四街道市空家等対策協議会
（平成３０年度第３回）
会　議　録

名　称	平成３０年度第３回四街道市空家等対策協議会
日　時	平成３１年１月３１日（木）13:00～14：30
場　所	四街道市保健センター３階　第２会議室
出席者	【委　員】寺木委員(会長)、飯田委員（副会長）、佐渡市長、古嶋委員、冨沢委員、花岡委員、齊藤委員、矢口委員、梅山委員、渡邊委員、沼田委員　　（欠席）髙島委員 【事務局】小出都市部長、林田都市部次長、若菜都市部建築課長、河野建築課課長補佐、建築課住宅係荒木・小林（大） オブザーバー：株式会社大輝（４名）
傍聴人	１名
資　料	≪議題≫ （１）四街道市空家等対策計画について （２）四街道市空家等対策計画（概要版）について （３）その他 ≪会議資料≫ ・資料№.１　四街道市空家等対策計画 ・資料№.２　四街道市空家等対策計画（概要版）

会　議　内　容

１　開 会

［事　務　局］　ただいまより、平成３０年度第３回四街道市空家等対策協議会を開催いたします。委員の皆様、大変お忙しい中、ご出席ありがとうございます。事務局は都市部建築課で行います。よろしくお願いいたします。なお、計画策定にあたり、昨年より業務委託させていただきました㈱大輝（たいき）には、引き続きオブザーバーとして出席いただき、資料の補足説明等、会議運営の支援をお願いいたしております。
また、議事録作成のため、ＩＣレコーダーにて録音させていただきますので、ご了承ください。
なお、高島委員に置かれましては、所用により本日欠席です。
委員定数 12 名に対し、本日は出席委員 11 名です。
四街道市空家等対策協議会運営要領第２条第１項の規定により、出席委員の過半数に達していますので、会議が成立いたしましたことをご報告させていただきます。
それでは次第の２、会長あいさつから始めさせて頂きます。

２　会長あいさつ

［寺 木 会 長］　年度末に向けてお忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。これまで５回、今年度は３回実施し、空家等対策計画も最終のとりまとめの案ができました。それについて今日は御審議いただく大変重要な会議でございます。どうぞご協力のほど、よろしくお願いいたします。

［事　務　局］　ありがとうございます。

続きまして、次第の３、市長挨拶となります。佐渡市長、よろしくお願い致します。

３　市長あいさつ

［佐 渡 市 長］　市長の佐渡でございます。

本日は皆様方お忙しい中、また、雨が夜更けから雪に変わってしまうかもしれないというこういう天候のなかで、ご出席を賜りまして、心から御礼を申し上げます。

皆様方には一昨年の 12 月から 1 年 2 ヶ月に渡りまして 5 回の協議会を開催していただきました。

寺木会長の下、委員の皆様には大変熱心なご協力を賜りました。そしてまた、貴重なご意見をいただきましたこと心から感謝を申し上げます。

昨年度、空家等の実態把握から始まりまして、管理不全な空家等、また特定空家等への対応方法、また、四街道市の課題として対策案についてのご検討など、多岐にわたる皆様方のご尽力に心から感謝を申し上げます。

四街道市空家等対策計画、これを策定して頂くわけですが、計画案にございますように、住み継がれる住宅、住環境の整備を推進するといった基本理念の下、四街道市の空家等対策を、総合的かつ計画的に実施してまいりたいと考えております。

今後とも市民の皆様の豊かな住生活の実現のため、各分野における専門的な知識を持つ皆様方のご支援、ご協力を今後とも宜しくお願いを申し上げます。

改めまして、四街道市空家等対策の策定にご尽力をいただきましたことを心から御礼を申し上げます。

本日は、空家等対策計画のとりまとめの協議会となっています。どうぞよろしく、ご審議の程、お願い申し上げます。

［事　務　局］　議事進行については、四街道市空家等対策協議会運営要領６章第２項に基づき、会長に行っていただきます。会長よろしくお願いいたします。

４　会議の公開等について

［寺 木 会 長］　それでは次第に沿って、会議を進めます。会議の公開について及び会議録の作成及び会議録署名人の指名についてまとめて事務局から説明をお願いします。

［事　務　局］　会議の公開等についてですが、最初の協議会でご報告させていただいておりますが、改めて確認をさせて頂きます。

（１）会議の公開等についてですが、四街道市空家等対策協議会運営要領第４条により原則公開となっています。なお、本日の議題においては、特に問題がございませんので、公開とさせていただきたいと思います。また、次第や会議資料につきましては、個人情報はございませんので、傍聴人に配布したいと考えております。

続きまして、（２）会議録の作成及び会議録署名人の指名についてですが、会議録の作成につきましては、原則として要点筆記により概要を記録するものし、会議録作成のため、会議を録音させていただきます。

なお、会議録の発言者名については、原則として明記する取扱いとします。

また、適正な会議録作成のため、会議の会議録署名人を会長以外の方で、２名指名していただきたいと考えております。

［寺 木 会 長］　事務局から、２点説明がありました。1 点目は、会議の公開等について説明がありましたが、今回の資料を私の方で確認させていただきましたところ、非公開とすべき事項はございませんでしたので、会議は公開でよろしいのではないかと思っております。

また、会議資料についても傍聴人に配布してよろしいと思います。

会議録署名人は、渡邊委員、飯田副会長にお願いしたいと思います。両委員よろしくお願いいたします。

会議の公開等につきまして、委員の皆様よろしいでしょうか。

（各委員　承認）

［寺 木 会 長］　次第５（１）四街道市空家等対策計画に入りたいと思います。これから会議自体が公開となります。傍聴人の方がいらっしゃいましたら、入室をさせて頂きたいと思います。

［事　務　局］　傍聴人が１名いらっしゃいますので、入室していただきます。

（傍聴人　入室）

５　議題

（１）四街道市空家等対策計画について

（２）四街道市空家等対策計画(概要版)について

［事　務　局］　(資料説明)

［寺 木 会 長］　ただいまの資料 No.1 及び資料 No.2 についての説明に対して、ご意見ご質問はございますか。

［渡 邊 委 員］　資料 No.１の第５章の１、２、３の記載される順番ですが、大きな流れをくんで、それぞれの実施体制と判断基準が書かれている形になっています。私のイメージでは、まず候補の判断基準があって、認定を行って、それに対する措置を実施する、という流れになると思いますが、記載されている順番の意図ついてお教えください。

［事 務 局 ］　おっしゃるとおりの順番からすると１、２、３の流れは逆なのですが、特定空家等とはどういったものか、特定空家等に認定されるとどうなるのか、という全体のことをまず最初に説明するため、一番上に特定空家等に対する措置の流れをもってきています。

その流れの中で細かく見ていくとどうなるのということで、36 ページに全体の流れを書いています。措置の詳細は 37 ページの「庁内関係部局の会議において意見・協議を行う方式」の認定の手順を参照するということで、その詳細を書いています。順番としては確かにおしゃる通りなのですけれども、まず全体の概要をご説明したうえでその内容について詳細を書いた方がわかりやすいだろうということで、計画書としてはこのように書いています。

資料２の概要版の方は紙面の制約等もありますので、最初に特定空家等に対する措置ということで４番を書いていますが、一番上に特定空家等の定義等の説明をしています。こちらの方では最初にどのように認定するか、認定後はどのようにするかという流れに沿って書いています。

計画の方と概要版で順番が逆になってはいますが、紙面の都合とわかりやすさを考慮して、このようになりました。

［渡 邊 委 員］　よくわかりました。ありがとうございました。

［寺 木 会 長］　他にいかがでしょうか。

［花 岡 委 員］ 29 ページですが、空家等の実態把握となってますが、この調査で374 棟の空家等が認定されましたが、この所有者の情報は全部把握しておりますでしょうか。

［寺 木 会 長］ 事務局いかがでしょうか。

［事　務　局］ 実態調査において、アンケート調査をするにあたり、所有者、登記簿上の所有者には文書を郵送させていただいております。

ただ、個々の空家等の指導とかであれば、具体的なものをデータとして頂いて、直接やり取りするのに比べると、客観的な所有者の把握ということにはなってしまいますので、実際に、例えば特定空家等に該当する、ということになれば、再度調査が必要になってきます。

［花 岡 委 員］ 収税課等との調整があるということですが、固定資産税等の方には所有者の記載があるということなのですが、そこまでの調査はこの段階ではまだ無理だったということですか。

［事　務　局］ この調査では、アンケート調査を実施するにあたり、課税課に照会させて頂きました。

［花 岡 委 員］ 所有者がわからないというケースは何棟かありますか。

［事　務　局］ 所有者が確定できない場合でも、課税課で課税の案内は出しています。直接の所有者ではない場合もあると思いますが、関係者に送ることが可能です。

［花 岡 委 員］ 建築課でデータベース化されるということなのですが、空家が地域に及ぼすマイナスの影響は非常に大きいと思うのです。

この中の 42 ページに相談等ということで、情報を地域社会の方から提供してもらうことがあるのでしょうか。例えば樹木が隣地へ出る、などは受け付けるのですか。

もうひとつ大きな問題があり、空家等を処分する場合に、我々の専門では境界の確認作業が必要です。境界を決めるときには、隣地の方に協力を得なければなりません。また、その逆の場合、空家等の隣地の方が土地を処分したい、あるいは登記等する場合に、どうしても空家等の所有者の同意が必要です。

そういう相互の関係があるので、特に要望したい事項として、境界調査について建築課から、所有者にお伝え願いないかということで

す。以前にもお話ししましたが、そういう連絡を制度化してほしいというお願いなのです。空家等を処分すると、空家等の所有者からも協力を得るためには、そういうことをやっておかないと、処分ができなくなる可能性があります。

境界が分からない場合には、法務局で閲覧などの制度があるのですが、１年以上の時間と費用が掛かり、負担が発生します。

直接はこの空家等の問題と関係ないと考えられると思いますが、地域社会の空家等の問題として総合的に考えるならば、非常に重要な問題ではないかと考えています。境界の確認について情報提供のご検討お願いします。

［事　務　局］ 所有者を調べるのはかなり困難だということは認識しております。ただ、個人情報ですので、必要最低限な情報の提供として課税課に協力してもらっています。

個々の事例によっても状況は異なってくると思います。空家等の状態によって、地域住民が非常に困っている場合も考えられます。その場合は、一歩進んで検討する必要があるのかと思っています。

［花 岡 委 員］ 是非、お願い致します。

［寺 木 会 長］ 今のお話の所有者等の特定というのは、36 ページに特定空家等に対する措置の流れで示されています、必要に応じ法 12 条による助言と改善すれば特定空家等ではなくなるという矢印の間のところの、所有者等の特定というのがあるのですが、それとは違うのですか。

［花 岡 委 員］ それとは違いまして、特定空家等ではなく一般的な空家等についてです。そういった空家等につきまして、隣接の方からの調査依頼があります。今回調査をした空家等を認定するわけですから、それらのデータを全部建築課でお持ちだと思います。所有者の方に境界の立ち合いのお願いをお伝え願いたいということです。

［寺 木 会 長］ このフロー自体は、特定空家等の認定に至るまでの一般的なフローなので、相談はこのフローにのってきます。その中で、今のお話の所有者等の情報の開示の必要性と判断については、ここの中で書き込まれないと多分一般的な話にならないと思います。この中に組み込んで明文化なり明示しておけば、今後そういうご相談があった場合、円滑に進むという理解でよろしいですか。

［花 岡 委 員］ 374 棟の空家等を対象として、市からも所有者に対して、境界立会いのお願いを伝えてほしいというお願いです。

［齊 藤 委 員］ 市政だよりでは、掲載を考えているのですか。

［事　務　局］ 計画を策定したところまでは、掲載を出来るかと思いますが、市政だよりは文字数に制限があるため、そのまま掲載するのは、厳しいかなと思っています。

［寺 木 会 長］ 他にいかがでしょう。

だいぶ細部に渡る資料でございますので、お手元の方にコメントをしていただくための紙面も配布されていますので、またお気づきになった時点でお寄せいただければということで、次の議題に進みたいと思います。

それでは、続きまして議題の３、その他に入ります。

何かございますでしょうか。

（意見なし）

［事　務　局］ 皆様、貴重なお時間頂きましてありがとうございます。

今日の会議の内容等、不明な点、お気づきの点、ご意見等ございましたら建築課までご連絡いただきたいと思います。

この事前に配布いたしました意見票には、事務局の連絡先として電話、FAX 番号、メールアドレスが記載されておりますので、こちらの方にご連絡をお願い致します。

なお、意見表は、２月８日までに事務局宛にご連絡いただければと思いますので、宜しくお願い致します。

なお、都市部長より、一言ご挨拶をさせていただきたいと思います。

［都 市 部 長］ 都市部長でございます。

一言皆様方に御礼を申し上げさせていただきたいと思います。

委員の皆様方には、１年２か月に渡りまして、５回の協議会に出席いただきまして、たくさんのご意見頂戴いたしました。誠にありがとうございました。

また、寺木先生におかれましては、ご多忙の中、会長を務めていただきまして、本当にありがとうございました。

おかげさまで、四街道市空家等対策計画が形になってまいりました。皆様方のご意見いただければ、それを反映した形で、内容を詰めまして３月末を目標に計画書を作成させて頂きます。

また、冊子として作成しましたら、皆様方の元にお送りさせていただく予定になっています。

なお、この協議会は、空家等の対策計画の策定を目的として会議を行ってきましたが、本日の今日の会議が、最後となります。四街道市

の空家等の対策に関しましては、引き続き皆様方のご協力が非常に重要と考えておりますので、今後とも是非、お力添えをいただきたく、この場をお借りしましてお願い致したいと思います。

改めまして委員の皆様に御礼を申し上げる次第でございます。ありがとうございました。

［寺 木 会 長］ 事務局から今回の協議会が最後ということで、ご挨拶いただきました。

最後でございますので、委員の皆様方から一言ずつご感想、ご意見やご要望をいただければと思っております。飯田副会長宜しくお願い致します。

［飯 田 委 員］ 今後の、空家等の利活用、いわゆる空家等を抑制し、またさらに空家等を減らすということになるわけですけれども、それは私共に求められている重要な要素だと思います。

宅建協会をあげて、いろんな形で利活用を考えていき、また如何にして空家等を減らせるかについて、もっと具体的に考え、さらに努力していきたいと思っております。

特に、一言申し上げたいのは、インスペクション、建物状況調査です。この建物がどういう状況になっているのかを判定し、この建物が安心して活用できるのかという疑問を解消することで、中古住宅市場の活性化ということに対して国の方も大きく力を入れております。

インスペクション、安心Ｒ住宅制度、これが昨年の４月から実施されており、いわゆる古い、汚い、わからないといった中古住宅のマイナスイメージを払拭して、借りたい、住みたいとそういう風に消費マインドを刺激するよう、積極的に進めていきたいと思います。

安心Ｒ住宅というのは、いわゆる国のお墨付きの住宅になるわけです。

いろいろな制度が国の方でも進められております。空家等を減らすために、中古住宅技術の活性化ということを、私共は大きな目標に掲げていろいろやっております。それからまた、地域に合わせて、不動産相談、空き家バンクなどもどんどん進めておりますので、いろんな形で私共の仕事が求められていることと思います。

何かありましたら個々でも結構でございますので、宅建協会の方に遠慮なくお申し付けいただきたいと思います。

どうぞよろしくお願い致します。

以上です。

［古 嶋 委 員］　千葉県弁護士会の古嶋です。

本日はありがとうございました。弁護士は、空き家に関して、法律問題全般を取り扱うことが出来る唯一の職業でして、弁護士会としても今後も空き家問題に精いっぱい取り組んでいきたいなというスタンスでございます。

現在、千葉県弁護士会が行っている取組としましては、法律相談の実施などがありまして、自治体が主催している空き家に関する特別相談会とかあると思うのですけど、そういったところに相談担当の弁護士を派遣したり、各自治体が空き家協議会を設立するときに、参加する委員とかの推薦をしたり、空家等の問題に関するセミナーなどに講師を派遣したりしております。また、空き家に関する自治体との協定を締結したりして、いろいろ皆さん頑張ってやっていますので、今後もよろしくお願いします。

［冨 沢 委 員］　建築士事務所協会の冨沢と申します。

今回この協議会を通して空き家に対する現状を勉強させていただきましたので、これを協会の会員内にこの状況を報告しまして、これまで耐震診断とか耐震についての相談は積極的に協力させていただいておりましたが、また違った方法でこういう空き家をつくらないということを、どうしたらいいかということを会員の中でまた情報を共有しながら話し合っていきたいと思います。ありがとうございました。

［花 岡 委 員］　千葉県土地家屋調査士会の花岡です。

私の友人でやはり銚子市でこの空き家対策の委員をやっている者がおりまして、その市では人口は四街道の半分くらいですが、空き家の数が 4,000 棟あると言っていました。

四街道市は、その 10 分の 1 という実態で、非常に安心いたしました。

この早い段階からきちんと取り組めるということは非常に幸運だったと思います。土地家屋調査士会としましても、空き家を処分したり、また隣接する宅地境界とか、長期的な問題について協力をさせていただきたいと思っております。

大変ありがとうございました。

［沼 田 委 員］　四街道警察署生活安全課の沼田と申します。

今回は警察といたしましては、特定空き家、空き家が少なくなるということで、防犯面では非常にいいことだと考えております。やはり荒れた家がありますと、町もどんどん荒れていく、人の心理として人の管理されてない、例えばちょっと窓が壊れている家であれば自分が壊してもいいんじゃないか、ということでさらにそこが狙われて荒れていくということで、どうしても町が荒んだ雰囲気になってしまいま

す。それを早めに予防するという意味でも、この空き家対策は非常に重要だと考えております。

また、今後、特定空き家の特定等に際しまして、防犯という点でこちらに協力できることがあれば、具体的な犯罪がない時点でも、ご相談には応じられます。

今後ともどうぞよろしくお願い致します。

［渡 邊 委 員］ 印旛土木事務所渡邊です。

うちの部署で建築基準法を管轄しているので、関係行政機関として参加させていただきました。

空家等の最終段階で、建物の保安上危険な建築物に対する指導、助言が我々の仕事になってくるかと思いますので、今後とも空家等であろうが、人が住んでいる家であろうが、保安上危険なものがあれば、市の方と協力して一緒に指導して、より良い、まちづくり、安心安全、長寿命化と、地域に貢献できるように微力を尽くしたいと思っております。

我々は、県の人間ですけれど、地元の市の方が、市役所の方がすごい力になるので、頼りにさせていただいています。

今後ともよろしくお願いします。５回でしたけども、大変勉強になりました。

ありがとうございました。

［梅 山 委 員］ 民生児童委員の梅山でございます。

法律よりも地域に根差した活動をしています。地域の中に空家等があると周りの住民は心配でございます。

火災、犯罪の心配などがあり、お隣の空家に入居があると本当にほっとして、よかったという声が聞こえます。

今回こういう会議がありまして、長年空き家があったというときに、今度こういう委員会もあるから、ちょっと相談してみようかなという希望を持てたのがとても幸いです。

私たちの近所でも空き家になっているところがあり、四街道におきまして福祉のために役立てたいという計画をもっています。

是非実現できればいいなと思っていますが、そういう希望を持った方が目指していけるところがあるというのはいいと思ってます。

［矢 口 委 員］ 福祉協議会の会長をしております矢口といいます。

この委員会でいろいろ勉強させていただきまして本当にありがとうございました。

私の住んでいるところは、空家率の高い所で、日ごろ感じているところですが、私は 45 年から住んでいて、途中で空家等ができて、その家に関係のない方が住み着いたというようなことを聞きました。

非常に町中で困ったような事態が起きました。

それも解決したんですが、団地の場合、家が一度に出来ていって、子ども達が住まないといつの間にか年寄りばっかりになり、それもまたいなくなったり、転居したりして空家等が増えるというようなことになるんです。情報等については、これからも建築課の方と連携をとり、いろいろと情報を伝えながら、そういったことのないようにしていきたいなと思います。

本当に、どうも色々と皆さんに教えていただいてありがとうございました。

［齊 藤 委 員］　シルバー人材センターの齊藤と申します。

ありがとうございました。

当センターでは２年前になりますが、土地家屋調査士、宅建協会、シルバー人材センター、この三者で市と空き家に対する協定を結ばせていただきました。

当シルバー人材センターでは、ご存知のように市政だよりをはじめ広報関係を全戸配布していまして、月に２回、年間で 24 回市内の家をまわっています。そこで、さりげなく見てくださいよという注意をいただいていたことで初年度は、建築課の方に伝えていると思いますが、10 件ほどの情報は提供したと思っております。

その情報提供に対して、非常に迅速、的確に、答えが返ってきて、こんなにはやく答えが返ってくるのかというぐらいに、速かったのでびっくりしましたことを記憶しております。

その後また情報提供は数は少なくなっているのですが、必ず 24 回は、市内の家をまわって歩いていますので、その情報提供を今後も続けていきたいと思います。

これからも、そういった意味で協力したいと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。

［寺 木 会 長］　皆様ありがとうございます。

会長としまして、委員の皆様方のお力添えやコンサルタントとしてご協力をいただいている株式会社大輝の皆様方のお力添えをもちまして、計画案としてこのような結果を取りまとめることが出来たことを、厚く御礼申し上げます。

四街道市はまだ人口が増えています。また、世帯数も増えてきています。ただ、世代あたりの人員が減っているというのは、少し懸念すべき材料かなと思います。

そういうことから言ってもこの先人口が減っていく局面が起きるだろうということを考えると、やはり空き家対策を、先ほど花岡委員がこの時期に取り組めるというのは非常に幸運なことだということをおっしゃっていましたが、その通りだと思います。ぜひ、この空家等対

策計画が効果的に展開されるようお祈りしています。

その他、委員の皆様からもし言い残したことがあるということであればご発言いただければと思いますが、よろしいでしょうか。

それではないようでございますので、以上をもちまして、平成 30 年度第３回四街道市空家等対策協議会を閉会したいと思います。

皆様長時間に渡りましてご協力いただきまして、ありがとうございました。

以上

会議録署名人　　飯田　隆義

会議録署名人　　渡邊　高之