

令和元年度 第3回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和元年10月21日(月) 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)
豊田会長、高山委員、村井委員、千村委員、大和久委員、
豊岡委員、大橋委員
(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 宝福委員、西條委員、望月委員
傍聴人 なし

4. 議 事

- (1) 茂原市空家等対策計画(素案)について
- (2) 特定空家等の経過報告について

5. 会議経過

山本副主幹： 定刻よりも早いですが、本日出席の方々がお揃いになりましたので、只今より「第3回茂原市空家等対策協議会」を開催いたします。委員の皆様方におかれましては、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、事務局の建築課山本でございます。よろしくお願いいたします。

はじめに、ご報告いたします。本日の会議につきまして、前回同様、「茂原市情報公開条例」第23条に基づき、公開対象の会議となりますので、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。ご了承ください。

傍聴者につきましては、定刻までに傍聴希望の方がおりませんでしたので、本会議は一部非公開とした上で「傍聴者なし」ということで進めさせていただきます。

続きまして、本日の出席者数ですが、宝福委員と望月委員、西條委員が所用により欠席となっており、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。

それでは会議次第に従いまして進めさせていただきます。初めに会議の開催にあたり、建築課長の高橋より挨拶を申し上げます。

【建築課長あいさつ】

山本副主幹： それでは、議事に移らせていただきます。議事進行につきましては、条例施行規則第5条第2項の規定により、会長となっておりますので、豊田会長にお願いいたします。豊田会長よろしくお願ひいたします。

豊田会長： 皆様こんにちは。お忙しい中、出席いただきまして誠にありがとうございます。先ほどの課長の挨拶の中にもありましたが、今回の議論を含めあと2回ほどの会議で計画を決定しなければなりません。大きく計画の方向性を修正できるのは今回の協議となり、次回はパブリックコメントの内容を精査しながら小幅な修正を行いたいと考えています。今回の協議でほぼ完成させるつもりで委員の皆様にはご協力をお願いしたいと思います。

本日は終了を16時を予定しておりますので、よろしくお願ひします。あと、今日新聞に空き家撤去の際の指針見直しということで新聞記事が載っていました。中身をお知らせしますと、空家特措法によって強制撤去が可能となった空き家内部には、家財道具が残されているケースが多く、現行指針では統一的な処分方法が明示されていないため、国交省はその処分方法について、標準的な手続きや注意点などを示し、参考にしてもらおう考えとのことでした。事務局もその辺を踏まえて、今回の計画に入れられるようであればお願ひしたいと思います。

それでは、議事1「茂原市空家等対策計画（素案）について」ということで事務局から説明をお願いします。なお、質疑につきましては事務局の説明後一括にて承りますので、よろしくお願ひします。

【事務局より「茂原市空家等対策計画（素案）について」の説明】

豊田会長： ありがとうございます。事務局からの一通りの説明が終わりましたので、委員の皆さんからご意見や質疑等ございますか。

それでは、先程事務局の方から不動産関係で中古住宅リフォームの話が出てきたのですが、村井委員の方で空き家を買いたいといった相談などは結構あるのですか。

村井委員： 相談はありますが、市街地などの条件の良い場所に限定されます。あとは個人投資家から例えば「400万円以下の空き家ありませんか」みたいな金銭面でのピンポイントな問い合わせなんかもありますね。

豊田会長： 高山委員はどうですか。

高山委員： 最近の動きとしては今仰ったように、古いアパート、古いマンション、これを個人投資家が購入し、リフォーム後に転売する。これと同じ手法を空き家の戸建て住宅でも行っている事例が見られます。また先程の住宅土地統計調査のデータにも出てましたけれども、空き家は都市部に少ないのは当然です。建物の状態が良くなければ解体しても土地だけで十分売れますから。外房エリアの空き家率が際立っていると説明されておりましたが、地価の低い地域に空き家が増えるのは当然のことだと思っています。

村井委員： あと空き家ではないのですが、私の担当している地域で最近多いのは、売れない土地、利活用していない土地、これを何とか処分したいと、とって協会に相談が来る例が多いですね。それでも利活用できないものに対しては行政に依頼しているところが多いと思います。こういった事例はおそらく税務課から連絡がきっかけになるのが多いのかもしれませんが。私の感覚ではこういった土地は土地だけだとなかなか利活用しづらいので、古くてもいいから建物ついててくれればさばきやすいと感じています。

豊田会長： 千村さんは民生委員ですけれども、今回の台風15号に続いての19号での飛散物とか空き家関係で相談とかはございましたか。

千村委員： 一応250件くらい担当があるんですけれども、具体的には相談はありませんでした。第4配備になった時にマークしてたところは一通りまわったのですが、物干しざおとか、自分で下して飛散物を家から出さないようにしてありました。今後も住民から相談されればそれに対して自分で回答出せることは回答するし、空き家問題であれば建築課さんの方に相談に行きましょうよと、そういうようなアドバイスはできますけれども、この空き家どうなってるのというようなところまでは踏み込みづらい状況です。

あと私は、空き家を所有している方々は今売った方がいいのか、先に売った方がいいのか、その値段と一っしょにですね、税金のことを考えている人が多いような気がします。だから、空き家を処分するにあたっての、難しい話になるかもしれませんが、税金システムの優遇などを制度として打ち出していくと売りやすくなって、空き家対策の一部になるのかなと思っています。

豊田会長： ありがとうございます。消防の方では今回の台風についてはどうでしたか。

大和久委員： 今回の台風については相談等はありませんでしたが、茂原市が把握している空き家所有者のデータは火災時における所有者把握に有効になると思いました。あと消防でも空き家の相談は受けるのですが、基本的には人命にかかわるような緊急事態でなければ動けないということは市民の方に説明し、理解して頂いております。また火災予防条例第24条で空き家空き地の管理を定めておりますので、過去には空き地管理の文書を市の環境保全課と連名で出したことがあります。今後は空き家の指導文書でも同様なことが出来るのではと思いました。

最後に計画案については、8ページの4行目にあります平成30年度住宅土地統計調査の空き家増加数の数値が間違っていると思いますので、後程事務局の方で確認しておいてください。私の方からは以上です。

豊田会長： ありがとうございます。豊岡委員はどうでしょうか。

豊岡委員： 私は今回の連続した台風被害での県からの応援要員として、南方面の自治体の被害調査を手伝って参りました。その際に思ったことがありまして、今回の災害における住家については修理や解体に関する国の助成などがありますが、この制度が被災した空き家には適用されません。このことで、状態の悪い空き家が増えていってしまうのではないかと感じています。また、現地を回っていると地域の方々から被災した高齢者宅を教えてください、「あそこの家も調査してもらいたい」

など色々な情報が貰えました。このことから地域コミュニティの重要性を感じました。

豊田会長：大橋委員はいかかですか。

大橋委員：不動産関係の委員に質問したいのですが、市の農政部局では空き家に付随して耕作放棄地の問題もかなり出てきている状況です。農家ができる空き家を探しているというようなニーズはあるのでしょうか。この辺が上手く回れば、空き家と耕作放棄地の両面での問題解決の糸口になるのかなと考えています。

高山委員：実態としては、農家というより家庭菜園を出来る程度の敷地を探している方が多い感じです。本格的な農家をという方の問い合わせは殆どありません。

村井委員：東金、茂原で物件を探す方は、やはり生活の利便性を求めている方が多い傾向であると思います。俗にいう田舎暮らしを望む方は、周辺町村やもっと南の方で探しているのだと思います。そのような自給自足生活の住宅を求める方は需要総数の割合ではかなり低い状況です。なので、そのような需要に対する施策は空き家対策という面ではあまり期待できないのではないのでしょうか。

豊田会長：ほかに意見のある方はいますでしょうか。

豊岡委員：計画（案）についてですが、8ページの表2で、一戸建ての空き家率より総住宅数の空き家率が高くなっている要因はなぜか説明して頂けますか。あと、12ページから18ページまでのグラフに関しまして、現在は項目の割合順で表現されているのですが、種類別に並べ替えた方が分かりやすくなるのかなと思います。

事務局：まず8ページの表2ですが、総住宅数の空き家率は戸数で算出しています。一方で一戸建ての空き家率は棟数で算出しています。例えば10部屋ある共同住宅で8室の空室があるとしますと、空き家戸数としてのカウントは8となりますが、空き家棟数のカウントとしては0となります。つまりアパートなどの空室が総住宅数の空き家率を上げているものになります。12ページ以降のグラフについては豊岡委員の指摘を修正したものを次回提示させていただきます。

豊岡委員：了解しました。

豊田会長：ほかに意見のある方はいますでしょうか。

高山委員：計画が出来ましたら、その後は施策を着実に展開していってほしいのですが、私としては自治会加入率の強化についてもっと市が前面に出て引っ張って行って貰いたいと強く要望します。あと、金銭的な支援策や補助制度は是非とも早く整備して貰いたいと要望します。

豊田会長：他になければ私の方から何点か修正の検討をお願いします。まず、5ページの表1ですが、最下欄に9地区の合計を記載。次に11ページの表5ですが、令和元年の相談件数についてはいつ現在かを記載。最後に22ページの(1)②に空き家相談会の開催の記載、これらの検討、修正をお願いします。

他にございませんか。無いようでしたら、事務局の方はこれまで出たところを整理して、計画に反映できるところは反映して頂きまして、またこのあとのパブリックコメントの結果も踏まえて次回会議で示すようお願いいたします。

それでは続きまして、議事2の特定空家等の経過報告についてをお願いします。

【事務局より「特定空家等の経過報告」について報告】

あわせて「台風15号、19号被害を受けた空き家の状況」について追加報告

豊田会長：この件について何か質疑ありましたらお願いします。大丈夫でしょうか。それでは予定していた議事については、全て終了しましたので事務局の方にお返しいたします。

山本副主幹：豊田会長ありがとうございました。また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した。それでは次回の日程等について事務局から連絡がございます。

事務局：本日も長時間にわたり、計画（素案）の協議ありがとうございました。おかげ様を持ちまして、年間スケジュール通りの順調な計画づくりとなっております。さて、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12月20日（金）15：00～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、よろしく願いいたします。以上をもちまして、令和元年度第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。長時間に亘りましてありがとうございました。