

平成30年度 第2回安中市空家等対策協議会【概要】

1. 開催日時：平成31年1月24日（木）
午後1時00分から午後2時25分
2. 開催場所：安中市役所本庁舎201会議室
3. 出席委員：茂木英子安中市空家等対策協議会会長（市長）、佐藤貴雄委員、小坂景子委員、松岡将之委員、武井正臣委員、木村正昭委員、三好建正委員、田島勳委員、須田春治委員（代理出席 磯田展弘生活安全課長）
4. 欠席委員：中島肇委員、佐藤文男委員
5. 出席職員：産業政策部長、建設部長、建築住宅課長、建築住宅課建築係長、建築住宅課指導係長、地域創造課長、地域創造課地域政策係長、地域創造課地域政策係職員3名
6. 議 題
 - (1) 個別案件（空家等）の経過報告について
 - (2) 個別案件（空家等）の協議について
 - (3) その他
 - ①質問事項の確認（事前配布）
 - ②平成30年度の取り組み等について（経過報告等）
 - ③国資料（空家特措法の施行状況等について）
 - ④平成31年度の空家等対策（協議会）の方向性について
7. 資 料
 - ①【特定空家等】対応経過まとめ
 - ②個別案件（空家等）の協議について
 - ③相続関係説明図
 - ④質問事項の確認（事前配布）
 - ⑤平成30年度の取り組み等について（経過報告等）
 - ⑥国資料（空家特措法の施行状況等について）

(会議概要)

1 市長（対策協議会会長）あいさつ

開会（地域創造課長）

皆様、こんにちは。

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまより平成30年度第2回安中市空家等対策協議会を開催するわけですが、開催に先立ちまして本対策協議会の会長であります茂木市長よりごあいさつ申し上げます。

◎会長（茂木市長）

皆様、こんにちは。

本日はお忙しい中、平成30年度第2回安中市空家等対策協議会へご出席いただき、ありがとうございます。

本協議会につきましては、空き家対策を進める中で、様々な直面する課題がありますが、皆様から専門的なアドバイスをいただきまして、誠にありがとうございます。

全国的に増えている空き家でございますが、本市におきましても、担当課をつくりまして、集中的に対応しておりますが、一軒一軒状況が違いまして、法的な課題等難しい問題もありますが、皆様の専門的なアドバイスをいただきながら、着実に進めて行きたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

2 議題（第2回安中市空家等対策協議会）

開会【地域創造課長】

それでは、第2回安中市空家等対策協議会を開催させていただきます。

本日は、委員数11名のうち、9名の方に出席していただいております。条例施行規則第3条第6項の規定の要件を満たしており、本日の対策協議会が成立いたしましたことをこの場をもってご報告いたします。

なお、条例施行規則第3条第5項で、議長は会長が務めることとなっておりますので、議事の進行を市長によりしくお願いいたします。

【市長（議長）】

ただいま事務局より説明がございましたとおり、私が議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

それでは議事に入ります。最初に議題の（１）個別案件（空家等）の経過報告について、事務局より説明をお願いいたします。

～～～ 会議概要：個別案件につき非公表 ～～～

【市長（議長）】

次に議題の（２）個別案件（空家等）の協議について事務局より説明をお願いいたします。

～～～ 会議概要：個別案件につき非公表 ～～～

【市長（議長）】

本日いただきましたご意見につきましては、方向性が見えない部分もありますが、反映させていただければと考えております。

次に議題の（３）その他①から④について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

①質問事項の確認につきましては、私達が直面している法的な問題につきまして、事前に配布させていただきました。１つ目が相続放棄についてで、２つ目が相続人不存在についてです。事前に小坂委員からご意見をいただきましたが、小坂委員お願いいたします。

【小坂委員】

相続放棄につきまして、民法９４０条で相続放棄した者は、その放棄によって相続人になった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産の管理を継続しなければならないと条文に書かれておりますが、この条文だけを見ますと、全員が相続放棄をした場合、一番最後に相続放棄をした人が９４０条の人に該当して、この方が管理をしなければならないと解釈することもできますが、９４０条の責任につきましては、法律の解釈の争いがあります。条文に書かれている者が負う責任は次に相続人となり管理をする者のために負うものであると解釈する説と、もう一方次に相続人となる者だけでなく、第三者にも責任を負うと解釈する説もあります。判例を調べてみましたが、第三者に対する責任を認めたり、認めなかったりとの判断を下した判例はありませんでした。

学説の解釈としますと、次に相続人となる者のための管理となっております。今回の質問について、川口市の弁護士のプロジェクトチームがまとめましたマニュアルが非常によくまとまっておりますので、興味のある方はご覧ください。

マニュアルの中でも記載されていますが、国土交通省の対策チームは、940条の責任につきましては、最初に申し上げた次の相続人に対する責任と解釈しております。

相続放棄をした相続人に対して第三者に危険が及ぶので、危険を除去しなさいというのは難しいところですが、空家特措法第3条の管理者には該当すると解釈されていますので、管理者に対して空家特措法第12条の情報の提供や助言はできるとなっております。

相続放棄をした人に対して、何ができるかと言えば、空家特措法第12条の情報の提供や助言等の対応はできると考えられています。

空家特措法第14条の勧告とか命令等の責任についての名宛人にはならないと考えられておりますが、特定空家等の認定をしますと、空家特措法第14条の助言・指導はできると考えられます。特定空家等の認定がされませんと、14条の対応ではなく、12条の対応になると思います。

【武井委員】

裁判の判例はないのですか。

【小坂委員】

940条に関しての判例が全くないわけではないのですか、相続放棄をされた不動産が第三者に対して、損害を与えたことについて判断した判例はありません。

判例はありませんが、実際に裁判をしてみますと、どうなるかわかりません。

相続放棄をされた場合なにもできないかといいますと、相続財産管理人という制度がありまして、本来でありますと、相続を放棄した人が相続財産管理人を申し立てて、相続財産管理人が不動産を処分するのが本来の流れなのですが、放置されているのが現状です。相続財産管理人の申し立てをできるのは利害関係人となっておりますので、仮にその不動産に対して債権がある場合は、利害関係人として、申し立てができます。例えば税の滞納があったり、空き家の補修費用の回収といった場合ですと、安中市でも利害関係人になることができます。

また隣地の方も相続放棄された空き家から迷惑を蒙り、損害を受けた場合や何らかの緊急措置を行い、費用の回収を行うような場合も、利害関係人として申し立て自体はできますが、相続財産管理人の報酬を負担してまで申し立てするのかどうかということが問題となっています。事前に相続財産管理人になってくれる候補者の方と報酬を受け取らないという取り決めをして、申し立てをするという方法もあります。その場合ですと相続財産管理人の報酬の負担はありません。

【武井委員】

相続放棄は相続財産の一部だけ放棄することはできないですね。相続財産管理人が空き家だけでなく、農地とか山林とか相続財産全部について処分するのは難しいと思います。

【小坂委員】

相続財産管理人が選任されて、空き家だけでなく、農地や山林等があって、その農地や山林の土地が金銭で回収できるような土地であれば、相続財産管理人が売却をして、報酬として受け取ることができます。

相続財産管理人は、被相続人のすべての財産を管理することになりますので、一部の財産だけ対象にすることはできません。

相続財産管理人を選任の申し立てをする際には、どの位の費用がかかって、どの位回収することができるか、検討しなければなりません。

現実のところ、売却が難しかったり、担保が付いているようですと、費用をかけて相続財産管理人を選任しても、費用だけがかかって、回収することができません。

【事務局】

日常的な業務の中で、現地の空き家を確認して、所有者を調べてみますと、相続放棄されていて、そのまま放置されている空き家もたくさんあります。

相続財産管理人が選任されているケースはまれでして、相続放棄をした方に先ほどの空き家特措法第3条の管理として、草刈のお願い等の手紙を出してもいいのでしょうか。

【小坂委員】

ご近所に迷惑になりますというような範囲であればいいと思います。ただし、強制するとか命令するといったことは難しいと思います。

【事務局】

なかなかお隣の方に利害関係人に該当するから申し立てをしませんかという事もいえませんし、市が予納金を納めて申し立てをすることも、総合的な判断を求められます。

【市長（議長）】

1. 相続放棄につきましては以上でよろしいでしょうか。次に2. 相続人不存在について小坂委員お願いいたします。

【小坂委員】

こちらも基本的な対応としますと、誰も管理する人がいないので、財産については、相続財産管理人の申し立てをすることになりますが、誰が申し立てを行い、費用を払い、費用の回収はどのようにするのかという事を検討して、判断することになります。

資料に記載されています、建物と土地の所有者が別で、建物所有者が不存在の場合、土地の所有者に対して、空家特措法第12条のお願いをしてもいいのではと思います。建物と土地所有者の関係につきましては、双方でどのような契約が結ばれているか、使用貸借なのか、賃貸借なのか、契約書がなくとも契約実態の中で、建物の所有者がいないということであれば、契約自体が解除なのか、終了しているのかという事を調べて、契約が終了していないのであれば、解除する手続をして、契約の解除や終了に基づく対応として、土地所有者の方が、建物の所有者に対して、建物収去土地明渡の裁判をしていただいて、その債務名義でもって建物の取り壊しをすることができると思います。その費用につきましては、建物所有者が所在不明であれば、公示送達をすれば、判決は取れると思いますが、費用の回収は難しいと思います。取り壊し自体は法的な手続をすればできますが、費用の回収は難しいと思います。

【事務局】

実際にあったケースで、土地の所有者は別にいて、空き家の所有者であったご主人が亡くなって、奥さんが外国人で国に帰ってしまって、それきり何も手がかりがない状態で、残された空き家がとても老朽化したというケースがあります。例えば土地の所有者さんと話をして、費用の回収をすることは難しいと思いますが、土地の所有者さんが空き家を解体して、滅失登記をすることはできるのでしょうか。

【木村委員】

本来登記されている物件を取り壊した場合、登記名義人もしくはその相続人が滅失登記の申請人になるのですが、相続人がいない場合、利害関係者であれば建物の滅失の申し出をすることができます。

【松岡委員】

今の件で、建物は土地の所有者が勝手に壊していいものではありません。土地

の所有者に建物を壊してもいいと市役所が勧めることはまずいと思います。先ほど小坂委員がおっしゃったように、土地の所有者が建物を建てた方に対して、建物収去の訴訟を起こして、勝てば、もちろん壊してもいいのですが、磯部長屋については、今建物の所有者に対して、土地の所有者の方が建物収去の訴訟を起こす元気はないと思います。例えば建物を壊して、土地が売りに出れば買うよ、それが訴訟の費用より高く、入ってくるお金が多ければ、それを提案すれば解決の糸口はかなり広がると思います。土地の所有者の方に訴訟をしてください位しか言えないとなると、おそらく解決はしないと思います。

先ほど相続放棄のお話しも出ましたが、あくまで保存行為とあって、管理することはできますが、危ないから壊してほしいまでは行きすぎだと私は思います。相続放棄と不在者財産管理人と相続人不存在は、都市部から離れた所ですと、大きな問題になってきまして、関わりたくないから、負債はないけれど、相続放棄をするというケースが私の感覚では、とても増えています。これになりますと、空き家だけでなく、農地や山林等も含めて相続人不存在になってしまいます。空き家の解決のために相続財産管理人を選任するとしたら、その人はずっと仕事が終わらないと思います。普通財産がなくなるまでの話しになりますが、相続財産管理人は不動産を売却して、お金に換えて、税金があるならば、税務署に税金を納めて、財産がゼロになったら、相続財産がなくなり、仕事が終わりになります。ですが農地とか山林とかが残ってしまったときに、そこで裁判所が終了していいですよと言うかどうかは、私にはわかりません。そうだとしますと、そんな相続財産管理人には、誰もなりたくないと思います。これは空き家の問題以上に、日本全国で問題になる話だと思います。そこも含めて、この協議会だけで話すことなのか私にはわかりません。付け加えますと、前回の協議会でチェックシートの話がありましたが、それが今回出てきてませんが、なぜできていないのか、この場で議論はしないのでしょうか。

例えば数値化できないからという話しであれば、可視化するしかないと思います。それを決めることができないから、先延ばしになっているようでしたら、いつまでも先延ばしになるのではないかと私はと思いますが、そこについてどのようにお考えでしょうか。

【建築住宅課長】

前回の協議会で、チェックシートにつきましてなるべく数値化するというお話しが出まして、建築住宅課で数値化できるものにつきましては、数値化してみました。実際なかなか数値化できるものが少ない状況です。例えば柱の傾斜が1/20度以上であるとか、数値化できるものもありますが、22項目ある中で数値化できるものは少ししかありません。可視化するにあたり、著しいであるとか

なるべく判断区分ができるようにしてあります。

【松岡委員】

私が言っている可視化というのは、特定空家に認定するにあたり、写真を撮って、協議会で私たち委員が見ることができればいいという話であって、それが数値化できない、可視化できないという話しであれば、いつまでたってもできないと思います。

【建築住宅課長】

今日は資料として配布してはいませんが、チェックシートの別紙につきましては、先日建築士の三好委員にもご相談いたしまして、作成はしております。

【三好委員】

配布すればいいと思います。数値化できないとか、可視化できないとかはやっていないだけであって、大阪の池田市とか色々な市で数値化していることがホームページで見ることができます。

安中市が数値化していないというのなら、それはそれでいいと思います。国交省の空き家の対策に関するマニュアルにのっとって、数値化しているものもたくさんあります。いろいろな事例がありまして、やろうと思えば、既にできているのではないかと思います。

1年位前に小諸市の事案を建築住宅課の方に渡していると思うんですが、点数化していないだけで、できないものは目視で、特定空家等に認定している市町村もあります。

【市長（議長）】

今のお話を聞いておりますと、数値化しづらい部分がいくつかあって、それをどうしようかということで、今まできたのか、時間も経過しておりますので、担当課はどのように考えてますか。

【事務局（地域創造課長）】

いずれにしても、国交省が出しております一つの基準がありますので、それに準拠したいと事務局は考えております。私たちは柱の傾きが1/20とか1/60とか技術的な事を言われましても、分かりませんので、建築住宅課の専門家の意見を反映させたいと考えておりましたので、建築住宅課と協議させていただいてきました。

区長会さんをお願いしました空き家調査であがってきましたCランクの30

0件の物件につきましても、300件の中にも程度にバラつきがあるのかと思ひまして、地域創造課はどことも相談はしなかったのですが、当初のチェックリストに基づいて、素人なりに調査を行ったデータは所有しております。

あくまで地域創造課内部のものであって、表に出すものではありません。私たちのなかで、環境の要因も含めて、単に老朽化だけでなく、公道に接しているかとか、交通量は多いかとか、これは厳しいよねというような空き家もありますが、これはあくまで非公式なものなので、協議会の場で本来お話しするようなものではありません。しかし、協議会の場で、特定空家等に認定するというお話しになりますと、きちんとした公式なものが必要となりますので、前回チェックシートのお話をさせていただきました。今回の協議会までの間に建築住宅課ともやりとりを行っておりますが、本来でありましたら、今回この場でチェックシートをたたき台としてお示しして、認定に向けていければ良かったのですが、先ほど建築住宅課長が言ったとおり、数値化の部分ですり合わせができませんでしたので、今回は見送らせていただきました。

【市長（議長）】

委員の皆様も積極的に協力していただいておりますので、数値化できない難しい部分も、他の市町村の状況を把握しながら、次回の協議会までにチェックシートを作成してもらえればと思います。

【事務局】

新年度早々には作成できればと思います。

【三好委員】

1月22日付けで、総務省のホームページに全国の空き家のいろいろな事例が出ています。数値化している市町村もありますので、見ていただけたらと思います。

【市長（議長）】

チェックシートに今まで取り組んできて、安中市もその他の市町村を参考にして、新しいチェックシートで磯部の案件もできますよね。

【建築住宅課長】

先日三好委員にもお話をしましたが、チェックシートにつきましても、まだ改善点がありまして、他市町村のものを参考にして、作成したいと思います。

チェックシートを作成して、一度現地で確認するのもいいのではないかと思

っています。

【市長（議長）】

チェックシートの作成について、進めてください。

【松岡委員】

市内の危険な空き家について、何件位相続人調査をしているのでしょうか。

【事務局】

Cランクの300件については調べております。相続放棄や相続人不存在でそれ以上調査できないものも50件位あります。Cランクの中でも状態は様々です。既に除却されている物件も40～50件位あります。

【松岡委員】

市役所が指導したことにより、除却されたのでしょうか。

【事務局】

市役所が空き家所有者等に通知をし、その後しばらく経ってから、現地に行ってみたところ、除却されていたという空き家もありました。

【市長（議長）】

他に何かありますでしょうか。

【小坂委員】

空き家の取り壊しについても、危険な状態になっているということで、特定空家等に認定できれば、空家特措法の第14条の対応をお願いすることも可能ですので、チェックシートの作成を進めていただければと思います。

相続放棄した方の責任の範囲は基本的に財産を管理するだけですが、管理というのはその状態を維持することだけですので、保存して維持するということを考えますと、壊したりはできないのですが、ただ維持する際に、これは本当に危険で危ないという場合には、勝手にはできないのですが、裁判所に審判の申し立てを行って、管理の範囲として取り壊しをしないといけないと申し立てをすれば、相続放棄をした方でも、取り壊しをすることはできます。そのような方法もありますので、相続放棄をされた方にお話しをする機会があれば、お話をされるのもいいと思います。

【市長（議長）】

他に何かありますでしょうか。

なければ、その他の②から④まで一括で事務局お願いします。

【事務局】

資料の⑤をご覧ください。地域創造課の中での動きですが、平成30年度の4月から12月末までの電話とか、窓口での相談件数は364件になっております。その都度現場に行ったり、解決策を見出すための、回答をさせていただいたり、対応をしております。

その下が平成29年度から始まりました空き家除却費補助金になります。30年度は10件、1件当たりの上限額は20万円です。交付決定額は1,977,000円になっております。

空き家バンクにつきまして、現在22件登録がありまして、3件成約済みとなっております。昨日契約となりまして、4件成約となりました。空き家は中古物件で状態は様々ですが、これからも登録物件を増やしていきたいと考えております。

委員の皆様におかれましては、様々な場面で空き家対策はどうなっているか聞かれる場面が多いとは思いますが、このように日常的な相談業務で日々、地域に出かけています。市民の皆さんから地域で問題となっている空き家のことについて相談を受けましたら、地域創造課へ連絡するようにお伝えいただければと思います。すぐに現場へ確認に行きます。

夏場の草や蜂の巣などの空き家に対する保全管理の手紙を出しますと、当然の話なのですが、今年は9割以上の方が、草刈等の対応をしてくれて、解決したケースが多かったです。空き家対策が所有者さんに浸透してきたのではないかと思います。

次に資料の⑥をご覧ください。国が発表しました空き家に関する資料になります。8ページを見ていただきますと、特定空家等に対する措置の実績が書かれていて、群馬は35市町村で、助言・指導が4件となっております。確認したところ、渋川、富岡、安中、下仁田の4市町が行っております。勧告は渋川の1件です。9ページが措置実績件数になります。群馬県は助言・指導が30件で、富岡市が特定空家等に26件認定したようです。昨日富岡市の担当に聞いたところ、富岡市では特定空家等の認定については、建築の担当が調査して、市長が認定するそうです。勧告までする場合は、協議会で協議をいただいているようです。こちらの資料につきましては、お時間のある時に見ていただければと思います。

④平成31年度の空家等対策（協議会）の方向性についてですが、今までの経

過報告も重要なことでその都度相談委員の皆様にご相談させていただきますが、他の問題のある空き家も市内に数多くありますので、5件なり10件なり協議会でご相談させていただければと考えております。

【市長（議長）】

何かご質問はありますでしょうか。

【佐藤委員】

31年度以降の方向性について、これまで1年半経過して、危険性の高い空き家の議論がほとんどであったと思いました。空き家の利活用をしている自治体もあると聞いております。専門家の方もおりますので、空き家の利活用も含めまして、協議会の場で議論していただければと思います。

【事務局（地域創造課長）】

空き家の利活用につきましても、協議いただけるようお願いいたします。

【市長（議長）】

新聞等で空き家の有効活用が報道されております。安中市は碓氷製糸があるように、養蚕農家がたくさんあると思えます。それらに移住・定住に活用できればと考えております。

空き家バンクにつきましても登録していただけるよう、お声がけしていただければと思います。

以上で議題はすべて終了となりました。ご協力ありがとうございました。

ここで、進行を事務局に戻したいと思います。

【事務局（地域創造課長）】

委員の皆様、ご協議いただきましてありがとうございました。ここで次第の3その他について皆様から何かご意見等ありますでしょうか。

ないようですので、以上をもちまして、平成30年度第2回安中市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。長時間にわたりご協力ありがとうございました。