

令和7年度第1回上牧町空き家等対策協議会 議事録

- 場 所：上牧町役場 3階 委員会室
- 日 時：令和8年1月21日（水）15：00
- 出席者：委員8名（別紙参照）
事務局：俵本課長、福本補佐、小松係長、吉中

1. 議題

議 案：特定空家の認定について

対象物件：服部台地区

① 事務局説明要旨

- **現状**：敷地全体が樹木・雑草に覆われ、外壁の崩落が著しく（危険度ランクA）、壁体内部まで植物が侵入。擁壁も亀裂や傾斜があり、倒壊の危険性が高い。
- **所有者**：今回の対象物件とは別の町内某所在住の70代男性。本人と面会したが、認知機能の低下が見受けられ、会話の整合性に疑義がある（所有地に関する非現実的な発言等）。
- **親族**：息子3名がいるが、接触できていない。

② 質疑応答・主な意見

【物件の状況・調査方法について】

- **河合委員**：資料写真（擁壁の傾斜など）はどの方角から撮影したものか不明瞭である。
- **中西委員**：写真の撮影方向がわかるよう、次回より矢印等を記載してほしい
- **濱野委員**：築年数（昭和57年）から見て20年～30年は住んでいたはずだが、建物の傷み方に比べて居住実態の痕跡（アンテナや室外機が綺麗に残っている等）に違和感がある。直近まで本当に住んでいたのか。
→**事務局**：3年前に転居したことは確認している。

【所有者の判断能力と権利擁護について】

- **竹中委員**：所有者や息子たちは、この家をどうしたいと考えているのか。近隣からの苦情はあるか。
→**事務局**：所有者は「潰すなら潰すでお金は出す」と発言したが、認知機能の面で信憑性が不明。近隣からは令和6年3月に苦情があり、是正通知も

<裏面に続きます>

送付済みだが反応がない。

- **濱野委員**：本人の判断能力が低下している場合、是正指導や通知が法的に有効になるのか疑問である。問題は「建物の危険性」と「所有者へのアプローチ」に分けて考えるべき。
- **井原委員**：成年後見の申し立てには医師の診断書やケアマネジャーの意見書が必要だが、関わっている専門職はいるか。
→**事務局**：介護認定を受けておらず、関わっている専門職はいない。
- **河合委員**：郵送した通知を受け取ったとしても、内容を理解できているとは限らない。本人の認知能力を判断した上で通知するべきではないか。

【解決策・手続きの進め方について】

- **河合委員**：息子（キーパーソン）に接触し、成年後見制度の利用や、売却による費用回収を検討してはどうか。
- **中西委員**：息子たちに法的な管理義務はないため強要はできないが、売却によってメリットがある（手元にお金が残る）可能性を提示し、協力を仰ぐことができる。
- **竹中委員**：解決に向かう決定が必要。特定空家に認定することが解決（後見人選任や売却）の後押しになるなら認定すべきだし、変わらないなら慎重でも良いが、放置せず前に進めるべき。
- **井原委員**：不動産売却には本人の意思能力確認が必須。成年後見制度を利用し不動産を売却する場合当該不動産が居住用不動産であれば、売却に裁判所の許可が必要になるケースもある。
- **鶴谷会長**：抵当権はどうか。
→**事務局**：平成12年のアイフル（債権額770万円）も抵当権が残っている。
- **中西委員**：長期間返済がなければ消滅時効の援用で抹消できる可能性がある。

【認定の判断について】

- **濱野委員**：建物自体は客観的に見て「特定空家」相当であることは間違いのない。しかし、手続き上の瑕疵（本人の理解力不足）が懸念されるため、認定に慎重さが必要。
- **中西委員**：客観的には特定空家だが、所有者の背景が複雑。手続き上の問題が出ないよう、諸条件（息子への接触や意思確認等）をクリアしてから正式決定としてはどうか。

【審議結果】

- **決定事項**：本物件は客観的に特定空家に該当する状態であると認めるが、正式

な認定通知や命令等の法的措置に進む前に、事務局にて息子等への接触、成年後見制度の利用意思の確認や売却の可能性などの状況確認を行う。それらの情報が整い次第、改めて会議を開催するか、持ち回り審議にて最終的な認定確認を行う。

2. 報告

① 株式会社クラッソーネとの連携協定について

【事務局説明要旨】

- 令和7年6月10日に「空家除却促進に係る連携協定」を締結
- AIを活用した解体費用・土地査定シミュレーション（すまいの終活ナビ）を住民に無償提供し、所有者の不安解消を図る。
- これまでに是正通知等へのチラシ同封や、ケアマネジャー向け講演会を実施。

【質疑応答】

- 中西委員：県内の他の連携自治体はどこか。
→事務局：川西町、吉野町、安堵町に次ぐ4例目
 - 竹中委員：費用対効果はどうか。費用がかかっているなら実績を求める必要がある。
→事務局：協定に基づく無償提供であり、町の費用負担はない。
-

② 令和7年度 特定空家所有者への対応・経緯について

【事務局説明要旨】

- 大字上牧4219番地の物件：相続放棄の調査により、新たな順位の相続人が存在する可能性が判明したため、令和8年度の略式代執行は延期を予定し、追跡調査を継続する。
- 服部台の物件：所有者より経済的困窮の申し出あり。令和8年3月31日を期限とする戒告書を送付済み。令和8年度に行政代執行（約300万円）を実施予定。

【意見】

- 中西委員：（大字上牧4219番地について）第1順位（子・孫）が放棄したこ

<裏面に続きます>

とで、第3順位（兄弟姉妹等）や代襲相続人に権利が移っている状況と思われるため、調査が必要である。

上記議事の経過の要領及びその結果を明確にするため、この議事録を作成し、議事録署名人である会長及び副会長が記名押印する。

令和 年 月 日

会 長 _____ ㊟

令和 年 月 日

副会長 _____ ㊟