

令和元年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和元年度7月11日(木) 午前10時から午前11時55分

○場 所 我孫子市役所 議会棟1階第1委員会室

○出席者 出席委員
大澤一郎(会長)、鈴木明人、二宮正成、森山知浩、
石坂康寿、藤本行宣、茅野尚人、柏木幸昌(市長代理人)

欠席委員
湯下廣一

事務局
市民安全課：隈正章、住安巖、鈴木正久、護守絢平
建築住宅課：古泉信明、木村克己、佐々木博之

○議題 (1) 特定空家等の経過について
(2) 我孫子市空き家バンクの進捗状況について
(3) 協議会のスケジュールについて

○公開・非公開 一部非公開

○傍聴人 0名

【開 会】

(司会/事務局)

定刻となりましたので、ただいまから、令和元年度第1回我孫子市空家等対策協議会を開催いたします。

本日は、お忙しい中、委員の皆様方にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

私は、当協議会の司会を務めさせていただいております、市民安全課の住安です。どうぞよろしく申し上げます。

【委員紹介】

(司会／事務局)

それでは、事務局より委員の皆様のご紹介をいたします。

名簿順で、委員の皆様のご紹介をさせていただきますので、お名前が呼ばれましたら、恐れ入りますが、その場でお立ちいただきたいと思ひます。

当協議会会長の千葉県弁護士会 大澤一郎委員でございます。

当協議会副会長の千葉司法書士会 鈴木明人委員でございます。

千葉県宅地建物取引業協会東葛支部 二宮正成委員でございます。

千葉県土地家屋調査士会 森山知浩委員でございます。

千葉県建築士会 石坂康寿委員でございます。

我孫子市商工会 藤本行宣委員でございます。

我孫子警察署生活安全課 茅野尚人委員でございます。

市長代理人の我孫子市市民生活部長 柏木幸昌委員でございます。

【市長あいさつ】

(司会／事務局)

それでは、開会にあたりまして、我孫子市長からご挨拶申し上げます。

【市長あいさつ】

(司会／事務局)

どうもありがとうございました。

市長は別の公務が入っておりますので、ここで退席させていただきます。

【事務局紹介】

(司会／事務局)

続きまして、事務局の紹介をいたします。

市民生活部次長兼市民安全課長の隈です。

市民安全課課長補佐の住安です。

市民安全課の鈴木です。

市民安全課の護守です。

建築住宅課課長の古泉です。

建築住宅課課長補佐の木村です。

建築住宅課の佐々木です。

【会議の成立】

(司会／事務局)

会議に先立ちまして報告がございます。

本日の出席委員につきましては、当協議会委員9名のうち8名が出席されております。空家等の適切な管理に関する条例第11条第2項に基づき、委員の過半数の出席をいただいておりますので、本日の会議が成立しますことをご報告申し上げます。

なお、本日、所要のため欠席されております、湯下委員には、後日、事務局から議事録(案)をお送りいたします。

また、この会議は「我孫子市審議会等の会議の公開に関する規則」に基づき行われるため、原則公開となります。

なお、特定空家等の現地視察を予定していることから、個人情報の特정이できしてしまうおそれがありますので、我孫子市情報公開条例第22条に基づき、会議を一部非公開とさせていただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(委員)

【異議なしの声】

(司会／事務局)

ありがとうございます。それでは、一部非公開とさせていただきます。

規則第9条では、議事録の作成を規定しておりますので、本日の会議終了後、事務局にて議事録(案)を作成しまして、委員の皆様を確認いただき、市ホームページで閲覧できるような形で保存していきます。

なお、議事録には、発言された委員の名前も記載されます。

さらに、本日の会議録を作成するため、録音させていただきますので、あらかじめご了承くださいようお願いいたします。

それでは、特定空家の現地視察を行います。

視察場所については、中峠2件、中里1件となりますので、ご了承願います。外にマイクロバスを用意しておりますので、ご案内します。

【現地視察】

(司会／事務局)

視察、お疲れさまでした。

それでは、議事に入ります。

本日の会議の議長は、我孫子市空家等の適切な管理に関する条例第11条第1項に基づき、会長となります。この後の議事進行をお願いしたいと思います。

【議事進行】

(議長)

それでは、議事に入ります。

【資料の確認】

(議長)

はじめに、事務局より資料の確認をお願いします。

(事務局)

それでは資料の確認をお願いします。

- ・我孫子市空家等対策協議会委員名簿（A 4 版 1 枚）
- ・令和元年度第 1 回我孫子市空家等対策協議会次第（A 4 版 1 枚）
- ・資料 1 特定空家等対応記録簿（A 3 版両面 1 枚）
- ・資料 2 協議会のスケジュール（A 4 版 1 枚）

資料は、以上 4 点になります。よろしいでしょうか。

資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局までお申し出ください。

【傍聴人の入室】

(議長)

これより議事に入りたいと思いますが、会議開始時刻までに傍聴の希望者がいませんでしたので、これからの傍聴希望者の入室は許可しません。

【議 題】

(議長)

それでは、議題に入りたいと思います。

最初に議題1 特定空家等の経過について事務局から説明をお願いします。

(事務局) 議題1 特定空家等の経過について

本日、配布した資料1「特定空家等対応記録簿」をご覧ください。

前回の協議会で、意向調査の回答がなかった方に、催促のお手紙をだすと話していましたが、事務局で検討した結果、再度、指導書を送付することにしました。

6月17日付けで指導書を送付した物件は、No2、3、6、8、9の5件になります。

それでは、特定空家等の経過について報告をします。

赤字で記載されているところが、前回の協議会から動きがあったものです。

まず初めにNo2については、6月24日に所有者本人から電話があり、今後改善していきたいとの回答でした。

またこの空家は当初、2階建てと平屋建ての2軒を特定空家としていましたが、直接本人に確認したところ2階建ての建物に居住しているとのことで、平屋の建物は以前、賃貸で貸していたとのことでした。今後は2軒とも壊し建て替えも検討しているとのことでした。今後の指導については、平屋の建物のみ特定空家の対象とし、指導することになります。

次にNo3については、6月20日に所有者宅を訪問し、所有者本人とお話しすることができましたが、市からの郵便物は受け取るが中を見ていないとのことで、以前送った解体の参考見積も見ていないとのことでした。いろいろと話していると、もう30年位我孫子に行っていないので、場所も覚えていないとのことでした。今後、この物件をどうするのかと尋ねると必要がないので売却したいとのことだったので、市で売却に向け不動産屋を紹介することになりました。

次にNo4については、5月30日に近隣の方から竹が繁茂していて困っているとのことで、現地を確認し、6月3日に所有者に通知を発送しましたが、現時点で改善の確認はできていない状況です。

次にNo5については、6月20日に所有者宅へ訪問しましたが留守だったので、メモを残し足跡を残してきました。

今後、再度、訪問する予定です。

次にNo6については、納税管理人宛に指導書送付しましたが奥様から連絡があり、主人が亡くなり空家をどうしたらいいかとの相談がありました。

6月20日に訪問し、いろいろと話しを伺うことができ、納税管理人は空家を売却するため、4～5件の不動産屋を廻ったが相続の問題や接道要件の関係で、話が進まなかったとのことでした。市でも市内の不動産屋に売却できるか確認し後日連絡することになりました。

次にN o 8については、指導書発送後、何も連絡がない状況です。

次にN o 9については、6月19日に所有者の娘さんから電話があり、父が亡くなった時に司法書士が入り、手続きをする予定だったが、相続や土地の問題があり進まなかったということで、市で弁護士事務所を紹介し弁護士相談を受けていただくことを約束しました。

次にN o 10については、5月27日に空家の巡回をした際に、庭木の剪定、除草の確認ができました。

以上、前回の協議会から動きがあったものです。

今後の市の進め方としましては、今の段階で勧告をしない方向で行きたいという方針は変わらず、引き続き所有者との連絡を密にとり距離を縮めて行き、解決に向け助言・指導を行って行きたいと考えています。

特定空家等の経過については以上になります。

(議長)

ありがとうございました。

今の説明に対し、ご意見等ございますか。

(藤本委員)

商工会の藤本です。今年度から委員を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

市で認定している特定空家は、資料1の1番から11番の11件という認識でよろしいでしょうか。

(事務局)

平成29年度に11件の特定空家を認定しまして、平成30年度に1番と11番を解決としましたので、現在、特定空家は9件となっています。

(藤本委員)

わかりました。

(議長)

本日視察した7番について、建物が未登記になっているとのことでしたが、建物の所有者が誰なのか、土地の所有者と建物の所有者が違う場合は、その権利形態によっては、解決のハードルが低かったり、高かったりするのかなという印象を持ちました。そういった部分を所有者等に伺うことによって、場合によっては解決に向かうのかなと思いました。

(事務局)

指導等している中で、所有者から建物と土地の所有者が違うという指摘はないので、おそらく建物についても所有している認識はあるのかなと思います。

(議長)

敷地について、他の方に貸していたということによろしいでしょうか。

(事務局)

他の方に貸していたという確認は取れています。

(藤本委員)

借地ではなく、土地と建物を所有していて、建物を他の方に貸していたということで、よろしいでしょうか。

(事務局)

未登記のため、どなたが建てたかはわかりません。今の土地の所有者の方も昔のことで、わからないとのことでした。

(藤本委員)

以前、賃貸借をされていたことの認識はあるんですね。

(事務局)

はい。貸していた方が亡くなり、相続がどうなっているかわからないため困っていると伺ったことがあります。

(鈴木委員)

7番について、資料1に地代が未納のためと記載がありますが、本日のお話を聞いてみると、地代ではなく賃料の未納の可能性もあるのかなと思いました。また、土地と建物の所有者が同じということであれば、ハードルは低くなり、利活用等の解決の方向で進められるのかなと思います。

(事務局)

その点を踏まえて、所有者にもう一度お話を伺ってみます。

(鈴木委員)

土地と建物の所有者が同じという確認が取れば、専門の方を紹介するなど解決に向けてのアプローチがとれるのかなと思います。

(議長)

そのほかにご意見等ございますか。

(森山委員)

7番については、立地的に買い手が見つかりやすい方だと思うのですが、8番、9番に関しては、立地的に買い手が見つかりにくいのかなというイメージがあります。8番に関しては、自己利用を考えているとのことなので、まだ解決の方法はあると思うのですが、9番に関しては、このまま売れないからといってそのままにしておく、さらに相続が発生したり、所有者が不明確になったりして、なおさら解決が遠のいてしまうのかなと思いました。正直なところ、市の職員の方も8番、9番の対応に苦慮しているように感じました。少なくとも、建物が傷んでいる部分もありましたので、所有者に許可を得たうえで、周囲の住民の方々に被害が無いよう、市として対策する必要があるのかなと思いました。

(石坂委員)

8番についてですが、建物の土台や柱が相当劣化していて、今後、屋根瓦が落下したり、屋根が抜けたりするなど、倒壊の恐れもあるので、周囲をロープ等で囲うなどの安全対策が必要になるのかなと思いました。

(議長)

そのほかにご意見等ございますか。

ほかに無いようですので、次の議題に進みたいと思います。

次に議題2 空き家バンクの進捗状況について事務局から説明をお願いします。

(事務局) **議題2 空き家バンクの進捗状況について**

議題の2、我孫子市空き家バンクの進捗状況について、建築住宅課より報告いたします。

昨年7月に最初の登録があり、翌8月に売買契約が成立して以降、相談はいただいておりますが、登録には至っていない状況です。

現在、相談を受けている案件があり、順調に協議が進めば登録ができるものと期待しております。

我孫子市空き家バンクを知っていただくための広報活動としましては、「全国版空き家バンク」のサイトや、広報あびこ、ホームページでの紹介、庁舎、行政サービスセンターや、我孫子市空き家バンク協力事業者として登録していただいている、市内に本店をお持ちの不動産事業者様の店頭における、ポスター掲示やチラシ配布などを行ってまいりました。

今年度からは、新たに課税課が発送します、固定資産税納税通知書に同封され

るしおりの一部を利用して、我孫子市空き家バンクなどのお知らせを掲載いたしました。しかし、50,000件を超える通知を行いました。期待したほどの成果が得られなかったことから、来年度は、空き家バンクなど、当市の住宅施策に特化したお知らせを行うことについて、現在関係課と協議・調整を行っているところです。

また、先程の市長の挨拶の中にもありましたが、平成23年からスタートした我孫子市住宅リフォーム補助金制度は、昨年度までの8年間で計1326件の方に利用されており、既存の住宅の生活環境を向上させたり、耐久性を向上させることにより、現在の住宅に永く住めるようにすることで、結果として空き家の発生を抑制することにつながっているものと考えています。

さらに我孫子市住宅リフォーム補助金を魅力的なものにするため、昨年7月に住宅金融支援機構と「【フラット35】子育て支援型・地域活性化型及び我孫子市住宅リフォーム補助事業に係る相互協力に関する協定」を締結しました。この制度は、「我孫子市住宅リフォーム補助金」と【フラット35】を同時に活用し、所定の要件を満たした方が対象となり、当初5年間、年0.25パーセントの金利引き下げを受けることができる制度です。このうち、地域活性化型につきましては、空家バンクに登録された物件の取得という要件がありますので、これも空家バンク登録の追い風になってくれることを期待しております。なお、この制度のお知らせにつきましては、7月の1か月間、常磐線中距離電車のドア上での交通広告や、6月29日（土曜日）と、7月3日（水曜日）の両日、千葉日報で新聞広告を実施しています。

今後も、ひとりでも多くの方に、空き家等の利活用をしていただけるように、協力業者の方々や市民安全課などと連携・協力しながら、空き家対策に努めていきたいと考えています。

建築住宅課からの報告は以上となります。

(議長)

ありがとうございました。

今の説明に対し、ご意見等ございますか。

特に無いようですので、次の議題に進みたいと思います。

次に議題3協議会のスケジュールについて事務局から説明をお願いします。

(事務局) **議題3協議会のスケジュールについて**

それでは、今後の協議会のスケジュールについてご説明いたします。

資料2をご覧ください。

今年度の我孫子市空家等対策協議会は、今回を含め2回実施する予定です。次回の第2回の協議会は、令和2年2月13日、木曜日を予定しております。ご多

忙のところ、誠に恐縮ではございますが、ご出席いただきますよう日程調整をお願いいたします。なお、開催時期が近づきましたら、開催通知を送付させていただきます。

協議会の主な内容としては、「特定空家等への対応」については、特定空家等の経過報告及び措置の検討、新たな特定空家等があれば提示と措置の検討、意見交換を予定しています。

「空き家バンクの進捗状況」については、空き家バンクの登録状況等に関する報告を予定しています。

「その他」については、平成30年度末の空家対応実績、令和2年1月末の空家対応実績の報告を予定しています。

スケジュールについては、現時点での予定であるため、協議会の開催時期等が変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

説明は以上です。

(議長)

ありがとうございました。

今の説明に対し、ご意見等ございますか。

特に無いようですので、本日の議事はすべて終了とさせていただきます。この後の進行は、事務局をお願いいたします。

【閉 会】

(司会)

以上をもちまして、令和元年度第1回我孫子市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。

長時間にわたり、ご議論をいただき誠にありがとうございました。