

平成29年度 第4回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 平成30年2月8日（木）午前10時00分から午前10時40分

○場 所 我孫子市役所 議会棟A・B会議室

○出席者 委員
大澤一郎（会長）、鈴木明人、四家秀隆、清野正芳、森山知浩、
坂本貴則、湯下廣一、片谷勉、中川武

事務局

市民安全課：柏木幸昌、住安巖、鈴木正久、服部順一、松田健吾
建築住宅課：伊藤英昭、菅井正博、古泉信明、宮本昌幸

○傍聴人 4名

【開 会】

（司会／事務局）

定刻となりましたので、ただいまから、平成29年度第4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。

前回に引き続き、司会を務めさせていただきます、市民安全課の住安と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして報告がございます。

本協議会委員の我孫子警察署生活安全課長、杉崎健一委員が2月6日付け人事異動により異動となり、後任の中川武様が本協議会の委員に就任されましたことをご報告いたします。

ここで、中川様よりご挨拶を頂戴したいと思います。それでは、お願いいたします。

（中川委員）

【就任の挨拶】

(司会／事務局)

ありがとうございました。

本日の出席委員につきまして、当協議会委員9名のうち、9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。

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、委員の皆様にご確認いただき、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、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。

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。

議事に先立ちまして、お願いがございます。本日、特定空家に対する報告をする予定ですが、それに対する質疑応答の際には、傍聴人の方々もいらっしゃるもので、場所が特定できないよう物件番号で言っていただくようお願いいたします。

【資料確認】

(議長)

まず、事務局より資料の確認をお願いします。

(事務局)

議事に入る前に資料の確認をお願いします。

- ・「平成29年度 第4回我孫子市空家等対策協議会 次第」(A4版1枚)
- ・資料1 我孫子市空家等対策計画(案)に対する意見募集(パブリック

コメント) 結果の公表について (A 3 版 2 枚綴り)

- ・資料 2 我孫子市空家等対策計画【概要版】(案) (A 3 版 1 枚)
- ・資料 3 我孫子市空き家バンク (案)
- ・資料 4 特定空家等対応記録簿 (A 3 版 1 枚)
- ・資料 5 「今後のスケジュール」(A 4 版 1 枚)
- ・事前配布資料 我孫子市空家等対策計画 (案) (A 4 版冊子)

我孫子市空家等対策計画 (案) の修正について (A 3 版綴) 資料は、以上 8 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】

傍聴人の皆様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「空家等対策計画 (案) の協議結果について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議題 (1) の①と②を合わせて報告いたします。

まず、議題 (1) の①パブリックコメントの実施結果について報告いたします。

前回の協議会でパブリックコメントの実施について説明したとおり、今年の11月16日から12月15日までの期間において空家等対策計画（案）に対するパブリックコメントを実施しました。

パブリックコメントの実施結果の詳細についてですが、本日お配りしたA3版2枚綴りの資料1「我孫子市空家等対策計画（案）に対する意見募集（パブリックコメント）結果の公表」をご覧ください。

こちらは、空家等対策計画（案）の策定に向け、実施したパブリックコメントの結果です。

2名の方から6件の意見が寄せられました。

その内、1件の意見については、「パブリックコメントを実施する上では、広報の仕方が大切である」という内容であったことから意見を求めている施策案に関連性がないため、要綱に基づき、意見の全部を公表しないこととしました。

続きまして、中段の整理番号1-1をご覧ください。意見が長いので、要点を説明します。

1点目としては、計画（案）第3章の実態調査の結果を概要だけにして、詳細は資料編に添付するということ。

2点目としては、実施計画を作成し、空家数の削減目標を定め、住民で結成された住民協議会と空家等対策業務の関係部署で空家等対策に関する評価会議を実施した方がいいということ。という2点になります。

なお、整理番号1-2も1-1と同様の意見であったため、市の考え方としては、共通の回答としました。

まず、実態調査の掲載箇所については、アンケート調査結果は計画の内容と密接に関わっていることから、本編に掲載しています。

実施計画については、本計画は特措法に基づく法定計画であり実務等に関する実施計画ではないこと。

空家等の管理は所有者が行うことが大前提であることから、適切に管理されていない空家等を削減していくことを取り組み方針の基本とし、空家等の所有者等に対し特措法や条例に基づき、助言・指導等を行い、適切な管理を促していきます。

また、計画の進行管理や特定空家等の措置の検討については、空家等対策協議会に諮り適切に実施していくこととしています。

続いて、整理番号1-3の意見としてワンストップサービスの窓口を設置した方がいいといった内容です。

市の考え方としては、空家等の相談窓口は、市民安全課内に空家対策担当を設置し対応していること、また、空家等に関する問題が多岐の分野に渡ることからその他関係する窓口を計画（案）53ページに掲載し相談対応に努めている

くこととします。

続いて、整理番号1－4の意見として空家予測モデルを基にスマホの空家アプリを作成することで、効率的な空家対策が実施できるといった内容です。

市の考え方としては、今後も継続的に実態調査を行い、空家等の把握に努めていくことから、空家予測モデルの作成は考えておりません。

なお、今後の計画の見直しについては、計画（案）54ページのとおり地域情勢の変化や関係法令や国の補助制度の改正等、必要に応じて対応していくこととします。

続いて、整理番号2－1の意見として、市に空家等の相談窓口を設置したほうが良いということと所有者の転勤等により、一時的に空家となっている物件を賃借できるような施策を考えたほうが良いといった内容です。

市の考え方としては、相談窓口については、先ほどの整理番号1－3と同じ回答で、空き物件に関する施策については、計画（案）49、50ページに掲載した施策のとおり対応していきたいとしています。

パブリックコメントに寄せられた意見と意見に対する市の考え方は、以上となります。

なお、今回寄せられた意見による計画（案）の修正はありません。

こちらの結果の公表は、2月3日までホームページ、公表場所において公表しました。

続いて、②総務企画・環境都市常任委員会合同勉強会の結果について報告いたします。

事前配布したA4版1枚の「我孫子市空家等対策計画（案）の修正について」をご覧ください。

こちらの資料ですが、1月22日に実施した総務企画・環境都市常任委員会合同勉強会の中で寄せられた意見と計画（案）の修正箇所等を掲載しております。

まず、寄せられた意見について報告いたします。

1点目は、計画（案）6ページから10ページに掲載している統計資料において数値の整理ができておらず、分かりづらい。

2点目は、計画（案）15ページに掲載している総合判定についてその判定結果がどこにも掲載されていないので、掲載した方が良い。

3点目は、計画（案）17ページ及び18ページに掲載している空家等実態調査の結果において説明が簡素であるため、分かりづらい。という3点になります。

意見に対する修正ですが、資料の中段に「修正箇所及び修正内容」というタイトルで修正箇所の一覧表を掲載しています。

具体的な修正内容について報告いたしますので事前に配布しているA3版綴りの資料をお開きください。

この資料では、ページの左側に計画（案）の修正前の内容を載せ、右側に修正後の内容を載せています。

また、下側に該当する計画（案）のページ数を載せています。

それでは、1ページ目の右側をご覧ください。こちらは、目次内の項目名に変更があったため修正を加えました。

続いて、次ページの「2. 計画の位置付け」の右側をご覧ください。こちらでは、イメージ図中に参照ページを加筆しています。

続いて、次ページの「第2章 空家等の現状」の右側をご覧ください。こちらでは、リード文と表の補足説明を加筆しています。

また、この表を含め全ての表に‘単位’を加筆しています

続いて、次ページ右側の「2. 空家等の情報受理件数（自治会等からの情報）」をご覧ください。こちらでは、左側の修正前に掲載している「2. 空家等の実態」から「2. 空家等の情報受理件数（自治会等からの情報）」にタイトルを改めました。

次に、リード文の加筆を行い、表のタイトルも修正前の「空家等の実態」から「空家等の情報受理件数」に改めました。

また、表の項目について左側の修正前に記載していた‘（うち新規件数）’を‘空家等の実件数’とし、右側のページにおいて‘空家等の実件数’の並びを一番上に並び替えました。

続いて、次ページ右側の表「建物の構造」をご覧ください。こちらでは、表中に空家等の実件数を加筆しています。

続いて、次ページ右側の表「建物の階数」と「地区別空家等の状況」をご覧ください。こちらでは、いずれも表中に空家等の実件数を加筆しています。また、「地区別空家等の状況」については、リード文内容の数値を修正しています。

続いて、次ページの表「8. 大字別空家等の実件数」をご覧ください。こちらでは、表のタイトルを「8. 大字別空家等の延べ情報受理件数」から「8. 大字別空家等の実件数」に改めました。

また、表中に空家等の実件数に書き換えています。

続いて、次ページの「7. 空家等実態調査の結果」をご覧ください。こちらでは、リード文の加筆を行いました。

続いて、次ページの表「総合判定結果」と「(2) アンケート調査の実施及び結果」をご覧ください。こちらでは、総合判定結果に関する表の掲載とアンケート調査の実施及び結果に関する説明文を加筆しています。

以上のとおり空家等対策計画（案）の修正を行いました。

続いて資料2の「我孫子市空家等対策計画【概要版】(案)」をご覧ください。

この概要版は、空家等対策計画(案)に基づき、空家対策の取り組みを多くの方々に知ってもらうために配布用として作成したもので、自治会への配布をはじめ、公共施設への配置、市ホームページへの掲載を予定しております。

続いて、建築住宅課から空家バンクについて説明いたします。

(事務局)

建築住宅課より、空家等の利活用にあります「我孫子市空き家バンク(案)」について概要を説明いたします。

お配りいたしました資料3、A3カラー版の我孫子市空き家バンク(案)の4番空き家バンクの仕組みをご覧ください。

図左側の空き家等を売りたい、貸したいと考える所有者から市へ相談があった場合、我孫子市空き家バンクへ物件の登録をしていただきます。

市はその際、所有者が我孫子市空き家バンク協力事業者一覧から市内の宅地建物取引業者を選択し、媒介契約を締結するようお勧めします。

所有者と媒介契約を結んだ宅地建物取引業者は、現場調査を実施し、物件情報を市に提出していただきます。

市は物件の内容を確認し、全国版空き家・空き地バンクへ物件情報を登録します。

図右側の空き家等の利用希望者は、全国版空き家・空き地バンクを見て利用したい物件がある場合は、市に利用希望者として登録していただきます。

その後、所有者、宅地建物取引業者、利用希望者の3者により物件の見学、交渉、契約と進めていただきます。

最後に、今後のスケジュールです。

現在、政策法務室にて要綱の確認を行っており、3月中に設立する予定です。設立後、直ちに主な所在地が我孫子市内にある宅地建物取引業者にご案内をするとともに、物件登録を促進させるため、今回の空家等実態調査のデータを活用しながら我孫子市空き家バンクの利用を促していきたいと考えております。

以上で、我孫子市空き家バンク(案)の概要についての説明を終了いたします。

(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。

(議長)

数字を修正したというのは、物件の数と空家の通報を受理した件数が不明確

であったのを明確に分けたという趣旨でよろしいのでしょうか。

(事務局)

はい。分かりやすくするために既にある情報を整理し直しました。

(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。

(議長)

続いて、議題(1)③の「空家等対策計画(案)の作成に関する承認について」事務局よりお願いいたします。

(事務局)

これまでに空家等対策協議会において協議した結果やパブリックコメント、合同勉強会を通じて意見聴取等を行い、我孫子市空家等対策計画(案)を作成いたしました。

つきましては、本日、この場において作成した我孫子市空家等対策計画(案)の妥当性について協議会の承認をしていただきたく存じます。

(議長)

只今、事務局から伺いがありました我孫子市空家等対策計画(案)を妥当なものとして認め、承認してよろしいか伺いいたします。承認する方は、挙手をお願いしたいと思います。

(全員挙手)

(議長)

ありがとうございます。では、我孫子市空家等計画(案)を妥当なものとして承認し、今後は、「我孫子市空家等対策計画」に位置付けた取り組み方針や施策等に沿って総合的かつ計画的な空家等対策を実施していくことを求めます。

(議長)

次の議題に進みたいと思います。

議題(2)の「特定空家等の経過報告について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、特定空家等の経過報告をします。

本日、配布した資料4「特定空家等対応記録簿」をご覧ください。

この記録簿は、今までの各物件の経過一覧になります。

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、No.1については、1月26日に電話があり、解体について業者と調整しているが、擁壁を壊すと水路に土砂が流出してしまうので、とりあえず建物だけ壊すという内容でした。解体時期について尋ねると、3月までには何とかしたいという答えが返ってきました。

次にNo.3については、2月5日に所有者宅を訪問し、3回目の指導書を手渡し、直接本人と話すことができました。

市では、これまでに助言、指導のお手紙を送っているが、見ていただけたかと問うと、あまり見ていないという答えでした。脳梗塞を起こして以来、気力が湧かない状態とのことでした。

しかし、今後、物件を処分したいので業者を紹介して欲しいとのことであったので、後日、連絡をすることになりました。

次にNo.5については、11月20日に近隣の方から電話があり、買い取りの話は、家族の事情で無かったことにしてほしいと連絡がありました。

このことについて、所有者に伝えると、とても残念がっていました。今後、どうするか検討するとのことでした。

次にNo.6については、11月16日に納税管理人から税金等の未納分について相談があり、各担当より納税管理人へ電話をしていただきました。

次のNo.8については、12月15日に納税管理人から電話がありました。会社を経営しており、将来的には、空家を壊し資材置き場にしたいということでしたが、物件の名義が自分でないため、なかなか進展しないということから、相続の相談窓口として、千葉司法書士会を紹介しました。

以上、前回の協議会から動きがあったものです。

この11件の特定空家等については、全て市と連絡が取れている状況になりました。市の進め方としましては、今後とも常に様子を観察し、指導、助言を行っていくことで、今の段階で勧告をしない方向で行きたいと考えています。

特定空家等の経過説明は以上になります。

(議長)

ありがとうございました。

それでは、特定空家等の経過報告について「ご意見等」ございますか。

(四家委員)

実態として、直ちに周りに影響を及ぼすというのは、この物件No.1なのかなと思います。物件No.2から物件No.1 1については、直ちに周りに危険が及ぶものではないと思います。

物件No.1については、3月までに解体したい旨の連絡を権利者から受けており、本来であれば勧告をして税金の特別措置を外すことを考えていたのですが、今のところ、そこまではする必要はないと判断しておりますので、事務局からあったようにしばらくは、指導に努めるということで、特措法に基づく措置を行う必要はないと判断しております。

(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。

(議長)

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。

(議長)

次に**議題(3)「今後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)

それでは、今後のスケジュールについてご説明いたします。

資料5をご覧ください。

平成30年度の我孫子市空家等対策協議会は、年2回予定しており、第1回を7月に開催する予定としています。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。

次に、空家等の利活用については、利活用に関する進捗状況等に関する報告等を予定しています。

なお、第2回の協議会は、特定空家等の進捗状況等を考慮したうえ、開催する予定とするため時期については、現時点では、未定です。

議題(3)に関する説明は以上です。

(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。

(議長)

そのほかはないようですので、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。

(事務局)

本日は、空家等対策計画のご承認をいただきありがとうございました。今後とも空家対策に全力を挙げて取り組んでいきたいと思っております。

本年度は、空家等対策協議会を4回開かせていただきまして、その中で色々ご審議していただき、ありがとうございました。

また来年度もよろしくお願いたします。

(司会／事務局)

以上をもちまして、平成29年度 第4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。