

第2回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

日 時	平成 31 年 3 月 28 日 (木) 15 : 00 ~ 16 : 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	欠席
		副会長	副市長	牧野 英之	欠席
			議会議員	石井 勇	出席
			法務	菊地 克利	出席
				古賀 智行	出席
			不動産	平川 嘉博	出席
			建築	権田 武人	出席
			学識経験者	本條 毅	欠席
				秋田 典子	出席
				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	1 名				
事務局	街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室 福田部長、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. 部長挨拶

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施行規則第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9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1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。

特定空家等の措置等について事務局に説明を求めます。

(1) 特定空家等の措置等について（資料1）

事務局より資料1について説明を行った。

委員：特定空家等の案件について、経過記録から公売とはどのようなものですか。

事務局：公的機関が当該特定空家等の不動産を差し押さえ、売却した案件です。

委員：除却して空家が解消した案件のうち、親族が空家所有者の失踪宣告を申し立てを行った案件について、空家所有者が消息不明の状態が7年以上経過したため、失踪宣告をしたということですか。

事務局：この案件については、平成24年より指導しており、親族宛てに通知をしたところ、親族も空家所有者の消息は全くわからず、また、事務局においても近隣住民に聞き込みを行ったが、何もわからない状況でした。このため、空家所有者が消息不明から7年を経過している可能性もあることから、親族が裁判所へ失踪宣告の申し立てを行ったところです。

委員：現在、指導中の案件、新たに特定空家等に指定した案件及び除却により空家が解消した案件、いずれについても所有者が亡くなっていて、相続登記未了が問題となっている案件が大部分を占めているように見受けられますが。

事務局：相続が要因となっている案件が多いのは事実です。

委員：相続未了のために、空家の処分ができない。また、共有状態と同じなので、相続人全員

の承諾がないと処分ができない。さらには、相続人がわかっているにもかかわらず、様々な要因があり協力が得られない場合が多く、とても難しい問題であると考えます。

事務局：新たに特定空家等に指定した案件のうちの一つの案件については、新たに相続人が見つかったところから、当該相続人へ通知をしても、空家についてあまり認識しておらず、当事者意識が薄い。しかしながら、最近、相続人代表者が相続人間でまとめていく動きも出始めていることから、何とか先に進みそうな気配もありますが、中々難しいとは感じています。

委員：経過記録から、相続人の1名が亡くなったということは、死亡した者の相続人に引き継がれるのですか。

事務局：引き継がれる相続人とは、現在連絡が取れている状況から、先に進むのではないかと考えています。

委員：解消した特定空家等のうちの1件について、接道が無い特定空家等の土地を隣接者が購入したとのことですが、市の方で働きかけたのですか。

事務局：市が仲介したわけではなく、市と千葉県宅地建物取引業協会松戸支部とで協定を締結している相談業務の中で、不動産取引業者である相談員を派遣し、隣接者などに働きかけた結果、空家の解消に繋がりました。

委員：特定空家等の案件について、写真で見るとプロパンガスが放置されているが、保安上危険であるため、各町会・各自治会で自主的にガス会社に連絡を取り、撤去してもらうよう、市民自治課等と連携を図りながら、回覧を通じた対策を講じることはできませんか。また、昨年の台風の影響による特定空家等から建築部材等が飛散し、被害を受けた場合は、誰が責任を取るのですか。そしてその対応についてお伺いします。

事務局：特定空家等の敷地内に放置されているプロパンガスについては、所有者に連絡を取り、プロパンガスに記されているガス会社に連絡したうえで撤去してもらうよう指導しています。また、昨年の台風に伴う空家等からの飛散等に伴う被害が出た場合は、所有者が責務を負います。なお、近隣住民等からの通報により、現場へ直行し、例えば空家等から屋根の鋼板が捲れたような場合は、不動産登記情報、固定資産税情報により空家所有者に連絡が取れば、改善するよう指導し、応急措置が必要な案件については、松戸市空家等対策の推進に関する条例（以下、条例という）に基づき消防局と連携を図りながら対応をしています。

委員：放火される可能性のある空家等について、速やかな対応ができませんか。

事務局：近隣住民から特定空家等からの放火等による火災を危惧する情報が寄せられており、この場合、所轄の消防署へ情報提供し、パトロールをお願いしているところです。また、所有者に対しても保安対策を講じるよう指導を行っています。

委員：例えば、第三者が特定空家等と知らずに買ってリフォーム等をせず、現状のままの状態に住んだ場合、空家では無くなりますが、その場合どのような対応をするのですか。

事務局：基本的に、第三者が特定空家等を購入し居住した場合は、法律上では空家では無くなるため、建築基準法上での建物の維持管理に移行します。このため、建築指導課と連携を図り、同課において建物の維持管理の面で指導を行っていくことになります。

委員：代執行まで相当な期間を要するわけですが、代執行に至る途中で危険な状態がある場合、緊急性についてお伺いしますが、消防局へ依頼するなどの条例第13条で規定されている応急措置の範囲は明確になっていますか。

事務局：緊急性の判断基準として、特定空家等の判断基準の中では周辺の建築物や通行人などに著しく悪影響や危険性をもたらすおそれがある場合について、適宜、応急措置になるのか、また、代執行になるのかの判断となります。具体的な例として、樹木が繁茂し、通行人に支障をきたすような場合に伐採を行うとか、また、屋根の鋼板が捲れあがり、次に強風が吹いた時には明らかに飛散するおそれがあるような場合に応急措置を行っています。

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 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2）

事務局より資料2の説明をおこなった。

委員：平成28年度の2件の案件について、任意売却完了後、全ての処理が終わり予納金の還付があったとのことですが、全ての処理が完了とはどのような処理が行われたのですか。

事務局：その人により色々な債権があったりする場合など、案件によって異なりますが、相続財産管理人が登記上存在しなくなり、新所有者へ所有権移転が完了し、予納金が全て清算され市へ返還されたところまでの処理です。

委員：全ての処理が完了するにはどれくらいの期間がかかりますか。

事務局：案件によって異なりますが、平成28年度の2件については、道路状況や接道状況などが良好ではなかったため、完了までに2年3ヶ月ほどの期間を要しました。

なお、平成29年度の案件については、道路状況、接道状況などが良好なことから、順調に任意売却が進み完了するものと考えております。

以下意見なし。

(2) その他

平成30年度 空家対策の実績報告について（資料3）

事務局より資料3の説明をおこなった。

委員：松戸市シルバー人材センターにおいて登録されている高齢者の方々を連携に加えることで、さらに空家対策の促進に繋がるのではないかと考えます。

事務局：平成31年度において、高齢者部局との連携により空家対策の促進を図る予定であることから、シルバー人材センターの件も含め貴重なご意見として、今後検討してまいりたいと考えております。

以下意見なし。

(2) その他

平成31年度 空家対策の事業等について（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。

最後に事務連絡がございます。委員の皆様におかれましては、今月31日をもって任期満了となります。本協議会を設置しました平成28年からの3年間で9回協議会を開催させていただきました。本市の空家対策の推進に多大なるお力添えをいただき、心より感謝申し上げます。委員改選に伴いまして、新年度に再任される方におかれましては、引き続き空家対策にご協力を賜りたくお願い申し上げます。また、退任される方におかれましては、今後も益々活躍されることをお祈り申し上げます。

以上