

会議の名称	平成31年度 第1回 印西市空家等対策協議会				
開催日時	平成31年(2019年)4月15日(月)午後3時から午後4時10分まで				
開催場所	印西市役所 会議棟204会議室				
出席者及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>会長: 板倉 正直</p> <p>委員: 植月 利津子、大崎 淳史、小川 陽之、上條 公司、川上 実、小林 哲也、坂巻 栄一、川上 秀人、吉田 浩倫</p> <p>●欠席者: 無</p> <p>●事務局: 渡辺建築指導課長、木崎係長、坂本主査</p> <p>●オブザーバー: 東日本総合計画株式会社(2名)</p>				
傍聴の可否	一部 非公開	傍聴不可の場合は その理由	空家等の所在地や相談内容等の個人情報を含む為	傍聴者数	4
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委嘱状交付 2. 市長あいさつ 3. 会議録署名委員の指名 4. 議題 <ol style="list-style-type: none"> (1) 空き家の現状と課題について (2) 空家等対策の基本方針について (3) 空き家の状況について【非公開】 5. その他 				
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第、委員名簿、席次表 ・資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ・資料2 印西市空家等対実態報告書 ・資料3 現状と課題 ・資料4 空家等対策の基本方針 ・資料5 空家等対策計画策定スケジュール ・資料6 特定空家等に対する措置の流れ ・資料7 空家等対策に係る現状(相談受付簿)【非公開】 ・資料8 指針(ガイドライン)[概要]【非公開】 ・資料9 未対応空き家の資料【非公開】 				
会 議 経 過					
<p>(以下、委員名は省略。)</p> <p><開会></p> <p>(事務局)</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日、司会進行を務めさせていただきます、建築指導課の渡辺と申します。よろしくお願いいたします。</p>					

印西市では、審議会等の会議は、「印西市市民参加条例」に基づきまして、原則、公開とさせていただきます。本日の傍聴者は4名でございます。

本日の次第、議題「(3) 空き家の状況について」につきましては、空き家の所在地や相談内容等の個人的な情報について、説明をしてご意見をいただくことから、非公開とさせていただきますので、傍聴人の皆様には、あらかじめ、ご了承願います。

また、本日の会議録につきましては、後日、市のホームページ等において公開する予定でございます。このことから、会議録を作成する都合により録音させていただきますので、ご了承ください。

なお、事務局側で記録として残すために、写真を数枚程度、撮影させていただきます。併せて、ご了承いただきたいと思っております。傍聴人の方々につきましては、写真に写さないようにいたしますので、よろしくお願いたします。

それではこれより、平成31年度第1回印西市空家等対策協議会を開会いたします。

本日の出席委員数は9名中、全員参加でございます。

1. 委嘱書交付

(事務局)

それでは、次第に沿いまして、空家等対策協議会の委員の委嘱状を交付いたします。

【委嘱状交付】印西地区消防組合消防本部予防課長 川上秀人委員

2. 市長あいさつ

(事務局)

続きまして、次第2「市長あいさつ」、板倉市長よろしくお願いたします。

(市長)

皆さん、こんにちは。印西市長の板倉正直でございます。

本日は年度始めの大変お忙しい中、印西市空家等対策協議会にご出席を頂きまして、誠にありがとうございます。

また、皆様方におかれましては、日頃より、市政運営に格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚く御礼を申し上げる次第でございます。

さて、本市は、昨年5月29日に人口が10万人を超え、今もなお、人口が増えている状況でございますが、空き家につきましては、様々な理由から市内全域に存在しており、今後も増えていくものと思われまことに、昨年度から引き続き空家等対策計画を策定していくこととしております。

委員の皆様におかれましては、それぞれのお立場から、どうぞ忌憚のないご意見をいただきますようお願いいたしまして、簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。

皆さん、どうぞよろしくお願いたします。

(事務局)

それでは、引き続き次第に沿って進めさせていただきます。

まず、本日の資料の確認をさせていただきます。「次第」、「委員名簿」、「座席表」、「資料1」、「資料2」、「資料3」、「資料4」、「資料5」、「資料6」の9点と、非公開で説明する議題（3）の資料として、「資料7」、「資料8」、「資料9」でございます。資料はおそろいでしょうか。

（事務局）

それでは、議題に入る前に、先ほど委嘱状を交付しました川上委員に自己紹介をお願いしたいと思います。宜しくお願いいたします。

（川上委員）

皆さんこんにちは。はじめまして、消防本部予防課の川上でございます。前任の中澤が定年により退職しましたので、私が後任として引き継いでまいりたいと思います。さて、私は昨年度、牧の原消防署に勤務しておりまして、その際、空き家問題で市民から相談があったということで対処したという記憶がございます。その際に思ったのが、非常に切実な問題だということを確認した次第でございます。

我々、消防としましては、何と言っても火災予防が第一でございます。本協議会が果たす役割が非常に大きく貢献していただけるということで、これから精一杯、事業に貢献していきたいと考えておりますので、皆様、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。

（事務局）

本協議会は、「印西市空家等対策協議会設置要綱」第5条及び第6条の規定により、市長が会長及び議長になることとされておりますので、これより、議長にて進行させていただきます。市長よろしくお願い致します。

（市長）

それでは、規定によりまして、私が議長を務めさせていただきますので、よろしくお願い致します。

3. 会議録署名委員の指名

（議長）

始めに、次第3「会議録署名委員の指名」でございます。事務局説明をお願いします。

（事務局）

ご説明いたします。本協議会におきましては、「印西市市民参加条例」に基づき、会議及び会議録を公開することとなっております。会議録の内容は、会長と協議会の開催毎に会長が指名する出席委員1名により、内容を確認していただき、署名していただきます。つきましては、会長より、本日の協議会における会議録署名委員の指名をお願いします。

（会長）

それでは、私から、本日の会議録署名委員を指名させていただきます。今回は、名簿順で大崎委員を指名させていただきます。よろしくお願い致します。

(大崎委員)

承知しました。

4. 議題

(議長)

続いて、次第4 議題「(1) 空き家の現状と課題について」、事務局、説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議題「(1) 空き家の現状と課題について」説明いたします。資料は、資料2「印西市空家等実態報告書」と資料3「現状と課題」でございます。

まず、資料3「現状と課題」をご覧ください。「本市をとりまく現状と課題」におきましては、「国勢調査、その他計画からの人口統計」による現状を1ページから4ページまで。次に、「住宅・土地統計調査」による現状を5ページから12ページまで。次に、「実態調査等による現状」を13ページから19ページまで。最後に、「本市の空家等の対策を進める上での課題」として、20ページから22ページにまとめております。

それでは、1つ目の「国勢調査、その他計画からの人口統計」を説明いたします。1ページをご覧ください。本市の人口・世帯数の推移でございます。数値につきましては、国勢調査によるものです。本市の人口及び世帯総数は、千葉ニュータウンのマンションや戸建住宅の建設により増えております。上段の下線部で表記しております、平成30年9月末現在の人口及び世帯数は、人口が100,641人、世帯数が39,909世帯でございます。直近の国勢調査の数値である平成27年10月1日と比較しますと、3年間で約8,000人、世帯数は約7,300世帯、増えている状況です。

次に4ページをご覧ください。2ページの「高齢者化の状況」と、3ページの「将来人口」から、本市の人口は増加している状況でございますが、今後、高齢化人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあります。現在の高齢化率は20%程度ですが、将来予測では更なる増加が見込まれ、2025年では4人に1人、2040年には35%近くに達すると予測される、と国勢調査やその他人口統計の現状としてまとめております。

続きまして、5ページからの「住宅・土地統計調査」からの現状を説明いたします。「住宅・土地統計調査」につきましては、5ページの中段あたりになります15行目、黒ポツの5つ目に注意書きが記載してありますが、この調査は「村」については対象外であり、平成22年の市村合併前の数値がないために、平成20年以前との比較ができません。そのため、平成25年度の結果から、本市の現状と、千葉県内の市区との比較をしております。

12ページをご覧ください。「住宅・土地統計調査」のまとめでございます。ページの中段、「ただし」以下を読み上げますと、一戸建、共同住宅等を含む本市の空き家率は9.6%となり、千葉県内42市区中34位と低水準であるとともに、本市の県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた県内近隣等で比較すると8市中6位と低い水準となっております。一方で、一戸建のみの空き家指数で比較した場合、県内42市区中29位と低水準であり、県内近隣等8市中4位と平均的な水準となっております。

続きまして、13ページからの「実態調査等による現状」でございます。この現状につきまし

ては、昨年 11 月に開催しました平成 30 年度第 1 回協議会で「印西市空家実態調査報告書（中間報告）」としてお出しした資料を、資料 2「印西市空家等実態報告書」としてまとめております。

ここで、一旦、資料 2 の 20 ページをご覧ください。前回の協議会で上條委員からご指摘がございました「テレビアンテナ」の項目につきまして、「確認できない」件数が多い理由として、「近年の共同アンテナやケーブルテレビ、インターネットテレビ等の普及により、テレビアンテナを確認できたものが少ない」として追記しております。

なお、報告書につきましては、前回の中間報告から、内容に変更はありませんが、この追記の他に、図や表を説明する表現を改める訂正や、追記、補足をしてまとめております。

資料 3 に戻りまして、13 ページをご覧ください。実態調査ですが、ゼンリン社の空家調査データ及び水道閉栓情報、空き家の相談情報から 609 件をリストアップし、上段部の表にありますとおり、平成 28 年 7 月から約 1 年半をかけまして、建築指導課の職員が 1 件ずつ見て回り、空家等の可能性が高いとした 359 件についての現地調査結果を 14 ページにかけてまとめております。

次に、資料 3 の 15 ページをご覧ください。所有者に対してのアンケート調査でございます。現地調査の結果、空家等の可能性が高いと判断した空き家と、空家等かどうか判断が難しいとした空き家、合わせて 389 件にアンケートを送付しました。回答については 149 件の返信がありました。15 ページから 18 ページにかけて、アンケートの回答内容をまとめております。

次に、19 ページをご覧ください。「実態調査等による現状」としてまとめております。現地調査から空家等は、一戸建住宅が 8 割以上で、構造は 9 割以上が木造、構造・階数別では木造 2 階建が 6 割以上でありました。調査項目以外の所見では、草木の繁茂が調査時に見受けられ、適切に管理されていないことから、周辺への悪影響が懸念されます。所有者のアンケートにより、築年につきましては、新耐震基準が採用された昭和 56 年以前に建てられたものが 4 割弱、空家等となった時期が 10 年以上前である合計は 37.0%でありました。所有者の年齢については、65 歳以上が 66.5%、80 歳以上が 2 割を占めている結果でした。空家等となったきっかけにつきましては、「居住していた人または親族等がなくなったため」が 25.0%、「居住していた人が施設入所または入院したため」が 17.7%でありました。管理については、遠方に住んでいること、所有者自らの管理が難しいものが一定数あることから、今後さらに、管理不全となることが懸念されます。空家等の所有者が抱える悩みとしましては、「利活用したい」が 3 割ですが、各選択肢で割合が拮抗していることから、多種多様な悩みがあることがわかりました。

最後に、20 ページの「本市の空家等の対策を進める上での課題」について説明いたします。統計調査や実態調査から、空家等の対策を進める上での課題としましては、ページ中ほどの小項目 1.4.1 以降にそれぞれの項目の見出しとして『「空家等にしない」未然の取り組み』、『所有者の管理意識醸成』、『市民への周知と地域などと連携した取り組み』、『「だれもが」「まよわず」相談できる総合的な支援体制の構築』、『管理不全となる空家等への対応』、『本計画と関連する上位・関連計画での施策との連動』と掲げて、計画を策定してまいりたいと考えております。

以上で、議題「(1) 空き家の現状と課題について」の説明を終わります。

(議長)

ただいま、事務局からの説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

(議長)

無いようですので、続いて、議題「(2) 空家等対策の基本方針について」、事務局、説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議題「(2)空家等対策の基本方針について」説明いたします。

資料は、資料4「空家等対策の基本方針」、資料5「空家等対策計画策定スケジュール」、資料6「特定空家等に対する措置の流れ」でございます。

始めに、資料4「空家等対策の基本方針」をご覧ください。「基本事項」といたしまして、空家等の基本事項として、基本目標を掲げ、空家等対策の対象地区や対象とする空家等の種類を示す基本方針について整理します。

続きまして、議題(1)でご説明いたしました、現状と課題の解決を図るために、4つの「基本目標」を掲げております。基本目標その1『空家等の発生を未然に防ぐ「予防」』とし、所有者に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生を未然に防ぐ「予防」を展開します。基本目標その2『空家等の有効活用を促進する「活用」』とし、空家等の利活用を促進するために、市民や所有者に対する支援を図り、制度を整えることにより、空家等の有効活用を促進します。基本目標その3『管理不全の解消に向けた取組み「除却」』とし、周辺に悪影響を及ぼす空家等について、空家法に基づいて、実効性のある施策を展開し、管理不全の解消のために「除却」を推進します。基本方針その4『相談・推進体制の構築と地域と連携をめざす「コミュニケーション」』とし、空家等の所有者や行政、地域住民等とともに相談体制の整備と地域との連携を図るために「コミュニケーション」を図ります。

2ページをご覧ください。「基本方針の対象とする地区」でございます。現地調査の結果から、空家等は市内全域に分布していることがわかりました。そのため、策定する本計画が対象とする地区におきましては、市内全域とします。

次に、「対象とする空家等の種類」でございます。本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」と同じ定義であるものを対象とします。ここで、空家等に該当する条件としましては、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ことであり、「概ね年間を通して使用実績がない」ことなどから客観的に判断される必要があります。ただし、空家等に関する施策では、「空家等としない」未然の取組みが重要であることから、所有者等に対して、相談体制の拡充や啓発を促していくものとします。次に、空家法に基づく措置の対象となる「特定空家等」は、空家法第2条第2項と同じ定義とします。

特定空家等とする流れにつきましては、ここで、資料6「特定空家等に対する措置の流れ」をご覧ください。この図の上から5つ目の枠の「未対応」の空家等ですが市民等からの相談を受け、解決がされていない空家等に対して、市の内部で組織する「(仮称)特定空家等判定委員会」での判断を経て、「空家等対策協議会」でご意見を伺い、特定空家等と判定された空家等について、「助言・指導」「勧告」「命令」に至っても所有者等での改善が見られない場合においては、

所有者等が確知できる場合は「代執行」、所有者等が確知できない場合は「略式代執行」を行うこととなります。

次に、資料4に戻りまして、3ページの「本計画における計画期間」でございます。本計画につきましては、本市「総合計画」の次期計画の策定や住宅・土地統計調査などの関連統計を本計画の次期見直しに反映させることを考慮し、本年2019年度から2026年度までの8年間の計画期間とします。なお、空家法が施行して5年となり、法律の規定等が改正された場合においては、必要に応じ見直してまいりたいと考えております。

続きまして、空家等対策計画の策定までのスケジュールを説明いたします。ここで、資料5「空家等対策計画策定スケジュール」をご覧ください。空家等対策計画につきましては、4回の協議会を経て策定してまいります。第1回につきましては、昨年11月に「空家法の概要」と「空き家の状況」について説明させていただきました。第2回目となります、本日は、「現状と課題」「基本方針」、「未対応の空き家の状況」について説明させていただいております。第3回目となります平成31年度第2回目協議会につきましては、「計画の素案」「特定空家等の判断基準」について議題とし、委員の皆様からご意見をいただく予定でおります。素案については、ご意見等を踏まえて修正したのち、パブリックコメントを実施する予定でございます。第4回目となります協議会で最終的に計画案について、ご意見を伺い、策定する予定でおります。

以上で、議題「(2) 空家等対策の基本方針について」の説明を終わります。

(議長)

事務局からの説明がありましたが、何かご質問、ご意見はありますか。

(委員)

資料4の基本目標その2に「活用」とありますが、具体的に何かお考えはあるのですか。

(事務局)

「活用」ですが、全国的に「空き家バンク」という、空き家を登録して一般の人が見られるようなシステムが国の方で業者に依頼し構築されておりますので、そういったものを検討してまいりたいと考えております。

(委員)

まだ具体的に「こういう活用方法」といったことは今お考えになっていませんか。

(事務局)

具体的にこうしていきたいということは事務局側ではあるのですが、まだ検討されていない部分が多分ございます。

(委員)

いくつかあるようですが、差支えない範囲でお示しいただけたら。

(事務局)

「空き家バンク」というものを他市町村が行っていると伺っておりますが、その他に印西市として何ができるかどうかを検討させていただいております。

(委員)

有難うございました。

(議長)

他にご意見等ございますか。

(委員)

「空き家バンク」を印旛郡でまだ立ち上げていないのが印西市と白井市なのですが、このパブリックコメントを行いながらというスケジュールが見えたところで、この計画、他の市町村でそこまで仰々しくやっているかの把握はできていないのですが、一回、計画を決めたものに対して、空き家の状況であるとか、不動産の取引に関わるところに結構、左右されるところで、スピードが遅いと対策が遅れてしまうようなことがないのか、という心配が説明を聞いていてあったのですが、そのところはいかがでしょうか。

(事務局)

対策計画につきましては、今年度中に策定し、来年度当初には計画施行することとしておりますので、その中で「空き家バンク」についても、今の段階では計画策定中なのでお約束はできませんが、来年度当初からスタートできることを目標に検討していきたいと考えております。

(委員)

「空家等対策計画」ということと「空き家バンク」はイコールではない、ということになるのですか。

(事務局)

今考えておりますのは、基本目標その2「活用」を方針としておりますので、その手段の1つとして「空き家バンク」を検討していきたいと考えております。

(委員)

はい、わかりました。

(議長)

他にご意見等ございますか。

(委員)

説明の中で、空き家の所有者で「利活用したい」という意見を持たれている方が3割程度という話でしたけれども、だとすると「空き家バンク」に積極的に登録しようとする人が、だいたいこの3割ということになりますが、他の市の取り組みとして「空き家バンク」という取り組みがあればある程度、全部解決ができるものなのか、というところはいかがでしょうか。

(事務局)

「空き家バンク」の登録につきましては、「建物の改修が必要である」といった条件付で登録することはできるのですが、基本的には法律に適合するものということが条件となりますので、登録の要望があった物件に対して、ある程度、市側なり、場合によっては宅建業協会のご協力をいただいて物件のチェックを行いながら登録の可否を判断していくこととなりますので、所有者の活用要望として3割がありますが、その全てが「空き家バンク」登録できるか、ということは検討させていただきます。

(議長)

よろしいですか。他にご意見等ございますか。

(委員)

所有者の特定というのは、どういう方法ですかお聞かせ下さい。登記物件もあるし、未

登記物件もあるし、色々な物件があると思うのですが、所有者と断定する決め手はどのようにするのですか。

(事務局)

市民等から相談のあった空家等につきましては、課税情報から課税となっている方に通知をして相談内容に伴う適正な管理をお願いしているところです。これとは別に、登記情報につきましては、相談があった案件それぞれに対して登記情報を確認している状況ではないために、今後、必要があれば登記情報と課税情報を比較しながら所有者に辿り着けるようなことをしていきたいと考えております。

(委員)

課税情報ということですので、相続との絡みで現状と違った所有者になっているケースもあると思うのです。例えば、他市町村に在住であったり、既に亡くなった方の名義であったり。そのところの対策はどのように考えますか。

(事務局)

実際、この実態調査のアンケートを行った際には、この課税情報から所有者に送付したところですが、一部、発送しても宛て先不明で戻ってきてしまったアンケートがいくつかあり、これについては課税情報からでは判明しないこともありましたので、土地所有者に対して再度送ったところ、回答や連絡があったケースもありました。登記上の所有者と課税情報の相違は、相続がされていないケースも多くありますので、相続されていない案件は、相続人等を追跡するのがなかなか難しい現状ではありますけれども、出来る限り調査してまいりたいと思います。

(委員)

私も以前、対応したことがあるのですが、住宅・土地統計調査のように各戸に5年1回、調査があったと思うのですが、それは登記とは関係なく、そこに建物があって、どなたの所有ですか、という質問があったと思うのですが。そういうデータを使用することは出来ないのですか。

(事務局)

住宅・土地統計調査は5年1回実施されており、全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」となります。資料2の2つ目の現状では、住宅・土地統計調査結果からの比較をしているところです。よってこの比較結果は、登記情報や課税情報からその所有者に回答をお願いしているものではありません。ただし、空家等対策計画を策定する上でアンケート実施した際には、基本的には課税情報を利用したところです。

(議長)

他にご意見等ございますか。

(委員)

今の質問に関連するのですが、いわゆる相続案件で、先代の方がお亡くなりになってまだ相続していない、という案件ですと、基本的に課税対象は相続人の誰か一人に送られると思います。その一人にだけ空き家対策の話をしていくと他の相続人との格差が生じてしまう。一人だけに言って、ある意味、他の相続人は知らぬ顔をしてしまう。その人達がまたさらに市内に住

んでいればまだ良いのですが、市外に住んでいるとそこは取り残されるみたいな感じで、ある意味、強制的に納税者にさせられたその一人だけに情報が行く、しわ寄せがいくという形になってしまうと歪んでしまうのかな、という感じがするので、そのところも少しご検討いただければと思います。

(事務局)

委員のおっしゃるとおりで、行政指導という範囲では、ある程度わかっている相続人の方に対し現在も進めているところですが、空家法に基づく措置になりますと、わかっている所有者だけということにはいきませんので、他の先進事例で財産管理人制度を利用しているところもありますが、費用も掛かる話ではありますので、今後勉強して検討していきたいと思えます。

(議長)

よろしいですか。他にご意見等ございますか。

無いようですので、続いて、議題（3）については、冒頭説明がありましたとおり、非公開での進行となります。事務局の方で、説明の準備をお願いします。

5. その他

(事務局)

議題（3）につきましては、非公開での進行になりますので、傍聴人の方々につきましては、退席していただくこととなりますけれども、前もって、次第5「その他」の事務局からの事務連絡をここで説明します。その後、ご退席をお願いします。

事務連絡は、次回の開催についてです。次回、平成31年度第2回目の開催につきましては、7月に行う予定であります。次第5「その他」につきましては、以上でございます。

傍聴人の方々は、ご退席願います。お疲れ様でした。

それでは、引き続き、会の進行をお願いします。

6. 議題「(3) 空き家の状況について」

(議長)

続いて、議題「(3) 空き家の状況について」、事務局、説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議題「(3) 空き家の状況について」を説明いたします。資料につきましては、資料7～資料9を用いて、説明いたします。

<非公開につき、会議録省略>

以上で、議題「(3) 空き家の状況について」の説明を終わります。

(議長)

事務局からの説明がありましたが、何かご質問、ご意見はありますか。

<非公開につき、会議録省略>

(議長)

他に質問ありますか。それでは、無いようですので、進行を事務局に返します。次回以降も

委員の皆様それぞれのお立場でご意見を頂戴したいと思います。

<閉会>

(事務局)

最後に先程もお話しさせていただきましたが、次回につきましては、7月に開催する予定でおります。日時につきましては、調整させていただき、日程が決まり次第、ご連絡させていただきたいと考えております。よろしく願いいたします。

それでは、以上もちまして、平成31年度第1回印西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。委員の皆様、本日は、大変有難うございました。

<以上>

平成31年4月15日行われた平成31年度第1回印西市空家等対策協議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和元年5月24日

印西市空家等対策協議会
会 長

板倉 正直

印西市空家等対策協議会
会議録署名委員

大崎 淳史