

宮代町空家等対策協議会 第 2 回会議録

1 日時・場所

令和 5 年 10 月 24 日（火） 10：00～11：45 役場 202 会議室

2 出席者

協議会委員：新井会長、手島副会長、浅利委員、横倉委員、丸山委員、熊川委員、田口委員、大木委員、齋藤委員、武井委員、山田委員

事務局：環境資源課：大場課長、小林副課長、田邊主幹、山崎主査、金子主任

3 議題

(1) 法律・条例・計画の役割と町の対応方針-----資料 1

(2) 不適正管理 対応フローの確認-----資料 2

(3) 今後のスケジュール-----資料 3

資料に基づき、事務局より一括で説明

質 疑・意 見 等

浅利委員：これからは宮代町としての条例を作る手続きに入っていくと思われる。久喜市の条例を参照すると、まずは対象の物件（空家）を調査して、判断する流れになると思うが、この調査の具体的な内容等（どの時期に、年何回、どのようなメンバーで、どのような基準で、など）は条例に盛り込まれるのか。

事務局：久喜市の条例は旧法（空家等対策の推進に関する特別措置法）に対応したものである。近々新法（改正空家等対策の推進に関する特別措置法）に基づいた条例改正が行われる予定と聞いているが、立入調査及び緊急安全措置に関する部分は残すと思われる。参考資料 2 を見ていただくと、第 9 条に立入調査の項目があるが、宮代町でも条例の中で立入調査や緊急安全措置について言及する必要があると考えている。なお、立入調査をするためには身分証の携行などの細かいルールがあり、マニュアル等を定め運用していく。

熊川委員：管理不全空家についても緊急安全措置が行えるような条例を定めることが、大きな部分だと思われるが、実際に管理不全空家への緊急安全措置について条例等で定めている自治体はどのくらいあるのか。というのも、法で管理不全空家の緊急安全措置に関して定めていないのは、個人の財産権と公共の安全とのバランスを取って、敢えて法に定めていないとも考えられる。その空白の部分で「横出し条例」という形で広げてしまい、憲法第 25 条の個人の財産権に反しないのかどうか心配なところ。あえて法が限定したのであれば、法の趣旨・目的・内容・効果に条例が反しないようにしないとけない。正直、法律ができたばかりの今の段階で久喜市の条例のように定めてしまっているのか、という

不安な面があるため、管理不全空家の緊急安全措置についての定めは、全国的に普通なのかを調べてもらいたい。

事務局：埼玉県が各市町に調査した資料によると、緊急安全措置について想定している市町は、8割から9割ほど。しかし、その守備範囲が管理不全空家にまで及んでいるかは不明なため、改めて確認する。

山田委員：「特定空家等」の「等」の表すものは何か。もし、この「等」に管理不全空家が含まれているならば、条例で緊急安全措置を定めなくても、法を運用して考えることができるのではないか。

事務局：前回配布した資料（改正空家等対策の推進に関する特別措置法）の第二条第二項で、「特定空家等」の定義があり、ここでは「等」も含めて特定空家のことを指している。また、第十三条では、「管理不全空家等」の定義がある。「特定空家等」及び「管理不全空家等」のそれぞれについて定義した条文があるため、「特定空家等」の「等」には、管理不全空家は含まれないと解釈する。

田口委員：相続財産管理人制度を、相続人不存在で家庭裁判所に申し立てしようとした機会が何度かあったが、結果利用しなかった。理由は、予納金として家庭裁判所に100～120万円を出さなくては行けないのだが、申立人が予納金を用立てることが難しいケースが多いため。土地や建物に売却のめどが立っている、特別縁故者になっていくらかもらえる、などであればいいのだが、制度設計はどうなっているのか。

事務局：相続財産管理人制度について説明すると、まず所有者に成り代わる財産管理者を裁判所に選んでもらうところから始まるが、その際に管理者の報酬等が必要となるため、先に予納金を納めてもらい、そこから各費用を賄ってもらうもの。本来は、利害関係人でなければこの制度を利用することはできなかったのだが、改正空家特措法においては、町が利害関係人になりかわりこの制度を利用することができるのとされているのが今回の法改正のポイントの一つで、改正空家特措法第14条に定められている。久喜市の場合は、先に緊急安全措置の対応を行い、それにかかった補修費・修繕費等の費用を債権として利害関係人となるしくみとなっている模様。

田口委員：家庭裁判所などへの管理人の選任の申し立てなどせずに直接町の方でやってしまうということなのか。

事務局：申し立ては町が行う。

田口委員：その場合は誰が選任されるのか。そのまま町が管理人として指定される予定で申し立てを行い、代執行等まで行うことになるのか。

事務局：町が管理人の選任の請求をした後の流れについては、一般的に行われている管理人選任の場合と同じである。

田口委員：そのケースごとに予納金 100 万円を納めることになるのか。

事務局：その点についてはお見込みのとおり。だが、予納金については市町村が払う場合は、詳細はまだ調べ切れてはいないが、国の補助制度があり、市町村が活用しやすいものとなっている。

熊川委員：予納金について。現在、相続財産清算人と所有者不明土地の申し立てを 3 件行っている最中である。予納金は選任された弁護士の報酬等に充てられるが、その報酬額は受けた内容の複雑さによる。シンプルな事案であれば報酬は 10 万円ほど。費用が高い場合ももちろんあるが、危険な土地を収用したいなどのような公共の場合は裁判所との交渉にはなるが、さほど高額にはならないと思われる。ケースバイケースというのが現実。

大木委員：久喜市が実際対応している事例にはどのようなものがあるのか

事務局：県の調査資料によると、行政代執行は事例なし。緊急安全措置は 4 件の事例あり、と把握している。ただし、詳細内容までは不明。なお、久喜市のホームページにて情報公開公開されている。

新井会長：久喜市の詳細内容等については次回の会議に資料を用意してもらえば。

事務局：次回紹介させてもらう。

横倉委員：空家の発生抑制について。毎年毎年空家は発生しており、自分でもどうしたらこの状況が改善されるかを考えている。町の発生抑制に対しての考え方などを聞きたい。

事務局：発生抑制についてだが、久喜市が定めている空家等対策計画では、基本方針の「予防」に位置付けられており、いくつかの方針が定められている。基本的には、空家にさせないための相談会や空家を未然に防ぐための情報提供、シルバー人材センターや商工会との連携による管理・流通の促進など、先手を打って対応していく。市町村ができることは情報提供、相談の窓口などがメインとなる。なお、埼玉県でも相談体制を作っている。(第 1 回の参考資料 7~9 を紹介。埼玉県が行っている様々な制度のチラシ) このようなことを空家等対策計画に位置付けて、運用していく方向。

横倉委員：もっと強制させるようなことはできないのか。建物を壊して更地にするよりも空家のままにしていた方が、税制対策上トクになるので空家のままにしている人が多いと聞いたことがある。条例で定められることかどうかわからないが、例えば 5 年、10 年放っておいた空家は、税制対策が厳しくなるなど、空家のままでは損をするというようなプレッシャーをかけられるような取決めはできないのか。

事務局：現状でも、管理不全状態の空家については、町からの助言・指導・勧告というプロセスを経た上で、その空家は建物として認められないとなった場合には、税法上で 1/6 となっているものを 6 倍とする措置はできる。ただし、その措置については町として明確に組織の中では位置付けていないため、町の管理職が主なメンバーとなっている空家対策庁内会議のなかで、税制法上の対策等について検討していく。また、空家になってから 3 年以内であれば、たとえ取り壊しをしたとしても、低額な税率が適

用されるというような建て替え促進の制度などもある。いずれにしても、空家の担当である環境資源課と税の担当とで、どのような対策が取れるかについて協議の上、庁内会議において検討を深めたいと考えている。

新井会長：建物を壊しても固定資産税は高くしないというような制度は埼玉県内でも始まっている。このような制度は美里町でも行われており、今後は徐々に広がっていくと思われる。

丸山委員：町民の方からは、どうしていいか判断に迷っている間に空家になってしまった、空家の相談をどこにすればいいかわからない、などの意見を聞いている、空家の発生抑制がとても大事なことだと考えている。宮代町の条例の中にも発生抑制に関する条文は盛り込むべきだと考える。また、官民連携でしっかりとサポート体制を作り、空家を減らしていくことが重要だと考えるが。

事務局：確かに、空家にさせないということは効果としても大きいし、一番お金のかからない方法であると思われる。現在の発生抑制対策の一つとしては相続おしかけ口座などがあるが、今後は、求められたら行くのではなく、できるだけ行政からのプッシュ型の情報提供が必要と考える。計画や窓口対応等についても、同様の体制を講じていく。

丸山議員：現状として、おしかけ口座に参加できるのは元気な人で、誰もが利用できるわけではない。もっと全体的に情報が届くような仕組みが大事。財産権の問題などはあると思うが、住民にとって、いつの間にか特定空家や管理不全空家になってしまった、ということにはならないよう、措置を条例のなかに作るということが大事である。

事務局：受け身ではない、積極的な情報提供を図ることは、環境資源課だけで完結する問題ではないと考える。先ほどの話にも出てきた庁内会議を通じて、例えば介護の担当や戸籍住民の担当などを活用し、高齢者の方、その他の方への情報提供体制を全庁的に厚くしていく必要があるし、そのあたりを踏まえた計画の策定・運用を図っていく必要がある。

事務局：もう一つ付け加えさせていただくと、久喜市では建物がなかなか建ちにくい、市街化調整区域において、建て替え時の要件を緩和する制度が行われている。このように税制面以外での優遇措置もある。

齋藤委員：視点を変えて、これ以上空家を増やさないために、これから新しく家を建てる人に対しての計画などは何かないのか。例えば、いずれ壊すということを想定しての積み立てのようなものとか。空家で皆問題となっているのは経済的な部分であり、壊す段階で問題になるのはお金がない人である。町として、空家を増やさないための計画があってもよいのではと考える。これから策定する計画については、今ある空家だけの計画なのか、今後を見据えての計画なのかについてもお聞きしたい。

事務局：日々の管理だけではなく、その先を見据えた計画に、という視点はとても大切だと考える。今の段階では具体的な制度の紹介などはできないが、今後計画策定の流れとなった時には皆様で深く協議していきたい。

丸山議員：宮代台では緑化協定が定められていて、40年ほど経った今でも、その環境は保たれている。先を考えるとすることはとても良いことだと思う。

事務局：久喜市の緊急安全措置の具体的な内容について補足する。

令和3年度は2件で、1件目はベニヤ板で窓を塞ぐというもの。2件目は雨戸の撤去。

令和4年度は1件で、樹木の選定。

令和5年度は1件で、樹木の伐採。以上、合計4件である。

新井会長：議題1から3までを説明させていただき、たくさんの質問をいただきました。以上で本日の議題は全て終了となります。ありがとうございました。

4 その他

- ・第3回協議会については12月頃を予定。
- ・報酬の支払先について

5 閉会