

第6回 木更津市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：令和元年6月4日（火）午後2時00分から午後3時30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、齊藤富士男、草刈慎祐、飯箸悠介、渡辺芳邦、地曳文利、江尻益男、渡部史朗
（木更津市） 鳥飼都市整備部次長
（事務局） 山口住宅課長、児玉課長補佐、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：会長、副会長選出（公開）
- 議事2：空家等対策の取組みについて（公開）
- 議事3：特定空家等の指導状況について（非公開）
- その他（公開）

5. 傍聴人の数：0名

6. 会議内容

- 委嘱状交付
- 市長挨拶
- 委員紹介

[仮議長（鳥飼次長）]

本日の会議は、委員定数14名のうち、12名出席していただいております。よって、2分の1以上の委員が出席していることから、木更津市空家等対策協議会運営要領第3条第2項の規定により、本会議は成立していることを報告いたします。

議事（1）「会長、副会長選出」

運営要領第2条より、会長、副会長を委員の互選により定めることとなりますが、互選の方法については、いかがいたしましょうか。

[齊藤幸司委員から]

事務局案はありますか。

[仮議長] ただいま、事務局案についてはとのご意見がありました、いかがでしょうか。

[事務局] それでは、事務局案をご提示させていただきます。会長を千葉工業大学の寺木委員、副会長を弁護士の白石委員にお願いしたいと思っております。

[仮議長] いかがでしょうか。

[各委員] （異議なし）

[仮議長] それでは、会長に寺木委員、副会長に白石委員にご就任いただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

[寺木委員、白石委員] (承諾の意思表示あり)

[仮議長] ただ今、ご承諾をいただきました。それでは会長、副会長が決定いたしましたので、仮議長の職を解かせていただきます。

○寺木会長、白石副会長から挨拶

[議長 (寺木会長)]

本日の会議は公開とさせていただきますことで、よろしいでしょうか。

[各委員] (異議なし)

[議長] 非公開の議事については、その都度諮らせていただきます。それではまず、議事を進める前に、木更津市空家等対策協議会運営要領第5条の規定により、議事録署名人を指名させていただきます。本日の議事録署名人については、齊藤 富士男委員にお願いできますでしょうか。

[齊藤 (富) 委員] (承諾)

[議長] **議事2「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年度及び平成30年度の現場調査の状況について説明。
- ・平成30年度調査件数は174件。内訳として、生活環境の保全上不適切なものが110件、全体の63%を占める。要因として、平成28年度に民間委託で実施した実態調査の結果で特定空家等に該当する可能性のある378件のうち、倒壊等保安上危険なものに該当する92件を平成29年度に再調査が完了したことによる結果である。
- ・平成30年度は、それ以外の主に雑草樹木の繁茂などが原因で苦情等が来たケースに該当するような空家の状況が比較的軽度であるものが多数確認されたことが要因。
- ・平成29年度と30年度を合算した累計を表示し説明。
- ・調査件数は累計で405件。内訳として、主に苦情対応による調査と平成28年度の民間委託調査による空家の実態調査の結果の再調査となる。
- ・平成28年度に市内全域で実施した調査の再調査について、最も危険な倒壊等保安上危険なものに該当する92件は平成29年度に再調査が完了し、92件以外の残りの件数について、平成30年度に再調査を実施した結果、2年間で378件のうち193件の再調査が完了した。
- ・空家等の指導状況について説明。現場調査後の対応の状況は、2ヵ年度の指導累計が354件。平成30年度新規指導物件は151件。対応済み件数が平成29年度は86件、全体の43%を占める。平成30年度は211件、60%に増加。
- ・解体済み件数は、2ヵ年度累計で65件。平成29年に空家特措法に基づく条例を制定後、指導を開始した物件が2年目に解体に結びついた結果であると分析。
- ・調査中18件については、主に所有者が亡くなり、相続人全員が相続放棄、または所有者不明等により指導する相手がおらず、問題解決が困難な物件等である。
- ・【資料1-2】空家バンクの運用状況について説明。
- ・令和元年6月1日現在、累計登録件数は空家15件、空地2件、合計17件。

- ・売却希望 10 件、賃貸希望 2 件、どちらでもよいという物件が 3 件。
- ・ 8 件が募集中。空家 6 件、空地 2 件（いずれも売却希望）。
- ・所有者の意向による登録の抹消が 2 件。
- ・成約済み 4 件。うち賃貸 2 件、売却 2 件。
- ・現在交渉中の案件が 3 件。賃貸 1 件、売却 2 件。交渉中の案件については、リフォーム助成の利用を予定しているものもある。
- ・空家リフォーム助成について、平成 30 年度の実績 2 件を説明。
- ・ 1 件目は賃貸物件。オーナー側が行ったリフォームに対する助成。主な工事の内容としては、浴室をユニットバスに変更、洗面化粧台の変更、浴室と脱衣室の間仕切りの変更、内装（壁紙、天井、建具）の変更。工事費は 145 万円、補助金額は上限の 50 万円。
- ・ 2 件目は売却物件。購入者側が行ったリフォームに対する助成。主な工事の内容としては、屋根・外壁塗装、システムキッチンの入替え、和室を洋室に変更、内装（床、壁紙、天井、建具）の変更。工事費は 560 万円、補助金額は上限の 60 万円（親との近居の条件に該当したため、上限額にプラス 10 万円の加算あり）。
- ・空家バンク・リフォーム制度の周知について説明。昨年度に引き続き、固定資産税の納税通知書に空き家対策制度のチラシを同封。フェイスブックにてリフォーム助成を利用した事例の紹介。J : COM「わっしょい木更津」出演による空家バンク・リフォーム制度の紹介。オーガニックフェスティバルへのブース出展。今年度からは、教育部が主催する木更津出前講座にて空き家対策制度の説明を予定。多様なツールを使い空き家対策制度の周知を図り、空き家の防止に努めていく。

[議長] 議事 2 について、意見・質問等がありますか。

[議長] 資料 1 - 1 の現場調査の状況についてですが、調査をした結果、それぞれの分類になったという理解でよろしいですか。先ほどのご説明だと例えば倒壊等保安上危険なものに該当する 92 件について調査をしたというようなご説明だったと思いますが、結果として、405 件調査したうち、倒壊等保安上危険なものは 102 件あったという理解でよろしいですか。

[事務局] 仰るとおり、こちらが再調査の結果の分類です。平成 28 年度の調査で、倒壊等保安上の危険なものに該当する可能性が高いと判定されたものが 92 件。こちら 92 件について、29 年度に再調査を実施しました。2 ヶ年累計調査件数の 405 件中、適切な管理がされているか、あるいは空き家ではない物件 51 件を指導の対象としなかった結果、指導件数は 354 件となっています。

[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 3 「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 3 については、非公開とします。

議事3「特定空家等の指導状況について」は非公開のため削除

[事務局] **その他**の項目として、事務局から2件ご報告・ご紹介いたします。

- ・【資料3-1】空家の指導等の事例紹介。
- ・高柳の物件について、調整区域内だが、ミニ開発により周辺に住宅が数件隣接。近隣から苦情あり。以前、アンテナ落下のおそれがある旨の苦情があり、軽微な措置により職員が撤去対応。全員相続放棄し、登記上抵当権が残っている。
- ・鉄骨造2階建ての居宅・車庫は、屋根・外壁・床等が全体的に著しく破損。
- ・木造2階建ての居宅は、部分的に破損、開口部の破損。
- ・建築士事務所協会の協力により、解体費の検討を行ったところ、2棟解体で約210万円。
- ・新宿の物件について、中野畑沢線沿いに立地し、道路との敷地の間に、県道の用地買収による土地があるため接道がない。
- ・所有者は市内在住。土地建物を手放したいが接道がないことを苦慮している。
- ・木造2階建ての居宅は、屋根・外壁・開口部等が全体的に著しく破損。
- ・真舟二丁目の物件について、住宅地に立地し、隣地住民（3面隣接）から苦情あり。令和元年5月28日スズメバチの巣への苦情があり、軽微な措置により職員が撤去対応。全員相続放棄。
- ・木造2階建ての居宅は一部破損が見られる。敷地内の樹木・雑草の繁茂・越境。
- ・新宿の物件について、昨年11月に苦情発生したばかり。調査・指導を継続中。接道がなく、周辺に民家が密集している。隣地も空家だったが、指導により解体に至った。
- ・土地所有者と建物所有者が異なる。建物所有者は、昨年12月に売買により新所有者となっている。土地所有者は登記上70人。
- ・木造2階建ての居宅は、屋根・外壁等が著しく破損。密集市街地であるため、火災・台風被害が懸念される。

[議長] 意見・質問等がありますか。

[齊藤（幸）委員]

高柳の物件について、線引前の建物なのかあるいは線引後の建物なのか。居抜きですので、建築基準法上、適正に確認を取っているかという点は少し気になりました。もう一点、新宿の物件の土地70名共有というのも少し不自然な気がします。

[事務局] ご紹介した4件のうち、市街化調整区域の案件は一つ目の高柳の案件のみです。こちらは線引き後、昭和46年新築ですので、都市計画法でいうところの線引前に造成されたところに建てられるという案件で建てたと思われまます。おそらく当時、都市計画法の手続きをしてるはずですが、46年12月ですから少し時間経っていますね。都市計画法43条の許可を取っている可能性もゼロではないと思いますが、そこまでの確認ができてませんが、おそらく10棟ぐらいの開発ですので、違法ということは考えにくいかもしれません。ご紹介した4件のうち残りの3件は市街化

区域にありますので、取り壊した後も土地利用ができる案件だと思います。

[齊藤（幸）委員]

いわゆる袋地状態の物件で売れなくて困っているという話ですので、家を建てるときにどういう処置をとるか考えますと難しいと思います。

[事務局]

実は、他にも接道がないというような案件は数件ありまして、その中の何件かは建物の状態は悪くはないので、所有者から空家バンクに登録したいという意向があるものもございます。ただ接道がなく、登録そのものが現在難しい状態のものもあります。ご指摘のとおり、接道がないとなると権利設定から入らなきゃいけないと思います。囲いよう地通行権等が認められるような案件かどうかすらも分かりませんし、新宿の物件は土地70名共有で、そこに一般住宅が建っているのも不自然ではあるのですが、実際建っている状態ですから、これ自体は接道どうこうという案件ではないのかもしれませんが。ご指摘のとおり、本物件を再利用するのはかなりのエネルギーと費用が必要になりますが、約半年前に売買にて所得した新所有者がどういう考えを持っているのか、こちらへアプローチし解体に向けた指導を行っていきます。

[白石副会長] 新宿の物件について、数十年前に相談を受けましたが、手の打ちようがなくてお断りしました。それ以外の物件ですが、相続放棄して所有者がおらず宙に浮いている状態の場合はどうしようもないので、早急に代執行の方向に動いていただければ、近隣の住民も助かると思いますのでよろしくお願いします。

[事務局]

ご意見、承りました。予算取りを含めまして、危険度と費用対効果を検討させていただいたうえで対応させていただきます。協議会からのご意見として重く受けとめさせていただきます。新所有者がいますので、そちらにまずアプローチをすることを考えていきたいと思います。

[議長]

実務上の話は存じ上げないんですけども、原則として相続放棄しても管理責任はあるというのが民法上のお話ですよ。そうすると、財産権はないけど、管理だけはしてくださいという話に持っていくというのは、実務上かなり難しいでしょうか。

[事務局]

一言で申し上げれば難しいです。ご承知のとおり、先ほどの固定資産税の話もそうですが、財産的などころで人は動くというのは否めません。財産的価値もなく、使い道もない、売ってお金にして分けようという気すらない。したがって、相続放棄するという状況で、管理のみ行うというのはそこまで期待出来ないと思います。固定資産税についても、納税義務がないということであれば、住宅用地特例の適用がなくなるという法的な負荷についても効果が全くないということになります。あとは良心に訴えるしかありませんが、なかなか難しいと思います。

[議長]

ただ今、ご紹介いただいた4件は、特定空家等に該当しない物件のうち、状態が標準的な案件として示されたのか、それともかなり状態が悪い案件として示されたのか、実感で結構です、どういったお考えなのか教えてください。

[事務局]

実感として、担当意見を聞かずに、私の個人的な感覚でございます。家屋状況については、それぞれ状況が違いますが、中程度よりは高い危険度があるものについてご紹介しました。そういう意味では指導の難易度は比較的高いものだと思います。

います。

[議長] 他にご意見はありますか。

ないようですので、事務局からもう1件のご報告をお願いします。

- [事務局]
- ・【資料3-2】住宅・土地統計調査の結果の概要について説明。
 - ・全件調査ではなく、抜粋調査である。
 - ・総住宅数が6242万戸と3.0%増加、一方、空き家の戸数は26万戸増の846万戸で、空き家率は13.6%と過去最高。空き家の戸数、空き家率ともに右肩上がり。
 - ・千葉県は、空き家率の低い都道府県の8番目に位置する。分母から二次的住宅を除いたデータ及び二次的住宅を含めたデータで、それぞれ空家率12%前後。
 - ・市町村別の集計結果については、公表後、紹介する予定。

○事務局からの連絡等

- ・次の協議会の開催は、10月頃を予定。

第6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。

令和元年6月27日

木更津市空家等対策協議会 (署名) 齊藤 富士男