

令和5年度 第1回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：令和5年11月10日（金）午後3時30分～午後4時30分

場所：市川市役所 第1庁舎5階 第3委員会室

○事務局

お待たせいたしました。

それでは、定刻になりましたので、令和5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。

私は空家対策課長の馬場と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

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ゃいますでしょうか。

皆様、お手元にあるようですので、続いて、お手元のマイクについてご説明いたします。ご発言いただく際には、右側にあります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、赤字のランプを解除させてください。マイクの説明は以上になります。

会議に先立ちまして、市長から挨拶させていただきます。田中市長、お願いいたします。

○市長

市川市長の田中でございます。

皆様どうもありがとうございます。座ってご挨拶させていただきます、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。

委員の皆様には、かねてから本市の空家対策にご尽力をいただき、厚く御礼を申し上げます。

また昨年度の協議会でご説明した不動産団体との連携協定による相談業務を開始し、実際に相談に来られて、空家が解消した事例もあると聞いております。

さて、本年度から空家対策を中心に取り組むために、空家対策課を設置いたしました。

さらに、空家の活用に関して、市内の不動産事業に精通されておられる、本協議会委員でありました、高橋幸広氏を空家対策推進参与としてお招きし、政策提言等のアドバイスをいただいております。

本日の議題は、空家等対策の推進に係る新制度等についてとなっております。

委員の皆様方におかれましては、それぞれの立場から、様々なアイデアやご意見を忌憚なくいただき、今後空家対策の推進にご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、冒頭私の挨拶とさせていただきます。

○事務局

市長ありがとうございました。

では、今年度に新しく委員になられた方をご紹介します。

はじめに、千葉県弁護士会京葉支部の岡本大地様でございます。

○岡本委員

はじめまして弁護士の岡本と申します。

私自身、市川の本八幡で、法律事務所をさせていただいております。はす向かいのところになりますので、気軽に市川市役所にお伺いすることが多いです。

なお、私自身相続の案件や不動産に絡む案件も当然扱っておりますので、こちらの空家対策というところについては非常に興味を持って対応させていただいているところです。

前任の中易先生の方から引き継ぎを受けまして、こちらの方で対応させていただければと思います。よろしくお願いたします。

○事務局

ありがとうございます。

続きまして、千葉県宅地建物取引業協会市川支部副支部長の土谷幸司様でございます。

○土谷委員

ご紹介に預かりました。宅建協会市川支部副支部長の土谷と申します。

先ほどお話にありました空家の解消について、私どもと全日本不動産協会と両方にお声掛けいただいて、はからくも三件ほど成約に至りまして、完全に無理というのが1件と、価格的には安いですが、空家の解消に、本当に微力ながら出来ましたことをご報告申し上げます。

空家問題は全国的な問題で、多分日本に限らず世界的な問題の部分もあるかと思いますが、空家を少なくするという事は、地域の総合力が高いということで、おのずと空家が少なくなると思います。

全般的に市政を向上して、総合力を高めることによって少なくなっていくこと本当に微力ではありますがお役に立てればと思います。よろしくお願いたします。

○事務局

続きまして、全日本不動産協会、千葉県本部副本部長市川浦安支部長の光安一壽様でございます。よろしくお願いたします。

○光安委員

ご紹介いただきました、全日本不動産協会の光安と申します。

今、宅建協会様と同じ立場で、空家対策の皆さんのお話を聞いて努力しております。

これからもっと相談事をいろいろいただいた場合、お話は一緒ですが、みんなで協力して空家を減らして行こうという活用方法を考えていくことを一番大事にしております。

現状では市川市が皆さんもご存知ですけど、千葉県で第4位の人口ですから人口と非常に密接している部分あるかと思いますが。市川市のポテンシャルを高めて人がいかに市川市に来ていただけるか、どうやって活用するか、それを大事にしていきたいと思っております。

で、これからよろしくお願ひします。

○事務局

続きまして、今年度より、市川市の空家対策推進参与に就任していただいた高橋幸広氏をご紹介します。

○高橋空家対策推進参与

土屋委員と同じ宅建業協会の支部長をやっております。今回、空家対策推進参与とさせていただきます。

毎週水曜日に職員とともに、現場状況確認調査を行っており、この3ヶ月で180件ほど廻って現状を確認しているような段階でございます。後ほど話をさせていただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

○事務局

ありがとうございました。

続きまして、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より、会議を進めさせていただきます。

田中市長、よろしくお願ひいたします。

○議長

ただいまより令和5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。

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ます。

ご異議ございませんでしょうか。

【異議なし】

○議長

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。

【傍聴人の入室】

○議長

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いたします。

今回は、岡本委員と小塚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。

○委員
異議なし。

○議長
それでは、議題に移ります。
議題は、空家対策の推進に係る新制度等についてです。事務局より説明をお願いいたします。

○事務局
それではご説明いたします。お手元の資料、もしくは前のスライドを、ご参照いただき、ご説明させていただきます。

本日の議題、「空家等対策の推進に係る新制度等について」を3つのテーマに分けて、それぞれご説明後に、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。

議題に入る前に、新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、これまでの市川市の空家対策について、説明させていただきましてから、議題に入らせていただきたいと思います。

市川市の空家対策につきましては、平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」、以降は法と略させていただきます。

この法に基づき、対応を進めておりますが、それに先立つ平成25年1月に、「空家等の適正な管理に関する条例」を施行し取り組んでおりました。

また、空家対策を計画的に取り組んでいくために、法に基づいた市川市空家等対策計画を、この空家等対策協議会での協議を踏まえ、平成29年12月に策定いたしました。

さらに、市川市空家等対策実施計画の1次計画を平成31年3月に、2次計画を令和4年4月に、いずれも本協議会でご意見をいただいた上で作成しております。

続きまして、空家に関する用語の定義でございます。

空家等とは、法では、概ね年間を通じて使用されていない建築物等及びその敷地と定義されております。

次に、特定空家等になりますが、これは保安上危険であるまたはその恐れがあるなどの周囲に悪影響を与える状態の空家を指します。

続いて、市川市の空家の動向についてですが、法が施行された平成27年以降、市で把握している空家について一旦は減少しました。

しかし、全国的に空家の数が増えている中、本市につきましても、増加傾向にあり、状態の悪い特定空家の増加も目立ってきております。

次に、市が行ってきた対応です。6ページ左側の資料になります、空家については法に基づいて文書等により指導を行います、特定空家になりますと、助言・指導・勧告等を実施します。

この勧告を行った場合には、これまで適用されていた固定資産税の住宅用地の特例が解除される、つまり、固定資産税が増額になります。

市川市では、周囲に悪影響をおよぼしている特定空家への対応に特に力を入れており、

近隣市と比べ勧告等の措置を数多く実施しております。

次に6ページ右側の資料になります。法に基づく対応に加え、空家化の予防や活用等に関する啓発活動も行っております。

自治会の回覧や掲示板、また固定資産税課から発送する通知文書に、空家に関する記載を加えるなどの対応や、今年1月に締結した不動産団体との連携協定による、空家所有者のための無料相談の案内等も行っております。

こちらについては7ページの資料の啓発チラシと相談協定に関するチラシになります。なお、相談協定については自治会の掲示板にも掲載させていただいておりますが、掲示板を見て相談した方もおられました。

続いて、空家に関するニーズについてです。国の調査やこれまで市が対応していた中での意見等から、空家の活用を希望する方の意見として、市川市に住みたいが、どうやって空家を探したらよいかわからない。また、中古住宅に対する性能や品質に対する不安の声、地域貢献したいが空家の情報がわからないなどといった意見が寄せられておりました。

空家を所有してる方からは、相続等で空家を所有したが家財道具がそのままになっており、その対応を手間もお金をかけたくないなどの意見も寄せられております。

次に、市川市の人口に関する分析になりますが、20代の方については、転入超過となっておりますが、30代や4歳以下の方については転出超過に転じています。

これは、結婚や子育てのタイミングで、市川市から転出してしまう方が多いと考えられます。市が実施した住宅に関するアンケート結果では、住宅の価格がより手頃になればとの意見もありました。

今後につきましては、分析を踏まえた空家の活用促進、空家を探す手段などへの対応が必要と考えております。

これまでの市川市の空家対策については以上になります。

一度皆様からご質問等ございましたら、伺ってから議題に入りたいと思います。

○議長

これまでの市川市の空家対策について説明をしていただきました。委員の皆様からご質問等がございましたら、お伺いしたいと思います。どうぞご遠慮なく。

○鈴木委員

鈴木と申します。最後の分析のところで、品質の不安というのがありますけど、この品質の場合の耐震性でしょうか。それとも、省エネルギー関係、使い勝手でしょうか、詳しく分かれば教えていただきたい。

○議長

事務局よろしいですか。

○事務局

お答えいたします。中古住宅に関しましては、一般的に汚い、性能等に不安がある。そういったことに対する不安の声というのが寄せられております。そのことに対して不安なく、中古住宅を利用していただくような制度を検討していきたいと考えているところでございます。以上でございます。

○議長
よろしいですか

○鈴木委員
はい。

○議長
その他ございませんでしょうか。
それでは、議題について事務局から説明をして頂きたいと思います。

○事務局
それでは、議題に入らせていただきます。議題1、補助制度の新設・拡大の案についてです。

市川市では、これまでも補助金を支出し、空家の利活用や、特定空家の除却を推進してきましたが、空家が増加傾向にあることなどから、制度を改良することを検討いたしました。

まず、利活用に関するものについてご説明いたします。11ページ資料上段の空家活用リフォーム推進事業についてです。

これまでは、利活用を行う方を念頭にリフォーム費用に関する補助制度を設けておりましたが、先程の分析から空家を所有する方への働き掛けも必要と考え、家財道具整理処分費用の補助を創設しようとするものです。

次に、子育て世帯を対象とした空家リフォーム支援制度です。30代の方を中心とした、出産・育児を行う年齢層になると市外へ転出する方が増える傾向が見られます。

転出を考えている方の意見では住宅価格が手頃になればとの意見もございました。こうしたことから、新築住宅より安価に入手できる、中古住宅である空家を活用することで、空家対策と子育て世帯の方の移住・定住による地域活性化を図ることを目的に、子育て世帯が空家を購入した際の、リフォーム費用に関する補助制度を創設しようとするものです。

また、市川市への流入を促進しようとの考えから、市外からの転入については、市内転居に対して増額して補助を支出する考えです。

なお、子育て世帯に関する補助事業につきましては、これまでの空家に関する計画に記載がございませんでしたので、この協議会でのご意見を踏まえ、計画にも反映させたいと考えております。

続きまして、特定空家の除却に関するものになります。

無接道敷地特定空家除却事業になります。

無接道敷地であることから建て替えが出来ず、不動産としての価値が低くなってしまいうことから売却に至らず、空家そのまま放置される事例が見られます。

無接道敷地の所有者については、売却時に必要な不動産仲介手数料を負担してまで、安い価格で売却することに躊躇しているのではないかとこの考えもございます。

そのため、不動産仲介手数料の一部を補助することで、早期の譲渡、特定空家の改善を目的に、不動産仲介手数料の一部を補助する制度を創設しようとするものです。

次に、不燃化・耐震化推進地域等特定空家除却事業になります。

これまで不燃化・耐震化が求められる、中心市街地にある特定空家に対して除却費用の

補助を行ってきましたが、中心市街地以外の住宅地についても特定空家が増加している地域があり、良好な住環境が阻害されているものから、補助対象地域を市街化区域全域に拡大しようとするものです。補助事業の新設・拡大については以上になります。

○議長

よろしいですか。

○高橋空家対策推進参与

事務局の方からお話がありましたが、この3ヶ月間で180件ほど、現場の調査をし、パトロールしておりますが、その中で相続が終わっているが、親の荷物がたくさん残っているという形で、本人にとっては物置ですということで空家ではないような話の説明がありますが、実際には、その残置物を処分するのにも費用が大変ということで、それもネックになっています。

あとは無接道地についても、隣接地の方がどうしても協力していただかないと進んでいけない、売却・売買というような方向でそれに対しても残地物の処理、解体ということになって来ますので大変費用も掛かります。このことについての補助も大分必要だと考えています。

○事務局

ありがとうございます。

補助事業の新設・拡大については、以上でございます。

○議長

ただいまの説明は、現在行っている補助制度を拡大することや、新たに補助制度を作り、空家の活用等の促進をはかっていこうと言う内容でございました。

それでは、委員の皆さん方からご意見を受け賜りたいと思います。

○光安委員

全日本不動産業協会の光安でございますが、細かいことを含めて、私も皆さんと同じ協会であれば、そういう業者さんというのがありますけど、まず失礼ですけどそんな大きなものを除いて、市の方で空家対策補助制度があるという認識をネット上もそうですが、ステッカー等を業者間である程度、役員になっている方だけでもいいですので、それは業者のドアに貼るようなステッカーを作っていただければと一つは思います。市川市は空家対策や無料相談業務を行っております。みんなに見える形で、相談されるのは、お子様や高齢者の方もいらっしゃいますから、そういうのが見える形でやらないと幾らネットや市で行っていますと言ってもわからないと思います。店頭には貼ってあることで、みんなが認識していくことも大事だと思います。

今、おっしゃったように、補助も大事ですけど、やはり子育て世帯、非常に大事かもしれませんが、先ほども言いましたけど人口が大事だということは、高齢者の方も市川市に住んでもらわなければいけない。先ほど、無接道敷地とかおっしゃっていましたが、そういうところなんです。逆に、高齢者の方に、売却するなり何なりの方法のやり方もあるかと思うのです。当然、道路に接してないため、単価も安いわけですから、そういう一概に補

助すればではなくて、やはり方法論も考えていくべきだと思います。

無料相談を市で対策を行っていますとわかるように、ステッカーを市の方で作っていただきたい。

それと別に、3番目で申し上げますけど、市の中でサイトを作って頂けると、サイトの中で連絡先はこちらみたいなサイトを作るのはどうでしょうか。周知するには、いろんな方法も考えなければいけないので、もちろん会議も大事ですけど、会議よりも実際行動するのが大事です。

そのためにはどうするかをそろそろ考えていかないと空家だけ心配しても、引っ越したら終わりになってしまいますから、ステッカーもそうですが、高齢者、子育て世代に対する周知も必要ですし、サイトを作ることも必要ではないかと考えております。いかがでしょうか。

○議長

貴重なご意見ありがとうございます。

光安委員、無料相談というのは、今回の空家に関するのではなく、全般的なということですか。

○光安委員

一応、市川市が推進している内容ですというステッカーを作って頂いて、宅建協会や全日本不動産協会にも、店頭には貼れるようなステッカーを作って頂けないかと思えます。

○議長

貴重なご意見いただきました。空家対策課の方からいかがですか。

○事務局

空家対策課からお答えいたします。

ステッカーにつきましては、今後参考にさせていただきたいと思えます。今回の補助制度等につきましても、今回、協議会を経て、実際に実施する段階になりましたら、こちらについても、不動産団体の方にはご説明するなどしていきたいと考えております。

また、高齢者の方への対応や、連絡先をサイトに載せることについても、参考にさせていただきたいと思えます。以上でございます。

○議長

空家対策推進参与の高橋さんからは、今の意見に対していかがでしょうか。

○高橋対策推進参与

光安委員がおっしゃったように、なかなか一般の方に周知するというのが少ないので、ステッカー等で周知ということは大切だと思います。

○議長

ネット上サイトの話はいかがですか。

○事務局

サイトにつきましても、相談協定のことについては掲載させていただいていますが、その他、相続で困ってる方には、司法書士の団体についての連絡、そちらと調整させていただいた上で、載せていただくことについても今後検討して参りたいと考えております。

○議長

空家対策課並びに政策参与が具体的に、アクションを起こして下さっていますが、今日、出た意見というものを検討して、なるべくスタートさせて動かしていくことが必要になってくると思いますので、検討してなるべくアクションに繋げて頂きたいとそうように思います。

松尾委員もいかがですか。

○松尾委員

社会福祉協議会の松尾です。

関連してではないのですが今回補助が拡大されるということで、非常にこれからの動きに期待するところであります。

1点だけ確認をさせていただきたいと思うのですが、この活用リフォーム事業の中に、ここにも記載がありますけれども、「地域活性化施設として」という記載があります。

これまでの要件としても、そういったことがあったかと思うのですが、その要件を具体的に見てみますと、児童厚生施設、または老人福祉センターに準ずる施設を改修する工事という要件がありました。これはどの程度までの施設を想定されているのか。

私ども地域の方にお聞きしますと、皆さんの活動する拠点が欲しい、その地域福祉課題の中で今ひきこもりですとか、介護予防ですとか、障がいをお持ちの方の居場所ですとか、子供の貧困、子供食堂なんかも増えてきましたけれども、そういった課題を解決するためにも、地域の皆さん、いろいろなコミュニティーを形成できるようなそういう場所が欲しいと言うことをよく耳にします。

この地域活性化施設というのをどのような解釈で、考えていらっしゃるのか確認したいと思います。

○議長

事務局から説明できますか。

○事務局

お答えいたします。

補助の内容については、児童とか高齢者という形で説明しておりますが、その他、例えば、障がい者の方とか、生活に困窮してる方の施設等も当然対象になってくることを考えております。その中ではグループホームというのもございますし、福祉団体の方と意見交換を行った中では、放課後のお子さんの居場所づくりというのも必要という意見もございます、その場合使用する時間が夕方以降になる。

例えば、昼間は地域の高齢者の方が使う、二毛作的なこともできるのではないかという意見もございましたので、このような意見を参考にして、地域の皆さんがよりよいものが出来ればと考えているところでございます。以上でございます。

○議長

よろしいですか。

○松尾委員

ありがとうございました。

○議長

他にございませんか。

○土谷委員

宅建協会の土屋です。光安委員の方から、ステッカーを作ることは非常に有効だと思うのですが、実は当社、土谷不動産っていうのは空家管理っていうフランチャイズの加盟金を払って、何年前に加盟しまして、空家をその空家と言うのは例えば海外転勤して空いている空家なんです。だから、この定義の空家ではないですが、それは1ヶ月に1回調査に行って、報告するというフランチャイズに入ったんです。そのフランチャイズを組成した会社の目的は、月に1万円ぐらい頂いて、現地を調査して手間食っても半日は掛からないですが、いずれ売買になることを想定します。意外とこれが売買にならなくて、海外転勤する人は特性が良いので、2、3年で帰国してしまう。その説明の時に、そういう空家を頼む人を獲得するには、ちょっと本部がサイトを作ってるので本部経由で依頼が来ます。だからうちは別に獲得しなくてもお客は運よく配当されて、5件行っていますがなかなか大変です。

それで土業、司法書士さん弁護士さんと、測量士さんっていうのは、なかなか微妙な立ち位置になんですが、土業にご縁のある方にアピールすると、成年後見など、そういう問題を抱えている人が多いから、有効ではないかとアドバイスという標準雛形なものをもらいまして、なかなか手が回らなく出来てないです。

実を言いますと吉田先生はもう個人的の付き合いで、1件そのような感じで、仕事をさせてもらいました。はっきり言って、土業との連携は非常に有効だと思います。不動産業界の提携いただきましたけれども、その土業との連携を研究して出来ると、ものすごく良いと思います。以上です。

○議長

ありがとうございます。古山委員はいかがですか。

○古山委員

土谷さんがいろいろ私どもは土地家屋調査士業でございますから、次のテーマの方の形になろうかと思うんですけど、光安委員がいろいろとステッカーも我々の団体を配っていただけると、そういう勉強会もやっておりますから、是非その1団体に入れてもらえればと思っております。

○議長

ありがとうございました。岡本委員はございますか。

○岡本委員

弁護士の岡本です。

土谷委員が今おっしゃられていた土業との連携については非常に前向きというか、弁護士会京葉支部っていう団体としてはまだ具体的には進めるかはちょっと先ですが、そのお話をいただければ多分前向きに対応したいという弁護士は一定数いらっしゃると思います。

これを前提で不勉強で大変申し訳なくて、質問をさせていただきたいのです。先ほどご報告の中に、3ヶ月間で180件、現場を廻ったということですね。その前提として、先ほどおっしゃられていたのが相続案件を終了している、そのあとの相続の財産として、不動産が空家になっているという状況だというお話がありましたが、その相談の事例としての類型というのはそのような形の空家になる経緯が多いのでしょうか。

○事務局

空家対策課から、国土交通省の統計になりますが、相続に起因するものが過半数を超えているという形になりますので、空家を入手する経路としては、相続によるものが一番多いと認識しているところでございます。以上でございます。

○岡本委員

ありがとうございます。

私自身も相続案件に対応していると、やはり被相続人の例えばお父さまとかお母さまが亡くなられた後に、遠隔地にある不動産が残ってしまっている。この不動産を要は売却か処分したいけど、出来ないケースが正直数多くある時にやはり困ることが、実務上かなり多く経験することありますので、それを当該自治体の方の法整備、補助制度が充実していると、そのサービスにつなげられるのが一番有益かなというふうに思うことは多いです。

○議長

皆さんありがとうございます。

私から空家対策課の方に確認ですけども、この補助制度を新たに制定して作成して、今後、タイムスケジュール的にはどういう発表になっていきますか。具体的にどうなっていますか。

○事務局

申し上げます。

予算措置という形も関係して参りますけれども、市の予算につきましては、議会の議決がどうしても必要になって参ります。こちらについては3月になってからという形になりますので、ある程度めどがついた段階で、各委員の方、主に不動産関係の方になってくるかと思いますが、補助制度については相談させていただきたいと思っております。

また、土業される方についても、こういった制度があるということについては、周知をさせていただきたいと考えているところでございます。以上になります。

○議長

ちょっと、ペースが遅いです。

せっかくご意見いただいて、ステッカーの問題にしてもその他にしても、もっと速いスピード感が大事かもしれないです。委員の小塚委員いかがですか。

○小塚委員

今回提案させていただいた、街づくり部から提案ということになりますが、いろいろ政策参加のアドバイスをいただいて、このような事業が必要ではないかと言うことで、今回ご提案させていただき、ご意見いただいて整理して、新年度予算に提示をしようというスケジュールを持って動いています。

○議長

わかりました。予算は今いくらありますか。

○事務局

補助としての予算につきましては、今、250万円でございます。

○議長

今、提案されたもので、その予算でできることありますか。

○事務局

今年の予算になるのですけれども、250万のうち、過半はもう補助対象として使用しているものでございますので、今回提案しているものについて、今年度から対応させていただく予算の余裕は今現在ございません。以上になります。

○小塚委員

今、持っている予算は、主に除却系の予算でありますので、期間内に除却するための補助金申請があるか不明なため、今の予算は少し残しておきたいのが現状でございます。

ステッカー等につきましては、それほど予算もかからないと思いますので、その部分については、早急に検討したいと思います。

○議長

早急に検討して下さい。議長からお願いをしたいと思います。出来るところは一つ一つスピード感を持って対応していくことが非常に重要だと思います。

本日、欠席されている委員からの意見をお預かりしているようであれば事務局から説明してください。

○事務局

本日欠席されている宇於崎委員から3点の質問が寄せられております。

まず1点目からご説明します。

1点目は空家残置物処分費用の補助について、空家処分費用の相場と想定している補助率について質問がございました。

処分費用の相場につきましては、インターネット等で確認しましたところ、20万円前後から50万円程度までが多くありました。

また、空家の所有者から実際に伺ったお話では、40万円を超えているとの話を伺っております。

なお、補助率については、既存の補助制度と同じ2分の1を補助することを想定しています。

2点目は、子育て世帯空家リフォーム支援制度について、自己所有の場合、新規購入の場合、借家の場合、これらのどの場合を想定しているのか。また、新規購入の場合、購入資金が必要であることから、改修費用の補助ではあまり魅力的には映らないかもしれないとの意見がございました。

これにつきましては、補助対象については、現時点でいずれの場合も有り得るものと考えておりますが、新規購入によるものが多いと考えております。

補助金額につきましては、個人によって受け取り方が異なるものと考え、空家を活用して、市川市に住んでいただく一助になればと考えて、制度を検討しました。

3点目は、仲介手数料の補助についてです。

仲介手数料の補助のみで魅力があるのか、また隣接地権者が購入しても、建築基準法ではそこに別棟の建築が許可されるわけでは無く、庭や菜園のような理由で買われるのではないかとのご意見がございました。

こちらにつきましては、仲介手数料は、特定空家の所有者に補助するものになります。そのまま放置される可能性が高い無接道敷地の特定空家の処分を進めていただく一助になることを、念頭に補助を行うとするものになります。

なお、隣接地権者にとっては、無接道敷地を購入後、土地を一体で活用することで、購入前よりも価値が高まるものと考えております。以上でございます。

○議長

ありがとうございます。何委員のご意見ですか。

○事務局

宇於崎委員です。

○議長

質問と答弁を事務局にしてもらいました。この質問の資料は無いのですか。

○事務局

用意しておりません。議事録の方は作成して、また、委員の方に確認いただきたいと思っております。

○議長

それでは、大変恐縮ですが時間の都合もございまして、次のテーマに進みたいと思っております。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

続いての議題は、空家活用マッチングサービス（仮称）についてです。

これまで空家対策を実施する中で、NPO団体の方などから、空家を活用して、福祉目

的の活動で地域貢献したいが空家の情報がわからない。

また、空家の所有者の方には、空家を地域で活用して欲しいがどうしたらいいかわからないといった方もおられます。こうした方同士を引き合わせる手段を検討しました。

制度としては空家の所有者、空家の活用希望者双方の情報を市の方に登録していただき、希望する条件とそれに適合する空家とをマッチングしようとするものです。

なお、空家を活用したいと考える方、具体的には福祉活動を行っている方々と意見交換を行った際、空家の活用に関してコーディネートしてくれる方がいると有難いといった意見がありました。

そのため、例として資料に記載していますが、現在市と空家の相談に関する協定を締結している、不動産団体からアドバイザーを派遣していただき、空家の活用方法等についてアドバイスや仲立ちをお願いしたいというものになります。

また、空家を含めた中古住宅については、利用しようとする方から、空家が不安なく使用できるのか心配であるとの声もあり、また、所有者についても、空家を活用できるのか、除却するしかないのか、判断に困っている方がいることが想定されます。

そのため、空家のインスペクション、建物の状況調査を実施することで、所有者、活用希望者に判断材料を提供しようとするものです。

なお、インスペクションに関する費用については所有者に対し補助を行うものになります。

空家活用マッチングサービスにつきましては、以上になります。

○議長

ただいまの説明は、空家を活用する上で、空家を活用したい方、空家を所有されている方、双方が接する機会を増やすための施策として、マッチングサービスという形を提供するようにしたいという説明でございました。

委員の方からご意見を求めます。松尾委員いかがですか。

○松尾委員

このマッチングサービスということで、登録制ということになると思いますが、全国でもいろんな事例が耳に入りますので、市川市でもそういった動きに進んでいくのかなという認識であります。私ども社会福祉協議会は、自治連合の14地区、15の拠点を持って、地区の社会福祉協議会の活動しておりますので、様々な地域のいろんな情報が入って参ります。

そういった意味では、例えば、あそこの空家が、草木が生い茂っている、そういうご近所の情報がいろいろと入ってきます、こういったマッチングサービスが始まると、情報の提供も可能になっていくのではないかと考えております。

○議長

事務局からいかがですか。

○事務局

貴重なご意見という形で考えております。空家についての情報というのは、私どもで把握してるものになりますので、ご意見や空家等の情報がございましたら、ご提供いただけ

ればありがたいものと考えているところでございます。以上でございます。

○議長

マッチングサービスについて、対策参与いかがですか。

○高橋空家対策推進参与

マッチングサービスで現在空家になっているもので、非常に大きな建物で空家になっているところ随分散見されますので、そのようなところの所有者にもう少し市の方でアプローチをしながら、マッチングサービスつなげていければよいと考えております。

○議長

ご意見ございましたら、お願いいたします。

○中村委員

自治会連合会の中村です。

自治会連合会の中でも自治会館を持たない、町会さんがたくさんいらっしゃいます。持ちたくても持てない。建設するには予算も必要ということで、自治会連合会の中で地域振興課の方で、建物を建てるところでは補助を出していただけるのですが、そこまで大きな建物は建てられない、土地を探すにも大変だという自治会がたくさんあります。

その中で、自治会連合会の方としては、地域振興課さんと空家対策課で連携をとっていただいて、少し大きめの空家があれば、自治会館として希望があるような町会があれば、うまくマッチングが出来るようにして頂ければと思います。

○議長

中村委員、高橋空家対策推進参与が大きめの空家があります。また、少し大きめの空家があったら是非使用したい。この辺は課長どうですか？

○事務局

今回の補助制度になりますけど、肝になっているところございまして、空家を所有しながら活用されてない空家もございます。その中で、所有者の方に、家財処分等の問題もございますので、そのようなことを解決しながら、先ほど中村委員の方が、地域振興課ということも言われていましたけど、子供部門や福祉部門との情報交換をしながら、空家対策を実施して参りたいと考えているところでございます。以上でございます。

○議長

こういう一つ成功事例ができると、それを参考にしてまた手を挙げてくる自治会が出てくると思います。是非、進めていただければと思います。

鈴木委員、いかがですか。

○鈴木委員

建築士事務所協会の鈴木と申します。

建築士の集まりの団体なので、我々もこの不動産団体だけでなく、アドバイザーとして、

その役に立つことはたくさんあると思います。是非ともどこかの一部でもよいので参加させていただけるとありがたいと思っております。お願いします。

○議長

貴重なご意見を委員からいただきました。空家対策課としていかがですか。

○事務局

大変ありがたいお話だと思います。今後、いろいろ協力して空家対策に取り組んで参りたいと考えております。以上でございます。

○議長

皆さんの力を借りて総合力で、また欠席されている委員のご意見があるようなんですが、出席されてる皆さん方の意見を是非いただきたいと思っております。いかがですか。吉田委員。

○吉田委員

司法書士会の吉田です。

我々は空家の所有者からの相談が多いので、マッチングサービスができ、その所有者の方に、ご案内するような、何か資料というかそのステッカーではないですがあれば、ご案内しやすいと思います。

相続登記義務化絡みであって相続の登記のご依頼が非常に多くて、やはり空家も絡んでできますので、ご案内しやすいような資料があればと思います。お願いします。

○議長

ありがとうございます。そのことで空家対策課リーフレットとか作れますか。

○事務局

相続登記に関しましても非常に大事なことと私ども捉えておりますので、そのようなことも周知させるような方法を連携しながら対応して参りたいと考えているところでございます。

○議長

それもスピードが大事です。リーフレットが無いなら作って下さい。

岡本委員いかがですか。

○岡本委員

非常に前向きにというか、面白いサービスでこのサービスがうまく活用できれば、かなり空家の特に活用希望者の方にとっては非常に有益なコンテンツになるのだと思いました。

ただ、弁護士という立場から、1点の不安があるとすれば、ホームページにこの場所の不動産が空家ですということが公開されると単純な話、公開されることが当然、誰からも閲覧可能だっというシステムにしてしまうとよからぬ団体が、それを見て当然懸念があるとは思いますが、そのホームページの閲覧可能な部分の制限いただいた方がよいと思います。

○議長

ありがとうございます。土谷委員

○土谷委員

私は、法人会の税制委員を市川支部の中でやっています。毎年税制に関して何かないのかということで、何年も私が提案しているのですが、家庭菜園は、だいたい市街化調整区域で遠いところじゃないですか。私が提案したものは前もお話したことありますけど、アイデアとして、本当に実現したら全国初になると思うんですけども、建物を除却すると固定資産税が最高6倍になります。そうすると除却したくなくなります。家が老朽化しても、固定資産税の建物部分は、建物が古くなると安いわけです。除却するとお金かかり、固定資産税はものすごく上がり壊したくないと思います。

つまり、固定資産税を全く上げないというわけにはいけないかもしれませんが、壊したらサンダル掛けでいけるような立地のミニ家庭菜園にすることで、固定資産税を6倍になるところ、2～3倍にすることでサンダル掛けで行ける、気になったら見に行くんだぐらいの、家庭菜園用地があると意外と深い意味なこともありまして、緊急災害時に食べられるそのサツマイモとか戦争中ではないですがナスなど、そういう食べ物がすぐ食べられる。また、子供にそういうことをやらせるとすごく良いと思います。

生まれたときからマンションに住んでいたら、霜が張ったかもわからない子どもも多いと思います。そういうものが近くにあると情操教育、子供と親が常時触れてすごく役に立つと思います。

ただし一番の問題は固定資産税を減免する代わりに、市は家庭菜園を行っているか監視しなくいけない、報告書を提出させるとか、それを監督する手間が大変だと思いますが、それがクリア出来れば、その情操教育、緊急時の食料補給まで含めて、大変国策的にも良いことだと思います、これ実現すれば本当に日本で初めてになると思います。

○議長

とても良いアイデアだと思いますね。ご意見に何かありますか。

○土谷委員

上位省庁と相当揉まないといけないと思います。

○議長

ただ固定資産税は地方税ですから。1年ぐらい免除という話も検討に値するかもしれない。空家を壊した場合、固定資産税の免除期間、その間に今のような、家庭菜園方式とかそういうことも対応できる。ちょっと時間的余裕がなければ難しい。

○土谷委員

何事の一遍に出来ないと思いますので、いろいろと対応を考えて一緒に詳しい識者や、議員さん等含めて、話の延長上ぐらいから始めてやってみたら面白いのではないかなとは思っています。

本当に情操教育で言いたいのは、マンションの20階に住んでいたら気付きません。大体和式便所に座れない子が多いですから有効かと思います。

○議長

どうもありがとうございます。

議長案としても、その固定資産税、建物を壊したときの固定資産税をどう対応するか。これは検討しなければいけない点だという意見が出ていました。空家対策課どうですか。

○事務局

固定資産税は、地方税法とかそういう問題がございますので、所管課にこのような意見を頂いたということは伝えていきたいと考えております。以上でございます。

○議長

前向きに検討しましょう。

それでは預かっているご意見をお願いします。

○事務局

こちらにつきましても、宇於崎委員からご質問をいただいております。

空家所有者から希望する契約方法を聞いてリストに登録するのは良いと考えるが、賃貸とかスポット利用、売買等を行う場合、所有者にはどのようなメリットがあるのか。また、賃貸、スポット利用の場合は、期間に応じて、固定資産税等の支払い分が家賃保証されるのか。さらに、売買の場合、不動産事業者への手数料が免除されるなどの対応はあるのかといった、ご質問がありました。

この質問に対しましては、所有者のメリットとしては、活用されていない、空家を活用することで、賃料収入や売買代金が入るなどのメリットがあると考えています。家賃保証については、契約の条件になるので、市の立場から口を挟むのは難しいと考えております。

手数料の免除につきましても、不動産取引で発生するものですので、市が制度として盛り込む内容ではないと考えております。

さらに無接道敷地と異なり、所有者は売買代金や賃料を得られることから、手数料を補助する考えは、現時点では考えておりません。以上でございます。

○議長

次に、法改正に伴って市が支援法人を指定することの提案をさせていただきたいと思えます。事務局から説明をお願いします。

○事務局

最後の議題、空家等管理活用支援法人についてです。

空家等対策の推進に関する特別措置法が今年6月に改正され、年内に施行の見込みとなっております。

この法改正において市町村長は、資料18ページにあります業務、これらを適正かつ確実に行うことができるNPO法人等を、その申請により空家等管理活用支援法人として指定することが可能になりました。

民間の力を活用するもので、今後、空家対策を推進する上で有用なものと考えておりますが課題もございます。

まず、法律の内容ですが、「申請があったものについて指定することができる」とあり

ます。

これは申請があれば、指定するか不指定にするかを決定する必要があり、適切な判定をするための基準が必要とあり、また、基準を公開する必要もあります。

この基準については、国からも基準に関する指針が示されておられません。また、支援法人の行う業務には、個人情報を取り扱うものも含まれておりますが、申請のあった団体が必ずしも信頼における団体とは限りません。

さらに、個人情報を取り扱うことから、慎重かつ厳格な指定の基準が必須となっております。

こうしたことから、年内に予定される法施行直後は申請があっても当面の間は、不指定とする内容の基準を策定することとし、その間にこの制度のメリット、デメリットを見極め、また、支援法人等の情報収集を行うなど、十分な情報を得た上で指定に関する基準を設定したいと考えております。

なお、支援法人を行う業務の中には、空家に関する相談業務が含まれており、不動産団体との間で締結した協定と重複します。

また、空家の管理に関する事業についても、市内の不動産業者の方の中には、同様の業務を行っている事業者もおられることから、法人が行う業務内容についての精査も必要と考えております。空家等管理活用支援法人については、以上になります。

○議長

小塚委員から補足説明していただけますか。

○小塚委員

簡単に申し上げますと国が制度を策定したのですが、指定するための基準が、まだ省令等で示されていないので、まだ時期尚早で、少し待ちたいですというのが提案になります。

○議長

岡本委員いかがでしょうか。

○岡本委員

この資料を頂いて、他の資料も目を通させて頂きました。

基本的にその運用でおそらく問題ないというような見解を述べられている大学の先生もいらっしゃるようです。具体的にはその自治総研通巻540号みたいなものがあるようで、そこで上智大学の北村喜宣教授という方が、そのようにおっしゃられている文献もございますので、今おっしゃられた内容で、法的運用としても問題ないかと思えます。

○議長

小塚委員いかがですか。

○小塚委員

北村先生からは連絡いただきまして、これだと自治体も困惑しますねと言われました。基準を国の方が明確に作ってもらった方がいいよねというような北村先生からのご伝言を直接伺っているところです。

○議長

この議題に対して意見交換を是非していただければと思います。委員間同士の意見交換でも結構です。古山委員どうでしょうか。

○古山委員

この指定を受ける受けないについての回答ですが、お話を聞いて当面は不指定で処理をするということで仕方ないと思います。

当然、国の方で明確な指針を出されて且つそれに基づいて、もう一度我々も集まる必要がある。今日の一番のポイントなのかなと思います。

○議長

空家対策課でどうですか、もう少し説明、ご意見ありましたらお願いします。

○事務局

私も北村先生の書いたものを参考にさせていただいたのですが、けれどもあまり良くない業者さんが入ってくる可能性もある。また、市内の業者さんで、今、宅建業者さん等がやられる仕事と重複してくることがありますので、一生懸命やられてる業者さんの仕事を市外から来た業者さんが行うことで整合性も必要と考えておりますので、今回の指定については、当面は不指定としたいと考えているところでございます。以上でございます。

○議長

委員の皆さん、自治会連合協議会の方、いかがですか。

○中村委員

ご意見をした中で難しいと思いますので、慎重にしていかななくてはいけないと思います。

○議長

この点につきましてはまた時期を見て、皆様方には恐縮ですがお集まりを頂き、ご審議をいただきたいと思っております。

欠席されている委員がいらっしゃいますが、質問等ありましたか。

○事務局

この件につきましては、ご質問はございませんでした。

○議長

議題としては以上になりますが、閉会する事も可能なのですが、もう一度確認しておきたいと思います。この点は進められないとかがありますか。委員の皆さんいかがですか。

私の方でとりまとめるとステッカーの問題、リーフレットの問題、それと一応私市長ですから。固定資産の話は、どこに相談するじゃなくて私がやろうと言いました。前向きにやりましょう。やはり古い家を解体することが進まないことや、有効に活用できる建物はマッチングを進めていくということで、求めている団体や自治会、福祉団体も有効活用ができるという事例を一つでも二つでも作っていくということが大事だと思います。

最初にご発言いただいた、光安委員いかがですか。

○光安委員

最後の件になりますけど、空家等管理活用支援法人で、シンプルな意見として、これは国が示したといいながら、我々の立場としては、宅建業法を誰が守るのだという一つありますし、件数ですが政策推進参与もおっしゃったように、180件なので200件以上は、国交省が完了申請しないといけない。

このような問題をどこで整合性が繋がるのか、宅建業法と国交省の申請部分ですね。

国はどのように考えて改正法を作ったのか、個人的に納得できない話ではありますが、おかしいと思うところはありません。

○議長

このご意見も承って次回の会議の中でどういう状況、国の状況を確認して報告できるように、準備の方よろしくをお願いします。

本日の議題は以上となります。

事務局から、最後に連絡事項お願いいたします。

○事務局

本日は貴重なご意見ありがとうございました。今回の内容も、次回というお話もございましたが、次回の協議会につきましては、改めてご連絡を差し上げますので、ご出席いただきますよう、よろしくお願いいたします。

事務連絡につきましては、以上でございます。

○議長

それでは令和5年度第1回市川市空家等対策協議会をこれにて閉会させていただきます。本日はありがとうございました。