

令和3年度第1回船橋市空家等対策協議会 会議録

(令和3年9月14日作成)

1 開催日時

令和3年8月20日（金曜日） 午後1時30分～午後3時15分

2 開催場所

船橋市役所10階 中会議室

3 出席者

- (1) 委員 松戸会長、小林委員、寺木委員、岡田委員、中野委員、宮島委員、皆川委員、君塚委員、平川委員、岩渕委員、丹野委員
- (2) 事務局 小栗市民安全推進課長、大島課長補佐、西尾市民防犯係長、中崎副主査、阿部主任主事、吉野主任主事、種田主事
- (3) オブザーバー 齊藤住宅政策課長

4 欠席者

大石委員、大矢委員

5 議題及び公開・非公開の別並びに非公開の場合にあっては、その理由

議題（すべて公開）

- (1) 船橋市空家等対策協議会条例第4条第3項の規定に基づく会長職務代理者の指名
- (2) 前回会議（書面開催）の意見整理について
- (3) 前計画における具体的な施策の評価について
- (4) 空家等対策の現状について
- (5) 船橋市空家等対策実態調査報告書について
- (6) 船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）素案について
- (7) 今後のスケジュールについて

6 傍聴者数（全部を非公開で行う会議の場合を除く。）

0人

7 協議・決定事項

- (1) 会長職務代理者として、寺木委員が指名されました。
- (2) 前回会議（書面開催）の意見整理について、報告を行いました。
- (3) 前計画における具体的な施策の評価について、報告を行いました。
- (4) 空家等対策の現状について、報告を行いました。
- (5) 船橋市空家等対策実態調査報告書について、報告を行いました。
- (6) 船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）素案について、協議を行い、素案を確定してパブリックコメントを行うことで賛同されました。
- (7) 今後のスケジュールについて、報告を行い、賛同されました。

8 議事

(1) 出席確認

事務局より、大石委員、大矢委員が欠席し、小林委員が Web により出席されているとの報告があった。

新たに就任された皆川委員、平川委員の紹介があった。

(2) 会長あいさつ

○松戸会長

皆さまこんにちは。市長の松戸でございます。本日は大変暑い中、また大変御多忙の中、空家等対策協議会に御出席をいただきましてありがとうございます。今回新たに皆川委員、平川委員に就任していただきました。改めてよろしくお願いいたします。

新型コロナウイルス感染症につきまして、緊急事態宣言が延長となり、デルタ株が猛威を振るっている状況でございます。船橋市におきましても、連日陽性者の数が非常に多く発生をしております。市としてはこれまで医療の面等対策を行ってきました。

医療の面では、これまで125床のコロナ専用ベッドを用意してきましたが、本日から医療センターのほうで中等症のベッドを5つ拡大して対応をしております。これは通常医療を圧縮して、ドクターや看護師を確保する中での対応になっており、市としても医療のひっ迫を含めて大きな懸念材料を抱えながら日々取り組んでいる状況にあります。

そして、在宅で療養している方が船橋市で今現在1,000人を超える状況にあります。保健所の体制も約250人増強しておりますが、それぞれの方々へのケアをする上では非常に厳しい状況が続いております。そのような中ではありますが、市民生活というものにはコロナ禍の中にあっても常に福祉や教育、環境など、いろいろな分野で確実に前に進めておかないと、大きな意味で後ほどダメージが大きくなるということになります。

特に、空家対策につきましても、これまでもいろいろな取組を進めております。先ほ

ど平川委員より船橋市自治会連合協議会の代表としてお言葉がありましたが、地域の皆さまにとっては非常に大きな課題となっております。平成 29 年に現計画を策定して取り組んでまいりまして、本来であれば今年の 4 月から新計画の下でスタートすべきところでしたが、対面による協議会の実施もほぼ 1 年ぶりという状況の中で、策定期間を後ろに変更しております。

本日は担当よりいろいろと御説明させていただき、今後に向けてより現実的で市民の皆さまの安心につながるような計画として取り組んでいきたいと思っております。

船橋市では人口が 64 万人を超えていますが、独居の老人の方が 4 万人を超えている状況にあります。身寄りのないというよりは、独居の中で人間関係の付き合いを断ってしまう方が非常に多く、行政としては成年後見などのニーズも非常に高くなっております。ということは、今お住まいになっている家そのものについて、その方がいなくなった際に、親戚や兄弟の方と疎遠になっていると取扱いが難しくなっています。そのような方でなくても、御家族が独立して遠方に住んでいると放置されてしまうケースも多々あります。

そういった意味でも利活用を含めて、しっかりと取り組んでいきたいと思っておりますので、各委員の皆さまには、それぞれのお立場から忌憚のない意見をお出しいただき、より良い計画策定につなげていきたいと思っております。大変お忙しい中、いろいろなお力をお借りすることにはなると思いますが、よろしくお願い申し上げます。

(3) 議題(1) 船橋市空家等対策協議会条例第 4 条第 3 項の規定に基づく会長職務代理者の指名

松戸会長より、寺木委員が職務代理人として指名された。

(松戸会長、他の公務のため退場)

(4) 傍聴人に関する報告

事務局より、傍聴人が 0 名であることが報告された。

(5) 議題(2) 前回会議（書面開催）の意見整理について

○寺木議長

それでは、次第に沿って議事を進めさせていただきます。報告事項について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

本日はこのような緊急事態宣言の中、お集りいただきまして誠にありがとうございます

す。また、感染対策を徹底して会議を運営いたしますが、皆さまにも御協力をいただきましてありがとうございます。会議についてはできるだけ短時間で終了させるようにしたいと思いますので、御協力くださいますようよろしくお願いいたします。

それでは、資料に基づいて御報告をいたします。まず資料1を御覧ください。前回は書面開催という不慣れな形のため御不便をおかけすることもありましたが、御協力いただきましてありがとうございました。

その際にいただいた意見を資料1にまとめてありますので、この中からいくつか御紹介させていただきたいと思います。

【P2】

岡田委員より、新計画に掲載する施策に関して、民法・不動産登記法の改正についての御意見をいただきました。

現時点では、制度の詳細が完全には分かっておらず今回の計画に反映するのは困難ですが、相続登記の義務化や新たな財産管理制度など、空家等対策の実務に今後影響していくかと思しますので、動向を注視して情報収集をしてまいりたいと思います。今後の計画に反映できるものがあれば改訂あるいは中間見直し等で対応できればと思います。

【P5】

小林委員より、計画の骨子案について、自治体レベルでの対応が困難な懸案を注記するのが良いのではないかと御意見をいただきました。

現時点での課題や懸案については、後ほど御説明いたしますが、計画の素案内にある今後の課題に示させていただいております。もし制度改正等で国へ要望が必要な事項等があれば、今後検討していきたいと思います。

大石委員より、計画期間が10年というのは長いのではないかと御意見をいただいております。関連する住生活基本計画も10年ということで計画策定が進んでおりますし、空家の計画自体は、短期の課題も長期の課題もありますので、計画期間は10年とさせていただきたいと考えております。ただし、10年間全く見直しをしないというのは、たしかに時代や環境も変化しますので、5年を目途に中間見直しをすると計画の素案に明記いたしました。

【P6】

君塚委員より、接道要件を満たさないといった事情により再建築が困難な空家への対応についてということで御意見をいただきました。これについては、空家等対策の中で抜本的な対応をすることは現時点で困難であると考えておりますが、このような課題があることは実務上も認識しているため、今後の空家等対策の中で工夫をしていければと思っております。

(6) 議題(3) 前計画における具体的な施策の評価について

○事務局

続きまして、資料2について御説明いたします。

書面ではありましたが、前回の会議で令和2年度までの計画実績について御報告させていただいたところでございます。実績の評価と将来性の評価ということで、2つの観点から評価をいたしました。今回の評価自体についての変更はございませんが、前回は12月末という年度途中の数字でしたので、令和2年度末の数値に差し替えをしております。

また、前計画の全体指標でありました管理不全な空家等の適正化率は、95%を目標ということで掲載しておりましたが、令和2年度末の数字が85.9%となり、目標の95%には届きませんでした。

なお、この目標に対する数値については、昨年9月の協議会でお伝えしましたとおり、実際に市に相談のあった管理不全な空家に対する適正化率となります。計画には、前回の平成28年度に実施した空家調査で不良空家だったものに対する適正化率ということで掲載しておりましたが、実務上平成28年度の数字をミックスして出すのが現実的ではございませんでした。次から次へと苦情がありますので、相談のあった空家を分母にした数字が85.9%ということで御報告させていただきます。

(7) 議題(4) 空家等対策の現状について

○事務局

資料3について御説明いたします。

【空家等の所有者等に対する適正管理の促進について】

現在船橋市がどのような対応をしているか紹介させていただきます。

市民安全推進課で空家の窓口をしておりますが、以前人員が少ないと議会等から御指摘をいただきました。令和元年度から2年度にかけて人員を増加し、体制を強化しております。その結果、相談受付件数は前年比+20件とそれほど変わりませんが、所有者調査件数が+164件、所有者等に対する助言・情報提供の件数が+145件ということで、大きく伸ばすことができました。

【空家等にさせないための啓発活動について】

空家にならないうちに所有者に先のことを考えていただくため、従来から固定資産税の納税通知等でお知らせしてきました。今回お手元にも置かせていただいておりますが、船橋市の地域包括ケア推進課で発行している「エンディングノート」の1ページをいただき、「お住まいの終活」ということで、今のうちからお住まいを将来どうされるかについて考えてもらうページを作っております。

また、戸籍住民課で死亡届を受けた際に、必要な手続きなどをまとめた「おくやみハンドブック」をお配りしています。本日御用意はしていませんが、その中に空家の相談先などを記載したパンフレットを挟み込み、数千冊をお配りしました。今後はこのような啓発活動を、空家になる前の段階から行うことが必要であると考えており、積極的に進めていきたいと思っております。

【空家相談窓口の設置について】

協定を締結しております各士会さんへの相談実績となります。例えば、令和2年度は千葉司法書士会さん、令和3年度はまだ年度途中ですが千葉県宅地建物取引業協会さんに積極的に相談に乗っていただき、空家の所有者への援助をしているところです。このあたりは裏面でも御説明させていただきます。

【所有者不明空家等への財産管理制度の活用について】

令和2年度に初めて財産管理制度の活用を行いました。まだ1件ではありますが、こちらについては建物が除却されました。令和3年度も相続財産管理人を1件申立てしておりますので、件数は少ないですが実効的な手段として今後もやっていきたいと考えております。

【特定空家等候補の状況について】

令和元年度に市内で23件を候補にしましたが、そのうち9件は所有者等による除却を確認しました。残り14件のうち、外観目視でも不良住宅相当と判定した6件について、今後周囲への影響あるいは危険の切迫性等を判断し、特定空家等に該当するものについては、認定を行ってまいりたいと思います。

【困難事例を解消させる取組について】

空家等対策の人員増強等により、戸籍照会等による法定相続人の調査ができるようになってまいりました。相続登記がされずに法定相続人が多数にわたってしまうような管理不全の空家について、相続人へ情報提供を行い、相続手続きを促すところで千葉司法書士会さんや千葉県弁護士会さんの御協力をいただいているところです。これについても引き続き行ってまいりたいと思います。

【空家等対策の課題について】

資料に記載しているような課題があります。空家等対策はすぐに進むということではなく、一步一步やっているところです。

(8) 議題(5) 船橋市空家等対策実態調査報告書について

○事務局

資料4を御覧ください。

昨年9月の協議会でも御報告をさせていただきましたが、空家等対策の実態調査を昨年度中に行い、報告書ができあがりました。

【P2～P3】

このあたりに流れが書かれていますが、市が把握している空家を中心に、所有者に対してアンケートを行いました。その際に、水道閉栓情報なども突き合わせ、空家であろうと考えられる物件を抽出しました。

【P4～P7】

現地調査も併用し、空家候補2,376件から、送付先を特定できた1,975件に調査票を送付しました。

空家については関心がある程度高いようで、1,162 件、60%くらいの有効回答をいただいたところです。

【P26】

主な結果については計画の素案に記載しておりますので、ここでは結果の分析について御説明します。

所有者の年齢層は高く、60 代以上が半数を占めています。管理の頻度は月 1 回～年 1 回程度が多くなっています。

【P27】

管理の頻度と空家になってからの年数を分析したところ、空家となってからの期間が長いほど管理の頻度が低くなるという傾向にありました。

世代にかかわらず遠方に住んでいて管理が困難というものが最も多くなっており、年齢層が上がるにつれて体力的な問題も出てきているということが分かってきております。

【P28】

築年数については、昭和 56 年以前の建築基準法の旧耐震基準の建物が 8 割近くを占めています。築年数による維持管理の課題は特に傾向はみられませんでした。

【P29】

旧耐震の空家については、課題として解体時の固定資産税の増額の悩みが一番多く、新耐震の建物については解体費がないということが一番多く挙げられました。

古い建物も新しい建物も共通して動産の処分に悩んでいるとの回答が多くありました。

建築年が古い空家については、相続等の問題で共有者がまとまらないというケースが一定数ありました。

【P30】

利活用の予定をお聞きしたところ、売却や賃貸利用が多く挙げられたところですが、利活用の課題を分析したところ、動産の処分が回答としては最も多く、次に、どうしたらいいかわからないという回答が多かったところです。

売却等を希望していても行動に移せていない方が多くいるものと感じております。

【P31】

市の相談窓口の周知状況については、全体では 8 割以上の方が知らなかったとの回答をいただきました。

また、併せて相談希望も伺ったところ、4 割弱が希望するとの回答がありましたが、希望者の 9 割近くが相談窓口を知らなかったと回答しています。これは、我々の反省点であり、周知が足りないということであると思っております。

以上が、昨年度末に行いました実態調査の結果でございます。なお、参考に調査票は 38 ページ以降に資料として掲載してあります。まずは、ここまでの報告とさせていただきます。

○寺木議長

御説明ありがとうございます。時間が限られていますので、特段無ければ次に進みたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(9) 議題(6) 船橋市空家等対策計画（令和３年度～令和１２年度）素案について

○寺木議長

続きまして、協議事項について事務局より御説明をお願いします。

○事務局

引き続き説明をさせていただきます。資料５が空家等対策計画の素案、資料６が概要版となっております。今回は、素案で説明をさせていただきます。

【P1】

本計画は空家等対策の推進に関する特別措置法第６条に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための計画です。

【P2】

計画期間は、今回は１０年間といたしますが、５年を目安に必要な見直しを行う予定です。できれば計画の中で改訂する部分を絞って中間の見直しをしたいと考えております。

対象とする空家は前計画と同様に住宅とし、地区も市内全域を対象とします。

また、後ほど御覧いただきますが、計画に記載する個別の施策については、毎年度評価をしたいと考えております。その際には、また協議会に報告をさせていただきます。

今回、SDGs、持続可能な開発目標について、本計画は「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」に関連するものと考え、掲載しております。

【P3】

第２章では、本市における現状分析と課題について記載しています。まず、人口推計ですが、船橋市ではまだ人口は増加しております。ただ、推計では令和１５年（２０３３年）をピークに減少するであろうとみております。

【P4、P5】

高齢化率も今後高くなるであろうとみており、人口減少と高齢化がおそらく空家問題に影響すると考えられます。住宅の新築が一定数供給されていく中で、空家そのものは増加していくと考えております。

【P6】

住宅・土地統計調査から見た空き家の状況です。空家法の定義は一棟すべてが使用されていない空家が対象となりますが、この調査における空き家は共同住宅の一室も一戸としてカウントします。また、空家法では１年使っていないものを空家としていますが、この調査では、調査時点で居住が無ければ空き家ということで、若干定義は異なり

ます。

【P7】

全国的な傾向としては、空き家は増加しており、中でも賃貸や売却といった用途が定まっていないその他の住宅が占める割合が増加しています。このうちの一部戸建てのもの等が空家等対策の対象となります。

【P8、P9】

船橋市においても同様の傾向にありますが、近隣市と比較して空き家率はやや低くなっています。

ただ、船橋市内でも JR から離れる東部・中部・北部については高齢化が進み、一部では人口減少が見られるなど、地域差が生じています。

【P10】

国土交通省が行った空き家所有者実態調査ですが、これは全国の統計となります。先ほどの住宅・土地統計調査で「空き家を所有している」と回答した中から、無作為抽出で行われた調査です。

私どもが行った実態調査と同様に、負担となっていることや課題などについて質問をしています。空き家の所有世帯の家計を主に支える方の年齢は 65 歳以上が 61.5%ということで、所有世帯が高齢化しています。

【P11】

所有者の居住地については、徒歩圏や車等で 1 時間以内が 7 割ということで、船橋市の状況と若干異なるかと思われます。

管理は所有者あるいはその親族が自ら行っているという割合が高く、月に 1 回以上という割合が 7 割を超えているということでした。

【P12、P13】

管理をする上での課題について、作業の負担、利用予定が無いため管理意欲が湧かない、あるいは費用負担の重さなどということが挙げられていますが、課題がないという回答も 3 割程度ありました。

活用予定については、我々の調査と同様に売却あるいはセカンドハウスとしての利用が挙げられますが、一番多い回答は空き家にしておくというもので 28%ありました。賃貸・売却希望者の多くは、買い手・借り手がいないことを課題に感じているということでした。住宅の傷み、設備の劣化、リフォーム費用なども多く課題に挙がっていたということです。買い手がいないということについては、船橋市と全国との傾向は若干異なると思っております。

【P13、P14】

空き家のままにしておく理由としては、物置として必要という回答が多く、売却等を検討しても動産整理の必要があるという空き家が多いのではないかと考えられます。これは船橋市の調査と共通する部分と感じております。また、解体費用が掛かることや、更地にしても使い道がないということが挙がっております。

空家法に基づく特定空家等への措置については、聞いたことがあるという回答が 6 割

を超えているところです。

【P15】

特定空家等になり勧告を受けると、固定資産税等の軽減対象から除外されるということについては、6割以上の方が知らないという結果でした。

【P16】

先ほど一部御説明しましたが、当市で行った空家等対策実態調査の主な結果を掲載しております。

【P18】

こちらの調査でもやはり空家の所有者は高齢化しており、築年数が古いものが多いということです。

【P19】

空家となった理由としては、相続で取得したが使用していないというものが3割くらいで一番多く、次に居住されている方の入院や施設入所によるものが多くなっています。先ほど市長の話にもありましたが、独居の方などが入院や施設入所をされると、住んでいた家が空家になるという状況にあります。

【P20】

維持管理については年1回程度という回答が一番多く、遠方に居住していることや費用負担が課題であるという回答が多くなっております。

一方で、こちらの調査でも、管理について特に困っていないという回答も2割程度ありました。

【P21】

除却や利活用に関する課題ということですが、解体すると固定資産税が上がる、動産の処分、解体費の工面や売却等を行いたくともどうすればよいかわからないという回答が多く挙げられました。

【P22】

期待する支援としては、やはり金銭的な支援が一番多く挙げられましたが、相談できる専門家の紹介や利活用したい人とのマッチングなども多く回答が寄せられました。

【P23】

今後の課題ということで、以上の統計や調査結果あるいは我々の実務上から、今後の空家等対策に係る課題を次のように整理しました。

まず、大きく3つに分類しました。所有者等に関する課題、建築物の老朽化等とそれによる地域への影響、中古住宅等の流通・利活用に関する課題ということで整理しております。

まず1番目の所有者等に関する課題としては、高齢化や遠方居住などにより維持管理が困難、解体や管理また解体後の固定資産税などの費用の問題、管理等に困っていても相談先がない、また、所有者の方によっては管理意識が希薄である、あるいは相続の事情などで利活用が困難であるというケースがあります。

次に、建築物の老朽化等とそれによる地域への影響として、破損が進むことによる周

囲への危険、草木の繁茂やゴミの不法投棄などによる環境・景観の悪化、地域の方が問題を感じていても所有者が誰なのか分からないということがあります。これについては、市で所有者調査を行い、できる限り所有者を特定するということになります。

【P24】

最後に中古住宅等の流通・利活用に関する課題としては、売却等を行いたいと漠然とは考えていても具体的にどうしていいか分からないということがあり、このような方が実際には多いのではないかと考えます。また、中古住宅の市場が新築に比べると十分に熟成されていない、土地自体の問題から流通等に乗らない空家等も現状あるということです。

【P25】

基本的な方針等ですが、前回までの会議で基本的な方針は変更せずに行くということで御了解をいただいております。今回、先ほどの課題も踏まえまして、基本的な考え方と基本的な方針の1から3ということでまとめました。

まず、空家の管理は所有者の責務であるということで、この旨は前計画同様新たな計画でも明記をしているところです。ただ、先ほど空き家率は高くないと御説明しましたが、空家そのものは今後増加していくであろうと見込まれます。

そこで、これまで同様管理されていない空家について、所有者の方に適切な管理を促して解消を図っていくとともに、管理されずに放っておかれる空家が発生しないように抑制する対策、また、有効活用や流通促進などについても、庁内あるいは庁外の関係機関等と連携を図りながら対策に取り組んでいきたいと考えます。

計画の目標としましては、前回の計画と同様ですが、空家等の問題を単に建築物の問題とするのではなく、人の生活あるいは人生に関わる問題であると捉えてきました。

地域の方から空家等の情報をいただき、所有者等に対して、専門家団体や地域をつなぐなど、人と人をつなげることでこれまでも問題の解決を図ってきました。

そこで目標として、前回の計画と同様に、「人と人をつなぐこと」で「ほっとかれる空家をつくらない」、これを踏襲し、問題の解決を図っていきたいと考えております。

基本的な方針は次の3つとして事業を展開していきます。まずは「空家化の予防」、2番目として「空家等の適正管理の促進」、3番目として「空家等の利活用の促進」です。

まず、管理されない空家等にしないよう、住んでいる段階から不動産所有者の方に対して相続対策や資産活用の啓発を行っていきたいと考えております。このあたりの啓発が進めば、管理されない空家等の対策が軽くなっていくのではないかと考えております。自分が元気なうちになくなった後の建物の問題を考えていただくというのは、意識改革が難しいですが、ぜひ進めたいと考えております。

2番目の「空家等の適正管理の促進」としては、これまでも各協定団体の御協力をいただきまして、空家等の所有者の方に対する支援を行っております。

また、町会・自治会あるいは近隣の方から相談や苦情があった際には現地を見に行き、所有者の方に働きかけをしながら管理不全の状態を解消していくことを今後もやって

いきたいと思っております。そういった事業者との連携強化や、特に状態の悪い空家等への空家法による特定空家等の措置などについても今後必要があれば進めてまいりたいと思います。

3 番目の「空家等の利活用の促進」としては、今の段階ではマンパワーや優先順位的にもすぐに進めるのは難しい状況にはありますが、例えば、空家バンクやその他の流通支援策についても研究を進めていきたいと思っております。

「3 基本的な方針」の下の部分になお書きで書かせていただきましたが、船橋市においては多数の空家等があり、管理不全の空家等についての相談が多い状況であります。また、市のマンパワーや資源が限られていることもありますので、当面の間は基本方針2の「空家等の適正管理の促進」と、基本方針1のうちの管理不全の空家等にならないための啓発について優先的に進めてまいりたいと考えております。

【P27】

27 ページ以降に具体的な施策を掲載しております。27 ページの表を見ていただきますと、例えば、1-3の「空家等にさせないための啓発活動の実施・強化」、あるいは2-2「所有者等からの相談受付、適切な管理の促進及び支援」、2-4「所有者等による適切な管理への助言、情報提供」、2-5「所有者不明空家等への財産管理制度の活用」、2-6「困難事例を解消させる取組」、2-7「特定空家等に対する措置の実施」、2-10「適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発活動の実施・強化」、2-11「空家等管理事業者の紹介」というような部分に力を入れてまいりたいと考えているところです。

例えば、自宅の樹木や雑草の管理が御自分では難しいという意見もありますので、現在、船橋造園協同組合さんと協定を結んで紹介できるようにすることも進めているところです。このような空家等を管理していただける事業者を今後も開拓していきたいと思っております。

【P35、P36、P37】

空家等対策に係る体制として、庁内の役割分担や会議体、相談体制などについて掲載しています。

36 ページに法的な措置を含めた管理不全の空家等に対する対応フローを掲載しております。

37 ページ以降は参考資料となります。

以上、計画の素案について御説明させていただきました。

○寺木議長

御説明ありがとうございます。ただいまの説明について、何か御意見や御質問等がございましたら、挙手にてお知らせください。

○小林委員

資料5の27 ページに必要な施策が網羅されていますが、今説明されたような「ここを重視したい」ということが伝わると良いと思います。このままだと、見ているほうが

平板に感じてしまうので、それが伝わるような工夫ができないでしょうか。

○事務局

今回の計画については、重点的あるいは優先的に進めたいこととして、25 ページの「3 基本的な方針」の中で、「なお、すでに多数の空家等が存在し、管理不全の空家等に対する相談も多数寄せられている本市の現状を鑑み、当面の間は、基本方針 1 に係る啓発活動の取組と基本方針 2 の取組を優先するものとします」と書かせていただいております。

○小林委員

今のような大きな優先順位ではなく、27 ページに「1-1～14」「2-1～12」「3-1～8」と項目が平板に並んでいますよね。項目の中で重視していると表現することはできないのでしょうか。この後の課題になるかもしれませんが、特に概要版で強く感じます。このまま概要版に載せても市民には伝わらないのではないかと思います。

○寺木議長

資料 6 の概要版の 2 ページ目でよろしいでしょうか。文字を太字にすれば良いのか、それとも何らかの工夫をしたほうが良いとのお話なのか、どちらでしょうか。

○小林委員

例えば、少し上に詰めて下のほうに「特に重点的にこの項目について取り組むことが重要と考えています」というような表記がされていると良いのではないのでしょうか。また、ここに書いてある項目は、空家の解決に直結するものと間接的なものが混在しています。本来、重み付けが同等ではないものが平板に並べられているので、印象が薄いのだと思います。先ほどの御説明の中でははっきりと話されていたので、それが伝わると良いのではないかという意見です。工夫していただければと思います。

○事務局

私どもとしては、基本方針 2 の施策と基本方針 1 の中の啓発というのを、総合的に進めていきたいと考えておりますので、現時点では、どの項目を強調して表示するのかということは考えていないところではあります。

○寺木議長

事務局でお考えの方針とは別に、パンフレットなどで表現を工夫していただけないかというのが小林委員の意見と考えますが、それでよろしいでしょうか。

○小林委員

概要版についての意見も併せてよろしいでしょうか。例えば、資料 5 の 36 ページに

あるような図が概要版の中にあると、重視していることが自然に伝わると思います。そのような工夫をされたらいかがでしょうか。

○事務局

この図については分かりやすい部分がありますが、これを表示すると、管理不全の空家はいずれ勧告、命令、代執行をするであろうという印象をお持ちになるのではないかと思います。

私どもが日常業務をする中で、必ずしも市が勧告、命令、代執行をすることで空家等対策が進むとは考えておらず、まず所有者の方に空家の解消をしていただきたいと思っております。家屋の件数等から言っても、勧告、命令、代執行の件数は他市でも少数しか行われていないため、特定空家に対する行政処分が強く表現されてしまうことに違和感があると思っています。

○小林委員

それは一つの考え方なのでよろしいと思いますが、市民が空家を相談した時にどうなるかの流れが分かりやすく表現されていることが、概要版には必要なのではないのでしょうか。

○事務局

今回はパブリックコメント前の素案を確定したいと考えております。今後パブリックコメントで市民の意見もいただき、その後、対策計画を確定するスケジュールになりますので、小林委員の意見も踏まえ、最終案を検討していきたいと考えております。

○小林委員

まだ時間はあると思いますので、御検討ください。

○中野委員

小林委員の意見に関連しますが、耐震などでもこのような流れを記載しております。恐怖をあおるわけではないですが、自分事として捉えていただくためには、このような段階があるということを伝え、最終的には行政処分を受ける可能性があるということを知ってもらう必要があるのではないのでしょうか。

私がもし空家の所有者の立場だとすると、この資料を見てもスルーすると思います。空家を放置すると自分や家族にも良くないことが起こる可能性があることを伝え、覚悟を持ってもらえるように表現したほうが良いと思います。

○事務局

ありがとうございます。パブリックコメントはこの案で行いたいと思いますが、案の確定までに検討させていただければと思います。

○君塚委員

啓発活動に重点を置きたいということですが、例えばホームページで空家のページを見る市民がどのくらいいるのかと思います。

固定資産税等の納税通知書の最後に空家のことが記載されていますが、固定資産税の額に疑問を持った方でないとそのページまでたどり着かないと思います。

空家のことを全面的に伝えたいのであれば、固定資産税の封筒に例えば2行くらいの内容を記載することも一つだと思います。1年に1回皆さんが見てくれるので、そういったことも検討していただければと思います。

○事務局

ありがとうございます。固定資産税等の納税通知書による周知については、これまでの協議会でも御意見をいただいているところです。担当部署との調整が必要にはなりますが、できるだけ皆さまに空家問題に関心を持っていただけるように検討していきたいと思っています。

○宮島委員

先ほどの中野委員の意見に関連します。資料5の32ページに「特定空家等に対する措置の実施」ということで基本的な流れがありますが、これはすごく分かりやすいと思います。

自分がもし不良な空家を管理していた場合に、最終的に代執行になるというのがすごく分かりやすいと思います。そのため、先ほどお話のありましたように、概要版の中にもこのような図を記載すればパッと見て分かるのではないのでしょうか。

○事務局

ありがとうございます。先ほども申しましたとおり、必ずしも勧告、命令、代執行が中心にはならないとは考えておりますが、市民の方へお伝えする方法として、図を入れることも検討していきたいと思っています。

○寺木議長

助言・指導、勧告、命令にしたがって、改善の対応をした人たちの流れも必要ではないのでしょうか。その流れが記載されていないので、そのように見えてしまうのではないのでしょうか。

単に認定されたらこの流れで一本道に進んでしまうのではなく、自主的に対応すれば良いという図にいただければ、小林委員や中野委員の懸念が解消されるのではないのでしょうか。

○事務局

様々な御意見をいただきましてありがとうございます。実務上では様々な道筋に分か

れるため表現が難しいですが、市民の方にできるだけ伝わるように工夫をしてみたいと思います。

○岡田委員

2点ございます。まず1点目ですが、資料5の28ページの「1-4 「マイホーム借上げ制度」等の周知」の中に「リバース・モーゲージの周知」とあります。おそらく一般の方にはリバース・モーゲージが何のことか分からないと思います。最近、住宅金融支援機構から「【リ・バース 60】」という商品が出てきましたので、移住・住みかえ支援機構（JTI）と同じように、具体的な団体名や商品名を記載すると良いのではないのでしょうか。

あるいは、社会福祉協議会でも「リバース・モーゲージ」をやっておりますので、具体的な公的機関名や相談先等を入れていただければ、そこを手掛かりに相談する人もいるのではないのでしょうか。

次に2点目です。最初に松戸市長がおっしゃっていましたが、「独居が4万人」ということを初めて知りました。持ち家率がどのくらいか不明ですが、2割だとしても8,000人くらいが独居ということになります。その方たちに介護サービスが付いていれば良いですが、サービスが行き届かない方たちが、住んでいても家が管理できなかったり、いずれ空家になったりする、空家の予備軍になると思われます。そのため、もう少し社会福祉協議会や包括支援センターなどに協力を求めるような書き方が見え隠れしたほうが、入口の面でのサポートになるのではないかと思います。

○事務局

1点目については、オブザーバーで住宅政策課がいらっしゃるので、発言をお願いできないでしょうか。

○齊藤住宅政策課長

岡田委員のおっしゃる通り、マイホーム借上げ制度の移住・住みかえ支援機構（JTI）だけではなく、公的な組織名は記載しても構わないと思いますので、事務局と相談し、具体名を挙げられるようであればその方向で考えていきたいと思います。

○事務局

2点目についてお答えします。計画自体については、「1-3 空家等にさせないための啓発活動の実施・強化」の項目で包括的に記載させていただければと思いますが、啓発の方法として社会福祉協議会や福祉関係の団体などと連携していくことは効果的であると考えますので、検討していきたいと思います。

○皆川委員

そもそも空家の相談というのは、本人から来る場合と近隣からの苦情があると思いま

す。抱えている問題も、管理の仕方が分からない、植木のせん定、相続問題など様々あると思いますが、市役所の担当者が入口となり、信頼できる様々な業者を紹介できる流れを多く作っていければ良いのではないかと思います。

ただ、それは受け皿にしかないなので、これから寿命 100 年時代を生き抜くための抜本的な改革の仕方にもアプローチしていければ良いのではないかと思います。

○事務局

ありがとうございます。現状、我々が窓口となって各専門家団体を紹介しています。資料 3 や資料 5 の 36 ページでも触れておりますが、これについてホームページへの掲載やチラシの作成なども行っております。先ほど御紹介した「おくやみハンドブック」にもそのチラシを挟んでお知らせしております。周知方法がこれで十分だとは思っておりませんので、より広く周知していければと思います。

○寺木議長

他にいかがでしょうか。御意見等が出尽くしたようですので、今後の議会説明やパブリックコメントにも、この素案で進みたいと考えております。今までの御意見を拝聴していると、軽微な変更で済むと考えられますので、それについては議長である私に御一任いただき、必要があればそれぞれの委員の方々へ御説明に上がるということでしょうか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

○小林委員

パブリックコメントはそれで結構だと思いますが、普及啓発を重視するということは、そのツールをセンス良く作るということが大事です。計画の概要版は、特にセンスを表すツールになるので、最後には今日の意見を御検討いただければと思います。

○寺木議長

その際は、小林委員に御相談をさせていただくことになると思います。基本的にはこの素案で進みたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

(10) 議題(7) 今後のスケジュールについて

○寺木議長

今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。

○事務局

資料 7 を御覧ください。先ほど寺木議長からもお話があったところではありますが、

本日承認いただいた素案について、9月に市議会へ報告をし、10月にパブリックコメントを実施します。その後、パブリックコメントの結果を反映し、11月に再度協議会を開催して最終決定をしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○寺木議長

それでは、全ての議事が終了しましたので、進行を事務局へお返しいたします。

(11) 閉会

9 資料・特記事項

資料1 前回会議（書面開催）の意見及び回答一覧

資料2 前計画における具体的な施策の評価

資料3 空家等対策の現状について

資料4 船橋市空家等対策実態調査報告書

資料5 船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）本編（素案）

資料6 船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）概要版（素案）

資料7 今後の計画策定スケジュール

10 問い合わせ先

市民生活部 市民安全推進課 市民防犯係

電話 047-436-3110