

第9回千葉市空家等対策協議会 議事録

- 1 日 時 令和5年5月30日（火） 午後2時～4時
- 2 場 所 千葉市役所新庁舎 高層棟2階 XL会議室203
- 3 出席者 （委員）
家永委員、池田委員、金子委員、栗田委員、鈴木委員、長岡委員、
古田委員、松藺委員、森永委員 （以上9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）千葉市空家等対策協議会の進め方について（修正）
- （2）千葉市住生活基本計画の改定について
- （3）最新の国の動向について
- （4）空家等対策の課題と計画改定の方向性について

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9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。よろしく願いいたします。

まず初めに、本日の協議会は、会場にお越しの方が7名、WEBによる参加の方が1名、合計8名の委員の皆様のご出席を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。なお、WEBによる参加予定の古田委員については、30分程遅れる旨、連絡を頂いております。

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申し上げます。

石橋都市局都市部長（以下、都市局都市部長）：

都市部長の石橋でございます。よろしく願いいたします。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、委員の皆様におかれましては、日頃より、本市の都市行政への深いご理解・ご協力を賜っておりますこと、厚くお礼申し上げます。

さて、本日は、前回1月に引き続き「千葉市空家等対策計画」の改定に向

けた審議をお願いするものでございます。前回の協議会では、皆様の今までのご活動などから、本市における現在の空き家対策・取組みに、様々なご意見をいただいたところでございますが、その後、今年3月には上位計画である千葉市住生活基本計画が改定となり、また、国においては、空家法改正案が閣議決定されるなど、この短い期間にも空き家問題をとりまく状況に変化がありました。

今回は、これらを踏まえ、事務局において、計画改定の方向性を検討して参りましたので、これについて、ご審議いただきたいと考えております。本日のご意見を踏まえて、次回は計画案をご提示する予定でございます。

より充実した計画とするため、皆様それぞれの立場から、また、豊富な知識やご経験を活かしていただき、忌憚のないご意見を頂けますようお願い申し上げます。本日はよろしくお願いたします。

都市安全課長補佐： 続きまして、本協議会に今回初めてご出席いただく委員のご紹介をさせていただきます。千葉大学大学院工学研究院准教授の森永委員でございます。森永委員におかれましては、前回の協議会にて副会長への推薦があったため、後日事務局より就任の依頼をし、ご承諾いただけましたので、副会長をお願いしております。

森永委員に一言ご挨拶いただきたいと思います。よろしくお願いたします。

森永委員： 千葉大学の森永です。前回欠席して申し訳ありません。専門は、住民主体の住まい、まちづくり、建築等々、いろんな住環境にまつわることを研究、実践しております。よろしくお願いたします。

都市安全課長補佐： 次に、事務局側の出席者を紹介させていただきます。

まずは都市局都市部長の石橋でございます。

都市局都市部長： よろしくお願いたします。

都市安全課長補佐： 都市安全課長の保科でございます。

保科都市安全課長（以下、都市安全課長）：

よろしくお願いたします。

都市安全課長補佐： このほか、担当職員を同席させております。よろしくお願いたします。

次に、お手元にお配りしました資料について確認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8回空家等対策協議会 各委員からの質問への回答」、資料3、「第8回空家等対策協議会 各委員からの意見の概要」、資料4、「千葉市空家等対策協議会の進め方（修正）」、資料5、「千葉市住生活基本計画の

改定について」、資料6、「最新の国の動向について」、資料7、「空家等対策の課題と計画改定の方向性について」、参考資料1、「基本目標・視点の位置付け」、参考資料2、「具体的な施策の事例」、参考資料3、「具体的な施策の取組状況」、以上10点をご用意させていただいております。

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、令和5年3月に重版した空き家ガイドブック、前回の資料をフラットファイルにとじて机上にお配りしております。不足等はありませんでしょうか。お気づきの点などがありましたら、事務局にお申しつけください。

なお、本日の会議の終了時刻は4時を目安に考えておりますが、議事の進捗状況により適宜休憩を挟む予定です。会長にご判断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、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1名の方に傍聴いただいております。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、会長に引き継ぎたいと思います。

それでは、鈴木会長、よろしくお願いいたします。

鈴木会長： 皆さん、こんにちは。先ほど部長のほうからありましたように、次回に計画案をつくるということで、今日は意見やいろいろな材料を集めたいということですので、どうぞご忌憚のない発言をいただければと思います。

それでは、次第に沿って議事を進めていきたいと思います。

まず、審議に入る前に、前回の協議会での委員の皆様からのご質問や意見について事務局からの回答がありますので、説明をお願いいたします。

都市安全課長： 【資料2から資料3について説明】

鈴木会長： ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、再度追加の質問やご意見がありましたらお願いいたします。ウェブ参加の皆様方は、リアクションの挙手のサインをいただければと思います。いかがでしょうか。

特にないようでありましたら、次の審議のほうに入っていきたいと思えます。

議事次第の3の審議になります。審議としましては、4つ挙げられておりますけれども、審議の(1)から(3)につきましては、計画改定の方向性を検討するという内容になりますので、事務局のほうから一括で説明をお願いしたいと思います。

それでは、よろしくお願いいたします。

都市安全課長： 【資料4から資料6について説明】

鈴木会長： ありがとうございます。

ただいま事務局のほうから説明がありました資料4はスケジュールですので大丈夫だと思いますが、特に資料5、6につきまして、皆さんのほうでご質問、ご意見がありましたら、よろしくお願ひいたします。どちらでも結構です。

よろしいでしょうか。次の審議と絡んでくる部分もありますので、また戻って質問、ご意見があっても結構です。

それでは、次の審議、(4)の「空家等対策の課題と計画改定の方向性について」に移りたいと思います。

事務局から説明をお願いいたします。

都市安全課長： 【資料7について説明】

鈴木会長： ありがとうございます。

それでは、議題(4)、資料7になりますけれども、大きく2つありまして、まずは目次立てが示されたということで、現計画と次回改正の計画案の骨格や章立て、目次、こういうものでいいかどうか、網羅性があるかどうかというところが1点目かと思ひます。

2点目は、事務局に提示していただいた課題に対してどうひう施策なり対策が必要か、8ページからの第4章でまとめられておりますけれども、ここに既に前回までに皆様からいただいた意見なども含まれております。こういった形で、そのほかの課題あるいは新たな課題があるかどうか、課題に対しての対応策の提案や意見があるのかどうかということを中心に、ご意見あるいはご質問いただければと思ひます。それでは、よろしくお願ひいたします。どこからでも結構でございます。

それでは、森永委員、お願ひします。

森永委員： 聞き逃したかもしれませんが、先ほどの目次立てですか、資料7の2ページ目、現計画の第2章の第2節の「千葉市空家等実態調査」は、改定後は3章の5節になるという理解でよろしいでしょうか。

鈴木会長： 事務局、お願ひします。

都市安全課長： 現計画の中には実態調査を詳細に入れ込んでおりますが、平成29年度に実施したものということもありますので、今回の改定の中では、一旦それは削除させていただきます。ただ、今後、空き家対策につきましては、継続的にいろいろな形で必要に応じて調査をしていかなければいけないという認識もござひますので、今後の調査の考え方をまとめたものを第3章のほうに記載するという考えを持っております。

森永委員： 調査そのものはまだ実施はしないということでしょうか。

都市安全課長： 現段階では、いつするというのは明確には決めていません。

森永委員： いただいた資料、平成30年の空家等対策計画には調査実態が詳細に書かれていますけれども、これを削除するということですね。

都市安全課長： その部分は削除という形で考えています。

森永委員： 具体的なデータを提示しないまま計画を改定していくということなのでしょうか。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： 今回は、これまでの取組みの検証や国の動き、そういったものを踏まえて改定をしていくことを考えております。もちろん空き家を評価する様々なデータが更新されてきておりますので、そういったものは必要に応じて掲載する形で考えております。

森永委員： 長々とすみません。例えば、平成30年の資料だと、令和に変わらないままずっと平成です。予測値といいますか。こういうのを再利用しつつ、検討していくということでしょうか。要するに、客観的なデータがないまま、どのように計画を改定していくかというのが少し分かりづらいというか、大丈夫なのかなという心配があります。

鈴木会長： お願いします。

都市安全課長： 資料7の4ページをご覧くださいますと、1の「千葉市の現状」のところに空き家を評価する各種データを盛り込んであります。当然この部分はそのまま残っていくということになります。

森永委員： すみません。どこですか。もう一度お願いします。

都市安全課長： 資料7の4ページでございまして、1の「千葉市の現状」に。

森永委員： 移動するのですか。「考え方を」というのがちょっと気になるのですが、要するに、ジャッジするデータもある程度は記載しつつ検討するという理解でよろしいですか。「考え方を」というのは、調査計画について考え方を提示して、実際にデータ収集のための調査をするということでしょうか。

都市安全課長： 今後とも空家等の調査は必要に応じて続けていく、そういう考え方を記載していくということになります。

森永委員： 要するに、計画を改定する場合に、客観的なデータを基にPDCAをする必要があると思いますけれども、そのときの判断根拠となるデータというのは、今回は考え方を提示するだけで、実際の客観的なデータを基に改定していくということではないということですか。千葉市は、これから先のデータ、現状と推測値を基に判断していくのではないかと思うのですが、その辺りはいかがですか。

都市安全課長： 現在の計画は、データとして25年のものが最新のものになっている

のですが、今回の改定では、その後に調査が行われていますので、平成30年のものを盛り込んで改正することにしています。

森永委員： 分かりました。

あともう一点、この数年間の空き家対策の活動の実績は掲載されないのですか。代執行の件数など、今までの活動がいろいろありますよね。その実績もないと、これもP D C Aできないと思うのですが、いかがですか。

都市安全課長： 空き家に関係します各種施策につきましては、庁内で実績の確認と検証は作業として進めてございます。今のところ、そこまで記載するかどうかというのは、事務局では整理されていませんでした。

4ページをご覧くださいますと、「本市での取組み状況」というのがございますので、ここでどのような取組み状況になっているのかといった評価はできるかと思えます。

森永委員： その評価のための実績は掲載されるのですかという質問ですけれども。データがないと判断できないですね。そちらでできても、この協議会では判断できないですね。

都市部長： すみません、ちょっと説明が分かりにくいかと思いますが、繰り返しになりますが、4ページの左側の現計画、1の「千葉市の現状」の中の(4)「本市での取組み状況」は現計画にこういった形で載せています。

右側の改定の方向性については、左側の要素と重複するものについては今のところ特に掲げておりませんが、同じような形でこれまでの空き家に対する取組み状況、代執行の状況や指導・勧告の状況、それによって空き家の状況がどう変わってきたか、そういったところは次回の計画の中でしっかりお示ししていきたいと考えております。

森永委員： 分かりました。よろしくお願ひします。

鈴木会長： 参考資料3のほうに実施状況の○、×、△というのがあって、これで先ほどの自己採点がされていて、それを踏まえてどこかにそういったものが書き込まれていたと。計画ですので、そのまま過去のものがどうだったかというのは書かれる必要はないと思いますけれども、少なくともP D C Aを回して継続するのか廃止するのか、あるいは足りなかったものを新しく追加してやるのかというのは当然出てくる話かと思って聞いていました。

先ほどオンラインの通信に不具合がありまして、森永委員からの1つ目の質問が途切れてしまっていました。私の方から再度確認しますと、資料7の2ページ目の第2章の現計画での「千葉市空家等実態調査」というものが新たな方向性のほうでは消えますけれども、そもそも計画というのは、課題があって、それについてどうやって対策するのかというのがあるべきなのに、消えるのはおかしいというお話がありました。

事務局の回答につきましては、平成30年に実は実態調査が行われていて、当然それは含まれてくると。その書き方が方向性の第2章の1と2に内示されていくという回答でした。

実態調査については、4ページ目の第2章についての詳しい変更の考え方ですけれども、今後、実態調査をするに当たっては、こういうことは必要だよねとか、こういう調査項目は大事ですねという考え方が第3章のほうに盛り込まれるという回答になっております。

そのほか、いかがでしょうか。

家永委員、お願いします。

家永委員： 同じ疑問を私も持ったのですけれども、空き家の実態調査をやられたその結果、具体的に何が分かったのか、それを知りたいと思います。平成30年にどういう項目で調査をして、調査数がいくつだったのか、それに対する項目の分類、その中身を知りたいと思います。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： 今、机上にお配りしてございます千葉県空家等対策計画の冊子をご覧ください。ウェブ参加の方はデータをご覧ください。17ページのところでございます。表題として「千葉県空家等実態調査」となっております。

調査の期間といたしましては、今のところ書いてございますが、平成29年から平成30年までとなっております。

調査の概要のところ書いてございますが、空家等対策を検討するには、市内の空家等の実態を把握する必要があり、そこで、平成29年度に市内の空家等の現状及び所有の状況について調査を行ったものということでございます。

調査の方法といたしましては、机上調査と現地調査と所有者意向調査、そういったものを行って評価したということになります。

ページが少し飛びますけれども、調査結果は21ページです。(5)調査結果です。

机上調査のところでは、一戸建て住宅が1万4,000戸、共同住宅等が4,700棟ほどになります。その後、22ページに行きますと、現地調査件数などが書かれております。

最初のところは構造や住宅の種別などが出てくるのですが、24ページ辺りに行きますと、それぞれの性格的なところとして、接道や倒壊等のおそれ、それから、老朽危険度判定、そういったものの結果が示されております。

さらに、31ページのほうに行きますと、所有者の意向調査（アンケート調査）などの結果も掲載しているところでございます。回収率としては4割弱ぐらいの形になっております。

このような調査を受けまして、その後、37ページに行きますと、「空家等の課題」というところにつながってきます。住環境への影響、それから地域の人口減少による地域コミュニティ・地域活力への影響、その他の影響について問題として取りまとめているという内容になります。

鈴木会長： ありがとうございます。家永委員、よろしいですか。

それでは、松菌委員、お願いします。

松菌委員： 同じようなことを聞いて申し訳ないですけども、平成30年の調査のときに、例えば接道していない住宅の割合が多くて、これではなかなか売却もできないし、建替えもできないし、利活用が不可能という話がアンケートでも出ています。それに対して、どのような対策をしたのか、やってみただけでも、あまり改善をしていないのか、この事実に基づいた計画は何かあって、それに対して、今回それでは不十分であったし、今度国の方針も変わっているの、こういう合理化が図られるので今回はこうしますというようなことが知りたいです。

調査をするしないではなくて、その結果はどうだったのか。5年間たっているの、その間、ここで調査された空き家に対して市がどういうことに取り組んだのか。

その間の市の取組みについて聞きたいのです。このときの調査とその後の取組みでこういう項目が足りなかったから今後は入れますとか、そういうところの計画の見直しなのか、チェックしたポイントはどこに書かれて、次はどこを変えますというところはどこに書かれますかということが非常に気になります。例えば特に接道のこと、前はしょうがないと思っていたら、国の動向がこのようになりますということになると、では、これはどこに入るんですかということが知りたいと思いました。

鈴木会長： ちょっとお待ちください。関連しますか。

金子委員： 関連します。

鈴木会長： では。

金子委員： 実は昨日、NHKの「クローズアップ現代」を何気なしに見ておりましたら、空き家問題をやっていました。そのときに、捉え方が、何となく空き家と、こういう話なんです。何となく空き家になっちゃった。いわゆる使用目的が決まらなくて、もうどうにもならない。何となくずっとあって、放って置いておくとか、そういう状態で放ってある住宅が非常に多くて、それを何とかする話が昨日あったんですね。次の住宅に再生するのか、ほかのものにするのかという話になってくると、それが決まらず、誰もみんな決められずにずるずる引っ張られているのが非常に多いそうですね、調べてみると。なるほどごもつともだなど思ったのですが、例えば昨日の例で挙げられたのは

どこだったかな。世田谷だったですかね。

鈴木会長： すみません。質問であれば質問、ご意見ならご意見をお願いします。

金子委員： 意見でいいです。いわゆる専門家のアドバイザーを置いて、担当の方がまずその住宅に行ってどうするんだという話をして、そこへ今度は区の専門家が行って話をして、そして、方向づけをして解決するようにしていくという話がありました。だから、なるほど、それでうまくいっているならいいなと思ったのですが、今、この話を聞いていますと、私たちがよく分かるのは、レベルがちょっと違い過ぎて申し訳ないですけども、具体的な施策の事例、ここまで来ると非常によく分かります。この以前の話をしているのは、表の上での話ばかりですが、今日の内容が出てこないのもうちょっと分かりやすい一般的な言葉で話ができないかなと、このように思います。

鈴木会長： ありがとうございます。

では、まず前半の松菌委員の意見に対しまして、事務局のほうからお願いいたします。

都市安全課長： 先ほど委員のほうからご質問、ご意見をいただきましたけれども、空家等実態調査の中で様々な課題というのが見えてきました。それに伴いまして、市としては、最後の資料にも入れてございますが、様々な施策を導き出して、そういうラインナップをつくって、一体として対応してきたという形になります。

先ほど出ました接道という問題につきましては、非常に課題も多いと認識しております。

鈴木会長： すみません、細かいのでそこはいいです。ただの事例なので。とにかく、千葉市の計画はどういう理念や精神でつくられているのかをどこに示すのか、そういう話だったと私は伺いました。

都市安全課長： そういう課題等がある中で、我々としては引き続き様々な施策を展開する中で、よりよい方向に向かって進めていきたいと。ですから、空家等対策につきましても、今、ご審議いただいておりますが、個別の課題につきましても、いい形のアイデアあるいは施策みたいなものがあれば、そういったものは盛り込んでいきたいと考えています。

鈴木会長： 松菌委員、お願いします。

松菌委員： この計画の「空き家の推移」というところに、平成30年以降、千葉市の空き家がどうなっていたかというデータは入りますか。

都市安全課長： 今ご指摘いただいたのは4ページのところだと思いますけれども、ここは現計画は25年度のものでありますから、今回の計画の改定では新しいデータを盛り込みます。

松菌委員： 30年の時点で実態調査をした結果こうでしたというデータもこの中に入

るということですか。そこには一切入らないということですか。調査はなかったことになるのですか。

私も前の実態調査を見せていただいているので、千葉市は詳細に実態を調査されて、こういう課題があるということ、課題を収集するためには事実の根拠があって、それに従ってお出しになったと思います。それで施策をやってみただけでも、特定のものが減らなかったとか、実はこれだけの代執行ができたとか、そういうことがあると思うんですね。それを載せるからこそ、今回の改定に従って、新たな課題が見つかったとか、この計画を5年前からやっている中で、うまくいくことといかないことがあるし、さらに言えば、この5年間で様々な社会情勢の変化があったということもあって、課題がこのように変化していますという根拠は、実態調査以降の変化の中に見なければいけないのではないかとということがあるわけです。

私も前の会議にも参加させていただいているので、せっかくこれだけ調べて、いろんな対策もやられて、パンフレットもつくられて、相談をやると、やってきたけれども、実際にはなかなかそう簡単に空き家は減らないです。なぜなのかというのがないと次の計画はいかないと思います。

ですから、5年間やったことはどこに行ってしまうのか、計画を立ててやったことをどこに盛り込むのですかということを知りたいです。

鈴木会長： 先ほど金子委員がおっしゃられたように、前半は何も書かれていないので、みんな想像でしか話していないんですね。後半はちょっとずつ具体化されていて議論できるのですけれども。

ただ、8月のあと1回で案が出てきて、そこに書かれていないから何とかしろと言ってもなかなか難しいので、その辺は何らかの詰めが必要かなと思っていて、ちょっと延ばして審議をしているのですが。なので、今のままだと書かないのだろうと、そんな想像はしていると、私もそういうふうにとらわれてやっています。

あくまでも計画なので、私の考えとしては、計画が書かれていればいいかなと思いますけれども、そのバックデータとなるアンケートの調査結果や、前年度までの対策の結果、どのように改善されたのかされていないのかも含めた、そういったものをしっかり考えた上で出てきているのかと、そういう話かと思います。

森永委員、お願いします。

森永委員： 今の鈴木先生のお話は確かにそうだと思います。あくまで計画であり、方向性を示すという趣旨であれば、平成30年の報告書、例えば28ページのDの危険度が非常に高い件数がありますよね。これをちゃんと後追いでというか、今後どうなっているかをしっかりと把握するという方向性を示すと

いうふうでもいいと思います。どれだけこの数が減ったかとか、そのままなのかという実態は、せっかくやった危険度判定のデータがあって、これがこの5年、あるいはこれからどのように改善していくか、あるいは改善されていないかということ把握するという方向性を明示してもらっていいと思います。

本来だったら、これがどうなったのか、客観的データでジャッジして計画を立てるとは思いますけれども、スケジュール的に難しいのであれば、危険度の特に高いものに関してはどうなっているかをしっかりと把握して方向性を示すというところまででも具体的に示しておいたほうが、計画ですから、いいのではないかと今思いました。

鈴木会長： では、事務局、お願いします。

都市安全課長： ありがとうございます。

今回の改定につきましては、現計画の千葉市の現状のところでき取りまとめでございます住宅・土地統計調査、そういったものの時点修正的なデータは更新していこうと考えておりますけれども、今ご議論いただきました空家等実態調査のさらなる更新の調査につきましては、今回そこまでの改定というのは今考えておりません。

今後、第3章に記載します調査の考え方につきまして、今後の調査の在り方、考え方といったものを、今ご指摘いただきましたので、できる限り盛り込むような形で記載方法は工夫したいと思っております。

鈴木会長： ちょっと時間の関係もありますので、ほかのご意見、ご質問を承りたいと思っております。いかがでしょうか。

池田委員、お願いします。

池田委員： 全日本不動産協会の池田と言います。

こちらの参考資料3をちょっと見ていただきたいのですが、2ページ目を開いていただきますと、空家等の発生を予防するための方策で、真ん中のところに○や△がありますね。ここで、私どもや全日本宅地建物取引業協会の「すまいのコンシェルジュによる空き家相談」が一番上の段に書いてあるかと思っております。これがまさに相談に来た件数ですよというものになっています。

実は私も携わっているのですが、件数は分かりましたが、その空き家はどうか壊されたのか、そのままリニューアルされたのか、売却されたのか。ちょっと細かいと思っておりますけれども、今後はこういったことまで入れておいたほうが、どういう流れになっていったか。

先ほど松菌委員からありましたけれども、解決しなかったのは接道義務が果たせないからこうなってしまったとか。実際、私も今抱えていて、先ほど先生に相談したのですが。

それから、国の政策も少し緩和するような方向もありますけれども、どの程度なのか、まだ国土交通省もはっきりしていないみたいですから、その辺でこれを少し掘り下げていったら、実際の空き家の動きが、グローバルな話はいいですけれども、もっと個々の市民の問題だった空き家がどう解決されたのかというものを少し反映できるような形になればどうかと思っています。

鈴木会長： 事務局のほうはいかがでしょう。

都市安全課長： すまいのコンシェルジュにつきましては、空き家相談全般を受け付けているところをごさいますて、件数としてはご覧のような数字になってございます。内訳といたしましては、管理に関するもの、売買に関するもの、解体に関するものなど、様々な内容になってございます。そこまで記載してございませんけれども、今後そういうところも少し意識しながら、表現については工夫していきたいと考えてございます。

もう一点、内容によっては専門的な知識がどうしても必要になってくる場合がございますので、その場合につきましては、今日ご出席いただいております各団体のご担当の方のほうに橋渡しするような形で相談に対応しております。

鈴木会長： そのほか、いかがでしょう。

長岡委員、ウェブのほうからの参加です。

長岡委員： 委員の長岡です。

本日の資料7の9ページ目の今後の方向性に関してですけれども、主な改正内容（考え方）の中に、「郊外部の空家等の流通促進（すまいのリユースネットの登録要件拡充）」という記載があります。

前回の協議会の中で、すまいのリユースネットがあまり活用されていないという話があったと記憶しています。登録要件の拡充はいつからなさっているのかということと、拡充した結果、すまいのリユースネットの活用が拡充前より活発になっているのかどうかということをお聞かせいただきたいと思います。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： ただいまのご質問でございますが、リユースネットにつきましては、既に令和元年度からスタートしておりますが、新規登録につきましてもまだ数が限られておまして、さらに拡充していかなければいけないという認識を持っているところでございます。

拡充の方策につきましては、登録物件を何とか増やしていきたいというところがございます。現在は、不動産業者が媒介していない場合及び不動産業者が500万円以下で媒介している場合という限定的なものになってござ

いますので、この辺りを少し拡充できればと現在課内で検討しているところでございます。

鈴木会長： そのほか、いかがでしょうか。

松藺委員、お願いします。

松藺委員： 少し確認です。先ほどの接道や何かのことにも関わるのですが、この前空き家等対策計画を立てたときは住宅政策課の管轄だったものが、今度都市局に来たということは、空き家対策を、まちづくりや、都市づくりの中に位置づけて考えるという形で動いたのではないかと私は勝手に思っていました。

今回の対象地区は千葉市全域でよろしいですか。そうすると、中心部など接道がうまくいかないところに関してとか、郊外地である、住宅計画も少しメリハリをつけておりますので、それらに従って、特に防災やそれらと絡んで都市局のほうで全体的な計画の中にこの空き家対策を位置づけていらっしゃるということがあるのかどうかをお聞きしたいということが1点です。

2点目は、先ほどの接道のような問題も含めてですが、国の制度が変わったときに、それに合わせて千葉市がどのようにするという方針を決めて、それは今度の計画に盛り込まれるのでしょうか。

この2点です。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： ただいまのご質問でございますけれども、現在は都市局の都市部のほうで空き家対策に対応しています。ご存じのように、空き家は市内全域に分布しており、また、地域によっては建物が非常に集中して建っているようなところもあります。そういうところをある程度パッケージでまとめて対応するということも一つの方法論としてはあろうかと思えます。

2つ目の質問ですが、当然その場合は、国の制度もこういう形で改正されてきておりまして、専門家を入れ込んで、そういうところで少しコーディネートしてもらって、専門的な視点でやってもらうという方法もあるでしょうし、また、建築基準法の接道の要件あるいは空き家を用途変更するといった場合の用途規制の問題、そういったものについても、今回の法改正で緩和、合理化ができるということがございます。それをやろうとする場合には、市として指針を定めなければいけませんし、また、空き家計画の中にもそれを盛り込んで実施していくというプロセスを踏むこととなりますので、今後、もし必要があれば、手順につきましては検討していきながら、こうした部分の改定も今後の作業として考えていきたいと考えているところでございます。

鈴木会長： 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： 今の保科さんのお話の中で1つだけ気になっていることがあります。

私が今やっている案件で、普通の道路についていけば、せいぜい150万円前後で解体できるのが、接道義務、非常に狭いところで手壊しでやると、460万円するんですね。この場所は、例えば千葉市のほうで補助金を出しますと。密集地や中央区、そういった地域が一応定められていて、必ずしも密集地ではなくても、郊外でも接道義務になっていないところもありますし、がけやのり地などいろんなところで非常に金額が張ることがあります。あれは千葉市全域にして、一律にしたらいかがでしょうか。

鈴木会長： ご意見として、事務局。

都市安全課長： ありがとうございます。今ご質問いただいたのは、千葉市の除却制度のことだと思いますけれども、その制度は千葉市全域を対象としてやっているものでございます。ただ、そこには条件がございまして、除却する場合には、その建物の耐震診断を行って、耐震性の評価が低かったものを対象としてやっています。そのときに、密集市街地のものについては通常の市街地よりも上乘せする形で補助金を出すという制度になっているものでございます。ですから、ひとまず全域を対象にしているものにはなりません。

ただ、実際、実績がまだまだ決して多くありませんので、そのところはご意見としてお伺いしておきたいと思います。

鈴木会長： 池田委員、お願いします。

池田委員： 密集市街地ではないところでも、道が狭く、解体が難しい地域があるのですが、補助金の上乗せには該当しませんという町があるはずですが、そこを見直していただきたいと思っています。

鈴木会長： 要するに、地区特性というよりも街区特性で、今の話は手壊ししか入れないような、特に未接道で解体工事には金額が3倍以上かかるので、そういったところの何らかの救済措置みたいなものがあるのもいいのではないかと、そういう意見だと思いましたので、意見として承ってもらえればと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

栗田委員、何かありますか。大丈夫ですか。

栗田委員： 大丈夫です。

鈴木会長： そのほか、いかがでしょうか。

では、もしまたご意見などを思いつきましたらば、事務局のほうにお知らせいただければと思います。

それでは、これで本日の次第は終わりましたので、今日皆様からいただいた意見につきましては、事務局のほうで整理していただいて、次回以降の会議で計画案とともに提示していただければと思います。

そのほか、事務連絡につきましてはいかがでしょうか。事務局のほうから

ありますでしょうか。

都市安全課長： それでは、次回の開催日程につきましてご説明させていただきます。

事務局といたしましては、8月29日（火）の10時からお願いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

場所につきましては、千葉市役所の新庁舎内の会議室を予定しております。また、本日同様にウェブ参加も可能とさせていただきたいと思っております。

鈴木会長： ただいま、事務局のほうから次回の審議会の日程、8月29日（火）10時からと提示されましたけれども、よろしいでしょうか。

それでは、8月29日の火曜日、10時からと決定させていただきます。

その他、何かご質問、ご意見、ご要望等ありましたら、ご発言いただければと思います。

ないようですので、これで審議を終了とさせていただきたいと思っております。

長時間にわたり貴重なご意見をいただきまして、大変ありがとうございました。

事務局のほうにお返しいたします。

都市安全課長補佐： 以上をもちまして、第9回千葉市空家等対策協議会を閉会させていただきます。

なお、ご用意させていただいておりますフラットファイルには前回の資料をとじておりますが、本日の資料につきましても、次回、同様にフラットファイルにてご用意させていただきますので、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、机の上に置いた状態で構いません。

また、本日お車でお越しいただいた方につきましては、お帰りの際に駐車券に押印いたしますので、事務局のほうにお声かけください。

本日は長時間にわたり活発なご審議をいただきまして、ありがとうございました。