

白井市空家等対策協議会委員委嘱状交付式及び
令和3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3年10月19日（火）午後1時30分から午後3時50分まで
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、野口委員、大川委員、石田委員、中野委員、丹羽委員
4. 欠席者 なし
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、松岡市民活動支援課長、香取主任主事、鈴木環境課長、長谷川係長
6. 傍聴者 5人
7. 議題
議題1 会長・副会長の選出について
議題2 現行の白井市空家等対策計画と見直し計画の策定方針について
議題3 白井市特定空家等の判断基準（案）について
8. 議事

事務局 お待たせいたしました。委員の皆様、本日はお忙しい中御出席くださいます。誠にありがとうございます。私は本日の進行を務めます、建築宅地課の藤川と申します。よろしく申し上げます。それでは、早速ではございますが、ただいまから令和3年度白井市空家等対策協議会の委嘱状交付式を開催します。はじめに、委嘱状の交付を行います。笠井市長から皆様に委嘱状を委員の皆様の座席前にてお渡しします。御一人ずつ御名前をお呼びしますので、その場にて御起立をお願いします。

〔委嘱状の交付〕

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をいただきます。笠井市長、お願いします。

笠井市長 皆様こんにちは。ただいま紹介をいただきました市長の笠井です。

本日は御多忙の中、令和3年度第1回白井市空家等対策協議会に御出席を賜りまして、心からお礼を申し上げます。また、皆様には委員を引き受けていただきまして、重ねてお礼を申し上げます。

白井市の現状について、少しお話をさせていただきたいと思います。

白井市は、千葉ニュータウン街開きからもう40年以上経過をしております。これはニュータウン内に戸建ての住宅が多く点在しております。40年も経ち

ますと、空き家が増えてきている現状でございます。今の空き家率でございますが、これは30年の調査では、白井市の空き家率というのが全体の7.5%でございました。県はと申しますと、県は12.6%。ですから、白井市のほうが県平均よりも5ポイント低い値です。さらに、国の空き家率については13.6%ですから、国、県よりは白井市が空き家率が低い現状にあります。

ただ、皆様御承知のとおり、白井市は高齢化が進んでおります。65歳以上の高齢化率は、令和3年4月時点では高齢化率が27.3%でございました。国においては29%を超えていますから、まだまだ国よりも高齢化率は低い状況にあります。

しかし、この白井市というのは、ニュータウンで発展してきた街でございます。今後、ニュータウンの人たちは一気に高齢化が加速をいたします。

また、人口減少も始まっています。一番ピーク時には6万3,700人を超えた人口が、今現在が6万2,800人ですから、大体1%の人口がここにきて減少してきております。

このような状況の中で、やはり今後、空き家というのがますます増えてくるのが懸念をしております。旧地区におきましても空き家も増えてきておりますので、今後、今、白井市は県平均や国平均より低いからといって、この対策を怠っていると、これから大きな課題に直面をいたします。ですから、今のうちからこの空き家対策についても進めていきたいというふうに考えているところでございます。

実際、近年大きな台風、洪水等被害がありまして、空き家ですといろいろな弊害が生じてきています。当然、景観面や防犯面、そして環境面についてなど、いろいろな面でこの課題をクリアしなければいけないというふうに考えているところでございます。

最近でも、市民の方から空き家に対する問合せが多く出てきております。そういう中で、白井市においては、今日はいろいろな課の職員が参加をさせていただいております。環境課だったり、都市計画課だったり、建築宅地課だったり、市民活動と、いろいろな課の職員が一体となって、この空き家対策に取り組んでいきたいというふうに考えています。

今日は、現行の白井市の空家等対策計画というのがございます。これは前回作った計画です。これを今回は見直しをしていきたいというふうに考えております。前に作ったものから、大分社会情勢や環境が変化をしてくきましたので、この部分について見直しを図っていきたく思います。

さらには、特定空家の基準というものを今回設けようということで、これについても皆さんの御意見等を確認しながら、白井市の基準を作成していきたい

というふうに考えています。

今回はいろいろな専門家の方が集まっていたいて、白井市の空き家対策について忌憚のない御意見を頂いて、市の取組をまとめていきたいと思っておりますので、どうか、任期3年ありますが、よろしくお願ひしたいと思っております。以上でございます。

事務局 ありがとうございます。

本日の会議は、委員の皆様選任後初めての会議でございますので、委員の皆様には自己紹介をお願いしたいと思います。それぞれ、所属、お名前のほか、経歴や、普段なさっている業務の内容などを、お一人につき1分程度お話しただきたいと思っております。

それでは、名簿順に、岩井様よりお願いいたします。

岩井委員 岩井聡明と申します。白井駅前で弁護士をして5年ほどになっております。白井市の実情を交えた上で空き家対策をしていければと思っております。

相談の内容でよく受けることなのですけれども、親が亡くなったところ、市役所のほうから固定資産税納付通知書が来たけれども、どうしたらいいですかなんて相談を受けることがあるのですけれども、その場合、固定資産税の土地でも不動産でもまず聞くことは、売れそうな土地ですかと聞いたところ、駅から離れていて売れないような土地ですと、そういった状況ですと、ほかに資産もなければ、私としては、相続放棄とかして一切関与しないという方向がいいのではないかということをお話ししたりすることがあります。そういった相談内容が、結果的に空き家という状況を生み出しているという側面もあるのではないかと思っておりますので、今後こういった空き家対策に関する委員会ですらそういった空き家対策に対する対策ができて、いい方向に進めばいいのではないかと考えております。今後ともよろしくお願ひいたします。

藤田委員 白井市で司法書士をしております藤田奈緒と申します。よろしくお願ひいたします。

私はニュータウンのできた頃、昭和55年に白井市に来まして、ずっと白井市で育ってまいりました地元の者なのですけれども、平成23年1月に堀込の実家で開業しまして、今は根というところで、駅の近くなのですけれども、そこに移転しまして司法書士業をしております。

弁護士の先生と同じように、相続の御相談なんかも市内の方から多く頂いております、うちにいらっしゃる方は、要らないんだけどねと言いながらも、名義を変えなきゃいけないとか、管理しなきゃいけないという自覚がある方が当然いらっしゃって名義も変えていただいているので、住んでいないかもしれないけれども、管理している方が大半なのですけれども。うちにいらっしゃる

前に、相続があっても、もう要らないし放っておこうという方が、潜在的にかなりの数いらっしゃると思うので、そういった方々に、空き家になってしまっ
てからの対策は当然なのですけれども、そうしないための空き家をつくら
ないための対策をしないことには、空き家はどうしても増えていってしまう
と思うので。

その辺は素人なのですけれども、白井市民として、市が盛り上がって、それ
こそ需要が高まれば、空き家の活用方法も増えると思いますし、白井の魅
力を高めていくということも総合的にしていくことで、空き家が自ずと減
ってくるような、そういう前向きな議論がしていけたらいいなと思ってお
ります。よろしくをお願いします。

富澤委員 宅建協会印旛支部の白井地区に所属しております、富澤ハウジングの代表
の富澤です。

私は平成10年に会社を興しまして今般に至っておりますが、地元の方の御協
力を頂きまして、何とか商売をさせていただいているということです。

当宅建協会に加盟している白井地区の方は約16社と、比較的、人口の割には
少ないなと思いますが、当印旛支部管内の今般の空き家対策協議会設置して
いる7地区では、佐倉、栄町がかなりの空き家対策の実績を売買において実績を
つくっていると聞いております。白井市においても、今般の設立により、白井
市民の空き家でお困りの方に適切な助言を送り、少しでも空き家が解消するよ
うに努力できればなと思いますので、今後ともひとつよろしくお願いいたしま
す。失礼します。

寺木委員 千葉工業大学の寺木でございます。

経歴は、10年ほど前まで、入った当時は建設省だったのですが、2000年に独
立行政法人の建築研究所というところになりまして、そこでずっと都市計画の
分野の研究者として仕事をしてまいりました。千葉工業大学でも、都市計画と
かそちらが専門で、学生さんといろいろと研究をしているところでございます。

ただ、なぜか最近、空き家の委員会のお声がいろいろなところから頂いてお
りまして、そのあたり、御専門の方々よりも、変わった別の視点からアドバイ
スを求めていらっしゃる自治体さんが多いのかなと思っております。ですので、
必ずしも専門家というわけではございませんが、そういう都市計画なり、別の
立場から御協力できればなと思っております。微力を尽くしますので、よろし
くお願いいたします。

野口委員 野口です。よろしくをお願いします。

名簿では神奈川県横浜商科大学となっておりますが、専門は先生と一緒に、
都市計画を専門にしております。

言われたとおり、最近は空き家を含めた住宅政策に大分関わってきておりますし、ましてや今年、法律改正になりましたが、所有者不明土地法関連も大分関わらせていただきました。あと、後ほどまた話させていただければと思いますが、白井市では長い間まちづくり審議会をやらせていただいております、少し行政をお願いして、空き家問題はまちづくりに関する話なので入れさせてくれとお願いしたら、部長さんから、いいよという話を頂きまして、参加させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

大川委員 大川でございます。社会福祉協議会からやってまいりました。空き家対策協議会という全く荷が重いところですが、何とか御協力していければと思います。全くのど素人で、よろしく願いいたします。

石田委員 白井市自治連合会から、石田里美と申します。自治連ということですので、私の自治会は、白井の中でも大きい自治会なのですね。1,025世帯というかなり大きい自治会なのですが、その中でも、やはり一番、空き家というのが自治会だと思います。一番の本当に現場で生の声を伝えるのが私の仕事ではないかなと思っております。

それに先立って、5月、6月と、今年、空き家を1軒体験いたしました。その中で、市と連携を取りまして、何とか生い茂った木を伐採することができたのです。そのときに、一つやっと解決できたかなと思って、ほっとしたところだったので、つい最近もその現場を見てきました。木が伐採されて、お天気も本当にこうこうと日が当たるところで、草がもうこんなに高く伸びているのです。それで、空き家対策というのは、何をもって終結なのかなというふうに自分で実感いたしました。

掲げている防犯も環境も美観も、本当の意味で何をもってこの空き家を終結させるのかというのが、自分の中でもいろいろ考える中で、その1軒空き家を体験したことによって、この部分はここ、この部分はここの課とかというふうに言われるのですけれども、この資料の中にもありますが、ここに行ったら、この問題は解決をできるというような専門のところを設けるべきではないかなというふうに、一つ事例を体験した私の実体験が、そういうふうにすぐ動いてもらえる、すぐできる課というところの設置が一番そういう意味では身近に感じるころかなと思って、私の体験談ですけれども、今後こういうことを自治会、本当にたくさん抱えておりますので、皆様に助けをいただきながら、自分の中でも解決できていったらいいかなと思っておりますので、よろしく願いいたします。

中野委員 私は印西警察署の生活安全課長の中野と申します。よろしく願いいたします。

私ども警察という立場からしますと、今回、空き家対策の協議会の委員ということで委嘱のほうを受けさせていただきました。

警察とすると二つの観点がありまして、一つは犯罪の抑止ということが1点と、あとは災害時ですね。災害時の際の空き家の対応ということで、実際いろいろな行政機関のほうも同じく空き家対策の協議会というのは実際やっていらっしゃると思うのですけれども、いざというときに、すぐ何でもできるかという、実際その所有の関係ですとか、いろいろな法律の関係がありますので、何でもかんでもすぐ即時強制でできないという観点がありますので、こういったのは常日頃から、こういった協議会等だとかいろいろなところで、実際の所有者が近隣にいるものなのか、それとも遠方にあるものなのか、地道な調査だとか連絡、その上で初めて対応できるということが実際に多々あると思いますので、皆様のいろいろな御協力だとか知識、経験というのをそれぞれ生かして進めていけたらいいと思っています。よろしくお願いいたします。

丹羽委員 印西地区消防組合予防課の丹羽と申します。

やはり消防の目線になってしまうのですけれども、私たちが見たときに火災予防上、危険が認められる場合ですとか、それぞれの空き家の状況について、私の場合、予防課については5年ほどおりまして、5年目になりますかね。うちの印西地区消防組合としては、この白井市さん、印西市さんと2市扱ってまして、今、空き家の話というのは、やはり印西市さんもやられているところでございますし、その観点からお話しできることがあればと思っております。

基本的には、消防法、先ほども申しましたけれども、火災予防というところが重点の視点になるかと思いますが、お話しできることをさせていただき、御協力できればと思っております。よろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。

続きまして、関係課職員の紹介をさせていただきます。

〔 関係課及び事務局の紹介は省略 〕

事務局 続きまして、委嘱状交付式に引き続いて、令和3年度第1回白井市空家等対策協議会を開催いたします。

初めに、事務局より2点報告させていただきます。

まず1点目、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1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、委員の皆様10名中、皆様おそろいですので、過半数を超えており、本日の会議が成立することを報告します。

2点目、本協議会につきましては、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き、原則公開となっております。会議録作成のため、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、「委員」と表記します。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、発言の趣旨に鑑み工夫させていただきますので、御了承ください。

続きまして、資料の確認ですが、次第関係はA4版で会議次第が1枚、座席表、委員名簿が各1枚、「白井市空家等対策協議会について」が1枚の合計4枚です。議題1の資料がA4版で1枚、議題2の資料については、A4版で3種類。資料1が1枚、資料2はホチキス留め1部。本日、机に置かせていただいた追加資料については、議題2において使うものです。追加資料が1部。議題3の資料は、A4版の資料1が1部、A3版、折り込みの資料2及び3が各1部の合計3種類となっております。不足がありましたらお知らせください。会議が始まった後でも、その場で言ういただければお持ちいたします。

それでは、会議に移ります。着座にて失礼いたします。本日の会議は、午後3時30分までを予定しています。会議中の発言方法につきましては、発言がある場合は会長の指名に基づき発言くださいますようお願いいたします。

なお、議題の進行につきましては、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、議題の一つ目で会長を選任することとしていますので、会長の選任までは私のほうで進めさせていただきますので、御了承ください。

また、議題に入る前に、本協議会の目的と今後のスケジュールについて、簡単に御説明させていただきます。

本協議会は、市の第5次総合計画の分野別事業、空き家対策事業の一つとして行われ、各種協議事項について、委員それぞれが部門ごとの専門家として意見することで空き家対策を一層推進することを目的としています。

本協議会が扱う協議事項は、中段に記載の三つの事項でございます。当面は現行の空家等対策計画の見直しと、特定空家等の判定基準の作成を予定しているところです。

資料の「白井市空家等対策協議会について」、A4版の下半分がスケジュールが入っているようなものになります。開催のスケジュールは、今年度は2回、来年度は3回を予定しておりまして、計画の見直しは、来年度末までに改訂、特定空家の判定基準については今年度内に策定をそれぞれ目指し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。

では、議題に入ります。

まず議題1、会長、副会長の選出について。

資料は、右上に議題1、資料1と記載されているA4版1枚になります。

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となっております。

まずは会長について、皆さんの御意見を伺います。

笠井委員。

笠井委員 自分のほうから提案するのも何ですが、今回、空き家対策ということで、これから白井市にとって大きなテーマになるということで、私のほうが会長職に立候補させていただきたいのですが、いかがでしょうか。ただし、会長になったからといって、行政のペースで全て進めることはいたしませんので、会議は合議制ですので、皆さんの意見を聞きながらまとめていきたいと思っておりますので、よろしく御協力お願いいたします。

事務局 笠井委員のほうから立候補いただきましたが、皆様、御意見どうでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

事務局 異議なしということで、皆様よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

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、皆様の意見をお願いいたします。

笠井委員。

笠井委員 すみません、たびたび登場して。

私が会長ということで、行政面が主ですから、副会長には専門家の視点ということで、寺木委員にできれば副会長をお願いして、私のサポートのほうに回っていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

事務局 寺木委員、よろしいでしょうか。

寺木委員 お受けいたします。

事務局 ありがとうございます。

それでは、会長には笠井委員、副会長には寺木委員に決定とさせていただきます。ありがとうございます。

では、改めて、本協議会の会長として御就任いただきました会長より御挨拶をいただきたいと思えます。よろしく申し上げます。

会長 会長ということで皆さんから選んでいただきまして、ありがとうございます。

冒頭でお話ししたとおり、これから白井市が抱える課題の一つのテーマとして空き家対策というのを市を挙げて取り組んでいますので、皆さんの忌憚のな

い御意見等を頂きたいと思えます。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。

それでは、会長、会長席のほうにお願ひいたします。

ここからの議事については、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られております。

それでは、会長、議事についてよろしくお願ひいたします。

会長 進行のほうを着座にて進めさせていただきたいと思えます。

先ほど冒頭に言いましたが、私が会長だからと申して、私のほうで全て進めるわけではございません。せつかくいろいろな分野の専門の先生方が参加をしておりますので、忌憚のない御意見を集約して、そして進めていきたいと思っております。

それでは早速、議題2の現行の白井市空家等対策計画と見直し計画の策定方針について、事務局のほうから説明いたしますので、よろしくお願ひいたします。

事務局 それでは、現行の白井市空家等対策計画と見直し計画の策定方針について御説明いたします。着座にて失礼します。

開会前に説明したとおり、資料で確認できる部分はなるべく割愛しながらの説明となります。

それでは、事前に配付した議題2の資料1と2、それに、本日配付した追加資料を加えた三つの資料を御覧ください。

まず、現行の空家等対策計画を御説明いたします。資料1を御覧ください。

現行の白井市空家等対策計画は、平成27年5月26日に全面施行された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、白井市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を推進し、市民が安心して暮らせるまちづくりを目的に平成30年2月に策定いたしました。

この計画は、当市の空き家率が全国や千葉県よりも低い値で推移していることから、今後も空き家率の上昇を抑えるため、空家等の発生を予防することに重点を置く方針としています。

この方針に基づく対策を進めるため、令和元年11月に関係9課で構成する空家等対策推進連絡会を組織し、庁内の連携強化を図り、各対策に取り組んでいるところです。

具体的な庁内連携や取組みについては、本日追加で配付した追加資料の2ページから4ページと、啓発チラシを御覧ください。2ページは庁内連携を示したスキーム図になります。

適正な管理がなされていない空き家における市民からの通報は、図中のSTEP1のとおり、相談窓口の一元化で通報者にとって分かりやすい体制を整えています。

空き家の所有者に対しては、その状況によって環境課や市民活動支援課が現場で状況を確認し、適正管理を促す文書の送付を行っています。

図中の助言・立入調査以降は、特定空家関連となりますので、判定基準が策定された後、対応できるようになります。

3から4ページにつきましては、現行の計画の第4章と第5章に掲げる対策ごとにと組を記載していき、対策の中心となる所有者の意識啓発については、市役所の各種業務の中で市民と対面できる機会に添付の啓発チラシを配布しているところです。

以上が現行の計画と取組の説明になりますが、この計画は現在4年目を迎え、来年が計画の最終年度のため、見直し計画の策定に着手するものです。

事務局としましては、見直し計画はこれまでの空き家対策をより一層推進することを目的にしたいと考えております。

策定に当たり、策定方針が今後の重要な鍵となりますので、この議題2では、策定方針について協議をお願いしたいと思います。

では、策定方針の事務局案について御説明します。資料1に戻りまして、1ページ下段、5、策定の方針を御覧ください。

事務局案は、現行の計画の策定時と現状の空き家数はやや増加の傾向が見られますが著しい変化は見られませんが、今後も進む少子高齢化や人口減少によって高齢世帯の単独世帯の増加が見込まれ、これに伴い空き家が増加する可能性もあることから、今後も発生を予防することが重要であると捉えています見直し計画でも、現行の方針は変えず、踏襲したいと考えています。その上で、今後の市民参加や協議会での御意見と、これまでの各対応の効果や経験を踏まえ、各対策について必要な見直しをしたいと考えております。

資料2を御覧ください。

こちらは現行の計画、全32ページになります。この資料は、先ほどの事務局案に基づき、現行の計画に修正が見込まれる部分に3色の囲みを設け、見直しを予定する部分を明示しているものです。囲いの色分けは、見直しの種類ごとに分けていき、各種データの時点修正を赤色、今後、皆様から御意見を伺いながら見直したい部分を緑色、削除をする部分を青色としています。

なお、各種データで最新の住宅土地統計調査などから既に判明しているものは、各ページにピンク色のインデックスで記載していますので、参考までに御確認ください。

最後に、繰り返しのようになりますが、本日は見直し計画の策定方針について協議をお願いいたします。

説明は以上になります。

会長 ありがとうございます。

今、事務局のほうから見直しの方針というのが示されました。これについて、説明追加、また御意見等がございましたら、いろいろな御意見を頂きたいと思っております。よろしくをお願いいたします。何でも結構です。

●●委員。

●●委員 早めに話さないで、考えていることを忘れてしまう年になっているので、早めに話させていただきます。幾つかお願いもあります。

実は、昨日思い立っていろいろなデータを見たのですが、先ほど会長さんからありましたように、大分高齢化が進んでいるということで、要するに予防が非常に重要になるというのは同じ認識なのだろうと思うのですが。それにしても、国勢調査、27年の冬ですね。新しいのが徐々に出ると思いますが、見たら、夫婦とも65歳以上の高齢者、夫婦世帯で持家の方が2,430戸あるというデータがありました。これが将来、場合によって空き家になる可能性がある戸建て住宅と区分所有マンションだろうと思っています。そうすると、非常に予防が重要になる。

東京圏で戸建ての空き家率は大体2～3%だろうと私は思っているのですが、その中でも白井は非常に少ないと。しかし、ここで安心してはいけません。今後、急激に65歳以上、27年の時点で65歳以上ですから、もう20年すると、ちょっと大変なことになる可能性があるかと。

そのときに、不動産業界の方から教えていただきたいのですが、需要がないと、都市がコンパクトになっていきますから、ただ、コロナでまた広がっていますけれども、需要がないとすると、この高齢者夫婦だけの持家が空き家になった場合に、果たして流通に乗るかどうかという不安が非常にどこでもありまして、そういう意味では予防という視点で、ぜひ流通業界の方、協力願って、どうやって流通に乗せていくのかということを実際に今から準備体操で考えないと、将来10年後くらいから、徐々に戸建ての空き家が増えていくのではないかと予測をしています。

私はどこでも、空き家問題が増えた住宅問題について、予防と活用と管理と除却と、こう言っているのですが、そういう意味では、白井の空き家率はまだ低くて、ほとんどアパートだろうと思うので、戸建てについては、予防、活用、管理、除却。このうち予防のほうに今の時点では空き家計画で重点をやや置く。突っ込んで、将来空き家が相当出てきたときに、やや準備として対策は取って

おくというようにしたらどうかなど思っています。そういう意味では、まだやや安心できる状況下の中で、コロナではないですが、今の時点で十分対策を職員の方も訓練しておくということが非常に重要だろうと思っています。

といたしますのは、先ほどもありました、空き家問題というのは、相続の問題だったり家族の問題なので、一つのセクションで対応できるなんていう簡単な問題じゃなくて、家族の問題が入り込んだら、弁護士さんと司法書士さんいらっしやるのでお話しいただければと思うのですが、非常に面倒くさくなる。空き家の数だけ家族問題があると、こういう問題だろうと思うので、ここを行政が対処するというのは、民事に入っていくので非常に難しいので、そういう意味では今のうちから訓練を積んで、民間のいろいろな専門家の方とタッグを組んで対処できるような体制にしておくことが重要で、そういう面では、この協議会というのは非常に重要なこと、まず1点思っています。

もう1点は、最近少し絡み始めているのですが、法律改正で民法の改正と不動産登記法の改正、あと幾つか改正がありました。これで、空き家の背後には所有者不明問題があると私はずっと言っていたのですが、それがいよいよ大きな問題になりかけてきたということで、法改正があったので、市も知らせを作っているようですが、施行3年後ですけれども、今のうちから一体どのセクションで所有者不明問題を扱うのかという調整をぜひ、会長さんが市長さんなので、旗振って、みんな自治体は対策が遅れているので、お願いしたいなど思っているのと。

まさに、この問題こそ弁護士さん、司法書士さんとタッグを組んでいかないと、行政だけでは全く対応できないし、自治会では困難になるので。家族の中に入っていくので、息子さんどこにいるの、娘さんどこにいるの、離婚したのみたいな話まで入ってっちゃうので、だから大変な問題なので、ぜひ民間の資格をお持ちの方と、これも協議しながら、今のうちから対策を取っておかないといけないなど。これが相当、20年くらいして大分増えてくると。だから、早く移転登記を含めて登記やっていってもらわないと、相続登記含めて。行政では対応できなくなってしまう。そういう意味で、これも恐らく予防という視点で重要なのだらうと思っています。

最後に、この担当課に関するのですが、実は空き家問題の最大の問題は、区分所有マンションなのです。さらに、白井は、前から言っていますが、一団地認定のマンションが非常に、ニュータウンですから一団地認定が多いので、そうすると、1戸空き家になっても、例えば壊せないわけで。一体こういう区分所有マンションが増えていくとどうなるか。さらにいけば、区分所有マンションの所有者が不明になった場合、一体どうするのかという大問題を抱えてい

るので。ぜひ、ここそ今のうちから少し対策を取っていかないといけないのだらうと、こういうように思いますので。この空き家計画にどこまで入れるかというのはなかなか難しいのですが、さらりとでもいいので、将来起こりそうなことについて、今のうちから対処していくという点での予防を少し重点にして対策を取ったらどうかなという気がしておりますので、ぜひお願いしたいのと。

もう一つは、住宅・土地統計では、抽出調査なので限界があるので、国勢調査のデータが出てくるはずですから、国勢調査のデータをしっかり分析して、先ほど言った例えば45歳以上の持家の世帯がどのくらいいるかというデータとか、いろいろなデータを使って、住民の方が何だか分からない、そういうデータで、最近はやりの言葉でいけば、根拠をしっかりとしなさいという話なので、この辺の努力を今年度していただければありがたいなという気がしています。以上です。

会長 ありがとうございます。

今、大きく3点ほど問題提起というか、お話がございました。その中で、まず委員同士でお話をさせていただきたいと思いますので、ニーズというか、事情ということでお話がありました。

●●委員のほうで、今、白井市の住宅ニーズとか事情がありましたら、現状をお話しいただければと思います。

●●委員 白井市の場合ですと、今、我々不動産業界から言いますと、売り物が少ないと。賃貸は程々あるのですが、要するに開発地区が限定されておりますので、ここ何年か分譲戸数が減っているかなと。いろいろそれはありますけれども、この空き家等対策協議会に今回、私のほうが協議会に入られたということで私が指名されたのですが、それにおいて、ほかの地区の協議会の趣旨から言いますと、空き家バンクという名称で一般の方から、その空き家バンクに登録しませんかというような呼びかけをして、それでいろいろ売買にしたらいいか、賃貸にしたらいいかというような相談によって、選択をしていただくということを行っております。

その中において、我々も商売においては、売買中心に方向性としてしていければなと思います。それによって、司法書士さんとか弁護士さんとかの要するに波及効果ということにつながると思いますので、空き家登録においては、先ほど先生の御指摘のように、一人所帯が増えている。現状が高齢化ですよね。白井市においても、かなり私の住んでいる折立地区でも、空き家がちらほら発生しております。ですので、そうならないうちに登録をしていただけるような

環境づくりを行っていけばなと思いますので、その辺でひとつ、この機会に空き家バンクというのを登録がよろしいかなど。事前に登録するというようなところで、そういうことですね。

会長 ありがとうございます。

人口だけ見ると、やはり白井市は若干減っていますけれども、大幅にはまだまだ減少は迎えておりません。先ほど佐倉と栄町という話がありましたが、佐倉も栄町も実は人口が減ってきておられますので、そういう面から、恐らく空き家率も高くなっているのかと思います。

もう1点、法律改正の話がありましたが、せっかくですので、誰かこの法律改正に詳しい方、端的に今回このようになったよということが分かれば、ほかの委員さんと共通認識を持ちたいと思うのですが、誰か。

●●委員、お願いします。

●●委員 勉強会に行ったばかりなので、簡単ですけれども。

民法と不動産登記法と大きな改正がこれからもあるのですけれども、まず所有者不明土地とか所有者不明の建物に関して、その程度によってですけれども、裁判所に管理をする人を選任してもらったりですとか、管理ができないような状態の建物を管理する人を任命してもらって、申立てはできるのですけれども、具体的なその後の費用をどこがどう負担するとかというのは、実際にやったことはまだないので、話も聞いていないのですけれども、裁判所が介入して管理をする人を、放置じゃなくて決めてもらえるというのが、まず制度として成立しました。

あと、所有者不明土地、土地についてももちろん同じような形で、適切な管理が行われていない土地についての、放置されていた、所有者がいたとしても、その協力が得られない場合には、裁判所を介して管理人を選任していただけるというようなこともありますし。そこで、まずは取りあえず危険な状態を回避すると。管理をする人を任命していただいて、そこで管理だけはしていただく。その間に、もちろん行政とか所有者本人とかと協議をして、最終地点をどこに持っていくのかというのはケース・バイ・ケースだと思うのですけれども、放置を取りあえず避けられるという制度が整ったというのが一つ。

あとは、民法の改正で、相続の問題がありましたけれども、相続登記を義務化するということと、あとは、相続人さんが判明する限りは、基本的には相続人であることの登録が法務局の登記簿にされるようになります。これはまだ先なのですけれども。まず任意で、やらなきゃいけないのだよという義務化をして促すというところと、それでも事情があって、もめているとかという事情があったりすると、名義を変えなきゃいけないのは分かっているのだけれども、

現実的には変えられない、協力を得られなくてできないというケースがあるので、そういう場合には、取りあえず相続人は誰ですよというのだけ法務局に明記しておく。

そうすると、今一番問題なのは、本当に誰が相続人かがさっぱり分からなくなっちゃう。昭和四十何年に相続した誰々さんというおじいちゃんのお名前が登記されたまま、あとは一切登録が変更されていないので、一体今、相続人が何人いて、誰が実際管理すべき人なのかがさっぱり分からないというものが非常に多いわけなのですけれども。そういうことがないように、取りあえず追えるように、相続人が誰かというのが分かるように登記簿に記録していくというような制度、法律ができましたので、今後に関しては、相続が発生してからは、全く誰のものか分からないというのは、基本的にはなくなることになっています。

会長 ありがとうございます。

今以上に管理者が明確になって対策が取れるということで、そういうふうな理解でいいですかね。

●●委員 今よりはですね。

会長 今よりは、いいということですね。

●●委員 それがどこまで。

会長 そうですね。ありがとうございます。

ほかに御意見等ございますか。

この見直しの案について、事務局のほうの案では、前回作った状況からそれほど大きな変化はないので、データの見直しと一部修正、付け加える部分の方向で進めていきたいという提案でございます。

はい、どうぞ。●●委員お願いします。

●●委員 分野が同じなので、●●委員とかなり基本的な考え方が一緒のところがあるので、話として重なる部分もあるかと思うのですが。この計画を拝見していて、空き家というのが、区別がもうちょっと細かく区別しないといけないのじゃないかなと思ったのですね。

最初のところで、6ページですか。定義がいろいろあって、法律上の話と特定空家の話と、あと、この計画で空き家というのはというので、この計画ではかなり広めに空き家というのを扱うよというふうに宣言されているわけですが。

それで、空き家って必ず発生するもので、発生を予防はできないというのが基本的な考え方だと思うのです。所有者が変わるときには、そういう意味では、利用者が一時的にいない瞬間が必ず発生しますから、だから、空き家を予防す

るものではない。それが、管理の状態とかが悪くなって、ほかの人たちに迷惑を及ぼすとか、そのもの自体がすごく朽ちてきたり、雑草が繁茂しちゃってえらいことになって、あんまりひどいから、あれ何とかしようよという、そういう状態になるのを防ぐ、その予防が必要なのであって。空き家そのものが、見方を変えれば、さっきの流通の話じゃないのですけれども、あれは資源として積極的に見直すことも、多分やろうと思えばできるはずなのです。そうでないと、若い人たちが入ってきたりする、そのための受皿もないわけですから。空き家が出てきたら、なるべくそれを資源として捉えて、活用していくのだと。どこの自治体さんでもそういう感じになるのですけれども、空き家の対策計画というと、大体暗い話ばかりで、迷惑空き家を何とかなくしましょうとか、特定空家の認定をどうして、どうやってなくしましょうとか、そういう話ばかりになっちゃって、読んでいてすごく気が重くなるのですよ。なので、明るい話が欲しい。

それでいくと、空き家というのはもう発生するものなのだから、それを何とか資源として捉えて活用すると。そうすれば、ほかの人たちに迷惑を及ぼすような空き家にならずに済むんだと。それでもしょうがないから、いろいろな事情があつてなるやつはある。それについては、しょうがないから、市の側なり、専門のそれぞれの弁護士さんとか流通の関係の方だとか、そういう方々の御協力で、迷惑を及ぼすようなそういうやつはしょうがないから、何とかしようよというような2段階、3段階くらい。最後は除却、行政代執行か何かで除却まで行っちゃうわけですから。2段階、3段階で、話をちょっと整理しながら、空き家もいろいろあるよと。2次的住宅とかそういう話だけではなくて、そもそも資源として捉えられる可能性のあるやつと、ちょっと迷惑かけ始めているやつと、もうどうしようもないから特定空家だよと、少なくとも3段階くらいは。その話を書き分けていただくと分かりやすく、多少というか、かなりもっと明るい話に計画自体がなるんじゃないかなと思って拝見していました。以上です。

●●委員 ちょっと議論させていただいて。

会長 どうぞ。今の御意見で。

●●委員 ●●委員の発言はごもっともだと、私もそう思います。流通上、アパートなんかだと、10パーくらい空き家がないと流通がうまくいかないという話もあるので、10パーで何を文句言うのかという話も世の中の的にあるということなのですが。

実は、ベースとなる空き家は誰が調べるのかという、とても難しい話がありまして。実は、行政はお金がかかって大変なので、毎年調べるわけにはいかな

いので、しかし、行政が調べていたデータは、明日空き家が埋まっていたということも十分考えられるので、じゃ、どうするのかということが多分問題なのだろうと。

現行計画の12ページにすごい話があるのですね。大枠は別に、空き家数が出ていて、これも実は、時々刻々変わっていく数字で、富士地区が多いのがびっくりしたのですが、富士地区が多いと大変だなと瞬間的に思ったのですが、置いておいて。

誰が調べるかというときに、隣の人が一番分かっているのです。●●委員、申し訳ない、自治会が一番実は知っているはずだと僕は思っています。最近、防犯パトロールなど、防災パトロール含めてやっておられますので、そういう意味ではパトロールする中で、あそこがいつの間にか空き家になっちゃったけれども、しばらく置いていたら買手がついたねと、今の●●委員の話じゃないですけども、管理もちゃんとして、庭木もちゃんとしているよねというところは、多分安全なのだろうと思うのですが、先ほど出ていた草木がぼうぼうと茂っているというところが、場合によって、相当期間空き家になる可能性があって、空き家の特定をどうするかというのは、まさに●●委員が言われたように、実は大変な問題で、これが一番分かるのは自治会なので。

ただ、自治会に余り仕事を押しつけてしまうと、また行政が文句言われるので、何かうまい、自治会の方と議論して、火事が起こったり犯罪が起こったら自分たちの問題ですから、自治会の方と行政が少し窓口に出て協議して、空き家がどこに。難しい、これ、地図にすると、泥棒が一番役に立ちちゃうので、この情報交換をうまくやっていくということを常に続けていく必要がある。そういう意味では、コミュニティが実は一番大事なのだという話がどこでもあるのですが。そうはいつだって、高齢化でコミュニティ大変なので、どうするかという話をぜひこの協議会のほうでしていただければありがたいと思うのですが。

●●委員、どんなあんばいですかね。すみません、僕が質問振っちゃって。

会長 ●●委員、どうぞ。

●●委員 今の意見、まさしくそのとおりだなと思ってお聞きしたのですけれども。まず自治会、富士地区、本当にひどいという空き家がたくさんあるということが分かりました。歩いてみました。それと、会議があるときにも、班長さんはじめ皆さんに地図を用意しまして、そこに自分の周りの空き家をマーカーで印をつけてくださいというふうに、まずその段階で今準備を進めております。

今の富士地区でも、私たちの栄区は、役員が四十代、五十代になって若返っ

ておりますので、結構敏感に動いていくような自治会に変わっておりますので。先ほど●●委員も言うておりましたけれども、まず空き家になったら、どの機関で、例えば行政がそういう指導できるというところ、そういうことをまず明確にさせていただかないと、自治会は手が出せないのですね。どなたが所有者か。大体は、どこどこにいますかというくらいはキャッチはしますが、それを今うかつに出ますと、犯罪に関わる。本当に御近所トラブルが発生しかねないので、私たちは助言と言ったら大げさですが、そういうことが今できづらい世の中なのです。

だから、今年1回、空き家問題に、まず自治会に一報が来ました。もう何十年で大変ということで、今まで何回も言ったけれども、どの自治会長さんも、栄区ですから区長なのですけれども、区長さんが動かなかったということで、それで、まず分かりました。今回、日本全国、空き家問題が問題になっているので、やってみますということでやらせていただいたのですけれども、かなりひどかったです。だから、空き家になってすぐ、かなりひどい。もうかなりひどいを通り越しています。そういうところが何軒もあります。

それを私たち自治会がどういうふうにしていくかといったら、行政と連携を取るしかないのです。草とかは、確かに自治会もお手伝いはできますけれども、1軒ではないので手出しができない状態です。自治会がやりますと、やってくれるんだということで所有者は知らん顔しますよね。そういうことではやはり成り立たないので、何とかそういう流れをきちっと、空き家になりました、いついつまでに、きちっとこういうことをやってくださいという取決め、それを受けて行政が動いていく、それを受けてまた自治会に、こういうふうなことで協力お願いいたしますとかというふうに言って下ろしていただいたら、私たちも常日頃、連携を取って空き家対策、今は必死にやっておりますので。

私の家の前も空き家です。離婚されました。それは、一人のときには来ておりました。二、三か月に1回来ておりました。それでも今もう草ぼうぼう、蔦がはって、家にも生い茂って、裏なんかすごいですね。勝手口は入れません。でも、そういうところでも手出しはできないのです。今はもう来ないので、1年に1回も来ない状態なので、私は自分の家の前が空き家なので、これはまた困ったものだと思っているのですけれども、手が出せないですね。連絡方法がないわけでもないです、正直言って。それでも私が言っているかどうかというのは、やっぱり怖さがあるのです。その住んでいた住人がどういう方かということが分かっているだけに、素人では手が出せないです。だから、やはり行政に何とかそういう指導を持ち主に早急にできる対策を取っていただきたいというのが現実です。

●●委員 行政といっても、行政あれだけセクションがあるのですよ。誰に電話して。
建築宅地課に電話したって困っちゃいますよね。

●●委員 だから、それを先ほど言いましたように、ここにもありますけれども、あちこちじゃなくて、この空き家対策というので本当にセクションを決めていただいて、そこにかければ何とかというふうに、そういうところからやっていただいたら、自治会は助かります。あっちに行きなさい、こっちに行きなさい、えっ、この前ここって言ったのに、今度来たときには1階ですかというふうに、いわゆる世間で言うたらい回しに。空き家があったら、ここというふうに、そういうところを早急に決めていただいたら、自治会は助かります。

会長 どうぞ。今の質問で。

●●委員 今の話で、窓口が分からないと言うのですけれども、市の方に聞きたいのですけれども。現状で、今管理がされていない空き家がありますと。住民の方から申出があった場合は、実際には、どの課がどういう対応を。所有者の方などに通知を出すとか、現場に行かれて話をするとか、今現在って、どこまでどういう対応をされているのかというのを知らないのです、教えていただけますでしょうか。

会長 今日、1回目の会議ということで、まず共通認識を持つことに少し時間を割いていきたいと思えます。それぞれがどういう役割を持っていて、今現状どういう対応をしているか、それをまず認識を持っていかないと、なかなか先へ進まないのです。

今、●●委員から質問のあったことについて、行政のほうから回答をお願いします。

事務局 お答えします。今日の追加資料の2ページにございます庁内連携スキーム図のSTEP1というところにございますように、建築宅地課のほうで一括してお話を伺いまして、状況によって、下にあります環境課さん、市民活動支援課さんに現地の確認や適正管理を促す文書の送付などの対応をしていただくことになっておりまして。環境課さんのほうで草木の繁茂関係、それ以外、建物の防犯関係であったり、建物の傷みの関係は市民活動支援課さんでという対応になっておりまして。複数回来ていただく場合も、まず私ども建築宅地課のほうで話をお受けして対応していくというところでございます。

あと、左右に協力というところで、道路課、道路に草木が出ていたりとか、危機管理課に紹介したりだとか、例えば水道はいつ閉栓になっているだとか、そういった関係で、課税の関係等を含めて建築宅地課から照会をかけたり、環境課、市民活動支援課から照会をかけたりにして、連携、9課をもって対応して

いるところですか。以上です。

会長 ●●委員、どう、今の。

●●委員 分かりました。

会長 窓口があって、いろいろな関係する部署、法律に沿ってそれぞれ対応しているというところですか。

市民活動支援課長（以下、事務局という。） 追加なのですが、今の話は、主に不適切な空き家があった場合の窓口的な話で、先生からいろいろな話が出ていますが、あるいは弁護士さんからもありましたが、相続の相談だとかその話になってくると、またいろいろなところに多岐にわたっていて、本当にこれは●●委員がおっしゃったとおり、いろいろな全部説明していると、それだけでかなり時間がかかってしまうような話にはなってくるのですけれども。やっぱり問題になってくるのは、不適切な周りに迷惑をかけてしまっているものについて、特に虫が非常に発生して困っているのだとか、物によっては、ガラス窓まで飛んで台風のときは危ないんだみたいな、危険とかというレベルのものもあるので、今の説明はそこを中心にさせていただきました。以上です。

会長 ●●委員、何かありますか。

●●委員 多分、●●委員達がおっしゃっていた、もうどうしようもない空き家、本当に危ない空き家をどう判定するのかという表がもう出来上がっていると思うのですけれども、その中で、興味でもあるのですけれども、課税台帳、要は登記が変わっていなくても、課税って役所の方が出されるじゃないですか。その課税で追っていっても、もう所有者が判明しないような空き家というのは、白井市内には相当数あるのでしょうか、現状。

会長 今の。課税上。

事務局 所有者情報を調べるときに、やはり課税課に照会を掛けていまして、固定資産税情報を照会しています。そこですぐに把握することはできるのですけれども、先ほど言われた、きちんと送付されていないというような場合には、戸籍等を追う作業をやっています。ほかの市町村に照会をかけたとかして、かなり時間をかけてやっているものもあります。

本当に見つからないというのは、今のところほとんど出てきていないので、総数は分からないのですが、大体は、時間をかければ追えてきているのかなというところですね。

●●委員 ありがとうございます。

会長 ●●委員、質問ですね。

●●委員 今の話のコメントで、多分、所有者がはっきりしないのは市街化調整区域

が圧倒的で、実はそのうち圧倒的なのは山林のはずなので、ここは余り建築宅地課が関わらない部分かなと思っていて、国の調査でもほとんどが実は山林で、農地が一部入ると。だから、場所を言えないのですが、調整区域で宅地化している部分の公図は若干不安定なので。ちょっとそこは不安だなという思いはありますが、おおむね建築されているところについては、追って追えなくもないんじゃないかなと。

繰り返しになりますが、問題は山林と農地で、これはここ10年、20年で一挙に相続が変わっていきますから、どうなるかというのが不安で、白井には恐らく共有地というのは多分ほとんどないというふうに僕は聞いているので。入り会いですね。そこが一番大変ですけども、山林等で共有地があったら、ちょっと厄介だなと。これは新法で何とかなるかなとは思っていますが、簡単に片づかないと思っています。

もう一つは、先ほど、空き家になったところについて行政に問い合わせると、必ずそういう答えが出てくるのですが、そうすると、よく悪口で言われる行政たらい回しだということが必ず出てきて、担当課に言ったのだけれども、1週間掛かって2週間掛かって1か月掛かってようやく回答が来ると。大変さは分かるけれども、何かうまく回らないねという話が必ずいろいろな自治体から出てくるのですね。

この話のときに僕は必ず提案で出すんですが、できれば福祉セクションを、税務セクションを回った担当者があるのであれば、そういう行政のある程度の重要なセクションが分かっている相談にも乗れるような、人生が枯れた世代、OBは多分、家族問題からいろいろな場合に相談に乗ってくれるんじゃないか、特に福祉セクションにいる方はそういう能力が極めて高いので、そういう方ができれば窓口にいると、ああ、これは税金の問題だから、ここに行ったらいいよとか、ここは繁茂だから環境課に行ったらいいよとか、誰々さんが親切にしてくれるよ、みたいなデパートで言う総合窓口でいろいろなセクションのやっている事務が分かる人が窓口にいると、住民の方は非常に安心になるんじゃないかなという思いをしまして。会長さん、可能だったら、そういうことを少し考えておかれたらどうかなと思うのです。

こういうシステムをつくらないと、実は一番大変なのは、行政の各分野のセクションで、とにかく建築宅地課にいろいろな悩みが来ますから、通常の業務以外の仕事が増えちゃって通常の業務の仕事が回らないということもあり得るので、ここは行政職員を軽くしてあげる意味においても、ぜひそういうことを考えていただくとありがたいなと思っています。

会長 今日、1回目ということで、皆さんの認識がいろいろ違っているところが

あると思いますので、ほかに何か御意見がありますかね。今日の議題2というのは、ある程度、今まで作った計画にプラスいろいろな部分が変わった部分を直していきたい、さらには法的な部分で変わった部分を追加していきたいという、そういうような方向で事務局から提案があります。この方針について、いや、違ふと、もう少しこうだよというのがありましたら、お願いしたいと思います。

●●委員のほうから話があったような、空き家の定義をもう少し細かく分けて、そして活用とか管理とかその辺を整理したほうがいいという御意見がございました。そういうものを含めて、ほかに意見のある方お願いしたいと思います。

お願いします。

●●委員 今し方の●●委員のお話の、ちょっと見方が変わっているだけかもしれないのですが、今日お配りの追加資料の2ページ目のスキーム図なのですが、これ、連携のスキーム図なので、こういう図になるのですけれども、今し方のコミュニティ側でレスポンスがなくてとか、どう動いたらいいかわからないという、そういうニーズに対しては、このスキーム図だと、情報提供して、その後どうなるのというのが分からないのですね。つまり、フィードバックがないんですよ、情報提供者側への。そこは、白井市の空家等対策計画というそういう資料なので、庁内連携という発想になるのはよく分かるのですけれども、ただ、ほかのところを読んでいると、住民に対してアピールするような文章もいろいろあるので、そういう意味では、住民側に対してどのような体制を作るんですよという話をやっぱり入れたほうが、読んでいる側からすると、住民の方からすると安心するのだらうと思います。

そうすると、このスキーム図の中で、連携スキームではなくて、住民からの情報提供に対して、どういうレスポンスで応えていきますよというのが分かるような図があると、住民の方々は安心されるのではないかと。その辺は、この計画の総括の中でどこに入れるのかとか、その辺は今アイデアはないのですけれども。ただ、住民の方々が安心できるような計画だよというのをアピールするとすると、住民が読んで、自分のニーズに対してどう応えてくれるのかみたいな、そういう視点の資料なり、別添資料でもいいと思うのですよ。後ろのほうにまとめてあるのでいいと思うので、そのあたりをまとめていただくと、多分、今のようなお話は減っていくんじゃないかと思います。

会長 ありがとうございます。

今の提案について、この計画の中に、見直しの中に入れていくか、それとも、別添で市民からの情報提供に対しての対応とか、そういうようなフローも加え

たほうが良いという意見だと思うのですが、これに対して、事務局のほうで意見ありますか。

事務局 住民の皆様に分かるような形にしたいと思いますので、別添で入れるのか、計画本体の中に入れていくのかというのは今後検討いたしますが、おっしゃったことはもっともだと思いますので、その部分は入れていきたいというふうに考えております。

会長 ほかに何か見直し案について、追加訂正、あとは提案等がございましたら、お願いいたします。 ●●委員。

●●委員 空き家の所有者とか、法改正とかもしていけば誰だか探索できると思うのですがけれども、相続問題とかを絡めると、別に望んで空き家の所有者になったわけじゃないという方が多いので、その所有者に対して、あなた所有者になったんだから責任持って管理をなささいよとか、固定資産税を支払って、解体するには、解体費何百万円支払ってくださいよと言っても、協力は得られづらいと思うのですね。望んでもいないのに空き家の所有者になった人に対する支援制度がなければ、所有者になっても、こういったこともしているので協力してくださいよというスタンスじゃなければ、結局は空き家の所有者の協力は得られず、問題の解決も進まないのじゃないかと思うので、そういった空き家の所有者に対する支援制度も充実させていく必要があるのではないかなと思っております。

会長 ありがとうございます。

今、●●委員のほうから問題提起されていた、どうしようもなく相続した人たちに対しての支援制度というのが、他市でも、そんな事例があったら紹介をお願いしたいと思います。

●●委員 管理についてはありますよね。管理については、例のふるさと納税を使って管理とかってあるのですが、なかなか。

会長 今、具体的にすぐこういう事例があるということは紹介できないので、また後で調べて回答させます。

●●委員、何かありますか。

●●委員 私も●●委員と同じなのですがけれども、要は、この計画書というのが、もうどうしようもない空き家をどうするかということに重きを置かれているような印象を受けるので、まだ新鮮な空き家をどうさばいていくかというのを本当に考えたほうが良いと思うので。今、対策として具体例ないとおっしゃいましたけれども、例えば空き家バンクもそうですし、あとは、今回空き家しか出てないのですが、本当に多分、更地の土地もあると思うので、そこがランドバンクとかそういったものを市で設けるのか、そういった団体を

作ってそこで受皿にするのかは、検討の余地はあると思うのですけれども、そういった組織がまずあったほうがいいんじゃないか。そこに相談すれば、物にはよるけれども、そこで一旦引き受けてくれて、そこで賃貸に出すなりというのはケース・バイ・ケースですけれども、できるようになるといいし、そういう空き家の最終的な処分とかよりも、その前段階での空き家に対しての対策をもう少し重きを置いて計画を作るべきだし、そこに対して、皆さんで建設的な意見を出していくというのがいいんじゃないかなと思います。

●●委員 ちょっといいですかね。今の気になるのですよ。

会長 どうぞ。

●●委員 本当は、●●委員のほうがお詳しいかなとは思っていますが。実は、空き家バンクはほとんどの自治体で機能していないのです。何でかという、空き家を登録してくれないといけないので、所有者が登録しないという問題が一つと、登録した空き家を耐震化していない場合、行政が関与できるか。それがもしも第三者の手に渡った場合に、瑕疵で訴えられるぞという話があって。ということもあって、なかなか実は空き家バンクが機能していない。ほかに理由はあると思うのですが、ここはやっぱり民間でやっていただいたほうが楽なんじゃないのかなと思って。

要するに、流通をどうするかという話なので。ですよ。ここは少し業界の方に頑張ってもらって、行政と情報交換は必要ですけれども、行政は外から応援するけれども、民間の売買とか賃貸の話の専門家がいるわけですから、そこでやってくれないのかなというのが僕の意見で。ここは●●委員の話を知りたいなと思います。

同様に、ランドバンクは、米沢でいろいろとやっていますが、これは僕は率直に言って一層難しいんじゃないかなと。不明土地法ができて何とかありますけれども、そう簡単にうまくいくというふうに僕は思っていないので。取りあえず、白井ではまず空き家をどうやって流通させるかということについて、行政は民間の方の力を借りて、ある種のシステムを埼玉県下で少しやっているようですが、システムを作っていくということをしないと、制度は市としてできたけれども、全く機能しないという事態に陥る可能性はあるんじゃないかなと思うけれども。

●●委員、どう思いますか。

会長 ●●委員。

●●委員 ほかの自治体さんで、空き家バンクの事例が、5年で4軒。●●委員がおっしゃったようなお話がありますけれども。あと、僕自身ちょっと懐疑的なところがあって。

どうしてかという、まず、僕が建設省に入ったのが90年代の初めなのですね。その時期って民業圧迫ということがあって、役所が手を出すなど。民間のいろいろな活動に対して圧迫する。税金を使っているわけですから、当然有利なので、その辺、手を出すなど、変なことするなみたいな雰囲気がある。多分、まだ一部にはそういう、僕もまだ公務員の定年の齢になっていない、そういう世代がまだ残っているはずですので、そのあたりの発想がまだ根っこにあるだろうということ。

もう一つは、やっぱり柔軟な発想ができないのです。ルールなり法律なり、それが前提にあって、そこから外れちゃいけない。やることについても法律の枠内、自分の業務の範囲内みたいな発想と、あと、やらないにしても、法律の裏づけに基づいて、これはやらなくていいんです、みたいな説明を常に頭の中で考えているような人種ですから、それは柔軟な発想しろという。すみません。白井市の方をおとしめているつもりは全然なくて、少なくとも僕はそういう人種だったので。

別のエピソードを御紹介しますと、僕の友人が地方のいろいろなところを回ってコンサルティングみたいなことを今やっているらしいのですが、空き家の相談をしたのですよ。いろいろな自治体さんからそういう話があって今困っているのだよと。そうしたら、例えば民泊で空き家を使うみたいなことをやって、コロナはそのうち終わるから、インバウンドで来た人たちに対して空き家を提供して使ってもらいたいことをやると、最初に来たところが日本の印象になるわけです。そこでいい印象があったら、次もう一回同じところに来て、そこを拠点にして動くようになるよと。とすると、ほかの自治体さんでも、例えば白井でも、そういうインバウンドの需要を受けてやるのだと。成田から近いわけですし。そういうような柔軟な発想って、残念ながら、空き家バンクとかそういうところでは多分出てこないだろうということを考えると、●●委員がおっしゃるような民間の発想なり、それを行政は支援するのだというのがやっぱり軸になるんじゃないかなというのが僕の感想です。

会長

ありがとうございます。

自分も行政マン、ずっといましたから、やはり行政は、法律にのっとって業務をやっていますので、そこを逸脱することは非常に難しいというのが実態であります。

時間が押し迫っているということで、先に進んでほしいという。1回目の会議ですから、皆さん当然、認識も違うし、知識も違うと思いますので、そこまで少し共通認識を持っていかないと、ただ強引に進めているというふうになりますので、少し今の話は自分じゃ納得できない話でしたね。

●●委員 一ついいですか。

会長 はい。

●●委員 これ議題2ですよね。というところで今進めていると思うのですが、一応全体を見させていただいて、流れるには私は、個人的な見解ですが、委員としてフラットな意見という形ではないのかなというのがまず一つと。今いろいろな専門家の委員の意見で、特定空家、もう壊れそうで危ないというのがまず一つというのと、あとは、先ほど言った新しい空き家。住んでいる人がいなくて、いろいろな状況でここにいないというのと、2分化されるところもあると思いますので、危険なところの特定空家、これは例えば道路に影響があったり、お子さんの通学路に問題があったり、火事になったらどうするの、台風になったらどうするのだという優先順位からすると、特定空家というところは、この方針に従って策定して進めていくべきだと思いますし。あとは、先ほど委員たちが言っている新しいところの部分については、活用できる方法というのが、この行政区、ほかの市町村の中でもやっているところがあるのであれば、例えばそういったアイデアを受け入れられるものがあれば、そういうのも進めていくのも一つなのかなというところがあると思います。

あと、民間の力も入れられればというところですが、非常に、ひょっとしたら、公務員的立場で言うと、癒着とかという話になっちゃうと、一定の業者だけというところもまた難しいところもあるかもしれないというのが一つなので、そういったところも、そこは市のほうでどうなのかなというところを考えつつ進めていただきたい。

あと最後、1個だけ気になったのが、市民からの情報によって空き家の情報というのが確かにあると思います。これ本当に、市の職員が拾うよりも、多分、市民の方の情報を取り入れて、私は一番広くていいことだと思います。

ただ、問題はその通知方法です。通知がフィードバックされるかというところなのですが、ここが非常に難しいところだと思います。警察もそうなのですが、どこまでそれ話せるの。例えば、この人は離婚しちゃって離れたのですよという個人的な情報を、じゃ、言えるのかというところもそうですし、じゃ、どこに住んでいるの。例えばこれ自分の家だったとして、そういう情報が提供者に対して全て開示、提供されるものかというところも非常に難しい問題なので、そこを例えばフィードバックの方法について、もし仮にやるとしても、法律の専門家の弁護士先生もいらっしゃいますので、そういったところとよく相談しながら、どのレベルで回答できるとか、そういったところも最終的には考えて、提供者に対してそういった回答ができる一番いいの

かなというところだと思っております。

会長 ありがとうございます。

本当にいろいろな、まとめていただきましたけれども、ありがとうございます。言えることは、非常にいろいろな問題が中にあるということで、そう単純にはいかないということだけは皆さん共通認識を持っていただきたいと思っております。ですから、今日はいろいろな分野から委員さんが集まっていただいて、そして、一つ一つ共通認識を持って問題解決に当たっていきたいというふうに思っています。

いろいろな意見が出ましたが、取りあえず議題2のほうのまとめをしなければいけません。1回目ということで、資料を見ても、なかなかすぐ出てこないと思うのですが、いろいろな御意見がありました。予防、活用、管理、除却ということで、こういうふうに空き家をうまく整理したほうがいいのかということがございました。それと、市民の皆様に対してのフィードバックをちゃんと表記をして、それは別添資料なのか、この中なのかとか、そういうふうな御意見を頂きました。そういう意見を基に、今回見直し案を進めるという方法でいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

じゃ、今頂いた意見を基に、今回の見直し案について、追加なり整理をさせていただきます。

議題2はこれで終わりにいたします。

大分もう過ぎていきますので、5分間くらい休憩を頂いて、その後、議題3の特定空家の基準について、皆さんの御意見を確認したいと思います。

じゃ、5分間休憩ということでお願いします。

〔 休憩 〕

会長 それでは、休憩に続きまして、議題3の白井市特定空家等判定基準（案）について事務局から説明しますので、これについて御意見等を頂きたいと思っております。説明をお願いします。

事務局 それでは、市民活動支援課より特定空家等の判断基準（案）について、まず私のほうから大まかな概要をお伝えした上で、担当の香取から詳細について説明をさせていただきます。

議題3の資料1と、それからA3の議題3の資料2、議題3の資料3、こちらが説明資料になりますけれども、前半は資料1、後半は資料3に基づいて説明をさせていただきます。

まず、この説明の概要ですけれども、白井市の中で長年放置をされて適正に管理されていない空き家があった場合に、これまで、その空き家が特定空家に

該当するかどうかということ判断する基準がございませんでした。そういうことで、このたびは、千葉県すまいづくり協議会が策定した空き家の手引、そういったことを参考に、白井市としての判断基準を皆様に案としてお示しをするということでございます。

特定空家の判断に当たっては、四つポイントがございます。そのポイントの一つ目が、倒壊するおそれがある保安上の問題があるのかどうか。二つ目が衛生面、三つ目に景観面、四つ目に生活環境面、この四つがポイントになるわけなのですが、これに加えて、建築物の損傷の程度ですとか、あるいは敷地外に及ぼす影響、そういったようなことを総合的に踏まえて判断するという考え方でございます。

この特定空家の候補になるかどうかという判定については、三つの判定表ということで、A3にあるものが判定表になります。この判定表の中で、どのような項目を確認しながら判断をしていくのか、そして、どうなれば特定空家の候補になるのかといったようなこと、そういったことをこれから担当のほうから説明をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

市民活動支援課（以下、事務局という。） 私、市民活動支援課の香取と申します。

こちらの説明につきましては、その前に、まず判定基準の取扱いの関係でございますけれども、本日これから私のほうで説明させていただいて、また、今後1か月間程度くらいの期間を設けまして皆様方からの御意見をお伺いいたしまして、事務局にて再度協議調整等いたしまして、次回、2月になっているかと思うのですが、こちらのほうには最終案という形で提案したいというふうに考えております。

先ほど来から時間の関係上ありますけれども、なるべく説明につきましては簡潔に。

こちらはまだ大丈夫です。こちらは見なくて結構ですので、こちらの資料1のほうから説明いたしますので。そういう形で説明に入らせていただきたいと思います。

最初の説明につきましては、失礼ですけれども、着座にて失礼させていただきます。

では、まず、こちらの判定基準（案）の1ページ、「はじめに」ということで、こちらにつきましては、先ほど来から市長はじめ、ただいま当課課長のほうからも説明があったかと思うのですが、特定空家等を判断する法律、それから、その基本的な考え方や、市町村での参考とするものとしての基準、そういうものがガイドラインという形で既に施行されております。

それで、白井市の空き家状況、空き家率は、全国的にも、また千葉県と比較

しても低い値で、横ばい状態で推移していると、大まかな内容としてはそんな形になっているかと思えますけれども、今後いろいろな問題の中で増加する可能性もあり得ます。そのような状況の中で、この判断基準に基づきまして、最終的には法律に基づく措置を実施する必要がありますから、客観的な判断基準が必要ということから、今回作成したいというふうに考えております。

また、こちらの判断基準の作成、特にこちらの判定表のほうなのですが、この判定表の作成につきましては、千葉県すまいづくり協議会、こういう協議会が策定いたしました手引を参考に、特定空家等を判断するためのチェックリスト等を取りまとめたものでして、この手引につきましては、簡単に言いますと、千葉県内、全県的に横並びの判定基準となっているというところがございます。

そして、最終的な特定空家等の判断は、皆様方協議会委員さんの意見を踏まえまして、市が最終的に判断するということから、こちらにつきましては、特定空家等の候補、候補であるかどうかを判定するものとしております。

続きまして、2の空家等の定義。こちらにつきましては、この判断基準、先ほども申し上げましたけれども、特定空家等の候補であるかを判定するというものですから、で、かつ、ここにも書いてありますように、空家等と特定空家等、特にその取扱いにつきましては、後ほど説明をいたしますけれども、その取扱いにつきましては大きく異なるということから、空家等と特定空家等に係る法の定義、こちらのほうをここで示させていただいております。

続きまして、2ページ、3の特定空家等の判断。こちらにつきましては、判断の参考となる基準の概要として、先ほど言いましたけれども、ガイドラインというもので示されております。こちらにつきましては、判断の根幹をなすものとして、ちょっとページが飛びますけれども、5ページに「※ガイドライン」ということで、特定空家等の判断の参考となる基準の概要ということで、四つの状態ですね、それが記載されておまして、左側がこういう状態、そういう状態があるかどうかを判定するのが右側の項目関係ということになります。

こちらのほうは四つの状態ということなのですが、これが、最後に説明いたしますけれども、判定表の①から③に分けて特定空家等候補に該当するかを判定するというものでございます。

ここで若干説明いたしますと、一番上にあります、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のある状態。こちらにつきましては、判定表①について判定いたします。

それから、上から2番目と一番下。2番目が、そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態。それから一番下のその他周辺の生活環境の保全を

図るために放置することが不適切である。このような状態。この2項目につきましては、判定表②で、それから残っている、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、こちらにつきましては、判定表③という形で判定することとなります。

では、またページを2ページのほうにお戻りいただきたいと思います。今のが3番でしたけれども、次に4番、特定空家等に対する措置。こちらにつきましては、法に基づく措置を実施する場合があります。こちらにつきましては、強い公権力の行使を伴う行為が含まれます。そういうこともございます。そのようなことから、透明性、公平性等の観点から客観的な判断基準が必要であると。そのようなことから、市は判断基準を作成するものでございます。

また、市の裁量権。結局、実際に現場で確認するわけなのですが、その中で市の裁量権等の問題が発生してくるということもございますので、公平性の観点というようなことも含めまして、協議会委員さんの皆様の意見を求めるなどして、最終的には総合的に判断して手続等についても適切に行っていく必要があるということを記しております。

こちらにつきましては、また資料が飛んで申し訳ないのですが、6ページのほうに法に基づく措置ということで記載されています。こちらの流れにつきましては、まず私たち市の職員が空家等の情報を市民さん等から得まして、その情報に基づきまして現地確認したり、あとは所有者等の調査をして、所有者等に対して適正な管理を促す文書等を送付するというような形になります。それからの一応一つの流れとしてなのですが、なかなかそういうものにも応えていただけないという場合につきましては、空き家法と言っていますけれども、法の第12条に基づく助言。それから立入調査ということで、こちらのほうも、法に基づきまして立入調査証を携行して立入調査をすると。

そのような中で、この判断基準、特に判断表に基づきまして、特定空家等と判断するか否かという形なのですが、そして、中段のところでも二つに分かれていますけれども、特定空家等と判断した場合、その中で特に所有者等が確認できているような場合につきましては、こちらの助言・指導、それから勧告、それから命令、最終的にはこちらの行政代執行というような法的な措置を取っていくということになります。そのときの特定空家等の判断の中でまた皆様方に御意見を伺って、特定空家と認定した場合にはこのような形になるというところでございます。

またちょっとページが戻りますけれども、2ページのほうにお戻りいただきまして、特定空家等と判断されたら、特定空家等に対する措置を取ったということなのですが、次に5番としまして、特定空家等候補の認定に関する

考え方ということでございますけれども、こちらの判断に当たりましては、基本的な考え方を示したものでございまして、空家等の建物、その状況だけに着目するわけではなくて、周辺への悪影響度、それから悪影響の範囲だとか危険の切迫性等、そういうような総合的な観点から判断するものとして、優先度の高いもの、低いものということでの概要を示しております。具体的な判定表、これはまた後で説明いたしますけれども、判定表の中では点数評価するのですけれども、そのほかに敷地外への悪影響度、悪影響を及ぼす範囲係数というのも設定して判定するような形になっております。基本的にこのような形の中で、特定空家等候補という形で認定していく必要があるというふうに考えております。

次に、判定方法でございまして、ちょうど2ページと3ページにまたがったような状況になっております。

まず判定表①。これにつきましては、建物とか擁壁に着目して、例えば建物についてはその危険性を判定するため、損傷等の程度と敷地外への影響範囲に応じて点数というものをつけて評価するような形になります。

それから、判定表②の関係につきましては、衛生上有害なのか、それから、その他放置することが不適切な状態にあるのか、そういう状態を判定するため、悪影響の状態とその及ぶ範囲に応じて評価するような形となっております。

それから、3ページになりますけれども、判定表③。こちらにつきましては、景観を損なっている状態について判定するため、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価することになります。

このところに※印で記載されておりますとおり、1から5までが記載されておりますけれども、この1から5のいずれかに該当する場合には特定空家等候補という形で判断することとなります。

また、最後に注意書きが書いてありますけれども、こちらにつきましては、判定の状態、先ほど言った四つの状態がありますけれども、その状態について、各項目ごとに点数とかそういうものをつけていくのですけれども、最終的には、状態とか判定項目とかそういうので異なりますので、全ての判定表①から判定表③まで、これは全て確認する必要があるというところが注意書きという形で記載させてもらっております。

次に、今までの説明の関係で、判定表の関係をイメージ図、上のほうが判定表①と判定表②、これを組み合わせた特定空家等候補になるかのイメージ図という形で、そちらが4ページの上段に示しております。

縦軸の切迫性だとか横軸の衛生上有害等を、大、こちらのほうが交わる部分が点数的にも、また影響度も大きくなるから、こちらの特定空家等候補、「(法

第14条による指導検討)」と書いてありますけれども、そのぎざぎざ的なところで囲まれた部分の一番左上のこれが一番特定空家等候補に該当するというようなことになり、その対極のほうの部分、右下のほうは空家等ということになるかと思えます。これはあくまでもイメージ図という形ですので、確認いただければよろしいかと思えます。

それから、下段のほうが特定空家等候補判定フローの図になっております。こちらにつきましても、先ほど若干説明した判定表の①から③、そして総合判定から、特定空家等候補となるのか、それとも、単なるという言い方もあれかもしれませんがけれども、空家等というふうになるか、こういうような区分となっております。

例えばなのですけれども、判定表①で保安上危険というところで100点以上というところがあるかと思えますけれども、そちらにつきましては、こちらのほうで判定表で100点以上になったという場合には、もう即そのまま特定空家等候補になるというところがございます。これは先ほどの3ページの※印のほうの1番、判定表①の点数が100点以上というところと符合するということになります。

これは、それぞれの判定表をそれぞれ確認しながら、場合によってはどちらになるのか、それで最終的に特定空家等候補という形になるのか、空家等ということ判断するのか、最終的に全部掛け合わせるという形で、各判定表①、②、③、それから総合判定の中で特定空家等候補に該当するか否かということ段階ごとに説明するような図面になっております。

これが議題3の資料1に関しての説明ということなのですけれども、それから今度、横長にしてあります、これ、別添というふうに書いてありますけれども、横長のA3の二つ折りで別添ということで資料2と資料3なのですけれども、説明に当たりましては資料3を用いて説明させていただきます。

こちらにつきましては別添というふうに記載してありますけれども、あくまでも先ほどの資料1の特定空家等判定基準、これの一部、これ併せて二つで判定基準(案)ということになることを念のため御説明申し上げたいと思えます。

では、これから、プロジェクターのほうを用意いたしましたので、そちらのほうで若干見ながら、もしくは、プロジェクターではやっぱり文字までは確認できないでしょうから、私のほうで説明の部分につきまして、こちらのレーザーポインターのほうで指し示しますので、それに沿って御自分の資料で確認いただければと思えます。このレーザーポインター、見えますかね。大体の場所なんですけれどもね。

分かりませんか。

1回、皆さん資料をお読みいただいて確認されているということですので、取りあえずこちらの判定表に沿いまして説明させていただきたいと思っております。

まず、こちらの判定表につきましては、お手元の資料を見ていただきたいのですが、まず判定表①につきましては、こちらが大きく建物の関係、それから下のほうになりますけれども、擁壁の関係、こちらの判定という形の中で判定するような形になっております。

それぞれの判定項目、最終的にはこの判定項目がこういう形であるわけなのですが、この判定項目にまず該当する項目があれば、選択して丸をつけるという形になります。それから左のほうに、こちらのほう、点数と、最終的には点数と見ているのですが、こちらにつきましては、現状における損傷等の程度ということで、左のほうから小、中、大ということで、これは判定項目というか、によっても点数は異なっているのですが、例えばこの記入例からしますと、基礎が破損又は変形ということにつきましては、左のほうから25点、50点、100点という形で、今回の判定では損傷の程度等については、中程度で50点という形で、その点数をこちらに書いてありますので、その点数でここに記入するという形ですね。

ここに①、②、③と書いてありますけれども、次は③ということで、各項目ごとに、これは敷地外への影響を及ぼす範囲係数という形で、こちらにつきましては、左から2.0、1.0、0.5、これは同じでございますけれども、範囲係数ということで、これがどのようなものなのかということで、それを記入するという形になります。で、こちらに係数を記入してということになります。

それから次は、こちらの4と。ごめんなさい。ここの部分が④という形なのですが、それはここに、後ろのほうに書いてあるかと思っておりますけれども、各項目ごと、該当する項目ごとに、2については点数、それから3については係数、こちらのほうを掛け算して、その結果をこちら、Cのところそれぞれ記載すると。それから、こちらCからDなのですが、例えば、この関係とすれば、太い線で囲まれた部分ごとの判定になるのですが、その中の項目で何点になるか。実際にこれは、市役所の職員が現場に行って確認してチェックするのですが、その中で判定するのですが、こういう形で、次に今度はこの点数、この中で一番大きいものをこちらのDのほうに転記すると。そして最終的には、こちら、Eのほう、総得点なのですが、その中で、大きい部分が決定しましたから、それを合計しまして、総得点という形で判定していただくと。

この判定表①だけでは、この記入例では100点未満ということでしたので、これだけでは、判定基準では特定空家等候補には該当しなかったというふうに

なります。

そして、次に判定表②ということで、こちらのほうの判定方法について御説明いたします。

会長 前もって言うておきますね。3時半という終わりだったのですが、少し延ばさせていただきます。簡潔にやりますので、よろしくお願いします。

事務局 申し訳ございません。

簡潔に、次は判定表②ということなのですけれども、こちらにつきましては、衛生上有害なのか、その他放置することが不適切なのかという大きな関係で、各項目のほう、先ほどの判定表①でありましたけれども、こちら該当項目が幾つもありますので、そこに該当する項目を丸で囲みまして、その敷地外への影響度がどんなものなのか、大きいのか中くらいなのか小なのか、内容的にはこちらに書いてありますけれども、ここに今度は丸をつけるという形になります。

結果といたしましては、こちらの判定表②だけでは中ですので、ここだけでは特定空家等候補とは判断されませんが、先ほどの判定表①で80点以上ということでしたので、それを総合的に判断して、特定空家等候補と判断したというような内容となっております。

次に、判定表③のほうですけれども、判定表③のほうが景観を損なっているかどうかということ判定するということで、こちらにつきましても該当する項目に丸をつけると。これにつきましては、一つでも該当するということになりますと、特定空家等候補になると。ここに書いてある注記等は、簡単に言いますと、先ほど言ったと思うのですけれども、この判定表の①から③につきましては、それぞれ判定する状態というかそういうのが異なりますので、全てについて判定するというような内容を記載しているものかと思えます。

最後に総合判定表ですけれども、こちらは、こちらの表にも書いてあるかと思えますけれども、最終的に、基本的には判定表③までで特定空家等候補にはならないというふうに判断したというところなのですけれども、例えばの話なのですけれども、協議会の委員さんからの意見等を記載いたしまして、最終的には特定空家等候補と判断した、そういう経緯について記載するために活用するというような判定表の使い方になります。

ちょっと説明が下手で大変申し訳なかったのですけれども、基本的にお話ししたいのは、先ほどもちょっと申し上げましたけれども、この判定基準（案）におきましては、法に基づき、また、このガイドラインに基づき、それから千葉県すまいづくり協議会のほうの判定表関係、こういうものを基本的に取り入れまして、係数等、そういうものも同じような形で取り扱っているということで考えておりますので、時間がなくて申し訳ないのですけれども、説明につき

ましては、以上で終了させていただきます。

会長 申し訳ありません。3時半という約束が4時になりますが、ここで確認をしておきたいだけの意見を頂いて、その後、また1か月くらい皆さんにこれを見てもらう時間がありますので、そこで意見を頂きたいと思います。

まず共通ということで、質問がある方いますか。

●●委員からいきましょう。●●委員。

●●委員 判定表の①、②に関しては、①が80点以上とか明確な基準があると思うのですが、判定表の③はどういうふうに。丸が何個あったらとか、そういうのは特にないのですけれども、これは主観なのですか。

事務局 この判定表③につきましても、実は説明がちょっと足りなかったのですけれども、県のほうでの関係ですと、景観の関係ですから、都市計画法に基づく景観地区だとか景観計画とかそういう計画等を作成している市町村につきましても、そういう形の中での判定項目というのはあったのですけれども、白井市につきましてもそういう計画等がありませんので、一般的な。こちらは先ほど言った県との関係の基準になっています。こちらにつきましても、該当するものにつきましても、先ほどの判定基準のほうの判定表③でいずれかの項目に該当したもので、これは判定基準の3ページに書いてあるのですけれども、これは全て該当すれば、特定空家等候補になるという形になります。

●●委員 一つでも該当すれば。

事務局 はい、一つでも該当すれば、特定空家等候補だという形になります。

●●委員 はい。

会長 ●●委員、お願いします。

●●委員 議題3、資料3の事例の参考記入例で教えてください。

ここの表中、ベースがやや黒っぽくかかっているところの④で、2行から3行について、「(D) 最高得点」に項目別で最も高い点数を記入する。」というのは、理由がよく分からない。屋根のところは30点、屋根葺きが30点、雨樋が25点になっている。これ、何で合計ではなくて一つだけなのか。あるいは、この数値は同じように柱などについても適用されるのかということをお教えください。

事務局 大変恐縮ですけれども、詳細に関しては私もよく分からないのですが、ただ、こちらのほうは県の中で設定しているもので、先ほど説明いたしましたけれども、一応、例えば屋根葺材の剥落だとか、それから雨樋の垂れ下がり、これは大きな項目というか、につきましても、「屋根ふき材、ひさし又は軒」ということの項目の中であって、その中で、各項目には、影響の程度の関係に係る点数と、それから敷地外への影響を及ぼす範囲係数というものが設定

されているのですけれども、その中で各項目別点数というのが出てきまして、その中で、Cのうち何種類かある場合。

●●委員 この理由を聞きたいだけで、同じように、柱でも同じような措置を講じるのか。柱について現在50点という点数になっているけれども、ほかで60点というのが出てきたら、あるいは、ほかで25点というのが出てきたら、60点あるいは25点、25点という点数は取って50点だけ採用するのか。柱についても同じ措置を講じるのかというのは、どうでしょうか。

事務局 ですから、ここに、例えば「柱、梁、筋かいの腐朽又は変形」というところ、ちょうどあれと隠れちゃっているから、同じような考え方でございます。

●●委員 同じ考えですか。

事務局 はい。

●●委員 簡単に理由だけ言います。駅前で景観上極めて悪い建物と、山の中の一軒家で扱いが全く違う。駅前で景観上問題があるというのは、恐らく屋根外壁等のところに該当する。ここで極めて高い点数が出たけれども、回答としては採用しなくなると。駅前は、市民がみんな利用して、あれ早く壊したほうが、白井にとって問題だぞと言われたら、点数が低かったのですと、こういう判定になってしまうのではないかなと。県のマニュアルどおりというのは分かりますけれども、やっぱり白井は白井としての地域ごとの判断基準があるのではないかなと、こう申し上げているだけです。これ以上、回答は要りませんので、今後御検討ください。

会長 ありがとうございます。
次、ありますか。共通的なことで。

●●委員。

●●委員 こちらの資料を見たのですけれども、具体的にこういったものが損壊の程度が中という、実際の空き家の画像の使用とか、そういったものはあったりするのでしょうかね。

事務局 今、申し訳ありませんけれども、資料としては持ち合わせておりませんし。

●●委員 そういった資料がないと、こういった字面だけを見ても、こういったものが行政として中程度の損壊なのか、大程度なのかという具体的なイメージが湧かないのですけれども。

事務局 これからこの判定表を使って職員が判定するわけなのですけれども、それに当たっては、私どもも勉強して、先進事例じゃないのですけれども、そういうものとか、この中から平均して、大体この評価というのは、こういうものは職員間で平準化するというか、そういうことをしなくては、結局、全体に少なくとも白井市内での判定をするわけですから、それは同じような認識と

どうか知識というか、そういうものを持った上で判定する必要があるかと思っ
ています。

●●委員 分かりました。

会長 ほかにありますか。

●●委員。

●●委員 先ほどの●●委員とまた同じようなことなのですが、昔の判定表を見た
覚えがあって、そのときは開発許可制度というところの技術基準と立地基準に
相当するものがあるって、立地基準に相当する部分が、今回の判定表で、県の
ほうで多分抜いたのだと思うのですけれども。ただ、議題3資料1の2ペー
ジの5のところ、判断するに当たって、空家等の状況に加え、周辺敷地外
に建築物や通行人が存在し、そこに悪影響が及ぶか否か、悪影響の範囲・程
度云々と。これが先ほど●●委員がおっしゃったような、そういう駅前の繁
華街でどうのこうのとか、ほかの自治体さんで都計道の片側2車線の合計4
車線の目抜き通りのところに、小学生の通学路にもかかわらず、もう朽ちか
けた家があって、こいつはやばいでしょうみたいな。それなら、●●委員の
おっしゃるとおりで、調整区域なり都計区域外で、泥道をずっと行った先に
ぽつんと同じものがあるって、それは、ほっといていい。ほっといていいと
いうよりも、個人の財産なので、それはその人の自由でしょうみたいな、そ
ういうのの切り分けをしなきゃいけないはずで、多分それぞれの判定表の①
と②のBのところの敷地外への悪影響というところで無理やり読むんだと思
うのですよ。

ただ、それ、今議論に参加されている役所の職員の方々なり、実際資料を読
み込んだ職員の方々だと、多分そこは理解されると思うのですけれども、何年
かたつと人事異動で、そうすると、その時点で多分失われると思うのですよ、
その辺の情報が。なので、判定表は県内でもう作っているから、これはいじれ
ないというお話で仮にあるとするならば、例えば総合判定表のところ、その
辺、判定理由の中に、必ずその辺のチェック項目を入れなさいとか、あるいは、
判定表の①、②で敷地外への悪影響ってどういうところを見ろと。例えば、商
業業務系の商業地域の近隣商業なりそういうところだったら、この辺はちょっ
と高く見なさいよとかという運用基準みたいなやつを同時に残して、それで一
緒に運用していくんだよというようなことをされると、公平性なり継続性なり
が担保できるんじゃないかなと。そこまで一緒に今のうちに議論しておくで、
後々、異動された職員が、あれは、こういうことだったのよみたいなことで知
識の継承ができるんじゃないかと思うので、そのあたりまで御検討していただ
くのがいいんじゃないかなと思います。

会長 ありがとうございます。今の回答はありますか。

事務局 参考にさせていただきたいと思います。特に総合判定表の中で考慮すべき点等について、内部規律的というか、内部的な中でどういう項目が必要なのかということ等を検討した上で、最終的な判断の中で、皆様方に御意見を伺う際に、こういうことも考慮していますと、判定表以外でもこういうことで考慮していますというようなことが必要なのかどうかということも含めまして、検討はしなければいけないのかなというふうに考えました。以上です。

会長 ありがとうございます。

時間が来ていますので、今、●●委員の言ったことは非常に重要なことで、今後、皆さんそれぞれのいろいろな分野の専門家だと思うのです。例えば防犯の専門家、防災の専門家がいますので、これは1か月くらいの期間がありますので、そういうような意見をぜひ事務局に、こういう視点も加えたほうがいいよと、こういう判断基準もあつたほうがいいよということをお願い出させていただきたいと思います。いかがでしょうか。

ということで、すみません。3時半に終わる約束が、今日1回目ということで、私のほうは、皆さんになるべく1回目の会議は、共通課題、共通認識をまず持っていただいて、空き家って何だろうということをもまず理解した上で会議を進めたいということで、ちょっと時間オーバーをさせていただきました。どうもありがとうございました。

事務局 皆様ありがとうございました。

今後について連絡いたします。

[以下、事務連絡のため省略]

事務局 それでは、以上をもちまして、第1回空家等対策協議会を閉会いたします。

どうもありがとうございました。

[閉会]

使用した資料

- ① 議題1 白井市附属機関条例抜粋（資料1）
- ② 議題2 白井市空家等対策計画の見直し計画の策定方針について（資料2）
- ③ 議題2 白井市空家等対策計画（資料2）
- ④ 議題2 追加資料及び啓発チラシ
- ⑤ 議題3 白井市特定空家等判定基準（案）（資料1）
- ⑥ 議題3 特定空家等候補判定表チェックシート（資料2）
- ⑦ 議題3 特定空家等候補判定表チェックシート参考記入例（資料3）