

## 令和2年度 第2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2回八千代市空家等対策協議会
- 2 開催日時・場所 令和2年10月28日(水)  
14時00分から15時15分  
八千代市役所 旧館4階 第2委員会室
- 3 議 題 (1)八千代市空家等対策計画(素案)について
- 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, 栗根委員,  
鈴木愛彦委員, 豊田委員代理, 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 0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。会議に入るまでの間、しばらく司会を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、8月に続きまして本年2回目の会議となりますことから、出席委員の皆様のご紹介は、省略させていただきます。

なお、本日、市長におかれましては、公務により欠席させていただきますが、その職務を代理する者として、八千代市空家等対策協議会運営要領第2条に基づき、総務部長の豊田が代理出席しております。

## 豊田委員代理

豊田でございます。よろしくお願いいたします。

## 事務局

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

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ございます。

建築指導課 企画住宅班で空家を担当する戸田でございます。

同じく木村です。

また、本日は八千代市空家等対策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本業務を担当する袴田氏、鈴木氏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、「八千代市審議会等の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、委員の皆さま方には、事前に郵送いたしておりますが、お持ちいただいておりますでしょうか。

それでは会議に移りたいと思います。なお、発言の際には、お手元のマイクのボタンを押してから発言をお願いいたします。

これより先の議事進行につきましては、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しておりますので、これ以降の議事進行につきましては、北野会長にお願いいたします。

## 北野会長

本日はお忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

議事の進行につきまして、皆さまのご協力を得ながら進めさせていただ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。

それでは、これより令和2年度第2回八千代市空家等対策協議会を開会いたします。本日の出席委員は、11名中11名です。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、本日の会議は成立いたします。

次第に従いまして、これより議事に入りたいと思いますが、その前に議事録署名人の指名をさせていただきます。今回の議事録署名人については、名簿の並びを基本として、見置委員、土屋委員をお願いいたしたいと思いますがいかがでしょうか。

## 見置委員、土屋委員

お引き受けいたします。

## 北野会長

ありがとうございます。ご了承いただけましたので、見置委員、土屋委員を議事録署名人と決定いたしました。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の協議事項でございます八千代市空家等対策計画（素案）について事務局より説明をお願いいたします。

## 事務局

八千代市空家等対策計画（素案）について説明させていただきます。

最初に、前回の協議会でご意見をいただきました骨子案の内容を簡単におさらいさせていただきます。事前に配布いたしました、「八千代市空家等対策計画案【概要】」という資料をご覧ください。

骨子案では、本計画の期間を10年とし、【第2章 本市の現状】において、「本市の空家対策の主な取り組み内容」、「空家等の件数」、「本市の空家等と特徴」について、件数等をグラフにまとめました。

次に、【第3章】として、本市における空家等への課題を、「空家等の増加懸念」、「空家等所有者の意識」「管理されていない空家等が引き起こす住環境への影響」の3つにまとめました。

この課題に対し、【第4章】において、基本方針1「空家等の発生予防・抑制」・基本方針2「空家等の活用・市場への流通促進」、基本方針3「管理不全空家等の解消」の3点を「市の空家等対策における基本的な方針」としてまとめました。

また、この空家等対策計画の対象とする地区は市内全域とし、空家が集中し、今後増加が懸念される「八千代台、大和田、勝田台、大和田新田、高津」の5地区を、空家対策の重点地区と設定しました。

第5章においては、この方針に基づく市の具体的な取り組みとして、1 空家の発生予防・抑制への取り組み、2 空家の活用・市場への流通促進への取り組み、3 管理不全空家等の解消、4 推進体制の整備の4点にまとめました。

最後に、【第6章 達成目標】とし、不適切管理の空家等の割合を、現状の55%から減少させる事を指標とし、各施策において、計画的に実行し、その後の評価から改善、見直しを実施していく事としました。ここまでの、前回のおさらいとなります。

今回の素案は、本計画のコンセプト（考え方）を具体化したものであります。

骨子案からの変更箇所は事前に資料を送付いたしました「骨子案から素案への主な変更箇所一覧」にまとめております。変更点一覧表をご覧ください。

素案の説明については、軽微な変更箇所の説明を省き、21ページからの「鉄道駅から徒歩圏内の空家等の分布状況」、24ページからの「(3) 空家等の発生数の予測」、32ページからの「3 対象とする地区」、最後に34ページからの「第5章 空家等対策の具体的な取り組み」に追記した「重点地区への取り組み」の5項目について、説明させていただきます。

素案の23ページをご覧ください。今回新たに追加した内容となります。本計画の資料の一つとして「鉄道駅から徒歩圏内の空家等の分布状況」を追加しました。

主旨としましては、地域毎の空家対策を講じるうえで、住宅の流通状況等を確認するために調査を行いました。また、八千代市は、首都圏のベッドタウンとして、鉄道を中心とした住宅地の開発により発展した特色がある事から、市内の鉄道駅を中心に住宅の流通を確認する事とし、駅からの距離を地図におとしました。

駅からの距離範囲は、駅から自宅までの距離を想定し、10分以内、20分以内、30分以内の3つに設定しました。左の22ページには、地区別に「建物数」、「空家等の数」と、住宅の「建築取壊状況」、市が確認した空家の「解消数」の件数を地区別にまとめ、距離別の表をまとめました。表の最後の行に「総計」がありますので、ご覧ください。

この表からの空家等の距離別における結果として、10分以内が191件、20分以内が207件、30分以内が112件で、徒歩20分圏内にある空家は、空家全体数の約85%にあたることがわかります。

右の表にあります、建築取壊し件数と空家等解消数の総計値についても、徒歩20分圏内までの数値が多い事がわかります。地区別では、建物取壊数と空家等解消数から、件数が2桁を超える地区を挙げると、徒歩10分以内は、大和田・萱田・勝田台南・村上・緑が丘・勝田台北であり、徒歩20分以内は、萱田町、大和田新田、八千

代台、勝田台・上高野・ゆりのき台で、20分圏内の多くの建物が解消されてきました。

結果、駅徒歩圏内のエリアは多くの空家が建っていますが、効果的な手段の一つとして、市場への流通を促進させる方法が効果的である事がわかります。

次の24ページをご覧ください。次に、空家が発生する理由として多い「相続」に着目し、【7 現況からみた将来予測】に「(1) 高齢者世帯割合の予測」を加えるとともに、「65歳以上の世帯員がいる世帯数」や「65歳以上の高齢者単身世帯割合等から、「(3) 空家等の発生数の予測」を修正いたしました。

27ページをご覧ください。旧耐震基準年に建築された建物数のうち、件数の多い上位7地区に、高齢化に起因する空家の発生予測の数値を記載しております。

使用したデータは、住民データや国勢調査における65歳以上の世帯数、単身高齢者世帯数、65歳以上の2人世帯数を用いております。5年毎の世帯数を推測し、厚生労働省が公表している「簡易生命表」から年代別死亡率を算出し、高齢者世帯割合から「市全体の単身高齢者世帯の死亡者数」を算出する方法を用い、空家の発生予測値としております。

この中で、旧耐震基準年に建築された建物数が一番多いのは、図の色で言うと赤色の地区の八千代台になります。26ページの表をご覧ください。上から6個目の、八千代台をご覧ください。

この地区は、旧耐震年に建てられた建物は4,136戸で、大和田新田地区と比べると、約2.5倍となっています。空家の発生予測では、戸建て住宅に居住する高齢者数として、八千代台に住む65歳以上の高齢者は8,791人で市全体の26%を占め、令和7年では年間で48件、令和12年には60件もの空家が発生する予測がされております。これらの調査結果を、5地区を重点地区と位置付ける根拠資料として追加しました。

以上の内容についてが、【第2章 本市の現状】において、追記・変更を行った点になります。

続いて、31ページをご覧ください。

空家対策における基本方針を整理し、【基本方針と具体的な取り組み項目】として一覧を作成しました。この後の【第5章 空家等対策の具体的な取り組み】では、この中の「新規」に実施する【具体的な施策・事業】について説明いたします。

次の32ページをご覧ください。【3対象とする地区】の記載において、「鉄道駅から徒歩圏内の空家等の分布状況」と「現状からみた将来予測」を基に、重点地区と設定しました5地区毎に、現状と将来予測について整理しました。

八千代台地区を例に挙げますと、八千代台地区は、全域が駅からの徒歩20分圏内にあり、鉄道交通の利便性が高い事、また、近年の空家等取壊件数が295戸で、空

家等解消数も96戸と多いことから、不動産の流動性が高い地区として、利活用できる空家等が多いものと推察できます。

また、八千代台は市内における空家数が最も多い地区でもあり、空家の将来予測では、10年後に発生する空家が年間で60件増加する見込みであることから、流動性が高い地域でも、居住人口の年齢構成や住宅の解消数等の影響を受け、空家の新規発生が懸念されます。このほか、駅から徒歩30分圏内の間に、約8割の空家が集中する八千代市ですが、住宅の土地分譲等の時期や周辺の環境等による違いについて、次のような考察をしています。

22ページをご覧ください。

この表の上から6つ目にある、八千代台地区の状況をご覧ください。八千代台地区は、京成八千代台駅を中心に昭和40年代から造成が進められ、現在では戸建て住宅が11,806戸と市内で一番多い地区となります。次に多いのは大和田新田地区で、11,438戸の戸建てがあり、この建物件数では八千代台地区と同規模である事がわかります。

しかし、空家数で比較した際、八千代台地区が185件の空家を確認しているのに対し、約1/3の65件の空家を把握している状況でした。

この状況を考察してみますと、双方で言えるのが、地区の殆どが駅から徒歩20分圏内にある事ですが、大和田新田地区は、平成8年に開通した東葉高速鉄道沿線の開発が進められた地区であるため、大きい商業施設や比較的新しい建物が多く、バス等の公共交通機関や自転車等を使えば、短時間で京成八千代台駅にも足を運べる利便さがあります。加えて、車やバス等を利用すれば、柏・船橋・印西・千葉方面の地域にも足を運べる交通環境の良さがある事から、完熟期を迎えている八千代台とでは、建物数が同等であっても、造成時期の違いによる住民の年齢構成や、住宅周辺の環境等により、空家の件数や地区ごとの空家の発生数にも影響が及ぶものと推察しております。

このことから、大和田新田地区は不動産の流通を促進する取組みを、八千代台地区では空家に係る啓発や予防面での取組みを実施する等、各地区の特性やその背景にある地域の実情を勘案した効果的な空家対策を実施する必要があると考えています。

36ページをご覧ください。先程申し上げましたとおり、主に新規の取組みについて説明します。

【2 空家等の活用・市場への流通促進への取り組み】について、「(1)活用へのきっかけづくり」の1つとして、「補助制度の検討」を実施します。空家の活用や、市場への流通は所有者自身の意識付けが必要であることから、市では、その意識付けのきっかけをつくるため、「相談体制の整備」や「個別相談会等の開催」に取り組んでいきます。それと合わせて、空家に残された家財処分等に対する補助を検討する事

で、空家所有者の活用に関する行動支援をしていきたいとするものです。

次に、「(2)空家等の利活用の促進」にあります「空家バンクの検討」ですが、そもそも「空家バンク」とは、空家を貸したり、売りたい空家所有者と、空家を借りたい人を結びつける事業で、国でも、民間の事業者の協力を得て全国版空家バンクに取り組んでいます。本市においても、地域の活性化の観点も含め、空家バンクの創設について検討していきます。

次の「空家等マッチング事業の検討」とは、地域で活動したいNPO法人等、公益的な目的で空家を活用したい団体と空家所有者を結ぶ事業で、空家を地域の資源として、活用を促進する事業です。

次の「補助制度の検討」については、地域コミュニティの維持・再生等のために空家を改修し、利活用する場合等、国が実施する交付金補助制度について検討を行うものです。

次は「(3)老朽化した空家等の除却の促進」の説明に入ります。ここでも「補助事業の検討」をあげておりますが、ここでは、空家を除却した跡地を、地域のコミュニティの維持や再生等のために活用する事業に対し、その空家を除却する費用に対する補助を検討するものであります。

次に、税金の負担軽減策の検討として、空家を解体した年の翌年の土地に係る固定資産税額の上昇について、税負担の軽減策について検討します。

次の「空家等の発生を抑制するための特例措置の周知」は新規事業と赤マークが付いておりますが、実際は新規事業ではありません。表記の誤りですので、説明を省くとともに訂正をお願いいたします。

次に「(4)空家等取壊し後の跡地活用」における「狭小地等の跡地活用」については、再建築が困難な空家等、そのままでは流通が難しい空家の扱いについて、先進的に対応している市町村の取り組みを参考に対応方法を検討します。

38ページをご覧ください。【(3) 管理者不在の管理不全空家等への対応】では、所有者の所在が不明な空家等に対して、民法に基づく財産管理人制度による対応を検討する事としました。

新規の事業についての説明は以上となります。

41ページをご覧ください。重点地区とした八千代台、大和田、勝田台、大和田新田、高津地区への取組みを定めました。

1つ目に、空家の把握や個別相談会等の実施の際には、自治会等との連携を図る事で、地域との連携を強化し、空家への啓発・予防・抑制に関する取組みの効果を向上させていきます。

2つ目に、空家等の活用・市場を促す対策として、空家の改修・除却を行う際の「補助制度の検討」の検討を行う際に、空家の解消を促進させるため、当該補助率の上乗

せ等の施策を検討します。

3つ目に、特定空家等になるおそれのある空家所有者等に対しては、助言や指導を行う事は勿論ですが、その空家が抱える根本の原因の把握に努め、内容に応じて、専門家の力を借り特定空家の状態になる前に問題の解決を図ります。

43ページをご覧ください。最後となりますが、空家問題の対応は、行政だけの取り組みでは効果が限られますので、空家の所有者を含め、地域・関係団体・関係機関のそれぞれが、空家問題に取り組むという実施体制について、誰もがわかるようイメージ図を加えております。

素案における説明は以上です。

## 北野会長

はい、どうもありがとうございます。ただいま説明をいただきましたけれども、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

## 宇都宮委員

空家の問題は、どの自治体も、色々と対応について考えている最中だと思いますが、今回の資料の中に、他地域の先進的な取り組みを参考にすると書いています。他市町村の工夫や成功事例があれば教えていただきたい。

## 事務局

空家対策の先進的な事例でいえば、この素案の中に、狭小地の先進的な取り組みを研究すると記載しております。現在、「ランドバンク」という手法があり、国においても、空家・空地の再生に取り組んでいます。首都圏ではないのですが、地方では、土地にそれほど価値がない場合に、NPO法人を立ち上げて、法人が一時土地を保有し、周りの土地と含めて、再度土地活用を図ることや、NPO法人が土地を借りて、地域のためにポケットパーク等で活用するため貸し出す等の事業を行っています。これは先進的な取り組みであり、近年、国でもモデル事業をやり始めているところです。八千代市ではまだ土地に価値があるため、この事業が当てはまるかについては、これからの研究であると思っています。空家対策に係る事業は各市町村において事業を行っていますが、空家法が平成26年に施行された後、各市町村が空家対策計画を策定し、取り組んでいるところであるため発展途上の面があります。空家対策の特効薬というものが現在のところないため、地域に応じた取り組みを行いながら、改善を図っているのが現状です。

## 北野会長

ありがとうございました。

## 事務局

先ほど、説明は以上とお伝えしましたが、1点説明が不足している個所がありましたので、これから説明させていただきます。

素案の40ページをご覧ください。この図は、新規に追加しました、空家の把握から代執行に至るまでの過程を図としたものです。

「図5-1 特定空家等の認定及び措置に対するフロー」を基に、特定空家の認定及び措置につきまして説明させていただきます。

まず、ご覧いただきたいのが、このページの一番下にある※印です。この※印は、空家等対策の推進に関する特別措置法の第14条第1項に規定される特定空家の認定基準となる4つの状態を示しております。

第1回目の協議会では、特定空家及び候補となる空家の写真をご覧いただきながら、①～④の項目のみを説明させていただいております。

この特定空家等に関しては、国がその例示として【「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針】と、千葉県・県内市町村などで構成される「千葉県すまいづくり協議会」が、「千葉県特定空家等判断のための手引き」を作成しております。本市は、特定空家における判断基準につきまして、国の指針や県の手引を参考に、本年3月に「八千代市特定空家等判定マニュアル」を策定しております。

40ページのフロー図の上段をご覧ください。措置の流れとしまして、まず、市が空家を把握した後、空家所有者の把握を行い、改善等が必要な場合は、空家法の第12条に基づき、所有者に対する空家問題の情報提供及び助言を、文書による通知や所有者宅への訪問等の方法により、問題が改善されるまでの間、適宜、実施してまいります。

それでも、改善が見られず空家の管理を放置した結果、周辺に悪影響等を及ぼす※印の状態にあるとき、本課職員が「八千代市特定空家等判定マニュアル」に基づき判定を実施します。

特定空家等の認定をした際は、「本協議会」にその報告を行います。同時に空家所有者に対して、特定空家等に認定した旨を通知するとともに、空家の危険性や周囲への悪影響について示し、継続的な助言・指導を行います。

なお、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとる事を勧告する事が出来るとされております。

この「勧告」を行う際は、「除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置」とする空家問題を改善するために、空家所有者が実施する行為を示し実施いたします。

また、この「勧告」を実施した場合は、固定資産税の「住宅用地特例」といわれる「住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例」の対象外となるため、勧告をした翌年において、その土地に係る固定資産税額が約4倍程度上昇する事となるため、公正な判断をする必要があります。

このため、「勧告」を実施する前には本協議会に諮り、ご意見を伺います。勧告してなおも改善に至らない場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期間を設け、法に基づく「命令」を実施します。

この「命令」を実施する際は、事前に措置の内容、理由、期限、市への意見書を付けて実施する事となります。

この命令を実施しても期間内に措置を実施しない、または実施しても、十分でない時や期限までに間に合う見込みがない時には、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できるとなっており、再度、本協議会に諮りまして、意見を伺ったうえで代執行の判断を行います。

特定空家における措置は、最終的に所有者に対する代執行という、空家という財産に対する権力の行使が含まれるため、助言や指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと進んでいきます。そのため、公正な判断・手続きを踏む必要があるため、空家所有者への働きかけや、市の検討部会や本協議会による十分な協議を踏まえ、実施していく事となります。

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。追加の説明がございました。これらを含めまして、其他のご意見、ご質問はございますか。

## 事務局

先ほどの宇都宮委員からのご質問に関連して、参考となる事例が他にございましたのでご紹介します。これは、ゆくゆくは八千代市でも実施していきたいと思っています。

空家の発生は相続に起因するものが多いことから、自分の人生を振り返り、どのようにして整理していくのかを準備する「終活」というものがあります。その中に、自分の財産や家の状況・権利などを整理するという流れがありまして、独自に住宅のエンディングノートとして権利関係を整理したり、遺言を事前に作成しておくという

内容のパンフレットを社会福祉協議会や司法書士会と連携して作っている。そういったことを高齢化が進んでいる地域に対して、自治会と連携し啓発を行っている事例もあります。八千代市においても、高齢者が多い地域がありますので、なるべく早い時期に取り組みを行っていきたいと考えています。

## 北野会長

ありがとうございました。その他の意見はありますか。

## 土屋委員

前回の協議会で、市内に特定空家が1件あると説明がありました。

空家の所有者が破産している場合でも、勧告、命令、代執行と進むのでしょうか。

代執行は、所有者の代わりに市が空家を取り壊し、その費用を所有者に請求することになるが、それができない場合はどうするのでしょうか。

市の見解をお聞きしたいと思います。

## 事務局

八千代市では、代執行を実施したことがないため、全国的な事例ということでお答えします。空家法では、空家の所有者が不明の場合、略式代執行を行えることが規定されています。また、市が所有者に代わって措置を行った場合、措置にかかった費用を回収する方法としては、民法に基づく相続財産管理人制度等を活用し、費用の回収をできる限り行っています。

ただし、民法に基づく手続きを行う場合には、市が裁判所に申し立てを行い、弁護士を通じて手続きを進めていくこととなりますが、その土地の処分ができない場合には、申し立てを行っても費用が回収できなくなります。申し立てを行うには、その費用を回収できるかどうかを、十分検討する必要があります。

また、費用が回収できない場合においても、周辺住民の生命や財産を守るため、市が代執行を行わなければならない状況の場合には、市の持ち出しとなっても対応を行っていくこととなります。

まとめますと、費用が回収できる場合にはしっかりと回収する。回収できない物件の場合には、市の持ち出しとなっても、必要に応じて判断していくこととなります。当然、代執行の決定を行う前には、協議会の皆さまにご意見を伺い、そのうえで手続きを踏んでいきたいと考えています。

## 北野会長

はい、ありがとうございました。その他にご意見ございますでしょうか。

私から確認したいのですが、22ページの表2-5ですが、平成28年度から令和元年度までの4年間のデータということですが、建築取壊状況の数と空家等解消数の中で、空家等解消数※2の説明に解体とありますが、建築取壊状況数※1と重複しているのでしょうか。それとも調査の方法が違うから、数値が違うのでしょうか。

取壊と解体は同じと思うのですが、その件数が重複しているのか教えていただきたい。

## 事務局

データを抽出している基が異なります。※1の建築取壊状況につきましては、住宅を取り壊す際に申請されたデータを抽出して集計しております。一方、空家等解消数につきましては、建築指導課が空家等に対して行いました年1回の現地調査の結果を基に集計したデータを使用しています。そのため、実際には重複しているケースもあるかと思えます。集計方法の違いとしてご理解いただければと思います。

## 北野会長

はい。ありがとうございました。

今のご説明でごもっともだと思うのですが、建築取壊状況というのは、必ずしも空家で取り壊しているわけではないので、そういった説明が必要だと思います。単純に建て替えのために解体しましたというものが大半だと思います。このままでは、空家ににおける取壊し件数と誤解されてしまうので、説明が必要だと思います。

指標として使用するのであれば、その説明が必要かと思えます。

もう一点ですが、空家等解消数について、例えば八千代台であれば、実態調査を経て42件と54件の計96件の空家が解消されたという認識でよろしいのでしょうか。それを踏まえた際、4年間分で96件、年平均24件の空家が解消されていることとなりますが、26ページの空家の発生予測数では、その空家等解消数の年平均24件は反映されているのでしょうか。

## 事務局

こちらの発生予測数につきましては、空家等解消数は含まれておりません。その理由としましては、年間に解消する空家等の将来予測ができないため、計算に入れずに、住基データや国勢調査等のデータを基に推計しております。

## 北野会長

実際に空家が解消されているわけですから、そういう説明は必要になるかと思えます。そうでないと、単純に空家が増えてしまう、八千代市で空家が再度流通してい

ることが見えなくなってしまうため、単純な高齢者の死亡数の中で、空家が増えるといった予測となります。まったく流通を加味しない事となってしまうため、丁寧な説明が必要になると思います。指標として使用しているため、発生予測には空家等解消数は考慮していないといった説明が必要になる。この表だけを見ていると、空家の発生数が莫大になると思われないか、私の感じる点です。実際には色々な取り組みをされているという中で、気になりました。

その他、ご意見ございますでしょうか。

### 土屋委員

今のお話をお聞きしてもっともと思いました。データの基が違うことは了解しました。ただ、我々が知りたいことは、将来的に空家がどのくらい増えるのかです。空家等の発生予測数から、空家等解消数を引いたものが必要となります。現在は別々に数値が挙げられている。数値を見ると、将来これほど空家が増えなくてもいいだろうと思ってしまう。これはそれぞれ、別のデータによるものであり、この二つのデータを合わせると、実際の空家の件数が見えると思う。難しいのかもしれないが、ご努力いただきたいと思います。

### 北野会長

ありがとうございます。ご検討をいただければと思います。よろしく願いいたします。その他にご意見ございますでしょうか。

もう一点、指標として使われている中で、徒歩圏10分/20分/30分とあり、1km何分という計算をされていると思いますが、私は都市計画の街づくりを専門に研究していますが、徒歩圏30分という指標は用いるのでしょうか。実際に30分歩くというのはあまりないので、キロ数で示していただいたほうがいいかと思います。徒歩圏30分という指標は、最近使っていない気がするのですが、いかがでしょうか。

### 土屋委員

賛成です。徒歩圏と言っても、道の状況がありますから、何キロと数字で表したほうがはっきりする。

### 北野会長

ご検討をお願いします。従来では徒歩圏何分という使い方もされていましたが、今、このような少子高齢社会になってきて、一般的に徒歩圏30分というのは使わなくなっているという認識です。何か注釈等があった方がいいかと思います。直線

距離で円を描かれているので、やはり徒歩圏30分というものではないと思います。距離何キロ圏という但し書きがあったほうが分かり易いと思います。その他、何かご意見等ございますでしょうか。

### 宇都宮委員

不動産や建築を専門とされる委員もいらっしゃるので教えていただきたい。

資料を見て、空家は比較的に駅近に多いと思っておりますが、例えば解体費用が出せないために空家となっているパターン等、空家を有効活用できないのは勿体ないし、空家になっているということは所有者には1円も入っていない状況のため、有効利用できるのであれば、経済活動として不動産業者が買い取ったりすることができるのか。それは難しいのか。空家の利活用について、経済活動の面から教えていただきたい。

### 土屋委員

宅建業者として回答します。空家が流通に乗るかどうか、私の知っている事例では、建築基準法上、新しい住宅が建てられない事例として、車の通れない狭隘な道路の先の住宅であるため、対処のしようがない物件事例があった。他には、敷地延長が長い場合で、住宅を建てられる土地が半分以下となる場合もある。この場合、買い手がつかないため、流通に乗らないものがあります。

宅建東葉支部は市と協定を結び、空家相談を年間十数件扱ってきましたが、我々に情報が寄せられる物件は、流通に乗せられない物件が多いのが現状です。

### 北野会長

その他、ご質問ありますでしょうか。

私からの質問ですが、宇都宮委員のご発言にありましたように、駅の近いところに割と空家が多いという部分と、大和田新田や八千代台でも、この表のように徒歩10分から20分圏内の空家のほうが多いデータが載っていますが、こういった空家のばらつきは、八千代市の特徴なのか、もしくは、他の地方都市の一般の既成市街地も同様に、中心市街地や駅から近いほうが空家が多いとか、そのあたりの分析があるといいかなと思いました。22ページの表が八千代市の特徴なのか、一般のどこの市街地でも同じ特徴なのか、そこが見えてくると、後の対策としての取組みについて、具体的な施策が伝わりやすいと思いました。意見としてです。

土屋委員からのご説明にありました、旧市街地ですと路地の道続きがないということで、一つの建物所有者だと建替えができないとか、再建築できない、売れないというものが多くある。

## 土屋委員

もう一点よろしいでしょうか。特に八千代台周辺の場合、開発した時期が古い。当時の開発業者がきちんと建築確認どおりに建築したのか、接道について疑問に思うものがある。最近は厳格ですが、30年、40年前になると、違法建築ではないかというものもある。そういう建物が駅に近い方にある。

## 北野会長

今お話しいただいたことは、どちらかというとも駅に近いところの方が、そういう建物が多いという印象があるということ、私も同じ印象を持っています。こういう機会ですので、八千代市としてこういう調査をされている時に、併せてデータベース化できると、今後の都市の活用だとか、行政の指導の仕方にも役立つと思いますので、ご検討いただけるといいかと思います。これは意見です。

その他、ございますでしょうか。

## 宇都宮委員

土屋委員のご回答を踏まえますと、駅近の物件で解体し、使い道がないとすると、所有者にはメリットがないことになると思う。解体して有効利用するとしたら、更地として使うしか道はないのか。何か規制緩和ができて、次の家を建てることのできるようにする等の、有効利用を考える余地があるのか。次の使い道がないと、社会的損失となると感じるのですが、何かいい考えがないのか疑問に思います。

## 北野会長

ありがとうございます。そのあたりのことも含めて、ご検討いただければと思います。なかなか難しいところだとは思いますが。

## 土屋委員

よろしいでしょうか。一番身近にお客様の問題を扱っているのは我々です。一番多いのは、旗竿地で、接道が2mない物件があり、そういう方の相談の場合、建替えができないため、リフォームして貸すことを提案する。建築確認が可能な物件は売れますが、そうでない場合、何百万円とリフォーム代をかけてリフォームしても、得られる賃料は月8万円程度のため採算が合わない。そういった物件もあります。

## 北野会長

ありがとうございます。都内では、接道がない場合は共同・協調再建をするなどをしますが、複数が集まって行う手法しかないというのが現状かなと思います。駅が近

く、資産価値がある中で、なかなか共同・協調再建を行うのは難しいので、すごく悩ましいなと感じている。こういった取り組みに対して、新たな取り組みや法制ができてくると良いというのが強い願いではありますが、なかなか難しい問題かと思えます。

色々ご意見をいただきましたが、5章で、空家等に対する具体的な取り組みについて施策が示されていますが、新規の取り組みにおいて、どの時期に実施していくのか、優先順位も含めて現時点で概略をお示しただけると分かり易いと思うのですが、事務局いかがでしょうか。

## 事務局

色々のご意見をいただきありがとうございます。いただいたご意見を踏まえてご説明いたします。

本市におけるこれまでの取り組みとして、空家等対策特別措置法が平成26年に成立、平成27年に施行されましたが、市では平成26年に空家等に関する条例を施行しており、以前から空家の問題点についての認識をもって、空家になるのを予め防止する観点で啓発を実施してきました。その中で、空家は増えているけれども、毎年の調査の中で、解消されている空家も相当数あると思っておりました。

先ほどご指摘もありましたが、一元化されたデータというのはございませんが、それらを形にするため、空家が減っているという傾向を示すものはないかという点で、解消数や取壊数による傾向をつかむため、新たな取り組みとして表を作成したところです。

今後の施策の取り組みということで北野議長よりご質問をいただいておりますが、予算も関わる部分でもあります。新規の施策については、補助制度の検討や空家バンクの設置等があります。優先順位としまして、空家バンクの検討から進めたいと考えています。今回の計画の中で、空家等も流通していることを示すことができましたので、流通促進を図るために空家バンクの設置の検討を進める予定であります。空家バンクについては、最終的に土地の売買契約等がありますので、制度の運用に関して、宅地建物取引業協会の協力を得ながら検討を進めていきたいと考えております。

2番目としては、老朽化した空家の除却を推進するため、建物の取り壊しに伴って生じる、土地の固定資産税額の上昇に対する負担の軽減策の検討を進めていきたいと考えております。ただし、県内でも事例が多くはございませんので、先進事例を研究しながら、検討を進めていきたいと考えています。

3番目につきましては、各種補助制度について、検討してまいりたいと考えております。本市は幸いにも人口が緩やかに増えておりますが、令和7年をピークに人口が減少に転じる予測となっていることから、市としても空家の活用だけでなく、子育て、移住、高齢者福祉など様々な施策と連携して実施していくことで、相乗効果が図

られるものと認識しております。空家対策とは別の施策との連携も含めながら検討してまいりたいと考えております。以上です。

### 土屋委員

今のお話をお聞きしまして、我々業者としては空家バンクを一番希望します。

流通に乗る物件であっても、一般ユーザは、不動産業者を信用しない方が多いです。売却相場はいくらかもわからないし、値段が叩かれるかもしれないと思っている方もいる。市が中心となった空家バンクは、信用があると思われれます。空家バンクを創設すれば、空家を持っている人たち自身が情報を市に集めて、ある程度一元化できると思う。それを見れば、空家を使いたい人も来ますし、我々としても適正価格を判断できる。我々として一番要望したいのは、空家バンク制度の早期の創設です。

### 北野会長

ありがとうございます。ご説明がありましたけれども、優先順位の取り組みとして、空家バンクが最初のキーワードとして出ていましたので、積極的に進めていただけるといいかと思えます。よろしく願いいたします。

その他、ご意見ございますでしょうか。

### 見置委員

先程の駅の近くで道路が狭小であって、利活用、解体しても再建築できない、あるいはオーナーさんが最初にリフォームをして貸し出しを行うにも、初期の費用で手出しができないため利活用が止まっているとありましたが、私も小耳にはさんだ程度のことですが、国交省からガイドラインが出ており、俗にいう借主側D I Y賃貸契約といった、原状回復義務がない状態で賃貸借契約を結ぶものがある。借主側で自由にD I Yリフォームをしてください、原状回復は求めません、というものが公表されているかと思えます。それを利用すれば、貸主側のメリットとして、住める状態でもなくても現状のまま貸し出ししても良いこととなります。ただし、その場合に家賃を相場よりも低く設定してあげる必要があります。借主側も、D I Yが好きな人による一定のニーズがあると思えます。

駅の近くでオーナーさんがリフォームをしなくても、貸し出す方法があると聞きましたので、そういった活用方法もあると思う。空家バンクを開設してオーナーを募集する際に、国交省のガイドラインもお知らせできるようにしておけば、貸主側の当初の負担も減りますので、利活用の一助につながればいいかと思えます。

### 北野会長

ありがとうございました。ぜひ、検討していただければと思います。その他、ご意見ございますか。

### 中村委員

接道が取れない建物は、リフォーム改修を行って貸出を行うとありましたが、その建物はずっとリフォームを繰り返すことしかできない。どこかで建築基準法を満たすようにもっていかなければ、先々に問題を延ばすだけとなる。空家対策も大事ですが、建築基準法を遵守する必要もあるのではないかと思います。

### 北野会長

ありがとうございます。貴重なご意見をいただきましたが、そういったことも含めた対策が展開できるかと思っています。その他にはよろしいでしょうか。

それでは、質疑も出尽くした感もありがとうございます。ここまでとさせていただければと思います。八千代市空家等対策計画（素案）につきましては、概ね八千代市の現状を踏まえた対策が記載されているものと判断いたしますが、各委員の皆様いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

### 各委員

異議無し。

### 北野会長

ありがとうございます。ご同意いただいたと判断させていただきたいと思います。

事務局においては、本日各委員からいただいた多くの意見や議論した内容を精査して、空家等対策計画の策定手続きを進めていただければと思います。

八千代市で今回このような取組みをされている中で、非常に丁寧に色々な調査をされながら、それを継続して取り組まれていることは非常に有益であって、大変な苦勞をされていると思います。八千代市が取り組まれている良いデータを、良い方向に活用できるように対策計画が出来上がっていくと、先進的に取組みをなされている他市より、さらにその先進にいけるのではないかと思います。

ぜひ、有意義に活用いただければと思います。

### 土屋委員

少しよろしいでしょうか。この資料は素晴らしい資料で、送付の際に驚きました。

私は宅建協会東葉支部の支部長ですが、千葉県全体に11支部あります。毎月2、3回は他の支部の理事とお話をするため、多くの情報が入ってきます。八

千代市はかなり進んでいると思います。八千代市ではこのようなデータを作っていると他の支部長に見せると、その支部長が対象の自治体に確認するなどの刺激があり、大きな意義があると思います。本日の助言を踏まえて立派な計画を作ってください、かつ、早期に実行していただきたいと思います。そういう先例を作ってくださいと願っています。お願いします。

### 北野会長

ありがとうございます。ぜひ、そのような方向で積極的に取り組んでいかれると、八千代市そのものの価値の向上とともに、街の持続性につながっていくと思いますので、よろしく願いいたします。

次に、事務局より、計画策定に向けた今後のスケジュールについて、説明をお願いします。

### 事務局

本日は貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。本日いただいたご意見について、精査・検討し、素案に反映させ計画(案)を作成いたします。その後、12月中旬からパブリックコメントを行います。パブリックコメントで提出された意見をまとめ、計画修正の有無等を整理いたします。本協議会には、来年2月に報告を行い、3月中に計画の策定、公表を考えております。

### 北野会長

スケジュールについて、ご意見、ご質問がありましたら、お願いします。

### 篠塚委員

来年の3月くらいとなると、民法改正の草案が出るかと思います。前回もお話ししたと思いますが、相続登記の義務化等の空家等に係る部分の法改正があると思いますので、時期的なものも見越して修正していただいたほうが良いかと思います。

### 北野会長

ありがとうございます。そのあたりも含め、検討を行ってください。

それでは、本日の議題は全て終了いたしましたので、以上をもちまして令和2年度第2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。

貴重なご意見、活発なご議論、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

事務局からの連絡事項ですが、次回の協議会の開催日程につきましては、来年1月中旬以降で調整させていただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

本日は誠にありがとうございました。