

令和2年度 第2回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和2年12月22日(火) 15時00分～16時20分
2. 場 所 茂原市役所本庁舎1階 102会議室
3. 出席者 (委員)
豊田会長、宝福委員、山本委員、高山委員、村井委員、西條委員
深山委員、大和久委員、飯尾委員
(事務局)
渡辺都市建設部部长、高橋都市建設部次長(建築課長)、大羽澤課長補佐
北田係長、飯田技師
欠席者 大和委員
傍聴人 2名
4. 内 容
議事1 空き家対策の具体的施策について
議事2 特定空家等の経過報告について
議案第1号 特定空家等への法的措置について

5. 会議経過

司会 : 「皆様こんにちは。」定刻となりましたので、始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中ご出席をいただき、誠にありがとうございます。本日の司会を務めさせていただきます。空家等対策協議会事務局の建築課・課長補佐の大羽澤と申します。よろしく願いいたします。

会議に移ります前に、ご報告を申し上げます。本日のこの会議は、「茂原市情報公開条例」により公開対象会議となっております。また、会議の内容を記録するため、録音・写真撮影等をさせていただきます。写真につきましては、ホームページに公開させて頂く場合がありますので、ご了承ください。

本日は傍聴者が2名いらっしゃいます。傍聴人の皆様におかれましては、先程事務局よりお配りした「傍聴要領」を読んでいただき、その内容をお守りください。また、「傍聴要領」に反する行為をされますと退場していただくこととなります。なお、本会議につきましては、次第の5、議事の一部と議案第1号に個人情報を含みます。恐れ入りますが、個人情報を含む部分につきましては非公開とさせていただきます。傍聴人はその部分だけは退室していただくこととなりますので、あらかじめご了承ください。

また本日、大和委員におかれましては所用により欠席と伺っております。現在の出席委員は9名でございます。委員総数10名の半数以上が出席されておりますので、「茂原市空家等の適切な管理に関する条例施行規則」第5条第2項の規定により、本会議は成立していることを報告させていただきます。

ここで、配付資料の確認をさせていただきます。
「令和2年度第2回茂原市空家等対策協議会会議次第」が1枚、
「茂原市空家等対策協議会委員名簿」が1枚、
「席次表」が1枚、
「説明資料」が2部、
「茂原市空き家バンク登録物件リフォーム補助金交付要綱」(案)が1部
「第一次茂原市空家等対策実施計画(案)」が1部
「相続関係図」が1部
以上8点です。

資料はお揃いでしょうか。お手元に無いようでしたら、挙手をお願いします。
よろしければ、会議次第に従いまして進めさせていただきます。

それでは、ただいまより令和2年度第2回茂原市空家等対策協議会を開会いたします。

初めに、次第の2、協議会の開催にあたり、都市建設部次長で建築課長の高橋より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。高橋次長よろしく願いいたします。

【高橋次長のあいさつ】

ありがとうございました。続きまして、次第の3、委員のご紹介でございます。
お手元の「茂原市空家等対策協議会委員名簿」をご覧ください。令和2年10月1日付けの人事異動に伴いまして、茂原警察署生活安全課の大和将明(やまとまさあき)課長が望月課長に変わりまして新たに本協議会のメンバーとなりました。残念ながら本日は欠席です。

続きまして、次第の4、事務局の紹介ですが、協議会委員名簿の下段にありますので、割愛させていただきます。

続きまして、会議次第の5の議事に移らせていただきます。これからの進行につきましては、豊田会長をお願いいたします。

豊田会長： それでは、進行を務めさせていただきます。恐縮ですが座ったままで進行させていただきます。

本日は、事前にお知らせしました議事に、特定空家等への法的措置の議案1件を追加していますので、本日お配りした会議次第により進めて参りたいと思います。

また、本日は17時の終了を見込んでおります。休憩に関しては様子を見ながら判断したいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、議事1「空き家対策の具体的施策について」事務局から説明をお願いします。

事務局： 建築課住宅政策係長の北田と申します。よろしく願いいたします。

議事1に入る前に7月21日に開催されました前回会議での質問について回答します。前回会議では、空き家対策の具体的施策についての中で、議長から空

空き家バンクで6件の成約があったが、市外からの転入者は何人いるのかとの質問ですが、市外転入者は4世帯9人です。また、市内転居者は2世帯4人でした。

次に、村井委員から成約された空き家バンク物件について入り口がどこであったかとの質問ですが、空き家バンク実施要綱で、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第34条の2に規定する媒介契約を締結しているものを除くとされていますので、おのずと市の空き家バンクが入り口となります。

また、マイホーム借上げ制度は活用されているのかとの質問ですが、現在は緑ヶ丘と栗生野で2件利用されている状況です。また、過去には、緑ヶ丘、北塚、東郷で3件活用されていました。以上で前回会議での質問事項を終わります。

それでは、議事1の空き家対策の具体的施策について説明させていただきます。はじめは、(1)GISを活用した空き家台帳の整備です。

前回会議の中でも少し説明させていただきましたが、年度当初から整備し始めまして、概ね完了いたしました。このように地図上に空き家の所在地を落とすことにより、非常にわかりやすくなりました。1つ1つの丸の中に空き家に関する情報が格納されています。図は、相談内容によって色分けしています。また、GISを活用することにより、他の課が作成したレイヤーを重ねることもできます。左側の図は、学校教育課が作成した通学路のレイヤーを重ねたものです。右側は、航空写真を並列して表示させたものです。空き家が通学路に面しているとか、住宅街であるとか空き家の周辺の状況等が机上でわかり、所有者の情報提供等する際に大変役に立ちます。

先ほど一つ一つの丸の中に空き家に関する情報が格納されていると言いましたが、その情報を入力する画面がこちらです。上から通報者情報からの情報。その下に現地確認後の情報、所有者に対し指導などをした対応状況。右側は、土地・建物所有者情報。一番下の欄は、特定空家等に認定した後の対応状況を記入する欄です。これらの情報を属性情報といいます。

また、ファイリングというタブがありまして、こちらに写真や書類等を格納できます。このように書類を引っ張り出すことなく、机上で過去の状況等を確認できるようになっています。

属性情報は、エクセルファイルにエクスポートすることができ、それをもとに集計作業をすることができます。

表は、相談内容別に分類したものです。空き家計画P.11に同様の表がありますが、令和2年度9月末までを集計したものです。計779件の相談があり、分類別では、樹木・雑草によるものが327件と一番多くなっているのが分かります。

つづいて、相談件数の推移ですが、一番上段の行は年度毎の相談のあった件数で、その件数から過年度と新年度の重複分を除くと新規に相談のあった件数がでてきます。これによると年度毎にばらつきはありますが、100件ずつ空き家が増加しているのが分かります。ただし、相談があり、指導により改善されたり、解体されたりと処置が完了した情報を、すべて把握できているわけではありま

せん。100件程度増えていると言いましたが、そのうち数十件は改善されているものと考えています。

つづいて、相談リピート件数です。これは、1つの空き家に対し、過去5年間で繰り返し相談があるものを集計したものです。

続きまして(2)の空き家バンク登録物件リフォーム補助金交付要綱(案)について説明します。前回の会議の中で、空き家の利活用のためのリフォーム補助金の創設を考えるとお話をさせていただきました。なぜ空き家バンク登録物件なのかとまた補助要綱(案)内容について説明します。空き家対策計画P.10にもありますが、平成30年一戸建ての空き家の総数3,710戸とありますが、その内訳として2次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅とあります。その他の住宅に注目したいと思います。その他の住宅とは、長期に渡って不在の住宅、建て替えなどのため取り壊す予定の住宅です。その数2,750件、うち790件は腐朽ありとされ、耐震改修や解体しなければいけない住宅です。こちらは、木造住宅耐震改修費補助金により、耐震補強や耐震補強工事と同時にされるリフォーム費用の一部を補助する補助金が既に用意されています。また、1,960件は腐朽なしとされる空き家ですが、適正に管理されている空き家、管理されていない空き家、その数ははっきりと掴めていません。問題となるのは管理されていない空き家ですが、今回の補助金は全部ひっくるめて1,960件を対象にしています。腐朽なしの空き家を中古市場に押し出すことができれば、空き家の減少、移住・定住の促進、地域の活性化が図れると考えています。

空き家バンクの制度について説明します。空き家バンクとは、所有している空き家を売りたい貸したい人が空き家バンクに登録し、買いたい、借りたい人が利用登録し、双方をマッチングさせる制度です。

平成29年度から始まった空き家バンク登録物件数は表のとおりになっており、平成29年度から令和2年12月現在までで12件の登録がありました。うち3件が取下げしまして、残る9件の内8件が成約し、1件が売り出し中です。3年半で実質9件しか登録がありません。

物件に対し、利用したい人の登録状況です。平成29年から39世帯(76人)の方が登録している状況です。それに対し8世帯(17人)が成約するのみにとどまっています。このように39世帯の利用希望があるにも関わらず、取下げ物件を除くと9物件しかなく、物件が不足している現状です。

県内で空き家バンク制度を創設している市町村は全部で36市町村あります。前回の会議では31市町と説明しましたが訂正します。そのうち空き家バンクを対象としたリフォーム補助金を創設しているのは11市町あります。補助額は10万円から最大200万円、補助率は1/10から最大2/3となっています。空き家バンクの成約数、売り出し件数は本市よりはるかに活用されている状況が伺えます。リフォーム補助金を創設することにより空き家バンクが活性化すれば、空き家減少に寄与すると考えますので、本市も実施してみたいと考え

ています。他市町の補助要綱を参考に案を考えてみました。

空き家バンク登録物件リフォーム補助金交付要綱(案)です。お手元に要綱(案)をお配りしています。ポイントとなる部分を説明します。まず趣旨ですが、空き家の利活用を促進し、良好な生活環境の保全を図るとともに、移住、定住及び地域の活性化を促進するため、空き家バンクに登録された空き家のリフォームを行う者に対し、補助金を交付するとしています。

次に、誰がこの補助制度を活用できるかですが、売却、貸したい人は物件登録者と呼び、賃貸物件の場合は物件登録者をリフォームする際に補助を受けられます。また、購入、借りたい人は利用登録者と呼び、売却物件を購入した利用登録者がリフォームする際に交付を受けられます。要するに、所有者がリフォームを行うことと規定しています。あとは、市税等及び国民健康保険税の滞納がないこととします。

次に補助対象事業ですが、

1. 売買、賃貸借契約を締結した日から1年を経過する日までにリフォームが完了する者
 2. 補助金の交付の決定を受けた年度の2月末までに完了するもの
 3. 当該補助に係るリフォームに関して、他の補助を受けていないもの
 4. 過去にこの補助金を受けた登録空き家のリフォームでないもの
- としました。

例として、令和2年12月1日に契約した利用者がいます。①の条件は1年を経過する日までにリフォームを完了するものとしていますので、令和3年11月30日までに完了する必要があります。次に②の条件ですが、補助金の交付決定えお受けた年度の2月末までに完了するものとしていますので、画面のオレンジ色の部分、12月以降その年度の2月末か翌年度の4月から12月の間に申請し、完了する必要があります。国の交付金を使うとこのような制約が出てきてしまいます。

平成29年度から始まり一番最初の契約者は平成30年10月です。このような施行日以前に契約した人が利用できないものになってしまうため、附則で補助を受けられるように規定しています。

補助対象経費は、内装並びに屋根、外壁の修繕又は改修、建具、主要構造部の改修等、配線又は配管を伴う電気設備及び給排水衛生設備の改修等、その他市長が適当と認めるものとしています。

補助金の額についてです。補助対象経費の1/2を乗じた額で上限30万円としました。また、市外からの転入者であった場合や市内業者によるリフォームの場合は上限額10万円を上乗せし、転入者や市内業者に配慮しています。具体的に加算がなしの場合で100万円のリフォームを実施した場合、補助対象経費の1/2=50万円、上限30万円のため、補助額は30万円となります。加算が2つある場合で、100万円のリフォームを実施した場合補助対象経費の1/2=50万円、上限30万円に10万円×2を加算し、補助額は50万円と

なります。

交付決定等で、この補助金を申請した年から10年間補助金の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸付又は担保にしてはならないとありますが、これは補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律というのがあります。国の交付金を使用するとこの法律が適用となる関係で、この制限がついてしまいます。

交付決定の取り消しですが、要綱に違反したとき、偽り不正な手段で交付を受けたとき。補助金を目的外に使用したときは取消にあります。

つづいて、交付決定を取り消した場合は期間を定めて返還させると規定します。

このように昨日まで考えておりましたが、県から急遽アドバイスがありまして、賃貸物件についてリフォーム補助することが適正化に関する法律に抵触する恐れがあるとのことでしたので、賃貸物件に対してリフォーム補助がなくなる可能性があるということを申し添えます。なお、この要綱は、3月議会後、制定する予定でございます。

次に、(3)第1次空き家等対策実施計画(案)について説明します。お手元に(案)をお配りしております。ところどころ抜けがありますが、施策については、この5カ月間考えてまいりましたのでご説明いたします。

空き家計画の3つの方針に沿って、実施中の施策、未実施の施策をまとめました。

はじめに、予防・抑制の具体的施策です。実施中の施策はこのようになっています。これから検討していく施策としては、専門団体と協働して空き家相談会等を開催したいと考えています。

次に、利用・活用の具体的施策です。実施中の施策はこのようになっています。これから検討していく施策として、強く進めたいと考えているのは、民間事業者との連携です。例えば、売却意向のある所有者と購入の意思のある事業者とのマッチングです。この仕組みが構築されれば、空き家解消に大きく寄与するものと考えています。また、助成制度では、国の空き家対策総合支援事業が用意されており、この事業は空き家を地域交流の場やポケットパークとして活用する場合や除却する場合に補助しますよ、という制度です。こちらの検討も進めたいと考えています。

3番目は、解消・除却の具体的施策です。実施中の施策はこのようになっています。木造住宅の耐震化率の向上を目的とした、補助金が用意されています。この補助の概要ですが、耐震診断を実施し、耐震性なしと判断された建物は、補強工事に進むか、解体(除却)するかという選択となります。そこで補強工事に進む場合は、補強工事の補助と、除却に進む場合は除却の補助が用意されています。

これから検討していく施策として、先ほど説明したことと同じですが、空き家対策総合支援事業です。現在千葉市や市川市が実施中です。

お手元に第1次空き家等対策実施計画(案)をお配りしていますが、具体的施策

の内容は今説明したとおりです。(案)の中には、施策をいつ検討するか、またいつ実施するかスケジュールとともに記載しておりますので、あとで各自ご覧ください。

最後になりますが、空き家対策において、千葉大学と連携して考えていこうと地方創生、団地再生などに精通した鈴木雅之准教授と打ち合わせを行いました。来年の4月から始まる予定です。何がどのように始まるのか現在不明な点が多いですが、今後ご報告させていただきたいと思います。

以上で、議事1の説明を終わります。

会長：ありがとうございます。今の説明の中で、質疑がある方は挙手をお願いします。

村井委員：先ほど助成金の所で国の法律との整合性について話があったと思いますが、貸付の所だけ県の方から指摘があったとのことですが、これを読むと担保に供してはならないとなっているので、住宅を買って住宅ローンを組んだ場合抵当がつきますから、そうすると現金で買う人でないと適用にならないということになるのではないかと。読んでいくと、「これも大丈夫か」というものがいっぱいあります。売却するときには該当するので返却してくださいね、で、了解しましたと。それを含んだ金額で売却できれば良いと思いますけれども。“貸し付け、担保に供し”という入口の所でいきなりつかかってしまっているの。そうすると他の市町村で今までやってきたところはみんなクリアできているのでしょうか。

事務局：こういった制限がつく関係で、国の交付金を活用しないという団体も多くあります。よく言われますが、市の単独の一般財源でこのような交付金を作るのは自由です。ただ国の交付金を使用するということは、先ほどの補助金の適正化に関する法律というものが必ず絡んでくるので、このような制約が絡んできてしまいますよという指導を受けます。先ほどの村井委員の担保についてですが、すみませんがそれは確認させていただきます。

村井委員：わかりました。もう1つだけ、最後の方にあった除却の助成金というのは、これは市独自の補助金という解釈でよろしいですか。

事務局：これについては耐震化というメインがありますので、しっかりとした国の補助が出ます。

村井委員：それは除却をするという条件でも構わないのですか。

事務局：構わないです。ただし、耐震診断を行うことが大前提です。耐震診断を行って、耐震性がないと判定されたものについて除却するというのであれば補助を受けることができます。

豊田会長：ただいま村井委員の方から貴重なご意見をいただきましたが、次回の会議までに他市町村で出している補助金について、どんな形で出しているのかという点と、あと入口の所でバッティングする部分があるという話だったので、その辺も含めて、あと村井委員がたくさんあると仰っていたので、あとで個別案件で聞いていただいて、それについて次回の会議の時に検討結果を報告するような形で

いかがですか。

事務局 : 分かりました。

豊田会長 : 他には何かございませんか。

高山委員 : 貸し付けとありますけど、空き家を買って茂原市に来て市民を増やして定住していただく、というのは基本的な考え方だと思うんですけども、中古住宅を借りて、リフォームして、賃貸にまわす空き家が結構多いです。たとえばアパートを一棟買いして、将来に向けて賃貸にまわす、というお客さんが多いです。一戸建てでも比較的安いところを買って賃貸にまわすというお客さんも結構多いです。そうすると、こういうところで引っかかっていると、抵当権の問題もありますけど、決まりませんよ。制約を少し緩めてやっていかなければ本当の意味での空き家対策にならないと思います。これから県と協議するということですけども、県と協議するとともに国とも議論した方が良いと思います。申し訳ないですが、国の偉い役人さんの方は実態が見えていないのではないかと、ということを感じました。

豊田会長 : 今は所有者がオーナーになって又貸しという例が多い、ということですか。

高山委員 : 所有者になって貸して賃料をもらう。利回りが合えば○。

豊田会長 : 分かりました。

司会 : 今やっている三世同居等支援事業は、新築マイホーム購入、中古マイホーム購入、同じ社会資本で補助金を出している。借金をせずに買う人はいないのだから、その人たちに最高100万円まで出しているけれども、アウトということなのか。

事務局 : 家を建てる際にお金を借りるとするのは殆どだと思いますので、その辺は問題ないとは考えておりますけれども。少しその辺の理論建てした説明がしかねます。

豊田会長 : 今、色々と検討していくことが大事ですので、皆様の意見を踏まえて何か改良して良い制度に持っていけたら良いと思っておりますので、よろしく願いいたします。

その他にはご意見等ございませんか。それでは私の方から、具体的施策の中の物件登録者が市外だった場合に「市税及び国民健康保険税の滞納がないこと」と書いてありますが、この市税というのは固定資産税といった物件の税と解釈すれば良いですか。

司会 : 茂原市で滞納のない証明を取る場合、収税課で出していますが、市税“等”なので実際には固定資産税、住民税、軽自動車税、国民健康保険税、全部入っています。茂原市の補助金を受ける人はこれを持ってきて下さいと。要するに収税課で取り扱う税については滞納していない、ということで発行しています。ただこれは茂原市の基準なので、千葉市も滞納無証明がありますが、これはおそらく市税だけかもしれません。なぜこのような証明を出すかと言いますと、滞納整理の一環でもあります。サービスでやろうということになっているので、茂原市の場合には全部入っています。居住地の納税証明、すべての自治体が発行しているわ

けではありませんが、居住地のものももらう必要があります。

豊田会長： 申請者の居住地など、このあたりの表現とか工夫して下さい。茂原市分だけかなど、文面を見たら思います。その物件登録者の居住地の税の滞納がないこと、とか。

他にご意見等ございませんか。それではまた何かありましたら申し述べて下さい。

続きまして、議事2「特定空家等の経過報告について」と議案第1号の「特定空家等への法的措置について」ですが、個人情報を含む内容となります。恐れ入りますが、傍聴人はしばらくの間退室願います。

— 傍聴人退室完了 —

それでは、議事2「特定空家等の経過報告について」事務局から説明をお願いします。

【事務局より説明、個人情報を含むため省略】

豊田会長： ありがとうございます。今の説明の中で、質疑がある方は挙手をお願いします。無いようでしたら、続きまして議案第1号特定空家等への法的措置について説明をお願いします。

【事務局より説明、個人情報を含むため省略】

【採決、個人情報を含むため省略】

豊田会長： 個人情報を含む内容は以上ですので、傍聴人の入室をお願いします。

それでは、議事が一通り終了しましたので、事務局にお返しします。

司会： 豊田会長ありがとうございました。

それでは、最後に次第の7、その他について、事務局からの連絡でございます。次回の協議会の開催予定ですが、年間予定でもありましたが次回は令和3年3月19日（金曜日）13：30からを予定しております。正式な開催通知につきましては約1ヶ月前に送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。委員の皆様方から何かございませんでしょうか。よろしければ、以上をもちまして、令和2年度第2回「茂原市空家等対策協議会」を終了とさせていただきます。

長時間にわたりましてありがとうございました。