

船橋市空家等対策計画（令和3年度～令和12年度）中間見直し（案）に対する提出意見全文

資料2

| No.      | ページ数 | 行数   | 原文全文   |
|----------|------|------|--|
| 所有者等への対応 |      |      |  |
| 1        | 計画全般 | 計画全般 | わが家は両隣が空き家です。ただ、定期的に管理していただいているため、とてもきれいにされております。1つ心配な点は漏電です。計画の中に日常住んでいない場合はブレーカーを落とす点を追加していただきたく思います。根本的な空き家対策ではありませんが、2次災害を起こす可能性を懸念しております。ご検討ください。   |
| 2        | 計画全般 | 計画全般 | 10年以上空家(アパート)になっているが、市に相談しても何の動きなし。植栽(木、10m)が通路側に掛り歩行に迷惑となっている。昨年来、強風時屋根トタンが二度剥がれ外壁に当たり通路を塞いだ。登記簿で調査するも、所有者は空家住所となっており連絡不能です。固定資産税は延滞していない?場合 市として近隣住民からの申し立てに対し、個人情報保護も有ると思いますが所有者の氏名・連絡先を開示して欲しい。      |
| 3        | 計画全般 | 計画全般 | 管理が不十分な空家や空地については、市が指導や勧告を行うとあるが、所有者が応じない場合には法的強制力及び罰金(必要な措置を講じるために必要な費用を補填できる金額)を科すことができる条例や所有者情報の公表制度を制定すべき。運用基準が難しいことは理解するが、現状では指導・勧告の効果が期待できず(逃げ得)、強制力のある条例の制定と周知により、市外在住の不動産所有者に対する抑止力は期待できるのではないか。 |
| 4        | 計画全般 | 計画全般 | 家の周りに空き家が沢山あり、困っています   |

| No. | ページ数 | 行数   | 原文全文  |
|-----|------|------|---|
| 5   | 計画全般 | 計画全般 | <p>市の調査結果、認定基準等確認させていただきました。</p> <p>船橋市、国全体で空き家が増えて来たのは、仕事や生活状況が変わる等で相続した（対象となる）土地建物から多くの方が見えない所へ離れることで、土地建物の状況を把握せず、長期間放置したままでも見えない、苦情も聞こえない、税金もそのまま変わらない、痛くも痒くもないので、自分の責任として重く感じないので、自身の問題で迷惑を掛けていると考えられないのだ。と理解しました。</p> <p>不本意だったとしても土地建物の相続人となった人達は、責任を持ち適切な維持管理をするべきで、遠方で管理出来ない、お金の事等他問題があるのならば、放置し近隣に迷惑を掛けている事を自覚し土地建物を手放すべきです。</p> <p>船橋市も空き家自体を又、空き家対策課の活動を広く市民に知らせるべきで、空き家になった事を隣近所数軒の住民のみが認識するだけではなく、分布図を〇〇地区ではなく〇丁目、出来れば地番まで記載した方が良いと考えます。</p> <p>自分達の住んでいる近所に空き家がある事を認識してもらおう事、相続人の持ち主にも空き家の責任者であると自覚をし、自身の持つ空き家が適切な管理をしていない場合は、事故・事件・犯罪の場所になるかもしれない事を近隣住民に知られる事で、持ち主が改善する気持ちになる一助になるのではないかと考えます。</p> <p>相続人含め市民全戸に空き家のランク付けを記載した、住んでいる回りの空き家を意識してもらおう為の分布図を配布する。（空き家年数・管理状態でランク付け）</p> <p>土地建物の持ち主は不快な思いをするかもしれませんが、長年に渡り雑草や木が生い茂り建物も近隣住民が不安になるまで放置し、税金面でも得をしている持ち主が責任を持たない事が問題なのです。</p> <p>これから船橋市だけではなく国全体で益々空き家が増えると考えます。</p> <p>古くても適切に管理された土地建物は次に繋がるものとして残すべきですが、船橋市が更に住み良い環境で安心安全に暮らす為に、長年管理不全で迷惑を掛けている土地建物については、船橋市独自の法整備、条例等を決議する時期だと考えます。</p> <p>市民安全推進課の空き家対策係の方達のご苦労はお察しします。</p> <p>ただ、土地建物対象者相続人への改善のお願いの手紙を送り続ける時期は過ぎていきます。</p> <p>近隣に気遣い適切な管理をされている土地建物は別ですが、長年に渡り放置し再三に渡り市の通達を無視し続ける持ち主は論外です。</p> <p>土地建物を持つ人達が公平公正であるように以下の提案をさせていただきます。</p> <p>空き家1～3年、相続等手続き期間と考え、空き家リストへ登録のみ。必要であれば、相続人へ適切な管理を促す</p> <p>空き家3～10年、管理状況により必要であれば、相続人へ適切な管理を市道・指示すると共に固定資産税の段階的な引き上げを通知する</p> <p>空き家10年以上、適切な管理をしていない場合、更地と同じ扱いでの固定資産税の引き上げをする。増収した分で、維持管理費の一部に充てる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・担当課は、年齢や遠方で維持管理が出来ないとの申し出や意思確認をし相続人に対して、シルバー人材センター等の紹介をし、維持管理してもらう。</li> <li>（費用の支払いが滞った場合は、固定資産税の増額）</li> <li>・売却・解体を希望する相続人に対しては、買い取業者・解体業者を斡旋。</li> <li>・売却の場合、相場を極端に下回らない様、買い取業者に確約して頂き売却を進める手助けをする。（売却価格は、土地建物の状態にもよるとは考えますが）</li> </ul> <p>以上、長年空き家になっている隣家に迷惑を掛けられているマンション住民代表として、意見と提案をさせていただきました。</p> <p>難しい提案をさせていただいたかもしれませんが、ご検討いただき即時対応を切に希望致します。</p> |

| No. | ページ数 | 行数   | 原文全文  |
|-----|------|------|---|
| 6   | 計画全般 | 計画全般 | <p>我が家がこの船橋●●の地に住まいを建てて四十年余り経とうしております。子供達三人共近くの小中学校を卒業し、近所の子供達とも仲良く共に育ってまいりました。子供達にとりまして、我が子だけでなく近所の子供達には、この●●の地・全体が実家であり”ふるさと”なのです。転居も度々考えた事もありましたが、いつも反対され子供達にとりまして”ふるさと”愛着のある場所・今に至っております。他の家の子供さん達も同じ思いである事を多々伺っております。この様に愛着のある小さい頃から安心して住んでおります我が家の隣り空家になって二十年近く経とうとしております。やはり空家に隣接している家の不安、心配は隣りに接してみないと本当の恐ろさがわからないと思います。この二十年余り度々船橋市クリーン推進課を頼って持ち主の方に雑草の刈り取りをお願いをして欲しい等々電話をお願いをしておりました。公道に面していますのでタバコの吸殻のポイ捨てを枯れた雑草（隣り）に投げ入れないか、浮浪者が寒くて雨戸をこわして暖をとるのに火を出さないか、、、等々心配が耐えません。又この公道は通学路の為、雑草の中の枝が伸びて子供達が危なくないか、枯葉ですべらないかと一年中心配事だらけです。この様にして近所への迷惑など”見えない”ことをいい事に全て近所まかせです。この様にほったらかしたままでも税金は、上物があれば安く済む、、、なぜでしょう？</p> <p>本当でしたら生活する家があり放ってある家を持っている位ですから税金は高くてもいいと思います。高い税金がかかる様でしたらきっと永い間放っておかず”売る（処分する）”又は手を入れて”貸す”等を考えると思います。この今の時代リノベーションが流れています。高い税金を無駄に払う、払い続けている、、、何にか考えるのではないのでしょうか。</p> <p>持ち主のいる空家は5年（3年でもOK）毎と持ち主と今後どうするのか、どうしたいのか面談をして話し合う必要があると思います。また持ち主のわからない空家は6～10年で強制撤去、法律で決めたらいいと思います。</p> <p>子供達が笑顔で又この地区に住みたい！安心！という場所に”ふるさと”を大事にしてあげてください。空家には放置年数プラス税金を！！</p> |

| No. | ページ数 | 行数   | 原文全文  |
|-----|------|------|---|
| 利活用 |      |      |   |
| 7   | 計画全般 | 計画全般 | 空き家を事業用に安く貸し出してほしい。   |
| 8   | 計画全般 | 計画全般 | <p>※テレワークの出来る場所として提供</p> <p>※フリーマーケット会場</p> <p>ジモティーの様なイメージ</p> <p>※暑さ対策として、一時的な暑さをしのぐ避難所</p> <p>全てマイナンバーカードで受付可能にする</p> <p>利用制限時間等を決めて稼働する</p>   |
| 9   | 計画全般 | 計画全般 | <p>私は現在、賃貸アパートの運営経験を踏まえ、空き家活用を含む不動産投資の検討を行っております。船橋市外にはなりますが、実際に空き家・中古戸建を見学し、不動産事業者や仲介会社と直接会話を重ねる中で、空き家流通の現場を見てきました。その中で強く感じるのは、いわゆる「格安戸建」と呼ばれる物件の多くが、長期間空き家となっており、老朽化が進み、一般の居住希望者がそのまま購入・居住するにはハードルが高い状態にあるという点です。また、この価格帯・状態の住宅を必要とする層は、購入時のまとまった費用やまして改修費用まで負担できるケースが少ないことも、現実的に想定されます。一方で、現在の所有者にとっては、維持管理の負担や将来的なリスクを避けるため、できるだけ早く一括で手放したいというニーズが強いように見受けられます。</p> <p>このような状況を踏まえると、一度、空き家再生を前提とした民間（個人・小規模事業者）が物件を取得し、必要最小限の改修を行ったうえで賃貸住宅として再供給するという流れは、空き家の有効活用として現実的かつ合理的な選択肢であると考えます。ただし、その際に最大の障壁となるのが、購入後に発生する改修費用の不確実性です。老朽住宅では、給排水設備や構造部分など、購入前に把握しきれないリスクが多く、改修費用が「いくらかかるのか分からない」こと自体が、再生投資を躊躇させる最大の要因になっています。私自身、空き家取得において最も大きな課題は、改修費用の金額そのものではなく、購入前にその規模感が把握できない点にあると強く感じています。</p> <p>そこで、空き家再生を促進する施策として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定条件を満たす空き家に対する簡易的な建物・設備診断（給排水・屋根・構造等）</li> <li>・その結果としての改修費用のおおよその目安（例：50～100万円、100～200万円等のレンジ提示）</li> <li>・賃貸再生にあたり最低限必要となる工事項目の明示</li> </ul> <p>といった「事前診断」を、船橋市が関与する形で実施・支援する仕組みがあれば、民間の再生投資は大きく進むと考えます。これは高額な補助金を新設するよりも、行政負担を抑えつつ、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の流通促進</li> <li>・危険空家化の予防</li> <li>・地元建築・リフォーム事業者への仕事創出</li> <li>・住宅価格上昇下における安価な賃貸住宅の供給</li> <li>・外国人を含む労働者の居住確保</li> </ul> <p>といった、船橋市が直面する複数の課題を同時に解決できる可能性のある施策だと考えます。</p> <p>「解体」や「放置」を前提とするのではなく、民間の資金と意欲を活かした再生・循環型の空き家対策について、ぜひ本計画の中でより積極的に位置づけていただければ幸いです。</p> |

| No. | ページ数  | 行数   | 原文全文   |
|-----|-------|------|--|
| 10  | 計画全般  | 計画全般 | 土地や建物などを所得の低い方に低価格で販売する。   |
| 11  | 計画全般  | 計画全般 | 私は空き家を活用し、子育てサロン（親子の憩いの場）を運営したいと考えています。保育士として18年間、保育現場に従事してきました。核家族化が進む中で、子育てを誰にも頼れずに困っている保護者の相談に乗ったり、親同士が安心して交流できる場をつくりたいと考えています。また、質の高い玩具を通して「子どもの遊び」を支援し、子どもの良さに保護者が気づけるような関わりを大切にしていきたいです。以前から子育てサロンの運営を考えていたところ、今回の空き家活用の取り組みを知りました。船橋市と連携しながら、よりよい子育て環境・地域づくりに貢献できたら嬉しく思います。 |
| 12  | 計画全般  | 計画全般 | 15年以上の木造空き家は、そもそも中古でも考えてしまう物件である。それを利用するのではなく、道路幅を広くしたり、歩道を広くしてはどうか。何件もつながっていないと意味がないと思うかも知れないが、これだけ道路環境が悪いので、1軒ずつ分でも道路拡張をしていただきたい。（緊急車両が通る時によける場所にもなったり、バス停にもなります）少しずつでもやらないと、いつまでたっても道路問題が進まないと思う。くねくね道路になるかもしれないが、今よりも前進していただきたい。   |
| 13  | 34ページ | 10行目 | 空家の活用拡大<br>活用の具体化に当たって支援法人の資質（利益優先ではないこと）及び当該地区町会・自治会及び住民に対して事前に説明会を行うなど適切な対応をする事と記述すべきと考えます。  |

| No. | ページ数  | 行数   | 原文全文  |
|-----|-------|------|---|
| その他 |       |      |   |
| 14  | 31ページ | 15行目 | <p>●●地区には、20年、30年の長きにわたり放置された空き家が存在し、美観を損なうのみならず近隣住民の日常生活に多くに支障をきたしております。当該所有者の私有権養護は当然とは言え、近隣住民の快適かつ安定した生活権を維持することはさらに重要です。</p> <p>基本方針3. に、改正空家法に基づく当該空家の除却等を含む代執行の具体化を盛り込むべきと考えます。</p>   |
| 15  | 37ページ | 18行目 | <p>管理不全空家等に対する措置で、「判定の結果、特定空家等には該当すると判断した場合については、当該家屋の除却等適切な措置を進めていきます。」旨を記述すべきと考えます。</p>   |
| 16  | 33ページ | 2行目  | <p>空家の活用拡大<br/>障害者グループホーム等での「地域連携推進会議」が省令で義務化されましたが、グループホーム全てで「地域連携推進会議」を開催し行政の当該部署に報告すると記述すべきと考えます。</p>  |
| 17  | 計画全般  | 計画全般 | <p>●●小学校隣接の空き家で、スズメバチがすを作ったが、持ち主不明で駆除できないとの連絡を受けたことがあります。最悪の場合死にも繋がることにも行政が対応出来ない状態は、持ち主の権利を上回る公益の損害とされます。子供になにか起こってからでは取り返しがつかないと思います。害虫のみならず、倒壊の可能性などを含む命に関わるケースについては、しかるべき手続きを踏めば行政機関が対応できる条例の整備を心から希望します。母親の一人として、切にご検討をお願い致します。</p>  |
| 18  | 計画全般  | 計画全般 | <p>見直し案に対する意見 空家の管理の確保について実際「どのように管理すればよいか分からない」「相談できる窓口がない」といった理由から、十分な管理が行われていない所有者も少なくありません。その為、管理責任を求めるだけでなく、空家の管理に関する悩みや不安を相談できる窓口の設置や、管理方法・支援サービスにつなげる仕組みを整備することが重要であると考えます。現在、弊社では空家管理事業として、建物外観の確認、敷地内の状況確認、ガス・電気等の状況確認など、点検項目に基づき定期的な巡回業務を行っております。本サービスは、遠方にお住まいで現地確認が困難な方、施設入所等により長期間留守となる方、また空家への不審者侵入や防犯面に不安を抱える方にとって、有効な管理手段となっています。さらに、法的研修を受けた警備員が巡回を行うことで、防犯の観点からも空家のリスクを軽減し、トラブルの未然防止につなげることが可能です。</p> <p>空家管理費用の軽減について 空家管理費用については、勤務先の福利厚生制度に空家管理サービスを取り入れることで、所有者の費用負担を軽減する仕組みが考えられます。企業における従業員向け福利厚生アンケートでは、親が残した不動産の管理に関する悩みが多く挙げられており、特に子育て世代を中心に大きな負担となっています。企業が福利厚生の一環として空家管理を導入することで、従業員にとっては管理費用の軽減や精神的負担の解消につながり、企業側にとっても社会貢献の周知や福利厚生充実による人材定着、また税制面での効果も期待できます。結果、従業員と企業の双方にとってメリットのある仕組みになると考えます。空家は個人の財産であると同時に、地域の安全、防犯、景観といった公共性の高い課題でもあります。以上を船橋市として周知・検討を進めることで、空家問題の解決が促進され、船橋市全体の安全性と住環境の向上につながると考えます。</p> |

| No.   | ページ数  | 行数   | 原文全文  |
|-------|-------|------|---|
| 計画へ反映 |       |      |   |
| 19    | 31ページ | 15行目 | 特定空家の認定及び行政代執行を求めたい。当町会内に使用目的のない空き家が30年以上の長期にわたりそのまま放置され、管理不在のまま安全性低下、周辺環境への悪影響、まさに地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている物件があります。貴課及び道路維持課には重ねて連絡し都度部分的対応は実施していただいています。所有者が海外居住とのことが根本的原因のようですが令和5年12月には空家法の一部改正が施行され管理不全空家に対し管理ガイドラインに即した措置を、市町村長から指導・監督できることとなり、行政による緊急代執行により、裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、処分を実施することができるとされています。 |
| 20    | 計画全般  | 計画全般 | 更地にした時の、固定資産税倍額の対策が有ればいいと思います。更地にする際の、費用負担が有ればいいと思います。今後の高齢化に伴い、空き家が増えた時現場のまま、対策が無いと、外国籍の事業主が、土地建物を買い上げ、外国籍の入気者が増えることに繋がります。以上を踏まえて、転売の際の取り決めも厳しくしてほしい。   |