

第16回 木更津市空家等対策協議会 会議録

1. 開催日時：令和6年11月26日（火）午後2時00分から午後3時00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）寺木彰浩、武田正次、山田淳一、山村真哉、溝井和信、齋藤幸子、齋藤富士男、西浦正紘、座親政彦、渡辺芳邦、石井彰一、石井和成（敬称略）
（事務局）吉田都市整備部部長、兵藤都市整備部次長
森田課長、地曳課長補佐、鮎澤主査、大脇主査、林主任主事
4. 議題及び公開非公開の別：
議題1：管理不全空家等について 公開
議題2：空家等対策の取組みについて 公開
議題3：特定空家等の認定について 非公開
5. 傍聴人の数：0名
6. 会議内容
○市長挨拶

[事務局] 本市では、審議会等の会議は、木更津市審議会等の会議の公開に関する条例に基づき、原則公開とさせていただいております。
 このことから、本日の会議の概要について、後日市のホームページ等において公開いたします。その旨ご了解いただきますよう、よろしくお願いいたします。
 また、会議の進行上、個人情報を取り扱う場合がございます。その際には、会長より、非公開について、委員の皆様に諮らせていただきますので、よろしくお願いいたします。
 また本日は、机の上に次第、座席表を置かせていただいております。
 議事に際しまして、前のモニターとタブレットに表示いたしますので、よろしくお願いいたします。
 今回もマイクシステムを導入しておりますので、ご発言の前にマイク台のボタンを押して、赤く点灯したのをご確認の上、発言をしていただきますようお願いいたします。
 それでは、議事に入らせていただきます。
 木更津市空家等対策協議会運営要領第3条第1項の規定により、協議会の会議は、会長がその議長となることとなっております。
 議事進行は寺木会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。
[議長（寺木会長）]
 本日の会議は、委員定数14名のうち、2名の欠席の連絡と、12名の出席ということで、2分の1以上の委員が出席していただいておりますことから、

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ということでございますので報告いたします。

先ほど事務局から説明がありました通り、本日の会議は原則として公開ということによろしいでしょうか。

[各委員] (異議なし)

[議長] ありがとうございます。

また、非公開の議事が予定されております。その際の公開非公開についてはその都度諮らせていただきますのでよろしくお願いいたします。

それではまず議事を進める前に、木更津市空き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溝井委員にお願いしてよろしいでしょうか。

[溝井委員] はい。

[議長] よろしく願いいたします。

それでは議事に入ります。議題1、管理不全空家等についてということで事務局よりご説明をお願いします。

[事務局] 議題(1) 管理不全空家等について、【資料1】を用いて説明。

管理不全空家等についてということで、まず初めに、管理不全空家等について概要について触れさせていただこうと思います。

まず初めに令和5年度の法改正に伴い、新たに定められた管理不全空家等についてのご説明となります。国として、空き家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす、特定空家等となる前の段階の対応として、管理の確保が必要とされたため、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等が管理不全空家等とされました。管理不全空家等に対して、市町村は国の定めた管理指針に即した指導を行います。また、指導してもなお状態が改善しない場合は、勧告を行います。以上が管理不全空家等についての概要となっております。

では続きまして、本市が予定しています、管理不全空家等の認定や指導等の流れを【資料1】を用いて説明させていただきます。

まず初めの、発見・助言等の情報提供につきましては従来の空き家等の対応と同様となっております。続きまして、空家法第12条に基づく助言等を重ね、改善が見られないもので、この次に説明します管理不全空家等の基準に該当するものについて、助言をした上で管理不全空家等に認定し、指導を行います。

また、管理不全空家等の認定を行った物件については、協議会の場で報告することを考えております。

今後は、管理不全空家等として認定後指導を行った物件について、相当の猶予を持った上で、改善が見られない場合は勧告を行います。この勧告を行う際には、協議会の場で諮らせていただこうと考えております。また、管理不全空家等について勧告を行ったことで、特定空家等の勧告と同様、固定資産税の住宅用地特例が解除され、固定資産税の税金額が上昇します。こちらは地方税法第349条の3の2に規定されております。

続きまして勧告を行った後、改善が見られない場合。その場合は定期的に勧告文を送付することになります。

続きまして勧告を行った後、適正な管理が行われた場合。その場合は勧告の撤回を行い、管理不全空家等の認定を解除します。また、勧告を撤回したことにより、再び固定資産税の住宅用地特例が適用されることになります。

そして、改善が見られず、周辺的生活環境の保全を図るために、放置することが不適切である状態へ悪化してしまった場合は、特定空家等の認定進んでいきます。

また、管理不全空家等に認定する前の助言等を行っている段階で、自然災害等何かしらの要因で空家等の状態が突然悪化してしまった場合、管理不全空家等を経ることなく、特定空家等へ認定することもございます。

続きまして2ページ目、管理不全空家等の判断基準となります。

判断項目としては下記を考えております。下記の項目に基づいて、管理不全空家等に該当するかどうかを確認して認定しようと考えております。

なお、今後、木更津市空家等対策計画に追加し、手続きを実施していく予定となっております。

議題1 管理不全空家等についての説明は以上となります。

[議長] 説明ありがとうございます。それではただいまのご説明に対しましてご意見ご質問等ありましたら、よろしくお願いします。

よろしいでしょうか。

特にご意見ご質問等ないようですので次に進みたいと思います。

議題2、空家等対策の取り組みについてということで事務局よりご説明お願いします。

[事務局] 議題2 空家等対策の取り組みについて、【資料2】を用いて説明。

【資料2】1ページ目のグラフは市民からの情報提供、業務委託により行った市内の空家等実態調査の調査結果の再調査等を合わせた、令和5年度までに実際に調査を行った件数を示しております。令和5年度末時点では右側グラフの総数962件となっております。左側グラフ令和4年度末時点総数902件から、昨年度は新たに情報提供等により60件増加しております。また、令和4年度末のグラフから、令和5年度末時点のグラフの各項目については、令和

4年度末の件数がそのままスライドし、新規が加算されているという状況になっております。

続きまして2ページ目。2ページ目のグラフは、これまでに住宅課が行った指導状況を表しております。住宅課発足時から令和5年度末までの間に、現場調査を行った962件のうち、適切な管理、または空き家ではないものを除いた790件について、これまで指導等を行いました。また、こちらの各項目についてご説明させていただきます。

①相手方：対応済。こちらは、指導等の後、所有者や近隣の方よりの情報を得て再度調査をした際、改善されたことを確認した件数となっております。除却済みもこちらに含みます。

②相手方：対応予定。こちらは指導文書を送った後、所有者等より、対応予定の連絡を受けた件数となっております。

③市：通知済ですが、こちらは指導文書を送ったものの所有者等から連絡をえられていないものとなっております。

④市：調査中ですが、所有者等の調査を行っているものになります。実際の所有者が住所地にもいない場合であったり、所有者が亡くなっており、相続人を調査中であつたりというものがこちらに含まれております。

3ページ目以降については令和4年度末時点から、令和5年度末時点における指導状況の項目ごとの推移を表したグラフになっております。

まず3ページ目。①相手方：対応済につきまして、令和4年度末の401件から、再度市民からの相談等により、再調査により状況の悪化等を把握し、再度指導したことにより、②相手方：対応予定へ5件、③市：通知済へ3件推移しました。また、追跡調査により、14件の解体が確認されております。

続きまして4ページ目、②相手方：対応予定につきまして、令和4年度末の102件から、①相手方：対応済へ27件、③市：通知済へ7件推移しました。また、①相手方：対応済のうち17件は解体を確認しております。

続きまして5ページ目、③市：通知済につきまして、令和4年度末192件から、①相手方：対応済へ8件、②相手方：対応予定へ1件推移しました。また、①相手方：対応済のうち、6件では解体を確認しております。

続きまして6ページ目、④市：調査中につきまして、令和4年度末、41件につきまして、調査終了に伴う指導等を行ったことにより、①相手方：対応済へ3件、③市：通知済へ2件推移しました。また、①相手方：対応済のうち2件では解体を確認しております。

続きまして7ページ目、こちらにつきましては、令和5年度中の新規の指導状況となっております。

今後も引き続き指導を行っていきます。

続きまして8ページ目。こちらは空家バンクの登録状況となっております。

令和6年11月1日現在、空家バンクの登録状況は、空家で2件、土地で2件の計4件となっております。内訳ですが、空家では賃貸希望が1件、売却希

望が1件。土地では売却希望が2件となっております。

続きまして、令和5年度の実績であります。現地での立ち会いを2度行いましたが、いずれも成約まで行くことはありませんでした。令和5年度の新規登録件数ですが、空家が2件、土地が1件ありました。また、令和5年度中に土地で1件が有効期限を迎え、1件が所有者意向により登録抹消。空家が1件、所有者意向により登録抹消となりました。

続きまして、令和6年度の実績としまして、新規登録件数は空家で2件ございました。また、現地立ち会いは3度行い、うち1件が成約となりました。成約物件については、令和6年度に登録された物件となっております。こちらは現在空家リフォーム助成事業補助金の手続中となっております。

では続きまして9ページ目になります。

空家除却工事補助金について、こちらは令和5年度から開始した事業となっております。事業の概略と実績についてご報告させていただきます。

空家を放置すると、地域住民の生活環境に影響を及ぼします。市では、生活環境の保全を図るため、市内に所在する倒壊等のおそれなど、著しく危険な状態にある空家を除却する方に、除却工事費の一部を補助します。という制度となっております。除却の最大補助金は50万円となっております。

では続きまして、10ページ目になります。

令和5年度の受け付け開始日ですが、令和5年8月1日からとなりました。申請状況等について、調査申し込み件数が5件ありました。そのうち1件は補助金非該当、他の4件は補助金該当となりました。また、該当となった4件のうち1件については取り下げの申し出がありました。これにより、3件が該当し、補助金の支出を行いました。

令和6年度ですが、令和6年5月1日から募集を開始しました。申請状況ですが、11月1日時点で調査申し込み件数が14件ありました。このうち2件が調査前での取り下げとなっております。また、2件は現在調査予定となっております。そして2件は、調査の結果補助金非該当となりました。残りの8件は補助金該当となり、3件についてはすでに支出済み、他5件は手続きを進めているところであります。

議題2、空家等対策の取り組みについての説明は以上となります。

[議長] ご説明ありがとうございます。ただいまのご説明につきまして、ご意見ご質問等ありましたらお願いします。

特に質問ご意見等ございませんので次の議題に進みます。

議題3、特定空家等の認定については、個人情報が含まれております。よって本件は、木更津市審議会等の公開に関する条例第5条第1号に該当することから、同条の規定により非公開とすることにしたいのですがよろしいでしょうか。

[各委員] (異議なし)

議題3「特定空家等の認定について」は非公開のため削除

以上で議題がすべて終了いたしましたので進行を事務局にお返ししたいと思います。

ご協力によりまして議事を滞りなく進行することができました。御礼申し上げます。ありがとうございました。

[事務局] 寺木会長、ありがとうございました。

それでは4. その他といたしまして、事務局から現在の取り組みについて1件、報告させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、裁判所への財産管理人による空家の管理・処分制度及び所有者不明土地・建物管理人選任申立に係る経緯について説明させていただきます。財産管理人による空家の管理・処分と書かれた資料をご覧ください。

民法では、土地や建物等の所有者が不明・不在である場合、相続人のあることが明らかでない場合などに、利害関係人の申し立てによって、裁判所が選任した財産管理人が管理や処分を行うことができるといった制度が定められています。

令和5年4月1日の民法改正により、調査しても、所有者やその所在を知ることができなかつたり、所有者による管理が不適當で、他人の権利や法的利益の阻害またはおそれのある土地・建物について、地方裁判所に対して管理人を申し立てることのできる制度が新たに創設されました。

この管理人を申し立てることができるのは、利害関係人に限定されておりましたが、令和5年12月13日に改正空家法が施行されたことによって、市町村長が申立人となることができるようになりました。これを受けまして、木更津市では、令和5年度に、調査しても、所有者やその所在を知ることができなかった物件1件につきまして、所有者不明土地・建物管理制度を利用した申立手続きを行いました。

次のページの、所有者不明土地・建物管理人選任申立に係る経過と書かれた資料をご覧ください。

対象空家について、雑草繁茂や屋根の一部欠損等について、近隣住民からの通報を受け、所有者に指導するために調査を行いましたところ、所有者の状況にありますとおり、所有者及び相続人が全員死亡しており、所有者またはその所在を知ることが出来ませんでした。

そして現状のまま放置すると、景観の阻害のみならず、近隣住民の生活に危

険を及ぼすおそれがあるため、令和6年1月19日に、地方裁判所へ申立て手続きを行いました。

その結果、令和6年10月3日付で、買受人と解体を前提とした売買契約を結ぶといった形で、管理人による空家の処分が行われたところでございます。報告は以上になります。

何か質問等ございますでしょうか。
よろしいでしょうか。

皆様方には長時間にわたり、ご協議いただきありがとうございました。これを持ちまして、第16回木更津市空家等対策協議会を閉会いたします。
ご協力ありがとうございました。

第16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7年1月9日

木更津市空家等対策協議会 （署名）
溝井 和信