

令和7年度第1回船橋市空家等対策協議会会議録

(令和7年7月29日作成)

1 開催日時

令和7年5月26日（月曜日） 午前10時00分～午前11時15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、竹蓋委員、椿委員、中平委員、林委員、早川委員、木村委員
- (2) 事務局 千協市民安全推進課長、古川課長補佐、染谷空家対策係長、吉野主任主事

4 欠席者

松戸会長、五十嵐委員

5 議題（すべて公開）

議 事

船橋市空家等対策計画の見直しについて

- (1) 令和5年住宅・土地統計調査から見える今後の傾向について
- (2) 空家等活用促進区域の活用について
- (3) 空家等管理活用支援法人制度の活用について
- (4) 評価方法の見直しを見据えた取組の整理について
- (5) 「船橋市空家等対策計画」の見直しスケジュールについて

報 告

令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書について

6 傍聴者数

0人

7 協議・決定事項

- (1) 令和5年住宅・土地統計調査を踏まえ、船橋市空家等対策計画の今回の見直しにおいては、方針等、根幹の考え方については現行計画の考え方を継続することと決定しました。
- (2) 空家等活用促進区域については、庁内で検討していくものとして計画に記載することと決定しました。
- (3) 空家等管理活用支援法人については、市が関係団体の意向を聞きながら法人指定を検討していくこととし、計画にその旨を記載することと決定しました。
- (4) 空家等対策計画の具体的な取組状況の点検評価の手法については、事務局の提案どおり見直すこととし、その手法にあわせて計画の記載を修正することと決定しました。
- (5) 船橋市空家等対策計画の見直しスケジュールの変更について、事務局より説明し、事務局案のとおり進めていくこととしました。
- (6) 令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書について、事務局より報告しました。

8 議事

議事 船橋市空家等対策計画の見直しについて

○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）

事務局でございます。今年4月の組織改正により、空家特措法に基づく業務を専属的に行う「空家対策係」を新たに設置いたしました。係長含めて4名の職員で構成する係でございますが、気持ちも新たに取り組んでおりますので、今年度もどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、「船橋市空家等対策計画の見直しについて」の概要を御説明いたします。

昨年8月に開催されました協議会におきまして、「計画の主要な論点とスケジュールについて」事務局より御説明させていただき、委員の皆様方と共有したところでございますが、前回の協議会より時間が空きましたので、改めて御説明させていただきます。

資料1を御覧ください。はじめに、計画の見直しに関する趣旨でございます。

本市においては、空家の特別措置法に基づき、「船橋市空家等対策計画」を定め、空家対策行政を推進しております。この計画は、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おり、5年を目安に、必要に応じて見直しを図ることとしており、今年度が5年目を迎えております。

令和5年に空家特措法が改正され、新たな制度が創設されております。また、5年ごとに国が行っております住宅・土地統計調査も実施されたことから、来年度から見直し後の計画が運用開始できるよう、今年度の協議会で、計画の見直しについて協議してまいります。

見直しのポイントと考え方ではありますが、大きく4点に絞っております。

まずは、住宅・土地統計調査結果から見える社会情勢の変化等について、計画にどのように反映させていくか。

次に、法改正により創設された新たな制度である空家等活用促進区域の活用について、どのように計画に落とし込んでいくのか。

次に、同じく法改正により創設された新たな制度である空家等管理活用支援法人の活用について、どのように計画に落とし込んでいくのか。

以上の3点に加え、この協議会で毎年御意見をいただいております、計画の点検や評価方法をどのようにしていくのか。

これら4点を大きな論点とし、後ほど担当係長に事務局の考え方を説明させますので、委員の皆様にご協議いただきたいと思います。

そして最後に、計画見直しのスケジュールについてであります。

次回の協議会は、10月から11月頃に開催し、見直し計画をパブリックコメントに掛ける予定でありますので、パブコメに付ける内容について、御協議いただく予定です。

その次の会議は、年が明けて1月から2月頃に、パブリックコメント結果を反映した計画の最終案について御協議いただき、3月には、見直し計画を決定し、令和8年度を迎える、といったスケジュールを予定しております。

事務局からの「船橋市空家等対策計画の見直しについて」の概要の御説明は、以上でございます。

○薄井議長

ありがとうございました。今御説明いただいたとおり、計画の見直しについて、本日は4つの論点とスケジュールについて、事務局の案をうかがったうえで協議したいと思います。

まず「（1）令和5年住宅・土地統計調査から見える今後の傾向について」、説明をお願いします。

○事務局（空家対策係長）

それでは「（1）令和5年住宅・土地統計調査から見える今後の傾向について」、

御説明します。資料2「令和5年住宅・土地統計調査結果について」を御覧ください。

まず全国の動向ですが、1. 全国推移の赤色の棒グラフを見ますと、前回調査の平成30年と比較し空家数は約50万戸増加しておりますが、青色の棒グラフの総住宅数も増加しているため、緑色の折れ線グラフの空家率は13.6%から13.8%へと、0.2%の増加となっております。

次に、2. 全国、千葉県、船橋市比較の表を御覧ください。（1）平成30年（2）令和5年の千葉県及び船橋市を見ていくと、県の空家数が38万戸から39万戸に、市が3万2千戸から3万4千戸と、ともに空家数は微増していますが、総住宅数がそれ以上に増加していることから、平成30年に比べて空家率は少し下がっており、千葉県で12.6%から12.3%に、船橋市は10.4%から10.3%になっています。

これらのことから、現計画策定時に参照した平成30年の調査と比べて、空家が少しずつ増加していくといった同様の傾向が見て取れます。ですので、空家化の予防、空家等の適正管理の促進、利活用の促進といった、計画の基本的な方針は現在のものを踏襲していきたいと考えております。

また、議事の（2）（3）で御説明する法改正による新たな制度の活用など、将来的な課題にも対応できるような見直しを図っていきたいと考えております。

以上です。

○薄井議長

ありがとうございました。ただ今の説明について何か御意見、御質問などございますか。なければ私からよろしいでしょうか。

令和5年の住宅・土地統計調査の結果について、全国と千葉県、近隣市との比較をしていただいたところですが、これだと船橋市内の各地区における詳細な状況がわからないというのは以前から申し上げてきたところです。国土交通省でも空家等対策計画の策定において、そのために必要な空家の現状の実態把握を基本事業として掲げています。

まず実態把握の基礎として、船橋市内の各地区における空家の分布を地図として可視化をして、市内のどこに空家は多いのかという現状を明らかにする必要があると考えます。加えて、今後空家が増加していくおそれがある場所についても明らかにしたうえで、限りのある予算や人員を、必要な施策に重点的に当てていく必要があると思います。

そのためにも、市民安全推進課だけではカバーしきれない部分があると思いますので、関係部局、特に建築や都市計画といった部局と緊密に連携し、実態把握に基づいた施策を進めていただければと思います。

よろしいでしょうか。

それでは事務局案のとおり、今回の見直しにおいては現計画の方針や考え方を継続するものとしてよろしいでしょうか。ありがとうございます。

では次の「（２）空家等活用促進区域の活用について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（空家対策係長）

（２）「空家等活用促進区域の活用について」御説明します。

資料３「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」を御覧ください。こちらは前回でもお配りした国土交通省による令和５年の法改正の説明資料を抜粋したものととなります。促進区域については（１）「空家活用の重点的实施」として記載されておりますが、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・円滑化する制度となっております。

次に資料４「空家等活用促進区域の活用について」を御覧ください。

後述しますが、対象となる中心市街地など、他の法律に基づき認定できる区域の内、空家等の活用により、地域の経済的社会的活動の促進が求められている区域を促進区域として設定することができます。

「経済的社会的活動」とは、地域の商店街の商業活動や、地域住民の集団・組織による福祉活動や地域コミュニティの維持活動など、幅広い活動を指しています。国土交通省のガイドラインでは、中心市街地の活性化や移住・定住や観光振興などの目的をもって活用することが重要であると基本的な考え方を示しています。

対象となる区域については、スライド２の別表を御覧ください。中心市街地、地域再生拠点、地域住宅団地再生区域等、各種法律に基づき設定することができる区域が対象となっており、それぞれ商業活動や移住・定住、観光といった活動の向上を図る区域です。

スライド３を御覧ください。

本制度についての事務局の考えですが、まず前提として、別表に定める中心市街地等の対象区域は、本市で設定している区域はございません。空家等活用促進区域についても、現時点では設定は行っていないですが、今後、空家等対策の促進や各分野における政策課題の解決に必要となった際は、当制度を活用することが有効となることも想定されます。

そこで、計画には、「今後、本市における空家等活用促進区域制度の活用について、庁内関係各課との意見交換により、検討を深化させていく。」といった方向性の記載を行うことを考えております。

なお今回の協議会に先立ち、関係各課に本制度に関する情報共有と現時点での意向の確認を行ったところでして、今後も引き続き庁内で連携を進めてまいります。

以上です。

○薄井議長

ありがとうございます。御意見、御質問ございましたらお願いします。

○椿委員

この制度の活用で解決につながる空家もあると思います。ただ、この促進区域の対象となるのは活性化が求められる地域という印象ですが、そうではない地域の方から御相談を受けることも割とあると思うのですね。そういった地域についても、柔軟な対応ができるように考えていただけるとよいと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

貴重な御意見ありがとうございます。先ほど議長から実態把握が必要であるということで、地図の可視化という具体的な御意見をいただきました。また、椿委員より空家については現状様々なケースがあるということで御意見をいただいたところです。

やはり空家対策を推進するには、現状がどうなっているのか適切に把握し、それとともに空家の所有者の方々がどのような御意向を持っているのか、こういうこともきちんと把握する、といったことが基礎となり、計画を推進していくものと捉えているところです。

これから計画の見直しを進めていくわけですが、いただいた貴重な御意見も参考に作業を進めてまいりたいと考えております。

○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。

○早川委員

今お話が出ておりますとおり、今回の見直しにあたって、地域の現状については十分に把握していただきたいと思います。全数調査は難しいかもしれませんが、周辺に与えている影響について、行政としても調査していただいて、現況把握に努めていただきたいと思います。

例えば、私の地域は高根・金杉地区なのですが、ここ30年来空家のままとっている建物があり、周辺に及ぼす影響も大きくなっています。空家法に基づいて何らかの処

分を行ってほしいといった要望も地域の中から出てきております。

地域の空家を減らすため、相続があった場合などに所有者となる方とお話をしているのですが、更地にすると税金が高くなるからできない、解体のための費用がないといった事情で、しばらくは空家のままとさせていただきたいとなることもございます。地域としてもできるだけ空家を減らす、活用されるように取り組んでいるところですが、なかなか難しい、これが実態です。

また、先ほど話が合った空家活用の促進についても、地域の賃貸住宅にお願いして、万一大災害が発生したときなどの仮設住宅として活用していただけないか、このような要望もさせていただいています。

住宅・土地統計調査によると船橋市の空家の数は33,700戸とのことですが、地域ごとに相当の違いがあると思います。議長より先ほど話が合った分布図、こういったことを基礎として、空家の現状を調査していただければと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

貴重な御意見ありがとうございます。おっしゃられた地域の実情は我々としても承知しているところでございます。

空家と一言で申しましても一軒一軒事情が異なっています。その事情を把握したうえで丁寧に対応させていただいているところですが、やはり中には何年も、あるいは早川委員がおっしゃったように10年以上にわたる空家があるということも事実です。

その解決には、早川委員もおっしゃったとおり、法による執行ということもできることとなっております。法の行使も含めまして、個別の空家については一軒一軒丁寧に対応してまいりたいと考えております。

○薄井議長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょう。

○木村委員

空家等活用促進区域に関しまして、区域の指定ということですが、ここだけ指定するといったことがどの程度できるのか整理が必要だと、建築部内で意見が出ました。というのも、この制度の対象とする空家というものが放置されている空家だけではなく、住宅・土地統計調査の対象となる不動産の空き物件も対象になると思われます。

想定される活用については、障害者の方のグループホームとか、地域のコミュニティスペースなどが念頭に浮かぶのですが、こういった活用を考える場合に地区の指定ということが果たして適切なのか少し疑問に思っています。実際に空家を活用した場合、特に障害者のグループホームなどは近隣住民からの苦情となる場合もありますが、一方で必要とされている施設です。

区域の指定とか対象とする用途とかについて、船橋市と同じような規模の近隣市など、過疎地域とは違う地域での導入事例なども見ながら検討する必要があると感じており

ます。

○早川委員

空家の活用という点でグループホームのお話がありました。障害者の方のグループホームについては地域と共存共栄すべきものであり、差別するつもりはございません。ただ、現状として、一つの町会の区域に空家をリフォームして、6、7軒もグループホームが作られました。

これは管理者の資質の問題もかかわってくると思うのですが、奇声を発したり、壁を叩いたりで近隣で寝不足になるというような相談が役所や私に寄せられています。管理者の方に御相談させていただいても、障害者福祉のためにやっているということで、なかなか改善が図られない、こういった状況を抱えています。

グループホームへの転用について、やっていただくことは問題ないかもしれませんが、実態として、地域ではそのような課題を抱えていることをぜひ御理解いただきたいと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

引き続き貴重な御意見ありがとうございます。

活用区域につきましては、他自治体の取組を注視するというお話がありました。事務局においても、可能な範囲で調査したところ、近隣では一つの市だけが設定しており、他の自治体は様子を見ているところだと聞いております。法改正がなされて国からも資料が出されていますが、この区域設定がどのようにできるのかについてはまだ不明瞭なところもあると考えております。今後必要に応じ国土交通省へ確認したり他自治体の取組を注視しつつ、船橋市として区域設定をするのかも含めて、関係課と検討してまいりたいと思っています。

また、早川委員から空家の転用の一つのケースということで御紹介いただきました。空家を別の用途に転用するということはまさに空家の解消のために有用ではありますが、転用後に近隣の方々に御迷惑をおかけする場合もあるという御意見を受け止めさせていただきました。この御意見につきましては、事務局で責任をもって担当課に伝えてまいります。

○薄井議長

ありがとうございました。やはり空家の問題というものは一部局だけでできるものではなく、総合政策として対応しなければならない課題です。福祉保健部局とも連携の上、また、実態としてどこに空家が多く、どこが少ないのか、庁内総力を挙げて取り組むべき課題であると思います。

また、この空家等活用促進区域は各基礎自治体で検討中です。建物敷地の接道義務を満たせず建替できないことが問題となっている地域などを面的に指定することで、建替が促せそうな地区などにおいては、有効であると思います。特に、防災性向上の観点か

ら、定量的なエビデンスに基づき当該区域指定を厳選すべきです。建築部局と緊密に連携し、そういう可能性があるところについて庁内で意見交換して進めていただければと思います。

本件について、事務局の提案どおり、庁内で検討していく形で計画に記載するという
ことでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは次の「（３）空家等管理活用支援法人制度の活用について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（空家対策係長）

「（３） 空家等管理活用支援法人制度の活用について」、御説明します。こちらも空家法改正により新設された制度ですので、資料３「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」を用いて、まず制度の概要を御説明します。

（３）「自治体や所有者等へのサポート体制」を御覧ください。

NP0 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、所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、市に対して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や変更の提案、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。

次に、本市の民間団体との連携状況ですが、空家所有者の方の管理や利活用において、民間事業者等の御協力は不可欠と考えており、協定を締結するなどにより、協力を依頼しております。この協議会にも委員を推薦いただいている千葉司法書士会、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、千葉県弁護士会と協定を締結し、空家所有者等からの相談対応に御協力いただいております。

また、空家の草刈りについて船橋造園協同組合、空家解体ローンの提供について東京ベイ信用金庫とそれぞれ協定に基づき御協力いただいているほか、協定は締結していませんが、空家の動産整理について船橋市一般廃棄物協同組合を御案内させていただいております。

以上のとおり、空家の管理や利活用につきましては、多くの民間事業者に御協力いただいております。支援法人の制度につきましても、指定するのであれば御協力いただける団体が活動しやすい形にしたいと考えておりますので、計画の見直しに際して「現在、市と空家相談の協定を締結している団体等の意向を踏まえつつ協議を行い、法人指定を検討していく」といった旨を記載することを考えております。

既に協定で御協力いただいている団体もございますので、例えば協定に基づく協力体制のメリット、あるいは協定では難しいので支援法人に期待したい部分などがありましたら、御意見を伺いながら、どのような形で活用が望ましいか、検討してまいりたいと考えております。

以上です。

○薄井議長

ありがとうございました。御意見、御質問ありましたらお願いします。特にございませんか。

それでは事務局案のとおり、市が関係団体の意見を聞きながら空家等管理活用支援法人制度について検討していく、そして計画にその旨を記載するというところでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは最後の論点「（４）評価方法の見直しを見据えた取組の整理について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（空家対策係長）

「（４） 評価方法の見直しを見据えた取組の整理について」御説明します。資料５「評価方法の見直しを見据えた取組の整理について」を御覧ください。

現計画においては、計画を効果的に推進するため、毎年度、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、効率性などの検証及び評価を行うこととし、報告書を作成しています。

計画記載の具体的な取組について、その効果をＡＢＣの三段階で評価しているのですが、協議会においてその具体的な基準がなく、なぜその評価なのかわかりにくいといった御意見をいただいております。令和５年度の報告書では、協議会から「点検・評価等の方法について、わかりやすい手法を検討すること」との御意見をいただきました。

私共としても、具体的な基準がないため、「十分な効果があった」「一定の効果があった」などわかりにくい表現となっており、また、取組によっては、例えば庁内体制の整備であったり、あるいは空家を直接対象としているわけではない、副次的効果として空家等対策にも寄与すると考えられる事業であったりと、そもそも評価することが難しいものもあると認識しています。

そこで、大きく２点、評価方法の変更を考えております。まず１点目として、評価が困難な取組や、空家対策に間接的に寄与している取組については進捗管理や評価を行わないこととします。次に２点目として、進捗管理は毎年度行いますが、評価については計画の終期に定性的評価と次期計画での方向性を組み合わせて行います。

スライド2を御覧ください。まず進捗管理や評価を行わない取組の整理ですが、例えば現在「空家化予防に対する庁内連携体制の整備・強化」という項目があります。こちらは市の内部体制に関するものであり、毎年進捗させるといった性質のものではありません。こういったものは評価が困難であるため、評価の対象外とします。

次にスライド3を御覧ください。具体的な評価のイメージですが、まず定性的管理を行う取り組みについて、現在は取組状況を記載し、評価としてABCを付けていました。これを、評価は定性的な形で文章で記載し、併せて次期の方向性を、当該取組を拡充するのかそのまま継続するのか、あるいは縮小していくのかということを示します。この評価と次期の方向性は次期計画策定前の計画終期のみ行い、毎年度は取組状況のみ記載し進捗を管理します。

次にスライド4、定量的管理を行う取組です。現在の評価報告書では、取組状況は実施した内容を文章で記載し、それに加えて件数を記載していますが、それぞれ指標が定められていますので、過年度も含め件数を一覧できるようにします。評価については先ほどのものと同様、定性的な評価と次期の方向性の決定を、計画終期に行います。

この評価方法にあわせて、計画における点検評価の記載や、各取組の表記方法について、修正したいと考えております。

以上となります。皆様から御意見いただければと存じますので、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した。かなり分かりやすくなったと思いますが、いかがでしょうか。特に御意見はございませんでしょうか。

それでは今の事務局の説明のとおり進めてもらって、その評価方法に合わせて計画の記載も調整するということによろしいでしょうか。ありがとうございます。

では最後に「(5)「船橋市空家等対策計画」の見直し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（空家対策係長）

資料6「「船橋市空家等対策計画」見直しスケジュール」を御覧ください。

今回の計画見直しにつきましては、当初昨年度2回、今年度2回の会議を経て行う予定で御説明させていただいておりました。昨年度2回目の会議につきましては、御予定を調整させていただいたにもかかわらず延期という結果になってしまい、申し訳ござい

ませんでした。本日2回目となる会議を行っておりますので、本年度あと2回、皆様に御意見をいただいて計画見直しを完了できればと考えております。

おおよその時期ですが、10月から11月頃に次の会議を開催し、見直し計画のパブリックコメントを行う案について御意見いただき、12月にパブリックコメントを募集します。その後、年が明けて1月から2月頃、パブリックコメント結果を反映した最終案を皆様に御意見いただき、3月には改定計画を決定する、そのようなスケジュールで考えております。

今年度の会議回数が増え皆様に御負担をおかけしますが、引き続き皆様のお知恵を貸していただきますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

○薄井委員

ありがとうございました。スケジュールにつきまして何か御質問などありますでしょうか。ではこれで進めていただければと思います。

以上で議事は終了です。決定した内容を踏まえて、事務局で改定案の作成を進めていただければと思います。

最後に事務局より報告があるということですので、「令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書について」、御説明をお願いします。

○事務局（市民安全推進課長）

昨年度、空家等対策事業が包括外部監査の対象となりましたので、その結果について、御報告させていただきます。

資料7「令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書について」を御覧ください。はじめに、包括外部監査の御説明であります。

包括外部監査とは、地方自治法に規定されており、外部の専門的な知識を有する者の監査を受ける制度であります。監査機能の独立性・専門性を充実させ、監査機能に対する信頼感の向上を目的として実施しております。

毎年度、特定のテーマを決めて実施しており、昨年度は住まいがテーマとなり、具体的な事務として、「空家等対策に係る事務」について監査が行われました。

包括外部監査人は公認会計士の方であり、補助者として6名の公認会計士の方が監査を行いました。

この監査の結果は、報告書としてとりまとめられ、監査人による指摘と意見が述べられております。それでは、監査でいただきました指摘と意見について、担当係長から御報告させていただきます。

○事務局（空家対策係長）

それではまず、「指摘」と「意見」について、それぞれの違いを説明いたします。

スライド2を御覧ください。まず指摘です。こちらは法令・条例・規則等適法性の視点から見て、法令違反のような裁量権の逸脱又は濫用があるものについては指摘となります。例えば規則上作成することとなっている文書が作成されていないですとか、台帳と備品が一致していないといったものです。また、法令等の違反とまではいかない場合でも、解釈、適用の誤りといった法令等の予定する程度を超え、社会通念上著しく適切を欠いているものに該当する事項も指摘となります。

指摘として報告された事項は、翌年度以降、対応が終了するまで市の対応状況を毎年度公表します。

次に意見です。スライド3を御覧ください。

簡単に言えば、指摘ほど重大ではない事項について、問題点や改善点がある場合、意見として報告されます。今回の報告書では、意見は経済性、効率性、有効性、公平性、倫理性の5つの観点で分類されています。例えば効率性なら財産が十分に活用されていない、有効性であれば目的に対してより効果的な方法が考えられる、公平性であれば基準が明確に定められていないといったものです。

意見となった事項は、翌年度に対応状況を公表しますが、指摘と違いそれ以降は公表しません。

スライド4を御覧ください。今回の結果ですが、空家等対策事業につきましては、指摘が11件、有効性に関する意見が20件ありました。

スライド5を御覧ください。

まず指摘ですが、項目として「データベースの不備について」、「建築物が倒壊するおそれがあるかの判定の不備について」、「立入調査の未実施について」、「特定空家等の認定の不備について」、「特定空家等調査票の記載の不備について」、また、「空家管理台帳システムについて」、契約手続等に関連して6件の指摘を受けました。

いくつか簡単に説明しますと、「データベースの不備について」は、特定空家等の候補物件の選定においては、「管理状態が著しく悪いと判断される」、「再三の指導にもかかわらず改善が見られない」といった要件を定めているのですが、これらがデータベースから直接抽出できるよう構築されていないという指摘です。

また「特定空家等の認定の不備について」は人員不足等により、特定空家等の候補物件についての認定作業が十分に行えず、認定が先送りになってしまっているというものであり、現在の人員では適時に認定ができないのであれば、速やかに体制を整備すべきであるとの指摘がなされました。

次に意見です。意見についてはスライド6、7に記載しております。こちらお時間の都合上読み上げは控えさせていただきますが、有効性に関する意見が20件ございました。

最後にスライド8を御覧ください。いただいたこれらの指摘、意見については、今後内容を精査し、市としての方針を定め、措置状況として市のホームページで公表してまいります。

また、報告書全文はホームページで公開されております。今後措置状況なども同じページで公表してまいりますので、お時間がありましたらお目通しいただければと存じます。

○事務局（市民安全推進課長）

担当係長の報告のとおり、監査では、様々な指摘と意見をいただきました。中身をしっかりと精査し、優先順位を付けて、改善してまいりたいと考えております。

なお、人員配置に関する意見につきましては、空家対策の根幹に関わる指摘であると受け止めております。組織体制や人員体制の強化については、これから見直しを行う計画にも位置付けていくことが必要と考えております。

事務局からの報告は、以上でございます。

○薄井議長

ありがとうございました。御意見、御質問などございましたらお願いします。

○中平委員

特定空家等の認定の不備についてということで、人員の問題などから特定空家等の認定や、実際に認定してからの対応がなかなか進んでいないと。先ほど早川委員からもありましたが、地域では空家が散見され、なかには次に地震が来たら倒壊するのではないかというような古い建物も見かけます。

特定空家等を認定するスピードや、認定してからの措置の具体的なプロセスとか、そういったものを構築したうえで、しっかりと地域住民のニーズに応えていけるような体制を今後構築すべきではないかと思います。

法律があってもやはり実効性がないと意味のないものとなってしまいます。近隣の住民にとって非常に重要な問題だと思いますので、対応を進めていただければと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

御意見ありがとうございます。

いただいた特定空家等の速やかな認定、また認定した後の措置プロセスの明確化、速やかな実施といったことについては私共も問題点として認識しております。

何度か申し上げていますが、ようやく昨年度より組織体制を一つ強化できたところで。ただ、現体制がゴールというわけではなく、きちんと庁内各課と連携するための第一歩として、事務局の体制を強化できたと受け止めています。まだまだ課題が山積している事業ですが、体制強化を含め、大きな課題から順次対応してまいりたいと考えております。

○薄井議長

ありがとうございました。ほかにございますでしょうか。

○大石委員

組織改正で4名の職員が空家対策係にいるということですが、前の組織から比べてどのくらい増強されたのでしょうか。

○事務局（市民安全推進課長）

昨年度と比較しますと、安全を推進する係の中の一つの事業として空家対策事業を行っておりました。ですので係長は複数ある業務の一つとして空家事業を所管していました。担当についても、他の業務もあるため正確な人工を出すのは難しいところではありますが、専属的に空家業務を担当していた職員が1名、他の業務と兼務で担当していた職員が2名となります。ですので、今年度の4名と数字だけ比較しますとかなり体制強化されたと捉えているところです。

○大石委員

ありがとうございました。一定の増強がなされたということで、監査での指摘にも応えているのだと思います。ただ、実際に本日いろいろな御意見がありましたが、やるべきことができていないという指摘のもと4名で本当に足りているのかということも含めて、ぜひ今後の体制を御検討いただきたいと思います。

人口65万人に達したということで、船橋市は本当に大きな市になっていますから、特定空家等の認定ができていないとか、認定後の措置の道のりが見えていないという状況は待ったなしで改善していかなければいけないのではないかと感じています。

ぜひとも必要な人員、また予算についても、今後も充実させていっていただいて、空家対策を推進していただきたいと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

ありがとうございます。係の創設はあくまで最終的なゴールに向かう一つのステップと捉えております。職員数を増やしていくとともに、効率的に業務を進めていく必要があると思っています。量と質両面で組織を強化していけるよう、関係課と協議してまい

りたいと存じます。

○薄井議長

ありがとうございました。ほかはいかがでしょうか。

○竹蓋委員

人員が少なくて業務が忙しいということですが、いま全日本不動産協会のほうでは市と協定等は行っていないけれども、今後協定を締結するなどして、より密に協力できれば、空家対策の推進につながっていくのではと思っています。

○事務局（市民安全推進課長）

お申し出いただきありがとうございます。現在複数の団体と協定を締結して、空家対策事業に御尽力いただいております。竹蓋委員からの御提案につきましては、この協議会とは別の場を設けて、市の考えなどもお伝えさせていただきながら御協議できればと思います。よろしくお願いいたします。

○佐竹委員

立入調査の未実施についてですが、件数的に市役所だけでやるのは限界があるのかなと思います。我々建築士は災害時の応急危険度判定ですとか、ホームインスペクターなど、建物を見る専門家です。

例えば立入調査は市で行うが、その前段階の一次審査みたいなことを我々建築士が行うということも考えられるのではないかと思います。応急危険度判定を流用してもいいですが、何らかの基準を市で作って、それに基づき建築士が審査する、それをもとに必要と判断した空家について、市で立入調査をする、といった運用ができれば効率的に進むのかなと。

仮に人員を40人まで増やしたとしても統計上1万戸以上ある空家を見ていくことは実際のところ難しいと思います。今後空家も増えていくという中で、この協議会で話をしていてもやはり大きくやり方を変えないと対応は難しいと思いますので、協力できることがあれば、建築士など建物の調査ができる資格、団体はありますので、連携をとって対策を進めていければと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

有用な御提案ありがとうございます。本日御協議いただきました支援法人制度の活用はまだ行っていないませんが、現在関係団体の皆様と協定を締結して対応を進めている状況です。行政だけでできることは限りますので、今御提案いただいた内容も踏まえて、皆様方のお力添えをいただきながら事業を進めてまいりたいと思っていますので、今後も引き続き意見交換させていただけますよう、よろしくお願いいたします。

○荒川委員

我々司法書士会でも空家について、相続人となった方の手続など、具体的な相談をいただいて対応しているところです。市のほうで労力をかけて相続人を特定した後、我々司法書士で対応しているという状況ですが、支援法人の制度など、例えば相続人の捜索などでも我々司法書士が御協力できるのではないかと考えております。

今締結している協定の範囲内でももっと協力できることはあるのではないかと感じています。佐竹委員がおっしゃった外部のリソースの活用ということでお話をいただければさらに踏み込んだ御協力ができるのではないかと思いますので、御検討いただければと思います。

○事務局（市民安全推進課長）

御提案いただきありがとうございます。支援法人制度については、先ほど関係団体の意向を踏まえ協議を行い、制度活用について検討していくという事務局の案を御承認いただきました。現行の協定の中で何をお願いしたいのか、また何をやっていただけるのかということも含めて協議させていただければと思います。よろしくお願いします。

○林委員

外部監査の報告書ですが、特定空家等の認定、またその認定基準への指摘や意見についてですが、特定空家等に関しては対象が個人の財産である中で、行政としていろいろ検討して配慮しなければならない部分があるのではないかなと思います。ただこの前段階の、管理不全空家等については指摘や意見はなかったのでしょうか。

○事務局（空家対策係長）

管理不全空家等につきましては、船橋市が基準を作成し対応を始めたのが令和6年4月1日となります。今回の監査対象期間は令和5年度ですので、管理不全空家等については監査の対象となりませんでした。

○薄井議長

ありがとうございました。ほかに御意見などある方はいらっしゃいますか。

それでは以上ですべての議題が終了しましたので、令和7年度第1回船橋市空家等対策協議会を閉会します。皆様ありがとうございました。

9 資料

- (1) 船橋市空家等対策計画の見直しについて
- (2) 令和5年住宅・土地統計調査結果について
- (3) 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【国土交通省住宅局資料抜粋】

- (4) 空家等活用促進区域の活用について
- (5) 評価方法の見直しを見据えた取組の整理について
- (6) 「船橋市空家等対策計画」見直しスケジュール
- (7) 令和6年度船橋市包括外部監査結果報告書について

10 問い合わせ先

市民生活部市民安全推進課空家対策係

電話 047-436-3113