

公開用

令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会
(全体会)
【開催記録】

桑名市役所 本庁舎3階第2会議室

令和3年11月29日(月)午後2時00分開催

【 事 項 書 】

- 議題 (1) 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度の活用について
- (2) 空家等対策の推進に関する連携について
- (3) 新たな特定空家等の指定について
- 報告事項
- (1) 空き家等に付随した農地の別段面積取扱規程の制定について
- (2) 固定資産税の減免等に関する状況について
- (3) 行政代執行のその後Gについて

【桑名市空家等対策協議会委員出席名簿】

(あいうえお順・敬称略)

| 協議会委員 | 法告示専門分野 | 所属等 |
|-------|---------|--------------------------|
| 荒川 直彦 | 警察職員 | 三重県桑名警察署 生活安全課長 |
| 伊藤 隆 | 消防職員 | 桑名市消防本部 予防課長 |
| 伊藤 徳宇 | 市町村長 | 桑名市長 |
| 伊藤 博子 | 司法書士 | 三重県司法書士会 会員 |
| 鵜飼 要 | 不動産団体役員 | 三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役 |
| 梶 充夫 | 自治会役員 | 桑名市自治会連合会 会長 |
| 片岡 直也 | 社会福祉士 | 三重県社会福祉士会 桑名支部 会長 |
| 栗田 祐輔 | まちづくり等 | 桑名市商工会議所 青年部 会長 |
| 佐藤 美子 | 民生委員 | 桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長 |
| 佐野 功児 | 一級建築士 | 三重県建築士会 理事 |
| 田島 香里 | 行政書士 | 三重県行政書士会 桑名支部 |
| 則武 幸生 | 法務局職員 | 津地方法務局桑名支局 表示登記専門官 |
| 安田 典生 | 土地家屋調査士 | 三重県土地家屋調査士会 会員 |
| 渡邊 功 | 弁護士 | 三重弁護士会 会員 |

【開催状況】

| 令和3年度第1回全体会 | 委員 | 事務局 | 傍聴者 |
|-------------|----|-----|-----|
| 会議出席者等人数 | 14 | 10 | 0 |



【開催記録】

【事務局】 本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。
定刻となりましたので、只今から、令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会の全体会を開催します。協議会の運営上必要な司会進行役を務めます、都市整備課の津吉です。どうぞよろしくお祈いします。なお、本日の会議におきましては、新型コロナウイルス感染症の予防対策として、事務局一同マスクを着用しての発表となりますので、お聞き苦しい点もあるかと思いますが、ご協力の程よろしくお祈いします。

本日は、委員15名中14名のご出席を頂きましたので、桑名市空家等対策協議会要綱第6条第2項の規定に基づき、会議として成立しております。（名簿順に委員紹介。岩崎委員欠席。栗田委員代理西田様遅参。）

【市長】 皆様、こんにちは。桑名市長の伊藤徳宇でございます。本日は令和3年度第1回空家等対策協議会を開催しましたところ、大変お忙しい中ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃は桑名市政にご理解、ご協力を賜り重ねてお礼申し上げます。新型コロナウイルスと戦ってきた1年10か月あまりでしたけれども、この10月に緊急事態宣言が解除されてからは、少し落ち着いている状況なのかなと感じております。ワクチンの接種も83%くらいの方が桑名では終えられていまして、大変多くの方にご協力を頂きましたことに改めて御礼申し上げたいと思います。本日はコロナ対策を講じながらの開催ではありますが、私どももいつ第6波が来てもおかしくないと思ひながらの対策、対応をしております。オミクロン株という変異株が海外で出て来て、日本の国内にも入ってきているのではないかという報道もありますが、しっかりと注視していかなければなりませんけれども、コロナ対策をしながらと同時に、桑名の将来のための街づくりを進めていかなければならないという、両輪としてしっかりと進めてまいりたいと思ひております。この空家等対策協議会も平成28年の開催から6年目となり、委員の皆様には様々なご指導をいただきながら進めてきたところです。昨年度は、本協議会でのご意見をいただき、市内初となる空き家の行政代執行を実施しました。私も現場に行きましたが、台風がきたら隣家に影響を与えてしまう切迫した危険な状況を除去したところでございます。今回の議題は、これまで研究してきております財産管理人制度や協定締結団体様と連携した空き家の利活用計画に加え、また、固定資産税の減免など新たな取り組みのほか、行政代執行のその後についてご報告させていただきます。今後とも、庁内連携を図りながら、本協議会のご意見を反映させ、柔軟に空き家対策に取り組んでいく次第でございますので、さまざまな専門分野の皆様の知見からご意見をいただきたいと思ひます。以上、簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。

【事務局】 それでは、同要綱第5条第2項の規定に基づき、市長が協議会の会長となりますので、事項書の議題から会議の進行を会長にお願いしたいと思ひます。

【会長】 それでは、ただいま事務局から資料の確認がありましたので、配付されている資料と事項書に基づいて、進めて参りたいと思ひます。まず、事項書の議題（1）について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、議題1「所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度の活用について」ご説明させていただきます。まず、前回協議会で見えてきた課題について整理し、続いて、他市取り組み事例、桑名市の方針、財産管理人の活用対象をご紹介します、最後にご見解をいただきたい内容としてお話を進めさせていただきます。前回協議会で見えてきた課題ですが、前回資料の抜粋を資料1-1に添付しておりますので、財産管理人の概要についてご参考にして下さい。まず、前回の協議会の内容を整理しますと、買受希望がなく土地が売却できない場合の、行政の費用負担のリスクを軽減するため、申立て前に、あらかじめ空き家取得希望者を募集し、預託金を徴収することはできないかと考えました。お金の流れとしては、まず、取得希望者から預託金を徴収します。そして、購入希望者がいることを把握したうえで市の会計より裁判所に予納金を納めます。土地が売却され、予納金が裁判所より返還され、預託金として預かっていたお金を取得希望者に返還するという流れになります。取得希望者からお金を徴収するといっても、預託金として預かるお金であり、管理費用として発生する費用分は申立てる市が負担するため、金銭的メリットはありません。この、あらかじめ取得希望者を

確保し預託金を徴収する方法について、見えてきた課題として1点目、弁護士法上の課題、2点目、市の会計上の課題、3点目、取得希望者が必ず購入できるとは限らないという課題が生じます。(1)の弁護士法上の課題ですが、弁護士法72条では、弁護士でないものは、報酬を得る目的で法律事件に関して、代理、仲裁の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができないと規定されています。市は、報酬を得て取得希望者が土地を購入することを代理業務として業としているわけではないので、弁護士法に抵触する内容ではないと市は考えておりますが、後程ご意見をいただけますと幸いです。続いて(2)の市の会計上の課題についてですが、預託金の財務、会計上の処理はできるということで担当部署に確認できましたので、これはクリアとなります。(3)の取得希望者が必ず購入できるとは限らないについてですが、売却方法はより高く売れるような方法として財産管理人が決めますので、取得希望者が購入できなかった場合の対応も考えておく必要があります。また、市の財産でないものを公募して、取得希望者を募ることになるので、購入者が確定していない段階で、お金を徴収するシステムには課題が残ります。他市の取り組み事例ですが、お金の徴収方法としては預託金として徴収をし、公募する際は相続放棄人に事前に説明をして対応しています。不動産価格の算出方法は協定締結事業者に算出してもらっていて、解決困難な案件というよりは、活用しやすい案件での実例があるということでした。これらを踏まえまして、桑名市はどうしていこうかというところですが、市が財産管理人を申し立てる目的は管理不全の空き家の解消を、行政負担を少なく実行することですので、土地が十分な金額で売却できるか、財産管理人制度が活用できるかがポイントとなります。そこで、協定を締結している専門家団体からアドバイスをいただくことができれば、取得希望者をあらかじめ募集しなくても、財産管理人の申し立てをするかどうかの判断がしやすくなるのではないかと考えました。市としては、財産管理人制度の採用システムとして、事前に協定を締結している各専門家団体にアドバイスをいただいたうえで、市が当事者となり、シンプルに家庭裁判所に申し立てる方法を考えております。財産管理人の活用対象としては、解決困難で市の関与が必要であり、市が利害関係人になれること。費用の回収が見込めること、危険が切迫していないこと等が考えられます。危険が切迫している状況であれば代執行という手法になりますが、危険が切迫していない場合で、活用対象の条件に該当する案件がでてきた場合においては、解決手法のひとつとして活用を検討することになります。本日は財産管理人を活用する場合の手法について、ご説明させていただきましたが、弁護士法の見解や協定団体様からアドバイスいただける内容等について、また、協定に基づいて財産情報を取り扱うことについてや発生管理費用分を取得希望者負担とすること等について、ご見解等を頂けたらと思っております。議題1の説明は以上となります。

【会 長】 只今、事務局から説明をいただきましたが、この議題について、委員の皆様いかがでしょうか。関係するところでいくと弁護士法の関係で渡邊委員いかがでしょうか。

【渡邊委員】 この話を聞いて、私のほうでもいろいろ考えたことがあるのですが、最終的に取得希望者は申立て資格がなく、申し立ての資格があるのは桑名市になるかと思っております。取得希望者の代理人という立場にはおそらくなっているとは思いますが、ただ、実質的に依頼があるという話が出てくると問題があるのかなという話しではあったのですが、今日の話しでいうと、協定団体から助言を受けて市がそのまま当事者になって、尚且つお金の面も市が歳出処理ということで予納金を出しているのであれば、おそらくこの点はクリアできているのではないかと思います。最終的に実務的な部分でネックになってくることがあるとすれば、不動産の売却の主導権自体は財産管理人になってしまうので、売却の手続きは財産管理人が行うので、桑名市がどこまで介入できるのかという点で、もしかしたら問題が残るのかもしれないです。ですので、極端な話し、財産管理人が買い手を探してきてこの人という話しになった場合、桑名市側で公募したりするという話しがはたしてできるのかという点と少し難しい場面がもしかしたらあるのかもしれない。

【会 長】 ありがとうございます。ほかにご意見等ございましたらお願いします。はい、鶴飼委員お願いします。

【鶴飼委員】 売れる物件で、行方不明者等に対する財産管理人制度をするということではなかった

ですか。

【会 長】 事務局から説明をお願いします。

【事務局】 考え方としては、空家の相続人が不在の場合と相続人を立てる場合の2種類あり、鵜飼委員が言われるとおり、価値があるものであれば、そこを買いたいという方を見つけて、その人からお金をとるというやり方だったのですけれども、いろいろ調べるなかで12ページの下段部分の資料ですが、最終的に市のほうで財産管理人になれるケースを探してきて、先ほど渡邊委員からも言われたとおり、市が予算を準備してやっていくというかたちになります。協定団体様、宅建業協会様であったり、弁護士会様であったり、司法書士会様にアドバイスをいただいて、予算措置をしてやっていくというかたちを最終的にはやっていきたいなど。いろいろ調べるなかで最初のケースとは変わってきて、このパターンが良いのではないかと考えているところです。

【会 長】 鵜飼委員ご理解いただけましたか。

【鵜飼委員】 はい、皆様わかってもらっているんですよね。

【会 長】 そこがポイントですよ。前回言ったことと今回提案していることが違うんですよ。今回提案した採用システム（案）というところが、ちょうどモニターが消えてしまって、そこがわからなくなるとごっちゃになってしまい上手く伝わっていないのかなと思うのですが、そのあたり皆様よろしいでしょうか。新しいかたちを今回提案させてもらっているということになります。では、伊藤委員どうぞ。

【伊藤博子委員】 今のお話しのなかで、財産管理人に市がなるといふふうにおっしゃったと思うのですが、財産管理人は一種の法人だから市がなれるのかどうかというのはわからないのですが、渡邊委員のご意見とか市の調べた結果などを教えていただきたいです。

【会 長】 まず、渡邊委員からお願いします。

【渡邊委員】 財産管理人の申し立てをするのが桑名市で、選任自体は家庭裁判所が弁護士等を選任するというふうには理解していたのですが、事務局のほうはどうですか。

【会 長】 事務局はどういう考えなのか説明をお願いします。

【事務局】 説明が不足していた部分がありすみません。今、渡邊委員が言われるように申立人になるというかたちです。財産管理人につきましては裁判所のほうで立てていただくということで、あくまでも市は利害関係者になって申し立てをするという立場で考えております。

【会 長】 今の説明でよろしかったでしょうか。

【渡邊委員】 はい。

【会 長】 伊藤委員も今の説明でよろしかったでしょうか。

【伊藤博子委員】 はい、ありがとうございます。渡邊委員のご指摘されますように財産管理人が裁判所が選任しますので、市のほうで渡邊委員とかお世話になっている弁護士の先生と連携しておいて、この方を選任してくださいという案を裁判所に出すと結構通ることもあるので、そうしたテクニックを使われると良いのかなと思います。

【会 長】 事務局は伊藤委員の案について何かありますか。

【事務局】 先ほど伊藤委員が言われたように、協定団体様から助言を頂くなかでお声かけさせていただいて、市のほうからこの弁護士と相談していますということでやっていきたいなど考えております。具体的なケースが出てくれば、いろいろアドバイスをいただきながら、伊藤委員が言われたような案も一つであり、推薦というか市の顧問弁護士を推薦すると採用されるケースが多いという話が聞ければそういうことをやっていきたいと考えております。

【会 長】 そのあたりの助言をいただきたいということですかね。

【事務局】 はい。

【会 長】 鵜飼委員よろしいですか。

【鵜飼委員】 宅建協会からすると、そういった実務の契約書の作成等をする場合は、基本的に選任された方との契約になってくると思います。そのあと登記移転をするかたちになってくるじゃないですか。宅建協会としてお手伝いできる段階というのは、やはり選任がされてから、物件を頂いてから動くという考え方でよろしいんですよね。

【会 長】 事務局いかがですか。

【事務局】 実際の業務として動いていただくのは、正式に予算等を確保して事業推進の決定をした後だと思っております。ただその前に協議会の場で専門家様に集まっています

ので、ここでいろいろなアドバイスをいただければなど。先ほど鵜飼委員言われた手続きをしていくようであれば、弁護士の委員の方と連携をさせていただきながら、ここでご意見をいただいてやっていきたいということです。手続きとしては正式な手続きを踏んでいくのですけれども、その前にせつかくいろいろな専門家さんにきていただいておりますので、協議会で諮って、事業推進していけるかどうかとか、こういう手続きをしたほうがよいのではないかとというアドバイスをいただいて進めていきたいという考えでございます。

【会 長】 よろしいですか。そのほかご意見等ありましたらお願いします、いかがでしょうか。それでは、特にないようですので、この議題について、頂いたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様よろしく願います。

議題(1)については以上です。それでは、次の議題(2)について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、議題2「空家等対策の推進に関する連携について」ご説明させていただきます。議題2の内容といたしましては、令和2年度第2回協議会全体会で取り上げました「空き家流通に関する新たな取り組み(案)」の雲マーク部分となります。令和2年度に桑名市内に存在する2,225件の空家等から宛名の分かる1,927件の空家等の所有者等に対し行った所有者意向調査により「売却等したい」と回答した199件のうち、社宅転用制度等の活用が見込まれる市街化区域の160件の空家等の所有者等を対象とし、現在に至るまでに解体がなされたものを除いた152件の抽出を行いました。資料2-1～2-3の「桑名市空家等に関する情報提供同意書」につきましては、国交省のガイドラインに基づき、所有者等の代表者、かつ、共有者全員の同意を要するものとし、同意の回答があったのは合計29件。全体の19%といった結果となりました。空家等の所有者等の個人情報につきましては、②桑名市と③三重県宅地建物取引業協会様と個人情報の取扱いについて、覚書を締結した後に提供を行い、その後、④三重県宅地建物取引業協会の会員様から、各空家等の所有者等に対し、連絡を取っていただく流れとなっております。令和3年10月30日に開催した「空き家・住宅相談会」に同意の回答があった空家等の所有者等にもご参加いただき、その時点で、29件の空家等の所有者等に、第一報としての連絡はすべて完了したとの報告を受けております。なお、今後の社宅転用制度の具体的な手法につきましては、商工課を中心に取り組んでいただくこととなっております。

【会 長】 只今、事務局から説明をいただきましたが、これについてはまず、宅建協会 鵜飼委員から、取り組み状況の報告をお願いします。

【鵜飼委員】 ご報告いたします。まず、29件の同意者のリストをいただきました。宅建協会メンバーそれぞれ振り分けをしまして、10月30日までには全所有者、同意者の方に連絡をとりました。そのなかで、所有者がいろいろお考えになっていることも含めてご報告をしたいと思っております。29件いただいたうちの大半の方が、既にほかの不動産業者もしくはいろいろなところに声をかけていたという回答が多かったのですが、それがなぜなのかという話を聞きましたら、「今回のこういう案件に関しては、関心があって売りたい貸したい方が登録をして契約に結び付けたうちのひとつでしかない。だから、自分たちは自分たちで自助努力をしているのですが、やはりなかなか売れないから、なんとかならないか。」ということ。こういう市の窓口を開いていただいたが、なんとかならないかという表現は私どもよく使うのですけれども、不動産というのには、必ず負の動産、つまり負けるほうの「負」が付きまとうんですね。例えば現場へ行ったときに道もないし、売るにも売れないようなところ、増してや調整区域とかたくさんあります。特に自治会の方々は一番よく感じていらっしゃるではないかと思うんですね。そこで、この同意のなかのそういった負の動産のところが多いということを今日は報告させていただくと、基本的には、調整区域ではなく市街化区域を今いろいろ情報をとっていただいておりますので、市街化区域のなかでも大変厳しい場所というのは多く存在するというのを報告させていただきます。なかにはどうしても隣の方が買えば良いのにと思うところもありますが、相手の意向もありますので、具体的にはなかに入って、ひざ詰めして話しをしていくというのがわれわれの仕事です。そんななかで一つ今後のお願いなのですが、同意者のリストをもらって電話をか

けて、いろいろ皆様にアポをとらないといけないではないですか。できればその同意をいただくなかに、都合がよい時間帯を書き込んでおいてほしいという会員の意見がありました。なぜなら、10回電話をかけても出てくれない人もいるということで、強く要望がありましたので申し添えさせていただきます。あと、定期的に今後3ヶ月を目途にして、行政のほうに報告をさせていただきますので、現時点ではまだみなさんとの連絡をとったままで、その後成約に至ったとか売り止めになったとかという話しはまだ一切聞こえてきていないのが現状です。できるだけ皆様の力に沿えるように宅建協会としては努力していきたいと思っておりますので、また密な情報交換のほうよろしくをお願いします。

【会 長】 ありがとうございます。いろいろなことでこれからも連携して取り組ませていただければと思っています。具体的に一つこうしてほしいというのがあったのでそれはしっかりと電話可能時間のことを書いてもらうようやってもらいたいと思います。では、今後の社宅転用等を見据え、商工課としてはどのように連携して行くか説明をお願いします。

【事務局】 商工課の後藤です。よろしくお願いします。商工課として市内の企業様に訪問させていただくときに、従業員の住宅に困っているという声をいただいておりますので、そういった企業様と連携していくということはもちろんのと、市内の経済団体様とも連携しながら活用に向けて進めていきたいなと思っておりますのでよろしくお願いします。

【会 長】 直接宅建協会様とも話しをさせていただくような感じですか。

【商工課】 はい、以前、少しお話しはさせていただいたのですがけれども、また今後研究しながら進めていきたいと考えております。

【会 長】 事務局としては、このような方向でよろしいですか。

【事務局】 はい。

【会 長】 それでは、この議題について、頂いたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様よろしくお願いします。

【会 長】 議題(2)については以上でございます。それでは、次の議題(3)について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】 それでは、議題(3)「新たな特定空家等の指定について」発表させていただきます。29頁目をご覧ください。こちらは、職員で実施した令和2年度空家等現地状況調査の集計結果となります。この調査で判明した危険性ありの空き家52件については、令和3年9月に再調査を実施し、7件の危険除去が確認されたため、残り45件について、立入調査や所有者の特定を行い、特定空家等への指定に向け空家法による指導を行っていきます。30頁上段をご覧ください。こちらは、危険性ありと判断された45件の内訳となります。45件のうち、すでに特定空家等に指定している空き家が6件あり特定空家等を除いた空き家が39件となります。39件のうち、すでに④措置対応中の案件5件と⑤新規案件34件について、危険除去に向け特定空家等に該当するか調査を進めています。続いて30頁下段をご覧ください。こちらの図は、特定空家等指定フローとなります。さきほどの39件について、特定空家等判定評価票に基づき特定空家等に該当するか否かを判断しており、特定空家等に該当すると判断した空家等については、所有者を調査し特定空家等該当通知を送付し行政指導を行っていきます。現在調査中ではありますが、新たに20件の空家等と調査中の空き家12件が特定空家等に指定される可能性があります。この32件については、一斉に特定空家等に指定するのではなく、当該空家付近に住居が立ち並んでいるか、近隣への影響がどれほどあるかなど空家等の危険度や立地条件を鑑みて、段階的に特定空家等に指定し、令和4年度中にはすべて特定空家等へ指定し空家対策強化を進めて行きます。31頁になりますが、今まで桑名市で指定した特定空家等の現在の指定数と効果について報告します。平成29年の桑名市空家等指導要綱の施行に伴い現在までの約5年の間に21件の空家等を特定空家等に指定しています。令和3年9月末時点で、特定空家等は6件となっており、解体や危険箇所の除去等により15件の危険が除去されています。年間にとすると約3件の危険除去を行ったこととなり、特定空家等への指導を実施することにより所有者等への空家問題に対する意識付けを行うことができたと同時に、周辺の住宅の適正な維持保全につながっていくと考えています。今回の新たに指定する特定空家等についても空家法による指導等を継続的に行い空家対策を進めていきたいと考え、

市全体の管理不全空家の抑制につなげていけるよう対応を進めていきます。以上で議題3新たな特定空家等の指定についての進捗報告を終わります。

【会 長】 今、事務局から説明をいただきましたが、この議題について、委員の皆様いかがでしょうか。梶委員お願いします。

【梶 委員】 29ページのスライド1番で教えてほしいのですが、自治会で5年に1回調査をやっているのですけれども、桑名地区で調査対象が1,655件で、空家ではないが267件とありますが、空家ではないとはどういうことですか。自治会長からは1,655件の空家の報告があったけれども267件は違うということですか。

【会 長】 ここの図の説明をお願いします。

【事務局】 梶委員のご質問なのですけれども、自治会様で調べていただいた数ですが、表の2,225件が自治会様で調べていただいた調査の結果をまとめた数になります。桑名地区で出すと1,655件、こちらの方が場所等を特定できたもの、職員が登記等を調べてわかったものです。実際、空家特措法に基づいて、空家を職員で視させていただいたもので、空家特措法に照らし合わせて、空家ではないもの、具体的に言うと、水道が閉栓されていなかったり、実際には2、3ヶ月に1回管理されていたりするものにつきましては空家ではないということになりますので、梶委員からご質問のありました267件というものは職員の方で法とか現地確認をさせていただいて空家に該当しないものになります。

【会 長】 梶委員よろしいですか。

【梶 委員】 自治会長が調べた数が今お聞きしたら2,225件で、市の職員が調べたら2,071件ということですね。この差というのはなぜ生じるのでしょうか。自治会長が間違った報告をしているということですか。

【会 長】 この数字の差は何を意味しているのか事務局の方答えをお願いします。

【事務局】 梶委員のご質問なのですけれども、間違っただけということではなくて、例えば建物一つの敷地に3つ建っているものを3で数えてみたりとか、あと実際に場所が特定できないもの、自治会様で調べていただいたものに位置図等もあるのですけれども、現地に行ってみるとなかつたりするものがございまして、その辺で合っていないというものと又、先の質問で少し補足させていただくと、除草されていなくて雑草が生えているものを空家としているものもありますが、実際には住まわれていたりするので、自治会長様が間違っていたというわけではなくて、あくまでも私どものほうで法に照らし合わせると空き家になるものはこうなりますよということです。それぞれ自治会長様の思いもあって、自治会の方が一番地元に詳しいので、あそこずっと住んでいないという話があつたりするのですけれども、私どもはどうしても法に基づいて動いているものですから、その定義に照らし合わせると数が減っていったというのが現状でございまして。

【会 長】 はい、梶委員。

【梶 委員】 私の希望としたら、自治会長さんは桑名市には695名おりますけれども、一生懸命やっていますから、行政の方が調べて、そこにギャップがあるのであったら自治会長さんと相談されているのですか。

【会 長】 そのあたり事務局いかがですか。

【事務局】 こちらの部分につきましては、連合自治会の総会等でご報告はさせていただいております。ただ、1軒1軒になってきますと個人情報の保護の観点もあって、それぞれの自治会様にご報告はしていないのが現状でございまして。

【会 長】 はい、梶委員。

【梶 委員】 なぜこれを言うかという、自治会長さんからものすごい意見があるんですよ。やっていると、個人情報とかいろいろな問題があるので、行政さんが調査するときも個人情報の問題があるのであれば、自治会長が調べるときに個人情報でなぜそのようなことを調べないといけないのかということが出ているので、行政さんが調べると個人情報問題になる、自治会長が調べるとそのようなことはどうでもよいというふうにとれるので、せっかく自治会長さんが一生懸命やられて、自分としてはファジーとして報告をしているのだから、それが違っているのであれば確認していただいたほうが私はよいと思います。また、5年後に同じことになりますので、自治会長さんを継続してやられるわけではないので同じ自治会長さんでなくても、どこが違うということ、

できる限り、あまり大きなギャップのある数字、例えば7軒ででしたら3軒しかないというようなときは一度話し合っほしいなと思います。7軒が6軒の場合とギャップが大きい場合とでは、わからないままやっているのか、解釈の違いなのかかわからないですけれども、行政さんが調べたら個人情報にあたってくる、自治会長さんが調べたら個人情報関係なしに調べてくれという感覚が違うのではないかと思います。

【会 長】 梶委員のおっしゃることもごもっともだと思いますが、事務局はどうですか。

【事務局】 これで、2回目の調査になるわけなのですけれども、1回目同様2回目も調査していただく内容を極力個人情報に値しないような範囲内で地図へのプロット、あとは見ただけでの状況判断というところ限定させていただいております。ただ、自治会様からの視点が違うと思いますので、その辺については、先ほど事務局の方で言いました特定に際してギャップが出るというところについてはあると思いますが、その出た数につきましてはフォローアップできるように今後対応していきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

【会 長】 梶委員がおっしゃるとおりで、なぜ行政が個人情報というのに、自治会にはそれを関係なくさせるのかということがあると思います。

【梶委員】 電話先がわかりますので電話までしているんですね。自治会長さんのほうでやられて壁に当たると思います、個人情報ではないかと。一生懸命やっております。

【会 長】 ありがとうございます。自治会長さんにやってもらっていて、私は7軒と言っているのに、行政は3軒と言っていると、それはなぜかをあとでわかるようにするというのはすごく大事なことだと思います。

【梶委員】 書類でもよいです。

【会 長】 5年後の調査の時に生きてくると思います。そこはしっかりとフォローできるように私からも指示したいと思います。ほかにどなたかございましたら、よろしいでしょうか。

【会 長】 それでは、この議題について、頂いたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様よろしくをお願いします。

【会 長】 議題(3)については以上でございます。それでは、次の報告事項(1)について、事務局から報告をお願いします。

【農業委員会】 農業委員会事務局の高野です。よろしくをお願いします。資料33ページから36ページに該当します。資料4「桑名市空き家に付随した農地の別段面積取扱規程」及び「農地法第3条第2項第5号の規定による桑名市農業委員会が定める別段面積の制定」についてご報告させていただきます。空き家バンク制度の充実を図るため、桑名市農業委員会でも何かできないかと考えまして、これまでの農地法の取扱いの規定の変更、農地取得の下限面積の引き下げを10月1日に行いました。農地を取得するには、通常農地法第3条の許可要件として、経営面積が5,000㎡を耕作する必要があります。空家に付随している農地と一緒に売買したりする場合に、現状農地を取得するには5,000㎡の要件をクリアしないと取得できないため、空家取得を断念され、結果的に農地も荒れてしまうと思います。桑名市農業委員会では、空き家バンク利用時に限り、付随する農地の下限面積を0.01R、1㎡に引き下げを行いました。このような取り組みはすでに三重県下でも10市町が下限面積を引き下げしておりますことから、空き家バンクの促進に繋がるものと考えております。

【会 長】 今、農業委員会から説明をいただきましたが、この報告事項について、委員の皆様いかがでしょうか。はい、鵜飼委員をお願いします。

【鵜飼委員】 先ほども少し言いましたが、調整区域のことですが、農地があるのはほとんどが調整区域ではないですか。今回空き家バンク制度の対象地域は市街化区域ではないですか。その辺の違いはどう考えていますか。

【会 長】 農業委員会をお願いします。

【農業委員会】 市街化区域にも農地がございますので、スムーズに行く案件としましては市街化区域の農地の取得が考えられます。調整区域の農地となりますと、都市整備、開発に関する条件も出てきますので、別途協議が必要になると思います。

【鵜飼委員】 参考までに言うと、いなべ市とか他の市町では市街化調整区域の1㎡農地の転用の事例は、空き家バンク制度に基づけばできるようになっているのですけれども、同じことができて良いと私は思います。

【会 長】 事務局で回答をお願いします。

【事務局】 調整区域で他市町でできているというお話しなのですが、いなべ市の場合、調整区域でなく白地地域の部分で活用していると思います。桑名市の状況で言いますと白地地域はないものですから、その部分がいなべ市と状況が違ってくるのです。農業委員会から説明がありましたように、空き家バンクを登録するのは都市整備課になりますので、空き家バンクを登録する部局と開発部局と連携しながら、できるだけ活用していただけるようなことを申請者様と協議していきたいと考えておりますので、ご理解いただきたいと思っております。

【会 長】 佐野委員どうぞ。

【佐野委員】 空家に付随した農地に限るとということなんですけれども、空家農地というものもありますけれども、農地がそのまま耕作されていないようなものですが、それは農業従事者でなくても購入可能という道はないのですか。

【会 長】 農業委員会をお願いします。

【農業委員会】 現状空家が建っております宅地と接する農地に限らせていただいております。

【会 長】 今後、空家農地も対象になっていく可能性はあるのですか、今の方向性として。それはまた違う話しになっていくのですか。

【農業委員会】 そうですね、検討が必要になります。

【会 長】 今はそういうことらしいですけれども、今日このようなご意見をいただきましたので、しっかりと検討してまいりたいと思っております。

【会 長】 他にになにかございませんか。ないようですので、この報告事項について、頂いたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様よろしくをお願いします。報告事項(1)については以上でございます。それでは、次の報告事項(2)について、事務局から報告をお願いします。

【税 務 課】 報告事項(2)固定資産税の減免等に関する状況についてご報告いたします。税務課の丹羽です。よろしくをお願いします。まずはじめに、一般的に空家を取り壊すと固定資産税が6倍にあがるのではないかと。空家は取り壊さずに放置しておいたほうが、固定資産税が安く済むのではないかと。こういった情報から空家を取り壊すことを躊躇する方もいると思われれます。そこで、今回他市町で行っています空家除却に伴う固定資産税の減免制度に関する状況について調査をいたしましたので、ご報告いたします。それではまず空家を取り壊すことについてですが、住宅を除却し更地にしますと土地に適用されています住宅用地特例がなくなり、税額が高くなります。固定資産税が高くなることは空家が除却されずに放置される要因の一つとなっています。また、住宅用地特例についてですが、住宅の建っている土地の固定資産税については、固定資産税の課税標準額が200㎡までは1/6に、200㎡を超える部分は1/3に減額されるものです。これにより更地の場合と比較して住宅用地特例の適用となる土地の固定資産税額は約1/4ぐらいに減額されるものであります。次に空家発生の抑制について、空家除却に伴い固定資産税が増加するため、解体撤去を躊躇してしまい、その結果老朽空家が発生する原因ともなっていますので、増加する税額分を減免することで、空家所有者に除却を促し空家の発生を抑制するとともに、空き地となった土地の有効活用により、街の活性化を図る効果も期待できるものであります。また、固定資産税の減免のしくみについては、他市町の事例を見ますと、図のとおり、空家の除却前の固定資産税額は住宅用地特例による軽減分によって減額となっております。点線部分のところですが、その後住宅を除却致しますと固定資産税額は住宅用地特例による増額分のほうが増加となりますので、減免をしている他市町ではこの赤色部分について減免することで固定資産税額は除却する前と除却後で同額になるものであります。続いて、減免事例について、調査をいたしましたのでご報告します。減免の期間については2年間から10年間まで幅広くなっています。開始年度については平成27年5月施行の空家等特別措置法の施行後からの開始が多く、比較的最近に開始されたところが多いです。また、直近に減免を行った実績としては、件数では有田市の103件が最も多く、また1件あたりの減免額については12.5千円から69.8千円までの範囲となっています。今回の他市の減免事例を検証することにより、今後の空家除却の推進、発生の抑制に繋がるよう桑名市における減免制度の実施について前向きに検討を進めてまいりたいと思っております。報告は以上です。

- 【会 長】 今、税務課から説明をいただきましたが、この報告事項について、委員の皆様いかがでしょうか。はい、鶴飼委員お願いします。
- 【鶴飼委員】 減免期間が一番大事な話で、われわれがもし空家を持っていたとしても、何年減免してくれるのという話しになるではないですか。今検討中とおっしゃったけれども、その辺の具体的な年数が出ていたら教えてください。
- 【会 長】 税務課お願いします。
- 【税 務 課】 減免期間については2年から10年というところで、それぞればらばらではあるのですが、桑名市としても効果が一番出るものというところで検討をしております、2年3年では少し短い、10年ですと次の土地利用も含めて長すぎるのではないかと、5年間ぐらいが一つの目安として検討しております。
- 【鶴飼委員】 検討が決まるのはいつ頃ですか。
- 【税 務 課】 固定資産税を減免することによって空家の除却の推進に繋がるということもありますので、できるかぎり早急に桑名市としての方向性、制度の案をお示しできればと思っておりますのでよろしくお願いします。
- 【会 長】 渡邊委員どうぞ。
- 【渡邊委員】 減免措置なのですけれども、対象になっている土地がだれかに売却されるなどして処分されるとそこで終わりですか。それとも5年といったら処分されたさきでも5年は有効かどうかですか。
- 【税 務 課】 他市の事例を見ましても、土地所有者が変わりましたら、新しい土地利用がされたというところで、あくまでも前に所有されていた方に対しての減免になりますので、所有者の方が変わるとそれで終了となります。
- 【会 長】 はい。鶴飼委員のご質問ですが、事務方も少し答えにくいところはあるのですが、何とか急ぎたいと思っております、今年度中にまとめたものをもう一度この協議会に諮りたい、第2回をしたいと思っておりますので、できるかぎりそこまでまとめられるようにしっかりと私たちとしては考えておりますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。
- 【鶴飼委員】 まず大事なのは固定資産税の減免、そして解体をするための補助。この補助はあくまでも、今こうやってだしているという話しであっても告知が不足しているので、みんなが理解していない。広報で一度出しましたといっても、見ている人がどれだけいるのか。だから、もし今度やられるのであればこの減免も含めて、もう少しみんながわかるPRの仕方をしてほしい。
- 【会 長】 大切なご指摘をいただいたと思います。おそらく全部セットにして有効になってくるというか、今困っている部分を解決する方法として、困っている方にわかるように、ご理解いただくよう説明できるようにしっかりと告知の方法なども検討してまいりたいと思います。ありがとうございます。しっかりと進めてまいりたいと思います。よろしくお願いします。他にございませんか。はい、伊藤（博）委員。
- 【伊藤博子委員】 空家の解体の補助もあるのですが、リフォームの補助、空家にならずにリフォームしてそのまま住み続けられるような貸付に振っていきけるようなかたちでの補助を今もされているのですけれども、告知があまりないと予算が少ないので、その辺りを少し手厚くしていただいて、本当に壊さないといけないお家なのか、歴史的価値があったり、元の材はすごくよく直したら住めるよねというお家なのかみたいなところで、リフォームのほうも考えていただければ良いかなと思います。
- 【会 長】 ありがとうございます。解体の補助のみならずリフォームの補助も充実させるべきではないかというご意見ですけれども事務局からお願いします。
- 【事 務 局】 貴重なご意見ありがとうございます。リフォームのほうも手厚くということで、さきほど周知のほうは不足しているのではないかと、今回私どもも所有者に周知してみたりという工夫をしているのですけれども、協議会員様のご協力を得ながら、情報発信等において工夫してやっていきたいと思っておりますので、そういった中で現状周知不足ということにつながっているのかもしれないですけれども、件数的には予算の枠まで到達していないという部分もありますので、先ほどの減免と併せて解体の補助であったり、リフォームの補助についても補助メニューを研究しながらやっていきたいと思っておりますので、ご理解いただければと思います。
- 【会 長】 よろしいですか。

【伊藤博子委員】 ありがとうございます。

【会 長】 やはり必要なところに上手く届いてないという感じなのですかね。

【伊藤博子委員】 工務店さんとか業をする人にもう少し知らせておくと頼まれたときに営業にも使えるので、結局リフォームされたり、解体されたりに進むのではないかと思います。市民というよりは業者さんにお知らせすると良いのではないかと思います。

【会 長】 そこからアピールしてもらおうことで、広げていく。そうすると必要なところに届くのではないかと。その辺りはどうですか。

【事務局】 参考にさせていただきまして、周知について協力をお願いしたいと思います。

【会 長】 他になにかありませんか。それでは、この報告事項について、頂いたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様よろしくをお願いします。

【会 長】 報告事項(2)については以上でございます。それでは、次の報告事項(3)について、事務局から報告をお願いします。

(これより報告事項(3)については非公開)

【会 長】 以上で、議題については全て終了いたしますが、何かお気づきになられた点などございませんでしょうか。佐野委員をお願いします。

【佐野委員】 建築士会の佐野です。要望というかたちになってしまいますが、空家についての今までの流れが、壊したり、所有者を動かしたりというかたちですので、われわれの団体はですね、直す、造るという団体ですので、市のほうの予算もあるのですが、数件の補修の予算の枠をつくっていただいて、街並みカフェとか街並み博物館とかレストハウス、ケアハウスとかその他いろいろリユース、利活用そういったことを計画することがわれわれの団体ですので、そういったことも少し考えていただければ、建築士会のほうも協力できると思いますので、よろしくをお願いします。

【会 長】 ありがとうございます。活用の視点をもう少し広げて考えたらよいのではということですかね。事務局は今こたえられる範囲で何かありますか。

【事務局】 空家については予防、流通、解消、活用という4段階で考えておりますので、佐野委員言われたとおり活用という部分もありますので、今現時点は危険な空家に重点をおいているところですが、先ほどご意見いただきましたので、そちらのほうの施策を考えていくうえでまたご相談等させていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

【会 長】 今日のところはそういうことでよろしくをお願いしたいと思います。他に何か全体的になにかありましたら。よろしいですか。本当にみなさんありがとうございます。委員の皆様から頂きましたご意見も加え、今後、実施していく中で検討し、反映していくということで、事務局の皆様よろしくをお願いします。それでは、以後の進行は事務局にお返し致します。

【事務局】 ありがとうございます。委員の皆様方には、ご熱心にご審議いただき、無事終了いたしましたことに、お礼申し上げます。今後とも当協議会におきまして委員の皆様方にはご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ここで、次回、令和3年度第2回の協議会の日程についてご連絡させていただきます。本来であれば、皆様のご予定を確認させていただいてから日時を決定させていただくところではございますが、都合により、今回は、令和4年2月9日(水)午後を予定しております。皆様、ご多忙とは存じますが、ご参加の程よろしくお願い申し上げます。後日改めまして、事務局からご連絡させていただきます。それではこれもちまして、令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会の全体会を閉会いたします。ありがとうございます。

令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会 (全体会)

【配布資料一覧】

1. 事項書

2. 協議会委員等名簿

3. 令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会(全体会)資料

●議題資料

【議題(1)】

所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について

・・・P 7～P13

資料1

(参考) 令和2年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会

・・・P15～P17

資料1-1

【議題(2)】

空家等対策の推進に関する連携について・・・P19～P22

資料2

桑名市空家等に関する情報提供同意書・・・P23

資料2-1

桑名市空家等に関する情報提供同意書(共有者)・・・P25

資料2-2

空家等の所有者様へ・・・P27

資料2-3

【議題(3)】

新たな特定空家等の指定について・・・P29～P31

資料3

●報告事項資料

【報告事項(1)】

空き家等に付随した農地の別段面積取扱規程の制定について

・・・P33～P36

資料4

【報告事項(2)】

固定資産税の減免等に関する状況について・・・P37～P38

資料5

【報告事項(3)】

行政代執行のその後について・・・P39～P41

資料6

令和3年度第1回桑名市空家等対策協議会 (全体会)

日時：令和3年11月29日(月)14時00分～
場所：桑名市役所 3階 第2会議室

【 事 項 書 】

1. あいさつ

2. 議題

- (1) 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について
- (2) 空家等対策の推進に関する連携について
- (3) 新たな特定空家等の指定について

3. 報告事項

- (1) 空き家等に付随した農地の別段面積取扱規程の制定について
- (2) 固定資産税の減免等に関する状況について
- (3) 行政代執行のその後について

令和3年度桑名市空家等対策協議会委員等名簿

【協議会委員名簿】

(あいうえお順・敬称略)

| 協議会委員 | 法告示専門分野 | 所属等 |
|-------|---------|--------------------------|
| 荒川 直彦 | 警察職員 | 三重県桑名警察署 生活安全課長 |
| 伊藤 隆 | 消防職員 | 桑名市消防本部 予防課長 |
| 伊藤 徳宇 | 市町村長 | 桑名市長 |
| 伊藤 博子 | 司法書士 | 三重県司法書士会 会員 |
| 岩崎 恭典 | 大学教授等 | 四日市大学 学長 総合政策学部 教授 |
| 鵜飼 要 | 不動産団体役員 | 三重県宅地建物取引業協会 桑名支部 相談役 |
| 梶 充夫 | 自治会役員 | 桑名市自治会連合会 会長 |
| 片岡 直也 | 社会福祉士 | 三重県社会福祉士会 桑名支部 会長 |
| 栗田 祐輔 | まちづくり等 | 桑名市商工会議所 青年部 会長 |
| 佐藤 美子 | 民生委員 | 桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長 |
| 佐野 功児 | 一級建築士 | 三重県建築士会 理事 |
| 田島 香里 | 行政書士 | 三重県行政書士会 桑名支部 |
| 則武 幸生 | 法務局職員 | 津地方法務局桑名支局 表示登記専門官 |
| 安田 典生 | 土地家屋調査士 | 三重県土地家屋調査士会 会員 |
| 渡邊 功 | 弁護士 | 三重弁護士会 会員 |

【事務局職員名簿】

(R3.4.1一部改正)

| 事務局職員 | 事務局:都市整備部 都市整備課 (括弧内:ワーキング会議での役割) |
|--------|-----------------------------------|
| 西尾 英哲 | 都市整備部 部長 |
| 山下 範昭 | 〃 次長兼都市管理課長 |
| 高柳 貴久蔵 | 〃 都市整備課長 (全体幹事) |
| 津吉 歌奈子 | 〃 都市整備課 課長補佐兼建築指導係長 (措置班) |
| 伊藤 潤 | 〃 都市整備課 建築指導係 主任 (施策班) |
| 三浪 智弘 | 〃 都市整備課 建築指導係 主任 (措置班) |
| 伊東 純一 | 〃 都市整備課 建築指導係 技師 (施策班) |

【桑名市空家等対策協議会事務局】

〒511-8601 : 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階) 桑名市都市整備部都市整備課内
連絡先 【Tel : 0594-24-1295、Fax : 0594-23-4116、E-mail : tosiseim@city.kuwana.lg.jp】

議題 (1)

令和3年度第1回 桑名市空家等対策協議会

所有者不明の空家等の解消に向けた財産 管理人制度活用について



本物方こそ桑名方

令和3年11月29日開催 (14時00分～)

会場：桑名市役所3階第2会議室

議題1：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



目次

- 1 R2年度第2回桑名市空家対策協議会で見えてきた課題
- 2 預託金徴収の他市取り組み事例
- 3 桑名市の方針
- 4 財産管理人の活用対象
- 5 ご意見、ご見解をいただきたい内容

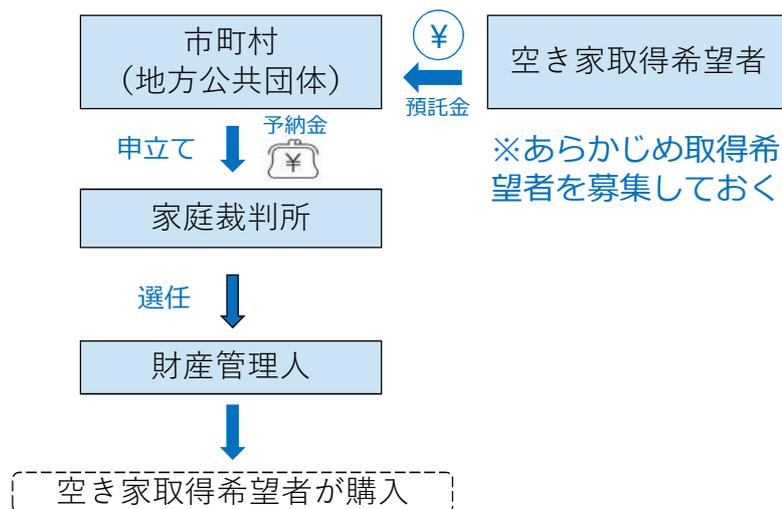


1 R2年度第2回桑名市空家等対策協議会で見えてきた課題

2



あらかじめ空き家取得希望者を確保する



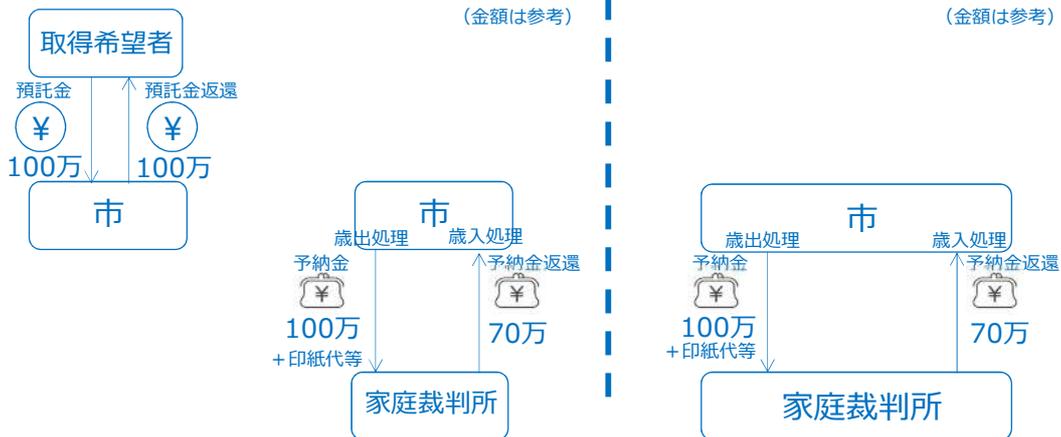
3



予納金が全額返還されない場合

【預託金を取得希望者から徴収する場合】

【予納金を市が予算立てる場合】



どちらも市の実質負担金額は¥30万で同じ

4



取得希望者から預託金を徴収する場合の課題

(1) 弁護士法上の課題

空き家買取得希望者から預託金を徴収し、財産管理人の請求手続を行う手法は妥当か？

(2) 市の会計上の課題

空き家取得希望者から預託金を徴収した場合、市の歳入に充てることが出来るのか？

(3) 取得希望者が必ず購入できるとは限らない
公売、競争入札になるため、購入保証はない。

5



(1) 弁護士法上の課題について

【弁護士法第72条】(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

弁護士又は弁護士法人でない者は、**報酬を得る目的**で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、**代理、仲裁**若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの**周旋をすることを業とすることができない**。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

6



(2) 市の会計上の課題について

(3) 取得希望者が必ず購入できるとはかぎらない



- △ 歳入、歳出の財務処理の手間が増える。
- △ 預託金を全額返却するのであれば、市に金銭メリットなし。
- △ 発生管理費分を取得希望者負担とすれば、応募意欲が下がる。
- △ 購入者決定していない段階で、お金を徴収することになる。
- △ 市の財産でないものを公募することになる。

7



2 預託金徴収の他市取り組み事例

- | | | |
|------------|---|------------------------------|
| お金の流れ | ➡ | 預託金として徴収 |
| 公募の際の対応 | ➡ | 相続放棄人に事前説明を実施 不在者財産の実績はなし |
| 不動産価格の算出方法 | ➡ | 協定締結事業者の協力 |
| 活用物件の対象 | ➡ | 活用しやすい物件をピックアップ |

8



3 桑名市の方針

9



預託金を徴収しなくても・・・

目的

土地が売却できて、財産管理人制度が使えること

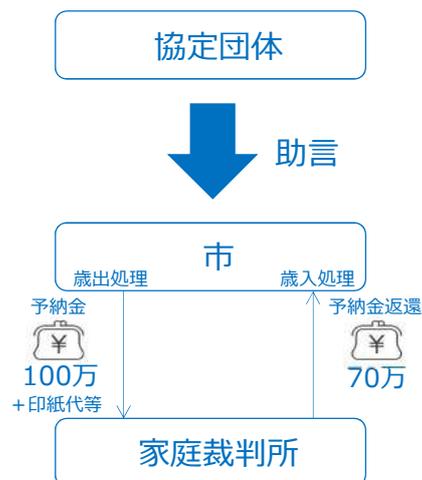
例えば



10



採用システム（案）



11



4 財産管理人の活用対象

- ・ 解決困難で市が申し立てる必要がある
- ・ 市が利害関係人となる見込みがある
- ・ 土地売却等により費用の回収が見込める
- ・ 危険が切迫していない

12



5 ご意見、ご見解をいただきたい内容

- ・ 弁護士法の見解について
- ・ 助言できる内容等について
- ・ 協定に基づいて財産情報を取り扱うことについて
- ・ 発生管理費用分を取得希望者負担とすることについて

13

令和 2 年度第 2 回 桑名市空家等対策協議会全体会

議題 4

所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



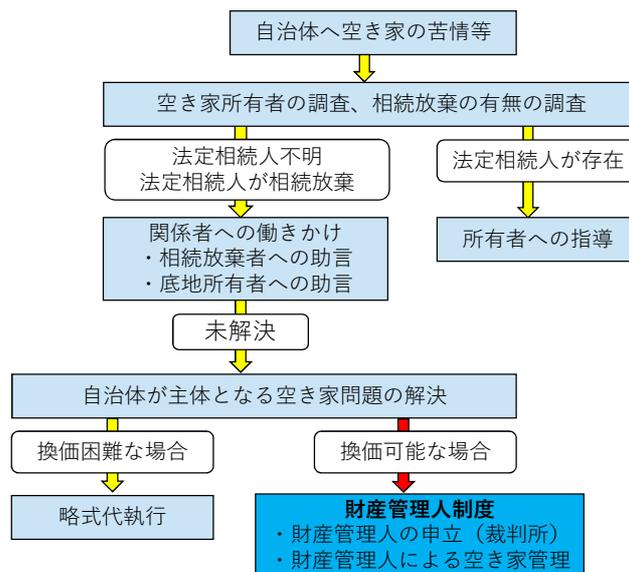
令和 3 年 2 月 8 日開催（ 1 4 時 0 0 分～ ）

会場：桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室

● 議題 4：所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■ 所有者不明空家への対応フローチャート



● 議題 4 : 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■ 財産管理人制度の概要

○所有者が不明又は不存在の場合、利害関係人等の申立てにより家庭裁判所が財産管理人を選任することで、空き家の管理・利用を可能とする制度。

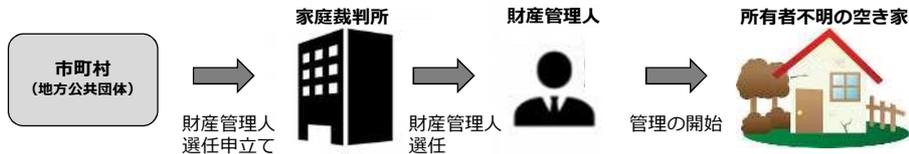
不在者財産管理制度（民法第25条～29条）

<適用>
従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がない場合
<一般的な手続きの流れ>
不在者の利害関係人等が、家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が不在者財産管理人を選任

相続財産管理制度（民法第951条～959条）

<適用>
相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる）
<一般的な手続きの流れ>
被相続人の利害関係人等が、家庭裁判所に申立てを行い、家庭裁判所が相続財産管理人を選任

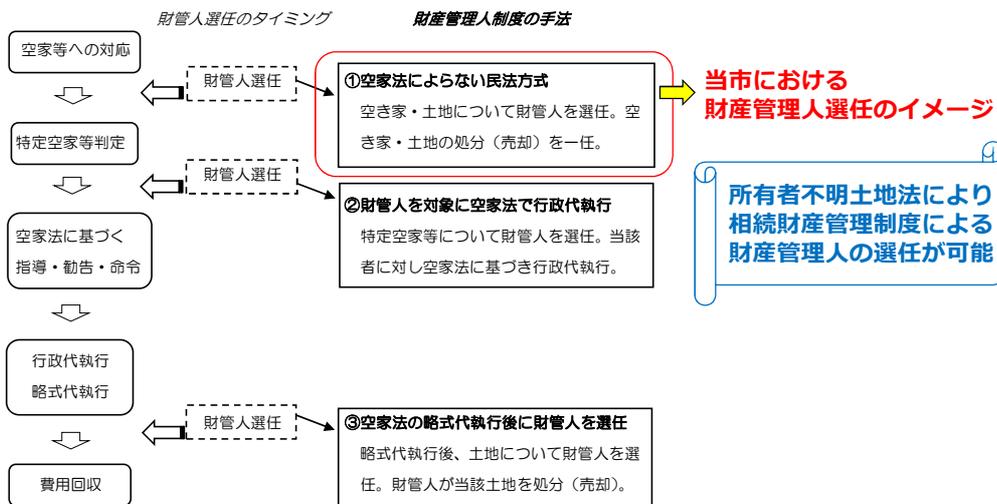
【財産管理人制度のイメージ】



● 議題 4 : 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■ 財産管理人制度活用の手法検討

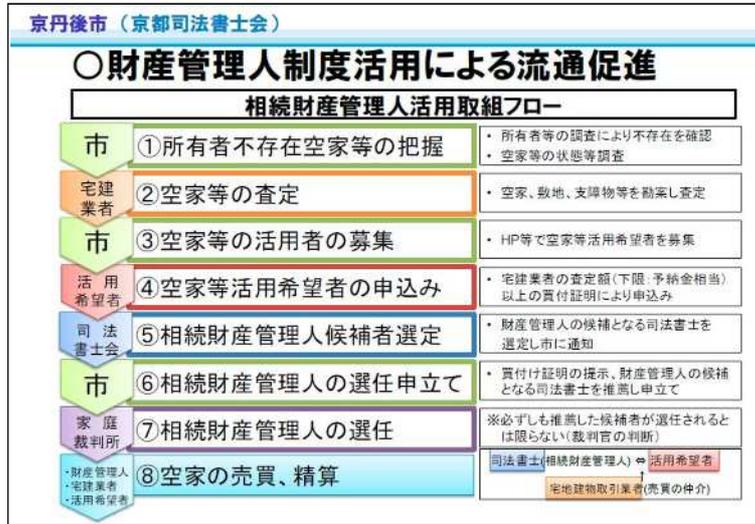


● 議題 4 : 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■ 財産管理人制度活用の先進事例

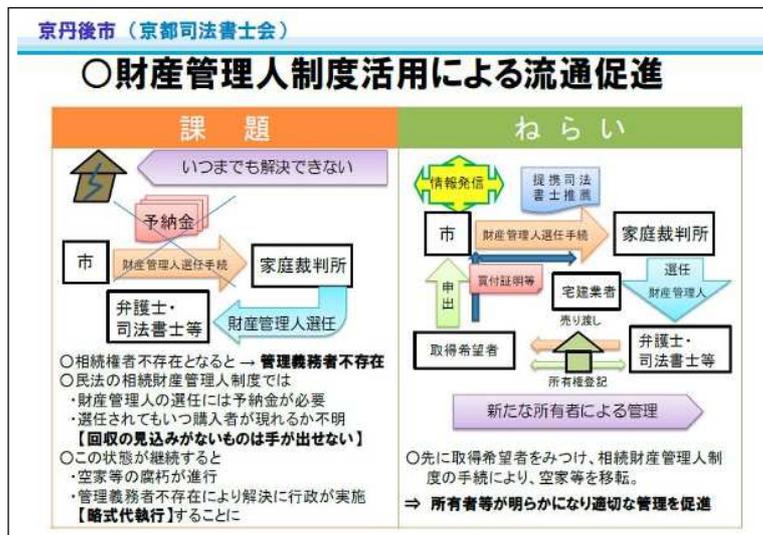
(参考) 京都府京丹後市の財産管理人制度



● 議題 4 : 所有者不明の空家等の解消に向けた財産管理人制度活用について



■ 財産管理人制度活用の先進事例



令和3年度第1回 桑名市空家等対策協議会（全体会）

議題2 空家等対策の推進に関する連携について



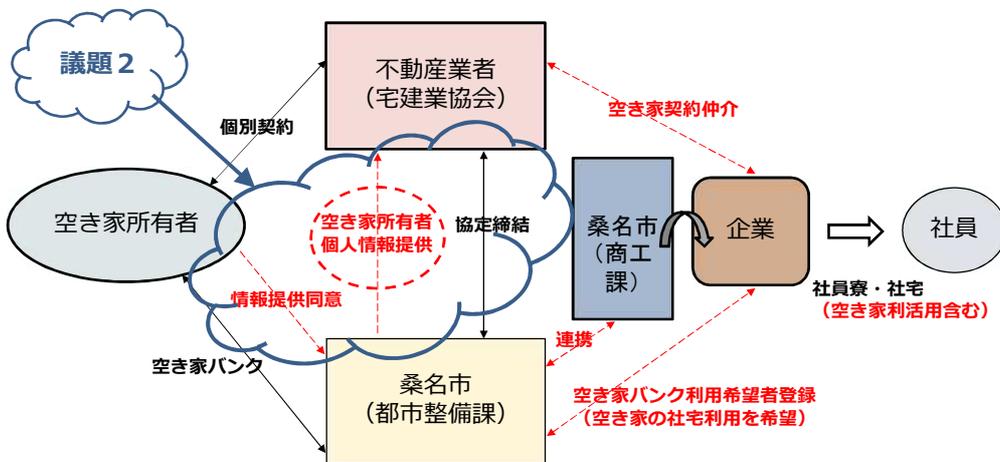
令和3年11月29日開催（14時00分～）
会場：桑名市役所 本庁舎3階第2会議室

議題2：空家等対策の推進に関する連携について



■空家流通に関する新たな取り組み（案）

※令和2年度第2回桑名市空家等対策協議会全体会より抜粋





●（公社）三重県宅地建物取引業協会に対する空家等個人情報の提供

(1) 社宅転用制度等の活用が見込まれる空家等の所有者等を抽出



(2) 空家等の所有者等に（公社）三重県宅地建物取引業協会に対する「空家等情報提供同意書」を送付

※空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成30年6月 国土交通省住宅局）に基づき作成



(3) （公社）三重県宅地建物取引業協会と覚書締結後、同意の回答があった「空家等情報提供同意書」を提供

2



（1）社宅転用制度等の活用が見込まれる空家等の所有者等を抽出

令和2年度所有者意向調査で「売却等したい」と回答した199件のうち、社宅転用制度等の活用が見込まれる市街化区域（市街化調整区域を含まない）の空家等の所有者等を抽出

| 区域 | 件数 | 地域（市街化区域） | 抽出件数（解体済を除く） |
|-------|------|-----------|--------------|
| 市街化 | 160件 | 桑名 | 127件 |
| 市街化調整 | 36件 | 多度 | 11件 |
| 都計外 | 3件 | 長島 | 14件 |
| 合計 | 199件 | 合計 | 152件 |

3

議題2：空家等対策の推進に関する推進について



(2) 空家等の所有者等に（公社）三重県宅地建物取引業協会に対する「空家等情報提供同意書」を送付

空家等情報提供同意書
(代表者用)

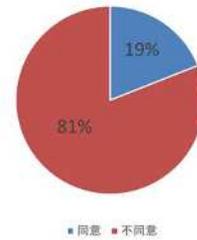
+

空家等情報提供同意書
(共有者用)

※空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン(平成30年6月 国土交通省住宅局)に基づき作成

令和3年7月上旬から8月下旬までに回答のあった同意件数

| 地域 | 送付件数 | 同意件数 | 同意率 |
|----|------|------|-----|
| 桑名 | 127件 | 22件 | 17% |
| 多度 | 11件 | 3件 | 27% |
| 長島 | 14件 | 4件 | 29% |
| 合計 | 152件 | 29件 | 19% |



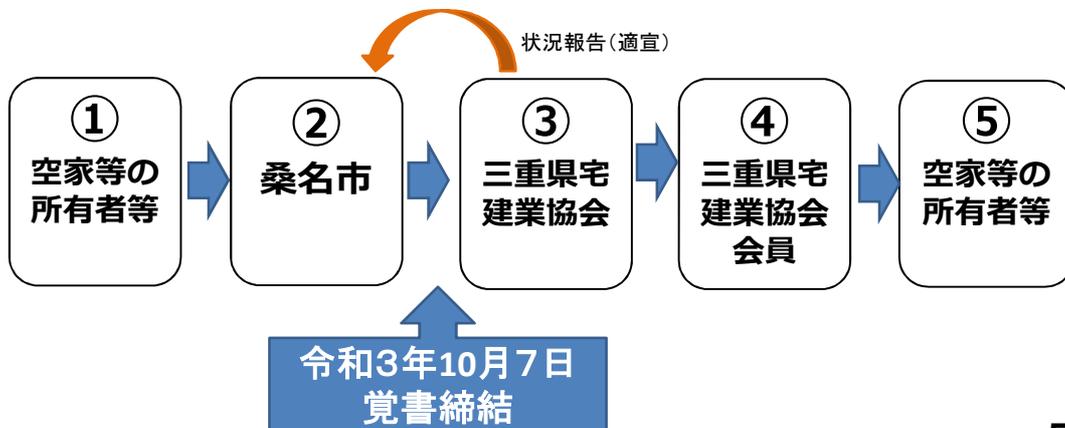
4

議題2：空家等対策の推進に関する連携について



(3) (公社) 宅地建物取引業協会と覚書締結後、同意の回答があった「空家等情報提供同意書」を提供

空家等に関する情報提供の流れ



5

(3) (公社) 宅地建物取引業協会と覚書締結後、同意の回答があった「空家等情報提供同意書」を提供

空き家・住宅相談会

日時：令和3年10月30日(土)10:00～16:00

場所：桑名市役所4階



桑名市空家等に関する情報提供同意書

年 月 日

桑名市長 様

私は、所有等している空家等の不動産取引について、桑名市空家等対策の推進に関する協定を締結している公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会に、桑名市が以下の情報を提供することに同意します。

● 所有者等（□にチェック「☑」し、空欄は記入してください。）

※空家等を共有する場合、共有する所有者等（相続人を含む。）全員の同意が必要となります。

下記には代表者について記入し、その他の方は別紙「空家等に関する情報提供同意書（共有者）」に記載してください。

※所有者以外で本同意書をご提出される場合は、所有者の委任状（任意様式）を別途添付してください。

| | | | |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 所有者の権利関係 | <input type="checkbox"/> 建物の所有者 | <input type="checkbox"/> 土地の所有者 | <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 共有する所有者等 | <input type="checkbox"/> あり（ ）名 | | <input type="checkbox"/> なし |
| 〒： | | | |
| 住所： | | | |
| (ふりがな) | | | |
| 氏名： | | | |
| 電話番号： | 携帯番号： | | |
| FAX | e-mail | | |

● 空家等の詳細（□にチェック「☑」し、空欄は分かる範囲で記入してください。）

| | | | |
|-----------|---|--|--------|
| 空家等の所在地 | 三重県桑名市（※入力して送付） | | |
| 空家等の概要 | 用 途 | <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> その他（ ） | |
| | 構 造 | <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 | |
| | | <input type="checkbox"/> その他（ ） | |
| | 土地面積 | ㎡（地目： <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 農地 <input type="checkbox"/> その他（ ） | |
| | 建物面積 | 1階 | ㎡ / 2階 |
| 間 取 り | (例：3LDK など) | | 建築年月日 |
| 空家等になった時期 | 年 月頃 | | |
| ご希望の活用意向 | <input type="checkbox"/> 売りたい <input type="checkbox"/> 貸したい <input type="checkbox"/> 売る又は貸したい <input type="checkbox"/> 相談会を利用したい <input type="checkbox"/> 桑名市空き家バンクを活用したい <small>（空き家バンクのご案内：http://www.city.kuwana.lg.jp/index.cfm/28,0,314,844,html）</small> | | |
| 相談したい内容 | | | |

本同意書により取得した空家等に関する情報については、本業務の目的以外には利用いたしません。

桑名市空家等に関する情報提供同意書（共有者）

私は、所有等している空家等の不動産取引について、桑名市空家等対策の推進に関する協定を締結している公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会に、桑名市が以下の情報を提供することに同意します。

| | |
|---------|-----------------|
| 空家等の所在地 | 三重県桑名市（※入力して送付） |
|---------|-----------------|

● 所有者等（□にチェック「☑」し、空欄は記入してください。）

※所有者以外で本同意書をご提出される場合は、所有者の委任状（任意様式）を別途添付してください。

| | | | |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 所有者の権利関係 | <input type="checkbox"/> 建物の所有者 | <input type="checkbox"/> 土地の所有者 | <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 〒： 住所： | | | |
| （ふりがな） | | | |
| 氏名： | | | |
| 電話番号： | 携帯番号： | | |
| FAX | e-mail | | |

| | | | |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 所有者の権利関係 | <input type="checkbox"/> 建物の所有者 | <input type="checkbox"/> 土地の所有者 | <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 〒： 住所： | | | |
| （ふりがな） | | | |
| 氏名： | | | |
| 電話番号： | 携帯番号： | | |
| FAX | e-mail | | |

| | | | |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 所有者の権利関係 | <input type="checkbox"/> 建物の所有者 | <input type="checkbox"/> 土地の所有者 | <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 〒： 住所： | | | |
| （ふりがな） | | | |
| 氏名： | | | |
| 電話番号： | 携帯番号： | | |
| FAX | e-mail | | |

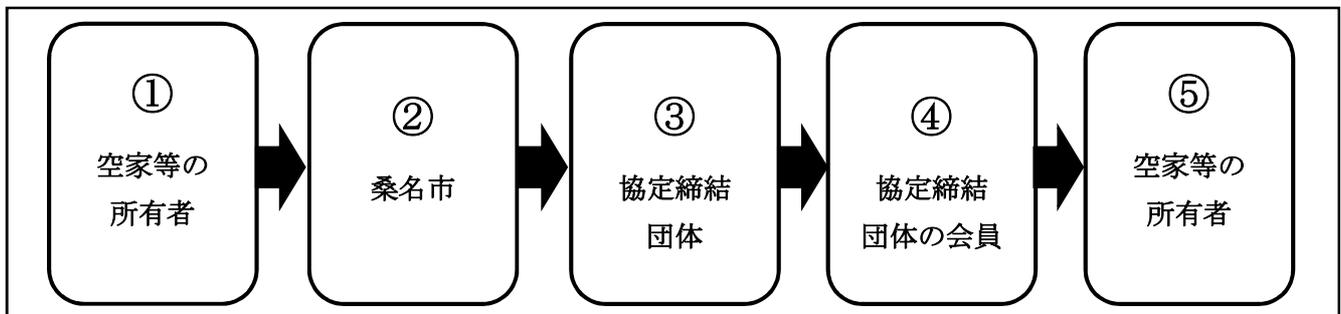
| | | | |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 所有者の権利関係 | <input type="checkbox"/> 建物の所有者 | <input type="checkbox"/> 土地の所有者 | <input type="checkbox"/> その他（ ） |
| 〒： 住所： | | | |
| （ふりがな） | | | |
| 氏名： | | | |
| 電話番号： | 携帯番号： | | |
| FAX | e-mail | | |

本同意書により取得した空家等に関する情報については、本業務の目的以外には利用いたしません。

空家等の所有者様へ (必ずお読みください)

1. 「令和2年度空き家等所有者等への状況調査」でご回答いただいた方へ送付しています。
 2. 桑名市内に空家等を所有等している人が対象となります。
 3. 桑名市では、情報提供された空家等に関する情報を協定締結団体へ紹介しますが、所有者と空家等の売買、解体又はその他の交渉・契約については、直接これに関与いたしません。また、契約に関するトラブル等については、責任をもって当事者間で解決をお願いいたします。
 4. 本同意書により取得した空家等に関する情報については、本業務の目的以外には利用いたしません。
- 以上のことをご理解の上、お申し込みください。

空家等に関する情報提供の流れ



- ① 空家等の所有者は、桑名市へ同意書を提出する。
- ② 桑名市は、空家等の同意書の写しを協定締結団体の代表者へ情報提供する。
- ③ 情報提供を受けた団体の代表者は、所属する会員へ情報提供する。
- ④ 各会員は、空家等の情報を基に、物件の精査をする。
- ⑤ 各会員は、空家等の所有者等へ連絡をする。

【空家等に関する総合窓口】

桑名市役所 都市整備部 都市整備課 建築指導係 (TEL: 059-24-1295 FAX: 0594-23-4116)
〒511-8601: 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)

【桑名市空家等対策の推進に関する協定締結団体】

公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 (TEL: 059-227-5018 FAX: 059-227-5019)
〒514-0008: 三重県津市上浜町1丁目6-1

議題 (3)

令和3年度第1回 桑名市空家等対策協議会

新たな特定空家等の指定について



本物方こそ桑名方

令和3年11月29日開催 (14時00分～)

会場：桑名市役所本庁舎3階第2会議室

● 議題3：新たな特定空家等の指定について



■ 職員による現地状況調査

◆ 令和2年度空き家等現地状況調査の集計結果

| 現状 (令和2年12月時点の集計) | | | | | | |
|----------------------------|--------|----------|-----------|-----------|------------|--------------|
| 2,225件のうち場所が特定できた空き家等が調査対象 | | | | | | |
| 調査対象 (地区) | 調査対象 | 空き家等ではない | 空き家等 | | | 計 (①+②+③) |
| | | | 適正管理 ① | 管理不全 ② | 危険性あり ③ | |
| 桑名地区 | 1,655件 | 267件 | 1,131件 | 217件 | 40件 | 1,388件 |
| 多度地区 | 173件 | 8件 | 128件 | 31件 | 6件 | 165件 |
| 長島地区 | 243件 | 12件 | 157件 | 68件 | 6件 | 231件 |
| 合計 | 2,071件 | 287件 | 1,416件 | 316件 | 52件 | 1,784件 |

令和3年度9月の再調査により7件の危険除去を確認

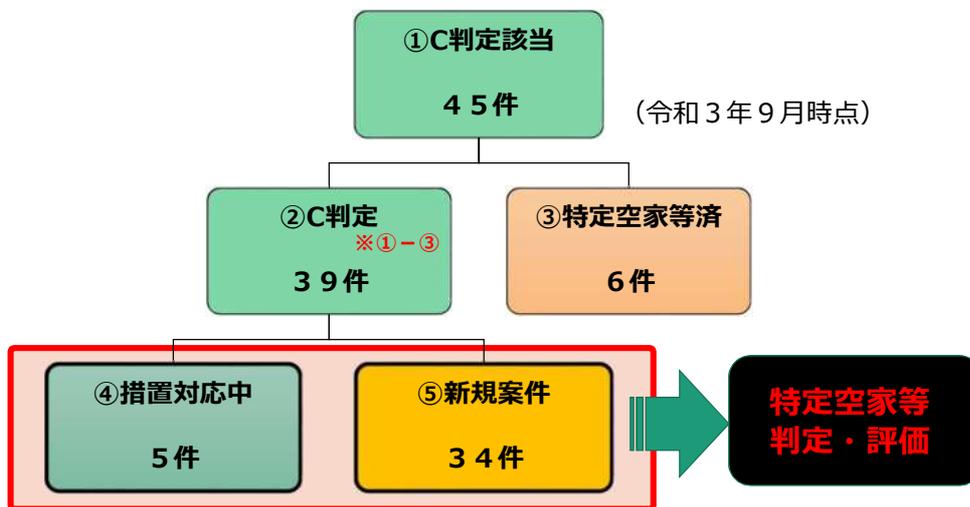
残りの危険性あり45件について措置対応を進める

1

● 議題 3 : 新たな特定空家等の指定について



■ 危険性あり(C判定)空き家等の内訳

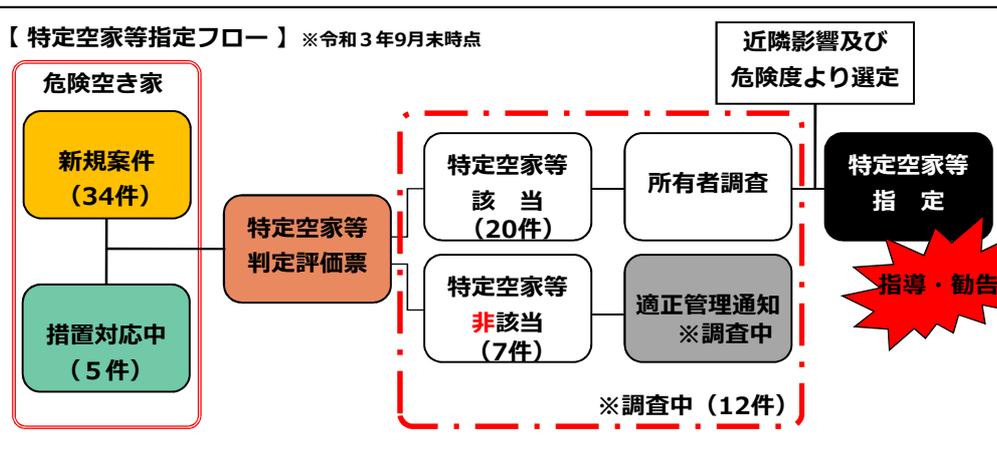


2

● 議題 3 : 新たな特定空家等の指定について



■ 新たな特定空家等の指定



調査結果より特定空家等に該当すると判断した空き家については、倒壊する恐れがあるか、近隣に住居が立ち並んでいるかなど近隣への影響や危険度を考慮し今年度中に段階を踏んで特定空家等へ指名。

3

● 議題 3 : 新たな特定空家等の指定について



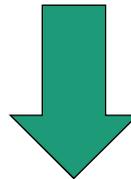
■ 特定空家等の現状・効果

● 特定空家等指導状況 (R3.9.30現在)

| 年度 | 管理番号 | 所在地 | 特定空家等判定基準 | | | | 指導 | 備考 | 対応状況 | 対応率(%) |
|-----|------|--|------------------|----|----|-----|----|----|-------------|--------|
| | | | 構造 | 用途 | 状態 | その他 | | | | |
| H29 | 1 | 名古屋市大宮区江崎字江崎番地319、340、341、342、343、344、345、346、347、348号 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | | 令和2年12月再勧告済 | ○ |
| | 2 | 名古屋市大宮区東山字東山番地455、451、452、453号 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 3 | 名古屋市東区158 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 4 | 名古屋市東区1丁目9番地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 5 | 名古屋市東区西川字西川番地794 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 6 | 名古屋市大宮区大宮字大宮1003-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 7 | 名古屋市大宮区江崎字江崎番地1982-3番 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 令和2年8月再勧告済 | × |
| | 8 | 名古屋市東区158 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 9 | 名古屋市中央区3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 10 | 名古屋市八幡通45 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | | 令和2年7月再勧告済 | ○ |
| | 11 | 名古屋市東区中津川字中津川番地755番地 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 既執行済済(解体済) | × |
| | 12 | 名古屋市大宮区北沢所天神広1245、1246 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | | 令和2年8月再勧告済 | ○ |
| | 13 | 名古屋市東区天田甲41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | ○ |
| | 14 | 名古屋市東区西十包字西十包番地37-1、37-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | H30 | 25 | 名古屋市大宮区大宮字大宮1712 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 |
| 26 | | 市役所管理空家等1199-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| 42 | | 長島町176 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | ○ |
| 58 | | 名古屋市東区104 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| R1 | 66 | 市役所管理452-10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 77 | 名古屋市東区135-1135-2135-1135-3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | 117 | 名古屋市東区大倉1-135 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 解体済 | × |
| | | | 21 | 0 | 22 | 0 | 14 | 0 | | ※ |

指導：21件
 勧告：6件
 命令：1件
 戒告：1件
 代執行：1件

平成29年度から現在までの約5年で
 特定空家等に21件を指定



指導効果
 危険除去
 ≒ 3件/年

特定空家等該当6件
 (令和3年9月末現在)

危険性のある空き家(C判定)について
 『特定空家等判定評価』を実施し
 特定空家等に指定した空家の対策強化

桑名市農業委員会告示第 1 号

桑名市空き家に付随した農地の別段面積取扱規程を次のように定める。

令和 3 年 1 0 月 1 日

桑名市農業委員会会長 南 部 時 英

桑名市空き家に付随した農地の別段面積取扱規程

(趣旨)

第 1 条 この告示は、桑名市空き家バンク実施要綱（平成30年桑名市告示第179号。以下「要綱」という。）に規定する空き家バンク（以下「空き家バンク」という。）に登録された空き家に付随する農地の権利を取得する場合に、農地法（昭和27年法律第229号）第 3 条の規定に基づく農地の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 農地 農地法第 2 条第 1 項に規定する農地をいう。
- (2) 別段の面積 農地法第 3 条第 2 項第 5 号括弧書の規定により桑名市農業委員会（以下「農業委員会」という。）が定めた面積をいう。
- (3) 空き家 空き家バンクに登録された建物及びその敷地をいう。
- (4) 空き家に付随した農地 空き家バンクに登録された空き家に隣接又は近接する農地をいう。

(別段の面積)

第 3 条 空き家に付随した農地については、空き家と共に権利を取得する場合に限り、別に告示で定める別段の面積を適用する。

(適用条件)

第 4 条 前条に規定する別段の面積を適用する農地は、次に掲げる事項を全て満たす農地とする。

- (1) 空き家に付随した農地であること。
 - (2) 空き家及び空き家に付随した農地の所有者は、同一人であること。
 - (3) 農地法第 3 条の権利移動要件を満たす農地であること。
- 2 前条に規定する別段の面積の適用を受けようとする者は、次に掲げる事項を全て満たすものとする。
- (1) 空き家バンク制度を利用して、空き家及び空き家に付随する農地を同時に購入若しくは貸借する者又は空き家購入後 3 年以内に付随する農地を購入若しくは貸借する者であること。
 - (2) 購入又は貸借した農地で、常時農作業に従事することができる者であること。

(添付書類)

第 5 条 別段の面積の適用を受け、権利の取得の申請をしようとする者は、農地法第 3 条第 1 項の規定により農業委員会の許可を受けるための書類のほか、宅地建物売買契約書等の写し（空き家バンク利用の記載があるものに限る。）を農業委員会に提出しなければならない。

(その他)

第 6 条 この告示に定めるもののほか、この告示の施行に関し必要な事項は、農業委員会が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

参 考

(制定のあらまし)

農地法第3条第2項第5号の規定に基づき、空き家に付随した農地の農地法第32条第1項各号に掲げる遊休農地の発生防止・解消のため、桑名市空き家バンクに登録された空き家に付随した農地の権利取得をする場合の下限面積の取扱いに関し必要な事項を定めるため、取扱規程を制定するものであります。

桑名市農業委員会告示第2号

農地法第3条第2項第5号の規定による桑名市農業委員会が定める別段の面積を次のように定める。

令和3年10月1日

桑名市農業委員会会長 南部 時 英

農地法第3条第2項第5号の規定による桑名市農業委員会が定める別段の面積

桑名市空き家バンク実施要綱（平成30年桑名市告示第179号）第9条第2項に基づき登録された空き家に付随する農地（当該空き家の所有者が所有する農地に限る。）に限定して設定する農地法（昭和27年法律第299号）第3条第2項第5号の規定による桑名市農業委員会が定める別段の面積は、次のとおりとする。

| 設定区域 | 面積 |
|-------|---------|
| 桑名市全域 | 0.01アール |

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

参 考

(制定のあらまし)

農地法第3条第2項第5号の規定に基づき、空き家に付随した農地の遊休農地の発生防止・解消のため、桑名市空き家バンクに登録された空き家に付随した農地の権利取得の下限面積を制定するものであります。

報告 (2)

令和3年度第1回 桑名市空家等対策協議会

固定資産税の減免等に関する状況について



本物方こそ桑名方

令和3年11月29日開催 (14時00分～)

会場：桑名市役所3階第2会議室

固定資産税の減免等 に関する状況について

空き家を壊すと

住宅を除却（解体・撤去）し更地にすると、土地に適用されている住宅用地特例が無くなり税額が高くなります。これは空き家が除却されずに放置される要因の一つとなっています。

住宅用地特例とは

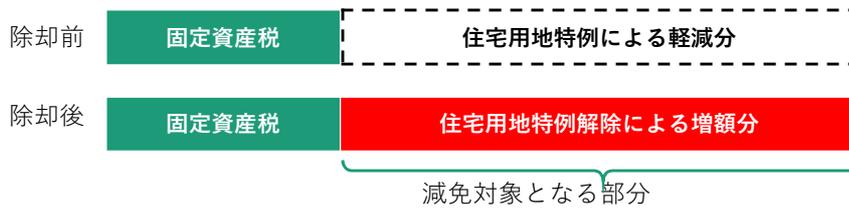
| | 小規模住宅用地 (200㎡以下の部分) | 一般住宅用地 (200㎡を超える部分) |
|------------|------------------------|------------------------|
| 固定資産税の課税標準 | 1/6に減額 | 1/3に減額 |

※実際には更地になると税額は6倍ではなく、3倍～4倍ほどになります

空き家発生抑制

空き家除却に伴う固定資産税の増加について、増加する税額分を減免することで、空き家所有者に除却を促し、空き家問題の発生を抑制するとともに、空き地となった土地の有効活用によりまちの活性化を図る効果も期待できます。

固定資産税の減免



減免事例

| | 減免期間 | 開始年度 | R3実績 | | |
|------|------------------------------------|-------|----------|---------|----------|
| | | | 件数 | 減免総額 | 1件当たり減免額 |
| 志摩市 | 2年間 | R2年度 | 19件 | 247千円 | 13.0千円/件 |
| 木更津市 | 2年間 | H31年度 | 3件 | 40千円 | 13.3千円/件 |
| 犬山市 | 3年間 | R3年度 | 1件 | 33千円 | 33.0千円/件 |
| 深谷市 | 3年間 | R3年度 | 5件 | 349千円 | 69.8千円/件 |
| 有田市 | 5年間 | H30年度 | 103件(R2) | 1,807千円 | 17.5千円/件 |
| 豊前市 | 10年間 <small>※6年目から段階的解除</small> | H27年度 | 69件 | 864千円 | 12.5千円/件 |

報告事項（3）については非公開

報告事項（3）については非公開

報告事項（3）については非公開