

令和5年度第1回富士市空き家等対策協議会 議事録

日 時：令和5年7月5日（水）13：00～14：50

場 所：富士市役所消防防災庁舎3階 作戦指令室

出席者：11名

傍聴者数：3名

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 審議事項

(1) 相続財産管理人制度、所有者不明土地建物管理人制度の比較検討について 資料1
事務局が説明

【A委員】

説明では予納金は100万円前後とありましたが、現在は全国的に低額化傾向にあるため、相続財産管理人制度や所有者不明土地建物管理人制度ともに50万円程度だと思われます。また、現在相続財産管理人制度を扱っている中での感想としましては、土地・建物の処分も大変ですが、それ以上に、動産の処分は裁判所に許可を得ながら行う必要があるため大変だと感じております。

実際やってみると、所有者不明土地建物管理人制度によって処分期間や予納金が大きく減ることはないと思いますが、空き家対策のために創設された制度なので若干便利になると思います。

また、配布資料の「財産管理おしながき」には、所有者不明土地建物管理人制度では建物が解体できないと書かれていますが、実際は建物の老朽化により価値がないと判断され、裁判所の許可が得られれば解体できるので、先行して解体して更地として売却した方が売れると思います。

【事務局】

予納金につきましては、資料1の「5物件の決定方法」の判定内容に「危険度」を含めており、空き家の状況次第では先行して解体することを検討しているため、それぞれの予納金を通常より若干高額にしております。実際の予納金が50万円前後とは初めて伺いました。ありがとうございます。

説明いたしました、所有者不明土地建物管理人制度は今年から始まる新しい制度であり、本市にとっても初めての試みとなるため事例なども少なく、書籍等を参考にするしかありませんでしたが、御教授いただいたように、場合によっては空き家の解体が可能となるならば、土地の売却を容易にするため、併せて検討したいと思います。ありがとうございました。

【B委員】

資料の「財産管理おしながき」には、所有者不明土地建物管理人制度では「動産も管理対象」と書かれていて、先程のA委員のお話では動産の処分にも裁判所の許可が必要ということですが、動産はまとめて処分するという方法ができないのでしょうか。

また、空き家付き土地として処分する方法と空き家を処分した後に土地のみを売却する方法と

どちらが良い方法なのでしょうか。

【A委員】

動産の処分について、明らかに無価値のものは裁判所の許可を得て処分できますが、問題となるのは価値があるもの、価値があるか不明なもの、遺品などがあります。これらの処分には、裁判所の許可を受けた上で仕分けや処分を行う必要があり、遺品の処分は寺に依頼するなど、本制度において時間がかかる要因となっています。

【事務局】

資料1の「6申立て候補」の物件は、あくまでも外観目視で判断しているため、動産がどれほどあるか申立て時にはわかっておりません。よって、管理人が選任された後に屋内に入り、動産処分を行っていくこととなります。

また、本制度は「財産管理おしながき」にあるように、基本的には空き家付きの土地として売却していく制度と理解しています。建物に価値がないと裁判所が判断された場合に限り、土地売買価格から建物解体費用を差引いた価格で売却できるため、そのケースでは建物付きの土地でも更地でも同条件になるものと理解しております。

しかし、土地売却のしやすさについては更地の方が良いのは明白ですので、これにつきましても選任された管理人と検討していきたいと思っております。

【C委員】

所有者不明の判断や申立て物件の判断はどのように行うのですか。

【事務局】

所有者がいない空き家は、資産税課が固定資産税を賦課する中で把握している土地・建物情報を基に、職員による現地調査、登記簿や公図などの書類調査を今回審議いただく判定内容に照らし合わせた上で、申立て物件を選定していきたいと考えております。

【A委員】

補足ですが、所有者不明の定義は、「所有者を知ることができないこと」又は「その所在が分からないこと」となっており、これらを戸籍などから調べていきます。

【D委員】

資料1の「5物件の決定方法」における「判定内容」の「敷地」の内容として、水道と下水道の引き込み状況を明記しておいた方が良いと思われまます。「6申立て候補」には載っていますので承知いただいていると思っておりますが、不動産業者が中古物件を売却する際、水道と下水道の引き込み状況は必ず確認した上で売却しているので、明記した方が良いと思っております。

次に、「4所有者不明土地建物管理人制度の流れ」に⑥不動産の清算と書かれておりますが、売却方法はどのようにして行うのか教えてください。

【事務局】

水道と下水道のことは追加で明記するようにいたします。

次に、物件の売却方法としては、通常は競売だと伺っています。しかし、周辺などから購入希望があり、かつ売却予想額より高額であれば任意の個人等に売却できる任意売却も可能と伺っております。任意売却の方が高く売れ、競売に向けた手続きも必要なくなるので効率的だと思いま

すが、購入希望者を探す方法が周辺への聞き取りなどしかないため難しいと考えております。

【E委員】

本制度は換価できるかどうかが重要と思います。換価できるかについては、「5物件の決定方法」の表の一番下に参考と表記されていますが、地元の不動産業者などの意見が参考になると思います。また、購入を希望している方も把握していることもあるので、広く聞いていただくと良いと思います。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。地元不動産業者や買取り業者と連携を取り、進めてまいります。

【会長】

それでは、2つの制度を比較検討した結果として、「所有者不明土地建物管理制度」を活用することで問題なければ、今回の案でご承認いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

【出席委員全員】

異議なし

4 報告事項

(1) 前年度及び今年度の空き家対策について

資料2

(2) 緊急安全措置の実施報告について

資料3

事務局が説明

【F委員】

資料2で説明があった、「空き家発生予防のガイドブック」を見て、表紙や内容などとても良いものができたと嬉しく思っています。冊子の21ページには越境している木の伐採に関する法律の説明などもあり、わかりやすい点も良いことだと思っています。

せっかく良いものができたので、これを空き家のイベントに限定せずに配布して欲しいと思います。高齢者や空き家に関係ない人にも周知することで、多くの方が空き家問題に気付くきっかけになると思うので、ぜひお願いします。

【事務局】

令和5年2月から、民生・児童委員、町内会やまちづくり協議会などの会合に伺い、市の空き家対策などを説明しており、今後も続けてまいります。

また、空き家発生予防ガイドブック「空き家の発生予防6か条」については、空き家発生に関する多くの内容を盛り込み、誰もが当てはまる内容となっています。これを広く周知することで、多くの方に空き家問題を知っていただくよう努めてまいりたいと思っております。

【G委員】

資料2の昨年度の空き家に対する取り組み事例であった、草木伐採の事例のように、草木は一度切ってもすぐに大きくなるため、町内でも困っています。市から所有者に向け、継続して切る

よう指導してもらえないでしょうか。

【事務局】

草木は一度切れば終わりではないことは、誰もが承知していることだと思います。また、定期的に草刈りなどがされていない空き家があることも把握しています。市も一度指導した所有者に対する継続的な指導は現実的に難しいため、草が繁茂した際は、お手数ですが近所の方がその都度市に状況報告していただくようお願いをしている現状となります。

【G委員】

資料3の緊急安全措置のように、市で草刈りなどを対応してくれないのでしょうか。

【事務局】

草刈りは所有者に対応していただく責任があります。しかし、市道を通行する車や歩行者に危険が及ぶ草木であり、かつ緊急性がある場合は、市の道路維持課が影響範囲の一部を伐採することもあります。基本的には市が空き家の草刈りを行うことはありません。

資料3で緊急安全措置を行った箇所は、写真のとおり、ブロック塀が倒壊する可能性があったため、それに付随する草刈りも併せて行わざるを得なかった緊急措置であり、通常は市で草刈りを行うことはしていません。

【H委員】

資料2において、令和4年度の取組の中にシルバー人材センターの会員向けの「空き家セミナー」を行ったとのことですが、これは年齢的な考えから実施したのか教えていただきたい。

次に、各地区の民生・児童委員にも空き家に関する説明をしたとの説明でしたが、これは民生委員などに空き家相談に乗っていただくようお願いしたのか、空き家に関する相談を市に繋げるようお願いしたのかを教えていただきたい。

次に、ふるさと納税の返礼品にシルバー人材センターが行う「空き家管理業務」を加えたとのことでしたが、その内容や依頼件数を教えていただきたい。

最後に、新たな制度の「空き家利活用支援補助金」について、空き家所有者に関する事など各種条件の内容について教えていただきたい。

【事務局】

シルバー人材センターの会員向けの「空き家セミナー」は、市が空き家に関する簡単な説明を行いたいとお伝えしたところ、シルバーの女性会員が集まる講座（テーマ：終活）があったので参加し説明させていただいたものになります。今後、他の場所でも空き家に関する説明を行ってまいりますので、委員の皆様も依頼していただければ幸いです。

次の民生・児童委員へのお願いの仕方については、市内全地区の民生・児童委員の仕事は多岐に渡っていることから、市民からの相談の中で空き家や住宅で困っている方がいた場合は住宅政策課に繋げていただくようお願いしたのになります。

次の「ふるさと納税」については、「空き家管理業務」は、富士市に1万円寄付していただくと、シルバー人材センターが空き家の郵便受けや草木等の状況を目視で行うものですが、残念ながら現在のところ寄付の実績はありません。

最後の空き家利活用支援補助金の趣旨につきましては、本市にある空き家の活用促進が目的になりますので、本市の空き家バンクの登録物件に限らず市内にある空き家を対象にしています。

この空き家を「地域サロン」や「展示スペース」といった地域の活性化に繋がるリフォームであれば補助するものとなります。

【H委員】

空き家は1年以上空き家であれば対象となるのでしょうか。所有者などに条件はないのですか。

【事務局】

1年以上空き家となっていることが条件で、空き家所有者又は所有者の許可を得た者が行うリフォームであれば良いこととしております。

(3) 特定空家の現状と今後の対応について

資料4-1、4-2

〈 報告の内容に個人情報を含むため議事録は非公開とします 〉

5 その他

- ・ 第2回空家等対策協議会の開催日を報告

6 閉会