

山武市空家等対策協議会議事録（令和 5 年度第 1 回）

日 時	令和5年8月24日（木） 14：00～15：30
場 所	山武市役所新館3階 第5会議室
出席者	<p>（建設環境部長）今関 務（山武市長 松下 浩明 代理）</p> <p>（委 員）森永 良丙（千葉大学大学院 准教授）</p> <p>土屋 貴志（千葉司法書士会 司法書士）</p> <p>小安 芳彦（千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部幹事）</p> <p>椎名 義信（千葉県建築士会 会計理事）</p> <p>櫻田 基介（山武市議会議員）</p> <p>深沢 誠（山武市議会議員）</p> <p>大木 一誠（山武郡市広域行政組合消防本部 予防課長補佐、 予防課長 野老 晃 代理）</p> <p>小沢 信（山武警察署 生活安全課長）</p> <p>菅谷 清（山武土木事務所 建築宅地課長）</p> <p>井野 敬一（山武市区長会連合会 会長）</p> <p>村上 進二（山武市区長会連合会 理事）</p>
発言者	議事要旨
	<p><b>【会議次第】</b></p> <p>1. 開 会</p> <p>2. 挨拶（市長代理 建設環境部長）</p> <p>3. 委員・事務局紹介</p> <p>4. 会長及び副会長の選出</p> <p>5. 議 事</p> <p>（1）空家等対策計画の改定について</p> <p>（2）空家等対策計画の評価について</p> <p>（3）空家等実態調査の結果について</p> <p>6. 閉 会</p> <p><b>【開催結果概要】</b></p> <p>■定足数報告</p> <p>委員過半数の出席により会は成立 （委員総数 12 名のうち出席委員数 11 名）</p> <p>■会長及び副会長の選出</p> <p>自薦、他薦による申出がなく、事務局一任となり、会長及び副会長について以下のとおり事務局より推薦、異議等なく承認された。</p> <p>会長 森永良丙（千葉大学大学院准教授）</p>

副会長 椎名義信（千葉県建築士会会計理事）

■ 議事

議事1 空家等対策計画の改定について

- ・事務局報告内容のとおり承認

議事2 空家等対策計画の評価について

- ・事務局報告内容のとおり承認

議事3 空家等実態調査の結果について

- ・事務局報告内容のとおり承認

【意見・質疑応答詳細内容】

(議事1 空家等対策計画の改定について)

A委員 ○ 空家特措法（「空家等対策の推進に関する特別措置法」）の改正があったが、それに対応した内容については、第2回協議会で協議するのか。

事務局 ● 国からはまだ明確な考え方が示されていない。そのため次回に協議させていただくことを考えている。

A委員 ○ 管理不全空家についても第2回協議会で協議をするのか。

事務局 ● そのとおりである。カテゴリー付けなどもできればと考えている。

A委員 ○ 承知した。法改正の中身について議論が必要であるということについての説明は今回あるのか。

事務局 ● この後の議事3で説明を行う。

会長 ○ その他特にご意見がなければ、議事1 空家等対策計画の改定についての内容は承認とする。

(議事2 空家等対策計画の評価について)

A委員 ○ 参考資料2の空き家バンクについて、件数は少ないが成績が良いと感じる。なにか積極的に働きかけを行ったのか。

事務局 ● 空き家バンクにご協力いただいている不動産業者で積極的に買い取りいただいていることが結果として出ていると考えられる。

A委員	○ 基本的に市場に乗りにくいものが登録されているという理解でよいのか。
事務局	● 先ほどこれまでに17件の申し込みがあったと説明したが、そのうち空き家バンク実施要綱に基づく登録要件を満たしている10件が登録となっている。登録要件を満たさない物件については、登録不可としている。
A委員	○ 登録不可のものに対しても結構売却済みになっており、件数は少ないが改善している印象はある。それは自治体としての働き掛けによるものか。
事務局	● 自治体としては空き家バンク申込者の意向を確認し、その意向に対応できるように対応を進めている。そのようにとらえていただけると幸いである。
A委員	○ 意外と空き家バンクは動きが悪いので、比較的動いている方ではないかという点と、より積極的に取り組みをお願いしたい。
事務局	● 承知した。
A委員	○ 現行計画の課題は大きく3つ挙げられており、基本はこの協議会として特定空家等を指定するという重責もあるが、他にも未然の防止や利活用をするなど3本柱は同時進行で進めていきたい。
	そのため、これまでの取り組み評価というのはしっかりとしていただきたい。
会長	○ その他特にご意見がなければ、議事2 空家等対策計画の評価についての内容は承認とする。
	<u>(議事3 空家等実態調査の結果について)</u>
B委員	○ 今後、第2回までの間に素案を確定させると思うが、緊急措置という項目が項目立てされていない。先ほどの説明でも特定空家等の1件を条例に基づく緊急安全措置で対応した説明があり、法改正の中でも緊急的に対処できるとのことであった。そのため、法でも条例でも緊急措置ができるようになっているということなので、新しい計画には緊急措置を項目立てしていただければと思う。
	他の自治体の会議にも参加しているが、なぜ特定空家等が除去されないのかという議論がある。税制の問題もあると思うが、結局は地価が安いと除却にもお金が掛かり売っても収支が合わないことが要因の一つとして考えられる。駅に近い空き家は売却等がなされていて利活用されているように思う。地価が上昇していけば利便性も高く流通が出来るので、施策に書けるかどうかは調整が必要であるが、施策の中に魅力あるまちづくりというような表現を入れてはどうかと思う。
	法改正の中で、新たな補助制度などとリンクしたインセンティブが書ければよい

	<p>のではと思う。</p> <p>また、SDGsなどの考え方もある。施策とSDGsと目標がどのように対応していくのかなども入れていただければと思う。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 緊急安全措置に係る項目については、検討させていただく。</li> </ul> <p>また、魅力的なまちづくりの中で、地価上昇の話もあったが、山武市はほぼ横ばいか下落している状況にある。地価の鑑定価格を見る限り近隣市町村も上がってはいない状況のため厳しいと思う。</p> <p>SDGsの観点については、コンサルタントと相談の上、どういう取組ができるか検討していきたい。</p>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資料3-2の第4次千葉県住生活基本計画の所で関連付けられているのではないかと思うので確認していただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 確認をする。</li> </ul>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅周辺と海岸沿いに空家が増えている理由はあるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最近では建屋に2台分以上の駐車場がある事が売却しやすい条件になっているようである。そういうことを考えると駅周辺では、そこまでのスペースを持っていない空家等が多く、利活用しにくいエリアとなっていることが考えられる。</li> </ul> <p>海岸沿いについては、東日本大震災における津波の影響がないとは言えない。当時、海岸沿いでは建物が浸水しているため、それによって管理を放棄している方もいると思う。現在は、立地条件的に海が近いので、マリノレジャー等の趣味を持たれている方には非常に人気のエリアになっていて、新規物件も建っているが、古くからの居住者には津波という負の記憶があるのではないかと考えられる。</p>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資料3-1_P20ある「②地域特性に応じた対策」はとても重要で、空家と言っても、エリアとか地域の特性などによって、今後の利活用や対策が変わってくると思う。駅周辺と海岸沿いのケアの仕方が変わってくると思うが、そのあたりが重要だと思った。より具体的に対策を進められると思っている。</li> </ul> <p>この後、重要になるのは資料3-2の社会動向である。特に危惧しているのが「2. 管理の確保」で、現在は特定空家等を認定して対策を講じているが、「管理不全空家」というものを新たに認定していくこととなる。まだ国のガイドラインができていないため、自治体は具体的に着手できていないようであるが、これはかなり影響があるものだと思う。管理不全空家に認定すると勧告措置まで進めば固定資産税の特例措置が解除されるため、所有者にとって影響が大きい。これは本当に慎重に管理不全空家を特定する方法を早急に掲げて提示しないといけない。</p>

	<p>資料3-1の空家等分布状況図の中で、Dランクに159件管理不全と表示されている。これは特定空家等相当となっているが、今回管理不全空家にもこのDランクの中から具体的に決めていくということによいのか。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dランクの中から認定することを検討している。</li> </ul>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理不全空家に認定した場合、所有者に提示しなければならない。固定資産税の減額は何分の1になるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 200㎡以下の住宅用地で1/6の減額となっている。</li> </ul>
A委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ このように飴と鞭でいうと鞭の部分。ちゃんと管理しないと特例措置がなくなるという制度であると思うが、所有者にとってはかなり厳しくなる。自治体とも上手くやっていく為には、それなりの根拠を持って所有者に対して管理不全である事を提示しなければいけないと思う。是非、認定するプロセス、方法を検討していただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 承知した。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ その他特にご意見がなければ、議事3 空家等実態調査の結果についての内容は承認とする。</li> </ul>
事務局	<p><u>(次回の協議会について)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 次回の協議会は、資料1_P2の計画改定スケジュールに記載されているとおり、11月中旬に計画改定案について協議をさせていただく。</li> </ul>

以上