

建設環境委員会行政視察報告書

平成29年11月17日

狭山市議会議長  
齋藤 誠 様

建設環境委員会  
委員長 綿貫 伸子

当委員会は、下記の通り、埼玉県八潮市を視察して参りましたので、その概要について報告します。

記

日 程 平成29年10月4日（水）

視察事項 埼玉県八潮市  
八潮市の空家等対策の取り組みについて

参加者 綿貫 伸子 千葉 良秋 高橋ブラクソン久美子  
土方 隆司 町田 昌弘 望月 高志  
大島 政教

随 行 佐藤 宏毅

## 埼玉県 八潮市

[市制施行] 昭和47年1月15日

[人口] 87,527人 (平成29年4月1日現在登録人口)

[面積] 18.02km<sup>2</sup>

[概況] 埼玉県の東南部にある北足立台地と野田台地に挟まれた中川低地の南端に位置している。東に中川、西に綾瀬川に囲まれた自然堤防と後背湿地からなる高低差2m未満の平坦な地形となっている。鉄道空白地帯であったが、平成17年8月に「つくばエクスプレス」が開業して秋葉原駅から8番目の駅となる八潮駅が開設され、都心から20分の至便な都市となった。

今後、地下鉄有楽町線の延伸により八潮駅との接続が計画されるなど一層の都市化の進展が見込まれる。このような背景により人口増加率が4.5% (国勢調査) と高い値にあるとともに土地区画整理事業によるまちづくりが急速な進展を見せている。

### 【はじめに】

国による「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月より施行された。こうした状況を踏まえ、八潮市では平成28年2月に「八潮市まちの景観空家対策計画」を策定し、その計画の実効性を担保するため「八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例施行規則」、「八潮市特定空家等・特定居住物件等調査審議会規則」を制定している。全国的な空家の増加とその対策が求められる中、狭山市においても同様の課題を抱えている。条例及び協議会がともに制定されている先進的で特徴のある「施行規則・審議会規則」を策定した八潮市を視察地に選定したものである。

### 【視察項目】 八潮市の空家等対策の取り組みについて

### 【視察内容】 八潮市まちの景観と空家等対策計画

#### 1. 計画策定の背景と目的

平成20年から平成25年の5年間で空き家が660戸増加しており、将来さらに増加が予想されたこと。国の「空家特措法」が全面施行され空家等に関する対策を適切に行うことが、市町村の責務として位置づけられた状況を踏まえ、空家に限らず現に使用している建物で適切に管理されていないものについても対策の対象として、市民が安全・安心して暮らせる良好な街並みづくりを目的としている。

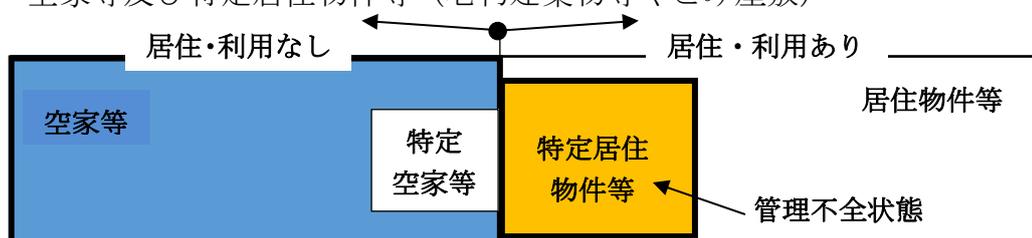
#### 2. 計画の対象

##### 1) 対象とする地区

社会情勢の変化による将来的な増加も考え、市内全域を対象としている。

##### 2) 対象とする建築物の範囲

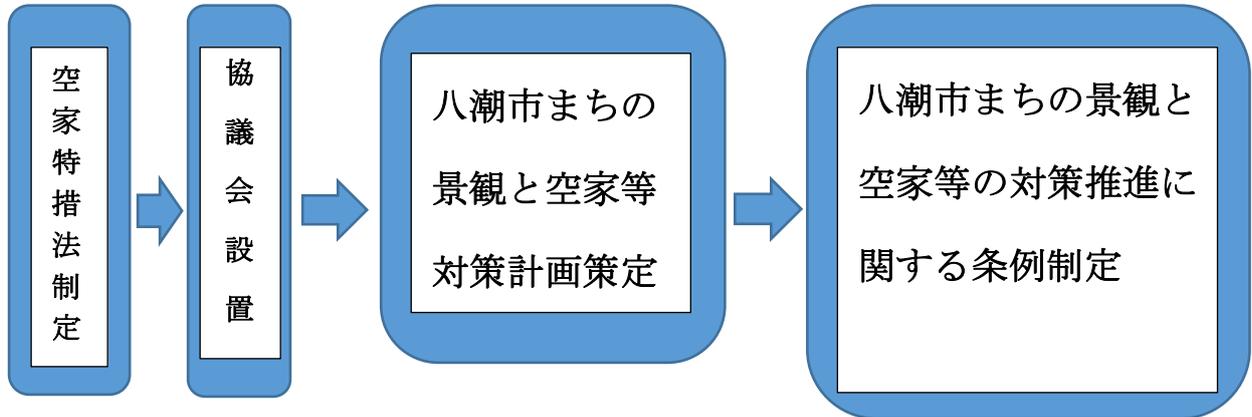
空家等及び特定居住物件等 (老朽建築物等やごみ屋敷)



### 3. 基本方針

問題が顕在化する前から十分な対策を講じることを基本的なスタンスとして「予防対策」に重点をおきつつ、著しい管理不全状態に陥った場合にも、必要な措置を迅速かつ的確に行うことを方針としている。

### 4. 条例制定までの流れ



時期	庁内検討会議	市内空家等実態調査	計画決定の手続き 条例手続
26年10月	まちの景観と空家等対策計画策定基本方針の決定 【事務局】		
11月	第1回 会議		特措法 公布 11月27日
12月	第2回 会議	H26.12～H27.2 町会、自治会との連携による調査	
27年1月			
2月	第3回 会議		特措法 一部施行 2月26日
3～6月	第4回 会議	第1回協議会 5月14日	特措法 全面施行 5月26日
7～9月	第5回 会議	第2回協議会 7月29日	計画(案)パブコメ
10～12月	第6回 会議	第3回協議会 10月21日	住民説明会
1～3月		第4回協議会 1月19日	計画の決定 条例(骨子案) 骨子案パブコメ 条例(案)
28年4～6月	第7回 会議	条例施行規則(案) 審議会規則(案) パブコメ	条例(案)庁議決定
7～10月			条例(案)議会上程 条例公布 6月20日 10月1日 全部施行



5. 条例制定後の取り組み

空家等に対して、市と関係団体が相互に連携・協力し、総合的にサポートする取り組みの確立に向け、『八潮市まちの景観と空家等の対策に関する協定』を締結  
 ※埼玉司法書士会、埼玉県宅地建物取引業協会埼玉東支部、埼玉建築士会  
 八潮市社会福祉協議会、八潮市商工会、八潮市シルバー人材センター  
 全日本不動産協会埼玉県本部越谷支部

実績	緊急安全措置の実施	2 案件（古い空家における落下危険のあるモルタル撤去、落下危険のある屋根の撤去）
	軽微な措置の実施	1 案件（古い空家の壊れたガラス戸の封鎖）
	空家等の活用事例	1 案件（高齢者ふれあいの家として、交流の場に改修）

6. 課題等

- ・活用等を充実させるための検討
- ・所有者による解体促進のためのインセンティブの付与
- ・今後実施した場合の行政代執行における費用の回収方法等の研鑽
- ・空家解体後の跡地利用の検討
- ・空家バンクの設置

7. 今後の展開方針

- (1) 所有者への**意識**付け：所有する自由には管理する義務が伴う
- (2) 地域との**協働**による取組：地域問題の1つとして一緒に考える
- (3) 関係団体との**連携**による取組：各分野の専門家が知恵を絞る

【主な質疑応答】

- Q 空家対策の予算は  
 A 2年間で700万円を計上した。
- Q 緊急安全措置は予算計上していないのか。  
 A 消防署員などによる措置なので計上していない。  
 今年度は特定空家調査費を1件4万円で10件分の40万円計上した。
- Q ふれあいの家支援事業のたんぽぽカフェについて補助は  
 A 市内4か所のカフェのうち1ヶ所が空家利用であった。  
 開設時補助：家賃1か月分3万円、設備補助 30万円  
 運営費助成：月12日以上開催・・・1万2千円  
 月5～8日開催・・・3千600円



以上が視察の概要であり、報告いたします。

八潮市役所玄関前にて