

第5回千葉市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 平成30年7月23日（月） 午前10時～12時

2. 場 所 千葉市総合保健医療センター4階 会議室

3. 出席者 （委員）

小林委員、齋藤委員、原口委員、古田委員、松菌委員、
宮下委員、高橋委員（以上7名）

（事務局）

浜田建築部長、阿部住宅政策課長、湯川地域安全課長、
石川住宅政策課長補佐

4. 議 事

（1）千葉市空家等対策計画の策定について（パブリックコメント手続の実施結果の報告について）

（2）協定締結による施策実施について

5. 会議経過

石川住宅政策課長補佐（以下、住宅政策課長補佐）：

それでは、ただいまより第5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、住宅政策課課長補佐の石川と申します。よろしくお願いたします。

まず始めに、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4名の方に傍聴頂いております。

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。

次に、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】

では、協議会の開催にあたり建築部長の浜田から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

浜田建築部長（以下、建築部長）：

昨年度の佐久間に変更、今年度7月から建築部長となりました浜田でござ

います。よろしくお願いいたします。

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、日頃より、本市の住宅行政にご理解・ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

前回の協議会では、空家等実態調査の調査結果を報告させていただくとともに、千葉市空家等対策計画（案）についてご議論いただきました。

本計画案については、6月にパブリックコメント手続を実施しましたので、本日その結果を報告させていただき、今月中に計画を策定する予定でございます。

計画策定後、具体の施策を実施していくにあたり、まずは各団体様と協定を締結し、連携することで支援や相談体制を構築したいと考えており、本日は、協定締結による施策実施についてご意見をいただきたいと思っております。

より充実した計画とするため、本日は更に議論を深め、あるいは不足する観点があれば補う形で、皆さまの豊富な知識やご経験を生かしていただき、ご意見をいただけますようお願いいたします。

最後になりますが、本協議会が実りの多いものになることを期待いたしまして、私からの挨拶といたします。ありがとうございました。

住宅政策課長補佐： 以後の議事進行につきましては、会長にお引き継ぎいたしますが、先に1点お願い事がございます。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、小林会長、よろしくお願いいたします。

小林会長： おはようございます。本日の議題ですが、空家等対策計画のパブリックコメントのご報告と、今後実施計画を進めていくにあたって、関係団体との協定について皆さんのご意見をいただきたいということです。

それでは早速、議題に入りたいと思っております。議題1の「空家等対策計画策定について」、事務局より説明をお願いします。

阿部住宅政策課長（以下、住宅政策課長）：

【資料3を用いて説明】

小林会長： ありがとうございました。皆さんただいまの報告について、ご意見やご質問はありますか。

実施段階に関するご提案が多くなっております。パブリックコメント手続でいただいたご意見に配慮して施策を実施していただければと思います。

よろしいでしょうか、ご意見等なければ議題2に移りたいと思っております。「協定締結による施策実施について」、事務局より、説明をお願いします。

住宅政策課長： 【資料6、7を用いて説明】

小林会長： ありがとうございます。具体的な内容が出てきましたので、活発にご意見いただければと思います。

それでは私から、協定について、それぞれの想定されている団体がありますが、これはあくまで千葉市側からの提案ということではよろしいでしょうか。

住宅政策課長： はい。提案でございます。

小林会長： 千葉県宅地建物取引業協会が大きく関係してくると思いますが、高橋委員いかがでしょうか。

高橋委員： 当協会におきましては、既に千葉市と空家の現地相談員派遣について協定を締結しており、実際に現地で相談を受けております。そろそろ物件の売買等の流通に関しても協力していく段階になってきていると思いますので、議題の協定についても継続して進めていきたいと考えております。

当然、不動産の売買・賃貸についても、宅建業法によらない部分に関しては、各専門分野の各団体のお力添えが必要なケースが多々ございます。千葉市に寄せられた空家相談においても、相続や各権利関係の整理などの対処が必要となるケースがございましたので、包括的な提携の中で、各専門分野の力を生かしていければと考えております。以上です。

小林会長： 相続関係の相談には、どのようなケースがありますか。

高橋委員： 代表的なものは、「相続人が確定していない」、「相続未登記である」ということで売買契約まで至らないケースがございます。また、所有者が高齢や認知症を理由に施設に入られていたり、意思能力がなく、法定相続人の調整もつかないケースもあります。成年後見人が必要となるケースは、弁護士がついて裁判所の選定を受け、権利関係をクリアすることで、やっと流通の段階に入っていくこととなりますので、特に法務的な部分の支援は重要と思っております。

小林会長： 法務的な部分という話がでてきましたので、齋藤委員いかがでしょうか。

齋藤委員： 高橋委員からもお話ありましたが、紛争化しているものであれば、千葉県弁護士会へ相談を繋げていただくのが良いかと思えます。

資料7に相談窓口の連携体制の整備とありますが、これは、市民が窓口に来て、相談した内容が専門的な場合、各専門家団体に取り次ぐというイメージだと思います。しかし、取り次ぎ先はどの団体が良いのか、すみ分けは難しいところがあると思います。登記であれば司法書士、税務については税理士、紛争化しているものは弁護士等、目安や基準となるものがあつた方が良いと思います。

小林会長： 相談内容をどこに依頼するのかが課題になりますね。古田委員はいかがですか。

古田委員： 千葉司法書士会に来る相談としては、行政の方と市民の方からの相談があります。行政の方からのご相談を受けている例は県内にもございます。

千葉司法書士会では県内の9つの自治体と既に協定を締結しております。参考資料に横浜市の協定の資料がついておりますが、内容としては、このような包括的なものになっております。特段協定がないから不都合や不利益があるということは全くございませんが、協定を締結すると当会の会員に対して協力をしてもらいやすくなるということで、県内の各市町村と協定締結を進めているところでございます。

千葉司法書士会では、千葉県の司法書士の会員に対して、空家に関する初回の相談を無料で受けてくれる会員の募集をしており、それを名簿化して、事務局で製本しております。千葉司法書士会のホームページの中に空家対策というページがございますので、そこで名簿をご覧ください。

また、ホームページを見ていただければ、千葉司法書士会の現在の取組みを確認いただけると思います。

齋藤委員： 協定の締結については、千葉県弁護士会も、実績があります。

小林会長： 最初の相談は無料で、その後仕事が進んでいくと、その分の費用が発生してくるのでしょうか。

古田委員： 相談料については、事務所によって異なります。最初から有料という事務所もございますし、先ほどの名簿登録に関係なく、初回は無料としている事務所もございます。

小林委員： 事務所によるということですね。わかりました。全日本不動産協会の原口委員いかがでしょうか。

原口委員： 全日本不動産協会では現在千葉市と協定を結んではいないのですが、独自で住宅全般の相談を受けております。

空家対策に関しては、千葉県内の他市町村とも協定を締結しておりますので、積極的に協力して参りたいと考えております。

小林会長： 全日本不動産協会も積極的ということですね。相談があった際に千葉県宅地建物取引業協会と全日本不動産協会のどちらの団体に繋ぐ等はあるんですか。

住宅政策課長： 不動産関係の2団体につきましては、現在、現地相談を千葉県宅地建物取引業協会に実施していただいておりますが、すみ分けが必要ということであれば、地区で分けるのか、物件で分けるのかなど、各団体のご要望をお聞きしながら、今後ご相談させていただきたいと考えております。

小林会長： 相談しながら進めていくということですね。

協定の締結先に建築士とありますが、宮下委員は何かご意見ありますでしょうか。

宮下委員： 建築としての一般的な相談としては、やはり建物の利活用の相談がござい
ます。今直接関わっているものに、空家を活用して、学校にしたいという相談が
ございます。海外の人材もかなり入ってきていますので、そういった人達向け
に学校を開設したい、寮と学校に使える空家を紹介して欲しいといった相談を
受けております。

色々な分野での利活用に関して、建築士達もかなり勉強しておりますので、
これからは協定を活用し、協力していきたいと考えております。

小林会長： 今のお話を聞くと、建築士だけでは対応できないということもありますので、
連携して取組みを進められたら良いですね。他にご意見いかがでしょうか。

松藺委員： 色々と各団体で相談してくださっているということはわかったのですが、利
用者はどこにどのように登録していくのか、空家を利用したい、もしくはそれ
を購入したいという人達が、どこに行けば良いのかということが非常にわかり
にくいと思います。

特に住宅としてだけではなく事業用や福祉的な活用について、今学校という
お話もございましたが、そういった利活用はどこに相談にいけば良いのでしょ
うか。

住宅政策課長： 現在、物件の登録情報制度を立ち上げようとしています。空家を活用し
たいという要望は多く、NPO団体や高齢者の見守りをされている方、子供食
堂、子供向けの図書館、子供の放課後の居場所作りなどを考えていらっしゃる
方からご相談を頂いておりますし、千葉市内に引越したいが、安くて良い空家
はありませんかという相談もございます。

しかし、物件と利用者の登録がそれぞれ20、30件ずつくらい集まらない
と、上手くマッチングできないと思います。そこで、まずは物件の登録と同時
に利活用したい方の募集も行い、一定期間を設けて、物件、利用者のマッチ
ングをしていくというような形で進めていきたいと考えております。

松藺委員： 協定を結んで運用していくとなると、登録する物件はどのような物件でも良
い、誰でも利用者登録できるという訳にはいかないと思うのですが、千葉市に
物件登録、利用者登録する際の条件や資格についてはどのように考えているの
でしょうか。

住宅政策課長： なんでも良いというわけにはいきませんが、最初から条件を厳しくする
と、物件情報が集まらないのではないかと考えております。条件付けについては
状況を見ながら検討していきたいと考えております。

現在、考えている条件としては、当然違法建築物や法律上活用が難しいもの
については一定の制限をかける可能性があります、最初は市税の滞納がない
方であれば登録できるくらいの条件で始めさせていただきたいと思ってお

す。

なお、今回の実態調査の中でアンケート調査をしたところ100件くらいの所有者の方が、そういった登録制度があるなら登録を考えていただけるとの回答を頂いております。

松藪委員： 利用者の方もそうなのですが、例えば「耐震性があるのか」とか、「施設等に利用する場合の法律的な条件をクリアしているか」など、活用に向けて、あらかじめ物件登録をしていただく時のチェック項目があれば利用が進んで、マッチングもしやすくなるのではと思います。

住宅政策課長： 登録に関しては、例えばいくらで貸してもらえるのか等の金額の問題もありますが、地域のための利用であれば金額にこだわらずに提供したいという声もいただいておりますので、条件を聞き取った上で進めていきたいと考えております。

アンケートでは「市場価格で貸したい」、「高い価格で売りたい」という方も多いのですが、中には、固定資産税等の基礎費用だけ負担してもらえれば、特に費用負担なく自由に地域のためにご活用くださいという方もいらっしゃいますので、所有者の方の意向を十分把握した上で、ご紹介できるような形にしたいと考えております。

小林会長： この登録は空店舗も対象になるのですか。

住宅政策課長： 今のところ、空店舗までは考えておりませんが、経済部局では空店舗の活用等について検討を進めております。用途転用が可能な物件も多くあると思いますので、当初は住宅で始めて、上手くいくようでしたら、事務所等、広く登録していければと考えております。

小林会長： わかりました。いずれにしても普通に流通するものは千葉市が関与することはないので、おそらく用途転用等、特別なものが多くなってくると思います。他にいかがでしょうか。

宮下委員： 建物が安全であるかどうかということは、私は一番気になります。少なくともインスペクションの実施は条件にされた方がいいのかなと感じます。

住宅政策課長： 当然、物件調査は必要であると考えておりまして、宅建士の方が建築の専門家の方に協力いただきたいと考えております。

物件調査をするにあたり、各団体と費用負担について、今後協定を締結した後でご相談させていただきたいと考えております。

耐震につきましては、現在、耐震改修の補助制度がございます。補助制度を今年度から少し手厚くしまして、助成率が8割で上限が100万円となっており、120万円前後の改修工事であれば自己負担は20万、30万円で耐震改修できる制度となっております。現在の補助制度では所有者が居住しているこ

とを条件にしておりますので、今後は空家に関しては借家であっても制度が使えるようにし、所有者の方の負担が少ない形でリフォームと一緒に耐震改修できるよう検討したいと考えております。

小林会長： 私から質問ですが、所有者不明空家は千葉市にありますか。

住宅政策課長： 所有者不明で課税できていない物件が千件単位であると聞いております。税部局でもその所有者の把握は課題になっており、今後協力して所有者の把握に努めていきたいと考えております。

小林会長： 所有者不明空家の手続きについては、弁護士か司法書士のどちらかに依頼することになるのでしょうか。

古田委員： 所有者不明ということに関しますと、所有者不明土地に関しては「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」により、必要に応じて法務局の方で戸籍調査をして、相続人を確定させるという作業を行うと聞いております。建物を見る時は当然土地の登記を確認するでしょうから、そこである程度相続人がわかってくる物件も少しはあるだろうと思っております。

千葉司法書士会では、何か処分するきっかけがあつて依頼したいということであれば、その依頼を受けて戸籍調査ということもあるかと思えます。

小林会長： 齋藤委員は、どうですか。

齋藤委員： 弁護士会か司法書士会かということに関連付けて申し上げますと、所有者不明になっている原因によります。

古田委員のおっしゃるとおり、法務局での戸籍調査が可能となりましたので、それも活用しながら特定していくことになろうかと思えます。

相続が2次3次と発生して、收拾がつかなくなっている状況で、相続人の一人に、いくらか費用を負担しても解決したいという意欲のある方がいれば、遺産分割の調停申し立ての依頼を受けることもあり得るのかと思えます。

小林会長： 正確ではないですが、ある自治体の取組みで、司法書士会や弁護士会に、普通に手続や調査を依頼をすると100万円程かかるところを、費用を最初から50万円程度に決めて一括の処理契約をするという例があると聞いたことがあります。

今後、建物が使えなくなった後の取り壊しの手続きや、相続登記については大きな問題になってくるので、そういった取組みも検討事項であろうと思えます。

他にいかがでしょうか。最後にモデル事業の実施がありますが、これは是非進めて行ってほしいと思えます。この事業は、先ほど紹介があった空家の登録者とそれを活用したいという方のマッチングをして、しかもモデル的な内容であれば、それを取り上げて実施していくというイメージでよろしいでしょうか。

住宅政策課長： 最初は登録いただいている方の中でお声掛けをさせていただき、提案していただこうと考えております。応募がくるようであれば、フリーで募集をかけて実施したいと思っておりますが、実際には事前にお話を聞いて、登録いただいている物件の所有者に手を挙げていただく方が、ある程度見込みが立つと考えております。

そこで、まずは登録いただいている物件から始めて、上手くご提案が集まるようであれば、その後フリーでも募集できるようにしたいと考えております。

小林会長： 他の自治体でも、空家モデル事業で、利用希望する空家の約6、7割は建築基準法上の課題で利用できないという状況があります。また、今回6月に建築基準法の改正が成立して200㎡以下であれば、用途変更の際に建築基準法の確認手続きが不要ということになりました。モデル事業にどのように影響するのは課題になると思うのですが、事務局いかがでしょうか。

住宅政策課長： 用途変更に関しては、基準法上の手続きが不要というだけで、違反を容認するという事ではないので、モデル事業に関しては適法にやっていただく必要がございます。運用により対応可能な部分はあると思いますので、調整していきたいと考えております。

小林会長： わかりました。用途判断についての運用による対応は大きいので是非上手くいくようご検討いただければと思います。他にご意見ありませんでしょうか。

松藺委員： 実態調査のアンケートを見ると、居住しなくなったきっかけの1位が「その他」ですが、「その他」の中を見ると、新しい家を買った、つまり住宅市場にあるもっと良い物件に住み替えたという理由がございます。住み替えたという人は、色々な形での意思表示や、手続きができる人であって、売れない等、色々な理由で物件を空家化していても、活用しようと働きかけたら動いてくれる人だと思います。

一方で、施設に入っている等、認知的な問題が起こってその方の意思表示能力が下がってきたりすると、法律等でケアをしていかないと、活用しようにも、とても面倒な手続きが増えて合理的な手続きが行えず、大変難くなる側面がたくさんあると思います。そうなってしまうとその先の相続手続きも取られないし、相続がとられないままに長い期間が過ぎていってしまうという状況になると思います。

モデル事業や空家の登録制度など、このような制度ができてくることは非常に良いことだとは思っているのですが、一人世帯や高齢者のみの世帯がこれだけ増えていますので、「空家になる前に住宅の流通のことを考えるこういった制度があります」、「自分が住まなくなった時のことを考えてください」ということを、空家を持っている人に限定せず、幅広く情報提供していかないと、

住宅市場も活性化しないし、制度が活用されないのではないかと感じております。

小林会長： いかがでしょうか。空家になる前の人は相談に来ないだろうと思いますので、そういった人たちのどうやって働きかけるのか、何かアイデアありますか。

住宅政策課長： 高齢者向けの福祉のパンフレットの中で、ご自宅の今後をどうしますか、というページを設けたり、住宅政策課で住宅の活用に関するパンフレットを作成し、民生委員やあんしんケアセンターの相談員の方に、該当しそうな方にはお渡ししていただき、相談に来てくださいというような働きかけができるよう連携したいと思っております。

福祉部局の出先の窓口は非常に多忙でございますので、なるべく負担をかけないよう、相談があった際に住宅部局に繋げてもらう形で、啓発活動をお願いしようと考えております。

小林会長： 他いかがでしょうか。

宮下委員： 去年、家族信託がNHKで放映されたことで、急速に家族信託について知ろうという市民の意識が生まれております。司法書士会ではかなり活発に活用されていますが、生前に対処ができる、認知症になる前に信託しておけば認知症になった時に保障される家族信託が一般市民に広がること、これは非常に良いことだと思っております。

千葉市でも千葉市民活動支援センターの方からかなり情報が流れてきており、講習会も盛んに行っていて非常に良いことだと思っております。

小林会長： 事務局いかがでしょうか。そういうこともぜひ活用して啓発をしていくということでしょうか。

住宅政策課長： 家族信託も、実際に利用する場合はなかなか難しい面もあるかと思いますが、情報の収集には十分に努め、制度のご紹介をさせていただきたいと考えております。

福祉部局とも協議したのですが、信託制度と後見人制度で制度として重なる部分があり、後見人制度も任意後見であればかなりハードルが低い面もあるようです。

小林会長： 質問ですが、行政側の固定資産税等の情報は、空家に関するものは「空家等対策の推進に関する特別措置法」で行政内での活用はできるということになっていますが、市民が知ることは基本的に現在できない状況でしょうか。

住宅政策課長： 個人情報でございますので行政内利用に限られており、一般の市民の方に情報をそのまま提供することはできない状況となっております。

小林会長： 行政側の関与があれば、所有者に行政側から連絡を取るとか、何か対処する方法があるという理解でよろしいでしょうか。

民間団体が直接取組む場合、所有者情報は入手できないので、千葉市を介在させ、千葉市から所有者に連絡をして、所有者の方から各団体に直接連絡をするようお願いするなど、そういったルートは可能なのでしょうか。

住宅政策課長： ご相談いただいて、相談に合理性があるようであれば、行政側から所有者にアプローチするという事も考えられるかと思います。

小林会長： わかりました。所有者と連絡を取りたいという意見が町内会等も含めて非常に上がってきますので、千葉市が上手く関与して繋げてということができれば、取組みを進めていけるのではと思います。他にいかがでしょうか。

宮下委員： 空家等対策計画の中で一つ気になったのですが、61ページ各分野との連携イメージの建築の取組み例に、「空家等の耐震診断等に係る相談や取組み」とありますが、「耐震診断」より、「再生や活用」といった表現の方が良いのではないかと思います。

小林会長： これは対応可能でしょうか。

住宅政策課長： 一定の対応は可能かと思しますので、工夫させていただきます。

高橋委員： 一つ質問させていただきます。参考資料1に他の自治体の協定の締結事例ということで一覧がございますが、これは、関連団体と協定締結を進めていくための参考資料という認識でよろしいでしょうか。

住宅政策課長： 協定書の構成は、各自治体で様々ですが、他自治体の例を参考に千葉市も協定を締結したいと考えております。

これから各団体と個別に協議を行っていく中で、ご意見を頂戴しながら、まずは包括的な協定を締結させていただき、個別の事業に関する細かい事項については、必要に応じて、今後ご相談させていただきたいと考えております。

高橋委員： 承知いたしました。ありがとうございます。

小林会長： 議題2は承認するという事でよろしいでしょうか。

各委員： **【承認】**

小林会長： では今後、各団体と協定書の作成を進めていってください。他に何かありますか。

それでは本日の議題は終了しました。事務連絡ありますでしょうか。

住宅政策課長補佐： 2点連絡事項がございます。1点目ですが、空家等対策計画のスケジュールですが7月の策定・公表の予定としています。本日は協定に関して協議いただきましたが、その他の具体的な施策につきましても協議会のご意見を頂きながら検討・実施したいと考えております。

2点目ですが、協議会につきましては、今回の協議会を含め今年度は、2回の開催を考えております。内容としては、協定に関する報告や具体的な施策に

ついて協議していただくことを考えおりますが、開催時期等につきましては協定締結に向けた調整の進捗状況にもよりますので、改めて事務局より、日程調整についてご連絡いたします。

小林会長： その他に何かご意見、ご要望等がございましたらご発言願います。なければ、これにて協議を終了いたします。それでは進行を事務局へ戻します。ありがとうございました。

住宅政策課長補佐： それでは、第5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。本日は長時間にわたり、活発なご協議をいただきまして、ありがとうございました。