

## 第2回 鎌ヶ谷市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成30年8月7日（火）  
午前10時00分から午前10時50分まで
- 2 会 場 鎌ヶ谷市役所6階 第1・2委員会室
- 3 出席委員 菅野勝利委員、川島啓介委員、原悦子委員、  
(敬称略) 山川彩委員、大野里美委員、藤澤孝委員、  
鈴木信彦委員、谷口光儀委員
- 4 欠席委員 清水聖士会長、石橋武彦委員、赤澤智津子委員
- 5 事務局 浮ヶ谷建築住宅課長、岩見建築住宅課主幹、  
馬場建築住宅課住宅係長、鈴木主査補  
(受託事業者) アジア航測株式会社 千葉支店
- 6 傍聴者 なし
- 7 記 録 鈴木

### 会 議 内 容

#### 1 挨拶

本日はお忙しい中、第2回鎌ヶ谷市空家等対策協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日、当協議会会長が所用により欠席のため、会長に代わり、一言ご挨拶申し上げます。

まず、自己紹介を申し上げます。本年3月に開催しました第1回空家等対策協議会委員でありました都市建設部長の宗川に代わり、本年4月1日から本協議会の委員になりました、都市建設部長の谷口と申します。どうぞよろしくお願いたします。

さて、空家につきましては、少子高齢化に伴い空家が年々増加している状況でございまして、防災、防犯の問題、衛生、景観の悪化など全国的に大きな社会問題となっているところでございます。

本市におきましても、空家の相談を日々受けており、安全・安心に市民が暮らせる街を実現するため、避けてとおれない問題と認識しているところでございます。

このような中、皆様のご協力を賜り、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に規定する空家等対策計画の作成その他空家等対策の推進を目的として空家等対策協議会を設置させていただきました。

本年3月に開催しました第1回鎌ヶ谷市空家等対策協議会では、関係機関との協定締結など、これまでの本市における空き家対策の経緯や、実態調査などの

ご説明をさせていただきました。今回は、アンケート調査がまとまりましたので、そのご報告と、空家等対策計画（案）についてご説明させていただくこととしております。

本日の協議会では、委員の皆様の専門的な視点や経験を踏まえたご意見を頂戴し、より実効性のある対策計画を策定して参りたいと考えております。本日はよろしくお願いたします。

## 2 委員の紹介

各委員の紹介を行った。

議長については、「鎌ケ谷市空家等対策協議会設置要綱」第7条第1項の規定により、本協議会は会長が議長となるが、本日は会長が欠席のため同項ただし書きの規定により、会長が指名する委員が議長となり、会長から事前に都市建設部長の谷口委員を議長に指名する旨連絡があったとの報告があった。

また、「鎌ケ谷市空家等対策協議会設置要綱」第7条第2項の規定により、過半数に達しているので、本協議会の成立を確認した。

## 3 会議の公開について

「鎌ケ谷市における審議会等の会議の公開に関する指針」第3の規定により、今回は非公開情報が含まれていないので、公開と決定した。

## 4 会議録署名人の選出について

会議録署名人は2人選出するものとし、今回の会議録署名人は、川島委員と山川委員に決定した。

## 5 議題

- (1) 鎌ケ谷市空家等実態調査報告書
- (2) 空家等所有者アンケート調査報告書について
- (3) 鎌ケ谷市空家等対策計画（案）について

これら3件の議題は密接な関わりがあるので、まとめて事務局から説明した。

資料1から4の説明となり資料が多いため、はじめに事業の概要を説明し、その後、特に重要と思われる項目について詳しく説明した。

「空家等」、「所有者等」という用語が多数出くるので、はじめにこの用語について説明した。

資料4の53ページ「空家等対策の推進に関する特別措置法」の条文で説明。

会議ではこの法律を特措法と略して表現する。

特措法の第2条に用語の定義があり、「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地であり、立木その他土地に定着する物を含む」と記載されている。

特措法では空き家である建物だけを扱うのではなく、空き家に附属する門、塀などの工作物や樹木なども対象となるため、「空家等」という表現となっている。

次に、第2条第2項は「特定空家等」の定義で、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、著しく景観を損なっている状態、或いは生活環境保全のため放置することが不適切である状態にあると認められる空家等である。

次に、第3条は「所有者等」の定義で、特措法では、空家等の所有者又は管理者を対象としているため「所有者等」と定義している。

このように特措法では「空家等の所有者等」などと「等」が連続する表現が多数あり、煩わしく感じることもあると思われるが、正確性を期すためである。

資料1の「平成29年度 鎌ヶ谷市空家等実態調査報告書」を説明。

この報告書には、調査の概要、調査の具体的な方法及び調査結果の分析などが記載されている。

1ページの調査の目的ですが、近年、既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等により空家等の増加が社会問題となっていることから、市では「空家等の適正管理に関する条例」を制定(平成25年10月1日に施行)したこと、その後、国が特措法を制定し平成27年5月26日に全面施行したことを受け、市では条例を改正し平成28年4月1日に施行したこと、そして、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため本市の空家等の所在やその状態等を把握することが重要であることから、市全域で空家等実態調査を行い、今後の空家等対策における基礎資料として活用することである。

なお、この業務につきましては、特に資料などに記載はしていないが、平成29年度に公募型プロポーザル方式により審査をした結果、最も高い評価を得たアジア航測株式会社千葉支店に業務委託をすることとしたものであり、実態調査のほか、アンケート調査、空家等データ管理システムの導入、協議会支援、空家等対策計画策定など、2か年にわたり空家等に関する幅広い業務を委託している。

改めて1ページの実態調査の区域は市全域とし、調査建築物は全ての建築物とした。

ただし、長屋、共同住宅及び兼用住宅につきましては、1室でも入居及び使用が確認されたものは対象外とした。

調査期間は平成29年7月28日から平成30年3月30日までである。

2ページの調査の概要ですが、調査の大まかな流れといたしましては、公共施設、神社仏閣、付属車庫等を除く市内の約39,400棟を調査対象建築物として、図1に示すとおり、上から順に、初めに机上調査、次に実態調査(現地調査)、次に所有者アンケート調査、最後にこれら調査結果を分析し、最終的に「空家等と想定する建物」は1,069件であると判明した。

なお、「空家等と想定する建物」と表現する理由は、現地調査では敷地に立ち

入ることはできないため、建物の利用状況等を確認するためアンケート調査を実施したが、アンケートの回答がなかった物件などは空家等に分類したので、このような表現としている。

7ページのアンケート調査の流れですが、現地調査の結果、空家等の候補となる建物は、この図の一番上に記載してある、1,511件あり、このうち、不動産会社所有物件など33件を除外し、1,478件をアンケート送付対象とした。

このうち、戸建ての借家等で所有者が同じ建物が382件あったので、これらはまとめてアンケートを実施するものとし、最終的にアンケートを送付した総数は、かっこ書きで記載したとおり1,096通であった。

今回のアンケート調査では、821件、618通の回答があったので、返送率は約56.4パーセントとなり、この割合は、アンケート調査としては非常に高い数値であると考ええる。

アンケート調査では段階的に建物を分類し、その件数をこの図の右側の緑色の枠に記載している。

そして、この枠内の合計1,069件を、最終的に「空家等と想定する建物」とした。

繰り返しの説明となるが、この1,069件の中には、アンケートの回答がなかったことなどの理由により、空家等の可能性が高いものの、空家等と特定することができない建物が含まれていることから、「空家等と想定する建物」と表現している。

なお、「空家等と想定する建物」を空家等と表現する。

3ページの図2は調査で判明した1,069件について、その位置を丸印で示したもので、字ごとに空家率を色で示している。

図の下に枠囲みで「市全体の平均空家率2.7パーセント」と記載しているが、その下に「※1」で市全体の平均空家率の算定方法を示している。具体的には、市内の調査対象建築物は39,397棟あり、これに対する空家等1,069棟の割合が約2.7パーセントであり、これを市全体の平均空家率としている。

なお、この図は、字ごとに空家率を算出し、右下の凡例のとおり0.1パーセント未満を灰色とし、段階的に色分けしたものである。これら数値の根拠は、別の資料に記載しており、資料2の50ページの図5は、資料1の3ページの図2と同じものであるが、51ページ以降に、字ごとの建物棟数、空家等件数、空家率を記載している。51ページの表4は字名で分類したもので、55ページの表5は空家率の高い順に並べ替えた表である。

再び、資料1の3ページの図2において、赤い線で囲ったエリアが市街化区域で、それ以外が市街化調整区域となる。地図全体を見ると、空き家は市全域に分布しており、特定の地区に集中している傾向は見られない。

資料2の「空家等所有者アンケート調査報告書」を説明。

第1から第9が報告書で、参考資料で空家等の分析、巻末資料で、実際にアンケート調査で使ったお願いの文書やアンケート用紙、アンケートに添付した書類などである。

1ページの第1 調査の目的であるが、先ほど説明したとおり、実態調査では、空家等と思われる建物について現地調査を行ったが、外観目視による調査であり、居住の有無について判断できないケースも多々あることから、空家等の可能性がある建物の所有者を対象としてアンケート調査を実施し、調査結果の分析から、所有者の意向や居住の有無等を把握することを目的としている。

実際にどのようなアンケート調査を実施したのかを説明。

69ページは調査のお願い文書である。

70ページはアンケート本文で、問4で建物の耐震化について、問5で感震ブレーカーについて、質問項目を設けた。質問は全16項目で、自由記入欄もある。

74ページ以降は、アンケートに同封した資料を掲載している。

74ページと75ページが感震ブレーカーのチラシ。

76ページから78ページは、市と宅建業協会とは空家に関する協定を締結しているの、その関係資料。

79ページは、同じく市と協定を締結しているシルバー人材センターの業務を紹介する資料である。

なお、シルバー人材センター所在地住所は、現在、新鎌ヶ谷2丁目6-1であるが、アンケート調査実施時には初富本町であったので、この報告書には当時の資料を添付している。

5ページ以降が、アンケートの集計である。

最初の質問は、アンケートに回答される方で、選択肢としては、建物所有者、その家族・親族、その他ですが、無回答を含め4つに分類し、グラフで表示したもの。

回答者は建物所有者が最も多く73.4パーセントですが、棒グラフは濃い青と水色に分かれている。これについては、11ページの間6として、建物の利用状況を尋ねており、「利用していない」との回答が最も多く41.2パーセント、次いで「住宅以外」が14.9パーセントなどとなっている。

これを踏まえて、再び5ページのアンケートに回答された方の73.4パーセント、433件が建物所有者ですが、このうち、濃い青で示した185件が「建物利用なし」、水色で示した248件が「建物利用あり」を意味しており、この情報は問6の「建物利用状況」の結果を基にしている。

なお、建物所有者で建物利用なしと回答した185件、濃い青の部分で、かっこ書きで64.0パーセントと記載しているが、これは、建物利用なし、ありに

ついて、それぞれ、グラフの縦軸方向の構成割合となっている。

このように、このグラフは複数の情報を併せて表示しており、問5まで同様である。

15ページの問9は、建物を利用しなくなった理由であるが、最も多いのが「住んでいた人が死亡したため」が25.7パーセント、④の「居住者が施設に入所、入院したため」も11.5パーセントで、この二つを合わると37.2パーセントとなり、これは本市の高齢化を示す一つの指標と考えられる。

21ページの問11は、建物や敷地の管理状況を尋ねたもので、④の「年に1～2回」と⑤の「ほとんど行っていない」を合わせると36パーセントとなり、約4割の空家等については管理が行き届いていないと考えられる。

29ページの問14は、現在や今後について困りごとや心配事を尋ねているが、最も多い回答が①「解体して更地にすると固定資産税が高くなる」で18パーセント、③「解体したいがその費用の捻出が困難」、⑥「リフォーム等の修繕をして利用したいが、その費用の捻出が困難」など、金銭面で苦労している傾向が見られる。

36ページでアンケートの最後に、自由に記述する欄を設けたところ、ここに記載したとおり、多くのご要望などをいただいた。

なお、個人や場所を特定できる情報については四角や三角の記号で伏せている。

44ページ以降に参考資料として、各種分析の資料を掲載しているので、後ほどご覧いただきたい。

資料3「鎌ヶ谷市空家等対策計画 概要版(案)」の説明。

左上「第1 計画の趣旨」から裏面の「第5 計画の推進」まで、本計画は5つの柱で構成している。

はじめに「第1 計画の趣旨」の「計画策定の背景と目的」ですが、概要としては、

空家が増えると、地域の活性化やコミュニティ形成の阻害要因になること  
建物の老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生すること

これまで市では、平成25年に制定した条例及び平成27年に施行された特措法に基づき空家対策を実施してきたこと

などを背景として、市では、空家等の総合的かつ計画的な空家対策を推進するため空家等対策計画を策定したことなどを記載している。

なお、空家等対策計画は、特措法第6条で「市町村は、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、これが計画策定の根拠となる。「できる規定」であるが、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の

空家等をもたらす諸問題について広く市民の意識を涵養することが重要であるため、計画を策定することとしたもの。

次に、右側の枠で本計画の計画期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間としている。

これについては、資料4の2ページ「3 計画期間」を説明。

なお、来年5月に新たな元号が制定されるため、本計画では、西暦と和暦を併記することを基本としており、和暦につきましては来年5月以降を示す場合でも「平成」と表記している。

本計画を5年間とした理由としては、特措法は附則に「法律の施行後5年を経過した場合において、必要があると認めるときは、検討を加え、所要の措置を講ずるものとする」との規定があり、また、空家の問題は近年急速に表面化したものであることなどから、市でもおおむね5年を目途に、適宜計画の見直しを行っていくこととして、計画期間を5年と定めたもの。

また、これと関連して、資料4の51ページの効果の検証と計画の見直しで、本文の上から4行目、「さらに、概ね3年後を目途として、評価及び検証を踏まえて、空家等対策の適切な見直しを図り…」と記載している。

この理由としては、昨年度末の時点で市が把握していた空家件数は、解消されたものを含めて273件であったのに対して、空き家の実態調査を行った結果、その約4倍に当たる1,069件の空き家が存在していることが判明した。

しかし、この空家件数が今後どのように推移していくか現時点で予測することが困難であるため、今後3年間にわたり、PDCAサイクルに基づき評価検証を行い、5年後の見直しに反映させ次期計画を策定していく予定である。

再び、資料3の右側のやや上「計画の対象」で、対象とする空家等の種類は、公共施設を除く、空き住宅や空き店舗などを含むすべての空家等ですが、集合住宅は、1部屋でも居住している場合には対象とならない。

対象地区は、市全域とする。

なお、国が定めた指針には「空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる」と記載されていることから、空家の分布状況を調査した。

このページの中央図3がその結果で、市内を100メートルのメッシュで分割し、そのメッシュ毎に空家率を算出し色分けしたものである。

灰色や水色は空家率が低く、赤から濃い紫色になるにつれ空家率が高くなることを意味するが、本市の場合、空家は市全域に分布しており特に集中している傾向はみられないため、今回の計画では重点対象地区は設定していない。

説明が前後しましたが、この図3が含まれているのが、本計画の第2の柱である「本市における空家等の現状と課題」である。

人口の推移と見通しは、鎌ヶ谷市人口ビジョンから転載している。

本市の人口は、1960年（昭和35年）頃から増加傾向が続き、2010年（平成22年）には約10万8千人となった。今後は、緩やかに減少を続け、2045年には10万人を下回ることが予測されている。

その下の世帯状況は、国勢調査に基づき、1990年（平成2年）を基準として、青い線で示す全世帯数と赤い線で示す高齢者のみ世帯数の推移を示したものの。

1990年と2015年を比較すると、全世帯数が1.52倍の増加であるのに対して、高齢者のみ世帯数は7.71倍と非常に高い数値となっている。

このページの右側中央、表1は空家等の管理状況で、空家等の件数1,069件は表の合計欄に記載している。

空家等の管理状況として、表1に記載のとおり、適正管理が433件、率にして40.5パーセント、管理不全が601件、56.2パーセントで、管理不全のうち、77件が「特定空家等候補」である。

「特定空家等候補」の定義について表の下に記載しているが、「倒壊等の危険性」「外壁の腐朽・破損」など、建物、工作物、敷地の管理状況全15項目について確認し、これら管理不全の状況が周辺的生活環境にも悪影響を与えると推察され、対策の緊急性が高い空家等である。

その下の枠には「空家等対策の課題と目指すべき姿」として6つの項目を掲げているが、空家等実態調査、所有者アンケート調査結果など本市の空家等に関する現状を踏まえ、分類したものである。

概要版ではそれぞれ1行にまとめているが、計画本編には詳細に記載している。

裏面「第3 空家等対策の基本理念等と施策の体系」で、基本理念は「生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するために、空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組みます」とし、3つの基本指針を定めた。

表2の左側から2列目が基本指針であり、基本指針1は「『所有者等の責務』の視点に基づく対策」、基本指針2は「『市民協働』の視点に基づく対策」、基本指針3は「『まちづくり』の視点に基づく対策」であり、それぞれの内容は計画本編に記載している。

表の一番左側の列が6つに分類した課題と目指すべき姿であり、これは、概要版の表面の右下に記載した6つの項目で、次の列に記載した3つの基本指針との関係が分かるようにしてある。

赤い文字で示した6つの課題と目指すべき姿は、大きな基本理念と3つの基本指針に基づき、8つの施策の大項目に分類した。

更に、大項目それぞれについて、具体的に取り組むべき施策の細項目を表の右

側の列に整理した。

施策の細項目については、第4の柱である「空家等の対策に係る施策」となり、計画本編に詳しく記載しているが、概要版では2つの施策を抽出して記載している。

一つは「所有者等による空家等の適切な管理」である。

市では、平成29年2月に鎌ヶ谷市シルバー人材センターと「空家等の適正管理の推進に関する協定」を締結しており、図4は、相談を受けてから除草や見回りを実施する流れを示したものである。

もう一つは「住民等からの空家等に関する相談対応」として、各種関係団体との連携事項の例を示し、平成29年8月に協定を締結した宅地建物取引業協会と平成30年2月に協定を締結した千葉司法書士会それぞれの業務を紹介している。

最後に「第5 計画の推進」で、8つの施策の大項目について、実効性の検証と関係者の意識の共有を図るため、8つの施策の大項目それぞれについて成果目標を定めたものである。

施策の大項目の1番目として「所有者等による空家等の適切な管理」を掲げているが、これは、空家等の発生、管理、解消の各段階において、所有者等が自らの責任において適切に対応することが重要であることを意味する。

表4の右側に記載したとおり、本計画の総合的な成果目標は「市全域における空家等総数の減少」とした。

これを実現するための推進体制の概念を図8に示しているが、具体的施策を今後効果的かつ効率的に推進していくにあたっては、鎌ヶ谷市空家等対策協議会との更なる連携が重要であり、協議会への情報提供や対策の実施に必要な事項を適宜協議することとする。

以上が、議題1から3まで、空家等の実態調査、アンケート調査及び鎌ヶ谷市空家等対策計画（案）の概要である。

（質疑応答）

特になし

（4）その他

その他について事務局から説明した。

今後のスケジュールについて説明。

会議次第と一緒に配布のスケジュール（案）で、空家等対策計画策定として、平成29年度末から平成30年度末までの期間におけるスケジュール（案）である。

表の一番下の行に協議会の予定を表示してあり、3月29日に第1回協議会を開催し、本日8月7日が第2回である。

本日の緑色のマークを上にとどると、赤いマークで、市長決裁（案の決定）と記載してある行があり、ここよりも上の行が、これまでに対応してきた事務であり、ここよりも下の行が、今後の対応予定である。

本計画の策定にあたり、広く市民からご意見を聴くため、黄色いマークで示すとおり、本年11月頃にパブリックコメントを実施する予定である。

その後、本年12月に第3回の協議会を開催し、来年3月上旬に計画を決定する予定である。

計画が決定したら、3月末に協議会を開催し皆様に説明をする予定である。

（質疑応答）

特になし

事務局：スケジュールについて補足説明となるが、資料のスケジュールは最大で時間を要した場合を記載しているので、予定の変更があった場合は再度報告する。

以上をもって、第2回鎌ヶ谷市空家等対策協議会を閉会した。

会議録署名人署名

以上、会議の経過を記載し、相違ないことを証明するため、次に署名する。

平成30年 8月21日

氏名 川島 啓介 \_\_\_\_\_

氏名 山川 彩 \_\_\_\_\_