

会 議 の 名 称	令和6年度第1回印西市空家等対策協議会				
開 催 日 時	令和6年10月29日(火)午後3時から午後4時				
開 催 場 所	印西市文化ホール 大会議室				
出 席 者 及 び 欠 席 者	出席者 藤代会長、岩崎委員、植月委員、大崎委員、小川委員、上條委員、小林委員、 坂巻委員、篠澤委員、島田委員 事務局 藤崎都市建設部長、鈴木建築指導課長、鈴木係長、吉田主査補				
傍 聴 の 可 否	可 (一部不可)	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	0
会 議 次 第	1 開会 2 市長あいさつ 3 議事 (1)副議長選出 (2)会議録署名委員の指名 (3)報告 ①改正空き家法施行後の空家等対策の動きについて【公開】 ②空き家の状況について【公開】 (4)議題 ①未対応の空き家の対応方針について【非公開】 4 その他				
配 布 資 料	・次第、委員名簿、席次表 ・資料1 改正空き家法施行後の空家等対策の動きについて(空家等対策の動向) ・資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行後の空き家の状況 (令和6年8月31日時点) ・資料3 未対応の空き家一覧(非公開資料) ・資料4 未対応の空き家 個別シート(非公開資料)				
会 議 経 過					
会議に先立ち、新規に委嘱された委員がいるため、事務局から委員及び事務局職員の紹介を行った。 【次第1 開会】 出席者数が9名全員であることを事務局から報告 【次第2 市長あいさつ】 (市長) 皆様こんにちは。印西市長の藤代健吾でございます。本日は大変お忙しい中、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。委員の皆様には、日頃より市政 運営に関して、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ます。					

私は7月に就任しましたが、この印西市内すべての地区を歩かせていただきました。その中で、地区を問わず、特に千葉ニュータウンエリア以外の地域でかなり空き家が増えていると実感をしているところでもあります。空き家は全国的には問題になっておりますが、できればこの空き家というものを単なる負債として捉えるのではなく、街の資産として捉えられるような、そんな攻めの姿勢で進めていければと考えているところでもあります。その時に地域によって多様に状況も変わってきているのかと思います。同じ空き家であっても、成田線沿線で小林にあるもの、木下にあるもの、また在来地区では、例えば別所にあるものと私の地元の山田にあるものと、地域によってその位置付けであったり意見も変わってくるところもあると思います。そうしたものについて、しっかりとその地域の特色にあった対応というものを、ぜひ皆様と議論しながら進めていければと思っております。

そしてもう一つ、今回、未対応の空き家について、事前にお配りしている一覧資料では、個々の物件によって状況が異なるということも確認できているところです。人員の配置を含めて、もう少しこまめに一つ一つの案件に対応できるような体制づくりというのも重要になってくるかと思えますので、皆様からの忌憚のないご意見を踏まえながら、議論を図ってまいりたいと思います。引き続き皆様にはご負担をおかけしますが、今後とも空き家対策を含めたまちづくりについて、忌憚のないご意見をいただければ幸いです。

【次第3 議事】

議事に先立ち、「印西市空家等対策協議会設置要綱第6条第1項」に基づき、会長(市長)が議長に就任。議事の進行を事務局から議長に依頼。(以下、市長は「議長」と表記。)

(1)副議長選出

「印西市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項」に基づき、委員の互選により大崎委員を副議長に選出。

(2)会議録署名委員の指名

会長が小林委員を指名し、小林委員が承認。

(3)報告

①改正空き家法施行後の空家等対策の動きについて

(事務局)

資料1「改正空き家法施行後の空家等対策の動きについて(空家等対策の動向)」に基づいて説明いたします。

1ページをご覧ください。令和5年度の住宅・土地統計調査の結果でございますが、住宅土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査であり、5年毎に実施される基幹統計調査の一つで、昭和23年から実施されております。調査対象の住宅は資料にお示した通りで、そのうち空き家と分類されるもの、住宅のうち居住世帯の無いものでかつ昼間だけ使用しているものなどの一時現在者のみの住宅と建築中のものを除いたものとされております。また、建築中の建物においても戸締まりができる程度になっている場合は、内装工事が完了していなくても空き家と分類されております。従いまして、本調査の空き家の数につきましては、賃貸や売却用、あるいは

別荘などの二次的住宅も含まれており、一般的にイメージする空き家と少し違うものも含まれております。この空き家のうち赤い下線の引いてある賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家、いわゆる使用目的のない空き家を、管理の行き届かない空き家になる可能性があるものと考え、推移を注視すべきものと考えております。

2ページをご覧ください。こちらは調査結果の全国の推移を表したグラフです。全国的な傾向としましては、空き家の総数は20年間で1.4倍に増加しており、いわゆる使用目的のない空き家が1.8倍に増加していることから、全国的に空き家対策が喫緊の課題であることが分かります。そして、右側の円グラフの赤い線で縁取られているところは、使用目的のない空き家の内訳を示しておりますが、一戸建ての木造住宅が最も多いものとなっており、空き家全体の3割を占めているという結果が出ております。

3ページをご覧ください。こちらは印西市と千葉県と全国における住宅の総数及び空き家の数を集計し、10年前及び5年前の結果と比較した表でございます。印西市は10年前と比べると、住宅の総数が約1.3倍、空き家の数が約1.5倍となり、新規の住宅建設を超える空き家の増加率を示しており、全国や千葉県と比較しても高い水準となっております。青い網掛けの列は、使用目的のない空き家の数を示しており、印西市は、全国や千葉県と比べ若干割合は低いものの、数については同様に増加傾向となっております。この表から、印西市の特徴としましては、賃貸用の空き家の増加が顕著で、売却用の割合が高いことが挙げられます。その内訳ですが、賃貸用ではマンションやアパートなどの共同住宅等が約9割を占めております。売却用につきましては、一戸建てが約4割で、共同住宅が約6割となっております。この結果から、印西市は現在もなお、新規の住宅、アパートやマンションの建設が進んでいることから、調査時点における工事の進捗や住宅の売れ行き、入居状況が賃貸用や売却用の空き家の数に影響している可能性もありますので、この傾向が続くかは様子を見る必要があるものと考えております。

4ページをご覧ください。3ページの内容について印西市の結果だけをグラフ化したものです。左側の棒グラフは推移を表し、直近5年間で住宅の総数、空き家数ともに大きく増加しております。左側の円グラフは空き家の内訳を示したもので、空き家の割合は賃貸用が一番多い結果となっておりますが、次いで賃貸、売却、二次的住宅以外、いわゆる使用目的のない空き家が約4割を占めております。一番右側の棒グラフは、使用目的のない空き家について構造別の内訳を示しており、全国的な傾向と同様に印西市におきましても、一戸建ての木造住宅の割合が一番多くなっております。

5ページをご覧ください。「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正概要についてです。本改正につきましては、新たな規定等が多く盛り込まれた比較的大きな改正ですが、令和5年6月に公布され、周知期間が半年足らずの12月に施行されました。これまでは、管理が行き届かず特に著しく周囲に悪影響を与えるおそれがあるものを特定空家等と位置付け、これに対する措置に軸足を置いたものでしたが、改正法では、特定空家等になる前に手を打てるように、空き家の有効活用などを図るための具体的な措置などが加えられております。資料の左下のオレンジ色の線で囲われた「1.活用拡大」の「①空家等活用促進区域」とは、空き家が存在し中心市街地などの活性化の妨げとなっている地域などを空家等活用促進区域に指定することで、建築基準法の規制の緩和が受けられ、空き家の活用の幅が広がり、地域の再生が図れるなどの効果が期待できるものでございます。「③支援法人制度」につきましては、NPO法人などを市が空家等管理活用支援法人に指定することで、民間のノウハウを活かし市と協働で空き家対策を

行うというものでございます。8月末時点の空家等活用促進区域の指定状況は、県内の鎌ヶ谷市が中心市街地を区域指定している一箇所だけでございます。空家等管理活用支援法人につきましては、県内ではまだ指定実績はないようですが、全国で29の市町で指定されております。右側の青い線で囲われた「2. 管理の確保」では、そのまま放置すると特定空家等となるおそれのある空き家を、管理不全空家等として新たに位置付け、特定空家等になる前から措置が可能となったものでございます。その他、代執行に関する規定が強化されるなどしております。以上が主な改定の内容でございます。

6ページをご覧ください。「3.改正空き家法に関する対応」でございます。これまでの具体的な対応につきましては、既存の市の規則等の法改正による引用条項のずれに対する改正を行ったところでございます。今後対応が必要なものとしましては、主なものとして、法改正を踏まえた既存手引等の見直しや印西市空家等対策計画の改定がでございます。

7ページをご覧ください。ここからは今後のスケジュールとなります。はじめに令和6年度でございますが、法改正を踏まえた既存手引等の見直しに取り組むこととしております。現在、市で使用している手引き等は、県と県内市町村及び住宅関連事業者等により組織しております、千葉県住まいづくり協議会の中の空き家等対策検討部会において策定されたものなどを活用しております。令和6年度は当該協議会において、各種手引きのうち「千葉県特定空家等判断のための手引き」と「所有者の住所の把握が難しい空き家への対応マニュアル」の改定作業に着手しております。

8ページをご覧ください。令和7年度と8年度の予定を示したものでございます。右側の令和7年度をご覧ください。印西市特定空家等判定基準の見直しにつきましては、令和6年度の千葉県住まいづくり協議会の結果を受けて、印西市の判定基準を具体的に見直すものでございます。法改正により新たに提示された管理不全空家等判定基準を追加し、特定空家等の判定基準についても一部見直しを考えております。次の規則の改正につきましては、管理不全空家等に対する指導や勧告にかかる規定を追加する予定でございます。そして、市内の空家等実態調査を行う予定とし、令和6年度から準備を進めているところでございます。右側の令和8年度につきましては、1年をかけて、印西市空家等対策計画の改定を予定しております。

9ページをご覧ください。令和6年度の市の空家等対策の取り組みについてご紹介いたします。空家等対策協議会の開催は、本日の当協議会でございます。次に、当協議会に先立ちまして、市の環境、福祉、税関係及び都市計画などの関係部署で組織しております空家等対策検討委員会を本日と同内容で令和6年10月17日に開催いたしました。次に、空き家リフォーム工事補助金とは、市内に自身が居住するために購入した住宅のリフォーム工事費用の一部を補助するもので、現在2件交付決定を行っております。次に、空き家バンクにつきましては、2件の登録に関するご相談がございましたが、登録には至っておりません。現在の登録件数は、令和3年度に登録されていた1件の住宅の売買が成立して以降0件となっております。空き家対策に関する広報につきましては、納税通知書の封筒に、空き家の適切な管理のお願いについて印刷をさせていただき周知をしております。令和7年度につきましては、納税通知書に空き家の管理活用のリーフレットを一枚同封させていただくための準備を現在進めております。市外にお住まいの市内に物件をお持ちの方への周知につきましても、工夫をしながら進めており、今後も空き家の適正管理につきまして広報に努めてまいります。

(議長)

ただいま事務局から説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

(委員)

資料1の19ページに空き家リフォーム工事補助金の交付決定が2件25万円と記載がありますが、2件の合計で25万円ということでしょうか。

(事務局)

そのとおりです。

(委員)

空き家バンクの登録が現在0件ということですが、登録はハードルが高いものなののでしょうか。

(事務局)

登録のハードルは高くないと考えていますが、所有者の家族の同意が得られないということが登録に至らない理由として挙げられます。

(委員)

事務局では感覚的に、空き家バンクへの登録の見込みが何件程度あると考えていますか。

(事務局)

毎年10件程度の相談があり、空き家バンクへの登録を促しますが、所有者の家族の同意が得られなかったり、同時に相談をしている不動産業者に売却されることにより登録に至らず、一般市場に流通する結果となっています。

(委員)

なぜ空き家バンクへの登録件数が増えないかというと、売りたい条件が整っていれば売れてしまうからです。他方で市街化調整区域の物件の場合、適法な建築物という確認が取れないことで市では取り扱いができず、また、解体し更地にするには費用がかかるため、継続して保有されるに至っているというのが実態だと思います。活用という方法であれば、市の手助けがなくてもできる部分はあると思うので、その方が解決に向かうと思います。空き家リフォームに関する補助については、印旛郡市では栄町と佐倉市が人口増を目的に先行し事業を進めていて、県内、そして全国でもトップクラスのようです。印西市がこの先、空き家対策を積極的に進めていくかどうかを今後改定する計画の方針で決める時期かと思います。佐倉市が先行している点は、市街化調整区域の規制を強くしたところ過疎化が加速してしまったため、印西市でいう永治地区や本埜支所の周辺のような集落性のある地区の規制を積極的に緩和したという点です。印西市も同様の対応を行えば、空き家対策に追い風になる方法だと思いますので、検討してはどうかと考えます。緩和しないというのも方法の一つだと思います。

(事務局)

佐倉市の事例は、いわゆる連たん制度の対象とならない区域の集落エリアの規制を緩和しているものと認識しています。空き家バンクに登録するケースが少ない市街化調整区域の物件については、法律上で建て替えができないことや、市として適法性が確認できず安全性を担保できないことにより、空き家バンクへの登録が困難となる場合があります。そうした物件の対策については、改正法にある支援法人制度の活用といった方法も含め検討したいと考えております。

(議長)

そもそも空き家バンクという制度は、民間での取引が成り立たない過疎地での導入を目指すという性格が非常に強く、印西市の物件は市街化調整区域においても、他自治体と比べ市場価値が高いため、空き家バンクに適さないと感じています。空き家ということよりも広い視点で捉

え、特に市街化調整区域や在来地区については、次の世代に繋ぐために新しい住民が入りやすいような環境整備をどうしていくかです。民間での取引になることが前提ですが、スムーズにお住まいを見つけられるようにどう市がサポートできる仕組みを作っていくかが間接的に空き家対策になっていくのかと思います。委員の皆様からいただいている意見も踏まえながら、空き家対策については抜本的に、地域づくりにも紐づけて見直していきたいと考えています。

②空き家法の状況について

(事務局)

報告②「空き家の状況について」を説明いたします。資料2「空き家の状況について」をご覧ください。資料の上から、表1にこれまでに相談のあった件数、次に表2、相談の内容が改善された空き家の件数、最後に表3、未対応となっている空き家の件数を表しております。表1では、空き家対策として集計を始めた平成27年度から令和6年8月31日までに相談のあった件数が126件ございます。主な相談内容といたしましては、草木の繁茂が83件、建築物の劣化による相談が32件、その他といたしまして、ハチの巣や小動物が住みついているなどの相談が11件となっております。表2では、これまでに相談のあった空き家において、相談の内容が改善されていることが確認できた件数をお示ししております。表3では、相談のあったもののうち、未対応となっている空き家の件数を示しております。また、前回ご報告している未対応空き家の件数から、平成30年度と令和2年度に草木の繁茂で相談のあったもの2件の改善を確認しましたが、令和6年度になって新たに7件の未対応の空き家が確認されておりますことから、5件の増となり、これまでに市内で相談のあった空き家で未対応となる空き家は21か所が確認されております。

(議長)

ただいま、事務局から説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

(委員)

資料2の表2に「改善された」と記載があるのは、相談内容が全面的に解決されたという理解でよろしいでしょうか。もしくは、そうでないものも含まれているのでしょうか。

(事務局)

草木の繁茂などによるものにつきましては、一時的な改善が見られたものとしてお考えください。

(委員)

また繰り返されるのであれば未対応と同義でないかと思います。完全に改善されたか、されていないかを区別しないと資料として意味をなさないという気もしますが。

(事務局)

これまでの資料との比較もあるためこのように記載をしておりますが、今後、実態調査と合わせ、状況の確認方法等は改善できればと考えております。

(3)議題

①未対応の空き家の対応方針について

《非公開につき、会議録省略》

【次第4 その他】

《特になし》

【次第5 閉会】

令和6年10月29日に行われた令和6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6年12月26日

印西市空家等対策協議会

会 長

藤代 健吾

印西市空家等対策協議会

会議録署名委員

小林 哲也
