

令和6年度第4回大網白里市空家等対策協議会議事録

1. 日 時 令和7年2月20日（木） 14:00～15:00
2. 会 場 大網白里市 中央公民館2階 会議室
3. 出席者 （委員）
小峰一枝、高山勇、村井正久、石田和敬、八幡恵理、菅谷清、青木和枝、
田辺正弘、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）
野老晃
5. 議 事 （1）大網白里市空家等対策計画（案）の承認について
（2）大網白里市空家等対策計画運用スケジュールについて

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4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。

【委員紹介】

ここで今回の協議会から、大網白里市議会から推薦いただいております小倉利昭委員が退任し、新たに大網白里市議会より田辺正弘委員の推薦をいただきました。

田辺正弘委員よりご挨拶をお願いできればと思います。
よろしくお願いいたします。

田辺委員

【田辺委員挨拶】

谷川副課長

ありがとうございました。
それでは初めに、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、野老委員につきましては所用により欠席との連絡をいただいておりますので、ご報告させていただきます。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）」を配布させ

ていただいております。お手元がないようでしたら、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。

次に、「会議次第」、「報告（１）のパブリックコメントの結果について」、「大網白里市空家等対策計画（案）の修正について」、「人口ビジョンの図表」、「大網白里市空家等対策計画運用スケジュール」、「特定空家等及び管理不全空家等の認定基準について」、「補助事業の検討について」となります。なお、「字別空き家状況図」については会議終了後に回収させていただきますので、よろしくお願いします。

資料は、お揃いでしょうか。

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】

ただいまより第４回大網白里市空家等対策協議会を開会いたします。

【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 本日はお忙しい中、委員の皆様におかれましては、第４回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、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）の最終確認でございます。これまで３回の協議会を開催し、皆様から貴重なご意見を頂戴し、充実した内容になったものと思われま。

また、今後のスケジュールなど主要な取組みにつきましても、ご報告させていただきますので、併せてよろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、ご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した。

【報告】

次に会議次第３、報告でございます。
担当者より報告がありますので、お願いします。

【報告（１）パブリックコメントの結果について】

事務局 地域づくり課の小倉です。
それでは、報告（１）「パブリックコメントの結果について」ご報告をさせていただきます。

お手元の報告（１）「パブリックコメントの結果について」を、ご覧ください。

パブリックコメントの実施結果について、ご報告いたします。

令和6年12月1日から令和7年1月6日までの約1か月間、市民等からの意見をホームページ等の閲覧場所を設け募集いたしました。

その結果、大網白里市空家等対策計画（案）に対する市民等からの意見は、ございませんでした。

以上が、報告（1）「パブリックコメントの結果について」の報告となります。

谷川副課長

事務局より、報告（1）「パブリックコメントの結果について」の報告をさせていただきましたが、ご意見、ご質問等がございましたら挙手のうえご発言をお願いします。いかがでしょうか。

よろしければ、次に会議次第4、議事でございます。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

改めまして、会長の堀江でございます。よろしくお願いします。

担当課長からも話がありましたが、これまで3回、大網白里市空家等対策計画の策定にあたり会議を行ってきました。

予定では今回の会議でとりまとめて、大網白里市としての空家等対策計画を完成させたいということです。皆様におかれましては、委員の任期は令和8年5月までです。令和7年度中も委員として活動いただきますので、その辺も念頭におきながら、ご審議いただければと思います。

議題にそって議事を進めて参ります。

事務局から説明をしてもらい、その後、質疑、検討に移りたいと思います。

それでは、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」、事務局から説明をお願いします。

事務局

【議事（1）大網白里市空家等対策計画（案）の承認について】

地域づくり課の小倉でございます。

それでは、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」、ご説明いたします。事前に送付させていただいた「大網白里市空家等対策計画（案）」とお配りした「大網白里市空家等対策計画（案）の修正について」を、ご覧ください。

パブリックコメント後の修正となりますが、これは大網白里市空家等対策計画（案）の記載内容等の変更ではなく、記載済みの内容についてより分かりやすく、また、見やすくする修正となりますので、委員の皆様にご承認いただければと思います。

それでは修正箇所について、ご説明いたします。

最初に、ナンバー1と2、大網白里市空家等対策計画（案）の5ページ

ージから 6 ページになります。

この図表 1 と 2 は令和 2 年改訂版の大網白里市人口ビジョンから引用しています。現在、この人口ビジョンについて企画政策課で令和 7 年改訂版の本年度中の策定を進めているところでございます。

今後、改訂版のデータの確定を待って、図表の修正を行ないたいと考えております。

参考で令和 7 年改訂版で改訂予定の人口ビジョンのデータを反映させた資料、図表 1 及び 2 を別紙で配布させていただいております。

次に、ナンバー 3 大網白里市空家等対策計画（案）の 7 ページになります。

本市の空き家の状況を地図に示すもので、前回の協議会においてあまり詳しい地図は防犯上好ましくない、地図を着色してはどうかなどの意見をいただきました。今回、地図を着色し、地区別の空き家状況の表を加えて図面を作成いたしました。

次に、ナンバー 4 から 7 大網白里市空家等対策計画（案）の 20 ページから 21 ページになります。

＊（アスタリスク）と※（こめじるし）での表記がありましたので※（こめじるし）に統一をいたしました。

次に、ナンバー 8 大網白里市空家等対策計画（案）の 24 ページから 25 ページになります。

対応フローの用語説明ですが、まとめて説明をしていました「行政代執行・弁明機会の付与・戒告・略式代執行・緊急代執行」について、それぞれ個別の説明に変更をいたしました。

最後に、ナンバー 9 大網白里市空家等対策計画（案）の 40 ページになります。

空家等の数について件と戸の表記になっておりましたので戸に統一しました。

修正箇所については以上となります。

先程も申しましたが、記載済みの内容を分かりやすく、また、見やすくするための修正となりますので、委員の皆様にご承認いただければと思います。

また、併せて大網白里市空家等対策計画（案）について、ご承認いただけたら、大網白里市空家等対策計画の策定を行い、4 月からの施行に向け準備を進めてまいります。

以上が、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」の説明となります。

会 長

ただいま、事務局より、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」の修正理由や修正箇所等の説明がありましたが、ご意見、ご質問等がございましたら挙手のうえご発言をお願いします。いかがでしょうか。

事務局

会長、よろしいでしょうか。

会 長 事務局どうぞ。

事務局 申し訳ありませんが、大網白里市空家等対策計画（案）の追加の修正箇所がございます。

 先程、人口ビジョンの令和7年改訂版のデータの確定を待って5ページと6ページの図表1、2の修正を行いたいと説明いたしましたが、4ページの「1 将来の人口変動」でも人口ビジョンの令和7年改訂版のデータ使用により数字等が修正となりますので、こちも含めまして承認をお願いしたいと思います。

 追加の修正箇所の説明は以上となります。

会 長 事務局より追加の修正箇所について説明がありました。こちらも含め、ご意見、ご質問等がございましたら挙手のうえご発言をお願いします。

 私の方から確認ですが。人口ビジョンの数字の確定を待ってとのことですが、大網白里市空家等対策計画（案）の表紙に令和7年 月と月が空白となっておりますが、ここは3月それとも4月になりますか。

事務局 人口ビジョンのパブリックコメントが終了し、数字が確定次第、その時期で記入したいと考えております。

会 長 こちらの時期については事務局に一任ということで、では、修正等も含めまして、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」ご意見、ご質問等はございませんか。よろしければ、採決に入りたいと思います。

 それでは、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」、承認される方は挙手をお願いいたします。

 （挙手総員）

 それでは、議事（1）「大網白里市空家等対策計画（案）の承認について」は、協議会として承認することとします。

 つづいて、議事（2）「大網白里市空家等対策計画運用スケジュールについて」、事務局から説明をお願いします。

 【議事（2）大網白里市空家等対策計画運用スケジュールについて】

事務局 それでは、議事（2）「大網白里市空家等対策計画運用スケジュールについて」、ご説明いたします。お配りした「大網白里市空家等対策計画運用スケジュール」をご覧ください。

 最初に、計画期間分の「大網白里市空家等対策計画運用スケジュー

ル」について、ご説明いたします。

最初に、大網白里市空家等対策計画の「計画策定」は令和6年度で現在、実施中です。

次に、大網白里市空家等対策計画の「計画期間」は、令和7年度から令和11年度の5年間となり、必要に応じ見直しを行なっていきます。

次に、「認定基準検討・策定」は、お配りした「特定空家等及び管理不全空家等の認定基準について」をご覧ください。

特定空家等の認定手法は、「点数化して認定する手法」、「ガイドラインのいずれかに該当した場合に認定する手法」、「独自の基準を用いて認定する手法」など大きく3つの手法がございます。

それぞれの手法には、メリット、デメリットがございます。ここでは、委員の皆様へ特定空家等の認定についての種類等について、知っていただければと思います。今後、改めて特定空家等の認定基準の調査、協議、検討を行い認定基準の策定を令和7年度に行いたいと考えています。

次に、「随時調査」については、市民等の相談により新たに判明した空家等について現地調査、指導等を行なっていくものです。

次に、「実態調査（水道閉栓）」については、令和9年度、令和10年度に本市の空き家状況について調査し、空家等の実態の把握に努めるもので、空家等対策計画の見直しなどに使用します。

現段階では、前回同様、水道の閉栓情報を基に実態調査を実施することを考えています。

次に、「中間評価」については、相談件数や補助事業件数等により空家等の対策の進捗状況等について確認をします。

次に、「計画更新作業」については、令和12年度の見直しに向けた準備を令和10年度、令和11年度で行ないます。

次に、「特定空家等抽出」については、実態調査で特定空家等の可能性がある空家等について令和7年度に抽出を行い、追跡調査、特定空家等の認定等を行なっていきます。

次に、「空き家相談会調査・検討・開催」については、空き家を増やさないための環境を整えるため、相談会の開催を考えております。

相談会等に関する事前調査を行い、調査資料を参考に千葉県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会と協議をさせていただきたいと考えております。千葉県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会に、ご意見、ご協力をいただきながら相談会の準備、開催に向け取り組んでいきたいと思っております。

次に、「補助事業調査・検討・策定」については、補助事業の内容や市の方向性について検討を行ない補助事業に関する市の方向性を定め、補助事業との内容を精査し、補助事業活用の準備を進めていきたいと思っております。

お配りした「補助事業の検討について」をご覧ください。

「空き家対策総合支援事業」と「空き家再生等推進事業」の補助事

業の主だった内容の違いを比較した資料となります。

補助事業の「空き家対策総合支援事業」は令和7年度での終了が予定されていますが、令和7年1月時点での発表等はありません。

「空き家対策総合支援事業」が終了し、新たな補助事業ができるのか、また、「空き家再生等推進事業」の補助内容が拡充されていくのか今後の動向に注意してまいります。

今回、委員の皆様には補助事業の種類等について知っていただき、今後の補助事業の動向も踏まえ、補助事業の調査、検討を行いたいと思います。

次に、「補助事業計画・申請」については、特定空家等に認定された空家等について補助事業の計画、申請を進めていきたいと思います。

最後に、令和7年度分の「大網白里市空家等対策計画運用スケジュール」をご覧ください。先程と重複する部分もありますが、ご説明いたします。

令和7年度の計画期間に実施するのは、「認定基準検討・策定」、「随時調査」、「特定空家等抽出」、「空き家相談会調査・検討・開催」、「補助事業調査・検討・策定」になります。

「認定基準検討・策定」については12月頃をめどに策定を行い、1月より策定した認定基準での運用が行えればと考えております。また、「空き家相談会調査・検討・開催」については、「空き家相談会開催」に向けた調査、協議、検討を進めたいと考えております。

簡単ですが、以上が、議事(2)「大網白里市空家等対策計画運用スケジュールについて」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運用スケジュールについて」、計画期間内と令和7年度のスケジュールの説明がありました。令和7年度につきましては委員の皆様も直接関係してくるかと思えます。これらについて、ご意見、ご質問等がございましたら挙手のうえご発言をお願いします。いかがでしょうか。

C委員 特定空家等の認定基準について3つの手法の説明がありましたが、この中からまず手法を決めないといけないと思いますが、今日、この場で手法を決めないのでしょうか。

事務局 本日は、委員の皆様には3つの手法があることについて知っていただき、事務局も、各手法の実施状況などの調査を行いまして、どの手法がいいのか委員の皆様に次回、お諮りしたいと考えております。

C委員 調査する空き家の件数をどれくらい想定されているのか分からないし、それに対する調査がどれくらいの期間がかかるのか分からない。これで次回、数ヶ月後の協議会で特定空家等の認定手法について話し合いが行われ、そこで出た意見に基づいて資料を作成してと行っ

ていると、おそらくこの1年ぐらいで具体的に動き出せないのではないかと、そこを心配しているところです。

空家等対策計画を作成して、特定空家等の認定基準を作成するのに数ヶ月、空き家を抽出するのに数ヶ月、点数化を行うのであれば全部がリスト化されないと動けないなどということになれば、より時間がかかることになると思います。事務局の皆さんは通常業務の中に、さらにこれが上乗せされていく訳で、スピード感を上げて対応しなくてはならないと心配しているところです。

特に、空き家相談会などは、後々、協会の方で承るようになると思いますが、こんなに時間をかけなくても実施は可能です。夏頃にやりたいと言われれば、夏頃に開催することは可能です。スケジュールでは今から1年後ぐらいの開催予定となっていますが、そこまで引き延ばす必要はなくて、待つ必要もないと思っています。空き家を増やさないためにも、建物の状態のいいうちに相談会を行うことは、解決にもつながってくると思いますので、早い対応がよいと思います。

示したスケジュールの中で、早くできるものについては、早めの対応をお願いしたいと思います。

会 長 今の意見について事務局はどうですか。

事務局 相談会に関する調査、検討、開催のスケジュールは、ご意見もいただきましたので、早められるところは早めていきたいと思っています。

特定空家等の認定基準につきましても、次回の協議会で各手法の認定基準を整理しこの認定基準で進めたいと説明しようと考えておりましたが、そうすると時間的余裕もないというご意見をいただきました。事務局では3つの手法の中では点数化する手法がよいのではないかという意見をもっておりますので、そこを早くまとめるようにして早く次の段階に進めるようスケジュールについては組み直しを行いながら進めていきたいと思っています。

会 長 C委員から意見のあった認定基準を早めに作成した方がよいという意見については、事務局としては点数化した方がよいという考えがあるとのことですね。

事務局 3つの手法の中ではということです。

会 長 他の自治体の、認定基準の調査などは進んでいるのか。

事務局 3つの手法を使用している先進自治体の調査票など全てではありませんが、公開されているものは参考で調べております。

申し訳ありませんが本日は持参しておりません。

会 長 近隣自治体の茂原市や東金市などの状況はどうですか。

事務局 認定基準についての調査、確認は、まだ行っておりませんので、今後、確認していきたいと思います。

事務局が「点数化して認定」がよいのではないかというのは、危険度が点数で整理されて優先的に対応すべき空き家についても判断しやすいという点からです。

「ガイドラインに該当した場合に認定」については、認定のバラつきは少なくなると思いますが、優先的に対応すべき空き家については、別の視点からの判定が必要となってきます。

また、「独自の基準を用いて認定」については、市の実態に合わせた認定が可能ですが、ガイドラインに準拠しないので補助事業などの合理的な説明が難しくなります。各手法とも一長一短はありますが、「点数化して認定」がよい手法ではないかと判断したものです。

会 長 空家等対策計画の３ページに「特定空家等」（法第２条第２項）で４つの項目のいずれかに該当し、協議会で特定空家等と認定されれば、補助事業を使用することができると考えていいんですよね。

事務局 法律上の特定空家等の定義は、議長が言うように４つの項目のいずれかに該当することとなります。

例えば、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあるとの状況は、その家屋がどうなっているのか、空家等対策計画の２６ページにある「保安上の危険に関する判定基準」を見たときに、著しい屋根全体の変形や外装材の剥離、脱落などがあるときは、特定空家等に認定することができる形になります。国で示しているガイドラインは法律で示している定義に該当するかどうか判定する基準として示されているものです。認定基準について、（２）番の「ガイドラインに該当した場合に認定」の手法をとると、この一つにでも該当すれば特定空家等になります。ただ優先的に取壊しが必要な特定空家等なのか、規模は大きくなりますが修理したら使える特定空家等なのかというのを別の視点で調査をしておすか、その時に違う基準を作っておかないと優先的に対応しないといけない空家等なのか整理がしづらくなります。

（１）番の「点数化して認定」を取り入れることで、屋根や外壁などの状態を段階ごとに見ることにより、同じような空家等でも特定空家等と管理不全空家等に判断しやすくなります。今後、取り壊していかないといけないとか、緊急代執行を行わないといけないほど危ないとか点数化して整理しておけるので良いのではないかと考えます。

会 長 事務局の話を聞くと、Ｃ委員から、今日、手法については決めないのかとの話がありましたが、事務局は、（１）の点数化か（２）のガイドラインかどちらかという考えであるとのことですかね。

(1) の点数化で進めたいという考えはあります。

事務局

会 長

次回の協議会では、その辺をどうするか方向性を整理して、手法を判断するということですね。

すると、次回の協議会開催の時期について、C委員からも早めの対応をとの意見がありますし、認定基準については、他自治体の状況なども情報収集してみてください。

また、認定基準がはっきりしてこないと相談会を開催する時期にも影響が出てきますので資料収集を含め、早めの対応をお願いしたいと思います。

次回の協議会をいつごろに開催できるか重要になってきますね。

B委員

認定基準の方向性はいいと思います。特定空家等の認定基準に該当しないような空家等の対応が一番問題だと思います。

本市には726戸の空き家があるとの事実があり、そのほとんどは特定空家等には該当しない空家等だと思います。少し手を加えれば住めるような空き家や、空き家になる前の建物の利活用などについての対応などが重要となってくると思います。

特定空家等に認定されない空家等について、どのように対処していくか、対処が遅くなれば空家等の状態は悪くなり、特定空家等が増えてくることは目に見えていますので、少しでも特定空家等を増やさない対応をというところです。

事務局

特定空家等になる前に管理不全空家等という見方もございます。ここまで行くには認定基準を設けて、特定空家等の抽出まで進めないといけないと思います。大まかなスケジュール感で組ませていただきましたが、スケジュールの間隔を詰めて実施していかななくてはならないことは感じておりますので、早めの対応に心がけて行きたいと思います。

会 長

アンケート調査で回答をいただいた方々は、相談会などに参加してもらおうと、空家等にかぎらずに利活用に動いてくれる可能性は結構あるのではと推測されるので、そのような対応も必要ではというのが、B委員の話だと思います。

その辺も踏まえて、認定基準が出来上がらなくても、相談会は相談会で実施できるとのことですので、スケジュールの参考にしてもらえればと思います。

認定基準については、次回の協議会でできれば決めていきたいと思っています。他にはどうですか。

G委員

補助事業について、令和7年度は補助事業としては特に動かず、情報収集や予算取りなどを行ない、令和8年度に国の状況を見ながら動き出すということになりますか。

事務局 令和7年度に補助事業の計画自体は作成していき、適用が確認できれば、令和8年度から動きたいと考えています。
予算は7年度中に8年度予算として要求できればと考えています。

会 長 補助事業の検討について、「空き家対策総合支援事業」と「空き家再生等推進事業」のふたつの補助事業が示されていますが、特定空家等の認定が必要で、空家等対策計画の策定が必須なのが、「空き家対策総合支援事業」ですかね。こちらは、リフォームとかの補助対象はないのですかね。あと、社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業」はどのような場面で使用したりするのですか。

事務局 まず、「空き家再生等推進事業」のリフォームについてですが、国から示されている枠組みの中では、適用条件など細かい部分がありますが、民間事業者が既存の空き家をリフォームして地域活性化のために計画的に利用される場合などに適用となってきます。

例えば体験宿泊施設や交流施設等がこれにあたります。また、市が市民の方を補助対象とする場合は、地域コミュニティの維持、再生を用途とした地域の集会場や公民館などに利用する場合には空き家のリフォームが対象となり、補助を適用することができるのですが、空き家を直して自分が住むといった場合には補助対象とはなりません。

それよりは、「空き家対策総合支援事業」の方が活用型で使いやすいと思われるのですが、令和7年度で終了予定となっているので、今後の動向に注意し検討していかないといけないと考えています。

会 長 「空き家再生等推進事業」は地域活性化のために利用される形でないと補助対象にならないということですね。

はい。

事務局

G委員 市の単独事業で補助というのは考えていないのですか。市の単独事業となると予算という問題はありますが、助成金として少しでも手元に帰ってくれば、市民も利用を考えるのかなと。

金額は大きくなくてもいいので。

会 長

難しいところですが、今後の検討課題としたいと思います。

事務局

補助事業としては門戸は狭い状況ということですね。

会 長

先程の話しに戻って、認定基準の早期作成と相談会の早期開催が7年度中の大きな目標ですね。

それでは、議事（2）「大網白里市空家等対策計画運用スケジュールについて」は、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、進行を事務局へお返しします。

議長、ありがとうございました。

谷川副課長

【その他】

本日の議事は以上となりますが、会議次第5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、本日、承認いただきました、大網白里市空家等対策計画について策定し、4月から市ホームページで公開する予定です。

また、令和7年度は2回の協議会の開催を考えております。次回の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。

事務局からは、以上でございます。

谷川副課長

事務局より今後の予定について説明をさせていただきましたが、ご意見、ご質問等がございましたら挙手のうえご発言をお願いします。
よろしいでしょうか。

【閉会】

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。

以上をもちまして、第4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。