

令和5年度 第1回琴平町空家等対策協議会 議事録

- 1 日 時 令和5年8月23日(水)
開会：15：00 閉会：16：30
- 2 場 所 琴平町役場 第2会議室
- 3 出席者 【委員】 8名中8名
- 4 議 事 (1) 琴平町長 挨拶
(2) 令和5年度空家等対策協議会委員及び事務局職員紹介
(3) 琴平町空家等対策協議会の概要について
(4) 空家法の改正と町の対応について
(5) 琴平町老朽危険空家協議案件について
(6) 琴平町空家等実態調査業務について

事務局	<p>【開会】</p> <p>定刻が参りましたので、只今から令和5年度琴平町空家等対策協議会を開催致します。 ・・・挨拶・・・</p> <p>では、議事に沿って進行させていただきます。 まず初めに、協議会会長の琴平町長の挨拶です。</p>
片岡町長	<p>・・・挨拶・・・</p>
事務局	<p>ここで、ご報告いたします。</p> <p>琴平町空家等対策協議会設置要綱第6条第2項により、会議は委員の半数以上が出席しなければ開くことができません。となっております。本日、委員総数8名のうち、8名が出席されており、この会議が成立しておりますことをご報告いたします。</p> <p>それでは、只今から議事次第に沿って進めさせていただきます。</p> <p>議事3「琴平町空家等対策協議会の概要について」です。</p> <p>担当より説明致します。</p>
事務局	<p>【議事3 琴平町空家等対策協議会の概要について】 資料説明</p>
事務局	<p>続いて、議事4に進みます。担当より説明致します。</p>
事務局	<p>【議事4 空家法の改正と町の対応について】 資料説明</p>

事務局	続いて、議事 5 に進みます。担当より説明致します。
事務局	【議事 5 琴平町老朽危険空家協議案件について】 資料説明 (案件①について)
事務局	何か質問等ありますでしょうか。資料説明後すぐに質問や意見等が難しいという場合は、資料の最後に質問票をつけておりますので、後日、担当まで提出いただければご対応できると思います。
委員 B	土地や建物に税金はかかっているのですか？
事務局	現在は土地・建物共に免税点以下となっており、課税されていない状況です。 もし、特定空家等に認定し、勧告まで進み、住宅用地特例の減税措置が解除されたとしても、元々の評価額が低い為、課税されないという結果となっています。
委員 B	先ほど、解体費用が回収できなかった場合は、町の負担になるため特定空家等の認定については慎重に協議したいとの話がありましたが、解体費用の関係で認定する、しないが決まるのですか？
事務局	それだけで決まるものではありません。 接道条件や近隣に対する危険度等を総合的に見て判断するものです。
事務局	解体費用については、今回の案件で言いますと、大体 180 万円ほどかかるという見積もりが出ています。
委員 D	土地の境界は確定していますか？ もし特定空家等に認定する場合、本物件は既に倒壊しているということですので、該当する部分はどこなのかというのはしっかりと調べておく必要があります。また近隣に空家が多いという話がありましたが、どの家が空家でどの家が空家でないのかは十分に調査しておく必要があります。
事務局	境界については地籍調査にて確定しています。立会は地域の協力員の方が行っています。周辺状況等については再度調査を行いたいと思います。
事務局	本物件の周辺を近隣の方が買収するという話に過去なつたときに、該当地部分だけ話をする人がおらず、取り残された可能性が高いです。 元々は、該当地と南側の物件は長屋だったと思います。

委員 D	空家法上、長屋は一棟扱いになるので、もし該当建物が南側物件と長屋でありもともと繋がっていたのであれば、同一建物とみなし南側の所有者に対しても、指導が行えると思います。
委員 B	周辺が空家なのであれば周りの空家ごと処理できればいいんですが...
委員 D	<p>特定空家等に値するとは思いますが。</p> <p>ですが、空家の解決は特定空家等に認定し、行政代執行をするだけではないので、他の方法を模索するのは非常にいいことだと思います。</p> <p>所有者の方々にもこういった方法がありますということや、こういった方法をするには費用がこのくらい必要です、などといった具体的な解決策を提示してあげるのが良いと思います。本物件に限らず。</p>
委員 B	本物件が特定空家等にならないのであれば、こういった物件が該当するのかが疑問です。
事務局	本物件は、接道しておらず、周囲も空家が多数存在していることから、通行人や住民等への被害が少ないというところがあります。県道や町道に面しており、倒壊した場合、人への被害が出るような物件については判断がしやすいです。
片岡町長	既に倒壊している物件の為、木材等が西側の畑の様な敷地に越境しているような状況です。撤去するにはその敷地の所有者の同意も必要になるのですが、なかなか難しい状況にあります
委員 B	特定空家等に認定せずとも、越境した部分だけ撤去して、所有者等に請求するというのはできないのか？
事務局	<p>一部の市では、道などに瓦などが落下しそうな場合は、市が緊急で撤去してその後所有者に請求できるという、条例があるところもあるようです。</p> <p>特定空家等に認定し、行政代執行を行う場合、方法は解体だけではないので、越境した部分だけ撤去して、所有者等に請求するという事も可能だと思います。</p>
委員 D	特定空家等に認定する、しないというのは、非常に難しい課題ではありますが、町が認識していながらも、解決に取り組んでおらず、被害が出た場合は、空家法の趣旨に反しているとみなされることがあり、国家賠償請求をされる可能性があるため気を付ける必要があります。

事務局	案件②について説明
委員 D	所有者については、おそらく不明ということだが、所有者調査の資料を協議会に提出、議題として協議することで、所有者不明ということを全面的に言えると思います。
事務局	<p>【議題6 琴平町空家等実態調査業務について】 資料説明</p> <p>・・・その後、30分の時間猶予があったため、琴平町内のD・Eランク物件について、写真などを見ながら協議・・・</p>
委員 C	空家となっていない物件について、近隣から所有者に対して何か改善してもらおうように取り組めることはありますか？
委員 D	損害を受ける可能性がある場合は、「妨害予防請求」ができますし、現に侵害を受けている場合は、「妨害排除請求」、損害を受けている場合は、「損害賠償請求」ができます。
事務局	町道に被害が及ぶ可能性がある若しくは及んでいるケースに関しても、同様に請求ができますか？
委員 D	できます。
委員 B	現在、D・Eランクとなっている物件でも周辺環境がよく、解体すれば利用する価値のある土地が多くあります。そのあたりも所有者の方にお伝えいただいたり、町が率先して解決に向けて動いていただきたいです。例えば、所有者の異なる長屋等であれば、各所有者の仲介役となり、所有者同士が会う機会を作るなど…
事務局	<p>以上で、全ての議事を終了いたしましたので、令和5年度第1回琴平町空家等対策協議会を閉会致します。ありがとうございました。</p> <p>次回の開催については、今回の議題について、進捗があった場合や、新規の議題が浮上した場合に随時開催したいと思いますのでよろしくお願い致します。</p>