

令和5年度第1回柏市空家等対策協議会議事録

1 開催日時

令和6年2月16日（金）午前10時00分～11時30分

2 開催場所

柏市役所本庁舎5階 第一委員会室
（柏市柏五丁目10番1号）

3 出席者

（委員）

阿部委員，梅本委員，岡田委員，奥田委員（太田市長の代理出席），籠委員（会長），高橋委員（副会長），須賀委員，長谷川委員，花田委員，村本委員及び山下委員

（事務局）

都市部 市原理事，沢次長

住環境再生課 村松課長，小林副主幹

住宅政策課 藤田課長，市村副参事，石津副主幹，吉田主事，
小野主事

4 傍聴

傍聴希望者なし

5 議案

(1) 令和5年度の空家等対策施策の進捗報告について

(2) 改正空家法施行への対応について

6 その他

事務連絡（柏市空家等対策協議会の今後の開催予定）

7 議事（要旨）

(1) 議案1 令和5年度の空家等対策施策の進捗報告について

資料1に基づき，令和5年度の空家施策の取組状況について事務局より説明し，次のとおり質疑応答等を行った。

（長谷川委員）

資料1の19ページについて，GISを導入とあるが，これは地理情報システムのことでしょうか。

(事務局)

そのとおり。

(長谷川委員)

これは民間用のアプリケーションソフトなのか、それとも行政用の特別なアプリケーションソフトなのか。

(事務局)

行政用のものである。行政が行う空家管理に特化したシステムを作っている会社が開発したシステムである。

(阿部委員)

このシステムは非常にありがたいと思うが、一般に公開はないのか。

(事務局)

個人情報も多く含むことから防犯上公開は予定していない。

(長谷川委員)

民生委員は町内を回っているが、手元に町内の情報がほとんどない。一人暮らし高齢者については、柏市から民生委員に特別に情報提供があるが、緊急時に対応するK-システムの中で運用されているだけであり、基本的にはどういう方がどういう風に町内に暮らしているかがわからない。空家情報を共有できれば、柏市がただ町会に頑張ってくださいというよりも集中的に町内を回ることができるのでは。情報がなければ何もできないので、そういうものをもう少し何かできると良いと思う。

(阿部委員)

要介護等のK-ネットのリストは貰うが、これも個人情報の壁があり町会のみなさん全員にお見せすることはできない。同じような問題が全国地域には多い。このような空家管理システムができるので、自分の町会で調査をしたものについては空家管理システムにある情報の提供を受けることができるなど、町会が何らかの条件を満たせば情報提供してもらえるような体制がとれたら嬉しい。

(籠会長)

色々条件はあると思うが、活用できるような方向に持っていけると良い。

(阿部委員)

個々の空家の件で市に相談に行けば、その空家についてのデータを

共有してもらえると良い。

地域の問題で言えば、空家が一軒あれば警察やその他市の色々な部署と関わりを持つが、自治会としてはそれぞれ対応する必要がある。そういったものを一つの窓口でワンストップでできればよいと思う。

（事務局）

窓口としては住宅政策課が空家関係の窓口を包括して務めさせていただく。K-ネットとの関わりについては、こういったものを関わりとして持てるかという部分を福祉部局と調整をさせていただきたい。

また、資料1の21ページ4行目の地域団体との連携について、町会から空家のご相談いただくことは多く、町会が調べた空家のリストを住宅政策課へ提供されることもある。ただ、個人情報への壁は大きく、空き巣の手助けをする怖さもあるため公開はしていない。

（岡田委員）

前に空家バンクの話が出たが、カシニワおうち情報バンクとの関連について教えてもらいたい。

（事務局）

一般的には居住目的や売買を含んだ空家バンクがあるが、住環境再生課ではカシニワおにわという土地のマッチングを所管しており、草刈りが困難であるような管理不全の空き地や里山を減らしながら地域のコミュニティをはぐくむような場を増やしていこうという制度がある。そこに空家を位置づけることで、売買や居住を含まないコミュニティをはぐくむ場として実施している。

（岡田委員）

手賀沼で「てのひらガーデン（スマートガーデン）」を我々の仲間がやっているが、発展性がないといけない。ドイツでもポケットパークというちょっとした土地をガーデンや駐車場などにする動きがある。そこに空家をくつつけるのは良い話だと思う。

その中で場所が良くなく、ここを直して住みたいという気持ちにならないところもある。なるべく周りにいい環境を作っておけば、空家にならない・空家になっても売れる、というような空家法の勧告の措置以外で人が来るようにできるとよい。建築士事務所協会でも景観整備など協力できるので是非考えていっていただきたい。

(2) 議案 2 改正空家法施行への対応について

資料 2 に基づき、改正空家法施行への対応について事務局より説明し、次のとおり質疑応答等を行った。

(長谷川委員)

これまで現地調査で特定空家の状態についてチェックシートに記入し審査していたが、管理不全空家が入ってきた場合特定空家のチェックシートの改定は予定しているのか。

(事務局)

特定空家に関する各種判定については整えていきたい。

(長谷川委員)

かなり複雑になると思われる。枚数がかさんでも良いので、見やすいものを作ってもらいたい。

(阿部委員)

町会自治会が自ら空家をチェックするときのチェックシートなどを市で作ってもらえるとありがたい。

(岡田委員)

個人住宅であれば国交省のほうで耐震基準等災害時にどの程度耐震性があるかを簡単にチェックすることはできる。輪島も火災は一軒の壊れた配線からであり火を使っていなかった。電気は怖いので、空家に対してもそういうのが大事だと思う。どこまでチェックできるかである。

(阿部委員)

地域住民は外から見てのチェックしかできない。

(岡田委員)

中まではチェックできないので、法人ができたときにどこまでできるのか。家屋の専門家が入っていくことが必要。特定空家チェックシートのような形でできると良い。

(阿部委員)

地域住民でもできる簡単なチェック表があると良い。

(事務局)

法律改正の中で管理不全空家が主たる部分でもある。管理不全空家でも税負担を伴う話が出ている。なぜ勧告に至ったか正確に説明す

る責任が市にはあるため、もう少し時間をいただき、精度を高めて協議会等に提示しながらチェックリストを整備していきたい。

（岡田委員）

アンケート等を取りながらチェックリストを作っていくかもしれないが、デザインの的には全ての問題を町内会などから出してもらい、それらを全てチェックし集約していくととても良いものができる。何もないところから作っていくのは、クライテリアをいかに分析していくかである。そこから絞っていけば、形が見えてくる。柏市がやる気があれば、全国に先駆けてやっていただけたらよいと思う。

（阿部委員）

空き地空家はできるときに勝負。施設に入ったり亡くなられたりしたときに親族に電話しこのあとどうするか確認をする。人の繋がりが切れたら終わりであり、ここに出てくる空家はそういうものが多い。これから確実に人は減っていき空家は増えていくので、空家ができた早い段階で対応していくことが必要。

（岡田委員）

空家だけでなく災害関係など全体の問題を見ていくことも大事。用途地域の問題や都市計的な部分もあると思う。そういったアイデアを出してまとめていけばチェックリストが意味のあるものになる。

（阿部委員）

管理されない空家がどんどん増えていく。地域にパワーがあれば1年くらいで相続人が空家更地にすることもできる。

（梅本委員）

管理活用支援法人の制度は、今まで町会や自治会が任意団体で担ってきた重い部分をお願いできるものだと思うが、どんな団体が手を挙げるのか、と言われており答えが見えていない。柏市では方針が定められるまでは法人の指定をしないとしているが、具体的に方針を決めていくときに、一度もできていない出張相談会を例えば阿部委員の町会などでやってみるなど、一度そこで問題点を出してみる等をするのはどうか。

また、これまでの議論で出てきていないのが、セーフティネット法関係でどう動いていくのかである。例えば郊外部の調整区域の戸建だと生活保護の方であっても取得できるような、そういう方向けに

買取をやっている事業者もあるようである。戸建がセーフティネット法対象外ではなく、戸建もその範疇として考えていく必要があるのでは。そのあたりで柏市での考えはあるか。

（事務局）

支援法人の業務の内容が資料2の12ページ内に挙げられているが、これらを法人にお願いすること自体が必要なかどうかを柏市ではまだ揉めていない状況。

町会の件については、柏市が町会に期待するのは空家になる前に状況把握を町会にしてもらい、空家にしないというところである。

（梅本委員）

町会で担えるところとプロでないと担えない部分を一度やってみて議論してみてもどうか。

（事務局）

承知した。

（阿部委員）

町会側から見ると、空家にならないようにという発想は無理があると思う。我が家も空家になるのは間違いない。

（事務局）

委員の先生方の話については認識した。

セーフティネットの話だが、生活保護の方は住居費4万1千円までという風に決められている。それ以下であれば賃貸住宅、一戸建てであろうが共同住宅形式であろうが構わない。そのあたりの差はそれほどないが、柏市がセーフティネット住宅にどれだけ力を入れているかということ、実は4千件、5千件と増えている。しかしほとんどは特定の建物賃貸事業者が申請してきているもので空き部屋も少ない。柏市には市営住宅も少ないということもあり、セーフティネット住宅を何らかの形で対応していきたいという認識はある。それを空家を使ってどうにかするなどまではしていないという状況。

（長谷川委員）

セーフティネットに関してはあいネットが相談対応をしているが、基本的には賃貸をしているところを中心に管理している。例えば賃料を払えないような方の家賃補助や、生活する場所がない方、更新料が払えない方などの支援を行っている。そこでは戸建住宅を所有

するという発想はない。生活保護者が新しく住宅取得するというのは今ある厚労省のモデルケースにはない。

（梅本委員）

戸建でもサブリースで賃貸したりがある。売ろうと思っても低い値段でしか売れない又は今すぐ売る決断ができない物件を10年程賃借契約をしてリノベーションし状態を良くすることでサブリースする。それは周辺の新築住宅よりもかなり低い家賃で入れるので生活保護の方や母子父子世帯等の広いところで育てたい方などが入れたりする。戸建の所有というのではないが、戸建の賃貸化を活用の一つに考えたときに、セーフティネット法と連携できる部分があるのではないか。

（阿部委員）

先ほども説明があったように、支援法人の敷居が高い。支援法人に指定されるのは財団法人や社団法人となると町会は支援法人に手を出すのは難しい。

（長谷川委員）

2, 3町会集まってこういうNPO法人を作っていくということも可能性としては考えられる。また株式会社が支援法人をやっていくことも考えられる。

- (3) その他 事務連絡(柏市空家等対策協議会の今後の開催予定)
令和6年度の柏市空家等対策協議会の開催予定について事務局より説明し、次のとおり質疑応答等を行った。

（長谷川委員）

管理不全空家の勧告について、慎重に判断すべきというのならば、写真だけでなく動画も撮影するという事も検討していただければ。

（事務局）

承知した。

（阿部委員）

地域の意見なども出せばよい。一定のフォーマットがあれば地域でも意見を出すことは可能。

（籠会長）

空家を見に行ってみるとわかることも結構あった。今後対象が広がると現地に行ききれない。かといって家屋の動画を取るのは市職員が大変では。

（阿部委員）

空家も空き地も防災防犯の観点から見れば同じ問題。窓口が異なるのは分かるが地域から見るとワンストップで対応してもらえると良い。

（奥田委員）

行政が縦割りになっているのは重々承知している。ただ、ある程度役割分担していかないと仕事が回らない部分もある。どの部分が一本化がいいのかはこういった場で意見を貰えたらと思う。

どういった情報を皆さんが欲しいのか、皆さんが欲しい情報が有意義に使われるのがベストである。一方、法的には色々ある話である。各段階で模索してやらなければならない。引き続き今後の議論の中でお示しさせてもらえたらと思う。

（花田委員）

民生委員児童委員で5月30日から75歳以上を対象に声掛け訪問が始まる。空家対策のことを話をしている人もいれば、人間関係がうまく取れない人もいる。啓発リーフレットを材料として、民生委員児童委員の定例会で渡し、啓発を周知してもらうことを考えている。