

山武市空家等対策協議会議事録（平成 30 年度第 2 回）

日 時	平成 31 年 3 月 25 日（月） 13：30～15：00
場 所	山武市役所新館 3 階 第 4 会議室
出席者	<p>（市長）松下 浩明 （委員）森永 良丙（千葉大学大学院工学研究院 准教授） 遠藤 博（司法書士） 小安 芳彦（千葉県宅地建物取引業協会 九十九里支部幹事） 椎名 義信（千葉県建築士会 山武支部長） 八角 公二（山武市議会議員） 市川 慶（山武警察署 生活安全課長） 佐藤 文雄（山武郡市広域行政組合消防本部 予防課長） 堀江 政司（千葉県山武土木事務所 建築宅地課長） 海保 幹夫（本須賀第 2 区 区長） 清水 吉美（浅間台区 区長）</p> <p style="text-align: right;">（出席委員数 10 名／委員総数 12 名）</p>
発言者	議事要旨
委員 A	<p>【会議次第】</p> <p>1. 開 会 2. 挨拶 3. 議 事</p> <p>（1）山武市空家等対策計画（素案）の修正について ①第 1 回山武市空家等対策協議会について（報告） ②山武市空家等対策計画（素案）に係るパブリックコメントについて（報告） （2）今後のスケジュールについて（報告）</p> <p>4. 閉 会</p> <p>【開催結果概要】</p> <p>■議事</p> <p><u>議事 1 山武市空家等対策計画（素案）の修正について</u> ・事務局報告内容のとおり承認</p> <p><u>議事 2 今後のスケジュールについて（報告）</u> ・事務局案のとおり承認</p> <p>■主な意見・質疑応答等</p> <p>（<u>議事 1 山武市空家等対策計画（素案）の修正について</u>） ○パブリックコメントとは何をするものなのか。</p>

事務局	<p>●各種計画を策定する際に意見を広聴することをパブリックコメントという。空家等対策計画については素案を山武市のホームページに1ヵ月掲載し意見を募ったが、意見はなかった。</p>
委員B	<p>○パブリックコメントについて、ホームページへの掲載のみで広報誌等でのお知らせはしなかったのか。</p>
事務局	<p>●広報誌には掲載していない。市のパブリックコメントの運用方針が変更され、ホームページに掲載することで手続きとしては問題ない。</p>
会長	<p>○ホームページでのパブリックコメントの実施は全国的な傾向となっている。</p>
委員C	<p>○計画の中で空家対策としてどの部分が一番重要であるか分かりづらい。市民の安心・安全を担保するためには、管理不全の（特にDランク判定の）空家について対応していくことが一番重要と考えている。明らかに危険な建物があり、事故につながるおそれが高い。市ではどの程度危険性を認識しているのか。</p>
事務局	<p>●実態調査のなかで危険性が高いDランク判定の空家は83件となっており、すべての現地確認はできていない。対策の方法としては計画案の中で、Dランク判定の空家に対して代執行までの手順を記載している。まずは、特定空家として認定する手続きからとなるが、人力的な問題もあり1年度内に対象となる83件すべてを調査し認定していくわけではない。5年間の計画期間内で83件について対応していく予定である。計画の中では、利活用可能な空家への措置についても記載している。管理不全への対応と不動産の流動性を高める利活用策の2本柱で進めていく予定である。</p>
委員D	<p>○相続の際に、うまくいかないケースが増えており、あと10年もするととんでもない状況になってしまうのではないかと危惧している。子どもの医療費を無料にするなどして空家に住んでもらうような山武市独自の利活用ができないものか。</p>
事務局	<p>●3月22日に千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部、全日本不動産協会千葉県本部の2団体と空き家バンクに関する協定を締結した。空き家バンク制度の運用以外にも空き家バンクに登録できないような空家について不動産事業者を通して市場流通させていくことも考えている。</p>

会長	○空き家バンクに登録できる空家は状態の良いものだけである。多少修繕が必要な物であってもDIYできる物件は若者に人気がある。個人情報共有することはできないが民間と連携し、若者に興味を持ってもらえるような施策にしていきたい。
会長	○市の上位計画にも空家や人口のことが記載されていると思うが、空家対策計画との関係性はどうなっているか。
事務局	●計画案の中にも記載しているが、「山武市都市マスタープラン」、「第2次山武市総合計画」、「山武市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画として位置付けている。空家対策は人口減少問題にも通じる問題ととらえており、市内でどのように空家対策計画と上位計画を連携させられるか検討している。
会長	○人口については他自治体においても今後増加が見込まれない。いかに住みやすい住環境を整え、若い世代に訴求できるかが重要となる。
委員E	○空家について、修繕する費用は先行投資になるため、費用を捻出できず売り出すことが困難な層が多い。一方で都心に住む富裕層が賃貸用の投資物件としてリフォーム前提で購入することがある。空家をうまく市場流通させるにはこのような層へ訴求することも重要と考える。
会長	○利活用の面で空家をうまく活用している先事例はあるか。
委員F	○東金市ではいくつか事例がある。用途変更に関する規制緩和があったため、リノベーションをするには良い時期だと思う。
委員G	○福祉施設等への用途変更の場合は建築基準法の要件が緩和される。その他民泊施設への用途変更についても緩和があるため利活用につながる可能性がある。
委員A	(議事2 今後のスケジュールについて (報告)) ○特定空家等の認定は誰が行うのか。
事務局	●本協議会の委員のみなさまに現地を確認していただき、認定に係る協議をしたうえで市が認定していくことになる。
会長	○自治体として、今後は居住人口や交流人口だけでなく、頻繁に市へ来ていただける関係人口を増やしていくことが重要。空家対策だけでは難し

	<p>いため、上位計画と連携しながら進めていければよい。</p>
委員D	<p>○今後は議会に条例案を上程し策定していくのか。</p>
事務局	<p>●6月議会において条例案を上程し審議いただく予定である。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>