

令和2年度第3回函館市空家等対策協議会 議事録

□ **開催日時** : 令和2年11月2日(月) 13時30分～14時10分

□ **開催場所** : 市役所本庁舎8階 大会議室

□ **議事**

(1) 第2期函館市空家等対策計画の原案について

□ **その他**

(1) 第2期函館市空家等対策計画に係る「各団体と連携した相談体制の整備・強化」の概要について

(2) 相続財産管理人制度の実施状況について(経過報告)

□ **出席者**

協議会構成員 9名

事務局員(都市建設部) 7名

□ **傍聴人等**

報道関係者 1名

一般傍聴人 0名

..... 1 開 会

..... 2 議 事

□ 会長

皆さま、お忙しいところ、ご出席をいただきましてありがとうございます。

令和2年度の空家等対策協議会におきましては、今回で第3回目となります。前回の会議では、第2期対策計画の素案について皆さまからご意見を伺いました。本日は、そのご意見を踏まえて、新たに修正を加えた計画の原案について、事務局から説明を受けたのち、委員の皆様と意見を交わしていきたいと考えております。

また、その他として、第2期対策計画から推進していく各団体と連携した相談体制の整備・強化の概要と相続財産管理人制度の実施状況について、事務局から報告があります。

本日の予定は以上となっております。皆さま、どうぞよろしくお願ひします。

それでは、次第に沿って、これより議事に入ります。

..... 議 事 (1)

まずは、第2期函館市空家等対策計画の原案について、事務局から説明をお願いいたします。

□ 事務局員

それでは、私の方から第2期空家等対策計画の原案についてご説明申しあげます。資料2の空家等対策計画の原案につきましては、前回第2回の本協議会において、計画の素案をご説明し、委員の皆さまから意見などをいただきまして、それらの意見を踏まえて修正したものを、このたび、計画の原案としてお示しするものであります。

それでは資料1の1ページをご覧ください。アは「第2回函館市空家等対策協議会での主な質問・意見の概要」になります。こちらにつきましては、前回の協議会でいただきましたご意見などの概要でありまして、①の「空家数のうち、賃貸や売家としている数の把握について」から、⑩の「空家にスズメバチの巣や野良猫が住み着いているなどの苦情で、市が駆除するなどの対応はできないか」まで全部で11点ございました。

市としましては、そのうちの3点のご意見につきまして、計画素案を修正しております。次のイ「上記を踏まえた素案からの変更点について」にその内容を記載しています。

まず1点目になります。お手元の資料2の計画原案の10ページに「空家等対策に向けた課題」を表にとりまとめておりますが、質問・意見の⑥を踏まえ

まして、（a）空家に対して所有者等が抱える要因に、空家解体（除却）後に固定資産税の軽減措置が解除されることを追記するとともに、課題には、空家の改修を含めた経済的な支援策を検討することと修正をしました。

1 ページの下段には変更前の表の一部を記載しております。2 ページをお開き願います。2 ページ上段には変更したい内容について記載しております。変更部分を赤字で記載しております。表の左側の「所有者等が抱える主な要因」に「解体（除却）すると固定資産税が上がる」というものを追加し、表の右側に「除却や改修などの経済的な支援」を追加しました。

この課題の考え方につきましては、単に固定資産税の特例措置を継続する、つまり税金を下げるという経済的な支援策ではなく、施策の効果を踏まえて、他の経済的な支援によって、空家の解消を図るという考えであります。

次に2 点目ですが、2 ページ目の中程の（b）になります。質問・意見⑦を踏まえまして、街なか居住に結びつく取り組みが分かるように加除して、当該箇所を赤字で記載しています。

変更後の②の1 行目になりますが、「重点対象地区における空家等の活用は街なか居住にもつながることから」という文言を追加し、あわせて、2 段目3 段目の文言を追加しています。

この追加については、現計画においても取り組んでおりました、重点対象地区内での空家の改修工事補助制度は、街なか居住施策の一つでありまして、このたびの計画では、補助対象区域の見直しは行わず、あくまでも、活用しやすい軽易な改修工事に見直すこととし、街なか居住の目的に変更はないことから、その考え方を改めて追記させていただくものであります。

ただし、その他の具体的な街なか居住施策につきましては、市としましては、引き続き検討すべき課題であると考えております。

最後に3 点目になりますが、2 ページの下段の（c）になります。質問・意見⑧を踏まえまして、国の「安心R住宅」制度促進に係る市が現在行っております取り組みを追加するものでありまして、当該箇所を赤字で記載しています。

変更後の1 行目に「木造住宅耐震診断補助制度を継続しながら」という文言を追加しております。国が推奨する「安心R住宅」制度というものは、中古住宅を購入する方の不安や汚いといった悪いイメージを解消するための制度でありまして、「安心R住宅」として認められるためには、いくつかの建物調査が必要となりますが、その必要な調査の一つに「耐震診断」があり、その調査費用の一部について、補助制度を現在設けていることから、当該補助制度の継続とともに「安心R住宅」制度の有用性を周知していくこととしたものであります。

以上が第2 期空家等対策計画の原案を作成するにあたって、前回の素案から変更した箇所のご説明になります。本日お配りしております資料2「第2 期函館市空家等対策計画（原案）」を本協議会でとりまとめたものとして、今後は、パブリックコメントや市議会などから、さらにご意見を伺ってまいりたいと考えております。以上でございます。

□ **会長**

はい、ありがとうございました。

只今、事務局から説明のあった内容について、委員の皆さまからご意見やご質問はございますでしょうか。前回の皆さまの意見を踏まえて修正した内容です。いかがですか。

それでは、私からよろしいでしょうか。

原案の11ページの達成目標の①重点対象地区で180棟の解消、これは5年間ですから1年間で36棟、月3棟の特定空家を解消する。③重点対象地区以外では5年間で140棟、これは年間で28棟なので月2棟ちょっとを解消すると、②活用については年間で22棟、月2棟弱と、非常に目標としてすばらしい数字なので、これから意見を聴取するときが多いとか少ないとか意見が出ると思うのですが、私から言わせていただくと、5年間と長いのでこの目標にばらつきが出たときにでも、何かの機会にこちらの方にお話しただければと思います。前回も言いましたが、目標がへビーな感じを一見すると受けますので、計画と大きく違う推移が生じたときには把握をしたいと思っています。

□ **事務局員**

はい、承知しました。

□ **会長**

その他、皆さまご意見などはございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、次第2の議事につきましては、以上とさせていただきます。

..... **3 その他**

次に次第3のその他に移ります。

..... **その他（1）**

(1)第2期函館市空家等対策計画に係る各団体と連携した相談体制の整備・強化の概要について、事務局から説明をお願いします。

□ **事務局員**

おそれいりますが、資料2計画原案の12ページをお開きください。次期空家等対策計画の具体的な取組のうち、1の(3)相談体制の整備・強化につきましては、「管理不全な空家等の解消を推進するため、各関係団体と連携し、利用しやすい相談窓口の体制を構築する。」としております。

次に13ページをご覧ください。また、新しい取組として、2の(2)需要と供給のマッチングの促進につきましては、「所有者の知識不足等から、手つ

かずのままとなっている空家の売却手段となるよう、市の空家情報バンクの設置を検討する。」としております。

資料3をご覧ください。これらの新計画での取組につきましては、ご出席いただいております関係団体さまとも関連がございますので、現時点において函館市がイメージしております相談窓口体制の整備について、模式図として表したものでご説明いたします。

水色の外枠の中が、函館市と各関係団体さまとの連携体制を示しており、上から、函館市の空家担当部署であります都市整備課。左中段が「函館司法書士会さん」。右中段が「宅建業団体」として「北海道宅地建物取引業協会函館支部さん」と「全日本不動産協会北海道本部道南ブロックさん」。左後段が「北海道建築士事務所協会函館支部さん」。そして、右後段が「住宅金融支援機構等の金融機関」となっております。

また、水色と青の矢印でございますが、実線が現在の対策計画において体制を整備済み、破線が次期計画で新たに整備する体制を表しております。

吹き出し部分につきましては、相談者の具体的な相談内容の事例を記載しております。その内容に応じて、各団体が受け持つ主な相談対応を白抜きで記載しております。

具体的に申しますと、函館司法書士会さんのところでは、例えば、空家を除却したので登記手続きをしたい、相続の整理をしたいなど、そのような内容につきまして司法書士会さんと連携をするという形です。

宅建業団体さんの方では、空家の売却を考えている、親から相続した空家を資産として運用（賃貸）できるだろうかなど、そういう場合に宅建業団体さんと連携していきたいということです。

あと、北海道建築士事務所協会函館支部さんにつきましては、建築に関する法律相談や建物のリノベーション（大規模な改修）関係などの相談窓口として連携していきたい。

それと、住宅金融支援機構等の金融機関につきましては、空家のリフォームで長期のローンを組む際、将来ともに安定した支払計画を立てたいなど、そのような相談に対して連携を図っていきたいと考えております。

なお、函館司法書士会さんとは、平成30年に函館市と連携協定を結んでおり、空家の相続関連の相談のほか、後ほどご説明いたします相続財産管理人制度の試行などに取り組んでおります。

このように、次期空家等対策計画では、市の空家対策業務において日常的に受け付けている相談内容について、専門的な知識を有する各関係団体さまと函館市が協定を結び連携することにより、相談者がわかりやすく、利用しやすい窓口を構築していきたいと考えております。

そのほか、個別の空家対策において、複数の抵当権が設定されている場合など複雑な案件が生じた場合には、函館弁護士会さん。空家の財産価値について評価が必要な場合については、北海道不動産鑑定士協会さん。空家所有者が財政的に窮困している場合などの福祉相談等については、函館市民生児童委員連

合会さんなど、案件ごとに専門分野の団体の方にその都度、連携をお願いすることを考えております。

次に、函館市空家情報バンクについてでございますが、バンクへの情報登録には不動産情報の調査および仲介が必要となりますことから、これらの業務を宅建業団体の2団体さまにご協力をいただきながら運営していきたいと考えております。

以上、簡単ではございますが、次期空家対策計画における空家の除却・利活用等に関する相談体制の整備・強化のイメージをご説明申し上げます。

なお、各団体との具体の連携内容等につきましては、計画策定後の令和3年度から協議をお願いしたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

□ 会長

はい、ありがとうございます。ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆さまからご意見やご質問はございますでしょうか。いかがですか。よろしいでしょうか。

…………… その他（２） ……………

続いて、（２）相続財産管理人制度の実施状況について、事務局より説明をお願いします。

□ 事務局員

それでは、相続財産管理人制度の実施状況について、ご説明申し上げます。

おそれいりますが、資料4をご覧ください。令和元年度から試行的に実施しております相続財産管理人制度の経過と状況について、ご説明いたします。

平成27年11月に近隣住民Aからの草木の繁茂に関する苦情がきっかけで把握した空家であり、平成22年3月に所有者が亡くなって以降、空家となっていたものと推測されております。個人情報との関係もあることから、この場では、場所等の発言は控えさせていただきます。

外観上、建物に目立った損傷は見られませんでした。調査当時で既に5年以上空家となっており、敷地内の草木が繁茂し、通行の支障となるほどではないものの道路へのはみ出しや電線への絡み付きがみられたということで、左上が平成27年11月の写真となっております。その後、調査をしたところ、法定相続人に該当する者がいないことが判明しました。当時については、まだ空家対策において財産管理人制度を活用するという考え方がなかったものから、経過観察となっております。

平成30年9月に、再び近隣住民Aからの苦情により現地を確認したところ、更に草木の繁茂が著しくなったということで、それが右上の写真となっております。生活環境や景観への影響が懸念されたことから、空家特措法に基づく市の特定空家等判定基準により判定を行った結果、「特定空家等」に該当すると

なったものであります。

以上のことにより、当該所有者不存在の特定空家等の処遇について、市において検討した結果、他都市の先進事例を参考に、民法に基づく相続財産管理人制度を活用した空家の解消を図ることとし、令和元年12月から手続きを開始したものでございます。

2ページをお開きください。相続財産管理人制度手続きのフローであります。赤字で日付が記載しているものが進捗状況になっております。

令和元年12月4日に司法書士会さんへ相続財産管理人の推薦依頼を行い、その後、家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てをし、選任の審判、選任の公告と進み、令和2年5月25日に相続債権者・受遺者に対する請求申出の催告を行い、その後、相続権主張の催告が令和2年9月3日ということでありませ

す。その間、相続財産管理人の方で権限外行為許可の申立てを行い、その許可の審判を受けて、不動産の売買を令和2年10月2日に行いました。1ページに戻りますけれども、下の写真の令和2年9月末現在の状況が、更地となって売却された状況となっております。

今後につきましては、相続権主張の催告6ヵ月を経て、令和3年3月に相続人不存在の確定の予定であり、その後、特別縁故者に対する財産分与の申立てから3ヵ月程度、縁故者の審判の後、相続財産管理人に対する報酬付与の申立てが行われ、清算をするという形でございます。

相続財産管理人選任の申立ての際、市において家庭裁判所へ予納金を納付しております。その予納金の還付について確認したところ、令和3年7月から8月頃になるだろうと相続財産管理人から聞いております。相続財産管理人の報酬と市の予納金を除いた分の残金を国庫へ引き継ぎ、管理を終了するという流れになっております。

今回試行した案件につきましては、市の申し立てから市への予納金の返納までに約1年半程度の期間が掛かるものと思われま

す。しかし、今回の案件は、今のところ、その他の財産整理や利害関係者がいないため、スムーズに手続きが進んでいる事例とのこと

でございます。今後は、空家の所有者であった者のそのほかの財産整理や空家の抵当権等の利害関係人の整理などが必要となる案件も考えられますことから、案件によっては、長期に渡って対応が必要になることも想定していかなければなりません。

次期空家等対策計画では、当該管理人制度の本格的な実施を見据え、主に司法書士会さんと連携を図りつつ、複雑な案件につきましては弁護士協会さんにご協力を賜りながら、実施方法の検討を進めて参りたいと考えております。

また、空家等物件の売却先候補の選定につきましては、公平性を見据えながら、制度の運用方針についても取りまとめていきたいと考えております。

以上でございます。

□ **会長**

はい、ありがとうございます。ただいま事務局から説明のあった内容について、委員の皆さまからご意見やご質問はございますでしょうか。

はい、どうぞ。

□ **委員A**

二つあるのですけれども、特定空家となって、相続人がいないというケースについては、すべてこの流れに乗るのかどうかということが一つ。

市の方で予納金を納付するというところで、この予納金について予算というのが専門にあるのかどうなのか。予算があるのであれば、年間何件ぐらいを想定しているのかということをお教えいただきたいと思っております。

□ **事務局員**

まず、相続財産管理人制度の予納金につきましては、試行的に実施しておりますので、今のところ財源として専門の予算を確保はしておりません。今後につきましては、このような事例を踏まえたなかで、この制度を採用できる物件が市内にどれだけあるのかということを検討しながら、必要に応じて予算措置を検討していきたいと考えております。

次に特定空家で相続人が不存在的な空家について、すべて相続財産管理人制度を実施するのかという質問でございますが、まずは予納金の回収ができるかどうか、相続財産管理人の報酬分も含めてですけれども回収ができる物件かどうかということが条件になってくると思います。

その土地建物について、売却することが可能かどうか事前に調査を行ったうえで、売却可能なものを選定をしながら実施していかざるをえないと考えております。

以上でございます。

□ **委員A**

函館市の場合は、接道要件を満たしていないような土地に建っている建物も多いものですから、そのあたりの扱いはどうなのかなと思いついてみたのですが、回収可能なものについて適用されるということで安心しました。ありがとうございます。

□ **会長**

ほかにはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

□ **委員B**

相続人がいないという前提でこの制度の手続きに入ると思うのですが、具体的に市の方でどのような調査をするのでしょうか。

□ 事務局員

調査の方法でございますが、空家特措法に基づいて戸籍謄本等を調査しながら、相続人の確認をしているところです。

□ 会長

よろしいですか。

□ 委員B

はい。

□ 会長

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、次第3につきましては以上でございますが、事務局から何かございませんでしょうか。

□ 事務局員

はい、連絡事項についてお伝えいたします。本日の議事録につきましては、後日まとめ次第、委員の皆さまにご確認をお願いしたいと存じます。

また、本日提案しました計画案につきましては、市の協議を経たのち、来年1月にパブリックコメントを募集する予定となっております。

なお、次回の第4回が今年度の最終開催でございます、2月中旬の開催を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

以上でございます。

..... 4 閉 会

□ 会長

それでは皆さま、本日はお疲れさまでございました。これで予定しておりました議事を全て終了いたしましたので、進行を事務局にお返しいたします。

□ 事務局員

米塚会長、委員の皆さま、お疲れさまでございました。

以上をもちまして、令和2年度第3回函館市空家等対策協議会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

— 以上 —