

さぬき市空家等対策協議会（令和4年度第2回） 会議要旨

- 1 日 時 令和5年3月20日（月） 13:30～15:30
- 2 場 所 さぬき市役所本庁付属棟多目的室
- 3 出席者 【会 長】 大山市長
 【委 員】 大森郁代 佐藤恭一 國方光廣 植原 誠 古川慎一郎
 【事務局】 新納都市整備課長 富田都市整備課課長補佐
 筑後都市整備課課長補佐
 【関係者】 中村副市長 向井審議監 中野総務部長
 津田建設経済部長 井上危機管理課長 間嶋政策課長
 山下生活環境課長 多田税務課長
 山下農業委員会事務局長 原田政策課課長補佐
 北村移住コーディネーター
- 欠席者 【委 員】 新開誠司
- 傍聴者 無し
- 4 議 題 (1) 空き家等対策の進捗状況について
 (2) さぬき市空家等対策計画の見直しについて
 (3) 今後の空家等対策ほか空き家全般について
 その他
- 5 会議の内容

発言者	意見概要
事務局	（開会に先立ち、配布資料等の確認を行った。） それでは、開会に先立ち、2月20日付けで委員の変更があったので紹介します。前任の寺元委員から新たにさぬき警察署生活安全課課長の植原 誠さんが就任されたことを報告いたします。なお、本日はさぬき市社会福祉協議会の新開課長が欠席していることを報告します。それでは、只今から令和4年度第2回さぬき市空家等対策協議会を開催します。では、協議会会長の大山市長からご挨拶を申し上げます。
会 長 事務局	（市長、挨拶。） 本日は、委員の半数以上が出席していることから、さぬき市空家等の対策の推進に関する条例等施行規則第12条第2項の規定により、本会議が成立していることを報告します。また、同規則第13条に規定する関係者として、「さぬき市空家等対策プロジェクトチーム」の関係職員も出席しています。 それでは、議事に移ります。 議事進行は、同規則第12条に会長が議長となるとの定めがありますので、この後の進行は、市長にお願いします。
会 長	それでは、次第に従い進行します。「(1) 空き家対策の進捗状況について」を議

事務局	<p>題とします。では、事務局から説明を求めます。</p> <p>(空家等対策の推進状況として、空き家バンク登録状況、空き家リフォーム支援実施状況、老朽危険空き家除却支援事業状況、空き家に係る所得税の譲渡所得の特別控除の特例、特定空家等の略式代執行による除却実施報告について報告した。)</p> <p>このなかで、空き家バンクの登録について、今年度も固定資産税の納税通知書を送付する際のお知らせ文書に啓発文を記載することがかなわなかったことから、昨年度、会長から税務通知の発送に頼りすぎず、個別に通知する方法を見出すことの話もあったことから、空家実態調査の判定結果に基づき老朽度の高くない家屋所有者等への周知を検討していること、略式代執行について措置を終えたことについての補足説明を行った。</p>
会長	<p>事務局の説明が終わりました。どの項目でも構いませんので何か質問、意見等はありませんか。</p>
委員	<p>今回の代執行を実施した後の土地の扱いはどうなるのでしょうか。固定資産税の賦課も出来ない状態であるでしょうか。</p>
事務局	<p>土地についても現在、所有者等は不在です。このままであると権利移動ができないこととなりますので、この後は裁判所に申し立てを行い財産管理人制度により、次の所有者を探して権利移転していく必要があると考えています。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。では、他にご質問等が無いようでありますので、「(1) 空き家対策の進捗状況について」は以上とさせていただきます。</p>
事務局	<p>それでは、続きまして、「(2) さぬき市空家等対策計画の見直しについて」を議題といたします。この見直しについての内容説明を事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>さぬき市空家等対策計画は、平成29年8月に本協議会の協議を経て、策定しました。その後、組織名称の変更や国の補助金の適用を受けるため内容の一部改訂を平成31年3月に行い、現在に至っています。現在の計画の中では、計画期間を平成29年度からの10年間とし、中間年である令和3年度に、施策の見直しをはかり、計画を改定すると定められていることから、令和3年度に市内全域での空家等実態調査を実施し、その結果や昨年度の本協議会での見直し方針を踏まえ、具体的内容を検討していました。</p>
会長	<p>改定案の主な点は、改定案第1章3「計画の位置づけ」に市の他の「まちづくり施策」との連携について記載したものの、第2章は国や市が実施した調査結果の時点修正を行ったものが主な内容です。調査結果等から今回、「空家等対策に関する基本的な方針」と、その「具体的な取組」について見直しを行おうとするものです。(見直しについての案についての詳細を補足説明した。)</p>
事務局	<p>内容については見直した後の説明ということで良いのでしょうか。</p> <p>そのとおりです。</p>
会長	<p>見直しに至った要因とはどのような要因があるのでしょうか。</p>
事務局	<p>先に行った説明とあわせて空家の利活用について、今後施策として実施していくことから空家対策の推進地区として空家等活用等対策推進地区を設定していくのはどうかというのが、新たに検討されたものです。空家対策はさぬき市全域で実施</p>

	<p>することは変わりはありませんが、空家の利活用については居住誘導区域や地域の再生拠点などを促進地区として対策を講じていこうということを計画に盛り込むものです。</p>
会 長	<p>本日は、税務課長も出席していますが、空家かどうかは別として土地や建物で課税上で把握できていないもの、税金を誰に賦課すれば良いかが判明しないものは結構あるのでしょうか。</p>
税務課長	<p>当課でも相続人調査は必ず実施しています。その際、課税の賦課に関して必ず相続人が確定していなければならないものではなく納税義務者の選定ができるのであれば、納税義務者の選定を行っています。相続人調査を行っているものについては戸籍を確認し、必ず第1、第2、第3順位を追いかけています。ただ、相続放棄をされますとそこでストップしますので、そこでストップした場合には誰にも賦課できない案件になります。件数までは把握していません。</p>
会 長	<p>税務課とすれば誰が税金を納付して頂いても実害がないと。それぞれの部署がそれぞれの目的で事務を行ってきたことが、空家問題が大きくなった原因の一つではないかと考えられるのです。税法上で調査したら個人情報の問題もあり、私に対しても税額等の内容は教えられないということがありました。法律上でそのとおりなのですが、そういった調査を空家施策の担当と一緒に情報交換をして少しでも、空家問題が少なくなるようよろしくお願いいたしますと思います。</p>
会 長	<p>所有者等が不明である土地は結構あるのでしょうか。</p>
税務課長	<p>あります。対象者が死亡された後、相続人が市内に在住されている場合は結構相続をしてもらっているのですが、そうではなく県外で居住されている方などは相続放棄される場合が比較的に多いかと思えます。</p>
会 長	<p>その段階で、ある程度、担当者間で情報を共有しておけば、先日の市議会の質問にもありましたが、市が代執行をすることは止むを得ない面があるのは理解するものの最終的に誰がその経費負担をするのかと、一般住民のものを市が負担するのはどうかという意見もありましたので、現在も協力しているとは思いますが今後はより一層協力して実施してください。</p>
会 長	<p>他に何かありませんか。大森委員、実際にどのような感じでしょうか。</p>
委 員	<p>住めるような家、空家になって間もない家であれば良いのですが、空家になって何年も経過したような家を売却しようとしても売却は困難です。借り手もいないです。出来るだけ新しい情報のほうが良いのです。</p>
会 長	<p>購入する側としても出来れば新しいほうが良いですしね。巷にはほったらかしになっているような家は結構あるのでしょうか。</p>
委 員	<p>家の内部に入っても床が半分抜けているようなものはあります。</p>
会 長	<p>家の購入、取引がない物件を空き家バンクに登録してもなかなか話は進まないですかね。出来るだけ早く対応することが必要だと。佐藤委員、何かありますか。</p>
委 員	<p>調査に行く、建築士会の事務局としても業務の委託を受けているので、確認をするのですが、対象の家屋が居住できるような状態ではないというものが半分以上です。調査をするにしてもなかなか気持ちの負担が大きいと。調査した案件が情報誌</p>

会 長	<p>に掲載されるのもだいぶ少なくなると。建築士会も県の委託業務で調査をしていますが、なかなか成果が上がっていません。東かがわ市はさぬき市より状況が厳しいです。多くが空き家であると。まだ、さぬき市はそこまでではないと。</p>
委 員	<p>國方委員、どうでしょうか。自治会のなかで、空家、何年も人が居住していないものも結構あるのでしょうか。</p>
会 長	<p>私の自治会も夫婦だけで生活しており、子供が市外に居住しておりこれからのことを考えると、子供の住むところに引っ越して空家になったケースがあります。高齢化社会になり、先述したようなケースが出ています。生活様式、家族の形態が問題になっていると私は思います。家族形態が別の拠点に場を移すと空家が増える。今後、どのように対処していくかそれがさぬき市の課題だと思います。</p>
委 員	<p>未然に防止するためには、そういうことにも対処しないとイケない。</p>
会 長	<p>そこが要であると思います。</p>
建設経済部長	<p>土木のほうで、以前に県外に転出し、土地とか家屋があるものの維持管理が大変なので市に寄付するので、寄付を受けて貰えないかという話があり、寄付を受けた場合の市の維持管理が大変であることから寄付者の意向をお断りしたケースもあったかと思います。今でもそのような要望はありますか。</p>
会 長	<p>時々ですが、話はあります。</p>
建設経済部長	<p>それは、どのような案件が多いのでしょうか。</p>
会 長	<p>市が寄付を受けても使い道がないような場所にあることとか。</p>
委 員	<p>さぬき市には子供の遊び場が少ないので、ポケットパーク、土地を提供頂けるのであれば整備して後の管理をしますという事案もあったのですが、なかなか上手くいっていません。警察の方からすれば、空家というのは防犯上、好ましくはないですよね。</p>
会 長	<p>今のところ事件になったという事案まではありませんが、放火や不審者の立ち寄り、もっと言えば特殊詐欺のアジト、逃走者の潜伏先として利用するケースも出るのではないかと考えています。</p>
委 員	<p>それこそ、市営住宅で老朽化して除却するにも費用がかかるため躊躇していたところに、若者がたむろし飲酒や喫煙をするおそれがあるので早く実施して欲しいとの周辺住民の意向があり早く実施したケースもありました。それは市有財産なので実施は比較的容易ではありましたが、私有財産である個人の空家を代執行で除却することに苦慮しています。古川委員、何かそのような相談はありますか。</p>
委 員	<p>所有者が死亡し家屋が老朽化するのか、所有者が存命のうちから老朽化するのかによっても変わってくると思います。高齢化が進み身寄りが周辺にいない、施設に入所や他に転居する場合、家の処分が出来ていないと。施設入所の場合は、後見人制度の活用でなんとかなるのかなとも考えます。売買、賃貸の方法をとるにしても後見人がいることで何か対策を打てることがあると。対象者の方が亡くなってしまいますと、主体がない、相続人により相続放棄されるとかになりますが、相続放棄される前ですと推定相続人が構わないと、特に遺漏がないようですと後見人が裁判所の許可を得て職務を遂行すると。これからこのようなケースは増えるかと思</p>

会 長	ます。
委員	<p>亡くなってから相続人を特定するとなると手間がだいぶ違ってきますのでね。</p> <p>問題は実は顕在化している筈なのです。居住していない、おそらく居住する人は今後もないであろうという空家は、近所から敷地内の樹木が伸びて困るので、切っけて欲しいという話が出ることもあり、それは空家の管理者の費用で処置するのですが、売却とかも後見人が積極的に実施することはありませんが、市がうまくサポートすることで必要に応じて可能性は出てくるのではないかと考えています。</p>
会 長	<p>呼び水というのか、先手を打つというのか、自分ではやりにくい部分を手伝うということに行政が関わっていけば良いのかなと思います。</p>
会 長	<p>では、他に何か質問、意見等がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。では、このとおりに進めさせていただきます。</p>
会 長	<p>続きまして、「(3)今後の空家等対策ほか空き家全般について」の意見交換ということで、令和5年度、来年度の取り組みの予定について事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(令和5年度取組計画について説明した。)</p>
会 長	<p>法律案の内容についての説明を補足してください。</p>
事務局	<p>今回の法律改正の大きな内容としては、所有者の責任を強化すると。市、自治体の施策に協力する努力義務を加えるものです。今回、市の空家等対策計画に盛り込もうとしていますが空家等活用促進区域を定めて、その区域の空家の利活用を重点的に進めていくことができるようになると、法律上で明確になったものです。また、支援法人制度として、空家の利活用を支援するようなNPO法人や社団法人を市が指定し、法人が動きやすいようになるというものもあります。また、特定空家の除却等については、市区町村長に報告徴収権が付与されました。これまでは勧告、命令が実施されても対象者が対応しているかどうか把握できないものであったのですが、措置をした場合には市区町村に報告をするようにするものです。財産管理人による空家の管理・処分については、市区町村長に選任請求を認め相続放棄された空家に対処していくもので、民法上は利害関係人のみの財産管理人の請求なのですが、特措法のなかで市町村が財産管理人の選任請求を行う権限が与えられるといった法改正がなされるものです。</p>
会 長	<p>代執行の円滑化という内容で、緊急時の代執行制度の創設も予定されているようですが、緊急時の代執行制度は今の代執行の制度とは異なるものなのでしょうか。</p>
事務局	<p>行政代執行は一定の手続きを踏む必要がありますが、緊急時の場合、さぬき市の場合は条例で緊急安全措置として明記していますが、法律でもその内容が盛り込まれるようになります。</p>
会 長	<p>いくら緊急といえど、代執行は人の財産を直接権限がないものが除却をしたりすることになりますので、あまり簡単にしすぎると逆に問題があるので、法律でできることの最大限のなかで、しなければならないことについては市町が説明責任を負うため、説明を十分に果たしたうえで今後、事務を進めていくこととしたいと思います。それと、財産管理人の選任請求、さぬき市が全国で最初にすることは可能なのでしょうか。管理人の選任請求にはかなりのハードルがありますか。</p>

事務局	利害関係人という立場となっていれば、既に他の自治体でも行っていますので、この特措法での権限に基づく選任請求については準備を整えることができれば、可能なことではあると思います。
会長	現在の選任請求はかなり煩雑であるかと思います。特措法で少し簡単になると。事務がどこまでの手続きになるかまでは、明らかにはなっていません。
事務局	早い時期に財産管理人を選定しておくのは非常に大事なことだと思います。それが呼び水というのか、行政のほうでそれができるのであれば、ただ、原則としてはできないということはあると思いますが、早い時期に管理する人を作るということは大事ですので、是非、法律が可決施行される前に十分に研究して、中四国で最初、さぬき市が財産管理人制度の選任請求を行ったというような形になるよう研究してください。
会長	研究します。
委員	他に何か質問等がございませんか。
会長	居住する人が高齢になり、家を管理することが出来なくなってきました。その場合、住人の皆さんに自分たちが亡くなった場合、このようなことになりますというチラシを前もって配布することが出来れば良いのではないかと、情報提供が必要なのではないかと思います
委員	どうして良いか分からないという人がいらっしゃるのですが、それぞれ立場が違いますので、こういう方法がありますという例を示すことはできるのではないかと思います。実は、先日、市議会で墓じまい、お墓をどうするのかと、他市町では永代供養して貰える方法や樹木葬を行っている事例があるとの話もありました、それに似た話かと思います。
会長	自分自身が夫婦のみの世帯であり、亡くなれば空家になるということが予見されますので、その仕舞をどうするかを今から考えておく必要があると思っています。ただ、一般の多くの人はまだまだ先だと思っていてある日、突然、亡くなってしまうということが起きたりします。そういう人を作らないためには事前の情報提供が必要ではないかと思っています。
委員	遺言として残しておくという方法がありますが、誰も受けたくない場合は有効ではないのでしょうか。
委員	日本では遺言は多くないですが、相続争いを防ぐには一定程度の抑制になりますし、相続をどうしていくか考えるきっかけにはなると思います。自分におきかえて亡くなるのはまだまだ先だと思われる方が多いと思いますが、考えることは必要かと思っています。
委員	今よく言われているエンディングノート、あれで結構、皆さん考えることになると思います。
委員	現状として、自分たちの子供が県外に出て、家や土地があっても困ると、いかに処分するかというのが問題にあるかと思っています。
委員	エンディングノート、遺言と話が出ましたがそれぞれ別のものであります。たまたま同じ要件を満たすものとなっていますが。公正証書に思い切れないのは心情的に分かります。信託制度もありますが。遺言はなかなか活用されていません。

会 長	あと、相続を巡って親族間で争いがあるという話を時々聞きますが、それで事件になるようなこともあるのでしょうか。
委 員	事件までになった事例まではありませんが。
会 長	佐藤委員、どうすれば空家が減りますか。
委 員	空家としての価値もあるかと思えます。
会 長	空家になる理由は色々かと思いますが、人が住みたくなくなるようなまちにしないといけないということでしょうか。 空家の管理も大変ですしね。農地の相続は困るという話も聞きますが。 では、その他について、何か事務局からありましたらどうぞ。
事務局	(その他の話の前に、資料の訂正についてを説明した。) 今後の予定について、報告した。
会 長	それでは、本日予定をしていた議題は以上です。空家等の対策全般に対して、何か意見や質問はありますか。 (意見、質問なし)
会 長	特にないようなので、進行を事務局に返します。
事務局	以上で、さぬき市空家等対策協議会令和4年度第2回会議を閉会します。本日は、お忙しい中ありがとうございました。