

令和3年度 第3回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和4年3月18日(金) 13時30分～15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)

西條委員、深山委員、麻生委員、中島委員、
松井委員、渡辺委員、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 豊田会長、松浦委員、泊り委員

傍聴人 なし

4. 内 容

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

議事2 第1次茂原市空家等対策実施計画(案)について

議事3 特定空家等の経過報告

議案1 特定空家等への法的措置について

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、年度末の大変お忙しい中、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。よろしくお願いたします。

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。

また、本日、豊田会長、松浦委員、渡辺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。では、現在の出席委員は7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。会議次第が1枚、協議会委員名簿が1枚、席次表が1枚、説明資料が1部、別紙1と書かれた相続関係図が各1枚、日本経済新聞の切り抜きが1枚、第1次茂原市空家等対策実施計画が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3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の議事に移らせていただきます。本日の議長につきましては、豊田会長が不在のため、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項の規定に基づき、豊田会長より指名がありました飯尾委員に議長をお願いしようと思っております。それでは飯尾委員、議長席に移動し、議事進行をお願いいたします。

【飯尾議長のあいさつ】

議長： それでは、本日の会議を進めて参ります。本日は、議事3件と議案1件がございます。議案につきましては、事務局の説明と質疑の後に採決をとりますので、よろしくお願いいたします。

それでははじめに、議事1「令和3年度の空家等対策と現況について」事務局より説明をお願いします。

事務局： 皆様こんにちは。今年度も終わりになりますが、令和3年度の空家等対策と現況についての説明させていただきます。

令和3年度は、大きく分けて6つの対策を実施してきました。空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザイン、空き家相談会、実施計画の策定、空家等対策協議会、特定空家等の解消に向けた指導、相談対応、この6つでございます。

1番目の空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザイン、こちらは千葉大学に委託し、協議会委員でもある松浦先生率いる研究室によって6月の下旬より作成に取りかかっていたいただきました。成果については、市民の方々を対象とした発表会を2月20日に予定していたところですが、年明けからの急激な新型コロナウイルス感染拡大の影響もありまして、中止させていただき、関係職員を対象とした報告会という形で実施してもらいました。

千葉大学の学生が15名いらっしゃいまして、茂原市内の4地区を対象とした提案の説明をさせていただいております。報告会当日には千葉日報の記者の方も取材のために1名がいらっしゃっております。また、3月1日より市民コーナーで、研究成果の展示会を開催しております。日経新聞でも取り上げていただき、3月10日の朝刊に展示会が紹介されています。松浦先生に対する取材と共に載っている形です。空き家問題は市役所だけではなかなか解決できないと考えております。記事にも、「自分の問題として考えてもらい、主体性を持ってもらう」「利害関係のない若者の純粋な行動や発想が、地域を変えるきっかけになれば」とありますが、まさにその通りだと感じております。

続きまして、11月に行われた空き家相談会です。11月14日13時から17時まで行いましたが、計20組の相談者がいらっしゃいました。中には満足気に帰られる方もおりまして、また、相談会の後に問題が解決したという話もありました。来年度以降も開催していきたいと考えております。

続いて、第1次茂原市空家等対策実施計画です。空家対策計画は令和元年に空家等対策協議会の委員さんに意見を頂きながら策定したところですが、その計画に基づく実施計画について、去年度から引き続いて、策定に当たっております。「予防・抑制」「利用・活用」「解消・抑制」この三つの基本方針に基づく具体的な施策を、明示した内容となっております。詳細は、議事2で内容を報告しますので、割愛させていただきます。

続きまして空家等対策協議会、今年は6月、12月、3月の3回行われておりますが、記憶に新しいところなので説明は割愛します。

続いて、特定空家等に対する措置でございます。こちらも指導中のものに関しては議事3で詳しく報告いたしますけれども、ちょっと見ていただきたいものがございます。

茂原市では、令和元年度から特定空家の認定を始めておりますが、このように、令和3年度に3件、令和2年度に4件、令和3年度に4件の計11件を認定しております。改善状況としては、令和元年に3件認定したものが、令和元年、2年、3年にそれぞれ1件ずつ改善しているという状況です。令和2年度については、令和2年、3年に1件ずつ改善しており2件が改善していない、というような形となっております。認定してすぐに改善されたものもある一方で、2年かかっても改善されていないものもあるという状況です。

続いて、昨年度の協議会の中で検討していただきました、空き家バンクリフォーム補助金が今年度の4月からスタートしているのですが、この補助金について、要綱の改正の必要が生じたので、報告させていただきます。この補助金の目的ですが、茂原市には空き家バンクというものがございまして、この空き家バンクの利用登録者、購入したいですとか、借りたいという希望者ですね、そういった方は多いのですが、肝心の登録物件が少ない。空き家を所有しているけれど、老朽化しているのか、誰も買わないのではないのか、借りてくれる人がいないのではないのか、といった消極的な所有者が多いように見受けられましたので、リフォーム補助金を創設することで、どんどん中古市場に押し出そうという狙いがございます。その結果、登録物件が増えれば、売買、賃貸借契約する方が増え、空き家の減少や移住定住者の増加に繋がるものと考えております。

その結果、令和元年度、2年度はそれぞれ2件しか登録がなかったのですが、今年度は6件の登録

がありました。6件中ですね4件はすでに成約されておりまして、1件は打ち合わせ中、1件はホームページに載っている状態です。成約した4件については、市外の方が買ったということで聞いております。要綱改正の理由ですが、この補助金に関して、国の空家等対策総合支援事業交付金というのが活用できることになったのですが、その交付条件に合うように要綱改正する必要が生じました。具体的な改正内容ですが、売買物件、賃貸物件のどちらでも、利用可能であったものを売買物件のみと改正させていただきます。また、処分期間、この空き家バンクリフォーム補助金を使ってリフォームしたのについて3年間は使用するという条件を設けておりましたが、これを10年といたします。その他、市外からの転入者か市内の業者による施工が、補助金の上乗せ要件としてあったのですが、この改正で、この二つの条件のどちらか一方を満たすことが必須条件となります。以上の改正を行わせていただきますので、報告させていただきます。

続いて、空家等の現況についてご説明させていただきます。平成27年度から、令和2年度末までのこの6年間で、寄せられた相談件数は延べ811件で、空家の実数としては591件あります。この591件の直近の状況の把握について、過去に相談があったが最近はない、航空写真である程度は解体された建物は確認できるが直近の写真ではない、新たに居住者が現れた場合、現地を確認しないとわからない、そういった問題がありましたので、9月から1月にかけて、この591件を全て現地調査いたしました。画面に映っているのが811件の相談件数の棒グラフです、令和2年度は115件、今年度は書かれていませんが、110件ぐらいに収まりそうかなと考えております。続いて、新規相談件数とリピート相談件数についてですが、例えば平成30年の相談件数は176件ありましたが、そのうち49件が過去に相談があった物件、127件が30年度中に新規に相談があった空家となります。

続きまして、相談件数を表にしたものが画面に映っておりますが、相談件数が20件以上あった地域（大字）を隣の図に示しております。茂原は建物数自体が多いので、空家の相談も50件程あります。

それでは、先ほど申し上げた591件の現地調査結果の説明をいたします。まず、解体済み、または相談当時の建物はもう壊されており新しい建物が建っていたものについては、合計123件ございました。続いて居住者ありのもので、現況調査行った際に車が止まっていたものや洗濯物が干してあったもの、庭が綺麗にされている、そういったところで判断しておりますが、その数が87件。この数字について調査を行う前は10件程しか把握しておりませんでした。続いて管理状態が良いものについてです、画面の写真にあるように、建物の劣化、壊れているところは少なく、敷地の管理の様子も虎ロープが張られていたり、雑草もあまり伸びてない、明らかに管理されていることがわかる状況であるもの、こちらが105件。次が管理状態の悪いもの、建物の劣化については軒天が落ちていたりしますが極端にひどい状態ではない、敷地の管理の様子も直近でやっている様子は見えないけれどもまったくやっていないとも言えない、改善は難しくないだろうというもの、こちらが211件ございました。続いて管理状態が特に悪いもの、これは一見してわかるのですが、建物は絶対に使用できないだろうと判断しています、敷地の管理もやっている様子も全く伺えません、改善までの費用も解体を含みますので、当然数百万単位でかかってくるものと考えております、その数が65件ございました。

今の結果を円グラフにしたものが画面に出ております。591件のうち、解体済み、居住者あり、管理状態が良いものが計315件、54%です。こちらは今後指導する必要はないかな、と思っております。悪い、特に悪いものが276件ございまして、46%を占めています。この空家については指導をしていかなければいけません、とりわけ特に悪いものを何とかしていきたいと考えておりますので、来年度からは指導を強化していこうと考えております。

現況調査を終えて、現状が色々わかってきましたので、分析してみた結果を説明します。画面に映っているのが、初めて相談があった年度から令和3年度、つまり今回行った調査時点での改善状況がどうなっているのかというグラフになります。例えば平成27年度は297件の相談がありましたが、そのうち58件、約60%が改善しているという状況になっています。グラフの青い部分が、非改善件数と言いまして、まだ悪い、特に悪いというような状態となっております。平成27年がもう6年が経ちますが、管理状態の悪い空家については中々改善しないんだなと思いました。続いて解体までの指導回数ですが、先ほど言ったとおり、解体件数は123件ありました。その解体した物件に対して、

何回の指導を行ったのかという部分を調べてみた結果、1回の指導で解体に至ったものが71%を占めるという結果が出てきました。ちょっとびっくりしたのですが、よく解体していただけたと思います。解体も考えていただきたいとお願いして、はいわかりました、すぐ解体しますっていうことではなく、連絡がないことも多いので指導文書等を受けてからどのタイミングで解体したかはわからない所もあるのですが、データ上はこのように出てきました。

続きまして、相談件数が10件以上ある地区に注目して、ランキング形式で表を作成しました。まず解体率が高いのが、木崎、町保、茂原、市街地ですと、解体率がやはり高く、逆に郊外部になるとどんどん低くなっていく。続いて入居率、こちらはちょっとびっくりしたのですが、郊外部でも高い数字となっており、建物の状態が悪くなければ、どんどん移り住む人も多いのではないかと感じております。逆に市街地は少ない、54件の相談空家に対し一人もいない、なぜかというところと推測ですが建物が相当古いからだと思われそうです。改善率について一番高いところは上林です、同じく改善率の高い緑ヶ丘ですがここは自治会も力を入れて空家対策をしてくれており、市役所にもよく相談にこられています。70%以上というところが結構ありますね。

続いて管理状態別建物登記状況ですが、建物の状態が悪いものは登記簿が無いような物件の割合が多くなる。登記簿が無いものについては、所有者が誰かということもはっきりとしないので、この結果は必然かな、というふうに感じています。

次に国勢調査の調査区要図を利用した空き家の実態調査結果です。議会でもたびたび市内に空き家が何件あるのか、ということで質問があるのですが、その際は総務省から出ている住宅土地統計調査、こちらの数値を用いて答えておりました。ただ、その数字が実態上のものと合っているのか、はっきり言って少し疑問がありました。そこで、国勢調査の結果を基に検証を行いました。この検証に使っている調査区要図についてですが、国勢調査の調査員が自分の調査区の地図に居住状況を記したもので、これを見ると空き家となっている建物が見える。これと、資産税課の課税マスターデータ、この二つをGISに落とし込んだものを図にしております。緑の部分が住宅を示しています、白抜きの四角は、住宅ではない建物、そしてこの赤の家マークが空き家です。この調査結果なのですが、一番の利点は字ごとの空き家の棟数が出てくるという事です。各字ごとの空き家の棟数と空き家率はこのようになっております。茂原は2214棟ありましてその内の522棟が空き家、空き家率は23.58%、先ほど相談件数54件とお伝えしましたが、大体空き家の10%からは相談がくるという形です。また、空き家率の折れ線グラフを見ますと、突出しているのは南吉田、千沢、町保や茂原も多いです。このように字ごとの状況がわかるようになりました、これらは住宅土地統計調査からはわかりません。字の情報をもう少しまとめた地区ごとの状況です、豊岡、新治地区の空き家率が高いという状況になっております。次は地区年代別の空き家棟数です、課税マスターには色々な情報が紐づいておまして、その建物が築何年、そういった情報もわかります。そこから導き出したのがこの調査結果です、茂原市の空き家率の平均は13.59%ですが、築40年を超えるとその平均を超えてくるというのがわかります。こちらは、地区ごとの空き家率や棟数を色分けしたのですが、空き家率、空き家の棟数が高いエリアは赤に近くなっております。空き家の棟数の把握について、住宅土地統計調査の値を利用するか、国勢調査の値を利用するか、その辺の判断はついておりませんが、甲乙つけ難い点もありますので、今後検討していきたいと考えております。

それでは、議事1の令和3年度の空家等対策と現況についての説明を終わります。ありがとうございました。

議長： ありがとうございました。ただいま事務局より説明がございましたが、この件につきまして、何かご質問等ございましたら、お願いいたします。

西條委員： 会議前に大学生の提案(展示中の「まちの活性化」ランドデザイン)を見ましたが、若い人の見方というのは全然違いますね。そういうものを参考に進めていくのは、本当にいいことだと思います。

議長： ありがとうございます。他にございますか。

麻生委員： 空家の相談というのは、具体的には近所からの苦情という意味でよろしいでしょうか。

事務局： 苦情という言葉を使うと反発を買うこともあるので、相談という表現を使うのですが、実際は苦情に近いです。

議長： 先ほどの説明の中で、空き家相談会で相談のあったものが解消されるという事例があり、効果があ

らわれているということでしたが、来年もやるということですので、是非よろしく願いいたします。

議長： それでは議事を進めさせていただきます、議事2「第1次茂原市空家等対策実施計画（案）について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局： では、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。お手元の配付資料の中に実施計画案の冊子を入れさせていただいております、あわせてご覧いただければと思います。

でははじめに、前回のおさらいといたしまして、実施計画について簡潔にご説明いたします。実施計画とは、対策計画に定められた予防抑制、利用・活用、解消・除却という三つの基本方針に基づいて、施策をより効果的に実施するために今後取り組む内容を具体的に示すものでございます。実施計画の期間は、令和4年度から令和6年度までとさせていただきます。実施計画の目標についてですが、前回の協議会やその後皆様よりいただきました意見聴取結果や、議事1で説明のありました現況調査を踏まえまして、前回協議会で示した案から修正することといたしました、修正点については後程ご説明いたします。今ご覧になっているスライドには、前回の協議会でご説明した内容が表示されています。前回の時点では、生活環境を保全するために令和3年度時点での管理状態が不適正な空き家の戸数を半減させる、という目標をご説明させていただいたかと思っております。また、実施計画の中でも私が特に力を入れた部分である、重点的に取り組む地区についてご説明いたします。様々な調査資料や統計資料を用いて、施策を重点的に取り組む地区を割り出しました。それぞれ、先ほどお伝えした三つの基本方針に基づき、それぞれどのような地区で重点的に取り組むべきか、ということをご説明させていただきました。会議の前にご覧いただいております、千葉大学によるまちづくりの提案のあった地域は画面真ん中に表示されています、利用・活用のところにモデル地区として取り上げさせていただいております。では実施計画についての説明の最後になりますけれども、取り組む施策内容についてご説明いたします。施策内容といっても細目に分けると説明が非常に長くなってしまいますので、本日は概要についてお話しさせていただければと思います。今ご覧のスライド上に、三つの基本方針ごとに行っていく施策の概要の項目が、各方針につき3点ずつ記載されています。詳細な施策内容に関しましては、協議会の委員の皆様からの、ご提案やご意見等を参考に決めさせていただきたいと思っておりますので、来年度も引き続きご協力をお願いいたします。

ではここからは意見聴取結果の概要についてご説明いたします。この場では、いただいた意見等を実施計画に対する意見と、空き家等対策に対する提案等にまとめさせていただきましたので、それぞれご説明させていただきます。では初めに、実施計画に対するご意見ということでもいただいたものをご説明いたします。目標に対しての意見を一ついただいております、現在の実施スピードでは目標達成が困難なのではないか、というような意見をいただいております。次に、空き家等対策に対する提案ということで、こちらは4点ほどいただいたのでまとめております。1点目は空き家に対しては個別の対応が大事であるということでございます。2点目は助成金制度を早期に行い有効な広報活動を行うと良いというご意見です。3点目が外部団体との連携体制を整えた方が良いというご意見でございます。最後、4点目が古材の売買ですとか、そういった多面的なアドバイスを行うというご提案をいただきました。この後、これらのご意見・提案を踏まえまして、実施計画の修正点や、施策内容の案について、ご説明をさせていただきます。

では、意見聴取結果を踏まえまして、実施計画の修正点についてご説明いたします。先ほどもお伝えしました通り、目標に対して実行が可能なのかというような懐疑的なご意見をいただいておりますので、見直すこととさせていただきます。議事1で説明のあった令和3年度の現地調査を通じ、目標の表現と棟数を修正することとしました。今回の修正に至った理由でございますが、各空き家の現況を私自身も現地で確認する中で、議事1で管理状態が「悪い」とされていた空き家と比較して、周辺の生活環境により大きな悪影響を与えている「特に悪い」とされている物件の方が先に取り組むべきではないかと考えたためでございます。また、棟数に関しましては、調査の結果出てきた特に65棟、これに今年度中で新規にご相談があった物件で特に悪い相当のものが2棟を加えまして、実施計画上の目標としては67棟から開始して、3年間で50棟まで減少させる、つまり年間6棟を目安に解消することと改めさせていただきました。実施計画自体の修正点は以上でございます。

続きまして、いただきました四つの提案等を踏まえまして取り組み施策案についてご説明します。四つ全てをご説明すると時間が長くなってしまいますので、今回は2つをピックアップして、ご説明させていただければと思います。はじめにですね、外部団体との連携体制を整えた方が良いというご

提案についての施策案でございます。今年度に空き家相談会を行ったことで、空き家の所有者が様々な悩み事を抱えていることを再度認識いたしました。また、所有者の悩みにお答えするには市役所の職員より専門性の高い知識を持っていらっしゃる方々からのアドバイスが、非常に有効だと実感いたしました。このようなことを踏まえ、空き家所有者がいつでも相談できる体制を整えるということも大事だと思い、そういった体制づくりを模索しております。具体的な案はいろいろあるのですが、民間事業者のリストの提供を行ったり、空き家所有者の情報を外部提供するためのガイドラインを国交省が出しております、それに基づいた各自治体の事例もございますので、それらを参考に制度作りをさせていただければと考えております。

最後に、古材の売買といったことへの多面的なアドバイスを行った方がよいという提案についての施策案でございます。空き家の中にある動産については、売却や解体の際に問題となるケースが多く存在すると考えられます。実際に私自身も、空き家所有者の方々から動産の処分についてアドバイスを求められたこともございまして、よく問題となるケースの一つなのかなと考えております。今スライドに示している写真なのですが、いすみ古材研究所という事業で作っている物や、その空間のデザインになります。何をやっているかといいますと、空き家や古民家の中にある小道具や古びた材木、そういったものを取り出してきて、保管して、それを再構築というのですが、家具に変えたりと、事務所のオフィス空間を彩るようなデザインのひとつとして組み込む活動を行っている事業でございます。空き家について一般にはネガティブな要素として受けとめられているかと思いますが、ポジティブにとらえられるようなアドバイスなども必要だと思いますので、私共も引き続き知識や情報等を習得していく必要があると考えております。夢のあること、千葉大学の研究成果（グラウンドデザインの提案）や古道具や、古材の再利用等ができるのであれば、非常に明るい未来が描けるのかなと思います。

私からは以上でございますが、ご意見等がないようであれば、お手元の案の通り実施計画を策定させていただこうかと考えております、ご清聴ありがとうございました。

議長： はい、ありがとうございました。ただいま事務局より、第1次茂原市空家等対策実施計画について説明がございました。この件について何かご質問等ありましたら、お願いいたします。ないでしょうか。

事務局： 今回の実施計画ですが、皆様からご意見等いただいた中で作らせていただいておりますが、今の内容で問題がなければ、この形のままで実施計画の策定を進めさせていただこうと思います。なお、この実施計画も実際に運用していく中で手直し等あると思いますが、それについては随時見直しをしていくと、そういう形でこの実施計画というものを作り上げていこうと思いますので、ひとつよろしく願います。

議長： では今、事務局から計画案として説明がありましたけれども、よろしければ、この案の内容を実施計画として、新年度より策定進めていきたいと思いますがよろしいでしょうか。

委員一同： はい。

議長： 皆様、ご賛同いただきましたので、こちらにつきましては新年度よりの計画で進めていただきたいと思います。

議長： それでは議事3「特定空家等の経過報告について」ということで事務局から説明をお願いいたします。

【議事3および議案1については個人情報を含むため省略】

議長： これにて本日の議事等はすべて終了いたしましたので、私の議長の任を解かせていただきます。拙い進行でしたが、皆様ありがとうございました。それでは進行を事務局にお返しいたします。

事務局： 飯尾議長ありがとうございました。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。来年度の協議会の開催予定ですが、第1回は6月21日火曜日、の13時30分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3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。