

## 第3回東海村空家等対策協議会

開催日時	平成29年9月27日(水) 14:00~16:00	場所	東海村役場 205委員会室
出席者	委員/10名 事務局/6名 欠席/1名		

### ○当日の活動・協議内容

#### 1 開会

配布資料の確認

#### 2 会長あいさつ

改めましてこんにちは。本日は大変お忙しい中、第3回協議会にご出席頂きありがとうございます。空家等対策につきましては前回の協議会で、計画の策定を協議いただき、早速、村では空き家の所有者に対して適性管理のお願いの通知を送付したところでございます。送付しますといろいろな反応がありまして、解体をするとか、不動産関係者からは空き家の利活用についての情報を頂いているところです。一方では昨年度に実態調査したときは207件あった空き家が更にあるとの報告が入ってきており、数は流動的になっています。また、先日の新聞にも石岡市で所有者不明の空き家の解体を略式代執行で行ったと載っていました。空き家の対策については、管理は基本的には所有者の責任ですが、最終的には地域の安全を考えて行政が取り組むのが現実となっています。そこまでにいろいろな過程がありますので、本日の議題で特措法の細則を決めていく中で特定空家とはどのようなものか認定し、決めて進めていくことが必要だと思います。東海村の対策が、スピードがあがらないところがありますが一つ一つ丁寧に進めて行きたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

今後、判定や立入り調査等があり、空き家の利活用についても具体的なことがないのですが、先進地ではいろいろな形で活用している事例がありますので、そちらも参考にして村でも具体的な対策できるよう進めてまいりますので委員の皆様にも忌憚のないご意見を頂けたらと思います。よろしくお願い致します。

#### 3 議事 (進行: 会長)

【議事(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則・「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)】

＝空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則等について説明（事務局）＝

●規則として村で定めていますが、基本的には国のガイドラインに基づいて定めています。東海村で特別な規則を定めているわけではありませんので、ご理解いただいて、その上でご意見ご質問ありましたらお願いします。（会長）

●資料13-2 41ページのガイドラインの2（1）ハの固定資産税の特例除外とは、建物がそこにあるものとして住宅用地特例ではないから固定資産税が上がるということでしょうか。（副会長）

⇒特定空き家に判断され指導の後に勧告をした場合、自動的に税務課と連携を取り税の特例の解除がなされます。（事務局）

●地震のときは滅失調査を行ったが、住めない状態で、職権で滅失といった行為とは、今回の空き家対策とはリンクしないと考えてよいのか。ボロボロで倒壊しそうでもそこに建物があり行政代執行を行って滅失し、更地になった場合は今後どのようにするか検討が必要と考えます。（副会長）

●この施行細則で公布されまして、村でも対策を進めていきますのでよろしくをお願いします。（会長）

【議事(2) 使用実態及び意向調査並びに連絡先申告書について（素案）・空家等対策の推進に関する特別措置法の概要、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針】

＝使用実態及び意向調査並びに連絡先申告書等について説明（事務局）＝

●意向調査の素案について、ご意見等あれば検討したいと考えます。他は国の通知なので参考程度に考えて頂きたいと思います。（会長）

●適正管理の通知は、管理のお願いだけ一枚の通知ですか。そうすると、管理してる方に再度意向調査を通知するのは失礼かと思えます。（会長）

⇒通知とチラシを送付し、通知には、『今後意向調査を実施し、協力をお願いします。』との旨の記載をしています。（事務局）

●207件ある空き家の所有者に配っていますか。（会長）

⇒配っています。(事務局)

●チラシを配ったのはいつですか。(会長)

⇒6月30日です。207件に通知し、60件弱の方から問い合わせがありました。(事務局)

●さらに何か補足説明はありますか。(会長)

⇒通知が結びついたのはごくわずかで、反応があったのは先ほどの60件。その他については、現在のところ、反応がなく管理されていない空家などといった、隣接住民から苦情がある物件です。現地確認をしておりますが、通知は送っているが管理されていない、電話をしたが繋がらないなどあります。無関心であったり、響いていない具合があります。まずは、150件については意向調査をしていかないといけないと考えてます。反応がある方には失礼にあたいするかもしれないので、電話や直接会ってお話をしながら、意向確認したいと考えております。(事務局)

●とにかく、207件の意向を把握するとのこと。(会長)

●先ほどの150件について再度確認します。また、所有者が不明なのは、何件ぐらいあるのでしょうか。(副会長)

⇒通知を送付しても反応がない物件が、150件です。(会長)

⇒実際、通知を送付して届かない件数は、15件あります。(事務局)

●15件は宛先へ届いているのでしょうか、宛先が不明なのでしょうか。(会長)

⇒配達証明で送り、本人の受け取り確認をしていますが、その中から15件返送されております。(事務局)

●議題2について気になる点ありましたらご意見お願いします。(会長)

●空家バンクの項目で、東海村では、空家バンクの進行具合は徐々にだと思いますが、項目にあるとすでに空家バンクがあるように思われるのではないのでしょうか。(委員)

⇒空家バンクについては、今のところ東海村では、人口が減少していることはなく、行政として空家バンクを通してまでは決断しておりません。しかしながら状況は把握したいと考えています。一方で農家や市街化調整区域で空き家が放置されていますが、都市計

画法の縛りがあるため、市街化調整区域に住めるような法の緩和も検討されているため、方向性を見ながら、空家バンクの立ち上げまで行かなくても、所有者の方から承諾いただければ、不動産業に村を通じて情報提供等していいか確認した上でできると思いますが、今のところ検討しておりません。（事務局）

●アンケート問3-8の下に※印で、空家バンクについて現時点では制度はありませんがニーズをふまえて検討していく等の補足をした方が間違いないかと思えます。現時点で空家バンクはないことは伝えたほうが誤解はないと思えます。（会長）

●宅建協会として、空家バンクと協定を結んでいる市町村は10。協議中は7あります。（委員）

●意向調査の発送のスケジュールとしての時期は、いつ頃でしょうか。（会長）

⇒年内発送予定としてますが、修正後、速やかに発送し、年内に集計できるよう進めていく予定です。（事務局）

●なるべく実態を早くつかんで施策を絞り込んだほうが対策を取りやすいと思えます。（会長）

#### 【議事(3) 今後のスケジュールについて】

＝今後のスケジュールについて説明（事務局）＝

●ご意見ご質問ありますか。次回の協議会はいつ頃になる予定ですか。（会長）

⇒意向調査、立ち入り調査がまとまり次第、年度内に考えています。（事務局）

●意向調査結果、立ち入り調査の結果の経過を年度内に報告しますので協議会開催ご協力お願いします。（会長）

#### 【議事(4) その他】

＝空き家等対策実態調査の追加報告について説明（事務局）＝

＝庁内連携会議の部会設置について説明（事務局）＝

●部会の設置は庁内と、協議会で連動したほうが常に協議会のメンバーを集めるのは大変だと思いますので、事務局で案を作りみなさんにご意見を頂く予定としております。ス

タートまでは協議会で決めて行きますが、具体的な中身については部門別に集まっても  
らい、案件をあげながらご判断いただきたいと考えます。（事務局）

＝空家苦情事案ケース1～3について説明（事務局）＝

◇ケース1 スズメバチについて

- 参考例を含めてですが、あくまでも村民の安心安全を第一に考えるべきです。駆除等の  
対応費用の回収については、固定資産税が完納されていれば最終的に回収できるのでは  
ないでしょうか。住民に危害が及ばないようにする、といった考えを基本にしたほうが  
良いと考えます。優先順位を決め慎重に対応すべきです。（委員）
- 通常、相続人1人にでも連絡がつくのであれば、対応したのち、費用の請求を行うこと  
ができます。相続人に連絡が取れない場合は、公用請求で、相続人を調査できます。一  
刻も早く特措法上の特定空家等に認定し、基本的には特措法の手続きにのっとして、対  
応していくべきではないでしょうか。万が一、被害が発生した場合、責任は所有者にあ  
り、行政が介入していくのは、難しいです。代執行は時間もかかるため、略式代執行と  
いう方法で迅速に進めていくべきです。（委員）
- 登記簿上の所有者が必ず相続者を反映しているわけではありません。遺言などがあれば  
良いのですが、実際に調査をしないと誰が相続をして、所有しているかは分かりませ  
ん。電話等の口頭での相続放棄に関しては、情報が少なく不明な点が多いため、回答が  
難しいです。（委員）
- 被相続人に関する情報など、相続の調査はきちんと行う必要はあります。（委員）

◇ケース2 草木の繁茂について

- 登記情報、税制情報だけではなく、年齢・経済情報が分からないと回答が難しいです。  
情報により回答の内容も変わるため、協議をする場合では、もっと深い情報の提供をお  
願いします。（委員）
- 草木の侵入の場合、民法では隣地から隣に草が侵入している場合枝が出ている場合は、  
切ることを請求できるが、勝手に隣人が切ることはできません。根が隣地に侵入してい  
る場合は切ってもいいとされており。（委員）
- 訴訟を起こして行政代執行で切る、という方法しか民法上ではないのではないでしょ  
うか。（委員）

- 相続人が全員相続放棄した場合など、誰も相続者がいない場合は、通常、利害関係人が相続財産管理人の申し立ての方法もあるが、時間がかかります。（委員）
- 相続財産管理人を立てる場合、費用が50～100万円程度かかるとも聞いております。例えば、略式代執行を決断せざる得ない物件について、解体費用に300万円、鑑定士に土地の値段を見積りすれば、100万円にしかない物件もあり、血税を使うことが予想され、慎重に判断が必要であると考えます。空家特措法を最大限に利用することと、緊急時に対応できる体制を整えること、それらの判断が必要です。（委員）
- 子供が相続放棄した場合、所有者の親や兄弟関係も調査する必要があります。（委員）
- 相続放棄は死亡から3ヶ月以内なので、所有者が亡くなった時期により対応が変わります。財産の分与は放棄されるが、マイナス財産は放棄できないため、所有者の子に費用の請求は可能と考えます。（委員）

◇ケース3 その他

- 相続の未分割状態の空き家について、害虫駆除・草木の侵入等に関しては、保存行為にあたると思いますので、緊急性の場合、相続者の一人の合意あれば行政で対応がとれる可能性はありますので、検討してみてもはいかがでしょうか。（委員）
- 特になければ、以上をもって会議を終了します。（会長）

#### 4 閉会