

令和7年度

富里市空家等対策協議会

第 1 回

議 事 錄

期日 令和7年9月30日（火）

場所 富里市役所本庁舎3階第3会議室

令和7年度第1回 富里市空家等対策協議会

次 第

日時：令和7年9月30日(火)

場所：富里市役所本庁舎3階第3会議室

1 開 会

2 会長挨拶

3 事務局説明

4 議 題

(1) 特定空家等の認定について

(2) 空家等対策について

5 報告事項

(1) 所有者不存在の空き家への対応について

(2) 特定空家等への勧告状況について

(3) 管理不全空家等への勧告状況について

6 その他の事項

7 閉 会

出席 委 員

(敬称略、順不同)

氏 名	所属・役職・肩書等
五十嵐 博 文 【会長】	富里市長
沖 田 健 二	地域住民
實 川 浩 章	地域住民
八 城 公 彦	千葉司法書士会
山 下 敏	(公社)千葉県建築士事務所協会
勝 又 淳	(一社)千葉県建築士会
坂 本 リ エ	富里市北部地域包括支援センター
中 村 健 司	富里市消防長
渡 辺 貴 元 【副会長】	千葉県成田土木事務所建築宅地課長

出 席 職 員

所 属	氏 名	摘 要
都市建設部長	曾 根 明 宏	
都市計画課長	小 川 幸 宏	事務局
都市計画課 副主幹	井 町 誠 一	〃
都市計画課 主査補	細 野 忠 樹	〃
都市計画課 主任主事	大 野 駿	〃

(午後1時30分 開会)

司 会 それでは定刻となりましたので、只今より令和7年度第1回富里市空家等対策協議会を開会いたします。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中御出席を頂き、誠にありがとうございます。私は、本日の司会を務めさせていただきます都市計画課宅地建築班の細野と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

はじめに、御報告となります。本日の会議の内容を記録するため、録音等をさせていただきますのでご了承ください。なお、本日の傍聴希望者はおりません。

それでは、次第に従いまして、進行させていただきます。

次第2、あいさつに移らせていただきます。それでは、まず初めに五十嵐会長より御挨拶をいただきます。五十嵐会長、よろしくお願ひいたします。

会 長 皆さんこんにちは。会長の五十嵐博文でございます。本日は、大変お忙しい中、富里市空家等対策協議会に御出席を賜り、厚く御礼を申し上げます。また、日頃より、本市の住宅政策等に御理解、御協力をいただきまして、厚く御礼を申し上げます。さて、現在、人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換や産業の受け皿の効率的な創出などを目指すため、千葉県が広域都市計画マスタープランの見直し作業を進めており、現在、原案縦覧を行っております。本市は、印旛広域都市圏に入り、千葉県と協議を進めており、住みやすいまちづくりを目指し、実現することが、空き家の減少にもつながり、市民の住環境の向上が図られて行くものと考えます。本日の議案審議につきましては、「特定空家等の認定について」と「空家等対策について」の2件となっております。両議案とも、本市の空き家対策を推進するための重要な案件となりますので、慎重なる御審議のほど、よろしくお願ひをいたします。最後になりますが、委員の皆様におかれましては、今後も本市の住宅政策への御指導、そして御鞭撻を賜りますよう、よろしくお願ひを申し上げまして、私の挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願ひいたします。

司 会 ありがとうございました。続きまして、事務局説明に進ませていただきます。はじめに、三浦委員及び高松委員につきましては、所要のため本日欠席の連絡を事前に受けておりますので、お知らせいたします。

司 会 続きまして、今回の協議会から、委員の変更がございましたので、御報告いたします。千葉県の人事異動に伴い、藤川敦史委員が退任され、渡辺貴元委員が新任されました。

なお、五十嵐会長におかれましては、協議会条例第5条第3項の規定により、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けた場合の職務を代理する副会長を指名することとなっております。副会長を御指名いただければと思いますが、いかがでしょうか。

会 長 それでは御指名をさせていただきます。渡辺委員にお願いします。

渡辺委員 承知いたしました。よろしくお願ひします。

会 長 それではよろしくお願ひいたします。ありがとうございます。

司 会 続きまして、定数の報告をさせていただきます。本日は、過半数以上の委員の出席がございますので、富里市空家等対策協議会設置条例第6条第2項の規定により、会議は成立しております。また、本協議会は、富里市空家等対策協議会設置条例第6条第1項の規定により、会長が会議の議長を務めることとなっておりのことから、ここからの進行につきましては、五十嵐会長にお願いしたいと思います。五十嵐会長、よろしくお願ひいたします。

会 長 それでは、議事の進行に当たりまして、富里市空家等対策協議会議事運営規則第9条第3項の規定により、議事録署名人2名を指名させていただきます。

沖 田 委 員

實 川 委 員

よろしくお願ひいたします。

次に、非公開案件等の審査でございますが、本日御審議いただく案件は「特定空家等の認定について」と「空家等対策について」の2議案でございます。非公開の取扱いにつきましては、富里市空家等対策協議会の会議の公開に関する要綱第2条、ただし書きに非公開とすることができる旨の規定がありますが、事務局からの提案はありますか。

事 務 局 本日の2議案のうち、議題1「特定空家等の認定について」につきましては、「富里市空家等対策協議会の会議の公開に関する要綱」第2条のただし書きについて、

富里市空家等対策協議会を非公開とする基準を別に定めており、基準1「富里市空家等対策協議会の会議の公開に関する要綱」第2条第1項第1号「富里市情報公開条例第8条各号に掲げる不開示情報のいずれかに該当するか、又は該当するおそれがある事項について審議を行う場合の（2）個人に関する情報で、特定の個人が認識され、または識別され得るもの、（4）人の生命、身体、財産の保護等公共の安全の確保のため、公開しないことが必要と認められる情報①人の生命、身体、財産又は社会的な地位の保護、犯罪の予防、犯罪の捜査、その他の公共の安全と秩序の維持に支障が生ずるおそれのあるものに該当いたします情報が含まれております。

なお、議題2「空家等対策について」には、非公開案件はございません。この後の議案1につきましては、要綱第2条第1号に該当するとして、一部「非公開案件」ということで、いかがでしょうか。

会長 ただいまの事務局の提案では、一部「非公開案件」ということですが、委員の皆様いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

会長 それでは、本日の審議会の議案については、一部非公開案件ということで進めさせていただきます。それでは、これより議題審議に進みます。まず、議題1特定空家等の認定について、事務局から説明願います。

〈議題（1）について、非公開につき会議録省略〉

事務局 議題2. 空家等対策についてをお願いします。赤いインデックス2の次のページをお願いいたします。令和6年度第2回富里市空家等協議会にて報告させていただきました補助制度の創設及び空き家バンク以外の空き家対策について検討を行い、対策検討書を作成しました。

対策検討書を説明いたします。次ページをお願いします。1. 主旨ですが、上段は空家等対策の推進に関する特別措置法や市空家等対策計画の策定経緯、市としての対

策状況を記載しております。

2. 現状施策の現状と課題を説明させていただきます。現状施策の状況ですが、法及び計画に基づく管理が行き届いていない空き家への対応は、令和3年度65件、令和4年度78件、令和5年度58件、令和6年度91件、令和7年度8月21日時点で52件です。空き家バンクは、平成30年10月1日制度施行され、現在まで101件の相談があり、11件の登録、4件の成約です。庁内活用制度は、3件の登録があり、活用数は0件です。次のページをお願いします。空き家の手引きは令和7年4月に1500部を作成し、配布を行っております。現状の整理から課題は次のように整理します。法及び計画ですが、管理が行き届いていない状態の空家等への対応は年々増加しており、その対策について検討する必要があります。空き家バンク及び庁内活用制度ですが、相談があっても、都市計画法令上の問題や老朽化が著しいとして、取り扱えない物件も多く、そのような空家等への対策を検討する必要があります。空き家の手引きですが、手引きによる所有者の管理責任の啓発に努め、更に所有者が空家等の改善を図るために有効的な取り組みを検討する必要があります。

3. 対策の検討空家等については、所有者へ指導助言を行っておりますが、改善されていない空き家も多数あります。隣地宅地や道路への影響が著しく大きいと判断される空き家については、空家等対策特別措置法に基づく特定空家等や管理不全空家等へ認定することにより、所有者による早急対策を促していますが、近隣に悪影響を及ぼす前に対応することが重要です。空き家を所有した場合は、「活かす(活用)」、「仕舞う(除却)」の行動をとることが大切であるとされています。「活かす(活用)」については、空き家バンクや庁内活用制度を運用してきましたが、登録・成約の実績が少ないことから、市場に流通させる更なる対策が必要となります。「仕舞う(除却)」については、現在施行している対策はないため、老朽化の著しい空家等の除却(解体)を促す対策が必要となります。また、相続などの様々な事情から空家等の所有を続ける方もいることから、「管理」について所有者が認識することが重要です。

次のページをお願いします。4. 対策取組案ですが、今後の空家等対策事業の検討表記載の施策についてメリット・デメリット等を整理しました。次のページ、A3用紙の表をお願いします。

まず、空家等除却(解体)ですが、空家等の除却に係る相談に対応できる仕組みの構築により、危険空家等となる前の除却を図るもので。対策市町村は千葉県内で3市町あり、3市町ともに株式会社クラッソーネと協定を締結しております。メリットは特定空家等(危険空家等)となり得る空き家を減らすことができます。デメリットは、市街化調整区域の場合、解体後の更地では建築要件がなくなることがあります。考察ですが、建物解体のノウハウのある団体と提携・協力して推進していくことにより、特定空家等(危険空家等)となり得る空き家を減らすことが期待できます。このことから検討結果は二重丸・有効性が高いとしています。

続いて流通・利活用促進ですが、貸したい・売りたい人と不動産業者をマッチングし、売買・賃借・相談等流通・利活用を図るもので。対策市町村は千葉県内14市町です。一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会、株式会社アルバリンク、空き家活用株式会社と協定締結を締結しています。メリットは貸したい・売りたいがどのようにしたらよいかわからない人に対して、公平な立場である市が介入し、不動産マーケットへ結びつけることで空き家の流通・利活用への期待ができます。デメリットは不動産流通・利活用として最低限の修繕等は必要となります。考察ですが、ノウハウのある団体と提携・協力することで、専門家への相談により空き家所有者の不安解消や不動産マーケットへ結びつけることで空き家の流通・利活用につながります。このことから、検討結果は二重丸・有効性が高いとしています。

次にふるさと納税ですが、空家等の年数回の見回り・写真付き報告書を作成し、所有者へ送付するもので。対策市町村は千葉県内で3市町あり、3市町ともにシルバーパートナーズセンターと協定を締結しております。メリットはふるさと納税のサイトを通じて、空き家問題について市内外居住の所有者に認知してもらえます。また、ふるさと納税により税収増が見込まれます。デメリットは特にございません。考察ですが、空き家所有者は市外に住んでいる方も多く、空き家の状態を常に把握できていないことから、ふるさと納税を活用し、見回り等報告をすることで空き家管理及び意識向上につながります。シルバーパートナーズセンターとは協定を締結しておりますが、内容についての協議は必要となります。このことから検討結果は二重丸・有効性が高いとしていま

す。

続いて除却支援ですが、空家等の除却を考えているが、費用面により除却に至らない空家等所有者に補助をすることにより、特定空家等(危険空家等)となる前の除却を図るものです。対策市町村は千葉県内で10市町です。メリットは特定空家等(危険空家等)となり得る空家等を減らすことができます。デメリットはございませんが、課題として補助制度の新設及び予算確保が必要となります。考察ですが、除却補助により解体を促し、特定空家等(危険空家等)を減らすことが期待できます。このことから検討結果は丸・有効性は普通としています。

次に管理活用支援法人ですが、一般社団法人、一般財団法人、空家等の管理又は活用を図ることを目的とする会社等が法人登録し管理活用の支援を図ります。対策市町村は千葉県内では市原市です。株式会社アルバリンクと株式会社クラッソーネが管理活用支援法人となっております。メリットは空き家対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことで対策が進むことが期待できます。デメリットは空家等の管理又は活用を図ることを目的する会社に登録していただく必要があります。考察ですが、団体登録により市にはない専門的なノウハウを活かし対策が進むことが期待できます。しかし、市が指定方針を定め、それに沿って、団体が登録をする必要があります。このことから検討結果は丸・有効性は普通としています。

次にさかさま不動産ですが、空き家を借りたい・買いたい人が登録し、貸したい・売りたい人が登録内容に応じて賃借・売買者を探すものです。対策市町村は三重県桑名市、福井県大野市、兵庫県尼崎市などです。株式会社ON-COと協定等にて行っています。メリットは貸したい・売りたい人が借りたい・買いたい人を自分で探すことができます。デメリットは借りたい・買いたい人が行いたい用途が対象地でできるかどうかの判断を貸したい・売りたい人が判断する必要があります。考察ですが、インターネット等に掲載し、個人間にて取引を行っていくものであり、市主体となるものではなく、実際に行っている民間会社は本市から遠方のところしかないと、有効性は低いとしています。

次にセカンドユースですが、空き家所有者又は売買で購入した不動産業者が大家となつて数年以上賃借を行うものです。対策市町村は長野県上田市です。メリットは上

田市のように賃借前に市からのリフォーム補助を行うことで登録数が増えることが見込まれ、空き家利活用への期待ができます。デメリットは一定期間の賃貸借となるため、大家としての負担が大きいです。考察ですが、新たなリフォーム補助制度の創設が必要となること、賃貸借期間終了後、空き家に戻る可能性が懸念されます。また、上田市独自のもので、外に事例がなく、民間会社によるものが大きいことから、有効性は低いとしています。

検討結果より、二重丸について、取組の準備を進めることとし、丸については並行して検討をつづけたいと考えております。説明は以上です。

会長 説明が終わりました。議題2の空家等対策について、委員の皆様、御質問などがありましたらお願いします。

(意見等無し)

会長 質疑等が無いようですので、空家等対策についてお諮りします。空家等対策については、事務局説明のとおり対策を進めていくことについて、ご異議のない方は举手願います。

(举手全員)

会長 举手全員です。よって、空家等対策については、事務局説明のとおり対策を進めていくことに、協議会として了承することに決定いたしました。

次に、次第5の報告事項ですが、その前に「富里市空家等対策協議会の会議の公開に関する要綱」により、報告事項1「所有者不存在の空き家への対応について」、報告事項2「特定空家等への勧告状況について」、報告事項3「管理不全空家等への勧告状況について」を、非公開案件に該当するかについて、議題とします。事務局から何かございますか。

事務局 報告事項につきまして、本日3件の題目がございます。1件目の「所有者不存在の空き家への対応について」、2件目「特定空家等への勧告状況について」、3件

目「管理不全空家等への勧告状況について」、いずれの事項も「富里市空家等対策協議会の会議の公開に関する要綱」第2条ただし書きにあります、富里市情報公開条例第8条に掲げる不開示情報に該当する内容が含まれます。また、「富里市空家等対策協議会を非公開とする基準」1のカッコ2、「個人に関する情報で、特定の個人が識別され、または識別され得るもの」に該当する情報に当たるご説明がございます。この後の報告事項につきましては、全ての事項が要綱第2条第1号に該当するとして、「非公開案件」ということで、いかがでしょうか。

会長 ただいまの事務局の提案では、「非公開案件」という事ですが、委員の皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、本日の審議会の報告事項については、「非公開案件」とということで進めさせていただきます。以上をもちまして、本日の議案の審議は全て終了しました。委員の皆様、御協力をいただきありがとうございました。それでは、進行を事務局へお返しします。

司会 五十嵐会長、ありがとうございました。それでは、次第5の報告事項について、事務局からご説明いたします。それでは、よろしくお願ひします。

〈報告事項について、非公開につき会議録省略〉

司会 質疑等が無いようですので、これより次第6「その他」に進みます。事務局からは、一点、次回の協議会の予定ですが、来年1月以降での開催を予定しております。開催時期につきまして、決まり次第、日程調整のご連絡をさせていただきます。また、会議冒頭でもお知らせをしました、一部会議資料の回収を、閉会後に事務局側で行わせていただきますので、委員の皆様には資料回収が終了するまで、今しばらくお待ちいただきますようお願いいたします。その他は、特にございません。委員の皆様から何かございますか。

(質疑等無し)

司　　会　特に無いようでしたら、以上をもちまして、令和7年度第1回富里市空家等対策協議会を閉会いたします。本日は、お忙しいところ、ありがとうございました。

令和 7 年 10 月 24 日

令和 7 年度第 1 回富里市空家等対策協議会

議長（会長）

西村博之

議事録署名人

沖田健二

議事録署名人

宮川浩章