

令和4年度 第1回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：令和4年8月29日（月）午前10時30分～午前11時50分

場所：市川市役所第1庁舎 第3委員会室

○事務局

それでは、委員の皆様がお集まりになりましたので、令和4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。本日の進行をさせていただきます建築指導課長の野田と申します。よろしく願いいたします。

本日の資料につきましては、スライドを印刷したものになります。お手元がない方はいらっしやいますでしょうか。

いらっしやらないようなので、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をしていただく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もう一度押していただき、赤色のランプが解除、消えたことを確認してくださるようお願いいたします。

会議に先立ちまして、市長から挨拶をさせていただきます。田中市長よろしく願いいたします。

○市長

田中でございます。本日はお忙しい中、皆様方にお集まりいただきありがとうございます。コロナウイルス第7波、その感染が収束をしない中ではございますが、今日のこの会議は万全を期して、開催させていただきたいと思っております。

また常々皆様方には、住宅行政に関して非常に熱心な姿勢を以ってご理解頂いていると感じております。

全国的な課題であるこの空家対策に対して、住宅都市である市川市においても、問題として大きく捉えていることは、例外ではないと考えております。関係団体の協力のもと、単に空家の解決を図っていただくだけではなくて、新しく地域のニーズに応えた視点、地域の拠点として空家というものを活用していくことができれば、そういうアイデアが今日出されればすばらしいんじゃないかなと期待させていただいております。

昨年度の協議会では、第2次市川市空家等対策実施計画について、貴重なご意見を賜ったと聞いております。そして、各種取り組みを進めてきたところではありますけれども、どうぞ今日は、忌憚のないご意見、そしてアイデアをご披歴いただければ大変うれしく思っております。今後の空家対策は、市川市の重要な課題として捉えて進めて参りますので、今日のこの時間をどうぞ皆様方に活用していただいて、市川市の新しいまちづくりの柱となるように、是非ご指導いただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局

市長ありがとうございました。
今年度より新しく委員になられました2名の方をご紹介します。
まず市川市自治会連合協議会副会長の中村さんです。

○中村委員

中村です。よろしくお願いいたします。

○事務局

続きまして、社会福祉法人市川市社会福祉協議会常務理事の松尾さんです。

○松尾委員

皆さんはじめまして、本年4月より社会福祉協議会常務理事に就任をいたしました。皆さまに、色々ご教示いただきながら、尽力して参りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。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。

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。田中市長よろしくお願いいたします。

○議長

ただいまより、「令和4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。

ご異議はございませんでしょうか。

【異議なし】

ありがとうございます。それでは、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】

入室されたようなので、会議に移ります。

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いた上で、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ます。

今回は、田中委員、松尾委員に署名人をお願いしたいと思いますが、よろしくお願いいたします。

それでは、議題に移ります。

まずは「空家化の予防及び空家等の利活用に係る施策について」です。

事務局より説明をお願いします。

○事務局

ご説明いたします。本日の議題「空家化の予防及び空家等の利活用に係る施策について」を4つの課題テーマに分けてそれぞれを説明後に、委員の皆様よりご意見をいただきたいと考えております。

また、各委員の皆様から今回の議題に関して、各専門家の立場から対策にお力添えいただけるような、施策がございましたら是非ご提案いただければ幸いです。

最初の課題テーマ「不動産団体との連携協定締結による相談体制の構築」についてです。はじめに、これまでの本市の空家対策についてご説明いたします。

全国的に空家問題が深刻化する中、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行され、本市では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「市川市空家等対策計画」を策定し、運用を図っているところでございます。

法律における位置づけについて、ご存知の方もいらっしゃると思いますが、「空家等」とは概ね年間を通じて、つまり1年以上使用していない、建築物並びにその敷地で、立木等の土地に定着するものを含むものとされています。

その「空家等」のうち、保安上危険となる恐れがある等放置することが不適切な状態のものを「特定空家等」と定義されています。

これまでの本市における、個別の空家に対しての対策は、市民の方から相談があった物件について、文書等による指導を行ってまいりました。

その効果として年平均にすると約90棟の空家が解体されております。

また、管理不全な状態になる前の施策として、空家化の予防や利活用に係る啓発チラシの配布や個別に空家や空家予備軍の所有者等の相談を受け付けています。

スクリーンに示したグラフは空家法の完全施行後の各年度末時点での「空家件数」と「空家の解体件数」です。

管理不全な空家所有者に対して指導することにより年間約90棟の空家が解体されてきましたが、ご覧のとおり市が把握する空家等の件数は、空家法施行直後は減少が見られましたが、近年は微増傾向にあることがわかります。

空家が発生する要因は多岐にわたりますが、少子高齢化社会の進行を鑑みても、現在の施策を続けていても空家件数は増加していく可能性は高いと考えられます。

そのため、現状の対策は続けつつ、更なる施策が必要であると考えております。これまで空家の所有者等より様々な相談を受ける中で「使い道がない。」などの声を多く聞いております。

また、空家を解消する手立てとして、売買や賃貸等不動産取引を伴うケースがございます。

その場合、不動産業者に仲介を行っていただくことが空家を解消するために必要となります。

そこで一つ目のテーマにある不動産団体との連携による相談協力体制の構築を進めます。

相談体制のイメージとしては、相談したい所有者と市で個人情報提供の同意を取り交わした後、市は相談対応に必要な情報提供を不動産団体に行います。

不動産団体は参加事業者の中から相談員を選出いただき、その相談員が所有者等の相談対応を行います。

なお、その際に相談員による営業行為を行うことは禁止といたします。

また、相談内容によっては不動産以外の他の各専門家への相談が必要になることもあります。例えば、法定相続人が複数人になってしまった場合の弁護士や司法書士等の専門家等、必要に応じて相談員が各専門家を案内するイメージを想定しています。

相談体制構築までの流れですが、不動産団体であります、宅地建物取引業協会と全日本不動産協会それぞれの市川市を管轄とする支部と連携協定を締結します。

次に空家所有者に対して、相談体制の周知と申込書兼情報提供の同意書の提出を促します。

所有者から申込書が提出されましたら、不動産団体に情報提供をする流れとなります。

相談体制の詳細については、田中委員と保坂委員がそれぞれの団体に所属されていますので、今後、お二方を通じて協議してまいります。

一つ目の課題テーマについては以上となります。

○議長

ただいまの説明は不動産団体と連携協定を締結し、相談体制を構築していくことについての説明でありました。

委員の皆様のご専門分野からの見地、アドバイスをいただければ幸いです。

ご意見のうかがいでしょうか。中易委員お願いいたします。

○中易委員

では中易の方から気になった点についてお話をさせていただきたいと思います。スライド9ページの①の個人情報提供の同意というところが、このスキームの第1となっているのですが、こちらについて、所有者の方が、認知能力が低下されていてできない場合というのは、この個人情報提供の同意が取り付けられないという可能性があるのではないかとお話を伺っていて思いました。その場合、スキームに乗せる前に、社会福祉協議会さんであるとか司法書士会さん、弁護士もそうなのですが、そういったところで、成年後見人を付けたりだとか、そういったような制度を加えるというところも必要なのかなという風に感じました。仮にそうなった場合は所有者又はその親族で法的な処分が出来ないまでも、今後の相続に備えた予防的な相談が出来るような形にしておくともっと使われるように感じました。以上になります。

○議長

ありがとうございました。

事務局からの説明も良いのですが、宅地建物取引業協会の田中委員は何かございますか。

○田中委員

宅建協会としては国の施策と言うことで、数年前から、このそれぞれの支部に対して、それぞれの行政と提携を結んでやっていこうと言うことで、勉強会もやって来ました。

その中で、前市長の時にも、提携を結んで、少しでも空家でないような形をやりませんかと言うことを宅建協会の方からお願いしてきましたが、その中で市川支部は約20年前に鎌ヶ谷支部と市川支部と浦安支部が合併して一つの支部になって、市川支部という形になっていまして、鎌ヶ谷地区に関しては鎌ヶ谷市役所とこういう提携を結んで、現在では数年間で100件以上解決をしているという、前例もあるので、市川市においても、市川地区の方で投げかけていたところがございます。

その中で、田中市長さんが3月27日に当選されて、はじめての議会の中で、所信表明演説の中で、この空家対策というような、この早く解決していくと言う中で、宅建協会の名前をあげて頂きましたので、まあ今加速して役所とも色々、お近くさせていただいていますけれども、そういう中でやはり提携を結んで、またやってみてその状況の中で問題があれば、また協議会の皆様と打ち合わせをしながら、どういう形が一番良いのかと言うことで、やはり空家になっているとごみを捨てられたりとか、結構うちの方も、不動産業者にも、どうしたら良いだろう

かと言う相談も結構来ていて、まあ我々は役所に相談するしかないんじゃないんですか、という今の状況だとそういう方法しか無いので、どんどんそういう空家が無くなって、また動いて行けば良いのではないのかと、そういう風に思っています。以上です。

○議長

田中委員ありがとうございました。

本日は宅建業協会と同じくですね、公益社団法人全日本不動産協会の保坂委員にも出席をしていただいておりますが、保坂委員からも何かご意見ありますか。

○保坂委員

今、宅建業協会さんの方から話があったとおりで、先程指摘された個人情報に関して、やはり中々入り口が難しいところがありまして、必ずしも立地上の問題だけではなくて、例えば個人的に言うと、一括査定というのを弊社でやっているんですが、相続で不要となった空家の所有者とか、査定しながら仲介をするというインターネット上の民間のサイトなんですけれども、その中で一番感じるのは、軽い気持ちでパッと値段を知りたいとか、相続手続きの件とか、そういう感じで入って来るんですが、そうするとサイトには5社から6社ぐらいセットされているので、そこが一斉に電話を掛けて来るので、お客さんがビックリして驚いてしまうというような状況があります。ですので、そういう面で言えば、市役所の窓口を丁寧に明るく分かり易く、かつ親切に市と協会で行けば、そういう面では非常に良いかなという気はします。市長の肝いりを大いに発揮してですね、きれいなまちが出来れば良いと思いますので、是非よろしく願います。以上です。

○議長

ありがとうございました。

それでは最初に中易委員から指摘がありました、成年後見人の話しなど、これに対応した対処のことについて事務局より願います。

○事務局

空家については所有者が亡くなられている場合もありますし、亡くなられていなくとも成年後見人等が必要な方等、様々なケースがあるため、社会福祉協議会さん、弁護士会さん、司法書士会さんも含めて、出来る限り協定という形になるかどうかは分かりませんが、ご協力頂ければと考えています。以上です。

○議長

はい、ありがとうございました。

松尾委員よろしく願います。

○松尾委員

成年後見人につきましては、市から委託を受けまして業務を行っております。当然、先ほど仰られたように、例えば判断能力が低下した方について、そういった不動産管理について、成年後見人の方が管理しているところも多々ございます。相続人が居る居ないに関わらず、社会福祉協議会としても何かしら協力していただけるのではないかと思います。以上です。

○議長

ありがとうございました。

はい、それでは他の委員の方、ご意見ございますか。

それでは次のテーマについて事務局から説明してください。

○事務局

次のテーマは、「実態把握調査」になります。現状の課題として、市が把握している空家等とは基本的に近隣住民等から相談が寄せられた空家になります。市が把握していない適度に管理が行われている空家も相当数存在すると考えられますが、今後、管理が行われなくなり、特定空家に至る前に、利活用を促進するためには、このような空家を把握することがまず必要であると考えております。

そこで必要になるのが、「実態把握調査」になります。「実態把握調査」とは、市内にある空家を全棟把握するための調査になります。

具体的な調査方法としては、まず、現地調査の準備として空家候補の洗い出しを行います。水道などの閉鎖情報等を活用して、空家の可能性があるものをピックアップして、その情報をリストアップします。その情報をもとに現地調査を行い、判明した空家の所有者を固定資産税の課税情報等を利用して調べます。そこで特定した所有者に対して、空家の使用状況や今後の意向及び現状の空家に関する問題等について確認することで市が抱える空家の問題や傾向を把握し、新たな施策を検討することが出来ます。調査件数の参考といたしまして、平成30年の住宅・土地統計調査における、いわゆる空家法の対象に近い、「その他の住宅」の市内の棟数は、約1万6千棟となっていますが、他市町村の実態把握調査を参考としますと、全建築物の概ね5%程度が空家として把握されるところのことなので、市内の建築物の棟数である約10万棟からすると、約5千棟程度を見込んでいます。

最後に調査内容をデータにまとめて、地理情報システムであるGISのデータとして活用できるようにし、一連の調査は完了となります。この一連の流れを他の行政庁でも実績のある事業者へ委託することを想定しております。

さらに、そこで把握した空家所有者を先ほど説明した相談体制のスキームに載せることによって、市場流通等の活用も見込めます。

空家対策を推進する上で、現状を把握して働きかけをするために、必要な調査と考えております。「実態把握調査」についての説明は以上となります。

○議長

ありがとうございました。

ただいまの説明は現在市で把握していない空家を調査により把握して、空家対策をより推し進めていくための「実態把握調査」についての説明であります。

私から事務局に確認したいのですが、現在、市川市の空家棟数はいくつになりますか。

16,000棟でいいですか。

○事務局

平成30年に住宅・土地統計調査というものを行っておりまして、その調査の中で空家法の対象に近いものとして、「その他の住宅」というものが有るのですが、それが市内で16,000棟になっております。また「実態把握調査」は、県内で他の行政庁が多くやられています。その結果を見ますと、概ね5%が空家として把握されるところのことなので、市内の建築物の棟数は約10万棟からすると、約5千棟程度が空家になるのではないかと考えています。

○議長

はい、ありがとうございます。
それでは委員の皆様からよろしく願いいたします。
鈴木委員よろしく願いいたします。

○鈴木委員

5千棟の中の専用住宅・住宅の分類はどうなっていますか。

○議長

事務局説明をお願いします。

○事務局

まだ調査は行っていないため、用途や専用住宅の数については、今後わかってくることになります。

○議長

ありがとうございます。
古山委員よろしく願いいたします。

○古山委員

私は土地家屋調査士でございますから、市内全域の土地の測量と近隣の立会等を行っています。経験上言いますと、事務局が言われた5%は最低の数字でございまして、実感から言いますと、地区によれば10%を超える空家率という感覚を持っています。市川にも地区性がございまして、文教都市とは言え、多少スラム化してる地区もございまして、こういう地区に関しては空家率が非常に高い。かつ取引性が低く、空家の解消がなかなか進まないという政策上の問題なのかなと言うのが、これから解決される場所はあると思いますが、こういう地区についても非常に市も難題なのかなと思います。市が考える5%という数字を多少もっと大きく考えて予算化していただければと思っています。

○議長

貴重な意見をありがとうございました。
保坂委員お願いいたします。

○保坂委員

空家対策の中で、業者としての責任も行政としての責任もあるという前提の中で、まずは再建築ができないという問題が必ず出てきます。先ほどの一括査定での話の中でも、結局そういう物件が多々ありまして、市のこういう相談窓口を通じた違法建築というか建築不可物件について、こうすれば将来再建築できるとか、全部クリアできないと、最終的には価格の問題なんですね。処分するにも価格が安すぎると中々難しい部分もありますし、そういうところを何か方策があれば出していただければと思います。

○議長

ありがとうございます。
雨宮委員よろしく願いいたします。

○雨宮委員

空家の実態把握については、私の研究テーマの一つとしてやっております、市川市より提供を受けた水道の閉栓状況の資料を使って、5年程前に行ったのですが、結論としてあまりうまくいきませんでした。

空家にしている方で実際に閉栓しない方もいて、空家把握の最初の段階で水道閉栓だけに限定してしまうと、多くの空家を取り逃してしまうという分析結果でした。

空家の全体把握については、多くの都市で問題になっていて、研究もされており、電気のデータを使ったり、ガスのデータを使ったりあるのですが、今の研究で言われていることとしては、一つのデータだけだと結構見逃しがあるので、複数のデータを用いた方が良いというのが現状と思われます。空家のデータについては住宅地図を作っている、ゼンリンという会社があって、そこが空家のデータを持っています。ゼンリンさんは1軒1軒全てを把握していますので、その中でいくつかチェック項目があって、例えば郵便物が溜まっているとか、庭木の状態とか当然、電気・水道が回っているとか、そういうことも入っていますが、そういういくつかのチェック項目を複合して空家だと判定して、データにして、それを一般には売っていませんが、自治体を使う場合は提供していますので、そういうデータを使ってやっていただけるといいかと思います。最初の話に戻りますが、最初の絞り込みの段階で水道の閉栓状況と絞ってしまうと、取りこぼしが出てしまうので注意したほうが良いと思います。水道の閉栓状況等と書いてあるので色々組み合わせるといいかと思います。

○議長

ありがとうございます。
中村委員お願いいたします。

○中村委員

空家の掘り起こしということに対して市としては自治会・町会の協力についてどういう考えでしょうか。自治会・町会も地域の空家を掌握しているため、水道閉栓情報も必要だと思います、情報提供の協力を仰ぐことが一番だとは考えておりますがいかがでしょうか。

○議長

事務局お願いいたします。

○事務局

一番最後の議題でお話しようとしていましたが、空家に関しては周りに住まわれている住民の方が1番情報を持っている方のため、自治会の協力を得られれば、一番進みも早く協力をお願いしたいと思っております。

○議長

ありがとうございます。
自治会との協力は本当に大事です。しっかりとルートを築いてください。
雨宮委員からありましたゼンリンも重要そうですね。

○雨宮委員

ゼンリンのデータは非常に貴重で、1棟1棟のデータを作っていますので、使えると思います。

○議長

事務局はゼンリンで市川市の空家件数を確認したことはあるのですか。

○事務局

ゼンリンさんとのヒアリングの中では、市川市内では4千件程度の空家を把握していると考えております。

○議長

それでは次のテーマについて事務局から説明してもらいたいと思います。

○事務局

次のテーマは、「空家活用勉強会（仮称）の実施」についてです。

先ほど説明いたしました相談体制の強化で見込まれるのは、現状で何かアクションを起こしたいと思っている空家所有者に限られます。

現状変更には消極的な所有者は、相談体制を強化するだけでは、活用に向けて動くとは限りません。

現状変更には消極的な理由としては、親が大事にしていた家だから手放せない等多岐にわたります。

その空家所有者に対して、活用したくなるような働きかけが必要であると考えております。

そのためには、現状維持を上回るメリットがあることや、現状のままのデメリットを理解してもらう必要があると考えます。

想定されるメリットは、賃貸による不動産収入や売買益などの不動産価値があると考えられます。

他には、例えば、福祉施設や地域のコミュニティ施設等公共的な役割として、活用することができる社会的価値を持っていることが考えられます。

また、要件に該当すれば活用するための改修費用を空家活用リフォーム推進事業の補助金が交付される場合も考えられます。

想定されるデメリットとしては、管理する上での金銭的負担や物理的負担は所有者自身で自覚している場合も多いと思われそうですが、管理不全を起因とする、建築資材の飛散等の事故の際における責任等があり、例えば、相続権を有していることを把握していない相続人にとっては、それが予期せぬ責務というものにもなるのではないかと考えられます。

また、周辺住民等に迷惑をかけているのではないかと等の心理的不安も考えられます。

これらのメリットやデメリットを現状空家を放置している所有者等に対して、どのように伝えるかというところで、空家活用勉強会というものを実施したらよいのではないかと考えました。

名称としては仮のものになりますが、希望した空家所有者の方に集まっていただき、市の空家対策担当職員が司会・進行を行い、空家を活用するメリットや活用せずに所有し続けるデメリットを紹介したり、空家に関する困りごとの相談受付などを行うことで、活用に向けたきっかけづくりの場になればと考えます。

活用促進に関して、手段の一つとして構想段階のものではございますが、忌憚のない意見やアドバイス、ご提案等をいただければと思います。

○議長

ただいまの説明は空家の利活用に向けた、啓発活動の一案の説明でした。

それでは、委員の皆様方から忌憚のないご意見や、活用に向けたアドバイスをいただければありがたいと思います。

吉田委員よろしく申し上げます。

○吉田委員

空家勉強会の企画は良いと思いますが、出席するハードルが結構あるのかなと思います。その前段階ではありますが、メリット・デメリットをまとめたものを作って配るというのも一つの案ではないかなと思いました。

○議長

ありがとうございます。

川島委員よろしく申し上げます。

○川島委員

空家の利活用については、これまで行っていたものと違う視点より行えないかと、市長から指示を受けていました。そこで例えば、NPO団体と提携して空家を活用するとか、千葉商科大学や和洋女子大学が市内にありますので学生と連携し、何か空家を活動の拠点として活用できないかと考えておりました。ベンチャー企業のスタートアップとして空家を活用して、市内で事業を起こしやすくする等、抽象的ではありますが、その他にも自治会の活動拠点としてコミュニティ活動を充実させる等の空家を活用する等、事務局でもありますので、検討を進めて参ります。こちらは費用面のハードルがありますので、市が助成金や補助金の活用も検討しながら、活用促進を考えていかなければならないと考えております。様々なご意見等は次回以降の協議会でも皆様のご意見やアドバイス等をいただきながら進めていきたいと考えております。

○議長

ありがとうございます。

保坂委員よろしく願いいたします。

○保坂委員

私は業者のため、業者の立場で言わせて頂くと、まず一番、その所有者が感じるのは、やはり、地域住民からの草が生えているとか、木が越境しているとか、あるいは猫が棲んでいるとか。そういう苦情を所有者にいかにも適切に伝えられるかというのが大切だと思います。そうでないとメリットを説明するのは大事ですが、併せて、そういう所有者が持っている潜在的な危険、要はリスクをいかに把握していただくか、そのリスクが結果的にどれだけの経済的損失を、相続人であろうが、所有者であろうが、今そこに住んでいない人が把握されれば、やはり今までどおりって感覚ではなく、何とかしなくてはっていう気持ちが強くなるのだと思うのです。

それが一番この空家の中で、所有者の方に持っていたきたい部分だと私は思っています。

○議長

ありがとうございます。
鈴木委員よろしく申し上げます。

○鈴木委員

先程用途のことを伺いまして、まだ把握はされていないとのことでありましたが、専用住宅・共同住宅・別荘等によって大分違ってくるのではないかと思います。それを調べたうえで一つずつ対応していった方がいいと思います。利益が得られるものは、共同住宅だったり、壊したり、建て替えたりシェアハウスにしたりと出来ると思うのですが、専用住宅で自分の代で終わってしまうと言うような人たちは、そのままにしていると考ええると、色々違ってくるのかなと思います。

○議長

ありがとうございます。
田中委員よろしく申し上げます。

○田中委員

最初の話に戻るのですが、全件把握するというところで、現状ではゼンリンさんが全件把握しているから一番かと思いますが、市の立場で言うと職員の数もありますから、全件把握する上で、時間がかかるといったところもあると思います。喫緊で家が崩れちゃうとかは別として、全て把握して全て解決するといえば、1年間に市の職員が全員取り掛かっても難しくなると思います。その部分で、まずスピード感を持ってやらなければならない部分と、今年度はこのぐらいやるなどというような部分がある程度5年ぐらいの目標を行政で作って、それを何%解決をしていくかを考えるべきだと思います。

千葉県でも全体でみると市川市はまだ良い方で、房総の方だと、解体に何百万、土地の売買に何十万で進まないという世界です。全体的に全件行うのは難しいので、見逃すものは見逃して、計画を立ててやっていくという方向性を持っていくっていうのも大事で、その中で、やはり緊急に対策をしなくちゃいけないという、火災の危険があるとか、緊急性を持ってやらなければならないという方向性を持った方がいいと思いますがどうでしょうか。

○議長

はい、事務局お願いします。

○事務局

市の空家対策はこれまで、管理不全な空家、所謂、迷惑をかけている空家を対象にやってきましたが、それでは空家の数は減らないため、現状は適正に管理されていても、今後管理されなくなった場合に特定空家になる恐れのある空家に対して、利活用を考えてもらうことによつて、空家の数を減らしていくことが今後必要になるため、今回提案させて頂きました。

○議長

田中委員、何かありますか。

○田中委員

当然そのような形となりますけど、漠然としてるとなかなか難しいのかなど。業者の部分で言うと、古い物件だと当時、市川市役所で現在だと再建築できない物件というのが、当時、50年前とかは建てられたけど、その中で空家にしたら特例で再建築を許してしまうと、今後、あえて空家にすれば再建築できてしまうような方法を考えられてしまうと思う。なかなか難しい問題があると思いますけども、そういうことを含めて、いろいろ、情報共有しながら、何が一番よいのか、やはり中村さんの方の自治会と連携を取ってやっていくっていうのは、非常にいいと思いますし、自治会の方でも、今自分たちの自治会館を持ちたくても、自分たちで借金してはいけないということもあるので、市が補助を出しながら、例えば、改修して、地域住民の方が、掃除をしながら利用していけば少し良い形になるのかなと思います。そのことについては今後の課題として考えていけばよいと思います。

○議長

ありがとうございます。アイデアが出始めました。

先ほど川島委員が、補助金・助成金のことで触れられましたが、川島委員の方で、他市の補助金・助成金に関するデータはお持ちなのか、或いはその他のことでもいいので、これに関連して何かコメントはありますか。

○川島委員

他市町村の補助金のデータは手元にはございませんが、今いただいたように、貴重なご意見ありがとうございます。

まず全数把握がかなりボリュームが来た時に、計画と優先順位をきちっと定めて、5年間に置いて、数値目標のような形で、お示しできればと思っています。

それから今言って頂いた、自治会館の建設に向けた空家の利活用という、そういうアイデアもいただきましたので、そこに向けては、市の方も、助成金等の協力をさせて頂いて、空家対策を進めてまいりたいと思っています。

○議長

はい、ありがとうございます。

古山委員よろしく申し上げます。

○古山委員

会議の冒頭に課長さんが説明された全棟把握については外部委託するという事は職員が動く必要がなく、管理をするだけでいいわけですから、

そうしますと当然、鈴木委員がご質問された、細かい項目も当然載ってくるでしょう。あと、建築士会及び不動産業界も心配されている、再建築できない物件、それは当然道路問題なのでしょう。それを建築指導課としては、建築をすれば固定資産税は、また上がりますし、もっともっと柔軟に、そういう面で指導してもらい、業界的にはそのような考えを持っております。道路の幅員がない、狭ければ、セットバックも必要なんでしょうけど、十分確保されている道路でも、昔の問題で、道路扱いされていないところもある。

市川市は、それをもう少し柔軟に扱おうと、建築は伸びるのかなと思っています。

○議長

貴重なご意見ありがとうございます。
雨宮委員お願いします。

○雨宮委員

先ほど、田中委員がおっしゃったメリハリをつけた対応について、私もとても大事なことだなと思います。それに関連してですが、最近、国交省と他市の事例が出てきてるんですけども、空家調査員の育成と空家トリアージというのを、やってる自治体があります。外部委託するのではなくて、市民などに多少の専門知識を持った人を自前で育てて、空家の見るポイント、それを何回か勉強会をして、こういう問題に沿って評価してくださいねという取り組みも有効ではないでしょうか。トリアージとはもともと医療用語で、傷害程度に応じてランクを作るわけですけども、空家トリアージはそれのアナロジーなですけども、再活用して見込めるもの、リフォームをすれば使えるという形で段階分けすることです。地元自治会と協力しながら、空家調査員の育成をすることと並行して進めていくことによって、全棟把握と、1棟1棟レベルでの活用方針の検討に役立てていく、そういう取り組みがありますので、一つ検討の余地があるかなと思います。

○議長

ありがとうございます。
松尾委員よろしくお願ひいたします。

○松尾委員

福祉の分野から活用という点で、社会福祉法の改正により、地域共生社会の実現に向けた地域づくり、または包括的な支援体制の整備について、現在、行政、福祉の部署の方で色々と実現に向けて事業等検討されていると思います。

その中で、相談支援とか、社会に参加するための支援、またその地域づくりのための支援という中で、例えば世代や属性を超えて交流できるような、居場所を整備していくと、当然現在あります、既存の拠点の活用もそうだと思いますが、新たな場所を整備していくとき、例として国より空き家の活用が示されています。

活用については、福祉に限らず、教育などの分野でもそうですが拠点が必要な関連部署と連携を密にして、これから研究といいますか検討を進めて、具体化して行って頂きたいと思ひます。

○議長

ありがとうございます。福祉からの観点ですね。様々な活用方法があるのかなと思います。
中易委員お願いします。

○中易委員

感想のようなものになってしまいますが、先ほどから出ている全棟状況把握は重要であると私も感じました。それは継続的に行うとして、やはり皆様が出して頂いたようなアイデアを一つでも実現できれば、市川市ではこういった空家の対策や活用を実現しましたというところを市民にアピールすれば、空家を持っている所有者だったり親族の方がそれを見て、うちもどこか出来ないかという感じで回っていくように感じました。全部が一度に出来るとは思わないですが、出来るところから一つずつでも何か具体的に進めていくような実績を一つ作れば、上

手くいくのではないかと思います。完璧なものではなくても、手直しをしながら進めていただければと感じました。

○議長

ありがとうございます。

もう一つテーマがあります。最後のテーマ、「空家対策と地域住民」です。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

最後のテーマになります。「空家対策と地域住民」です。

空家化の予防及び空家に対する早期対応については課題があります。

使用しなくなった直後の建築物は、市で把握するのが難しいという実情があります。

また、空家法上の空家とは概ね年間を通じて使用実態のない建築物となっており、1年程度使用していないものが空家法上の対象となるため、法律に基づく早期の対応はできません。

そのような建物が時間の経過により、市に相談が来ることとなります。その相談は、関係者の連絡先を知らない上に、管理不全な状態に陥っているものが多いです。

そのため、結果的に所有者等と接触するまでの調査に時間を要して、さらに状態が悪くなり、活用の難しい状態になります。

市が法律上の対応ができるようになるまでの働きかけが重要と考えます。

そこでいち早く状況の変化に気づける近隣住民の協力は不可欠になると考えます。

協力いただきたい内容を例として挙げると、身近に潜む空家問題に関する知識を共有していただくことや、定期的な空家情報の提供、近隣住民同士が、例えばお子さんの連絡先を教えあい、連絡を取れるような状況を取っていただくことが考えられます。

もちろん市民全体に対してこのような協力を一度にお願いすることは難しいので、手段としては自治会関係者向けの出張座談会のようなものが適当であると考えます。

希望する自治会単位で、市の空家担当者を派遣することにより、空家問題について知識を共有していただくとともに、地域の個別的な問題についてヒアリングを行い、ざくばらんに空家問題について意見を交わせるような場にできればと考えています。

周知の方法等は自治会連合協議会の代表として委員をお願いしている中村委員と協議してまいります。

最後に各施策のスケジュールの目安となります。

関係団体等との調整等がございますので、あくまで目安となりますが、スピード感をもって取り組みたいと考えております。

説明は以上となります。

○議長

シナリオでいきますと、ただいまの説明は空家対策における近隣住民の役割ということで、自治会と連携していく施策についてでした。

話はすでに出ていましたね。かなり有意義な意見が既に出ていたと私は感じています。近隣の情報が全く不足していて、先行して動いてる鎌ヶ谷さんの情報はありますか。

○田中委員

鎌ヶ谷さんの情報というか、一応先ほど言ったように、我々の場合には、旧鎌ヶ谷支部と浦安支部と市川支部が合併し、市川支部となりました。鎌ヶ谷地区と鎌ヶ谷市役所が提携を結び、

密に連絡を取ってしまして、全部がうまくいく訳ではなくて、先ほどから出てくる、道路の問題であったり、途中までうまくいっていたが、突然相続人の一人が反対した等の色々な部分がありますが、結果うまくいったものについては売買にせよ賃貸にせよ、様々な問題が出てきます。

例えば、市川地区の場合は提携を結んでないんですけれども、空家対策委員ということで千葉県本部の方で勉強会をやっています。講習会を受けないと委員になれないこととなっています。例えば、こういう説明が不足しているとトラブルになったとか勉強しています。

市川市と業界で提携を結んだら、市川地区は委員が15人位いるため、そういうところで話し合うといろんな問題が生まれたり、成功例も生まれてやっていかないと進んでいかないとしますので、まずはやってみると良いのではないかと思います。

鎌ヶ谷市の実例として、100件以上、空家の売買等成功しています。

○議長

ということは、鎌ヶ谷市ではうまく連携しているということですね

○田中委員

市長さんが代わったのですが、引き続きうまくやってみたいです。

○議長

ありがとうございます。

全日本不動産協会さんの方からはどうですか。

○保坂委員

市川浦安支部ということでですね、鎌ヶ谷市に関しては、全日市川浦安支部はちょっと情報がないので、大変申し訳ございません。

ただ今、仰っている中で、やはり個人情報をいかにそれを最終的に、トラブルにならないようにするというのが要になるかと思います。ですので、田中委員が仰ったような中で、そこら辺を、何かこう、市と協会と、あとは、他の団体さんとかでうまくカバーできれば、もっと明るくっていかですね、前向きに、事が進むのかなという気がします。というのは、今色々な業者が、ひっきりなしにインターネットとか電話とかで、個人の家とかに営業をかけているので、その中に非常に不安を持ってる方が多いです。そこをいかに、こういう公の機関が利用できるかというのがこれからの課題だと思います。

○議長

ありがとうございました。

社会全体、人口構造も収縮していく状況になるのは間違いないので、一つ一つ中易委員が仰っていた成功事例を作って、するとやはり行政は、どういう助成を行うか、一番有効な助成の方法を的を外すことなく、ピンポイントで行うことによって空家対策の効果が最大限に進んでいく方向になっていくのではないかと感じました。

中村委員よろしくお願ひします。

○中村委員

重複するところもあるかと思うのですが、先ほど田中委員から市川市内の各自治会の中で、自治会館を持たない自治会が多くありますと、その実情は把握しているんですが、それに対し

て、空家を利用ということを考えては、というお話もあった中で、自治会館については、地域振興課の方が、自治会館を建てるにあたって、助成金を出しているのですが、なかなか土地の確保も難しい。借地をさせていただくことに関しては、なかなか貸していただけないと、そういう部分もあるので、是非ですね、幸いにも私どもは借地に新しく会館を建てて、活用はしているのですが、なかなか会館を持ってない方が、たくさんいらっしゃるの、地域振興課の方とも連携をとって、お話していただければ、スムーズに行くのではないかなと、考えておりますけど、よろしく願いいたします。

○議長

はい、事務局どうですか。

○事務局

他の行政で、空家を自治会館に転用したというような、事例も把握はしているので、その活用するにあたり改修工事等が必要なんですけれども、国の補助制度なども使って、工事費用の一部を補助金で賄った事例もありますので、そういうようなところをよく調べて、地域振興課とも連携を図って進めて参りたいと考えております。

○議長

色々な活用の方法が今日の会議で出てまいりました。地域の方の理解が得られるのであれば、障がいを持っている方々の施設、空家対策の中で適しているものがあれば考えてもいいのではないのかなという風に思います。道路について、古山委員から建て替えにおける接道の規制というものが障害になって、建て替えがスムーズに進まないというところを柔軟に考える行政の姿勢も必要ではないかと、行政がお金をかけて助成するだけではなく、柔軟に考える姿勢について。

○古山委員

簡易ではなくて審査は厳しく、それを柔軟にやって頂きたいと思います。

○議長

他にご意見はありますか。

○松尾委員

資料の20ページ、自治会による定期的な空家情報の提供というところで、社会福祉協議会が地域ケアシステムの拠点として、14地区の地区社会福祉協議会を運営しております。そういった中で、地域に密着した活動をしていますので、情報提供についてはご協力出来るのではないかと思います。

また、民生委員についても各地域に民生委員がいらっしゃって、独居の高齢者の方を訪ねたり、非常に地域に密着して活動しています。私どもは民生委員協議会の事務局として運営しておりますので、協力していけるところではないかと思いました。

○議長

ありがとうございました。

発言は最後になりますが、何か委員の皆様方ありますか。

○田中委員

せっかくですので市長さん、なかなかお忙しいですから、第2回・第3回とお会いできるかわからないので、所信表明でも言われていたとおり、市長さんの考えでこういう形で進めていきたいという何か、お話しして頂ければと思います。

○議長

今日は議長という立場ですが、質問いただきましたので、今日聞いていますと、事務局サイドが少し皆様方のご意見に対して、受けとめ方にここで答えてしまうと責任が回ってくるような部分を感じました。それは私の旗の振り方の不足なのかなと反省していたところでした。後ほど、街づくり部長と担当の皆様も汗をかいてくれているのでしっかり話をして、まずは、タイムスケジュールをしっかりと立てないと、同じところの議論が繰り返されるだけで、前に進まない可能性があると感じました。

私の施策の重要な柱の一つに空家対策を入れて、確実に進めていくという形を作っていくため、今日頂いたご意見を事務局は資料に纏めてください。重要なことを委員の皆さんに発言して頂きました。それをどのように繋いでタイムスケジュールに落とし込んでいくか。

そして、一つでも、二つでも、まず、実例を作っていくことが必要だと感じました。行政がどういう協力をするかというところがやはり一つのポイントになると思いますので、しっかり無駄がないように、費用対効果を考えながら、進めていきたいと思います。

こういう状況は、今までの社会情勢の中で順風満帆な社会の構造から逸脱している姿に日本は入っていると私は思っていますので、この状況というものを、最大限有効活用していく、逆に、活かしていくんだということを市川市は実行できた行政になれるように、今日の皆様のご意見を大切に活かせるように、筋道をつけて結果を出していきたいと思います。

それでは、ありがとうございました。令和4年度第1回市川市空家等対策協議会をこれにて閉会いたします。本日はありがとうございました。

午前11時50分閉会