

第2回千葉市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 平成29年11月10日（金） 午前10時～12時

2. 場 所 議会棟3階 第3委員会室

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、松蘭委員、宮下委員、高橋委員（以上10名）

(活用事例応募者)

ささえあいまさご 久保田氏

T S U G A n o わこども食堂 田中氏、竹嶋氏

特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ 陶守氏、鈴木氏

(事務局)

佐久間建築部長、阿部住宅政策課長、石川住宅政策課長補佐、
湯川地域安全課長

4. 議 事

- (1) 活用事例応募者との意見交換
- (2) 平成25年度空き家実態調査結果（概要）
- (3) 空家等実態調査の中間報告（現地調査）
- (4) 千葉市空家等対策計画骨子（案）
- (5) アンケート調査の項目（空家等実態調査）

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2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、お忙しいところ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。よろしく願いいたします。

始めに、本日の協議会は10名の委員の全員の出席を頂いております。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。

また、議事の公開につきましては、「千葉市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4名の方に傍聴頂いております。

議事録につきましては、「会議後速やかに公開がなされること」となってお

りますので、あらかじめご了承ください。

はじめに、協議会の開催にあたり建築部長の佐久間から委員の皆様に御挨拶を申し上げます。

佐久間建築部長（以下、建築部長）：

建築部長の佐久間でございます。

本日は、大変お忙しい中、2回目の「千葉市空家等対策協議会」にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃より、本市の住宅行政にご理解・ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、本日は前回に引き続き「千葉市空家等対策計画」の策定に向けた協議をお願いします。

前回は、第1回目にもかかわらず、大変活発なご協議を頂き、「都市の持続性」や「地域コミュニティ」等の対策の視点に関するご意見や「千葉市に在住していない所有者の方へのアプローチ」、「残存物の処分等の空家の前段での支援」など、施策の方向性に関する重要なご意見を多数いただいたところでございます。今回これらを踏まえ事務局にて論点の整理をさせていただき、骨子案を作成して参りました。今回は、この骨子案について議論していただき、そのご意見を踏まえて次回、計画素案をご提示する予定でございます。

また、本日は議論を深めていただくため、千葉市での有効活用事例のご紹介や実際に活動されている団体の方々との意見交換も予定しております。

より充実した計画とするため、本日は更に議論を深め、あるいは不足する観点があれば補う形で、皆様の豊富な知見やご経験を生かしご意見をいただけますようお願いいたします。

本日はよろしく願いいたします。

住宅政策課長補佐： 続きまして、前回欠席されました高橋委員より、一言自己紹介をお願いしたいと思います。

高橋委員： **【高橋委員より自己紹介】**

住宅政策課長補佐： ありがとうございます。

以後の議事進行につきましては、会長にお引き継ぎいたしますが、先に一点お願いがございます。議事録作成のため、録音をしております関係で、ご発言いただく際は事務局がお渡しするマイクを使用させていただきますようお願いいたします。

それでは、小林会長、よろしく願いいたします。

小林会長： 皆様おはようございます。それでは早速始めさせていただきます。

先ほど建築部長からご紹介ありましたが、本日は千葉市で募集した空家・空き住戸の有効活用事例にご応募いただいた3団体の方においでいただいております。

ます。最初に事例をご紹介いただき有効活用の実態について認識を深め、それから協議に入りたいと思います。3団体の皆様については、この後、事務局からご紹介させていただきますので、どうぞよろしくお願ひします。

また、本日は終了が12時を予定しておりますので、ご協力を願ひいたします。それでは、事務局から各団体のご紹介を願ひします。

阿部住宅政策課長（以下、住宅政策課長）：

それでは始めさせていただきますが、ご紹介の前に本日配付の資料確認を最初にさせていただきます。

【配付資料の確認】

それでは、各団体のご紹介に入ります。

まず、資料3に沿って募集の状況について、ご説明いたします。空家・空き住戸の有効活用事例について、市のホームページで概ね過去5年に空家活用の実績のある団体を対象に募集させていただきました。9月11日から9月29日まで募集した結果4件の応募がございました。応募された4団体ですが、ささえあいまさご様、TSUGAnoわこども食堂様、特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ様、市民ネットワーク千葉空家活用プロジェクトチーム様となっております。本日は、その中から実際の活用事例のある3団体の方にご出席を願ひしております。なお、活用事例の詳細については、参考資料1に掲載されておりますのでそちらをご覧ください。

では、ご出席いただいている3団体の皆様のご紹介をさせていただきます。

「ささえあいまさご」からは、久保田様にお越しいただいております。

「TSUGAnoわこども食堂」からは、田中様、事業協力者の竹嶋様にご出席いただいております。

「ちば地域再生リサーチ」からは、陶守様と鈴木様にご出席いただいております。ご紹介は以上となります。引き続き会長よろしくお願ひします。

小林会長： それでは、事例の紹介に入りたいと思います。

最初に3団体続けて事例のご紹介いただいて、その後に質疑や意見交換を行いたいと思います。大変短くて恐縮ですが、事例は5分程度でご説明いただければと思います。

それでは最初に、久保田様に願ひします。

ささえあいまさご 久保田氏（以下 久保田氏）：

ささえあいまさごの久保田でございます。

ささえあいまさごは、一人暮らしの高齢者の方を支える活動をしております。この活動は、いずれ一人暮らしの方が大量に増えていくだろうと予想し、自治会、社会福祉法人千葉市社会福祉協議会、老人会等と3年間調査して組織を立

ち上げたという経過があります。事業としては見込んだ以上に需要があり、取扱う件数が爆発的に増加している状況ですので、この事業を始めたことは間違いなかったと感じております。

ご存じのように、真砂地区には4階建ての分譲マンションや県営、旧公団（UR都市機構の前身。以下「UR」）の賃貸マンションが大量にございます。

年代としては、現在はちょうど健康寿命である男性70歳くらい、女性75歳くらいの方が急速に増えています。また、住宅の買い替えで若い人も増えてきていますが、値段が下がったこともあって一人暮らしの高齢者も非常に増えてきております。

高齢者増加による問題は様々あります。マンションは4階建てが多いのですが、エレベーターがありません。そのため、例えば高齢者夫婦のどちらかがオムツをすることになった場合、ごみが非常に重くなり、ごみ出しができない状態になってしまいます。また、高齢になると買い物もなかなかできないということや、高齢者を病院に連れて行くことも大変です。このような年代の方が急速に増えることは予想されていたのですが、結果としては、その方々からの需要が増えてきたことが実態となっています。

苦労した点ですが、この事業を行うための拠点に利用するため空家を探したのですが、なかなか貸してくれる人が見つかりませんでした。また、URやマンションの集会所なども検討しましたが利用できないとのことで、拠点探しに苦労しました。最終的には拠点として利用できる空家も見つけることができ、市から補助をいただくことで事業を開始することができました。

事業としては取扱う件数が増えていますので、地域の方々に必要とされ感謝もされている活動であることは間違いありません。

これからですが、3年間の補助がなくなったために、自立した運営が課題となります。1件当たり100円しか入らないので、相当な数をこなしても、とても家賃や電話代などの経費をまかなえる状況ではありません。

現状は、空家を活用して成果を上げることにより、地域の皆様に活動の重要性が認められ家賃については、空家の所有者から下げてくださいなどの協力、活動資金については寄付金が集まってくることにより、何とか活動を継続できる状況となっています。

このような活動を行おうとすると、地域で反対運動が起きることがありますし、そのことが原因で活動することが出来なくなった事例も見ています。

しかし、ささえあいまさごについては、社会福祉法人千葉市社会福祉協議会を含め地域の協力のもと立ち上げた組織であり、定期的に活動内容を流すなど目に見える形での活動を心掛けているので、家主や地域の理解も得られ、継続

して活動できる環境を整えることができたと考えております。

以上です。

小林会長： ありがとうございます。非常に興味深い事例だと思います。

引き続き、田中様にお願いします。

TSUGAnoわこども食堂 田中氏（以下、田中氏）：

TSUGAnoわこども食堂の田中と申します。

「TSUGAnoわこども食堂（以下「TSUGAnoわ）」は旧西都賀商店会の中の空き店舗を使用させていただいております。利点の一つとしては、都賀駅西口から徒歩2～3分の場所にあります。いわゆる居抜き物件でしたので、改装などに係るコストは大幅に節約できたと思います。

こちらの旧商店会ですが、現在は人々が素通りしていくだけの生活道路となっています。しかし、昭和44年に西都賀商店会が誕生してから昭和60年代ごろまでは、多くの商店が道の両脇に並んで、地域の人達で毎日にぎわっていた場所でした。私も中学生くらいまでは、買い物や散歩をするなど、大好きな場所のひとつでした。地域の子供達の登下校時には、いたる所で挨拶が飛び交っていましたが、井戸端会議のような光景もあちこちで見られていました。

そのような日常は今では滅多に見られなくなりましたが、そのころの面影を知る住民はまだ大勢暮らしています。そのような地域住民の中には、この町にもう一度かつての賑わいをと願っている方も少なくありません。もちろん私もその中の一人です。空き店舗を活用するということは、そこにある地域性を引き継ぐということです。それを実感したエピソードがありますので、ご紹介します。

お金のなかった私達は、「TSUGAnoわ」で使用する椅子や机、本棚などが買えませんでしたので、少ない元手を使ってそれらをDIYすることにしました。その担い手のほとんどは、私も含めた地域のお母さん達でした。DIYが得意というわけではないのですが、どうにかやってみようということで、子供達を幼稚園や学校へ送り出してから帰ってくるまでの時間やパートが休みの日をDIY作業日に充ててくれました。そのため、「TSUGAnoわ」開店まですごく時間がかかってしまったのです。

しかし、何日も「TSUGAnoわ」に足を運ぶうちに、近所の方々が私達に興味を持ってくれました。最初は通りすがりに見ていくだけの方も、そのうち、「ここに何ができるの」とか、「この場所、昔は居酒屋だったよ」とか、今昔物語を聞かせてくれるようになりました。すっかり顔見知りになると、「今日も頑張っているね」と声をかけてくれる方や、「中を見せてもらってもいい？」と寄って行かれる方もいるようになりました。

そのようなやり取りを通して、こども食堂のことやこの町について話すようになり、多くの方が、この場所に「TSUGAnoわ」ができることを応援してくれているということが伝わってきました。このようなPR期間をしっかり持つことができたことで、今使用している食器や調理器具、本やおもちや、家電まで、全てを皆様からの寄付で賄うことが出来ました。食材などの寄付も多く、オープンしてから5か月目になりますが、今もお米や野菜などの寄付が切れ目なくある状態です。このような状態ができたのは、隣にいる竹嶋自治会長がサポートをしていただいたことも大きな要因ですが、もともとあった地域性をうまく受け継ぐことができたことによるものと思っています。

次に、空家を活用する上での課題についてです。こども食堂を始めたいと思ってから、「TSUGAnoわ」に行き着くまでの間に、地域の空家を探していた時期がありました。その時に出会った方ですが、母屋と同じ敷地内に、今は使っていない空家があるから見においでといわれたことがありました。木造2階建ての一軒家でしたが、今は倉庫として使っているようで、多くの物であふれている状況でした。また、窓や扉など所々交換が必要な箇所があり、特にトイレなどの水廻りは工事が必要な箇所がありました。ここを使えるようになるまでに、いくらかかるのだろうと考えていたところに、家主さんから、「ここを全部きれいにしてくれたら家賃はいらぬ。固定資産税分だけ負担してくれば貸してあげるよ」との提案がありました。とても親切な老夫婦で、この提案がお二人からのご厚意だったことはひしひしと感じていましたが、私がやりたいと思っていたのは、こども食堂だったのです。

こども食堂をするため、若葉区の地域活性化支援事業の助成金のプレゼンにも参加しましたが、助成団体には選ばれませんでしたので、元手となる資金は全くありませんでした。そのため、空家の改修費はもちろんのこと、固定資産税分の支払いのために毎月1万円くらいの利益を上げることが、私にとって想像ができなかったのです。残念ですが、その老夫婦の申出は丁重にお断りさせていただきました。

空家の再利用にはやはり費用がかかるのが課題です。空家を利用したいと考える方の中には、利益を目的としないボランティアや、市民活動のために活動拠点を求めている一般市民も多くいます。私の知り合いにも、子育て中のお母さん達の学び合いの活動拠点を探している方もいらっしゃいますが、空家の活用は費用面でハードルが高いようです。そこで、例えば支度金のサポートなど費用面での支援が必要であると思います。

また、「TSUGAnoわ」に空き店舗の提供をしてくださった竹嶋自治会長は、同じ地域の中で、児童放課後等デイサービス事業所などを経営していま

す。この物件はもともと事業所を利用している子供達の新たな居場所として、福祉事業の展開を視野に入れて借りたそうですが、今年の4月から許可要件が厳しくなったことで、許可が取れず事業が行えないという残念なお話しも聞いております。空家や空き店舗の使用については、そういった規制の緩和も考えて欲しい課題の1つです。

最後になりますが、活用していくには空家の所有者の意識改革が一番カギになると思います。空家は個人の財産ですが、使われていない空家は無の財産、人によっては税金がかかるので負の財産となってしまうかもしれません。しかし、この無の財産は、地域に開放し誰かに活用してもらうことで、誰かのためになり地域の活性化にもつながるようなプラスの財産に転じます。この考え方を所有者の方にもっと啓蒙していく必要があると思います。

私はかつて栃木県の宇都宮に暮らしていたのですが、地域の中には大切に受け継がれてきた古い家や、大谷石の蔵がたくさんあり、今そこでは若い人たちが、洋服や雑貨を売っていたり、子連れで行けるカフェになっていたり、古いものと新しい考え方が交差する楽しい魅力的な町でした。寂れている商店街が復活する姿を目の当たりにしました。そこには町の賑わいを願う古くからの住民、この町で自分の夢を叶えたいと意欲に燃える若者たち、その両者を後押しする行政の取り組みがありました。千葉市にもそのような取組が必要ではないかと思います。

これで私の事例発表を終わります。ありがとうございました。

小林会長： ありがとうございました。今の事例紹介の中でお話が出た、4月から許可要件が厳しくなったことで空き家の活用ができなかった件について後ほど内容を教えてください。

それでは、陶守様お願いします。

ちば地域再生リサーチ 陶守氏（以下 陶守氏）：

私たちの団体は、千葉市美浜区の稲毛海岸3丁目団地におけるリノベーションによるDIY賃貸住宅の取り組みを行いました。これは、空家の増加と高齢化が進んでいる稲毛海岸3丁目団地管理組合と、この地域で住宅の課題とコミュニティづくりに取り組んできた私たち、企業である日本総合住生活（以下「JS」）が三者協定を結んで連携して取り組みをスタートさせました。

まず、JSが事業主となって空家を買って上げて、改修して賃貸するという流れですが、実態として住宅価格が低すぎてオーナーが売却せず、長期間空家となるという住宅が多くありました。そういった住宅は、配管など設備部分が劣化により住める状態ではないため、その部分の改修が必須となり、改修費がかさみがちとなることがわかってきました。その結果、なるべく他の部分で費用を削減する

必要があったことや若年層を新たに呼び込む契機とするため、D I Y賃貸という手法をとりました。

昨年度は2物件の改修をし、家賃を48平米で7.3万円という価格設定で募集をかけましたが、春に募集をかけて半年ほどは借り手が見つからない状況でした。そこで、家賃価格が高すぎた、改修費にお金をかけ過ぎたという反省もあり、まずは賃貸価格を5.9万円に下げて募集をかけたところ、借り手が見つかるという結果となりました。今年度はその反省を踏まえ、改修費がなるべくかからない低廉化したプランを検討し、3物件を春までに竣工する予定です。

本件では、企業が採算ベースではなく試行として行っているところが利点です。これをきっかけとして程よいコストと改修プランとのバランスが見出せれば、一般オーナーが空家をD I Y賃貸化できる可能性が出てくるのではないかと思います。しかし、現段階では一般オーナーが自己資金でD I Y賃貸化するにはハードルが高いというのが現状です。また、D I Yに対するニーズはどのくらいあるのかという部分も未知数なところが多いと思います。以上です。

小林会長： ありがとうございます。

それでは、たいへん興味深い事例をご紹介いただきましたが、皆さまからご質問やご意見をいただければと思います。

最初に、「T S U G A n o わ」の事例紹介の中で出ていた「4月からの厳しくなった許可要件」の詳細について、竹嶋様からご説明をお願いします。

T S U G A n o わこども食堂 竹嶋氏（以下、竹嶋氏）： ベストサポート（株）の竹嶋です。よろしくお願いします。

私は障害児を中心に障害のある方を地域で支えるという事業を行っておりますが、事業を行うために行政から許可が必要となります。必要書類として、以前は利用する建物の確認済証か検査済証のどちらかが用意できればよかったです。今年4月から両方必要となりました。しかし、検査済証がない建物が多い状況です。

たくさん障害のある子供達が卒業後の生活をする場の提供を待っていますので、新しく事業を行いたかったのですが、検査済証のある物件がなく事業化できておりません。西都賀に6件の事業所がありますが、これ以上、事業所を増やすことができない状況になっています。

小林会長： わかりました。建築基準法上の問題ですね。千葉市から今の話で何かありますか。

建築部長： 福祉部局を中心に様々な支援をおこなっていますが、判断基準として福祉施設として活用を図る建物の安全性確保は、支援する側からすれば重要な判断事項となります。

検査済証のない建物は法律に適合しているという証明にはなりません。確認申請はあくまで建築計画が法律に合っていることを承認しただけであり、その後、この計画通りに建物が完成しているか検査をして検査済証を受けることにより適合したことになります。

したがって、計画の承認である確認申請と完成の確認である検査済証の両方があることで建築時の法律に適合していると判断できるわけです。

この問題は全国的な問題であり、検査済証のない建物もストックのひとつです。国土交通省では、検査済証のない建築物に対して検査済証に代わる手段に関するガイドラインを提示しています。千葉市でも福祉関係部局にPRして積極的に進めようという取り組みを始めたところです。

小林会長： ありがとうございます。建築当時にさかのぼって適法性が確認できれば使えるということなので、その手続きが今後整備されればということですね。

竹嶋氏： 手続きについては知っていますが、手続きを進めるための費用を算出すると1,000万円くらいになるため、現実的にはその手続きを行うのは厳しいです。福祉部局からいろいろ教えていただきましたが、小さい建物でも非破壊検査などが必要となるため、検査費用がかかるためです。

小林会長： ありがとうございます。今後の課題ということになりますね。
他のご質問はありますか。

原田委員： 久保田様にお聞きします。空家を探すのに苦労されたと書いてありますが、この場所は団地から距離があるのですか。

久保田氏： そうですね。真砂は1丁目から5丁目までありますが、住所は5丁目ですので、真砂全体から見ると端の方になります。どちらかというと幕張新都心に近いです。

原田委員： 戸建て住宅が多いエリアですか。

久保田氏： 戸建て住宅が多いエリアです。

原田委員： 戸建て住宅のエリアの中に、5階建てなどの団地もあるのですか。

久保田氏： 多いですね。

原田委員： ボランティアの方々はそれぞれの自宅に待機しているということですか。

久保田氏： そうなります。ケアプランの会議については自治会館で行いますし、書類関係は事務所になります。

原田委員： 斡旋業務は事務所で行っているということですか。

久保田氏： そうです。だいたい130人くらいが在籍しています。

原田委員： 65歳以上の高齢化率はどのくらいですか。

久保田氏： 多分24～25%くらいではないでしょうか。

原田委員： だいぶ高齢化率が低いですね。

久保田氏： 古い戸建の住宅地と比べると、低い方だと思います。ただ、真砂地区には2万5000人～6000人と地区内の人口が多く、世代が固まっているのでこれからすごいことになると思います。

原田委員： 市の補助金というのは、市の活性化支援事業のことですか。

久保田氏： そうです。3年間で家賃は10万円以下、家の修繕で50万円以内となっています。しかし、これだけでは足りないです。

小林会長： ありがとうございます。他のご質問はありますか。

松藺委員： 皆様に何点かお聞きします。1点目は空家のオーナーは地域の中に住んでいる方でしょうか。

2点目は、その家が空家であるという情報をどのように得たのでしょうか。または、空家を活用するにあたって、こういった情報提供の場やサポートがあればもう少し探しやすかった、交渉がしやすかったなどのご意見はありますか。

3点目は、空家を活用する上で、どのような専門家からアドバイスがあればよかったですでしょうか。または、活動の内容によって違うと思いますが、空家を活用するまでに、どのようなサポートがあったかを教えてください。

田中氏： 1点目ですが、地域にいらっしゃる方です。2点目については、マッチングのサービスがあればよかったですと思います。例えば、借りたい側が条件を入力すると一覧が出てくるものがあれば使いやすと思います。実際はそのようなサービスが全くない状況で偶然見つけたので、そのようなものがあればよかったですと思います。3点目については、福祉関係の専門家です。また、作っている中で、リフォームなどについて意見が欲しい時がありました。

久保田氏： 1点目ですが、地元にお住まいの方です。2点目ですが、私は自治会長をやっていて人脈があったので、それを活用して探しました。最初はURの施設を借りることを考えましたが、不特定多数の方が出入りする施設としては利用できないとのことでした。

また、一戸建ての中には貸してくれそうな物件もありますが、オーナーの家族が反対されるなど様々な事情があり利用が難しいです。マンションの住戸も管理規約の関係で利用が難しい状況です。

現在借りている住宅のオーナーは、自分で利用する予定もなく、子供も小さいため貸してくれました。借りてから3年が経ち、契約更新の時期となりましたが、実績が評価されて契約更新がスムーズにいきました。3点目は、建物の中を改修する際、地元の建築業者に相談しました。

小林会長： ありがとうございます。他のご質問はありますか。

林委員： 皆様に事業の運営についてお聞きします。皆様がお金の面で苦労されている

のは感じているところですが、運営面ではいかがでしょうか。事務局機能が整っている状態であれば、ボランティアの募集などは比較的動きやすいと思うのですが、ごく少数の方が何でも動かなければならないとなると、事業を継続して運営していけるか心配です。皆様はどのように事業の運営にあたっているのでしょうか。

久保田氏： 一つは、広報紙を年4回発行して全戸配布していますので、それでスタッフを広く募集していました。しかし、最近は個人情報関係など注意を払わなければならない内容もあり、問題が起きないように、信頼できる人の中から見つけようようにしようと考えています。

田中様氏： このこども食堂はここ2～3年のブームに乗って行ったものではありません。私は2013年から自宅の1階部分を地域に開放して、子育て支援や母親支援などを行っています。今年で5年目になりますが、この間に繋がったお母さん達の力が、こども食堂の立ち上げの原動力になったというところがあります。

陶守氏： 私達は事業として行っていますので、ボランティアなどはないのですが、稲毛海岸3丁目団地の中で、気運を盛り上げるためにワークショップなどを開催していました。また、この事業の前段階からも、稲毛海岸3丁目団地管理組合と一緒に色々な活動をしたり、チラシを貼って活動をPRするなど、団地に住んでいる方に対して活動内容が見えるように配慮しながら進めてきました。

小林会長： 先ほどから、空家を改修する費用が大変だというお話が出ていますが、ちば地域再生リサーチではリフォーム費用はどの程度かかりましたか。

陶守氏： リフォーム費用の詳細は資料がないので説明ができないのですが、一例としてDIYの費用についてご紹介します。

私達は住宅のDIYに長く取り組んでおり、職人さんを動かすより自分達でやった方が費用を抑えることができることが分かっています。そこで主婦の人達のネットワークにより、壁紙を張替えるチームを作るなどしてリフォームをしています。その際の費用ですが、職人さんが動くと2万円くらいかかりますが、主婦の方だと5千円くらいでできます。

小林会長： 分かりました。ちょうど時間ですので、この辺りで終わりとさせていただきます。3団体の方については、どうもありがとうございました。

では、議題を進めたいと思います。議題2である、平成25年度空き家実態調査結果について、事務局から資料4の説明をお願いします。

住宅政策課長：【資料4を用いて説明】

小林会長： この件は報告事項となりますが、何か聞いておきたいことはありますか。よろしいでしょうか。

では、続きまして、議題3である空家等実態調査の中間報告について、事務局から資料5の説明をお願いします。

住宅政策課長：【資料5を用いて説明】

小林会長：これは現在進めている空家等実態調査の中間報告となりますが、最終結果については、次回の協議会で示されるのでしょうか。

住宅政策課長：6区分のデータは間に合わない状況ですが、2区分程度はデータを整理できそうなので、千葉市の概況はご説明できると思います。

小林会長：わかりました。この資料だと、空家候補とされているものの中でも、活用できるものが相当数ありそうですね。ただし、本当に活用できるかどうかは所有者の意向がございまして、その点からすると、まだまだ課題がありそうです。何かご質問はありますか。よろしいでしょうか。

では、議題4である、千葉市空家等対策計画の骨子案について事務局から資料6の説明をお願いします。

住宅政策課長：【資料6-1、6-2を用いて説明】

小林会長：それでは皆さまからのご意見ををお願いします。

林委員：資料6-2の第4章ですが、地域コミュニティの維持、活性化推進という観点で、近隣の空家状態が地域の防犯や安全面で問題となってくるケースがあることを前回お話ししたと思うのですが、この「第1回協議会の意見をもとにした具体例及び実施中の施策（以下、具体例及び実施中の施策）」の方向性1～4のどのあたりになるのでしょうか。もし、ないのであれば、十分取り込んだ内容となるように要望します。

住宅政策課長：方向3の「管理不全な空家等の防止と解消」で掲げる予定です。具体例及び実施中の施策の方向性3の2行目にある、「空家等対策に関わる地域（庁内自治会等）やコミュニティ活動の促進」の中で記載することを考えております。

林委員：この辺りのニュアンスは何となくわかるのですが、地域住民の意識との乖離部分、前回申しあげましたように、ご近所は空家状態になるとすぐ、不審者が侵入するのではないかと、冬に暖を取るために家の中でたき火をするのではないかなど、防犯や安全面を非常に心配します。法的な部分は財産権の問題などで難しいと思いますが、コミュニティ活動の促進という部分で、住民がそういったことを感じるような中身にしてもらいたいと考えています。

小林会長：方針の前に、現状の課題をしっかりとまとめた方がいいですね。空家が発生すると地域コミュニティにも悪影響を与えることをしっかり記載した上で、方向性を出すという書き方がいいと思います。他に何かありますか。

原田委員：具体例及び実施中の施策の方向性3で、「空家等に関わる管理台帳システム

の構築」とありますが、これはどのような段階で作るのですか。

住宅政策課長： 今回の調査で市内全部の空家候補がリスト化され、地図上に位置がプロットされる予定です。「空家等に関わる管理台帳システムの構築」は、そのリストや地図情報などの更新について記載したのになります。

今回、かなりの費用をかけて委託しておりますが、台帳や地図情報の継続的な更新も含め適切な管理をしていくべきと思っております。そこで、計画の中で予算化や継続的な更新の手法について検討を位置づけることを考えております。

原田委員： 流通するような空家もすべて入ってくるのですか。

住宅政策課長： 流通されるようなものは、今回の調査からは省いていますので、市場に出ないものが台帳として整理される予定です。

原田委員： 流通しているのかは、はっきりと分かるのですか。

住宅政策課長： 今回の調査では、現地に行って売却や賃貸の看板が無ければ、市場に出ていないという判断をしています。

原田委員： 「財産管理人制度の活用検討」とありますが、具体的な説明をお願いします。

湯川地域安全課長：

財産管理人制度ですが、相続人の存在、不存在が明らかでないときに、申立人からの申立てにより、家庭裁判所が選任した相続財産の管理人が、相続人に代わり債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる制度になります。この財産管理人制度については、千葉県すまいづくり協議会で制度活用の方向性を模索しているところです。

住宅政策課長： 高齢者のところで、高齢者単身で認知症が進んだりして、ご自身で財産管理ができない場合もありますので、そのあたりの制度も記載したいと考えています。

小林会長： そうしますと、認知症に関することは後見制度となりますね。後見制度と財産管理人制度の両方とも大事な可能性がありますね。空家になる手前からしっかりと管理をするということの重要性ですね。

さて、先ほど事例紹介の中で意見や問題点がいくつか出ていましたが、対策にどのように反映していくか確認したいと思います。まず、空家を探すプロセスが大変であるという問題への対応は、具体例及び実施中の施策のどのあたりになりますか。

住宅政策課長： 具体例及び実施中の施策の方向性2の3行目にある「空家等登録制度の検討」になります。

空家等登録制度としているのは、空き家バンクとしたのではリスト化した情報の提供が主となるため、条件のすり合わせが難しいと考えているからです。

例えば活用される方が先ほどのこども食堂では大丈夫だけれども高齢者では難しいとか、借り手側の意向だけでなく、オーナー側の意向もくみ取らなければなりません。

空家等登録制度では、各団体にもご協力いただきながら、両者へのヒアリングなど双方の意向や条件のすり合わせを行う手助けをすることで、空家が円滑に提供できる制度にしたいと考えています。

小林会長： 次に、2番目の事例の中で、建築規制の問題が出ていました。骨子案ではグループホームについて書かれていますが、それ以外はいかがでしょうか。

住宅政策課長： 先ほども検査済証の話がございましたので、幅広く書かせていただきたいと思います。

小林会長： 空家の改修費用が高くなり負担となるため、補助制度が必要との意見もありましたが、それは具体例及び実施中の施策のどのあたりになるのでしょうか。空家の活用になるので、方向性2でしょうか。

住宅政策課長： 記載するのであれば方向性2の中ですが、市の基本的な方針として、私有財産に税金を投入するのは好ましくないという考えがありますので、現在の骨子案ではリフォーム補助について記載しておりません。ただし、「一定の公共性があるなど、何らかの理由があることを条件にした限定的な範囲での助成制度」の検討は計画に記載する余地があると思いますので、ご意見をいただければと思います。

小林会長： 空家活用の中でも、地域貢献などを目的としたものもございますので、そういう場合は補助を検討する可能性があるということですね。

宮下委員： 兵庫県事例ですが、一般所帯あるいは事業所の補助として100万円、若年層や子育て世帯には補助として150万円を助成金として出す事例もありますので、参考にしてもらえればと思います。

それから、兵庫県に自宅を所有している千葉在住の方に、空家バンクへの登録のお願いが自治体から来たんですね。どうしてわかったのかと聞いたら、固定資産税を払っているからでしょうと言っていました。所有者を調べるための一つの案にしていいただければと思います。

松菌委員： 先ほどあった空家のリフォーム費用の話について、私的な財産については補助を出せないということですが、活動が公的であれば補助金を出せるという理解でよろしいですか。

建築部長： 先ほど住宅政策課長が申し上げたとおり、個人の財産について、どう活用するかわからない段階で支援するのは非常に難しいです。しかし、使い方が決まった段階ですと、使用者側に対する支援という形で行えるかもしれません。全くできないわけではないです。

松菌委員： 現在、公的な建物を建てたり、公的な施設をつくったりする予算は基本的に抑えられています。そこで、活用されていない住宅のストックをその代りとして公的な活動に利用がされるような環境を整えていけば、公的な施設として千葉市にある豊かな住宅ストックの活用が促進されるのではないのでしょうか。特に、住宅地で新たに公的な施設をつくるのが困難な地域こそ、それを活用していくと位置付けた方がいいと思うのです。福祉の分野でも、なるべく障害者が地域で過ごせる環境の整備を行っています。個々の家ではなかなか難しいので、公的な施設を少しでも地域に置きたい。だから、高齢者だけとか障害者だけとか子どもだけではなく、もう少し総合的な形として様々な人が使う地域の拠点をつくっていかうという考えがあります。この考えと上手く連動した空家の活用も必要ではないのでしょうか。

住宅政策課長： 協議会の中でそういうことが必要だというご意見があれば、それを計画の中に反映していきたいと考えています。当然、すぐに実施できるようなものから予算等の関係から段階的な検討が必要なものまで様々あると思いますので、ご意見をそのまま反映できるものではありませんが、協議会の意向を踏まえた内容にしていくつもりですので、ご意見をまとめていただければと思います。

林委員： 先ほど事例発表でありましたけれども、こども食堂や認知症カフェですとか、福祉の場の提供ということで、各行政区が地域活性化支援事業という形で認定してますよね。行政の縦割りでなじまない部分もあると思いますが、対策に必要な事業は取り込んでいけるような方策を打ち出せたら、輝かしい空家等対策計画になるのではないかと感じます。

小林委員： そうですね。そのためには、地域活動とか福祉部局などとの連携が必要となりますのでそのあたりを検討してください。他に何かありますか。

高橋委員： 要望事項としてお話しさせていただきます。今後、空家の管理は台帳やデータバンク等で管理されていくようになると思います。

台帳やデータバンク等での管理については、自発的に空家を何とかしたい、データバンクに登録したい、賃貸や有効活用したい所有者の方々に対しては、非常に有効に働くと思いますが、どうしたらいいのかわからない、どういう意味があるのかわからないと思う所有者の方も非常に多いと思います。そのような方々に対する啓蒙活動にも積極的に関わっていただきたいと思います。

また、私共の団体では、住宅政策課の事業である市内にある空家を所有する相談者を対象にした「空き家活用相談員の現地派遣」に協力していますが、相談者の中には売却や賃貸についてどこに相談先がわからず千葉市に相談した方、不動産会社に相談したが商売にならないと断られてしまい困ってしまった方も多くいらっしゃいます。また、再建築ができない土地であるとか、建物を建て

られないような土地を所有されている方もいらっしゃいます。そのような現状から、データ化する際は広く集約していくような形になると思いますが、積極的に所有者側のニーズを汲み取っていただきたいと思います。

いわゆる空き家バンクの立上げが各自治体で進んでいくと思いますし、国交省でも民間の空き家バンクのWEB事業者を先般選定した段階になっています。

千葉市の中でも市街地で流通がすぐ可能な空家と、色々な手立てをしないと流通につながらない空家があると思います。この辺りの市場性を加味し、地域の実態に即した空家登録をすることで出口を作っていく制度を上手く立ち上げていただきたいと思っております。

小林会長： 前半で相談体制についてのお話がありましたが、この資料を拝見しますと、現状では千葉市の窓口が3つくらいに分かれている体制となっていて、専門家団体の位置付けについても曖昧です。

現状をどう変えたらよいか皆様のご意見をいただいて、その内容をまとめていければと思います。

高橋委員： ひとつ補足しますと、空き家活用相談員の事業初年度の実績件数は31件、昨年度は29件、今年度は21件になります。相談したい方は確実にいらっしゃいますので、取り組みは必要だと思います。

住宅政策課長： 高橋委員からご紹介があった空き家活用相談について、従前は接道が悪い物件や敷地に段差がある物件など、流通できない理由がある物件の相談が多い状況でしたが、最近では、比較的良好に手入れされていて市場でも十分流通できるような物件や相談員の方も活用できると判断するような物件など、活用可能な物件の相談が徐々に出てきている状況に変わりつつあります。

また、各団体との協力体制についても皆様から意見を頂戴していますので、ネットワーク化も含めて検討を進めていきたいと考えています。

宮下委員： 今年、加曽利貝塚が特別史跡になったり、緑区や若葉区では特区民泊の施設経営事業を進めたりしていると思います。これらの事業で活用できる空家もあると思いますので、我々事業者側としても事業に通じるようなものとして方向付けしていきたいと思うのですが、何かお考えがありますか。

建築部長： 昨日、特区民泊についての説明会を開催しましたが、緑区や若葉区の市街化調整区域内にある、立派な農家住宅など利用価値の高い住宅については、積極的に活用したいと考えております。

民泊にも色々やり方がありますが、その中で特区民泊という方法では、市街化調整区域内に現存する建物を増築や建て替えをせずに活用できるので、空家対策に活用できる部分があります。

空家の数が多くなると特区民泊の活用だけでは難しいかもしれませんが、各

部署とも連携し、特区民泊のような空家対策にも活用できる手法を様々な分野の中から見つけていけたらと考えております。

宮下委員： 千葉は里山も素敵ですし、週末の2泊3日は地域の活性化にも有効だそうです。それと、アパート等の一室でも認められるようですので、そのあたりも空家対策の一環となればよいと思います。

小林会長： 活用と近隣への迷惑とのバランスをとるとのことだと思います。質問になりますが、市街化調整区域内の建物を活用するには、親族や農業従事者に限るといったような許可要件が色々あったと思います。そういった規制については対応できるのでしょうか。

建築部長： 市街化調整区域では建物の利用目的が限定されており、利用を許可するための要件があることは事実です。建築物の用途変更という都市計画法の手続きを行うこととなりますが、今回の民泊に関しては、既存建物の特区民泊への利用を認めるよう進めています。建物利用に一定の制限がある区域で行わなければならないので、引き続き研究していかなければならないと考えています。

小林会長： わかりました。他に何かありますか。

古田委員： 相続時の登記について、計画のどこかに触れていただければと思います。相続が原因となる空家を想定したお話となりますが、相続した建物をすぐに売却や使用せず、機会があれば売却すればいいと考えたまま相続登記もしない相続人の方がよくいらっしゃいます。そういった中には、建物の処分も手入れしないまま長年放置し、二次相続が発生した際に、建物は老朽化して利用できず、相続登記もされていないので処分もできない状況に陥ってしまう二次相続の方が結構な割合でいらっしゃいます。

今すぐに相続した建物の処分や利用することが無くても相続があった時には相続登記をするよう、相続登記をしないことのデメリットについて理解してもらう等の啓発が必要だと思います。例えば、死亡の届出を出してきた時に、相続登記についてもご案内する等あると思いますので、そういった対策をどこかに触れていただければと思います。

原田委員： 方向性2の「子育て世帯や高齢者等を対象とした施策の検討」という項目について、自治会の関係になりますが大きな自治会でも集会所や自治会館のような拠点となる場所がなく、活動できないという意見が非常に多いです。具体的に「高齢者」に関することを記載するのであれば、「自治会に空家を紹介する」なども項目として記載していただければと思います。実際に空家を改修し自治会館として利用している自治会も何件かありますので、活用方法になると思います。

小林会長： 空家を自治会館や集会所に改修した場合に、何か法規制に関わることはあり

ますか。

建築部長： おそらく自治会館であれば、用途の問題はあまり関わってこないと思われます。住宅の用途が主な地域でもある程度できます。

あとは、安全性の問題など、どのような活動に使うか建物の利用形態によって様々な規制が出てくると思いますが、別問題として捉えて、できるだけ広く考えていく必要があると思います。

原田委員： 消防は何か言うかもしれませんね。

周藤副会長： 空家の利活用をする際に、消防法への適合は重要事項の1つになっています。消防とは綿密に打ち合わせされた方がいいと思います。

建築部長： 消防は、実態的な安全性の確保が目的であり、安全を確保するため様々な要件を設けており、利活用で消防との打合せは重要になります。

松藺委員： 防災拠点にすることは可能でしょうか。また、空家を地域の活動拠点として、地域の方々がいわゆるコミュニティ活動や防犯や防災、福祉関係、教育関係の活動などで使えるようにした場合、不特定多数が使うということになり、様々な規制がかかると思います。空家には基本的にオーナーがいるため、規制がオーナーや私的な財産である空家にどう関わっていくのでしょうか。

活用するには、防災対策や防犯対策は必要となると思いますが、費用面や手続きの面などで規制の影響が建物の賃借人だけでなくオーナー側まで出てくると、オーナーが賃貸に消極的になってしまいます。

建築部長： 行政側としては、既存ストックである空家の有効活用は大きな課題です。一方、先ほど説明とおり、福祉関係の事業を行うために建物の確認済証と検査済証の両方が必要になるなど、空家の活用については、様々な分野の許可要件や基準に適合させる必要があることも事実です。

そこで、許可要件や基準については、各部局との連携などを通じ、どうすれば積極的に既存ストックの活用ができる環境を整えることができるか模索していきたいと考えています。

松藺委員： データを見せていただいているので、流通できるものは市場に出すべきだと思っ
ているのですが、駅から遠い場合は、ニーズからするとマイナス要因となっ
てしまうことが考えられます。

そのような物件を、地域の中で活用できる方法を考えていかないと、実際には空家対策にはならないのかと感じたので、地域の中のニーズに合わせた形での空家活用の可能性や例えばオープンスペースに活用すれば補助できるなどの支援に関して、どこまで公的なものとの折り合いはつくのかをお聞きしたかったのですね。

厚生労働省が「我が事・丸ごと」として、地域住民が役割を持ち、支え合い

ながら、自分しく活躍できる地域コミュニティ育成の必要性を述べていますが、それに対応する地域ストックが不足しているのが現実なのではないかと思っています。

小林会長： そうですね。活用したいという要望はかなりありますので、先ほどの建築規制のように法律や政令で定まってい動かせない項目もありますが、特定行政庁といわれている自治体が裁量を持っている項目もありますので、規制について一度整理して、皆さんにご紹介していただくとよいのではないのでしょうか。他に何かありますか。

高橋委員： 空家データベースの関連になりますが、広域の災害発生時に住宅提供して活用する方法もあると思います。

前回、新潟で行われた広域災害の東西、関東と中部地方の災害時の広域協定に関する会議の関係で協議会を欠席しましたが、その会議の中で東日本大震災の際に、岩手県で被災された方の中には秋田県や山形県などに家を求めた方がいたそうです。県をまたいだ移住になりますが、そういうニーズもあると思います。そこで、災害の際に住宅を提供できる所有者の把握や意向の確認、ニーズ等がデータベースの中にあればなおよいと思います。例えば東京にお住いの方が災害にあえば、近県の埼玉や千葉に避難せざるを得ないこともあるかと思っていますので、活用方法の1つとしてそのようなことも考えていただけるとよいと思います。

古田委員： 住宅セーフティネット法の住宅要配慮者として、被災者の方も対象となり、そのような方が入れる賃貸住宅の登録制度もあったと思いますので、それとの関連もあるのかと思います。

小林会長： わかりました。他に何かありますか。

なければ、議題の5番目「アンケート調査の項目」について事務局より資料7の説明をお願いします。

住宅政策課： 【資料7を用いて説明】

小林会長： アンケート調査項目の修正や追加のご意見については、期間を設けたいと思います。どの程度の期間であれば対応可能ですか。

住宅政策課： 来週中であれば対応可能です。

小林会長： わかりました。調査項目の修正や追加について何かあれば来週中までに事務局に連絡してもらうことにしますが、今の説明の段階で何かありますか。

宮下委員： 先ほど申し上げた兵庫県の事例ですが、アンケートには住宅から利便施設への距離について記入する項目がありました。具体的には消防署、病院、小学校、公園、スーパーマーケットやホームセンター等の施設までの距離です。

小林委員： その項目については、所有者に聞くか、場所が特定できれば市で調査するか

のどちらかになるかと思しますので、ご検討いただければと思います。

齋藤委員： アンケート調査票（戸建て用）の問15の選択肢7「不動産や法律などの専門家への相談」には矢印があり、さらに専門家を4つ選択できるようになっていますが、これは分かりやすいと思います。

アンケート調査票（賃貸用）の問21も同じ内容となりますので、同じ形式に統一した方が良いと思います。

専門家としては、どのようなところにニーズがあるのかを掴みきれていないところもありますので、アンケート調査を通じて具体的にどのような専門家を必要としているか把握できるのは、大変参考になります。

小林会長： ご検討をお願いします。アンケート送付先の確認方法ですが、送付先は税情報と登記の情報のどちらを活用する予定ですか。

住宅政策課長： 税情報を活用する予定です。

宮下委員： 「何年間くらい空家になっているか」もしくは「住まなくなって何年経つか」といった内容の項目があるとよいと思います。

住宅政策課長： 問9に記載させて頂いています。

小林会長： 本人が空家とっていないケース、例えば年に2回くらい利用しているような所有者の方は空家ではないと主張する可能性もありますので、文章表現に注意していただければと思います。

松藪委員： アンケート調査票とは別にアンケートの案内文をつけると思いますが、その中で、「この調査はこのような方にお送りしております」や「千葉市がこのような調査をしてお送りしていました」等、こちらが空家候補であると判断した経緯を示したうえで維持管理や今後の活用についてお伺いしたいとの趣旨を書いた方がいいのではないかと思います。そうすると、所有者の方が空家とと思っているとか思っていないとかではなく、あくまで客観的に判断をもとに送りますという趣旨が伝わるとと思います。

住宅政策課長： 会議資料にはアンケートの案内文はつけておりませんが、平成25年度の実態調査で空家候補となった所有者の方にアンケートを送付した際にお叱りを受けていますので、趣旨が伝わるようご案内したいと思います。

小林会長： そのほかに気が付いたことがあれば、来週中に事務局にご連絡していただければと思います。

これで、本日の議題については一通り終了しました。では、今後のスケジュール等について事務局からお願いします。

住宅政策課長： 第3回と第4回協議会の開催について、事前に委員の皆様には日程確認させていただきました。まず、第3回協議会ですが、1月30日であれば皆様ご出席いただけるということでしたので、その日に開催したいと思いますが、

いかがでしょうか。開始時刻は14時からを考えています。

小林会長： 皆様よろしいでしょうか。

ご同意いただきましたので、第3回の協議会は1月30日の14時からとします。

住宅政策課長： 第4回協議会ですが、委員の皆様が全員出席できる日はありませんでした。そこで、委員の皆様が一番多く出席できる3月26日の午前中を第4回協議会の開催日としたいのですが、いかがでしょうか。また、開始時刻については、会議時間確保のため9時30分からを考えています。

小林会長： 皆様よろしいでしょうか。

ご同意いただきましたので、第4回の協議会は、3月26日の9時30分からとします。

第3回協議会の検討内容はどのようになっていますか。

住宅政策課長： 実態調査については、最終結果を報告する予定でしたが、その時点での調査結果を報告することとなると思います。また、皆様のご意見を反映した形で計画素案を作成し提示しようと考えておりますので、その計画素案についてご意見をいただければと思っています。

小林会長： わかりました。それでは、本日の第2回千葉市空家等対策協議会を終了させていただきます。ありがとうございました。