

令和元年度 第2回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和元年8月21日(水) 13時30分～15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)

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、豊岡委員、大橋委員

(※)西条委員は議事1、議事2のみ出席

(事務局)

渡辺都市建設部長、秋山都市建設部次長、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

欠席者 望月委員

傍聴人 1名

4. 議 事

- (1) 空家等対策計画骨子(案)について
- (2) 空き家対策の具体施策について
- (3) 特定空家等の経過報告について
- (4) 特定空家等の今後の対応について

5. 会議経過

大羽澤補佐：皆様こんにちは。定刻となりましたので、早速始めさせていただきます。委員(以下、補佐)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。本日も司会を務めさせていただきます、事務局の建築課 大羽澤でございます。よろしくお願いいたします。

会議に移ります前に、ご報告を申し上げます。本日のこの会議については、前回同様、「茂原市情報公開条例」第23条に基づき、公開対象会議となります。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。なお、前回の会議録については、建築課のHP上に掲載されております。ぜひご確認ください。

それでは、傍聴の方がおられましたら、入場させて下さい。

————— 傍聴人 入場 —————

議事に入る前に、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、議事3については個人情報を含む内容となっておりますので、非公開とさせていただきます。指示がありましたら、お手数ですが一時的に退室していただきます。あらかじめ、ご了承ください。

続きまして、本日、望月委員におかれましては所用により欠席と伺っておりま

すが、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ことを報告させていただきます。

お手元の資料の確認をさせていただきます。初めに「令和元年度 第2回茂原市空家等対策協議会会議次第」が1枚、次に「委員名簿」が1枚、「席次表」が1枚、「説明資料①、②」がそれぞれ1部ずつ、「資料①」が1部、「参考資料」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。よろしいようで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。はじめに協議会の開催にあたり、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。高橋課長よろしくお願いたします。

【建築課長あいさつ】

補 佐： ありがとうございます。続きまして、前回欠席しました大橋委員より、一言自己紹介をお願いしたいと思います。

【大橋委員あいさつ】

補 佐： ありがとうございます。それでは、議事に移らせていただきます。以降の議事進行につきましては、会長にお引継ぎいたします。豊田会長よろしくお願いたします。

豊田会長： 皆様こんにちは。お忙しい中、出席いただき誠にありがとうございます。本日の議事については、事前にお知らせしました議事の内容を一部変更して、今日お配りした会議次第により、進めてまいります。また、議事3については個人情報関係で非公開となっております。あらかじめご了承ください。本日は終了が15時を予定しておりますので、よろしくお願いたします。それでは始めさせていただきます。

議事1「茂原市空家等対策計画骨子（案）について」事務局から説明をお願いします。なお、質疑については事務局の説明が一通り終わりましたら時間を設けますのでよろしくお願いたします。

【説明資料①を用いて事務局より議事1の説明】

豊田会長： ありがとうございます。事務局からの説明が終わりましたが、ご意見や質疑等ございますか。それでは私から、教えてもらいたいののですが、住宅土地統計調査の際に出てきた二次的住宅とはどのようなものですか。別荘などの常時使っていないような住宅ですか。

事務局： そのとおりで、基本的には別荘です。また住宅土地統計調査は昭和23年から5年に一度行っているものなのですが、茂原市では200の区域に分けて、その1区域から17世帯を抽出して統計上の計算を行っています。17×200で3400世帯ほどの抽出調査となっています。

豊田会長： 今は全体構成の説明でしたので、また次の議事でご質問があればまたその時をお願いします。続きまして、議事2「空き家対策の具体施策について」事務局から説明をお願いします。

【事務局より議事2の説明】

豊田会長： ありがとうございます。ここが一番委員の皆様からご意見をお伺いしたいところですね。予防・抑制・活用・解消・除却等の観点からの今後の具体策について何かございませんでしょうか。

西條委員： 自分たちの地域や暮らしが安心・安全であるように互いに費用を出し合っても環境整備をして静かで豊かなまちにしようということで出来上がったのが自治会です。ですから、自治会活動の段階では色々な問題が出ますが、その際に自治会として気が付いたものは、行政につないで改善していただくという二次的な、情報提供機能的な立場が自治会です。また市内には240ほどの自治会がありますが、それらが常に自治会の中で問題があれば情報交換して、同じ理念のもとにやろうということで連合会を形成しています。

基本的に単位自治会内での問題は市の生活課を窓口で単位自治会で動いて貰っていますが、連合会としては「このような場合にはどのような問題が起こるか」、例えば福祉の問題はこうしましょうよ、空き家の問題は気を付けて頑張りましょうよ、という方針は組織としては流せません。

地域の高齢化も進んでいますから、昨年からは、我々組織の環境部会の中に福祉の観点を入れて、高齢者の見守り活動を始めました。そして今度は空き家対策をとということになると、我々組織としても基本的な考え方を1つにして今後各自治会に周知していく準備をしようと思っておりますので、市の方もその節には是非柔軟な対応をお願いします。

ただ今後取り組んでいく上で、自治会長は地域から選ばれてやる人、手を挙げてやるという人、あるいは順番でやる人、色々な形で自治会長の役をやっていると思いますが、連合会としては地域の問題を把握するうえでは自治会長を2年はやってほしいのですが、半分以上は1年で変わります。短期間では情報収集が難しい、この辺の問題意識を持っています。

豊田会長： 見守り活動を行っている自治会さんもいらっしゃいますし、義務的に毎回毎回やらなければいけないとなると苦痛に感じると思うのですが、自治会の中で気づいたことを役所の方に連絡してくれる、その辺の連携をとっていくようなイメージですかね。

西條委員から自治会関係のご意見をいただきましたけれども、児童民生委員

の千村委員からはご意見ございますか。

千村委員： 地域を見守っていても腹を割って色々と話してくれるまでには3年では私は無理だと思います。そういう状態になるまで5年はかかると思っています。その間に信用が無くなったら話してくれなくなります。そういうことで、私は「茂原に住んでよかった、茂原はふるさとだ」というように、地域のみなさんと一緒になってその地域を良くしよう、あそこの地域はいいな、そういうところに持っていくことが良いと思っております。ただ、やはり地域間のバランスもあり、それを一律に、というのは非常に難しいです。しかし空き家をそのまま何も手を付けなければ将来的に限界集落に近づくような気がするのです。将来人口の推計が一律に減る一方になりますから。茂原は茂原らしさの施策を打ち出して、他の茂原以外の方が茂原に住みたいと、理想論かもしれませんがそのような施策を打ちながら空き家対策をしていかなければいけないと思います。

高山委員： 今後行うべき施策にかかわることだと思いますが、実態の把握などは、自治会、民生委員の方々が情報収集して先行させていく形をとることができれば良いと思います。中心的には生活課の方でやると思いますが、生活課の方でこのような体制をとれるかどうか議論してほしいというのが一つあります。それから市の施策としてリバースモーゲージローンの紹介が書いてありますけれども、このリバースモーゲージの仕組みは、持っている資産の価値が無いところは全く対象になりません。茂原市では茂原駅周辺のみです。リバースモーゲージは都市部が主な対象ですので、茂原市ではこれはあまり期待できません。それから、一番大事なのは、前回は申し上げましたが市の環境改善・環境確保するという視点から、空き家を取得した場合、他県・他市から来た場合、一定の補助金、リフォームの補助金、要するにお金の問題なのです。必要なものにしっかりとお金を使って、必要なものに補助金等はどんどん使っていくんだ、というスタンスにしていただかないと空き家問題は解決しないと思います。

豊田会長： たしかにおっしゃられたリバースモーゲージについては、都心部と茂原の方では資産価値の開きがあまりに大きすぎますからね。やはりそこを加味して施策に盛り込むかは検討してってください。あともうひとつ、実態調査というのはどのように行っていくのですか。

高山委員： 地域の民生委員や自治会長たちは、例えばこの家には高齢者が一人しか住んでいないとか、親族関係とか大体把握していると思います。先にそのような情報を取得して、すぐに生活課と建築課で連携して対策を打っていくことが良いと思います。信頼関係が無いと難しい、という話でしたけれども、なるべく空き家の発生を地域の信頼できる不動産屋と連携して、間に入ってもらってどうしたら良いか、対策を打ってほしいということです。

建築課長： そのあたりを、今日の意見を含めた形で決めて行けたらと思っていました。今みたいな話があれば、例えば民生委員や自治会が回覧板をまわし、そのときに高齢者がいればその方を見回るためのパトロールやりましょうと。そのことによって高齢者の健康状態などを把握した中で、空き家に対してこの家はもう少

しすれば次の世代の方がいなくなるな、という話になればどのように対策しようか、予防に繋がっていくか、抑制に繋げるものにできれば良いと思っています。

千村委員： 現実的に、どこまでできるかっていうと、非常に難しい壁があると思うんです。我々正直言ってマークしている人は様々な情報が集まるけれども、ノーマークの人の情報は集まらない、というより分からないです。自分の担当地域全て知っているかと言われたら、知りません、現実的には。

建築課長： その辺を計画にどのような形で落としていくのか、というところが難しいところなのです。他市などの空家等対策計画では、自治会や民生委員によるパトロールによって状況を把握しましょう、と書いてあるのですが、ただそこまできっちり書いてしまうと、実際出来なければ計画も単純に計画倒れになってしまうという話になりますので、それをどのような形でやっていこうかと、或いはきっちりと出来なくても空き家のなりそうなところを気遣ってみてあげるだけでパトロールの一環だという形になれば十分ありなのかなと思います。

千村委員： 繰り返しになりますが言いたいのは、民生委員はそれほど地域のことを把握できていませんということです。あと新任の人にそのような任務をつけてしまったら、民生委員のやり手がなくなります。現実の話として、それほど難しくして仕事がいっぱいあって、ボランティアだって言ったら、なり手がなくなります。今一番民生委員の中で困っているのは、やはり、なり手不足。私でも月に15日から20日活動しているのです。それにまた上乘せされたら自分の時間もなくなってしまいます。

建築課長： そのように形式的に民生委員にお願いします、という話ではないと思うのです。ただ民生委員・自治会に限らず近所のお付き合いと考えてもらえばいいと思います。例えば、近所の方が「あそこはもう危ないよ」と、そういう情報を市に報告してもらおう、という形であればここについては空き家だとか空き家予備軍だとか、市としては認識できると思います。それを一人の仕事ではなく、様々な方から情報を得たものを市に流していただく、そのくらいのものであってもいいのではないかと思います。気になったことを情報として市に報告していただくと、そういう連携ということで解釈していただければと思っています。

豊田会長： 今の話の中でありましたけれども、自宅のことで将来を不安に思っている高齢の方は多いと思います。空き家対策など様々なものを含めて市が相談会を行うという手もありますね。空き家の情報を知らせるときは、自治会を通すだとか、民生委員など知っている方に言うだとか、そのような形になれば良いのでしょうか。

予防・抑制というその辺で話が出ましたけれども関連して他についてありますか。

村井委員： 茂原市としての空き家対策として、移住といった時に、例えば周辺市町村への移住と茂原への移住は全く目的が違うと思うのです。田舎、環境、自然など、そのようなキーワードで茂原を選ぶことはまずありません。東金市と茂原市は同じ傾向を示していて、銚子から南房総まですごく大きく人口減少している中で、

東金市と茂原市は落ち込んではいるもののあまり大きく落ち込んでいないのです。世帯数が増えているのも似たような状況ですね。他自治体は世帯数も減り、人口も減っています。ではなぜ茂原市と東金市はそのような傾向を示すかといいますと、生活環境が整っているからです。そういうのを求めて、こういうのは高齢者とかが多くなってしまふのかもしれないですけど、どちらにしても若い人でも茂原を積極的に選べるような、お金がかかる事は間違いありませんが若い人に関しては子育て支援、要は保育園の充実など、そのようなところをしっかりとしていないとまず積極的には入ってきません。中古住宅を買ってくれたら助成金ないし祝い金出しますよと、これだけでも違うと思います。あと空き家バンクのことを言いますと、10件だけ出ていますが、中古住宅を探す人が空き家バンクを見ることはまずありません。空き家バンクを使って活用させようとするならばメリットを与えないと使ってもらえません。登録するメリットは何かと言ったら管理の一部を助成してあげましょう、買ってくれた人にはリフォームの補助金を出しましょうとか、金利の補助をしましょうとか、使うってことにメリットを与えない限りはおそらくどこの市町村も同じですが、これから活用されていかないと思います。

抑制の部分に行けば空き家をつくらせないということですから、空き家バンクを使おうが使わまいが中古住宅に住んでくれたら何か与える、あるいは借りてくれた人にも何か与える。空き家バンクに載っている物件を活用して新規事業を立ち上げようという場合には、新規事業に助成金を出すとリフォーム補助金とか併せて活用すれば違ってくると思う、という気はしています。

豊田会長： 総合的にまとめていただいた感じですが、なかなか茂原市の中にいると、職員でも地元のことはわりとわからないところがありますよね。どこに強みがあるのか、茂原はほんとにすばらしいですよと、アピールできれば外から人が来る可能性もありますし、助成を出して空き家の抑制につなげることができるということもあると思います。

村井委員： 一例を挙げると、大手の飲食物販、東金市と茂原市には出ています。丸亀製麺、GU、ユニクロなど。なぜかというと、1時間あたりの通行量が多く、茂原市と東金市の他に片側2車線道路の道が無いんです。だから大手の飲食物販はまだ東金市と茂原市は出る気はあるのですね。だからやはりそういうところが周辺の自治体には絶対に満たせない条件を持っているんだということを、もっと積極的に取り上げていくべきなのではないかと思います。千葉県で今後20年間の人口の動きを見たビッグデータを分析すると、おそらく今後20年間で10程度は消滅自治体になるのではないかと分析上出ているのですが、その中で東金市と茂原市は除外されているのです。

豊田会長： 茂原市はコマーシャルが下手だと言われ続けておりますけど、そのあたりでも、茂原の良さ、住むにはいいですよというものを、もっと積極的に働きかけてアピールして、それで空き家の活用などの方にも繋げていくことができれば良いのではないのでしょうか。他にありませんか。

宝福委員： 質問なのですが、空き家バンクはどういう状況ですか。

事務局： 空き家バンクですが、移住施策として企画政策課で事業を行っています。物件を確認するには、基本的にホームページを見るというような感じです。

宝福委員： 先程ホームページを見させていただきましたが、私正直あまり知らない制度だったので、一般の方はもっと知らないと思います。これを見る限りこれが盛り上がりればその中の大部分が大分良いように働くのではじゃないかと思いますね。これを積極的に広報していくことが解決につながるのではないかとということ、あと可能かどうか分かりませんが、他市町村の空き家バンクとコラボして、お互いの情報を検索できるようにすれば良いのではないのでしょうか。

回覧板に入れるとか広報とかでどんどん周知されればいいのかなと思います。

事務局： 現在、自治体が運営する空き家バンクは、国が主導して整備をしまして全国版空き家バンクという形になっているので、全国の登録物件をインターネットで見ることが出来るようになっていきます。しかし担当課の話によると、空き家バンクには通常の中古市場にのせられないようなものや境界が不明確なものなど、諸問題があったりするため、登録数は伸び悩んでいるとのこと。

豊田会長： 住宅団地で家を買ったものの子どもたちが外に出て行ってしまい、お年寄りが残ってしまうようなケースで、その年寄りが亡くなると、空き家になってしまいますよね。そのようなとき第一次的には隣接の方とか、そういうところには不動産関係の方はあたらないうですかね。

高山委員： 基本的なセオリーとしては隣接をあたるっていうのはありますけど、実際はそう簡単なものではないです。

豊田会長： 出来ればとなりの方々で購入して貰って、少し土地を広くしていただくというのは。

高山委員： それは昔の話です。現時点でそういうことは少ないです。

豊田会長： 隣接者も今、住んでいる自宅をを維持していくのが精いっぱい、逆に言うと、子どもが出て行って自分たちもいつ施設に入るかわからないという状況なのですかね。

豊岡委員： 多分空き家になってしまっ問題になっている建物の多くは、価値が無い、魅力が無いので最終的には壊すしかないのかなと思うのです。では実際2階建ての木造を解体するのにいくらかかかるのか。これを把握しておかなければならないのと、あとその土地を売った時にいくらかで、収支がどのくらいかというのを把握する、そこをクリアできないと、所有者が解体していくことは難しいのかなと思います。つまり市や県が最終的にどこまで補助金を出せるかについて考えていかないと進まないのかな、と個人的には思っています。県の住宅課の方に電話してくれればいろいろと説明することができるのですが、空き家対策総合支援事業というので補助金が出たり、あと茂原市でも住宅リフォームなど補強等で補助金を出していますが、木更津市さんの方が空家の除却でも出していますね。また国の交付金（防災安全（安全ストック事業））でも老朽建物の除却メニューがありますので、その辺を検討したらどうかと思います。

大和久委員： 今回こういう話の中で、まず茂原市のホームページの中で空き家のページに入っていくまでが一苦勞でした。ガイドブックや小冊子・情報冊子、そこまでたどり着くのが大変です。ということはお年寄りには面倒で見ません。それであればセミナーなどでお年寄りを集めて、講習を行うなどしたらよろしいのではないのでしょうか。また、千葉市では空き家に対してシルバー人材と協定を結んでいるのですね。シルバー人材をそちらに派遣して、交渉なども行ってもらう、そういうシステムを作っていました。あと先ほど言った補助金の関係、長生郡市自治体で、空き家利用促進事業補助金の交付要綱と空き家バンク登録促進事業補助金交付要綱というのを睦沢町と長南町が作っていますのでその辺を参考にしたらいいのかなと思います。消防は火事が出ると鎮火にあたるのですが、そこが空き家なのかは、私共も一番心配な点ではあります。

豊田会長： 情報収集して発信するにあたっては、事務局はその発信方法とかPRとか検討してもらい、また何かやるにも補助金など援助・助成することがやはり必要かなと思います。

千村委員： 余計な話になって申し訳ないですけれども、以前西條委員と高橋課長も絡んだ話ですけれども、茂原市景観資源52選という、都市計画課の方でまとめてくれたものですが、こういうものをうまく利用して「茂原に行ってみようよ」「茂原っていいところだね、茂原に住んでみたいな」というイメージをどんどん発信して、それで「茂原は空気がうまそうだし住んでみようか」と、そういうムードになって「茂原にはこれがあるよ、これもあるよ」というようにするとやりやすくなるのかなって思っていますけれどもね。

豊田会長： 茂原が良くなり、様々な施策を出して住みたくなるようになれば、空き家は必然的に減っていく。もっと街の魅力を高めましょうよと、それが空き家の抑制にもつながってくると。

大橋部長から何かございますか。

大橋委員： 経済環境部としては農政を抱えているのですけれども、農政は耕作放棄地等が問題になっています。郊外の農家の空き家で土地も一緒に家庭菜園等をやってみたい、という方の呼び込み、もしそういう物件が無ければ中心部の空き家を利用してそこからどのくらいの距離に菜園の土地を貸してくれますよと、そういう紹介の空き家バンクの作り方でもいいのではないのかなと、そうすれば両方が連携できていいのではないかと、思うように思います。

豊田会長： 他はよろしいですか。では委員の皆様よりたくさんいただいた意見を踏まえて、事務局の方で空き家対策の具体策を進めていってください。ここまでが空き家対策計画に関する議事でございます。次に議事の3番目になりますので、すみませんが、傍聴人の方はしばらくの間退出願います。

【傍聴人退室、所用により西條委員退席】

続きまして、議事3「特定空家等の経過報告について」です。それでは事務局から説明をお願いします。

【事務局より「特定空家等の経過報告」について説明】

豊田会長： この件について質疑がありましたらお願いします。

豊岡委員： 一番最後の案件は、共有者の了承が出ない限り壊せないのですか。

事務局： 今回は自分達で解体するという話ですので、あくまで民・民の話の中で共有者2人の合意を持って解体するのがトラブルなく進める方法ということです。最終的な代執行となると、合意は必要ないです。

千村委員： 質問ですが、相続人が全員放棄した場合、市が処分して儲かるということはありませんか。また空き家を寄付してもらえる場合などもプラスになり、それを内部留保できれば、うまく他の空家対策に活用できればいいのですが。

事務局： 茂原市が儲かるということは一切ないです。というのも、余剰分は国に帰属するという規定になっていますので。また現在、市では空き家や空き地の寄付は行政需要がない限り受け付けていませんが、寄付を受けることで空き家問題を解消できる可能性もありますので、それは今後内部で検討したうえで、空き家の寄付を受けるのか受けないのか考えるのもいいと思います。空き家の抑制となれば、市が寄付を受けて売却するなり壊すなりして活用した方がいいわけですから、空き家対策という観点から言えば寄付を受けていくこともありなのかもしれません。

豊田会長： 今、土地の価格が安くて解体費用の方がべらぼうに高いですよ、売却しても利益が出るってことは中々ないですが、検討してみてください。

そのほかには、よろしいでしょうか。続きまして、議事4「特定空家等の今後の対応について」です。それでは事務局から説明をお願いします。

【事務局より「特定空家等の今後の対応」について説明】

豊田会長： ありがとうございます。今説明がありましたけれども●●については、8月30日の履行期限までに必要な措置が行われなかった場合について、所有者に対して勧告をすることに賛成の方挙手をお願いしたいと思います。

(在席委員全員賛成)

在席者全員の賛成ということで、●●については履行期限経過後に勧告するというように決定いたします。なお事務局は、今後所有者に対して引き続き助言・話し合い等積極的に進めていくよう、よろしく願いたいと思います。

本日は終了予定時間を大分過ぎてしまい申し訳ありませんでした。予定した議事については以上でございます。委員の方からその他ございませんか。

無いようであれば事務局にお返しします。

補佐： 豊田会長ありがとうございます。委員の皆様も活発なご意見をいただき、ありがとうございます。

終わりに事務局から連絡がございます。次回の協議会の開催予定についてですが、次回は2ヶ月後の10月21日(月)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、よろしくお願いたします。

以上をもちまして、令和元年度第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ありがとうございました。