

平成 28 年度 第 3 回習志野市空家等対策協議会の概要

会議名	平成 28 年度 第 3 回習志野市空家等対策協議会
開催日時	平成 29 年 2 月 6 日(月) 午前 10 時 30 分から正午
開催場所	習志野市教育委員会 1 階大会議室
出席者	委員：橋本委員（会長）、宮本委員（代理 諏訪副市長）、伊藤委員、三代川委員、尾崎委員、高橋委員、萩原委員、金坂委員、櫻井委員、齋藤委員 事務局：協働経済部 松岡次長 防犯安全課 岡野課長、高田係長、森、野村 関係者：京葉測量株式会社 傍聴人：なし
議題 及び 会議の概要	<p><b>次 第</b></p> <p>(1)開会</p> <p>(2)議題</p> <p>①空家等実態調査の結果報告について</p> <p>②「習志野市空家等対策計画（案）」について</p> <p>(3)その他</p> <p>(4)閉会</p> <p><b>会議の概要</b></p> <p>(1) 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会長挨拶</li> </ul> <p>(2) 議題</p> <p>①空家等実態調査の結果報告について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■京葉測量株式会社から「習志野市空家等実態調査報告資料」に基づき説明</li> <li>・ 2016 年 7 月 1 日現在の千葉県水道局、習志野市水道の閉栓データ計 4,710 件を基に事前調査を進めた。閉栓データから戸建て住宅の抽出、同じ住所が 2 つ以上ある場合を除外するなどした結果、823 件が空家等候補住所件数になった。併せて、地域住民からの情報提供を追加し、最終的に計 877 件が現地調査の住所件数になった。</li> <li>・ 現地調査の住所件数 877 件についてアドレスマッチング処理を行い、2,008 戸が現地調査対象物件数になった。</li> <li>・ 空家等判定調査を外観調査によって行い「空き家である」、「空き家ではない」「判断できない」という判定を行った。「空き家ではない」については電気メーターが稼働している等の生活感があるものであり、「判断できない」については外観調査では空き家と判断するのが難しい物件となっている。</li> <li>・ 2,008 戸の物件を対象に現地調査を行い、内訳として「空き家である」167 戸、「空き家ではない」1,646 戸、「判断できない」118 戸となった。</li> <li>・ 空家等管理状況調査を外観調査時に行い、その調査を基に老朽危険度判定として ABCD の 4 段階でランク付を行った。</li> </ul>

- ・「空き家である」「判断できない」に該当した 285 戸をランク分けした結果、A 判定 202 戸、B 判定 35 戸、C 判定 36 戸、D 判定 12 戸となった。
- ・周囲に対する影響度として、abc のランク付を同じく 285 にしたところ、a 判定 214 戸、b 判定 58 戸、c 判定 13 戸という結果になった。
- ・総合評価結果として Aa、Ba に該当する物件は利活用が可能であると思われる物件であり、213 戸。Db、Dc に該当する物件は 12 戸あり、特定空家等に該当する可能性が高いと思われる。
- ・「空き家である」「判断できない」物件の耐震状況をみても、建築基準法の新耐震基準が施行された昭和 56 年以前の物件が 232 件と圧倒的に多く、改善が望まれる。
- ・地区別空き家状況は、東習志野に一番多く空き家があり、D 判定の空き家は鷺沼に多い。地区別空き家分布状況としては、市内全域に点在している。
- ・構造別空き家状況としては、空き家 285 件のうち 262 件が木造であり、空き家全体の 91.9%を占めている。
- ・習志野市の空家等に対する課題として、閉栓期間が 1 年未満の空き家も多くあることが想定されることから、それらについても計画に準じた取り組みを行う必要がある。
- ・総合評価により利活用が可能と思われる物件については空き家の状況を悪化させないよう所有者への継続的な働きかけが必要だと思われる。
- ・毎年発生する市内の空き家を把握するため、定期的な調査を実施する必要がある。
- ・老朽危険度判定で D 判定となった物件については、特定空家等となる可能性が高いと思われることから、より詳細な調査が必要になる。

#### ■質疑等

【委員】現地調査結果の「空き家ではない」の備考欄に「洗濯物がある」とあるが、水道が止まっているはずなのになぜ洗濯物があるのかという疑問はもたなかったのか。

【京葉測量】2016 年 7 月 1 日現在の閉栓状態であり、そこから新たに居住した可能性が高いと考えている。

【事務局】事前調査結果に「複数の家屋が突合」とあるが、490 の住所地に 1,589 戸あるということで、ひとつの住所に複数の家屋があり、その中のどれかひとつが閉栓しており、他は開栓しているという状況である。そのようなことから、洗濯物があるなどの生活感のある家屋がでてきたと考えられる。

【委員】現地調査結果に「夜間電気がついていた」とあるが、調査した時間帯を教えてください。

【京葉測量】夜間については数十件程度であるが、3 回から 5 回程度、調査時間については 17 時から 19 時の間に実施させていただいた。

【委員】昼間も見て、尚且つ夜間も見るということか。

【京葉測量】昼間見たときに住んでいるのではないかと思われた物件について

はさらなる調査が必要と思い、電気が点いているかの確認調査をした。

【委員】空き家であるか近所の情報も聞けるようにしていただけると良いと思う。

## ②「習志野市空家等対策計画（案）」について

### ■事務局から資料「習志野市空家等対策計画（案）」に基づき説明

- ・本計画案は1月18日に本協議会でいただいた意見を加え、1月30日の庁内検討委員会で提示し、さらに修正を加えたものである。パブリックコメント案に近い形で作成している。

### <第1章「計画の趣旨」～第4章「空家等対策に関する基本的な方針」>

- ・第1章「1. 計画策定の背景」で本市の歴史的な背景などによる空き家の発生原因を10行目から17行目に加筆した。
- ・第2章について、6ページの「(1) 人口と世帯数の推移」でグラフのみの記載だったものに表を掲載し、実際の数値も記載した。併せて、一世帯あたりの人員を記載したことにより、核家族化が進展していることが読み取れる。
- ・16ページ(3)「空き家の建て方別状況」について、項目しかなかったものにコメント・グラフ・表を記載した。さらに16ページ(3)から18ページ(5)の記載順を19ページ図12の記載と合うように入れ替えをした。
- ・21ページ表11について、総数と構成比を表内に追加したことに併せ、欄外に「その他」の内訳を記載した。
- ・第3章について、25ページ(4)の記載内容を整理するとともに、前回までの資料では記載のなかった27ページ「③総合評価」、28ページから33ページまでの「2. 調査の結果」、34ページ「3. 習志野市の空家等に関する課題」について記載した。
- ・27ページ「③総合評価」について、対象物件の老朽危険度と周辺に対する影響度の2つの視点で評価することとし、その基準を記載した。
- ・28ページから33ページまでの「2. 調査の結果」、及び34ページ「3. 習志野市の空家等に関する課題」について、京葉測量から報告していただいた内容を記載している。
- ・第4章について、38ページ「6. 計画の体系」内「【目標3】安全・安心に暮らせるまち」の取り組みについて、48ページの図21の流れに合うよう記載順を変更した。

### ■質疑等（第1章から第4章について）

【委員】24ページ(3)「②対象物件」の書き方が誤解を招く書き方になっているので、もう少し分かりやすくした方が良い。

【委員】11ページの国勢調査の結果について、平成27年度の結果はまだ載

せられないのか。

- 【事務局】 現段階ではまだ確定値が出ていないことから、掲載を控えている。
- 【委員】 38 ページ「6. 計画の体系」について、取り組みとして 13 項目挙げられているが、各年度でどのような取り組みを行い、どのように対応していくかというのを市民に公表すると良いと思うのだが、そのようなことが記載されている文面はあるのだろうか。
- 【事務局】 本計画案の中では進行管理を公表することに関しての記載はない。しかし、業務を進めていく中ではそのあたりを整備し、把握しなければならないと考えている。公表については、今後どのようにするか検討させていただく。
- 【委員】 対象物件について、共同住宅、賃貸用・売却予定の住宅は除外という形になっているが、戸建てでも、貸出し等に出しているという時点で対象外になってしまうのか。
- 【事務局】 現段階では外している。しかしながら、空き家として把握する中で、実際に管理を行っていただくという部分は所有者にお願いしなければならないと考えている。
- 【委員】 実際に問題になっている空き家を考えたときに、事業用や、賃貸に出しているということで除外しているのであれば問題解決にならないと思う。本来の空き家の根本的な解決から少しずつ来ているという気がする。
- 【事務局】 市民に影響を与えているものは是正しなければならないと考えている。利活用の部分についても法律では触れられているが、所有者の意向を加味しなければならない。次の段階として所有者の意向調査をし、利活用に結び付けていきたいと考えている。
- 【委員】 なぜ賃貸用、事業用、共同アパートは対象から外されるのか。賃貸用といえ、危険な空き家はたくさんあると思われる。
- 【事務局】 今回の調査では集合住宅、賃貸住宅等は外したが、計画の範囲は法に基づく空き家となる。法に基づく空き家とは賃貸用、売却用等に関係なく、あくまで常態的に住んでいない物件が対象となる。実態調査の対象からは外したが、対策の対象にはしていく。
- 【委員】 賃貸用、事業用であっても対象内とのことだが、調査の中で賃貸用を単に外しただけということか。
- 【事務局】 その通りである。
- 【委員】 では、賃貸用となっている空き家がどれくらいの量なのかは今回の調査では全くわからないということか。
- 【事務局】 事業者の管理下にある物件は外しているため、実際に数字というのはつかんでいない。
- 【委員】 賃貸用かどうかの線引きはどこでしているのか。
- 【委員】 賃貸用や売却用の住宅を外したことについて、基本的に賃貸や売却するものは管理者が適正な管理をしているという前提を基に外している。現場で賃貸、売却というものは現地調査の中で管理会社が

表示してあるものについては除外していると報告を受けている。

【委員】申告者が賃貸に出していると言ったらその時点で除外になるのか。

【京葉測量】現地において戸建てでも賃貸・売却については除外している。

【委員】表示のあったものだけか。

【京葉測量】その通りである。看板等で表示があり判断できたものについては除外している。

【委員】例えば、特定空家等になる可能性がある12件が仮に売りにだされたとしても、法律でいう特定空家等になるので所有者や管理者に対し改善を求めることについては変わらない。

【委員】今回の調査では、売却用、賃貸用等が除外されたことにより、実際に問題となる空き家の数がどれくらいなのか見えなくなっている。

【委員】調査報告の中でも毎年発生する空き家を把握していく必要があるとの課題も出ている。今回は閉栓情報を基に空家等を把握し、賃貸用や売却用のものは外した。今後の調査ではそういったものも把握しながら空家等対策を行っていきたいと思っている。

【委員】ただいまの委員からの御指摘は非常に大事なことであり、習志野市の今後の課題になるかと思う。賃貸・売却等の理由で調査から外した戸建て住宅の数が分かれば教えていただきたい。

【京葉測量】今すぐにはでないが、データベースには取り込んでいきたいと思う。

【委員】今日の結果が全てだとは当然思っていない。引き続きの課題というと、地域住民の情報提供を広く呼びかけることが大事なのではないかと考えている。情報提供のお願いを窓口等で示していただけるようお願いしたい。

#### <第5章「空家等対策も3つの基本方針に基づく取組み」、

#### 第6章「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」>

- ・第5章について、前回の協議会で空き家を福祉施設や地域の拠点として活用することについて御紹介いただいた。これを受け、43ページ(2)で5行目からその旨を追記するとともに、42ページ図20に防犯安全課と連携を図り、空き家を様々な施設として活用していくものとして活用団体を追加した。
- ・44ページからの「Ⅲ 特定空家等の問題解決」について、48ページ図21の流れに合うように記載順を変更した。
- ・第6章について、50ページ「1. 主体別の役割」という項目を追加した。空家等に対しては、所有者等・市・市民・事業者等の各方面からそれぞれの責務に応じて取組みを行っていく必要があることから、それぞれの役割について記載している。
- ・51ページ「3. (2) 国などへの働きかけ」として、各省庁で空家等に関する支援制度があること、それらを確認できる国土交通省のホームページを追記した。

■質疑等（第5章、第6章について）

【委員】水道が開栓されているから空き家という定義はなりたないと思う。せめて水道と電気くらいはチェックする必要があると思われる。イメージしている空き家と実際に出ているデータのギャップがあまりにも大きい。

【委員】私が気になるのは活用団体の部分である。なぜ空き家になっているのかという実態が行政と民間でずれているように感じる。地域の活用拠点として何百件のうちの一件くらいあるのはいいと思うが、4本の柱的にでてくると、他の空き家の利活用の促進を阻害してしまうのではないかと心配している。

【事務局】必ずしも活用団体や福祉に結び付けようと考えているわけではなく、一つはあってもいいだろうという考えである。しかしながら、そういったことに活用したいというニーズに応えられない状態にしても良くないという考えから入れている。福祉等を主に利活用を考えているわけではないということを御理解いただきたい。

【委員】習志野市の空き家の利活用の足枷にならないか心配している。

【委員】活用団体を削除した方が良いということではよろしいか。

【委員】削除した方が良いと思う。習志野市でこれを行うと、民間の活用を抑え込むような形になってしまうのではないかと心配する。

【委員】今回の対策計画の中で一つはっきりさせなければならないのは、2,008件の戸建てを調査した中で、閉栓状況を基準として現地調査しただけでもこれだけの空き家と思われるものが出てきているという表現をすることが大事だと思う。そのうえで空家等に該当しそうな物件はあるが、所有者がいるから空家等とは現段階では認めていないということを計画の中ではっきり記載する必要があると思う。そうでないと、習志野市には12戸しか問題のある空き家はないのかとなりかねないと思う。そういった記載をきちんとしたうえで、今後どういう取り組みをしていくのかということが大事だと思う。先ほど委員がおっしゃった42ページの活用団体の部分はおっしゃるとおりのことが習志野市に該当すると私も思う。記載するのであれば42ページの4つの区分の中に市民相談室とあるが、この中で活用団体の紹介について記載してはどうか。全く考えていないというのも片手落ちになると思うので、少しそういった工夫をしていくと良いと思う。

【委員】43ページの表22は空き店舗のことしかないので不要だと思う。

【事務局】そちらの記載についても改めて検討する。

【委員】結果をきちんと示す中で、今回の調査の範囲を示し、どういう前提で調査したか、どのような課題が残っているかを明記すると誤解が少なくなると思う。そのように修正してほしい。

【委員】「基準がこうだからこの件数だが、現実にはもっと多い」ということを示しておかないと、空き家の数がこんなに少ないわけがないと

	<p style="text-align: center;">言われてしまうと思う。そういったことを明記してほしい。</p> <p style="text-align: center;">【委員】今の委員からの御意見も含め、修正していただきたいと思う。</p> <p><b>(3) その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局から「習志野市空家等実態調査報告資料」最終ページに基づき説明</li> <li>・本日頂いた意見を基に修正を加えた計画案について、2月15日から3月7日の間でパブリックコメントを実施する。そこで市民の皆様からの意見を集約したうえで、本計画が完成となる。</li> <li>・その後、本計画を公表し、市民への周知を図りたいと考えている。</li> <li>・次年度については、本年度と同様年3回の開催で考えている。期間については定期的な開催を想定している。</li> <li>・空家等対策は皆様からの御意見にもあったとおり非常に課題が多いものである。今後ともお力添えいただけるよう、お願いしたい。</li> </ul> <p><b>(4) 閉会</b></p>
問合せ先	<p>所 管 課：協働経済部 防犯安全課</p> <p>電話番号：047-451-1151（内線 245）</p>