

令和2年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和2年7月16日(木) 午前10時から午前10時45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、隈正章(市長代理人)

欠席委員

茅野尚人

事務局

市民安全課：住安巖、増田栄寿、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) 新たな特定空家候補について
  - (3) 我孫子市空き家バンクの進捗状況について
  - (4) 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
  - (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 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2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いております。市民安全課の住安です。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。

名簿順で、委員の皆様のご紹介をさせていただきますので、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ひます。

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県司法書士会 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。

千葉県土地家屋調査士会 森山知浩委員でございます。

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 湯下廣一委員でございます。

我孫子市商工会 藤本行宣委員でございます。

本日、所要のため欠席されております、茅野尚人委員には、後日、事務局から会議資料をお送りします。

## 【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)

どうも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、問題ないとしていますが、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ひますが、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いたします。

(市長)

市民生活部の隈部長を代理人と指定します。

(部長)

代理人に指定された限です。よろしくをお願いいたします。

### 【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、隈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1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。

市民安全課課長補佐の増田です。

市民安全課の鈴木です。

市民安全課の護守です。

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。

どうぞよろしくをお願いいたします。

### 【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、委員の皆様を確認していただき、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をお願いいたします。

（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いたします。

（事務局）

それでは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 2 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 版両面 1 枚）

資料 2 新たな特定空家候補について（A 4 版両面 6 枚綴り）

資料 3 あなたの空き家大丈夫ですか？（A 4 版冊子）

資料 4 空家等対応実績について（A 4 版 1 枚）

資料 5 協議会のスケジュールについて（A 4 版 1 枚）

資料は、以上 7 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**

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前回の協議会から動きがあったものについて報告いたします。ここで、追加の資料を配布します。只今、お配りした資料がN o 4になります。N o 4については、4月に近隣の方から、強風で屋根のトタンが飛んできそうとの連絡を受け、現地調査を行った結果、途中から切れているトタンが飛散しそうな大変危険な状態だったことから応急措置を行いました。措置の内容については、強風にあおられてバタついているトタンを切断し、残った部分をロープで固定し飛散防止策を行いました。

その後、所有者に先ほどお配りした資料を送りましたが、特に連絡がない状況でしたが、7月6日に現地調査を行った際、一部、樹木の枝下ろしと出入り口にビーバリが張られ、敷地内に足場材が搬入されていたことから、今後、何らかの動きがありそうですので、次回の協議会でいい報告が出来ればと思います。次にN o 7については、2月に解体が行われ、現在、平家の分譲住宅で売り出し中になっています。次にN o 9については、4月に不動産業者から解体が終わったと報告があり、現在、売りに出ています。

今年に入り、2軒の特定空家が解体されたことから、残りの特定空家7軒に対し、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、森山委員をお願いします。

(森山委員)

今回配っていただいた追加資料は、これまでも所有者にお送りしているのでしょうか。

(事務局)

はい、市から適切な管理をお願いする際や応急措置を行った場合は、このような様式で所有者にお送りしております。

(森山委員)

空家等の状態の写真を見てもらえれば、所有者の方も管理しなければという気持ちになると思うので、引き続き送っていただければと思います。

(事務局)

はい、わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほかご意見ございますか。

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。

次に議題2 新たな特定空家候補について、事務局から説明をお願いします。

(事務局) **議題2 新たな特定空家候補について**

配布資料2 新たな特定空家候補についてご覧ください。

それでは、新たな特定空家候補について説明します。

1 ページ目をご覧ください。空家の概要、経緯が書かれています。

まず、物件の概要からご説明いたします。内容については、登記内容になります。

物件の所在地は、若松地先。土地は宅地で211.23㎡、建物は、木造2階建てで、1、2階合わせて108.24㎡、昭和49年4月に建てられた物件です。

所有者は、平成17年6月に亡くなっており、相続登記が済んでいない物件になります。

次に空家の経緯について、ご説明いたします。

平成24年9月に近隣の方から雑草が繁茂しているとの情報提供があり、現地調査を行い、雑草が繁茂していたことから、空き家等の適正管理について

(お願い)を送付したところ、10月に雑草が除草されていたことを確認しました。平成25年11月には、未通知ながらも除草がされていたことを確認しました。平成27年7月には、近隣の方から雑草が繁茂しているとの情報提供があり、現地調査を行い、雑草が繁茂していたことから、空き家等の適正管理について(お願い)を送付したところ、10月に雑草が除草されていたことを確認しました。平成30年10月には、近隣の方2名から台風により建築資材が飛散したとの情報提供があり、現地調査を行い、トタン屋根・断熱材が周囲に飛散し、近隣宅の車や室外機に損害を与えていたことから、空家等の適切な管理について(お願い)を送付しましたが、未改善でした。平成30年11月には、近隣の方から雑草が繁茂しているとの情報提供があり、現地調査を行い、雑草の繁茂、アンテナや軒天が落下、飛散するおそれがある状態であった

ため、空家等の適切な管理について（お願い）を送付しましたが、未改善でした。2ページ目をご覧ください。平成31年3月に、相続人調査を行い、もう1人相続人がいることを確認しました。令和元年7月に、現地調査を行いましたが、改善されていないため、空家等の適切な管理について（お願い）を2名に送付しましたが、未改善でした。令和元年10月には、近隣の方2名より、テレビアンテナや屋根材が落下、飛散しそうとの情報提供があり、現地調査を行い、テレビアンテナ、屋根材が落ちかかっており、今後、台風等の強風で周囲に飛散するおそれがあったため、応急措置（テレビアンテナ、剥離した屋根材を下ろし土嚢の設置）を実施しました。応急措置は、市職員が最低限度で行ったため、今後、強風等で周囲に被害を与えるおそれがある状態となっています。また、近隣の方からも当空家を問題視する声が多数寄せられている状況です。以上、空家の経緯になります。

次に3ページから5ページ目をご覧ください。こちらの写真は、6月撮影したものです。雑草が繁茂している状況です。

次に6ページから8ページ目をご覧ください。こちらの写真は、1月に撮影したものです。繁茂していた雑草が枯れた状態です。

次に9ページから11ページ目をご覧ください。こちらの写真は、昨年10月に撮影したもので、大型の台風が接近していることから応急措置を行った時のものです。

この他にも、道路課で側溝の除草を行ったこともあり、近隣住民の方々から不安視する声が多数寄せられている物件です。このようなことから、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項の特定空家等に合致することから、当物件を特定空家に認定しようと考えております。委員の皆様には、この物件について、ご意見等伺えたらと思っておりますが、いかがでしょうか。

（議長）

ありがとうございました。今の説明に対してご意見等ございますか。

それでは、石坂委員お願いいたします。

（石坂委員）

たまたまなんですが、4月から5月にかけて、近隣住宅の外壁と屋根の改修工事を行いまして、その際に、実際に足場の上から当物件を見たのですが、屋根材だけでなく、ルーフィングも飛散してしまっていて、雨のたびに家の中まで水浸しの状態が続いていると思われまます。少なくとも屋根を塞いでおかないと劣化が急速に進み、台風等で建築資材の飛散が危惧されます。あと、平成24年から平成27年にかけて、所有者の方が除草を行っていたとのことなんですが、これは、長男に通知を送っていたのでしょうか。

(事務局)

はい、長男が納税管理人になっていますので、長男にお送りしています。

(石坂委員)

その後、平成30年以降は、対応がないということでしょうか。

(事務局)

はい、そうです。

(石坂委員)

わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほか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)

所有者の方は、平成17年6月に亡くなられたとのことですが、当物件で亡くなられたのでしょうか。

(事務局)

そこまでは把握しておりません。

(藤本委員)

令和元年10月に通知を2名に対し、配達証明により送付とありますが、間違いなく配達されたのでしょうか。

(事務局)

確認したところお届け済みとなっていました。

(藤本委員)

長男の連絡先は教えてもらえなかったとのことですが、市として、納税管理人の連絡先を把握していないということでしょうか。

(事務局)

連絡先とは電話番号のことで、お住いの住所は把握しております。

(藤本委員)

わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほか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)

当然、相続登記が終わっていないということですか。

(事務局)

はい、そうです。

(二宮委員)

相続で揉めているのでしょうか。

(事務局)

長女の話によりますと、遺産分割協議のうえ長男が相続することになってい  
ると伺っております。

(二宮委員)

その後の名義変更だけやってないとのことでしょうか。

(事務局)

そのようです。ただ、長男に通知を送っても何にも連絡がない状況で、直接  
お話を伺えていないので、定かではないです。特定空家に認定することによっ  
て、何らかの連絡があればなと思っています。

(二宮委員)

相続人は2人ですか。

(事務局)

はい、2人です。

(二宮委員)

わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほか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)

資料2で、市から手紙がきたため、長男に連絡をとったが、激怒され、取り合ってもらえなかったとありますが、具体的にどのように激怒されたのでしょうか。

(事務局)

具体的には、伺っていませんが、遺産分割協議で揉め、その頃より不仲になっていたが、市から手紙が来たため、当物件の話をしたところ、激怒されたと伺っております。

(鈴木委員)

わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほかご意見等ございますか。  
それでは、事務局よりお願いします。

(事務局)

当物件について、事務局としては、特定空家に認定する方針なのですが、ご意見等ございますか。

(議長)

事務局からの説明、状況を伺いまして、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態などのいわゆる特定空家等の要件にあてはまると思いますので、特定空家として対応していくのが適切だと思います。

(森山委員)

ほかの特定空家と比べて、住宅街の真ん中に立地していて、近隣住民に悪い影響を及ぼす可能性が高いので、特定空家に認定することに賛成です。

(議長)

これまでの経緯からしますと、特定空家に認定して対応していくということ  
でよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

(事務局)

事務局の今後の方針としては、今回の協議会での特定空家に認定すべきとい  
うご意見を市長に報告しまして、後日、市長に認定に係る決裁を回しまして、  
認定に向けて進めていきます。

(議長)

ありがとうございました。そのほかご意見等ございますか。  
それでは、鈴木委員よりお願いします。

(鈴木委員)

さきほど、納税管理人には長男が指定されているとお伺いしましたが、税金  
については、未納になっていたりするのでしょうか。

(事務局)

収税課に確認しましたところ、税金については、漏れなく納めていただい  
ております。

(鈴木委員)

わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほかご意見ございますか。

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。

次に議題3 我孫子市空き家バンクの進捗状況について、事務局から説明をお  
願います。

(事務局) **議題3 我孫子市空き家バンクの進捗状況について**

議題3、我孫子市空き家バンクの進捗について、報告させていただきます。

我孫子市空き家バンクは、平成30年3月の制度発足はからこれまでに3件  
の物件の登録がありました。このうち、1件は売買契約が成立しています。

去年は、課税課が発送します、固定資産税納税通知書に同封されるしおりの

一部をお借りして空き家バンクのお知らせをしましたが、より周知の効果を高めるために、今年も、空き家バンクの他、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を紹介したご案内を、しおりとは別に同封いたしました。

今年の課税通知、約50,700通に同封し、受け取った方から、昨年より多くのお問い合わせをいただいております。これらの中には、具体的なご相談も多く、その内1件は物件調査まで終了し掲載に向けた打ち合わせ中、また、相談中の物件が2件ございます。

また、掲載物件に対しての、内見の申し込みもたびたび受けており、物件数が増えることによって、さらに動きが活発になってくるものと期待しており、引き続き、周知活動等、行っていきたいと考えております。

空き家バンクに関する報告は以上になります。

(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。

特に無いようですので、次の議題に進みたいと思います。

次に議題4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4その他 空家への取り組み**

**①空き家情報冊子について**

昨年度、建築住宅課と市民安全課が共同で進めてまいりました、空き家情報冊子を資料3として、お手元にお配りしておりますので、ご覧ください。

表紙と裏表紙の裏はそれぞれ広告ページとなっておりますので、表紙をめくっていただくと右側のページが1ページになります。ここでは、空き家の管理について記載しています。次の2ページでは不動産登記、特に相続登記について記載しています。次の3ページでは、「わが家の終活」と題しまして、今、お住いの家の整理について記載しています。次の4ページでは、我孫子市空き家バンクの他、住宅に関する補助制度について、記載しています。

これは、昨年度、民間事業者と我孫子市が協定書を締結し、民間事業者が、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作製したものです。

すでに市内各所への配布を完了しており、市民課、市民安全課、高齢者支援課の各窓口及び市内各所の行政サービスセンター、高齢者なんでも相談室、福祉センターなどにて、配布しております。

また、受け入れにご了解をいただいた市内の高齢者支援施設41者にも送付しており、施設の利用者又はご家族の方へ配布をお願いすることにより、所有

している住宅の今後の事を考えるきっかけになればと考えています。

今後も、様々な方策を検討しながら空き家対策に努めてまいりたいと考えています。建築住宅からの報告は、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。

次に議題4その他 空家への取り組み ②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4その他 空家への取り組み**

**②空家等対応実績について**

資料4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をご覧ください。こちらは、令和元年度の空家等対応実績になります。122件の情報提供が寄せられ、通知対象とした空家が111件、そのうち新規の空家が64件でした。昨年度は、台風等の影響で建築資材等の飛散を防止する応急措置の件数が多く、平成30年度よりも9件多い、24件となりました。

表2をご覧ください。こちらは、令和2年度の空家等対応状況になります。6月末現在までに、41件の情報提供が寄せられており、通知対象とした空家が39件、そのうち新規の空家が6件となっております。今年度は風の強い日が多く、そのため、応急措置の件数も既に13件と多くなっております。

表3をご覧ください。こちらは、令和元年度の空家件数になります。令和元年度の新規空家件数は、さきほど、表1で挙げましたとおり、情報提供により64件と水道閉栓情報に基づく調査を行い80件、計144件の空家を把握いたしました。また、解決、対象外とした件数は142件あり、令和元年度の空家件数は747件となりました。

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・指導を行っていきます。

報告は以上となります。

(議長)

ありがとうございました。今の説明に対してご意見等ございますか。

それでは、湯下委員お願いいたします。

(湯下委員)

特定空家やその予備軍の物件について、地域的な特性や傾向を把握しているのであれば、教えてください。

(事務局)

市内東側の地区に空家が多くなっており、具体的には新木野地区、布佐地区に空家が多くなっています。さらに駅から離れるほど空家が多くなっている印象です。

(湯下委員)

わかりました。

(議長)

ありがとうございました。そのほかご意見ございますか。

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。

次に議題5 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5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2年度第2回協議会は、令和3年2月4日、木曜日、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。空家バンクの進捗状況については、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2年度空家等対応状況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、協議会の開催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。

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、事務局にお願いいたします。

**【閉 会】**

(司会)

以上をもちまして、令和2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。

ご議論をいただき、誠にありがとうございました。