

令和5年度第1回君津市空家等審議会 会議録

- 1 名称 君津市空家等審議会
- 2 開催日時 令和5年11月15日(水)午後3時00分から4時05分
- 3 開催場所 君津市役所 5階小会議室
- 4 議題 (1) 第2次君津市空家等対策計画(素案)について
(2) 君津市空家等の適切な管理に関する条例の一部改正について
て
(3) その他
- 5 出席委員 5名
佐藤 恒明 浜名 泰 渡辺 圭一
吉野 寛 村岡 陽子
- 6 コンサルタント 2名
国際航業株式会社 宮野 貴
久保田 雅志
- 7 事務局 副市長 荒井 淳一(挨拶後退席)
経済環境部 部長 竹内 一視
経済環境部 次長 石山 英樹
環境衛生課 課長 中村 光宏
環境衛生課 副課長 梅本 健宏
環境衛生課 主任技師 古明 地 悠
環境衛生課 主事 鴫田 尚也
- 8 公開または非公開の別 公開 ・ 非公開
- 9 傍聴者 0名(定員6名)
- 10 発言の内容

冒頭、事務局(中村課長)の進行により開会。

(中村課長)

皆さま、こんにちは。只今より、「令和5年度第1回君津市空家等審議会」を開会いたします。

本日の審議会につきまして、会議録等については後日、市のホームページにて公開させていただきますのでご承知おきください。

また、本日の出席状況につきましては、出席数5名で定足数に達しておりますので、本審議会は成立することをご報告させていただきます。

(中村課長)

【資料の確認】

(中村課長)

それでは、始めに審議会の開催にあたりまして佐藤会長より、ご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

(佐藤会長)

皆さま、こんにちは。佐藤と申します。よろしくお願いいたします。

本日は、素案について協議させていただきますが、今後の空家等対策の方針を決める重要な計画でございます。更に法改正の影響で、専門性が求められる部分もございますので、委員の皆さまには、ぜひ忌憚のないご意見をいただけますようお願いいたします。以上でございます。

(中村課長)

ありがとうございました。

続きまして、荒井副市長より、ご挨拶申し上げます。

(荒井副市長)

9月から副市長に就任いたしました荒井と申します。よろしくお願いいたします。

君津市空家等審議会の開催にあたりまして、市長に代わって一言ご挨拶申し上げます。委員の皆さまには日頃より、環境行政をはじめ、市政各般にわたりましてご理解、ご協力をいただいていることに心より感謝申し上げます。ありがとうございます。

近年、全国的に適切に管理されていない空家が増加しており、生活環境に影響を及ぼすなど深刻な問題となっている中、国においては空家等の対策を総合的に強化することを目的として、「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12月頃に施行される予定となっております。本市におきましても、社会情勢の変化等に対応した施策を着実に進めるため、現在、「第2次君津市空家等対策計画」の策定を進めております。空家等の対策をより一層推進しまして、市民が快適に住みやすく、賑わいのあるまちづくりを推進するため、委員の皆さまには、忌憚のないご意見をいただき、引き続き空家等の問題解決に向けて、お力添えをお願い申し上げます。結びに委員の皆さまの益々のご健勝とご活躍を祈念申し上げます。今日は、よろしくお願いいたします。

(中村課長)

それではここで荒井副市長におきましては、公務の都合上、ここで退席をさせていただきます。

(荒井副市長)

よろしく申し上げます。

～ 退席 ～

(中村課長)

【委員の変更、コンサルタント・事務局職員の報告】

(中村課長)

それでは、これより議事に入っていきたいと思えます。議事の進行につきましては、規定により会長が議長を務めることとなっておりますので、これより先は佐藤会長に進行をお願いしたいと思えます。佐藤会長よろしくお願ひいたします。

(佐藤会長)

それでは、審議会を進めてまいります。始めに本日の会議録の署名については、恐縮ですが、村岡委員にお願いしたいと思えますが、ご了承願ひえますか。

(村岡委員)

はい、承知いたしました。

(佐藤会長)

ありがとうございます。

それでは、早速、議題1「第2次君津市空家等対策計画（素案）について」事務局の説明を求めます。

(鴫田主事、国際航業宮野氏)

議題1 「第2次君津市空家等対策計画（素案）について」

～ 資料に基づき説明 ～

(佐藤会長)

それでは、議題1につきまして、ご意見がありましたらお願いいたします。

(吉野委員)

基本方針 2 (2) の不動産市場での流通の促進の部分で、民間企業や関連団体との連携を図り、解決していくということですが、不動産業者とか具体的に言えば、宅建協会とかになってくると思うが、その辺とのやり取りや意見交換は今現在されているのか。

(梅本副課長)

民間企業や関係団体との連携についてですが、本市においては、現在空家バンクに関して宅建協会と連携を結んでおりまして、その中で、意見交換をさせていただいているというところがございます。今後、宅建協会とはそれ以上に連携の方を図っていきたいと考えております。また、本日ご説明させていただきますが、民間企業との連携も考えておりますので、後ほど詳細につきましてはご説明させていただきます。

(吉野委員)

ありがとうございます。

(佐藤会長)

他にございますでしょうか。

(浜名委員)

今回の法改正についてですが、まだ施行されていないということですが、早くも、早速、施行された場合に何か活用する制度等、市の方で今、予定されているものはあるのでしょうか。

(梅本副課長)

概要 1 第 6 章の右下の目標値の表のところ、空家等調査で確認された管理不全な空家等の戸数ですが、現在 95 戸市内にあることを市の方では確認しております。この中では、非常に危険な空家等もございますので、法改正で先ほどご説明したとおり、特定空家になる前の管理不全空家等に認定する制度がございますので、ある程度の件数を管理不全空家等に認定させていただくと、その後、固定資産税の住宅用地特例の適用の除外とかあるいはそれでも改善が見られない場合は、裁判所に申立てを行いまして、財産管理人を立てていただいて、所有者に代わって管理をしていただくというようなことも考えております。

(佐藤会長)

他にご意見ありましたらお願いします。

(渡辺委員)

先ほどの流通の促進のところなんですけど、法務局で、不動産屋は情報を得ることができて、自分で登記簿をとって、誰が相続人か調べて、価値があるような所だと自分から案内出しているんですよ。「売ってくれませんか。」と。今日も相談があったんですけど、逆に言うとそういう案内が来ないようなところに関しては、不動産屋は興味ないし、実際に売れないところで、君津の場合、そういうところが結構あるので、そこをこれからどうやって対策するのが一番難しいところだと思います。建物の坪地と上物の価値のバランスがあっていないので、解体しても、全然マイナスになっちゃう家がたくさんあるので、実際、空家になっているのはそういう所が多いんじゃないかと思いますが、そこが一番難しいところだと思います。

(佐藤会長)

まさに1番大事なところをついていらっしゃるなと思います。概要1のところでも事務局にお伺いしたい。現在95戸の中でそのような物件はどれくらいあるのか。

(梅本副課長)

95戸のうち、だいたい市街地にある空家が24件ございます。残りの部分は、中山間地や山間部にあり、6~7割程度がそういった地域にございますので、そのあたりですと、もしかしたら不動産会社の方で扱いにくい物件という形になってくるかと思われまので、そういった不動産会社等で扱えないような物件に関しては、先ほども申し上げたとおり、民間企業との連携等を通じて何とか解決していきたいなど、相談を受けながら、なるべく解体していただくとか別の用途に使っていただくとかそういったことも考えていますし、また、君津市の山間部の中で、最近の傾向ですと都心と田舎の2拠点で居住するような方もいらっしゃったりですね、あるいは、田舎暮らしがしたいなどのニーズもございますのでそういった方ともうまく繋げていければと考えております。

(佐藤会長)

ありがとうございます。まさに、委員のご指摘がこの会議の1番の肝になってくると思います。

(渡辺委員)

本当に古民家みたいな物件だと、逆に人気があるんです。中途半端な今どきの建物で市街化区域じゃない所が1番そういう空家が多いんじゃないかと思えます。

(竹内部長)

この95件になった物件につきましてはですね、渡辺委員が仰るとおり、今後については、なかなか難しいのかなと考えるところです。その中で先ほど民間業者と連携をしていきたいという中で、こうなる前に、一步前で手立てを打つような部分で相談にのってと、そういうような仕組みを今、民間業者と創ろうかなと考えております。95件になったものも、今現在どうしていいかわからないという方もおりますので、そういう人に対しても、解体を進めていくのかとか、すみわけをしていくような民間事業者の手も借りたいなと思っております。

先ほど、補助制度も検討していくということもございましたけど、現在、解体等に要する補助制度は市はございませんので、そういったことも具現化していく中で、95件を1件でも2件でも減らしていくようにやっていきたいなど、ですから95件は置いときますけど、こうなる前に民間活力を活用して、宅建協会等と何とか一步手前で利活用を進めていくようなことも当該計画には盛り込ませていただいているつもりですので、その辺でやっていきたいなど、先ほど宅建協会との空家バンクで提携してるっていうのがございましたけれども、渡辺委員が仰ったように、今現在の空家がなかなか協会さんの手を借りても進まないっていうのが現状でございますので、空家バンクを今は推進していくことで市は体制をとっておりますけれども、それに代わるような仕組みも今後必要なんじゃないかと思っております。

(佐藤会長)

ありがとうございます。こういうやり取りが議事録にも残るし、いくら字面が素晴らしいことが書いてあっても、中身がじゃあどうするんだっていう議論をすることが大事だと思います。

他にございますでしょうか。

(古明地主任技師)

民間企業との連携というところで、後ほど話す予定だったんですけど、今ちようど議題になっていきますので話させていただきます。資料2 概要2 第4章基

本方針 1.2 の具体的な対策について説明させていただきます。

基本方針 1.2 とともに(1)にございます所有者の問題意識の熟成であったり、意識啓発のところではいいますと、今後、市では空家に関するセミナーを積極的に開催しまして、地元の宅建協会の方々と協力しながら様々なセミナーを通して、所有者の意識向上につなげていけたらなど、また、その都度アンケートを取りながら、より所有者のニーズに合った又は行動の後押しになるようなセミナーを開催していきたいと思っています。

基本方針 2 の民間企業との連携についてですが、仮にセミナー等で行動意識を持ってもらったそのあとに空家の所有者が解決まで動いてくれることが重要になりますが、ただ所有者はまず、どこの不動産屋さんが信頼できるか、あとは所有者さんが今まで色々な課題があつて動けなかったっていうことがあるんですね。そこで急にやろうと思っても相続の問題とか管理の問題とか片付けの問題を自ら動けるかっていうとなかなか難しい場合も多々あると思います。そういった課題の対策として民間企業との連携を検討しておりまして、少し具体的に言いますと所有者に寄り添って意識整理・課題整理をしながら所有者にあった不動産業者さんをつなげて、そして空家を活用したいという人につなげて出口までコーディネートするサービスを展開している民間企業がございますのでそちらと今、連携の方を予定しております。これらの取り組みや連携によって、今まで眠っていた空家を市場に供給するということで、不動産市場の流通性を高め、空家の抑制、地域経済の活性化、安全安心のまちづくりに貢献することが効果として得られると考えております。今、社会の中で起きている空家の問題はこれまで話されている通り、所有者の意識の問題がかなり大きいんじゃないかと思います。様々に国であるとか民間の方でアンケートを取っていると、なんで空家を放置してしまうかの問いでなんとなくが多いんですね、なんとなく面倒、お金をかけたくない、どうすればいいかわからない、あとは売れないんじゃないかという思い込み等の結果が出ておりまして、こういった方々に空家の相談をしたことがありますか。と問うと7割以上がしたことないと回答しており、なんで相談しないんですかの問いには、相談する場所がない、じゃあどこに相談したいですかと聞くと、行政って答えた人が多いんですね、そういう意味で今回、地元の宅建協会さんと協力しながら、所有者の行動意識につながるようなセミナーをしっかりとやっていく、たぶん空家を解決するって一生に1回とか中々ないことですし、パワーが結構必要ですので一押しになるようなセミナーを開催していければと思います。

(佐藤会長)

ありがとうございます。

委員の皆さま、ご意見ございますでしょうか。

(吉野委員)

今の説明でですね、アンケートの回答の年齢層って言いますか、どのくらいの年齢層の方が回答しているのかわかりますか。

(古明地主任技師)

今、話させてもらったアンケートについては、民間のアンケート結果でございまして、そこには年齢層や構成まではなかったのだからわかりません。

(吉野委員)

っていうのもですね。高齢者の方がですね、色々調べるのは非常にハードルが高い気がするのと、今度、逆に若い方が色々調べるっていうのはそこまでだと思えるんですけど、そこまで意識がないんじゃないかなと思うので、例えば、相続するとか、親が高齢になって同居していればいいと思うんですけど、親と別世帯になっていて出ていった家が空家になっちゃうパターンがあってそういったときに相談窓口がないっていうのか、そこら辺の年代をもう少し知りたいなど。

(国際航業宮野氏)

その件についてはですね、お手元の資料の3の14ページをお開きになっていただけますでしょうか。今のご質問に正確にあっているかどうかは色々議論があると思うんですけど市の方ですね、現在の空家の所有者へアンケート調査をしました。その中で回答していただいた方の年代はグラフにございまして、60歳以上の方が大半でございまして、60歳未満の方は15%くらいしかいないということですので、現役を退いたくらい以上の方がほぼ所有してらっしゃるといふ風に見た方がいいのではないかと、ですので電話で聞くとか知っている人からの情報だとかが多いと思うので、インターネットに載せているだけでは中々届かないっていうのが実態ではないかと思えます。市の方でも、色々な手段で例えば、住民税や固定資産税を払う納付書の中にお知らせで入れるとか、そういったこともやっていきたいなど、他の市ではやってらっしゃるところもあるかと思えますので、手はじめに先ほどのセミナーの出席者から他の人へ伝わるかそういったことが必要かなと思えます。

(吉野委員)

ありがとうございます。

(佐藤会長)

他にございますでしょうか。

(村岡委員)

まず、これを拝見したときに基本方針2の(3)で話あったと思うんですけど、立地適正化計画で市街化区域と市街化調整区域の部分で、それについても連携していただけるということで確認ですが大丈夫ですよ。利活用をNPOさんとかにお願いした時に、所有者に調整区域だとか説明しておいてあげるといいのかなど。あとでトラブルになるとかそういう話が出てきかねないので、計画にも盛り込んでいただけたらなと思います。調整区域で、売買の相談の際に、建物の建て替えのこととか、別の用途には使えませんとかセミナー等で先に言っておいていただけると私共、大変助かります。

あと、空家があること自体のデメリットをもう少し入れ込んでいただけたらなと思います。空家が壊れることによって人様に危害を加えるんですよとか。

あとですね、お年寄りのお一人住まいで次のお家を探しているんですよとか相談が来るので、そういったタイミングの時に空家の話をしていただけると移った先で残ったお家はどうかのご案内ができるかなど、もしくは優先的に移れる、空家を利活用する代わりにご自分が優先的に老人ホームに入れるとか管理費等が安くなるかそういう話もあればいいのではないかと思います。

(佐藤会長)

ありがとうございます。具体的な話も踏まえて資料の中に用意してあげることによって、実際に効果も出てくるのではないかと思いますので、今のご意見を内部で協議していただければと思います。

(竹内部長)

空家の利活用にあたってはですね、都市計画の制度が当然あるかと思えますので、市街化区域でできるもの、調整区域でできるもの、そういったものについては個別に相談・説明する中で後々、誤解のないようにしていけば済むのかなど考えております。

もとよりこの計画を作る際、庁内で高齢者のそういったご案内をする部署がありますとか、都市計画の立地適正化などを作成した課などもこれらの作成に入ったうえで作成させていただいておりますので、居住移動区域等との考え方にしっかりと踏み込んで空家の利活用を進めていきたいと考えております。ですから、村岡委員が仰った部分は個別の、実際の空家を持たれている方への説

明をしっかりとした上で相手の目線に立ってやっていく中で、解決できる部分が多いのかなと受け止めさせていただきましたので、そういうことで進めさせていただければと思います。よろしくお願いします。

(佐藤会長)

ありがとうございます。

(浜名委員)

古明地さんに1つお聞きしたいことがありまして、資料3の7ページで例えば、君津地区は結構A判定が多いと思うんですけど、管理が行き届いているってことですが、空家で管理が行き届いている方っていうのはどういう意識の方が多くて管理されているのでしょうか。

(古明地主任技師)

予想になるんですけど、まだ空家になりたてで親族で使ってますとか、そういうケースがかなりあるんじゃないかと思います。ただその後、これが段々と管理できなくなっていくのではないかと思います。

(浜名委員)

やっぱり、ご実家に思い入れがあるとか、そういう方もいらっしゃるんですかね。

(古明地主任技師)

そうですね、空家対策していく中で話をしていくと、自分が育った家を急に売るっていう発想が難しいのではないかと。お父さんお母さんが亡くなられた直後に、中々そういう志向にならない、一定時間が必要、心の整理ですかね。あくまでそういった時に、少しでも寄り添ってあげられると、セミナーとかに来た段階で言えるのかなと。民間と協力してうまく、いいタイミングで動かしてあげればいいのかと思います。

(浜名委員)

あと15ページで、意外に相続人の方が木更津市に住んでいるのが多いようですね。市街化区域だと九州に戻られてる方が多いんじゃないかなと思ったんですけど、意外に少ないなと思ひまして。相談で君津の方から、逆に九州の実家の相談は受けるので。アンケート結果では九州の方はいらっしゃらないんですね。

(竹内部長)

木更津市の傾向が多いということについて、本市では転出する際に、転出者アンケートを市民課で取らせていただいております、やはり相続される方ですから30代、40代の方が想定されますけど、そういった方の1番の転出先が木更津市である傾向は間違いございません。ていうのはやはり、新たな広大な住宅地の部分を求めており、私たちはそういった事業を近年では行ってこなかったという傾向でございまして、木更津市ではほたる野、羽鳥野等、様々あってそういった所への流失が多いと、一方で富津市からの転入が我々が多いということで、浜名委員が仰るとおり、木更津市が1番いるということが結果にも表れているのかと思います。

(浜名委員)

あと梅本さんですか、先ほど管理不全空家の問題なんですけど、固定資産税の税金の問題で、特例措置の解除はどのくらいのインパクトがあるんでしょうか。

(梅本副課長)

そうですね、こちらの市街地のあたりですと数万円が10万円ぐらいになるようなイメージになるので2桁で固定資産税の通知が来ると結構なインパクトがあるんじゃないかと思っておりますので、そこら辺で何かしらやってくれると市の方では期待しております。

(竹内部長)

今の説明に補足しますとここ久保地先ですけど、南子安だとだいたい60坪ぐらいで、平均の1軒家ですと、6分の1で2万円前後がだいたい10万円ぐらいになるだろうということが、ごく一般的な住宅地ということですから、市街地の中でもっと大きい、従来からいらっしゃる方だともっと大きくなるだろうという風なことで、あくまで今の試算は新たに宅地を求めた方の試算値ということでご理解いただけたらと思います。

(中村課長)

インパクトの点なんですけども、実際今、管理不全の空家に指導を行っているところ、どうしてもご返答をいただける方はごくわずかですので、そういった方に対してですね、住宅特例を取り消すことによって、今までこれぐらいの

額ならってなっていたところが、なんだこれはといったところで市の方へ連絡が来るということで、連絡先等の確認を行うことによってこちらからの通知であったり、お話ができることで、逆に苦情に相談に来られる方で指導文を送ったところで改善しないよ等のお声もいただいておりますので、こういった取り組みの中で、まずお話をして、なんでできないのか、というところからお話をしていくことが重要かなと認識しております。

(浜名委員)

ありがとうございます。

(佐藤会長)

よろしいでしょうか。

他にございますでしょうか。

(渡辺委員)

8ページのところで、人見が意外と多くて、51件空家になっているということだが、これは宅地か何かの空家なんですか。

(中村課長)

人見の区画整理をやっている所、人見表示になっている所と、神門で神の門と書いてごうど地区があるんですけど、そちらが昔の漁師町的な所でかなり密集して道が狭い部分もございますので、そこになってくると今風のお宅に建て替えて住みたいってなると若干難しいところはあるのかもしれません。

(竹内部長)

只今、人見のところで記載させていただいておりますが、人見にも旧市街地と新たな市街地がございますので正しいという認識はございますが、仮にも大字で誤記がありましたら、後々資料を修正させていただきますのでご了承ください。

(佐藤会長)

他に気づいたところがあれば事務局にご連絡いただければと思います。

委員の皆さまよろしいでしょうか。

(竹内部長)

私共、皆さまにお諮りさせていただいて、方向性が良ければですね、パブリ

ックコメントさせていただく予定となっております、我々の考え方といたしましては、今日の素案がゴールではなくてですね、引き続き市民の皆さまのご意見をいただきつつ、委員の皆さまからもいただくと、最終的により良いものになっていけばいいと、委員の皆さまから早くご連絡いただきたいところですが、方向性がよろしければパブリックコメントに進ませていただければと思いますので、格段のご配慮いただければと思います。

(佐藤会長)

よろしいでしょうか。

私からの意見を1つ。資料3の33ページをお開きください。第3章ですが、めくるとすぐ第4章になり、タイトルが基本的なまで一緒なので、私の要望といたしましては合体させて、例えば空家等対策の方針並びに施策にしていただければと思います。内部でご検討ください。

では、これでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

(佐藤会長)

議題1については、終了いたします。

議題2 「君津市空家等の適切な管理に関する条例の一部改正について」事務局の説明を求めます。

(梅本副課長)

議題2 「君津市空家等の適切な管理に関する条例の一部改正について」

～ 資料に基づき説明 ～

(佐藤会長)

議論するという点においては、条例に関しては、君津市内部で担当部局等でチェックの下で、文言等が決められていると思いますので、先生方よろしければ同意という形でいいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

(佐藤会長)

それでは議題2について終了します。

議題3 「その他」について事務局の説明を求めます。

(鵜田主事)

議題3 「その他」

～ 今後のスケジュールについて説明 ～

(佐藤会長)

委員の皆さま何かありますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

(佐藤会長)

無いようですので議長の職を解かせていただきます。進行につきましては事務局へお返しいたします。

(中村課長)

佐藤会長ありがとうございました。

ご意見等ございましたら、担当までご連絡いただければ内部の方で検討させていただきますので忌憚のないご意見をよろしく願いいたします。

以上をもちまして、「令和5年度第1回君津市空家等審議会」を閉会いたします。ありがとうございました。

午後4時05分閉会

会議録署名人 村岡 陽子