

第7回王寺町空家等対策協議会（摘録）

日 時：令和元年11月11日（月）9時30分～11時15分

場 所：王寺町役場3階 応接会議室

出席者：平井町長、石黒委員、細川委員、藤山委員、平田委員、小山委員、井村委員

議 事：

1. 町長挨拶

今年は、様々な地域で災害が発生しているが、幸いにも王寺町は大きな被害を受けることはなかった。しかし、明日は我が身と思っている。台風、豪雨により、空き家からの被害が出ることも考えられる。本日は、今年の2月に5件認定いただいた特定空家の経過報告が主体となると聞いている。行政代執行をするにあたり、慎重な手続きをしていくことが重要である。現地の視察もあるので、専門家の皆様の知見も含めて、今後の審議に活かしていければと考えている。

2. 特定空家等の経過について

○事務局：

特定空家等の経過を報告（2019年2月に認定した5件のうち2件は滅失済、1件は取り壊し中、2件は勧告措置を行う予定）

3. 特定空家等の所有者に対する指導等について

○事務局：

助言、指導等に関するルール作りについて、委員へ意見を伺う

●委員：

行政指導については、一般的に条例としては規定しない方が良いと言われている。ただし、平等性を確保する必要があるため、ガイドラインやマニュアル等で規定すればよいのではないかと。

●委員：

今言われた意見も分かるが、本当に公表しなくても良い情報なのか。

●委員：

行政手続法や、行政手続条例でも、不利益処分が申請されたときの許可、不許可についてのルールは、事前に公表しなくてはいけないことになっている。あくまで、所有者の任意の改善を期待する行政指導であるので、法律上明らかにしなければならない義務はない。指導手順等を公表することによって、足枷になる可能性がある。

- 委員：

桜井市は、行政代執行をしているが、条例としては定めていないのか。定めていない場合は、内規等を定めているのか。
- 事務局：

特に定めていない。今回の場合、隣家への倒壊が発生したので、内規的ルールとして1ヶ月で勧告、命令、戒告と進めた。
- 委員：

指導書の色を変えるのは良いと思うが、文言はどうしているのか。
- 事務局：

文言は変えていない。
- 委員：

事実経過が分かるような文言にした方が良いのでは。
- 事務局：

そのようにさせていただく。
- 事務局：

埼玉県では、指導手順マニュアルを作成して対応されているので、王寺町も同様にマニュアルで対応しようと思う。

- 委員：

実地検分については、緊急を要する場合でもするのか。
- 事務局：

緊急を要する場合の実地検分は、現実的ではないと考える。
- 委員：

協議会から、職員を委嘱して実地検分を出来るのであれば話は変わるが、協議会として、実地検分するのはハードルが高い。
- 委員：

空家等対策計画の中に実地検分については記載されているのか。
- 事務局：

勧告に関する実地検分については、空家等対策計画には記載されていない。ただし、特定空家等の認定については、王寺町空家等対策協議会で、現況調査、立入調査を行い、判断をすることとなっている。
- 委員：

勧告までいくと、相手方から行政訴訟で争われる対象となってくるため、実地検分することで慎重に勧告に移ったということにはなるが、緊急性がある場合に実地検分をするほど成果が上がるものではないと考える。

- 委員：

実地検分は、「必要に応じて」が良いのではないか。写真を見て想定できるように、境界線上の写真をきっちり撮影していただければ良いのでは。
- 事務局：

そのように対応させていただく。
- 委員：

指導は3回と規定するのではなく、緊急性を要する空き家に対応できるように原則3回としておいた方がよいのではないか。
- 事務局：

そのように対応させていただく。

- 委員：

代執行の費用を土地所有者に対して、請求することはできるのか。
- 委員：

それは出来ない。典型的なパターンは、建物と土地所有者が同一で、行政代執行の費用を除却後の土地を差し押さえて、工面するというものである。
- 委員：

当該特定空家の前面道路は、今では通学路ではなくなったが、人通りも多い。協議会として、特定空家に認定していることもあり、放置して事故が起こると、行政の責任にもなってくる。
- 委員：

勧告したことにより固定資産税が増えることになるが、そのことについて、町が土地所有者に対して同意を得ないといけない義務はないのか。
- 事務局：

その義務はない。ただし土地所有者に対しては、固定資産税が増えることを周知している。
- 委員：

土地の筆界が未定ということなので、この土地は売却するのは難しく、固定資産税が増えることを周知していても、後々問題が起こる可能性があるのではないか。
- 事務局：

固定資産税が上がったことをきっかけに、土地所有者にも特定空家の問題について考えてもらうことを期待している。
- 委員：

土地所有者の中で、代表者を決めてもらえれば話が進むのではないか。

●委員：

土地所有者から固定資産税が増えることについて、訴訟された場合、町として何か問題は無いのか。

●委員：

土地所有者は、固定資産税の減免が認められなくなるので、法的地位の変動があり、原告適格(※)が生じる。通常法律は、自分の行動に原因があって、不利益を被るものである。一方、空き家特措法は、土地所有者と建物所有者が異なる場合があり、土地所有者が原因でなくても不利益を被るイレギュラーな法律。イレギュラーな法律ではあるが、適正に手続きを踏めば町として問題が生じることはない。

※原告適格・・・裁判所へ民事訴訟または行政事件訴訟を提起する資格

●委員：(写真を見て...)

この特定空家についてだが、危険かどうかは別として、現状を見ると屋根が無いので、建築物とはならない。よって、空き家とは言えない。

4. 現地視察

特定空家2件について実地検分を行った。

5. その他

●委員：

資料を見ると、空き家の除却が進んでいるように思うが、どのような要因があるのか。

○事務局：

空き家の除却費用に対して、最大30万円の補助金を出しているが、その補助が2年目となり、少し定着してきたのが要因ではないかと考えている。

●委員：

予算額を超える申請は、来年度に申請するように言っているのか。

○事務局：

本人の除却の意思がある機を逃したくないため、そのようなケースが出てきた時は、予備費から支出するなど、財政係と相談して対応したいと考えている。

6. 勧告措置についての意見聴取

○事務局：

実地検分いただいた、特定空家2件について今後勧告の手続きに進みたいと考えているが、何かご意見はあるか。

●委員：

異議なし。

○事務局：

異議がないということなので、今後勧告に向けて手続きを進めていく。