

令和3年度 第2回新居浜市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和3年10月11日（月） 10時00分～10時40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 11人
事務局 6人
- 4 議 題 (1) 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
(2) 略式代執行について

5 内 容

<p>司会</p>	<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、大変お忙しい中御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>
<p>会長（市長）</p>	<p>3人の方の傍聴の申し出がございましたので、傍聴を許可いたします。</p>
<p>司会</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> <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>
<p>会長（市長）</p>	<p>皆さん、改めまして、お早うございます。</p> <p>令和3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、一言御挨拶を申し上げます。</p> <p>本日は、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。</p> <p>御案内のとおり、愛媛県におきましては、新型コロナウイルス感染症特別警戒期が解除され、感染警戒期として地域経済活動も徐々に再開されているところでございますが、本市では陽性者が連日確認され、感染状況の改善が見えず、予断を許さない状況が続いております。皆様におかれましても、不織布マスクの適正な着用、手指消毒、こまめな換気等、あるいは3密回避など基本的な感染対策を励行してくださりますようお願い申し上げます。</p> <p>さて、空き家問題は、全国的にも、防災、防犯、あるいは衛生、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、御協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>本日は、議事次第のとおり、特定空家等の経過をはじめ議事2件を御審議いただくことになっております。この後、事務局から御説明いたしますので、皆様方の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。私からの開会にあたりましての御挨拶といたします。</p> <p>本日は、どうかよろしく願いいたします。</p>
<p>司会</p>	<p>ありがとうございました。</p>

	<p>これより議事に移らせていただきます。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、会長である石川市長をお願いいたします。</p>
議長（市長）	<p>それでは、これより私が議事を進めてまいります。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、議事1「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>まず、1番目の空き家です。この空き家は特定空家等と判断しており、所有者につきましては、2名の共有名義となっておりますが、その共有者2名とも既に亡くなっております。相続につきましては、共有者それぞれの相続人全員の相続放棄申述が受理され、現在では相続人が不存在となっております。この件につきましては、この後の「議事2略式代執行について」で改めて御説明いたします。</p> <p>つづきまして、2番目の空き家でございます。所有者は既に亡くなっており、相続人は所有者の子及び孫の8名となっておりますが、今年度の「新居浜市老朽危険空家除却事業」に応募があり、令和3年10月6日に除却を確認いたしました。</p> <p>次に、3番目の空き家でございます。今年度の第1回協議会での審議により、特定空家等と認められるとの御意見をいただいた空き家でございます。所有者は既に亡くなっており、相続人は所有者の子及び孫の20名となっております。協議会后に、協議会において特定空家等と認められるとの御意見をいただいたこと及び適切な対策を講じるよう依頼したところ、数名より連絡はありましたが、改善は見られませんでした。そのため、改めて、適切な対策を講じなければ特定空家等への判断の措置を行う旨の通知をいたしました。しかしながら、前回の通知と同様に数名から連絡はあるものの、現在も改善に向けた具体的な進展は見られておりません。</p> <p>続きまして、4番目の空き家でございます。4番目の空き家につきましては、今年度第1回協議会での審議により特定空家等と認められるとの御意見をいただいた空き家でございます。所有者は既に亡くなっており、相続人は所有者の子及び子の妻の3名となっております。協議会后に、3番目の空き家と同様に、協議会において特定空家等と認められるとの御意見をいただいたこと及び適切な対策を講じるよう依頼しましたが、反応はありませんでした。そのため、適切な対策を講じなければ特定空家等への判断の措置を行う旨の通知をしたところ、相続人の1人から連絡があり、来課したいとの話がありました。今月面談する予定となっております。</p> <p>4件のうち、1番目の空き家については略式代執行に向けて段階的</p>

	<p>に手順を踏んでいる状況であり、2番目の空き家については今年度の補助事業により除却済みとなっております。また、3番目と4番目の空き家につきましては、特定空家等への判断も含め、今後の対応を検討している状況でございます。</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
議長（市長）	<p>只今説明がありました議事1に関しまして、何か御質問、御意見等ございましたらお願いします。</p>
各委員	<p>（特になし）</p>
議長（市長）	<p>特にないようでしたら御了解をいただいたということで、次の議事でございますが、議事2「略式代執行について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>概要を御説明いたします。</p> <p>この空き家につきましては、所在地が垣生四丁目、床面積が57.85平方メートルの木造瓦葺平家建の居宅であり、沿道沿いではなく少し入り込んだ住宅地内に位置しており、老朽化により隣家への倒壊のおそれがあることから、平成30年度に特定空家等と判断しております。</p> <p>所有者につきましては2名の共有名義となっておりますが、その共有者の2名ともが既に亡くなっており、相続につきましては、共有者それぞれの相続人全員の相続放棄申述が受理され、現在では相続人が不存在となっております。</p> <p>第1回協議会の後に土地所有者と面談を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法、以下空家法といいますが、第14条第1項に規定された助言措置として、状況の説明及び除却等の改善依頼を口頭により行いました。</p> <p>その後、状況に変化が見られないことから、空家法第14条第1項に規定された指導措置として、文書の送付により、再度、除却等による改善を促しました。</p> <p>助言及び指導措置の対応の中で、土地所有者からは建物に関する権原がないことから、除却等の対応はできないとの回答がありました。</p> <p>また、このままでは建物の除却について、税金によって負担せざるをえないことを説明したうえで、一部でも負担する考えはあるのか確認いたしました。市が行う除却や除却後の土地の管理については了承するが、負担については考えていないとの回答がありました。</p> <p>今回、空家法の特定空家等に対する措置の手続きとして、助言及び指導に続く、より強い措置の2段階目のステップといたしまして、空家法第14条第2項に規定された勧告措置について、実施したいと考えておりますことから御審議をお願いいたします。</p> <p>勧告措置につきましては、「特定空家等に対する措置」に関する適切</p>

	<p>な実施を図るために必要な指針、ガイドラインにより確知している所有者等全員に対して行う必要があると明記されており、対象者については、助言及び指導措置の対象と同じく土地所有者のみとなっております。</p> <p>なお、この勧告措置により、土地に係る住宅用地の特例措置が除外されることから、固定資産税と都市計画税の税額は上がることとなります。</p> <p>次に、勧告措置を実施したあとに、事前通知を経て、第3段階目のステップである命令措置へ進むこととなります。</p> <p>しかしながら、土地所有者は建物除却の措置を講ずる権原がないと主張されており、権原を越える措置については正当な理由であると認められることから命じることはできません。</p> <p>そのため、この措置を命ぜられるべき者を誰一人として確知することができないこととなり、空家法第14条第3項に規定された命令措置には至らず、同条第10項に規定された略式代執行により、市が建物の除却を検討せざるを得ない状況となっております。</p> <p>本来であれば、勧告措置の期限後に、改めて協議会を開催し、御審議いただくべきであります。除却等による改善がほぼ見込まれないことから、合わせて勧告措置の期限までに除却による改善が実施されない場合には、略式代執行の実施についても御審議をお願いいたします。</p> <p>なお、今後のスケジュールですが、審議が了承されれば、早急に土地所有者に対して勧告措置を実施するとともに、略式代執行に向けた公告や入札の準備を行い、1月の略式代執行の実施に向けて手続きを進めてまいりたいと考えております。そして、3月には報告もかねて第3回の協議会を開催する予定としております。また、除却につきましては、費用の軽減も勘案し基礎部分を残す等、必要最小限の対応により実施していきたいと考えております。</p> <p>解体費用につきましては、予算取り時の見積もりにて220万円程度の提出があり、国の補助を差し引いても市の負担分は150万円程度と見込んでおります。</p> <p>以上で、略式代執行について、説明を終わります。</p>
議長（市長）	<p>それでは只今の説明、議事2「略式代執行について」、御質問、御意見等ございましたらお願いします。</p> <p>特にないようですが、略式執行は市で初めてのことであり、何か手続き的に問題はないでしょうか。何かご質問等ございませんか。</p>
D委員	<p>略式代執行は新居浜市で最初ということで、我々も理屈的としては知っておりますが、はたして現場がどのようにして行われるのかということが分かりにくいので、できたら広報活動で、略式代執行はこうい</p>

	うふうにしていくんだということをマスコミ等、あるいは新居浜市の会報等を通じて、費用が220万円程度かかるということですので、今後こういうことを行うんだということをはっきりと周知することで、我々も実務上こういうことになりますよと非常に説明しやすくなります。そこのところは、やっていただきたいと思っております。
議長（市長）	今のことについて、事務局の方で何か考えておりましたら。
事務局	略式代執行を今後も引き続いて行っていくということは考えておりませんが、状態の悪い空き家につきましては、老朽危険空家除却補助事業を活用して解体していきたいと考えております。なお、略式代執行は本市で初めてのことでありますので、他市の事例を見学に行かせていただいております。また、広報活動につきましては、報告ということになると考えておりますが、ホームページ等に掲載していきたいと考えております。
議長（市長）	略式代執行について、ある程度お知らせしていくということですか。
事務局	マスコミ等々にはリリースしますが、ホームページにて先行して広報することせず、報告という形で掲載したいと考えております。
議長（市長）	実際に略式代執行を行う時には、マスコミに対して事前にプレスリリース等を通じて、略式代執行をこういう理由でこういう形で行うということをきちんと説明するのですか。
事務局	実際に略式代執行を行うのはおそらく1月初旬頃になるかと思っておりますので、その時期には、個人情報保護等に留意して、事前にマスコミに広報やプレスリリース等を行います。
議長（市長）	個人情報保護等の関係もあるとのことですが、できる範囲の対応をお願いしたいと思います。 略式代執行を行う上で、個人情報の保護が必要なのですか。
事務局	国の補助もいただくので、略式代執行を行うまでは個人情報保護が必要になると思います。場所は当然わかってしまいます。 B委員さん、個人情報保護を守らなければならないのでしょうか。
B委員	略式代執行だからといっても、特定の個人を識別することができるものは出せないと思います。個人情報の取扱いは、変わらないと思います。
議長（市長）	その辺も検討して出せる範囲で出すということをお願いいたします。 他にございませんか。
E委員	解体費用が220万円程度とのことですが、少し高いのではと思います。費用面での精査、検討は行っているのですか。
事務局	この図面の赤い所が現場ですが、入っていく道がない土地で、解体工事においてほぼ重機械が使えない、そして解体した後に持ち出すにもダンプが入らないという所ですので割高にはなっております。

	<p>す。それについては、事前に精査をしております。入札において減少できるというところは多少ありますが、非常に大変な現場ではありません。</p>
議長（市長）	<p>よろしいでしょうか。 他にございませんか。</p>
F 委員	<p>略式代執行については、文献などを読むと何かと問題点が指摘されているのを見ます。まずは先ほど言いました費用負担、今回は全額税金になるかと思いますが、全国的にも税金の投入がかなり多いと聞いておまして、それだけに御質問がありましたように精査していただきたいことが1点。</p> <p>それと、動産と一緒に処分できると思います。状況を見ると価値のある動産はないと思われませんが、処分を考えているのか、処分についてはどう考えているのか御回答いただきたいということ。</p> <p>3点目は、除却した後の土地の管理の問題ですが、先程少し説明しましたが、土地と建物は同じ所有者ですか、別ですか。別であるなら、市が土地の管理に税金を投入する必要までには至らないとは思いますが、どうでしょうか。</p>
事務局	<p>動産につきましては、解体の見積りの時に解体業者等によって見ていただいておりますが、価値がある物はなさそうです。建物所有者の相続人全員が相続放棄しており動産を除けることもできませんので、動産を含めて全て建物と一緒に除去しようと考えております。</p> <p>次に、土地の管理についてですが、市の費用負担が増えないようにするために、上屋部分は除きますけども基礎とかは残すことにしており、後は、土地の所有者は今回別ですので、その方に管理してくださいという旨を通告しております。その中で、土地所有者は建物除却については市でお願いします、土地の管理は自分達で行いますということをお納得していただいております。</p>
F 委員	<p>解体費用の中には、動産撤去の費用も入っているのですか。</p>
事務局	<p>入っております。</p>
議長（市長）	<p>よろしいでしょうか。 他にございませんか。</p> <p>土地所有者は建物解体費用を負担しないということですが、若干基礎を残すとしても建物を解体することによって、土地の利用価値が上がるのではないかと思います。そう考えると、土地所有者には何の義務もないのでしょうか。借地料をもらっていたという関係もあるのに、何もできないということに疑問が残ります。如何でしょうか。</p>
B 委員	<p>土地所有者に対して解体費用の負担を請求することは、難しいと思います。</p>

	基礎を残せば、家屋があるということになるのですか。家屋がなくなると土地の固定資産税が上がりますが、上がらないようにするために基礎を残すのですか。
事務局	基礎を残すのは解体費用の軽減を図るためで、家屋としての価値はありません。
B委員	土地の固定資産税は上がるということですね。基礎を残すことは、土地所有者に了解を得ているのですか。
事務局	はい。
B委員	土地所有者に解体費用の負担を求められないかとの御質問ですが、今回は難しいでしょうね。
議長（市長）	はい。 他にございませんか。
事務局	先ほどの土地の固定資産税についての補足ですが、今回、土地所有者に勧告を行うと固定資産税の住宅用特例措置が除外されますので、税額は上がることになります。
議長（市長）	他にございませんか。 では私からですが、今回略式代執行を行うと、おそらく次々と代執行するよにとの要望が出てくるのではないかと心配しております。今回略式代執行を行うという根本的な理由を明確しなければならないと思います。また、代執行を行うか否かの判断基準も明確にしておく必要があるかと思いますが、如何でしょうか。
事務局	今回については、建物と土地の所有者が別でしたけれども建物所有者の相続人の相続放棄が全て完了していると、この1点で市が略式代執行をせざるをえないという状況です。 議題1で説明した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については相続人がおりますので、略式代執行にはならないと現時点では考えております。
議長（市長）	価値がない物なら、皆、相続放棄するのではないのでしょうか。
事務局	相続放棄は、原則として、自分が相続人になったことを認識してから3カ月以内に行わなければ相続を承認したことになりますので、相続放棄はできないと考えております。
議長（市長）	今後は同じようなことが出る可能性は、少ないのですかね。
事務局	可能性は、少ないと考えております。
議長（市長）	そう簡単に相続放棄できない、しないということですか。
事務局	相続放棄とは被相続人の全ての財産を放棄するものであり、この空き家は放棄するが他の財産は相続するということではできませんので、可能性は少ないと考えております。
議長（市長）	他にございませんか。

F 委員	<p>相続放棄が簡単にできないから今回の略式代執行になったということは一つの理由付けになると思いますが、限定承認というものもありますので、周辺に与える危険度とかを併せて説明していった方が良いのではと考えます。</p> <p>今回は道路に面してはおりませんが、周辺の家屋や周辺に住む人に対して非常に危険な空き家であることを併せて説明していかないといけないと思います。危険性について協議したという説明が必要であると思います。</p> <p>略式代執行を行うのは相続人が全員相続放棄したからという説明だけでは、対外的に納得させるのは難しい、弱いと思います。</p>
議長（市長）	<p>確かにそうでないかと、私も思います。隣近所に迷惑をかけている、そのうえ相続放棄されているなどの複合の条件をきちんと整理しておかなければ、次の時の対応ができなくなると思います。</p>
事務局	<p>建物の危険性については、特定空家等になった時に重々検討しておりまして、特に東面と北面の2面については隣接地の方にとって非常に危険な状況であり、倒壊のおそれもあること、これが一番目の判断でございます。</p> <p>危険性を最初に検討して危険と判断し、次に相続人が全員相続放棄をしていることから略式代執行を行うとしたものです。</p>
議長（市長）	<p>この件につきましては略式代執行を行う相当の理由があるということで、よろしいでしょうか。</p>
F 委員	<p>最近、四国中央市で略式代執行を行なったと思うのですが。</p>
事務局	<p>最近としては、八幡浜市で行っております。</p>
F 委員	<p>その事例はどのようなものなのですか。</p>
事務局	<p>新居浜市と酷似しておりまして、八幡浜市の物件も建物と土地の所有者は別、道に少し面してはいますが隣接地に危険な状態、少し段差があり崩壊すると下側の方にも危険がせまるという状況で、それを現地確認させていただきました。</p> <p>なお、解体費用は税抜きで287万円です。</p>
議長（市長）	<p>四国中央市の物件は、倉庫でしたかね。</p>
事務局	<p>そうです。四国中央市のは資材置場で、保育園か何かの通園、通学路に非常に近接して危険であったため、代執行を行ったと記憶しております。</p>
議長（市長）	<p>他にございませんか。</p> <p>特にないようでしたら、本件については略式代執行に向けて手続きを踏んでいくということで、よろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>はい</p>

	<p>ありがとうございました。</p> <p>以上で、本日の議事は終了いたしますが、折角の機会でございますので、何か御意見等ございませんでしょうか。</p>
F 委員	<p>先日読んだのですが、四国中央市の市議会で、空き家対策の関係で、今回もそうですが、空き家を解体すると土地の税額が約6倍に上がるということで、それを何とか是正できないかという記事が出ておりました。また、それはなかなか法律上むずかしいとのことで、周辺の市に問い合わせてみるとの記事が出ておりました。</p> <p>資産税課の委員の方もいらっしゃいますが、四国中央市から何か問合せがありましたか。</p>
I 委員	<p>四国中央市というわけではありませんが、解体してもそのまま特例措置を適用している市があると聞いております。今のところ数が少ないことから、今後の検討になろうかと思えます。</p>
議長（市長）	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>他にございませんか。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。</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3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お願いいたします。</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。どうもありがとうございました。</p>