

令和5年度 第2回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和6年2月9日（金） 午前10時から午前10時30分

○場 所 我孫子市役所 議会棟 第一委員会室

○出席者 出席委員

大澤一郎（会長）、鈴木明人、丸橋稔、森山知浩、石坂康寿、
鈴木壽幸、藤本行宣、内山雅郎、海老原郁夫（市長代理人）

事務局

市民安全課：住安巖、鈴木正久、佐藤龍之介

建築住宅課：伊藤悦郎、佐々木博之

- 議 題
- （1）特定空家等の経過について
 - （2）空き家バンクの進捗状況について
 - （3）その他 空家への取り組み
 - ①空家等対応実績について
 - ②空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について
 - （4）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5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、市民安全課の住安と申します。どうぞよろしくお願い致します。

【議事進行】

会議に先立ちまして、ご報告がございます。

本日の出席委員は、全員にご出席いただいておりますので、「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、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、閲覧できるような形で保存いたします。

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議長にお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

(議長)

議長を務めさせていただく大澤です。

よろしくお願い致します。

【議事進行】

(議長)

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します。

(事務局)

それでは資料の確認をお願いいたします。

「令和5年度 第2回我孫子市空家等対策協議会 次第」(A4版1枚)

資料1「特定空家等対応記録簿」(A3版2枚)

資料2「空き家バンクの進捗状況について」(A4版2枚)

資料3「空家等対応実績について」(A4版1枚)

資料4「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」
(A4版1枚)

資料5「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例の一部を改正する条例」
(A4版1枚)

資料6「協議会のスケジュールについて」(A4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

それでは、配付した資料1「特定空家等対応記録簿」をご覧ください。

特定空家については、近隣から特に苦情などはありませんでしたが、次の物件についてご報告いたします。

はじめにNo. 4についてですが、1月15日に進捗状況を確認に現地調査に行きました。足場が組まれてから3年以上経過しましたが、屋根は完成していますがそれ以外はあまり作業が進んでいない様子でした。現場は以前より整理されており、建築資材が搬入されていました。

このような状況からしばらく工事が続くと思われませんが、進捗状況を確認しながら特定空家を解除したいと思います。

次にNo. 12について、こちらも1月15日に現地調査を行い適切に管理するよう促す文面と、隣が解体され更地になったことで空家が大変目立っていることや売却の案内、このまま放置すると固定資産税の住宅用地の特例が解除され、固定資産税が増額することを明記した文書を送りました。

今後も、特定空家7軒に対し定期的に巡回し、状態を確認しながら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。では、森山委員お願いします。

(森山委員)

千葉県土地家屋調査士会の森山と申します。継続的な管理と調査、お疲れ様です。資料4でも添付されているとおり、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が今年の12月に施行されたと思いますが、ここで大きな2番で管理不全空家等というのが、カテゴリーとして新しく出来たと思います。こちらは、特定空家等になる前の空家が管理不全空家等という形で、カテゴリーとして分けられていると思いますが、現在、このままでは特定空家等

になりそうだという物件を把握されているのか、もしくは、既にそういったものは特定空家等として選んでいるのか教えていただければと思います。

(事務局)

現在、市内に空家がおおよそ740軒あります。その中で、このままでは特定空家等になりそうなものを探せば結構ありますが、そこら辺の対応は慎重に取り扱っていきたいと思います。

(議長)

ありがとうございました。その他「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)

我孫子市商工会の藤本でございます。ご報告ありがとうございました。

No. 4はここまでお金をかけているので今後の動きに期待したいと思いません。

No. 12の家屋ですが、こちら令和2年から通知を出されて、全く所有者と連絡取れない状況で今に至るといことでよろしいでしょうか。また、「空家等の適切な管理について」という書類を送付しているのだと思いますが、これはどのような内容か拝見することはできますでしょうか。

(事務局)

通知文については、個人情報が入っているので、その部分を伏せた状態で見ていただくことは可能です。

(藤本委員)

ぜひ拝見させていただきたいです。私、我孫子市商工会ですが、丸橋委員と同じ宅建業者でございますので、いわゆる空家や空地の活用について話をするような仕事ですので、何か付け加えた方がいいのではないかと思うところがもしあれば、ご提案させていただきたいと考えております。

(事務局)

後日、議事録(案)の確認をしていただく際に、個人情報黒塗りにした通知文と一緒に同封して送りますので、その後、ご意見等があれば教えていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

(議長)

ありがとうございます。その他「ご意見等」ございますか。
ほかにないようですので、次の議題に進みたいと思ひます。

(議長)

次に議題2の「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)

議題2 空き家バンクの進捗状況について

それでは、配付した資料2の1枚目「我孫子市空き家バンク登録物件一覧」をご覧ください。

我孫子市空き家バンクは、令和5年度において、No.11およびNo.12の2件の物件登録があり、登録物件は全12件となりました。現在も登録についてご相談をいただいている物件があるため、空き家の利活用に繋がるよう事業を実施してまいります。

次に、空き家バンクの周知活動についてご説明します。同じく資料2の2枚目、令和6年度課税通知に同封予定である、「空き家バンク等周知文書」をご覧ください。

毎年4月に課税課が発送する固定資産税納税通知書に本周知文書を別紙で同封しています。本取り組みにつきましては、令和2年度発送分より実施しており、毎年多くの反応をいただいておりますが、より多くの空家所有者の目に留まりやすいよう、令和6年度発送分につきましては、コピー用紙ではなく、オレンジ色のカラー用紙にて作成しております。

本周知文書は、固定資産をお持ちの方に対して約51,000通発送しますので、空家所有者からの問い合わせ件数などの反応からその効果を検証していきたいと考えています。

今年度も残りわずかではありますが、多くの物件登録をいただき、空家の利活用の動きが活発化することを期待していますので、引き続き周知活動等に力を入れていきたいと考えています。

空き家バンクの進捗状況についてのご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。それでは、石坂委員お願いします。

(石坂委員)

建築士会の石坂です。今の周知文書ですが、その中に昨年12月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の固定資産税の特例解除等の内容は含まれていますか。

(事務局)

空家特措法に関する情報というのは特に含まれておりません。毎年、文面は少し変えていますが、空き家バンクに登録するとこのような利点がありますとこののを入れております。例えば、周知効果が上がったという内容や成約率が約82%というようなポジティブな部分を前面に打ち出すような文書にしています。

(石坂委員)

特定空家等に近い状態の空家をお持ちの所有者には、逆に多少プレッシャーをかけるような文面を入れた方が動きも活発になるのではないかと思いますので、それをご検討ください。

(事務局)

かしこまりました。ご意見ありがとうございます。

(議長)

ありがとうございました。その他「ご意見等」ございますか。
ほかはないようですので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題3「その他 空家への取り組み ①空き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3 ①空き家等対応実績について

それでは、資料3「空家等対応実績」をご用意ください。

表1は令和4年度の空家等対応実績になります。件数につきましては第1回の協議会で説明させていただきました内容と変更はございませんので、今年度対応状況との比較としてご参照いただければと思います。

表2をご覧ください。こちらは、令和5年度の空家等対応状況になります。令和6年1月31日現在までに、101件の情報提供が寄せられ、巡回を含め通知対象とした空家が107件、そのうち新規の空家が38件となっております。また、今年度の応急措置の件数は、現在のところ10件となっており、内訳として、建築資材等の飛散防止措置が3件、樹木等の伐採が3件、蜂の巣駆除が2件、落下物撤去が2件となっております。

表3をご覧ください。こちらは、令和4年度の空家件数になります。令和3年度の件数は725件で、令和4年度の新規件数は80件、対象外とした件数は75件で、差し引き5件増え、令和4年度の件数は730件となりました。

表4をご覧ください。こちらは、令和5年度の空家件数になります。令和4年度件数は、さきほど表3で挙げましたとおり、730件で、令和5年度の新規件数は、水道閉栓情報に基づく調査により把握した9件を含む計54件の空家を把握いたしました。また、対象外とした件数は43件あり、令和5年度件数は1月31日時点で741件となりました。

なお、水道閉栓情報に基づく調査が完了していないため、年度末の空家件数は増える見込みです。

今後も引き続き、自治会や市民の方の情報提供、水道閉栓情報等をもとに調査を行い、適切に管理されていない空家につきましては、改善していただけるよう所有者等に助言・指導を行ってまいります。

説明は以上です。

(議長)

ありがとうございました。続いて議題3「その他 空家の取り組み ②空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について」事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題3 ②空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について

資料4「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」をご用意ください。

この度、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行された背景として、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が成立してから今日まで、全国における空家等対策は着実に進展してまいりました。その一方で、人口減少が進む中、総務省の実施した平成30年住宅・土地統計調査によれば、使用目的のない空き家は約350万戸あり、今後もその数が増加することが見込まれています。同法は、これまで特定空家等の措置を中心に規定していましたが、こうした状況下において、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があることから、空家等の「1. 活用の拡大」、「2. 管理の確保」、「3. 特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が昨年6月14日に公布され、12月13日より施行となりました。

1. 活用拡大では、①空家等活用促進区域、②財産管理人による所有者不在の空家の処分、③支援法人制度
2. 管理の確保では、①特定空家化を未然に防止する管理、②所有者把握の円滑化

3. 特定空家等の除却等では、①状態の把握、②代執行の円滑化、③財産管理人による空家の管理・処分

この三本の柱が今回の改正により条文に追加された主な内容となります。中でも、2. 管理の確保の①特定空家化を未然に防止する管理では、適切な管理がなされておらずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」とし、所有者等に対して指導・勧告することができるとされました。なお、勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

今後、市ではこの管理不全空家等についての取扱いについて、国が定めた「管理不全空家等及び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）」をもとに措置を検討してまいります。

なお、令和6年1月18日に開催された令和5年度第2回千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会では、改正に伴い追加された「管理不全空家等」などについて、今年度中に勉強会の実施を検討していると情報提供がありました。今後、管理不全空家等の認定や取扱いについて検討が必要となるため、引き続き県からの情報提供や、他市の動向を注視しながら対応していきたいと考えております。

次に資料5をご覧ください。

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例の一部を改正する条例についてご説明します。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴い、旧法では第16条まで規定されていましたが、改正後の空家法では条文が第30条まで拡大されたことから、我孫子市空家等の適切な管理に関する条例において引用している同法の条項にずれが生じたため、条文を整理するものです。該当箇所は第6条の我孫子市空家等対策協議会について、変更内容は資料のとおりです。なお、令和6年第1回市議会定例会に上程する予定で現在手続きを進めており、議決後、施行となります。

(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。

それでは、森山委員をお願いします。

(森山委員)

森山です。資料4で先ほどお話があったように、特定空家等になることを未然に防止する管理という部分を今回の法改正で重視されているというのがわかりました。先ほどおっしゃっていた住まいづくり協議会の話は、私も少し聞いていますが、他の市町村ではセミナーや相談会といったものを企画して開催されているということを聞いています。我孫子市は今後どうされるかというところで、当然マンパワーも必要ですし、費用もかかることだと思いますが、周辺の市町村でもやられているようなので、そういったところも是非企画していただければと思います。

また、先ほどの空き家バンクもそうですが、我孫子市は登録していただければ割と全く動きがないということではなく、80%動きがあるということなので、空家になる前から働きかけてもらうことが大事ではないかと思います。

是非その辺の活動もご検討いただければと思います。よろしくをお願いします。

(事務局)

ありがとうございます。

(議長)

ありがとうございました。その他に「ご意見等」ございますか。
それでは、藤本委員をお願いします。

(藤本委員)

藤本です。拝見しました資料3ですが、右下に記載のある今年度取得した水道閉栓情報に基づく調査により、9件の新たな空家を把握と書かれております。

これは水道局と連携されているということで、この情報は、いつ、どのペースで入手しているのかを教えてくださいたいです。

(事務局)

水道の閉栓情報ですが、初めに市内の空家を把握するために実態調査を平成28年に実施しました。その後、毎年1年ごとに水道閉栓情報を入手して、空家の実態調査をしたときと同様の調査を行い、新たな空家を探す調査をしたうえで、空家として台帳に載せるような形をとっております。

(藤本委員)

ありがとうございます。では、1年に一度というペースですね。私は、水道事業運営審議会の委員にもなっておりますが、来週会議がありますが、上水道に関しては情報がすぐにわかると思いますが、丸橋委員にもお聞きしたいのですが、井戸の場合、下水の検診は情報ありますか。

(丸橋委員)

下水はなかったと思います。

(藤本委員)

ありがとうございます。では、水道しか頼る術がないですね。井戸を使用している方に対するの調査というのは不可能ですね。わかりました。

以上です。

(議長)

ありがとうございました。その他に「ご意見等」ございますか。

ほかにはないようですので、次の議題に進みたいと思います。

(議長)

次に議題4の「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4 協議会のスケジュールについて

資料6をご覧ください。

令和6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回を令和6年7月11日木曜日の午前10時、第2回を翌年の令和7年2月20日木曜日の午前10時に開催する予定です。

協議会の主な内容として、「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います。

「空き家バンクの進捗状況等」については、空き家バンクの登録状況の報告を予定しています。

「その他」については、令和5年度空家等対応実績、令和6年度空家等対応状況の報告を予定しています。

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。

協議会のスケジュール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。

特にないようですので、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をお願いいたします。

【閉 会】

(司会)

議長ありがとうございました。以上をもちまして、令和5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。

本日はお忙しい中、協議会にご参加いただき誠にありがとうございました。