

令和6年度 第1回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和6年8月20日(火) 13時30分～14時20分
2. 場 所 茂原市役所本庁舎8階 801会議室
3. 出席者 (委員)
大石会長、麻生委員、中島委員、井桁委員、松本委員、山田委員
渡邊委員、林委員、高橋委員
(事務局)
白井部長、丸次長、井上課長、緑川課長補佐
太田係長、安藤副主査、萩原技師
欠席者 松井委員
傍聴人 0名
4. 内 容
議 事1 令和6年度の空き家対策について
議 事2 空家等対策計画の改定について

5. 会議経過

司会： こんにちは、予定の時刻となりましたので、会議を始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、お忙しい中ご出席をいただきまして、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・課長補佐の緑川と申します。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。

次に、傍聴人についてですが、定刻までに傍聴者が現れなかったことから、本会議は公開会議とした上で「傍聴者なし」ということで進めさせていただきたいと思っております。

続いて会議に先立ちまして、配付資料の確認をさせていただきます。はじめに、「会議次第」が1枚、「委員名簿」が1枚、「席次表」が1枚、「説明資料」A4のホチキス止めが1部と開催予定が記載されたものが1枚となっております。資料はお揃いでしょうか。お手元に無いようでしたら、お配りいたします。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6年度第1回茂原市空家等対策協議会を開会いたします。はじめに、次第2、協議会の開催に当たり、建築課長の井上より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。井上課長よろしく願いいたします。

【井上課長のあいさつ】

司会： 続きまして、次第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。それでは、昨年度より委員の変更もございましたので、名簿順にてご紹介いたしますので、委員の皆様は一言ご挨拶をお願いします。

【委員のあいさつ】

司会： 続きまして次第4、事務局側の出席者を紹介させていただきます。部長より順にお願いします

【事務局のあいさつ】

司会： 本日協議会の開催にあたり、委員の出席者は9名でございます。従いまして、委員総数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。

それでは、次第5、議題に移らせていただきます前に、協議会の会長は副市長をもって充てるとされております。従って、大石副市長が会長を務め、併せて協議会議長となります。よって、これからの議題の進行につきましては大石会長にお願い致します。宜しくお願い致します。

【大石会長のあいさつ】

議長： それでは、会議次第により進行を務めさせていただきます。本日は議事1として「令和6年度の空き家対策について」議事2として「空家等対策計画の改定について」それぞれ事務局からご説明がございます。はじめに、議事1「令和6年度の空き家対策について」事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、議事1「令和6年度の空き家対策について」7つの項目について説明させていただきます。はじめに空き家対策の全体像について、空き家の分類とその戸数ですが、市内にある一戸建ての空き家は、平成30年の総務省住宅・土地統計調査において3,710戸と推計されており、これは、別荘や二次的住宅、賃貸用や売却用などの使用目的のある空き家と、相続等で取得した使用目的のない空き家の総数となります。この中に、管理不全なことにより近隣の方に悪影響を与えている空き家が729戸あり、この729戸とは令和4年度末時点の現に市に相談の寄せられている空き家の実数となります。さらに、これより状態の悪い、放置され老朽危険な空家として特定空家等に認定されている空き家が14戸となっており、これが市の空き家の状況となります。このような状況に対し、市では空き家の状態に応じた対策を実施しており、使用中の住宅に対しては「予防・抑制策」、管理されている空き家には「利用・活用策」、管理不全な空き家、老朽危険な空家については「適正管理、解消・除却策」を講じ、空き家の状態に応じた総合的な対策を実施しております。

②市民からの相談空き家に関する対応状況として、市民から寄せられる管理不適切な空き家に関する相談件数は、グラフのとおりH27年度の97件以降は毎年100件以上となっており、令和4年度末時点で、のべ1,057件の相談を受けております。相談の寄せられた空き家については、現地確認し、所有者等へ文書や電話等による改善の働きかけを行っております。また、併せ

て国の示す空き家の適正管理に関するチェックリストや、利活用策として、空き家バンクの登録に関するチラシを、所有者等へ送付し働きかけを行っております。

③空き家に関する情報提供として、空き家の発生予防・抑制のため、現に空き家を所有している方や、今後空き家となる可能性のある、使用中の住宅を所有されている方に対し、固定資産税の納税通知を利用し、空き家の放置に関するリスクなどを記載したチラシの同封による情報提供や、空き家に関する職員出前講座を開設し、様々な方法で情報発信を行っております。今年度はさらに、この情報発信の新たな手段として、茂原市の空き家に関する情報をまとめた、空き家ガイドブックの発行を予定しております。参考として、各テーブルにガイドブックのサンプルを1部用意いたしました。

これは空き家に関する法令等の説明や売買、相続などの手段に関する情報、その相談先などを1冊にまとめた20ページ程度の空き家対策総合情報誌となります。空き家ガイドブックの発行に伴い、民間事業者の㈱サイネックスと「茂原市空き家対策ガイドブック」の協働発行に関する協定を令和6年6月14日に締結いたしました。この協定は㈱サイネックスが市内の空き家に関する事業者（建設・不動産・司法書士事務所等）に広告掲載の募集をかけその広告掲載料を原資とし発行するため、公費負担なしで作成出来るものとなります。サンプルの白紙部分に事業者の広告が掲載されます。現在、12月の発行に向け事業者へ広告募集文の送付準備や、掲載内容の校正をおこなっています。活用方法としては、建築課及び関係各課での窓口配布、公民館や福祉センター等での配布及び空き家所有への発送を予定しております。

④空き家関係団体との協定についてですが、「全日本不動産協会」「宅地建物取引業協会」と協定している、利活用に関する空き家バンクについては、今年度も継続し登録物件の増加に向け実施してまいります。また空き家に関する助成制度である、空き家バンクリフォーム補助金も継続してまいります。また、シルバー人材センターとの空き家の適正管理に関する周知も継続してまいります。

⑤空き家相談会について、これまで委員のみなさまにもご協力いただき、3度開催し、それぞれ一定の成果を上げることができました。今年度は少し手法を変え、他市で実施している事前予約制の開催を検討しています。これまでの相談会は、予約なしの、人の集まるショッピングセンター等を会場に、気軽に立ち寄れる相談会として実施してきました。今年度は事前予約制で、市役所の会議室を使用するなどし、相談環境を変えていきたいと考えております。予約制とすることで、予約時に相談内容の聞き取りが可能となり、当日より具体的なアドバイスが可能になるかと考えられます。その反面、相談を受けられる件数に限りが出てくるため、今年の空き家相談会は、従前の相談会と、新しい予約制の相談会の2本立てで実施を予定しています。従前の相談会としては、昨年と同様にカインズ茂原店の防災フェアに規模を縮小し1日参加し実施します。それに加え新たな相談会として、市役所会議室を会場に、司法書士や不動産鑑定士を講師に招いて相続に関すること、売買に関することについての市民向けセミナーを行い、終了後、予約制の個別相談会を行います。セミナーについては、空家法の改正や相続登記の義務化などの法改正もあったことから、空家に関する注目度は高いと見込まれます。また千葉市等でも同様の市民向けセミナーと相談会の実績もあることから、新たな相談会として検討しています。次年度以降については今年のそれぞれの相談会の結果を考慮し開催方法を再度検討してまいります。スケジュールについては、カインズの空き家相談会を9月14日（土）、新相談会を令和7年1

月頃を予定しております。カインズの相談会については、昨年同様委員の皆様にご協力いただくこともあるかと思っておりますので、その際はご協力よろしくお願い致します。

⑥財産管理制度について、昨年と同様に所有者のいない空家の利活用として、裁判所への申立てを4件実施してまいります。

最後に⑦新たな検討事項について報告いたします。これは茂原市、空き家所有者、関係団体さんとの関係を示した図となりますが、市は所有者に対し適正管理に対する指導等、及び所有者の空き家に関する相談先としての役割があります。市は寄せられた相談内容により、専門団体等へ案内しています。相続や登記に関することであれば、千葉司法書士会の無料相談等を案内しておりますが、行政書士会から市民の身近な相談先として、市と協力して個別相談を実施したいと話が上がっておりますので、今後どのような形で行うかなどの検討を進めてまいります。次に空き家の売買・処分に関して、流通可能な空家は空き家バンクや不動産会社などで取り扱い可能となりますが、住める状態でない空き家や、立地条件の悪い空き家については市場流通が困難な状況となっております。このような流通困難空家に対し、0円物件マッチングの手法を検討しております。0円物件マッチングとは流通困難空家を無償で引き取ってくれる方を募集するもので、近隣の白子町ではこの0円物件マッチングに関し民間事業者と協定を結んでおり、自治体での実績もあることから解決策の1つになると考えられます。ただ、0円といえ贈与契約時に民間事業者へ手数料が発生する他、登記費用、贈与税なども発生することから、0円物件マッチングの有効性等について引き続き検討していきます。

以上が令和6年度の空き家対策についてとなります。

議長： 質疑がある方は挙手をお願いします。

井桁委員： 市民から相談のあった空き家に対して、市は現場確認に行くのか。また、特定空家の判断基準があるのか伺いたい。

事務局： 市民から相談のあった空き家に対しては現場確認を行っています。特定空家につきましては、国のガイドライン等を基にした市の判断基準があり、それを基に個別に判定し認定しております。

麻生委員： 空き家の現場確認に行く際には、空き家の戸締りの確認をされていますか。

事務局： 基本的には敷地内への立ち入りは行わず、窓が空いている、ガラスが割られているといった周囲から見てわかる範囲の確認を行い、敷地内でのドアの戸締り確認は行っておりません。敷地内への立ち入りは、所有者へ事前通知が必要であり、特定空家の判定の際に行っています。

山田委員： 茂原市の空き家率は何%でしょうか。

事務局： 茂原市では実数調査を行っていないため実数は把握していませんが、総務省の住宅土地統計調査によると、平成30年で11.64%となっております。また、市町村ごとの最新のデータについては今年の9月に発表となります。

山田委員： 今までの事例で、空き家に勝手に人が住み着いていたという事例はありますか

か。

事務局： 今まで相談を受けた空き家の中で、そういった事例は確認されていません。

高橋委員： 昨年行った5件の相続財産清算人の申立てについて、予納金が持ち出しとなった案件はありますか。

事務局： 昨年行った相続財産清算人の申立てのうち、清算まで完了した2件については、予納金の持ち出しはありませんでした。

議長： ほかに無いようでしたら、続きまして、議事2「空家等対策計画の改定について」事務局から説明をお願いします。

事務局： 議事2 茂原市空家等対策計画の改定について、4つの項目について説明いたします。

①空家等対策計画の目的について説明いたします。空家等対策計画は空家等対策の推進に関する特別措置法第4条において、地方公共団体は空家等対策計画を作成しこれに基づく対策を実施し、その措置を講ずるよう努めなければならないとされ、地方公共団体の責務とされております。また国土交通省の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」において、空家等対策の全体像を住民が安易に把握することができ、また、空家に関する諸問題について広く住民の意識を涵養するよう定めることとされております。以上のことから、本市でも、令和2年3月に「茂原市空家等対策計画」を定め、計画に基づく空家対策を実施してまいりました。この度、5か年の計画期間を終えることから、一部内容の更新及び追加を行い、次年度から新たな計画をスタートさせるものです。

②計画改定の概要について、計画期間は令和7年度から令和12年度とします。次に現在の計画で使用している空き家戸数等に関する統計データを、令和5年度の住宅土地統計調査の値に更新します。具体的な施策については、これまでの計画で掲げる「予防・抑制」「利用・活用」「解消・除却」の3つの方針を継続し実施していくため変更等はありません。今回の改定に伴い追加する新たな項目として、1つが昨年末の空家法改正に伴う管理不全空家の対策に関すること、2つめが計画の管理指標となる目標値の設定となります。

③次に追加となる管理不全空家等について説明します。管理不全空家等とは空家法改正により新設された項目となります。空家法の改正は、全国的な人口減少及び住宅土地統計調査による空家数の増加をうけ、空家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除去等」について強化が図られました。管理不全空家等とは、法第13条により放置すれば特定空家等になるおそれのある空家と定義され、特定空家の予備軍となる位置づけとなります。法改正では、この予備軍に対し指導を強化することで、管理の確保・悪化の防止を図る目的があります。次に、管理不全空家に対する具体的な措置ですが、これまで特定空家に対してのみ勧告を行うことが出来ましたが、管理不全空家に対しても、通常の指導後改善が図られない場合には勧告が可能となり、勧告を受けた管理不全空家は固定資産税の住宅用地特例が除外されます。勧告は税負担が増すという、ペナルティを与えることで、所有者に対し適正管理を図るねらいがあります。次に具体的な判断基準について説明します。国土交通省では管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（ガイドライン）を示しており、その中で「空家のあるべき管理状態」、「管理不全空家等の状態」、「特定空家等の状態」が示さ

れております。判断基準の例として、屋根ふき材であれば、問題のないあるべき状態の空き家としては、一定の頻度で点検や補修が行われている状態。管理不全空家等の状態としては、屋根ふき材が破損している状態。特定空家等の状態としては、飛散のおそれのあるほどの著しい破損がある状態となります。同様に立木については、問題のないあるべき状態の空き家として、一定頻度での点検・伐採が行われている状態。管理不全空家等としては、伐採がされておらず腐朽が認められる状態。特定空家等としては倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜、幹の腐朽がある状態としめされています。この他にもガイドラインでは項目ごとに、空家の状態について細かく示されております。このガイドラインと空家の状態から管理不全空家を判断していきませんが、特定空家と管理不全空家の分かりやすい判別イメージとして、特定空家は修理困難なほど著しい破損した状態。管理不全空家等は適切な管理はされていないが、修理等による補修が可能な状態であると読み取れます。具体例として、空家の写真を参考にしめします。写真左は特定空家となり、主要構造部材の柱や梁の破損、屋根の落下がみられるため、修理困難な状態となります。これに対し写真右の空家は、雑草の繁茂は著しい状態であるが、建物の破損は部分的で、除草や修理等により利用が可能な状態となるため、管理不全空家に該当します。次に管理不全空家認定までのプロセスとなります。まず情報提供や助言等により所有者に状況の改善を依頼します。そこで度重なる依頼を行っても対策が図られない場合、又は周囲に対する悪影響の度合いなど、それぞれの状況に応じ管理不全空家の認定に進みます。認定の判断基準は先ほど説明した、国のガイドラインを基に作成した判定表により、点数化や影響度の大中小や有無において判定していきます。特定空家等の候補となるのは、評価点が100点以上もの、及び判定表における悪影響の範囲が大となるもの。それ以下の点数及び項目は管理不全空家。判定表に該当しない空き家は管理不全以下の、適切な管理がされていない空家となります。今年度は判断準の整理と、今まで相談の寄せられた空き家の中から管理不全空家に該当すると見込まれる空家の絞り込みなどの準備を行い、次年度から指導を実施する予定であります。

最後に④今後のスケジュールについて、本日の議事における意見の検討、10月に令和5年に実施した住宅土地統計調査の結果が公表されるため、データを更新し素案をまとめます。11月からパブリックコメントを開始し結果をとりまとめ、最終的な計画案については、令和7年2月の第2回空家等対策協議会において報告させていただきます。第2回の協議会で委員のみなさまの意見を取りまとめ公表は令和7年の4月を予定しております。若干タイトなスケジュールとなっておりますが遅れることなく実施していきたいと考えております。以上が議事2空家等対策計画の改定についての説明となります。

議長： 質疑がある方は挙手をお願いします。無いようですのでこれにて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： 大石会長ありがとうございました。それでは、続きまして、次第6、その他について、事務連絡があります。次回の協議会の開催予定ですが、第2回は令和7年2月を予定しております。事務連絡は以上でございますが、委員の皆様方から何かございませんでしょうか。無いようでしたら、以上をもちまして、令和6年度第1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。長時間に亘りまして誠にありがとうございました。