

平成 29 年度 第 2 回空家等対策協議会会議録（要約）

1. 日 時 平成 29 年 7 月 28 日(金) 午前 10 時～11 時 20 分

2. 場 所 金井コミュニティーセンター 2 階 大会議室

3. 出席者

○ 空家等対策協議会委員

佐渡市長	三浦 基裕
弁護士	森田 寛
新潟県司法書士会	金子 精一
(社)佐渡市社会福祉協議会	池 知子
新潟県宅地建物取引業協会佐渡ブロック代表	土屋 貴信
佐渡建築士会	小林 繁喜
新潟県土地家屋調査士会佐渡支部長	中川 進
佐渡市民生委員児童委員協議会長	稲場 勇夫
佐渡連合婦人会長	桃井 卓子
新潟地方法務局佐渡支局長	遠藤 文雄
佐渡地域振興局 地域整備部 建築課長	石坂 勉 (欠席)

○ 佐渡市

企画課長	岩崎 洋昭
地域振興課長	市橋 秀紀
建設課 管理係長	北嶋 裕行
消防本部予防課 課長補佐	坂下 亨
環境対策課 課長	鍵谷 繁樹
同 課長補佐	伊藤 完一
同 環境対策係長	佐々木 太一
同 環境対策係	須田 大輔

4. 内 容

1 開 会

2 議事

- (1) 佐渡市空家等対策計画（案）について
- (2) 空家等対策の取組みについて
- (3) その他

3 報告事項 特定空家等の認定状況について

4 閉 会

(午前 10 時開会)

◎ 市長あいさつ

◎ 議事

(1) 佐渡市空家等対策計画(案)について

● 事務局説明

6月9日から7月7日までパブリックコメントを実施したが、意見はなかったことを報告。これに伴い、計画については資料のとおり公表する。公表方法は、市HPで周知並びに関係機関の窓口を設置し、概要版を集落回覧する予定。

● 意見、質疑 特になし

(2) 空家等対策の取組について

● 事務局説明 【資料No.2】

● 意見、質疑

① 空家の発生抑制

◇ 法務局では、相続登記の推進について、戸籍窓口での死亡手続きの際にパンフレット(「相続登記はお済みですか?」)を配布し、相続発生時の手続きの必要性について理解の促進を図っている。

◇ 専門学校生が何人かで一軒の空家を借りてシェアハウスとして利用するなど、まだ空家ではないが、空家になる可能性が高い建物を「活用しませんか?」と呼び掛けることが、空家発生抑制につながるので、行政が地域に対し情報を流し、活用方法を模索する積極策も必要。 【② 空家の流通・活用促進 にも関連】

◇ 宅建協会では、固定資産税の通知書に、空家の整理や活用を促す文書を同封し、空家所有者等への啓蒙活動の実施が、成果を上げている市町村の例があると聞いている。所有する空家の状態について、無関心の方がまだまだ多いので、対応が必要である。

◇ 空家となるおそれのある建物に対して文書による啓蒙活動等、広く周知するという意味では、回覧板は市内在住者に限られてしまう。島外在住者を対象にするなら市報よりは、「さどまる倶楽部(※)」のメンバーへの周知はいつでも可能で有効ではないか。

※ さどまる倶楽部;佐渡島外にお住まいの方で、佐渡出身者や、佐渡を応援したいという方が登録。(送付部数 約14,000部)

◇ 集落の常会などの場で話し合う議題として、嘱託員等に空家等活用を促す文書や意向確認のアンケートなどを配布して、地元にそういう空家等があるかどうか、今後の使途がないか等を話題としてもらおうと、市内に広く周知できるのではないか。

- ◇ 相続手続が義務化されていない中、手続をしないことで、問題がどんどん複雑化して解決が難しくなる現状なので、啓発パンフレットを作成したり、空家等対策には専門的知識が必要な部分もあるので、講師を招く形で、市が相談会や啓発セミナー等を開催するよう検討する。
- ◇ 相続人が確知できず、相続登記に結びつかない事例や、また相続人全員の同意が必要なことが問題の場合が多いので、法務局では所有者に生前相続を含め、遺言等が有効であるという意識付の啓発を進めている。複雑な手続きもなく、生前対策として、最近では環境が整いつつあり、法務局の出前講座等で周知して理解を深めていきたい。
- ◇ 島外の弁護士から、相続争いに関係して、不動産業者の立場で市内空家の査定相談を受けるが、固定資産税の納税証明書などを参考にと回答している。セミナー等で弁護士等の専門家と身近に話したり、聞いたりできる場を実現できると良いと思う。

② 空家の流通・活用促進

- ◇ 福祉の観点から、固定資産税相当額で借りた空家を活用して「地域の茶の間」を行っている所が島内に5箇所あり、地域の方が集まる場としている。多くの地域では集落センター等を利用して実施している。
盆と正月には利用したい所有者等には、利用していない期間だけ賃貸して、管理をしてもらうなどの方法が有効である。
- ◇ 生活困窮者の自立支援事業で、アパートを家賃滞納により出される人たちの緊急避難場所としたり、虐待等でどうしても（一時）避難しなければいけないという時の居場所づくりをしている。市営住宅は保証人が2人必要で、ハードルが高いという場合に空家を有効活用できれば価値を見出せるのではないか。
- ◇ 東日本大震災の関係(※)で、福島から佐渡に移住している方から「来年の3月で退居しなければならないのでいい空家はありませんか？」と相談を受けた。
行政が空家を借上げるなどして土地や家などを提供できれば有効活用のひとつの手段になるかと思う。

※ 新潟県借上げ住宅実施要綱；避難元市町村・区域により供給期間を定めて応急仮設住宅として提供

- ◇ 松ヶ崎の伝泊(※)は地域コミュニティが全面的に協力して工事費を安くするという動きも出ているので、それを核にしていろんな展開を期待できる。
建築基準法的にクリアーする必要があるが、誘客時の宿泊先として積極的な活用が望める。「伝泊」は松ヶ崎に第1号ができたが、今後5年で10件を予定している。

※ 伝泊；伝統的/伝説的な建築に泊まる『伝泊』というサービス

◇ 古材の再利用・流通もひとつの対策という面で解体業者への提案をしているが、解体業が忙しく、流通へは手がまわらず野積み状態である。

流通方法について、基本的には解体業者に考えてもらうしかない。

薪ストーブの端材として安く販売するのもひとつの有効利用策である。

◇ 佐渡市（地域振興課）では今年度4月から移住サポートセンターを設置し、元地域おこし協力隊員にアウトソーシングしているが、相談窓口は設定しても、紹介できる空家の数も少なく質もまちまちの現状なので、移住希望者の人気度が高い地区から、首都圏等在住の所有者・相続関係者に照会して、貸出し条件を調査し、その上で、条件を整えば貸出しの可否について、積極的に交渉するよう進めている。

◇ 来年度から古民家でサポートセンターを運営することとしており、その中で、「お試しシェアハウス」を予定している。

③ 管理不全な空家の防止・解消

◇ 法務局では今年度5月29日から「法定相続情報証明制度」がスタートしている。必要書類を揃え、関係図を提示することで、相続人確定の証明を発行する。この証明を提出することで相続関係の手続きがし易くなる。制度の周知がまだ十分にできていない。手数料無料

◇ 法第14条第2項に規定する勧告を実施した場合に、地方税法による住宅用地特例の対象からの除外をするだけではなく、固定資産税の税率(※)を通常よりも高くするような措置は取れないか。

※ 佐渡市税条例；(固定資産税の税率)

第62条 固定資産税の税率は、100分の1.4とする。

④ 空家等対策協議会としての取組など

◇ 空家の問題は、教育、地域、職業などの幅広い問題が密接に関わった結果で、若年層の島外流出による佐渡の過疎化が、空家の増加を加速化する傾向になっている。

空家等対策だけを問題視するのではなく、広く各分野から検討の必要があり、生前整理(エンディングノート)の啓蒙など、それぞれの分野で空家等の対策を考え行動していくことが必要になってくる。

◇ 法務局では、相続登記は義務ではなく「そのうち手続を」という呼掛けだったが、昨今は重要な事務手続と捉え「速やかな手続を」と促している。

◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法により市町村に権限が付与されたことで、所有者責任だからと市町村が放置するというスタンスは取れない。特定

空家等に認定されうる建物を放置すれば、法第 4 条の規定により市町村が責任を問われる場合も想定される。

- ◇ 相続放棄手続がされた場合、前所有者には相続財産に対し権利も義務もない。手続された土地・建物等は利害関係人が裁判所を通して相続財産管理人を選任することができる。ただし、解体経費がない場合、相続財産管理人は処分することができず建物等が放置される。市町村が関与して、代執行等で当該建物を解体するのがひとつの流れになるのではないか。
- ◇ 相続関係者間のやりとりを、あくまでも連絡をスムーズにするということであれば、市町村が進めることに法的な問題はないと思われる。ただし、どちらかの立場で、相手を説得したりすると中立性の面で問題がある。

⑤ 現状の課題など

- ◇ 相続放棄は相続人の権利で、全相続人が放棄すると、空家等並びに土地は「無主物(所有者がない物)」となる。
しかし、多くは手続きがされず共有状態で放置されるのが現状。相続人を確定して、空家等並びに土地を処理するのが原則だが、義務化されていない。
民法第 915 条により相続発生から 3 ヶ月以内なら相続放棄手続が可能だが、期間経過後は放棄もできないので、均等に相続人が所有権を持つ状態となり、相続財産管理人の選任はできない。
- ◇ 長年管理されていない空家等は、ガラスの破損、小動物の侵入、草木の繁茂などの状態となっており、不動産業者としての対応は困難なところがある。
- ◇ 土地・建物を売買する際、意思表示できない所有者の名義という事例があり、成年後見人制度の利用を検討したが、制度は所有者本人の財産を本人のために使うなら問題ないが、親族等が自分のために財産を使うのは難しいとの裁判所の判断から、売買が成立しそうなのに時間を要するためにうまくいかない。
今後増加傾向であり、法的な対応は困難だが、検討が必要である。
- ◇ 空家自体に起因した事故等による損害賠償、訴訟の例は聞かないが、相続に関連して「空家となった実家を管理できず、誰も相続しない状態で、隣人から将来を心配して苦情を言われる」といった例は多い。
管理不全に伴う漏水、漏電など、将来起こりうる潜在的な問題は、今後増加の傾向にあると思われる。
- ◇ 死亡時に相続登記をしない場合、死亡手続きをした人が遺族代表として取り扱われて、納税通知書が送付される。権利義務はないが通知書が届いたので支払うという例がある。納税されていれば所有者の問題は表面化しないこととなるため、死亡手続時のチェック体制で真の所有者特定につながるのではないかと考える。

◇ 法務局から市に対し、今年度春の納税通知に「登記のお願い」の同封を打診したが、かなわなかった経緯がある。

◎ 報告事項

● 特定空家等の認定状況について

◇ 特定空家等の認定状況について6月下旬に木造住宅17件の立入調査を実施。7月13日の特定空家等審査会で、すべてを特定空家に認定、措置方針についてご意見いただきました。あわせて非木造1件を、特定空家等に認定した。

今後、緊急性の高い案件から判定を進め、全体で約100件弱が特定空家等として認定の可能性があると認識しており、今年度中の認定を目標としたい。

非木造建築物についても審査会に諮りながら、特定空家等の認定を進める。

● 意見、質疑 特になし

(午前11時20分 閉会)