

## 令和5年度 鎌ヶ谷市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和5年10月5日(木)  
午後2時00分から午後2時40分まで
- 2 会 場 鎌ヶ谷市役所本庁舎6階 第2委員会室
- 3 出席委員 芝田裕美会長、今泉哲男委員、石山ユミ委員、石田真理委員、  
(敬称略) 浦本みずき委員、大野里美委員、藤澤孝委員、大嶋辰夫委員  
矢ノ目健二委員、葛山順一委員
- 4 欠席委員 丹羽公胤委員
- 5 事務局 崎田建築住宅課長、鈴木建築住宅課住宅係長、金子主任技師
- 6 傍聴者 なし
- 7 記 録 金子

### 会 議 内 容

それでは、ただいまより令和5年度鎌ヶ谷市空家等対策協議会を開会いたします。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます、建築住宅課長の崎田と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、協議会の開会に当たり、本協議会会長の鎌ヶ谷市長 芝田 裕美よりご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

#### 1 挨拶

本日はお忙しいところ、鎌ヶ谷市空家等対策協議会にご出席をいただきまして、ありがとうございます。

また、皆様におかれましては本協議会の委員をお引き受けいただきまして、重ねて感謝を申し上げます。ありがとうございます。

空き家の状況でございますけれども、少子高齢化などの影響によりまして、全国的に増加傾向でございます。こうした空家等が、きちんとした管理がなされていない状況が続いていきますと、防犯、あるいは防災、そして環境や衛生面で、様々な問題を生じて、地域でもトラブルが実際に起きております。

本市では、平成30年に有効活用等も含めました、総合的な対策を推進するため、鎌ヶ谷市空家等対策計画を策定し、これにのっとり取組を進めて参りました。おかげをもちまして、この対策に準じて、職員が一生懸命頑張ってきた中で、鎌ヶ谷市においては空家等の数が減少するといった一定の成果が出ているところでございます。

今後につきましても、管理不全の空家等を増加させないために、より一層の

対策を推進して参りたいと考えております。そのため、本年度、空家等対策の第2期計画を策定することを予定しております。

皆様には本日その空家等対策の第2期の計画案をお示しをいたしますので、皆様の専門的な知見でありますとか、あるいは経験から基づくご意見などをちょうだいして、この計画をより実効性のあるものにしていきたいと考えております。

ぜひぜひ、皆様のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

本日はどうぞよろしくお願いたします。ありがとうございました。

## 2 委員の紹介

各委員の紹介を行った。

議長については、「鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置規則」第7条第1項の規定により、会長が議長となるが、会長が所用のため議長となることができないため、同項ただし書の規定により、会長が指名する葛山委員が議長となった。

(会長退席)

また、「鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置規則」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

「鎌ヶ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、大嶋委員と矢ノ目委員に決定した。

## 5 議題

(1) 第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画(案)について

第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画(案)について事務局から説明した。

目次

本編は1章から4章と巻末資料で構成されている。

第1 はじめに 1～5ページ

1 計画策定の背景と目的 1ページ

本市では、平成25年3月に鎌ヶ谷市空き家等の適正管理に関する条例を制定し、空家等の問題に関する制度、体制整備を進めてきた。

国においては平成27年5月に、空き家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、令和5年度に改正される予定である。

計画的な空家等対策を推進することを目的として、本市では、平成30年11月に、鎌ヶ谷市空家等対策計画を策定し、空家等対策に取り組んできた。

鎌ヶ谷市空家等対策計画の計画期間が今年度までとなっていることと、空家

等対策を一層推進するため、第二期計画を策定するものになる。あやまり

## 2 計画の位置付け 2ページ

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定する計画であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画である。

あわせて鎌ヶ谷市総合基本計画及び関連計画との整合を図る。

## 3 計画期間 2ページ

計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とする。

## 4 計画とSDGs 3ページ

## 5 計画の対象 4、5ページ

空家等の定義は以下の通りとなっている。

空家等とは、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る。

特定空家等とは、放置すればそのまま倒壊等著しく保安条件若しくは衛生上有害となるものなどの空家等として進行が進んだものである。

本計画の対象地区は、市全域とする。

ただし、今後重点的に空家等対策を進める必要がある区域として、赤柁太線内の空家等活用促進区域を指定している。

## 第2 現状と課題 6～18ページ

### 1 人口及び市街地の状況 6～9ページ

人口の推移については緩やかに減少を続け、令和27年ごろに約10万人となることが予想されている。

高齢者のみ世帯は、平成2年を基準とすると、令和2年で約8.6倍の増加となっている。

本市の高齢化率の地域状況図の緑色部分が30%以上の高齢化率の地域となっている。

### 2 「住宅・土地統計調査」における空き家の状況 10～12ページ

空き家の定義が4ページに記載されていた、空家等対策の推進に関する特別措置法とは異なっており、広義の扱いになっている。

その他の住宅が放置されている空き家も含まれていると考えられ、これが増加すると、管理不適切な空き家も増加する可能性がある。

同規模都市及び近隣都市との比較では、その他の住宅率は、同規模都市の中では、福岡県春日市に次いで2番目に低くなっており、近隣都市の中では一番低くなっていることがわかる。

### 3 空家等実態調査 13ページ

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、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、平成29年度、令和4年度に空家等実態調査を実施した。

平成29年度と令和4年度を比較している。空家等の件数は、平成29年度は1,069件、令和4年度は764件となっており、減少していることがわかる。

#### 4 これまでの取組 14～16ページ

第1期計画では、施策の細項目にある通り、様々な施策を行ってきた。

成果の一覧として、施策の達成度を○、△、×で評価している。

○が21、△が5、×が0となっている。

#### 5 改正法に対する対応 17ページ

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年6月14日に公布されたことから、表の通りに、本市では対応する。

#### 6 第1期計画における取組の課題 18ページ

第1期計画における取組の課題は、課題1、空家等に対する意識醸成、課題2、適正に管理されている空家等の市場流通の促進、課題3、空家等の管理が困難な所有者等への代行先不足の3点になる。

本計画では、これらの課題を解決する取組を展開する。

#### 第3 空家等対策 19～40ページ

##### 1 本計画の基本理念と基本指針 19、20ページ

本市では、空家等の総数は減少しているが、予想される人口の減少や高齢者のみ世帯の増加等から、空家等対策を一層推進する必要がある。

本計画の基本理念と基本指針は、一定の成果を上げたことから、第1期計画のものを継続する。

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めます、になる。

基本指針は3点あり、基本指針1、所有者等の責務の視点に基づく対策。

基本指針2、市民協働の視点に基づく対策。

基本指針3、まちづくりの視点に基づく対策になる。

##### 2 本計画の施策一覧 21～39ページ

本計画では、第1期計画の施策を引き続き実施しつつ、改正法に対する対応や、第1期計画の課題解決を目指して、新たに3つの施策を追加する。

##### 基本施策1 所有者等による空家等の適正な管理

###### 施策(5) 空家等に対する意識啓発 24ページ

空家等の管理は所有者の責務であり、適正に管理に向けた意識啓発を行うとともに、そもそも空家等にならないような意識づくりを目指す。

##### 基本施策2 空家等の利活用

###### 施策(6) 空家等リフォーム推進事業の実施 28ページ

適正に管理されている空家等へのリフォームを推進することで、空家等の解消を目指す。

#### 基本施策 5 空家等に関する施策の実施体制

##### 施策（5） 管理代行団体との連携強化

本市と空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結しているシルバー人材センターへの依頼件数が増えており、早急な対応が難しくなっている。

そこで新たに管理代行団体と連携することで、適正に管理されていない空家等の減少を目指す。

#### 3 具体的な目標 40ページ

本計画では空家等の解消件数を累計で260件以上、空家等除却推進事業の件数を累計で5件、空家等リフォーム推進事業を累計で5件といった具体的な目標値を掲げ、施策を実施し、基本理念である空家等の適正な管理の推進と量の抑制に取り組む。

#### 第4 計画の推進 41、42ページ

##### 1 推進体制 41ページ

庁内体制については、必要性や状況等に応じて関係部署と情報共有を図り、鎌ヶ谷市空家等対策協議会をはじめ、関係団体や民間企業、地域の方々と連携し、空家等の市場流通や利活用を展開していくような体制を整備する。

##### 2 計画の進行管理 42ページ

本計画の全体においては、進行状況の評価検討改善案の検討を行い、次につなげていけるように、PDCAサイクルを取り入れた進行管理を行う。

さらに、本計画では、PDCAサイクルのDOの中で、迅速な意思決定が可能な、OODAループの考えを取り入れることで、変化していく社会情勢や、空家等の状況に対応し適切な取組を実施し、空家等対策の強化を図る。

#### 巻末資料

資料1 令和4年度鎌ヶ谷市実態調査報告書

資料2 鎌ヶ谷市空家対策総合実施計画

資料3 関係法令

本議会の設置については、要綱で定めていたが、鎌ヶ谷市空家等の適正管理に関する条例の改正を行い、令和5年10月5日より、規則で定めており、巻末資料の最後に掲載している。

なお、今後の協議会については、計画の実施状況の確認を目的に、令和7年度以降の年度初めに、また、特定空家等に対する措置として、勧告、命令、代執行を行う際の意見徴収が必要な場合に開催をすることになっているので、引き続き、ご協力をお願いしたい。

説明は以上

(質疑応答)

大野委員：24ページにある空家等の除却に対する補助金の要件の緩和とありますが具体的にはどういったものでしょうか。

事務局：現在は補助対象事業の要件として除却後の跡地を10年以上地域の活性化に資するもの等とする必要がありましたが、令和6年度からは、1年以上に緩和する予定となっております。

大野委員：28ページにある空家等リフォーム推進事業の補助額はどれくらいを考えているのでしょうか。

事務局：補助対象事業のうちリフォームに要する費用の額に3分の2を乗じて得た額で、上限は100万円と考えております。

石田委員：鎌ヶ谷市では、昨年までの取組によって、近隣の市ではなかなか見られないような空家等が減少しているといった中で、6ページにある空き家バンクというものに関心がありまして、全国的に見ると、この空き家バンクを実施している自治体は幾つかあるけれども、成功しているところとちょっと難しいところもあるようにお聞きしてるんですが、利用状況はどうでしょうか。

事務局：9月末時点で、物件登録が3件、利用登録が8件になり、物件2件については、成約済みになります。

石山委員：近年定年延長や再雇用などの制度により、シルバー人材センターに入会する会員の年齢が極端に上昇しており、新規入会者の年齢が今では、70歳半ばで平均が75歳になっています。

また、今までご自分でやられた方も皆さん高齢になってきて難しくなっていることから、樹木の剪定や除草作業の需要が高まっており、4月頭に樹木の剪定等の募集をすると、1週間から2週間で1年分の予約が入ってしまう状況になっています。

そうした中で、空家等管理の要望に対応が、困難になってきている状況になっており、お受けしたいが、こういう状況になっているので、ご理解をいただきたいと思っております。

そして新たな事業者と、協定等を締結されることに私たちは異議ありませんので、協力できるところは協力していきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局：日々ご協力いただいております、ありがとうございます。

本計画の課題でも挙げさせていただいております、シルバー人材センターの現状は把握しておりますので、新たな施策である管理代行団体との連携を強化し、適正に管理されていない空家等の減少を目指します。

(2) その他

その他として、今後のスケジュールについて事務局から説明した。

本計画策定に当たり、広く市民からご意見をいただくため、本年11月ごろにパブリックコメントを実施する予定であり、来年3月上旬に計画を決定する予定である。なお、パブリックコメントは30日間を予定しており、ご意見等がない場合は、予定より早く計画が決定する可能性もある。計画が決定した際には、委員の皆様にご報告する。

説明は以上

(質疑応答)

特になし

以上をもって、令和5年度 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。

令和5年10月17日

氏名 大嶋 辰夫 \_\_\_\_\_

氏名 矢ノ目 健二 \_\_\_\_\_