

## 令和7年度第1回我孫子市空家等対策協議会 議事録

○日 時 令和7年10月9日（木） 午前10時から午前11時15分

○場 所 我孫子市役所 分館 大会議室

○出席者

出席委員

大澤会長（議長）、丸橋委員、石坂委員、藤本委員、鈴木（寿）委員

海老原市民生活部長（市長代理人）

欠席委員

鈴木（明）副会長、森山委員

○事務局

市民安全課：寺田課長、山高課長補佐、河村、山田

建築住宅課：伊藤課長、原田、小澤

○配布資料

令和7年度 第1回我孫子市空家等対策協議会 次第

資料1 我孫子市空家等対策協議会委員名簿

資料2 我孫子市空家等対策計画

資料3 管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアル

資料4 年度別の状況

資料5 第1次調査・第2次調査の結果報告

資料6 既存の特定空家の判定結果（7件）

資料7 我孫子市空き家バンクの登録物件一覧

空き家、募集中。（チラシ）

我孫子市空き家の手引き

○議題

(1) 我孫子市空家等対策計画のパブリックコメント結果報告

(2) 空家等の報告について

- ① 年度別の空家の状況
- ② 第1次調査・第2次調査の結果報告
- ③ 既存の「特定空家」の経過報告

(3) 空き家バンクの進捗状況について

(4) 今後のスケジュールについて

(5) その他

○公開・非公開 公開

○傍聴人 1人

○会議概要

事務局 空家等の適切な管理に関する条例第11条第2項に基づき委員8名のうち6名が出席されていることから、過半数の出席のため、本日の会議が成立することを報告した。

また、この会議は「我孫子市審議会等の会議の公開に関する規則」に基づき行われるため、原則公開となることと規則第9条で会議録の作成を規定していることから、本日の会議終了後、事務局にて会議録(案)を作成し、各委員に確認していただき、閲覧できるような形で保存することを説明した。

なお、会議録には発言された委員の名前も記載され、本日の会議録(案)を作成するため、録音させていただくことも説明した。

当協議会は、令和7年3月末をもって任期満了となったことから、今後2年間の会長・副会長の選出について条例第10条の規定により、委員の中から互選することとなっていることを説明した。

事務局  
(市民安全課)

事務局から引き続き、千葉県弁護士会の大澤一郎委員に会長を推薦し、千葉司法書士会の鈴木明人委員を副会長として推薦をした。本日欠席の鈴木明人委員には、欠席連絡の際に引き続きお願ひした旨、説明し了解はいただいていることを説明した。

「異議なし」とのことでの引き続き千葉県弁護士会の大澤一郎委員が会長に、千葉司法書士会の鈴木明人委員が副会長として決定となった。  
大澤一郎委員から挨拶をいただいた。

大澤会長

委員の皆様の専門性と、事務局の皆様の英知を結集して、空き家問題が社会問題となっているため、より一層充実した解決ができるようにサポート、尽力できればと思っている。一緒に頑張っていければと思っている。今年度も引き続きよろしくお願ひしたい。

事務局  
(市民安全課)

議事進行は、事務局から空家等の適切な管理に関する条例第10号第2項により大澤会長が務め、事務局より、配布資料の確認後、傍聴要領により傍聴人1名の入室を許可し入室していただいた。

大澤会長

議題1の我孫子市空家等対策計画の一部改正のパブリックコメントの結果報告についての説明を求めた。

事務局  
(市民安全課)

議題1の我孫子市空家等対策計画の一部改正のパブリックコメントの結果報告について（資料2・資料3）説明を行った。

パブリックコメントは、7月1日から7月31日までの一ヶ月間を行い、意見の提出が無かった。意見が無いことから9月1日改定で新たな計画で運用を開始していることを説明した。また、資料3の管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアルについても同日から運用を開始していることと、一部、固定資産税の住宅用地特例解除について情報を追加更新したことについて説明を行った。

- 大澤会長 事務局の説明に対して意見等はあるか。
- 藤本委員 資料3の管理不全空家等・特定空家等の判定・認定マニュアルの8頁の住宅用地特例解除については、固定資産税のみならず都市計画税も含めてという認識でよいか。
- 事務局 固定資産税・都市計画税も含めて特例解除となる。  
(市民安全課)
- 藤本委員 了解した。
- 石坂委員 勧告の書面は、何回通知をすれば住宅用地特例解除になるのか。
- 事務局 当市は、今まで一度も勧告の書面を通知したことがない状況ではある。基本的には勧告の書面は、何回も通知しても意味がないと考えている。勧告に至るまでに助言や指導などの書面通知を経た後に通知するものと考えている。  
(市民安全課)
- 石坂委員 住宅用地特例解除は、勧告の書面通知をした時点で決定になるのか。
- 事務局 勧告の通知をした際には、改善期限を設けて、改善がない場合には、住宅用地特例解除となる。  
(市民安全課)
- 大澤会長 少し補足すると勧告という書面は、法律上、正式な書面となり、それ以外にも勧告という名前ではないが、別途、市から書面の通知を適宜するというイメージになる。
- 事務局 大澤会長から説明があったとおりになる。  
(市民安全課)

- 石坂委員 了解した。
- 大澤会長 他に意見等が無いため、事務局に議題2の説明を求めた。
- 事務局 (市民安全課) 議題2の空家等の報告の年度別の空家の状況について(資料4)説明を行った。  
令和7年9月16日現在の市で把握している空家の登録件数(1,253件)や対象外件数(73件)、応急処置件数(6件)について報告を行った。
- 海老原市民生活部長 表の年度末件数については、令和5年度までは700件程度で推移している件数になっているが、令和6年度から急に200件ぐらい減っているが、件数が急激に減った経緯について教えてほしい。
- 事務局 (市民安全課) 市で把握している空き家については、令和6年度から全件調査を実施することとなった。それ以前は、通報や情報提供をいただいた空家の現状把握をするのみで、以前に通報があった市で把握している空家の確認作業ができていなかった。実際に現地確認をすると、更地になっている家や新築、新たに息子さん等が戻ってきてお住まいになっているケースがありました。そのため極端に令和5年度と令和6年度を比べると件数が落ちている。
- 海老原市民生活部長 了解した。
- 大澤会長 他に意見等が無いため、事務局に議題2の説明を求めた。
- 事務局 (市民安全課) 議題2の②第1次調査、第2次調査の結果報告について(資料5)説明を行った。  
9月16日現在、市の方で把握している空家のうち、481件が現地調査済みで、未調査が121件ある。第1次調査が途中であるが、調査済みの481件

の判定結果を報告するとともに、D判定の管理不全空家候補の取扱いについて報告した。

第1次調査において、E判定の特定空家候補の3件（No.270・No.574・No.964）については、第2次調査の所有者や関係者などの情報について報告を行い、認定の判断方法や現地調査の必要性について説明を行った。

大澤会長 事務局の説明に対して意見等はあるか。

石坂委員 新たな特定空家候補の「No.270」は、写真を見た感じでも本当に危険な状態で、特にブロック塀は、大谷石を1.5m積んだ上に、ブロック塀が積まれており、前面の道路に、すぐにでもカラーコーンを置いて注意喚起をしなければならない状況だと思う。

現地調査をする場合、この建物の中を見ることは出来るのか。

事務局 建物の中に立ち入ることはできない。  
(市民安全課)

石坂委員 了解した。

この建物は2階建てのため、この状況だと内部の状況を確認する必要があると思う。この空家は、すぐに認定した方がよいと思う。

他2件（「No.574」と「No.964」）は、所有者移転の理由として、相続か、それとも購入されたか把握されているか。

事務局 「No.574」は、おそらく相続になり「No.964」は、人が住める状態の家屋ではないが購入をしているため、今後、何か活用する予定があると思われることから事務局では、経過観察が適当と考えている。

石坂委員

この「No.964」は、経過観察が適當とのことであるが、周辺の状況として北面は、田んぼになるのか、資料の写真を確認すると、この道路は普段、通行があるような道路なのか。

事務局  
(市民安全課)

この「No.964」は、資料5(17頁)の写真の中央に写っている家が対象の空家になり、左隣り家も空家になっている。写真には写っていないが、西側にもう一軒あり、この家は、居住中になる。北側は、田んぼになっている。

石坂委員

西側の一軒の家だけが使用している状況か。

事務局  
(市民安全課)

そのとおりである。

大澤会長

「No.964」は、売買で購入をしているため、活用の意思と能力があると思う。

今後、市で連絡を取る予定はあるか。

事務局  
(市民安全課)

現段階では、「No.964」は、特段、近隣の方からの相談や問い合わせ等もないこともあり、現時点では、市から連絡をすることはない。

大澤会長

近隣の方等から相談や問題が発生したら、市から手紙を通知するということでしょうか。

事務局  
(市民安全課)

そのとおりである。

藤本委員

空家ではないが、樹木等が繁茂して道路に越境している場合の問い合わせはあるか。

事務局  
(市民安全課)

空家の場合は、市で現地確認を行い、所有者に通知をするが、空家でない場合は、市でも指導をする権限もないため、弁護士相談等を紹介するという流れにな

る。

また、道路上に草が伸びて困っているというような通報も道路管理者（道路課）の方には連絡がある。

基本は、そこに住んでいる方が適切な管理をするのが望ましいが、市で関与できない部分もある。市民安全課に空き地の通報や道路の通報が入った場合は、関係する所属に情報を伝え連携を図っている。

藤本委員 了解した。

大澤会長 事務局の説明では、「認定する、認定しない」と判断する場合は、現地調査をすることが前提ということですか。

事務局 今回の資料だけで、特定空家として「認定する、認定しない」の判断できるのであれば、委員の皆さんに時間を割くことになるため、議論できたらと考えている。

大澤会長 現時点では3つのパターンがあり、「書面のみで認定する」、「現地調査を行い最終決定する」、「現地調査にも行かずに認定もしない」の3パターンになり、皆さんのご意見をいただければと思う。

石坂委員 現地確認する際は、委員のうち何名が参加する必要があるか。

事務局 協議会の会議同様に参加委員の過半数が確保できればと考えている。

また当初、特定空家を認定する際も現地調査を行い、認定をしている。

石坂委員 「No.270」は、写真を見ただけでも危険であることから、現地調査もしないで認定するのは問題があるかと思うため、現地確認をした方がよいと思う。

海老原市民生活部長 多忙な中、委員全員が集まることは大変なため、事務局でもう少し詳細な写真を揃えて、その写真を提供しながら判断いただく方法もあるのではないかと思う。

事務局 「現地調査をするか、現地調査をしないか」の判断については、次の議題の「既存の特定空家の7件の経過報告」においても関係する話になる。

既存7件の空家については、改めて判定表を用いて市で現地調査及び5段階の判定をした。判定の結果、判定のランクが下がってしまっている状況がある。

委員の皆さんには、既存7件の空家についても現地調査を行い認定すべきという結論に至りました。

そのため判定ランクが下がってしまった空家についても、時間と調整等がつけば合わせて現地調査ができたらと思っている。現地調査の際に、特定空家として継続していくのか、管理不全空家のランクに落とすべきなのか、場合によっては、普通の空家というランクに落とすべきか、判断をお願いしたい。

大澤会長 判断については、先に事務局より議題2の③既存の特定空家等の経過報告の説明後に改めて判断をすることでよいか。異議なしとのことで事務局に説明を求めた。

事務局 議題2の③既存の特定空家等の経過報告について（資料6）説明を行った。

特定空家は、現在7件あり定期的に巡回を行うとともに、今回現地調査の際に、判定表をもとに再判定を行い再判定の結果、E判定の特定空家の候補が1件、D判定の管理不全空家の候補は2件、「No.1 6 1」については対象外、C判定が3件という結果になったことを説明した。

このようなことから特定空家の認定について、既存空家7件と新たな特定空家の候補が3件のうち1件も含めて、現地調査をするべきか、書面だけでの判断

か、認定しない、さらには事務局で詳細な写真資料を用意して最終判断をいただくかを議論していただきたいことを説明した。

大澤会長

事務局の説明に対して意見等はあるか。

大澤会長

本協議会の今後のスケジュールもあることから、もし現地調査に行く場合は、いつ頃を予定しているか。

事務局  
(市民安全課)

本協議会は、年2回の会議を想定しており、本日が第1回目の会議となる。現時点では第2回の会議予定は、今回、特定空家の判定のための現地調査をしないということであれば、「令和8年1月28日の10時から」で予定は組んでいる。

現地調査を行う場合は、現地調査日を第2回の会議として取り扱いをして、令和8年1月28日の会議は無しで考えている。

また、現地調査を行う場合は、これからバスの調達や日程調整をする。これから季節が変わって草木がだいぶ枯れてしまふと今回の提示している資料の写真の状況と見え方も変わってしまう可能性もあるため、11月中もしくは12月の初めぐらいまで調整できたらと考えている。

藤本委員

「No.161」の空家の工事は、建築確認等は取られているのか。

事務局  
(建築住宅課)

この物件は、以前にもご質問いただき回答しているが、既存建築物の外壁や屋根の改修であるため、確認申請等は必要ないと認識している。ただし、法改正があり今年の4月1日以降に外壁や屋根の大規模なリフォーム工事を行う場合、確認申請の手続きが必要になることがある。なお、この物件は法改正前に工事に着手しているため手続きは必要ないと考えている。

- 藤本委員 この「No.161」で、一番気になるのが擁壁ブロックになる。資料6（9頁）の左下の写真を見ると土圧はかかるないが、擁壁を残すつもりなのか、それともこのまま壊してしまうのか、その辺が全然わからないため、何とも言えず怖い状態である。
- 石坂委員 この建物は、写真だけでは判断が難しく、見た目だけでは怖い状態で、現地調査を見てみないことには判断ができない。
- 事務局 (市民安全課) この擁壁の部分に関しては、駐車場にするということで話しを聞いている。
- 大澤会長 皆さんの意見から判断すると、現地調査の確認した上で、最終的に判断した方がよいのではないかという感じになる。あとは、委員の皆さんとのスケジュールが合うかなどが課題になると思う。
- 事務局 (市民安全課) 改めて皆様に何日か候補日を挙げて、なるべく早い時期に現地を確認ができるよう調整をする。  
現地調査は、既存の特定空家7件のうち、新規の特定空家候補3件を確認するか、「No.270」が危険なため現地確認を行い、残りの2件（「No.574」・「No.964」）は、経過観察でよいか。
- 大澤会長 それぞれの空家の場所は近くにあるのか。全ての対象の空家を確認することが望ましいが、それぞれの場所が遠く、特段問題がない状態であれば、現地確認も必要ないと思う。
- 事務局 (市民安全課) 既存の特定空家7件は、4件が同じ地域に固まっており、道路幅が狭いというところもなどもあり、バスでの案内は厳しいところもある。  
車で移動する箇所は、5ヶ所又は6ヶ所ぐらいになり、2時間から3時間程度で全ての対象空家を回ることが可能と考えている。

- 石坂委員 現地調査をした場合は、その後、会議室に戻り、認定の可否を協議するのか。
- 事務局 バスの車内などで集計を行い、認定の可否も協議できたらと考えている。
- 石坂委員 特定空家候補のうち2件は、経過観察でよいと思うが、一番危険な「No.270」は現地確認が必要と考える。
- 大澤会長 現地調査は、既存の特定空家7件と新規の特定空家候補の「No.270」の8件を確認することで決定となった。
- 他に意見等が無いため、事務局に議題3の説明を求めた。
- 事務局 議題3の空き家バンクの進捗状況について、空き家バンク登録物件一覧とチラシ、冊子（資料7）について説明を行った。
- 空き家バンクの登録は、令和6年度は9件の登録、令和7年度は2件の登録があり、現在、登録物件は、成約済みの物件も含めて23件になると、毎年4月に固定資産税納税通知書（約5万1,000通）に、「空き家募集中のチラシ」を同封していることと、同封したことで窓口や電話での相談が多くなっていることについて報告を行った。
- さらに民間事業者と協定を締結し、広告料で「我孫子市空き家の手引き」の冊子（3年間分で4,000部）を製作して、公共施設をはじめ介護サービス事業所などの配布や、郵便局やスーパー等にも設置をしたことを報告した。

大澤会長

事務局の説明に対して意見等はあるか。

意見等が無いため、事務局に議題4の説明を求めた。

事務局

(市民安全課)

今後のスケジュールについて説明を行った。

現地調査日については、委員の皆様に候補日を提案して、最終決定できたら考えている。

また、現地調査は既存の7件の特定空家と新規の特定空家候補の1件を調査する。

大澤会長

事務局の説明に対して意見等はあるか。

意見等が無かったことから、本日の議事は全て終了となった。

以上