

令和3年度 第2回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：令和3年11月15日（水）午後3時～午後3時50分

場所：市川市役所第1庁舎 第3委員会室

○事務局

令和3年度、第2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をいただき、誠にありがとうございます。

本日の資料につきましては、第二次市川市空家等対策実施計画（案）及びスライドを印刷したもので、事前にお配りしているものになります。

大変申し訳ございませんが、実施計画（案）及びスライドともに差し替えがあります。実績計画（案）の17ページの下段、「成年後見人制度の活用」の施策の内容について、谷内委員より事前にご意見をいただきまして、一部修正しております。修正の内容については、議題の中で説明させていただきます。

次にスライドの7番、事業費負担の割合ですが事前にお配りしたものは、市が実施する空家の除却について、負担が3分の2となっているところが、正しくは5分の3。所有者が実施する除却について、所有者の負担が2分の1となっているところが、正しくは5分の1となります。また、先ほどの実施計画（案）の修正の説明のために、スライドの17番を追加しております。ご確認いただけましたでしょうか。また、お手元にない方がいらっしゃいますでしょうか。

ない方がいらっしゃらないようなので、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下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。マイクの説明については以上です。

本協議会の議長は、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。

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

副市長の大津でございます。前回に引き続きまして、市長に代わり議長を務めさせていただきます。よろしくお願いたします。

それではただいまから、令和3年度第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、公開を原則とすることが定められています。本日の議題については、非公開情報が含まれておりませんので、公開とさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。

【異議なし】

ありがとうございます。それでは公開とさせていただきますので、傍聴を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】

それでは会議録についてです。事務局が会議録を作成いたしまして、出席委員の皆様は、内容を確認していただいた上で、あらかじめ指名させていただき署名人に署名をしていただくこととさせていただきます。今回は、谷内委員と保坂委員に署名人をお願いしたいと思います。よろしいですか。

【異議なし】

ありがとうございます。引き受けていただきました。それでは、早速議題に入らせていただきます。

前回、委員の皆様から様々なご意見、ご質問をいただき、考え方を整理し直して、その内容を説明するという形で、第二次市川市空家等対策実施計画をお示しして参りたいと考えております。それでは前回の意見ご質問を踏まえて、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

ご説明いたします。最初に前回の協議会で出された意見に関しまして、ご説明いたします。スライドをご覧ください。

最初に、緊急事態宣言下における耐震相談会の実施についてご意見をいただきました。現状、会場となる公民館が使用できない場合は中止にしていたものですが、対応方針をオンラインの活用により、相談の機会を設けるとして検討を行いました。課題として、耐震相談会に来られる方は、昭和56年5月31日以前に建築された住宅が多いため、高齢な方が多い傾向にあり、そのためオンラインでは対応が難しいことが想定されます。

他市の事例を調べたところ、ほとんどの市では、市川市と同様に、対面の相談会を中止としていますが、町田市と東久留米市では、電話による耐震相談の実施。袖ヶ浦市では、対面で実施ができない場合に、図面を預かり耐震診断を実施していることを確認しました。

他市の事例を踏まえ、市川市では事前に電話でオンラインでの実施の可否を確認した上で、可能であればオンラインで実施し、オンラインで実施できない場合には、郵送等で図面を預かり、簡易耐震診断を実施することとします。

次に、市川市社会福祉協議会が販売するエンディングノートである、心の遺言ノートの周知及び千葉県社会福祉協議会でリバースモーゲージの貸付事業の周知についてと、市川市のホームページに市川市社会福祉協議会のホームページのリンクがあった方が良いとのご意見をいただきましたので、市川市の空家対策のホームページにそれぞれのリンクを作成いたしました。

配布資料にはお付けしておりませんが、ご覧のスライドのように、ホームページに掲載いたしております。

次に、住宅リフォーム相談窓口の実施について、空家対策においては耐震化を推進するとあるが、耐震化されないままリフォームされる懸念があるという意見をいただきました。

相談窓口となる市川市住宅リフォーム相談協議会は、建築士、増改築相談員、またはマンションリフォームマネージャーが所属する団体です。

リフォーム相談を建築士が受ける際には、耐震性についても考慮して、相談を受けるようにしていますが、増改築相談員やマンションリフォームマネージャーが相談を受けられる場合は、不十分である可能性があります。

そのため、昭和56年5月31日以前に建築された住宅に関わる相談時には、耐震相談会のリーフレットを渡すなど、耐震化についての啓発を依頼いたしました。

次に、新たな施策として前回の協議会で説明させていただきました、空き家対策総合支援事業について、内容が空家の活用に限られるのであれば記載の仕方等、検討の余地があるのではないかとのご意見をいただきました。

改めて、空き家対策総合支援事業についてご説明いたします。空き家対策総合支援事業は、国の空家対策に関わる自治体等の事業者に対する補助事業になります。

空き家対策基本事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業の三つを、対象事業としています。

まず、空き家対策基本事業は、空家を改修したり、除却するなど、直接空家の状態を改善する事業が対象となります。補助の対象は、除却または増改築等の工事費になります。補助の割合については、表の通りです。なお工事後の建物の管理費等は、補助の対象外となります。空き家対策基本事業は、空き家対策総合支援事業を実施する場合に、原則として実施しなければならない事業となります。

市川市では、事業期間を令和8年度末として、市民等が実施する空家の改修事業及び特定空家の除却事業の補助として実施をしているところです。

二つ目の空き家対策関連事業は、直接空家を改善するのではなく、関連的に空家化の防止等、空家対策に寄与するものが対象事業となります。

例えば、対象事業の一つである街なみ環境整備事業は、過去に市川市では、法華経寺の参道地区の整備事業を行った実績があります。

商店会の看板を参道に調和したもので設置する際の補助や、参道と調和した建物の整備に対する補助、参道の舗装やお寺の雰囲気に合わせての公衆トイレの改築を行ったものなどがあります。

近隣地域の活性化を行うことで、空家の未然防止につながるものなどが考えられ、その事業を空き家対策総合支援事業の一事業として行うことが可能になります。

三つ目の、空き家対策促進事業は、空き家対策基本事業と一体となって、空家対策の効果を一層高めるために必要な事業が対象となります。具体例としては、空家の台帳管理ソフトの導入や、空家の全戸調査等の事業が対象になると考えられます。

市川市では、市が管理する空家のデータベースの構築や情報収集等は、空き家対策総合支援事業を実施する前から実施しています。

第二次実施計画で行いたい施策としては、市が自ら実施する事業において、空家の増改築を伴う活用や、特定空家の除却を促進するものについて、空き家対策総合支援事業を積極的に活用していきたいと考えております。

具体的には空家を改修して、地域住民の憩いの場にすることや、特定空家を除却して、ポケットパークにするなど、市で行う様々な事業に活用できるものと考えております。

制度について全庁的に細やかな説明や相談の受付を行い、国への予算要望等について取りまとめることが必要になります。分野横断的であるからこそ、オール市川として空家対策に向き合うきっかけにできればと考えております。

次に現在、自治会掲示板へ掲示のお願いをしている、空家対策に関わる啓発チラシですが、公民館への掲示をお願いするために、所管課である社会教育課に依頼をしました。12月の自治会掲示板への掲示の際には、公民館にも掲示されることになります。

最後に宅建業協会との連携について、市が把握しているすべての空家は市が管理しているデータベース上で、それぞれの空家についての対応履歴や、調査内容等を時系列で残しております。連携方法については引き続き協議し、検討を行うことを田中委員と確認しましたのでご報告いたします。

続きまして、第二次市川市空家等対策実施計画に掲げる数値目標についてです。スライドにて説明させていただきます。

まず目標値について、特定空家が管理がされた空家に是正されると、集計上空家の件数が増えるのではないかとのご指摘をいただきましたので、改めてご説明させていただきます。

市川市で集計している空家の件数は、空家法に規定される空家等に該当しているものになります。また特定空家とは先ほどの空家のうち、空家法に規定される、簡単に申しますと、管理状態が良くない状態の空家を言います。スライドの円グラフをご覧ください。特定空家の件数が空家の件数に含まれているので、特定空家から管理良好な空家になっても、元の空家の件数は変わりません。円グラフに当てはめると、例えば特定空家が50件管理良好な空家になったとしますと、空家の件数が576件のまま、特定空家の件数は346件が296件になり、管理良好な空家は230件が280件となります。

ご覧いただいているスライドは、平成29年度から令和2年度の各年度末に、市川市で把握していた空家件数のグラフです。市内の空家全件の数になります。毎年増加しているのが見てとれますが、平成29年度末から令和2年度末の3年間で91件増加しております。平均すると年約30件の増加となります。空家の件数は、今後も増加していくことが見込まれますが、増加を抑制していくことが重要と考えております。毎年約30件増加していることから、空家の新規発生数を減少させるとともに、除却件数を増加させ合計が30件となれば増加しないこととなります。

ご覧のグラフは、平成30年度から令和2年度の各年度の空家の新規発生数になります。令和2年度はコロナウイルスの蔓延もあったせいも、空家に関する相談が減少していることもあり、他の年度より比較的少なくなっていますが、年平均にすると約120件になります。

次に、空家除却件数のグラフをご覧ください。こちらが平成30年度から令和2年度の各年度の空家の除却件数になります。令和2年度の件数が同様に少なくなっておりますが、年平均にすると約90件になります。以上のことを踏まえて、目標を次のとおり設定いたしました。

空家の新規発生数を、現在の平均から毎年10件減少させることとして、110件以内とします。空家の除却件数を、現在の平均から20件増加させ、毎年110件以上としたいと考えております。

新規発生数の減少分10件、除却件数増加分の20件、合計30件を目標に掲げ、空家件数の増加を抑制します。

以降については、実施計画（案）に沿って説明いたしますので、お手数ですが実施計画（案）をあわせてご覧ください。

実施計画（案）の2ページをご覧ください。2ページの1-4に、計画の目標を追加しております。目標の数値は先ほどスライドで説明をしたとおりです。

計画（案）の8ページをご覧ください。耐震診断・耐震改修助成事業の施策の内容について、「耐震基準を満たさない」という表現を、「昭和56年5月31日以前に建築された」という表現に変更いたしました。

同様の表現のものについては、他の施策についてもすべて変更しております。

計画（案）の17ページをご覧ください。本日差し替えさせていただいた成年後見人制度の活用になります。事前に社会福祉協議会の谷内委員からご意見をいただき、差し替えさせていただきました。施策の内容の記載方法を一部修正しております。

成年後見人制度において、判断能力が「なく」ではなく「低下し」とする方が適当であるということと、成年後見人制度は、判断能力が低下した方を法的に保護し、その生活を守ることを目的としているので、修正前の記載内容だと空家等の適切な管理等を行うために、制度があるかのような誤解を招く恐れがあるとご意見をいただきましたので、その部分を削除いたしました。実際の施策の内容について変更はございません。

計画（案）の18ページをご覧ください。空家活用リフォーム推進事業の施策内容について、「耐震基準を満たす」という表現を、「昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた」、という表現に変更しました。

計画（案）19ページをご覧ください。前回の協議会で「空き家対策総合支援事業」としていた施策について「市が実施する事業における空家の活用」とし、先ほど空き家対策総合支援事業の説明の際に、お話しした活用に関わる施策はここに記載をしました。

施策内容についても端的に、市の事業において空家の活用を促進し、国が実施する空き家対策総合支援事業を積極的に活用するとしました。

計画（案）の28ページをご覧ください。市が実施する事業は空家の活用だけに限らず、特定空家を除却することも考えられるため管理不全な状態の解消における解体促進の施策として、「市が実施する事業における特定空家の除却事業」を追加しました。

説明は以上になります。

○議長

前回、委員の皆様からいただいた意見を踏まえまして、その考え方を整理し、実施計画（案）に反映させたものを本日皆様にお配りして、説明をさせていただきました。この内容について委員の皆様から、ご意見を再度賜れば幸いですので、意見のある方は、挙手をお願いいたします。鈴木委員お願いいたします。

○鈴木委員

18ページから19ページまであるのですが、「昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたなど」と書いてあるのですが、それより後のページが「以前に建築された」に変わっているのですが、これは何か意味があるのでしょうか。

○議長

表現を使い分けることについての意図ですね。事務局お願いします。

○事務局

18ページの「昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたなど」というところは、耐震性があるという表現だったところを、昭和56年6月1日以降に、建築確認を受けたという表現としてあります。

一方19ページにある、「昭和56年5月31日以前に建築された」というところは、いわゆる旧耐震のものになりますので、耐震性がない空家というところを昭和56年5月31日以前に建築されたものを、それから耐震性があるものを6月1日以降に建

築確認を受けたものという表現に直しております。そういう説明でよろしいでしょうか。

○議長

鈴木委員、いかがでしょうか。

○鈴木委員

何か統一できれば一般の方にはわかるのかなと思いました。

○議長

ありがとうございます。前回の表現を期日で明確にしたということが、今回の提案でしようけれども、鈴木委員の意見も踏まえて、見直しできるところは見直しさせていただくということで、ご意見ありがとうございました。

他にございますか。

欠席の委員の皆様からも、意見をいただいておりますので、その意見をお聞きして、再度またご意見があればと思いますので、本日は中易委員、吉田委員、宇於崎委員、雨宮委員が欠席されておりますけれども、宇於崎委員からご意見をいただいておりますので、そこを説明してもらえますか。

○事務局

本日欠席されている4人の委員の方のうち、宇於崎委員からご意見をちょうだいしておりますのでご紹介いたします。三つのご意見をいただいておりますので、一つずつ説明させていただきます。

スライドをご覧ください。スライド7ページの空き家対策基本事業には、国や市の負担の上限額はないのでしょうか。という質問をいただきましたので、説明いたします。

上限額については特に規定はございませんので、国と市の予算上の制限次第になります。

なお、国の今年度の空き家対策総合支援事業の予算が、45億円となっていて前年比1.29となっています。それを各都道府県と市町村に分配するものです。

今年度、空き家対策総合支援事業を実施している千葉県内の自治体は、市川市のほか、千葉市、市原市、袖ヶ浦市、香取市の五市になります。

二つ目にいただいたご意見が、スライド10ページの具体例において、「地域住民の憩いの場」、「ポケットパーク」にする場合、土地の所有者からは賃借をするイメージでしょうか。その際、税の控除なども検討されていますか。という質問をいただいておりますので、ご説明いたします。

具体例は、あくまで想定される事業の一例を挙げているものでありますが、市が建物や土地を使用する場合は、購入するか賃借するかのどちらかになるため、実際の事業を行う際に決定する必要があります。

無償で土地及び建物を貸与させていただく場合は、市が公共の用に使用すると、非課税の要件に該当するので、控除を行わずとも非課税となります。

有償で賃借する場合は、通常の相場で賃借すると仮定した場合は、税の公平性の観点から控除を行うことは適当ではないと考えています。

三つ目にいただいたご意見が、スライド14ページで、空家が年30件増加すると仮定し、空家の新規発生数の減少と、除却の増加で空家を、年間計30件減らせれば、空家総数が増えないというストーリーですが、それがスライド16ページの目標に掲げられています。このことが、総数としての空家が現状よりも増えないということだと思います。つまり、現状の総数を維持していけば、問題が発生しないということでしょうか。第二次実施計画として、現状の総数の維持を目指すと読めますが、それでよろしいでしょうか。本来なら、わずかずつでも減少させることが第二次実施計画から見えていたほうが良いと思うのですが、いかがでしょうか。というご意見をいただきました。

目標の設定について、補足説明させていただきます。空家が増えないようにするといふところに着目しているのは、宇於崎委員がおっしゃるとおりでございます。空家の件数については、ご指摘のように件数が増えなければ問題がないということで、目標値を設定したものではありません。

現在、皆様からいただいたご意見を踏まえて策定された第一次実施計画を実施しても、年間30件増加しているのが現状になります。単純に考えると、現在の施策を続けても、年間30件ずつ増えることが想定されることや、全国的な空家の増加傾向の予測を鑑みても、減少させるということは大変難しいと考えられます。

その増加傾向である空家の件数を、まずは増やさないところまで持っていこうというのが、今回設定した目標値になります。実際に、第二次実施計画に沿って施策を実施して、減少させることが現実的になりましたら、目標の変更等の検討をしていきたいと考えております。

いただいたご意見は以上になります。

○議長

3点意見と申し上げましたが、2点は質問に対する答えということだと思います。最後の3点目についてですね。目標設定について宇於崎委員は、もっとさらに減少させるような目標設定が望ましいのではないかというご意見でありました。

事務局としては現状を踏まえて、これ以上空家を増やさないということを目指したいということで説明がありましたが、この点について委員の皆様方、これ以外も含めてご意見、ご質問があれば、よろしく申し上げます。はい、保坂委員お願いいたします。

○保坂委員

前にも言ったのですが、空家の件数はどこから情報収集して、どういう管理をしているのかというのを教えてください。

○議長

事務局お願いします。

○事務局

情報としては主に近隣の方からの電話等でのご相談が発端となって、市の職員が現地の調査を行って、空家であるということを確認したものが現在市で把握している空家の件数となっています。

○議長

それは累積していき、もちろん空家でなくなるものは減らしていく、相殺しながら管理して、空家の数を管理しているということによろしいですか。

○事務局

除却されたものについてのみ、件数を減らしているという形になりますので、除却しないで管理が適切になされたものについては、空家の件数に含まれている形になります。

○議長

保坂委員いかがでしょうか。

○保坂委員

何かそれはすごく不合理というか、もっと明快な基準があつていいと思います。なぜかと言うならば、把握される市の中に色々な行政があるので、その中で把握されているのは社会福祉関係とか、そういう関係からだつてあると思うし、その辺はもう少し幅広く、増えるっていうのは悪いっていうイメージはあるけれども、でも実態として把握するならばその方が早いし、数字もある意味正確になってくるのではないのでしょうか。ただ空家というのではなくて、その辺の基準が明快なものがあつた方が、私の勉強不足かもしれないのですけれども。

○議長

もともと空家は住宅土地統計調査、5年に1回全国的に行われている統計調査が行われているのでその統計調査のことも踏まえて、説明してください。

○事務局

空家か空家じゃないかという基準については、基本的に空家法に基づく定義に当てはめて判断をしております。空家の件数については先ほど説明したとおり、基本的にはご相談いただいたものを対象に、現場で見て空家か空家じゃないかという判断をしているところでございます。

先ほど議長がおっしゃった住宅土地統計調査は総務省でやっている、5年に1度の調査になりまして、そちらについてはサンプル調査になるので、あくまで統計としてこのぐらいあるのではないかとというような件数は出されています。ただ、いわゆる空家法の定義とは異なって、一時的に使用していない、例えば賃貸されるのを待っていて、ずっとそのままになっているものではないものが含まれていたり、そういったところもあるようなものになります。以上の説明でよろしいでしょうか。

○議長

実際の法律の定義によって調査した方が正確であろうと、住宅土地統計調査についてはサンプル調査なので、ざっくりこのぐらいあるのではないかと、実際の空家の定義とは違うものも含まれている可能性がある。そういう説明だと思います。保坂委員いかがでしょうか。

○保坂委員

特にこだわるというのはないのですけれども、ただ相談が上がってきたものだけだと、やはり実際と離れていくのではないかなというところと、市の方が一件一件それを把握して実態調査してというのも、この時代もう少し合理的な判断材料がとれたらいいのではないかなというように思っただけで、今までやったことがどうこうということではないです。

○議長

ありがとうございました。他にご意見ありますか。谷内委員お願いします。

○谷内委員

現在、第一次実施計画の中で、解体促進ということで空家解体後の固定資産税の減免措置があったのですが、第二次実施計画（案）には載っていない理由を教えてください。

○議長

それでは事務局をお願いします。

○事務局

固定資産税の減免に関しては、先ほど宇於崎委員のご意見、ご質問に対してお話したところと同様に、やはり税の公平性の観点から、その空家を取り壊すと住宅用地の特例というものがなくなるのですが、それを控除するというのはなかなか難しいというところで税部局との検討の中で、そういった形になりましたので今回の案からは削除させていただきました。

○谷内委員

理由はわかりました。民間で行われた調査を見たのですが、補助金ですとか税の優遇があれば空家について考えたいという方もいるので、引き続き考えていただければと思います。

○議長

他にございますか。

よろしいでしょうか。今日いただいた意見を踏まえて表現方法等、一部見直した形で実施計画案の策定に向けて、進めていきたいと思っております。ということで進めさせていただいてよろしいですか。

もし後日、気になったことがあれば、電話なり、書面なりいただければと思いますので、前回、今日のご意見を踏まえて、実施計画案の策定を進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、令和3年度第2回市川市空家等対策協議会を閉会いたします。

事務局から連絡事項お願いいたします。

○事務局

本日は貴重なご意見を、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も踏まえて適宜修正し、来年4月に施行予定でございます。

次回の協議会については、未定になります。開催時には、改めてご連絡を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。連絡事項は以上です。

本日はありがとうございました。

○議長

そうすると今日の意見を踏まえて、実施計画を作ってその策定した段階で皆さんにお送りするという形で、終了ということで次年度についてはまた新たな議題なりが生じたら、招集をさせていただいて、開催させていただくと、そういうことですか。

○事務局

修正したものをお送りするので、確認いただいて4月から施行させていただきたいと考えております。今年度の協議会は最後と考えておりますので、来年度以降の協議会については未定ということでございます。

○議長

実施計画について、確定前に再度皆さんに製本する前に、お渡しして確認いただいて、庁内的に決裁という意思決定が必要なのですが、皆さんに対しては、今のご意見を踏まえて修正し直したものを再度発送させていただいて、確認をいただくということ

で、これは召集じゃなくて郵送で、確認をいただくということで、よろしく願いいたします。

それでは、本日の会議を終了します。ありがとうございました。

午後 3 時 5 0 分閉会