

令和3年度 第1回茂原市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和3年6月21日（月） 13時30分～15時00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、西條委員、深山委員、
松浦委員、渡辺委員、大和委員、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 なし
傍聴人 なし

4. 内 容

- | | |
|-----|--------------------------|
| 議事1 | 茂原市空家等対策協議会の役割と空き家対策について |
| 議事2 | 今年度進める具体的施策について |
| 議事3 | 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、大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日の司会を進めさせていただきます、空家等対策協議会事務局、建築課課長補佐の大羽澤と申します、どうぞよろしくお願いたします。

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、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、本会議の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たいと思えます。現在出席委員は、10名、委員総数10名のうち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ご報告をさせていただきます。

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3年第1回茂原市空家等対策協議会会議次第が1枚、席次表が1枚、説明資料が1部、令和3年度茂原市空き家相談会実施要領が1枚、令和3年度茂原市空き家相談会開催計画が1枚、空き家相談会チラシ案が1枚、委員名簿、法律、条例、条例規則、特定空家等の判断基準等が綴られているファイルが1部、茂原市空家等対策計画が1部、封筒が1部でございます。お手元がないようでしたらお配りします。

今回の空家等対策協議会については、委員の改選後初めての会議ですので、改めて協

議会役割や、空家対策について説明させていただき、今年度に進める具体的な施策や経過報告をさせていただく予定です。どうか皆様より、多様なご意見を伺えればと思います。

それでは、ただいまより令和 3 年度第 1 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 1、協議会の開催にあたり、都市建設部次長で、建築課長である高橋より、委員の皆様にご挨拶申し上げます。高橋次長よろしく申し上げます。

【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 2、会長の挨拶でございますが、本協議会の会長につきましては、茂原市空家等の適切な管理に関する条例施行規則第 4 条第 1 項の規定により、副市長をもって充てると規定されております。したがって、豊田副市長が本協議会の会長を務めるということになります。改めまして、豊田会長よろしく申し上げます。

【豊田会長のあいさつ】

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が、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。各委員の皆様は、本日初めての会議となる方もいらっしゃると思いますので、順番にご紹介させていただきます。その際、自己紹介を兼ねてご挨拶いただければと思います。それでは、麻生委員からお願いいたします。

【委員のあいさつ】

委員の皆様ありがとうございます。続きまして次第の 4、事務局側の出席者のご紹介をさせていただきます。

【事務局のあいさつ】

司会 : 続きまして次第の 5 の議事に移らせていただきます。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 項の規定により、会長が議長を務めることとなっております。これからの進行につきましては、豊田会長にお願いいたします。

豊田会長 : それでは議長ということをご指名いただきましたので、進行させていただきたいと思っております。事務局側から資料の説明をしてもらい、そのあとに質疑に移りたいと考えております。また本日は 15 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っておりますので、よろしく申し上げます。

それでは、まず初めに、議事の 1 番目「空家等対策協議会の役割と空き家対策について」ということで事務局の方から説明をお願いします。

事務局 : 緑色の冊子の第 1 回というところに、資料が入っております。スクリーンを見ながら

お聞きください。今回は委員の改選ということもございましたので、議事1「空き家等対策協議会の役割と空き家対策について」ご説明いたします。

空き家等対策計画の4Pにもございますが、本市の人口は、平成12年の93,779人をピークに減少傾向にあります。令和22年には72,518人になる見込みで、ピーク時と比較して21,000人の減ということになっております。その他、空き家が増加する要因としては、こういった人口減少、核家族化、高齢化、人口流出、そういったことが原因となって空き家が増加している模様です。

総務省の統計局が行った住宅土地統計調査でございます。一戸建ての住宅の空き家ですが、平成30年度には、3,710戸と推計されております。また、実態はどうかということでございますが、平成25年度に、空き家を含めた、保安上危険な建築物の実態調査というものを行いました。また、その時点での空き家の相談履歴等を加味した結果、1,800戸程の空き家候補物件があることがわかっています。その内の264戸が、管理が不適正であるということがわかっています。空き家は流動的であるため、正確な数を常に把握するのは困難でございます。建築課では平成27年度から、空き家の相談件数を記録しています。令和2年度末では、延べ811件の相談がございます。重複するものもありますので、実際は、相談のあった空き家の数という、595件となっております。また空き家等対策計画の264件というのがございますけども、これと、重複してるものもありますので、合計、680件の空き家を建築課としては対応してきました。空き家対策計画内の264件がその後どうなってるのかということで、令和2年度末に現地調査した結果、解体が50件、処置済みが46件、居住者がいたものが13件ありまして、264件の内109件は改善されている状況となっております。残る155件はまだまだこれからということになります。

空き家の相談状況ですが、令和2年度における空き家の相談割合という、大きく5つに分類されています。その中で大半を占めるのが、空き家となった庭の樹木と雑草、例えば樹木が越境しているというような相談が、60%を占めています。

空き家の相談があった場合、どのように対応しているかというのがこちらの表になっております。まず1番目、相談、苦情を受け付けて、現場の状況確認をします。その後、所有者調査を終えて、所有者がいる場合は文書によって改善をうながしております。それでも改善されない場合は、特定空き家等に認定し、指導、勧告、命令にかかる事前の通知、命令、戒告、最終的には行政代執行という流れで進んでいきます。黒い太線の部分が、この2年間で実施してきた措置です。

また、こちら所有者が不存在の場合、誰に改善を促していいのかわからないような状況もございます。そういった場合は、財産管理人制度を活用し対応しております。

ここで用語の説明をさせていただきます。空き家計画の2Pにもありますが、ひとえに空き家といっても管理されている空き家、管理が不全な空き家、等々々なものがありますが、管理不全の空き家でも、放置された酷い状況の空き家、それを特定空き家といいます。特定空き家というのは、茂原市特定空き家等の判断基準に基づく4項目について調査した結果、規定以上の点数を満たしている事に加え、管理者や所有者が指導に対してまったく改善の意思を見せない場合、特定空き家に認定しているところでございます。

続いて、財産管理人制度について説明します。大きくわけて相続財産管理人と不在者

財産管理人の2種類があります。相続財産管理人は、所有者が亡くなってしまい、相続人がいない場合、また相続人がいたとしても、全員が放棄してしまった場合に活用いたします。不在者財産管理人は、空家の所有者が行方不明、どこにいったかがわからない、また、容易に戻る見込みがないと判断された場合に活用いたします。どちらも管理人がいないため、裁判所に申し立てを行い、管理人を選任してもらいます。選任された管理人によって、空き家の管理、修繕、取り壊し、売却等を行っていただき、特定空家の解消につなげています。

本市では、令和元年6月空家等対策協議会を設置いたしまして、空き家対策計画の作成、実施に関する事項、特定空家等に対する措置、これらについて委員の皆様と協議を行っております。

2年が経過しましたが、令和元年度には、こちら空き家対策計画について皆様と一緒に策定しました。令和2年度は、空き家の利活用を促進するため、空き家バンクリフォーム補助金を創設したところでございます。

特定空家等の措置でございます。勧告と代執行の前段として行う戒告、この際に、空家対策協議会の意見を求めています。勧告についてですが、特定空家の認定の後に指導を行います。指導しても改善されないと認められるときは勧告を行います。勧告が行われると、住宅用地の税の特例措置が不適用になります。令和元年度には1件、令和2年度に1件の意見を協議会に求めています。勧告の次には命令という手続きになりますが、命令しても改善に結びつかない時は、行政代執行という手続きに移ります。その際に戒告を行います。行政代執行は、他の手段、つまり指導、勧告、命令等によってその履行を確保することができない、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるとき、行政代執行の手続きに移ります。実績ですが、令和2年度に1件、皆様の意見を求めています。

最後に、他部署との連携についてですが、空家対策については、建築課だけでは手一杯です。計画の27ページにも記載されておりますが、他の部署とも連携して対応に当たっております。空き家の相談の中で、雑草、樹木によるものであった場合は、環境保全課や土木管理課の方に、対応を依頼しております。最近では、萩原町にあるマンションが、令和元年の9月の強風で、屋上にあった高架水槽が階段踊り場に落下しました。その時は消防署の方が、応急措置としてロープで固定してくれました。それで落ちないようにはなったのですが、外観上でも十分問題があり、建築課の方で、所有者も改善依頼の手紙を出してはいたしましたが、何の連絡もありませんでした。昨年11月に、所有者と面識のあるM氏の情報を入手し、所有者との連絡等をお願いしていたところ、「私が何とかします」とのことで、消防署と茂原市の立ち会いのもと、M氏による、応急処置を完了いたしました。高架水槽を階段踊り場内に押したような形で、今後落ちることはない状態となっております。またM氏も直接の保有所有者ではないため、ここまでの処置が限界ということでしたので、これで応急処置は完了ということとしております。消防署の方は、その節はありがとうございました。以上で議事1の説明を終わります。ありがとうございました。

豊田会長 :ここまでで何かございますか。ないようですので、「議事2 今年度進める具体的施策について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局 :議事2といたしまして、今年度進める具体的施策についてご説明いたします。

一つ目が、こちらの空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザイン。二つ目が、空家等対策実施計画の策定。三つ目が、空き家相談会の開催でございます。

初めに、空き家等活用によるまちの活性化グランドデザインのご説明をいたします。グランドデザインの大きな目的としましては、空き家等の活用を、地域資源、課題解決のための要素、社会トレンド等を組み合わせた活用方法を提案することでございます。内容といたしましては、空き家等の把握、空き家等の活用に関する調査、先進事例の調査、それを踏まえた上でのグランドデザインの作成を行います。ここで言うグランドデザインという単語ですが、一般的には壮大な図案、設計、全体構想のことを指し示します。

続きまして、こちらの事業の提案方法についてご説明いたします。私どものほうで考えているのは、中心市街地エリアと呼ばれる、駅の周辺ですとか、旧本納町の周辺のエリア、緑ヶ丘の方の丘陵居住エリア、東郷や鶴枝地区の田園居住エリアという三つのエリアを想定し、それぞれのエリアによって、地域性が異なりますので、それに応じた方向性を指し示していただくことが一つ目の提案でございます。

二つ目の提案としまして、個々の空き家に関するリノベーションのプランを設計していただくことになっています。この二つ、モデル地区の設定と、空き家のリノベーションのプランの設計をしていただくことになっています。

続きまして、2番目の空家等対策実施計画の策定についてご説明いたします。実施計画の目的は、令和元年に協議会のご意見を踏まえて、策定させていただきました空家等対策計画に定められている施策が大きく三つございます。それ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して、実行力を担保するという意味合いがあります。三つの施策の一つ目が、予防・抑制でございます。二つ目が、利用と活用。三つ目が、解消と除却という三つの柱からなっています。実施計画につきましては、今年度末までの策定を予定しております。第2回の協議会の際には案を提示させていただきまして、内容をご審議いただきたいと考えております。その際はよろしく願いいたします。

続きまして、実施計画に盛り込む内容についてご説明いたします。先ほどから、モデル地域を設定するなど色々なことやっているんですけども、これは何故なのかという地域ごとに抱えている問題や重要さが異なると私どもは考えています。そこに対して、より効果的に最大の効果を生むためには、どうやってやっていったらいいのかというのを考えています。そこで、実際に地域を特定して、より効果的にその施策に取り組むための重点地域を検討いたしました。実際にどういうものなのかというと、例えば、その予防・抑制のために、どこに周知活動とか、啓発事業を行うのか。解消や除却、若しくは利用・活用のために、どういったところに補助金を出すべきなのかという大きな2点について検討させていただきました。今回、検討するにあたりまして、使ったツールというのがGISというツールになります。GISについて説明させていただいた上で、周知

活動の重点地域と、解体補助金等の重点地域についてご説明差し上げたいと思います。

初めに、GISとは、位置情報システムという名称のシステムでございます。こちらのシステムができることですが、位置情報を持ったデータを地図上に表示したり、集計や分析を行ったりすることができるシステムとなっております。こちらのシステムには、大きく三つのメリットがございます。一つ目は、情報を見える化することができる、可視化が可能だということです。二つ目が、情報の関連性を把握することができるということです。三つ目が、情報の総合と分析をすることができるということです。今回、私の方で、関連性を把握した上で、統合と分析を行って、重点地域を検討いたしました。

今、こちらの背景に見える黄色ですとか、ピンク色の部分が、茂原市で作成しております水害ハザードマップとなっております。その上に乗っている青点ですとか、黄緑色の点は、令和元年の際の大雨での被害状況を指し示しています。青色が濃くなればなるほど、浸水が深かった地域を示しまして、ピンクの方が深い浸水が想定されてる地域ですが、そういったところの青が濃くなっているということがわかるかと思えます。これが、関連性を把握と、その後につなげる分析ができることに繋がっていきます。

初めに、周知活動の重点地域の検討をしました。この目的としましては、先ほどお伝えしました通り、未然に防ぐための取り組みとして、予防・抑制をするために、大きく二つ、空き家の発生原因や問題等に関する措置等の周知をすることと既存住宅を有効活用するための助成制度の周知を行うことが必要だと考えております。では、どこに周知活動を行うべきかということでございますが、今回私が設定いたしましたのは、今後空き家が発生しやすい地域というものでございます。では、こういった地域なのかをご説明差し上げます。今回、ご高齢の方が多く住んでる地域を参考に分析いたしました。今回、80歳以上の方ということで限定した分析をさせていただいております。これは80歳以上の方の余命が、約10年ほどであるというデータがございますので、この方が例えば単身の高齢者の世帯の方、もしくはご夫婦のみの高齢世帯の方であると、この家は空き家になりやすいと考えられると思えます。こちらに表示している地図ですが、赤い部分が、80歳以上の方が多い地域となっております。つまり、こちらの地域が、今後空き家が発生しやすい地域ということになります。

黄色の丸でちょっと見づらいかもしれないですけども、空き家が発生しやすい地域を囲ませていただいております。中心市街地ですとか、旧本納町の駅周辺のエリアですとか、二宮地区のあたり、そういったところで80歳以上の方が多いとなっております。そういったところに対して、予防・抑制のために、積極的に出張相談会等を行うことで、こういったエリアをカバーすることができると考えています。それによって、施策の効果を向上させることができると考えています。

少し視点を変えて、先ほど単身高齢者の世帯と、高齢夫婦のみの世帯でお話をしましたが、そちらはどうかという話があるかと思えますので、確認しました。左側が、単身高齢者の方のみの世帯の情報になっています。右側が、高齢のご夫婦のみの世帯数を指し示しています。赤エリアが同じくその世帯数が多いところを示してしまして、先ほどの丸の範囲と概ね同じような位置が、世帯数が多い地域となっているかと思えます。先ほどの80歳以上の方が多い地域と同様の場所が赤く塗られているかと思えます。なの

で、80歳以上の方が多い地域は、高齢者のみの世帯も多いということがわかります。今後10年間に、この赤く塗られている地域は、空家の発生の割合が非常に高くなっていくということが想定されます。

続きまして、2番目の重点地域の検討といたしまして、解体補助金等の重点地域を検討させていただきました。こちらの重点地域を検討した理由は、先ほどもお伝えしました通り、利用・活用、解消・除却のためです。空き家を減少させるための取り組みとして検討しています。大きく分けて、二つございます。空き家等や土地の有効活用や流通促進ができるような仕組み、空き家の解体等に対する助成制度や融資の制度、こういった大きな柱でやっていけたらと考えています。では、どこに補助金を出すべきかと、いうことを考えます。今回考えましたのは、解体をためらう地域ということで検討させていただきました。

では、解体をためらう地域というのはどういう地域なのかということをご説明させていただきます。解体をためらう地域というのは、売却する際に、赤字になる地域と考えられるかと思えます。売る方も、利益が出なければ、売る気になりませんし、利益が出れば売りやすいというように考えます。では、その利益をどう考えるかを説明します。物件が売れた価格、つまり、売買価格と物件を売るためにかかった費用である売却費用を比べて売却費用が大きくなる地域は、元がとれませんので、赤字になる地域であると考えました。売買価格は、土地の価格をある指標を使って算出いたします。売却費用に関しましては、大きく三つの費用である仲介手数料、廃棄物の処分費、こちらが家財道具等、解体の前に処分しなければなりませんので、そのための費用です。最後に、建物の解体費用です。では、どのように検討したかということをご説明差し上げます。まず、市内にある住宅は多種多様なものがございます。木造の建物であったり、鉄骨造の建物であったり、RC造の建物もあるかと思えます。様々なものがありますので、まず市内の住宅として平均的なものを設定いたしました。どういったことかということ、平均的な建物の大きさ、平均的な敷地の大きさを、統計資料等を用いまして設定しました。こちらを平均的な住宅、モデル住宅というように呼称させていただきました。モデル住宅の売買価格を課税のための価格として扱い、売却費用と比べました。この課税のための価格というものは、固定資産税を課税するにあたって、評価に使ってる指標の一つとなっています。こちらの価格と比べまして、売却費用の方が大きくなる地域は、赤字になる地域ということになります。

では、それを地図上に指し示したものがこういったものになります。まず、売却費用がそれぞれどうなったのかという計算ですが、簡単にこちらに示しております。構造の種類ごとに、解体費用が大きく異なりますので、構造種別ごとに分けさせていただいております。一番安いものとやはり木造住宅は、売却費用が安くなっておりまして、10,900円ほどが1㎡あたりにかかるという試算になっています。この数字を元にしまして、地図上に、先ほどの課税のための価格を分類し、色分けさせていただいたのが、こちらの図になっています。こちらの赤い地域なんですけれども、こちらの地域が10,900円未満の場所であるところです。なので、赤いところがそのまま赤字の地域ということになります。緑色の地域がありまして、こちらは、課税のための価格が14,900円

以上ということになっています。この 14,900 円というのは、その他の構造に分類されている構造種別の建物がございまして、その 1㎡当たりの売却費用が 14,900 円でございますので、これより高いところは、黒字になると言えるかと思えます。赤字になる地域に解体補助金等を行うことで、これらの物件の市場流通を促進することができるのではないかと考えています。簡単に言うと、赤の地域は赤字、損をしやすいということです。緑の地域は黒字になります。こちらは得をしやすいという事が言えるかと思えます。

では、最後に取りまとめといたしまして、先ほどと同じような概念図を示させていただきましたが、実施計画の策定にあたって、より効果的な取り組み方法を総括しますと、中心市街地等に周知活動を行って、郊外に解体補助金の優遇ですとか、創設を行うことで、より効果的な取り組みができるのではないかと考えています。こういった色々な検討をいたしまして、このような内容を実施計画に盛り込みさせていただきたいと考えています。私からは以上です。

豊田会長 : ありがとうございます。それでは、これまでのところでご質問等ございますでしょうか。

西條委員 : 補助金の話がありましたが、金額等は具体的に決まっているのでしょうか。

事務局 : 補助金の金額については未定となっております。現在、補助制度の創設を含めて、検討させていただいているところでございます。

豊田会長 : 他にはございますか。

松浦委員 : 気になったのは、後半の解体に関して支援をするエリアなんですけど、郊外部ですよ。それで空き家等対策計画の 11 ページに、相談件数が多かった空家がプロットされてますけど、これほとんど緑のエリアですよ。だから郊外部は多分、相談があった住宅があまりないエリアだと思うんですね。なので、そういうところで(解体支援を)やってもあまり意味がないような気もするというのが 1 点と、立地適正化計画を今策定されている途中だと思うんですけども。それと都市計画との関連もやっぱり考えながら、計画していくべきだと考えます。以上です。

事務局 : 松浦先生からお話がありまして、空き家の相談件数につきましては、中心市街地、人口密集地域で件数が多くなっているという実態が確かにございます。しかし、今回は、郊外のエリアで、確かに他者に迷惑をかけているものではないんですけども、景観上問題があったりするケース等もございますので、そういったものを、解消できる仕組みとして、その物件の価格のつり合いが取れない地域に対してですね、補助金等である程度優遇ができないかということを検討させていただいているところです。例えば補助金の創設に当たりまして、限度額の差別化を行うかですとか、そういったところまで、実情としては踏み込んでおりませんので、確かにご意見ありました通り、中心市街地の方から空き家の相談件数も多くですね。解体に苦慮しているというケースも見受けられますので、そこについても置き去りにならないような施策としてとして検討していきたいと考えています。以上です。

豊田会長 : 他になにかございますでしょうか。茂原市では、人口が減少してるんですけど、毎月、世帯数は増加してるんですね。若い人の単身世帯も増えてるんですけども、こういう

もの(高齢化率の図)を見させてもらおうと、ご夫婦のどちらかの方が亡くなったりとか、若い人が家を出て行って、というケースも増えてるのかなと思います。前回の国勢調査は令和2年で、まだ細かいデータは出ていないんですよ。

事務局 : 令和2年の国勢調査は速報値が出ておりますが、場所ごとの情報がまだ出ていない状況です。今回は、古いデータで恐縮ですが、平成27年のデータを使わせていただいております。令和2年の国勢調査の結果が揃い次第、再度データを構築しまして、検討させていただければと考えています。

豊田会長 : 令和2年度調査の結果が出るのが、時間がずれるんですよ。結果が出た頃には次の調査の時期が近づいている。それがタイムリーに出ていけば、リアルタイムに状況の変化が読み取れる。常に結果が出るのが遅いから、状況の把握って言ってもね、若干相違がでちゃう、後追いになっちゃうっていうのが、課題になると思うんですけど、いずれにしても可視化、データで示してくれると、よくわかると思います。

他にはございますでしょうか。では空き家相談会の開催について、説明をお願いします。

事務局 : こちら空き家相談会についてですが、過去の空き家対策協議会で意見として出たものについて、こちら事務局の方で案を作成したのになります。どうぞ、委員の皆様も交代された方もおられると思いますが、ご協力、ご意見等いただけますようよろしくお願いいたします。

空き家と一口に言いますが、所有者さんが持っている悩みというのは、様々なものになります。処分をしたい、貸したい、相続をずっと放置していて、それをどうにかしたい、いろいろな悩みがあるのですが、皆様それをどうすればいいかわからない。また、今住んでいる家が、将来空き家になったときに、家族に迷惑をかけたくない、けれども、どういう準備をすればいいかわからない。このように、いろいろな悩みを持っていらっしゃるんですが、具体的にどう行動すればいいかわからないという方がかなりいるように思われます。実際、売ろうと行動しても諸々の問題が解決できないまま、例えば不動産屋さんにも持っていて、断られてしまって、やる気もだんだんなくなってしまって、先延ばしになってしまっているようなケースもたくさんあるのではないかと思います。

今回の空き家相談会の目的としては、解決に向けた道づくりを助け、所有者のやる気を引き出し、サポートすることを目的としております。先ほどの画面でもあった通り、空き家についての諸問題は、多方面に渡ることが多いことから、専門的な知識で多角的にサポートすることが重要だと考えております。

本日の協議会についてなんですが、空き家相談会について、今画面に出ております5項目、主催・共催をどうするか、後援をどうするか、場所、時間、形式をどうするか、どういう相談ブース・展示ブースを設けるか、どのように周知をするかについて、この後事務局の案を説明させていただきますが、皆様にも考えて決めていただきたいと思っております。

では、今から事務局の案について説明させていただきます。まず、主催についてですが、茂原市とさせていただきます、各種準備や取りまとめ、書類のやりとり等を行わせてい

ただこうと思っております。また、空家等対策協議会の委員の皆様方には、共催として、参加していただきまして、各団体への後援等に関する連絡でしたり、当日の相談員等について、ご協力いただければと思っております。

また、続いて、2番の後援の依頼先としては、宅建協会さん、不動産協会さん、司法書士会さん、また、千葉大学さん等に、これから依頼していこうと考えております。

続いて、場所・時間・形式についてご説明いたします。日時については、11月14日、日曜日の13時から17時までの間を予定しております。場所については、ショッピングプラザアスモのセンターコート、1階の真ん中にある、時計がある大きな広場ですね、そちらで行おうと考えております。場所の候補については、茂原市役所や、総合市民センターで開くことも考えられたのですが、買い物のついでに寄ることができたり、アクセスの利便性が高いということで、より多くの相談が見込めるアスモを今、第1候補として考えております。相談の形式としては、事前の予約を取るような形ではなく、通りがかったり当日そのまま来ていただくような、自由参加の形を考えております。

続いて当日の相談ブース等についてになります。先ほども申し上げましたが、相談会においては、専門知識を持った方が欠かせないと考えております。相談員の人数等については、現在検討中のところではあるんですが、これから後援の依頼をさせていただく団体さんで、承諾がいただけたところに、例えば宅建協会さんでしたら、宅地建物取引に関する相談員、不動産協会さんであれば不動産に関する相談員、司法書士会さんであれば法律に関係する相談員のお願いをしようと考えております。千葉大学さんにご承諾いただければ、相談というよりは、展示を、過去の研究成果の空き家、空き店舗の活用だったりの展示をしていただければと考えております。また、その他、茂原市の方でも、耐震相談や空き家バンク相談、建物に関する相談についてのコーナーや掲示を行わせていただこうと思っております。もちろん各団体さんの後援等については、例えばこの場合、委員さんを通して依頼できるのか、主催の茂原市から直接依頼する方がいいのか等々、持って帰らないとわからない案件等もあるとは思いますが、今、または後日にお聞かせいただいて、やりとりを進めさせていただければと思います。

続いて、周知方法になります。今回自由に立ち寄っていただくという形で相談会を開こうと思っておりますので、事前の周知、宣伝に関しては非常に重要だと考えております。そのため、茂原市のほうではもちろん、ホームページの掲載や広報掲載等を行わせていただくのですが、この画面の右にあるようなチラシやポスターなどを作成させていただいて、例えば、各団体さんにお配りさせていただき、会報誌の配布に合わせて送っていただいたり、会議の際に、こういうことを茂原市でやるようです、ということで話題に出していただいたりといったご協力をお願いしたいと考えております。また、こちらでも団体とのやりとりが必要な場合、皆様にもご協力をお願いすることもあると思いますので、どうぞよろしく申し上げます。

では事務局の説明は以上となります。補足になるのですが、今言った企画の詳細等については、この後の内容等も踏まえて、こちらで取りまとめたものを随時、改めてメールでしたり、郵送で、送らせていただこうと思っております。また、1回持ち帰らないといけない部分等もあると思うのですが、例えば、市から直接団体に説明が欲しいとい

う場合についても、後でご相談いただければと思います。また、後援について、今、案として、こちらの4団体を上げているのですが、例えば消防さんだったり、警察さんの方で、こういう機会に何か掲示をしたい、出し物をしたいというところがあれば、スペースは、まだ余裕がありますので、後日でよろしいので、また、ご相談いただければと思います。では、補足は以上になります。では、議長取り決めの方、よろしく願いいたします。

豊田会長 : ありがとうございます。ではここまでの説明で何かご意見や質問はあるでしょうか。

深山委員 : 最後の周知方法なのですが、今、民生委員は10グループに分かれてるんですけども、定例会議というものを毎月やっているんですよ。茂原市で168名民生委員がいます。できれば、そういう会議にですね。11月14日の予定でしたら、9月、10月の2回ぐらいの定例会議に、このチラシで説明していただければ、我々は、どこのエリアに、どう高齢者が住んでいるか等もわかりますので、もし、そういうので役に立つようであれば、民生委員の方も、配布したりということはできますので、ぜひ活用していただきたい。

豊田会長 : ありがとうございます。今、大変ありがたいご意見をいただきまして、9月、10月の民生委員・児童委員さんの会議の時にチラシと、説明の方をしていただいて、周知を図っていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

他にはございますでしょうか。

中島委員 : アスモで、というのがあったのですが、こういう相談は隠したい、という人もいるのに、公開の場でやってしまって、いやだと思える人もいないかな、と。例えば、これはこれでやって、これとプラスして、東部台文化会館とかで、本当に真剣に資料も持ってきて、例えば、公図、謄本、測量図等の資料、そういうものを持ってきて相談を行うようなものもやったほうがいいのではないのでしょうか。

具体的に相談をしたい時に、例えばああいう公開の場で、もし自分が逆の立場だったら、知り合いの人が見てるかもしれないところで、相談は逆にしたくないなど。だったら事前のアポイントをきちっととって、個室のような場所で、完全予約制で個別に専門家に相談に乗ってもらい、事前に必要なものがあれば、資料を持ってきてもらう。これ(アスモ開催)はこれでいいんですけど、それは嫌だって人も非常に多いかと思うんですよ。

相続問題が絡んでたりすると、誰かからこう、見たよとか、空家相談に行ってたの、とか、逆に言われるのは、個人的には嫌かな、と思ったんですけど、如何なものでしょうか。

豊田会長 : ありがとうございます。これも中島委員さんの非常に貴重な意見で、これはこれとして広く一般的にやりますけども、それとは別に、個人的に抱えている事情が違うでしょうから、それを踏まえて、事前の申し込み制で、必要な資料ももってきていただいて、より具体的な相談会といいますか。そういうご要望というか提案ですが、どうでしょうか。

事務局 : 貴重な意見ありがとうございます。会場についてはですね、どこにしようかっていうことで、事務局でも、いろいろ悩んだんですけども、実際、どのぐらい来てくれるのかなっていうところもあり、集客力の強いアスモでどうかと考えました。実際に、中島

委員のおっしゃる通り、恥ずかしいとか、あんまり見られたくないなっていう気持ちもわかりますので。その辺は、持ち帰ってちょっと検討させてもらいたいのです。実際に行う場合はブースを設けて、プライバシーを確保しつつ相談ができるようにしようと思います。

豊田会長 : 中島委員さんが言ってるのは、今回の相談会はこれはこれでいいんだよっていう話で、それにプラスアルファで、もう一つプライバシーに配慮したものを、やったほうがいいんじゃないですかっていう提案であって、そういうものを検討できますかというものになります。

事務局 : はい。検討します。

豊田会長 : 当日も最大限プライバシーには注意してもらって、さらに、もうちょっと中島さんからの提案があったものを、第2弾とかでできるかどうか、検討しておいてください。他にはございますでしょうか。

大和委員 : 例えばこのチラシですか。このチラシというのは、民生委員ですとか、我々もいろいろ配ったとして、茂原に住んでらっしゃる方が対象になってくると思うんです。ただ、実際のところ、空き家というのはここに住んでるだけじゃない、特定空家なんかは、ほとんど茂原にいないような人が所有者の可能性があると思うので、例えばこのチラシの方にですね、このチラシを茂原の方が手にして、そこから更に茂原に住んでない方まで伝わるような形ということで、空き家について相談できる電話番号だったりも書いてあれば、そのあとにつなげられるんじゃないか。というのも案として提案させていただきたいところです。

豊田会長 : はい、ありがとうございます。他に何かございますでしょうか。

松井委員 : 20年ぐらい前になるのですが。私どもの不動産協会の外房支部で、当時も空き家の問題があって、不動産相談会っていうものを、大網のジャスコですか、あそこでやったんですよ。時間帯は同じ13時から17時ぐらいまでやったのですが。のぼりをかけたなり、目立つようにしてやったんですが、相談に来られた方がゼロでした。

だから、空き家となると、今中島さんがおっしゃったように、ああいうところ(アスモ)であんまり堂々と来られる方は、少ないんじゃないかっていうのが私の意見です。以上です。

豊田会長 : ありがとうございます。

中島委員 : 逆に、(空家等の)隣にお住まいで困ってる人、そういう方が相談に来られる場合もあるのではないのでしょうか。

豊田会長 : 隣にお住まいで困っている方が来ていただいても、状況をつかむ、という面では、いいんじゃないかなと思うんですけども、事務局いかがでしょうか。

事務局 : 隣地の相談等は(建築課の)普段の業務でも受けていますので、今回は、普段なかなか相談できない法律に疎い方だったりに、どうですか、とアピールしたいと考えています。また、我々(建築課職員)も相談会場には詰めてますので、会場で隣地の空家等の相談等があれば、対応いたします。

中島委員 : 固定資産税を払っているのですから、所有者にダイレクトに(チラシ等を)送るのはどうでしょうか。

事務局 : なかなか難しいところがありまして、所有者全員に配れる機会は、納税通知書を4月に出す1回だけです。その時に、これをやります、というのを同封できれば全員に伝わるのですが、この同封物の締切が1月ぐらいでして、相当早い時期に全ての事が決まっていないと、そこに入れることができない。その時期だと、予算がついていない関係もあり、なかなか周知が難しいところです。

豊田会長 : 貴重ないろんな意見いただいたんですけども、茂原でも今言ったようにですね、納税通知書の中に、空家対策だとかこういう相談会とかやりますよっていう通知は、2、3年ぐらい前から入れるようにしています。税金のものに同封されてると一番効果的なんですよね、皆さん見ますから。この方法で周知するのが効果的だろうということで、工夫してやってるようなところです。

事務局 : 来年のこの時期にやります、ということで上手くスケジュールを組んでいければ、納税通知なんかにも同封できると思います。

豊田会長 : 深山委員さんもおっしゃってくれたように、児童・民生委員さんの会合なんかで周知したりですとか、周知方法って本当に一つじゃなくていろんな方策をやっていかないといけないと思うんです。もっと良いような方法とか、こういうタイミングでやったほうがいい、この場所で宣伝するといいいよ、みたいな意見があれば、どんどん言っていただきたいなと思ひまして。

もう一つは、前に空家になってるところに通知すればいいんですけども、その通知自体が所有者っていうか所有者がどこにいるかっていうのも、だんだんと分からなくなってますし、そういう面で難しいところがあります。

市の、他の似たような取り組みとしては、環境保全課から、空地の草刈についての通知についても、出してるんですよ。隣の空地から木が伸びてきてる、草が出てきてる、何とかして欲しい、そういう相談があると、持ち主に、適正に管理してくださいと通知等は出してます。消防さんとも、連携しながらそういうのをやってるんですけど、そっちも色々情報が足りない時があるというか、全部解消までには至らない事もあるのが現状です。

アスモさんでやる意味っていうのは、空家というのが社会的な現象だと思うんですけども、やっぱり一般に来た人にそういうのを広くアピールするというか。現状がこうなってますよ、そういう意識を、皆さんに持っていただく。そういう場でもいいかなと思うんですよ。やったほうがいいのではないかと私は考えてるんですが。

事務局 : 今回の相談会は、初めて踏み出す一歩目となりますので。一歩目を踏み出さないと、二歩目、三歩目がないと思っています。うまくいくか分からないところもあるんですけど。

豊田会長 : 心配なところはあるんですよ。あんまりこういう事に踏み込んでなかったものですからね。

松井委員 : 参考までに、空家が何百件とある中で、固定資産税がかかっているわけですが、支払い義務者がどこにいるのかわからないというのは何%くらいになるのですか。

事務局 : 常に、相続者なんかも含めて追ってますので、はっきりとは言えません。相続人が全部いなくなってしまうと、管理人もついていないケースというものもありますから、連

- 絡先がどこにも無い、というケースはあります。数は少ないですが、最後の、財産の清算をやる人がいないという場合だと、それ以上、調べようがなくなる場合もあります。
- 松井委員 : さっき警察の方がおっしゃったが、茂原にいないわけだから、相談会にくるかな、という懸念があります。
- 事務局 : 所有者については、登記の住所を尋ねたら、実は東京に住んでる、という場合もあります。
- 豊田会長 : 登記をきちんとしてない場合もあって、私のところに来られても困る、兄弟の方に送ってくださいよってなったり、共有名義だと、代表みたいな人を決めてもらったり、順番で通知したりとか、いろいろやっていますね。話がそれましたが、最後まで調べて全く不明っていうケースは少ないんじゃないかと。
- 事務局 : 他にも、外国に行ってしまうと連絡できない、ということもあります。
- 事務局 : 補足で、空家の所有者さんすべてに、県外も含めて送る、というのは難しいところもあるんですが、県外の方に、個々に所有者を調べて指導の文書を送るということも、やっておりますので、(指導の郵送文書に) 今回のチラシも同封させていただく等、周知について、今回の意見を参考に工夫させていただこうと思います。
- 豊田会長 : 他にはございますでしょうか。
- 松浦委員 : はい。すみません。先ほど、茂原市は空家対策をしていると市民にアピールする面がある、という話がありましたが、相談・展示ブースには、空家等対策計画の内容なんかは展示されないんでしょうか。展示するということによろしかったですか。
- 事務局 : 市による展示内容については、現在検討中になります。ご参考にさせていただきます。
- 松浦委員 : 個人情報的に難しいところもあると思うので、すべてが展示できるとは思わないんですけども、こういうことをやっている、或いは、現状どうなってるかっていうものを展示するっていうのは、いいのかな、という1つの意見です。
- 豊田会長 : はい。松浦委員さんのほうから、そういうご意見が出ましたので、ぜひ参考にさせていただきたいと思います。他にはございますでしょうか。また、後ほどでも気づいたことがありましたら、おっしゃっていただきたいと思います。それでは、事務局の方で提示してあります、5つの項目について、方向性を1番目から取り決めたいと思いますので、よろしくをお願いします。
- では1番目ですが、茂原市が主催、空家対策協議会が、共催するという案で説明がありましたけども、そういう方向でよろしゅうございますか。
- では2番目の、依頼先ですが、宅建協会、不動産協会、司法書士会、千葉大学に依頼をする案としてよろしいでしょうか。
- それでは3番目の時間と場所についてですが、11月4日の日曜日、アスモで開催という案でよろしいでしょうか。ありがとうございます、その次の開催はまた別のパターンで検討いただいて、というのを、付け加えさせていただきます。
- 続きまして、4番目の当日の相談や建築物について何ですが、後援をいただけた司法書士会、宅建協会、それから不動産業界、千葉大学さん等の団体にですね。相談員の配置や展示していただく案としていますが、その件についてはいかがでしょうか。ご都合が悪ければ、それぞれ事務局ともご相談、ということによろしいでしょうか。そういう

方向にさせていただきます。

それから、最後の 5 番目の周知方法についてなんですが、事務局作成のチラシを各団体に配布や、掲示の依頼をしていく、ということですが、これについては、この方向でお願いしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。ありがとうございました。では 1 から 5 まで事務局の提案の方向で進めるということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。どうもありがとうございました。

それでは続きまして議事の 3 番目の「議事 3 特定空家等の経過報告について」についてですが、傍聴人がいないので、このまま進めさせていただきます。では、事務局より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した、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、次第の 6、その他について事務局からお願いいたします。

事務局：こちら、次回以降の空家対策協議会の開催予定になります。次回の開催は令和 3 年 12 月 21 日火曜日を予定しております。開催の 1 ヶ月ほど前に、開催通知を送らせていただきますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

司会：事務局からは以上でございますが、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 1 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。長時間に渡りまして、誠にありがとうございました。