

前回会議（書面開催）の意見及び回答一覧（資料別・名簿順）

※この一覧において、「前計画」及び「現計画」は「船橋市空家等対策計画（平成 29 年度から 32 年度）」を、「新計画」及び「次期計画」は「船橋市空家等対策計画（令和 3 年度から 12 年度）」を、それぞれ示します。

委員	意見	回答
前回資料 1：議題説明資料		
本木委員	1-(4)-①について、「28 年度実態調査」は「施策・事業」を策定したものではありません。「継続しない」とはどのような意味ですか？	平成 28 年度実施の実態調査に係る施策・事業である「実態調査空家物件に対するお知らせ」と「実態調査不良空家物件に対する管理依頼通知」については、資料 3「具体的な施策・事業の整理」で示したとおり「実施済み」であることから、新計画への継続はしていません。
前回資料 2：現船橋市空家等対策計画の評価		
小林委員	空き家対策に関する施策の評価を丁寧に行っていると評価できます。なお、これらの施策の結果、船橋市の空き家問題が解消されつつあるのか、変わらないのか、それとも悪化しているのかという総合的な判断ができる資料があることが望ましいと考えられます。資料 5 に「対応状況」の項目があるため、資料 2 の評価においても同様な内容を示すことが望ましい。 また、令和 2 年は、相談件数が 126 件（1 年換算で 168 件）と前年に比べて減って例年並みに戻っていますが、これは問題が解消されつつあることを意味するのか、それとも相談体制が前年に比べて弱くなったのか、あるいはコロナなど別の理由によるものか、を判断することが望ましい。	資料 2 の評価は個別施策の継続性等を判断する目的で行ったものであることから、総合的な判断はしていませんが、ご指摘の内容は、今後の検討課題とさせていただきます。 令和 2 年度の前年度である平成 31 年度における相談件数の急増は、千葉県各地に大きな被害をもたらした台風 15 号等の影響によるものです。
寺木委員	「空家化の予防」から始まるのは残念です。せめて「空家の管理不全の予防」などにしていただけませんか。 また、次期計画を考える上で、空家のマイナス面が目立つと気	資料 2 は前計画における具体的な施策の順序に沿った構成としています。 新計画においても「空家

寺木 委員	が減入るので、プラスの側面を積極的に取りあげることをご検討いただければと思います。	化の予防」を基本方針の1番目としていますが、その趣旨が管理されずに放置される空家等にさせないためのものであることを明記しています。
大石 委員	分類 1-1-1（住まい方の相談）の協定団体への相談受付件数が少ないと感じるので、より効果的な広報が必要である。 事業 1-1-2（相談体制の整備）の相談窓口の整備が不十分。市のホームページを確認したが、直接当該相談窓口の案内がないので、「住まい・不動産」の項目の中に端的に「空き家対策相談」という見出しを新設して、リンク先頁にて各種相談を案内してはどうか。 事業 1-1-3（固定資産税通知時における啓発）の通知内容については、毎年期限前の会議で意見を聞くと良い。	より効果的な広報に努めます。 トップページからの検索性を高める観点から、ご指摘の趣旨に沿った改善を図りました。 今後の検討課題とさせていただきます。
君塚 委員	現計画の評価について、実績・将来性に対する4段階の評価基準と評価理由により解り易く表現されていると思います。 施策等の評価について、実績評価D・将来性評価aに関しては、具体的な検討を進めていくことが必要と思われます。	ご指摘の趣旨を踏まえた検討を行い、「基本方針ごとの具体的な取組」として、新計画に反映しています。
本木 委員	町会・自治会から出された情報・要望への対応は昨今極めて迅速となったと理解しているし、そのような声も聞こえてきている。B評価となっているが相対的にはA評価でも良いと思うところがある。評価基準が「計画を上回る成果」でないとA評価にはならないと思うがこの場合の評価基準はどの程度においているでしょうか。	市の対応を定量的に評価することは難しいことから、昨今の状況も踏まえたうえで、B評価が妥当と判断しました。
前回資料3：具体的な施策・事業の整理		
小林 委員	相談窓口が有効に機能していることを判断するために、資料3において、相談受付件数に加えて、相談件数のうち解決した件数・解決していない件数や、相談者の相談窓口への評価などを把握する、という内容を検討する。	解決の件数については、解決の捉え方が立場によって異なることから把握困難と判断しました。 相談者の窓口への評価等の把握については、今後の検討課題とさせていただきます。
岡田 委員	民法・不動産登記法の一部が今国会で改正が予定されており、令和5年の施行予定となります。	改正法施行までの期間も長く、ご指摘の内容を予

岡田 委員	従いまして、資料 5「次期計画の骨子案」において「4. 期間：令和 3 年度から 12 年度までの 10 年間」と計画されるため、新計画案には、予め盛り込むもしくは、検討の余地があるのでは？と思いました。 【参考】法務省の参考 URL http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00049.html 同ページ内に次の pdf があります。 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱案【PDF】http://www.moj.go.jp/content/001340751.pdf 〔関係する改正ポイント 3 点〕 【ポイント 1.】所有者不明の建物・土地について利害関係人の申立により（裁判を経て）管理命令により管理人を選任することができるようになります。 →①相続人の一人からのこのような相談がある場合の相談体制をどのようにするか？ →②市役所が申立人となる場合はあるのか？その場合の担当部署、予算などの検討はどうするか？（相続財産管理人選任のケースと類似） 【ポイント 2.】相続登記が義務化されます。 →固定資産税通知書等に同梱する案内文書などを作成して、積極的な啓蒙活動などが必要かと思います。 【ポイント 3.】相隣関係について手続きの緩和 →例えば、境界標の調査、測量あるいは竹木等の越境した枝の除去については隣地者自らが実施できる場合が明示されます。 よって、空家特措法 14 条との整合性の検討も必要かと思われます。 【具体的な施策（現）】⇒「法令等措置の適切な実施」 【具体的な施策（新）】⇒「空家法第 14 条に基づく措置」 の欄については、【ポイント 1. 3.】が該当箇所と思われます。 【具体的な施策（現）】⇒「固定資産税通知時における啓発」 【具体的な施策（新）】⇒「適正な管理の促進、・・・」 の欄については、【ポイント 2.】が該当箇所と思われます。 【具体的な施策（現）】⇒「地域ぐるみで・・・」あるいは、「地	め盛り込むことは難しいことから、今後の見直しの検討課題とさせていただきます。 空家の管理を代行する団
----------	---	--

岡田委員	域活動団体との連携」の欄の【現計画に記載された施策内容】における NPO 法人等についての言及箇所に関して【評価】「将来性 a」と評価していますが、具体的にどのような活動をしてられるのか（勉強不足で恐縮ですが）不明なところ。 委員会のメンバーとして、あるいは、一時的なオブザーバーとして参加を検討していただき、ご意見などを拝聴できればと思いました。	体等が挙げられますが、新計画においては、NPO 法人等を空家等管理事業者の一形態と捉えた扱いとしています。 NPO 法人からの意見聴取等につきましては、今後の課題とさせていただきます。
本木委員	色別して協調しているのはどのような意味ですか。	追加・変更、継続、削除の別を色分けしたものです。
井上委員	施策の「国の交付金・補助金の・・・活用」が「削除」となっています。理由が書いていませんが、どうしてやめるのですか？	国の交付金・補助金の活用自体は施策ではないことから「削除」としています。
前回資料 4：次期空家等対策計画 施策・事業の掲載案		
岡田委員	あらためて、現計画を見直しましたが、現計画の「2 具体的な施策」（P35）と新計画〔資料 4〕との対応表など関連性がもう少し説明等あると判りやすかったと思います。	ご指摘の趣旨で資料 3 を作成しましたが、わかり難い点もあるため、今後はご指摘の趣旨を踏まえて、より判りやすい資料の作成に努めます。
本木委員	現行計画を変えるための目的・理念・必要性など先ず以て整理し、次期計画に引き継ぐべきではないですか。むしろ、その部分が一番基本と考えますがその部分が資料の中からは良く理解できません。検討案は、言ってみれば、目次や検討項目の羅列としか受け止められません。（前回資料 5 に対しても同様）	過去の協議会において、現計画の骨格は変更せず具体的な施策の改廃を中心に行うことのできることを得ているため、その方向に沿って具体的な施策を整理し、資料 4 及び資料 5 を作成したものです。
井上委員	木造住宅の耐震診断費用の助成事業が「空家化の予防」になるのか疑問です。（改修費用の助成については一部あると思います。）	良質なストックの形成という観点から、耐震診断と耐震改修は一体のものとであり、所有者等が長く住み続けることで「空家化の予防」が図られる

		と考えています。
	前回資料 5：次期空家等対策計画の骨子案	
小林 委員	自治体で対応することは難しい懸案事項はどこかに注記しておくといふ。 例えば、法整備を期待する事項として、町会に対する空き家所有者情報の提供の実現、その他。	ご指摘の懸案事項については、新計画における「今後の課題」の中で示すこととしました。
大石 委員	計画の期間が 10 年というのは長すぎるように思う。諸制度の変更などの変化に対応するためには 5 年程度が望ましいのではないか。 現状分析が次は 10 年後となるのでは間が空きすぎるので、せめて中間調査を入れるなど社会の変化に対応できるようにする必要がある。	ご指摘の趣旨を踏まえて計画期間中であっても、5 年を目安に社会情勢の変化等に応じた見直しを図るものとした。
	その他のご意見	
寺木 委員	総合評価が分かれると良いと思います。 個別の施策などに対する評価は資料 2 で分かります。 しかし「船橋市の空家対策」は全体としてうまくいっているのでしょうか？ 船橋市はどう評価しているのか、そして市民はどう感じているのか、可能であればお示しいただきたいと思います。 次期計画にもつながる大事な事項だと思います。 今期の計画を策定する際に、「空家はなくなりたいし、なくすことができない」「住宅市場の活性化などを考えるのであれば、むしろ良い空家は資源として捉えることもできるのではないか」という議論があったと記憶しています。	空家等対策の人員増強を図り、空家等の所有者等への助言・情報提供などを着実に実施している一方で、所有者等が適切な管理をしない等の状況が見られることから、管理不全の空家等の問題解消には、なお多くの課題があると評価しています。
岡田 委員	現計画 P57 の既存相談窓口に関して、 ①千葉司法書士会は、月 2 回フェイス 5 階にて法律相談を実施（第 2、4 土曜日）しています。（コロナ禍で実際は中止）また、記載ある行政書士以外の他の士業、関連団体の相談もあろうかと思われます。改めて確認整理が必要かと思います。 ②相談窓口としての記載があっても差し支えないのです、以下 2 点については些か違和感があります。 （1）マンションは、空家対策の対象外と思います。従って、「マンション管理無料相談」が当該相談窓口と指定されることに違和感があります。 （2）当該委員として参画されていない行政書士さんが相談窓口と指定されていることにも些か違和感がありますが、如何でしょうか。	既存の相談窓口については、空家等対策に関連する相談窓口として、市のホームページに掲載しています。 ご指摘の趣旨等を考慮し「マンション管理無料相談」については、ホームページ上では案内していません。 行政書士による相談窓口については、空家等対策に関連するものと判断し

		案内しています。
君塚 委員	私見ですが、建物と道路（接道要件）の関係が空家の増加に繋がっています。 例えば、接道について調査した結果・・・ ・建築基準法に定められた道路（42 条）ではない ・建築基準法の接道義務（43 条）がない ・私道の扱い（通行・掘削等の同意が私道の所有者から得られない） 上記については、接道に問題があり、再建築できない可能性があるため、一般市場での流通が極めて困難と思われます。 不良住宅（平成 29 年度：909 件）についての接道要件を調査したうえで、具体的な検討を進める必要があると思われます。 例えば ・空地になった場合等、接道要件を満たすよう近隣も含めた市場性のある土地利用計画の検討 ・私道部分の寄附条件の見直し ・市道の認定基準に合致しない場合は、市道に編入できないため、私道の維持管理制度の検討 ・緊急自動車の進入路の確保、安全性を高めるための狭あい道路の拡幅整備及びすみ切り整備の検討 ・建物の状況、接道する道路状況等にもよりますが、災害時の一時避難所としての活用	ご指摘の問題については、新計画における「今後の課題」の中で取り上げており、本市でも敷地の集約により解決を図った事例はありますが、ご提案の検討事項については現時点では庁内関係部署との調整が困難であることから、今後の検討課題とさせていただきます。
本木 委員	相談窓口の設置は評価したい。しかし、令和 2 年 12 月末までの「相談件数・相談内容・相談解決状況」等の報告がなければ評価が正しいか判断致しかねます。行政の評価には良く見られますが実施回数だけでの評価は真の評価とならない場合が多く感じられますのでその内容の説明が是非ほしいところです。	新計画においては、個別施策の定量的指標の動向等により評価したいと考えています。また、今後はご指摘の趣旨を踏まえたわかりやすい説明に努めます。
井上 委員	本来、住んでいる人が主体である為、空家になり老朽化している建物に対して耐震性・耐風性・耐火性を求めるものではないのですが、そうは言っても近隣・隣人・町会からすると心配の根源である為、考え方を整理する必要はないか。	老朽化した空家が周囲に悪影響を及ぼすことのないよう、所有者等による適切な管理を求めています。