

平成 29 年度 第 1 回習志野市空家等対策協議会の概要

会議名	平成 29 年度 第 1 回習志野市空家等対策協議会
開催日時	平成 29 年 7 月 31 日(月) 午前 10 時 30 分から正午
開催場所	習志野市庁舎 5 階 会議室 1
出席者	<p>委員：橋本委員（会長）、田中委員（副会長）宮本委員（代理 諏訪副市長）、          帯包委員、三代川委員、白井委員、杉山委員、尾崎委員、高橋委員、          萩原委員、齋藤（義）委員、熊田委員、齋藤（秀）委員</p> <p>事務局：協働経済部 松岡次長          防犯安全課 平野課長、高田係長、森、野村</p> <p>傍聴人：2 名</p>
議題 及び 会議の概要	<p><b>次 第</b></p> <p>(1)開会          (2)報告              ①習志野市空家等対策計画に基づく取組み状況について              ②県内の取組み状況について          (3)議事              ①習志野市特定空家等判定マニュアル（案）について          (4)その他          (5)閉会</p>
	<p><b>会議の概要</b></p> <p>(1) 開会              ・ 委員変更に伴う紹介              ・ 会長挨拶</p> <p>(2) 報告              ①習志野市空家等対策計画に基づく取組み状況について                  ■事務局から説明                  ・ 習志野市空家等対策計画（以下「計画」という）に基づき、下記の取組みを行った。                      ①近隣住民から申し出のあった 21 件に対し改善依頼文書を送付した。                      ②計画策定の目的や基本方針とともに、計画の本編と概要版を市ホームページに掲載した。                      ③広報習志野 5 月 15 日号に市ホームページと同内容を、6 月 15 日号で適正管理について掲載した。                      ④庁内の関係各課で組織する「特定空家等判定委員会」を 6 月 8 日付で設置した。                      ⑤パンフレットを作成し、図書館や公民館、市庁舎総合案内などに設置した。</p>

- ・今後の予定としては、昨年度実態調査で確認した 285 戸のうち、所有者が判明した物件に対し所有者の意向に関するアンケート調査を実施し、アンケート内容の分析等を行い、支援制度の検討等をしていく。
- ・昨年度行った実態調査で「Aa」、「Ab」と判定した特定空家等になる可能性が高い 12 戸に対し立入り調査を実施する予定である。

## ②県内の取組み状況について

- ・空家等対策計画を既に策定済みの市町村が本市を含め 6 市町村、今後策定予定が 43 市町、策定予定なしが 5 市町になっている。
- ・平成 28 年度のうちに、県内 10 市町村で特定空家等と認めた物件に対し措置を行っており、「助言・指導」が計 328 件、「勧告」が計 4 件、「命令」が計 1 件、所有者が不明であることに伴う「略式代執行」が 2 件であった。
- ・平成 29 年度に入り、4 月に柏市で「行政代執行」が 1 件、5 月に香取市で「略式代執行」が 1 件行われた。

### ■質疑等

【委員】21 件に対し改善依頼文書を送付し、今後行われる予定の所有者へのアンケート調査は 285 件が対象とのことだが、文書を送付した 21 件はアンケートの対象となる 285 件に含まれているのか。

【事務局】含まれているものもあれば含まれていないものもある。

21 件についてはあくまでも市民から申し出のあった物件のため、昨年度行われた実態調査の 285 件に含まれているものもあれば含まれていないものもあるという状況である。

【委員】改善依頼文書を送付した空き家の住所を教えてください。市民が危険と感じているものと、市が危険であると考えるものにギャップがあるかなどをリアルに捉えたい。

【事務局】個別に対応させていただきます。

## (3) 議事

### ①習志野市特定空家等判定マニュアル(案)について

- 事務局から資料「習志野市特定空家等判定マニュアル(案)」に基づき説明
  - ・このマニュアルは、平成 29 年 3 月に千葉県が策定した「千葉県特定空家等判断のための手引き」を基に作成している。
  - ・本マニュアルは特定空家等の「候補」を判定するものである。
  - ・特定空家等の判断については、国のガイドラインの中で示されているが、より詳細な判断基準が必要になることから、「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に本マニュアルを取りまとめた。
  - ・定義、判断基準についてはマニュアル記載のとおり。
  - ・特定空家等への措置については、計画 45 ページ記載のフローのとおり実施していく。

- ・流れについては、①防犯安全課職員で現地調査を行い、昨年度実施した実態調査と同様の方法で空き家を評価し、内部調査により所有者を特定し、改善依頼文書を送付する。②特定空家等になる可能性がある物件について、本マニュアルの判定表を活用し、立入り調査を実施する。なお、調査の際には建築部局等に同行していただく。③立入り調査の実施結果、現地写真等を特定空家等判定委員会に提示し、特定空家等候補とするかを判定していただき、特定空家等候補と判定した物件を本協議会に提示し、御意見をいただく。④これらの意見を踏まえ、市として総合的に判断し特定空家等に該当するか否かを判断し、該当する場合はフローに示すように順次措置をしていく。このような流れになる。
- ・特定空家等候補と判定する際の基本的な考え方について、特定空家等候補と判断するに当たって、建物そのものの物的状態から判断するとともに、その状態が周囲に悪影響を及ぼす可能性があるか、ある場合はその影響の程度と切迫性を判断し、総合的に判断する必要がある。このことから、周囲に既に悪影響を及ぼしている、又は及ぼす可能性が高いものを優先的に特定空家等候補と判断することとしている。
- ・実際の判定方法については、3つの判定表を用いて行うこととしている。
  - ・判定表①については、国のガイドラインにおける「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」を判定するもので、建物の倒壊、損傷等の程度で敷地外への悪影響度を評価する。
  - ・判定表②については、国のガイドラインにおける「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」を判定するもので、動物、臭気の発生や立木の倒壊等の状態と敷地外への悪影響度を評価する。
  - ・判定表③については、国のガイドラインにおける「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」を判定するもので、周囲の景観との調和の状態について評価する。
- ・判定表①の使い方について、初めに該当する項目を選択し、次に損傷等の程度を3段階から選択する。次に敷地外への悪影響度を3段階から選択し、損傷の程度と悪影響度の点数を掛け算する。該当する項目が複数あることも想定されるが、それらについても同様に計算していく。ただし、項目内に該当する項目が複数ある場合については、点数の高い方を選択する。このように、該当する項目を選択し、それぞれ点数化していき、最後に最高得点を合計するという流れで判定表①は評価していく。
- ・判定表②の使い方については、これらの項目が該当するか否か、また、該当する場合はどれくらい敷地外への悪影響を与えているかを評価していく。
- ・判定表③の使い方については、項目に該当するか否かのみを評価する。
- ・これらの判定表を基に、マニュアル7ページ記載のものを特定空家等候補としていく。判定表①で100点以上のものは即特定空家等候補になり、80点以上100点未満のものは判定表②で一つでも「大」または「中」に該当

した場合特定空家等候補、「小」の場合は判定表③の判定により特定空家等候補になるかどうか判断することになる。判定表①で 80 点未満だったものは、判定表②で一つでも「大」があった場合は特定空家等候補になる。「中」もしくは「小」の場合は判定表③の判定により特定空家等候補となるかどうかの判断になる。

- ・各判定表は最終的に特定空家等と判断する際の参考資料の一つとなるので、判定表や現地写真を特定空家等判定委員会と本協議会それぞれに提示し、特定空家等に該当するかを総合的に判断していただきたいと考えている。
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき本市が策定した「空家等対策計画」は適切な管理が行われていない空家等により、火災の危険性、倒壊の恐れなどの様々な問題から近隣住民を守ることを目的としたものであることから、このような危険な物件について速やかに対処するため、本マニュアルに基づき立入り調査を実施し、判定委員会や本協議会での意見を踏まえ、市として総合的に判断し、順次処置をできればと考えている。

#### ■ 質疑等

【委員】判定表①から③を用いて判定をしていくとのことだが、既に特定空家等に認定し、措置を行っているような他市の事例を参考にしたのか。それとも、習志野市独自のものになっているのか。

【事務局】各市、判断方法はバラバラになっている。

略式代執行を 3 件行っている香取市については、約 10 個の項目について、点数ではなく、ありかなしかだけで特定空家等にするか判断している状況である。柏市でも別の方法で判断しているような状況である。県で「特定空家等を判断するための手引き」を平成 29 年 3 月に策定し、全県下に配付していることから、これから判断基準を設ける市についてはこの手引きに基づいてマニュアル化していくことが想定されることから、概ね本市の策定したものと同様のものが各市作られるのではないかと考えている。

【委員】7 ページの 3 行目に「特別な事由がある場合、特定空家等候補と判断することがある。」と記載があるが、特別な事由とはどのようなことが想定されているのか。

【事務局】事務局から本協議会に特定空家等候補を提示する予定だが、判定表だけではなく、現地写真や今までの経過も提示しようと考えている。そういった部分も含めて皆様から意見をいただいた中で、「所有者がそこまで対応する予定であれば、特定空家等にしなくてもいいだろう。」という意見もでてくるのが想定される。そういったものが「特別な事由」となる。

【会長】客観性を持たせるために、判定表に基づいて点数化していく一方で、機械的な対応だけでなく、もろもろの状況を勘案して判断していくということよろしいか。

【事務局】その通りである。

	<p>(4) その他</p> <p>■事務局から説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後のスケジュールについて説明</li> <li>・本日の本協議会で意見をいただいたものをマニュアルに反映し、市としてマニュアルの策定を完了する予定である。</li> <li>・マニュアルに基づき、昨年度実施した実態調査で「Aa」、「Ab」と判断した12戸に対し立入り調査を実施する。</li> <li>・11月頃に2回目の判定委員会を開催し、立入り調査の実施報告の後、実際に特定空家等候補の選定と、措置内容の審議を行っていただく。</li> <li>・判定委員会において特定空家等候補として選定された物件を本協議会に提示し、意見をいただき、意見やその他総合的な判断に基づき、市として特定空家等と認定していく。特定空家等と認定された物件については、順次、法に基づき助言・指導等の措置を開始していく。</li> <li>・アンケート調査については、現在所有者の調査をしており、そちらが整いしだい概ね8月中旬を目処に実施したいと考えている。この結果についても11月頃の2回目の協議会で報告させていただく。</li> </ul> <p>(4) 閉会</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>