

令和2年度 課題検討部会の取組報告

1. 課題検討部会第一回の取組
2. 課題検討部会第二回の取組
3. 今後の取り組みへの意見

1. 課題検討部会 第一回

令和2年10月28日(水)13:10～16:30
県民文化会館5階大会議室

(情報提供)

13:10～13:30 空き家対策のためのデータ利活用モデルの構築
・・・和歌山県データ利活用推進センター 平井主任

(第一部 法律勉強会)

13:30～14:15 講師・・・藤田隼輝弁護士(部会委員兼任)

(第二部 課題検討部会)

14:20～15:30

部会長挨拶:印南町企画産業課 白石課長

取組紹介

- ①空き家情報整理など・・・橋本市建築住宅課 高橋主査
- ②農地付き空き家など・・・海南市都市整備課 榎本専門員(ゲスト)
- ③各種案件の対応など・・・田辺市建築課 濱本企画員

15:40～16:30

課題検討作業

- ・小規模自治体のフォロー及び底上げについて
- ・分科会等で取り組むべき内容について

課題検討部会 第一回の取組 『法律勉強会』

7月の第1回分科会であげられた質問について藤田委員より講義していただいた

勉強テーマ	詳細
1 国家賠償法上の権限不行使	<p>国家賠償法にある権限不行使による不作為とは具体的にどのような時に該当するのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・例えば空家法12条で所有者等に助言を行っているが、特定空家等としては取り扱っていない場合はどうか。 ・また、所有者が不存在(相続人が全て相続放棄)のときに略式代執行を行わなければいけないのか。
2 相続放棄者の管理義務	<p>相続の放棄をした者の相続財産の管理義務(民法940条)として、具体的に民事上はどのような責任が考えられるのか。</p>
3 財産管理人の権限	<p>財産管理人は、財産を管理、保存するほか、権限外行為許可を得た上で遺産分割、不動産の売却等を行うことができると解されるが、財産管理人に認められない行為は具体的にどのようなものがあるのか。</p>
4 行政が利害関係人となれる場合	<p>行政が利害関係人となれるのはどのような場合か。</p>
5 土地所有者の責任	<p>土地所有者の責任はどこまであるのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家法では勧告までできるが、命令はできない。民事上の責任があるのか。
6 抵当権と根抵当権	<p>抵当権と根抵当権の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・根抵当権とはなにか ・抵当権者に相続が発生している場合や法人の実態が無い場合、どのように処理したらいいのか。(抵当権や根抵当の債権の有無の状態が確認出来ないときなど)

3

課題検討部会 第一回の取組

自治体の課題と対策案について意見交換

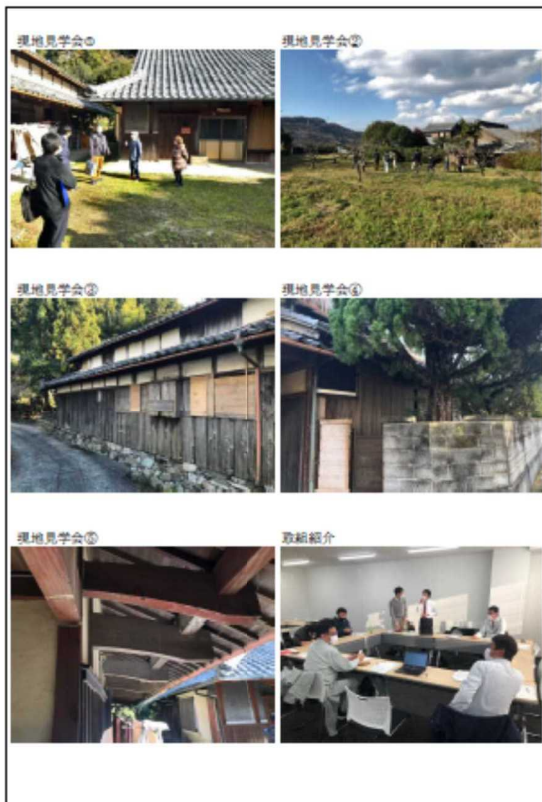
課題	対策案
建築の専門職がない	<ul style="list-style-type: none"> ・応急危険度判定士を養成し、特定空家等の判断基準のスキルに準用 ・経験の豊富な周辺自治体と協力し、合同で現場調査を実施
相続放棄や長屋など複雑物件での対応に苦慮	<ul style="list-style-type: none"> ・連携している地域の専門相談員に直接相談 ・今後事例集として情報の整理 (解決・未解決の両方) ・知識や経験を蓄積し整理する機会を設ける
一人で担当している	<ul style="list-style-type: none"> ・特に指導等の際は所有者等への接触は2人以上での対応が必要なので職場の体制を整理
解体業者を紹介できない	<ul style="list-style-type: none"> ・特に地域外の人には地元業者の情報がないので、その場合に限り方法提供している。 ・入札参加資格者の一覧なら良いのではないか ・タウンページの写しを渡しても良いのではないか

課題検討部会分科会 全二回 (再掲)

分科会(市町村数)	取組概要 第1回は各自治体の取組にかかる意見交換
和歌山・海草(3) 有田(4)	(第1回) 7/28 海南市ノビノス (第2回) 12/22 海南市役所ほか ・農地付き空き家現地視察 ・農業委員会による制度紹介ほか
那賀(2) 伊都(4)	(第1回) 7/14 伊都振興局 (第2回) 1/12 伊都振興局 ・橋本市の取り組み紹介 ・管内自治体の課題検討
日高(7) 西牟婁(3)	(第1回) 7/11 西牟婁振興局 (第2回) 1/15 印南町役場 ・田辺市の基本対策紹介 ・管内自治体の行き詰まり案件協議
東牟婁串本(3) 東牟婁新宮(4)	(第1回) 7/21 東牟婁振興局 (第2回) 1/14 東牟婁振興局串本建設部 ・管内市町+田辺市、橋本市の取り組み紹介 ・管内自治体の課題検討

5

1. 分科会の取り組み内容 海南市の農地付き空き家の取組紹介



■ 海南市農地付き空き家現地視察

- 物件を決めたきっかけ:農地があること、建物の意匠、特に長屋門
- 移住者に対して、行政がフォローして欲しいこと
- 生活の大変さについてもっと説明が必要

■ 海南市農業委員会による制度紹介ほか

- 1アール(100㎡)から農地を取得可能
- 近年「田舎暮らし」を求めた移住希望者が増えており、家庭菜園程度の農地を求める方が増加
- 農業委員会では、空き家バンクに登録された空き家とその空き家に付属する農地をセットで売買・賃貸借できる制度をつくり、遊休農地の解消、移住・定住の促進を図っている。

なお、県下でも当該制度が拡大中

例)和歌山市1㎡～、紀の川市100㎡～など

1. 分科会の取り組み内容 田辺市基本対策(方法)の紹介

■田辺市における空家対策 基本的な進め方



①空家の苦情入電

- ・場所
- ・内容(危険?草木?)
- ・通報者連絡先

⑥対応見積徴収

- ・解体、修繕
- ・伐採、草刈り
- ・登記関係

②地図情報システムで確認

- ・過去の案件でないか?
- ・所有者情報
- ・周囲との関係(土地形状)

⑦対応準備

- ・補助金対応
- ・発注、契約
- ・関電、NTT、汲取り

③現地確認

- ・写真撮影
- ・除却補助対象になるか?
- ・通報者訪問と周辺聞き取り

⑧現場対応

- ・周囲へのあいさつ
- ・散水の確保
- ・仕上げの調整

④所有者連絡先調査

- ・とにかく電話番号調査
- ・課税、納税、福祉情報
- ・電話帳、ネット検索

⑨請求

- ・対策費の請求書送付
- ・滅失登記資料徴収

⑤所有者アプローチ

- ・状況説明
- ・市は敵ではなく味方
- ・見積、補助金、隣地売却

⑩完了

- ・滅失登記の郵送
- ・記録簿の整理
- ・税務課報告

7

1. 分科会の取り組み内容 田辺市基本対策(方法)の紹介

④所有者連絡先調査

- ・とにかく電話番号調査
⇒文書ではどうしても固くなり真意が伝わらないため直接話したい
- ・庁内情報で連絡先を入手
⇒税務課で課税情報、納税推進室で納税情報、福祉関連部署で息子さん等の連絡先
- ・電話帳、ネット検索
⇒2009年版の古い電話帳
ネット検索で関係者すべて氏名検索
- ・戸籍調査
⇒少しずつ判明してきた段階でもかかさずネット氏名検索
- ・お願い文発送
⇒ここまで調査しても電話番号が判明しないときはお願い文発送
ただし『サポートするから連絡くださいね』的なアプローチ

1. 分科会の取り組み内容 田辺市基本対策(方法)の紹介

■まとめ 『急がば回れ！』

- ・どこまで行政ができるか？
⇒我々の最初の目的は『危険な空家を無くすこと』
- ・着地点を先に考える（常に逆算）
⇒危険な空家を解体して終わりではない
最終目標は『適正なる管理者への引継ぎ』
そのためには売却？ 賃貸？ 適正管理継続？
- ・相続人は加害者ではなく被害者でもある
⇒突然危険な空家の相続人になることもある
その方の管理方法が悪かった訳ではない
突きつけるよりも寄り添うこと
- ・できるだけ市の予算は使わない
⇒促進させるために除却補助金はあるものの基本は自己資金
自己資金がない場合は売却してでも捻出

2. 分科会の取り組み内容 橋本市の現状と対策の紹介

橋本市の空家等対策の現状

空家等の状態	活用可能	良好	⇒	⇒	⇒	⇒	危険	悪影響の度合いや切迫性が高い特定空家等		
市の対応 (R2.10.1時点)	バンク登録 65件 (成立済42件)						指導 7件	勧告 2件	命令 0件	代執行 略式1件
所有者生存	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 所有者「お金がない」「タダで市で引き取ってほしい」 市説明「所有者には管理責務がある」 「タダでいいなら引取手を探す手伝いをする」 ⇒空家バンク制度や相談申込制度の活用により改善を支援 ※一般的な除却費用の助成制度は予定無し </div>						行政代執行 費用強制徴収可			
所有者死亡・ 相続人有							費用強制徴収可 相続放棄されると			↓
所有者死亡・ 相続人無	管理者無し 誰も管理しない	放置され状態が悪くなると					課題2	略式代執行 (費用回収困難)		

2. 分科会の取り組み内容 橋本市の現状と対策の紹介

課題〔2〕相続放棄された物件

- ①周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の場合
市で除却の代執行が可能。ただし跡地は残るため、雑草等の空き地問題は残る。
- ②特に悪影響が無い空家等の場合
代執行ができない。①の状態になるまで放置される。

相続財産管理人制度により解決を図る方法があるが、約100万円の予納金が必要となり、買手が見つからない場合予納金が返還されない等のリスクがある。

11

2. 分科会の取り組み内容 橋本市の現状と対策の紹介

橋本市空家バンク制度要綱

市バンク制度構築により掲載可能となる例

- ・ 宅建業者が仲介している物件
- ・ 売却決定後に転居したい使用中の物件
- ・ 売却決定後に相続手続きしたい未相続の物件
- ・ 破損等が著しい特定空家等
- ・ **所有者死亡相続人不存在の空家（財産管理人制度）**
- ・ 県バンクとの併用可

県バンク
掲載不可

2. 分科会の取り組み内容 橋本市の現状と対策の紹介

相続人不存在の物件の一般的な解決方法

- (1) 裁判所に財産管理人の選任申立、予納金が必要
- (2) 財産管理人が選任される
- (3) 空家等の財産処分(売却等)ができなければ予納金は返還されず

予納金分損失のリスクを軽減して解決する方法

- (1) 司法書士等の専門士と相談のうえ売却価格を決定する
- (2) ホームページ等によりあらかじめ買取希望者を探す(第8条)
- (3) 買取希望者から買付証明書と預託金を預かる(第9・10条)
- (4) 司法書士推薦の上申書・買付証明書を添えて裁判所に申し立てる
- (5) (1)の司法書士が財産管理人として選任される
- (6) 財産管理人が(3)の買取希望者と売買契約を締結する

13

課題検討部会 第二回

令和2年1月20日(水)13:30~16:30
 県民文化会館6階特別会議室B

議題1 各分科会の取組報告について【資料1】

- ① 各分科会報告
 - ⇒海草・有田・・・有田建設部 森下
 - ⇒那賀・伊都・・・伊都建設部 堀田
 - ⇒日高・西牟婁・・・西牟婁建設部 玉井
 - ⇒東牟婁(WEB)・・・東牟婁建設部 栗山
- ② 分科会で明らかになった**市町村の課題等について自由協議**
 - ① に対して地域毎に参加者の意見、質問等

議題2 令和3年度相談会の取組方針について

- ・R2相談会の良かった点、改善点など
- ・R3計画について

議題3 次年度の取組みに係る検討・提案について

- ・部会の取組
- ・勉強会の取組
- ・国への要望(R4政府提案)
- ・県の施策(R4新政策)
- ・スケジュール

課題検討部会 第二回 取組内容

○市町村の課題等についての自由協議 (主な協議内容)

『行政としてどこまでできるのか、する必要があるのか』

- ⇒目標や線引きがあいまいだと、担当や組織では判断しきれないのではないか
- ⇒除却だけを単純な目標にすると、後日跡地の課題が再燃する
- ⇒相続を受けた所有者の中には被害者とも理解できる状況があるため対策が必要

『どのように自治体の体制や方針を整えていくのか』

- ⇒空家法の所管と責任部署を明確にしたうえで、庁内の役割分担について、適宜会議を実施してきた
- ⇒所有者に寄り添って解決するという信念が浸透している、必ず解決すると決めて、そのために必要な取組を行っている

『除却補助のあり方はどうか』

- ⇒住民ニーズは除却補助を求めている(議会での要望も多い)
- ⇒除却補助は解決の1つの手法、金銭的ではない支援も大いに可能
- ⇒個人間の問題として解決できないものは、行政がサポートするべきではないか



県内で蓄積されている経験値を元に、各地域の特徴に併せた底上げ支援が必要₁₅