

## 令和6年度 第2回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日時 令和7年2月7日(金) 13時30分～14時30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、松井委員

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 井桁委員、松本委員

傍聴人 0名

4. 内容

議題1 空家等対策計画の改定について

報告1 令和6年度の空き家対策に関する報告について

報告2 特定空家等の経過報告について(非公開)

報告3 管理不全空家等及び特定空家等の判定基準について

5. 会議経過

司会： こんにちは。定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の緑川と申します。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。また、説明資料の中に一部個人情報を含んでいる内容もございますので、漏洩のないようお願いいたします。

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ます。

また本日、井桁委員、松本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ので、出席は8名でございます。よって、委員総数10名の半数以上が出席されておりますので、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
- ・「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
- ・「第2次茂原市空家等対策計画」A4のホチキス止めが1部
- ・「第2次空家等対策計画 概要版」A3が1枚
- ・「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準」A4のホチキス止めが1部と

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2、協議会の開催に当たり、建築課長の井上よりご挨拶を申し上げます。井上課長よろしくお願ひいたします。

### 【井上課長のあいさつ】

司会： それでは、早速ですが次第3の議題及び次第4の報告に移らせていただきます。議題、報告の進行につきましては大石会長にお願ひ致します。宜しくお願ひ致します。

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。本日は議題1として「空家等対策計画の改定について」報告1として「令和6年度の空き家対策に関する報告について」報告2として「特定空家等の経過報告について」報告3として「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準について」それぞれ事務局からご説明がございます。

はじめに議題1「空家等対策計画の改定について」を事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、議題1「空家等対策計画の改定について」説明させていただきます。最初に①パブリックコメントの実施について説明いたします。

計画の改定に伴い、12月16日から1月20日にかけてパブリックコメントを実施いたしました。詳細は資料をご覧ください。結果ですが意見の提出はございませんでした。

次に②の空家等対策計画の改定について、概要版にて説明させていただきます。改定の概要ですが、計画の期間を令和7年度から令和12年度までとし、計画の対象に管理不全空家の項目が追加されています。本市の空き家の状況についてですが、令和5年度の住宅・土地統計調査によると総戸数に対しての空き家率は19.65%と全国平均を上回っており、戸建て住宅の空き家の中では、賃貸売却用及び2次的住宅を除く空き家という、管理する人間が不明確になりやすい空き家の割合が多くなっております。

次に空家等対策計画の中では3つの基本方針を定めており、①予防抑制②利用活用③解消除却の3点となっております。

3つの基本方針の具体的な政策が4に記載されております。予防抑制では主にこれから空き家になる所有者に対しての意識の啓発。利用活用では既に空き家になった住宅の流通活用の促進。解消除却では状態が悪くなった空き家の所有者に対し、法令に基づいた指導を行います。

最後に、今回の空家等対策計画より、目標指標を追加いたしました。予防抑制の目標として相談会やセミナーを年2回開催し、流通活用の目標として空き家バンクの物件登録を年10件、相続財産清算人の申立を年5件としております。最後に解消除却の目標として、管理状態が著しく不適切な空き家の解消を年間5件行うとしております。

今後のスケジュールについてですが、この後委員の皆様の意見聴取、質疑を行い、承認を得たのちに4月の施行を予定しております。議題1の説明は以上となります。

議長： 質疑がある方は挙手をお願いします。

大石会長： 計画の概要について説明頂きましたが、新しく変わったところを簡単にご説明頂けますでしょうか。

事務局： 計画の変更点といたしましては、計画内の各表データを最新のものに更新した点と、今後特定空家になる恐れのある空き家として管理不全空家の項目を追加した点、計画の目標を記載した点がございます。

麻生委員： 管理不全空家はどのように見つけてくるのでしょうか。

事務局： 基本的には相談の寄せられた空き家の中から認定する形になります。

議長： ほかに意見等のある方はいらっしゃいますでしょうか。  
無いようですので、第2次茂原市空家等対策計画案について承認いただける方は挙手をお願いいたします。

全員が挙手頂きましたので第2次茂原市空家等対策計画案について承認いたします。

続きまして、報告1「令和6年度の空き家対策に関する報告について」を事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは「報告1」につきまして、ご報告させていただきます。本日の報告としまして、4つございます。まず報告1の①、「空き家相談会」についての報告をさせていただきます。こちらは令和3年度から行っている試みとして、これまで委員の皆様にもご協力をいただき、それぞれ一定の成果を上げております。今年度は、カインズ茂原店で9月14日開催しまして、11件の相談がございました。また今年度は、この相談会の他に、新たに予約制の空き家セミナー・相談会を1月25日に開催いたしました。こちらは、事前予約制であり、予想以上の反響があり申込期限を待たずに定員に達しました。また、このセミナーは、千葉司法書士会、千葉県不動産鑑定士協会から講師を招いて相続登記手続きに関することや、空き家の売却と賃貸に関することについてのお話をさせていただきました。セミナー参加人数ですが、28組で34人参加されました。そのうち、市内在住の方が26組、市外在住の方が2組となっております。次年度以降につきましては、またこのようなセミナーを開催してもらいたいとの意見もいただきましたので、今年度のそれぞれの相談結果等を考慮し、開催方法を検討していきたいと思っております。

続きまして、報告1の②「空き家対策ガイドブック」についての報告をさせていただきます。空き家の情報発信の新たな手段として、空き家対策ガイドブックを12月に発行いたしました。このガイドブックには、空き家に関する法令等の説明や売買、相続などを1冊にまとめた空き家対策総合情報誌となります。8月の協議会でもお話しさせていただきましたが、民間事業者の株式会社サイネックスと「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により、サイネックスが市内の空き家に関する事業者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、市の費用負担なしで作成されたものとなります。配布場所といたしまして、先日委員の皆様にも郵送させていただきましたが、建築課や生活課などの関係各課、福祉センタ

一や公民館等での配布及び空き家所有者への郵送での配布により、空き家による問題点や予防に向けた対策等を行っております。

続きまして、報告1の③「空き家バンク」についての報告をさせていただきます。今年度は新規物件登録が8件、新規利用登録が19件ございました。また、空き家の売買状況についてですが、令和6年度中5件成立しております。また、この空き家バンクですが建築課での運用が2年目となりますが、状態がいいものしか売れないかという点必ずしもそうではなく、状態が悪くても売買が成立したものもありますので、状態にかかわらず、広く人の目に触れたら必要とする人もいるのではないかと、ということが実感としてありましたので、今後も活発な運営をしていこうと考えております。

最後に、報告1の④「相続財産清算人制度」所有者のいない空き家の利活用として、今年度は、裁判所へ4件の申し立てを行いました。そのうち2件で土地建物の売却まで含めて終わっております。また、昨年度行った申し立てのうち、5件すべて土地建物の売却が完了し3件は、清算まで完了しております。以上で報告1についての内容を終了させていただきます。

議長： 質疑がある方は挙手をお願いします。

中嶋委員： 空き家バンクの売買状況についてですが、5件成立というのは市のHPに掲載した物件情報に対して一般の方から問い合わせがあり売買に至ったのでしょうか。

事務局： はい。

中嶋委員： 売買契約は不動産会社が仲介に入っているのでしょうか。また、仲介する不動産会社はどのように選ばれるのでしょうか。

事務局： 売買契約は基本的には不動産会社が仲介に入り行われます。不動産会社の選ばれ方としては、空き家バンク協力業者リストの中から所有者の方に選んでいただいております。

議長： ほかに意見等のある方はいらっしゃいますでしょうか。無いようですので、続きまして、報告2「特定空家等の経過報告について」を事務局から説明をお願いします。

#### 【報告2については個人情報を含むため非公開】

議長： 続きまして、報告3「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準」を事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、報告3「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準」について説明させていただきます。管理不全空家については、前回の協議会で今年度中に判定基準を作成すると報告させていただいておりますので、本日はその基準の内容と今後の予定についての説明となります。

繰返しとなりますが、管理不全空家とは令和5年12月の空家法の改正において新たに位置づけられたもので、これまでにあった特定空家の下に位置付けられます。

報告2で説明したとおり、特定空家は著しく状態の悪い空家のことで、管理不全空家とは、このまま放置すれば将来的に特定空家になるおそれのある空家となります。

特定空家・管理不全空家とはどんな状態かという、国のガイドラインで示されておりまして、保安上危険な状態として、特定空家は倒壊の恐れのある程の著しい破損がある状態、対しまして管理不全空家は部材の剥落・破損がみられる状態となります。同様に、衛生上有害な状態として、特定空家は汚水が流出している状態、対しまして管理不全空家は排水設備の破損となります。

外観のイメージとして写真のように、特定空家は修理困難なほど著しい破損、管理不全空家は適切な管理はなされていなが、補修等の手を加えれば使用できる状態であると判断されます。

認定には基準を作成する必要がある、自治体ごとにその地域の特性等を判断しそれぞれ基準も設けます。茂原市では平成31年4月に特定空家の判定基準を既に作成しておりますので、今回は新たに管理不全空家の基準を作成し「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準」とするというものになります。

次に判定の仕方についてですが、判定項目が3つありまして、これまでの特定空家の判定③はそのまま使用し、新たに2つの項目を設けました。1つめが空き家の周辺状況の判定となり、空き家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があるか否か。その状況を外観目視調査により3段階で判定します。

下のイメージ図で示すとおり、通行量が多いかつ住宅密集地の場合、通行人への影響や建材等の飛散による被害が高くなるため優先度はA。通行量が比較的多い又は道路の沿道や住宅街は優先度B、山間部など周囲に影響を与える可能性が低い箇所は優先度Cとなります。

次に2つめの判定項目は空き家の状態による判定となります。先ほども説明したとおり、特定空家・管理不全空家の状態は国のガイドラインで示されています。判定方法はこのガイドラインにいくつ該当するかをみていきます。下の表は国のガイドライン基に作成した判定表の一部ですが、空き家の状態を確認し特定空家・管理不全空家の状態に該当する箇所に○をつけていきます。

表に示す建物の倒壊・飛散の項目のほか、衛生面や景観に関する状態も判定していきます。敷地内のごみの状況、樹木の繁茂、有害鳥獣の出入りなどの状況を判定していきます。

3つ目は、特定空家の判定基準であり、判定項目の①、②において、特定空家等候補となった空家が対象となり、これは詳細な調査が必要となるため立入調査となります。判定方法はこれまでの特定空家の判定を変えずにそのまま運用していきます。

基準の大まかな内容は以上となります。詳細についてはお手元に資料を配布しております。時間の関係もありますのでこの場では割愛させていただきます。

最後に、今後の指導方針についてですが、対象となる空き家はこれまでに市に相談の寄せられた空き家のうち、管理状態が著しく不適切な空家及び、度重なる市の指導等においても改善のはかられない空き家や、所有者からの連絡がない空き家などを対象に実施していきます。

3月までに基準を策定し、4月から現地調査などを開始し、状況により認定を開始していきたいと考えております。

第2次空家対策計画にも記載しておりますが、対策の成果目標として、特定空家も含め年間5件の解消を目指していきます。解消は除却の他リフォーム等も含まれます。

以上が報告3「管理不全空家等及び特定空家等の判定基準について」となります。

議長： 質疑がある方は挙手をお願いします。  
無いようですので、これにて議事が一通り終了しました。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5、その他について、事務連絡があります。

事務局： 委員の皆様におかれましては、今回の会議が、委嘱期間中最後の会議でございます。在任期間中は多種多様なご意見、誠にありがとうございました。次の会議は7月頃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。事務局からは以上でございます。

司会： 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6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、ありがとうございました。