

## 協議会議事録

1 会議名	第1回酒々井町空家等対策協議会
2 開催日時	平成29年11月9日(木) 午前9時30分～
3 開催場所	酒々井町役場 分庁舎2階 第2多目的室
4 出席者	西口議長、小坂町長、白井委員、渡辺委員、田村委員、小坂委員、坂上委員、久保委員、小早稲委員
5 次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.開会</li> <li>2.町長挨拶</li> <li>3.自己紹介</li> <li>4.議長の選出</li> <li>5.議事             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 策定スケジュールについて</li> <li>2) 空家等対策計画について</li> <li>3) 酒々井町の空き家の現状について</li> </ol> </li> <li>6.その他</li> <li>7.閉会</li> </ol>
6 審議結果の概要	空家等対策について現状の整理を行った。
7 開催状況	 

8 議事内容	
事務局	(開会挨拶)
小坂町長	(小坂町長挨拶)
事務局	(自己紹介、協議会会長・副会長選出)
西口議長	(議長挨拶)
	(議事開始)
	(議長議事進行)
事務局	<p>1) 策定スケジュールについて</p> <p>本日 9 日第 1 回協議会の中で、委員長選任、委員自己紹介が執り行われた。この後、空家等対策計画について、酒々井町の空き家の現状についての議事ということになっている。今後のスケジュールについても最後にご説明させていただく。協議会は第 3 回までを予定している。第 2 回が 1 月の上旬で日程調整中である。2 月の月末ないし 3 月の頭までには第 3 回の協議会を開催する予定である。全 3 回ということでご予定をお願いしたい。</p> <p>本日は現状の整理という部分だけになるが、今後、基本方針案の設定、特定空家等に対する措置への対策方針案の設定、適切な管理促進に関する実行等の設定、跡地利用促進に関する実行案の検討、住民等からの相談への対応案の検討、対策の実施体制案の検討など、計画に盛り込まなければならない項目が定められているため、内容を検討して次回の協議会でお示ししたい。</p> <p>2 月にパブリックコメントを行い、広く意見を募集し、最終的な計画の原案作成というスケジュールで進めていく予定である。</p>
西口議長	スケジュールについてご意見・ご質問等がないようであれば、2) 空家等対策計画について、事務局から説明をいただく。
事務局	(事務局冒頭説明)
アジア航測	(資料 1、資料 2 の説明)
西口議長	空家等対策の推進に関する特別措置法については市町村の責任が重く、都道府県はアドバイスをする立場であり、実際に対応するのは市町村となることを付け加えておく。空家等対策計画については、空家にならないようにすることが第一であり、そのための施策の検討が必要である。空家の原因には相続問題があり、相続

<p>アジア航測</p>	<p>人が管理していない、相続の放棄などの理由もある。また、相続人に利活用する意思があれば、賃貸・売却等の提案をすることも検討すべきである。外国人も日本に住みたいと考える人が多いが、家賃が高いという問題があるため、空家等を外国人へ貸すなどの利用方法も考えられる。空家等については市町村にとってマイナスと捉えることなく、どのように利活用するかを検討し、酒々井町の発展に繋げたいと考える。</p> <p>ご意見・ご質問等がないようであれば、3) 酒々井町の空き家の現状について、事務局から説明をいただく。</p> <p>(資料3、資料4の説明)</p>
<p>西口議長</p>	<p>少子高齢化については日本全体の問題で、2050年頃には1億の人口が維持できず、9800万人ほどになると推計されている。その際、労働者人口が半分以下になることは人口統計からいって確度が高く、これらの問題を厳粛に受け止める必要がある。酒々井町においても人口が減少しつつあり、今後ますます拡大することを考えざるを得ない。</p> <p>酒々井町は千葉県内の他市町と比べると空家率は高くはないが、従来地域の持ち家が多いためではないかと思われる。都心部から移り住んだ人の多い佐倉市や印西市は空家率が高いとみられる。現在は酒々井町民の努力によって維持しているものが、人口減少によってどれだけ維持できるのかという問題が予想される。</p> <p>空家になったきっかけで一番多い理由は転居・退去だが、相続により取得したが入居していないためという理由が4分の1を占め、今後人口減少が進む中、こういったケースが増えることが考えられる。一方で、売却・募集をしていない理由では、利用方法が決まっていない、や、理由はない、などの理由が多く、町から積極的に対応すれば空家を防げるのではないかとということがわかる。また、今後の活用希望では売却あるいは取り壊しを希望する意見もあり、建設業者や宅建取引士にご意見をいただきたいところである。現在の利用方法を継続したいという理由が多いが、人口減少によっていつまで継続できるかという問題が考えられる。</p>
<p>白井委員</p>	<p>調査した対象がマンションやアパートといった共同住宅を除いたものということであるが、先月新しい住宅セーフティネット制度ができ、高齢者や外国人、子育て世代について国もしくは県・地方自治体が家賃等を補助する制度が施行された。人口減少という問題を鑑み、これらの制度の利用を検討すべきである。アパート・マンション等の共同住宅についても調査を行い、利用可能であれば制度を使って活用することで、特に子育て世代や高齢者、車がなければ生活しにくい環境（近くにスーパーがない、駅から離れている等）にいる方に生活しやすい環境を提供することも可能となるため、制度の活用を検討してみるのはいかがでしょうか。</p>

	<p>先月 25 日に施行された制度では、国が 2 分の 1、都道府県・政令指定都市の地方自治体で制度を作った場合はさらに補助が出ることになっている。特定の人が入る住宅については改修費用にも一部補助が出る制度であり、空家対策にも利用を検討してみるのはいかがでしょうか。</p> <p>付帯情報として国の予算が 3 億あり、今後数年で 17 万戸の登録を目指しているとのことである。</p> <p>本協議会は特定空家対策ではあるが、そのような方法も含めて検討してみるのはいかがでしょうか。</p>
田村委員	<p>住宅・土地統計調査による空家戸数と実態調査での戸数に大きな隔たりがあり、調査対象が違うとの説明もあったが、実際にはこの差がどのようなものか教えていただきたい。</p>
古川（事務局）	<p>平成 26 年度に自治会から寄せられた情報を基に町職員が行った調査によると、空家調査の結果が 181 戸であった。それを含め、1 年間使用されていない、上水道の利用がない、住民基本台帳とのマッチング等で絞った結果が 77 戸である。また、ご相談等が寄せられれば随時反映を行う。</p>
田村委員	<p>調査を続け、更新して精査していくということか。</p>
古川（事務局）	<p>そのとおりである。現状で条件に合う件数が 77 件ということになる。</p> <p>共同住宅については、全ての戸が空家であれば空家としてみなすが、1 戸でも居住があれば空家としてはみていない。町が行った調査は、戸建て住宅を対象としている。</p>
西口委員長	<p>住宅・土地統計調査はサンプリング調査であり、実際には数が違うということがある。比較をするのであれば同じ手法をとった市町村を比較する方が良い。</p>
古川（事務局）	<p>補足であるが、平成 20 年度の住宅・土地統計調査では全体の 14%となっており、25 年度の結果は下がっていることになる。これは統計上の数値で、建築中の建物等も含まれているため、統計時期によって非常に空家が増えることになる。そのため、統計上の傾向としてみるしかない。</p>
西口委員長	<p>佐倉市では空家をゲストハウスとして活用している。外国人の利用者が多いようである。</p>
田村委員	<p>佐倉市は空家バンクの登録が月 10 件以上と多く、例えば四街道市は月 1 件程度ということ踏まえれば、非常に活発に空家を利活用している。また、補助金も手厚い。しかし、自治体の状況にもよるため、簡単に設けられるものではないことも事</p>

	<p>実である。</p>
小早稲委員	<p>意向調査について、77戸に対して実施したということか。</p>
古川（事務局）	<p>77戸に対して実施したが、同一所有者がいるため、アンケートは72名に対して行った。</p>
西口委員長	<p>町と協力して空家の相談をしているが、酒々井町は相談者が多い。</p>
古川（事務局）	<p>西口先生を中心（顧問）とした空き家対策有識者会議で相談会を行っており、無料相談には9名の相談者がお越しになった。規模の大きな自治体でも同程度の人数が相談に訪れるとのことで、町の規模からすれば多くの方が相談に訪れている。</p>
久保委員	<p>建替え時のセットバックについて、道路を拡幅するということか、建物を道路から離すということか。</p>
古川（事務局）	<p>既に建っている住居は動かさないため、建替えの際に建物の中央から2m道路から後退させ、最終的に道路を広く整備するということになる。</p>
久保委員	<p>解体することで固定資産税が3,4倍に上がるということは、更地にした方が税金が高くなるということか。</p>
西口委員長	<p>固定資産税があがるということで古い家を残すという人がいる。</p>
久保委員	<p>現在、地域福祉計画を策定中だが、こちらでも空家の活用ということが話題になっており、サロンへの活用や、障害者や高齢者のグループホームとしての活用も意見として出ている。再利用については規制等があると思われるが、協議をしていただきたい。</p> <p>また、知的障害者の保護者は自分たちが亡き後の生活を心配されており、生活の場を確保してもらいたいというご意見もある。</p>
坂上委員	<p>所有者の特定について、所有者を探し出すのが難しいとのことであるが、現状はそのような問題は発生していないということか。</p>
古川（事務局）	<p>所有者不明は2件である。</p> <p>ご相談があれば、税務住民課で固定資産税のマスターから調査し、納税の記録があった方へご通知している。相談者には現状の報告と適正な管理をお願いしている。場合によっては民地での問題発生が起こることをお伝えしている。（お子さんがいらっしやらない場合、相続問題が複雑化する事例がある。）</p>

小坂委員	<p>ゲストハウスの話が出たが、建設業界ではシェアハウスを建てることが多い。空家を改造してシェアハウスにするという形での活用も考えられる。住む人にもよるため一概に税収が上がるとは言えないが、空家にはならない。</p>
小坂町長	<p>適正な土地利用という観点から言えば、崖地等に立地している空家は法律に抵触する可能性があり、十分に調査が行われていなければ不適格な空家に対して補助を行うことになりかねない。身元不明の外国人が住んでいる等も行政上の問題がある。適正な土地利用の推進にあたっての問題やそれを解決する施策を検討すべきである。</p> <p>災害が起こりうる場所の土地利用も把握し、どのように相談を受け付けるか（減価とにならないような方策、町としての方針等）を検討していくことで、酒々井町独自の施策とすることができると考える。</p> <p>土地利用を概観する資料はあるのか。</p>
古川（事務局）	<p>現時点では整理できていない。</p>
西口委員長	<p>次回の全体会議で知恵をお借りしたい。</p> <p>他に意見がなければ、議事を終了し、司会進行を事務局へ譲ることとする。</p> <p>（議事終了）</p>
古川（事務局）	<p>次回の連絡協議会は年明け1月を予定している。12日か17日の午後で調整中である。</p>
小早稲委員	<p>15日以前は多忙のため、1月後半でお願いしたい。</p>
古川（事務局）	<p>17日の午後で調整させていただきたい。</p> <p>（閉会挨拶）</p>
9 会議資料	<p>別紙参照</p>