

令和4年度第1回船橋市空家等対策協議会会議録

(令和4年9月15日作成)

1 開催日時

令和4年8月10日(水曜日) 午前10時00分～午前12時00分

2 開催場所

船橋市役所11階 大会議室

3 出席者

- (1) 委員 松戸会長、寺木委員、薄井委員、大石委員、岡田委員、大矢委員、林委員、皆川委員、中平委員、平川委員、岩淵委員、丹野委員
- (2) 事務局 蕨市民安全推進課長、大島課長補佐、阿部副主査、吉野主任主事、森本主任主事
- (3) オブザーバー 峰村住宅政策課長

4 欠席者

星野委員

5 議題(すべて公開)

- (1) 船橋市空家等対策協議会条例第4条第3項の規定に基づく会長職務代理者の指名
- (2) 令和3年度「船橋市空家等対策計画」基本方針ごとの具体的な取組状況報告書(案)について
- (3) 船橋市特定空家等認定基準(案)について

6 傍聴者数(全部を非公開で行う会議の場合を除く。)

0人

7 協議・決定事項

- (1) 会長職務代理者として、寺木委員が指名されました。
- (2) 令和3年度「船橋市空家等対策計画」基本方針ごとの具体的な取組状況報告書

(案)について報告を行い、令和3年度は協議会による評価は行わないこととなりました。また、次年度以降の報告書の形式について協議を行いました。

(3) 船橋市特定空家等認定基準(案)について報告を行い、認定基準策定について賛同されました。

8 議事

(1) 出席確認

事務局より、星野委員が欠席することが報告された。

(2) 会長挨拶

○松戸会長

皆様おはようございます。本日は大変お忙しい中、そしてとても暑い日になりましたけれども、令和4年度第1回空家等対策協議会に御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。そしてただいま委嘱状の方をお渡しさせていただきましたけれども、今年度から新たな任期となり、委員をお引き受けいただきましたことを改めて感謝申し上げる次第でございます。

話題に入る前に、市立船橋高等学校がおかげさまで15年ぶりに甲子園に行きまして、初戦に勝ったのが25年ぶりということですが、ぜひ頑張ってもらいたいというふうに思っております。

新型コロナウイルスが一昨年から発生して、また、ウクライナ情勢の影響による物価高騰などもあり、行政として対応しなければならない新たな課題が出てきておりますが、一方で、福祉や教育環境といった継続的に取り組まなければならない課題についてもしっかりとやっていく必要がございます。この空家対策につきましては、船橋の今後のまちづくりにおいて、さらに大きな課題になるととらえており、また、今この時期にどのような取組をしていくか、委員の皆様のご協力をいただきながら進めていきたいと考えております。

昨年、市では第2次となる空家等対策計画を策定いたしました。ちょうどこの計画期間が令和3年度から令和12年度までとなります。船橋は人口が約64万5千人と非常に多く、高齢化率も全国的には低い状況ですが、絶対数として高齢者の皆様は増えてきております。

市では、この計画が終わった3年後の令和15年には人口減少に転じるものと予測しています。ですので、これからの計画期間である10年間は、人口減少に向けてどのような形で空家対策に取り組み、またどのように解決していくという仕組みを作っていく必要がある時期に入るといふふうにとらえております。

市としてもまだまだ取り扱いが非常に難しい案件もございまして、委員の皆様の所属

する団体の皆様にもご協力いただきながら取組を進めているところです。今期の委員の皆様には、新しくスタートした計画がより実効性のある形で進めるように、それぞれのお立場から忌憚なき御意見を頂戴し、よりよいまちづくりを進めていければと存じます。市としても課題はますます大きくなっていくと思っておりますので、改めてよろしくお願い申し上げます。

(3) 議題(1) 船橋市空家等対策協議会条例第4条第3項の規定に基づく会長職務代理者の指名

松戸会長より、寺木委員が職務代理人として指名された。

(松戸会長、他の公務のため退場)

(4) 傍聴人に関する報告

事務局より、傍聴人が0名であることが報告された。

(5) 議題(2) 令和3年度「船橋市空家等対策計画」基本方針ごとの具体的な取組状況報告書(案)について

○寺木議長

それでは事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは説明いたします。資料1をご覧ください。令和3年度「船橋市空家等対策計画」基本方針ごとの具体的な取組状況報告書(案)でございます。

昨年11月開催の令和3年度第2回空家等対策協議会において、現計画である「船橋市空家等対策計画」を確定いたしました。

なお、計画では、毎年度、具体的な取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行うこととしたところです。

1 ページ目の「はじめに」をご覧ください。

2 段落目にも記載がありますが、この報告書は、令和3年度における基本方針ごとの具体的な取組状況について点検を行い、協議会において報告し、施策の有効性、効率性の検証・評価を実施し、実施結果を市の施策や事業に反映するために作成するものです。

次に、「基本方針ごとの具体的な取組について」です。

計画では、「空家化の予防」・「空家等の適正管理の促進」・「空家等の利活用の促進」、この3つの基本方針により空家等の対策を進めることとしております。

1. 空家化の予防として14項目、2. 空家等の適正管理の促進として12項目、3. 空家等の利活用の促進として8項目の計34項目を定めております。

次に、「取組に対する評価基準及び結果」です。

評価基準については、A 目標達成できた B 目標達成できなかったが、一定の成果はあった C 目標達成できなかった そして、評価対象外といたしました。

なお、各取組に対する所管課の評価といたしましては、Aが21、Bが10、Cが0、評価対象外が3となりました。

AとBの評価の合計では、34項目中31項目と合わせて91%となりますが、Aのみですと62%となっており、初年度としては、十分でない部分もありましたので、今年度も引き続き掲げた取組を達成できるよう努めてまいりたいと考えております。

次ページ以降が、基本方針ごとの具体的な取組状況一覧となります。表の左から、基本方針の番号、具体的な取組、取組状況、そして評価となります。なお、評価は、所管課による評価をしております。本日、協議会の委員の皆様へ最終評価をいただくことで、報告書の確定といった流れとなります。

基本方針1. 空家化の予防の取組から順に御説明をいたします。

先ほど御説明しましたとおり、評価基準A・B・C・対象外のいずれかを各取組ごとに所管課にて評価しております。委員の皆様には、所管課の評価を確認いただき、協議会としての評価をしていただくわけですが、所管課でB評価としたものについては、取組状況の記載のみでは、わかりづらい部分もありますので、事務局で御説明をさせていただきます。

1-1 空家化予防に対する市内連携体制の整備・強化につきましては、市では、建築物や工作物、住宅の有効活用、ごみ対策、草木繁茂、害虫駆除などを所管する課からなる「船橋市空家等対策検討連絡会」を設置しております。令和3年度は、6月と11月の2回開催し、前計画の評価及び現計画の策定にあたっての情報共有を図りました。しかしながら、会議の開催をもって、空家化予防の強化が図れたと、そこまで言える状況ではありませんでしたので、評価をBといたしました。

1-2 業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化における取組状況につきましては、昨年度新たに船橋造園協同組合と協定を締結するなど、空家所有者等による管理を支援する体制を整備しているところですが、令和3年度は、計画の策定に非常に多くの時間を要してしまいました。こちらにつきましても、強化が図れたとはいえない状況でしたので、1-1と同様に評価をBといたしました。

なお、1-6 住宅バリアフリー化等支援事業、1-7 高齢者住宅に対する改造資

金の助成、整備資金の貸付、1-9 重度障害者住宅改造資金の助成、心身障害者等住宅整備資金の貸付における取組につきましては、前年度を下回る件数や、相談件数の減少など、当初の見込みを下回ったことなどから評価をBといたしました。

4ページをご覧ください。基本方針2. 空家等の適正管理の推進についてです。多くの取組で評価をAといたしました。5ページの2-12 適正管理・除却への支援など、空家等対策に資する施策や手法の研究の取組状況につきましては、市民安全推進課の職員が、事業者等が実施するセミナーに参加、また、係内で空家を取り巻く諸問題の把握や効果的な支援策について研究を行いました。手法の研究を行うといったところまではできませんでしたので評価をBといたしました。

7ページをご覧ください。基本方針3. 空家等の利活用の促進についてです。3-2、3-3、3-7（1-9 重度障害者住宅改造資金の助成、心身障害者等住宅整備資金の貸付の再掲）そして3-8をB評価としました。本計画では、基本方針1、2の取組を優先取組としておりますので、どうしてもこちらの利活用の部分については、市として十分でない部分でもあるところです。

3-2 利活用に関する庁内連携体制の整備・強化の取組状況につきましては、庁内他部署等で実施する情報について、速やかに提供できる体制は整備しておりますが、さらなる連携・強化を図る必要があることから、評価をBといたしました。

3-3 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化、3-8 空き家バンクなど、空家等の流通や利活用を支援する施策の検討につきましては、市職員が、昨年8月に千葉県佐倉市を訪問し、現地の物件を視察するとともに、千葉県宅地建物取引業協会 船橋支部とその状況について情報共有を図るとともに、空き家バンクの創設や空家の売買などについて情報交換を実施いたしました。今後も検討の必要があることから、評価をBとしたところです。

所管課評価についての説明は以上となります。

○寺木議長

ただいまの御説明につきまして、協議会として評価を下すわけですけれども、御質問御意見等ございましたら、挙手にてお知らせください。

○大石委員

件数が減ったものについてはB評価としている中、4ページ目の2-2 業界団体など外部団体との空家化予防に対する連携体制の整備・強化は件数が減っているものの評価がAとなっているのはなぜでしょうか。

○事務局

予算の達成目標といった内部目標をたてているものについては定量的に評価しています。2-2につきましては、新型コロナウイルス感染症の影響もあり件数は減少しているのですが、いただいた相談への対応は適切に実施いたしましたし、また、所有者等への支援につなげることができたと考え評価をAとしました。

○大石委員

相談件数ではなく、相談に対して適切な対応ができたということでの評価であれば、書き方として、数字がミスリードになるのではと思ったのですが、評価については承知しました。

また、5ページ目の2-5 所有者不明空家等への財産管理制度の活用、1件でAとなっているのですが、これでいいのかな、と。もちろん予算が必要なことなので、確保した予算が1件分であれば達成できたとの評価でいいのですが、次年度以降の予算において、より多くの件数をできるように検討していただければと思います。

○事務局

御指摘のとおり、1件分の予算を確保し、執行したという形になります。今年度も同様に1件分の予算で、先日申し立てを行ったところです。8月の終わりには令和5年度の予算編成に向けた説明会がありますので、財産管理制度を活用できる物件があれば予算要求してまいりたいと考えております。

○大石委員

努力されて1件分確保していることは理解しておりますが、財産管理制度においては当初支払いを行います、対象物件に市場性があり、売却等できれば予納金として支払ったものは償還されます。すべてが市の持ち出しじゃないところを、財政査定部門に理解していただいて、より枠を広げていけるよう努力していただきたいと思います。

○事務局

私どもとしても財産管理制度を積極的に活用していきたいと考えてはおりますが、物件を売却できることが前提ですから、候補地を精査し、売却できそうな物件が複数あるなら、予算要求していきたいと考えております。

○薄井委員

報告書では、まず2ページ目で各取組の目標を達成できたかどうかという記載があります。市民の立場で考えますと、まず各取組の目標とは何かを確認してから、取組状況と照らし合わせて評価するはずで、ところが、今の資料の構成ですと、各取組の目標は明記されていないので、目標を達成しているのかどうかを評価できません。

各取組の具体的な数値目標を設定するのであれば、事前にもう少し時間をかけて検討すべきでした。このまま、各取組の目標とその達成状況の評価方法（考え方）を明記しなければ、相当数の市民は評価方法に疑問を持たれるのではないかと懸念しています。このため、今御説明いただいた各取組の目標とその評価方法（考え方）を、取組状況と横並びで記載すべきであると思いました。

こちらは公表される資料ということですのでよろしいでしょうか。

○事務局

公表する予定です。

○薄井委員

協議会としても、やはり各取組の目標とその達成状況の評価方法（考え方）が明確でないにも拘らず、各取組の目標達成状況を責任もって評価することはできません。

○事務局

目標については、計画に基本方針ごとの取組としてどのようなことを行っていくのかの記載があり、その記載内容に沿った形で目標が達成できたかどうかという体系になっているところです。御説明が不足していて申し訳ありません。

○薄井委員

そうしますと、各取組の目標とその達成状況の評価方法（考え方）をきちんと明確に記すべきであると思います。

○寺木議長

明確に、というのは報告書の評価のページに記載するということですか。

○薄井委員

できれば、そのようにすべきです。今のままでは、肝心の各取組の目標が明確でないまま、各取組の目標達成状況を評価する構成になってしまっています。市民の方々が、各取組の目標とは何かを確認してから、取組状況と照らし合わせて評価できるようにしていただければと思います。

○事務局

紙面の都合で難しいところはあるのですが、この計画に記載している取組について、その内容に沿って目標を達成できたかどうかというような形で工夫をさせていただいて、ホームページ上で分かるように表現させていただければと考えております。

○皆川委員

確認ですけれど、この案で事務局評価として記載されている横の、空欄になっている協議会評価の部分の本日埋めるということによろしいですか。

○寺木議長

本日の目標はそうです。

○皆川委員

こういう取組をやったら改善するのではないかという提案をさせていただいてもよろしいですか。4ページの2-1 空家等のデータベースによる管理でどこに空家があるかということはもうわかっているのですか。また、所有者はいかがですか。

○事務局

こちらにつきましては、空家等対策実態調査で把握した空家や、日々の業務の中で把握した空家をデータベース化したものとなります。所有者については、わかっているところとそうでないところがありますが、調査した分については登録しています。

○皆川委員

私の仲間で、京都の不動産関係の方が、地図を見て空家を全部歩いて探したのですね。そしてその連絡先を調べて、やはり調べるには苦労したようですけれど、1軒ずつ所有者を訪ねて、状況を聞いて、対応していったら全部解決できたというのです。空家がなくなったのですよ。もちろん、いずれまた空家は出てきます。こうやって行けば空家はなくなると思うのですが、私も協議会の委員の立場で、船橋市でそういうことをやるのは立場上よくないかなと。

ホームページなどで所有者からの相談を募っているとは思いますが、向こうから相談に来る案件は少ないのではと思います。もし協議会としてやれるのであれば、まず空家を探して、その所有者を探して、こちらから声掛けして。おそらくほとんどの所有者の方は空家をどうしたらいいかわからないですよ。それを売却がいいのか、リフォームして賃貸なのか、もし資金が足りないということであれば投資する人を募ったりいろいろな解決方法があると思います。こういうことを適切な専門家につないでいければ、空家はなくなっていくのではないかと思います。

○事務局

ありがとうございます。外部団体との連携体制の強化として、本日委員としてお越しいただいております、千葉司法書士会船橋支部、千葉県宅地建物取引業協会船橋支部、千葉県土地家屋調査士会、千葉県弁護士会京葉支部とは空家に関する協定を締結させていただいているところです。また、近隣の方から空家ではないかとか情報をいただいた時には、行政情報を使って所有者等の把握に努め、市から連絡をいたしますが、その中で例えば売却したいですとか、御相談があればその内容に応じて御紹介させていただ

ています。全日本不動産協会とは、今のところ協定を締結しておりませんが、もしそういったことがございましたら、ぜひお声がけいただければと思います。

○寺木議長

協議会の話と、行政のそれぞれの部署、業務の割り振りの話と、また、これは個人情報に関わりますよね。なのでどこまでできるかという話ですが、協議会と市役所、ともに個人情報を守る義務があります。そうすると、これは空家だから解消しましょうと、協議会と市役所で一つ一つ対応していくというようなことはできないはずで、するとこの協議会と市役所でどこまでできて、どこまで行くと民業圧迫だとかの問題が生じるのかという線引きと、協議会と市役所の間の線引きについて、説明いただけますか。

○事務局

やはり個人情報に関わる部分ですので、空家があって市が情報を取得しているからと言ってそのままお渡しすることは困難ですので、相手方の同意を得て、相手方より専門家等を紹介してほしいといった場合に、紹介させていただいているのが市と協定団体との関わりとなります。また、協議会の位置付けということになりますと、空家法や協議会の設置条例などで定められておまして、空家の計画の作成や変更といったものを中心に議論していただく場となっています。御意見は大変ありがたいのですが、協議会の目的としては、個別の空家解消というものは少し違うのかなと考えております。

○平川委員

評価についてですが、2ページ目の説明で目標達成ができたならA、達成できなかったけど一定の成果があったものをBとしています。先ほど話にありました、目標は何なのかという、計画の25ページにある目標ですよね。「ほっとかれる空家等を作らない」というのが基本的な目標だと思いますが、そのために何をすることが計画27ページの基本方針であり、具体的な取組であります。この具体的な取組を評価しているので、説明が足りないのではないかと思いますよね。目標数値があるものはそれでいいのですが、数値目標がない中で自己評価しているものについて、協議会に評価を問われてもちょっと違うような気がします。だからここに何かもうひとつ説明があるのではないかと思いますよね。そうすれば話がすっきりすると思うのですが。

○事務局

目標の数値等を定めているものもありますが、主に市民安全推進課の所管する取組が、どちらかという、定量的ではなく、定性的なものも非常に多いので、このような形で記載をさせていただいております。今年度につきましては、ホームページで公開していくにあたり、見ていただく方にわかりやすいようABCと評価させていただいたところで、他の部署も関連しますので、相談させていただいて、工夫できる部分があれば対応させていただきたいと思っております。

○寺木議長

説明として追加したらいいのではないかという具体的な表現の御提案とかはありますか、平川委員。

○平川委員

具体的なものは今ないのですが、目標達成できたということについて、そのために一定の取組を進捗させたみたいなお話があればいいのではないかと思うのですよね。例えば、「団体と連携して何かをした」というのは、それ自体を目標の達成という違和感がある。目標は空家をなくすことであって、そのための手段として団体と連携をしました、と。こういう部分については、数値の評価ではないので、また違うのかなあと思ったところです。

○寺木議長

事務局からの説明の中で、それぞれなぜB評価だったのかという理由が一言ずつあったと思うのですが、その内容を記載するというのは可能でしょうか。

○事務局

市民安全推進課で所管した部分については、御説明した内容について記載できるのではないかと考えているのですが、他の部署も関連しますので、調整し検討させていただければと思います。

○寺木議長

関連してですが、2-7 特定空家等に対する措置の実施が評価対象外となっているのですが、これは特定空家等の該当がないから評価対象外ということによろしいですか。特にここは優先する取組となっていますので。

○事務局

こちらにつきましては、令和3年度時点で特定空家等の認定を行っておらず、その先の措置というものができておりませんので、評価対象外という形にさせていただいたところです。

○寺木議長

そういったものも含めて、特にA評価以外となったものについて、なぜB評価や評価対象外となったのかを分かるように記載できるといいのではないのでしょうか。今年度以降、これからの評価の継続性を持たせなきゃいけないですから、担当の職員が異動したら基準が変わったとなってしまえば困りますから。その継続性も含めて、評価基準の記録というのでしょうか、それができれば今まで出た意見について、解決できるので

はないかと思しますので、御検討いただけたらと思います。

○皆川委員

協議会でそれぞれの取組を評価していくにあたって、例えば取組の一つ一つを多数決で評価を決めていくか、あるいはそれぞれの委員が評価したものの平均をとるとかして決めていかないと、時間が無くなってしまうと思うのです。

○薄井委員

取組状況報告書をこういう項目、つまりこの評価基準及び結果というものを年度ごとに示す、ということは公表しているのでしょうか。それであればこの体裁で公表しなければならないと思います。

ほかの委員からも御指摘がありましたように、各取組の目標とその達成状況の評価方法（考え方）があいまいな状況で、AとかBとか評価がつかますと、評価方法の透明性や客観性を確保するのは難しいと懸念しています。

今こういう状況であれば、取組状況のみを公表し、その評価を示すのは見送るというのも一案なのかなと思います。取組状況については、令和3年度に実施した内容が記載されているわけです。問題なのは、各取組の目標とその評価方法（考え方）を明確にしたうえで取組状況の評価すべきところ、肝心の目標が協議会の中でも共有されていないことです。このような現状で、責任もって評価することはできません。

例えばですけれども、来年度以降は、単年度ごとに各取組の目標を定めて、各取組の目標達成状況の評価を年度ごとに行っていくべきであると思います。いかがでしょうか。

○寺木議長

皆川委員の意見に対しての薄井委員の意見ですが、こちらにつきまして、皆様いかがでしょうか。多数の方が御賛同のようですが、事務局いかがでしょう。

○事務局

協議会として評価を判断すべきではないということであれば、協議会としての評価を求めることはないのですが、私どもとして取組がどういったものだったのかということ、この協議会を経て、市民の皆様、空家所有者等の皆様に御報告をするということも必要であると考えています。ですので、報告書2ページの取組に対する評価基準及び結果という部分については削除させていただきますが、各取組の状況、また、どういった根拠でこの評価にしたのかといったことも踏まえながら記載をして、御報告させていただきたいと思うのですがいかがでしょうか。

○寺木議長

3ページ目以降の所管課の評価の部分は残したままで公表したいということによろしいでしょうか。

○事務局

所管課の評価を記載させていただく形と、そもそも評価基準があいまいな部分もあるという御指摘ですので、所管課の評価も抜いて公開するという形とどちらの方がよろしいか御意見等あればいただきたいと思います。

○林委員

やはり市役所としては、最終的に評価まで行って公表しなければ何のために報告書を作るのか、ということになってしまいますので、皆さんとはちょっと意見が違うのですが、できれば協議会で、目標からおりてくるそれぞれの取組について、今どのような状況で、どう評価するかというところまで落とし込んでいかないと、報告書は完成しないと思うのです。今までの意見と異なりますが、最終的には所管課の評価も記載し、できれば協議会の評価も記載するべきではないかと思います。

○中平委員

具体的な取組の項目がそもそも大局的な、最終的な目標という大義を記載しているのかなど。その中で、協議会で年度ごとに評価するというのであれば、長いスパンでの具体的な取組と、例えば項目1-1 空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化、大義としてはまさにそうかもしれませんが、やはり行政は年度ごとに動くものですから、各年度で何をするのかということ具体的に落とし込んでいただいた中で、年度ごとの具体的な取組に対して、何ができたと報告いただければ、評価ということが非常にしやすいのかなと思います。

具体的な取組というものがちょっと大局的になりすぎていて、年度ごとの取組、例えば1-1 庁内連携体制の整備強化ならどこの課とどこの課を連携した中で、何を整備強化するのかということが見えてこないで、そこを年度ごとに示していく中で、5年10年の長いスパンをとおして最終的に庁内連携体制の整備強化ができた、という話になってくると思います。ですので、年度ごとの細目で具体的な取組を示した中で、それに対して状況がどうだったと示していただければ、非常に評価しやすいのかなと思います。そういった形に調整された方がいいのかなと思います。

○寺木議長

皆様の御意見としては、評価基準があいまいということに基づくようですね。令和3年度の評価については、計画決定から期間も短いということと、評価自体も初めての試みですのでいろいろ不十分な点があったということで、協議会としての評価は見送り、所管課の自己点検という内容で評価報告書に記載するという方向で行きたいと思うのですがいかがでしょうか。

評価方法に不十分なところがある、そのことも含めて見送るということで、事務局よろしいですか。

○事務局

来年度以降、協議会として評価した方がいいのか、それとも所管課の評価を報告させていただく方がよいのかなど、いろいろなやり方を検討させていただいて、また協議会に諮らせていただければと思います。

○平川委員

自己評価は行いたいということですので、それはやっていただいて、それは公表していただくと。ただ、先ほど申し上げましたが、目標を達成できたとの表現については、達成できたのならもう計画は終わりじゃないかと思うんですよ。もちろんそういうことではないですよ。目標達成のための効果があったということだと思えるんですよ。空家がなくなったというのが目標達成ですから。その最終目標に向けて、一定の成果があったからAです、成果が得られなかったからCですとしていただければわかりやすいのではないのでしょうか。

○岡田委員

私も同意見で、評価をABCとすることはいいと思うのですが、目標が達成できたというよりも、効果が十分あったとか、あるいは予算の執行のような数値的な目標が達成できたとか、そういった文言の方がミスマッチが起きないのかなと感じます。

○中平委員

目標達成できたというのは、おそらく部局内で、各事業について年度ごとに定めている内部目標が達成できたということだと思います。その内容が表には出てきていない状況で、具体的な取組としながら具体的なことが記載されていない状況ですので、目標達成できたと表現するのならその裏付けとして、各部局でこういった具体的な取組ですという指針を示した中で、それに対する状況の評価するという形が妥当なのかなと感じます。

○寺木議長

今の話をまとめますと、2ページ目の「取組に対する評価基準及び結果について」2行目の「その後、船橋市空家等対策協議会において最終評価を行いました」という記載を外して、一番下に協議会として、報告書に対してこういうようなコメントがありましたと、今まで出てきた話をまとめていただく、ということで令和3年度についての報告書としてよいのではないかと思います。いかがでしょう。

○大矢委員

来年度以降どのような形で評価を出すかということについては、市役所でまた検討して、となるのでしょうか。今回の提案同様所管課の評価があり、協議会としても評価するというのであれば、それぞれの具体的取組に対してまず今年度こういう取組を

重視して行う、その結果こういうことができました、それに対して評価を付けるというベース作りをこの協議会でしっかりと方向性を決めることができれば評価もできると思うのですね。今回初年度ですので、できる範囲で、市民が見たとき大きな疑問もでないような形で今回は提案せざるを得ないのかなというところで、今回の提案だと評価が難しいという御意見が出てきたと思うのです。ただ、評価できるなら評価すべきだと思うのですね。ですので、先ほどの皆さんの御意見をどういう形に反映するのかというひな形を作っていただくと、私たち委員もそれに対して何をしていけばいいのかということを考えながら会議を進められると思います。

一点、示している数値について、先ほども指摘ありましたけども、数値が少なくなくてA評価だったり、反対に多くてA評価だったりというのがあるのですが、例えば1-11、1-12は数字が前年度から10倍11倍と飛躍的に上がっています。これは予算を執行した件数、事業を実行した件数で相談目標件数ではないと思います。一方で、2-9なんかですと、協定団体へつないだ相談件数が何件あったというもので、こういった相談の件数と予算執行についての件数は同じ数字でも全く違うものだと思っていて、先ほど御意見あったように空家がなくなっていくために、相談を受けて、相談に対してどうだったかということも評価となっている。

ですので、年度間で比較している件数の考え方というのも、非常に比較の仕方が難しいなと思っています。先ほどの耐震診断、今年度実は7月の段階で予算を使い切ったという情報が入ってきているのですね。そうすると私からすると、使いたい人が事業を使えない状態で、待っている市民がたくさんいるのですよ。それに対してA評価でいいのかという疑問も正直あります。

ですので、やはり先ほどから問題になっている目標や数値的な指標といったものもしっかりと委員の私たちが理解しないと、いずれにしても評価ってということが難しくなってくるということが懸念されると感じました。ぜひ次年度に向けて、素晴らしい形式のものができるといいなと思っています。形式を確認するのは別に会議を開催しなくても、メールとかでも委員の皆様協力してくださると思いますので、次年度の評価体制を委員が理解したうえで会議を迎えられると、非常に有意義になるのかなと感じました。

○事務局

ありがとうございます。初年度ということもあり、私どもとしてはどうしても評価をしたいというようなところがあってお示しさせていただいたのですが、いろいろな御意見を皆様から頂きましたので、市としてどういったことをやろうとして、どういった取組ができたから評価がこうなんだというような形で、もう少しわかりやすいように、次年度以降は工夫させていただきたいと思います。

○大石委員

「目標達成できた」ではなく、「効果があった」という表現の方がよいのではという御意見が出ていますが、そちらはどうでしょうか。

○事務局

こちらにつきましては、わかりづらい部分でもあったので、例えば「取組に効果があった」とか、「一定の効果はあった」といったような形で記載させていただければと考えているのですがいかがでしょうか。

○岡田委員

目標という言葉とは違う文言の方がなじみやすいということだと思いますので、効果という言葉に基づき、文言を作っていただければいいかなと思います。

○寺木議長

協議会からのコメントとして、市役所が作った記載内容について今のような意見が出たと、次年度以降改善を望むというのが協議会の意見である、という形でまとめていただければと思います。

(6) 議題(3) 船橋市特定空家等認定基準（案）について

○寺木議長

それでは次の議題に進みます。事務局より御説明をお願いします。

○事務局

それでは、特定空家等の認定基準について御報告させていただきます。こちらの「船橋市特定空家等認定基準（案）」をご覧ください。

令和2年9月25日の令和2年度第1回船橋市空家等対策協議会において、特定空家等を判定するにあたっては、かごしま空き家対策連携協議会が作成した、「特定空家等の判断の手引き」を準用し、「建築物そのものの物的状態」や「周辺に及ぼす影響」等を総合的に勘案して行うことを説明いたしました。本来であれば、昨年度中に認定基準を協議会にお示しし、策定するスケジュールでしたが、コロナ禍で遅れていた計画の策定を優先したことから、特定空家等の認定基準を策定することが、結果後回しとなるような状況になってしまいました。

本日、お示しする判断基準につきましては、かごしま空き家対策連携協議会が作成した手引きにプラスして、愛知県内の各自治体（豊川市・東海市）などが策定している事例を参考としまして、今回、案としてご提示するものです。それでは、只今より御説明いたします。

まず、1ページをご覧ください。「1. 趣旨」です。

この認定基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の第2条第2項に規定する特定空家等を認定する際に参考とすべき基準を定めるものでございます。

また、「船橋市空家等対策計画」内の第3章 空家等対策に係る基本的な方針等の 4 基本方針ごとの具体的な取組 2-7 特定空家等に対する措置の実施を具現化するものです。

なお、本基準は、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準及び平成23年に国土交通省が作成しました「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考に作成したものです。

次に「2. 基本的な考え方（対応方針）」です。

空家の所有者は、所有する空家について責任を持って適切に管理することが求められています。そのため、市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行うことで、自主的な改善に向けた初期指導を行っております。

しかしながら、再三の指導にも関わらず改善が見られない場合には、特定空家等に該当するかの判断をまいります。

なお、本基準に基づき「特定空家等」と認定された空家については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて、空家法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行ってまいります。それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行ってまいります。

次に「3. 認定基準」です。こちらにつきましては、1～2ページにわたる形で記載しております。

2ページの上に、空家等の区分とあります。空家法第2条第2項に規定しております4つの状態を（1）、（2）の2つの区分に分け、評価いたします。建物や附帯施設等の状態を判断する（1）保安上危険な空家等と、建物の敷地内の状態等を判断する（2）衛生・生活環境上不適切な空家等と区分します。

また、それぞれの区分において、評価1として空家等の状態と、評価2としてその周辺への影響、危険性、影響の程度、この両方に該当するものを特定空家等に認定することとしております。

次に、2ページの中段、「4. 認定の流れ及び評価基準」となります。2ページから5ページまでが、「保安上危険な空家等」に係るものとなります。2ページには評価1といたしまして、（ア）敷地の安全性が損なわれるおそれがある、（イ）屋根や外壁等の脱落や飛散のおそれがある、（ウ）建築物の倒壊等するおそれがある、の3項目から空家等の状態を判定し、いずれかに該当するとなった場合には、評価2の周辺への影響、危険性の確認の判定をいたします。

こちらにも該当するとなった場合には、特定空家等に認定することとなります。なお、

評価1や評価2において該当しないとなった場合には、これまでどおり、所有者等への助言や情報提供等を行ってまいります。

次に、3ページから5ページをご覧ください。評価1 空家等の状態の(ア) (イ) (ウ)の3項目に関する基準を記載しております。具体的には、10ページ、11ページの調査票に確認する事項が記載されておりますので、ご覧いただけますでしょうか。

10ページをご覧ください。まず、ア 敷地の安全性が損なわれるおそれがあるかの判断につきましては、擁壁の状況や敷地の状況について確認をいたします。なお、擁壁の状況につきましては、国土交通省都市局都市安全課の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考に判断をいたします。

次に、イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるかの判断につきましては、こちらの記載にあります状態であるかどうかを目視で確認をいたします。

それでは、11ページをご覧ください。

ウ 建築物が倒壊等するおそれがあるかの判断につきましては、1. 構造の腐朽又は破損、2. 構造一般の程度についてが、これらの状態に該当するかの確認をいたします。なお、これらの調査項目につきましては、ガイドラインの参考となる基準にある調査項目の例に基づいて設定しているところです。また、調査項目ごとの配点については「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」を準用し、再構成したものとなります。

5ページに戻っていただいでよろしいでしょうか。

評価2の「周辺への影響、危険性」についての項目そして状態について記載しております。下の表をご覧くださいでしょうか。建物の密集状況や道路までの距離、学校や病院等周辺の敷地の用途、また、通学路など周辺道路の特性や利用状況を考慮し、判定することとしております。

具体的には、調査票が12ページにありますので、ご覧いただけますでしょうか。建築物の倒壊や建築部材の落下などにより、被害見込みの可能性があるかどうかとして四方の隣地や道路の状況を調査することとしております。

それでは、6ページに戻っていただいでよろしいでしょうか。6ページから8ページにかけては、「衛生・生活環境上不適切な空家等」に係るものとなります。認定の流れといたしましては、先ほど御説明をしました「保安上危険な空家等」と同様となります。

評価1の項目といたしましては、そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがある、適切な管理が行われていないことにより、景観を損なっている、生活環境の保全を図るため放置することが不適切であるか、また、評価2では、周囲に与えている悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えている状態にあるかを判定することとしております。

7ページをご覧ください。7ページには、評価1 空家等の状態を判定するための項目、そして状態について記載をしております。

8ページをご覧ください。8ページには、評価2を判定する際に考慮すべき項目、そして状態についての記載をしております。

調査票につきましては、14ページになります。こちらでは、状態について該当する項目を記載しております。また、15ページでは周囲に与える悪影響の程度を記載することとしております。特定空家等の認定事務にあたりましては、これら調査票や現地を撮影するなどし、判定を行ってまいります。

なお、本日、協議会でお示しをした、この案につきましては、協議会終了後に、決裁を経て、正式に策定となりますので、事前に協議会に御報告させていただいた次第となります。

説明については、以上となります。

○寺木議長

ただいまの御説明につきまして、御質問御意見等ございますでしょうか。

では私から質問させていただきますが、実は別の自治体で特定空家等の認定基準の検討をしております。そのときに、千葉県で特定空家等の認定基準のひな形を作っているという話がありまして、そちらは当然確認されていますよね。

○事務局

確認しております。千葉県のものも含めて、いろいろな自治体のものを参考に、このような形に取りまとめたものです。

○寺木議長

そうすると、3点ほどありまして、今回の基準には反映せずとも今後御検討いただければいいと思うのですが、まず一つが、開発審査みたいなことを考えると、技術基準と立地基準があって、今回報告された基準は技術基準に相当する部分だと思しますので、立地基準に相当するようなものもあった方がいいのではないかと思います。例えば、市街化区域と調整区域だったら、例えば調整区域の周囲に何も無いような状況ですとか、そういった周辺状況を具体的かつ客観的にわかるのが都市計画決定の内容などになると思うので、そのあたりを調査票にも記載した方がいいのではないかと思います。

また、船橋市は景観行政団体ですから、何か景観を損なっているとか、景観の地区計画決定がされているなどあればそれも積極的に考えるべきなのではないかなと。それも含めて、9ページの建物の基本状況のところそういった項目を具体的に入れた方がいいのではないかと思います。

それと、船橋市は起伏が激しいので、傾斜地はより慎重に検討したほうがいいだろうということを踏まえると、法面についての記載はありますが、傾斜地についての記載が

ほとんどないように思いましたので、もう少し具体的に検討した方がいいのかなと思いました。

○林委員

認定基準としては精査されていると思うのですが、ちょっと内容からは離れてしましますがそもそもこの認定調査はどなたがなさるのか、ということが一点と、外観目視ということですので、調査の内容を画一化して判断できるような会議体ですとか、そういったものを予定されているのかどうかという点。また、業務上いろいろな空家の所有者と話をすることがあるのですが、所有者にとって特定空家等に認定されるかどうかは非常に大きな問題でして、例えば解体費も捻出できない所有者さんもたくさんいらっしゃるわけですね。この認定基準を作ることと併せて、解体に関する助成ですとか、そういったものを市で考えているのか。そしてもう一つ心配なのは、空家の所有者が認知症などの場合、どうやって特定空家等の認定を進めていくのか、教えてください。

○寺木議長

今期から委員になり、本日の会議が初めてという方もいらっしゃいますので、事務局から空家対応の全体の流れと、どこで認定基準を使うのかといった点も含めて簡単に説明していただけますか。

○事務局

基準の1ページの基本的な考え方にも記載しているのですが、市としては所有者の方々に情報提供や助言を行って、管理不全の空家の改善を促すといったことが第一だと思っていますので、今後も繰り返し所有者への情報提供等を続けていくという姿勢は変わりません。空家があればどんどん特定空家等に認定していくということではなく、基準にも記載のとおり、再三改善を促しても改善が見られないといった場合、特定空家等に該当するかどうかを判断していくものと考えております。

次に誰が判断するのかという点につきましては、市民安全推進課の職員を中心に、市には建設局もありますので、そういった力を借りながら、特定空家等の認定を進めていく形となります。また、あくまで今作っているのは木造家屋の基準になりますので、それも含めて判断できない部分があれば、建築士ですとか、そういった方々にもアドバイスをいただきながら進めてまいりたいと思います。

○寺木議長

例えば近隣の方などから、管理されていない空家があるといった相談が市に寄せられるといったきっかけがあって、それについて市側で対応をして、基準に基づいて調査をして、どのような対応をするかを決めると。そのときにデータベースなどを活用しながら、円滑に業務を進めるというような話なので、いきなりこの家は特定空家等ですよ、というようなことが起きるわけではないのですよね。

○事務局

おっしゃるとおりです。市で住民から空家の相談を受け、空家の所有者や周りの方々とフォローしながら改善を目指していく中で、それでも進まない場合、特定空家等というものがその次に検討されるという形になります。先ほどあったような取り壊しをしたいたどか、具体的にそういうお話があったときは、市でもその所有者と一緒に相談しながらやっていきたいというふうに考えております。

また、立地や周辺状況という話もありましたが、調整区域ですとかそういったことも含めて、個々の案件ごとに判断していければと思っております。これからこの基準を運用していくこととなりますので、実際に使っていく中でまたいろいろと考えていきたいと思っております。

○寺木議長

林委員の最後の方の話の、空家の所有者がいきなり特定空家等に認定されるといったことを心配されているようなお話でしたが、そういうわけではなく、基本的に空家であっても個人の財産ですから、それに対していきなりどうこうしろと言われるようなことはなくて、周りに迷惑を及ぼすとか、公共の福祉に背くような状況があつて初めて市の方が対応する流れになるということですよ。

○事務局

おっしゃるとおりです。先ほど申しあげたとおり、所有者の方に改善を促していく中でのお話として、実際に特定空家等については、所有者の方と長い間連絡を取っても全く対応してくれないとか、そういうケースの中から候補としていくものであると考えています。例えば空家の所有者で認知症を患っている方であればケアマネージャーですとかそういう方々にご連絡して、代わりに管理できる方と話をさせていただくですとか、そういった対応をさせていただいております。ですので、いきなりあなたの空家は特定空家等です、代執行しますとかそういう風になっていくことでは全くございません。十分丁寧に所有者の方とお話させていただきたいと考えております。

○薄井委員

認定基準の内容については、意見はありません。調査結果や調査票の活用の仕方について2点コメントします。

一点目は、評価において周辺の影響について、建築基準法上のとくに集団規定ですとか、周りの建物との関係を見るのは必須になると思います。その際に、調査票の内容をデータベース化して、電子地図上で確認できるようにするのは非常に効果的です。前向きに検討いただければと思います。

二点目は、基準2ページ目にある経過観察をした結果についても、電子地図上で把握していった、経過観察からわかってきた、ちょっと危ないかなというところもつつ、

その空家が特定空家等にならないように、事前にいろいろ施策を講じていくためにも活用ということもできると思います。そういったことも御検討いただければと思います。

○寺木議長

ほかによろしいでしょうか。こちらは報告ということですので、これですべての議事を終了し、事務局にお返しします。

(7) 閉会

9 資料・特記事項

資料1 令和3年度「船橋市空家等対策計画」基本方針ごとの具体的な取組状況報告書（案）

資料2 船橋市特定空家等認定基準（案）

10 問い合わせ先

市民生活部 市民安全推進課 市民防犯係

電話 047-436-3110