

第 44 回千葉市住宅政策審議会 議事録

1. 日 時 令和 4 年 3 月 14 日 14:00～
2. 場 所 千葉市生涯学習センター 3階 大研修室
3. 出席者
(出席委員) 周藤会長、廣田副会長、大槻委員、春日委員、
小嶋委員、小林委員 (WEB 参加)、佐藤委員、高梨委員、
永井委員 (WEB 参加)、長根 (齋藤) 委員 (WEB 参加)、
古市委員、松菌委員、元木委員 (WEB 参加)、矢澤委員 (WEB 参加)
(以上 14 名)
(欠席委員) 小坂橋委員、小杉委員、佐野委員、橋本委員、山田委員
(以上 5 名)
(事務局) 建築部長、住宅政策課長、住宅整備課長
4. 議 事
審議
(1) 千葉市の現状と課題及び論点 (案) について
【検討テーマ 4】住宅セーフティネットの構築
【検討テーマ 5-1】分譲マンションの管理と再生
【検討テーマ 5-2】高経年住宅団地の再生
【検討テーマ 6】空き家対策の推進
5. 会議経過
司 会 : 本日は、お忙しい中、千葉市住宅政策審議会にご出席いただきまして、誠に
ありがとうございます。定刻となりましたので、始めさせていただきます。
進行役を務めさせていただきます、住宅政策課の越野と申します。よろしくお
願いいたします。着座にて進めさせていただきます。
まず始めに、本日の審議会は、会場にお越しの方が 9 名、WEB による参加の
方が 4 名、合計 13 名の委員の皆様のご出席をいただいておりますので、千葉
市住宅政策審議会設置条例第 6 条の規定により、委員 19 名の過半数に達して
おりますので、ここに、会議が成立しておりますことをご報告させていただきます。
次に、お手元にお配りしました資料について確認をさせていただきます。
議事に関する資料といたしまして、
千葉市住宅政策審議会委員名簿 資料 1
第 43 回千葉市住宅政策審議会 各委員からの質問への回答 資料 2

千葉市の現状と課題	資料 5
検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ 4～6）	資料 6
第 4 3 回千葉県住宅政策審議会 各委員からの意見の概要	参考資料 1
千葉県居住支援協議会の概要	参考資料 2
マンション管理適正化法の改正概要	参考資料 3
マンション全棟リノベーション	参考資料 4
花見川団地の取組み（団地まるごとリノベーション）	参考資料 5
空き家ガイドブック	参考資料 6

以上 10 点をご用意させていただいております。このほかに、本日の議事次第と席次表、前回までの資料をフラットファイルに綴じて机上にお配りしております。不足はございませんでしょうか。

事前に資料を送付させていただきましたが、一部資料を修正した箇所がありますので、本日ご覧いただく資料は、お配りした資料でお願い申し上げます。WEB による参加の方は 3 月 11 日にメールでお送りしている資料をご確認ください。

また、WEB での参加の委員の皆様にご案内です。審議会の途中で機材の不具合等により、音声や映像にトラブルが生じた場合は先日メールでお伝えした電話番号にご連絡下さい。

そのほか、お気づきの点などがありましたら、事務局にお申し付けください。

なお、本日の会議の終了時刻は、4 時半を目安と考えておりますので、ご協力をお願い申し上げます。

また、議事の公開につきまして、住宅政策審議会は公開することとなっております。本日は、傍聴の方と記者の方は来られておりません。

議事録につきましては、会議後速やかに公開されることとなっておりますので、あらかじめご了承ください。

それでは、ただ今より第 44 回千葉県住宅政策審議会を開会いたします。

以後の議事進行につきましては、周藤会長にお願いいたします。

周藤会長、よろしくお願ひいたします。

周藤会長： それでは、次第に沿って議事を始めさせていただきます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

まず、検討テーマの審議に入る前に、前回の審議会で委員からの質問に対して今回、回答することになっておりましたので、事務局から説明をお願いします。

事務局： 【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

周藤会長： ありがとうございます。今の説明で前回の検討テーマについて、何か付け加えたいこと等ある方はいらっしゃいますか。

何も無いようであれば、本日の議事に入りたいと思います。

本審議会は、事務局より提示のありました、6つの検討テーマに沿って審議を進めております。前回の審議では、検討テーマ1～3まで審議を進めてまいりました。本日は、後半の検討テーマ4～6について審議を行う予定となっております。事務局が資料を用意されましたので、ご説明いただいてから、審議に移ります。

なお、審議の時間ですが、1回の休憩を挟んで、4時半の終了を予定しております。それでは、「(1) 千葉市の現状と課題及び論点 (案)」について「検討テーマ4 住宅セーフティネットの構築」まで、事務局説明をお願いします。

事務局： 【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

○千葉市の現状と課題（検討テーマ4まで） 資料5

○検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ4まで） 資料6

○千葉市居住支援協議会の概要 参考資料2

周藤会長： はい、ありがとうございました。

只今、事務局から「検討テーマ4 住宅セーフティネットの構築」まで、説明いただきました。

審議のまえに今後の流れについてですが、前回と同様に、今、事務局から提案いただきました資料6の右側にあります「論点 (案)」をベースに、委員の皆さんと議論を進めて、答申を作成していきたいと思います。

また、今回の審議会より、本日も欠席の委員の皆様から、審議内容についてご意見等を提出頂くことが出来るようになっております。頂いたご意見等については、審議に入る前に、各テーマごとに紹介させていただきます。

今回は佐野委員から意見を頂いておりますので紹介させていただきます。

「住宅確保要配慮者が多様化、増加しています。また、千葉市営住宅の応募倍率が低下しているものの、地域における需要等は引き続き高い状況です。このため、公営住宅等を補完するための民間賃貸住宅や空き家の活用として、セーフティネット登録住宅の供給促進を図ることや、地域における公営住宅等のあり方を検討することなどが必要であると考えます。」という意見を頂きました。

それでは、「検討テーマ4 住宅セーフティネットの構築」の説明につきまして皆さんご意見等はございますか。まず、WEB参加の方からご意見等がございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。はい、それで

は小林委員からご発言をお願いします。

小林委員： 論点（案）はよく整理されていると思います。最初に2つ質問をして、その後意見を言いたいと思います。最初の質問は、公営住宅の入居のポイント制度について、市営住宅での子育て支援が充実すると良いと思っておりますので、その中に子育て世帯の優遇というものが入っているのでしょうか。次の質問が、居住支援協議会の拡大は今後の課題で非常に大切だと思っておりますが、居住支援協議会による民間賃貸住宅のあっせんの実績というのは、分かりますでしょうか。質問はこの2点です。

周藤会長： 以上2点の質問に対して、事務局から回答をお願いします。

事務局： ご質問にありました、公営住宅応募時のポイントの考え方は収入や家賃の負担の状況、今住んでいる住環境や、それぞれの世帯の状況といったものに応じて、ポイントを付与して、ポイントの合計に応じて抽選の当選の倍率が上がるような仕組みになっています。今ご質問があった子育て世帯につきましては、小学生以下の子どもが家庭で一人いる方は2ポイントプラス、二人いる方は3ポイントプラス、三人以上いる方は5ポイントプラス、というようなポイントの優遇をしているところでございます。

続きまして、居住支援協議会による民間賃貸住宅のあっせん数につきましては、居住支援協議会として具体的にあっせんしているケースはございません。今、住宅供給公社と宅建協会さんと連携して、居住支援協議会ができる前から住宅確保要配慮者の方に対して住宅をあっせんする仕組みができておりましたので、それを活用しているところでございます。そんなに住宅のあっせん件数は多くないのですが、年間十数件程度だったと思います。以上です。

小林委員： ありがとうございます。引き続き、意見を言ってよろしいでしょうか。

公営住宅で、子育て世帯に対するポイント加算は大変結構だと思います。今後、市営住宅と民間賃貸住宅を活用した居住支援協議会の役割を想定していくことになると思いますので、その場合には、市営住宅の中でも良質なものについては、ぜひ子育て世代を優先、あるいは支援を充実して行って欲しいと思っております。それが一点です。

もう一つは、居住支援協議会についてですが、全国的に必ずしもあっせん数が増えている訳ではないんですが、その理由が二つあって、一つは、一人暮らし高齢者の場合、どうしても大家さんが不安になりますが、その不安を解消するサービスが必ずしも十分でない。あるいは、充実が難しいという現状があります。例えば、緊急連絡先をどうするかとか、そのような問題がありますので、この点についてはどのようなサービスが必要かというのをぜひ丁寧にご検討いただければと思います。さらに発展させようと思うと、国の

制度による家賃補助を導入することになるのですが、家賃補助が必要かどうかについては、千葉市の現状を踏まえて検討することになると思います。千葉市は比較的公営住宅が多い方ではあると思いますので、場合によっては家賃補助は次の将来的な課題として、当面は今の居住支援サービスの充実に力を注ぐ必要があるという風に考えております。意見です。以上です。

周藤会長 : ありがとうございます。他の WEB 参加委員の方からご意見・ご質問があればご発言をお願いします。矢澤委員お願いします。

矢澤委員 : 確認的な質問になりますが、セーフティネット住宅の登録件数が伸びていますが、利用者の推移というのはお分かりになるのでしょうか。活用者の推移といたしますか。

事務局 : セーフティネット住宅の活用状況、入居状況等についてはこちらの方では把握できておりません。

矢澤委員 : そうですか。

セーフティネット住宅の登録件数が伸びた中で、家賃の相場といたしますか、一番高いところはどのぐらいするということはお分かりになりますか。

事務局 : インターネット上で調べると、値段が出てくる仕組みになっていますので、高額のものもあると思います。

矢澤委員 : 仮に高額のものがあったとき、所得制限があったりする中で、例えば、高齢者で月収はないけども貯蓄はある程度ある人たちに対しても、制度を使うと家賃補助が受けられるという制度設計になっているのでしょうか。

事務局 : セーフティネット住宅につきましては、入居を拒まないという前提があります。その中で登録住宅と専用住宅というのがございまして、家賃補助が受けられる専用住宅は所得制限があるものとなっております。登録住宅の方は、先ほど申しあげました住宅確保要配慮者の属性、例えば高齢者や子育て世帯であるという理由だけで入居を拒まない民間賃貸住宅を登録住宅と呼んでおりますので、ご質問のあった内容については登録住宅では対応できていない制度となっております。

矢澤委員 : 登録件数というのは今おっしゃった2つのカテゴリーが合わさったものなのでしょうか、登録住宅だけの件数なのでしょうか。

事務局 : 両方合わせたものになっています。

矢澤委員 : 別々の数字は分かりますか。

事務局 : 千葉市において、専用住宅は8戸しかございません。

矢澤委員 : 住宅確保要配慮者対策としての住宅の登録はほとんど無いに等しい状態であるという認識でよろしいのでしょうか。

事務局 : 低所得者に限定した形で言うと専用住宅は、8戸しかございませんので、認識としてはそのような形です。

- 矢澤委員 : 分かりました。ありがとうございます。
- 周藤会長 : 矢澤委員、ありがとうございました。WEB 参加の委員で他にご意見・ご質問があればどうぞ。
はい、元木委員どうぞ。
- 元木委員 : 市営住宅でポイント方式が活用されて応募倍率が下がっておりますが、市営住宅では住宅確保要配慮者のために、どのような目的でそのようなポイント方式をとられているのでしょうか。
- 事務局 : 低所得者で、かつ、先ほど小林先生からもご指摘のあったように子育て世帯や高齢者でなかなか民間賃貸住宅が入居を受け付けてくれなくて困っている等の背景を反映した、住宅困窮度という指標がございます。ポイント制は、単に一般倍率のくじ引きだけで入居の抽選をするのではなく、そういった住宅困窮度に応じて入居をやすくするという目的で導入された制度になります。
- 元木委員 : そういう制度を入れられたということは、この市営住宅を住宅確保要配慮者、住宅困窮者のための制度として使われていると思いますが、市の住宅から見守りとか生活支援の活動拠点みたいなものを作っていきべきだと思います。民間ではなかなか亡くなった後の残存処分などは難しいと思うんです。そういったものをどのように処理していくのか、市営住宅から一度検討されて、そういう制度を生かして活動されてはいかがかなと思っております。
- 周藤会長 : ありがとうございます。
時間の関係もございますので、会場の委員の方からご意見・ご質問を伺いたいと思います。はい、松藺委員お願いします。
- 松藺委員 : 今日の資料を一部確認させていただきたいと思います。資料 5 の 43 ページですが、大家等が住宅確保要配慮者を受け入れる際のサービスの内容という話がございますが、この%算出方法が分かりません。選択肢の中から希望する支援サービスをいくつもお答えになっているものを、回答数に対する比率を算出しているようですが、これは複数回答ではないのでしょうか。例えば、単身居住者を受け入れる時に、大家さんが希望されるサービスは複数あるのに、一つの一つの希望%が小さくなっていると考えられます。多い答えは3つともご希望になさっているような気がします。例えば外国人に関しても、皆さん複数の支援サービスをご希望されているように思いますがいかがですか。このアンケートは、一つのお答えですか、それとも複数お答えいただいていますか。
- 事務局 : これは説明が不足しているのでご説明すると、先ほど居住支援協議会のご説明をしたんですけれども、居住支援協議会の方で宅建協会さんのご協力の中で、大家さんや不動産業者さん向けにアンケートをとりました。その時の

設問として、いろんな選択肢の中から3つ、これがあれば入居できますよというのを選んでいただいた回答の中で割合を示したものでございます。

松藺委員 : そういうデータでしたら、グラフの表示を修正すべきと思います。このグラフでは、2割の方しかそんなことは望んでいないと見えます。3つまでお答えいただいたのであれば、半数以上の方がそういうことをお望みになっているという可能性もあるのです。外国人などを受け入れについて、通訳などの支援サービスを望まれる方もこの%以上いることになります。データの示し方によって、ミスリーディングになることは避けた方がよろしいのではないかと思います。ということが1点目です。

2点目ですが、市営住宅にポイント制を導入されて、より住宅困窮度の高い方が入れるようにしているということだと思います。そうすると、先ほどのような大家さんを支援するようなサービスが市営住宅にも求められるということになっていると思いますが、それに対して、市では何か対策をお持ちなのでしょうか。

事務局 : 現状、市営の方では住宅供給公社が管理を行っているのですが、実際の見守りというのも、料金をもらってやっているというのではなくて、自治会の協力を得ながらとか、いろんな工夫をしながらやって頂いているのが実態でございます。

民間賃貸住宅の方につきましては、居住支援協議会の方で、居住支援サービスという料金をもらって提供する会社が増えているので、その活用について検討しているところでございます。

周藤会長 : はい。それでは、高梨委員からご発言をどうぞ。

高梨委員 : 私もデータの件では気になりました。また、市営の住宅供給公社が管理されている見守りにつきましては、自治会の協力や、色々工夫を為されているのが実態とお話でしたが、特に一人暮らしの高齢者についてその地域の自治会や民生委員等の対応される負担度も気になります。横連携での協力の度合いはかなり大変ではないかと思われまます。認知症の方の症状の進行や高齢者の中には急に倒れたり難病になられたりとかの対応が案じられます。最近私共の身近でも多く、見守りの度合いが大変のようです。その辺も更にご検討頂き、各種サービスにつきましても色々アンケート等でご意見を伺い、対策を立てて頂く必要もあるのではと思っております。

周藤会長 : ご意見ということでよろしいですか。ありがとうございました。

はい、廣田副会長お願いします。

廣田副会長 : 県の方のセーフティネット住宅を調べていたんですけども、県と市の住み分けはどうなっているか。ネットで検索しますと、千葉市の住宅も県のホームページの中から出てくるんですけども、その住み分けです。

また、この要配慮者の範囲は出てるんですけども、検索のしようがない状態のようです。セーフティネット住宅の中での要配慮者の範囲はどういう候補になっているのか、以上2点についてお尋ねしたいと思います。

事務局 : 今住み分けというご質問ですが、これは国の制度でございまして、国の方のホームページに登録される制度となっております。その中の要配慮者のカテゴリーがチェックボックスになっておりまして、例えば自分が高齢者であれば、「高齢者」で賃料いくら、というような検索項目を入れると、対象となる住戸が出てくる仕組みになっています。そこで先ほど申し上げた住宅確保要配慮者の属性が相当数出ている状態になっていると思いますので、そこで自分がどれに属するのかという判断をしてもらう必要がありますが、そこで検索していただくような仕組みになっております。

廣田副会長 : 確かに、県の方で検索すると国交省のホームページに飛んで、そしてセーフティネット住宅が一覧表示になっているんですけども、そうしますと相談の窓口というのは、登録されているセーフティネット住宅のデータは1つに集約されているけれども、県でも市でも、窓口では同じような対応を住民は受けることができるということですのでよろしいでしょうか。

事務局 : 千葉県や他の市町村については把握しておりませんが、千葉市におきましては、すまいのコンシェルジュという住宅相談を一本化した窓口がございます。市営住宅も含めていろんな住宅を紹介する制度がございますので、そういったご自身の状況をご相談頂ければ、こういった住宅がありますよとご紹介できると考えています。

周藤会長 : ありがとうございます。

それでは、時間を過ぎておりますので、次のテーマに移りたいと思います。

「検討テーマ5-1 分譲マンションの管理と再生」について事務局説明をお願いします。

事務局 : 【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

- 千葉市の現状と課題（検討テーマ5-1まで） 資料5
- 検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ5-1まで） 資料6
- マンション管理適正化法の改正概要 参考資料3

周藤会長 : 【 以下の内容について周藤会長より説明 】

- マンション全棟リノベーション 参考資料4

それでは、本日も欠席の委員の皆様から頂いた、本テーマに関するご意見等を紹介します。佐野委員から「分譲マンションの高経年化（老朽化）、居住者の高齢化による管理組合の担い手不足などが今後さらに進んでいきます。このため、マンション管理適正化推進計画の作成を踏まえ、

管理状況を的確に把握しつつ、適正な管理の推進に向け、助言・指導を行うとともに、必要な支援を実施していくことが非常に重要であると考えます。」という意見を頂きました。

それでは「検討テーマ5-1 分譲マンションの管理と再生」につきまして皆さんご意見等はございますか。

まず、WEB参加の方からご意見等がございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。はい、小林委員どうぞ。

小林委員： まず一つ質問をして、それから一つ意見を言いたいと思います。先ほどアンケート調査をご紹介いただきましたけれども、その回答率とはどれくらいなのでしょう。というのも、回答がないマンションの方が管理不全マンションの懸念が高いので、その比率を知りたいということです。

事務局： 今回の実態調査につきましては、マンション管理士会の方で実施いただいておりますが、調査対象管理組合が912管理組合、そのうち回答があったのが575組合ということで、回答率は63%になっております。

小林委員： 分かりました。ありがとうございます。

意見なんです、論点の中にマンションの管理状況の定期的な把握とあり、これはとても大事なんですが、把握の方法には二通りあって、一つは市や専門家が調査をするというやり方と、もう一つは、マンションを登録して報告してもらうという登録制度のやり方の2種類あります。それで、そろそろ登録制度を検討するといいいのではないかと思います。というのは例えば、千葉市のマンションを登録して5年に1回報告することを義務付けるということになると思います。それにはマンション条例が必要なので、千葉市もそろそろマンション条例を策定するということをご検討頂けたらと思います。登録した後、管理状況が必ずしも適切でないのであれば、アドバイザー、マンション管理士などを派遣するという事に掛かる初期の費用を負担して、それ以降はマンション側に費用を負担してもらう、というようなことを一連のやり方として組み立てていけばうまくいくのではないかと思います。以上が意見です。

周藤会長： ありがとうございます。私も全く同感でして、先ほどの参考資料3の説明がありましたが、国土交通省資料で、今回のマンション管理適正化法の改正というのは、この助言・指導・勧告とかマンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度など、いずれもマンションの管理水準の底上げを目的としたものなんです、これを一体誰がやるかということになりますと、これは千葉市の場合だとまさに千葉市なんですね。今まで、市の役割がマンション管理だとあまり出ていませんでしたが、今回の改正でむしろ市が非常に重要な役割、政策上の責任を負うというのがこの制度の創設と共に明らかに

になりましたので、小林先生のご提案にありましたような、マンション条例の制定も、市が積極的に施策的に関与するという事で法の改正と趣旨を一致していると思いますので、是非ともこういったことも最終的には答申に盛り込んでいけたらと思います。

他の委員の方からご発言はありますか。はい、永井委員お願いします。

永井委員：今、小林委員からご説明あった内容と同様なんですが、私もこれから国で施行される内容について積極的に千葉市でも取り組んでいく必要があると思います。その中で一つ懸念しているのが、管理計画認定制度が今後出てくる点です。これはある意味で良い管理をしているマンションを認定していく話ですが、一方これに取り残されてしまうマンションが出てきてしまうことが想定されます。逆に言うと取り残された、認定されないマンションが次々と公になってくると、いろんなところで問題が発生する状況になるので、先ほど小林委員がおっしゃっていたように、専門家を派遣する、もしくは相談窓口を作るなど、先手を打ってこのあたりをフォローアップしたほうが良いと考えます。管理計画認定制度での認定に至らないところは、管理組合を呼んでアドバイスをする等の定期的に市でフォローアップする仕組みを作っていくなどの対策が必要だと感じました。以上です。

周藤会長：ありがとうございます。

それでは、古市委員お願いします。

古市委員：基本的な話になりますが、マンション管理の適正化推進において、必要に応じて助言・指導・勧告をするということですが、要は、築50年とかの古いマンションの場合、管理組合とかその辺が整っているのかどうか、定期的に総会をされているのかどうか、もう一つはそれだけ経っているマンションですと高齢者で資金捻出が難しい等の問題も出てくると思われる。その場合、勧告とはどの程度の権限で、どういった内容になってくるのか、ということが一つですね。

それから、既存のマンションで千葉市の場合、海浜側は31m、内陸部は地上高20m、これは商業地域と近隣商業を除いた、普通の住宅地の中で高度制限が設けられています。この条例を作ったときに、20mとか31m以上の建物があって、いろいろ管理組合とか、我々不動産業者が仲介してその時は建築確認が取れたけれども、再建築するときに制限を25mのものを20mにするとなると、区分所有者の権利問題が出てきてしまって、財産権の侵害じゃないかという話もありました。だからその辺の見直しをされ、既存面積まで認められ、先ほど話があったリノベーションで、床面積を伸ばしてそれを売却して収入にするなどの問題等々を含めて総合的に判断をしていかないと難しいのかなと思っていますけれども、改善していくのに建築関係の法令と

今の条例と、先ほどお話がありました、管理計画認定制度等々を含めた総合的な判断をしていかないとなかなか難しい問題なのかなと思いました。以上、意見です。

周藤会長 : ご意見ありがとうございました。他に意見等はございますか。

はい、春日委員どうぞ。

春日委員 : 資料5の質問です。単位の確認ですけれども、46ページまでは戸だと思えますが、47ページ以降は棟数の割合を示しているということによろしいでしょうか。

事務局 : 管理組合の割合です。

春日委員 : あと、先ほど小林先生から話があったように、アンケートへの回答が無いマンション程、問題が多いと考えられるので、回答があったマンションと回答が無いマンションの回答内容が同等であると考えすることはできないと思います。先ほど管理計画認定制度に乗り遅れるという話があったと思いますが、回答がないマンションは、その可能性が高いとも考えられますし、対応策を考える上では、管理の良いマンション、悪いマンション、そもそも回答が無いマンションを分けて整理された方がよろしいのかな、という感想として持ちました。

それから、ご参考までに申し上げておきますと、手前どもはマンションの共有部分のリフォーム融資をおこなっております。現実問題として、マンションの管理組合は法人化していないところが多く、融資を受けることが難しいことがあります。来年度、共用部分リフォーム融資では、管理計画認定制度の認定されたマンションについて、金利引き下げするなど、政策的なインセンティブを設けることを予定しております。今年度も千葉市さんのマンションセミナーの中でお時間を頂き、管理組合員さん向けに制度説明等をさせて頂いておりましたので、今後も引き続き情報提供していきたいと思っております。感想めいた話になりますが、以上になります。

周藤委員 : ありがとうございました。続きまして、大槻委員お願いします。

大槻委員 : 令和3年9月に見直された、長期修繕計画作成ガイドラインの件でございますけれども、この資料というのは、まず、どこにでもあるものなのか、申請しなければならないものなのか、またマンション管理適正化法の改正についての申請は、行政の方にやるのか、国にやるのか、そういうところを知りたいので、お願いします。

事務局 : ガイドライン等につきましては、ホームページ等で公開されておまして、指針についても公開済みですので、もし大槻委員の方で必要であれば事務局の方でご用意させていただきます。また、今回、マンション管理の適正化をどこが主体的にやるのかということですが、地方公共団体ということ

で、市町村が基本的にやるというスタンスになっております。

大槻委員 : 続けてなんですが、そうしますとマンションの修繕、10年に1度は大規模修繕ということで、大体どのマンションもやっていますが、最近はその10年では採算性が合わないということで、最近は10年から15年ぐらいになっていると思いますが、今後まだ15年から20年になるという、そういう予測は立ちますでしょうか。

事務局 : そこについては、国土交通省の方で目安として改修期間が出されておりますので、もし管理組合さん等で心配であれば、うちの方でアドバイザー派遣とかもやっていますので、そういったものについてはご相談に応じることが出来ると思います。今、ここに出している長期修繕計画が30年以上と長期に渡って積立を行わなければならないので、その原資となる計画がないと積み立てている金額の妥当性が担保できないので、そういった形で、長期の修繕計画等の資金繰り等をうまくやっているという判断になるかと思うのでこういった資料をつけさせて頂きました。

大槻委員 : ありがとうございます。

その修繕積立についても、いくつかのマンションさんから聞いたんですが、当初買った時の修繕積立金が初めの10年はいい、ところが次の10年はぎりぎりだ、その次は億単位でマイナスになるという、その度に何%かずつ上げていかなければいけなくなると思うんですね。そういうのも盛り込み済みでやっていると思うんですけども、それがどこまでやれるのか、それも合わせて聞いたわけです。ありがとうございます。

周藤会長 : 大槻委員の最後のご指摘がまさにマンションの今の一番大きな問題なので、しっかりしていただくように、国の方もガイドラインを変更したりしてはいますが、実際にやるのはそれぞれのマンションで、区分所有者の皆さんが、自分たちで頑張らないといけないので、そのために政策的にどうやったらいいかというのをここで議論して、答申に盛り込めていけたらいいなと思っております。一番重要なお指摘を頂いたと思います。

それでは、ここで休憩を10分ほど、とりたいと思います。

【休憩】

周藤会長 : それでは、後半の議論に入りたいと思います。

「検討テーマ5-2 高経年住宅団地の再生」について事務局説明をお願いします。

事務局 : すみません、先ほどお答えしたことに誤りがあったため訂正させていただきます。県と市のマンションの事業主体が市町村であると答えてしまったのですが、町村の部分は県でした。市と県という形で、町村の部分は県が計画を作って、やっていくという棲み分けとなっています。失礼いたしました。

それでは、資料のご説明をさせていただきます。

【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

- 千葉市の現状と課題（検討テーマ5-2まで） 資料5
- 検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ5-2まで） 資料6
- 花見川団地の取組み（団地まるごとリノベーション） 参考資料5

周藤会長： はい、ありがとうございました。

それでは、本日ご欠席の委員の皆様から頂いた、本テーマに関するご意見等を紹介いたします。まず、佐野委員からになります、「40年以上経過した高経年住宅団地が多く存在し、団地内では高齢化が進展しています。このため、住宅団地における良好なコミュニティの継承や、良質な住宅・住環境の保全など、関係機関などとの連携方策を含めて、今後とも取り組んでいく必要があると考えます。」という意見を頂きました。

小杉委員からは、「団地型マンションについても、資料に記載されているように、特に特定の団地については千葉市の方で定期的に状況を把握して、問題があれば、あるいは問題発生を事前に察知して、対応できるような体制を整えていくのが大切だと思います。」といったご意見をいただいております。

それでは「検討テーマ5-2 高経年住宅団地の再生」につきまして皆さんご意見等はございますか。

まず、WEB参加の方からご意見等がございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。

はい、長根委員お願いします。

長根委員： 意見になるわけなんです、資料5の51ページを見ますと、高経年住宅団地を全て一律に考えることが出来ず、都心へのアクセス至便な地域とそうではない地域にかなり差があり、そうなってきますと再生のあり方が異なってくるのではないかと、思っております。中長期的にはもちろん、若年層が流入して住んでくれるように職住一体、職住近接を目指していく方向性でいいと思うんですけども、ごく短期的な視点、短期中期的な視点で見ると、そう簡単でもないのかなという気がしております。海浜ニュータウンなどアクセス至便な地域であれば、勤労世帯とか、すなわち、比較的若い世代も住居として選択してくれる可能性はあるんじゃないかと思いますが、この地図を拝見いたしますと、そうではない地域というのもおそらくあり、そうではない地域に勤労世帯を誘導するというのは中々短期的には難しいと。それこそ論点に挙げられているその職住一体、職住近接が今後実現できるようにすれば良いと思うんですけども、職についてはテレワークが進んでいるとはいえ、産業誘致とか一体的に考えていかなければならない。大きな問題に

なってくるような気もします。その場合は時間がかかってきますので、現状ではアクセス至便な地域とそうではない地域で一律に進めるというよりは、方向性はいいんですけれども、現状では一律に進めるというよりもゴールは同じではなくて異なる再生のあり方をあらかじめ重ねていく必要があるのではないかと考えました。以上です。

周藤会長 : ありがとうございます。他に WEB 参加の方でご意見等がございますでしょうか。はい、小林委員お願いします。

小林委員 : 論点案に書かれている若年層の流入は、地域差はありますけれども、全体としては賛同したいと思います。問題はこれをどう実現するか、市がどう関わるかということだと思います。その場合、分譲団地と賃貸団地では少し関わり方が異なると思いますけれども、まず共通する問題として、多くの団地ではやはり今後福祉施設の導入、その他が必要になってきますので、ぜひ市の地域包括ケアという考え方と団地再生を組み合わせる方針をぜひ明記していただければと思います。すなわち、団地を拠点に地域包括ケアを作っていくというのが一つの方向性としてあるということです。それによって、仮に駅から離れていても、その団地を中心に歩いて暮らせる街を作ることが可能になっていくんだらうと思います。もう一つ、分譲団地については、再生の主体が大変難しく、かつ権利があるので簡単ではないのですが、その場合はこれまで千葉市が行っていたようにモデル事業への補助というのをぜひ続けていただいて、それでうまく再生がいった分譲団地の成果を広めていくというような方法が望ましいんだらうと思います。残念ながら、実際の再生の手法の多くは個人の権利、国の法律に関わっておりますので、千葉市ではできることに限界はあるとは思いますが、モデル事業ということであれば、ある程度のことが進められるのではと思っております。以上です。

周藤会長 : ありがとうございます。他の委員からご意見等があれば、ご発言をお願いします。はい、松藺委員お願いします。

松藺委員 : 先ほどのご意見とも関連しますが、千葉市では、立地適正化計画という形で、コンパクトシティ化をめざした計画が立てられていると思うんですが、それとこの団地の再生の問題というのはどのように位置づけられているのでしょうか。

事務局 : 今、立地適正化とこの 24 団地の関係がございますが、本当はもっと団地はあるんですが、この 24 団地は立地適正化の中で居住を誘導する区域として位置づけています。そこで、我々が資料 6 でも挙げております、結婚新生活支援事業という補助制度を実施しております、それもこの 24 団地に限定して、市街化調整区域とかに行かないように、そういった形で要件も整理して実施しているところでございます。

周藤会長 : 先ほど参考資料の5では、これは賃貸団地のリノベーションの話ではありませんけれども、花見川団地の資料の説明がありました。ここで具体的にやることとして、商店街のイベントなどを紹介していますが、これは去年の10月時点のリリース資料ですが、その後現在にいたるまで、花見川団地のリノベーションについて、その後具体的な進展があればURの方などもしご存知でしたら、ご紹介いただければと思います。

小嶋委員 : このプロジェクトは、イベントもそうですが、リリース資料にあるように団地自体をリノベーションしていこうというプランですので、いわゆるハード・ソフト両面に渡る計画です。ソフトの方はイベントを千葉市さんと一緒にやってきたと、そして次年度からは商店街の方のリノベーションということで、ハードの方の計画に取り組んでいく予定であります。商店街をきれいにリノベーションして、ハードの部分も整備していこうという計画を持っているところです。

周藤会長 : ありがとうございます。はい、佐藤委員お願いします。

佐藤委員 : 先生から、まるごとリノベーションということで、私も団地の再生については非常に興味を持ってまいりましたので、非常にこの案件についても興味をもって現地に行ってみてどんな進展をしているかなと見守っております。それで、今ご説明されたように、商店街のリノベーションをやってみようというようなことで、その現在入っている方々からの申し出を待って、どんな風な反応があるかを見ておられると思うんですね。その辺の関心も私は非常にあり、ただ誤解したのは一般住宅の方なんですよね。商店街は確かにそういう風なことで建物が非常に強固な建物だと判断して、リノベーションしてもあと何十年か持つかもしれない。と。こういうふうな判断のもとにやられたのではないかなという感じがします。ところが、一般の方の団地は、中層5階建てくらいの建物で、これについてのまるごとリノベーションはどういうことなのかということで、関心を持っておりました。そしたら、たまたまそれを説明するものにですね、個人個人にそれを強要するのではなく、URさんが借り手が使いやすいようにやっていこうと、こういうふうなことなのではないかなと、それで部屋のリノベーション後の状況なども映しておられますが、そういった意味あい、たぶんURさんはこういう風なことでリノベーションをしていきますよということかと、私なりに考えたんですね。一般の分譲マンションですと、あそこにもあると思うんですねけれども、そこではこういったまるごとというのは非常に難しいなと、それで以て居住者の方とも話をしてきたんですが、「全然関心はありませんね」というような言われ方をされた人もおりました。そんなことでますます、大きな団地についてのまるごとというのは難しいんだろうなと、いうふうな実感をしてい

るんですが、たまたま、美浜区内にまるごとリノベーションをしたマンションがあるんですね。葬儀屋さんの裏手に当たるんですけども、そこをハウスメーカーさんが買い取って、一棟30戸か40戸くらいのところを、全部リノベーションして新たに売られたと、非常に面積もあるし、そういう面では若い方には使い勝手のよい部屋になって成功したんじゃないかなと思います。そういうふうなものが、まるごとリノベーションというのかなと理解をしていたんですが、団地まるごととなると、これは大変だなと、これはどんな風に理解していただけるんだらうかと。今多くのマンションが空き室を売却するために相当の金をかけてリノベーションをしておられる。それでもって、売却してですね、というような一部ずつ団地内でもリノベーションというか個別にされているというようなことでこれが進むとなおさらやりにくくなるのかなと、というような気がしてしょうがないんです。ですから、団地ごとに指針を出してやっていく、こういう方向づけをですね、やっていくならばというようなことで、それが住宅政策課というようなところでまとめて指導していくものなんだらうと考えるわけです。ですから、あまり今のまるごとということについてのやり方をもう少し正確にURさんあたりからお話をお聞きして、こんなやり方が成功しましたよと、ぜひその辺をお願いしたいと思うわけです。

それから、もう一つ。先ほど古市さんが言われていた、高さの問題ですが、誤解があるといけないので、事務局の方に確かめていただきたいのですが、既存マンションは現在の高さを維持できますよという風に、とどめておられるはずですが、そうでないと古いまま販売するためには不適合建物ですと説明しなければいけなくなってしまう。そんなものをつけてまずいのではないかと、そういうふうに既存の高さまで建ててもいけますよというようになったはずですが。その辺を確かめていただいて。

それからもう一つ。既に建っている、公務員宿舎跡地、これの例を見ていきますと、公務員宿舎の建物を全部壊して、それで国は売却しました。そのために高さが今の制限に沿って建てるほかないと、そういう風なことの条件も付されているはずですが、既存の団地がどうなっているかという、例えば10万平米もある大きな団地は高さは31mを超えて建てられますよと。敷地にあった、建築基準法に基づくあるいは日影、道路斜線だとか隣地境界だとか、そういったものに基づいて建てられますよという、高さ改訂の時の条件があったと思うので、ぜひそのあたりを確かめたうえで間違いのないように指導していきたいなと思うんです。よろしくお願いします。

周藤会長 : ありがとうございます。はい、春日委員お願いします。

春日委員 : 確認ですが、無印さんとやっているまるごとリノベーションの事業資金を

どのように捻出されているのでしょうか。団地の外観、屋外広場、商店街区等のリノベーション費用を家賃に上乗せできるか否かで、この事業手法が、再生の一般解になりえるか、変わってくると思っています。モデル事業として捉えた方が良いのか、それなりにコストアップがあっても家賃に上乗せでき、入居者が集まって一般解としてなりえるのか、このあたりがはっきりしないと、どのように千葉市の中で展開をしていくべきなのかが分からないと思います。そのため事業資金をどうやって出されているのか確認させて頂きたいと思います。以上です。

小嶋委員： まず資金関係ですが、基本的に事業体としてURの投資です。住宅の部分は、無印とのコラボは他の団地でも、あるいは千葉県外でも数年前から全国的に展開しておりまして、ある程度家賃のアップは見込んでいます。相当程度住宅の価値が向上しますが、その投資を短期間で全て回収しようと思うと、大変高額な家賃になるので、それはできません。家賃は相場が決まってくるから、長期に渡って、相場の中でこれくらいだったらどうだろうというところを、探って値付けをし、提供しています。住宅の家賃アップはありますが、投資回収は中長期のスパンで見えています。

次に、施設についても事業費はURの投資になります。今回まるごとリノベーションということで、施設をリニューアルしていきますが、例えば、施設をきれいにしたから、すぐ施設のテナントさんの賃料を上げられるかというと、やはりそれは無理です。全国で初めてやっていきますので、本当に中長期を見据えての投資です。ただ、それを行ってでも将来に向けて活性化をしていかないといけないという考えに立って、いずれこういう団地を拠点にして、賑わいが創出されることで、ひょっとするとこれまで見てくださらなかったお客様が見てくれるかもしれない、あるいは、リノベーションしていない住宅にも「花見川団地はこんなにもにぎやかできれいで…」という声が広まり、若い人が来るかもしれない。そういった将来への期待も含めて、中長期視点での団地の価値向上に対する投資ということで取り組んでいます。

周藤会長： ありがとうございます。はい、松藺委員どうぞ。

松藺委員： いま、調べてみたのですが、この団地の物件は、ほぼ空き室なしとなっています。千葉市の中で、他の団地など供給戸数は増えるのでしょうか。

小嶋委員： はい。おかげさまで非常に人気がありまして、空き室は市内でもほとんどない状況です。今後、何戸というお約束はできませんが、相当な投資をしておりますので千葉市の郊外の家賃の相場との見合いの中で、適切な家賃を設定しながら事業体として回収も考えていかないとはいけません。何年かけて回収していくのかという、経営の部分も考えたときに1年に何十戸もどんどん

供給していけるようなものではありません。ですので、やはり団地・場所など色々なことを考えながら、少しずつでも展開していこうと位置づけています。全国的には、おかげさまで、昨年の時点で、全国のURの中では無印とのリノベーション住宅は1000戸を超えています。

周藤会長：ありがとうございます。それでは、そろそろお時間になりますので、次のテーマに移りたいと思います。本日最後のテーマ、「検討テーマ6 空き家対策の推進」について事務局説明をお願いします。

事務局：まず資料説明の前に、先ほどの佐藤委員の質問への回答だけ申し上げます。さっきのマンションの建て替えの時に高さ制限の問題を古市委員からご指摘をいただいたんですが、うちの条例でも、マンションの建て替えに限っては特例があるというような条例になっています。次に、URさんからこの資料を提供した趣旨だけ説明します。無印はイメージ戦略に近いとは思っていて、団地の活性化に向けて若者を誘導するにあたって、ある程度団地のイメージを払拭しなきゃいけない、という中で、URさんがMUJIを使ってうまくやった事例として資料をこちらに提示させていただきました。また、今うちの方でURさんと連携してやっている、地域資源、花見川とかですね、どうやって団地の魅力を伝えるかということ色々検討している状況でして、これからURさんと色々なことを考えていかなければいけない状況にあるということだけお伝えして、次のテーマに行きたいと思います。

【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

- 千葉市の現状と課題（検討テーマ6まで） 資料5
- 検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ6まで） 資料6

周藤会長：はい、ありがとうございます。

本テーマについては、欠席委員から意見がございませんでしたので、省略しまして、「検討テーマ6 空き家対策の推進」につきまして皆さんご意見等はございますか。

まず、WEB参加の方はご意見等がございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いします。

はい、長根委員をお願いします。

長根委員：意見と質問が1点ございます。まず意見は、論点になっている空家の予防、すなわち、空家の所有者への早期の普及啓発など、非常に良い取り組みで進めたいと思うんですけども、空家になる前から、啓発するということが重要だと思っていて、すなわち持家、既に持家を持っている方全般に広く周知していただきたいなと思っています。多くの方々はなんらかの事情があつて、自分がその家を離れて空家になってしまうリスクを実感として持っていないのではないかと、遠い先の話と構えているのではないかと

考えられますので、まだ元気なうちから持家を持っている方々に対して、空家にした場合の所有者のデメリットを強調した上で事前に啓発をしていくことが大事だと思っております。

また、持家の方々に事前に空家ガイドブックや空き家相談の窓口の存在を周知しておいていただきたいなと思っていて、既にやっているとは思いますが、すけれども、手法とか地域の人が集まるところ、コミュニティセンターとか、そういったところへの掲示など、積極的な情報提供をしてほしいと思います。これが意見です。

1点質問なんですけれども、先ほどの検討課題の5-1にも関連すると思うんですが、空家問題というと基本的に一軒家を想定していると思うんですけれども、分譲マンションの空き部屋問題というのは、現状ではそんなに問題になっていないのかということですね。空家ほど近隣に影響が及びづらいとか、負の外部性が顕在化されづらいというのがあるんですけれども、分譲マンションの空き室問題というのは現状では問題になっていないのか、いるのか、教えていただければと思います。

事務局 : マンションの空き室調査も実はやっています、問題になっているか、なっていないかというのは直接的にはお答えできないんですけれども、一定数空き室はあるんですが、1棟丸ごと空き室になっているかはそんなにはないと把握しています。問題が顕在化しているというマンションが相談に来たという事例がなくてですね、まだそんなには千葉市ではマンションの空き室がいわゆる住宅の半分以上を占めるというのはそんなに多くないという風に判断しています。

周藤会長 : 私の方から補足しますと、空き室問題がマンションについて重大な問題になってないというのは住んでない事自身が例えば、管理組合の立場から言っても問題は管理費が払ってもらえないと、修繕積立金が払ってもらえないとかという事になったときに問題になってくるんですけれども、住んでいなくても区分所有者の方はいて、払っていただければ事実上問題はない。仮に払っていただけない場合でも、区分所有者の方が分かっているわけですね、区分所有法の中に特別に規定もありまして、お金を取り立てられる仕組みがあるので、一定程度措置がされているというのがこれまで大きな問題になっていないことの背景だと思います。しかし、これからは、どんどん増えていきますので、特に千葉市のようにマンションが多い市に関しましては、マンションにおける空き室問題も、これから大きな問題になりうるというのは予測されますので、この答申にはその点も見据えたことを書いていかなければならないだろうと思いますし、繰り返しになりますが、参考資料3にありますように、マンション管理適正化法の改正で、市の役割が重要になりましたので、

マンションの空き室の問題についても、今後千葉市が積極的に対策を講じていくべきだと、マンションの管理水準の底上げの一環としてですね、空き室対策も当然やっていくべきだと思います。それから、先ほど長根委員から予防についてご指摘がありました。私ある地方都市で、空家調査を担当して、高齢の方だけが住んでいらっしゃる住宅を訪問してですね、「あなたがお亡くなりになったらどうしますか」と、「死んだ後のことを考えてますか」という大変不躰な質問をした調査を行ったことがあるんです。その時に分かったことは、どなたも考えておられない。ただしその時にお子さんとか推定相続人の方に同席していただいて聞くと、推定相続人の方は全員が心配されているんですね。ところがそういった人は近くに住んでないんですね。もっと遠くに、東京都とかに住んでおられるので、心配はしているけども同居していないので、どうしようと、そういう意味も含めて心配しているんですよ。その時思ったのは、ご本人に対する普及・啓発も重要ですけども、推定相続人に対する普及・啓発も重要ではないかなと思った次第です。

では、他に WEB 参加の委員からご意見があったらご発言をお願いします。はい、小林委員をお願いします。

小林委員 : 3点あります。まず戸数についてですが、住宅土地統計調査の戸数というのは、調査期間中に居住が確認できない戸数ですので、比較的短期の空家を含みます。ですから、非常に戸数が多めに出ます。多くの方の実感に合うような、例えば半年くらいの空家という数字だと、おそらく 1/4 から 1/5 くらいだと思いますので、ちょっと注意して扱っていただければと思います。必ず下に短期の空家を含むと注意書きをしていただけたらいいという風に思います。

2点目が、空家ガイドブック拝見しましたがけれども大変よくできていると思います。ぜひこれを使ってセミナーとかいろんな相談に対応していただければと思います。

3点目がですね、空家ガイドブックに書かれているように空家問題は基本的には自己責任なんですけど、自分では対処できない問題というのがいくつかあります。それについては市の関与が求められるということで、その例として接道不良の空家、これは非常に不良空家になりやすい。その場合は接道不良の空家について、取り壊し費の援助とか、あるいは隣の人に買っていただくための仲介とか、色々対処が出てくると思います。もう一つは借地の場合。その場合、建物を壊すと借地権がなくなりますので、どうしても不良空家になりやすいという問題があります。その場合についてはなんらかの関与を、専門家を派遣して仲介したり、いろんなことが必要になると思います。そのあたりを考慮してご検討いただければと思います。以上です。

周藤会長 : ありがとうございます。

ちょっと前になるんですけども、NHK ニュースで千葉市内で空き家での火事がありましたね。ニュースの解説によると、そこは親族の人が管理をしていた、と。ということがあったので、ということは、特定空家ではないと。だけでも火事が起きた、と。今後はそういった空家もですね、空家ですからやはりそれなりに対応をしていかなければならないと感じた次第です。

では、他の委員はご意見等ございますでしょうか。はい、佐藤委員どうぞ。

佐藤委員 : 税制面で、分かりやすく資料を出していますので、そこら辺をこれから改善されるのではないかと思いますね。もう一つ、私、心配しているのは先ほどでました、借地権、この問題についての取扱いが非常に旧態依然として進歩がない。私はそんな風感じて、これを扱っておられる、法律家の皆さんだとか、そういった方々にはお話を聞いてみたいと思っているんですけども、非常に矛盾したところがあって、それでさきほど出てきたような、建物があれば借地権は存続するとか、その借地権というのは一体どうやって生まれたかというようなことについての発生の要因別、そういったものが全く無視されているような気がしてならないんです。要は今でこそ借地権に対するところの権利金、なんていうのがよく明確にされて、それだけのものを権利として与え持つんだったら、これだけの権利金を払えよと、こういうふうな、わかったような部分があります。ところが古い借地権については、一体どうなっているのか、そういう風な取り決めもないままにずるずるときて、何となく借地権というのが、今で評価されるような借地権に近いものを提唱されている。というようなことからして、このあたりをですね、これから考えていかないと、いわゆる不良空家、これを撲滅することが非常に難しいのかなと考えておりますので、そういった分野の方々を交えてその問題をやっていくのが必要じゃないかなと思います。私も借地権について、実際にやりましたけれども、ある方法を使って解決しました。非常に古い借地権で、どうしようもない。それで弁護士事務所に勉強会と称して、弁護士さんと一緒に勉強してもらって、それで解決に持ち込んだというようなものもありますけれども、それは、個別にやるならばそれで済むんですけども、これだけ大きくなっている問題、空家問題というものを法的な見地からもっと幅広く、解決していかなければならないんだらうなと思いますので、これを考える時にぜひ一つ、その辺を引き出して進めていただきたいと思います。

周藤会長 : ありがとうございます。はい、古市委員お願いします。

古市委員 : 空家対策ということで、今現状ですね、空家の数等、先ほど小林先生からもお話のあった、今現在これの1/4か1/5程度ではないかということで、私

も大体そう思いますけれども。一つあるのは、先ほどの団地、大宮団地とか、都心から離れている団地も多く出てきています。例えば大宮団地当たりだと、周りが市街化調整区域で、産業なども出てこれない。交通の便もバス便しかないというような状況。この辺に被相続人が出た場合に、その建物自体はもう使われないと、そういったところをどうやって改善していくのか。例えば、我々、業界として提案していますけれども、都内とか都会に住んでいる方が農業を、家庭菜園じゃないですけど、多少やりたいと。そうすると、その辺の規制をエリアごとに団地の近隣のこういうものはこういう形で見直しをするとか、中心部は道路が狭いので、道路の狭さをどう改善していったら、例えば市で道路の幅を買い上げるとか、なんらかの方法をとって、市民の空家をどう改善していくか、その地域ごとによって変わってくると思います。先ほど団地の問題もありますけど、団地の問題は、駅からどれくらいの距離で通勤圏になるか、それぞれの団地に特色があって、どういう人達が住んでいて、どういう流れになっているのかという。だから、その辺も兼ね合わせて、検討しないと、空家対策というのはなかなか一つの考え方でやると難しいのかなと思っています。以上です。

周藤会長： ありがとうございます。要は空家対策というのは、小林先生もご指摘されましたけれども、前面道路や都市計画など、いろんな問題が複合しておりますので、一つ良い手段があれば解決ということではないというご指摘だと思います。全く同感でございます、そういう意味で言うと、いろんな手法や対策を総合して、関係者も含めてみんなで協力して、解決していかなければならないと思います。

また、先ほどの佐藤委員のご発言にあった借地上の空家の問題は、古い借地だと空家に限らず、借地上の建物が空家になってしまったと、所有者もわからないと建物の所有者もわからないとかですね。非常に複雑な問題になって苦労されるというご指摘だと思います。まさにご指摘の通りで、空家問題の複雑さの一つの象徴だと思いますが、これに関連して、令和3年に民法・不動産登記法が改正されまして、この中で新しい制度として、所有者不明土地管理人制度とか所有者不明建物管理人制度とかさらには、管理不全土地管理命令、あるいは管理不全建物管理命令といった新しい制度が導入されました。これは、空家の為ということだけではなく、空家を含めて幅広く所有者が分からない不動産、あるいは所有者が分かっても管理がよろしくない不動産について、きちんと国の法律で対処するということが新しい改正が行われて、令和5年度以降に施行されることになっています。これも、佐藤委員のご指摘にあったような問題の解決の一助になるんじゃないかと思っています。そのうち内容は空家ガイドブックの改正に反映されると思うので、また読ん

でみてください。

まだ議論があるかもしれませんが、時間がきておりますので、この辺で終了いたします。

本日は有益なご意見をたくさんいただきましたので、事務局で整理していただき、次回以降の会議で議論を深めていきたいと思っております。

それでは、その他として事務局何かございますか。

事務局： 次回の開催日程について説明させていただきます。

事務局としては、5月30日、月曜日の午後2時からでお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

場所は今回と同じ、千葉市生涯学習センターを予定しております。

また、WEBでの参加も可能とさせていただきます。

周藤会長： では、次回の審議会を5月30日月曜日の午後2時から開催したいと思っておりますが、委員の皆様いかがでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、5月30日月曜日の午後2時からと決定させていただきます。

それでは、これにて審議を終了いたします。長時間にわたり貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

司会： これをもちまして、第44回千葉市住宅政策審議会を閉会とさせていただきます。

尚、フラットファイルをご用意させて頂いております。

前回の資料を綴じておりますが、本日の資料も次回以降、用意させていただきますので、本日の資料をお持ち帰りにならない委員の皆様におかれましては、机の上に置いておいていただいても構いません。

本日は長時間にわたり、活発なご審議をいただきまして、ありがとうございました。