

平成29年度 第1回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：平成29年5月30日（火）午後1時15分～午後2時30分

場所：市川市役所 仮本庁舎 第1委員会室

○事務局

本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

最初に、本日の資料については、事前にお配りしておりますが、お持ちでない方はいらっしゃるでしょうか。

それでは、会議に先立ちまして、大久保市長から挨拶をさせていただきます。市長お願いいたします。

○市長

今日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

また、平素より市川市の住宅行政に大変ご理解をいただいております、厚くお礼申し上げます。

最近、空家が非常に増えているようでございまして、全国的に大きく問題化しているところでございます。

この協議会も文字通り空家対策を検討する協議会でございます。

委員の皆様方には、それぞれのお立場からどうぞ忌憚のないご意見を多数お出しいただきまして、市川市の空家対策に役立ててまいりたいと思いますので、どうぞひとつよろしく願いいたしまして、挨拶とさせていただきます。

○事務局

続きまして、委員の紹介をさせていただきます。

【委員紹介】

それでは、本協議会は、市川市空家等対策協議会設置要綱第4条及び第6条の規定により、市長が会長及び議長になることとされております。

これより、議長にて進行させていただきます。市長よろしく願いいたします。

○会長

それでは、規定によりまして、私が議長を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

ただいまから「第1回市川市空家等対策協議会」を開催いたします。

はじめに、会議の公開・非公開について決定したいと思います。

会議につきましては、「市川市における審議会等の会議の公開に関する指針」により、公開を原則とする旨定められており、本日の議題につきましては非公開情報が含まれておりませんので、会議は公開といたしたいと思いますがご異議はございませんでしょうか。

【異議なしの声】

【傍聴人の確認、傍聴希望者なし】

傍聴人はいないようですが、お見えになったら入室していただいでください。

なお、会議録についてですが、事務局が作成し、出席委員に内容を確認していただき、あらかじめ指名した署名人に署名していただくこととし、今回は、萩原委員と江原委員に署名人をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【異議なし】

では、そのようにさせていただきます。

それでは、議題、空家等対策に係る現状と課題、そして、空家等対策の方向性について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは説明いたします。

お手元の資料1及び2、あるいはスクリーンにも同じ画面が映し出されますのでご覧ください。

まず、資料1、本市における「空家等対策に係る現状と課題」についてでございます。基礎情報として、人口についてでございます。

平成28年に策定した「市川市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン編」では、今後、総人口は減少し、高齢者は増加すると推計されております。また、図にはございませんが、単身高齢者の数も増加傾向にございます。

これまでも空家は増加傾向でしたが、この人口推計を見ますと、今後、空家がより増加していく可能性は、高いものと考えております。そこで、空家問題について総合的かつ計画的に対策をとるべく、今回「空家等対策計画」を策定することといたしました。

では、市内の空家の現状についてでございます。

平成25年の「住宅・土地統計調査」によると、本市の空家率は12.6%と、国や県と比較して同程度の水準ではありますが、高い値となっております。

種類別では、賃貸・売却等の「市場で流通しているもの」が約7割、賃貸も売却もされていない「その他の空き家」が約3割であり、国や県と比較して「市場で流通している」ものの割合が、やや高いことが分かります。

建て方別では、共同住宅等が約85%で、戸建ては約15%、戸建ての「その他の住宅」が約13%でございます。

ここで、空家法においては、一部に居住者がいる共同住宅の空室、この1室については、空家に該当しないものとされております。また、実態といたしましても、戸建てに関する情報提供・相談が中心となっておりますことから、現時点での空家対策の主たる対象は、この戸建ての「その他の住宅」になるものと考えております。

そこで、市に情報提供・相談があった空家についてですが、平成29年3月時点において、本市で把握している空家は、487棟で、そのうち比較的状态が悪い空家、いわゆる「特定空家等」に該当するものが、266棟となっております。なお、市に相談があったものは、特定空家等に該当していないものであっても、軽微な傷みなどによって、市民に不安を与えているものもございます。

また、特定空家等は、その約8割について、「そのまま放置すると著しく保安上危険となるおそれがある」状態となってしまう。

このような問題がある空家について、市では平成25年に施行した条例及び平成27年に施行された空家法に基づく助言・指導等を実施してまいりました。本市における空家対策は、この助言・指導を中心に行っており、これまでに、条例と法律に基づいた、助言・指導は662件、勧告が3件となっております。

その結果、是正された件数は、累計で448件となり、そのうち解体が351件と、約8割を占める結果となっております。しかしながら、是正が進む一方で、市で把握する空家数は500件前後で推移しており、大きく減少していないという課題がございます。

続いて、資料2「今後の空家等対策の方向性」についてであります。

このスライドは空家対策のイメージを示したものです。

まず居住中の住宅が、空家化する段階においては、①の空家化の予防が必要となります。空家の存在自体は、必ずしも悪いといったものではありませんが、本市の空家率はすでに高い値であること、そして今後も増加していき、その一部は状態が悪化する可能性があることを考えますと、空家化の予防が必要となってくるわけです。

2段階目は、空家になってしまった住宅についての対策です。

平成26年空家実態調査の結果を見ますと、空家が適切に管理されていない理由は様々ですが、これらの理由を把握・分析し、空家が管理不全化しないように、②の適正管理及び活用に係る施策を進める必要がございます。

そして、3段階目は、管理不全になった空家について、部分是正や解体など、③の管理不全な状態を解消するための対策が必要となります。

ここで、先ほど説明しましたとおり、本市では主に3段階目の、是正に係る助言・指導を中心とした対策を実施しており、その結果といたしまして、着実に解体等が進んでおりまして、一定の効果を出しております。

しかしながら、市で把握する空家は大きく減少はしておりません。

その理由といたしましては、1点目として「管理不全な空家の新規の発生」、2点目として「是正された空家が引き続き放置されている」、3点目として「解決困難な案件がある」、この3点が考えられます。中でも1点目の「新規発生が多い状況」というところに着目しまして、本市では、新規に発生した空家が、管理不全な状態になることを防ぐため

に、2段階目の適正管理・活用に係る施策に、より力を注いでいく必要があるのではないかと考えているところでございます。

最後に、対策を実施するに当たっての基本的な考えについてでございます。

1点目としては、まずは「所有者による管理等を原則とした、空家対策を実施」していくといった考えでございます。

空家法の第3条では、空家等の適切な管理に努めることを所有者等の責務としております。しかしながら、情報・意識不足、あるいは距離的な事情等の理由から適切に管理されていない空家が存在することも事実でございます。そこで、所有者による管理を前提としつつ、法第4条にあるとおり、市が空家等対策を適切に講じるよう努めることとするものでございます。

2点目としては、「①予防②適正管理・活用③是正等による総合的な取組みを実施」してまいります。

これは、先に述べましたとおり、これまで中心であった是正指導等に加え、適正管理・活用などにも注力し、バランスのとれた対策を実施することであります。法第6条では、空家に対する対策を総合的に実施するため、計画を策定することができるとされております。また法第7条では、計画の作成や実施に関する協議を行う協議会を組織できるとされております。したがって、この協議会において計画を策定し、今後は、構成団体の皆様と、必要な連携を図りながら、予防・活用を含む総合的対策を実施してまいりたいと考えております。

説明は以上です。

○会長

ただいまの説明のとおり、本市が進める空家対策の方向性として、

① 空家の発生予防、②適正管理・活用促進、③管理不全な空家の是正

この3つの取組みの柱があり、特に②の適正管理・活用が重要であるものと事務局では整理しているところでございます。

これらをもとに、今後、市民に不安を与える空家の増加を抑制し、安心して暮らせる住環境づくりを進めていくために、主に空家の適正管理・活用といった観点から「市が実

施すべき施策」及び「皆様と市との連携の在り方」等についてご意見を伺ってまいりたいと思います。

まずは、日頃から市民と密接に関わった活動をされている、社会福祉協議会および自治会連合協議会の方にご意見を伺いたいと思います。

はじめに、社会福祉協議会の萩原委員、お願いいたします。

○萩原委員

萩原でございます。よろしくお願いいたします。

今、お話をいただきましたが、街の美化や安心・安全な街づくりの実現といった観点から是非、空家対策を進めていただきたいと思います。

私ども、市川市社会福祉協議会の事業を見てもみますと、この空家対策に対しては特に予防という観点から啓発・情報提供、こういったことでお手伝いできるのではないかと考えています。

具体的なこととしましては、私たちの事業の中に地域ケアシステムというものがございまして、こちら市内14地区にあります地区社協、地区の社会福祉協議会が中心となって、相談業務、サロン活動、講演会などのイベントを行っております。この活動拠点に相談員がおりますので、相談員からの情報提供、または講演会を活用し、空家対策についてお話ができるのではないかと考えております。

その他に、この地区社協が「てるぼサロン」という、住民の方が気軽に来られる、参加できる場所がございます。現在、市内に116か所ありまして、月1回程度開催されていますので、こちらの方でも井戸端会議的に来ていただいて、空家のことを話題にしてお話ができるのではないかと考えております。

その他、実は、最近、高齢者や障がい者、こういった方たちが増えていまして、また一人住まいの方も増えているということで、今回、弁護士や司法書士の方もいらっしゃいますけれども、後見人制度というものがございます。市川社協では、後見人制度につきまして啓発活動、講演会の実施とか市民後見人の育成などを担っています。その中で実際に社協でも後見人として活動しておりますので、こういったところでまず市民に対する啓発の中で、この空家、特に財産ですから、このことをお話しできるのではないかと、また市民後見人育成の中でもやはり関係のあることですからお話をしていきたいと考えております。

もう一つには、ご存知の民生委員という方々がいらっしゃいます。市内には450人いらっしゃいますが、こちらの方は、主に、実際に地域のご家庭の方に行って、色々な問題を把握して、それに対して市との連携・橋渡しをしていただくような方でいらっしゃいますので、一番地域を良く知っていらっしゃるのではないかと思います。こちらの方々に、空家について情報をいただくような活動もあるのではないかと思います。

その他、私どもボランティアやNPOの関係もございまして、こちらの方を利用して、啓発活動に努めたらどうかと思っております。

今までのことが予防のことです。その他に活用といった点で、私ども社協の希望もあるわけですが、先ほどお話ししました、てるぼサロンというものがあまして、これは気軽に地域の方がいつでも参加して、井戸端会議的に、広場的に使っていただくような場所なのですが、まだ約120か所しかないとお年寄りだとどうしても遠いだとか、天候によってはちょっと遠いと中々そこまで行けないということがありますので、このてるぼサロンを増やしていきたい、これは自治会の方にも色々とお願いをしているところではございますが、もし空家がありましたら、てるぼサロンとして活用していくと良いのではないかと思います。実際には、維持費や家賃など、ハードルは結構高いかもしれませんが、管理といった面で、もし、てるぼサロンとして使えれば、地域の方が維持管理や清掃ができますので、社協としては是非検討していただければと思っております。

雑ぱくですが、そういうこととございます。

○会長

萩原委員、ありがとうございました。

では次に、自治会連合協議会の滝沢委員、お願いいたします。

○滝沢委員

自治会連合協議会の滝沢でございます。

自治会連合協議会というのは、現在市内で226自治町会でございます。空家の問題の根源を作っているのは住民でございますが、その中の自治町会であって、今、自治会連合協議会では未加入者対策を一生懸命、啓発活動しているところでございます。空家で尋ねていくと、大体未加入者なんですね。すると、自治会で防犯パトロールとか、おそらく226の自治町会の約90%が実施しておりますから、日中やられる組織もありますし夜間の

場合もありますが、色々な様子を見ながら、あそこも空家になったよとか情報交換しております。空家になった場合は、ご近所の方から連絡があって、近くの役員の方が気に留めながら、言葉は悪いのですが監視というような形になりますけれども、それ以上は我々の方でも踏み込んでいかれない。いわゆる相続関係とか色々なことがございますから。先般も、私の町内会でも、このような事例があったんです。九州の佐賀県の唐津市の司法書士さんが私のところに連絡してきて、空家になっている状態を証明してくれというわけです。そういうことが可能かどうか疑問に思ったのですが、何か我々自治町会がそこまで引き込まれていいものなのかどうか私、ちょっと考え込んでたんですが。そういったことも、各専門分野の学識経験者から何かあれば、お話いただければと思っております。そういうことで、今はもう高齢化社会でございますから、少しでも元気に過ごせるという高齢者の方に、萩原委員、社会福祉協議会からもお話がありました通り、各自治会が中心となって社協とか、てるぼサロンとかを支援しております。14ある地区社協の中で、私も市川第2地区の市川市社会福祉協議会の会長をしておりますし、また萩原委員のところの社会福祉協議会の副会長もしておりますけれども、色々な面で、専門的なことは中々分かりませんが、地域活動としての助言をいたしておりますが、そういった観点でこの協議会に情報提供を機会があるごとにしていきたいと考えております。

まとまりませんが、そのようなつもりでこの協議会に参加いたしました。今後とも、どうぞよろしく申し上げます。

○会長

滝沢委員、ありがとうございました。

ここからは、それぞれの業界団体の方にご意見をお伺いいたします。

弁護士会の中易委員、お願いいたします。

○中易委員

弁護士会の中易です。

弁護士から見た場合どのようなことができるかということですが、まず予防的観点、これは先ほどからお話がでていた啓発活動も含めてなのですが、これにつきましては所有者若しくはその関係者の方が空家についてどの時点で考えが及ぶのか、という観点から考えられたら良いのかなと思います。

この点につきまして、先ほど萩原委員からお話がありました通り、成年後見というのは一つの機会なのかなと、成年後見の選任の申し立てを検討する際に、成年被後見人になられた方の自宅若しくは持家につきまして、空家若しくはそれに近い状況であれば、成年後見人に対してその処理若しくは予防的な観点から管理を委ねるという方向で繋げれば、解体若しくは解体に至らないまでもある程度、予防の観点からは是正はできる、その一つのきっかけになるのではないかと考えます。

次に、関連の方、特に高齢者の息子さん、娘さん、要はお子さんがどの時点で空家について考えるのか、ご自身の実家であり、両親の持家であるというところが空家になっている、そこについてどうしたらよいのかをいつ考えるのかということ、おそらく先ほどあったように成年後見人であったり、施設に入所、若しくはそこに至らないでも、実家は自分の住んでいる家と別の所にある、将来的に空家になる可能性がある、その場合にどこでそのことを相談したらよいのかというきっかけをつくる場所を設けるのも一つなのかなと思います。

先日、実は空家の件ではないのですが、弁護士会で、幕張のイオンモールに広場をお借りしまして、街角相談というものを実施しました。特に相談の予約はなく、弁護士が広報活動をするとともに、相談のある方はちょっと寄って行って相談してくださいということをしたのですが、かなりの方が立ち寄って、実はこういうこと気になっていたんだけど、相談に行くというのも腰が重くて来られなかったという方が来られて、かなりの方の相談を受けたということがございます。空家につきましても、そういったものの立ち話相談というものを、例えばコルトンプラザの広場、休日買い物や映画に来られた方が帰りに立ち寄って、こんなのやってる、顔出してみようと、そういえばうちの実家が空家になりそうだったな、両親がいなくなったらどうなるのかなと聞いてみたいという方に簡単に立ち寄っていただいて、そこで空家になった場合どうなるのか、その手続きであったり、そこに至るまでの相続手続きの相談にのる場を開設するというのもいいのかなと思います。

あと、適正管理の観点から言いますと、これについては今申し上げた、立ち話相談での無料相談ということも一つあると思います。あと、相続財産管理人や不在者財産管理人というところにつきまして、申し立てをどのようにするのか、誰がするのかというところを解決する必要があるかなと思います。市川市がされるのであれば、管理人申し立ての際の利害関係人というところに市が当たるのかどうなのかということは、市がクリアしなければいけない問題だと考えます。ここにつきましては、法律等でも明確には規定されていな

いところでございますので、千葉の家庭裁判所と協議を設けて、市が利害関係人に当たるのかどうかという確認はされた方がよろしいかと思えます。併せて、財産管理人の申し立ての際に予納金というものが必要になります。財産管理人等の活動の費用を申立人が裁判所に納めなければいけないという建て付けになっておりますので、この費用をどうするのか、よく言われるところが100万円程度ということになりますので、これは近隣の方が利害関係人となって申し立ててくださいというのは実は難しいのかなと思えます。市川市が申し立てされるにしても、そこの費用のところがネックになると思えますので、予納金に関して調整できるのかということを含めて、裁判所との協議は、どこかの段階でされておいた方がよろしいのかなと考えます。

あと、適正管理の際の市の職員のケアというのが必要になってくるのではないかと思えます。結局のところ、特定空家の所有者の方に、是正勧告等で通知した後、色々な問題が出てくると思うのです。相続人がどこにいるのか分からないとか、遺産分割協議で困っているとか。そのケーススタディを専門職の人間を外部から呼んで、一緒に、継続的に行うということも一つではないかと思えます。浦安の社会福祉協議会さんは、弁護士会とのそういった勉強会を定期的に行っているようですし、その勉強会でケーススタディを継続することで情報共有の幅も広げていくということもできるのではないかなと思えます。

あと、参考になればというところなのですが、当会では消費者生活センターに相談に来られた方でなく、委員の方に対する相談も行っています。電話相談なのですが、そういった形で、職員の方も速やかに、どこか専門家に相談できるような形をとっておく、その中で適正管理というところをスムーズに行っていくという施策もあるのかなと思えます。

以上になります。

○会長

中易委員、ありがとうございました。

次に、司法書士会の吉田委員、お願いいたします。

○吉田委員

司法書士の吉田と申します。よろしくお願いいたします。

私自身、成年後見人といたしまして、実際、空家を1件管理しております。その空家なんです、居住者の方がアルツハイマーになってしまい、現在、施設に入っております。

こちらの物件ですが、裁判所と協議いたしまして、売却の方向で進めているのですが、中々売却困難案件ということで、買い手が見つからない状況で、2、3年位空家となっており、市川市の方にも大変迷惑をかけてしまっています。そういうこともあって、空家問題をとても身近に感じており、今回、この空家等対策協議会のメンバーになりまして、実際、自分の業務にもそれを生かしつつ、また、自分の業務もこちらにフィードバックできればと思っております。また、私、6月から千葉県司法書士会の理事に任命されましたので、以前よりも情報が入りやすくなってきたと思いますので、何か有益な情報がありましたら、協議会で情報提供させていただければと思います。

司法書士会としまして、空家の問題に特別力を入れておりまして、全国空家問題110番という電話相談を平成27年に行いまして、こちら相談件数が2日間で377件集まり、その内60%が初めての方だったのです。どこに相談したらよいか分からないという方が多数いたということで、2日間電話が鳴りっぱなしだったんです。40人の司法書士で対応したのですが、皆さんどこに相談したらよいか分からないということで、困っている方が多数いるので、相談窓口を増やしたり、市川市も法律相談にはとても力を入れており、他市より大分やっつけらっしゃるのですが、空家特別の相談窓口もあれば良いかなと個人的には思いました。

あと、司法書士としてここで述べるができることとして、空家化や特定空家化を防ぐための予防策としまして、相続登記を積極的に申請しましょうということで、法務局と連携して、未来につなぐ相続登記という形でリーフレットを作ったり、毎年2月に相続登記の無料相談会を開催しております。相続登記をすることによって空家化の予防になるのではないかと考えております。

あとは、遺言を積極的に活用したり、民事信託を活用して空家を防ぐということで、ワーキングチームができておりますので、有益な対策があるのであればこちらの会でも情報提供したいと思っております。

以上でございます。

○会長

吉田委員、ありがとうございました。

次に、土地家屋調査士会の平松委員、お願いいたします。

○平松委員

土地家屋調査士が何をやっているか良く知らない方が多いのではと思いますので、ざっくり説明すると、土地、建物の登記、司法書士も登記なのですが、我々は見ただ目で分かる部分やっております。例えば、建物をお建てになると、人間でいうと出生届け、建物ができましたよという登記を申請したり、また最後は建物を取り壊しますが、人間でいうと死亡届、建物の滅失登記、そういった登記を出しております。それから、土地の測量関係で言いますと、親の土地があったものを、亡くなって子ども2人で分けようという時の分筆登記ですとか、あと一番多いのが、売買絡みで不動産を売る時にちゃんと境界がないとダメだということで、測量して境界がないところは入れると、そんな仕事をメインでやっております。その中で、この仕事としてお役に立てる部分としては、取り壊すということがあれば滅失登記、これは例えば市で滅失登記を出してくれた方には補助してくれるとか、そんな話があるといいのかなと思っています。あとは売ることについて、ちゃんと境界がないと売りづらい、これは事実ですので、売ることについて、測量の補助を出します。そんな話があると良いのかなと思っております。

個人的な話なのですが、私、浦安で仕事をやっているのですが、なぜか品川区の後見センターというところに気に入られております。品川で、おじいちゃん、おばあちゃん、結構、独居の人が多くいます。身寄りが無いですとか、いても相手にされない可哀相な方、このような方が後見センター、若いうちから、意思能力があるときから相談して、いよいよ悪くなってきたら、後見センターが後見人になります。そして施設に入ってしまうと持っている財産、ざっくり言って市川市と品川区では土地の値段が倍くらい違います、なので結構いい値段で売れて、施設に入るお金になるということで、「平松さん、この家売ってから測量してよ」ということで、年に3、4件依頼がきます。それを考えると入口のところで、今日は社協の方も見えているのですが、後見人をどんどんやっていきますよというのが一つの手だと思っております。

それから、個人的な思いとしては、この空家問題で、税金の問題はすごく大きいと思うのです。特定空家になった場合は、固定資産税が上物付きだと安くなるというのをなくしますという制度、また亡くなって3年以内に譲渡した場合は税額の控除があります、これをもっと厳しくしたらよいと思います。これは市ではなく、国に話すことだと思うのですが。固定資産税は、自己居住用とか賃貸用ですとか、自己居住用だけど既に住んでないとか、色々パターンを分けてやったら良いのかなと個人的には思っております。

このような感じでございます。

○会長

平松委員にご意見をいただきました。ありがとうございました。

では次に、宅地建物取引業協会の青山委員、お願いいたします。

○青山委員

宅建業協会市川支部の青山と申します。

まず、宅建協会の紹介をさせていただきますと、千葉県の本部がございまして、私ども、市川支部は、浦安市、鎌ヶ谷市、そして市川市の3市が集まって市川支部となっております。

最近、本部からの指示で、空家プロジェクト委員会というものを開設させていただきました。なお、1か月前にそのような指示が下りてきたもので、市川支部の中で鎌ヶ谷支部、浦安支部、市川支部の3つの空家プロジェクト委員会を作りまして、空家に対して、身近な場所で、物件を受け渡していくという形で、まだ一回目が終わったところです。ただ管理という話もありますが、売却という物件もございまして、そういった場合に私ども、物件を調査する調査費とか仲介手数料を支部に回すとか、そういうことが、本部でも支部でも決まっておりません。また、街づくり部の方から相談にくる物件もございまして、2物件ほど宅建業協会でお預かりしておりますが、建替えができないもので、物件の金額がいくらかという、30坪位あっても20万円位じゃないかと言うんですね。実際、はっきり言って0円と同じくらいの価値じゃないかと思うのですが、こういった場合のこれからの動き方をどのようにするのか、宅建業協会も市川市とご相談しながら、これから特別なルールを決めるとか、何かをしないとこういう物件の空家対策にならないような気がするんですね。現在、私どもも、私は行徳で仕事をしているのですが、空家が何件かございまして、やはり火災の危険性があるとか、近所の方が危険だとかいう評判があるものについては、即刻何とかしなければいけないわけですけど、建替えができないという話ですと壊すこともできない、先立つ物もないという場合、どういう形で進めていったらいいのか、私ども役員も迷っている状態です。相続をされた方からのご相談なのですが、回答ができない状態なので、今回、空家プロジェクト委員会ができましたので、市とも相談しながら、また協議会委員とも相談しながら、何かいい形で解決できればと思っています。

以上です。

○会長

青山委員、ありがとうございました。

では次に、全日本不動産協会の保坂委員、お願いいたします。

○保坂委員

保坂です。

うちの協会を紹介させていただきますと、国土交通省所管で、千葉県本部が置かれており、その中で市川浦安支部があり、私が支部長ということになります。

支部でも住民相談会をやったり、県においても各市町村からの空家対策の提携・協定等の話があるわけです。幸いにして、市川浦安支部は、都心に近いということで、先ほどから話にあるように、法律的に問題がある物件というのは、何をやっても解決というのは難しいのですが、それ以外については、有効活用できます。例えば、空家のままでおきたくないという場合、丸ごと一軒家を貸すという形で紹介したり、この前の例は福祉関係でした。売るということについては、相続人がいないというケースもあって、裁判所に管理者を選んでもらってということになりますが、誰もいない場合は中々動きがとれないということもあります。

話を少し具体的にしますと、入口は何か、賃貸でも良いので使える形にする、次に本人の意思が正常なうちに、皆さんの協力で、方向性を出していければ良いと思います。また、樹木というのは、毎年伸び、目障りだし、隣の人が一番迷惑したり、道路に飛び出したりする。どうせ切るなら、根っこから切るような方策が良いと思います。頭だけ切っても、1年か2年しかもたないんですね。ですから、越境部分だけというのではなくて、市で何らかの形で頼むときに、ある程度のところから切っていただくということも対策としては良いと思います。

あと、市長がいつもおっしゃっている、「住み良いまち市川」ということになれば、資産価値も上がるのです。ですから、私ども業界としては、物が売れるということが、最終的に一番いいわけです。ですから、こういう機会をもちまして、綺麗なまちを作っていければ良いと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○会長

保坂委員、ありがとうございました。

では次に、建築士事務所協会の鈴木委員、お願いいたします。

○鈴木委員

鈴木でございます。

事務所協会は、市内の建築士事務所の経営者が集まっている団体でございますが、支部としてはあまり大きくないのですが、県若しくは日本全体の中で活動している人間はかなりいると思っております。

私は、建築の観点からお話しさせていただきますが、まず情報の提供という事があったと思うのですが、情報の提供は、私どもとしては色々な相談会をやっております。建築トラブル相談、これは千葉で開いておりまして、弁護士とタイアップしております。これもちょっと問題がありまして、弁護士と建築士だけでは解決出来ない問題もありまして、今お集まりの方々、専門家が集まっていたけるともうちょっと盛り上がっていくというような相談もありますので、そういう意味では空家の委員会というのは参加させて貰って、私も勉強したいなと思っております。それから、市川市では耐震促進協議会というのがあります、そこで無料の相談会をしております。そこでも空家の相談がたまに来る事がありますが、本質的には耐震診断について、補強設計それから補強工事までの説明をしております。それから千葉県では、千葉県すまいづくり協議会というのがある、そこで、やはり空家対策について検討部会を開いているということで、事務所協会も参加してくれということでした。これは建築士会さん、建築家協会さん、宅建協会さん、それから不動産協会さん、司法書士会さん、これらの千葉県の代表が集まって、54市町村についての空家対策について色々話し合っているという事でした。このような情報提供はあるのですが、あとは私が所属している町内会で相談を受けたりする事は多々あります。そういう意味では、こういう協議会をしながら情報提供をしていただいて、それをもとに対策を練っていくという考え方を採って行くのが良いのかなと思います。

活用をするという意味では、このような対策会議で聞いた内容を取りまとめて、皆さんの中で専門家の知識をまとめながらやっていくことが良いのかなと思います。我々も建築士の集まりですので、やはりデザインとか景観についてはすごく興味がありますし、特に空家というのは地震の時にどうなるのかと、それで隣の家とか周りの家に迷惑をかけた

り、道路が塞がってしまうとなると交通機関にも影響してくるのかなというふうに思ったりします。

そしてもう一つ、今は省エネルギーの問題が出てきました。省エネルギーの対策についても、住宅は、全体の約50%以上が省エネルギーの対策をしてないと、工場とか企業の事務所、そういうのはほとんど対策が出来ており、省エネルギー対策をするのはもう住宅しかないという話を聞いたことがあります。ですから、そっちの方向も考えていかなければいけないだろうと思います。若しくは用途変更で色々コンバージョンしていくという事によって、建物も有効活用が出来ていったりという事のお手伝い出来るのかなと思います。今後その辺についてはお話が進んでいこうと思いますので、専門的な事については是非とも参加させて頂ければありがたいと思います。

以上です。

○会長

ありがとうございました。

各業界団体の委員の方々から様々なご意見をいただきましたが、空家対策全体に関するお考えを、大学の先生方にお伺いしたいと思います。

筑波大学の雨宮委員、お願いいたします。

○雨宮委員

筑波大学の雨宮です。筑波の教員がどうしてここに居るのか皆さん疑問に思うかもしれませんが、市川市とは2007年ぐらいから共同研究をさせて頂いておりまして、特に、私は治安という事が専門なので、その関係から、空家に対する市民の皆さんの意識などを尋ねているという事をやっています。昨年、空家に関する研究というのもやらせて頂きまして、各地で自治会長さんの話を伺ったりとか、実際に空家を見に行ったりとかいう事をやってきました。

今日、一通りお話を伺ったのですけれども、まず前半、市からご説明頂きましたが、今後、空家を活用していくに当たって必要なのは、まずは実態把握だと思っています。当然、住宅・土地統計調査とか統計データはあるのですけれども、それは推計データであって、実際に市の中においてどこにどういう状況で空家があるのかというのは分かっていないというのが現状かと思っています。市で把握されている空家は500あるということですが、

これは空家の中でも問題が非常に大きいものという事になりますので、活用を意図した把握というわけではないと思います。つまり、問題を把握するための把握はされているが、活用のための実態把握というのはされていないというのが現状かと思います。問題が現に生じていないものも含めて空家がどういう状況にあるのかという実態を把握するというのが、最初にやるべき事なのかなと思います。

実態把握をする時には、お話の中でも少しありましたけれども、今は空家ではないけれども、潜在的に近い将来空家になる可能性がある状況というのも、やはり計画というのは将来を見越して行うものですので、把握の対象とする必要があると思っています。民生委員さんであったり、自治会等が防犯パトロールの際に発見するという様な方法で、潜在的な空家を把握しておく必要があると思っています。

私が過去に市川市ではない他の市で行ったアンケートで、将来的にあなたの世代がその家を住み終わった時、その家はどうされますかという事を尋ねたことがあります。すると、かなりの家で跡継ぎがない、あるいはどうなるか不明という家がありました。そういう家が今すぐに空家になる確率というのは必ずしも高くはないかもしれないのですけれども、10年単位とか20年単位で考えると空家になる可能性があります。長期的に見た時に、いつこの地域に空家が発生しそうだという事を見越す事も必要で、そのためにも、空家以前の状況を把握する必要があると思っています。

後半の空家の活用の話に関しては、やはり地域での管理、つまり地域の人達が関わりながら管理するというやり方を入れていく必要があると思いました。ただし、その際には用途を考える必要があります。私が市川市で行ったアンケートの中では、空家がもしあなたの地域にあった場合、どういう用途で活用したいですか、という事も尋ねていますが、活用の用途、期待される用途というのはかなり地域によってばらつきがありました。ただ、どの地域でも、その地域なりの用途で、空家は活用が期待されています。同時に空家ではなく空き地についても尋ねているのですが、それもやはり地域にニーズがあります。そういう空家や空き地に対する地域のニーズをうまく活用と結び付けていくのが良いと思います。空家・空き地というと、いかに地域へのマイナスを防ぐのかという議論になりがちです。しかし、地域の意見と組み合わせながら、空家・空き地を使うと地域にこういう明るい未来が描けるんですよというポジティブなイメージを出していくという事が、結局、地主さんとか持ち主さんにとっても積極的に地域に提供しようという思いを持ってもらう

ことにもなると思います。地域の役に立つというポジティブなイメージを描くという事をやっていくと良いと思います。

例えば、市川市の施策に「ガーデニング・シティ」というのがあります。これを上手く連動させることが良いと思います。空家の庭や空家が撤去された後の空き地、それをどういう用途で使うのかといったときに、例えば地域の人達がガーデニングをやるという様なことは十分考えられます。実際にアンケートで尋ねると農園とか花壇に対する要望って相当あります。特に住宅に庭を持ちにくいような住宅密集地では、空き地でのガーデニング活動への要望が相当強くあります。そうしたニーズとうまく空家・空き地の活用という事を組み合わせられると良いと思います。

最後に、これから市として新しい取組みを色々やっていくと思うのですが、空き地とか空家に関しては何をやれば有効かというのが中々まだ確立したものがなく、取組みにはかなり未知数の部分があるかと思っています。そういう意味で、まずはやってみることが大事ですが、やってみた成果をしっかりと検証して、何が有効かという知識の蓄積をしていくということが非常に大事だと思います。そういった面で大学をご活用頂いて、うまく研究と連動しながら市が良くなる方向に行く流れを作れると良いと思っております。

以上です。

○会長

雨宮委員、ありがとうございました。

日本大学の宇於崎委員、お願いいたします。

○宇於崎委員

宇於崎です。最初に市の状況を伺った時に、25万軒ぐらい住宅がある中で500件位がとても困っているという事は、非常に狭い範囲をターゲットにしている協議会だなど、感覚的に思ったわけです。ですから、市の行政の公平性から言えば、あまりお金をかけた、力をかけたりする事は出来ない、その中で何をやっていかなければいけないのかなという事をまず考えなければいけないのだろうと思います。

雨宮委員もおっしゃいましたけれども、空家になりそうな物件、潜在的な物件、これから顕在化してくるものに関しては、民生委員とか町会からの情報提供によってデータベースが出来るだろうと、今お伺いして思ったんですね。まずはそういうものを作って、こ

れから空家になりそうな所を、今度は事業者と協力しながら売れるのか又は貸せるのかという事を考えていく準備をしたらどうでしょうか。そして、雨宮委員がおっしゃったように地域で求められるものは、多分違いますから、その地域の中で何が求められるのかを業界団体が一緒になって考えていくことによって動かせるんじゃないかと思います。逆に言えば、500件ある中で助言指導をすると8割が除却されているわけですね。ということは除却されれば、多分売れているんですね。だから売れている物件に関しては、宅建業者にお任せすればなんとでもなってしまう様な気がするし、逆に残っている、例えば3年間売れなくて困っているという様な物件は、無接道だったりするからそういう事になるんだと思いますから、そういうものに関しては公費の投入は難しいかもしれないけど、市で何かの種地にするために、将来の為に押さえておいて、場合によっては花壇ですか、花壇が良いとか庭園が良いっていうのであれば、無接道であってそういうものが出来るかちょっと検討しなければいけないと思いますけれども、使っていけば地域の為にもなるし、将来何か市で大きく動かそうという時にその種地がある事によって、力強く推進出来るという様な話になっていけばその方がありがたいのかなと思っています。

それと2～3日前に土地白書が出て、国の方でも、空き地のバンクを作りなさいみたいな事が書かれていましたけれども、市川市ではバンクを作るまでは必要ない、さっき言ったみたいに流通がちゃんと出来るはずなのでバンクまでは必要ないのだろうと思うのですが、全国的な動きでそういう話があるのであればそれも少し乗った上で、空き地・空家のバンクの事も将来的には業界団体と協力しながらやるとかですね、そういう事も考えて良いのかもしれない。

以上です。

○会長

宇於崎委員にお伺いしました。ありがとうございました。

最後に、担当部長である江原委員、何かありましたらどうぞ。

○江原街づくり部長

ご意見ありがとうございました。所管しております街づくりの観点から、そして計画の策定という観点から少しお話をさせて頂ければと思います。

これまで、平成25年1月に本市独自の空家条例を施行してから、660件を超える是正指導を行って参りました。

しかし、やはり空家の状態が悪化してからの対策ですと限界がありまして、抜本的には皆さんおっしゃっていたような、いわゆる予防的な事が必要なのかなということで、実は昨年度からはチラシや納税通知などを利用して、空家の管理状況が悪化する前に適正管理の啓発など、予防的な対策をスタートしてきたところであります。適正管理の責務というのは所有者にあるという事で、自治会や各関係機関との連携を強化して、所有者の意識を高めるという事がまず大事だということ、皆さんのお話された通りだと思います。

また、空家の活用といった点につきましては、何人かお話があったと思いますが、本市の物件につきましては比較的、市場流通性が高いと考えておりまして、売買や賃貸等の相談に応じてもらえるとか、対応して頂くというようなところで是非皆様にご協力を頂きたいと考えております。

一方、相続問題だとか無接道の問題で活用の困難なものについては、今後、関係団体や庁内の関係部署との連携をとって、新たな施策を考えていかなくてはいけないと考えています。適正管理されていない空家問題というのは、所有者自らの是正が基本と考えていますけれども、是正が行われないものに関しては、やはり市としてもある程度強制的にといか、略式代執行などを考えていかなくてはいけないと、我々は考えているところでございます。

本日は団体の皆様方の貴重なご意見を頂きましたので、大変心強く感じているところであります。今後、頂いた意見を参考にさせて頂きながら、またこの協議会を開催して、計画策定に力を入れていきたいと考えております。

以上でございます。

○会長

本市の街づくり部長の江原委員からの意見でありました。

今日は、委員の皆様のそれぞれのお立場から大変貴重なご意見をいただきありがとうございました。本当にありがとうございました。

いただきました施策案や連携方針案につきましては、改めて事務局において検討させていただきまして、うまく実現に結びつけ、空家対策を前進させていきたいと考えております。

また、次回までに、空家等対策計画の素案を策定することを予定しておりますので、引き続きご協力いただければ大変ありがたく、お願い申し上げます。

最後に、事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

○事務局

長時間にわたりありがとうございました。貴重なご意見、参考とさせていただきます。

最後に、第2回の協議会につきましては、8月の中旬から下旬あたりを予定しております。日程が決まり次第、皆様にご連絡させていただきますので、ご出席よろしくお願いたしたいと思っております。

事務局からは以上です。

○会長

それでは以上をもちまして、第1回目の空家等対策協議会を閉会させていただきます。今日は皆様、大変ありがとうございました。

午後2時30分閉会