

## 令和6年度第1回船橋市空家等対策協議会会議録

(令和6年9月26日作成)

### 1 開催日時

令和6年8月5日(月曜日) 午前10時00分～午前11時40分

### 2 開催場所

船橋市役所9階 第1会議室

### 3 出席者

- (1) 委員 薄井職務代理、荒川委員、大石委員、佐竹委員、椿委員、中平委員、林委員、早川委員、丹野委員
- (2) 事務局 千協市民安全推進課長、木内課長補佐、三橋市民防犯係長、吉野主任主事、森本主任主事  
都築建築指導課長、櫻井住宅政策課長

### 4 欠席者

松戸会長、竹蓋委員、木村委員

### 5 議題(すべて公開)

報告

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
- (2) 船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準の策定について
- (3) 特定空家等及び管理不全空家等の認定について
- (4) 令和5年住宅・土地統計調査について(速報)

議事

- (1) 令和5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

その他

- (1) 「船橋市空家等対策計画」の見直しとそのスケジュールについて

### 6 傍聴者数

3人

## 7 協議・決定事項

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について、事務局より報告を行いました。
- (2) 船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準の策定について、事務局より報告を行いました。
- (3) 特定空家等及び管理不全空家等の認定について、事務局より報告を行いました。
- (4) 令和5年住宅・土地統計調査について、事務局より報告を行いました。
- (5) 令和5年度 基本方針ごとの具体的な取組状況報告書への協議会の意見については、協議内容を事務局にてとりまとめ後日確認を行うことと決定しました。
- (6) 「船橋市空家等対策計画」の見直しとそのスケジュールについて、事務局より説明し、情報共有を行いました。

## 8 議事

### 報告(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

#### ○薄井議長

それでは事務局から説明をお願いします。

#### ○事務局(市民安全推進課長)

昨年の12月13日に施行されました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につきましては、既にご存知の方も多くいらっしゃると思いますが、この協議会での共通認識といたく、その内容についてご報告させていただきます。

#### ○事務局(市民防犯係長)

資料1「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」をご参照ください。こちらは国土交通省住宅局が作成した資料で、市町村向けの説明会などで用いられたものとなります。

それでは、1ページをご覧ください。

「背景と方向性」ですが、まず背景として、住宅・土地統計調査によると、二次的利用、賃貸用又は売却用を除いた使用目的のない空家は、20年間で約1.9倍に増加しており、2018年に、全国で349万戸となっています。この使用目的のない空家は、そのまま放置されて管理不全状態となる可能性が高く、注視する必要がある対象と考えられます。現在の状況を考えると、今後、さらに増加する見込みとなっており、2030年には全国で470万戸程度まで達する見込みとなっています。

また、平成26年に制定された旧法では、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家「特定空家」への対応を中心に措置を定めたものとなっていました。事後対応では、増加し続ける空家への対応に限界があります。

このことから、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化するため、令和5年12月13日に改正法が施行されました。なお、改正された部分は多々ありますが、新たな制度として、市の計画に影響のある大きなものとしては、①「空家等活用促進区域」、②「空家等管理活用支援法人」、③「管理不全空家」となりますので、この3つについて説明をしたいと思います。

①「空家等活用促進区域」についてです。

2ページ(1)「空家活用の重点的实施」をご覧ください。

この制度は、市が活用指針を明示して、空家等活用促進区域を指定し、許認可等を合理化・円滑化するものです。国の想定では、中心市街地、密集市街地、中山間地域、郊外住宅団地など一定の地域に空家が集中しており、その地域の利活用を促進していきたい場合に活用する制度となっています。具体例を挙げますと、シャッター街となっている中心市街地や商店街、分譲開発したが廃墟群となっている郊外の住宅地などです。

本市においては、空家は発生しておりますが、現在のところ点在しており、一定の地域に集中して発生している段階には至っていないため、本制度を具体的に活用するフェーズには入っていないと思われませんが、本制度の活用意向について、建築部や都市計画部など関係各部に照会をかけているところです。

②「空家等管理活用支援法人」についてです。

2ページ(3)「自治体や所有者等へのサポート体制」をご覧ください。

NPO法人や社団法人等を市が指定して、空家に関する業務を依頼するもので、支援法人が行う業務の例としては、所有者、活用希望者への相談、情報提供、有者からの委託に基づく空家の活用や管理などです。指定された支援法人は、所有者等に関する情報の提供の請求、空家等対策計画の作成、変更の提案、財産管理人制度の利用提案などができるようになります。

支援法人の指定は、市の裁量で行い、支援法人を指定しなくても相談対応等を行うことができるかと判断する場合は、指定しないことも可能となっています。本市においては、すでに各団体と協定を締結して相談業務等を行っているところですが、団体側の意向なども確認しながら本制度の活用を考えていきたいと考えています。

③「管理不全空家」についてです。

3ページ(1)「特定空家化の未然防止」をご覧ください。

管理不全空家は、特定空家化を未然に防止するために創設されたもので、定義としては、「適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態と認められる空家」となっており、イメージとして

は、特定空家の認定手前にある状態の空家です。

あくまでも、放置すれば特定空家に該当することとなるおそれがある空家なので、管理不全の状態だからといって、直ちに管理不全空家になるわけではなく、その先に特定空家の認定がないような空家、例えば草木の繁茂だけで建物に不具合がない、まわりが空地で周辺への影響や危険性がない場合などは、特定空家になる可能性が低いので、管理不全空家に認定する可能性も低くなります。

管理不全空家に対する措置ですが、指導、勧告を段階的に実施することができます。勧告を受けますと、特定空家と同じく、固定資産税・都市計画税における住宅用地の特例の対象から除外されるようになります。ただし、周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家ほど大きくないことから、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されておりません。

この管理不全空家については、空家等対策計画に取組等を落とし込む前ではございますが、すでに取り組を始めていますので、報告の（２）、（３）で説明いたします。

以上、報告（１）「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」です。

#### ○薄井議長

ただいまの説明につきまして何かご質問、あるいは委員のご専門の立場からコメント等ございましたらぜひお願いいたします。特にないようですので次の議題に進みます。

### **報告（２）船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準の策定について** **報告（３）特定空家等及び管理不全空家等の認定について**

#### ○薄井議長

報告（２）及び報告（３）について、事務局より説明をお願いします。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

先ほどご報告させていただきました空家法の改正において、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等を管理不全空家等として、特定空家化を未然に防止することとなりました。本市におきましては、管理不全空家等に関する基準を作成、策定するとともに、その基準に基づいて、今年５月に特定空家等と管理不全空家等の認定を行いましたので、その内容についてご報告させていただきます。

#### ○事務局（市民防犯係長）

資料２「船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準」をご参照ください。旧法から規定されていた特定空家について、船橋市特定空家等認定基準を策定していたところですが、特定空家化を未然に防止するために管理不全空家が創設されましたので、管理不全空家の取り扱いなどを記載するなどして、令和６年４月１日より船橋市管理不全空

家等及び特定空家等認定基準としましたので、ご報告します。

詳細については割愛いたしますが、認定までの流れとしましては、まず、目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断され、所有者等の対応が見込まれず、危険度や切迫性が高いものを特定空家等候補として取り扱います。特定空家等候補となったものの中から、優先順位をつけて立入調査等を実施し、空家の状態及び周辺への影響の2段階による評価を行い、両方に該当する空家を特定空家に認定します。

なお、評価基準に該当しない、または、一部該当するが危険度や切迫性が低い場合には、「特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」として、管理不全空家に認定します。

この認定基準に基づきまして、特定空家及び管理不全空家の認定を行いましたので、続いて報告します。

資料3「特定空家等及び管理不全空家等の認定について」をご参照ください。

空家法に基づき、「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」等の空家については、特定空家等として認定して、助言・指導、勧告、命令及び代執行を行うことができるとされています。また、空家法の一部改正により「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」の空家については、管理不全空家等として認定し、指導、勧告を行うことができるようになりました。

本市においては、特定空家等の候補として整理した11件のうち、優先的な対応が求められる2件について、令和6年1月22日に立入調査を実施し、その調査結果に基づき、同年5月9日付けで特定空家等及び管理不全空家等の認定を行いましたのでご報告します。

まず、特定空家に認定した物件ですが、屋根が著しく損壊・変形しており、倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態です。また、倒壊等した場合には、周辺にまで影響を及ぼす危険な状態であると認められるため、令和6年5月9日に特定空家として認定いたしました。

続きまして、管理不全空家に認定した物件ですが、建物が大きく傾斜しており、特定空家の認定の基準までは達していませんでしたが、建築物が倒壊や一部落下等した場合には、周辺にまで影響を及ぼすおそれがあることから、「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」であると認められるため、令和6年5月9日に管理不全空家として認定しました。

両物件とも、所有者に認定の通知とともに改善を促しており、今後も対応が見込まれないようであれば、段階的に指導、勧告等の措置を講じていきたいと考えています。

以上、特定空家等及び管理不全空家等の認定についての報告です。

#### ○薄井議長

何かご質問等ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

### ○早川委員

今ご説明いただきました特定空家、管理不全空家の認定について、所有者に連絡をしていただいているという段階のようですけれども、今後の対応について、行政としてできることできないことがあると思いますが、どういうふうにお考えなのでしょう。危険が伴う、あるいは非常に環境を阻害するという状況の中で、認定、勧告に留まっているのが現状ではないかと思いますが、代執行等の措置についてはどのようにお考えなのかを伺いたいと思います。

### ○事務局（市民安全推進課長）

それぞれの空家について、既に市から所有者へ文書で通知しています。しかしながら、両物件とも未だ改善が見られていないということも、現地にて確認しているところです。個人の財産であるということもありますので、確かに法では特定空家等であれば最終的には代執行まで可能ということは重々承知しているところでございますが、なるべくそこまでいく前段で、所有者に何とか改善をお願いしたいと考えています。

今年の5月9日に、船橋市として初めてこの2件について認定をしたところですので、今は粘り強く所有者に連絡をするとともに改善を促す、こういう時期なのかなというふうに捉えていまして、その取組を今しばらく続けていこうと考えているところです。

### ○早川委員

この会議にご出席の皆様は専門家ではありますが、私共自治会町会等を担当する者にとって、空家というのは、地域の大きな課題になっております。

私は現在、高根金杉地区というところに住んでいますけれど、一部地区において30年間、全く手をつけず、放置されたままの状態である空家があります。安全性の低下であるとか、周辺環境への悪影響など、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているのも事実です。今回いろいろ調査を行って特定空家等の認定をしたという報告もいただきました。今申し上げた空家についても、繁茂した樹木の剪定作業とか、いろいろな雑草類の除去等への対応は一部やっております。ただ、所有者が外国にいるということではなかなか連絡がつかない。こういう状況でありまして、危険性等あるいは他のいろいろな悪影響を考えたときに、こういったものこそ代執行で何とか対応していただけないかなと、こういうのが私共の切なる希望でもあります。

かつて通学路になっているところの空家で鉄筋の建物が大きく崩れ始めて危険を及ぼすということで、これは行政の方をお願いをして、2年ぐらいかかりましたけれども何とか撤去をしていただいて、現在安全が確保されている状況です。こうしたこともありますので、ぜひこの協議会でも、そういう方向性についてご検討いただければありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

### ○事務局（市民安全推進課長）

早川委員からお話いただいたとおり、空家というのは地域の皆様方にとって大きな課

題であるということは我々も受け止めさせていただいております。そういった中で、地域の方々からご相談があった場合にはすぐに担当職員が現地に向かい状況確認し、その後所有者等を調査して、管理徹底を促すと、このような流れで取り組んでいるところですが、一方で早川委員がおっしゃったようななかなか解決に至るまで困難な課題が数多くある、そういう空家があるというのも事実です。

そのような場合においても、所有者を特定し何度も適正な管理を促す、こういうことについては諦めずにやり続けていく必要があると思っています。さらに空家の場合においては、一件一件その背景が違います。なぜ空家に至ったかということについては、表面上の問題の場合もあれば、権利関係が複雑化しているといった問題、また、早川委員にご案内いただいたとおり、所有者の方が国内にいらっしゃらないなど、いろいろなケースがございますので、適宜適切に可能な範囲内で対応しているところでして、引き続き緩めることないよう取り組んでまいりたいと思っています。

#### ○薄井議長

ほかに何かありますでしょうか。

#### ○中平委員

今回特定空家と管理不全空家をそれぞれ認定するに当たっても、おそらくそれまでに相当の調査や所有者へのアプローチなど、期間を要したうえでようやく認定されたのだと思います。地域住民が空家の問題に現実的に直面しているという状況の中で、様々なことを試みられたうえで特定空家に認定した以上、これから更に5年10年と経過して問題が解決されるかという、相続が発生するなど、より深刻になるだけでないかと思えます。一般的に、待てば解決するのであれば、すでに解体などがなされていて、特定空家と認定する必要もなかったらと思うのですね。

ですので、今後市として最終的に代執行も念頭に置いたうえで、例えば認定に至るまでも相当の調査や交渉を経ているでしょうから、認定後一定の期間を設けた中で交渉して、それで解消しなければ代執行に移行するとか、そういった指針を決めていかないと、結局法律があっても運用されないという状況になりかねないのではないかなど。

確かに代執行となると個人の財産権の問題もありますが、近隣住民から見ればやはり実害がある、危険性があるという中で、今後5年10年と所有者と交渉したからといって、一般的にそれで解決するならすでに解決していることが多いと思いますので、今後の課題として、より踏み込んだ対応へ移行するマニュアルのようなものを策定していかないとなかなか進まないのではないかと感じますので、今後の課題としてぜひご検討いただければと思います。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

ご意見ありがとうございます。我々も全く同じ問題意識を持っていまして、特定空家の認定というのはゴールではなく途中であって、ゴールは管理されていない空家の解消

です。

認定からそこまでどうやって持っていくのかは大きな問題になっております。御意見いただいたとおり、そこを透明性を持って、また、公平性を持って事務を進めていく、これも行政に課せられた責務と捉えております。よってその具体的な取組としてマニュアルなどの整備というのにも必要ではないかということも、課題の一つと受け止めております。

いずれにしても、時間の経過とともに課題は解決するということではなく、むしろ新たな課題が増えていくということが現実だと認識していますので、今回認定した2件についてはなるべく早く解決に向けて、取りうる手段や他自治体の認定後の所有者の方へのアプローチなどについても現在、情報収集しているところですので、引き続き解決に向けて取り組んでまいりたいと考えています。

#### ○薄井議長

ほかにございますか。

#### ○林委員

空家問題について、やっぱり我々宅建業者の役割って非常に大きいと常々感じているのですが、先般国土交通省から空家対策推進プログラムというものが公表されまして、その内容についてのセミナーを受けてきました。

特定空家に準ずる、このまま放置してしまえば特定空家になってしまう、という空家が管理不全空家になるということなのですが、おそらく行政でも我々宅建業者でも把握している多くの空家は、管理不全空家の予備軍といえるものがたくさんあるのではないかと。先ほど早川委員からもお話あったように、行政で把握している以外にもさらにたくさんあるのではないかと思うのですね。

そういった空家の把握について、市にはどういったルートが現時点であるのでしょうか。いろいろ調査をしながら、特定空家を認定したり、管理不全空家を認定したりすると思うのですが、その予備軍たちを把握する手段というのはどういったものがあるのでしょうか。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

管理不全空家の予備軍となりうる空家が多数あるということについては同感です。ご質問いただきました、空家等の情報収集についてですが、令和2年度に船橋市において空家実態調査をやらせていただきました。その結果については計画にも掲載しているところですが、本調査以降は先ほど早川委員からもお話いただいたとおり、地域の方々からご連絡いただいて新たな情報を入手するというのが最も多くあります。

やはり空家の問題は近隣の方々にとってものすごく大きな問題でして、直接その空家の所有者に連絡できればいいのですが、やはり連絡先がわからないことが多く、市に相談されるということが現在入口として最も多いです。この体制の構築にあたりましては、

計画の中にも地域から空家に関する情報提供をいただくという位置付けで掲載していますので、引き続き地域からの情報提供については今まで以上にお願いしたいと思っています。それと並行して、市においても例えば別の用件があって市内に出たときに、あわせて周りを見て空家等になっているというふうに判断できるような家屋があるのかどうか、こういった情報収集についても、少し整理していく必要があるのかなと考えているところです。

#### ○薄井議長

よろしいでしょうか。では私からも一点。

行政だけで状況を把握するというのもなかなか難しいと思います。業界団体とも協力するとともに、市民の方々の情報も一緒に合わせて、プロアクティブに対応していくことが大事であると思います。よろしくお願いします。

### **報告（４）令和５年住宅・土地統計調査について（速報）**

#### ○薄井議長

事務局より説明をお願いいたします。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

令和５年住宅土地統計調査についてです。この調査結果につきましては、まだすべては公表されておりませんが、今年の４月３０日に一部公表されてございますので、その内容についてご報告させていただきます。

#### ○事務局（市民防犯係長）

資料４「令和５年住宅・土地統計調査（速報集計）結果」をご参照ください。

住宅・土地統計調査は、５年ごとに総務省が実施しており、令和５年に調査が実施されました。調査結果の確定値は、本年９月頃に公表予定となっておりますが、速報集計が４月に公表されておりますので、報告させていただきます。

全国で見ますと、総住宅数のうち、空家は９００万戸と過去最多となっており、空家率も１３．８％と過去最高となっております。空家の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、平成５年（１９９３年）から令和５年（２０２３年）までの３０年間で約２倍となっております。空家の内訳としては、賃貸用、売却用、別荘などの二次的住宅などがありますが、それ以外の使用目的のない空家が４２．８％となっております。

千葉県内で見ますと、空家は３９万戸と全国同様増加しておりますが、総住宅数も増加しているため、空家率は、１２．３％と平成３０年より減少しており、全国の空家率よりも低くなっております。

以上が、速報集計の内容でございます。

○薄井議長

何か質問等ありますでしょうか。よろしいですか。

**議事（１）令和５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**

○薄井議長

議事１「令和５年度船橋市空家等対策計画の基本方針ごとの具体的な取組状況報告書案について」に進みます。令和３年度から開始した現在の船橋市空家等対策計画においては、計画の実効性を確保するために、毎年度その基本方針の具体的な取組状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証および評価を行うこととなっております。

評価につきましては、当初、協議会で個々の取組状況の評価するという形で事務局よりご提案をいただいたのですが、限られた時間で正確に評価するというのは難しいため、取組状況については市の担当課で評価をしまして、協議会からの意見を記載するという形式で取りまとめて報告書を作成してきたところです。

それでは令和５年度の取組状況報告書の案について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（市民安全推進課長）

資料５「令和５年度 基本方針ごとの具体的な取組状況報告書（案）」をご覧ください。この報告書案は、従前と同様に、前年度となります令和５年度の取組状況とともに、その取組状況の評価を取りまとめたものです。４ページ以降に、計画に示されております３４の具体的な取組ごとに、令和５年度の取組状況と、その評価をお示ししております。

個々の説明は後ほどとさせていただきます、はじめに、２ページをご覧ください。このページは、個々の評価結果を取りまとめた、令和５年度の取組結果となります。

２ページの上から順にご覧いただきますが、まず「はじめに」と題しまして、この報告書を作成する目的についてお示ししています。

その次の「基本方針ごとの具体的な取組」では、計画の体系をお示ししてございます。計画には３つの基本方針があり、基本方針ごとに、具体的な取組を整理し、具体的な取組の数は、３４項目あることをお示ししています。

その次の「項目に対する評価基準及び結果」では、計画にあります３４項目の具体的な取組に対する評価結果を取りまとめています。各所管課で自己評価を行い、その結果は、ご覧の通り、十分な効果があった、のＡ評価としたものは２３項目、全体の６８％であり、一定の効果はあった、のＢ評価としたものは１１項目、全体の３２％でした。

参考までに、前々年度、令和4年度の取組の評価結果を申し上げますと、A評価としたものは20項目、B評価としたものは14項目でありましたので、令和5年度はA評価が3つ、増えたこととなりました。

そして一番下の「令和6年度以降の課題」では、34項目ある具体的な取組のうち、最も課題であると捉えている取組をお示ししています。

以上が、個々の評価結果を取りまとめたものとなりますが、引き続き、4ページ以降にお示ししております、計画に示されている34項目の具体的な取組について、令和5年度の取組状況と、その評価についてご確認いただきます。4ページをご覧ください。なお、34項目の具体的な取組のうち、定量的な評価指標がある取組につきましては、取組状況の覧に、取り組んだ数量をお示するとともに、前々年度、令和4年度の取組数量も、カッコ書きにて併せてお示ししています。

それでははじめに、市民安全推進課の所管している取組です。なお、当課所管の取組は、全34項目のうち20項目もあります。時間の関係もございますことから、前々年度、令和4年度の取組における評価と変わった取組が4つございますので、代表してその4つの取組についてご説明します。

はじめに、4ページ「1-1 空家化予防に対する庁内連絡体制の整備・強化」でございます。空家計画の作成、変更、実施、評価に関する協議を行うために庁内に設置しております連絡会のメンバーに、新たに福祉部門の所属長を加え、体制強化を図りました。また、法改正に係る情報共有等を、適時・適切、積極的に実施したことから、令和4年度はB評価でありましたが、令和5年度はA評価といたしました。

次に、同じく4ページ「1-3 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化」です。窓口でのパンフレット等の配架やエンディングノートの配布などの啓発活動については、令和4年度と同様に実施しましたが、新たな啓発活動を実施しなかったことから、令和4年度はA評価でしたが、令和5年度はB評価としました。

次に、6ページ「2-7 特定空家等に対する措置の実施」です。先にご報告させていただきましたとおり、特定空家等の認定について判断するため、2件の空家等について立入調査を実施しました。また、法改正により新設されました「管理不全空家等」についての認定基準を策定しました。このことから、令和4年度はB評価でありましたが、令和5年度はA評価としました。

次に、8ページ「3-3 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化」です。昨年の5月24日に、東京ベイ信用金庫様と、「空家等対策の推進に関する協定」を締結し、空家解体ローンの適用金利の引き下げを行っていただくことになりましたので、

令和4年度はB評価でありましたが、令和5年度はA評価としました。

以上が、市民安全推進課が所管している取組のうち、令和4年度と令和5年度で評価の変わった4つの取組になります。

続きまして、建築指導課が所管しております取組に対する取組結果について、建築指導課長よりご説明します。

#### ○事務局（建築指導課長）

建築指導課が所管する事業について説明します。

5ページ「1-10 長期優良住宅の普及の促進」です。長期優良住宅とは、長期にわたり、良好な状態で使用するため、構造的、また、設備について、措置を講じている住宅です。令和4年度は600件だったものが、5年度に709件と、件数が増えています。

続きまして「1-11 木造住宅の耐震診断費用の助成」と「1-12 木造住宅の耐震改修費用の助成」です。こちらにつきましては、今年1月に起きました能登半島地震による甚大な住宅被害を鑑み、住宅の被害を軽減するため、令和6年度から木造住宅の耐震診断助成事業の助成上限額を6万円から8万円に引き上げ、また、耐震改修助成事業の助成率を3分の1から5分の4に、助成上限額を70万円から100万円に引き上げました。また、耐震改修につきましては、これまで一度の工事で耐震改修することを助成対象としていましたが、所有者が一度に必要な費用負担を軽減できるよう、2回に分けて工事を行う場合も助成対象としました。

また、広報ふなばしの令和6年4月1日号の第1面に、木造住宅の耐震診断、耐震改修の必要性と助成制度の助成率および上限額の引き上げを記事に掲載したところ、4月の1日だけで40件、4月の1ヶ月間で226件の問い合わせがありました。地震前の同年平均の問い合わせが15件程度でしたので、市民の皆様の関心の高さを認識したところです。

このように大変多くの問い合わせをいただきましたので、この船橋市空家等対策協議会にも委員をご推薦いただいている千葉県建築士会船橋支部様と千葉県建築士事務所協会船橋支部様にご協力いただいて、建築士による耐震相談会を開催しました。5月11日、12日、また7月6日に開催し、3日間で合計163組の方々が相談に訪れました。現在は耐震診断を希望された方に建築士が順次訪問を行いまして、耐震診断を行っています。また今後も相談会を実施する予定となっています。

この耐震診断、耐震改修の助成事業につきましては、利用希望が大幅に増加することが見込まれることから、第2回市議会定例会におきまして、建築士による臨時の耐震相談会の実施に係る報償費、並びに、木造住宅の耐震診断及び耐震改修の助成事業費の増

額を提案し、可決されています。

耐震診断の実績は令和5年度が20件なのですが、令和6年7月31日の時点で申請件数が105件になっています。また、耐震改修は令和5年度は4件ですが、同じく令和6年7月31日時点で申請が14件となっています。

続きまして「1-13 危険コンクリートブロック塀等の撤去費用の助成」です。

平成30年6月18日に発生しました大阪北部地震以降、県内でも多くの行政庁でコンクリートブロック塀の撤去に対する助成事業を開始しています。船橋市につきましては、平成25年から開始していますので、いち早く助成事業を利用した撤去を市民に働きかけることができています。

実績ですが、令和5年度は16件、令和4年度が11件と、15件前後のところまで推移してきて、制度の見直しを検討しているところです。

以上です。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

続きまして、住宅政策課が所管しています取組に対する結果について、住宅政策課長よりご説明します。

#### ○事務局（住宅政策課長）

住宅政策課の取組についてご報告します。

資料4ページ「1-4 「マイホーム借上げ制度」等の周知」です。居住支援協議会が主催する住まいの講演会の中で、マイホーム借上げ制度に関する説明会を、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の職員の方を講師に招いて実施しました。令和5年度の参加人数は61人ということで大幅な増加がありました。

続きまして「1-5 セーフティネット住宅の登録の促進」です。市ホームページの中で、高齢者や、障害をお持ちの方、子育て世帯など、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録申請に関する情報をホームページの方に掲載させていただいており、同住宅への登録の促進をしております。令和5年度の登録棟数の実数につきましては、微増であったということになりまして、評価としては昨年と同様Aとしています。

続きまして「1-6 住宅バリアフリー化等支援事業」です。安心して居住できる、良好な住宅ストックの形成および介護予防を図るため、バリアフリー化や断熱改修に要するリフォーム費用の一部を助成し、高齢になっても住み続けられる居住環境を推進するものです。令和5年度は早期に予算額に達したため、支援件数は減じたものの同支援事業を実施することで安心して住み続けることができる住宅になったと考えられることから昨年と同様のA評価としました。なお6年度につきましては予算額を増加し、実

施しています。

続きまして「1-9 住宅確保要配慮者への居住支援」です。こちらの事業につきましては居住支援協議会の相談窓口として、住まいるサポート船橋がごぞいます。住まいるサポート船橋におきましては65歳以上の一人暮らしの高齢者や、障害をお持ちの方、高齢者のみの世帯の方などを主な対象といたしまして、民間賃貸住宅の物件情報および見守りサービスなどの居住支援サービスの情報を、相談者に提供しているものです。令和5年度につきましては、物件の成約に結びついた件数などをもとに、昨年度と同様、Bと評価をいたしました。件数といたしましては、令和4年度17件、令和5年度26件と、増加傾向です。

以上です。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

以上が、所管課が自己評価した結果を取りまとめた報告書案の一部抜粋した説明となります。この内容を踏まえ、3ページにあります協議会の意見についてご議論いただきますよう、よろしくお願いいたします。

#### ○薄井議長

ご説明いただいた内容を踏まえましてご意見等ございましたらお願いいたします。

#### ○椿委員

建築指導課からお話がありました耐震の相談会に私も出席しております。その中のご相談で、バリアフリー、あるいは単なる老朽の修繕といったご相談というのも非常にあります。耐震診断をお申し込みいただければ、そういったものについてフォローができるわけですが、そこから漏れる方が結構いるのですね。高齢世帯であって助成の申請ができないとか、そういった方、他の相談でもあると思うのです。そういった所管課が異なる相談について情報共有をされているのかどうか、お聞きしたいと思います。

#### ○事務局（建築指導課長）

相談会の中でフォローしきれなかったものについては、相談会が終わった後に、建築指導課の方にご連絡をいただいていると思いますので、その中で対応できるものについては所管課と連携して進めております。ただ、全部が全部対応可能な内容ではないので、直接相談にあった方に事情を聞くなどしていきたいと思います。

#### ○薄井議長

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

### ○佐竹委員

報告書について少し気になったのが、A評価、十分な効果があったとの評価割合が非常に高いなど。取組それぞれで内容も違うのでなんとも言えないのですが、現在の取組で十分満足しているというふうに少し感じたのですね。もし現在の取組内容で本当に十分効果があったということであれば、1年後2年後も取組内容にそんなに大きな変化はないのかなって少し思いましたので、もし違うのであれば表現の仕方だとか、それはちょっと検討していった方がいいのかなと思いました。

### ○事務局（市民安全推進課長）

ご意見ありがとうございます。この取組と評価の仕方においては、過去この協議会でも様々なご意見を頂戴しているところです。本議題に入る前に議長からもお話いただいたとおり、いろいろな変化がある中で、現在は所管課において自己評価するということでも今回も案を作成しているところです。しかしながら、評価基準の表し方が「十分な効果があった」としてしまいますと何かゴールに達してしまったというような印象を与えかねないというのも最もだと思います。評価の仕方においてはまた市内部で検討をさせていただければと思っています。

### ○中平委員

評価基準については私も思うところがありまして、これはあくまで内部の進捗管理、つまり何をどこまで進めているとか、やっていないことはないかとかを管理する通信簿的なものではないかなと思うのですね。市から見た取組に対する評価と、市民が見る実際の効果評価でやはりずれが生じると思うのですね。

先ほど特定空家等の議題であったとおり、市が考える令和5年度の進捗としては十分な効果があったと評価されているが、市民からみたら代執行には至っていない、と。結局考え方によってさまざまな見解が出てきますので、この評価というものはあくまで内部資料という形で、所管課内の通信簿と考えれば、これを公表する必要はあるのかなと。市民や我々が知りたいのはどんな取組をしてどんな結果があったか、それに尽きるのではないのかなと。評価に関して今のような形で公表する必要性はあるのかなと個人的に思いました。参考にさせていただければと思います。

### ○事務局（市民安全推進課長）

ご意見ありがとうございます。公表の仕方においても今までの協議会でやはり様々なご意見頂戴しているところです。

現行のこの公表の仕方が最適という思いではなく、より市民の方々にわかりやすく発信したい、そういう思いは共通していると思っております。ただ、事務を遂行する担当課としましては、やはり計画に基づいて1年間事務を執行したという結果については、各論であっても公表する必要があるのかなというふうに思っているところです。課の通信簿的な意味合いではないかというところについてはおっしゃるとおりだとは思いま

すけれども、事務の透明性を図る上でも、取組の内容について公表させていただければなど思っております。

確かに今の公表の仕方ですとどちらかというところ、34の取組の各年の報告になっていまして、空家対策全体としてどうなのかということについて、なかなかの市民の方々に伝わりにくい報告書になっているというのは、承知しているところですので、公表の仕方について引き続き検討を進めていこうと思っております。

#### ○早川委員

この評価に関しましては、私も中平委員がおっしゃったことに全く同感です。多分これが公表されたときに、市民の感覚から見て本当にそうだったのかなっていう部分がなきにしもあらずではないかと思えます。評価の方はそういうことで受け止めさせていただきましても、先ほどの住宅政策課長からもいろいろご報告をいただいて、空家に対する再利用、こういったことについても大変注力されておられることは評価をいたしたいと思います。

ただ、この空家等対策協議会の審議の内容にふさわしいかどうかは別にしまして、実は空家の再利用の中で、リフォームをして、グループホームを開設する事例が地域内において増えてきている状況にあります。例えば、私どもの地区のある自治会では、ここは380世帯ぐらいの自治会なんですけれども、同一自治会内に、複数のグループホームが設置されました。当該自治会等に対しての事前の説明は全くございませんし、実は管理も十分ではありません。

私共は地域として、そこに入居されている高齢者、あるいは知的障害者の方を差別するつもりは毛頭ありませんし、むしろ自他共栄ということでもともに歩んでいく、あるいは共にいい活動をしていく、こういったことで取り組んではおりますけれども、深夜に壁を叩く音、あるいは奇声を発する状況、こういったことが多発をしまっていると、周辺住民の生活に大変大きな影響を及ぼして参ります。障害者の方々の保護に関して全く差別するつもりはなくても、一方で私ども地域というのは健常者の人たちの利益権益も保護していかなければならない立場にあります。そしてこれらの原因というのは、管理者の対応如何、こういうことになっておりますのでこの場の意見としてはふさわしくないかもしれませんが、空家活用に対して、グループホーム化するような動きがある場合には、その施設管理者あるいは建築主、こういった方々の資質等十分聴取した上でご判断いただきたいというのが実情です。

私共も施設管理者に対しては、当該町会から何回も申し入れをしておりますけれども、障害者福祉のためということで一蹴されておりました全く聞いていただけないということで地域の中でも私のところによく相談が参ります。こういったことは空家対策の一環としても、ぜひ取り組んでいただければありがたいなと思えます。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

空家等の解決手段として利活用があるわけですが、その後の利用形態が問題とな

ることもあるのではないかと受けとめさせていただきました。本件については、いただいたご意見に係る担当課もございますので、一度庁内において情報共有するとともにどのような対応がとれるのかについてもあわせて庁内で共有していきたいと思っております。

#### ○薄井議長

ほかにいかがでしょうか。

#### ○林委員

昨年度よりもBからAが増えてきていることに関して、非常にいいことだと思いますので、行政の立場としては結果報告という形で取組状況を示す上では、問題はまるでないなというふうに感じているのですが、先ほど市民安全推進課の「1-3 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化」について、残念ながらAからBになったという報告がありました。

予算とかの問題もあるのですが、私どもが実際に空家相談させていただいてると、空家の相談する方のほとんどが子供世帯です。現状船橋市の方では、インターネットでも空家の相談を受け付けられるようになったので、そういう世代にはいいのですが、空家のご所有者世帯ですとか、あるいは子世帯でもそろそろ50代後半から60代となってくると、インターネット不得手な方もいらっしゃるの、そのあたりへの対応をお願いしたいと思います。また、評価がBとなってしまったご事情も教えていただけますでしょうか。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

改めて「1-3 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化」の評価のご説明ですが、令和4年度A評価だったものが令和5年度においてはB評価と評価のランクを一つ下げさせていただきました。その理由は令和4年度と同様の取組をやったところではあるのですが、新たな取組に着手することはできなかったということで、自己評価としてB評価とさせていただいたところです。

今年度の取組でございますが、情報発信においては、印刷物等になりますと、予算の関係というところも一つ大きな課題にはなるところでありますけれども、ホームページなどを活用して新たな情報を提供する、といったことにおいては特段の追加費用がかかりませんので、情報発信の仕方についても工夫することによって今後取組を強化していきたいと思っております。

#### ○薄井議長

ほかにいかがでしょうか。それでは私の方から、3ページの協議会からの意見についてです。

まず前年度と同様所管課の自己評価として、4ページ目以降の表を載せていただくと

いう方針でもよいと私自身は考えています。あと、先ほどの報告で特定空家等の認定の話があり、併せてこの報告書の2ページ目の令和6年度以降の課題としても特定空家等への対応が記載されています。この特定空家等への対応をきちんと進めてほしいということは、委員の皆様様の総意であったと思います。この点について、協議会からの意見として明記するのがよいと、議長の立場として思った次第です。よろしいでしょうか、ありがとうございます。

今のお話を踏まえて、事務局でちょっとまとめていただければと思いますがよろしいでしょうか。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

ご議論ありがとうございます。皆様方からそれぞれご意見頂戴し、また、最後に議長から大きなテーマもいただきました。それらを改めて確認させていただいた上で、まず事務局でこの3ページ「船橋市空家等対策協議会からの意見について」の内容についてたたき台を作らせていただきたいと思います。その上で議長にご相談させていただいた後、委員の皆様方にも確認していただいた上で最終的な意見ということで報告書にしたいと考えております。

#### ○薄井議長

その方針でよろしいですか。ではよろしく願いいたします。

### **その他（1）「船橋市空家等対策計画」の見直しとそのスケジュールについて**

#### ○薄井議長

最後に、船橋市空家等対策計画の見直しとそのスケジュールについて、事務局より説明をお願いします。

#### ○事務局（市民安全推進課長）

計画の見直しとそのスケジュールについて、ご説明させていただきます。

令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間としています「空家等対策計画」につきましては、「5年を目安に、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等に応じて、必要な見直しを図るもの」としています。冒頭でご報告させていただきました、昨年の法改正や、住宅・土地統計調査の結果等も踏まえ、令和8年度に新たな計画を運用開始できるよう、今年度と来年度の2か年をかけて、この協議会のご協力をいただき、計画の見直し作業を進めてまいりたいと考えています。

計画の見直しにあたり、その論点とスケジュールについて、委員の皆様と共有させていただきたく、資料6、「船橋市空家等対策計画 見直しの主要な論点とスケジュールについて」をご覧ください。

まずは、見直しの論点であります。大きく3点ございます。

一点目は、空家等対策に係る基本的な方針です。現計画では、空家を取り巻く社会情勢や各種統計等を踏まえ、空家対策に係る基本的な方針として、「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」の3つの項目を定めています。この基本的な方針について、見直しの有無も含め、検討してまいりたいと考えています。

二点目は、空家等活用促進についてです。冒頭の法改正の項目でご報告しました通り、法改正により、空家等活用促進区域が創設され、用途変更や建替え等を促進することとなっています。また、空家等活用促進に関する指針を定めることができるとされました。本市においても、これらの取り扱いについて、将来に向けての検討をしてまいりたいと考えています。

三点目は、空家等管理活用支援法人です。こちらも冒頭にご報告しました法改正による新たな制度となります。現在の本市の空家等対策、特に空家等の所有者の方等への支援につきましても、この協議会の委員を務めていただいています、千葉司法書士会様や、千葉県宅地建物取引業協会様、千葉県土地家屋調査士会様、千葉県弁護士会様等の関係団体の皆さまと協定を締結し、空家等の所有者の方等が抱える課題の解決にご協力いただいているところですが、将来に向けての検討をしてまいりたいと考えています。

次に、見直しのスケジュールです。令和8年度の新たな計画の運用開始に向け、本日開催しております協議会を含め、4回の協議会で検討していただくことを考えています。なお、それぞれの協議会での検討項目でございますが、本日の協議会では、ただ今ご説明させていただいています、計画見直しの論点とスケジュールについて、委員の皆様と共有させていただきます。

次の協議会は、来年の1月もしくは2月頃の開催を予定させていただいており、基本的な方針について検討していただきたいと考えています。また、空家等活用促進や空家等管理活用支援法人についても併せて、検討対象と考えています。

その次になりますが、来年の8月頃に開催させていただき、10月に予定していますパブリックコメントの内容について、検討いただくことを予定しています。その後、10月のパブリックコメントを経て、12月頃に開催し、見直し計画の内容を確定してまいりたいと考えています。

これから2年間、この協議会、そして委員の皆様方のお力添えをいただき、計画の見直し作業を進めていければと考えていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○薄井議長

ありがとうございます。この計画の見直しは、取組状況報告書にも関わってくると思います。今日委員の方々からも少しわかりにくいというご指摘もありました。この評価方法には改善の余地はあるという点で見解が一致していると思います。その辺も見直しに含めてご検討いただければというのが私からの意見です。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは議題はこれで終了となります。以上をもちまして進行を事務局にお返しいたします。

#### ○事務局（市民安全推進課長補佐）

本日は委員の皆様よりたくさんの貴重なご意見をありがとうございました。いただいたご意見を参考に、計画の見直しを進めていきたいと思っております。よろしく願いいたします。ではこれで令和6年度第1回船橋空家等対策協議会を終了いたします。皆様ありがとうございました。

## 9 資料

- (1) 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【国土交通省住宅局】
- (2) 船橋市管理不全空家等及び特定空家等認定基準
- (3) 特定空家等及び管理不全空家等の認定について
- (4) 令和5年住宅・土地統計調査（速報集計）結果について
- (5) 令和5年度 基本方針ごとの具体的な取組状況報告書（案）
- (6) 船橋市空家等対策計画見直しの主要な論点とスケジュールについて

## 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