

第12回王寺町空家等対策協議会議事録

日 時：令和5年11月20日（月）15：00～17：00

場 所：役場3階応接会議室

参加者：平井町長、井村委員、平田委員、中井委員、石黒委員、藤山委員、細川委員

議事：

1. 開会

2. 会長あいさつ

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行日が令和5年12月13日に決定したと公表された。町内においても、現状290戸の空き家が存在している。その中には、今回の改正法で規定される特定空家等になるおそれのある管理不全空家等に該当するような空き家もある。そのような空家等への対応について、皆様にご意見をいただければと思う。また、行政代執行費用の回収についても、ご議論をいただきたいと思う。

3. 議題

1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）：

接道規制の合理化について、改正後は、幅員4m未満でも建替え等が容易になると記載があるが、道路の幅員は関係ないのではないか。

└─┬─> ○事務局（回答）

委員がおっしゃっているのは、建築基準法第42条第2項の道路のことかと推察するが、事務局の認識としては、それ以外の道路についても、空家等活用促進区域内であれば、接道規制の合理化の対象になると理解している。

●委員（質問）：

空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域に中心市街地とあるが、王寺町として、今後、中心市街地の指定は考えているのか。

└─┬─> ○事務局（回答）

過去に王寺駅北側エリアについては、中心市街地の指定を受けて、再開発をしていたが、現在の状況では指定は難しいと考えている。

●委員（意見）：

空家等活用促進区域を指定するかどうかの判断は、町としてどれほどメリットがあるかどうかを考慮する必要がある。市街化調整区域内の用途変更は、奈良県独自の基準で許可をしている。また、奈良県住宅供給公社は解散しており、住宅金融支援機構からは、空家等活用促進区域に関わらず支援を受けることが可能であることから、王寺町として空家等活用促進区域を指定するメリットはあまりないように感じる。

●委員（質問）

管理不全空家等への指導・勧告は、町独自の管理指針によるものではなく、国の管理指針に基づいて実施するという理解で良いか。

→ ○事務局（回答）
その通り。

●委員（質問）

財産管理制度について、裁判所が空家等の管理を行う財産管理人を定めるということであるが、物件の管理等に係る費用は誰が負担するのか。

→ ●委員（回答）
この制度は主に債権者が活用する制度である。債権者が一定額の報酬を予納金として裁判所に納めて、弁護士もしくは司法書士を財産管理人として選任してもらい、その財産管理人が財産を売却し、換価できた範囲で債権者の配当に充てる制度である。

●委員（質問）

抵当権が設定されている場合は、活用できない制度なのか。

→ ●委員（回答）
予納金を納めて、それ以上の配当が見込める場合しか活用しない制度である。抵当権が設定されている場合は、銀行のために費用を出すだけになってしまう。

●委員（質問）

空き家数を把握した際に実施した外観調査はどのような方法であったのか。また、なぜ500戸以上の空家等候補があったにも関わらず、300件という結果となったのか。

→ ○事務局（回答）
敷地には立ち入らず、電気のメーターの稼働状況や洗濯物が干しているかなどで居住の有無について判断した。また、空家等を漏らさず把握するために、水道使用量の基準を広く設定し抽出していることから、空家等でない物件が多くあったと考えられる。

●委員（質問）

民法の改正により、隣地から越境している草木の伐採ができるようになったことから、草木の繁茂、越境が問題となる空家等については、一足飛びに管理不全空家等には認定する必要はないのでは。住民に民法の改正内容を周知し、草木の伐採が可能であることを理解してもらうことで、一時的ではあるが空家等の状態改善につながると考える。隣家の者が、草木の伐採をするためには、町から空家等の所有者等に対し、助言書を送付すれば要件を満たしたことになるのか。

→ ●委員（回答）

委員のおっしゃる手順を踏めば、越境している草木の伐採が可能となる。民法の改正により、費用負担さえすれば、ある程度、自分で生活環境を保全できるようになった。しかし、そのような状況の空き家は、草木の越境だけでなく、敷地内の草木の繁茂や害虫の発生が想定されることから、隣地に立ち入り、草木の伐採等を行うことができなければ、根本的な解決にはならない。

●委員（質問）

法律の改正により、自治会としては今まで以上に行政に相談しやすくなるという認識でよいか。

→ ○事務局（回答）

改正法に管理不全空家等が規定されたことから、空家等の段階に合わせた措置が取りやすくなったと認識している。

●委員（質問）

管理不全空家等に係る指導・勧告の期限については、町独自で定めるのか。

→ ○事務局（回答）

特定空家等と同様に、町の内規で定める必要があると考えている。

2) 特定空家等候補について

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）

所有者から連絡がない空家等があるようだが、接触を図る方法はないのか。

→ ○事務局（回答）

直接訪問することも1つの方法であると考えている。

●委員（意見）

特定空家等への認定を見送ると判断された物件について、地元自治会長に聞き取りをしたところ、草木の伐採は、定期的に行われており、所有者と自治会との関係も良好であることから、建物の状態については、自治会として言及しにくい面もあると思う。しかし、町としては、主要幹線道路沿いであり、観光地の明神山へ向かうルートでもあることから、景観を阻害しているという理由で、状況の改善を求める必要があると考える。

●委員（質問）

母屋の状態は良好であるが、離れが管理不全空家等の要件に該当する物件について、住宅用地特例を解除することはできるのか。



○事務局（回答）

敷地内の建築物の一部が管理不全状態に該当する場合に、住宅用地特例の解除が可能かどうか確認する。

3) 行政代執行に要した費用の回収について（経過報告）

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）

建物・土地所有者が同一であれば、行政代執行の債権を担保に、その土地を競売にかけることは可能なのか。



●委員（回答）

建物・土地の所有者が同一の場合は、土地を差し押さえて、競売にかけて費用回収を図るというのが最も妥当な回収方法であると思う。ただし、既に抵当権を設定されている場合は差し押さえることはできない。

●委員（質問）

抵当権と固定資産税の債権については、どちらが優先されるのか。



●委員（回答）

抵当権が設定された日付と固定資産税の納期日のどちらか早い方が優先される。

●委員（質問）

建物所有者は、借地権を主張し、土地所有者と立ち退き料について交渉ができると考えるが、その点についてはどうか。



●委員（回答）

土地所有者が土地を更地にして、土地の価値を向上させるために、契約を解除する

場合には、借地権割合を立ち退き料として払うこととなる。ただし、建物が老朽化している場合は、既に地代を支払っていない場合が多く、強制解約されてしまうことがあるため、そのような場合は借地権を主張することは難しいと考える。もちろん、地代を支払っているのであれば、借地権に基づく立ち退き料の支払いを主張できる。

●委員（質問）

行政代執行に要する費用への国庫補助があったかと思うが、それは活用できないのか。



○事務局（回答）

行政代執行、略式代執行ともに国庫補助の対象となる。当時も略式代執行に対しては、国庫補助があったが、本町の場合は、急遽略式代執行に切り替えたため、国庫補助を受けるためには、交付決定日まで工事の契約を待つ必要があった。通学路にも面しており、緊急性があったことから、国庫補助を活用せず、略式代執行を実施するに至った。

●委員（意見）

建物と土地所有者が異なる場合、町が行政代執行で空家等を除却すると、土地所有者が労せず利益を得ることについて、かねてより疑問を感じている。

●委員（意見）

現状の法整備では、新築の家が建つことにより、固定資産税と住民税でいくらか回収できると考えるしかないのではないか。

○事務局（質問）

現在、相続人が行方不明であるが、相続人の居所が判明した場合、もうその時点では相続放棄の手続きをとることはできないのか。



●委員（回答）

被相続人と相続人が別居しており、借金等の債務を知り得ることができないという場合は、例外的に3ヶ月を過ぎていても、裁判所に相続放棄を認められる。本件の場合は、それに該当すると考えられるため、王寺町から請求書の送付を受けたときが3ヶ月の起算日となる。

○事務局（質問）

相続人の居所が判明した場合は、徴収停止処分を解除するという認識でよいのか。



●委員（回答）

相続人の行方不明を理由に徴収停止処分をするのであれば、居所が判明した場合は要件を満たさなくなるため、処分は解除すべき。ただし、履行延期の特約か、

徴収停止処分をしなければ、町が債権管理を怠っているとみなされるため、処分を解除する場合は、履行の延期の特約をし、時効の経過を待つのが本来の形である。