

四街道市空家等対策協議会（平成 29 年度第 1 回）会議録

名 称	平成 29 年度第 1 回 四街道市空家等対策協議会
日 時	平成 29 年 12 月 26 日（木）10:00～11:30
場 所	四街道市役所新館 5 階第 1 会議室
出席者	<p>【委 員】 寺木彰浩委員(会長)、飯田隆義委員（副会長）、古嶋祐介委員、高島史暁委員、富沢マミ委員、花岡孝仁委員、齊藤勝璋委員、矢口廣見委員、梅山美枝委員、渡邊高之委員、岩立順子委員、佐渡斉市長</p> <p>【事務局】 飯田都市部長、小出都市部次長、若菜都市部建築課長、建築課住宅グループ 荒木、吉村</p> <p>オブザーバー：株式会社大輝（4名）</p>
資 料	<p>《議題》</p> <p>議題 1 四街道市空家等対策計画の概要について （空家等対策の推進に関する特別措置法の経緯・背景）</p> <p>議題 2 四街道市の空き家対策の取り組みについて</p> <p>議題 3 四街道市空家等実態調査の実施について</p> <p>議題 4 所有者意向アンケート調査の実施について</p> <p>議題 5 その他</p> <p>《資料》</p> <p>資料No.1 四街道市空家等対策計画の概要</p> <p>資料No.2 四街道市の空き家対策の取り組みについて</p> <p>資料No.3 四街道市空家等実態調査の実施について</p> <p>資料No.4 所有者意向アンケート調査の実施について</p> <p><参考資料></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 2. 空家等対策計画策定検討委員会の設置要綱・委員名簿 3. 空家等対策協議会の設置要綱・委員名簿
会議内容	
<p>1 委嘱状交付</p> <p>2 市長あいさつ</p> <p>[佐渡斉市長] 皆さま、おはようございます。市長の佐渡斉と申します。只今、委嘱状を交付させていただきました。第 1 回の四街道市の空家等対策協議会に当たり、お忙しい中ご出席を賜りましたことに関しまして、心から重ねて御礼を申し上げます。</p> <p>空き家の問題は全国的な問題となっております、今様々な対策、検討がなされています。四街道市においては平成 26 年度に、「空き家の実態調査」を行い、空家率が 2.8% ということで、全国的な数値と比較して四街道市の空家率はまだ低いものです。</p> <p>しかし、これから本格的な少子高齢化社会が到来します。四街道市は、まだ人口が減った経験はなく、毎年、少しずつ人口が増えている状況ですが、高齢化率はどんどん増加しています。このような状況ですが、将来の四街道市の人口は約 9 万 3 千人をピークにして、人口が減っていくだろうという人口ビジョンの予測があります。</p> <p>また、ライフスタイルが変化しておりますので、空き家の増加が懸念されています。四街道市におきましても大きな問題となることは間違いございません。そして、現在 2.8%と低い空き家率となっている中でも、管理不全となっている空き家から、雑草や木の枝がどんどん伸びて困っているといった、その空き家の適正な管理が課題となるものもみられております。こうした空き家をどのように適正に管理していくか、如何に有効活用していくか、この四街道市空家等対策協議会は、今後の四街道市の空き家対策の方向性を決める大変重要な役割を担ってくと考えております。四街道市の空</p>	

き家問題を解決し、四街道市民の皆様の豊かな住生活を実現するために、各分野の専門家の皆様に慎重審議を頂き、ご指導を頂いてこの計画を作っていきたいと思います。皆様方には大所高所から、また専門的分野から、ご指摘、ご意見またアイデアを賜ればと思いますので、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

3 委員及び職員の紹介

4 開会

5 委員長及び副委員長の選出

6 会議の公開等について

- (1) 会議の公開について
- (2) 会議録の作成及び会議録署名人の指名について
- (3) 委員名簿の公表について

7 議題

- (1) 四街道市空家等対策協議会の概要について
- (2) 四街道市の空き家対策の取り組みについて
- (3) 四街道市空家等実態調査の実施について
- (4) 所有者意向アンケート調査の実施について

[寺木会長] それでは、議題について具体的に進めていきます。会議は公開ですので、傍聴の方がいらっしゃいましたら、入室させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

[事務局] 傍聴人はいらっしゃいません。

[寺木会長] それでは、議事に入ります。
議題（1）（四街道市空家等対策計画案の概要について）から議題（4）（所有者意向調査の実施）まであります。1～4までそれぞれ密接に関係しますので、続けて事務局からご説明を頂いて、まとめてその後に皆様のご意見等々いただきます。

[事務局]（議題（1）（2）の説明）

[寺木会長] 続きまして、議題（3）以降につきまして説明をお願いします。

[事務局]（議題（3）（4）の説明）

[寺木会長] ありがとうございます。只今のご説明について、ご質問ご意見等ございましたら、ご発言をお願いします。
机上調査について、そろそろ終わりそうだというお話だったと思いますが、今の状況での集計等について簡単にご説明ください。

[事務局] 先ほど説明した3つのデータを基に空家等の対象として検討している家屋が1025件抽出され、現地調査を進めています。

[寺木会長] 前回の実態調査において、特定空き家に近い建築物があったということですが、それは改善されているのでしょうか。それとも未だに改善されないまま問題だという状況が続いているのでしょうか。

[事務局] 前回調査では空家等が368戸見つかっています。その368件のうち本当に壊れかか

っていた6件について、追跡調査を行っています。6件中の3件は、取り壊しています。残りの3件はまだ残っている状態で、随時見廻っています。それ以外は、新たな空き家の情報がどんどん入ってくるなどから、本当に危ない状態のところを定期的にチェックしている状況です。

[寺木会長] 他にいかがでしょう。

[梅山委員] かなりの調査だと思うのですが、どなたが調査しているのでしょうか。市の職員ですか。

[事務局] 今回の調査は、調査会社に委託しており、株式会社大輝が調査を行っています。

[渡邊委員] アンケートについて思ったことを申し上げます。

まず、いきなり「あなたの建物についてお尋ねします」と書いてあるので、簡単に趣旨を入れた方がいいと思います。

問1の3番目の項目で、これはたぶん建物の所有者の方に配られると思うのですが、その方が「借地人が建てたものである」というのも何か、使用者の方がお答えするような設問かなと思います。

最終的にこのアンケートに対する意見というのは、直接建築課の方にお伝えした方がいいのか、この協議会を通してお伝えした方がいいのか、ということをお聞きしたい。

問11なども正式名称だと分かりにくいので、空家法や特措法など略称を入れたらどうでしょうか。

[事務局] 今回お配りしていた資料は、アンケート票だけつけておりますが、実際に送付する際は、1枚表紙をつけます。それには調査の内容、目的、市が主体的に行っている旨が分かるように記載します。

細かい中身のところにつきましては、ご意見いただければまだ修正できますので、「表現をこうしたらどうか」ですとか、「例えばこの間についてはもっとこちらの方が」とか、くくりが違うのではないかな等というところもありましたら、ご指摘いただきたいと思います。事務局で対応できるものは、修正していきたいと考えております。

[寺木会長] その場合の連絡先は資料の中にありますか。

[事務局] 委員の皆様から意見を頂く場合には、FAXでも、メールでも、郵送等でも、連絡手段は特に問いませんので、建築課の方にご意見等いただければという風に考えております。

[寺木会長] その場合の、例えば電話番号等というのはどこを見ればいいですか。

[事務局] 後で委員の皆様にも、連絡先等記したものをお配りできればと考えております。

[寺木会長] 他いかがでしょう。

資料送付についてという紙が資料の中に入っていたということで、この右下に担当連絡先で担当者のお名前と、電話番号、FAX番号、メールアドレスが書いてありますが、ここにご連絡差し上げればよろしいですか。

[事務局] 後で委員の皆様にも、コピーしてお渡しします。

[寺木会長] わかりました。

[富沢委員] 1000件くらい机上抽出ということですが、だいたい何件くらいがアンケートの発送対象と考えられますか。

[事務局] 現在 1025 件抽出されておりますが、実際に現地調査をして、空家等ではないところも出てきます。最終的な数というのは今のところまだ把握出来ていません。次回の協議会のときには、空家等が何件だったかということで、空家率も含めてご報告したいと思っております。

[富沢委員] それは全体で何件ということですか。

[事務局] そちらについて所有者を全部調べて調査します。

[富沢委員] そうした調査の中で、具体的に2月の段階でまとまるということですか。

[事務局] アンケートの結果も2月だとまだ間に合わないかもしれませんが、アンケート調査については、現地で確認した空き家ということ为前提に、調査結果からの空家率を提示したいと考えています。

[富沢委員] 1月31日までに実施するとありますが、時間的に回収可能なのでしょうか。

[事務局] アンケートも1月31日締め切りなので、次の会議にはある程度の集計はできていると思います。

[富沢委員] 期日もそれほどはないので、もう絞れていっているのかなと思ったのですが。

[事務局] 一応そちらはまだ抽出した後に皆様のご意見をいただいて、これからアンケート調査を進めていきます。あまり期日はないのですが、その中で回答していただき、期限過ぎても当然受け付ける形で対応をしたいと考えています。

[寺木会長] 1025 件が現地調査の対象で、そのうち何百件かがアンケート調査の対象となるわけですね。絞り込んでいくわけですね。

[事務局] そうです。

[寺木会長] 今のご質問だと、何件くらいが絞れたかという数字がそろそろ出ているのではないかというお話だったのですが。

[事務局] 現在 1000 件に対しまして、細かい数字はまだ調整中ですが、現地の調査員の回った感触では約 4 割程度ではないかという状況です。細かい項目を整理にかけていますので、具体的な数字はまだ公開できる段階ではありませんが、1000 件の約 4 割についてアンケート調査を送るということになりそうです。

[寺木会長] 前回の調査で 300 件くらいという結果に対し、400 件というのは妥当な数字ですか。前回調査では域数が全域ではなくて、まだ調べてないところがあるということですが、その辺りどうですか。調べた地区に対しての 300 件が、今回の全域に対して 400 件というのは妥当なのか。感覚的に大丈夫かというのが気になるのですが、いかがでしょうか。簡単で結構です。

[富沢委員] 400 件とったところで、アンケートの回収率などを考慮すると、件数が少なくなってしまうのではないのでしょうか。

[事務局] 前回の調査で 368 戸確認されたのですが、実際には所有者の課税情報がなかった等の事情もあり、確認されたのは約 200 件程でした。また、送付した中では半分くらい、100 件くらいは、所有者に回答していただいているというデータはあります。ただ、今回の 4 割、400 件というところかなり空家等が減っているということになりま

すが、空家等が感覚的に減っているという感じはあまりしませんが、前回と比べてどうだったかというところがあります。前回の調査地区は、昔の住宅団地等、かなり高齢化率が高いところを含め、空家率が高いと思われる地区を対象に調査した結果といえると思います。それでも市内の約半数世帯をまわって368件見つかったので、若干残りの地区は少ないにしても、400件はかなり少ないと思います。もう少し空家等があってもおかしくない数字ですが、今回の調査は空き家の実情を示し、今後の計画を策定する上で、貴重な資料になると思います。

[寺木会長] 他にいかがでしょう。

[高島委員] 1000件のうち4割の方にアンケートを送付するのですか。

[事務局] そうです。

[高島委員] その400件に対してどのくらい現住所が分かりますか。

[事務局] 空き家の苦情情報への対応時に所有者等の住所を調べておりますが、はっきりと所有者だと確定はしていない場合はあるかもしれませんが、すべて代表の方に文書を送れています。従って、ほとんどの所有者や管理者等の方にアンケートを送れるのではないかと考えています。前回の調査では、課税情報を使用できませんでしたが、今回は大丈夫だと思っています。

[高島委員] 例えば税務課からの納税管理者などの資料によるのだと思いますが、実態として税金を納めていない所有者もいますが、そういう方のところに送らないと空き家の数というのは減らないのではないのでしょうか。要は所有者の不明なところにしっかりと届けられないといけないと思います。その対策はどう考えていますか。

[事務局] 課税情報と照らし合わせて、所有者不明または見つからないということであれば、それはそれでかなり計画策定のデータになると思います。どれくらいあるのか、今うちで苦情がきたところでは、ほとんどの所有者や管理者が見つっていますが、実際に不明なところも当然あると思いますし、委員のご指摘にありましたように、納税されてないところが、もしかしたら建物的にも本当にボロボロでどうしようもないところというのもあるとあって、所有者が見つからないというケースが出てくるかもしれません。それについては、どう対処するかということを検討していく必要があると思われると思います。

[寺木会長] 他はいかがでしょう。

とりあえず出尽くしたのではないかと思いますので、今事務局からお配りいただいた意見送付先に、いつごろまでにお送りすれば良いかというのは、今お聞きしてもよろしいですか。

[事務局] 1月10日水曜日までにご連絡いただければと思います。

[寺木会長] それでは、ご意見、ご質問等ございましたら、1月10日までに、今お配りいただいた事務局のご担当者へ何らかの形でご連絡いただければと思います。

以上で、質疑は出尽くしたということですのでよろしいでしょうか。

それでは、この議題については終了させていただきます。続きましてその他になります。

その他について何か事務局からございますか。

(5) その他

[事務局] 委員の皆様には貴重なご意見、どうもありがとうございました。平成30年度中に空家等対策計画の策定をしたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

次回の協議会は来年2月20日火曜日10時から行いたいと思っております。会場は、保健センターの会議室で開催したいと考えております。スケジュール調整の方、お願いいたします。

先ほど申し上げたご意見の方ですが、短い期間で恐縮ですが、1月10日までということで、電話でもFAXでもメールでも構いません、いただければと思っております。事務局からは以上でございます。

3 閉会

[寺木会長] 以上をもちまして平成29年度第1回四街道市空家等対策協議会を閉会いたします。皆様長時間に渡ってご協力いただきましてありがとうございます。よいお年をお迎えください。

以上

会議録署名人 古嶋 祐介

会議録署名人 高島 史暁