

令和元年度 第1回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和元年6月21日(金) 13時30分～14時40分
2. 場 所 茂原市役所本庁舎8階 801会議室
3. 出席者 (委員)  
豊田委員長、宝福委員、高山委員、村井委員、西條委員、千村委員  
大和久委員、望月委員、豊岡委員  
(事務局)  
渡辺都市建設部長、秋山都市建設次長、高橋建築課長、大羽澤課長補佐  
山本副主幹、緑川技師、飯田技師
4. 議 題
  - (1) 空家等対策協議会の役割について
  - (2) 空き家行政の現状について

5. 会議経過

大羽澤課長補佐(以下、課長補佐):

皆様こんにちは。定刻となりましたので始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中ご出席をいただき、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。どうぞよろしくお願いたします。

本日の会議につきまして、終了予定時刻は3時を予定しております。よろしくお願いたします。

この会議につきましては、平成25年4月1日より施行されました「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いただ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いらっしゃいませんでしたので、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。それでは、次に進みます。

本日大橋委員につき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9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事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。初めに、「令和元年度第1回茂原市空家等対策協議会会議次第」が1枚、次に「茂原市空家等対策協議会委員名簿」が1枚、「席次表」が1枚、「委嘱状」が1枚、「説明資料」が1部、「補足資料①(法律、条例、ガイドライン)」が1部、「補足資料②(庁内連携、措置フローなど)」が1部、「封筒」が1通でございます。

なお、今回の空家等対策協議会は第1回目ですので、事務局より空き家行政の概論やこれまでの取り組みなどについて説明いたします。今回は付議及び議案はございませんが、委員皆様からの多様な意見が伺えればと思っております。

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。

よろしいということでありましたら、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、ただいまより第1回茂原市空家等対策協議会を開会いたします。

初めに、次第の1、協議会の開催にあたり、都市建設部長の渡辺より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。渡辺部長よろしく願いいたします。

渡辺都市建設部長：

都市建設部長の渡辺と申します。本日はお忙しい中、茂原市空家等対策協議会にご出席いただき、ありがとうございます。また、茂原市空家等対策協議会委員にご承諾いただきましたこと、重ねてお礼を申し上げます。

さて、近年全国的に空き家の問題が顕在化しておりまして、本市におきましても総合的な対策を推進していくことが重要な課題となっていることから、今年の4月に「茂原市空家等の適切な管理に関する条例」を施行いたしました。今後は空き家特措法に基づく茂原市の空家等対策計画を策定することを予定しております。そのためにはさまざまな視点から意見をまとめていく必要があると考えております。皆様の豊富な知識やご経験、さらには専門的な知見をもとに空き家対策について検討する必要があるがございますので、何卒ご協力賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

最後になりますが、本協議会が実りの多いものとなることを期待いたしまして、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

課長補佐： ありがとうございます。続きまして、次第の2「会長のあいさつ」でございますが、本協議会の会長につきましては、「茂原市空家等の適切な管理に関する条例施行規則第4条第1項」の規定により、「副市長をもって充てる」と規定されております。従いまして、豊田副市長が本協議会の会長を務めるという事になります。

改めまして、豊田会長よろしく願いいたします。

豊田会長： こんにちは。ただいま司会の方からご案内いただきました、副市長の豊田と申します。よろしくお願い申し上げます。渡辺部長の方から説明があったと思うので、私の方から軽くごあいさつをさせていただきます。本協議会は、委員の皆様のご意見を参考に茂原市の実情に合った空家等対策計画を本年度中に策定することが主な役割になっております。あわせて、既に迷惑空き家となっている特定空家等を正常な状態にするために、勧告等を行う際に委員の皆様のご意見を頂くこととなっております。今年度は協議会を5回開催する予定となっております。このあと、事務局から詳しい説明がありますが、空き家対策において一番望ましいのは「周りの方が迷惑を被ることのないように空き家をつくらないこと」、「いかに空き家を予防するか」ということだと考えています

本日お集まりの委員の皆様はそれぞれにその道の専門家でございますので、是非、専門家である皆様のお知恵を拝借して、茂原市の実情に合った施策の展開ができればと考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

課長補佐： ありがとうございます。続きまして、次第の3、委員のご紹介でございますが、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。

各委員の皆様は、本日が初めての会議となりますので、順番にご紹介させていただきます。一言ずつ自己紹介を兼ねてご挨拶を賜ればと思います。

それでは宝福委員より順にお願いいたします。

各委員： 【自己紹介】

課長補佐： 委員の皆様ありがとうございました。続きまして次第の4、事務局側の出席者を紹介させていただきます。

#### 【事務局の紹介】

課長補佐： 続きまして、会議次第の5の議事に移らせていただきますが、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1項の規定により、会長が議長を務めることとなっております。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。

豊田会長： それでは、議長ということでご指名をいただきましたので、進行を務めさせていただきます。恐縮ですが座ったままで議事を進行させていただきます。

今回は議案、付議はないということですが、事務局側から資料等の説明をしてもらいまして、その後、質疑に移りたいと思います。

また、本日は15時の終了を見込んでおります。休憩に関しては様子を見ながら休憩が必要であれば声をかけていただければと思います。よろしくお願いたします。それではまず初めに、議事1として「空家等対策協議会の役割について」事務局から説明をお願いいたします。

#### —————ここから PowerPoint を使って説明—————

高橋建築課長（以下、建築課長）：

会場の関係上、後ろから話をさせていただきます。建築課の高橋でございます。私からは3点、「委員の委嘱について」、「空家等対策協議会の役割について」そして「今後の協議会のスケジュールについて」この3点についてスライドを見た中で説明させていただきたいと思います。着座にて失礼いたします。

まず1点目、委員の委嘱ですが、皆様方には本当に公私ともお忙しい中、このたび委員を引き受けていただきましたこと、改めて御礼申し上げます。本来ひとりひとり委嘱状を交付するところですが、本日は時間の都合上、各自の机の上に置かせていただきましたので、ご了承願いたいと思います。

今回の皆様方の任期につきましては「茂原市空家等の適正な管理に関する条例」に基づき2年間となっております。皆様方の任期は令和元年6月1日から令和3年5月31日までとなりますのでよろしくお願いいたします。

また、今回の委員の中には行政機関の職員の方も多くいらっしゃいますが、任期中に人事異動等があった場合は、残任期間を後任が引き継ぐ形にして頂ければありがたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

また、この協議会の詳細等につきましては、条例・規則により定めてございます。例えば会議の成立は半数以上の委員の出席によるもの、議決案件につきましては出席委員の過半数をもって決まることなど詳細を定めてございますので、そのあたりにつきましては各自資料にて確認しておいていただければと思います。

なお、会議の公開につきましては、基本的に「茂原市情報公開条例」に基づき公開させていただきますが、説明の中には個人の空家等に対する現状の報告、そ

れに基づく個人への勧告や命令など、個人情報が含まれている部分もございますので、そのような議題の部分につきましては非公開とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

続きまして説明の2点目「空家等対策協議会の役割について」をご説明いたします。この協議会の委員の役割については、空家等対策の特別措置法や茂原市の空家等の適切な管理に関する条例の中で既に定めてございます。

役割の1つ目に、皆様方には茂原市という地区の特性、そしてそれぞれの分野の知識を踏まえた中で、茂原市の空き家に対する政策を総合的、かつ計画的に実施するための「茂原市版の空家等対策計画」の作成に携わっていただくこととなります。

そして役割の2つ目として、現在問題となっております倒壊の危険性や衛生上、或いは景観上有害となっている空き家、これらを特定空家等といたしますが、その建物が特定空家等になるかどうかということにつきましては、まず市が基準に基づき判定します。状態が悪いものについては市で特定空家等に認定します。その後市ではその特定空家等の所有者に改善の助言・指導をしますが、それにも応じない者に対し、次の手段として勧告をすることになりますが、その際本当に勧告をしていいものか皆様からご意見を伺いたいと思っております。

現在、住宅用地の税の特例措置として、家が建っていると固定資産税が最大1/6まで軽減されておりますが、これが適切な空き家の管理をせず、特定空家等の勧告を受けることでこの特例措置を受けられず、固定資産税が高くなる形となります。

特定空家等の勧告は、空き家をお持ちの個人の負担増加にもつながる重要な決定のため、その判断を見極めるためにも皆様方に意見をお伺いします。さらに、最悪のパターンとして市が代執行により建物を取り壊さざるを得ないような場合も、その前段で皆様からご意見を伺いたいと思っております。

そして説明の3点目の「今後のスケジュールについて」ですが、今年度はこれから2か月に1度程度、今日も含めて合計5回の協議会を予定しております。今年度中には、先程お伝えしました「空家等対策計画」を仕上げる予定ですので、非常にシビアなスケジュールとなってしまいますが皆様方にはご理解願いたいと思っております。

早速、次回2回目以降は計画の検討に取り掛かっていただこうと思っておりますが、皆様に計画を作ってもらっても空き家対策に何をやっていいものか見当がつかないと思っておりますので、基本、事務局で案を作りそれを皆様で議論、検討してもらいたいと思っております。その中で皆様には計画を検討するにあたり、押さえておいてほしいポイントというものがああります。

空家等対策計画には、掲載すべき事項が法律で規定されています。それは対象となる区域や基本的な方針、計画期間の他、空き家の管理の促進に関する事項や特定空家等への対処に関する事項など、ここ（スライド）に掲げられている9項目となっています。これらがしっかりと掲載されているか、そしてそれが茂原市の実態に合っているか、などに注意しながら検討してもらいたいと思っております。

次の画面（スライド）ですが、これはそれらを踏まえ事務局でつくりました、空家等対策計画の骨子の案となります。今回はこの骨子案について、市より説明させていただきますので、皆様で検討してもらいたいと思っております。骨子は基本的

な内容ですので、これに肉付けしていく形になります。

皆様、本当にお忙しい身であるとは存じますが、今回この協議会策定にあたりまして、皆様にお願ひした理由というものがございます。

空き家対策には「除却」「抑制」「活用」という三本柱がございまして、それを有効に進めるためにはぜひとも皆様の力が必要ということで今回お願いしました。まず、空き家の「除却」でどの自治体でも苦勞しているのが相続人・登記の調査です。調査の方法、登記の考え方などはその筋のエキスパートである司法書士の力が有効となります。空き家を「抑制」するためには、今の地域の現状、空き家になった経緯などを知ることが重要となります。そのためには、自治会、民生委員等の意見が貴重となってきます。空き家を「活用」するためには、市場の動向や物件の見極め等が出来る不動産の専門家の意見が必要となります。その他、空き家が原因で起きる犯罪、放火等保安上の問題や、衛生・景観の問題の把握、事件が起きた後の臨機の対応のためにも、警察、消防、県等との連携が重要となりますので、このような人選をさせていただきました。

皆様お忙しいとは思いますが、それぞれの立場から遠慮なくご意見をいただければと思います。以上で私からの説明を終わります。

豊田会長： ありがとうございます。これまでの説明で何か質問はございますか。

無いようでしたら、続きまして議事2の「空き家行政の現状について」事務局の方から説明をお願いします。

緑川技師： 続きまして、議事2の空き家行政の現状について説明させていただきたいと思ひます。着座にて失礼いたします。

早速ですが、スライドに移っていきたくと思ひます。

少子高齢化、人口減少などをよく耳にするとと思ひますが、こちら（スライド）は日本の総人口の推移を表している図です。日本の総人口は明治維新後に激増し、今から15年ほど前の平成16年に約1億2700万人でピークとなっており、今後急激な人口減少となる予測となっています。現在は丁度この辺り（スライド）となっております。

続きましてこちらは茂原市の人口推移と将来推計となっております。茂原市においても同じように将来人口は減少し、また高齢化率が高くなる推計となっております。

続きましてこちらの図は全国の住宅総数の推移です。青色の棒グラフが住宅総数なのですが、減ることはなく、右肩上がりで今なお増加していることが分ります。先程の総人口のピークが丁度この辺りになりますが、人口は急激に減っているにもかかわらず住宅数は逆に増えています。このことは、空き家の絶対数が増えているということが分ります。

また、空き家問題はその他の要因も重なって、その数の増加と管理不全による周辺住民への悪影響が懸念されているところです。

このような推計や、現実的に放置されている空き家が社会問題となってきたため、国は4年前の平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法、通称「空き家特措法」「空き家法」を制定しました。

**【全16条 平成26年11月公布、平成27年5月施行】**

先程課長より話がありましたが、赤い箇所6条、7条、14条のあたりが本協議会の設置、運営に関係するところです。この法律の目的は第1条に規定され

ております。長々と書かれていますが、要約しますと管理不全の空き家から地域住民の生活環境を守るため、また空き家の活用促進を行うため、となっております。ここで、空き家という用語について整理したいと思います。

一般の総称として用いる場合は、ひらがなが入る「空き家」と表記されることが多いです。この中には別荘や別宅、賃貸用、売却用のものも含まれます。一方で、法律に基づくものを「空家等」と言い、「空家等」とは、年間を通じて使用実態のない空き家とその敷地を指します。この「空家等」の中で、非常に状態の悪いものを「特定空家等」と規定しています。わかりやすく分類すると、下のイメージ図（スライド）のようになります。空き家は、管理・使用しているものと、管理・使用していないものに分かれます。管理・使用されていない「空き家」とその敷地がいわゆる「空家等」で、その中で非常に状態の悪いものが「特定空家等」となります。この下段に分類されるものが、法律や協議会のターゲットになります。また空き家法の中では、県や市町村の役割も記載されています。県は市町村への情報提供や援助、市町村は空家対策計画の作成と計画に基づく対策と措置を努力するようとなっております。

では、具体的にこの4年間の県の動きはどうだったかという空き家法施行に合わせて、千葉県が主導で「空家等対策研究部会」を平成27年に設置しました。現在は県内全54市町村で構成され、情報収集や情報交換を行っております。その中で、各種マニュアルの作成や意見交換を行っております。次に、市の動きはどうであったかといいますと、空き家の苦情は元々市の生活課にて住民相談の一環として対応しておりましたが、空き家法施行に合わせて、平成27年より建築課が空き家に関する相談窓口となりました。年間約100件前後の近隣からの苦情、また所有者などからの相談があり、この4年間で550件以上の状況となっております。また、先ほどの空き家部会へも参加し、庁内関係課との連携構築や空き家条例制定、特定空家等の判断基準等のマニュアルを作成しました。今年度については、本協議会のお力を借りまして、空家等対策計画を作っていこうと考えている状況です。

ちなみに、こちらは法律に規定されている手順を見やすくした、一般的な空き家苦情に対する処理フローとなります。一番上（スライド）にあります、苦情事案が発生しましたら、建築課の方で内容の聞き取り、現地確認、所有者調査等を行い、庁内連携フロー図の仕分けによって関係課に協力を要請している状況です。例として、空き家の建物そのものに問題はないですが、敷地の草刈りを促してもらいたい、といったものにつきましては環境保全課が対応することになります。また、仕分けできなかったものにつきましては、建築課が所有者に対して助言書などの改善依頼文書、地図、現況写真などを添えて送付しています。

こちら（スライド）が助言書、現地案内図、状況写真です。ここで実際にあった空き家事例のスライドをご覧ください。

#### 【市内空き家事例の説明】

最後に、本協議会の役割を再度おさらいします。1つ目が、次回の会議で只今説明させていただきました、現状などを踏まえた空家等対策計画の素案をお見せしたいと思いますので、これについて意見等をいただきたいこと。2つ目が、

市としては先ほどの3件を含めて、今後特定空家等の認定と指導を強化してまいりますので、これについて意見等をいただきたいこと。以上の2点となりますので、今後ともよろしく願いいたします。

これ以降の資料につきましては、千葉県の特定期空家等の措置について載っておりますので後で目を通していただければと思います。勧告以降消極的というのが見て取れると思います。私からの説明は以上となります。ありがとうございました。

—————ここまで PowerPoint を使って説明—————

豊田会長： 事務局からの説明は以上となりますが何か気づいたことや意見等がございますか。

西條委員： よくわかりました。審議をするのは良いのですが、審議をして特定空家等を指定したときに当然処理をするのにお金がかかりますよね。どのようにお金を用意するのかお聞きします。

建築課長： お金の関係が一番問題かと思います。本来空き家は個人の所有物ですので、市側は全く関わり合いが無いという話になります。そこに一時的にでも税金を投入するという話になる訳で、一般の人は税金というものはこのようなもの（空き家の除去）よりも、道を直してほしい、有効に使ってほしい、などといった話が出てきます。そのような中でお金を本当に出しても良いのだろうか、その判断を見極めるということが大事です。それがもし良いという話になれば、市としてはそこに対して予備費や補正予算で対応する予定です。

緑川技師： その際の費用回収の方法について補足説明させていただきますと、2パターンに分けられます。まず所有者不存在の案件ですが、裁判所を通して確定しなければ費用回収できません。空家法での略式代執行の場合ですと、とりあえず市が壊し、壊した費用について訴訟を起こし、財産管理人の申立てをしなければなりません。そこで債権額を確定させて、壊した土地を売却して解体費用に充てる、ということになります。

所有者がいる場合で、市の命令に従わず代執行という形になると、この費用に関しては税金と同じように強制的に徴収できるので、預貯金があればその預貯金を差し押さえることが可能です。しかし、所有者が財産をいくら持っているかというのは市の方ではわかりませんので、元が取れるのかどうかそのあたりはわからないのが現状です。

西條委員： 要は、所有者が不在のことに言えれば裁判問題になりいろいろあると。いずれにしても、代執行で壊すとなったときに実費というものが当然発生します。代執行で処理して現物を整理して空き地にするなど、行いますよね。それはお金が確認できてから行うのですか。最終的に市は発生するであろう金額を想定はできるのですかと聞いているのです。

豊田会長： 要は市が立て替えて、請求先である所有者の存在があればそこに請求する、市が代替的に行うようなものですね。いなければ全部市が公共の税金で被らなければいけないと。ただ、そのようなことを役所が直接皆様の税金で個人の財産について行っていいのかどうか(を判断するために)皆様方に集まっていただいて、このような機会を用意して特定空家等の審査をしていただく、という事ですね。

西條委員： はい。わかりました。

高山委員： はい。

まず、西條委員から出ましたけれども、この種の国の法律に基づいて新しく取り組みを始める場合、国にしても県にしても市にしてもやはり一定の財政措置をするべきです。さきほど報告を聞いて、550件の空き家があるのではないかと、重複している部分もあるとありましたけれども、どうも市の調査がですね、大変申し訳ない言い方になりますが、受け身的でいろいろ苦情が出てくるとそこ（現場）に行ってこれは空き家なのか、という感じで累積して何件か、という状態になっているのではないかと。実際にどのような調査を行っているのか、もちろん限られた人員の中でできる能力というのは限界があるとは思いますが、実際に具体的な実態調査をしっかりとせず、対策はできないのではないかと思います。それから、単純に言いますと、空き家が出ました。まず、売買可能かどうか、或いは賃貸可能かどうか、これは両方とも駄目であったためこれはもう特定空家等だと、これはもう壊すしかない、そのような場面があると思いますが、例えばその所有者に売買可能なので売ったらどうかといった場合に、現在の名義人の所有者がお金がないと、直せないで売れるのか、と業者などに行って判断すると思いますが、であれば賃貸にしようとした場合に、ある程度直さないと賃貸住宅にできないわけです。そういった場合に、いわゆる補助金（を使うのか）。これは他の自治体を調べてみますと結構積極的にやっているのです。「市の方で補助金を出すので直して貸してください、直して売ってください。それで解決しましょう」ということが多いのです。整理しますと、まず実態調査をしっかりと行って、売買可能か、賃貸可能か、両方とも駄目であれば壊して解体撤去するか、というような作業をしっかりと行わないと、これは机上の空論になってしまうと思えます。実態に即した対策を打っていかねばならないと思えます。繰り返しますが、西條委員のおっしゃる通り、この種の大きな取り組みを始める場合は、茂原市は「お金がない」と財政措置したがりますが、然るべき財政措置をしっかりと行い、職員の皆様が動きやすい体制をつくる必要があると思えます。以上です。

豊田会長： ありがとうございます。なにか課長の方からございますか。

建築課長： うちの方で、実態調査というものを実は平成25年に空き家の特措法ができる以前に保安上危険な建物、要は災害がありましたのでその震災に対して、この家は危ない、危なくない、そのような形で別の観点から調査したものはございました。その中で、調査の内容が今の空き家の内容と合うものがありますので、それで実態を確認しております。あと、住宅土地統計調査というものがあります。これは全国的にやっているものですが、それについての総数というものが各5年毎に出ておりますので、全体的な茂原市の伸びはどのくらいかというのが私も大体のイメージがある程度ついてます。それと合わせて先ほど言いました保安上危険な建物の調査というものも、実態と、現地に行ってデータベースを基にした数値を判断して特定空家等になりやすい保安上危険な建物かどうかについてのデータベースはうちの方で把握しております。あと補助金の話ですが、実際市の方での住宅に関する補助金につきましては、個人住宅の耐震化関連のものに対して補助金を出しております。ただ、空き家を活用するなかの補助金につきましては今の段階では目を付けておりませんので、それは今後1つの検討材料とさせていただきたいと思えます。以上です。

豊田会長： 貴重な意見をいただきました。なかなか次の段階の計画までいかないのが実態



でして、まずは本当に困っているところ、特定空家等が出てきた場合の対策、どのようにしたら良いのか、というところから始めて、その先の今度は市の空き家対策の施策までに具体的につなげていこうというのが事務局の主眼にしているものですから、また良い意見がありましたらまたよろしくお願ひしたいと思ひます。

他に何かご意見等はございせんか。よろしいですか。まだ第1回目ですので、この資料を基に事務局の方で内容を進めていきますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。それでは、以上で事務局の方にお返しさせていただきます。

課長補佐： 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、その他についてですが、事務局からの連絡でございします。次回の協議会の開催予定についてですが、先ほどスケジュールを確認しましたが、次回は2ヶ月後の8月21日（水）13：30～を予定しております。正式な開催通知につきましては、約1ヶ月前に送付させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

事務局からは以上でございしますが、委員の皆様方から何かございせんでしょうか。よろしいですか。

無いようでしたら、以上をもちまして、令和元年度第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ありがとうございました。