

# 第1回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

|      |  |       |     |        |    |
|------|--|-------|-----|--------|----|
| 日 時  | 平成 28 年 5 月 23 日 (月) 13 : 30 ~ 14 : 40                   |       |     |        |    |
| 会 場  | 松戸市役所 5 階 市民サロン  |       |     |        |    |
| 出席者  | 委員   | 会長    | 市長  | 本郷谷 健次 | ○  |
|      |  | 副会長   | 副市長 | 織原 和雄  | ○  |
|      |  | 議会議員  |     | 山口 栄作  | ○  |
|      |  | 法務    |     | 橋本 一成  | ○  |
|      |  |       |     | 菊地 克利  | ○  |
|      |  |       |     | 古賀 智行  | ○  |
|      |  | 不動産   |     | 平川 嘉博  | ○  |
|      |  | 建築    |     | 権田 武人  | ○  |
|      |  | 学識経験者 |     | 本條 毅   | ○  |
|      |  |       |     | 秋田 典子  | 欠席 |
|      |  |       |     | 須田 仁   | 欠席 |
| 地域住民 |  | 殿塚 建吾 | ○   |        |    |
| 傍聴者  | 7 名  |       |     |        |    |
| 事務局  | 街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室<br>青柳部長、小林課長、木下室長、柿内補佐、石原主任主事、横谷主任主事 |       |     |        |    |

## 1. 開会

## 2. 市長挨拶

## 3. 協議会委員紹介（委員名簿）

## 4. 松戸市空家等対策協議会運営要領（案）の承認について（要領案）

意見無しにつき承認された。

## 5. 議題

### （1）空家等対策特別措置法の概要について（資料1）

事務局より資料1の説明を行った。

委員：「空家等の物的状態の判断」の基準として、「適切な管理がおこな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」とあるが、松戸市では景観についての地域のルー

ルは条例などで定めているのか。

**事務局：**景観については松戸市景観条例を定めて、景観地域を指定しているが、特定の地域において景観地区等については定めていない。

## **(2) 松戸市空家実態調査の報告について（資料2）**

事務局より資料2の説明を行った。

**委員：**P10 アンケート調査実施について質問だが、空家を対象にしたアンケートだと思うが、「空家になる可能性」があるとはどういうことか。

**事務局：**「特定空家」になる可能性ということで、文言を訂正させていただきたい。

## **(3) 松戸市空家等対策計画の方針について（資料3）**

事務局より資料3の説明を行った。

**委員：**計画の方針として、「空家の発生の予防」ということだが、空家は個人の所有物ではあるが地域の課題だと思う。地域にある空家を、いち早く行政に伝えてくれることで予防となるが、今後の地域でのことについてどう思うか。

**事務局：**地域の関係については、7月9日（土）に常盤平市民センターにおいて、空家の講演会・セミナーを実施し、地域の方や空家所有者の方を対象として市民参加型による説明会を予定している。

地域については、高齢化が進んでいる地域、建て込んでいる地域など特徴について修練して、例えば高齢者が多い地域、狭小の家屋がある地域、地域毎に検討させて頂きたいと考えている。

**委員：**先ほどのアンケートの説明でも、地域の高齢化との因果関係が見えなかった。空家は、地域の問題と言うよりも、個人の問題である。

一方では、課題にしているのは、地域の方である。個人の問題では済まず、地域の方が特定空家などが出てくると住みづらくなって問題となってしまう。

そのため、地域住民からどれだけ速やかに空家の情報をもらうかが、予防の観点から重要となる。

水道や固定資産税の情報から整理してあるが、住民からの情報によって追えるところがあるのではないか。空家予備軍を行政がフォローできて空家になれば地域としては良いわけであるから、地域の日常の情報を吸い上げる仕組みを作る必要があるのではないか。

**事務局：**承知した。

**委員：**「空家等の利活用の促進」として、「専門家による相談窓口の開設」とあるが、どういった形で行うのか興味がある。相続が問題で特定空家になっている場合、相続争いが無ければ税理士や司法書士に相談することになると思うが、争っている場合は弁護士に相談することになるだろう。あるいは、相続とは関係なく利活用のアイデアがほしいという場合は業者に相談するなど、振り分けが必要になると思うが、どういった相談窓口を考えているのか。

**事務局**：現在はこういった相談を空家活用推進室で一括して受けているが、電話や直接来ていただきヒアリングをした上で、広報広聴課に依頼する事案が多い。宅建協会と協定を結んでおり、委員の皆様とも協定などの協力関係を結び、相談窓口とできればと考えている。

**委員**：相談をどこにしていいいかわからないと言う割合が高い。市がイニシアチブをとって、相談会を年に1回などでは無く定期的実施するなどが良いのではないか。空家の所有権がすべて帰属しているのかが疑問に思う。所有権がわからない空家が今後出てくるのではないかと思う。

空家の隣地の方がどういう意見を持っているのかがアンケートに反映されていない。やぶ蚊などが発生しているとか、倒壊の危険があるなどの苦情などが市に上げられているかと思うが、そういった意見も見たい。

**事務局**：苦情の八割は、雑草等の繁茂となっている。季節柄これからドンドン苦情が増える時期である。隣地の意向についてのデータは無いが、苦情主としては隣地の方が多い。苦情があった物件と特定空家候補のマッチングは終わっており、苦情が多いものは把握している。

**委員**：旧条例による特定空家への行政措置、助言等の実績はあるか？土地活用を含めて、専門家が行政措置について強制的に係ることができないので、相談窓口の開設は妥当だと思う。特定空家に関して行政的な措置が必要で、構造が不安な場合などは建築士などの専門家の判断が必要、土地の境界の判別ができないと工作物などを壊せない。旧条例についての特定空家について、我々が関与することになるのか。特定空家の行政措置についての優先順位をつけるのが大事かと思う。これまで行政措置があったのか。

**事務局**：苦情の件数については、平成27年度末までに618件あった。処理状況としては、指導完結が134件、改善されたものが201件、指導対象外114件あった。差し引き169件が経過観察となっている。特定空家と重複するもの48件あり、程度が悪いものが15件あり、優先順位としてはここから手を付けたいと考えている。

**委員**：旧条例による特定空家への行政措置等はあるか？

**事務局**：旧条例は、特定空家などの特定はなく、助言・指導、勧告までは旧条例で行っていた。

**委員**：旧条例による調査、勧告などによってどうなったのか。

**事務局**：8割がたは何らかの改善措置はしてはただけだが、何%かは対応していただけない。3年かかって所有者が売却した事案もあり、少し時間がかかるものがある。

**委員**：固定資産税の宅地並み課税を外すというのは、今後どれくらいの時間かかって、できるのか。

**事務局**：特定空家候補の立入調査をしなければならない。その後特定空家に指定された場合、協議会のほうで勧告してもよいかと言う協議をしていただく。勧告すべきと言う場合は勧告措置を行い、その後、固定資産の特例措置が外れることになるので少し時間がかかる。

**委員**：立ち入り調査はどういったメンバー構成となるのか。

**事務局**：職員が実施し、勧告するとなった場合は協議会の委員の皆様には、資料を元に協議いただく予定である。

**委員**：アンケート結果から相続と解体が問題となっていたが、宅建協会としても特措法が出たときにプロジェクトチームを作って、空家について検討したが、相談室を松戸市に設けていただくよう市に陳情し、協定書を結ぶことになった。不動産相談を松戸市の中で40年ちょっと継続してきたがその窓口と併用して、今のところ毎週水曜日の午後に相談窓口を開設させていただいた。

アンケート調査が行われたので、分析して所有者が何を求めているかがわかってくるかと思うので、今後協議会で話し合っていければと思う。

**委員**：応急危険度判定、昭和56年度以前の建物がどれくらいあるのかなど調べているのか。

**事務局**：アンケートの結果では89%が旧耐震基準であると言うことで説明させていただいた。

**委員**：建築確認申請から調べたのか。危険度判定はこれからか。

**事務局**：固定資産税の情報から調べている。件数はこれから確認させていただきたい。

**委員**：危険度判定、倒壊などはこれからか？今の89%のなかで、何年度を目処としているのか。

**事務局**：個別の立入調査はまだ行っていないので、今後、応急危険度判定と同じように、1/20の傾斜度を勘案しながら調べたい。

**委員**：今の89%のなかで、何年度を目処に調査するのか。

**事務局**：特定空家候補が141件あり、これは調査をやらなければならないと考えているが、先ほどお話した48件、そのうちの15件から取り組みたい。

**委員**：景観などのお話もあったが、建物の安全の面から早急にお願いしたい。

**委員**：空家があることによって環境が悪化するかどうかは大変個別な現象であり、個々の事案について協議会でどのように対応するかが重要かと思う。私は分布を見るのが好きだが、これを見ても問題の解決にならないと感じる。これからどういうことが起こるか、おおまかな予測はできるのではないか。11%が安定するのか、それとも今後増えるのか、適正な空家率が何%なのか分析できるのであればお手伝いできるのではないかと思う。

**委員**：不動産寄りの発言であるが、最終的には空家の利活用の問題にぶち当たると思う。利活用、空き地をどうするのか、事例を増やしていく必要がある。我々不動産事業者ができることが多いと思う。

空家をいち早くキャッチすると言うことでは、毎日のように歩いて空家を探している不動産業者が居て、それをどうしたらいいか悩んでいるところである。相続の問題が出ればチームを作って解決したり、空き地に建物を作ると、又空家を増やすことになるため、今あるものをどう有効活用できるかを考えていければと思う。

#### (4) その他(資料4)

事務局より資料4、欠席委員の意見の報告として説明を行った。

(欠席委員の意見等)

**委員**：資料4・「松戸市空家等対策の基本的な考え方及び方針について」の基本的な考えの<1>の項目に「空家等の所有者に対する適切な情報提供」という内容の追加、同じく基本的な考えに<3>として「空家対策と空家活用の推進の項目を明示し両輪で進める。」ほうがわかりやすい、空家等対策の方針についての<5>跡地の利活用の促進は、エリアによって跡地利用の方針が異なるとの考え方を取り入れ検討したほうがよい。とのご意見がございました。

**委員**：高齢者福祉施設で用いられる「日常生活圏域」との関連、高齢者保健福祉施設で実施している「地域包括ケアシステム」との関り、空家にならないように施設入居の際に関係者が協議しておく、若しくは相談できる体制を整える。とのご意見がございました。

各委員意見なし。

以上