

令和元年度 第2回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和元年度2月13日(木) 午前10時から午前10時25分

○場 所 我孫子市役所 庁舎分館1階大会議室

○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、
湯下廣一、藤本行宣、茅野尚人、柏木幸昌(市長代理人)

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等について
(3) 空家等対応実績について
(4) 協議会のスケジュールについて

○公開・非公開 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2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。

【会議の成立】

(司会／事務局)

本日の出席委員につきまして、当協議会全委員の出席をいただいております。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。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。規則第9条では、会議録の作成を規定しておりますので、本日の会議終了後、事務局において会議録（案）を作成しまして、委員の皆様にご確認いただき、市ホームページで閲覧できるように形で保存していきます。

なお、会議録には、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、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。

【資料確認】

(議長)

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。

- ・「令和元年度第2回我孫子市空家等対策協議会次第」（A4版1枚）
- ・資料1「特定空家等対応記録簿」（A3版両面1枚）
- ・資料2「空き家バンク等について」（A4版両面1枚、片面1枚、ホッチキス止め）
- ・資料3「空家等対応実績について」（A4版1枚）
- ・資料4「協議会のスケジュールについて」（A4版1枚）

資料は、以上5点になります。よろしいでしょうか。

会議の過程の中で、もし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)

これより議題に入りたいと思いますが、会議開始時刻までに傍聴人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。

それでは、特定空家等の経過について報告します。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N○2については、特に動きはありませんでしたが、隣地に住んでいることから、しばらく様子を見ることにしました。

次にN○3については、不動産業者が仲介に入りましたが、なかなか売買が進んでいない状況です。

次にN○4については、6月3日に所有者に通知を発送し、7月、8月に竹の間伐を確認しましたが、9月13日に通知を発送したところ、9月17日に業者が作業しているとの情報提供があり、翌日確認に行くと竹の間伐などは確認できましたが、建物は未改善でした。

次にN○5については、何度か電話をしたのですが、連絡がとれていない状況です。今後、再度訪問する予定です。

次にN○6については、10月に自宅を訪問し、不動産の査定書と相続登記等の見積りを手渡しし、内容を確認いただき、これで進めてくださいということでしたので、後日、不動産業者から電話することになりました。1月に不動産業者から連絡があり、仮登記の抹消に手こずっているとの連絡がありました。

次にN○7については、特に進展はありませんが、8月と1月に除草を確認

しました。

次にN o 8については、特に連絡がない状況で、空家については今年の台風の影響でさらに劣化が進んでいる状況です。

次にN o 9については、弁護士相談を受け、弁護士から市内の不動産業者を紹介して欲しいとのことだったので、空き家バンク協力事業者一覧を紹介し、その後、不動産業者からも引き受けたという連絡がありました。

次にN o 10については、1月24日に空家の巡回をした際に、樹木の剪定、除草の剪定、除草の確認ができていることから、定期的に管理している様子でした。N o 3、6、9の特定空家については、不動産業者が仲介に入ったことから、売却により解決する方向に進んでいる状況です。

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。

(森山委員)

今年の台風はとても勢力が強かったと思うのですが、建物が倒壊する等の影響はあったのでしょうか。

(事務局)

倒壊する等の大きな影響はありませんでしたが、N o 4について、台風により屋根がめくれ上がってしまい、今後飛散するおそれを危惧しています。

(森山委員)

今後はどういった対応になるのでしょうか。

(事務局)

これまでに通知を出すと、何らかのアクションはしてくれているので、様子を見ながら解決・改善に向けアプローチしていきたいと考えております。

(議長)

ありがとうございました。そのほかにご意見等ございますか。

(石坂委員)

不動産業者が入っている物件について、買い手が見つかるまでは、特定空家

の解除は行わないのですか。

(事務局)

買い手が見つかり、建物が解体・改善となるまでは、解除は行わない方針です。

(議長)

ありがとうございました。そのほかにご意見等ございますか。

(藤本委員)

資料1のNo6について、昔の仮登記があり、抹消登記をするのが課題となっているとの記載がありますが、具体的にはどういった登記内容になるのですか。

(事務局)

昭和42年に売買予約で所有権移転請求仮登記という登記がされています。

(森山委員)

建物については、未登記となっていますが、その仮登記は土地についての登記ということでよろしいですか。

(事務局)

はい、そうです。

(藤本委員)

所有権移転請求権利者との間の登記ということでよろしいですか。

(事務局)

はい、そうです。売却するには、その仮登記を抹消しなくてはならず、登記されているのが50年以上前になりますので、権利者やその相続人・関係者と連絡をとるのが困難になっているとのことです。

(議長)

ありがとうございました。そのほかにご意見等ございますか。

他に無いようですので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題2 我孫子市空き家バンク等について、事務局から説明をお願いします。

(事務局) 議題2 我孫子市空き家バンク等について

みなさま、おはようございます。

建築住宅課の木村です。どうぞ、よろしく申し上げます。

議題2 我孫子市空き家バンク等について、報告させていただきます。

我孫子市空き家バンクは、昨年末に、2件目となる物件が登録されました。この物件のオーナー様は賃貸での活用を希望され、登録から約1か月後の今月初旬には、利活用希望者による現地見学が行われました。なお、登録物件につきましては、市ホームページでご覧いただけます。さらに、現在、3件目となる物件の登録に向けた書類審査など進めている案件もございます。

また、これらの他にも、登録には至りませんでした。オーナー様と建築住宅課との利活用に向けた協議の結果、オーナー様自身が、店舗併用住宅への改修によるカフェのオープンや地元不動産事業者の方への売却など、皆様に見ていただくことができない、空き家についてもわずかではありますが、利活用を進めています。

空き家バンクを多くの方にご利用していただくための方策としては、昨年に引き続き、課税課が4月に発送する固定資産税納税通知書に我孫子市空き家バンクなどについてのお知らせを同封する予定です。これは、現在の空き家の所有者の方や将来空き家の所有者となる可能性がある方を含め、5万件を超える方々のお手元に届くことから、空き家バンクをお知らせする有効な手段であると考えています。

去年は、同封されるしおりの一部を借りてお知らせしましたが、期待したほどの効果が得られなかったことから、今年はお手元に配布しました資料2の1枚目のとおり、空き家バンクと市の住宅施策を掲載したチラシをしおりとは別に同封することにより、昨年より、多くの方に記事を読んでいただき、反響が大きくなることを期待しています。

また、今年度は、初めての試みとして、民間事業者の方の協力を得て、空き家情報冊子を作成いたします。本日の協議会でみなさまにご覧いただけるように努力いたしましたが、完成までにもうしばらく時間がかかるため、本日は、冊子の一部を資料2の2枚目として配布をしています。この情報冊子は、民間業者の方と我孫子市が協定書を締結し民間業者が、情報冊子の広告スポンサーを探し出し、スポンサー広告料で冊子を作成することから、市の予算を使用することなく、作成できることが大きなメリットになっています。広告スポンサ

一には、市内の不動産事業者の方と司法書士の方を含む複数の方々にご協力いただいています。この情報冊子は、2千部を作成し、市庁舎などのほか、市内の複数の高齢者福祉施設に配布することを予定しています。

住宅を空き家にしないための方策としては、住宅リフォームの支援を実施しています。制度を開始した平成23年度からの合計件数は、1,536件となっており、住宅をリフォームして永く住み続けることにより、空き家対策にもつながる事業となっています。

今後も、本日、ご出席のみなさま、市内のさまざまな事業者の方々のご協力を得ながら、空き家対策に努めていきたいと考えています。

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。

(議長)

次に議題3 空家等対応実績について、事務局から説明をお願いします。

(事務局) 議題3 空家等対応実績について

資料3 空家等対応実績をご用意ください。それでは、空家等対応実績についてご報告させていただきます。

表1、表2をご覧ください。こちらは、昨年度と令和2年1月末現在の空家等対応実績になります。今年度は、114件の情報提供があり、現地調査を行い、適切に管理されていない空家109件に通知を送付しました。そのうち64件が新規の空家でした。また、今年度は、台風等の影響で、建築資材等の飛散を防止する応急措置を15件行ったため、応急措置の件数が現時点で、昨年度に比べ7件ほど多くなっております。

表3、表4をご覧ください。こちらは、昨年度末と令和2年1月末現在の空家件数になります。今年度の新規空家件数は、さきほど表2であげましたとおり情報提供により64件、水道閉栓情報に基づく調査を行い27件、計91件の新規の空家をこれまでに把握しております。また、これまでに87件の空家について、解決・対象外としており、現在の空家件数は749件となっておりますが、水道閉栓情報に基づく現地調査が100件と対象外となりそうな空家の現地確認調査が50件ほど残っているため、今年度末の空家件数はさらに増加する見込みです。

今後も引き続き、自治会や市民の方からの情報提供、水道閉栓情報等を基に、調査を行い、適切に管理されていない空家につきましては、適切に管理していただけるよう所有者等に助言・指導を行ってまいります。

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。

(石坂委員)

資料3、表4にある対象外とは、こういったものを対象外としているのでしょうか。

(事務局)

建物が解体されたり、新しい方が入居されたり、何かしらの改善が見られたものに関して、対象外としています。

(議長)

ありがとうございました。そのほかにご意見等ございますか。
他に無いようですので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題4協議会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4協議会スケジュール**

資料4をご用意ください。それでは、今後の協議会のスケジュールについて、ご説明させていただきます。

来年度の我孫子市空家等対策協議会は、2回実施する予定です。次回、令和2年度第1回協議会は、令和2年7月16日、木曜日、午前10時から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、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おります。空き家バンクの進捗状況等については、空き家バンクの登録状況等の報告を予定しております。その他については、令和元年度末の空家等対応実績の報告を予定しております。

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、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2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。

ご議論をいただき、誠にありがとうございました。