

令和3年度第1回富津市空家等対策協議会 会議録

1 会議の名称	令和3年度第1回富津市空家等対策協議会
2 開催日時	令和3年7月19日(月) 午後2時00分～午後3時30分
3 開催場所	富津市役所5階503会議室
4 審議等事項	1 会長及び副会長の選出について 2 富津市空家等対策計画(素案)について
5 出席者名	富津市空家等対策協議会委員(10名) 浜名 泰、吉野 寛、斉藤 孝一、山村 真哉、 川口 泰明、赤井 義昭、寫津 澄夫、泉水 克裕、 高橋 恭市、宇山 則幸  事務局 建設経済部長 茂木 雅宏、 建設経済部次長 藤川 幸男、 都市政策課長 義崎 哲也、 都市政策課課長補佐 橋本 学世、 都市政策課主事 高石 凜
6 公開又は非公開の別	公開 ・ 一部非公開 ・ 非公開
7 非公開の理由	富津市情報公開条例第 条第 号に該当 (理由)
8 傍聴人定員	2人(定員5人)
9 所管課	建設経済部 都市政策課 建設調査住宅係 電話 (0439) 80-1297
10 会議録(発言の内容)	別紙のとおり

令和3年度第1回富津市空家等対策協議会

発言者	発言内容
事務局	<p>それでは皆様お集りですので、会議に先立ちまして、委員の皆様におかれましては、本日はお集まりいただき誠にありがとうございます。本日会議の進行を務めさせていただきます、都市政策課の橋本と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>会議に先立ちまして、まず初めに、本来であれば委員をお引き受けいただいた皆様へ高橋市長からおひとりずつ委嘱状を交付させていただくところでございますが、新型コロナウイルス感染症予防対策として事前に皆様のお手元に委嘱状を交付させていただきました。何卒、ご理解の程よろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして富津市長からご挨拶申し上げます。</p>
高橋市長	<p>改めまして皆様こんにちは、富津市長の高橋と申します。</p> <p>この協議会にはわたくしも委員として参加させていただきますので、私が挨拶をするのはいかがなものかと思いましたが、大変重要な会議でありますので、市長としてご挨拶させていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>始めに皆様におかれましては大変暑い中、また大変お忙しい中本日はご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また協議会委員をお願いいたしましたところ、皆様快くお引き受けくださいました。深く感謝を申し上げます。</p> <p>さて、空き家対策であります、全国的に大変大きな問題であります。そしてそれは当市におきましても、特に南の地域を中心に大変難しい課題であると、今市長職を仰せつかっている中で日に日に年々深く実感しているところであります。</p> <p>その問題の解決のためにも総合的な計画を推進していくことが大変重要であると考えておりましてこの度空き家対策の推進に関する特別措置法に基づく富津市の空き家に関する対策計画を作成することとさせていただいております。</p> <p>そのような対策計画を作成するためには単に行政の考えだけではなく、多くの地域の皆様、また多くの専門的な知識をお持ちの皆様等様々な視点から意見をまとめていくことが必要なことから、皆様の豊富な知識や経験、さらに専門的な知見をもとに空き家対策について協</p>

	<p>議等をさせていただきたいということでこの協議会を設置させていただきました。</p> <p>本日の会議につきましては空き家等対策計画の素案につきまして後ほど担当からご説明させていただきます。計画作成に向けまして忌憚のないご意見を賜りますように心からお願い申し上げまして、大変まとまりませんがあいさつに代えさせていただきます。</p> <p>どうぞよろしくお願いいいたします。</p> <p>続きまして本日の会議資料を確認させていただきます。</p> <p>まず会議次第、席次表、事前に送付させていただきました資料1「富津市空き家等対策計画素案」、事前にフラットファイルでお配りしております「富津市空き家等対策協議会資料」になりますが皆様お揃いでしょうか。</p>
事務局	<p>1 開会</p> <p>それではただいまから令和3年度第1回富津市空き家等対策協議会を開会いたします。</p> <p>始めに本日の委員の出席状況をご報告させていただきます。</p> <p>11名の委員のうち、出席委員10名、欠席委員1名でございます。従いまして、富津市空家等対策の推進に関する規則第16条第4項の規定により、過半数のご出席をいただいておりますので、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。</p> <p>続きまして、会議の公開についてご説明いたします。</p> <p>富津市情報公開条例第23条第1項の規定により、市民の意見を市政に反映させるために設置する会議で、市民が構成員に含まれている会議については、法令等に特別の定めがある場合を除き、公開することとなっております。この規定により、本会議につきましても傍聴者の受入れ体制を整備し、会議の議事結果を公表することとしております。</p> <p>2 委員及び市職員の紹介</p>

事務局	<p>続きまして、委員及び市職員の紹介をさせていただきます。名簿の順番に従いまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。</p> <p>浜名泰委員でございます。吉野寛委員でございます。斉藤孝一委員でございます。山村真哉委員でございます。川口泰明委員でございます。赤井義昭委員でございます。寫津澄夫委員でございます。岩寄裕美委員でございますが、本日ご欠席のご連絡をいただいております。泉水克裕委員でございます。高橋恭市委員でございます。宇山則幸委員でございます。</p> <p>続きまして市職員の紹介をさせていただきます。建設経済部長の茂木です。建設経済部次長の藤川です。都市政策課長の義崎です。建設調査住宅係の高石です。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>3 議題 (1) 会長及び副会長の選出について</p>
事務局	<p>それでは議題に入ります。本来であれば議事進行につきましては、富津市空家等対策の推進に関する規則第 16 条第 4 項により、会長が議長となりますが、第 1 回目の会議ということで、現在、会長及び副会長が空席となっております。そのため会長が選出されるまでの間、茂木建設経済部長が仮議長を務めさせていただきますので、ご了承くださいようお願いいたします。</p>
茂木建設経済部長	<p>会長が選出されるまでの間、私の方で仮議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、議題(1)「会長及び副会長の選出について」を議題いたします。事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>会長及び副会長の選出について、ご説明いたします。</p> <p>富津市空家等対策の推進に関する規則第 16 条第 1 項に「協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める」と規定されています。</p> <p>なお、互選の方法については、規則等に規定はありませんが、同様の会議では指名推薦による方法があります。</p>

茂木建設経済部長	ただいま事務局から説明がありましたが、互選の方法といたしましては、指名推薦としてよろしいでしょうか。
委員	異議なし
茂木建設経済部長	ご異議がないようでございますので、会長及び副会長の選出方法は、指名推薦といたします。どなたか、会長及び副会長の推薦をお願いいたします。
寫津委員	その空き家が周囲に影響を及ぼすかどうか、これがはっきりとわかる建築の専門家でいらっしゃいます斉藤委員を会長に、そして同じく建築の専門家でいらっしゃいます吉野委員に副会長をお願いしてはいかがかと思えます。
茂木建設経済部長	ただいま寫津委員から、斉藤委員を会長に、また吉野委員を副会長にどの推薦がありましたが、他に推薦される方はいらっしゃいませんか。 他に推薦される方もいないようですので、斉藤委員に会長を、また吉野委員に副会長をお願いしてよろしいでしょうか。
委員	異議なし
茂木建設経済部長	ご異議がないようでございますので、斉藤委員に本会議の会長をお願いいたします。 それでは私はこれで仮議長を降りさせていただきます。
事務局	それでは斉藤委員、会長席にお移りいただきましてご挨拶をいただきたいと思えますので、よろしくをお願いいたします。
斉藤会長	皆様こんにちは。ただ今ご指名いただきまして会長職を務めることとなりました、建築士会君津支部支部長を務めております斉藤と申します。よろしくをお願いいたします。皆様がいらっしゃる中で自分が会長でいいのかと自分では思っているところですが、務めるからには皆様からのご協力をいただきながらこの委員会が充実した委員会にな

事務局	<p>るようにしていきたいと思っています。それには皆様から各方面からの忌憚のないご意見をお聞かせいただきたいと思いますので、実りある委員会にしていくためにどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>ありがとうございました。それでは、ここからの議事進行は斉藤会長にお願いいたします。</p>
斉藤会長	<p>それでは続きまして、議題（２）に入ります前に、会議録の確定方法について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>会議録の確定方法についてご説明いたします。</p> <p>富津市情報公開条例施行規則では、会議録の確定方法として、会議における議決、委員全員による個別の承認、あらかじめ指名された委員等による承認、その他審議会等が定める方法、以上の４つの方法により確定を行うこととされています。３番目に申し上げました「あらかじめ指名された委員等による承認」が一般的に行われておりまして、本会議におきましてもこの方法を採用し、会長が指名した２名の委員の方へ事務局作成の会議録案をお持ちし、ご確認のうえご署名をいただきまして会議録を確定させたいと考えております。</p> <p>つきましては、本会議における会議録の確定方法についてご協議いただきたいと思います。</p>
斉藤会長	<p>事務局からの説明にありましたが、会議録の確定方法につきましては、事務局案を採用し、署名人の推薦は私の方に一任していただいて、私のご指名する方をお願いするというご承認いただけますか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
斉藤会長	<p>ありがとうございます。それでは今回は、川口委員と泉水委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>(２) 富津市空家等対策計画（素案）について</p>

齊藤会長	<p>続きまして、議題（２）「富津市空家等対策計画（素案）について」を議題といたします。事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>それでは、私の方から富津市空家等対策計画（素案）について説明いたします。お手元の資料１をご覧ください。</p> <p>まず、１枚めくっていただきまして目次をご覧ください。</p> <p>計画の構成は、第１章が「計画の概要」でございます。</p> <p>次に、第２章において「空家の現状と課題」について説明し、この課題を受けまして、第３章で「空家等対策の基本方針」について記載しております。</p> <p>次の第４章では基本方針に基づいて、「空家等対策の具体的な取組」について述べ、最後の第５章で、「空家等に関する相談への対応」を記載してございます。</p> <p>１ページをご覧ください。第１章 本計画の概要、「１ 背景と目的」について、でございます。本協議会の設立、そして本計画作成のきっかけとなっている空家問題についてですが、近年、地域の人口・世帯数の減少などを原因に空家が増加しており、このうち、適正な管理が行われず放置された空家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、今後、空家数は増加することが予想され、問題は一層深刻化することが懸念されております。</p> <p>平成２７年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、この法律の第４条では、「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めること」としてしております。</p> <p>また法律の６条第１項では、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の示す基本方針に即して、空家等に関する対策について、計画を定めることができるとされております。</p> <p>このような背景を踏まえ、将来的に増加が予想される空家等に関する対策の実施を図ることを目的に、本市における総合的かつ計画的な空家等の対策について定めるものであります。</p> <p>次に、「２ 計画の位置づけ」について、でございます。</p> <p>本計画は、法律に基づくとともに、国の示す基本方針に即し、また、令和４年４月１日施行予定であります「富津市みらい構想」をはじめ、</p>

本市の計画と整合を図り計画を推進してまいります。

次に、「3 計画の期間」でございます。ここで素案の字句の訂正が  
ございます 1 ページ下から 4 行目、令和 7 年度の 7 を 8 に訂正願  
います。訂正は以上です。令和 4 年度から令和 8 年度までの 5 年といた  
しますが、社会情勢の変化や各種施策の成果、本市の空家の状況等に  
より、必要により適宜計画を見直すものであります。

2 ページをご覧ください。第 2 章 空家の現状と課題の「1 空家  
の現状」について、でございます。

まず、国が 5 年ごとに調査している「住宅・土地統計調査」の結果  
をまとめたグラフであり、上段が本市の空家数、下段が空家率の推移  
であります。本市の空家数はほぼ横ばいで、空家率につきましては増  
加傾向です。平成 25 年から 30 年にかけては 1.2%減であります  
が、各年とも全国平均及び千葉県と比較して、高い空家率となってお  
ります。

3 ページをご覧ください。平成 30 年における空家の種類及び建て  
方別のグラフであり、別荘や賃貸・売却用住宅以外のその他の住宅が  
6 割を占め、建て方別では、戸建てが 7 割を越えております。

4 ページをご覧ください。「空家実態調査結果」であります。

平成 29 年度から平成 30 年度にかけて市内の水道の使用履歴と市  
民からの情報提供があった 1,253 件を市職員により外観目視によ  
る現地調査の結果となっております。本調査により空家と推定される  
建築物が 413 件確認されまして、地区別に空家数を図に示し、大字  
別で上位 3 位の大字、富津、千種新田、湊を明記しております。

5 ページをご覧ください、こちらは大字別の空家数を表にしており  
ます。この表のうち、※の表記がある地域につきましては、未給水区  
域が存在し、水道の利用履歴の情報による調査ができなかった箇所が  
あります。

6 ページをご覧ください。実態調査結果の 413 件うち、老朽又は  
破損がある空家数 144 件が確認され、地区別に図に示し、大字別で  
上位 3 位の大字、富津、大堀、小久保を明記いたしました。

7 ページをご覧ください。こちらは大字別の老朽又は破損がある空  
家数を表にいたしました。先に説明したとおり※の表記につきまして  
は、未給水区域が存在しております。

このような空家の現状、下段の本市の人口の推移のグラフからもわ



かるとおり、「2 本市における課題」といたしまして、今後は人口の減少することが予想され、空家についても増加が見込まれることから、市内の空家の個別・分布状況を十分に把握したうえで、それに応じた対策を検討し、実施していく必要があります。

続きまして、8ページをご覧ください。

第3章 空家等対策の基本方針は、これまでの現状、調査、課題を踏まえ、本市の空家等対策の基本方針について記載しております。

「1 空家対策の基本的な考え」といたしまして、「空家等の所有者又は管理者は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする」と法に規定され、空家等は所有者等が自らが適正に管理することが明確化されており、民法では、所有している建物により他人に損害を及ぼした場合、所有者に過失があれば、損害賠償責任を負うこととなります。また、過失がない場合でも一定の場合には工作物責任として損害賠償を負うこととなります。

しかし、所有者自身が放置している空家等が、危険性や周辺住民に悪影響を及ぼしている、また及ぼす恐れがあることを認識してないため、適正な管理が行われていないケースが多く見られますので、法の目的に規定される地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、空家対策に取り組むものであります。

次に「2 空家対策の取組方針」といたしまして、4つの方針をあげ、空家等の実態把握、空家等の発生の抑制、空家等の利活用、特定空家等に対する措置に取り組むことになっております。

その具体的な取組といたしまして、9ページをご覧ください。

第4章 空家等対策の具体的な取組について、「1 空家等の実態把握」につきましては、中段からの「実態把握からデータベース整備・対策フロー」をご覧ください、まず、市民・自治会等からの情報提供に基づき、市内の空家等の所在を把握するための調査を行い、次に登記・固定資産税等の情報を活用し、所有者の把握を行います。

そして、調査による空家等の現状、所在、所有者・管理者及び特定空家等に対する措置の情報をデータベース化し、継続的に更新を行い、この情報に基づき対策の推進を行うものであります。

10ページをご覧ください。

次に「2 空家等の発生の抑制」につきましては、1つ目が、空家

等の所有者に空家等の管理を適正に行う責務があるとの認識醸成されるよう、空家等の適正管理の必要性等について、ホームページ・広報への掲載等で情報提供を行うものであります。

2つ目といたしまして、空家等の所有者等に対しては、個別に適正管理等に対する助言及び問題がある場合の解決方法に関する情報提供を行うものであります。

次に「3 空家等の利活用」につきましては、1つ目として空家バンクの活用でございます。利用可能な空家等について、空家バンクの物件登録を促し、売却・賃貸による利活用の促進に努めるものであります。空家バンクの仕組みにつきまして下の図に掲載しております。

1 1 ページをご覧ください。

2つ目といたしまして、移住・定住促進事業による空家バンクリフォーム費用の補助でございます。この補助は、空家バンクに登録している物件を購入、又は賃貸した方に対しリフォーム費用について補助金を交付するものであります。補助金の概要を明記しております。

1 2 ページをご覧ください。

次に「4 特定空家等に対する措置」につきましては、法に基づき必要な措置を講ずることによって特定空家等の除却等の推進に努めるものであります。手順につきましては掲載のとおりであります。まず、市民・自治会等からの情報提供により、現地における外観調査を行います。必要に応じて立入調査を行います。

次に所有者等の調査を行います。先に説明したとおり、所有者等が自ら適正管理することが原則であります。所有者等が確知することができない、また、確知に時間を要するなど緊急を要するときについては、軽微な緊急措置を行います。所有者等が確知された後につきましては、適正管理促進のための情報提供や助言を行います。この段階での空家の状態としては、法律では、建物等が居住、その他の使用がなされていないことが常態であるものであり、千葉県の特定期空家等判断のための手引きによると、年に1回程度、空気の入替えに来て使用している、また、賃貸物件で、入居次第使用する場合などは空家等に該当するものであり、物置として使用、また、盆暮れに利用されているものは、空家等に該当しないとしております。そして、特定空家等とは、法によりますと、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険、また衛生上有害となる恐れのある状態、適正な管理が行われて

いないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であり、この状態になりますと特定空家等に認定し、適正管理の助言・指導を行います。

次に、なお改善が見られない場合については、勧告を行います。この勧告がなされると当該空家に存する土地の固定資産税について、住宅用地の特例が適用されないこととなります。この段階で、所有者等から自ら指導等を履行できない旨の申し出があった場合で、理由が正当である場合には、必要な限度で当該措置を代行することができるとしております。

次に、勧告を發して相当な期間が経過しても、所有者等が勧告に係る措置を取らなかった場合は、命令を出すことができ、命令をした旨を公示します。

そして、所有者等が命令を受けてもなお改善しない場合に、所有者等に代わって特定空家等の危険性を除却するため代執行を行うこととなります。

なお、特定空家等の認定から命令までの間において、判断に迷う場合など、必要に応じて、本協議会に協議を諮問したいと考えております。

13ページをご覧ください。

特定空家等の判断基準について、でございます。特定空家等の判断につきましては、国による特定空家ガイドラインが公表され、千葉県において、さらに具体的な基準を示す「特定空家等判断のための手引きについて」が作成されていることから、本市では、この千葉県の手引きに準拠して特定空家に該当するか否かの判断をするものであります。千葉県の特定空家等判断のための手引きについての概要を明記いたしました。その概要といたしましては、下の図、対応の優先度イメージをご覧ください。優先度につきましては、狭小な敷地で建物が密集している、通行量の多い道路の沿道などの地域は悪影響の程度・危険の切迫性が大きくなりますので、対応の優先度は高くなります。山間部等で広い敷地を有する建物などは悪影響の程度・危険の切迫性が小さく、対応の優先度は低くなることを示しております。なお、本市における景観に関するルールは定まっておりませんので、国による特定空家ガイドラインに周囲の景観と著しく不調和な状態が示され

ておりますので、これを基に判断いたします。

14ページをご覧ください。次に、判定方法について、です。

判定表が3項目に分けておりまして、一つは「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態」に関するものであり、建物の倒壊等の損傷等の程度と、その悪影響が及ぶ範囲に応じた評価をするものです。

二つ目は、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」と「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」に関するものであり、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態、その悪影響が及ぶ範囲に応じた評価をするものです。この2つは、組み合わせて判断することになります。

三つ目は、「適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」に関するもので、先に説明した国による特定空家ガイドラインの周囲の景観と著しく不調和な状態として、評価するものです。具体的には外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置、窓ガラスが多数割れているまま放置されているなどになります。

この項目の評価をした結果、特定空家等候補と判断されるものは、判定表①の点数が100点以上のもの、判定表①の点数が80点以上で、判定表②の悪影響範囲が中以上のもの、判定表②の悪影響範囲が大のもの、判定表③で項目に該当すると判断されたもの、判定表①、②、③で該当しなくても、周囲に悪影響等を総合的に判断した結果、該当するものとなります。

15ページをご覧ください。

第5章 空家等に関する相談への対応 について、でございます。

空家等に関する相談窓口について記載いたしました。空家等の利活用に関する内容で、空家バンク、空家バンクリホーム補助、定住移住、空家等の利活用に関する内容は、総務部企画課移住定住推進室が、空家等の維持管理、除却等改善、特定空家等、危険空家等に関する内容は、建設経済部都市政策課となっております。

説明は、以上になります。ご意見、ご提言のほどよろしくお願いいたします。

斉藤会長

ただいま、事務局からのご説明が終了しました。ご意見等ございま

	<p>したら、お願いいたします。</p> <p>4 ページから 5 ページのところでは地域によって空き家の件数に差がありますが、区長さんから今の地域の現状を簡単に教えていただけると助かります。</p>
川口委員	<p>私は富津地区の代表区長であります。数字をみますととても多くなっていますが、実際に情報収集してもこのくらいの数であると認識しています。ですので市のほうと相談させていただいて進めさせていただきたいと思います。</p>
斉藤会長	<p>ありがとうございます。赤井委員どうでしょうか。</p>
赤井委員	<p>私の近所の話になりますが、土地と建物の持ち主が違う物件があり、周りの人が壊してくれと言っても建物の持ち主でないためどうにもできない、ということで空き家になってしまっているのが数件あります。</p>
斉藤会長	<p>ありがとうございます。鳥津委員どうでしょうか。</p>
鳥津委員	<p>私は天羽地区の区長なのでその中でお話しさせていただきますと、やはり湊が一番多い状況になっております。しかし金谷におきまして、別荘を購入したまま訪れずに荒れ放題となっている物件が何件もあります。数年前の台風 15 号の時もそのような建物が何件も被害を受けていました。別荘なので山の中などにあり、地域の住民に特段被害はなかったのですが、通行の面などに影響があったとのこと。</p>
斉藤会長	<p>ありがとうございます。ただいま区長を務められている委員の皆様からお話を伺ったところでありますが、それに対して法律、建築、不動産の面からご意見をお聴きできればと思いますが、浜名委員いかがでしょうか。</p>
浜名委員	<p>現在特定空き家として、切迫した物件等はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>今現在、富津市で特定空き家として指導している物件は 2 件ありま</p>

	<p>す。状況としましては、倒壊の危険がある、近隣に被害を及ぼしているという相談で現地において対応させていただいておりますので、近隣に被害を及ぼしたというような物件を特定空き家として指導しているという状況です。</p>
<p>斉藤会長</p>	<p>吉野委員、建築の面等から何かご意見等ありますでしょうか。</p>
<p>吉野副会長</p>	<p>建築の面というわけではないのですが、富津市の場合は別荘が多いということで、ほかの市と比べると特殊な事情があるというような印象を受けました。また、先ほど土地の所有者と建物の所有者が違った場合になかなかうまくいかないというお話を伺いましたが、こういった例というのは非常に多いかと思えます。例えば相続になったときに相続がうまくいかなければそのままになってしまおうでしょうし、また親が認知症などで施設に入ってしまうと後見人をつけなければ物件を動かすこともできない。仮に後見人をつけたとしても、どこにどう相談するか、そういった問題もありますし、仮につけたとしても年間で膨大な額をずっと支払っていかなければならない。そういった複雑な問題もあると思えます。</p> <p>地域の皆様は本当に大変なこととは思いますが、状況を気にしていただいて何かあれば市のほうに報告していただいて、市のほうで地道に調査していくしかないと思えます。また先ほど申しあげました後見人について、相談先を紹介したり、費用を補助したりといったことも必要だと思えます。</p>
<p>斉藤会長</p>	<p>ありがとうございます。実際に別荘地が湊のほうは多いですね。マリンヒルや富士見ヶ丘別荘地等ありますが、確かに山の中に古い建物が多く立っています。別荘に関しては不動産の流通の面から意見をお聴きしたいのですが、山村委員いかがでしょうか。</p>
<p>山村委員</p>	<p>このコロナ禍で非常にリモートワークというものが広まりまして、皆様の生活様式も変化いたしまして、考え方等も変わってきたところもあるかと思えます。その中で、都会のほうに住んでいる方が、別荘というよりはもう一つ、リモートワークをしながら住めるところというような、居住点を二つ設けるというような動きは出てきておりま</p>

	<p>す。また、生活様式の変化に伴い、都会の中よりも自然のある所に子供と一緒に生活したいというような考え方を持つ方が増えてきており、実際、田舎暮らしのような形で移住するような動きは出てきております。</p> <p>また先ほど別荘のお話が出てきましたけれども、別荘をお持ちの方ももちろん税金を納めていらっしゃるわけでありますから、毎年一回納付書が届くことかと思えます。例えばその中に空き家の対策に関するリーフレットや空き地の利活用の資料を同封するというのも一つの手だと思えます。そういったところも検討していただきながら進めていただければと思えます。</p>
齊藤会長	<p>ありがとうございます。今、様々な意見をお伺いしましたが、それについて何かありましたらお願いします。</p>
川口委員	<p>質問になってしまうのですが、資料の中で、空き家の実態把握について自治会からの情報提供とありますが、私たちが市民から情報提供を受け、市のほうに相談すると、市のほうですでに把握している物件だったということがありますが、実際どこまで市が情報を把握しているかわからないとこちらとしても情報提供しづらいのですが、個人情報の観点から難しいとは思いますが、情報の共有というのは難しいでしょうか。また、特定空き家につきまして、実際どのようにして認定されるものなのでしょうか。</p>
事務局	<p>今現在認定しているものの経緯になりますが、実際に被害があった場合、例えば隣の空き家の瓦が飛んできて被害が出たというような経緯が有り、2件富津地区において特定空き家と認定し、指導しているところでございます。</p> <p>情報提供に関しましては、個人情報になりますので共有することはできません。しかしながら、市のほうでいただいた情報をデータベース化し、進捗状況が確認できるようなものを作成しておりますので、区長さんからご相談いただいたところに関して、相談状況などを確認できるようにしていきたいと思えます。</p>
富津委員	<p>資料のほうに各地区の件数が記載されておりますが、ここにあるす</p>

事務局	<p>すべての物件で所有者の把握というのにはできているのでしょうか。</p> <p>資料に掲載させていただいている件数は、水道の使用履歴の情報を 使用したのものに関しては、当時の使用者は把握しておりますが、今現 在は調査しておりません。</p> <p>市民の方から情報提供いただいたものに関しては把握済み、若しく は調査中であります。</p>
寫津委員	<p>やはり所有者を見つけないことにはどうしようもないと思います し、所有者を特定していかなければいけないと思います。ただ法律的 に個人情報なのでダメということだと先に進まなくなってしまう す。いずれにしても所有者を徹底的に探すことが第一、それから先ほ どの意見にもありました、リーフレットの送付などを行って行って、 そのほかにも先ほどの意見にもあったように、今は自宅で仕事ができ る時代です。</p> <p>そのような状況下であれば、都会から人を呼び込んだりといったこ とも十分可能であると思います。そこで、例えば畑をやろうと思った ときに有害鳥獣に荒らされたりしてしまっていていけないので、そういっ たものへの対策の補助なども大切だと思います。また、ここ富津市は 都心まで1時間でいくことができ、通勤なども可能である出ることを 考慮しつつ進めていってもらえればと思います。</p>
事務局	<p>空き家の所有者の把握というところで、登記情報、固定資産税の情 報を法整備により担当のほうで確認できるようになっております。ま た住民票、戸籍などの情報も活用して所有者の把握に努めてまいりた いと思います。</p>
斉藤会長	<p>空き家バンクというのはいまもう行っているのでしょうか。</p>
事務局	<p>行っております。</p>
斉藤会長	<p>それをうまく利用して空き家をない状態へできればと思いますが、 例えば天神山や関豊の山の中に何件か空き家がありますが、台風等災 害被害が発生する可能性があります。そこで防災の面で消防長から意</p>



<p>宇山委員</p>	<p>見を伺いたいのですが、台風等で倒壊しそうな空き家への処置などについてお伺いしたいと思います。</p> <p>消防では空き家かどうかに関わらず、屋根瓦が落ちていたり、物置が飛びそうな時は消防署の隊員が現地へ赴き、安全対策を行っています。その中で過去にあったのですが、所有者が判明しない物件であったり、所有権を放棄している物件が今後問題になっていくと思います。</p>
<p>斉藤会長</p>	<p>やはり所有者を把握しておくということが大切だと思います。台風15号の時に停電が長引いたのは、木が倒れてしまい、その所有者が不明だったため処置を行うのが遅れたためだという話も聞いています。所有者が分かると、すぐ連絡が取れて何かあったときにすぐ対応できると思います。</p> <p>行政のほうからも意見をお聴きしたいと思います。泉水委員お願いします。</p>
<p>泉水委員</p>	<p>資料の空き家の実態調査の部分で、平成29年から30年となっていますが、令和元年度の台風で被害を受けられた家が数多くあると思います。ブルーシートが今なおかかっている家も見受けられますが、このブルーシートがかかっている家というのは、親族の家に避難されている方であったり、別荘などもあると思いますが、実際今現在の空き家の数というのは資料の数字より増えているのではないかと思います。ですがいかかでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>仰っていただいたとおり、市民からの情報提供60件とありますが、こちらにつきまして令和元年度台風後に60件追加があり、今現在33件残っております。ですので、計93件ご相談を受けています。</p>
<p>泉水委員</p>	<p>台風で被害を受けた空き家を放置しておくとともに老朽化していく可能性が非常に高いと思います。ですので老朽化したものに対して、どうするのがいいのかを発信していかなければ、人が戻ってきたときに本当にボロボロになり、どうしようもなくなってしまうと思います。</p>

	<p>また細かい話になってしまいますが、空き家バンクをやられているというお話でしたが、富津市の場合、市街化調整区域があるかと思えます。ですので単に空き家といっても、その空き家自体がどういった要件で作られたのかも非常に重要になってくると思います。もともと農家住宅として作られたものでありますと、農家の方しか住めないといった状況になります。分家で作られたものであれば、その一族の方しか住めない、ただもう都心に行くので住宅が不要となった際になかなか売れる条件がそろわない、といったケースが最近非常に多くなってきています。ですので、一概に空き家なので住んでくださいというわけではなく、条件に合う形でやっていただくと行政としては良いかと思えます。</p>
<p>斉藤会長</p>	<p>ありがとうございます。高橋委員いかがでしょうか。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>貴重な意見をお聴きすることができたので、今後の参考にできればと思います。山村委員から固定資産税の納付書の中にリーフレットを同封してはという意見をお聴きしまして、実は空き家バンクに関してはそのような物を同封させていただいておりまして、もう少し幅広く考えられるのではと思います。そして空き家バンクについてですが、取り組みを始めて3年になりますが、登録件数は伸びていませんが、登録されたものに関しては買い手がついたという物件も何件かございますのでニーズはあると強く感じています。そこで皆様方、特に区長様方をお願いしたいのが、私たちは空き家に関する取り組みを行っておりますが、それがなかなか所有者の方に響いていないように思います。この度移住定住促進室を作りましたが、正直職員3人だけですべての所有者の方が地元に戻ってきたときに説明をするのは限界があります。そこで、身近な方が所有者が年に1度等帰ってきたときにそのような取り組みがあるということをお知らせいただくことが危険空き家の増加の抑制に非常に効果的ではないかと私自身は考えておりまして、外でお話しするような機会があるときはぜひお願いしたいと思います。冒頭にお話がありましたとおり、空き家の定義というのが普段は使っていないけれども戻ったときに使っている場合は空き家ではない、というように、大変複雑で行政だけでは把握をしきれない部分もあります。しかし、使える空き家がもし使わせていただけ</p>

	<p>るのであれば非常にチャンスだと思いますし、もしそうでないとすれば危険空き家や特定空き家にしないためにぜひみなさんにご協力いただきながら情報を数多く発信できるようにしていきたいと思います。</p>
斉藤会長	<p>ありがとうございます。空き家によっても売れる空き家であったり解体しなければならぬ空き家があると思いますが、もし空き家を解体することとなった場合、それに対する補助金などは国も含めてあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>富津市独自の補助等はございません。国の補助はありますが、解体後の活用について地域のためになる形の利用が必要であったりと複雑な条件が設定されておりますので、なかなかすぐわかないようなものとなっております。</p>
斉藤会長	<p>地元の区長の方々は、空き家の情報などはお持ちになっているのでしょうか。</p>
川口委員	<p>富津地区では、空き家のブロック塀をなんとかしてほしいという要望を何件かいただいています。それについて市に相談すると、先ほども申し上げましたけども、市のほうで把握しているので、地権者にお話ししますという形をとっていただいておりますが、なかなか改善が見られないのが現状です。そのような中でも市の働きかけにより、不動産屋が空き家を買取り、撤去した物件もあり、大変ありがたいところです。先ほど市長がおっしゃたように市だけではなかなか手が回らないと思いますので、区としても協力していきたいと思いますが、何か欲しい情報などがありましたらおっしゃっていただければできる範囲でご協力させていただきます。</p>
斉藤会長	<p>ありがとうございます。赤井委員いかがでしょうか。</p>
赤井委員	<p>私の家の周りに空き家が4、5件あります。もともとは借家だったものですが、先ほど申し上げましたとおり、建物の持ち主が地主とは別の方になっています。聞いた話によると、もともとの契約の時には</p>

齊藤会長	<p>退去の際に更地にして出ていく契約でしたが、大家のほうから建物がまだ使えるので壊さなくていいという話があったそうです。何度か現地に足を運んだ際に、地主から建物は自分ではどうにもできないという話がありました。</p> <p>ありがとうございます。寫津委員、お願いします。</p>
寫津委員	<p>台風 15 号の関係で、国や県、市の補助があつて空き家を取り壊していただいたものが結構あります。その中でまだ多少はありますが、金谷地区に関しましてはおおよそはなくなりました。ただ、まだ多少なりとも残っています。そこで先ほど申し上げましたとおり、所有者を見つけて、リーフレットの挿入などを行っていただければと思います。</p>
齊藤会長	<p>ありがとうございます。昔の家ですと、ブロック塀が境界に立っていて、1メートル以上あるものもあり、危険な状態になっているものもあります。建築士会においても一般の方からお問合せをいただくこともあります。ブロック塀の補修に対する補助金等はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>今現時点では、そのような制度はございません。</p>
寫津委員	<p>県が3年ほど前に通学路のブロック塀を検査してパンフレットを送付したことがあつたと思いますが、その中の何件かは補修などを行っていただきましたが、そのほかの家は、直すための費用等を理由に補修できないとおっしゃっていた方がいらっしゃいました。そういった面でも行政のほうで補助金などをつけてもらえるといいのではないのでしょうか。</p>
齊藤会長	<p>地震などがあつた際に亡くなってしまった方もいらっしゃいますので是非検討をお願いしたいと思います。</p> <p>よろしければ最後に皆様に一つずつ意見をいただきたいと思います。</p>

<p>泉水委員</p>	<p>ただいまブロック塀のお話をいただきましたが、ここ数年大雨や台風等尋常でない量の雨が降りますので、それによって擁壁が崩れたり、先日も熱海の大規模盛土で土石流が発生し、人命が失われました。県のほうでも宅地開発をしたところなどを調査したりと、現状把握しかできていない状態ですが、そういったところをまず行っていくところです。空き家にかかわらず、宅地開発をした場所などを、擁壁等様々な面で調査等をしていきますので、皆様にこれからもご協力をお願いするかと思いますが、その際はどうぞよろしくお願いたします。</p>
<p>山村委員</p>	<p>空き家バンクにつきましては、宅建協会南総支部と富津市のほうで協定を結ばせていただいて、空き家バンクに登録したいという方がいらっしゃった場合、その物件に対してアドバイスできる空き家相談員というものを派遣して現地の調査を含めてアドバイスをするという形で協力をさせていただいています。</p> <p>そういった中で売買、若しくは賃貸できるような物件については、今回資料にもありますリフォーム補助金が非常に有効な対応ではないかと思います。空き家を持っている方が、リフォームして売る、若しくは貸す程度のものであればいいと思いますが、さらに程度の悪いもの、もう壊すしかないような時に解体の補助金がないので自分で解体しなければならない、そしてそれを売却したときに土地の値段で相殺できるかというとなかなか都会のように簡単にはいかないということになると八方ふさがりになってしまうと思います。</p> <p>もう一つ考えられるのは、建物が建っていると固定資産税が軽減されるということで、建物を壊すと税金が上がることを危惧して建物を解体しない方も中にはいらっしゃいます。ですので、そういった方には例えば空き家バンクに登録すれば何年間かは建物を壊した後でも税金を安くするなどの特典を付けていただければ、少しは考え方が変わるのかなと思います。</p>
<p>吉野副会長</p>	<p>私共は建築士事務所協会ですので、建築確認申請であったり先程お話のあった市街化調整区域に関する許可申請などを行っていますが、空き家に関して先ほどもお話がありましたが、固定資産税について、ボロボロになっても建物は残しておいた方が税金が安くなるので残しておいた方が良いというのは我々もよく聞く話で、建て替えをする</p>

	<p>際なども、建物がすでに建っている方が簡単に市街化調整区域で許可が取れるということもあり、いろいろな要因が有り、空き家になっても残しているというケースがあると思います。また、住んでいた方がご高齢になって施設に入居されたため空き家になってしまったというようなやむを得ない例もあるかと思いますが、区長の方々は空き家の把握に、行政の方は所有者の把握にご尽力いただきまして、一つでも空き家を減らしていくしかないのかなと思います。</p>
<p>浜名委員</p>	<p>法律の面から申し上げますと、先般、国会で所有者不明の不動産に関する対策の法律がいくつかできました。空き家と所有者不明土地問題というのは非常に関係あると思いますので、そういった所有者不明の不動産に関する対策の法律なども活用して対応していただければと思います。</p>
<p>川口委員</p>	<p>基本的にはやはり市と地元の情報を共有するというのが大事だと思うのでそこからスタートするのが良いかと思います。</p>
<p>赤井委員</p>	<p>私は特にありません。</p>
<p>鳶津委員</p>	<p>今日は専門家の皆さんの意見をお聴きすることができて本当に勉強になりました。ただ空き家としか考えていっていませんでしたが、空き家バンクであったり、特定空き家というものがあると聞き、大変驚きました。今後地元で空き家が増加していくような状態になるかと思えますけども、皆様からお聞きした知恵を活用してなるべく空き家がないように努めていく所存です。本日はありがとうございました。</p>
<p>宇山委員</p>	<p>消防の観点からお話をさせていただきますと、空き家や空き地の管理に関しましては、火災予防条例の中でも火災発生率が高いので適切に管理するようにとということで市民の皆様にもお願いをしているところでございます。30年ほど前と思いますが、空き家や別荘から不審火が頻繁に起きたということもありましたので、今回この素案にも記載されていますが、やはり防犯上、安全上というところで非常に有意義な計画になると考えております。皆様でうまく利活用を考えていただいて、火災発生をなくしたり、安全で快適な住まいづくり、環境</p>

<p>斉藤会長</p>	<p>づくりを目指していくという面では非常にいい計画になると考えております。本日は皆様の意見をお聴きし、私も大変勉強になりましたので、ぜひ今後ともよろしくお願いいたします。</p> <p>先に私からお話しさせていただいて、最後に高橋委員からお話いただきたいと思います。建築士会は4市の集まりなのですが、先日、建築士会で建築相談会を袖ヶ浦市で行ったところ、袖ヶ浦市独自で空き家相談会というものを初めて開催したそうなのですが、一名相談をしに来庁されたということで、富津市でもそういった取り組みを行ってみてはいかがかと思います。空き家対策になりますが、壊さなければならぬものもありますし、賃貸や売買等をして利用する等、色々な方法がありますが、リフォームの補助金なども利用しながらうまくやっていたらと思います。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>消防長が申し上げましたとおり、本紙の現状を考えたときに、空き家の対策計画に皆様ご協力いただいて、ぜひ富津市の市民の皆様が地域とつながるような計画にさせていただきたいですししていきたいと思っております。</p> <p>しかしながら計画の基本方針の中で、新たな空き家の発生抑制という形で触れさせていただいておりますけども、現実には富津市の人口はまだまだ減っていくというような見込みの自治体です。発生の抑制をするというのは非常に難しいと思っておりますが、空くものに関してはやはり持ち主の方の利用する意思があるのかないのか、無いのであれば是非空き家バンク等で新たな方へのバトンをつなげてもらえるような、そういった依頼ができるように私共も努めていきたいと思っておりますし、もしいかなる形であれ利用する意思があるのであれば、やはり維持管理に努めていただきたいということを常に発信し続ける必要があるという風を感じております。リフォーム補助金であったりを利用して少しでもほかの地域と比べてこの富津の地域の空き家に手を加えて住んでみようかなと思えるようなことを今後とも担当共々考えていきたいというように考えておりますので、委員の皆様には専門的なご意見並びに地域の状況等も含めてこの会議の中で今後ともご意見を頂戴できればと思います。よろしくお願いいたします。本日はありがとうございました。</p>

<p>斉藤会長</p>	<p>ほかにご意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。 ほかにご意見がないようですので議題2「富津市空き家対策計画(素案)について」は終了いたします。</p> <p>(3) その他</p>
<p>斉藤会長</p>	<p>本日の議題はすべて終了いたしました。その他として何かございますでしょうか。これまでの内容で聞き漏らしたことなどでも構いませんので何かございましたらお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局から2件連絡させていただきます。1点目でございますが、今回のご意見をもとに、本素案を再度見直しまして、必要な修正を行い、最終案を11月までに提示させていただく予定です。次回会議につきましては、改めてご通知させていただきます。2点目、本日の委員報償費につきましては、後日、指定口座に振り込ませていただくとともに、明細を郵送させていただきますので御承知置きください。</p>
<p>斉藤会長</p>	<p>それでは、以上をもちまして、全ての議事を終了といたします。円滑な議事進行にご協力を頂き、ありがとうございました。</p> <p>それでは、進行を事務局にお返しします。</p> <p>4 閉 会</p>
<p>事務局</p>	<p>長時間にわたりありがとうございました。それでは、以上をもちまして、令和3年度第1回富津市空き家等対策協議会を閉会いたします。</p> <p>本日は誠にありがとうございました。</p> <p>(終了時刻 午後3時30分)</p>



上記会議の顛末を録し、事実と相違ないことを証するためにここに署名する。

議事録署名人 泉 水 克 裕

議事録署名人 川 口 泰 明