

# 平成29年 地方分権改革に関する提案募集

## 市民農園を開設できる者の 要件の緩和について

平成29年7月19日

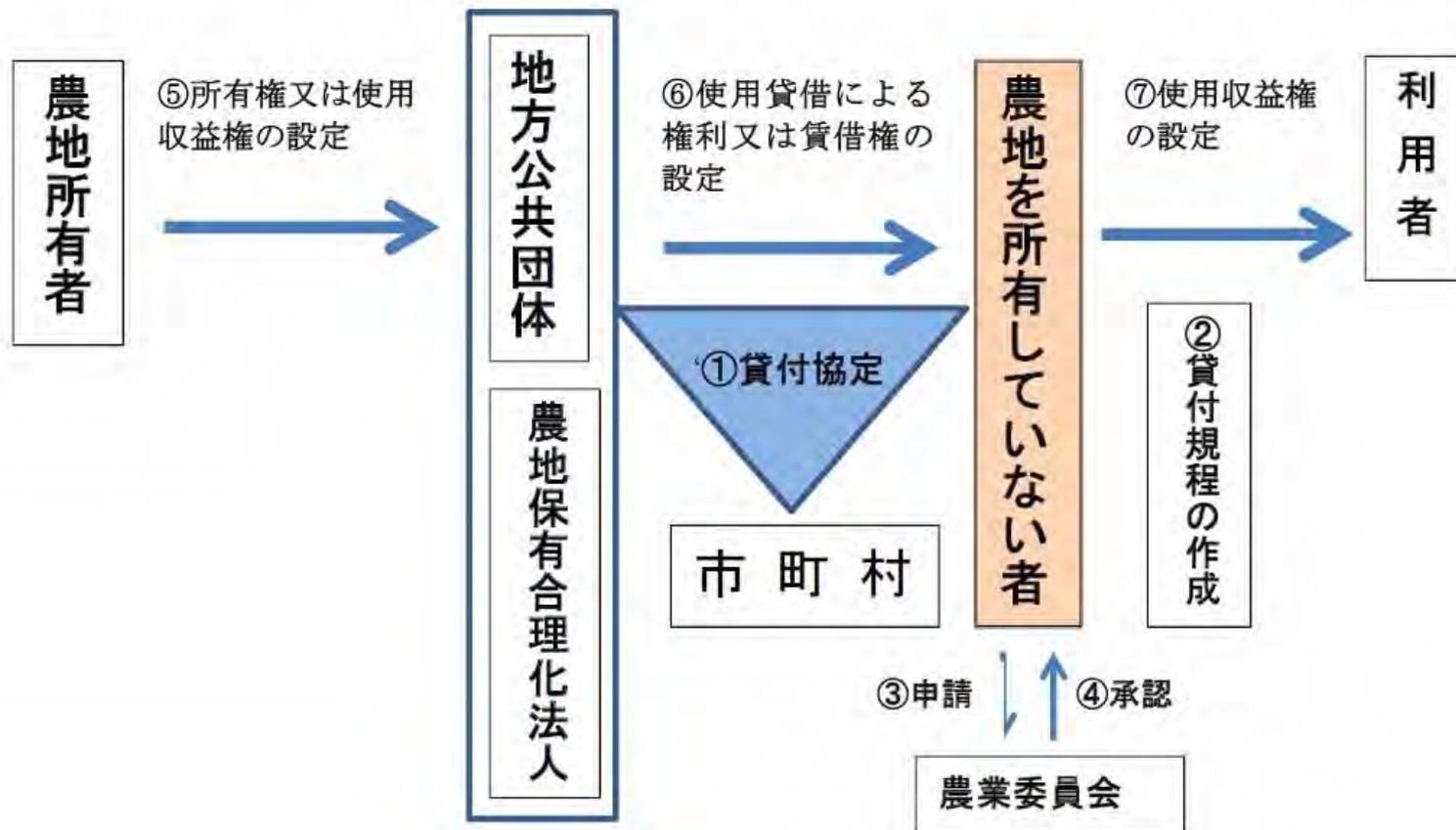
兵庫県多可町



## 提案の概要

「市民農園が開設できる主体について、現行制度では、地方公共団体、農協、個人、法人に限られているが、法人格を有しない自治会中心の団体などの任意団体についても、開設主体となれるように見直しを求めるもの

# 特定農地貸付法のしくみ(地方公共団体及び農業協同組合以外で農地を所有していない者の場合(NPO・企業等))



NPO、企業等のみが対象とされており、任意団体は認められていない。

# 多可町で現在開設されている市民農園



クラインガルテン岩座神



ブライベンオオヤ



フロイデン八千代

平成27年4月 民営化 譲渡

ブライベンオオヤ

平成14年4月～平成34年3月

(滞在施設20棟)

指定管理者

ネイチャーパークかさがた交流協会

ブルーメンやまと

平成16年4月～平成36年3月

(滞在施設30棟、宿泊棟2棟)

指定管理者

大和体験交流協会

クラインガルテン岩座神

平成14年4月～期限なし

(滞在施設15棟)

指定管理者

岩座神棚田保全推進協議会

# 滞在型市民農園「フロイデン」

4月から民営化される「フロイデン八千代」は多可町管理



## 来月から民営化へ

### 多可町 管理組合を会社化、無償譲渡

多可町は4月から、同町八千代区徳田に全国で初めて開園した滞在型市民農園「フロイデン八千代」を民営化すると発表した。地元集落でつくる管理組合を株式会社化し、無償譲渡する。3月定例会議に関連議案を提出している。

同農園はバンガロー型宿泊棟と畑を組み合わせた計60の区画で構成。1993年に25棟で開園し、05年に35棟を追加した。都会から週末などに訪れ、野菜作りなどを楽しめる。現在は53棟が入居済みで、大阪から訪れる利用者も多い。

当初は開園から20年後に農地に戻す予定だったが、存続を望む利用者が多く、指定管理者として運営する管理組合が町に譲渡を申し入れていた。組合は徳田集落の全55戸から出資を募り、株式会社設立を決定。町も開園より譲渡が望ましいと判断した。

交流センターや野外ステージなども備え、利用料金は28万3880円(1年更新、入会金など別)。問い合わせは管理組合(0795・37・1580)。

【要弘隆】

指定管理者「フロイデン八千代管理組合」を集落の全戸から出資を募り株式会社化  
平成27年4月～

町営施設としては、当初の予定どおり農地に戻す予定であったが、存続を望む利用者が多く、運営する管理組合の運営意向もあり、譲渡、民営化しての運営となった。

フロイデン八千代管理組合は、集落中心の運営で、区長の交代に併せて2年毎に代表者が交代するため、登記変更手続き等の負担が増えるなど、当初は法人化に難色を示していたが、町が粘り強く説得した結果、なんとか実現できた。

他の農園の指定管理者については、フロイデン八千代管理組合のように理解を得られるかは不透明な状況。

# 具体的支障事例

町営施設としての市民農園については、施設の老朽化による管理費の増加等を考慮すると、当初予定の20年を経過すれば農地に戻すことも考えているが、町としてはこれまで同様、集落とのつながりを持ちながら運営してほしい。

(引き続き集落中心団体が運営するメリット)

- ・これまでの運営団体であり、ノウハウを持っている。
- ・地元雇用、都市と農村との交流により集落も活性化できる。

(法人化に前向きでない理由)

- 財務諸表など専門的知識が必要な資料の作成が増え、人材的・財政的に団体では対応が困難。
- 登記の負担、経費なども含め団体構成員にも負担が増す話であり、団体内での意思統一には困難が想定される。

## 提案募集において求める措置

- 市民農園を開設できる者の要件を緩和してほしい。

地元集落での総会において議決がある、規約がある等の一定要件を満たし、町が認めた場合、市民農園開設者となれるようにしてほしい。

### 緩和されれば...

地元集落を中心とした団体による市民農園運営が法人化等の手続きを行わず可能となり、市民農園の活用がより一層進む

(多可町総合戦略H27 - H31)

住みたい田舎として選ばれる“まち”へ

多可町ファンから二地域居住者、定住へと段階的な移行支援  
滞在型市民農園の利用から定住への段階的な移行支援

# 空き家等の適正管理に向けた 空家等対策の推進に関する 特別措置法の見直し (管理責任者指定規定の創設)

平成29年7月  
兵庫県洲本市

# 洲本市の空き家の現状

年	住宅総数(戸)	空き家数(戸)※2
平成10年※1	18,220	3,060
平成15年※1	18,790	3,690
平成20年	24,300	5,730
平成25年	24,110	6,040

出典：総務省統計局(住宅・土地統計調査)

※1 平成10年、15年の数値は、五色地域を含まない

※2 賃貸用、売却用等の住宅を含む

「市内全域空家実態調査(外観目視調査)」【H28.3末時点】

空家件数;1,926件

うち敷地外への危険空家件数 207件

うち利用可能な空家件数 89件

※相続人が多数存在する空家(市実施の空家調査より)

法定相続人が5人以上いる案件…12件

# 洲本市の空き家の現状



## 【事例1】

### 《空家の現状》

- 一部瓦の落下
- 建築物の傾き
- 近隣住民及び自治会長からの通報
- 法定相続人25名(市調査)

※法定相続人が多数存在し調整が進まない。

## 【事例2】

### 《空家の現状》

- 外壁の崩壊
- 近隣住民及び自治会長からの通報
- 法定相続人13人(市調査)

※代襲相続により相続人同士の面識がなく、調整もできない。

## 【事例3】

### 《空家の状態》

- 一部外壁の傷み
- 近隣住民からの通報
- 法定相続人10人(市調査)

※法定相続人が多数存在し調整が進まない。

# 洲本市における危険な空き家に対する措置

①空家等への立入調査等(法第9条)及び空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく所有者調査(法第10条)

②空き家の現状及び適正な管理についてお知らせ  
(法定相続人と思われる者全員)

法定相続人による適正な管理がされない場合

特定空家等の場合(法第14条)

①助言・指導

②勧告

③命令

④行政代執行

特定空家等以外の場合

市条例による即時の措置

※危険な状態を回避するための必要かつ最小限度の措置(立入禁止看板、バリケード及びロープ等の設置並びに人力による剥落部材の敷地内移設等)しかできない

法定相続人が管理しなければ、根本的な解決にならない

※いずれの場合も法定相続人となる者が多数存在する場合は、責任の所在が不明確となり、解決に向けた調整が進まない

# 現行の制度・状況

## ○空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく 所有者調査の方法

- 不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- 住民票情報、戸籍謄本等による登記名義人(相続人)の所在の確認
- 近隣住民の方々への聞き取り調査
- 固定資産税の課税情報での所有者及び納税管理人の確認

# 支障事例・問題点

## ○所有者調査を行った結果

- ・所有者が亡くなっており、相続登記がなされていない場合は、民法の定めによる法定相続人となる方々を調査していくこととなる。
- ・長年放置されているような空家は、相続登記されておらず、法定相続人となる者が多数存在する場合がある。
- ・法定相続人となる者が多数存在する場合、全員に情報提供することとなるが、法定相続人同士が疎遠であったり、世代がかわり、他人状態となり、法定相続人間で調整することが現実的に不可能な場合が存在する。

# 提案内容

## ○空家等の管理責任者の指定

◆地方税法第9条の規定に準じた形で  
市町村長が管理責任者を指定できるよう規定する。

指定された管理責任者は、

- ・通知等の受け取り

(代表者に通知することで他の相続人に通知したとみなす)

- ・相続人同士の連絡調整を行う

# 管理責任者の指定方法

管理責任者の指定にあたっては、具体的な指定順位等を空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則等で明確に規定する。

## 【指定方法(地方税法の場合)】

### (地方税法施行令第2条第1項)

・地方税法第9条の2第2項の規定により相続人代表者を指定する場合は、その被相続人の死亡時の住所又は居所と同一の住所又は居所を有する相続人その他その被相続人の地方公共団体の徴収金の納付又は納入につき便宜を有する者のうちから定めることとされている。

・洲本市の場合、以下の順位により運用 【洲本市税務課】

- ①被相続人の配偶者
- ②被相続人と同一の住所を有する直系卑属(兄弟姉妹の順)
- ③被相続人と同一の住所を有する直系卑属以外の相続人(相続順位)
- ④市内に住所を有する直系卑属(兄弟姉妹の順)
- ⑤市内に住所を有する直系卑属以外の相続人(相続順位)
- ⑥市外に住所を有する相続人(相続順位)

# 提案が実現した際の効果

- 相続人側の窓口が一本化されることにより市町村と所有者等との連絡調整等の負担が軽減される。
- 特定空家等の所有者（相続人）同士が連絡調整を行うことにより空家の対応を検討するきっかけとなる。

# 提案が実現した際の効果

さらに、

民法第251条にある「他の共有者の同意要件について、当該特定空家等に限って、管理責任者の指定を受けた者が単独で変更行為を行えるよう民法第251条の特則を規定する。」



・法定相続人が多数存在する空家で、変更行為（空家の除却）を行う場合、負担となる共有者の全員同意を得ずとも、特定空家等の対応が可能となれば、特定空家等の除却が進む。



円滑な空家等の是正が図られ、地域住民の安全・安心な暮らしに資するものとなる。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

# 地方税法

## ○地方税法(抄)

(相続人からの徴収の手続)

第九条の二 納税者又は特別徴収義務者(以下本章(第十三条を除く。)においては、第十一条第一項に規定する第二次納税義務者及び第十六条第一項第六号に規定する保証人を含むものとする。)につき相続があつた場合において、その相続人が二人以上あるときは、これらの相続人は、そのうちから被相続人の地方団体の徴収金の賦課徴収(滞納処分を除く。)及び還付に関する書類を受領する代表者を指定することができる。この場合において、その指定をした相続人は、その旨を地方団体の長に届け出なければならない。

2 地方団体の長は、前項前段の場合において、すべての相続人又はその相続分のうちに明らかでないものがあり、かつ、相当の期間内に同項後段の届出がないときは、相続人の一人を指定し、その者を同項に規定する代表者として、この場合において、その指定をした地方団体の長は、その旨を相続人に通知しなければならない。

# 民法

## ○民法(抄)

### (共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。