

令和6年度第2回大網白里市空家等対策協議会議事録

1. 日 時 令和6年8月20日（火） 14:00～15:30
2. 会 場 大網白里市中央公民館2階 講義室
3. 出席者 （委員）
小峰一枝、高山勇、村井正久、石田和敬、野老晃、菅谷清、青木和枝、
小倉利昭、堀江和彦
（事務局）
地域づくり課 北田課長、谷川副課長、内海班長、鶴岡副主査、小倉主査
4. 欠席者 （委員）
八幡恵理
5. 議 事 （1）議事録等の公表について
（2）大網白里市空家等対策計画（案）について

6. 会議経過

谷川副課長 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。
本日は、お忙しい中、第2回大網白里市空家等対策協議会に、ご出席いただきまして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地域づくり課副課長の谷川と申します。次第に基づきまして進行させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。
本日は委員10名中、9名の出席をいただいていることを、ご報告させていただきます。
なお、八幡委員につきましては所用により欠席と伺っております。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、「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例施行規則第6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。

続いて配布資料の確認をさせていただきます。

配布資料は、事前に「大網白里市空家等対策計画（案）」と「空家等対策計画に記載すべき必須事項」を配布させていただいておりますので、「会議次第」、「議事（1）参考資料1 委員名簿」、「議事（1）参考資料2 第1回協議会議事録（案）」、「議事（2）参考資料 修正箇所対照表」、「その他参考資料 年間スケジュール」となります。

資料は、お揃いでしょうか。

なお、本日、「大網白里市空家等対策計画（案）」と「空家等対策計画に記載すべき必須事項」について、お手元にないようでしたら、事務局で同じものをご用意しておりますので、お申し出ください。

よろしいでしょうか。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。

【開会】

谷川副課長 ただいまより第2回大網白里市空家等対策協議会を開会いたします。

【委員紹介】

なお、ここで次第にはございませんが、第1回の協議会に所用により出席できなかった村井正久委員、青木和枝委員に、簡単で結構ですので自己紹介をお願いできればと思います。

それでは、最初に村井委員、よろしくお願いいたします。

村井委員

【村井委員挨拶】

谷川副課長 ありがとうございます。

次に、青木委員、よろしくお願いいたします。

青木委員

【青木委員挨拶】

谷川副課長 ありがとうございます。

【挨拶】

次に、会議次第2挨拶。空家等対策協議会事務局の地域づくり課課長の北田より、ご挨拶申し上げます。

【課長挨拶】

北田課長

地域づくり課長の北田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。本日は、お忙しい中、委員の皆様におかれましては、第2回の大網白里市空家等対策協議会にお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

本日の会議は、「大網白里市空家等対策計画（案）」の内容に関する協議でございます。

前回、第1回目の協議会におきましては、委嘱状の配布、本協議会の役割や本市の空き家を取り巻く状況などについて説明させていただきました。その後、事務局で空家等対策計画の骨子（案）に基づきまして、「大網白里市空家等対策計画（案）」を作成し事前に委員の皆様へ配布させていただきました。

本日は、事務局よりお配りしました計画（案）の概要を説明いたします。委員の皆様には忌憚のないご意見をお聞かせいただき、良い計画を作成していきたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。簡単ではございますが、挨拶にかえさせていただきます。

谷川副課長 ありがとうございます。

それでは、第1回協議会において、本協議会の会長に堀江和彦委員を選出させていただいておりますので、「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例施行規則第6条第1項」の規定により、「協議会の議長は会長がこれにあたる」ということですので、以降の議事進行につきましては、堀江会長、よろしくお願いします。

【議事】

会 長

紹介のありました、大網白里市副市長の堀江と申します。村井委員、青木委員につきましては初めまして、また、よろしくお願いします。

それでは着座にて進行させていただきます。

本日は次第に沿って議題を進めさせていただきますが、ふたつ議題が出されてございます。まず、「議事（1）議事録等の公表について」、事務局から説明をお願いします。

【 議事（1）議事録等の公表について】

事務局

地域づくり課の小倉でございます。

それでは、「議事（1）議事録等の公表について」、説明いたします。

失礼して着座にて説明させていただきます。

改めまして「議事（1）議事録等の公表について」、説明させていただきます。これは協議会の協議内容についてまとめた議事録を市ホームページに公表するものでございます。公表する内容としては、別紙の「議事（1）参考資料1 委員名簿」、同じく「議事（1）参考資料2 第1回協議会議事録（案）」を予定しております。

委員名簿につきましては、お手元にお配りした名簿の内容を公表させていただきたいと考えております。また、議事録（案）につきましては、委員の個人名は控えさせていただき、A委員・B委員・C委員・・・と表記とさせていただき、個人名を分らないようにして公表したいと考えております。

委員の皆様、公表についてご承認いただけましたら、前回の第1回協議会の議事録より市ホームページにて公表したいと考えております。

なお、委員の皆様も、議事録の内容確認が必要と思いますので、第1回協議会議事録（案）については、9月3日（火）までに地域づくり課の代表メール、郵送等でご意見等を提出ください。

意見等が整理でき次第、議事録をホームページにて公表していきたいと思っております。また、本日の第2回協議会議事録（案）の確認については、議事録（案）作成後に委員の皆様へ郵送にてお送りいたします。確認の期日を設けますので、内容を確認のうえ意見等の連絡をいただければと思います。

以上が、「議事（1）議事録等の公表について」の説明となります。

会 長

只今、事務局より「議事（1）議事録等の公表について」の説明がありました。簡単に言いますとこの協議会で対策計画を作成していく

過程で、どのような意見が出されたのかその情報を公開するため議事録を作成いたします。それを後日、ホームページで公開させていただくということです。ただし、委員の発言については、個人名の表記ではなく、資料にあるように、会長、事務局、A委員、B委員等の表記となっております。誰がA委員なのかB委員なのか分からないようになっております。自分の発言の中でこの議事録中でそういう意味ではなくて、こういう意味で発言したんだなど、行き違いがないようにしたいと思います。自治体で計画を作成する上では、一般的なやり方になってきているとの説明がありました。

これについて、何かご意見ございますでしょうか。なければ承認ということでこのとおり進めて行きたいと思いますが。

～「いいと思います。」との声あり。～

会 長

ありがとうございます。

それでは読み返していただき、第1回の協議会で発言された委員でこれは訂正したいというのがあれば9月3日までに事務局の方に連絡をお願いしたいと思います。

では、議題1につきましては終了とさせていただきます。

【議事（2）大網白里市空家等対策計画（案）について】

続きまして、議題2、今日の本題でございます。

この計画の策定指針につきましては、皆様に8月上旬にお送りさせていただいた、空家等対策計画（案）この1ページに計画の趣旨、策定の背景、なぜ計画を作成しなければいけないかという事が書かれています。今まではあまり問題とされなかった、空き家に対する社会的弊害といいますか、ここに書いてあるとおり所有者が適正な管理を行わないことによって地域への環境悪化、景観上の問題、また、近隣への財産の侵害が起きているとのことで、国が特別措置法を制定したりしているところでございます。これにつきましては各自治体の方で対策作計画を策定する流れで来ておりますので、本市におきましてもこれから策定しようとするものでございます。

これにつきまして議題2となります、対策計画の内容について、委員の皆様の意見や思いなど、たたき台となりますので伺っていききたいと思います。

その前に、修正箇所があるということです、事務局の方からお願いします。

事務局

それではお配りした「議事（2）参考資料 修正箇所対照表」にまとめてございますので、着座にて説明させていただきます。

まず、計画（案）の6ページ目です。上から5行目の増減数の行になります。こちらですが、2025年の増減数▲1427が▲2116、2030年の増減数▲1933が▲2323、2035年の増減

数▲2420が▲2760、2040年の増減数▲2809が▲3122、2045年の増減数▲3000が▲3223となります。

次に11ページ目の下から4行目の「これらの理由から」を上文とのつながりから「このほか」に修正します。

次に12ページ目の上から7行目の「要因1 建物の老朽化による資産価値の減少」の「減少」を「低下」に修正します。

次に31ページ目の下から8行目の「①定空家等の」は特の字が抜けており、「①特定空家等」となります。

その他、文字列や行間などがズレが生じた箇所がありましたので、こちらについても併せて修正いたします。修正については以上となります。

会 長 引き続き議事の説明をお願いします。

事務局 それでは改めまして「議事（2）大網白里市空家等対策計画（案）について」、の説明をいたします。

空家等対策計画（案）の目次をご覧ください。1ページ目と2ページ目になります。

大きく分けて6つの章で構成されております。

「第1章 計画の趣旨」は、資料の1ページから3ページに記載しております。

「1 計画策定の背景と目的」では、大網白里市を含め全国的に増加している空き家について、管理等に対する問題や対策に関し、大網白里市でも「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例」を令和6年4月1日に施行いたしました。条例に基づき、大網白里市、所有者、市民、事業者等がそれぞれの役割を認識しつつ、その役割に基づいて対応できるよう「大網白里市空家等対策計画」を策定するものです。

「2 計画の位置付け」では、本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項」に規定する空家等対策計画であり、国の基本的な指針として示されている「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して策定するものです。

また、空家等への対策は、大網白里市第6次総合計画において、空き家対策の推進として位置づけており、本計画は、法や市総合計画、大網白里市まち・ひと・しごと創生総合戦略等の上位計画との整合を図るものとします。

「3 計画期間」では、計画期間は令和7年から令和11年までの5年間としますが、社会情勢等の変化や進捗状況等に対応するため、必要に応じて計画内容の見直しを実施してまいります。なお、計画内容の見直し及び次期計画の策定期間などは、計画に定める方針や施策等について、その効果を検証し継続的かつ実効性のある施策を検討して進めてまいります。

「4 計画対象区域」では、市内全域を対象区域とし、施策を講じ

る上で重点的な地区を定める必要が生じた場合は、当該地区を重点地区として定めるものとします。

「5 用語の定義」では、「空家等」、特定空家等」、「管理不全空家等」などについて説明しております。

事務局

「第2章 空家等を取り巻く状況」は資料の4ページから11ページに記載しております。

「1 将来の人口変動」では、資料の4ページから6ページに説明と図表を示しております。

この資料は、令和2年度改訂の大網白里市人口ビジョンの資料を示しております。これによると大網白里市の将来の人口変動について、今後も人口減少が見込まれています。

自然動態は出生数、死亡数による増減数を、社会動態は転入、転出による増減数をそれぞれ示しており、こちらを見ますと、平成21年度までは人口が増加しておりましたが、平成22年度からは減少傾向となってきております。

また、資料の6ページの人口推計の結果によると、今後も大網白里市の人口は減少が続き、2060年度には26,000人ほどに減少すると推移されており、人口減少に伴う空き家の増加が見込まれる状況となっております。

「2 空き家の状況」では、令和3年度から5年度にかけ、山武郡市広域水道企業団に資料提供をいただいた、上水道の閉栓情報の1353件から、空き家に関する現地訪問、近隣での聞き取り、固定資産税情報等の調査を実施し726件の空き家を確認いたしました。市内の空き家を地区別にみると、瑞穂地区が9%、大網・山辺地区が20%、増穂地区が36%、白里・福岡地区が35%で、増穂地区、白里・福岡地区で3割を超えていることがわかりました。

所有者等の判明した726件の空き家については、令和4年度、5年度で、空き家の所有者等に対しアンケート調査を実施いたしました。アンケート726通の送付に対して回答が275通で、回収率は37%でした。このアンケート調査の結果から、大網白里市における空き家の現状・問題が見えてまいりました。

このアンケートの回答結果について、資料の7ページから11ページに示しております。なお、アンケートは複数回答を可能として実施いたしましたので、回収数の275と同数にならない場合がありますことを申し添えいたします。

まず、資料の7ページ【回答者の属性】の『回答者』では、所有者、納税義務者、管理者からの回答が8割を超えました。『年齢』では、所有者等の7割が60歳を超える年齢で、所有者等は高齢傾向になりつつあることがわかりました。

次に資料の8ページの【空き家となった主な理由】は、「相続したが他の場所に住んでいる」、「転居や引っ越し、施設入所に伴って住む予定がなくなった」などの回答が多いことがわかりました。

同じく資料の８ページの【建物の建築時期】では、昭和５６年から平成１２年までに建築された建物が約半数を占め、それ以前の建築を含めると約８割となり、空き家の多くが築年数をかなり経過してきていることがわかりました。

次に資料の９ページの【管理の状況について】の「管理状況」では、住める状態で管理しているのは４割未満で、一部破損があるものや、現地確認をしていない状態のものが４割を超える状況であることがわかりました。「管理者」では、管理の仕方として、自身で行なう、家族・親族・知人に依頼していることがわかりました。なお、管理していないという回答もございました。

次に資料の１０ページの【今後の意向】の「意向」では、約半数の方が現状のままで売却を望む考え、２割程度の方が活用を検討している考えであることがわかりました。

同じく資料１０ページの【困りごとについて】では、維持管理費用などの金銭面の負担が大きい、遠方のため維持管理の負担が大きい、高齢で維持管理の負担が大きいなど、金銭面・身体面などの負担が大きいことがわかりました。

次に資料の１１ページの【アンケート結果のまとめ】には、大網白里市の空き家が発生する要因を示しております。

このアンケート結果を参考に、管理不全空家等や特定空家等を増やさないための支援策を検討する必要があると考えられます。

事務局

「第３章 空家等を取り巻く課題」は資料の１２ページから１４ページに記載しております。

資料の１２ページの、「１ 問題発生過程」では、空家等を取り巻く課題、要因は、さまざまで、第１段階として空家・空地化、第２段階として管理不全空家・空地化と進んでいきます。進んでしまう要因として、６つの要因が考えられます。

同じく資料の１２ページの、「２ 各要因について」では、

【要因１ 建物の老朽化による資産価値の低下】これは、適切に管理されない空き家は老朽化が加速し、一部破損や倒壊が生じ、近隣住民への危険支障となる可能性があります。また、資産価値が低下し、売却等が難しい状況に陥ります。

【要因２ 土地や建物の法的制約】これは、建築基準法や都市計画法上の制約により、新たな建て替えができない空き家も存在してきます。

次に資料の１３ページの、

【要因３ 高齢者（独居世帯を含む。）の増加】これは、高齢者の独居世帯や高齢夫婦が増加し、施設入所や施設で亡くなった場合、次の居住者が見つからないなど、空き家発生要因の一つになっています。

【要因４ 空家等の利活用に関する情報の不足】これは、利活用を検討しても何を、どこに相談してよいかわからないなどが考えられます。どのような利活用方法があるか、費用や税金など、専門家や業者

に相談することの不安など、情報に触れる機会は多々ありますが情報不足や所有者等の消極的な姿勢は空家や、管理不全空家等の増加の要因となっています。

【要因5 さまざまな事情による管理負担の増】これは、アンケート調査の結果等に「管理が大変」、「遠方に住んでおり様子を見るのが難しい」、「高齢で費用負担が困難」などがあり、所有者等が高齢化していくと管理に対する負担感は大きくなり、空家等が増加していくことになります。

【要因6 所有者等による管理意識の欠如】これは、そもそも土地建物の所有者は、適正管理に努めるものであり、法の中でも空家等の適正管理に努めることが所有者の責務であると明示されていますが、雑草の繁茂や隣地への越境などの放置、これによる通行支障や衛生面での近隣への影響について無関心であるような場合は、管理不全空家等への意向を加速させ、大きな問題と考えられます。

資料の14ページの、「3 課題の整理」では、これらの要因が影響して生じる課題を、大きく次の3つに分類します。

【課題1 空き家（今後空き家となるものを含む。）の増加】は、高齢化により管理不十分、施設入所や引っ越し、相続などの要因から、今後、空き家となるものの増加が課題となります。

【課題2 所有者等の情報不足・管理意識の欠如】は、所有者等による適正管理の管理意識の欠如や法的制約への対応、情報不足による今後の方針を決められないなど、空家等が増加することが課題となります。

【課題3 空家等に係る利活用の不足】は、利活用に向けた情報不足や建物の老朽化、法的制約など、空き家が市場にでることなく、放置されることが課題となっています。

事務局

「第4章 空家等に対する方針及び施策」は資料の15ページから31ページに記載しております。

「1 計画の対象とする地域」は、第1章で示したとおり大網白里市全域とします。

「2 対象とする空家等の種類」は、原則として法に規定する「空家等」としますが、空き家を防ぐ取組その他の空き家抑止にかかる施策にあっては「空家等」となりうるものも含めます。

「3 対策の方向性」は、空家等の課題の解決には、所有者等が適正に対応することは必要不可欠ですが、所有者等の心身の状態や経済的な事情から十分な管理ができないことも現実的な課題として発生しています。このような場合、所有者等の責任は第一ですが、行政において所有者等と連携して利活用を推し進めるなど、課題の解決を図っていくことが重要となってきます。このことから大網白里市では、「①空き家の発生抑止」、「②適正管理の促進」、「③有効活用の推進」を3つの施策の柱として適切な施策を講じていくものとします。

「4 空家等に対する方針等」は、【(1) 所有者の責務】は、空家

等は私有財産であり、自らの責任で適正管理することが原則です。法にも明示されています。

【(2) 行政としての責務】は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等対策の推進が求められています。また、空家等活用促進区域の設定、空家等管理支援法人の指定など、法に基づいて空家等を増やさない取り組みを行なうべきものとされています。

【(3) 空家等に対する方針】は、上記を踏まえ、大網白里市は市内の空き家の状況から見た課題に対応するため、先の3つの施策の柱に対応する形で、3つの方針(①空家等の発生抑止、②管理不全状態の解消、③利活用、市場流通の促進)を立て、具体的な施策を講じることとします。

資料の17ページの「方針① 空き家の発生抑止」では、増加が見込まれる空き家に対し、最も基本的な方針は、そもそも空き家の発生を抑止することとなります。

一度空き家になってしまうと、将来に渡って大きな影響を及ぼすこととなります。このようなことから、居住している間に、空き家としないようにする取り組みが重要となってきます。

《具体的な施作》として、【① 住宅相談会の実施】は、所有者等が利活用や売却等に向けた相談事を専門家に相談できるよう、関連団体と連携し住宅相談会等の案内等を行ないます。

【② 空き家対策啓発資料の配布】は、所有者等に対し、空き家に関する知識、法制度、意識向上に関わる各種啓発資材の配布を行ないます。

【③ 相談窓口の構築】は、所有者の困りごと、相談事に対応するため宅建協会や不動産協会と連携しながら相談窓口を構築します。すでに設置されている千葉県、その他の関係機関の窓口については、市ホームページ等を活用し、適宜情報提供を行ないます。

資料の18ページの、「方針② 管理不全状態の解消」では、管理不全空家等は防犯上や環境衛生上の観点から、周囲に空き影響を及ぼすものとなります。特定空家等となることのないよう、適正な管理を促すことが大変重要となります。

《具体的な施作》として、【① 適正管理に向け啓発】は、情報提供等を受け、職員による現地調査を行ないます。管理されていない空家等であることが判明した場合は、文書等により適正管理を促します。

【② 継続的な実態調査の実施】は、市内の空家等の発生状況を適切に把握するため、継続的な調査を実施します。

【③ 庁内連携の実施】は、空家等の問題に関し、庁内関係課と積極的な連携を図り、問題解決に向けて取り組みます。

【④ 法に基づく措置】は、「管理不全空家等」や「特定空家等」に該当すると認められる空家等について、法の規定に基づき、助言や指導及び勧告並びに命令その他法に定める措置を行ないます。特に緊急性が高く、身体、生命に重大な危害を及ぼすおそれのあると認められるときは条例に基づき緊急安全措置を講じるものとします。

次に資料の19ページの、「管理不全空家等への対応」では、まだ特定空家等にはなっていないが、放置すると特定空家等になってしまう状態にある空き家で、管理不全空家等と認められる空家等については、速やかに必要な指導を行ない、管理不全状態の解消を図る必要があります。それらの対応をフローで示しております。

管理不全空家等に該当するかどうかの認定は、学識経験者等、空家等対策に関する専門的な知見を取り入れるため、空家等対策協会の意見を聴いて認定するものです。

次に資料の20ページの、「特定空家等への対応」では、倒壊等の危険性のあるものや、周囲に重大な影響が発生するおそれのある空き家で、市民の安全を確保するため、特定空家等の所有者等に対して、至急問題の解消に向けた措置を求めることが必要で、法に基づく指導を行ないつつ、所有者の自発的な対応を促すよう取り組みます。

対応は基本的に国の示す「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」にしたがって対応することとなります。それらの対応をフローで示しています。

特定空家等に該当するかどうかの認定は、学識経験者等、空家等対策に関する専門的な知見を取り入れるため、空家等対策協会の意見を聴いて認定するものです。

資料の21ページの「対応フロー」は、空家等の調査から、特定空家等及び管理不全空家等の認定、措置方法などが示されており、このフローを基準に行なっていきます。

資料の22ページから29ページにはガイドラインから引用した、特定空家等及び管理不全空家等の各判定の基準を示しております。詳細な判定基準等については、今後、空家等対策協議会の中で協議、検討し定めて行きたいと考えております。

資料の30ページの、「方針③ 利活用、市場流通の促進」では、都市計画法上の制約や所有者の意向等により市場への流通が活発でない状況にありますが、積極的な情報提供等により空家等の利活用、市場流通の促進を図ることが必要となります。

《具体的な施作》として、【① 空家等所有者へのアンケート調査】は、所有者等に対する意向調査を実施し、利活用を希望する場合は、相談窓口の紹介など、実現に向けた積極的な支援を行ないます。

【② 空き家相談会の情報提供】は、関係機関の実施する相談会の案内や情報提供を行ない積極的に専門家に対する相談の機会を確保します。

【③ 関係団体との連携強化】は、利活用、市場流通には不動産の専門的な知識が必要なことから宅建協会や不動産協会などと連携を強化します。

【④ 空き家バンク制度の利用促進】は、広報紙や市ホームページ等への空き家バンク制度利用案内等を通じて、積極的な制度の利用を促します。

資料の31ページの、「補助制度の検討」では、所有者等に対する経

済的な援助についても検討していきます。

補助制度の創設に当たっては、空家等対策協議会の意見を聴きながら大網白里市の特性に合ったものを検討することとします。また、財源としては、国の社会資本整備総合交付金などの活用を図ります。

事務局

「第5章 実施体制」は資料の32ページから34ページに記載しております。

資料の32ページの、「1 対策の実施体制」は、大網白里市では、市民、民間事業者、専門家、関係機関等と連携して空家等対策計画の実現に向けた取り組みを推進します。

「2 各機関の役割分担」は、空家等対策計画では次のとおり各機関の役割を定めます。

【① 市民の役割】は、市民にも空家等に対する意識啓発をはじめ、市が推進する空家等対策の取り組みに対する認識を深めていただくことが必要となります。ほかに、区、自治会などを中心として日頃から空家等にしないために、所有者等との情報交換などを行うことも重要な役割の一つであると考えられます。

【② 専門家、民間団体の役割】は、所有者等への情報提供、相談への対応、提案等を行ないます。相談会の開催など専門知識を生かして支援等を行なうことが重要な役割と考えられます。

【③ 所有者等の役割】は、あらかじめ家族や親戚の相続問題について十分に話し合いを行なうことが重要です。適切な管理を行ない、管理不全空家等や特定空家等にさせないようにしなくてはなりません。利活用や住宅市場への流通を積極的に検討し、空家等を解消させることが大きな役割となります。

資料の33ページの、【④ 市の役割】は、空家等対策計画に基づき、空家等に関する施策を推し進めます。各主体間で連携が図られるよう、情報提供などを通じて総合的な窓口としての役割を担います。特に所有者等に対しては、適正管理に向けた情報提供や、利活用等のための支援、相談窓口の紹介などを実施し、管理不全状態の空家等が増加することがないように努めます。

同じく資料の33ページの「3 大網白里市空家等対策協議会について」は、法8条1項及び「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例第6条第1項」の規定により設置するものです。

空家等対策協議会の役割は、【空家等対策に係る調査に関すること】においては、(1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。

(2) 空家等対策計画に基づく施策に関すること。①空家等対策に係る補助制度に関すること。②その他空家等対策の施策に関すること。

(3) 全各号に掲げるもののほか、空家等対策協議会が空家等対策のため必要と認める事項に関すること。

【空家等に係る措置に関すること】においては、(1) 管理不全空家等の判断に関すること。(2) 特定空家等の判断に関すること。(3) 管理不全空家等又は特定空家等に係る措置に関すること。となっており

ます。

資料の34ページの「4 住民相談への対応」は、住民からの相談や関係機関との橋渡しを図で示したものです。関係機関と連携した相談体制の構築を図り、大網白里市は、相談内容に応じて、住民等に対して専門機関を紹介するなど専門機関との橋渡しをおこないます。

事務局

「第6章 計画の目標と効果検証」は、資料の35ページに記載しております。

「1 目標」では、空家等対策計画では、空家等対策の目標を定めます。

【(1) 空家等の利活用推進 ～空家等を増やさない取り組み～】管理不全空家等ができるだけ増えないよう取り組みます。

目標値としては、令和5年度現在の空家等の数726戸に対し、今後も人口減少が見込まれ空き家の増加が見込まれますが、空家等対策計画に基づき所有者等への対策等の実施を踏まえて、増加にはなりませんが令和11年度時点での空家数を約1割の増加を見込んだ、800件を目標値とします。

【2 空家等の適正管理の推進 ～生活環境の保全～】管理されない空家等が増加すると、市民生活に悪影響が懸念され、安全確保の観点から建物等の除却が必要となることも想定されます。

大網白里市としては、空家等の所有者等に対して適正な管理を促すことで「管理不全空家等」化しないことを目指します。

「2 効果検証」では、計画の中間となる令和9年度においては、各種施策が適切に講じられているか点検し、必要があれば空家等対策計画の内容について変更をするものとします。

以上が、「大網白里市空家等対策計画（案）」の説明となります。

事務局

次に『空家等対策計画に記載すべき必須事項』をご覧ください。空家等対策計画には記載すべき事項として、「空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第2項」に9つの項目がございます。この項目を①から⑨とし、空家等対策計画（案）のどこに該当しているかを①から⑨の番号でしめしております。

お配りした用紙の左側が法律に定められている9項目になります。これに①から⑨の番号を付けております。右側が空家等対策計画（案）で、第1章から第6章のどこに該当するかを①から⑨の番号で示しております。

以上で、簡単ではございますが、「議事（2）大網白里市空家等対策計画（案）について」の説明となります。

会 長

ただいま、事務局より、「議事（2）大網白里市空家等対策計画（案）について」の説明がありましたが、こちらがたたき台となります。これから我々が作ろうとしている計画の型が見えたかなと思います。

それでは少し復習をかねて目次と必須事項を見ていただきたいと思います。

思います。対策計画は第1章から第6章と章分けとなっております。これは市町村で計画を作る上では必須項目であることをご理解いただきたいと思います。今日、審議、意見交換していく上で進め方といたしまして、まず第3章までの空き家の現状についてページでいきますと6ページぐらいからですかね、水道の閉栓情報を基に実態調査を行ない726件の空き家があるだろうと、その方々へアンケート調査を行なったというのが始まりとなります。そのアンケート結果につきましては、7ページ以降で集計したものを、総評といたしましては11ページにとりまとめてあります。

ここまでの中で意見交換、疑問点等があれば、さらにここはどうだったのなど質問があればお聞きしたいと思いますが、これは今現在の概数ですのでこれがベースとなってこの計画をどうするかというものです。いかがでしょうか。

H委員 素朴な疑問ですが、計画の期間が5年間とありますが、もっと長くてもいいのではないかなと。これから自分が年を重ねていくのを考えると5年ってちょっと短いのかなと思ったりするのですが、予算とか色々あっての5年間だと思うんですけど普通に考えると短いのかなと、長く出来るのであれば長い方がいいなと思ったのですが。

会 長 H委員から期間が短いのではないかと意見がありましたが、事務局はどのように考えていますか。

事務局 5年というのは計画をたてる際の一般的な期間でございまして、この期間内で社会情勢等も変化してくると思われまので、5年毎に見直しを行ない継続していくものであります。

H委員 5年で終わりという訳ではなかったのですね。では、大丈夫です。

会 長 計画については見直しを行なっていくというものです。
他にはいかがですか。

B委員 人口の推移なんですけども、おそらく統計調査などの資料からだとは思いますが、今が48000人、2025年で46000人こんなに減ってしまうのですか。

事務局 これは企画政策課で作成しております令和2年度改定版の大網白里市人口ビジョンからの数字を引用しているものでございます。

B委員 こんなに減ると市として少し寂しいなと感じたもので。

会 長 B委員から危機的な質問ということで、2060年には今から36年後ですか、今の人口から20000人ぐらい減ってしまうというも

ので、このベースになっているのが令和2年人口推計でこの時は、国立人口問題研究所というのがありまして、そこで日本全国の地域の特殊出生率ですとか人口動態など統計的なものを、いわゆる統計学に置き換えて推計したと、日本の人口自体も減ってきているよと、それを割り返したのが今回の数字となっております。結構これはショッキングな数字となっております。それでも外房エリアの中では本市は減り方が少ない方だと言われています。

話しは変わってしまいますが、1番は少子化対策にどこの自治体も特殊出生率をいかに上げていくか、国の方もだいぶ力を入れてきています。今後の社会経済情勢の変動によって特殊出生率が改善されれば、この数字も少し変わってくると思われれます。

A委員 今の自然動態を見ますと、私などは死亡数より出生数が多い時代でしたが、現在は出生数より死亡数が多いという時代に全国的になってしまっているということですね。

会 長 そうですね。空き家対策とは少し離れてしまいましたが、今の本市の人口動態の状況としましては、社会動態いわゆる転入、転出については若干の増なのですが、自然動態いわゆる出生、死亡については、約800人ぐらいの方がお亡くなりになり、出生は約250人で単純に自然動態では約450人から500人ぐらい減っている状態であります。ですのでこの結果をこのまま伸ばしていくと、人口推計の減少数のような結果になってきますよというもので、出生率が改善されればこの数字も変わってくるというところですよ。

G委員 疑問点ではないのですが、6ページの2空き家の状況（1）実態調査から見た空き家の状況で令和3年から5年にかけて実態調査を行なって726件の空き家が見つかったと、これをあまり詳細でなくていいので市の地図などにプロットしていき、どこの地区に空き家が多いなど見て分かるようなものと、色々地区がありますが、それぞれ地区の特性などを表記してみてもどうか。いずれそれが重点地区などを定める時に役立つのかなと思います。

会 長 それは計画書への補足というかたちで。

G委員 そうですね。補足資料として地図があったり、地区の空き家の特性などのコメントがあったり計画書としてもいいのかなと。

会 長 という意見です。事務局どうですか。

事務局 地域の特性については、加えたいと思います。また、地図のプロット等については検討いたします。

B委員 追加なんですけども、結局、特定空家等に近い物を一生懸命やって

もしやがないので、たとえば、空き家になったばかりで綺麗になっているから利用価値があるとか、判断ができるけども、せっかく現地の空き家を見に行くのであれば、それを五段階評価で点数を付けてして、特定空き家等として取壊しを考えないといけないねとか、これは状態がいいのでうまく活用できる方法を考えないといけないねとか、やはり判断をするには点数を付けが必要ではないかなと思います。

また、調査では建物内、敷地内には勝手に立ち入れないと思いますが、275件の回答があったので、アンケートをいただいた方達に建物内や敷地内への立ち入りなどの承諾を求めるなど次のステップがあってもいいのかなと。

会 長 分かりました。これは第4章以降でまた協議しましょう。
ほかにアンケート調査などで何かご質問などはございませんか。
よろしいですかね。

私の方から空き家の状況の中で確認なんですけど、726件、726通を送った訳ですけど、相続人がわからなかったなど返送はなかったのですか。

事務局 税務課に協力いただき納税義務者を確認し通知いたしましたので、返送分はありませんでした。

会 長 それでは第3章以下の方に行きたいと思います。第3章以下につきましては、課題発生の過程や要因、課題を整理したのですが、大事なのは第4章以降の空き家に対する方針ですが、方針としては3つ、17ページに方針①、18ページに方針②、30ページに方針③と書かれておりますが大きく分けると、現地調査して空き家だと判明した場合、空き家にしない方法の予防策、空き家になってしまった後の対応策の二本立てで、予防策としては方針①、対応策としては方針②、方針③ということで分けられております。

ここで、先程、B委員がおっしゃったようにアンケートをいただいた方達に次のステップとして空き家の対応策として立ち入り調査のお願いなどを検討してみるのも対応策のひとつとなってきます。

B委員、C委員、D委員いらっしゃる中で、先程のアンケート調査の結果を見ても、4割ぐらいの方は売却を望んでいますけど、その辺を繋げる方法としてはどのような方法があるのか、たとえば、業界としては立ち入り調査まで出来れば次へ繋がるよとかありましたら意見をお聞きしたいのですが。

B委員 一番の空き家の抑止は、これは所有者の方の考え方が非常に強く、権限も強いんです。大体は、お父さん、お母さんが所有している場合が多いですから、その方が痴呆などになってしまうと判断が出来ませんので、所有権移転など出来ない訳ではありますが非常に困難になります。

両親の共有であれば2人を相手にしないとなりませんので、そうな
る前の対応が非常に重要になります。以前、話した遺言の話にもなっ
てきます。それと既に両親が亡くなっていて相続が済んでいない、遺
産分割協議も済んでいない場合もあります。その様な状態で税金問題
もありますので売却か賃貸か、アプローチして方針を決めていただ
くようお願いしています。管理がちゃんと出来ていれば問題ないの
ですが、考えられる方法はアプローチするしかないのかなと。

ただ状況により対応方法はまったく違ってきます。

空き家の発生を抑止と管理不全状態の解消は、このような状況だ
と思われれます。

H委員 私の場合ですけども、親が施設に入所する時に施設側から情報をも
らうなど義務付けるのは難しいと思いますが、施設に入るときには保
証人が必要で一般的には子供達とかになると思うんですけども、その
入所の時に保証人に家はどうなっていますかなどの文言を加えて出
してもらうことが出来ないかなと思いました。

会 長 施設入所する際のチェックシートみたいなものですかね。

H委員 そうですね。難しいのかもしれませんが、施設に入所するのに条件
があるんですけども、その条件に保証人は絶対必要なので子供達や他
の血縁者が一般的なので、家はどうなっていますかなどチェックして
もらえれば子供達にも家のことについて考えてもらえる機会ができる
のかなと。

会 長 事務局。「空家等対策の推進に関する特別措置法」でも、そこま
での権限は認められていないですよ。

事務局 そうですね。アイデアとしてはいいと思いますが、実現は難しいと
思います。考えてもらう機会として周知、啓発などの活動等に取り組
んでいきたいと思います。

会 長 H委員が言ったような事を福祉部門で終活セミナー、終活相談を行
なっています。ただこれも強制力はないので、そういう考えがあれば
来て下さいという形です。福祉の方もそれを書かないと入所出来ない
というのはあり得ないものです。

それでは、17ページの方針①について、事務局は具体的な施策を
3つあげていますが、ご意見等はどうですか。
空き家に対する相談などは不動産の業界では常にオープンな状態に
なっているのでしょうか。

B委員 なっています。大網白里市とは協定を結んでおり、連絡先等を記載
した不動産業者のリストをお渡ししています。
大網白里市以外にも、近隣の自治体と協定を結んでいます。

- 事務局 空き家バンクの関係で協定を結んでおります。
不動産業者のリストをホームページにも掲載しておりますので、相談の際はそれを参考に相談等してもらうよう説明しております。
- 会 長 今、話に出た空き家バンクの実績はどのような状況ですか。
- 事務局 実績としては、売却等が８件で、現在、売却等の登録物件はありません。
- 会 長 ちなみに空き家バンク創設してから問い合わせはどのくらいありましたか。
- 事務局 売買等の相談が約２５件、利用の相談が約３０件となっています。売買等が８件ありましたが、昨年度から、現在まで売買等の登録物件はありません。
- 会 長 空き家バンクのことを、方針①空き家の発生抑止に載せることは考えていますか。
- 事務局 空き家バンクについては、３０ページの方針③利活用、市場流通の促進で、空き家バンク制度の利用促進を記載しております。
- G委員 空き家バンクはアピールになるので、可能であれば空き家バンクの仕組みなどが分かるイメージ図などを記載してはどうか。
- 事務局 記載に向け、検討したいと思います。
- B委員 １７ページの方針①空き家の発生抑止の②空き家対策啓発資料の配布で、各種啓発資料配布とありますが、これが大事になってくると思います。この啓発資料がどんな物かによって、空き家になるかならないかの状況も変わってくるものと思いますので、この啓発資料をどのような物にするか決めていくことは非常に重要になってくると思います。
- I委員 空き家の発生抑止は、１７ページに記載されたとおりだと思います。
発生の抑止ということで、空き家にならないうちの取り組みが非常に重要になってきます。所有者が施設に入所してしまった、また、亡くなってしまったとなった時に、急に空き家の状態になってしまうと相続などもスムーズにいかないなど色々な問題が出てきてしまうことが多いので、やはり居住しているうちの取り組みが非常に重要になってきます。例えば、お隣の方が施設に入所してしまい、空き家になってしまった。今は、お隣の方がどうであろうと、近所の方々もあま

り干渉はしないと思いますが、やはり近所のコミュニケーションは大切で、情報があれば、空き家になっても早い段階でお子さんに連絡がとれたりするなど素早い対応が可能となってきます。近所の方々が空き家に対し関心を持つことも重要だと思います。

具体的な施策の3点は、すべて重要だと思います。また、地域の方々の空き家に対する意識改革、地域でのコミュニケーションが取れる環境作り、啓発も必要であると感じます。

H委員 今回、会議に参加して初めて、国が「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定したことを知りました。この法律を知らない人もかなり多いと思います。法律を知らなければ空き家に対する危機感もありませんから、所有者等に危機感を持ってもらうためにも、空き家を放置していると代執行など大変なことになるんだよということを所有者等に分かるような啓発や情報提供ができないかなと思いました。

事務局 先程、B委員からも方針①空き家の発生抑止のところで各種啓発資料を決めることの重要性についてご意見がありましたが、H委員の話も空き家を放置することにより、雑草の繁茂や害虫の発生、建物の損壊や飛散など近隣住民に大変迷惑がかかることを、周知、啓発する必要がありますので、チラシのような啓発資料も必要と考えられます。

会 長 B委員とC委員にお聞きしたいのですが、所有者等が引っ越してしまっても管理をお願いしたいといった相談があった場合、協会としてそのような相談も受けていただけるのでしょうか。

B委員 管理の相談を受け、管理を行う場合もありますが、管理といっても敷地の管理や建物の管理と色々あります。敷地の管理などは草刈り業者をお願いしてみてもどうですかとアドバイスをしたりします。建物の管理の相談もありますが、建物の状態や所有者の状況を確認してアドバイスしています。将来、使用する見込みがないのであれば、売却や取り壊しを進めることもありますし、賃貸が希望であれば貸せる状態にするためのリフォームが必要だとか話をします。全く手を加えない、現状での売却などは基本的には避けます。空き家を管理するのではなく売却か賃貸かのどちらかで話をします。ずっと管理していても費用が掛かり、老朽化していくだけで所有者にはメリットは、ほとんどありませんので売却か賃貸かの話をしています。

C委員 件数は多くないにしても、管理をお願いしたいという話はたまにあります。転勤になってしまって空いているとか。そういった場合には、近隣の不動産業者を紹介して、費用面については業者と相談してくださいとお願いしています。

会長 相談の窓口はあるということですね。ありがとうございます。

次に、空き家になった後の対応策でいきますと18ページから29ページになりますが、19ページからはガイドラインに示されたものになりますのでこれでよろしいかと思いますが、ご意見やご質問があればお願いいたします。

G委員 18ページの④法に基づく措置ですが、「大網白里市空家等の適切な管理に関する条例」の第9条で代行措置がありまして、勧告を受けた物件について勧告を受けた所有者等が履行できないと申し出たときに、所有者等に代わり市が代行措置を講ずることが出来ると、すごくいい事が書いてあるのですけども18ページの下の方にこの文面を入れてみてはどうかと思いまして、ある意味、条例に基づく措置なので、代行措置について記載することは問題ないのかなと。

会 長 こちらについて事務局はどうですか。

事務局 ご意見ありがとうございます。記載する方向で進めたいと思います。

会 長 他に、ご意見やご質問があればお願いいたします。
私から方針③利活用、市場流通の促進30ページから31ページになりますが、31ページの補助制度のところ、補助金については令和5年度ベースですが、6年度も示されていると思いますので補助率等の確認をお願いします。

G委員にお聞きしますが、山武土木事務所では空き家対策に対するスタンスとしてはどのような感じなのでしょうか。

G委員 直接、山武土木事務所では空き家対策は行っていないんですが、県の住宅課で法律に基づく県の役割がありますので、市町村支援ですとか行っています。また、住宅課あたりでも空き家に対する相談を受けることもございます。各種団体等で構成する、千葉県すまいづくり協議会を作っておりまして、その中で連携して相談を受けてもらったり、空き家バンクへ結び付けたり、不動産業界のシステムと連動させたりとか、そういう事も協議しているかと思っています。

千葉県すまいづくり協議会には市町村も参加されていますので、住まいづくり協議会ことも触れてみてもよいのかなと思います。

D委員 31ページの社会資本整備総合交付金の活用ですが何年度からとかあるのですか。

事務局 空家等の対策方法を計画してから、次の年に補助を受けるための実施計画を作成して提出します。交付金の活用はその翌年度からとなりますので、早くても活用は8年度となります。

補助金を使用しての実施となりますが、最終的に費用は所有者等に

請求し回収いたします。

G委員 方針②にもどって、21ページの対応フロー図ですが、緊急代執行が昨年12月にできたと思うのですが、それが左の列の法第22条第11項が緊急代執行のことですが、ただあくまでも勧告を受けた者に対して緊急代執行するのかなと思うので、左の列の真ん中にある法第22条第2項の勧告の欄がありますが勧告から下に線が伸びて、略式代執行と行政代執行の間に緊急代執行が入ってくるのかなと思います。

会 長 法第22条第11項で緊急代執行が加わっていますので、これをフロー図に記載したほうがいいのではとの意見ですが、事務局どうですか。

事務局 緊急代執行の欄は必要だと思いますので、対応いたします。

会 長 ここまでの対策等計画の項目は、他の自治体とのバランスも考えこのような項目で作成していると思いますので、事務局はこの項目で、進めたいというのが、事務局の考えでございます。
項目などの作成でご意見等があれば、改めて意見を求めたいと思いますがいかがでしょうか。

これはこの場ですべて決めるのは大変ですので、今後の予定もありますが、委員からの意見としていつまで受け付けられますか。

事務局 そうしましたら、9月30日まで受け付けたいと思いますので、よろしく願いいたします。

B委員 ひとついいですか。

会 長 どうぞ。

B委員 31ページの補助制度の検討のところですが、他の自治体でも行政代執行は今まで何件も無いと思うのですが。

会 長 新しく出来た法律になりますし、特定空家等に認定するまでの作業期間も長いというのもあり、件数としては少ないと思います。

G委員 県内でも積極的に行なっている自治体もあるようです。

事務局 いわゆる都市部で行なわれている傾向はあるかと思います。税金を使用しての措置になりますので、難しい面もございます。

B委員 心配のし過ぎなのかもしれませんが、補助率の割合が所有者1／3や1／5と書かれていると、所有者が空き家を放置していてもこれだ

けの自己負担で除却等が出来るんだと思われて、だったら待っていればいいじゃないかと思われてしまうのではないかということです。

会 長 C委員にお聞きしますが、他の自治体で特定空家等の認定に携わったことはありますか。

C委員 ありますし、それに対して行政代執行について検討するというのを交渉しながら、相手方の弁護士と協議を重ねて、基本的には本人の責任において除却してもらったというのはありました。

だいぶ前から相手方の弁護士が窓口となって連絡を取りながら対応していましたが、やはり時間はかかりましたが、最終的には行政代執行は行わずに済みました。

B委員 すると所有者が全面的に費用負担をされたということですね。
おそらく話しを進めて行くと、このような方向になっていくような気がします。

会 長 ありがとうございます。
計画等のご意見として9月30日までに事務局に申し出てください。
よろしくお願いいたします。

最後になりますが32ページから34ページの第5章実施体制、35ページの第6章計画の目標と効果検証ですが、第5章は各機関の役割が示されております。第6章では目標値が定められておりますが、これは計画を作成する上での必須事項ですか、それとも計画だから定めた方がいいということなのか。

事務局 目標値を入れている理由ですが、必須事項ではございませんが、空家等対策事業で計画を立てて5年間の効果を検証する中では指標となる数字が必要となりますので定めています。今後も人口減少に伴う空き家の増加が見込まれる中で約1割の増加に留めようというのが今回の数字となります。

会 長 計画の検証を行なう訳だから、それに対する指標が必要ということですね。

事務局 はい。

会 長 では、第5章、第6章についても何かご意見があれば9月30日までをお願いいたします。

他に意見がなければこれで議題の方は終わらせていただきます。

よろしいでしょうか。それでは以上で議事は終了いたしましたので、議長の任を解かせていただきます。

進行を事務局へお返しします。

【その他】

谷川副課長

議長、ありがとうございました。

会議次第4のその他としまして、事務局から今後の予定についてご報告いたします。

事務局

今後の予定としまして、お手元にお配りした資料、年間スケジュールについてをご覧ください。本日、第2回協議会でいただきましたご意見を参考に、空家等対策計画（案）の修正を行ないます。また、9月30日までご意見を募集いたしますので、メール等での回答をお願いいたします。こちらも含め修正した空家等対策計画（案）を11月中旬に予定しております第3回協議会に諮らせていただき、取りまとめを行ないます。第3回協議会で取りまとめた空家等対策計画（案）については、12月上旬にパブリックコメントを実施し、市民等から、広く意見を求める予定でございます。パブリックコメントの結果及び空家等対策計画（修正案）については、2月中旬に予定しております第4回協議会で、ご報告させていただき、委員の皆様から空家等対策計画（修正案）について、ご承認をいただきましたら本市の空家等対策計画として策定を進めてまいります。

第3回協議会及び第4回協議会の開催前に委員の皆様には資料を配布できるよう準備を進めてまいります。

11月中旬予定の第3回協議会の日程につきましては、詳細が決まり次第、通知をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

繰り返しになりますが、「議事（1）議事録等の公表について」は9月3日まで、「議事（2）大網白里市空家等対策計画（案）について」は9月30日までご意見を募集しておりますのでよろしくお願いいたします。事務局からは、以上でございます。

谷川副課長

何かご質問等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

委員の皆様におかれましては、お忙しいところご出席いただき、誠にありがとうございました。

谷川副課長

以上をもちまして、第2回大網白里市空家等対策協議会を終了とさせていただきます。お疲れさまでした。