

第1回 木更津市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：平成29年4月25日（火）午後2時00分から午後3時30分まで
2. 開催場所：木更津市役所駅前庁舎8階 防災室・会議室
3. 出席者氏名：
 - （協議会委員） 白石哲也、武田正次、寺木彰浩、山村真哉、安藤博康、庄司武平野軍治、斉藤高根、岩崎正人、渡辺芳邦、高浦浩、星野治雄、渡部史朗
 - ※途中退席：斉藤委員
 - （木更津市） 宮澤都市整備部次長
 - （事務局） 鳥飼参事兼住宅課長、星野副主幹、江尻主任主事、塘主任技師

4. 議題及び公開非公開の別：

○ 委嘱状交付（公開）

議事1：木更津市空家等対策協議会会議運営要領（案）について（公開）

議事2：会長・副会長の選出（公開）

議事3：木更津市空家等対策協議会について（公開）

議事4：木更津市空家等対策の推進に関する条例の制定について（公開）

議事5：木更津市空家等対策計画の策定について（公開）

議事6：今後の取組みについて（公開）

議事7：その他 ・ 県内事例の情報提供 （公開）

・ 市内空家の実態について （非公開）

5. 傍聴人の数：0名

6. 会議内容

○委嘱状の交付

○市長あいさつ

[仮議長（宮澤次長）]

議事1「木更津市空家等対策協議会会議運営要領（案）」について協議します。

[事務局（鳥飼参事）]

・ 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）第7条に、「市は協議会を組織することができる」ことや「協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定める」ことが定められている。

・ 市では、「木更津市空家等対策の推進に関する条例」を3月に制定した。

・ 1回目となる本日の会議で、運営に関する事項を事務局の案（資料1）をもとに検討いただくもの。本日の会議でご承認いただけましたら、平成29年4月25日から施行する。

（意見・質問は無し）

[仮議長]

議事1について、事務局案を適当と認める場合は、挙手をお願いします。

挙手全員でありますので、議事1は、事務局案のとおり決定します。

それでは、本日の出席委員は、委員定数14名のうち13名で「2分の1」以上

の出席となっておりますので、会議は成立しております。

続きまして、**議事 2「会長及び副会長の選出」**ですが、互選により決めることとなりましたが、いかがいたしますか。

[山村委員] 事務局案はありますか。

[事務局] 事務局案を提示させていただきます。会長に木更津市長 渡辺委員、副会長に弁護士白石委員にお願いしたいと思います。

[仮議長] いかがでしょうか。

(異議無し)

ありがとうございます。ただ今、渡辺委員、白石委員にも承諾をいただきましたので、会長を渡辺委員に、副会長を白石委員にお願いします。

(渡辺会長・白石副会長から挨拶)

[議長 (渡辺会長)]

議事を進める前に、会議運営要領第 5 条の規定により、署名人を指名させていただきます。本日の署名人については、安藤委員にお願いできますでしょうか。

(安藤委員 承諾)

議事 3「木更津市空家等対策協議会について」及び議事 4「木更津市空家等対策の推進に関する条例の制定について」の 2 件は関連するため、事務局より一括して説明をお願いします。

- [事務局]
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の概要(資料 2-1)を説明。
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法(資料 2-2)を説明。
 - ・木更津市空家等対策の推進に関する条例【逐条解説】(資料 3)を説明。
 - ・平成 29 年 3 月 23 日に制定。
 - ・空家法に勧告や命令などの規定が定められたので、新条例では削除した。
 - ・第 5 条は市長の諮問に応じ協議する事項について定めている。協議の結果は、答申の形式を想定していない。
 - ・第 6 条の軽微な緊急措置と第 7 条の指導等代行措置は、旧条例と同様に定めている。
 - ・第 8 条は公表について定めており、本市は所有者自身に空家等の適切な管理を行っていただくため、命令の 1 つ手前の手続きである「勧告に従わない場合」は、特定空家等の所在地・用途をホームページ等で公表するとしている。
 - ・第 9 条は空家等及び空家等跡地の活用について定め、市では空家等の活用を促進するため、空家バンク制度の創設を予定している。

(意見・質問は無し)

[議長] **議事 5「木更津市空家等対策計画の策定について」**説明をお願いします。

- [事務局]
- ・木更津市空家等対策計画・素案(資料 4)を説明。
 - ・空家法第 6 条の規定に基づき、市が作成する計画である。
 - ・昨年 12 月に旧条例に基づく「空き家等審議会」において説明した計画(骨子)の後、国が示す指針及び県の計画作成の手引きに沿って原案を作成し、庁内関係課との協議を踏まえ、必要な修正を行い素案を作成した。
 - ・P1「計画策定の背景」では、本計画は「住民に最も身近な市が、空家等に関す

る対策を実施することが重要であり、総合的・計画的に実施するため定めるもの」としている。

- ・P3「計画の対象とする地域」については、空家法の目的が「住民の生活環境の保全や空家等の活用促進」であるため、臨海部工業地と研究開発地は都市計画マスタープランにおいて住宅の立地を誘導していないことから、本計画の対象地域から除く。
- ・P4「計画期間」については、次期基本計画などの期間を参考とし、平成29年から平成35年3月までの、約6年間としている。
- ・P10「空家等実態調査」は、平成28年9月から市内の一戸建て住宅を対象に、自治会や水道利用の情報から対象を抽出し、現地調査のうえ空家の判定を行い、外観から実態を調査したもの。調査対象が約2,897戸で、そのうち1,193戸を空家等と判定した。特定空家等と思われるものが、そのうち378戸あることが確認できた。
- ・P13「所有者に対する活用意向調査」は、空家の所有者にアンケートを実施した結果をまとめたもの。所有者の年齢は、65歳以上が50%を超えている。空家の状況については、昭和55年以前の旧耐震基準のものが60%となっているが、老朽化状況では外部や内部に腐朽がみられないものが30%ほどとなっている。今後の活用意向については、賃貸や売却を考えている方が40%、そのうち「希望する家賃や価格で賃貸や売却できない場合、価格を引下げる」との回答が約6割となっている。
- ・P23「空家等対策に関する課題」としては、まず、実態調査の結果から、1点目は、地区特性に応じた予防対策の検討が挙げられる。昭和40年代の市街地開発事業による郊外の住宅地で空家が多く見られ、情報提供などによる空家化の予防や魅力ある住宅地への更新の取組みが必要と考えている。

2点目は、実態に応じた適切な維持管理の促進が挙げられる。実態調査ではゴミの放置や雑草の繁茂の件数が多く、適切な維持管理を促進する対策の検討が必要である。

3点目は、活用可能性のある空家の市場流通の活用促進としている。意向調査の結果からは、高齢化に伴う適切な維持管理の促進、空家法の周知、利用可能な空家等の利活用の促進が挙げられる。
- ・P25「基本施策」の基本的な方針は、生活環境の保全を図るため空家等の発生予防や所有者に対する適切な対応を図ること、地域の活性化を図るため空家等の利活用や流通の促進、相談体制の整備や周知啓発を図り特定空家等の発生予防に取り組むとしている。
- ・この方針に基づき、基本施策として、空家化の予防と適切な管理の促進、空家等の利活用促進、特定空家等の抑制と解消、の3つとしている。
- ・P32「空家等対策の体制整備」の関係団体との連携による相談体制では、法律や不動産などの専門家団体との連携を図るため、協力体制の構築について検討を行っていく。

[議長] 議事5について、意見・質問はありますか。

[白石委員] 空家バンクは、どういう団体に助言等をもらうのでしょうか。

[事務局] ・資料 5-2「木更津市空家バンク制度（案）の概要」のイメージ図のとおり。
・登録の申請の際、個人情報の取扱いについて必要な承諾を受け、宅建協会や建築士事務所協会の協力を得る。

[寺木委員] 「市全体に対して住宅政策をどうするか」というのが計画の基本だと思いますが、23 ページの「地区特性に応じた…」という点を、課題の最初に位置付けるのはどうなのか。自治体の施策では目標設定とその評価・効果を求められることがよくありますが、もし、そこまで想定するのであれば、もっと具体的な内容が必要になるのでは。

[事務局] 数値目標の設定については、基本的に空家対象が個人となるので非常に難しいと考えており、現段階では考えていません。

「地域に応じて…」というのは、例えば、「40 年代・50 年代に整備された団地」については、一挙に入居したため一斉に老朽化・高齢化しているような状況に応じて、空家等の活用など説明しながら取り組んでいきたいと考えています。

[白石委員] 旧条例の審議会において地域の方から「空家問題はどうか進んでいるのか教えて欲しい」という声がありました。地域の不安を取り除く対応策はありますか。

[事務局] 個人情報もあるので、空家の台帳を開示するのは厳しいと思います。今回の市の条例では勧告に応じない場合に公表することとしており、その段階で市の対応状況をお知らせできる効果があると考えています。

[白石委員] 個人名は出さなくて良いので、状況の進捗を伝えることはできませんか。

[事務局] 個別に情報提供をいただいた自治会長さんには、伝えられる範囲で報告はしております。

[山村委員] 私も区長さんから「以前、空家調査をしたけれども、調査後の結果が届いていない」と聞いたことがあります。皆さん興味を持っているので、意向を反映させていただきたい。

[事務局] 平成 26 年度の地元区長さんからいただいた調査については、当時、市民活動支援課で行ったが、その結果報告をしていないかもしれません。平成 28 年度に実施した実態調査結果もありますので、一緒に機会をとらえて途中経過の報告を検討したいと思います。

[議長] 他よろしいですか。空家等対策計画については、次回の協議会において“承認”ということになりますので、また意見等があれば事務局へお伝えください。

次に、**議事 6「今後の取組みについて」**説明をお願いします。

[事務局] ・今後の取組みについて（資料 5-1）を説明。
・現地調査の実施は、昨年度の実態調査で「特定空家等」に該当する可能性の高い 92 戸の空家等について、今年度、優先的に調査する。
・特定空家等の認定及び指導等は、現地調査や市民から情報提供のあった空家等について、必要に応じ特定空家等と認定し、空家法に基づく措置を講じる。
・空家等の適切な管理の周知啓発では、広報紙等を活用し、新条例の施行や空家等の適切な管理について啓発を行う。
・空家等及び跡地の利活用方策の検討では、空家バンク制度と空家リフォーム助

成制度を整備する。

- ・参考に、空家バンク制度の案の概要（資料5-2）を説明。
- ・空家リフォーム助成制度の案の概要（資料5-3）を説明。

[議長] 議事6について、意見・質問はありますか。

[白石委員] 空家リフォームの助成額はこれで足りえますか。個人的には「もう少し出した方が良いかな」という意見です。

[事務局] 参考までに、県内市では5万円から100万円位まであります。空家バンクには、それなりに傷んでいない物件が登録されると想定されることと、加算や耐震改修の補助も活用できればトータルで140万～160万円位になると思います。

[議長] 一般的な10万円の市町村からすれば、かなり高めだと思っています。次回、事務局は他市の事例を報告してください。

[星野委員] 木更津市空家等対策計画の「今後の予定」について、パブコメ実施のおおよその時期と、そのプロセスについて教えてください。

[事務局] 計画は6月議会で素案の説明し、7月にパブコメを行い、必要な修正し10月開催の本協議会において、再度、案をご説明する予定です。

[議長] 議事7「その他」について説明をお願いします

[事務局] その他は2点あり、1点目は県内事例、2点目は市内空家について報告します。2点目の内容は、個人情報保護の観点から非公開としたいと考えます。

[議長] 事務局より個人情報保護の観点から、市内空家の実態についての報告については非公開で行いたいと申し出がありましたが、これを承諾したいと思います、よろしいでしょうか。

(異議無し)

[議長] 市内空家の実態の報告については非公開とします。はじめに、県内事例について報告をお願いします。

[事務局] 資料6-1は香取市の、所有者が特定できないことから略式代執行を行った2件の事例です。

資料6-2は、柏市の県内で空家法に基づく初めての措置命令の事例です。所有者は特定できていますが、比較的交通量が多く通学路に面していることから、代執行を行った事例。報道によりますと、都内在住の所有者に費用請求をすることでした。

[議長] 県内事例の情報提供について、意見・質問はありますか。

無いようですので進めます。2件目につきましては、非公開とさせていただきます。

議事7：その他（市内空家の実態について）は、非公開のため削除

[議長] 議事は全て終了となりますが、他によろしいでしょうか。

[事務局] 事務局からよろしいでしょうか。特定空家等については協議会の意見を聞くことになっていますが、今の3件の物件のような明らかに差し迫っているケースについては、速やかに対応するため「特定空家等の認定と指導までの入口の部分は

市で先行して進めさせていただき、次回の協議会に報告をする」という形にした
いかがでしょうか。

[議長] いかがでしょうか。

(異議無し)

以上です。ご協力ありがとうございました。

第1回木更津市空家等対策協議会の内容について、上記のとおり確認します。

平成29年5月1日

木更津市空家等対策協議会 (署名) 安藤 博 康