

令和元年度 第1回新居浜市空家等対策協議会 会議録

1 日 時 令和元年5月17日（金） 10時10分～11時00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 5人

4 議 題 (1) 会長の職務代理者の選任について
 (2) 審議事項の公開・非公開について
 (3) 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
 (4) 新居浜市における空家等の状況について
 (5) 老朽危険空家除却事業について

5 内 容

司会	<p>大変お待たせいたしました。</p> <p>只今から、令和元年度第1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> <p>なお、本協議会の終了時刻は、11時00分とさせていただいておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>ここで、本日の傍聴申し出についてですが、2件ございました。</p>
会長（市長）	<p>本日は、公開の会議ですので、傍聴を許可いたします。</p> <p>また、傍聴人から録音、写真撮影の許可を求められております。</p> <p>許可してもよろしいでしょうか。</p>
	(特になし)
会長（市長）	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、録音、写真撮影を許可いたします。</p>
司会	<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> <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>令和元年度第1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、大変お忙しい中、本会にご出席を賜りまして誠にありが</p>

	<p>とうございます。</p> <p>さて、市担当部局の第3号委員におきましては、人事異動により数名入れ替わっておりますが、第1号及び第2号委員の皆様には、昨年度に引き続き二年目となり、令和になって初の協議会開催となります。各委員の皆様には、今年度一年間よろしくお願い申し上げます。</p> <p>また、今日は5つの議事についてご審議して頂く予定となっておりますので宜しくお願いいたします。</p> <p>元号も新しく令和となりました事から気持ちを新たにして、今まで以上に、市民の皆様が安心して安全に暮らすことのできる、良好な生活環境の整備に向け、より一層空家等対策を推進してまいりますので、委員の皆様方にはご理解ご協力の程をお願い申し上げます。開会にあたりましてのごあいさつとさせていただきます。</p> <p>本日はどうかよろしくお願い申し上げます。</p>
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、会を進行させていただきます。</p> <p>次は、新居浜市空家等対策協議会委員のご紹介でございます。</p> <p>平成31年4月1日付けの人事異動によりまして、第3号委員に任命換えがございましたので、せん越ではございますが、座席の順番に委員の皆様をご紹介させていただきます。</p> <p>(委員・事務局紹介)</p> <p>委員の皆様、本年度につきましてもよろしくお願い申し上げます。</p> <p>これより先は着座にて進めさせていただきます。</p> <p>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、これより私が議事を務めさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。</p> <p>まず、議題1「会長の職務代理者の選任について」でございます。</p> <p>新居浜市空家等対策協議会設置要綱第3条第4項に、「会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職を代理する。」と規定されております。</p> <p>会長の職務代理者として、H委員を指名したいと思います。</p> <p>皆様、いかがでしょうか。</p>
	(特に異議なし)
会長（市長）	<p>それでは、H委員さん、お願いします。</p> <p>次の議題に移ります。</p> <p>続きまして、議題2「審議事項の公開・非公開について」でございます。事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	平成30年度第1回協議会でお諮りいたしましたが、第3号委員の任命換えに伴い、「審議事項の公開・非公開について」確認いたします。 (説明) どうぞ、よろしく申し上げます。
会長(市長)	議事2について、事務局から、昨年同様、専門部会は非公開、全体会は公開で良いかとの確認がございましたが、皆様、ご異議ございませんでしょうか
第3号委員	異議なし。
会長(市長)	ありがとうございました。 続きまして、議題3「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。
事務局	はい。 (説明) 以上で、簡単ではございますが、「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」のご報告を終わります。
会長(市長)	議事3に関しまして、何かご意見等ございましたらお願いいたします。
	(特になし)
会長(市長)	特にございませんでしょうか。 ないようでございますので、次の議事に移ります。 続きまして、議事4「新居浜市における空家等の状況について」でございます。事務局から説明をお願いいたします。
事務局	(説明) 以上で、「新居浜市における空家等の状況について」の説明を終わります。
会長(市長)	それでは、只今の説明につきまして、ご質問等ございましたらお願いいたします。
	(特になし)
会長(市長)	特にないようでございますので、これで議事4を終了いたします。 続きまして、議事5「老朽危険空家除却事業について」でございます。事務局から説明をお願いいたします。
事務局	「老朽危険空家除却事業について」ご説明いたします。 (説明) 以上で、「老朽危険空家除却事業について」説明を終わります。
会長(市長)	只今の説明について、何かご質問がございましたらお願いいたします。
	(特になし)

会長（市長）	<p>ございませんでしょうか。</p> <p>以上で、本日の議事は終了いたしました。折角の機会でございますので、何かご意見等ございましたらお願いいたします。</p>
A 委員	<p>建物を除けていただいて平地になった後は、どういうことをされるのですか。</p> <p>何件かあると思いますが、持ち主がいないという時にその土地は市若しくは国のものになるのか、現在どうなっているのか教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>相続人全員が放棄されている場合におきましては、それなりの対応になると思います。</p> <p>この事業等を使って除却された中で、相続人全員が放棄された物件はございませんので、相続人若しくは個人の方の名義のままでございます。</p>
会長（市長）	<p>他にございませんでしょうか。</p>
F 委員	<p>2点ほどあります。</p> <p>まず1点目は、第3号議案で特定空家等の経過についてご説明いただきましたが、解決に向かっていない案件も何件かあったと思います。昨今、小さな子供が犠牲になるような事故が社会問題化しており、空き家におきましても、特に前面が通学路等、子供がよく通るような道に面した物件につきましては優先順位を持って、新居浜市ではまだ代執行等を行っておりませんが、どこかで判断する必要があるのではないかと思いますので、その辺りに十分注意して対応していただきたい。全国的には税金を投入して代執行を行ったとしても回収できない場合が多々あると伺っておりますが、それでも行政の不作为という面も非常に重要になりますので、そういった案件にはどこかで優先順位を付けて対応していただきたいと思います。</p> <p>2点目は、相続登記が現在任意ということで空き家問題が長期化し、所有者調査等に時間がかかると伺っておりますが、新聞等に相続登記の義務化という話が少しでております。その辺について現在どのような状況なのか、どのような問題点があるのか、わかる範囲で教えていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>行政といたしましても、最終的に行政代執行を視野に入れて対策を練っていかねばならないと感じております。直ぐには確かに難しいところではありますが、やり方、手法等、また他市の状況等を確認しながら方向性を見出してまいりたいと考えております。</p>
会長（市長）	<p>委員の方から何かありましたらお願いします。</p>
G 委員	<p>相続登記の義務化についての検討はされておりますが、検討中ということで、特段いつまでにといい様なことはありません。</p> <p>只、これは土地についてですが、相続登記を促進するために、長</p>

	<p>期相続登記未了土地に関しては登記所が、自治体からこの範囲で事業を行うため長期相続登記未了土地の調査をということがありましたら、予算もありますので、本署から示された件数の範囲内ということになります。戸籍等を地方自治体に情報提供をお願いして法定相続人について洗い出しを行い、洗い出しのできたものについては土地の登記簿に記載するというような制度はできました。</p> <p>しかしながら、建物については、今申しましたとおり、相続登記の義務化の検討の中でなされるようになるのではないかと考えております。</p>
会長（市長）	<p>ありがとうございました。</p> <p>他にございませんか。</p>
A 委員	<p>今の話では相続人が決定したとして、その時に例えば平地になり、その平地を買いたいという方がおりましたら、それは教えることはできるのですか、それともできないのですか。</p>
事務局	<p>当然、所有者等の方の了解が得られれば教えることはできます。</p> <p>また、登記事項等の部分については、登記簿を取っていただければわかると思います。</p>
会長（市長）	<p>他にございませんか。</p> <p>では、私から、空き家対策を進めていく中で、負の遺産ということで（関係者の）皆さん相続放棄を検討すると思いますが、相続人全員が相続放棄した場合、最終的にどうなるのですか。</p>
C 委員	<p>相続放棄をして相続人が誰もいなくなったとなりますと、法律上は国に帰属するようになっていますが、手続き等に時間がかかりますので、現実には国に移転登記されるケースはほとんどないと思います。</p> <p>亡くなった方の相続財産管理人が選ばれて、相続財産管理人が色々と調査等を行って、それが終わった後、国に帰属ということになります。その後、国が引き取ってくれるのかということ、必ずしもそうならないのが現状だと思います。</p> <p>先程、A 委員さんが言ったように、放棄して国のものになれば、国から払い下げて受けたらいいと思いますが、誰もいなかったら大変だと思います。</p> <p>一応、そういう手続きですので、どこかで最終的に国のものになるとは思います。</p>
会長（市長）	<p>それまでの間、結局市が管理しなければならなくなってくるということですか。</p>
C 委員	<p>法律上は、次の名義人が出てくるまでは、相続放棄しても従前の名義人が財産を管理しなければならないとなっています。</p> <p>しかし、実際には相続放棄した方は管理しないわけですが、相続</p>

	<p>放棄をしても次の名義人が出てくるまでは、その名義人が国であるとしても管理しなければなりません。</p> <p>市が管理しなければならないというのは、誰もいないから事実上していることだと思います。</p> <p>法律的には、次の人が見つかるまでは放棄した人がしなければなりません。</p>
会長（市長）	<p>相続財産管理人という人が選任されても、元の所有者に対して管理責任があるのですか。</p>
C委員	<p>相続財産管理人は裁判所で選任してもらうのにお金がかかるため、特別な場合、例えば不動産に抵当権がついている場合、債権者が抵当権を実行するために相続財産管理人の選任を申し立てることがありますが、そういうことがなかったら、お金をかけて選任を申し立てることはなかなかありません。</p>
会長（市長）	<p>では、結局は相続放棄しても前の所有者に責任があるということですか。</p>
C委員	<p>法律上、自己所有の財産と同一の注意を持って管理しなければならないことになっております。</p>
会長（市長）	<p>わかりました。</p> <p>他にございませんか。</p>
A委員	<p>法律では今言われたとおりなのでしょうが、地域住民にとっては、相続放棄しているのであれば、管理が難しくなるので、当然行政が管理してくださいという声が出てくる可能性があると思います。</p> <p>その時に、行政は法律がこうなっているから知らないという考えなのか、その辺りの判断が必要であると思います。その辺りはどう考えているのでしょうか。</p>
事務局	<p>現在のところは、先程説明させていただきましたが、当然所有者の方に適正な管理の依頼をさせていただいております。最終的にはF委員さんも言われましたように、行政代執行、最終的なところにおいて今後検討して参りたいと考えております。</p> <p>その間において、市民等から相談が色々ございますが、今のところ行政自身が手をくだしてというところまでには至っておりません。</p>
A委員	<p>今後はやらないのですか。</p>
事務局	<p>色々な問題がございまして、民法等々の法的な話があつて手を出せないというのが現状であり、どうしても指導していくところであると考えております。</p>
A委員	<p>分からないことはないですが、地域や近所の方にとっては大変な問題であり、そこら辺り考えを変えていただいてもいいのではという気がします。</p>

会長（市長）	他にございませんか。
F 委員	<p>建物解体において、補助金を活用ということで過去にも取り壊していただいたこともあります。</p> <p>ただ、以前の会で他の委員から話が出たと思いますが、土地が売却できることが決まっていたら、その売却価格から取り壊し資金を捻出できますが、最近では、不動産は負の動産ということで、市場での不動産の取引が段々厳しくなっております。解決策としては隣の土地であれば欲しかったとか、隣接の方だったら意外と買ってくれたとかいうこともあります。市が隣接の人にそのようなことはできないでしょうが、今回の説明でも隣の人が買うといった事案があったと思いますが、そういった隣接の人が買うことによって除去が進むということで、更地になれば税金も上がりますので、一つの解決策となるかと思っております。所有者が土地をいらぬというのならそのような情報を引き出して、隣接者にうまく情報を提供して隣地売買という様になると、少し空き家の解決策となるのではないかと思います。</p> <p>昔は倍出してでも隣の土地を買えということでしたが、今は隣の人に安く買っていただくという時代になってきておりまして、これも一つの解決策になるのではないかと考えております。</p> <p>また、相続放棄したいということで話が結構ありますが、色々調べると、簡単には国に移らず、管理は相続放棄をしたとしてもずっとついて回ってなかなか解決には至らないということを知れば、そのように説明しております。また、相続財産管理人については費用も若干かかると思っておりますので、ハードルが高く、完全に手を放すことはなかなか難しいと説明しております。</p>
C 委員	<p>今のご意見を聞いていますと、市が直接関わることはできませんので、不動産業者にこういう情報があるからと業者に情報を共有して対応を取ってもらい、そういう様な横の繋がり、ネットワークで行ってはどうかと思っております。</p>
事務局	<p>特定空き家等やその後の空地の有効利用につきましては、個人情報の関係がありますので、市が積極的に情報を出すのは難しいので、相談者にご近所等の方に相談してはどうですかという様な助言はしていけるのではないかと考えております。</p> <p>C 委員が言われている業者につきましては、情報として渡せることができる範囲として、どこまで渡せられるのか、個人情報の話がありますので、今すぐお答えできませんが、そういうところも検討して広く活用できるような方向性を見出して参りたいと考えております。ご意見ありがとうございます。</p>
A 委員	<p>隣の空き家が潰れかけになると、地権者がはっきりしていないと</p>

	<p>ということで、必ず諍いの問題が出てきて、不信感をものすごく持っております。</p> <p>建物を壊した後なら更地は欲しいが、建物が建っている間は話合いはできないため、なかなか解決できません。</p> <p>更地になったら、そういった諍いもないから買いたいと思う人がおりますので、是非それは進めていただきたいと思います。</p>
事務局	検討してまいります。
C委員	<p>空き家問題が解決しにくいのは、古い家でも特例の規定が適用されていたのに、建物を解体すると土地の固定資産税が高くなるということで、地主等の土地を持っている方が二の足を踏みます。</p> <p>例えば、建物を解体しても1年以内とか、2年以内は税金を上げないとか、市がどこまでできるかということがありますが、そういう様な取組みは如何なものでしょうか。</p>
I委員	基本的には、1年、2年とそのような措置を取っても、根本的な解決にならないと思います。
C委員	ただ、更地になれば売れると思います。
I委員	<p>特定空家等に認定され、勧告に係る措置を取らない場合に固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されると法律でなっておりますので、反対に建っていても高くなるということで、それで解体してくれというかたちになっており、国の方もその様に考えております。</p> <p>確かに特典を与えるという考えもありますが、全国的にも非常に珍しく、それは条例等で決めていくことになりましたが、あまりにも少ないのが現状ですので、通常の対策が妥当ではないかと判断しております。</p>
会長（市長）	<p>特定空家等に至っていない空き家に対する特例を条例で定めているのは全国的に数か所あり、その検討をしてはどうかと前にも言いましたが、なかなか難しいとのことでした。</p> <p>他にございませんか。</p>
D委員	<p>相続放棄についてC委員さんから説明がありましたが、今までの相続放棄は、土地や建物の所有権は要らない代わりに借金を棒引きするために相続放棄するというのが大多数でありました。</p> <p>しかしながら、こと空き家に関しては相続放棄をしても保管義務はあるということ、以前からそのような法的解釈が当然あったのでしょうが、空き家問題が発生して初めてこういう具体的なことが挙がってきたということで、ほとんどの方はこの認識がないというのが一番の問題点だと思います。相続放棄したから私は知りませんという一方的な論理で、市の方もその辺りで交渉に大変苦労されていると思います。</p>

	<p>ですので、この辺をこれから相続放棄した方に理解していただくことが大変な問題になると思います。土地については放置していても保管義務はそれほど発生しないと思いますが、建物については老朽化が進み第三者に危害を及ぼすおそれがありますので、一般市民の方に相続放棄をしても空き家に関してはこのような新たな問題が発生しますということを、丁寧に説明することが大変大事なことであると思います。</p> <p>それと、全員が相続放棄した不動産については最終的には国に帰属するのですが、おそろくないと思います。</p>
G 委員	私も見たことはないです。
会長（市長）	<p>自分自身も今日初めて、相続放棄しても管理義務があることを知りました。先程の議事の中でも相続放棄という話がありましたが、この辺りはきちんと説明していかなければならないと思います。</p> <p>他にございませんか。</p>
	(特になし)
会長（市長）	<p>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まして、ありがとうございました。</p> <p>進行を事務局にお返しいたします。</p>
事務局	<p>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。</p> <p>第2回の開催日程につきましては、まだ決まっておきませんので、改めてご案内させていただきます。よろしく願いいたします。</p> <p>以上で本日の会は終了させていただきます。</p> <p>皆様、お疲れさまでございました。</p> <p>どうもありがとうございました。</p>