

第11回王寺町空家等対策協議会議事録

日 時：令和4年8月5日（金）10：00～11：30

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、楠本委員、石黒委員、藤山委員、細川委員

議事：

1. 開会

2. 会長あいさつ

令和4年5月に空家等対策計画の改定を行った。現地調査結果によると300戸の空き家を確認された。今後さらなる高齢化の進展に伴い、空き家も増加すると予測される。管理不全の空き家については、特定空家等に認定するなど適正な管理の促進に努めていく。

3. 議題

1) 王寺町空家等対策計画の改定について

○事務局：資料に基づき説明

2) 特定空家等の認定について（現地確認）

○事務局：資料に基づき説明

— 雷雨のため現地確認は中止 —

○事務局：

特定空家等候補の1つは、母屋ではなく、離れの状態が悪い物件である。建物が崩落しても、敷地内に崩落し、隣地等へ影響はない。草木の繁茂による隣地への越境、景観の阻害は認められるが、そのような要件で特定空家等に認定してよいものか悩んでいる。

●委員（意見）：

特定空家等の認定要件である、著しく保安上危険である状態であるかどうかで言えば、道路に倒壊し通行人等に危害を及ぼすことはないため、特定空家等への認定は、慎重にした方がよい。

行政代執行は、財産権に対する干渉であることから、公共への深刻な被害が想定されない限り、特定空家等に認定するのは難しいと考える。動物の住処になっているなど、公衆衛生上著しく問題である場合は、特定空家等に認定してもよいと考える。

●委員（意見）：

附属建物を対象として行政代執行を行う場合、通常取り得る、土地を競売にかけるといふ方法での費用回収は難しい。

●委員（意見）：

特定空家等に認定しても、必ずしも行政代執行を行う必要はない。行政代執行を実施するかどうかは、行政の裁量である。

●委員（意見）：

草木の繁茂による越境、景観の阻害程度であれば、助言で対応しておいた方が良くはないか。今後の経過観察をして、母屋等の状態が悪くなり、隣地に影響が認められる段階で、再度検討すればよい。

●委員（意見）：

今回のようなケースで特定空家等に認定してしまうと、多くの空き家を特定空家等に認定しないといけなくなる。また、特定空家等にしてしまうと未来永劫ずっと管理していくことになり、大変だと思う。

●委員（意見）：

今まで空き家を利活用する際は、耐震性だけが注目されていたが、2025年6月から、住宅を建築する際、省エネ基準を守ることが義務化されることとなっている。現在は、要件を満たす非住宅だけ、義務化されている。既存建物には、省エネ基準が遡及適応されることはないが、省エネ基準で劣る空き家を購入したいと考える方は減ると思う。世の中がそのような流れになると、ますます空き家が増加する。また、管理不全空き家も増加すると考えられる。

●委員（質問）：

省エネ基準を満たすための工事には、どれぐらいの費用を要するのか。



●委員（回答）：

二重サッシや断熱性を高める工事をするのであれば、高額となる。

●委員（質問）：

行政代執行で、木を伐採することはできるのか。



○事務局（回答）：

行政代執行で木を伐採することは可能。ただし、伐採するだけでは、根本的な解決にはならないことから、判断が難しいと考えている。

●委員（意見）：

木の伐採だけでも、代執行は可能であるということであるが、先ほどの件と同様に、助言で対応しておけばよいのではないか。

●委員（意見）：

通行人等に危害を及ぼす可能性のある段階に至れば、特定空家等へ認定を検討すればよいのではないかと。

●委員（質問）：

木が越境してきている場合、隣地の所有者が伐採することはできるのか。



●委員（回答）：

枝は切ることはできないが、根は切ることができる。

○事務局：

令和5年4月の民法の改正により、隣地の所有者による枝の伐採が可能になる。

●委員（質問）：

特定空家等の所有者は、無関心であることが多いため、特定空家等に認定したとしてもプレッシャーにならない場合がほとんどであると思う。今年制定した条例で対応することはできないのか。



○事務局（回答）：

条例は緊急安全措置を規定したものであり、今にも危害が及ぶ可能性がある場合に執行する条例であると認識している。また、前回の協議会において、木の伐採については、条例で対応しない方がよいと助言を頂いたので、現時点では条例による伐採は適当でないと考えている。

●委員（質問）：

空き地については、どのように対応しているのか。



○事務局（回答）

王寺町みんなできいなまちにする条例に基づき、助言及び情報提供を送付している。

○事務局：

今回特定空家等の認定を見送った空き家については、県内に居住されている所有者が多いため、直接訪問するなど、さらに対応の段階を上げていければと考えている。実際に所有者宅を訪問し、木の伐採や売買に向け、話を進めている物件もある。

○事務局：

本日、ご協議いただいた特定空家等候補については、事務局で撮影した動画をご覧いただくか、別日で現地確認の日程調整をするなどの対応を取りたいと考えているので、その際にご協力をお願いします。