

第13回王寺町空家等対策協議会議事録

日時：令和6年6月4日（火）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、丹下委員、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5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、放置すると特定空家等になる恐れのある空家等が管理不全空家等と位置付けられた。特定空家等と同様に、固定資産税の住宅用地特例を解除することも可能となった。

本日は、管理不全空家等の判断基準、管理不全空家等の候補物件について、ご意見をいただければと考えている。

3. 議題

1) 管理不全空家等の判断基準（案）について

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）：

例えば、建築物がなく、塀のみの敷地である場合は、法律上の空家等の定義には該当しないという認識で間違いはないか。

↳ ○事務局（回答）

そのとおり。

●委員（質問）：

固定資産税の住宅用地特例はそもそも、どのような要件で適用されるのか。

↳ ○事務局（回答）

1筆の土地に住宅が建っていれば、1棟につき200㎡の土地の固定資産税が6分の1に軽減される。それを超える部分については、土地の固定資産税が3分の1に軽減される。

●委員（意見）：

管理不全空家等の認定後の措置について、指導を3回するということが、仮に管理不全空家等から特定空家等になった場合、特定空家等として再度指導を3回するということが、所有者が慣れてしまい、中身を見ずに捨ててしまうのではないかという懸念がある。

●委員（意見）：

管理不全空家等と特定空家等で指導書の紙の色を変えるのも1つの方法。

○事務局：

特定空家等と同様に勧告を行うと、住宅用地特例の解除という不利益処分が生じることから、管理不全空家等についても、指導を3回行いたいと考えている。

●委員（質問）：

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準（案）によると、近隣への悪影響がない空家等については、法第12条に基づく、助言及び情報提供もしないこととなるが、そのような認識で間違いはないか。

→ ○事務局（回答）：

判断基準（案）上は、そのようになるが、法律上は、空家等であれば、近隣への影響がなくても、助言及び情報提供が可能である

●委員（質問）：

指導書等は、普通郵便で送付しているのか。

→ ○事務局（回答）：

指導書は、普通郵便で送付している。勧告以降は、手渡しか到達したことが分かるような方法で郵送している。

●委員：

指導と勧告は、税法上の優遇制度の解除や、特定空家等の除却という不利益処分的前提となっているので、回数等を位置付ける必要がある。一般の行政指導や情報提供は、建築物が建築基準法を満たしていない状態であれば、山奥の一軒家であろうと情報提供したり行政指導したりすることは可能である。また、行政指導は、任意の対応となることから、必ずしも法令の根拠は必要ない。担

当課に行政庁としての事務処理の権限があれば、法令や条例に位置付けられてなくても、指導は可能。

○事務局（質問）：

事務局から示した判断基準（案）を、今後運用してよいか。



●委員：

異議なし。

2) 管理不全空家等候補について

●委員：

本町の物件については、前回の協議会で特定空家等候補として、上がっていたが、草木の問題が大きいことから、特定空家等への認定は見送りとなったが、引き続き管理不全の状態が続いている。自治会にも迷惑をかけており、管理不全空家等に認定すべき物件であると考え。

●委員：

元町の物件は、建築物が崩れても周囲に影響はないと思うが、観光に力を入れている王寺町の品位を落とすほど、景観が悪い。

●委員：

この物件については、町内の状態の悪い空家等で真っ先に思いつく物件である。非常に景観が悪いため、管理不全空家等に認定すべきと考える。

●委員（質問）：

元町の物件について、住宅用地特例の解除の取扱いはどのようになるのか。



○事務局（回答）：

税務課によると、土地が何筆かに分かれているが、1筆として課税しているとのこと。また、建物については、離れも含めて1棟として課税していることから、今回、離れの状態を理由として、管理不全空家等に認定し、勧告を行った場合は、住宅用地特例が解除されることとなる。

●委員（質問）：

母屋の状態が良くても、離れの状態が悪ければ、1棟の管理不全空家等とみなすのか。



●委員（回答）：

建築基準法上は、離れも含めて1棟とみなす。居室と台所と便所を兼ね備えている場合は、独立している住宅とみなす。

●委員（質問）：

賃貸の共同住宅を、建物の一部の状態が悪い場合は、1棟とみなして、管理不全空家等に認定するのか。



●委員（回答）

建築基準法上は、そのようになる。

○事務局（質問）：

8戸とも、管理不全空家等に認定する方向で異論ないか。



●委員（回答）：

異議なし。

3) その他（行政代執行に要した費用回収の経過について、空家等管理活用支援法人の指定について）

●委員（質問）：

行政代執行に要した費用に係る町の債権は、令和9年2月の時効を以って、自動的に消滅するという認識でよいのか。



○事務局（回答）：

そのとおり。議会の議決を経ずに債権消滅となる。

以上