

第2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10月10日（火）午後2時00分から午後3時45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、寺木彰浩、山田淳一、庄司武、齊藤富士男、岡田貴志
渡辺芳邦、高浦浩、星野治雄、渡部史朗
 - （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計画の策定について（公開）
 - 議事2：空家等対策の取組みについて（公開）
 - 議事3：特定空家等の認定について（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

[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、山田委員にお願いできますでしょうか。

（山田委員 承諾）

なお、本日の出席委員は、委員定数14名のうち10名で、「2分の1」以上の出席となっております。会議運営要領第3条第2項の規定により、会議は成立しております。

議事1「木更津市空家等対策計画の策定について」事務局より説明をお願いします。

[事務局]

- ・意見公募（パブリックコメント）の結果（資料1-1）を説明。
- ・意見の内容は、空家の利活用に関する要望と空家の管理を地域住民の参画により行うこともできるという提案だった。これに対して市は、空家の利活用の促進や所有者に対する支援に関する関係団体との連携について、既に素案に位置づけ、これに取り組んでいきたいと考えているため、素案の修正は行っていない。
- ・木更津市空家等対策計画（案）（資料1-2）について、素案からの変更点を中心に概要を説明。
- ・P25「第3章 基本施策」の「1 基本的な方針」の最後の記述部分について、素案では「特定空家等の発生予防に取り組んでいきます。」としていたが、特定空家等を発生させない又は解体を誘導することにより特定空家等を解消する

施策の検討も必要であることから、「特定空家等の発生予防に取り組むとともに、抑制及び解消を促進する対策を検討します。」と修正した。

- この修正を受け、P28「基本施策Ⅲ 特定空家等の抑制・解消」の「具体的な取組み」の3点目を修正。取組みの内容にも、「特定空家等の抑制・解消の促進」を追加した。
- P 32「(2) 関係団体との連携による相談体制」は、リフォームや解体に関する相談体制をより明確にするため「建物の耐震診断やリフォーム、解体に関すること」と修正し、関係団体に木更津市建設業協同組合を追加した。
- 35 ページ以降は参考資料として、関係法令や策定経過をまとめた。

[議長] 議事1について、意見・質問はありますか。

[白石委員] 昔のように親から子へ引き継いでいく「家は不動産」という時代では無くなりました。空家になる原因は少子高齢化や相続問題などありますが、家が耐久消費財的な要素が強くなっていることもあると思います。住宅を建てる側・売る側に対する方策はあるのでしょうか。

[事務局] 空家になる理由は「使う側の都合」が一番大きいと思います。製造物責任のように、建設業界や不動産業界側が当初に対応するのは難しいのではないかと考えます。

[庄司委員] P 27 空家の「3 発生予防の周知啓発」の取組みの中で、「自治会や民生委員と連携し、高齢世帯に対する空家等の発生防止や活用について周知を図る」という内容があります。現在、民生委員は230人位おり各地区で見守り活動などを行っていますが、まだ空家法に対する認識は薄いため、空家対策について相談を受けるのであれば市から空家法の説明してもらおう機会など必要だと思います。その点は、どういうふうに考えていますか。

[事務局] 空家になるきっかけが高齢者起因のケースが多いため、特に高齢世帯への啓発は重要です。今後、市が取り組む空家バンクを含め、空家に関する相談は「市の住宅課へ」と案内して頂くなど、民生委員の皆さんには橋渡しとしての連携ができればと思っています。

[寺木委員] P3「3 計画の対象とする地域」を除外地域で説明している理由は？

もう1つ、特定空家等に対する措置が章立てになっているのに比べ、空家等の活用について少なく感じますが、バランスは欠いてはいないでしょうか。

[事務局] 1点目については、あくまでもベースは調整区域も含む全市域としており、工業地・研究開発地は除くという表現にしております。

2点目については、議事2でも説明しますが、空家等の利活用促進は基本施策に位置づけをもとに、空家バンクの整備などそれぞれの状況に応じた取組みで対応していくという考え方です。

[議長] 他にご意見がないようですので、採決を行います。原案を適当と認めることに賛成の方は、挙手を願います。

(挙手)

挙手全員ですので、議事1については本協議会として原案を適当と認めます。

次に、議事2「空家等対策の取組みについて」説明をお願いします。

[事務局] ・(資料2-1) 今年度9月までに住宅課で実施した空家等の調査結果を説明。

- ・左表は、一戸建て住宅を対象に昨年9月に行った空家実態調査で「特定空家等の可能性のあるもの」をベースにしたもの。
- ・右表は、左表のうち現地調査を行ったものと苦情等のあったものと合わせ140件の調査を行った結果。
- ・「倒壊等保安上危険なもの」は、実態調査で判定した92件のうち60件を調査し、市の判断基準に照らし合わせ43件を「倒壊等保安上危険なもの」として判断した。その処理としては、所有者が判明した35件に助言書を送付し、8件が空家の除却などを行った。「対応予定」の15件は、今後、除却等を予定しているもの。「指導継続」の12件は、所有者等から対応についての明確な回答がなく継続して指導をいくもの。「調査中」の項目は、相続等により登記や課税情報が不明確で所有者が特定されない空家等について、所有者の調査を行っている件数。
- ・「著しく衛生上有害なもの」は、実態調査で判定した198件のうち24件を調査し、市の調査では0件と判断した。これは、実態調査の時点で「敷地内に少しでもゴミが放置されている状態」を「衛生上有害なもの」にカウントしたため、市の調査では、「著しく（いわゆる『ゴミ屋敷レベル』）」という点を踏まえたことから判断が異なる結果となっている。
- ・「著しく景観を損なっているもの」は、実態調査で判定した174件のうち33件を調査し、うち27件を著しく景観を損なっているものと判断した。
- ・「生活環境の保全上不適切であるもの」は、41件中のうち13件を調査し、実態調査で確認したもの以外も調査したため実態調査の件数より多い52件を生活環境の保全上不適切であるものとして判断した。
- ・(資料2-2) 木更津市空家バンク制度の概要(案)を説明。
- ・木更津市空家等対策計画の決定後、12月から実施を予定している。
- ・前回の協議会で説明した案と大きな変更はなく、現在、要綱を作成中。特に、所有者や利用を希望される方の個人情報の取扱いについては、本人の同意を得るなどの点に留意して制度設計を進めている。
- ・(資料2-3) 木更津市空家リフォーム助成制度の概要(案)を説明。
- ・空家バンクに登録した空家をリフォームする方にリフォーム費用の一部を助成し、空家の利活用につなげようとする制度で、現在、要綱の作成を進めている。

[議長] 議事2について報告がありました。意見・質問はありますか。

[白石委員] 指導継続にある空家等が今後の特定空家等につながりかねない案件になってくると思いますが、所有者への説得力のある手法は考えていますか。

[事務局] 最初の助言書を出す段階で、なるべく所有者に対し十分説明するようにしています。例えば、助言書を1度だけではなく何回も送付したり、休日・夜間に電話で直接説明したり、高齢者には親族にも説明したりすることが、助言以降の指導・勧告・命令へと厳しい法定手続に移らないようにする方法だと考えています。

[山田委員] 空家リフォーム助成の、耐震に対する考えについて再確認したい。

[事務局] 市としては対象の空家を「原則として現行の耐震基準に合っているもの」としています。仮に国の補助金をもらう場合にこれが条件となっておりまして、ただ、すべての空家が耐震性があるとは思っておりませんし、改修して耐震性を確保で

きるものばかりとは想定できませんので、市としての助成の対象はあくまで「原則」としてしています。耐震基準が満足していないものは、違う方法で安全確保することができれば良いと思っています。

[白石委員] 前回の協議会では、木造住宅耐震改修補助金と併せてこのリフォーム助成が使えるという説明だったと思いますが。

[事務局] このリフォーム助成制度でも耐震改修工事を対象とすることになったため、同じ工事を対象とする市の補助・助成は重ねては使えないという整理になりました。

[白石委員] “耐震改修の補強によらない安全確保”というのは、具体的にはどのような工事を指すのですか。

[事務局] 例えば、建物全体の耐震性の確保とならなくても、寝室や1階部分だけというように部分的に耐震性を確保する工事でも、それを安全確保として対象としていきたいと考えています。

[白石委員] なかなか専門家以外の人には難しいので、申請する人が「耐震性が無くても安全確保ができればリフォーム助成の対象です」と分かるように、申請の手引き等の中で説明した方が良いと思います。

[寺木委員] 空家の発生抑制や利活用など相談対応を重視していますが、窓口はどのようにする考えですか。

[事務局] すべて窓口は市の住宅課で、今後、協定を結ぶ建築士事務所協会・宅建協会・司法書士会と連携し必要に応じ紹介する形を想定しています。

[白石委員] さまざまな関係団体が関わるのであれば、相談フォーマットのようなものを用いることもスムーズに進める手だと思います。

[星野委員] 空家リフォームの助成額ですが、参考の他団体の例をみると1件50万円では足りないのではないのでしょうか。

[事務局] 定住誘導や子育て世帯への支援につなげるために、子育て世帯などには加算も考えておりますので、1件100万円になるケースも多く出てくると思います。極端に低い設定だとは考えていません。

[山田委員] 意見です。近々、宅建業法が改正されて重要事項説明書に「建築士によるインスペクションを実施するかどうか」を記載することになります。空家バンクの裏面「※現地調査は必要に応じ宅建協会等の協力のもと行います。」という記載の「等」に、その部分が入ってくることになると思います。

[議長] 議事3「特定空家等の認定について」は、個人情報保護の観点から非公開で行いたいと思いますが、よろしいですか。

(異議なし)

議事3については非公開とします。

議事3「特定空家等の認定について」は非公開のため削除

[議長] 議事が全て終了となります。ご協力ありがとうございました。

第2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10月24日 木更津市空家等対策協議会 (署名) 山田 淳 一