

白井市空家等対策協議会委員委嘱状交付式及び
令和4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4年7月21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302・303
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、森川委員、島田委員
4. 欠席者 大川委員、永井委員
5. 事務局 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 6人
6. 議題
議題1 空家等対策計画の見直し（素案）について
報告1 特定空家等の判断基準の決定について
7. 議事

事務局 お待たせいたしました。事務局の建築宅地課藤川です。よろしくお願ひいたします。

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等々の御協力いただきまして、誠にありがとうございます。

事務局より、開会の前に3点、御連絡申し上げます。

1点目、大川委員並びに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。

2点目、事前送付させていただいた委員名簿に修正がございますので、本日、正しい名簿を皆様に配付させていただきました。修正箇所はアンダーラインを引いた部分になりまして、野口委員が今年度から法政大学大学院に所属されています。このことは事前に事務局へ御報告いただいていたのですが、修正が漏れてしまいました。大変失礼いたしました。

3点目、公共的団体等の代表者として委員の委嘱をしました石田委員におかれましては、白井市自治連合会の理事の交代ということで、本日から森川俊之様に後任として出席頂いております。

同じく、関係行政機関の職員として委員の委嘱をしました印西地区消防組合の丹羽委員におかれましても、人事異動ということで、島田伸一様に後任として出席頂いております。

これよりお二人に、委員の委嘱状を交付したいと思います。

笠井市長から委嘱状を森川様、島田様の座席前にてお渡しをいたします。
お名前をお呼びしますので、その場で御起立をお願いいたします。

〔 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、本日委員となられました森川委員と島田委員には、順番に簡単な自己紹介をお願いしたいと思います。所属、お名前のほか、経歴やふだんなさっている業務などの内容を1分程度、簡単にお話しいただければと思います。よろしくをお願いします。

森川委員 皆様、初めまして。森川です。私、第三小学校、自治連の支部長を行っておりまして、その支部長の役割として、こちらのほうに参ったかたちです。ふだん私は普通のサラリーマンというか会社員で、白井工業団地内の会社に勤めております。

本日に当たり、前年度の議事録を白井市のホームページで拝見させていただいたのですが、法律上のことですか、専門的なことがかなり議題で上がっておるような形で。私、全く素人で、法律等々とよく存じないものですから、ましてや具体的な内容をお話しすることはできないかと思われるのですが、なるべく皆様の何か力になれるよう、何かありましたら進言できるように努力したいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

会長 よろしくをお願いします。

事務局 ありがとうございます。

島田委員 印西地区消防組合予防課の島田といいます。予防課には令和元年度に配属されまして、課長補佐をしておりました。この4月から予防課長として勤務しております。その前は、指揮指令課というところに勤務しておりまして、指揮隊として活動して、災害現場で活動する部隊の指揮統制を行っておりました。

さらに、本部業務に就く前は、各消防署に勤務しておりまして、消防団の方々の操法大会出場に向けた訓練指導や、また火災現場で、私、火災調査指導員というのをしておりまして、火災現場に出向して現場で活動している職員にアドバイス、指示助言等を行って原因究明に向けて頑張っておりました。火災の予防という点で、消防的視点で御協力できればいいかなと思います。努力いたしますので、よろしくをお願いいたします。

会長 よろしくをお願いします。

事務局 ありがとうございます。

続きまして、当市においても、年度当初に人事異動がありましたので、昨年度の担当職員から交代となり新たに担当となった職員をここで御紹介させていただきます。

市民活動支援課長の内藤です。

内藤市民活動支援課長 内藤です。よろしく願いいたします。

事務局 環境課長の竹田です。

竹田環境課長 竹田でございます。よろしく願いします。

事務局 それでは、令和4年度第1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、8名となりました。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、議題につきまして、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られておりますので、会長、お願いいたします。

会長 着座にてお話をさせていただきたいと思っております。

本日はまた暑い中、令和4年度の第1回の白井市空家等対策協議会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。皆様方には、日頃より空家対策等、また、まちづくりに対しまして、いろいろな面で御協力を賜っていることを改めてこの場をお借りしまして感謝とお礼を申し上げます。

本日の議題でございますが、本日の議題は大きく二つになります。

まず1点目の議題が、空家等対策計画の見直し（案）が議題になります。もう一方では、特定空家等の判定基準の決定についてということで、これは報告になりますので、今日はこの二つの議論にさせていただきたいと思っております。

そして、今日の会議の終了時間は4時を予定しておりますので、それぞれ皆さんの忌憚のない御意見を頂きながら進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

以上です。

それではまず、協議会の公開非公開の取扱いについて、事務局から報告をいたします。よろしく願いします。

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います。

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

委員の皆さん、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

公開ということで進めさせていただきたいと思います。

それでは、事務局から、あと皆様からの承諾を頂きましたので、会議の公開の原則に基づきまして、公開ということで進めさせていただきたいと思います。

早速、時間の関係で議題1のほうに移らせていただきます。

議題1、空家等対策計画の見直し（素案）ということで、審議のほうをお願いしたいと思います。事務局から説明を求めます。よろしくをお願いします。

事務局

では、議題1、空家等対策計画の見直しについて、事務局より説明をいたします。

その前に、資料の確認をさせていただきたいと思います。資料のほうですが、座席表の次に入っている令和4年度第1回白井市空家等対策協議会についてというA4サイズのもので、こちらが3枚になります。片面印刷で3枚です。続きまして、白井市空家等対策計画（素案）というホチキス留めされた冊子で、22ページのもので1冊の合計2種類となっております。資料の不足はないでしょうか。よろしいでしょうか。

では、空家等対策計画の見直し（素案）についてを御説明いたします。まずは、片面印刷3枚組の令和4年度第1回白井市空家等対策協議会についてをお手元に御用意していただき、1ページ目と2ページ目を左右並べて御覧ください。

まず、左手の1ページ目を御覧ください。

このページには、計画の見直しについて、過去2回行った本協議会の結果を青い大きな囲いの中にそれぞれの会ごとに整理をし、今回作成した素案は、協議会で得られた意見を踏まえているということを示す青い矢印の下向きの矢印で示しています。

過去2回の協議結果をここで確認いたします。

青い囲いの中、1、第1回協議会では、「現行計画の見直しの策定方針について」を協議し、黒い囲いの中の3点を決定しています。1、現行計画の基

本方針を踏襲し、計画の見直しを行うこととする。2、見直しに当たり空家対策を予防・活用・管理・除却に分類、整理を行う。3、市民に対するフィードバックを計画の本編または資料編に記載する。という意見を頂きました。

続いて、2、第2回協議会では、「市民による参加・協働の取組」を盛り込むことを協議いたしました。このときは、昨年12月に行ったワークショップやeモニターアンケートで得たアイデアを基に、黒い囲みの取組2案を提示いたしました。

これらに対し協議会での意見は、主に4点ありまして、一つ目は、「将来」というと、漠然としている。直近の問題として捉えたほうがよいのではないか。2点目、「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のではないか。3点目、「家族」は法的に非常に微妙なことなので、近所のコミュニティを絡めるといのは、表現を慎重にしなければならない。家族関係に近所が入り込んでしまうという可能性がある。4点目、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くこと。という意見を頂きました。以上が過去2回行った協議会の概要で、見直し計画の素案には、これらの意見を踏まえてまとめています。

本日は、これら意見を反映した部分を主に協議いただきたいと考えています。

反映した内容は、右側の2ページ目に整理していますので御覧ください。

このページは、本日の主な協議を三つに分けて整理しています。

一つ目は、基本的な方針への反映です。素案では14ページが該当しますので、併せて御覧ください。

素案はカラー印刷で、赤文字部分が加筆修正部分となっています。

基本方針は、現行計画を踏襲することとしましたので、基本方針は、空き家率の上昇を抑制することを方針に据え置いています。

そして、予防・活用・管理・除却を「対策の視点4項目」と名づけ、市民参加を加えることによる相乗効果で取組が強化されるとしました。

また、各取組の見出しには、この「対策の視点4項目」を明示することにより、得られる効果が見える化しています。

片面印刷の2ページに戻りまして、二つ目、市民参加の取組の例（空き家コミュニケーション）への反映です。素案のほうでは16ページと18ページが該当しています。

市民参加の取組につきましては、慎重に検討すべきとの意見がございましたので、今回は、取組例として例示といたしました。また、市民参加（参加・協働）ということ、何か難しく感じてしまうと思いましたので、「空き家コミュ

ニケーション」と題しまして、親しみやすい工夫をしています。

素案への記載場所ですが、所有者等が主体の取組の例は、素案の16ページに、市が取り組む「所有者等への意識啓発」に続けて記載いたしました。

所有者以外が主体の取組の例は、素案の18ページに、市が取り組む「空家等の適正な管理を促す文書の送付」に続けて記載いたしました。

例示内容のうち、16ページに記載した「住宅の所有者等が行う空き家コミュニケーション」は、所有者の視点に立つこと、家族とその他の役割を区別すること、支援先の具体的な例示、単身世帯や、相続人等の特別な立場での取組などを例示することにより、多くの人が分かりやすい構成を心がけました。

また、18ページに記載した「市民等が行う空き家コミュニケーション」は、町内会等の単位において、不適切な空き家を発生させないための方策、発生した場合の対応策について協議を始めていくきっかけになればということで、「協議検討に努める。」としています。

片面印刷の2ページにまた戻りまして、三つ目、市民と行政の枠割分担による参加・協働の体制への反映です。素案では一番後ろの22ページに該当しますので、併せて御覧ください。

このページは本編の最終ページになりまして、空き家対策における参加・協働について、各立場の役割を挿絵も使って空き家コミュニケーションをイメージしながら、関係性を示しました。これにより、市民から一方通行ではなく、フィードバックを含めて双方向に取り組むことを示しています。また、市役所は市民等だけではなく、行政機関や協定団体との連携や空家等対策協議会を附属機関として備えていることを表しています。

以上で見直し計画の素案のうち、本日の協議会において主に協議していただきたい部分を説明させていただきました。もちろん、これら以外の素案部分につきましても、御意見いただければ幸いです。

最後に、計画の見直しのスケジュールの確認ですが、片面印刷の3ページ目を御覧ください。

本日の協議後、決定（案）を作成いたしまして、10月頃に予定する協議会において決定（案）をお示ししたいと考えております。その後、パブリックコメント、2月に再度協議会を行いまして、年度内の決定を目指しておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上で、議題1の説明を終わります。

会長

ありがとうございます。

ただいまの説明について、御質問や御意見等、ここで頂こうと思っておりますが、

資料の2ページの各項目の本日の主な協議する部分になりますので、14ページ、16ページ、18ページ、22ページが今回、協議の対象となります。

それでは、まずは素案の14ページをお開きください。

14ページの基本的な方針について、何か御意見等ございましたらお願いいたします。

どうぞ。何でも結構ですよ。なかなかすぐ来て難しいところがあるのですが、ここが分かりづらいとか何でも結構ですので。市民の視点でお願いいたします。

お願いします。

- 委員　　今さらかもしれないのですが、この計画案をまず策定して、いろいろ随所で相談をできるようにするとか、協議体制をつくるとか書いてあると思うのですが、その具体的な受皿に関しては、これを基に、これからどんどん具体的なその受皿として、どういうところに相談ができるかというところをつくっていくという、このアウトラインをこれで作っているというのでいいのですよね。

会長　　では、計画の概要としてですね。それについて事務局ありますか。

事務局　　この本編のほうでは具体的な事業とかは載せていませんで、この対策の概要の部分を、どんな対策がこういった効果があるかというところを載せているという形になっています。具体性にはちょっと欠けているのかなと思いますが、そのような形としています。

- 委員　　全体的に抽象的な感じがするのですが、それは大まかなこの方向で行きますよというのをこれで定めて、もっと細分化してというか、具体的なものは、これからというのでいいですか。だとしたら、すごく分かりやすいと思います。

会長　　事務局、どうぞ。

事務局　　概ねそういうことになります。具体的な事業等については、資料編のほうにも今、載せられるようなものがあれば入れていきたいと考えているところですが、本編のほうはこのような形です。

会長　　あくまでも指針として方向性をここに示しているということで御理解いただきたいと思います。

ほかに、14ページで何か御質問等ございますか。表現とか何か分からない点がありましたら、お願いいたします。

会長　　●●委員、お願いします。

- 委員　　今の御発言に関連するのですが、前段の調査のところと関係もするのですが、白井で空き家で何が問題になっているから、どういう対策を講じるか

というのが計画なんだろうと思うのですが。そのときの担当セクションの問題意識として、戸建て空き家が白井では問題なのか。その場合も、ニュータウンの中か、ニュータウンの外かって結構重要な気がしております。どこで空き家が問題になっていて、将来的にその空き家がどういう課題になるかというのをどう御認識されているかというのは、ここの文章に書く書かないは別にして、お話をお伺いしたいのと。

もう一つは、全国的に、あるいは東京圏の中では、実は戸建て空き家って大した問題になっておりません。むしろ共同住宅、アパートとか。実は今、急に問題になっているのが、分譲マンションの空き家がマンションの管理不全に陥るとというのが相当大的な問題になってきております。これは環境問題だけではなくて、区分所有マンションそれ自身の実は管理に関わることなので、重要な問題になっていて。

実は白井でも、住宅・土地統計調査のデータ上は、長屋及び共同住宅の空き家が相当あるというようにデータ上、出ていて。これが、どこで起こっているのかというところを私は個人的に興味がありまして。これも、ニュータウンの中か、ニュータウンの外のいわゆる地主さんがやっているアパート経営なのか。それとも、ニュータウンの中のいわゆる区分所有マンションで、最近、大きなマンションが大分建っているのですが。そういうところも含めたのかというのは、非常に重要だと思っています。

とりわけ共同住宅の空き家というのは、相当、実は将来的に重大な問題になるというのは、ようやく国も検討を始めて、建て替えのときの総数から抜くとか、いろいろな議論をされています。

実は、今回の計画では、それも大きな課題になるのではないのかなと思っているということがあって、この14ページ、15ページの背景というか、どの辺を狙っているかというのをお教え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 ありがとうございます。白井市の現状の捉え方をどのように考えているかというような御質問だと思います。多分、9ページ、10ページの資料辺りから、この辺も含めて簡単に説明をお願いしたいと思います。

事務局 私のほうから御説明いたします。まず、ターゲットにしているのは、戸建ての住宅の空き家になります。

12ページを御覧いただきまして、12ページ、住調から引っ張ってきた表になるのですが、上から2番目、推計値ではあるのですが、空き家は平成30年度ベースで1,860あると。戸建ての住宅が600、共同住

宅については1, 260。委員御指摘のとおり、共同住宅の空き家は多いだろうと。これは、棟数ではなくて戸数ベースになるのですけれども、御指摘のとおり、多いというのは間違いないと思います。

その次、下の表に行きまして、その他の空き家数。こちらが賃貸とか売却とかに乗っていないような、要は流通に乗れていないような空き家を指しております。それが460と450。合わせて910ぐらいあるだろうというところで、ここにきて、半数は共同住宅だねというところでは。

その下の表に行きまして、910のうち、傷みがひどいものというものはどれだろうというふうに見たときに、戸建て・共同住宅、分けないのですけれども、傷みがひどいものは130、傷んでいないのは780ぐらいだよという中で、その130を一番下の表で見っていくと、100は戸建てで、30が共同住宅というところで。説明が長くなってしまったのですが、傷みが比較的進みが早い戸建て住宅をターゲットにして空き家対策を進めていきたいというふうに考えています。

あと、マンションの管理不全の問題は全国的に言われているところですが、昨年、私は市内の分譲マンションの管理組合さんにお会いして、8組合さんとお会いして、耐震化も含めてどうですかというお話をさせていただいたところ、全国的に見られる管理不全のような状態には陥ってなくて、管理組合さんがしっかり機能している。もともとURで建てたところなので、URで入っていた管理会社などが継続して今でもやってもらえているので、管理組合が今のところ機能していると考えております。

空き駐車場とか空きの住戸については、最近少しずつ確かに見られるようになったというお話は聞くのですけれども、まだ管理不全に陥るようなことにはなっていないので、うちのほうとしては、戸建ての住宅を中心に進めていきたいと考えているところです。

●●委員 　　ちょっと追加していいですか。

会長 　　どうぞ。●●委員、追加をお願いします。

●●委員 　　質問ではなく意見なのですが。非常に僕が気にしているのは、共同住宅の空き家が将来的に所有者不明に陥る可能性があるという。これは国が指摘しているところですが。ということに非常に注目をしてしまっています。

とりわけ、白井市内のニュータウンの中にある共同住宅の相当多くが一団地認定という制度を使っているもので、一棟ごとに建て替えられないという法律上の制約があって。そうすると、一団地の数棟がまとまって合意しないと、建て替えもできないし、いろいろなことが合意できないということなので。そういう意味で、空き家が場合によって所有者不明に陥らないように、

何がしかの対策を今のうちから、予防という手段で取っておく必要があるかなど。これ多分、建築宅地課の方は重々御承知なんだろうと思うので。ぜひ、その辺の問題意識で。一言でも二言でもいいので、あまり管理組合を刺激するような文章はまずいんですが、共同住宅についても何か一言、所有者責任というのを明確にするような文章がちょっと欲しいなという気がしています。これは私の意見ですので、参考にさせていただければと思います。以上です。

会長 ありがとうございます。参考ということで、事務局の回答は無しとします。では、14ページのその記述の中で何かありますか。

●●委員、お願いいたします。

●●委員 今のお話の延長線上の話なのですがすけれども。昨年度、大学のうちの研究室で空き家の卒論をやらせまして。千葉県内かな、調べたところ、空き家の対策計画で集合住宅を取り上げるところは、今のところないと。

多分、空き家ではなくて空き部屋の話になるので、そのところでちょっと手が出せない。そういう先進的な自治体さんは、今のところ、どうもないです。

ただ、この話は、分譲の話になると、多分、昔ながらのUR、同潤会でずっとやっていたアパートの建て替えの延長線上で、国交省がたしか頑張ってる今やっているという話を聞いています。あと、民間企業と一緒に、国総研のほうの住宅部隊なんかと一緒に勉強会を数年前からやっているという話を聞いていますので、あえて手を出さずに、その辺りの様子を見るのがいいのではないかなと思います。

ただ、僕が気になっているのは、どちらかというと、逆に賃貸のほうで。

●●委員 だったら分かると思うのですがすけれども、庭先木賃と言われるような2階建てぐらいのペラペラの外階段のカンカン、カンカン音立てていけないと上っていけないような外階段で、それぞれ本当にワンルームの、ワンルームという言葉もあれぐらいで。風呂もトイレも全部ユニットでみたいな。物すごくペラペラの、庭先に老後資金のためにアパート建てちゃいましたみたいな賃貸住宅。

多分、それって競争になると、真っ先に賃借人が逃げていくと思うんです。管理がどんどん、どんどん悪化していくと、オーナー側に資金がなくて、多分、空き家というか建物全体としては、今のまま、こういう戸建ての住宅の普及してしまったやつと同じか、もっとひどくなるんじゃないかと。それって統計とか見ると、桁が全然違うオーダーであるんですよ。

白井市さんに、すみません、僕、不勉強で、どのぐらいあるのか把握できていないですが、もしあるとしたら、近々、多分、問題になると思います。

今の時点で表面化していないのであれば、多分、まだ時間はあるので、今のうちからどうしたらいいのか。オーナーさん側に多分、お金はないです。その建てるためのお金を供給していた、企業は逃げていくので。これ、10年先ぐらいまでには、多分、顕在化すると思います。地主さんの年齢もあると思います。60代、70代になって買っちゃう。

地主さんの老後の蓄えもほとんどないでしょうし。賃借人は多分どんどん逃げていくので、条件ももっといいところにどんどん移っていくはずなので。多分、単身用で若者の1人とか、あと、高齢者の独居老人とかが住んでいて。独居老人はそのまま残るのかもしれないし。多分、かなり深刻な問題になって、なおかつ数が多い。

なので、白井市さんで、数がどのぐらいあるのであるか、その辺りの把握のほうできていないので大変申し訳ないのですが、もしあるとしたら、今のうちからこの計画の段階に盛り込むほどの状況ではないと思うので。将来的に、この次とかその次の計画のときに盛り込めるように、今から準備を始めておくことをお考えになるといいと思います。以上です。

会長

ありがとうございます。助言ありがとうございます。

確かにあります。旧地区で地主さんたちがアパートを建てて、そういうような住宅があります。ここは今、空洞化になっている部分もあります。恐らく今おっしゃったように、これからこういうアパートが空家等になる可能性は高いと思います。今後、それも検討を含めて考えていきたいと思っています。どうぞ。御質問ありますか。

●●委員

ただいまの委員のお話なんですが、集合住宅といいますと、白井市の場合にニュータウンのUR、昔の公団ですよね。公団住宅。あるいは、賃貸住宅、個人の方の要するにアパート。あるいは、URのアパートというか分譲もありますし、賃貸もありますし。これを、ここでその対策をどうこうするというのは、ちょっと時間がかかるというか。個人の分譲もありますし、賃貸もありますし。その空き家の対策という部分になりますと、対URとか、あるいは、民間の法人の対法人ですよね。そういうことになりますと、やっぱりかなり時間がかかって。ここの空き家対策の議論においては、ちょっと無理があるんじゃないかなと私は意見をしています。

まだいろいろ問題があります。確かに、最近外国人の方が結構、入居が多くて。その原因においては、外国人が何で白井市に入居者が多くなってきたかと。白井の工業団地、第一、第二、第三というのがあるんですよ。要するに、住宅が不足している。逆に。その外国人の入居ができないという現実もあります。

会長 分かりました。また少し、それは今後の話も含めての議論になりますね。

●●委員 分かりました。ちょっと逸脱しまして、申し訳ないです。

会長 問題提起しているのは、今回、皆さんに議論していただきたいのは、14ページの表現の内容についてで。その後、またいろいろな将来的な課題というのが十分あると思います。取りあえず今回の計画の中に、この14ページの部分の表現でいいかどうかを皆さんにお話を頂きたいと思います。

●●委員 議長の趣旨はよく分かりましたという上で。そうすると、15ページの2のところ、今の話によると課題になってくる可能性があるかなど。空家対策と言いながら、実は住宅政策に踏み込んでいるところがあります。

再三言われているとおり、ここは空家計画を検討するところだということを重ね言われています。私もそれに限定しようと思っています。これと住宅施策の話が密接に結びついているものだから、つい議論が住宅政策に戻ってしまうというところなんだろうと。ここの仕切りをやっていただくとすれば、なかなか、15ページのライフステージに応じた移住定住促進みたいな話になると、もろに住宅政策の話に移ってしまうなと思っています。ちょっとボリューム割き過ぎかなという気はしています。重要であるということは間違いないのですけれども。この辺は検討する余地があると思います。繰り返しますが、住宅政策の機能に入っていく過ぎてしまう可能性があるのではないかなと思うのですが、どうでしょうか。

会長 ありがとうございます。今の●●委員の御意見、どうですか。空き家対策に特化したものに集中したほうがいいのではないかということだと思うのですが。この15ページの2の部分というのをどのように考えているか。ありますか。

事務局 御意見もっともな部分もあるのですが、予防・活用という観点で、どうしても暗い話しか書けない計画になってしまうので。市としては、呼び込んで何とか二次的な効果で防ぐということではないですけれども、一つのあることをやると、途端に空き家問題がなくなるという感じではないので、ありとあらゆるところに触れておきたいというところで今、書いています。ボリュームについては、再度検討させていただきたいと思います。

会長 ありがとうございます。

それでは、この14ページについて御意見がなければ、今、頂いた意見を参考にして進めさせていただきますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

続きまして、素案の16ページ、18ページの部分を確認してください。16ページ、18ページの表現・内容等について御意見がございましたら、

お願いいたします。

●●委員、お願いします。

●●委員 16ページの最後の部分なのですけれども。「なお、やむを得ず空き家の状態で所有する場合は、所有者と同等の維持管理等を計画・実行し」と書いてあるのですけれども、所有する場合、所有者と同等の維持管理をするのは当たり前なのですが、所有者と同等の維持管理というのは、居住者とか住民等も、そういったニュアンスの意味合いなのでしょうか。

会長 この表現の内容で、事務局ありますか。

事務局 御指摘のとおりでして、住んでいることと同等という意味で書いたつもりです。ちょっと読みにくい状態になっているかなと思います。

会長 ●●委員、法的な表現で何かありますか。これがいいというような。

●●委員 それで所有者と同等とか、場合によっては、居住者と同等の維持管理とか、文言を変えることも一つの方法かとは思いますが。

会長 ありがとうございます。では、その意見について、事務局どうですか。

事務局 居住者というのが、ふさわしいのかなというふうに思います。

会長 ありがとうございます。

では、●●委員お願いします。

●●委員 前回欠席したものですから、正確なところが理解できていないのですが。まちづくりなんかでいう市民参加って、自治体側とか共同体とかコミュニティでやっている、そういう活動に対しての参加を促すようなことを市民参加という言葉が使われていると思うのですが。この場合、空き家の関係の市民参加って、つまり、主体的に参加しようというのを促すというよりは、個別の、巻き込まれてしまっしょうがないときに、どうやって周りの人たちと協調しながらやるかというような話だとすると、通常の僕なんかイメージしている市民参加とはちょっと違うんですね。

空き家コミュニケーションという、そちらの言葉のほうが、僕としてはしっくりくるんです。逆に、これ市民の方が読んだときに、何に参加するんだと。あるいは、参加しなきゃいけないのかと。その辺の誤解が生じないようにするために、それを書き始めると、ボリュームがこのページよりガーっと増えてしまうと思うので、質問が来たときに答えられる準備を今のうちから、「こういうことなんだよ」という説明の資料なりを用意したほう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。

事務局の方で、ここでいう市民参加は、どういうイメージなのか、というのは、ありますか。

事務局 市民参加、分かりづらいという御意見で、確かにおっしゃるとおりだと思います。市民参加・協働の最小単位が、個人であったり家族であったりということ強くイメージして、それを含めて参加・協働という形にさせていただきました。

ただ、そういう御指摘・御質問があるということがよく分かりましたので、その辺の整理をきちんとしていたと思います。

会長 ありがとうございます。

●●委員、お伺いします。

●●委員 今の点に関連して、私も同じような意見は持っております。

土地利用法の議論の中でこういう言い方をしておりませんで、本来的には所有者の問題であり、その管理義務がある。そこが負っていただけない場合、負えない場合については、地域にいる専門家や町内会。町内会の話は、次のページでまた出てくると思うので、これはそのときにお話ししますが、等の協力も得ながらみたいな言い方を審議会の答申のところでも、例えば、土地基本法のところでも微妙な言い方をしているのですが。ああいう表現をされているので。まさに、ここでいう参加というと、マスタープランをつくるときの参加みたいにイメージされてしまうので、何かそういう言い方に変えないと、委員が言われたとおり誤解を招く可能性があります。私たちに何でそういうのを押しつけるのかと。こんなような言い方をされたら誤解されるということなので、ちょっと表現方法をお気をつけになったほうがいいかなと思います。

以上です。

会長 ありがとうございます。では、今、頂いた意見を参考にして、表現させていただきたいと思います。

ほかにありますか。いいですよ、専門的じゃなくて。市民の方が読んで、ちょっとここが分かりづらいなとか、こういう部分、もう少し表現を変えたほうがいいんじゃないのかとかありましたら、お願いいたします。

●●委員、お願いします。

●●委員 あまり専門的な意見ではないとは思いますが、この空き家コミュニケーションというところの4番目のところで、「近隣住民などに見回り等の防犯や掃除・草刈り等の衛生管理を一時的に依頼できる関係を構築しておく」ということなのではございます。実際、現状、自治会等におきましても、自治会を退会する方がかなり多く見受けられるので。そういうところから見ましても、近隣ってかなり薄くなっている状況だと思うんです。そういうところから見て、そういう関係を構築しておくと言い切ってしまうので

すけれども、なかなかこれは難しいところかなと思ひまして。

ほかのところもそうなのですけれども、何かをしておくという、やっておかなければならないような、そういったイメージがかなりありまして、なかなか難しい部分もありますので、そういうところをちょっと見直していただきたいと思ひます。

会長 ありがとうございます。●●委員、非常にそういう意見、上から目線じゃなくて、「努める」とか「勧める」とか、そういうような表現のほうがいいということですよ。ありがとうございます。参考にいたします。

ほかにありますか。

なければ、22ページの一番最後になりますが、この参加の部分です。このイメージ図。これについて、ぱっと見て、このイメージが市民の方に広く理解されるかどうか。これについて、御意見等頂きたいと思ひます。

●●委員、お願いします。

●●委員 先ほど申し上げたこととの関連について、18ページとも関係するのですが。あまり今の話、あまりに自治会・町内会に責任を負わせるって、ちょっとよくないと思ひていまして。最近、コミュニティ・インフレーションと言われていまして、何かあってあると地域コミュニティの責任にするというような話があって、これは重荷になって。むしろ、コミュニティに自主的にやっていたかかないといけないので、そのためにどうするかという手を講ずるほうが先なので。

そういう意味では、国では、近隣住民とか自治会とか言わないで、ここはまぶしてまして。地域の役割みたいな言い方をして。地域にいる、いろいろな専門家いますよね。福祉の専門家だとか、もちろん宅建関係の専門家もいらっしゃるんですが。そういう方、専門家と地域の住民が協働連携してみたいな言い方をしているの。そういう意味では、「地域」の言い方のほうが、ここはいいのではないかな、という私は気がします。

繰り返しますが、自治会・近隣住民にだけ負わせるという雰囲気にならないようにしたほうがいいのではないかなと。むしろ、そういう関係をつくるのが行政の役割なのではないかなと思ひます。

以上です。

会長 ありがとうございます。貴重な御意見、参考にさせていただきたいと思ひます。

●●委員、お願いします。

●●委員 さっきの16ページとかの市民参加というのと、こここのところ参加というのと、同じ参加で意味が違ふと。16ページとかの話は、個別の空き家と

かの話ですよね。一つ一つの空き家についての話で。22ページの図は、仕組みの話なので。受皿というか、相談、駆け込む先の話ですよね。一つ一つの案件でこじれちゃったら、ここに駆け込みなさいみたいな受皿づくりの話なので。その辺りも、言葉の使い分けで済むのかどうか、すみません、僕もイメージがないのですけれども。

だから、第5章で、「適切な管理がなされていない空家等への対応」という書き方をしているからいいのかもしれませんが、5章の18ページのところでも、やっぱり。16ページと18ページがつながっているし、また、その延長線上で22ページを見ると、役割分担とか参加とか協働とか、さっき●●委員がおっしゃった、どんどん、どんどん押しつけられているぜみたいな、そういう印象を与えると誤解を生むということになると思いますので。

言葉の使い分けなのか、それとも、説明の仕方なのか、補足説明なり質問が出てきたときの対応なのか、その辺、御検討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。

何か今の御意見に対して、あります。いいですよ。

事務局、どうぞ。

事務局 押しつけとか、やってもらうということに対する表現については、もう少し慎重に書いていこうと思います。

担当のほうからの意見としては、市民の皆さんにお手伝いをしていただかないと、四六時中、建築宅地課で市内中のあそこが空き家になった、ここがというのもできないという現状がございまして、皆さんにお手伝いしていただきたいという、そういう気持ちが素案の中に強く表れた、というところがございます。

会長 ありがとうございます。

多分、表現だと思うんですよね。22ページの表題が、あまりにも「市民と行政の役割分担」なんて、初めから自分たちの役割分担なんて書いてあるから、ちょっと誤解を招くので。これはもう少し柔らかく。あくまでも主体は行政がやって、その補完的なものの部分で市民に加わってもらうというような表現のほうが分かりやすいのかなと思いますので。そこは、今日もらった意見でまた工夫をさせていただきたいと思います。

そのほかに何かありますか。

もしなければ、今回頂いた御意見を参考に、もう一度、表現、内容というのを整理させていただきたいと思います。

それでは、1時間たちましたので、ここで10分間の休憩をさせていただきます。

きますので、3時10分まで休憩とさせていただきます。

[休憩]

会長 時間は少し早いのですが、委員さんそろっておりますので、進めさせていただきますと思います。

まず、議題1につきましては、貴重な御意見を頂きましてありがとうございます。今日頂いた意見を参考にしながら、また修正等をさせていただきますと思います。

それでは、次は報告案件になりますが、特定空家等の判定基準の決定についてということで、事務局より報告をさせていただきます。

では、事務局、お願いします。

○事務局 それでは、特定空家等の判定基準の決定について報告いたします。

報告用の資料、本日配付となりましたA4サイズの1枚となります。よろしいでしょうか。

特定空家等の判定基準は、4月1日より運用する旨を市ホームページでお知らせし、周知を行っており、現在のところ、判定に至るような個別の案件はなく、実際には使用をしておりません。また、現状で判定が必要ではないかとされるような案件も、今のところございません。

この特定空家等の判定基準は、最終稿を既に委員の皆様へ4月のうちに一式を郵送しているところですが、前回の協議会以降に一部修正を加えていることから、本日はその報告をさせていただきます。

その一部修正が本日お配りした資料になります。修正箇所は赤文字の部分になります。

前回の協議会では、この「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」について、白井市の実情は、市街化区域と市街化調整区域をもって線引きすることでは整理ができない。例えば、調整区域でも一定の建築が連担している地区や、市が建築の連担を地区計画に定められたエリアもあつたりする部分をどう考えているか、というような御指摘を前回、頂きました。このことから、運用基準内の言葉の定義付けで整理を行ったものです。

まず、※1としたところの「駅周辺」とは、直線距離で半径500メートル以内といたしました。

続いて、※2の「住宅密集地」とは、国勢調査で設定される人口集中地区、いわゆるDID地区とし、これらによって、立地要件を現状に近く、公正な

形で整理いたしました。

以上で、特定空家等の判定基準の決定について、報告を終わります。

会長

今の報告について、御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。

いいですか。この表現、今あったんですが、何かお気づきの点がありましたら、忌憚のない御意見ををお願いします。

●●委員、お願いします。

●●委員

直接この記述されている内容ではないのですけれども、よろしいですか。

○笠井会長

はい、どうぞ。

●●委員

5、6年前だったかな、房総半島のほうの自治体さんのところにお手伝いに行ったことがあって。片側4車線の国道の市の中でも目抜き通りのところに、もう朽ち果てかけた空き家があって。それは、市の顔になるようなところにそんなものがあると困るというような話があって、これ何とかしたいんですみたいな話だったんですね。

その話をこれを読んでいて思い出しまして。「敷地外への悪影響」の中に、たしか景観も入れることができ。4月から、景観行政団体になったということで。それを考えると、これではなくて、その次にもし修正することがあった場合に、景観の話を盛り込むといいんじゃないかなと。この話じゃなくて申し訳ないのですけれども。この次の、ないしは、その後の修正なり改正のときに、御検討いただくのがいいんじゃないかなと思いました。

会長

ありがとうございます。貴重な意見ですね。

4月に景観団体に移行しましたが、これから計画とかルールづくりをしますので、それを次のときにはちゃんと盛り込むようなことで進めさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

●●委員

質問いいですか。

会長

●●委員、どうぞ。

●●委員

駅から直線距離で半径500メートルというのは、私、感覚的にすごい狭い気がするのですけれども。白井では、どれぐらいのところまでを指しているのですか。ちょっとイメージが湧かなくて。すみません。

会長

実例で何かあれば。白井駅から500メートルって、どの辺までだというのが分かれば。市役所は入るのではないかな。

●●委員

市役所入りますか。

会長

入りますよね、多分。自分のイメージでは、白井第一小学校は入らないけれども、市役所は丸々入るイメージがあります。

●●委員

市役所の奥の、市役所を越えた戸建ては入らないんですね。

会長

今の木下街道ぐらいまでじゃないかなと。今の500メートルと言われて

しまうと、そのくらいの距離はあるんじゃないかと思います。

●●委員　　そうだとすると、ちょっと狭くないですか。そんなことないですか。

会長　　何か事務局、意見ありますか。500メートルにした理由は何か。

事務局　　ちょっと狭いんじゃないかという御指摘ですが、駅周辺というのは、もともと駅前地区は人通りも多いところで、そういったところにもし危険な空き家があったときに、皆さん不安になるだろうということで、そういったところをケアしようというところから想定していますので、このエリアは割と絞ったような形で考えさせていただきました。以上です。

●●委員　　いいですか。

会長　　はい。●●委員。

●●委員　　D I Dが入っているから大丈夫なんじゃ。今の不安というかについては、D I Dも入っていますよということが後段に書いてあるので、十分これでカバーできるはずだな、と僕は感じました。

●●委員　　そのD I Dが分からなかった。人口集中しているのだろうと思ったので、どれくらい集中しているのか全く分かりませんでしたので、すみません。

●●委員　　ですよね。

●●委員　　申し訳ないです。

会長　　事務局、今の●●委員の回答でいいですか。そういうイメージで対応できると思っているのでしょうか。

●●委員　　D I Dというのは、どのくらいの戸建ての密度があるかと言っていたかかないと、多分イメージつかないんじゃないのかなと思うのですが、どうですか。

会長　　事務局、どうぞ。用語が専門的だから、住民の方に聞かれたときに、こういうふうなことですよ、と説明できるように問題提起されていますが、どうですか。

事務局　　駅前については、さっき、駅前をピンポイントでということで。D I D地区等につきましても、その質問等があったときに、きちんとうちの考えが示せるように準備をしたいと思います。

●●委員　　それは都市計画の教科書だと、ヘクタール当たり40人が総務省の基準なんです。ヘクタールということは、100メートル掛ける100メートルで、戸建て住宅だと1世帯あたり夫婦2人に子供2人で4人とすると、100メートル掛ける100メートルに大体10件、戸建ての住宅が建っているぐらい。国交省の基準だと市街化区域が、用途地域がかかっているところが大体D I Dとほぼ一致します。

●●委員　　なるほど。

●●委員　　そういう面で、市街化区域プラス、例えば富士地区辺りは必ず、ほとんどD I Dに入っていると思っていただければ、イメージの感覚が分かるかなと思います。

●●委員　　ありがとうございます。

会長　　ありがとうございます。貴重な御意見ですね。今の御意見を参考にしながら整理をいたしますので。

今みたいな御意見で、市民の方にある程度、これ、もう少し分かるようなふうにしたらいいですよとアドバイスがありましたら、お願いいたします。

なければ、今日の議題は全て終わりですが。まだ時間がありまして、その他の部分で、せっかく皆さん貴重な時間を参加をしていただいておりますので、委員の皆さんから白井市の空き家の現状をどのように考えているとか、捉えているのか、これの意見を自由に意見交換していきたいと思います。

●●委員のほうから何かありますか。今、白井市の空き家の現状とか、将来このようなことが不安だというのがありましたら、お願いいたします。何でもいいですよ。

●●委員　　私は今、相続の相談を受ける際に、家とか、価値がない土地とか建物をどうするかと。売るにも売れないという相談があるので。それは本当に、こういった空き家対策って、こういった形で、解体するにも費用がかかるので。そこをどうやって相続した土地・建物を処分していくかというのは、この空家等対策協議会以外で、どこまで市が協力できるかというところは難しいと思いますけれども。そういった支援があったら、私もこれを含めて相談できて、空き家も含めて、そういった相続した、不要と言うことはどうかと思いますけれども、そういった家を今後こういった形で処分していくか、処理していくかということで話を進めやすいのではないかなとは思っていますけれども。

今後、こういった空家等対策協議会でも、そういったことを含めて、そういった対策とか協議ができたらいいのではないかなと考えております。

会長　　ありがとうございます。

続きまして、●●委員、お願いします。

●●委員　　私も同じように司法書士なので、市内の相続のお客様からの御相談とか、売却もしたいというお話もあるのでありますけれども。私の中では、市内で売却したいと言って、売れないということはあまりないです。空き地で再建築不可とか、空き家が建っているけれども再建築不可とか、調整区域だとか、そういうことは別として、普通に市街化地域とか、分譲のURとかの団地とか。古くても、もちろん金額によりましては、売れなくて困るということは、

基本的には無いんじゃないかなと思います。

なので、逆に、売れなくはないと思うので、相続が起こる前とか、起こってからでも、そういった流通に乗せる手段とか、知恵とか、そういうのをどんどん市民の皆様浸透させていくことが。売れないって思い込んでいてとか、売るにはお金がかかるとか、何か損するとか、そういうすごいマイナスのイメージが先行してしまって、放っておくというケースがすごく多いんじゃないかなというのがあるので。事前に、空き家になる前の本当に予防策というのが非常に大事だなと思っていますところ。

じゃあ、どうするかというので、今いろいろ相談する機会を、窓口をつくるかというのが書いてあると思うのですけれども。東京都の方で、空き家モデル事業というのをやっていて、空き家の発生の抑制の事業者を募集するということをやっています。今年の6月に採択された2社があるのですけれども。そういうところ、民間に事業を投げて、やりたいという手を挙げたところに、東京都だと、700万とか年間で補助金を出すんですね。ここは白井市なので、どれぐらいですかね。金額の助成をして、民間からしても悪い話ではないと思うんですよ。そういった相談会を、市のバックアップを受けて定期的に開催して、相談があれば、もちろん、その後、流通に乗せることも、その業者が請け負えるかもしれないので。相談会にかかった費用とかも、一部助成が受けられるというのは、Win-Winの関係でできると思います。市で全部やろうとしたら、もちろん、すごい大変だと思うので、そういう事業者に投げるという方法もあるかなと思ったりもしていますし。

あと、もう1個。本当に素人なのであれなんですけれども、業界が業界なので、不動産の業界とかなりいろいろ繋がりがあって、情報だけで話してしまうのですけれども。茨城とか群馬とかで、最近は障害者のグループホームというのが、すごく民間の事業者の方が参入しやすいということで、やられているところが多いらしいんですね。知り合いとかもグループホームをやるに当たって、空き家を購入して、リフォームして活用するということが、比較的うまくいっているように思います。

調べてみたら、白井市の中でその障害者のグループホームって多分、まだそんなに無いんですよ。鎌ヶ谷とか八千代にはあるのですけれども。なので、フラットさんとか障害者の支援施設はありますけれども、グループホームまでではないので、そういったものをそういう業者さんを招致してというか、空き家があれば。普通に鎌ヶ谷なんかも通常の戸建てをリフォームして、グループホームに改装してやったりもしているので。だから、そういう提案とか、市でもこういう事業者を募集しますよと投げてしまって、やってくれる

方がいらっしゃったらいいなと思うので。

いろいろな空き家にならないための事前の予防と、なった後の活用方法もいろいろ、そういったこともあるのかなという素人意見ですけれども。

会長

ありがとうございます。貴重な意見ですね。

今おっしゃったように、需要と供給をうまく情報としながら、活用できれば一番いいわけですよ。地主さんにとってもいい話ですので、ここはやっぱりこういう会議を通して、お互いの情報交換をしながら進めていければというふうに思っています。

●●委員、よろしくをお願いします。

●●委員

資料等の空き家対策計画の資料、よくできていると思うんですよ。ただ、これから市民の空き家で困っている方を親身になって我々がしっかりサポートしていくということが一番大事であって、この資料に負けずに、あとのフォローをみんなで補ってあげたいなとは思っています。

それと、白井市の場合は、市街化調整区域の富士とかこの周辺の空き家は、比較的処分なり、賃貸で出すなり、容易にできるのではないかなと思うのですけれども。最近、私も相談を受けたことがあるのですが、調整区域の農家の空き家ですね。これが、ここ5年、10年の間に問題が起きてくるのではないかと。営農継続が難しい、後継者の問題。その場合に、跡を継ぐ方がいない場合に、その農地、あるいはその空き家をどうするかということが、調整区域の場合、特に16号の向こう側は、切実な問題になってくるのではないかなとは思っています。

市街地の場合には、白井市の場合、比較的、住みやすさという部分においては、狭小地の狭い住宅であっても、換金性とかそういう面では、比較的容易ではないかなとは思っています。

会長

ありがとうございます。貴重な意見。

やはり、これから少子高齢化、そして、農業を継ぐ人がいなくなる、こういうような問題があると、今、●●委員さんがおっしゃったように、旧地区のほうでそういう問題が発生することが多くなると思います。実際、今でもそういう問題を抱えている家もありますので、今後、白井市にとっても、それは重要な課題というふうに捉えています。ありがとうございます。

●●委員、お願いします。

●●委員

私、二つありまして。

一つが、ちょっと違う話から始めますけれども。某自治体さんで都市計画マスタープランと立地適正化計画を一緒につくるという委員会が4年前かな、立ち上がって、コロナでちょっと中断しまして。それが去年の年末に、立適

をやめると。検討していたのを、委員会まで立ち上がって実際に内容の検討までしていたのを取りやめると。

理由が、市長の決裁まで、たしか済んでいるのですけれども、立適というのは、都市計画の市街化区域の中で、その中でも人口が減ってくるから、メリハリをつけましょうと。フレームに対してメリハリをつけて、このところは人口をそのまま促進して、この辺は抑えましょうみたいな、そういうメリハリをつけるというのが立適だというふうに考えていたら、その自治体さんは、国勢調査で人口予測していたのが、2010年から15年、2010年の予測で、今の時点から大体4分の3まで落ちるだろうという話になっていたのが、上方修正を伺って。数字出しちゃうと一目瞭然なので、出しづらいのですけれども。何万人か上方修正があつて。

今回の2015年の国調で修正があつて、さらに、2020年でさらに上に。結局、2050年の人口予測が現状維持なんです。そうすると、立適でメリハリをつけるみたいな話ではないだろうというので、マスタープランのほうはそのままつくるけれども、立適のほうはつくるのをやめるという話になったんですね。

そうすると、人口がまず予測から減らなかった、ないしは、予測よりも増えているというのは、社会増しかない。どこかから人が来ているに違いない。それが首都圏以外から来ているのか、それとも首都圏の中で動いているのか、その辺どうなんですかみたいな話とか。

あと、社会増ということは、ある程度年齢の高い人たちが来ているので、少子高齢化のうち、高齢化のほうがさらに加速して深刻になるから、今のうちに用意しなければいけないでしょうというような、どちらかという都市計画絡みの話なのですけれども。

ただ、そういう点では、空き家の点でいうと、人口が流入している分、多分、深刻になる程度はそんなに、かなり緩和されているはずであると。中心地と、担当課さんは大体どこだというのは頭の中でお分かりになっていると思うのですけれども、かなりそういう意味では、調整区域とかもあつて、人口のメリハリのあるところなんです。その中で、もしかすると市内でその辺の移動とかもあつたりんじゃないかとか、その辺を考えると、人口が増えること自体は、いいこととは限らないかもしれないなど。かえって、そういう意味でのメリハリがかなりこれから進むだろうから、そういう点で人口の多い少ないの差が、同じ市内の中でも深刻になるんじゃないかとか。

とすると、市としては、なかなか画策という言葉は正確じゃないかもしれませんが、その差がある状況で政策を打つというのは、なかなかやりづらい。

空き家政策って、普通は市全域でやる。住宅政策とか空き家、その中でも空き家って、あまりメリハリつけるべきじゃないだろうと。都市計画は、逆にメリハリをつけるわけですけども。そこのところの考え方の違いもあるから、いろいろと今後の。その取りやめとか、その数字が出たのが去年の末だったので、その辺り、今後どうするのか、本当に真剣に考えないとまずいですよねという段階で、そこの自治体さんは今のところ話が進んでいます。

そこの類推でいくと、白井もこの自治体さんも、多分、お分かりだと思いますけれども、そんなに遠くない自治体さんなので、傾向としては多分、首都圏以外からの人口は、こちらにも相当程度、人口を増やす方向でプレッシャーがかかっているに違いないと思います。

なので、多分、肌感覚よりは、空き家問題、深刻じゃないんだろうなと想像しながら、この委員会参加していて。お話を聞いていると、その感覚はどうも間違っていないなという気がしています。

なので、多分、この後、反動が来るだろうと。それに、この計画期間内かどうかは分かりませんが、それに対して、今のうちから腰を入れてお考えになるべきなんじゃないかなと思っています。

二つ目の話なのでですけども。実はおとつい、火曜日に、房総半島の先のほうの自治体さんの空き家の委員会に出ています。やっぱり空き家の計画の見直しをしているんですよ。というところで、大体、担当課さんは、ああ、あそこかみたいなお顔をされているような気がしますけれども。

そこの自治体さんも、今のところ人口微減で済んでいるので、空き家自体は、特定空家の処分とかも相当件数出ていて。結局、二桁、たしかもう既に行政代執行とかやっている、自主解体とかも含めて相当の件数が出ている自治体さんなのでですけども。

空き家計画の見直しに当たって、いろいろ具体的な内容を盛り込んだ計画を今、ちょうど同じぐらいのタイミングです。この夏にパブコメやるんですね。そのときに委員さんの中から出たのが、お金の話、具体的に検討しておいたほうがいい。そこの自治体さんは、かなり人口の点では、心配はそんなに今のところはしなくていいんじゃないかという雰囲気は漂っているのですけれども、周りの自治体さんは、相当深刻に捉えています。特に房総半島ですから、東京湾沿いは、結構そういう意味では一息ついているのですけれども、同じ自治体の中でも、山の中とか、あと、太平洋側の自治体さんとかは、相当、危機感があって。

この中にも書いてありますけれども、移住のときの支援策がいろいろ。移住資金を出したりという自治体さんが、空き家ではなくて、いろいろ、中部

地方とか日本海側の自治体さんとかで移住促進のお金を出しているところがありますよね。あれと空き家バンクとくっつけたらどうかとか。空き家バンクを使うような人に対しては、その解体費用とかその辺の話、具体的に補助したり、そういう話をどこまでできるか。盛り込めなくても検討するようなことを考えないと、そのうちやばいんじゃないかみたいな意見が出ていました。

なので、多分そちらのほうの自治体さんで、いろいろな実験的な試みがこれから行われると思うんです。その試みをそういう意味では、後ろから状況を見られるだけの余裕がある状況だと思しますので。国のほうの話も含めて、いろいろとウォッチングというんですか、情報収集をして、うまいところ、おいしいところをつまんでいって、次の計画に盛り込むようなことを、その次、その次、その後かもしれませんけれども、そこをお考えになることをお勧めします。

会長 ありがとうございます。

私も、現状認識は●●委員と同じで、白井市の現状で見ると、ピーク時に6万3,700人いました。それは2年ぐらい前なのですけれども。ここに来て、今6万2,800ぐらいですから、1,000人近くが減っている。その内訳を見ると、転入・転出者じゃないんですよね。社会減じゃないんですよね。自然減なんですよ。高齢化になってきて、亡くなる人が多くなって、一方で、子供の数が増えていきませんので、この自然減がこの人口を大きく減らしている要素なのかと自分の中で分析しているんです。

ただ、若い人でも、就職とか結婚を機に白井から離れる人がいますから、この辺の対策もこれからやっていかななくちゃいけないし。

ですが、委員がおっしゃったように、今、近々に人口減少だとか空き家対策をせっぱ詰まってやるような現状ではない、というふうに思っていますから。いろいろな事例を参考にしながら、これから、ある程度市民と周知をしながらやっていける環境にあらうかな、というふうに私は思っています。ありがとうございます。

●●委員、お願いします。

●●委員 今のお話と関連するのですが、私は神奈川県下で、ある自治体の住宅政策、ずっと10年関わっているのですが、そこも同じ議論がありまして。将来推計やると、近々停滞するか、減に転ずると。問題は、そのときに対策を練っても遅いので、人口減が予測される今の時期から、空き家対策をやろうと。こういう議論をさせていただいて、市長さんが乗ってきたので。じゃあ、空き家対策だけでは駄目なので、人口が増加しているということは、住宅が

マンションが増えて建っているのです、この質も高めながら、これが空き家にならないようにするということと、もう一つは、空き家が発生した場合どうするか、というのを全部同時にやらないといけませんよね、という議論にだんだんなって行って。

そういう意味では、フローをどうするかという話と、ストックをどうするかという話を同時にやっていくと、まさに空き家計画ではなくなって、住宅政策に移って。さらには、セーフティーネット。高齢者とか障害者の住宅を、こんなに空き家が増えつつあるのに、ここの方々が住めるところがない。単に住む場所ではなくて、地域で、まさにまた地域の話になるのですが、ケアをしなければいけないという福祉政策と絡めないといけないと。とりわけアパートがいっぱい増えて、空き家が増えているのだから、どうするかという話と全部一体的にやらなきゃいけないね、という話になって。ついには、福祉計画の話も取り込みながら、やらざるを得なくなってきたと。

そうすると、繰り返しますが、空き家計画だけでは、やっぱり空き家解決できなくて、住宅政策としてつくらなければいけないのだけれども、マスタープランの議論かねという話になって。そういうのんびりした話じゃなくて、恐らくアクションプランをつくって、どの対策が有効かどうかというのは、ほかの自治体の事例を見ながら施策を打って行って、10年後、どれが効いてくるかというのを検証しながらやっていかなければいけないのでという話で、来年やること、再来年やることみたいな組立てをして、ずっとやっているのですが。まだまだ非常に、10年ぐらいでは、抜本的に空き家をどうするかという対策を講じるのは非常に難しいと。

とりわけ住宅というのは、実は市場がつくってきたもので、行政が介入するということについて経験がないもの。ほとんど経験がない。ゾーニングでやるしかないのです、こんなの住宅政策でも何でもないので。

その市でやっているのは、民間の事業者さんや専門家の方と一緒にあって協議しながら、仲介業者の方にも協力してもらい、司法書士さんも弁護士さんも協力してもらいながら、今ようやく組織が構築されてきて、ここにケアマネの方も入ってもらおうとかやりながら、今やっているのですが。

ただ、この仕事、大仕事なので、なかなか行政が横串にならないと、縦割りではうまくいなくて。もちろん環境問題も入るのですが。

繰り返しますが、それでやっぱり10年じゃ、なかなか難しいのだけれども、将来を考えたら、早いうちにこうやって手を打っていかないと、本当に人口がガーンと減ってきたときの対策では追いつかないよねという認識だけは、事業者ともみんな一致しています。何とかその体制が構築し始めたとい

うことなので、ぜひそういう事例も今度御紹介、担当課さんにはしますので、今のうちからぜひ頑張っていたいただければ、と思います。今までの皆さんの意見と、そういう意味では、ほとんど一緒というところです。

会長

ありがとうございます。

●●委員が言っているように、白井市は千葉ニュータウンで発展をしてきまして、千葉ニュータウンも40年以上も過ぎますから、住宅施策というのも、これから大きな課題。再生するのか、リニューアルするのか、それとも縮小するのか。これが大きな課題だと思います。

ただ、これは市の所有じゃありませんから。当然、所有者がいますから、それも交えていろいろな面と議論しなくてはいけない時期に来ているのかなと思います。ありがとうございます。

●●委員、よろしくをお願いします。

●●委員

私の思っている考えは、大体、先におっしゃっていただいたところが主だったのですけれども。農家さんのお話なんですけれども。私、担当する地区、梨農家さんが多々ありまして、やはり御高齢の方が多く、後継者がいないと。私の時代でもう終わりですね、というお話をされるんですね。

それで、先ほども事務局には御質問させていただいたのですけれども、あくまでも今回は空き家対策ということなのですけれども、農家さんがしゃべられていると、空き家も出るのですけれども、農地、要は空き地もかなり出てしまうという問題も出てくると思うんです。今回は空き家なので、その分の空き地の分野は、また別の話となると思うのですけれども、近い将来、そっちのほうも視野に入れて考えていくべきかな、と思っております。

特に、景観とか、先ほどもいろいろ出ましたけれども、交通であったりとか、通学路であったりとか、そういったところで空き地が出てしまいますと、荒れ放題になると、草が出始めたりとか。いろいろ害虫だとか、いろいろな問題が出てくると思うんですね。そういうことも含めまして、単に農家さんが廃業して、その農家さんの空き家だけという見方だと、ちょっと足りないかなと感じました。

もう一つ、これ先ほど、話したのですけれども、工業団地で働いている外国人の方がかなり多くなっている状況で、背景には、工業団地に働きに来る人が非常に今、少ないんですね。いろいろあると思うのですけれども、まず交通の便が悪いこと。あと、この辺は都内に勤めている方がかなり多いと思うので、あえて田舎のほうの給料が安いところに働きに行くよりも、都内に行ったほうが当然、給料が良いところで働くことが多くなる。そういった問題がある中で、やはり外国人の方を取り込むというのは、一つの企業さんの

手であって、そういった方が住める、例えば空き家とか活用できれば、またいいのかなど。

実際、そういったところで、集合で一つの会社さんが1棟を借りて、そこから働きに出ていくというのを、私も毎朝見ているのですけれども。そういった活用する方法もあるのかなと考えますので。

いろいろな視野から見て、法律とかは私はあまり詳しくないので、いろいろ法律とか難しい点もあるのかなと思うのですけれども、そういったところを柔軟に見ていただければ、まだ住める段階の空き家でありますと、そういった感じもできるのかなと思います。以上です。

会長

ありがとうございます。

皆さんの話を聞いていると、空き家というテーマから、地域づくり、まちづくりのほうに発展していくのかな、というふうに思います。予防は大事ですが、そういうような広い視点から、この問題をどう捉えるかということが大切なんだというふうに感じました。ありがとうございます。

では最後に●●委員、お願いします。

●●委員

今回、初参加なんですけど、私は、出身が印西市の岩戸というところで、白井市で例えると、16号より北のほうの田舎のほうというような状況のところに住んでいるんですね。私、結婚しまして、20年近く佐倉市のほうに住んでいまして、20年ぶりぐらいに実家に戻ったときに、あれ、昔ここに家あったよなというのが、もうなくなっちゃっているんですね。それとか、20年前はちゃんとしていた家が、すごい朽ち果てちゃって、蔦が絡まったりとか、もう木に覆われて、傷みがすごいような状況になっているんですね。やはりそれは、人が住んでいないから傷みが早くなっちゃったんですね。日本建築の家で人が住んでいけば、木造の家なら100年、200年もつと思うのですけれども、そういう家も人が住んでいないので、ガラスが割れた、雨風が吹き込むということで、中が腐っちゃって、倒壊寸前になっちゃうような家が見られました。私の近所で。

空き家ですけれども、交通の便がいいところ、生活環境がいいところ、こういうところの近辺ですよ。この駅周辺、役所の周辺でしたら売れると思うんですよ。私の住んでいるところなどは、交通の便が悪い、歩いて買い物に行けない、自転車でも数キロかかるというようなところは、若い人はみんな出て行っちゃうんですよ。生活が不便だということで。ましてや、小学校が何年か前に廃校になったんですが、宗像小学校というのが廃校になったんですけれども、小学校廃校と同時に、若い人たち、子供さんがまだ幼稚園ぐらいのときに、みんな出て行っちゃいましたよ、周り。不便で、子供たち

に迷惑かけられないということで、ニュータウン地区のほうのアパートやマンションとか戸建てを買って、みんな出て行っちゃったんですね。若い人いなくなっちゃっている。昔は子供の声とかも聞こえたのですが、子供の声もう一切聞こえないような状況の地域になっちゃいました。

ただ、私、心配なのは、在来地区、旧地区の農家の関係の仕事をしている方とか、そういったところは、どんどん空き家になっていっちゃうと思います。現に私の同級生の家も、売りに出しても売れないです。なぜかという、交通の便が悪い、生活できないということで。だから、多分、旧地区、どんどん増えてくるんじゃないかなと思います。

私、この会議に先立ちまして、先週末、富士地区の空き家になっているところを見に行っただけです。そうしたら、やはり私がもし隣に住んでいたら、いやあ嫌だなと思います。暑さで、何かごみも捨てられているようでちょっと臭いもしますし。蔦が絡まっちゃって、昔のあの甲子園球場のような状態になっちゃってました。私、これ隣だったら本当に嫌だな。地域に住んでいても、どうにかしてくれないかな、というように思うような状況になってました。

幸い、カーポートの入り口のアコーディオン式の門があるんですが、それは閉められるような状況だったので、あそこを閉めて、門扉のところの、もうなくなっちゃってましたけれども、そこを立入禁止にすれば、最低限の部外者等の侵入しやすいような状況を防げると思うので、何かその辺もやれば協力したいなと思いました。以上です。

会長

ありがとうございます。

皆さんから貴重な御意見等を頂きまして、改めて思うことは、空き家対策は地域コミュニティだったり、地域づくりだったり、まちづくり等、あとは安全対策だったり、そういうことが問われていますので、こういういろいろな分野の人たちとの情報交換と連携というのが大事なのかな、というふうに思いました。

今回、こうやって御意見頂いたものを事務局のほうで整理をさせてもらって、また再度皆さんのほうに提案をさせていただきたいと思います。

最後になりますけれども、事務局から何かありますか。

事務局

貴重な御意見ありがとうございました。

計画に対する意見だけでなく、日頃の業務に対する姿勢であったりとか、施策について、庁内で連携を深めながらやっていかなければいけないということが本当によく分かる御意見がたくさんあって、ありがとうございました。

それでは、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、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いたしますので、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、10月の開催を予定しておりますが、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ので、引き続きよろしく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。

以上をもちまして、令和4年度の第1回の白井市空家等対策協議会を閉会させていただきます。どうもありがとうございました。

[閉会]