

第4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9月25日（火）午後2時00分から午後3時35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、山村真哉、齊藤幸司、庄司武、齊藤富士男、岡田貴志、飯箸悠介、江尻益男、渡部史朗
（木更津市） 宮澤都市整備部次長
（事務局） 鳥飼参事兼住宅課長、星野副主幹、塘主任技師、小泉事務員
4. 議題及び公開非公開の別：
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：特定空家等の認定について（非公開）
議事4：その他（公開）
5. 傍聴人の数：0名
6. 会議内容

○副市長あいさつ

[議長（白石副会長）]

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、武田委員にお願いできますでしょうか。

（武田委員 承諾）

なお、本日の出席委員は、委員定数14名のうち11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4月から平成30年8月末までに実施した現場調査の調査結果・指導状況について報告。
- ・（資料1-2）空家バンクの運用状況について説明。
- ・平成29年12月から開始し約10ヶ月が経過した空家バンクの登録状況について、市ホームページを表示しながら紹介。
- ・登録実績は13件で、現在までに3件が成約となった。そのうち1件は、空家リフォーム助成を利用する予定である。

[議長]

議事1について、意見・質問はありますか。

[齊藤(幸)委員]

現場調査結果で、空家を4項目に分類していますが、具体的に判断基準はあるのですか。

[事務局] 空家法に基づき平成29年11月に策定した木更津市空家等対策計画において、判断基準を明記し運用しています。

[議長] 空家バンクの運用について、宅建協会からも状況を聞かせてください。

[山村委員] 宅建協会と市は協定を結んでおり、宅建協会会員が空家バンクの現地調査に市職員と同行し、専門家の視点から、修繕が必要な箇所や周辺地域の取引事例を考慮し価格設定のアドバイスなどを行っています。

空家リフォーム助成は、空家バンクを進めていくうえで、宅建協会としても非常に良い制度だと思っています。成約やリフォーム予定の事例をモデルとして、問題点等も探りながら、引き続き、空家バンクを運用に取り組んでいきたいと思えます。

[議長] では、都市計画や都市工学の観点から、アイデアはありますか。

[寺木委員] 空家問題は都市政策としてのまちづくり分野ですので、都市計画の制度上は難しく、事例を紹介することはできません。

[議長] 他に、地元から意見はありますか。

[齊藤(富)委員]

近隣地域については、一戸建ての貸家からアパート等の集合住宅に変わりつつあるように思います。

[議長] 空家等に対して、市民からの要望を聞きますか。

[岡田委員] 「空家にカラスが住み着いていて困る」という苦情があります。

[庄司委員] 私は、近隣住民から「空家の樹木が繁茂して電線にかかっている」、「空家のトタン屋根が剥がれている」等の苦情を受けて、市へ相談したことがあります。市内の空家は約1,100件あるとのことですが、それに対して空家バンクの登録件数が少ないように思えます。空家リフォーム助成が利用できることは非常に有意義であると思えますので、空家の所有者に対して周知をしてはいかがでしょうか。

[議長] 空家の所有者に対する広報手段として、広報紙や市のホームページに掲載する以外に何か方法はありますか。

[事務局] 今年4月に市内に固定資産を所有している方へ発送した納税通知書に、空家対策のPRとして、空家バンクと空家リフォーム助成制度も紹介したチラシを同封しました。その効果で、3月末時点で3件だった空家バンク登録件数が、4月以降増えました。

登録件数が伸びていないというご感想については、空家1,192件のうちの378件が特定空家等の候補ですので、残り約800件が利活用できそうな空家であるということになります。空家バンクだけでなく、直接、宅建協会を紹介し民間の中古住宅流通に乗せていただくことも含め、所有者と利用者のマッチングを進めていきたいと思っています。

また、空家バンクを運用している感触としては、購入希望者や賃貸希望者は「とにかく価格が安い物件」への反応がよく、「リフォームに100万、200万円かける」というのはあまり想定していないようです。市としては、空家リフォーム助成を使っていたいただきたいところではありますが、利用者側にもなかなか決断できない事情があるようだと感じます。

[山村委員] 関連ですが、空家の所有者には様々な事情があって空家になってしまっています。空家バンクだけではなくて、私たち不動産業者も窓口のひとつであります。また、昨年、宅建協会の取組みとして、空家の管理や売却・賃貸、相続関係の相談についてのお客様向けのパンフレットを作成し、県内の自治体の窓口で100部ずつ設置していただきました。実際、そのパンフレットを持って不動産業者を訪れる空家所有者もいらっしゃいます。「空家を解消する」という目的に向けて、宅建協会として市と協力して取組んでいきたいと思っております。

空家バンクの登録件数が少なく見えるかもしれませんが、近隣自治体の空家バンクと比較すると、成績は良い方だと思います。

[議長] 他にご意見はありますか。

ないようですので、次に進めます。

議事2「特定空家等の指導状況について」及び議事3「特定空家等の認定について」は、個人情報保護の観点から、非公開で行いたいと思っておりますが、よろしいですか。

(異議なし)

議事2及び議事3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」及び議事3「特定空家等の認定について」は
非公開のため削除

議事4「その他」について、事務局より説明をお願いします。

[事務局] 資料4をご覧ください。第2回の本協議会において、「平成26年度に市から自治会に空家の調査の依頼があったが、その後の報告が無い」というご指摘をいただきました。その後、第3回の本協議会において、区長会連合会総会で報告する予定であるとお伝えしたところですが、平成30年5月19日に開催されました総会にて、資料4のとおり配布しましたので報告します。

[議長] 議事4について、意見・質問はありますか。

[斉藤(富)委員]

本協議会ではないかもしれませんが、高齢の女性が住んでいる空家レベルの物件があり、困っています。

[事務局] 答えられる範囲で説明しますが、人が住んでいる家屋に関しては建築基準法により指導を行っております。建築基準法上「建物については適切に維持管理をしなければならない」と定められていますが、どこまで指導できるのかというのはやはり難しいものがあります。市の建築指導課が建築基準法の担当課ですので、そちらへご相談ください。

[議長] 他にご意見はありますか。

以上で、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4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10月15日

木更津市空家等対策協議会 (署名) 武田 正次