

令和3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3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3年8月3日（火）
14時00分から15時18分
八千代市役所 旧館4階 第2委員会室
- 3 議 題 (1)特定空家等の措置方針(案)について
(2)八千代市空家等対策総合実施計画(案)について
(3)特定空家等の認定及び指導について
- 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，服部委員，鈴木智久委員

事務局5名
若林都市整備部次長(建築指導課長事務取扱)
建築指導課：福本主幹，戸田副主幹，木村主査補，
葛城主事
- 5 公開又は非公開の別 議題1については非公開
議題2及び議案3については公開
- 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。

都市整備部次長の若林でございます。会議に入るまでの間、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。

さて、千葉県では8月2日から8月31日までの期間、3回目の緊急事態宣言が発令されたところでありますが、本日の議題は、特定空家等の措置方針など、重要な案件をお諮りする事となっております事から、書面による審議ではなく、感染症対策を講じた上で開催させていただく事とさせていただきました。委員の皆様におかれましてはご理解をお願いいたします。

それでは、初めに、八千代市長より、一言ご挨拶申し上げます。

服部市長

本日はお忙しい中、令和3年度第1回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。

昨年度に協議させていただきました、八千代市空家等対策計画の策定につきましては、皆様にご尽力いただきましたおかげで、本年3月に策定する事ができました事、深く感謝申し上げます。

さて、本年、令和3年度から令和10年度までの8年間で第5次総合計画の実施期間と定め、将来都市像である「人がつながり 未来につなぐ 緑豊かな笑顔あふれるまち やちよ」の実現に向け、取組みをスタートしたところでございます。

まちづくりに関しましては、地域の魅力づくりとして京成本線沿線地域、UR3団地の活性化をリーディングプロジェクトとして位置づけ、空家に関しましても、空家等対策推進事業として取組みを進め、市街地・住環境の整備を図り、快適で環境にやさしいまちづくりを目指してまいります。

また、本年3月には本協議会に参加されております、千葉県弁護士会様及び千葉司法書士会様と、法律相談に関する協定を締結させていただきました。

今後につきましても、委員の皆様、また、皆様が所属される関係団体と連携を図る事で、総合的な空家対策を推進していく所存であります。

八千代市民が安心して暮らせるまちづくりを推進するため、今後も、変わら

ぬご支援，ご協力をいただきますよう，お願い申し上げまして，私からの挨拶とさせていただきます。

事務局

続きまして，各委員の方々をご紹介させていただきたいと思いますが，委員の皆様におかれましては，お代わりなく，昨年度からの引き続きとなっております事から，お手元に配付してございます，八千代市空家等対策協議会委員名簿及び座席表において，紹介に代えさせていただきます。

次に，事務局職員を紹介させていただきます。

建築指導課主幹の福本です。空家を担当いたします企画住宅班，戸田副主幹です。案件を担当いたします木村主査補です。事務局を担当いたします葛城主事です。

最後に改めまして，都市整備部次長の若林でございます。なお，建築指導課長事務取扱いとなっております。よろしくお願いいたします。

事務局

続きまして，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，「議題1 特定空家等の措置方針(案)」，「議題2 八千代市空家等対策総合実施計画(案)」について，「議題3 特定空家等の認定及び指導について」となっております。

議題1につきましては，空家所有者個人の権利・利益を害するおそれがある事，また特定空家等の所在地を公にする事で公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがある事から，「八千代市審議会等の会議の公開に関する要領第4条第2号及び第4号」の非公開議案に該当いたしますので，非公開といたします。

また，会議録も原則，非公開となります。なお，文書の開示請求がなされた場合は，市の情報公開条例に基づき，個人情報に該当する部分を除き開示する事となります。

議題2及び議題3につきましては，非公開議案には該当しませんので，公開といたします。傍聴希望者がいる場合は，議題1の協議が終了した後に，入室していただく事となりますので，ご了承願います。

それでは、本日の協議会の資料について確認をいたします。資料につきましては、委員の皆様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。

また、本日追加資料を1枚「資料7 ページ番号3」をお席に配布してございます。

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、発言が終わりましたら再度ボタンを押すようお願いいたします。

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、北野会長をお願いいたします。

北野議長

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。本年度におきましても、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、よろしくをお願いいたします。

それでは、これより令和3年度第1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。それでは次第に従いまして、これより議事に入りたいと思っておりますが、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、中村委員、綱島委員をお願いいたしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

中村委員・綱島委員

はい。

北野議長

ご了承いただけましたので、中村委員、綱島委員を議事録署名人と決定いたしました。よろしくをお願いいたします。

(議題1 非公開議案の協議)

北野議長

それでは、次の議題2であります八千代市空家等対策総合実施計画(案)についてを議題とさせていただきます。

傍聴人はいらっしゃらないという事でよろしいですか。

事務局

はい。

北野議長

はい。では、引き続き、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

はい。それでは、空家等対策総合実施計画について説明いたします。資料6「八千代市空家等対策総合実施計画（案）」をご覧ください。

本計画は、昨年度策定いたしました八千代市空家等対策計画の基本方針である「空家等の発生予防・抑制」、「空家等の活用・市場への流通促進」、「管理不全空家等の解消」を推進するため、国の空家等対策総合支援事業を活用するために策定したいとするものです。項目については、国の様式の定めに従い作成しています。

項目1「計画の実施地区の区域」につきましては、八千代市全域とし、空家等対策計画で定めた重点地区を記載しています。

項目2基本方針「(1)実施地区の概要」として本市の現状をまとめ、「(2)実施地区の課題」として、京成沿線に空家が多い事、また、今後増加が見込まれる事、続いて八千代市第5次総合計画のリーディングプロジェクトに位置づけ、取組みを進める事を記入しています。「(3)実施地区の整備の方針」として、八千代市空家等対策計画の基本方針に基づいた空家等対策を推進します。

「空家等の発生予防・抑制」については、管理されていない空家等が増えないように、既に協定済の関係団体との取組みを元にしたリーフレットなどを活用し、空家等所有者の管理意識の向上を図るとともに、新たに他の関係団体とも連携し、戸建てを持つ高齢者世帯に対するエンディングノートなどを活用した空家の発生予防を推進していきます。次の「空家等の活用・市場への流通促

進」については、空家バンクを創設し、空家所有者などに空家バンクへの登録を促すとともに、空家バンクに登録された空家を購入した際に、「改修費用の補助制度」や「移住・定住」などの政策と連携させた補助率の上乗せなど、相乗的な効果を発揮するような空家等対策事業を行うよう検討します。

次の「管理不全空家等の解消」については、改善が見られない空家等に対し継続的な助言・指導を実施するとともに、特定空家等に対しては、必要に応じて勧告を実施するなど、危険性を考慮し早期の問題改善を図っていきます。

資料6の2ページ目をご覧ください。この空家等対策総合実施計画の目標として、市の総合計画の前期実施計画と併せて、令和4年度から6年度を計画期間として、3年間で特定空家等3件を除却する事を目指すものとします。

次の「3. 空家の活用と除却に関する事項」では、当該実施計画の基本事業を定めます。本計画の策定にあたっては、除却事業と併せて活用事業を行う必要があることから、空家等対策計画の基本方針で掲げる「空家等の活用・市場への流通促進」として、年間5棟の空家等の活用を位置づけています。

また、空家バンクと連動して、空家等を購入し改修する場合の費用の一部を補助する事業の創設を考えています。

除却事業では、現在対応が必要な特定空家等3件と致しました。

次の「4. 他の空き家対策に関する事項」では、(1)空家等対策を促進させる事業として、特定空家等の解体に関する設計費を計上しています。「(2)空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組」については、本実施計画に記載する国の空家等対策総合支援事業の対象となる事業以外の事業で、1ページ目の「(3)実施地区の整備の方針」に基づき、市及び関係団体と連携した空家等対策推進に係る取組みを①～⑥まで位置づけ、推進する事といたしました。

本実施計画に基づき、関係団体と連携して空家等対策を進めていきたいと考えております。なお、国の交付金や市の財政状況により、計画期間やスケジュールについて、今後変わる事も想定されますが、都度、本協議会へは報告いたしますので、ご理解のほど、よろしくお願い申し上げます。

説明は以上です。

北野議長

はい。ありがとうございます。ただいまの説明にご意見、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

この資料6の活用という記述を見ると、15棟ですかね、具体的にどういう活用事例があるのか教えて下さい。

事務局

はい。この15棟につきましては、住宅から住宅への活用という事で、これと併せて、空家を購入した人に対するリフォーム費用の補助を考えております。

これをする事によって、使える建物は活用していただく。これを周知していく中で、使えない建物は建替える事や、違う土地利用に誘導するという事で、今は、住宅から住宅へというようなイメージを持っております。

なお、他の市町村では、空家を地域の集会施設などに活用しているところもあるのですが、今のところ市内部での聞き取りの中では、地域の集会所等として空家を活用していきたいという意見が出てきていないので、それらへの活用については、もう少し研究する時間が必要なのかなと考えております。

北野議長

ありがとうございます。その他、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、質疑をこのあたりまでとさせていただきます。同様に採決を取らせていただきます。

議題2「八千代市空家対策総合実施計画(案)について」賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

北野議長

ありがとうございます。全員賛成でございましたので、八千代市空家等対策総合実施計画(案)については異議なしとさせていただきます。

先ほどのように、事務局への回答につきましては、私に一任させていただきたいと思います。

休憩はいかがいたしますか。

事務局

はい。

北野議長

約1時間が経過しておりますので、少し休憩を取らせていただきたいと思います。15時5分からでよろしいですか。約7分ほど休憩を取らせていただきます。よろしくお願いいたします。

北野議長

それでは、再開させていただきます。次の議題である特定空家等の認定及び指導について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

はい。特定空家等の認定及び指導について説明いたします。

資料7「立木及び蔓の繁茂による特定空家等の認定及び指導について」をご覧ください。特定空家等の認定要件は、(1)の建築物によるものに限らず、「(2)著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「(3)適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」、「(4)周辺の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」となっております。

この度、お諮りする内容は、立木と蔓に関しての特定空家等の認定基準についてとなります。

資料7中段に、現在の「特定空家等判定マニュアル」中で、立木と蔓に関する基準を抜粋していますが、「立木の倒れ」や「蔓などが繁茂している事」の記載はあるものの、立木の高さや蔓またはツタの繁茂による場合の周辺被害の影響などについて、明確な規準がありませんでした。

資料7の裏面をご覧ください。具体の事例として、これまでに、対応に苦慮している空家等の事例を記載しています。

左側が立木に関連する空家の写真です。立木は高さが概ね8 mを超えると、建物や電線の高さを超えるとともに、枝葉も横に伸びてしまいます。この状態では、強風を受け倒木するおそれや枝葉による通行障害、落葉による側溝の詰まり等が発生し、所有者に助言をしても対応が困難な状況となっています。

このまま放置され、台風等の際に倒木した事を考えた場合、近隣建物への被害は勿論の事、場合によって人命にまで影響を及ぼす危険性があります。

資料の右側が蔓やツタが繁茂する空家等の状況です。蔓やツタが空家を覆う事により蚊や害虫が発生し、周辺的生活環境の悪化や景観が著しく悪化する場合があります。また、ツタが成長する事により徐々に建物内に侵入し、建物の劣化を早めていく事例も見受けられます。

今年度より、次の資料にありますとおり、樹木やツタを放置すると周辺に危害を及ぼすおそれがある事を周知するために、パンフレットを作成し、空家等所有者に周知していますが、対応が見られない状況です。

本日追加させていただきました、資料7の3ページをご覧ください。

立木の目安については、一般的な2階建て住宅や電線の高さである8 mを特定空家等の判定の目安とし、10mを超えるものについては、勧告の対象としたいと考えております。また、蔓やツタについては、空家等の壁面の概ね1/2を覆うものを特定空家等の認定の目安とし、ほぼ全体を覆うものについては、勧告の対象としたいと考えております。

以上の事から、立木や蔓などについて、資料の通り明確な基準を作り、運用する事について、関係団体の皆様からの意見を伺うものです。

説明は以上です。

北野議長

はい。ありがとうございました。ただいまのご説明にご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

篠塚委員

具体的な立木の高さについては、電線の高さとかの基準があつていいと思うのですが、蔓で2分の1というのは、何か根拠があるのでしょうか。

何か参考になる事例があるのであれば教えてください。

事務局

はい。参考となる事例はありません。現状、市では外観調査を行っていただき、実際に建物全体を見た上で、目測ではあるものの、2分の1若しくは概ね全体を追うものを判断基準としていきたいと考えております。

北野議長

ありがとうございます。その他にございますでしょうか。

宇都宮委員

資料7の本日追加配布された資料で、特定空家等と認定の目安と勧告の目安があるのですが、聞き漏らしたところもあったかもしれないのですが、ここで8mとか10mについて、違いが設けられている意図というのは何でしょうか。

事務局

実際に空家の所有者に対して、樹木やツタの指導を行っていく中で、すぐに対応していただけない場合があります。

その中で8mの段階で、まず特定空家等に認定する事としたいと考えております。その8m及び特定空家等に勧告を行う基準の10mの区分けに関しましては、木の成長する速度を造園業者に聞き取りを行ったところ、概ね3年程度で、8mから10mに成長するのではないかという意見を伺っております。8mから10mに関する3年間に関しては、例えば金銭がないから対応できないという方に関しましても、その期間で金銭的な状況を改善してもらう期間として8m及び10mという基準を設けております。

補足となりますが、資料1のフロー図をご覧ください。

一番上が特定空家等の認定となっております。特定空家等に認定する事によって、法律に基づいて、助言・指導ができます。助言・指導をするけれども、お金がない、忙しい、遠方に住んでいるなどの理由で、対応がなされない場合に、次の勧告の手続きがあります。

この勧告を行う事によって、住宅用地特例が解除されて、土地の固定資産税が上がります。いきなり特定空家等にして勧告という事ではなく、特定空家等にした後、法に基づく指導をしていって、どうしてもその対応をしないといっ

た場合に、勧告を行うという段階的な指導を行うために、この立ち木でいうと8mの段階から特定空家等に認定し、助言指導を行っていく。それが放置されて、10mを超えるようなものになった場合に勧告をして、ある程度の強制力を持って指導をしていきたいというのが趣旨になります。

北野議長

はい。ありがとうございます。その他、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、質疑はここまでとさせていただきます、採決を取らせていただきたいと思います。

議題3「特定空家等の認定及び指導について」事務局からの説明内容に賛成の委員は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

北野議長

はい、ありがとうございます。全員賛成でございましたので、事務局案について、異議なしとさせていただきます。

先ほど同様に、事務局への回答につきましては、私に一任させていただきますと思います。

それでは次の議題、その他報告事項について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

その他報告事項が3点あります。

1つ目は、本年3月に京成電鉄株式会社と、主に京成沿線の持続的な発展を目的に、「町の魅力創出」「文化及び観光の振興」「駅周辺の整備」などに関する包括連携協定を締結しており、空家に関する取組みについても、連携していく事となっております。

2つ目に、先程、市長の挨拶からもございましたとおり、本年3月に「千葉県弁護士会」「千葉司法書士会」と、空家の相続や登記など法律に関する相談

を支援するための協定を締結させていただいております。

まだ、具体の相談はありませんが、広く周知を図り、少しでも空家等が解消するよう取り組んでまいりたいと考えております。

3つ目に、報告と併せてお願いとなりますが、先程、議案2の空家等対策総合実施計画の発生予防・抑制の取組みで説明しました、住宅に関わるエンディングノートについて、相談先として、本協議会で関係する関係団体の連絡先を入れさせていただきたい事及び作成しました際は、配布や配架についてご理解とご協力をいただきたくお願い申し上げます。

なお、掲載について、手続きなどが必要な場合は、後ほど、事務局にお伝えいただければ幸いです。

報告は以上です。

北野議長

はい、ありがとうございます。今、報告事項という事でございますけれども、何かご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、本日の議題は全て終了いたしました。以上をもちまして、令和3年度第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。

ご協力いただきまして、どうもありがとうございました。

進行を事務局にお返しさせていただきます。

事務局

事務局からの連絡事項ですが、現在のところ、次回の協議会の開催予定はございません。本日協議させていただいた特定空家等の措置につきましては、手続きを進め、適宜ご報告してまいりたいと考えますので、よろしくお願いいたします。

なお、議案1の「特定空家等の措置方針(案)」につきましては、非公開案件となっておりますので、資料や具体の協議内容について公表する事はお控えくださるようお願いいたします。

以上でございます。