

# 第 1 回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

日 時	平成 30 年 7 月 25 日（水） 13：30 ～ 14：30				
会 場	松戸市役所 新館 7 階 大会議室				
出席者	委員	会長	市長	本郷谷 健次	出席 議事前退席
		副会長	副市長	牧野 英之	欠席
			議会議員	田居 照康	出席
				菊地 克利	出席
				古賀 智行	出席
			不動産	平川 嘉博	欠席
			建築	権田 武人	出席
			学識経験者	本條 毅	欠席
				秋田 典子	欠席
				須田 仁	出席
			地域住民	殿塚 建吾	出席
町会役員	恩田 忠治	出席			
傍聴者	2 名				
事務局	街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室 青柳部長、児嶋課長、青柳室長、安蒜主幹、石原主査、横谷主任主事				

## 1. 開会

## 2. 市長（会長）挨拶

## 3. 議長の選任

事務局：松戸市空家等対策の推進に関する条例第 7 条第 6 項の規定に基づき、議長の選任を事務局より行った。

## 4. 協議会委員定足数の確認

議 長：それでは、議事に入る前に、松戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則第 7 条第 3

項の規定に基づき定足数の確認をさせていただきます。

本日の議事の出席者数は7名ですので、協議会は成立することを確認いたしました。  
つきまして、本日の協議会の傍聴の申し出につきまして事務局に確認いたします。

**事務局**：事務局より報告いたします。

傍聴の申し出が2名の方からございます。

松戸市情報公開条例第32条及び松戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則第7条第5項の規定に基づく公開となります。

**議長**：それでは、傍聴者の方を入場させてください。

## 5. 議事

**議長**：それでは、議事に入ります。

次第に従い順次進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

特定空家等に対する措置等について事務局に説明を求めます。

### (1) 特定空家等に対する措置等について（資料1）

事務局より資料1について説明を行った。

**委員**：固定資産税課との情報提供により、空家の所有者の特定はスムーズに進んでいますか。

**事務局**：所有者の特定については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）第10条第1項の規定により、固定資産税情報を必要な限度において情報提供ができるので、固定資産税課との連携により情報提供を行い、登記簿にないような情報、例えば、空家の管理者等が判明するなど、早期に所有者等の特定ができている状況です。

**委員**：所有者等の特定ができたとしても、相続による遺産分割協議書で揉めていたり、空家の解体など、様々の問題があり親族間で意見がまとまらないケースも多いのではないかと思いますが、どの辺に要因がありますか。

**事務局**：一番多いのは、相続登記が未了の問題があります。その中で、遺産分割協議書まで終わっているケースと全く終わっていないケースがあります。しかし、遺産分割協議書まで終わっているケースの中でも、相続人間で揉めているケースが多々あります。それが先駆けとなって解体費を誰が払うのか、誰がどのくらい相続するのかなどの要因があり、解決までには至らない、何らかの内部的な諸事情があるケースを何件か扱ったことがあります。

資料にある特定空家等の案件につきましても、所有者と何回か面談及び電話連絡をしたことがありますが、それ以後は所有者と全く連絡が取れず、自宅に訪問しても不在、親族に情報提供しても協力が得られない状況となっています。所有者がどのような意向をもつ

ているのかというところも、空家解決の判断材料になるのではないかと考えています。解決までに時間はかかっていますが、今後も粘り強く対応していきたいと考えています。

**委員：**資料にある特定空家等の案件について、立入調査実施結果では、塀・擁壁等の破損・腐朽等については該当なしとあるが、写真で見える限り、最上段のブロックの破損が確認できません。ブロック塀は特定空家等の判断基準の対象とはならないのですか。

**事務局：**塀、擁壁等の破損、腐朽等についても特定空家等の判断基準の一つとなっているため、調査の対象としています。資料にある特定空家等の案件につきまして、写真にある敷地境界上のブロック塀については、確かに木が生えている箇所の上段に破損したブロックがあります。例えば、空家の敷地の前面が道路に面していれば交通に支障をきたすと考えられますが、前面が敷地延長とその奥が空き地になっている状況から、判断基準である塀の破損・腐朽等には当たらないと判断し、該当なしとしました。

**委員：**資料にある新たに特定空家等に指定した2件の案件について、特定空家等に指定する際、特措法第2条第2項で定める、「保安上危険」・「衛生上有害」・「著しく景観を損ねる」・「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切」の4つの要件のうち何に該当しますか。

**事務局：**先ず、1件目の特定空家等の案件につきましては、特措法第2条第2項のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」及び「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」の2点に該当するため、特定空家等に指定しました。

つづいて、2件目の特定空家等の案件につきましては、屋根瓦の破損により建物がかなり傷んでおり、倒壊まではいかないが、「著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることと、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であること。また、前面道路があり屋根瓦の落下等を含め、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であること。以上3点に該当するため、特定空家等に指定しました。

**委員：**今の回答を受けて、1件目の特定空家等の案件について再度の質問ですが、著しく保安上危険となるおそれのある状態とおっしゃったが、写真で見える限り隣接地周辺が住宅密集地ではなく、隣接する土地や建物を侵害する状態とは思えないが、その場合でも該当しますか。

**事務局：**空家の周辺が住宅密集地ではないのは認識しており、あまり影響はないと考えています。しかし、空家に隣接する道路が河川用道路となっていることから、その道路を利用する者が、空家の倒壊等何らかの危険に巻き込まれる可能性があること、また、近隣の小学校から、児童が勝手に空家に入り込んでしまうとの情報提供があったことから、保安上危険と

なるおそれのある状態であると総合的に判断しました。

以下意見無し

**議 長**：他にご意見等がないようですので、議題（２）その他 庁内連携による空家等の措置について説明を求めます。

**（２）その他**

庁内連携による空家等の措置について（資料２）  
事務局より資料２の説明をおこなった。

意見なし。

**議 長**：ご意見等がないようですので、議題（２）その他 相続財産管理人制度の活用状況について説明を求めます。

**（２）その他**

相続財産管理人制度の活用状況について（資料３）  
事務局より資料３の説明をおこなった。

**委 員**：相続人財産管理人について、誰が選任されたかという情報は把握していますか。

**事務局**：把握しています。全て、裁判所で選任された市外の弁護士が就いています。

**委 員**：特定空家等の調査を進めていく中で、最終的には代執行になるわけだが、相手方である相続人が不存在のため、代執行ができないから相続財産管理人制度を活用するということですか。

**事務局**：空家の状態を確認したうえで、相続財産管理人制度を活用する場合と、老朽化した状態の悪い空家であれば特措法第１４条第１０項により略式代執行という方法もあります。

**委 員**：略式代執行は、相続人が不存在の場合でもできるのか。また、相続財産管理人制度と略式代執行のどの制度を活用するか、選択のポイントはなんですか。

**事務局**：略式代執行は、通常の代執行と違い、相続人放棄等で相続人が不存在である場合に活用する制度です。相続財産管理人制度か略式代執行かの選択については、空家の状態にもよりますが、ポイントとして緊急性が高いかどうかが目安になると考えます。例えば、通学路や隣接地などの問題で緊急を要する状況であれば、特措法第１４条第１０項による略式代執行に移行し、その場合、公費での空家の解体となるが、費用の回収は公債権として売却益から回

収めるなどの方法があります。

最終的に、相続財産管理人制度にするか略式代執行にするかの判断は、案件によって違ってくると考えています。

以下意見無し

**議 長**：他にご意見等がないようですので、議題（２）その他 空家化の予防・発生抑制について説明を求めます。

## （２）その他

空家化の予防・発生抑制について（資料４）

事務局より資料４の説明をおこなった。

意見なし。

**議 長**：ご意見等がないようですので、本日の議題はすべて終了いたします。事務局にお返しします。

**事務局**：皆様からの貴重なご意見を、今後におきましても空家対策に鋭意努力してまいりますので、よろしくお願いいたします。

次回協議会は、平成30年10月24日（水）に開催予定である。ご出席をお願いしたい。

以上