

## 第6回 王寺町空家等対策協議会（摘録）

日 時：平成31年1月21日（月）13時30分～15時00分

会 場：役場3階 応接会議室

出席者：平井町長、細川委員、藤山委員、平田委員、北村委員、井村委員

欠席者：石黒委員

議 事：

### 1. 町長あいさつ

平成29年に王寺町空家等対策計画を策定後、状態の悪い空き家に対して、調査を行ってきた。今回の協議会では、5件の空き家について特定空家等認定への意見を願いたい。

去年は、災害対策本部を4ヶ月連続で設置するほど多くの台風が発生した。特に9月の台風では、瓦が飛ぶ等の被害が出た。通学路に面している、人通りが多い、周囲に影響を及ぼしているなど、個々の事例を総合的に検討していただき、その後の手続きに進めていくのかどうか議論いただきたい。

### 2. 1) 特定空家等の認定について

#### ●委員：

特定空家等候補5件のうち、2件の所有者が死亡しているということであるが、相続登記は、されているのか。

#### ○事務局：

相続登記はされていない。戸籍の調査の結果、法定相続人が確定している。

#### ●委員：

相続放棄は、されていないのか。

#### ○事務局：

相続放棄は、被相続人が死亡してから、3ヶ月以内にしなければならず、今回の候補に挙げている被相続人は、死亡してから3ヶ月以上の期間が経過しているので、相続放棄はしていないと言える。

#### ●委員：

資料4の「空家特措法における『特定空家等に対する措置』の手順フロー」に記載されている特定空家等に認定後の助言又は指導と、これまでに行っている助言及び情報提供については何が違うのか。

○事務局：

空家特措法上は、特定空家等に認定後に助言又は指導を行うことになっているが、王寺町では独自に、住民から通報があれば、助言を含めた情報提供を書面で送付している。

この件について、「特定空家等に認定する前に助言書を送付することが可能か」の確認を自治体法務研究所の江原氏に行った結果、「行政指導に当たるので問題ない」と回答をいただいた。

それを基に、前回の空家等対策協議会で協議いただいたとおり、王寺町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則で、特定空家等認定前に住民から通報等があった場合には、助言及び情報提供を行うことと取り決めた。

●委員：

5件のうち、1件だけ特定空家等に認定する前の助言及び情報提供を行っていない。法律的には問題ないが、空き家の所有者等から助言及び情報提供の有無に関して問い合わせがあるかもしれないので、手続き上、公平性は保っておいた方がよい。

この空き家については、何か緊急性があるのか。

○事務局：

この空き家は今年の台風以来、壁の傾きが大きくなっており、周囲への影響を考慮すると緊急性が高いため、特定空家等候補と判断した。

所有者情報の調査では、所有者が死亡し、かつ相続登記がなされていなかったため、所有者親族の戸籍地（自治体）に戸籍等の請求を行い、法定相続人確定作業を行った。助言及び情報提供を行えていないのは、この作業に時間を要していたからである。

●委員：

特定空家等候補の2件の間に挟まれている空き家があるが、特定空家等に認定しないのか。

○事務局：

間に挟まれている空き家は、状態が悪くないので、特定空家等に認定できない。

●委員：

今までに、立入調査を行ったことはあるのか。立入調査には、所有者の承諾が必要なのか。

○事務局：

過去に立入調査を行ったことはない。また立入調査を行うに当たり、所有者等の承諾の必要はない。ただし、立入調査の5日前に所有者等に通知を送付しなければならない。

今回の特定空家等候補に関しては、外観調査のみで特定空家等に認定できると判断している。立入調査を実施するケースとしては、ゴミ屋敷等が考えられる。

●委員：

助言や指導に回数の規定はあるのか。

○事務局：

回数の規定はない。

●委員：

繰り返しになるが、法律的には問題はないものの、特定空家等に認定する前に行う助言及び情報提供の回数に、差がないようにしておいた方が良い。

●委員：

建物と土地の所有者が異なる場合、建物所有者が特定空家認定後の行政指導に対して是正を行わないと、土地所有者が固定資産税を現状の6倍支払わなければならないため、所有者間でトラブルが起こるのではないか。

○事務局：

建物が特定空家等に認定された場合、土地の所有者に対しても通知を送付する。

●委員：

土地所有者にとっては、固定資産税は上がるが、空き家が建っているより更地になった方がメリットは大きいかもしれない。(駅付近など)場所によっては、次の利用方法を検討できる。

●委員：

特定空家等の認定に関する法的な見解は、弁護士である石黒委員に意見を求めながら、慎重に進めていかなければならない。

○事務局：

後日、今回の協議会の内容に関して、石黒委員に報告及び相談を行う。

●委員：

「奈良県内における特定空家等の判断基準」の5ページに書かれている要適正管理度のAとBの違いがわかりづらい。この基準は「各市町村において、手法や指標等に修正を加えたり、指標等を追加したりすることを妨げるものではない」と注釈されていることから、王寺町版として分かりやすい表現方法に作成し直すことも検討してはどうか。

●委員：

すぐに具体的な記述を行うことは難しいかもしれないが、王寺町版の基準を作成するのであれば、事例を積み重ねていくことで、より分かりやすいものを作成できるのではないか。

●委員：

(基準の修正や追加に関しては)耐震診断でも、同じような記載があったと記憶している。

●委員：

特定空家等認定候補の5件については、ほとんどが通行量の多い道路に面している空き家であり、また通学路にも面している。このようなことも含めて、全体的に判断する必要がある。

●委員：

利害関係がある全ての人に、特定空家等の認定までの経緯を知らせておいた方がよい。

●委員：

今回の協議会で、この5件の空き家については特定空家等に認め、その後、石黒委員に意見を求めるという形を取ればいいのか。

●委員：

異議なし。

○事務局：

そのように対応させていただく。

●委員：

特定空家等への認定日は、いつを以って定めるのか。

○事務局：

協議会は、特定空家等への認定に際し意見等を求める場で、最終的には町の決裁により認定となる。

## 2. 2) 特定空家等に対する措置手順について

●委員：

近畿各府県の状況を見ると、大阪府が2件、兵庫県が3件であり、私有財産を処分することに対しては、さすがに慎重である。所有者等の権利が絡んでくるため、このような結果となるのは仕方がないと感じる。

## 3. その他

●委員：

今回の5件の特定空家等候補の他、特定空家等になり得る予備軍の空き家も注意しておかなければならない。

○事務局：

他の空き家に関しては冒頭で説明したとおり、今年度創設した「老朽空き家除却補助金」に平成31年1月時点で4件の申請があった。また久度地区では、土地と家屋の所有者が異なるなどの理由から、補助金を使用せず除却が進んでいる状況を把握している。

この協議会で除却補助金創設の協議をしていただいたことが、現在の王寺町の空き家対策に役立っていると感じている。委員皆様から意見のあったとおり、法的手続き等に間違いがないよう、また各所有者等の公平性の確保というものを踏まえ、事務局で質問内容を取りまとめ、後日、弁護士である石黒委員に相談する。その質問内容、回答については、委員の皆様にもお知らせする。