

令和3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3年6月1日（火） 10時00分～10時55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 12人
事務局 6人
- 4 議 題 (1) 会長の職務代理者の選任について
(2) 特定空家等と認められるとの御意見をいただいた空家等の経過について
(3) 特定空家等と判定した空家等に対する意見について
(4) 略式代執行について
(5) 新居浜市における空家等の状況について
(6) 老朽危険空家除却事業について

5 内 容

司会	<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、令和3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、大変お忙しい中御出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、新型コロナウイルス感染拡大予防のため、本協議会の開催が遅くなりましたこととお詫び申し上げます。</p> <p>なお、本協議会の終了予定時刻は、11時00分となっ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、3件ございました。</p>
会長（市長）	傍聴の申し出が3件ありますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
会長（市長）	また、傍聴人から動画、録音の許可を求められております。許可してよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
会長（市長）	では、そのように取扱いさせていただきます。

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 が御挨拶を申し上げます。</p>
会長（市長）	<p>改めまして、皆様おはようございます。</p> <p>令和3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、一言御挨拶を申し上げます。</p> <p>皆様には大変お忙しい中、御出席を賜りまして誠にありがとうございます。本来でありましたら、昨年度末に開催を予定しておりましたが、新型コロナウイルスの感染拡大に鑑み本日の開催となりました。御案内のように愛媛県内では、新型コロナウイルス感染症の感染者数は減少傾向にあり、感染対策期から感染警戒期に本日移行いたしました。しかしながら、お隣の広島、岡山をはじめ近県でも陽性者の確認が今だ続いておりますことから、引き続き感染回避行動の徹底など御協力をお願い申し上げます。</p> <p>さて、空き家問題でございますが、全国的にも、防災、防犯、或いは衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼし、大きな社会問題となっております。新居浜市におきましても例外ではなく、空き家問題の解決に向け、より一層空家等対策を推進し、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、委員の皆様方におかれましては、引き続き御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>本日は、本年度最初の協議会でございます。議事の次第のとおり特定空家等の経過を始め議事6件を御審議して頂く予定といたしております。この後、事務局から御説明いたしますので、皆様方には忌憚のない御意見や御質問など十分に御審議を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、開会にあたりましての御挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日は、どうかよろしくお願ひいたします。</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御紹介でございます。</p> <p>せん越ではございますが、名簿の順番に従いまして、委員の皆様を御紹介させていただきます。</p> <p>（委員・事務局紹介）</p> <p>以上、委員の皆様、よろしくお願ひいたします。</p> <p>続きまして、新しく委員となられました第1号委員及び第2号委員のお二人、A委員さん、G委員さんに委嘱状の交付でございますが、本来でありますと市長よりお渡しするところでございますが、新型コロナウイルス感染予防のため、あらかじめ各席に配らせていただいておりますので御了承をお願いいたします。</p>

	<p>議事に入る前に一点御確認させていただきます。</p> <p>審議事項の公開・非公開についてでございます。</p> <p>新たな任期となりました昨年度、協議会においてお諮りいただき、専門部会は個人情報等を含んだ協議になりますことから非公開、全体会は公開といたしてまいりました。2年目となります本年度におきましても、昨年度と同様に、専門部会は非公開、全体会は公開とさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。</p> <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>
議長（市長）	<p>それでは、これより私が議事を進めさせていただきますので、よろしくお願いたします。</p> <p>まず、議事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務を代理する。」と規定されております。</p> <p>会長職務代理者として、H委員を指名したいと思っております。</p> <p>皆様、いかがでしょうか。</p>
各委員	異議なし。
議長（市長）	<p>ありがとうございます。それでは、H委員さん、お願いします。</p> <p>次の議事に移ります。</p> <p>続きまして、議事2「特定空家等と認められるとの御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>御説明いたします。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
議長（市長）	議事2に関しまして、何か御質問、御意見ございませんでしょうか。
各委員	（特になし）
議長（市長）	<p>除却が進んでいるように思います。ないようでしたら、次の議事に移ります</p> <p>続きまして、議事3「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。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>御説明いたします。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で、特定空家等と判定した空家等に対する意見について、御説明を終わらせていただきます。</p>
議長（市長）	それでは、只今説明のありました空家等に関しまして、何か御質問等ございますでしょうか

各委員	(特になし)
議長(市長)	特になさうでございまして、議事3は終了させていただきます。続きまして、議事4「略式代執行について」でございまして。事務局から説明をお願いします。
事務局	御説明いたします。 (説明) 以上で、略式代執行について、説明を終わります。
議長(市長)	御質問をいただく前に、略式代執行しようとする特定空家等は、議事2の「特定空家等と認められるとの御意見をいただいた空家等の経過について」でも説明がありませんでしたが、どこの、どのような建物なのでしょうか
事務局	(説明)
議長(市長)	以上のようなことまでしか説明できないようですが、議事4に關しまして、御意見等ございましたらお願いします。
F委員	略式代執行ということで、しかも建物と土地の所有者が別の方ということで、これは公費で解体するしかないと思われまして。 解体費用が220万円ということですが、比較的に高めと思われまして。地図を見る限りでは無道路地と思われまして、それが影響しているのでしょうか。それともう1点、この4月から、大気汚染防止法が変わりまして、アスベストを含有している建材等については、吹付けと同じように、解体に關しても非常に注意して行わなければならないようになり、解体費用も上がってきていると言われております。その辺りの影響もあるのでしょうか。
事務局	解体費用につきましては、この地図のとおり、当該特定空家等に入る道は、スクーター程度しか通れない小路、生活道であり、重機械は入れませんので、手作業での解体となります。 次にアスベストの件ですが、調査の結果としては、吹付け剤は確認できておりません。含有剤については調査は未定ですが、今回の改正上で必要と思われるものは、現認はできておりません。 よって、解体費用が高いのは、あくまでも手作業で解体する、この費用が非常に高いこと、また、作業場所を借用する必要があり、その経費が少し割高になるかと思っております。
議長(市長)	外に御質問、御意見等ございませんか。 ないようなら私の方から、B委員さんにお聞きしたいのですが、建物については所有者の相続人全員が相続放棄されているとのことですが、土地所有者には建物を除却する義務はないのでしょうか、市が土地所有者に対して建物を除却するよう言えないのでしょうか。

B 委員	<p>土地所有者と建物所有者が別々で、土地所有者の土地を使って建物が建っているとしたら、現在は借地料等を払っていないと思われ ますので、土地所有者は建物所有者に対して建物を除去するよう に言えると思いますが、実際には、建物所有者の相続人が全員相続放 棄している状況ですので難しいと思います。</p> <p>理屈の上では、相続人がいない場合は国庫に帰属するようになって おりますが、土地所有者が国に対して除却してくれとはなかなか 難しいと思います。法律上、相続人がいない場合は、国庫に帰属す るようになっておりますが、これは難しいのでしょうか。</p>
G 委員	<p>管理のことですかね。国に帰属する際の手続き等を踏めばそうな りますが、通常は、相続人全員が相続放棄しても国庫に帰属するわ けではありません。</p>
B 委員	<p>手続きを踏めば国庫に帰属することになるとと思いますが、これは 難しいのでしょうか。</p>
G 委員	<p>全ての土地、建物が国庫に帰属するから国が全て負担するという のは、なかなか現実には難しいと思います。</p>
B 委員	<p>実際に国が負担してくれたということは、聞いたことはありません。 我々は、相続人が誰もいない場合は抵当権者の要請を受けて特別 代理人を選んで、その人に対して除却するようとかいろいろお願 いするなどの手続きを踏みますが、今回の場合は国に帰属してい ないというのでしたら、略式代執行をするしかないと思います。</p>
議長（市長）	<p>略式代執行して更地になれば、土地所有者が一番の利益になりま すよね。これは、どうなのでしょう。</p>
B 委員	<p>不当利得というわけではないと思います。略式代執行の前に、土 地所有者と市が建物を除却すればというような話合いをしてれば、 どうなのでしょう。</p> <p>市には、略式代執行に要した経費についての請求権があり、その 請求を土地所有者にできるのか、或いは建物所有者の相続放棄者に、 誰になるかは別にして、誰かには請求できるはずで。土地所有者 に請求できないかということですかね。一考する余地はあろうかと は思います。</p>
議長（市長）	<p>土地所有者は今借地料をもらっていないとしても、以前は借地 料を取って貸していたはずである。</p> <p>そういう意味からすると、建物に対して責任を取れるというよう な気がします。</p>
B 委員	<p>土地所有者にというのは、どうでしょうか。</p>
G 委員	<p>参考までに説明させていただきます。</p> <p>私どもの方から「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の</p>

	<p>見直し」という資料をお配りさせていただいておりますが、今回の所有者不明措置の解消の関係で、所有者不明の建物についても、この法改正で、管理命令で管理するような形が創設されるような仕組みができる予定となっております。</p> <p>資料の最後のページの最上段になりますが、土地・建物の管理制度の創設ということで、所有者が不明な建物、土地については、記載されているような形で管理、また処分をしていこうというものです。これから政省令とかいろいろな規則ができてこようかと思いますが、建物についてもこのような制度が創設されますので、今後は、こういった所有者がわからない、管理がなされないものについても、このような法制整備に基づく取扱いにより解消されていくのではないかと考えております。</p>
議長（市長）	<p>ありがとうございました。これは、土地も建物も所有者不明の場合ですか。</p>
G 委員	<p>条件については詳しく条文を見ておりませんが、建物についてこういったことが今回創生されたということです。詳しい規定とか条件とかいったことですが、改正法案が4月28日に公布されましたので、今後細かいところが整備されてくるものと思います。</p>
議長（市長）	<p>ありがとうございました。勉強させていただきます。</p> <p>法律改正等も踏まえて、略式代執行を行う必要があるのかというところもまず十分検討しなければならないし、代執行をした時にその経費をどこが出してどうなるのか、市が全額負担して国の補助をもらい、できあがった更地は土地所有者のものであるというのはあまりにも納得できないところがあり、どうかなと思っております。例えば、土地は市に寄付していただくとか、もらっても仕方がないので、土地所有者は何もしなくてすむというのは如何なものかという感じがします。</p>
B 委員	<p>更地になれば土地の価値が上がることから、不当利得を使って土地所有者に対して可能かもわかりませんね。</p>
議長（市長）	<p>上がった分だけでも返してくださいということですね。</p>
B 委員	<p>可能かもわかりませんが、それと、土地所有者に上のものを改修する義務があると言えればいいのですが、なかなかその辺りは難しいと思います。今度の法改正でも難しいのでしょうか。</p>
G 委員	<p>それはちょっと難しいですね。</p>
B 委員	<p>一応考えてみる余地はありますけども、一回、土地所有者に話をして更地になるのだからと、本件の場合は道がないので土地の使い方が上がるのかどうかはわかりません。わかりませんが、土地所有者にそうなった時に、保証か何か、家を建てたりしてくれないかとかいった話を一回してみてもはどうですかね。</p>

議長（市長）	土地所有者には、今のような考え方、更地になったら土地の価値が上がるといったことなどは、土地所有者に言っていないのでしょうか。
事務局	その件については言っておりませんが、今回方針が決定したら再度土地所有者と面談いたしますので、その時に打合せをさせていただきたいと思います。
議長（市長）	はい。という訳で、まだいろいろと検討しなければならないことがあります。建物所有者の相続人全員が相続放棄をして建物の所有権者がいない状態ですので、今回は略式代執行を行う方向でいろいろ検討させていただければと思いますが、よろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
議長（市長）	ありがとうございます。 それでは、続きまして、議事5「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	御説明いたします。 (説明) 以上で説明を終わります。
議長（市長）	只今の説明につきまして、御質問等ございませんでしょうか。
各委員	(特になし)
議長（市長）	特にございませんか。それでは、議事5を終了いたします。 続きまして、議事6「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します。
事務局	御説明いたします。 (説明) 以上で、新居浜市老朽危険空家除却事業について、説明を終わります。
議長（市長）	只今の説明につきまして、何か御質問等ございましたらお願いします。
各委員	(特になし)
議長（市長）	ございませんでしょうか。 それでは、以上が本日の議題でございまして、これで議事は終了いたしました。 折角の機会でございますので、この際、何か御意見等ございましたらお願いいたします。
F委員	1点だけ教えていただきたい事があります。 新居浜市の新築住宅着工戸数が、この新型コロナ過において、昨年増えている状況でして、私、東予全体も調べてみましたが、比較的、新居浜市は順調に新築住宅が着工しております。建てれば売れるという状況になっております。特に、中心部とか便利な所は比

	<p>較的売れているということです。</p> <p>しかしながら、先程説明のあった新居浜市の空家等の推移を見ますと、比較的、新居浜市は空家の数が減ってきておりますが、今後につきましては、新築が増えて人口が減少していくということは、空家が増えていくことが想定されると思います。そのような中で、空家対策で重要なことは、今までの議論は老朽化した建物の除去ですが、中古住宅の活性化というのももう一つの 카테고리 として重要であると思います。この新型コロナ過において、都会から地方に移住したいという意見もいろいろな雑誌などを見るとあるのですが、新居浜市の現状として、地方創生推進課が担当と思いますが、空き家バンクの現状、また課題とかあれば教えていただきたい。</p>
H委員	<p>まず空き家バンクの現状を御説明いたします。</p> <p>空き家バンクは平成28年度から始まりましたが、累計で67件の登録がございまして、67件の登録の内、契約した件数が53件となっております。今のところ売却等できる物件は14件となっております。登録件数は初年度の平成28年度が22件でしたが、29年度と30年度はその半数以下程度の登録となっております。令和元年度に17件と少し盛り返しましたが、昨年度、令和2年度は7件というふうになっております。</p> <p>また、当課では、新居浜市に移住される方に物件の御案内するほか、愛媛県と新居浜市で総額420万円の補助制度がありますが、その補助金も本市では平成29年度に1件使っていただいたのみで、後は申請がございません。</p> <p>状況といたしましては、空き家バンクに登録する件数も、それをリフォームして使われる件数も、今のところ少し減少傾向にあるというふうになっております。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
議長（市長）	<p>よろしいでしょうか。その他にございませんか。</p> <p>今後の進め方は、どうなっているのですか。</p>
事務局	<p>今後の進め方ですが、まず老朽危険空家除却事業につきましては、10件の募集に対して現在6件の応募あり補助に載せる予定です。残り4件につきましては、現在47件の相談がありその中には不良度が100点を超えないなど補助要件を満たさず対象から漏れる方もございますが、危険な空家から順次除却に向け進めてまいりたいと考えております。</p> <p>次に略式代執行につきましては、D委員さんに御相談したい件がございまして、今回略式代執行をしたとして、建物の滅失登記を新居浜市としてできるのかどうか、このことを相談したいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p>

D 委員	それはE 委員さんの分野になりますが、一緒に相談していただいで。
事務局	<p>そうですか。その際には、よろしく願いいたします。</p> <p>他にも皆さんに御相談しなければならないことが出てこようかと思しますので、よろしく願いします。</p> <p>空家は過去の先輩達の努力により少し減ってきておりますが、ただ、先程、F 委員さんがおっしゃられたとおり、借家が空いているという現状は確かに感じております。それを如何に減らしていくか、また今回のように相続人全員が相続放棄する前になんとかしたいという思いがありますので、手立てを講じてまいりたいと考えております。</p> <p>以上です。</p>
議長（市長）	議事3で説明のあった特定空家等2件は、新たに認定していくのですね。他の特定空家等は、どうなっているのですか。
事務局	今までに特定空家等と認定した空家は5件ですが、4件は既に除却され、残りの1件は今回略式代執行しようとする空家ですので、順調に進めば、本日、特定空家等と判定されるとの御意見をいただいた2件のみとなります。
議長（市長）	新たに特定空家等になる空家はあるのですか。
事務局	今年は、調査結果として特定空家等と判定した空家が出なければ増えませんが、新たに特定空家等と判定した空家があれば、専門部会そして協議会で諮っていただくようになるかもしれません。
議長（市長）	以上のようなのですが、何か御意見、御質問等ございませんか。
各委員	(特になし)
議長（市長）	<p>それでは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。円滑な議事進行に御協力をいただき、誠に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>
司会	<p>委員の皆様、非常に貴重な御意見をいただき、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、改めて御案内いたしますので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>長時間に渡り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>