

令和6年度第2回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和7年2月20日（木） 午前10時から午前11時

○場 所 我孫子市役所 分館 大会議室

○出席者

出席委員

大澤会長（議長）、丸橋委員、森山委員、石坂委員、藤本委員、
海老原市民生活部長（市長代理人）

欠席委員

鈴木（明）副会長、鈴木（寿）委員、内山委員

○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2回我孫子市空家等対策協議会 次第

資料1 「我孫子市空家等対策計画の改定（案）について」

資料2 「管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアル（案）
について」

資料3 「年度別の空家状況、対応状況」

資料4 「特定空家等対応記録簿（7件分）」

資料5 「空き家バンクの登録状況について」

資料6 「今後のスケジュールについて」

○議題

- (1) 我孫子市空家等対策計画の改定（案）について
- (2) 管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアル（案）について
- (3) 空家等の報告について
 - ①年度別の空家の状況
 - ②現地調査等の結果報告
 - ③特定空家の経過報告
- (4) 空き家バンクの進捗状況について
- (5) 今後のスケジュールについて
- (6) その他

○公開・非公開 公開

○傍聴人 1人

○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6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することを説明した。

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も説明した。

- 大澤会長 空家等の適切な管理に関する条例第 10 号第 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
（市民安全課） 次第に沿って議事を進め、（1）我孫子市空家等対策計画の改定（案）について資料 1「我孫子市空家等対策計画の改定（案）」の説明を行った。
我孫子市空家等対策計画は、第 2 次計画として令和 5 年 4 月から令和 9 年 3 月までの 5 年間の計画となっており、令和 5 年 12 月に特別措置法の一部が改正されたことに伴い、計画も改定する必要が生じたことから、その変更箇所について説明をした。
- 藤本委員 我孫子市空家等対策計画（案）23 頁の空き家啓発冊子の表紙について、表紙の色を「オレンジ色から緑色」に変えた理由を教えてほしい。
- 事務局
（建築住宅課） 「毎年、同じ色だと新しく手に取ってもらい難い」ということと、新しく発行したことが一目で分かるように毎年、違う色に変更している。
- 藤本委員 毎年、表紙の色を変更するために刷り直しをすると費用がかかるのではないか。
- 事務局
（建築住宅課） この冊子は、広告募集型で作成しているため、市からの費用は発生しない。
- 石坂委員 我孫子市空家等対策計画（案）17 頁の判定基準について、屋根ぶき材料の剥落よりも窓ガラスの割れの配点が高くなっているが、建物の側面よりも屋根の劣化等による上面から水の侵入の方が、建物自体のダメージが大きく、建物の劣化の進みが早くなる。
その為、建物状況の配点を見直しても良いのではないか。

- 事務局
(市民安全課)
- 配点については、50点満点で検討し各調査項目の配点を振り分けたことから偏りがある。
- 中途半端な合計点は避けたいことから、配点をどのような形にするのが一番望ましいかを検討したい。改めて最終版でご確認いただきたいと思う。
- 石坂委員
- 分かりました。ご検討よろしく申し上げます。
- 藤本委員
- 使用状況の判断をする際には、玄関の扉が開くか確認するのか。
- 事務局
(市民安全課)
- 前面道路から目視で確認をしている。
- 藤本委員
- 分かりました。
- また、17頁の判定基準について、窓ガラスが割れていることにより、動物や人が侵入しやすくなってしまふところは懸念点ではありますが、私も屋根ぶき材料の剥落について、もう少し点数を上げて良いのではないかと思う。
- 事務局
(市民安全課)
- ありがとうございます。参考にします。
- 森山委員
- この判定基準については、我孫子市独自の基準ということであるが、先日、空家の協議委員で情報共有したところ、ここまで進んでいる市町村がほとんどなかったため、かなり進んでいると思う。他の委員も話していたとおり、どのような判定基準にするか難しい点ではある。
- 例えば、「管理不全空家や特定空家を厳しく認定していくのか」、「周りに影響が出るレベルがなるべくすくい取れるように点数をつけるのか」によって判断基準が変わってくると思われる。

今まで特定空家に認定されたものと、ある程度同じ基準で見えていかないといけないため、専門家の意見を聞いていただいて判断してもらいたい。

空家法が改正されてから短期間で、ここまで作業できているので、この流れでもう少し詰めてもらえれば非常に良いのかなと思う。よろしくお願いします。

事務局
(市民安全課)

ありがとうございます。

大澤会長

事務局から説明があった改定内容で、「令和7年度中にパブリックコメントを実施する」ということで「承認していただきたい」とのことですが、いかがでしょうか。

(全員挙手)

全員一致で挙手いただき、承認していただいた。

事務局
(市民安全課)

議題(2) 管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアル(案)について、資料2「管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアル(案)」の説明を行った。

これまで市独自の特定空家等の認定基準がなかったことと、特措法の改定に伴い、「管理不全空家等という新たな名称ができたこと」から、今後は、このマニュアルに基づいて認定をしていきたい旨を報告した。

森山委員

通常業務で、隣接地の方が立会いで境界を確認して測量することがある。「隣りが空家の場合、隣接地の方からは樹木が越境していること」について非常に意見をいただく。

判定マニュアルでは、「樹木の状況に関する点数がさほど高くない」と個人的には感じる。判定基準の配点については、議題(1)でも意見が出たが、点数調

整を行うのであれば、例えば100点満点にするなど、もう少し点数を上げて幅を持たせた形にすれば現地を確認する際も高い点数をつけやすいというのも一つ判断基準になる。

また、以前には我孫子市の特定空家で代執行を検討しなければならない程、状態が悪いものがあったが、「所有者自身で自主的に解体された」ということで、特に、これまでは1件も代執行には至っていない。協議会発足以来、未だに所有者の対応が十分にされていないところがあるのも一つ事実のため、7頁に記載のある「固定資産税の住宅用地特例の解除をすることにより、所有者本人が動かざるを得ない状況を作る」というのも選択肢である。

この件についても、今回これだけ「業務フロー」をしっかりと作られているので、すぐに導入するのは厳しいと思われるが、徐々に内容を固めて基準が決まれば、管理不全空家等や特定空家等に判定されたものに対して、以後の対応が全くない状態が続いた場合、基準に沿って特例を解除したというようにできると思う。その際は、協議会で「これだけの期間対応がなかったのではいかがでしょうか」と委員に諮問してもらい、承認されれば特例の解除もやりやすいと思うため、こちらも難しい問題で時間もかかると思うが、検討してもらいたい。

事務局
(市民安全課)

一つ目の使用実態調査票の配点については、ご指摘いただいたとおり、確かに樹木や雑草が繁茂していること自体も問題ではあるが、資料の1頁において、市の基本的な考え方として記載しているとおおり、今回の使用実態調査票については、「建物自体の状態が一番肝心ではないか」と考え、点数を割り振っているため、その配点が妥当であるか改めて精査していきたい。

二つ目の固定資産税の特例の解除については、他部署にも関わる話しになるため、一度、内部調整をさせ

ていただいた後に、マニュアルのようなものを作成できればと考えているため、もう少しお時間をいただきたい。

森山委員

了解した。

石坂委員

4頁、5頁の現地調査において、「D判定」・「E判定」の空家は再調査を行い、通知対象ということであるが、管理不全空家等の予備軍になる「C判定」にも予防的観点から事前に通知だけでも出したほうがいいのか。

また、「C判定」と「D判定」は建物のダメージ具合で分かれてくると思うが、現在、管理状況に含まれている「窓ガラス」については、建物状況の項目に入れた方がよいと思う。

事務局

分かりました。

(市民安全課)

大澤会長

こちらのマニュアルについても事務局から説明があった内容で「承認していただきたい」とのことですが、いかがでしょうか。

(全員挙手)

全員一致で挙手いただき、承認していただいた。

事務局

(市民安全課)

議題(3)空家等の報告について、資料3「年度別の空家の状況／現地調査等の結果報告」と資料4「特定空家の経過報告」の説明を行った。

資料3については、令和7年1月末日現在の空家状況、市の対応状況等について報告を行った。

資料4では、7件の特定空家について定期的に巡回し、再度、現地確認を行った旨を報告した。

さらに、前回の協議会以降、動きのあった整理番号

No.161、整理番号No.162 の2件について報告を行った。

藤本委員 資料4のNo.332の所有者とは全く連絡取れない状況ですか。

事務局 連絡が取れない状況である。
(市民安全課)

藤本委員 宅建協会では、我孫子市の不動産相談室を巡回しており、最近は、「既に使っていない家屋をどうしたら良いか」、「子ども達も利用しない家をどうしたら良いか」という相談がある。その際は、「なるべく早く売却や賃貸として活用するか」、もしくは、「建築年が古ければ古いほど更地にして、駐車場にして活用する」ことをお勧めしている。

実際に、昨年もお客様から同じような相談が1件あり、「空家のままだと固定資産・都市計画税が課税されるだけで、駐車場にすれば、建物の解体費用はかかるが長きに渡ってみれば、駐車場にして活用する方が良いのでは」という話しをして、駐車場にしたという事例がある。

できれば市から情報発信する際に、空家の使い道について、所有者の方も「どうしたら良いのか」を考えているため、具体的に「こういった活用方法もある」ことを伝えた方が良いと思う。

事務局 分かりました。
(市民安全課)

藤本委員 また、別件で大澤会長に質問ですが、万が一放火等により空家から火が出た場合、所有者等に何らかの責任が生じる可能性はあるか。

大澤会長 管理責任については、「所有者等が空家の管理を適切に管理していたか」が問われる。

個別事案毎になるが、例えば「放火であれば放火した人が一番悪いので、空家所有者等の管理責任が認められる場合と認められない場合がある」と思われる。

「何も起きていないのに突然火が出た」というと、「何かしら建物内部に不備があった」という事態も考えられるため、建物所有者等が責任を問われる可能性はある。

空家の相談を受ける際には、「火災保険がどうなっているか」、保険の加入関係については、必ず確認をするようにしている。

保険に加入していないと火事があった場合、「状況によっては危ない」というアドバイスはしている。

結論としては、個別事案にもよるが所有者等が責任を負う可能性はある。

藤本委員

空家を放置していれば、大澤会長から話していた火事等のリスクもあるため、「火事等も起こりうる」ということも周知していただければと思う。

事務局

分かりました。

(市民安全課)

事務局

大澤会長に質問ですが、所有者本人がお亡くなり、相続人も不存在のため誰も管理することができない空家で、火災が起きてしまった場合は、どのようなことが考えられるか。

(市民安全課)

大澤会長

相続人が不存在で、放火の場合は除き、火災が起きて、「誰にも損害賠償の請求ができない」ということになってしまうため、極論どうにもならない。

事務局

「敷地内の樹木が繁茂していて、家の周りには多くの残置物がある」という内容の問い合わせがあり、現地調査後、所有者等を調べると、「既にお亡くなりで相続人も不存在」という事案があった。

(市民安全課)

管理人が誰もいない場合、市はどこまで対応できるのか。このような事例は、今後も考えられるが、「簡単に財産管理人を決めて、直ぐに動き出す」というのも困難なためアドバイスをいただきたい。

大澤会長

最近、法律が改正されたこともあり、例えば、「隣地にお住いの方で購入希望があれば、購入希望者が裁判所に財産の管理人を申し立てて、裁判所が選任した管理人と購入希望者が売買の契約をした」という事案はあった。

しかし、「購入希望者がいない」、「誰も権利関係を移動したいという希望者がいない」という状態になってしまうと現実的には、市がアクションを起こすのは困難だと思われる。

事務局
(建築住宅課)

議題（４）空き家バンクの進捗状況について、資料５「空き家バンクの取り組み状況」の説明を行った。

資料５については、空き家バンクに登録している物件の近況報告をした。また、今年度は新たな周知活動の一環として、12月初旬から市内のショッピングモールにて「空き家バンクの紹介ブース」を設けて「PR活動」を行ったことについても報告をした。

来年度は、空家啓発冊子について、相続登記が義務化されたことや、管理の方法等についてより内容が充実したものにし、複数の業者から提案をもらい、空家所有者等により興味や関心を持っていただけるものを作れるよう、現在検討を進めている。

また、毎年４月に発送する固定資産税納税通知書に同封するチラシの内容を工夫したこと等により登録数が増えつつあるため、今後は登録物件の契約成立に向けて、市ホームページやSNSを活用した周知活動なども工夫・検討していきたい。

大澤会長

ただいま説明がありました資料５について、質問等は、ございますでしょうか。

(質問なし)

事務局
(市民安全課)

議題(5) 今後のスケジュールについて、資料6「今後の市の業務の進め方について」の説明を行った。

資料6については、委員の任期が令和7年3月31日までであること、令和7年度の業務予定について説明をした。

次回の会議は、令和7年7月24日(木)の午前10時からを予定している。

大澤会長

ただいま説明がありました資料6について、質問等は、ございますでしょうか。

(質問なし)

本日の議事は全て終了となった。

以上