

会 議 録

会議の名称		令和6年度 第1回守谷市空家等対策協議会		
開催日時		令和6年10月11日（金） 開会：午後3時00分 閉会：午前5時00分		
開催場所		守谷市役所 A棟3階 庁議室		
事務局（担当課）		都市計画課		
出席者	委 員	藤井会長、笠川副会長、大井委員、坂巻委員、宮原委員、川村委員、市川委員、江橋委員、松丸市長 以上9名		
	市 側	浅野都市整備部長、笠川都市整備部次長兼都市計画課長、出野課長補佐、末森主任、飯田主事 以上5名		
公開・非公開の状況		☐ 公開 ☐ 非公開 ☒ 一部公開	傍聴者数	1人
公開不可の場合はその理由		協議事項が守谷市情報公開条例第6条第1項に掲げる個人に関する情報に該当するため。		
会議次第		1 開会 2 市長あいさつ 3 議事 （1）市内空家の全体動向について （2）管理不全空家等の現状について （3）特定空家等への今後の対応について （4）特定空家等認定について （5）所有者不明空家への今後の対応について 4 閉会		
確定年月日		会議録署名		
令和 7年 1月 15日		宮原 聡子		
令和 7年 1月 22日		川村 正一		

審 議 経 過

1 開会

○事務局

本日の出席状況でございますが、委員 9 名中 9 名の方に出席していただいておりますので、守谷市空家等対策協議会の設置条例第 7 条の 2 項の規定によりまして、協議会の方は成立してございます。

また、守谷市の審議会等の会議の公開に関する指針に基づきまして、本協議会は公開としてございまして、1 名の方の傍聴者が来ておりますので、合わせてご報告させていただきます。

また、本日の議事の中で個人に関する情報や空家の場所が特定されることで防犯上の危険等懸念される部分につきましては、この後の議事進行の中で協議会の中で諮った結果、非公開となる場合がございますので、その場合途中で退席をお願いすることがございます。ご協力よろしくお願いいたします。

また、本日の記録のために録音の方をさせていただければと思いますので、ご了承よろしくお願いいたします。

それでは、開会に先立ちまして、藤井会長の方よりご挨拶をお願いいたします。

○藤井会長

皆さんとこの会議をしたのは、確か 1 年ほど前に計画について議論させていただいて、その段階ではまだ問題となる空家はそれほど出てきていないということでしたが、守谷市の開発の経緯からしますと、一気にたくさん出てくる可能性がありますねという議論をさせていただいたかと思います。それで、やはりというか今回は非常に難しい事例もいくつか出てきていますけれども、皆様としっかり議論をしていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。続きまして、守谷市長松丸信久より挨拶申し上げます。

2 市長あいさつ

○松丸市長

藤井会長からご案内ありましたように、守谷は比較的空家が今少ない状況ではございます。ただ、今回、特定空家認定も皆さんにご審議いただくわけですが、草の中に隠れていて、草を取ったら空家が出てきたというような案件もございます。そういう中で、皆様におかれましては、市政運営について日頃よりご支援、ご協力をいただいていることに、心から感謝申し上げたいと思います。今日の案件については、先ほど事務局からもありましたように、個人情報に

関わる部分もあるということでございますので、情報については慎重に取り扱っていただくようお願いをしたいと思います。

また、こういう場でございますので、忌憚のないご意見をいただきながら、私も市政運営に反映をしてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○事務局紹介

○事務局

では、ここから議事に移らせていただきたいと思います。議事進行につきましては、藤井会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○藤井会長

それでは、これより議事を進めさせていただきます。初めに、議事録署名人2名を選出したいと思います。名簿の順番でいきますと、宮原委員・川村委員お願いできますでしょうか。

○宮原委員・川村委員

はい

○藤井会長

よろしくお願いいたします。では、2点、皆様に確認させていただきたい事項があります。

1点目です。市では協議会の会議録を公開しており、公開する会議録に発言者の氏名を記載する場合には、記載することについて会議で承認をいただく必要がございます。これまで発言者の氏名を記載させていただく形でこの協議会を行ってきましたが、今後も同様に記載するということによろしいでしょうか。

○委員各位

異議なし

○藤井会長

ありがとうございます。では、会議録に発言者の氏名を記載するということで進めさせていただきます。

続いて、2点目です。本日の議事の一部を公開とするか非公開とするかについてお諮りさせていただきます。議事(3)特定空家等への今後の対応について、(4)特定空家等認定について、(5)所有者不明空家への今後の対応について、具体的な審議を行うため、個人に関する情報や空家の場所、また、空家の写真を掲載した資料で議論する必要があると考えられます。これらの情報が記載された資料を

当日配布資料として本日事務局の方でご用意いただいておりますが、そちらを用いて審議を進めるということによろしいでしょうか。また、その場合は、個人情報を含んだ事項を取り扱うため非公開にすべきか、お伺いしたいと思います。

まずは、先ほどご説明したような個人情報を含む資料を用いて議論するということによろしいでしょうか。

○委員各位

異議なし

○藤井会長

この審議を進める中で、個人情報が含まれておりますので、非公開として取り扱うということによろしいでしょうか。

○委員各位

異議なし

○藤井会長

ありがとうございます。それでは、本日の議事（3）から（5）は非公開として議論をさせていただきたいと思います。では、議事に入っていきます。議題（1）市内空家の全体動向について、事務局から説明をお願いいたします。

3 議事

議題（1）市内空家の全体動向について

空家に関する苦情の推移について、直近 5 年間（令和元年度～令和 5 年度）の苦情戸数は合計 160 件となっており、各年度の苦情戸数については、ほぼ横ばいで推移しています。主な苦情内容としまして、樹木関連（道路や隣地越境、電線接触など）が約 50%を占めています。また、苦情戸数全体のうち、雑草及び樹木の繁茂に関連した苦情に関しまして、特に 7 月から 10 月の 4 カ月間で年間の約 7 割を占めている状況です。

所有者における直近 5 年間（令和元年度～令和 5 年度）の対応状況としましては、苦情戸数 160 件のうち、課内で現地調査のうえ通知不要と判断したものや、所有者が死亡かつ相続人等もないことから、通知不可となった案件等を除いた 92 件については、所有者に通知を送付しており、通知後、69 件（75%）は所有者による伐採等の対応を確認しています。

なお、今年度より、通知後の進捗確認と再通知の対応を実施するため、パトロール体制を確立しております。特定空家、管理者がいない空家、平成 29 年の調査で C ランクに認定された空家につきましては、年 3 回（6 月、10 月、2 月）定期的に状態確認を行い、危険性を判断して必要な対応を実施いたします。また、年

度途中で随時苦情を受けた空家については、苦情の発生時期に応じて最大 2 回の現地パトロールを行い、対応状況を確認のうえ、必要があれば再度通知を送るなどの対応を実施いたします。

○藤井会長

ありがとうございました。では、ただ今のご説明について質問などありましたらお願いいたします。

こちらについては特にご質問ないということで、次に進みたいと思います。

では、(2) 管理不全空家等の現状について、事務局の方から説明をお願いいたします。

議題 (2) 管理不全空家等の現状について

管理不全空家の現状としまして、市で定期的な状況確認が必要と判断し、現地パトロールを実施している空家は 15 件あります。内訳としまして、①特定空家認定後、未解決となっている案件が 1 件、②過去に C ランクに認定され、直近で状態が悪化してしまった空家が 2 件、③市で把握している所有者や相続人が死亡、または行方不明となり、管理者が不在となっている空家が 5 件、④問題解決の進展がある空家が 7 件となっています。

なお、①については、次の措置として「命令」や「公表」に進むべきかについて議題 (3) で協議、②については特定空家に認定することを議題 (4) で協議、③については今後の対応について議題 (5) で別途協議する予定です。また④については最新のパトロール調査で、管理状態に問題がない、または解決に向けた進展が見られる物件であり、今後も定期的な状況確認、判断、対応を継続しますが、本日、個別の説明は省略します。

○藤井会長

その他管理不全となっている空家については、パトロールをしながら解決に進みそうなので見守っていくという説明でしたが、定期的に様子を見つつ、連絡を所有者の方と取りながら、これで大丈夫となった時には、このランクが外れるということになると思うのですが、その判断はどのタイミングで、どのような感じで決められるかについて教えてください。

○事務局

こちらに関しては、一旦問題がある空家としてここに挙げているものですので、もし問題がなく、もしくは除却された等、そういったことで問題が完全に解決したという判断については、特に迷うことがなければ、都市計画課で行います。判断に迷うものについては、また協議会に諮らせていただきたいと思います。もしくは、何らかの事情でこれらの案件が深刻化することとも考えられます

ので、その際にもご報告いたします。

○藤井会長

分かりました。他はいかがでしょうか。

では、ご質問がないということでよろしいですか。それでは、議題（２）管理不全空家等の現状については終了となります。

では、続きまして（３）特定空家等への今後の対応について、（４）特定空家等認定について、（５）所有者不明空家等の今後の対応については先ほど非公開となりましたので、大変申し訳ありませんが傍聴者の方はご退席をお願いいたします。

—傍聴者退席—

それでは、（３）特定空家等への今後の対応について、事務局からご説明お願いいたします。

（３）特定空家等への今後の対応について

守谷市板戸井にある空家で所有者は市内在住の〇さんです。これまでの対応経過としては、平成 28 年 7 月に近隣からの相談を受け、市が対応を開始し、平成 30 年 12 月に特定空家に認定しました。特定空家への認定後、助言・指導を 3 回、勧告を 4 回実施するも、所有者は年金生活者で資金捻出が困難との理由から、対応がなく、解決に至っていません。また、今年 7 月、所有者に来庁を依頼し、家屋除却や敷地の管理について話し合いを行い、解体業者との見積もり取得をサポートしましたが、具体的な進展はない状況です。現地は竹の繁茂により家屋の状態が確認しづらい状況であり、家屋の損傷（軒が垂れ下がっている、外壁に穴が開いている等）も確認しております。近隣からは竹や雑草の越境、日照の問題、小動物の被害等の苦情が継続的に寄せられていることから、市はこれまで助言・指導、勧告を行ってきましたが、所有者の対応が進まず、今後は命令、公表の段階に進む必要があると考えております。命令後も所有者が従わない場合、行政代執行による空家の除却が検討されますが、現時点では命令により所有者自身による解決を促していきたいと考えています。

所有者による解決を促すための命令措置を進めるべきか、また他にどのようなアプローチが考えられるかについて、委員の皆様のお仕事やご経験等も踏まえまして、ご意見をいただきたいと思います。よろしくお願いします。

○藤井会長

ありがとうございました。非常に悩ましい案件ですけれども、これが最初の勧告のあと、命令、公表へと対応を進める事例となっていくしますので、ここはしっかり議論しておくことが重要かなと思っています。それぞれ皆様のご専門の観点

から、色々なご意見賜われればと思っています。

では、どなたからでも結構ですので、この対応を進めていくにあたって留意する点ですとか、このような市の進め方でよいかというところについて、ご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

○笠川副会長

笠川と申します。命令、公表の期間はどれくらいになりますか。また、命令、公表しても是正されなかった場合には、改めてこの協議会を開くような形になるのでしょうか。

○事務局

本日、令和 6 年 10 月協議会で命令、公表に進むことが承認されましたら、まず、いきなり命令ではなくて、所有者への事前の通知を実施することになります。そちらに従わなかった場合に、ある程度の期間をおいて命令ということになります。こちら命令の際には 3 か月の期間を考えており、以前勧告を行った際に 3 ヶ月という期間を設定していたため、それに即して考えたスケジュールです。さらに命令を実施しましたら、現場に標識の設置、あとは公示というものを行います。ここでは仮に 3 ヶ月命令期限を設けました。そして期限までに命令が履行されない時は、裁判所へ過料事件の通知を実施するというのが仮のスケジュールです。なお、本日承認されましたら、協議会に進む際には事前の通知をして、次に命令を実際に実施するかどうかというところで協議会の皆様にお諮りしたいと思っております。ただ、時期に関しては現在のところ仮の段階ですので、3 ヶ月というのが適正であるかどうか等も含めてご判断をいただければありがたいです。

○笠川副会長

期間について規定はないのでしょうか。

○事務局

規定にははっきりとは決められてないですし、国交省のガイドラインにも期間は定められていません。

○市川委員

スケジュールについては、私は当初よりこんなに時間かけずどんどんやるべきとだと意見を申し上げてまいりました。勧告も 3 回、4 回も、そもそもこんなにやるべきものなのかということについては、私は否定的な考えを持っていまして、所有者の方が応じないのであれば、少なくともお示しいただいたスケジュールで進んでいただくのが良いのかなと思います。確かに回数や期間については法律で明記されておきませんので、まず第 1 歩、やってみることがよろしいのかなとい

うふうに思っている次第です。

○藤井会長

この命令、公表に進むというところの、命令をすることが目的というよりは、このままだと命令が出て、そこでも対応しないと公表されてしまいますよ、ですから、対応を取ってくださいということが大事なのかなと思うのですが、何か説得をしたり、働きかけをするような予定について教えていただけますか。

○事務局

はい、今まで何度も電話や来庁にて相談したいということについては応じていただいておりますので、もし本協議会で次に命令に進むということが決定しましたら、まずは所有者への事前の通知の前に一度お電話もしくはお会いして、今後の市側によるスケジュールについて、所有者に再度お話をしようと考えております。

○藤井会長

ありがとうございます。恐らく解決をとにかく促すところが1番重要かなと思いますが、少し気になるのが、このアクションを取るべき期間が12月とか1月にかかっていて、ちょうど業者の方があまり動けないタイミングになってしまうと、見積もりは出したけれども返事が年明けとなるような、タイムラグが生じそうな気がしていて、その辺りはどうでしょうか。個人的には具体的なスケジュール感が少し気になっていますが、よろしければお分かりの方に少しコメントいただければと思うのですが、いかがでしょうか。

○大井委員

会長のお話の前に、私の方から質問1つよろしいでしょうか。今まで、この段階まで進んだ案件というのは、私は途中から委員をやっているのだから分からないのですが、守谷市としてはあるのでしょうか。

○事務局

ありません。

○大井委員

では、ここがある程度の基準になっていくと思うので、実は私も市川委員と同じ考え方なのですが。この土地所有者のご年齢とかにもよるのではないかなと。やはり年配の方だとなかなか動くにしても動けない方もいらっしゃるし、若い人だったら、やはり事前の通知をした段階で将来的にはこうなるよということをお伝えすれば、中にはやってくれる方もいらっしゃるんじゃないかなと思いま

すし、その辺はいかがでしょうか。

○事務局

今回の物件に関しては、所有者様に何度となく撤去もしくは売買を促してきたところございまして、ご本人様もその都度そういった意思は出してくれていました。そして、今年になりまして、そういった撤去、それから売買の意思があるかということを再度確認した際にも、やはり意思はあると回答いただきました。そこにはやはり費用がかかる、もしくは買った値段に相応しい値段で売れるのかというところを気にされており、やはり不動産会社の方にも希望額を伝えて売買の手続きを取っていたところ、希望者が出なかったとのことでした。その辺について、より良い方法がないか、もしくは高く売れる方法がないか、撤去についてもより安い業者を知らないかというようなご相談も受けていた中で、私たちもできる限り業者様の紹介をしたり、業者に見積もりを依頼したりとやってきたところですが、そこでもご判断をしていただけてはいませんでした。そして、市による次の手順を示しつつ、最終的には代執行に移ること、また、そうなると費用負担を求めること、費用を負担いただけない場合には差し押さえ等も必要になりますといったことも含めて、次のステップに移るための相談をさせていただければなと思っております。そして、時間に関しては、所有者から対応しますというはっきりとした答えがいただける場合には、少し時間をおいてもいいかなとは思いますが、3ヶ月と言いますのは、業者との打ち合わせや必要な時間があるのか等の判断に至るまで、もしくは業者を選定するまでに時間がかかることを想定してまして、その期間を設けさせていただくものです。その中ではっきりした前向きな答えがいただけない限りは、次のステップに移るということで良いのではないかと考えた次第でございます。

○大井委員

ありがとうございました。

○江橋委員

代執行をするとなった場合、空家を解体するだけなのか、それとも伐採まで全部やってしまうかなど、どこまで考えていらっしゃるのでしょうか。整地することまで考えていらっしゃるのでしょうか。

○事務局

やはり今回は苦情が多い土地でございまして、その苦情元というのが、まずは建物が老朽化していて危ない、それから侵入される等の危険性もあり、竹の越境、隣の方へのご迷惑になっているというところについて、かなり苦情の元にもなっておりまして、そうすると、市が介入してやる場合にどうしても両方のことが必

要になってくるのかなと思っています。ですから、基本的には建物の解体が必要なのですが、綺麗な整地まではいかなくても、近隣にご迷惑にならない程度の竹の伐採等は必要なかなと思っています。

○江橋委員

ありがとうございます。

○市川委員

この不動産に抵当権は入っているのでしょうか。

○事務局

入っていません。

○市川委員

では、代執行を守谷市が実施して、払ってもらいたい時に差し押さえをした場合、回収可能性は見込みうるということでしょうか。

○事務局

こちらの所有者様は他の市内の持ち家に住まれているということもございますので、家財等を含めた財産の面で言えば、他の土地もあることから、こちらの土地だけを担保に代執行ということにはならないかなと思います。また、こちらは調整区域になるので、調整区域に立てられる条件をクリアできるかという点に関わってくるので、不動産会社としても買い手を選ぶ物件であるということにはなってくるかなと思っています。

○藤井会長

こちらの物件の今後について考えた時に、買われたのは恐らく注文付きで買われていると思われるのですが、今回綺麗にしてしまった場合に、開発許可等が必要になる土地だと思うので、先ほど購入する人を選ぶというお話もありましたけれども、建物付きで売却するといった方が広く流通する可能性はあるのでしょうか。

○事務局

建物がこういった状態であっても、現時点で都市計画法上の違反をしているような状況ですので、基本的には許可なしで売り買いができるようなものではありません。ただ、元々建てられた際は一身専属と言いまして、個人の権利をもって、今で言う 10 年特例や隣接大字などの形のものや、分家など個人の権利をもって建てたような住宅を現所有者が買われた形になっていますので、基本的には所有権

はありますが、現所有者が建て替えとかそういったものを含めて考えていくと、一般流通するようなものではなくて、個人の権利を持った人が買って建てられるかどうかという判断をするような土地ということになります。

○藤井会長

そうすると、元々取得された分の値段で売りたいとか、そういう思いを持たれていること自体が叶わない可能性が相当高いということでしょうか。

○事務局

そう考えています。

○藤井会長

そうすると、その辺もお伝えしながら、費用でもしっかり今綺麗にさせていただかないと、行政代執行となった場合は多分、割高になると言いますか、より対応が大変になるので、やってくださいだけではなく、あのまま持っていて可能性がよりなくなっていくということですと合わせて伝えていただくのが良いのではないのでしょうか。

○事務局

そうですね。そこらへんも含めて、今の自宅、市街化の自宅の差し押さえとか、そういう形のものになってしまいますよということを伝えたくて進めていかないといけないのかなと考えております。そこでやっと初めて危機感が出るのかなと。自宅は別であるわけなので、こちらの特定空家はもう基本的には所有者からすると財産かもしれないのですが、必要ないものという状態の中で今の対応になってしまっていると思います。今現在住んでいる自宅の差し押さえの可能性について説明期間を設定させていただき、そこでどう考えるかという部分を促していきたいというのが市としての考え方です。

○藤井会長

ありがとうございます。このような進め方で進んでもよろしいのでしょうか。最後に何かご意見があれば確認しておきたいと思いますが。

○川村委員

川村と申します。色々ご意見があった中で、今までの経緯を見てみますと、やはり本人があまり危機感を持っていないのではないかなと思うんですね。そういう意味で藤井会長が言ったような、この物件についてはなかなか購入していただくような先は難しいかもしれないと。ただ、このまま放置していけば、最終的には代執行した場合の費用もかかってくるということなので、本人は高く売りたい

ということですが、やはりその辺のところは ある程度妥協して、それ相応の値段で買ってくれるような方がいれば応じてもらうような、そういったことについて所有者に納得させることについても大事なのかなと思います。

○藤井会長

ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

それでは、現在特定空家に認定されているものの案件については、先ほど事務局からご提案いただきましたように、次のステージに進むということで決定したいと思います。

では、続きまして、(4) 特定空家等認定について、事務局からご説明お願いいたします。

○事務局

議題 (4) 特定空家等認定について

まず、1 件目の空家ですが、所在地は大木（市街化調整区域内）、木造平屋建て、明治 35 年建築となっています。また、家屋所有者は平成 18 年に死亡が確認され、現在相続人代表者が管理していますが、未登記の物件となります。なお、土地所有者は異なります。これまでの経緯としまして、令和 4 年度から隣地の畑所有者から適正管理に関する苦情を受け、適正管理を通知等で依頼してきましたが、特段の対応は見られない状況でした。今年度 6 月に現地パトロールを実施した結果、家屋の状態が悪化し、雑草や蔦などが著しく繁茂していたため、土地所有者に問題解決への協力を依頼したところ、蔦等の伐採を実施していただきました。しかし、伐採後、家屋の損壊が著しい状態であることが判明しました。そのため、建物所有者に対し、11 月 10 日までに適正管理を行わない場合、特定空家等に認定する旨の通知を自宅ポストに投函しました。これを受けて、建物所有者から除却費用が捻出できないとの連絡があり、猶予期間を設け、土地所有者に相談するよう依頼しました。その後、建物所有者からは土地所有者への連絡は行っていないが、業者に除却費用の見積もりを依頼したとの報告がありました。また、特定空家等に認定すべきか否か判定するためのチェックシートによって当該空家を採点しました。こちらのチェックシートにおいて、各項目の合計点が 100 点以上となる場合には、特定空家への認定措置を検討するものですが、当該空家は合計点が 535 点であり、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態として 15 項目に該当が見られ、基礎の不動沈下、柱の傾斜、屋根の損傷、外壁の損壊等、構造的な損傷を多数確認しております。また、窓ガラスの損壊、敷地内の家財散乱、内部への侵入可能性等の項目についても該当が見られたため、点数に算入しております。今後の対応としましては、本協議会で特定空家に認定された場合には、助言・指導書を建物所有者に送付する予定であります。文面には「1.対象となる特定空家等の所在地」、「2.助言・指導をしようとする措置の内容」、

「3.助言・指導の理由」、「4.措置の期限」を掲載する予定であります。1件目の説明は以上となります。

次に2件目の空家ですが、所在地は大木（市街化調整区域内）で、1件目にご紹介した空家から50mほどに位置しており、木造平屋建て、明治18年建築となっています。こちらも土地及び家屋で所有者が分かれており、家屋所有者は平成22年に死亡が確認され、現在、相続人不存在となっています。土地所有者は1件目と同じです。これまでの経緯としまして、平成30年に隣地居住者から枝の越境について苦情を受け、土地所有者に剪定作業を実施いただきました。しかし、今年度6月に現地パトロールを実施した結果、樹木が家屋を覆うように繁茂しており、土地所有者に連絡のうえ、樹木の伐採を依頼したところ、1件目でご紹介した空家と合わせて樹木等を伐採していただきました。しかし、伐採した後で、家屋全体が目視で確認できる状態になったところ、当該空家についても倒壊等の懸念が生じていることが判明し、特定空家への認定を検討する運びとなりました。こちらも1件目と同様に、特定空家等に認定すべきか否か判定するべく、対象のチェックシートで採点した結果、合計点は385点となり、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態として14項目に該当が見られ、基礎の不動沈下、柱の傾斜、屋根の変形、外壁の損壊等が確認できました。また、窓ガラスの損壊、他者が内部に侵入可能な状態であることを確認したため、該当項目を点数に参入しております。

今後の対応としまして、当該空家につきましても、本協議会で特定空家に認定となった場合、まずは土地所有者に対して助言・指導書を送付する予定です。2件目の説明は以上となります。

最後に、委員の皆様には、当該2件の空家を特定空家に認定すべきかについて、ご意見を賜りたく存じます。また、特定空家等に認定しない場合におきましては、問題解決のために有効な方策は何かということについてご意見をいただきたく存じます。

○藤井会長

ありがとうございました。では、本件Cランクの空家について特定空家に認定すべきかどうかについて、また、問題解決に向けてどのような対応をしていくかについて、ご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

○川村委員

川村と申します。土地の所有者と建物所有者が別の方ということになると、賃貸契約は結んでいるのでしょうか。

○事務局

賃貸契約については特段結んでないということで、土地所有者に確認しており

ます。

○江橋委員

同じかもしれないですが、2 件目に紹介された空家は未登記ということでしょうか。

○事務局

家屋は未登記となっています。

○江橋委員

相続人がいないというのは、謄本などで戸籍を調査した上でのことでしょうか。

○事務局

戸籍謄本など確認のうえ、相続人がいないというような判断をさせていただいております。

○江橋委員

なるほど。そうすると、例えば特定空家に認定するとして、除去を求めるのは誰にするのかということになってくるので、恐らく、土地所有者は所有権がないので、土地所有者に除去について言ったとしても、特に意味はないと思います。認定するのはいいとしても、状況は進展しないと思うのですが、こちらについて考えていることはありますか。

○事務局

まず、認定することに関しては、今の時点でこの 2 件の空家は大変危険な状態です。そして、この先、何か緊急事態が起きた時、例えば台風で飛びそうなので、緊急で対処しなくてはならないといった時に、特定空家に認定されていないと、行政が緊急の措置を行うこともできないということになっております。ですので、まずそちらを実施できるようにするために特定空家の認定を本日諮りたいと考えていますが、実はその先については、特に未登記の家屋については、現在のところは具体的な施策はありませんが、まずは土地所有者にご相談のうえ、解決に向けて動きたいとは考えております。

○事務局

すみません、分かる範囲でご意見いただければと思うのですが、今回のこちらの物件のように、土地所有者が別にいて建物所有者がまた別の場合に、土地所有者の管理責任というのはどの程度求めることができるものかと考えております。分かる範囲で教えていただければと思ったのですが。

○市川委員

管理責任の前に認識を共通にするために私の方から話をしたいと思いました。今回、家屋所有者の相続人がいないことが確認されたということであって、相続人がいないということになれば、相続財産清算人という流れになってくるのかなと思います。相続財産清算人というのは、相続人が誰もいないと言った時に誰かが裁判所に申し立てると、おおよそ弁護士が相続財産清算人というものに裁判所から選任を受けて、その方に対して土地の所有者が何かをやったりすると、そういう流れになるかなと思われます。そこで管理責任の話になってくるのですが、土地の所有者としてどこまで管理責任を追及できるのかというのが今の質問かなと思います。土地の所有者としては、自分の土地上にどういう根拠か分からないけれども他の人の建物がある場合、法律上の請求をなすとすれば、自分が所有する土地上に誰かの家があるわけなので、それを排除することは当然法律上の請求として成り立ちます。それをやるやらないは土地所有者の自由ですけれども、土地所有者の自由とはいえ、そのまま何もせずに草木が繁茂しており、建物が崩壊するような、そんな状況を見て見ぬふりをしていいものかというところに行きつくのかなと思います。今回の法律の中では、どこまで管理責任を負わせるべきなのかについては詳細に書いてないことですし、ガイドラインや指針等にもその辺は謳ってないわけですよ。とはいえ、方法論として、土地所有者がやりうる措置はあるのですから、これだけひどい状態になるまで放置した責任として、ある程度は責任を追及しても良いのではないかというのが私の考えでした。

○藤井会長

ありがとうございます。その場合にというか、私もこちらの所有者の方が何かしようというご意志があるように説明の中からは受け取ったのですが、だとすると、特定空家に認定した場合、固定資産税の特例措置がなくなって負担も増えていきますよね。それよりは先に綺麗にしていだけるのかどうか、特定空家に認定して何かあった時のために市で対応できるようにという考え方ももちろんあるのですけれど、早期に対応していただければ、認定の前に対応していただく余地はあるものではないでしょうか。

○市川委員

先ほどの説明に加えて、相続財産清算人の申し立ての実情も少しお話しします。清算人を申し立てる場合には、裁判所にその専門の弁護士がつくにあたって、報酬を事前に予納しなくてはならないというルールになっています。そして、今回、土地所有者が申し立てをする場合には、まず申し立てをする時点で おおよそ 50 万から 100 万円を裁判所に予納しなくてはならないので、そのハードルはそれなりに高いように思われます。特定空家に認定してすることになれば、相続財産清

算への申し立てを土地所有者のみならず守谷市が行うこともできます。そして、先ほどの予納金というものは清算人の報酬に充てられるものですが、職務の結果、財産がお金になるのであれば、最初に積み上げた予納金は返還されることになります。こちらの案件については、予納金が返還されるのか少し不透明なところがありますが、問題となる建物について守谷市が負担して清算人を申し立てて、というのも 1 つの方法かなと私は思います。特定空家にせず、土地所有者に申し立てを期待するというのは、いかがなものかというのが私の考えです。

○藤井会長

ありがとうございます。この周りで他にも土地所有者と建物所有者が異なるような、今回と同じ状況のものがある可能性はありますか。

○事務局

当該土地所有者の土地を使用して建物を建てているという物件については、今のところ私どもでは把握している物件はございません。

○藤井会長

では、まずはこの 2 件をどうするかで考えていかなければならないということですね。皆さんの方で他にも確認したい点やご意見等ありましたら引き続き伺いしたいですが、いかがでしょう。

○江橋委員

固定資産税が上がってしまうというのは、認定された後すぐに上がってしまうということでしょうか。勧告までしていなければ、上がらないという認識でよろしいですか。

○事務局

助言・指導までであれば固定資産税は上がりません。勧告になって初めて上がります。

○江橋委員

なるほど。ということは、例えばですけど、今回認定して緊急時には対応するようにしておく。その後については、色々な方法があると思うので、勧告まではせずに次回の協議会までに案を出しておくなどの方法もできるのでしょうか。

○事務局

はい。ただし、申し訳ありません。先ほど簡易的に特定空家に認定すれば緊急時に代執行ができると申し上げましたが、正確に申し上げますと、命令をしなく

てもできるというところであって、助言・指導、それから勧告までは必要になります。

○藤井会長

先ほどの話で挙げた誰が実施していくのかという部分で、必要な手続きのところも確認して、土地所有者にやっていただくのか、場合によっては守谷市が解消を求めていくのかについて協議するにあたって、難しい場合には勧告に進む。そして、その場合は土地所有者の負担も大きくなるので、そこを見据えながら協議をしていくというような、選択肢をより明確にするためにも特定空家に認定するということでしょうか。

○事務局

適正な管理依頼というものは、通常やっている中で、土地所有者に対して行ったことによって、草木は土地所有者の権限の中でやってもらったような状況であります。空家を壊す云々という話になると、やはり法的な部分の所有権等についても出てきますから、特定空家に認定させていただき、同じような交渉をしていく中で土地所有者には促していきます。ただ、お寺さんといえ、個人ではない檀家さんもありますし、地域の方もいますので、これらのことについて話し合いをしていただいて、どうあるべきかということを決めていただくしかないのかなというところで、手順はこれから踏んでいくような形になっていくかなと思っています。

○笠川副会長

こちらは所有権の問題が出てきますが、土地所有者は賃料を貰っていないということだと思うのですが、土地の税金は払われているのでしょうか。

○事務局

土地の税金は払われています。建物についてはどちらも免点と言いまして、基準以下の価値だと固定資産税かからないというところなので、税金はかかっていません。つまり、実際のところ、価値がない建物というような形になってしまっています。

○笠川副会長

ですが、裁判とかであれば、賃料が払われていない状態が長期間続いていると、その居住者の持ち物にはならないのでしょうか。

○市川委員

あくまで借りた状態で住んでいても自分のものにはならないです。あくまで自

分の物として、住んでいるという形で時間が流れないと自分のものにならない。そして、今回は最初の賃貸借契約がどうなっているのかが分からないということがありますし。

○事務局

賃貸借契約がもしありまして、そこに土地について、建物について誰が管理するなどといったことが何らか書いてあれば良かったのでしょうか。

○松丸市長

今話を聞いていて、登記もされていないということでしたが、建物の所有者がこの方だということは誰が決めたのでしょうか。

○事務局

課税先で決めております。建物があれば税務課で家屋を見に行き、現況課税となりますから。固定資産税の台帳に記載されています。

ただし、権利保全はしていない状況となっています。もう一つの案件については表示登記の中だけで名前が入っているという形です。保存登記はしてないですから、権利的な部分も保全はされていません。

○藤井会長

一旦、今日のところは、特定空家の認定をするという方向性自体は決められると思うのですが、議論の進め方については、調査と法的な検討が必要になりそうということですかね。

○事務局

そうですね。特定空家に認定されていない場合、管理依頼までしかできません。特定空家にすることによって助言・指導しながら、そういう法的な部分も含めて指導させていただければなと考えています。また、土地の所有権の中でできるのではないかといったことも含めて進めていければと考えています。実際、今回紹介した空家のうち1件はボロボロの状態なので、いつ資材等が飛ばされるかわからず、勝手に壊れてしまう可能性も出てくるかと思いますが、それは周りの被害なども出てくる部分もありますから、そこは行政がある程度関わった中でやっていくべきかなということで、特定空家に認定させていただきたいと考えています。

○藤井会長

こちらの日程で、皆さんも問題ないかなとは思いますが、1件目の空家については、一応相続人はいるものの、状態はものすごく悪くて、こちら特に早急な

対応が必要かなと思いますし、2 件目の空家は壊れてはいるけれども、相続人がおらず、こちらも早めの対応が必要になるかとは思いますが、これら 2 つの空家について特定空家に認定するという事でよろしいでしょうか。

○委員各位
異議なし

○江橋委員

2 件目の空家については、認定することは良いとして、通知等は誰に送ることになりますか。やはり土地所有者でしょうか。

○事務局

土地所有者になります。

○市川委員

土地所有者に建物管理のことは言えないとは思いますが、勧告とか、土地の管理をしっかりしてくださいねという助言など是可以するのではないかなと思います。

○藤井会長

所有者不明であっても対策を取りやすいということなので、認定したことを直ちに誰にどうするということについて、今は分からないかもしれませんが、市の対策を少しでも早く取れるようにということでもありますかね。

○事務局

実際、先ほど言われたとおり、財産管理制度というものも含めた形、土地の管轄が別の部署なのでどこまで指示できるかは不明な部分もありますが、市で動けるという部分についていっていただくためには、やはり特定空家に認定しなければ市も動けないという部分もありますので、認定させていただければ、所有者を検知できない場合は、略式の代執行とかそういうものもできる法律にはなっていますので、略式代執行という形式をとる場合には、また協議させていただく形かなと考えております。

○藤井会長

では、よろしいでしょうか。具体的な検討の時は委員の皆様にもご相談があるかもしれませんが、よろしくお願いいたします。

それでは、議題（4）が終わりましたので、次に議題（5）所有者不明空家の今後の対応について事務局から説明をお願いします。

○事務局

議題（5）所有者不明空家への今後の対応について

市内で所有者不明の空家が 5 件あります。これらの空家について、現地パトロールを実施しており、所有者や相続人が見つからない場合でも、空家の管理責任は依然として存在しています。現在、市で把握している所有者不明の空家 5 件について、概要を説明します。

薬師台の空家については、以前 C ランクと認定された物件で、所有者が亡くなった後、法定相続人全員が相続放棄をしております。家屋は平成 2 年に建てられ、外観から判断する限り、リフォームすれば居住可能な状態と思われます。敷地内には大きな木が茂り、道路に越境して交通の妨げになっており、町内会からは落ち葉の被害やブロック塀の傾きによる危険性について苦情が寄せられています。このため、道路にかかる部分の木は建設課が剪定しました。

本町の空家について、こちらの家は一見綺麗に見えますが、所有者が死亡後、相続人であるその子供たちも続けて亡くなり、他に相続人がいないことを市の方で確認しております。相続人は生活保護を受けていたため、福祉の担当課が家屋や敷地の管理を含めて生活指導を行っていました。長期間敷地が放置され、廃材等が敷地内に散乱している状態でしたが、今年 6 月のパトロール時には敷地内が整理されていることを確認しました。整理作業を行った人物は不明ですが、隣の不動産会社から何度も連絡があったことから、恐らくその不動産会社が対応したのではないかと考えられます。敷地は市街化区域内にありますが、地形が旗竿状で敷地が小さいため、売買が難しいと考えられる案件です。

松並の空家について、この地域は国道 294 と関東鉄道に挟まれており、市街化調整区域となりますが、道路位置指定のエリアであるため、どなたでも建築が可能なエリアとなります。この家の所有者が亡くなった後、相続人である息子さんが埼玉県で生活保護を受けながら別の場所で暮らしており、その息子さんに対して管理を依頼していましたが、実施されず、その後、息子さんも死亡し、他に法定相続人がいない状態です。調整区域の中でも、こちらは住宅が密集するエリアですので、樹木の越境や虫の発生において、隣地が非常に近いので苦情が多く寄せられている場所です。1 度その苦情を受けまして、現地調査、家の状態がどの程度危険であるのかというのを見ながら市の方で虫の駆除などをした経緯があります。

みずき野の市街化区域にある空家について説明いたします。所有者は市内の別の賃貸物件に住んでいる間、こちらの家を管理しており、家屋は非常に綺麗な状態で、近隣からの苦情も特にありませんでした。しかし、ポストに郵便物がはみ出していることをきっかけに、市が調査を行ったところ、所有者が亡くなっており、さらに相続人がいないことが確認されました。家屋や敷地は全く荒れておらず、軽微な修繕で居住可能と思われます。懸念点としては、遊歩道に面している

ため、敷地内の木がいずれ歩道側に伸びる可能性があることが懸念されます。

最後に、本町の空家について、294 号線に近い場所に位置しています。所有者の女性が出国後、行方不明となり、住民票も職権で削除された案件です。この家は固定資産税の滞納があり、納税課と連携して対応していました。なお、令和 6 年 11 月 8 日に公売が決定していることから、こちらの案件は一旦解決する見込みです。

そのため、現時点で問題視しているのが 4 件になります。市では所有者不明の空家に対して、まず相続人を探す、または管理者を特定するために調査を行います。その後、所有者や相続人が不明であれば、裁判所を通じて管理人の選任を申し立て、空家の適正な管理や処分を進めていくことになります。

先ほどご説明した 4 件について、市が現在利用を検討している申し立て制度をまとめた資料をご紹介します。こちらについて、主に相続財産管理制度と所有者不明土地建物管理制度の 2 つの制度を利用して、所有者不明空家の管理を進めたいと考えています。

まず、相続財産管理制度では、相続財産全体の整理を行い、清算人を選任して空家の管理や処分を行います。相続財産管理制度のメリットですが、例えば所有者に預貯金がある場合、預金を空家の除却費用に充てるなどの運用ができるということです。逆に、その人の財産全てを管理する、清算する人というのを選任していただくことになりますので、空家の他に長年放置された農地など、売却が難しい財産をその人が所有していた場合、それら全ての処分が終わらない限り、清算業務が続き、完了しないため、清算人への費用がかかり続けるというのがデメリットになります。

次に、所有者不明土地建物管理制度は、空家に特化して管理人を選任し、管理・除却・売却を行う制度であり、令和 5 年から新たに導入されました。これにより、市は管理人や清算人と協力して問題解決に取り組みます。市は、その清算人または管理人と交渉をする中で、空家について処分を検討していくということになります。裁判所に申し立てを行う際には、予納金というものが必要になります。これは、清算人、管理人の報酬の担保となるお金ですので、最終的にそれを売却して換価ができる売れる家、また、売れる土地であるという見込みが大きければ予納金額は下がり、逆に、売れない、活用できない土地建物ですと、売却の費用で報酬を賄うことができなくなりますから、予納金額が上昇するといった傾向が見られます。他の市町村の事例を調べたところ、東京や埼玉県では一律 100 万円で、県内では土浦市、牛久市等で先行事例がありますが、ケースバイケースで金額が大きく変わってきているため、予算化するにあたって見込みが立てづらいという声を多く聞いています。また、清算人、管理人が、必ずしも市がこういう方にやっていただきたいという方に決まらない場合もあるなどの事例も聞いております。現在の予定では、市が現在把握している 4 件については、まず、周囲への危険性、それから売れるか売れないかという換価の可能性、また、土地と建物の所

有者が同一であるか、抵当権がついているかなどにより、優先順位をつけまして、来年度以降、予算が確保できましたら、順次この制度を利用して、最終的には問題解決を図りたいと考えています。

○藤井会長

ありがとうございました。こちら難しい案件があるということですがけれども、いずれも所有者が不明ということで進めていく必要がありますので、一旦検討しながら、かなり予算がかかるところなので、ここも解決していくということが大切かと思われます。何かご質問やご意見がありましたらお願いいたします。

○市川委員

公売手続きついて、最後に紹介された本町の空家のように、誰も名宛人がいないような場合でも公売手続きが進められるのか等、少し手続きについて教えてもらえると嬉しいです。

○事務局

今は名宛人がいなくても公売手続きは基本的にできます。

○市川委員

ありがとうございます。そうしますと、結局のところ、固定資産税が発生するようなところは全て公売の手続きは可能ということでしょうか。

○松丸市長

ですので、なぜこれまで固定資産税をかけていなかったのかについて私の方で聞いたところ、要するに生活保護などになっている方であり、請求を出していなかったもので、固定資産税をかけておらず、債務がない状態のため公売ができないという状況でした。それから、税務課を呼んで、もう一度全て洗い出すように言っております。

○事務局

生活保護だと税金免除になってしまうので債権がないですね。債権さえあれば、公売できてしまうのですが。

○藤井会長

逆にやはり生活保護とかの方のほうが、管理が難しかったり、その後困ってしまうケースが多いですかね。

○事務局

実際はそうですね。令和 5 年に新しい法律ができたので、管理制度を利用すれば、粛々とやれるということです。亡くなってすぐっていう形のものでは、建物自体もそれ程劣化していないので、建物ごと売買ができるという場合もありますし、そうすれば代執行と言って、市がお金をかけて除却しなくても売れると思われる物件になるかと。物件によって違いは出てきてしまいますね。やはり土地だけで売らなくてはならないとなれば、建物の除却を市でやるか、建物込みで管理人にお任せして除却していただき、土地で売っていただくかというように、やり方によってもお金は変わってきてしまいますので。その中で、予納金が先ほど言ったように 1 件につき 100 万は用意しておかなければならないので、そこはまず出さなくてはいけないという形で予算を確保する。そして、建物自体を代執行するかしないかという部分についても、しないと売れないのかといった部分を考えなくてはいけないところなので、あまり時間が経ってしまうと建物は劣化していくので、除却しなければ売れないだろうといったような部分の判断の中で、公売的な部分で進めていくしかないかと。そこは選任された管理人と相談しながらやっていくしかないのかなという感じがします。

○市川委員

そうしましたら、1 件目の本町のケースのみが生活保護の案件でしょうか。

○事務局

1 件目の本町、松並の案件は生活保護を受けている方の案件となります。松並の案件は相続人が生活保護を受けております。みずき野の案件については、亡くなられて間もない状態で、それまでは税金を払っており、滞納がない状況です。ただし、亡くなってからすぐに近所の方から、空家で郵便物がいっぱい溜まってしまっている状態ですという相談がありまして、綺麗な状態ではあるので、そのまま売れるのではないかなと思っています。

○松丸市長

笠川さん、これらの物件は売れますでしょうか。

○事務局

少し怪しいのは、1 件目の本町の敷地においては小さい旗竿敷地の土地なので、難しいかもしれませんよね。

○笠川副会長

そうですね。難しい案件もあるように思われます。

○松丸市長

とはいえ値段ですよ。

○事務局

そう思います。建物撤去まで入って、どのぐらい土地だけで売れるかというところですね。実際にここら辺は状況を見ながら進めさせていただければと思います。

○藤井先生

もしかしたら今回のように所有者不明になりそうなものをきちんと調査して即座に対応できるフローを作っておいた方が、もしかすると良いかもしれないですね。

○事務局

その通りだとは思いますが。実際その相続人の有無については、ある程度事前に調べられる範囲で調べるしかないのかなとは思いました。

○藤井会長

すいません、急に振ってしまって申し訳ないのですが、福祉の方で似たようなケースがあれば共有いただけないでしょうか。

○宮原委員

福祉の分野でということで、社会福祉協議会で生活福祉金の貸付けというのを受付けしているのですが、その中でこういう案件に繋がりそうな方が今年初旬にいらっしゃいまして、23年前に亡くなった父親の名義のお家に住んでいるということで、お母様と2人暮らしをしていた方なのですが、そのお母さんも亡くなって、1人暮らしになってしまったというケースでした。こちらはまさに80・50問題で、親の高齢化、最近では親もこれからで、結婚していないお子様との2人暮らしというのが社会的問題になってきているのですが、それがだんだん90・60問題とかになっていってしまい、子供の世代の方たちも亡くなっていくのかなということを感じました。この方は、46坪の土地があって、不動産屋と交渉して、2350万以上で売れる見込みであるとのことでした。そして、そのための手数料（成功報酬）が、全然お金がないので貸して欲しいという相談だったのですが、10万円ほどいるから、そのお金を借りられないだろうかということでした。こちらの方は母親と2人暮らしであり、母親の介護のために会社を辞めて、17年間無職でいらっしゃったということで、貸付けはもちろん難しいという判断でした。そして、話を聞いていると、水道が故障して、上水道が停止したままになっており、トイレは雨水を溜めて使っている。そして、飲み水は購入して、下水道の使用料だけ払っているとか、ガスも解約したまま、電気だけを使っているというような、少

し荒れた生活を送っているような方でした。そして、仕事が決まって、初任給が入るまでの生活費もないような状態だったので、やはり生活保護のご案内等をしたのですが、生活保護は受けたくないと言っていて、就労を頑張ると言っていたのですが、結果的に半年以内に生活保護を申請したというケースがありました。私たちも福祉の現場でこういった案件に携わることがあるので、未然に防ぐというか、前もって情報をキャッチして、担当課に繋いでいけたらなと感じました。

○藤井会長

ありがとうございます。思った以上に大変な案件があるんだなと感じました。

そして、一旦は説明いただいた案件については、予防的にできることを少しずつ進めていき、スムーズに回していけるような体制を検討いただくということでよろしいですかね。

○事務局

はい。我々も内部的には課税関係で所有者が亡くなって、相続人は税務課の方でもある程度調査しますし、水道とかそういう部分の中で、水道止めとかそういうものも含めた形で内容を確認しながらやっていきたいなと考えています。

○藤井会長

他に何か皆様からありますでしょうか。よろしいでしょうか。

最後に、確認事項ですが、この協議会では、個人に関する情報、空家の場所が特定できる画像を含む情報について今まで1回1回諮っていたのですが、個人情報等の内容が含まれる場合には、今後も非公開にするという形を一度決めていただければ、その後も非公開にできるということなので、毎回毎回、今回のように公開結果を問わずに、今日と同じやり方で対応してよろしいでしょうかということを確認させていただきたいと思います。

○委員各位

異議なし

○藤井会長

ありがとうございます、確認させていただきました。では、事務局からありますでしょうか。

○事務局

次回以降の予定でございますが、先ほどの〇さんの案件の進み具合によって変わってはきますけども、協議会の開催について2月くらいを予定してございます。また、詳細については事前にご相談、ご通知差し上げますので、よろしくお願い

いたします。

○藤井会長

ありがとうございました。では、大変長くなりましたけれども、以上をもちまして本日の協議は終了いたします。皆様お疲れ様でした。