

令和7年度 第1回鴨川市空家等対策審議会 会議録

■ 開催日時・場所・出席者

日 時：令和7年10月31日（水）午前10時00分～午前11時00分

場 所：鴨川市役所4階400会議室

出席者：以下のとおり

【出席委員】

No.	区分	氏名	備考
1	宅地建物取引士、不動産鑑定士又は土地家屋調査士の資格を有する者	花山 藤太郎	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部副支部長
2	建築士の資格を有する者	小原 正博	公益社団法人千葉県建築士事務所協会安房支部副支部長
3	福祉の関係者	羽田 幸弘	鴨川市社会福祉協議会事務局長
4	関係行政機関の職員	菅野 武人	安房土木事務所建築宅地課長
5	関係行政機関の職員	洲永 雄治	鴨川消防署長
6	関係行政機関の職員	藤野 一樹	鴨川警察署生活安全課長

(順不同、敬称略)

【市関係者】

所属・職	氏名	備考
鴨川市副市長	平川 潔	
鴨川市建設経済部都市建設課 課長	畠山 祐一郎	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 課長補佐	栗原 規充	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係 係長	夏目 紀彦	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係 副主査	土岐 尚義	事務局

株式会社パスコ 社会情報部都市計画課 管理技術者	中津 好徳	委託業者
株式会社パスコ 社会情報部都市計画課 技術者	宮田 涼	委託業者

【傍聴者】

0名

■ 配布資料

- ・次第
- ・委員名簿
- ・席次表
- ・出席者名簿
- ・【資料 1】 計画改定の概要
- ・【資料 2】 鴨川市空家等対策計画(素案)

会議要旨

1 開会

○事務局・栗原

皆様、こんにちは。ご案内の時間となりましたので、只今から、令和7年度第1回鴨川市空家等対策審議会を開会させていただきます。

私は、本日の司会進行役を務めさせていただきます、都市建設課課長補佐の栗原と申します。

どうぞ、よろしくお願ひいたします。

まず初めに、資料の確認をさせていただきます。皆様に事前に配布いたしました資料といたしまして、本日の「会議次第」、「委員名簿」、資料1「計画改定の概要」、資料2「空家等対策計画の素案」の4種類になります。

さらに、本日、お手元に用意させていただきました資料としまして、「席次表」「出席者名簿」、以上の2種類となります。事前に配布いたしました資料と合わせて6種類となります。

配布漏れ等はございませんでしょうか。

本日は、今年度、第1回目の会議となりますので、ここで、委員の皆様、並びに出席しております市執行部及び事務局職員等の紹介をさせていただきたいと思います。

お手元の「出席者名簿」順に事務局にてご紹介させていただきます。

会長の花山藤太郎委員でございます。

○花山会長

花山です。よろしくお願ひします。

○事務局・栗原

副会長の小原正博委員でございます。

○小原副会長

よろしくお願ひします。

○事務局・栗原

羽田幸弘委員でございます。

○羽田委員

鴨川市社会福祉協議会の羽田でございます。お願ひいたします。

○事務局・栗原

菅野武人委員でございます。

○菅野委員

菅野です。よろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

洲永雄治委員でございます。

○洲永委員

鴨川消防署長の洲永です。よろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

藤野一樹委員でございます。

○藤野委員

鴨川警察署の藤野と申します。よろしくお願ひします。

○事務局・栗原

小林裕明委員におかれましては、所用により欠席の旨、ご連絡を頂いております。

続きまして、市執行部の紹介をさせていただきます。平川潔副市長でございます。

○平川副市長

いつもお世話になります。よろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

次に、事務局を紹介させていただきます。

都市建設課畠山課長でございます。

○事務局・畠山

畠山です。いつもお世話になっております。今年度もよろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

都市建設課都市整備係夏目係長でございます。

○事務局・夏目

よろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

都市建設課都市整備係土岐副主査でございます。

○事務局・土岐

土岐です。よろしくお願ひします。

○事務局・栗原

改めまして、私、都市建設課課長補佐の栗原でございます。よろしくお願ひします。

また、計画改定業務を委託しております株式会社パスコから2名の方々が同席しております。

○株式会社パスコ・中津

パスコと申します。よろしくお願ひします。

それでは、「次第」に従いまして、進めさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

会議は、おおむね1時間程度、午前11時頃の終了を目安として進めてまいりたいと思いますので、ご協力ををお願いいたします。

本日の会議は、鴨川市附属機関等の設置及び運営等に関する指針に従いまして、公開させていただいているのでご了承くださいますよう、お願ひ申し上げます。

本日の会議でございますが、会議録作成のため、録音をさせていただきますので、あらかじめご了承くださいますよう、お願ひ申し上げます。

それでは、開会にあたりまして、平川副市長より、ご挨拶を申し上げます。

副市長、よろしくお願ひいたします。

2 副市長あいさつ

○平川副市長

改めましてこんにちは。ご紹介いただきました副市長の平川でございます。

本日、佐々木市長が公務のため出席が叶いませんでしたので、代わりにご挨拶を申し上げさせていただきたいと存じます。本日、令和7年度第1回鴨川市空家等対策審議会を開催しましたところ委員の皆様には、ご多用の中にも関わらず、ご出席を賜り誠にありがとうございます。さて、皆さんご承知のとおり、少子高齢化やライフスタイルの多様化等に伴い、空き家は増加の一途をたどっております。本市におきましても、空家等の対策が地区要望に盛り込まれるなど、地域社会の課題として顕著となってきておりまして、市民の方々の関心も非常に高まってきております。このようなことから、本市におきましては、令和2年度に『空家等対策計画』を策定し、空家対策に取り組んできたところであります。

委員の皆様方におかれましては、本計画に基づく空家対策の推進に対しまして、これまで多くのご意見・ご提言等いただきました事、この場をお借りして感謝申し上げます。なお、現行の計画につきましては、今年度が計画の最終年度となっておりますことから、昨年度、実施しました実態調査結果を踏まえた計画の改定に着手したところであります。この度、計画の素案がまとまりましたので、本審議会へ諮問させていただきまして、委員皆様方の専門的な立場から、ご意見・ご提案を頂戴したいと存じております。

議事の詳細につきましては、この後、事務局より説明致しますので、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

ありがとうございました。続きまして、次第の3、花山会長より、ご挨拶を頂戴したいと存じます。花山会長、よろしくお願ひいたします。

3 会長あいさつ

○花山会長

それでは一言、ご挨拶をさせていただきます。

本日は、空家等対策計画の改定について事務局から説明をしていただき、委員皆様方のそれぞれの専門的な見地からのご意見をいただき、ご審議をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

ありがとうございました。続きまして、次第の4、諮問に入らせていただきたいと存じます。

副市長、花山会長よろしくお願ひいたします。

4 諒問

○平川副市長

鴨川市空家等対策審議会会長 花山藤太郎様。鴨川市空家等対策計画の改定について、鴨川市附属機関設置条例第2条の規定に基づき、鴨川市空家等対策計画の改定にあたり、貴審議会の意見を求めます。令和7年10月31日 鴨川市長 佐々木久之。よろしくお願ひいたします。

○花山会長

はい、よろしくお願ひします。

ただいま、副市長から鴨川市空家等対策計画の改定について諮問がございました。皆様方には鴨川市が取り組む施策・事業内容につきまして、主体的かつ建設的なご意見をいただくよう、ご協力をお願ひ申し上げます。よろしくお願ひいたします。

○事務局・栗原

ありがとうございました。続きまして次第の5、議事に入らせていただきたいと存じます。まず、会議の成立について、ご報告をさせていただきます。鴨川市附属機関設置条例第5条第2項の規定により、この会議の成立につきましては、委員の過半数の出席が必要とありますが、本日は委員7名のうち、6名の出席をいただいておりますので、本審議会・会議は成立いたしますことをご報告させていただきます。なお、鴨川市附属機関設置条例第5条第1項の規定によりまして、会議の議長は会長が務めることとなっております。

この後の議事の進行につきましては、花山会長に務めていただきたいと存じます。花山会長、よろしくお願ひいたします。

5 議事

(1) 空家等対策計画の改定について

○花山会長

それでは、座ったまま失礼させていただきます。

条例の規定に基づき、議長を務めさせていただきます。議事が円滑に進行しますよう、皆様方のご協力をお願ひいたします。それでは、会議運営にあたりまして、会議録の確認につきましては、議長において指名させていただくこととなっておりますので、本日の会議録の確認は、小原委員を指名させてい

ただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、これより議事に入ります。

お手元の次第の（1）『空家等対策計画の改定について』、事務局の説明を求めます。よろしくお願ひします。

○事務局・土岐

はい。都市建設課都市整備係土岐と申します。

恐れ入りますが、着座にてご説明をさせていただきます。

それでは、「空家等対策計画の改定について」ご説明させていただきます。

資料1の計画改定の概要にてご説明をいたしますので、よろしくお願ひいたします。また、資料2の鴨川市空家等対策計画(素案)のページも併せてご確認ください。

まず、資料1、1章の計画改定の背景と目的でございますが、資料2の1ページを併せてご確認ください。

人口の減少、高齢化等を背景に住宅の需要が減少し、全国各地で空家等の件数が増加し続けております。特に管理水準の低下した空家等は、老朽化による倒壊の危険性、防犯性の低下、景観への悪影響など周囲の生活環境への様々な影響が懸念されております。

その様な背景から、平成26年11月27日に『空家等対策の推進に関する特別措置法』(以下「空家法」といわせていただきます。)が制定されまして、それに伴い本市においても空家等の発生を抑制とともに、空家等の適切な管理や利活用を促進し、管理不全な状態の空家等への対策を講じるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に令和3年3月に「鴨川市空家等対策計画」(以下「本計画」といわせていただきます。)を策定させていただきました。

この度、現行計画の計画期間が本年度で終了することに伴い、令和5年12月13日に施行された空家法の改正内容を反映するとともに、社会情勢や空家等の現状・課題を踏まえ、対策の実施をより一層推進することを目的として、本計画の見直しを行うものでございます。

計画の位置付けでございますが、資料2の6ページを併せてご確認ください。本計画は、空家法第7条に基づく「空家等対策計画」であり、空家法並びに「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に即し、本市の上位計画である「第2次鴨川市総合計画」、「鴨川市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合性を図った位置付けとなります。

資料1、2章の空家法・空家等対策計画の概要でございますが、資料2の1ページから5ページを併せてご確認ください。

空家法は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用促進のために、平成26年11月27日に公布、平成27年2月26日に施行され、令和5年12月13日に使用目的のない空家等が増加し続けている状況から、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱での対策を強化することを目的とした法改正が行われたものでございます。

法改正では、従来存在する特定空家等に対する措置の充実に加え、活用拡大を行うために「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人制度」が創設されたところでございます。また、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させるために「管理不全空家等」の定義が追加され、指導、勧告の措

置が行えるようになったものでございます。

また、空家法の改正と関連いたしまして、「不動産登記の義務化」、「住所等変更登記の義務化」、「相続土地国庫帰属制度の創設」、「所有者不明土地・建物の管理制度」、「管理不全状態にある土地・建物の管理制度」、「越境した竹木の枝の切取りルールの見直し」と民法等の改正も行われました。

続いて、空家等対策計画でございますが、こちらは、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、空家法第7条に基づくものであり、国の基本指針に即して作成される計画を指します。

計画を作成する場合、空家法第6条の規定に基づき、基本指針に即したうえで、「空家に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針」、「計画期間」、「空家等の調査に関する事項」、「所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」、「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」、「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」、「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」、「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」、「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」を定める必要がございます。

資料1、3章の計画改定の方向性につきましては、空家法改正に伴う新制度として、「空家等活用促進区域の指定」、「空家等管理活用支援法人の創設」、「管理不全空家等に対する指導・勧告」、「財産管理制度の活用」を追加記載いたします。

1点目の「空家等活用促進区域の指定」につきましては、資料2の2ページを併せてご確認ください。

各市区町村が中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を「空家等活用促進区域」と指定することで、接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域内の用途変更等の措置を講じることが可能となったものでございます。

本市には、地域再生拠点等の区域の指定がないため、今回の計画への反映は行いませんが、状況に応じて、今後、同区域の指定要否を検討いたしていくところでございます。

2点目の「空家等管理活用支援法人の創設」につきましては、資料2の3ページを併せてご覧いただければと思います。市が、空家等の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を空家等管理活用支援法人として指定することができるものでございまして、空家等管理活用支援法人は、その業務の遂行のため空家等の所有者等に関する情報の提供を市長に求めることができるほか、空家等対策計画の作成や空家の財産管理人の選任要求に関する提案を求めることが可能となるものでございます。

現在の関連団体との連携に加えて、新たに導入する必要性がある場合、制度の活用可能性を検討していく予定でございます。

3点目の「管理不全空家等に対する指導・勧告」につきましては、資料2の4ページ、7ページ、8ページ、69ページを併せてご確認ください。

空家法第13条の規定に基づき、適切な管理が行われずにそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」として認定し、管理指針に即した指導、勧告の措置を行うことが可能となったものでございます。管理不全空家等の所有者等への勧告を受けた空家等は、当該管理不全空家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。対象とする空家等に「管理不全空家等」を追加し、特定空家等になる前の段階からの空家の適切な管理を促します。

4点目の「財産管理制度の活用」につきましては、資料2の5ページを併せてご確認ください。

空家等の適切な管理のために特に必要があると認められる場合に、新たに市区町村長も財産管理人の選任要求が可能となったものでございます。

空家等の所有者等が不明であるなどの場合には、民法の相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所

有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用し、適切な相続を推進する施策を検討いたします。

続いて、現行計画からの時点修正への対応といたしましては、「空き家に関する統計情報の時点修正」、「令和6年度空家等実態調査・所有者意向調査結果の反映」、「関係各課の組織体制の見直し」による現行計画からの更新を行います。

「空き家に関する統計情報の時点修正」につきましては、資料2の13ページから22ページ、「令和6年度空家等実態調査・所有者意向調査結果の反映」につきましては、資料2の23ページから49ページ、「関係各課の組織体制の見直し」につきましては、資料2の72ページを併せてご確認ください。

施策の見直しといたしましては、「過年度の取組実績の評価」、「空家等対策を促進するための施策の見直し」、「国の補助事業の活用」を県の上位計画等を踏まえながら、空家対策を促進するための施策の整合性を図り、計画に反映いたします。

「過年度の取組実績の評価」につきましては、資料2の50ページから53ページ、「空家等対策を促進するための施策の見直し」につきましては、資料2の60ページから73ページ、「国の補助事業の活用」につきましては、資料2の61ページを併せてご確認ください。

続いて資料1、4の計画の見直し骨子案ですが、計画構成については、現行計画の構成をベースに見直しいたします。

第1章第1節は、資料2の1ページから5ページとなります。

(2)空家法改正の概要を資料2の2ページから5ページに追加しております。

第1章第2節は、資料2の6ページから9ページとなります。

(4)計画の対象となる空家等に「管理不全空家等」を資料2の7ページから8ページに追加しております。

第1章第4節は、資料2の23ページから49ページとなります。

(1)現地調査に道路幅員、ハザード情報、用途等の集計結果を資料2の26ページから33ページに追加しております。

第1章第5節では、現行計画の施策評価を資料2の50ページから53ページに追加しております。

第3章第1節は、(4)相続登記の推進についてを資料2の60ページに追加しております。

第3章第2節は、(3)国の補助事業の活用を資料2の61ページ、62ページに追加しております。

第3章第3節は、資料2の63ページから64ページとなります。

(1)空家等の流通促進に空家等活用促進区域に関する記載を資料2の64ページに追加しております。

第3章第4節は、資料2の65ページから71ページとなります。

(2)特定空家等・管理不全空家等の認定、(3)特定空家等・管理不全空家等に対する措置へ管理不全空家等に関する内容につきまして資料2の65ページから70ページに追加し、(4)所有者不明への対応について、財産管理制度に関する内容を資料2の71ページに追加しております。

第3章第5節は、資料2の72ページから73ページとなります。

(3)空家等管理活用法人の検討について、資料2の73ページに追加しております。

資料1、5の今後の改定スケジュールにつきましては、本日、計画改定の素案についてご審議いただき、府内調整を行い、計画素案を修正、12月中旬に第2回審議会を開催し、素案修正案をご審議いただき、来年1月中旬から2月初旬にパブリックコメントを実施し、3月下旬に公表することを想定しております。

空家等対策計画の改定についての説明は以上となります。

○花山会長

はい。ありがとうございます。只今、事務局よりご説明が終了いたしましたので、何かご質問等ございますか。

○羽田委員

社会福祉協議会の羽田でございます。説明をいただいて、この説明で議事（1）の終了という状況でしょうか。

とても内容を見ることが追いついていません。事前に読むこともできなかった状況ですので、どうなのだろうというところが正直あります。例えば、取組状況（素案 51 ページ）を見ていきますと、特定空家等についてはこれまで 3 件、助言・指導を行っている、そのうち 1 件は勧告まで行っている状況、財産管理制度の活用件数は 0 件、危険予防措置の件数は 0 件、空家等対策審議会の開催は私が出席しているため、概ね把握は出来ておりますが、年に 1 回程度という印象を持っております。

それから、専門家団体、地域団体等の欄を見ますと、基本的には新たに連携を作るというよりはこれまであったものを書き出した印象があり、取組状況が、この状況で取り組んでいるといえるのかと感じております。事前にある程度お時間を取り付けていただかないと、素案の審議は厳しいと委員の一人として申し上げておきます。その他にも気になるところはありますが、現段階では以上になります。

○事務局・土岐

事務局の土岐でございます。資料の配布がかなり遅くなってしまったこと、大変申し訳ございません。取組状況につきましては、現況行っているものを継続していく形で考えておりましたので、このような表記をさせていただいたところでございます。

○事務局・畠山

都市建設課の畠山です。素案の資料を委員の皆様方にお配りする時間、会議の開催に伴って、間際にお送りさせていただいて、ボリュームがあるものに目を通す時間が非常に短かったことこの場をお借りしてお詫び申し上げます。今後はこのようなことがないよう事前にじっくり資料を見ていただく時間をいただくよう配慮させていただきます。なお、空き家への取組でございますが、委員の皆様のお力もいただきながら運営しているところですけれども、特定空家等の指定から対応がなかなか進んでいない状況でもございます。今後はさらに踏み込んだ近隣市町村でも行っております代執行への取組を進めなければいけない時期が来ていると思っておりますので、今後、危機感を持って対応していきますので、皆様方のご意見も頂戴しながら取り組んでまいりたいと存じますので、よろしくお願ひいたします。

○花山会長

はい。ありがとうございます。時間がなかったということでよろしいでしょうか。

会長の私から言うのもおかしいですが、空き家に対する国・県の動きがかなり早くなってきており、市の方も追いつくのが大変である状況でございます。私も鴨川市ではございませんが、仕事の役目として空き家対策に携わっておりますけれど、同じような感じでございます。市の方は一生懸命進めておりますけれど、国民からの苦情等がたくさんありますし、それに対して市の方で対応していくのも大変だらうなと思います。

その他何かございますでしょうか。

○洲永委員

消防署長の洲永です。

質問になりますが、資料2、63ページの空き家バンクの話です。空き家バンクに関しては、賃貸・個人の住宅のみの対応になるのでしょうか。鴨川市はあまり数は増えておりませんが、近隣の館山市、南房総市では住宅を改修して1棟貸しの宿泊施設というものを多くつくられております。鴨川市はその件数があまりないようですが、空き家バンクに関しては、宿泊業を営む業者の方にもお話を聞くのかという質問です。

○平川副市長

私の方から説明させていただきます。

基本的に空き家バンクにつきましては、移住等希望される方の住居が中心となっております。ただ実際に二地域居住などお住まいになりながら民泊としてお貸しするというのは現実にはあるのだろうと思っております。実際に市内でもリニューアルして貸している例はネット等を見ると拝見されますので、そういった例は出てきているのかなと感じております。

○菅野委員

菅野と申します。補足です。

宿泊を行うときに旅館業法と民泊がございまして、旅館業法の旅館として管理している場合、保健所に許可を取らなければなりませんが、そのときに安房土木事務所の方に建築的に問題ないかと照会するような情報共有を行っていて、館山市だと年間30件くらいであると思っております。

鴨川市はもっと少ない印象です。

民泊についても、1週間に1回程問い合わせが来ている状況で、そういったところで空き家バンクと違って、宿泊をやられる方は事業として行うということで、おそらく把握もされていないです。

空き家の活用の中で、住宅として住むことだけではなく、旅館としても活用していくということも大事なのかなと思います。

○事務局・畠山

空き家バンクのお話が出ましたので、ご参考までに、資料2、50ページにこれまでの取組状況の箇所に図がある通り、固定資産税納税通知書の中に「空き家の適正な管理にご協力ください」という周知とともに裏面に空き家バンクの周知を行っており、空き家の管理等に加えて空き家バンクの登録の周知を図ったところ、空き家バンクの方の担当が企画政策課で行っておりますが、これをきっかけに相談等も増えている状況でございます。また、昨年実施しました実態調査に加えてアンケートを行いまして、この住宅使用しますか、解体しますか等の意向調査を行ったところ、色々な問い合わせもございまして、空き家を持っている方の意識もアンケートをきっかけとして変わった部分もあるのかなと思います。

○花山会長

はい。ありがとうございます。民泊については、東京オリンピックの前に国の方で宿泊場所を広げるために民泊に対して非常に緩い法を作りました。それが今ずっといろいろと揉めてきてまして、別荘みたいなものを購入し、貸し別荘みたいな鴨川の中にもありますけれど、管理しきれないことから、隣近所の方とトラブルが生じた例もございます。

それと私も不動産業になりますけれども、このような事業が上手くいってお金になると、トラブルを起こすような営業をする方が多くなりますので、一緒に悪い方向へ動く仲間を増やすのか、皆様の財産を守るために動くのか見守るのも大変だらうなと思います。

ただ、空き家対策に関しては、国全体が少子高齢化になってきており、全国的に空き家が増えてきている状況の中で、お金を持っている外国の方が自分の財産を作るような動きが出ていているため、それに対して、国としてどうやってその財産を守っていくかという問題点もあると思います。このような問題に対して協議会が課題を受けて市の方でまとめていただいて県・国の方へ要請するのがよろしいかと思います。

その他どうでしょうか。何かありますか。

○小原委員

はい。資料2の「空家法改正の概要」のところで、空家等活用促進区域が出てきているのですが、具体的にはこれからになってくると思うのですが、資料を見させていただいた感じでは鴨川地区とか天津地区に空き家が多くて、空き家の多い地域は道路幅員が4m未満の建物が非常に多いことが読み取れますので、「幅員が4m未満でも建替えが可能である」のような特例が認定できるのであれば、十分検討する価値はあるのではないかと思いますので、ぜひ調べていただきたいなと思います。

○事務局・土岐

分かりました。先程お話させていただきました通り、区域設定はなされていない状況ですので、直ぐに促進区域という形には至らないですけれども、出来るように検討していかなければと考えております。

○花山会長

すみません。土砂崩れ等が多くなりましたら、苦情がたくさん入りますから、木が生えたりなくて家の後ろに傾斜の緩い山があったりしてそれが土砂崩れをおこしたりしますので、それを全て行政の方も、法をつくって規制をかけるような事例も増えてきました、我々国民は大変であると考えております。天津あたりでは急傾斜地を直さないと家が建て直しきなったりします。合併して、鴨川市には都市計画があるものの、天津小湊みたいに全域都市計画を打っているところもあるため、道路の問題はやりようがなくなるため非常に難しいです。都市計画道路は施工する前に1.8m以上の道幅のところに2件以上建物が建って使用されていた場合に、暫定的に見直しを見送りますとしてくださっています。道路がないところに建てるとき、建て替えが効かないため相続放棄が増加して空き家が増えて行くだろうと思われます。

その他どうでしょうか。

○羽田委員

社会福祉協議会の羽田でございます。資料2、22ページなのですが、空き家数、空き家率が出ております。記載の通り、「空き家率は31.3%と県内で2番目」そして、「他の住宅」の空き家率も2番目」ということで、1番目は勝浦市、いすみ市なのですが両市とも別の項目となると下がりますが、鴨川市は両方とも高く、実質トップという意味合いになってくるのかなと思います。相当大変な状況という風に考えていいのかなと思いました、観光地としての機能、それから農地としての機能などが、これから維持できなくなっていくだろうなということを思ってしまう状況です。

こういったものを市としてどうやって受け止めて、空き家対策を今後どうするのかということをしっかりと打ち出していくべきであり、皆さんにしっかりと意識していただけるようにセンセーショナルな言葉を用いてもいいのかなど、考えております。啓蒙、啓発が重要なかと思っております。

固定資産税の書類にパンフレットを入れてらっしゃるというご報告もありましたが、そのパンフレットを見る限り、一般的なお知らせのようなものであるため、相当頑張らないと本当にまずいなという状況です。

鴨川に限らず、他の数値は空き家のようなトップになるものは存在しなくて、安心するような数値が多いですが、空き家は安心できない数値でございます。最初の会議でも申しましたが、専任の職員を置いて取り組むぐらいのことをしないと、この審議会が設立された以降、毎年担当者が変わっている状況の中で、担当者が孤軍奮闘しても出来ることは限られているのだろうなと思いつつ、行政が厳しい状況にあることは承知の上で、手をつけていかないと相当まずいのではないかと強く思います。

このところは強い要望としてお聞きいただいて、お答えを求めるものではないです。

それから、実態調査をされているということで、調査の母体の件数と空き家として把握している件数が違っているのですが、そのあたりのデータの整合性がどうなっているのだろうというところがあるので、空き家の件数について、最終的に把握して調査した件数の差が存在しているため、ご確認お願いいいたします。資料2、23ページの数値と20ページの数値の件数が異なっております。以上になります。

○事務局・土岐

事務局の土岐です。

羽田委員からご質問いただきました総数の差異になりますが、20ページは住宅・土地統計調査の場合、二次住宅も含めた数字となっております。23ページはこちらの方で空き家の実態調査を行った結果、確認調査をして昨年度実施したものでございまして、その差異として捉えていただければと存じます。

○事務局・畠山

訂正させていただきます。

まず、19ページから22ページまでは、住宅・土地統計調査のデータから引用しているもので、こちらについては二次住宅といわれる別荘、21ページの中に入っている賃貸用の住宅、売却用の住宅がベースとなっております。23ページから記載されている昨年実施の実態調査の件数になりますが、ベースとなっているところが令和2年度に作成した空家等対策計画の作成前に実態調査を行っておりまして、その件数にさらに平成28年度の件数を引き合わせて、さらに市内の空き家の報告があった件数を加味して実態調査を進めていったという状況でございまして、これまで積み上げてきた実態調査をベースに空き家調査をかけた状況でございます。

住宅・土地統計調査だと賃貸のアパートとか、アパートでの空いている部屋の率も入ってくるので、20ページの平成30年の数値だと、二次住宅、鴨川市の場合だと別荘等で使用している空き家率も高いと前回の計画では記載させていただいております。令和5年になると二次住宅の件数が減少して、賃貸用の住宅が増加している状況であることがこちらのデータから分かる状況でございます。

○花山会長

鴨川の場合は、非常に別荘的な使い方が多いため、空き家がかなり多いはずです。それと、今は違っ

てきていますが、昔はこれほど場所の良いところはないので、雨さえしのげればよいという格好で先祖が家をつくりました。その影響もあって、他の市町村と比べたら、鴨川市の家はあまり立派ではなく、5、6年前の台風の時も、古民家ばかりが被害を受けていましたが、台風の前に売ったものは壊れず、古い住宅が飛んできて壊れている例があります。他の市町村では新しい建物が壊れており、それと比べると自然災害は少ないと思われます。非常に鴨川周辺の景色、自然はスポーツ等を行う人から褒められています。鴨川周辺は房総で一番ものすごく自慢のできる自然、海と山と両方ある感じであり、日当たりも良いです。

よろしいですか。なければ、本件については終了いたします。

それでは、以上をもちまして、本日予定されておりました議事につきましては、全て終了いたしました。

円滑な議事運営にご協力頂きまして、ありがとうございました。

議長の職を解かせていただき、以降の進行を事務局にお返しいたします。よろしくお願ひいたします。

6 その他

○事務局・栗原

花山会長、議事進行ありがとうございました。続きまして、次第の6、「その他」と致しまして、何かございますでしょうか。

○藤野委員

鴨川警察署の藤野と申します。空き家の関係で皆様と情報共有しておきたいことにつきましては、犯罪の対象になっていることです。毎日のようにおきているわけではないですが、やはり犯罪をやろうとしている者が空き家は財産が置いてあるところであるため、定期的に鴨川市内でも何件かまとめて空き巣に入られる事例があります。メンテナンスの頻度から、気づくのが遅かったりしていつ被害にあったか長くてわからない事例があります。あと会長もおっしゃっていたように、災害がおきたときに避難できない場所もあるので、空き巣には非常に注意を払っております。発生した時は情報共有をしたいと思っているのですが、なかなかそういうことを伝える制度はまだ出来ていないため、私たちは危機管理課と連携して防災無線などを使用したりしているのですが、そういった例も活かしながら上手く情報発信をしていきたいなと考えておりますので、機会があれば注意喚起していただけると有り難いです。よろしくお願ひ致します。

○事務局・夏目

事務局の方からご連絡がございます。

先程、空き家改定の概要についてご説明させていただいたのですが、素案本編についての内容把握がお時間の関係もあって難しかった状況でございます。今後、お時間あるときに素案の中身をご確認いただきまして、疑問点やご意見ありましたらその都度お電話なり呼んでいただければお伺いしますので、ご意見等いただければと思います。併せて、庁内で意見調整等も図りまして、それらを踏まえて見直したものを12月中旬に第2回の審議会を開催して皆様のご意見を伺えればと思っておりますのでご協力をお願いいたします。以上です。

7 閉会

○事務局・栗原

それでは、以上をもちまして、令和7年度第1回鴨川市空家等対策審議会を閉会とさせていただきます。本日は、誠にありがとうございました。

鴨川市附属機関等の会議の公開に関する実施要領第7条第3項の規定により会議の内容について確認します。

令和7年12月17日

小原 正博