

令和6年度第1回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日時 令和6年7月11日（木） 午前10時から午前11時

○場所 我孫子市役所 分館 中会議室

○出席者 出席委員

大澤会長（議長）、鈴木（明）副会長、丸橋委員、森山委員、石坂委員、
鈴木（寿）委員、藤本委員、内山委員（代理人：竹本委員）

○欠席委員

海老原部長（市長代理人）

○事務局

市民安全課：寺田課長、高橋課長補佐、河村、佐藤

建築住宅課：伊藤課長、原田、小澤

○配布資料

令和6年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 次第（A4版1枚）

資料1 「年度別の空家状況、対応状況」（A4版1枚）

資料2 「特定空家等対応記録簿（7件分）」（A4版4枚）

資料3 「空き家バンクの登録状況について」（A4版2枚）

資料4 「空き家対策情報冊子について」（A4版1枚）

資料5 「広報あびこ 7月1日号」（A4版1枚）

資料6 「今後のスケジュールについて」（A4版1枚）

我孫子市空家等対策協議会委員名簿（A4版1枚）

○議題 （1）空き家等の状況報告について

①年度別の空家状況報告

②情報提供に対する対応状況

③特定空家等の経過報告

(2) 空き家バンクの取り組みについて

①空き家バンクの登録状況について

②空き家対策情報冊子について

③広報あびこ 7月1日号

(3) その他

①今後のスケジュールについて

○公開・非公開 公開

○傍聴人 1名

○会議概要

事務局
(市民安全課)

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9名のうち8名が出席されていることから、過半数の出席のため、本日の会議が成立することを報告した。

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、原則公開となることと規則第9条では、会議録の作成を規定していることから、本日の会議終了後、事務局にて会議録(案)を作成し、各委員に確認していただき、閲覧できるような形で保存していくことを説明した。

なお、会議録には、発言された委員の名前も記載され、本日の会議録(案)を作成するため、録音させていただくことを説明した。

大澤議長

空家等の適切な管理に関する条例第10条第2項により議事進行は、大澤会長が務めた。

傍聴要領により傍聴人(1名)の入室を許可し入室していただいた。

事務局

次第に沿って議事を進め、(1) 空き家等の状況報告につい

(市民安全課)

て、資料1「年度別の空家状況、対応状況」と資料2「特定空家等対応記録簿（7件分）」の説明を行った。

資料1については、平成29年度から令和6年度6月末までの各年度の空家状況、市の対応状況等について報告を行った。

資料2については、特定空家は、現在7件あり定期的に巡回し6月中旬から下旬にかけて、再度、確認を行い、資料の写真も最新の状態となっていることを報告した。さらに、この7件については、基本的には改善等の動きがない状況であるが、整理番号No.161、整理番号No.162、整理番号No.192の3件の空家について報告を行った。

石坂委員

資料2の整理番号No.161の特定空家については、外壁もなく資料の写真を確認しても屋根も修繕しているようで、このような建物でも、このまま特定空家ということで継続していくのか。

事務局

(市民安全課)

資料で説明したとおり、確かに最新の建物状態を見ると、とても住めるような状態ではなく、建設中もしくは、本当に解体中のどちらか判断がつかないといった状況である。工作物という観点から考えれば、現状は、まだ特定空家のままでも仕方ないと判断する。また、この後の議題において、判定方法等について詳しくご説明ができたらと思っている。

来年2月に第2回目の会議を予定しているが、それまでに「特定空家」と昨年12月に法改正が行われて、「管理不全空家」という名称もできたので、認定方法等についても、今後、市の方で検討して、改定案と基準等ができた段階で皆様にお示しできたらと考えている。

さらに、この整理番号No.161の状態、固定資産税が課税されているのかどうか、税金の部署に確認はできていないが、基本、家屋というのは、基礎に定着していて3面壁に囲まれているということが定義ですが、実際、壁がない状態で、これを本当に、家屋として良いものなのかどうか、というところも踏まえて、課税課に相談する予定で考えている。

石坂委員

了解した。

森山委員

こちらの整理番号 No. 161 は、継続的に見ていて非常に気になっていた。現在は外壁が無い状態となっており建物の定義からは外れると考えられるものの、写真を確認したところ大きな木を伐採、伐根したことでかなり大きな穴が空いており、台風などの大雨があった場合に近隣に被害が出る可能性がある。担当部署が市民安全課ということですので、近隣の方の安全性の観点から判断すると、継続的に市民安全課で管理していただくことで危なくなった時に、すぐ対応できる体制というのはキープできるので、個人的な意見になるが特定空家として継続して管理していただくことが市民にとっては良いのではないかと思う。

藤本委員

石坂委員、森山委員からご指摘あった、この整理番号 No. 161 ですが、資料の直近の状況の欄で、令和4年11月16日の現地調査レポートに、「建築住宅課へ届け出等が必要か確認するよう指導した」と書かれているが、建築住宅課には、話しをしているか。

事務局
(市民安全課)

建築住宅課へ届け出るかどうかというのは、資料にも記載されているとおり、約1年半前に作業に来られていた方と直接、話しができた際に、建築住宅課の方に確認した方がよいのではと助言をした。また特段、届け出があったという報告は受けていない。

事務局
(建築住宅課)

建築住宅課の考え方としては、この写真を見る限り木造2階建てということで、建築基準法上は、第6条1項4号という物件になり、大規模の修繕とか模様替えは、特に手続きの必要がない案件になるため、手続きは必要がない工事と考えている。

事務局
(市民安全課)

引き続き、この整理番号 No. 161 に関しては、課税状況の確認と、現地確認や作業をしている方がいた際には、事情を聞いたりして、どういう方向に進めるのか確認していく予定である。

事務局
(建築住宅課)

議題(2) 空き家バンクの取り組みについて、建築住宅課から資料3の空き家バンクの登録状況について、資料4の空き家

対策情報冊子について、資料5の「広報あびこ」の7月1日号について説明を行った。

資料3については、令和6年6月末時点で空き家バンクに登録されている15件の物件について近況報告をした。また、空き家バンクの周知活動として、毎年4月に課税課が発送する固定資産税納税通知書に同封している空き家募集のチラシについて、昨年度版から変更した点について報告を行った。

資料4については、9月発行予定の空き家対策情報冊子のデザイン、掲載内容、配布場所、発行部数等について報告を行った。

事務局
(市民安全課)

資料5については、現在、発行中の「広報あびこ7月1日号」の掲載内容について報告を行った。

森山委員

空き家バンクの登録件数が、ここ数年と比べると急に件数が増えているということは、広報活動の効果が表れていると思う。また相続登記が義務化され、相続後に空き家が相続人の名義になったことにより、このまま空き家にしているのは好ましくないということで土地を含めて売却を検討されるケースも増えている。そのため「空き家を管理、活用しましょう」というアプローチだけでなく「相続をしましょう」という呼びかけをすることにより適切に相続がされれば、空き家として放置されている不動産が動き出すきっかけになるため、そういった別ルートからのアプローチも検討していただきたい。

藤本委員

近年、空家をどうしたら良いかと相談を受ける。例えば「現在、地方におり、市内には住まない」という相談が非常に最近多く、先般、市の空き家バンクがあるということを伝えたところ一人の方が、市に相談に行かれたケースもあった。

宅建協会で、不動産相談を行う際に空き家バンクの冊子を置いていただければ相談に来られた方に、具体的におすすめるので、冊子を用意いただければと思う。

大澤議長

司法書士の鈴木（明）委員も何かございますか。

鈴木（明）委員

森山委員がお話したとおり相続登記が義務化になってから、

司法書士の方にも相続に関する不動産登記だけではなく、他の相談も、とても増えていると感じている。

空き家バンクの案内をすることも、もちろん大事ですが空き家を相続した相続人の方にもアプローチや、ご案内できる方法があれば実効性があがると思う。

大澤議長

建築住宅課からは、何かございますか。

事務局
(建築住宅課)

現在、市のホームページで建築住宅課のページから「建物所有者の皆様へ」というページから、「建物の相続・売買・空き家に関すること」のページに飛ぶと、法務局や相続登記が義務化されたという内容が掲載されている。不動産相談のリンクも貼っているため、手続きの仕方が、不明な方や空き家の利活用について悩まれている方に案内しているところになる。また、不動産相談の時にパンフレットを設置するので、紹介いただければと思う。

内山委員
(代理 竹本委員)

近年、空き家問題というところで老朽化によって景観面も問題となっているが、最近では関東近辺で空き家を狙った侵入窃盗事件が大きく報道されている。市内でも一昨年程前から空き家を狙った泥棒が多数入り込んでおり、今年も断続的に発生している。そのような点からも空き家を日頃からしっかり管理しておくことが防犯上、非常に大切となる。

また、警察からのお願いになるが、相続登記についても複数人の相続者がいると、なかなか誰が相続するかという問題点もあると思われますので、相談があった際には相続登記のアナウンスをしていただきたい。さらに、空き家になると老朽化が進みブロック塀の倒壊等の問題も生じるので管理についても徹底推進していただけたらなと思っている。

事務局
(市民安全課)

議題（3）その他について、市民安全課から資料6の今後のスケジュールについて説明を行った。

資料6については、令和6年度の主な業務として、昨年12月に特措法の一部改正に伴い、新たに「管理不全空家等」ができたため、今後、管理不全空家等の認定基準を設ける予定であることを説明した。また、現在、市で把握している既存の約7

50件の空家について再度現地調査を行い、管理不全空家等や特定空家等の候補もピックアップしていくことを報告した。なお、ピックアップの方法としては、A判定～E判定の5段階評価をしていく予定であることを説明した。

石坂委員 資料6の裏面、判定基準については、こちらの内容で決定なのか。

事務局 (市民安全課) 現段階では、あくまでも案という形であり、今後、現場を見ていく中で違う視点もあれば、加味していく予定である。

石坂委員 了解した。
今回、空家750件を現地確認して判定を行っているが、例えば判定がBだったものが、数年後には、判定Cに落ちる可能性があるが、現場確認の頻度は、どの程度で考えているか。

事務局 (市民安全課) 本来であれば毎年、必ず1回は750件の空家に関しては担当職員の方で、必ず現地確認をしなければならないものと考えている。過去の職員等に確認をしても、全ての空家を確認したことはないと聞いている。今後は、必ず年1回は登録してある空家は現地確認をしたいと考えている。

石坂委員 了解した。

森山委員 配布資料の特定空家候補のE判定や管理不全空家候補のD判定について具体的な判断基準が示されており非常にわかりやすいと思う。空家700何件を全部回るとするのは、当然マンパワーが必要なため、優先順位的には判定E・Dのところを中心にみていきつつ、市民の方からの通報があるところを順次優先的にみていく必要性はあると考えている。

資料のE判定の特定空家候補は、現存の特定空家と比べても結構危ないと感じる物件もあるため、なるべく早い段階で協議会に諮っていただき対応を取った方が良いと感じる。

大澤議長 その他にご意見などございますか。

藤本委員

基本的に、この協議会自体が空き家等の対策協議会ということとは認識しているが、例えば、空家ではないが、居住中の家で、この判定に等しい場合の家があった際の市の対応方法は、どのような対応をとっているか。

事務局
(市民安全課)

基本的に、普通に住んでいる人がいる場合は、空家ではないため、秘書広報課の法律相談を案内して、専門家の方のご意見をいただくという形で対応をしている。

大澤議長

千葉県弁護士会にも、そのような相談が多くある。
その他、ご意見などございますか。
本日の議事は全て終了となった。

以上