

会 議 録

会 議 の 名 称	令和5年度 第1回 ふじみ野市空家等対策協議会			
開 催 日 時	令和5年7月27日(木) 開会時刻 午前10時00分 閉会時刻 午前10時50分			
開 催 場 所	ふじみ野市役所第3庁舎2階 C201・C202会議室			
出席した者の 氏 名	役職名	氏名	役職名	氏名
	会長(市長)	高畑 博	委員	玉田 勝彦
	副会長	秋山 誠	委員	神木 繁行
	委員	矢口 文也	委員	長谷川 義兼
	委員	田中 章友	事務局(部長)	山風呂 敏
	委員	柳井 博	事務局(課長)	内田 忠佳
	委員	山辺 進	事務局(副主幹)	内藤 剛
	委員	岸川 純康	事務局(係長)	崎田 智幸
	委員	伊藤 雅一		
	委員	小泉 二三枝		
会 議 の 議 題	(1) 副会長の選任について (2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴う管理不全空家等への取り組みについて (3) マンション管理の適正化に関する取り組みについて			
会 議 の 公 開 又 は 非 公 開 の 別	公開			
会 議 の 非 公 開 の 理 由	なし			
傍 聴 人 の 数	0人			
発 言 の 内 容	別紙「発言の要旨」のとおり			
会 議 資 料	別添のとおり			
事 務 局	都市政策部 建築課			
議 事 の 確 定	確定年月日	令和5年8月4日		
	記名押印	役職名 会 長 高 畑 博 (印)		

別紙

発言者	発言の要旨
	<p>1 開会 2 市長あいさつ 3 委嘱状交付 4 議事 (1) 副会長の選任について 委員の互選により秋山 誠委員を副会長に選任 (2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正に伴う 管理不全空家等への取り組みについて 事務局より資料に基づき説明</p> <p><質疑・意見等></p> <p>【委員】 空き家の敷地の木が道路にはみ出ている場合などの市役所内部で課をまたいだ対応しているのか。</p> <p>【事務局】 市の道路に越境している場合は、道路課と連携しながら、空家所有者へ改善を促している。</p> <p>【会長】 相続放棄された場合の処分方法として、相続財産管理人を活用したが、裁判所へ納める予納金として市民の方からの税金を使っているということであり、非常に悩ましい判断である。 「無接道」という話が出たが、再建築できず財産価値はなくなるなど、相続放棄するのは個々の事情もあると思う。 これまでは「特定空家」の認定基準のハードルが高かったが、「管理不全空家」という新たな位置付けができ現場の実態に近い形に法改正がされたと認識している。 今回の法改正を受け、法律に基づいた中で自治体としてどこまで踏み込めるかしっかり考えていかなければならない。</p> <p> (3) マンションの管理の適正化に関する取り組みについて 事務局より資料に基づき説明</p> <p><質疑・意見等></p> <p>【委員】 私のマンションでは管理費や修繕費を納めないため、弁護士を通じて内容証明を送り、売却して出ていくことを勧めたりしているが解決せず、組合員も困っている。</p> <p>【副会長】 一般論として内容証明を送り、それで払わない場合は、訴訟を起こすということになる。</p>

【会長】	まだ管理計画認定制度の申請はないとのことであるが、管理組合からの問い合わせはあるか。
【事務局】	月数回程度、管理組合の方から建築課に問い合わせをいただいている。
【委員】	認定制度について、行政として高齢者へサポートをするシステムはできているのか。
【事務局】	埼玉県では、マンション管理士を管理組合へ派遣し、アドバイスするという取り組みを行っている。
【会長】	年数が経過したマンションは居住者も高齢化していると考えられる。県にマンション管理士の派遣制度があるということなので、市の役割としてはそれを紹介し、つなげていくことであると考える。
【委員】	<p>適正なマンション管理は大手の管理会社に任せなければ難しいと思う。そのためには管理費も高くなり、組合によってはハードルが高いといった話を聞く。</p> <p>かといって、分譲で一部屋ずつ売るとき、適正な管理がされなければ資産価値が下がるため、今後、空家問題の一つとして出てくると思う。</p>
【会長】	今回、国により長寿命化促進税制がつくられたが、今後直面する問題を少し先送りするだけのような気がする。
【副会長】	<p>管理組合自体が機能不全になっているところに減税するといっても、あまりメリットと感ずることは難しいと思う。</p> <p>アピールするためには、マンション管理士を派遣することによって、伴走型の支援としてアドバイスしながら管理を進められるような体制がとれると良いと思う。</p>
【会長】	<p>現実の問題として、マンション管理士を派遣し、民間の管理を委託する形をとる備えをしていく必要があると思う。</p> <p>マンションを相続しても資産価値がないと思えば空家になっていくので、問題解決が難しくなると思う。</p>
【副会長】	<p>少し戻るが、議題2の先ほどの相続財産管理人の活用事例について、従来の「相続財産管理人」は改正民法により今年の4月から「相続財産清算人」に名称が変更されている。</p> <p>それとは別に「相続財産管理人」もあり、これまでの「相続財産管理人」とは違い、管理だけしかできないものである。</p>

	<p>さきほど予納金が230万と説明があったが、かなり高額であると感じた。</p>
【事務局】	<p>予納金の内訳として、230万円のうち約100万円が財産管理人である弁護士への報酬で、残りの130万円が解体費や測量費である。</p>
【副会長】	<p>一般の相続財産清算人の申し立てであれば、売却代金でほとんどの予納金が返ってくるのが基本であり、接道していないなどの物件でない限りは売れると思う。</p>
【事務局】	<p>今回の申し立ては、建築課が空家対策として行っており、市街化区域で立地条件が良いなどの売却し易いようなところは、収税課で申し立てを行っている。 おそらく、そういった案件は予納金の回収がきちんとされると考えられる。</p>
【会長】	<p>法改正による、新しい財産管理人とは相続放棄や相続人が存在しないような空家の「管理」だけをするということか。</p>
【副会長】	<p>新しい財産管理人では、相続人はいるが、例えば遺産分割協議で長男に任せておけないから、中立の第三者に管理してもらうといった場合に管理するものである。 このため、遺産分割協議が整えば、相続人たちに返すのが前提となる。 相続人がいない場合は「相続財産清算人」になる。</p>
	<p><議事終了></p>
【事務局】	<p>今後の協議会の予定を連絡。</p>
	<p>5 閉会</p>