

令和5年度 第2回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和6年3月19日(火) 13時30分～14時35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、麻生委員、中島委員、松井委員、井桁委員、松本委員
三橋委員、林委員、飯尾委員
(事務局)
高橋次長(建築課長)、大塚課長補佐、太田係長
安藤副主査、野口副主査
欠席者 山田委員
傍聴人 3名
4. 内 容
報告1 令和5年度の空き家対策の報告等について
報告2 令和5年度現況調査結果について
報告3 著しく不適切である空家等への重点措置について
報告4 特定空家等への経過報告について

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・課長補佐の大塚と申します。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。

次に、傍聴人についてですが、傍聴の方がいらっしゃいますので、入場させて下さい。

ご報告に入る前に、傍聴人の皆様へ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、傍聴人はその部分だけ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。

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、「令和5年度第2回茂原市空家等対策協議会会議次第」がA4で1枚、「茂原市空家等対策協議会委員名簿」がA4で1枚、「席次表」がA4で1枚、「アンケート結果」がA4で1部、「説明資料」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。

司会： それでは、ただいまより「令和5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、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】

司会： 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。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、自治会長連合会の松本光男会長が、新たに本協議会のメンバーとなりました。それでは、松本委員、一言お願いします。

【松本委員のあいさつ】

司会： 松本委員、ありがとうございます。

本日、委員の開催にあたり、委員の出席は9名でございます。従いまして、委員総数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。

会議に入る前に、本日こちらの席次表に書かれております、都市建設部の渡辺部長が急きょ所用により欠席となりました。ご報告させていただきます。

それでは、次第の4、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、豊田会長にお願いしたいと思います。

議長： 皆様こんにちは。それでは、よろしくお願いたします。早速ですが会議次第に従いまして、進行させていただきます。

本日、報告事項といたしまして、1から4まで4つの案件がございます。それぞれ事務局の方から説明いただきます、なお、本日傍聴人の皆様がおりますので、報告事項の4の案件につきましては、個人情報を含む説明となりますので、恐れ入りますがその時に退出ということになりますので、よろしくお願したいと思います。

それでは、初めに報告の1「令和5年度の空き家対策の報告等について」ということで、事務局の方から説明をお願いたします。

事務局： ではご報告をさせていただきます。本日の報告としては4つございまして、まず報告1、令和5年度に行ってまいりました各種空き家対策の報告等についてご説明させていただきます。主に7月に開催した第一回会議で説明した空き家関係の協定、空き家バンク、アンケート、そういった今年行った試みが、どういう結果になったかというところをご報告させていただきます。今回初めて参加される委員さん等はわかりづらい部分もあるかもしれませんが、質問の時間ですとか、会議の後に聞いていただければと思います。

では、順に説明させていただきます。まず報告1の①「令和5年度の空き家相談会」になります。こちらは令和3年度から行っている試みでして、令

和3年と4年は市内のショッピングプラザアスモの一面をお借りして、空き家所有者の方のお悩み、相続や売買等様々なものがありますので、その相談に乗るといった試みになります。空き家協議会に参加いただいている、各委員さんの所属している団体にもご協力をいただき、この場の委員さんも相談員としてご協力していただいております。その節は本当にありがとうございます。今年は9月30日と、10月1日の土日で2日にかけて開催させていただきました。例年は1日開催なのですが、2日間開催とさせていただきまして、1日目も2日目もそれぞれ13件、合計26件ほどのご相談が来てるような形になります。いま画面に出ているのがどのような相談があったかというものになります。一つ一つの読み上げは行いませんが、後程資料等見ていただければと思います。空き家所有者の方の様々なお悩みに対して各団体に所属する相談員様から専門的な観点からいろいろご助言をいただいております。これは相談会のこれからの課題になるんですが、相談件数の伸び悩みというものがあります。一番最初(令和3年開催)20件、令和4年度15件、今年は合計26件なのですが、1日の平均で見ると13件ということで、相談件数としては減少傾向にあります。人が集まる場所でやれば相談者も増えるのでは、ということで市内の商業施設で開催していたのですが、利用者が沢山いるから、人通りが多いから相談者が多くなるのかということ、そうでもないのではないか、周知も可能な限り行っておりますが、やはり年に1日か2日の開催しかしておりませんので、知らない人や、知ってても来れない人がいるのではないかと、そういった課題があります。来年度行う上ではそういった事も加味した上で色々やりかたを模索していこうと考えております。

続きまして、報告1の②「空き家の適正管理に関する協定」に関する協定についてのご報告になります。こちら令和5年11月6日に、市内のシルバー人材センターさんと茂原市で協定を結ばさせていただいております。どういふものかと言いますと、シルバー人材センターは、空き家の管理に関する業務を執り行い、市はシルバー人材センターで行う空き家の管理に関する業務についてについて、周知や紹介を行い、市内の空き家の管理状態をどんどん良くしていこうと、そういった試みの協定になります。具体的には空き家等管理サービスといいまして、基本料金1回3,000円程で空き家の状況を調べて報告書等を作ってくれれば、そういうサービスになります。報告書や写真で草刈りをした方がいいとか、簡単な修繕をした方がいいとか、そういったものが見えてまいりますので、追加料金で行うと、そういったサービスとなります。遠方で普段空き家の状態が分からないかた向けのサービスとなります。すでに市の広報やウェブページ等で周知しておりますが、4月中旬に納税者に送付される納税通知にも周知のチラシを入れさせていただく予定です。

続いて報告1の③「空き家バンクについて」の報告になります。7月の会議でもご説明させていただきましたが、空き家バンクについては今まで企画政策課というところで運営していましたが、令和5年度から空き家政策と一本化するということで建築課で運用しています。今年度はいろいろ宣伝等を頑張らせていただきまして、今までは年平均3.5件ほどの年間登録件数だったのですが、今年1年で11件程の新規登録がございました。利用登録、こちら空き家バンクを利用して購入したい、探したいということで、登録されるものなのですが、こちらも年平均10件ぐらいしか、登録が無かったのですが、今年は30件ほどの方が、登録していただいております。また、空き家の売買状況についてなのですが、令和5年度中8件が売買あたり成立しています。今までの売買の年平均が2.5件程なので、建築課に担当が移

ってからかなり活発になってきておりますので、この調子で頑張っていきたいと考えております。また、空き家バンクを1年間運営させていただいて、ある程度わかったところもあるのですが、状態がいいものしか売れないかという、必ずしもそうではない。状態が悪くても、売買が成立したものもありますし、もちろん売買に至らないケースもあるのですが、載せれば必ず問い合わせがくるという状況です。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んじゃないか、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。

続いて、報告1の④、「空き家に関するアンケート結果」についてご説明させていただきます。空き家対策の一つの方針である「利用・活用」についての施策として、所有者の意向の確認や処分、活用等の意識がある方への空き家バンクや情報提供制度の利用者を増やそう、といった目的で、令和4年度の空き家現況調査より建物状況が比較的良く、現況での利活用が可能と判断できる空き家104件を対象に9月から11月にかけてアンケート調査を行い、43件の回答がありました。そのうち、38件が郵送、5件がWEBによる回答でした。調査結果の一部を抜粋させていただきましたので、ご説明させていただきます。

まず、問2「建物の所有者について」の質問につきましては、「自身が所有している」が一番多く、31件、72パーセントでした。問3「建物の状態について」の質問につきましては、「使用していない（空き家の状態である）」が一番多く、27件、63パーセントでした。問4「今後の空き家についてどのように考えているか」の質問につきましては、「売却・賃貸、解体、管理、相続等について相談または依頼したいと考えている」が一番多く、25件、73パーセントでした。問6「空き家情報の提供は可能か」の質問につきましては、「できる」が14件、「できない」が13件とちょうど同じくらいの数字でした。問7「提供できない理由」の質問につきましては、「家財道具等の整理が済んでいない」からが一番多く、7件ありました。問8「空き家バンク制度の認知度」につきましては、「知らなかった」ほうがじゃっかん多く、58パーセントを占めておりました。問9「空き家バンク制度への登録希望」や、問10の「情報提供制度の希望」では、希望しないとの回答が半分以上を占めました。希望すると回答した方には、空き家バンク制度等の案内文を送付しました。その中で、実際2件空き家バンクに登録し、うち1件は売買が成約しております。今後も、制度案内に努めてまいりたいと思います。

以上、アンケート結果について簡単にご説明させていただきました。アンケート結果の詳細につきましては、お手元にお配りしておりますので、後でご覧いただければと思います。

以上で報告1の④「空き家に関するアンケート調査結果」についての説明を終了させていただきます。

続いて報告1の⑤、「空き家に関する補助制度」に関してのご報告なんです。今、空き家関係の補助制度としては、先ほど説明させていただいた空き家バンク、こちら利用した方で、市に転入してくれる方や、市内業者を利用するといった条件を満たす方にリフォーム費用最大50万を出すということで、補助制度を設けさせていただいております。予算としては年間2件分しかないものなのですが、今年は予算限度額まで申込者が出たという形になっております、空き家バンクが活性化していることもあり、非常に好評ですので、令和6年度も継続予定となっております。

続きまして、報告1の⑥「相続財産清算人制度の活用した所有者不存在空

き家の解消」についてのご説明させていただきます。初めて聞く方もいらっしゃると思いますので、口頭で簡単に説明させていただきます。相続財産清算人制度というのが、相続人を含めて、所有者が完全にゼロになってしまった、亡くなられてしまったり相続放棄したり、理由は様々なんですが、もう完全にその物件を引き継ぐ人がいないと、そういった物件に対して、裁判所に申し立てをすることで、司法書士や弁護士が清算人として付き、物件を処分動いてもらえる、そういった制度になります。申し立ての予納金として100万円程かかるという事もありまして、市では年間5件ずつこの申し立て制度を利用していく形で動いております。今年も無事5件分の申し立てが完了しております、うち4件で土地建物の売却まで含めて終わっております。令和6年度も継続して申し立て予定のため、今から事前準備をどんどん進めているところです。

ここまでで、今年行っている主な空き家対策内容のご説明は終わりなので、来年度以降の協議会について簡単に説明させていただきます。

茂原市の空き家等対策計画、空き家等対策実施計画。これはどういう形で空き家対策を行っていくかというところの方針や、数値目標、そういったものが書かれている計画なのですが、これは令和6年度までを期間として、制定させていただいております、令和7年度以降のための新しい計画を立てる必要があります。来年度以降の協議会では新しい方針、目標について協議させていただければと思います。

また、空き家に関する法律、こちら12月に改正があったのですが、その中で二つ大きな改正がありました。一つが管理不全空き家という新たな区分けができたことですね。特定空き家、特に状態の悪いもので市に認定が行われる空き家のもう一歩手前の状態といった区分なのですが、この管理不全空き家になると、今まで特定空き家で勧告されたものみに適用されていた固定資産税の住宅用地特例の解除、具体的に土地の平均が6倍ぐらいい上がるのですが、そういったペナルティーが適用されるということの改正があったため、管理不全と判断するための基準について、決めていかなければいけない。もう一つは支援法人制度というものができまして、NPO法人や通常の会社を、空き家管理活用支援法人というものに指定が可能になります。簡単に言えば民間企業と連携が取りやすくなる。これについても指定基準を作らなければいけないので、そういったところも来年度の協議会で話し合わせていただきます。

以上で報告1の内容を終わらせていただきます。ありがとうございました。

議長： ありがとうございました。それでは、ここまでの説明で何かご意見や、ご質問等、よろしいですか。では次の報告に移らせていただきます。それでは続きまして、報告事項の2「令和5年度現況調査結果」についてということで、説明の方お願いいたします。

事務局： では、報告事項の2「令和5年度現況調査結果」について報告します。こちらどういうものかと言いますと、画面に出ているのが、茂原市が空き家対策を始めてから寄せられた相談の件数になります。初めてきた相談と同じ空き家に対するリピートの相談と、それぞれ件数をカウントしております、例えば平成28年度は、合計136件の相談が来たのですが、12件は去年と同じ場所、リピートの相談があったということになります。この重複した相談を除いて令和4年度末時点での相談件数を数えますと、729件が現在相談が来ている空き家の実数ということになります。現況調査というのは、こ

の729件について、実際に赴いて現在の状況を確認するというものになります。ただし、すでに解体されたり、人が住み始めたことを把握しているものもありますので、そういうものを除くと、正確には464件を現地調査させていただいております。

現在見ていただいているのが、どのようなものがあつたかという写真になります、解体済みのものもあれば、洗濯物が干されているような居住が確認できるもの、状態が綺麗になつてるものもありました。一方で、かなり老朽化が進んでいるもの、状態が悪いまま変わりがないものもありました。こういった状況を現地確認し、「解体済み」「居住者あり」「良」「悪い」「特に悪い」の分類に分けて総数を数えています。

調査結果の円グラフについて説明します。「解体済み」「居住者あり」「良」は、改善されたものと考えますのでそうすると相談があつた空き家のうち62.7%、6割以上が状態としては良くなつてるか解決してることになります。また、過去の結果との比較もさせていただいておりますが、昨年に調査した655件についてだけ抜き出して比較したもののこの二つ並んでるグラフになるのですが、改善率としては約5%ほど上昇しています。

ここまでの説明した通り、改善率としては年々どんどん上がっているということになります。しかし、パーセントで見た改善率は上がつてるんですが、空家そのものの相談件数は年70件前後増えておりまして、改善は進んでいるが、状況が悪い空家そのものが、次から次へと増えてると、そういう問題が生じているのが現状になります。報告は以上になります。

議長： ありがとうございます。それでは、ここまでの説明で何かご意見や、ご質問等、よろしいですか。では次の報告に移らせていただきます。それでは続きまして、報告事項の3「著しく管理不適切である空家等への重点措置」についてということで、説明の方お願いいたします。

事務局： では、報告事項の3「著しく管理不適切である空家等への重点措置」について報告します。こちらどういふものかと言いますと、報告1で話に出た、空家対策実施計画で目標数値を定めさせていただいてるものでして、計画を立てた段階で、特にその状況が悪いもの、著しく管理不適切な空家家というものが、茂原市に67件ございました。これらについて、令和6年度末までに、17件減らそうということで目標立て、重点的に指導し、協議会でも、毎回報告させていただいてるものになります。

現時点での解消件数ですが今年の7月に報告させていただいた際には15件解消済みでしたが、それからプラス3件ほど解消された空家家が増えております。これで解消18件となり、目標達成ということになったのですが、それでもまだ50件、更に新しい問題のある空家も増えていきますので、引き続き各物件への指導を強化させていただきます。住所は伏せておりますが、改善状況の写真等も載せていますので参考にご覧ください。報告3については以上となります。

議長： ありがとうございます。それでは、ここまでの説明で何かご意見や、ご質問等、よろしいですか。では次の報告に移らせていただきます。それでは続きまして、報告事項の4「特定空家等への経過報告」についてということで、説明の方お願いいたします。なお、ここからの報告は個人情報を含む説明となります。恐れ入りますが、傍聴人は退室願います。

【報告4については個人情報を含むため省略】

議長： それでは一通り報告の方終わりましたので、進行の方は事務局に返させていただきます。どうもご協力ありがとうございました。

事務局： 豊田会長ありがとうございました。次第5、その他について、事務連絡があります。来年度の協議会の開催予定ですが、第一回は6月21日（金曜日）を予定しております。正式な開催通知につきましては、開催日が近くなりました時に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。長時間に亘りまして誠にありがとうございました。