

第 13 回千葉市空家等対策協議会 議事録

1 日 時 令和 7 年 8 月 21 日 (木) 午後 14 時～16 時

2 場 所 千葉市生涯学習センター 3 階 特別会議室

3 出席者 (委 員)

家永委員、池田委員、齊藤委員、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、都市安全課職員

4 議 事

- (1) 千葉市空家等対策計画の進捗状況について
- (2) 空家等管理活用支援法人の指定の考え方について (案)
- (3) 今後の空家等対策の取組み予定について

5 会議経過

事務局： それでは、只今より、第 13 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、司会を務めさせていただきます、都市安全課の遠藤と申します。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、7 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ご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。本日はご多用のところ、また大変お暑い中、千葉市空き家等対策協議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より、本市の都市行政にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、本協議会は本日で第 13 回目の開催となります。前回の協議会では、令和 5 年 12 月に施行された空家等管理活用支援法人制度を踏まえた、本市での導入の考え方についてご審議をいただきました。本日は、その後の検討状況をご報告するとともに、改めて皆様からのご意見を頂戴したいと考えております。支援法人は、空き家をめぐる多様な課題に対し、行政だけでは十分に対応しき

れない部分を補完し、より効果的な対策を推進していくうえで重要な役割を担うものと期待しており、今後の空家等対策を一層強化していくためにも、本制度を積極的に活用してまいりたいと考えておりますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

また、本日は千葉市空家等対策計画の進捗状況につきましてもご報告申し上げ、本市が抱える課題や必要な対応について共有させていただきたいと考えております。

委員の皆様には活発なご議論、またご意見を賜りますようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくようお願いいたします。

事務局：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も、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。

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、よろしくようお願いいたします。

鈴木会長：会長の鈴木でございます。本日も皆様からの活発で自由なご意見をいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議題(1)「千葉市空家等対策計画の進捗状況について」事務局から報告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(1)「千葉市空家等対策計画の進捗状況について」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。

長岡委員お願いします。

長岡委員：16ページの今後の取り組み方針の1つ目、空き家の福祉的活用について具体的に教えていただけますでしょうか。

都市安全課長：

空き家の福祉施設への活用については、市内の地域において一定程度行われていることは認識しております。ただし、実数については正確に把握することが難しい状況です。そこで、本年度に実施予定の空き家実態調査により所有者

を把握し、福祉的活用に関する周知・啓発を行っていきたいと考えております。

また、支援法人の取組においても、所有者への働きかけの中で、処分のみならず利活用について専門的な立場から提案いただき、福祉的施設としての活用の可能性を広げていければと考えております。こうした取り組みを総合的に行う中で、空き家の利活用促進と状況把握につなげてまいります。

長岡委員： 具体的な福祉施設の活用の想定はあるでしょうか。

都市安全課長：

特定の福祉施設の活用を現時点で想定しているわけではありません。ただし、活用例としては高齢者向け施設や子ども向け施設などが考えられます。

また、福祉とはやや趣旨が異なるかもしれませんが、地域コミュニティの活性化につながる施設といった幅広い分野での活用の可能性も想定しております。

鈴木会長： 15 ページの(5)の⑦「具体的な施策」についてですが、実施状況は「検討中」とされています。その内容としては、情報共有や利活用スキームの事例を収集し、「こういうパターンもある」「こういう活用も可能」といった形で整理した、いわゆるガイドを作成していくイメージになるのかなと理解しております。福祉部局において事例を洗い出し、空き家の福祉的利活用のパターンとして提示していく、そういった方向性かと認識しております。

都市安全課長：

そういった意味では、千葉市空家等対策計画の 47 ページの「5 関係する取組み」に位置付けているところがございます。これは、所有者等のニーズに応じた住宅以外の用途への活用などについて、庁内関係部局と連携しながら効果的な支援の構築を進めるという考え方に基づくものです。

また、市の助成制度を活用した空き家の利活用の好事例が出てきた場合には、横展開し、広げていくことも想定しております。

鈴木会長： 家永委員お願いします。

家永委員： 数年前に、專業里親の方が空き家を借りており、耐震補強済みである証明が必要だということで、こちらで耐震補強工事を行ったという実績がありますけれども、この取り組みも 1 つの例になるのでしょうか。

鈴木会長： 福祉利用ということでしょうか。

家永委員： 福祉利用です。

鈴木会長： そういった事例を集めていって、空き家活用の政策に繋げていくというところでしょうか。

古田委員お願いいたします。

古田委員： 17 ページに相続財産清算人や不在者財産管理人の申し立て件数について記載がありますが、この件数は、対象となる案件自体がこの数なのか、それとも実施に必要な費用の関係でこの件数にとどまっているのか、その点をお

聞きしたいと思います。

都市安全課長：

日頃、市民の皆様から「管理不全な空き家がある」との情報提供をいただき、そこから調査を開始しております。その際、所有者を調査する中で、所有者が不明であり、かつ状態が著しく悪化しているような物件については、民法に基づく財産管理制度を活用して対応しているところです。予算については、これまでの実績を踏まえ、翌年度におおむねどの程度の件数が見込まれるかを想定して計上しております。

ただし、ご承知のとおり、所有者調査には相当な時間を要するため、判断に至るまでに期間を要するケースも多く、今後の調査の進捗により、新たに対応が必要となる物件が出てくる可能性もあります。

古田委員： 予算の都合により、実際には依頼や委託を行いたくても難しい状況があるということでしょうか。

都市安全課長：

必要な案件については、しっかりと予算を確保して対応していきたいと考えております。

鈴木会長： その他いかがでしょうか。

齊藤委員お願いいたします。

齊藤委員： 16 ページの利活用の件についてですが、福祉部局との連携が進んでいる一方で、対象不動産の近隣を調査する中で、住んでいる気配はあるものの実際には人が不在で、福祉施設に入所されているケースが多く見られます。また、お子さんが定期的に来て清掃などを行っている場合もあり、電力使用量などのデータだけでは空き家として把握できないことがあります。

そのため、福祉部局との連携があれば、ケアマネジャー等から「施設に入所しており自宅には戻らない」といった情報を得られ、空き家の把握に役立つのではないかというご提案が一つです。

同じく 16 ページの「高経年住宅団地」についてですが、緑区ではハナミズキ団地と土気団地の 2 か所が指定されています。特に土気エリアでは大小さまざまな団地があり、所有者からの相談も多く寄せられています。一方で、千葉市の今後の住宅政策において、居住促進を図る地域とそうでない地域を整理する際、空き家対策との兼ね合いについても検討していく必要があると考えており、その点についてお伺いしたいと思います。

都市安全課長：

福祉部局との連携についてですが、私どもは市民の皆様からのお問い合わせを受けて調査を行う中で、福祉部局の方と可能な限り情報を共有できる形になっております。

例えば、施設に入所されているかどうかといった情報を取得し、所有者が誰

で現在どこにいらっしゃるかを把握し、特定できるように進めています。実際、空家法の施策の中でも、福祉部局との連携による情報取得が掲げられており、こうした仕組みを活用しながら対応していきたいと考えております。

都市局都市部長：

郊外の高経年住宅団地で空き家が増えてきており、集約型都市構造を目指す中でどう考えるか、という点についてですが、千葉市のコンパクトなまちづくりは、急激な集約を目指すというようなところまでは考えてはおりません。やはり多様な住まい方や住みたい場所の選択を尊重する考えがあり、必ずしも、郊外部の団地をすぐに整理、縮小するという方針は現時点では考えておりません。

ただ、最終的には利便性の高い駅を中心として、バス路線など公共交通機関で、到達できるようなところに、長期間をかけて、集約していくというような考え方は持っております。

鈴木会長： 長岡委員お願いいたします。

長岡委員： 財産管理制度の申し立てについてお伺いしたいのですが、不動産があっても管理している人がいないということは、つまり固定資産税が課されていない事案もあるかと思いますが、基本的には固定資産税が未納の状態が続いていると思います。財産管理制度の申し立てについて空き家を担当している部署が行う場合と、固定資産税の未納を理由として税担当部署が行う場合と、大きく2つのケースがあるのではないかというのが私の実感です。その際の振り分けは、どのようにされているのかお伺いしたいと思います。

もし、税金の債権者として申し立てを行う場合には、財産調査を不動産以外にも広げることが可能なのではないかと思います。例えば、不動産以外の財産があることが分かれば、予納金の部分で多少柔軟な対応ができる可能性もあるのではないかと感じています。そういった観点から税担当部署との連携や役割分担について、どのように進められているのか教えていただきたいと思います。

事務局： 税部門でも財産管理制度を活用しておりまして、現状では、双方で申し立てを行う前に、「この案件を申し立てします」といった情報共有は行っておりますが、しっかりとしたすみ分けができていうよりは、臨機応変に対応している状況です。

また、今年度実施している電力デマンド調査の中で、今後、所有者不明や不存とといった案件が新たに見つかる可能性もあると考えております。もしそうした案件の件数が相当数にのぼるようであれば、今後は、何年度に分けて対応していくか、また税部門とどちらが申し立てを行うかといった点についても協議し、うまく役割分担ができるよう検討を進めていきたいと考えております。

鈴木会長： 森永委員お願いいたします。

森永委員： 高経年住宅団地についてですが、千葉市では緑区や若葉区などで多く抱えて

いる状況かと思われます。私の研究室では、空き家対策ではなく、買い物支援の調査を行っているのですが、今はまだ何とか維持されていますが、10年、20年先を見据えると、住民の方々が高齢化で亡くなられ、子ども世代も戻ってこない地域特性であることから、非常に深刻な状況になることが容易に予想されます。16ページにあるような空き家支援の取組も重要ですが、もう少し早い段階から、予防的な観点で動いていく必要があるのではないかと思います。協議会の主要テーマではないかもしれませんが、ぜひ他の部局とも連携しながら、空き家の発生を予防する取組や、空き家になった後の対応も含めて、今のうちから進めていくべきだと考えます。

実際、スーパーの撤退などが起きると生活が成り立たなくなる地域もあり、今の段階で相当深刻化しつつあると感じています。空き家対策とあわせて、高齢年住宅団地の問題についても、早めの対応をお願いしたいと思います。

鈴木会長： 14ページを見ると、発生予防の方針は示されていますが、現状では情報発信や相談体制の整備までの段階にとどまっています。今後、もし新たな仕組みを構築できるようであれば、それを活用しつつ、実際に予防的な取組を進めていく必要があると考えます。

それでは、まだご意義あるかもしれませんが、時間が来ておりますので、次の議題に移りたいと思います。

議題(2)「空家等管理活用支援法人の指定の考え方について」事務局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す。

ただいま、事務局から議題(2)「空家等管理活用支援法人の指定の考え方について」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。

鈴木会長： では、私の方から16ページについてですが、それぞれの法人には特徴があり、例えば管理不全な空き家を得意とする法人もあります。今回、こうしたモデルで5法人程度指定されたと思いますが、それぞれにミスマッチが起こる可能性はあるのでしょうか。

また、その情報を共有して、「管理不全な空き家を持つ所有者はこちらの法人に対応してもらった方がよい」といった振り分けは、どのように、どの段階で行われるイメージでしょうか。

都市安全課長：

市と所有者との間で同意書のやり取りを行い、同意書を取得できた案件については、その情報を支援法人に提供し、対応をお願いすることとしています。

したがって、市としては、同意書が取得できた段階で状況を確認したうえで、内容に応じて適切な支援法人に振り分けていく、そうした形を考えております。

鈴木会長： ありがとうございます。
その他いかがでしょうか。
齊藤委員をお願いします。

齊藤委員： 資料 4 ページの「空家等管理活用支援法人の要件」についてお伺いします。
指定要件の 1 番から 4 番のうち、1 番と 4 番は目的に沿った組織づくりに関するもので、経理や役員を除けば、基本的には調査員や相談員といった体制になるかと思えます。一方、私ども千葉宅建協会としては 2 番に該当すると考えていますが、千葉支部には約 700 社の会員がおり、全員を相談員とすることは現時点では想定しておりません。相談対応にあたっては、万が一の際に千葉市の責任にも関わる部分がありますので、教育体制を整え、相談員を限定して対応することを検討しております。

その場合、こうした実務に対応する人員の把握については、それぞれの支援法人で行うという考え方でよろしいでしょうか。

都市安全課長：

申請を出していただく段階で、その団体がどのような体制で取り組むのか、計画を示していただきたいということになります。特に、我々としては、どこに連絡をすればよいのかが明確であることが必要です。ですので、業務の範囲や対象をある程度限定して臨む場合は、その仕組みをしっかりと構築したうえで申請していただくことになるかと思えます。

逆に、団体全体で取り組むとなると把握が難しくなる面もありますので、実務的にはそのあたりを整理してお互いにわかりやすくすることが望ましいのではないかと思います。

齊藤委員： これに関連してですが、たとえば協会の会員さんがいらっしゃって、その方の会社として、今後は空き家に特化してやっていきたいという場合に、個別に空き家相談を受けたい、つまり自分の会社として直接申し立てをしたいというようなケースがあると思えます。

その場合、協会としては「支援法人の中の相談員」という立場と、「受け入れ先としての事業者」という立場が重複する、二足のわらじのような状況になってしまうので、トラブルが起きたときに責任の所在が曖昧になってしまうおそれがあると思えます。

そういった場合には、その会員さんの方で「空き家相談に特化して事業をやっていきます」ということであれば、協会としてはその方を支援法人の相談員という枠からは外して、独自に事業を進めていただくという形になるものと考えています。

都市安全課長：

先ほど少しお話ししましたが、このあと「事前相談」という段階を設けて、個別にご相談をお受けしていく予定です。

そのため、その仕組みをどうしていくかという点については、今後またご意見をいただきながら検討していければと思っています。やはり同意書を提出してくださる所有者の方というのは、空き家のことで本当に困っていて、「何とか前に進めたい」と考えていらっしゃる方が多いです。そういった意味でも、しっかりと対応していただける方、専門的な知識や経験を持つ方に窓口となっただけ、迅速で、かつ適正な対応をしていただくことが大事だと思っています。ですので、そうした視点を大切にしながら取り組んで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。

では、私の方からもう一点です。10 ページ、11 ページに「千葉市が監督する」と書かれていますが、この業務の完了はどの時点で完了と想定しているのか、お聞かせいただきたいと思います。伴走型支援として、課題解決までが想定されていますが、解決というのは具体的にどの段階を指すのか、また、解決できない案件も出てくるかと思っています。そのあたりについて、現状の感触を教えてくださいいただけますか。

事務局： 空き家問題の解決ということになりますので、所有者が変わって新しく活用してもらい、解体、除却する、あるいは賃貸として貸し出す、といった形で何らかの利活用がなされていけば問題ないと考えています。

一方で、管理を継続する場合もあると思います。たとえば、愛着のある家で売れない、貸せない場合や、所有者が今後も所有し続けたいと考えている場合です。その場合は、適切な管理体制が整っていれば、少なくとも管理不全な状態にはならないと判断できるので、それをもって課題解決とみなす考え方です。案件ごとに所有者が望む課題解決を確認した上で、専門家の皆様に知恵を出していただけて進めていただければと考えているところです。

鈴木会長： 森永委員お願いします。

森永委員： この協議会と支援法人との関係というのは、どのようなものになるのでしょうか。指定そのものは市の方で行われるという理解でよろしいでしょうか。この場で逐一報告があったり、意見を述べたりするような形になるのか、そのあたりの協議会との関係性について教えてください。

都市安全課長：

この法人の考え方については、最終的には本市で要綱等を定めて運用していくこととなります。その前段階として、基本的な考え方について専門家の皆様からご意見をいただき、内容を精査したうえで市で決定していく形です。

また、実際に運用した結果については、さまざまな事例も出てくると思いますので、適切な時期に報告をさせていただきたいと考えています。

さらに、運用の中で課題や問題点が出てきた場合には、必要に応じてこの協議会にご意見をいただく機会も設ける予定です。

森永委員： 指定のプロセスについてですが、スケジュールを見ると、指定、公表が来年の2月で、次回の協議会の開催が3月となっています。このことからすると、協議会として事前に相談するような機会が特に設けられているわけではないという理解でよろしいでしょうか。

都市安全課長：

本日はこのような形で、この支援法人制度の取り組みの考え方につきましてご審議いただいておりますので、これを踏まえて、我々のほうで最終的に決定するという形となります。

森永委員： もう一点、参考資料3の同意書について確認したいのですが、参考資料2の23ページに国交省作成のひな形があります。このひな形には宛名が記載されていますが、千葉市の案には宛名がありません。これで問題ないでしょうか。

都市局都市部長：

非常に重要な点かと思っておりますので、改めまして必要があるのかどうか判断して、様式を整えたいと思います。

鈴木会長： 古田委員お願いいたします。

古田委員： フォローアップの点について確認したいのですが、同意書型の運用に関する話だと思います。千葉市が支援法人に所有者等の情報を提供した場合、特に特定空家や管理不全空家であれば、市の方で継続的に所有者に連絡することになっています。

一方で、まだ管理不全に至っていない空家の情報を支援法人に提供した場合、市としてその後も継続的にフォローアップするのかなどという点です。支援法人側で年次報告などの仕組みがあれば別ですが、そうでない場合、所有者情報や対応状況を千葉市として把握できるのかという点をお聞きしたいと思います。

都市安全課長：

最終的には、支援法人から市に対して実績報告をしていただく形になります。その中で、どのような取り組みができたのか、あるいはできなかったのかといった点についても、市として確認していく予定です。

古田委員： 支援法人の方でも、情報提供を受けたうえで、結果的に対応が難しかったケースというのは必ず出てくると思います。そういったケースがどの程度、どのぐらいの割合であるのかについては、市としても、また我々としても把握したいと考えておりますので、提供いただければと思います。

鈴木会長： 先ほど森永委員からもありましたが、この協議会の関係についても、フォローアップや、出てきた案件に対して専門分野の委員から意見やコメント、フィードバックがあるような形があればと思います。先ほど報告があるという話もありましたが、こうした機会を通じて、我々もフィードバックできる場を設けていただければと思います。

齊藤委員お願いいたします。

齊藤委員： 先ほどの参考資料3の同意書についてですが、宛名がないという点のご指摘がありました。この同意書を、空き家所有者が記入して提出する際に、例えば裏面に団体ごとの情報提供の可否を選べるチェック項目があったほうが良いのではないかと思います。支援法人等が決まってくれば、同意書の下の方に、「ここには情報提供してほしい」「ここには出してほしくない」といった選択ができるようにする、というイメージです。

また、報告書については、現状我々も空家相談で協力しているような形に近い内容で、支援法人からの報告を受けることになるのではないかと思います。

鈴木会長 ありがとうございます。前半については、ご検討いただければと思います。その他、いかがでしょうか。

家永委員お願いいたします。

家永委員： 支援法人を指定する際に、どのような基準で5団体を選定するのかという点と、相談者が相談したい場合に、その5団体の中からどこを選ぶのかなど。その責任をどうするのかという問題とちょっと重なりますけれども、団体としての対応なのか、団体内の個人が対応するのか、情報の流れ方を公平にしておかないと混乱が生じる可能性があると思います。

都市安全課長：

先ほどご説明いたしました法人数を当面の間、5法人程度を限度とするという考え方でございますが、これは、今回想定している業務に対応できる規模としての想定であり、今後、申請してくる組織や法人の構成によって、最終的にどの法人が指定されるかはまだ確定しておりません。今後、応募のあった組織、法人を審査のうえで決定していくことになります。

また、空き家所有者がどの支援法人を選ぶかについては、齊藤委員からもご指摘がありましたが、同意書の記載方法について、選択肢を設けるなどして、所有者が希望する支援法人を明確にできる形についても、今後検討してまいりたいと考えております。

鈴木会長： 千葉市としては、所有者の抱えている悩みや状況を見たうえで、「この方にはこの支援法人がいいですよ」という形で、割り振りのようなことをやられるということですね。そのあたりは、丁寧に対応する必要があると思います。

もし、10団体申請が上がってきたらどうするのでしょうか。全国規模で活動しているところもあって、いろいろと売り込みが常にあると思うんですけども、その調整の仕方も気になるところです。

都市安全課長：

その点については、審査基準を設けることにしています。やはり、所有者の皆さんの心配事にしっかり対応できる法人を指定したいと考えていますので、そのあたりは慎重に審査を進めていくつもりです。

鈴木会長： では、審議は以上でよろしいでしょうか。全体の考え方については概ねご了承いただいたということで、今いただいたご意見も参考にしながら、しっかり反映できるよう検討をお願いいたします。

それでは、最後の議題に移りたいと思います。

議題(3)「今後の空家等対策の取組み予定について」事務局から報告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、事務局から議題(3)「今後の空家等対策の取組予定について」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。

それでは、円滑な進行にご協力いただきましてありがとうございます。

また、本日は有益なご意見をたくさんいただきましてありがとうございます。事務局の方で整理をして、検討していただきたいと思います。それでは、これにて審議を終了いたします。司会にマイクをお返しいたします。

事務局： 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(4)「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会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、資料3のとおり、令和8年3月頃を予定しております。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。

事務局： 以上をもちまして、第13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。