

第4回千葉市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 平成30年3月26日(月) 午前9時30分～11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)

(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、
富田地域包括ケア推進課長、石川住宅政策課長補佐

4. 議 事

(1) 空家等実態調査の調査結果報告

(2) 千葉市空家等対策計画(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4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。

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。

前回は、千葉市空家等実態調査（以下「実態調査」という。）の進捗を報告させていただくとともに、千葉市空家等対策計画の素案についてご議論いただきました。

今回は、実態調査の結果をご報告するとともに、その結果を踏まえた課題や、空家等問題に関する情報発信など具体的な施策について、これまでいただいた意見と併せて事務局で整理し、千葉市空家等対策計画の案（以下「計画案」）として作成して参りました。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、おはようございます。本日ですが、1点目として、実態調査の結果が報告として上がってきていますので、その内容についてご意見を頂きたいと思えます。

もう1点は、計画案が概ねまとまってきましたので、この案についてご議論いただければと思います。この千葉市空家等対策計画の案については、この協議会の後にパブリックコメントの手続きに入る予定になっていますので、その前の最後の確認となります。

なお、本日の会議は、11時30分を目途に終了を予定しておりますので、よろしく申し上げます。

それでは、議事の1番目である「空家等実態調査の調査結果報告」について事務局より、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）：

【資料4、「空家候補」をプロットした地図（以下「空家候補分布図」）及び写真を用いて説明】

小林会長： ありがとうございました。ただいまのご報告について、何かご質問やご意見

があればお願いします。

松藺委員： 空家候補分布図は、市民に公開する予定でしょうか。

住宅政策課長： この空家候補分布図については、「空家候補」の位置が特定される可能性もありますので、市民へは公開は考えておりません。行政内部での利用に限定されるかと思います。

市民への公開も視野には入っていますが、個人情報特定されないような公開の方法を検討している状況です。

松藺委員： 空家候補分布図の表記ですが、活用すべき空家候補を赤色で表記されていますが、赤色は危険な空家候補と誤解されてしまうと思います。

活用すべき空家候補を青色や緑色で表現し、危険な空家候補を赤色で表現した方が理解しやすいのではないかと思います。

住宅政策課長： 赤色は「危険」のイメージがあるのはご指摘の通りだと思いますので、可能な限り対応します。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。

林委員： 計画案の23ページのグラフの色ですが、見た目からくるイメージがありますので、空家候補分布図と同様に色を変えるべきだと思います。

次に、老朽危険度判定状況のグラフや影響度判定のグラフですが、判定基準の説明が別のページにあるため分かりづらいと思います。見る方のことを考えて、判定項目の説明をグラフと同じページに注釈として入れるなど見やすくする工夫をした方が丁寧ではないでしょうか。

また、21ページに接道に関する調査結果を掲載していますが、4m未満の道路が多いとの結果は、空家等対策計画の施策に関係してくる重要な項目となります。そこで、結果のみの記載ではなく、その趣旨が伝わるよう文章表現を工夫した方がいいと思います。

小林会長： グラフの色や注釈など見やすくする工夫については対応可能ですか。

住宅政策課長： 対応いたします。

小林会長： 21ページの接道に関する調査結果については、どのような説明が可能でしょうか。

住宅政策課長： 外観調査のみの結果となるため、現状では計画案でお示しした内容での公表となります。

小林会長： 少なくとも4m未満の道路が何を意味するのか、建築基準法との関係など解説を入れてください。

宮下委員： 建物を建築する際、4m未満の道路については、道路の中心線から水平距離で2mの位置まで敷地を後退（以下「セットバック」）させる必要があります。しかし、実際には建築年度が古い建物は十分なセットバックをせずに建築し

たものが多くあるように見受けられます。状況はどうでしょうか。

小林会長： 調査では、セットバックまで確認していますか。

住宅政策課長： あくまで外観調査となるので、確実性はありません。セットバックが不十分な建築物があることは市も認識しています。そういった建築物の改善は担当部署が異なりますが、空家対策も含めできるところから取組みを進めていきたいと考えています。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。

松藺委員： 29ページの所有者調査について、住所を把握してアンケートを送った数と返送された数の記載がありますが、所有者調査の実施件数の記載がありません。所有者調査の実施件数は何件でしょうか。

住宅政策課長： 空家候補と判定した一戸建て住宅2,299戸と共同住宅72棟の合計2,371件となります。

松藺委員： 所有者が把握できた件数以外は、所有者不明と判断したかと思われませんが、計画案の記載ではその数値が分かりづらいので、その数値も計画案に記載が必要と思われます。

空家の活用をしていく上で、所有者の特定は出発点となります。所有者が特定できない空家があることは対策の障害となりますので、取組みを進めるにあたり、その実態が分かるようにしておいた方がいいのではないのでしょうか。

住宅政策課長： 所有者不明の記載ですが、所有者調査では空家候補の住所を調査し、固定資産税のデータとの突合によりアンケート郵送先の確認を行いました。それだけでは所有者不明と断定できませんでした。

空家候補の所有者が不明であると断定するためには、さらに時間をかけた詳細な調査が必要と思っております。

松藺委員： この話は、全国的な問題となっている所有者不明土地などにも連動します。誰の所有か分からず自由に取扱えない個人資産が、まちの至る所に存在していること自体が根本的な問題のような気がしますので、所有者調査については結果のみを簡単に掲載するのではなく、調査の詳細も計画案に掲載しておくべきだと思います。

住宅政策課長： 記載方法を検討します。

小林会長： よろしくお願ひします。他に何かありますでしょうか。

林委員： 計画案の29ページの図42についてですが、説明文がないためグラフの見方をどう見ていいか理解しづらいと思います。

小林会長： 見やすくなるよう対応してください。

住宅政策課長： 対応いたします。

小林会長： 参考にお聞きします。所有者調査に固定資産税のデータを利用していますが、

所有者が判明しかつ固定資産税を払っている方の割合は分かりますか。

住宅政策課長： 調査の精度もありますので正確な数は把握できておりませんが、判明できた方については、固定資産税を払っている方が多いと思われます。

小林会長： アンケートの回収状況については、単に返送されなかったのか、所有者不明で郵送されなかったのかなどの説明を加えると今後の対策につながると思いますので、可能な範囲での記載をお願いします。

住宅政策課長： 出来る限り対応いたします。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。

宮下委員： 実態調査への意見ではないのですが、2月16日に開催された「平成29年度 先駆的空家対策モデル事業 事業成果報告会（以下「事業成果報告会」）」に参加した際、モデル地区の戸建居住者を対象にアンケートを実施した事業がありました。その結果ですが、48.8%の方が将来の相続・売却先等を検討していない状況であること、空家所有者へのアンケートでは45%が「相続」で取得した住宅を空家に行っているとのことでした。

また、別の事業報告となりますが、「実家信託^{注1}」に関する研究・啓発に関する事業がありました。

具体的には、認知症等により本人の意思能力がなくなった場合、自身での財産管理はできなくなりますが、家族も本人の判断なしにその財産を管理することができません。仮に認知症になって施設に入所し資金が必要となった場合、本人に意思能力がなく、家族も財産管理できないとなると資金調達が容易にできず問題となります。

そこで、その解決策の1つとして本人に意思能力がなくても家族の判断で財産管理できる制度である「家族信託^{注1}」について普及・啓発を行うものでした。

事業報告を聞き、非常に重要な対策と感じていますが、千葉市において「家族信託^{注1}」の推進など行っていないのでしょうか。

小林会長： ご意見は相続問題に関するものであり、計画の具体的な内容に関することになるかと思えます。

議題2に関連してきますので、今のご意見については議題2の説明後に改めて確認したいと思えます。他に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（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： ありがとうございます。それでは、先ほどのご意見にあった「実家信託^{注1}」について、相続が発生する前の対策として大切だと思いますが、計画案に記載することは可能でしょうか。

富田地域包括ケア推進課長（以下、地域包括ケア推進課長）：

「信託」について具体的なところまで進んでおりませんが、今年度から市民の方のためにエンディングサポートという事業を立ち上げています。

先日、終活に関連した事業を持っていると考えられる事業者の方を対象に、市の考えを説明する機会があり、アンケート調査も併せて実施しました。アンケートの内容としては「高齢期の市民の方がどのようなトラブルに巻き込まれがちなのか」や「そのトラブルに対して各事業者が提供しているサービス」などです。現在はアンケートの取りまとめを行っているところですが、その中でも財産処分に関する問題については大きくクローズアップされている状況となっています。

終活支援という福祉の側面からも市民の方へ正しく情報提供できるよう発信方法について検討していますので、庁内で連携しながら進めていきたいと思えます。

小林会長： ありがとうございます。宮下委員いかかでしょうか。

宮下委員： 「事業成果報告会」の中で、「家族信託^{注1}」のパンフレットを作成している事例があります。非常にいい資料になっていますので、参考にしてもらえればと思います。

市民にとっては関心のある問題だと思いますので、千葉市でも普及・啓発を行ってほしいと思います。

地域包括ケア推進課長： 市でも司法書士やフィナンシャルプランナーの方々から意見を頂いております。

元気な時から関心を持っていただき市で開催するセミナーや講座で広く知識を深め早期に対策を取ってもらえるよう、情報発信をして行く方向で動き出したところですので、ご協力をお願いできればと思います。

小林会長： 宮下委員のご意見は、計画案の50ページ「（3）準備段階に関する取組、空家化を防止する活動等」の具体的な対策として考えてよろしいでしょうか。

宮下委員： はい。よろしく申し上げます。

小林会長： では、私からですが、計画案の50ページの文章表現について「検討していきます。」と穏やかな表現となっています。実施している施策もあるようですので、「進めていきます。」くらいの表現としてもいいと思いますので、文章表現について検討してください。

住宅政策課長： 検討いたします。

小林会長： 他に何かありますか。では、計画案の34ページと35ページについて、実態調査を踏まえながら課題の整理をしています。この内容で問題ないか皆さんからご意見はありますか。

では、私からですが、先ほどの接道に関する課題については35ページの「行政の課題」の欄に掲載されていますが、先ほどご意見があった所有者不明の空家や相続放棄に関する課題は掲載されていますか。なお、参考としてお伝えしますが、相続放棄をした場合でも相続人となった方には管理責任が発生しますので、実際には納税や管理をしなければなりません。

住宅政策課長： 計画案の35ページ「地域における課題」の欄に記載しております。

小林会長： わかりました。他に何かありますか。

松藺委員： 計画案の35ページの課題の中で「空家等は市内に広く所在し、継続的な実態の把握が難しい。」とあり、課題の解決イメージとして「管理台帳システムの構築」とあります。

この対策は計画案の中で各所に掲載されていますが、どの部署が行うのが計画案の中で確認することができません。どの部署で行うようになるのでしょうか。

小林会長： 事務局、いかかでしょうか。

住宅政策課長： 各施策を実施していく部署についてですが、計画案の中では具体的な記載をしておりません。

ご指摘のあった「管理台帳システムの構築」につきましては、組織統合などの要素があるため、どの部署で行うか決まっているわけではありませんが、恐らく区役所と連携しながら住宅政策課で実施することになると思われます。

小林会長： では、計画案の34ページと35ページについては一旦ここまでとして、このページ以降に掲載されている具体的な施策について、何かご意見はありますか。

宮下委員： 地方の再生やまちの活性化を専門とする企業と自治体とが一緒に取組んでいく事例があるようですが、千葉市ではそういった企業や外郭団体との協働等は考えているのでしょうか。

住宅政策課長： 企業との協働につきましては業務委託で行っていくのではないかと思います。外郭団体との協働については、千葉市住宅供給公社との協力で空家に関する業務を行っていますので、その業務の拡大を考えております。

小林会長： 他に何かありますでしょうか。

高橋委員： 対策案の50ページにある窓口体制について、最終的な統括は一元的な体制とし、市民の相談窓口は幅広く用意されている方がいいと思います。

その理由ですが、例えば福祉に関する相談窓口がありますが、事業者の方などに話を聞くと現場では自分の業務をこなすのが精一杯の状況で、専門外である建築や住宅の分野の相談まで対応することができない状況のようです。

したがって、相談窓口の設置自体は重要なことだと思いますが、各専門の方

がそれぞれ対応していくような体制を整備していくことが望ましいと思います。

また、相談対応される方に対する意識向上に関する施策も行っただき、市民の方がどの窓口においても一定のアドバイスが行える環境にさせていただきたいと思います。

小林会長： 相談窓口の一本化は望ましいが、専門的な相談先として各分野の窓口が必要となるので、各分野がそれぞれ連携を深めながら進めて欲しいとの趣旨でよろしいでしょうか。

高橋委員： その通りです。

小林会長： ご意見の内容で進めていただければと思います。また、前回の協議会で強く検討を要望していた「相談窓口の一本化」が計画案に掲載されています。これは庁内連携を深めることとなりますので、より良い計画になってきてい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。

原田委員： 計画案の51ページと61ページに「あんしんケアセンター等と連携し空家相談等の実施及び情報提供」とありますが、具体的にはどういった施策になるのでしょうか。

住宅政策課長： あんしんケアセンターの相談員の方に、住宅相談まで対応していただくことはできないと思っています。高橋委員のご意見にもあったとおり、各専門家との連携はこれからになりますが、住宅・相続など専門分野別に問題解決のための窓口を用意し、問題に応じて各窓口適切に紹介していただくことを考えております。

原田委員： あんしんケアセンターから情報をもらうような形になるのでしょうか。

住宅政策課長： あんしんケアセンターに相談に来られた方に対して、情報提供や相談窓口の活用について提案をしていく形を考えています。

小林会長： よろしいでしょうか。相談窓口ですが、病院を例にとると総合窓口があつて、そこから各専門科に行く仕組みになっていると思いますが、空家に関する相談窓口も似た仕組みであると考えていただければいいかと思います。

林委員： 文章の表記についてですが、例えば「取組み」と「取り組み」が両方記載されているように、表記に統一性がありません。文章の表記は統一するようにお願いします。

住宅政策課長： 対応いたします。

小林会長： 確認と対応をお願いします。他に何かありますでしょうか。

松菌委員： 計画案の30ページと31ページに掲載されているアンケート結果について、「居住しなくなったきっかけ」と「空家になったきっかけ」についてアンケート結果を掲載していますが、その前段として質問している「空家候補に居住しているかどうか」で、「居住している」、「居住していないが、様々な形で利

用している（以下「使用している」）」、「居住していない」と回答した方はそれぞれ何名だったのか記載がないようです。何か理由があるのでしょうか。

住宅政策課長： 前回の協議会で、千葉市の現状に関するグラフ等が多いとのご指摘を頂いており、実態調査の結果の詳細も多く全てを掲載すると分かりづらくなることから、事務局で必要と思われる部分のみ抜粋して掲載させていただきました。

松菌委員： 「使用している」方と「居住はしていない」方に対し、次に質問している「きっかけ」に関する設問の選択肢は同じです。もし、回答に異なる傾向があれば、それを見せるようにした方が、対策にも特色がでると思います。

また、複数回答をしている設問も多いので、正確を期すため回答者の数も記載しておく必要があると思います。

住宅政策課長： アンケート調査については、もう少し整理いたします。

原田委員： 9ページの（2）住宅の推移にある図3ですが、平成25年までとなっています。最近のデータはないのでしょうか。

住宅政策課長： 住宅の推移は「住宅・土地統計調査」のデータを利用しておりますが、この調査は5年ごとの実施となります。

今回は、平成30年となっていますが、調査結果の公表は平成31年以降になると思われます。したがって、図3は平成25年が最新ということでご了承願いたいと思います。

原田委員： 傾向として空家は増えているのでしょうか。

住宅政策課長： 10ページの図8をご覧ください。緑色の折れ線グラフが千葉市、紫色の折れ線グラフが全国の空家率を示したものです。空家の総数で見ると全国の空家率は右肩あがりになっているのに対し、千葉市は平成15年がピークで、その後は若干ではありますが減少傾向を示しています。

一方、空家の種類の中には、未利用の空家を示す「その他の住宅」という項目があります。以前、周藤委員からのご説明にあったとおり、この「その他の住宅」の増加が空家問題につながってくるのですが、平成25年時点で空家の総数約52,000戸のうち、「その他の住宅」が約15,800戸占めており、問題のある空家や使われていない空家については増加傾向にあるといえます。

小林会長： 他にいかがでしょうか。では、私から質問です。

空家が深刻化している要因の1つとして接道に関する問題がありましたが、その他に要因としてある市街化調整区域の空家について、何か対策はあるのでしょうか。

住宅政策課長： 対策の1つとしては、千葉市で進めている特区民泊があります。その中では、若葉区や緑区の市街化調整区域にあるいわゆる農家住宅も対象に含まれ

ています。

それ以外としては、農家住宅の利用が若干緩和されるよう都市計画法の開発基準に関する見直しの検討が進められています。対策については、可能な範囲で記載いたします。

小林会長：他にいかがでしょうか。

原田委員：アンケートの回収率が37.3%とありますが、回答のなかった空家も同じような傾向にあると考えてよいのでしょうか。

住宅政策課長：分析できませんので、同じ傾向かどうかはわかりません。あくまで、回答のあった空家のみの傾向とお考えください。

小林会長：他にありますか。

今回のご意見は、主に文章や図表の表現について、わかりやすくあるいは実態に即するようというものが中心的であり、対策計画案の大きな枠組みとしての修正はありませんでした。

微修正は事務局にお任せするとして、本協議会としては計画案を了承するというので皆様よろしいでしょうか。

各委員：【了承】

小林会長：了承、ありがとうございます。

本日の議題は以上となりますが、皆様から何かご意見はありますか。なければ、事務局より事務連絡をお願いします。

住宅政策課長補佐：では、今後のスケジュールについてご案内いたします。対策計画につきましては、パブリックコメントの実施を経て、策定・公表へと進んでいく予定をしております。

小林会長：パブリックコメントの実施はいつ頃を予定していますか。

住宅政策課長：パブリックコメントですが、文言修正、グラフの整理などをしたうえで庁内調整等を行い、6月を目途に1か月間の期間を設け実施をしたいと考えております。

また、対策計画の策定・公表は、パブリックコメント実施後の7月以降となる予定です。

小林会長：パブリックコメント実施後に、本協議会の開催はありますか。

住宅政策課長：パブリックコメントでいただいたご意見への対応について、協議会のご意見が必要となった場合に、開催したいと考えております。

小林会長：協議会の開催は、パブリックコメントの結果次第ということですね。分かりました。

他に、何かご質問やご提案はありますか。なければ、以上で本日の協議会を終了したいと思います。ありがとうございました。

住宅政策課長補佐： それでは、第4回千葉市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。本日は長時間にわたり、活発なご協議をいただきまして、ありがとうございました。

注1 「実家信託」と「家族信託」について

信託契約を活用した空家対策となりますが、「事業成果報告会」の事例によって名称や内容に違いがあるため、各事例の名称で掲載しております。なお、先駆的空家対策モデル事業につきましては国土交通省のHPをご参照ください。