

令和4年度第3回白井市空家等対策協議会会議録

1. 開催日時 令和5年2月2日（木）午前10時00分から正午まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室2・3
3. 出席者 笠井会長、寺木副会長、岩井委員、藤田委員、富澤委員、森川委員、大川委員、島田委員
4. 欠席者 野口委員、永井委員（代理出席者あり）
5. 事務局 高石都市建設部長、藤川建築宅地課長、秋本主査
関係課職員として、内藤市民活動支援課長、竹田環境課長
- 傍聴者 8人
6. 議題
議題1 （第2次）白井市空家等対策計画の決定について
報告 令和5年度に実施予定の対策について
7. 議事

事務局 おはようございます。お待たせいたしました。事務局の建築宅地課藤川です。委員の皆様、本日もお忙しい中、事前の体調管理から、本日の検温、手指の消毒、そしてマスクの着用での御出席、御協力くださいます。誠にありがとうございます。

事務局より、開会の前に1点、御連絡申し上げます。

野口委員、永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。永井委員様の代理として、本日、佐藤様に御出席をいただいております。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、令和4年度第3回白井市空家等対策協議会を開催いたします。

まず事務局より、発言方法と会議の成立について、お知らせします。会議中の委員の発言方法は、挙手等により合図をし、会長からの指名を受けて発言をしてください。

次に、会議の成立について報告いたします。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定められております。

本日の出席者は、委員10名中8名の出席となりますので、過半数を超えておりますので、本日の会議が成立することを報告いたします。

それでは、議事につきまして、白井市附属機関条例第6条第1項で会長が会議の議長となると定めておりますので、会長、どうぞよろしく願いいたします。

会長 本日は、公私ともお忙しい中、令和4年度の第3回の白井市の空家等対策協議会に御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日の議題は1点のみです。白井市の空家等対策計画の決定について、議題となります。ここまで至った経緯をもう一度振り返りますと、令和3年10月に協議会が発足して以来、今まで4回の会議を開催させていただきました。そして、市民参加ということで、市民との意見交換会、パブリックコメントを募集をして、ここまで至っております。

今日は、できれば最後の会議ということで、今日提出をしておりますこの計画案について皆さんに最終確認をしていただいて、御承認をいただきたいと思っておりますので、皆さん、忌憚のない御意見を頂きたいと思っております。どうかよろしく願いいたします。

では、本日の会議の日程について少し説明をさせていただきます。会議の時間は正午までとなります。議事は、議題が一つと事務局からの報告が一つで、終わりましたら、休憩を挟んだ後、今回も委員それぞれの立場で、ふだんなさっている活動や業務の中から得られた情報や体験など、空き家に関する事例を伺いたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

まず、協議会の公開非公開の取扱いについて、事務局から報告をしてください。

事務局 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の第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います。

本日の議題につきましては、非公開となる理由はないと考えますが、いかがでしょうか。

会長 皆さん、いかがでしょうか。

公開ということでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

それでは、事務局から、あと皆さんからも承認をいただきましたので、会議の公開の原則に基づきまして、公開という形で進めさせていただきたいと思っております。事務局から、そのほかありますか。

事務局 同指針により、一つ連絡がございます。本日の傍聴人には、意見書を配付してございまして、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、委員の皆様へ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。

会長 では、会議次第に沿って進めたいと思います。

 次第の2の議事、議題1、(第2次)白井市空家等対策計画の決定について、説明をお願いいたします。

事務局 それでは、説明の前に議題1の資料の確認をさせていただきます。

 資料は、座席表の次に入っている「令和4年度第3回白井市空家等対策協議会について」が、A4サイズで両面印刷となっているものが3枚。続きまして、議題1資料の1として、「(第2次)白井市空家等対策計画(案)」というホチキス留めされた冊子で、全36ページのもので1冊。さらに、議題1資料の2として、「パブリックコメントの結果について」が、A4サイズで両面印刷となっているものが2枚の合計3種類となります。資料の不足等はないでしょうか。

 では、説明に入りたいと思います。まずは、両面印刷3枚組の「令和4年度第3回白井市空家等対策協議会について」をお手元に御用意ください。この資料は、これまで行った4回の協議会での決定事項や頂いた意見をまとめたものと、本日の議題に関する資料になっております。

 まずは、これまでの協議内容と経過について、簡単ではありますが、振り返ってみたいと思います。

 1ページを御覧ください。

 昨年度は、計画の見直しについて、策定方針や「市民による参加・協働の取組の協議を行い、意見等を反映した見直し計画の素案を作成することができました。

 裏面の2ページを御覧ください。

 今年度の第1回協議会では、作成した見直し計画案の素案について、例えば、市民参加(参加・協働)の取組の例が、自治会・近隣住民に押しつける印象とならないよう、表現の工夫をすることなどの意見を頂き、素案を修正いたしました。

 3ページを御覧ください。

 前回、第2回協議会では、素案の修正稿について、黒枠で囲んだ部分の意見がありました。主に市民目線に立って理解しやすく扱いやすくする助言とともに、素案の御承諾をいただくことができました。

 その後、意見を反映した第2次白井市空家等対策計画を作成しまして、昨年12月にパブリックコメントの募集を行いました。

 以上が、これまでの協議内容と経過の説明となります。

本日の議題につきましては、裏面の4ページを御覧ください。

本日の主題は、議題のとおり、本協議会において、第2次白井市空家等対策計画の決定について承諾を得ることです。主な協議の対象は、前回協議によって修正した部分と、パブリックコメントの意見に対する市の考え方についてになります。

4ページの上段、1、前回協議により修正した部分について、御説明します。

1、市内の空き家の現状と課題について、資料の1、決定案の11ページを御覧ください。

修正した該当部分とページ番号を分かりやすくするため、赤線で囲んでいます。修正の意図は、この図を見て、空き家問題による資産価値の低下は、空き家だけにとどまらず、周辺地域にまで及ぶということを理解しやすくするため、図中の吹き出しの文言を「地域」となっていたものを「周辺地域」に修正したものです。

4ページに戻りまして、2、空家等への対策に関する庁内体制と取組状況について御説明します。

資料の1、31、32ページを併せて御覧ください。

先ほどと同じく、該当部分とページ番号を赤線で囲んでいます。

修正の意図は、このページを読んだ方が、各取組に興味を抱き、詳細な情報に触れることができるようにすることを目的に、各取組の説明書きとQRコードを併記し、興味のある取組があった場合にスマートフォン等でホームページを検索しやすいようにいたしました。

以上が、前回協議により修正した部分についての説明となります。

また、4ページに戻りまして、中段、2、市民参加の手法であるパブリックコメントの募集結果についてを御説明します。

今回のパブリックコメントは、募集期間が12月9日から22日までの14日間。周知は、資料のとおりとなりますが、工夫としてはA4サイズ1枚にまとめた概要版と新旧対照表を計画案に添えて募集し、7日目には市公式SNS、LINEで募集中であることの呼びかけを行いました。その結果、1名の方から3件の意見を頂くことができました。

意見の内容と市の扱い及び考え方につきましては、資料の2が全文になりますが、ここでは概要を御説明します。

1点目の意見は、内容が充実し、対策マニュアルに有効であるということと、作成関係者へのお礼がありました。この意見の扱いとしましては、その他とし、貴重な御意見に対するお礼を掲載することとしました。

2点目の意見は、特定空家等を除いた空家等のフローチャートを作成すべきとのことでした。この意見の扱いとしましては、既掲載とし、該当する部分は、資料1、20ページになります。併せて御覧ください。

該当の部分とページ番号を分かりやすくするため、青線で囲んでいます。市民からの情報提供を頂いた後、不適切管理の空家等に対するフローチャートが既に記載をしています。

3点目の意見は、空家等の所有者と直接交渉している他の関係部署と、市民が話し合うことが重要とし、窓口の建築宅地課は相談内容を吟味し、他の関係部署へ案内し、その後は任せるほうがよいのではないかとのことでした。この意見の扱いとしましては、参考とし、窓口一元化により、苦情のほか様々な相談を受けることで情報の集約ができること、また、市民サービス向上のため、相談者と市担当者間の信頼関係を築けるよう努めていることを記載しました。

以上が、パブリックコメントの募集結果についての説明となります。

では、最後に計画改定までの流れについて、御説明します。

本日、このパブリックコメントの意見の取扱いと第2次計画案について、協議していただきまして、承諾いただけましたら、5ページのスケジュールに沿って、市長決裁により計画を決定し、3月8日開催の行政経営戦略会議で報告する予定です。その後、全庁での共有及び市議会への行政運営報告を行いまして、市民への周知方法につきましては、市ホームページや公式SNS等により行ってまいりたいと考えていますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上で、議題1の説明になります。

会長

ありがとうございます。

ただいまの説明にあったとおり、本日は、この決定案について、協議会として承諾について、協議をしたいと思います。

議事の進行は、資料の「令和4年度第3回白井市空家等対策協議会について」の4ページの赤枠内、1、前回協議により修正した部分についてから順に協議したいと思います。

まずは、決定案の11ページの図の中の修正について、何かありましたらお願いいたします。何でも結構ですので、11ページをお開きください。

どうぞ。何かお気づきの点がございましたら、何でも結構ですので、お願いしたいと思います。●●委員。

●●委員

中身の話じゃないのですが。ほかのページの流れでいくと、この図の中の大きい赤い楕円形の記号は、これは、ここを直したよというのを示すだけの

もので、最終的な図からは抜けるのですよね。

事務局

そのとおりです。

●●委員

その確認だけです。

会長

ありがとうございます。

ほかにお気づき、または御意見等ございましたら、お願いいたします。

なければ、次に移らせていただきたいと思います。

素案の31ページと32ページの空家等への対策に関する庁内連携体制と取組状況のQRコードの追加や、事業の具体的説明の加筆について、何かありましたらお願いいたします。資料の31、32になります。

いかがでしょうか。お気づきの点。今まで会議をやってきて、皆様から頂いた御意見をここにQRコードも含めて追加をしております。もう少しこういうふうに工夫したらいいというのがありましたら、御意見等を頂きたいと思います。

では、次に進めていいですか。よろしいですか。今までずっと議論をしてきた結果ですので。

では、次に、パブリックコメントの募集結果について、何かありましたらお願いいたします。3件のパブリックコメントがございました。それについて、取扱いの説明がありました。このことについて、御意見等あればお願いしたいと思います。

●●委員、お願いします。

●●委員

すごく細かい話で申し訳ないのですが、昨今の報道の状況を見ると、管理不全の空き家というものの扱いがどうも積極的に国のほうでやれる、取り組むような報道がされていまして。そうすると、本当に言葉の話で申し訳ないのですけれども、「不適切管理」というのが、そういうのはちょっと刺激的な言葉なので。2ページの。パブコメの議題2の資料2の2ページ目の例えば右のほうの二つ目のNo. 2の市の考え方のところの3行目とかですね。「不適切管理の空家等」。括弧の中に書いていますけれども。とすると、多少言葉が刺激的だなと思うところもありまして。

さっきの33ページのところで、対象外ですけれども、司法書士会のほうの、あるいはシルバー人材センターの文言ですね。「管理不全」という言葉。ここでこれまでに既に使っておられるわけですし、あと、ざあっと見た範囲では、本文中も「不適切管理」という言葉は、ざあっと見た範囲ではないようなので、併せてパブコメ側のこの結果の資料も、多分、公開されるのでしょうから、「不適切管理」ではなくて「管理不全」という言葉で直しておいたほうが無難かなと思います。

会長 ありがとうございます。

今、●●委員のありました御意見に対して、事務局、何か。回答、分かりますか。

事務局 ありがとうございます。今、国で動いている「管理不全」という言葉と混同したり誤解を招いたりという趣旨で理解いたしました。

●●委員 すみません、逆で。多分、同じことを指しているのしょうから、言葉変えるよりは、一緒に合わせておいたほうがいいんじゃないかというのと。あと、「不適切」という言葉自体がちょっと刺激的なので、「管理不全」という国のほうで地ならししてくれている言葉を使ったほうがいいんじゃないかという、そういう趣旨です。

事務局 そうすると、20ページのところで「不適切管理」という言葉を使ってしまっていたのですが。ちょうど今日、青い囲みをさせていただいたところなのですけれども。

●●委員 そういう意味では、多分、違うものを指しているのであれば、国のほうで地ならししてくれている言葉を使ったほうが無難じゃないかなと思います。

会長 言葉の整理をしたほうがいいですよという御意見だと思います。

いかがでしょうか。

事務局 御指摘のとおり、一通りほかにも出てくるところを見直して、言い回しを変えて、最終的に皆さんに1回送りたいと思います。

会長 いかがでしょうか。よろしいですか、それで。

ありがとうございます。

ほかに何か御意見、御感想がありましたら、お願いいたします。

●●委員、お願いします。

●●委員 パブリックコメントの3についてですけれども。部署間のたらい回しとかは大変ですので、市役所の見解のとおり、窓口の一元化の方向でいいとは思いますが。ただ、相談の窓口、間口を広げた対話をしていただければと思ひまして。

例えば、住んでいない家で固定資産税滞納しているので、どうしたらいいでしょうかという話になったら、当然、税金関係は収納課とか課税課の話になるのですけれども。そちらに任せるというわけではなく、空き家という問題から顕在化したので、今後空き家の管理はどうしているのですかとか、そういった空き家に対する予防のための措置を積極的に、相談に来たら、こちらから持ちかけて対応していったほうが今後の空き家対策になると思いますので、こういったことで間口を広げた対話、相談を受けていただければと考えております。

会長 貴重な御意見ありがとうございます。情報を共有する仕組みをつくったほうがいいという御提案だと思います。

それについて、事務局、何かありますか。

事務局 御指摘のとおり、そのように努めたいと思います。ありがとうございます。

会長 ありがとうございます。では、●●委員、お願いします。

●●委員 33ページの各種団体との連携ということなのですが、白井市シルバーセンター及び千葉司法書士会さんとの要するに連携ということなのでしょうが。この空き地・空き家の最終的な対処に向けた場合に、我々が所属している宅地建物取引業協会、この千葉県内でもかなりの市町村との連携を深めているわけなのですが、ぜひこの我々の宅建協会の因幡支部の白井地区、ぜひ活用していただいて。住民に対しての御指導が日頃の仕事の範囲内において十分御協力できると思いますので、ぜひこの辺も少し考えていただきたいかなと思います。

税制においても、改正案が今年1月1日より3,000万の控除とか、あるいはその他我々業界が挙げての取組をしておりますので、これも実現に至っておりますので、そういうことで、ぜひ我々を使っていただきたいというようなことを御提言申し上げます。

会長 ありがとうございます。官民連携の強化をしてほしいという御意見だと思いますが。いかがでしょうか、事務局。

事務局 ありがとうございます。この後、報告の中でも、令和5年度実施予定の対策というところで説明させていただきたいと思っていたのですが、委員御指摘のとおり、不動産業界さんと連携を強めてやっていきたいというふうに考えておりますので、また相談させていただければと思います。ありがとうございます。

会長 貴重な意見、ありがとうございます。●●委員、それでいいですか。

●●委員 はい。お願いします。

会長 ほかにございますか。

なければ、最後に計画全体でもう一度御意見がありましたら伺いたいと思います。いかがでしょうか。

ここまで4回協議をして、さらには市民の方の意見としてパブリックコメントを経てここまで来ていますが、この計画全体を通して最後にこの部分言っておきたいというのが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 大変今さらで恐縮なのですが、今、31ページのところに赤枠でQRコードをつけていただいて、窓口が分かるようにしていただいて、すごくよ

くなっただと思うのですけれども。逆にQRコードがあることで、スマホが使えないお年寄りなんか窓口で、興味があったときに問合せしたいと思ったときに、電話番号だったりとか、担当課とかそういうのが分からないと。市役所に電話して、この木造住宅耐震診断無料相談会についてと言ったら、すぐにつないでくれるということであればいいのかもしれないのですけれども。QRコードがあつて、それが使える人では便利だけど、お年寄りの方が使えなかったときに、ひょっとしたら電話番号とかあつたほうがいいのかなと思つてしまいました。

会長 ありがとうございます。貴重な御意見。こうやってデジタルがという人と。アナログの部分もありますから、アナログの部分で代表の電話番号が入つたほうがいいという御提案です。

 いかがでしょうか、事務局。

事務局 ありがとうございます。そのとおりに対応させていただきたいと思つます。

会長 ありがとうございます。

 この計画は、いろいろな人に見ていただきたいという主眼がありますので。貴重な御意見ありがとうございます。

 ほかにございますか。

 なければ、今まで4回経てこの計画素案まとまっています。先ほど頂いた御意見も踏まえて、ここでこの案について承認をいただきたいと思つますが。

 この計画案のとおり承認することよろしいでしょうか。

 〔「異議なし」と言う者あり〕

 ありがとうございます。

 承認ということで、この計画、今日頂いた意見も踏まえて、最終的にお願いしたいと思います。どうもありがとうございました。

 それでは、次に移ります。

 次第の3、その他。報告、令和5年度に実施予定の対策について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局 それでは、令和5年度に実施予定の対策について御報告いたします。

 報告用の資料は、「令和5年度に実施予定の対策について」として、A4サイズの5枚組となりますので、御覧ください。よろしいでしょうか。

 令和5年度は、先ほど御承諾いただいた第2次白井市空家等対策計画の初年度となります。そのため、空家等対策に関する基本的な方針に従い、対策の視点4項目と空き家コミュニケーションによる行動を市が積極的に行うこ

とによって、市の基本構想の実現、空き家率の上昇を抑えることを目指してまいりたいと考えています。

具体的には、空家等の所有者等を対象としたアンケート調査を行い、所有者等のニーズを把握し、必要な対策の実行に役立てたいと考えています。

実施の概要は、資料の中段部分を御覧ください。

現在、アンケートの準備段階として、空家等候補の抽出作業を行っています。市内で活用されている地図情報システム、いわゆる統合型GISをベースに、世帯人員ゼロの建物情報、課税の家屋情報、上下水道契約情報から絞り込み作業中で、作業は今年度中に完了する見込みです。

令和5年度からは、抽出された空家等候補を固定資産税情報から所有者等を特定し、アンケートの送付候補を選定いたします。

具体的なアンケートの内容は、先進市を参考としたいと考えています。

今回は好事例として、鎌ヶ谷市が過去に実施した事例を紹介します。初めに、鎌ヶ谷市の空き家の状況について御説明します。当市と比較した表が資料の下段の表になりますので、御覧ください。

白井市から見て、鎌ヶ谷市は北総線で都心方面へ1駅、お隣の市となります。人口数は、当市の1.5倍。住宅総数は、約2倍の規模ですが、空き家総数は約3倍で、当市よりも空き家率が高くなっていました。

しかし、平成30年に行われた直近の住宅・土地統計調査による空き家率では、当市は空き家数とともに上昇傾向が継続しているのに対し、鎌ヶ谷市は空き家数が200件程度減少し、空き家率も13.5%から9.5%に大きく改善が見られ、空き家対策の成果が出始めている自治体の一つとなっています。

今回は、そんな鎌ヶ谷市のアンケートを紹介します。資料を1枚めぐりまして、好事例の紹介1、ページは1ページから5ページになります。特に参考としたい設問は、5ページの間15と16で、所有者の意向や希望を伺っています。この回答により、所有者等への支援策を検討できるのではないかと考えています。

鎌ヶ谷市では、このアンケートを実施した後に、松戸市で既に良好な実績のあった6ページの好事例2の支援策を行ったと伺っています。

具体的には、千葉県宅地建物取引業協会市川支部と協定を締結し、所有者に対し、空家等の有効活用等に関する相談申込兼情報提供同意書を送付し、支援を求める所有者等と不動産業界をつなげる取組を行っており、鎌ヶ谷市の担当者に伺ったところ、売却等の活用に関わる例が増えていると聞いています。

当市においても、この好事例に倣って、まずはアンケート調査を進め、そ

の後、関係団体との連携強化を行ってまいりたいと考えているところです。

そのほか、資料には記載していませんが、昨年11月に●●委員と当市で協議を行いまして、高齢者福祉課を市の主担当、●●委員が相談員という形で、終活個別相談会を3月に創設することを計画しています。

具体的には、対象者は65歳以上の方とし、地域包括支援センター職員同席の下、空き家を含む終活全般の困り事相談を予約制で行うこととしています。

この相談会は、2月15日号の広報しろいで募集する予定ですが、反響を見ながら、定期開催も模索していきたいと聞いています。

以上で報告を終わります。

会長

ありがとうございます。

まず、●●委員、ありがとうございます。よろしくお願いします。

ただいま説明のありましたアンケート、そして今後の取組について、御意見等ございましたらお願いいたします。●●委員、お願いします。

●●委員

多少なりとも自分の専門に近いところの話なので、GIS関係はいろいろとやっています。

それで、他市さんのお話とか聞いているのですが、住民基本台帳の住所データを建物の地図の住所に割り当てて、それで世帯が、住民基本台帳上どこに住んでいるのかというので、住んでいる、住んでいないの判定をされているということだと思えるのですけれども。

最近は大丈夫なのかな。昔、その辺、誤差が結構あって、建物を特定するのは結構手間かかるよみたいな話を聞いたことがあります。その辺、どこまで頑張るべきか、適当なところで、まあ、しょうがない、この地区に何人で、何棟あってみたいな、そういうざっくりした地区の絞り込みレベルぐらいに諦めるか、その辺、判断早くされるとよいと思います。

あと、市内の情報ということは、多分、さっきのお話にあった水道と下水の話から特定していると思うのですが。これも他市さんだったかな。井戸水使っているところは捕捉できないので、そうすると、逆に見落としがちな縁辺部。周辺市街地の、市街地じゃないですね。ぽつんと建っていて、人もあまり通らなくて、結構目立たないんだけど空き家になっちゃったみたいなやつが捕捉が、こういうやり方だと結構きついで、その辺りどうなさるのか。すみません、僕のほうにアイデアがないのですけれども、その辺りを気にされたほうが。人知れず、畑の中とか山の中で朽ちていたみたいなやつが出ちゃう。多分、見落とされちゃうと思うので。

あと、固定資産税で所有者特定でアンケート送付ということは、これ、固定資産税の家屋の通知にアンケートを入れるというお話ですよ。そうでな

いと、建物所有者にアンケートが届かないと思うので。

会長 今の質問、事務局どうですか。

事務局 課税台帳上の所有者の方に送るつもりでいます。

●●委員 それで、別に送っちゃうと手間がかかるので。毎年1回、通知が行くじゃないですか、幾らだ、払えって。あれに入れる自治体さんが結構いらっしゃるようで。

とすると、そろそろその辺の作業が始まっているか、もうちょっと後かもしれないけれども、年度変わってかなり早い段階で、その辺送られると思うので、アンケートの中身詰めるのは、ちょっと急いだほうがよいと思います。

会長 よろしいですか。

事務局 今、計画しているのは、納税通知書と一緒に混ぜ込んでいたアンケートというところは考えていなくて、空家等絞り込んだ後に個別にアンケートを送りたいと思っています。

●●委員 逆に、もうとにかく全員に流していますというふうに開き直ったほうが、何だよこれ、何で俺のところに来るんだよみたいな話にならないので。その辺、市側のほうの姿勢のところと、かなり密接に関わると思うのですけれども。

とにかく幅広く意向を聞きましたみたいな。で、御要望だったら、お答えしますというふうにやるのか。それとも、ちょっとやばそうですよねと言って送るのかで、考え方というか、受け取り方も違うと思うので、その辺、よく検討することをお勧めするのと。

あと、逆に、さっき言ったとおり、全員にバトンが来るなら、早くしないと次年度に間に合わなくなるなと思います。

あと、それで返ってきた情報って、固定資産の情報と紐付けされちゃうので。紐付け出来ちゃうのでという言い方のほうが正しいのかな。それを庁内システムの地図に落とすって、固定資産税の部局としては、業務上知り得た秘密というやつに該当するという考え方をする場合があるので、空き家の特措法で、その辺大丈夫だよとかという根回しは、事前にかなりされておいたほうがいいかなと思います。

会長 ありがとうございます。貴重な御意見。

今後、全体の掘り起こしをどうするかという話だと思うのですけれども。今後の参考にさせていただきたいと思います。貴重な意見ありがとうございます。ほかにございますか。なければ、ここでちょっと休憩をとりたいと思います。今、45分ですから、55分になったら再開をさせていただきたいと思

ます。再開後、最後に皆さんから全体を通して何か御意見、そして、今やっている活動について、御紹介をいただきたいと思います。

それでは、55分まで休憩をさせていただきます。

〔休憩〕

会長

それでは、時間となりましたので再開をさせていただきたいと思います。

もう一度、白井の現状について皆さんと再確認をさせていただきたいのですが、この計画の9ページを見てください。

今の白井市の空き家の率、平成30年度が7.5%。全国が13.6%。千葉県が12.6%ですから、現状ではまだ空き家が少ない状況です。しかし、白井市というのはニュータウンで急速に発展してきたまちです。その方が後期高齢者。2025年問題ということで、これから後期高齢者が一気に増えてきます。

また、白井市の場合は、持ち家が非常に高いということです。8割以上が持ち家ということですので、今後、普通の空き家として、マンションにおける空き家が増えてくるのが懸念されています。そのための対策として、今回つくりましたこの計画に基づいて進めていくことになります。

私はこれを進めるに当たっての鍵は、やはり官民連携だと思います。周辺住民はもとより、民間の皆さんとの協働をどう進めていくか。そういうことによって空き家対策が進められていくと思っていますので、今後とも御審議・御指導のほう、よろしくお願ひしたいと思います。

そこで皆さんに、今皆さんが関わっている事案だったり、そして今後、こういうような取組をしてほしいとか、そういうことを最後に皆さんに聞きたいと思います。

それでは、●●委員、何かございましたらお願いいたします。

●●委員

建物関係は、日々時間がたてば劣化していくものなので、早め早めに対応して予防していくことが重要だと考えていまして。そうした空き家関係は、今、空き家でなくても、将来的に空き家。例えば、親が亡くなって空き家になっている家とかが出てきますので、そういった場合に、今、空き家になっているときに、今後どういった空き家対策がという啓発感。予防、情報提供するだけではなく。今、空き家になっていなくとも、古い家なり、それなりの家にすんでいる人、空き家でない人に向けてのそういった、今後、将来的に空き家になった場合には、どういった対策があるか。そういった啓発活動や情報提供していくことが、将来、予防効果を高める上では重要になってくるのではないかと考えていますので。

また、現代の空き家だけではなく、将来的に全ての家、ある程度の家に向けての啓発活動や情報提供活動を重視していただければと考えております。

会長 ありがとうございます。参考にさせていただきたいと思います。

●●委員、お願いいたします。

●●委員 空き家の発生の抑制と損得というのが密接に関わりがあるというのは、市長も、高齢化が進んでいるからということをおっしゃっていましたがけれども。司法書士としては、相続登記を速やかに市民の方が進めていけるように協力をしていくというのが第一だと考えておりました。

その中で、先ほど御案内のあった終活相談会を定期開催できるように、まず1回開いていただいてみるということで決まっていますし。こちら、市内の司法書士が、今4事務所あるのですけれども、その事務所とはお話をさせていただいて、今後、定期開催をするようになれば協力いただけるということで、皆さん結構前向きに、白井のためなら、ということでお話させていただいたので、非常に心強いなと思っております。

あとは、相続登記が義務化されるですとか、そういった情報も皆さんもう知っている方は結構いらっしゃるのですけれども、事務所のホームページでそういったことを周知していったりとか、無料相談会を事務所で定期開催をしたりとかというのはしていますので、継続して御案内していきたいなと思っているところであります。

あと、市のほうに要請というか。お隣の鎌ヶ谷市が、最近エイジテクノロジーズという会社と提携したというニュース、御覧になりましたか。いないですか。ITの会社で、エイジテクノロジーズという会社と鎌ヶ谷市が提携しましたということで。つい最近なのですけれども。その会社がやっているのは、要は、相続登記を申請するときの申請書類とか必要書類なんかを全部、ネットで入力すれば全部やりますみたいなことを非常に簡単に、自分で申請するのを支援するシステムを構築して、それを提供しているのですけれども。

相続登記って、自分でやるのはすごく大変なんですけれども、やっぱり司法書士に頼むと高いというイメージもあるみたいで。ただ、すごい簡単で、書類さえできれば、もうできるのに、どうしようって思って躊躇している方とかって結構いると思うのですけれども。そういう方々がそのITのシステム、それを市がバックアップして利用できるようにすれば、相続登記、おじいちゃんが亡くなって、お父さんが相続人だけど、その息子さんがネットで全部入力してできるみたいなことも可能なので。そういうシステムの会社と提携するというのも、費用面とかは分からないのですけれども、検討してい

ただいたらいいのではないかなと思いました。

会長 ありがとうございます。やっぱりどんどん仕組みが変わってくるので、官民で情報共有しながら、どれが所有者にとって一番いいかを考えていきたいというふうに思っております。●●委員、お願いいたします。

●●委員 白井市内の空き家率が全国的に、あるいは千葉県の数値より低いという実情なのでしょうが、白井市の場合、家を買替える場所がかなり低い。要するに、市街化区域が他の市町村と比べて面積的にかなり低いので、買替えしようというお客さん、あるいは新規の土地を買いたいと。家を建てたいので、要するに土地を買いたい。そういう場所が、我々の事務所にも、ここ一、二年ですか、かなりの方が買替え希望が出ておりました。ただ、そういう土地が実際ない。

 あるいは、中古住宅の流通も少ない。これは、中古住宅、売却依頼を受けますと、確実に白井市内の場合、売却できるのですよ。ですから、この空き家対策において、この空き家の流通というのは、非常に我々にとっても出していただきたいという部分においては、そういう実情なんですね。

 それと、余談になりますけれども。去年、印西市の滝野というところの千葉ニュータウンの地区なのですが、私のほうで去年の1月ぐらいから依頼された物件がございました。それで、なぜ売れないのだろうという。お客さんは度々見えるのですが、隣家が空き家で、管理がされていない隣家がございまして。来たお客さんが、ですから、その売却する家の隣の家なのですね、その管理されていない家。そういう管理されていない物件で、家は荒れ放題で、木は雑草とか繁茂してしまっていて。来られたお客さんが、隣の方はどういう方なのだかという。我々が依頼されている物件は非常にいい物件で、それでも隣家がそういう状況になっていますと、買われる方も心配というか。隣家の方、どういう神経なの、持ち主の方というか。

 そういうことがありまして、印西市のほうに2回ほど、行政指導で何とかならないかと言いましたら、2回目に所有者さんに、管理のほうをしっかりとやってくれと強い要望を出していただいて、きれいになりまして。そうしましたら、その家が売れたと。去年の12月ですね。約1年かかりましたけれども、そういう家が隣家にございまして、やっぱり流通においても影響が受けるということなのです。

 それと、私らが所属している全宅連との活動の中で、所有者不明土地の対処に向け、民法等一部改正、相続土地国庫帰属法、相続登記義務化が段階的に施行されるよう、国交省に答申しております。それと、国交省の不動産ビジョン2030に記載の不動産の畳み方、あるいは実家じまいについての重要性

ノウハウ等、お伝えしていることになっております。

本会では、その都度、空き家・空き地対策の要するに税制改正とか行っております。ぜひ白井市においても、こういう情報発信において、今後、空き家の対処に向けて、ぜひ発信願いたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長

ありがとうございます。当然、今、国の法律、民法、変わってきていますので、そういった情報は、常に周知をしてもらって対応していきたいと思っています。

それと、今、話があったように、空き家があると、周辺にも大分影響を与えて資産価値も下がるというお話もいただきましたので、まずはこの計画に基づいて、今既存の空き家の対応をしてみたいと思います。そしてさらに、空き家を増やさないためのことも、この計画に取り組んでおりますので、この計画をしっかりと実行させていただきたいというふうに思っております。ありがとうございます。●●委員、お願いいたします。

●●委員

空き家の委員会、いろいろなところで僕も、白井市さんも含めて委員で呼んでいただいているので、勉強がてら、いろいろとさっきお話の出た国庫に帰属する。ただ、あれ、別の市で改変になりそうなんですみたいなお話で、これかと思って調べたのですけれども。事前に所有者側で家のけた後に、土地は返せるようですよ。ということは、ハードルは下がっていないというか、かえって明示されていない以上、上がったんじゃないかなというのが僕の印象。

少なくとも、自分の財産について、相続しちゃったので、もうないのですけれども、もしそういう立場で、これ、どうも扱い切れないから国庫に返納しようみたいなことを考えたときに、建物の除去費用がないから困っている人たちが多分ほとんどだと思うので、何にも前進しないんじゃないかなというのが、個人的、自分のプライベートな人間としての印象でした。

前回の委員会で、たしか某市さんで人口が上側にバーンと外れて立地適正化計画やめたよというお話したと思うのですけれども。それで、一応僕の専門なので調べたのです。1都3県、国勢調査の時系列で含みまして、2020年国調まで調べたら、もうそんなに目立って人口は増えていないのです。

ただ、当初の下がるという予測が上側に触れたから計画年次のときにガンと上がるという、そういう予測になっちゃったみたいなのです。ただ、相変わらず23区の埋立地の辺りとかは、どんどん、どんどん人口が増えていってというのは、それは分かったのです。

それでいくと、前回もお話したとおり、白井市さんも人口自体は微減ぐ

らいですよ。現状維持でしたっけ。

会長 大体、現状維持です。

●●委員 なので、前回お話ししたとおりで、多分まだ余裕はある。空き家対策に備えるだけの時間は多分あるだろうと思いますので、この計画の間に、次に来るであろう、地方でガンガンガン下がり続けるのは、もうどうにもならないと思うので、その状況を勉強しながら、白井で実際に何をやるのかお考えになるだけの時間的余裕は今のうちに稼いでおいて、かといって、具体的に何をすればいいのかというアイデアはないのですけれども。すみません。ないのですけれども、時間的余裕は稼げているよというのが僕の印象です。

会長 ありがとうございます。今の人口のことを言いますと、うちは平成30年。そのときは6万3,700がピークでした。今現在、令和4年度が6万2,800です。令和4年度だけ見ちゃうと微増なんです。それまで下がっていた。中を分析してみると、社会減は、転入転出はそんなに変わっていない。自然減なんです。高齢化の人たちが亡くなって、子供の出生率が下がってきていますので、これで今まで減ってきたことが分かりました。具体的に言うと、亡くなる方が年間で600人前後。生まれる子供さんが300人前後ですので、これだけで300人減りますので、これが今の白井の実態です。

ですから、先生おっしゃったように、まだまだ少し余裕があるのが事実ですが、私が先ほど言いましたように、これから一気に高齢化が、独居が進んでくるのが懸念されます。

●●委員 一昨日、別の自治体の空き家の審議会が出た話題なのですけれども。その自治体さんで空き家の除却費用補助をするよという制度を今、予算審議に出していて、通ればもう積極的にやりますと。そのときに出た質問なのですけれども、特定空家になったら、それは適用外にするよと。それは何でだ、という話で。

自主的にやっていただくのを促すのであって、特定空家に認定された後、それを。そういう意味ではモラルハザードに陥っているような状況ですから、それに入る前にやるのを促すような制度ということで、今、予算を。審議会の場に出ているので、多分、つきそうなんだと思うのですけれども。ということで、その考え方まで含めて、御紹介しないといけないなと思って。

会長 ありがとうございます。

では、●●委員、何か御意見、御感想がありましたら。何でも結構ですよ。今、困っていることでもいいです。

●●委員 私は今、住んでいるところは在来区に住んでおります。今までこの計画なんかを見ると、都市部についてこうなっているのは、都市部重点というか、

そういう感じが受けるところです。

調整区域内の不動産の動きというのをもっと。これは市の範囲ではなくて、国の法律なんか大きく起因するとは思いますが。農村部を見ていると、独り者がそれこそ多くて。行く行くは、この部落なくなっちゃうんじゃないかというぐらいのものがああります。

うまくしゃべれないんですけども。

会長 ●●委員、いいですよ。地域の格差があるということですよ。

●●委員 そうですね。

会長 地域によっては衰退してくるものもあるし、そういうことにも目を。

●●委員 届くようにやっていただきたい。

会長 はい。ありがとうございます。

それでは、●●委員、よろしくお願いします。

●●委員 私が今日感じたことなのですけども。令和5年に実施予定の対策についてということで伺っております。その中で令和5年の大体の活動計画みたいなものがあるのだけども、具体的に今後出てくるのかなと思いますが。年度のスケジュールをちゃんと立てたものが必要なのかなというのと、その結果ですね。そちらのほう、市のホームページで検索してみると、空き家対策協議会委員で検索しますと出てきて、議事録とかもそこで拝見はできるようなんですけども、この対策協議会委員、この活動がどれぐらい知れ渡っているかというところで非常に疑問がありまして。なかなか、その議事を見ている人がどれぐらいいるのかというところなのですね。

なので、もうちょっと、白井市のホームページ見ますと、SDGs とかが最近流行ってまして、市のほうもその取組があって、「住み続けられるまちづくりを」とか、「つくる責任、つかう責任」、こちらのほうも関わってくるのかなと思います。なので、こういうところにも、そういう今回のこういった活動を盛り込んで、市のほうのホームページ等ももうちょっと活用して、こういった活動をもっと普及させたほうがいいかなと思います。

実際、このパブリックコメントのほうも3件。でも、1名の方だけということなので、その浸透性の低さを痛感したところです。なので、そういうところのせっかくの活動、先ほども何度か懸案に上がっていたんですけども、今、空き家率が7.5%。非常に低いということなのですけども、これを楽観視するのか、それとも、将来的に考えて非常に危険を感じるべきなのかというところで、今、まだ、先ほども先生方おっしゃっていたんですけども、7.5%の時点で、今こういった活動をやっていることが非常に大切だなと思っています。

これがもうちょっと上がっているときにやっても、時すでに遅しということになりかねないので。今、せつかくやっていることをやっぱりより周知させたほうが、今後、こういった空き家に対する意識というのを植え付けるみたいなどころはあるかなと思いますので。そういったところのアピールをもうちょっとし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。貴重な御意見。今日この計画ができれば、これを広くいろいろな関係者、市民に周知をしていきたいと思っております。

それでは、●●委員。

●●委員 警察における空き家の取扱いなのですが、一昨年になります。令和3年度なのですけれども、空き家に対する侵入窃盗が多発した時期がありました。何でかは分からないのですが、一昨年です。昨年はほぼありませんでした。一昨年、非常に多発しまして。

空き家というのは、基本的には、ほとんどの被害があったのは独居の方が住んでいて、そのままお亡くなりになって空き家になってしまったという家なのですが。当然、家族は遠方に住んでおりますので、なかなか見に来られないのですね。久しぶりに家の様子を見に行ったら、荒らされていたと。どうやらいろいろな物を盗まれていったというような。なかなか被害実態が分からないのですね。実際、家族も住んでいたときに、お母さんなりお父さんが、どこにお金、金目のものとか、貴重なものを置いていたか分からないので、実際、何が被害に遭ったか分からない。ただ、家が荒らされている、鍵が壊されている、そういう状況がありました。

なので、なかなか被害の時間も特定できないのですね。いつそういう犯人が入ったか。だから、なかなか犯人もいまだに捕まっておりませんが、そういうのが一昨年ありました。なので、犯人が捕まりづらいので、被害時間も分からないということなので、なかなか警察も難しいのですが。

対応としましては、まず管内の実態把握ですね、それをしまして、実際、空き家というのはどこにあるのか、なかなか把握が難しいので。その辺を所管部員、交番の警察官に見回ってもらって管内の実態把握をして、空き家もパトロールの対象に入れて、そういった不審者の発見に努めていこうと思っております。

また、空き家については、ホームレスまたは不法在留の外国人などが住み着いてしまうケースも見られますので。そういった者たちは、例えば火の管理ですとか、そういったものがずさんなので、火災が発生しやすいということもあります。なので、空き家は増加しますと、管内の治安の悪化につながりますので、今後、必要な対策だと思われまますので、警察としましては、空

き家の実態把握、管内の実態把握、そしてパトロールを重点的にしていこうと思っております。以上です。

会長 ありがとうございます。空き家が犯罪の温床になるということで、これからもお互い情報共有をして、役割分担の下で取り組んでいきたいというふうに思っております。最後に、●●委員、お願いします。

●●委員 私も消防部の予防課に勤務しております、建物関係の申請ですとか消防設備の申請というのが必ず上がってくるのですね、うちのところに。

最近思っているのが、ここ一、二年なのですが、大規模なグループホームじゃなくて空き家を買って、そういう福祉の会社が、グループホームがここ一、二年結構増えております。

聞いた話によると、大体、空き家でグループホームをつくるとか、住宅地の中のすぐそばに、また、隣家があったりするような場所がほとんどなのですが、やはり在来地区ですか。白井市でいうと、16号より北側の方面であれば、ぽつんと一軒家じゃないですけども、大きい住宅が空き家になっているというところも多分あると思います。そういった福祉の関係から、ごみごみした住宅地じゃなくて、ちょっと景色が開けたと、庭がちょっと広くて、周りが山が見えたりとか、そういった田んぼが見えたりというところも探しているということを言っておりましたので。そうすると、お年寄りの方なんかはちょっと心が休まるというようなのを伺いました。

なかなか田舎のほうのところだと売るのが難しいでしょうから、そういった不動産と福祉と宅地課のほうの連携というのにも必要になってくるのかなと思いました。

あと1点ですけども、前回の会議の後に、空き家になっているところが自分の同級生のところがありまして。やはりお年寄り独り暮らしだったんですけども、もう一人じゃ暮らせなくなってしまったということで、親戚が面倒を見ているような状況なのですが。売ろうと思っても、やはり売れないと言っていました。交通の便が悪い、ちょっと県道から奥まったところにある、周りの道も狭い、お店もない。幾らでもいいから買ってくれと言っても、不動産屋さんで買えないですというふうに言われたそうです。

だから、寄附しようとしたのですね、どこかに。NPO法人か何か。NPO法人のほうでも、ここの土地と家屋もらっても、ちょっと価値がないので、維持するのにうちの法人としても大変だと言われて、それも断られちゃったと。今、困っていますというのを実際に言っておりました。

私からは、以上、情報提供じゃないですけども、こんな実例があったということで報告させていただきます。

会長 ありがとうございます。

皆さん、本当にありがとうございました。令和3年から始めて約2年近くたちまして、やっと白井市の空き家対策の方向性を示す計画ができました。本当にいろいろな貴重な御意見を頂きまして、ありがとうございます。

ただ、この計画はつくって終わりではなくて、この計画に基づいて、これから実行することが大変重要になってきます。今後とも、いろいろな分野の方たちと情報を共有しながら、それぞれの役割分担の下で進めていきたいと思っておりますので、今後とも御支援、御指導のほう、よろしく願います。

最後になるけれども、事務局から何かありますか。

事務局 本日も貴重な御意見ありがとうございました。皆様に頂いた意見、計画につきましても、「管理不全」という言葉に統一的にさせていただくということと、31ページ、32ページのところ、電話番号とか連絡先、きちんと書いてというところで引き続き対応させていただきます。ありがとうございました。

今後について御連絡をいたします。本日の会議録につきましても、整い次第、確認のため委員の皆様へ送付いたしますので、指摘等ございましたら、御連絡くださいますようお願いいたします。

また、委員報酬の支払いは、指定口座へ振込を行います。入金予定日が確定しましたら御連絡をいたしますので、入金の確認をお願いします。

来年度以降の協議会につきましても、2回程度予定しております。初回は10月頃になろうかと思っております。なお、特定空家等に認定すべき案件があった場合は、臨時で開催する可能性もございますので、引き続きよろしくお願いいたします。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4年度第3回白井市空家等対策協議会を閉会いたします。どうもお疲れさまでした。

午前11時28分 閉会