

第7回千葉市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和元年8月28日(水) 午後2時～4時
2. 場 所 千葉市総合保健医療センター4階 研修室
3. 出席者 (委員)
小林委員、齋藤委員、林委員、原田委員、古田委員、池田委員、
森委員、松菌委員 (以上8名)
(事務局)
秋葉住宅政策課長、谷澤住宅政策課長補佐、他職員4名

4. 議 事

- (1) 空家等対策の状況について(報告)
- (2) 特定空家等に対する措置の基準(案)について

5. 会議経過

谷澤住宅政策課長補佐(以下、住宅政策課長補佐):

それでは、定刻となりましたので、これより協議会を始めさせていただきますと思います。

開会の前に、協議会の委員の委嘱につきまして、ご説明させていただきます。お手元に、本日の会議資料とともに委嘱状をご用意しております。委嘱につきましては、8月1日付けでの委嘱とさせて頂いております。

それでは、只今より、第7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、誠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、住宅政策課長補佐の谷澤と申します。よろしくお願いいたします。

まず始めに、本日の協議会は、久保委員と周藤委員におかれましては欠席と伺っておりますが、8名の委員の皆様に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名の傍聴の方に来ていただいております。また、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。

続いて、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】

それでは、協議会の開催にあたり住宅政策課長の秋葉から委員の皆様へ御挨拶を申し上げます。

秋葉住宅政策課長（以下、住宅政策課長）：

住宅政策課長の秋葉でございます。よろしくお願いいたします。

本来であれば建築部長の浜田がご挨拶申し上げるところなのですが、本日も所用のため欠席ということで、浜田より挨拶文を預かっておりますので、代読させていただきます。

まず初めに、委員の皆様方におかれましては、委員就任を快くお引き受けいただきまして、誠にありがとうございます。

さて、本協議会は、空家等対策について協議をする場として、平成29年8月に設置し、今回で7回目の開催となります。

その間、本協議会でいただいたご意見を参考に、平成30年7月に千葉市空家等対策計画を策定し、現在は、その計画に基づき、各施策を進めている状況です。

引続き委員としてご就任された皆様、新しく委員にご就任された皆様ともに、これまで同様、空家等対策を進めていくため、豊富な知識やご経験、専門的な知見をもとに、ご意見いただきますよう、よろしく御願い申し上げます。

結びに、本日、御出席の皆様方の御健勝・御活躍を祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

建築部長 浜田恒明

以上でございます。

住宅政策課長補佐： 次に、今回は、改選後に行う初めての協議会となりますので、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】

住宅政策課長補佐： 続きまして、ご出席の委員の皆様へ自己紹介を兼ねて一言ご挨拶いただきたく存じます。それでは、松園委員から時計回りをお願いいたします。

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す。

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代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： それでは、委員を代表していただきまして、ご就任された小林会長にご挨拶をお願いできればと思います。

小林会長： 前期に引き続き、会長を務めさせていただくことになりました。どうぞよろしく願いいたします。

これまで、空家等対策計画の計画づくりについて皆様から活発なご意見をいただき、有効な提言をまとめることができたと思います。これからはその計画に沿った具体策ということが恐らくこの協議会のテーマとして挙がってくると思います。ぜひ引き続き、活発なご意見、あるいは激論を交わしていただき、行政を慌てさせるくらいの勢いで進めていただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。

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、会長に引き継ぎいたしますので、よろしく願いいたします。会長にお引き継ぎする前に、委員の皆様にご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、会長、よろしく願いいたします。

小林会長： 次第に沿って進めさせていただきます。本日は概ね16時くらいまでを予定しておりますので、よろしく願いいたします。

では、議題1の「空家等対策の状況について（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、参考資料1、参考資料2及び参考資料5を用いて説明】

小林会長： ありがとうございます。

それでは、議題1について、ご質問やご意見をいただければと思います。まず、セミナー・相談会の実施について、いかがでしょうか。

林委員： セミナー・相談会以外のことでも、いいでしょうか。

小林会長： 大丈夫です。

林委員： 参考資料5の方向性1の施策「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」に関して、実施状況をわかる範囲で教えていただきたいと思います。

小林会長： お願いします。

住宅政策課長： あんしんケアセンターとは、情報の周知において連携しています。

越野住宅政策課主査（以下、住宅政策課主査）：

また、あんしんケアセンターの30団体が集まる会議において、空家対策の説明と連携のお願いをしております。

小林会長： 今後、展開していくということですね。

住宅政策課長： はい。

林委員： 今後の展開ということで承知しました。ただ、あんしんケアセンターでは、主に高齢者の斡旋や健康に関する質問を受けることが多いです。例えば、我々民生委員が高齢者のお宅を訪問して、お手伝いした方がいと判断しますと、まず、あんしんケアセンターに、「ここにお住いのこういった方が、こういう状態だから相談に乗って欲しい。」といった話をしています。

その中で感じるのは、あんしんケアセンターの人員に対して、あまりにも介護に関する問題等についての相談や対応が多いことです。

あんしんケアセンターは、社会福祉士やそういった分野に長けている人達ですが、全体会議で話をしただけでは、財産権など空家に関する相談へ協力してもらうことは難しいと感じます。

意見として、地域包括ケア推進課と仕組みについて、よく相談していただきたいと思います。

小林会長： いかがですか。

住宅政策課長： その辺を配慮しながら、相談体制について検討させていただきます。

小林会長： 他にいかかでしょうか。

松菌委員： ご報告を聞くと、施策は実施しているものの相談者が少ないとか、利用希望者はいるのに空家の物件が少ない状況とのご報告だと思います。

固定資産税をもとに所有者調査をしていた空家の実態調査とは異なり、空家募集などは全体に向けてやっているようですが、その情報を所有者に届けるために何か行っているのでしょうか。

住宅政策課長： 空家の実態調査で行ったアンケートで、市で空家に関する施策を行う際に情報提供を希望するか記入していただいたところ、100件には至らないのですが希望がありました。

その方々に対しては、ダイレクトメールを送って情報提供をいたしました。が、リアクションがあまりない状況です。

松菌委員： わかりました。

小林会長： もっとリアクションが増える対策を考えた方がいいかもしれませんね。事務局から他にご意見ありますか。

住宅政策課長： 周知がなされていないとのご指摘をいただいております。NPO法人などに向けて積極的に周知を行っているところです。先日も民生委員へ周知をお願いしております。

空家の物件が出てこないのか、周知不足なのか他の要因なのかは、周知を行っている状況ですので、はっきりとはわからない状況です。

小林会長： 他に、ご意見のある方いらっしゃいますか。

齋藤委員： 方向性1の(1)の空家等セミナーに関して、7月20日に私も講師をし

ましたが、講演が終わった後も質問が活発に出ていましたし、その後の個別相談会でも個別相談者以外からの質問が何件もあり、印象として関心が高いなという感覚は得ました。

このセミナーでは、参加された方に対してアンケート調査のようなことは実施していますか。

住宅政策課長： 参加された方には、アンケートをお願いしております。

齋藤委員： そういったところから、ニーズやセミナーを知ったきっかけなどを把握し、周知に取り組んでいければいいのではと感じました。

小林会長： ありがとうございます。セミナー・相談会は、定期的に行っていると、だんだん情報が周知されていくので増えるかもしれませんね。

他はいかがでしょうか。

原田委員： 方向性2の利活用について、特定空家等の場合、例えば代執行をするまで空家の管理は誰がやるのでしょうか。施策に「空家等の植木剪定・除草等に関する代行者の紹介」と書いてありますが、これは費用がかかるということですよ。代執行をするまでには時間がかかると思いますが。

住宅政策課長： 特定空家等の管理については、所有者の方にやっていただくのが基本となりますので、市では文書を送付するなどをして、指導や助言をしております。

原田委員： 基本的に所有者がやらなければならないのはわかるのですが、時間がかかるでしょう。

住宅政策課長： はい。

原田委員： その間、草や庭木が放置されたままになり、近隣に迷惑を与えてしまう。すぐにジャングル状態になってしまいますから。

小林会長： その話については、行政が代執行をどの段階で判断するかにつながるので、次の議題になってくると思います。

方向性1、2について、他にご意見やご質問がありますでしょうか。

池田委員： 私が会長を務めている一般社団法人日本空き家空地対策協会では、市の協力を得て、3年ほど前に文化センター9階の会議室で定期的に弁護士、司法書士、土地家屋調査士、税理士、不動産取引士による相談会を開催していました。

当時、8組から少ないときでも3～4組の相談がありましたので、市の協力があれば、もう一度、開催したいと考えております。

また、昨年12月頃に、ある事業者と提携して空家の情報を調べ、千葉市6区のうち、若葉区、緑区を除いた4区の空家所有者に向けてダイレクトメールを出したことがあります。

約1,000件のうち、「所有者が外国にいる」や「建築業者が買い取ったばかり」といったものを除いた800件強のところにダイレクトメールなどを

しました。皆さん、どのような結果だと思いますか。

約1割の75通が宛名不明で返ってきましたが、FAXや電話については、苦情の電話が1本のみで、実際の問題提起は驚くことに0件でした。

そこで、1回だけでは駄目だと考えまして、8月7日に第2回目を住んでいるだろうと思われる約400件に実施し反響を待ってみました。

1回目もそうですが、正月やお盆など親族が集まる時期を狙って実施したにもかかわらず、15通が宛名不明で返ってきただけで反響はありませんでした。

だから、空家はなるべくしてなっている状態ではないかと思います。相談会でも色々ありましたが、権利関係や近隣関係から兄弟の相続関係まで混在していて、空家になっているというのが私の感想です。

また、予防でいうと、独居老人が施設に入居し子供が住まなければ空家になることから、ある老人ホームからの依頼で、「空家に対する心構え」、「施設に入る前に考えておくことやっておかなければならないこと」についてこれから施設に入る予定の十数名の方に対してお話をしたこともあります。

この方向性というのは、空家になってしまうとなかなか難しいので、それ以前に空家にさせないことが大きいのかなと思います。

情報は行政が多く持っていますので、あとは民生委員や自治会の方などと横のつながりを持ってやっていくことだと思います。先ほど周知が足りないというお話もありましたが、この後のことやお子さんの状況などの情報をくみ上げ、空家にしないように我々や行政が考えていることを伝え、方向性の検討や相続人への相談をしてもらうなど、健康で思考能力があるうちにできる方法を探っていく方が早いのではないかと思います。

小林会長： ありがとうございます。先ほどの林委員と同じですね。空家になる前に色々情報を提供して対策をとっていくことが大事ですので、是非お願いします。

また、池田委員もされていた空家相談ですが、連携できるのであれば、色々なところと連携していければいいと思います。目的は空家問題を解決することですから、それに対して色々なルートがあってもいいと思います。

他はいかがでしょうか。

森委員： セミナーについて、どういう方が集まられたのか、どういう質問があったか、どこに関心があって参加したのかを教えてください。そういうことを知ることで、少し方向性が見えるのかなと思います。例えば、所有者やその身内の方がいらしたのか、自治会やご近所の方だったのかなど、その辺のご説明をお願いいたします。

住宅政策課主査： 参加者ですが、空家の所有者が半分程度、ご家族の方が住宅を持っているような方が半分程度で、空家を使いたい側の方が若干名です。

空家に対する関心事項については、ご両親の住んでいる住宅などが将来的に空家になるのではないかということで、関心を持たれている方が多くいらっしゃいました。

小林会長： よろしいでしょうか。

森 委員： ありがとうございます。

小林会長： 他はいかがでしょうか。

林 委員： 大変わかりやすい説明、ありがとうございました。テーマは、2回目、3回目で違うと思いますが、この間、会議に来ていただき、10月19日と来年2月に開催するとのご案内をいただいています。

民生委員としても空家の状況については色々と関心あり、各区の理事会で周知徹底をとということでお話をしました。

ところで、10月19日と2月のテーマですが、10月19日については具体的なチラシでしたが、テーマも書いてあったのでしょうか。

住宅政策課長： 民生委員の方々にお配りしたものに10月19日のテーマは入っていたと思いますが、その次の回については入っておりません。今年度のテーマについては、協定の締結先から講師をお招きする関係で、例えば司法書士の方とか、先日の齋藤委員のように弁護士の法律相談とか、そのような形で各分野のものを3回展開していこうと思っています。

林 委員： 先ほど池田委員から、施設に入られている方の前に、まずは住んでいる方へのアプローチが大事だというお話がありましたが、まさにそのとおりでと思います。

ところで、前回までは市民局の方も事務局を構成していたと思いますが、今回からは地域安全課は外れたのでしょうか。

住宅政策課長： はい。前回までは地域安全課が参加していたかと思いますが、4月の組織改正により住宅政策課に空家対策の窓口が一本化されましたので、外れました。

林 委員： ということは、市民局が行っていたことは住宅政策課で行うと理解してよろしいですね。

住宅政策課長： そのとおりです。

林 委員： わかりました。

小林会長： 一本化したことは、いいことだと思います。他はいかがでしょうか。

では、私から、この空家バンクとモデル事業はいずれも登録が少なかったようですが、これをもう少し拡大する必要があるのか、中身をどうしたらいいのかということについて、事務局からご意見はありますか。

住宅政策課長： まず、空家バンクであるリユースネットは、利用したい方と物件を提供したい方への周知がもう少し必要なのではないかと考えています。

現在、物件が4件、利用したい方はNPO側も含めて25件ですので、どこからか情報が流れて、ここに登録しようという方が出てくれば、もう少し増えるかと思っています。

モデル事業につきましては、事前の相談は何件かありましたので、引き続き事業を続けていきたいと考えております。

小林会長： まず、空家バンクですが、どの自治体も登録が多くありません。その理由の1つが、一般の不動産業者と競合していることです。空家バンクでは、媒介契約を結んでいるものは登録できないとなっていますが、普通の不動産業者にしてみれば、ここに登録するものがなくなってしまいます。

そこで、その条件を外すという自治体も出てきています。すなわち、空家バンクを情報の基盤みたいなものとして、一般の不動産業者が扱っているものも情報だけ提供をする自治体が出てきています。現状では、一般の不動産業者と空家バンクが競合関係で、あまりいい状況ではありませんので、少し検討した方がよいのではないのでしょうか。

もう1つとして、空家バンクへの登録にメリットを持たせるというやり方もあります。自治体によっては、改修費補助や定住支援を空家バンクへの登録と組み合わせています。千葉市には向いていないので、他にあるとすれば、インスペクションとあって、いわゆる中古住宅の検査に対し、半額程度補助するやり方もあります。費用もそんなに高くないと思います。いずれにしても検討しないと進展しませんので、検討をお願いします。

次にモデル事業ですが、これはかなり条件が厳しいですね。国の補助要件になっているからだと思いますが、10年間経営してくださいという条件は、普通のNPO法人からすればまず無理です。何らかの形で緩和することが可能か検討してはどうでしょうか。まずは、結果を見た上でとなりますが、国の補助を使ってやるのが無理であれば独自事業でやるなど、色々と検討した方がよいと思います。

他にご意見のある方いらっしゃいますか。

松藺委員： できれば不動産の方にお伺いしたいのですが、今、空家の登録が少ない一方で、売りに出ているけれど売れない空家というのは千葉市の場合はかなりあるのでしょうか。小林会長が言われていた媒介契約を外したことにより登録物件が増える可能性はどのくらいあるのか。そういうデータや知識をお持ちの方はいらっしゃるのでしょうか。

小林会長： 宅建の方に聞けばわかるのではないのでしょうか。売りに出している空家の数は結構多いと思います。

松藺委員： 例えば、相続したけれども使い道がない住宅の場合、相続人の方は、まず売ることを考え、その次に利活用を考えるので、近くに住んでいればまだ利

活用を考えるかもしれないですが、遠くにいる方は、まずは売却や賃貸で借りてくれる人などを探すために、不動産市場に出そうと思います。

もし、千葉市に売れない戸建てがたくさんある状況であれば、その条件を外すのに意味があると思います。

小林会長： 実際に不動産業者が扱わない物件はあります。例えば、市街化調整区域にある空家や接道不良の空家は千葉市にも結構あると思いますので、それに対してどういう対策をとるのか具体的な事例を出し、委員の方の意見を伺ってみるのは一つのやり方だと思います。

池田委員： リユースネットの資料を拝見し、4件の売却と賃貸の情報をとってみました。行政も評価額はお調べになったと思いますが、これらは、売却できれば幸運だと思います。

一般の業者では扱わない物件は、例えば、1,000万円で売却したいとお客さんがいても、どう見ても高くなります。賃貸5万円という物件もありますが、恐らくこれも市場性を見て希望的賃料としたのだと思います。

問題は、皆さんが言われているように件数が少な過ぎることです。私共もお金をかけてやりましたが、反響もない。これは国の問題でもあると思います。所有者不明の土地の問題もこの6月から施行になっていますが、そのようなことをもっと早く行って欲しいと思います。

小林会長： よろしいでしょうか。いずれにしても、売れない物件が、なぜ売れないのかは、市で対応できるものと、国の法律や制度が変わらないと対応できないものがあります。仕分けして県や国に提言するのも一つの役割ですから、そういうことに是非取り組んでいただければと思います。

では、一旦ここまでとして、次の特定空家等対策に移ってもよろしいでしょうか。後でまた思いついたら出していただければと思います。

それでは、議題2の「特定空家等に対する措置の基準（案）について」、事務局から説明をお願いいたします。

住宅政策課長： 【資料4、参考資料3、参考資料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、いかがでしょうか。

では、私から質問ですが、先ほど原田委員から、樹木の繁茂についてどう対処するかというお話がありましたが、樹木の繁茂は対象になっているのでしょうか。

住宅政策課長： なっています。周辺環境への影響というところで判断させていただいています。

小林会長： わかりました。ご質問やご意見はありますでしょうか。

古田委員： ただいまのご説明ですと、これから基準の案が出てきて、策定していくということですが、もし、そのスケジュールがありましたら教えていただきたい

いと思います。

住宅政策課長： 措置の基準（案）が承認されれば、このまま施行に移っていきますので、早ければ9月には施行になります。法は施行されていますので、基準はあったのですが、運用をどういう形でやるかが定まらなかったものですから、今回の協議会で基準を定めて、内部の運用規定で進めていきたいと考えております。

古田委員： この資料は説明文書というようなイメージを持っていたのですが、そうではなく、これが基準ということでしょうか。

住宅政策課長： そうです。こちらの「考え方」という部分を除いたものが基準になる予定です。

齋藤委員： 私も同じ疑問を持っていて、措置の基準（案）と措置の考え方の関係がよくわかりませんでした。基準（案）と書いてある、これが完全版の基準なのでしょうか。これだけの簡単な基準ということですか。

住宅政策課長： 明文化した基準は、この基準とし、そこに、この考え方を含めて運用していくことを考えております。

例えば、「社会通念上許容される範囲」という文言が考え方に入っているのですが、参考資料4の中段、「2 特定空家等の勧告について」の（1）の①から⑤のようなものを考えて、さらに実際に現地を見て、実例を積み上げ、この程度なら社会通念上許容されないだろうということを細かく決めていこうと考えているところです。

小林会長： よろしいですか。多分、弁護士の感覚として、人によって判断が異なってしまうものを基準とは言わないという意味ではないでしょうか。

齋藤委員： そうです。今、会長が言われたとおり、裁量の幅がかなり広い形になっているという印象です。

細かい話になってしまいますが、命令について「下記のいずれかにより、対応の緊急性があるもの」ということで2つ具体例がありますけれども、この2つの具体例と対応の緊急性との関係がよくわかりません。つまり、この（1）（2）に当たれば緊急性があるのか、それとも別個に緊急性を考えるのか、少し気になるところがあると感じました。

措置の基準というのは内規ですね。これは公表する予定はありますか。

小林会長： いかがですか。

住宅政策課長： 公表する予定です。

齋藤委員： 内規たる措置の基準のさらに内規として措置の考え方があるというイメージでしょうか。

住宅政策課長： 措置の基準が抽象的で裁量が大き過ぎるのではないかというご指摘がありました。そこは措置の考え方に基づいて判断していくことで考えてお

ります。

齋藤委員： 細かくて申し訳ないのですが、2つに分ける趣旨は何なのでしょう。

住宅政策課長： 国のガイドラインには、措置の基準を考える時に、総合的かつ様々な視点で考えるべきとあり、判断の具体例は示されておらず、定量的に考えるのは難しいとあります。

委員のご指摘のとおり、本当は基準なので明確に示していくべきなのですが、例えば命令をこちらには出すけれど、こちらには出さないという事案が出てきた時に、総合的に判断しなくてはいけないというコメントが入っております。そこは、どこまで社会通念上許されるのか定量的には示せないとありましたので、裁量が大きくなる基準になりますが、基本的には考え方に沿って運用していこうと考えております。

齋藤委員： 最後に、勧告も事実上の不利益に結びついていますし、命令についてもまさに財産権に制約を加えるものになります。裁量といっても全くの自由裁量とはならないと思うので、具体的な基準を設けたほうが無難なのだろうと感じます。

これはここで審議をして、次に審議する場はないということですか。ここで承認をとれるかどうかという話になるのでしょうか。

住宅政策課長： そう考えております。

小林会長： ご意見ある方いらっしゃいますか。

林委員： 対応の優先度イメージという図について、例えば、対応の優先度が低いとしている「郊外等で広い敷地…etc」では、建物の倒壊等による危険度という観点から見ると、確かにそうだと思いますが、空家がどういう危険を及ぼすかという観点、例えば防犯上の観点から見ると、空家で誰もおらず、しかもかなり人の目が届かないところとなると、防犯上の危険度はかなり高いと思います。それを倒壊による危険度のみで見るのは違うのではないのでしょうか。もう少し広い視野で、どういう危険が考えられるかというアプローチが必要だと思います。

それから、裏面の指導のところに、特定空家等と認定されたものとして、括弧書きで「所有者等の全員を確知できない場合を除く」となっています。これは今までの特定空家等の問題が一向に進まない部分であり、極論かもしれませんが、これを残しておく現状と何ら変わらないのではないのでしょうか。現実、公益性がかなり失われているものをそのまま放置しておくのは少し違うと思います。例えば、マンションでも建替え等で4分の3以上（の合意が必要）など、色々なケースがあります。それと同じように、例えば、所有者等が全員はわからなくても4分の3以上なら考えられる、あるいは2分の1以上で対応がとれるなど、そのようなことを考えていかないと、特定空

家等がそのまま放置されて一向に進展しないと思います。

私は今のお話ですと、基準の制定について少し納得し難い感じがします。

小林会長： いかがですか。

住宅政策課長： 2点ご指摘いただいた点についてお答えします。

防犯につきましては、防犯の法律が適用されます。つまり、いかがわしい人たちが住んでしまったらどうするのかは、基本的に特定空家等の法律では対応できないということを、国土交通省の説明会の中で言われていたようです。

これは建物に対しての法律であって、いかがわしい人たちが住んでしまっていることに対して、この特定空家等の法律では対応できないという状態があります。

もう1つ、特定空家等の所有者を確知できないことですが、代執行でのご指摘でしょうか。

林委員： いえ、最初の指導のところに、「所有者等の全員を確知できない場合（又は全員が不在の場合）を除く」と書いてある。つまり、所有者等の全員が確認できなければ特定空家等に認定されないと言っているように理解できるのですが。

住宅政策課主査： 特定空家等の所有者が全員わからない場合は、指導先がわからないので指導ができないという状況ですが、特定空家等には認定されます。

相続人が複数いる場合で所有者が一人でもわかれば、その方に指導いたしますが、所有者が全員わからない、または全員不在の場合には指導ができないということで、括弧書きを書かせていただいているところでございます。

小林会長： この流れでは、指導できなければ代執行できないという流れになってきますが、略式代執行は所有者がわからなくてもできるということでしょうか。

住宅政策課主査： 参考資料3のフロー図のほうがわかりやすいと思いますので、こちらでご説明いたします。上から3個目の四角の「所有者の特定」というところで、所有者の特定作業を登記簿謄本、戸籍、住民票、固定資産税の課税の情報で調べますが、その情報から所有者が確知できない場合は、右側に行きまして、下りてくる中で、最後は危険性が周囲に及ぼすようなものにつきましては、略式代執行という形で、市が解体等の措置を行います。昨年1カ所、鶴の森で略式代執行した事例がございますが、その判断基準を括弧書きで書いています。

小林会長： 林委員、そういうことですが、大丈夫でしょうか。

林委員： 先ほど庁内会議という話が出ましたが、住宅政策課が考えている所有者等の特定に、他の関係する課、例えば固定資産税の所管課が、どの程度のマン

パワーを割けるのでしょうか。庁内全体の体制、特定空家等に対するアプローチの仕方、どれだけのマンパワーがそこに投入できるかが見えてきません。これは住宅政策課だけの話ではなく、他の課で「これは適当にやっておこう」というようなことがあっては困るということです。例えば、課税の所管課がどの程度までやるのか、住民票の所管課がどの程度フォローできるのかなど、その辺が見えてこない絵に描いた餅になってしまうのではないのでしょうか。

小林会長： その辺はいかがですか。

住宅政策課長： 現状で手法については確立していて、固定資産税の部門に照会をかけて回答していただいています。基本的には区役所がその事務を司っているのですが、区役所の担当が所有者の特定にあたり所定の手続を踏んで照会をかけ、回答をいただいているという状況です。法律に基づく措置ですので、基本的にできています。

林委員： マンパワーを投入し切れないケースはないのでしょうか。

住宅政策課主査： この法律ができて4年位が経過するわけですが、法律の制定時から税と連携強化の会議は重ねておりまして、現状におきましても、税からのきちんとした協力を得て、所有者調査をさせていただいています。

林委員： 税以外に関係所管課というのは、具体的にどういうところがあるのですか。

住宅政策課主査： 関係課につきましては、まず、6区の各地域振興課のくらし安心室、こちらが指導、勧告、命令等の実務を司っています。税のほうは課税管理課になります。その他、生活衛生課、収集業務課、土木管理課、4つの土木事務所の管理課、消防局の予防課、都市計画課の都市景観デザイン室、建築指導課、地域安全課、以上19課が関係課ということになっております。

林委員： 区も6つとしてカウントしているのですか。

住宅政策課主査： そうです。6つとカウントしています。検討会議というところで特定空家等の勧告等の措置をする必要があるかどうか検討しております。

小林会長： よろしいのでしょうか。他はいかがでしょうか。

原田委員： 資料4の下の図面ですが、郊外等で広い敷地にあるような空家については、永久にこのままなののでしょうか。というのは、今、農村地帯が問題になってきているからです。農村も専業農家がほとんどいなくなり、みんなサラリーマン化しています。持っている大きい屋敷が空家でジャングル状態になっているものが増えていますが、そういうものは後回しになるのでしょうか。

それともう一つ。指導から命令までありますが、これは所有者がわかっているものについてやっているわけですね。所有者がわかっても、認知症で判断できないとか、入院しているとか、そのような方が現実には多数いますが、代執行は行うのですか。

住宅政策課長： 認知症まではわかりませんが、後見人制度を使うなどケース・バイ・ケースだと思っています。法的措置に入っていきますので、それは肅々と命令をかけて、対応されなければ代執行に移行していくことになります。

原田委員： その判断ができない方です。

住宅政策課長： それを判断できる方を立てて、対応していくということです。

原田委員： 誰が立てるのですか。

小林会長： 齋藤委員、認知症の方の後見人は誰がどうやって決めるのかわかりますか。

林委員： 行政でやる場合もあります。市長権限で立てることもできるし、それから裁判所に成年後見人ということで申請して裁判所が承認すればできます。

原田委員： それは誰がやるのですか。

林委員： 例えば、社会福祉協議会などでもできますが、他の親族で判断力のある方がいればともかく、実際には本人に判断能力がないと多分できません。

齋藤委員： 成年後見開始の申立ては、申立権者が決まっているので、誰でも申立てることができるわけではないのが原則です。誰が申立人になるべきかは、事案によってケース・バイ・ケースと言わざるを得ないです。ただ、申立権者は、条文上、明確になっています。

住宅政策課長： 先ほどの田舎の一軒家ですが、そのままにしておくわけではなくて、助言までは行います。

原田委員： 助言までは行うのですか。

住宅政策課長： 助言までは行いますが、第三者に対して影響があるものを特定空家等にしていくという法律になっていますので、法的権限をもって代執行を行うというのは難しいと思います。基本的には、どんな財産であっても個人の財産ですから、行政が介入しなければいけないという必然がなければ、なかなかできません。

原田委員： ということは、放置されるということですね。

住宅政策課長： その所有者の方に強く文書を送っていくことしか、やりようがないのが現実です。

小林会長： 他にご意見のある方いらっしゃいますでしょうか。

原田委員： 指導から命令までどのくらい時間がかかるのですか。何か目安があるのですか。

住宅政策課主査： 指導の回数や期間について、目安を定めようという形で庁内での意見は統一されております。実例として、略式代執行が1件ありますが、法律ができる前から助言などを行っていますので、5年以上たつてやっと解体等の処分をしている状況です。指導したからすぐに代執行に行くのは、現実的には難しいので、まずは指導の回数や期間を明確にし、次のステップとして、勧告する期間を建物の老朽具合や周辺への悪影響の度合いによって、変えよ

うと考えているところでございます。

原田委員： それで、先ほど冒頭でした質問になってくるのですが、その間、誰が管理するのでしょうか。

住宅政策課長： 基本的には、所有者が改善してくれない限りはずっと続くというのが現状です。

原田委員： 放置しておくしかないのですか。

住宅政策課長： 個人の財産なので、基本的には行政が手を出すことはできません。

原田委員： 周りがいくら迷惑を被っていても、放置するのですか。

住宅政策課長： それでいいとは言いませんが、行政としてできるのは法的に権利を行使する場合だけであって、それ以外のときに、あの家はちょっとぼろぼろだから、こちらが行って解体しようということはできません。

原田委員： そんなことではなくても、草刈りするとか木を切るとか、そのようなことです。

住宅政策課長： それについても、我々から見れば価値のない木に見えるかもしれませんが、本人にとっては価値がある木かもしれませんので、行政が勝手に切ってしまうことはできないのが実情です。

原田委員： そうなると、自治会が黙って草刈りしてしまう話になってしまうのです。

林委員： 原田委員は町内自治会、私は民生委員という立場から、近隣関係という部分で申し上げていることは十分おわかりいただいていると思います。

そういった中で、例えばごみ屋敷の問題だとか、ハトや猫に餌をやってそれが悪臭を出しているとか色々ありますが、行政では対応できないからといって、どうしようもないところまで行ってから、ようやく代執行ということになり、トラックを持ってきてごみを処分するなどするわけです。

そういったことから、徐々に条例化しようという話になっていますが、先ほどの課長のお話だと、地域の住民の安心感がどこに根差すのだということになります。その点で私は先ほどから疑問を投げかけているのです。この基準を制定するのであれば、その辺もきちんと中身を詰めていただきたいということです。

小林会長： 何かありますか。

松菌委員： 数字の確認ですが、前回の協議会の時に、特定空家等が124件で改善11件という数字が出ていましたが、平成30年度までとすると特定空家等が195件になって、そのうち改善50件となっています。

どのくらいの時期にこれだけ改善が進んだのかは不明ですが、今、こういう基準をつくるのであれば、指導して、勧告、命令、代執行までの流れについて、このような手順を踏まなければ行政が壊すことはできませんということを知りやすくしていただきたいというのがありましたが、この法律がで

きたことで、少なくともこういう空家に対しては、まず指定して改善を求め、4分の1は改善されたと解釈してよろしいのでしょうか。

住宅政策課長： はい。また、先ほどのご質問ですが、スケジュールを示せず恐縮なのですが、今、この基準を動かすために、特定空家等の選別をかけております。緊急性が高いものとして8件程度を想定しておりますが、それ以外については、緊急性や影響をある程度分類化して、緊急性の高いものからこの基準に沿って処理していこうと考えております。

松藺委員： 地域の問題でもあるのですが、高齢者のひとり暮らしなど、結局は管理できない戸建ての家が増えてくると思います。現実には女性の高齢者が一人で住んでいる住宅がたくさんあるわけです。福祉政策として「住み慣れた家と地域で過ごせるように」とやってきた住宅政策でよかったのかは、この空家対策の問題ではないのですが、住宅政策全体として、住宅を不動産市場に早く出していくことなどを考えていかないと、地域そのものが、家さえ保持していけないということになり、家そのものがひとり暮らしの方に最適な住まいかという問題も起きるような気がしています。

小林会長： 全体としてはそのような方向でいくといいですね。

措置の基準についてですが、建物が老朽・危険だけではなくて周辺に影響が大きいものが、まず勧告に進むという点は、ある意味やむを得ないと思います。老朽・危険なものが全て勧告、行政代執行に行くと、行政代執行の費用が相当高くなるので、そこまで負担し切れないと思います。そういう意味で、周辺建築物や通行人への影響が大きいものに絞っていくのはやむを得ないことだろうと思います。

あとは、これを実際に運用していく段階で、できるだけ迅速にという意見がありました。これはぜひご配慮ください。

それともう1つ、今は周辺の建築物や通行人への影響というのかなり絞った内容になっており、防犯などは含めないとなっていますが、防犯の中にも物理的な条件で判断するものもあります。例えば窓が割れているとか、鍵が壊れているとか、外れてしまっているというのは、物理的な条件で判断できますので、そういったことも含めていただければ、少しは住民の不安に応えられるのかなと思います。

ということで、措置の基準について、周辺への影響を含めた上で勧告以上に進むという、この点は皆さんご了承いただけますでしょうか。

齋藤委員： 最後に、命令の措置の基準は、行政手続法上の処分基準などの位置づけではないという整理ですか。

住宅政策課主査： 命令以降の措置が行政手続法上の処分行為になります。行政手続法上、処分基準を明確にするように努めることとなっており、基準が今までは

なかったので、行政手続法も考慮した基準にすることと考えています。

齋藤委員： なぜ質問したかという点、処分基準となると、ご存じのとおり、12条2項で「できる限り具体的に定めなければならない」と書いてあるので、そことの関係で問題が生じるのではないかと思ったからです。そこは、検討しているのでしょうか。

住宅政策課主査： 国の指針やガイドラインを確認したところ、定量的な基準はそぐわないという内容でしたので、抽象的ではありますが、考え方を示している基準とし、一定の考慮をすることで、第三者に対しての説明ができると考えております。

齋藤委員： ありがとうございます。

小林会長： では、その点を配慮してください。

それでは、この措置の基準について、ある程度、周辺の建築物や通行人への影響が大きいものに絞っていく一方で、できるだけ迅速に判断していただかないと地域が困ってしまうことについては配慮してもらおう。そのあたりで皆さんご了承いただけますでしょうか。

私から意見なのですが、道路に樹木が繁茂してはみ出ているような場合は、これによらずともすぐに行政で処置ができるはずなのですが、千葉市はやっていますか。

住宅政策課長： 関係法令でやっています。関係会議で土木事務所を入れているのは、道路法の関係や対応法律が他にないかを検討し対応するためです。

小林会長： 決して放置するという意味ではなく、空家対策以外の部署でも対策をとるということですね。この中で対策をとれないのは、隣の家に対してはみ出している場合です。これは行政代執行まで行かないのであれば、民事における訴訟により解決していただくしかないですが、それはやむを得ないと思います。

では、皆さん、これでよろしいでしょうか。林委員、原田委員、大丈夫でしょうか。

原田委員： 早くやってもらわないと困ります。

小林会長： そうですね。「迅速に」という言葉をつけて、この措置の基準で今後進めていくことで承認させていただくことにします。ありがとうございます。

それでは、今日の議題は以上ですが、委員の皆さんで何か言い忘れたことがあればぜひ一言お願いします。よろしいでしょうか。

それでは、事務局から事務連絡があればお願いします。

住宅政策課長： 次回開催ですが、事務局で審議事項を整理させていただき、改めてご連絡させていただきます。

林委員： 時期は大体いつごろになりますか。

住宅政策課長： 未定です。

小林会長： 住宅政策課に一本化されたら意欲が低下したと思われぬように、ぜひ頑張ってください。

それでは、以上で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。

住宅政策課長補佐： 長時間にわたり活発にご協議いただきまして、ありがとうございます。これにて閉会となります。ありがとうございました。