

○議長（茅沼隆文）

日程第２ 一般質問を行います。

質問の順序は通告順に行いたいと思いますが、御異議ございませんか。

（「異議なし」という者多数）

○議長（茅沼隆文）

御異議なしと認めます。よって、一般質問は通告順に行うことに決まりました。

それでは一般質問に入りますが、質問、答弁は簡潔にお願いいたします。

それでは、２番、山田貴弘議員、どうぞ。

○２番（山田貴弘）

おはようございます。２番議員、山田貴弘です。

先に通告いたしました１項目の「多死社会、大量相続時代の到来を見据えた財産管理の対応策は万全か（表題登記の義務とは）」について、質問させていただきます。

後期高齢者が急増する２０２５年は多死社会の到来とも言われ、進展する一層の高齢化は、死亡者数の急増に伴い、近い将来、大量相続時代を迎えると予測されております。今後、所有者不明の空き地、空き家等が加速するというリスクに備えるべき時期に来ていることから、財産管理の対応策を問いたいと思います。

１、所有者不明地等の固定資産税の課税実態及び徴収状況は。２、町道２３５号線拡幅事業に伴う共有地となっている用地取得の進捗状況は。３、河川法や下水道法など河川管理に関する法律の適用がない水路管理の実態は（町の管理に属する水路等以外）。４、所有者不明地の公共的な利用にあたり、不在者財産管理制度、相続財産管理制度といった民法や土地収用法などで用意されている既存制度の活用を。

５、登記簿や固定資産税課税情報などの情報を一元化し、所有者の検索を円滑に行えるよう環境の整備、推進及び国、県への要望の実施を。

６、日本では保存登記が義務化されていません。所有者の責務を明らかにした周知を行うとともに、どうしても所有者が管理できない場合には放棄、寄附といった受け皿を。７、地籍調査の推進を。平成２７年４月１日現在の地籍調査事業実施状況は、全国平均５１％、本町４５．１２％、２カ年事業で５１から７５％を目標に、様々なトラブルに対応するには官民査定のさらなる積極的な推進が必要不可欠ではないでしょうか。

最後になりますが、将来を見据えた財産管理の対応策の環境を整え、問題が複雑化しないよう解決に向けてはやめに手をつけることを念頭に置いてもらい登壇からの質問とさせていただきます。

以上、よろしくお願いします。

○議長（茅沼隆文）

町長。

○町長（府川裕一）

それでは、山田議員の御質問にお答えします。

質問項目が多いので少し長くなると思いますが、御理解をお願いします。

いわゆる所有者不明土地の問題に関しては、本年夏頃から新聞等により、たびたび報道されているところであります。この報道では、民間有識者でつくる研究会の推計で、死者数が増えるに伴い相続登記がされず実際の所有者が不明な土地は全国の土地の約20.3%もあり、面積では約410万ヘクタールにも及び、九州全体の面積を上回る規模に達しているとし、もし、このまま、この状態が続けば、独自試算として2040年には全国で約720万ヘクタール、北海道分の面積に達するとしております。

この背景としては、高齢化に加え少子化による人口減少で活用されない土地が増え、土地という財産に関する国民の関心も薄れているとする民間有識者でつくる研究会の座長の指摘があります。また、別の観点では、地方から大都市や海外への人口移動に伴う不在地主の増加や登記の必要性の認識が欠如していることなどが所有者不明土地問題となっているとしております。この問題では、政府も喫緊の問題として法整備の方針を示しているとの報道もあります。

このような状況において、今後、団塊の世代も2025年には後期高齢者となっていく現実があります。本町においても近い将来を見据えたとき、相続された不動産がそのまま放置され、それらが町内に点在するようなことは、町の景観上、防犯上、公共事業の実施上、さらに周辺住民の迷惑を考えると、町や町民にとって大変憂慮すべきことであると認識をしております。今日問題となっている過疎地での空き家対策等は本町でも現実の問題となってくると考えており、山田議員とその点では考えは同じであります。

つきましては、通告された7項目について順次説明をさせていただきます。

一つ目、本町においては、町域6.55平方キロのうち課税地積は3.98平方キロ、法定免税点未満の土地は0.24平方キロ、合計では4.22平方キロあります。また、このほかに非課税地としては0.88平方キロあり、そのほかは無番地となっております。このうち、相続登記未了地はあるものの、所有者不明地として未確認のままの課税案件はない状態であり、所有者が未確認のまま滞納に至るケースはございません。

二つ目について、お答えをいたします。

町道235号線は、南足柄市境から東に向かって牛島自治会館を通り、開成中央通りの交差点を経て酒匂川の堤防までの開成町を東西に横断する区間約1,550メートルの道路で、このうち牛島自治会館西側約110メートル先にある開成幼稚園に下る町道230-2号線との交差点から吉原医院がある交差点までの約250メートルの区間について、拡幅事業を行っております。現在、牛島自治会館東側にある水路の先から吉原医院までの約140メートルの区間が完成をしております。

牛島自治会館東側の水路から町道230-2号線との交差点までの残り約110メートルの区間において、11筆の用地買収を計画しております。このうち牛島自治会館の敷地の1筆が共有名義となっておりますが、相続の発生により現在の所有者及び所有者数は不明であります。

このように所有者が不明な土地を道路用地として取得する方法は、次の三つが考えられます。一つ目は、所有者の意思にかかわらず公共用地を取得する土地収用法に基づき収用する方法、二つ目は、家庭裁判所が選任した財産管理人が所有者にかわって財産を処分することが可能となる財産管理制度により町が取得する方法、そして三つ目は、実際にその土地を長期間使用している地縁団体等が時効取得した後、町が取得する方法があります。

自治会には既に拡幅事業や自治会館の土地の状況を説明しており、道路用地の取得についての御協力をお願いしております。具体的な取得する方法については、今後、御相談の上、最適な方法により対応していきたいと考えております。

三つ目の御質問にお答えをいたします。

河川法、下水道法などの適用のない水路や里道、いわゆる従前の公図において着色がされている青道、赤道は、法定外公共物としてももとは国有財産であります。開成町においては、大正時代の無代下付及び平成12年の地方分権一括法において、全ての水路、里道について国から譲与を受けて町が財産管理をしております。この水路、里道については、公図に示されております。しかし、一部については宅地化などの周辺の土地利用の変化の中で現況が消失をし、実質的にその機能がないものもあります。

町としては、住宅開発等の土地利用が行われる際に機能していない水路等があると確認された場合には、公図上に示されたものを現況上で確認しております。土地利用で支障となる場合には、将来的に使用する見込みがないこと、関係者から同意が得られること、境界が確定していることなどの条件を満たす場合に、住宅等の開発者が所有する土地で公共的な土地利用が可能な部分と土地交換を行っております。

四つ目の御質問にお答えをします。

所有者の不明な土地は、今後のまちづくりを進める上で重要な問題と考えます。議員が御提案の制度について、不在者財産管理制度は、民法第25条から第29条に規定された、従来の住所または居所を去り、安易に戻る見込みのない者に財産の管理人がいない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申し立てにより不在者財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督のもとで不在者の財産の管理及び保存を行わせる制度であります。

また、相続財産管理制度は、民法第951条から第959条に規定された、被相続人に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の監督のもとで、いわば宙に浮いた形の相続財産を管理、精算及び消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を検索し、最終的に国庫に帰属させる制度であります。

一方、土地収用制度は、土地収用法に基づく事業認定手続及び収用手続をとることにより、公共事業に必要な土地を取得することができる手続であります。この場合、土地等の権利者の意思にかかわらず権利の移転が行われることが特徴となっております。例えば、所有者不明地で公共事業に必要な土地がある場合は、その都度、

用地取得の検討をしていくことになります。その上で、取得にあたっての方法も関係法令に則り選択していくことになります。

については、御提案の制度等を生かした最善の方法により、公共事業をできるだけ円滑に執行してまいりたいと考えております。

五つ目の質問にお答えをいたします。

登記簿や固定資産税課税情報などの情報を一元化することについては、登記簿は法務局で、固定資産税課税情報は町で、それぞれ台帳管理している情報であります。登記簿は第三者に公開している台帳で、固定資産税課税情報は地方税法により税務窓口課で収集した課税資料等であります。これを一元化することは、制度上、許されるものではありません。なぜなら、固定資産税課税情報は住民等の個人情報であります。地方税法第22条において税情報を流用し漏えいすることは犯罪とされ、税務職員は守秘義務を順守しなければなりません。

不動産登記制度の環境の整備等については、これまでも県町村会として、県に対し国に要望する旨の要望をした経緯がありますが、引き続き必要に応じて対応していきたいと考えております。

6番目の御質問にお答えをいたします。

初めに、所有権保存登記の周知についてお答えをいたします。

日本の不動産登記制度では、表題部に係る表題登記については、変更登記等も含め、しなければならないと規定をしております。しかし、山田議員の御指摘のとおり、相続をはじめ所有権に係る登記やその他の権利に関する登記では義務づけがありません。所有権登記についての周知は、法務省管轄の法務局及び司法書士会で啓発ためのイベントの開催やポスター、チラシの作成、及び作成されたポスター、チラシの公共機関での配架等により周知活動を実施しているところであります。本町においても、ポスター、チラシの掲示等を協力しているところであります。

次に、不動産の寄附の受け皿についてお答えをいたします。

所有者や相続人から寄附の申し出があり、それが行政目的と一致した不動産や防災、防犯上の観点、地域の環境を守るなどの必要性がある物件については寄附を受けることもあります。一方で、そういった可能性のない不動産の寄附を受けた場合、維持管理費に予算をかける必要があることなどから、受け入れにつきましては慎重に判断する必要があると考えられます。

所有者自身での維持管理が厳しい不動産対策は、開成町だけではなく全国的な課題であり、将来的には法整備等がされる可能性があります。開成町においても、先進事例等の調査研究を進めていきたいと考えております。

七つ目の御質問について、お答えをいたします。

地籍調査とは、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査であります。地籍とは、いわば土地に関する戸籍のことです。各個人には固有の戸籍という情報があり、様々な行政場面で活用されているのと同様に、土地についても地籍の情報が行政の様々な場面で活用されております。

我が国では、土地に関する記録は登記所において管理されておりますが、土地の位置や形状等を示す情報として登記所に備えつけられている地図や図面は、その半分程が明治時代の地租改正時につくられた地図（公図）などをもとにしたものであります。そのため、登記所に備えつけられている地図や図面は境界や形状などが現実とは異なっている場合が多くあり、また、登記簿に記載された土地の面積も正確性に欠ける場合があるのが実態であります。

地籍調査が行われることにより、その成果は登記所にも送られ、登記簿の記載が修正され地図が更新されることになります。また、固定資産税算出の際の基礎情報となるなど、市町村における様々な行政事務の基礎資料として活用されます。

地籍調査は昭和26年から実施されておりますが、開成町としては平成元年から岡野地区を対象として調査に着手し、順次南下する形で調査を実施し、平成29年度現在、榎本地区まで進んでおります。全体面積6.55平方キロに対し地籍対象面積6.12平方キロであり、そのうち調査済み面積1.55平方キロ、圃場整備、区画整理事業などにより国土調査法19条第5項に指定された面積など1.57平方キロの計3.12平方キロの地籍が明確になっており、平成29年11月現在、その進捗率は50.98%となっております。

地籍調査は自治事務として市町村等の地方公共団体が中心となって実施されておりますが、市町村が実施する場合、その調査に必要な経費の2分の1が国、4分の1が県、4分の1が町の負担となっております。地籍を明確にすることにより、東日本大震災に代表されるような大規模災害時においては迅速な復旧・復興に大変効果的であったとの検証が示されたことから、国は津波浸水被害が懸念される沿岸の都市部を緊急重点地域と位置づけ、緊急重点地域地籍調査補助金を設けて、早急な対策をとるよう未着手・休止中市・町に働きかけを実施しております。その結果、補助金の配分に偏りが生じたため、開成町においては当初計画した調査面積の縮減が余儀なくされているのが現状であります。

調査実施にあたっては、費用負担が明確になっている事業ですので、町独自に事業を進めることは考えておりませんが、本事業の重要性や有効性も含め、国・県に対して調査面積を充足し得る費用負担を求めた上で事業の進捗を図っていきたいと考えております。

以上であります。よろしくお願いいたします。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

細かな質問に対して、答弁ありがとうございました。

このたびの一般質問、町長答弁でも述べているように、近い将来を見据えたとき、相続された不動産がそのまま放置され、それらが町内に点在するようなことは、町の景観上、防犯上、公共事業の実施上、さらに周辺住民の迷惑を考えると、町や町民にとって大変憂慮すべき、要するに心配すべき案件であるということで、この部

分については自分の投げかけた細部の質問と一致しているということで、方向性は一緒だということで食い違いはないと理解したところであります。しかし、今回の質問は、権利関係等いろいろとある中で大変難しい状態で、市町村独自で、できる問題ではないというのは自分個人も認識しているところであります。

そのような状況の中で再質問をしていくのですが、まず、6番の日本では保存登記が義務化されていないということで、所有者の責務を明らかにした周知、ここで重要なのは周知ということのを頭の片隅に置いてもらって、どうしても所有者が管理できない場合には放棄、寄附といった受け皿を積極的に行うべきではないかという投げかけをしたところ、答弁で自分が理解した中では、行政目的と一致した場合に寄附を受けるというような答弁だったのかなと認識しているところです。

ここで言う「行政目的と一致した」という。一番問題なのは、これ逆に言えば、行政目的と一致したものというのは、ある意味、人気のある土地であるという、また財産であるというのが明らかなだと思います。やはり、これから問題になるのは、行政目的と一致しないところ、人気のないところが大変、今後問題になってくると認識して、町としての対応は今後どうするのですかという投げかけをしたのが経緯であります。

その点について、維持管理費が掛かるというのは、これ当然理解した中で、このたび投げかけをしておるところなのですが、一致しなかった場合の財産を、では、誰が、どうやって、どのようにして景観維持をしていくのかというところが町民にとっても重要なところに、また知りたいところでもありますので。制度的には、国の制度というのが今後創設されるのではないかという、いつ創設されるかという状況下の中で、町として現在、どのような考え方でこのような問題を処理していこうとしているのか、その見解を答弁いただきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

行政推進部長。

○行政推進部長（秋谷 勉）

それでは、私からお答えをさせていただきます。

この問題は、これまでも空き家対策等で問題となっておったところですが、本日の新聞報道の中で、国土交通省の方針が空き地取引を市町村が仲介というような記事で出ておりました。こちらは新聞報道で概要が発表されただけです。まだ詳細はこちらも詰めてはおりませんけれども、この記事によりますと、まさしく人気のない部分、空き地や空き家を減らすため、買い手を見つけるのが難しい物件の取引を市町村が仲介する制度を創設することも検討されているということでございました。

まさしく、こういう国を挙げて今、取り組んでいるというところですので、町長答弁にもありましたとおり、そういう方向性を見据えながら、町としてもできることは取り入れていきたいと考えてございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

ただいま部長答弁がされた中で、国交省の方針で都市再生特別措置法改正案を来年通常国会に上げるという記事だと思います。ここの条件の中にうたわれているのは、コンパクトシティ構想でありながら、市町村が立地的成果計画というものを作成した中で、市町村が仲買ができるというような方針が示されております。

開成町については、コンパクトシティ構想というのは、いつかの一般質問のときに町全体がコンパクトシティなのだというような答弁を今、記憶で思い出しましたがけれども。当然、これ国が方針を示して、来年度、法案ができなければ、ここで議論をしてもかみ合わないとは思いますが、方向性として一番重要なのは、コンパクトシティ構想の計画を策定するのかもしれないのかというのが大変重要になってくるとは思うのですが、構想的に、町としては、ここら辺の部分というのは、どのような考えの中で今後、国交省の方針を踏まえた中で方向性を見出していくのか、そこら辺、軽くて良いので、まだ方針がはっきりしていないので、さわりだけで良いので答弁をよろしくお願いします。

○議長（茅沼隆文）

行政推進部長。

○行政推進部長（秋谷 勉）

大変申しわけありません。議員もおっしゃるとおり、ここで、公表されたばかりですので、まだ町の方針としてはっきりとした方針を定めてはございませんので、こちらについては、本当に答弁にもあったとおり、調査研究をいたしまして今後の方向性を定めていくということになろうかと思えます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

将来的な展望の中では、今、部長答弁の中で考えていかななくてはいけないということでは理解はいたしました。

そのような中でも、最近よく答弁の中で行政側からなされるのは、「先進的事例を調査研究します」ということが最近めっちゃ多いのです。研究するのは、事例とかそういうものを見た中で、より良いまちづくりをしていくためには当然必要なことだと思うのですが、我々が投げかけました、「研究しています」と言っても、いつまでに、どの時期に問題解決をするんだというところが重要であるわけですから、そこら辺というのは昔で言う「検討します」という内容と同じような答弁なのかなと、最近、思うようになってきたのです。前は、「調査研究する」ということは、ああ、ちょっと一歩前進した中での答弁なのかなと思ったのですがけれども。

そこら辺というのは早目に、調査研究できた時点で共通認識というのをしていっ

ていただきたいとお願いをいたしたいと思うのですが、そこら辺の我々に対しての公表という部分では、結果をどのようなタイミングの中で示していくのかというのがちょっと気になるので、そこら辺を再確認したいと思います。

○議長（茅沼隆文）

副町長。

○副町長（小澤 均）

たまたま御指摘いただいた部分についても、私も今ちょうど、そういうことを考えていたところもあります。ただ、本会議の中で一般質問等、また予算、決算の中で御質問いただいたことに対して、町で「検討します」、「研究します」、「時間をかけて考えていきます」と、そういった御答弁をさせていただいた部分についての取り扱いなのですけれども、内部では、12月の会議が終わった段階で、各課長のほうでそのような答弁をした部分についての今後の措置方針、そういったものは町長まで決裁を上げるシステムになっております。

ただ、そのことをもう少し議会にお返しをするということは必要なかなと思います。それは、いわゆる言われたこと、御質問されたこと、提案されたことについての取り扱いは、内部ではこうするのだという共通認識を持ちますけれども、それを御質問いただいた議会の皆さんにそれぞれお返しをするということは近々に対応していきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

今の件については、よろしくお願いします。

先程、答弁の中で国の方針に対しての答弁はあったと思うのですが、今、現状として、今日、投げかけている財産管理についての対応策というのは、自分が考える中では、なかなか個人財産というところもある中で難しいなという、なかなか行政が介入できないなという部分に至っているのです。

そこら辺を踏まえた中で、行政側は対応策というものが今現在、考えられているのか、あるのかどうかというのを、まずお聞きしたいなと思います。

○議長（茅沼隆文）

総務課長。

○総務課長（山口哲也）

それでは、空き地等、そういった不動産、寄附の関係ということで、私からお答えをさせていただきます。

議員の御指摘のとおり、所有者、相続人等から寄附の申し出というのは、数年に一度ぐらい1件程度ございます。そういった中で、例えば、道路用地だったり、ごみ置き場だったり、また周辺環境を守るためにと、防災・防犯上のためにと、そういったことを内部で検討する機会は設けております。その中で、これは引き取ってそういったことに活用していこうという答えになれば、それは受けます。そういっ



た活用の見込みがないということであれば、残念ながら今のところはお断りしているというところで、定例的にそういったことを検討する場はございませんが、そういった寄附等が発生したときには内部で調整をしているという形になっております。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

内部で調整をしているのは分かっているところなのですが、一致しなかった場合、どうするのかという。それは、あくまで相続人がいたりとか、いる場合は受けられませんということで投げかけるところはできるのですが、今後、将来的に放置されているようなものが点在していった場合に、どのような対応をしていくのかなというのでいろいろとシミュレーションしていると、これは民では解決できない部分のかなというのと、もうちょっと公の部分、公共のほうで積極的に出ていかないと。管理のことを考えてしまって、その部分で受けられませんよという対応をすると、やはり問題であるのかなと感じているのです。

例えば、四方を住宅街に囲まれているところの真ん中の部分にそういう寄附だとか放棄を望む財産があった場合に、町は当然、そういうところというのは、ある程度、住宅地1軒ぐらいたと公園にするわけにもいかないわけですから、管理上からすると拒否するという流れにはなると思うのですが、そういうところが一番重要であって。

例えば、田んぼの中の一画というのは、隣の地権者というのは大変、草が生えたりとかして迷惑なのですが、生活に直結していないという部分では、まだそちらは許されるのかなという。住宅街のど真ん中の部分にそういう案件が出てきたときに、やはり、もうちょっと考えて、家庭菜園の土地にしてみたらとか、そうは言わないですけど、何らかのことを近隣住民と議論した中で、例えば、隣の家の人が「では、うちで半分はお庭で使うわ」とか、そういうものなんかも誘導できると思うのです。制度そのものができていなくても。

要は、基本は、管理費が掛かるから行政側はノーですよではなくて、その問題解決というものをした中で中に入っていないと、今後、歯抜けじゃないですけども、管理されないような財産が出てくるのではないのかなと懸念するのですけれども、その点、ちょっと危惧しているところがあるので、答弁をもらいたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

副町長。

○副町長（小澤 均）

議員の言われることも十分、分かるのですけれども、行政ですから、どのような形で公平性を捉えていくのかということは、相手のあることですから、なかなか一線を引くというのは微妙な部分があります。善意で捉えるケース、また、それを悪意で扱うケース、そういったことも当然、踏まえなければいけないわけです。

以前は町が町道を整備したりとか、そういったことの計画のお話を地元に入って説明をさせていただいたりすると、善意で寄附をしましょうと、道路ができるのは自分たちのためだからということで受けていただくケースもございました。今、御提案いただいたような個人のお持ちの土地をぽつんと空き地のままに残していくということは、環境上も景観上もよろしくないということは先程、町長が申しあげたとおりなのですけれども、ただ、それを町が考えもせずに、そういう困っているから受け取るのだということだけで捉えてしまうと、それが一つの前例になって、悪用と言ったらちょっと語弊がありますけれども、それをそういった形で取り扱うケースも出てきますので、なかなか難しい問題があります。

ですから、御提案の部分については総合的に考えながら、町長の答弁の中では公共性という部分で線を引かせていただいている部分がありますけれども、そういった観点の中で、基本的には今後も取り扱っていきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

しっくり来ないと言えば、しっくり来ない答弁。なかなか難しいといえば難しいのは理解している中で、どう解決していくかという視点でいろいろな考えをしているのですが、安易に寄附を受けるというのは良いときばかりではないと。営利を目的とした部分が出てくるというのもあるので、言わんとしていることは分かっているのですが、でも、近隣で住まれている人というのは切実な問題であるというのを認識していただきたいと思う中で、例えば、事例として町民から自分に投げかけがあった案件があるのですけれども、数年前の話をさせていただきます。

ある土地が近隣に迷惑をかけている、誰の所有なのか分からないという。行政側に言ってくれないかという投げかけの中で、自分は、その課に行って、こういう苦情が出ているから管理をちゃんとするように言ってくれと言った場合に、行政側から返ってきた言葉というのは、要は、登記名義人が追えないという回答だったので。要するに、自分が窓口に行って改善してくださいと言っても先に進まなかったという事例があって、どうにも腑に落ちなくて、自分独自でその案件を調査させていただきました。

いろいろな調査の方法があって、その一つの案件に対して、これだけの資料が必要なのです。費用的には書類等で何万円します。要は、行政側に投げかけて、ちゃんと相手側が分かれば、こういうことをしなくて良いのです。自分が動かなくて良いのです。行政側に実際に投げかけても、返ってこなかったのです。

登記簿上、見てみると、昭和48年に開成町の人が所有権移転により相続で要は財産をもらったという。そのところに請求権に基づき小田原市の人が仮登記をしたという。仮登記をした後に、今度、相続が発生して、移転をして、最後に、当然、これ媒介予約に基づいて仮登記をしていたのですけれども、平成18年には所有権移転として自己取得をしているという。

ちょっとこれ、ややこしい案件で、正直言って、自分も登記簿から追っていきましたけれども、最終の所有権移転をしたところに行ったときに問題だったのが、住所地にその本人がいなかったという。さて、困ったという。いれば、その名義人と自分が折衝した中で、こういう近隣から苦情が出ているから改善をしてくださいということが言えたというのが現実なのですが、到達できなかったという。

では、次にどうするかといったら、権利に基づいて下から順番に追っていきましょう。いないところも、もちろんあるし、いるところもあります。情報収集した中で、ようやく権利者である人と会えたという事例があって、正直言って民の力でやるというのは限界があるという部分に到達したというのが事例の中であります。

先程、5の質問の中で、登記簿や固定資産税情報など情報を一元化し、所有者の検索を円滑に行えるよう環境の整備推進というものを上げているところです。固定資産税課税情報の部分は地方税法上で、これは無理だというのは分かって自分も言っております。犯罪になるということも分かっているという。ここら辺で国・県が動かないとどうにもならないというのは、これも承知はしているところなのですが、登記簿から追うのか、今現在課税されている人から追うのか。

要は、上から行くのか下から追っていくのかという部分がすごく重要になるのです。上から行こうとすると、全て相続なんかが発生して次々行っていると、極端なことを言うと、日本でおさまれば良いですよ、海外まで行かなくてはいけないときもあるというのを頭に置いておいてもらったときに、これは誰が出るのだといったら、行政が出るのです。

土地そのものが町としては寄附でいただいた場合には管理費が掛かるのでというのは、これは分かるのですけれども、問題を解決していくために、どのような形でその管理されていない土地を明確に、地域に落として苦情を解決していくというのですか、にするのかというのを行政がやらなくて誰がやるのだというところに来ているので、対案として、要は、固定資産税情報と一元化するようなカルテ的なものが今後は必要ではないのかなという。

国・県の考え方というのは、今の制度でとりあえず問題がなければ、そのまま来てしまうのです。我々地方自治体、町をあずかる身からすると、今後の問題、現状の問題を把握した中で行政側に訴えているわけなので、やはり行政が一体となってやる。開成町だけの問題ではないと思うのです。広域連携というものがある中で、やはり上郡、1市5町でも良いですよ、まとまった中で国・県に陳情を出すとか、町長自らね、そういうところを発信していかなければ問題解決には至らないと思うのです。

ここで堂々めぐりしてもしょうがないと思うので、まず、誰がやるのか。やる場合に、公共性が高いのか高くないのかといえば、先程、自分が言ったように、行政側が動かなかったから自分で動きました。動いたときには、これだけの書類をそろえるのに何万円も掛かりましたということを言いましたよね。実際問題、自分は公共性が高いと思っているので、ぜひ、それは町としてもうちちょっと積極的にやるべき

ではないのかなという。陳情を含めて、答弁をいただきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

まちづくり部長。

○まちづくり部長（芳山 忠）

それでは、山田議員の御質問にお答えをさせていただきます。

御存知のとおり、財産というのは、これは日本国憲法でも最大限保障されなければならない権利でございますので、むやみに国あるいは地方公共団体がそれに関与すると、干渉していくというのは慎まなければいけないところだと思います。そういった前提であっても、御指摘のような所有者不明の土地が不適正な管理をされているという部分が全国的にはかなり多くなっている、また、開成町においても少し散見されるところがあるというのは事実でございます。

そういった中で、議員も御存知のこととは思いますが、いわゆる空き家に関する特措法が施行されて、その中で、様々な税情報ですとか、そういったものも法律の範囲の中で行政のほうで取得することができる。また、適切な管理をするという空き家・空き地について、それについての指導をすることが現在では可能になっております。

したがいまして、その観点から、いよいよ周辺の住民の方にとっても非常に不適当な状況にあると、不適切な管理状態であるということになりますと、また、例えば土地収用法ですとか、そういったことに踏み出していくことが可能なのだろうと現在の法律の体系の中では考えられるのかなと思います。

ただ、当然、まだ本町でもそれを実際に実行した事例はございませんし、実際に遭遇した中では不都合が生じる可能性もありますので、そういったところは、今後の状況を検証していく中で、もし、そういったものが見られるようであれば、御指摘のような国・県に対する要望等もそれぞれのタイミングの中で行っていくべきであらうと考えております・

以上です。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

そういうものが起きたときというよりも、今後、大きな課題になるので、ぜひ、そこら辺は前向きにやっていかないと。実際、誰が権利者なのかというようになったときに、本当に大変な労力が掛かるので、これは町として一番初めに、やれるものとするれば、啓発の部分を強化していかなければいけないのかなと思うところで、先程来、自分が強調したところで、啓発が大事なのだよというのを投げかけたと思います。

11月15日発行のおしらせ版では、「相続登記の重要性について」ということで、「土地や建物の所有者が亡くなった場合には、相続による所有権移転の登記が必要になる場合があります」という、あくまでも横浜地方法務局西湘二宮支局へお

問い合わせをという啓発をされました。町の広報なのですけれども、ある意味、横浜地方局のコメントを載せたというだけの状態だと思うのですが、ここら辺の啓発というのは、当然、これ国・県がやっていかなくてはいけないと思うのですが、町として、ここら辺の相続したときには登記をしてくださいよというような、例えばカリキュラムというのかな、税の窓口で相談に乗るとか、そういう啓発活動だとかを積極的にやられているのかというのが物すごく気になっているのです。

あと、おしらせ版で発行された、これも定期的に行われているかというところも疑問で、たまたま今回、自分が質問する関係上、目についたというのが本音なのですけれども、年に2回やるように法務局からお願いがされているのか、町単独でそういう事業をやっているのかどうか、そこら辺、ちょっと確認をさせていただきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

参事兼税務窓口課長。

○参事兼税務窓口課長（鳥海仁史）

ただいまの所有権移転登記等の周知についてということでの御質問で、今回、おしらせ版に記事を載せさせていただいておりますが、これは議員が御指摘のように、横浜地方法務局からの町への依頼というのが戸籍担当窓口を通じてございましたので、税務窓口課のほうで掲載をさせていただきました。

以前にもこの種の広報、お知らせというのは行っておりまして、平成29年の2月と平成29年の1月におしらせ版に掲載をさせていただいているところでございます。また、おしらせ版への掲載と同時に町のホームページ、こちらでも、法務局のホームページへつながるような形ではありますが、所有権移転登記をくださいという内容のPRをさせていただいているところでございます。

なお、町長の答弁でもございましたが、PR活動というのは法務局あるいは司法書士会で行っておりまして、以前にも無料の相談法律週間というようなことを設定した中で、神奈川県弁護士会で行っている事例ですとか、土地家屋調査士会、司法書士会、それぞれの業界団体の中でそういうPRはしているところでございます。

特に、相続に関しての登記の御相談に関しては、被相続人、亡くなられた方が発生した場合に、土地の所有者、不動産の所有者の方であれば固定資産税の相続というものが発生してまいりますので、税務窓口課では、こうこうこういう手続が必要になります、例えば、相続税の問題ですとか、あるいは名義変更の問題、そういうものを基本に、町の口座振替の手続等もあるわけでございますが、そういうことにつきましては、亡くなられた方の御遺族の方にお渡しする書面というのがございまして、そういう中で触れているところでございます。

なお、相続人の方からお問い合わせ等があった場合には、税務窓口課では相談先を御紹介すると。例えば、相続税の関係なんかですと税理士法の問題がございまして、なかなか込み入った話ができない部分もございまして、そこに触れないような形の中で御相談に乗った上で税務署あるいは税理士へ御紹介をさせているところ

でございます。

以上です。

○議長（茅沼隆文）

副町長。

○副町長（小澤 均）

先程、御指摘いただいた部分については、先般、総務省のデータなんかも見えますと、相続の後に50年経っても未登記のままの状態にある土地というのが全国で2割ぐらいあるという報道もありましたけれども、御指摘のように、国の制度設計そのものも、こういう死亡に伴う登記のする、しない、そういったものの省庁間の調整だとかといったものがなかなか今まで、できていなかったということが一つ、あらわれとしてはあるのかなと思います。

町としては、県の町村会を通じて、平成29年度と平成30年度はそういう要望はしておりませんが、要は、次年度の県に対する予算及び事業、施策及び事業のそういった要望事項の中に、平成28年度においては、先程、町長の答弁にもありましたけれども、そういう登記に係る法整備、環境整備をということで要望をまとめて出している経緯もありますので、また引き続き、そういった町村会という枠組みの中で、県に対して、また県を通じて国に対して、そういう制度、法整備をしていただくような要望をしていきたいと考えています。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○2番（山田貴弘）

ぜひ、その点はよろしくお願ひしたいというふうにお願ひしたいと思います。

なかなか、本当、先程来から言っているように、難しい問題であるのは、もう認識しておるところなので、かといって放置して良いという問題でもないのです、やはり、全課が意識を持った中で、基本は所有者が分からないと打てるところが分からないのです。だから、そのところというのは、保存登記というのは義務化されていないという部分があると、後から権利主張というものがされても解決できるものも解決できないというところに陥ってしまいますので、これは常日頃のコミュニケーションというのですか、状況というのですか、それは把握していかななくてはいけないのかなと思います。

それでは、残りも時間は少ないのですけれども、違う切り口の中で聞きたいと思います。

1の質問の所有者不明地等の固定資産税の課税実態及び徴収状況はということで、所有者が未確認のまま滞納に陥るケースはないという答弁をされました。ここで言うポイントになるのは「未確認」という部分で、行政側が確認していない部分のまま滞納に至るケースはないという解釈ではとって、全部を把握されていないのかなという取り扱いでとってしまっているのですけれども、ここら辺の部分というのは、登記簿上なのか税制上なのかというのはあると思うのですが、公平性とい

う部分では、ちゃんと徴収をした中で課税をしていかななくてはいけないのかなというところだと思います。

この答弁では不明地ということで、土地に対しての回答はされているところなのですが、自分の投げかけた質問の中では不明地等ということで、「等」の中には建物も含まれているというところで含めさせていただいたのですが、それに対しての回答というのが、当然、土地に対して表題登記がされていないというのは、よほどじゃない限りはないという認識をしているところで、建物に対しては未登記のものというのはたくさんあると思います。

そのような状態の中で、課税そのものがされていないのは、それ以前の問題ですけども、されているのだけれども追いついていないというのはあるのではないのかなというところが懸念するところなので、そこら辺、実態がどうなっているのか、答弁をいただきたいと思います。

○議長（茅沼隆文）

参事兼税務窓口課長。

○参事兼税務窓口課長（鳥海仁史）

山田議員の御質問にお答えをしたいと思います。

議員のただいまの御質問の中で、分かっている部分、分かっている部分が当然あるだろうというようなところだと思います。私たち税務の職員は、地方税法の353条におきまして質問検査権というものをいただいております。ただ、これにつきましては、あくまでも課税、固定資産税を賦課徴収していく上での検査ということになってまいりますので、当然、課税されて税金が掛かっているもの、これについて調査をしていく、それが主目的となります調査でありますので、税金の掛かっていない土地につきましては、我々のほうでは、あえて調査をする場面というのはございません。そういう意味で、相続登記がされていなくて不明地になっているというものは現実的にはあろうかと思いますが、賦課徴収をしていく上での不明確なものはないという町長答弁でございます。

あと、家屋の場合についての御指摘もございましたが、当然、最近では抵当権等を設定される方が多い状況もございまして、ほとんどの場合、家屋についても登記がされているという状況はございますが、やはり、たまに登記をされない方もいらっしゃいます。ただ、家屋につきましては、建築基準法上、建築確認申請が出されるというようなところ、あとは固定資産税を課税していく上で1月1日が基準日となつてまいりますので、その前後、12月から1月にかけては集中的に町内を税務職員が回って調査をしているところでございます。そういう中で現況の変更というものを捉えて、固定資産税を課税しているという状況がございます。

ただ、議員が御指摘のように、もし仮に建てられたものが我々のほうで未確認になってしまったというようなものがある場合には、発見した場合に、その段階で課税台帳に価格を登録して納税義務者の方にお知らせをしていくというのが手順になってございます。

以上でございます。

○議長（茅沼隆文）

山田議員。

○２番（山田貴弘）

ここで重要なのは、課税されている内は相手が分かるので、何かあったときにはぶつかる場所があるので良いのですけれども、そのまま放置されている物件があった場合というのは権利関係が見えないのです。そうすると収用等をするのにも時間が掛かってくるし、その懸案を処理していくときに物すごい調査費というのが掛かるので、そこら辺の実態というのは、土地は置いておいて、そういう物件的な構造物については、常に調査をした中で、課税するのか、しないのかは置いておいても、やはり把握という調査はするべきではないのかなという。

その中で一番、法の抜け道となるのが、未完成物件というものが長い間、放置されているというのも自分の知る中ではありますので、これは街づくりの範疇になると思うのですが、当然、未完成物件だと要は税務課には行かないので、そこら辺のパトロールも随時やっていていただきたいと。

いろいろな状況を仮定した中で、やはり町民が一番困ってはいけないので、ぜひ、そういう目線でやっていていただきたいとお願いして質問を終わりにしたいと思います。ありがとうございます。