

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2回白井市空家等対策協議会会議録

1. 開催日時 令和4年3月11日（金）午後2時00分から午後4時00分まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 災害対策室2・3
3. 出席者 笠井会長、岩井委員、藤田委員、富澤委員、野口委員、大川委員、
永井委員、丹羽委員
4. 欠席者 寺木副会長、石田委員
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 3人
7. 議題
議題1 空家等対策計画と見直し計画について
議題2 特定空家等の判断基準（案）について
8. 議事

事務局 皆様、本日もお忙しい中、日頃の体調管理から、本日の検温、手指の消毒、
そしてマスクの着用での御出席等々、御協力いただきまして誠にありがとうございます。
ございます。

事務局より4点、御連絡を申し上げます。

まず1点目、本日で東日本大震災発生から11年になります。市では、地震発生時刻の午後2時46分から1分間の黙禱のお願いを庁内放送にて行う予定です。2時35分に一度御案内の放送があった後、2時45分50秒ぐらいから本番の放送が入ることが予定されております。黙禱の協力をお願いいたします。

2点目、本日の会議は、コロナウイルス感染症拡大防止の観点から対面式とZoomによるリモート会議方式を併行して行います。リモート会議での出席は、●●委員と●●委員となります。なお、●●委員は体調不良の関係もあって、カメラオフでの参加とさせていただきます。

3点目、●●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。併せて、●●委員におかれましても、体調不良で急遽欠席という御連絡を頂いております。

続いて4点目、関係行政機関の職員として委員の委嘱をしました印西警察署の中野委員におかれましては、3月7日付の人事異動でその職を離れることとなりましたので、本日、後任の永井圭一様に御出席を頂いております。これか

ら永井様に委員の委嘱状を交付したいと思います。

それでは、市長より委嘱状の交付をお願いいたします。

〔委嘱状の交付〕

事務局 それでは、本日委員となられた永井委員には、自己紹介を簡単をお願いしたいと思います。所属、お名前のほか、経歴、普段なさっている業務の内容などをお話しいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

永井委員 3月7日付で千葉県印西警察署生活安全課長を命ぜられました永井と申します。よろしく申し上げます。

前任は、県警本部の警務課というところなんですけれども、実質1年間、印西警察署の刑事課というところで捜査実習の研修をしていましたので、実質、印西警察署には2年目の勤務となります。

これまでは、交番だとかの勤務もあるんですけれども、主に生活安全部門、DVだとかストーカーだとか、そういったものを中心に仕事をしておりました。

今回、縁があって印西警察署の生活安全課長を命ぜられましたので、今後とも白井市をはじめとして、印西警察署管内の住民のために犯罪を抑止していきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

事務局 ありがとうございます。

それでは、令和3年度第2回白井市空家等対策協議会を開催いたします。

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は、挙手やZ o o mのリアクション機能により合図をして、会長からの指名を受けてから発言をしてください。リモートの●●委員、●●委員の場合も同様に、指名を受けた後、ミュート設定を解除して発言していただき、発言後は、再度ミュートの設定をお願いいたします。

次に、会議の成立について報告します。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、本日の出席者は、委員10名中8名の出席となり、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します。

それでは、議事につきまして、会長が会議の議長となると定められておりますので、会長、お願いいたします。

会長 それでは、進めさせていただきたいと思います。

まず初めに、本日は御多忙の中、令和3年度第2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、心からお礼を申し上げます。本日の会議は、事務局のほうから説明があったとおりに、Z o o mとこういう対面会議になりますので、なかなか初めての経験ということで、スムーズにいくかどうか不安もあるのですが、御協力のほうよろしくお願ひしたいと思ひます。

先ほど事務局のほうから、11年前の東日本大震災の話がございました。あれからもう11年たつのかなという状況です。今現在の被害状況を今日、私、調べてきたのですが、死者・行方不明者合わせて2万2,207人の方がこの災害で亡くなっているそうです。まだ行方不明の方が、2,525人おられるという悲惨な状況です。そして、復旧・復興が進んでいくのかなというふうに思っていたが、まだ全然というか、まだ4万人弱の方が避難所生活を送っているというような悲惨な状況であります。

私は、この市長になってから、災害というのを一番重く見ております。今はコロナという災害ですが、これから起きるであろうという大規模な都市直下型の地震とか、こういうことに備えて、いかに災害に強いまちをつくっていくかが重要な課題だというふうに捉えています。

今日は、また違った方向で、空き家対策ですが、前回に引き続きまして空家等の対策計画の見直しだとか、そして、特定空家等の判定基準について、皆さんのいろいろな専門的な知見から忌憚のない御意見を頂いて、できれば、今回で特定空家等の判定基準についてはまとめていただきたい。そして4月から、この基準に基づいて対応を進めていきたいと思っておりますので、よろしく御審議をお願いいたします。

時間にしますと4時までということですので、スムーズな会議の進行に御協力をお願いしたいと思います。

それではまず、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、白井市審議会等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に該当する事項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が、いかがでしょうか。

会長 皆さん、今、事務局から、非公開にする理由はないということで公開という御意見ございました。これについて、非公開ですという方、おりますか。大丈夫ですか。では、今日の会議は、公開ということで進めさせていただきたいと思っております。

それでは、公開ということで、さっそく議題1の空家等対策計画の見直しについて、事務局より説明をお願いします。

事務局 では、議題1、空家等対策計画の見直しについて、事務局より説明いたしま

す。

まず、資料の確認をさせていただきます。議題1の資料は、座席表の次に入っている「令和3年度第2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1枚。それから、「白井市空家等対策計画の見直し意見交換会報告書」で、右上に議題1資料1となっているものが、A4サイズ2枚とA3サイズ9枚で構成されたホチキス留めの書類が1組。それから、「空家に関するアンケート報告書」で、右上に議題1資料2となっているものが、A4サイズ8枚で構成されたホチキス留めの書類が1組となります。資料の不足等はないでしょうか。大丈夫でしょうか。

では、説明をいたします。

まず、「令和3年度第2回白井市空家等対策協議会について」を御覧ください。

上段を御覧ください。1、前回の主な議事では、現行の計画の基本方針を踏襲し、計画の見直しを行うことを本協議会で御了承いただきました。ただし、空き家対策を予防、活用、管理、除却に分類、整理を行うことや市民に対するフィードバックを計画に記載するという御意見を頂きました。

本日は計画の見直しについて、「工程進捗の報告」と「市民による参加・協働の取組に関する協議」の2本立てを予定しております。

では、「工程進捗の報告」を行います。下段の協議会スケジュールを御覧ください。

現在、このスケジュールに沿って進めていまして、市民が市政に参加し、計画に市民の意見を反映させることを目的に、昨年12月に市民参加を二つの方法によって行いました。本日は、それら意見の提示、協議ということで、おおむね順調に推移していることを御報告いたします。

続いて、「市民による参加・協働の取組に関する協議」について。裏面上段を御覧ください。

2、今回、第2回協議会での議事より、12月に行った市民参加等を記載していますので、それぞれを議題資料とともに御説明いたします。

一つ目の「白井市空家等対策計画の見直し意見交換会」は、資料1の「意見交換会報告書」を御覧ください。表中に概要を記載しています。

この意見交換会の目的は、「まちづくりの主役である市民による空家対策について」、会議のゴールを「市民及び市民団体が、空家対策において参加・協働として実現可能性の高い取組のアイデア出し」といたしました。

開催日時は、市民が参加しやすい週末を選んで12月18日土曜日とし、午前午後の2部制で行い、11月末から公式SNS、ホームページ、広報しろい、市内

の駅や駅前センターなどで参加者を募集しました。

その結果、男性12名、女性5名の合計17名が参加され、年齢構成は、20代から30代で4名、40代から50代で7名、60代以上が6名で、男女比も年齢層もバランスのよい構成となりました。

また、会議の型式をワークショップ形式で行ったことから、各部それぞれ2班に分け、各班の進行役を市民協働ファシリテーターの登録者の中から、男女それぞれ1名に担当していただきました。

当日は、まず参加者が空き家に対する知識や認識を共有し、有意義な意見交換会とするため、千葉県住宅課の千葉県空家等対策講師派遣事業を活用し、千葉県建築士事務所協会から派遣された講師による約30分間の「知っておきたい空家の建築事情」を受講いただきました。

主な内容は、なぜ空き家が増えてしまうのか実態の紹介、行政のバックアップとして好事例の紹介、社会専門家団体ができることとして活動事例の紹介、所有者・居住者として空き家の財産としての価値や相続、税金に関する知識をお話していただきました。

その後、市職員から市民意見交換会の目的と、市総合計画、空家等対策計画の説明や少子高齢化と人口減少に伴う市の課題、他市との比較ランキングなどを説明した上でワークショップを行いました。その様子が、資料1の2枚目に記載した写真のとおりになります。

得られたアイデアは、資料1のA3、9枚を御覧ください。こちらでアイデアの整理を行い、全部で77項目。整理の仕方は、対策を予防、活用、管理、除却の分類、実施主体を市民等と市に分類いたしました。また、そのアイデアと近い他市の参考事例を記載し、市が実施主体となるアイデアにあっては、関係課に照会し、実現可能性について回答を頂きました。

今回の意見交換会は、市民による空き家対策を目的に、市民等の参加・協働として実現可能性の高い取組のアイデア出しということでしたが、そういったアイデアも頂いた一方、市が実施主体として期待されていることが実に多いということも実感いたしました。

については、関係課によって実現可能性の高いとされたアイデアは計画に取り込めるよう、庁内調整に努めてまいりたいと考えています。

以上で、意見交換会の報告となります。

二つ目、「空家に関するアンケート」は、資料の2の「空家に関するアンケート報告書」を御覧ください。1、2枚目が結果の概要、3枚目以降が集計表の構成となっています。

結果の概要1枚目の上段を御覧ください。このアンケートは、インターネッ

トアンケートツールを活用し、あらかじめeモニター登録されている347名に12月10日から27日にかけて行い、181名から回答を得ました。

また、「1、回答者の住まいや年齢について」によって、回答者の約30パーセントが65歳以上の高齢者との集計結果となりました。

中段以降、「2、空き家問題に対する認知度について」では、全国的な空家問題を知っている人は90%と認知度は極めて高い結果となりました。しかし、空家法や市対策計画を知らない人は、それぞれ55.2%、84.5%と高く、市の取組を知らない人は73.5%となりました。

また、空き家の所有者責任で知っているものは、「管理責任」で61.3%と高く、次いで「他人への損害賠償責任」が44.8%となった一方、29.8%の人が「全て知らない」との回答となり、これらのことから、市民への周知が足りていないということが分かりました。

1枚目裏面の上段を御覧ください。「3、居住地域の空き家の状況について」では、「居住地域に適切に管理されていない空き家がある」と回答した人は15.5%で、その空き家の状態は、「敷地の樹木などが伸び放題」が82.1%で一番高く、次いで「建物が壊れている」が39.3%でした。また、適切に管理されていない空き家の相談先は、「どこにも連絡しない」が39.3%と一番高く、次いで「市役所」、「自治会など地域の人」という結果となり、空き家の相談が気軽にできる環境が必要であることが分かりました。

中段以降を御覧ください。「4、今後の市の空き家対策について」では、市へ期待することは、「所有者への管理方法などの情報提供」が58.0%と一番高く、次いで「相談窓口の充実」が43.1%となりました。そのほか自由意見として、活用されるための施策として調整区域の見直しなど積極的に進めてほしいなど、有効活用を求める意見が多くあるほか、住民自治による課題解決という「参加・協働」の意見もございました。

「参加・協働」として個人や市民団体で取り組みそうな空き家対策は、「生前に家族間で、将来の相続に備え話し合いを行う」が66.9%と高く、次いで「自治会等で域内を見回り、得られた情報を市へ提供する」が43.6%となりました。

2枚目を御覧ください。「5、空き家の所有状況等について」は、回答者のうち空家を所有している方を対象に行いました。所有されている人と将来的に所有する可能性がある人は、合わせて58人となりました。所有する原因は、「親族からの相続」が82.8%と一番高く、空き家は相続時に発生する傾向が明らかとなりました。また、「解体、売却または賃貸をする予定がない」とする人が51.7%で過半数を占め、経済的な理由や税負担によって現状のまま所有を続けてしまうようです。表の一番下、空き家に関する相談先は、「市役所」が53.4%

と一番多く、次いで「不動産会社等」の43.1%という回答となりました。

以上が、アンケートの報告となります。

これらの市民参加から得られた意見を踏まえ、事務局では、現行計画が空き家対策を市が実施主体となる取組の記載にとどまっていたことから、これら二つの市民参加で得られたアイデアや傾向を、計画に市民の意見を反映させることで計画の実効性を高めたいと考えており、見直し計画では「市民による参加・協働の取組」を盛り込むことを提案したく、これについて協議いただきたいと思えます。

資料を少し戻りまして、資料1の1枚目の裏面を御覧ください。ここに、事務局の提案する取組を二つ記載しています。

いずれも所有者が行う参加・協働となります。

案1は、住宅等の所有者等は、その財産の将来について、家族・近所・町内会と話し合い、活用・管理・除却を計画し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないように努めるものとする。

これは、意見交換会で市民が主体等となる活用・管理・除却のアイデアを取り入れたもので、関係意見は四角の囲いの下の番号となります。A3資料には、各ページ右端に分かるように案1と印をつけております。例えば、A3の1枚目、ナンバー3、4、6では、所有者による具体的な空き家の活用や除却後の活用のアイデアを頂きました。このように、まずは、身近な家族であったり、信頼できる近所の人などに相談することで、放置することなく、計画を立て適正に管理することに努めていただくことにより、市も必要な支援を考え、補完することができ、相乗効果が生まれると考え提案いたします。

案2は、住宅等の相続人は、相続登記を速やかに行い、空家の管理方法を計画し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう努めるものとする。

これは、意見交換会では、A3の5、6枚目のナンバー42、43、46。こちらから相続に関する予防・管理の意見がありました。また、アンケートの5で空き家を所有する原因は、「親族からの相続」が8割を超えていて、適正管理のスタートは相続登記から始まります。また、改正不動産登記法のうち、相続登記の申請義務化が令和6年4月から始まることもあることから、周知の意味も込めまして提案いたしました。

以上で、議題1の説明となります。

会長

ありがとうございます。

それでは、事務局から説明のあった内容、ワークショップ、そして、eモニターというか、アンケート結果、この内容について御質問、御意見等がございましたら、お願いしたいと思います。

どうですか、内容的に。やはり空家対策というのは行政だけではなくて、市民サイドにも協力をお願いして、できることを役割分担などで配りたいと。で、こういうところがございましたら。

●●さん、質問どうぞ。

●●委員　こんにちは。●●です。聞こえますか。質問というか、意見というかなんですけど。

会長　お願いします。

●●委員　この案1。盛り込もうという案1の中で、「家族・近所・町内会と話し合い」とかいうのがあるんですが。個人的には、家族はいいと思うのですけれども、近所や町内会の方と話し合うことで、本当に適正な空き家の管理ができるのかなというのが疑問がありまして。プロフェッショナル、専門家がいるわけではないですし、公的な場所でもないの。まずそこで話し合うという、そういうのも必要かもしれないけれども。ここには、まず公の市とかが入ったほうがいいのではないかなというふうにも思ったりするのですけれども。そういうのはまた別で、こういうのも必要だよというぐらいだったらいいと思うのですけれども。その辺がどういう意図なのかなと思ひまして。

[黙禱の案内に関する庁内放送により中断]

会長　では、●●委員の今の御意見に対して、家族・近所・町内会、それだけではなくて、市を加えたほうがいいという話だと思ひのですが、これについて御意見ありますか。

会長　お願いします、●●委員。

●●委員　先ほどは市役所からの説明で、こういった第1段の努力義務を定めることで、市から必要な支援というのはできるということだったのですけれども。実際こういった家族・近所・町内会と話し合いを進めるということだと、所有者自体が積極的になかなか町内会とかに話を持っていくというのは難しいとは思ひるので。そういった市が支援するとして、ある程度そういった今後の空き家というわけじゃないです、終活というわけじゃないですけれども、今後、相続を行っていた町内会を中心とした話し合いの場とかそういった会を開くような、広報とかそういった支援とかをしていくということは、実際行っていくことは可能なのでしょうか。

会長　二つの質問があると思ひのですが、事務局は回答できますか。

事務局　今回、参加・協働ということで、まず市民の方々が何ができるのかなというところで、このような案の提案になるのですけれども。家族のほかの町内会であったり、近所であったりというところは、イメージとしては、例えば、市外に転居されるとかそういったときに、まだ家は手放さないのだけれども、転

居されるような場合に、例えば、隣の家に木が伸びてしまったときには切つていいですよとか、しばらくこちら連絡先になってますよとかといったことをお話しただいて転居されるといいのかなど。実際の相談の中では、どこに行ってしまったか分からないとか、そういった相談が結構多いものですから。そういったことをイメージして、今回、近所と町内会というものを入れています。

それから、実際の市からの支援というところですけども、これは各課いろいろ取り組んでいただいております。例えば、高齢者福祉課ですと、終活の講座のほうで空き家に対することを周知してみたり。市民課の窓口のほうでは、死亡届が出たときには、今、お悔やみハンドブックというものが新しくできたので、そちらにも空き家に関する啓発を記載したりとか。総合窓口は建築宅地課になるのですけれども、皆さん、悩まれたときには、建築宅地課に一度相談に来てもらえるような啓発をしているというような形です。

以上です。

●●委員 分かりました。ありがとうございます。

会長 いいですか。●●委員。どうですか。今の説明でいいですか。

●●委員 分かりました。

会長 では、表記は、このままでいいということなんですか。

●●委員 手を挙げているんですけども。

会長 では、●●委員。

●●委員 ●●です。今の話は、とても実は重要で複雑な話です。私の経験によると、司法書士の方からお話にあったとおり、基本的に所有者の家族関係と財産権の問題に絡むので。コミュニティをどう絡ますかということについて、非常に慎重に扱わないと、法的にトラブルのもとになるということをいろいろなところで実は経験しております。

そういうことを避けるために、僕が幾つかの自治会でやっていることは、移転で空き家になる場合に、何かあったときに連絡をとれるような連絡先を登録というか、自治会では自治会に登録をしてくださいというお願いをしております。それが、自治会が必ずしもそういうことについて積極的でなければ、可能であれば自治会としてそういうシステムを作るのはいいのですが、難しければ隣の方に連絡先を、携帯電話番号等の連絡先を教えておくと。

というのは、理由がありまして。火災や窃盗など、空き家ですね、空き巣だとか入った場合に連絡ができるようなことは、非常に重要なことなので。そういうことを理由にして、少なくとも連絡先だけは近所の方に知っておいていただくというのを、隣の方か自治会か何がしかでルールをみんなで決めませんかというのは十分あり得るのですが。

ただ、今のような話になると、木の伐採などの話になると、権利が出てくるし、空き家の管理については、相続人とかそういうふうに家族関係に踏み込まないといけないということで、こういうのについて近所関係を巻き込んでいいかどうかということについては、僕は非常に心配をしています。そういうことについて、市が積極的に書いていいかどうかということについて心配しておりましたので、書くのであれば、慎重に書く必要があるかなと思っています。

この議論は、改正土地基本法のとときに既に議論を相当された部分だということです。そういう中では、コミュニティの管理が非常に重要だよねというのは書いてあるのですが、土地基本法に盛り込めなかったくらい微妙な話であるということです。

以上です。

会長 ありがとうございます。今、●●委員の意見に対して、事務局、何かありますか。

言っていることは非常に分かりやすく、権限と役割といった部分だと思うのですが。その辺をもしここに入れるのだったら、それぞれのコミュニティの役割と市の役割をもう少し細かく書いてあるといいですよということだと思うのですが。

これについて御意見ありますか。●●委員、どうぞ。

●●委員 ●●です。今回の空家等対策協議会において、この「住宅等の所有者は」となっていますよね。これ「空家等の所有者は」って、私、そのほうがすぐ直近の問題としてよろしいかなと思いますし。「その財産の将来」、これ、将来というよりも、近場の問題として、直近の問題として捉えたほうが。漠然したような表現の感じがいたしますので。私個人の意見ですけれども。

それと、先ほども御指摘があったのですけれども、町内会のこの文言ですよ。なかなか個人のプライベートのことについて、町内会の方に御相談するというのは、現実にはどうかなと私は思いますね。ですから、その辺を御相談するのであれば、私も不動産業者で申し訳ないのですが。申し訳ないというか、そういう知識のある団体とか、司法書士さん、あるいは弁護士さん等も含めて、そういう方に気軽に御相談をしたほうがよろしいかなと思うのですよ。私の一つの意見として。

会長 ありがとうございます。

一つは、「住宅等」ではなくて「空家等」に限定したほうが分かりやすいという御意見ですよ。それと、今言った役割の話だと思うのですが。ここでも注意してほしいということでもよろしいですね。

●●委員 ええ。「将来」という言い方ではなくて。

会長 「将来」ではなくて。

●●委員 要するに、直近。表現の仕方はどうであれ、「将来」というと、何か漠然としている表現かなと。

会長 分かりました。

何か今の質問に対して、思いはありますか。事務局のほうで。

事務局 こちらの案1の「住宅等の所有者等」としましたのは、イメージとしましては、まだ空き家になる前、皆様お住まいの。

会長 中断します。

[黙祷により一時中断]

事務局 案1の「住宅等の所有者等」といたしましたのは、イメージとしては、まだ空き家になる前、皆さんが自分の自宅としてお住まいの状態、その段階から将来の活用とか、家を財産と見立てたときにどうやっていこうか。生前に売却・転居しようか。そういったことも含めてイメージしまして、空き家に限定せず「住宅等の所有者」ということにいたしました。

「家族・近所・町内会」というところも、なかなかそこに踏み込むまでには時間がかかるかと思うんですけれども、記載することによって、だんだんそういったことが浸透して行って、話しやすい環境がそれぞれの地区で出来上がっていけばいいなというような思いから、こういった文言にしております。

そうすることによって、やはり市に相談したほうがいいよ、こういう話とか声をかけ合っていただければ、こちらに相談いただいて、いろいろな相談、それこそ専門のところに相談してみてくださいとか言うこともできるのかなというふうに思っておりますので、そうしております。

市長 ●●委員、どうぞ。

●●委員 その件について、もうひとつ。

市に相談という、これ一番市民にとっては心強いかなとは思いますが。ただ、その相談する市の職員の方、これによって、市にせっきく相談を受けた方が、満足した答えというか、方向性、できる方ではないと、いかがなものかなとは思いますが。

私も事実、この空き家対策において、専門班、班というか部署というか、そういうものをつくられたほうが、何々課、何々課と、市役所に電話して交換の方が、「どちらの係ですか」ってよく聞くのですが。この空き家の場合に、話によっては、担当部署が変わってくると思うのですね。そうした場合には、その窓口が一つということが必要なのではないかなと思います。その方においては、専門的なある程度の知識を勉強していただいて。そのほうがよろしいかなとは思いますが。

○会長 ありがとうございます。

もう一回確認しますが、今回は、このアンケートについてもう少し詳しく教えてほしいということで、今日は質問しています。まだ対策までは行っていませんので。このアンケートの内容について、皆さんに率直な御意見を聞かせていただきたいと思います。

●●委員 リアクションで手を挙げているんですが、指名がないので。よろしいでしょうか、今の件について。

会長 どうぞ。

●●委員 繰り返しますが、とても難しい話に入ってきました。通常、空き家になる寸前の建物の所有者は高齢者が多くて、家で寝たきり状態になっているか、あるいは既に施設に入っているか、病院に入っている場合が多い。そういうときに空家になった場合どうするかなんて、家族で率直に言って相談できるかといって、相談してくださいと言っても、それは無理な話が多くて。こういうことが非常にほかの自治体でも問題になっている。そういう意味で言えば、具体的に想定されると、そんな事態が実は想定されるという意味で、繰り返しになりますが、今、市が考えている文書表現については、相当慎重に書かないと、具体的に悩んでいる人、あるいは、場合によって空き家になりそうな人、将来、数年後空き家になる家族にとっては、相当きつい話になるのではないかなと思います。

そういうときに、今、会場から御発言あったとおり、市の相談窓口にかけるというのは一つの手だし、もう一つは、当然亡くなられたときに、除籍手続等々、死亡手続等があるので、窓口にそうした場合に、空き家になるのであれば、ここに相談にかけてくださいみたいな対応は十分あり得るのではないかなと、私はこれまでの経験で思います。

繰り返しましたが、やや慎重に書かないと、具体的な家族関係、近所が家族に入り込んでしまうと。人間関係に。という可能性があつて。家族関係の相続関係というのは、非常に法的に微妙なことなので。これについてコミュニティを絡めるといのは、慎重に書く必要があるのではないかなというように私は思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

ほかに御意見ございますか。

では、今頂いた御意見等踏まえて、行政の役割とコミュニティの役割をもう少し分かりやすく丁寧に書いていただきたいという意見ですので。今日でこれ、終わりではありませんから、それを参考に今後お願いしたいと思います。

他になければ。今日、議題2が一番メインになりますので。まだこの計画の見直しについては、途中経過ですので、また御意見を伺う場面がありますから、議題2のほうに移ってよろしいでしょうか。

よろしいですか。

それでは、議題2のほうについて、移らせていただきたいというように思います。

では、議題2の判定基準について、説明をお願いしたいと思います。

関係課

それでは、市民活動支援課より御説明を申し上げます。

まず初めに、カラーの水色で出ています「第2回白井市空家等対策協議会について」という資料を御覧ください。

前回の会議におきまして、判断基準の案について、「立地条件を加味した判断基準を設定する必要があるのではないかなど、複数の御意見を頂きました。協議会のスケジュールといたしましては、下にありますとおり、本日、案を再度御説明させていただいて、承認を頂けるようなことになりましたら、4月1日から運用を開始していきたいというふうなことで考えております。

それで、具体的な資料の説明の前に、資料の確認をさせていただきたいと思います。

まず、A4、1枚で資料1「特定空家等判定基準への委員意見の反映について」というものがございます。

それから、ホチキス留めで議題2資料2「白井市特定空家等判定基準（案）」がございます。

それから、横書きのものになりますけれども、A3判で議題2資料3ということで、ページ数にして2ページございます。これにつきましては、今日、委員の皆様には差し替え資料ということで、判定表1を机の上に置かせていただいております。傍聴の皆様には資料が差し替わっているものが配られているということです。

それから、資料4。横書きのA4判で判定表①「(B)敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準」。そして、最後に、ホチキス留めの「白井市特定空家等判定基準（案）新旧対照表」。以上、皆様のお手元にございますでしょうか。

それでは、資料の順に従いまして、御説明をさせていただきます。

まず、資料1を御覧ください。前回の会議にて、委員の皆様から意見・御提案を頂きました。その意見についての反映ということで、かいつまんで御報告させていただきます。

まず最初の一番上にあります「空家等の立地状態を加味した判定基準を設定

する必要がある」ということで、これは、「駅前にある場合と山の中の一軒家では扱いが違うのではないか」というような御意見を頂きました。これにつきましては、空き家等の周辺について、住宅、それから道路の状況、そういったことをもとに、市街化区域、あるいは市街化調整区域の区分による判定を新たに取り入れることによって、特定空き家等の立地状態を加味した判定基準に変更いたしましたので、この後、具体的に御説明をさせていただきます。

それから、2番目の「判定表①で各項目の最大値をとるのはなぜか」という御質問がございました。こちらについては、資料の3。差し替え資料の、資料の3の判定領域を御覧いただきたいと思います。こちら、どういう御意見頂いたかといいますと、A3の表の中の右側のほうに、右側の上に「(D) 最高得点」、それから、その左に「(C) 項目別点数」というのがございます。ここの真ん中の中段、真ん中の辺りを見ていただきますと、(D)の最高得点が30点とあります。その左を見ますと、(C)の項目別点数が30点、25点と、それぞれ書いてあります。この項目内の中の最高得点である30点を用いるという、それはなぜかというような御質問だったということです。

これにつきましては、資料1に戻っていただきまして。こちら、白井市の提案させていただいております判定基準(案)というものは、千葉県すまいづくり協議会の手引きを参考とさせていただいております。この県の手引きは、市町村ごとの特定空き家等に対する判断のばらつきをなるべく軽減するために作成されておりますので、それに準拠した形で各項目の最大値をとることといたしました。

それから、続いて意見の3番目です。「特定空き家等候補の判定にあたっては、参考となる資料、写真ですとか地図などが必要である」と。こちらの御意見は、「判定表だけの文字ベースだと、なかなか実態的にどういう状況かというのが読み取れない」という御指摘がございました。この御意見を受けまして、この判定の際には、判定表のほかに現地の写真など、現状を把握できる参考資料を添付させていただくことといたします。

それから最後に、4番目の意見です。「判定基準を専門の方々と協議し、公平でスピーディーな判断体制を整えてほしい」という御意見です。こちらの御意見については、まさにこの判定基準を作成していくということ自体が、公平でスピーディーな判断をしていくための基礎と考えておりますので、協議会の委員の皆様のご専門的な御意見を頂きながら判断基準を作成し、この基礎を作っていくというふうに考えております。

それでは、先ほど一番最初にこの「立地条件を加味した判定基準を設定する必要がある」ということについて、改めて詳細を御説明をさせていただきます。

資料の2を御覧ください。「白井市特定空家等判定基準(案)」ということで、ページをめくっていただきまして、2ページでございます。赤字で書いてあるところが、今回、前回の後に事務局のほうで修正をさせていただいた箇所になります。

まず、5番の「特定空家等候補の認定に関する考え方」については、上の、5行ほど書いてございますけれども。こちらの記載については、前回の会議で、「何はともあれ特定空家についての対策は予防が大切だ」というような御意見を頂きました。そういうことから、特定空家になってしまう前にできるだけ未然に防ぐということで、まずは基本的な考え方としては、この空き家の管理は所有者に責務があるということ。そして、市で適切な管理がなされていない空き家については、所有者等に情報提供や助言を行って、適切な管理を促していくという前提の記述を明記をさせていただきました。その上で、どうしても適切な管理ができないままに放置されている場合には、特定空家等の候補を判定していくということにつながっております。また、下の3行については、今回、新たな判定の視点ということで、市街化区域、市街化調整区域の区分を判定に取り入れるということを明記させていただきました。

また、下の「(B) 敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の運用基準をもとに判定する」ということについても、後ほど詳細を御説明させていただきます。

それから、3ページと4ページに赤字の記述がございますけれども、こちらは軽微な文言修正でございます。

それから、資料の2の中の、A3判の判定表①、判定表②はついておりますけれども、こちらの具体的な説明は、資料3の参考記入例をもとに御説明をさせていただきますと思います。

資料3の参考記入例の1ページ目の判定表①をお開きください。

先ほど申しあげました空き家等の立地状態を加味していない前回の提案でしたので、こちらの加味する視点を盛り込んだというところになるわけなのですが。ちょうど上のほうに、表の中の(A)とか(B)とかというふうに書いてあるところがございますけれども。その(B)の辺りに赤字で書いてある数字がございます。(B)の「敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数」ということで、前回の提案については、こちらの係数は左から2.0、1.0、0.5ということでの提案をさせていただいております。この部分を、市街化区域、市街化調整区域によって振り分けていこうということで、白井市の実態に即した立地状態に合わせた形でもう少し明確にしていこうというのが基本的な考え方でございます。

その考え方を具体的にお示しする資料が、資料4になります。

資料4、判定表①（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数。こちらを、運用基準を定めて、より具体的に設定をしていこうというような考え方です。空き家等の立地状態を判定表1から3まで順番に、敷地外への悪影響を及ぼす可能性を判定し、空き家等の立地区域に応じて（B）敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数を決定するというものでございます。

このポイントは、二つございます。まず一つは、真ん中の表にありますとおり、立地状態を住宅ということと道路、この二つをポイントとして設定をいたしまして、立地状態1から2、3と3種類の中から、どこにその特定空き家が立地する環境として当てはまるのかということを見ていくということです。

まず、左側の立地の①番というのは、空き家等が駅の周辺であったり、住宅密集地等に建っていて、その損傷等が敷地外の建築物や通行人等に近接している場合。もしくは2番の、空き家等が下記道路、下記道路というのは、下に書いてございます主要幹線道路、緊急輸送道路等、幾つかの道路を指すものでありますけれども、こういった道路に隣接し建っていて、その損傷等が車や通行人等に近接している場合。いずれかに該当する場合には、こちらは「既に悪影響を及ぼしている。または、及ぼす可能性が高い」というふうに判定するという考え方です。このようなものに該当しない場合には、それでは判定表2のほうで見ていきます。

立地①に該当せず、この立地の②の下に書いてあります住宅については、空き家等の周辺に住宅が建っていて、その損傷等が敷地外の建築物や通行人等に近接している場合。または、空き家等が下記道路の近くに建っている場合、または下記道路以外の道路に隣接して建っている場合という、そういったものに該当する場合には、「悪影響を及ぼす可能性が低い」というふうに判断するというものです。

また、このような立地でもなく、判定表3にありますとおり、立地状態①、②に該当せず、例えば、空き家等の周辺に住宅が建っていない場合。あるいは、空き家等が道路から離れて建っているという場合。こちらは立地状態③ということで、「悪影響を及ぼす可能性が極めて低い」というふうに判断するというものです。

その上で、その空き家等が建っている場所を市街化区域にあるものなのか、市街化調整区域にあるものかによって、この範囲係数を考えていこうということです。

文字どおり、市街化区域は市街地を形成する区域であります。また、市街化調整区域は市街化が抑制される区域でありまして、宅地造成などの開発は原則としては制限されることになっておりますので、市街化区域なのか調整区域な

のかによって、その環境は大きく違っていくということになりますので。

例えば、判定表3の場合には、範囲係数が市街化区域は0.5、市街化調整区域はその半分の0.25というふうに考えます。同じく、立地状態②については、市街化区域は1.0、市街化調整区域は0.5というふうに、この重みを変えていくと。

ただし、白井市の実態といたしまして、市街化調整区域でも住宅が密集しているという地域は少なからずございます。そういったような例外的なことも、この市の地域の実情に合わせまして、立地状態の①について当てはまる場合には、市街化区域、市街化調整区域問わず、2.0というような範囲係数を用いるという考え方でございます。

このように、立地状態を住宅、道路という視点、それから市街化区域、市街化調整区域という立地区域に応じて見るということを併せ持って、この範囲係数を定めていこうという形で提案をさせていただきたいと思っております。

これが判定表①の御説明になります。

それでは、資料の3に戻っていただきまして、その2枚目の判定表②と③を御覧ください。

まず、判定表②につきましては、こちらは衛生面と生活環境面を見ていくものになるわけなのですが。こちらにつきましても、先ほど提案をさせていただきました市街化区域と市街化調整区域で少し条件を変えていこうというものです。下の赤字で書いた部分を見ていただきたいのですが。市街化区域の場合には、判定表の②の項目に一つでも該当した場合には、敷地外への悪影響が大きいというふうに判断をさせていただくのですが。市街化調整区域については、この判定表②の項目には複数該当する場合に、影響が大きいというふうに考えていこうということです。

また、判定表③についても同じような考え方で、こちらは景観についてなのですが。市街化区域では一つの項目、市街化調整区域では複数該当した場合には、特定空家等候補に該当する旨と考えていくということで、今、区分けをしていこうというふうに考えております。

以上が、前回のこの「立地状態を加味した判断基準を設ける必要がある」ということに対しての改めての市からの提案ということになります。御協議のほど、よろしく願いいたします。

会長

ありがとうございました。

もう会議も1時間過ぎていますので、ここで10分間休憩をとりたいと思っております。それでは、25分まで休憩をとりたいと思っております。よろしく願いいたします。

〔休憩〕

会長 ちょっと先ほどの約束した時間よりも早いですが、全員いますので進めさせていただきますと思います。先ほど事務局のほうから説明があった内容について、御意見等がございましたら、お願いしたいと思います。

●●委員、どうぞ。

●●委員 2点、質問があります。

まず、立地要件、入れていただいてありがとうございます。言ったほうもなかなか難しいことだということは重々承知の上で、意見言わせていただきました。

なお、先ほど補足して御意見頂いたように、線引きだけでは解決できない。要するに、調整区域で富士地区のように、一定建築が連担している、あるいは市として建築の連担を地区計画定めれば認めたエリアがあるので。この扱いについても、簡単に言えば、市街化区域の準じたような扱いにするというお話だったような気がするのですが。これは何か文章でどこかに書かれるのでしょうか。あるいは、これはあくまで運用なので、そこまでは考えていないということなのかということについて、質問ですが、1点目です。

もう1点目が、千葉県下では立地条件を除いて同じような基準でやっておられるということなのですが、運用上、既にこれに基づいて特定空家等認定されて、空き家が除却された、あるいは、認定されけれど除却されていないというような事例があれば、教えていただければありがたいと。もっと言えば、どんなものが駄目で、どんなものが対象外なのかというのは、やはり見ただけでないと、特定空家かどうかというのはなかなか判断しづらいところがあるので。文章だけで机上でやっても、ちょっとイメージができないところがあるので、その辺、状況を教えていただければというように思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。

二つほどあります。1点目が文章等で書くのかということと、運用上の実例があるかということで質問がありましたので、お願いいたします。

関係課 1点目についてお答えいたします。現段階では、この文章表記については考えておりませんでしたけれども、誤解を招くというようなおそれがありましたら、ここについては表記を加えて、なぜ同じく2.0、2.0にするのかということとは、書き加えていきたいというように思います。

関係課 あと、2点目の実際に除却された事例についてというお話なのですが、私もまだ勉強不足で、特に県内でそのような事例があるかというようなことについてはまでは申し上げられませんけれども、今現在把握しておりません。申し訳ありません。

会長 ●●委員、どうですか。

●●委員 少なくとも、場合によって強制執行、代執行の可能性もあるので、立法事実として、判定基準はあらかじめ公表するというのが行政行為をするときの原則だろうと思うので。可能であれば、もしも調整区域でもって対象とするということであれば、きちっと書いておかないと、後で、行政行為ですから問題が起きるといふ可能性がある。ここは繰り返しますが、慎重に。あらかじめ公表しておくということが、判定する場合、とても重要になるのではないかなと。行政が恣意的にやっていないということを明らかにする必要があるのではないかなと思います。

2点目については、できれば今後少し調べて。何か事例があれば、我々が最終判断するときに分かりやすいので。白井だけ厳密にやっていて、ほかの市ではそんなに厳密ではなかったとか。ここは、それなりに横の並びが必要だという市の判断で。横並びが必要であるのであれば、ほかの自治体ではどういうようにされているかということについて、調べていただければ非常にありがたいと思います。

以上です。

会長 ●●委員、貴重な御意見ありがとうございます。事務局は、これを参考にして進めさせていただきたいというふうをお願いいたします。

ほかに御質問等ございますか。

たくさんの資料があつて、なかなか意見等難しいと思うのですが。何か気づいた点があつたら、何でも結構ですので御質問等お願いいたします。

●●委員、何かないですか。法的な観点で。

●●委員 どうでしょうね。

会長 どうでしょうか。

●●委員さん、何か専門的な視点で、こういう表記は、ちょっと分かりづらいんじゃないとか、ありましたら。

●●委員 私どものやっている日常的なことは、売却の相談を受けた場合に、まず現地へ行きまして、外見、外観、あとは室内。その築年数とか、いろいろあるのですが。使い方の非常にリフォームをやっている方もおりますし。あるいは、買ったままの状態でも売却したいという方もいますし。いろいろなケースがありますので。要するに、判定基準というのは、実際のところ、私どもは現地を確認しませんと何とも、文章で表現されても、そうかなという感じもしますし。非常に現地主義というか、我々不動産業者ですとそういう大事なものですから。改めてこういうふうな文章で出されますと、そうかなと。意見なのですけれども。すみません。

会長 ありがとうございます。

先ほど●●委員さんが言ったように、最終的には、行政代執行まで考えなくてはならない案件ですので。当然、法的な制限を加えるわけですから、それなりの公表と、誰が見ても分かるような基準、それと事例を積み重ねていかなければならないと思うので。今回の提案は、前回の皆さんからの御意見を踏まえて改正をしている部分があります。

このほかに、何か付け加えていくことがあれば、ぜひ助言等をいただきたいのですが。

●●委員、お願いします。

●●委員 委員の●●です。

付け加えてという話ではないのですが。先ほど敷地外への悪影響を及ぼす範囲係数の件なのですが。こちらのほうで「悪影響を及ぼす可能性が低い」と「悪影響を及ぼす可能性が極めて低い」というと、これで結構点数が0.5とかあって、判定に大きな影響が出てくると思うのですが。表記上で、「極めて低い」と「低い」という判定基準がかなり曖昧になるという可能性が高いと思うので。そこは具体的な事例を示していないと、ここは本当、行政が恣意的に適応されるリスクがあるのではないかなと思うので。そこは今後、運用する前に、具体的な事例は示していただければと思うのですが。

会長 ありがとうございます。

そのとおりで、個人の判断でなくて、ある程度許容範囲というか、事例を出して、そして分かるようにしたほうがいいということですね。

●●委員 はい。

会長 いかがでしょうか、その提案について、事務局は。

関係課 おっしゃるとおり、まだ白井市で事例もありませんので、しっかりと事例を踏まえた上での説明と、それから併せて現地の状況も皆さんにはしっかりとお示しをした上で、特定空家の判断ということをやっていきたいというように思います。

●●委員 分かりました。ありがとうございます。

会長 ほかの皆さん、委員の方、御意見ございませんか。

そうしましたら、今回この判定基準というのは、事務局のほうとしてみれば、今回である程度決めていきたいという意見がございます。今回、皆さんに最終確認というか、この案で進めてよろしいかという最終確認をさせていただきますが、反対の方いますか。まだまだこれでは不足だという方いますか。

いないということは、この案で取りあえず進めさせていただいてよろしいでしょうか。

〔「はい」と言う者あり〕

会長

ありがとうございます。

では、事務局のほう、この案を基本にしながら運用のほうをお願いしたいと思います。また、いろいろな事案にぶつかる場合については、当然、現状を見ながら改善を加えていくことを申し添えてお願いしたいと思います。

では、本会議におきまして、議題二つ、これで終了させていただきます。議題1については、まだ結果が出直しですので、次回以降に会議がございます。今回、議題2の判定基準につきましては、これで皆さんから御承認いただきましたので、これをもって4月から運用させていただきます。

全体を通して、何か御意見ございますか。

ないようでしたら、事務局、何かありますか。

事務局

長時間ありがとうございました。

議題1についても、皆様の意見を参考にまた進めさせていただいて、相談をいただきたいと思います。

今後につきまして、御連絡いたします。本日の会議録につきましては、調い次第、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、委員報酬のお支払いは、指定の口座へ振り込みを行います。入金予定日が確定しましたら御連絡しますので、入金の確認をお願いいたします。

次回の協議会につきましては、7月の開催を予定していますが、特定空家等に認定すべき案件があった場合には、臨時で開催する可能性もございます。その場合は、また調整させていただきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

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3年度第2回の白井市空家等対策協議会を閉会いたします。お疲れさまでした。

〔閉会〕