

平成29年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 平成29年7月26日（水）午前10時から午前11時10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、四家秀隆、清野正芳、湯下廣一

欠席委員
森山知浩、坂本貴則、片谷勉、杉崎健一

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

○議 題 （1）空家等実態調査の最終結果報告について
（2）特定空家等の措置について
（3）空家等対策計画（案）について
（4）今後のスケジュールについて

○公開・非公開 公開

○傍聴人 2名

【開 会】

（司会／事務局）

本日の出席委員につきまして、当協議会委員9名のうち、5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、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。

【議事進行】

(議長)

本日は、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)

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。

資料は、全部で9点あります。

- ・「平成29年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 次第」
- ・「我孫子市空家等対策協議会 委員名簿」
- ・資料1「平成28年度 我孫子市空家等実態調査（概要版）」
- ・資料2「特定空家等一覧表」
- ・資料3「特定空家等（写真資料）」
- ・資料4「空家等対策計画（案）」
- ・空家等対策計画（案）の差し替え資料P18～P20
- ・空家等対策計画（案）に対する森山委員からの意見
- ・資料5「今後のスケジュール」

資料は、以上9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「空家等実態調査の最終調査結果報告について」事務局から説明をお願いします。

【議題(1) 空家等実態調査の最終調査結果報告について】

(事務局)

それでは、空家等実態調査の最終結果報告について説明します。

資料1「平成28年度我孫子市空家等実態調査(概要版)」裏面の調査結果をご覧ください。

こちらでは、左下に地区別の空家率を表しており、市内全域に空家があることが分かります。

紙面中央にその数値を基に作成した空家の状況図を掲載しております。また、地区別の空家件数をみると新木野が72件と最も多く、次いで布佐が70件、湖北台が66件と市内東側に空家等が多く存在していることが分かります。続いて、アンケート調査結果をご覧ください。

最終報告としましては、前回の協議会ではアンケート調査速報版で回収率36.4%でありましたが、最終結果では、発送件数536件に対し回収件数271件、50.6%の回収率となりました。

資料1の概要版には主なものを掲載していますが、前回の協議会で報告した割合とほぼ変わりはなく、空家の建築時期については、昭和55年以前の物件が70%、空家の維持管理についても、行っているが70%以上、今後の空家の利用については、売却するが40%となっています。

また、今後の活用で困っていることで一番多かったものは、解体して更地にすると税金が上がる、次にリフォームしないと使用できない、解体費用が困難であるが多くありました。

空家対策についての要望では、解体費用の支援が一番多く、次に、空家について相談できる窓口の開設、空家の借り上げ制度が多くありました。

その他、詳細については、資料4の我孫子市空家等対策計画(案)に掲載していますので、ご確認ください。

説明は、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。

(議長)

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(2)「特定空家等の措置について」事務局から説明をお願いします。

【議題(2) 特定空家等の措置について】

(事務局)

それでは、議題2の特定空家等の措置について説明します。資料2、3をご覧ください。

前回の協議会で特定空家候補が23件と報告しましたが、担当課で防犯、防災、立地や景観を考慮した結果、11件に絞り、市長、副市長協議を経て、平成29年5月16日に特定空家として認定しました。

特定空家の概要は、資料のとおりとなっています。

まず、資料2のNo.1の物件については、認定前であったが、周辺住民への危険性及び緊急性が非常に高いと判断し、4月28日に法14条に基づく指導書を送付しました。5月9日、所有者から連絡があり、今後、家屋を解体し、土地を売りたいので、市の方で解体の参考見積りを送って欲しいとのことで、5月24日に参考見積り3者分を送付しました。その後6月15日に所有者に電話したところ、市からの参考見積りは、高額のため、他の業者5、6者に見積もりを依頼しているとのことでした。

次にNo.2、3、4についてですが、この3件については、家屋が隣接しており、大規模な火災に繋がる可能性が高いことや、建物のガラスや扉が破損しており誰でも侵入できることから防犯上好ましくないことで認定しました。

次にNo.5についてですが、屋根に設置されたテレビアンテナの脚が破損し、傾いており近隣住宅に倒れるおそれがあること、屋根瓦が一部陥没し、周囲に飛び散るおそれがあること、敷地内の雑草等が繁茂し、火災発生のおそれがあることから認定しました。

次にNo.6についてですが、「2階建ての家屋」は、敷地内の雑草等が繁茂し、火災発生のおそれがあること、雨どいの一部が剥離し、周囲に飛び散るおそれ

があることから認定しました。「平屋建て家屋」は、敷地内の雑草等が繁茂し、火災発生のおそれがあることから認定しました。

次にNo.7についてですが、敷地内の雑草等が繁茂し、建物を覆っており、火災発生のおそれがあることから認定しました。

次にNo.8、9は隣接しており共に、建物の扉が破損しており誰でも侵入できることから防犯上好ましくないことや敷地内の雑草等が繁茂し、火災発生のおそれがあることから認定しました。

次にNo.10についてですが、敷地内の雑草や立木等が繁茂し、枝先が越境し、歩道の上まで達していること、敷地内の雑草及び立木等が繁茂し建物を覆っていることから火災発生のおそれがあることから認定しました。

次にNo.11についてですが、建物の扉が破損しており誰でも侵入できることから防犯上好ましくないこと、屋根瓦が一部崩れかけており、周囲に飛び散るおそれがあること、敷地内の雑草及び立木等が繁茂し建物を覆っていることから火災発生のおそれがあることから認定しました。

以上、認定した空家については法12条による助言を行ってきましたが、改善が見られなかったことから、6月30日に法14条に基づく指導書を送付しました。

なお、No.10につきましては、これまでに助言を行っていなかったため、今回は法12条に基づく助言ということで適切な管理をお願いしたところです。

今後、指導書を送付した案件については、経過を観察すると共に再度指導書の送付を行ない、改善が見られない場合には、空家等対策協議会に勧告等の措置について意見を求めていきます。説明は以上になります。

(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。

(鈴木委員)

今説明のあった資料2についてNo.1やNo.11について指導書送付後の経過について記載があるのですが、それ以外の部分については、指導書送付後の経過の記載がありません。それは、送付した所有者からの連絡待ちということなのか、それとも何か事情があって記載できなかったということでしょうか。

(議長)

今の意見に対し、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

今現在、連絡が全くない状態です。

(事務局)

すべて6月30日に指導書を送付しているのですが、反応があったのは、現状、その3件だけでした。

(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。

(四家委員)

基本的に課税通知では、郵送戻りだとかではないということですよ。

(事務局)

資料2の送達状況というところで、○がついている部分については、配達記録で出しておりますので、ご本人は受け取っているという状況です。7番に△があるのですが、これについては、受取人が不在であり、郵便物の保存期間が満了したため、郵送戻りがありました。これについては、また改めて、空家の所有者に指導書を送付することで対応させていただきたいと思います。

(鈴木委員)

今説明のあったNo.7の送達状況について受取人不在で保存期間満了で戻ってきたというご説明がありましたが、この送った先というのは、登記簿上の住所地ないしは、課税課で把握している情報ですか。

(事務局)

こちらは、課税課で把握している固定資産税情報を基に送付しています。これから調査を掘り下げて行い、ご本人に通知が伝わるようにやっていきたいと考えております。

(議長)

そのほか、委員の方からご意見等ございますでしょうか。

(湯下委員)

反応がないというところというのは、市内の所有者ではなくて、市外の方というのがほとんどなのではないでしょうか。

(事務局)

市外または千葉県外という方が半数近くいます。

(湯下委員)

その方が建てたという訳ではなくて、相続した方、それとも次の代の所有者なのでしょうか。

(事務局)

建てた方もいますし、相続によって所有者と推定した方もいます。

(議長)

その他ご意見等お持ちの方はいらっしゃいますでしょうか。

(議長)

では、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）「空家等対策計画（案）について」事務局から説明をお願いします。

【議題（３）空家等対策計画（案）について】

(事務局)

それでは、『我孫子市空家等対策計画（案）』について説明いたします。

最初に計画（案）を作成するにあたって、空家等実態調査や空家等の所有者に対するアンケート調査を行ったうえで先進市の計画や他県作成のひな型等を参考に作成しました。

資料４、ページ番号が隠れていますが６８ページの右側の「二 空家等対策計画に関する事項」をご覧ください。

空家等対策計画は、特措法の基本的指針で掲げている９つの項目を計画に定める事項とされており、その９つの項目を本計画の中に反映しています。

計画書の全体の構成としては、皆様にお配りいたしました計画案において、第１章から第３章までの３部構成のほか、資料編となっております。

まず、第１章の概要について説明いたします。

それでは、３ページと４ページをご覧ください。

この項目では、空家等が地域社会に及ぼす様々な問題や法の施行や市の条例

の施行・改正など空家計画の背景について述べています。

また、4ページでは、本計画の位置付けについても述べています。

本計画は、国の法律、基本的な指針、ガイドラインや千葉県の住生活基本計画そして、我孫子市の総合計画、空家条例との整合性を図っていく中で計画の推進を行っていくものとします。

続いて、5ページをご覧ください。ここから第2章となります。

この項目では、平成28年度末時点での市内の空家等の現状に関する統計データを掲載しております。中身としては、市内の人口等の現状、空家等の実態、応急措置の件数、建物の構造や階数などを掲載しています。

続いて、11ページをご覧ください。ここから第3章となります。

この項目では、空家等対策における施策について掲載しています。

1. 空家等に関する対策の取り組み方針についてですが、2つの方針を掲げています。

(1) 適切に管理されていない空家等の削減では、空家等の管理は、所有者の責務であることを所有者に認識してもらい、空家等の改善や適切な管理の促進を通じて、地域内の充実した住環境の実現化を推進していきます。

(2) 安全・安心なまちづくりの実現では、適切に管理されていない空家等は、火災等の防災上の問題や犯罪発生などの防犯上の問題が不安視されます。そこで、関係機関と空家等の情報を共有し、連携を図ることで、市民が安全で安心に暮らしていけるまちづくりを推進していきます。

続いて、2. 対象地区についてですが、昨年度実施した空家等実態調査の結果からも分かるとおり、空家等の分布が市内全域にわたるため、対象地区を市内全域とします。

続いて、3. 計画期間についてですが5年間とします。期間の設定根拠としては、国で実施している住宅・土地統計調査が5年おきに実施されていること及び特措法において『法律の施行後5年を経過し必要があると認められるときは、法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。』としていることから、国において加えた結果を本計画に反映できることから5年間としました。

続いて、12ページの4. 対象とする空家等の種類についてですが、本計画では、主に居住用家屋をその対象とします。

続いて、5. 空家等の調査についてですが、市民安全課では、情報の提供のあった空家等に対し、固定資産税情報や登記情報などを基に所有者等の調査を行います。

次に、現地にて敷地外から外観目視による家屋と敷地内の現況調査を行います。

続いて、13ページの6. 空家等実態調査、18ページの7. 空家等実態調査の結果ですが、これらの項目では、昨年度実施した空家等実態調査の詳細や調査結果等を掲載しております。

本日、協議会の冒頭でもお知らせしたとおり、18ページから20ページまでの箇所について資料の差し替えを行いました。

主な修正箇所としては、地区別の空家等に対する空家件数及び空家等の空家率とその数値を基に作成した空家等の状況図を実態調査結果に追加いたしました。

なお、実態調査の項目につきましては、前回までの協議会の報告及び先ほど報告した議題1の内容と重複しますので、お時間の都合上割愛させていただきます。

続いて、50ページの8. 空家等の活用ですが、この項目は、建築住宅課が作成した素々案となっています。

資料送付時にお知らせしたとおり、委員の皆様のご意見をお伺いしていく中で計画の中身を作り上げていくことを検討しております。

なお、この項目の協議は、計画案の全ての説明が終わった後に、建築住宅課より、説明と委員の皆様にご意見をお伺いしたいと思っております。

続いて、51ページの9. 所有者等による空家等の適切な管理の促進についてですが、『空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めるもの』という特措法で定めていることを基本的な考え方とし、所有者に対し、空家等の適切な管理を促していきます。

まず、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、空家等の適切な管理を促す取り組みを行っていくこととします。

次に、市で実施している様々な市民相談等を通じて相談体制の充実化を図っていくこととします。

最後に、空家等の管理を促す記事を市のホームページ、広報紙等に掲載し、周知を図っていくことや市が発送する固定資産税の納税通知書に啓発を促す文書を同封していくことで空家等の所有者に対する啓発の充実化を行っていくこととします。

以上のことを通して、所有者等の空家等に対する意識の醸成を図っていくことで、空家等の適切な管理を推進していくこととします。

続いて、52ページの10. 特定空家等に対する措置及びその他の対処についてですが、基本的な考え方及び特定空家等措置の方針として市において国が定める基準をもとに現況調査を行い、特定空家等を認定し、助言・指導等を行っていくこととします。

特定空家等の認定を行う際には、空家等のうち周辺住宅等や道路又は不特定

多数の者に悪影響を及ぼす又は、おそれが高いものから優先して行っていくこととします

その後、改善に至らなかった案件について、空家等対策協議会の意見を聴いた上で必要な措置を行っていくこととします。

続いて、53ページの措置の実施ですが、①から④までの手順で措置を実施していくものとしていきます。

なお、その他の対処として自然災害等により所有者等に連絡の上、応急的な措置を講じることとします。

続いて、54ページの11. 空家等対策の相談・実施体制についてですが、市に寄せられる空家等の相談内容は、多岐に渡ることから、必要に応じて、庁内関係部署や専門家団体との関係による相談体制をとっていくこととし、その他空家等対策に係る実施体制として、我孫子市空家等対策協議会との連携を図っていくこととします。

なお、55ページに掲載しております協議会の委員名簿ですが、55ページから削除し、資料編で掲載することとします。

続いて、56ページの12. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項についてですが、まず、空家対策は、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等それぞれの法律の目的の範囲内で管理不十分な空家等に対して、必要な措置を講じることが可能な場合があると考えられる為、状況に応じて空家等情報について庁内で共有し連携を図っていきます。

次に本計画は、地域情勢の変化、関係法令や国の補助制度の改正など、必要に応じて見直していきます。

なお、計画の見直しについては、我孫子市空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めた上で、計画の見直しを行っていくものとします。

58ページ以降の資料編について、
一つ目に空家等対策の推進に関する特別措置法
二つ目に空家等対策の推進に関する特別措置法の概要版
三つ目に空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の概要版
四つ目に「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要版
五つ目に我孫子市空家等の適切な管理に関する条例
六つ目に我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則
七つ目に空き家の発生を抑制するための特例措置

（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除）について

以上7つの資料を収録しております。

説明は、以上となります。

先ほど説明の中でお話いたしました50ページに掲載している素々案についてこれより建築住宅課から説明申し上げます。

(事務局)

50ページの空家等の活用について建築住宅課より説明いたします。

所有者等に対して空家等の活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、空家等の流通促進や住宅以外の用途への活用支援などを実施する。

空家等の所有者等に「空き家バンク」への登録を促し、空家等の活用を希望する者に情報提供を行い流通の促進を図る。

空家バンク制度は、国が構築・運営する制度に参加することにより、全国の方々へ情報提供を行うことができる仕組みとする。

住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害者、子育て世代など）が安心して居住できるための空家を活用した住宅セーフティネット制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」など、様々な制度紹介を情報発信する。

空家対策を促進するため、「住宅リフォーム補助金」、「木造住宅耐震改修等助成金」、「若い世代の住宅取得補助金」などの既成制度の拡充や新たな制度の創設により空家等の解消を図る。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。

(鈴木委員)

今、素々案のご説明をいただいたのですが、空家バンクというのは、具体的には、どういったものになるのでしょうか。インターネットで物件や空家等の仲介・紹介を行うものなのでしょうか。

(事務局)

建築住宅課からご説明させていただきます。

今までは、各市町村の方で市独自で空家バンクと言って住宅の不動産情報を載せているような民間の名の付くホームページがあるのですが、それを行政版として各市町村がやってるというもので、これを今年度、国の方が全国の情報を載せていくということで民間委託してその民間委託したホームページの中でそこに参加する市町村の情報をみんな合わせていくということになります。

我孫子市でも建築住宅課が所管になりますが、要綱の制度を立ち上げた上で

その全国版の国が行うホームページの方に載せて我孫子市の情報を全国の方々に情報提供しようという制度になります。

(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。

(鈴木委員)

空家バンクや住宅確保要配慮者の方が安心して居住できるための空家を活用した住宅セーフティネット制度などいくつかこれから行う施策がありますが、広報はどのような形で行っていくのでしょうか。

(事務局)

既に千葉県が行なっている制度がありまして、現在、我孫子市建築住宅課のホームページを見ていただくとその情報の紹介をした上で千葉県のホームページにリンクして飛ぶようになっているので、既に、ホームページ上では、見れる情報もあるという形になっております。

(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)

それでは、湯下委員、お願いします。

(湯下委員)

森山委員からも意見が出ているようですが、ここの部分が計画書を見たときに一番目を引くところになっていると思いますが、8. 空家等の活用は9. 所有者等による空家等の適切な管理の促進を取り組んだ上で10. 特定空家等に対する措置及びその他の対処に繋がっていくのではないかと考えたのですが、建築住宅課で素々案を出していただいている部分を具体的に取り組んだ場合にどのくらいの実現性や見込みがあるのでしょうか。

(事務局)

いろんなご意見が出ると思ったので、あくまで素々案という形で提出させていただきまして、協議会でいろんなご意見をいただく中でまた新しいものがあるのではないかと思い、建築住宅課の課内協議の中でこういった案はいかがであらうかという話をしただけであって、庁内的に関係所管課と協議をした上で、

裏付けをしたわけではないので、これからこの案について関係課と協議をしていかなければなりません。

特に、一番後ろの方に書いてあります既成制度の補助制度については、今、現行制度をやっていますので、これについては、これから推進していくと所管課で書いておりますが、その制度の拡充ですとかまた新たな制度の立ち上げという部分については、まだ、これからの余地を残しているだけの案ですので、まだどのくらいの効果を見込めるのかというところまでは、はっきりとはここで申し上げることは難しいと考えております。

上の方にあります既存制度の紹介については、もう既に行なっている部分もありますし、特にセーフティネット制度では我孫子市の中でもそういった物件があるということはホームページを見ていただいてそのリンク先に飛んでいただくと我孫子市の物件が私が先日確認させていただいたもので既に12件あるということが分かります。現行の中で補助制度としては、あるということですので、これをどのくらい活用されるか空家等を基本的には空家だけを目的にしている制度ではないので、空家の活用の部分で諸制度を活用していければと考えております。必ずしも空家だけに特定して絞っている制度ではないので、どこまで効果があるのかというところまでは、検証をしておりません。

(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)

それでは、四家委員、お願いします。

(四家委員)

空家の事情を見ますと世の中全体では、世帯の数よりも家の数の方が多くて、明らかに建物が過剰にあるという状況の中で、さらに空家をどうやって活用をしていくかは非常に難しいのかなというふうに考えています。

ましてや、我孫子市の空家は約70%以上が昭和56年以前のいわゆる旧建築基準法により建てられた建物であり、残りの25%くらいは、現在の耐震基準に合っているものであり、その中でどれだけ中古住宅に対する需要があるのか見えないところなので、その辺不動産状況としては、中古住宅の需要はどのくらいあるのかもしお答えできれば、清野委員に教えていただければと思っております。

(清野委員)

需要はあると思うのですが、国土交通省で始まりますインスペクションというものがあまして、まだ国土交通省でまともっていませんが、売ったり貸したりするときかなりハードルが高くなるのです。それを誰が修理をして耐震化をかけてやるのかということで現在、建築住宅課とやっているのですが、それははっきりしないと結局、貸したり売ったりするのは良いがこれだけの費用を誰が持つのか。そういうのはやはり売主がやればいいのですが、そこまでして売りたいはないという意見が出ているようですので、国土交通省がはっきりしたガイドラインを出すまでは、例えば、修理するのであればインスペクションに対して、不具合があった場合には、保険をつけておかなければならないが、その保険はどうするのか。国の方からこういう保険があるからこうした方がいいということまでは言っていないので、借りたり貸したりという需要はあるとは思いますが、そのハードルが改善されないと難しいと思います。

(議長)

需要はあると思いますが、結局ある程度前提条件が整っていないと売買や賃貸といった対象になりにくいのかと思います。

(清野委員)

商品化するには、国の方針、考えもありますが、ある程度グレードアップしておかないといけません。国の法律はあるのだけれども、そういった場合には、それをいったい誰がやるのか、保険体制はどうなっているのかと。

(議長)

50ページの素々案にも関係してくるところでもあると思うのですが、このあたりいかがでしょうか。

素々案の所で既存の制度は既にあるので、それは、周知・広報していくことは、非常にいいことだと思うので、この素々案の一番下の住宅リフォーム補助金や助成金などいろんな補助金や既成制度の拡充や新たな制度の創設などまだ素々案でまだこれからという課題であり、これは次回以降の協議会でこういう案になっておりますというのが具体化していくという理解でよろしいのでしょうか。

(事務局)

市民安全課と当然協議をしていかなければと思うのですが、計画全体について庁内で合意形成をしていかなければならないことであると考えております。

当然、財政的な裏付けがないと出来ない話ですし、そういったことは、この計画の正案になっていく過程で打ち合わせを行っていくべきと考えております。

また、一番上の前文の中で書いていることですが、住宅利用の活用に関しては、もしかすると、民間団体の方としては、様々な用途へのご利用を計画する時に相談窓口だけでは市民安全課では対応しきれない、例えば、福祉施設への転用を考えていますだとか、市民活動への転用を考えていますだとかという時に市内部の色々な所管課が協力体制で相談体制を設けていかなければ二課だけではできないことではないので、そういうことも含めて庁内での合意形成が必要ではないのかと考えます。

(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。

(清野委員)

先ほどお話ししたように建築住宅課の方をお願いをしたいのは、来年の4月1日から宅建業法でインスペクションが義務付けられますので、国土交通省のホームページを参考に勉強してください。

(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)

先ほど事務局から説明のあった10. 特定空家等に対する措置及びその他の対処について、本日、欠席された千葉県土地家屋調査士会の森山委員から事前にご意見を頂戴しておりますので、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、森山委員からの意見について説明いたします。

事前に配布しております空家等対策計画(案)に対する森山委員からの意見をご覧ください。

森山委員から事前に頂いた意見が2件ございます。

まず、1点目としては、計画書(案)53ページ(イ)措置の実施④行政代執行がなされる際に、当該建物に抵当権などが登記されていた場合の対処について事前に債権者に確認し取壊しをするのか、そもそも抵当権が設定されている建物については代執行の対象から外すのか。

この意見に対する市の見解としては、こういった事例に対して代執行の対象

から除外することはありません。

次に、2点目としては、行政代執行がされ、当該建物が取り壊された場合法務局に登録されている当該建物の登記情報を建物滅失登記により閉鎖する必要がありますが、代執行をするようなケースでは所有者より建物滅失登記を申請することは難しいと思われます。

道路の拡幅のための土地分筆登記などでは「平成〇年〇月〇日売買による所有権移転登記請求権」といった代位原因がある為、所有者に代わって登記申請ができますがこの場合我孫子市として代位原因はありません。

その為、法務局に我孫子市長を申出人として建物滅失登記の申出をし、登記官の職権登記を促す形になると思われます。

如何せん法務局側は申請人適格者から申請されることを望みますので、取り壊し後にポーンと申出をしてもスムーズに対応されるか不透明でありますので、千葉地方法務局柏支局との事前の協議が必要になるのではないかと感じております。

この意見に対する市の見解としては、こういった事例に対して事前に関係機関に相談の上、措置の検討を行いません。

事務局の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。

(議長)

議題(3)について頂戴したご意見は、次回の協議会において回答し、再度、皆様の意見を聴取したうえで計画を策定してきます。

それでは、次の議題4. 今後のスケジュールについて事務局から説明をお願いいたします。

【議題(4) 今後のスケジュールについて】

(事務局)

それでは、今後のスケジュールについて、事務局よりご説明いたします。お手元のA4横にプリントされています資料5をご覧ください。今年度の空家等対策協議会は、本日を含めて年4回開催する予定です。一番上が本日になります。

今後は、第2回を10月中旬に予定しております。

「空家等対策計画案」は今回、皆様からいただいた意見等に対する回答、意

見交換を予定しています。

また、本日提示させていただいた特定空家等の経過報告、また新たな特定空家等がありましたら、案件として提示させていただく予定でございます。

第3回は11月中旬に予定しています。

計画のパブリックコメントの実施を12月に予定しており、パブリックコメント前の最終的な計画案のご承認、意見交換を予定しています。

また、第1回と第2回で提示させていただいた特定空家等の経過報告、また新たな特定空家等がありましたら、その案件の提示と処置の検討を予定しています。

第4回は、来年の2月上旬を予定しています。

パブリックコメントの結果報告、計画の答申、意見交換を予定しています。

また、第1回から第3回まで提示させていただいた特定空家等の経過報告、また新たな特定空家等の提示と処置の検討、意見交換を予定しています。

なお、今申し上げましたスケジュールは、あくまでも現時点での予定でございます。

開催時期等が変更となる場合がございますので予めご了承いただきたいと思います。

事務局からの説明は以上です。

(議長)

ありがとうございました。事務局の説明についてご意見等ございますか。

(四家委員)

市の立場から確認したいのですが、今回の11件の特定空家等を皆様に示させていただきまして、次の措置として勧告だとか命令だとか最悪代執行の手続きを踏んでいきますが、すでに法に基づく指導書を出しているの、次の段階として勧告するまでに相当猶予期間を設けてから勧告をなさいとなっているので、その辺を専門知識をお持ちの委員の皆様は第2回協議会を10月に協議会の意見や判断を仰ぐのは、法的な主旨から言って6月に指導書を出しているから相当猶予期間としては十分ではないかという考え方でよろしいかどうかをアドバイスいただけたらと思うのですが。

(議長)

6月30日付けで指導書を一齐に出しているという状況でそれに対する回答がある方とない方がいらっしゃるということですが、再度、指導書を出してもいいということでしょうか。その指導書を再度出して、その結果が分かってその次に勧告をするのが時期として適当なのかといったそのあたりを決めてい

かなければと思います。

(四家委員)

勧告されると現状の固定資産税の減免措置が無くなります。1月1日現在を基準日としているものですからできれば年内に勧告をすれば、来年度の課税から減免措置が外れて納税通知が届くようになります。あまり長く延ばしていると特措法がある以上、積極的にやらなければならないですし、その辺は、市として非常に複雑な部分がありますので、ゆくゆくは、ご意見をいただければと思います。

(議長)

年内中にはある程度やるならやる。来年なら来年という風にある程度決めないといけないと思います。

(四家委員)

もう少し所有者の事情を考慮した方がいいのではないかとという意見があればもう少し延ばすことになりすし、今の現状を見て早急にやらないといけないという判断をいただければ、年内にやることを考えていかないといけないと思います。

(議長)

私自身もそのあたりの意見を固めていきますし、委員の皆様にもその辺りのご意見をお伺いし、勧告によって固定資産税の減免措置の対象外になるという結果を招きますので、その辺りの議論を行っていったらと思います。

(議長)

そのほか、今後のスケジュールについて何かご意見等ございますでしょうか。

(四家委員)

本日、計画書についていろいろとご意見をいただきましたが、計画書そのものは、特措法に基づいた内容となっております。

特に我孫子らしいというところは少ないかもしれませんが、一般的なところでまとめさせていただいております。空家の活用の分野についてはまだあるとは思いますが、計画書は、今日の段階で、概ねこのような方向性でいいという風に解釈をしてよろしいでしょうか。

(委員一同)

<了承の声>

(議長)

そのほかにはないので、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)

市民安全課課長の柏木です。本日は、委員の皆様に貴重なご意見、ご提案をいただきまして、ありがとうございました。これを事務局の中で検討させていただき、次回お示ししていきたいと考えております。

資料を見てお気づきの点等がございましたらご遠慮なく事務局の方に申し出ていただければ、また、資料の方に反映させていただきたいと思っております。

今後ともよろしくお願いいたします。本日は、ありがとうございました。

【閉 会】

(司会／事務局)

以上をもちまして、平成29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。