

## 令和4年度 第2回柏市空家等対策協議会 議事録

1 日 時：令和5年1月16日（月） 10時00分～12時00分

2 場 所：柏市役所分庁舎2 2階 第1・2会議室

3 出席者：別添のとおり

4 次第

1) 開会

2) 挨拶

3) 委員自己紹介

4) 職員紹介

5) 役員等選出について

(1) 空家等対策協議会 会長、副会長の選出

(2) 空家等対策協議会 部会委員の選出

6) 空家等対策計画【第2期】(素案)について

7) その他

空家等対策協議会の今後の開催予定

8) 閉会

5 議事次第

## 議事次第

|               |   |
|---------------|---|
| 司会（藤田課長）      | <p>会議の前にご報告をさせていただきます。</p> <p>柏市空家等対策協議会の会長をお願いしていました千葉大学名誉教授の小林先生が、昨年10月にお亡くなりになりました。柏市としては大変お世話になっておりました。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。</p>  |
| <b>次第1 開会</b> |   |
| 司会（藤田課長）      | <p>定刻となりました。</p> <p>只今より、令和4年度 第二回柏市空家等対策協議会を始めさせていただきます。委員の皆様には、お忙しいところ御出席を頂き、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、本日司会を務めさせていただきます、住宅政策課長の藤田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本日の協議会は、対面とオンラインによるハイブリッドで開催いたしますが、当協議会で初めての試みなので、至らない点もあるかと思いますが、ご協力をお願いいたします。</p> <p>それでは、初めに資料の確認をさせていただきます。事前に送付させていただきました資料としまして「柏市空家等対策計画【第2期】素案 A4判冊子」、「【第1期】空家等対策計画の概要 A3判両面 3枚綴り」本日、お手元に配布させていただきました資料が「会議次第」、「委員名簿（五十音順となっております。）」、「座席表」、「空家活用推進への取組説明資料」という4点となっております。</p> <p>オンラインの方には事前にメールで送信させて頂いております。以上です。資料はお手元にご覧いただけますでしょうか。</p> <p>続きまして、「委員の任期」についてご説明いたします。</p> <p>本協議会におきましては、昨年12月から新しい委員の任期となりました。委員の皆様には快くお引き受けいただきましたこと、お礼を申し上げます。</p> <p>本日は、オンライン出席の委員の方もいらっしゃいますので、委嘱状につきましては、予め郵送させていただいております。</p> <p>委員の任期は、2年間、令和6年11月30日までとなっておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> |

| 次第2 挨拶   |  |
|----------|--|
| 司会（藤田課長） | <p>それでは、会議次第に沿って進めさせていただきます。</p> <p>はじめに、次第2 柏市長よりご挨拶を申し上げるところですが、本日、所要により出席できませんので、市長に代わりまして、副市長の 奥田よりご挨拶を申し上げます。</p> <p>副市長よろしくお願いたします。</p>  |
| 奥田副市長    | <p>皆様おはようございます。ただいまご紹介されました。柏市の副市長を昨年の4月から務めてございます、奥田でございます。本来市長が出席すべきところでございますけれども、私の方でご挨拶させていただくこともお許しいただければと思います。私ごとでございますけれども、昨年4月からこちらの方に拝命いたしました。前職は国土交通省にいたということで、都市計画、あるいは住まい作り、こんなものがあつておりましたので、柏市副市長として、昨年4月から、また皆様方のご指導をいただきながら努めてまいりたいと思っておりますのでどうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>本日でございますけれども柏市の空家等対策協議会ご出席いただきまして誠にありがとうございます。思い起こせば空家法ができましたのが平成26年度でしょうか、よく27年から施行ということで、翌28年には、この会議がスタートして翌々30年から第1期ということで先生から皆様方のご指導いただきながら計画ができた、その計画期間が平成30からR4年度末、まさに今年度末までの計画期間として空家等対策計画をしっかりと一生懸命取り組んできた、こんな現状だというふうに伺っております。</p> <p>そういった中でございますけれども、やはり社会の高齢化であるとか、あるいは今後予期されますところの人口減少であるとか、こういったところから、実態調査はこの後事務局の方から説明あるかと思っておりますけれども、どうしてもやはり一生懸命空家削減に取り組む一方で、やはりどうしても発生をしてくる部分もあると、こんなことで、なかなか空家が結果としては若干増加傾向が見えているところだと思います。こういった中で、この平成30からR4までの間の第1期計画、こういったものの成果であるとかあるいは課題を見直しながら、今回第2期計画の素案というものを事務局の方で少し形を作らせていただいて、委員の皆さん、お届けをさせていただいたところでございます。</p> <p>どうぞ本日は忌憚のないご意見をいただければ大変ありがたいところでございます。いずれにしても今回そのハイブリッドという形をとらせていただきました前回はコロナ禍ということもあって、書面開催ということでございますけれども、やはり今回は議論を深めるためにオンラインでご参加</p> |

|                   |  |
|-------------------|--|
| 奥田副市長             | <p>いただいてる、またここでリアルで参加いただいているということでございます。やはりこれってオンラインとも含めてですけども、人と人がやっぱり話し合うというのは非常に計画を練り上げる、あるいは議論を深める上、重要かと思っております。どうぞ皆様。若干不慣れなところもございますので、ご迷惑をおかけするかと思っておりますけれどもどうぞご協力いただければ大変ありがたいな、そんなことでございます大変僭越で簡単ではございますけれども、私からのご挨拶をさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。</p>  |
| 司会（藤田課長）          | はい、ありがとうございました。  |
| <b>次第3 委員自己紹介</b> |  |
| 司会（藤田課長）          | <p>続きまして、次第3 委員の皆様から簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。会場にご出席の阿部委員から時計回りでお願いできますでしょうか。</p>  |
| 阿部委員              | <p>大変遅れまして、恐縮ですが阿部と申します。市のふるさとセンターでお世話をさせていただいております。</p>   |
| 安藤委員              | <p>柏警察署の生活安全課の課長の安藤です。今回2期目となります。よろしくお願い致します。</p>  |
| 長谷川委員             | <p>おはようございます。司法書士の長谷川でございます。引き続き、委員の皆さんと一緒に取り組んでいきたい。皆さんのご案内としてですね、もうご存知だと思いますけどこの4月からですね、土地建物管理制度が始まりまして、これ今までの財産管理制度が違って、それぞれの特定の土地建物について介入を整理するという形で空家対策に有効なんじゃないかと思っております。ぜひ皆さんも知見を得ていただいて、議論させていただきたいなと思っております。また同様にこの4月からスタートしますのは、相続土地の国庫帰属制度があります。それもまた一つ空家対策の予防に役立つんじゃないかっていう、土地の方は引き続きやはり全部繋がる。これについてもやっぱり情報提供しながら、皆さんと知見を深めていきたいと思っております。</p> |
| 吉江委員              | <p>名簿の最後にあります吉江と申します。社会福祉協議会の理事をしております。普段は、一軒家の空家であった場所を家主さんからお借りしてですね、訪問看護の事業と、あと住民さんの通いの場ということを運営しております。よろしくお願い致します。</p>   |
| 花田委員              | <p>富里地区民生委員児童委員の花田と申します。初めてのことでございますけれども、一生懸命勉強したいと思います。よろしくお願い致します。</p>   |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 岡田委員            | 建築担当の岡田と申します。現在、千葉県建築士事務所協会東葛支部の支部長をやっております。今年で4期目ということで、ちょっと長い間関わってきました、またこれからもですね。空家の方、私の方は建築の関係で耐震診断関係、相談会等をさせていただいております。そういった空家の利活用とかそういった古い建物については、まあ、どうしても年なんで良く知っておりますけれども、よろしく申し上げます。                               |
| 籠委員             | 麗澤大学の籠と申します。よろしくお願ひ致します。私の研究分野は社会工学という分野なんですけれども、特に最近力を入れて取り組むのはゼミの学生と一緒になんですけど、人口減少地方どうやって元気にしていくかっていうような研究に力を入れています。その中でやっぱり空家対策っていうのは避けて通れない課題でありますので私のその研究分野と非常に重なりますので、この委員会にもですね、とても興味深く、参加させていただいております。よろしくお願ひいたします。 |
| 司会（藤田課長）        | 次にオンラインでご出席の梅本委員、須賀委員、高橋委員、順番に一言ずつお願ひします。   |
| 梅本委員            | 筑波技術大学の梅本と申します。今期から参加させていただきます、どうぞよろしくお願ひ致します。私の専門は建築計画、住環境計画です。小林秀樹先生とは10年以上お世話になっていて、空家活用に関して、最近筑波を拠点にして、いろいろ研究活動を進めています。空家活用の中でも、おもに市民等による教育的な活動に着目しているところなんです。小林先生の思いを引き継ぎながらかたちにできればと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。        |
| 須賀委員            | はい、お世話になります。不動産の方で宅建協会の方から出席をさせていただいております須賀と申します。不動産の観点で微力ながら会議の一員になればと思っておりますのでどうぞよろしくお願ひいたします。以上です。   |
| 高橋委員            | 高橋と申します柏市内で法律事務所を営んでおります。法律的な見地から、関わらせていただきたいと思っています。またこれまで部会長のもと部会の委員として現地調査をしてまいりました。微力ではございますが、よろしくお願ひいたします。   |
| 司会（藤田課長）        | ありがとうございました。本日委員 11 名全員の方に出席を頂いております。   |
| <b>次第4 職員紹介</b> |   |
| 司会（藤田課長）        | 続きまして、次第4 職員の紹介をさせていただきます。<br>都市部 理事の市原です。<br>都市部 次長の沢です。   |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <p>司会（藤田課長）<br/>各職員</p>     | <p>当協議会の事務局を担当する住宅政策課の職員は<br/>副参事 市村です。<br/>副主幹 鷺坂です。<br/>副主幹 石津です。<br/>主事 吉田 です。<br/>主事 小野 です。</p> <p>空き家の活用を担当します住環境再生課の職員で<br/>課長 村松です。<br/>主査 小林です。</p> <p>最後に、本業務の受託業者である【株式会社こうそく】の方を紹介します。お名前をお願いします。ありがとうございます。</p> <p>株式会社こうそくの池田です。<br/>株式会社こうそくの久保田です。<br/>株式会社こうそくの尾方です。</p> <p>私は、住宅政策課長の藤田です。よろしくお願いいたします。</p> |
| <p><b>次第5 役員等選出について</b></p> |  |
| <p>司会（藤田課長）</p>             | <p>続きまして、次第5 役員等選出に移らせていただきます。</p> <p>本日は、委員委嘱後最初の会議となるため、議長となる会長が選出されておりません。会長が選出されるまでの間、都市部理事が仮の議長として、会長を選出する議事を進めさせていただきます。市原理事、よろしくお願いいたします。</p>   |
| <p>仮議長（市原理事）</p>            | <p>会長が選出されるまでの間、都市部理事の私、市原が仮議長として議事の進行をさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p>   |
| <p>仮議長（市原理事）</p>            | <p>それでは、委員の皆様には次第5 役員等の選出について「柏市空家等対策協議会 会長、副会長の選出」をお願いしたいと存じます。</p> <p>会長及び副会長の選出については、柏市空家等適正管理条例施行規則第3条第1項の規定により「委員の互選により定める。」と規定しております。</p> <p>どなたか、立候補又は推薦がある方は、いらっしゃいませんか。</p>   |
| <p>岡田委員</p>                 | <p>はい。今期は、柏市空家等対策計画が改定となることや空家の新しい施策の審議を行う重要な時期になると考えます。</p> <p>そこで、会長には、前回部会長であり、空家に関する多くの先進事例をご存知の籠委員にお願いし、副会長には、前回同様、法律に精通した高橋委員にお願いしてはいかがでしょうか。</p>  |
| <p>仮議長（市原理事）</p>            | <p>ただ今、岡田委員より、会長に籠委員を、副会長に高橋委員をお願いしてはどうかとの推薦がありましたが、委員の皆様、御意見はございますでしょうか。</p>  |

|           |   |
|-----------|---|
| 各委員       | 異議なし  |
| 仮議長（市原理事） | 御異議がないようですので、籠委員に会長を、高橋委員に副会長をお願い<br>します。<br>いと思いますが、籠委員、高橋委員いかがでしょうか。  |
| 籠委員・高橋委員  | はい、謹んでお受けいたします。   |
| 仮議長（市原理事） | それでは、籠委員を会長に、高橋委員を副会長に選出することに決定いた<br>します。<br>会長が選出するまでの、ここで仮議長の職を解かせていただきます。皆様<br>御協力ありがとうございました。   |
| 司会（藤田課長）  | はい、どうぞよろしくお願いいたします。<br>籠委員会長として一言お願ひします。そのあと副会長の高橋委員さんに一<br>言順番にお願ひいたします。   |
| 籠会長       | はい、会長を拝命しました。籠です。前会長の急逝を受けてということな<br>のでちょっと私としても私でいいのかなって気持ちはあるんですけど、<br>これまで部会でですね、たくさん特定空家などを視察させていただきまし<br>て、やっぱり特定空家になってしまうと、相当な費用がかかってしまう。問<br>題になるということを実感してまいりました。だから、何て言うか大学の教<br>員として研究する立場で空家問題があるみたいな話ではなく、この部会に参<br>加させていただくことで、実際の特定空家をたくさん見させていただきまし<br>て、いかにそれが外部性をもたらすかであるとか、その問題の処理にいかに<br>コストがかかるかっていうことを身を持って理解させていただくことができ<br>ました。<br>そういった経験を、させていただいたことをベースとして、これから会長<br>を微力ではございますが、勤めさせていただきたいというふうに思いますの<br>で皆様のお力添えをぜひよろしくお願ひいたします。 |
| 司会（藤田課長）  | はい、ありがとうございます。続きまして高橋副会長さん、どうぞよろし<br>くお願ひします。   |
| 高橋副会長     | 前期に引き続き副会長を務めさせていただきます高橋と申します。新型肺<br>炎の流行等、制限のある中ではございますが、現地調査等で着実に成果を得<br>られているのではないかと考えております。微力ではございますが、引き続<br>き関わらせていただければと思っております。よろしくお願ひいたします。   |
| 司会（藤田課長）  | ありがとうございます。<br>それでは、籠会長、以後の議事の進行をお願いします。  |
| 議長（籠会長）   | それでは、委員の皆様には「柏市空家等対策協議会 部会の委員の選出」<br>をお願いしたいと存じます。  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | どなたか、立候補又は推薦がある方は、いらっしゃいませんか。  |
| 奥田副市長                           | はい。部会は、今後急速に劣化が進みつつある特定空家への指導方針に対して協議を行う組織として機能しております。今後も空家の判定に対して協議を行なっていく上で専門的な知識を持った人が良いと思います。前回同様各専門分野の方をお願いすることでいかがでしょうか。   |
| 議長（籠会長）                         | ただ今、奥田副市長より、前回同様に部会委員を各専門家の方々をお願いしてはどうかとの推薦がありました。委員の皆様、御意見はございますでしょうか。<br>なお、前回部会委員につきましては岡田委員、佐藤委員、高橋委員、長谷川委員と私でしたが、今後につきましては佐藤委員の代わりに須賀委員、私の代わりに梅本委員、継続して岡田委員、高橋委員、長谷川委員の計5人となりますかいかがでしょうか。 |
| 各委員                             | 異議なし   |
| 議長（籠会長）                         | 御意見、御質問がないようですので、部会の委員につきましては、これまでと同様に各分野の専門家である、須賀委員、梅本委員、岡田委員、高橋委員、長谷川委員をお願いすることに決定いたします。<br>なお、部会長、副部会長につきましては部会の開催の際に、決めることとさせていただきます。   |
| <b>次第6 空家等対策計画【第2期】（素案）について</b> |  |
| 議長（籠会長）                         | 続きまして、次第6 空家等対策計画【第2期】（素案）についてに移ります。<br>その前に、柏市空家等対策協議会は、柏市情報公開条例第23条の規定により公開で行うこととなります。<br>本日、傍聴者はいらっしゃいますか。  |
| 事務局（市村副参事）                      | はい、傍聴を希望する方が1名おります。  |
| 議長（籠会長）                         | 傍聴を許可してよろしいでしょうか。  |
| 各委員                             | 異議なし   |
| 議長（籠会長）                         | 事務局は、傍聴者を入場させてください。  |
| 事務局（市村副参事）                      | ただいまから傍聴者を入場させます。  |
| 議長（籠会長）                         | はい、傍聴者様におかれましては、受付時に配付しました傍聴要領のとおり、会議中は静粛にお願いします。  |
| 議長（籠会長）                         | それでは次第6に参ります。次に、「柏市の空家等対策計画【第2期】」について、事務局より説明をお願いします。  |



|            |  |
|------------|--|
| 事務局（鷺坂副主幹） | <p>はい。住宅政策課の鷺坂です。それでは第2期につきましてご説明させていただきます。すいません、着座にて失礼いたします。</p>  |
| 事務局（鷺坂副主幹） | <p>今回、第2期の素案でございますが、実際前回です第1回空家対策協議会につきましては書面で開催させていただきました、それで委員の皆様からたくさんの貴重なご意見を承っております。簡単に柏市のホームページでもお載せしているんですけども、簡単に発表させていただきます。阿部委員様より空家の情報についての市と町会との連携についての提案、あとデータベース化についてのご意見を承りました。あと、岡田委員より空家流通活用支援、あと税制支援に関する説明会の開催、相談窓口整備についてのご意見を承りました。あと前委員であります佐藤委員から、福祉関係や居住支援関係部署との連携の強化についての意見がありました。あと長谷川委員よりも市民への啓発の周知活動地としてのフォーラムやシンポジウムの開催、令和6年4月からの相続登記の義務化についてのご意見を承っております。あとは吉江委員より、住まいの終活について福祉部局との連携についてのご意見がありました。</p> <p>あと、国の動向にいたしまして、12月に空家対策小委員会の取りまとめの方向性についてご説明いたします。国の動向といたしましては空家の除却の取り組みの加速化とともに空家をなるべく早い段階で発生抑制に努めること、あと活用促進、あとはNPO等の民間主体や地域コミュニティの活動の促進についての動向が求められております。このような動きの中で、柏市の空家対策計画について素案としてご説明いたします。</p> <p>あの資料として使わせていただくのが、こちら、A3の第1期空家等対策計画の成果という資料に基づいてご報告いたします。</p> <p>はい、それでは始めます。平成29年に実態調査をさせていただきました、それで5年後の今年、令和4年にまた再度、2期目として再度、空家の実態調査を行わせていただきました。空家の件数につきましては、平成29年度1631件の空家がありました。</p> <p>それで今年度追加調査をしたところの1739件の空家の候補数として挙げられます108件の増加がしているという状況です。実際のところ、818件。ほぼ半分の件数が減って、それで減ったけども926件増えてしまったという。結果になっております。また特定空家候補につきましては、平成29年度226件の特定空家候補がございました。次、実際今年度実際調査したところ、372件の特定空家候補というかたちになっております。こちらについては5年前と比べての39件の特定空家が減ったというようなデータが出ております。39件につきましては、通報を受けた後にすぐこちらでお知らせ文、助言文、指導文と勧告、予告あと勧告を強化したこと、あと相続</p> |

事務局（鷺坂副主幹）

財産管理人につきまして強化したことによって減らすことができた、こちらでは認識をしております。

あと下の特定空家候補の状態ですが、特定空家と申しますと、1・2・3・4と挙げさせていただきまして、1については保安上危険である状態96件、2につきましては、衛生上有害となる恐れのある空家27件、3につきましては、景観を損なっている状態の特定空家239件、あと4につきましては放置することが不適切であるという状態160件、こちら全部足すと522件という形なんですけども、家が老朽化しているものプラス樹木が繁茂しているものは、重複しているため実際、令和4年度の特定空家件数が372件なのですが、522件という、足すと重複しているので、増えている状態です。

続きましてアンケートの結果とあと今後の柏市の人口の推移についてご説明いたします。1枚めくっていただきまして、現在、柏市の人口は43万人となっておりますが、柏市人口ビジョンでの推計では令和7年、あと2年後ぐらいをピークとして、減少傾向に入るような数値が出ております。

年齢構成につきましては、アンケートの結果ですけども、実際、空家を持っている世代、70代の方が一番多くて、次に60代で3番目に80代というような結果が出ております。この結果を得て、あと実際この方たちがどんどん高齢化していくことで、空家の発生の可能性が高くなると考えられます。また今後に懸念しているのが団塊の世代ジュニア世代です。高齢者になる30年、40年後が一番ピークになるかなとは思っております。

はい、続きましてアンケートの結果についてご説明いたします。アンケートの結果につきまして、空家の取得方法につきましては、5年前と同様なんですけども、やはり取得したのは相続によって取得したものがもっとも高くなっております。全体の4割。あと自分の住んでるところがあったけども新築を購入したこと、これが3割ですね。中古購入したものの2割という順番になっております。それで空家になったきっかけとしましては、やはり親族が亡くなったこと。あと親族なり居住していた人が、入所または入院したことが多い比率になっています。次に空家の建築時期ですが、旧耐震のものが非常に増えてます。昭和55年以前のものが約7割。それで昭和56年以降のものが2割ですね、そのような状態になってます。なので昭和55年以前のものにつきましては、対策をきちんととっていく必要があると認識しております。

続きまして、実態調査の結果、空家が柏市でどこにあって、増減はどのような形になっているのかをご説明いたします。地図で示させていただきましたように、TX線沿いと、あと光ヶ丘地区につきましては、やっぱり交通

事務局（鷺坂副主幹）

の便がいいところは、空家が少なくなっている傾向がありまして、あと交通のなかなか不便のところについては空家の流通および活用がなかなか進んでいかない傾向があるのも見受けられます。

それで最後にアンケートでの所有者の利活用の意向につきましてご説明いたします。それで今後の予定につきまして、空家等の所有者の利活用以降につきましては、売却したいというところが一番高い傾向です。それで2番目に空家のまま取っておくということの意見があります。それで3番目に将来所有者が利用するというような順番になっています。それで29年度のアンケートにつきましてはアトランダムにお送りしたもので、今回全数調査ということで送らせていただいた資料になっています。それで最後に市に期待する支援につきましてはやはり専門家に相談できる窓口を設置してほしいというのが一番高くて、次に解体、リフォーム業者の紹介あと不動産業者を紹介してほしいというような要望が挙げられました。実際、平成30年度から、市では専門家の相談窓口を行っておりまして、いろいろ相談を受けているんですけども。なかなか相談窓口があることが皆様に浸透していかないので、これについてはもっともっと計画をしながら見ていきたいと思っています。

それで実態調査とアンケートの調査の結果、第2期の空家対策についてこちらでの対策をご説明いたします。今年度からの空家対策計画につきましては、令和5年度から令和12年度の計7年間で予定としております。それで実際5年ぐらいの目安で、見直しを行って行く予定です。空家対策計画の基本的な方針として、魅力ある住環境づくりと協働のまちづくりの2本の柱で空家対策計画を進めていただきたいと思います。あと今日、SDGsのという目標で「住み続けられるまちづくりを」、目標17の「パートナーシップで目標を達成しよう」という二つの観点からも、柏市で対応を検討していきたいと思っています。

はい。それでは対策についての問題点として挙げられました。人口減少下におきまして空家発生予防という意味で、対策を考えています。実際今でも空家の譲渡所得の3000万円の特別控除については周知をしております。実際5年間でどんどん件数が増えておりまして、平成30年度には年間19件だったものが、今では年間50件以上の件数になっておりますが、空家の対策についてはこの3000万の特別控除は有効だと考えておりますので、もっと周知を広めていきたいと思っています。あと先進市の事例としまして、無接道の敷地内に建てられた。建て替えの困難な空家の解体除却についての支援についても検討してまいりたいと思っています。

あと住まいの終活に関する支援として宅建協会さんでも、終活のパンフレットを作成されていらっしゃると思いますけども。柏市でもパンフレットで

|                   |  |
|-------------------|--|
| <p>事務局（鷺坂副主幹）</p> | <p>すね、町会の皆様方にもお配りしたりしながら終活の支援をさせていただきたいと思っています。今年度も高齢者のサークルの方にも、住まいの終活について講習させていただきまして大変好評を得ておりますので、来年度についても検討して進めていきたいと思っています。また長谷川委員からのご説明がありましたように今後相続土地の件でも、不動産登記法の改正、あと相続土地国庫帰属法の施行がひかえておりますので、それにつきましても、司法書士の方と連携をとらせていただきながら積極的に対応していきたいと思っています。</p> <p>あと問題点3につきまして空家の対策のうちの地域での進捗の格差につきまして、阿部委員からご説明がありましたように、町会自治会のそもそもなかなかある状態なので、こちらについても町会の皆様に個人情報の関係でなかなか情報の提供が難しいところもございますが、それについて積極的にお話を承りながら対策を考えていきたいと思っています。</p> <p>あと最後に問題点4としまして関係主体への連携の促進ということですが、これについては、岡田委員や吉江委員からご意見を承りましたけども、数名の活用と、あと福祉部門との連携につきましては、実際の居住支援の件で、福祉部門との連携を行わないとなかなか進まない状態もありますので、先進市の例を踏まえてきちんと取り組んでいきたいと思っています。</p> <p>実際なかなか空家対策は進まない点もございますが、先進市で進んでいるところもたくさんございますので、それも踏まえて柏市としては、第1期、第2期の素案として、対策を考えていきたいと思っています。以上で空家の住宅政策課からはご説明させていただきました。</p> <p>あと続きまして、住環境再生課が発表の上でご説明します。</p> |
| <p>事務局（小林主査）</p>  | <p>住環境再生課から担当しております空家活用推進の取り組みについてご説明をさせていただきます。手元にお配りしていますA4の両面に印刷しました。空家活用促進する取り組みの資料ですね。おまとめいただければと思います。</p> <p>住環境再生課では将来の人口減少に伴う市街地のスポンジ化に備えるべく、空家、空地その他の未利用地団の活用策としまして、情報バンク補助制度を設けて空家の地域での活用を推進しております。取り組みの経過といたしましては、表にして合わせていただいておりますけれども主な3点について一つ目は情報バンクですね。二つ目がこの補助制度、最後にそれらを含めたPR。それらに向けた具体関するPRを表にしてさせていただきます。</p> <p>令和元年度に住環境再生課の前身の住環境再生室として準備を始めまして、その方で令和2年度では3年度、令和4年度という形で取組みを進めてきたところです。一つ目の情報バンクですけれども、そちらは従来より運用してお</p>  |

事務局（小林主査）

りましたカシニワ制度で裏面に簡単な説明資料 1 と書かせていただいておりますけれども、カシニワ制度の簡単な説明を書かせていただいておりますが土地情報、団体情報、支援情報を使っていない土地を使って欲しいという方からの情報を取り扱いながら、カシニワ制度いうものを運用していたところですが、こちらに「カシニワおうち」といたしまして空家の情報をいたしました。そちらが令和 3 年度から運用を始めております。こちら現在のカシニワおうちの登録状況ですけれども、こちら裏面にちょっと写真を載せさせていただきましたけれども、現状ではこちらの 2 件を情報として取り扱っているという状況です。

二つ目の補助制度ですけれども、こちらはネット事業、ハード事業、二つの補助制度を運用しております一つ目が空家活用促進モデル事業補助金という形で先導的活用事例モデル事業や地域の課題を及ぼすような事業、それから空家活用の啓発事業を対象としております。対象経費が 2 分の 1 以内で上限 50 万円という形になっております。二つ目の補助制度はお家活用事業補助金という形でまちづくりに資する交流活動拠点施設が高齢者の世帯支援施設、それから子育て世帯支援施設などの改修費用、対象的な部分の 2 分の 1 で、条件は継続性によりまして、上限 150 万から 300 万という形で制度でして運用しているところです。こちらの実績につきましては令和 2 年にソフト事業の 1 件、令和 3 年にハード事業の 1 件という形で補助、実際に補助しているこれこちらの令和 3 年度のハード補助金なんですけれども、こちらを受けて改修をされて今事業されています事業は裏面の③番ですね。補助事業として、光ヶ丘にあります「居どころカフェ」の名前で事業をされているんですけれども、こちらは今回 11 月号ですね、発行の広報かしわの 11 月号で特集の方させていただきましたまして、皆さんにご紹介をしたところです。今後もこちらの補助事業ですけれども人数に合わせながら見直しをしつつ制度運用をしていく予定をしております。

3 番目の PR ですけれども、なかなかこちらの補助制度ですとか、情報バンクを皆さんにお知らせするっていうところでまだ足りてないっていう実感をしてしながら、今年度進めたところなんですけれどもカシニワ講座と題しましてカシニワに関連する講座を運用しているところですが、そちらの中で DIY 講座とか、家を活用した事例を見るツアーですとか、そういったものを開催したり、PR 動画を作成して駅前でのビジョンで放映をしましたり、そういったことをしながら事業を紹介、広報にしたり、そういったことをしながら皆さんにより多くの方に知っていただきたく PR をしているところです。

住環境再生課からは以上です。

|            |  |
|------------|--|
| 議長（籠会長）    | はい、ありがとうございました。ただ今の説明に関して御意見、御質問がございましたらお願いします。  |
| 花田委員       | はい。民生委員を勤めていますと、高齢者の方がですね。家のことから、家族のことからこれからのことっていうことは、すごく心配してもうお話するわけですよ。   |
| 花田委員       | もし空家制度でどうしようかという窓口はどこで回答するんですか。教えていただければといつもじゃないかなと思っております。何か教えてくださいです。お願いします。   |
| 事務局（鷺坂副主幹） | ご意見ありがとうございます。高齢者の方の空家の相談につきましてはこちらの住宅政策課でご連絡を受けましたら、こちらでご相談させていただいて、それでその後に不動産売却の場合には不動産関係の方に専門家にお繋ぎしたり、相続登記につきましては司法書士の皆様、リフォームにつきましては、建築関係の皆様にお繋ぎする、相談員制度がございますので、それに基づいて対応いたします。なので最初に住宅政策課にきていただければこちらで承りますのでよろしく願いいたします。   |
| 花田委員       | ありがとうございました。   |
| 議長（籠会長）    | はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。はい、お願いします。  |
| 安藤委員       | 今の関係と似たような感じなんですけど、我々の方でも防犯の関係で近隣住民からその空家の関係で防犯的な指導とか依頼された場合に、例えば他県とかに住んでいる所有者さんその関係とかがわかった際に、ご相談先っていうのはこれ政策課さんっていうことでよろしいでしょうか。   |
| 事務局（鷺坂副主幹） | はい住宅政策課で対応いたします。よろしくお願いします。  |
| 安藤委員       | わかりましたありがとうございます。  |
| 阿部委員       | いいですか。   |
| 議長（籠会長）    | お願いします。  |
| 阿部委員       | はい、私は今、ご承知のように柏市ふるさと協議会中にある町会、自治会の数が295。大なり小なりみんな課題を抱えてる。現実に空家空地の管理が、少しでも減るっていうか、うまくいくことが生活する人間から見ると大事だから、下手するとその空地がゴミ捨て場になっていたりね。ちょっとまたこれ、環境サービス課にお願いして、協力して処理しなきゃいけない。私の町会自体には今3,000所帯、実際に町会入ってるのは2,100で、しかもその中にアパートは集合住宅110戸を、データを見てお分かりになるように、空家の確率は集合住宅が特に高い、そうするとその集合住宅の空家が、それから管理上出てくる課題と、それからもう一つは戸建ての世帯の方で出 |

|           |  |
|-----------|--|
| 阿部委員      | <p>てくる課題は微妙に違いがあるのでね、その辺をどうやってこれ、このペーパーではあまり読み取れない。多くは相続あるいは高齢者施設で行って住む人がいなくなったっていうのが多いわけですね。一つの町会としては、自治会の方としては、何とか関係者、親族を探して連絡とっての管理のお願いをすると、ちゃんとやってよねと。場合によってはいつどうという方針でいますかというところまでしながら、状況によって仲介事業者集めて、許可をとって伐採したりする。その時保険どうするのか、いろんな問題出てくるのでね。だから、実際はそういうことでやっているの、とにかくそういう動きをとっている側からみれば1点でも2点でも空家が減るとかあるいは危険な建物がね、処理されるとかっていうことに向けてのルールの方お願いしたい、我々もしていかなければいけない。そのときの窓口やっぱりね、強力（協力）でなきゃ困ると思うね。ある時一件住んでる人が所有者なのかどうなのかどういう権利でそこに住んでるかもわからない。そういうケースがいっぱい出てきます。こっちの関われないもんだからね土地は、想定しなきゃいけないっていうそんなこと思いながらね。例えばいろいろ環境サービス課さんをお願いして調べてもらってなかなか所有者が特定できない。一番困るのは、そういう土地は私達としても動きようがない、土地登記簿謄本まで取り寄せて調べても、競売、競売、競売ですと土地が動いてる。最後どっかの会社が、会社でなくても全く埒が明かない。とにかく色々なケースがあるんでね、そういう様々なケースに対して、先ほどのように住宅政策課さんの、窓口でワンストップで対応できていただけると、自治会としては大変ありがたい、大変困難な話かもしれない、抱えてる課題っていうのは、地域の抱えている課題はそういうことなので。</p> |
| 議長（籠会長）   | <p>はい、ありがとうございます。今の阿部委員のご発言に対してどうでしょう市の方から。</p>  |
| 事務局（藤田課長） | <p>資料の方、冊子になってる方の54ページ見ていただければと思います。そちらに空家等に関する相談会を開催という欄がありまして、空家総合窓口としては住宅政策課で行いますということを書いております。基本的には住宅政策課から、例えば環境部であるとか、その他、草が生えてるとか、いろいろ問題ありますので、こういったものを我々で受けてして、担当課の方と協力をしながら専門家の協力を得て解決を図っていくというイメージを持っているわけでありまして。これは現実的には機能しているというふうに我々は思っています。</p> <p>あと先ほどご質問ありましたら、集合住宅の空き部屋これも結構問題になっていると思います。はい、とどのつまりはアパートということになるかと思っております。空家特措法では、建物ごとに空家の判断をします。要は住んで</p>  |

|           |  |
|-----------|--|
| 事務局（藤田課長） | <p>る人が残っていて、一部屋、二部屋、空いていたとしても、すみません、それは我々ではではないという場合。つまりは所有者さんがしっかりいて、そこにお住まいの方がいて、その方たちが責任を持ってやってくださいというようなことでそのアパートが全室空家になった場合には、やっぱ空家特措法の空家ということになりますので、我々の方で所有者を調査してその方にご連絡をしながら対応を図っていくということになります。</p> <p>実は今問題になってるのは、分譲マンションの空部屋、こちらの方が、空家と同じような形で、将来どうしていくかっていうのがなかなか難しいという状況でございます、そこら辺について別途、空家の協議会ではなくて、マンションのほうも、マンションは空家以上の大きな問題がなっていたんで、その辺を鋭意努力していくっていう状況です。あとは先ほど言われました空家どうか分からない。我々が通報を受けて調査に行ったら、人が住んでいた、引きこもりという問題がありまして、そういったケースの場合にも、対処はしにくいんですけど、関係部署と協力をしながら、そういった住んでらっしゃる部分も、例えば草木が繁茂して隣に出ている。そういった場合には質問しながら、なんとか直してくださいねっていう状況です。</p>  |
| 議長（籠会長）   | はい、ありがとうございます。   |
| 阿部委員      | <p>もう一ついいかな。いろんなことがあるんだけど、一つ集合住宅でやろうという、分譲といいますか、戸建てであろうと悩ましい問題がもう一つある。外国人の方がお住まいになってるところが当然ありますね。そこはね、いわゆる常識的な、なんていうんだろうね、我々が理解できる環境の中で管理されてる場合がいいんだけど、例えばそのどっかの会社が借り上げている、事業アパートで借り上げるあるいは所有するそこへ不特定多数の人がお住まいになる、出入りする。国勢調査などで入ると、その辺が非常にわからないね。今回初めてわかった。こういうケースの場合も環境サービス課なんかの方ではいろんな言語もサービス込みの管理が用意してある。そういうことでしっかりして近所の人とそうだしながらコミットしていくんだけど、そういう関わりの外にあるさらにね、やはりそういう世界が住宅環境もあるんですね。ちょっと今さっきおっしゃったように、そのアパート所有者との関係のところコミットが必要になってくるかなと思うんですけど、今度は当然と戸建てでね、空いてる場合もあれば、所有している場合もあるので、こういう問題っていうのもなかなか地域としては不安定だね。課題を抱えてるこれもうちょっと視野に入れる。空家ではないんですよ。常に人がいるとは限らなかつたり、あるいは利用している人は日ごと、月ごとに変わってる、動いてるこういうケースもたくさんある。とにかく私達の想像を超え</p> |



|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | <p>た世界がいっぱいあるということだね。それに対応するということをやっとこれから考えていく必要あるのかなと感じております。</p>  |
| 議長（籠会長）            | <p>はい、ありがとうございます。</p>   |
| 長谷川委員<br><br>長谷川委員 | <p>かつて空家問題はですね町内会のそういう関係問題というポジションであったわけですね。その時は個別対応という形にさせてもらって、それぞれ<br/>の特性、事案にあった形で法律問題にしている。そして空家特措法になってからですね、空家っていうものに着目した解決の方法を提案させて、一つの方法としては建物を除却していくという方向性です。そういうような方法が取られるようになって一つの解決策で大きな前進だと思っています。同時にそういう関係の問題についてはですね、決定的な解決方法はなく放置されている。したがって町内会でも苦労しているということあるかもしれない。結局それは場合もあって、やはり一つ一つのそういう関係の中で解決していくことになるんだろうと思う。</p> <p>最初の阿部委員のおっしゃったような外国人の問題とか所有者不明であるとか所有者を把握していないとか、先ほどのアパートとかマンションなんですけども、マンションみたいな実組織があるということであれば、これ理事会の自治組織がどういうふう自治、そこにはなかなか立ちいれないでしょうけれども、それで町内会としてサポートしなきゃいけないという問題。それはただ単に中に住んでいる人がどういふ人かによってまた変わってくるって<br/>いうこれまたに個別に対応していかなければいけないんだろうって思いますけれども。</p> <p>相談会について、問題点4で事務局説明のあった情報相談の窓口の設置のニーズは前回13件から110件、これは私どももう相談件数が増えている<br/>と思います。今後これは伸びていくんだと思います。柏市はどこにできるのか、柏市は何ができるのかなというご説明があったとき、専門家に相談する、紹介するということなんですけど先ほどの阿部委員がおっしゃってる事案はですね。多様化しているわけで、一つの土業で解決できるという問題ではない。それでは問題ないってどういふ対応していくかということですね、私は一つの提案があるんですけども。それはですね、これは相談会の開催と書いてありますけども、開催ですね。多土業による相談会を実施する。例えばいくつか思いつく土業を申し上げますと、弁護士、司法書士、税理士、建築士、不動産宅建業関係者こういうような他業種の人たちを一度に集めて、簡単に言うと1人の相談者に対して5人が同時に対応するってというようなイメージ。それも既に柏市では私、商工会で実施しております。10年間実施<br/>させていただいております。そういう実績もありますので、他業種による、先ほど阿部委員もワークプレイスサービスを育てつつということは、市民に</p> |

|           |  |
|-----------|--|
| 長谷川委員     | <p>対する非常にインパクトがある提案の一つである。実際は柏商工会議所です。私が9年間を実施させていただいている相談会なんですけども毎年毎年、年一回しかやらないんですけども、毎年満席、満杯状態で、非常に複雑な、非常に満席状態ですね。非常好評いただいている。関東ブロックの商工会の中で表彰を受けて、各地商工会議所の取り組みとしても広がっているところですが、実は相談会の実施の中でそのワークプレイスサービスということは大きな盛況になる。商工会議所は年2回しかやっていませんけど、年に3回ぐらいやっていただくとありがたいと思います。それやってるとということですね。市民に対して周知にもなりますので、今、花田委員からあったご質問に専門家をご紹介しますと言うだけで実は収まらない可能性があるんですよ。多士業が行ってる相談会であればそこでいろんな提案をされるという可能性もありますので、その辺はぜひ検討していただければと思います。</p>  |
| 議長（籠会長）   | <p>はい、長谷川委員ありがとうございました。どうでしょう今の長谷川委員からうち提案に関して市の方からございますでしょうか。</p>   |
| 事務局（藤田課長） | <p>はい、ありがとうございます。基本的に今言われた、多業種よって相談を受ける。頑張りたいと思います。今、柏市で相談を受ける場合に一番多いのは、相続でもめていてどうしましょうか、それはご自分で解決してください、そういうわけにはいかないんで、お話を聞きながら、方法論を回答していくそういう状況が多いかと思います。ただ家庭環境から言って相続したくないみたいな形そういった方がダメ空家として最後まで残っていくという部分がどうしてもあるんですけど、そういった相続問題をどう解決していくか。それともう一つが無接道じゃないんですけど、私の土地はいくらで売れるんでしょうか、どうやったら高く売れるんでしょうか、そういったご相談が結構多くなってきています。我々としてはできる限りのアドバイスをするんですけど、金額的にはやっぱりその専門家の方をお願いをしたりしながら、まあ無償の相談がなくて、有料の相談になってしまうかもしれないんですけどそういう相談窓口を引き継いでいくところはある。そういったことを総合しますと他業種は検討させていただきます。ありがとうございます。</p> |
| 長谷川委員     | <p>相談会をやるときのポイントもそうですけれども、解決を目指す相談会ではないんです。当然できない、1時間ぐらいですからできるわけない。私のも1次相談ですから繋げる相談です、1次相談ですから、当然2次、3次の先にある。とりあえず受け付けて、論点整理をしてその上で繋げる相談をする。ですから市役所の方もですね解決しなきゃいけないんだって気を負う必要はないし、それは別の土業の業務ですから、そこまで市がやってはいけません。ですからそこは繋げる相談会です。しかも相談会があれば、専門家に任せればいいでしょう。専門家の相談会も一時相談です。分類して誰に担当し</p>  |

|           |  |
|-----------|--|
|           | <p>てもらおうか決めてですね。その方に引き継いで、この市の開催する多土業の相談会は1次相談です。これは絶対頭に入れて、もし開催するのであれば、そこはちょっとポイントとして押さえていただく。解決しない相談会です、解決しなきゃいけないんですね。</p>  |
| 事務局（藤田課長） | <p>はい。ありがとうございます。</p>  |
| 議長（籠会長）   | <p>はい。ありがとうございます。あ他に、いかがでしょうか。はい、岡田委員お願いします。</p>   |
| 岡田委員      | <p>岡田です。多分、町内会絡みというか地域性がやはり非常に出てると思う。個人住宅、町会あるいはマンションの組合関係、住民の方、そういったトラブルっていうか、あの外国人も多いですね。食事も違うし、習慣も違う、いろんなその防犯上の問題がやっぱり手が打てないっていうのが、私の方から専門ではないんですけど、見ているとトラブルっていうか、誰がそこに住んでるのかもわからない。ということは契約してる人あるいは誰が来るかわかんないですね、違うとわからないですよと相談受けてる。</p> <p>もう一つ、長谷川さんが言われていた、商工会議所とかおっしゃられていたんですけど、やっぱり商売っ気があるところ、要するに事業、そういう商工会議所という我々いえば商売の人たちの集まりだと思ってしまうのでどうか。</p> |
| 議長（籠会長）   | <p>はい。ありがとうございます。</p>  |
| 長谷川委員     | <p>商工会議所がやってる相談会は一般市民の方も受けまして、中で儲けようとしている人たちを集めてその人たちのためだけにやる相談会ではなく、半分以上一般市民です。柏市にも協力していただいています。私ども千葉県弁護士会、司法書士会ともう20年以上ですよ、最初から合同の相談会させていただいていますが、大変好評をいただいている。多土業の相談会って非常に効果がある。</p> <p>そこでもし先生方のグループが中に入って相談になりたいということであれば、私どもとてもウェルカムで、もちろん相談員としてお迎えしますので、そういうときにはぜひお声かけていただければと思います。よろしくお願いします。</p>  |
| 議長（籠会長）   | <p>はい、ありがとうございます。リモートでご参加の委員の皆様、何かご発言がございましたでしょうか。はい梅本委員、お願いします。</p>   |
| 梅本委員      | <p>今の相談会に関して感じたことなんですけども、相談会をすると相談しなきゃいけないと認識している人しか来ないので、潜在化している空家予防の意味でもモデル地区を定めるって書かれているので、そこで出張相談会みた</p>   |

|           |   |
|-----------|---|
| 梅本委員      | <p>いなものやってもいいと思いました。それをやれば市民への啓発にもなるわけですし、どんな相談があるのかっていうには、相談には相応なバリエーションがあったかと思うんですけど、それがあった方が整備もやりやすいのではないかと。それから前年の後半の説明にあったカシニワに関してなんですけれども、</p> <p>《音声確認できない》</p> <p>思っていて、柏のみちくさ亭ってケアラーズカフェやっている</p> <p>《音声確認できない》</p> <p>カシニワの制度仕組みは空家所有者さんに共有されているんでしょうか。</p>   |
| 事務局（小林主査） | <p>住環境再生課の小林と申します。今ご質問いただきました、空家所有者の方に情報発信をどのようにしているかというところでお話いただきたいんですけども、私どもの方でホームページを持っておりまして、そちらでお知らせすると同時にパンフレットを作成して各近隣センター等に作った図書を配布をいたしたところです。それに続きまして先ほど申しあげました広報で、こういう事例がありますよっていう事例を紹介しながら、ツアーを企画しまして、実際に空家であった物件を使われているような事例を皆さんと一緒に巡るといようなツアーをしているところです。</p> <p>ただ、空家を所有されてる方は市内にお住まいとは限らないところがありまして、そこでどういうふうにしていくかっていう中で、今回調査に基づいたアンケート調査を住宅政策課さんでやっておりますけれども、その中に情報バンクに登録したいと思えますかっていうところでお知らせをさせていただいたところです。</p> |
| 議長（籠会長）   | はい、ありがとうございました。   |
| 梅本委員      | すいません。まだ質問があるのですがよろしいでしょうか  |
| 議長（籠会長）   | はい、お願いします。  |
| 梅本委員      | 情報バンクに登録できるのはあくまで貸し物件。しかもそういう活動に使って下さいと場合の情報バンクですか。   |
| 事務局（小林主査） | そうですね。柏市として今はたすべき、分野というか守備範囲はどこなのかっていうことを考えながら制度設計する中で、現状ではそういったところで募集をしているところです。   |
| 梅本委員      | やっぱりそこがちょっと問題なのかなと思っていて、所有者さんに行ってみれば、まずその広域活動団体に貸すっていうことになかなか行き着かないだろうから、いろんな選択肢がある中でそういうのがあります、こういうのをしたときはこちらへどうぞっていう案内しないと、いきなりこのカシニワのホームページには行かないだろうなと思ったんですね。   |

|           |  |
|-----------|--|
| 梅本委員      | <p>それから今回のアンケートの中で売却希望の方が一番多いと思うんですが、売却できないことがあると思うんです。そのときに、まずは一旦貸してみ、お互いにお試しをしながら将来的にこの人に売っても大丈夫かな、あるいはここを買っても大丈夫かなというお試し期間がありながら。将来的に売却するっていうほうが現実的だと思いますので、そういう位置付けでPRしていてもいいのかなって。そこは貸すっていても通常の賃貸借契約以外にも、固定資産税程度とか、利用料方式とか、いろんなバリエーションがあると思いますし、まるごと一軒ではなく、空いている部屋だけとか、空いてる庭だけとか、そういうのがやっぱり貸す側、借りる側からはまだ見えてないと思うので、そういうのももうちょっとわかりやすくしてあげるといいのかなと思います。</p>  |
| 議長（籠会長）   | <p>はい、ありがとうございます。はい、よろしいですか、市の方からは、はい、ありがとうございます。他にご意見ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。はい。それではですね、ご意見等いただきましてありがとうございます。次にですね、はい。リモートで参加されている委員の方よろしいですか。はいそ、お願いします。</p>   |
| 事務局（藤田課長） | <p>ありがとうございます。施策に対して地域のコミュニティが大事ということとはよく理解しました。検討していきたいと思います。</p> <p>あと空家の発生につきまして全体的な部分を説明させていただければと思います。資料の10ページをご覧ください、資料の10ページになります。上の表は平成29年度の1,631件が今回5年を経て1,739件になりました。その内訳を見ていただくと通常空家等は1,405件から1,367件、これは減っている。</p> <p>けれどもこれは空家が減っているというよりも、特定空家に該当する部分、それが226件から372件に増えている。つまり特定空家候補に一回になってしまうと、なかなか所有者さんが対応いただけないというのが見えるという状況です。その下の表、空家等の内訳、空家等総数は1631件です。継続してそのまま空家になっているのが813件あるんですけど、818件の50%は空家が改善しました。ただ改善をした割に、その新規の空家が926件、要は空家が更新されているような状況が見えると思う。</p> <p>このデータに基づきまして、建築着工統計というものがありますので、そのデータを見てみますと、令和3年度で住戸の着工は3,400件ほどありました。3,400件のうち、持ち家の住宅の建て替えがあったのが約800件です。分譲住宅が毎年1,300件ほど供給されています。柏市の人口はそれほど増えていない。ただ分譲住宅が1,300件供給されるということは、世帯割を起こしながら、世帯割れで収まらない部分っていうのは空家になってい</p> |

|           |   |
|-----------|---|
| 事務局（藤田課長） | <p>る。どうしても生産緑地が途中で指定を変えるというのがあって、土地があまり気味になっているなかで、建売業者は作らないと経済的に成り立たないというのがあって、この人口が増えない中で住宅は増えていってそういった部分をどうにか解決していく必要があるだろうなというのが一番の課題だと思っています。あと空家対策、平たく言ってしまうと、なる前の発生抑制、これは地域のコミュニティが大事で、地域のコミュニティの中で、誰々さんが一人暮らしだよとか、そういうことを把握していただいて、アドバイスをしながら子供さんと話をしようねとか、そういう状況がうまく伝わっていけばいいなど。</p> <p>あともう一つは発生してしまった空家の対応。これは通報を頂くんて市の職員がすぐ行って、所有者を調べてすぐに対応してます。これも現状でも強みだと思っています。ただその強みだけだと、空家は減らないんで、何とか空家を減らす方向で地域コミュニティを大切にしながら、やっていく必要があるのかなと思っています。</p> |
| 議長（籠会長）   | はい、ありがとうございました。他にご発言等ございますでしょうか。  |
| 岡田委員      | はい、ちょっと教えてほしいのですが、今、空家ということではいろいろデータを見せていただいたんですけども、新築物件との関係と対比的な部分。  |
| 事務局（藤田課長） | データ上で判断しているだけなんですけども、空家が増えている中で、なぜ増えているのだろうと考えたときに、住宅が単純に増えている、そうすると人口は増えないので、差し引きで行くと、供給した空家に対して、新築したからもとの家が空家になっているケースがあるんだろうなという状況です。あとは、お亡くなりになって相続される。住宅自体は増えているんで、増えていることが空家を減らさない原因の一つになっていると思われる。   |
| 岡田委員      | 人口は少し上がってますね。何年か先には減少傾向だということですけども、空家として、売買したときにここ古い建物は大きいですよ。そうするとそこは買い手があるんですよ。3件ぐらい今で言うと不動産価格はいくらかっていうと大体限度60%くらい、若い人たち違うと思うんですけど、大体3,000万円あたりが限度がいろんな方がいらっしゃる。もう売買の時に聞くと、100坪位あったところを3つぐらいに割っていますよね。そうすると一軒の空家が売れた所では3つぐらい増えているけれども、そういう状態の中で、新築1件と人口増との関係、そこに空家がどう関わってるか見えないんですけど、それに場所っていか地域性ですよ、市内中心部は、柏の葉、北部とか、今度都市計画的な問題も入ってくる。市街化調整区域とかそういった都市計画的なところで、これ以上家を建てさせない。乱暴な意見ですけども、なるべく絞っていく地域、管理の問題もありますけれど  |

|         |  |
|---------|--|
| 岡田委員    | <p>も。いろんな問題が附属していったって建築だけでは済まない、やはりそういう都市計画なところと、用途地域的なところとか、なんか流れ的に、全体を見ながらありますねやっぱり管理上、道路管理とか、いろんなお金を使う方向は広がれば広がるほど、管理関係っていうんですかね。絞るっていうか、逆に集約的な街づくり、ヨーロッパみたいですね、人口減少に来たから集約的にするとか、そういう方向で便利なところに移ってもらうとか働きかけを含めて、総合的なところのビジョンみたいなものは柏市としてあるんでしょうかね。</p>   |
| 沢次長     | <p>今、市街化調整区域のお話を頂きましたので、柏市内でもその時々によっていろいろな課題、例えば、調整区域の市街化に近いような場所で、昔から住宅が建てられたり、アパートが建てられたりっていう許可制度をやっていたところがあって、そうするとその近辺にある小学校がいっぱいになっちゃって、子育て世代がいっぱい入ってきちゃう。そういったことがあったりだとか、あるいは市街化区域から遠いところだと人口が減っちゃって大変なところとかいろいろあって、近い部分は許認可を厳しくする、遠いところは許可制度を緩くするみたいなことはいろいろ今まではやってきています。最近をいうと、調整区域における住宅の許可制度についてはずいぶん絞ってきている。昔から線引きの前から住宅用地があったところにしか認めないというようなことをやっています。また空家対策についていうと、既存建築物の建替えという制度がありまして、線引きの前から家が建っていたところは、家を建て替えることができる。なんにも住宅の開発許可の条件がないところだと、住宅を残しておかないと建て替えということにならないということがありまして、どうしてもとっておかないと自分の権利だからということで残しておいてしまうという課題もあるのかなと思います。</p> |
| 議長（籠会長） | <p>はい、ありがとうございました。はい、他にもございますでしょうか。どうぞ。</p>  |
| 阿部委員    | <p>今のお話じゃないんだけど、もう空きでてるんだよね。人口減るんだよね、家いらなくなるんだよね。はっきり言って。今、全国的に空家率が13%とか、柏も10%超えていますね。</p> <p>そうするとこれから我々は空家等の対策を考えいく中で減ることはないの、増えるという前提で議論をしてもらいたいし、それから特に委員の専門家の先生方には、そこへ踏み込んでもらって、場合によったら、もう制度議論を起こしてもいい、今の法律の、制度の、ようするに広げた風呂敷をたたまなければいけない時代に入りつつあるわけだから、そこまでそれは市でできる話ではないけれども、一応現場としては、制度そのものがどのような課</p>   |

|         |  |
|---------|--|
| 阿部委員    | <p>題になってるっていう研究をしていただきたいなという。政治ができるわけだからますから。</p> <p>このままいったらいつもお尻をかけて制作、尻ぬぐいするかたちで事が進むだけです。なんかやっぱりせっかくのチャンスどこまで、少なくとも出来る、出来ないはともかく専門家には議論していただきたいという希望です。</p>   |
| 議長（籠会長） | <p>はい、ありがとうございました。はい、他にも発言ございますでしょうか。はい梅本委員お願いします。</p>   |
| 梅本委員    | <p>今の調整区域の関係の話なんですけれども、私もそれがかなり気になっていまして、11ページの空家の分布状況の図の中に、調整区域もあると思うのですが、いまいち調整区域に分布しているかどうか関係性が見えてこないです。</p> <p>想定区域の中にも、今ご説明いただいたように規制が緩和されてる活用しやすいエリアとそもそも住居としてその後の売却・賃貸が出来ない、難しいエリアがあると思うんですけど、そのあたりを市として、やっぱり把握しておいた方がいいんじゃないかって思います。実際、筑波は調整区域はとて多くて調整区域の空家こそ長年問題が解決していないっていうのはもう既に分かっていることなので、そのあたり都市計画的な立地のことは把握していた方がいいのかなと思っています。</p>  |
| 議長（籠会長） | <p>はい、ありがとうございました。よろしいでしょう。ほかにご意見等ありますでしょうか。</p>   |
| 奥田副市長   | <p>様々なご議論ありがとうございました。今回空き家という形で問題が顕在化しているんですけども、やはり大きく分けて空き家の裏に様々な課題があるなと思って伺っておりました。空き家の裏でその地域のコミュニティの問題とか相続の問題あるいは海外から来られた方と問題も含めてですね。地域コミュニティがどうあるべきかみたいな大きな課題をいただいたかと思えます。</p> <p>ただ今度は空家の使われ方にしてもカシニワということで一生懸命やっておりますけれども様々な使われ方、出口戦略についてもですね幅広く考えた方がいいんじゃないかそんなご指摘もございました。</p> <p>さらに三つ目ですけども、この空家という問題を通じて、本市の将来の街づくりというだろう。ベッドタウンとしても発展して人口40万を超えるだけの街になりましたけどこれからの街づくりをどうすべきかと、こういったおそらくご提言だったと思います。なかなか全てをいっぺんに解決するのは難しいんですけども、地域コミュニティのあり方から、さらには本当にこの空いた住宅ストックの使われ方、さらには地域の街づくりも含めてです</p> |



|                |  |
|----------------|--|
|                | ね、今回議論したりと胸に刻んで、これからまた一生懸命勉強してまいりたいなと思います。ちょっと決意表明にはならないんですけども本当に貴重なご意見ありがとうございました勉強してまいります。以上でございます。  |
| 議長（籠会長）        | はい副市長ありがとうございました。よろしいでしょうか。  |
| <b>次第7 その他</b> |  |
| 議長（籠会長）        | それでは次に、次第7その他といたしまして、事務局より「柏市空家等対策協議会の今後の開催予定」について説明をお願いします。   |
| 事務局（鷺坂）        | それでは今回貴重なご意見ありがとうございました。今後の予定についてご説明いたします。2月1日から3月2日までパブリックコメントを開催する予定です。それで市民の皆様のご意見を承りまして、その後第3回の協議会としまして、予定の段階ですが、3月16日の午前中でも希望として、こちらで考えております。こちらの開催しまして対面でやるとか、あとはこのよう形でさせていただくのか、あとは書面で行うかについては、コロナの状況に応じ、また事務局の方で、後に委員の皆様のご意見を承りながら、検討してまいりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。<br>そのような状況で考えております。 |
| 議長（籠会長）        | ありがとうございました。ただ今の説明に関して御意見、御質問がございましたらお願いします。   |
| 議長（籠会長）        | 御意見、御質問がないようですので、「柏市空家等対策協議会の今後の開催予定（案）」について、委員の皆様にご理解を得たことといたします。   |
| 議長（籠会長）        | これで本日の全ての議事等が全て終了となります。<br>皆様、御協力ありがとうございました。<br>事務局に戻します。   |
| <b>次第8 閉会</b>  |  |
| 司会（藤田課長）       | ありがとうございました。<br>以上をもちまして、令和4年度第2回柏市空家等対策協議会を終了させていただきます。<br>本日の資料につきましては、そのままお持ちいただいても、その場に置いて頂いても結構です。本日はどうもありがとうございました。  |