

令和3年度 第3回新居浜市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 令和4年3月29日（火） 午前10時00分～10時45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 10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
(3) 新居浜市老朽危険空家除却事業について

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3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、2件ございました。</p>
<p>会長（市長）</p>	<p>2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>また、傍聴人から録画、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。</p>
<p>各委員</p>	<p>（特になし）</p>
<p>会長（市長）</p>	<p>では、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>改めまして、お早うございます。</p> <p>令和3年度第3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>皆様方におかれましては、御多忙中にも関わらず、御出席を賜りまして誠にありがとうございます。</p> <p>さて、今年度は新型コロナウイルス感染症の拡大に翻弄された1年間となりました。市民の皆様や事業者の皆様におかれましては、感染回避行動の徹底やワクチンの積極的な接種など御協力をいただいているところでございますが、まだまだ、終息の兆しは見えておりません。引き続き感染防止に向けた取組みを進めるとともに、今後は、併せて社会活動、経済活動の活性化を図ってまいりたいと考えております。</p> <p>さて、私たちが抱えている空き家問題におきましても、防災・防犯・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。この空き家問題の解消に向け、より一層の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・御協力をお願い申し上げます。</p> <p>本日は、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、外2件の議事について御審議して頂く予定となっておりますので、皆様方から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。甚だ簡単ではありますが、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>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てまいります。よろしくお願ひいたします。</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認定しており、所有者につきましては既に亡くなっており、相続につきましては、相続人全員の相続放棄申述が受理され、相続人が不存在になっておりました。この件につきましては、令和4年2月24日略式代執行により除却を確認しておりますが、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>次に、2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。</p> <p>協議会後に、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通知したところ、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。</p> <p>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認定の措置を行う旨の通知をいたしました。</p> <p>なお、今月、隣の所有者から不動産業者を通じて解体を考えているが、該当の空家等も一緒にどうかとの話があったことから、その旨を空家所有者等に連絡したところであり、もう少し時間をおいて状況を確認したいと考えております。</p> <p>3番目の空き家につきましても今年度の第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子の妻の3名となっております。</p> <p>協議会後に、2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ご意見をいただいたこと及び適切な対策を講じるよう通知しましたが反応がありませんでした。</p> <p>そのため、適切な対策を講じなければ特定空家等への認定の措置を行う旨の通知をした後に、相続人の1人と面談を行い、老朽危険空家除却事業の概要を説明したうえで、他の相続人と連絡が取り合えるよう</p>

	<p>連絡先を交換して、除却についても相談していただけるよう調整中でございます。</p> <p>3件のうち、1番目の空き家については略式代執行により除却済みとなり、2番目と3番目の空き家につきましては、特定空家等への認定も含め、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）	議事1に関しまして、何か御意見等ございませんでしょうか。
各委員	（特になし）
議長（市長）	<p>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2「略式代執行について」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>議事1でも説明させていただきましたが、この空き家につきましては令和4年3月2日略式代執行により除却を確認しておりますが、改めて除却までの経緯について御説明いたします。</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ったことで、平成28年5月に自治会長より相談がありました。</p> <p>相談を受け現地及び所有者等の調査を行ったところ、所有者2名の共有名義となっておりその2名ともが亡くなっていたことから、相続人と連絡を取り合い改善の依頼をいたしました。</p> <p>しかしながら、空き家の状況が変わることがなかったことから、平成30年2月の協議会専門部会及び協議会において御審議いただき特定空家等と認められるとの御意見をいただいたうえで、平成30年8月に特定空家等と判断・認定しておりました。</p> <p>その後、相続人全員の相続放棄が確認され相続人が不存在となっていたことから、令和3年6月の今年度第1回協議会で御審議いただき略式代執行による除却の方向となり、土地所有者に対して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。）第14条第1項に規定された特定空家等に対する措置の助言及び指導を実施いたしました。</p> <p>さらに、10月には第2回協議会で御審議いただき、勧告措置及び略式代執行の了承を受けて、助言及び指導に続く、より強い措置である2段階目のステップとして、空家法第14条第2項に規定された勧告措置を実施いたしました。</p> <p>土地所有者は助言及び指導措置時より建物除却を講ずる権原がないと主張されていたことから、権原を超えた内容を命じることはできず、</p>

	<p>土地所有者は命令の対象とはなりえないため、11月に空家法第14条第10項に規定された略式代執行にかかる事前の公告を行いました。</p> <p>期限までに連絡もなく状況も変わらなかったことから、令和4年2月10日に建築指導課長が執行宣言を行ったうえで解体に着手いたしました。</p> <p>なお、議事1で報告したとおり、令和4年2月24日略式代執行により該当空き家の除却を確認しております。</p> <p>なお、除却工事については株式会社渦井建設が198万円で請負、国の補助を差し引くと市の負担分は140万円ほどとなります。</p> <p>施工中は特にトラブルもなく、予定通り作業は進行し、無事に終了することができました。</p> <p>事前に気になっておりました有価物等の動産につきましても、着手時や施工途中に請負業者と確認をいたしましたが、出てくることはありませんでした。</p> <p>土地の所有者に対しましては、何度も面談を行い、その都度、除却後の土地についての適正な管理を依頼しております。</p> <p>また、滅失登記については法務局に相談したところ本来は建物所有者等による申請が必要となりますが、土地所有者からの申出によっても可能であるとの回答を得たことから、除却確認後、土地所有者に対して対応するよう依頼しております。</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）	議事2に関しまして、御質問等ございませんでしょうか。
B委員	費用はいくらかかって、いくらぐらいが税金の負担になる予定ですか。
事務局	全体で198万円かかり、うち国費が62万円ほどで、市の財源は140万円ほどになります。
B委員	他に収入源となるようなものはないのですね。140万円が、最終的な市の負担となるわけですね。
議長（市長）	逆にB委員さんにお伺いしたいのですが、他にないのでしょうかね。
B委員	ないでしょうね。土地所有者は、どう言っているのですか。
事務局	土地所有者は、建物について権原がないので負担することは難しいとのことでした。
B委員	更地になり価値が上がったということで交渉の余地はあるでしょうが、法的には難しいと思います。
議長（市長）	<p>ここが今回の一番の問題で、今後このような案件がたくさん出てくると困ったなという感じになります。</p> <p>ところで、土地の固定資産税は、住宅が除却されたので高くなる</p>

	のでしょうね。
I 委員	一体利用地の関係で、住宅用地の特例措置が外されるという対応にはなっておりません。
議長（市長）	住宅があったら固定資産税が6分の1とかになる特例は、外されないのですか。
I 委員	<p>宅地認定の関係が出てきます。底地と上地が違う所であり、他の住宅が建っているところには同じ方の底地がありますので、この建物が除却されただけでは小規模住宅の特例措置が土地全体について省かれるわけではありません。よって、底地の方に関しては、税金的にはあまり変わりません。</p> <p>もともと広い道沿いではありませんので、単価もそれほど高くないということにはなっております。</p>
議長（市長）	土地の固定資産税も今までと同じということですか。
I 委員	敷地が狭いわりには家が結構建っているため、基本的には同じだったと思います。
議長（市長）	<p>そうですか。</p> <p>他にございませんでしょうか。</p>
各委員	(特になし)
議長（市長）	<p>ないようでしたら、議事2を終了いたします。</p> <p>続きまして、議事3「新居浜市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。</p>
事務局	<p>令和3年度老朽危険空家除却事業について御説明いたします。</p> <p>令和3年度におきましては、60件の相談が寄せられ、そのうち要件等に該当したものは12件ございました。</p> <p>10件の募集を5月6日から6月7日までの1か月間行いましたが、期間内では要件に該当したものが9件しかなかったため、受付期間以降は先着順で追加募集を行っておりましたが、除却補助上限の80万円に満たない除却工事が複数あったことから、予算額内で11件分を補助金交付することができました。</p> <p>なお、要件に該当した1件分につきましては、売却先が決まってから解体するとのことで相談を取り下げしております。</p> <p>それでは、補助金の交付となりました老朽危険空家につきまして、簡単に概略を説明いたします。</p> <p>1件目は垣生一丁目、屋根が変形し外壁に貫通する穴が生じており、柱の一部が腐朽・破損している危険な状態でした。</p> <p>2件目は中須賀町二丁目、外壁に貫通する穴を生じており、柱の一部が腐朽・破損し、根太落ちも著しく大変危険な状態でございます。</p> <p>3件目は沢津二丁目、屋根が著しく破損・貫通する穴が生じており、外壁の一部も破損し、倒壊する危険な状態でございます。</p>

	<p>4 件目は中村松木一丁目で、屋根の一部が崩落し、床の根太落ちが著しく瓦の落下等危険な状態でした。</p> <p>5 件目は新田町二丁目で、建物がほぼ崩壊しており大変危険な状態でした。</p> <p>6 件目は港町で、屋根及び外壁の一部が崩落し、瓦の落下や外壁の飛散等危険な状態でした。なお、この建物は「特定空家と認められる」との御意見をいただいた空き家でございます。</p> <p>7 件目は阿島四丁目で、屋根及び外壁の一部が崩壊し、倒壊する危険な状態でした。</p> <p>8 件目は船木で、屋根及び外壁の一部が崩落し、瓦の落下や外壁の飛散等危険な状態でした。</p> <p>9 件目は松の木町で、屋根及び外壁の一部が剥落し、床の根太落ち及び傾斜等危険な状態でした。</p> <p>10 件目は土橋一丁目で、柱の一部が破損し屋根及び外壁の一部が崩落し、瓦の落下や外壁の飛散等危険な状態でした。</p> <p>11 件目は外山町で、屋根及び床の一部が崩落し、外壁も一部剥落しており危険な状態でした。</p> <p>以上の11件が、令和3年度老朽危険空家除却事業により除却されました。</p> <p>来年度も引き続き募集件数を10件として実施する予定であり、ゴールデンウィーク明けから1か月間募集し、適宜調査を行い、危険度の高い順で選定して、補助していくことになります。</p> <p>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。</p>
議長（市長）	議事3に関しまして、御質問、御意見等はございませんでしょうか。
F 委員	<p>まず、補助の対象となる要件を確認させていただきたいと思えます。また、相談が最近増えてきているのかどうかお聞きしたいと思います。</p> <p>もう1点、アスベストが厳格化して解体費が上昇しているという昨今の状況において、補助額の上限80万円を今後将来的に上げることが現在考えているのかどうかお伺いしたいと思います。</p>
事務局	<p>補助要件につきましては、住宅であること、不良度の判定が100点以上と老朽化していること、沿道要件として避難路沿いに位置していること、また倒壊要件として避難路に倒れてくるかどうかということで、これらで採択の可否を判断しております。</p> <p>相談件数は徐々に増えている状況ですが、不良度の要件を満たさない案件が多く、令和3年度は補助要件に該当した案件が12件という状況です。</p> <p>次にアスベストについてですが、4月1日より解体を伴うものに</p>

	<p>についてはアスベストの調査が必要要件となりました。確かにアスベストの解体工事費は上昇中ですが、今の政策の中では、国もですが、補助限度額 80 万円を上げるということまでは至っておりません。また、アスベストの調査費用については別途、補助が出るようになりますので、それを利用される方もいらっしゃると思います。</p>
議長（市長）	<p>補助額が 80 万円ということですが、補助率等はどうなっているのですか。</p>
事務局	<p>補助率は解体工事費など補助対象経費の 8 / 10 で、上限額が 80 万円となっております。</p>
議長（市長）	<p>財源の内訳は、どうなっているのですか。</p>
事務局	<p>国費が 40 万円、県費 20 万円で残りの 20 万円が市費となっております。</p>
議長（市長）	<p>確認ですが、令和 3 年度の補助申請等の件数をお願いします。</p>
事務局	<p>相談が 60 件あり、補助要件を満たしたのが 12 件で内 1 件が申請を見送りましたので、補助申請は 11 件という状況です。</p>
議長（市長）	<p>このような中で、令和 4 年度も 10 件を予定しているということですね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
議長（市長）	<p>このような状況ですが、他にございませんか。</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、議事 3 については終了させていただきます。</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、この件、あるいは空家対策に関して何か御意見等ございましたらお願いいたします。</p>
各委員	<p>（特になし）</p>
議長（市長）	<p>今後代執行をしなければならないような案件は、今のところないのですか。</p>
事務局	<p>ありません。</p>
F 委員	<p>略式代執行は新居浜市では初めてだと思いますが、県内ではどのような状況なのか把握していれば教えていただきたい。</p> <p>もう 1 点、略式代執行は全国的にも税金が投入されて回収が難しいのがほとんどであると聞いておりますが、このような老朽化した空き家があると、周辺環境は悪化します。税金を納めている周辺一般の住民の方にとっては特に台風等における災害が想定されるなど、長期に環境や危機管理が悪化し、また不動産価値の低下など色々な状況をまねくということを鑑みると、税金の投入もやむをえないところもあるのかなと思います。今後も毅然とした形でやって</p>

	いくほうがよいと思います。対外的にもマスコミに取り上げられ、また最終的にはこのようになるということで、この空家除却事業を使って解体しようかなという人も増えてくるのではないかと考えています。
事務局	略式代執行の県内の実施状況ですが、平成30年度は四国中央市が2件、砥部町が1件の計3件です。令和元年度は八幡浜市が2件。令和2年度はございません。令和3年度、今年度は八幡浜市が1件、今治市が1件、西予市が1件、新居浜市が1件の計4件となっております。新居浜市の今回の案件は、県内で9番目の略式代執行となります。
議長（市長）	費用の回収は、どうなっているのですか。
事務局	詳しくは調べておりませんが、今治市は、建物と土地の所有者が同じなので、相続財産管理人を選定して解体費用を回収する方向であると聞いております。
議長（市長）	今治市だけですか。他はわからないのですか。
事務局	八幡浜市と西予市は所有者が不明なので難しいということは聞いております。
議長（市長）	固定資産税について聞きたいのですが、空き家になって人が住んでいないところの税金は払っているのですか。
I 委員	<p>滞納の関係については正確なところわかりませんが、空き家になって管理ができていないということは相続ができていないところが結構あるというような把握はしております。</p> <p>税金の問題では、特に古い物件では住宅が建っていても小規模住宅の特例をはずすといった措置をとるところもありますが、そうすると税金が滞納気味になったりするという一方で、収税課の方で対応していくこととなります。権利関係の整理、相続ができていないというようなことが多いですので、徴収が難しい案件が結構あると聞いてはおります。</p>
議長（市長）	最終的に行政代執行をすると費用の回収が難しくなることがありますので、早めの対策として、税の方で、売れるのなら土地を売って、取れるものは取っていく、少なくとも税金は取るということで何かやっていくのも一つの方法ではないかと思いますが、難しいのでしょうかね。
I 委員	<p>滞納整理するには相手側を特定しなければなりません。しかしながら、相続ができていないなどといった権利関係が整理できていない場合は、きちんとした納税者を特定するのが難しいというところがまず出てきます。</p> <p>先ほど、今治市が相続財産管理人をたてるということを聞きましたが、収税課の方でも検討いたしました。しかしながら、それを執</p>

	<p>行するためには多額の経費がかかり、処分できなければ市の負担が増えるだけであり、また、それに該当するような案件も少ないという判断になったと聞いております。</p>
議長（市長）	<p>なかなか税の方も難しいというところですね。</p> <p>例えば、土地と建物が同じ所有者で相続人が全員相続放棄している場合は、土地、建物も処分できるのですか。</p>
I 委員	<p>基本的には相続財産管理人をたてるといったやり方とか、また、国に対して要望できるかということ、国税の滞納整理の中で売らない限りは国の方も受けないと思いますので、なかなか難しいと判断しております。</p>
B 委員	<p>土地と建物が同じ所有者の場合は、なんとかなるのではないのでしょうか。土地を競売すれば、よいではありませんか。相続財産管理人の費用を供託しなければなりません、それほどかからないと思います。</p>
I 委員	<p>まず、相続財産管理人をたてる経費がかかるということもありますが、処分できるかということが一番大事なところ。空き家は道が狭い所にあったりするなど、更地になっても処分がむずかしいといった案件が結構多数あります。また、不動産の売買からいうと、分譲地ですとすぐ売れるのですが、既存宅地の跡地は売れ残っている所も結構あつたりしますので、競売するのは難しいところです。</p>
F 委員	<p>土地と建物が同じ所有者の場合は、基本的には、老朽化した空き家が建っていても売れる時は売れるわけ。売れないような道淵にあるとか、今回の略式代執行のように、郊外にある土地で接面が悪い状況で解体費用もかかるというものは売却が進まないということで、売れないような土地は皆嫌がって相続しない。資産価値があれば相続しますので、そのような空き家が相続を放棄したり、手つかずの状態が残ったりして、今回のように、周辺環境の悪化を防ぐには公費を投入せざるをえない状況になるのではないかと思います。その出口については我々が思い付くことは皆さんも考えておりますので、なかなか出口が見えないような物件が、ほとんどこうなっているのではないかと思います。</p>
議長（市長）	<p>相続人が全員相続放棄した土地、建物は、国庫に収納できるのですか。</p>
B 委員	<p>手続きが必要ですが、所有者がいなくなれば国庫に帰属することになります。</p>
議長（市長）	<p>市がしなければならぬのですか。</p>
B 委員	<p>そうですね。</p>
議長（市長）	<p>管理費がまた必要になりますので、お金が全く取れないのなら、土地だけでももらった方がよいような気がします。</p>

B 委員	略式代執行は所有者がいない、特定できない場合に行うものですが、相続人が全員放棄した場合も、やはり略式代執行の対象になるのですね。
事務局	所有者が特定できないという形になれば、略式代執行となります。
B 委員	相続放棄は法的には財産を一切放棄するという意味ですので、この廃屋のような家屋だけの放棄は認めないわけですね。
事務局	そうです。被相続の全財産について関係がないという形になります。
議長（市長）	<p>いろいろ難しい問題があるようですが、何とか回収できる方法を探していきたいと考えております。全国的に同じような議論があると思いますので、国等に要望、提案しなければならないことがあれば、相談してくれれば市長会等を通じて対応していきたいと考えております。</p> <p>他に御意見、御質問等ございませんか。</p>
各委員	(特になし)
議長（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、ありがとうございました。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>また、令和2年度、令和3年度の2年間、委員として熱心に御審議いただき、ありがとうございました。</p> <p>次期委員につきましては、令和4年4月から各団体から御推薦をいただいた皆様に委員となつていただき、審議をしていただくこととなります。</p> <p>以上で本日の会は、終了させていただきます。</p> <p>長時間にわた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>