

令和3年度 第2回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和3年12月21日（火） 15時00分～17時00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、麻生委員、中島委員、西條委員、深山委員、
渡辺委員、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 松井委員、松浦委員

傍聴人 なし

4. 内 容

- 議事1 令和3年度茂原市空き家相談会の結果について
- 議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及びグランドデザイン作成業務委託について
- 議事3 第1次茂原市空家等対策実施計画（案）について
- 議事4 特定空家等の経過報告について

5. 会議経過○

司会 : 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、師走の大変お忙しい中、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。よろしくお願いいたします。

会議に移ります前にご報告申し上げます。本日のこの会議は、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と思います。

本日、松浦委員、松井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。

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条の規定により、本会議は成立していることをご報告させていただきます。また、本日はオブザーバーとして、企画政策課より木島次長が、商工観光課から、米倉課長補佐、野口副主幹、酒井さんの三名が同席しております。

続いて会議に先立ちまして配布資料の確認をさせていただきます。はじめに、令和3年度第2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、空き家等活用についての市民ニーズに関するアンケート調査の結果概要と、空き家等を地域の居場所として活用している事例集の2枚がホチキス止めになったものが一部、第1次茂原市空家等対策実施計画(案)が1部、別紙1、別紙2と書かれた相続関係図が各1枚、封筒が一通でございます。資料はおそろいでしょうか、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3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、次第の2、協議会の開催にあたり、都市建設部次長で、建築課長の高橋より、の皆様にご挨拶申し上げます。高橋次長よろしくお願いいたします。

【高橋次長のあいさつ】

司会 : ありがとうございます。続きまして次第の3、委員の紹介でございます。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3年10月の人事異動に伴いまして、茂原警察署生活安全課、泊り国将課長が、前任の大和課長に変わりまして、新たに本協議会のメンバーとなりました。それでは泊り委員、一言お願いいたします。

【泊り委員のあいさつ】

司会 : 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よろしくをお願いいたします。

豊田会長 : それでは早速ですが、議事の進行を務めさせていただきます。先日行われました空き家相談会についてですが、大変盛況で、委員の皆様には、大変ご協力をいただきましてありがとうございます。重ねて御礼を申し上げます。

本日は事前にお知らせいたしました議事2、茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及びランドデザイン作成業務委託についての、議事1件を追加しておりますので、本日お配りした会議次第により、進めて参りたいと思います。また本日は、17時の終了を見込んでおります。休憩に関しましては、様子を見ながら、判断したいと思いますので、遠慮なくお声をかけていただきたいと思います、よろしくをお願いいたします。

それでは、はじめに、議事の1番目、令和3年度茂原市空き家相談会の結果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1、令和3年度空き家相談会の結果について、説明させていただきます。

説明については、空き家相談会の概要及び結果について、それぞれ説明させていただきます。

空き家相談会の概要についてです、6月の第1回の協議会で一度説明させていただいた部分になりますので、手短かに説明させていただきます。令和3年の11月14日、日曜日の13時から17時、アスモの1階センターコートで、空き家相談会を開催いたしました。目的は、空き家等の所有者に対し、専門的な知識による多角的なアドバイスを行うことであり、司法書士会、宅建協会、不動産協会にそれぞれご協力いただき、当日は相談員として、協議会委員の方プラス一人の各二名ずつを派遣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した。

続いて、事前の周知内容となります。前回の会議では、茂原市外へ、ちゃんと周知されるのかといった疑念等が、委員の方々から意見としてございましたので、今回は、広報もばらや回覧、ウェブページといった、市がいつも行っている周知方法以外に、後援していただいた団体の協力や、新聞折り込み等を活用して周知を行いました。周知範囲としては、茂原、大網、東金、長生郡、山武郡、夷隅郡、土気周辺への周知を行わせていただいております。実際に市外から来られた方は、白子町、いすみ市、八街市、船橋から各1名ずつ来られております。周知範囲に含まれてない方もいるのですが、こちら話を聞くと、ウェブページを見てこられたということでした。

続いてこちらが相談会場の写真になります。当日はアスモの1階にパネルボードで簡易的なブースを作成して行わせていただきました。会場では、空き家に関する提示物等の展示物等の掲示も行っております。提示物の一部は、千葉大の松浦委員の研究室の皆さんに作成していただいております。また、空き家以外にも、耐震関係の模型等を展示させていただいております。

続いて、空き家相談会の結果についてになります。こちらが当日の相談数となります、合計20件ほどの相談がありました、各協会ごとに、5件から6件の相談に対応していただいた形になります。13時の開始直後に、どっとお客様が来たり、逆に15時ぐらいになると、お客様が途絶えてしまったりと、時間帯によってムラはあったのですが、概ね盛況に行われました。

続いて、相談内容を一部抜粋したものです。各内容については、ここでは読み上げませんが、市の窓口ではできないような、各種手続きの流れや、売買に適した時期等も考慮した、専門的なアドバイスをさせていただいております。重ね重ね、当日はご協力いただきありがとうございます。

相談会の結果については以上になります。今回の結果を踏まえ、今後も空き家所有者への支援を検討していこうと思います。ありがとうございます。

豊田会長 : ただいまの結果報告で、何かございますでしょうか。よろしいですか。それでは、議事の2番目、茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及びランドデザイン作成業務委託について、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の茂原市空き家等活用によるまちの活性化のための調査及びランドデザインの作成

業務委託についてご説明いたします。前回の会議でも少し説明していますが、この業務委託については、6月21日に契約を締結しておりまして、6月22日からスタートしております。千葉大学が委託先となっております、事業が進められているところであります。

委託の目的でございますが、市内に現在する空き家と、地域資源や課題解決のための要素、社会トレンドを組み合わせた活用方策を検討し、本市の活性化に資する提案をしていただいております。これらの提案について、空き家所有者や市民のみならず、事業者達にも向けた発表会を開催し、空き家の活用への意識と、行動を喚起するものと期待しているところでございます。千葉大学の松浦准教授と、先生率いる国立大学法人千葉大学大学院工学研究院の鈴木さん、関根さん、川崎さん、福谷さん等によって調査・作成されております。

委託期間は令和3年6月22日から令和4年3月31日となっております。本日は、6月から現在までの経過についてご報告させていただきたいと思っております。内容でございますが、茂原市と言っても広いことから、空き家の調査結果等より6地区を候補として選定しております。1番が榎町、2番が萩原町周辺、3番が東郷、4番が鶴枝、5番が本納、6番が緑ヶ丘地区となっております。

写真でも写っておりますが、6月から7月にかけて学生さんたちが、現地を歩き、空き家の経年劣化等の分析を行いカルテを作成しております。

8月中旬以降には、①空き家等活用についての市民ニーズに関するアンケート調査を行っております。その他に、②榎町商店会に関するアンケート調査、また、③空き家等所有者へのアンケート調査を実施しております。③のアンケートの内容ですが、お手元のA3のカラーに、アンケート内容やアンケート結果が書かれております。2枚目は、空き家等の地域の居場所としての活用事例となっております。④空き家等の活用の行政支援についての事例調査については、まだ報告されていないため、詳細な内容はわかりませんが、現在調査をおこなってもらっているところです。

アンケート調査の内容についてですが、①空き家等のニーズ調査、榎町商店街に関する調査を全部で3,000件実施しております。アンケート内容は、地域の居場所としてどのような用途なら利用したいか、地域の居場所として活用する際に、公的な補助金を使うことに、どのような印象があるか、といったものになります。榎町に関する調査では、榎町商店街に行く目的、将来像、空き店舗の活用方法、通行方法、そういった内容を聞いており、回答数としては604件程、回収率21.2%と、若干寂しい数字となっております。

②空き家等所有者へのアンケート調査についてですが、こちらの方は、空き家となっている建物の築年数、空き家となっている期間、活用の意向、どのような条件なら、貸してもいいかといった内容で、合計198件の調査を実施しております。その中で、モデル対象者74件に対しては、詳細な設計提案をさせていただくために、実測や図面の提供をしていただける方を募集しております。

アンケート結果についてです。抜粋したものを表示しておりますが、「空き家等が近所にある場合、現状のままでいいですか」という質問には、82%が、いいえ、という回答がありました。また、榎町商店街の空き店舗の将来的な活用方法の意向として、空き店舗を店舗として活用する、地域の居場所としてリノベーション、活用する、という方々が70%弱を占めているという状況です。また、地域の居場所として利用したい機能ということで、コミュニティカフェ、直売所、マルシェ、貸しスペース、こういったものが上位を占めているという状況でございます。

現地調査やアンケート調査の結果から、グランドデザインの提案をする4地区が選定されております。グランドデザインとは、地区全体のリノベーションと考えていただければよいと思っております。全部で4つあり、1つ目は榎町商店街です。茂原市の中心的な商店街ですが、来客は減少し、空き店舗が増加しております。七夕まつりの舞台でもあるということで、選ばれております。2つ目が本納地区です、こちらも、県道226号に沿って、商店街が形成されていきましたが、現在は、空き店舗が目立っております。すぐ近くには山城の遺構も存在し、そういうものも踏まえながらグランドデザインの提案がされる予定となっております。3つ目ですね、スマートインターチェンジの近くに位置しているところですが、水田と山林に囲まれた田園地帯に位置する集落です。地域の中では、こちら二宮小学校がこの3月に廃校となって、跡地利用は未定ということになっておりますので、これらの状況も踏まえた提案をされるということになっております。4つ目は真名地区ですね、こちらも同じくスマートインターチェンジの近くにある市営住宅ですが、用途廃止の予定となっております、こちらも跡地利用が課題となっているところでございます。今言った4地区について、今後、調査研究が進められることとなります。

10月11日に、その4地区の自治会長さんと学生さんで色々意見交換をしたいという依頼がございまして、意見交換会が開かれております。榎町商店街、本納地区、国府関、真名地区の自治会長さんが、一堂に会して学生さんたちと意見交換がされ、その後、4地区における市の方針について、都市計画課、建築課、商工観光課、企画政策課、土木建設課との意見交換会が行われました。

また、11月16日に、千葉大学の中間講評会にお邪魔させていただいたのですが、面白そうな提案が出ると考えております。

8月のアンケート調査で、空き家の実測や図面提供など協力していただける所有者を募りました。その結果、榎町商店街内の旧白井園の建物について、白井園の社長に協力していただけることになりました。また、旧白井園の建物から少し離れたところ、長屋の建物で、一部を使って英会話教室を行っている建物がありまして、こちらの所有者様も、協力していただけることとなりました。続いて本納地区、本納支所の近くの郵便局の隣にある元はアントレというスーパーだった建物、こちらの所有者様が、やはり協力していただけることとなり、建物についての詳細なリノベーション設計が、今現在進められているところです。他には、国府関地区の旧二宮小学校、真名地区の市営真名住宅、これらのリノベーションの設計提案をされることとなっております。

最後になりますけれども、これらの提案を、空き家を所有している方、空き家を活用しようとしている方、色々な方を対象として、学生による発表会を開催したいと考えております。

発表会の日時は令和4年2月20日の日曜日になります、時間は13時から、市役所の1階のアゼリアで、発表会を開催する予定ですので、その際は、皆様もご参加していただけるようお願いいたします。以上で説明を終わります。

豊田会長 : ただいまの説明に対し、質問等、ございますでしょうか。

西條委員 : 学生との意見交換会を行った際に、私も出席して、いろいろ話をしたのですが、学生さんは本納地区の成り立ちといった部分を、ほとんど知らない。ある程度は知っているようだけれど、歴史や、現状のまちづくりといった流れを理解してないところがあった。そのあたりの説明を私がしたのだけれど、もう少し勉強してもらわないと。頼りになるような作業ができるかという所が、ちょっと心配ですが、問題はないでしょうか。

事務局 : 本納は、遺構、荻生祖徠の地や本納城跡等、景観資源を色々抱えておりますので、そういうものとマッチしながら、空き家を活用していくという、考えがあると伝わっております。はっきりとした成果はまだ上がってきてないので、何とも言えない部分はあるのですが。

西條委員 : 今後に期待ということですね。

事務局 : 公務員目線じゃなくて、学生さんの若い視点で、面白い活用方法を提案してくれると嬉しいかなど。

西條委員 : もう一つ。学生さんが関わっていただき、若い人たちが色々な提案してくれて、非常にありがたいのですが、彼ら学生は卒業しても関わってくれるのか、学生の時だけで終わりなのか、そのあたりはどうなんでしょうか。

研究グループも、未来永劫と続くわけではなく、一般学生としては4年、大学院でプラス2年。その期間での仕事だろうと思うけど、先生を中心としたグループとの関係が、今後どのようにして続いていくのか。

事務局 : 個々の学生さんは、卒業したりして、茂原と関わりがなくなっていくというのはやむを得ないかな、とは思いますが、千葉大と市と関わり合いは継続しながら、やっていきたいなどは考えています。

西條委員 : 考えるだけではなくて、そうして欲しいですね。

事務局 : はい。

西條委員 : わかりました。ありがとうございます。

豊田会長 : ちなみになんですけども、学生さんは、県内から来てるのか、県外の人とか、その辺はわかるのでしょうか。

事務局 : ほとんど県外です。

西條委員 : 現地の状況だったり、あまりよくわかってない部分もあると思うから、本納の成り立ちですとか、最近の状況を説明して、そういう面では理解してもらいました。

豊田会長 : ありがとうございます。大学の松浦先生の研究室の方をお願いしているので、学生さんが変わっても、指導する立場の松浦先生はずっとおられると思いますので、市も、関係が続けていければなど思っています。あとは、2年ぐらい七夕がお休みになっちゃったんですけども、七夕の時も、千葉大の学

生さんが来て、模擬店をボランティアで協力してくれる、そういう姿も見かけています。学生さんが社会に出ていって、これから社会人となる前に、その地域で色々な勉強をしたり、社会貢献的にするというのは、どこの大学でもやってますので、私達の方も引き続きご縁を持てるよう、やっていきたいと思っております。

豊田会長 : 他にはございますか。今の状況はわかりましたが、この後どのように進んでいくのでしょうか。

事務局 : 現地調査は済んでおりまして、空き家、空き店舗、そういったものの把握はできております。各地区ごとに模型を作成して、将来的な町並みを再現したり、モデルプロジェクトとって、実測調査等に賛同していただいた建物について、図面的な設計提案がされ、建物のみならず、地区全体を活性化するようなアイデアが提案される予定です。

豊田会長 : 「グランドデザイン」ってなっていますからね。個別の住宅とかだけじゃなくて、全体的な地域の町並みが、こういうところを目指したほうがいいんじゃないかっていうイメージ的なものが提案が出てくると良いと思います。あと、研究グループの人数について確認したいのですが。

事務局 : 大学院生が4人おり、その下に学生たちが何人かついて、3人か4人のグループで1地区を担当するという形です。

豊田会長 : わかりました。他に質問がなければ、続いて議事3、第1次茂原市空家等対策実施計画（案）について、説明をお願いいたします。

事務局 : それでは議事3といたしまして、第1次茂原市空家等対策実施計画（案）について、ご説明いたします。まず、本協議会の中で、すべての事項をご説明するのは、お時間の都合上ちょっと難しいので、重要な部分のみのご説明に絞らせて説明させていただきます。

本日ご説明いたしますのは、こちらの6点でございます。位置付け・期間、目的、目標、重点的に取り組む地区、施策の方向性、取り組む施策内容という順に、ご説明いたします。

では初めに、実施計画案の位置付けと期間についてご説明いたします。これからのご説明なのですが、お手元の配布資料ですね。実施計画案の雛形をご用意させていただいておりますので、こちらもご参照いただきながら、お聞きいただければと思います。

では位置付けと期間について、実施計画案の1ページをご覧ください。実施計画の位置付けの範囲ですが、茂原市総合計画という、市全体の行政に関わる計画がございまして、その下に空家等対策計画というものがございます。更にその下に、今回策定する、実施計画が紐づいてきます。今回策定する実施計画については、行政の「行動指針」というふうに捉えていただければと思います。実施期間は対策計画と合わせて、令和6年度末までとさせていただきます。対象地区は茂原市全域になっております。

次に、目的についてご説明いたします。実施計画案の1ページに記載されている内容でございます。実施計画の目的は、以前から対策計画に掲げております三つの基本方針、1つ目が予防抑制、2つ目が利用活用、3つ目が解消と除却という、基本方針がございまして、この三つの基本方針に基づき、施策をより効果的に実施するために、今後取り組む施策内容を具体的に示し実行力を担保するための計画でございます。

では次に、実施計画の目標についてご説明いたします。こちらは実施計画案の2ページに記載されている内容でございます。こちらには、大きな目標が一つございまして、管理状態が不適正な空家等の戸数を減少させるという目的がございまして、

具体的な数値目標といたしましては、今年度末時点での空き家の戸数、仮の数字ですが291という数字がございまして、これを令和6年度末までに、約半減の145個にするという目標でございます。こちらの数字ですが、現在、過去の物件を洗いざらい調査しておりまして、実際に確定するのは、おそらく次の協議会の機会になるかと思っておりますので、その際には、確定数値等もご説明できればと思います。

ただ今、大きな目標をお伝えしましたが、その他に成果指標というものを設けました。こちらが、その3つの成果指標です。1つ目が、空き家の戸数ですね、統計調査上のものがございます。2つ目が、行政に寄せられている相談の解決率でございます。3つ目が、空き家に関する相談件数でございます。それぞれが、周辺的生活環境に、悪影響を与えているものに対する指標になっておりまして、この3つを指標として大きな目標を補完するような形で進めさせていただければと考えております。

参考といたしまして、過去の数値を記載させていただいております。空き家の戸数に関しては、大体300戸分のダウン、解決率は約23%上げて70%に、相談件数につきましては、40件ほど減らして100件

以下に抑えたい、というところがございます。

重点的に取り組む地区についてご説明いたします。こちらは、実施計画案の6ページから記載されている内容でございます。第1回の協議会の際にもご説明させていただいた部分でもあるんですが、あらためてご説明させていただければと思います。地区については、統計資料や、様々な意識調査等から炙り出して決めました。基本方針ごとにまとめさせていただいております、はじめに予防抑制についてご説明いたします。予防抑制については、高齢者のみの世帯の多い地区と、人口が多い地区という2つを選定させていただいております。高齢者のみの世帯が多いところだと、高齢者の方が亡くなったり、お子さんの世帯のところに身を寄せたりすることが多いかと思われ、そういう地区は、空き家となる率が高いと考えられるので、重点的に取り組むべきだろう、といった考えです。もう1つ、人口が多い地区というところで、人口が多いと、周辺的生活環境への影響が大きいだろうという判断でございます。今、画面に市全域の図が出てるんですが、赤く塗られてる部分が、こちらで解析をかけた結果、人口が多く、なおかつ高齢者のみの世帯が多い地区になっています。

次に、利用活用を重点的に取り組む地区をご説明いたします。こちら大きく2点ございまして、中心市街地という部分と、土地利用の誘導を行う地区という2つにさせていただいております。中心市街地というところは駅を中心として地域ですね、茂原や高師のエリアでございます。土地利用の誘導を行う地区は議事2で説明のありました、まちの活性化のためのグランドデザインのモデル地区でございます。中心市街地はこの中のさらに一部が選定されてまして、その他に本納と二宮と真名地区をそれぞれ選定させていただいております。

解消と除却の部分でございます。2つございまして、土地価格が安価な地区と、人口が多い地区という二つに大きく分けて設定させていただきました。1つ目のですね、安価な地区がなぜ重点的に取り組む地区なのかというと、解体費用や、その維持管理の費用が空き家はどうしても嵩んでしまいます。売却する際に土地価格が低い場合ですと、なかなか売却に踏み切れないと思われることから設定しております。2つ目の人口が多い地区というのは、先ほどの予防抑制でもお伝えしました通り、その周辺への生活環境への悪影響が非常に大きいだろうと判断した結果、設定いたしました。外側にある3ヶ所の部分が、土地の価格が比較的安価な地区、真ん中にある部分が、人口が多い地区ということで設定しております。これらを、指標にさせていただきまして、こういったところを重点的に行うということでございます。あくまでも計画は、市全域が対象区域となっておりますので、ここだけにその施策をやっていくというわけではございませんので、ご承知いただければと思います。

施策の方向性についてご説明させていただきます。実施計画の中に、細かい施策内容は掲げていくのですが、その施策内容自体が、方針からぶれてしまったり、世の中の情勢、例えばコロナ禍とか、そういったものに合わなくなってしまった場合、その見直しが必要だと思われ、その場合はですね指針とするために今回定めさせていただきました。読み上げは省略させていただきます、お手元の資料をご確認いただければと思います。それぞれの事例を1つだけご説明します。

予防抑制に対する施策の方向性の中で、空き家について考える機会を創出したいというのがございます。これは相談会ですとか、勉強会をさせていただこうかなと考えています。利用活用に対する施策の方向性ですが、利用活用しやすい体制の整備を行いたいと考えております。なかなか流通等がされない物件もありますので、それを促進できればと考えております。最後、解消や除却に対する施策の方向性として、助成制度の検討を行いたいと考えております。解体の補助制度ですとか、そういったものをちょっと検討できればと考えております。

最後に、一番大事なところでございますが、取り組み施策内容というところがございます。実施計画案の8ページに記載されている内容でございます。個々のものをこの場でご説明するのは難しいので、お手元資料ですとか、事前配布させていただいている、実施計画をご覧いただければと思います。

対策計画、実施計画、それぞれの基本方針、施策の方向性、取り組み内容についてここまでお伝えしました。では、実際何をやるのかということになります、それについてちょっとご説明させていただければと思います。

まず、予防抑制ですが、先ほどお話をさせていただいた空き家について、考える機会の創出という施策の方向性がございまして、住まいに関する相談支援という取り組み内容を設定させていただいております。実際は何をやるのかといいますと、皆さんにもご協力いただきました、空き家相談会というものがまず1つ挙げられるかと思われ、これ以外にも様々な、勉強会や、空き家セミナーといったもの

のを考えていければと思います。

利用と活用についてのご説明になります。利用活用しやすい体制の整備という施策の方向性がありましたが、具体的な取り組み内容としまして、空き家の流通と利用活用の推進という形になります。これに対応して、まちの活性化グランドデザインの実現というものが出てきます。今年度から実際に取り組んでおりますが、これを今だけのものにせず、今後どういうふうに動かしていくのかということを検討させていただきたいと思います。

最後に、解消と除却という基本方針に対してですが、こちらについては、助成制度の周知や検討という施策の方向性がございます。現在、空き家の解体補助制度の検討などをしております。このように施策の方向性に沿った施策をやっていくことで、ぶれることがなくなるかと思っております。

協議会の委員の皆様からも、ご意見をいただきまして、よりよい実施計画とさせていただければと考えております。この実施計画に関するものでなくても、空き家の関連施策に関するご提案等をいただければ、参考にさせていただきたいと思っておりますので、ご協力いただければと思います。あらためましてご案内いたしますと、実施計画に対する意見の提出期限は、令和4年の1月21日金曜日となります。郵送または電子メールでお願いできればと思います。すでに意見を提出していただいている方もいらっしゃるんですが、非常に実になるというか、考察のしがいがある内容となっております。こちら提出された内容を元にしっかりと検討させていただきたく思いますので、ぜひご意見をお寄せいただければと思います。私からは以上です。

- 豊田会長 : ありがとうございます。事務局から意見聴取のお願いということで話がありましたが、協力のほどよろしく願いいたします。では、いまの説明に対し、何か意見、ご質問等ございますか。
- 西條委員 : 1月21日が締切となる意見については、早々と送らせてもらったのですが、一概に空き家というけれど、中身は非常に複雑であると思っています。それが、現在把握している2700ですか、その中身というか、それぞれの、区分、形態といったものはわかっているのでしょうか。
- 事務局 : 色々なフェーズがあると思います。実際にお住まいになっている状況から、空き家になるタイミングというものが、まず死亡ですとか移住によるもの等があると思いますが、それぞれの段階に応じた詳細な数字を押さえる事は非常に困難になっています。ただ、所有者が相続放棄してしまったり、相続人不存在の案件については把握しておりますので、そういったものは個別に対応できるかとは思いますが。
- 西條委員 : 私が言いたいのは、現在の空き家という形の中にも、色々な、例えば相続人がいる空き家、いない空き家、(相続人が)いるけれど再利用できそうにない空家、という形で色々と枝分かれしていると思うんですね。それ等が二千何百という空き家の中である程度確認されて、それをどの部分から手をつけて、この実施計画を進めるかということです。頭で考えた計画もいいですけど、これを具体的に、どういう順番でやっていこうとするのかが見えないので、それはこれからの仕事なのか、それを聞きたいです。
- 事務局 : そのことに関しましては、実際に今、西條様がおっしゃる通り、空き家にも様々な状態があります。利用活用しようにも、利用活用できる物件なのか、というところもありますし、そもそも予防できるなら予防したらいいじゃないかということもありますので、そのフェーズごとに、対応していくことになっていくかと思っております。空き家の現地調査を今年度実施しているところです。空き家ということで報告を受けていた物件が、現状も空き家のままなのか、外観を調査しまして、その再利用が可能かどうかということも確認しています。その状況ごとに、空き家の所有者さんですとかそういった方に対する、指導なり助言をしていくというのが一つ方向性になるかと思っております。
- 西條委員 : では、現状こういう形ですよ、というのは数字的には出てくるのですか。
- 事務局 : そうですね、今実態調査を行っておりますので、今、西條さんおっしゃったような、その空き家の利用ができるか、できないかとか、そういったところの数字はある程度出てくるかと思っております。
- 豊田会長 : この空き家、時代の流れで、どんどん増える傾向にありますので、建築課の職員が熱心に取り組んでいただいて、実際にこれ、個人の権利とかいろんな個人情報的なところに入り込むってのはなかなか難しいところがあると思うんですね。ただ、行政の方から、色々アナウンスして予防をしたりとかですとか、相続が発生してどうしたらいいのかわからない、それを行政の方に相談に持ってくるのか、そういう窓口を建築課の方でつくったってところが、一つの進歩だと思いますので、そのあたりをもう少し、幅広く、内容を濃くして取り組んでいきたいと思っています。

中島委員 : 私の会社は建築が主なのですが、今、他市のお客様で空き家の土地を買いたいという相談を受けています。でも、謄本なんかを調べても、相続していない、亡くなった方の名義のままなんですよ。ポストとかに「買いたいと思ってる方がいますので、ご検討いただけないですか」ってお手紙入れてもウンともスンとも反応が来ない。昔も謄本を調べても、たどり着くのは割と少なかったんですが、駄目だったら固定資産税台帳を閲覧できたので、固定資産税を払ってる方がわかるから、そこで、その方にアプローチがこっちからできたんですね。今は、個人情報保護があって、よっぽどなこと、隣の木が倒れてきて、自分の家がつぶれちゃうかもしれないといった理由があれば司法書士さんや弁護士さんに依頼して、調べるということが出来るかも知れないけれど、不動産や、建築の会社では何もできない。

待ってるのではなく、市は空き家の所有者を調べられるんだから、お手紙を出したりするのは、やはり今個人情報で非常に難しいんですか。市の方でも相談を受けてますよ、ということで。遠方に住んでいる所有者の方でも、特定できるわけですよ。

事務局 : 今、お話のありました、昔は固定資産台帳を見られた、ということですが、やはり昨今の個人情報の関係法令の強化によりまして、なかなか難しいというのが、今の時代でございます。現在は、納税通知の中に同封している案内文書により、空き家バンク等への登録の推奨をさせていただいたりしています。また、その他に、実際にやれる手はずというのが実はあるにはあります。国交省から出ている、空き家所有者情報の外部提供に関するガイドラインというものがございまして、そういったものを元に、情報提供をやっている行政庁が出始めているというのが実情でございます。それを受けまして茂原市の方でも、実施計画の中でも、予防抑制という名目にはなると思うのですが。進んだ取り組みができればな、と検討しているところではございます。以上でございます。

豊田会長 : 一つの試みとして、納税通知の中に色々な案内等を入れて、広めるように進めておりまして、その中に、空き家で困ったら相談を役所の建築課の方にご相談くださいとか、そういうコマース的なものを入れたらどうかと今思ったのですが。色々なご意見を聞いて少しでもできるところからやって、個人情報の壁とあったけれど、こう壁を少しでも、ちょっとでも乗り越えられるようにして。

麻生委員 : 固定資産税の滞納状態までいってれば、滞納処分ということで、行政が介入しやすくなると思うのですが、その動きの方は、現在どうなってますか。

事務局 : 税の滞納処分と空き家についてですが、正直、古い建物については、大して課税がなく、費用対効果が見合わない。極めて少額の滞納に対して、鑑定を行ったりするわけですが、そうなってくると、経費が見合わなかったりする。なかなか消極的になってしまう部分があります

豊田会長 : 他にはございますか。では10分程休憩の時間とさせていただきます。

【休憩】

豊田会長 : では時間になりましたので、続けて進めさせていただきます。議事の4番目の特定空き家等の経過報告についてということで、事務局の方から説明をお願いいたします。

【事務局より説明及び質疑応答、個人情報を含むため省略】

豊田会長 : ありがとうございます、それでは議事が一通り終了しましたので、事務局にお返しさせていただきます。

司会 : それでは続きまして次第の5その他について、事務連絡がございます。議会の協議会の開催予定ですが、次回は令和4年3月18日の金曜日、13時30分からを予定しております。正式な開催通知につきましては後日送付させていただきますのでよろしくお願いたします。事務連絡は以上です。委員の皆様方、質問等はございますか、ないようでしたら、以上をもちまして、令和3年度第2回茂原市空き家等対策協議会を終了させていただきます。長時間に渡りまして、誠にありがとうございました。