

令和4年度 第2回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和4年12月21日(水) 15時00分～16時45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、西條委員、深山委員、麻生委員、中島委員

松井委員、齋藤委員、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 松浦委員、泊り委員

傍聴人 なし

4. 内 容

報告1 令和4年度の空き家対策の経過報告について

報告2 令和4年度の空き家対策について

報告3 特定空家等の経過報告

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たいと思っております。

また本日、松浦委員、泊り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、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、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2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の報告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： 皆さん、こんにちは、進行を務めさせていただきますので、ご協力の程をよろしくお願いたします。本日は報告案件が3件ございます。議決が必要な案件等はございませんので、よろしくお願いたします。それでは、はじめに、報告の1「令和4年度の空き家対策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： それでは報告の1として、令和4年度空き家対策の経過報告をさせていただきます。
今回報告する内容が、今、画面に映っている4件になりまして、一つが空き家相談会の結果について、2つめが所有者不存在空き家の対応について、3番が空き家の改修・解体に関する補助について、4番が空き家の利活用促進事業についてとなります。これらは、少し名称が変わっているものもごございますが、6月の第一回の協議会の際に、今年度進めていくとさせていただいた事業になりまして、これらについて現在の経過を報告させていただきます。

それではまず一つ目、令和4年度空き家相談会の結果についてご説明させていただきます。こちらですが、去年に引き続きまして、市内のショッピングプラザアスモで、11月3日の木曜日、文化の日の祝日ですね、こちらで午後1時から午後5時までの時間で開催させていただきました。当日受け付けの個別相談という形での相談会になります。また、当日は駐車場で、茂原市の産業まつりも開かれておりまして、防災対策課のご協力で地震体験車という別の出し物もさせていただいております。

当日に相談員等としてご協力いただきました。委員の皆様本当にありがとうございます。(参加予定ではなかった)麻生委員も忙しい時間帯にピンチヒッターとしてきていただきまして本当にありがとうございます。

では、結果の報告をさせていただきます。こちらが当日の相談者数になります。計15件の相談がございました。参加していただいた団体ごとに、それぞれ3組から4組の相談者に対応していただいた形となります。画面右のグラフが各時間体ごとの相談者の割合になります。こちら、お昼のスタート直後にお客様が集中している形となっています。当日受け付けという形なので、多少のばらつきが出てしまうのは仕方ないところもあるのですが、夕方に近づくにつれて、かなり相談者が減っているという状況になりまして、このあたりの偏りは今後開催する際の課題になるかなと思っております。

こちらが相談内容の一部抜粋になります。実際に空き家の処分等について、市に相談が来た場合については、早めに相続について話し合った方がいいですよとか、不動産屋さんにご相談の方がいいのではないですかと伝えてパンフレットを渡したりといった、一般的なことしか言えないのですが、かなり各相談員さんの方で突っ込んだというか、専門的なお話をしていただけたと思います。全ての詳細は読みあげませんが、後で読んでいただければと思います。また、相談の中には後日また改めて現地を見ます、というような、引き続き相談に乗ってもらっているような案件もある状態だと思うのですが、中島委員さん、その後の進展はどうか。

中島委員： 私の方では2件、対応させていただきました。今住んでいる家を売りたいという方について、担当させていただきました。そのあとお客様の家を実際に見に行きまして、一応報告という形でこのような物件案内みたいなものも作らせていただいたのですが、現実の話として、お客さんが売りたいという金額と、売れる金額にかなりのばらつきというか差がありすぎて、できれば、この方は家族の方が施設に入ってしまったっていて、子供の近くに行きたい。自分の家を処分して、少しでもお金にして、息子たちのローンの支払いに少しでも充ててあげたいという希望で、個人的には何とかしてあげたいなというところがあるのですが、その家が水害のエリアに入っていて、普通だったら売れるのですが、家もかなり古いということがありまして、500万ぐらいだったら買ってほしいという話もあったのですが、お客様は930万円ぐらいで売りたい、という希望でばらつきがある。家はとても綺麗に使ってらっしゃって、大切にしてくださるんですけど。

相談を受けているもう1件も水害の地域です。実は両方とも家は水に浸かってはいないんですけど、エリアとしては完全入ってしまったっていて、そうすると不動産の価値はもう半分以下まで落ちてしまいます。そのもう1件の方は、かなり古くて道路付けが良くない、敷地もぎりぎり駐車場もない。例えば買い取り業者だったら100万円以下になってしまうかもしれない。こちらの所有者の方は過去に300万での買い取りの話があったそうなのですが、それは難しいと。そうすると平行線になってしまって、お客さんは高く売りたい、実際はそこまでの値段で売れないという、2件ともこのような状態になってしまっています。2件目の方は過去に自分でも不動産屋さんにご相談して、なかなか進まないという現実があって、市の相談会に来たという形なんですけど、実際にまた売りに出しているのですが、問合せはほとんどない、というのが現状です。

議長： 購入の問い合わせもあったということですが、値下げ交渉等の余地はなさそうですか。

中島委員： 500万ぐらいなら、という話はあったのですが、お客さんの方としては900万ほどはどうしても言いたい、どれぐらいまで落としてもよろしいでしょうかという話の中でも870万ぐらいと。この物件は土地の場所はそんなに悪くないと思うのですが、それでもやっぱり駐車場はないというところもあって、売りたい人と、売れる額のギャップが生まれてしまっている。

議長： これはやっぱり水害の影響で値段がこう下がっている部分だ。

中島委員： かなりあります。更地でもそうなんです、今はネットでも水害地域が見えますしそこに入っているというだけで、相場は半分以下になってしまう。もっと下がるかもしれない。

議長： もし水害地域に入らなければ、そのぐらいの値段(お客様の希望の値段)が妥当な値段になっていたのでしょうか。

中島委員： そうですね、坪数も80坪ぐらいありますし、後からブロック等を壊して駐車場を作るスペースはありますし、水害の地域から外れていれば、希望通りの値段で売れるのかなど。以上です。

事務局： ありがとうございます。松井委員はその後相談に乗っていただいている案件等は。

松井委員： はい。私が担当した物件は私が担当した方で、お話を聞く限りでちょっとわからなかった部分があったので、後日に現地に鍵を持ってきていただきました。鍵を開けようとしたら、泥棒が入ったような、鍵をこじ開けたような跡がありまして、鍵も開かなくて、ぐるっと後ろに回って勝手口を見てみたら、この勝手口からは誰かが無断で入っているような痕跡があってドアが壊れていたんですね。建物自体はですね築後53年ぐらい経ってしまっていて、平屋の老朽化した家で、話を聞くと20年以上居住していないということで。勝手口から家の中に入りましたら、家財道具一式が全て置きっぱなし、部屋の一つは天井が崩れ去っている、ハクビシン等が入ったような形跡(動物のふん等)がある、そういった状況でして、築50年以上で20年以上空き家という事ならこのような状況になるかなとも思いましたけど。持ち主の方の希望は、1円もお金をかけたくないと、建物解体をしたくない、それから、この中に入っている荷物はもう不要なものだから、片付ける費用も出たくないということでした。建物は木造住宅ですから、リフォームすれば住めるようにはなるとは思いますが、水道、排水といった水回りが、どのような状況か不明なところがありまして、しばらく時間をいただきたいということになっています。お客様のご希望は、今言ったように費用をかけずに処分してくれということだったのですが、誰が見てもこのままでは住めない、庭の方も木が生い茂ってしまっていて、専門業者を入れて伐採、抜根しなければ庭にも入れないという状況なので、一応私の方でどのような形にするのがいいか、方針を決めてから相談しようということだったのでその日は分かれました。

私も40年ぐらい不動産をやっていますが、あのような家は初めて見ました。結局、人が住まないようになってしまうのだな、という事をつくづく思いました。解体して売ろうにも解体費用もないので、どうするか、仮に修繕する場合だといくらかかるのか、色々と検討するための見積もりもまだ出てない状態。こういう状態だということで、ご報告申し上げます。

事務局： ありがとうございます。当日の相談だけではなくて、その後も色々と相談にのっていただいているようで、誠にありがとうございます。こういう形での相談会については、今後もまた続いて行くと思いますので、私共も、こういった内容を参考にさせていただきながら、次の相談会のやり方を考えさせていただこうと思います。ありがとうございます。

事務局： 続きまして、こちら所有者不存空家家の対応についてご説明させていただこうと思います。こちら所有者存在空家家というのが、前回6月の協議会でもお話させていただいた内容になるん

ですが、少し内容をおさらいさせていただきますと、文字どおり相続人も含めた所有者が一切存在しない、相続人がいても相続放棄をしてしまっている、そのような空き家になります。この空き家の問題は、管理する者が誰もいない、指導する相手も誰もいない、もう状態が悪くないものもあるのですが、誰も手を出す人がいないので、どんどん朽ちていく、いずれは問題を引き起こすような状態になる、そういうことになります。

前回の協議会では、こちらの所有者不存在空き家の対策として、相続財産管理人制度を活用させていただくというお話をさせていただきました。詳細は省きますが、所有者がいない物件について、裁判所に申し立てを行うことで、管理財産の管理や清算をするための司法書士さんや弁護士さんを選任してくれると、そういった制度になります。ただ、この制度を利用するためには、約100万円の予納金が必要になるのですが、空き家や財産の処分ができた際に、売却益等が生じた場合は、こちら返還されるという制度になっております。土地建物が売れば、買った人は当然使用するために買うと思いますので、上手くいけば人口が増える。税収も上がる。地域も活性化される、かなりメリットのある対策法だと思っております。ただ、いま言ったメリットも、結局財産が処分されることが前提となりますので、そのままになってしまえば100万円の費用対効果が薄いということになってしまいますので、この売却できるかどうかというのがこの財産管理人制度を利用した空き家対策の重要な点になって参ります。

この所有者不存在空き家の具体的な数なのですが、前回の協議会では42件が市内に存在しており、売却にあたって問題がないもの、土地や建物について、何かしら問題を抱えているもの等については、精査中ということでご報告させていただきました。こちら、現在はある程度検討が終わっておりまして、少なくともこの中の13件については、土地建物に関して大きな問題なしということで売却できる可能性が高いというように見ております。もちろん、やってみなければわからない部分もあるのですが、放っておくと、この13件もどんどん状態が悪くなってきますし、また、パワーポイントの画面に2件増加と書いていると思うのですが、半年間で調査を進めている間にも新しい所有者不存在空き家が増えているという状況になっておりまして、できるだけ早く動くべき案件なのかなと考えております。

今後は、本市が利害関係人となりまして財産管理人制度の申し立てを行うための予算要求を行ってまいります。予算がつき次第、という形になるのですが、財産管理人の申し立てをどんどん進め3年以内には、今把握している13件の解消を目指そうと考えております。所有者不存在付近の対策については、以上となります。

事務局： では続きまして、空き家の改修・解体に関する補助についてご説明させていただきます。第1回でも説明させていただきました解体補助の検討の続きとなります。今回新たに改修の補助についても検討させていただいております。これは来年度すぐスタートできるという形にはなっていないのですが、どういう形で補助を行おうと考えているか、本日までの成果、検討内容についてご説明させていただきます。まずこちらの補助金についてですが、まず空き家等対策実施計画の解消・除却に対する施策の中の助成制度の周知・検討という項目に基づき検討されております。本日はこれら補助金に対する交付の条件、補助対象者、金額、この3点について検討しているものをご説明させていただきます。

では、本市の検討部分を説明させていただく前に、現在、他の市町村で行われております空き家の改修や解体関係の補助金について説明させていただきます。一つ一つの詳細は省かせていただくのですが、補助金については、大体20万から最大100万円ほどが、各市町村の補助額となります。特に市川市と市原市に関しては、国の空き家対策総合支援事業という補助制度を使っております。茂原市で補助制度を立ち上げる場合でも、この国の補助は使わせていただこうと考えておりますので、内容についてかなり参考にさせていただいております。

市川市と市原市の補助について簡単に説明させていただきますと、まず市川市はこちら空き家の改修と、特定空家の解体について補助を出しております。改修については、まず耐震性がある建物である空き家の改修についての補助となります。ただし、使用制限がかかっておりまして、公共施設として十年間使われる使う場合に関して、費用の2分の1、最大100万円の補助を出す形となっております。続いて、特定空家の解体については、特定空家であること以外に条件を

つけておりました、例えば市に解体した後の空き地を市に無償で十年間貸し付ける。あるいは、市川市が独自に定めている不燃・耐震化の促進地域、そういった地域にある旧耐震のもの。または無接道土地、売れる見込みが少ないような場所ですね、そういった場所の特定空家の解体に対して、50万から100万という形で補助を出している状況です。市原市、こちらは空き家等の改修や解体で補助を出しているのですが、こちらは改修や解体後のものに制限がありまして、改修・解体した後に、地域の活性化のために10年間使うようにという条件で補助金を設けております。単純な解体・改修で補助金を出しているという市町村はほとんどないような状況です。

ではここでお話で今考えている内容についてご説明させていただきます。まず、改修の補助からになります、検討のポイント、目的ですが、まず、空き家の利活用の促進、昨年度、松浦先生の研究室に「まちの活性化」グランドデザインということで、いろいろな空き家の利用方法について、研究していただいたのですが、例えばそういうものを見て、空き家を使って町を盛り上げたいという団体でしたり、あとは単純に市の空き家を購入して移り住みたい。そういった方々の動きを後押しするような内容にしたいというのが一つ。次に改修後の建物の安全性、特に不特定多数が使うような施設にする場合は、やはり空き家は古いものが多いので、そちらについてある程度安定性が担保されていないといけない、これで二つ。三つ目なんです、こちらの国の補助、空き家対策総合支援事業を使うための要件になのですが、改修後の建築物が地域活性化のための計画的利用に10年供されること。この条件を満たせば国からも補助が出るという形になっておりますので、この条件も加える予定です。今、地域活性化というキーワードが出てきたと思うのですが、この地域活性化、具体的にどういうものが、対象となるかといいますと、画面の下の方にあるのですが、地域の団体、自治会等の集会所やイベント施設、活動の拠点、観光交流情報発信施設、地域のための施設ですとか、あとはその地域活性化に資する内容で、例えば移住・定住のためですとか、市内の業者さんを使うようなケースですとか、そういった市内の活性化に繋がるような内容で改修されたもの、これが地域活性化ということで定義されております。

これらの条件を考慮して補助の条件を考えております。具体的にどういうものかといいますと、まず住宅として使用する場合があります。この場合は、空き家等を地域活性化に繋がる内容、わかりやすいのはもう移住・定住のため、これは人口が増えますので、地域が活性化するという事です。または市内業者の利用、市内の経済活性化に伴い地域が活性化すると。また、国の補助の条件でもあるのですがどちらも十年間以上使用すること、これは補助を取得して改修した住宅をすぐに売ってしまうといった行為への予防にもなると考えております。こういった条件を通常の住宅として使用する場合は考えております。ただ、実は既存の補助に空き家バンク登録物件リフォーム補助というものがありまして、空き家バンクから購入した住宅を移住目的や市内業者でリフォームした場合に補助と、そういったものがございまして、この補助と上手く調整をして、合わせた、或いは補助対象の拡大という形で条件を整理していこうと考えております。

続いて集会施設やイベント施設へ改修する場合、こちらは空き家等を地域活性化のための施設に改修して、10年間以上使用をするような場合を補助条件としようと考えております。ただし、この場合ですと、不特定多数の方が中で過ごすような形になると思いますので、元々耐震性のある建物ですとか、同時に耐震改修を行うものを対象とします。しかし、この自治会の集会所みたいな形で利用するような方が実際どれぐらいいるかというのは、ちょっと分からないところがございます、そういう声があるとか、そういった情報があればちょっと伺いたいなと思っております。

続いて、改修補助の対象者ですね。対象とする方についてはこちら空き家の所有者、またはその空き家を借りて何かしようとする方ということで想定しております。補助金額については、開示最大でも100万円程度かなということで考えております。全てのケースで100万円を出すというよりは、集会施設の改修といった工事と住宅の補助だと、工事費も変わってくると思いますので既存の補助額もみながら決めようとは思っていますが、その上で、最大として100万円程度考えております。

つづいて、解体の補助についてご説明させていただきます。目的についてですが、まず茂原市の中で最優先で行わなければいけないのは、特定空家等の解体、その中でも特に周辺に悪影響を与えているものの解消を考えております。この「特定空家等の解体」ということが、空き家対策

総合支援事業、国の補助を使う場合の要件になっております。その敷地全体の問題の解決に繋がるかということですね。建物本体がボロボロのものでも、悪影響があるのですが、その敷地の中の樹木ですとか、擁壁みたいな工作物が問題を起こすようなケースも多いので、解体が敷地全体の問題の解決に繋がらないと、意味がないと考えております。これらを踏まえた交付の条件としては、特定空家等、それも用途地域内の個人住宅及び併用住宅、つまり住宅密集地内の特定空家等の解体であること、また、この解体の際に、敷地内の樹木や工作物も同時に撤去する場合、つまり更地にするような解体工事に関して補助するという事で今考えております。続いて、補助対象者については原則所有者が対象ということになるのですが、特定空家になるような空家ですと、所有者がもう亡くなっており、相続も行われていないケースでしたり、登記がそもそもないような場合もございますので、対象者としては、まずはその特定空家等の所有者とした上で、所有者が亡くなっている場合は、その法定相続人の方々を対象としようと思っております。また、物件が登記がないような場合でも、特定空家等を所有することを証明する書類を提出していただくことで、補助対象者と考えようと思っております。所有者を証する書類として出していただくものの候補としては、例えば納税通知ですとか、建築確認の書類ですとか、ある程度幅広く考えようと思っております。

続いて解体の補助金額ですが補助対象経費の2分の1、最大でも50万程度を考えております。ここで補助対象経費というのが、基本的には解体費用の見積もりになってくるのですが、建物の解体費用については、現実的にどれぐらいかかるものかというのがちょっとわかりづらい部分もございますので、国土交通大臣が定める標準建設費という、工事費についてある程度の指針が出ておりまして、こちらの単価と比べて少ない方を計算の根拠とさせていただこうと思っております。具体的にはですねスライドを見ていただきたいのですが、標準建設費から算定した費用が大体39万ぐらいかかっているが、見積もりだと50万になっていたというケースであれば、これはちょっと見積もりが高過ぎると判断して、低い方の額をベースに補助金額を計算すると、そういった形となります。

最初にも言ったのですが、ちょっとすぐにスタートできる形ではないんですが、以上の内容に即した形で改修・解体補助の検討を進めていこうと考えております。以上になります。ではここで説明者を変わらせていただきます。

事務局： ではここからはですね4番目の事業といたしまして、空き家利活用促進事業についてご説明させていただきます。説明者が変わりまして私豊臣が担当させていただきます。

ではまず、空き家利活用促進事業というのは何か、というところからお話しさせていただきます。前回の協議会でも同じようなお話をさせていただいたのですが、この利活用促進事業というのは、今やっている空き家バンクという既存の制度と、新しく行う所有者情報の提供というものを合わせた事業になっております。従来の空き家バンクの制度につきましても、登録物件の伸びが悪いというところもありますので、制度の見直しを現在検討しております。

まず空き家バンクの制度について、どういった改正を加えていくかということをご説明させていただきます。まずスライドの左側に記載させていただいているのが、茂原市の空き家バンクに登録できる空き家の条件となっております。登録できる空き家の大きな要件の一つは、今現在使用していないもの、もしくは今後使用しなくなる予定のもの。二つ目の要件としては、建物と土地所有者が同一であること、つまり借地をしているようなところに建ってる建物は駄目ですよ、ということがございます。三つ目の条件が不動産事業者の方と媒介契約を締結していないこと。最後の条件が、これが非常にネックになることが多い部分なんですけれども、大規模な修繕が不要な状態であること、というような条件が今は加わっております。

次に申込者の要件が大きく二つございます。一つは、登録する空き家の所有者であることということでございます。もう一つは、行政がやることであるので、どうしても外せないところなのですが、暴力団員等でないということがございます。

スライド右側に赤字で書いてある部分、これが現状の制度における問題点です。一つ目の問題点としては、今現在の制度では、利用者、物件を買おうとしたり、借りようとしている方のニーズが全く反映されていないということがあります。また、申し込みから登録までに非常に多くの

時間がかかってしまっているという問題があります。これらについては、後程改正点を踏まえながら、あらためてご説明させていただきます。

では、実際に改正の検討をしている点につきまして、大きく四つの分類に分けてご説明いたします。一つ目の改正点は利用登録者の希望物件情報の公開、利用登録者の方がどのような物件を欲しがっているのかというのが見えてこないところがありまして、同意をとった上で、ウェブページ等で公開するということを始めまいります。二つ目は所有者の解釈の拡大というところでございまして、今の現在の制度ですと、相続登記が終わっていない物件に関しては、登録ができないことになっていますが、法定相続人全員の同意がある場合に限りまして、申し込みを可能としようと考えております。ただ、売買契約等の際には、相続登記が必ず必要になってまいりますので、それは最終的にはやっていただくというところでございます。三つ目は、登録物件の要件拡大です。先ほど媒介契約を締結している空き家については登録不可、という現行の制度の話をさせていただいたところですが、これを宅建事業者の承諾があれば、という前提で登録可能とし、また大規模な修繕が必要な空き家でも登録可能とします。これによって、特定空家のような、非常に状態の悪い物件でも物件登録をすることが可能になります。最後、四番目の改善点は、登録手続きの短縮になります、現在は各書類を提出いただいてから、現地立ち会い等を行いながら物件の調査するのですが、物件所有者の方が茂原市の方まで来ていただきながら、物件の中を見ることができないという状況が続いております。これを受けまして、一旦は現地立ち会いを省いた状態で登録し、申込者の方のご都合あったタイミングで内見させていただいた上で、資料の充足を図っていこうというところでございます。

では、今、改正点を四つ挙げさせていただいたところですが、もう少し詳細にご説明いたします。希望物件の公開についてですが、実際にこの情報をもとにして、物件登録を働きかける根拠として使おうと思えます。公開する内容としては、購入を希望するエリア、建物の種類、購入なのか賃貸なのか、希望する購入金額はどれぐらいなのかというような情報を載せながら、実際これを根拠として、物件登録を所有者の方に働きかけたり、推奨するような形で事業をやりたいと考えております。画面右側の方は先ほどお話の通り解釈の拡大というところで、相続登記前の物件でも登録を可能としています。売却の見込みがたってから整理をおこなうようなこともできる、相続登記の手続きを一旦後回しにできる、というところで、登録にあたっての安心感の醸成に繋がるのかなというふうに考えております。ただ、令和6年度からはですね、相続登記が義務化されますので、これも令和5年から1年間に限ったようなものになってしまうと思うんですけども、検証を進めながら運営していきたいと思えます。続いてですね、登録物件の要件拡大ということで、大きく損傷した建物でも大丈夫ですし、解体前提のものでもよいという形にいたします。現地に建物があれば大丈夫、というレベルでございます。最後に、登録の手続きの短縮ということで、登録を希望する空き家の所有者の方ですね、お仕事をされている方も多いため、立ち会いがなかなか難しいという実態もございますので、現地確認は後回しでもいいので気軽に物件登録をしていただくというところでございます。

今後の流れを説明させていただきます。今日は12月21日なんですけれども、10月ぐらいから関係団体さん、宅地建物取引業協会や全日本不動産協会とお話させていただいております、実際に色々のご意見をいただいております。それを受けまして制度の要綱ですとか、手続き関係の協定等の見直しを行いながらですね、要綱を改正させていただいて実際の運用をしたいと考えております。大まかなスケジュールとしましては、来年の2月下旬ぐらいまでに制度要綱の内容を固めさせていただきます、関係団体さんとの協定の締結を行わせていただくのが大体3月中旬ぐらい、来年度4月1日から新制度を開始とさせていただければ、というふうに考えております。

続いて所有者の情報提供制度について説明させていただきます。この情報提供の中で関係してくる方が3人いまして、茂原市と情報の提供先となる方、物件の所有者さんの3人となります。

その中で、茂原市がまず物件の所有者に対して、個人情報の提供の同意を受けるということからまいります。その上で、提供先となる方、この場合連携団体さんになるのですが、そういった方々に対して、個人情報の提供を行う。その上で、提供先となっている連携団体さんと、物件所有者さんの間で、相談をしていただいたり、売買に関する打ち合わせ等をしていただくというところでございます。

実際にこの制度を用いて何をしたいかというところなのですが、実際には、所有者の相談窓口を増やしたいという理由が一つとしてございます。二つ目は参考価格等の提示が行いたいというところがございます。最後に、媒介契約と結びつく可能性がありますので、(市内不動産の)流通促進等もできますし、逆に、空き家を欲しいという希望者がいればですね、その方と所有者を結びつけることも可能だと考えております。消費者の方の悩みの改善ですとか、意識改革を行うためのこの制度になっております。こちらも現在、関係団体さんの方と協議中でございます。要綱等を設けるものではございませんので、手続きの覚書という形で示させていただいて、3月中旬頃までに、協定を締結させていただければというふうに考えています。こちらも4月1日から開始予定でございます。以上になります。

議長： ありがとうございます。一番目の報告の方が終わったのですが、何かご質問等ございますでしょうか。

中島委員： 解体費の補助の件なのですが、解体の費用は例えばアスベスト入っていたりすると、解体費用が倍ぐらいになってしまう。(補助は)全て一律でしょうか。一般のなんでもない物件とアスベストが入っているものとかかなりの差が出てしまいますが、そういった部分の補助というのはまったく考えないのでしょうか。

議長： 行政(の行う解体工事)でもアスベストが入っていると、解体費用なんかはプラスアルファになってしまいますからね。

中島委員： 実際解体費は現在かなり高くなっていてですね、100万くらいですと、現実問題として本当に小さなものしか解体できない、ちょっとしたものでも250万、それにアスベストが入ると倍になります。

議長： その辺りの検討は事務局でありますか。

事務局： 現状では最大で50万で考えております。もちろん、解体費がかなり高額になってしまうというのは、わかっているところではあるのですが、ただ、補助として出せる現実的な額というところもありまして、周辺の市町村でも、あまり極端に高額な補助が出せておりません。高く設定しすぎてしまっても、(予算の関係で)制度として成立しないという可能性も出てきてしまいますので、現状は解体については、最大で50万というところで、アスベスト等があったとしても50万。

中島委員： ありがとうございます。現実の話とだいぶずれてしまいますね。

議長： そうですね、役所で補助を行う場合なのですが、やはり周辺の市町村とのバランス等をよく調査した上で決めているのですけれども、事務局に質問ですが、高額な補助を出している市町村は現状としてはないのでしょうか。

事務局： 市川市が最大100万円を出している形あとは20万から50万、市川市もすべての解体で100万円出しているわけではなくて、市に対して解体後の土地を市に無償貸し付けを10年間行うものや、あとは無接道地、もう再建築の見込みがないような、売買の可能性がかなり低いような土地に関して最大100万ということで、それ以外の解体は50万で出しているという形です。

議長： 接道がない土地という道路がなくても今後建築できないような。

事務局： はい。道路脇建築基準法で定める道路がなくて、再建築なんかがもうできない場所です。

議長： 行政が補助する時はやはり、何で必要なのかという、そういうところから話を持っていくものであって、いきなりぽんと何でも補助を出すというふうにはいかないもので。これについては今後の検討ですね、社会所情勢も変わってきて、解体費なんかもっと配慮する必要があるという状況になったら考慮するけれど、スタートとしては、このくらいからでというのが事務局が言っている考え方ですよ。

事務局： 補足を一ついいでしょうか。補助金額を50万にするのか100万にするのか、それとも300万にするのか、こういった問題はすごく難しいのですが、特定空家等の解体補助につきましても、あまり高額な補助にしてしまうと、じゃあ特定空家になるまで(状態が悪くなるまで)待ってしまうかというような、モラル的な問題もあります。正直な話としてあんまり額が大きくても私はいけないのかなというふうに思っています。そこで、他市町村の解体補助の方を参考にするのですけども、50万を補助金額としているところが多かったので、今のところの金額とすると、50万にしたというところでございます。以上です。

議長： ありがとうございます。他にご質問がある方はいらっしゃいますか。

麻生委員： 空き家バンクに登録されている物件を、不動産業者さんが買い取ることでというのは特に構わないのでしょうか。

事務局： はい、空き家バンクに登録されている物件の業者さんの買い取りということで今ご質問いただいたのですが、現行の制度ではその買い取りはしてはいけないことになっています。ただ、市場流通のことを考えますと、先ほどの松井委員のお話でもありましたが、放置され年月がたってしまったものは、改修費用がないと売却できなかったりですとか、そういったこともありますので、関係団体との協議でも意見をいただいていることもあり、(不動産業者の)買い取りもできるようにするという方向で進んでおります。そこに条件をつけるかつかないかということもありますので、まだ明確にはなっていないのですが、業者買取可能という方向で検討しております。

麻生委員： 例えば、相続財産管理人が抱えている物件を空き家バンクに登録した場合、早く売却してしまいたいということがあるので、業者さんが買取可能になればありがたい、という所があります。

事務局： そうですね、そういった物件(相続財産管理人が管理しているもの)についても登録できるように、かつ業者さんによる買取ができるような制度にしていきたいと考えております。

議長： 今のお話ですが、いつ頃に改正された制度を始めますか。

事務局： 来年度から始めたいというふうに今考えております。今、中島委員の所属する宅建協会からも色々ご意見をいただいております、空き家バンクの登録はあっても事業者さんが買い取りができないという現状がありまして、中々売れにくい物件というのがあると思うのですが、ではそういった物件に誰が修繕費ですとか、解体費をかけるのかってところになってくると、買い取りをやってらっしゃるような事業者さんが、やはりそういった事業を行っていると思いますので、そういった方々のご協力を得るためにも、条件の緩和といったものをしていくべきなのかなというふうに考えております。

議長： あくまでも流通をスムーズにして、少しでも空き家の数を減らしていくために、ということですね。他にご意見のある方は。

西條委員： はい、利活用の中で自治会の場として、といった話がありましたが、自治会も所謂集会所というのをもっているのですが、これが自治会の規模によって事情が違うんですね。(自治会

の)規模に応じて、それなりの広さが必要なんです。例えば私の所属する自治会は小さな会館でして、広さは20畳のところ約15人ぐらいが会議で入って使ったりしている。

しかし、今はコロナで、とてもじゃないが広さが足りない、ということで主に公民館を使っています。(戸建て住宅の改修だったりすると)広さが限定されると思いますが、自治会によっては少しでも広いところを使いたいという所もあります。昔から使い続けている場所があるという場合もあります。

議長： ありがとうございます。事務局も補助内容を考える上で参考にしてください。それでは、他にご意見や質問がないようですので、報告の2番目、著しく管理不適正な空家等の経過報告について、事務局より報告をお願いします。

事務局： では報告の2といたしまして、ここからは著しく管理不適正な空家等の経過報告についてお話をさせていただきます。まずですね、著しく管理、適正な空き家等というのは何なのかというところなのですが、ずばり言ってしまうと特定空家等の候補である物件ということでございます。

スライドで表示させていただいている写真を見ていただくとわかる通り、外壁がなくなってしまっていたりですとか、この物件はもう天井も床も抜けているのですが、このように非常に状態が悪いようなものを、この名称と呼んでおります。昨年度に策定いたしました空家対策の実施計画の中で、現在把握しているこの著しく管理不適正な空家67件を令和6年度末までに17件減少させるという目標を立てております。この目標に対し、所有者への指導等を行うことにより、目標達成を目指すというところでございます。

まだ(指導を開始してから)9ヶ月ほどなのですが、非常に成果が上がっているのではないかと、ちょっと自負しております。

では、実際の解消状況をご説明いたします。はじめに、67件の内、11月末の時点なのですが、そのうちの50件の物件に関して所有者の特定が終わっております。所有者の特定については、登記簿謄本の情報を参考にしながら、亡くなってるケースがほとんどになりますので、その場合は相続人の調査を行い特定しております。また、調査が終了した50件うちの1件は、相続人が一人もいない物件だったということで、指導先がない案件があります。残りの49件に関しましては、法律に基づいた助言書等を送り指導を行っております。

助言書の送付の結果、6件解消ができました。では残43件は野放しなのかというところなのですが、そのままにさせてはいけない、というところがありますので、じゃあ、あなたの物件に立ち入りますよと、立入調査通知を送りまして、19件については、実際に立ち入り調査を行い、建物内に入ることができるものに関しては、実際に中に上がらせていただきながら、実態調査を行っております。

その後、実際には特定空き家等に認定されたのが何件かという、18件ございます。認定されたものの詳細については、このあと報告3にてご説明させていただければと思います。認定された18件の内、そのうち4件は、解消に至っております。よって11月末時点においては、67分の10というのが解消の件数になっております。

先ほど、さらっと「指導をしている」と言いましたが、実際に何をしてるかといいますと、まず、物件の所有者が特定できましたら、助言書という書面を送らせていただきまして、まず所有者様の方のご意向ですとか、所有してることを認識してらっしゃるかというところの確認から始まります。事情の聞き取りをしながらアドバイスをしているのですが、この時に、心がけてることが、可能な限りまず相手の連絡先を押さえること、次の連絡期限を必ず明確にするというところなんです。それがないと、身に覚えがなかった空き家だったりしますと、どんどん(管理状況の)連絡だったり遅れてしまったりしますので、指導の効果が弱くなってしまいうのがございます。

助言書を送付しても、連絡がないという方が結構いらっしゃいます。大体3割から4割ぐらいの方は、全然連絡をくださいません。では連絡がない場合どうしてるかということですが、所有者が長生郡市中に住んでらっしゃるような場合には、自宅に訪問させていただ

ております。そこで会えた場合は聞き取りをしながら助言をさせていただきます。不在の場合は不在票を投函いたしまして、そのご連絡を待つという形でございます。いきなり役所の人が来て、不在票を入れていくってなかなか無いことだと思いますので、驚くのだと思うのですが、それ(不在票)を見て電話してくるという方が結構いらっしゃいます。

ここまでやると連絡を取れる確率が高まってきて、解消に向けた動きが見えてくるのですが、ただ、それでも約1割ぐらいの案件につきましては、一切連絡が取れないという方もいらっしゃいます。連絡がないまま大分時間が経ってしまって進捗が見込めない方や、動いている気配がない方を対象に立入調査の実施通知というものを送らせていただいております。この通知が相手方にたどり着きまして、5日以上経った後に立ち入り調査を行えるという規定になっております。何をしたいかわからない所有者様もいらっしゃいますので、そこにつきましてはこちらの方の、知識をうまくお伝えしながら、相手方に有意義なアドバイスができるように努めてるところなのですが、なかなか専門的な知識がないもので、説明が難しいところもあります。ただ、(訪問指導等を行うなかで)思ったことがあるのですが、所有者の自宅訪問というのは、実は今まであまりやっていなかったんですが、やってみるとすごく効果があります。当たり前なんですけれども、唐突に役所の人自宅に来るとするのは、人生においてほばない事だと思いますので、何だか驚くのだと思います、そういう効果をうまく使いながら、今は長生郡市の内部だけの訪問なのですが、もう少し、県内ぐらいまでは行動範囲を広げて、所有者の方にお会いして直接のお話ができればなというふうに考えております。

実際の指導事例をいくつか挙げさせていただきます。今スライドに写っているものは解消している案件となります。状態が悪い建物が建っていたりしたのですが、それが除却されて、更地になっているような状態のものです。大字の部分だけ、載せさせていただいております。鶯巣ですとか、本納や下永吉といった場所で、森のような状況だったものが、意外とあっさり片付いていくというのが、私の最近の楽しみにもなっていて、私のやる気の元になっております。本納の案件も完全に崩壊してしまっているような建物で、3年ほど指導を行ってもなかなか動いてくれなかったのですが、訪問指導を行ったら解消に向けた動きがありました。こういった例がありますので、やはり所有者宅の訪問というのは非常に効果があると思われれます。実際には簡単に終わる案件もあれば、逆に終わらない案件もあるというのが実情でして、ご覧のスライドの写真にもあるように様々な案件がまだ残っております。実は東郷の物件に関しては、ちょうど一昨日、解体工事が始まっているのですが、他の案件は全くこの写真のままですね、現状変わらずというところなので、こういったものに関しては、引き続き指導を強めていくということが必要になってくると思います。

ここまでをご説明した上で、今後の改善点についてなのですが、お話してきた通り、なかなか(改善に向けた動きを)やってくださらない物件がどうしてもあります。ですので、自宅訪問の範囲を拡大するということと、もう一つは正直なところ文書を送っても対応してくださらないので、であれば勧告によって住宅用地特例を税制上解除してしまって、税金を上げることで、相手方の負担を強いるということをやっていくしかないかと思えます。

一つ私の中で、非常に問題だなと思うのが相談内容の高度化です。個々の案件ごとに抱えている問題が非常に多岐にわたります。相続が発生しているというのはまだ簡単な方で、遺言書の話が出てきたりですとか、もう何を言っているのかわからないような裁判上の用語がいっぱいで来たりします。そういったものも調べながら指導をしているのですが、なかなか(専門的な知識が)追いつかないというのが実情です。ここをどうしようかなというのが今後の課題かなと思っております。こういったことにつきましては今後ですね、前段でご説明しました。利活用促進事業等によって相談体制を整えていくというのが、解決の糸口の一つになるのかなと思いますので、進めていきたい部分となります。

まとめとしまして、実施計画の目標達成率っていうのは今、17分の10ということなので、パーセンテージに直すと大体58.8%と。3年間100%になればいいと考えると、今年、もしくは来年の予定ぐらいまでは、目標達成しているというところがございます。改善率の伸びが悪くならないように、引き続き対応していきたいと思えます。

自宅を訪問することは、解消に向けた効果は非常に高いということ、しかし、逆になかなか長引く案件もあるので、解消の動きが鈍化していること、最後に、ご相談内容が非常に高度化していますので、適切なアドバイスをするのが難しい状態の方もいること。以上でございます。

議長： はい。ありがとうございました。それではただいまの件で、何かご質問等ございますでしょうか。では私から、案件ごとのカルテのような作成しているのでしょうか。

事務局： 個人情報の関係であまりお示しできなかったんですけども、台帳と個票を作成して、進捗管理を行っております。その中で相談内容、電話でも、対面でお話した内容でも、すべて記録した上で、相続関係が複雑だったりする場合は、その人物像まで押さえておこうと思ひまして、そういったところの記載欄を作った上で記入させていただいております。

議長： ありがとうございます。役所の場合は人事異動なんかがあるもので、業務を一生懸命やってくれているのですが、それが次の人が来たとき、引き継がれない場合があるといけないものですから、後の人に誰が来ても状況がつぶさに分かるように、記録を残してくれていけば、仕事が円滑にスムーズになると思いますので、よろしくお願いします。

他にはよろしいでしょうか。よろしければ報告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。

【報告3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4「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3回は3月17日金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。