

## 令和2年度 第1回 八千代市空家等対策協議会議事録

- 1 会 議 名 令和2年度第1回八千代市空家等対策協議会
- 2 開催日時・場所 令和2年8月18日（火）  
14時00分から15時28分  
八千代市役所 旧館4階 第1委員会室
- 3 議 題 (1)会長及び副会長の選出  
(2)八千代市空家等対策協議会運営要領の承認  
について  
(3)八千代市空家等対策計画（骨子案）について  
(4)特定空家の認定について（報告）
- 4 出席者名 空家等対策協議会委員11名  
北野委員，宇都宮委員，篠塚委員，見置委員  
土屋委員，中村委員，綱島委員，粟根委員，  
鈴木愛彦委員，服部委員，鈴木智久委員  
  
事務局4名  
稲村都市整備部次長  
建築指導課：若林課長，戸田副主幹  
木村主査補
- 5 公開又は非公開の別 公開
- 6 傍聴人定員及び傍聴人数 定員3名 傍聴人数 3名

## 事務局

本日はご多忙のところ、八千代市空家等対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。私は都市整備部次長の稲村でございます。本日は、本協議会第1回目の会議であります。会長が決まっておりませんので、会長が決まるまでは、私が司会を務めさせていただきます。ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

本日、北野委員につきましては、出席が遅れるとの連絡がございましたので、ご報告いたします。

八千代市空家等対策協議会条例第5条第2項に定める委員の過半数が出席しておりますので、本会議は成立いたします。それでは、第1回八千代市空家等対策協議会を開会いたします。初めに、八千代市長より、一言ご挨拶を申し上げます。

## 服部市長

皆さんこんにちは。市長の服部でございます。まず八千代市空家等対策協議会の開催にあたりご参集いただきまして、ありがとうございます。また、この協議会の委員をお引き受けいただいた事について心より感謝申し上げます。

本来であれば、お一人お一人に委嘱状をお渡しするところなのですが、新型コロナウイルスの感染予防の観点から、お手元に委嘱状を配布させていただいております。

空家等の対策については、八千代市のみならず、全国的な問題となっております。空家の存在というのは、近隣とのトラブルや住環境の悪化を招くだけではなくて、地域や、ひいては八千代市のイメージダウンにもつながる問題と思います。幸いにも本市は、東葉高速鉄道沿線、特に八千代緑が丘駅の北西部の開発がまだ残っておりますし、人口は依然として伸びております。本年3月末日をもって人口20万人を突破したという明るい話がある一方で、その人口は令和7年にピークを迎え、その後人口が減少していく中で、今でもある空家問題が正に深刻になっていくだろうと考えております。そんな観点から、今後ますます空家問題に対する考え方が重要になってまいります。専門家である皆様もご承知とは思いますが、空家が発生する原因は、様々な理由がございます。これをやれば全てうまくいくという方策はございませんので、皆様からご意見をいただきながら、本市の発展につながるような空家対策をしっかりと取り組んで行きたいと思っておりますので、よろしくお願いを申し上げまして、冒頭ご挨拶に代えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

## 事務局

ありがとうございました。なお、委員の皆様には、令和2年7月1日付で委嘱状が交付されております。市長からの説明にもありましたとおり、協議会に先立ちまして、委嘱状の交付式を予定しておりましたが、新型コロナウイルスの感染予防の観点

から、交付式は省略し、委嘱状をお席に置かせていただいておりますので、ご了承いただけますようお願い申し上げます。

続きまして、各委員の方々、並びに事務局職員をご紹介します。お手元に配布してございます、八千代市空家等対策協議会委員名簿及び座席表に沿ってご紹介いたします。また、各委員の皆様には、一言ご挨拶をいただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

まず関係団体の委員といたしまして、千葉県弁護士会 宇都宮委員。

### 宇都宮委員

弁護士の宇都宮と申します。現在、勝田台で弁護士をしております。空家問題に関しては、成年後見人も業務として受けるのですが、その中で、空家の問題が出てきているとか、所有関係が複雑になっているので、なかなか前に進まず苦労している例もありますので、そういった経験を踏まえまして、皆様と一緒に色々と考えていきたいと思っております。よろしくお願い致します。

### 事務局

続きまして、千葉司法書士会 篠塚委員。

### 篠塚委員

司法書士の篠塚でございます。空家対策につきましては、千葉司法書士会でも力を入れ取り組みを行っております。他市とも連携して相談等の業務を行っておりますので、八千代市でも、一生懸命、色々やっていたらと思っております。よろしくお願い致します。

### 事務局

続きまして、千葉県土地家屋調査士会 見置委員。

### 見置委員

土地家屋調査士の見置と申します。八千代台の駅前にある山崎事務所で調査士として活動しております。私自身も八千代市に住んでおりますので、八千代の街から少しでも空家が減って、より住み良い街となるように、皆様と一緒に考えていきたいと思っております。よろしくお願い致します。

### 事務局

続きまして、千葉県宅地建物取引業協会 土屋委員。

## 土屋委員

千葉県宅地建物取引業協会東葉支部支部長の土屋と申します。東葉支部は八千代市だけではなく、習志野市も担当しており、習志野市も空家等対策協議会が組織されております。同時に私は千葉県の本部理事でもありまして、千葉県全体の各団体の空家の問題等に関しても取り扱っております。

千葉県全体の方向性としては、県はそれほど積極的に動いていません。各市町村に任せている状況であり、取り組みには地域間で大きな差があります。従って、協議会がまだ発足していない市町村もある状況です。この度八千代市として、空家問題に積極的に取り組むという事で、今後の活動に期待しているところです。よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、千葉県建築士事務所協会 中村委員。

## 中村委員

中村と申します。千葉県建築士事務所協会本部の推薦で委員として参加させていただきます。よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、八千代市社会福祉協議会 綱島委員。

## 綱島委員

社会福祉協議会の綱島でございます。社会福祉協議会は、市内に21の支会があり、地域福祉の中でステーションづくりなどを行っております。空家問題がその辺とうまく合って、何かのお役に立てればと思っております。よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、八千代市自治会連合会 栗根委員。

## 栗根委員

八千代市自治会連合会の栗根でございます。自治会としても、空家の問題には各会長が相当関心を持っておりますので、こういう場で情報を集めるとともに、各自治会長と情報を共有していきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、八千代警察署生活安全課長 鈴木愛彦委員。

## 鈴木愛彦委員

八千代警察署生活安全課長の鈴木と申します。本年4月1日付けで八千代警察署生活安全課長を拝命いたしました。警察といたしましても、空家は、防犯面からも大事なところでありますので、関与できる点については積極的に関与していきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

## 事務局

本市の委員といたしまして、都市整備部長 鈴木智久委員。

## 鈴木智久委員

鈴木と申します。先ほど市長からもありましたが、全国的に少子高齢化が進んでおります。本市も令和7年以降人口が減っていく見込みです。この後、説明がありますが、八千代市の空家率は県内の中でも低い方ですが、今後は指数関数的に増えていくことは明らかです。このため、空家問題については、早期に対応を図っていきたいと考えております。空家対策を進めることが、八千代市の活性化にもつながる事になるので、このような場を通じて、皆様に様々なご意見をいただきながら、空家対策を推進してまいりたいと思っておりますので、ご協力の程よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、八千代市長 服部委員。

## 服部委員

よろしくお願いいたします。

## 事務局

なお、学識経験者の委員といたしまして、冒頭申し上げましたが、日本大学生産工学部建築工学科教授 北野委員におかれましては、到着次第、ご挨拶をお願いしたいと思います。

続きまして事務局職員を紹介いたします。初めに申し上げましたが、私は、都市整備部次長の稲村でございます。建築指導課長の若林です。建築指導課 企画住宅班で空家を担当する戸田です。同じく木村です。また本日は、八千代市空家等計画策定業務委託を受託しておりますアジア航測株式会社より、袴田様、鈴木様がオブザーバー

として出席しております。ご了承のほどよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の会議の公開、非公開について申し上げます。本日の協議事項につきましては、八千代市審議会等会議の公開に関する要領第4条各号の非公開議案に該当しておりませんので、公開といたします。

それでは本日の協議会の資料について、確認をさせていただきます。資料につきましては、委員の皆様方には事前に郵送させていただいておりますが、お持ちいただいておりますでしょうか。また、お席には八千代市空家等対策協議会条例及び委員名簿、そして座席表を置いてございます。不足等ございませんでしょうか。

それでは議題に入ります前に、第1回目の会議でございますので、改めて、条例を基に、本会議の趣旨や役割等について説明をさせていただきます。

(北野委員 入室)

## 事務局

ただいま、北野委員が到着されました。来たばかりで申し訳ありませんが、改めて北野委員のご紹介をさせていただきます。学識経験者の委員といたしまして、日本大学生産工学部建築工学科教授 北野委員です。

## 北野委員

北野でございます。本日、遅れまして大変申し訳ありません。お詫び申し上げます。

私は大学で色々な取り組みをさせていただいておりますが、建物というものが作って所有する時代から、使って使いこなすことによって維持していく、若しくは更に価値を高めていくといった時代になってきているように思います。このような協議会の中で、何かお役に立てるような事があればと考えております。微力ではございますが取り組んでまいります。よろしく申し上げます。

## 事務局

ありがとうございます。それでは改めて、条例を基に、本会議の趣旨や役割等について事務局より説明をさせていただきます。

## 事務局

建築指導課若林です。本日、お手元にお配りさせていただいております、「八千代市空家等対策協議会条例」A4のペーパーに基づいてご説明させていただきます。

右上に、令和2年3月24日条例第2号と記されているものであります。

本協議会は、空家等対策の推進に関する特別措置法、以下「法」と説明いたします。

第7条第1項に「市町村は空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる」と規定されております。この規定されている事を根拠に、昨年度、市では条例でその設置を定めたものでございます。

役割といたしましては、条例第2条、所掌事務にございます各号の内容について協議することとなっております。

第1号 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。この空家等対策計画につきましては、法第6条に「市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。」と規定されており、市ではこの規定に基づき、今年度、八千代市空家等対策計画の策定を予定しております。本会議には、この対策計画の策定にあたり、協議をお願いするものでございます。

次に、第2号 空家等対策計画の実施に関することとなります。本年度中に策定された空家等対策計画について、次年度以降は、その実施に関する協議をお願いしたいと考えております。

続きまして、第3号 その他空家等に関する対策の推進に関し必要と認めることとなっております。本日、議題3 空家等対策計画骨子案で、説明いたしますが、「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」などの特定空家について、事務局より措置に関する方針等をお示した際には、専門的見地からの、ご意見等をいただきたいと考えております。

第3条（組織）、第4条（会長及び副会長）、第5条（会議）、第6条（庶務）までは記載のとおりです。なお、第7条（委任）において、条例では基本事項のみを定めておりますので、会議の運営に関し必要な事項につきましては、本日の議題(2)にありますとおり運営要領にて定める事としております。説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

## 事務局

それでは議題（1）にありますとおり、会長及び副会長の選出でございますが、八千代市空家等対策協議会条例第4条では、「協議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める」となっております。適任者の推薦をお願いしたいと思います。

## 服部委員

第一回目の会議でございますので、恐縮ですが、私から推薦させていただいてよろしいでしょうか。

会長には、都市計画や建築設計を専門に研究されている日本大学の北野委員を、副

会長には、不動産取引を専門とされている千葉県宅地建物取引業協会 土屋委員を推薦させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

#### 事務局

ただいま服部委員から、会長に北野委員、副会長に土屋委員の推薦がございましたが、いかがでしょうか。

#### 委員

一同 異議なし。

#### 事務局

異議なしということですので、北野委員、会長をお願いできますでしょうか。

#### 北野委員

お引き受けいたします。

#### 事務局

ありがとうございます。土屋委員、副会長をお願いできますでしょうか。

#### 土屋委員

お引き受けいたします。

#### 事務局

ありがとうございます。

それでは、会長には北野委員、副会長には土屋委員と決定いたします。八千代市空家等対策協議会条例、第5条第1項により、会長が会議の議長になると規定されておりますので、これ以降の議事進行につきましては北野会長をお願いいたします。それでは北野会長、席のご移動をお願いします。

#### 北野会長

ただいま、皆様のご承認をいただきました北野でございます。委員の皆さまのご協力を得ながら、八千代市のまちづくりのために、微力ではございますが取り組んでまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、会議次第に従いまして、進めさせていただきたいと思っております。議題(2)八千代市空家等対策協議会運営要領の承認についてです。事務局より説明をお願いします。



## 事務局

建築指導課の戸田と申します。議題(2)八千代市空家等対策協議会運営要領(案)についてご説明いたします。事前にお配りしております、八千代市空家等対策協議会運営要領(案)の1枚組のペーパーをご覧ください。

第1条 趣旨をご覧ください。先ほど説明いたしました、八千代市空家等対策協議会条例に基づき、本協議会の運営に関し必要な事項を定めるものとしております。

第2条 代理出席委員(本市の職員である者に限る。)は、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、当該委員の所属において、その者の職を代理する者を代理者として当該会議に出席させることができるとし、市の職員である委員については、代理出席ができる旨を定めております。

第3条 会議の公開 協議会の会議は、公開とする。ただし、協議等の内容が八千代市審議会等の会議の公開に関する要領 第4条各号に掲げる事項に該当する場合は、非公開とする。これにつきましては、会議は公開を原則といたしますが、個別の特定空家に関する措置に関する協議では、個人情報も含まれる可能性がございますので、そのような場合は非公開といたします。

第4条 臨時議長 条例附則第2項の規定により招集される会議については、会長が決定するまでの間、臨時議長がその議事運営を行うものとする。任期満了等に伴って会長が不在となる会議については、臨時議長が議事運営を行うこととしております。

第5条 議事録 議長は、議事録を作成しなければならない。会議の議事録を作成することとしております。なお、議事録は、全文記録を原則として作成し、事務局にて必要最小限の範囲で整文処理を行います。

第6条 議事録署名人 議事録には、その議事録の内容が真正であることを証するために署名をする者2名により署名をするとさせていただいております。議事録が正しいかどうかを確認していただく役割です。議事に先立ち、出席委員の中から、議長が指名するとさせていただいております。

第7条 (守秘義務) 委員は、その職務上知り得た秘密を漏らし、又は窃用をしてはならない。その職を退いた後も同様とする。協議の中には、個別の特定空家に関する情報、位置や所有者情報等も含まれる場合がございます。委員として知り得た個人情報等について、第三者に漏らしたり、自己または第三者の利益のために利用してはならない旨を定めております。

第8条 補足 この要領に定めるものの他、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。協議会を運営していく中で、取り決めが必要な場合は、会長が協議会に諮って定めるとしてしております。説明は以上です。

## 北野会長

ありがとうございました。ただ今事務局より八千代市空家等対策協議会運営要領の承認について説明がございましたが、内容としては、先ほどの八千代市空家等対策協議会条例で定めるもののほか、会議の運営について一般的な事項を定めるという理解でよろしいでしょうか。

## 事務局

はい。

## 北野会長

それでは、ご意見、ご質問等がございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

## 北野委員

よろしいでしょうか。それでは、議題（２）の八千代市空家等対策協議会運営要領の承認について賛成いただける方は挙手をお願い致します。

## 委員

（全員挙手）

## 北野会長

ありがとうございます。全員賛成でございますので、議題（２）八千代市空家等対策協議会運営要領については承認といたします。

それでは、ただ今、承認いただいた運営要領に基づきますと、第６条に議事録を作成するための、議事録署名人を指名するとなっておりますので、私から指名させていただきます。

内容としましては、会議終了後、事務局で議事録を作成いたしますので、その内容を確認していただくという役割になります。

それでは議事録署名人につきましては、名簿の並びを基本とし、宇都宮委員及び篠塚委員をお願いしたいと思いますよろしいでしょうか。

## 宇都宮委員

お受けいたします。

## 篠塚委員

お受けいたします。

## 北野会長

ありがとうございます。続きまして、(3) 八千代市空家等対策計画骨子案について、事務局より説明をお願いします。

## 事務局

建築指導課の木村と申します。私から、議題(3) 八千代市空家等対策計画の骨子案について、説明させていただきます。

それでは、議題に入る前に、本対策計画の策定スケジュールをご説明いたします。空家等対策計画は本年度中に策定する事とし、本協議会につきましては、計3回の開催を予定しております。今回がその1回目となります。2回目を10月下旬に、その後、内容の修正を経て、令和3年1月中旬に3回目の協議会を開催し、計画の最終的な案をお諮り致します。本協議会の承認後、パブリックコメントにて、広く本計画への意見や情報等を求めまして、令和3年3月に空家等対策計画を策定する予定としております。スケジュールについては以上とさせていただきます。

それでは、骨子案の説明に移らせていただきます。事前に送付いたしました骨子案をご用意ください。骨子案の1枚目を開き、目次をご覧ください。

骨子案の説明につきましては、前半後半の2回に分けて説明させていただきます。前半に、21ページまでの「第2章 本市の現状」までを説明いたします。その後、質疑の時間を入れまして、後半の「第3章 本市における空家等への課題」から終わりまでを説明させていただきます。

それでは、1ページ目をご覧ください。「計画の背景と趣旨」について説明いたします。まず、行政が定める計画というものは、行政運営に係る将来目標や施策を示し、目的と手段を明確にするために計画を策定するものであります。今回の空家等対策計画においても、市の空家対策における将来目標や施策を示すものとして本計画を策定するものとします。1ページ目に記載しておりますとおり、全国的な人口減少や核家族化などの世帯構成の変化などにより、空家等が増加していく事が懸念されています。その要因の一つに、空家が起因となって発生する問題により、個人の財産や生命に関わる重大事故に発展してしまう恐れがある事があります。

事前に送付いたしました資料の中で、空家の写真が掲載されている資料をご覧ください。題名が「特定空家及び特定空家となる可能性のある空き家」と記載しています。その資料の空家につきましては、本市が把握している空家の一例です。適切な管理がされていない事から、建物の安全性の低下や、防犯対策の必要性など、多岐に渡る問題を抱えているとともに、景観の問題により、地域の魅力が低下することで、地域の活性化をも阻害されてしまう事にもつながっている現状です。

このような問題から、本市はこれまで、市が把握する空家に対し年1回の現地調査

を実施し、問題の深刻化を抑制するよう努め、本会議の委員である千葉県宅地建物等取引業協会と、また、委員となつてはおりませんが、八千代市シルバー人材センターと、空家等に関する協定の締結などを実施してまいりました。

空家の問題を解決するためには、その原因となる相続関係や管理資金、土地の利活用に関する支援などが必要となっています。しかし、行政のみでの空家対策は限界があることから、空家問題に関連する団体等と協働し、空家の予防から除却に至る総合的な計画の策定が必要となっています。

2ページ目をご覧ください。空家等対策計画の位置づけとしまして、現在策定が進められている第5次総合計画と昨年度に策定を行いました住生活基本計画を上位計画として策定します。また、庁内の関連計画として、都市マスタープラン及びまち・ひと・しごと総合戦略など、空家対策に関連する計画などの計画と連携を図りながら、空家対策を推進していく事とします。

3ページ目をご覧ください。空家等対策計画については、空家問題が短期的に解決する問題では無い事から、他の計画を考慮しつつ、計画期間を10年間と設定します。途中見直しを行う期間を5年とし、必要である場合に、本計画の変更を図っていくこととします。

次の項目にある「4 用語の定義」につきましては、記載されておりますとおり、空家法で定義される「空家等」と「特定空家等」を記載しています。このまま、骨子案をご覧くださいながら、先程、ご覧いただきました空家の写真が掲載されている資料をご覧ください。

骨子案に記載する特定空家等の基準の中で、①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、写真の資料 保安上危険となるおそれのある状態①から③の数字が記載されている空き家の事を差しています。写真①は特定空家に認定している物件であり、まだ特定空家の認定には至っておりませんが②、③のような状態も特定空家等となる可能性があります。

骨子案の②として、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として、前段で見ていただきました写真の資料の裏面にあります、中段にあるごみが散乱している状態の空家を指しております。

骨子案③として、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が、写真資料の上段のツタが空家を覆っている状態を指しています。

最後に、骨子案④の、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置する事が不適切である状態として、写真資料の下段の状態にあるものが、特定空家等に準ずる空家の一例となります。

骨子案の4ページ目をご覧ください。ここでは、本計画の対象とする空家を定めておりますが、本計画の対象とする空家は、空家法で定める空家等と特定空家等として

います。また、空家法の対象外となっています。使用しなくなった公共施設を空家に含める事で、今後、公共施設を解体・利活用する際、国の補助金を活用できる見込みがある事から、本計画に位置付ける事としました。

5ページ目をご覧ください。ここから、「第2章 本市の現状」とし、本市で調査・確認した情報を記載しています。使用しました情報は、国勢調査や市の人口ビジョン、住宅・土地統計調査などから、5ページから11ページにかけて、本市の人口推移、年齢別人口動態、将来人口推計、千葉県内の戸建て空家情報、本市の空家の現状を調査した結果を掲載しています。

12ページにおいては、本市のこれまでの取組みについてまとめております。詳細は割愛させていただきます。

10ページ目をご覧ください。住宅土地統計調査による千葉県内の戸建空家数を表にしておりますので、説明させていただきます。八千代市の情報は、表の中段にグレーで色づけております。左から3項目目の八千代市の右に記載しているのが、本市の戸建て住宅総数であり、3万8,510戸となっております。その総数から右側に空家の件数を記載しております。

本市の空家は合計で1,810戸となりますが、二次的住宅というものは週末や保養などの目的で使用される住宅を指しており、空家法という空家とは、居住やその他の使用がなされていないことが常態であるものとされている事から、この二次的住宅は当該計画に定める空家の基準とは異なります。この事から、本計画の対象となる空家は、表の右から2番目に記載される「その他」を、本計画で定める空家等の対象とします。本市のその他数は1,190戸という結果が示されており、その数は、千葉市美浜区・浦安市・鎌ヶ谷市に次いで、県内で4番目に空家数が低い結果となっております。

13ページをご覧ください。平成29年度に民間事業者と連携し、先駆的空き家対策モデル事業において、空家等の事態調査が行われました。内容につきましては、13ページに記載のとおり各種アンケート調査の実施や実態調査により851件の空家候補地の情報提供がありました。この結果のうち、「八千代市建物利用実態等調査（空き家所有者アンケート）結果報告」を本計画の資料の一つとすることにし、皆様に事前に送付したところであります。ここで、そのアンケート調査結果における空家の現状を説明させていただきます。

空家所有者アンケート結果報告の資料をご用意ください。その資料の1ページ目をご覧ください。この調査は、空家の状況把握と今後の空家対策の施策検討に資することを目的に、事前に行いました「住宅利用実態等調査」、簡単に申しますと、現地調査の結果から、住宅を利用していない可能性のある所有者に対して調査を実施しました。合計591名の方に依頼しました結果、3割を超える204名の方にご回答

いただき、その結果を基に集計したものであります。

当該資料の4ページをご覧ください。上段の「問2 空家が建築された時期」をご覧ください。回答のあった193件のうち、6割を超える空家が、旧耐震基準である昭和55年以前に建築されている事がわかります。

続いて、5ページ中段にあります「問5 空家をどのように取得したか」の結果によると、半数が、相続により空き家を取得した事が分かりました。

7ページをご覧ください。上段「問9」にあるように、所有者の自宅の調査結果から、所有者の半数以上は近隣には住んでいない事がわかります。下段の「問10-1」においては、空家の利用方法の結果として、物置として利用していたり、売却用として保持している等の理由から、空家を売却・活用する等、ある一定の方向性を持って所有している方がおりますが、「その他の利用していない空き家」が全体の2割を有している事から、空家の今後の方向性を決めていない所有者が多くいる結果となっております。

10ページをご覧ください。上段の「問12」において空家の期間の質問では、約3割の空家が11年以上となっており、長期間、空家のままになっている物件が存在している事がわかります。下段の「問13-1」では、住宅の管理について心配している事があるかの質問において、8割以上の所有者が、空家の管理に心配な面を持っている結果となりました。

16ページをご覧下さい。中段の「問17-3」では、今後5年間程度のうちに、空家をどのように利用したいかの質問において、3割の所有者が、物置を含めて空家にしておくと回答しております。

19ページをご覧下さい。「問17-10」については、先程の16ページの質問において、空家にしておくと回答した方に、空家を賃貸・売却または取壊しを行わない理由を質問しました結果、相続の問題がある方、将来的に使用するかもしれないという理由がありました。この結果から想定できる事として、空家の多くが昭和55年以前に建てられたものであり、相続による空家の取得や高齢化等による転居により、空家が多く発生している事がわかります。また、空家は相続問題や将来的に使用する事を考え、物置や売却用として使用・保持しているものの、空家の近隣に住んでいないため頻繁に空家の様子を確認できない事から、空家の管理について心配な面がある。空家所有者の2割は、空家を単に所有しているのみで、今後の方向性を決めていないと読み取る事ができます。

20ページをご覧ください。最後となりますが、空家の管理と活用に関する市への要望調査においては、情報発信に係る事と、解体除却修繕費の助成に係る事について調査を行った結果、情報発信の中では、活用方法における相談先等の情報が最も多く、次いで、相続等に関する相談先情報という結果となりました。助成金の種別にお

いては、修繕よりも、解体除却に係る費用助成希望する回答が多い結果となりました。アンケート調査の説明は以上とさせていただきます。

骨子案の15ページをご覧ください。先ほど説明しました、空家等実態調査で報告のあった851件の空家候補に対する市におけるフォローアップ調査として、建築指導課で把握する空家数の推移、昨年度における空家の管理状況などを示しております。市では、昨年度の調査の結果、令和2年3月31日時点で、627件の空家を把握し、このうち半数を超える346件の空家が、不適切に管理されている空家である結果となっております。なお、その内、保安上危険となるおそれのある状態として、先ほど、特定空家等の説明時にご覧いただきました、写真資料の①の空家等を特定空家として認定しました。また、昨年度の実績として、968件の現地調査を実施しました。内訳は資料のとおりとなります。この他、現地調査の結果により適切に管理されていない空家の所有者に対し、適正に管理する旨を記載した通知を延べ396回、郵送又は手渡しにより実施しました。

17ページをご覧ください。この図は、3月末時点で把握する627件の空家の位置を、本市の地図上におとしこみ、資産税課が保有する建築物の建築年月日データを活用し、昭和56年以前の旧耐震基準で建築された空家を黄色で、昭和56年以降に建築された空家を青色で色分けを行いました。旧耐震基準は、震度5程度の地震を受けた場合、建物が損傷を受ける可能性が高いといえます。この図により、市内の各地域に空家がある事がわかりますが、特に多い地域は、京成沿線である八千代台・大和田・勝田台で空家が集中しており、旧耐震基準で建築された事を示す黄色の空家が、数多く点在しているのを見て取れます。

18ページをご覧ください。この表において、エリア毎の空家等の数及び旧耐震基準で建築された空家等の把握を行いました。各地区の住宅の建物数を把握し、その地区にある空家数から、地区の空家率を表記しました。また、空家の建築年代を調査し、各地区の空家のうち、旧耐震基準で建築された空家の割合を表記しております。この結果を19ページにある地図におとしこみ、空家の件数で色分けを行いました。これにより、建物数に違いがあるものの、空家が多い地域と、その中でどれだけ旧耐震基準の空家が多いのかを把握する事ができました。この内容から、全体の約7割の空家が、旧耐震基準である昭和56年以前に建築されている事がわかりました。これらの建物は、築40年が経過しているため、今後、適切な管理が行われず、老朽化が進んだ場合、建物の破損や倒壊等の、保安上の危険性が生じる事が懸念されます。また、昭和40年代以降に開発されました八千代台を始め、大和田・大和田新田・勝田台の地区に、旧耐震基準の空家が多く、旧耐震基準で建築された空家の半数以上がその地区に集中していることがわかりました。

次の20ページをご覧ください。「現状からみた将来予測」として、本市の戸建住

宅のうち、旧耐震基準で建築された建物数を調査しました。この結果、旧耐震基準で建築された建物が多い地区は上から6つ目にあります、八千代台地区で、4,136戸と最も多く、八千代台地区の建物総計からの割合を記載しています「旧耐震率」では、35%の住宅が旧耐震基準であることがわかります。次に、勝田台、3番目に多いのが大和田新田という結果となりました。前ページと同様に、21ページにおいてはこの表を地図におとしており、今申し上げました地区の他、高津・大和田・村上・米本の順に、旧耐震の建物数が多い地区として把握することができました。また、この内容については、今後空家が多く発生する地域を予測しております。旧耐震の住宅は建築されてから年数が経過している事から、所有者が30代で新築住宅を購入していても、現年齢は70歳前後になっており、空家の発生原因の多くは相続や高齢化に伴う転居によるものである結果から、旧耐震の住宅が多い地区は、将来的に空家が増える可能性が高い地域と考えられます。

19ページに記載する図と21ページに記載されている図を見比べてみてください。19ページの旧耐震の空家数の高い地区と旧耐震の住宅数が多い地区、双方で数値が高い、八千代台・大和田・勝田台・大和田新田・高津の地域は、今後の空家対策において、特に力を入れるべき地域であると考えています。前半の説明は以上です。

## 北野会長

ありがとうございました。骨子を作成するうえでの、八千代市の現状や所有者アンケート等の説明をいただきました。ご意見、ご質問がございましたら、お願いいたします。はい、宇都宮委員。

## 宇都宮委員

相続により取得した空家が多く、かなり古い物件もあるというご説明でしたが、相続が繰り返されて所有者関係が複雑になってきているものも多いかと推察されるのですが、現状はどのような状況でしょうか。

## 事務局

相続人が多い空家は、数件ですがあります。実際の話として、相続人が20名を超える空家が存在しております。

現状、そのような空家につきましては、相続人が多く、管理者が決まっていないなどから放置されることがあります。そのため、草木の繁茂やツタが多くなっており、苦情となっているものもあります。この場では正確な件数をお答えできませんが、市内に数件存在している状況です。



## 北野会長

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。はい、服部委員。

## 服部委員

宇都宮委員にお尋ねします。今、宇都宮委員からお話のありました、相続と空家との関係ですが、相続人が20名を超える空家が存在するという関係で、一回の相続では、相続人は息子など少人数だと思うのですが、相続が複数回発生することによって、所有者が増えてしまう。空家対策との関係もありますが、近年問題となっている所有者不明土地につながっていく可能性があると思のですが、その点どう考えてらっしゃるのでしょうか。

## 宇都宮委員

私の経験からも、相続が繰り返されると、だんだん人間関係が疎遠になってくるため、連絡が全く取れないということで、だれを窓口として協議をすればよいかわからないとか、空家を処分するにも費用の問題がでてきますから、どのような形で費用負担をするのかとか。意見の調整も複雑化していくため、年数が経てば経つほど、解決が困難になっていくことが現実だと思います。

## 服部委員

加えて不動産登記の有無にもよると思いますが、自分の持ち分の価値がたいしてない場合、登記も費用がかかりますから登記しない。このため、登記が変わっていないことから、所有者が分からなくなる例があると思うのですが。

## 宇都宮委員

骨子案資料にも出ていましたが、房総地域の空家率が高いということと関連していると思うのですが、価値が高ければ自分の利益になるため、親族と連携を取って、売るなり貸すなりの行動につながりやすいと思いますが、やはり価値が低ければ低いほど、そういう行動につながらないため、当然登記は費用がかかりますし、相続に関しても登記は絶対的な義務ではないため、そのまま放置されてしまうケースがあります。また、相続人が20名以上となると、弁護士による遺産分割調停等を行うにも、各相続人に対する労力がものすごく大変なので、例えばご自身の持ち分の価値が100万円に満たない低い金額であれば、だれも遺産分割調停をやろうとする人はいないと思うのですよね。そうすると、能動的に解決する方法がなかなか無いというのが現実だと思われま。

## 北野会長

ありがとうございます。はい、篠塚委員。

## 篠塚委員

国が発表している骨太の方針で、何年か前から相続登記に関する問題が協議されていて、昨年時点で相続登記の義務化、登録免許税の非課税が検討されていると聞いています。いずれは相続登記が義務化になるであろうという話が出ているのですが、反対している団体もいると聞いています。空家問題とも関係してくると思いますので、今後の動向に注意が必要な重要な点だと思われま

## 北野会長

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。ここまでの骨子案、アンケート調査等の説明に関しましてはよろしいでしょうか。

それでは次に入ります前に、5分程休憩をさせていただきたいと思います。

〈 休憩 〉

## 北野会長

それでは、骨子の続きについて事務局より説明をお願いいたします。

## 事務局

それでは、骨子案の後半の説明をさせていただきます。

22ページをご覧ください。空家等への課題として3点に整理しております。現状、本市は全体の総数として少ない状況にありますが、空家の中には先ほどお示しした写真のような地域に悪影響を及ぼすものがあります。このため、課題1として「管理されていない空家が引き起こす住環境への影響」としました。課題2としましては、法にも定めがあるとおおり、空家の管理は第1義的に所有者の責務であります。相続等で所有者となった方の中には、管理者としての意識が乏しく、結果として放置される事から、「空家所有者の意識」としました。課題3としましては、本市の現状及び将来予測から「空家の増加懸念」としました。

23ページをご覧ください。空家等対策計画では、空家対策における市の基本的な理念と、その理念に基づく基本方針を定め、空家対策を推進していく事とします。まず、基本理念として、快適で安心して暮らせるまちづくりを推進するため、市民（所有者）、地域、関係団体、行政等が相互に連携し、空家等について発生の抑制と適切な維持管理の促進を図る事とします。次に、基本方針を次の3つの項目としました。

1つ目は、「(1)空家の発生予防・抑制」とします。

法により空家等の所有者または管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているため、市では、住民から通報や自主調査を通じて管理不全の空家の早期発見に努め、所有者への管理者意識の醸成を図ると共に、管理に必要な情報の提供、支援を行います。発生の抑制については、空家が発生する主な要因が老人ホームへの入所や転居、相続によるものが多いことから、高齢者の単身世帯等に対して、成年後見人制度の周知や相続問題について関係団体と連携して啓発を行い、空家が発生したとしても、その後スムーズに土地利用の転換が図られるよう取り組みます。

2つ目は、「(2)空家の活用・市場への流通促進」とします。

管理が不適切な空家等のもとより、利用されていない空家等が増加することは地域の活力の低下や周辺の不動産価値に影響を及ぼすため、利用予定のない空家は、賃貸や売却等、活用について市場に流通させる事が重要です。そこで、空家所有者へ空家の活用を考えるきっかけづくりや、空家バンク、空家所有者と空き家を利用したい人のマッチング事業など、空家等の流通を促す方策を検討し、関係団体と連携しながら、空家の解消を推進します。また、空家等を住宅ストックとして捉えることにより、地域の課題解決や価値向上に活用する方策、もしくはそれらの機運を醸成する方策を検討します。

3つ目を、「(3)管理不全空家の解消」とします。ここでは、管理不全な空家に対して、空家所有者への意識啓発に努めるとともに、周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法に基づいた指導等による改善を図り、管理不全な空家等の解消を目指す事とします。

24ページをご覧ください。空家対策を実施していく地区は、市内全域と定めます。なお、先程説明いたしました空家の現況と将来予測の結果から、八千代台・大和田・勝田台・大和田新田・高津地区を空家対策の重点地区と設定し、空家対策を講じていく事とします。

25ページをご覧ください。25から27ページについて、本市の空家等対策の具体的な取り組みについて説明します。現在、本市は、県内で空家数が少ない市町村の部類にありますが、10年20年先を見据え、地域の衰退の一因となる空家を、まずは増やさない事、次に、適切に管理してもらうよう所有者などの管理意識を向上させる事が重要と考えます。このことから、1 空家等の発生予防・抑制への取組として、5つの取組みを実施していく事とします。

1つ目に、空家の発生予防の観点から、高齢者世帯に対し、空家問題における意識啓発を図ることで、相続における権利関係や、空家となる場合の管理方法の管理意識の向上を図ります。

2つ目に、空家問題の発生を抑制するためには、空家を早期から把握しておく事が重要であるため、市民をはじめ、自治会及び関係機関、庁内各課からの情報提供に基づき、空家の早期発見に取り組んでいきます。その後、空家と判断できる場合は、庁内各課と連携し空家所有者の把握を行い、(3)の空家に関するデータベースの整備を行います。

4つ目に、適切に管理されていない空家を把握した場合は、空家所有者に対し、情報提供等を行い、管理意識の醸成を図ります。

5つ目として、所有者による管理が困難な場合、八千代市シルバー人材センターや関連する事業者団体と連携し、空家等の管理を代行するサービスを活用できるよう、支援する取り組みを行います。

次に、2 空家の活用・市場への流通促進への取り組みを図っていきます。空家の所有者の多くは、活用目的がなく空家を長期間保有しているのみであることから、空家の活用や市場への流通を促すことで、空家の解消に繋げるきっかけ作りを行います。

(1)では、活用へのきっかけづくりとして、現在協定を結んでおります千葉県宅地建物取引業協会との、空家等の有効活用等に関する相談の周知、活用を図ります。次に、きっかけづくりとして、空家に係る個別相談会や補助制度の検討を行います。

(2)空家等の利活用の促進として、空家を購入または賃貸希望者と所有者を繋ぐ、空家バンク事業や空家マッチング事業を検討します。また、空家を公共目的で利活用する場合、国の交付金を活用できることとなっているため、該当する案件がある場合に国の交付金の活用を検討していきます。その他、建築指導課では、木造住宅に係る耐震性の向上を図るため、耐震診断費や改修費に係る補助制度を実施していることから、当該制度においても周知を図っていきます。

次の(3)においては、老朽化した空家の除却の推進として、取壊しに係る費用について、国の補助金制度の活用を検討します。次に、老朽化した空家を取り壊した場合における、固定資産税の負担軽減について検討を進めていく事とします。老朽化した空家を解体しない理由の1つに、住宅用地特例という制度が関係してきます。住宅用地特例とは、元々、所有者の税負担の軽減を目的とし、住宅が建てられている土地の固定資産税を安くする制度です。その住宅を解体する事で、軽減措置が解除され、納税額が本来の額として上がってしまう事から、所有者は空家を解体せずに残しまう事に繋がります。そこで、空家を解体しても、数年間は住宅用地特例を受けていた時と同じ固定資産税額となるよう、減免措置を行う事で、解体を促進させ、市場への流通を促進させようとするものです。

次の(4)空家取壊し後の跡地の活用については、土地が狭いという理由から、市場流通に乗せても売れない、狭小土地と言われる土地の対策について、他の自治体の先

進的な取り組みを参考にしながら、方法の検討を図っていく事とします。

次の「3 管理不全空家の解消」として、5つの取り組みを図っていきます。

1つ目として、管理不全空家の対応として、管理不全空家を発見した場合は、周辺に悪影響を及ぼす前に、空家法に基づき情報提供や助言を実施し、改善に向けた支援を行います。

2つ目に、緊急対応が必要な管理不全空家への対応として、条例に基づいた緊急安全措置を講じていきます。なお、台風などの自然災害の際は、危機管理課及び消防本部と連携を図りながら、状況の把握に努めます。

3つ目に、管理者不在の空家への対応として、財産管理人制度の活用を検討していきます。市が把握する空家の中にも、所有者の所在が不明である物件や、相続人がいないことにより、管理不全に陥っている空家が存在しています。このような物件は、固定資産税なども徴収できないため、税部門と連携し、土地の流通が見込めるものは、早期に市場に流通するよう財産管理人制度の運用を検討します。

4つ目に、管理不全空家のうち、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等の空家につきまして、本市で作成した「八千代市特定空家等判定マニュアル」に基づき、判定を行います。

5つ目に、特定空家と認定された際は、危険な状態を解消するため、所有者に対し、空家法に基づく、助言・指導・勧告・命令を実施し、なおも改善に至らない場合、必要に応じて、行政代執行や略式代執行の実施を講じていきます。

27ページをご覧ください。計画の推進体制の整備について説明いたします。

空家問題の解決は、行政だけの対応では限定的である事から、本協議会を通じて、関係団体の皆様と連携し、本計画の推進に関わる事や特定空家等に係る対応などについて、意見をいただきながら、空家対策の推進を図っていく事とします。また、市内部の推進体制として、発生の予防から、特定空家等への措置の協議など、関係部署で構成する八千代市空家等対策推進会議を活用しながら、横断的な空家対策を進める事とします。

次に、(2)相談体制の整備を図ります。庁内における相談体制として、現在も行ってありますが、市民からの空家の相談は建築指導課で受け、その後、問題となっている事案ごとに、その問題の所管又は関係する部署と連携を図って対応する事とします。また、空家問題の解決に向けて、関係する団体と必要に応じて協定等を締結し、連携を深めるとともに、行政・建築・法律・不動産等の相談におけるワンストップ相談窓口の設置等の検討を行っていく事とします。

28ページをご覧ください。第6章として、本計画における進捗をモニタリングするため、目標を設定する事としました。3月末現在における、適切に管理されていない空家の割合が全体の55%であり、今後、空家数が増えていく事が予想されます

が、適切な管理を促進するため、現在の割合である、55%の数値をできる限り減少させていく事として、目標を「減少」と設定します。最後に、進捗管理を位置づけております。以上で、骨子案の説明を終わらせていただきます。

## 北野会長

ありがとうございました。骨子の説明を引き続きいただきました。ご意見、ご質問等ございましたらお願いします。はい、宇都宮委員。

## 宇都宮委員

骨子案の26ページのところで、(3)固定資産税の負担軽減を検討と書かれています。私が担当している空家の案件で、ネックとなっているのが解体費用として数百万がかかる案件で、相続人は複数いるのですが、結局費用を誰が負担するのかという話がありまして、先ほど申しましたように価値が高いのであれば、数百万円負担しても売却等を行うことによって費用の回収ができるのでしょうか。価値が低い土地・建物という、解体するにも正直やりたがらない。空家の除却について、ペナルティがあるからやるという動機付けなのか、インセンティブを与えるからやるという動機付けなのかという事はあると思いますが、意見として、固定資産税の軽減負担も役に立つとは思いますが、空家の解体について強い動機付けにはならないように感じます。もう少し強いインセンティブがあれば何とかできるのではないかと。これは具体的な政策の話になるのでしょうか。具体の案件に携わった感想です。

## 北野会長

ありがとうございます。はい、綱島委員。

## 綱島委員

住宅としての空家については、ひどいものは住宅地でも目立つ存在となり、今後、様残な対策が計画されていくと思うのですが、神社や社等、そういう建物がありますよね。普段の生活の中で見ている、神社には、立木とか周りに樹木があり、その神社には宮司さんがいるけれども、普段は常駐していない事がほとんどです。市内には神社等が多数あると思うのですが、先ほどの説明で、市の公共施設は空家対策計画に入れたというお話がありましたけれども、公共施設ではない神社は、所有者が氏子さんになるのか、寺社仏閣はそういうものだと思うのだけれども、将来的には老朽化していき、氏子さんなど管理する方が高齢となる中で、管理できなくなる可能性がとても高いのではないかと思います。

現実的に、道路にはみ出でている立木なんかも多くあるような気がするので、そう

いう物は、この計画の中にどういう位置づけとなるのか教えてもらえますか。

#### 北野会長

それでは、事務局、回答をお願いします。

#### 事務局

神社等に関して、今現在、計画の位置づけについては考えを持っておりません。基本的には神社といえども、管理者がいるという前提で考えております。神社の管理状況について把握しておりませんので、神社等の扱いについては、今後の検討課題とさせていただきますと思います。

#### 北野会長

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、質疑につきましては、ここまでとさせていただきますと思います。

骨子案につきましては、概ね八千代市の現状を踏まえて、対策が記載されているものと判断できると思いますが、各委員の皆様いかがでしょうか。

#### 委員一同

異議無し。

#### 北野会長

ありがとうございます。それでは、議題(3)八千代市空家等対策計画の骨子案については、ご同意いただいたという事にさせていただきますと思います。

事務局においては、本日各委員から頂いた意見や議論した内容を検討していただき、空家等対策計画の素案作成を進めていただきたいと思います。なお、各委員におかれましては会議後、お気づきの点がございましたら事務局までご連絡をいただければと思います。

それでは、最後に(4)特定空家の認定について、事務局よりお願いいたします。

#### 事務局

続きまして、特定空家の認定について、報告をさせていただきます。先ほどご説明しました写真が掲載されている資料をご覧ください。

資料の中で、●の保安上危険となるおそれのある状態の①から③までの空家が書いてある資料、先程、特定空家と説明した上段の写真①をご覧ください。この空家は、大和田新田に位置しており、壁面の剥離と屋根部材の飛散が懸念され、特定空家の要

件である、「こ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」として、本年3月に特定空家として認定したものになります。

建物としましては、2棟ありまして、いずれも鉄骨造で、3階建ての事務所棟と、平屋の工場棟となっています。この工場を所有する法人は、鉄鋼二次製品と言われます、鋼材を二次的に成形・加工した製品の製造及び販売を目的として、昭和36年に設立されました。工場棟は38年に、事務所棟は昭和44年に建築されており、その後、一部の増築等がなされております。

経緯を確認したところ、所有する法人は、平成24年に破産手続きを開始し、平成26年2月において破産手続きが完了した事により、現在、管理する者がいない所有者不存在の物件となっております。

市は、平成29年にこの空家を把握しまして、毎年1回自主調査を行ってまいりましたが、昨年5月の調査では、建材の一部の剥離は確認したものの、写真の左のような壁面が大きく剥離しているような状態ではありませんでした。10月12日に日本に上陸し、関東地方に大きな被害を与えた台風19号により、壁面の剥離が生じ、写真の状況となったものと想定しています。これと併せて、工場棟の屋根の部材も一部飛散しまして、屋根上に部材が残っているような状態になっておりました。このため、昨年12月に近隣の住民より、八千代市議会に対して、適切な管理を求める陳情が提出され、3月の定例議会において陳情が採択されております。

市の対応としては、3月に八千代市空家等の適切な管理に関する条例に基づき、緊急安全措置として、飛散のおそれのある部材の撤去や固定を実施し、応急的ではありますが、危険性の排除を行ったところであります。なお、今後、壁面の剥離が進んだ場合、歩道等公共空間への影響も考えられる事から、民法、会社法及び空家法に基づく、略式代執行も含めて対応方法の検討を進めております。

略式代執行というものにつきましては、解体などの措置を命ずべき所有者がいない場合に、行政代執行の手続きに代わって行う手続きを意味しております。行政代執行は、解体などにかかった費用を、後日、所有者等から徴収することとなりますが、略式代執行は、費用を徴収する所有者等がいないため、解体などに係る費用を市が負担せざるを得なくなります。

今後、この特定空家の対応につきましては、内部検討を進めた後、方針を作成し、本協議会でご意見をお伺いしたいと考えております。本日は、ご意見を伺う段階に至っておりませんので、既に認定した特定空家のご報告とさせていただきます。

説明は以上となります。

## 北野会長

ありがとうございました。この件につきましては、説明にもありましたとおり報告



という事で、今後、必要な手続き等について事務局で整理した後、改めて当協議会において説明があるという事でよろしいでしょうか。

#### **事務局**

はい、そのとおりです。

#### **北野会長**

それでは、本日の議題は全て終了いたしましたので、第1回八千代市空家等対策協議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

#### **事務局**

ありがとうございました。それでは、事務局からの連絡事項といたしまして、次回の協議会開催日を10月28日水曜日の午後2時からの予定で調整させていただきたいと思えます。会場などにつきましては、後日ご連絡をいたしますのでよろしくお願いを申し上げます。本日は、長時間にわたり、誠にありがとうございました。