

第3回千葉市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 平成30年1月30日（火） 午後2時～4時
2. 場 所 千葉市生涯学習センター 3階 研修室1
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）
(事務局)
佐久間建築部長、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) 空家等実態調査の中間報告
- (2) 千葉市空家等対策計画（素案）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3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。

まず始めに、本日の協議会は、10名の委員の皆様のご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2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。

次に、本日の資料のご確認をお願いいたします。【配布資料の確認】

では、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）：

建築部長の佐久間でございます。

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、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、本日も前回に引き続き「千葉市空家等対策計画」の策定に向けた協議をお願いいたします。

前は、千葉市での空家等の有効活用事例のご紹介させていただき、その現状を知ることができました。

また、千葉市空家等対策計画の骨子の検討については、活発なご協議をいただき、空家の住宅以外への活用や、活用を促進するための意識改革が必要であるとか、空き家になる前からしっかり管理するために相続登記等の制度を理解してもらうことが必要など、様々なご意見を多数いただきました。

今回は、これまでにいただいた意見等について事務局で整理と検討を行い、素案として作成して参りました。この素案をもとにご協議をお願いいたします。

今回はその内容を整理したものを、千葉市空家等実態調査のすべての調査結果と併せて計画案としてご提示したいと考えております。

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、みなさまの豊富な知識やご経験を生かしていただき、ご意見をいただけますようお願いいたします。

最後になりますが、本協議会が実りの多いものになることを期待いたしまして、私からの挨拶といたします。ありがとうございました。

住宅政策課長補佐： 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1点お願い事がございます。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、よろしくをお願いいたします。

小林会長： 皆さん、こんにちは。本日は、千葉市空家等対策計画の素案が提示されたので、この素案について活発なご議論いただければと思います。

では、事務局から本日の協議内容について説明いただき、その後、議事に入りたいと思います。

それでは事務局より、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）：

【本日の議事内容説明】

小林会長： 千葉市空家等対策計画について、協議会でご意見をいただくのは、今回の第3回協議会と第4回協議会の2回あると理解すればよろしいですか。

住宅政策課長： はい。今回いただいた意見をもとに、最終案を第4回協議会で提示させていただきます。ただし、第4回協議会でも意見聴取はできるとは思いますが、

構成の変更など大きな変更はできなくなる可能性がありますので、本日もご議論をお願いします。

また、アンケート調査や空家等実態調査の全体報告もありますので、その内容についてのご意見などは、次回にもご意見が反映できるような形でお示ししたいと思います。

小林会長： 分かりました。大きな変更は本日が最後となりますので、意見に漏れがないようにお願いします。

また、本日の会議は、16時を目途に終了を予定しておりますので、よろしくをお願いします。

それでは、議題1である「千葉市空家等実態調査の中間報告」について事務局より説明をお願いします。

住宅政策課長： 【資料3、中央区の「空家候補」をプロットした地図を用いて説明】

小林会長： ただいまのご報告について、何かご質問やご意見あればお願いします。最終報告は次回に出てくるということですが、その時は、この「空家候補」がプロットされた図は市全体で提示されますか。

住宅政策課長： この資料を公開すると、「空家候補」の位置が特定される可能性もありますので、参考資料という形で提示できればと考えています。

また、位置の特定ができないよう加工ができれば、空家等対策計画の本編にも入れることができるかもしれません。

小林会長： 分かりました。ただ、今回はパネルではなく、回収資料として手元で見られるようにしてもらえると見やすくいいと思いますので、検討をお願いします。何か皆さんからご意見やご質問はありますか。

原口委員： 美浜区は極端に少ないようですが、何か理由があるのでしょうか。

住宅政策課長： この地区は埋め立て後、計画的な戸建てが供給されております。今回の調査は水道栓が1年以上止まっているものを対象としておりますので、比較的少なかったのではないかと考えられます。

原口委員： 新しい市街地だから少なかったということですか。

住宅政策課長： 他の市街地に比べると新しい物件が多く、空家候補が比較的少なかったのではないかと考えられます。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。

林委員： 資料3(2)の老朽危険度判定状況について、右側の表と円グラフと合わせてお聞きします。まず、「ランクC」と「ランクD」は実数でいくと大体20件程度と思われます。これらは、立入調査を行ったのでしょうか。

住宅政策課長： 今回は外観調査のみとなりますので、立入調査はしていません。

林委員： 外観調査では、ご近所の聞き取り等は実施していないのですね。

住宅政策課長： その通りです。

林 委員： 分かりました。次に、「調査できず」と「判定不明」が60件程ありますが、その理由を教えてください。

住宅政策課長： 例えば私道にある物件について、市の調査員は私道への立入りが制限されます。そういった物理的な制約などで確認ができなかった物件となります。

林 委員： 分かりました。それから、資料3（2）のランク付けで管理Eというのが示されています。地域コミュニティの観点から見た空家の危険度等について、以前から申し上げていますが、計画を立案する上で管理Eがかなり入らないと、平成30年度から平成37年度までの8年間という結構長い計画期間にもかかわらず、管理に関する指針が示されないと感じます。つまり、国が求めている財産等を確保するといった観点からは少し出遅れてしまうのではないかと危惧しています。この件については、この場での回答を求めているわけではなく、これからの動き方として申し上げておきます。

小林会長： 計画では、管理はとても重要となりますので、また議論できればと思います。他に何かありますでしょうか。

住宅政策課長： 補足となりますが、管理Eに関しては、例えば建物自体は問題ないものの庭木などで近隣に迷惑をかけている状況を老朽危険度判定と組み合わせる表現できるよう検討しているところです。

現在は、老朽危険度判定の点数が0点で使えそうな住宅が多いと記載しておりますが、庭木の繁茂により近所の方が大変な思いをされる状況もありますので、整理でき次第お示ししたいと思います。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。

原田委員： 老朽危険度判定で建物自体を調べていると思いますが、建物の大きさや構造、接道状況などの相関関係は調査していますか。

小林会長： そういった項目の集計ができるかどうか、事務局いかがですか。

住宅政策課長： 接道状況については所有者アンケートにも項目を入れてあります。空家候補全ての確認は難しいと思いますが、確認できた範囲で集計した内容については次回の協議会で資料としてお示したいと思います。

原田委員： こういった項目の確認が大事だと思います。

小林会長： 原田委員のご指摘のとおりです。接道条件などのデータは基本的にあると考えていいですか。

住宅政策課長： はい。

小林会長： 集計は可能とのことなので、結果を待ちましょう。他に何かありますでしょうか。では、私からですが調査報告をする際は、最初に空家候補の判断基準を入れておいた方がいいと思います。

今回の調査では水道栓が1年間以上閉栓しているというのが抽出条件の1つとなっていますが、空家も調査によってそれぞれ抽出条件が異なるため、どうしても比率が異なってしまいます。そうすると、調査手法によって比率が8%であったり、2%しかなかったり聞き手が混乱してしまいます。

そうならないよう、最初にその条件を示していただけるといいと思いますのでよろしくお願いします。

他には何かありますでしょうか。

それでは、議題2である「千葉市空家等対策計画（素案）について」について事務局より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： まず、全体の構成について、ご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

原田委員： 全体の構成ではないですが、資料4に掲載されている人口と高齢化率の推移のグラフについて、私が知っている去年の10月時点の情報ですと、平成29年度が人口のピークであとは減っていくというデータになるはずですが、資料のグラフは異なっています。

小林会長： 事務局、いかかでしょうか。

住宅政策課長： 数値につきましては、原田委員ご指摘のように資料作成段階と最新データとで異なる数値のものが出てきます。今後、市の他の計画との整合も図りながら最新の数値に修正させていただきますので、よろしくお願いします。

林委員： 関連して人口と高齢化率の推移のグラフについて、グラフの目盛りですが、左側の目盛は「(人)」と単位の記載がありますが、右側の目盛は記載がありませんので単位の表記が必要と思います。また、折れ線グラフに数値もないので、プロット位置があっているかも確認できません。

住宅政策課長： 必要な数値の表記がないため、グラフの整合性に疑問を抱かせてしまう結果となってしまいましたが、概要版で使用しているグラフは、素案の8ページの図2を縮小したものとなります。対策計画素案に掲載されているグラフは単位や数値などが詳しく記載されているので、そこで、各数値の確認していただければと思います。グラフについては、精査します。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。なければ、私からですが、資料4の中で調査中となっている部分について、施策を立てる際、空家になる理由の整理はかなり重要となります。先ほどの接道条件が悪いからではないかなど、様々な意見が出ていますので「空家になる理由」をしっかりとまとめていただきたいと思います。他に何かありますでしょうか。

林委員： 第3章の4「各主体等の役割」について、2行目に地域（市民）、行政、事業者・専門家等の記載がありますが、この行政の中には警察や消防は含まれて

いるのでしょうか。

住宅政策課長： 警察や消防などの関係機関については具体的な記載をしておりませんが、連携が必要と考えておりますので表記の方法を検討します。

小林会長： 全体の構成についてはよろしいでしょうか。

では、計画の詳細についての議論に移りたいと思います。計画の詳細について事務局より説明をお願いします。

住宅政策課長：【参考資料3を用いて説明】

小林会長： 具体的な施策が掲げられていますが、皆さんから何かありますでしょうか。

原田委員： 「方向性1 空家化を予防するための方策」について、具体的な施策を見ると個人や地域の意識向上が中心となっていますが、それだけでは不十分ではないかと思います。

空家になりやすいのは、資産価値の低い物件だと思います。例えば、駐車場がない住宅や階段を利用しないとアクセスできない宅地、道路であれば4m未満の私道や雨水の処理が十分できないものなど、そういう悪条件が重なると資産価値が低い物件になります。

団塊の世代はそういった悪い条件の物件でも購入していましたので現在も居住し続けていますが、10年後には団塊ジュニアに世代交代します。しかし、団塊ジュニアは別の場所で生活している。その結果、空家になってしまうわけです。

そういう条件の悪い宅地をそのままにしておくと、空家は増加の一途をたどると思います。公共としての活用を検討しても例えば駐車場がなかったら活用は難しいと思います。

そういう点で考えると、例えば複数の宅地を集約して道路も含めた整備をするなどの対策も行っていないと解消しないのではと感じます。

小林会長： 事務局の意見を聞いてみましょう。事務局いかがでしょうか。

住宅政策課長： 基本的に人口や世帯数が減っていく局面において、都市もある程度縮小していくのはやむを得ないと考えています。

個人資産については、鉄道がないなど交通が不便なものについては、空家の利活用よりは更地にして跡地活用を検討していくべきだと思いますし、物件によっては原田委員からご意見があった対策を行えるものもあるとは思いますが。

しかし、投資が非常に難しい時代になってきていますので、実施困難となる物件も多いと思います。したがって、行政側としては、まずは、各方面からのご協力いただきながらきちんと相談に乗れるようにすることだと考えます。

原田委員のご意見に沿った形にできればいいのですが、そこまでは難しいというのが現況です。

原田委員： 資産価値の維持に重要な要素は道路だと思いますが、私道を整備しようとしても個人負担のため整備が難しい状況です。少し測量しただけでも結構な費用がかかります。

小林会長： 原田委員のご意見は、空家の問題だけにとどまらず、千葉市のまちづくりの根幹につながる問題につながっており、費用もかかる問題となります。

それは、千葉市全体で決定しなければいけない問題なので、空家対策の観点から議論するには限界があります。

そこで、対策計画では問題点をしっかり書いて、その中で実施可能な対策の範囲を明記してもらえればと思います。空家対策において道路に関する問題は大きな要素だと思いますので、道路に関する問題についてしっかり書いてもらいますが、この計画の中ではそのうちのこの部分だけやりますといったようにまとめてもらえればと思います。

道路整備の費用負担の考え方は、市の道路整備の基本的な方針に関わってきます。また、費用負担については個人が負担すべきだという意見もありますので、計画の中ではバランスをとって示さざるを得ないと思います。その辺はご理解いただければと思います。

原田委員： 再開発などの手法で道路に関する問題を解消しなければいけない宅地は多くあると思います。

小林会長： それについては、例えば密集市街地再開発事業というものが手段の1つとしてあります。他の部局での実施でも結構ですから、そういう事業を進めることで対応していくと計画の中で書いていただければいいと思います。

他に何かありますかでしょうか。

松菌委員： 体系立てて計画を作成していただいたことは大変いい方向性だと思います。

ただ、市外に住んでいるオーナーに対して、空家化を予防するという情報をどこまで届けることができるかが気になります。市の広報やホームページに載せても市民でなければわざわざ見ないということもあり得ますので、そこを考えて欲しいと思います。

また、利活用についても市外在住の方が千葉市の空家を利用するということも当然考えられますので、「千葉市ではこういう空家の利活用のプログラムがあるので、市外在住の方も千葉市の空家を是非活用してください。」という情報を提供していかないと活用されていかないと思います。千葉市の空家であれば、交通の不便なところにある空家でも千葉市の中心部から行ける都市に近い空家であり、例えば二地域居住みたいなことを目指している方などにも活用してもらえらと思います。

そこで、予防と特に利活用に関する情報をどのようにして本当のオーナーや

市外在住の方に届けるかを計画のどこかに明記してもらいたいと思います。

小林会長： 事務局の方で何かアイデアはありますか。

住宅政策課長： 方向性3のところに記載がありますが、固定資産税納税通知書に空家関係の相談窓口に関する資料を同封することを考えております。ただし、税関係の部署との調整が課題としてあります。

それ以外の市のツールとしては「ちば市政だより」が主体となりますが、将来的にはSNSなどを使った情報発信の仕組みができればと考えています。もし、よいご意見あればいただきたいと思います。

小林会長： 固定資産税の通知書に同封するのはいいアイデアだと思います。たしか船橋市で実施して、効果も結構あったようです。ぜひ進めてください。他に何かありますでしょうか。

高橋委員： 施策についてですが、参考資料3にある方向性2の20「密集市街地を対象とした空家除却費の補助」、方向性3の2「空き家の譲渡所得3,000万円特別控除」に関連して、一定期間でも構わないので「除却すべき空家」を除却した後の固定資産税の軽減措置ができないか検討していただきたいと思います。

また、空き家を除却した後の跡地を取得については、宅地としての取得以外に、隣地として隣接地の方が取得するケースが今後出てくると想定されます。それは、人口が減少による土地余りの防止として、土地の拡大を促し総数を減らしてはどうかとの考え方ができるかもしれないからです。

そういった隣地取得を推進するために、取得者に対して登録免許税や不動産取得税などの軽減措置や減免措置というような税制面での優遇策についても検討してもらいたいと思います。

当然、国税の部分と地方税の部分があって、国税に関しては市単体での検討は難しいと思いますが、それは自治体からの提言という方法もあるかと思えますので、施策の1つとして考えてもらいたいと思います。

小林会長： 税制優遇による効果は大きいのですが、この意見について何か事務局の考えはありますか。

住宅政策課長： 過去に、固定資産税について一定期間の軽減措置ができないか税関係の部署と協議したことがありますが、難色を示しておりました。

税の軽減や減免措置については、税金分を補助金として支払う方法なども考えられますが、適正に管理し除却まで自分で行った方と放置したままにした方に対し同じように税金を投入してしまうと、モラルハザードを発生させてしまうことにならないか懸念しています。したがって、バランス感を見ながらの検討が必要と考えています。

小林会長： 高橋委員よろしいでしょうか。

高橋委員： ぜひ、税制優遇策の検討について進めていただきたいと思います。

小林会長： 他に何かありますか。

宮下委員： 前回協議会の際に、兵庫県の事例として、空き家バンク登録の案内について市外在住の納税者宛に連絡がきていることを説明しましたが、松菌委員のご意見にあった情報の提供方法に関しては、私も同じ意見をもっていますので、事例として説明した施策も取り入れてもらいたいと思います。

また、流山や柏市では我々の団体を含め複数の団体が入って「住み替え相談会」というのを実施しております。件数も結構あり成り立っているようですし、我々の団体も協力できますので、施策として取り入れてください。

小林会長： 今のご意見に関することが、施策として入っていますか。

住宅政策課長： 住み替えについては、高齢者居住として別の会議で取り上げていますが、施策としては入れていませんでした。

宮下委員： (一社)千葉県宅地建物取引業協会がかなり協力しているようです。建築士の我々も協力したいと考えていますのでよろしくお願いします。

住宅政策課長： わかりました。

小林会長： 兵庫県の事例は確認されていますか。

住宅政策課長： 確認させていただきます。

宮下委員： 納税者に対して空家に関する通知が来るということです。先ほど固定資産税納税通知書の封筒に空家関係の相談窓口に関する資料を同封するとありましたが、そういう活用ができればよろしいかと思います。

小林会長： 他に何かありますか。

林委員： あまり前向きな意見ではありませんが、参考資料3の施策一覧の右側に想定される関係団体というところに民生委員の名前が多く入っています。

民生委員や児童委員については、地域に住んでいる方々に対して相談や支援など様々なことをおこなっていますが、今後は5人に1人が認知症になると想定されますので認知症の方への支援や在宅医療で住んでいる方への支援など、ますます仕事が増加していく傾向にあります。そういう状況下ですので、民生委員が協力しないということではないのですが、必要そうだからといった理由だけで民生委員の名前を入れられてしまうと困ります。

そこで、具体的な方向性を示すとき、例えば空家化の予防については民生委員に対し何を期待するのか、どういう仕事を頼みたいのかななどをより具体的に示していただきたいと思います。

小林会長： 事務局、いかがでしょうか。

住宅政策課長： 高齢者について、特に暮らしにお困りの方に関する実情は民生委員の方が一番理解されているかと思いましたが記載しております。

林 委員： それはそうなのですが、地域包括ケアシステムになると、あんしんケアセンターなど民生委員を含めた様々な団体が協力し合って地域の高齢者が生活していくための活動を行っています。

例えば、高齢者の2人世帯が多くなってきていますが、高齢者が2人世帯から単身世帯になってしまった時、その方が孤独死などをしないように民生委員も含め地域の連協や社会福祉協議会の地区部会などが連携して見守り活動を実施しています。

また、そういう情報の提供については守秘義務ということで制約されていますので、情報提供を民生委員に行ってもらいたい要望されても事実上できないというのが実態です。そこで、民生委員を取り巻く状況や制約を踏まえた上で、民生委員に対して期待することを具体的に計画の中で示していただきたいと思えます。

小林会長： 確かに、いきなり具体的な施策メニューだけが出てくると少し誤解を与えてしまいます。

林委員のご指摘に関しては、ひとり暮らしの高齢者の方に対して「お亡くなりになる前に不動産も含めてきちんと権利を整理しておかないと、空家になってからが大変ですよ」と様々な情報の提供やアドバイスを事前にするという対策になると思います。まず、そこを書いてから実施していくための仕組みを考えていく上で民生委員や地域包括ケアもあるといった流れで書いた方がいいのではないのでしょうか。

いきなり後者の施策メニューだけが出てくると、何を目的としていて、目的に対してどう対処していくのかのつながりについて誤解を受けてしまいます。

住宅政策課長： わかりました。本日は福祉関係部局の職員は出席しておりませんので確認できませんでしたが、民生委員の実情を把握している部局と連携して正確な記述にしていきたいと思えます。

林 委員： 子供の貧困化についても同様になりますので、こちらも対応をお願いします。

小林会長： 他に何かありますかでしょうか。

原田委員： 資産価値のない物件については、本当に安い値段で売買されていると話に聞いています。そういった資産価値のない物件については放置される可能性があります。それについてはどう考えているのでしょうか。

そういった物件については、同じような物件が数件まとまった段階で、1つにまとめて広大な土地にして利活用することを考えているのであれば、それには相当な期間が必要となりますが。

小林会長： 事務局、いかがでしょうか。

住宅政策課長： 非常に難しい問題です。地域によっては、除却費の方が土地の売却額よ

りも高くなるため、行政に寄附したいという申出があったりしますが、個人の責任できちんと管理してもらえないと考えています。

当然、放置されては困りますので、管理責任を持っている方に対し適切に管理をするようお願いすることになります。

特に利活用が難しい地域については、原田委員がご意見されたような状況が発生する可能性もありますが、周囲に悪影響を及ぼさないよう指導していくというのが考え方になります。

小林会長： 少しよろしいでしょうか。この計画のつくり方について、先ほどひとり暮らし高齢者に対して未然に予防するという目的を明確にしてから、具体的施策を示すとよいことを指摘しました。

これも同じで、まずは資産価値がないあるいは資産価値が非常に低下した空家という問題点について書きます。

次に、その問題が発生する要因について書きます。今回の問題点であれば、「立地自体が悪くて需要がないこと」と「接道条件その他で流通しにくいこと」の2つが主な発生要因になります。

発生要因を整理したら、それを解消するための対策として何があるか整理していきます。全てが行政で実施できるものではないかもしれませんが、思いつく限り書きます。道路の問題であれば、「密集市街地再開発事業などを取り組むことで解消できる物件もありますが、それ以外の資産価値がない物件については、除却して更地にすることで跡地活用として近隣の人に使うことなどが考えられます。」といったように、一連の流れとして対策も書いていただくと伝わってくるのではないかと思います。事務局、いかかでしょうか。

住宅政策課長： 最終的な答えまで示せるかどうかわかりませんが、ご意見を踏まえた形で対応したいと思います。

原田委員： 一番心配しているのは、資産価値がないので管理もされず放置されてしまうことです。周囲が何を言っても放置されたままの状況になってしまうのではないのでしょうか。

小林会長： この資産価値がなく除却の費用よりも土地の売却額が低くなってしまいう空家は今後も増加していくと思いますが、これはマイナス資産空家と呼ばれる問題で、事務局も十分問題を認識していると思います。あとは、どの程度まで解決できるかということが大事になってくると思います。

他に何かありますでしょうか。

齋藤委員： 相談窓口について、参考資料3の各方向性には相談業務や相談窓口に関する記述があり、方向性4については相談体制の強化ということで市内部での連携との記述があるのですが、これは、一般的業務に関して総合的な窓口をとって

組織として一本化するなどの趣旨があるのでしょうか。また、そういった予定はあるのでしょうか。

住宅政策課長： 現状は、相談窓口も含めて空家対策を4つの部署で行っていますが一体的に取り組むべきとの議論が庁内にもあります。

そこで、庁内検討が整わないので具体的なことまで書くことができませんが、齋藤委員ご指摘の件については計画の中で「ワンストップの相談窓口で特定空家から利活用まで一体的に取り組む組織体制づくり」のように記載して、検討を進めていくという位置づけにしたいと思っています。

小林会長： 今のご意見は大事です。資料4を見るとあちこちに相談窓口がある図となっていますので、将来目標として、これらの窓口が一本化される図を提示していただくと思います。他に何かありますでしょうか。

松菌委員： 数日前の高齢者居住の会議の際にも話しましたが、自宅で暮らしていた高齢者の方が施設に入る際に、生活や病気、認知症などに関しては色々と相談をしている一方で、相続や家の管理のことに關しては、しっかりとした相談項目になっていないように感じます。

本人から不安事項として言われないと相談リストとしてピックアップもされません。施設や費用、家族の居場所や介護については一生懸命相談しますし、家についてもバリアフリーに関する相談はしていると思います。

しかし、高齢者の方が施設に入ることになった時、自宅は本当の空家ではないものの空家予備軍になりますが、その自宅をこの先どうするかは明確な相談項目に入っていないと思います。

終活のためのいろんなマニュアルができていますが、例えばあんしんケアセンターのような支える側の相談リストの中に入れておいて、センターに何か相談に来たときに、家の管理やの相続などについてもしていくようにした方がいいのではないかと思います。

高齢者の方が、この家をどうしようかなと思っても相談に行くことができない状態になってから問題が表面化していくので、こちらから相談に行く姿勢、相談を受けに行く時に空家に関することも一緒に受ける環境にしていくことが必要になってくると思います。

小林会長： それは具体的な提案で効果もありそうです。ここで、松菌委員の意見に関するのですが、計画には各団体の連携とは書いてはあるものの、どう連携していくか具体的なやり方については書いていません。

松菌委員のご意見にあった、あんしんケアセンターでの空家に関する相談であれば、相談員自身は空家関係のことに答えられるわけでありませぬので、その時に司法書士につなげて、建築士につなげてという動きができます。

そういった動きを具体的に書き込んでいくとリアリティのある計画になると
思います。他に何かありますでしょうか。

古田委員： 参考資料3の右側に優先度や関係団体の欄があります。対策計画の中で施策
については記載がありますが優先度が見受けられませんので、参考資料3にあ
る優先度は計画に記載しないのでしょうか。

住宅政策課長： 計画素案の55ページに記載しております。参考資料3にある施策をど
こまで正確に位置づけるかは、まだ庁内でも協議段階ですので、このような記
載を考えているというイメージで掲載しています。

古田委員： わかりました。あと、実施時期の凡例ですが、計画期間中に検討開始という
「△」の表記が気になります。参考資料3もそうですが、「△」の表記は何か
別の表記にした方がいいと思います。

次に、「空室」や「空部屋」についてですが、素案の第1章でそれぞれ定義
しているので対策計画の対象として見えますが、施策では「空家
等」が主体になっていて、「空室」や「空部屋」に関する施策が見受けられな
いように思えます。「空室」や「空部屋」に関する対策があれば、お教えいた
だけますでしょうか。

住宅政策課長： 今回、実態調査を実施しておりますが「空家等」の定義が共同住宅につ
いては全室空室のものということで、現在20棟程度が市内にあるというのが
判明していますが、それはごく一部で、それ以外にも空室が半分ぐらいある賃
貸アパートや分譲マンション、UR賃貸の空室などについて問題が様々あると
は認識しています。しかし、客観的なデータをまだそろえられていないので具
体策に踏み込みづらく、対策について記載が少ない状況です。

ただ、千葉市は非常に共同住宅が多い都市で主要な課題になる可能性が高い
と思っています。そこで、古田委員のご指摘のとおり、もう少し具体的に書け
るところまで踏み込めるよう検討を進めたいと思います。

古田委員： 最後に、今後の千葉市空家等対策協議会について確認したいことがあります。

恐らく、特定空家等の判定に関しては、これまで市の内部で手続きを進めて
きたかと思います。もし、今後も特定空家等の判定がこれまでどおりの取扱と
なる場合、協議会はどのような部分で関わることでできるのでしょうか。

協議会の運営に関することが、参考資料3の方向性4にあります。条例上
では、協議会の役割は空家等対策に関する施策について協議をする位置づけに
なっていたと思いますので、協議会の開催など今後の関わり方についてお考え
があれば教えていただければと思います。

住宅政策課長： 他の自治体では、特定空家等の判定行為を協議会にお願いしていること
が多いと思います。

現在、千葉市では庁内会議で行っていますが、将来的には、代執行等の増加や法律的な場面で私的財産や公共性について議論が必要となる物件が出てくるようになれば、協議会にお願いするという選択肢も検討事項としてあります。

現在は市民局のほうで対応していますので、今後の調整次第ということになります。

湯川地域安全課長： 補足いたします。現在の手続きについては、空家に関する相談件数が460件程あるような状況であり、特定空家等として勧告などをする際は行政内部の中の会議に諮って、次のステップに進んでいくかどうかを判断している状況です。

古田委員のご意見のように、協議会で議論するというのも1つの方法ですが、他人の財産に手を加えていく側面があり、勧告は行政処分ではないものの、行政処分につながりますので、こういった議論は行政で行うべきとの考え方もあります。

したがって、この場でのご回答はできませんが、この協議会に特定空家等に関するご報告などしながら、どういう関わり方をしてもらうべきか検討させていただきたいと考えております。

小林会長： 特定空家等の中でも、判断に迷うのも出てくると思います。今後、そういった案件については協議会に出していただいて、参考意見を皆さんから伺うというのも有効だと思いますので、ご検討ください。

他に何かありますでしょうか。

高橋委員： 参考資料3の「方向性1 空家化の予防」について要望があります。

方向性1の3として「空家等問題に係るWeb、情報冊子等の各種媒体による啓発」があります。県内で先進的に取組みを行っている自治体として佐倉市がありますが、その佐倉市の取組みとしてWEB媒体を使った啓発があります。これは、市の職員がYouTubeに出演して、空き家バンク制度や空家への取組み、移住制度について広報を行っているものです。

取組み成果として、昨年度の実績として21軒の空家が契約まで至ったと聞いておりますが、空家の相談件数ではなく成約件数を実績としているところなど、様々な面で学ばなければいけないと感じております。

事例を参考に情報冊子の配布に留まらず、情報発信というところに踏み込んでいただいて、積極的な施策をとっていただきたいと思います。

小林会長： 事務局で検討をお願いします。では、私からですが、参考資料3の中に「空家等登録制度の実施」と記載されていますが、これは「空き家バンク」を想定されているのでしょうか。

住宅政策課長： 「空き家バンク制度」の登録物件は、不動産業の方がほとんど手を出さ

ないような地域にある印象を受けていますが、千葉市の場合は、中古住宅についても不動産の方が対応されている物件が多いと思います。

一方、「空家等登録制度」ですが、ある程度条件が悪くても活用したいという方から色々ご相談いただいていますので、原田委員のご意見にもあった非常に流通困難な物件については相談体制を確保しつつ、今回の調査で明らかになった利活用可能な空家について、情報として登録してもらい、活用したい方と条件が合えば賃貸や売買してもいいという持主の情報を上手くつなげるような制度を考えております。

当然、賃貸借契約とか売買契約など最終段階では不動産業界の方々のご協力が必要となりますが、前段階の条件のすり合わせ等を登録制度の中でやれればと思っています。したがって、写真を掲載して賃貸や売買をしますよという段階まで、すぐに整備するのは難しいと考えています。

小林会長： 今の説明ですと、少し後ろ向きであるように感じます。ただ、空き家バンクについては、人口を呼び込みたい自治体が多いのも確かです。

千葉市は必ずしも必要性が高いわけではありませんので、実情に合わせて判断していただければいいと思います。

高橋委員の要望については、是非やってもらいたいとのことでしたのでご検討をお願いします。他に何かありますでしょうか。

松藺委員： 利活用に関してですが、様々な規制があるために利活用できない状況が結構見受けられるかと思います。

その利活用を阻害している規制について、「基準の検討」として資料に多く記載されていますが、何が利活用を阻害していてどう解消したいのかが分かりづらいように思います。

例えば、「千葉市ではこの規制について優先的に検討しています。」や「こういった施設への活用ができるように規制の緩和を検討します。」というに、もう少し具体的な記載があるといいと思います。

現状だと、何か行おうとしても障害がある状況ですし、前回の協議会の活用事例応募者との意見交換でもありましたが、補助金がある間は事業が行えていたけれども、補助金がなくなった途端にその事業が成り立たなくなってしまうことも福祉の分野では多くあります。

もちろん、補助金による継続支援がいいこととは思いませんが、空家の利活用ができるような支援が何かあればいいと思いますので、その辺りがもう少し分かるようにしてもらいたいと思います。

小林会長： このことについて、事務局から何かありますか。

建築部長： 松藺委員からのご意見についてですが、例えば、グループホーム等への利活

用は建築基準法が阻害要因の1つといわれております。具体的な内容としては、住宅を違う用途の施設として活用する際の用途変更という手続きに関するものになります。具体的には、申請が認められるには、現在の基準に合わせなければいけない項目があるのですが、費用負担の増大や基準に合わすことできない物件も多く利活用を断念される状況です。この問題を解消するために、豊島区では条例の作成をするなどしたと聞いており、千葉市でも同じようなことができないか検討しようとしておりますが、法律を管理している国との調整などが必要となりますので、すぐには対応できない状況です。

一方、千葉市で現在、積極的に取り組んでいるものもあります。それは、利活用の阻害要因の1つである「検査済証のない建物」の利活用についてです。

建築基準法による申請に「建築確認」がありますが、この「建築確認」は許可でなく、そのとおりに建築すれば法律に適合しますという確認行為になります。そのため、建築した後に「完了検査」という検査を受けなければ法律に適合した建物と証明されたことになりません。その完了検査ですが、現在は90%以上実施されていますが、昔はあまり実施されておらず、20年から30年前の建物は完了検査を実施した証明である「検査済証」がない物件も存在しています。そのため、福祉の関係であれば、利活用可能な空家があつて補助金の用意もできる状況であったとしても、その空家が適法な建物であることが証明できなければ活用できないという状況となっています。

千葉市では、国が示したガイドライン等を積極的に活用するなどして問題の解消に取り組んでいるところです。

いずれにしても、施設整備など建物利用に関する制約については様々ありますので、どこまで書けるか明確なご回答はできませんが、検討を進めている内容もあるということでご理解いただければと思います。

小林会長： 解決策の方針はすぐ書けないかもしれませんが、説明された空家の利活用に関する具体的な課題までは書いたほうが良いと思います。

単純に資料だけを見ると、基準の検討をするとの記載だけなので、基準のどこに問題があるかなどがほとんど伝わってきません。説明された検査済証の問題や用途変更の問題について、建築基準法上の取扱いで制約があつて、その制約について今後検討しますと書けば、もっと伝わってくるのではないかと思います。

他に何かありますでしょうか。

宮下委員： 参考資料3の「方向性2 空家の利活用・跡地活用の促進」で、新婚、子育て世帯、高齢者向けの移転費の一部補助というのがあります。

ただ、空家の中には20年から30年経過している住宅も多いのではないかと

と思います。また、固定資産税を支払えば空家を自由にできるようにして成功している事例をいくつか聞いております。

そこで、そういった住宅に居住するための移転費を補助するよりも解体費を補助した方が、より効果があるように思いますが、いかかでしょうか。

小林会長： 解体費の補助をしている自治体もありますが、事務局いかかでしょうか。

住宅政策課長： 一定の公共性が認められる場合は考えられますが、高橋委員からご意見があった固定資産税の減額処置と同様に、バランスを見ながら検討する必要があります。計画にどこまで書けるか検討したいと思います。

小林会長： 宮下委員、よろしいでしょうか。他に何かありますでしょうか。

原田委員： 用語の定義について教えていただきたいのですが、対策計画素案の20ページに「一戸建」と「長屋建」記載がありますが、「長屋建」はどういった建物が該当するのでしょうか。共同住宅と違うのでしょうか。

周藤委員： まず、独立した住宅、住戸が複数くっついて1棟になっている建物は、「共同住宅」と「長屋建」の2種類に分類されます。

では、「共同住宅」と「長屋建」の違いですが、外部からそれぞれの住戸に直接出入りができれば「長屋建」、みんなが共通で使う廊下や階段、エレベーターなどを使って外部からそれぞれの住戸へ出入りするものは「共同住宅」となります。

小林会長： ありがとうございます。他に何かありますでしょうか。

古田委員： 素案の第2章ですが、千葉市に関するデータが充実しており資料としては非常にいいと思います。一方で、データの量が多く、空家対策を検討する上で掲載まで必要としないデータも含まれているようにも感じます。

そこで、空家等実態調査のデータも未掲載の状況ですので、対策計画全体のボリュームを考えて必要なデータの取捨選択をしていただきたいと思います。

小林会長： ご検討をお願いします。これは私からの要望ですが、参考資料3にある方向性2の17「空家活用の取り組みモデルの支援」について、先ほど「空部屋」や「空室」の施策がないとのご意見がありましたが、具体的な施策メニューを考えるのは大変だと思います。

そこで、「空部屋」や「空室」を含めた活用モデル事業募集をして、集めた事例をホームページなどで紹介するのはどうでしょうか。この取り組みは、対策としてはかなり有効です。応募する側も一種のPRになるため応募者は多いと思いますし、募集した際に与える補助がわずかでも実施可能だと思います。

比較的取り組みやすくイメージも大分変わると思いますので、是非ご検討をお願いします。他に何かありますでしょうか。

周藤副会長： 一戸建ての住宅中心の計画となるので難しいとは思いますが、市の取り組

み姿勢という意味で、方向性2の14の優先度について要望があります。

セーフティネット法との連携については、既にセーフティネット法が施行されており、まだ数は少ないものの埼玉県などで事例が出てきている状況です。有効な対策となりますので、実施時期は「△」ではなく、もう少し積極的な実施時期を示していただきたいと思います。よろしくお願ひしたいと思います。

小林会長： 施策の優先順位引き上げに関する要望について、ご検討願ひます。他に何かありますでしょうか。

松藺委員： 千葉市は、移住の推進をしていないかもしれませんが、利活用であれば住み替えの推進は必要だと思ひます。

私は東日本大震災で避難した被災者がどこに定住しているか調査したことがあります。その調査では、戻れないと思ひと避難先に定住する方が多く、その中でも岡山への移住率が高いという結果になりました。

岡山では、「おいでんせえ岡山」という移住を促進する様々なNPOが連携したグループが移住者の受け入れを行っていますし、中心部ではなく少し郊外で、移住してきた子供の比率が高い小学校があつたりします。

つまり、災害などが発生した時には、このような移動も起こるわけです。実際に、福島県など場所によっては中古住宅が全然見つからないというエリアもあります。こういった情報はなかなか伝わらないので、利活用として移住が注目されていないのかもしれませんが、もう少し力を入れてもいいと思ひます。

小林会長： 事務局、いかがでしょうか。

住宅政策課長： 参考資料3の方向性1の2にある三世帯同居支援事業や結婚を機に千葉市内に転入される方に対してインセンティブを与える事業などが定住促進策としても活用できればと考へています。

また、魅力ある住環境をつくる中で、子育て世代にPRしている自治体もありますので参考にしたいたと思ひます。

松藺委員： 今後、首都圏において団塊の世代の方が住んでいる地域は急速な高齢化が想定されます。若い世代の移住促進は、急速に進む少子高齢化への対応策として、あるべき住宅政策の1つではないかと思ひます。

小林会長： 東京への人口一極集中が進んでいるようなので、東京から住み替えさせるぐらひの意気込みでご検討いただければと思ひます。

ところで、先ほど対策の実施体制について相談窓口の図を再検討してもらいたいたと思ひましたが、一本化した相談窓口の図が載せにくいという結論になるようであれば、対策計画への掲載方法として資料4の相談窓口の図を将来の目標として一本化した窓口の図の2つ図を掲載してはいかかでしょうか。

その理由ですが、一本化した相談窓口の図のみ対策計画に掲載できればいい

のですが、様々な調整が必要となり行政側として対策計画になかなか載せにくい可能性があります。そこで、一本化した相談窓口の図のみの掲載が難しい場合には、資料4の相談窓口の図を第1段階、第2段階として窓口を一本化した図を将来目標として載せることで、窓口の一本化を目指していることを表現できるからです。ご検討をお願いします。

住宅政策課長： ご意見はわかりました。しかし、千葉市においては区役所がどうしても最初の窓口となりますので、窓口の一本化についてはどこまで書けるか検討させて下さい。

小林会長： 窓口の一本化については、空家対策課のような部署を窓口として用意するのが私は最も望ましい姿だと思いますが、窓口の一本化は大変難しいと思いますし、不確定なことを計画に書けと言われても行政側も困ると思います。しかし、行政計画に時々見受けられますが、できることのみを書いた計画には魅力がありません。

そこで、こういった場合に行政計画を市民にとって魅力的にするためには、現状ある程度約束できる内容も書きますが、そこから将来像を掲げることで、達成するのは大変で達成時期も分からないが目標に向けて検討は進めていきますということを市民に伝えることだと思います。魅力的な計画になるように工夫してみてください。お願いします。他に何かありますでしょうか。

原田委員： 人口増加までは難しくても人口維持は千葉市にとって重要なことだと思いますが、人口減少はやむを得ないと千葉市では考えているように思えます。

私としては、人口減少について真剣に認識して備えてもらいたいですし、空家等対策計画の最終目標についても千葉市の人口維持につなげて欲しいと思います。

小林会長： 恐らく人口減少についての議論は市の総合計画になるのではないかと思います。しかし、重要な指摘だと思いますので、認識して取り組んでいただければと思います。

空家等対策計画については、対策計画の目標像として、人口維持や若い子育て世帯流入など掲げて、それに対して空家対策の様々な方法を明確にしていたらと、原田委員のご意見に沿った形になるのではないかと思います。

他に何かありますでしょうか。

林委員： 補足資料として配られた、空家等実態調査報告である中央区の点数別空家写真に関して説明がありませんでしたので、資料説明をお願いします。

小林会長： 事務局より資料の説明をお願いします。

住宅政策課長： 【補足資料の説明】

小林会長： 今の説明について、ご質問やご意見のある方はいらっしゃいますか。

林 委 員： ランクAの写真の中に、ベランダに出られないような物件があり危険なように感じるのですが、老朽危険度判定基準を見るとランクAは「危険がない空家」となっています。これでは、危険度の度合いがよくわからないので、基準を教えてください。また、建物の耐震性やブロック塀などは基準に含まれていないのでしょうか。

小林会長： 事務局、いかがでしょうか。

住宅政策課長： 対策計画素案の75ページに老朽危険度判定基準が載っています。この基準よって点数づけをしております。

小林会長： 林委員、よろしいでしょうか。老朽危険度判定基準ではベランダなどは、確かにあまり評価対象としてないですね。

住宅政策課長： 資料を見ると、林委員ご指摘の物件については利活用が難しいと思いますので、実際に利活用を行う物件については別の判断基準が必要になるかもしれません。

しかし、判定基準に基づき客観的に算出した点数ではありますので、傾向を把握するための指標の1つとして捉えていただき、個々の事例については別途対応したいと考えています。

小林会長： 特定空家等の判断は、必ずしも老朽危険度判定の点数によるものではないということでしょうか。

住宅政策課長： 老朽危険度判定では特定空家等の候補にはなりますが、特定空家等の判断基準は別にありますので、そちらで判断していくことになります。

小林会長： 林委員、よろしいでしょうか。

林 委 員： 分かりました。

小林会長： 本日は、非常に活発なご意見をいただきました。事務局は整理が大変だと思いますが貴重なご意見が多かったので、なるべく反映するようお願いいたします。次回は、今年度最後の協議会になります。計画案として素案の修正案が出てきますので、その計画案についての議論となります。

では、今後の予定などを事務局よりお願いします。

課長補佐： 次回の第4回協議会について、ご案内いたします。次回の開催日は第2回協議会の場で確定させていただいたとおり、3月26日（月）9時30分からとなります。場所は、第2回協議会を行った千葉市役所の議会棟を予定しております。

課長補佐： 年度末の開催になりますので、何かありましたら早めに事務局まで連絡をいただければと思います。

小林会長： わかりました。それでは、本日の第3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。