第１２回千葉市空家等対策協議会　議事録

１　日　時　令和７年３月１１日（火）　午後１４時～１６時
２　場　所　千葉市中央コミュニティセンター　８階　千鳥・海鷗会議室
３　出席者　（ 委 員 ）
家永委員、池田委員、金子委員、栗田委員、齊藤委員、鈴木委員、
長岡委員、古田委員、松薗委員、森永委員　（以上１０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
都市安全課職員

４　議　事
（１）会長及び副会長の選出
（２）千葉市の空き家の現状について［報告］
（３）空家等管理活用支援法人の指定の考え方について［審議］
（４）今後の空家等対策の取組み予定について［報告］

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、只今より、第 12 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、お忙しい中、ご出席頂きまして、誠にありがとうございます。
私は、本日、司会を務めさせて頂きます、都市安全課課長補佐の山川と申します。よろしくお願いいたします。
まず、はじめに、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、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。
はじめに、協議会の開催にあたり都市部長の石橋より委員の皆様に御挨拶を申し上げます。
石橋都市部長（以下、都市局都市部長）：
都市部長の石橋でございます。会議の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。
本日は、年度末の大変お忙しい中、千葉市空き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、当協議会の委員にご就任いただきましたこと、重ねてお礼申し上げます。
さて、本協議会は、千葉市空家等及び空地の対策の推進に関する条例に基

づき、空家等対策について協議を行う場として、平成 29 年 8 月に設置されました。今回で 12 回目の開催となります。

これまで本協議会でいただいた貴重なご意見を参考に、平成 30 年 7 月には千葉市空家対策計画を策定し、様々な対策を進めてまいりました。さらに、社会構造の変化に伴う空家等の現状や、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正を踏まえ、昨年 3 月に本計画を改定したところです。

引き続き、委員としてご就任された皆様、そして新たに委員にご就任された皆様におかれましては、これまで同様、空家等対策を推進していくため、豊富な知識やご経験、専門的な見地からのご意見を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

都市安全課長補佐：

続きまして、委員の皆様をお手元の「千葉市空家等対策協議会委員名簿」の順にご紹介をさせていただきます。ご紹介の際には、誠に恐れ入りますが、その場で結構でございますので、ご起立のほどよろしくお願いいたします。

【委員紹介】

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。

【配布資料の説明】

なお、本日の会議の終了時刻は、午後４時を目安と考えておりますので、ご協力を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。

それでは、議題（１）「会長及び副会長の選出」に移ります。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。またご推薦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、会長に鈴木委員、副会長に森永委員が選出された】

それでは、鈴木会長、森永副会長どうぞ会長席、副会長席にお移りをお願いします。

ここで、ご就任されました鈴木会長に代表してご挨拶いただきたく存じます。

鈴木会長：　千葉大学の鈴木でございます。

引き続き、本協議会の会長にご選出を頂きました。また、森永委員におか

れましては、副会長に選出となりました。

甚だ重責ではございますが、千葉市の空家等対策の更なる推進に向けて、本協議会におきまして、慎重なる審議に努めて参りたいと考えております。

本協議会のテーマとなっております「空き家問題」につきましては、解決すべき社会的な問題のひとつとなっておりますので、このたびご就任された委員の皆様におかれましては、多方面から活発なご意見を頂くとともに、円滑な協議会運営にご尽力、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

簡単ではございますが、就任の挨拶とさせて頂きます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

都市安全課長補佐：

ありがとうございました。以後の議事進行につきましては、会長に引継ぎいたします。

それではよろしくお願いいたします。

鈴木会長：　それでは、始めさせて頂きます。

どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、午後４時の終了を予定しておりますので、その時間を目安にご協議頂きたいと思います。なお、協議の進行上、必要があれば、一旦、休憩を挟みたいと思います。

それでは、議題（２）「千葉市の空き家の現状について」

事務局から説明をお願いします

保科都市安全課長（以下、都市安全課長）：

【資料１について説明】

鈴木会長：　ありがとうございます。

ただいま、事務局から議題（２）「千葉市の空き家の現状について」説明いただきました。ご質問やご意見等があればご発言願います。

齊藤委員お願いします。

齊藤委員：　９ページについて平成 30 年までが増加でそれ以降は減少になっていますけれど、平成 30 年以降というのは、新たな認定がないのでしょうか、あるいは、認定はあるけども、解決もあって、その結果減少しているということなのでしょうか。お聞かせください。

都市安全課長：

特定空家等につきましては、市の方で基準を設けて、それに該当したものについては指導しております。日々、こういう管理不全な空家等につきましては、お問い合わせをいただいたり、それに基づいて行政で指導を行うことで、新たに発生したり、それが改善されたりを繰り返しているわけでございます。その結果として、平成 30 年以降は減少したものでございます。

鈴木会長：　そうすると、この表の作り方は改善があるのであれば、新規に認定された

ものを入れておくと、プラスマイナスでわかりやすいかもしれませんね。

齊藤委員：　そうですね。

事 務 局：　事務局より補足いたします。このグラフについて、令和5年度末時点の数字が71件、令和4年度末が85件になっていますけれども、右側の16件が改善した件数で、71件に改善した16件を足すと、87件になりますので、2件が新規に認定した件数になります。

鈴木会長：　松薗委員お願いします。

松薗委員：　千葉市の空き家率が数字としては下がっていますが、この間に住宅総数は増えていますけれども、この増えた住宅というのは、戸建てやマンションなどどのような住宅が増えたのかわかりますでしょうか。空き家率は減りましたが、住宅総数が増えただけで、空き家数はあまり変わっていないというのが事実ではないかと思います。

都市安全課長：

2ページのところを見ますと、住宅総数としては増えておりまして、これは戸建てとマンションを合わせた数字という形になっています。

千葉市の場合には、戸建てもマンションも比較的、順調に増えてきていますので、そのあたりのこの影響の度合いなどにつきましては、今後もう少しデータを精査した上で分析していきたいと考えているところでございます。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

ないようでしたら、報告ということですので、次の審議事項に移りたいと思います。

議題の3番になります。空家等管理活用支援法人の指定の考え方について移ります。

まずは事務局の方から説明をお願いいたします。

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した。ただいま事務局の方から説明がありました資料2につきましてご意見、ご質問ありましたらお願いいたします。

金子委員お願いします。

金子委員：　はい、これは個人的な資格というのは必要なのでしょうか。

鈴木会長：　事務局お願いいたします。

都市安全課長：

やはり不動産に関してご相談を受け、そして最終的にはそれを処分していくということになって参りますので、そういった関連の資格というものは、支援法人としては必要になってくるのだろうというふうに考えているところでございます。ただやはり相談の内容は、様々な内容が考えられますので、

そこのところは、幅広に対応して考えていきたいというふうに思っているところでございます。

金子委員：　私たちが見ているところ、法律でその資格ないといけないといったような雁字搦めになっているような感じがするのですけれど、それはないと考えてよいですか。

都市安全課長：

はい。今ご説明しました業務を想定しておりまして、これが絶対なければ駄目だというようなところは、今のところ決めているわけではないので、今後さらに業務内容を精査した上で、必要な要件の中で検討して参りたいと考えています。

齊藤委員：　おそらく最初の回答は、そういう売買が発生するので、必要だとおっしゃられていたのですけれども、17 ページの、市として求める業務にはそれは行ってないので、それは最初のご相談ですとか支援は、宅建士の資格がなくてもできて、そこから先の売買が必要であれば、そこをつなぐということですよね。

都市安全課長：

はい、先ほど説明が少し不足していたかと思うのですけれども、最終的には不動産の取引ということにも繋がっていく可能性があるので、そのときは、必要になってくると思いますが、今現時点でのこの相談対応といったところでは、そこまでの規定というのは、なくてもよいのではないかと考えております。

金子委員：　わかりました。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

長岡委員お願いいたします。

長岡委員：　16 ページの本市の想定するイメージについて、支援法人が空き家の処分などに向けた提案などを行う。また、必要に応じてその他専門家等が支援法人と連携し、空き家の処分に向け、情報提供や業務を実施と記載がありますが、空き家の処分と活用、大きく分けて２つ方向性があると思うのですが、千葉市のイメージとして売却、取壊しといった処分の方向を考えているのでしょうか。

鈴木会長：　事務局お願いいたします。

都市安全課長：

空き家のその後の姿といたしましては、その空き家の建物の状況によっても変わります。

それなりにまだ十分耐えられる空き家ということであれば、きちんと売買をして、次の方に住んでもらうとか、あるいは別の用途として使ってもらうというような利活用も検討できますが、その一方で相当なダメージを受けて

おり、これ以上は難しいというようなものであれば、更地にして売買することも考えられると思いますので、まずはそういったところを専門的な知見から、どのような考え方がいいのかといったところも相談に乗っていただいて、対応していただくということを考えております。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

家永委員お願いします。

家永委員：　これ、実際に動くとなると、当然費用がかかってくると思うのですけれども、ボランティアではないわけで、例えば、空き家を買って耐震補強工事をして売り、売主になることはできるわけですよね。

鈴木会長：　事務局の方いかがでしょうか。

都市安全課長：

今日ご提示しましたイメージの中では、現在のところ費用といったものは、考えていないところでございます。ですから、連携協定を締結している団体の皆様におかれましては、これまでの相談対応での範囲の中で対応が可能ではないかと今のところ考えてございます。

耐震補強につきましては、これは所有者さんの個人の対応ということになろうかと思いますので、状況を見て現場でのアドバイスなどを行っていただいて、所有者の方で実際の耐震改修の工事などを進めてもらうことを考えています。

家永委員：　アドバイスとボランティアというイメージですか。

都市安全課長：

今のところ費用負担については、我々は考えておりません。

鈴木会長:　ビジネスとして考えるのであれば、相談の部分はボランティアであっても、その後に売買や改築などをセットで受託することはあり得ると思います。ただ、その際に売買ありきのような相談の仕方をするのは適切ではなく、さまざまな選択肢を提示した上で売買を選択し、結果的にボランティア部分を回収するという考え方は成立するのではないでしょうか。

都市安全課長：

先ほどご説明した 2 ページのところをご覧いただきますと、支援法人の業務というのが決められていまして、そこに記載されているのですが、例えば、第 2 号や第 3 号のところには、委託に基づき空き家所有者の探索を行うことなどいろんな業務ができることになっています。今後我々としては、今こういうスキームで考え始めたのですけれども、実績、あるいはどのぐらいの反響があるのか、そういった点については今後見極めていくというところです。ただ、現時点では予算については考えていないという状況です。

ただいまいただきましたご意見等につきましては、今後さらに検討の中で考えて参りたいと思っております。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

長岡委員お願いします。

長岡委員：　今の家永委員に対する回答の中で、今協定を締結している団体は空き家相談のスキームで今後も対応するといった内容でしたが、例えば千葉県弁護士会もそうですが、そういう団体が仮に支援法人になったところで何か変化があるのでしょうか。

都市安全課長：

この支援法人の要件としては、17 ページのところですが、様々な要件がありまして、基本的には法人格を持っているところを支援法人として指定していくという形になろうかと思います。今、連携協定を結んでおります団体の皆様につきましては、連携していろいろお手伝いしていただいている業務範囲の中でやっていただくようなことを考えてございます。ですから何か、協定として新たに何かこう特別に付加するとか、そういうことではなくて、通常相談とかセミナーとかやっていただいておりますが、そういう今までの連携協定の業務の中の同じ範囲内で対応していければと考えているところでございます。

齊藤委員：　すいません、確認をさせていただきたいのですが、私としてはこの支援法人が、いわゆる空き家を所有している所有者等が、活用の方法などをどこに相談していくかわからない、そういったものを受けて、流通に載せたりとか、活用させたりしていくために、本来であれば、それを自治体である市が行えばいいわけですけれども、当然マンパワーも足りない。それでこういった支援法人が、うまくその空き家になりつつあるもの、あるいは空き家になっているものを掘り起こして動かしていこうということになるかと思います。

支援法人の１つのメリットは、やはり行政が声かけをするのと、我々一般が声かけをするのでは、やっぱり受け手の信用度が違うので、そういったところは支援法人としては、メリットとしてあるのかなと思います。

長岡委員：　先ほど私の質問に回答していただいた際に、空き家に関する相談やセミナーの講師をするということでしたが、支援法人になった上でやるということなのですか、それとも、支援法人にならずに、今後もそれを継続していくということ何でしょうか。

事 務 局：　協定については、セミナー講師の派遣や住まいのコンシェルジュの専門家相談ということでご協力いただいているところでございますが、引き続き、やっていただきたいと考えているところでございます。

支援法人につきましては、基本的にその支援法人が活動していく中で、例えば相続の問題で揉めている場合には、司法書士や弁護士の協力が必要になる場面があると思います。例えば、現在協定を結んでいる団体の中のどなたかが支援法人になられた場合、その団体との協定を活かして、支援法人の方

が相談を受ける際に「相続でもめている」といった話が出た場合には、司法書士さんや弁護士さんにこれまでの制度を使ってご協力いただくことはあり得るのかと思います。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

森永委員お願いします。

森永委員：　今この議論している業務は、現在はどのように運営しているのかわかるようにしていただくと整理がつくと思います。

現状の運営の仕方を教えてください。

都市安全課長：

現状といたしましては、市民の方から、こういうご相談を市役所で受ける場合には、すまいのコンシェルジュといった住宅に関する一般相談をお受けする窓口で対応する形になります。そこでは一定のスキルを持った者が対応していますが、そこで対応し切れない専門的な内容の場合には、この連携協定を結んでいるそれぞれの団体の窓口に橋渡しをし、相談を受けてもらうというような形になります。

森永委員：　空き家調査をして、あそこが空き家で特定空家等になる可能性もあるというふうな議論がありますが、そういう空き家の把握や指定といった情報の管理を支援法人に運営してもらうというイメージでよろしいでしょうか。

今、行政が担っている業務のうち、どの部分を支援法人に任せるのか、すべてを引き継いでもらうのか、それとも行政も一部関与しながら運営するのか、その点について整理が必要ではないかと考えます。

都市安全課長：

ありがとうございます。もう少しご説明しますと、空き家に関する市民の皆さんからの相談や問い合わせについて、管理不全なものに関しては、先ほど述べたすまいのコンシェルジュではなく、市役所、具体的には各区役所で対応しています。例えば、現場の確認や所有者の調査、指導などは市役所が対応しています。

一方で、そうしたものではなく、例えば「空き家を相続したが、今後どうすればよいか」といった相談については、先ほど述べたすまいのコンシェルジュに相談してもらい、必要に応じて専門家へつなぐことで問題解決を図るという形で対応しています。

ですから、今回ご提示した支援法人のイメージについては、お願いする業務が記載されているとおり、空き家の所有者が「空き家をどうしたらよいか」と困っている場合に、市役所が所有者から同意書を取得し、支援法人に依頼し、そこで解決の糸口を見つけてもらう流れとなります。

そのため、場合によっては「こういう活用方法がよい」「これは処分したほうがよい」など、さまざまな提案やアドバイスを行いながら、解決へ導いて

もらう形になります。したがって、現在対応している空き家に関する問い合わせや相談のうち、一部分を支援法人が担う形になるかと思います。

森永委員：　お隣が空き家であることや、瓦が落ちてきて怖いといった身近な相談は、まず自治会に持ちかけ、その後区役所へ、そして市の職員がそれをキャッチアップして支援法人に回す、という流れになるのでしょうか。

対象は所有者のみなのか、それともコミュニティ内の問題や相談ごとも含めるのかについては、今後検討する必要がありますが、現在の業務のどの部分を支援法人に任せるのかを明確に整理しなければ、結局区役所に相談が集中してしまい、せっかく苦労して仕組みを変更しても業務負担が変わらず、単に連絡経路が増えるだけになるので、この点を整理した方がいいと思います。

都市部長：　今、所管課のほうから説明したコンシュルジュは、空き家を持っていて困っている方が能動的に来ていただき、そこで相談をいただく場所という形になっています。

今、我々が支援法人として新たに取り組もうとしていることは、これから市で全市的に空き家の実態調査を行い、その中で把握できた空き家について所有者に働きかけ、この空き家は今後どう使用する予定なのかを確認します。もし、目的がないことが分かったり、問題を抱えていることが判明したりした場合、その空き家についてはこの支援法人に繋げ、能動的に動いていく仕組みを発動しようというのが現在の考え方です。

あくまでも、16 ページに示したのは法制度に基づく支援法人の活動のごく一部です。

今のところ、市役所が支援法人に行って欲しいのは、16 ページに示された内容であり、それ以外に、現在でも各団体が協定に基づいてセミナーや相談などに対応している部分については、基本的にはうまくいっていると考えています。そのため、その部分については、あえて支援法人という仕組みを持ち出さなくてもよいのではないかというのが、今の市役所の考え方です。

事 務 局：　今、我々が一番困っているところはまさにこの 16 ページの部分でして、先ほどから「能動的」という話が出ているのですけれども、今やっているコンシェルジュの役割は、所有者や相続人の方が困っているが、自分で相談したいという形で能動的に動ける方々が対象です。

なので、コンシュルジュに電話をしてくる方々は、解決の糸口が見えており、売りたいけれどもその前に相続を整理しなければならないとか、いろんな課題がすでに見えていて、それに困って弁護士や他の専門家に相談したいという方々が連絡をくれます。そういった方々は、自分で解決に向けて一歩ずつ踏み出していける方々です。

一方で、電話をかけることができない方や、何をしていいかわからない方

は、困っているうちに時間が過ぎ、最終的には管理不全な空き家になってしまいます。そこで、我々としては、そのような方々に手を差し伸べ管理不全な空き家になる前に解決していきたいという思いがあります。

しかし、市役所の行政としては、特定空家等や管理不全空家等に対して指導や勧告をしなければならない案件があり、どうしてもそちらにマンパワーが取られています。そのため、最も手薄になっているのは、比較的空き家なりたてでまだ管理不全になっていない、つまり問題が顕在化する前の段階での支援です。

できれば、プッシュ型で動けない方々に対して専門家が早期に接触でき、管理不全な空き家になる前に解決できれば、その空き家が流通に乗り活用に繋がることが期待できます。

そのため、我々はこの部分に注力したいと考えており、新たな支援法人にご協力いただけると、空き家対策をさまざまな角度からアプローチできるのではないかと考えています。

鈴木会長：　古田委員お願いします。

古田委員：　少しお聞きしたいのは、最初の段階で、行政が空き家であることを把握していて、まだ特に問題が見られない場合、つまり、建物としては残しておくものの痛みが進行していないような状況のときに、その段階で支援法人につなぐ必然性があるのか、コンシェルジュに繋ぐだけで足りるのではないか、ということをお聞きしたいと思います。

事 務 局：　はい、先ほどのお答えにも少し触れましたが、コンシェルジュに電話してくださいとか、困ったことがあれば電話してくださいという案内はすでに行っています。セミナーや通知文の送付時にも案内を付けるなど、さまざまなチャネルを使って実施しておりますが、実際には電話をかけてくれない方が多いのが現状です。

そこで、そういった方々に対して、逆にこちらからアプローチしていきたいというのが現時点での考えです。その差が出る部分というのは、やはり一緒に伴走しながら解決に向かっていけるという支援ができると、所有者や困っている方々にとっては心強い存在になるのではないかと思っています。そのようなイメージです。

松薗委員：　そこがよくわからないのですけれども、そのお家が、空き家であり所有者がこの方で情報提供について同意をされているというところまでは、行政がおやりになって、その情報を支援法人に提供されて、法人の方は、その情報をもとに、その所有者の方に市から連絡を受けましたけれども、この空き家をどうされますかというふうに、支援法人の側からでもプッシュ型でやってくださいということをやっていただく方を支援法人として求めていくという理解でよろしいでしょうか。

事 務 局：　さようでございます。

松薗委員：　今までつくったコンシェルジュの仕組みはそのまま維持しておいて、それとは別に空家等管理活用支援法人をお作りになりたいという理解でよろしいでしょうか。

事 務 局：　はい、おっしゃる通りでございます。

松薗委員：　これは空き家です。所有者はこの方です。しかもその方が情報提供協力されますというところまで行うのはかなり大変ではないかと思います。

鈴木会長：　はい、斎藤委員お願いします。

齊藤委員：　今日の資料の「空き家の現状について」、1 ページ目の最初に説明があった、いわゆる右側の一番上の「賃貸売却及び二次的住宅を除く空き家」、この 7,400 戸が現在千葉市にある活用されていない空き家です。この中にはさらに特定空家等に振り分けられたものもありますが、今この 7,400 戸のうち、コンシェルジュに相談に来ているのは年間で本当に 1%程度ということです。この 7,400 戸を放置しておけば、管理不全空家等や特定空家等になってしまいます。

これを、市としては、ここに至る前に何とか流通させたり、利活用に繋げたりという方向で考え、支援法人に協力してほしいという流れだと思っています。

鈴木会長：　家永委員お願いします。

家永委員：　私、建築士事務所協会なのですけれども、自分たちが具体的に何をやれるのかということを考えるとやっぱり、建築の仕事で、食べている人たちが結構いるわけです。それをボランティアでアドバイスということになると、一般論しか言えないです。事務所協会としてやっている人たちが現場を見て、どこまでの補強工事をして幾らかかるのかと、そういうアドバイスはできるのですけれども、それは、ボランティアでアドバイスのみということでしたら一般論でよろしいということなのでしょうか。

都市安全課長：

はい。確かに、同意を提供してくれた所有者の方々は、空き家についてさまざまな事情を抱え、悩んでいる場合もあるかと思います。また、今後どのようにすればよいのか迷っている状況も考えられます。

そこで、市役所としては、まずそうした方々を掘り起こし、アプローチを行い、管理不全になる前に何らかの流通や利活用につなげられるように支援法人に協力をお願いしたいと考えております。そして、その支援を受けられる体制を整え、橋渡しをしていきたいと考えています。

支援法人の皆様は専門家であり、どこまで提案できるのか、どのような方法が最適なのかについて、豊富なノウハウをお持ちだと思います。それについては、これまでの連携協定の中での相談対応と同様の形で進めていただけ

れば、所有者の方々が抱える不安や迷いに対して、かなりの部分を対応できるのではないかと考えております。

したがって、まずはこの取り組みを進めていきたいと考えています。ただし、どのくらいの事業規模が見込めるのか、また、どの程度の作業量が発生するのかについては、現在検討を進めている段階です。そのため、今後、専門家の皆様にお話を伺いながら整理を進め、より具体的なスキームを構築していきたいと考えております。

鈴木会長：　齊藤委員お願いします。

齊藤委員：　すみません、たびたび申し訳ございません。1つ確認しておきたいのですが、いわゆるボランティアというのは無償という意味ですが、この支援法人において、例えば千葉市が掘り起こした空き家所有者が「処分をしたい」と希望した場合、それを流通に乗せる際に不動産業者が仲介に入ることになります。その際、当然ながら仲介手数料をいただくことになります。

同様に、「このままでは売れないので耐震改修をしたい」となれば、建築士事務所協会が派遣した専門家から改修のアドバイスや実施を受けることになり、所有者から相応の報酬が発生します。つまり、窓口を広げるという趣旨であり、全くの無償というわけではありません。

例えば、相続で揉めて空き家の処分ができない場合に、その情報が上がってくれば、司法書士協会に相談し、担当の司法書士が相続整理を行うことも考えられます。当然ながら、そこにかかる費用は発生するわけです。単純に、空き家を持っている人が何もしていない状態で、千葉市が掘り起こしたからといって「無料で売却してもらえる」「無料で相続登記をしてもらえる」というわけではないため、その点は明確にしておく必要があるかと思います。

家永委員：　ですから市のほうでボランティアでこういうところを紹介しますという言い方をされると我々の中には、その部分で食べている人もいる訳で、そういう人たちは食べて行けなくなる可能性も出てきます。

鈴木会長：　そうですね。はい。そこは丁寧にやる必要があると思います。

古田委員お願いします。

古田委員：　この支援法人に関する市としてのスケジュールがあれば教えてください。

都市安全課長：

はい、ただいまのご質問でございますが、次の議題のところでご説明しようかと考えておったところでございますが、この協議会は来年度につきましても、この議題を検討させていただきたいと考えているところでございます。市役所の方としましてはその間、庁内で検討を加えていきまして、また、必要に応じて、関係団体の皆様の方とはまた意見交換をさせていただければと考えているところでございます。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

池田委員お願いします。

池田委員：　この協議会は第 12 回目の開催となっていますが、机上で会議を行うことは非常に大事である一方で、やはり実際に始めてみると、いろいろな課題が出てくるものです。今ご質問に出ているような点も、実際にやってみると必ず出てくるはずですよね。

ですから、私の考えとしては、管理不全になる前の段階でもアプローチできないのか、これは非常に重要だと思います。これこそが支援法人の意義ではないかと思うのですが、今こうして議論している中では、まだ分からない部分が非常に多いのが現状です。

実際に私も話を聞いていますが、やはりやってみないといろいろな問題が出てこないんですよね。だからこそ、まずは始めてみて、そこから出てきた課題に対して「ではこうしよう」「こう改善しよう」と対応していく発想の方がいいのではないかと思います。

行政側でも調査を進めていらっしゃいますが、早くそういった取り組みをスタートさせる方向で考えていただく方が良いのではないかと考えています。

鈴木会長：　ありがとうございます。

その他ご質問はありますでしょうか。

事務局お願いします。

事 務 局：　先ほど、住宅総数についてのご質問があったかと思いますが、住宅・土地統計調査のデータを確認いたしましたので、ご説明いたします。

令和 5 年の居住世帯ありの総数は 456,500 戸で、その内訳は、一戸建てが 173,500 戸、長屋が 5,300 戸、共同住宅が 277,100 戸、その他が 500 戸となっています。一方、平成 30 年の居住世帯ありの総数は 420,400 戸で、その内訳は、一戸建てが 164,000 戸、長屋が 6,900 戸、共同住宅が 249,300 戸、その他が 300 戸でした。これを比較すると、総数としては増加しており、一戸建てと共同住宅は増加していますが、長屋は減少していることが分かります。

また、一戸建と共同住宅を比較すると、共同住宅の方がより増加している傾向が見て取れます。したがって、千葉市の現状としては、マンションなどの共同住宅が住宅総数の増加を牽引していると考えられるのではないかと想定しております。以上、補足させていただきました。

鈴木会長：　はい、ありがとうございました。

それでは、最後の議題の 4 の方に移らせていただきます。

今後の空き家等対策の取り組み予定についてです。事務局の方から報告をお願いいたします。

都市安全課長：

【資料３について説明】

鈴木会長：　ありがとうございます。

ただいまの資料3についての説明につきまして何かご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。

齊藤委員お願いします。

齊藤委員：　この4月から空き家相談のオンライン相談というのが開始されるというふうになったのですけど、いわゆる相談者と相談員の一対一ではなくて、住まいのコンシェルジュがございます。公社がいわゆるホストといいますか司会役になって、そこに相談者相談員を、招待するという形というのは、やはりもう形を今の状態、コンシェルジュから連絡が来て、相談員が相談者に対して、通知、ですね、自分の会社通知を送って、ID を振って、会議を行うという形になったのでしょうか。

鈴木会長：　事務局お願いします。

事務局：　はい、オンライン相談につきましては、電話に代わる形で、例えば Zoom を使うことで資料を見せながら相談できるといったメリットがあるだろうと考えています。そのため、電話の代替手段として Zoom を活用するのは良いのではないかと想定しているところです。可能な団体の方からご対応いただければと考えております。

また、電話の代わりに Zoom をしようするという方針で考えている中で、ご意見として「3者が関わる場合にホスト役として公社がいた方がよいのではないか」という点については、公社と調整しつつ検討させていただきます。ただし、現時点での想定としては、基本的に電話の代わりに Zoom を使用し、所有者様と相談員様の 2 者間でやり取りをしていただくことを考えております。

齊藤委員：　この場合はその相談結果というものは、どういう形でフィードバックされるのでしょうか。

事務局：　はい、他の相談方法と同様のフォーマットで書いていただいて、要は電話で行った場合と同様に、このような相談内容で、相談結果になりましたということをご報告いただければと考えおります。

齊藤委員：　せっかくやるのであればより、効果的な方法がないかなと思っています。場合によっては、宅建士と弁護士など2つの相談を同時に行うことも可能ですよね。

事務局：　はい、可能です。しかし、現状は相談時間が 30 分無料という形でご協力いただいておりますので、相談員が 2 名になると、1 つの相談が 15 分になる、あるいは合計の相談時間が 1 時間となり、相談員の拘束時間が長くなってしまいますので、その点は課題になるかと思います。この内容につきましては、来年度以降も引き続きご検討させていただければと思います。

鈴木会長：　その他いかがでしょうか。

はい、ありがとうございました。本日は本当に有益なご意見をたくさん頂戴いたしましたので、事務局の方で整理をして、次回以降の資料作りに活かしていただければと思います。それでは、これにて審議を終了いたします。長時間にわたり、貴重なご意見をありがとうございました。それでは、司会にマイクをお返しします。

都市安全課長補佐：

長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。それでは、次第 5 の事務連絡の方に移りたいと思います。事務局より説明をお願いいたします。

都市安全課長：

本日は多くのご意見をいただきありがとうございました。いただいたご意見を参考に事務局で検討を進めて次回の協議に向けて準備をして参ります。

次回の開催につきましては、令和 7 年の 8 月を予定しておりまして、委員の皆様へは今後改めて、事務局から日程調整をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

都市安全課長補佐：

以上をもちまして、第 12 回千葉市空き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審議をいただきまして、ありがとうございました。