

令和5年度 第1回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

日時 :令和5年5月18日(木) 14時から15時5分
会場 :松戸市役所 新館7階 大会議室
出席者 :石和田 二郎副会長、大塚 健児委員、菊地 克利委員、古賀 智行委員、
長浜 有平委員、平川 嘉博委員、須田 仁委員、恩田 忠治委員、
平川 茂光委員
(欠席)本郷谷 健次会長、権田 武人委員、梅木 清委員
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
街づくり部長、住宅政策課長、空家活用推進室長、他3名

松戸市空家等対策協議会 次第

1 開会

配布資料確認、委員会定数確認、傍聴者確認

2 新委員及び事務局紹介

3 議題

※会長欠席により副会長が議長を務めることとなった。

議題(1)松戸市空家等対策協議会運営要領の改正について

事務局より、資料に基づき説明した。

議長:ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等ありますでしょうか。特に無いようですので、「改正案」を承認することよろしいでしょうか。

委員:(一同)異議なし

議題(2)令和4年度空家対策の業務実績について

事務局より、資料に基づき説明を行った。

委員:平成28年度認定の特定空家で指導中のものが2件、平成29年度認定で指導中のものが2件あります。特定空家に認定してからすでに7~8年近く時が経過しているのですが、これらがまだ未解消の理由を教えてください。

また、この指導中のものは解消する見込みがあるのか、または空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告、命令までいく見込みがあるのかをお聞きしたい。

それから、相続財産管理人制度申立の実績について、令和4年度の申立について、予納金は支払いしているのか、もし納めているとすればその金額について教えていただきたい。

事務局:特定空家に関しては、相続人が複数おりまして、協議を重ねているものの、なかなか進まないのが実情でございます。現場を確認するとともに、相手方に対して行政上の助言や指導を可能な限りやっているとございます。いかんせん進んでない現状がございまして、もう少し違った角度から解消を図って参りたいと思っております。勧告等に進む可能性についてですが、個々の案件について必要に応じて検討して参りたいと思っております。予納金につきましては、約100万円を納付しております。これまでに12件申請しておりますが、予納金はほぼ全額返金されております。

委員:通報を受けてもその物件に居住者がいる場合は「対象外」という扱いになるとのことですがその場合、空家等対策の推進に関する特別措置法以外での対応、例えば他部署が担当するなど、何かしらの対応があるのか教えてください。

事務局:その現場の状況に応じて個々に対応しています。例えば建物関係の面ですと、建築基準法等に基づいた指導、環境関係ですと、環境部に連絡する等、個々のケースに応じて、関係部署につなげています。

委員:空家のパンフレットですが、福祉部の関係のところにおいていただくのがいいのかなと思います。例えば、「住まいの終活始めませんか？」というパンフレットですと、多分これから福祉サービスを利用する人向けになると思いますので、介護保険、介護支援専門員に持っていて紹介していただくとか、地域包括支援センターに置いてもらうのもいいと思います。こちらの「あなたの空き家大丈夫？」というパンフレットは、すでに空家となっている可能性がある人のご家族にお渡しするようなものかなと思ったので、これでしたら老人ホームにおいて、ご家族が面会に来たりした時に見てもらえばいいと思います。

事務局:いただいた意見を参考に今後対策をとっていきたいと思います。

委員:「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の確認書交付」についてですが、ここで指している「空き家」は、特定空家に限らず、全ての空家が対象ですか？

事務局:すべての空家が対象です。

委員:3000万円の特別控除っていうのは、相続が前提の制度なので、あくまでも亡くなられた所有者が住んでいた家が対象でございます。確か、相続人は同居してないっていうのも条件で

す。その人が亡くなり、相続で居住者がいなくなった場合には適用できる制度なので、非常に便利でございます。おそらく、建物を壊すのが売買の後でも、今後適用されるようになると思います。

委員：相続の前に建物を壊しても…。

委員：ただ同居して住んでるとかはダメです。

委員：そうすると壊しやすいですね。壊して売却するのもスムーズになる。

委員：ただその制度を知らないでやっぱり売却する人も、中にはいます。

委員：たくさん資産がある人は自分で税理士さんに聞いて、アドバイス等受けるでしょう。ただ、家1軒のみとか、そんな人は税理士さん通さないと思います。司法書士さんとか通さずに相続をした場合は、そのような制度を知らないですね。

議長：宅建協会で、相談を受けていただいている協定について。これは、基本的には、相続を受けた人が相談に来られるという理解でよろしいでしょうか。

委員：まず、市役所に相談に行ってください、市が窓口となって内容を把握し、所有者の要望と同意に基づき、その案件の情報を宅建協会に送ってもらっています。それで相談者と宅建協会が連絡をとり、現地に行って調査をし、今後の話を進めていきます。

議長：空家を買いたい人の相談はありますか。

委員：あくまでも、空家を持つてる人の相談です。

議長：相談を受けると、何らかの解決方法が見つかる。

委員：全部を解決させるのは難しいです。接道要件を満たさない住宅もありますので、全部が全部解決するというのはやはり難しいかなど。専門業者と相談しながら、進めているところです。

議長：宅建業者が相談に乗っていただく際に、「除却すれば売れますよ。」などの助言をすることは。

委員：それもありますね。ご本人の希望はどういった形にしたいかを聞きます。ほかの用途で再利用する場合がありますので。相談員は毎週水曜日の市役所でやっている基本的な不動産相談も担当していますので、その人を主としていただいています。約20名ほどです。そして、本部主催の相談員向けの研修会にも参加しつつ、お客さんの相談を受けています。

委員：地域住民は樹木の繁茂とあわせて、害獣、特にタヌキとハクビシンの繁殖の場所になっているのではないかと、非常に頭を抱えているところがございます。空家が目に付くことも多く、場所によっては取り壊して更地をしている場所もありますけども、なかなか進まないようなところがございます。やはり、空家で誰もいないと不法投棄やゴミを捨てがちで、何とか解消していただければいいなと思います。最近報道で、住みながら売却できるといった、そういう形があるとも聞きました。

委員：福祉関係の話をしませんが、今の不動産担保型の融資は全社協社会福祉協議会も行っているものです。最近是非常に多くの方が申し込まれているのですが、最終的な売却等になった時には、今ここで議論されていることと同じような問題が多く出ています。金融機関が実施している融資も非常に多いと聞いていますが、福祉の制度も活用がされている状況ではありません。1件2件ではございますけども。ただ、最終的に売却となった際に、その権利をお持ちの人々の調整が足りないということで、非常に苦勞している状況です。一人暮らしの人が体調を崩されて施設関係に入られたというような、お年寄りの状況等の情報は持っております。何かあれば、行政の方が調べているものとは違う生の声を情報として提供したいと思っております。

議長：高齢者が施設入居されると、そのまま結果的に空家になってしまうケースもあるのではないかと思います。他にこの案件についてご質問等ありましたら、よろしいですか。無ければただいまの議題につきましては以上とします。

議題(3)空家等対策の推進に関する特別措置法、その一部を改正する法律案について

事務局より資料に基づき説明を行った。

議長：ただいまの説明につきましてご質問等ありましたらお願いいたします。これまでの法案でも、特定空家が勧告になると固定資産税の特例がなくなるということは継続されますが、今回それに至る前の管理不全空家に対しても、勧告を受けると固定資産税の特例は受けられなくなるという内容です。法律が成立しましたら、国からも通知が来ると思います。特に無いようですので、ただいまの議題については以上で終了とします。

本日の議題は以上3件でございますが、その他、この場で何かございますでしょうか。他にご意見等無いようですので、本日の議題は以上で終了します。

4 閉会

以上