

平成29年度 第3回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：平成29年11月29日（水）午後3時～午後3時45分

場所：市川市役所仮本庁舎 第1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3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。

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けれども、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。

なお、事前に市からお渡ししている資料ですが【参考資料1】というものがございます。こちらにつきましては、説明のときには、席上に配布させていただきましたA4横のものをご参照いただければと思います。よろしくお願いいたします。

あと、本日は中易委員、青山委員、萩原委員、雨宮委員につきましては所用によりご欠席の旨、事前に連絡を受けておりますのでご報告させていただきます。

それでは会議に入りたいと思います。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、これより議長にて会議の進行をさせていただきます。市長よろしくお願いいたします。

○議長

それでは会議を始めさせていただきます。

今日は皆様お忙しい中、会議にご出席いただきありがとうございます。

前回の会議では、市川市空家等対策計画の素案をお示ししまして、皆様からご意見をいただいております。その後、市では計画の素案を一部修正した上で、パブリックコメントを実施いたしました。

今回は、「市川市空家等対策計画」についてパブリックコメントの実施結果などを報告させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

では、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ます。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。ご異議はございませんでしょうか。

【異議なしの声】

異議なしと認めさせていただきます。それでは、傍聴を希望される方がいらっしゃいましたら入室を許可してください。

《傍聴者 1 名入室》

次に、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、保坂委員と鈴木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】

では、議題に入らせていただきます。まずは、事務局から説明をお願いします。

○事務局

では説明いたします。

まず始めに「市川市空家等対策計画」について、前回説明いたしました素案からの修正点についてご説明をいたします。

【資料 2】をご覧ください。

修正点の 1 点目から 7 点目までは、図表の出典や地図方位の記載などであり、計画の内容についての変更はございません。

8 点目につきましては、雨宮委員から実態把握の重要性や今後の方針について記載が少ないといった指摘をいただいたこと、また保坂委員から空家になった場合の届出制度のご提案があったことから、空家に係る調査に関する内容を追加記載することといたしました。

9 点目については、平松委員から行政代執行の実施を想定し、情報収集やマニュアル作りのご提案がありましたことから、行政代執行に向けた準備に関する記載を追加いたしました。

以上が計画素案からの修正事項でございます。

その後、これらの修正を反映した「市川市空家等対策計画（案）」につきまして、パブリックコメントを実施いたしました。ここからは、パブリックコメントの結果についてご報告いたします。お手元の【資料1】パブリックコメントの実施結果、をご覧ください。

今回のパブコメは、9月29日から10月30日までの32日間の日程で実施をいたしました。対象者は、本市に居住、勤務等する者或いは本市に事務所、事業所を有する個人、法人等でございます。

パブコメの実施につきましては、市公式ウェブサイト、広報紙によりお知らせをし、計画案は市公式ウェブサイトの他、担当課である住環境整備課や市政情報センターなど計6か所に設置をいたしました。

結果でございますが、2名の方から2件の意見提出がありました。

内容につきましては、1件目が危険な空家を解体した後の跡地及び危険性が低い空家の活用に関するご意見でありました。

このご意見につきましては、すでに計画の第4章、具体的施策の第2節において、利用可能な空家は活用し、使う見込みのない空家は解体した後、その跡地を活用するという記事を記載しております。

なお、花壇や菜園等、具体的な活用方法に関する意見につきましては、今後事業を検討していく上で参考とさせていただきます。

2件目が、協議会委員のメンバーに関するもので、空家問題と高齢者問題はつながりがあるため、介護の現場を知る者を協議会に入れた方が良いのではないかとご意見ございました。

1件目のご意見については、その主旨をすでに計画に盛り込み済みです。また、2件目のご意見については、計画案そのものに対するものではございません。よって、パブコメによる本計画の修正箇所はないものと判断させていただきました。

以上のことから、【資料3】としてお配りしました「市川市空家等対策計画（案）」を計画の最終版とし、今後は本計画に基づき事業を展開してまいりたいと考えております。

委員の皆様におかれましては、改めて内容をご確認いただき、不備等ございましたら事務局までお知らせください。

では次に、「今後予定している事業等」についての報告です。

市では、今後「市川市空家等対策計画」に基づき、空家化の予防、空家等の適切な管理・活用、管理不全な状態の是正といった観点から各事業を進めてまいります。

その中で、今年度・次年度に検討及び実施する予定の事業について、何点か報告させていただきます。

机に配布いたしました【参考資料1】の抜粋版をご覧ください。

なお、こちらの内容につきましては、未確定要素も多く含まれておりますことから、おおよそのスケジュール感を示したものとご理解をお願いいたします。

では最初に、①「計画」関連の事項についてです。

「市川市空家等対策計画」につきましては、今年度、策定し公表する予定としております。

そして、次年度、平成30年度に、事業の実施予定を記載した「市川市空家等対策実施計画」を作成する予定です。

次年度以降は、空家等対策計画及びこの実施計画に基づいて事業を進めていくこととなります。なお、この実施計画を作成する前には、当協議会を開催し、改めて皆様からご意見を伺いたいと考えております。

次に、②「空家等の調査」に関する事項についてであります。

空家の調査、実態把握につきましては、当協議会において複数のご意見をいただきました。

一つは、将来的に空家になるものも含めた実態把握の必要性について、もう一つは、届出制度など空家の把握方法について、ございました。

調査につきましては、費用対効果などの観点から、次年度にその必要性等について検討を行うことといたします。

次に、③「空家化の予防」に関する事業についてであります。

「更なる啓発の実施」として、チラシの回覧や納税通知書を活用した啓発を行うこととし、今年度は相続登記の必要性を記載するなど、内容面の充実を検討してまいります。

そして、次年度には社会福祉協議会と協議を行い、サロンなど高齢者等の集まる場所などでの啓発活動の実施や、民生委員と連携したチラシの配布などの連携を考えてまいります。

「相談体制の整備」に関しましては、先ほど説明いたしましたチラシにおいて、当協議会の構成団体を相談窓口として紹介していくことを検討してまいります。

また、前回の協議会において宅地建物取引業協会の青山委員から協定書の事例をご紹介いただきました。これを参考に、次年度より協議会の構成委員やその他関係団体との連携内容を協議し、順次、協定締結を考えてまいります。

次に、④「空家等の適切な管理・活用促進」に関する事業についてであります。

「適切な管理」に関する「更なる啓発の実施」として、予防に関する事業と同様に、チラシや納税通知書を活用した啓発を実施することとし、今年度は記載内容の充実について検討してまいります。

具体的には、啓発チラシに、前回、鈴木委員からご意見をいただきました、「空家の管理を怠り、放置して事故等があった場合における所有者の賠償責任等」について新たに記

載する予定です。

また、納税通知書では、使う見込みのない空家の解体を促進するために、空家解体後の譲渡所得の特別控除制度も加えた上で周知していく予定としております。

一方、「活用」につきましては、次年度に、地域活性化のための施設として空家を活用する場合のリフォーム費用補助制度について検討を行います。

それと同時に、社会福祉協議会と協議をさせていただき、地域の方が集えるようなサロンとして活用できるかの可能性を検討してまいります。

その他に、空家を高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者ための賃貸住宅として活用することも考えております。この制度につきましては【参考資料2】をご参照ください。

今年度、国が住宅セーフティネット法の改正を行い、空家を活用し、住宅セーフティネット機能を強化するための新たな制度を構築いたしました。これは、賃貸人が空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として県に登録した場合に、登録住宅の改修や入居への経済的支援を国や市が実施するものでございます。

本市では、今年度、制度の勉強会やワークショップに参加してまいりました。また、県での登録事務や、国の改修補助制度等は既に今年度スタートしておりますので、次年度は、国や県の動きを見ながら、市の事業を検討してまいります。

また、参考資料1④活用のところに戻りますが、不動産の「流通促進」という観点につきましては、今年度、国の主導により全国版空き家バンクが構築されました。この目的は、これまで各自治体が個別に運営してきた空き家バンクを全国版として一つにまとめ、そこで全国の空家情報を閲覧可能なものとし、市場のマッチング機能を強化しようというものでございます。

このシステムに関して、本市でも国や県の勉強会・情報交換会などに出席し情報収集しているところでございます。

聞くとことによりますと、現時点では移住促進を目的とした空き家バンクを実施する自治体が多く、一般的に市場で流通しにくい物件や不動産業者が扱いにくい物件を対象とすることが多いようでございます。

本市では、比較的不動産の需要が高く、概ね不動産業者に扱っていただけるものと考えておりますことから、すぐに全国版空き家バンクを利用する考えはございませんが、次年度も制度の最新情報や他市での活用状況などについて引き続き情報を集めていくことといたします。

そして最後が⑤「管理不全な空家の是正」に関する事業についてであります。

是正を進めていくためには、空家所有者等に対する助言・指導等が中心となります。この対策につきましては、一定の成果を上げておりますので、今後もこれまで通り進めてまいります。

その上で、なかなか状況が改善されない案件につきましては、行政代執行や略式代執行

の実施、財産管理人の活用を検討する必要があります。

今年度は、財産管理人の活用に向けた準備として、他市から情報収集を行いました。

次年度以降も、裁判所等関連機関との協議を実施する他、空家の損傷の程度や関係者の対応状況等を考慮しながら、手続を進めてまいります。

また、解体が進まない空家、特に無接道などで跡地の活用が困難であることから放置されている空家への対策が今後必要になるものと考えておりますので、国や他市の施策の情報を収集し、対策を研究してまいります。

最後になりますが、専門家団体と行政との連携についてです。私ども市職員が業務を進める上で、法律等の専門的な事項において判断に迷う場合があります。そのような場合の解決策として、専門家団体との連携を図っていきたいと考えております。

説明は以上でございます。

○議長

事務局からの報告でございました。

空家等対策計画については、素案から大きな見直しはなく、細部を修正したということであります。

そして、今後の予定として、次年度に実施計画を作成し、空家等対策計画及び実施計画に基づき、各事業を進めていく予定である旨の説明がありました。

それでは、今後実施を予定している事業に関するアドバイスなどについて、ご発言をお願いしたいと思います。発言を希望される方はいらっしゃいますでしょうか。挙手をお願いいたします。

○吉田委員

司法書士会の吉田でございます。

私の方からは、③「空家化の予防」の相続登記の啓発ということで、啓発チラシに、私の方からお願いしまして、「売る・貸すなどするためには相続登記などによる名義の変更が必要になる」という文言を記載していただきました。

登記というのは、誰が所有者かということが法務局の謄本を見れば分かるという制度ですが、名義が亡くなった方のままになっていると売却は絶対にできません。あと、貸すためには、借りる方が謄本を見ます。そこで名義が亡くなっている方になっていますと本当にこの方と契約してよいのかと不安になりますし、私の経験では不動産会社の方から名義変更してくださいと言われるケースが多いような気がいたします。そのようなことで、やはり売る・貸すためには相続登記しなければいけないということです。我々司法書士ですので、登記が大事だということを、声を大にして言っておりますが、なかなか浸透しない

ということもあります。やはり登録免許税という税金がかかりますので、国の方で非課税にするなど何かメリットがあれば登記も進むのかなと思うのですが中々そういうことにはなっていない状況です。我々の方では、2月に「相続登記はお済みですか月間」というポスターを自治体や法務局などに毎年貼っていただいています。このようなアピールをしているのですが、今後も同じような活動を実施していこうと思っています。

2点目として、前回、私の方から民事信託の情報提供をさせていただきました。この間、NHKのテレビ番組でも民事信託について取り上げられていました。今後、2025年には、65歳以上の5人に1人が認知症になると言われております。認知症になってしまいますと、不動産の売却の際には必ず司法書士が立ち会って売主の意思確認をいたします。その際、認知症など意思能力がない方は売却ができず、原則、成年後見人の選任をしていただいて、その方が家庭裁判所に売却の許可を得るということになります。家庭裁判所の許可も必要であり、時間も手間もかかります。結局、家を売れないので、老人ホームにも入れないという方もいらっしゃいますし、老人ホームに入れたとしても、家が空家になったままで売却できないということになります。これを予防するために、認知症対策として家族信託が使えます。最近、テレビ等でも取り上げられていきますし、我々司法書士会でも研修会を頻繁にやっております。今日は、中易弁護士さんがいらっしゃってないですが、弁護士さんの方でも日弁連の信託センターが設立されたと聞いております。今後は、信託を活用して、例えば信頼できるお子さんに不動産の名義を移動し、委託してしまうことで、仮に認知症になってもそのお子さんがしっかりしていれば売却や貸すこともできます。ということで、今後、民事信託の活用が増えてくるのかなと思いますし、我々もPRできればと考えています。

以上でございます。

○滝沢委員

自治会連合会の滝沢でございます。私どもの意見としましては、この会議の度にお話ししておりますけれども、地域活動の中での話でございます。いわゆる空家化の予防、ここに重点を置いていただきたいと思います。私は近隣住民の代表として話をしておりますが、まず空家になって一番困るのは、近隣の方、向こう三軒両隣の方でございます。ですので、こういった空家等対策協議会が設置されたという事は、自治会としまして大変ありがたい話でございます。今まで各地域の自治会は、空家問題が発生した場合にどうしようかと行政側に個々に相談していたのを、この協議会が発足してから、我々定期的に理事会とか役員会とかを開催している中で少々発言はしてはしておりますけれども、空家対策をどうしようということを経験し、皆さんから色々とお知恵を拝借し、対策を行っている訳でございます。そういったことで、この協議会が次年度に継続していただけるということは本当にありがたいと思います。その中で、行政側で啓発物資を作成して頂いて、その情報を自治会役員や住民で共有できると、今後今以上にスムーズに管理しやすくなるのではないかと思います。

っております。少子高齢化社会は一層進み、核家族化されてきておりますので、空家化は当面は継続していくことと思っております。この協議会で今まで以上に皆さんのお知恵を拝借しながら、今後も行政と連携していきたいと思っておりますので、この協議会を継続していただけるようお願いしたいと思います。

以上でございます。

○保坂委員

私の方では、届出ということを再三言っております。それはなぜかといいますと、コストが掛からないからであります。吉田委員が言われるように、完全に所有者が分かればよいのですが、現状としてはそれができなくて色々悩んでいるわけです。そして、それに対して何かをするとすると必ずコストが掛かります。そのコストを不動産業者である私がサービスで負担するというのも1回や2回なら良いですが何件もとなるとやりきれません。また、それを一部の業者だけがやるというのも意見が出てくる話であります。だからこそ制度を作らなければいけません。不動産業者に相談したらこういうリストができました、リフォームだったらこうですよ、草刈りだったらシルバー人材センターがありますなど、また、費用が明確にできるなど、他の関係者からクレームが入らないような制度を作るべきだと思います。それには制度をあまり複雑にすると、動かなくなってしまいます。届出制度だったら自治会や市の窓口などあらゆるところに相談カードみたいのものを置いて、そこから上がってきたものに対して市役所が大変かもしれませんが振り分けをやっていただければ現実問題としては動きが早いと思います。市川市にも業者が何百社とありますので、働きかけをすれば協力していただける方もいっぱいいると思いますし、我々も協力できると思います。

以上です。

○宇於崎委員

今、お三方の委員のお話を伺っていて、市川市の空家対策の大きな特徴の一つが見えたと思います。それは、潜在的な空家、これから空家になるところをどうしようかという点を議論しているところです。民事信託の話であり、地域の情報共有の話であり、届出の話であり、これらはこれから空家になりそうなものをいかに予防するかという点が市川市の大きな特徴になっているのかなと思いますし、他市の計画では、あまり見られない所かなとも思います。是非ここはもう少し進めていただければと思います。

2点目としては、あまり話には出なかったのですが、現在空家の対策です。現在空家の対策も複数の対策を挙げられながら、今後どうしていくかということが述べられています。大きな特徴は売れるものは市場に流通させ、宅建業者などの協力のもとで、より良い流通に乗せて住みやすいまちづくりをしていくことに繋げるということが一つの特徴かなと思います。また、流通が不可能であるもの、例えば無接道の空家を今後どうしてい

くのか、大きな問題になると思うのですけれども、これに関しては次年度、実態調査をやるのか分かりませんが、どのくらいものがあるのかの実態が分かっていません。はっきり言って、かなりレアケースなのではないかとも思っています。数が少ないのに一生懸命議論しても仕方ありませんし、対応はケースバイケースになると思います。次年度、実施計画を作る中で、具体例を見ながら、こういうときはこうすればいい、例えば隣地の方を買っていただけるのか、無接道状態を改善できるのか、というのを考えていけばよいと思います。また、何か新しい手法が必要ということであれば、是非また委員のお知恵を拝借したらいいのではないかと思いますので、次年度の実施計画策定には、大きく期待をしたいと思います。

以上です。

○議長

ありがとうございました。他にご意見はございますか。

ないようですので、今回いただきましたご意見等は、今後事業を実施していく上で参考にさせていただきたいと思います。

今年度は、これが最後の協議会となります。これまでの会議では、皆様方から様々なご意見をいただき、今回お示した形で市川市空家等対策計画をまとめることができました。ありがとうございました。

また、次回は、空家等対策実施計画についてご意見を伺うため、次年度に開催を予定しております。引き続きご協力をよろしくお願いいたします。

では、最後に事務局から連絡事項があるでしょうか。

○事務局

長時間にわたりありがとうございました。

次回の協議会につきましては、平成30年の夏頃に開催し、市川市空家等対策実施計画(案)について、皆様にご意見を伺いたいと考えております。

現時点では、平成30年度は1回の開催を予定しております。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、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

○議長

以上をもちまして、平成29年度第3回市川市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

本日は皆様、ご協力ありがとうございました。

午後 3 時 4 5 分閉会