

令和7年度第1回柏市空家等対策協議会議事録

1 開催日時

令和8年2月12日（木）午前10時00分～11時45分

2 開催場所

柏市役所本庁舎3階 庁議室
（柏市柏五丁目10番1号）

3 出席者

（委員）

阿部委員，石川委員，梅本委員，海老原委員，山田副市長（太田市長の代理出席），須賀委員，鈴木委員，染谷委員及び山下委員（事務局）

都市部 沢理事，平久次長

住環境再生課 藤田課長，吉田主幹

住宅政策課 齊藤課長，市村副参事，石津副主幹，染谷副主幹，清水主事

4 傍聴者

なし

5 内容

(1) 開会

(2) 挨拶

(3) 報告

ア 令和7年度空家等対策施策の進捗

事務局による令和7年度空家等対策施策の進捗を報告した。主な質疑等は次のとおり。

（鈴木会長）

柏市のホームページでは，空家等管理活用支援法人について，現時点では方針を定めていないため，指定しないとされていた。

柏市は全国平均と比べると空家が少ないため，相談も少ないことになると思う。

まだ早いかもしれないが，管理活用支援法人の活用につ

いて、いま考えていることがあれば伺いたい。

(事務局)

今のところ活用していこうというところには至っていない。他自治体の情報を収集している段階である。

県内で導入を進めている市町村もあり、動向を見極めながら今後検討していきたいと考えている。

(鈴木会長)

私は、千葉市の空家等対策協議会の委員も務めており、千葉市でも管理活用支援法人の募集を開始している。

空家を活用するための様々な相談に応じていける可能性があるものだと感じている。

通報等がある空家が年間約300件とのことだが、通報までに至らない状態の空家の所有者にも手を差し伸べるような制度だと考えられるので検討を進めていただきたい。

(石川委員)

勧告をした特定空家のその後の経過については、11件が勧告後に特に動きがないということで、令和元年、2年に勧告して5～6年経過しているものがある。

これらの解決の見通しなどがあれば伺いたい。

(事務局)

これまで22件の勧告を実施し、そのうち半数程度が解決した。その一方で、所有者に粘り強く改善を働きかけているが、解決しないものがあるのは事実である。各物件で事情が異なるため、専門家の力を借りるなどして、なんとか解決していけるよう、継続して所有者に働きかけていきたい。

(石川委員)

勧告後の法律に沿った動きとして、命令や代執行に進むことも可能だと思うが、そこに進むかどうかについては、

どのように判断されるのか。

(事務局)

特定空家として勧告している物件であるため、損傷も生じており、家屋としては活用できないような状況である。

倒壊の危険や建材の崩落などがある状況等であれば、ご質問のとおり、次の手を考えなくてはいけない。

勧告後に改善していない空家については、幸いなことにそこまでの状態ではないため、継続して空家等の状態を確認しつつ、所有者に働きかけている状況である。

(梅本委員)

空家相談員の活用がこれまで累計17件、今年度は1件ということについて伺いたい。

件数が少ないように感じている。

空家相談員制度が現在の体制のままでいいのかを含め、改善するとしたらどういうことが考えられるのか伺いたい。

(事務局)

今年度は1件と比較的少ない状況になっている。

特定空家や管理不全空家に限らず、売却や登記に関して空家等の所有者に活用していただける制度で、件数が少ない状況ではあるが、専門家につなげる有用性があると考えている。

この制度が活用されるように周知方法を検討していきたい。

(梅本委員)

相談があった際に紹介するだけでなく、大々的にこの制度を周知していかなければいけないと思う。

(事務局)

当然ホームページでは公開している。所有者に文書送付する際、空家相談員の案内を同封し、活用が進むよう対応しているが、周知方法については検討していきたい。

(梅本委員)

相談窓口は特定空家に至る前の予防的な位置づけにある。
現在の相談体制や仕組み自体の見直しが必要と考える。

これまで実施した17件のその後の調査や、このような相談をしたかったのにできなかったというような意見があるのか等、分析を加えて展開した方が良いと思う。

(事務局)

これまでは相続した物件を売却したいという相談が多かった。空家所有者にどのようなサポートをしていくのが課題ではあると考えている。

今年度は1件の実績だが、年間3件程度の実績があった年もある。

周知方法のほか、現在の制度自体についても検討したい。

(阿部委員)

市の対応はよく分かる。空家の問題は所有者にとっては売却か取り壊しになってくると思う。

周辺の居住者にとって問題があると思われる空家が市に通報されていると思う。

町会長を務めていて依頼を受けたことはないが、通報がない空家も含めて、周辺の生活環境への影響が生じる前の入り口の対策として、空家の調査を町会でやることも考えられる。

町会等に対する調査依頼などは考えているか。

(事務局)

町会のかたは近所の空家となっている物件を見かける機会が多いので、多くの情報を把握しているとは考えられる。

そのような取り組みを町会にしていただけるとするのは、非常にありがたい。

その一方で、町会活動の重荷になってはいけないので、現時点では一律にそのような協力をお願いすることが難し

い。

（阿部委員）

空家に関する個人情報入手できる窓口はないので、法務局で登記を調べて直接連絡を取ることがある。市と町会でうまく連携できる部分がないかと考えている。

（事務局）

管理が行き届いていない空家については、多くの通報があるので、町会等を通じて住民に浸透してきていると感じている。

その一方で、先ほど梅本委員から指摘があったとおり、空家相談員の相談件数が少なく、周知が十分ではないという点がある。これは空家の状態の良し悪しに関わらず、所有者に早めにアプローチをすることによって、状態の悪い空家の発生を抑制する観点であり、ご指摘いただいたとおり、検討を要する部分である。

（阿部委員）

うまく点検していける仕組みが欲しい。

空家になる前は誰かが住んでいる。

引っ越しや相続の発生などで空家になるが、町会から接触することで解決するものが何割かはあると思う。

今は私の町会は単独で動いているが、連携できれば協力は惜しまない。

（事務局）

空家等対策計画においても地域団体との連携というテーマをあげている。柏市では町会長会議等において、相談窓口や出前講座の説明をしている。

いくつかの町会からは連絡をうけた実績もある。町会の運用もいろいろあるので事情に合わせて活用してほしい。

（山下委員）

福祉の視点から、ひとり暮らしや孤立など、暮らしの背景に目を向ける必要もある。

高齢者の生活を見ていると、兄弟がいない、子供がいないなどの情報があり、将来的には空家になる可能性があると思うものが多い。

福祉と連携した相談を進めると対応の幅が広がると思う。

(4) 議事

あらたな取り組みについて

ア 所有者不明土地建物管理制度の申立て

イ 管理不全空家等の指導について

事務局による説明及び質疑応答の後、事務局の提案が承認された。主な質疑等は次のとおり。

(須賀委員)

2つの取り組みに関して進めて良いと思う。

制度の確認になるが、所有者不明土地建物管理制度は、裁判所に申立てた後、どのくらいの期間で管理人が選任されるのか。

(事務局)

補正がなければ1か月以内に予納金支払いの通知が見込まれ、その後2か月間の官報掲載などの広告を行い、本当に所有者不明かを確認し、その後弁護士が管理人になる。

そのため3か月以上は要することになる。

先例のある市川市に確認した情報では3～4か月程度で選任されている。

(須賀委員)

資料3の7ページでは管理不全空家等の指導が6件となっているが、資料1の4ページでは指導文が4件となっている。

昨年17件だった指導文が4件まで減ったというのはよいことだと思えるが、管理不全の指導件数はこの件数に含まれ

ていないのか。

(事務局)

令和7年度空家対策施策の進捗での指導文4件という数字は、法13条に基づく管理不全空家等に対する指導は含まれておらず、法22条に基づく特定空家に対する指導件数になる。

この4件のほかに、法13条の指導を6件実施していることになる。

(梅本委員)

資料1別紙の手順図に合う数字が欲しい。数字が整合しないと実態が把握できない。

管理不全空家等に対する指導から勧告への実施方法は、指導の実施状況を踏まえてルールを検討するということだが、本当に重要な部分だと思う。

部会では事務局から上がってくるものだけを議論するが、なぜその空家が対象になったのかの相対関係がわかりにくい。本当にその空家について議論することが適切なのか、他に漏れているものがないかが見えていない。

(事務局)

部会で対象にしている空家は、特定空家の中でも、前段で指導を何度も行っている空家になる。

本当に周辺の生活環境への影響が高いものを市で選択して部会に諮っているところである。

その対象の選択が妥当なのか見えるように考えていきたい。

また、管理不全空家等の勧告については、どういう基準で進めるかが難しい。

例えば、3回指導して改善されなければ勧告なのかと言うと、行き過ぎなのではないかとの不安もある。建物の危険度が特定空家ほど高くなくても勧告をするのかなど、決めかねているところである。

今年度管理不全空家等の指導を始めたばかりなので、指導

を続ける中でどのような基準で勧告するのか研究をしたい。

情報提供段階のお知らせ文の送付で反応がなかったものでも、今年度、管理不全空家等の指導を行った6件のうち数件は反応が出ている。

管理不全空家等の指導による一定の効果はあると思っている。

ただ、指導を受けた全員が対応しているわけではないので、これからも研究を継続する。

(鈴木会長)

梅本委員が要望する資料1別紙の手順図に合う統計値は今後の協議会では提示してほしい。

(鈴木会長)

千葉市は建物を除却しても固定資産税の住宅用地特例を1年間は適用させるといふ、インセンティブを与えて除却させる施策を予定している。1年間の間に売買すれば固定資産税があがらない。税収が少なくなるので、千葉市にとっては痛い部分があるが、空家を減少させることを目指し、現在、条例のパブリックコメントを行っている。

県内で4自治体くらいが固定資産税の減免を導入しているが、柏市の不動産は市場流通すれば、すぐに売れると思うので、導入を検討しても良いと思う。

(事務局)

千葉市でそのような取り組みを進めていることは、県の会議などに参加した際に把握している。インセンティブを設けて除去を促進していく考え方も当然あると思う。

千葉市に限らず周辺の自治体の動きを含め、今後の課題として研究したい。

(石川委員)

特定空家等や管理不全空家等に対して行政指導を行うこと

は大事だが、管理不全空家等に該当しないものが結構多くあると思っている。それが何年か経つとおそらく管理不全空家等になっていき、さらに何年か経つと特定空家等になっていくということだと思う。

だから今あるものを処理すること、管理不全化や特定空家化の予防が大切だと考える。

そのため、出前講座や相談会など、各施策の周知が必要だと思う。

相談窓口や情報発信の方向性や考えがあれば伺いたい。

(事務局)

資料1の方で報告したとおり、今年度空家相談会を実施した。

試行段階ということで、職員が直接対応するかたちで、専門的な相談が出てくるようであれば、空家相談員制度を紹介して専門家に引き継ぐようなことを考えていた。

今回の2件の相談においては、まず市の職員に聞いてほしいという需要があるように感じた。

この相談会の課題としては、所有者が常に柏市に住んでいるわけではないので周知が難しいことがあげられる。

今後、工夫を重ねながら発展的に継続していきたい考えである。

先ほど山下委員から意見があったように、空家ではないが、ひとり暮らしや孤立に近い居住形態の方へのアクセスという視点も含めて、福祉部門と連携していくことも考えていきたい。

(山田副市長)

所有者不明土地建物管理制度について対応を進めていくことはよいと思う。

今までの財産管理制度との違いは財産の範囲をピンポイントで進められることであり、予納金も少なくなる。

ただ、相続財産清算人は相続財産全てが対象になるので、市

場価値があって売却できれば予納金が返ってくる。このような回収効果の見込みなど、状況に応じてどちらを使うか、きちんと判断をしながら進めていただきたい。

国の政策も事前予防の方に舵が切られていると感じている。家族信託なども今注目されており、委員の皆さまがおっしゃるとおり、次の世代に対して促すような相談体制や情報発信を住宅部局に限らず展開していくことが必要だと思う。

また、阿部委員から意見があったが、町会の方と連携していくことは本当に重要だと思っている。

以前神戸市で勤務していたときは、空家を市場に流通させることが課題だった。

市役所だけでは人手が足りず、空家の情報を掘り起こすことを大事にする制度を作り、空家掘り起こし人が市場と物件をつないでいた。掘り起こし人が仲介会社や専門のイベントにアプローチして、物件情報を届けてもらっていた。

発見して相談に乗って、流通させる道筋をつけるところに最も労力がかかるので、成功報酬のような金銭も支出していた。

町会、自治会とそのような仕組みを作ると、空家が早く発見されやすくなり、どこに相談したらよいのかという所有者の不安軽減も期待できる。

空家相談員制度などの周知にも繋がると思うので、町会にもメリットがでるようなものを、町会の皆さんと考えていきたいと思う。

(事務局)

副市長からもあったように、地域のかたが、それぞれのご家庭の事情を把握していることがあるので、住まいの終活のような取り組みも必要だと考える。

少し前には、年に1回の町会長会議の中で情報発信させていただいた。これからもそのような機会を活用しながら、地域の方々と連携を図りたい。

(山下委員)

先ほど文書を送ってもなかなか返答がないということを知った。

そのかたの相続の状況や、生活困窮、心身の状況のほか、なぜ管理できないのか、背景的なものをつかむ方法はあるか。

(事務局)

所有者を調査する過程で、所有者が何歳ぐらいという情報も入る。

年齢が高い人の住民票がそのままになっているようなケースだと、おそらく施設に入所したことで空家になったと推測されるものもある。

また、現地調査で周りの方に聞き込みをして、施設に入所しているような話も聞くことがあるので、管理できなくなった背景をつかめるケースは一定数存在する。

所有者が経済的に困っているような感じはしないが、長年放置しているケースは一部ある。

相続はしたがどうしたらいいかわからない方も多くいると思うので、そういう方には空家相談員を活用してもらうなどの手助けをしながら対応できればと考えている。

(阿部委員)

私たちは地域で生活しているものとして、建物が健全に維持されていればよいと考えている。

空家対策の旬は空家になって1～2年だと思う。この期間なら近所の住民は何らかの形で連絡が取れる環境にある。空家になってからの期間が長くなるほど連絡が取れなくなる。

早い段階ならコミュニケーションが取れて対応できるという町会の利点を活かしたい。

(梅本委員)

改めて確認したい。空家に関する指導等について令和7年度316件、令和6年度310件というのは、町会と市民個

人から通報を受けて初めて把握されたという理解でよいか。

(事務局)

通報に基づいて把握する件数が多い状況ではあるが、全てではない。

空家等対策計画改定をする前の基礎資料として、空家実態調査を実施している。

通報がないものでも把握されているものはあり、現地調査を行って所有者を特定して指導することもある。

また、過去に相談を受けた事例を継続監視し、指導したものもある。

(梅本委員)

通報をきっかけにしていることが不安だと感じた。

空家掘り起こし人の話があったが、現状、町会長などボランティアに任せているような状況だと想像した。

90歳に近いような町会長が全ての建物を巡回するとか、あるいは見守り組織のようなものが空家の管理も兼ねて巡回するなど、ほぼボランティアだと思う。

今後代替わりをして、40代、50代以下の現役がそれを見回れるのか考えると不可能である。

そう考えると柏市は、見回りの仕組みの民間委託や管理活用支援法人の活用を、早急に検討しなければならないと思う。

(事務局)

基本的には空家の隣人からの通報がほとんどである。または隣人から町会に対して、市に通報してくれという場合もある。

(鈴木会長)

空家でもすぐに売買されるものもある。市の実態調査での空家数と住宅土地統計調査の空家の数はどうなっているか。

(事務局)

実態調査は令和4年度に実施し、1739件となっている。

住宅土地統計調査は令和5年に実施されており、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家戸数は4970戸となっている。

調査の内容が異なるため数字には違いがある。

(6) その他

(海老原委員)

建築士の立場で今回協議会に参加し、部会にも参加させていただいている。

建築士でなくても、あからさまに危険だと分かるような判断のところでしか携われていないので、私の建築士の立場でのお役立ちができてない気がする。

皆さんから予防という話が多く出ていた。年間300件の現地調査をしており、前年の蓄積のものへの対応があると伺った。人手の問題を考えると予防まで手がまわるか気になっている。

ただ、空家になりそうな段階から働きかけなければ、積み重なりが増えてしまい、柏市として手の打ち所のないところまで積み重なってしまうと思う。

戸建住宅の空家が対象なので、せめて現状把握というところを各町会の方にお問い合わせいただければと思う。地図を使用して、この建物は木造2階建て、あの建物は平屋建て、居住者がいる、居住者がいないが管理者が分かっている自治会費をその方からもらっているなどの情報は、地域にたくさん蓄積があると思う。

本日の感想になるが、そのように情報の提供を受けて、少しずつ、予防に手を加えていけたらよいと思う。

(事務局)

現段階では、法に基づいて所有者を調査している。この法的な部分も含めて、予防や周知に向けた検討をしていきたい。

(7) 閉会