

令和4年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和4年7月15日（金） 午前10時から午前10時40分

○場 所 我孫子市役所 議会棟A・B会議室

○出席者 出席委員

大澤一郎（会長）、鈴木明人、二宮正成、石坂康寿、
鈴木寿幸、藤本行宣、小山毅、海老原郁夫（市長代理人）

欠席委員

森山知浩

事務局

市民安全課：寺田秀樹、鈴木正久、佐藤龍之介

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）その他 空家への取り組み
 - ①空き家情報冊子について
 - ②空家等対応実績について
 - （4）我孫子市空家等対策計画の見直しについて
 - （5）協議会のスケジュールについて

○公開・非公開 公開

○傍聴人 1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4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きます、市民安全課の寺田です。どうぞよろしく願いいたします。

【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。

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っております。

我孫子市長 星野順一郎委員でございます。

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。

千葉県建築士会 石坂康寿委員でございます。

我孫子市社会福祉協議会 鈴木寿幸委員でございます。

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 小山毅委員でございます。

本日、所用のため欠席されております森山委員につきましては、後日、事務局から会議資料を送付させていただきます。

【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)

ありがとうございました。

【代理人の指定】

(司会/事務局)

我孫子市長を協議会の構成委員とすることは、行政実例上、問題ございませんが、市長が自ら協議会の答申を行うことは、協議会本来の性格にはなじみません。

そこで、「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例」第7条第2項に基づき、市長より代理人を指定していただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

(司会/事務局)

それでは市長、代理人の指定をお願いします。

(市長)

市民生活部の海老原部長を代理人と指名させていただきます。よろしく願いします。

(部長)

代理人に指名されました海老原です。よろしく願いします。

【市長退席】

(司会/事務局)

市長は別の公務が入っておりますので、ここで退席をさせていただきます。

大澤会長、鈴木副会長は、会長・副会長の席へ、海老原部長は委員の席へお移りください。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。

【事務局紹介】

続きまして、事務局の紹介をいたします。

市民安全課 課長の住安ですが、他の業務に出席しているため本日欠席です。

市民安全課、副参事の寺田です。

市民安全課の鈴木です。

市民安全課の佐藤です。

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。

どうぞよろしく願いいたします。

【議事進行】

(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、当協議会委員の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、事務局にて会議録(案)を作成しまして、委員の皆様方に確認していただき、閲覧できるような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、この後の議事進行を会長にお願いしたいと思います。

大澤会長、よろしくお願いいたします。

(議長)

議長を務めさせていただく大澤です。皆様、今年度もどうぞよろしくお願
いたします。

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)

それでは皆様、資料の確認をお願いいたします。

我孫子市空家等対策協議会委員名簿 (A 4 版 1 枚)

令和 4 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 2 枚、A 4 版 1 枚)

資料 2 我孫子市空き家バンクに登録しませんか? (A 4 版 1 枚)

資料 3 あなたの空き家大丈夫ですか? (A 4 版 1 枚)

資料 4 空家等対応実績について (A 4 版 1 枚)

資料 5 我孫子市空家等対策の見直しについて (計画 (案) 冊子)

我孫子市空家等対策計画 (新旧対照表) (A 4 版横 3 枚)

我孫子市空家等対策計画 (案) 意見徴収表 (A 4 版 1 枚)

資料 6 協議会のスケジュールについて (A 4 版 1 枚)

資料は、以上 10 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、傍聴要領により傍聴人の入室を許可
してもよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

それでは傍聴人は、入室してください。

【傍聴人の入室】

傍聴人にお知らせいたします。この会議は公募による委員が含まれていないため、傍聴人の発言は許可いたしませんので、ご了承ください。

【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の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

それでは、配布した資料1「特定空家等対応記録簿」をご覧ください。

特定空家等の経過について報告します。

2月に書面開催した協議会から特に動きがあった特定空家はありませんが、資料1の3枚目をご覧ください。No. 4についてですが、近所の方から話を聞くことができました。近所の方の話によると、何を作っているのかはよく分からないが、毎日1人で少しずつ工事をしているとのことでした。市でも何度か時間をずらして現地調査を行っておりますが、作業員と会うことができていない状況です。今後の整備状況によっては、特定空家を解除したいと考えております。

他の特定空家については、特に近隣からの苦情等はありませんが、No. 1 2については、住宅地であり、近隣に影響を与えているため、空家の解消に向け努力していきたいと思っております。

今後も、特定空家7軒に対し、定期的に巡回し、状態を確認しながら引き続き指導等を行ってまいります。

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。
それでは、石坂委員お願いします。

(石坂委員)

資料1の3枚目の写真を見たのですが、これは現在直されているのでしょうか。最後の写真を見ると、擁壁もだいぶ崩れて角の柱も1階の部分がなくなっているように見えるのですが、その辺の危険性の指導みたいなものは決まっているのでしょうか。

(事務局)

状態を見るとあまり良くないというのは、写真で見た通りですが、近所の方の話によると、内装を中心に作業されているという話を聞きました。我々もまだ作業している方と会うことができていないので、何をどのようにやるのか、どのような建物に改修していくのか把握できていない状態です。近隣の方もやはりその辺の話がよくわからないとおっしゃっていたので、今後も注視しながら、巡回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。その他にご意見等ございますか。
それでは、藤本委員お願いします。

(藤本委員)

今、石坂委員がおっしゃった資料1の3枚目の物件、こちらは近隣の方からの連絡があってこのような足場が組まれていたというお話だと思います。これはいつ頃近隣の方がお気づきになって、この足場を組まれたのか、わかりますか。

(事務局)

こちらの足場ですが、近隣の方から連絡がきたわけではなく、我々が定期的に巡回している際に、足場が組まれていたり、現場に動きがあるということ

確認しました。以前は大木があり、擁壁の下が駐車場となっているため、越境して危ない状況でしたが、全部切っていただけたので、そういった点においては改善されてよかったです。この先どうなるかはまだ分からないので、今後も継続的に巡回して、確認していきたいと思っております。

(藤本委員)

ありがとうございます。

私は建築の専門ではありませんが、やはりこの足場を組むのも非常に大変だと思いますので、何かしらの改善をするという意図が見られました。

以上です。

(議長)

ありがとうございました。その他にご意見等ございますか。

それでは、鈴木委員お願いします。

(鈴木委員)

これまでと別の物件になりますが、管理番号の12番についてです。こちらは一番新しく認定された物件だと思います。我孫子市から通知を発送して先方にも届いている、配達済みという記録が残っていますが、特段、今のところ所有者や関係者から、我孫子市の方に連絡があるわけではなく、一方的な連絡にとどまっている状況なのでしょうか。

(事務局)

はい。こちらから郵便で配達証明等で送付して、届いていることは確認できておりますが、その後関係者からの連絡は一切ない状況です。

(鈴木委員)

ありがとうございます。では、特に相談等の話も出てないということですね。

(事務局)

はい、ございません。

(鈴木委員)

わかりました。ありがとうございます。

(議長)

ありがとうございました。その他にご意見等ございますか。
それでは、二宮委員お願いします。

(二宮委員)

今の件ですが、この方の住所というのは遠方の方なのでしょうか。12番の手紙の送付先です。

(事務局)

こちらの方は千葉県内です。

(二宮委員)

では、訪問することは可能でしょうか。

(事務局)

訪問等も考えておりましたが、コロナの関係でなかなか行けてない状況です。

(二宮委員)

わかりました。この場所であれば、たぶん売りに出せば売れると思います。
また、空家バンクへ登録すれば不動産会社も動くと思うので、その辺のことができればいいかなと思います。

(事務局)

我々も以前協議会で二宮委員がおっしゃっていたので、一応その旨お手紙は書いていますが、やはりそれでも何の音沙汰もないので、我々も困っている状況です。

(二宮委員)

相続等の話も特にありませんか。

(事務局)

その辺も話が聞けないので難しい状況です。とりあえず連絡だけでもいただけたら話は進むと思いますが、それができてない状況なので、今のところ困難です。

(議長)

ありがとうございました。その他にご意見等ございますか。

それでは、石坂委員お願いします。

(石坂委員)

こちら資料の3番と4番は住居表示が同じですが、所有者の方は別でしょうか。

(事務局)

3番と4番の所有者は別の方です。ここの地区は住居表示が同じところがいくつもあります。

(議長)

ありがとうございました。その他にご意見等ございますか。

他にないので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題2の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 我孫子市空き家バンクの進捗状況について

議題2、我孫子市空き家バンクの進捗状況についてご報告させていただきます。

我孫子市空き家バンクは、令和3年度においては全5件の物件登録があり、平成30年3月の制度発足以来、最多の登録をいただいた年度となりました。このことにより、登録物件数は全9件となり、所有者都合により取り止めとなった1件を除き、すべての物件について売買契約または賃貸借契約が成立しています。現在も登録について相談をいただいている物件が数件あるため、空き家の利活用に繋がるよう、事業を実施していきます。

次に、空き家バンクの周知活動についてご説明いたします。お手元にご覧いただけます資料2、空き家バンク等周知文書をご覧ください。

例年と同様の取り組みとなりますが、毎年4月に課税課が発送する固定資産税納税通知書に、本周知文書を別紙で同封しています。表面は空き家バンクについてのご案内を記載し、裏面は若い世代の住宅取得支援制度、住宅リフォーム補助制度などの市の住宅支援制度について記載したご案内となります。

今年度は、約51,000通の課税通知に同封し、受け取った方から多数のお問い合わせをいただいている状況です。

今年度も、昨年度と同様に多くの物件登録をいただき、空き家の利活用の動きが活発化することを期待しておりますので、引き続き周知活動などに力を入れていきたいと考えております。

我孫子市空き家バンクに関するご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。

それでは、石坂委員をお願いします。

(石坂委員)

こちら結構実績ができてきたようですが、ホームページにその実績の結果は載せているのでしょうか。

(事務局)

はい。実績はホームページ上に掲載しております。

(議長)

ありがとうございました。その他にご意見等ございますか。

他にないので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題3、その他空家への取り組み ①空き家情報冊子について事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題3 その他 空家への取り組み

①空き家情報冊子について

議題3の①、空き家対策情報冊子について報告させていただきます。

お手元の資料3をご覧ください。

今年度も例年と同様に、建築住宅課と市民安全課と共同で、空き家対策情報冊子を発行します。

本冊子については、民間事業者と我孫子市が協定書を締結し、民間事業者が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ものです。内容は広告ページ、空き家問題に係る注意喚起、空き家バンク制度の他、住まいに係る支援制度について掲載したものととなります。なお、今年度については民間事業者と6月10日付けで協定書を締結しており、令和4年9月の発行を予定しています。

今年度は、昨年度よりも多くの方々にご覧いただけるよう、発行部数を昨年度の2,200部から200部増刷し、2,400部としております。こちらは市民課、市民安全課、高齢者支援課の各窓口、及び行政サービスセンター、高

齢者なんでも相談室、福祉センター、市内の介護サービス事業所などで配布を行う予定です。

なお、本冊子については、配布先である市民課窓口や出先機関である行政サービスセンターより在庫切れや追加送付依頼のご連絡を度々受けており、空き家問題に関心のある多くの方々の手に渡っているものと考えております。

今後も様々な方策を検討しながら空き家の対策に努めてまいりたいと考えております。

空き家対策情報冊子についてのご報告は以上となります。

(議長)

ありがとうございました。

続いて議題3、その他空き家への取り組み ②空家等対応実績について併せて事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題3 その他 空家への取り組み

②空家等対応実績について

議題3の②、空き家等対応実績についてご報告させていただきます。

表1をご覧ください。こちらは令和3年度の空家等対応実績になります。

110件の情報提供が寄せられ、通知対象とした空家が92件、そのうち新規の空き家が30件でした。応急処置の件数に関しては、令和2年度より18件少なく、3件となりました。

続きまして、表2をご覧ください。こちらは令和4年度の空家等対応状況になります。6月14日現在までに、新規で5件の情報提供が寄せられており、巡回を含め通知対象とした空家が16件となっております。

表3をご覧ください。こちらは令和4年度の空家件数になります。令和3年度末空家件数は725件となり、令和4年度の新規空家件数は、先ほど表2で挙げましたとおり、5件の新規空家を把握いたしました。また、解決・対象外とした件数は11件あり、令和4年度の空家件数は6月14日時点で719件となりました。

今後も引き続き自治会や市民の方々の情報提供、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・指導を行っていきます。

説明は以上となります。

(議長)

ありがとうございました。議題3①②の説明に対しご意見等ございますか。それでは、藤本委員お願いします。

(藤本委員)

資料3を拝見しました。こちら去年は2,200部発行されたと伺いました。本年は2,400部ということで、200部の増刷ですが、昨年度の2,200部は全部配布してしまい足りなかったという意味なのでしょうか。それとも、もっと広く周知したいという意味合いでの増刷でしょうか。

あと、もう1点です。冊子非常に見やすいと思います。こちらの制作費用は、広告業者からの広告料といたしますか、そちらで賄っているのか否かを伺います。

(事務局)

まず1点目の冊子の部数の件につきましては、こちらはもう全て冊子の方を配布しておりまして、口述でも申し上げました通り、市民課の窓口や行政サービスセンター等からの追加の送付依頼をいただいているような状況でございます。今年度については200部増刷してより広く周知をしたいと考えております。

2点目につきましては、広告のスポンサー料の方でこちらの冊子の発行を行っているものですので、市の財政的負担は一切ございません。

以上です。

(議長)

ありがとうございました。その他にご意見等ございますか。では、私の方から一つよろしいでしょうか。

資料4で、令和3年と令和4年で数字が似ているところもあれば結構数字が違っているところもあると思いますが、何か実際に対応されている皆様の方で、数字の違いが起きる原因や理由等、何か思い当たることはございますでしょうか。

(事務局)

こちらは実績の数字ですので、毎年これぐらいの数字かなと思うところで落ち着いております。

(議長)

ありがとうございます。では、大体例年並みのペースで進んでいるような状況で、令和4年もまだ途中なので今後も進んでいくと同じようなペースになるという見通しでよろしいでしょうか。

(事務局)

6月14日時点ですと、まだ庭木等がそれほど繁茂していないので、それ以降で実際に通報も結構来ていますので、これからやはり増えていくのかなと思います。

(議長)

わかりました、ありがとうございます。その他にご意見等ございますか。他にないようですので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題4の我孫子市空き家等対策計画の見直しについて、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題4 我孫子市空き家等対策計画の見直しについて

それでは、我孫子市空き家等対策計画の見直しについて説明いたします。配付資料の資料5をご覧ください。

今回の見直しについては、現計画が令和5年3月で計画期間が満了を迎えることから、計画を見直すこととなります。なお、現計画において、特措法の改正もないため、大幅な見直しは行わず、引き続き空家対策を講じていくこととします。

4ページから6ページをご覧ください。我孫子市の人口の現状を掲載し、将来人口の推計人口が減少傾向になることや、少子高齢化が進み、空家が増加することが懸念されることを掲載しました。

7ページから8ページをご覧ください。住宅・土地統計調査結果を掲載し、全国、千葉県、我孫子市、県内市町村の空家率を掲載しました。

9ページから10ページをご覧ください。自治会等からの情報提供件数、地区別の空家数を更新しました。

11ページをご覧ください。近隣の方や自治会から、多く寄せられている問題点を追記しました。

12ページをご覧ください。ここで1か所訂正があります。3. 計画期間の1行目、本市の前期基本計画が令和5年度とありますが、令和4年度の誤りですので、訂正をお願いします。

計画（案）の計画期間については、令和5年度から令和9年度の5年間としました。ただし、計画期間中であっても特措法の改正や社会情勢の変化等に応じ適時、見直しを行っていきます。

16ページをご覧ください。空き家バンクの実績を掲載しました。

主に見直しを行った箇所は、以上となります。

今後の予定としましては、委員の皆様方には、この計画案を一度持ち帰っていただき、資料に添付しております「意見徴収票」に意見などを書き込んでいただき、8月31日までに意見徴収を行いたいと考えております。その後、提出された意見等を反映させた計画（案）を作成し、再度意見徴収を行い、計画（案）を完成させたいと考えています。

完成後は、年内にパブリックコメントを実施し、広く市民からの意見を募集する予定です。パブリックコメント終了後に最終案を作成したら委員の皆様方に配布し、次回、2月に開催される協議会において承認していただく予定です。

以上、「我孫子市空家等対策計画の見直しについて」でした。委員の皆様にはお忙しい中お手数をおかけしますが、よろしく願いいたします。

(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。

特にないようですので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題5の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5 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させていただきます。資料6をご覧ください。

今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4年度第2回協議会は、令和5年2月17日、金曜日、午前10時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、「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の報告を予定しております。

「その他」については、令和4年度の空家等対応状況の報告および我孫子市空家等対策計画の見直しについて、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。

特にないようですので、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、事務局にお願いいたします。

【閉 会】

(司会)

皆さんの貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

以上をもちまして、令和4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。