

令和7年度第2回習志野市空家等対策協議会会議録

1. 開催日時 令和7年10月3日（金）午後3時から4時30分

2. 開催場所 習志野市庁舎5階 小委員会室

3. 出席者

【会 長】東邦大学 健康科学部 教授 小板橋 恵美子

【委 員】日本大学 生産工学部 教授 北野 幸樹

習志野市法曹会 大塚 翔吾

習志野市長 宮本 泰介

習志野市議会議員 宮内 一夫

千葉県宅地建物取引業協会東葉支部 三代川 寿朗

千葉県建築士事務所協会習志野支部 池田 洋三

花咲連合町会 会長 齋藤 真一

習志野市民生委員児童委員協議会 副会長 田久保 直子

習志野警察署生活安全課長 大寺 博之

【事務局】協働経済部 部長 小倉 一美

協働経済部 次長 吉岡 治

防犯安全課 課長 倉上 典久

防犯安全課防犯係長 和泉 齊樹

防犯安全課防犯係 生活安全相談員 山田 和幸

防犯安全課防犯係 主任主事 渡邊 涼太

4. 欠席委員

千葉工業大学 創造工学部 助教 磯野 綾

習志野市社会福祉協議会 栃木 綾子

5. 傍聴者 1名

6. 議題

（1）会議の公開

（2）会議録の作成等

（3）会議録署名委員の指名

（4）審議

習志野市空家等対策計画について

(5) その他（連絡事項）

7. 会議資料

(1) 会議次第

(2) 【資料1】習志野市空家等対策計画（第3期）（案）

8. 議事内容

開会前

倉上課長資料の確認及び協議会の趣旨等の説明があり、協議会の委員名簿を市ホームページで公表することの説明がされた。

その後、前回の会議で会長一任となっていた副会長の選任について、磯野委員の同意が得られたため、磯野委員を副会長に選任した旨、報告があった。

開会

小板橋会長より開会が宣言され、本日の出席委員が定数に達しているため会議が成立することが確認された。なお、大塚委員及び宮本委員について、時間により途中退席する旨あらかじめ通知があったことが説明された。

第1 会議の公開

会長より、協議会について原則公開となっている旨の説明をした。

ただし、内容により公開・非公開の判断が必要になった際は、その都度、委員に諮ることとした。また、傍聴者については、定員に達するまでは随時入室があることについて説明をした。

第2 会議録の作成

議事録について、要点筆記とし、会議名、開催日時、開催場所、出席者氏名、審議事項、会議内容、発言委員名及び所管課を記載した上で、市ホームページ及び市役所グランドフロアの情報公開コーナーにおいて公開することについて諮り、了承を得た。

この際、宮内委員より、前回の会議録がまだ届いていないが進捗はどうかの質問があり、現在会議録署名委員の確認依頼中であり、送付が遅れていることについて事務局より説明とお詫びがあった。

第3 会議録署名委員の指名

会議録の作成に当たり、正確性、公正を期するため会議録署名委員を指名することとし、会長の指名により、齋藤委員、池田委員に決定した。

第4 審議

習志野市空家等計画について

小板橋会長：審議事項について事務局より説明を求める。

倉上課長：資料に基づき説明。

小板橋会長：まずは、現状や調査についての質問があればお願いしたい。

宮内委員：調査の結果、空家の所有者と連絡が取れないケースはどれくらいあるのか。

倉上課長：今回の実態調査についてはまだ把握ができていないが、令和6年度に空家について申し出があったのは102件であるが、概ね6割くらいは連絡がとれ、3割ほどは対応をしてもらったが、4割程度は文書を出しても連絡が取れなかった。所有者については文書を出したのち、現地確認、聞き取りなどを行うが、相続人がおらず全く追えないケースが3件ほどあり、それらについては今後裁判所などの手続きをする必要があると考えている。

宮内委員：全く連絡が取れないのは何件ほどか。

倉上課長：私の記憶では3、4件ほどと記憶している。

宮内委員：連絡が取れないものについては放棄したとみなすしかないのではないかと。台風など災害があった際はその場所だけ手付かずになってしまい、近隣住民が困ることになる。その場合はどうなるのか。

倉上課長：所有者がいる場合は裁判所に申し立てをして所有者に対応をしてもらうことになるが、全く連絡が取れない場合については特定空家の指定などを行い、裁判所に処理してもらうことになる。

宮内委員：大変だとは思いますが、台風などの時に近隣の方が困る。

倉上課長：今回の改正で緊急代執行制度などもでき、災害等で被害が見込まれる際は代執行が可能となった。代執行なので市が処理を行い相手方に請求という形になるわけだが、状況によりそういった方法も検討をする。

宮内委員：それはどれくらいすぐ代執行ができるものなのか。

倉上課長：緊急度にもよると思うが、今後専門家に聞きながら調査を行う。

宮内委員：我々としても住民から聞かれたときに答えられないので調べていただき、今後に備えていただきたい。特に近年は台風も日本近海で発生したりして、対応の時間がないことがあるのでしっかり備えていただきたい。

小板橋会長：行政代執行はトラブルの発生などもあるかと思う。

小板橋会長：今回の調査対象の575戸は戸建てだけが対象か。集合住宅の割合は。集合住宅であった場合は、鉄骨造など構造別の割合などはわかるのか。

倉上課長：アパートの場合、全ての部屋が空室でないと空家とならない。誰も住んでいない場合は空家として対応を行う。今回の調査では何戸が存在する。

小坂橋会長：危険というのもどうかと思うが、そのようなアパートに住んでいる人がいる場合はどのような対応を行うのか。

倉上課長：居住者にも住む自由があるので危険だとはなかなか言えないが、瓦などが損壊している場合などは所有者を調べて改善依頼などを行う。

小坂橋会長：ほかに調査に関し質問はあるか。

（質問なし）

小坂橋会長：それでは計画案についての協議に移りたいと思う。まだ退席時間には早いが大塚委員はご意見いかがか。

大塚委員：調査結果にも関係することだが、谷津地区で１３戸減ったのは前計画の成果なのか。

倉上課長：調査について集計中であり今日の段階では回答できかねる。

小坂橋会長：市の感覚としてはどうか。

倉上課長：奏の杜地区などの開発の影響は大きいと感じる。

大塚委員：行政代執行について、市として積極的に裁判所を活用する方針なのか。まずは所有者への促しを行うのか。

倉上課長：まずは所有者への改善を促すが、どうしても改善がされない場合は裁判所の活用を図ることになるが、積極的な活用は今のところ考えていない。

大塚委員：所有者の権利や住む権利などもある。これについては２０２３年に改正があったばかりでどういった場面で緊急代執行が認められるのか判例もなく、専門家に聞いても恐らく分からなくて大変だと思う。

小坂橋会長：どういう手順で代執行を行うのか、市として決まっているのか。

倉上課長：まだそこまでの制度化はできていない。個人の財産ということもあり、簡単にはできないものでもあり、市としても経験がないものであるので、どのような場合に代執行が適切か、今後そういった点も検討していく。

小坂橋会長：不動産ということで三代川委員はいかがか。

三代川委員：時間軸が繋がっていないと感じる。全国的に空家が危ないという声が高まり空家特措法が成立したと認識している。財産権のこともあり、法に基づいて対応する必要があるということで特措法ができた。そういったことで、過去の協議会で代執行を行ったのではなかったか。

倉上課長：これまで代執行までは行っておらず、その前の段階で改善した。

三代川委員：人命に関わることなので恐れずに行う必要があるのではないかと。先ほど所有者に啓発などを行っていることがあったが、対策が進まないのはなぜだと思うか。

倉上課長：所有者がどうしたらよいのかわからず、知識不足ということもあるかと思う。

三代川委員：中にはそういった方もいるかもしれないが、習志野市は他市と比べて高価

値の空家が多いにもかかわらず、対策が進まない。前回は話したと思うが、習志野市の問題は再建築不可という相談が多い。空家が解消されないのは未接道など建築の問題が大きい。そういった話がこの会議で出てこないのは非常に残念で、表面的な話をしても解決にならないのではないかと危惧している。視点を変えて、なぜ習志野のような土地の高い場所で空家を持っているのか、という観点で調べると、未接道、建築不可などそういう不動産が多い。相続登記なども非常に煩雑で売れないなどもある。そういった視点で考えてもらいたい。

小板橋会長：都市計画などそういった話にも繋がってくるのか。

倉上課長：今回の法改正で都市計画についても緩和されるという内容もある。他市で行った例なども先日ニュースでもあったが、今後そのような内容についても都市計画部門と相談しながら検討していく。

小板橋会長：斎藤委員は何かご意見はあるか。

斎藤委員：今回の調査では外観調査のみということで、特定空家にする段階で立ち入り調査を行うのか。

倉上課長：お見込みのとおりである。

斎藤委員：法的なものかもしれないが、資格を持った人などが判定してすぐに指定するなど、もっと簡単にできないものか。

倉上課長：今の段階ではパッと見て、というのは難しいが、今後もっと簡素化できる点がないか検討する。

北野委員：相続で親族が離れた所に住んでいて当該地に興味がない、4 m接道しておらずだれも買わないなど、理想と現実がある。立ち位置として、習志野市は積極的に特定空家の指定をしていく方針なのか。そこが今回の報告では見えてこなかった。できることなら市としての立ち位置を公開し、市民に示して欲しい。とはいっても、自分は専門でこういう仕事をしているが、実際どうしたらわからない、ということも実際思っていることでもある。なので、市がこういうビジョンを持っているので市民や事業者にも協力して欲しい、ということ積極的に発信すれば、もう少し地に足がついた対策ができるのではないか。

倉上課長：市として積極的に指定していく、というのを言って良いのか不明だが、そういった観点も検討していく。

小板橋会長：空家が犯罪の温床になっているという話もあるが、大寺委員、いかがか。

大寺委員：最近はその話は少なくなっているが、引き続き警察も見回りなどで警戒していく。

小板橋会長：指名ばかりで申し訳ないが全員の意見を伺い、計画を良いものにしてきたいと思う。池田委員は建築の観点からいかがか。

池田委員：代執行も、所有者等に促すのも難しいところがある。啓蒙活動などについて考えていたが、建築士会では空家が倒壊したときの被害についての周知くらいしかできないと考えていた。

倉上課長：啓蒙方法についても検討する必要がある。現在は固定資産税の通知などに同封しているが、改めて被害や損害賠償などについて周知する必要があるが、チラシを配っても読まれないということもある。啓発の方法についても検討を行う必要があると感じる。

小板橋会長：田久保委員は民生委員の立場から何かご意見などはあるか。

田久保委員：難しい話だが、空家をどうしたらいいかについては習志野市だけの話ではなく全国的な問題でもある。国からの広報が必要ではないか。計画の中に相談窓口として防犯安全課があるが、自分から相談に来る人はいるのか、いるのならどのくらい相談があるのかというのは気になった。また、これは別の話だが、以前通学路上にある空家から生えている樹木を消防で切ってくれたという話を聞いたことがあり、お礼申し上げたい。

倉上課長：相談は市民の方からあり、専門的な話については宅建協会の方にご案内をしている。ただ、習志野市民に対しては広報をしているが、市外に住んでいる方への案内はできていないので、繰り返しになるが、広報についても検討していく。

田久保委員：国など広域的な広報が必要だと感じる。

小板橋会長：習志野市の土地の話を、他市の方が自分が住んでいる自治体にしても、習志野市へ相談して欲しいと言われるわけで、ハードルが上がってしまう。広域的な周知も大切だと思う。

倉上課長：市としても固定資産税の納税通知にチラシを入れているだけであり、見てもらえる広報を考える必要がある。

小板橋会長：消防が切ったという話についてはどうか。

倉上課長：通学路安全点検というものを市では行っており、警察の方と、PTAと道路管理者などで見回りを行い、繁茂している場合については道路管理者などが切ることもあり、そういった関係かもしれない。

小板橋会長：警察ではどうか。

大寺委員：平日ではないが、夜間に木が折れた場合については翌日までに対応するということはある。

小板橋会長：かなり時間が経過してきたが、より良い計画にするためということで、他にご意見はある方はお願いしたい。

（意見無し）

小板橋会長：それでは質疑については終了ということでよろしいか。

（異議なし）

小板橋会長：それでは異議なしということで、事務局の方で計画案について改めて検討し、修正案についてお示しいただきたい。

第5 その他・連絡事項等

事務局より、11月からパブリックコメントを行うなど、今後のスケジュールについて説明があった。

閉会

小板橋会長：本日の日程は以上となる。これをもって令和7年度第2回習志野市空家等対策協議会の会議を閉会する。