

平成30年度 第2回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 平成31年2月7日(木) 午前10時から午前10時30分

○場 所 我孫子市役所 分館大会議室

○出席者 出席委員
大澤一郎(会長)、鈴木明人、柏木幸昌(市長代理人)、
森山知浩、坂本貴則、湯下廣一、片谷勉、茅野尚人

欠席委員
二宮 正成

事務局
市民安全課：隈正章、住安巖、鈴木正久、護守絢平、服部順一
建築住宅課：古泉信明、宮本昌幸

○議題

- (1) 特定空家等の経過について
- (2) 我孫子市空き家バンクの進捗状況について
- (3) 協議会のスケジュールについて
- (4) その他
 - ①空家の件数について
 - ②委員の任期について

○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、ただいまから平成30年度第2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

ございます。

私は、当協議会の司会を務めさせていただきます、市民安全課の住安です。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 中川 武 委員が2月4日付け人事異動により異動となり、後任の 茅野 尚人 様が本協議会委員に就任されましたことを報告します。

【茅野委員 あいさつ】

本日の出席委員につきまして、当協議会委員の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、議事録の作成を規定しておりますので、本日の会議終了後、事務局において議事録（案）を作成し、委員の皆様にご確認いただき、閲覧できるような形で保存していきます。

なお、議事録には、発言された委員の名前も記載されます。

さらに、本日の議事録を作成するため、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。

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11条第1項に基づき、会長となります。

それでは、この後の議事進行を会長にお願いしたいと思います。

【議事進行】

(議長)

それでは、議長を務めさせていただく大澤です。どうぞよろしくお願いいたします。

【資料の確認】

(議長)

はじめに、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ご確認をお願いします。

- ・平成30年度第2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
- ・特定空家等対応記録簿・・・・・・・・・・資料1
- ・調査票・・・・・・・・・・資料2
- ・協議会のスケジュールについて・・・・・・・・資料3
- ・その他 ①空家の件数について・・・・・・・・資料4

資料は以上です。よろしいでしょうか。

会議の過程の中でも、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。

(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。

議題(1)「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)(1) **特定空家等の経過について**

それでは、特定空家等の経過について報告をします。

特定空家等の物件については、1件の所有権移転が確認でき、新しい所有者に特定空家等の意向調査を行いました。

また、ほかの物件についても昨年12月に空家等意向調査を行いましたので併せて報告いたします。

資料1と資料2をご用意ください。

資料のご説明をいたします。資料1の1, 2ページは特定空家等対応記録簿で今までの経過が記載されています。

3ページから5ページは特定空家等調査票の集計になっております。

資料2は、所有者等に送付した調査票になります。

それでは資料1の3ページ目をご覧ください。

まず、No2、3、6、8、9の5件については、調査票未回答のため再度回答を求めているところです。

次にNo4については、売買により所有者が変わった物件になります。資料の最終ページの別紙をご覧ください。調査票のとおり、特定空家等に認定されていることを知らずに売買されていましたが、今後は適切な管理をしていく予定ということです。様子を見ていきたいと思っております。なお、先日、市で現地調査を行いました。敷地内の草刈りや開口部分の閉鎖を確認しました。今後、改善されていけば特定空家を解除したいと思っております。

次にNo5については、以前、直接訪問した際に、今後は適切な管理を行っていくと意思確認しましたが、この調査票からは、高齢で身体的にも管理をしていくことが難しいことが読み取れますが、売却したいという意思は変わらないが、高齢で中々動いていただけないのかなあという感じです。

次にNo7については、昨年10月に空家に訪れていることから、現状を把握していることが解ります。更地にしたいということは以前から伺っていますが、やはり資金面で今直ぐには難しいとのことで、解体費の補助や税制上の措置などを望んでいます。

次にNo10については、所有者が亡くなり相続人が決まっていないとのことなので、しばらく様子を見ることにします。なお、相続人の方と接触することができ、状況を確認したところ揉めていて時間がかかるかもとのことでした。

説明は、以上となります。

市では調査票の集計結果から所有者に対し助言等を行って行きたいのですが、助言等する際に委員の皆様から、何かいいアドバイスがあればと思いますが、いかがでしょうか。

(議長)

ありがとうございました。今の説明に対しご意見等ございますか。

それでは、私の方からNo. 5の回答に関して、市に寄付したいとのことですが、これは0円でもいいので売却したいという所有者の意向だと思うのですが、0円でも買い手がつかないような状況なのでしょうか。

(事務局)

当物件の場所が、土砂災害警戒区域予定となってしまう、そういった要因から買い手がなかなかつかないのかなと思います。

(議長)

わかりました。

私の方からもう一つ。まだ回答がないNo. 2、3、6、8、9に関しては、これから今回の協議会を踏まえて調査票を再度お送りするのか、それとも既に送っていて回答を待っている状況ですか。

(事務局)

回答を催促するお手紙をお送りしていて、回答を待っている状況です。

(議長)

そうすると、また一定の期間が経過しても回答が無い場合は、再度催促をするような流れになるのですか。

(事務局)

はい、そのように考えており、所有者の意向がわからないと相談窓口を紹介する等の対応ができなく、市としても所有者の意向を把握したいので、回答があるまで何度も催促をしようと考えています。

(議長)

わかりました。

そのほかご意見等ございますか。

(鈴木委員)

資料1、No. 7の回答で、「平成29年度8月に送付された指導書に同封の空家等対策の推進に関する特別措置法の第15条の条文の法整備がなされていないのが残念です。」との記載があるのですが、第15条は、どういった内容なんでしょうか。

(事務局)

特別措置法第15条を全文読み上げますと、「第15条 財政上の措置及び税制上の措置等 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実

施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

第2項 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」というような内容となっています。

(鈴木委員)

要するに、解体する際の市からの助成や税金を軽減する措置を希望しているということなんでしょうか。

(事務局)

はい、そのように酌み取っていて、解体の助成金や解体後の更地が住宅用地特例から外れることから、その際の固定資産税等の軽減措置を希望しているのではないかと思います。

(鈴木委員)

助成金等を希望していることについての市からの答えはどのようになるのでしょうか。

(事務局)

現状、解体の助成金等はないので、解体費用については所有者の方になんとか捻出していただきたいと思っています。

(鈴木委員)

わかりました。

(議長)

そのほかご意見等ございますか。

(片谷委員)

解体の助成金がないとのことですが、所有者の方が高齢等の要因で解体費用を捻出することが難しいという場合でも、例外無く助成金はないということですか。

(事務局)

はい、現在のところ無いです。また、市では住宅リフォーム補助金制度があり、その中で空家の解体費用についても検討させていただいたのですが、住宅リフォーム補助金制度は定住化を促進するための制度であり、解体後、どなたが所有者になるかわからない空家の解体費用については、対象にならないとの検討の結果になりました。

(片谷委員)

どの場合でも、例外なく補助金は出ないということですね。

(事務局)

はい、そうです。

(片谷委員)

わかりました。

(議長)

そのほかご意見等ございますか。

(森山委員)

No. 7の回答の中で、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」と回答していますが、今後その土地を利用する予定や決まった誰かに相続する等の予定があるならば、仕方ないのですが、特にそういった予定や目的がないのであれば、解体後、売却してその中から解体費用に充てるというアプローチもとれるのでは思うのですか。

(事務局)

No. 7の方は、当物件の周辺の土地も所有していて、その土地も含めたらまとまった土地になり住宅用地等として売買することもできると思うのですが、その土地の2筆を貸地として貸していることもあり現状難しいのかなと思われま

(森山委員)

わかりました。

(議長)

そのほかご意見等ございますか。

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。

(議長)

次に議題(2)「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します。

(事務局) (2) 我孫子市空き家バンクの進捗状況について

我孫子市空き家バンクの進捗状況について、建築住宅課より報告いたします。

7月13日に行われた第1回我孫子市空家等対策協議会において、我孫子市空き家バンクに初めて物件の登録申請がありましたことをご報告させていただきましたが、8月末には利用希望者が見つかри、売買の成立がした旨の協力事業者から報告がありました。

その後、市内外の方から、所有している空き家等について、相談はあるものの、物件の登録には至らず、現在のところ物件登録数は、0件となっております。

空き家バンクの周知活動といたしましては、市ホームページや広報あびこをはじめ、市内主要な駅にポスター掲示を行う等の広報を行っております。また、来年度の固定資産税納税通知書のしおりに我孫子市空き家バンクのお知らせを記載し、市内外に在住される、空家を含めた、すべての不動産所有者の方へ情報発信していきます。

また、昨年7月31日に住宅金融支援機構(旧 住宅金融公庫)と「フラット35 子育て支援型・地域活性化型」に関する協定を締結し、我孫子市住宅リフォーム補助制度を利用し、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の要件に適合する場合、住宅金融支援機構が提供する【フラット35】の当初5年間の借入金利を0.25%引き下げることができるようになり、物件利用者にとっても活用しやすい制度となるよう事務を進めております。

今後も、ひとりでも多くの方に、空き家等の利活用をしていただけるように、協力事業者の方や市民安全課などと連携・協力しながら、事務を進めていきたいと考えています。

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。

(議長)

次に議題(3)「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) (3) 協議会のスケジュールについて

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3をご覧ください。

平成31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、第2回を翌年2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、空き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等に関する報告等を予定しています。

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。

(議長)

議題(4)「その他①空家の件数について」事務局から説明をお願いします。

(事務局) (4) その他① 空家の件数について

それでは、前回の協議会でお話した空家の件数について、説明します。
お手元の資料4をご覧ください。

平成28年度に実施した空家等実態調査で把握した空家725件と平成24年度から29年度までに自治会等から情報提供があった空家578件を精査し

た結果、重複する空家が255件、平成29年度までに解決（対象外）とした空家が258件ありました。

したがって、平成29年度末の空家件数は表1のとおり790件となりました。

次ページをご覧ください。

今年度の対応としては、情報提供があった空家件数が111件（うち新規52件）、通知件数が125件あり、情報提供があった空家件数の39%にあたる43件の改善をこれまでに確認しました。また、適切に管理が行われていない状態にあつて危険を回避する必要がある、所有者等が速やかに必要な措置をとることができない14件の空家等に対し、我孫子市空家等の適切な管理に関する条例に基づき、応急措置を行いました。

今年度に解決（対象外）とした空家の件数は84件あり、平成31年1月末現在の空家件数は表4のとおり758件となりました。

そのほか、市で把握していた1件の空家に関して、買い取りの希望があり、所有者と連絡をとりたいとのことでした。

当空家については、以前、空家の管理者から「更地にして売却したい」と伺っており、連絡先を把握していたので、管理者に連絡をとり、買い取り希望者がいる旨、買い取り希望者の連絡先を伝え、その後、両方で連絡を取ってもらい、売買が成立、12月に解体に着工をしたことを確認しました。今後については、こういったケースでの柔軟な対応や引き続き特措法・条例に基づき、助言、指導等を行い、特定空家等にならないよう、所有者等に空家等の適切な管理を促していきます。

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。

（坂本委員）

今、説明にあつた特定空家になる前に未然に防ぐとのことですが、1つアドバイスとして、特定空家のようなひどい状態になってしまつては、いくら所有者の方がなんとかしたいと思つていてもなかなか手が出せず、困り果てた結果、特定空家になっていると思います。そういった状態になる前に市民等からの情報提供を基に市でいち早く空家として把握し、所有者に適切な管理を促すことが未然に防ぐうえで重要になってくると思います。

(議長)

そのほかに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。

(議長)

議題(4)「その他 ②委員の任期について」事務局から説明をお願いします。

(事務局) (4) その他 ②委員の任期について

それでは、委員の任期についてご説明します。

お手元の本日配布した資料の委員名簿をご覧ください。

名簿の下段に記載の委員任期のとおり、任期が平成31年3月31日までとなっております。

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例第8条第2項では、委員は、再任されることができる。とされていますので、市としては引き続き皆様方をお願いしたいところですが、形式的に皆様方が所属している組織等に推薦書をお送りいたしますので、お手数ですがご協議いただき、ご対応をお願いします。

以上、よろしくをお願いします。

(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。

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、事務局をお願いします。

(司会／事務局)

議長ありがとうございました。

本日は、委員の皆様にご貴重なご意見、ご提案をいただきまして、ありがとうございました。引き続き、当協議会へのご協力をよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、平成30年度第2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、ありがとうございました。