

第13回 木更津市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：令和4年7月19日（火）午後2時00分から午後3時00分まで
2. 開催場所：木更津市役所 駅前庁舎8階 防災室・会議室
3. 出席者氏名：
（協議会委員）高橋信正、武田正次、寺木彰浩、山田淳一、山村真哉、齊藤幸司、池野百合子、齊藤富士男、白坂英義、渡辺芳邦、篠田貞明、植野博、高岡禎暢
（事務局）吉田都市整備部部长、岸都市整備部次長
笹生課長、児玉係長、山口主任技師、林主事
4. 議題及び公開非公開の別：
（1）空家等対策の取組みについて 公開
（2）第2次木更津市空家等対策計画（案）について 公開
（3）特定空家等について 非公開
（4）その他 公開
5. 傍聴人の数：0名
6. 会議内容
○市長挨拶
○委員紹介

[議長（寺木会長）]

本日の会議は、委員定数14名のうち、13名出席していただいております。よって、2分の1以上の委員が出席していることから、木更津市空家等対策協議会運営要領第3条第2項の規定により、本会議は成立していることを報告いたします。

本日の会議は原則、公開とさせていただきますことで、よろしいでしょうか。

[各委員] (異議なし)

[議長] 非公開の議事については、その都度諮らせていただきます。それではまず、議事を進める前に、木更津市空家等対策協議会運営要領第5条の規定により、議事録署名人を指名させていただきます。本日の議事録署名人については、齊藤幸司委員にお願いできますでしょうか。

[齊藤幸司委員] (承諾)

[議長] ありがとうございます。それでは議事に入ります。

議事（1）「空家等対策の取組みについて」事務局より説明をお願いします。

[事務局] 議事（1）「空家等対策の取組みについて」【資料1】空家等の指導状況についてを用いて説明。

市民からの情報提供と、H28年度の委託による市内の空家実態調査結果の再

調査を合わせた件数を示しております。

令和4年5月時点で累計843件となっております。昨年度の令和3年3月時点の791件から52件増加しております。

住宅課が発足してから令和4年5月までの間に現場調査を行った843件のうち、適切な管理をされている、または空家等ではないものを除いた684件に指導を行いました。今後は調査中の46件に指導するとともに、市から文書を送付したが対応いただけていない178件に対して引き続き指導を行ってまいります。

空家バンクの登録状況について、木更津市では空家バンクを平成29年12月に運用を開始しました。

令和4年6月30日現在での登録件数は、運用開始からの累計で空家が27件、空地が7件の合計34件となっております。なお、この件数に含まれていませんが、空地の登録手続き中のものが現在2件ございます。

現在の募集状況につきましては空き家が賃貸希望で1件、空地が売却希望で3件。交渉中のものが、空地の売却希望で1件でございます。

昨年度の実績といたしましては、新規の登録が空家で2件、空地で2件となっております。

登録抹消につきましては、空家が令和2年度登録のものと、令和3年度登録のものそれぞれ1件、合計2件になります。

昨年度成約に至った物件、空家リフォーム助成の申請につきましてはありませんでした。

説明は以上になります。

[議長] ありがとうございます。ただ今の議事について、意見・質問等がありましたら挙手にてお願いします。

[齊藤幸司委員] 説明の中で、放置不適切の空家351件、43%近くある中で、空家バンクの登録が活用されていないのはなぜでしょうか。何か理由があるのでしょうか。

[事務局] 空家バンクの登録件数としての伸び悩みを感じられるのですが、令和2年度の登録が5件、令和3年度は4件と件数的にそこまでの減少はない。

そして、令和3年度に実態調査を行った結果としまして、中古住宅の木更津市での流通件数が増えていることから、空家バンクを介さずとも市場に流通しているからではないかと考えています。

[齊藤幸司委員] この間境界立ち合いをした中で空き家がありまして、相続人が相続放棄をしたので私は関係ないので立ち合いをしませんということがあったが、財産の管理を放棄をしても義務があるということを事務局から聞いたが、そういう場合その方は全くそのことを知らなかった。親が亡くなった段階ですぐに裁判所に申し立てをして相続放棄をしたからもう一切私には関係ありませんという

ことがあった。

土地の価格を知っているから解体するとかそういうことを含めると相続放棄した方が良いという算段をされたとは思いますが、そういうことを知る、知らせるにはどうしたらいいのかということと、空き家の処方箋とかそういうのがあればいいなということを感じました。以上です。

[議長] 齊藤委員、今のはご意見ということによろしいですか。

[齊藤幸司委員] そうですね。

[議長] 他にいかがでしょうか。

ないようでしたら次に進みたいと思います。

続きまして議事(2)、「第2次木更津市空家等対策計画(案)について」ということで、事務局よりご説明をお願いします。

[事務局] 議事(2)「第2次木更津市空家等対策計画(案)について」【資料2-1】第2次木更津市空家等対策計画(案)【概要版】を用いて説明。

本空家等対策計画の策定の経緯につきましては、平成29年12月に、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく、「木更津市空家等対策計画」を定めました。計画期間を平成29年度から令和4年度までとし、この度計画期間満了により、「第2次木更津市空家等対策計画(案)」を策定いたしましたので、ご説明いたします。

はじめに「計画の目的」につきましては、本計画は適切な管理が行われていない空家等に対して、所有者等がその責任において的確に対応することを前提としたうえで、本市、所有者等、及び関係団体が協力し、空家等対策計画を推進することを目的としています。

次に、「計画の対象とする地域・空家等」につきましては、本計画において対象とする地域は、空家法の目的が、地域住民の生活環境の保全や空家等の活用促進とされていることから、木更津市域のうち、木更津市都市計画マスタープランの土地利用方針において、住宅の立地を誘導していない工業地を除く地域とします。

本計画において対象とする空家等は、空家法第2条に定める空家等及び特定空家等とします。

「計画期間」につきましては、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

「木更津市内の空家等の実態」につきましては、平成28年度に引き続き令

和3年度に、市民の皆様からの情報及び水道の利用状況の情報等をもとに、一戸建て空家の実態調査を行いました。

空家実態調査戸数につきましては、令和3年調査 1,987 戸。空家等戸数は令和3年調査 863 戸。特定空家等に該当する可能性のある戸数は令和3年調査 367 戸。この 367 戸につきまして、今後現地を確認し指導を行ってまいります。次にそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある戸数は令和3年調査 184 戸となっております。

「空家等対策計画に関する成果」につきまして。

平成29年度より木更津市空家等対策計画を推進してきたところです。その中で、特定空家等を 13 件認定し、うち自主解体 8 件、代執行 2 件略式代執行 2 件を行いました。

また、空家等の実態調査によると、平成28年度 1,193 戸であった空家が、令和3年度の調査では、約 27.7%減の 863 戸となり、対策の成果はでていると考えられますので、これからも引き続き空家等対策を推進してまいります。

「空家等対策に関する課題」につきまして、空家等対策を進めていくうえでの市の課題は次のようなことが考えられます。

市の人口・世帯及び住宅事情からみた課題、空家等実態調査の結果からみた課題がございますので、次の「基本施策」につきましては、上記の課題を踏まえ本市では5つの基本施策を定めます。

「基本施策Ⅰ 適切な管理が行われていない空家化の予防と適切な管理の促進」につきましては、市の取り組みや各種団体の活動について、広報紙や本市の公式ホームページなどを活用することにより市民意識の醸成を図り、空家化の予防を継続して行ってまいります。

「基本施策Ⅱ 空家等の実態把握」につきましては、空家等が市内のどこにどれだけ発生しているのかをデータベース化を行いながら、把握を行います。

「基本施策Ⅲ 空家等の利活用促進」につきましては、空家等の利活用や流通促進の支援策を実施し、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防を継続して行ってまいります。

「基本施策Ⅳ 特定空家等の抑制・解消」につきましては、適切な管理が行われていない上で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているような空家等に対して、現地調査や所有者確認を行い、状況に応じた指導・勧告・命令などの措置を講じ、特定空家等の抑制、及び解消を継続して行ってまいります。

「基本施策Ⅴ 空家等対策に係る体制整備」につきましては、関係各課の連携をはじめ、空家問題の解決のために組織された民間団体等との連携・協力体制の整備を継続して行ってまいります。

説明は以上でございます。

[議長] 説明ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、ご意見ご質問等ありましたら挙手にてお願いします。

特にないということよろしいでしょうか。

[白坂委員] 基本施策の中の5番目のところで、空家問題の解決のために組織された民間団体等との連携・協力体制の整備とありますが、この民間団体等とはどういったものですか。

[事務局] 民間団体の関係団体につきましては、相続の関係の千葉県弁護士会や、相続登記の関係で千葉司法書士会木更津支部、不動産の関係で千葉県宅地建物取引業協会南総支部、建物の関係で千葉県建築士事務所協会君津支部などがございます。

[白坂委員] わかりました。

[議長] 他にいかがでしょうか。

[高橋委員] 空家の件数が概要版の方を見ますと、27.7%減の863戸ということで、200戸以上減っているという形になっていると思うのですが、この根本的な理由というのは先程おっしゃっていたように木更津市内の不動産の流通がよくなったからというのが基本にはあるのでしょうか。その部分、どういう考えなのか教えてください。

[事務局] 先程お話した市場に流れている件もありますが、この空家等戸数につきましては、1,193戸から863戸と330戸減っております。これは空家実態調査戸数の内、さらに現地を調査し空地や集合住宅、解体済みを除いた戸数になっております。この内、平成28年調査と令和3年調査で、297戸が同じ戸数となっております。実際に適切に対応いただいた自主解体も含めてこの中に入っておりますので、1,193戸から、行っていただけなかった297戸を除くと896戸の方が市場に流れたものというより、自主解体されたものと適切な対応をして頂いた戸数になります。その中には平成28年から令和3年にかけて5年間、木更津市で330戸の方に指導等を行ってきたんですけどもその方々が対応していただいたり131戸の方が自主解体していただいたというのも含まれています。

[高橋委員] ありがとうございます。

[議長] 他にいかがでしょうか。

特にないようですが、この案について、手続きや今後の日程などの説明はしていただけますか。

[事務局] 議事（4）その他で説明いたします。

[議長] わかりました。ではそれについてはその他で今後の案の予定についてご説明があるということで、他にないようでしたら次に進みます。

それでは議事（3）「特定空家等について」ですけども、個人情報が含まれています。ですので、本件は「木更津市審議会等の会議の公開に関する条例」第5条第1号に該当することから、同条の規定により非公開とすることとしたいのですがよろしいでしょうか。

[各委員] 異議なし

議事（3）「特定空家等について」は非公開のため削除

[議長] 議事（4）その他について事務局より説明をお願いします。

[事務局] 先程の議事（2）に関しまして。第2次木更津市空家等対策計画（案）につきましては、9月議会終了後パブリックコメントにより意見公募を予定しております。
以上でございます。

[議長] ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら。

[山田委員] 資料しっかり読んでない中で勉強不足で聞いて恐縮なんですけど、解体をする時にですね、解体の費用の助成とかっていうことについては、何かあるんですか。

3,000万円の控除というのは書いてあると思うのですが、例えば解体費用の5分の1とか3分の1とか助成するというのは盛り込まれてないのでしょうか。

[事務局] 今のところ、自主解体される方への補助ということはありません。

[山田委員] 今後についてもそれは検討の中には入っていないのでしょうか。

[事務局] 自主解体される方への補助につきましては検討の余地はあると思うのですが、やはり個人の財産を解体する上で市の補助というか助成するというのは、その辺を検討していかないと、個人の財産の取り壊しに関して助成していく上で、皆さん空き家にしてしまえば助成が得られるのかという考えで、空き家にされてしまうということも困ってしまうので、やはり最初のうちは皆さんに自主解体を指導していくという方針であります。

[山田委員] わかりました。

[議長] 今のは案を読み時間が欲しいということですか。

[山田委員] そういうことではないです。

[議長] いかがでしょうか。

ないようでしたら議事（４）その他につきましても終了ということで、迅速な進行にご協力いただきありがとうございます。

これで議事は終了したということで、事務局に進行をお返ししたいと思います。

ご協力ありがとうございました。

[事務局] 寺木会長ありがとうございました。また、委員の方には長時間にわたり協議いただき、ありがとうございました。

これをもちまして、第13回木更津市空家等対策協議会を閉会いたします。なお、次回の協議会の開催につきましては日程を調整の上改めてご連絡をいたしますので、よろしく願いいたします。

本日はありがとうございました。

第13回木更津市空家等対策協議会の内容について、上記のとおり確認します。

令和4年 9月20日

木更津市空家等対策協議会 （署名）

齊藤 幸司