

令和4年度 第8回 若葉区区民対話会 概要

一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 千葉支部 若葉ブロックとの意見交換

1 区長挨拶

2 意見交換

「～不動産業界から見る若葉区について～」

(1) 二地域居住について

(区長) 若葉区は、6区の中で最も面積が広く、豊かな自然環境など魅力ある資源がたくさんあるが、一方で、人口が減少してきている現実がある。そのような中、国土交通省が推奨している「二地域居住」について、若葉区を第2の生活拠点にするにはどうしたら良いかという視点で、皆様にアイデアをいただきたい。

○若葉区は農村地帯であるが、現在は耕作放棄地が多く、今後も増えると考えられる。

一方で、都内に住む方から、定年後に農業をしながら田舎暮らしをしてみたいという話を多く聞いている。

山梨や長野などの都心から比較的距離がある地域よりも、都心から近い「都田舎」で、ちょっとした家と畑を購入して野菜を作り、なおかつ自然エネルギーを利用した暮らしを提案するという形で、若葉区の特徴を打ち出してはいかかがと考える。

ただ、現状では、千葉市で実現するにはいくつかの課題もある。市街化調整区域の家を買って住めるようにすることや、自分たちの食べる分だけ作りたいという小規模な農地の購入に対しては、農業資格が無くても農地を買入できるようにするなど、条件の緩和等の対策が必要である。

他都市では、農業資格の緩和等により成果を上げている自治体もあるので、ぜひ取り組んでいただきたい。

(区長) 農業をすることを目的に若葉区に来ていただける方も多いと感るので、若葉区としても考えていきたい。自給自足の生活も、若葉区の魅力だと思っている。

○千葉市は緑豊かなところとの共存が良い。地震などの災害時に都市部が被災した場合などに、居住基点にすることも考えられる。千葉市では防災井戸の拡充、東京都では太陽光発電の推進などを行っている。

(区長) メリットの打出しをしっかりと、モデル地区としての設定や、SNS等による発信をすると、より効果的かもしれない。貴協会として、行政と連携していただけることがあったら是非協力をお願いしたい。

○ドイツでは、週末や長期休暇中に郊外に持つ小さな小屋に行って過ごす習慣があるが、そのような参考となる具体例を示すとイメージしやすいと思う。

佐原市の滞在型ラインガルテン（滞在型市民農園）なども参考になるのではないかと。

数年前に当協会から市に要望書を提出しているのをご確認いただきたい。

○農業だけでなく、例えばバイク好きな方をターゲットにした二地域居住も含めたコンテンツを提供し提案するなど、様々な方をターゲットにしたコンテンツを提案してはどうか。

○若葉区として他と差別化できるものがどこにあるのか考える必要がある。

県内だと、いすみ市は積極的に移住者の受け入れに取り組んでおり、さらに人的ネットワークが

広がっている。やはり、人から人に広がっていくというのは大きいと思う。

(区長) 農業以外もということで、例えば、千葉にたくさんあるゴルフ場等のメリットを活かして発信するというのも良いかもしれない。良い意見だと思う。

○二地域居住という、今までは富裕層のリタイヤされた方が行うというイメージがあったが、現在は、テレワークの普及などによる若者や単身者のニーズ、また、コロナの影響もあり、自然の中での子育てのニーズもある。子育て世代に関しては、滞在先の幼稚園や保育園に一時的に通えるようなシステムづくりの支援をしたら良いのではないか。子育て世代を取り込むことは、未来を考えるととても大事だと思う。

(区長) 従来のイメージにとらわれず、対象者を若者や子育て世代に絞るというのは良いアイデアだと思う。

(2) 空き家問題について

(区長) 空き家対策として、何か事業展開のアイデアがあったらいただきたい。

○空き家の存在は防犯面での脅威であり、できる限り少なくしたいというのが実状。

ご自身でリフォームを楽しむというニーズもあり、事例として、築年数が経った空き家を販売したケースがある。

(区長) リノベーションなども話題になっている。

○防犯面や火災の危険などがあるが、登記簿で所有者がわかっても、その連絡先の把握が難しい。個人情報などで難しい面もあるだろうが、市の空き家対策はこんな方法で行っている等、アドバイスがあればいただきたい。

(区長) 要望があれば、所有者に対して区が連絡を取り対応するので、ご連絡いただきたい。

○空き家に関しては、固定資産税や、相続人が決まらない等の問題がある。

空き家になる原因として、調整区域内であると、家を壊すと新たに建てることができなくなるため壊せないという規制がある。例えば、壊しても3年以内に建て替えの申請があれば認める等、緩和すれば良いと思う。また、空き家を壊して更地にすると固定資産税の課税額が高くなるということもある。こちら5年くらいの猶予等の緩和があればと思う。更地の方がいろいろ使い道があるので売れる。それができれば、急激に空き家対策が促進されると思う。

○以前、千葉市と協議を重ね、調整区域の家屋について、人的制限(所有者の変更は不可)を取り払うことができた。これからもさまざま陳情をしていくが、区もお力添えをいただきたい。また、国との間でも、所有者情報を何らかの形で開示可能にすることや、相続物件について相続人が多い場合の対応策等について意見交換がされている。

○千葉支部の空き家対策委員として活動している。委員が順番に物件を担当し対応しているが、小規模の土地が10筆くらいに分筆されていて対応に苦慮した。そのような物件にも対応していかなければならない場合がある。

○現在モノレールが千城台まで通っているが、大宮台を通り鎌取駅まで延伸すれば、調整区域内の開発の認可について、その沿線の周囲1キロ圏内に広がるので、かなり発展すると思う。線路を河川の上に通す工夫なども検討いただき、ぜひお願いしたい。

(区長) 本日いただいた提案は、市長はじめ、関係部署につなげていきたい。

以上