

令和８年度 第１回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：令和８年７月２８日（火）午後３時００分～午後４時００分

場所：市川市役所 第１庁舎５階 第３委員会室

○事務局

それでは定刻になりましたので、令和８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、スライドを印刷したものを配布しております。お手元の方はいらっしゃいますか。

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させていただきます。

ご発言の際は右側にあるボタンを押していただいて、赤色のランプが点灯してから発言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押してマイクをお切りください。マイクの説明は以上になります。

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

○市長

市長の田中でございます。お集まりいただきましてありがとうございます。

空家対策の第一次が終了し、これから第二次に入るわけでありましてけれども、皆様方のご努力を得まして、大変に大きな成果を上げてきてるという報告を受けております。

ただ、考えますに少子化が進んで、高齢化が進んでいくという中でこれからやはり空き家が、さらに増えてくるという状況になってくるということは間違いないわけですし、その際に、固定資産税を上げていくという飴と鞭があるとするならば、いわゆる鞭。厳しい施策をとって売却をするように促していくという方法は１つの方法ではありますが、これから第二次の空家対策を策定していただくに当たりまして空き家がどうしても増えてるという中でも、こういう方法も地域のためにはある、住民のためにはあるというような幅を持たせていただいた、そんな第二次計画にしていいただければ、よりよい市川市の環境づくりに空家対策が尽力してくださるのでは無いかと、そんなことを考えているところです。

今日の会議の中で、またみなさんにご意見をいただきながら、さらに良い姿を、繰り返しますけれども、市民のため、地域のためにお作りいただければありがたいと。

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

田中市長ありがとうございました。

続きまして、今年度より新しく委員になられた方をご紹介します。

まず、千葉司法書士会柝澤様ごあいさつをお願いいたします。

○柝澤委員

みなさま、こんにちは。

本年度より新たに委員になりました司法書士の柝澤と申します。

正直なところ申し上げますと、空き家に関しては素人同然に近いところがあります。

ただ、市役所の無料相談で似たような相談を出される方が結構いらっしやいまして、いよいよ真剣に考えなければいけないなというところで、支部長からやってと言われてしまいましたので、少しでも皆さんの足を引っ張らないように、勉強して、お力になればと思っていますので、どうぞ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。

次に、公益社団法人千葉県建築士事務所協会市川浦安支部副支部長大倉様お願いいたします。

○大倉委員

皆さん、こんにちは。

大倉企画設計の大倉と申します。千葉県建築士事務所協会の市川浦安支部の副支部長を賜っております。

私は、この市川で生まれ育ちまして、鬼高小学校、市川六中という出身でございまして、生まれ育ったところなので非常に愛着を持たせていただいております。

偶さか、今は設計事務所というものをやらせていただいている、空家対策にはそれほど何か精通しているというわけではございませんが、私の持つスキルの中でお手伝いできる場所があれば、一生懸命お手伝いさせていただきたいというふうに思っております。

なお、私は今、ハイタウン塩浜という南行徳の599世帯の理事長をやらせていただいている中で、ハイタウン塩浜の第1住宅組合というところですが、空き家率0でございます。築45年で、非常に古いマンションなんですけれども、空き家率0にしていくというのはやはり魅力のある地域にするということが大切だなということを考えました。旧耐震であったものを新耐震の計算をしてそれを間に合わせたりとか、最近では光ファイバーを入れたりとか、今年は宅配ボックスを入れるんですね。

やはり、若い方が住みたくなるような地域にしていくということが大切で、市川市は非常に魅力のある地域なんですよね。もしかしたら、隣の小岩よりも地価も高いかもしれない。

私、不動産業ではないのでわかりませんが、やはり若い方が市川という地域・魅力を感じているところであればやはり空家対策として、そこら辺にポイントを絞って対策をとることができるのではないかなと。

法律を何とか駆使しながら、市川が魅力ある地域であり続けるために、少しでも尽力をさせていただきますので、皆様どうぞ一緒によろしく願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。

次に、国立大学法人千葉大学大学院工学研究院教授薄井様お願いいたします。

○薄井委員

みなさま、こんにちは。

千葉大学大学院工学研究院の薄井と申します。専門は都市工学です。今回の空家対策というのは、研究・教育の主たる対象にあると思います。

私の専門は広く言えば都市計画学です。さらに細かく申し上げますと、今話題のデータサイエンスを応用した都市解析です。例えば、空家のデータを使って、今後空家はそこでどのように増えていくのかリアルタイムにモニタリングしていくことが重要です。モニタリングに基づいて、限られた予算の選択と集中により、適切な政策を講じていくのが重要です。

今回、委員拝命させていただいて、そういう観点からも貢献させていただければと思います。どうぞ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。

最後に、社会福祉法人市川市社会福祉協議会常務理事の稲葉様。よろしくお願いします。

○稲葉委員

ただいまご紹介いただきました、市川市社会福祉協議会の稲葉でございます。

私のみが福祉部門からの選出ということで、若干場違いな感じもしておりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

私ども市川社協の説明を少しさせていただきますと、私どもは市川市が目指す、誰もが住み慣れた地域で自分の望む生活を送ることができる、いわゆる地域共生社会。これを実現するために、私どもは、今日も中村委員いらっしゃってますけれども、地域の方々と福祉のまちづくりに邁進しております。

私としては、こうした視点を踏まえながら空き家化の予防といったところに、ぜひ福祉の考え方というものも入れていただきたいと思います。そういった点で貢献できればと思っております。よろしくお願い申し上げます。

○事務局

ありがとうございました。

続きまして、令和5年度より市川市の空家対策推進参与に就任し、本市のまちづくりにご尽力いただいております高橋幸広氏をご紹介します。

高橋様ご挨拶をお願いいたします。

○高橋参与

千葉県宅地建物取引業協会市川支部の支部長の高橋と申します。

市川支部では、令和5年の1月30日に市川市と市川市空家等の有効活用に関する相談協定を結ばせていただきました。全国的な課題となっている空き家問題の対策として、市内の空き家所有者の皆様からの相談業務に取り組んでおります。

また、私自身もお話があったように令和5年7月より空家対策推進参与を務めており、不動産協会で培った経験を生かしながら、空家対策の推進に向けた助言や提言を行い、空き家の解消と住環境の改善に繋がるよう努めて参ります。

本日はよろしくお願いいたします。

○事務局

高橋様ありがとうございました。

それでは、議事を進めさせていただきます。

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。

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。

○市長

ただいまより、令和8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か。

○委員

異議なし。

○市長

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。

傍聴者がいらっしゃらないようですので、このまま会議を進めます。

それでは、議題に移ります。

第二次市川市空家対策計画素案について、事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは、ご説明いたします。本日は議題の説明後に委員の皆様からご意見をいただきたいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議題である第二次市川市空家等対策計画素案についてご説明いたします。本日は計画を策定する背景や現状、基本方針、施策などについてのご説明をいたします。

まず、計画の構成について説明します。計画の構成は、ご覧いただいている通りになります。最初に計画の目的や位置付けを明記し、現状の分析、課題に対する空家対策の方針や、実施施策の順に記載しております。

はじめに、計画の目的と計画期間についてご説明いたします。現在の空家対策計画は、平成29年12月に策定されました。令和8年度をもって10年間の計画期間が満了することから、新たに第二次計画を策定し、これまでの取り組みを継承しつつ、さらなる空家対策の充実を図り、改正法にも対応いたします。また、上位計画をもとに、分野別計画等の整合も図ります。

計画期間は令和9年度から令和18年度までを予定しておりますが、適宜計画の見直しを行って参ります。

続いて、空き家の状況です。住宅土地統計調査によりますと、空き家の数はグラフの通り減少しております。また空き家率も減少しており、本市の空家対策は一定の成果を上げているものと考えております。

続いて、空き家の発生要因についてご説明いたします。国の調査によりますと、空き家となる主な理由は、死亡が最も多く、次いで別の住居への転居、老人ホームなどの施設の入居となっております。こうしたことから、高齢化による空き家の増加が予想されます。

続いて、管理不全な空家の状況です。市で把握している空家は、令和7年度末時点で658棟となっております。そのうち、特定空家及び管理不全空家等の総数である管理不全な空家は469棟となっており、近年は微増となっております。

また、管理不全な空家の問題としては、草木の繁茂などを中心としたその他の問題が多く、近隣の生活環境への影響が課題となっております。

次は管理不全な空家の分布と高齢化の分布の関係です。管理不全な空家、特定空家の分布は、主に中部から北部に分布しております。特に北部地域での件数の多さが目立っております。

す。また、高齢化率も北部地域が高く、空家の件数が多い地域が重なることから、高齢化が進む地域は空き家の発生が増加することが考えられます。ただし塩浜地区のように公的賃貸住宅が多い地域では、高齢化率が高くても空き家の発生は少ないという相関関係の例外もあることから、高齢化率と空き家の発生との関係を研究していき、空き家の発生が予想される地域を割り出すことも必要であると考えております。

ここでは、本市の主な空家対策の経緯についてご説明いたします。

令和5年1月には市川市空家等有効活用等に関する相談業務協定を締結し、宅建士による相談窓口を開設しました。これにより、空き家所有者等が専門家へ相談できる体制を整備し、空き家の利活用や自主的な解決の支援を進めております。

令和5年7月には、空家対策推進参与を設置いたしました。参与からは、現在の不動産の事情、不動産の活用に関する意見などをいただいております。

さらに空家法の改正により、管理不全空家等に対する指導、勧告の実施、空家活用補助制度の追加など新たな制度整備も進めてきました。

第二次計画では、これらの変化を踏まえた取り組みを位置付けて参ります。

続いて、現状から見える課題についてです。市が把握する空家数は600件程度で推移しております。令和5年度から空家対策課が設立され、現場確認件数が増えたことにより、令和6年度以降は把握する空家数が増加傾向にあります。

これまで本市は管理不全な空家の、是正指導や除却支援により一定の改善を進めて参りました。しかしながら、是正件数は毎年100件程度で推移しており、大幅な増加にはなっておりません。また、長期的な指導を行っておりますが、是正が見込まれない空家が多数存在していることも課題となっております。空家が改善されない主な理由としましては、空家等の新規発生、是正された空家等が引き続き放置されること、相続多数などの解決困難な案件があることが挙げられます。

空き家等の新規発生について、人口の減少や高齢化の進行に伴い、今後も空き家等の発生が見込まれることから、空き家化する前の予防が重要となります。

また、所有者の死亡や施設入所、相続の発生などにより、適切な管理が行われないまま空き家化するケースも想定されるため、早い段階から管理や活用を促す取り組みも必要です。

さらに、相続人がいない場合や、所有者の判断能力の低下などにより、所有者自身による管理が困難となるケースへの対応も求められています。

加えて、解体費等の経済的な負担により管理不全な状態が長期化する空家も見受けられていることから、補助制度を活用しながら管理不全な状態の解消を図る必要があります。

このような課題を対応するため、第二次計画では、予防、適切な管理活用の促進、管理不全な状況の解消を柱として総合的な取り組みを進めて参ります。

ここからは第二次計画の3つの基本方針についてご説明いたします。

1つ目は、所有者による管理等を原則とした空家対策の実施です。

2つ目は、予防、適切な管理活用の促進、是正の3つの視点による総合的な取り組みの実

施です。

3つ目は、関係団体と連携した計画に基づく空家対策の実施です。

これら基本計画に基づいて、総合的かつ計画的に空家対策を進めて参ります。

続いて第二次計画の具体的な実施施策の特徴についてご説明いたします。基本的な考え方は第一次計画を継承いたしますが、新たな取り組みを追加しております。

相続登記の義務化の周知や関連団体との相談セミナーや個別団体との相談会の実施や相談業務協定など予防に関する取り組みを強化しております。また、管理不全空家に対する指導や民法制度の活用研究といった改正法に関する取り組みも充実させております。

次は、実施計画の1つ目は、空き家化の予防です。

今後、人口減少や高齢化が予測され、それらの影響から空き家が増加し、その一部は状態が悪化する可能性が高いことから、空き家の発生を抑制するための空き家化の予防が必要になります。

そこで、住居中の段階から将来住まいが空き家になった場合の管理や活用方法を考えておくなど、空き家化の予防に関する意識を高める取り組みを実施します。

また、居住者の死亡、施設入所、転居等が理由で空き家が発生している状況に鑑み、次世代に住宅を引き継いでいくために、現在の住まいを適切に維持管理し、性能を充実させることや、高齢者が住み慣れた住宅で住み続けるための対策を実施することも空き家化の抑制に寄与すると考えられることから、これらの対策を実施して参ります。

続きまして、新たな空き家化の予防の施策として、令和8年7月11日に空き家セミナー・相談会を初めて開催いたしました。弁護士、宅建士の方々に講演をしていただきました。参加者にご協力いただいたアンケートでは貴重な知識を得ることができたとの声が多数寄せられておりました。セミナー後には個別相談を行い、皆さん個別的な事情についてもご相談されておりました。来年度以降も続けていきたいと考えており、本計画にも明記したいと考えております。今年度は冬にもう一度開催する予定であります。

次の対策として、空家等有効活用等に関する相談業務協定の実施についてです。

一般社団法人千葉県宅地建物取引協会市川支部、公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部市川浦安支部と令和5年1月に協定を締結し、空家の活用について無料相談を行っております。年々相談件数も増えておりました。令和5年から令和8年度末までには63件の相談があり、うち11件が解決に至っております。

続きまして、実施施策の2つ目は、空家等の適切な管理及び活用の促進です。

適切に管理されていない空家は、防災、衛生、景観等において、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。

空家等が管理不全な状態になることを防ぐためには、空家等の適切な管理及び活用促進が必要になります。そこで、原則として所有者等に適切に管理してもらうための取り組みを実施するとともに、やむを得ない事情で所有者等による管理が困難な場合についての対策も進めます。基本的な方針として利用可能な空家は活用することとし、市場で円滑に流通さ

れることを中心とした対策及び地域活性化のための施設等や子育て向けの住宅としての有効活用を図るための施策を実施します。また、使う見込みのない空家については除却を進め、その跡地を活用していくことといたします。

続きまして、相続人の死亡や相続放棄等の理由により空家等の相続人がいない場合に、利害関係人しか認められていなかった清算人の選任申し立てが空家法の法改正により、空家等の管理に必要な場合は、市長にも選任申し立てが認められるようになりました。今後必要に応じて選任申し立てを行って参ります。

続いて、実施施策の3つ目は管理不全な状態の解消です。

管理不全となった空家等は、防災、衛生、景観等において、地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、管理不全な状態を解消する必要があります。そこで、原則として所有者等による解体その他是正を進める対策を実施するとともに、やむを得ない事情で所有者等の是正が困難な場合の対応について検討を進めます。

法改正後の特定空家等になることを防ぐために勧告等の措置が可能となった管理不全空家の勧告数は5件であります。

また、様々な理由から解体が進まない空家について、除却推進のために対策を検討して参ります。

続きまして、関係団体との連携相談体制についてご説明いたします。市では空家対策課を空き家に関する総合窓口として、関係各課や関係団体と連携しながら空家対策を推進していきます。また、不動産団体と相談業務協定に基づいて連携を図っていきます。今後も関係団体と連携を強化しながら対応して参ります。

続いて、関係団体との連携についての実施内容の1例をご説明いたします。左側のステッカーですが、令和5年11月に実施された空家対策協議会において、委員より提案のあったステッカーです。これを、協定締結をした不動産団体の店頭に入ることによって、見える形にし、相談しやすくしたものです。右側のポスターは令和7年度に市川警察署生活安全課より、空家をねらった盗難事件が多発していることから、ポスターの掲示の依頼があり、庁舎や公民館等に掲示しております。

次に、今後の計画策定に関するスケジュールについてご説明いたします。

令和8年9月にパブリックコメントを実施しまして、市民の皆様から意見を募集します。その後、空家対策協議会での意見等を踏まえ、計画案の調整を進めて参ります。最終的には令和9年2月上旬頃最終校正を行い、令和9年3月末に計画策定を予定しております。

最後にまとめになります。

第二次市川市空家対策計画では、所有者による管理等を原則としながら、予防、適切な管理、活用の促進、是正の3つの視点により総合的な取り組みを進めて参ります。

また、関係団体の皆様との連携をさらに強化し、安全安心な住環境の確保に向け、空家対策を着実に進めて参ります。

より充実した計画とするため、皆様の立場から、また、豊富な知識やご経験を活かしてい

ただき、忌憚のないご意見をいただけるようお願いいたします。説明は以上になります。

○市長

第二次市川市空き家対策計画（素案）について説明が終わりました。

今日の議案は、これだけであります。ですから、これから委員の皆様からご意見をいろいろとお伺いしたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

挙手をもってお願いいたします。

では、私が指名をさせていただきたいと思いますが、全日さん1つ今の説明でお感じになられた点をお願いできますか。

○光安委員

僭越でございます。第一番にお話させていただきます。

市川市云々っていうのは当然でございますが、基本的にはこの対策は長期で考えますと現時点で幾ら空き家を減らしても、当然高齢化、人口の移動ということを考えますと、常に、変化していくことですから、もう常に追いつけずをえないという事態が発生すると思います。

ですから、空き家にこだわることも大事ですが、私としては市川市の外部に対するアピールを非常に重要視して欲しいなと思っております。

なぜかと言いますと、これ先般の柏井で事件があったということをご存じだと思いますけど、やっぱり事件性がないようなまちをアピールする、基本的には、今進んでいらっしゃるけど防犯カメラの導入、市川市の方でもやっていただいていることも重々感じており、その予算取りが大変でしょうけど、毎年防犯カメラなり、防犯面を安心安全という形で市のアピールをできることを重要視したいなと考えております。

やはり、空き家だけ集中して空き家のための一個人のことを解決したとしてもそれはあくまで個人の方の問題であって、市全体に繋がらないと思うんですね。

ただ、外部的なアピールするには、そういった防犯カメラ等、中国ではありませんが、別に監視するという意味じゃなくてやっぱり防犯上の問題も非常に重要だと思うんですね。特に市川市の位置的關係を考えますと、東京都から流れてくるということを考えるとある程度ニューファミリーの方、非常に市川や浦安で増えておりまして、そういうことを考えますと、安心安全で子育てもできる、市川市の特性で非常にいい場所ですってことを、根本的な部分でアピールしていただければと思います。

もう1つ、税金に関することですが、これは皆さんそういう方もいらっしゃるかあれですけど、たばことかねごみ捨て、渋谷がやり始めた話じゃありませんが、そういった部分を対外的にアピールできるような、市川市の全体像を訴えた方が早いんじゃないかと個人的には思っております。

確かに、この皆さんが集まって、その対策をどうするかと、個人の人、税金をどうするか

空家はどうするかということも非常に大事だと思います。だけどそれはです。やっつけ仕事になってるって失礼ですけど、その場の対策に終わるんじゃないかということは非常に懸念するところでありまして、総合的に将来を考えると、そういうことを全般的やっていたいてるんですが、さらに強化していただきたいなというのが 1 つ私は感じるところであります。

○市長

はい。どうもありがとうございます。幅広い視野でのご意見をいただきました。

空家対策でこういう考えを持てると、第二次空家対策では、こういうような計画も、いかがなものか、そんなご意見をいただければと思いますけど、いかがでしょうか。福祉の面からいかがですか、稲葉委員。

○稲葉委員

ご説明の方、ありがとうございます。

先ほど説明の中で、空家等の直近で 600 件を超えていると。うち是正件数が毎年 100 件前後ということではなかなかこの是正というのは思うように増えていかないということで、この空き家化の予防というのが非常に重要だというのは私も同感でございます。

その上で、福祉部門ということですので、私、現行の計画と今回の来年度から始まります新たな計画等を見比べましたところ、空き家化の予防という中に、これ市川市の福祉部が所管します地域包括ケアシステムの推進という項目が載っていたんですが、今回の新しいものにはその項目がどうも、ちょっと私、探したんですが見当たらないように感じました。この辺いろんなご事情があるかと思うんですが、その辺を差し支えない範囲で、もしできましたらご説明いただければと思います。

○市長

事務局、説明をお願いします。

○事務局

そのことにつきましては、所管課の方と協議して参りました。反映されてないことについては地域包括ケアシステムの推進という括りはあまりに大きすぎるということから、空家対策に直接繋がる事項について、まだ整理がついていないために今回の計画からは削除してくださいという依頼がありまして、削除しました。

ただ、私どもも社会福祉協議会が主催しています民生員の方との協議で、空き家のご説明をしますので、もう一度パブコメの前に、何か意見を反映できるような形を、この第二次の中にとっていきたいと考えております。

○市長

いかがですか。

○稲葉委員

はい。ありがとうございました。

○市長

稲葉委員。要望をどんどんおっしゃってください。

○稲葉委員

それでは、先ほど私、自己紹介のときにも少し申し上げたんですが、やはり福祉、特に、この介護予防ですとか、或いは日常生活の支援、こういったものを非常に市川市の福祉部も積極的にやられてますし、私どもも一緒になって、その部分に力を入れているところでございますので、空家対策の関係の計画の中にも、そういった趣旨をぜひ入れていただければというふうに思います。

よろしくお願いいたします。

○市長

はい。ありがとうございます。ぜひ、事務局参考にしてください。よろしくお願いします。
初参加ということで、栃澤さんいかがですか。

○栃澤委員

そうですね。ちょっと先ほどのお二方の意見を踏まえての話になるんですけど、最初のご意見の内外的なアピールっていう点につきましては、聞いて私がふと思ったのが、市川市自体が、ちょっとお隣の区には申し訳ないんですけども、少なくとも小岩や新小岩よりは人気があると。仕事の関係でお会いする不動産の業者さんなんかも、小岩、新小岩を通り越して市川で家を買われる方がいらっしやると。そういう話をよく聞いております。

さっきの防犯カメラは、それはそれとして対外的に市川が安全な街だよ、いい街だよっていうようなアピールができれば、例えば、空き家であったり、そういったところを新たに入ってくる人に活用できる部分っていうのもあるのかなっていうところを思ったのが1つ。

先ほどの社協の稲葉委員からのお話で、私も仕事柄、成年後見の分野で、高齢者の方と関わる機会がありまして、施設入所に伴ってっていうところの話になるんですけども、私はそんなおうちを持ってるような、財産のある方の後見人は勤めたことがないので、そういった手続きはしないんですが、よく施設に入ると、住まなくなるので、生活費捻出のためにおうちを売却するケースとかがあるので、そういったケースで空き家になるパターンっていうのはそんなに多くはないと。ですが、社協さんもやっぱりそういった高齢者の方とも関わっ

ているところがありますので、事前にメールで意見として上げたのが、そういった情報とかが事前に得られる部分があると思うんですね。

私も空家対策に関して、やっぱりまずはやるんだったら予防だろうなと。もう実際に起きているものに関して新たに対策を練るのはいろいろ大変だろうと。予防の1つとして、社協さんなり、役所の福祉部、行政関係で高齢者とかに関わる部分があるのであれば、結構その人から事情とかを聴けるケースもあるので、これは将来何か空き家になりそうだなっていうような情報をつかんであれば、そこはちょっと、部門とか部署を超えて情報の共有をしてもいいんじゃないか。やはり起きてから何か関わるっていうのはよく我々も相続登記に関わるんですけども、相続登記って基本的には話つかないと、そもそも出番がないので、実際に登記入れても結局その方が所有者になっただけでそれで完全に空家の対策になりますかと。所有者に空き家何とかしてよって言っても所有者が動いてくれないことにはどうにもならないので、やっぱり事前に予防して、こういった形でこの空き家どうしますかっていうところを考えていく方がいいのかなと思ってます。

最終的には先ほどのお二方の意見の良いとこ取りで申し訳ないんですけども、市川市が対外的に良いところだってアピールできると。

あと、空き家があるんであれば、そういったところを有効活用して。あとは、すみません、ちょっと話が長くなって申し訳ないんですけども、相談であったのが、結構市川って古いおうちが多いと。

結構狭いところに無理やり作った家があるので、囲繞地って囲まれた土地が結構あってですね、相談あった方が空き家で取り壊したんだけど、売れないっていう。だからもう周りの人に何とかしてもらおうかなっていう。でも、なかなかそういう話ができないっていうところもあったりしたので、空き家だけに限らず、空き家でもどうにもならない人っていう人は何か土地とかがどうにもならない人っていうのはいるので、広い範囲でそういう相談とか対応とかをできるような形でも取り組んでいけばいいのではないかなというところをちょっと考えてます。長くなって申し訳ありません。

○市長

ありがとうございます。前段のご意見も受けて、いろいろご所見をいただきましてありがとうございます。これは空家対策参与、予防に関しての現状など、或いは成功例などありましたら、お聞かせいただけますか。

○高橋参与

まず、予防についてなんですけど、相談体制をもう少ししっかりと、市民の方がこのような形で相談ができるんだということを何しろ進めていけば、もうちょっと迅速に進んでいくんじゃないかなっていうことを、この前のセミナーですね、セミナーでもやはりお聞きになりたいって方が多かったもので、その体制をもっと整えていきたいというふうに考

えております。

○市長

はい。参与恐縮です。売却したいという方の事例も随分あがっているんですか。

○高橋参与

相談協定の方なんですけど、この4月から私ども協会の方に相談が上がってきてるのが7件ほど、光安委員の方にも同じ状態でいってるといような形です

○市長

ちなみに分母は幾つを取って、そのうちの7件ですか。

○高橋参与

これが分母じゃなくて、上がってきてる件数です。

○市長

わかりました。それで、買い上げるとか売却するというお手伝いをされているということですね。

○高橋参与

そうです。進めていっていますね。

○市長

岡本委員いかがですか。

○岡本委員

弁護士の岡本です。

先ほどお話があったセミナーに私も弁護士として、土谷さんと一緒に対応させていただきました。私が感じたのはセミナーに来る方は、ある意味もうレールというか、そのルートに乗る術っていうのはもうわかってらっしゃる。ある程度セミナーを聞くなり、事前知識でセミナーにいらっしゃるっていう術があると思うので、そういう方というよりか、多分本質的な問題としてはそういう、福祉もそうかもしれないけど、何の繋がりもない方が多分この空き家の問題って本質的な空き家になる顕在化するリスク要因だとは思っている。

これはもう弁護士としてというか、あくまでも個人的な、そうなるんだろうなって思う感想ではあるので、市としてそういう対策。そういう、何の繋がりもなくで自分がこのまま孤独に亡くなったときにこの家はどうなるかっていうことを、何も考えていらっしゃらない

方が一定数いらっしゃると思うので、まさにそういう方に向けてどういうふうなアプローチをするかっていうのが本質的なこの問題なのかなとは思っております。

他方で、個人的に多分この問題っておそらく解決はしやすい問題なんじゃないかとは思っているのですが、行政としてはかなり仕事のしがいがあるんじゃないかなというふうには感じています。

今、報告でもあった通り、高齢化と空き家のエリアの一致が見られるっていうお話があったと思うので、逆に言うとそのエリアに対して、じゃあどうやってアプローチをするかっていうのが効率的な問題の対策方法だと考えられるわけなので、また他にも例えばさっき繋がっていらっしゃる方がいるっていう話だと、賛否あるかもしれないですけどそのSNSで空き家問題について取り上げて、例えば、ユーチューバーとかインスタグラムで発信してる人をつかまえるみたいところで、情報発信をして予防を図るということも一案なのかなとは、雑感としては思いました。以上です。

○市長

ありがとうございました。

○岡本委員

あと、そもそも弁護士として、計画、事前に拝見しましたけれども、法令との関係は特に問題ある記載はないかと思しますので、最後にそれを申し上げます。

○市長

はい、どうもありがとうございます。繋がりのない人をどうするかという、ご発言がありました。大事なポイントだと思います。

はい、どうぞ。

○古山委員

手を挙げました、土地家屋調査士会市川支部の古山でございます。

私、この資格を取り、市川で登録しまして52年同じ仕事をしておりまして、現場サイドから見ますと、市が把握してる空家率よりはるかに高い比率の空き家があると肌感覚で感じています。特に、特定空家、管理不全空家になる前にこのような空き家の流通をうまく運べるような委員会であればいいのかなと思っております。

当団体は土地、建物の測量、登記を代理する資格者、専門家集団でございます。登記に関してはいろいろご相談をいただければ、司法書士会、弁護士会と協働いたしまして、もろもろの登記の処理は行えるものと思っております。

先ほど申しましたように予防、活用、利用に関しては、他団体のご意見を拝聴する限りでございすけども、私ども現場を回ってるサイドで言いますと、何回も申しすけども、空

き家は年々増えております。これは最初に市長が言ったように少子化及び高齢化、これはもう仕方ない現状でございます。

ですからこそ、本当に有効活用、飴と鞭じゃございませんけども、なんか大阪の方では固定資産税の何倍とか30%の課税をするような、ただ総務省が認めるかどうか。芦屋かどっかじゃなかったですか、課長。

○事務局

寝屋川ですね。

○古山委員

寝屋川ですか。発表がございましたけれども、ああいう鞭でございますよね。

○市長

現状、空家になった固定資産税市川市の場合、どういう対応してるんですか。

○事務局

法改正がありまして、令和6年度から特定空家と管理不全空家というものに分類しているんですが、今までは特定空家のみに勧告し、固定資産税が、建物が無い状態、土地が更地の状態と同じ状態で3倍から6倍に引き上がるという。

○市長

3倍から6倍ですか。

○事務局

はい、そうです。土地の大きさによって変わりますので。令和6年度から管理不全空家というものの、これは特定空家になる以前の空家に対しても、私どもが勧告することによって、同じ措置がとれるようになっております。

令和6年度からですので、先ほどもスライドでご説明したのですが、実際に始めてまして、令和6年から令和7年の間に5件の勧告を行って、固定資産税の解除を行っております。

○市長

土屋委員、いかがでしょうか。

○土谷委員

もうほとんどのこと言われちゃったのですが、具体的ではなく慨然的なのですが空き家の増加は高齢化社会と、一言で言えばものあまり社会、これは20世紀からの人類の活動、

行動の所産、構造的な問題だと思うんですよ。

あと、私の懸念している、いや懸念でしかないんですけども、非婚化。結婚しない人が多いんで、こないだもその相談会の人は、子供世代ですよ。意外と若い人が来てよかったなと思ってんですが、非婚化で。実を言うと、私も子供がいなくて妻なんか先に死んじゃったら、どうなるかわかんない。今、会社やってますので、大丈夫なんですけども。

管理なんかもしておると、こないだも孤独死がありまして、貸してる部屋ですけどね。開けたら亡くなっていました。実は、昨日入った情報で弁護士さんの方から財産整理の入札で、独身のキャリアウーマンの人が、多分60前後の人が相当経っちゃって開けたらもうすごいにおいで嫌だなど。嫌な気持ちしまして、そういう、孤独死しちゃって気が付かれないのは、さっきもお話出ましたが、個人主義、非婚化。非婚化がきわまってるなあと。

最近表札がない家が多いんですよ。うちの隣の家も表札なんか外しちゃって、あとマンション。高層マンションなんか行くと何も3分の2ぐらいはもう書いていないですね、家の名前が。この世の中どうなっちゃってるのかなと思って。

そういうので取り留めなくなっちゃうのでもうそれでやめますけども、自治会とかそういったもののコミュニティーっていうのが大事になって、監視社会って言葉よくないんですけども、目を少し光らすって言ったらなんですけども、そっちのほうに戻ったほうがいいんじゃないかなと私は思ってます。

個人情報保護法ってあんまりよくないっすよあれね。悪法だと言っている人いて。

ただ、市川市って立地が23区周辺の縁辺部で、都心の余りにももう高騰によってまだまだ人口が流入して、土地も上がってくるんじゃないかなと。鉄道網もあれ、市川市29ぐらい駅あるんですよ、確か。鉄道駅が。

○小林委員

16駅くらいであったと思います。

○土谷委員

そんなもんじゃないでしょう。

○市長

正確な報告は後ほど。

○土谷委員

あとやっぱり道路が京葉道路、湾岸道路、外環道路。これ圧倒的なんですね、松戸なんか比べて、車のアクセスが。うちなんかタクシーでよく帰ってくるんですけども、六本木とかからインターについたらもうついたようなもんで、大体、それから深夜だから1万4000円なんですけど、ここから帰るとこれぐらいかっても、僕はもう大体わかってますんで。

あと、だから相続人がいないのも多いですね、本当に。

あと、その第二次空家計画につきましては、相当なボリュームで、こんなに多いので、これ、もう少しコンパクトな方が良いかななんて、望ましいんですけども、相当に網羅してるんで。ちょっと読みこなせないぐらいのボリュームで、ありがたい話なんですけど。なんてことがあるんだと思っております。

○市長

わかりました。重要なお意見だと思います。やっぱり適量だ、その中にきちっとこう内容が詰まってる。そういうことは大事なことです。委員ありがとうございます。

では流れですね、新しく委員になりました、薄井さんよろしくお願いします。

○薄井委員

今回の第二次空家対策計画で強調されているのが予防、適切な管理活用の促進、是正です。先ほど、第二次空家対策計画が分厚いという話がありました。何が分厚いかというと、39ページ以降に、個々の施策の説明があるためです。施策自体は隣接自治体と比較しても結構充実しています。資料等を拝見すると、2つ視点欠けていると思います。第一に地図上で時間軸を意識して考えるという視点です。第二に施策の効果を検証する視点です。

第一の視点について、まず地図で空き家がどこでどう増えているのか、明示すべきです。今回パワーポイントの資料のスライド8枚目のような解像度では不十分です。空家の分布を地図上で示す必要があります。スライド8枚目のような地図のように、空家を地区で集計して空家率を計算しますと、肌感と違うってことは往々にして生じてきます。

空家の分布を地図にして、行政情報として公開するのに慎重になるかもしれません。少なくとも行政内部資料としてはそういうのをきちんと持つておくべきです。ただ空家の分布をプロットするだけではなく、異時点と比較することにより、空家はどこでどう増えてきたのかわかります。空家の分布の異時点比較に基づき、空家はどこでどのように増えているのか、地区という範囲にとらわれずに把握できるはずです。このような基礎的なことに予算を投じていく姿勢は、これ市川市さんに限らず重要だと思います。

加えて、市川市でもいわゆる密集市街地の様相を呈しているところが私の肌感でも多いと思います。そういうところにこそ優先的に施策を講じていくべきです。地区の高齢化率、建築物の構造種別の情報を地図上で重ね合わせることで、空家の問題だけでなく、防災上の課題、地区の持続可能性など、都市の多面的な課題が見えてきます。

第二の視点について、施策の効果をもう少し積極的にアピールしてもよいと思います。例えばスライド10枚目で、是正件数の推移があります。是正勧告して空き家にならなかったという実績を効果としてきちんとアピールしていくべきです。ただ、棒グラフで示すだけでなく、地図上で可視化すべきです。例えばこの施策をやった場所では、その周辺よりも空家は増えてないことを示すべきです。空家が増えていないことも重要だと思います。

○市長

はい。ありがとうございました。対策課長。

○事務局

はい、ご指摘の通り空き家の発生のメカニズム的なものを、いろいろ先生の方と協議させていただいて、それを反映させ、またそういったものを、作成していきたいと思いますので、よろしくお願いします。

○市長

貴重なご意見いただきました、時間軸が表されてるという表現ですね。それとても大事ですね。

中村委員、すみません、皆さんが発言した後で。いかがでしょうか。

○中村委員

うちの方は地域性もあるかもしれないんですけども、高齢者社会の中で生活してますけど、近年見ると一次計画が効いてるのかどうか分からないんですけども、基本的にはお亡くなりになったりして、空き家が出ると半年ぐらいになるともうそこは駐車場になったり、造成されて、その1軒のお宅のところに2軒建ったり、結構地域性の問題があるかもしれませんが、住宅があったり、駐車場が少ないから駐車場で活用されたりっていうことが、目立ち始めました。それとあと、地域の中にある不動産管理会社が、空き家をうまく利用しようということで空き家でコンサートを開いたり、そういった活動を今年になってから何回かおやりになってまして、うちの町会も会館はあるんですけども町会に入りきれない人だとか、人数的なものもありますけど規模が小さくても大きくても、そういった空き家をうまく活用して、何かお手伝いできることがあれば、お手伝いします。

○市長

不動産業者さんがリードしてくれてるということですね。

○中村委員

そうです。たまたま不動産業者の奥さんが、うちの町会の副会長をやっておりますので、そういった中で何か催しにうまく使えればなということで、地域おこしも含めて、運営をされてますので、町会もこれからはうまく地域と連携しながら、空き家を活用できたらと考えてます。

○市長

時間が16時になりましたが、お2人発言されていませんね。いらしていただきました大倉委員いかがでしょうか。

○大倉委員

皆さんから、大きな意見をいただいたので私の方は細かいことを。私、新参者で過去の経緯もわからないので。

お話伺って、それから私が今思ってるのは、今までよりももう1歩困ってる人に近づけたらいいかなというふうに思うんですね。法律の網があつたりはするでしょうけど、例えば相談会は今まで年1回だったら2回にするとか、あと電話でも相談ができるようにするとか困ってる人に、一層近く近くでご相談を受けられるような施策とか。

あと、例えば空き地があれば、それを市で買っちゃうみたいなこともあっていいのかなと。先ほどおっしゃっていましたが、ちっちゃいプレイロットにして近所の子供が遊べるような場所に適していたら、それを市で買って市資産になるわけですから。決して減るわけじゃないのかなとかいうことも思います。

それから、市民まつりでこの会がアピールするのもありだと思うんですね。建築士事務所協会では市民まつりで年に一回アピールしてますけど、あれ意外と一般の方がたくさんお見えになって、効果があるんですね。

それから相談会ももっと充実させるというようなことの中で、あと民間で例えば、そういう案件があったときに、例えば競争入札で買うようにするとかですね、なんかいろんなものできそうな気はするんですよ。

市川市のこの土地ってすごい財産ですから、どういうふうな切り口で活用していくかっていうことなんで、全く駄目なものはどうにもなんないんですけど。やっぱり、中途半端なものをどういうふうに持ち主に寄り添って商品まで立ち上げていくかっていうことを考えていくとそれで解決になるものが増えていくのかなというふうに思います。

○市長

これは参与いかがですか。

○高橋参与

まず、その持ち主さんに寄り添ってやっていくのは非常に難しいです。いくら話しても、現状のままでっていうのが、結果的に多いてっていうのが今現在なんですよ。

それで困っていると。そういうような形でそのままというか。

○市長

管理不全空家も、この固定資産税が上がるというような仕組みになってくると、変化が生まれるかもしれませんね。

○高橋参与

そうでもないんですよ。

○市長

ありがとうございます。宇於崎委員よろしく願いいたします。

○宇於崎委員

はい。発言しないつもりだったのですが、この対策計画は私は最初の頃から関わってますので、こういう議論は最初の頃にも確かにやっていたというような記憶があります。

今回、第二次計画の策定にあたって、よい計画になっていったんじゃないかと。

今回掲げている予防、適切な管理・活用の促進、是正という３段階ありますけれども、ようやくここまでたどり着いた。

それを実現するにあたって関係団体等という言葉が出てきてますけれども、この協議会に皆さん関係団体の方がいらっしゃって、皆さんが協力してくださる前提でもって計画ができていと思うのですけれども、ここはボランティアですから。どっから仕事になるのかというのは大事で、宅建さんだって全日さんだって、どこかからは仕事にしなければ空き家は動きませんので、ボランティアで相談受けているセミナーは市の仕事。その先どっかから切り分けて仕事をちゃんとしていただいて、空き家を減らしていただくという活動をしていかなきゃいけないので、それはやっぱり関係の団体さんともっと協力を密にして、本当に実のあるようなアクションを起こしていただきたいのがこれからかなというふうに思っています。

これまでも実は上がっていますので、もっともっと関係団体と密に協力することがこれから重要なというふうに思います。以上です。

○市長

どうもありがとうございます。お仕事の場合にはルールが必要ですね。そこをきちっとしておかないといけないように感じました。はい、どうも。ありがとうございます。

今回いただきましたご意見につきまして、今後のいわゆる計画策定の参考とさせていただきます。ありがとうございました。

それでは令和８年度第１回市川市空家対策協議会、これをもって閉会といたします。皆さんありがとうございました。

最後に事務局から連絡事項はありますか。

○事務局

はい。本日はありがとうございました。また、貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。

いました。

これから皆様のご意見を計画に反映させていただきます。

次回の協議会は来年の1月の末ごろを予定してます。

また改めてご連絡させていただきますのでよろしくお願いします。

事務連絡は以上です。