

### 第3回 木更津市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：平成30年5月15日（火）午後2時00分から午後3時15分まで
2. 開催場所：木更津市役所駅前庁舎8階 防災室・会議室
3. 出席者氏名：  
（協議会委員） 白石哲也、武田正次、寺木彰浩、山田淳一、齊藤幸司、庄司武、  
齊藤富士男、岡田貴志、飯箸悠介、渡辺芳邦、地曳文利（代理出席）、  
江尻益男、渡部史朗  
（事務局） 鳥飼参事兼住宅課長、星野副主幹、塘主任技師、正木技師
4. 議題及び公開非公開の別：  
○ 委嘱状交付（公開）  
議事1：空家等対策の取組みについて（公開）  
議事2：特定空家等の指導状況について（非公開）  
議事3：その他（公開）
5. 傍聴人の数：0名
6. 会議内容  
○ 委嘱状の交付  
○ 市長あいさつ

[議長（渡辺会長）]

議事を進める前に、会議運営要領第5条の規定により、署名人を指名させていただきます。本日の署名人については、庄司委員にお願いできますでしょうか。

（庄司委員 承諾）

なお、本日の出席委員は、委員定数14名のうち13名で、「2分の1」以上の出席となっております。会議運営要領第3条第2項の規定により、会議は成立しております。

**議事1「空家等対策の取組みについて」**事務局より説明をお願いします。

[事務局]

- ・（資料1-1）空家等の指導状況について説明。
- ・平成29年度に実施した現地調査の調査結果・指導状況について説明。そのうち、空家等実態調査（H28年度委託調査）に対応する件数の内訳を説明。実態調査において「倒壊等保安上危険なもの」と判定された空家等から、優先的に現地調査を行った。
- ・平成29年度は、条例第6条に基づく「軽微な緊急措置」を5件行った。
- ・（資料1-2）空家バンク及び空家リフォーム助成事業について説明。
- ・平成29年12月から開始した空家バンクの登録状況について紹介。現在、登録は5件であるが、4件の申込みが来ており近々登録予定であるが、利用希望には至っていない。
- ・平成30年度からスタートした空家リフォーム助成の概要を説明。

- ・(資料 1-3) 関係団体との協定の締結について、市が千葉司法書士会、千葉県宅地建物取引業協会南総支部、千葉県建築士事務所協会とそれぞれ空家の対策の推進に係る協定を締結したことを報告。

[議長] 議事 1 について、意見・質問はありますか。

[齊藤(幸)委員]

空家バンクの登録はまだ少ないとのことですが、「市の空家バンクに登録しなくても、直接、不動産業者に頼んだほうが早い。」との意見も聞きました。実際のところ、どうでしょうか。

[事務局] 直接、不動産業者に依頼したいという相談もあります。その場合は、宅建協会南総支部を紹介し、所有者に支部会員である業者の中から選んで相談していただく仕組みとなっています。また、市の空家バンクに登録する方からは、「市が行っている事業なので安心できる。」「市のためになるのであれば、活用してもらえると嬉しい。」という声を聞きます。

[寺木委員] 特定空家等候補は、これ以上、大きく変わることはないでしょうか。

[事務局] 「倒壊等保安上危険なもの」については 46 件から大幅に増えることは想定していません。ただし、樹木の繁茂が著しい物件に関しては、著しく景観を損なっているものや生活環境の保全上不適切であるものに該当し、特定空家等候補になる可能性があります。景観阻害 16 件や保全上不適切なもの 38 件の中にも特定空家等候補になるものがあるため、指導を継続していきます。

[寺木委員] 実態調査結果をベースに、現地調査や指導を進めていることが分かる資料として明示したほうがよいと思います。

[事務局] 分かりました。

[白石委員] 空家バンクに登録する際の価格の設定について、値引きなどをしないとなかなか売れないように思います。何か方策は何かありますか。

[事務局] 最初の希望価格については、現地調査で同席した宅建協会会員の方から参考に周辺の相場を聞き、所有者の方に決めていただいています。相場の価格が仕入れ値なのか販売価格なのかは微妙なところでありまして、販売価格の場合、リフォーム前のため若干割高な印象はあります。現在、空家バンクに登録したものに問い合わせがない物件に関しては、時間が経ちましたら、所有者の方と相談のうえ、「価格応談」などの追加をすることも考えています。

[白石委員] 空家バンクへ登録しない場合、市の助成制度は耐震改修だけですか。

[事務局] 市で住宅補助を行っているものについては、建築指導課が行っている耐震診断・耐震改修それに伴うリフォーム工事になります。これは、現に居住しているということが条件になっています。住宅課で行っている空家リフォームは、現在、空家でバンクに登録していることを条件にしております。

[白石委員] 宅建協会へ「リフォーム助成を受けられるので、空家バンクに登録してはどうか。」というような働きかけをしていただければと思います。

[事務局] 山村委員(宅建協会)と相談し、空家バンクが活用されるように進めていきたいと思えます。

[白石委員] 所有者が取り壊したいと思っても、税務署が差し押さえていた場合や銀行の担保となっていて壊せない場合がある。銀行の担保は仕方ないとしても、税務署の

差し押さえを解除するというようなシステムはあるか。

[事務局] 国税で差し押さえになっている物件について、税務署の方で対応していただけるかと質問したことはありますが、対応しないとのことでした。そのような物件が特定空家等となるようなものであれば、行政が略式代執行を行う段階で関係機関と調整をすることはあるかと思えます。市も同じ債権者として、差し押さえをして競売にかけて処分し、滞納している税金に充てたり、解体費（代執行の費用）にしたりするような仕組みが作れるかを関係機関に確認をしながら調査していきます。

[山田委員] 固定資産税の納税通知書の中に、宅建協会と建築士事務所協会の相談窓口が掲載された空家対策チラシを同封したということで、私共の建築士事務所協会に4件の相談が来ております。空家バンクに関する問い合わせの場合は、住宅課へ案内しても良いでしょうか。

[事務局] 問い合わせが集中したようで、ご迷惑をおかけしました。平成30年度の固定資産税納税通知書に空家対策に関するチラシを同封し、市にも問い合わせが続いておりました。空家バンクの問い合わせについては、市が窓口になりますので、所有者の意向を聞いたうえで、必要に応じて相談窓口を紹介させていただきます。

[江尻委員] 「軽微な緊急措置」は、全て職員で実施したのですか。

[事務局] 5件とも職員が対応しました。

[江尻委員] 費用請求は有るものと無いものがあるようですが、何か違いはありますか。

[事務局] 課の備品で対応したものは請求していません。費用請求をしたのは、新たに物品を購入する必要があったケースで、実費のみを請求しました。

[江尻委員] 「軽微な緊急措置」を行うことについて、所有者は把握していますか。

[事務局] 事前に連絡しているケースや、緊急のため措置後に連絡しているケースもあり、案件ごとに異なります。

[江尻委員] 例えば、樹木の枝打ち等については廃棄物が発生すると思うので、所有者を特定しているか確認しました。

[事務局] 処分については所有者が行うため、枝等は敷地内に仮置きしています。

[議長] 他にご意見はありますか。

ご意見がないようですので、次に進めたいと思います。

議事2「特定空家等の指導状況について」は、個人情報保護の観点から、非公開で行いたいと思いますが、よろしいですか。

(異議なし)

議事2については、個人情報保護の観点から、非公開とします。

議事2「特定空家等の指導状況について」は非公開のため削除

それでは、次の議事に進めます。

議事3「その他」について、事務局より説明をお願いします。

[事務局] まず、第1回空家等対策協議会の中で、委員の方から平成26年度に市政協力員に協力していただいた調査について、市から報告が無いとご指摘をいただきました。5月19日(土)に行われる市政協力員の総会において、平成26年度から

の空家に対する取組みと現在までの調査状況をまとめた概要資料を配布し、報告とさせていただきます予定です。

また、今後の予定ですが、8月後半から9月にかけて第4回空家等対策協議会を開催させていただきたいと思っております。内容につきましては、本日、指導方針をご協議いただいた特定空家等の状況とそれに応じた次の指導段階の説明と、新たな特定空家等の候補について予定しております。

[議長]           いかがでしょうか。

                  (異議なし)

                  議事は全て終了となります。ご協力ありがとうございました。

第3回木更津市空家等対策協議会の内容について、上記のとおり確認します。

平成30年5月24日

木更津市空家等対策協議会   (署名)   庄 司   武