

令和4年度 第3回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和5年3月17日（金） 13時30分～15時00分

2. 場 所 茂原市役所本庁舎1階 101会議室

3. 出席者（委員）

豊田会長、西條委員、山田委員、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 2人

4. 内 容

報告1 2年間の成果について

報告2 特定空家等の経過報告について

議案1 特定空家等の所有者等に対する勧告について

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。本日は傍聴の方々がおられるため、傍聴上の注意を申し上げます。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ので、ご了承ください。

なお、本会議については、報告2および議事1の一部に、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いては非公開とさせていただきます、傍聴人は退室していただくこととなります。あらかじめ、ご了承ください。

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、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が1枚、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3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。この度、民生委員児童委員の改選に伴いまして、民生

委員児童委員協議会の山田一太郎理事が、前任の深山委員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、山田委員、一言お願いします。

【山田委員のごあいさつ】

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、忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。それでは、しばらく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。本日は報告2件のほか、「特定空家等の所有者等に対する勧告について」の議案がございます。議案については、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、報告1「2年間の成果について」事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、報告1として、2年間の成果についてご説明させていただきます。こちら画面に映っております。①空き家相談会から、⑦著しく管理不適正である空家等への重点措置、これらが令和3年度から令和4年度の2年間に行ってきたこととなります。本日は、これらを振り返りながらご説明させていただきます、また、その他として、先日の3月3日に、令和5年度に空家特措法の改正についての閣議決定がありましたので、その法律の改正内容についても、最後触れさせていただこうと思います。

では、空き家相談会になりますが、こちら令和3年度からスタートさせていただきます、引き続き令和4年度も開催させていただきます。開催の際には委員の皆様にもいろいろご協力いただきまして、その節は本当にありがとうございました。こちらはどちらも茂原ショッピングプラザアスモで場所をお借りして相談会開かせていただきまして、令和3年度には相談計20件、令和4年度には15件の相談に対応させていただいたところです。

続いて、本日は出席されていないのですが、令和3年度に松浦委員の所属する千葉大学の研究室に依頼させていただきまして、空き家の活用に関する提案として、「まちの活性化」ランドデザインというものを作成させていただきました。こちら画面に写っているのが令和3年から4年にかけてのランドデザインに関する流れとなります。

ここから少し、どういうことをやってきたかを振り返らせていただこうと思います、令和3年の6月に、現地調査がスタートしまして、学生が実際にまちの中を歩き、許可を得た建物の中に入って調査を行う等いたしました。その後10月に市役所の中で、各地域の関係する地域の自治会長さんや、市職員と学生が対談するような形の意見交換会も行われています。続いて令和4年の2月にこちら市職員を対象とした研究成果の報告会を開いております。こちら、本当は市民の方々向けの発表会とする予定だったのですが、コロナ過の最中ということもありましたので、少し規模を縮小して市職員を対象とした報告会という形になっております。その後、完成したランドデザインについては、市内各地で展示を行わせていただいて、掲載内容の周知をさせていただきいただきました。今年の4月には、こういった空き家の利活用について、他市の先行事例についての視察等も行わせていただいております。その後の空き家の周知に伴ったムーブメントについてですが、「まちの活性化」ランドデザインに一部触発された形として、まだ調査や検討の段階ということなのですが、地元の法人で空き家を利用したビジネスに関する動きが起こっております。また、先日、市民活動団体が主体となったものなのですが、空き家の利活用についてのシンポジウムが開催されたところです。

続きましてこちら令和3年度に委員の皆様にも意見を伺わせていただいたものですが、空き家対策実施計画というものを策定させていただきました。こちら、予防・抑制、利用・活用、解消・除却、こちらを三つの柱として、それぞれに具体的な目標や施策を定めさせていただきました。こちら進捗等を見ながら、3年ごとに計画を改定する予定でして、第一次の実施計画については、令和4年から令和6年とさせていただきます。

続いてこちら、④所有者不明空家等への対応となります。こちら、お子さんや兄弟がいなかったり、相続放棄等によって、所有者が誰もいなくなってしまう空家等について、市が主体となって相続財産管理人の選任申し立てを裁判所に行い、物件の清算について動いてもらうという試みです。

令和4年度はこのための準備をして参りました。今こちら14件ほどについて、管理者をつけるべきと考えておりました、来年度から5件ずつの裁判所への申請を目指します。3年ほどで、こちら14件がなくなるという予定で考えております。

続いて、⑤空き家活用促進事業についてご説明させていただければと思います。今年度は事業の運用方針等を検討してまいりました。まず復習として、これが何かといいますと、まず空き家バンクという既存の制度がございまして、その制度の見直しを行うというのが一つ、もう一つが国からもガイドラインが示されておりました、今後行われる法改正の中でも文言化される部分でございまして、所有者の情報提供を行うという制度でございまして、この二つを合わせまして、空き家の利活用促進事業として来年度から取り組んでいこうというように考えております。

まず空き家バンク制度の改正点になりますが、主な部分を抜粋させてご説明させていただきます。まず一つ目が利用登録者と呼ばれる物件の購入もしくは賃貸希望の方の物件ニーズに関する情報の公開をすることとなりました。どういった物件にニーズがあるかというものを公開しまして、こちらの方から、空家等の所有者様に登録をしてみませんかという働きかけをさせていただこうということで、導入しようという考えに至りました。希望エリアですとか、どういった建物が欲しいかとか、そういった情報を載せようというふうに考えております。二点目として、所有者の制度運用上の解釈の拡大を行うことにいたしました。今現在の空き家バンクの登録制度ですと、登記簿本に記載されている所有者の方しか申し込むことができないのですが、相続登記がされていない物件が非常に多いという実情もありまして、そこを踏まえまして、最低でも法定相続人全員のご同意のもとに申し込みを可能としようというふうに考えております。ただし、売買契約を結ぶ場合には、必ずその相続登記が必要になりますので、この旨は了承していただいた上で、申し込みをしていただきます。

もう二つ改正部分がありまして、こちらの改正が一番大きな部分だと考えております。まず、登録物件の要件拡大をこの度行います。もともと空き家バンク制度は、市の企画政策課が移住定住を目的として担っていたものになるのですが、この度、私たち建築課の方に制度が移管がされますので、空き家対策の側面も強くなってくるかと思っております。そこを踏まえまして、今まで物件の媒介契約をすでに締結しているものは、登録が不可能だったのですが、契約済みの不動産事業者さんの承諾があればというところではあるのですが、登録可能にさせていただきます。移住定住施策として行っておりましたので、大規模な修繕が必要な、すぐに住む事ができないような物件は登録ができなかったのですが、これにつきましても登録可能にいたします。これによって、この後ご説明をいたしますけれども、特定空家等と呼ばれるような非常に状態の悪いような物件でも登録することは可能になります。最後の改正点ですが、こちらは制度上ではなく手続きの改正でございまして、今までは物件登録を申し込まれると必ずその物件資料をもとに、現地の立ち会いを申込者さんをお願いしていたのですが、こちらを場合によっては省略して登録することができるというふうに変えさせていただこうと思っております。

以上4点が大きな改正点でございまして、現在、空き家の所有者さんの居所というのが概ね掴めてきておりました、市内の空き家の所有者の約4割ほどは県外の方々です。そうなってくると、そもそも申請のために窓口まで来るのがとても面倒だと思いますので、ログフォームというものを茂原市では導入しておりました、これによって電子申請が可能ということがありますので、これを可能にしようということで、そのためのシステムを構築しているところです。これもできれば来年度から始め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、所有者情報提供制度というのはどういう制度なのかということをご説明させていただきます。基本的な流れとしては、まず茂原市と所有者さんの間で個人情報を第三者に提供していいですかということで、同意の取得を行います。その後、同意が取れた方のみですけれども、第三者の提供先の方に情報提供をしまして、その上で、所有者様と提供先の間でご相談ですとか、打ち合わせをしていただくということになります。第三者の方が勝手に個人情報を知ることができないというのは当たり前なんですけれども、本人の同意があればそれが可能ということがガイドラインにもありまして、それに従って第三者の方に情報提供するということになります。実際にこの制度をどのように運用していくかということなのですが、今のところ大きく3点で考えております。一番大きなものは、こちらの所有者の方の相談窓口として役割を担っていただくというふうに考えております。市主催で空き家相談会も実施しているところなのですが、やはり年1回という形ですと、いらっしやれ

ない方もいると思いますので、随時、所有者さんが利用できるような相談窓口の構築を考えています。次に、一応参考価格等の提示ということで、実際自分が持つてる不動産の価値を認識されていない方もいらっしゃると思いますので、額が提示されることによって、売買を検討されたり等の実際の行動を促したいと考えております。最後に、空き家の流通促進ということで、物件購入の希望者さんですとか、そういった方との空き家マッチングができればということで考えております。現在の進捗状況ですが、既存の空き家バンク要綱について、その改正を3月中旬までに行い、関係団体との協定を締結し、来年度から事業開始ということで考えております。本日、3月17日ですが要綱の制定自体は一昨日に無事告示されましたので、来年度から制度としては開始する予定です。協定締結については宅建協会さん全日さんの方とは協議を進めさせていただいております、今月の下旬ぐらいには協定の締結までできるかと思われまます。

来年度からこの利活用促進のための制度がスタートするのですが、最初に何かしら弾みをつけなければ、なかなか事業というのは進まないと思いますので、この後に詳細な説明があるものですが、空家等の現況調査というものを毎年行っておりまして、この結果を基に、売れそうな物件ですとか、借り手がありそうな物件に対して、まずはアンケート調査を行いまして、その方に空き家バンクの登録なり、所有者情報の提供制度のご利用なりをしていただく等して、制度に弾みをつけたいという事を考えております。

それでは⑥令和4年度空家等調査結果の報告をさせていただきます。現況調査なのですが、令和3年度、初めて今まで相談があった空家等について現況調査をいたしました。昨年度は591件でございました。今年度は、令和3年度末時点の相談件数に対して調査をしまして、実数とすると655件、新規に相談があった空家等が(1年間で)64件増加しているという形になってます。実際に現地調査をした件数なのですが、655件のうち、令和3年度の調査時点で解体されていたり、居住者がいた件数が210件ありましたので、それを差引いた445件について、1件1件、私の方で確認して参りました。調査方法なのですが、昨年度と同様に外観調査のみを行うということで、目視で確認するだけです。その結果とすると、解体済みであったり、居住者ありであったり、良、適正に管理されているもの良と判定しています。また特悪と書かれているものについて、これは著しく管理不適正な空家等を特悪と表現しています。悪いとだけ書いてあるものに関しては、管理不適正な空家等ということで承知していただけるとありがたいです。

では調査結果の説明に移る前にどのようなものがあったかを写真と共に説明させていただきますと、画面の上段が令和3年度の調査結果、下段は令和4年度の調査結果になっております。これを見ると、このように特悪だったものや悪だったものが、解体されたり、また、このように雑草樹木が繁茂しており悪いとなっていたものが伐採されて、良になったりですね。逆に良かったものが悪くなったり、良かったものが、貸別荘になっていたり、これは悪かったものについて一部伐採してくれているケースですが、まだ良とは言えないということで悪いのままと、といった形で去年と比較しています。

それでは調査結果なんですけども、こちら解体が144件居住121件、良が116件、特悪が55件悪いが219件となっております。解体、居住、良、こちらの三つを合わせて381件、改善率は58.2%という結果になっています。令和3年度の調査結果と比較しての改善率なのですが、4.9%、約5%改善済みが増えたという結果になっています。続きまして令和3年度の現地調査結果と、令和3年度の現地調査結果をやった591件が1年後、どのように変化したかを比べた円グラフでございませう。こちら、解体・居住・良の三つを合わせた改善率が6.6%アップしておりまして、いろんな政策の効果が出てきたのかなというふうに感じております。棒グラフにして各変化がわかりやすくしたグラフです。解体が18件増、居住が32件増、良(管理適正)は逆に11件減ってしまっています、特悪は12件減となりました、この12件減は解体による減です。悪いも27件減っています。良物件が減ったと言いましたが、この良物件105件が94件になった理由ですが、居住に25件転じていたり、悪い方向に14件転じていたりといった中の数字の移動があるのですが、ここです、居住残25件増えているということで、茂原市の空き家はまだまだ活用できるんじゃないかというのを再認識したところでもございませう。また、こちら悪い空家等ですが、こちら、良に29件転じ、解体が5件進み、居住も7件あったりということで、いい方向に進んでるのではないかと考えております。

こちら一覧表にしてまとめてあります。今まで言ってきたこととほぼ同じなので、何かあれば、この表を見ていただけるのが一番いいかなと思っています。こちらの方は後でじっくり見てください。

続いて⑦著しく管理不適正である空家等への重点措置ということで、ご説明させていただきます。昨年度に策定させていただきました、空家対策の実施計画がございましてその中での目標を達成するためにやっているものになります。実施計画の目標を振り返ってみますと、その著しく管理不適正な空家等と呼ばれている特定空家等の候補の物件数は67件確認しておりまして、その物件を令和6年度末までに17件減少させるということで目標を立てております。

これは前回の協議会と同じ表ですが、再度これを使いながらご説明させていただきます。解消状況ということで、まず、著しく管理不適正な空家等に67という母数がございます。所有者については亡くなっているケースが多くありますので、登記簿上の所有者の方の相続人を検索しております。その搜索済みのもので59件ございます。その59件のうち1件だけ所有者等が存在、相続人もいらない案件がございましたので、これは別途相続財産管理人制度等を用いて対応する必要性がある案件でございます。残58件に対しまして、助言書等による指導を行いました。その中で相続人の方々からですね、ご連絡がありまして、解消に動いてくださったのが8件ございました。残りの50件はですね、お電話もないような状態の方々もいれば、金銭的な理由で、私はできませんというふうにおっしゃる方もいらっしゃいます。ただ、こちらとしては周辺の生活環境を害しているというところがまずございますので、そういったものに対して、改善の見込みがないと判断したものの21件については立ち入り調査ということで、建物内部まで入れる場合は入らせていただいて、調査をさせていただきながら、特定空家等に該当するかということを確認しています。21件調査したところ、1件だけ該当しなかった案件があるのですが、20件を今年度、特定空家等に認定しているという次第です。認定後にまた改めて指導していくのですが、その中で解消した案件が5件ございまして、合わせてですね、2月末時点ではあります13件解消しております。目標17件に対して13件ということで、目標進捗率としてはいいのかなと思われまます。

前回の協議会から、どれぐらい進捗が上がったかということで、数字を掲げさせていただきました。所有者特定に関しては前回50件だったものから9件を更に特定させていただきました。中には相続人が20人ぐらいいらっしゃるような案件もあるのですが、時間をかければ、どうにか特定に至るところでございます。

指導事例として、解消した案件を2件ほどご紹介できればと思います。東郷の案件ですね、火災現場がずっと荒廃していたような状態で残っておりまして、所有者を突き止めて指導したところ、解体に動いていただきました。奥の物置は別の方のもので、この解体時点で解消しただろうということで判断しております。画面の右側の写真は本納の空家等として、おそらく台風被害を受けて、屋根にブルーシートかけられてるような状態のまま放置されてしまっている物件でした。こちらも解体していただけて、今現在は更地になっております。

次に、解消できていない案件の一部をご紹介させていただきますと、様々な案件があるのですが、家屋の損傷が進行しており倒れてしまいそうなものもありますし、実際にちょっと斜めに倒れているものもございます。屋根が抜けていたりですとか、外壁や窓だったり外れてしまっている案件もありますし、何というんでしょう、完全に出入りが(破損した壁や窓から)自由にできてしまうような案件もございます。一般的にはゴミ屋敷と呼ばれるものになってしまっている空家等もございます。ご覧いただいている画面の真ん中の東郷の案件に関しては相続をしていただけて、その方が第三者に売買をしたため、樹木等の伐採をしていただけてます。下の写真の高師の案件は、少し片付けを行っていただけまして、散乱していたごみ等を大分片付けていただけました。まだ建物の状態が非常に悪いので、解体がされるまでは指導を続けていくのですけれども、まず第一段階として、ゴミ屋敷という状況はなくなっております。

では最後に、ここまでご説明した内容について、今までの数字とどれぐらい変わってきたのかということをご説明させていただければと思います。令和元年からですね、本格的に特定空家等に認定したり、指導したりという業務が本格化してきているのですが、画面に写っている赤いグラフが特定空家等の認定を行ったもの、青いグラフが実際に解消されたものになります。例年2、3件から4件程を認定してきたのですが、今年度に関しては、実施計画の目標を達成すべく積極的に所有者の調査を行いました。15件認定しております。その中で既に解体に至ったものが5件でございますので、3分の1が解消されたということで、打率としては良い方なのかと思っています。ただ、画面のグレーのラインで示していますが、認定したけれど解消していないという案件もございますので、来年度以

降もですね引き続き指導を続けていくとともに、より強い指導というんですか、勧告や命令といった措置も検討していかなければいけないのかなというふうに考えております。

画面右側のグラフが、今お伝えした指導や勧告、命令といった、行政による指導の件数を各年度ごとに出したグラフです。令和4年度でいきなり各措置の件数が伸びているというところがありまして、この後も勧告を5件程予定しておりますので、議案1でも詳細な説明と意見の聴取を行わせていただきます。

最後にまとめですが、現在は実施計画の76.4%が解消しています。来年度から市外への所有者宅訪問や利活用促進事業の活用をしていきたいと考えております。

では報告1の最後として令和5年3月3日に閣議決定されました、空家法で予定されている改正案についてご説明させていただきます。全体的な改正概要については、A4の紙を1枚別に配らせていただいておりますので、そちらを参照してください。この場では内容のうち一部をピックアップしてご説明させていただきます。

まず、空家等活用促進区域の指定ということで、活用促進区域というものが市町村で指定できるようになります。この活用区域の中でできることについてなんですけど、詳細な運用がまだ示されていないので具体的なことについてわからない部分もあるのですが、建築基準法で定める前面道路の幅員規制や、用途規制について合理化することを市町村で定められるということで概要が出ております。

続いて、支援法人制度。こちらはNPO法人等を支援法人として指定することで、市からの情報提供や、連携が行いやすくなるという形の改正になります。先ほど説明があった空き家利活用促進事業の中の、所有者情報の提供ですね、こちらに近い内容になっておりまして、この改正については知らなかったのですが、ある程度これからの法改正に先行した形の施策を進めているような形になっています。

最後に特定空家化を未然に防止する管理についての改正になります。空家法に基づく勧告が行われた空家等については、住宅用地特例、通常家が建っていれば、土地の税額が最大6分の1まで減免されるという特例がありますが、こちらが解除されます。今までの協議会でも、この勧告を行う事についてご意見をいただいていたところですが、この今まで特定空家等にしか行えなかった勧告が、この改正以後は管理不全空家等、つまり放置すれば特定空家等になる恐れがある可能性があるものでも、勧告が可能になるというものです。

全体的に見てこちら空き家の利活用についてのサポート等が補強されてきた一方で、管理状態が悪い空家等に対するペナルティになるようなものが大きくなってきているように思います。こちらの具体的な施行時期は未定でして、一応交付から半年以内になると言われているのですが、閣議決定がされたばかりで、交付もまだされていない状況です。恐らくは来年度中には、改正が行われるものと思われれます。今後の空き家対策についても、こちらの方改正、見据えて行わせ、行わせていただこうと思います。

では、以上で2年間の成果についての報告を終了させていただきます。

議長：　ここでご意見、ご質問等はございますでしょうか。はい、山田委員。

山田委員：　（令和4年度空家等調査結果で）解体済み・居住者あり・良・悪いといった評価をしていましたが、「居住者あり」というのは例えば状態の悪い家に住んでいたということでしょうか、それとも新しく綺麗にして住んでいたということでしょうか。

事務局：　「居住者あり」というのは(状態の良し悪しに関わらず)元々空き家だった場所に新しく居住者が現れたということです。家の状態が悪いまま住んでいるようなケースもありますが、人が居住し始めることによって空家法という空家等ではなくなったという形になります。

議長：　他にはなにかございますか。では、私の方から、スライドの9番の所有者(相続人)不存在空き家への対応のところ、質問というわけではなくて少し教えてもらいたいのですが、46件中14件が問題なしと書いてあるのですが、問題ありの場合というのは、スライドに書いてある「抵当権等・筆多数・無接道・他」以外にはどのようなケースがあるのでしょうか。

事務局： 例えば亡くなった方が持っていた財産が土地だけであったり、建物だけであったりというケースがありまして、この場合、まとめて売却することができない。そういったものがあります。

議長： 他にはなにかご意見ないでしょうか。それでは報告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。

【報告2、議題1については個人情報を含むため省略】

議長： これにて本日の報告、議題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、事務連絡があります。次回の会議ですが令和5年6月21日を予定しております、委員や事務局の入れ替えがあるかと存じますが、よろしく願いいたします。詳細は追ってご連絡させていただきます。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4年度第3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。