

平成30年度 第2回新居浜市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成30年10月10日（水） 10時00分～11時15分
- 2 場 所 新居浜市役所 3階 応接会議室
- 3 出席者 会 長 1人
委 員 15人（定数15人）
事務局 7人
- 4 議 題 (1) 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について
(2) 特定空家等と判定した空家等に対する意見について

5 内 容

事務局	<p>お待たせいたしました。</p> <p>お時間が参りましたので、只今から、平成30年度第2回新居浜市空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p>
事務局	<p>ここで、本日お配りしております資料の確認をさせていただきます。</p> <p>まず、本日の「会次第」でございます。</p> <p>それから、「議題1 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について」、「議題2 特定空家等と判定した空家等に対する意見について」でございます。</p> <p>本日の資料につきましては、本会終了後に回収させていただきますので、よろしく願いいたします。</p> <p>お揃いでしょうか。資料に不足がございましたら、お申し出くださいますようお願いいたします。</p>
事務局	<p>これより先は着座にて進めさせていただきます。</p> <p>それでは、会次第に従いまして進行させていただきます。</p>
事務局	<p>開会にあたりまして、当協議会会長の新居浜市長 石川 勝行がご挨拶を申し上げます。</p>
会長（市長）	<p>改めまして、おはようございます。</p> <p>平成30年度第2回新居浜市空家等対策協議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>本日は、ご多忙中にも関わらず、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。</p>

	<p>さて、本日は、平成29年度の第3回協議会において、「特定空家等と認められる。」とのご意見をいただきました空家等につきまして、その後の経過のご報告がございます。</p> <p>また、新居浜市から諮問のありました特定空家等の判定に対しまして、先日開催されました専門部会において、委員の方々からいただいたご意見の報告がございますので、委員のみなさま方のご審議をよろしくお願いいたします。</p> <p>今後におきましても、少しでも早く空家等の問題が解決に向け前進するよう努め、安全安心なまちづくりを推進してまいりますので、委員の皆様にはお力添えを賜りますようお願い申し上げまして、開会に当たりましてのごあいさつとさせていただきます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
事務局	ありがとうございました。
事務局	<p>これより議事に移らせていただきます。</p> <p>協議会設置要綱第4条により会長が議長になると規定されておりますので、これより先の議事進行は、会長にお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それでは、規定に基づきまして、これより私が議事を務めさせていただきます。ご協力の程よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、議題1「特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について」でございます。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>これより先は着座で進めさせていただきます。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で、「特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について」の報告を終わります。</p>
会長（市長）	それでは、只今の説明につきまして、何かご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。
A委員	解体に係る補助金はどのくらい出るのですか。
事務局	補助金につきましては、解体費の中の対象経費の80%で、上限が80万円となっております。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
F委員	今回、過去に特定空家等と認められると意見した5件の内、4件が良い方向に向かっている中で、特定空家等と認められると判断する前から、市の方で交渉にあたって色々と努力されたと思いますが、結果的に改善に向かっているということについて、何が後押ししたのですか。特定空家等と認められると法律が後押ししたのか等、感覚的なこと構いませんので、お答えください。
会長（市長）	はい、事務局。
事務局	この5件についてご意見をお伺いして、特定空家等と認められる

	<p>との答申をいただいた後に、ご説明申し上げましたとおり、特定空家等と判断する前に、所有者あるいは相続人の方に本協議会での意見を記載した内容の文面で、期限を切って、改善を依頼しております。即座に特定空家等と判断しておりませんが、その結果、特定空家等と判断する前に少し待つて欲しい、相続人間で相談していい方向に検討するという様なご連絡をいただいた方が結構いらっしゃいました。</p> <p>その結果、今回の4件はいい方向に進んでいると捉えておりまして、特定空家等になるという法的な後ろ盾の様なものが若干影響して、前に進んだのではないかと思います。</p>
F 委員	<p>それともう1点あります。</p> <p>4件の改善に向かっている物件については、解体費の補助金をセットというかたちとのことでしたが、以前の会議で予算をどのくらいとったらいいかとの話が出たと思いますので、今年の補助金の実績について知りたいです。</p> <p>また、その4件については既に補助金について周知されていたのか、それとも知らなくて、特定空家等の話をする際に教えてあげて解体の補助を使ったのか知りたいです。</p>
事務局	<p>1点目の今年度実績の部分でございますが、平成30年度につきましても対象件数を5件ということで、ゴールデンウィーク明けに募集を開始して、1ヶ月間受付を行った結果、交付申請が6件ございました。その6件は全て要件に該当するものでございましたが、対象件数5件ということで、その中で件数や条件を協議いたしまして、5件を選定し、その5件について交付決定をして、現在のところ解体が済んでいるものが3件で、残り2件はこれから施工する状況です。</p> <p>残る6件の内、1件につきましては国や県の補助金の見通しがどうなるか分かりませんが、市単独でも拾い上げて解体するかどうかを協議いたしまして、6件目につきましても補助する方向で、今年度は6件補助するかたちになっています。</p> <p>2点目の今回特定空家等と認められるとのご意見をいただいた物件について、除却補助の周知の件でございます。皆様ご存知のとおり、市政だより等で周知しておりますが、この方々については既にご存知の方もいらっしゃいましたし、こちらからお知らせした件もでございます。</p> <p>これらの建物は、先程言われたとおり、前々から対応に当たっており、その話の中で補助に関係する問い合わせがあった時点で周知しております。</p>
F 委員	<p>はい、ありがとうございます。</p>

A 委員	例えば、相続放棄をして土地の上の建物を除けてもらって、土地が自分の所有になった場合に土地の売却は出来るのですか。
事務局	土地所有者が家屋所有者と別で、借地で建っており、建物に関して相続放棄された場合、土地所有者に関してはご自身の持ちものということで、上の建物が除却されれば売却できる可能性が出てくるかと思えます。 一般的に、土地所有者が相続放棄をしてない限りは、土地の所有権はその方にあることとなります。
会長（市長）	1 番目の物件も建物と土地の所有者が違うのですが、建物について全員が放棄した場合には結局どの様な処置を行わないといけないのですか。 これから当市で検討するとのことですが、こうせざるを得ないという様な基本的な方針や方向について何か意見はありませんか。
C 委員	建物と土地は借地か何かで別で、建物の相続人は相続放棄しているようですが、土地の人はどうですか。
会長（市長）	放棄はしてないですね。
事務局	はい。
C 委員	土地が放棄していないのであれば、土地所有者の方で土地は維持されていることになり、建物については補助金の 80 万円まで出たとしても、土地は更地になって、土地所有者のものになることについてはとやかくは言えません。
会長（市長）	建物は市が除却せざるを得ないのですか。
C 委員	建物の相続人が放棄しているということになると、本来は国家のものになります。手続上は、財産管理人を選んで、その方が手続きをして、それで誰もいないということになると国家のものになり、国家が撤去することになります。
会長（市長）	市としては、国家に引き継いだかたちになるのですか。
C 委員	国家に除却するように言うこととなります。
会長（市長）	難しいかもしれないですね。
C 委員	それに撤去費用を国家に請求するという問題になると思います。 相続人がいなくなって国庫に帰属すると条文上なっていますが、その処理というのは混沌と曖昧ですね。
会長（市長）	国家に明確にするように要望していかないといけないですね。
事務局	弁護士等を立てないといけないので、当然経費が発生しますし、結果的として受け取ってくれないということになります。
会長（市長）	そこが問題なのですが、これからどうしていったらいいのですか。
F 委員	全国的には国庫が負担するようですが、このケースですと、市等が費用を回収できないという問題が発生してくるのではないかと思います。

会長（市長）	これから全部相続放棄をする人が多くなりそうですよね。
事務局	<p>具体的に言いますと、相続放棄をしないまでも、行政代執行をしていただいて、その費用を負担すれば良いという感覚に陥りやすいです。例えば、30人、40人と相続人が発生した時に、特定空家等にして行政代執行をやるとした場合、代執行をして自分の費用分は支払いますということに落ち着かないかが不安です。</p> <p>事務局が手間取っていることは、相続人が何十人も発生した時に、あなたが相続人であることを他の人に言っていないか確認をしても了解を得られないため、相続人で寄ってどうするかの方角性を見いだせることができずにいます。自分達でやろうというような、何人かの有志の方がいれば、少しは前向きに進んでいきますが、結局は所有者の相続人に頼るしかありません。そこが出来なければ、行政代執行しか手がない状況になってきています。</p> <p>行政代執行を進めていくのも、結局新居浜市の空き家で言うと、費用は負担するから市で全部やってくれとならないかという懸念があります。</p>
会長（市長）	これから検討する上でも、中々先が見えないですね。
事務局	最終的に自動車のリサイクル料の様に先にもらっておくという制度に建物自身もなっていないかと解決していかない状況ではないかと思えます。
C委員	出さないとします。
F委員	<p>法律上はある程度想定はしていると思いますが、この法律は個人の財産よりも公共の福祉を優先しようという主旨でできた法律ですので、ある程度の公費を投入してでも、環境や安全等に配慮して税金を投入せざるを得ないと思えます。先程申し上げたとおり、相続人が多数いたり、その持ち分しか支払わず、残りは回収できない可能性等の問題が含まれていますが、それよりも子供の安全性等を考慮して公共の福祉の方を優先し、公費を出してもいたしかたないと思えます。</p> <p>特定空家等になることや補助制度があることを説明して、入口でなるべくいい方向に向かうように進めていっていただくのがベストだと思います。</p>
A委員	<p>今から、このような空き家がどんどん増えて、いくらでも出てくると思えます。</p> <p>必要な人はいないと思うので、放棄すれば、新居浜市がかなり負担しないといけないという事案が出てくると思えます。</p>
事務局	相続放棄をしなくても、除却する意思がなく、相続人が多数いた場合に現実的にやりようがありません。
A委員	1人になっても放棄すると思えます。

会長（市長）	都会に行った人は要らないと言うと思うので、皆さん放棄すると思います。
A委員	今は始めですので、関係者がやってくれていると思いますが、これが広まったら、皆さん放棄すると思います。
会長（市長）	そこが辛いですね。
A委員	それを考えないといけないです。
会長（市長）	国に対して何か要望することも考えないといけないですね。
C委員	<p>要望するか、土地について建物を除却した場合に市に権利を認めるような法律をつくるかですね。</p> <p>しかし、先程言われた公共の福祉の観点から、危険な建物を除却するというのが第一だと思います。</p> <p>憲法の財産権のために、廃屋になっていたとしても他人の所有物だから出来ないという中で、その突破口のひとつがこの法律ですので、公共の福祉や市民の安全性のために市等の公共団体が負担するという価値観もあってしかるべきだと思います。</p> <p>一番良いのは、国に土地等の処分権限を認めるような法律改正を要望しないといけないと思います。</p>
会長（市長）	<p>空き地もそうです。</p> <p>建物がなくても土地そのものが要らないという人が多いです。</p>
事務局	<p>事務的に何に悩んでいるかという、行政代執行するにしても、中の動産の価値をどう判断するかが問題になりまして、ゴミなのか、有価物なのか等、所有物について財産であれば勝手に処分出来ないところがあります。</p> <p>流れとしては出来ますが、実務を行う上でそこが大きな問題です。</p>
C委員	財産であれば、どこかに保管しないといけませんよね。
事務局	どこかに保管せざるを得ません。
会長（市長）	またお金が要りますよね。
C委員	<p>保管しておいて、時期をみて競売でもかけて処分するか、無価値にするかですね。</p> <p>代執行の場合だと、執行官は関与するのですか。</p> <p>普通の家屋の場合だと、執行官が中の置いておいても無価値な物を低額な金額等で処分してくれます。</p>
事務局	処分するにしても、先程の有価物の関係で、仏壇等の処分の難しい物が含まれている可能性があります。
C委員	仏壇等はあるかもしれないですね。
事務局	<p>そこは難しいケースかと思います。</p> <p>そういう物については立法的に何かせざるを得ないですね。</p>
会長（市長）	<p>そうですね。</p> <p>そうするしかないですね。</p>

事務局	その流れを待つしかないという状況です。
E 委員	<p>これも良く話の中で出てくる話だと思いますが、相続人から市で土地等を引き取って欲しいという話があり、具体的にこれは出来ないものかの検討は出来ないですか。</p> <p>結局、市の財産にしてしまえば、色々な処分するのは自分の権利で出来ますよね。その過程の中で相続人が市に対して、先程の仏壇等の動産処分を含めて一切を寄付するというかたちで進めていく発想にはならないですか。</p>
会長（市長）	現実的に、家のない土地にしる、寄付で取って欲しいという話はたくさんあります。
E 委員	それを受け入れる方向に、市の体制は向かっていけないのですか。
会長（市長）	それは無理ですね。
E 委員	<p>難しいですか。</p> <p>コストの面で見たら、一切を引き受けて処理した方がコストパフォーマンス的に良いのではないかと思います。</p>
事務局	<p>所有者が一人であったり、相続人が2人の時は市もいい方向に向けて話は出来ます。しかし、こういった建物になってくると3代上になり、10人近く相続人がおられて、その人達と一緒に寄って話をせず、自分の父親が相続人であったことも知らないという方々が多いです。その人達に、寄付して欲しいと一人ずつ話をしてもまとまらず、総意としてそういうことにならないです。</p> <p>個人情報保護というのは、大きなネックになっています。例えば、自分と隣の人が相続人であったとしてもお互いが相続人であることを知らないのに、行政側からお互いが相続人であることを言うことは出来ないため、一人ずつと話をするしかないで、結局一つの方向に向かって話が進まないです。</p>
A 委員	<p>自分の家の近くで、こういったケースがありました。</p> <p>市から指導を受けた建物について、関係者は1人で登記書を持っており、建物の解体費を負担して登記の手続きも全部やってくれるなら、その土地をあげるということで、実際に取引のあった事例が発生しています。</p>
会長（市長）	民と民の取引ですか。
A 委員	<p>そうです。</p> <p>事務局の話では、行政が1対1であるなら寄付ができるように言っていました。実際に出来るのですか。</p>
会長（市長）	<p>都会に行っている方から、市にある土地は要らないから寄付するので取って欲しいという話はたくさんありますが、そういった土地は、道路がない土地や管理だけ費用が掛かる土地ばかりです。</p> <p>その土地を寄付で取って欲しいと言われても、固定資産税は入ら</p>

	ず、維持管理費だけが掛かるという側面もあって難しいです。
A 委員	そうですね。
会長（市長）	<p>こういった問題はたくさん起きています。</p> <p>先程の相続の話ですが、この前も相続人が40数人いて、一人ひとりと話をするのに、個人情報の保護の関係で言えないということで大変な手間ですので、相続について民法そのものを改めてもらわないと、現実には合わないと思います。</p> <p>そういう状況ですので、1番目の問題をどうするかについては、事務局内で検討して案を作成し、皆さんにご相談させていただくということによろしいでしょうか。</p>
	（特になし）
会長（市長）	<p>ということで、またよろしく願いいたします。</p> <p>2つ目の議題「特定空家等と判定した空家等に対する意見について」につきまして、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議題2「特定空家等と判定した空家等に対する意見について」でございます。</p> <p>議題2につきましては、平成30年9月20日付け新建建第857号で諮問しまして、平成30年10月2日に開催いたしました専門部会で委員の皆様にご審議をいただき、ご意見をいただいたものでございます。</p> <p>今回、空家等の概要等を説明してまいりますが、1件ごとにいただいたご意見についてご報告したいと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>まず、1番目の空家等について、ご説明いたします。</p> <p>（説明）</p>
会長（市長）	只今の件につきまして、ご意見、ご質問等はございませんか。
	（特になし）
会長（市長）	次の説明をさせていただきますと、最後にまとめに入りたいと思います。
事務局	<p>続きまして、2番目の物件でございます。</p> <p>（説明）</p>
会長（市長）	2番目の件につきまして、特にご質問等はございませんか。
	（特になし）
会長（市長）	そうしましたら、次に移ります。
事務局	<p>3番目の物件についてでございます。</p> <p>（説明）</p>
会長（市長）	この物件について何かご質問はございませんか。
	（特になし）
会長（市長）	ないようでしたら、次に移ります。

事務局	4番目の物件についてご説明申し上げます。 (説明)
会長(市長)	この4番目について、何かご質問等はありませんか。
	(特になし)
会長(市長)	特になければ、5番目についてお願いします。
事務局	5番目の物件でございます。 (説明)
会長(市長)	それでは5番目について何かご質問等はございませんか。
	(特になし)
会長(市長)	ないようでしたら、1番目から5番目の全てにつきましてご質問、ご意見等がございましたら、お願いいたします。
F委員	今回の5件の中で借地権付建物や地代を支払っている案件があったと思いますが、借地権付建物について、一つの出口として、底地の所有者が買い取って完全所有権にして解体する方法もありますので、その辺も検討していただければと思います。 底地の場合、通常は50%くらいになりますので、建物分がマイナスで取引してでも、完全所有にして解体するという出口もあると思いますので、今後は検討いただければと思います。
会長(市長)	今の件で何かありますか。
事務局	はい。 借地契約を結んでいるかは不明でございますが、土地所有者と連絡できる状態にありますので、土地所有者にその旨をお伝えして、ご検討をいただくようにしたいと思います。
会長(市長)	はい、ありがとうございます。 他にございませんか。
	(特になし)
会長(市長)	私の方から、1番目から3番目までは同じ所有者ですか。
事務局	1番目と2番目が同じ所有者です。
会長(市長)	特にございませんでしょうか。
A委員	2番目と3番目を見ていると敷地内に電柱が立っています。四国電力か、N T Tか分かりませんが、所有者に敷地料を支払っていると思いますので、誰に支払っているかが分かれば、その人に請求できるのではないですか。
事務局	N T T等の電柱につきましては、土地所有者の方に支払われていると思いますので、建物所有者が同一であれば支払われていると思います。
A委員	借地だから、この人は土地と建物は別々なのですか。
事務局	1番目と2番目は借地です。
A委員	分かりました。

会長（市長）	他にございませんでしょうか。
E 委員	<p>今回の対象物件は登記有りとなっておりますが、登記がない案件で特定空家等になるような物件はあるのですか。</p> <p>それと、登記がされていないため、相続人が認定されず対応に困っている等の案件はあるのですか。</p>
事務局	<p>建物の状態が悪いものの中で、仰るとおり、登記がなされていない物件もございます。その所有に関する確認は難しいところはございますが、資産税から情報をいただいたり、周辺住民の聞き込み等によって確認を進めているところではございまして、本当に分からないという案件が出てきた時に、色々な対応を考えていきたいと思っております。</p> <p>現状としては、所有者の特定や現地の状況等の調査を進めているところでございます。</p>
E 委員	今後、未登記案件もこういったかたちで、特定空家等の対象になってくる可能性はあるのですか。
事務局	<p>そうですね。</p> <p>所有権が確定できれば、未登記物件もご意見をいただく場にあがってくる可能性はあります。</p>
会長（市長）	よろしいでしょうか。
E 委員	<p>はい。</p> <p>あと、建物を壊した時は滅失登記が必要ですので、その旨を一言付け加えていただければと思います。特に補助金を出している分についてはお願いします。</p>
事務局	これまでも、解体した場合は滅失登記が必要であることを説明しておりますし、これからもお伝えしていきたいと思っております。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
	（特になし）
会長（市長）	確認のため、今回の5件については今後どのような手続きになるのですか。
事務局	<p>この後、当協議会で5件とも特定空家等と認められるという意見であったことを市に対してお答えいたします。</p> <p>そのお答えを基に、我々としては、議題1の中で申し上げましたとおり、協議会で特定空家等に認められるとの意見をいただき、特定空家等に認定された場合にどのように進むかの内容を記載した改善依頼の文書を所有者等にお送りいたします。</p> <p>そこで期日を切って、対応をいただくかあるいは対応についてのご意向を連絡していただき、対応が見られないような状況になりましたら、特定空家等と判断いたしまして、特定空家等に判断した旨の通知を行います。</p>

	<p>更に、状況を見て改善がなければ、法第14条の措置に移っていく予定としております。</p>
会長（市長）	<p>只今のようなことで進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
	<p>（特になし）</p>
会長（市長）	<p>それでは、そういうことで進めさせていただきたいと思います。 以上で、本日の議題は終了いたしました。折角の機会でございますので、みなさまから何かご意見等ございませんでしょうか。</p>
F委員	<p>今年度に入って5件が来ましたが、今後の特定空家等の見通しは どうですか。 今回の体制で、今年度にもう1回あると聞きましたが、大体10件になるのか、及び今後も続くのか、これ以外にあまりないのか等の見通しを教えてくださいと思います。</p>
事務局	<p>この5件以外にも、現在並行して進めております調査があり、また所有者等と話を進めている関係で、今回提出できなかった物件もあり、状況の変化がない物件がございましたら、年内あるいは年明けにも再度専門部会を開催いたしまして、ご意見を伺いたいと思っております。その際の件数としては、最大で5件くらいになるのではないかと考えております。</p>
会長（市長）	<p>よろしいでしょうか。</p>
F委員	<p>はい。</p>
A委員	<p>今との関連で、今年度については分かりましたが、来年度以降も最大80万円の補助金を出す案件が増えてくると思いますが、新居浜市としてはどのくらいの予算を取って進めていく予定ですか。 今後、こういったことは増えてくると思いますが、その見通しはどうでしょうか。</p>
会長（市長）	<p>事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>昨年度、今年度の除却補助につきましては、対象件数は5件で、今年度に関しましては6件の補助金を予定しておりますが、来年度以降は補助件数の拡大を検討しております。今後、来年度の予算要求ということになります。事務局としては国や県等に働きかけて、倍の10件を予定しております。 特定空家等に該当するような物件だけではなく、それ以外の劣悪な状況の建物がございますので、補助金の要件を満たすものについては拾い上げていきたいと考えております。 ただ、要件に該当するものだけではございませんので、全てに対して補助できるものはありませんし、建物はご自身で建てられたものはご自身で解体していただくということが基本ではなかろうかと思っております。 補助できるものは、これからも補助し、また補助の拡大等の検討</p>

	をしてまいりたいと思っております。
会長（市長）	よろしいでしょうか。
A 委員	おそらく来年度の予算を今から検討して、出さないといけないと思いますが、具体的には分からないですか。
事務局	来年度については10件で要望しております。
A 委員	分かりました。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
	（特になし）
会長（市長）	ありがとうございました。 それでは、他にないようでございますので、本日の議事を終了させていただきます。円滑な議事進行にご協力をいただき、ありがとうございました。
事務局	委員の皆様、非常に貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 それでは、本日の資料を集めさせていただきますのでご協力をお願いいたします。
事務局	資料の回収の時間をいただきまして、少しだけご説明がございます。 先日の協議会でご説明しております、新居浜市シルバー人材センター及び新居浜商工会議所との協定についてでございます。 本年3月にシルバー人材センターとの協定締結に向けて事務を進めておりましたが、シルバー人材センター側から商工会議所を含めた3者で検討したいとの申し入れがありました。これは、シルバー人材センターにおいて受注できない業務について、商工会議所の会員を紹介し、空家等の適正管理を推進するという内容でした。 シルバー人材センターにおいて商工会議所と協議を重ね、本市も商工会議所からの問い合わせ等に対応してまいりましたが、今月になりシルバー人材センターから調整がつかないので、元通り2者での協定としたいとの連絡がありました。 今後、年内若しくは年始めの締結に向け、再度シルバー人材センターと協議を行います。 以上で、報告を終わります。
事務局	第3回の日程につきましては、12月又は1月の開催を検討しております。決まり次第、ご案内いたしますのでよろしくお願いいたします。 以上で本日の会は終了させていただきます。 長時間にわたりお疲れさまでございました。 ありがとうございました。