

第1回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

日時	令和8年2月5日(木) 14:00 ~ 15:00				
会場	松戸市役所 議会棟3階 第2会議室				
出席者	委員	会長	市長	松戸 隆政	欠席
		副会長	副市長	小玉 典彦	欠席
			議会議員	鈴木 大介	出席
			法務	丹 修三	欠席
				古賀 智行	出席
				長浜 有平	出席
			不動産	平川 嘉博	出席
			建築	滝口 信好	出席
			学識経験者	梅木 清	欠席
				川口 一美	出席
			地域住民	恩田 忠治	出席
			地域福祉に携わる者	梶原 栄治	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 小倉部長、木内課長、橋本室長、藤原補佐、奥川主査、羽龍主任主事				

委嘱状交付式次第

- 1 開会
- 2 委嘱状交付
- 3 市長挨拶
- 4 閉会

空家等対策協議会次第

1 開会

2 委員紹介

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項の規定に基づき橋本委員が議長となった。

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2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8名ですので、協議会は成立することを確認いたしました。つづきまして、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。

議長:それでは、傍聴者の方を入场させてください。

5 議事

議長:それでは、議事に入ります。

会議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。

議題(1)、特定空家等の進捗状況等について事務局から説明をお願いします。

議題(1)特定空家等の進捗状況等について

事務局より資料に基づき説明を行った。

委員:売却に向けてと話がありましたが、売却も進んでいるのですか。

相続で進んでいるのですか。

事務局:管理人によって売却まで進めていただいております。

委員:今までで宅建協会様の方で売却まで、進んでいるものはありますか。

議長:協定を結んだ年度は、2割程度売却に至った。今年度は20件弱で2割程度処理をしている状況である。

委員:その中で売却する際にある程度の条件が揃ってのこととなると思うが、譲渡所得の免除が法律上あり、所有者のためになることであると思うが、事務局はこういった法律を使ってくださいというような指導ですとか、活用したというような実績はありますか。

事務局:3,000万円控除の件につきましては、年間約60件程度の申請をいただいております。確認書を発行しております。随時問い合わせもいただいておりますので、ご紹介やご相談に乗っている状況でございます。

委員:その中で、空家であったという証明書として、例えば水道やガスを止めているというような証明が必要になってくるのでしょうか。

事務局:はい。基本的は国で定めております証明の提出となります。先ほど申された書類等を提出いただくこととなります。

委員:二つ確認させてください。現況をどのように確認しているかというところで、お時間がかかっており危険が生じているなどお話がございましたが、定期的に確認しているとか実情を教えていただけますでしょうか。

事務局:特定空家等お時間を頂戴している物件については、所有者に対して通知等による指導をおこなっている状況であります。

委員:所有者に指導を行うのは分かるが、危険が生じるなどの現地の現況確認は。

事務局:現地確認をおこなってから、現場の状況を把握したうえで指導をしております。

委員:粘り強く説得をおこない奏功したと話もございましたが、言える範囲でどのように根気強く説得をしたのか、要は、お願いをしてすぐ解決するような案件ではないため、このような状況になっていると思うので、差し支えない範囲でお願いします。

事務局:長くなっている理由として、相続人が多く、すべての方の意向が揃わないために時間を要してしまう場合や、意識改善がなされない方もいらっしゃいましたので、アプローチのやり方を変えるなどし、直接お会いできた方にはお話するなど、粘り強くとはそのあたりのやり方となります。

委員:先日、特定空家等の前を通過した際に、解体されていたのを確認しました。

事務局:事務局も今後確認いたします。

委員:土地家屋調査士をやっておりますが、解体をされているということで、もちろん、滅失の登記もされていると思いますが、あとは、家が長年、特定空家等として建っており外構ブロック等はよれていたり解体するときには、確定測量を事前に実施した後に解体はやられているのですか。また、滅失の登記は所有者できるように指導されているのでしょうか。法律上1ヵ月以内に登記をしないと過料に処せられると思いますので。

事務局:登記関係の手続きについて、管理人の方で併せてやっていただけると聞いております。測量についてはすみません松戸市では聞いておりません。

議長:おそらくされているのでは。

事務局:そうであると思われます。

委員:空家対策の内容を聞いていて、土地家屋調査士会も活躍しているということ、報告していかないとならないため、細かくなってしまいました。

委員:清算人をする立場から申し上げますと、処分が最優先なんですよ。理想的には所有者の方でやるのですが、買い取ってもらった買主さんの方に全部やっていただくケースもあるかなと思います。ただ、ケースバイケースになるかとは思いますが。

議長:他にご意見等がないようですので、議題(2)特定空家等の認定について事務局から説明をお願いします。

議題(2)特定空家等の認定について
事務局より資料に基づき説明を行った。

委員:今回は勧告をするためのものですか。

事務局:資料2頁をご覧ください。特定空家等の認定については松戸市でおこないます。続いて助言又は指導となります。まずはそこから始めていくこととなります。その中で、指導等に従わない場合、勧告も視野にいれて進んでいくということになります。

委員:勧告以上は当協議会の同意が必要となるのですか。

事務局:はい。規定上協議をおこなうとなっておりますので、勧告からは諮問をすることとなります。

委員:固定資産税の除外について詳しく教えていただけますか。

事務局:特定空家等に認定し、勧告まで進んだ場合、固定資産税の住宅用地特例により最大6分の1に軽減されるものが、建物が建っている状態でも、適用対象から除外されるものです。

委員:応急措置としての費用が発生しているかと思われませんが、その費用は最終的には所有者に請求となるのでしょうか。代執行だと立て替えて請求すると思われませんが。

事務局:代執行は執行法の中で債務として徴収ができることになっているが、応急措置においてはそこまでの権限がない。今のところは市の負担として処理をさせていただいております。

委員:応急措置の金額は。

事務局:今回は8万円程度になります。なお、樹木等の伐採については、職員で対応しております。

委員:現在は、立入調査をして特定空家等に該当している報告でよろしかったのでしょうか。

事務局:はい。特定空家等への認定は市でおこないますので、勧告からは協議会に諮っていただきますので、このような状況で特定空家等に認定していますというご報告をさせていただいております。

委員:こちらの4件はすでに特定空家等になっているのですか。

事務局:これから認定していきます。

委員:判定基準が細かくある一方で、判断に困るようなことはありますか。特に、危険だなと思うけど評価の問題だと思うので、何かあれば教えてください。

事務局:例えば、今回外壁が落ちているものがあつたと思いますが、当然、落ちている箇所は外壁が剥落して下地が出ている部分、その他の浮いている部分はなかなか外観調査では確認しづらい部分がございますので、それを保安上著しいかどうかを判定に苦慮するところではございます。今回は、ひび割れですとか浮いている部分が多いというところで、このような見解に至っております。

委員:非常にご苦労が伝わってきます。令和元年から令和7年までが特定空家等の認定がなかったことがいいことなのか、実は見落としていたのか、いろいろ考えるとなかなか難しく大変だなと思いました。

委員:所有者の所在ですが、行政からの調査と弁護士からの調査では違いはありますか。例えば、民間の方が詳しく調べることができるなど。

事務局:行政は空家法の中で固定資産税の情報や行政庁などに戸籍等の情報を取り寄せながら、お調べをしております。

委員:公用で住民票や戸籍等を取っているということですね。職務上の請求で弁護士や司法書士が取得しても同じです。最終住民登録地まで追いかけたとして、そこにいない場合は、資料からは確認できない。あとは、周辺の住民に聞き込みをするなど足を使うしかないですね。

委員:勧告をする際に、固定資産税、空家も住所は把握できていない、となると固定資産税除外するという通知が届かないことになりますよね。

事務局:はい。追える範囲で追っても所在が掴めない方もいらっしゃると思います。

委員:勧告の通知が伝わる方もいれば、伝わらない方もいる。

事務局:はい。

委員:その場合は公告するのですか。

事務局:はい。

委員:法的な処置をしていくということですね。

委員:判定基準のチェックに何個に当てはまると特定空家等になるということなののでしょうか。

事務局:数ではなく、例えば、外壁に1個チェックが付いたとして、広い範囲の破損であり、それが前面道路上に落下している等の保安上危険であると判断になるため、数ではなく、総合的判断で認定するかどうか判定します。

委員:該当箇所をチェックして保安上とか衛生上とかになるわけですね。

議長:他に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。傍聴人の方は退場をお願いいたします。それでは事務局にお返しします。

以上