

白井市空家等対策協議会委員委嘱状交付式及び
令和6年度第1回白井市空家等対策協議会会議録

1. 開催日時 令和6年10月24日（木）午後2時00分から午後4時00分まで
2. 開催場所 白井市役所東庁舎3階 会議室303・304
3. 出席者 笠井会長、寺木副会長、藤田委員、富澤委員、野口委員
伊藤委員、齊藤委員、篠澤委員、島田委員
4. 欠席者 岩井委員
5. 事務局 伊藤都市建設部長、戸村建築宅地課長、神子主査
6. 関係課 鈴木市民活動支援課長、鈴木主任主事、鈴木環境課長
7. 傍聴者 2人
8. 白井市空家等対策協議会委員委嘱状交付式
9. 令和6年度第1回白井市空家等対策協議会
10. 議題
 - 議題1 会長・副会長の選出について （公開）
 - 議題2 （第2次）白井市空家等対策計画の改定の方向性について （公開）
 - 報告1 白井市管理不全空家等判定基準の策定の時期について （公開）
 - 報告2 SNSを活用したターゲティング広告の実施報告について （公開）
11. 議事

事務局 お待たせしました。委員の皆様、本日はお忙しい中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。私は、本日の司会を務めます建築宅地課、戸村と申します。よろしく願いいたします。

それでは、早速でございますが、ただいまから令和6年度白井市空家等対策協議会の委嘱状の交付式を開催いたします。

なお、岩井委員につきましては、所用により欠席される旨、連絡を頂いておりますので、御報告させていただきます。

それでは、委嘱状の交付を行います。笠井市長から委員の皆様にご委嘱状を座席前にてお渡ししますので、お一人ずつお名前をお呼びしますので、その場で御起立ください。

〔委嘱状交付〕

事務局 以上で委嘱状の交付を終わります。

それでは、笠井市長から御挨拶いただきます。よろしくお願いいたします。

笠井市長 皆さんこんにちは。本日は大変お忙しい中、この会議に出席をしていただきまして、心から感謝とお礼を申し上げます。また、空家等の対策協議会の委員を引き受けていただきまして、心から感謝いたします。

白井市の現状を少しお話ししますと、恐らく皆さん知っていると思うのですが、白井市は、昭和54年の千葉ニュータウンの入居で、人口が爆発的に増えてきております。人口もそれまでずっと増えてきたのですが、令和に入りまして人口減少に転じているような状況であります。令和元年の人口が6万3,700人でした。今現在が6万2,500人ですから、人口はここに来て減ってきています。

この大きな要因というのは、自然減です。子供たちの出生が減ってきて、亡くなる人が増えてきた。亡くなる人は年間700人ぐらいなのですが、子供の数が今までは500人、600人いたのですが、ここに来て300人前後と、これが大きな要因です。

一方で、社会増減を見ますと、転入転出はそれほど変わってきておりません。むしろ世帯数が増えてきているのが現状です。これは何を意味するかといいますと、一人暮らしの方が増えてきているというような状況です。空家率についても今、大体7.5%ぐらいです。県が12%、国が13%ですから、今の状況では、空家率というのは、国県と比べてもそんなに大きくないのが現状です。

ただ、先ほど言いましたように、四十数年前にまち開きをした住宅、木造ですが、これが空家の傾向に今なってきています。空家になりますと、周りへのいろいろな環境面、犯罪面でもいろいろな課題が懸念をされているところが現状であります。この空家対策、これからどのように進めていくか、この白井市にとっても大きな課題の一つと捉えています。前回、第2次の空家の計画をつくりましたが、そこから大分状況が変わってきております。また、法律も若干変わってきていますので、この辺も含めて、この白井市に合った空家対策の計画を皆さんと一緒にまたつくって、そして改善、見直していきたいと思っておりますので、ぜひ今回もまたいろいろな分野で活躍されていて、いろいろな事例やいろいろな実績のある方に委員になっていただきましたので、ぜひいろいろな意見を出していただいて、白井市の計画に反映をさせていただきますので、よろしくお願いいたしますと思います。

以上です。

事務局 ありがとうございます。

本日の会議は、委員選任後初めての会議でございますので、委員の皆様にご

己紹介をお願いしたいと思います。所属、お名前のほか、経歴と普段なさっている業務について、1分程度でお話いただければと思います。

では、藤田委員より順番にお願いいたします。

藤田委員　こんにちは。はじめまして。はじめましてという方もいないのかな。白井市で司法書士事務所をやっております藤田奈緒と申します。空家対策ということで、相続の問題とすごく密接に絡んできているのかなというところで、相続の登記ですとか相続関係の法律を踏まえまして、何かお役に立てることがあればと思い、委員として頑張ろうと思っております。

白井市は私、地元なので、愛着もありますし、空家が増えていって寂れてしまうよりは、どんどん盛り上がって人口も増えてというふうになっていけばいいなと個人的にも思っておりますので、そういった意味でも、お役に立てるように頑張りたいと思います。お願いいたします。

富澤委員　千葉県宅地建物取引業協会印旛支部の富澤ハウジングの富澤と申します。私、今、事業所は、地元の方は御存じかと思えますけれども、風間街道という通りがあるのですが、そちらの白井幼稚園のほど近いところに平成10年から開業いたしまして、現在に至っているわけですが、主に不動産業ですから、賃貸から売買、管理、一般的な仕事をしております。

近年は、やはり空家をお持ちの方というか、相続を受けた方とか、そういう方の相談もぼちぼちありますので、先日、8月に宅建業界の空家の研修会がございまして、そちらのほうもまたお話しできればなと思っておりますので、また3年間よろしくお願いいたします。

寺木委員　千葉工業大学の寺木でございます。専門分野は毎回申し上げているとおり、都市計画で、住宅政策とか空家対策とかというのは、そういう意味では直接の私の専門ではないのですが、なぜかこういう場にお声がかかるようになってしまいまして、力不足を実感しているところでございます。

ただ、こういう場で毎回申し上げているのが、空家を目の敵にしてはいけないと。必ず発生する、特に住み替えとか住宅市場とかを考えた場合に必ず発生するものなので、迷惑空家なり、管理不全なり、特定空家なり、そういうのが発生しないようにする。空家としては、資源と逆に見なして、活用していくようなことを考えていったほうがいいんじゃないかと。暗いイメージの委員会になりがちなので、なるべく明るい話をしたいなと思っております。よろしくお願いいたします。

野口委員　野口です。よろしく申し上げます。専門は、寺木委員と同じ都市計画であります。年齢が71でありますので、70で大学のほうは終わりました、今は半ばフリーターになっております。

空家問題については、当初より立法のときから、司法書士会とか弁護士会とかいろいろと相談しながらというか、議論しながら進めてきたという経過があって、関心を持って自治体住宅政策にもいろいろと相談に乗っておりましたので、何かまた役に立つようなこととお話しできればと思っています。よろしくをお願いします。

伊藤委員 白井市の社会福祉協議会の理事をしております伊藤でございます。社会福祉協議会では、福祉のことに多く携わっております。私は生まれも育ちも地元出身で、今は市役所のすぐ前に住んでおります。いろいろとこれから勉強させていただきたいなと思っていますので、よろしくをお願いします。

齊藤委員 こんにちは、公共的団体の所属になります齊藤 豊と言います。私が今仰せつかっている仕事は、白井市の自治連合会の中の桜台支部という支部長を仰せつかっております。桜台小学校区というのは、白井市の東側に、印西市と隣接しているところなのですけれども、その中で私が住んでいる地区というのは、十余一地区というところであります。

今回、空家対策協議会ということで、十余一地区の空家がどのくらいあるのかなとざっと調べたら、10件以上。今170世帯くらいあるのですけれども、10件以上ということは約1割。17件くらいあるということで、割合的には多くなっている。また、先ほどどなたかお話ありましたけれども、市長ですか。一人暮らしが増えているというところであれば、やはり十余一地区も一人の住んでいる方がかなり増えていますので、今後も空家は増えてくるのかなと思います。そういった面で自治会、自治連合会の目線から空家対策というのを考えていけないといけないのかなと思ひまして、今回、この対策協議会のほうに手を挙げたという次第であります。3年間というところありますので、今後よろしくお願ひをしたいと思います。

以上です。

篠澤委員 皆さんこんにちは。印西警察署生活安全課長の篠澤と申します。警察というと刑事課とか交通課とか地域課とか、あと警備課、留置管理課、いろいろあるのですけれども、生活安全課では、電話d e詐欺をはじめとした犯罪の抑止、あと、行方不明保護、DV、ストーカーなどの相談から、児童虐待、高齢者虐待、障害者虐待などを扱っているのですけれども、そのほかだと少年事件を担当しております、あと、そのほかに痴漢、盗撮だとか、刑法犯に至らない特別法犯は、生活安全課が全て担当しているというような形になっております。空家とか都市計画については、私はあまり詳しくはないのですけれども、できる範囲で精一杯努めたいと思いますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

島田委員 印西地区消防本部予防課に勤務しております島田と言います。専門は、火災

調査を専門で長い間やっておりました。現在、予防課のほうで、建物の完成検査とか、立入検査とか、火災予防を全般に行っております。消防署時代は、西白井消防署と白井消防署に合計で10年ぐらいは勤務しておりましたので、白井市全体の地形や地域の実情等、頭の中に入っております。そういったことを生かしまして御協力できればと思います。よろしくお願ひします。

笠井市長　市長の笠井です。2期目になります。先ほど寺木先生が言ったように、空家対策を利活用という面からまちづくりを考えていきたいなというふうに思っております。

この白井市、先ほど言いましたが、人口減少に至っていますので、ですからこの空家も若い人たち、家を求める人たちに活用できないか、また、実は外国人がここに来て増えてきております。今、人口に占める割合は3%弱ですが、今後、成田空港の拡張に伴って、もっと外国人が増えてくるのではないかと思います。そうすると、どうしても住むところを求めますので、こういう面からも、空家をなるべく利活用できるような方向でまちづくりをしていきたいなと。その結果、人口の増加につなげていきたいというふうに思っております。ですから、ぜひ皆さんのいろいろな貴重な意見というのを聞かせていただきたいと思ひます。

一方で、今回は、警察の方もいますし、消防の方もありますので、空き家が抱える問題、こういう問題について議論が深まればと思っております。どうかよろしくお願ひいたします。

事務局　ありがとうございます。

続きまして、関係課の職員の紹介をさせていただきます。向かって左側のほうから御紹介します。まず市民活動支援課長の鈴木です。

関係課　市民活動支援課長の鈴木と申します。管理不全空家、また、特定空家の担当となります。どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局　続きまして、市民活動支援課、市民安全班の鈴木です。

関係課　市民安全班の鈴木と申します。市民活動支援課の空家担当をしております。過去に都市計画を担当していたこともございますので、そちらの知識を踏まえて、皆さんの御協力を頂きながら施策を推進できればと思ひます。よろしくお願ひいたします。

事務局　その隣ですが、環境課長の鈴木です。

関係課　環境課長（鈴木）　環境課長の鈴木です。よろしくお願ひします。環境課では、空家に関する雑草の繁茂、そういったものの対策をしております。今日はよろしくお願ひします。

事務局　続きまして、事務局のほうの紹介をします。まず都市建設部長の伊藤です。

事務局 伊藤です。よろしくお願いいたします。
事務局 私が建築宅地課長の戸村です。よろしくお願いいたします。
隣が建築宅地課、建築班の神子です。
事務局 神子です。よろしくお願いします。
事務局 以上でございます。
これをもちまして委嘱状の交付式を終了させていただきます。

続きまして、令和6年度第1回の白井市空家等対策協議会を開催いたします。ここからは着座にて進めさせていただきます。

初めにですが、事務局より何点かお答えさせていただきます。

まず1点目ですが、会議の成立についてですが、白井市附属機関条例第6条第2項で、会議は委員の過半数が出席しなければ開くことができないとなっております。本日の出席者は、委員10名中9名の出席となっており、過半数を超えておりますので、本日の会が成立することを御報告させていただきます。

二つ目ですが、本協議会につきましては、白井市附属機関の会議の公開に関する指針第3に基づき、原則公開となっておりますが、白井市情報公開条例に定める非公開情報の審議を行うときは公開しないことができる規定があり、非公開の決定手続は、同指針の第4により、当該附属機関に諮って行うものとされております。本日の議題につきましては、非公開とする理由はないと考えます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、皆さんの了解いただきましたので、会議の公開を原則に基づいて、公開ということで進めさせていただきますと思います。

三つ目ですが、同指針により、本日、傍聴人には意見書を配付していただき、会議終了時に意見書の提出があった場合には、氏名及び住所を伏せた上で、後日委員の皆さんに配付いたしますので、委員個人の参考として取り扱っていただきますようお願いいたします。

四つ目になります。本協議会につきましては、先ほど御説明させていただいたとおり、白井市審議会等の会議の公開に関する指針の規定に基づいて原則公開となっており、会議録の作成のために会議を録音させていただきます。

なお、公開用の会議録は概要版とせず、そのまま反訳する予定ですが、発言委員名は伏せて「委員」と表記させていただきます。会長につきましては、会長としての発言を「会長」とし、委員としての発言を「委員」と表記するなど、発言の趣旨を鑑み、工夫させていただきますので、御了承ください。

最後になりますが、会議中の委員の発言の方法は、挙手等により合図をしていただきまして、会長から指名を受けてから発言をするようお願いいたします。

す。以上になります。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。事前に配付させていただきましたものをお持ちいただけていますでしょうか、よろしいでしょうか。

確認をさせていただきます。次第関係では、A4版で会議次第が1枚。その次が委員名簿、座席表が各1枚。あとカラー刷りですが、令和6年度白井市空家等対策協議会についてという題がついたA4が1枚、合計4枚となっております。

続きまして、議題の資料としまして、議題1の資料がA4版1枚、附属機関条例の抜粋となっております。議題2の資料につきましては、A4版で資料が1枚、参考資料1、ホチキスどめ1部、参考資料2がA4の横使いのホチキスどめ、参考資料3が1枚、参考資料4が1枚、参考資料5がホチキスどめの6種類となっております。あと報告事項がありまして、報告1の資料、A4版が1枚、報告2の資料がA4版の資料が1枚となっております。不足等ありましたら、お願いいたします。大丈夫ですか。不足等ございませんでしょうか。

それでは、会議のほうに移ります。本日は、会議を4時頃まで予定しております。よろしくお願いいたします。

なお、議題の進行につきまして、本来であれば、規定により会長が議長を務めることとなりますが、委嘱後第1回目の会議ということで、議題の一つ目で会長の選任をすることになっておりますので、会長の選任までは、事務局で進めさせていただきます。御了承ください。

また、議題に入る前に、本協議会について簡単に御説明させていただきます。先ほど確認させていただきました資料の令和6年度白井市空家等対策協議会についてというものを御覧ください。青の表題の資料です。よろしいでしょうか。

では、御説明いたします。一つ目は、当市の空家等対策事業の位置づけについての御説明です。空家対策事業は、令和3年度から取り組んでおります白井市第5次総合計画の分野別事業に位置づけされております。目的は「空家等が周辺の生活環境にもたらす深刻な悪影響から市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、市民が安心して暮らせるまちづくりを進める。」としております。

2番目、本協議会の目的についてですが、本協議会は、空家対策事業の一つとして令和3年10月に10名の委員で発足しまして、本日、各委員が部門ごとの専門家として以下の事項について意見することにより、今後、空家対策が一層推進することを目的としております。一つ目、白井市空家等対策計画の変更及

び実施に関する事項。二つ目としまして、特定空家等の判定基準の作成及び改定に関する事項。三つ目としまして、特定空家等の判定及び措置の方針。その他必要な事項となっております。

三つ目としまして、これまでの本協会の取組について御説明いたします。令和3年度にこの協会が発足しまして、令和元年度は、空家等対策計画の見直しに係る協議及び特定空家等の判定基準の策定に係る協議を行いました。そして、特定空家等判定基準につきましては、本協議会で御了承いただき、令和4年4月に完成しております。令和4年度には、協議会を3回開催しております。いずれも市の空家等の対策計画の見直しに係る協議を行っております。最終的に第2次計画の決定について承諾を頂きまして、令和5年の3月に第2次の計画を改定しております。昨年度、令和5年度は、10月に開催させていただきました。空家等の所有者へのアンケート調査の結果を御報告し、今後の空家対策等について協議をしていただきました。また、昨年度、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正するものがありましたので、その対応についても御報告させていただきました。以上となります。

最後に4番目ですが、今年度の取組について御説明します。今後の予定は、資料の下の表のようになります。今年度は、現行の市の空家等の対策計画の法改正に伴う見直しを予定しているところです。開催スケジュールとしては、今年度2回、開催を予定しております。今年度中に協議会として計画の改定案をまとめることを目指していきたいと考えていますので、委員の皆様におかれましては、お力添えのほど、よろしく願いいたします。管理不全空家等の判定基準につきましては、後ほど報告1で市民活動支援課より御説明させていただきます。

資料のスケジュールですね。赤で囲んだ部分、10月の部分ですね。これが本日の部分となります。協議会についての説明は以上となります。

続きまして、議題1のほうに移ります。

会長、副会長の選出についてとなります。資料は右上、議題1資料と記載されているA4版1枚を御覧ください。

附属機関条例の抜粋となります。会長及び副会長の選任については、白井市附属機関条例第3条第1項で、会長及び副会長は委員の互選により定めることとなっておりますということで、まず会長について、皆様の御意見を伺います。御意見ありましたらお願いいたします。

寺木委員、お願いします。

寺木委員
事務局

一番詳しいと思いますので、市長の笠井委員を推薦いたします。

ありがとうございます。御意見等はないですかね。よろしければ、笠井委員

のほうにお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、会長は笠井委員にお願いしたいと思えます。

続きまして、副会長について、皆様の御意見お伺いします。

野口委員、お願いします。

野口委員 副会長は、寺木先生にお願いをしたいと推薦いたします。

事務局 ありがとうございます。引き続き、寺木委員のほうに副会長をお願いしたいと思えますが、よろしいでしょうか。

寺木委員 はい。お引き受けいたします。

事務局 では、よろしくお願ひいたします。

それでは、会長、副会長が決定いたしましたので、笠井委員のほうに会長席にお願いいたします。

笠井会長 皆様に推薦をいただきました。本来は、なかなか市長という立場で会長になるということは、市の意向を十分誘導しないように気をつけますので、あくまでも公平に皆さんの意見を確認しながら方向性を決めていきたいと思えますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

それでは早速ですが、議事は、残りの議題が一つと、事務局からの報告が二つございます。終わりましたら、休憩を挟んだ後、それぞれ委員の皆様からいろいろ活動や業務の中の得られた情報、また、体験などをお聞かせいただきたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

では、議題2の(第2次)白井市空家等対策計画の改定の方向性について説明をお願いしたいと思えます。事務局、説明お願ひします。

事務局 議題2について説明いたします。よろしくお願ひします。着座にて失礼いたします。

それでは、説明の前に、まず使用する資料について確認をさせていただきます。資料右上に、議題2資料、(第2次)白井市空家等対策計画の改訂の方向性について、議題2の参考資料1となります(第2次)白井市空家等対策計画の改定案、議題2、参考資料2の白井市空家等対策計画の新旧対照表、これについては、説明は割愛させていただきますけれども、参考までに配付させていただきます。

議題2の参考資料3になります。こちらは第2次白井市空家等対策計画の抜粋版になっております。参考資料の4といたしまして、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案、それから、参考資料5の令和5年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計結果の抜粋版となっております。説明の場では、この五つの資料を使って説明させていただきます。

それでは、説明に移ります。議題2資料と書いてございます計画の改定の方向性についての資料を御覧ください。

本計画は、平成30年2月に策定され、計画期間の5年を経て、令和5年3月に2次計画として改定されました。今回の見直しは、ちょっと太字になっております1番の法の改正によるものと、それから中段よりちょっと下ぐらいになります太字で2番と書いてございますが、住宅・土地統計調査の結果の公表等による各種データの更新によるもの、この二つに基づいて、今回の計画は改定を行います。

1番の法改正に基づき見直しする内容は、括弧で示しておりますが、五つあります。後ほど参考資料2の計画改定案を使って詳しく御説明しますので、ここではざっくりと改訂の方向性について、概要だけをお話ししたいと思います。

まず1番の括弧1の管理不全空家等に関する事として、管理不全空家等の定義や判定基準について追記などをしています。

それから、二つ目の括弧2は、固定資産税の住宅用地特例に関する事として、管理不全空家等の所有者等に対し勧告を行った場合に、固定資産税の住宅用地特例を除外することを追記しました。

それから、三つ目の括弧3、前述の括弧1、括弧2の内容及び緊急行政代執行制度の創設に関する事として、法に基づく措置のフロー図を修正しております。後ほど参考資料1の計画改定案のところで、こちらと一緒に詳しく説明をしたいと思います。

それから、四つ目の括弧4、空家等管理活用支援法人について、当制度の活用を検討することを追記しました。

そして最後、五つ目になります。括弧5、その他条項ずれ等について整理を行いました。

ここで今回の法の改正の概要について説明させていただきたいと思います。確認していただく資料は、参考資料の4になります。空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案という資料になります。よろしいでしょうか。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律は、令和5年の12月に施行されました。本資料は、この法案の概要が示されております。

赤の四角で囲ってあります法の概要とあります。所有者の責務の強化ということで、所有者は、国や自治体の施策に協力する努力義務が課されました。その下になります。大きく分けて三つの項目に分けられています。まず大項目の一つとして、オレンジの四角の1、活用拡大、それから青の四角で2番、管

理の確保、それから緑の3番として、特定空家の除去等に分かれております。それぞれの項目の中に細分化された項目が記載されています。例えば1番の活用拡大には、丸1、空家等活用促進区域、丸2、財産管理人による所有者不在の空家の処分、丸3として支援法人制度が示されています。

法の改正では、これら全てをやりなさいということではなくて、こういうことができますよというできる規定になっておりますので、各市町村は、実情に合った対策をこの中から選択して実施していくということになっております。市としましては、この法改正の内容の中から、先ほどの議題2の資料、改定の方角性についてのところで説明した5項目について改正することとしております。

参考資料の4で言うと、オレンジの1、活用拡大の中の丸3番、支援法人制度、それから青の四角の管理の確保の丸1番の特定空家化を未然に防止する管理、それから緑の3番、特定空家の除去等の丸2番の代執行の円滑化、これを今回の計画の案の見直しの中に反映させているところでございます。

続きまして、先ほどの議題2の資料の方角性についてに戻ってください。

大きな2番のところで、住宅・土地統計調査の結果の公表等に基づき見直しする内容は、二つになっております。一つ目の括弧1、令和5年の住宅・土地統計調査で空家分類や空家数、空家率の更新がありましたので、これに合わせて更新をしております。

それから、二つの括弧2、住宅土地統計調査ではないのですがけれども、市への空家に関する苦情、問合せの件数について、令和5年度分の更新をしております。それから、その下に令和5年住宅・土地統計調査で見る空家率という表を載せています。前回、平成30年の調査と比べて、空家率が全国では13.6%から13.8%で、0.2%上昇。千葉県は12.6%から12.3%に減少しました。白井市については、先ほど市長がおっしゃっていますけれども、7.5%から7.6%で、0.1%上昇するという結果になっております。この結果を踏まえて、前回調査からさほどの変化はないため、空家等の発生予防により空家率の上昇を抑制することに重点を置くという、これまでの市の基本的な方針は変更せずに、今後も踏襲していくこととしています。

続きまして、住宅・土地統計調査について御説明したいと思います。資料が飛んで申し訳ありません。参考資料の5番を御覧ください。

この土地統計調査では、総務省が昭和23年から5年ごとに実施しているものです。直近では、令和5年の10月1日現在時点の調査が実施されました。この資料は、先月の9月25日に公表されたもので、総住宅数や空家数のほか、住宅及び世帯に関する基本的な項目について、全国、それから都道府県、市町村

別に集計された抜粋版となっております。

それでは、計画の改定案について御説明します。議題2、参考資料の1番を御覧ください。カラー刷りホチキスどめで今日一番分厚い資料です。

まずは、先ほどの方向性のところで示した1番の法の改正に基づく改定内容のほうから説明したいと思います。6ページをお開きください。

赤枠で囲まれている部分があります。管理不全空家等の定義を追加して、一番下の図を修正しています。この後にも出てくるのですが、共通事項として赤枠で囲ったり、赤で下線部になっているところは、今回見直している箇所になりますので、御確認いただければと思います。

続きまして、18ページを御覧ください。

真ん中の辺りになります。管理不全空家等判定基準について定めることを追記しました。それから、その下の18ページから19ページに渡っておりますけれども、管理不全空家、それから特定空家等の判断の参考となる基準の概要の表を今般の法改正に伴い、差し替えています。この表は、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の必要な指針、ガイドラインで、これは国が示しているものなのでございますけれども、こちらにあるものを引用したものです。

続きまして、20ページをお開きください。

文中に、管理不全空家等の所有者等に対し勧告を行った場合、固定資産税の住宅用地特例を除外することを追記しました。

それから、その下になります、法に基づく措置のフロー図の見直しをいたしました。別資料になるのですが、参考資料の3を見ていただければと思います。資料があちこち飛んで申し訳ありません。参考資料の3のフロー図については、現行の計画に掲載しているフロー図になります。措置の流れをどうふうに改定しているのかというのを確認するのに大事なフロー図となっておりますので、現行とそれから改定案、二つを見比べながら一緒に確認いただければと思います。

それでは、参考資料3の現行フロー図を上から順に見ていきたいと思えます。

フロー図の一番上、市民から空家等の情報提供が来ます。大半は、草木の繁茂や建物の損傷等についての苦情です。これを受けて市では、下の四角に行きまして、現地確認や所有者等の調査を行います。適正な管理を促す文書を送付しています。大半の空家が改善され、黄色の矢印によって適正管理の空家に戻ります。中には、改善されないケースや所有者と連絡を取れないこともありますが、対応する課のほうで粘り強く所有者にコンタクトを取るなどして対応

しているところです。それでも改善されない空家については、12条による助言、それから9条による立入調査を行います。

特定空家等と判断されれば、所有者がいる場合は助言指導、それから、その下に続きまして、勧告、命令、行政代執行になります。勧告を受けた後は、固定資産税等住宅用地の特例の除外措置がなされることとなります。

それぞれの行為を行って、その後、改善されれば、また黄色の矢印に乗って適正管理の空家等に戻ります。一方、特定空家等の判断がされて、所有者が確知できない場合は、フロー図の左側に進みますが、報告した後、略式代執行となります。以上が現行のフロー図です。

続きまして、参考資料1、計画改定案に戻っていただきまして、20ページにお戻りください。見直しをかけているフロー図について説明をいたします。

まず市民から空家等の情報提供が来ます。現行では、行政指導の範囲で現地確認、それから所有者等の調査を行って適正な管理を促す文書等の送付をしておりましたが、今回の見直しで、現地確認、それから所有者等の調査を法9条に基づく行為としました。さらに、その下の別枠で適正な管理を促す文書等の送付、すみません、ここで誤字がありました。適正な文書を促すの「文書」を「管理」に訂正してください。申し訳ありません。適正な管理を促す文書の送付を12条に基づく行為として位置づけました。

その下、12条に基づく助言を行った後、法改正で新たにできた管理不全空家等の判定、指導勧告を追記しております。左に出ている青い矢印になりますけれども、管理不全等の判定の手前の助言の後、特定空家等に該当する可能性が高いと判断される場合は、赤の点線で囲った管理不全空家等を飛ばして、立入調査を経て、特定空家の判断に進み、以降は現行のフロー図と同じ流れになります。9条の2項に基づく立入調査は、外観目視で明らかに特定空家等の判定を受けるであろう空家があることが想定されることから、米印で必要に応じてということを追記しています。

最後に、一番下にある緊急行政代執行を追記しております。法22条3項に基づく命令の後、危険な状態で緊急措置が必要な場合を想定しています。固定資産税等住宅用地特例除外の措置は、特定空家等だけではなく、管理不全空家等と判定され、勧告を受けたものも対象となるよう見直しをしております。

続きまして、21ページを御覧ください。

赤枠で囲っている部分になります。空家等管理活用支援法人制度の活用を検討することを追記しています。法の改正によって自治体や所有者に対するサポート体制を構築するために、空家等管理活用支援法人制度が創設されたことから、必要に応じて団体の指定、制度の活用を検討していくことを追記して

います。法の改定に基づく見直し箇所は以上になります。

続きまして、令和5年の住宅・土地統計調査の結果の公表等による各種データの更新によるものとして見直しを行っている箇所を説明していきます。4ページにお戻りください。文中、赤枠で囲った下線部について、数字と用語等、修正をかけております。

それから、8ページになります。ここで、すみません、併せて参考資料の5、令和5年住宅・土地統計調査の2ページの下のほうを御覧いただければと思います。本調査で空家の種類と説明について一部改定がありましたので、これに伴い、計画のほうも修正するものです。平成30年の前回調査では、空家のうち、黄色で塗られている部分になるのですが、その他住宅となっていたものが、令和5年の調査では、賃貸売却用及び二次的住宅を除く空家と名称が変わっております。また、前回調査では賃貸用の住宅、それから売却用の住宅となっていたものが、住宅ではなくて、空家というふうに表記が変わりました。二次的住宅のみがそのまま住宅という名称で残っております。以上を踏まえまして、8ページの表の内容を併せて見直しをしております。

参考資料1の計画改定案のほうに戻っていただきまして、9ページ、10ページをお開きください。

グラフにつきましては、令和5年の数値を反映したものになります。9ページの括弧2のグラフを御覧ください。白井市の総住宅数は2万5,900戸に対して、空家は1,980戸となりました。空家率の推移は、その下の表になります。括弧3、空家率の推移のグラフにありますとおり、白井市は7.6%となっております。平成30年の7.5%より0.1%上がりましたが、全国の13.8%、それから千葉県12.3%と比較して、低い数値で推移していることが分かります。

続きまして、11ページ、12ページ、14ページは、空家の種類や数値を修正しているの、まとめて報告させていただきます。以上で資料の説明は終わりになります。

最後に、前回の協議会では、計画案についてパブリックコメントを実施することをスケジュールに入れていたのですが、今回の見直しは、法の改正と住宅・土地統計調査の結果に伴う内容のみの改正になりますので、市の基本方針は変えないということから、パブリックコメントは実施しない予定であることをこの場で御報告させていただきます。委員の皆様には、白井市の空家等対策計画の改定の方向性について、御協議をいただければと思います。よろしく申し上げます。

以上で議題2の説明を終わります。

会長

ありがとうございました。駆け足でもって、なかなか資料をめくるのにも大

変で分かりづらいと思うのですが、要は、今の話を聞くと、二つ、法改正に伴ってその部分を直してありますよと。あと、フローについても追加訂正してありますよと。これが大きく一つ目。

二つ目が、各種データが更新されたので、それに新しいデータに置き換えてあるというようなことだと思います。今の説明の中で、もう少し内容を確認したい、聞きたいことがありましたら、何でも結構ですので、お願いしたいと思います。何かありますか。

恐らくこの法律的な背景というのは、空家が増えてきて、ある程度法的役割、権限が強化されたのかなというふうには自分はイメージとして取ったのですが、そういう感じで進んでいくのかなというふうだと思います。何でも結構ですよ。この表現、この内容というのが分からないとかありましたら、お願いしたいと思います。

●●委員、お願いします。

●●委員 対策計画の18ページのところでかなり詳しい項目が出ているので、併せてお聞きしたいのですが、これは、例えば僕は都市計画なものですから、開発許可の技術基準と立地基準で、これが技術基準に当たる。つまり、建物であったら、どこに建っていようと考えなければいけない、その項目に相当するのが列挙されているのではないと思うのですが、そうすると、立地基準のほう、つまり人がいっぱい住んでいるところ、周りに家がいっぱいあるところ、そういうところは、空家が周りに迷惑を及ぼす度合いなり、可能性なりが高いだろうということで、たしか特定空家の場合は、調整区域と市街化区域の違いでしたっけ、件数が分かっていたと思うのですが。今回このところに立地基準に相当する部分を書いていないのは、煩雑だから省略されたということなのか、それとも、その辺り、白井市に建っている建物全部、やっぱりこうじゃなきゃいけないだろうというポリシーなりがおありだとしたら、立地基準を外していきたいと思います。逆に、郊外部であまり周りに影響を及ぼさないようなところは、目くじら立てるつもりはないよということであれば、そこは区別をこの部分はちゃんとチェックしますよと。ほかの部分については、その辺ちょっとゆるく考えようと思っていますという、そのあたりのポリシーの話にもなりますので、できればそのあたり、どうお考えなのかを教えてくださいと思います。

会長 立地基準の考え方だと思います。事務局のほうで分かりますか。

事務局 お答えします。この計画案のほうにガイドライン18ページから19ページにかけて、国が出しているガイドラインの抜粋というか、省略版を載せさせていただいています。そこには、いわゆる立地、場所によって、言葉は悪いで

すが、迷惑度というか周りへの及ぼす影響度が違うのではないかという、そういうことは考慮しないのかという話だと思います。

今、特定空家の判断基準のほうでは、●●委員おっしゃっていましたが、場所によって得点のつけ方が変えられております。この後、この管理不全空家等の判断基準のことについても、スケジュールについて今後報告のほうがこの後あるのですけれども、今、特定空家の判断基準については出来上がっておりますので、その辺のほうも考慮しながら、管理不全空家等の市の判断基準の策定を進めていくことになるのかなというふうには考えております。

●●委員 御検討中ということ。

事務局 そうですね。これ、後の報告事項で、管理不全空家等の判定については御報告がありますので、こちらのほうで今後スケジュール的なこととお話ししますけれども、今、検討中というところです。

●●委員 分かりました。ありがとうございます。

会長 立地条件については、今、検討を進めているところで御理解をお願いいたします。

ほかに御質問等ございますか。今回、パッと見て専門的なことが多くて、なかなか分かりづらいと思うのですが、ただ、事務局のほうの説明によりますと、法的な改正の部分とデータの置き換えられるということですので、この辺の内容を踏まえていかがでしょうか。皆さん、この内容で進めてよろしいでしょうか。

じゃあこの内容で進めていただいて、一つだけ、今、立地条件との関係の検討中について、これも後で整理をお願いしたいと思います。ありがとうございました。難しい用語とか難しい内容ですので、なかなか質問しづらい点があると思いますが、しっかりと法律の改正点、そして新しいデータ、現状に応じて見直しを進めていっていただきたいというふうに思っております。

それでは、今の議題2については、方向性を承認ということにさせていただきます。

次は、報告が二つございます。一つは、先ほどの宿題にもあるように、白井市の管理不全空家等判定基準の策定期限についての報告がございます。まずは、その報告1の策定期限について、報告をお願いしたいと思います。

関係課 報告1、白井市管理不全空家等判定基準の策定期限について、市民活動支援課の空家担当の鈴木から説明させていただきます。よろしくお願いたします。

資料につきまして、資料No. 11、報告1資料となりますが、この策定期限を説明する前に、そもそも特定空家等とは何なのか、管理不全空家等というのは

何なのかということ、専門家の方々には重々御承知のことかと思うのですが、今回初めて会議に出られたという方もいらっしゃると思いますので簡単に説明させていただきます。流れがイメージしやすいように、先ほど議題2で使いました参考資料3も併せて御覧いただいでよろしいでしょうか。

まず、一番下の赤の破線で囲まれております特定空家等ですけれども、簡単に言いますと、いわゆる迷惑空家と言われるもので、かなり危険度が高かったり影響度が高いもので、一番、皆さんが空家と言われてイメージしているようなものです。倒壊をして通行人や近くの人に被害を与えるようなもの、草木等が生い茂って害虫等のすみかになって、近隣住民に悪影響を与えるもの。あとは、施錠等を管理されていないので、犯罪の温床になったりだとか、放火の発生日点になったりだとか、そういうことが懸念されて、周辺の住民に悪影響があるものとして、これを特定空家等としております。特定空家等になった場合に対処するという法律があつて、なる前についても、こういうふうに地方公共団体から指導しなさいよであるだとか、所有者だとかに管理義務を明示しているのが特別措置法になります。

今回の法改正で、特定空家等に至るまでの管理が十分でない空家等について、今まで定義として言葉が明文化されていなかったのですけれども、管理不全空家等というものに明文化されまして、手続きについても規定されたところであります。

本題に入りまして、報告1の資料になりますが、本年2月に書面会議で報告させていただきました。当初は、今年度中に追加された管理不全空家等について判定基準を策定しようと検討していたところだったのですが、状況が変わりまして、千葉県住まいづくり協議会の空家対策検討部会で作成している特定空家等判断のための手引きというものが本年度中の改定が予定されました。こちらにつきましては、当市の現行の特定空家等の判定基準につきましては、大変参考しているものになりますので、管理不全空家等につきましても、こちらの内容をよく精査して検討するというところで、市として方針を転換しましたので、改定時期を来年度以降ということにさせていただこうと思っておりますので、よろしく願いいたします。

報告は以上になります。

会長

ありがとうございます。千葉県の特定空家等の判定の手引きというのが今、千葉県で作成中と。これに合わせて市の判定の改定時期というのをずらしていきたいという話です。これは、あくまでも報告ですから、よろしいですね。

次の報告2、SNSを活用したターゲティング広告の実施報告についてをお願いしたいと思います。

事務局

報告2、SNSを活用したマーケティング報告の実施報告ということで説明をさせていただきます。資料のほうは、報告2資料になります。カラー刷りの1枚になります。前回の協議会で、書面配付による報告を2月にさせていただいておりますけれども、その中で、次回以降の協議会で報告しますとさせていただいておりますうちの一つになります。

今年度、建築宅地課では初めての試みだったのですが、SNSを使った空家対策の周知を行いました。1番、当事業の目的ですが、市内における空家または今後空家になる可能性のある所有者等を対象にSNSを活用して不特定多数の方に対して、白井市の空家対策の予防、活用、管理、除去を周知してもらって、空家の適正な管理を促進するための意識啓発を行うものとしております。

それから、実施期間でございますけれども、今年の8月1日から令和6年の9月1日、1か月行いました。帰省する方が多いであろう、お盆の前後期間としています。

それから、3番の広告手段ですが、SNSは何種類もあるのですが、私もあまり詳しくはないのですが、何個かある中で、FacebookとInstagramを使いました。

4番の広告方法としましては、FacebookまたはInstagramを視聴する方のうち、一定条件に合致すると、この資料の右側にカラーの画面がありますけれども、この場面が表示されます。この画面をクリックすると、白井市のホームページに、空家は適切に管理しましょうという画面があるのですが、そちらのほうに誘導されて、空家等について情報を閲覧することができるようになっております。今ある空家を今後どうすればよいか、今悩んでいる方だけではなくて、将来、実家の家をどうするかとか、現在意識はしていなくても、将来的に潜在的な問題を持っていらっしゃる方、もしくは抱える可能性がある方への啓発を行うことを目的とした事業としております。

それから、5番です。一定条件に合致したものと先ほど御説明したのですが、設定条件は幾つか決められた条件がある中で、今回は、千葉県白井市に住んでいた人、または、最近この地域にいた人、それから40歳以上ということにしました。

それから、6番、その結果になりますけれども、表示回数、これは、不特定多数の方のスマホの画面に表示された回数になります。これが13万787件で、そのうち興味を持ってクリックをしていただいた方の回数が1,145件となります。クリック数を表示回数で除したものがクリック率で、これが0.88%となりました。

括弧2の表は、白井市のホームページのアクセス数を年度比較したものになります。表の下に、米印で実施期間中のアクセス件数と書いてあるのですが、こちらの方が919件、また、今年度4月から8月末までの5か月間で1,212件になりました。この時点で過去1年間の総数を超えたことから、空家の適正な管理を促進するための意識啓発を目的として実施したこの事業は、一定の効果を得られたのかなと考えております。

また、一方で、ホームページ等に関する問合せのほうがちよっと少なかったというか、なかったことから、引き続き意識啓発の取組について努めていきたいと考えております。

資料についての報告は以上になります。

すみません、資料のほうは用意していないのですが、前回協議会、2月に書面で報告した市の対応状況について、次回以降の協議会で報告することになっておりました次の2点について、この場で報告させていただきます。

一つ目、空家相談に関する民間企業との協定について、民間法人が法的な立場から、市の空家等対策に補完的な役割を果たすには、協定の締結のほか、新たに創設された空家等管理活用支援法人の制度を含めて、どのような関係を構築していけばいいかということを検討するために民間法人にヒアリングをするなどしてコミュニケーションを行っているという報告をしましたが、令和6年の2月から3月にかけて、空家の対策関連企業4社を対象にアンケートを実施しています。内容は、空家等の管理、それから活用、施策の補完、支援事業としてどのような業務が可能ですかということ支援法人のほうに聞いて回答を頂きました。

今回の計画の見直しでは、空家等管理活用支援法人を活用することを盛り込みましたので、引き続き県内の市町村の動向を見ながら、また民間企業とコミュニケーションを図りながら情報収集をしていきたいと考えております。

それから二つ目です。終活個別相談を高齢者を対象に行いました。去年6月と9月と12月と3月の年4回開催しました。相談者1人につき、地域包括センター職員が事前相談で30分、その後、司法書士の先生による相談を30分受けて、計1時間、お一人1時間という枠で実施をしました。1回につき4人枠でやったのですが、4回分の予約は全部埋まったというふうに聞いております。すみません。ほかの報告もしてしまったのですが、以上で報告2のほうの説明を終わります。

会長

ありがとうございます。アクセス数は、この資料のとおりだというふうに今、説明がありました。

また、民間との相談体制というのも、4社にヒアリングをやって、まだ継続

中ということでいいんだよね。今後も民間とのコラボというか、相談体制の体制の検討を進めていくということでいいですね。

三つ目の終活の個別相談というのが、予定の4枠全て埋まって好評だったということでございました。

今までの報告を含めて、何か御質問、提案等ございますか。なければ1時間過ぎましたので、ここで10分間休憩をとって、その後、今日、全員委員さんたちに今の空家に対する現状だとか、自分たちが考えている課題だとか、こういう取組をやっているということで紹介を聞かせていただきますので、ここで10分間、今3時12分ですから、3時25分にしましょうか。25分再開ということでお願いしたいと思います。

(休憩)

会長 25分と言ったのですが、皆さんが集まりで休憩のほうは過ぎておりますので、ここでせっかく皆さんに集まっていたきましたので、空家に対する考え方とか、あと、実際にこんなふう困っているとか、こういうような今、動きがあるよということをお話を聞かせていただきたいと思います。

まず自分のほうから言わせていただきますと、自分も実は身内に空家が出ました。その身内は父親の兄弟だったのですが、ちょうど子供がいなくて、結局、相続人も複数というか複雑で決まらなくて、最後は、私のほうで今その手続をやっているのですけれども、空家ですから、周りから苦情が来まして、草とか木を何とかしてほしいということで、全て草も木も切りました。

何が言いたいかというと、恐らくこれから子供がいない家庭で、誰も相続しなくてほったらかしになるケースが多くなるのではないかと実体験で感じました。本当に自分みたいな人がいて、しっかりそれが引き継がればいいのですけれども、誰も手を挙げないということはこれから考えられますので、ですから大事なことは、なるべく生きているうちから、ある程度次の世代に渡すような仕組みというの、啓発というの、大事なのかなと感じました。

これから、冒頭にも言いましたが、ニュータウンができて半世紀近く経ちますので、木造の住宅もだいぶこれから傷んで、空家になるケースがありますので、市にとって、空家を単にほったらかしではなくて、利活用するような方向に向けていかなければいけないと感じております。

次、●●委員、専門的にいろいろやっていますので、意見を聞かせていただけますか。

●●委員 冒頭の自己紹介のときも申し上げましたけれども、私は相続の関係の仕事

をかなり案件としてはメインにやっていますので、先ほど市の終活相談会を実施しましたとおっしゃっていましたが、その相談員としても、2回かな、やらせていただいて御相談を受けさせていただきました。

一応、市長がおっしゃられたとおり、お子様がなくて、何もしないと相続関係が複雑になってしまうのではないかなという御相談も多くて、その方々の中で、そのまま遺言書を作成しましょうとかという形で一定の空家予備軍を防止するような一定の効果を得られたような案件もあったので、そういうもしかしたらこのままではいけないのではないかなという方を引き続き掘り起こして、未然に防いでいくという活動はしていきたいなというところで

あとは、最近思ったのですけれども、後見という仕事もさせてもらっているのですが、亡くなったら、この人に任せてお願いねという遺言を残していただくのと同時に、御自身が今住んでいる状態で、なるべく早く賃貸に移るといふか、ホームに移るとか、その方々に合わせて、元気なうちに売却して、そのお金でホームに行くとか、そういう形で早めに空家にならないような流通に乗せるというか、そういうことも社協の方とか高齢者福祉課の方と、どんどん提案していてもいいのではないかなというのは感じていまして、そういうふうに相談があれば、そういった御案内もさせてもらっていますし、そういう相談自体できるのだということも周知していきたいなと思っています。

13ページについて、私聞きたいというか、気になったのですけれども、赤枠のところ更新されているところなのですけれども、令和4年から5年にかけて、植木・雑草の繁茂と、あと苦情の件数が減っているのですけれども、これって何か空家対策とかの市の取組が効果があったというふうに考えていいのですか。それとも、たまたまですか。そういう検討とかされているのかなと。

事務局

お答えします。苦情とか情報提供の件数については、市で毎年整理をして、今回、令和3年の32件、令和4年が33件、令和5年が25件と、若干令和5年については減っているところなのですが、一生懸命我々も取組をしているところですので、その成果が出たということであれば、私たちもうれしいですが、これが継続的に下がっていけば、そういう評価をしてもいいのかなと。今は、まだたまたまかもしれないと。継続して周知とか啓発活動、対策活動をしていきたいなというふうに考えています。

以上です。

会長

ありがとうございます。市長の手紙もこういうケースが結構あって解決したケースもあるので、職員のほうが粘り強く交渉した結果にもあると思います。ありがとうございます。

●●委員さん、お願いします。実際に今起きていることとか、あと、これからの。

●●委員 宅建協会のほうで8月に、空家に関する近年の施策と留意点、講習会がございまして、その中で一番我々が関心が、私個人かな。空家等対策の推進に対する特別措置法、この辺がすごく気になることでありまして。

このページ、参考資料の4になりますけれども、活用拡大というのがございますね。空家等活用促進区域という参考資料4の1番の活用拡大です。この中で市街化区域と市街化調整区域の用途の変更の件なのですが、あるお客様が調整区域に建っている建物を買いたいという相談がありまして、私どものほうで事務所のほうに来られまして、それでしたら、私個人の意見よりも市役所に、建築宅地課のほうですか、建築班ですかね、そちらのほうに出向いてくださいということでお話ししまして、その方がそちらのほうに相談に行ったと。ただ、そこが調整区域で、かなり私も個人的な意見では、用途変更がなかなか難しいのではないのかなということをお話ししたのですが、市役所で相談に行きましたら、市街化区域、調整区域問わず、用途の変更については、なかなか変更することが難しい。結論的にはそういう話だったのですが。

ただ、8月の講習会の中で、講師が不動産業による空家対策推進プログラムというのを策定したのですよ。その中で用途地域の変更の件については、関係市町村あるいは特定行政庁のほうに積極的に相談を持ちかけてくれと、そういう話が出ていたものですから、その辺、要するに、市あるいは県、その辺の要するに変更のある程度、空家対策を対処するには、そういうことがかなり重要になってるのです。白井市にそういうお客様が欲しいという中で、変更しないと取得はためらうというようなことがかなりあるのではないかというようなことを私、感じまして、その辺のお考えを市のほうから聞かせていただきたいなと思いました。

会長 ありがとうございます。研修に行つて、そういう話をしたそうですが、実際に現場で扱っている中で、そういう話って来ているのですか。

事務局 お答えします。我々建築宅地課というところでして、今日は空家のことで、協議会という場で事務局を務めています。一方では、建築指導、建築基準法であったり、都市計画法を扱っている部署でもあります。

委員さんおっしゃるとおり、白井市は市街化区域、市街調整区域ありまして、市街化区域でも用途地域が定められていれば、その用途地域に合ったものの建築しかできない。その用途以外では、建築法上の規定によって、ほかの用途に変えることはできない。市街化調整区域については、建築自体が制限されている中で、一定の条件を満たすものについてとか、農家さんの住宅であった

りとか、そういうものについては、許可なり適用除外ということで建築が可能になったりするということです。そういう家とか建物が使われなくなって、ほかの方が入手したいんだけど、そもそも違うことに使えない、市街化の中では用途地域であったり、調整区域であれば、そもそも建った経緯がそういう目的のものではないので、用途変更が難しいと。今の基準に合わせた用途変更が難しいというようなお話を窓口で多々することはあります。それは実際です。

今回、空家法のほうの改正の中でも、そういった建築基準法とか都市計画法、空家対策の面から一部緩和という言い方はあれですけども、そういうところも含めてということで改正が出ていますので。すみません、私のほうで研究不足の面もあるのですが、ちょっと研究をしていって、白井市でどういうことが必要なのかどうかということも含めて、今、委員のほうからそういうお話があるということですので、そちらのほうは気に留めて、今後、研究のほうしていきたいというふうには考えております。

●●委員 分かりました。

会長 よろしいですか。そういうふうな緩和という話もあるということ。あとは現実、現場も含めて、今後いろいろな事例を見ながら研究検討していきたいという話です。ありがとうございます。

●●委員、その辺も含めて、少し何か考えがあるようでしたらお願いします。

●●委員 教科書どおりの話と、あと自治体の方々から聞いている現場の話、いろいろと整合しないところが出ているというのは、重々承知しているのですが、逆に欧米なんかの話を聞いていると、ルールを守ること自体がブランドになるのだと。だから、そういう野放図なことにはならないよというのが、ブランドを守るという意識があるように感じます。

逆にアジアは、その辺が融通無碍なのは、悪いことではないような気もするのですね。今までいろいろあって、現状の市街地になっているので、それがいろいろなことが積み重なって、こうなってしまったのだというのは、事実として認めなければいけないだろうと思います。それは専門家として、そう思います。

先ほど御紹介の参考資料の4のところの活用拡大のところ、合理化という言葉がさすが霞ヶ関のお役人さんは、言葉をよく知っていらして、なので、緩和とかではなくて合理化という言葉をお使いなるといいのではないかななんて。つまり現場に合わせて、ちゃんと合理的という、そういうことでお考えになるのがいいのかなと思います。

ただ、逆に今までちゃんとルールを守っていた方々に対して、そういうルー

ルを守っていた方々に対して、研究者として申し訳がないなど。そうしてしまったのは、研究者として、都市計画の分野の人間として、非常に申し訳ない、何とかできなかつたのかなという反省をしております。多分、実際こういうことがあって、ああいうことがあってというのは、●●委員からいろいろ教えていただけたと思いますので、マイクをお渡ししたいと思います。

会長 ありがとうございます。

●●委員、お願いいたします。

●●委員 僕は、神奈川県下と、ほか東京の多摩で、空家に限らず住宅政策を自治体で支援しておりますが、そのときに空家問題として感じたことが、今日の市の説明も聞いて感じたことが何点かあります。

空家問題は、実は大変難しい分野です。なぜかという、今まで民事介入していなかった自治体が、個人という財産、家族に誰に相続するか、何で登記しないのかなどについて話し合っていないといけない。これは今まで行政が一切触れなかった、行政職員がタッチしなかったことなので、ここを接触して理由を聞いていかないと、なかなか解決に結びつかない。したがって、機能している空家バンクなんてほとんどないのです。繰り返しますが、個人の問題なので、相続を誰にしますか、行政が個人に対して言えますかね。という意味では、僕は空家問題というのは、今まで行政が慣れていなかったことを職員をやらざるを得なくなるということが一番大変なことだろうと思っています。

このときに一番、行政のセクションで役に立つのは、福祉関係のセクションです。あるいは消防法などもいいのですが、消防もあって個人の財産に関わる話に切り込んでいかざるを得ない。警察もそうだろうと思いますが、ただ、行政が非常にこの分野、不得意なので、しかも、やってはいけないと言われていたことなので、これから、さて職員の方がどうやっていくのかというのを少し横目で見ながら、いろいろな御支援をさせていただければありがたいなと思っています。

さらに、そのときに一番重要なのが、今日もやや議題に出ておりましたが、まさにここで民間活用なので、行政が介入できない分野について、いかに民間の方と協力しながら、これケアマネジャー含めて、民生委員含めて、協力しながらどうやって地域と付き合っていくのかというのをちょっと考えないと、まだまだ空家は、白井市ではまだ少ないので、これからじっくりやっていて、将来、空家が増えたときに対処できるような訓練をこの計画の中で煮詰めていけるといいのかなと思っています。

以上です。

会長 ありがとうございます。総括、まとめていただきまして、ありがとうございます。

ます。まさしくそのとおりで、行政間の連携の横の情報共有。これと行政には限界もありますので、やっぱりそこは専門性のある民間、あとは法律家とか、いろいろな人を含めて、その人に合った支援策をつくっていかなければいけないというふうに思っております。ありがとうございます。

実際に●●委員は、福祉の面から、だんだん家の周りもどんどん一人暮らしが多くなりましたよね。

●●委員　そうですね。私は専門的なことは全然分かりませんので、今日こちらの会に出ておりました、恐縮してしまっているのですけれども、社会福祉協議会でサロンをしても、中高年が参加してくださらず、本当に高齢者のみで、その高齢者も最近は一人暮らしが多くなってきています。高齢化が進み、子供たちは親元を離れて別に生活しています。そうしますと、親御さんの体が不自由になってきて施設に入居したりしますので、やはりおうちは、だんだん空家となっていくのではないのでしょうか。

つい先日ですけれども、白井地区で女性高齢者がおうちで布団の上で亡くなっていたのですよね。その方は、デイサービスに週2回通ってしまっていて、迎えにいった施設の職員が見つけたそうです。お宅も草木が生い茂っている家庭です。今そこのお宅は空家になっているそうですので、これからは、ますます空家が増えていくのではないかと思っています。まとまりませんが、すみません。

会長　まさしくそのとおりで、今、核家族でなかなか家族との交流がない。もっと言うと、地域コミュニティもだんだん崩壊しつつありますので、家族とのつながりもないし、地域とのつながりもない。これをどうやってやっていかなくてはいけないかと思えます。今回集まっていたように、福祉の分野や、自治会、警察、消防、あらゆる人たちと情報を共有しながらどういう役割を担っていくか、今からつくっていかねばいけないと思っています。貴重な意見ありがとうございました。

次は、自治会と教育委員と人権もやっているし、いろいろな立場からお願いします。

●●委員　今、市長が、いろいろな仕事を言いましたけれども、専門的なことは分からなくて、特に住宅関係とかも分からないのですけれども、私が今まで経験というか見てきたものを言いますと、防犯指導委員を過去10年近くやっていたのです。今、自治会の支部長を仰せつかっていますけれども、その中で防犯指導員をやっていたときに、私は十余一地区だったのですけれども、パトロールをやっていました。先ほど●●委員もおっしゃっていましたが、これから、それをどうするんだということだったのですけれども、私がちょっと思った

のは、今、空家は確かにこれから増えていくと思うのですけれども、最初、市長のお話もあったのですけれども、一人暮らし。今、●●委員もお話ししていましたけれども、一人暮らしの家庭をどれだけ民間も、市のほうも、行政のほうも把握していくのかなって。要するに予備軍ですよ。これから空家が増えていく予備軍というのを考えていかないと、またそこで空家が増えてしまっ、さあ、それからどうするではなくて、今一人暮らしの家庭がどのぐらいあって、ちょっと縁起は悪いのですけれども、亡くなってしまうとかというのはあれなのですけれども、今後、先10年後はどうなるのだろう、20年後はどうなるのだろうというのを先を見越していかないと、どんどん空家というのは増えていくと思うのです。ですので、専門的なことは、市街化調整区域とか、市街化区域とか分からないのですけれども、やはり先の一手をどんどん行政と民間でやっていて、その一番私たち最先端が、パトロールでその地域を歩くということが一番大切なのかなと思います。

歩いていくと、その土地の人と一緒に行政の方とか専門の方が歩いていけば、この地区はこういうので、もう10年空家なんだよとか、ここは、おばあちゃんしかいないんだよ、じいちゃんしかいないんだよ。兄弟がいないと、まだ若いんだけど、一人で住んでいるんだよという、そういうのを足を使って見ていくというのも一つの手ではないのかなと、私は今までの防犯指導員をやった経験でそう思いましたので、参考になればと思います。

会長 ありがとうございます。現状を調査して、あと、つながりを持つということですよ。いろいろな関わりを持つような、そして、さらには終活に向けての一体的な支援というか、対応を考えていきたいということですね。ありがとうございます。

犯罪ということで、空家イコール犯罪につながってはいないのでけれども、傾向として、空家等で懸念していることとか取り組んでいることをちょっとお願いしたいと思います。

●●委員 空家というところで警察的に思うところは、通報であるのは、空家なんだけれども泥棒に入られて、中にある価値のありそうな家具だとかを盗まれましたというような通報があったり、盗まれないけれども、侵入した形跡があって、窓ガラスを割られましたとか、そういうのは、印西署管内でもたまに通報が入ってきているところです。そんな窓ガラスなんか割れたままになっていると、治安の悪いようなイメージがついてしまうところが懸念されるところなのかなというところを感じます。あと、ほかの警察署で私、勤務していたときには、空家にホームレスの人が住みついてしまっているようで困っていますというような相談を受けて、対応したことも記憶にあります。最近、印

西署管内としての空家としての相談は、そんなところですかね。

あとは、一般的には、草木が伸びてしまって道路の妨げだとか、お隣さんに迷惑がかかるというようなところも懸念される場所なのですけれども、白井市内、印西市内、そういった相談は、最近はないのかなというふうに思っています。

先ほど●●委員もおっしゃっていた中で、行政もどんどんこういったことに関わっていかないといけないというところで、警察も、昔は民事不介入と言うと悪いイメージがつくと思うのですが、そこまで警察がやるべきじゃないでしょうというところで対応していなかったのですけれども、例えばストーカーだとかも殺人事件に発展してしまった場合もあって、今どんどん、どんどん警察も、夫婦げんかの通報があれば、行ってお話を聞いて、どちらが悪いかは言わないのですけれども、暴力を振るわないように指導したり、一時的にちょっと目を覚ますために、一晩別々で過ごしてもらったりというのをどんどんやっています。そういった形で警察も、個人の身体、生命、あと公共の秩序と安全のためにどんどん、どんどん介入していているところがありますので、今後、市役所さんとの行政代執行とか、いろいろ介入していくことになると思いますので、協力して連携してやっていければと思いますので、よろしくをお願いします。

会長

ありがとうございます。まさしくそのとおりで、この問題というのは、いろいろな分野が連携をして、それぞれの役割分担の下で一緒に取り組む必要があると思います。今後とも、またよろしくお願ひしたいと思います。

最後に、消防というか、火災というか、いろいろな面からお願ひしたいと思います。

●●委員

空家イコール火災にはなかなか結びつかないのですけれども、私、勤務していて、前も言ったと思うのですけれども、空家になっていたところを福祉関係の会社がデイサービスに改修して使用しているところが増えてきました。

あと、印西市のデータセンターが、ばんばんできているではないですか。そうすると、大量の工事関係者が周辺のホテルだけでは間に合わないということで、民泊がどんどん、どんどん結構増えていって、企業で1棟借りして長期契約という形で、そういったのもやっていますね。

事務局とか各課だけでは、多分やり切れないと思うのですよね。民間の不動産の専門家の協力を得ながら、福祉のそういったものをPRしていけば、借り手が出てくるのではないかなとは、私個人的に、届け出来たり、完成検査に行ったりして実感しております。

以上です。

会長 ありがとうございます。結論的には、皆さん言っていることは、いろいろな分野と一緒にあって、連携をして、情報共有して進めていくことが大事だと思っておりますので。ですから、この会議を通して、●●委員が言ったように、まだ白井市の場合、データから見てしまうと、7.6%とか7.5%です。国が13%ですから、まだその半分。いい言い方をすれば、まだ余裕がありますので、そういう面から、今からいろいろな関係者と連携を強化して、そして最終的にいろいろな体制をつなげていくという、これを進めていきたいというふうに思っていますので、ぜひ皆さん、またいろいろな議題ごとに、それぞれ思っていること、感じていることを率直に聞かせていただいて、そして白井市としての空家対策啓発に力を入れるべきなのか、それとも利活用なのか、こういうことに取り組んでいきたいと思っておりますので、今後とも御支援と御指導よろしくお願いいたします。

最後に、事務局のほうから何かありますか。

事務局 事務局から連絡をさせていただきます。今後につきまして連絡いたします。本日の会議録について、整い次第、確認のため委員の皆様へ送付しますので、何か御指摘等ありましたら、御連絡をお願いいたします。

もう一点ですが、委員報酬支払いについて、指定口座に振込みを行います。入金予定日が確定しましたら御連絡しますので、確認をお願いいたします。次回につきましてですが、3月頃の開催を予定しております。事前に日程調整等させていただきますので、引き続き御協力をお願いいたします。事務局からは以上です。

会長 ありがとうございます。

それでは、以上をもちまして、令和6年度第1回白井市空家等対策協議会を閉会させていただきます。本日は、誠にありがとうございました。