

令和6年度 鎌ヶ谷市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和7年2月4日（火）
午後3時00分から午後4時00分まで
- 2 会 場 鎌ヶ谷市役所本庁舎地下1階 団体研修室
- 3 出席委員 芝田裕美会長、今泉哲男委員、丹羽公胤委員、石山ユミ委員、
石田真理委員、浦本みずき委員、大野里美委員、藤澤孝委員、
(敬称略) 大嶋辰夫委員、矢ノ目健二委員、葛山順一委員
- 4 事務局 崎田建築住宅課長、荒川主幹（事）住宅係長、鈴木課長補佐、
若月技師、山本主事補
- 5 傍聴者 なし
- 6 記 録 若月

会 議 内 容

それでは、ただいまより令和6年度鎌ヶ谷市空家等対策協議会を開会いたします。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、本日司会を務めさせていただきます、建築住宅課長の崎田と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、協議会の開会に当たり、本協議会会長の鎌ヶ谷市長 芝田 裕美よりご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

1 挨拶

本日は大変お忙しい中、令和6年度鎌ヶ谷市空家等対策協議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、近年では少子高齢化、核家族化が進みまして、全国各地で空き家が増加をしており、防犯、防災、景観の悪化などが社会的な課題となっております。

そのような背景の中、昨年度、皆様の承認をいただきまして策定いたしましたのが第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画となっております。

この計画は空家等の有効活用を含めました、総合的な空家等対策を目的としておりまして、この計画に則って継続的に市として対策を進めてきた結果、おかげさまで空家は減少してきておりまして、一定の成果が上げられております。これにつきましては今年1月8日付の日本経済新聞にも、鎌ヶ谷市の取組ということで掲載をしていただいたところでございます。

本日につきましては、計画策定から1年が過ぎましたので、事業計画の進捗状況及び、昨年度作成いたしました鎌ヶ谷市空き家の手引きについての説明な

どをする予定となっております。

本市といたしましては、引き続き皆様とともに、より実効性のある計画の推進を図りたいと考えております。

本年度もどうぞよろしく願いいたします。

2 委員の紹介

各委員の紹介を行った。

議長については、「鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置規則」第7条第1項の規定のとおり、会長が議長となる。しかしながら今日は会長が所用により議長となることができないため、同項ただし書により、会長が指名する葛山委員が議長となった。

(会長退席)

また、「鎌ヶ谷市空家等対策協議会設置規則」第7条第2項の規定により、過半数に達しているので、本協議会の成立を確認した。

3 会議の公開について

「鎌ヶ谷市における審議会等の会議の公開に関する指針」第3の規定により、今回は非公開情報が含まれていないので、公開と決定した。

4 会議録署名人の選出について

会議録署名人は2人選出するものとし、今回の会議録署名人は、今泉委員と丹羽委員に決定した。

5 議題

(1) 第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画の進捗状況について

第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画の進捗状況について事務局から説明した。

市では、これまで平成30年11月に策定しました鎌ヶ谷市空家等対策計画に基づき、空家等対策を進めてきたが、計画期間である5年を経過したため、令和6年度からは、令和6年2月に策定した第2期鎌ヶ谷市空家等対策計画に基づき、空家等対策を進めているところである。

第2期計画を策定するにあたり、令和4年度に実施した空家等の実態調査では、本市の空家等と思われる建物は、令和5年3月末時点で、764件であり平成30年3月末時点の1,069件に比べて減少した。

その後、新たな空家等を、76件把握し、その一方で、建替え、解体、居住等で84件の空家等が解消したため、現在、令和7年1月末時点における、空家等と思われる建物は756件で、平成30年3月末に比べて、313件減少しており、これは第2期計画に基づく対策を継続的に推進している効果ととらえております。

第2期計画では、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するために、空家等について適正な管理の推進と量の抑制に取り組む基本理念と、所有者等

の設計責務の視点に基づく対策、市民協働の視点に基づく対策、まちづくりの視点に基づく対策の三つの基本指針をもとに、空家等対策に取り組んでおります。

具体的な例として、適正な管理がされていない空家等については、所有者への助言や指導を行い、本日お集まりいただきました委員の皆様と連携して、空家等の相談への対応を行っております。

ほかにも、令和6年1月から空き家バンクを開始したことや、令和6年4月に相続登記が義務化されたため、事前に相続登記手続きの啓発活動を実施したところでもあります。

今後の課題として第2期計画では、新たに空家等に対する意識啓発、空家等リフォーム推進事業の実施、管理代行団体との連携強化の三つ施策を追加しました。

空家等に対する意識啓発については、空家等の管理は所有者等の責務であり、適正に管理されていない空家等は、様々な問題を引き起こすことを理解していただき空家等にならない意識づくりを目指します。

具体的な取組として補助金要件の緩和、相続登記の促進、市外在住の所有者に対しても、住居訪問ができる体制を目指します。

空家等リフォーム推進事業の実施については、空家等リフォーム費補助事業の継続、空き家バンクの活用等を実施します。

管理代行団体との連携強化については、本市では、シルバー人材センターと空家等の適正な管理の推進に関する協定を締結しており、管理の代行先として、シルバー人材センターを紹介しているが、年々依頼件数が増えており、早急な対応が難しくなっている。特に夏の除草や樹木の剪定については、すぐに予約が埋まってしまう状況であるため、シルバー人材センターで迅速な対応が難しい場合、市内の造園業者を活用し、所有者等へ情報発信と対応をサポートしていきます。

また、施策の中に空家等の除却等に係る支援について、補助金を利用して、特定空家等の除却が1棟完了しました。これにより、市内の特定空家等は、1棟減の12棟となりました。

現在までの成果として空家等の解消件数は、目標値260件に対し37件、空家等除却推進事業件数1件、空家等リフォーム推進事業に変化はありません。

第2期計画にて新たに指定した空家等活用促進区域について全国でも先進的な取組であり、県外の行政機関や国からも直接お問い合わせをいただいております。昨年12月には、日本経済新聞社様からの取材もあり、令和7年1月8日号の記事にもなりました。

本市の空家等促進区域内の空家等は10棟程度と非常に低いレベルに抑制されており、今後も区域内空家等の抑制、市街地活性化に寄与するものであります。この度、鎌ヶ谷市空家等活用促進指針を作成しましたので、今後も空家等活用促進区域を有効活用していきます。

説明は以上です。

(質疑応答等)

大島委員：シルバー人材センターの人員が足りないとのことだったが、当千葉工業大学ではボランティア科目というものがあり、組織が応募してもらえれば学生をボランティア派遣してその分を単位とするシステムがあるので、シルバー人材センターの手伝い等に活かせるのではないのでしょうか。

事務局：活用できるように働きかけていきたいと思えます。

葛山議長：空家等リフォーム推進事業の要件や補助額はどうなっているのでしょうか。

事務局：空き家バンクに登録している物件が対象になり、購入した方がリフォームする際に費用の額に3分の2を乗じて得た額で、上限は100万円となっております。

今泉委員：空き家バンクに登録されている件数は極めて少ないように思えるのですが、この空き家バンクに登録をもっとしていただければ補助の周知もでき、活用されると思うのですがいかがでしょうか。

事務局：当方も登録を増やしていきたいため、周知等を行っているがなかなか登録件数が増えていないので、登録を増やすために周知等進めてまいります。

(2) 鎌ヶ谷市空家等の適正管理等に関する事務取扱要領の一部改正について (「管理不全空家等の事務処理について」の追加)

令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、これに伴い管理不全空家等に対する措置について鎌ヶ谷市空家等適正管理等に関する事務取扱要領を令和6年11月に改正したので、概要を報告いたします。

管理不全空家等とは、特定空家等になるおそれがある空家等です。

今回の鎌ヶ谷市空家等適正管理等に関する事務取扱要領の改正に伴い、「管理不全空家等の事務処理について」を追加し、管理不全空家等の判定基準について管理不全空家等判定表を定めました。

大きな項目として1つ目、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれに繋がる状況、状態のもの

2つ目、そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれに繋がる状態のもの

3つ目、適正な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なうものに繋がる状況のもの

4つ目、その他周辺的生活環境の保全を図るために、放置することが不適切であるものに繋がる状態のもの

この4項目のいずれかの状態に該当し、かつ、周辺の建物や通行人等に対する悪影響の程度と危険度の切迫性等を総合的に考慮し、判断します。

管理不全空家等として認められた場合、所有者が市からの指導に従わないときは勧告することができるようになり、勧告された場合は、固定資産税等の住宅用特例が解除されます。

市では適正な管理がなされていない空家等に対して行っている通知の中に、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が解除される旨を追記しています。

今後も改正した鎌ヶ谷市空家等の適正管理等に関する事務取扱要領に基づいて、適正に空家等対策を継続していきます。

説明は以上です。

(質疑応答等)

葛山議長：この管理不全空家等に対する措置を行っている件数は何件ほどあるのでしょうか

事務局：現在はありません。

(3) 空き家対策ガイドブックの作成、配布について

空家等所有者への意識啓発として、空き家対策ガイドブックとして鎌ヶ谷市空き家の手引きを令和6年12月に作成したので報告いたします。

このガイドブックは株式会社サイネックス様と協定書を締結の上、共同発行を行ったものです。

費用につきましては、ガイドブックに掲載された広告収入ですべて賄われているため、市の費用負担なく作成し、無料配布しております。

内容といたしまして、空き家放置のリスク、空き家の管理や活用、次世代への引き継ぎ、相続登記、建物の点検管理の方法、売却、賃貸、解体について、相談窓口補助制度等、多岐にわたっております。

このガイドブックを2,000部作成しているので、有効に活用していきます。具体的には各公共施設への配架周知、鎌ヶ谷市環境課、市民課、高齢者支援課等、本事業と関係がある部署への配架周知をしております。

また、直接空家等対象所有者への郵送通知の際の同封、あとは市ホームページ

ジへの掲載などを行っております。

今後にもこのように様々な手法を活用し、効果の高い事業を実施していきます。

説明は以上です。

(質疑応答等)

葛山議長：せっかくなので質問や感想でも構いませんので、ご指名でお伺いさせていただきます。浦本委員いかがでしょうか。

浦本委員：この空き家のガイドブックはすでに配布されているのでしょうか。

事務局：配布は開始しております。

浦本委員：実際に私の方でも空き家の長期相続されていないものや、名義変更などのご相談があるのでガイドブックをお渡しして、ご案内できればと思いますのでいくつかいただきたいです。

事務局：お渡しいたします。

大野委員：空き家を所有している方から売却や賃貸に出すなどの相談を受けることが多いのですが、なかなかいい案件がないです。空き家になるということはあんまり高い値段でも売れないような物件だったりするので、結局放置してしまうことが多いのが現状です。ご相談を受けても売却が難しいので所有者さんが希望する額よりも低い金額での売買になってしまう形が多いです。

私も空き家対策に関わっている中で鎌ヶ谷市が宅建業協会と協定を結んだのが早かったので近隣の市川市や浦安市などが鎌ヶ谷市の空き家対策にかなり興味を持っているようです。

浦本委員：鎌ヶ谷市内では接道していなかったりとか、道幅が狭かったりとか、再建築が難しくて処分が困難な空き家が多い印象なんですけど、空き家バンクは掲載条件が厳しい気がしています。売却に苦慮し、空き家バンクに登録したいと思ったこともあったのですが接道要件や再建築要件が満たせずに断念することがありましたので、売却しづらい不動産をもう少し扱っていただけるような仕組みがあると非常に助かると思っております。

大野委員：確かに接道を満たしていないとか再建築不可とかでなかなか売れない物件は多いのですが、それを若い方を中心に買いたいというお客様が多くなってきています。安く購入し自分たちでDIY等の改修をして、賃貸に出し収益物件につなげるというお客様が他の宅建業協会のメンバーのもとへすごく営業にこられるので、売却が難しいような案件を振ってみたりすることはあります。そうするととても安いですが、所有者の方も売るに売れない物件だということが分かり、

少しでもお金を出してくれるならということで売却につながったことはあります。

浦本委員：ありがとうございます。

今泉委員：自治会でも色々なニーズがありまして、例えば老人憩いの家を作りたいとか運営したいといったときに今ある空き家を利用したいというニーズはあろうかと思えます。そういったニーズに合う空き家対策を進めていければ空き家問題も解消に向かっていくのではないかと思います。

事務局：そういった不動産の相談に関しましては、大野委員と協力して利活用等を考えていきたいと思えます。

石田委員：わたしの法律事務所では後見人・保佐人関係の事業が多く高齢化ということでよく活用されているのですが、空き家問題も後見人事業と密接して関連がありまして、所有者が高齢化して認知症になられたりして管理できなくなった空き家になってしまっているというパターンも大変多くありますので、この手引きには特には掲載されているようには見えなかったんですけれども、専門職として後見人がつくことによって、もしご本人に愛着があったとしても、実際管理できていない空き家に関しては、売却なども検討できるといった事情がありますので、そういった面でもこの後見制度の活用ができるんじゃないかなと思った次第です。

事務局：検討いたします。

大嶋委員：先ほど大野委員から若い人がリノベーションみたいなものに興味を持っているというお話がありましたが、いつも学生からもリノベーションをしてみたいという要望があるのですが、家主との権利の問題で結局破談してしまうことが今までも何回かありました。

もしも1件でも2件でも実験的にもう壊れてもいいようなものや、朽ち果てる直前ぐらいのものがありましたらお声がけいただければ学生がリノベーション等をしてシェアハウスみたいな形で大学通学のための拠点として活用できるかもかもしれないです。お試しでもいいのでお声がけいただければいいかなと思っています。

石山委員：シルバー人材センターも男性が定年延長や再雇用などで平均年齢が75歳ぐらいになってしまっていて、草木の剪定に関しても市民の方からの要望がとても多く空き家の方では対応が難しくなっているのですが、最近女性会員が多くなってきておりまして剪定もやってみたいという方が少しずつ出てきていますので、女性ができるようなお手伝いをさせていただければと思います。

大野委員：シルバー人材センターに登録している方は何名ほどいらっしゃるのでしょうか。

石山委員：全体で540名ほどで女性は150名弱くらいです。
会員を増やしたいと思っはいるのですが男性の高年齢化もあることはご承知いただければと思います。

以上をもって、令和6年度 鎌ヶ谷市空家等対策協議会を閉会しました。

会議録署名人署名

以上、会議の経過を記載し、相違ないことを証明するため、次に署名する。

令和7年 2月 17日

氏名 丹羽 公胤 _____

氏名 今泉 哲男 _____