

第9回王寺町空家等対策協議会議事録

日 時：令和3年10月12日（火）14：00～16：00

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

平成29年5月に空家等対策計画を策定し、計画期間である5年が過ぎようとしていることから、現計画を検証し、次の策定につなげていきたいと考えている。現在、250戸を超える空き家があり、今後も増えると想定している。そのため、管理不全の空き家への対策と利活用が大きなテーマになってくると考えている。今朝NHKで、大阪府営住宅において、40～50㎡（3K）の広さの部屋を2戸活用し、ベランダで行き来するスタイルが若い世代に人気があると放送されていた。若い世代向けにどのように空き家を流通させるかを考える必要があると感じた。

3. 議題

1) 空家等対策計画の事業報告・成果検証について

○事務局：資料に基づき説明

●委員（質問）：

空き家バンク登録件数や老朽空き家除却補助申請件数が伸び悩んでいる要因は何か。登録の条件や手続きが難しいのか。

○事務局（回答）：

空き家バンク登録申請書を町公式サイトに掲載している。その申請書に住所、間取り、建築年等の基本的な情報を記入してもらい、職員の手で掲載している。特段条件は設けておらず、手続きも簡単であるため、制度の周知不足も要因にあると考えている。

●委員（質問）：

特定空家等に認定した物件において、自主除却された4件のうち、補助金活用が1件ということであるが、なぜ補助金が活用されていないのか。

○事務局（回答）：

1件については、補助金の交付対象である木造ではなかった。また他の2件については、所有者とは直接連絡を取れず、補助金についての説明はできなかった。

●委員（意見）：

空き家の補助制度についてのチラシを固定資産の納税通知書に同封しているということであるが、納税額だけを確認し、チラシは見ないという方が大半だと思う。特定空家等へ認定した際の通知に同封する方が効果的であるため、今後はその際にも同封すればいいのではないか。

●委員（質問）：

空き家を地域の活性化に資する施設として活用する場合どの程度の交付金が出るのか。

○事務局（回答）：

空き家再生等推進事業に該当し、国からの交付金を受けることができる。取得や改修に要する費用が対象となる。補助率は国1/3、町1/3、事業者1/3である。

●委員（質問）：

空き家を福祉施設として活用する場合についても、補助金の活用は可能か。

○事務局（回答）：

空き家を福祉施設とする場合も、補助金を活用することは可能である。これまでの相談の中には、空き家を自治会館として使用してほしいという内容もあったが、接道条件を満たしていないなどで、活用ができなかった事例がある。

●委員（意見）：

久度地区で小規模保育を実施したいと考え、久度地区の空き家を調査したことがあるが、貸す側、借りる側のマッチングが難しかった。畠田地区においても、古い空き家を障害者施設として活用している例がある。福祉施設は、ある程度こじんまりしていて、利便性が必ずしも高い必要がないため、空き家の活用に向いているのではないかと思う。

●委員（質問）：

4年間で、空き家数が293戸から約30戸減少した理由は何か。

○事務局（回答）：

老朽空き家除却補助金を16件活用していただいているため、半数は除却によるものであると考えられる。空き家が除却された後の空き地の草木が繁茂しているなど空き地の問題も多くなってきている。

●委員（質問）：

全国版の空き家・空き地バンクに登録するハードルが高くない中で、なかなか流通が進まないのは、所有者の意向が関係しているのか。何か把握していることはあるか。

●委員（回答）：

コロナ禍ではあるが、王寺町の不動産の価値は下がっておらず、取引は結構されている。おそらく、その土地自体の人気も関係していると思う。

○事務局（回答）：

全国版空き家空き地バンクについて、不動産売買等の仲介業者の紹介が課題であると感じている。その課題を解消できれば、より利用者が増加するのではないかと考えている。

●委員（質問）：

全国版空き家・空き地バンクは、個人間売買をしているのか。

○事務局（回答）：

連絡は個人間でやりとりされるので、その後仲介業者が入っているか事務局では把握ができていない。

●委員（意見）：

個人売買もできるが、売買契約成立後に建物が建築できないなどの問題が発生することが想定されるため、宅建業者に仲介をしてもらうという仕組みがあればいいと感じる。

○事務局（方針）：

そのような仕組みの構築について、国の住宅局に相談して検討していきたい。

●委員（意見）：

最近、古い空き家を、福祉施設に利用したいという相談があった。利用しようと思っても、申請関係でハードルが高くなっていると感じる。建築確認申請がされていたとしても、増築がされていることにより、スムーズにいかない場合もある。特に調整区域の空き家については、活用が難しいのではないか。

●委員（意見）：

空き家化の予防の促進について、考えることができていない自治会が多いと思う。自治連合会県外研修で空き家活用の先進地視察を行ったが、自治会において、空き家対策に関する意識は、まだまだ醸成できていないというのが実情である。

○事務局：

何度、助言及び情報提供を送付しても、返答がなかった空き家が1件あり、自治会のご提案で、自治会からの文書も同封したところ、所有者がすぐに対応した事例があった。

●委員（意見）：

それは所有者の情に訴える方法であり、本来は法律を基に対応しなければいけないと考えている。自治会から、居住されている家の草木の繁茂の改善について、所有者に依頼しても対応していただけない現状がある。

●委員（質問）：

隣地から越境してきた枝葉は、民法上切ってはいけないのか。

●委員（回答）：

民法第233条に枝と根の切除について規定がある。越境している枝については、所有者に越境部分を切ってほしいと要求できるだけになっている。ただし、根は、土を通過して自らの敷地内に入り込んできたら、相手の同意なく一方的に切ることができる。民法では枝葉と根の越境が区別されている。

2) 王寺町空家等対策の推進に関する条例(案)について

○事務局：資料に基づき説明

●委員(質問)：

緊急安全措置を実施する可能性のある空き家について、ある程度把握はしているのか。

○事務局(回答)：

今年度を実施した実態把握調査で、空き家の状態を点数化している。それで、ある程度町内の空き家がどのような状態であるかは把握できるが、災害により、現在は問題のない空き家が突発的に管理不全状態になることも想定している。

●委員(質問)：

県道に草木が大きく越境している空き家があるが、そこは緊急安全措置の対象となるのか。台風が来れば、道路に倒れる可能性がある。

●委員(回答)：

空き家条例で草木が越境している空き家に対して措置を講じるのは難しい。草木も空家等には含まれるが、草木については価値のないものから、松などの価値のあるものまで様々なものが存在する。そのため、所有者の財産権との関係で、何も連絡せず一方的に伐採するというのは、やめておいた方がよい。

●委員(質問)：

特定空家等の予備軍をリストアップして、特定空家等の認定に向けて動いていく必要があると感じている。事務局ではどれぐらいの予備軍があると把握しているのか。

○事務局(回答)：

本町地区で2件、久度地区で2件把握している。

●委員(質問)：

緊急安全措置の規定は必要であると思う。また、特定空家等に認定する空き家と緊急安全措置で対応する可能性のある空き家を仕分けしていく必要があると感じる。それについては、どう考えているのか。

○事務局(回答)：

12月に開催予定の協議会において、空き家実態把握調査の結果を提示する。その時に特定空家等への認定についてご意見を伺いたい。緊急安全措置の対象に該当す

るかという問題もあるが、特定空家等に認定することも重要であると考えているため、管理不全の空き家については、まずは特定空家等に認定することを前提として対応していきたいと考えている。

●委員（意見）：

緊急安全措置を講じることのできる具体的な事例があればわかりやすい。

●委員（質問）：

緊急安全措置は、自然災害等により突発的に管理不全状態になった空家等について講じるのか、それとも予防的に現状の町内の空き家に対し措置を講じていくのか教えてほしい。

●委員（回答）：

条例というのは、法律の範囲内でしか制定できない。空家等対策の推進に関する特別措置法がある以上、特定空家等への措置について、手続きの簡易化・省略等に関する条文は規定できない。あくまで条例では、特定空家等だけではなく、現状問題のない空家等も含めて突発的に管理不全状態になったときに対応できるようにするものである。

法律に基づく特定空家等への手続きと、条例で定める緊急安全措置・軽微な措置は、法律的にいうと全くの別物である。

特定空家等への手続きは、行政処分と、行政処分を強制的に法律上実現する強制執行の手続きである。特定空家等を認定して、命令し、一定の権利も保障しつつ、それでも所有者が改善措置を講じなければ、行政代執行を実施するというもの。

それに対して、今回制定する条例は、行政処分や行政代執行とは全く別物で、即時強制といわれるものである。即時強制というのは、命令の手続きを経ずに、公益に反する状況に対して、行政の権限で改善措置を講じるものである。自治体の条例であれば放置自転車の条例が該当する。放置自転車については、その都度所有者に撤去依頼をせず、レッカー移動し、引き取りされなければ処分をするという仕組み。道路交通法に規定される自動車のレッカー移動についても同様であり、駐車違反の自動車について、所有者に連絡せずに、レッカー移動し、道路の安全を実現するというもの。

今回制定する条例は、命令や権利保障をしない分、行政代執行のように所有者の財産に大きな影響を与えることはできず、緊急安全措置については、緊急性がある場合に限り、仮囲いの設置や、軽微な措置においても、立入禁止の立札の設置や開放されている窓の閉鎖程度のことしかできない。所有者の財産に与える影響が小さいことから、措置を講じてもよいというもの。

●委員（質問）：

この条例は空家等対策に関する特別措置法に基づいた条例ではなく、独自の条例であると考えればよいのか。

●委員（回答）：

王寺町が独自に制定する条例という位置付けとなる。

●委員（意見）：

条例案の第3条の情報提供については、住民の情報提供について根拠づけをするということであるが、これは非常に良いことであると思う。第6条の軽微な措置については、奈良県で規定している市町村はないということであるが、空き家対策の先進自治体では規定しているということで、規定することは良いと思う。

第5条の緊急安全措置について、「必要最小限の措置を自ら行い」と規定されているが、最小限という記載ではなく、必要な限度の措置と規定する方が、町として措置を講じやすいのではないか。

●委員（回答）：

条文がどのような文言になっていたとしても、行政手続法の手続きを踏まずに、所有者の財産に措置を講じる場合は、必要最小限の措置しか講じることができない。必要な限度の措置という条文に基づき講じた措置が、必要最小限の範囲を超えたと判断された場合、条例上は問題ないが、講じた措置は違法となる。

●委員（意見）：

軽微な措置に係る通知は送付しないということであるが、所有者にその現状を把握してもらうために、通知した方がよいのではないか。

○事務局（回答）：

軽微な措置を講じる空家等については、比較的対応に時間の余裕がある場合もあると想定されるため、法第12条に基づく助言及び情報提供で対応できると考えている。

●委員（意見）：

行政代執行の費用については、行政代執行法の規定に基づいて徴収することができるが、自治体が独自に制定した条例における即時強制に要した費用については、本当に徴収ができるのかを詰めていくと、曖昧なところがある。自治体の財源の位置付けでいうと、手数料とするのか、それとも分担金、また負担金とするのかという細かい議論はあるが、原因者負

担金に位置づけるというのが多数説である。放置自転車については、国が法律を制定したことで、自治体が条例で費用を請求できると規定すれば費用の請求が可能になった。

管理不全のままの空き家を放置している所有者については、措置に要した費用を請求されても仕方がないと思うが、問題のない空き家が、自然災害により、管理不全状態に至る帰責性のない場合も想定し、費用請求の規定については、義務的ではなく、様々なケースに備え、「納付を命ずることができる」という規定にするという選択もある。

●委員（意見）：

緊急安全措置と軽微な措置の費用請求については、分けて考えればよいのではないか。

●委員（意見）：

即時強制には2種類あり、まず1つが、命令をする時間的余裕もないような場合に行われる即時強制。もう一つは、命令するには至らない軽微な案件である場合の即時強制である。緊急安全措置は前者で、軽微な措置は后者であり、今回の条例では2種類の即時強制が規定されているといえる。警察官職務執行法による強制連行に要した費用や山で遭難した際のヘリコプターによる救助に要した費用については、莫大な費用がかかるため、必ず請求するようになっている。それに対して、軽微な措置の費用を請求すると、措置に要した費用以上の手間と人件費がかかってしまうということになりかねない。町として、税金を投入している以上、全て請求するというのが基本的スタンスであるとは思いますが、地方自治法施行令では、費用対効果を考えて、徴収猶予を規定している。その発想から、第5条の緊急安全措置の費用請求については「命ずるものとする」として、第6条の軽微な措置の費用請求については、「命ずることができる」とするのがよいのではないか。

○事務局：

いただいた意見を踏まえ、修正させていただく。その他意見はないか。

(○事務局（方針）：第5条の緊急安全措置の費用請求については「命ずるものとする」として、第6条の軽微な措置の費用請求については、「命ずることができる」とする)

●委員：

特になし

○事務局：

今回の第10回王寺町空家等対策協議会は12月3日（金）14時～16時で開催を予定している。