

## 第10回千葉市空家等対策協議会 議事録

1 日 時 令和5年8月29日(火) 午前10時～12時

2 場 所 千葉市役所新庁舎 高層棟3階 XL会議室301

3 出席者 (委員)

家永委員、池田委員、栗田委員、鈴木委員、長岡委員、古田委員、  
森永委員 (以上7名)) (50音順)

(事務局)

石橋都市部長、保科都市安全課長、山川都市安全課長補佐

4 議 事

- (1) 千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について
- (2) 現計画の取組みと検証について
- (3) 千葉市空家等対策計画改定案について
- (4) 千葉市空家等対策協議会の進め方について (修正)

5 会議経過

山川都市安全課長補佐 (以下、都市安全課長補佐):

それでは、ただいまより第10回千葉市空家等対策協議会を開会いたします。委員の皆様におかれましては、お暑い中、またお忙しい中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都市安全課長補佐の山川と申します。よろしくお願いたします。

まず初めに、本日の協議会は、会場にお越しの7名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、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。

初めに、協議会の開催に当たり、都市部長の石橋より委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

石橋都市局都市部長 (以下、都市局都市部長):

おはようございます。都市部長の石橋でございます。委員の皆様におかれましては、本日はお忙しいところ、また大変お暑い中、第10回千葉市空家等対策協議会のご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、日頃より空き家対策のみならず、本市の都市行政各般にわたりましてご協力・ご指導いただいておりますこと、心より御礼を申し上げます。

さて、「千葉市空家等対策計画」の改定でございますけれども、これまで2回の協議会におきまして、計画の取組みとその検証、国の動向等を踏まえま

した計画の改定の方向性などについてご審議をいただいております。それらのご意見等を踏まえまして、本日私どもで作成した計画の改定案、具体的な施策あるいは取組み等を含めた計画全体の内容についてお諮りをするものでございます。

本計画案につきましては、今後パブリックコメントを経まして、年度内には新たな計画として策定をしてみたいと考えております。改定案の内容についてのこの協議会でのご審議につきましては、本日が最終段階と考えているところでございます。

つきましては、委員の皆様には、充実した内容となりますよう慎重なるご審議と忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしく願います。

都市安全課長補佐： 次に、お手元にお配りしました資料について確認をさせていただきます。

議事に関する資料といたしまして、資料1、「千葉市空家等対策協議会委員名簿」、資料2、「第9回空家等対策協議会 各委員からの意見の概要」、資料3、「千葉市空家等実態調査結果に対する本市の対応について」、資料4、「現計画の取組みと検証について（第8回協議会資料再掲）」、資料5、「千葉市空家等対策計画改定案（概要版）」、資料6、「千葉市空家等対策計画改定案」、資料7、「千葉市空家等対策協議会の進め方について（修正）」、参考資料1、「空家等の課題と施策の対応について」、以上8点をご用意させていただきます。

このほかに、本日の議事次第と席次表、千葉市空家等対策計画、千葉市住生活基本計画、前回の資料をフラットファイルにとじて机上にご用意しております。

なお、事前に郵送でお配りしてある資料と今日お配りしたもので1点修正していることがございますので、ここでご報告いたします。

資料6の「千葉市空家等対策計画改定案」、少し厚い資料になりますが、その49ページをご覧ください。上から3つ目のところに「児童養護施設等の生活向上のための環境改善事業補助金」という欄がございますけれども、この内容について一部修正してございますので、本日机上で配付したものが正ということで、ご了解よろしく願います。

そのほか、お配りしてある資料で不足とかございませんでしょうか。お気づきの点などございましたら、事務局のほうにお申しつけください。

なお、本日の会議の終了時刻は12時を目安と考えております。議事の進捗状況により適宜休憩を挟む予定ですが、会長にご判断していただければと

思いますので、ご協力お願い申し上げます。

また、議事の公開につきましては、本会議は公開することとなっております。現時点では傍聴の方、記者の方はお見えになっていない状況でございます。議事録につきましては、会議後速やかに公開す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。

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、会長、よろしくお願いいたします。

鈴木会長： 前回までの協議会も含めまして、計画改定案が出てまいりました。今回が最後の審議となりますので、皆様からも忌憚のないご意見をいただければと思います。

それでは、次第に従いまして議事を始めさせていただきたいと思います。

まず、審議に入る前に、前回の第9回空家等対策協議会における各委員からの意見の概要について、事務局から説明をお願いいたします。

保科都市安全課長（以下、都市安全課長）： 【資料2について説明】

鈴木会長： ありがとうございます。

前回の記録ですので問題ないと思いますので、審議のほうに移っていきたいと思います。

まず、審議（1）と（2）を一緒にやりたいと思います。前回の協議会で、平成29年度に行った実態調査の施策への反映と、これまでの取組みのPDCAを基にした対策の推進について、先ほど報告がありましたようにご意見がありましたので、事務局のほうで資料が用意されました。審議（1）と（2）につきましては関連がありますので、併せて事務局から説明をお願いしたいと思います。

それでは、お願いします。

都市安全課長： 【資料3から資料4について説明】

鈴木会長： ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの資料3と4につきまして、皆様のご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

本日ご欠席の金子委員からご意見をいただいておりますので、ご紹介いたします。まず、資料3の5ページになるかと思うのですがけれども、実態調査などで実態把握はできているとは思いますが、その後の展開の中にこういった困っていること、特にお金に関する部分への対応の説明が見られません。上位3項目で50%を超えているので、現時点での補助の有無とか、あるいは現在できることを簡単に示してほしいと思います。そうすると、すまいのコンシェルジュの話をする前に、多少の覚悟ができるのではないかと思います。

これにつきましては、事務局はいかがでしょうか。

都市安全課長： 実態調査の中で実施いたしました所有者等への質問で、困り事の3番目に多い項目、回答といたしまして、高額な解体費用についてのご意見などと理解してございますけれども、先ほどご説明いたしました関連施策のところでは、住宅の除却費補助事業を記載してございます。6ページのところになります。

これは空き家に特化した直接的な事業ではないのですけれども、耐震性向上の観点から実施している事業ということになります。そのため、その下に少し書きましたが、旧耐震であることや耐震診断の実施などの要件が利用要件となってございます。

ただ、今後解体に関します支援を検討する上では、同じ6ページに書きましたが、個人所有物への公的支援の在り方であるとか、あるいはモラルハザードへの対応などについての考え方を慎重に整理していく必要があると考えているところでございます。

鈴木会長： ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

それでは、もう一点金子委員から資料4にご意見を頂戴いたしております。9ページになります。

1つ目のポツのところ、頑張っているのに成果が上がらないのは非常に残念なことであるということで、すまいのリユースネットがどうして機能しないのかというご質問です。

古民家のようにそれ自体が年代という価値を持っているのと違って、プレハブ形式の改造の利かない建物は遠慮されがちですが、これを直して好きなように手を入れられるようにすることもできると思います。土地の値上がりを待つ手段としての空き家が多そうなのが、やはり問題だと思います。ただ、どんな使い方でもよいというのは危険である。用途地域との整合はきちんと取る必要がありますということが1点です。

もう一点が、6ページですか。空き家の譲渡取得3,000万円の特別控除を知らない方もいると思うということです。

これにつきましては、事務局、いかがでしょうか。

都市安全課長： すまいのリユースネットの登録物件につきましては、市場との差別化を図るところから不動産業者が媒介していない物件、あるいは売買の希望価格が低額なものを物件として登録しているといった状況にあります。

物件の立地あるいは間取りなど、そういったニーズに合致した物件を見つけ出すのは非常に難しい面があるだろうと認識しているところでございます。本市といたしましては、今年度この制度を見直しいたしまして、登録要件のところ、市街化区域の場合には、これまで売買希望価格が現行500

万円以下のものを対象としておりましたがけれども、その部分を800万円以下という形にいたしまして、登録しやすいように改善を図ったところでございます。

また、このたびの空家等計画の改定におきましては、居住しているときから必要なメンテナンスとか手入れを行うことなどによりまして、より長く安全で快適に住んでいただけるように所有者等への普及啓発を強化して、住宅を空き家としないための意識を醸成しつつ、また委員のほうからご指摘もございました様々な制度の周知も図りながら、空き家の発生予防の取組みを進めていく。そのように考えているところでございます。

鈴木会長： ありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

池田委員、お願いします。

池田委員： 今の話の前に、住宅の除却補助事業は、受付期間が昨年度は6月1日から6月30日で、申請しようとしたが間に合わなかったです。1か月しかない。今年度は期間を長くしましたけれども、もう少し長くすることがまず必要だと思います。

あとは、募集が2件しかないですね。これだけ立派なものがある、なぜ2件なのか。やはり周知がちょっと足りないのと、工事の補助額が20万円とか30万円になっていますけれども、この辺は今解体費が非常に高額になっています。これはいろんな業界でもう言われていることですけれども、解体がなかなか厳しいです。これがもう少し進めば、このぐらゐの費用を市のほうで出したとしても、そこが改修されることによって新たな市場で経済効果がそれ以上のものが出るのではないかと。私は試算していませんけれども、例えばそこが1戸住宅であれば新築になるということで、どれだけの経済効果があるかと考えたときに、20万円とか30万円ぐらゐというのはちょっと少な過ぎるという感じがします。この辺はもう少し見直していただけないのかなと思っております。

それから、先ほど事務局からお話があった管理不全の空き家です。すまいのリユースネットも実績を見ると、令和元年では1件、令和3年に2件、令和4年に1件。そもそもが、出している内容もほとんどは不動産業者等々がやりきれないところがあるのではないかと。ここはいま一つ、実際に必要なのか。国はどう考えているのか、どういう数字が出ているか分かりませんが、私は少し疑問に思っています。

鈴木会長： ありがとうございます。

ただいまの意見につきまして、事務局からお願いします。

都市安全課長： 初めに、除却のほうでございますけれども、この制度は先ほど触れましたが、目的が耐震性の向上といったところで、別の部局のほうでやってい

るものでございまして、いわゆる建物の耐震化の中で改修だけではなくて、そもそも耐震性のないものについては建物を除却して、新しいものにつくりかえていく。それも一つの耐震化という考え方ではないかといったところから実施しているものでございます。

実績につきましては、非常にわずかな形になってきておりまして、委員からご指摘いただきました周知や補助額等々、いろいろ課題もあろうかと思っておりますので、この辺のところは所管課にお伝えしたいと思います。

あとはすまいのリユースネットの件でございますけれども、こちらにつきましても市場との差別化を図る意味から、先ほどご説明したようなことで対応しているところでございます。管理不全な空家等の対応もしているところでございますけれども、できるだけ良好な空き家については利活用の方向に進めていくといったことで取り組んでいるところでございますので、今後制度の在り方等につきましては、更に検討してまいりたいと考えております。

鈴木会長： ありがとうございます。

これ以上のご意見につきましては、具体の計画改定案のほうでご意見を賜りたいと思っておりますので、先に進めさせていただきます。

それでは、前回と前々回の協議会を踏まえまして、事務局のほうで空家等対策計画改定案を作成されておりますので、審議（３）として事務局から、まずは説明をお願いいたします。

都市安全課長： 【資料５から資料６及び参考資料１について説明】

鈴木会長： ありがとうございます。

平成３０年につくられた空家等対策計画に比べますと、かなり詳しく分かりやすくまとまって、特に対策の部分がまとまっていると思えました。

それでは、皆様のほうで、ただいまの説明につきましてご意見・ご質問等がありましたらお願いいたします。また今回は、説明は概要版でございましたけれども、本編も見えていただいておりますら併せてご意見をいただければと思います。どこからでも結構でございます。

では、私のほうから。まず本編というか概要版にも出ていたのですけれども、本編でいうと３０ページに、「横断的視点」の中の「多様な住まい方、新しい住まい方」の中で、デジタル化というのは概要版で出ていますけれども、本編３０ページでいうと、遠隔非接触の対応とか具体的なことは書いてあるのですが、実際、対策のほうでこの横断的な視点から生まれているものが読みにくい。あるのかもしれませんが、私はあまりなさそうだなと思ったのですけれども、あるのかないのかというのを、ないのであれば、ここはもう少しやんわりと書いたほうがいいのかというのが１点です。

もう一つ、５４ページの本編です。前回までの計画も同じですけれども、

他分野との連携の中で、上の表ですが、一番下の「その他」で内容が書かれていませんよね。その取組み例を見ると、情報発信と利活用の取組みなので、利活用というのは建築のほうで書かれているから、ここは情報発信をもう少し強調してしまったほうが、情報発信を全庁一致でやっているというふうに見えるようになって良い、そうやるべきではないかという意見です。

事務局から何かありましたらお願いします。

都市安全課長： 初めのほうのご質問ですが、「多様な住まい方、新しい住まい方」のところに関連して、デジタル化等の記載のところでございますけれども、具体的な取組み、施策の考え方といたしましては、本編の36ページのところに、②専門家団体等と連携した相談体制の強化といった項目を入れてございますが、その2段落目のところです。「遠方の空き家所有者が気軽に相談できる体制を整えるため、オンライン相談の対応についても検討します」といったことを、今一つ検討をしているところでございます。

コロナを経験して、我々としてはより便利な丁寧な対応といったことも考えながら、こういった検討も進めていきたいと考えているところでございます。

あとは、後段のほうのご意見は検討させていただきます。

鈴木会長： そのほか、いかがでしょうか。

森永委員： 確認ですけれども、資料3の3ページ、平成29、30年の調査結果で、CとDで77件あります。その下、C及びD物件について、これを見ると、令和5年6月末時点で、いわゆる特定空家等は33件あったということによろしいですか。19と14を足した33件が特定空家等という理解でよろしいでしょうか。資料3の3ページの下表です。

鈴木会長： お願いします。

都市安全課長： 今のご質問でございますけれども、実態調査の物件としては、この33件という形になります。

森永委員： そうですね。平成29、30年の調査の77件のうち、令和5年6月末時点で特定空家等が33件。それはいいのですけれども、資料5の10ページの「進捗管理」に細かく出ていますよね。令和3年度、現状値102件と膨れ上がっているのですけれども、これはどう理解すればいいのですか。33件から何年かたって、特定空家等が102件になったという理解でよろしいでしょうか。

都市安全課長： 今ご覧いただいております評価指標でございますけれども、11ページのところですが、ここは市の考え方といたしましては、これまでの特定空

家等の認定数あるいは改善数、そういった傾向を踏まえまして、今後取組みを進めて抑制していく、減少させていくという考え方を持っておりますので、これを一つの目標として我々は取り組んでいきます。

森永委員： 目標値はいいのですけれども、現状値が102件というのが随分、平成30年度時点より増えていますけれども、この102件というのが最近の特定空家等の件数と理解してよろしいでしょうか。

都市局都市部長： 数字が増えたということのご指摘かと思えます。この資料3のほうの数値につきましては、いわゆる全数の調査というよりは、C,Dランクと判定された物件から抽出をしている形になります。したがって、ここで言っている特定空家等というのは全体数ではなく、その範囲の中での数という形になっています。

一方、この改定計画の中での目標値というのは、市の中での全体の数で、上位計画の住生活基本計画の中での数ということで、令和3年度のほうで102件という形で多い数になりますけれども、こちらは市域全体で認定している特定空家等の数という形になります。

森永委員： 要するに、資料3は調査をベースにしたデータの中で検討していて、ということとは現状というか、本当の姿は102件のほうが正しく、これが全体像を示しているという理解でいいですか。

都市安全課長： 市域全体としては、102件という形になります。

森永委員： これはどこかで触れられていますか。これはもう住生活基本法のところに出てくる数字であるということですか。

都市局都市部長： 102ですか。

森永委員： 102件が。何でそういうことを聞くかということ、全体像がどうなのかというのはとても重要で、私の記憶では102件というのは今までどこかにあったのか。それを知りたいです。

都市安全課長： そうしますと、この空家等計画の本編のほうの18ページをご覧くださいと思います。千葉市の現状ということでデータをまとめているのですが、そこで「エ」の「特定空家等件数の推移」ということで、ご覧のような数字になっています。令和3年度のところで見ますと、特定空家等の件数としては102という数字になっています。

ですから、この傾向を見ますと当初はずっと上がり、平成30年ぐらいまではずっと増加傾向があったのですが、その後一定の取組みを進めていく中で、少し下降傾向が見えるようになってきたという形になっております。

森永委員： とてもよく分かりました。これは何で85ではなくて、102にしているのですか。

都市安全課長： 令和4年度末で85ということになっています。

森永委員： 進捗管理で令和3年度の102件にしているのは。

都市安全課長： これは上位計画と同じ考え方です。

森永委員： そういうことになっているのですね。分かりました。

あともう一点。同じく資料3の3ページ目の、これは調査ベースで77件あって、下の表の「C及びD物件について」の特定空家等には該当しなかった物件で、対応中が12で、改善済みが25で、合計37件出ていますけれども、これがいわゆる法改正に基づく管理不全空家等に該当するものなのでしょうか。

都市安全課長： 特定空家等というものはどこのレベルで切るのか、どこの部分が対象になるのかというのが、まだ国のほうから正確に上がってきていないといったところでございます。

森永委員： でも、これは今年度いっぱい何か方針を立てなければいけない。国からガイドラインなりが出てきて、管理不全空家等というのは、こういう理由で管理不全空家等に指定しますというときの考え方は、例えば3ページ目の37件は予備軍であるという理解でいいのでしょうか。この中から管理不全空家等が、ある指標の下に指定されるということによろしいですか。

都市安全課長： 空家法はこの6月に公布はされているのですが、施行につきましては6か月以内という形になっております。その後、国からは詳しいガイドラインとか、あるいは指針的なものを示すと予定されているのですが、今の段階ではそこがまだ出てきておりませんので、我々としても、管理不全空家等という法律上の位置づけはあるのですが、それがどういう基準で定められていくのかといったところを今研究、検討しているといったところでございます。

ですから、また国のほうから考え方が示された場合には、そういった内容を精査した上で、我々なりに基準といったものをつくって取り組んでいきたいと考えております。

森永委員： それは、例えばこの本編の43ページに当たると思うのですが、フロー図ができた上で発行されるということですね。管理不全空家等を決める手続というのが、この「調整中」にあるということですか。45ページです。

都市安全課長： こちらのフロー図につきましては、現計画では、庁内の関係課がどういう関わりでフローとして位置づけられていくか、どういう事務手続的などところを関わっていくのかといったことを書き込んでございます。

今回、管理不全空家等という新しいカテゴリ、定義のものが出てきますので、それに伴う事務をどれだけ我々として精査できるか、この施行までに整理できるかといったことが今課題として残っているところでございます。

ただ、この計画の中で、そのこのところまで細かく記載していくのかどうか

などにつきましては、今、国の動向も踏まえて今後どうするかといったところは、もう少し整理していきたいと考えてございます。ですから、今の段階では「調整中」という形になってございます。

森永委員： 最後、これも教えてほしいのですけれども、43ページの(1)の②特定空家等に対する法令に基づく必要な措置。「勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例を解除します」と書いていますけれども、これは変わるのですか。管理不全空家等でも既に法改正によって固定資産税の減額がなくなるのですよね。違いましたか。

都市安全課長： 法律上は、管理不全空家等と認められたもので勧告を受けたもの、その場合については住宅用地特例の解除といったことができる形になっております。

森永委員： ということは、特定空家等あるいは管理不全空家等。これは特定空家等だけというふうに読めてしまうのですけれども、これは大丈夫ですか。

都市安全課長： 43ページのところをご覧くださいますと、①と②に書いてございます。①は管理不全空家等について、②は特定空家等について書いています。

森永委員： 新規だからわざわざこう書いた。分かりました。

あとは、命令ではなくて勧告なのですか。段階が指導、勧告、命令、代執行とあると思うのですけれども、命令ではなくて、勧告をした時点で管理不全空家等も減税措置なしになるのですか。

都市安全課長： 法令上は勧告の規定になります。

森永委員： 分かりました。以上です。

鈴木会長： そのほか、いかがでしょうか。

古田委員。

古田委員： この概要の資料5ですけれども、指標のところでは特定空家等の数が令和12年に15件ですか。これは上位計画にある指標ですので、今回の計画についてということで特段意見を申し上げることではないのですけれども、印象として特定空家等の件数を指標、目標とするという考え方に少し違和感があったので申し上げておきたいと思いました。

これから空き家の問題の周知が進んでいく中で、把握する件数、母数が増えていく。その中で特定空家等もある程度といいますか、より把握が進んでいくと思われまので、そう考えると、ここ数年は確かに減少傾向ですが、それがずっと進んでいって、令和12年に何件という考え方が少し気になったので申し上げておきたいと思います。

以上です。

鈴木会長： ありがとうございます。

ただいまの意見につきまして、事務局のほうからお願いします。

都市安全課長： 特定空家等の考え方につきましては、ご意見として承っておきます。  
ありがとうございました。

鈴木会長： そのほかについて、いかがでしょう。

また、金子委員からも意見をいただいております。資料5は分かりやすくまとめていただきましたので、ありがとうございますということと、参考資料1についても、対策計画を読むのによりガイドになりました。よく理解できますので、これも概要書になるのではないかとということです。対策計画は非常に力作ではあるのですけれども、ちょっと読み通すには努力が必要で  
すというコメントもいただいております。

それでは、そのほかいかがでしょう。

では、長岡委員、お願いします。

長岡委員： 委員の長岡です。

空家等対策計画案の65ページ、資料5の5にもありますけれども、進捗管理で特定空家等の件数、現状値102、目標値15ということで、同じ本の18ページを見ると、年々特定空家等は減少傾向にあるということが分かるのですけれども、それはどういう理由で減少しているのかというのは、今いただいた説明ですとか資料からは読み取ることができません。代執行などの強制的な市の強い介入の下、減少しているのか、それとも勧告や指導によって自発的というか、所有者の方の行動によって減少傾向にあるのかというのが少し分かりませんでした。今後目標値を達成するために、実際に市のほうでどのような目標に向けた行動を取っていく見通しなのか、それを計画に書くべきことなのではないかもしれないのですけれども、教えていただけたら  
と思いました。

鈴木会長： 事務局、お願いいたします。

都市安全課長： ありがとうございます。この空き家対策につきましては、基本的な考え方としては、やはり所有者が自主的に適正な管理を行って、もし劣化とかが進んで不良になっているものについては、必要な改善、修繕を行うといったところが、まずは基本的に必要だと思っております。

先ほどご覧いただきましたけれども、特定空家等の件数については、今、一定程度減少傾向になってきておりますけれども、やはりこれに向けては所有者への意識啓発、また関係する団体との連携、協力といったものが必要になってきておまして、そういったところを総合的に進めながら、改善に向けて取り組んでいきたいと考えているところです。

法的なところ言えば、現在千葉市では、命令を行ったのは2件になって  
います。例えばその2件につきましては、その後所有者のほうで自主的な改善が行われているところがございます。

また、代執行につきましては、平成30年に1件やってございますけれども、確かに制度的なところではそういう運用もあろうかと思えます。我々としてはそこまでに至らなくても、まずは意識啓発、指導といったところを粘り強く進めていく中で、市域全体に空き家対策の重要性みたいなものを周知・お知らせしながら、そういったところを総合的に対策として行っていきながら、進めていきたいと考えているところでございます。

長岡委員： どうもありがとうございました。強制的な方法によらずに、これだけの件数が年々改善されていることは、とてもいい傾向だと思えました。

鈴木会長： 指導と勧告で通知が行くので、やはり所有者はちょっとびっくりして、自主的に解体ですとか、そういうのが多いと聞いております。

そのほか、いかがでしょうか。

お願いします。

古田委員： この改定のタイミングですが、将来の検討の一つとしていただければと思ひまして発言します。

このタイミングですと、どうしても住宅・土地統計調査でしたでしょうか、平成30年のものがデータになってくるわけですけれども、あれが5年に1回の調査になりますので、今年の秋頃から調査があって、公表されるのが来年の秋かと思ひます。ですので、来年の秋の新しい住宅・土地統計調査のデータを基にできれば、より実態に即した改定版が出せるような気がしています。

これはいろいろ諸事情があるのだと思ひますが、平成30年のデータが全部あって、これが出るのが令和6年の3月ということで、いつのデータなのだろう、随分古いなという印象があるものですから、これを一般の方が見たときにということを考えると、改定のタイミングも将来考えていかれるといいのではないかという気がいたしました。

以上です。

鈴木会長： ありがとうございます。上位計画との関係もあると思ひますが、そちらのほうにも意見をお伝えしていただいて、ごもっともなご意見ですので、ぜひ検討いただければと思ひます。

そのほか、いかがでしょうか。

家永委員、何かありますか。

家永委員： 非常に大きな社会的問題だと思ひます。ヨーロッパなどですと、500年石づくりの家を代々受け継いでいくのですけれども、日本ですとやはり木造でせいぜい30年、1世代というそれが当たり前になっている。木造住宅と日本の気候の問題で、これはしようがないのかな。1世代が住宅ローンを抱え込むような構造なので、ヨーロッパですと、親の石づくりの家に住んでい

るから逆に余裕があってヨットが持てる。日本では住宅ローンで一生終わる。

これは致し方ないのかなと思うのですが、やはり世帯数というか人口が減って行って、それで新築志向がありますので、そのところの調整を何とか取っていかないと、これは永遠に終わらない。新築の住宅マンションを買う場合に、同じ名前でも複数所有している土地とか住宅というものを、チェックしていく必要があるのではないのかなと。これは法制度で、国で考えなければならない問題ではないのかなという気がいたします。

近所を見ていまして、街の中を見ていまして、明らかに空き家だったなという家が消えていますので、それは民間での努力の結果なのかなという気はします。

やはり国の制度で、複数戸を持っている方に空き家はということをやちゃんと周知徹底していただきたいというのは思います。ということで、よろしくをお願いします。

鈴木会長： ありがとうございます。ご意見という形で頂戴いたします。

そのほか、何かご意見ありましたらお願いいたします。

池田委員、お願いします。

池田委員： 資料5の方針、3ページですか。この中に発生予防の普及啓発で項目が出ています。これは従来やっているようなものを継続というふうに、新規、新規といろいろ書いてありますけれども、内容はちょっと新しくなるでしょうが、具体的なものが見えてこない。何かお考えがあるかというのが一つ。

それで、これは私の勉強不足で分からないのですが、介護支援専門員というケアマネさんは、監督官庁が都道府県だったと思いますけれども、それが今、市町村になっているのでしょうか。

実は私どもが空き家協会として今やっているのが、空き家をつくらない、ということです。そのためにどうするか。不動産業界では、空き家となつてからではもう遅いというのがあり、厳しいです。あるいは我々一般社団法人の空き家協会も非常に困る。だから、空き家をつくらないために今、会合を持って、高齢者の方の空き家にしないための方策をケアマネジャーとやっているところです。だからこういったものを行政として、千葉市は縦割りではなくて、そういった協力機関ともっと持っていただけないのかなと思っています。

この間、23日に、14人のケアマネジャーの会議に参加させていただきました。14人のケアマネジャーが1人40人の高齢者を見ていらっしゃるそうです。ということは、600人の方をその団体はケアしている。先生（古田委員）もご存じだと思いますけれども、我々、司法書士の小沼先生も理事なので、一緒に急に行くことになったのですが、そうするとやはりすぐケア

マネさんも困っていることが出てくる。これからまた1か月に一遍会うのですけれども、そのような具体的な方法を市のほうも考えていただいて、民間の7団体におろしていただくということもどうなのかなと、この間考えました。

鈴木会長： ありがとうございます。

何かご意見が事務局からありましたら。

都市安全課長： ご意見ありがとうございます。

このたびの計画改定では、「方針1 空家等の発生予防」のところですね。本編36ページにもありますが、やはり今ご指摘のとおり、今後空き家の増加が懸念される場所ですけれども、居住中の段階から準備を進めていただく。また、その住まいの性能や価値を高めて、より長く安全で快適に住んでいただけるような普及啓発。つまり住宅を空き家としないといったような調整を図りながら、取組みを進めていく。そのような書き方をしています。36ページの一番上のリード文のところでございます。

ですから、まさにご指摘のとおり、住宅を空き家としないという視点は非常に重要だと思ってございます。そういった意味では、私どものほうも、例えば市内のいきいきセンター、つまり高齢者の皆様が日頃地域でお集まりいただくようなところにもパンフレットやチラシを配布して、啓発などの強化を進めているところでございます。

そしてまた、関係団体との連携協定もございますので、そういったところの相談会あるいはセミナーなどでも、やはりそういった視点の話題を提供させていただき、広くその辺りの周知を図っていきながら、取り組んでいきたいと考えているところでございます。

鈴木会長： 今、後半のご意見のほうの37ページの一番上の③が地域包括支援センター、千葉市の場合にあんしんケアセンターと呼んでおりますけれども、そこと連携されると書いてあります。そこでケアマネさんが実際のケアプランをつくっているということだと思しますので、そちらのほうでもしっかりやっていたらと思います。

池田委員： ちょっとそれについてよろしいですか。

ケアマネさんと連携などを行っているようですけれども、具体的には、ケアマネさんは介護系では非常にいいのですが、法律的なこと、例えば今痴呆にかかっているのだけれども、どの段階でやるのか、成年後見制度というのはどういうものなのか、この間14人がいた会議でちょっとお聞きしましても、全く分からない。私も8年ぐらいやっています、業界では三十何年やっています、今までケアマネさんからなかなか空き家についてどうなのでしょうかとすることは、出てこない。何でかなと今でも思います。

少し話が離れますが、私どもも千葉あんしんケアセンターの関係でやっていますけれども、今度実はあんしんケアセンターさんのところに行きますが、何を議題にしたらいいかと困っているとある老人ホームの理事長さんからあったので、早速それを、私どもが行きますというふうに協会で行こうと思っていますが、やはり具体的なことを存じ上げていないのではないか、そういう教育をケアマネさんもされていないのではないかと思ったのです。だから業界団体が本当にあれば、その中に介護というだけではなくて、将来の終活に向けて空き家も含めてやっていただけるような啓発をしていただければと感じます。

鈴木会長： いいご意見だと思いますので、検討をお願いいたします。

家永委員。

家永委員： 今のお話と同じ意見ですけれども、ケアマネジャーさんたちというのは、看護師さん上がりの方が結構いらっしゃって、また主婦だった方とかで、法律や建築、都市計画とか、そういうものに対して、あまり関心を今まで持ってこなかった方たちもおられるかもしれないなという気がします。

そういうことを考えたら、あんしんケアセンターに不動産関係とか法律関係の顧問、そういう専門家の顧問制度もあっていいのではないのかなと思います。あんしんケアセンターにプラスアルファしていただいて、ケアマネジャーさんに全てを押しつけるのは重荷かなという気がしますので、そういう形で必要があったら宅建協会の方ですとか、建築や弁護士さんなどが相談に駆けつけられるような体制を取っておいたらいいのではないかなという気がしました。

鈴木会長： ありがとうございます。ただいまの意見も検討していただけるとよいかと思えます。

栗田委員、お願いします。

栗田委員： 民生委員をやっております栗田と申します。

今、ケアマネさんというお話が出たのですけれども、実際、私たち民生委員も高齢者実態調査を今年5月から7月、3か月間実施しまして、そのときに一応空き家を防止したいということで、空き家のチェックもしております。ただ、対象は75歳以上で、なかなか直接資料には反映しないところもあるかもしれません。

ケアマネジャーやあんしんケアセンターなどと連携した見守り体制ですとか、空き家の問題もかなり私たちも直接相談を受けておまして、いつの間にか空き家になっていく。施設に入所して亡くなったけれども、誰も分からないという空き家がぼつりぼつりあります。自治会のほうもやっておりますので、自治会で見守りですとか、そういう情報をいろいろ網羅して、でき

ることを身近なところからやっていきたいと思っています。

実際にケアセンターの方に聞くと、とにかく今ケアマネジャーさんの人手がなくて、担い手がなくて非常に苦勞されているので、あちらも介護の案内ですとか、そういった本来の仕事でいっぱい状態であることも現実のようです。民生委員の立場ではありますけれども、少しでもご協力できることがあればと思いながら、お話を聞いて専門的なことになると、なかなか分からないところが正直私自身もありますけれども、できることから空き家に関してはやっていけたらと個人的には思っております。

鈴木会長： ありがとうございます。

どちらかという、福祉部局が中心の話だったと思いますが、空き家の対策としては重要な視点ですので、ぜひ連携を検討しながら進めていただければと思います。

それでは、この辺りで改定案の審議につきましては、終了とさせていただきます。

続きまして、審議（４）、「千葉市空家等対策協議会の進め方について（修正）」、説明をお願いいたします。

都市安全課長： それでは、本日は専門的な知見などから多くのご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。いただきましたご意見につきましては、この後本市におきまして改定計画に可能な限り盛り込みまして、必要な手続を進めて改定計画をまとめてまいりたいと考えているところでございます。

そこで、資料７、「千葉市空家等対策協議会の進め方について（修正）」をご覧ください。本協議会の進め方についての修正の資料となります。前回の協議会でご提示しておりましたけれども、下線を引いた部分、協議会の開催日及び開催内容につきましては、本日の審議内容に合わせて修正をしております。

また、当初１１月にパブリックコメントを実施して、１月には計画の改定公表予定としたところでございますが、空家法の改正に伴います今後の国からの資料等の発出、ガイドラインなどの詳しい資料がまだ出されていない状況でございます。法運用に関します国の考え方を確認する必要がありますことから予定を先送りいたしまして、パブリックコメントの実施につきましては１２月、計画改定公表の時期を年度末という形で修正をさせていただいて、進めてまいりたいと考えているところでございます。

改定の計画に関します内容を議題といたしました協議会につきましては、今回でひとまず終了とさせていただきますが、今後、計画の実施に関することなどにつきましては、国の動向などを踏まえまして、必要に応じて改めて協議会を開催させていただきたいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

鈴木会長： ありがとうございます。

本日は、委員の皆様からも大変有益なご意見をたくさん頂戴いたしました。いただいたご意見につきましては、市で可能な限り反映していただくことにさせていただきます。最終的な改定案の決定につきましては、市からの説明を私のほうでいただきまして、会長である私が確認させていただくということによろしいでしょうか。（異議なし）

ありがとうございます。では、そのように進めさせていただきます。

そのほか、皆様あるいは事務局のほうから何かご意見、ご要望等ございましたらば、ご発言をお願いいたします。

特にないようですので、これにて審議を終了とさせていただきます。長時間にわたりまして貴重なご意見ありがとうございます。

では、司会のほうに戻したいと思います。

都市安全課長補佐： 長時間にわたりご審議ありがとうございます。

それでは、ここで都市部長からご挨拶申し上げます。

都市局都市部長： 皆様、本日は長時間にわたりまして慎重なるご審議、またたくさんのご意見をいただきました。誠にありがとうございます。

改定の作業ということで、本年1月の第8回から半年強という非常に短期間でのご検討、大変タイトなスケジュールでのご審議をお願いしまして、委員の皆様には大変なご負担をおかけしたと思っております。

おかげさまで本日改定案ということで、基本的な計画の内容を形にすることができました。改めて御礼を申し上げます。

先ほど都市安全課長から話がありましたように、国からこれから示される具体の事務、どのようなことをすべきなのか、管理不全な空家等に対するこういったアプローチをすべきなのか、その辺の詳細が分かりましたら、また私どももこの計画にどうそれを反映させていくのか考えてまいります。場合によりましては、また皆様のご意見を伺う場などもあろうかと思っております。いずれにしましても、そういった計画が最終的にしっかりまとまりました際には、改めて皆様にご報告等をさせていただきたいと思っております。

いずれにしましても、改定後の新たな取組み、その速やかな検討と各種の取組みを実施可能とするための必要な体制の整備といったものも我々考えていかなくてはならないと思っております。そういった体制の整備充実などについても、しっかり取り組んでまいりたいと考えております。

委員の皆様には、引き続き本市の空き家問題の改善・解消に向けまして、ご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げます。御礼のご挨拶とさせていただきます。大変ありがとうございました。

都市安全課長補佐： 以上をもちまして、第10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。

なお、本日の資料をお持ち帰りにならない委員の皆様におかれましては、机の上に置いておいていただいても構いません。

また、本日お車でお越しの方につきましては、駐車券に押印いたしますので、事務局にてお声がけください。

本日は長時間にわたり活発なご審議をいただき、ありがとうございました。