

令和3年度 第1回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：令和3年7月21日（水）午後3時～午後4時25分

場所：市川市役所第1庁舎 第2委員会室

○事務局

令和3年度第1回、市川市空家等対策協議会を、開催いたします。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。本日の資料につきましては、表紙右上に資料1及び資料2と記載したもので、事前にお配りしているものと、本日追加させていただいた資料3になります。大変申し訳ございませんが、資料1については、2ページの一部と、7ページの一部を追加しております。また、8ページの表ですが、お配りした時から、一部追加と数値の修正をしております。お手元がない方はいらっしゃいますでしょうか。不足がないようですので、先に進めさせていただきます。

まず、お手元のマイクについてご説明いたします。発言の際は右側にあるボタンを押していただき、赤色のランプが点灯してから発言してくださるようお願いいたします。また、発言が終わりましたら、同じく右側のボタンを押していただき、赤色のランプを解除させてください。

本日は都合により、本協議会の会長である村越市長が出席できないため、市川市空家等対策協議会設置要綱第4条第2項の規定により、大津副市長がその職務を代理いたします。それでは、会議に先立ちまして、大津副市長から挨拶させていただきます。大津副市長よろしくお願いたします。

○大津副市長

はい。ただいまご紹介いただきました副市長の大津と申します。本日、村越市長に代わりまして、出席をさせていただいております。どうぞよろしくお願いたします。

コロナ禍の中、また猛暑が続く中、本日令和3年度第1回の空家等対策協議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私はこれまで職員として経験をしてきて、昨年度の4月から副市長に着任しているわけですが、その職員の経歴の

中で、平成24年・25年度が、街づくり部の次長として職務をしておりました。当時、平成24年6月に国の空家等特別措置法に先んじて、市川市で空き家対策の条例を制定したわけですが、その当時からこの空き家対策に関わって参りました。そういう意味でこの計画について、これまで他の部署に居ても、非常に気になるところでございました。条例制定当時のことを思い起こしますと市川市も、他の自治体と同様に昭和40年から50年代に建築された専用住宅が高齢化も伴って、子供さんがひとり立ちし、或いは独居家庭になって、場合によっては亡くなられて、それが空き家化に進んでいくということで、増えていく傾向が認められた中で、条例が必要だろうということで、条例を制定しました。

空家については放置すると、犯罪学上の理論で、割れ窓理論というのがあるわけですが、一つの窓を壊れた状態にしておく他の窓も、すべて壊されてしまって、治安上良くないと言うこと、犯罪を起こしやすい環境に繋がってしまう面があるという理論があります。

空家も同じようにですね、そのまま放置して空き家が増えていくと住民の安全の問題から一つの課題になり得る要素なのかなということで、未然防止、それから空家になったものについては、きちんと対策を講じていくということが重要であると認識しております。そういう意味で今回ご審議いただく、市川市空家等対策実施計画、これについて皆様の専門的な見地から、意見を賜りましてより良いものが、作成できるように願うばかりでありますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。少し長くなりましたが、挨拶とさせていただきます。

○事務局

大津副市長ありがとうございます。本会議の議長は、市川市空家等対策協議会設置要綱第4条及び第6条により、会長である市長が行うと規定されております。

また、第4条第2項の規定により、市長が欠席の場合は、副市長が代理することとなっております。

それではこれより議長の進行にて会議を進めさせていただきます。大津副市長よろしくお願いたします。

○議長

はい。それでは要綱に従いまして、私が議事の進行をさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

ただいまから改めまして、令和3年度第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が定められております。本日の議題につきましては非公開の情報は、含まれておりませんので、会議を公開とさせていただきますことよろしいでしょうか。

【異議なし】

ありがとうございます。公開ということで、それでは傍聴人の方おられますか。希望する方がおられましたら、入室をお願いいたします。

【傍聴人の入室】

それでは、会議を進めさせていただきます。今年度から委員として新たに、街づくり部長の川島委員が加わりましたので、ご紹介いたします。それでは川島委員、挨拶の方よろしくお願ひいたします。

○川島委員

ご紹介いただきました市川市街づくり部の川島でございます。市の職員の立場から、良い協議会となるようにという風に考えております。委員の皆様からのご意見を賜れば幸いです。本日はよろしくお願ひいたします。

○議長

はい、ありがとうございました。これから進める会議の会議録についてですが、事務局が作成いたしましたので、委員の皆様にご覧いただき、あらかじめ指名させていただきます。署名をいただくということとさせていただきます。今回、古山委員、川島委員に署名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】

はい、ありがとうございます。それでは署名人の方よろしくお願ひします。

それでは議題に入ります。議題はまず、第二次市川市空家等対策実施計画の策定についてです。策定するにあたっては、この前の第一次市川市空家等対策実施計画の考察、評価をしており、これを事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

ご説明いたします。平成30年度の協議会におきまして、皆様からの意見を踏まえて作成いたしましたのが、第一次市川市空家等対策実施計画です。第一次実施計画の期間は、平成30年度から令和3年度までとなっております。現在この計画に基づき空家対策事業を実施して参りましたので、その内容について報告します。

資料1をご覧ください。資料1の1ページは、第一次実施計画における実施施策の1. 空家化の予防、(1) 予防に関する啓発、情報提供についてです。自治会回覧による啓発活動として、表の下にございますようなチラシを年2回、自治会で回覧していただいております。昨年度から、コロナウイルス感染予防の観点から、原則として、回覧を避けることとなったため、その代替りの措置として、自治会の掲示板への掲示に変更して対応しております。反響としては、各回10件程度問い合わせをいただいております。総合市民相談課の市民相談への問い合わせなど、所管課への問い合わせがあった旨も確認しております。

次に、2ページです。移住住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度の周知についてですが、平成30年度から現在までについて、問い合わせがあった件数は14

件になります。直接機構へ問い合わせしている方も一定数いるものと考えられますが、市内の同機構への登録数は、平成28年度以降0件となっています。

空家の賃貸に関する問い合わせにつきましては、実情として不動産業者に相談するなどの、提案を多くしておりますが、要件等を満たす可能性のある相談には、今後も積極的に周知をしていきます。

続きまして、(2)の良質な住宅・住環境の整備につきましては、耐震診断、耐震改修助成事業の平成30年度から令和2年度までの助成の延べ件数は57件となっております。

(3)相談体制の整備については、耐震相談会での相談が、平成30年度及び令和元年度は、それぞれ20回相談窓口を開設し、令和2年度は、新型コロナウイルス感染対策に伴う緊急事態宣言等によって、中止した影響もあり、11回の相談窓口開設となりました。

これまでの相談者数としては、累計149人の方から相談を受けています。

3ページをご覧ください。2.空家等の適切な管理・活用促進についてです。

(1)管理に関する啓発・情報提供については、固定資産税等の納税通知書に空家等の適正管理について、啓発する文書を同封して、毎年発送しております。

実際の掲載内容を資料にも載せております。

また、死亡届受理時に配布する必要な手続き等をまとめたお悔やみハンドブックに、空家等に関する相談先を掲載しております。

4ページをご覧ください。(2)の所有者による管理が困難な場合の対策についてです。相続財産管理人制度の活用を、平成30年度から行っています。

この制度は、相続人が相続放棄された場合を含めて不存在の場合に、その財産の管理や債務の清算等を行う相続財産管理人の選任の申し立てを、家庭裁判所に利害関係者が行う制度です。

これまでに市が5件の申し立てを行い、うち4件が除却されまして、残る1件も管理状況が改善されたことを確認しました。

また、申し立てを行いました5件全てについて、申し立て時に支払っております予納金については、すでに還付されております。

(3) 活用（流通）促進についてです。令和2年度に、空家活用リフォーム推進事業の補助金を創設し、募集をしております。現時点で交付の申請はございません。

補助対象は、管理良好で耐震性を有する空家を、地域活性化に資する施設に改修する場合の工事費としています。

改修後10年以上、地域活性化に資する施設として使用していただくことが条件となります。

補助金の額は、改修工事費の2分の1、上限は100万円、そのうち2分の1は国費の負担となっております。

5ページをご覧ください。(4) 解体促進についてです。譲渡所得の特別控除制度の周知等は、相続により空家になった物件を解体または耐震改修して、譲渡した際の譲渡所得に関わる所得税について控除する制度となります。

相続後に空家として放置することで、管理不全に陥る前に耐震基準を満たさないものは、解体等を促進することが狙いとなります。

国税の控除ではございますが、市は確定申告の際に必要な被相続人居住用家屋等確認書の発行及び制度周知を、固定資産税の納税通知書やホームページを利用して周知を行っています。

解体に関わる被相続人居住用家屋等確認書の発行件数は、平成30年度から令和2年度までで延べ169件となっており、令和2年度においては、千葉県内で船橋市と千葉市に次ぐ発行件数となっております。

解体促進の2点目としては、不燃化・耐震化推進地域特定空家除却事業補助金を、令和2年度より創設して、昨年度は2件の交付実績がありました。2件ともすでに解体済みとなっております。

現在の実施計画策定時の施策内容を踏まえ、対象地域を、市川都市計画都市再開発の方針の中で1号市街地とされる既成市街地のうち、整備方針として、不燃化及び耐震化を促進する地区内にある特定空家を対象としています。

補助金の額は、除却工事費の2分の1で、小規模な戸建住宅の解体が想定されることや、他の補助金と比べて想定される対象空家が広範囲であることから、50万円を上限としております。そのうち、2分の1が国費負担となります。

6 ページをご覧ください。無接道敷地特定空家除却事業についてです。

こちら令和2年度に創設し、募集を開始しておりますが、現在までに交付の申請はありません。

要件としては、建築基準法に規定される道路に接していない敷地に建つ、いわゆる無接道の特定空家としております。建築基準法の道路に接していない敷地は再建築が困難なため、市場での流通が難しく、空家のまま放置される可能性が高くなるため、解体の促進を狙いとしております。対象は道路に接していない敷地に隣接する接道要件を満たしている敷地の所有者に、売買を含む譲渡をする契約を締結している場合に解体費用を補助するもので、空家所有者の資力がない場合にも補助ができるように、隣地所有者が解体費用を支出する場合も対象としております。

補助金の額は除却工事費の2分の1で、上限は100万円。そのうち2分の1が国費負担となります。

7 ページをご覧ください。実施施策の3、管理不全な状態の解消の(1)所有者等による是正措置の促進についてです。こちらについては、空家特措法に基づく指導等を実施しております。

平成30年度から令和2年度までの指導等の件数は、同一物件について複数回実施しているものも含めて、累計で549件実施しております。

空家特措法に基づく助言・指導を実施しても、その措置を履行しない所有者に対して、勧告を11件行っております。

勧告を受けた特定空家等の敷地は、地方税法の規定により、土地に対する住宅用地の特例の規定が除外されます。除外されると、最大で固定資産税が6倍になる等の影響がありますので、空家特措法の措置として効果が期待できるものになります。

ただ、実際には、勧告に至るまでの間で助言・指導等の通知を行う際に、所有者等には、この勧告について周知しておりますので、勧告に至らずとも是正に至るものが増えております。

対して、所有者等による是正措置は同年度で同一物件について、複数回実施しているものを含めまして、448件確認しております。

次に、(3)解体促進についてです。

特定空家除却跡地活用事業は、創設以来申請がなかったことから、令和2年度に、市街化調整区域の特定空家も対象とする条件の一部緩和を行い、また補助金の額の上限も50万円から100万円に拡充しましたが、現在までに交付の申請はありません。

実施施策の主な内容についての報告は以上となります。

最後に、市内の空家等の状況についてご報告いたします。市で把握している空家等の棟数は、平成29年度末時点で485棟に対して、令和2年度末時点では576棟ということで、91棟増えていることとなります。そのうち、空家特措法の措置の対象となります特定空家等については、平成29年度末は252棟に対して令和2年度末が346棟と94棟増えていることとなります。

一方で、是正実績につきましては、平成30年度から令和2年度末までの空家等の除却数は272棟になります。数字としては、かなりの数が除却されていることがわかりますが、それでも空家等の増加するペースが上回っていることがわかります。また、補修や草木の剪定等を含む除却以外の、一部是正については176件となっております。

空家等に対する管理行為よりも、除却してしまうものが多いことがわかります。この176件の内訳として、特定空家等から管理良好な空家等に是正がされた件数は33件で、除却棟数と比べて件数は少なくなっています。

実施計画における施策を進めることで、除却等の改善がかなりの件数なされておりますが、新規に空家として発生する件数の方が多いのが実情となっております。第二次実施計画においては、この状況を改善するために、空家化の予防と管理不全な状態の解消をより強化する必要があると考えております。

これまでの施策を継続するとともに一部見直しを行い、空家問題に対して総合的に取り組んでいく必要があります。以上です。

○議長

はい、説明が終わりました。第一次実施計画につきまして、それぞれの施策ごとに実績、評価を事務局の方からしていただきましたが、この説明につきまして、ご質問、ご意見がありましたら挙手でお願いいたします。

はい、保坂委員お願いします。

○保坂委員

保坂と言います。私は第一次実施計画の時から委員としてやらせていただいて、空家対策の相談窓口を設けております。実績といたしましては、コロナが蔓延したころから、相談はほとんどなくなってきましたが、その前までに7件相談がありました。内訳としては実際に空家対策に関係するものが3件で、準ずるものは2件、全く関係ないものが2件ということで7件となっております。その中で顕著なものが田舎に帰るとか、ホームに入るとか、或いは自営業をやめて、その作業場がいらなくなったということなどが、空家の問題になります。準ずるものとしては、生活費が少ないのでリバースモーゲージをしたいとか、或いは借地で地主に追い出されるのを何とかしたい。後の2件は外環が近くうるさいとかですね。あとは貸家が売れないなどは、他の業者でしたが、うまく動いてくれないという話がありました。ただ空家対策の3件については相談に乗っていますが、相談ですので最終処分されるまでには絡んでおりません。今まで取引のあるところとか、知人等知り合い関係には全部紹介しております。以上の状況でございます。

○議長

ありがとうございました。相談に対応していただくことにより、数は別にいたしましても、空家の未然防止に繋がっている部分もあるというような説明であろうかと思えます。

他にご質問、ご意見ありますでしょうか。

はい。鈴木委員お願いいたします。

○鈴木委員

我々建築士なので2ページの耐震改修の事業に参加させていただいており、年20回くらい相談会をやらせていただいておりますが、今回はコロナ禍でかなり少なくなっておりました、まだ2回くらいしかやっていないのですが、コロナの影響を受けない相談会を違った形で何かできないか、ご検討願えると大変ありがたいです。

○議長

はい。この件について事務局ありますか。話を少しいただければと思います。お願いします。

○事務局

はい。緊急事態宣言中につきましては、原則として公民館等の施設も使えなくなったことから、やむを得ず中止とさせていただき、相談のご予約を入れていただいた方につきましては、別の日程でご案内するということで対応させていただきました。

相談会は公民館で実施しておりますので、公民館が使える際には、できる限り対策をとった上で開催をしていきたいと考えております。

○議長

多分鈴木委員の質問の趣旨というのは、対面じゃなくて、例えばウェブ等を使って相談会の開催ができないかと、そういうご提案だと思いますので、その件についてはどうですか。

○事務局

コロナ禍の中でもウェブ上での会議とか、市役所の中でも広まってきておりますので、そういったことについても検討して参りたいと考えております。

○議長

はい、鈴木委員貴重な意見ありがとうございました。

今事務局から説明がありましたように、今後の第二次計画の中でも、相談会の充実というのは多分あると思いますので、それについては検討しているということよろしいでしょうか。

○事務局

はい。

○議長

はい。他にございますでしょうか。宇於崎委員お願いいたします。

○宇於崎委員

はい。宇於崎です。一定の成果が上がっているのかなというふうに数値が上がっているような気がしますが、中には申請がゼロというところもありますので、例えば、6ページの無接道敷地特定空家除却事業はどのように周知されているか。それを教えていただければと思います。

○議長

はいどうぞ。今の6ページだけじゃなくて実績がない部分というのは他の施策にもありましたので、そこも含めてどの様な周知をしているのか、十分ご説明をお願いします。

○事務局

はい、この補助制度の周知につきましては、自治会の回覧であったり、ホームページであったり、広報いちかわに掲載させていただいたりということで、周知を行っております。

それから市としても空家の件数としては、先ほども説明しました通り、かなりの件数把握しておりますので、対象となりそうな物件につきましては、こういう制度があるということを、ご案内させていただいております。

○議長

何か宇於崎委員から提案があれば、こんな周知の方法というのがあるということをご提案をいただければありがたいです。

○宇於崎委員

すみません。そこまでは考えていませんでした。

○議長

はい、わかりました。事務局の方で引き続き周知については、さらに広げていくという対応していきたいと思っておりますので、ありがとうございます。

他にございますか。

はい、滝沢委員。よろしく申し上げます。

○滝沢委員

はい。自治会連合会の滝沢でございます。事務局から周知ということで自治会連合会では、依頼をされた啓発物資を依頼されれば必ず、回覧とかそういったことで皆さんに配布しております。お話が出ておりますとおり、コロナ禍では活動が本当にできなくて、回覧とかそういうことも絶対ということはありませんけれども手渡しもできないという状況ですから、掲示板をフルに活用しているところでございます。現在、226の自治会、町会が市内にございます。その中で掲示板の数は、市内で各自治会が持っている2700弱の掲示板を保有しております。距離にするともう200メートルも歩けば掲示板に当たるというような環境でございますから、皆さんコロナ禍では散歩している方とか、結構掲示板を覗いているということがございます。地域を預かる我々としては、1軒でも空家を少なくするために、協力していくつもりでございますので、どうぞご利用ください。と思っている次第でございます。以上です。

○議長

はい。たくさんの方に本当に心強いお話ありがとうございました。

引き続き、自治会はやはり身近に目が行き届く組織であり、自治会を活用しながら空家対策に取り組んでいくということの重要性を改めて認識した次第です。ありがとうございました。他にございますか。

はい、谷内委員。

○谷内委員

社会福祉協議会の谷内でございます。回覧のチラシの中にエンディングノートを書く
とありますけれども、社会福祉協議会では心の遺言ノートというエンディングノートを
作成しております。販売もしておりますので、そういう方がいらした場合には紹介して
いただけると、ありがたいと思います。

先ほどリバースモーゲージの話が出ましたけれども、これにつきましても県の社会福
祉協議会の事業になりますが、市の社会福祉協議会が窓口になって事業をしております
ので、ご紹介をお願いします。

○議長

社会福祉協議会との連携については事務局をお願いします。他にございますか。

はい、保坂委員をお願いします。

○保坂委員

リバースモーゲージにつきましては、当協会に相談があった方は銀行系だったので
けど、最終的には確か県を紹介したと思います。また、空き家対策の市のホームページ
を印刷したのですが、しっかり綺麗には書いてあるのですが、もう少し今言われ
たような、社会福祉協議会関係の方にも、リンクするようにはいただけると、まだ作
りかけのような感じもしなくはないので、リメイクされると良いと思います。

○議長

はい、ありがとうございます。ご意見として承らせていただきます。

他にございますか。

この1の評価の考察につきましては、次の第二次に繋がっていますので、第二次の計
画案を説明した後の意見質問の中でも、また第一次を含めて、ご意見を賜ればという
風に考えております。次の議題に移らせていただきます。

それでは、第二次市川市空家等対策実施計画案につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、説明いたします。第一次実施計画を基に案を作成しておりますので、追加した部分を中心に説明させていただきます。説明後、皆様のご意見をいただき、その内容を踏まえたものを、次回の協議会で改めてご説明したいと考えておりますので、ご意見をいただければ幸いです。

それでは、資料2の2ページをご覧ください。1-3、計画の期間につきまして、議題(1)でお話した通り、第一次実施計画が今年度末に計画期間の終了を迎えます。上位計画の空家等対策計画の計画期間が令和8年度までとなっておりますので、同じ令和8年度までとさせていただきます。

4ページをご覧ください。第二次実施計画における実施施策について説明させていただきます。

施策の三本柱の第1であります空家化の予防の(1)予防に関する啓発・情報提供につきまして、③納税通知書を活用した啓発及び、④死亡届時における相談窓口の案内が、第一次実施計画から別項に記載がございましたが、空家化の予防にも繋がる施策でありますので、本項でも掲載することといたしました。

7ページをご覧ください。⑤固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の送付依頼時における啓発については、新規の施策になりますので、詳しく説明いたします。

固定資産税等の納税義務者は、原則として登記名義人となります。登記名義人が死亡し、直ちに相続登記が行われない物件については、相続人代表者指定届と呼ばれる相続登記されるまでの間、相続人の代表者を届け出ていただき、納税通知書の送付先としています。

居住者が死亡することにより、空家となるということがございます。今回、この相続人代表者指定届の提出依頼時に、空家等対策に関する啓発書類を添付することで、空家化の予防や、適切な管理・活用促進を図れると考え、施策として追加するものです。

実施内容としては、啓発方法等の検討と啓発の実施になります。

15ページをご覧ください。施策の三本柱の2番目は、空家等の適切な管理・活用促進です。

こちらの変更点の1点目は、先ほどご説明いたしました、固定資産税等納付に係る相続人代表者指定届の提出依頼時における啓発は、適切な管理・活用促進に繋がると考えて、再掲という形で載せております。

19ページをご覧ください。新たな施策として空き家対策総合支援事業を追加しております。この事業についても国の補助を受けて行うものです。耐震性を有するなど利用可能な空家の活用を促進するため、市が実施する事業において空家を活用できる場合があるか検討していきます。

例えば市民の憩いの場として、空家を市が集会所として改修して整備するような場合などが想定されます。

施策の三本柱の最後の管理不全な状態の解消については、第一次実施計画の施策を踏襲して、さらに実施の強化を図りたいと考えております。

特に空家特措法に基づく指導等の実施は、管理不全な状態の解消に大きく繋がるものと考え、指導等の強化を図りたいと考えております。

資料3の図1をご覧ください。平成30年度から令和2年度での指導等件数の年平均は183件であるため、各年度目標を200件とし、今年度の実施件数や状況等を勘案して、次回の協議会の際に実施計画案に記載したいと考えております。

また先ほど説明をしましたが、空家特措法の勧告については大きな特徴として、固定資産税等の住宅用地の特例から除外されるので、効果の大きい措置となります。

このため、実施の内容に助言や指導等に加えて、勧告等の措置を記載したいと考えております。

また、実施計画の目標を示すようにしたいと考えております。空家等の全体の件数が増えていることから、空家等の新規発生数を抑えることと、空家等の除却数及び特定空家等から是正された件数の合計で考えております。

図2をご覧ください。具体的には、まず空家等の新規発生数は、空家等対策実施計画を策定してから、年平均117件となっていますので、各年度100件以内に数を抑えることを目標としたいと考えております。

図3をご覧ください。除却を含む是正件数の年平均は101棟であるため、これを、毎年度110棟以上としようと考えております。

なお、令和元年度は台風被害の影響により、状態が悪化した空家が急増したため、是正件数も例年と比較して増えております。

また、先ほどの空家特措法に基づく指導等の件数の目標については、是正件数1件当たりの指導の件数が1.8件であることから、年10件の是正の増加を目指すためには、指導等の件数も年平均200件を目標として取り組みたいと考えております。

最後になりましたが、今申し上げました第二次市川市空家等対策実施計画に掲げる新たな目標を、図4に示しました。

この目標に関しましては、表記の仕方や挿入先を含めまして、次回までに作成することとします。

目標の妥当性や他に目標とすべき指標について、ご意見をいただきたいと考えております。以上です。

○議長

ありがとうございました。第二次実施計画につきましては、計画案を指し示した中で、追加の資料として、計画から目標を達成するために、それぞれの取り組みを進めていくということがございますので、目標についても、この計画の中で重要なポイントになるので、これも含めて今事務局から説明がありましたように、ご意見、ご質問いただければということがございます。

それでは、第二次の実施計画案につきまして、ご意見があれば、よろしく願いいたします。

はい、宇於崎委員お願いいたします。

○宇於崎委員

宇於崎です。いくつかあるのですが、一つずつ聞いていきます。まず1点目ですが、19ページで空き家対策総合支援事業とあります。聞いたときはすごくカッコいい事業名と思ったのですが、総合支援というと色々なことができるだろうなと思いつつ、話を

お聞きすると、空家を市が借り上げてそれを何か利用できないかというようなことを考えていらっしゃるということですので、ちょっとネーミングが内容と齟齬があるという気がするのですね。いいことだと思うのですけれどもやはりいろいろ制約もありますし、国からの補助で実施をするっていうことになる、仰っていたと思うのですけれども、結局場を作るのですね、そこを維持管理したり、民間に提供したりとか、細かい点までこう付随してくるので、国からいくらお金をもらえて、どれぐらい継続できるという見込みがあるのかなということもお伺いしたいと思います。

○議長

はい、質問ということで、まず空き家対策総合支援事業について、その中身、それから活用方法、ネーミングそういったことを、事務局からお願いします。

○事務局

この空き家対策総合支援事業のネーミングと中身については、国の補助を受ける関係で、国交省が行っている住宅市街地総合整備事業に含まれる事業の一つに空き家対策総合支援事業というものがあまして、その中の一つとして、空家を除却又は改修して整備する場合に、補助を行うことができるというものとなっております。

○議長

ということは、メニューの一つを説明したに過ぎなくて、まさに総合支援事業ということは色々なメニューがあるということなのですか。

○事務局

他にもメニューがあり、その中の一つが、特定空家の補助制度ということになります。

○議長

そうすると宇於崎委員の指摘の部分でいうと、仮に、説明の内容だけであれば、名称を変えた方がいいだろうと。もっと広い広範なメニューが含まれているのであれば、それをもう少し丁寧に書き込んで、名称はそのまま生かすということだろうと思うのですが、そういうことでよろしいですね。

○宇於崎委員

仰る通りでございます。

○議長

それはどうですか。

○事務局

国から補助を受けるものに関しては、この空き家対策総合支援事業になるのですが、第二次実施計画に記載するネーミングにつきましては、検討して参ります。

○議長

空家対策の総合支援事業として、名称はこのままFIXするとして、今事務局で考えているのは、空家を使った地域のコミュニティ施設を提供するメニューだけを考えているのですか。

○事務局

対象となるのは除却と改修について、対象となりますので、庁内で周知をして、対象となる事業があるかどうかを検討していきたいと考えております。

○議長

そうすると、空家を活用するという意味で言うと、ここに書いてある内容がまさにそうなので、一例を説明したということでもいいですか。

○事務局

そのとおりになります。

○議長

宇於崎委員すみません、代弁してやりとりしてしまいました。

○宇於崎委員

はい、ありがとうございます。私も不勉強で国の施策はあまり理解していないのですが、先ほど申し上げたように、やはり除却の方はいいですけれども、改修をしてそこを活かしていくということになれば、ランニングコストも関わってきますし、それも全部含めて国の費用でできるのかということも、やはり考えておかないといけないと思います。その点も、よくご検討いただきたいということです。

○議長

一つずつ質問ということでしたが、他に質問はございますか。

○宇於崎委員

ではもう一つだけ聞きます。資料3について目標値を定めるのは非常によろしいかなと思うのですが、行政の施策で目標値を定めると、未達成の場合に必ず言い訳を考えなければいけないとかですね、面倒なことがありますので、あまり目標値をきちんとした数字にしないほうがいいのかなということも思っていて、目標があれば頑張れる。逆に言えば、目標に達すれば、行政として仕事はしましたみたいな形になってしまう場合、二つの意味で、目標値は良し悪しだと思うのですが、やはりこれは定めた方がいいですか。

○議長

ではこれは私が回答しましょう。

多分目標は初めから達成できるような目標を設定すると、ご指摘のようなこともあろうかと思います。それで、目標についてはやはり、達成できない場合のことも考えなくてはいけない。それはやはり施策ないし取り組みが不十分な面があるのだろうということで、振り返りに使うということでも、目標設定は重要なのだと思っています。

そういう意味で、計画の中の目標において目標を達成するための手段、この手段が効果的なのかどうかというのを、きちんと見極めるためにも、目標設定は重要であり、必要だと考えています。

ただ、宇於崎委員のご指摘の部分のこの数字自体が、的確なのかどうかということとは、議論する必要があるのかなと思っています。

○宇於崎委員

わかりました。ありがとうございます。

○議長

他にありますか。

はい、鈴木委員お願いします。

○鈴木委員

11ページの、②の住宅リフォーム相談窓口と耐震相談会の実施がありますけれども、色々な相談の場で耐震性を考えたものでなければ、今の19ページのところも耐震性を考えてないと除却したり、支援金がもらえなかったりすることになりますと、住宅リフォームと耐震相談というのは、リンクして考えないといけないのかなと。リフォームしたからといって耐震性がなければ除却しなくてはいけない場合もあるのではないかなと。そうすると我々建築士としては、建築士が設計して、それに対してOK出してもらえるとか、何か違った形があるのかな。という風に思ったのですがいかがでしょうか。

○議長

耐震相談とリフォーム相談の内容の関連についてのご質問です。

○事務局

空家を活用するということに関しましては、やはり耐震性が不十分な家を活用することはできませんので、専門家である建築士事務所協会の方にご相談をさせていただきながら、対応を考えさせていただき、連携して対応を考えていこうと思っております。

○議長

施策自体の連携ということを、どういう風にしていくかを、ご質問されているのけれども、事務局いかがですか。

○事務局

建築指導課では、耐震協議会という協議会があり、これは建築士事務所協会も含め、建築士会、リフォーム協議会が参加しており、耐震協議会という団体を定めておりますので、その中で連携を進めていきたいと考えております。

○議長

そうすると、すいません。代弁をしまして、やはり書き込みを少し工夫しなくてはいけないのかなと思うのですが、鈴木委員いかがですか。

○鈴木委員

今まで具体的にやっているのがリフォーム相談と耐震相談ですが、耐震化しなければいけないと、リフォーム相談だけ考えていくと、耐震が疎かになります。そういうことで、やはり何らかの形で相談会も一緒にやる時期もあってもいいのかなと、空家対策の場合はそういうことだと思いました。

○議長

ありがとうございます。だからこのメニューの中の書き方の工夫が必要だということ、それと実際の連携、これについて考慮してもらうように、意見として受けとめたいと思います。

他にはございますか。

はい、保坂委員お願いします。

○保坂委員

補助金制度としてですね、この空家対策の補助金と、普通のリフォームとか、バリアフリーとか、そういうもののリフォーム系の補助金があるじゃないですか。その、助成金というのは私も通常のところしかわからないのですが、金額的には似たようなものなのですか。上限でいうと大体100万が上限なのですか。

○議長

はい、事務局より説明をお願いします。

○事務局

耐震に関する助成制度につきましては、まず対象としているのが住宅に関するもので、木造住宅の耐震助成制度というものと、分譲マンションの耐震に関する助成制度というものがあります。

木造住宅につきましては、設計、工事と工事監理をセットで行った場合に、最大で100万円の補助が受けられるという制度があります。

それから、マンションにつきましては、最大で1000万円の工事費の補助制度があります。

それと別に、これは建築指導課ではないのですが、街づくり整備課が扱う補助制度として、耐震基準を満たす建物が1だとすると、1まで補強しようとしても一部1に満たない場合で現状よりも少し強くなるということになります。そういうものについても補助を行っておりまして、それについては補助率が工事費の3分の1、上限が10万円というような補助制度があります。以上です。

○議長

それはあんしん住宅のことですか。そうすると、リフォームのメニューは耐震だけではないでしょう。そこも説明してください。

先ほど保坂委員は、例えばバリアフリーとか、そういうリフォーム事業というものは、補助制度があるのかという、そういうご質問をされていたので、耐震だけではなくて、リフォーム関係でどんなメニューがあって、上限がどのぐらいなのかという、そういう回答をしてください。

○事務局

リフォームにつきましては、例えば、バリアフリー化した場合の補助制度であったり、例えば、手すりを設置するですとか、段差を解消するとか、そういったものに対する補助制度というのが、介護福祉課であったり、障害者支援課というところで取扱う助成制度があるようです。助成額としては、最大で20万円、1世帯、一つの住宅について、1回限りの助成ということになっているようです。以上です。

○議長

あんしん住宅は耐震以外にも、他のメニューはありませんか。

○保坂委員

すみません、私の趣旨は空家対策の補助金というのが、それと似たようなもので、すでに制度として補助金があって、バッティングじゃないですけど、重なっているような部分で絡めて使えるのかなというよう気がしたので、具体的なものはホームページとかですね、今言ったようなのは理解できるかと思います。

ですからその辺の兼ね合いも気になったので、質問させていただきました。

○議長

いずれにしても、あんしん住宅のリフォーム関係の補助事業も、空家対策の一つには繋がるという理解でいいですよ。

ですから保坂委員ご指摘のように、いくつかメニューがあるけども、それは重複して申請、交付を受けるってことは可能なのですか。

○事務局

重複して申請を受けることはできません。例えば空家対策の補助を受けていて、あんしん住宅の補助も受けるということはできません。

○議長

そういう回答でよろしいですか。

○保坂委員

大丈夫です。ありがとうございます。

○議長

他にありますか。

宇於崎委員お願いします。

○宇於崎委員

少し細かいことを言いますと、この資料3ですね。図4の数値目標を掲げるにあたって次回までの宿題になりますから今正確かどうかということは問題じゃないのですが、この右下の図ですね、特定空家等の是正件数とあるところは、これ正確にいうと空家等の除却棟数と特定空家等から空家等と認定された数になると思います。それは、平均値で年間110件。で、目標値で110件、先ほどの実績報告にあった方が正確だとすると、平成30年から令和2年までに除却された棟数は272棟、つまり3年で割ると平均が90から91棟ということですから、平均値が110と正しければ、そこから90引くと20ですよ。

つまり、110の中の除却が90棟で20件は空家だということです。つまり、上の空家の新規発生が110件の中に、プラスまた20件。上乗せされちゃうのですね。この数値が正しいとすると、その辺のことは考えていますか。

○議長

どうなっていますか。お願いします。

○事務局

すみません。そのあたりの検討も含めまして、次回の協議会の開催までに説明させていただきます。

○議長

今この設定だと除却だけを盛り込んだような形になってしまっているということですか。

○事務局

除却プラス特定空家から管理がされている空家に改善されたものも含めて、100件を110件にしたいということで考えています。

○議長

そうするとやはり宇於崎委員の指摘の部分の目標設定について、もう少しきちんと吟味して、事務局から話がありましたけれども次回までに、精緻な分析、区分けをしてください。お願いします。宇於崎委員、よろしいですか。

○宇於崎委員

はい。

○議長

すみません。ありがとうございます。他にありますか。はい、事務局。

○事務局

本日欠席されております委員のうち、中易委員より、資料2についてご意見をいただいておりますので、ご報告をさせていただきます。

自治会へのチラシの添付は、良いアイデアだと思います。また、同じチラシを公民館等の掲示板に掲示しておくなど、日常的に市民の目に触れるような方法をとるのも、良いかなと思います。

というご意見をいただきました。以上です。

○議長

はい、ありがとうございます。他にございますでしょうか。

もしお気づきの点があれば、今日の会議の中とは別に、また資料を改めて提出させていただきますので、書面でも連絡をいただければと思います。一旦はこの第二次実施計画案について、ご意見を踏まえて、次回に反映させていきたいということよろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。

それでは3点目の関連団体と市の連携について、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。第一次実施計画及び第二次実施計画案につきまして、関連団体との連携について記載しているところでございます。さらに具体的な施策を計画し、実施するために、実際に皆様が所属される各団体と、どのような連携が図れるのか、または皆様の団体に限らず、空家対策に関わる市と、その他の団体との連携について、ご意見をいただきたいと思います。いただいた意見については、事務局の中で検討を行い、各団体と調整を図りながら、次回の協議会の際に報告できるようにしたいと考えております。以上です。

○議長

連携について事務局の方から具体的な施策について、ご意見をいただきたいということですが、皆さんいかがでしょうか。

はい、保坂委員お願いします。

○保坂委員

空家対策じゃないのですが、全日本不動産協会の団体宛に、市川市循環型社会推進課から、外国人のごみの処理をなんとかしてほしいという要望がありまして、それを各会員に二つ流した経緯がありました。不動産業界なので、会員に対してメールとか、あとはFAXとか、1枚か2枚程度のものであれば、FAX送信することは可能であります。

○議長

はい、ありがとうございます。田中委員お願いします。

○田中委員

宅建協会なのですが、前回の時も言ったと思うのですが、まず空家になるというのは駅前だったり、住宅地の物件というよりは、比較的利用価値の少ないところが多いと思います。それで市の方から、相続人等に空家になって宅建協会を相談窓口として紹介された場合で、新潟の方から慌てて相談をしに来て、事務局や私も、その住所近くの3業者紹介したけれども、結局それが売却であったり、色々解決したことはあまりないです。相談を受けて、色々こちら各業者が動いたり、色んなことをして、相続人が何人かいて相談にのっても全然連絡取れなくなるケースが多かったり、一応やはり、我々のルールを作らなくてはいけない、例えば宅建協会とか全日本不動産協会だと思うのですが、ご紹介をしたり、お願いをしたものについては、例えば何件紹介して、それが例えば、売却したりとか空家になったとか、解体したとか、そういうことの結果をですね、やはり教えてもらわないと、こちらとしても、団体として協力してるので、先ほど目標数値とありましたが、そんなもの本当に目標数値なのですか。どういう状況にな

ったかわからない。そんなことより動向調査だとか、やはり空家があるということは本当に、近所の方がこう色々草が生えたりとか、色んなゴミを捨てられちゃっているとか、色んな問題もあるので、そういう部分をせっかく協力していますから、それぞれこういう会ができていますので動向調査というのは、密に、やっていく必要があるのじゃないかなということで、それについてどういう風に考えているのかなと思います。

○議長

取り組みとして、こんな連携があるだろうというご意見ですが、事務局は何かありますか。

○事務局

はい、お答えいたします。相続人から直接連絡があった際には、協会の方に電話して欲しいという話はしておりません。基本的には不動産屋を通じて、相談して欲しいと、相続人の方には紹介しているところでございます。

○田中委員

正式じゃないと思うのですがけれども、例えば地元の相続人じゃないと仲介できるところがわからないので多分そういう時に、どこかご紹介いただけないですかという場合に担当の方が、それでは宅建協会とか、全日本不動産協会とかの窓口紹介しているのだと思うのです。だから協会の方から、担当の市の方に電話がきているのだと思うのですよね。

○議長

だから逆にそういう正式じゃないものであっても、事務局というか受付の窓口が、こういう相談があつて、こういうところを紹介したということをやっぱり資料として残してないと、「紹介していません。」というわけではないと思います。

いろいろその方が調べて、宅建協会に連絡した。ということはあり得ないじゃないかと、役所に相談したらこちらに電話してくれと言われたということで、その部分はきちんとしていただいた方がいいと思います。

○事務局

市川市の立場として、それぞれの不動産屋を個別に、ご案内するってことはどうしてもできない部分もございますので、聞かれたときに、団体名として協会さんの方をご紹介しているというのはあるかもしれません。

○議長

そういう相談があったらきちんとリスト化して、こういう相談があったよという、一覧なり、数なり、内容なり、情報を共有化して欲しいと。それが連携でしょ。ということだと思います。

○事務局

そうですね。今後、その相続人からのご連絡っていうのは、私どもにおいてもすべて残しておりますので、その中で協会を紹介をしたということであれば残しまして、その旨を連携をとりながら、またこれぐらいの、例えば10件ご紹介しているのだけれどもということで、また連絡を取り合いながら進めていければと思います。

○田中委員

我々も紹介いただいて、例えば「売却しますよ。」とか、「解体協力しましたよ。」それを逆に報告をする。何かこうマニュアルができれば、現実にどれぐらいこの1年間の中で、ご協力できているのかということが明確になってくるので、やはりちょっと密に、大変恐縮なのですが、というのは役所と業界で、これ以外にも老人の住宅の提供だとか、賃貸の提供とかやっているのだけれども、どちらかという関係資料を作ってもうおしまいみたいなのところもあるので、そういう連携して、せっかくですからいいのじゃないかと思います。

○議長

はい、ありがとうございました。やはり情報を共有化して、そのフォローアップというのは、具体的な施策に繋がっていくと思いますので、これは貴重な意見として、連携につなげていきたいという風に思っています。ありがとうございます。

この場でなければまた改めてご意見等、事務局の方に伝えていただければと思います。

時間も大分過ぎてしまいましたので、3点目の関連団体と市の連携についてまで終わらせていただきまして最後に報告事項でございます。

昨年度、処分行為を行ったその後の報告を、事務局の方でお願いいたします。

○事務局

説明いたします。スライドをご覧ください。

昨年度諮らせていただいた特定空家等のうち、東菅野の特定空家につきましては、昨年10月14日に、代執行に着手し、無事に解体されました。

現在は、措置義務者に対して、代執行費用の徴収業務を進めているところです。また同様に諮らせていただきました、もう1件の特定空家につきましては、協議会後に、居所が不明であった法定相続人の、居所が特定されました。

現在法定相続人のすべてが特定されまして、また特定空家の改善に向けて、法定相続人の代表となって動いてくださる方もでてきたため、現在この方を通して指導を行っているところでございます。以上です。

○議長

はい、ありがとうございました。この処分行為について、ご意見ご質問ある方、お願いいたします。よろしいでしょうか。

長時間にわたってご議論、ご意見ありがとうございました。本日の議題は以上となります。今回いただきましたご意見、かなり盛りだくさんでありましたので、これにつきまして次回の会議までに、第二次の計画案の中に、反映させる形で活かして参りたいと

いうふうに考えております。それでは、令和3年度第1回市川市空家等対策協議会を閉会いたします。

最後に、事務局から事務連絡をお願いします。

○事務局

本日は、貴重なご意見をいただきありがとうございました。また、長い時間にわたってご意見をいただき、ありがとうございました。次回の協議会につきましては、今回いただきました意見等を踏まえて修正をしまして、改めて意見をいただきたいと思いますと考えております。時期につきましては、11月、または、翌年の1月を考えております。日程等が決まりましたら、改めまして、ご連絡させていただきますので、ご出席のほどよろしくお願いいたします。

事務連絡は以上となります。本日はありがとうございました。

午後4時25分閉会