

## 第8回千葉市空家等対策協議会 議事録

1. 日 時 令和5年1月26日(木) 午後2時～4時
2. 場 所 千葉市生涯学習センター3階 大研修室
3. 出席者 (委員)  
家永委員、池田委員、金子委員、久保委員、栗田委員、鈴木委員、  
長岡委員、古田委員、松菌委員 (以上9名)  
(事務局)  
青木都市部長、秋葉都市安全課長、山川都市安全課長補佐、  
都市安全課担当職員

### 4. 議 事

- (1) 千葉市の空き家の現状について
- (2) 空き家に関する国の動向について
- (3) 現計画の概要について
- (4) 現計画の取組と検証について

### 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8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9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。

初めに、協議会の開催に当たり、都市部長の青木より委員の皆様にご挨拶申し上げます。

青木都市局都市部長(以下、都市局都市部長):

皆様、お疲れさまでございます。都市部長の青木でございます。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まして、ありがとうございます。また、今回当協議会の委員にご就任いただきましたことにつきましても、重ねてお礼申し上げます。ありがとうございます。

これまでは、この空き家対策は、建築部の住宅政策課というところで所管しておりました。今年度から、去年の4月になりますけれども、新しく都市

部に都市安全課という課ができて、そちらで所管することになりました。都市安全課といいますのは、近年多発しております台風や大雨、地震も含めて、そういった都市型の災害関係に備えるということで新たに設置された課ですが、空き家につきましても、放っておくと特定空家等というような形で、まさに都市の安全に関わる問題ということで、密集市街地の関係と併せて建築部から都市部に所管替えして、都市安全課で対応することになったものでございます。今後ともよろしく申し上げます。

本市では、空家等対策計画を平成30年の7月に策定いたしまして、計画を推進してきたところでございますけれども、現在策定から4年が経過いたしまして、上位計画などの見直しもでございます。そういった中で、今後も空き家の増加が見込まれるということで、さらなる対策の強化が求められているという状況でございます。空家等対策計画の改定に当たりましては、様々な視点からご意見をまとめていく必要があるという形でございますので、ご就任いただきました委員の皆様の豊富な知識、ご経験、専門的な知見を基に本協議会を進めてまいりたいと思います。よろしくお願いたします。

最後に、計画改定に向け、忌憚のないご意見、活発なご議論を賜りますようお願いいたしまして、私の挨拶といたします。よろしくお願いたします。

都市安全課長補佐： 続きまして、委員の皆様を、お手元の資料1「千葉市空家等対策協議会委員名簿」の順にご紹介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、ご起立のほどをよろしくお願いたします。

#### 【委員紹介】

都市安全課長補佐： 千葉大学大学院工学研究院准教授の森永委員については、本日欠席となっております。

以上の皆様が委員となっております。

次に、事務局側の出席者を紹介させていただきます。

#### 【事務局紹介】

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。

続きまして、会長、副会長の選出をお願いいたします。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、副会長は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】  
都市安全課長補佐： ここで、ご就任されました鈴木会長よりご挨拶いただきたく存じます。

鈴木会長： 皆様、改めまして鈴木でございます。ただいま会長に任命されました。これまで様々な形で千葉市の行政に関わってまいりました。このたび、協議会の会長にご推薦いただきました。本日は、これから千葉市の空家等の計画につきまして、皆様とともに協議を進めていければと思いますので、よろしくお願いいたします。

また、昨今様々な想定外のこともある社会変化の中で、委員の皆様には様々な知見、専門分野から、この空家等計画の改定につきまして広く活発にご意見をいただきまして、改定に向けて忌憚のない意見、あるいは活発なご議論をいただけますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単でございますけれども、就任の挨拶とさせていただきます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

都市安全課長補佐： ありがとうございます。

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、よろしくお願いいたします。

鈴木会長： それでは、進めさせていただきます。

まず初めに、事務局から、この協議会の進め方と審議に係る資料の説明を一括でしていただきまして、その後、協議に移りたいと思います。先ほど事務局からありましたとおり、4時を終了予定としておりますので、その時間を目安にご協議いただければと思います。なお、進め方の中で休憩が必要な場合は休憩をさせていただきたいと思います。

それでは、早速ですけれども、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。一気に大量の情報が入ってきたので、少し大変だと思います。私も同様です。

これから、ただいまの事務局のほうからの説明につきまして、ご質問なりご意見を承っていきたいと思いますけれども、時間割を決めていければと思います。

まず最初の資料2の今後のスケジュールにつきましては、期限が決まって

いるということで特に問題ないかと思っておりますが、もしご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。次回と8月がメインの協議になるかと思っておりますけれども、今回はその情報をまず皆さんと共有して進めるという位置づけだと思いますので、今日のご意見を踏まえて次回の資料もつくられるということでご理解いただければと思います。

まず、前半のご意見、ご質問を何う対象としましては、資料3「千葉市の空き家の現状について」につきまして、皆様の今までのご活動や、あるいはこの資料をご覧いただきまして、質問やご意見があれば承りたいと思います。それが次回の空き家対策の課題というところにつながってくるのではないかと考えております。まずは資料3につきまして、皆様からご意見がありましたらお願いいたします。

大体このような感じではないかということで、よろしいですか。客観的なデータではありますので、こういう状況の中で千葉市の空き家対策をどうしていくのかということを経営局を中心に考えていただいて、出てきたものについて皆さんの意見をいただくということになろうかと思っております。あるいは、もっとこういうデータの整理もしてほしいとか、そういうお話でも結構かと思っております。

松藺委員： 資料3の6ページと7ページのところで確認させていただきたいのですが、単身高齢者の方の持ち家世帯数が増加しているというデータは、これは基本一戸建てということによろしいですか。

都市安全課長： はい。

松藺委員： 一戸建てでこういう形で単身高齢者の持ち家が増加していると。

その次の7ページの高経年住宅団地の分布のほうは、これは基本、集合住宅での空き家の話でしょうか。それとも、ここにも一戸建てのことが含まれるのですか。そのところが、「続いて団地です」と言われたのですが、私は頭がついていかなくなってしまったのですが、千葉市の特徴だとも思いますので、確認させていただければと思います。

鈴木会長： 事務局、お願いいたします。

都市安全課長： まず6ページのほうは、今、先に回答してしまいましたけれども、7ページのほうは、集合住宅と一戸建てが混ざっています。例えば、美浜区の海浜ニュータウンは集合住宅の団地です。

松藺委員： 戸建てが混じっているところはどこになりますか。

都市安全課長： 主に大宮台、北大宮台や、大木戸団地、少し右側のほうになりますが、緑区のほうです。それから、こてはし台などです。

松藺委員： 分かりました。ありがとうございます。

鈴木会長： 事務局の負担が分からないのですが、戸建てと集合住宅に分けて色分けす

るというのは難しいですか。

都市安全課長： 住宅政策のほうから資料をいただいているので、その資料が整理できれば可能だと思います。

鈴木会長： 手書きで書いている感じもします。それは難しく、大変負担が大きくなるような気がします。もしできるようでしたら。

都市の縮減と都市計画のほうでも言われている中で、恐らく戸建てと集合住宅ではトレンドが違ってくるようになる可能性もありますし、そういったところが綿密な計画につながっていく可能性もありますので、ご検討いただければと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

金子委員、お願いします。

金子委員： ちょっと確認をさせていただきます。5ページの千葉市の空き家の現状のところで、平成15年から平成30年の15年間で共同住宅の空き家とあります。ここの数字のことですけれども、実は平成17年に基準法が大きく変わって、既存不適格の建物がいっぱい増えました。それが一体どのようにここで影響しているのか。使えなくなったから直して、そのまま放ってあったのか、それとも、そのまま使い続けているのか、今でも不良の財産で既存不適格の建物を使っているのか、ちょっと心配だったものですから、そこだけ確認させていただきたいです。よろしくをお願いします。

鈴木会長： 事務局、お願いいたします。

都市安全課長： 既存不適格というのは、昭和56年以前、要するに耐震性能がないという意味の既存不適格ですか。

金子委員： 変わったのは平成17年ですから、その間に挟まって基準法が変わりました。そうすると、今まで建っていた建物が既存不適格になって、売れるとか売れないとか、住めるとか住めないとか、直さなくてはいけないとか、当時建築業界の中で少し問題になりました。それが、現在この数字の中でどう表れているか。今は恐らく全部直ってしまって、その辺のところも関係なくなってしまっていると思うのですが、当時の数字が出てきているのか、ちょっと心配だったので伺いました。

都市安全課長： 後でまたお調べして。

金子委員： 結構です。別に、これが今すぐ我々の仕事に影響しているかどうかというのは、あまり関係ないだろうと思います。気になったものですから。

鈴木会長： ありがとうございます。もし調べられれば調べてください。

そのほか、いかがでしょうか。

久保委員、お願いします。

久保委員： 久保と申します。

さっきの7ページの団地の話ですけれども、一般的に団地というと、集合住宅で5階建てとか、そういうイメージですが、私が知っている限り、団地といっても、そういうものが一個もなく、一軒家がいっぱいある団地というのもこの中に何個かあります。なので、ご存じかと思いますが、集合住宅の団地ではなく、千葉市は一戸建ての集合住宅も団地と読んでいるということで、皆さんで見解を統一していただいたほうがいいのかなと思ひまして、発言させていただきました。

鈴木会長： ここに書かれている以外にも、一戸建てが集まっている感じのところが数多くある気がするということですか。

久保委員： この中でも、例えば私はこてはし台のところにいるのですが、ここは集合住宅のような、いわゆる皆さんがイメージしている団地というのは一軒もないです。一戸建てしかありません。そういうことです。

鈴木会長： では、それも集合住宅と戸建ての団地に分けられるかどうか、また検討をお願いします。先ほどと同じ話になりますが。

そのほか、いかがでしょうか。

栗田委員、お願いします。

栗田委員： すみません。ちょっと分からないことが多くて、初歩的な質問かもしれませんが、7ページに団地がいろいろ出ていますが、私は実はマンションに、集合住宅に暮らしており、うちは耐震設計になる前の建物で、築47年になります。ここには出ていないのですが、かなり空き室も増えております。ここに掲載されているのはどういう基準なのかなとちょっと不思議な感じがしたので、初歩的ですが、質問させていただきました。よろしく願いいたします。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： ここに記載されている団地というのは、一定規模以上の、1棟ではなくて、複数棟が同時期に開始された団地です。今回定義をお見せすることができなかったので、次回に。イメージとしては、ここで言うところの、海浜ニュータウンが分かりやすいでしょうか。同時につくった集合住宅がたくさん建ち並んでいるようなところを団地と定義づけていて、一定規模以上のところを設定しております。

栗田委員： 私のところは、A棟、B棟の2棟です。ファミリーハイツもちょっと知っているのですが、27棟とか、たくさんですよ。2棟ではなくて、ある程度たくさん集まっているところを集合住宅というふうに解釈すればよろしいわけでしょうか。

都市安全課長 はい。

栗田委員： 分かりました。ありがとうございました。

鈴木会長： 千葉市のこの計画上は、それを団地と。ただ、建築基準法上は、恐らくA棟、B棟がもし1つの敷地にあるのであれば、団地という定義ではありますけれども、ただ、敷地が切れているかどうか分からないので、微妙なところだと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

今の質問に関連しますけれども、空家等対策については、いわゆるマンションの空き家というものもどこかに触れられていくということでもよろしいでしょうか。今回の資料としては団地だけです。

都市安全課長： はい。

鈴木会長： よろしくをお願いします。

よろしいでしょうか、そのほか。ないようでしたら、次に移りたいと思います。

資料4は国の動向ですので、千葉市の事務局に言ってもしょうがないことですが、こういうものであるということでご理解いただければと思います。もしご意見あれば、次の機会でお願いいたします。

資料5につきましても、皆さんのお手元にあろうかと思えますけれども、現行の平成30年に策定されました千葉市の空家等対策計画を説明されているということでご理解いただければと思います。

ということですので、次回の資料としましては、現計画の資料5の3ページにある取組方針1、2、3、これをどう変えるか、あるいは変えないかという話と、次の資料6と関連しますけれども、4ページにある大きな方向性は、まず空き家を発生させない、予防するというのが1点目で、もう空き家が出てしまっているけれども、それをどのように活用するか、あるいは利活用するかというのが方針の2つ目です。3つ目が、空き家がもう出てしまって、それをいかに管理不全や特定空家等にしないかという予防で、それが大きな3つの方向性で、4つ目に関連団体と連携していきましょうという方向性がある、それについていくつか取組がありますよと、そういう説明になっておりました。

資料6に続いていきますと、それらの方向性4つについて千葉市がこれまで取り組んできた内容の報告があって、特に力を入れたものとか、そのほかにも様々な施策があって、それぞれの方向性について説明をしていただきました。次回以降、課題を含めて、見直しの方向性を決めていくということで、ここに書いてあることについて、ご意見でもいいですし、あるいはさらにこういう施策が必要であるとか、あるいは方向性も、今までの4つの方向性ではなくて、変えていくのが千葉市の空き家対策により有効であるとか、そのような様々な、今日はたたき台ということで、最後のほうの資料は、千葉市

が独自に自己採点をしたものが9ページ以降に載っておりますけれども、それ以外にも皆さんのほうから意見をいただければということで、そういった意見をいただいて、千葉市の事務局のほうで次回の資料がつけられると、そういう認識でご発言を。要するに、何を言ってもいいということでございますので、どうぞ忌憚のない意見をお願いいたします。

それでは、古田委員、お願いします。

古田委員： 古田です。最後の部分で質問があります。独自に検証されている中で、10ページのすまいのリユースネットのところ、この中の「政策的に移住目的の側面が弱く」というところですが、このところをもう少し具体的にご説明いただければと思います。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： 一般的に空き家バンクと呼ばれているものは、過疎地域で主に展開されている施策でございます。通常ですと、過疎地域ですので、若い人を呼び込もうというときに空き家バンクを活用するという側面が強くて、移住と空き家バンクがセットになっているケースが多数地方のほうでは展開されています。ただ、千葉市では、移住させなければいけないほど人口が減っているわけではないので、「政策的に移住目的の側面が弱く」というのはそういう意味で書いております。

もう一つ、「不動産市場の機能が確保されている千葉市」と書いてあるのをご説明させていただくと、本日もお見えになっておりますけれども、宅建協会さんや全日さんなど、田舎に行くと価格が安過ぎて、不動産屋が取り扱わないという物件があります。そこで空き家バンクが活用されるケースが多いです。千葉市の場合は、不動産に価格がつきますので、一般市場で不動産市場の機能が確保されていると、そういう意味で書いております。

古田委員： ありがとうございます。千葉市であれば価格がつくというところは、本当にそうなのか、千葉市内でも価格がつかないような物件というのがなくはないのではないかという意見を申し上げておきます。

鈴木会長： ありがとうございます。ご意見として賜りました。

そのほか、いかがでしょう。

家永委員、お願いします。

家永委員： お話ししたいことが山ほどありまして。

鈴木会長： どうぞ。

家永委員： ばらばらになってしまうかもしれませんが、空き家の認識がないという方が結構いらっしゃいます。「田舎のほうのおじいちゃんの家はもう10年前から誰も住んでいないのよね」と。「それって、空き家じゃないの？」と言っても、「あら、そういうことになるのかしらね」なんていう感じがあ

ったりして、自分たちのルーツの家というのは壊せない、そういうところがあると思います。ですから、何が空き家なのかということをもう少しよく市民に周知していただきたいというところがあります。

それから、既存不適格というお話がありましたけれども、既存不適格というのは、構造強度の不足の既存不適格もありますけれども、一番悩ましいのは接道義務違反です。道路が狭いまま、人のうちの裏庭を歩いていくようなところにも昔は建てていたりしていました。そういうものに対して所有権があると。だけれども、今、道路に対して間口2メートル以上接していないと再建築はできないわけで、そういうことに対する接道義務の違反になってしまった物件をどうするか。それも財産ではあるのだろうと思いますけれども、それに対する公的な制度というのでも考えていく必要があるのではないのかと思います。

それと、国の施策のほうに入り込んでいく話になるとと思いますけれども、例えば新車を登録したときには、中古車は廃車にするのが普通だと思います。廃車の手続というのは義務になっていますよね。それと同じように、なぜ空き家が出るかという、世帯数に対して戸数が多いから空き家になってしまうわけで、その辺のところ、例えば建売業者で新築の家を売った場合には、その人の名前を持っている空き家になってしまっている物件に対して、情報提供することを義務づけるとか、そういう情報があった場合には、不動産取得税一部軽減があるとか、そういう何かのひもづけをしていかないと、空き家というのは放置されてしまいます。解体するのもお金がかかるから、朽ちるのを待っているんだよという話も聞きますので、そういうところを国のほうにも整理していただきたいという思いがあります。

すみません、取り留めのないことを申し上げました。

鈴木会長： ありがとうございます。ただいまの意見はご意見として承って、事務局のほうで整理させていただければと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

長岡委員、お願いします。

長岡委員： 今後、計画の取組と検証を基にやっていくに当たって、一つ、言葉の定義について確認をさせていただきたいのですけれども、「空き家」という言葉は、以前の空家等対策計画によれば、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とされています。「常態であるもの」というのは、おおむね年間を通して使われていないということで、千葉市としてこれは空き家であると認識、認定するに当たって、年間を通して使われていないという実態を確認できないと、空き家として判断をしていないのか、それともそうではないのかというのを確認さ

せていただきたいなと思います。いかがでしょうか。

鈴木会長： 事務局、お願いします。空き家の定義ですね。先ほど家永委員のほうからもあったような話かと思います。

都市安全課長： 空き家につきましては、一応定義があります。我々も、特定空家等で空き家と定義づけないと、法的に認定をかけられないので、自分たちの内規では、期間とか、常態で使われていないという状態をどういう形で判断するかというマニュアルは持っています。それで、期間と、電気等が使われていないとか、そういったもので判断しているのですが、一番我々が判断に困るのは、物を置いて倉庫として使っていると所有者のほうから言われると、そこについてはずっと見張ってられないので、そこがちょっと困ることではあるのですが、ほとんどはそういうことは言われないので、大体常態として空き家の状態、主に電気のメーターを見れば使っていないというのは分かるような状態になっています。

長岡委員： では、具体的な例として、こういうのはいかがなのかというのを聞きたいのですけれども、例えば高齢者の独居世帯として住民登録はされているけれども、実態としてそこには誰も住んでおられなくて、住民登録している方は実際はどこかホームだとか老人介護施設のようなところでいて、そこは実態としては誰も住んでいない。ただ、所有者はご存命で住民登録もあるという場合は、千葉市としては空き家として認定するのかどうか。いかがでしょうか。

都市安全課長： そこはケース・バイ・ケースではあるのですが、常態で使われていない、施設に行かずずっと帰ってこないような方で、例えば2年とか3年放置されているような状態であれば空き家として判断していますけれども、微妙なのは、さっき言ったように、1年とかでまだ家が普通にきれいな状態であると、なかなかそこで空き家の指導というのはできないと考えております。

長岡委員： ありがとうございます。分かりました。

鈴木会長： 実際、特定空家等の認定を避けるために草刈りだけはやるという、そういう人たちもいまして、田舎に行くと、不動産屋さんのメインの仕事は草刈りという、そういう不動産屋さんもあります。いちごっここというか、難しい行政判断だなというふうには思っています。

栗田委員、お願いします。

栗田委員： 私は民生委員をやっておりますけれども、空き家に関しての相談を2～3年前から随分受けるようになりました。先ほどお話がありましたけれども、施設に入所している方も、住民票を移さないでそのままいっちゃると家そのものはあるわけですね。そうすると、これは空き家の対象にならないのではないかと思いますけれども、実質空き家ですね。留守中の部屋の管理

とか、風を通すぐらいはお願いしようと思って、お子さんの連絡があるので、そちらに連絡すると、「もう要らないです。放棄するつもりですから」と、そういう返事が返ってきます。そういうことも考えると、相続放棄をするという話もちらほら聞いていますので、これから先、そういう形で空き家が増えていくのだろうなと危惧していますけれども、そこで何とか抑止力になるいい手だてがないのかなとも思ったりしています。

実際、空き家の定義というのは難しいと思います。ほとんどが住民票を移さないんですね。娘のところに行くとかいって、ずっと空き家の状態は珍しくないなので、その辺の取扱いはきっと空き家の対策の立場からは非常に難しい問題ではないかと思っております。

鈴木会長： ありがとうございます。

事務局、お願いいたします。

事務局： 事務局です。先ほど秋葉のほうから資料を見せるというところで、国が出しています空家特措法の基本指針を今示しています。「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」という判断の中で、『居住その他の使用がなされていないこと』とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物などを現に意図をもって使用していないことを言うが、このような建築物の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい」ということとなっていますので、明確にこういう場合がイコール空き家ということは難しいと、総合的な判断が求められているということになります。

鈴木会長： ありがとうございます。空き家の定義につきましても、次回、事務局のほうでまとめていただいて、報告いただければと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

空き家も、例えば仏壇を置かざるを得ないとか、物置にしたりとか、そういうものもありますので、空き家がうまく出てこない。先ほどの空き家バンクのほうで提供側が少ないというのも様々な理由があって、田舎であればあるほど、空き家でもうけるのかみたいな、そんな話が周りから来るのは嫌なので出さないとか、そういう様々な理由がありますので、その辺も出していただけると、議論が活発になるかなと思います。

一旦、今の点については終了とさせていただきます、そのほか、何かご意見、

ご質問あれば、お願いいたします。

久保委員、お願いします。

久保委員： すみません。用語を教えてくださいたいと思います。資料4の3ページの(3)です。「一部が使用されていない建築物への対応」の「外見上はいわゆる長屋等であっても」と、これはどういう建物なのでしょう。

鈴木会長： 事務局、お願いします。

都市安全課長： 今、画面のほうに、国のガイドラインの改正のときに出ていた写真なのでちょうどいいですけれども、長屋で朽ち果てている部分が分離できる場合、それはその単位を空き家として取り扱っていいというガイドラインの改正でございます。通常ですと、建物は長屋の場合はつながっていて、分離して考えられません。空家特措法は棟単位で考えるので、誰かが住んでいると、片方はこういう形でかなり朽ち果てているのに、空き家として取り扱えないので、指導や勧告等ができないですけれども、建物を構造的に分離できるということであれば、指導・勧告ができるというガイドラインになっています。通常、長屋というのは、誰かが住んでいたら指導できないのが普通になっています。

鈴木会長： ありがとうございます。

ここで、今日ご欠席の森永委員のほうからご意見を頂戴しております。10ページの2つ目、福祉施設等への利活用についてですけれども、読ませていただきます。

事務局の検証のとおり、ぜひ福祉部局との連携を進めていただきたいということです。特にグループホームなどで活動場所を求めている人はいますけれども、一方でいい場所に空き家があるけれども、うまく使われない、マッチングされないということで、そういったものに対して、福祉部局と連携を強化していけば、グループホームと空き家のマッチングがより進むのではないかとご意見を頂戴しております。

何か首をかしげております。そんなうまくいかないみたいなことですかね。松菌委員、何かありますでしょうか。

松菌委員： そうなればいいなと思ったりもするのですが、特に高齢者施設は災害対応や建築基準に対して大変厳しい福祉施設の基準がありまして、空き家の中でそれに適合する物件がなかなかないというのはあると思います。例えば、それを子ども食堂に転用して地域の方に使ってもらいたい形はできれば進めてほしいなと思いますけれども、多分グループホームは認可が下りないのではないかなと。福祉施設の審査をしたことがあるのですが、避難路とかそういうのが全部ないとグループホームとかには認められないので、そこら辺はどういうことが福祉施設なら可能かということをお話と話し合っ

ていただきたいなと思います。

鈴木会長： ありがとうございます。確かに、空き家にもいい空き家と悪い空き家というのがある、多分行政としてはあまりそういう言い方はされなと思いますけれども。

松藺委員： 戸建ての空き家よりは、集合住宅の1階とか、そういうところにある空き室をそのような形で活用するというのは、多分いろいろな意味で可能性があると思います。

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。

では、すごくフル回転で来ましたので、5分ほど休憩を取ることにいたします。その間に何か新しい発想とか考えが生まれるかもしれませんので、5分ほど休憩して、30分から再開したいと思います。もし意見がなければ終了ということにさせていただきます。

(休憩)

鈴木会長： お待たせしました。それでは、時間になりましたので、再開したいと思います。

何か休憩中に思いついたご意見とかがありましたら、お願いいたします。

それでは、長岡委員、お願いします。

長岡委員： 空き家の発生を予防するための方策に関連してですけれども、すまいのコンシェルジュによる空き家相談というのが、ここ2～3年ですと、年間100件以上あるようなので、どういうご相談内容なのかというのが少し気になります。というのも、空き家の発生を予防するためには、なぜ空き家になったのかという原因を解消するというか、原因について何か働きかけるという方向性が必要かなと思うので、すまいのコンシェルジュによる空き家相談の中にどういうご相談が多いのか、空き家になる原因だとかそういうのが少し分かればいいなと思いました。

鈴木会長： 何かご意見、事務局のほうから。お願いします。

事務局： 少々お待ちください。今、画面に今までのコンシェルジュによる空き家相談の一覧を探して表示したいと思います。

都市安全課長： 出なければ、次のご質問に行ってください、ちょっとお時間をください。

鈴木会長： それでは、池田委員、お願いします。

池田委員： 池田でございます。

今のに関連して、私、実際にすまいのコンシェルジュ、久保委員もそうだと思うのですが、全日本不動産協会にいただいていますけれども、不動産屋に持っていけば処理できる空き家・空き地というのは、まずすまいのコンシ

エルジュのほうには来ないだろうと思います。私がやっている団体の社団法人の空き家協会のほうにも、そういったところで処理できないものが来ます。長岡先生のご質問だと、例えば、それこそ家永委員がおっしゃった2メートル接道していないとか、それでどうしたらいいんだとか、そういう問題が多いです。

それに関連して、資料5の5ページに、先ほど長岡先生もおっしゃったように、「所有者等・地域（市民）への啓発」とあるのですが、具体的にどのように啓発していらっしゃるのか。市政だよりだとかそういうのがあると思いますけれども、ただ、そういったもので果たして皆さん空き家についてどうなのかなと。

次に「情報収集等」と書いてあるのですが、どんな方法で情報を収集しているのか。例えば、町内会の会長さんのところにアンケートを取るのかどうか分かりませんが、具体的にどのようにポイントを絞って、そういう人たち、あるいは個人でもいいですけれども、直接的には手が打てない、こういう状況ですから、見に行っただけじゃダメかという指導、そういった具体的な方策をお考えなのか、その辺は気になることです。

鈴木会長： 事務局のほうからありましたら、お願いいたします。

都市安全課長： 今の情報発信や情報の収集といったところでお答えいたします。

まず情報発信については、先ほどもご質問の中で、なかなか市民の方はそういったことが分からないのではないかとということで、ガイドブックを参考資料としてつくっております。例えばあんしんケアセンターのセンター長会議とかそういったところこれをもちまして、中身をお開きいただくと、空き家を放置するとどんな問題が発生するか、空き家にしないためにどういうことをしたほうがいいのか、空き家を所有することになったらこんなことがありますよなど、ステージに応じていろいろなことを簡単に書いてあるのですが、最後に、「分からなくなったら相談してください」ということで、さっきの相談シートに行き着くような形のガイドブックをつくって、いろいろな場面でこれをお配りしているような状況でございます。

情報収集につきましては、基本的に相談についてはアンケートを取っておりますけれども、これは待ちの状況になっています。特定空家等の場合と一般相談は種類が違いますけれども、池田委員が言われていたような、建築基準法上、建たない、さっき言った違反という状態で、空き家を解体したいけれども、解体したところで売れないから解体できないとか、そういった問題があるのも事実でございます。そこについては、これから次の計画の中で、そういった支援体制についてどうしていくのかということも議論していただければと思っております。

鈴木会長： 国のほうでもそれを問題視しておりました。例えば、建物が建っていれば、固定資産税6分の1減免というのを廃止すると今国会でまとまっていくと、空き家でも建っていたほうが良いというものが、本当に動くかどうか分かりませんが、少なくとも建っているよりは、減免されないのであれば壊すという人たちも出てくるのではないかとということで期待しているということ、それもまた本計画に反映していただければと思います。時期はちょっと難しいかもしれません。

そのほか、いかがでしょうか。

事務局のほう、お願いします。

事務局： 先ほど長岡委員からご質問いただきましたすまいのコンシェルジュでの令和3年の空き家相談の件数とその内容でございますが、特に多いのが解体に関するご相談で23件、空き家を壊すためにどうしたらいいかというご相談と、ほぼ同率で、売買、空き家を売却するためにはどうすればいいかというご相談、それに絡んで、相続や法律の関係の相談が多い内容となっております。

こういう一般的な相談を通じて、次に専門家相談ということで、関係7団体の池田委員がいらっしゃる全日本不動産協会様ですとか、久保委員がいらっしゃる宅建千葉支部様のほうで現地の派遣相談を行っていただいている専門家相談では、宅建協会様7件、全日本不動産協会様3件、現地派遣で、売却や賃貸、解体の相談を承って対応していただいています。その他、弁護士会様や司法書士会様に法律や相続の問題の相談に専門家相談として対応していただいているという実績となっております。

長岡委員： どうもありがとうございました。

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。

古田委員、お願いします。

古田委員： 空き家ガイドブックの記載についてですので、この会議の本筋ではないのかもしれませんが、相続登記の義務化について、ガイドブックの4ページに記載があるのですが、来年、令和6年4月から相続登記の義務化がスタートしますけれども、最後の4行目、「例えば、関係者が多くて必要な資料を集めるのが難しい場合などは、罰則の対象にはなりません」とありますけれども、この表現で正しいのでしょうか。確かに、相続登記ができないときに、相続人申告登記という代替手段はあって、相続人申告登記をしたときには、本来の相続登記をしなくても罰則はありませんという規定はありますけれども、「例えば」というところの1行はこれで正確なのかどうかという疑問を持ちましたので、確認をいただければと思います。

鈴木会長： ありがとうございます。それは確認いただくということをお願いいたしま

す。

池田委員： 今、古田先生のお話、まさに私もその件について、ここの文言についてはないですけども、令和6年4月1日から始まる登記法改正のそういった告知を早めにやっただらいいかという提案です。

それから、この件について、「例えば」のところについては、一人でも相続登記可能だというふうになるような、先生、専門ですからあれですけども、この文言はそういった意味なのかどうか、ちょっと分かりません。

それから、住民票は移転して2週間以内にやらないと5万円以下の過料です。取られた人はいないでしょうけれども。今後、住所変更も3年以内になさいと、先生の専門だと思いますけれども、もちろん相続登記もそうですけれども、そのように変わるので、そういったものを、健康な方々であっても、いろいろな施設にお入りになっている方々については、団体を通じてでも告知して早めにやりましょうねと。相続登記は10万円以下の過料となっています。これはないでしょうけれども、そういったこともぜひ公報だといろいろな場を使って早めに告知していただく。

不動産屋からすると、空き家は、本当は今でも誰がその持ち主か調べられるのであれば、多少は活性化するのではないかと勝手に思っています。

鈴木会長： そのとおりだと思いますので、ぜひご検討をお願いします。

何か事務局のほうからありますか。

事務局： 空き家ガイドブックの記載内容については、法務省の記載を複写しております。例えば、関係者が多くて必要な資料を集めるのが難しい場合などはその対象になりませんということで、法務省が当時義務化をするときにチラシをつくっており、それを引用させていただいている状況でございます。

鈴木会長： 令和6年からですね。

家永委員、お願いします。

家永委員： こういう抜け道のようなことが書いてあると、人間の習性として抜け道のほうに行くんですね。「ここにこういうことが書いてあるじゃないか。だからいいんだよ」みたいな感じでいく人たちが結構たくさんいますので、抜け道と本筋がはっきり分かるようにしておいていただきたい。「資料を集めるのが難しい場合などは」なんて書かずに、「相談によっては例外もないわけではない」程度の柔らかい言い方にして、抜け道に走らないような方法を表現として書いていただきたいと思います。お願いします。

鈴木会長： 確かに、「関係者が多い」というのは何人で、3人でも多いと言う人には多い。難しいと思います。ご検討をお願いします。

家永委員： 2人でも多いと言う方もいますし、ほとんどがはっきりしないとか。

鈴木会長： そろそろ時間になってまいりましたけれども、何か言いたいことがある委

員の方がおられましたら。よろしいでしょうか。

それでは、本日は本当に有益なご意見を活発にいただきました。事務局のほうは大変かもしれませんけれども、整理していただいて、次回以降の会議で議論を深めていきたいと思えます。まだ言い足りないということがあれば、事務局のほうにメールなり電話なりでお伝えいただければと思えます。

また、今回、森永委員から事前に意見をいただきましたように、次回以降、もし欠席されるような場合には、事前にご意見を頂戴したいと思います。また、今後も会場での参加に加えて、オンラインでの参加でも出席と認めているようですので、会場での出席が難しい場合はご相談いただければと思えます。

事務局のほうから、そのほかご連絡事項等ありますでしょうか。

都市安全課長： 次回の開催日程についてご説明させていただきます。次回の開催は、令和5年5月の下旬を予定しております。2月頃に日程調整のご連絡を改めていたします。また、今回と同様、ウェブでの参加も可能とさせていただきます。2月頃に日程調整するというところでよろしいでしょうか。では、それで調整させていただきます。

そのほか、何かご意見、ご要望等ございますでしょうか。

なければ、お願いしたいと思います。

鈴木会長： 事務局のほうから今いただきましたご意見、あるいはそのほかご意見ありましたら、お願いいたします。

それでは、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、貴重なご意見、どうもありがとうございました。

それでは、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8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。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、会議終了後、そのまま置いておいてください。事務局のほうにて次回会議の際に改めて机前にご用意させていただきます。よろしくお願いいたします。

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。