

# 第1回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

日時	令和4年5月20日(金) 14:00 ~ 15:20				
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	石和田 二郎	出席
			議会議員	山口 栄作	出席
			法務	菊地 克利	出席
				古賀 智行	欠席
				長浜 有平	出席
			不動産	平川 嘉博	出席
			建築	権田 武人	出席
			学識経験者	梅木 清	出席
				須田 仁	欠席
			地域住民	恩田 忠治	出席
地域福祉に携わる者	平川 茂光		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 吉村審議監、岡田課長、石井室長、田中補佐、横谷主査、河田主任主事				

## 委嘱状交付式次第

- 1 開会
- 2 委嘱状交付
- 3 副市長挨拶
- 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6条第3項の規定に基づき副会長が議長となった。

### 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。

**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) 松戸市空家等対策協議会の概要、松戸市空家等対策計画について、事務局から説明をお願いします。

議題(1) 松戸市空家等対策協議会の概要、松戸市空家等対策計画について  
事務局より資料に基づき説明を行った。

**委員**：松戸市空家等対策計画の中で、空家発生抑制のため相談体制を強化するとされているが具体的にどのような取組みを行う予定ですか。また、本計画が10年間と比較的長期間の計画となっていますが、他に中期、短期的な計画は考えていますか。

**事務局**：現状の千葉県宅地建物取引業協会松戸支部及び千葉司法書士会による相談を継続して実施していきたいと考えています。また、本計画は上位計画との整合性を図るため、10年としています。社会情勢等の変化により必要に応じて見直すことも考えております。

**委員**：各協会へ紹介後、具体的に話が進んだ後のフォローや、千葉県宅地建物取引業協会松戸支部以外の関係団体や地域の方々との連携について、どのように考えていますか。

**事務局**：昨年度、千葉県宅地建物取引業協会松戸支部にご協力いただいた相談件数は20件です。それをきっかけに解決となったケースもあります。空家となる要因は様々ありますので、法律関係の相談にも手を差し伸べる体制を今後検討していきたいと考えております。

**議 長**：他にご意見等がないようですので、議題（２）令和３年度空家対策の業務実績について事務局から説明をお願いします。

議題（２）令和３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**：相続財産管理人制度の予納金の収支に関して教えてください。

**事務局**：予納金の納付額は、１件当たり約１００万円のケースが多いです。予算としては年間３件分計上しています。精算の段階で、これまで解消した８件中、７件は全額返金されています。対象案件については、市場価値があるものを選定し、事業を実施しているところ です。

**委 員**：特定空家解消件数の１６件は相続財産管理人制度を利用しないで解消した件数ということ でよろしいですか。

**事務局**：特定空家に関しては、所有者が存在しますので、指導により解消した件数となります。

**委 員**：２３件中１６件が指導により解消しているのは凄いことだと思いますが、指導で解消できるものがこれまで特定空家になってしまっていたというのは、こういった事情でどのような指導で解消したのか、一方で５～６年位指導が続くものもあるようなので、そういったものの今後の見通しはどうかをお聞かせください。

**事務局**：空家の解消に向けての流れは、個々により異なり、相続、費用面、所有者が遠方に居住している等、様々な諸事情があり、一概にこれといった指導方法があるものではありません。今後につきましても１件ずつ丁寧に対応し解消していきたいと考えております。

**議 長**：特定空家の２３件中１６件の解消は高い率だと感じますが、他市町村と比較してどのような状況ですか。

**事務局**：市町村によって、特定空家の認定件数が０件のところもあれば、数百件単位の認定をしているところもあり、松戸市の認定件数は中間に位置します。本市では認定基準に基づき認定しているところ です。

**議 長**：特定空家に認定したほうが、法律に基づき指導がやりやすい、解消につながりやすい等の感触はありますか。

**事務局**：個々の状況、状態次第で異なりますので、一概には言えませんが、複数名の相続人がいたケースで個々に管理に対する意識に差があり進展しなかったものが、特定空家に認

定したことで、意識が高まったということはありません。

**委員**：特定空家に認定する基準ですが、倒壊等著しく保安上危険な状態、衛生上有害な状態、景観を損なっている状態、生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態の4つの条件のうち、これまで特定空家に認定した理由として、最も多いものどれですか。

**事務局**：倒壊等著しく保安上危険、景観を損なっている状態に該当する場合があります。

**委員**：10年の計画期間は長く感じるので、途中で評価、見直しをするよう考えておいた方がよろしいかと思います。次に空家対策の周知・啓発用のパンフレットは、どこにどの位の数量を配布したのですか。

**事務局**：各市民センター（約20箇所）に20部配布しました。

**委員**：各市民センターに設置することも有用な方法だと思いますが、空家に関して興味をもっている方に対しては、どのような方法で周知されたのですか。

**事務局**：ホームページに掲示し、周知しています。今後は更なる周知を図るため、関係部署の講演会等の機会を通じて配布したいと考えております。

**委員**：民生委員を通じて配布することもできると思うので是非活用してください。

**事務局**：民生委員の皆様は後日、送付させていただきます。

**議長**：空家対策の周知・啓発は大変重要なことなので、民生委員の皆様、各町会、千葉県宅地建物取引業協会松戸支部加盟事業所などの協力をいただきながら、市民がどこに相談したらよいか困らないよう、広く周知するようお願いします。

**委員**：千葉県宅地建物取引業協会松戸支部では、これまで松戸市役所から198件の紹介があり相談員約20名の体制で対応させていただいています。空家問題に関しては、各々条件が違い、同じように1つのケースにはまっていけないところが非常に難しいところです。また、千葉県下においても、空家が多数存在する地域もあれば全く無い地域もあったりと温度差がありますので、松戸市は松戸市にあった形で対策を進めていければと考えております。

**議長**：譲渡所得の3,000万円控除の耐震リフォーム後の譲渡と取壊し（更地）後の譲渡の割合はいかがでしょうか。

**事務局**：松戸市の場合は、これまで全て取壊し（更地）後の譲渡となっております。

議 長：建築的な観点からリフォーム又は取壊すべきか、見て判断できるものなのでしょうか。

委 員：所有者の金銭面が関係してくるところもあるので、難しいところはあります。

委 員：空家譲渡所得の特別控除制度について、適切な時期に対象者へ周知することが重要であると考えますのでよろしくお願いいたします。

委 員：担当課の職員におかれては、市民の皆様、地域等からの情報提供を基に国の法改正等に対応しつつ、今後も松戸市の空家解消に向けて尽力していただきたいと思えます。

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