■パブリックコメントの実施結果

○実施期間

令和８年９月７日（月）～令和８年１０月７日（水）　（３１日間）

○ご意見を提出していただいた方の人数及び件数

・インターネット　：３人　６件

・郵送　　：１人　６件

(その他の方法によるご意見の提出はありませんでした。)

○ご意見への対応

①	ご意見を踏まえて案の修正を検討するもの	１件
②	今後の参考にするもの	８件
③	ご意見の主旨や内容について、考え方を盛り込み済みであるもの	２件
④	その他	１件
	合計	１２件

○ご意見の概要と市の考え方

No.	意見の概要	市の考え方	ご意見への対応
1	管理不全な空き家対策に重点を置いて欲しい。ゴミ屋敷のようになっていて敷地内から道路へゴミと思われる物が溢れそうになっている家がある。近頃、不安定な天候で大雨や浸水により、それらが浮遊する危険を感じる。「放置しておいたら市が税金で片付ける」ではなく、地権利者が対応するよう働きかけができないか。	４－３「管理不全な状態の解消」には、管理不全な空き家への対応について、所有者等に対する助言・指導等により、所有者等による是正を促すことと記載しています。	③
2	住人が施設に入居して空き家になっている場合は、対応策の選択肢を伝えて持ち主に選択いただけるとよいと考える。高齢者ご本人が判断するのが難しい場合は、施設入居時の身元引受人等を窓口にして進めていける方法を検討できないか。	４－２「空家等の適切な管理・活用促進」には、管理・活用に関する情報提供や相談支援、判断能力が低下した所有者への対応として成年後見制度の活用を記載しています。 ご提案は今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②
3	空き家の何が問題かは、人がすまなくなると劣化が進む		

	と言うことだと思います。それであれば、シングルで子育てをしている方に貸し出したり、シェアして住めるような環境を作っていけたら良いと思う。民泊や旅館の営業と違い、どちらかといえば持ち主には家賃収入になれば固定資産税を払うための資金にもなる。もしくは、空き家対策で、住んでくれた家は固定資産税を減税などの配慮をすればすまなくなった空き家も埋まっていく気がする。その際には、家の維持費は管理費として貯め折半などして支払う形にするともっと良いと思う。それは、本来誰も住まなくなった実家など思い出が残っている建物を残したい気持ちがある方が多いと思うので、折半という気持ちになりました。	４－２「空家等の適切な管理・活用促進」には、空き家を子育て世帯向けに改修する際の費用を一部補助する「空家活用リフォーム推進事業（子育て世帯向け）」を記載しています。 ご提案は今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②
4	【空き家を、市民の挑戦と人のつながりを生み出す地域資源に】 空き家を、一軒想像してみてください。「少し古いけれど、まだ十分に使える家。居間があって、台所があって、いくつかの部屋がある。今は、誰も住んでいません。」 でも、もしこの家で、「地域の人とこんなことをやってみたい」という人たちが集まり始めたらどうでしょう。ある日は、市民活動団体のミーティング。ある日は、自治会の打ち合わせ。ある日は、子どもたちの勉強会。週末には、地域の人が開く小さなワークショップ。本が好きな人が読書会を開いたり、スポーツが好きな人たちが集まったり、高齢者が子どもたちに昔の市川の話をしたりするかもしれません。 そして、そこで知り合った人たちが、「今度、こんなことをやってみない？」と話し始める。昨日まで空き家だった場所が、いつの間にか人と人が出会う場所になる。私は、第二次市川市空家等対策計画の中に、そんな未来も描けたら面白いと思います。 【「空き家があります」ではなく、「何をやってみたいですか？」】 一般的な空き家活用は、「空き家を登録する」→「使いたい人を探す」という、「物件」から始まる仕組みになりがちです。もちろん、不動産として市場に流通させることも重要です。	本市では、空き家の所有者と活用希望者の双方の情報を登録し、希望条件に応じてつなぐ「市川市空家活用マッチングサービス」を実施しています。 ご意見を踏まえ、第４章「具体的な実施施策」に本サービスの内容を追記します。	①

	しかし、公共政策として考えるならば、すべての空き家を「いくらで貸せるか」「いくらで売れるか」という視点だけで考える必要はないと思います。市川市では、発想を逆にしてみてはどうでしょうか。まず市民に、「このまちで、何をやってみたいですか？」と聞いてみるのです。 子どもの居場所をつくりたい。地域の人が気軽に集まれる場所がほしい。小さなワークショップを開きたい。本や音楽を通じて人と人をつなげたい。スポーツをきっかけに交流したい。いつか店を持ちたいので、まず小さく挑戦してみたい。あるいは、「月に一度、数人で集まって何かを話してみたい」でも構わないと思います。 そんな市民の「やってみたい」を集め、それに合う空き家と出会わせます。 【「市川・街のやってみたいバンク」（仮称）】 そこで、通常の空き家バンクとは少し異なる仕組みを提案します。登録するのは、空き家だけではありません。 ① 地域のために空き家を活用してもよい所有者 ② 市川で何かをやってみたい市民・団体 この両方を登録します。そして、「空き家 × 市民の『やってみたい』 × 地域のニーズ」を、市や関係団体、専門家などがつなぎます。 最初から大きな活動にする必要もありません。まずは一日。まずは月に一度。まずは一部屋。まずは半年。小さく試してみる。うまくいけば続ける。必要になった段階で、既存の空き家改修支援などにつなげていく。 「やってみたいけれど場所がない人」と、「家はあるけれど、どうしたらよいかわからない人」。この二人が出会うことで、双方の課題が一緒に解決する可能性があります。		
5	【「まちの小さな公民館」という使い方】 空き家の活用は、一つの団体が一軒を借り切る形でなくてもよいと思います。例えば、一軒の空き家を複数の市民や団体が時間単位で利用できる、「まちの小さな公民館」のような場所にします。 既存の公民館を置き換えるものではありません。もっと小さく、もっと身近に、住宅街の中にある場所です。数人のミーティングでも使える。1 時間だけでも使える。「何か始	ご提案につきましては、今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②

	めたい」と思ったときに、とりあえず集まって話せる。 市民活動は、最初から「市民活動」として始まるとは限りません。誰かが「こんなことをやってみたいんだけど」と言う。何人かが集まる。話してみる。一度やってみる。面白かったから、またやってみる。集まる→話す→知り合う→やってみる。そのくらい小さな行動変容から、地域活動が始まってもよいのではないでしょうか。		
6	【「空き家」ではなく、「そこで生まれる活動」に投資する】 市が予算を使う場合も、空き家そのものだけではなく、「そこで生まれる市民活動に投資する」という考え方があってよいと思います。 例えば、地域への公益性が認められる活動について、家賃、最低限必要な改修、保険などの費用の一部を、一定期間支援する。これは、単なる空き家所有者への家賃補助ではありません。市民が自分たちの町で何かを始めるための投資です。 新しい公共施設を一からつくらなくても、市内にはすでに「場所」があります。一方で、「何かやってみたいけれど、場所がない」という市民もいます。行政が新しくすべてをつくるのではなく、町にすでにある資源と、市民の「やってみたい」をつなぐ。そこに予算を使うという考え方です。	４－２（３）「活用（流通）促進」に、空き家を地域活性化施設として活用する際の改修費用の一部を助成する「空家活用リフォーム推進事業」を位置付けています。 家賃や保険料等への支援についてのご提案は、今後の取組の参考とさせていただきます。	③
7	【成果を「何軒減ったか」だけでなく、「何が生まれたか」で測る】 空き家政策ですから、空き家の減少、除却、管理状態の改善などは当然重要な指標です。一方、地域資源としての活用を進めるのであれば、もう一つの物差しを持ってもよいのではないでしょうか。 「空き家から、何が生まれたか」です。 例えば、以下のような項目です。 ・市民から集まった「やってみたい」の数 ・地域活用に協力する空き家所有者の数 ・所有者と活動希望者のマッチング数 ・実際に始まった活動数 ・年間の利用回数 ・利用した市民・団体の数 ・活動への参加者数	ご提案につきましては、今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②

	・継続的な活動になった数 ・そこから新たに生まれた活動数 などを KPI として追っていきます。 そうすれば、「今年は空き家を○軒活用しました」だけではなく、「空き家だった場所から○個の市民活動が生まれ、年間○人の市民がそこに集まりました」と成果を伝えられます。 同じ一軒の活用でも、一団体だけが利用する場合と、年間数百回使われ、何十もの団体や市民が集まり、そこから新しい活動が生まれる場合とでは、地域への価値は大きく異なります。 空き家対策に使った予算を、「建物にいくら使ったか」だけでなく、「その予算から町に何が生まれたか」でも評価する仕組みです。		
8	【まずは、市川市がすでに育ててきた「人」から始めてみる】 最初から大規模な制度にする必要はないと思います。 例えば、モデルケースとして「いちかわTMO 講座」の修了生などに、「場所があったら、市川で何をやってみたいですか？」と聞いてみるのはどうでしょうか。 市川市はすでに、地域について学び、地域で何かを始めようとする人材を育てています。一方、空き家政策では、使われていない「場所」を地域資源として活用しようとしています。 つまり、市はすでに「人」を育てている。町には「場所」がある。あとは、この二つをつなぐ。 TMO 修了生などを最初の利用者として、一軒の空き家を「まちの小さな公民館」として半年から 1 年程度、実証的に運営してみる。複数の人や団体が利用し、どんな活動が生まれるのかを検証する。 そこで得られた成果や課題を踏まえて、対象を広く一般市民へ広げていく。 TMO 修了生を特別な利用者にするのではなく、最初の火種になってもらう。そんな始め方なら、小さな予算でも実証できるのではないでしょうか。	ご提案につきましては、今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②

9	【10 年後、市川の地図を見たときに】 第二次市川市空家等対策計画は、これから 10 年間の計画です。だからこそ、10 年後の景色を少し想像してみたいと思います。 市川の住宅街のあちこちに、「ここ、昔は空き家だったんだよ」と言われる場所がある。ある家では、子どもたちが集まっている。ある家では、市民団体が次の活動について話している。ある家では、地域のお年寄りと若い人が一緒に何かをしている。ある家では、「こんなことをやってみたいんだけど」という誰かの一言から、また新しい活動が始まろうとしている。 市民が「何かやってみよう」と思ったときに、すぐに集まれる場所が町の中にある。そして、そこで知り合った人たちが、また別の何かを始める。 10 年後、市川市が、「空き家をこれだけ減らしました」だけではなく、「空き家だった場所から、これだけたくさんの活動と、人のつながりが生まれました」と言えるようになっていたら、とても面白いと思います。 【空き家を埋めるのではなく、人が集まる「余白」を町につくる】 空き家は、誰もいない家です。でも、人が入り、誰かと誰かが出会えば、そこはもう、ただの空き家ではありません。誰かの「やってみたい」が始まる場所になる。そして、その小さな「やってみたい」が積み重なることで、市民自身が町をつくる側になっていく。 第二次市川市空家等対策計画が、空き家を管理するためだけの 10 年間ではなく、市民の「やってみたい」が町のあちこちで形になっていく 10 年間になることを期待します。	空き家の活用を通じた地域の将来像や、本計画へのご期待について、ご意見をいただきありがとうございます。	④
１０	建築基準法改正を見据えた断熱・省エネ改修への支援強化「② あんしん住宅推進事業・住宅断熱改修促進事業」について、今後は建築基準法の改正による省エネ基準適合義務化など、住宅に求められる性能が飛躍的に高まります。空き家を市場で流通させるには、単なる表面的な改修ではなく、断熱性能の抜本的な向上や、太陽光発電・	ご提案につきましては、関係各課に共有し、今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②

	V2H 等の設備連携を含めた「次世代の住環境」へとアップデートできるかが鍵となります。長寿命化や高断熱化に資する質の高いリノベーションに対して、優先的かつ手厚い助成を行う制度設計を求めます。		
１１	「地域活性化施設」の柔軟な運用と小規模コミュニティ拠点の創出 「③ 空家活用リフォーム推進事業(地域活性化施設)」について、施設の対象要件を柔軟に運用していただきたいです。空き家を、地域住民が交流できる小規模なカフェ、モノづくりのワークショップスペース、ギャラリーなど、住宅地に馴染むコミュニティ拠点として再生する動きは、街の魅力を高め、ひいては周辺地域の空き家流通・定住促進にも繋がります。民間や個人の小さなアイデアを取りこぼさない制度の運用を希望します。	ご提案につきましては、今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②
１２	流通初期段階における「不動産×建築」の専門家連携スキーム 空き家の流通を阻害する最大の要因は、購入希望者が「この家を今の法基準に合わせて安全・快適に直せるのか、いくらかかるのか」を判断できない点にあります。不動産団体との相談業務協定に加え、流通の初期段階から建築士が介入し、改修のポテンシャルや概算費用を提示できる「不動産と建築の専門家が連携した相談スキーム」の構築を市として推進していただくことを強く要望します。	ご提案につきましては、今後の事業検討の参考とさせていただきます。	②