

令和4年度 第1回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和4年6月21日(火) 13時30分～15時00分
2. 場 所 茂原市役所本庁舎5階 504会議室
3. 出席者(委員)
豊田会長、西條委員、深山委員、麻生委員、中島委員
松井委員、松浦委員、齋藤委員、泊り委員、飯尾委員
(事務局)
渡辺部長、高橋次長(建築課長)、大羽澤課長補佐
北田係長、野口技師、豊臣技師
欠席者 なし
傍聴人 なし

4. 内 容
議事1 リノベーションまちづくり展示会について
議事2 令和4年度の空き家対策について
議事3 特定空家等の経過報告

議案1 特定空家等への法的措置について

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・課長補佐の大羽澤と申します、よろしくお願いたします。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。定刻までに傍聴者が現れなかったことから、本会議は一部に個人情報を含む関係で、一部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ます。

また本日、深山委員、中島委員におかれましては到着が遅れる旨の連絡がございました。現在の出席委員は8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。

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、令和4年度第1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1部、アンケート結果が1部、相続関係図が1枚、茂原市空き家等活用による「まちの活性化」ランドデザイン検討業務報告書が1冊、封筒が1通でございます。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4年第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、次第の2、協議会の開催に当たり、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。高橋次長よろしくお願いたします。

【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4年4月の人事異動に伴いまして、消防本部の齋藤 力一署長が、前任の渡辺署長に変わり新たに本協議会のメンバーとなりました。それでは、齋藤委員お

願います。

【齋藤委員のごあいさつ】

ありがとうございました。続きまして、次第の4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、豊田会長にお願いいたします。

議長： それでは、本日の会議を進めて参ります。それでは、進行を務めさせていただきます。では、会議次第により進めて参ります。本日は議事3件と議案1件がございます。議案1件については、事務局の説明の後、議決を取らせていただきます。それでは、はじめに、議事1「リノベーションまちづくり展示会について」事務局から説明をお願いします。

事務局： まず、議事1といたしまして、リノベーションまちづくり展示会についてご説明させていただきます。リノベーションまちづくり展示会について簡潔にご説明いたしますと、昨年度に千葉大学さんに、お願いしてやっていただきましたグランドデザインの設計委託の内容の展示会でございます。大きく2回に分けて行っておりまして、今年の3月1日から3月31日の間に市役所庁舎の2階にございます市民コーナーの方で、最初の展示会を行いました。その後、少し期間を空け、令和4年4月6日から、6月30日までということで、茂原駅前にある市立図書館の方で展示会を行っています。アンケートの回答者数についてですが、5月末時点で56名の方にアンケートの記載をいただいております。これが市役所と図書館で行っている展示会の様子です。その展示会場等で書いていただいているアンケートの結果を皆様のお手元の方にご用意させていただいております。クリップ止めの円グラフの載っているものがございます。アンケート内の設問への回答や、自由記述の欄への記載されていた内容について全て記載させていただいたりしておりますので、ご確認いただければと思います。スクリーンに映っているのが、私が気にしていた質問二つになります。まず一つ目が、「リノベーションまちづくりを推進すべきか」という設問になります。こちらは概ねほとんどの方が「推進すべき」というお考えをお持ちだということがわかりました。しかし、実際に「まちづくりに関わりたいか」という設問になってくると、少し減ってまいりまして、半数程度の方の賛同意見があるというところでございます。関わりたいと回答していただいた方について20人という数字があるのですが、少ないながらも一人一人の方のご意見を受け止め、拡大していくような形にできればよろしいかなと考えております。

アンケートの自由記述の中で、一つ気になったご意見、意見というか心意気というんですかね。そういったものがありましたので、抜粋させていただきましたので読み上げさせていただきますと思います。「未来の子どもたちのために大人たちが覚悟をもって魅力ある街並みを引き継いでゆく責任を負うべきだと考えます。」ということで、アンケートのご意見の中に入っている、一節でございます。

私もこの通りだと考えておりまして、空き家の問題が増えているということは、住宅ストックが多くなっているということにもなりますので、そういったところでですね、問題を解決するに当たって、市民の方々、ひいては周りに住んでいらっしゃる方ですとか、関係ある人たち全てが同じ方向を向いて協力し合える仕組みづくりがまずは必要ではないかというふうに考えています。そして、この展示を見ていただいた方の中で、空き家や空き店舗を使ってこういうことができるんだ、そう思っていた方が多くいらっしゃいます。その中で一つ具体化にできそうな事例が生まれていまして、茂原市の認定する市民活動団体というものがあるのですが、その拠点の整備を空き店舗を使ってできないかということは今模索しているところでございます。その内容としては、お配りしたグランドデザインの報告書の128ページ、この中で茶太閣白井園さんの建物をコミュニティカフェにする事例を提案としていただいておりますが、これに近しいような形ですね。実際に白井園さんの建物を使いまして、団体の皆さんが集まる場所集会所のようなものを作るということで、現在計画が動いているところでございます。他にもこの展示を見ていただいた団体さんですとか、企業の方々ですとか、何かできないかということをお話をいただいた事も多数ございます。そこで茂原市としても何かできないかということで、この後、議事2③で詳しいご説明をいたしますが、空き家の利活用を促進するような取り組みを行いたいと考えております。

ここまでの話や資料でリノベーションまちづくりという単語が結構出てきていると思いますが、実際にどんなものか1例をあげますと、グランドデザイン報告書の97ページでございます。民間委託型の例ということで、リノベーションまちづくりを北九州市でやっている事例がございます。この、まちづくりと同様のやり方でやっていらっしゃる、自治体が実は県内にも点在しておりまして、その一つである館山市の方に、先日実際に視察に行きまして参りました。館山市の職員の方とリノベーションされた物件を見ながらですね、どういう事業でやっているのか、どういう形で予算が付いているのか、どのような方々が主体となって動いているのか、そういったことをヒアリングして参りました。今スクリーンに映っているものが、実際そのリノベーションされた建物等になります。まず左から、これともともと倉庫なのですが、その倉庫を、ダイニングバーと言って夜のお酒を産むところに変えている。古材とって、もともと建物に使われていた材料を使ったり、その倉庫の中に残っていた雑貨、そういったものを使って独特な雰囲気をつくり出しているという事例でございます。スクリーン中央の事例は、もともと診療所として使われていた建物でございます。今は、簡易宿泊所に改修されており、館山市に観光にこられた方が泊まりにくるとのことでした。最後は右側の写真ですね、こちらはもともと通常のご住宅の離れなのですが、その離れをカフェとして運営しているものでございます。店主の方はこの建物の所有者のお子さんでございまして、その方が退職をされた後のセカンドライフとしてカフェを開かれてるということでございました。店内も雰囲気がよくて、居心地が良く私たちも一服させていただきます。こういった形で、もともとは倉庫であったり、診療所であったり、普通の住宅であったり、様々な用途だった建物が、全く違うものになって活用されている事例が現実でございます。

ただ、どこもが同じようにできるかという点、そういうわけでもなく、お金の問題もありますし、何より、報告書にも民間主導型と書かれていますが、実際にこのプロジェクトを動かすにあたり、一人の市民の方が非常に重要な役割を果たしているということもわかりました。その方の働きなくしては、こういったことがまず行われなかった可能性すらあるという事業でもございます。先ほどのアンケートによれば茂原市でも、20名という方が関わりたいというふうにおっしゃっていただきましたが、その中で積極的に動いていただけるプレイヤーの方がいれば、様々な動きあるのかなというふうに考えております。私からは以上です。ご清聴ありがとうございます。

議長： ありがとうございます。それでは事務局の方から説明がございましたが、これについて、何かご意見、ご質問等がありますでしょうか。民泊ですとか、ブームというところもあるのかも知れませんが、コロナについても少し緩やかになってきたように感じますし、色々な新しい動きも、これから活発化してくるのではないかと思います。松浦委員はなにかございますか。

松浦委員： ありがとうございます。(アンケート結果の)ご意見とかご感想を読ませていただいておりますが、とても前向きなご意見が多く、非常にうれしく思っております。アンケート結果も学生に見せたいなと思っております。先ほどは説明がございましたが、リノベーションまちづくりを推進していくべきという意見が多く、関わりという方が半分程。半分が少ないが多いかという所ですけども、僕から見たらかなり多いかなと思います。(アンケートに答えてくれた方だけで)20人程いるということで、多分茂原市全域でいえばかなりの人がいるのではないかと思います。ですから、そういう人たちが、どんな形でまちづくりを進めていけるのか、その仕組みというか、行政による直接的な支援はなかなか難しいかもしれませんが、間接的な支援、民間主導でやっている事業に行政として後方支援的なことをやられている事例もありますので、そのような形で進めていけるといいのかなと、そう思いながら聞いていました。

議長： ありがとうございます。他になにか、何か感想でも結構ですがございますか。私が個人的に思っているところなのですが、千葉大学の松浦先生と研究室の生徒さんでこの(「まちの活性化」グランドデザインの)報告書を作っていただいたのですが、特に最初の榎町のところが特に気になりました。茂原市の中心部であり、時代とともに、アーケードを設置したりとその時々で必要なものを作り賑わいを創出してきたものが、時代とともに変わってきており、非常に気になっているところです。

松浦研究室の方々が構想してくれたような全体のまちのイメージ、雰囲気、将来こんな町になった

らいいのではないかという、タイトルに書いてあるグランドデザイン、こんな形で（まち作りをして）行こう決まった時どういうふうに住民の方々に周知していくのか、行政が直接でこ入れできない部分もある中で、建て替えるときにこういう雰囲気でもちを作っていこう、という考えをどうもって頂けるのか、その辺りが今後の行政的な課題だと思っております。

空家等対策協議会の会長の立場から言わせていただくと、行政の方にはそういうのを、広く周知する方法や、誘導していく方法を今後少しずつ考えていただきたいなと思っております。

議長： それでは、質問等ないようですので、議事の2番目、令和4年度の空き家を対策について事務局から説明をお願いいたします。

事務局： それでは議事2、令和4年度の空き家等対策についてご説明させていただきます。

今ご覧になっているスライドの①～⑤の内容が今年度行う空き家対策等になっております。もちろん、空家等の所有者への情報提供や、特定空家の認定、指導等の業務はこれまでどおり行いながら、これらのものを進めさせていただこうと思っております。

ではまず①令和4年度空き家相談会の実施についてのご説明をさせていただきます。空き家相談会については去年の11月14日にもショッピングプラザアスモで開催させていただき、多数の相談者に来場していただいたところです。昨年度は空き家対策協議会の委員の皆様にも、いろいろな意見をいただいたり、相談員として参加していただきました。その節はどうもありがとうございます。

この相談会について今年度も行おうと考えさせております。実施予定日としては、令和4年の11月3日木曜日の祝日となっております。この日の13時から17時を予定しております。場所としては同じくショッピングプラザアスモを予定しております。去年は1階の時計のあるセンターコートを使わせていただきましたが、今年は2階のスペースを使わせていただく予定となっております。方式としては、去年と同じく個別相談、当日受け付けてそのまま相談していただくという形をとらせていただこうと思っております。相談員さんについても、去年と同じく宅建協会さん、不動産協会さん、司法書士会さんに後援を依頼し、その上で、相談員さんを派遣していただく形をとろうと思っております。各協会さんとの協議はこれからになるのですが。

相談いただく内容としては、空き家についてはもちろんですが、市の建築職員等もおりますので、耐震の相談ですとか、リフォーム、その他の建築物等の相談にも対応させていただこうと思っております。耐震の相談もやる関係もあり、スライドの下の写真ですね、地震体験車、中に入って地震の揺れを体験してもらおうという車を、千葉県から借りさせていただいて、設置させていただこうと考えております。

以上となります。後程改めて質問等の時間はありますが、現時点で質問ですとか、去年を踏まえた相談会についての意見等ございますでしょうか

中島委員： 昨年の空き家相談会のときに、私に対応した方で1件、進展があったものがありまして、結果報告書みたいなものを作らせていただいております、お客さんのコメントも一応もらっていますので、後程お渡しさせていただきます。折角こういうことを行うので、内輪で終わるのではなく、こういう場で結果報告のようなものを発表したりですとか、その後の進行状況ですとか、成果を残すような形にした方がよいのではないかな、と思います。

事務局： ありがとうございます。他に質問がなければ②著しく管理不適正である空家等に対する重点措置の説明に移らせていただきます。

事務局： では議事の②といたしまして、著しく管理不適正である空家等に対する重点措置ということでご説明させていただきます。まず、著しく管理不適正な空き家等とは何かというところでございますが、直接的な表現してしまうと、特定空家等の候補物件であるということです。様々な要因、例えば樹木の繁茂ですとかゴミの散乱、家屋の損傷、そういった要因によって、特定空家等になり得るものを、著しく管理不適正な空き家等と呼称しております。

ではなぜこれが問題なのかというところなんです。実際に年度ごとの相談件数が画面のグレーの棒グラフでして、赤い線のグラフが私たちの方で相談を受けた空家等の頭数を表すものでございます。令和3年度末時点では、合計655棟という非常に多くの空き家等の相談が寄せられております。昨年の実態調査の結果を踏まえますと、210棟ほどが解体されたり、居住者がいらっしゃるような物件がありましたので、その差分の445棟というのが、実際に現存している、相談を受けている空家等ということでございます。この中の67棟を著しく管理適正だというふうに判断しております。その他の378棟についても、次第にですね、放っておけば家屋の劣化や損傷が進んでいきますので、時間とともに深刻化していこうとと考えております。具体的には378棟の中でも211棟が管理不適正と思われる状態となっており、これらから時間の経過と共に著しく管理不適正な空家67棟に加えられていくものと思われまます。

昨年定めさせていただいた実施計画の目標の中では、著しく管理不適正な空家67棟の数を減らすということを目指してございまして、令和6年度末までに、50件まで減らすということで目標を立てております。3年間で、17件減らすという目標ですね。これを達成するために行政がやることは何なのかというところで、著しく管理適正な空家等に対して重点的に措置を行っております。スクリーンに写っているのが、私たちが空き家に関する相談をいただいた後に、どのような形で指導を行っていくか、それを簡潔にまとめたフローでございまして。住民の方から空き家のご相談を受けた場合、まず現地を確認させていただきまます。実際に何が問題となっているのかということで問題点の仕分けを行いまして、所有者の調査を行います。程度によりまして情報提供と助言というものを使い分けまして、所有者の方にですね、改善を図っていただくように働きかけるということをしています。通常の相談案件ですと、大体この助言まで止めていたのですが、いかんせんなかなか事が前に進まないということもございまして、(著しく管理不適正な空家については)その先の指導も行わせていただこうと考えております。法律上でもですね、色々なことができるようになっております。具体的には特定空家等の認定をする前に、敷地や建物の中に立ち入ることを通知する立入調査通知、特定空家への認定、認定した後の指導、勧告、命令といった強い文書を送ることができます。また、最終的には行政代執行という手続きをとることも可能でございまして。これらの措置の中で、立入調査以降の手続きを今、著しく管理不適正な空家に対する措置ということで積極的に進めております。

ではなぜこのような事を始めるかというところなのですが、まず、空家法の原点に立ち返って考えてみようというところでございます。空家法の目的としては、皆様の生命、身体、財産の保護や、生活環境の保全を大きな目的としている法律となっております。そのためにできる措置として、特定空家等に対する措置といったものが定められているという体裁になっています。

特定空家等として措置を行うメリットは何があるのかというところでございます。メリットとしては二つあると思っております。立入調査等を行う事で所有者の意識に変化が起こる場合がございます。もう一つはですね、通常の空家等と比較して、より強い措置を行うことができるということでございます。この部分については後程ご説明させていただきます。反対もデメリットは何なのかというところなんですけれども、実際に措置が進んでいくと、先ほどの図でもあった通り、最終的に行政代執行という手続きが待ち構えています、この行政代執行等が必要となる場合においては実際に行政側がその負担をしなければならないケースが出てくる可能性がございます。

では実際に何故このような措置を積極的に行っていくかということ、昨年度も特定空家として認定した物件のうち、2件のもので非常に早く解体が終わった案件があったからでございます。まず1つ目の事例についてですが、平成27年から指導を続けていたのですが、全く状況に変化がなかった物件となります。その物件を特定空家等に認定したところ、約5ヶ月間で解体が完了しております。もう1件の案件に関しましては、平成29年から指導等を行っております、こちらも同じく状況変化がなかった物件です。こちら、認定から約4ヶ月で解体が完了しております。何故このようにスムーズに行ったか考えたのですが、以前はこれらの物件は助言書のレベルでずっと指導を行っていたのですが、今回あらためて、さっきの立入調査を行って、特定空家等の認定をしました。そこが違いだと考えております。助言と言うのは要はアドバイスなので、こうした方がいいですよというちょっと優しい文面なのですが、特定空家等として認定された瞬間にですね文書の内容が指導というふうになります。この例えれば青信号から黄色信号に変わったと相手に思わせ

たタイミングで改善が図られたのではないかなというふうに考えております。段階的に強い指導を行ったということで、改善につながったと考えております。

ここでちょっと皆様にお願ひがあるのですが、日常生活や、お仕事の中で発見した、そういった空き家を情報提供いただきたいというふうに考えております。まだ私たちの方で把握しきれてないひどい状態の空き家というのが、おそらくまだ存在していると思われまふ。実際に現地に行った際に、近くでまた同じような空き家があったということも多々ありますので、相談が寄せられてない物件でも、周辺の方からすると、誰も言葉にはしていないだけで防犯上や防災上の危険性があるものが残っているというふうに考えています。具体的にはですね、自治会さんですとか、そういったところの活動の中でですね、そういった情報が班長さんですとかそういった方からあった場合に随時報告いただければ助かります。また警察や消防署の方はパトロールといった活動をやられていると思いますので、その際に防犯上、防災上の危険性があるものを発見した場合に情報提供いただければと考えております。では、これで②著しく管理不適正である空家等に対する重点措置の説明を終わらせていただきます。

事務局： では次に、③空家所有者情報の外部提供のご説明に移らせていただきます。こちらは議事1でご説明いたしましたリノベーションまちづくりに対し、少しでもやれる事がないかということで考えた政策でございます。

ではまず、なぜやろうとしたのかというところでございます。まず、空き家を取得したい方がいらっしゃったとして、その人が能動的に動きづらいという環境が今あると思っております。茂原市では、空き家バンクというものをやっているのですが、これも空き家の所有者さんが動かない限り、空き家を取得したい人は何もできないという制度となっております。取得したい方はどうにもできないので、待つしかないということですね。もう一つ、欲しい物件があるのであれば登記情報で調べられるのではないかという意見もあるのですが、ご存知の方もいらっしゃると思いますが、(登記の)住所変更等を行っていなかったり、相続登記が未了になっていたり、宛先がわからないという事態も多く見受けられます。なかなか、個人の力では、これ以上調べようがないというのが実態だと思います。一応、不動産登記法の改正によって、相続登記や住所変更登記が義務化される予定ではあるのですが、それも実際に法律が動いてから、どういうふうに世の中が変わっていくかというのもわかりかねるところでございますので、情報提供制度というものを考えております。

ではどのような制度かという説明になりますが、今、既存の制度として空き家バンクという制度があり、所有者の行動ありきでマッチングするという制度だという話をさせていただいたところですが、これに、お互いの双方向性を持たせたいというふうに考えております。個人情報の提供については問題が非常に多く含まれておりますが、しかし、所有者の同意を得ればある程度情報提供ができるというところがございます。その同意を得た上での情報提供を茂原市が行うというところで、実際に取得希望者から申し出があった物件の所有者さんをお調べした上で、所有者さんに意向を伺い、同意書を取り付けた上で、取得希望者さんにその情報を差し上げるという制度でございます。この仕組みのことを、所有者情報の外部提供制度と呼んでいます。

実際に空き家担当として仕事を行う中で、窓口でお声をいただくことがありまして、空き家があることをご存知でいる方が、倉庫として使いたい、あの空き家をリノベーションして別の事に使いたいんだ、と言った相談を持ってくる方がいらっしゃいました。しかしながらですね、皆さんが口を揃えて言うのは、まず誰に話せばいいかわからない。交渉をしたくても所有者さんがわからない。そもそも個人の方では登記簿謄本を取るという発想すらなかなか難しいというものもあると思いますし、登記簿を取っても行き着かなければ、その場合もどうしようもないという所があります。

そこで、空き家所有者と取得希望者との橋渡しが必要であるというふうに考えています。実際に情報の外部提供制度というのがどのように実際使われているかということなんですけれども、大きく分けると二つの使われ方をしております。国がガイドラインを出してありまして、実際に色々な自治体で利用している制度でもあります。一つは、空き家に関する相談を受けるための情報提供というものでございます。希望される方の情報を、司法書士の先生や不動産業者の方に提供しまして、相続ですとか、利活用、売却等を図るというための相談を受けるという制度です。県内では松戸市さんの方で、同様の制度を行っており、自治体として積極的に動いているというふうにお話を

聞いております。県外の自治体の例になってしまうのですが、相談の不動産が売れる見込みがあるのか、買い取りもできるけれど幾らですよっていうところで、参考の売却価格ですとか、買取価格を提示するという制度として運用している自治体もあります。様々な個人情報を提供することができる制度ですので、利活用の幅が非常に広いものだと考えています。

ここでも皆さんにですね、制度創設に当たりまして、ちょっとご協力いただきたいところがあります。まず、情報提供の要望があり団体さんがいらっしゃれば、提供先として協議させていただきたいというところがございます。その場合、実際にその所属団体とですね、情報提供等に関する協定の締結等を行うにあたって、多くの事務手続きがあったりしますので、そういったところを所属団体の方に、お伝えいただければと思います。これで私からは以上となります。

議長： それでは、ここまでの内容に関して、質問等ございますでしょうか。

松浦委員： 先ほどの説明で2件の空き家が、特定空家等に認定した後に解体されたという話がありましたが、これまで、茂原市では特定空家等が計何件ほど認定されているのか、また、著しく管理不適正の空家等が67件あるという事でしたが、その中でどのような優先順位でこの2件を選んだのか、そのあたりをお聞かせください。

事務局： はい、まず市内の空家等の認定件数をお伝えしますと、11件の特定空家等の認定を行っているところでございます。また優先順位についてですが、重点措置を行う67件は今年度を選定したのになります（事例で挙げた2件は67件から選んだものではない）、特定空家等の認定を行うにあたって優先順位が高かった理由としては、私たちが把握している中でも非常に状態が悪かったものだからというところがございます。また周辺にも住宅が立ち並んでおりまして、周辺に対して著しく生活環境への悪影響をおよぼしているということで、認定に向けて動きました。

今後の展望としましては、人口の過密地域ですとか、用途地域内にある建物ほど周辺の生活環境に大きく悪影響を与えているというふうを考えていまして、そういったものを中心的に30件ほどを優先的に調査を行っておりまして、現在は20件ほどの相続人調査等を終えて、まず文書による指導を行っているところです。

今後ですが協議会の第2回が12月に予定されているところですが、それまでには今までは年間4件程を特定空家等への認定を行ってきたのですが、今年はおそらく5、6件ぐらいは最低でも認定をする手はずになっているところです。

松浦委員： 著しく管理不適正な67件の中で優先順位をつけられ、将来的には順々に特定空家等の認定に向けて動いていくと、そういう理解でよろしいでしょうか。

事務局： その理解で大丈夫です。実際に文書を送ってみると、意外と対応してくださる方もいらっしゃったりするので、まずは助言というですね、(特定空家等認定のための現地調査の)前段階の部分で動きます、いきなり立入調査をしますという文書を送付すると、何だこれはと驚かれるので。まずは助言書で、様子を見てから、ことが動かない物件といいますかね、そういったものに対して、(特定空家等認定のための)立入調査を行っているところです。実際に先週の金曜日に、立入調査を1件行ったところです。じきに認定をさせていただく予定ですので、これが1件目の重点措置を行う空家等に関わる認定になると思われれます。

議長： 松浦委員は（この回答で）よろしいでしょうか。

松浦委員： はい。

議長： 他にご質問はありますか。

泊り委員： 管理不適正と思われる空き家の情報提供ということでのお話で、自治会等から情報等を貰うとい

うような話でしたが、回覧版で文面を考えてそれで流した方が、情報が集まりやすいとも思いますので、そういうやり方も考えてみたらいかがでしょうか。

事務局： ありがとうございます。そうですね、市民の方でも、行政で空き家等の相談を受けているという事を知らない方もいらっしゃると思いますので、そういった取り組みも積極的にやっていこうと思います。

議長： 他にご質問はありますか。

中島委員： はい。

議長： 中島委員さん、どうぞ。

中島委員： 空き家所有者の方には、所有する空き家について査定をしたい方、売却したい方、解体したい方、と色々な方もいると思います。空家等への情報提供や、著しく管理不適正な空家等への指導もよいと思いますが、もう少し、指導した後にどうやってフォローしてあげるかという事を考えた方がいいのではないかと思います、(指導をされたけれど)どうしたらいいのか分からないという方もやはりいると思います。

昨年度のアスモで行った空き家相談会で対応した人には、不動産事業者に対して敷居の高さや怖さを感じていた方がいました、市がやっていた相談会からということで来てくれて。その相談者さんの物件はその後すぐに売れてしまいました。経緯の報告書も作ってあります。そこで思ったのは、不動産にはこういった売り方もありますよとか、こうやって売れば解体費用もその中で補いますよとか、そういったアドバイスも一緒に言ってあげないといけない。ただ特定空家等になってしまいますよ、壊してくださいって言うのではなくて。

不動産の仕事をしている時に、この土地買いたいんですけど、とお客さんに言われた時に困る事があって、所有者が調べられないんですね。謄本を調べると、所有者は確かにわかるんですけど、(引越し等をしているのに)住所変更をしていなければそこで私たち(不動産業者)の調査はおしまいで、昔は固定資産税の台帳が一般の方でも閲覧できたので、所有者をそこから調べて交渉もできたのですが、今はもう謄本の情報でわからなければ全部ストップしてしまう。どうしてもその空き家が欲しいときなんかは、近所の人に聞いてもらったりすると、あそこの家だよとか、親戚がそこにいるから聞いてみればとか、そういう形で分かることもあるのですが、こうやってフォローなんかもしながら話を進める。

空き家所有者へのアドバイスの話に戻りますが、例えば、壊す費用がいくらですとか、不動産屋さんに買い取ってもらうとか、そういった案も一緒にアドバイスしてあげるとか、そういったフォローがあったらいいんじゃないかなと思います。そうしたら、売れば解体費も出るんだ、このくらいの価値があるんだ、綺麗になって誰かに買って貰えればいいな、とか、そういった発想も多分生まれてくると思うんですけど。一般の方は自分ではなかなかそういった発想が出ない、市の人に来て注意されたんだけどどうしようとか、それで頭がいっぱいになってしまったりするので、それに対してのフォローを一緒にしてあげると安心なのかなと思うんですけど。

議長： ありがとうございます。他にご質問はありますか。はい、松井委員さん。

松井委員： 特定空家にされる場合の基準というのはあるのですか。

事務局： 茂原市で特定空家等の判断基準というのを定めておまして、それに基づいて判断しています。判定表が三つありまして、点数形式で判断するものと、あり・なしで判断するものというところで、調査の結果、基準を満たすと認められたものが特定空家として認定されるという形で運用しております。

松井委員： 不動産業としての観点から聞きたいのですが、先ほどの説明にあった2件の認定された特定空家等については、建物としても使い物にならない状態であったと解釈していいのですか。

事務局： 実際、特定空家等になったものが、全て再利用が不可能かと言われると、そうではないと思います。特定空家として判定される際の基準で、建物の老朽化具合だけではなくて、敷地の植物の繁茂の状態、生い茂りすぎて周辺の生活環境に悪影響を与えてしまっているものですか、浄化槽の管理が不適正で、悪臭ですとかそういったものが出てしまっているものというケースでも、特定空家等に該当してしまうので。そういった意味では建物が健全なケースでも、他の要因によって認定される場合がありますので、一概に再利用が不可というのは、ちょっと言えない所です。ただ、先ほど説明した2件の建物は、再利用不可と考えております。柱の傾斜があったりですとか、1階の外壁が無くなってリビングダイニングが見えてしまっている状態ですとか、構造上、耐久性上で非常に問題があるという所で特定空家等に認定されています。

松井委員： 解体した後、滅失登記なんかは本人(所有者)がやるのですか。

事務局： それはやっていただいていますね。片方の案件は実はもう別の方によって土地に再建築がされています。もう片方はまだ更地のままなのですけれど。

松井委員： 細かいこと言いますが、建物を壊してしまうと、役所としても固定資産税なんかは入ってこなくなってしまうですね。

事務局： そうですね、家屋の固定資産税がなくなってしまうんですけれども、ご存知の方もいらっしゃると思うのですが、所謂6分の1の軽減税率がなくなるので、土地の部分の税額が若干上がるのですが。

松井委員： 更地にして、途中で売れて家が建ってくれるようなことがあればいいけれど、どんどん解体っていう方向だけに指導するのは、ちょっといかがなものかと思ってしまうところがあります。

事務局： はい、ご意見ありがとうございます。

事務局： 松井委員の前に発言された中島委員の先ほどのご意見に関して、少し補足があるのですが、情報提供制度について、希望者さんからの話があったからという話をしてしまったのですが、実際は相談の制度としても運用しようというふうに考えています。特定空家等に認定されて、どうしたらいいかわからない、相続放棄をするかどうか迷っている、相続放棄をしないにしてもこの物件どうするんだって、考えがまとまらない方がいらっしゃるというのは事務の中で実感しています。

その中で、こういった制度があるよといったことをお伝えするですとか、団体の相談窓口があるのであれば、そこをご案内して相談にのっていただければ、フォローという形になるのかなというふうに考えています。行政の方でも、色々な案内、解体したらどうですかとか、こういった使い方があるんですよっていうのはお伝えできるのですが、やはり専門性に欠ける部分もありますので、そういったところをですね、皆さんのお力をお借りできればというふうに考えております。以上です。

議長： 先ほど中島委員さんの相談会の話の中で、報告する事があるような話もありましたが。

中島委員： 相談会に来られた方の持っている空き家で、相談に乗った形だったのでうち(の会社)が窓口になった形で、古い家だったのですが仲介に入って、結果的に空き家が無くなったということで。

先ほども言ったのですが報告書も作らせていただきました、不動産関係は息子がやっていて、私は最初の窓口という形だったのですが、お客様の声の中に、不動産屋さんに行こうかどうか悩んだのだというのがありまして、やっぱり不動産屋さんに対しての(一般の方の)イメージが、ちょっと

怖い、危ないっていうのがあると思うんですね。私も、実はこういう仕事に入る前は、不動産は苦手だったんです。すごく真面目にやってらっしゃる方もいるのですが。うち(の会社)は不動産というよりは建築会社というイメージでやってるんですけど、不動産取引もやっているか聞かれたら不動産もやっていると答える形で。今回対応したお客様もちょっと不動産屋さんには怖いと、そういう印象を持たれていて、でも空き家にはもう住む予定もないでしょうと悩んでいたのですが、自分ではもう進まないし、その中で、市の相談会の案内を見て、市が窓口になっている相談会に参加している不動産屋さんだったら、ちょっと安心かなみたいな話が接客したときにありました。アンケートには女性が社長だったから(安心感があった)とか、そういった部分もあったようなんですけど。

議長： その報告書は事務局で、いただいて参考にさせていただいても。

中島委員： はい。せっかくアスモで相談会をやって、報告書なんかは作らないのって話が(内部で)でたので作ったのですが。

議長： それでは、中島委員からいただいた報告書を参考に、事務局で相談会のやり方に関して改良を重ねて、いい方向に持っていければということで、ありがとうございます。

中島委員： あとうちはお客さんに、建物新築を引き渡した時にアンケートみたいなものを貰っていて、実際にお客さんに感想を書いてもらったりしているんですね。(相談会でも)関わったお客さんの感想を聴くことも必要なのかなと思います。

議長： 役所も、助言ですとか、指導ですとか、或いは立入調査も行って対面したときに、仕事で直接的に自分たちが何しに来たとか、そういった話から入ってしまう事が多いけれど。その最初のところで、こういった活用方法がありますよとか、こんないい方法がありますよって、皆さんがお持ちになってるノウハウを吸収して、相手等、交渉なり、調査に入れば、また別の違った道も開けてくるんじゃないかなと思いますので、是非参考にさせていただきます。

中島委員： はい。厳しいことを言う前にこうしたらどうですかっていうのを言っていたらいい。

議長： 役所ですから、伝達することだけを先に言って、いうことを聞かないっていうのがよくありますので、その辺のところをちょっと参考にさせていただきたいです。

議長： 一つ気になったのはさっき空き家バンクの話があったんですけども、今は市役所の中で企画政策課が取り扱ってるんですけども、これを建築課の扱いにした方がいいんじゃないか、という話もあってですね。その辺のところをもう少し詳しくお願いします。

事務局： 正直言うと以前からすごい疑問だったんですけども、移住定住施策ということで、今空き家バンクを企画政策課さんの方で運用してらっしゃるというのが今実態になっています。しかし昨年度制定しました空き家バンクのリフォーム補助金は、あくまでも空き家バンク利用の促進のためという目を打った上で、建築課で今運用してるというのが実態です。そういった中で、今回この逆方向の取り組みを行うに当たりまして、双方(空家を買いたい方、売りたい方)のお話を聞きながらやっていくということになると思うんですね。その中で、片方の意見だけを聞いて、外部提供していいのかっていうのは私は思ってるところがありまして、非常に効率の悪い、行政の縦割りの仕組みなのかなというふうに考えています。ですので、空き家バンクという制度を、今は移住定住と銘打ってやってはいるんですけども、その目的を転換するといえますか、プラスアルファで、空き家の住宅政策としての位置付けを持たせた上で、空き家対策としての運用をそろそろしてもいいのではないかなというふうに考えています、というのが私の意見です。いかがでしょうか。

議長： はい、ありがとうございました。役所はよく縦割りって言われるんですけども、(空き家バンクは)導入のきっかけが移住定住という形だったもので、企画部門で担当してるんですが、今は空き家対策ということで市の建築部門が一生懸命やってくれてますので、建築の方が何か土地とか建物に関するノウハウも多く所有してますので、移住定住にも向けても、その土地が、こういうような建物がありますよというのも説明しやすいと思うんですよね。そういう意味からでも市の内部でも、担当部署を建築の方にしようって動きが今ありますので、そうするとますますこういう対策がですね、前に出ていくのではないかなと思います。

議長： 他に質問はございますか。よろしいですか。では④所有者不存在空き家への対応について事務局より説明をお願いいたします。

事務局： それでは④所有者不存在空き家の説明をさせていただきます。所有者不存在空き家というのはそのままの意味ですね、所有者がいない空き家でございます。

所有者が不存在であることが判明する理由からご説明いたします。例えば、茂原市の固定資産税がかかっている方が亡くなった場合ですね。資産税課の方で新しい納税義務者を選定してもらうために、同居の家族等がいない場合は、相続人の調査をして、新しい相続人の代表者を、届け出てくださいよという手紙を出します。その調査の結果、所有者にお子さんとか、配偶者、その他の血縁もないパターンですとか、相続人はいるけれど、全員放棄してしまっている、そういったパターンで相続人が不在ということが判明する。そういった形で、所有者不存在という空き家が誕生していきます。

このような空き家は、所有者がおりませんので、庭の樹木も伸び放題になり、建物は劣化していき、周辺へのご悪影響をどんどん与えてしまいます。またですね、指導する側からすると、指導する相手がないので、指導する相手がないので、周辺からの相談があっても対応に困っている状況でございます。

令和5年度の5月末現在で、所有者不存在空き家は42件ございます。この42件については今現在精査中でございますけども、中にはですね、抵当権が設定されているものや差し押さえられているもの、多数の筆をお持ちの方、無接道といった、ちょっと問題のある空き家も存在します。逆にですね、全く問題がなくて、まだまだ使えるんじゃないかっていう空き家もございます。もちろん抵当権等も全く付いておりません。登記簿上からしか確認できないんですけども、私どもが調査し得る範囲では問題がないのかなという空き家も結構あります。まず、これらの問題なしの所有者不存在空き家について、相続財産管理人といった制度も活用しまして、どんどん解消していこうかなというふうに考えております。

この相続財産管理人制度については、今までに空き家の火災現場に置いて、火災後に相続人が次々と放棄してしまい、誰も片付ける人がいなくなってしまう、(茂原市の申し立てで)相続財産管理人をつけたという事例は3件ほどありますけども、今回のように、まだまだ使えるような空き家を、この管理人制度を活用して売却していこうという動きは今回初の試みとなっております。

相続財産管理人のスケジュールというのはですね申立から選任の決定、いろいろやるのがたくさんありまして、最終的には財産は国庫に引き継ぎっていう形になるんですけども、大体2年ほどかかるのかなというふうに考えています。

来年4月1日に民法が改正になって多少短縮されるということもあるんですけども、2年ぐらいはかかる。しかし、2年経たないと、そういった所有者不存在の開きが解消されないのか、っていう疑問を持ちまして、委員の麻生先生にも相談させていただいたんですけど、相続財産管理人の選任からですね、管理義務が生じますので、状況によってはなんですけど、財産管理人の手によって樹木の伐採といったことは可能になると思います。

また、売却についても、この選任後からすぐ動けるということになりますので、売ればですね、あっという間に新しい所有者による管理が始まって、空き家の状態もよくなるのではないかなというふうに期待しているところであります。

続いて、財産管理人の申立費用なんですけども、予納金100万円、官報広告料、印紙代、切手代が合わせて大体6千円、合計100万と飛んで6千円ぐらいかかるんですが、これを裁判所のほうに納める必要があります。

財産管理人制度を利用する際の最大のポイントは、売却ができるかということなのですが、売却ができないと、管理人制度というものは終わらないという流れになりますが、100万円以上でその空き家が売れるということになりますと、この予納金の100万円は、全部返ってくるという結果になります。見えない債権等があったりすると別なのですが。

では、その所有者不存在案件の状況をちょっと見てみましょう。今ですね13件ほど候補を用意してあるのですが、このような建物でございます。今画面に写っている早野、中の島、東郷、小林の所有者不存在空き家、この4つに関しては比較的街中の住宅地でありまして、近隣からも何とかしてくださいと、相談があります。見た感じとしては、まだまだ使えそうな物件ではあるのかなと考えてます。続いての4つ、上林、こちらも住宅街ですね。この高師の物件は、写真はあまりよくないんですが、皆さん欲しがらんじやないかなっていうような、土地でございます。粟生野、こういうところのポツンとした一軒家的なものに関しては、ちょっと売却が難しいのかな、とかですね、どの物件が売れるのかということを考えながら、来年度に向けて調査をしております。これは本納の線路沿い、緑町、これは粟生野の住宅街の中、最後は六ツ野、この建物はまだまだ使えそうかなと思っております。

このような形での相続財産管理人制度の活用を積極的にやっている市町村があるのかなということで調べてみましたところ、市川市や松戸市、柏市は、どんどん利用しているようです。市川市6件、松戸市の11件、柏市18件ということで、やはり指導する相手がいないという理由で、相続財産管理人を申し立てて、どんどん売却しているというところでございます。市川市を見てみますと6件中5件が清算終了してしまっていて、5件中の5件全てで予納金の100万円は回収しております。松戸市については11件中8件が精算が終わり、うち7件が全額回収。柏市は18件中8件が清算終了して、6件が予納金全額回収という結果になってます。ほぼ85%ぐらいで最初に100万円払っても100万円返ってきている。そういった結果になっています。実は茂原市でもですね、早野の火災現場で相続財産管理人を立ててですね、令和元年の7月に申し立てたんですけども、令和4年5月末にですね、ようやく1件生産が完了したのがあります。これ火災現場で相続人がいなかった案件なんですけども、これは予納金については全額回収となっております。

まとめてみますと、結果的にはございますけども、費用をかけずに、空き家が解消されて、誰かが買えば、移住定住も進む、税収もアップする、こういったことをひっくるめると、まちの活性化にどんどんどんどん繋がっていくのではないかとということで、今年度に予算要求しまして、令和5年度から実施したいと考えております。以上です、ありがとうございました。

議長： はい、では続けて⑤解体補助事業の新設について事務局より説明をお願いいたします。

事務局： ⑤解体補助事業の新設についてご説明させていただきます。これは昨年度協議会の皆様にもご意見等いただきながら策定させていただきました茂原市空家等対策実施計画における解消・除却に対する施策の一つとなっており、空家等の解体について助成制度を設け、解体を促そうというものになります。こちら、詳細については現在製作中ございまして、素案等できた際には、委員の皆様にもご意見等いただきたいと思っております。

補助の方向性ですが、各市が行う空家等への対策の補助等について、国の方も間接的に助成していただける制度がございまして、その内の空き家対策総合支援事業というものを利用することを考えております。この国の助成制度の利用条件ですが、そうしますと今画面にあるものですね、空き家等に関するもの、特定空き家等に関するもの不良住宅等に関するものと書かれているのですが、まず、空家等、特定空き家等として認定されていない普通の空家等に対しての助成する場合については、その除却の跡地が、地域活性化のための計画的利用に、十年間供されるものとなっております。助成するので、その代わり例えば解体なら10年間、公共的な目的で使わせなさいというものですね、防災空地やポケットパーク、そ

うものになって参ります。防災空地というのが、火災といった災害があった際に周辺の方が避難したりですとか、あと災害ごみ、そういったもの集積地として使う。ポケットパークは文字通りの小さな公園になります。また、特定空家等に認定されているものに関する補助制度については、すべて国からも助成が出る形になっております。最後は不良住宅に関するものですね、こちら住宅地区改良法というものの中で不良住宅というものが定義されておまして、居住の用に供することが著しく不適當なものとなっております、そういったものに補助制度を設けた場合でも、国からも助成が出るということになっております。

これらの条件をそのまま使うか、さらに厳しくするか等考える部分はあるのですが最低限これらのものをですね、満たす形で補助金の案を作ってまいります。その過程で皆様にご意見等伺う機会もあると思っておりますので、その際はよろしく願いいたします。以上となります。

議長： それでは、これまでのところで、ご意見、ご質問等ございますか。よろしければ議題3「特定空家等の経過報告について」事務局より説明をお願いいたします。

【議事3および議案1については個人情報を含むため省略】

議長： これにて本日の議事については一通り終了いたしましたので、進行を事務局にお返しいたします。

事務局： 豊田会長ありがとうございました。それでは、続きまして次第の6「その他」について事務連絡がございます。次回の協議会の開催予定ですが、第2回は12月21日水曜日を予定しております。正式な開催通知については、後日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。事務連絡は以上ですが、委員の皆様から何かございませんでしょうか。ないようでしたら、以上をもちまして、令和4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。