

令和6年度第2回白井市空家等対策協議会会議

1. 開催日時 令和7年3月28日（金）午後2時00分から午後3時30分まで
2. 開催場所 白井市役所本庁舎2階 会議室2・3
3. 出席者 笠井会長、寺木副会長、藤田委員、野口委員、伊藤委員、齊藤委員、小沢委員、島田委員
4. 欠席者 岩井委員、富澤委員
5. 事務局 伊藤都市建設部長、戸村建築宅地課長、神子主査
6. 関係課 鈴木市民活動支援課長、鈴木主任主事、鈴木環境課長
7. 傍聴者 3人
8. 令和6年度第2回白井市空家等対策協議会
9. 議題
議題1 （第2次）白井市空家等対策計画の改定案について
10. その他

前回資料の訂正について

11. 議事

○事務局 始めさせていただきます。委員の皆様には、本日はお忙しい中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。事務局の建築宅地課の戸村と申します。よろしくお願いいたします。

事務局から、開会の前に2点御連絡があります。

1点目ですが、岩井委員と富澤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。御報告させていただきます。

2点目ですが、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篠澤委員におかれましては、年度末の人事異動で、その職を離れることとなりましたので、本日は、後任の小沢信様に御出席いただいております。

これより委員の委嘱状を交付したいと思います。よろしくお願いいたします。

○笠井市長 委嘱状、小沢信様、白井市空家等対策協議会委員を委嘱します。委嘱期間は、令和7年3月の28日から令和9年10月23日まで。令和7年3月28日白井市長、笠井喜久雄。よろしくお願いいたします。

○事務局 では、小沢委員のほうから、自己紹介お願いできたらと思います。よろしくお願いいたします。

○小沢委員 今月の24日に、印西警察署の生活安全課長に着任しました小沢と申します。まだ着任して1週間たっていないというところで、こちらのほうの実態というのもまだ分からない状態で今日参加ということで、これからいろいろと皆さんと一緒にいいまちをつくるために取り組んでいきたいと思いますので、いろいろな面でお世話になると思

います。よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございました。

それでは、ただいまより令和6年度第2回白井市空家等対策協議会を開催いたします。

初めに、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て、会長から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ですが、白井市附属機関条例第6条第2項で、会議は委員の過半数が出席しなければ開くことができないと定められております。本日の出席者は、委員10名中8名の出席となり、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御報告いたします。

続きまして、資料の確認となります。事前に送付させていただいたもの、あと、本日お配りさせていただいたものがあります。

まず、会議次第が1枚、A4判で1枚ですね。その次が委員名簿。こちらにつきましては、本日新しいもの、小沢委員の名前に直したものを本日お配りさせていただいております。こちらが1枚です。次が座席表になります。その次がカラー版で、令和6年度白井市空家等対策協議会についてという1枚の資料となります。その次が、議題1の資料1としまして、(第2次)白井市空家等対策計画の改定案について、こちらもA4判1枚となっております。次に、議題1の資料2としまして、(第2次)白井市空家等対策計画の改定案を、ホチキス留めのものをお配りしております。次もホチキス留めになりますが、議題1参考資料1、これA4横使い、空家等管理活用支援法人についてという横使いのカラーの資料があります。その次が、議題1の参考資料の2、空家等活用促進区域についてという資料、こちらもカラーの資料が、ホチキス留めのものがあります。

最後ですが、訂正資料、前回の協議会での資料の訂正があります。そちらの訂正資料がA4、1枚についております。

以上となります。不足等ありましたら言っていただきたいと思います。大丈夫ですかね。よろしいですかね。

それでは、会議のほうに移ります。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、よろしくお願いいたします。

○会長 御指名ですので。まずは、本当に年度末のお忙しい中、この会議に出席をしていただきまして誠にありがとうございます。まだ国会で令和7年度予算が通っていないという異常な状況の中で集まっていただきまして、ありがとうございます。

また、小沢委員につきましては、よろしくお願いいたします。

委員の皆様には、日頃から白井市の空家対策、そして、まちづくり、いろいろな面で御指導と御協力をいただきまして、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

本日の議題は1点しかございません。第2次の白井市の空家等対策計画の改定後につ

いてが一つの議題となっています。前回の1回目に引き続きまして、修正点、そして、課内でもいろいろ議論した結果を今日皆さんに審議をいただくことになっております。委員の皆様には、忌憚のない御意見等を頂きながら、御審議の後は、もしよければ承認という手続のほうに入らせていただきたいと思います。

今後も白井市におきましては、空き家等が増える可能性が非常に高くなってきております。現在、人口が減ってきていますが世帯数は増えているという、こういうような現状に陥っています。これは単純に、恐らく一人暮らしの家庭が増えてきているのかなとか、それに付随しまして、高齢化も相まっていますので、今後マンションもそうですが、普通の木造の建物の空き家等というのも件数が増えてきて、これを今後どう防止をして活用していくかが、これからのまちづくりの大きな課題というふうに捉えていますので、その意味では、この空家等の対策会議というのは非常に重要な会議ですので、皆様の御意見等を確認しながら、そして、市として何をすべきかを進めていきたいと思っております。以上です。

では、本日の会議は、予定は午後4時にしていますが、議事の関係から、1点しかありませんので、早く会議が終了することも考えられます。ですが、この1点の議題について、いろいろな角度から御意見等を頂きたいと思えます。

まずは、協議会の公開、非公開の取扱いについて、事務局から報告をさせていただきます。

○事務局 本会議につきましては、白井市附属機関の会議の公開に関する指針の第3に基づき、原則公開となっておりますが、白井市情報公開条例に定める非公開情報の審議を行うときは公開しないことができる規定があり、非公開の決定手続は、同指針の第4により、当該附属機関に諮って行うものとされております。

ただ、本日の議題につきましては、非公開となる理由がないと考えております。いかがでしょうか。

○会長 皆さん、どうでしょうか。もう実際に傍聴者が入っていますので、非公開にする理由もないし、改訂版の審議ですので、公開ということで取り扱ってよろしいですか。

公開ということで進めさせていただきたいと思えます。

事務局から、そのほか何かありますか。

○事務局 同指針により、一つ連絡がございます。本日、傍聴人には意見書を配付していきまして、会議終了時に意見書の提出があった場合には、氏名及び住所を伏せた上で、後日委員の皆様へ配付いたしますので、委員個人の参考として取扱いいただきますようお願いいたします。

もう一つですが、本協議会につきましては、先ほど御説明させていただきましたとおり、白井市審議会等の会議の公開に関する指針の規定に基づき、原則公開となっており、会議録作成のため会議を録音させていただいております。

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、発言の趣旨を鑑み、工夫させていただきます。御了承ください。

以上です。

○会長 それでは、委員の皆さん、よろしいですね。了解したと思います。

それでは、議題に入る前に、非常に暑くなりましたので、上着を着ている方、脱いでいただいて結構です。今年は冬からすぐ夏日になってきて、春が来ていないような感じで、非常に今、体調管理も難しい中で、皆さん、どうか自由に上着を脱いで会議を進めさせていただきたいと思っております。

それでは、議題１、（第２次）白井市空家等対策計画の改定案について、事務局のほうから説明をお願いします。

○事務局 建築宅地課の神子と申します。よろしくお願いします。着座にて失礼します。

本題に入る前に、これまでの協議会の協議のおさらいを簡単にさせていただければと思います。資料、カラー印刷Ａ４判１枚の令和６年度白井市空家等対策協議会についての資料を御覧ください。

昨年１０月２４日に令和６年度１回目の協議会を開催し、（第２次）白井市空家等対策計画の改定の方角について協議していただきました。白井市空家等対策計画は、平成３０年２月に策定され、令和５年３月に第２次計画がスタートしております。計画期間は、令和５年度から令和９年度の５か年としていますが、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和５年の６月１４日に公布し、同年１２月１３日から施行されたことに伴い、本計画の改定を行うこととして今日に至っております。

今回の改定は、次の２点に基づき改定するものです。

一つは、今、資料でいうところの１番になります。空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行によるもの。それから、二つ目が、資料でいう下から５行目になりますけれども、２番の令和５年住宅・土地統計調査の結果の公表等による各種データの更新によるものです。

それぞれ具体的な中身といたしましては、１番の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正する法律の施行に伴うものにつきましては、（１）番として、管理不全空家等の定義を追記、それから概略図の修正をしております。それから、管理不全空家等の判定基準について定めることを追記しています。３点目で、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針、ガイドラインと言いますけれども、これに基づき、管理不全空家等、それから特定空家等の判断の参考となる基準の概要の更新をしております。

それから、（２）番、固定資産税の住宅用地特例に関することといたしまして、管理不

全空家等の所有者等に対し勧告を行った場合に、固定資産税の住宅用地特例を除外することを今回追記しております。

三つ目、今言った（１）と（２）及び緊急行政代執行制度の創設に関することといたしまして、法に基づく措置のフロー図の修正を行っております。

四つ目、空家等管理活用支援法人制度の活用を検討することを追記しております。

最後、五つ目ですけれども、その他条項ずれ等の整理を行っています。

それから、大きな２番のほうですけれども、令和５年の住宅・土地統計調査の結果の公表による各種データの更新については、空き家の状況の更新や、空き家に関する苦情・問合せの状況について更新しております。

ここまでの前回協議会でも御説明した内容になっております。

続きまして、お手元の議題１、資料１を御覧ください。カラー縦使いの１枚になります。

事務局では、以上の内容に基づきまして素案を作成し、庁内で組織される白井市空家対策推進連絡会で協議を重ね、（第２次）白井市空家等対策計画の改定案を作成いたしました。

議題１、資料２を御覧ください。ホチキス留めで冊子になっているものです。

前回協議会で説明した修正、更新の箇所は割愛させていただきますけれども、前回の１０月２４日の協議会の以降に修正、更新した主なものとしては、７ページになります。第２章、白井市の現況にあるグラフについて。昨年１２月に白井市のほうで人口推計報告書が策定されたので、最新版に更新しているところです。

それから、２０ページになります。法に基づく措置のフロー図なのですけれども、上から３番目の四角の中の表現を法律の条文に合わせて、情報の提供、助言、その他必要な援助に修正しています。

以上、前回お示しした資料から大幅な修正は行っておりません。

なお、今回の改定は、法の改正等、それから令和５年住宅・土地統計調査を対象としているものなので、パブリックコメント等の市民からの意見聴取は実施しないこととなりました。

以上になります。

○会長 ありがとうございました。

○事務局 続きまして、資料のほうを御用意させていただいているのですけれども、今回の計画改定案で追記しております空家等管理活用支援法人についてと、お手元資料だと、これが議題１の参考資料の２になりますが、これと前回協議会で少しお話が出ました空家等活用促進区域について、こちらは資料でいうと議題１、参考資料２になりますが、この二つについて、お時間を頂ければと思います。

○会長 お願いします。

○事務局 まず、参考資料１の空家等管理活用法人についてです。参考資料１になります。よろしいでしょうか。A４のカラー横使いです。

○事務局 右端の上に参考資料１です。よろしいでしょうか。

この空家等管理活用支援法人の制度については、今回の計画の改定案で、この制度の活用を検討することを盛り込み、今後も引き続き他市町村の指定の状況等の情報収集や、市が支援法人に求める業務等の検討を行うこととして記載しております。

現在、空き家が抱える課題として、所有者が空き家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。また、多くの市町村では人材が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできていない等があります。

白井市においても当てはまるところで、空き家問題に取り組むために多岐にわたる専門知識が必要とされておりますが、一方では、人材も限られており、対応に苦慮しているところです。

今回の法改正では、その対策として、市区町村が空き家の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人、会社等を空家等管理活用支援法人に指定しまして、当該法人が所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチングなどを行う制度が創設されております。

資料の左の図、制度のイメージというところを御覧ください。市区町村は、空家等管理活用法人を指定し、監督します。黒の矢印の部分になるのですけれども、指定された法人は、市から同意を得た空き家所有者の情報提供を受けまして、業務を実施します。法人が行うことができる業務は、そこに記載のとおり、所有者・活用希望者への相談・情報提供や、所有者からの委託に基づく空き家の活用や管理、それから空き家の活用又は管理に関する普及啓発、最後に、市区町村からの委託に基づく所有者の探索などがあります。指定法人は、日々の空き家対応業務を行う中での経験を踏まえて、市が策定する空家等計画の策定に関わる提案が可能というふうになっております。

次に、右側の空家等管理活用法人の指定手引きに移ります。この手引きは、各市町村が支援法人を指定等を行うに当たって、基本的な考え方や審査の基準を含む事務取扱要綱の例を示して、各市町村における業務の適切な実施の一助となるよう国交省が作成したものです。法人の基本的な要件や業務体制、支援法人への所有者情報の提供方法などについて示されています。

また、所有者の情報提供について示されており、所有者本人から同意を得た上で、市区町村から支援法人へ所有者の氏名や住所、連絡先など個人情報の提供が可能となっております。

以上が簡単ですが、空家等管理活用支援法人の制度の説明になります。

ページを１枚めくっていただきまして、この制度を活用した自治体がどれぐらいあるのかというものです。この表は、昨年11月15日時点の国内の空家等管理活用支援法人の

指定状況になります。35市町が空家等管理活用支援法人を指定して、既に48団体が活動しています。北は北海道から、南は宮崎県まで、関東圏内では茨城県、栃木県、埼玉県、東京都、神奈川県とありますけれども、千葉県では、今のところ実施している市町村はありません。

今年度、県と県内市町村で情報交換等を行う会議や意見交換会があったりしまして、その中で聞いた情報によりますと、千葉市が来年度、法人の指定に向けて現在検討しているそうです。また、市原市が4月から、支援法人の申請受付を開始する予定で動いているということを聞いております。

次のページに行きまして、実際に指定されて活動している空家等管理活用支援法人について、一つ事例を御紹介しようと思います。

こちらの資料は、富山県の射水市の資料になります。人口は9万742人で、白井市よりも少し大きな市です。指定法人は、一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会、富山県射水支部になります。指定期間は、令和6年7月26日から令和9年7月25日の3年間となっております。

この法人は、令和3年7月に設立され、右端のほうに構成メンバーが書いてあるのですが、けれども、建築業、不動産業、解体業、それから仏壇・仏具店、金融業などの一般会員と、それから弁護士、司法書士の専門の会員となっております。

下に行きまして、指定法人の業務内容になります。今1号から6号まで全てに丸が入っていると思うのですがけれども、射水市については、1号から6号まで全ての業務を委託しているということです。

ただ、市町村が法人を指定する場合に、1号から6号全部を委託する必要はなくて、一つでも二つでも、市が求める内容のみ委託するということができます。

今後、白井市が空家等管理活用支援法人を指定しようとする場合には、その目的と、委託することによって得られる成果、市が求める空き家対策に合致する活動となるかをよく見極めて、業務内容や法人を選択する必要があるのかなというふうに感じております。

それから、一番下の指定に至った経緯・理由に記載がありますけれども、射水市は、空き家啓発や管理不十分な空き家の苦情対応を行っていましたが、空き家の増加や老朽化が進行する中、空き家対策を一層進めていくためには、空き家の管理活用を積極的に取り組む民間法人が、公的な立場から活動しやすい環境を整備する必要があるとして、支援法人の応募があった当該法人に指定したということです。

空家等管理活用支援法人の制度紹介は以上になります。冒頭でも説明したとおり、白井市は、今後この制度について、必要に応じて活用を検討していきたいと考えていることから、今後も県及び県内市町村と情報交換を行っていきたいと思います。

そのまま続けまして、参考資料2のほうを説明させていただければと思います。お手

元資料、議題1、参考資料の空家等活用促進区域についての資料を御覧ください。大丈夫でしょうか。

この制度については、現時点では、市における有効な空家等対策の手段とはみなすことができていないことから、活用について計画の改定案には特に記載はしておりません。前回協議会の中で、この制度について御意見を頂きましたので、紹介させていただきたいと思います。

この空家等活用促進区域は、中心市街地や住宅団地など地域の拠点的なエリアに空き家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下するおそれがあることや、古い空き家等を活用する上で、建築基準法の規制がネックになることなどの課題に対して、その対策として、令和5年法改正で空家等活用促進区域の制度が創設されたものになります。本制度は、市町村が重点的に空き家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で経済的、社会的活動の促進のために誘導すべき用途としての活用を空き家等の所有者に要請することや、都道府県と連携して、建築基準法や都市計画法の規制の合理化を可能とすることにより、空き家等の用途変更や建て替え等を促進するものになります。

左の空家等活用促進区域の対象というところを御覧ください。空家法の改正によって、市区町村が経済的・社会活動の促進のために重点的に空き家等の活用が必要と考えるエリアについて定められており、空家計画で、これらを空家等活用促進区域として定めることができるかとされています。

上から順に、中心市街地、それから地域再生拠点、地域住宅団地再生区域、歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域、それから商店街活性化促進区域、農村地域等移住促進区域、それから観光振興のための滞在促進地区、最後に、上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域、すみません、長い名前になりますけれども、があります。

言葉だけですと、どんな地域なのかが分かりづらいのですが、一番上の中心市街地、これについては、右上に写真が二つあって、上のほうの写真になります。シャッター商店街や古い商家、お店が残る旧城下町などになります。

それから、二つ目の地域再生拠点については、中山間地域というのですが、山と平地の境にあるような地域、この地区で人口減少、それから高齢化に伴い空き家、店舗などが増加して、活力や生活利便性の低下が著しい地区のことを示しています。

それから、三つ目の地域住宅団地再生区域は、写真でいう2番目、下のほうの写真になります。高度成長期に都市の郊外部を中心に、大量に住宅が供給された計画的な団地で、同時期に一斉に子育て世帯が入居した結果、現在では高齢化が進展し、都市機能の維持や増進、良好な居住環境の確保が求められる区域になります。

続きまして、右側の区域の設定に係るガイドラインの概要を御覧ください。区域の設定を行うまでのプロセスが、こちらのほうに記載されております。左端の丸1、四角のところでいう丸1のまちづくりの課題を抽出して、矢印、その下に行きまして、丸2番の区域案と指針案の検討ということで、都市計画と庁内調整をしながら検討していきます。

それから、矢印下に行きまして、丸3の区域の設定をするに当たっては、パブリックコメントなど住民意見を聞いて運用を開始するという流れがガイドラインの中で示されております。

次のページをお開きください。空家等活用促進区域における規制の合理化等のページになります。空家等活用促進区域に指定されると、どんなメリットがあるのかということになるのですが、具体例がここで二つ示されています。

まず一つ目として、左の接道規制の合理化についてを御覧ください。写真を見ていただくとイメージが付きやすいと思いますけれども、都会では見かける風景だと思えますが、幅員の狭い道路に近接して建物が建っている住宅街があります。これらの場所では、現行だと建築基準法によって、敷地が幅員4メートル以上の道路に2メートル以上接していないと建て替えや改築等が困難な空き家になります。しかし、一定要件、要件については、詳細な説明をお話すると専門的な内容で長くなってしまうので、ここでは省かせていただくのですが、一定条件を満たした空き家については、前面道路が幅員4メートル未満でも、建て替えや改築等が容易になることがあります。そういうメリットがあるということを今日は御理解いただければいいかなと思っております。

それから、もう一つの事例といたしまして、右側の用途規制の合理化を御覧ください。用途地域って何だろうという委員さんもいらっしゃるかと思いますので、専門の先生方がいる前で私が説明するのは恐縮なのですが、簡単に説明させていただければと思います。不足があれば、補足をお願いできればと思います。よろしくお願いします。

用途地域というのは、良好な市街地環境の形成や都市における居住、それから商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、それから容積率、建ぺい率など都市計画や建築規制制度で秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしてきたものです。主に住居系と商業系、それから工業系に分類されますが、全部で13種類の用途地域があります。

そのうち、ここの資料では、ポンチ絵付きで三つの用途、地域が記載されています。

左から、第一種低層住居専用地域。こちらは低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小・中学校などが建てられる地域となっております。

続きまして、真ん中、第二種低層住居専用地域。これも低層住宅の良好な環境を守るための地域になりますが、小・中学校のほか、150平米までの一定のお店が建てられる地

域となっております。

最後に、左端の第一種中高層住居専用地域は、これは中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500平米までの一定のお店等が建てられます。

このように、属する用途地域によって建てられる建築物に制限がかかります。ですので、現行では、空き家を活用して何かしようとする場合、用途地域に応じて建築できる建築物の用途の制限があります。

個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更も可能ですが、許可を受けられるかどうかをあらかじめ見定めることは難しいことが課題とされてきました。しかし、一定要件、要件についての詳細は、説明は省かせていただきますけれども、ここでの一定条件を満たした空き家については、適合する用途への変更が容易になります。こちらについても、こういうメリットがあるということを、今日は御理解いただければいいのかなと思っております。

その下、市街化調整区域内の用途変更を御覧ください。同じページの右の下のところになります。現行では、市街地調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要です。これが、空家活用のための用途変更の許可に際しては、都道府県知事が配慮することになります。ただし、注意書きにも書いてありますとおり、空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議が必要となっております。

続きまして、次のページになります。この制度を活用した事例になります。全国の市町村では、まだ1市しか実施しておりません。それが千葉県の鎌ケ谷市になります。白井市の隣の市になります。指定年月日が、令和6年4月1日。指定した地区面積は65ヘクタール。それから、対象地区はどこら辺かということ、新鎌ケ谷駅、初富駅、東武鎌ケ谷駅を中心にしたエリアになっています。鎌ケ谷市は、市内に駅が3つありますので、その中心となっているエリアを今回指定しているようです。

資料がばやけて、見にくくて申し訳ありません。右側に地図がありまして、赤い点線で囲ってある細長い縦長のエリアが今回指定された区域となっております。鎌ケ谷市中心市街地活性化基本計画の中心市街地活性化区域を基に区域設定がされているということです。

この区域設定の考え方については、鎌ケ谷市の担当の方にお話を聞く機会がありまして、聞いたところ、現在このエリアに空き家があるからという理由で、ここを指定したというわけではなくて、将来このエリアに空き家が発生した場合に対応できるよう備えるために、区域を設定したということを聞いております。

以上が空家等活用促進区域の説明になります。

最後に、この促進区域を設定するに当たっての基本的な考え方としましては、国交省が出している空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインによりますと、空家等活用

促進区域は、空き家の活用を行うことが最終的な目的ではなくて、空き家の活用を通じて、地域における経済的、社会的活動を促進させることを目的とする。このため、中心市街地の活性化や、移住、定住、2地域居住、それから観光振興、福祉増進、コミュニティ維持などの目的意識を持って本制度を活用することが重要であるというふうに書いてあります。

さらに、関係法令に基づく既存の区域設定や、法定計画の内容をベースにして促進区域を設定し、社会的活動を促進していくことが最も基本的な考え方、方法と考えられますというふうに記載がありますので、区域設定する場合は、全庁的な調整や検討が必要になるのかなという印象を受けております。

こちらの制度については、冒頭でも説明したとおり、今回の白井市空き家等対策計画の改定案では、当制度の活用について特に記載はしていませんのすけれども、今後も他市町村において、この制度の設定状況について情報収集を行うなどして、動向を注視してまいりたいと思います。

長くなりましたが、説明は以上になります。

○会長 ありがとうございます。これで議題1の（第2次）白井市空き家等対策計画についての説明が終わりました。今まで説明を受けた、そして、参考資料も含めて御質問、御意見等ありましたら、お願いしたいと思います。●●委員。

○●●委員 事例の詳細等々も触れてあります。対策計画は、あまり大きな変更はないので、参考資料を基にして、質問とか意見を述べたいと思います。

とりわけ支援法人については、なかなか事例が少ない、それから、事例があったとしても、実際に活用されているかどうかという点で、そう芳しくないというふうに、実はいろいろな事例で聞いています。

全て聞いて分かっているわけではないので何とも言えませんが、一つ行政上、白井市で空き家はまだ少ないのですが、今後出てくる可能性が極めて大きいので、その対策として少し御意見をお伺いしたいのですが。問題は、空き家かどうかというのは、実は市の認識と所有者の認識が違ふ場合が多いというのは、決定的に問題になりまして。市が空き家だと言っても、所有者は倉庫で使っているんだ、あるいは、お彼岸のときには帰ってきて、みんな仏壇に線香を上げるんだ、一族みんな集まらないといけないんだ、したがって、これを空き家と言うのは、とんでもないという反応が、必ず電話でかかってくるという苦情を行政がよく、あらゆる行政から聞いておりまして。

そういうことになると、空き家かどうかということを判定して、それを公開しなければいけないという大きなハードルが出てきて。そのときに当然、個人情報なので、本人の所有者の了解を取らないといけないと。ここでみんなハードルが相当あって、空き家バンクに登録するという段階で、空き家の数の相当少ない数になってしまうというように、私はいろいろな事例から聞いておりまして。実際上も、電話あるいはアンケートで

問合せしても、使うつもりがあるんだ、あるいは、今、所有者というか住んでいる人がたまたま病院に入っていて、帰るつもりなんだとか、倉庫で使っているんだとか等々の理由で、空き家バンクへの登録を望まないという場合が非常に多いというふうに思っています。

そういう面では、情報をどうやって把握するかというのが、個人情報ですから、とても重要になるのですが、ここについて、何か市として、ここまで、まだ深い話だった、多分、空家対策計画では今までやっていなかったような気がするので、どういうことを想定をしているのかということをお伺いしたいと。

次に、それなりの数、例えば10個とか20個、空き家バンクに登録してもいいと、こういう方が出てきた場合に、問題は、それを誰に貸すのか。要するに、一つは、需要者がどこにあるかを一番把握しているのは、僕は仲介業者の方が一番よく把握していると思います。したがって、ここの支援法人の事例にあるとおり、大体、取引協会が、宅建協会が主体になるという場合が非常に多い。

ほかの場合で、僕が聞いているのは、司法書士さんと宅建協会の方が主要メンバーになって、実は事務局長で市の職員がついていたという山形の面白い事例もありますが、そこが一番、実は事例が多いのですが、というような場合があります。少なくとも宅建協会の方の協力が無いといけないということで、今日は御出席になられていないようですが、この辺のコミュニケーションがどうなっているかと。将来的に宅建協会と市が連携して。その連携というのは、まさに先ほど言った空き家であるという情報をどうするかというのが、管理が重要なので、分かったとして、あるいは本人の了解を取るとして、宅建協会さんと、この情報をやり取りしないといけないということ。それがどうなのかということと、もう一つは、実は住宅需要がなくなってきた場合にどうするかという。

このエリアの仕事もしているもので、非常に悩みがあると。そうすると、地方移住を宣伝しないといけないと。そうすると、地方移住部隊の協力が無いといけないということになって、これは市全体の、市長の課題になると。これは市長さんしかお答えにならないと思うのですが。

ということになると、もう一つ、空き家を利用した主体として、民間の活動団体があるのです。空き家を比較的うまく使っている事例って、僕が聞いているのは、民間の活動団体への支援として空き家を活用した場合に、その一定程度、家賃等の助成をすることで、実は空き家の活用を図っていると。それは、空き家の活用への支援とやっちゃんとして、耐火していないとかいう問題って行政上チェックが入るので、大体空き家だとできないので、活動への支援なので、ハードのハードルをつくらないという形でやっている市が関西のほうにありまして、これやった途端、活動が広がったという話を実は聞いておりました。

そうすると、さらに、実はいろいろなセクションが絡んでいかないと駄目になると。

この辺も将来的にどうするのか。簡単にいけば、民間の団体が空き家を使って、事務局として使えるようにすれば、実は、空き家の社会的な活用が進んでいくんじゃないかと、こんなような話として、幾つか事例があると。

もう一つは、実は、これもこの間聞いた話なのですが、神奈川県のある市では、社協さんと協会の仲がとても良くなって、同じ空き家の協議会の中で議論していたら、終わった途端、実はここに空き家があって、あるいは、空き家になりそうなところがあって、ここをどうしたらいいかという相談を社協の方から宅建協会の方に聞いて、宅建協会の協力があって、活用が図れるような情報交換をしているという自治体がある。これは、まさにこの場のような、こういう場があるから、そういう話になっているのだろうと思うので、そういう場をつくる必要が、まずはあって。そういう意味では、支援法人の指定よりも前に、こういう体制をつくっていかないといけないんじゃないかという気がするのですが。

いろいろな話をして申し訳ないのですが、その辺で、市が今なかなか難しいところなのですが、考えていること、あるいは予定とか何かあれば、教えていただければ非常にありがたい、こう思います。

○会長 今まで5点ありました。自分のほうから、住宅事情の話をさせていただきますと、自分がイメージしているのは、これから成田空港の機能拡張が始まります。雇用が今の4万から7万に増えるということで、当然、周りの関係する市町に至っては、恐らく住宅が、住む人が増えてくるだろうと思っています。

ですから、今後、このまちの発展に伴って、また北千葉道路の話もありますので、私は、まだまだこの白井市というのは、人が張りつく。

○●●委員 今でも働いている人が、家が見つからないという苦情が出ていますよね。

○会長 ですから、そういうのに応えられるので。それが空き家がいいかどうかで、また違った問題なのですけれども、でも、空き家も一つの活用方法に入ってくるのではないかなというふうに思っています。私は、この5年、10年は、まだまだ白井市の場合は、住宅提供というのは求められてきていると思っています。

一方で、空き家も実際、県、国よりは低いのですが、実際にある地区では空き家もぼつぼつ出てきていますので、この辺をどうやって区分けをしながら活用していくかだと思っています。

あと、空き家に対する支援ですよ。ですから、これから移住、定住で空き家を使うとなってくると、例えば農地とセットで、そういう空き家を活用するという方法もあると思いますので、まずは情報提供しながら、どういう組み合わせがいいのか、どういう財政的支援がいるかも考えていく必要があるとも思っています。

ただ、今のところ、この5年、10年は、まだ発展する可能性を秘めていますので、そちらに軸足を置きながら、一方で、地域によっては空き家が増えていますので、この辺

の対応というのをしていきたいなというふうに思っています。

それと、地区社協の拠点だとか、あとは市民活動団体の拠点というの、空き家の利用というのがあると思います。実際、今、地区社協の拠点は小学校の空き教室を活用していますが、ですが、これから今言った地域、身近な場所で空き家を活用した、人が交流するような場というの提供すればいいのかなというふうに考えているところです。

ですから、空き家は今のところ防止ですけれども、今後は増えてくれば活用、さらには、先ほど職員が説明したような、こういうような区域というのを研究しなければいけないのではないかなというふうに思っています。以上です。

あと、1番、2番の空き家の情報提供の在り方ですね。二つ目の空き家の関係する宅建との連携、協働。今のところまだないのですけれども、先進事例を見ながら、こんなことをイメージしていますよという話ができれば、お願いしたいと思います。

○事務局 すみません、お話しいただきまして。この空家等管理活用支援法人についてということで、先ほども御説明させていただきましたように、今後、市としてどういうことをやってもらうかとか、どういうふうにこの制度を活用していくかというのは、これから研究の課題だと考えております。

最初にお話ありましたけれども、所有者さん、先ほどまさに、つい最近、市でもぶち当たったのですけれども、市では空き家だと思っているものの所有者さんが、これは空き家じゃないと主張される事例というのが、まさにありまして、担当のほうがいいろいろ苦労をして当たっているところでもある、そういう事例もありまして。

ただ、空き家であろうが、空き家でなかろうが、危ない、周りの方に影響があるものについては、何かしらの対応をしてもらわないといけないということなので、それが何に基づくものかというのをもさておき、ただ、改善が必要なものについては、求めていけないといけないなというところで、というような対応が必要じゃないかと考えているところです。

すみません、話戻りますけれども、支援法人については、これからどういうことをやっていただくかと。それに当たって、支援法人、先ほども説明ありましたけれども、市が情報を提供して、それで、その支援法人さんに活動していただくと、ここをしっかりと、法のほうでも整備がきっちり、情報提供のガイドラインみたいなものが出来上がって、それにのっとってやっていくことになると思うのですけれども、その辺はしっかりやっていかないと、場合によっては、トラブルになったりということも考えられるとは思っております。

すみません、繰り返しますけれども、今後この支援法人の活用については、市でどういったものが、この活用の例というか、どういうものをしていただくかということを考えていく段階だと思いますけれども、今までこの協議会の中でも、空き家バンクというものは、なかなかうまくいかない例が多いという話の中で、宅建協会さんとか不動産

業界の方と連携をして、市場にうまく空き家等の情報が流れて、活用が進むような仕組みづくりをしたいなというふうに、過去にもお話ししたことがあったと思いますので、その辺を考えながら、この支援法人の制度のところの活用を考えていくのかなというふうに個人的には考えているところです。

以上です。

○●●委員 一つ提案があるのですが、よろしいですか。議会ももう終わっているのですが、可能であれば、来年度になるのですが、再来年度もいいのですが、まだ空き家は数が少ないので、そういう意味では、空き家になりそうな場所は、ある程度、僕ははっきりしている。

実は、国勢調査でばっと調べていると、相当、高齢者だけの世帯、とりわけ高齢者独り暮らしの世帯がある地区が、極めて明確に浮き上がってくることが白井市内で分かっておりまして。現在、総合計画とマスタープラン改定中だから、当然分かっていると思うのですが、そこが少なくとも将来的に、ここ5年、10年で空き家になる可能性が極めて高いと。もしも、そこを相続して使っていただける身内の方がいらっしゃらなければ、極めて可能性が高い。可能性があるところから摘んでいくという意味では、そういうところをちゃんと手当てしていけば、市長さんが言われるとおり、十分需要があるエリアなので、そういうところが埋まっていく可能性が極めて高いと。しかも、白井ってインフラがちゃんとしているもので、ニュータウンが広くて、可能性があるというふうに思っておりまして、そこがどこか大体分かっている、そういうところについて社協さんと連絡を取って。

僕がほかで、ある市でやっているのは、独り暮らしのお年寄りの家で地域の方のお茶会をやると、高齢者の方のコミュニティのいい場になると。高齢者のお茶会になると、必ずどうするのだという話が普通出てくるので、それを利用して、我々から亡くなった後なんて、こんな怖い話言えないので、将来的にどうしますかみたいな話は、雑談の中で、お茶を飲みながらできる可能性が極めて高いんじゃないかなと思っております。

そういう場を活用しながら、5年、10年ぐらいのスパンで、そういうところの空き家防止策を考えて。あるいは、空き家になった場合に、宅建の方と協力して、少しリノベーションをやって、すぐ売りに出せるような状態をつくっておくというのも、いい手なんじゃないかなという。それは、先ほど市長さんの話を聞いて、なるほどなと思ったということです。

○会長 ありがとうございます。助言ありがとうございます。今おっしゃったように、ニュータウン事業から半世紀近くなって、入居が45年以上過ぎていましたので、ある地区では、今も言ったように、限界集落的な、65歳以上が50%の地域があつて。そこも、まさしく独居の方が増えてきて、空き家になる可能性が高い地域がぽつぽつ散見するような状況になります。

そういう中で人のつながりをどうしていくのか。サロンを開いたりしながら情報交換をして、生活状況を確認しながら次のステップにつなげていくということは非常に大事だと思っています。

これから高齢化が急速に進みますので、そういうようなつながりの中で、家の空家対策もしていかなければいけないし、また、今回の空家等のメンバーというのは、いろいろな分野、大学の先生もいますし、行政書士もいますし、宅建の人もいますし、消防署も警察もありますので、この中でまず情報共有しながら、それぞれがどのような対策ができるかというのを連携ができればというふうに思っております。貴重な助言ありがとうございます。

ほかに御意見ありますか。

●●さん、どうぞ。

○●●委員 自治連合会の代表で来ている●●といいます。今、●●委員の意見で、私も同じような質問をしようかと思ってお話を聞いていました。

実は、まさに空き家になる前の対策をという、今、質問をしようかと思っていたところだったのです。なぜかという、今、●●委員が言ったように、白井市内まだまだ空き家は少ないということなのですけれども、だんだん今後、高齢化が進んで、どんどん一人世帯が増えていくというお話もあると思うのですけれども、高齢化だけではなくて、独り暮らしの多い世帯も多くなってくると思います。

私、前回もこの場でお話をしたと思うのですけれども、自治会の中でも各地区でパトロールというのをやっけていまして、空き家は見受けられるのです。ぽつぽつと空き家はあるのですけれども、パトロールをしていると、この家住んでいるけれども、確かに先ほど国勢調査のお話も出たと思うのですけれども、国勢調査すると、この世帯は何人家族とかって出てくると思うのですね。その辺を市のほうでもある程度把握できていれば、今後の空き家の予防にもなるのかなと思ったのですね。

そこで、先ほど事務局がお話ししていた議題1の参考資料2ですか、事例の鎌ケ谷市、これで、どうしてこういうことをした目的というのが、将来、空き家が増える可能性がある。やはり何かそういうきっかけがあって、こういうふうに鎌ケ谷市はやったと思うので、これが全国で初めてだったということなので、できれば白井が先にやればよかったなと思ったのですけれども、先越されてしまったのですけれども、こういった事例があるのであれば、そういった今後、空き家になるであろう予防として、一人世帯、高齢者でもそうですけれども、独りで住んでいる、例えば男性一人とかは特に。あとは、女性でもそうですけれども。

あと、戸建ではなくて、前回も言ったかなと思うのですけれども、マンションとか団地でも、それこそ市長が言う、今もうニュータウン50年たっています、半世紀。相当に高齢になっていて、孤独死とかもあるので、そういうことも考えられて。自治会長が、

連絡がないから見に行ったら、亡くなっていたとか、そういった例もあります。

ですので、さっき言った社協もそうですし、民生とか、あとはこういった自治会長の集まりとかに横のつながりをどんどん持ってもらって、市のほうで把握してもらって、いろいろな、さっき言った活用支援法人とか、これから法改正とかでいろいろなことができると思うので、それに対応できれば、空き家が増えたら増えたでデータが出るので、今後そういう対策ができるのかなと思ったところで。

●●さんのお話を聞いて、同じ関連した質問になってしまったのですが、その辺を市のほうでも、どのくらい把握できるかというのを質問したかったところでありま

す。

○会長 何かありますか。

○事務局 御意見ありがとうございます。市のほうでというか、私があればですけども、具体的にこの家が将来空き家になりそうだとかというような目で対策を考えると

いう考えが正直なかったです。

この計画の後ろのほうにも、市で今、普及啓発、こんなことをやっていますよということで、チラシを配布していますとか、福祉の分野では、終活支援講座で将来の家のことを考えてくださいとか。

具体的に言うと、空家計画の案の38ページですかね、資料編のほうにあるのですが、4番の所有者への意識啓発。これ予防のための対策ということで、いろいろな場面、場面での啓発をやっていますよということで、こういうことをやっているというのがあるのですが、確かに来ていただいた方というか、そういう御案内をすることで、市のほうから積極的に、今あの家がこうなりそうだとかというイメージがなかなかなかったの

ので。福祉のほうでは、多分そういう目でも見ているというところがあるのだと思うのですが、こちらの事務局のほうで、そういう目がなかったの

で、その辺はよく今後考え方というのですか、そういうのも研究しながら対応考えられれば

なということで、貴重な御意見だという、ありがとうございますということです。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

補足、自治会の支部だとか、あとは、まちづくり協議会なんかには、各地域の高齢化率だとか、あと世帯数とか年齢構成なんかは資料を出しています。また、いろいろな情報も、自治会の支部が、まちづくり協議会を通して、地域が今どのような現状にあるのか、今後どういうふうな構成になってくるかというのをデータを出しているので、そこに今度は、このメンバーも資料を提供しながら加わって、人口構成で空き家がどう変わってくるのか。もっと言うと、土地利用はどうなっているのか、そういうことも議論する場というのはつくってあるので、そこでいろいろな情報の共有ができればいいなというふうに思いました。ありがとうございます。

ほかに質問ありますか。

今回は、主に議題1というのは、改定の内容です。先ほど説明しましたが、法律が改正になりましたと、また、データが変わってきましたと、これを加えて今回皆さんに提示をして、この内容について承認をいただきたいことですので、今言った二つのポイントで訂正してある内容について、反対の人っていますか。いないですね。

ということで、今回改正された内容については、承認をしていただきたいというふうに思っております。よろしいでしょうか。

ただ、今は、白井市の場合はどちらかというと、まだ全国、県内でも空き家数が少ないのが現状です。しかし、今後、地域によっては急激に空き家が増える可能性もありますので、この計画に基づいて、これから進めていかなければいけないし、大事なことは、その家を管理している人たちが、どうやって家をやっていくんだということの意識をまず変えていくというか、意識を持ってもらわないといけない話になりますので、その辺も含めて啓発、啓蒙をやりながら、次の対策というのを進めていく必要があると思っております。

ですから、これは計画がつくって終わりじゃなくて、こうやっていろんな分野で活動している人たちがいますから、そこで情報交換しながら、具体的なアクションを起こしていけばというふうに思っております。ありがとうございます。

それでは、この一番大事な議題1が終わりましたので、何かほかにあるのでしたっけ。事務局として。

○事務局 そうしましたら、最後、訂正資料についてということで、配付させていただきました訂正資料、前回資料の訂正についてということで、カラー刷りのA4、1枚、タイトルは、SNSを活用したターゲット広告の実施報告についてということで、前回10月の協議会のときに、こちらの報告をさせていただいて、資料も配付させていただいたのですが、赤で囲ってあるところ、数字のほうで訂正がございましたので、ここで訂正させていただきますということで報告させていただきます。

以上になります。

○会長 結果見ると、増えているということだね。872が1,145になった。

○事務局 ごめんなさい、前回は。

○会長 減っているんだ。

○事務局 そうですね、減っています。

○事務局 協議会が終わった後に、委託業者のほうから報告の修正が入りまして、申し訳ありません。

○会長 すみません、縮小されているということです。これで全て、事務局のほうからの話が終わりました。

まだ時間がございますので、ここで、せっかくですので、皆さんが空き家の現状や空

き家について何か思っていること、そして、こういう活動は、今後この白井市にとって必要ではないかというお話を確認をさせていただいて、また意見交換をさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

まず、●●さん、行政書士として、この白井市で手広く仕事をしながら、いろいろな相談を受けていると思うのですね。そういう中で、何か御提案なり意見がありましたら。

○●●委員 司法書士の●●です。私から2点、業務に対してのお話です。

一つは、この空き家等管理活用支援法人についてなのですが、私の中では、市のほうに相談が来たときに、個人情報の問題もあって、いろいろなところに情報を流すわけにいかないから、そういうところを指定を受けた法人が相談を受けて手助けしているという話だと思うのですが、なかなかすごくスキルが求められるし、不動産業者にしても、司法書士とか、そういう専門家にしても、すごくレベルの高いというか、本当のエキスパート集団じゃないと、できないんじゃないかと思って。この法人を選定する作業というのは、非常に重要で、法人が万が一、あんまりぱっとしないと、そこで結局、相談が埋もれて、止まってとなってしまうので。もちろん、その選定はちゃんとやるのでしょけれども、すごく難しい作業だなと思いました。

もう一つなのですが、個人的な話であれなのですが、私、実は最近、松戸市のほうで民泊を始めまして。空き家じゃないのですが、民泊事業というのに興味があって始めたのですが、松戸でも、まだ全然民泊の件数がなくて、申請とかも、役所の人も分かっていないような状態でやる感じで。都内のほうとかでは、民泊は飽和状態で、利益も出ないし、やってもあまり意味ないよというような話もあるので、どっちかというとなら、田舎のほうに海外の人に人気があるみたいで、私、個人的には、白井ってすごくインバウンドの方にも魅力だと思うのですよ。

さっき田んぼと一緒に家を売るとかという話もありましたが、もちろん空き家をきれいにして売ること、移住してもらって人口を増やすというところにも寄与してもらいたいのですが、それでも、どうしても買い手が見つからないような、それこそ田舎の農耕地の中にある空き家なんかは、若干リフォームして、団体さんで泊まれるとなると、すごく多分、魅力だと思うのですよ。

だから、そういう事業者の人も誘致して、白井で民泊って、まちも盛り上がるし、人が来て、いろいろ購買も盛り上がってとなつて、またその地域の何かイベントとかもインバウンドの方に向けてやったりすると、白井市全体が盛り上がっていくんじゃないかなと思うので。私的には、すごくそういう方面で、何か役所にも、あります、今そういうインバウンドの、そういう課をつくって、やってもいいんじゃないかなと、すみません、素人考えですが、思っております。

○会長 ありがとうございます。今、成田空港の拡張の話があったときに、三つ目の滑走路ができる。既存の滑走路が延長されて6,000万人ぐらいの利用者というか、倍の利用

者というふうに言われて。国も6,000万人ぐらい、将来は日本に観光に来るだろうということだったので。今言われているのは、東京と大阪と京都だけですね。だけれども、もっと地方に来るような環境整備というの、国も考えているようです。成田、羽田に行ける、うちのまちというのが、ある程度そういうことも意識しながら、体験もできるし、農地もあるし、貴重な里山もありますので、そういうものが提供できればなどというふうには思っているところであります。

それと、法人の関係ですね。自分の中で、これ白井だけじゃなくて、例えば、これこそ広域連携で、印西とか周りとタッグを組んで、一つのところをお願いするという発想もあっていいのかなと思うのですよね。どっちみち千葉ニュータウンで発展したのは、白井も印西も同じですので、同じような現状があるので、そういうことで一緒にできたらなというふうには、自分の中では今、思っているところであります。貴重な意見ありがとうございます。

●●委員、総括でも何でもいいですよ。

○●●委員 千葉工業大学、●●でございます。毎回言っているのですけれども、僕、都市計画の専門で、今日のこの参考資料もすごく勉強になりまして、有識者で呼んでいただいているのに、勉強していいのかなと内心忸怩たる思いなのですが。

ただ、この国交省の資料を見ていると、支援法人、これ例で挙がっている業務内容を見ると、空家対策協議会なんか市町村でやらなくても、こういうところに頼って、お願いしちゃって、業務で発注しちゃって、それで自治体さんは、その辺の負担をお金で軽くしましようよみたいな提案に見えてしまうのですね。

それがいいのか悪いのかという話でいくと、やっぱり半官半民に近いような位置づけで、それよりも多分、民間に近い立場で仕事として受けるのだらうなという気がしていて、大丈夫かしらというのが率直な、まず第一印象です。

だから、この対策協議会も、計画の策定審議に係る提案可能とかという話を見ると、もう完全に任せちゃっていいじゃんみたいなふうに見えてしまうのですね。だから、自治体さんの指定の団体、法人数がまだまだ少ないんじゃないかなみたいな、様子見というのは、そういう様子見もあるんじゃないかなというふうに思いました。なので、様子見なのでしょうね。

もう一つのほうの活用促進区域のほうなのですが、それ見ていると、いろいろところで、実際に空き家の対策で困っているという話は、どういう内容で困っているかという話もいろいろところでお話聞きますので、それに対して結果的に応えようという気持ちは分かるのですけれども、でも、都市計画の人間からすると、これ裏口というか、すり抜けというか、こういう話、都市計画として認めちゃっていいのというのが気になります。本来これ、やっちゃいけないと従来、例えば環境を保全するとか、それぞれの用途、用途地域を何のために決めるかという、用途をある程度純化して、相互環境、

お互いの建物同士なり、周辺環境なりの悪化を防ぐ、迷惑にならないようにする。

書いてある内容を見ると、そうではなくて、取りあえず空き家じゃなくなるために、何でもいからやれに見えるのですね。失われた30年とか40年とか言っている最中に、いろいろなその辺の抜け道なり裏口なりが、どんどん、どんどん用意されているので、昭和の最後に都市計画の教育を受けた人間としては、すごくいいのかしらというのをずっと思い続けていたのが、印象がさらに強められたというのが。こういうことを言うと、歳だと言われるのですけれども。

あと、その話とは別に、今さら言うなということかもしれないのですが、計画の中で出されたケースの中で、必要に応じて改定するというのが書いてあるのですが、多分、今回はそれだと思うのですけれども、ほかの自治体さんの計画とか見ていると、PDCAサイクル無理やり回しますよ。定期的に見直しのプロセスそのものが2年とか5年とかという感覚で、計画自体も今回5年ですから、例えば中間の年度がちょうど今ですよ。そういうプロセスをちゃんとやって、時代の変化とか、状況の変化とか、世間の考え方の変化とか、そういうのに対しても、ちゃんと追従する準備がある。今回ちゃんと追従して変わったのだというのを、むしろ積極的に主張すべきじゃないかと。やっていますよと。つくって、そのまま放置しているんじゃないくて、定期的にちゃんとチェックしているのですよみたいな主張をされるほうがいいんじゃないかと思います。

以上です。

○会長 どうですか。必要に応じてじゃなくても、常に見直しをしているというような表現で。表現は今さら直らないので、そういうふうに説明したほうがいいよということですね。

○事務局 大丈夫です。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。先生言ったように、空き家の利用ではなくて、それを考えるときには、まちづくりとして地域をどうやって考えていくかという視点がないと、単に用途変更したからといって、違った使い方は自分もどうかなというふうに思います。全体を考えた中で、その地域をどうやって、いいものを残しながら生かしていったって、さらに磨いていくんだという発想がないと、単にどんどん変えればいいんだという発想ではないと思います。ありがとうございます。

●●さん。

○●●委員 今の先生のお話を、実は促進区域における規制の合理化って、僕も実は、僕は逆に期待したのですが、よく聞いてみると、やっぱり合理化できていないというのが実態で。接道義務の緩和なんてできるわけないだろうと思ったら、住宅協議の委員会をやって、実際上はほとんどできないという感じだったので、漁村の場合、非常に僕は困ってしまった。漁村は、接道義務が満たさない敷地が、無接道の敷地が多くて、ここで空き家が相当出ているので、それを何とかしようと思って、うまくこれ使おうと思っ

たら、全く使えないということが分かって。従来の法律と大幅に緩和するというのは、やっぱりまちの安全上、極めて問題なので、そう簡単ではないと私も思っていて、そのとおりになったということのようですね。今後どうなるか、すみません、分かりませんが。

それと、今日の議論をお伺いして思ったのが、この協議会は、この市のメモにあるとおり、空家等対策計画改定、変更あるいは計画づくり。要するに、空き家になった場合に、特定空家にしないようにどうするか、特定空家になった場合にどうするかというのが、主な協議会の法律上議論すべきことなのですね。

ところが実態は、むしろ特定空家、あるいは管理不全空家にならないようにどうするか、あるいは、そもそも空き家にはならないようにどうするかというのが白井の大きな課題だと。そうすると、この協議会で議論することが、どうも協議会の本来の趣旨から離れたところで議論せざるを得ないな、自分で言っていて思いながら、今日は思っていて、この辺はどうするかというのは今後の課題だろうと思うので、これは、すみません、市長さんとして、課長さんの顔を見るたびに大変だろうなと思うけれども、御検討いただければありがたいなというふうに思います。

以上です。

○会長 ありがとうございます、貴重な意見。今の現状は、白井はまだそんなに空き家がないから、どちらかというと防止を積極的にやっていこうと。あとは、家を持っている、土地を持っている人たちに管理をお願いしていくのが、今は主眼でやっていますけれども、今後の話ですよ。ありがとうございます。

●●さん、何か、実際に自分で住んでいるという意味で、いろいろな不安なことがあるじゃないですか、心配事あれば、お願いします。

○●●委員 先ほど社協のお話も出ましたが、地域福祉の観点から空き家の有効活用をするといいんじゃないかなと思います。空き家の所有者の協力を得まして、空き家は集いの場やサロンとして活用して、そして、集いの場の運営は、地域のボランティアが担うようにします。

効果としては、身近な場所に集いの場をつくり、高齢者や子供などが集うことで地域のコミュニティが形成され、高齢者の居場所づくりや子育て環境の向上により、健康的な生活ができるのではないかなと思います。

短いけれども、以上です。

○会長 ありがとうございます、貴重な御意見。まさしく、自分の親も独りになっちゃって、そういうサロンに行くのが楽しみなのですよ。そういう空いているところにサロンのようなものが広がってくる。また、子供の居場所としても空き家って活用できると思うのですよね。そこで学習を支援してみたり、遊び場になってみたり。

ですから、何も本当に空き家として市のほうに何かお願いしてというのであれば、そ

ういうつなぎというのも大事な活用ではないかと思います。ありがとうございます。

自治会を代表して。

○●●委員 私も先ほど質問させてもらったのですけれども、議題の1ではなくて、今の段階で本来、質問すればよかったかなと思いました。

先ほど一つ言い忘れていたのですけれども、今後空き家になる、ならないようにするにはという予備軍を探す方法として、今、白井市でいろいろな団体とか、いろいろな諸問題とかでワークショップをかなり頻繁にやっていると思います。そのワークショップを、こういうのにも取り入れていったら、いろいろな情報とか、ワークショップっていういろいろな方が来られると思うのですね。パブリックコメントでもいいのでしょうけれども、ワークショップですと、生の声が直接反映されるというか聞けますので、こういった空き家に対してのワークショップというのも今後開催していけば、それなりの情報が集められるのかなと思って。本当は、ここで質問すればよかったのですけれども、改定案のところで質問しちゃって、趣旨が違っちゃったかなと思って反省しております。

以上です。

○会長 ありがとうございます。まずは情報共有というものを、いろいろな業者が持っているデータ、地域が持っている悩み事も含めた、そのデータといろいろな意見を踏まえて議論することが大事なのかなというふうに思いました。ありがとうございます。

赴任されたばかりとのことですが、警察ということで、安全面から空き家に対しての何か困っていること、対応というのがありましたら、お願いします。

○小沢委員 私、まだこちらのほうの状況は把握していなくて。私、前任が山武警察署というところで、空港の向こう側で、場所的に言うと、山武市、横芝光町、芝山町ということで、半分は、先ほど言った空港のほうに勤める人、あとは海側の第1次産業が主にやっている場所になっております。それで、海側のほう、全体的にそうなのですから、あちらのほうは空き家問題が、こちらより、かなり深刻です。

それで、空き家で何が一番問題かって、空き家専門の窃盗団というのがおりまして、それで一番多いのが、簡単でとれるのが、給湯器とかエアコンの室外機。これ、ぱっと持っていくと、鉄くずで売ると、すごく高く売れるということで、ぱっとその辺一帯、空き家をとっていく。それで、今度は家の中に入って行って、家の中の金品をとっていくといったところが結構多くて。

そういった面で、空き家が少ない地域だったらいいのですけれども、空き家は何戸も何戸もあると、そういったところに狙われやすくなってくるというデメリットがあるので、空き家を地区として多く発生させないというのがすごい大事なかなというふうに思いますので、こうやって空港と、先ほど市長さんがおっしゃったように、空港があるので、そういった有効活用といったところをしていただければというふうに思います。

あと、先ほど●●委員さんが、空き家の認識についてという話があったのですけれど

も、市民の方は、空き家という言葉はあんまり使わないのですね。大体みんな親、まちのほうでも実家があって、親が亡くなると管理しています。年に2回ぐらい、お彼岸のときとかで実家に行って、家を確認して、それで、また帰るといった、そういう人は管理にという言葉を使っているのですけれども、実際は空き家といったところで、いろいろな被害が、そういう先ほど言ったような被害というのはあるといったところがありますので、早めにこういう対応をしていただければといったところで。

それで、あと空き家バンクという話が出たと思うのですけれども、私こちらのほうの実態が分からないのですけれども、前いたところは非常に海が近くて、観光地があり、また、空港の近くがあるので、実際に空き家バンク、まちのそういう会議とかに出させていただいて、空き家バンクという数がまだそんなに多くないのかなといったところで、認知度も少なく、有効活用ができていないのかなという。こちらがどのくらいなのかというのは、まだ、すみません、私も把握していないので、これ言うのも失礼なのですが、せっかくそういう有効活用ができる、いろいろな、先ほどインバウンドの方が活用できるとか、そういうような話もあったので、そういう数を、登録いっぱい増やして、有効活用して地区を活性化していけば、空き家に対する犯罪というのは、こちらも減っていくのかなと思いますので、その辺で皆さんと一緒にやっていければと思います。よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。成田空港周辺というのは、外国の方が多く住む傾向なのですよね。恐らく周辺地域というのは、全人口の約7%から8%ぐらいお住まいな地域が多いと思うのですよ。うちも約3%弱です。

でも、今後、外国の方がこの白井に住んで、身近な場所で仕事をする傾向になりますので、そうなってくると、一番手っ取り早いのが空き家、そういうものでお住まいになることが多いです。その辺は、なるべくうまく付き合っていかなければいけないのだと思っています。今後の課題と自分の中では捉えているのですよね。

○小沢委員 実際にあったのが、その地区で、前にいたところのある地区は、入りの1軒だけが日本の方で、奥が全部空き家になっちゃったので、奥が全部、あそこも外国人、スリランカとかそっちのほうが多いのですけれども、その地区一帯がスリランカの方になったりとかっていつて。そうすると、日本人とうまく人数的な調和があればいいのですけれども、人数的な調和が外れちゃうと、今度お互いに住みづらくなってとかがあると思いますので、そういったところも。

○会長 実は、自分もマンション1棟ごと外国人に住まわれてしまうと、そこで外国の文化の中に、日本人が周りにいるとなってくると、非常にいろいろな事例を見ていると、事件や生活環境問題がありますので、なかなか嫌だなというふうに思っていて。特にうちなんていうのは、持ち家率80%を超えているのですよね。ほとんど賃貸ないので、もしマンション丸々そこに外国の方が住まわれちゃうと、そういう文化ができちゃうので、

そこも今後、視野に入れながら考えていかなくちゃいけないなというふうに思っています。ありがとうございます。

今度、消防という面で、何かいろいろ御意見ありましたら。

○●●委員 先ほど●●委員のほうから民泊のお話出たのですけれども、消防本部にいますと、業者の方から民泊の申請というのは結構あります。

それに伴って、民泊と、あと多いのが、前も話したと思うのですが、デイサービスですね。改築してデイサービスの場所として使っているというのが結構多くなっています。

それとあと、印西のほうはデータセンター、今造っていますけれども、働いている人、データセンターを造っている人たちが、工事関係者なののですけれども、泊まる場所がないといって、民泊の1棟貸しですね、企業が、それ1年間というような契約で借り上げて、働いている職人さんに提供するというようなのが結構増えています。泊まる場所が結構ないようなので、そういったのも連携して紹介してあげれば、どんどんなくなっていくんじゃないかなとは思っております。

以上です。

○会長 貴重な意見ありがとうございます。うちも同じような傾向で、これからデータセンターが建ちますので、当然、工事関係者、その関係者が泊まる場所がない。ずっとビジネスホテルに泊まっているわけにはいきませんので、そういう需要というのもあるのかなというふうに自分の中では予想しているところです。ありがとうございます。

これで皆さんから御意見を頂きました。何か言い足りない点ってありますか。

今の白井の現状は、データ見ていただきますと、まだまだ他市、県内でも少ない状況ですが、千葉ニュータウンで発展してきたというような歴史がありますので、一気に空き家が増える可能性というのも秘めているのが事実であります。また、持ち家率も非常に高いです。

ですから、今後そういうことも踏まえながら、今から予防啓発に努めながら、次は利活用につなげていかないといけないと思っていますので、今後ともいろいろな面で情報提供しながら、御支援と御協力のほうをお願いしたいと思います。

事務局、最後に何かある。

○事務局 連絡事項のほうをさせていただきます。

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しますので、何か御指摘等ありましたら、御確認いただき、御連絡くださいますようお願いいたします。

会議録の作成について、年度明けになると思います。時間がかかることになるかと思っていますので、すみません、その辺は御了承いただきますようお願いいたします。

来年度の協議会についても、2回程度開催を予定しております。開催時期につきましては、また別途御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

来年度予定としましては、白井市管理不全空家等判定基準というものを今、作成するということで考えておりますので、そちらのほうの策定についてと、先ほど御説明させていただきましたが、管理活用支援法人の活用についてということを考えていきたいなと思っていますので、その辺、その２点、継続していきたいと考えています。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

ここで、今度は市長としてお知らせがありまして、今回３月31日で人事異動の関係があります。彼らにはまだ振っていないのですけれども、ここで４月から新しく変わりますので、３月31日をもって伊藤部長が県のほうにまた帰りますので、一言何かありましたら。

伊藤部長。

○事務局（伊藤） ４月１日から県のほうに戻るようになりました。白井市さんのほうには２年間お世話になりました。

協議会のほうも、いろいろな協議、議論あったと思うのですけれども、今後、空き家ってすごい重要な、白井市のほうはまだ全国平均というか、まだそんなには進んでいないのですけれども、そうなる前に、あらかじめ準備なり、そういったことはしていくのはすごい重要なことだと思いますので、来年度以降、私の代わりにまた別の者が来ますので、引き続き協議会のほうよろしく願いしたいと思います。

２年間でしたが、どうもありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

もう一人、鈴木課長が、また違った分野に活躍されますので、何か一言。

○事務局（鈴木） 市民活動支援課長の鈴木です。管理不全空家、特定空家の担当ということで出席させていただきました。いろいろな御意見を伺って、大変勉強になりました。

３月末で異動となりまして、後任が今、産業振興課の元田という者になりますので、今後とも引き続きどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

閉めてください。

○島田委員 会長、よろしいですか。

○会長 島田さんも、何か異動の件ですか、ある。

○島田委員 私、４月１日から印西市消防署、中央駅のほうの消防署の署長になりました。後任の者が、エビハラという者が課長として来ますので、よろしくお願いします。

事務局の方、３年間、お世話になりました。

○事務局 どうもありがとうございました。

○島田委員 私のほうも、いろいろ知識のほうつけさせていただいたので、今後、防火

防災に生かしていきたいと思います。

委員の方から、いろいろな注文があると思いますが、事務局一番大変なので、頑張ってください。

○事務局 ありがとうございました。来年度以降もよろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして令和6年度第2回白井市空家等対策協議会を閉会します。
どうもありがとうございました。

○会長 ありがとうございました。お疲れさまでした。