

令和元年度 第1回明和町空家等対策協議会 議事録

1. 開催日時 令和2年2月13日(木) 10時00分～11時00分

2. 開催場所 明和町役場 2階 第5会議室

3. 出席委員

出欠	氏名	区分	出欠	氏名	区分
○	富塚 基輔	明和町長	○	矢之貴 洋子	明和町民生児童委員協議会
欠	新藤 正敏	群馬弁護士会	○	石田 清美	明和町区長会
○	大平 覚	群馬司法書士会	○	田口 晴美	明和町議会
○	鳥羽 正人	群馬土地家屋調査士会	○	阿部 弘美	明和消防署
○	野田 俊介	群馬県建築士事務所協会	欠代理	室岡 也寸晴 逆井 一光	館林警察署 生活安全課長代理

4. 出席職員

出欠	氏名	区分	出欠	氏名	区分
○	清水 巨樹	総務課 安全安心係長代理	○	吉永 淳	産業振興課 商工係 主任
○	清水 靖之	企画財政課長	○	高瀬 磨 (事務局)	都市建設課長
欠		税務課	○	庭田 泰好 (事務局)	都市建設課 都市開発係長
○	砂賀 大輔	住民環境課 環境保全係長	○	岩崎 舜 (事務局)	都市建設課 都市開発係 主任
○	関口 峰之	介護福祉課長	○	川島 健裕 (事務局)	都市建設課 都市開発係 主任

5. 議 事

議事録署名人の指名について

- (1) 明和町空家対策協議会運営要綱の改正について (報告)
- (2) 委員の変更について (報告)
- (3) 令和元年度における空家対策の実績について (報告)
- (4) 管理不全な空家等への対応について (報告)
- (5) 今後のスケジュールについて
- (6) その他

6. 資 料

- (1) 明和町空家対策協議会運営要綱【資料1】
- (2) 空家対策協議会委員名簿【資料2】
- (3) 令和元年度における空家等の対策の実績について【資料3】
- (4) 管理不全な空家等への対応について【資料4】
- (5) 特定空家等に対する措置のフロー図【資料5】
- (6) 今後のスケジュール【資料6】

議 事

1. 開会

2. 町長挨拶

富塚会長：	<p>委員の皆様には、大変お忙しい中お集まりいただき感謝申し上げます。</p> <p>さらに常日頃より本町の行政活動へのご支援ご協力、心より感謝申し上げます。</p> <p>今年度は、空家対策として、管理不全である空家の相続人調査、空き家等バンクの開設を実施した。空家解体に向けた不良住宅調査の申請もあった。</p> <p>町が本腰を入れて、空家等への対策を実施している。</p> <p>今後、管理不全の空家は、特定空家等への指定、指導や勧告を行う。所有者が判明している物件で改善が見られないものは、行政代執行を行い、所有者に費用の請求を行う。所有者が不明な物件は、補助金を用いて空家の解体を進める。皆様のお力添えをいただきながら、今後の手続きを進めていく。</p> <p>本日は、空家等への事業等の報告、来年度の取組を事務局より説明する。</p> <p>空家対策を進めるには、既に空家である物件への対応だけでなく、今後増え続ける空家の抑制が重要となってくる。</p> <p>今後、町の空家対策を推進していく所存なので、皆様のお力添えをお願い申し上げます。挨拶に代えさせていただきます。</p>
事務局：	<p>要綱第2条第1項において、会長が議長になると規定しているため、富塚会長に議事の進行をお願いしたい。</p> <p>【資料1】に訂正があり、お手元に訂正したものを配布させていただきました。</p>
富塚会長：	<p>では、しばらくの間、会議の進行を務める。</p> <p>よろしくをお願いしたい。</p>

3. 議事

議事録署名人の指名について

富塚議長：	議事の議題に入る前に、議事録署名人を指名する。 本日の会議については、室岡委員と大平委員へお願いしたい。
委員：	了承した。

(1) 明和町空家対策協議会運営要綱の改正について（報告）

(2) 委員の変更について（報告）

事務局：	<p>(1) 明和町空家等対策協議会運営要綱の改正について報告する。 【資料1】をご覧ください。 本要綱は、明和町空家等対策協議会の運営に関して、必要な事項を定めている。改正箇所は、資料別表（第3条関係）である。組織の改編があり、担当各課に変更があったため、改正を行うものである。 改正前は産業振興課官民連携推進室 PPP 推進室が、空家の利活用を担当していたが、産業振興商工係が担当となり、担当業務は、空家の利活用としてMターンを担当することとなった。 また、改正前は、都市建設課企業立地推進室都市開発係とあったが、都市建設課都市開発係となり、業務内容は、総合窓口と空家の利活用として、空き家等バンクを担当することとなった。 引続き、(2) 委員の変更について報告する。 お手元の【資料2】をご覧ください。 異動等により、新たに委員となられた方がいらっしゃるので、ご紹介する。 選出区分、地域住民、明和町区長会より、石田委員 選出区分、地域住民、明和町議会より、田口委員 選出区分、消防、明和消防署より、阿部委員 以上の3名の方が、新たに委員となった。</p>
富塚議長：	<p>事務局から報告があったが、(1) 明和町空家対策協議会運営要綱の改正についてであるが、役場の組織の変更による改正であった。 (2) の委員の変更については、明和町区長会、明和町議会、消防署の署長に変更があった。ご質問等があれば伺いたい。</p>
各委員：	質疑なし。

(3) 令和元年度における空家等の対策の実績について

事務局：	<p>議事(3)、令和元年度における空家等の対策の実績について説明する。 【資料3】をご覧ください。</p> <p>1. 令和元年度空家等相談会 初めに、資料の訂正をさせていただく。空家等相談会の開催日が、令和元年9月27日、金曜日とあるが、正しくは令和元年9月29日、日曜日である。 令和元年度の空家等相談会は、町内に存する空家等の所有者、または管理者を対象として開催した。 周知方法は、町内者へは、広報めいわ8月号への掲載。町外者へは、平成30年度実態調査送付対象とした所有者のうち、法人ではない方に送付した。 相談内容は、以下の4つであった。 1. 空家の売買・賃貸に関すること：10件 2. 空家の解体に関すること：5件 3. 空家解体後の固定資産税に関すること：5件 4. 本人による再利用に関すること：1件 各相談内容の回答は次のとおりである。 1、空家の売買・賃貸には、空き家等バンクと、群馬県住みかえ事業の案内。 2、空家の解体には、解体補助制度である明和町不良住宅調査事業、明和町不良住宅空家除却支援事業の案内、解体後の手続きである滅失登記の周知。 3、空家解体後の固定資産税に関することには、町の税務課による固定資産税額の試算結果を提示。 4、本人による再利用に関することには、解体後の再利用も検討中とのことで、解体補助事業である明和町不良住宅調査事業、明和町不良住宅空家除却支援事業を案内。</p> <p>2. 明和町不良住宅調査事業 令和2年1月31日時点で、不良住宅調査事業の申請は1件のみであった。 調査は、明和町不良住宅判断基準に基づいて行われ、すでに終了している。調査結果は、不良住宅に該当するというものであった。</p> <p>3. 明和町不良住宅空家除却支援事業 令和元年度の申請は0件であった。ただし、不良住宅調査の申請者から、令和2年度に本事業の申請をすると伺っている。</p> <p>4. 空き家等バンクの報告 空き家等バンクは、令和元年11月1日に開始した。令和2年1月31日時点で、4件の申請があった。</p>
------	--

	<p>提携業者は、平成30年4月より国土交通省の公募によって選定された事業者で、アットホーム株式会社と株式会社LIFULLの2社である。</p> <p>申請があった物件は書類審査中であり、年度内にホームページへの掲載を予定している。</p> <p>5. 空家の相談件数</p> <p>電話や窓口等での相談で、平成31年4月1日から令和2年1月31日時点で13件、相談の内容は以下の2つであった。</p> <p>1. 空家の売買・賃貸について：5件</p> <p>2. 空家の管理について：8件</p> <p>質問への回答は次のとおりである。</p> <p>1. 空家の売買・賃貸の相談について、空き家等バンクの案内を行った。</p> <p>また、売買希望者からの質問で、所有者が認知症を患い成年後見人に関することであったため、弁護士に相談するよう案内した。</p> <p>2. 空家の管理に関することについては、近隣住民からの相談があり、相談者には、役場から所有者に管理の指導を行うと回答した。所有者に対しては、電話連絡や通知の発送で適正な管理をお願いした。</p>
富塚議長：	事務局から説明があったが、ご意見等があれば伺いたい。
各委員：	意見なし。
富塚会長：	最近では、所有者が認知症を患うケースが見受けられる。成年後見人を立てた場合、財産処分の許可は、裁判所からの許可は簡単に下りないのか。
大平委員：	<p>所有者が居住している場合は難しい。居住地以外の場所であり、相場とかけ離れた価格での売買でなければ、裁判所も反対はしないと考えられる。</p> <p>また、裁判所は個別の案件については判断しない。</p> <p>裁判所への説明は、客観的に妥当であると判断できる資料等があれば、許可を得ることができると考えられる。</p>
富塚会長：	他に、ご意見等があれば伺いたい。
各委員：	質疑なし。

(4) 管理不全な空家等への対応について

事務局：	<p>【資料4】をご覧ください。</p> <p>空家が存在する地域住民からの相談があり、所有者に連絡を取ろうとしたところ、所有者が亡くなっていること、相続人が複数いること、関係が複雑であることなどの理由により、本調査を行った。</p> <p>調査対象は、以下の4件。</p> <p>①対象地：新里520番地</p> <p>相続関係者：14名</p>
------	--

	<p>②対象地：南大島 1497 番地 相続関係者：7 人</p> <p>③対象地：大輪 2381 番地 相続関係者：調査中</p> <p>④対象地：矢島 1429 番地 相続関係者：5 人</p> <p>4 件の状況は、現地の写真をご覧いただきながらご説明させていただく。 「①新里 520 番地」と書かれた資料をご覧いただきたい この物件は、近隣住民から適正な管理の要望があった。 所有者は死亡し、相続人が複数かつ複雑であったことから調査を行った。 写真のように雑草の手入れを所有者が行い、比較的管理されている状態である。</p> <p>平成 28 年度調査による建物不良度ランクによる分類では、「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」の判定である「B」判定であった。 「②南大島 1497 番」の資料をご覧いただきたい。 当物件は樹木が道路に大きく張り出しており、早急な対応が必要な状況である。また、建物も倒壊の可能性が考えられる。 この物件の建物不良度ランクは、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」である「D」判定である。 「③大輪 2381 番地」の資料をご覧いただきたい。 樹木が繁茂しており、適正な管理がなされていない状況となっている。 この物件の建物不良度ランクは、「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」である「C」判定である。 「④矢島 1429 番地」の資料をご覧いただきたい。 当物件も樹木が道路へ飛び出し、適切な管理が必要な状況である。 この物件の建物不良度ランクは、大輪の物件と同じ「C」判定である。 以上の 4 件が、令和元年度に相続人調査を実施した物件である。 今後の対応について説明する。【資料 5】の「特定空家等に対する措置のフロー図」をご覧いただきたい。今後は、フロー図に従って手続きを進める。 今回の相続人調査が、フロー図の「②所有者等調査状況確認」である。次の対応としては、調査で判明した相続人に通知を行い、管理指導を行う予定である。 ②～④の 3 件は、管理に改善が見られない場合、特定空家等の認定、それでも改善が見られない場合、行政代執行もしくは略式代執行での対応を考えている。</p>
<p>富塚議長：</p>	<p>事務局から【資料 4】不良住宅に対する対応の説明があったが、4 件で相続人調査が行われている。</p> <p>今後は、【資料 5】のフローチャートに従って手続きを進め、改善が見られなければ特定空家等の認定を行う。皆様からご意見等あれば伺いたい。</p>
<p>各委員：</p>	<p>意見なし。</p>

富塚議長：	相続人調査を行った4件のうち3件で管理が必要とのことだが、今後の手続きとスケジュールはどのようなか。
事務局：	<p>【資料6】今後のスケジュールをご覧いただきたい。</p> <p>所有者が判明している物件では、今年の5月に適正な管理を促す通知を所有者に送付予定である。</p> <p>改善が見られない場合、立入検査実施の通知後に立入調査を行う。危険であることが一目瞭然である場合は、速やかに特定空家等の認定に進めたい。</p> <p>認定の際は、本協議会を開催し状況報告を行う。その後、助言・指導、勧告、命令とその都度、本協議会を開催し改善されない場合、最終的には行政代執行の手続きを進めていく。</p>
富塚議長：	<p>特定空家等への認定はいつごろか。</p> <p>また、年度内の除却は可能か。</p>
事務局：	<p>特定空家等への認定のための本協議会の開催は、委員の皆様と相談し、決定したい。</p> <p>また、緊急の対応が必要な状況となった場合、庁内の関係各部と連携を行いながら応急的な対応を行う。</p> <p>除却についてであるが、所有者が判明していない略式代執行であれば速やかな対応ができる。</p> <p>今回のケースは、所有者が判明している行政代執行であるため、助言・指導、勧告、命令と段階を踏んで手続きを進めなければならない。</p> <p>本協議会に対し、手続きの度に所有者の対応等の報告を行う。</p> <p>委員の皆様には、所有者の対応により手続きの方針の判断を仰ぎたいと考えている。</p>
石田委員：	<p>助言・指導では、所有者全員に文書で通知するとのことだが、所有者全員の許可が得られなければ手続きを進めることができないのか。</p> <p>また、除却の費用は、所有者に請求を行うのか。</p>
事務局：	<p>所有者へ通知後、所有者からの許可に関係なく、裁判所の判断のもと代執行を行う。</p> <p>請求は、所有者が確認できる行政代執行であれば、町から所有者へ請求を行う。</p> <p>所有者が確認できない略式代執行の場合も、対象物件の土地が売買の見込みがあれば、その売買費用を充てる。</p>
石田委員：	<p>指導後、状況の変化が見られないにもかかわらず、所有者が管理していると主張する場合どうするのか。</p> <p>また、特定空家等の認定後、行政代執行、略式代執行は、どの程度の期間を要するのか。</p>
事務局：	<p>所有者が管理していると主張した場合でも客観的に判断し、周囲に危険を及ぼすと考えられる場合は、裁判所と協議しながら行政代執行の手続きを進める。</p> <p>行政代執行は、県内での事例がないため具体的な回答はできないが、手続きが煩雑であるという。通知送付等の事務手続きは、所有者が判明しているため速やかに手続きができる。</p>

	<p>略式代執行の場合は、裁判所の手続き次第であるが、早ければ数カ月で手続きを完了できると考えられる。</p> <p>代執行が目的ではなく、目的は地域の安全の確保である。</p>
富塚会長：	<p>【資料5】のフローチャートの勧告までの手続きは、速やかに行うことができる。命令の場合は、権限が強く不服申し立てに一定期間を設ける必要があるため、行政代執行まではかなり長い期間を要するのではないかと思われる。</p> <p>目的が代執行でないとしても、最終的には代執行の必要があると考えられる。</p>
事務局：	<p>所有者の対応が適切かどうかの検証も行う必要があるため、行政代執行までは相当な時間がかかると考えられる。</p> <p>近隣住民が火災や不法投棄、治安の悪化等を心配している。少しでも早く不安を取り除く必要があると事務局は考えている。</p>
田口委員：	<p>相続人調査の結果、相続関係者が複数いるが、指導等の通知や手続きは、代表者のみと進めるのか。</p>
事務局：	<p>相続関係者は、書類等での手続きなしに権利を放棄していると主張する場合があるが、法律上は権利の放棄は成立していない。権利の認識のためにも、相続関係者全員に通知の送付を行う。</p> <p>また、権利を放棄する場合は、相続関係者同士で協議を行う必要がある。</p>
石田委員：	<p>相続関係者のうち、所有者が何世代にも及ぶため、所有者を知らず、権利を有していることを知らない関係者もいるのではないか。</p> <p>また、固定資産税の支払い状況はどうか。</p>
事務局：	<p>今回相続人調査を行った物件のうち、所有者が明治生まれの物件もあった。何世代にも及び相続関係者が多くなり、所有者や対象物件を認識していない相続関係者もいると考えられる。</p> <p>固定資産税は、町の税務課へ未確認のため回答できない。</p>
富塚会長：	<p>相続放棄は、相続する代表者がいる場合は、その他の相続関係者は権利の放棄ができるが、誰も相続せずに放棄することができない。</p> <p>相続には無関係と考えていた相続関係者が通知を受け取り、全く知らない、無関係だと主張する場合もあると思うが。</p>
事務局：	<p>実際に連絡を取ると権利を有することを認識していない相続関係者がいる。事務局としては丁寧に説明し、ご理解をいただいている。</p> <p>しかし、管理の話になると管理を行わない方が大多数である。</p> <p>相続に関する相談等があった場合、新藤委員、大平委員と相談しながら所有者の方と手続きを進めたいと考えている。</p>
富塚会長：	<p>他にご意見等があれば伺いたい。</p>
各委員：	<p>意見なし。</p>

(5) 今後のスケジュールについて

事務局：	<p>今後のスケジュールについて説明する。</p> <p>【資料6】をご覧いただきたい。</p> <p>状況の報告のため、今年度の本協議会は年度末に開催したが、来年度も同様に年度末の開催を考えている。</p> <p>空家等相談会は、今年度同様9月末の開催を予定している。</p> <p>適正な空家の管理についての通知の送付は、相続人調査によって得られた結果をもとに、5月中の送付を予定している。管理状態の改善が見られない場合、特定空家等認定のため当協議会を開催する場合がある。</p> <p>空き家等バンクは、申請があれば随時ホームページで公開する。</p> <p>空家に関する情報が掲載されているパンフレットは、町の税務課が発送する固定資産税の納税通知書に同封予定である。空家に関する周知も含めて同封予定である。</p>
富塚議長：	ただ今、事務局から説明があったとおりであるが、来年度も本協議会は年度末に開催予定である。皆様からご意見等あれば伺いたい。
各委員：	意見なし。

(6) その他 (事務連絡：報酬については (省略))

富塚議長：	皆様からご意見等があれば伺いたい。
各委員：	意見なし。

4. 閉会

この会議録が真正であることを確認して、署名する。

議事録署名

委員

委員
