

令和4年度 第1回佐倉市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 令和4年10月11日（火）
- 2 開催場所 佐倉市役所 1号館3階会議室
- 3 出席者 佐倉市空家等対策協議会会長、副会長及び委員5人
住宅課長、住生活推進班長、職員3人
- 4 傍聴者 2人
- 5 議事
 - (1) 佐倉市空家等対策協議会の目的及び運営について
・会長及び副会長の選任、佐倉市空家等対策協議会の運営
 - (2) 「佐倉市空家等対策計画」について
 - (3) 佐倉市の空家対策の現状と課題について
 - (4) 今後の予定
 - (5) その他

6 配布資料

- ・令和4年度 第1回 佐倉市空家等対策協議会（会議次第）
- ・佐倉市空家等対策協議会 委員名簿
- ・議事1 佐倉市空家等対策協議会の運営について（案）
- ・資料1 佐倉市空家等対策計画（平成30年3月）
- ・資料2 佐倉市空家等対策計画（概要版）
- ・資料3 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・資料4 空家等対策特別措置法について

7 会議概要

〔1〕開会

〔2〕西田市長挨拶

皆さんこんにちは。

佐倉市長の 西田三十五 でございます。

本日はご多用の中「佐倉市空家等対策協議会」にご出席をいただき、誠にありがとうございます。

また、日頃より市の住宅施策の推進に当たり、ご理解ご協力を賜りまして深く感謝申し上げます。

さて、近年、住環境の問題として、管理が十分に行き届かない空き家が年々増加しており、特に安全性に問題がある管理不全の空き家が、全国的にも社会的な問題となっていることから、国は、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を定めました。

佐倉市におきましても、これを受け、平成30年3月に「佐倉市空家等対策計画」を策定し、定住人口の増加や、良好な住環境を維持するため、様々な事業に取り組んでおります。

また、中・長期的に市政を推進していくため、令和2年度を初年度とした、「第5次佐倉市総合計画・前期基本計画」を策定し、空き家の利用支援を重点的課題に掲げ、市民の皆さんが、住みなれた地域で安心して暮らし続けられるよう、各種施策を進めているところでございます。

こうした状況の中、市の空き家等の問題に対する基本的な取り組みの方向性を、示した「佐倉市空家等対策計画」の期間が令和5年度までとなっております。このことから、今回この計画を見直すことといたしました。

委員の皆様方には、空き家に対する「予防の推進」「活用の促進」そして「安心・安全の確保」を三つの柱として、協議してまいりたいと考えております。また、これからの佐倉市の空き家対策を推進するための指針となるべき「空家等対策計画」の策定、及び計画策定後の事業

推進のため、ご指導、ご鞭撻をいただきますようお願いいたしまして、私の冒頭の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

〔3〕各委員の紹介

〔4〕事務局職員の紹介

〔5〕議事

(1) 佐倉市空家等対策協議会の目的及び運営について

- ・会長及び副会長の選任、佐倉市空家等対策協議会の運営

【事務局】

- ・協議会の設立趣旨・目的について説明。
- ・「佐倉市空家等対策協議会の運営について（案）」について説明

【委員】

会議の項目の5号になりますが、書面の協議を持って議決に変えることができるということ、書面を郵送して、これについて、賛成か反対かという回答を求めるという趣旨でよろしいでしょうか。

【事務局】

おっしゃる通りです。

【委員】

これはメールでのやりとりはここには含まれないという趣旨でよろしいですか。

【事務局】

はい。メールは確かに一番早く、会議を開催する暇がないときは一番いいツールだと思いますが、すべての方にメールで見てもらって、今すぐ見ていただけるかっていうのもちょっと難しいので、それらを考慮しながらやらせていただきたいと思います。

【委員】

こちらの案は、会長及び副会長という項目と、会議という項目の2項目で構成されていますが、先ほど最初に説明いただいた趣旨とか目的を最初に入れた方が、この協議会がどういうことで開催されるかということが、わかりやすいと思ったので、もし可能であれば入れていただければと思いました。

【事務局】

委員の意見を尊重して「事務局の運営について」につきましては、修正するようにいたします。

【事務局】

- ・会長、副会長の選出について説明
- ・会長は、西田市長、副会長は宮下委員を選出。

(2) 「佐倉市空家等対策計画」について

【事務局】

- ・資料1、資料2、資料3、資料4に基づき説明

【委員】

「佐倉市空家等対策計画概要版」の空家等の現状と課題というところで、ご説明いただきまして、最新版の数値をお知らせいただきました。平成30年度は7080戸で、全体として、9.3%。平成25年からちょっと上がってしまったという報告を受けました。この5年間で、大体200戸強増えています、その原因が把握できているものがあれば教えてください。

【事務局】

明確にはお答えできないですが、少子高齢化や人口減少が空き家を増加させているということ

があります。また、空き家相談を受けている中で、最近よく聞くのが高齢化の関係で、お年を召してお亡くなりになって、その家に住む方がいなくなった、もしくは高齢になったために施設に入られて、そのために空き家になったという話を最近よく聞いており、そういうことも一つの原因と考えております。

【委員】

私は不動産屋で、住宅課の空き家バンクの作業をしております。何年か先に、所有の空き家の期限を設けるとか、期限を切るとかっていう話があったような気がします。法律が最近もうちょっと進んでいるような感じがあるので、その辺をもう少し入れていただければわかりやすいのかなと思います。

【事務局】

法律につきましては平成26年と変わっていませんが、それに対する国の基本方針・基本指針、その運用に関するガイドラインというのが、令和3年6月に改定されております。そういったものを参考にしながら進めていきたいと考えております。また、不動産登記法の改正によって、登記の手続きが義務化されるということがありまして、来年度、2024年度から改正されると聞いておりますので、国の情報を注視して対応して参りたいと思っております。

【委員】

自分の住んでいる地域が、やはり空き家が目立ってきています。綺麗だったら、いろいろ活用してっていうのがありますが、結構ボロボロだったりすると地域の景観も悪いし、警察の話だと「綺麗な町には泥棒が少ない、空き巣が少ない」というようなことで、自治会で草取りとか掃除とかはしていますが、やはり空き家でボロボロになっているところっていうのは、大変かなって思っています。そういうのって、強制的には取り壊してできないですよね。

【事務局】

空き家の管理につきましては、法的には所有者の管理というのが大原則です。したがって、市の方で直接的に手を出すというのは、第一段階ではそれはできません。例えば草がぼうぼうであるとか、建物が少し傷んだっていう状況になり、市に相談いただいたら、まず調査をさせていただきます。空き家かどうか、さらにその空き家の所有者を調査して、所有者に対して「近所の方が、草ぼうぼうで迷惑していますよ」とか、「建物が崩れそうで危険ですよ」といったことを、文書で通知を送っています。それで対応していただければいいですが、半分ぐらいの方はなかなか対応していただかず、二度三度所有者に連絡しています。

また、行政代執行の話ですが、市の方で行政代執行というのが、最後の手続きとしてあります。ただ、その場合にあくまでも所有者が、建物に対して管理ができない、さらにその建物が「特定空き家」という、周りに危険を及ぼし安全じゃないという場合に、市の方で行政代執行へ進むという流れになります。

【委員】

ちょっとお伺いしたいのが、佐倉市の場合で結構ですけど、空き家に対してのクレームについて、その相談的なものがどれぐらいあって、それがどれぐらい解決できたのか。わかれば教えていただきたい。

【事務局】

令和3年度で155件くらい、4月から3月まで空き家の相談をいただいています。その中で、管理に問題がなかったとか、そもそも人が住んでいて空き家ではなかったとか、それが35件ぐらいございまして、それを除く120件が何らかの問題、例えばその草が生えているとか、外来生物やスズメバチが巣を作ったとか、問題のある空き家としてご相談をいただいております。

【委員】

その120件は、特定空家までいかないものですか。

【事務局】

特定空家までいかないものです。

【委員】

どれぐらい解決したのですか。

【事務局】

大体55%ぐらいですけど、市役所は年度で締めているので、2月、3月にご相談いただいたものを翌年度の解決ということで、実際のところ7割ぐらい解決しています。

【委員】

なぜこういう質問したかという、その解決が低ければ、どんどん積み重なって行って、とんでもないことになるので。それともう一つ、その相談ですがどのような相談、相続で困っているとか、もうこれいらぬとか、どういったものが一番多いのでしょうか。原因です。

【事務局】

はい。まずご相談いただくのは、本人からよりも周辺の方からというのが一番多いです。本人からの相談は、十件のうち1件あるかないかです。内容は、草刈だとか、建物をなんとかしたいけど、知っている業者さんがいないとか、もしくは、このままだとどうなってしまうのか、相続の関係でも相談は確かにございます。

【委員】

本人が、空家で困っているというのは、人に迷惑をかけているかわかりませんが、そういうのはあまりないってことですね。

最後にもう一つ、さっき代執行の問題がありましたけど、佐倉市では代執行はまだゼロですか。隣の八千代市が最近やられたということですね。

【事務局】

はい。

【委員】

私は市民公募で応募させていただきましたが、空き家が近所にあり非常に迷惑を直接被っています。小学生が通学の時、空き家から出たごみなどを敬遠して車道に出て歩いているという現状を近所で見ましたものですから、これは結構大変だなと。私は臼井に住んでいますが、住民からのクレームが一番多いと思います。その住民のクレームの中で、その家そのものが相続で、あるいは住んでいた方が介護施設に長年入って知らん顔している、そういうことが原因ではないだろうか。

町会とか民生委員の方がある程度動くのでしょうかけれど、基本的にやっぱり市の担当者自身が動いてですね、町会に任せるとかそういうことじゃなくて、もうちょっと、市側に動いていただかないと、近所の住民が迷惑します。

もう一つは、例えば草刈を本人にやって欲しいが金がかかる、また、年金しかないなどの経済的な理由でやらないとかですね、いろんな理由があると思います。中には連絡を取ろうと思えば取れるはずですけど、言葉は悪いですけどしつこく対応していただきたい。その人に近所の方は迷惑しているわけですから。本人と連絡を取り合って行動を促すとか、費用負担は本来あるものなのでしょうけど、そこを支援するとか、町会とか民生委員の方にお任せするなどしてよろしくをお願いします。

市の担当の方はもうちょっと行政側として入っていかれて、具体的に、矢面に立てじゃないですけどやっていただき、そうしていかないと、なかなか難しいと感じている次第です。

【委員】

時系列的に見てみますと、平成25年に住宅土地統計調査（全国調査）、これを元に解析をして、平成30年3月に空き家等対策計画が作られています。同時に平成25年4月、サンプリング調査で、空き家等住宅状況調査を行ったという記載があります。現在令和4年というのは2022年、この市の計画ができたのが2018年ですから、4年経ったものを見直そうとしている訳ですが、非常に状況が変わってきて、特にコロナですとか、いろいろ体験してですね、住まい方が変化してきている。

人口の解析も計画の中にあり、平成27年までのデータでは、これまでは世帯数も人口も佐倉市は伸びているという解析がありますが、実は平成28年、この翌年から減少が続いている。世帯数も減。そういう意味では、大分世の中での状況、背景が変わってきている。この計画

が4年経過した現在では一体市として何ができたのか、どれだけこの計画に基づいて、改善できたのかという進捗管理はやっぱり非常に大事だということがこの計画の中に実はちゃんと書かれていました39ページです。この進捗管理とか、事業評価というものですね、これまでコロナがあって、あんまりこういう公の場でやってこられなかったので、ぜひこれを一度やってみて、事業評価、この計画で今何ができたか、何ができなかったのか、一体どういう政策を具体的にやったのか、そういうもの1回整理をして、その上で見直すということが、ここで記載の通り重要な問題だと思います。ぜひその辺は、次回の会議でお示しいただき、我々も意見を述べさせていただきたいと思います。

【会長】

皆さんからいろいろな意見を頂戴しました。共通する部分は本当に皆さんが、この問題に取り組んでいかなければならないと強い意志が伝わってきました。今後、しっかりと皆さんと、持ち帰ってまたいろいろなご意見として頂戴したいと思います。

(3) 佐倉市の空き家対策の現状と課題について

【事務局】

- ・ プロジェクターに映した資料に基づき、佐倉市の空き家対策の現状と課題について説明
- ・ 現状
 - ① 空き家相談窓口の設置
 - ② 補助支援制度の実施
 - ③ 空き家バンク制度の紹介
- ・ 課題
 - ① 制度上の課題
 - ② 運用上の問題
 - ③ 所有者側の課題
- ・ 対応策
 - ① 「市民意識の醸成」
 - ② 「空き家の早期発見・早期解決」
 - ③ 「問題のある空き家でも再評価し市場に返す」

【委員】

空き家の問題は一つの原因ではなくて、いろんな要素が絡み合っています。私は弁護士なので、先ほど説明があった相続財産管理人を裁判所から選任いただいてやっているケースがあります。そういうケースは、相続人がいなかったり、相続放棄されたりして誰も相続する人いないことが最近多いという印象を持っています。

先ほど説明がありましたように、近隣住民からのご相談があって単年度で55%ぐらいの解決、翌年度まで含めれば70%の解決率ということなので、ある程度所有者が判明してアプローチができれば、解決の糸口が結構見出せるという印象を持ちましたが、相続人が誰もいないとか、そもそも所有者が誰か分からない、あとは、相続登記をせずにいる場合には、多分相続人が多数いる。私の経験上、相続人が20人いるケース、明治時代から相続登記されていなくて今となっては20人くらいになっているとか。やっぱりそういうケースだと、誰が所有者として、その物件を管理する責任者になるかっていうのは全然わからない状態なので、結局手出しが難しいという印象を持ちました。そこに対して何か効果的な対策って、全然見出せませんが、多分いろんな要素が絡んでくると思うので、その要素を一つ一つ精査した上で、その1件1件は何かしらの要素が、複数かもしくは一つかによって空き家ができるわけで、何でこうなっているのか、ではそれに対してどういう対策をとっていくかっていうのは、具体的に対策を打っていかないと、空家問題というのはすべて解決するなんて、難しいという印象を受けました。

ただ計画としてそこまで踏み込むっていうのは、計画を立てるという段階ではちょっと難しいと思いますが、運用面のところでそういうことを考えていかなければいけないのかなと考えました。

【委員】

私は、今説明いただいた空き家バンクを主にやっていますが、発足当時、平成27年頃は順調に行っていましたが、ここ最近、不動産市況が非常にいいです。佐倉の地域でも結構不動産の価格が上がったりして、上がると同時に空き家バンク登録が減っていく。もう市役所に任せなくても、一般で処分・処理できる感じが、好況の場合はあります。不動産が低迷している時には、空き家バンク自体は結構良かった。今、担当の市役所の方は非常に努力されていますけど、登録物件がちょっと少ないですね。それでいろいろな方策を講じているようですが、なかなか登録してくれないという現状があります。

【委員】

155件の相談のうち66件が志津地区ってすごいなと思います。自分は志津地区に住んでいるので、そんなにあるんだって改めて思いました。それと空き家バンクっていうのは広報紙で見ますけれど、すごく活用されているというのを知りました。これからも頑張ってください。

【委員】

人口の減よりも、多分世帯別の人口の低下の方が大きいじゃないですかね。ということはつまり、今までは1世帯に3人とか4人ぐらい住んでいたのが、2人ぐらいじゃないですかね、データ的に見ると。そうすると、年寄り夫婦が住んでいると子供はもう家をいらなと思う。東京のマンションに住んでいる。そうすると、よく世間で言われる不動産の「不」が、負担の「負」になっちゃうと、こういうことになるわけですね。国に差し上げる制度ができますが、それはなかなか難しい。やっぱり放置せざるをえないと、こういうことになるので、やはりいわゆる特定空き家にしないという、もっと知恵を出してやらなきゃいけないんじゃないかなと思います。

先日、NHKクローズアップ現代で空き家特集をやっています、その空家の需要ですね、例えばシングルマザーの方とか、お年寄りとか、賃貸を借りようにも貸してくれないような方を対象に、市場マーケットより安く買うというビジネスをやってらっしゃるのを見まして、なかなかこれ良いアイデアだなと思った次第です。

【委員】

私は、地元で相続の問題をいろいろやって、その点でなかなか面倒だなと思います。今、登記法改正とおっしゃっていましたが、私も個人的に物件を処分したが、登録税とか結構するんですね。税金面も。登記はご存じのようにしなくてもいいわけですね、義務化されてないんですね。だから、そういう制度の改定がさっき言ったが近々ある。

相続の問題と、もう一つは個人情報の中からなかなか言ってくれないとか、みんな遠慮して聞けないとかですね、その辺の1軒1軒に入っていくって、掘り下げて聞いていくということをしてみればいいのではないかな。立派な家等があって、それを放置している、やはり何らかの対応は必要と思うのですが、しつこくできるだけ当たって行かれて、ほぐして行って、努力はされてると思いますけれど、引き続きその辺をぜひお願いしたいです。

【委員】

今、市の取り組みを説明いただきました。計画を作るのに綺麗に行政側の視点でまとめてあって、ただ、実際に目に見えない部分があると思います。だから最初に申し上げたように、成果の評価。そこにつなげるには個々の詳しい解析の事例を積み上げて問題点を洗い出すことが必要です。それが行政側で整理された現状と課題ということで、網羅的にお話しされると、「まあ、おっしゃる通りかもしれませんね」で終わってしまう。次の施策に繋がっていかない。アイデアが出てきにくいと思いますので、それは意識していただいて、「いや実はこういうことでやったんだけど、このような問題がありうまくいかなかった」と、そんなお話を伺えたらと思います。

この計画を見ていくと、最初の方はデータ分析、基本的な計画方針以降は、国・県のマニュアル通りのストーリーで書かれているが、佐倉市は佐倉市なりの特性や状況分析を踏まえた計

画として欲しい。

エリア別高齢化率が示されていて、空き家がどういう風になっているか。先ほど志津地区で60軒、おそらく志津の中でも、特定のエリア、たとえば中志津とかですね、一遍に開発したら一遍に高齢化してしまう。しかも宅地が狭小で、なかなか更新されないなど、地域特性がある。それをもう少し細かく分析する。平成25年に調査されている。あれから10年経過し、今後そういうような独自の調査をして比較するようであれば、もう少しエリア別にしていただければと思います。

あと、市でできることが結構いろいろある。近居支援ですとか、古い住宅のリフォームの制度があります。大変だと思いますが、佐倉市としてもやってらっしゃるが、実際に利用しようとしても利用できない原因があり、例えば既存建物の建築確認を取れと言っても、今の法律の中で、法律にひっかかることがあって活用に至らなかったというケースもある。そんなのを事例集にまとめていただくと、制度がどう改善される必要があるのかというのが分かります。古い住宅とかで、現在の法律に合わないのがあります。法律が変わっていますからね。外壁が燃える材料で作られていたり、屋根が基準に合わなかったり、様々そういうのがありますけれども、法律に合っていないからしょうがないよね、と制度作っちゃうと空き家のままになる。

そこをどうにか市の方で、まあ法律にあった方がいいが、周りには迷惑かからなければいいじゃない。建築確認は市が処理する。市としてこれは良いよ、問題ないよ、そういうような話とかね、他にも、隣の宅地を買う際には固定資産税の減免をすとかいろんな工夫があると思います。市でできる工夫の範囲を探っていただきたい。

【会長】

はい。ありがとうございました。今日、生産的な話を聞かせていただいて、やっぱりできること、すごく頑張ってもできないことは何かという場合には、やはりそういうような形でいろいろ知恵を拝借して、何ができるかを見つけて、今度は新しいものを作って、みんなで力を合わせて、さっき言った方策を作っていくということが大事だと思いますので、皆さんのお力添え、よろしくをお願いします。

(4) 今後の予定

【事務局】

- ・今後の予定について説明

【委員】

素案を事務局で作ってそれを皆さんで審議をしていくということですが、素案を作る段階というのが非常に大事で、住生活基本計画の策定委員会でもそうですが、皆さんからいろんな意見を当初から伺っていった方が良いと思います。前回の経過を見ると少しもったいないなと。せっかくご指名いただいている皆さんにお集まりいただいて聞いているといろんなご意見をお持ちなので、結論を急がずに丁寧に進めていただきたいと思います。

(5) その他

【事務局】

- ・本日、皆様からいろんなご意見をいただきまして、それを事務局として踏まえて、やっていきたいと思っております。

〔6〕 閉会