

第8回王寺町空家等対策協議会（議事録）

日 時：令和3年7月13日（火）14時00分～16時00分

場 所：王寺町役場3階 応接会議室

出席者：平井町長(会長)、井村委員、平田委員、楠本委員、石黒委員、細川委員、藤山委員

議 事：

1. 開会

2. 会長あいさつ

王寺町は、土砂災害、水害についてはリスクの大きい地域である。昭和57年には大きな被害を受けた。いついかなる場合災害が起こるかわからないため、準備は怠らないようにしたい。新型コロナウイルスのワクチン接種は、65歳以上の3分の2以上が終了したと聞いている。本協議会については、昨年新型コロナウイルス感染拡大の影響により、開催することができなかった。昨年6月には、行政代執行を実施した。その行政代執行の報告、また今後の取組について説明させていただき、皆様にご意見をいただけたらと考えている。

3. 議題

1) 特定空家等の行政代執行の実施報告について

○事務局：資料に基づき説明

●委員：

町道の通行人の安全を確保するという目的を達成できたのは良かったと感じる。また、手続きについても町顧問弁護士と相談しながら進めていただいたということであるため、今後も粛々と進めていただきたい。工事費用については、約870万円と非常に高いと感じる。通常この程度の建物であれば300万円程度で解体できる。この金額では、今後簡単に行政代執行をすることはできないのではないか。また、工事期間についても通常より長く、その点も改善の余地があるように感じる。

今回の場合は、建物と土地の所有者が異なるということで、土地の所有者は建物が解体されたことにより、土地の価値が上がるという利益を受けている。代執行費用について土地所有者に費用請求することはできないのか。

●委員：

確かに土地所有者は経済的な利益を受けているが、法律上はあくまで撤去義務を課

せられている建物所有者に代わって行政が実施するものであり、現状の法律の建付けでは、土地所有者に費用を請求することはできない。

○事務局：

費用が高くなった要因としては、既に特定空家等が半壊状態であり、解体してから分別をするという通常の解体工事では発生しない作業が発生したことがまず一つ挙げられる。もう一つの要因としては、特定空家等の内部に残っている動産の処分が発生したことである。他市町村の事例においても、王寺町と同程度の費用がかかっている。

●委員：

消滅時効が5年というのはどういうことか。

○事務局：

このまま所有者が行方不明のままであれば、行政代執行終了時点から5年で時効となる。ただし、5年以内に所有者の所在を特定でき、例えば1円でも支払いがあれば、その時点から新たに5年の消滅時効が発生する。支払いの度に時効が5年延長される。

●委員：

この特定空家等は通学路に面していたことから、住民として解体による安心感もあったことは事実であるが、一方で工事費用が高く、税金を利用する行政代執行は容易に実施できないとも感じた。

●委員：

土地と建物の所有者が同じであれば、土地を差し押さえることはできるのか。

●委員：

行政代執行費用は公法上の債権である。民法上の債権の時効が10年であるのに対し、公法上の債権は時効が5年である。公法上の債権の中には税金のように強制徴収が可能なもの、下水道料金のように地方税法や国税徴収法に準拠して強制徴収が可能なものがある。一方、アパートの未払い家賃のように裁判所に訴えを起こして、判決によって差し押さえるという非強制徴収公債権がある。行政代執行については、後者の非強制徴収公債権にあたる。建物と土地所有者が同じであれば、建物を解体し判決を得た後に、土地を差し押さえて競売にかけ、費用の大部分を回収できるという仕組みである。

●委員：

その土地について、町が差し押さえる前に抵当権が設定されている場合、どちらが優先となるのか。

●委員：

先に設定されているものが優先される。行政代執行は法律で厳格な手続きが定められており、多くの労力と費用がかかるが、なかなか回収できないという課題がある。行政代執行は通行人の安全確保など公共目的のために税金を投入するというものである。違法盛り土など、それらによって発生する災害等から人命を守るような、土地の値上がり等が発生しない場合と異なり、空き家は市街地にあるため、場所によっては土地所有者が利益を受ける場合がある。これは法律の不備であると感じる。

●委員：

動産の保管・分別については、どのようにしたのか。

○事務局：

行方不明になる前に、動産放棄について書面で同意を得ていた。

●委員：

解体費用について、瓦と木くずが混じることで非常に高くなる傾向にある。また瓦の処分には、特殊な機械が必要であり、こちらも費用が高くなっている要因である。

2) 空家等対策計画の改定スケジュールについて

○事務局：資料に基づき説明

<特に意見なし>

3) 現地調査について

○事務局：資料に基づき説明

●委員：

現在、特定空家等に認定している物件はあるのか。

○事務局：

平成31年2月に認定した5件については、1件が行政代執行による解体、その他の4件については、自主的に解体していただいております、現在は0件である。

●委員：

この調査票は町独自のものであるのか。

○事務局：

基本的には、他市町村を参考に作成しているが、不良度判定と特定空家等候補の判定については、王寺町が指定し、調査票に盛り込んでいる。

●委員：

その点数等の基準は、王寺町独自の基準であるのか。

○事務局：

国の『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）』及び県の『奈良県内における特定空家等の判断基準（評価指標等）』に従っており、独自で点数化したものではない。

●委員：

特定空家等候補になったものについては、全面道路が建築基準法上の道路であるかどうかを把握しておいた方が良い。前面道路が建築基準法上の道路でない場合は、建物を取り壊すことにより、新たな建築物が建築できなくなり、土地の価値が激減する。そのような場合は、所有者等に対して、慎重にアプローチをする必要がある。また市街化調整区域についても同様に、建物が建っていることで土地の価値があるため、慎重な対応が必要である。

●委員：

道路の判定については、未判定の場合、資料を収集し、高田土木事務所へ道路判定願を提出し、現地調査をしてもらうという流れとなり、時間と費用がかかる。

4) 所有者等意向把握調査（アンケート調査）について

●委員：

所有者等に必要な支援内容を問う設問は、所有者にとっては非常に良いものであるが、町は回答が多い支援策を本当に実施できるのか。町として実施できないものについては、初めから選択肢に入れない方が良い。

●委員：

この4月に成立・公布された相続登記の義務化の認識を問う設問もあった方がよい。所有者等への意識付けにもなる。