

平成29年度 第2回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：平成29年8月23日（水）午後3時30分～午後4時45分

場所：市川市役所仮本庁舎 第2委員会室

○事務局

それでは、定刻になりましたので「平成29年度 第2回市川市空家等対策協議会」を進めてまいります。

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。

協議会事務局の小山松と申します。よろしくお願いいたします。

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いますでしょうか。

なお、本日は宇於崎委員、滝沢委員からの参考資料、及び事前に市から郵送いたしました資料1の差替え版を机上に配布させていただきました。後程、資料の説明をいたしますので、その際はこちらの差替え版をご覧くださいたく思います。

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。

それでは、これより議長にて進行させていただきます。よろしくお願いいたします。

○議長

それでは、第2回市川市空家等対策協議会を開催させていただきます。

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」によりまして、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、会議は公開とさせていただきたいと思いますが、ご異議はございませんでしょうか。

【異議なしの声】

ありがとうございます。それでは、傍聴を希望する方がいらっしゃいましたら入室していただくようお願いいたします。

《傍聴者入室》

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、吉田委員と滝沢委員に署名人をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、議題に入らせていただきます。

「市川市空家等対策計画の素案」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、市川市空家等対策計画（素案）の概要、をご覧ください。

まず、計画（素案）の構成について、説明いたします。資料の1ページをお開きください。

計画の構成は、第1章が「計画の目的と位置付け」でございます。

次に、第2章において「現状と課題」について説明し、この課題を受けまして、第3章で「空家等対策の基本的な方針」について記載しております。

次の第4章では、基本的な方針に基づいて、「具体的にどのような施策を実施するか」についてを述べ、最後の第5章で、これら対策の「実施体制」を記載してございます。

表の右側の欄に記載してございますのは、計画には、法第6条第2項に定められた事項を盛り込むこととされておりますので、その条文、項目をカッコの数字で表しております。

皆様のお手元に、資料2として、計画（素案）の全文をお配りしておりますが、本日は、資料1を基に、素案の概要に関し、説明をさせていただきます。

また、第2章の「現状と課題」につきましては、前回の会議で説明をさせていただきましたので、本日は割愛させていただきます。

それでは、説明いたします。

まず、資料の2ページをご覧ください。本計画の目的と位置付けについて、でございます。

本協議会の設立、そして本計画策定のきっかけとなっている空家問題についてですが、将来的に人口減少・高齢化が進むと見込まれていることから、より深刻・複雑になる可能性が高いと考えられます。そこで、この空家問題に対して、総合的かつ計画的に取り組んでいくために、本計画を策定するものであります。

計画の位置付けといたしましては、市川市総合計画や市川市住生活基本計画を上位計画とするものでございます。内容は、本市の空家等対策の基本的方針、具体的施策等を記載することとし、個別事業やその目標値等のより細かい内容につきましては、別途、実施計画において定めることを予定しております。

次に3ページをご覧ください。計画期間について、でございます。

計画期間は、平成29年度～38年度の10年間と設定いたしました。

10年とした理由ですが、1点目は、空家等対策の重要性や、基本的な方針、施策等については、短期に大きく変わる可能性が低いと考えたためです。

2点目は、既存の計画の計画期間や住宅・土地統計調査等の実施年との整合性からであります。

下の図をご覧ください。

平成37年度に、住生活基本計画の全国計画及び千葉県住生活基本計画の計画期間が終了し、見直しが行われる予定でございます。また、同時期に市川市住生活基本計画についても見直しを行う可能性が高いものと考えております。その他に、平成37年度中に、住宅・土地統計調査及び空家実態調査の結果が公表される可能性が高いと思われま

すが、これらの計画の見直し、調査結果の公表を踏まえ、平成38年度に本計画の見直しを行うことを考えております。ただし、今後の国の空家政策の動向や社会情勢の変化により、具体的施策等を見直す必要がある場合には、適宜見直しを考えるといたします。

次に、資料の4ページをご覧ください。空家等対策の基本的な方針について、でございます。

まず、基本的な方針の1点目として、所有者による管理等を原則とした、空家等対策を実施してまいります。

これは、法第3条に記載されるように、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを前提とした上で、法第4条にあるとおり、市が空家等対策、その他必要な措置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。

基本的な方針の2点目としては、①予防 ②適切な管理・活用 ③是正 これらによる総合的な取組みを実施してまいります。

これは、前回の会議でも説明しましたとおり、これまで中心であった是正指導等に加え、空家化の予防や、適切な管理・活用促進にも注力し、総合的な取組みを実施することとするものでございます。

5ページをご覧ください。

最後、基本的な方針の3点目としては、本計画に基づいた空家等対策を実施することとし、本協議会の構成団体を含む関係団体と連携し対策を実施していくこととするものでございます。

次に、対象とする空家等の種類及び対象地区について、でございます。

対象とする空家等の種類といたしましては、まず、管理不全な状態の是正に係る対策では、状態が悪くなった空家等が対象であることから、法に規定する「空家等」を対象とします。

この「空家等」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態であるものを指します。基本指針においては、概ね年間を通して使用実績がないことが一つの基準とされております。

そして、その前段階における、空家化の予防や適切な管理・活用促進に係る対策では、「空家等に該当しない住宅」も対象とします。

6ページをご覧ください。対象地区につきましては、対象とする空家等は、水道閉栓状況から把握した空家の分布状況や、本市で把握している特定空家等の分布状況を見ますと、市内全域に分布していることが分かりますので、対象地区は市内全域といたします。

次に、空家等に係る調査について、でございます。

空家等の実態調査といたしましては、平成28年度に水道閉栓状況から空家の分布等を把握しております。より精度の高い空家の実態把握や、将来空家になる可能性がある住宅の把握等につきましては、民間事業者への調査委託や、自治会など関連団体との連携により可能であるとは考えております。

しかし一方で、本市では不動産流通が比較的早いことから、把握した状況が変化しやすいという面もありますことから、費用対効果や、今後の空家等対策の在り方を検討していく中で、調査の必要性を見極めてまいりたいと考えております。

当面は、国が実施する住宅・土地統計調査や空家実態調査の結果、あるいは住民等からの情報提供や市内パトロールにより、空家の所在や状態の把握に努めることといたします。

7ページをご覧ください。ここからは、具体的施策の考え方について、説明をいたします。

この具体的施策は、基本的な方針に基づき、①空家化の予防、②適切な管理・活用促進、③是正の総合的対策を、関係団体と連携して行うものでございます。

まず、対策の1段階目は、空家になる前の段階における空家化の予防、でございます。

これは、本市の空き家率は、平成25年時点で12.6%と高い値であり、今後も人口減少や高齢化の進展等から空家が増加し、その一部は状態が悪化する可能性があることから、空家の発生抑制を図っていくというものでございます。

この段階における、主な対策は、①のとおり、住まいが空家になる前から居住者等に空家に係る問題意識を持ってもらい、将来のことについて考えてもらうことであります。

そこで、施策の方向性の(1)は居住者等の意識向上、といたしました。

将来的に、今の住まいが空家になったと想定し、誰が管理するのか、また相続後、住まいを活用するのか、処分するのかなどについて、あらかじめ親族間で話し合っておくことなどが、空家化の予防に有効です。そこで、市ではこれら予防に係る意識を高めるための取組みを実施することといたします。

具体的には、自治会の回覧を活用した啓発等を引き続き実施していく他、民生委員や、てるぼサロンと連携した啓発等を検討していく考えでございます。

また、②のとおり、現在の住まいが、今の居住者に住み続けられ、次世代に引き続き活用されることも、空家化の予防に役立つと考えられます。

そこで、施策の方向性(2)は、住み続けられる住宅・住環境づくり、といたします。

次世代に住宅を引き継いでいくためには、既存住宅を適切に維持管理し、良質化していくことが必要です。

また、高齢者等が住み慣れた住宅で住み続けられる住環境を整備することも必要であります。よって、これらに係る対策を実施することといたします。

具体的には、住宅のリフォームに係る助成制度等を引き続き実施していく他、医療・介護・住まいなどが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」を関係課とともに推進していく考えでございます。

また、施策を進めていく上では、居住者等から様々な疑問が出てくると考えられます。そこで、これらの疑問解決ができるよう、施策の方向性（３）を、相談体制の整備、といたします。

次に、８ページをご覧ください。対策の２段階目は、住まいが空家になった後の段階における、空家の適切な管理と活用促進、でございます。

これは、管理不全になった空家等は、防災・衛生・景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、管理不全な状態になることを防ぐためのものです。対策は、①として、空家のままとする場合は適切に管理をするか、もしくは、②のとおり、空家のままとせず活用する、というものです。

まずは、①の空家のままとする場合に、適切に管理を行うことについて、であります。

この段階で最も重要なのは、所有者等による適切な管理でありますので、施策の方向性（１）を、所有者等による適切な管理の促進とします。

しかしながら、相続人が存在しないなどのやむを得ない事情によって、所有者等による管理が困難な場合もあります。そこで、施策の方向性（２）を、所有者等による対応が困難な場合の対策の検討、といたします。

具体的には、自治会回覧や納税通知書を活用し、所有者等に対する将来にわたる管理の啓発・情報提供等を引き続き実施していく他、所有者が長期不在や遠方居住であっても、空家の維持管理が可能となるような方策について、先進事例を研究していく考えでございます。

その上で、相続人が存在しない場合や所有者の判断能力が欠如している場合などの対策として、相続財産管理人制度や成年後見制度等の活用を考えてまいります。

次に、②の空家のままとせず、活用を図っていくことについて、でございます。

ここでは、使える空家は建物を活用し、使う見込みのない空家は解体し、跡地を市場で流通させることが対策となります。そこで、施策の方向性（３）を活用促進とし、施策の方向性（４）を解体促進といたします。

（３）の活用促進という観点について、本市は、都心に近い住宅都市であり、最近の社会動態を見ましても転入超過であることから、不動産ニーズが比較的高いと考えられます。

よって、不動産を市場で円滑に流通させるための施策を実施することで、主に住宅としての活用を図っていくこととし、具体的には、住宅のリフォームに係る助成制度等を引き続き実施していく他、サロンなど地域活性化のための施設や、住宅確保要配慮者のための住宅等として、空家を有効活用することについて検討を進めていく考えであります。

一方、（４）の使う見込みのないものの解体促進については、旧耐震基準の下で建築された空家など、使われる見込みが低く、かつ生活環境に悪影響を及ぼし得るものについては、解体して敷地を有効活用していく観点から、解体を促進することといたします。そのために、国が実施する譲渡所得の特別控除制度の周知を引き続き実施していくこととします。

なお、古い空家の解体が進まない理由として、無接道敷地など更地にしても使い道がないこと、更には取り壊すと固定資産税が高くなることなどがございます。そこで、このような活用が困難な土地の活用方法について研究をしてまいりたいと考えてございます。

また、施策を進めていく上では、所有者等から、様々な疑問が出てくることが考えられます。そこで、これらの解決のため、施策の方向性（５）を、相談体制の整備といたします。

そして、対策の３段階目です。９ページをご覧ください。

空家が管理不全になってしまった後の段階における、管理不全な状態の解消、でございます。

この段階での対策は、原則、所有者等による管理不全な状態の是正であることから、施策の方向性（１）を、所有者等による是正の促進とします。

しかしながら、相続人が存在しないなど、やむを得ない事情により所有者等による是正が困難なケースもございます。そこで、施策の方向性（２）は、所有者等による対応が困難な場合の対策の検討、といたします。

この点につきましては、これまでも、法や条例に基づく助言・指導等を実施し、一定の成果が出ている状況でございますので、引き続き、この是正指導等に取り組んでまいります。

その上で、相続人が存在しない場合や所有者が不明の場合などの対策として、略式代執行や相続財産管理人制度等の活用を考えてまいります。

また、老朽化が進み使う見込みのない、特定空家等につきましては、是正等の過程において、必要に応じて除却されることが多い状況ですが、跡地活用が困難であることや、解体後に税金が上がるなどの理由から、解体が進まない管理不全な空家も存在しております。そこで、施策の方向性（３）は、解体促進といたします。

具体的には、除却後の跡地をポケットパークなど地域活性化のための施設として、有効活用していくための制度を引き続き実施する他、無接道などの理由で活用困難な土地の活用方法について研究してまいります。

最後になりますが、施策を進めていく上では、様々な専門知識が必要となり、行政内部で判断に迷う事案もあると考えております。よって、これらの解決のため、施策の方向性（４）を、関係団体との連携強化といたしました。

以上で、計画（素案）の内容について説明を終わります。

○議長

説明が終わりました。

空家等対策は、基本的方針で述べられた通り、１に空家化の予防、２に適切な管理と活用促進、３に是正、の３本柱であり、これらを総合的に実施することとし、それぞれの段階において、所有者等による管理や是正を原則とした対策を実施するというものでございました。また、計画に基づいた対策を、皆様方、関連団体と連携させていただき、実施していくという説明でございました。

それでは、この計画素案の内容、特に具体的施策につきまして、委員の皆様にご意見を伺って参りたいと思います。また、皆様には、事前に、第１回会議のときにいただいたご意見に対する市の考え方もお示ししておりますので、この内容も踏まえ、具体的施策の実施段階における連携の在り方や検討事項等についても、意見をいただければ幸いです。

それでは早速ですが、司法書士会の吉田委員からお願いをいたします。

○吉田委員

司法書士会の吉田でございます。

まず具体的な施策の内容で相談体制の整備が挙げられていますが、こちらに関しましては、現在、司法書士会としまして空家所有者からの相談に対して無料で相談を受ける協力事務所を募集しております。市川支部で約８０名くらい司法書士がいるのですが、現在１０の事務所が協力事務所となっております。そして、初回の相談を３０分無料で受けるという内容になっており、近々、自治体宛てに名簿が届くかと思っておりますので、ご活用いただければと思います。ただ、司法書士でも得手・不得手があると思っております。協力事務所になっていただいた方は比較的空家に対して興味を持っている方だとは思っておりますが、司法書

士によっては空家のことにあまり詳しくない方もいらっしゃると思いますので、会としては司法書士の教育をしなければいけないということで、空家対策の想定問答事例集を作って会員に配っております。また、これからも研修等を通じて司法書士のレベルアップを進めていきたいと思っております。協力事務所の名簿に関しましては、ホームページに掲載します。ただ、ホームページに掲載しただけで認知されるかという点も弱いと思いますので、広報活動にも力を入れていきたいと思っております。後は、松戸市さんでこの間相談会を実施したのですが、司法書士の派遣をした実績がございますので、市川市で今後実施されることがあれば是非協力していきたいと考えております。

続きまして、空家化の予防の観点で、居住者の意識向上というのが挙げられているかと思うのですが、我々は司法書士なので登記がメイン業務になります。前回は少しお話したのですが、相続登記がされていないと不動産の処分ができないのですが、急に相続登記をしようとしても、名義がおじいちゃん、おばあちゃんになっていると相続人がいっぱい話まらず、売却が進まないということで手つかずになってしまうケースが結構あります。やはり、こここのところも相続登記をしないとこういったリスクがありますよということの意識向上・啓発活動を進めていきたいと思っております。法務省の「未来へつなぐ相続登記」という事業がありますけれども、そちらでも意識向上という面で協力できるかなと思っています。あと、毎年2月に「相続登記はお済みですか月間」というものを行っております。ポスターを県内に配布しております。市役所などの自治体、公証役場などに配っていたのですが、そういう所に行かれる方は実際に登記などをするから行くのであって、全くそういう所に行かない方のために、例えばスーパーやホームセンターなどにもポスターを配るべきではないかということで、今後、協力をお願いしようという話になっております。

あと、相続登記以外では、遺言とか任意後見とか民事信託とか、予防という観点ではこれからうまく活用すれば相続登記より効果をあげられると思いますので、これらについてもPRをしないといけないですし、会としてもポスターを配ったりしようと考えております。

空家の適切な管理という意味では、所有者が死亡している場合、また判断能力が欠如している場合などで、適切に管理できない場合があります。裁判所に対して、不在者財産管理人や相続財産管理人の選任申立てのサポートをしたりとか、成年後見制度の申立てのサポートも我々の業務で行っておりますし、成年後見人として就任する数も非常に多い状況でございますので、そのようなことでご協力できるのではないかと考えております。

以上でございます。

○議長

ありがとうございました。

続いて、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

平松でございます。

私の雑感なのですが、予防も大切なのですが、最終的に行政代執行、市川市ではないことを祈りますが、全国的に見るとあちこちで出てきまして、最近も墨田区で行われています。これが究極の手段なのかなと思います。昨日も築60年の10年以上住んでいない空家を売るための測量に行ってきたのですが、皆さん売らない、壊さないのはいろいろ理由があるようです。私も親が80歳を過ぎて、田舎に住んでいるのですが、死んでしまったらどうしようというのはよく思います。思い出の品が詰まっていますので。売って億の土地であればすぐに売ってしまうのですが、田舎だと家財を置いておくためしばらく放っておこう、思い出があるから残しておこうという気持ちがあるのかなと思います。そこで、強制解体に向けて、やったことがない場合はやったところにやり方を聞くのが一番ではないかなということで、いざというときのマニュアル作りは手掛けていただければと思います。

実務上、壊すということになりますと、何が困るかということと境界がどこにあるか分からなくなってしまうことがままございます。家を壊すと、周りがブロック塀などで囲まれているような土地では、いわゆる占有界についての境界は明らかです。ただこれは掘って杭が出てくるかという話もあるのですが、ブロック塀の内側か、中心か、外側かまでは分かりません。隣の人からすれば早く壊して欲しいという土地であっても、ブロックがあれば、最悪何もせず壊してしまっても問題ないかと思うのですが、家と家の間に境界がない場合ですと壊した瞬間に隣の家が占有を初めて、増築したり物置を置いたりして、売るときには境界が分からなくなってしまう。我々、土地家屋調査士の観点からは、壊すのであれば現況の測量や、壊した後の滅失登記など含めて協力できるのではと思っております。それから、壊すということについて、強制執行になる前に、所有者に対する補助金も良いかなと思っております。横須賀では、一部の人が住みづらくなっている地域で、売るという前提で解体の補助金を出す、測量の補助金を出すという制度があるようです。市川で

も北の方に行くときそういう地域があるのではないのでしょうか。地域によってはそのような補助も必要なのかなと思います。

後は、市川でもあちこち測量するのですが、人が住みづらい地域、このグラフを見ても特定空家が多い地域に限っていうと、道が悪い所が多いのです。先ほど、再建築不可という話がありましたが、再建築不可というだけでなく2項道路で道が狭くて入っていけない地域、今回の空家の問題とは少し違うのですが、道路幅幅を含めて補助が出るということが大事なのではないかと思います。品川区では、木造密集地域で解体して建て直す場合には、ほとんど解体費が出るくらいの補助があったりします。

また、固定資産税については、国で縛りがある部分もあるかと思うのですが、アメとムチのところで解体を進めたら補助が出ます、壊さないでそのまま放置したら、ムチの部分で固定資産税が高くなりますよというところは、市川市独自でやると走りすぎと言われてしまうと思いますが、何かいい案があるのではないかと思います。余談ですが、我々滅失登記をやっている関係で言いますと、持っていたという意識がない建物が結構あるようです。固定資産税でいうと建物の評価額20万円以下は非課税です。20万円だと3400円しか固定資産税がかからないので、それ以下の評価額の建物については通知もいかないという制度になっています。それはいけないのではないかなと個人的に思っています。建物を所有しているという意識を持っていただき、何とかしなくてはと考えていただくことも必要だと思っております。

以上です。

○議長

ありがとうございます。

続いて、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

青山です。

私ども宅建協会では住環境整備課を通して、空家所有者の相談を受けております。先日、第1回目にお話しました通り、建替えがきかない、売却ができない、道路が無いという3件が相談中ですが、どういう形にしても動きようがないという状況です。今、平松委員が話されたように、市川市の方で税金の関係をどのようにするか、またこれは難しいと

思うのですが市川市の方で買っていただけるものなのか、何か対策をとらないと美観、環境を満たしていかないと思います。

現在、宅建協会市川支部としましては、8月8日に鎌ヶ谷市と協定を結びまして、業務提携をスムーズにできるようにしました。また、相談にきた物件に対して有効活用ができるように一つ一つ会議を開いていこうということで、我々のプロジェクトチームでも会議をやったのですが、なかなか良い結論がでないのです。我々不動産屋は、必ず仲介手数料が必要になるので、物件の売買が成立した場合には3%の手数料をいただいて、またその3%を支部に提供しようという結論しかでておりません。市川支部としましては、市川市さんと協定を結ばせていただいて、これからの体制を整えていこうかなと考えております。千葉県松戸市さん、群馬県太田市さん、京都府京都市さんの相談申込書が手に入りまして、市川支部の方でも参考に文書を作りましたので、市川市さんも参考に申込書を作っていただければと思います。物件を調査するのにもいろいろな費用が掛かります。相談者から必要な書類を提出してもらい、調査費用も相談者に出していただくような文書になっています。

このような形で進めさせていただければと思います。以上です。

○議長

ありがとうございました。

続いて、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

よろしくお願いいたします。

不動産業者として今回の内容を詰めていきますと、まず売買が第一になると思います。青山委員がおっしゃられたとおり、業者が扱えば3%の手数料が出ます。そうすると、公平な流通というのが必要なのです。ですから、一部の指定された業者ではなく、入札や公募といった形の流れを作りたいと思います。それにつきましては、市の窓口と、業界団体で流れを作って、最終的に市民や業者からクレームが付かないような形を採るのが良いと思います。後は、所有者が正常な判断ができるのであれば、指名業者のようなものを前もっていただいております。このような方法もあると思います。

次に、活用を考えたときには、使えるかどうかにもよりますが、特別縁故者のような方、身内ではないけれども金銭的に関係があるとか、何らかの身近な方がいらっしゃれば、

その方と同居するような形で話をすれば空家にはならないと思います。後は、アパート、事務所、託児所、解体後の駐車場などがございます。

また、極端な話ですが、場合によっては寄贈ですとか、公益団体や市や繋がりがある所に、意識がしっかりしているうちに前もって話をして書類を作っておくという形もあるかと思います。私が今関与しているもので、相続人はいないが、特別縁故者、家を建てた時に金を出した人がたまたま存在して、その方を相続財産管理にするか、特別縁故者にするか悩んでいるところですが、特別縁故者の方がやりやすいとは思っています。

せっかく制度を作っても、金銭が絡むので、クレームが付かないような形をとればと考えています。

全体の話として、今回の対策は受け身でできているのですが、まず空家になりますよという届出を必ずする、そうすることによって、消防、警察、近隣に空家であるということを示すことができるし、無駄な作業がないと思います。その時に、予防や管理という啓発もできると思います。次に、情報をくれない人についての情報収集について考えていけば良いと思います。最後に、これに絡む個人情報の取得についても何らかの規定を入れておけばクレーム等あったときに対応できるのかなと思います。

以上でございます。

○議長

ありがとうございました。

続いて、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

建築士事務所協会の鈴木でございます。私は建築の専門家でございますから、建築の観点から話をさせていただきます。

流れは、この素案に則って話をさせていただければと思います。

7ページ目の居住者への意識向上のところ、私どもとしましては無料相談や耐震協議会で講習会や出前講座などを開かせていただいて、それなりの成果は上がっておりますが、昭和56年以前の建物だけが対象になりますので住まわれている方もそれなりに年を取られていてなかなか集まりが少ないときもあります。ただ、どこかで地震が起きると、たくさん相談にいらっしゃる場合もあります。これに関連して調べていくと、他市では出張サービスまでやっていると聞きます。我々も5団体でやっているのですが、NPO法人など

は出張サービスもやりたいということで、市にも要望を出しているところがございます。広報的には、賠償問題、建物の外壁が落下したり、屋根が落ちて、通行人がけがをするという事故がよくあります。それで、男児が死んで5千万円位の賠償金を払ったという例がありました。それを見ると、そういうことが起こったら大変ですよということを市の方でPRしていただければ、これが意識の向上になるのではないかと思います。どうすればいいのかということでは、固定資産税の納税通知と一緒に入れるとか、パンフレットを作るのも方法かと思えます。

長く住み続けられるにはどうしたら良いかということについては、やはり耐震改修や省エネ化などについて、市からの手厚い助成金が市民にとってはありがたいのではないかと思います。また、先ほど既存不適格や無接道の話がでましたが、特定空家で壊さなければいけないものについては、壊して隣地の方に売ってしまうという手があるのかなという気はします。ただ、住み続けられる建物については、主要構造部を壊さなければ、修繕して大きくしなければそのまま使えると思いますので、それをうまく市民の方々にご説明する機会を設ければ良いのかなと思います。

次に、8ページ目の管理についてですが、所有者に管理してもらおうといっても中々できないと思いますので、あるところでは管理会社の紹介をしていると聞きます。その時に、金額が主な関心事になることが多いようですので、管理会社の金額を統一してもらって、紹介してはどうかなと思います。また、シルバー人材センターの登用ということをやっている市もありました。それは65歳位のまだ動ける、働ける方に手伝っていただくことで、賃金も安くまた働くことが生きがいにもなるということで、すごく評判が良いと聞いたことがあります。後は、ハイテク、人工知能、IoTというのが今、流行っておりますので、これをうまく利用できれば良いのかなという気がします。それと、賠償問題について強くアピールすれば、所有者の方も心配になって管理について考えていただけるのではないかととも思います。

最後の9ページについては、関連団体との連携ということで、色々な専門家がいらしているので、建築家や工事屋だけで組織するのではなく、もっと法律に詳しい方、その他不動産関係などここにいらっしゃる方と連携しながら相談会を開いて、または出張サービスも含めた考え方をしていければ良いのかなと思います。また、管理サービスについても、不動産屋さんでできる場所があれば、金額を統一してやっていくことも良いと思います。管理サービスというと、儲からないということで業者もやりたがらないようなのですが、

中には積極的に参加しているところもあるようです。そういうところを掘り起こして、探していくのも一つの手なのかなと思います。

以上です。

○議長

ありがとうございました。

続いて、社会福祉協議会の萩原委員、お願いいたします。

○萩原委員

社協の萩原でございます。

実は、タイムリーなアンケートがございまして、市の福祉部で「市川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画策定のためのアンケート調査」を行っております。このアンケートの質問の中に、「現在の住宅を必要としなくなった場合の状況」ということで回答を求めています。その回答の中に、1つは「子・親族が住む」、2つ目は「子・親族が貸家、売却、解体などを行う」、3つ目として「空家になる」、4つ目として「その他・無回答」があります。アンケートの対象者が4つ位ありまして、1つが要介護者で、この方にもし一戸建ての持ち家が必要なくなったらどうしますかと聞いた場合に「空家になる」と回答された方が4.7%いらっしゃいます。次に、要支援者、介護より少し程度が低い方ですが、一戸建てで空家になると回答された方が6.3%、それより少し軽い方、総合事業対象者というのですがこの場合だと6.0%が空家になると、あともっと元気な高齢者一般の方ですと6.7%となっています。あと、面白いのが、40歳から64歳までの方の一戸建てで、もし必要がなくなった場合に空家になると答えたのが6.4%で、全体で平均して約6%が空家になるだろうと答えています。1万戸あれば600戸位が空家になるだろうと今から分かっている状況でございます。

資料2の17ページに「空き家にしておく理由」が記載されていますが、ここに書いてあります通り、「物置として必要だから」とか、「解体費用をかけたくない」とか、「仏壇など捨てきれないものがある」などの理由で放置されることが多いのですが、先程のアンケート結果でも約6%が相続しても使わないということから考えますと、今後どんどん空家が増えていくことが想定されます。

そこで、今後どうしていくかということですが、参考資料でもまとめていただいておりますが、社協として何ができるかということです。

一つは、やはり地域ケアシステムや民生委員活動を利用して、相談の場や講演の場などで地域に広く知らしめていくことが考えられると思います。また一方で、地域で約6%は空家になりますよとっておりますから、ピンポイントでその対象者が分かるのであれば、ルールを作ってピンポイントでそこに話をしていくことができるのではないかと考えております。

2つ目としましては、司法書士さんもいらっしゃいますけれども、元気なうちからなるべく話をして、相談できる体制を作ることが大事です。本人が考えられなくなってからでは難しいですから、社協としましては成年後見制度をバックアップしておりますので、司法書士さん、弁護士さんや市と連携をとりながら対策を進めていきたいと考えております。

3つ目としては、例えば松戸市では、空家を活用して母子家庭を対象としたサロンを開設したりとか、その他にも障がい者が働ける場として空家を改築して使ったりされております。前回お話しましたが、地域でサロンの場所を探しておりますので、先ほどの空家の放置する理由から考えますと、貸す方はきちんと管理してもらえ、借りる方はサロンとして活用するというwin-winの関係になるのではないかと思いますので、是非そういう活用もルールを作って進めていっていただきたいと思います。

何らかの形できれいな街にしていきたいと思います。以上でございます。

○議長

ありがとうございました。

続いて、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

ただいまご紹介いただきました自治会連合協議会の滝沢でございます。私どもができることは、先ほど皆様からは専門的なお話がございましたが、空家になって困ったなというような観点からの、地域を預かる人間としてのお話でございます。自治連といたしましても、226ある自治町会の役員が集まるとこの話は話題にあがっています。我々にできることは地域としての情報提供だけなのです。これからどうしようという行政にお話をしたり、またそこに空家ができたよとか、草が生えて困ったよということの情報提供です。このような協議会ができたということは、私は本当にありがたいと思っております。

我々、皆さんもご存知の通り、まちの安全・安心のために防犯・防災パトロールをしておりますけれども、大多数の自治会がそういったことに取組んでおります。その中において、監視活動というか、またあそこに空家ができましたよというような情報は今までもいただいております。これからは協議会が立ち上がったということで、そういった面では少しでも前進するのではないかという期待感がございます。先般も、私ども地域自治会のことなのですけれども、空家になってしばらくは隣近所の方は、あまり摩擦も起こしたくないから詮索しません。個人情報のこともありますし。しかし、草が生え色々と問題になってきた時点で、役員にお話があったりします。2、3年経過したあたりで、何とかしていただかないと、ということで連絡があり、私も現場を確認に行ったら、ポストには劣化した郵便物が溢れんばかりに入っていました。入りきれなくて落ちているものもありました。玄関の格子戸を見ると、新聞紙が土間に山積みになっているのです。そういう状態の中から我々地域自治会では、さあ困ったぞということで、皆さんで手を尽くし、今お話ししている事例も、現実には相続が発生してから我々もなんとかしなければと行動を起こし始めます。そうしますと、お子さんが2人いて、それぞれ独立し現在は家にはいないというご近所の話を知りました。そして、同級生を探し当て、コンタクトを取りました。この事例では半年弱で当人達とお会いできました。近隣で迷惑しているのをなんとかしてくださいとお伝えしました。当人達の理由としては、先ほど皆さんからお話があった通り、税務対策とか相続権の話でした。我々、自治会としては早く改善して欲しいとお伝えしました。たまたまお会いできたお子さんは兄弟で話し合っただけでなんとかいましてということで、1年後くらいに、宅建業者と一緒に来ていただきまして、半年ほど前に解決いたしました。こういう事例は本当に稀でございます。1件片付いたと思ったら次は2件くらいお話があります。そういう状態の中で、増加していきばかりでございます。先ほど資料をいただきましたこの6ページにございます通り、市内の自治会組織としてはブロック化された14の地区連合会があり、社会福祉協議会では南行徳が2地区に分かれ15ブロックあります。その中において一番人口密度の高い、私の担当しているエリアが⑦の市川第2地区という所になりますが、5万数千人お住まいになっており、ダントツに古いまちでございますから空家率が高いのです。これを見て私もびっくりいたしましたけれども、非常に空家率が高いということで、南行徳地区が我々の地区の倍ぐらいの人口があるのですが、やはり人口が多だけに空家率も市川第2地区に負けないうくらい高くなっています。人口の多い所が空家も多いと痛切に感じました。これからも我々、専門家の皆様のご意見・ご指導を頂きながら、地域の情報は皆さんより早いというのは事実でございますので、行政に伝えな

がら1軒でも空家をなくすために、情報収集または啓発、回覧、広報、掲示等に協力していければと思っております。そういうところで私からの話は、本日はこの程度とさせていただきますのでよろしく願いいたします。

○議長

ありがとうございました。

続いて、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。私からは事前にペーパーにまとめさせていただきまして、机上に置かせていただいていると思いますので、要点だけ申し上げます。これは、今日説明された概要の方ではなくて、素案本体の方のページ数を示しておりますけれども、現に空家になったものに対する対策は、ここに挙げられている位かなと思います。どなたかもおっしゃいましたけれども、他の市をよくウォッチして、何か良さそうな対策があればそれを盛り込んでいくというやり方をしていくのは一つの方法だろうと思っています。

それから2点目としては、潜在的な空家ですね。やっぱり高齢者の方がいらっしゃって、滝沢委員もおっしゃいましたけれども、空家になった後にやり始めたのでは遅いですから、なる前になんとか情報を収集して、できれば早めに面談するなりして、どうしていきたいですかとか、相続人の方を交えて今後の事を、今後の事を考えるのはあまりよろしくないかもしれないのですけれども、早め早めに手を打てるような情報収集と対策作りをしていった方が良いだろうと思います。

3点目としては、活用困難な土地の研究というところに入ります。多分この辺が、私達が協力できる部分かなと思っているのですけれども、一番簡単なのは隣地の方に買っていただくということなのですけれども、やっぱり接道条件がクリアされないと何にしても活用できないという状況が継続してしまいますので、いかに接道条件をクリアするかという方法で、例えば建築基準法の中に連担建築物設計制度というのがあるのですけれども、こういうの利用すると実は接道してなくても使えるという方法があります。ただ、これを住宅地でやれるかと言われるとなかなか難しいのは確かなのですけれども、そのような研究を続けていければ良いのかなと思います。更に、建築物を除却するのに市のお金でというのはなかなか難しいというのは前回も出ていたと思うのですけれども、市のお金で除却した後にその土地を市でしばらく活用させていただくというような方法をセットにす

ることで、少し補助金を出すなり、全額負担するなりというようなことも考えていっても良いかなと思います。

そして4点目は、市川市の特徴として、賃貸用アパートやマンションの空室が結構多く、これについても対策を進めていきますよというふうには書いてはあるのですが、なかなか対策の具体的などころが見えてこなかったというのが今回の素案を読んだ感想です。ということで、本来空家というと、法的には戸建住宅のことを指すのですが、アパートやマンションの空き室対策に対しても管理不全な状況になっていくと地域の質が落ちますので、それを早めに対応していくために、家主なり宅建業者が入られて、少し活用策を早め早めに考えていった方が良いのではないかと考えています。今はマンションだけれども、地域のニーズに応じて、別の方法、先ほど出てきましたサロンに開放できないかとか、そういう方法も模索しても良いだろうと思います。

それからペーパーにはないですが、5点目として、相談体制を作りましょう、相談窓口は色々な業界で自分達もやっていますとおっしゃっていますが、どうも市が考えている相談体制の整備作りというのは、受け身というか、窓口がありますよくらいの広報を考えているみたいなのですね。だけれども、これも打って出て積極的に情報を収集するなり、もっとホームページなども最初の軽い相談、実は相談したいのだけれどもぐらゐの連絡が受けられるようなページにして欲しい。こういう窓口があるから市役所に来てくださいではなく、何が相談したいのかを先に聞き取れるようなページ作りをすることによって、もっと気軽に相談する、もっと事前に相談してみようという気にさせることができるのではないかと考えます。

私からは以上です。

○議長

ありがとうございました。

最後に、担当部長から何か意見がありますでしょうか。

○江原街づくり部長

所管課の江原でございます。基本的な方針として先ほど予防、適切な管理、是正の三本柱で構成されているというお話させていただきました。この中でも特に予防と適切な管理、この二つにつきましては、民間の皆様のを活用させていただくことが効果的であると感じております。民間の方が使いやすいように行政の方が周知、啓発することが重要で

す。支援というのが多く意見で出されておりますが、実を言いますと行政でも、例えば10年間、市に公有地として貸していただくのであれば除却に関しては補助しますよという制度は現にあります。ただ、一回も使われていませんので、実行性のある支援を今後、研究していかなければいけないと感じております。最後、是正につきましては、マニュアル化というようなご意見もありましたので、そういったことも念頭に入れながら、今後しっかりやっていきたいと考えております。以上です。

○議長

皆様から大変貴重な意見、多数いただきました。ありがとうございました。

参考になるご意見が非常に多いかと思っておりますので、いただきましたご意見等をもとに、改めて事務局において内容を精査させていただき、必要に応じてこの計画の素案を修正させていただきますと考えております。

また、次回は、この計画を決定したいと考えておりますので、引き続きご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、事務局から連絡事項があればお願いします。

○事務局

長時間にわたりありがとうございました。

今回のご意見等をもとに、計画の素案を再度見直しまして、必要があれば修正し、最終案を9月中旬までに提示させていただく予定です。

それに対する意見の取りまとめ後、10月中にパブリックコメントを実施することを予定しております。

第3回の協議会につきましては、11月下旬に開催し、パブリックコメントの結果の報告と計画の決定を行いたいと考えております。

日程が決まり次第ご連絡させていただきますので、ご出席、よろしくをお願いいたします。

以上です。

○議長

以上で、平成29年度第2回市川市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

午後 4 時 4 5 分閉会