

# 令和4年度第2回佐倉市空家等対策協議会議事録

- 1 開催日時 令和5年3月28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4人  
住宅課長、住生活推進班長、班員3人
- 4 傍聴者 なし
- 5 議事
  - (1) 「佐倉市空家等対策協議会の運営について」
  - (2) 「自治会アンケート」と「空家の実態調査」について
  - (3) 計画の趣旨及び現状と課題、空き家に関する法令等の改正の概要、空き家対策の実施状況について
  - (4) 空き家の事例研究
  - (5) その他

## 6 配布資料

- ・令和4年度 第2回 佐倉市空家等対策協議会（会議次第）
- ・資料1 佐倉市空家等対策協議会の運営について（案）
- ・資料2 【佐倉市】空き家等の状況把握に関するアンケート調査票
- ・資料3 アンケート集計速報
- ・資料4 令和4年度の空き家実態調査概要
- ・資料5 計画の趣旨及び現状と課題について
- ・資料6 空き家に関する法令等の改正の概要
- ・資料7 現行の佐倉市空家等対策計画における空家対策の実施状況

## 7 会議概要

### 〔1〕開会

### 〔2〕会長あいさつ

本日は、年度末の大変お忙しい中、第2回佐倉市空家等対策協議会にご出席を賜りまして、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、そしてご協力を賜りまして、深く感謝申し上げます。

さて、本会議は、令和5年度までを計画期間として、佐倉市空家等対策計画の見直しや、計画策定後の事業推進を目的に開催しております。昨年10月の第1回目の会議では、皆さんから、佐倉市の空き家に関する状況や状況を把握するためのデータ収集が不可欠であるとのこと意見を頂戴いたしました。こうした委員の皆さんのご意見を踏まえ、本日の会議では、市内の自治会等から回答いただいたアンケート結果や市の内部データを活用した、空き家の調査結果など、市内の現状を分析した情報を報告させていただきます。

佐倉市といたしましては、空き家等の対策が重要課題として取り組んでおり、引き続き本計画の重要性を踏まえ、時流に沿った各種施策を進めて参ります。

委員の皆さんにおかれましては、次期計画の指針等について幅広い分野からの視点で、様々なご意見を頂戴いただければと思います。

本日はどうぞよろしく願いいたします。

### 〔3〕議事

#### (1) 「佐倉市空家等対策協議会の運営について」

#### 【事務局】

・資料1に基づき説明

【委員】

この協議会を計画の策定だけでなく、進捗状況の管理や事業評価を行っていく場として活用したらどうか。

【事務局】

計画策定だけでなく、進捗管理、事業評価に活用させていただきます。

## (2) 「自治会アンケート」と「空家の実態調査」について

【事務局】

・資料2、3、4に基づき説明

【委員】

アンケート調査についてマンション、アパートは除くという説明でしたが分譲マンションの空き家（空き部屋）に関する相談はないのでしょうか。また、アパートなどの共同住宅はどうでしょうか。

【事務局】

マンションについては、相談を受けた事例はありません。ただ、アパートが全室空いていて管理がされていないので困っているとの相談をいただいたことはあります。

【委員】

アンケート、実態調査ともにマンション、アパートを除いているとのことですが空き家対策を考える上でどうしていくか視点を残しておく必要があると思われませんがどうか。

【事務局】

マンション管理適正化法等の動向を見て検討してまいります。

【委員】

今回の資料4の空家調査結果についてですが平成25年の空き家率4%つてありますけども、前にいただいた資料では、平成25年は、空き家率9.1%となっており数値の違いは、どういうことか。

【事務局】

前回お配りした資料は、住宅土地統計調査という、5年に一度全国で行われる調査の数値となっております。今回、事務局で行った調査というのは、あくまでも推計値という形のもので、独自の調査をしたものでございます。そのために数値に乖離があるということでございます。

【委員】

どちらが実態に近いか。

【事務局】

おそらく私どもの調査実態が近いです。

【委員】

計画の9.1%というのは、どのような数字か。

【事務局】

住宅土地統計調査は、現に人が住んでいない住宅、例えば新築で売り出し中であるものや賃貸物件として入居者を募集しているもの、別荘として利用されているものなども人が住んでいないため空き家としてカウントしております。

対策が必要な空き家はそれらを除いたものであるため今回の実態調査は、それらの数を抜いたものとなります。

【委員】

現地調査で8地区を選定したのはどこか。

**【事務局】**

佐倉地区、臼井地区、志津地区を、根郷地区の中から千成1丁目、宮前1丁目、鑓木町1丁目、大崎台2丁目、表町2丁目、中志津4丁目、八幡台3丁目、稲荷台2丁目のうち空き家候補として抽出された約180戸を現地調査いたしました。

**【委員】**

新しい住宅地は調査の対象としないのか。

**【事務局】**

前回調査との比較を行うため前回調査の地区を中心に選定を行いました。

**【委員】**

アンケートの送付先ですが市内の自治会すべてに送っているのか、それとも抽出した一部に送っているのか。

**【事務局】**

佐倉市で、自治会及び自治会としては、登録してないが類する団体として担当課で把握している全てにアンケートをお願いしております。

**【委員】**

自治会は、市内全域に分布しているのか。

**【事務局】**

佐倉市市全域に大体およんでおります。

**(3) 計画の趣旨及び現状と課題、空き家に関する法令等の改正の概要、空家対策の実施状況について**

**【事務局】**

・資料5に基づき説明

**【委員】**

策定の背景などで前回計画と違う点はどこか。

**【事務局】**

現行計画を基に少子高齢化がさらに進んでいるとの観点を付け加えています。

**【委員】**

計画の対象区域は、基本的に佐倉市全域という表記がありますが、重点地区を設定し、何か積極的に取り組みを行う予定はあるか。

**【事務局】**

実際の空き家の相談状況を見てみると一部に集中しているとも言えないところがあるので重点地区の設定は考えておりません。ただ、今後のことを考えますと、古い住宅地の空き家率が高いものですから、そういった地区を対象に優先的にやっていくよう検討します。

**【委員】**

モデル的な取り組みとはどのようなものか。

**【事務局】**

例えば空き家を活用して、地域のコミュニティのために使う、地域で空き家のセミナー開催し、空き家に対する問題の意識の醸成を図っていくなど先進的なものがあれば、モデル的な取り組みとして市全体に広げていきたいと考えております。

**【委員】**

私の住んでいるような市街化調整区域は、特に高齢化・少子化の傾向が強く、空家が今後とも増加してゆく。空き家を移住等で活用するにも上下水道など都市基盤の整備がなされないと難しい。空き家の問題を考えるにあたり、地域ごとに、空き家が増えている要因をきちんと考えて対応して欲しい。

**【事務局】**

検討してまいります。

**【委員】**

13ページの家屋の棟数に事業用の建物も含まれているため「人口が減っている中で住宅が増えている」とは言えないのではないかと。

**【事務局】**

住宅と店舗が併用している場合などもあり家屋だけの比較は難しいとのこと。

**【委員】**

今回の計画の中では、一戸建てに絞って対策を考えるのか事業用建物も含めて検討するのか。

**【事務局】**

空き家対策の推進に関する特別措置法の中で事業用の店舗や病院も対象としているため計画の中でも盛り込む予定です。

**【委員】**

佐倉市は、東京まで電車で1時間、駅も複数あり、利便性は高いので人口は伸びる可能性があると思っている。人口の社会動態の傾向が変化してきているという情報もあるので、市で国勢調査データ等を活用して分析してみたらどうか。

**【委員】**

空き家を1軒1軒つぶしていくのも大切だが、佐倉で核を作って中心とした街づくりを行えば空き家の対策になると思う。

**【委員】**

地域ごとの空き家の発生要因を考えていく必要がある。佐倉市の都市計画など上位計画との調整を含め努力していただきたい。

**【事務局】**

今回の自治会アンケートですが今は速報しか出してございませんが、次回の会議では地域ごとに集計して空き家数、どの地域でどのような対応を行っているかなど地域の特性をお示しできればと思っております。

**【事務局】**

資料6に基づき説明

**【委員】**

情報提供として、京都市が空き家対策として空き家税を導入する検討をしているようだ。

**【委員】**

こういう場合は条例で対応するのか。

**【事務局】**

地方税法なので国の方の理解が必要だと考えます。ただその逆に減税する場合は、「わがまち特例」という制度があり、市の条例で、記載してやるという方法がございます。

**【事務局】**

・資料7に基づき説明

**【委員】**

空き家に関する施策を実施した結果、どのような効果があったのかについての検証はどうなっているのか。

**【事務局】**

令和4年度から始めた事業もあり検証もまだ進んでない状況がございます。

今後会議の中で実際に何件あったとか、実際のその方がどれぐらいあったかなど、検証できるものをお示ししていきたいと考えております。

**【委員】**

2ページ目の2 活用の促進 (1)活用・流通のための環境整備 ②地域連携と庁内整備の中で地域との連携の仕組みづくりについては進んでいないとなっていますが原因は何か。

**【事務局】**

空き家対策や空き家の対応などで市と密に連携できている自治会もあればほとんど連携が図れていないというところもあり、全体的な仕組みづくりが出来ていないというところです。

**【委員】**

1ページ目の(2)住宅ストックの良質化 既存不適格である建築物の対応について進んでいない。法律改正によってとのことだが田舎には結構既存不適格な建築物があるのでそういった視点を持ってやって欲しい。

**【委員】**

空き家のパンフレットはどういう形で配布しているか。

**【事務局】**

800部作成し自治会の空き家の相談会や、空き家の所有者に文書を送付する際に同封しています。パンフレットの内容としては、空き家放置した場合の問題や、法律、空き家バンク制度の紹介をしております。

**【委員】**

お悔やみハンドブックとはどんなものか。

**【事務局】**

ご家族がお亡くなりになったときの手続きをご案内するもので市民課が発行しているパンフレットになります。亡くなった方が住宅を所有されていた場合は、住宅課にご相談ください、というご案内になります。

**【委員】**

松阪市ではおくやみコーナーという健康保険とか固定資産税の変更とか、すべて完結するそういう窓口がある。

**【委員】**

認知症の方々の対応等も今後必要になっていくということがあるので今後どのように対応していくのがよいのか話していきたい。

**【委員】**

民生委員の担当地区で高齢者が入院したり亡くなったりという世帯があった。子供がいなかったので甥っ子が駆け回っているという事例がある。

**(4) 空き家の事例研究について**

**【委員】**

空き家の所有者の中で生きてはいるが行方不明という物件はあるか。

**【事務局】**

行方不明ということではありませんが所有者が外国籍の方の場合、国に帰られてそのままと

いう事例が最近出てきております。外国の住所に文書を送付し、空き家の適正な管理を依頼しております。

【委員】

外国に文書を送って所有者は対応するのか。

【事務局】

対応していただけない方もいますが、外国から業務委託という形でやって対応している場合もございます。

【委員】

外国の方は、固定資産税を徴収するのに日本在住者を代理人に指定するという制度があったと思うがどうか

【事務局】

強制ではないため代理を指定していない方もいるとのこと。

【委員】

外国の人は日本在住者を代理人に指定することを義務化し、それがないと、所有権移転ができないような制度になればよいと思う。

【事務局】

代理人ではありませんが外国で文書を見た所有者が仲介した不動産会社に依頼し、草木の伐採を行った事例があります。

## (5) その他

【事務局】

- ・人事異動や今後の協議会開催スケジュールについて説明

## 8 閉会