# 第１回千葉市空家等対策協議会　議事録

１．日　時　平成２９年８月３日（木）　午後２時～午後４時２０分
２．場　所　千葉市生涯学習センター　３階　研修室３
３．出席者　（ 委 員 ）
小林委員、 齋藤委員、 周藤委員、 林委員、 原口委員、 原田委員、
古田委員、 松薗委員、 宮下委員　（以上９名）
（事務局）
佐久間建築部長、山根市民自治推進部長、阿部住宅政策課長、
湯川地域安全課長、石川住宅政策課長補佐
４．議　事
（１）千葉市空家等対策協議会運営規程（案）の承認について
（２）千葉市空家等対策協議会の概要と今後のスケジュールについて
（３）本市の空家の現状について
（４）千葉市空家等実態調査について（調査項目・老朽危険度判定について）

５．会議経過
石川住宅政策課長補佐（以下、住宅政策課長補佐）：
それでは、ただいまより第１回千葉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、まこと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、住宅政策課課長補佐の石川と申します。よろしくお願いいたします。
初めに、協議会の開催に当たり、建築部長の佐久間から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。
佐久間建築部長（以下、建築部長）：
建築部長の佐久間と申します。本日はお忙しい中、千葉市空家等対策協議会にご出席いただき、ありがとうございます。また、千葉市空家等対策協議会委員にご就任いただきまして、重ねてお礼を申し上げます。
さて、近年、全国的に空家等の問題が顕在化しておりまして、本市においても空家等につきまして、総合的な対策を推進していくことが重要な課題となっていることから、来年度を目途に空家対策の推進に関する特別措置法（以下、特別措置法）に基づく千葉市の空家対策計画というものを策定することといたしております。空家対策計画を策定するためには、単に行政施策ということに限らず、様々な視点から意見をまとめていく必要があると考えております。ご

就任いただきました皆様の豊富な知識やご経験、さらには専門的な知見をもとに、空家対策について協議する場をこの協議会として設置させていただいたところでございます。何とぞご協力賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

最後になりますが、本協議会が実りの多いものとなることを期待いたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

住宅政策課長補佐：次に、事務局側の出席者を紹介させていただきます。

【事務局職員紹介】

本日の会議につきましては、高橋委員におかれましては欠席と伺っておりますが、９名の委員の皆様のご出席をいただいております。千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する規則第３条第５項の規定により、委員の１０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いたします。

本日の議事の公開につきましては、空家等対策協議会は公開することとなっております。本日は３名の方に傍聴いただいております。

続きまして、ご出席の委員の皆様に自己紹介を兼ねて一言ご挨拶いただきたいと存じます。それでは、小林委員より時計回りの順でお願いいたします。

各委員：【委員自己紹介】

住宅政策課長補佐：ありがとうございました。

本日ご欠席の委員の方につきましては、お配りしております委員名簿をもってご紹介にかえさせていただきます。続きまして、会長、副会長の選出をお願いいたします。

千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する規則第３条第１項の規定で、会長、副会長を委員の互選により定めることとなっております。どなたか立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。またはご推選いただける方はいらっしゃいますでしょうか。

【委員の互選により、会長に小林委員、副会長に周藤委員が選出された】

住宅政策課長補佐：ここで代表しまして、ご就任されました小林会長よりご挨拶頂きたく存じます。

小林会長：それでは、会長を務めさせていただきます小林です。よろしくお願いいたします。空家対策は、近隣に迷惑をかけるという迷惑空家対策が非常に大きな問題ですが、一番望ましいのは迷惑空家にならないことですので、そのための予防をどうするか、さらに活用できるものは活用した方がいいので、活用をどうしたらいいのか。多分、段階的な対策になると思います。

また、その各段階で、それぞれの専門の立場の方が関わることが多いと思います。例えば、「ひとり暮らし高齢者」の段階から対応していくと、亡くなっ

た後で空家になってしまう問題を防ぐことが必要になりますので、民生委員の方に協力していただくことも多くなります。そういう意味で、いろんな段階があると思いますので、是非、皆さんのお知恵を拝借して、いい計画にしていければと思います。では、よろしくお願いいたします。

住宅政策課長補佐：ありがとうございました。

以後の議事進行につきましては、会長に引き継ぎいたします。それでは、よろしくお願いいたします。

小林会長：それでは、始めさせていただきます。

まず初めに、事務局から資料の説明をしてもらい、その後、協議に移りたいと思います。本日は４時の終了を見込んでおりますので、よろしくお願いします。途中で休憩を挟むかどうかは、様子を見ながら進めます。それでは、資料の説明をお願いします。

阿部住宅政策課長（以下、住宅政策課長）：【配付資料の説明】

小林会長：説明の途中ですが、資料が多いので、適宜区切って、議事を進めたいと思います。後程、資料説明の続きをお願いします。

住宅政策課長：わかりました。

小林会長：議事次第では、千葉市空家等対策協議会運営規程（以下、運営規程）の承認となっていますので、最初に行いたいと思います。その後、各資料の内容について議論できればと思います。では、資料３の説明をお願いします。

住宅政策課長：【資料３　千葉市空家等対策協議会運営規程（案）の説明】

小林会長：この運営規程の案について、皆さん何かご意見ありますでしょうか。では、この会議の公開等と会議録の作成について事務局より補足してもらえますか。例えば、発言者の委員の名前は入るのでしょうか。

住宅政策課長：名前は全て入ります。議事録の作成については、会議が終わりましたら、事務局で議事録の案を作成し、各委員の皆様に内容確認をしていただきます。そこで、発言と違うなどの訂正をしていただき、最終的にまとめたものを会長にご確認いただく流れで行いたいと思います。

小林会長：よろしいでしょうか。委員の個人名は入りますのでご了解ください。他にこの運営規程について何かご質問やご意見ありますか。それでは、この運営規程は承認ということでよろしいでしょうか。特にご意見はないようですので、承認とさせていただきます。

それでは、運営規程の承認が終わりましたので、先ほど説明のあった資料４、資料５－１、５－２について議論をしたいと思います。まず、この資料４について何かご質問やご意見はありますか。では、林委員どうぞ。

林 委 員：資料４の経緯の２行目に、管理不全の空家の増加や、そのことによる住環境等

への影響が懸念されているとの内容が書いてあります。これは、畑町や朝日ヶ丘などで実施された実態調査を踏まえて言及されていると推測されるのですが、具体的な説明はありますか。

小林会長：事務局から説明はありますか。

住宅政策課長：空家については、実態調査もありますが、市民の方からの相談状況が資料５－１にありますので、そちらをご説明します。

湯川地域安全課長（以下、地域安全課長）：

【資料５－１の特定空家の実績について説明】

小林会長：そうすると、過去の空家に関する実態の把握は、市民の方からの相談対応と、過去に実施した実態調査の２つがあるという理解でよろしいですか。

住宅政策課長：はい。過去実施した実態調査の結果は、次回ご紹介いたします。

小林会長：わかりました。原田委員、どうぞ。

原田委員：この空家の実態調査ですが、具体的な方法について説明をお願いします。資料には外観調査と空家の所有者に対するアンケートとありますが、実態調査は所有者の了解を得て調査したのでしょうか。

住宅政策課長：了解は得ておりません。

原田委員：そうすると、調査で敷地に入れませんよね。

住宅政策課長：敷地には入っておりません。

原田委員：敷地の外からの調査ということですか。

住宅政策課長：過去行った実態調査は、今回実施する調査と同じような形で行っています。

今回、実施する調査の内容については、資料６－１にあります。委員ご指摘のように、調査で敷地内へ立入るためには所有者の方の同意が必要となりますが、所有者の方が不明ということが多数あります。しかし、所有者特定をしながらの調査は非常に煩雑な手続が必要となるため、実態調査では外観調査のみとなります。

原田委員：外観調査が主体ということですね。

住宅政策課長：調査の手順については、資料６－２にありますが、水道が１年以上使われていない物件を現地調査の対象とし、水道局から提供を受けたデータより対象となる物件を絞り込みます。その後で、資料６－２に基づいて、調査員が現地で調査します。したがって、例えばガスが開栓しているかどうか道路上から確認できない場合もありますが、その場合は確認できないままとなります。

原田委員：所有者はどの時点で特定するのですか。

住宅政策課長：現地調査が終わった後、調査に入ります。今回の調査では、税情報などにより、所有者を特定したいと思っておりますので、調査に少し時間がかかると思います。それから、所有者へのアンケート調査を行います。

原田委員：所有者の中には、北海道や九州になど遠方にお住まいの方がいますよね。

住宅政策課長：前回のアンケート調査では、海外にお住まいの方もおりましたので連絡を取るのにかなり苦労しました。今回も可能な範囲で連絡を取り、アンケートを実施したいと考えております。

原田委員：死亡している方もいるでしょう。

住宅政策課長：当然、死亡されて相続が発生している物件もあると思います。

原田委員：相続もしていないままになっている物件もあるのではないでしょうか。

住宅政策課長：そういった物件も非常に多いのではないかと思います。

小林会長：原田委員から、調査方法のご質問がありましたが、外観調査を行って、空家と判定された所有者に対してはアンケート調査を行うが、所有者にアンケートをしても回収できない場合も多いということですね。それが、資料４の平成２５年１０月の調査で、１７９件の発送に対し５７件の回答しかなかった理由との理解でよろしいでしょうか。

住宅政策課長：はい。

小林会長：ということは、大体３分の１くらいしか返ってこないということですね。

原田委員：それでもいい方かもしれませんね。

小林会長：宮下委員、どうぞ。

宮下委員：実際に行政代執行されたものはあるのでしょうか。

小林会長：事務局、お願いします。

地域安全課長：千葉市ではありません。また、国土交通省から平成２８年度の実績が出ていたかと思いますが、全国的に見ても１０件余り、確か１１件だったと思います。

小林会長：千葉市で勧告を行ったのは何件ですか。

地域安全課長：千葉市の場合、特別措置法が施行される前に千葉市空き家等の適正管理に関する条例（現「千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例」以下、条例）によって勧告した件数が、花見川区で１件、中央区で１件の計２件あります。結果としては、花見川区については最終的に撤去されて改善に至りましたが、中央区はまだそのままの状況です。

小林会長：千葉市はまだ指導の段階であり、税金を引き上げる勧告や行政代執行はこれからの課題ということですね。委員の皆さんから実態の状況報告やご意見はありますか。

原田委員：手入れなどは市から指導してもらえるのでしょうか。

地域安全課長：現地に行き、特定空家あるいは特定空家まででではないが酷い状態の物件については助言という形で対応しています。

　また、特定空家ではないと思われるような建物についても区役所にご意見や

ご要望が寄せられた時点で、所有者がわかる限り調べてアプローチしています。

原田委員：対応に時間がかかっていると、その間に草が生えるなど周辺に迷惑な状態となるため、地域では待っていられず無断で手入れをしてしまいます。地域では仕方無く行うのですが、それはいけないわけですよね。

小林会長：今の意見は、空家対策において論点の１つになりますので、弁護士の齋藤委員から無断で他人の敷地に入って庭の手入れなどを行うとどうなるのかの説明をいただけますか。

齋藤委員：まず、議論の前提として、条例について確認させてください。８月１日の条例改正は、特別措置法の内容を条例に落とし込んだと理解してよろしいですか。

小林会長：事務局お願いします。

地域安全課長：基本的に特定空家に関しては特別措置法での対応となるので、その他の空家等の関すること、例えば、この協議会の設置や空地の対策などが今回の条例改正に含まれています。原田委員のご指摘は敷地に関することなので、特別措置法で対応する部分も当然ありますが、空地に関しての繁茂などは、この条例改正の中に含まれています。

齋藤委員：ありがとうございます。その上で、先ほどお話ですが、当然、同意がなければ中には入れないですし、無断で植木などを切るのは難しいというのが実際のところです。なお、条例ないし法律には、特定空家かどうかを確認するなどのために、必要と認められる限度において調査ができる規定もあります。

小林会長：この後、空家対策の計画をつくっていきますが、計画をつくる段階では、当然、町内会や自治会と協力して行うことと、行政側で行うことを段階的に分ける必要があります。しかし、無断で隣に入ってはいけないとなると、町内会等でできることが非常に限られてしまいます。

　そのあたりは議論して、場合によって条例を少し改正して対処できることがあるかどうかや、町内会等がそういうことを行っても法的に問題ないような条件が整えられるかどうかを検討していきたいですね。非常に重要な論点です。それでは、資料４については、よろしいでしょうか。

　では、資料５－１と資料５－２についてはいかがでしょうか。皆さん、何か実態についてさらに補足して、自分の経験をご説明したいことがあれば是非お願いします。また、今日は第１回ですので、少し空家についてのご意見や経験をご紹介していただこうと思います。空家全般や千葉市の空家の実態について、何か困ったことや対処したことがありますか。なければ、資料５－１についての質問でも構いません。

宮下委員：空家の活用は、建築士の間では課題となっており、頻繁に勉強会を行っています。９月には空家の状況を掴むため、まち歩きを小倉台で計画しているところ

です。

　また、先日参加した建築士の全国大会で議論された空家の活用方法を紹介すると、空家対策として、土地と建物の税金分を賃貸費用として負担してくれれば、若い子育て世代が、賃貸した建物を自由に修繕や改修して使用しても構わないという地主の方の意見がありました。賃貸の期間設定など、既得権をどうするかが課題として議論されましたが、双方に問題がおきないような整備ができれば、子育ての時だけ郊外の家を自分なりに住みやすく改修して使用できることは、子育て世代にとってもいいことですし、空家の活用方法としても有効ではないかと思います。

小林会長：空家の活用はとても重要ですので、今のようなお話を参考にして、まとめていければと思います。松薗委員、いかがでしょうか。質問でも結構です。

松薗委員：データについてですが、築年数や空家になった時期など、どういう家が空家になっているのか、その他の住宅とは具体的にはどういう空家のことを指しているのかを把握していかないと、活用方法の検討ができないかと思います。

　また、千葉市は非常に持家率が高いと聞いていますので、空家対策では持家の住宅と賃貸用の住宅とを別々に考えていく必要があると思います。

小林会長：空家対策計画を立てるにあたって、対象を一戸建ての持家を中心とするのか、それとも賃貸用アパートも含めて検討するのかは重要です。この場で決める必要はありませんが、次回までに事務局で方針を考えておく必要があります。その他、住宅の特徴について質問がありましたが、事務局どうですか。

住宅政策課長：まず、対象ですが事務局としては賃貸住宅も含めて空家対策計画の中に盛り込む方向で考えています。ただし、実態調査の中では、法律で空家と定義されているものが調査対象となりますので、賃貸のアパートについては、全住戸が空いているものは空家として調査対象となりますが、部分的に空いているものについては調査対象外となります。空き状況だけでも把握できるよう努力しますが、空き室率がどれぐらいか把握できない可能性があります。

小林会長：迷惑空家対策で、アパートを対象にするのは今の段階で難しいのではないかと思います。今まで、説明があった迷惑空家は主に一戸建て住宅ですよね。

地域安全課長：そうです。

小林会長：そういう意味で、少しテーマごとに対象は分かれるかもしれません。

住宅政策課長：その他住宅の具体的な内容については、総務省の調査の中で、明らかに売却用とか、賃貸用で現状空いているなどの判断ができなかった住宅になります。つまり、調査員が現地で調べた時点で売却でも賃貸でもない、未利用で空いている状況に見られたものをその他と分類しています。

小林会長：確か、一戸建ての持家がその他住宅の９割を占めていて、相続人がいなくなっ

たとか、あるいは病院に入院したとかそういうことだと思います。

周藤委員：統計上では、その他みたいな表現になっていますが、実は一戸建ての住宅で空家になっている「普通の空家」が、「その他の住宅」になります。

松薗委員：では、その他住宅が増えていることが問題になるのですね。

小林会長：そのように理解していただければと思います。

では、古田委員、いかがでしょうか。

古田委員：千葉市という話ではありませんが、よく相談を受ける話としましては、借地に建物が建っているが、自分よりも前の世代が土地を貸していたため、建物の所有者が誰かわからないといった相談が比較的多いのではないかと思います。

また、行政からは、相続人全員が相続放棄をしたが、放棄をした相続人に対して、どこまでやってもらえるか、相続の単純承認にならない程度はどこまでなのか、ということをよく聞かれます。

小林会長：最初の話にあった借地は、空家になりやすいと言われています。議題に実態調査がありますが、借地かどうかを調査項目とするか検討してください。

住宅政策課長：わかりました。

小林会長：では、原田委員、いかがでしょうか。

原田委員：空家を更地にして売却するのはいいのですが、その後の活用が問題だと思っています。現在、跡地の狭い敷地にワンルームマンションを建てることが問題になっています。

これは、五、六十坪の敷地にワンルームマンションが建つため、駐車場がない、ごみステーションも満足なものがない等が問題です。このような活用結果になると、空家のままの方がいいのではないかとの考えも出てきます。実際に、ワンルームマンションは、投機の対象で所有者も頻繁に変わるし入居者自体も少ないため、地域にとっては望ましくない建物です。

小林会長：今のお話は直接的な空家・空地対策ではないですが、住宅政策や都市政策上では、敷地の分割とかワンルームマンション対策は重要ですので、住宅政策や都市政策としてご検討ください。

原田委員：周辺のことも考えた跡地利用がされなければ、空家のままで、手入れを地域で行った方がいいとの考えになってしまいます。

小林会長：わかりました。ありがとうございます。

では、原口委員、お願いします。

原口委員：有効利用ということでしょうか。

小林会長：資料５－１が中心で資料の質問でもいいですし、ご自身が経験された実態のご紹介でも結構です。

原口委員：わかりました。以前、原田委員のように、事務所近くの会長さんからご相談を

受けました。同じような状況ですが、植木が大木になって、お隣や道路にも出てくるので仕方なく切っているが、何年かに一度同じ状況になるので何とかならないかということでした。区役所にアドバイスを受けたりしましたが、調べると相続が放棄されていたため、どうしようもできない状態でした。今後、固定資産税等の課税の関係で、土地を管理する方が特定されるかもしれませんが。

また、空地もそうですが、賃貸を考える上で、高齢者が家を借りにくくなっているというような問題もありましたので、身障者の方も含め、そういった問題解決に向けたアイデアが、空家対策につながっていけばいいと思います。

小林会長：わかりました。後者は資料７の論点整理で空家をグループホームに活用するような内容が出ています。前者の相続放棄された空家に対する対策や手順は、整理しておく必要があります。

国で指針やマニュアルのようなものを作成しているかもしれませんが、基本的には相続放棄されても管理責任というのは残っているので、それが特定できる場合は、管理者に対して清掃などを請求できます。それでも駄目な場合は、国有財産にするための手続に移行します。ただ、手続きに非常に長い期間かかるので、この手続をどうするかとかなど課題が出てくると思います。

林委員はいかかでしょうか。

林 委 員：原田委員のお話とも重複しますが、地域のことです。先ほど、賃貸アパートの話がありましたが、地域のポテンシャルが段々と落ちていく実態があります。

賃貸アパートが建設されると、全て生活保護の人たちが入居しているケースがあります。これは多分極端な例ですが、増えているというのもまた事実としてあるわけです。

住民にとっては、特定空家の見極めではなく、空家が実際にここにあるという事実に対して、その状況を迅速に解決できる方法が必要になります。つまり、住宅に人が住んでいた時は、よき隣人としておつき合いをしていた状況が、その方がいなくなり住宅が空家になってしまうと、急に利害が反する状況に変わってしまうことが問題だと思います。そこで、地域コミュニティという観点から考えていきたいと思っています。

小林会長：とても大事なテーマだと思います。一番望ましいのは、迷惑空家にならないことなので、それに対する予防的な考えとして非常に重要だと思います。

周藤委員はいかかでしょうか。

周藤委員：資料５についてですが、その他の住宅、つまり普通の空家は、ほとんどが一戸建ての住宅だと思います。つまり、持家で住んでいた方がいなくなって空家になっている住宅の数が、資料５－１の左側の下から２つ目のグラフを見ると増えている。空家全体としては、千葉市では減っているけれども、そういった一

番ターゲットとなる典型的な空家が増えているということが、一つ大きなポイントだと思います。

また、その下のグラフを見ると、その他の住宅、つまり普通の空家については特に腐朽・破損の割合が高く、保安上の問題も他の類型に比べて高いので、これも対策のポイントになると思います。さらに、今後、計画をつくるにあたっての留意点として、すでに空家になっているものに対する対策も重要なポイントですが、これから空家になるかもしれないものに対する事前の対策も必要だと思います。資料５－２の左下の図で明らかに示されているように、高齢者の単独世帯、つまりお一人の高齢者の家が急激に増えている。この方がお亡くなりになると、その途端に空家になってしまうわけですから、それが急激に増えることが想定されます。これに対する事前の予防策を計画の中でどれだけ盛り込めるかは、この協議会の範囲ではない内容もあるかもしれませんが、議論していきたいと思います。

最近、家族信託とか任意後見人制度とか、そういう制度もできておりますので、そういったものを活用して、万が一お一人の高齢者がお亡くなりになっても、その後の住宅が放置されないようにする。法的な仕組みはあるので、それを実際どれだけ活用するかが、重要だろうと感じました。

小林会長：最後のお話は、計画に盛り込めるよう検討してもらいたいと思います。後見人制度を使っていくことが重要だと思います。

齋藤委員はいかがでしょうか。

齋藤委員：弁護士が空家に関する相談を受ける場合にどういうものがあるかというと、例えば、権利関係が錯綜して誰も手をつけられなくなった不動産についての相談というのがあります。

具体的には、相続が二次相続、三次相続まで発生して、相続人が二、三十人になっているような案件などです。その場合、弁護士が相談を受けると、遺産分割調停という形で調停の手続きを行うことが多いと思います。そして、相続分を放棄してもらい、１人の相続人の方に権利を集中させるなどして処分できるようにします。予防にあたるのかもしれませんが、法的手段としてこのような方法があります。

周知不足の面から法律問題であると認識されず、弁護士まで相談が届かないまま空家になっている物件もあると思いますので、周知されていけば迷惑空家を減らすことにもつながっていくと思います。

また、法的手段については、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度といった制度もありますが、原則として利害関係人でないと申し立てられないため、例えば、ただのお隣さんがやりたいと思っても難しいです。

法的手段は、当事者意識の高い所有者などにとっては解決策として有効であるように思います。

小林会長：お話のように、法的に解決できる方法については計画の中に位置づけたいと思いますが、場所によっては、不動産の資産価値がないため弁護士費用も出せない物件もあります。そうすると、弁護士に頼んで法的な解決ができない物件は別の対策を考えていくような整理が必要かもしれません。

何か補足されることはありますでしょうか。原田委員、どうぞ。

原田委員：空家になってからの対策は難いと思います。やはり、周藤委員が言われたように、空家になる前に手を打つことが必要ではないでしょうか。

自治会で、高齢者対策として高齢者の安否確認や見回り活動をやっていますが、高齢者の方は、今の段階から住宅を含め自分が亡くなった後のことを考えた行動をとっておかないといけないと思います。

民生委員も加わって行っている活動ですから、そういう機会を利用して何か対策ができないかと思います。

小林会長：そうですね。是非、計画の中に位置づけていければと思います。

それでは、資料６－１で実態調査にいきます。事務局から何か補足説明はありますか。

住宅政策課長：ありません。

小林会長：では、皆様からご質問あるいはご意見をいただければと思います。

参考までに、資料５の住宅・土地統計調査というのは、空家を対象とした調査ではないので、数値が非常に高く出ています。

実態調査をすると、この空家の戸数及び空家率は住宅・土地統計調査の半分以下、場合によっては５分の１くらいになる場合があります。その一番大きな理由は、実態調査の場合は、例えば３カ月以上空いていることを調査対象の目安にするなどしていますが、住宅・土地統計調査では、調査期間に居住者に調査できないと空家と判定されます。そうすると、２週間ぐらい空いているだけで空家になっていることもあります。そういう差がありますので、その辺の差をご理解いただきながらデータを見ていただければと思います。

今回の実態調査で外観調査する空家は、例えば３カ月くらい空いているといった目安となる項目はありますか。

住宅政策課長：今回の調査では、水道栓が１年使われていないものを対象とします。

小林会長：そうすると、実態調査の数は相当少ないかもしれません。

住宅政策課長：ある程度の件数になりそうです。

小林会長：他にご質問がありますか。

松薗委員：これは、水道のメーターはついているということですか。メーターがついてい

て、一度は契約をしたという意味でしょうか。

住宅政策課長：水道栓があって、その水道栓が１年以上使われていないものになります。

小林会長：皆さんも１年くらい空家だと問題となるとの考えでよろしいですか。

林委員、どうぞ。

林 委 員：空家になってからの期間が長いと、草が伸びるなど住環境を含め条件が悪くなっていきます。行政側の空家の目安としてはいいかもしれませんが、近隣住民の立場だと人がいなくなった日から空家と認識されます。

新たに人が住む可能性もありますが、ほとんどの場合は、その日から住環境が悪くなっていきますので迅速に対策を行うことを考えると、水道メーターによる判断も大事ですが、それ以外もあるのではないかと思います。

小林会長：今回は、迷惑空家予備軍の調査という位置づけなので、ある程度の期間空家になっているものを対象とします。

しかし、実際に空家になるのは、林委員ご指摘のとおりですので、それを予防及び活用の段階からしっかりと対処していくように検討できればと思います。他に何かありますでしょうか。松薗委員、どうぞ。

松薗委員：委託項目にある所有者調査は、実施した段階で結果が出てくるのでしょうか。

住宅政策課長：所在が判明した所有者に対しては、アンケート調査を行う予定です。

松薗委員：ということは、所有者の判明状況などを比率として出せるということですね。では、空家についてはマッピングするとありますが、所有者不明の空家がどのくらいあるか、どこにあるかもわかりますか。

住宅政策課長：空家については、地図上にデータを落とし込むことになっていますが、防犯の話もありますので、データを全てお見せすることはできないと思います。

松薗委員：結果をビジュアルとして見たいと思っています。所有者が判明してアンケートができる状態の空家は所有者に権利がある問題となりますが、所有者不明の空家は迷惑空家の予備軍としての危険度が高いので、所有者不明の空家の位置は、自治会との協力などプランを立てるための参考になるので重要だと思います。

住宅政策課長：検討させていただきます。

小林会長：他に何かありますでしょうか。では、私から、調査項目に、敷地に接している道路の幅員についての項目がありますが、まず、表記が間違っていますので修正をしてください。正しい表記は２ｍ以上４ｍ未満です。

また、空家になりやすいものとして接道条件が悪い物件は流通しないというものがあります。可能であれば、道路の中心線から２ｍ後退しているかを調査の追加項目として検討してください。建築基準法上は後退していれば、道路幅員そのものが３．５ｍぐらいでも接道条件は問題ないことが多いです。

住宅政策課長：わかりました。

小林会長：もし、道路の中心線から２メートル後退していない空家だと、法律的には利用や流通ができなくなってしまうので、事実上取り壊しか何か別の対策になっていくと思います。この調査はいつごろ実施の予定ですか。

住宅政策課長：８月中旬から開始して年内を目途に調査を実施する予定です。

小林会長：この会議の後に、調査項目について委員からご意見をいただいた場合は対応可能ですか。

住宅政策課長：８月中旬までに連絡がないと対応できません。

小林会長：では、何かあれば８月中旬までに事務局にご連絡いただければと思います。

それでは、資料７の論点整理に進みたいと思いますので資料７と資料８の説明をお願いします。

住宅政策課長：【資料７論点整理、資料８他都市の事例についてご説明】

小林会長：資料７、８は空家対策計画の進め方ですが、ご意見あるいはご質問ありますか。では、既に各委員から提供があった課題は盛り込むよう検討してください。それと、この論点整理の中に迷惑空家対策がありませんが、空家対策特別措置法があるので必要ないという判断でしょうか。

住宅政策課長：空家等の適正管理の項目で、特定空家も一緒に議論していただきたいと考えています。

小林会長：わかりました。そうすると、空家等の適正管理の項目は普及啓発だけでなくて、実際に迷惑空家になったときの対処もこの中に入ってくるということですね。

松薗委員、どうぞ。

松薗委員：私と同世代の女性が５人くらい集まると、介護と実家の片付けと相続の話題で大変盛り上がることがあります。

それは、自分達は家を持ってしまっていたり、別のところに住んでいたりするため、両親や祖父母の家も含め管理しなければいけない家が増えていて、両親や祖父母の家を売却・賃貸・活用したいと思うが、家の中を片付けられない。また、家の中を片付けないと家のリフォームやバリアフリー改修もできない。つまり、家の中の片付けられないと次の行動が何もとれなくなってしまうことです。

他都市の事例を見ると、予防策として法的な支援やリフォームの案内、活用の案内などはありますが、その前の段階でサポートはありませんので、どこかに盛り込めないかと思います。

空家対策にならないかもしれませんが、家の中の物の処分や整理などをサポートする方法はないのかなと思います。その他住宅になっているのは、行動したいがその体制に入れない。つまり、空家になってしまう前に何とかしたいと考えてはいるものの、愛着があるなどして迷っていて決められない。実際でき

ないのは、そういった原因もあるかなと思います。

小林会長：今のお話は、空家の整理が活用するための前段階として入ることになります。その段階の考えとしては、個人の責任だから個人の費用でやってくれと割り切る考え方や、ＮＰＯ団体の活動やビジネスとして比較的合理的な形で行っているものを発展させるという考え方もあると思います。後者であれば何らかの形で行政が関与する手段もあるかもしれないですね。そういうのを幅広く考えていくといいのではないでしょうか。千葉市にそういったビジネスがあるのを聞いたことはありますか。

原田委員他：あります。数もあります。

小林会長：費用は安いのですか。

原田委員他：安くはないと思います。

小林会長：そうですか。私も詳しくは知らないので確認する必要がありますが、ごみ処理費用が片付け業者から頼む場合と個人で頼む場合で相当価格差があり、家の片付けを業者に頼むと費用が高くなると聞いたことがあります。もしそうであれば、ごみ処理の費用が同じような価格になる仕組みあれば、片付けを業者に頼みやすくなるかもしれません。

何かありますか。

住宅政策課長：千葉県宅地建物取引業協会の協力のもとで行っている空家活用相談員の現地派遣で取扱った事例でＮＨＫの取材があった時に、相続した家に残存物があり非常に困っている方が、業者に頼んで残存物の処理をしてもらった事例の紹介がありました。

それは、残存物の中には遺品として非常に大事な物もあるが判別が非常に難しいので、最後に大事そうな物だけ残して残りは処分するという契約のできる業者を紹介することで、上手く残存物の処分をすることができたとのことです。こちらも情報を持っていませんので、実際に利用された方から聞き取りなどをしてみたいと思います。

小林会長：わかりました。他に何かありますでしょうか。

では、私から、空家の活用でグループホームにしたいとありましたが、実際に、千葉市の建築指導課などに空家をグループホームにしたいと相談はありますか。

住宅政策課長：具体的には把握していません。

松薗委員：グループホームの設置基準が厳しいからだと思います。住宅をグループホームに用途を変更するには、建物を改修して施設設置に必要な仕様に合わせる必要がありますが、住宅よりも基準が厳しいので改修費用が高くなり運営ができない。だから、地域では欲しいけれども空家での活用としてはできないとよく聞

きます。では、基準を緩めればいいかというと、今度は施設としての安全性や耐震性などを犠牲にしてまで活用することへの必要性や責任の所在が問題として出てくると思います。これは、保育所や共同保育所へ空家を活用しようと検討する時も同じです。

ですが、単なるグループホームではなく、ちょっとお茶を飲むところみたいな、集会所のような形で活用していくことは可能ではないかと思います。コミュニティスペースみたいなものに空家を活用していく方法があれば、今後の地域ということからすると望ましいと思います。建物の権利関係などそれなりに課題が多いと思いますが、千葉市としてできることを見つけていくと、千葉市独自の活用するための支援ができるのではないかと思います。

小林会長：そうですね。

周藤委員：今年、住宅セーフティネット法が改正されましたが、その中に経済的支援がありましたので、少しやりやすくなると思います。

小林会長：グループホームに用途変更するかは、建築基準法上の判断があります。その判断は一律に決まっているわけではく、福島県、愛知県、鳥取県は一戸建ての住宅をグループホームに活用する際は、住宅と同じ扱いとしグループホームへ用途変更はしなくてもいいとの判断をしています。千葉市でも同じ判断ができるかどうかですね。

私は、グループホームは５室くらいのものから１０室くらいのものまでかなり幅が広いですが、６室程度であれば家族的住まい方に近いので住宅としての扱いでいいのではないかと思っています。それは、千葉市の判断になりますので、もし明確になれば松薗委員がおっしゃったようにグループホームへの活用が千葉市で進むのではないかと思います。他にありますでしょうか。

斎藤委員、どうぞ。

齋藤委員：空家等対策計画においては相談体制の確立というのが特別措置法で定められています。また、資料８に専門家団体等との協定の項目で他市の事例がありますが、千葉県弁護士会では、空家対策について千葉市以外の県内の自治体と協定を結んでいるという例もあります。

私は千葉県弁護士会から派遣されて来ておりますので、もし協定を結ぶということになれば窓口になって対応もできますので、計画に盛り込んでもらいたいと考えております。

小林会長：団体との連携はとても重要ですね。

古田委員：千葉司法書士会で行っていることをご紹介させていただきます。千葉司法書士会では協定や空家に関する個別相談を事業として行っており、協定は５つの市と締結しております。また、主に相続を想定していますが市町村に相談に行か

れた方が、その後相談をしたいといった場合に、３０分無料相談に応じる司法書士を名簿化してホームページに掲載する準備をしています。ホームページに掲載しましたら、市町村のご担当の方にご案内する予定です。

小林会長：弁護士会と司法書士会にお聞きしましたが、建築士会はいかかでしょうか。

宮下委員：空家対策としてグループホームとかいろいろ提案が出ていますが、建築としては、まちづくりになりますので、その都市がこれから３０年、５０年と生き続けていかなければいけないという観点も非常に重要だと思います。よって、ある程度先を見越した計画が必要だと感じております。

小林会長：質問があるのですが、事務所協会と建築士会は全く別の組織でしょうか。

宮下委員：私は建築士会の会員でもあり、事務所協会の会員でもあります。建築士会というのは建築士個人で構成された団体になります。事務所協会というのは、建築士事務所の管理建築士で構成された団体です。

小林会長：建築士会も事務所協会も無料相談のようなことをされていますか。

宮下委員：はい。

小林会長：わかりました。協定を結びたい団体になりますので検討をよろしくお願いします。不動産関係はいかかですか。

原口委員：空家の活用として、全日本不動産協会では南房総市を含め、いくつかの市町村と協定を結んで行政に協力を行っております。千葉県宅地建物取引業協会も同じだと思います。本日は資料が手元にないため具体的な説明ができませんが、全日本不動産協会に資料がありますのでよろしければ後日お持ちします。

小林会長：不動産関係は２団体ありますので、２団体と協定を結んでいくような形になると思います。この論点及び計画の方向性について、他に何かありますでしょうか。松薗委員、どうぞ。

松薗委員：千葉市の議論をしているところですが、実際には、空家の所有者が千葉市在住の方ではないことも多いと思います。そうすると、千葉市に在住していない所有者の方へアプローチをしていくための対策を考えておかなければいけないと思います。

　窓口に来てください、相談無料ですと宣伝しても窓口まで出向かないといけないので遠くに住んでいる方は躊躇します。今はネットの時代なので、最初の簡易な相談だけでもネットでできると、家からでもできるので相談しやすくなると思いますので、そういった環境をつくってもらいたいです。

　また、高齢者のひとり暮らしは問題になっていますが、お子さんも近くに住んでない方もいるので、ソーシャルワーカーなど関係者と協力して家についての相談体制をつくることも必要ではないかと思います。特にひとり暮らしだった方が施設に入るなどした場合は、その段階で家についても医療ソーシャルワ

ーカーなどに要請して、相談や対策できるような体制づくりが必要だと思います。

小林会長：相談するときの千葉市の窓口は、今後どうなっていく予定ですか。今は地域安全課ですか。

住宅政策課長：現在、空家の適切な管理については各区役所が窓口で、空家の活用については住宅政策課が窓口として行っています。今後の体制については、整理している最中です。ネットで一応質問を受け付けるような体制になっていますが、積極的に広報してはいません。

松薗委員：例えば今回のアンケート調査で、「ここにお問い合わせください」と入れておくぐらいのことはされた方がよいのではないかと思います。

住宅政策課長：検討させていただきます。

小林会長：窓口の一本化はご検討ください。他に何かありますでしょうか。

宮下委員、どうぞ。

宮下委員：私の子供達も千葉に住んでいませんが、私がいなくなった後の住宅については子供達が考えることになります。

私の例から考えると、お子さんの住所がわかれば、住宅について将来の見通しを聞くことができ、空家になった場合の対策ができると思います。

そこで、可能であるならば、お子さんに住宅の将来見通しを聞いていいかどうかを持家に住んでいる方に確認し、それを情報として持つのはどうでしょうか。

小林会長：完全に空家となった場合は、個人情報なども行政内で利用できると思いますが、その前段階での取扱はどうなっていますか。

例えば、行政内では情報のやり取りができるとして、自治会からこういう情報を知りたいと問い合わせがあった場合に答えられますか。それが、所有者自身ではなく、所有者の関係者や固定資産税を納めている方についての問い合わせの場合に答えることはできますか。

住宅政策課長：問い合わせの内容にもよりますが、例えば、住宅政策課にそのご質問があっても、住民基本台帳や税情報については、全部不開示という形で行政内部でも利用制限がかかることになると思います。

小林会長：今の段階では難しいということですね。

山根市民自治推進部長：今の不在のお子さんの所在地、住所についてですが、住民票台帳法では住民票の写しや戸籍の証明、戸籍の附票などは、行政機関の方で公表請求ができますが、それを行うには法的な根拠が必要になります。特別措置法には必要な調査をすることができると明示されていますが、そういった根拠がなければ、行政機関でも調べることは基本的にはできません。

また、先ほどお話が出た税の情報ですが、課税している相手方の住所を調べることができるのは、特別措置法によって初めて可能になったことです。それがなければ税法上の守秘義務がありますので、市役所内でも目的外の利用はできないことになっています。

小林会長：では、町内会や自治会から問い合わせがあっても答えられないということですね。法律上の制約ですので、その範囲内で考えていくしかないですね。

では、時間になりましたのでここまでとします。今日は本当にいろいろ濃密な議論ができたと思います。次回以降、計画の策定に向けて整理していくことになりますので、事務局の方で今日出た意見を整理しながらご検討いただければと思います。

それでは、事務局にお返ししますので、今後のスケジュールなどについてお願いします。

住宅政策課長：２点ほど確認をさせていただきたいと思います。

まず、第２回目の協議会において、地域で空家の活用について活動をされている市民団体の方に意見聴取を行いたいのですが、よろしいでしょうか。

小林会長：皆さん、どうでしょうか。

ご同意いただきました。

住宅政策課長：次に、次回の協議会の開催を１１月１０日金曜日の午前中としたいのですが、いかがでしょうか。

小林会長：皆さん、どうでしょうか。

ご同意いただきました。

住宅政策課長：では、次回の会議を１１月１０日の１０時から１２時で開催を予定いたします。会場につきましては後日ご連絡しますので、よろしくお願いいたします。

小林会長：事務局からは、よろしいですか。

住宅政策課長：事務局からは以上になります。

小林会長：皆さん、よろしいでしょうか。では、以上をもちまして第１回空家等対策協議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。