

平成28年度 第4回新居浜市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成29年3月14日（火） 10時00分～11時20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 14人（定数15人）  
事務局 6人
- 4 傍聴者 2人
- 5 議 題 (1) 新居浜市空家等対策計画について  
(2) 特定空家等と判断するための判定基準等について  
(3) 専門部会委員について  
(4) 今後のスケジュールについて  
(5) その他

5 内 容

事務局	<p>お待たせいたしました。お時間が参りましたので、只今から、平成28年度第4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>本日の協議会の進行を務めさせていただきます、事務局の建築指導課石川でございます。よろしく願いいたします。</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> <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、皆さんおはようございます。</p> <p>本日は大変お忙しい中、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、前回の協議会では、本市における空家等対策の基本的な方針を示す「空家等対策計画（案）」についてご確認いただきました。委員の皆様からいただきましたご意見等を基に、修正等を加えまして、1月上旬から2月上旬の1か月間に、市民の皆様に対し計画に対するご意見を募集いたしました。いただきましたご意見につきましては、既に公表し、市役所、各支所、ホームページ上でご確認いただくことができますが、本日は、委員の皆様にもそのご意見、またご意見に対する考え方等をご協議いただき、その結果を踏まえまして、</p>

	<p>「空家等対策計画」の最終的なご確認をいただき、策定へと進めてまいりたいと考えております。</p> <p>また、本日はその他にも、「特定空家等」の判定方法や専門部会の委員についての議題もございますので、委員の皆様方には忌憚のないご意見等をお伺い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> <p>終わりになりますが、「空家等対策計画」の策定にあたり、管理不十分な空き家を生じさせないための措置や、既存空家等の利活用等を図り、安全で安心なまちづくりを進めてまいりたいと存じますので、委員の皆様方のご協力ご支援をお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ごあいさつとさせていただきます。</p> <p>どうかよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>ここで、本日の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、「市民意見募集の結果」、「今後のスケジュール」、そして事前にお渡ししております「新居浜市における特定空家等と判断するための判定手法について（案）」及び「新居浜市空家等対策計画（案）」、でございます。</p> <p>すべてお揃いでしょうか。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> <p>これより先は着座にて進めさせていただきます。失礼いたします。</p>
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、会長である石川市長にお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それでは、早速でございますけれども、これより議事を進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、議題1「新居浜市空家等対策計画について」でございますが、これにつきまして、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>事務局の建築指導課高橋でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>（説明）</p> <p>以上、ご説明申し上げましたが、この内容でご確認いただければ、今後、誤字脱字の再確認等により調整を行ったうえで、計画策定と考えております。</p> <p>ご審議をよろしくお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それでは、只今の事務局からの修正等の説明につきまして、何かご質問等ございましたらお願いいたします。</p>

	(意見無し)
会長（市長）	特にございませんでしょうか。
A委員	いいですか。
会長（市長）	どうぞ。
A委員	<p>2番3番の意見として、かなり余分もあるのではないかと思います。私の家の近くにもあるのですが。本日は3件ということで、なかなか市民にまだ徹底されてないところが結構あるのではないかと思いますのです。そういうことで、特定空家等の措置についての対応ということでございますが、この対策を見ますと来年早々12月頃からというようなことになろうかと思いますが、基本的におそらく来年再来年くらいになるのではないかと思いますのです。その時に強力な計画書の中で作れるということですが、2年後まで待てないような危ない所が沢山あるのです。市が対応してくれているのは事実なのですが、今してくれているのは所有者に連絡して、なかなか所有者に連絡がつかないところも結構あるのではないかと思いますのです、そのような措置は対策でやるということでございますが、おそらく今年4月から専門部会が始まって12月にはできて来年くらいからできるのかと思うのですが、それまでの措置はどのようにお考えですか。</p>
会長（市長）	はい。事務局何かありましたら。
事務局	<p>市民の皆様からお寄せいただいた相談等は、今までも所有者と現地を調査して改善の依頼をしております。適宜、時期を見てになりますが、改善の内容としては一部分を補修することで済む場合もございますし、見た感じ除却しかないというものもございます。そういったものについては、ある程度の一定期間を置いて再度現地調査を行い、場合によりますが、2か月から3か月後にもう一度改善の依頼を行っていくという作業を繰り返し行っていくことを考えております。その中で、今回の対策計画の中で位置付けされております特定空家等の判断を進めていき、改善が見られない場合で特定空家等に該当するという場合には助言・指導に移行していくということで考えております。</p>
A委員	<p>なぜそのようなことを言うのかといいますと、自治会は連合自治会を中心にして防災マップを作成しております、その中でこの通路が危ないとか、ここを歩いていたら今にも崩れそうな空き家があっていつ崩れるかわからないというようなこともございます。行政に連絡しても、所有者が不明であるという話が出て参りますので、今説明があった連絡をするということですが、なかなか難しいと思うのですが、そういう対応を早くしていただかないと、肝心の道路が通れないということが現実にありますので、その辺りを是非汲ん</p>

	でいただけないかと思っております。
会長（市長）	今のは要望ということでよろしいですか。
A委員	そうです。
会長（市長）	他にございませんか。
	（意見無し）
会長（市長）	無いようでしたら、「空家等対策計画」についてはご承認をいただいたということで、進めさせていただけたらと思います。 続きまして議題２「特定空家等と判断するための判定基準等について」でございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	「特定空家等と判断するための判定基準等について」でございますが、資料の中の「新居浜市における特定空家等と判断するための判定基準について（案）」をご覧ください。 （説明） 以上で説明を終わります。
会長（市長）	はい。それでは議題２の「特定空家等と判断するための判定基準等について」何かご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。
A委員	いいですか。
会長（市長）	はい、どうぞ。
A委員	この判定基準でしていただいたらいいのですが、特定空家等は専門部会で最終的に決めるのですか。それと、所有者が特定できない場合が一番心配で、特定できないことはないのですか。もちろん探せばいると思うのですが。
会長（市長）	はい、事務局お願いします。
事務局	まず、所有者等が不明であるということのご質問ですが、今まで170件程の相談が寄せられている物件の中で所有者等が判明していないものは今の所ございません。所有者等がお名前だけで居所が不明な場合も、お寺に行って過去帳を見せていただいたり、お墓を調べさせていただいたり、戸籍を追跡調査して進めております。どうしても不明な場合は最終的に略式代執行という形のものでございますけれども、できる限り所有者等の特定に努めたいと考えております。 今回、議題でお示ししているものは特定空家等を判断するための判定に使用する、事務局で調査を進めていく上での手引書ということになっておりますので、そこをご確認いただけたらと思っております。
A委員	これは余分なことですが、例えば何代の前の所有者のものが何代も後の人に責任があるのですか。何かの関係があるとは思いますが、もちろん全然知らない人の物が関係あるのでしょうか。
事務局	法定相続で調査する場合においては関係がございます。

A 委員	放棄したら終わりじゃないですか。
事務局	相続放棄という方法で財産を放棄される方もいらっしゃいますけれども、その場合は初めから相続が無かったものとして取り扱いますので、相続人からは除外することになります。
A 委員	その時は行政ができるのですか。相続放棄をしたけれども、建物はあって、地元の人からしたら危ないという時には、行政が執行できるのですか。できると書いてありますが、その費用は行政が持っていただけのですか。
事務局	略式代執行になった場合には予算をとって対応することになるのかと思います。
A 委員	わかりました。
会長（市長）	他に何かございませんか。
B 委員	確認をよろしいでしょうか。来年度の対応について教えていただきたらと思います。今、A 委員からご質問があったように、判断基準に基づいて特定空家等を判断するというのが対策協議会の専門部会に諮って意見を聴取して最終的には市長が判断をするということになっております。スケジュールを見ますと、来年度専門部会が4回開催されるということになっております。現状を見ますと、空き家総数が約3,000戸、その3,000戸に対して判断基準に当てはめるのがどのくらいあるのか分かりませんが、来年度に何件くらいを特定空家等の判断をしようと思定されているのかをお聞かせいただきたらと思います。
会長（市長）	はい。事務局説明をお願いいたします。
事務局	この後の議題でご説明する予定ですが、約3,000戸あるといわれている空き家の中で、老朽度、危険度の高いものについて平成27年度に実態調査を行っております。その結果の中でレベルを1から3まで分けております。レベル3が危険度、老朽度が共に高い物件ということで、その数が今のところ約100件程度と認識しております。その100件について、現地調査及び所有者調査を進めていって判明したものの中から専門部会にご意見を求めて認定していくという作業になります。
B 委員	わかりました。ありがとうございました。
会長（市長）	他にございませんか。
C 委員	すみません。
会長（市長）	はいどうぞ。
C 委員	ちょうど特定空家等に対する措置のフローが画面に出ておりますが、空家特措法というのは比較的最近の法律ということでございまして、このステップに1回乗ってしまうとこの手順でステップ1、2、3と進んで、最後は行政代執行という行政に非常に権限を与え

るという法律で、悪質なものはこれによって除去していこうという法律でございます。これまでこの法律がない場合は、財産権の侵害になるということで悪質なものもなかなか除去し辛く、難しかったわけですがけれども、この法律ができた。ただ、いろいろ調べてみますと、やはり自治体自体も訴訟リスクが高いということもあって、なかなか行政代執行までいっている事例は非常に少ないという状況の中で、部会としては来年度このステップ1に乗るかどうかというところを慎重に判断していくと。このステップに1回乗ってしまうと、この次は期限を切ってステップ2、ステップ3と進み、最後は行政代執行までいってしまうと。ということは、自治体は訴訟リスクも背負っていくということになるので、全国的にも非常に慎重な状況になっているということでございます。

先日の新聞に出ていたのですが、空家特措法の関係で他市が県内で初めて特措法に基づき措置指導を行ったとありました。これと言うとステップ1の指導の段階に県内で初めてということが新聞発表されていまして。実はもう1件あったのですが、任意指導というのがある、それは任意で指導していくというような段階で、それに関してはこの法律のステップ1に乗らずに任意指導で改善していただいたということでございます。これは専門部会でも話が出て、先程もご質問があったと思うのですが、来年この専門部会でこういった判断をしていくのは時間的に非常にかかるからということですがけれども、その前段階の任意の指導というのは従来通りできると思いますので、ここについてはどんどんやっていただいて、悪質なもののや、本当に危険度の高いもの、税金を投入しても回収されるかされないかは二の次にして、そこのバランスを考えながら法律に則ってステップ1に乗せるように。他市は県内初でそれを1件行ったと。ちょっと見ますと火事でほとんど屋台骨だけになって倒壊のおそれがあるような建物を改善しないということで指導したということがあるようなので、スピード感を持ってやる分には専門部会の判断を待つよりも、任意指導を市としては十分考えてやっていただきたいと思えます。行政が壊すということは、お金を支出しなくてもいいのではないかと勘違いしている方もおられますが、結局は所有者等に請求されるので、そのようなことも含めて理解をちゃんと得た上で、時間が無いわけですから任意の指導はやっていく必要があるのではないかと思います。

会長（市長）	事務局、今の意見に対して何か。
事務局	C委員さんの仰るとおりで、このステップに乗っていくと、期限を切った段階でどんどん進んでいくことになりますので、先程もご説明申し上げましたとおり、所有者等による自主的な改善を促して

	いくということをもまず行っていきたいと考えております。特定空家等と判断されたものについて、相談と同じようにまずは改善の依頼を繰り返し根気強く行い、それでも何もしてくれないあるいは改善が見られない場合にはこのステップに乗って進めていくしかないと考えております。
会長（市長）	今のような回答でよろしいですか。
C委員	はい。
会長（市長）	今のシステムそのものでも、そう対応するようになっているのですか。
事務局	はい。相談が寄せられた事案については、調査して所有者等に改善の依頼をしております。
会長（市長）	特定空家等の判断をしてから任意指導をするのですか。特定空家等になったらステップ1に乗るのですか。
事務局	特定空家等と認定した後でも、このステップに乗る前の段階として改善の依頼をしていくことになります。
会長（市長）	特定空家等に指定する前にはしなくても良いのですか。
事務局	相談があった事案については、同様に改善の依頼を続けております。
会長（市長）	特定空家等になったら、このステップに乗っていくということではないのですか。それまでに任意指導をしなくてはならないということ仰ったのではないのですか。
C委員	そうです。ただ専門部会として、他市の動向も見ながらですけれども、どんどん特定空家等としてステップ1に乗せてしまうというのは大変なことになるということです。リスクもありますし、専門部会で判断してどんどんステップに乗せるということではなくて、その前段階で今まで以上に徹底して十分周知していただいて、どんどんステップに乗せるのは問題があるのではないかと思いますので、今まで以上に強化して欲しいということです。
事務局	ステップについては、法第14条の措置を行っていく考え方になりますので、その段階に至る前に改善のお願いを所有者等の方にしていくことになります。
会長（市長）	そのことを計画の中に入れなくて良いのですか。
事務局	計画の中には入っていませんが、事務局としては所有者等の方に改善を促していくというこれまでの姿勢で行っていきたいと考えております。
会長（市長）	そのようなことでよろしいでしょうか。
C委員	従来以上に強化しながら行うべきではないかと思えます。かなりの数が今後増えていくということになりますよね。そうでなくても5年経てばそうなる可能性があって、どんどん増えていって、どん

	<p>どん専門部会で検討して上げていくというのではなくて、もう少し改善を事前に強化して、説明をしながら。行政がすると、ただでもらえるのではなくて請求がいくわけですから、その辺も周知しながらそこを強化していかないと、ここにどんどん乗ってしまうと、ちょっと危険であると。行政も大変ですし、専門部会も非常に大変になるかなと考えております。</p>
A委員	<p>3, 000件というのは特定空家ではなくて、どういう空き家という判断ですか。</p>
事務局	<p>平成23年度に全市を対象とした調査を行っております。その時に、外観目視で調査を行っているのですが、特定空家等の候補となりうるような空き家もあれば、管理されている空き家、危険のない空き家もございます。これらを含め全体の数字が約3, 000件ということになります。</p>
会長（市長）	<p>他に何かご意見ございませんか。</p> <p>要するに特定空家等の認定そのものはかなり慎重にしなければならないと。それまでの段階で解決できるものは解決しなければならないと。</p> <p>他にございませんか。</p> <p>ではそれは事務局の方で踏まえてしてください。</p> <p>それでは議題2「特定空家等と判断するための判定基準等について」につきましては原案の通りご承認いただいたものとさせていただきます。</p> <p>続きまして議題3「専門部会委員について」でございますが、事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>（説明）</p> <p>委員の皆様には、ご理解のほどよろしくお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それではただいま説明がありましたように、専門部会の委員さんは当面お2人をということで提案がございましたが、このことに関しましてご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
A委員	<p>ちょっとすみません。平成23年に調査して3, 200件で追跡後は200何件か減っていますよね。特定空家等の候補者判定は平成27年に総合判定しているのですよね。これは最初の中で調査したということですか。</p>
事務局	<p>平成23年度に調査した中で、全壊、半壊等の危険が及ぶという判定があったものについて、平成27年度に実態調査をしました。</p>
A委員	<p>平成23年度の対象をしたということですね。</p>
事務局	<p>はい。そこで判明したものについて実態調査を行って、追跡調査を行った結果、レベル3からレベル1に該当するものが約600戸ございます。その中の最も危険度の高い100戸から特定空家等の</p>



	判定をしていき、その中で専門委員さんにご意見をお伺いするということになります。
A委員	<p>それからもう5年経ってますよね、今現在。まだかなり増えていると思うのですよ。平成23年度調査でしょ。今平成28年度なんですよね。もう平成29年になったのです。もう5年以上経ったので、もっともっと増えているのではないかという気はしますので。</p> <p>これを判定する人と、その調査もまだどんどんしないといけないのと両方あるのですが、そのあたり建築指導課は大変だと思うのですが。人員は増やしてもらわないといけないのではないですか。</p>
事務局	<p>たしかに仰るとおり増えているものもございますし、当然解消されて更地になったり、建て替えされたものもございます。そういった追跡調査も、今現在我々の方でもしているところでございます。この計画自体が4年間ということで、4年後には見直しが必要であるということ的前提として、計画の途中で見直しを諮る段階で市内の空家等の棟数調査を行う必要もございますし、今後その見直しまでの間に相談を受けた案件、あるいは現地調査に出た折に発見した物件等については、順次特定空家等の候補になるかという判断をさせていただいて、専門委員さんにご意見をお伺いしていくという考えでございます。</p>
A委員	<p>そうしたら基本的には、毎年簡単な調査はしていただいているということですね。</p>
事務局	<p>そうですね。ただ現地を踏査するような調査はできないのですが、相談があった案件を現地調査する折に発見した場合は追加していくように考えております。</p>
会長（市長）	<p>よろしいですか。その都度、現地に行って確認できたものについては、追加、削除をしていくということによろしいですね。</p> <p>当面は専門委員さんのお2人ということによろしいですか。</p>
出席委員	はい。
会長（市長）	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは議題4「今後のスケジュールについて」事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	（説明）
会長（市長）	<p>それではただいまのスケジュールについて、何かご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
A委員	いいですか。
会長（市長）	はいどうぞ。
A委員	<p>私の勉強不足だと思うのですが、空き家対策について、これだけのことを今の状態でしていたら大変ではないですか。これから調査しないといけないし、今からどんどん空き家対策は増えていくわけ</p>

	なので。今は建築指導課の一部でされているのですか。
会長（市長）	今は空き家対策班ということでしています。
A委員	何人くらいおられるのですか。
事務局	空き家対策班は2名です。
会長（市長）	今のところはこの体制で、スケジュールを見ていただいたら、現実動くのは条例を制定してからでしょう。
事務局	先程説明しました法第14条の措置、指導や勧告等のステップに進むのは条例を制定して以降整備が整ってからということになりますので、それまでの間で調査を進めるという考えでございます。
A委員	平成23年に調査して、その当時は今みたいに空き家対策についてどうこういうことは少なかったと思うのですが、その時に調査をされているのですよね。そして今6年も経って、国の方針で空き家対策をなささいということで行政がされているということですが、スタッフ2人で、今後どんどん増える空き家のことをしようと思ったら、対応できないのが現実じゃないかと思います。
会長（市長）	実際仕事のやり方として、調査は委託しますので直接職員が全部調査するわけではないので。自分たちで調査するわけではないですね。
事務局	今の所、相談があった案件については我々で対応しています。あとは班を越えて、課内の職員に協力していただいております。
会長（市長）	今後の状況を見て、仕事が増えるようであればまた考えます。
A委員	例えば、東南海地震が近く起きるといようなことがありますと、必ず崩れる空き家がありますので。そういうことになると、避難どころかといようなことになりますので。是非職員を増やしていただけて調査をしていただけて、そして本格的にちゃんと対応していただきたいとお願いしたいところです。
会長（市長）	はい。
C委員	すみません。
会長（市長）	どうぞ。
C委員	その人員に関しまして、専門部会でも課としてといような意見も実は出たのですが、今の段階では、この手順としては市側の調査を終えた段階で最終的に専門部会で判断していくという2つのステップを踏むのですが、専門部会の人間だけがが増えても調査する部分が手詰まりであれば意味がないだろうといことで、結果的にもう少し柔軟に状況を見ながらあと1年くらいは状況を見て、どこに人員が不足しているかといことを含めて、特に市側の調査といのは空き家を減らすといことは、特定空家等だけの問題だけではなくて、例えば空き家バンクで流通を促していくとか、両輪でいかな

	いと空き家というのは減らないわけですので、調査だけで手いっぱいになるようであれば将来的には課として持っていくのがいいのではないかと。空き家というのは今後どんどん増えていくと思いますので。そういったフレキシブルな対応とスピード感を持ってやっていただいて、専門部会の委員については、年の途中でもちょっと無理だなということを経つ間に考えていこうということで、今回は現状維持ということにしたという流れがあります。
会長（市長）	はい。状況を見ながら必要であれば増員を考えるとということで。
C委員	はい。
B委員	すみません。
会長（市長）	はい。
B委員	来年度の業務の中で、条例の制定というのがありますが、パブリックコメントの意見にもありましたように、市の条例等で罰則を設けるといことが書いてあったと思います。今ある空き家を何とかするというのが1つと、もう1つはこれから空き家を増やさないという、抑止する方法もあります。その抑止するという1つの方法として、あまりいい形ではないですが、罰金を科すとか、罰則を設けるとかいうのも1つの考え方かと思うのですけれども、現在条例の素案作成の段階かと思いますが、他市の例も参考にしながら、事務局としては罰則を設けるといことについてどのように考えているかをお聞かせください。
会長（市長）	はい。条例の案について何か意見がありましたら。
事務局	はい。今回条例を制定する方向に持っていつている大きな要因の1つとしては緊急措置をするかどうかという部分に重きを置いて考えております。これまでの協議会の中でも、緊急的な場合には何らかの手を打たないと市民に被害が及ぶということから、個人の財産に関わるということになりますので条例化して緊急時には職員等が対応できるような体制を整えるという意味合いで制定することを考えております。罰則、罰金等につきましては法第14条の中で過料が設けられておりますので、今の所、事務局としては罰則、過料というのは考えておりませんが、今後この協議会の中で検討を進めていくことになろうかと思っております。
B委員	はい。わかりました。
会長（市長）	はい。他にご意見ございませつか。 無いようでしたらスケジュールについては一応原案でござ承いただいたということにさせていただきます。 続きまして、最後でございませけれども議題5「その他」でございませ。折角の機会でございませるので、この際何かご意見ご要望等ありましたらお願いいたします。

会長（市長）	<p>特にございませんか。</p> <p>ちょっとなければ、私の方から、いつも気になっているのは、税金の軽減6分の1、住居の場合にはなるといのですが、これは今も変わってなくて、例えば特定空家等になればなくなるということになっているんですよね。</p>
事務局	<p>特定空家等に認定されて、指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合に勧告を行います。その勧告書が出た段階で特例が除外されます。</p>
会長（市長）	<p>もう少し自主的に取壊し等を促進するために、その税金をもっと早い段階で特例をなくすることはないですか。それはできないですか。</p>
D委員	<p>基本的な話をしますと、平成23年度に老朽危険家屋調査を行った時に、その家屋を税法上の算定で価値なしと判断して非課税にする場合がございます。その場合には住宅用地の特例は除外します。</p>
事務局	<p>基本は外れているということですよ。</p>
D委員	<p>外れている部分が多いということです。価値なしと判定すれば。ただそれは、A判定の中の40件中18件だったかと思います。</p>
会長（市長）	<p>先程の数字で、700件程でしたか、特定空家等になろうとするものは。</p>
事務局	<p>候補として危険度、老朽度の高いものから順次取っていったものの中で言えば約600件、その中で一番危険度が高かったものが100件程度です。</p>
会長（市長）	<p>その600件で特例が外れているものは何件あるのですか。</p>
D委員	<p>18件程度です。</p>
会長（市長）	<p>そんなもんでしょ。600件全部を外せないか。</p>
事務局	<p>600件の中でも、レベルがⅠとかⅡの場合は崩れてしまっているというものではないです。</p>
会長（市長）	<p>いや、人が住んでいないんですから。</p>
A委員	<p>それより、払っている人は大抵いない。</p>
会長（市長）	<p>それは払っているんですか。</p>
D委員	<p>課税して払っていただいている方もいらっしゃいます。</p>
A委員	<p>それならば、壊してくれればいいのですが。</p>
会長（市長）	<p>いや、壊したら税金が高くなるから払えなくなる。ですから、その税金をまず高くして、壊さなくても高くなるというのはいけないのですか。</p>
D委員	<p>価値なしの判断することにちょっと難しいものがありまして。</p>
会長（市長）	<p>壊しても安いままというものでね。壊したら高くなるので、壊しても安いままということにはならないのですか。</p>
D委員	<p>今のところはしていない状態です。</p>

C 委員	他市がそういう検討をしていると新聞には出ておりましたが、それは非常に難しい問題です。
A 委員	他市がそれをしたということを聞いたことがある。それをやらないと壊さないのでは。
C 委員	したかどうか、検討するという新聞報道はありましたが、ネットで確認したところ全国的にもそういうことをしているのは少ないです。これは慎重にせざるを得ないと思います。線引きが非常に難しいところだと思います。本当に使えるのか使えないのかというところ。
A 委員	<p>今言うように壊したら税金が高くなるので壊さないで、隣近所に迷惑がかかることはわかっているが、壊したら税金が高くなる、そうしたら払わなくてはならなくなる。それならば置いておく方がいいだろうということで、皆さんには気の毒だという気持ちは強いんですよ。ですが、高くなるから知らんぷり、頬かむりしているというのが現実じゃないかと思います。</p> <p>例えば、隣の人が壊していたら、高くなるのに何で壊すのかという人もいるが、気の毒だからという感じで壊す人はおられるんですよ。</p> <p>大きな道路沿いならば業者も費用が少ないですが、大抵農道で車が入れないところの家が対象になって、だから人が住まないんですよ。大体それが多く、家が壊れてしまう。壊れると、業者が入ってきたら何百万と必ず倍くらい、それ以上かかるので、それを返せないで悪いけどということも言われます。</p> <p>会長が言われるとおり、税金も、それをやれば壊す確率も上がるんじゃないかと思います。それは新居浜市の条例でできるのではありませんか。</p>
会長（市長）	税法上どうなのかわからないですが、是非検討していただきたいと思います。他の市町村では、解体しても税金が変わらないというのはあるのですか。
D 委員	A 委員さんが仰るように、壊すと特例が外れて税金が高くなる。これをしないと、どのレベルの空き家について適用するのかの判定等、空き家の状態によって特例が外れたり外れなかったりするの是不公平感が必ず出てくると思います。だから、特定空き家等と認定された後、特例を外すという手順ではないかと思います。
C 委員	単純に空き家だからということだけでは、どこで線を引くかということは、課税の公平性について非常に難しい判断になるかと思います。他市の場合は、その反対で、固定資産税について市独自で軽減措置の検討というように新聞で見ました。お金が無い人に対しては軽減措置をしていくと。反対の方向の措置ではないかと理解し

	たのですが。その方法についてはよく良くわからないのですが。
事務局	解体に協力していただけると減免措置を何年間か続けますという ような考え方ではないかと思います。
C委員	ただそれも難しいのは、自分で自主的に解体してちゃんとしている 人との不公平感というのがあって、全国的にもなかなか進まない のではないかと思います。先程、A委員のお話にもあるように、こ こは早くから軽減を無くそうという線引きが非常に難しいし、住民 に対しての説明のために判断基準を設けるのも非常に難しいので進 んでいないと、調べた中にありました。
事務局	今1番問題なのは、財産価値があるものについて相続で揉めるこ とはなくて、持っていて得も損もしないというようなものについ て相続がそのままになっているというのが現状なのだと思います。 それについて言うと、あまり税金が高いから安いからというイメ ージではないような気がいたします。
会長（市長）	しかし、壊したら高くなるというのは心情的に嫌ですよ。
A委員	街の中にあって評価の高い土地ならいいですけど、土地が評価 されない、人が通れるほどの細い農道しかないような土地、もちろ ん税金も安いですが、ここにある建物を壊すと高くなるというのは。 良く分かっていない人に限って、壊したら高くなるということだけ を意識している人も結構おられるので、その辺を市で良くなるよう にさせていただいて、それが皆さん1番の問題点なのです。壊したら 損をするとと言われて、情報を知らないで、そうなのかとなる。実際、 税金を払っている人もいれば、払っていない人もいますよね。地元 の人ではなくて、他に住んでいる方が多いですが、行政も指導して くれるのですが、自治会も相手方に連絡しています。行政が言うよ りもよく効くのではないかと思いますので。連絡した時に見には来 てくれますが、何回言ってもなかなか。中には壊してくれる方もい らっしゃいますけれども。これはおじいちゃんの先代のなんとかで、 私はあまり関係ないのだと泣き言を言われる時が多いですね。税金 のことはなかなか議論するのは難しいと思いますが、そういうこと も念頭にさせていただいて1つの大きな策としてあるべきではないか という気はいたします。
事務局	例えば、地元の中で危険な空き家があった場合に、隣近所で更地 であれば貰ってもいいという話は聞きませんか。
A委員	先日そのような話があって、古い空き家を壊して駐車場にして無 料であげるということがあったのですが、誰も借り手がいないとい うことがありました。
事務局	市に寄付するから壊して欲しいという話がよくありますが、市は その物件に事業用途がないと寄付を受けることができないのです。

	これからの対策を考えていく中で、そこに隣接した人が欲しいというなら、何らかの公平性を担保しながらその人に繋ぐような方法があれば、いくつかの対策も考えられるのではないかと思ひ、現実に地元で困っている場所で、隣接している方が貰ってもよいという話がないかをお伺いしたかったのです。
A 委員	そんな措置もできるのですか。
事務局	できるかどうか分からないですが、有効な方法として考える候補になるかと。
A 委員	そうですね。お聞きしたいのは、行政が代執行をした時に土地は誰のものになるのですか。行政のものになるのですか。
事務局	所有者のものです。行政代執行というのは、市が代わりに執行しますが、所有者等に対して執行費用を請求するというものです。
A 委員	最後は、相手がいないから執行するのだと思うのですが。
事務局	相手がいないということで代執行するわけではなくて、いても改善の対応をしていただけない場合に、代わりに執行しますというものです。
A 委員	今回の措置はそういうことをすると。
事務局	できるようにしていくということです。
A 委員	相手がいなければ、いつまでもしないということですか。
事務局	それは略式代執行でできます。今までは、お願いをしても対応してくれないことに対して措置できなかったものを、今回の計画の中で策定をして条例を作ることによって、行政が代わりに措置できるようになるわけです。その費用は行政が負担するわけではなくて、当然所有者が負担することになります。その時に事務的な手続きはありますが、行政が代わってできるという権限を与えるための特措法ということです。
A 委員	ですが、ずっと遡って相続を調べても、私は違うと言われた時にはしないのですか。
事務局	それは違うということではなくて、その方が法定相続人であれば、その方を相手方として措置をするのです。
A 委員	それは難しいですよ。
事務局	それは法律で決まっているので、心情的な部分では判断できないのです。ですから、戸籍を調べて法定相続人であれば、その人が所有者を全く知らなくても、祖父母よりも前の時代のことで私に相続権があることを知らなかったと言っても、行政代執行をしたら、その人に請求することになります。これは法律なので、あなたは可哀想なので請求しませんということにはならないのです。C 委員さんが仰ったように、慎重に判断しないといけないというのは、そういう部分もあるのです。

A 委員	分かる分かる。
会長（市長）	その時に相続放棄されたらどうなるのですか。
C 委員	相続放棄すると公費でということになります。それも実は問題になっていると。
会長（市長）	これが1番問題なのでは。おそらく放棄しますよね。そうしたらいらぬ土地を国が管理しないといけなくなりますね。
事務局	相続放棄をできる場合とできない場合がありますと思います。
A 委員	いつまでも決まらないから壊さないということになると困りますので、特定者が決まらないと壊さないのか、それとも壊すのですか。壊した時にどうするのですか。最終的に市のものになるのですか。
会長（市長）	国庫に帰属するのです。
A 委員	国に入るのですか。それでは国有地になるのですか。
会長（市長）	そうです。
C 委員	ただ、国はほとんど今は受けていないと思います。相続放棄をしても、国は管理できないということで今は貰わないようにしています。
E 委員	<p>相続放棄の話をし少ししますと、現実的には相続放棄できません。その場合は再転相続と言いまして数次相続が発生しているとの事ですね、自分の直前の人のことについて単純相続していれば、相続放棄というのはなかなか難しいのです。家庭裁判所はまず認めません。ですから、先々代のものを今頃になって相続放棄というのは現実的にありえないと思います。それと、皆さんが相続放棄してすぐ国庫に帰属するのではなくて、相続財産の管理人を設けて非訟事件として財団を作ってということで、なかなか国庫に帰属するのもありえないことです。1番の問題点は、土地について相続をしてくれない。財産的価値が有る無しということもありますが、土地がいらぬ、田畑であれば草を生やすと怒られるし、土地や建物を持てば固定資産税がかかるし売れないから、そんなものはいらぬといって相続をしないというのが1番大きい問題です。また、相続人が非常に多数であり、特定空家等にあたるような建物の相続人はおそらく何十人といて、日本中に散らばっていて、中には外国に行っている人もいらっしやるし、中には行方不明の人もいらっしやる、それはもう大変な手間です事務局のご苦労は大変なことだと思います。そのことについては担当のお2人には敬意を表しますが、我々も相続のことというのは難しいものがありましてですね、その辺りは臨機応変にさせていただくしかないのですけれども、できるだけ行政でスムーズに対応していただくのが理想ですけれども、なかなか法律の壁というものがあって難しいのはよく分かりますので、できることはできる、できないことはできないとはっきり言った方がいいかも</p>



	しれないですね。
会長（市長）	ありがとうございました。
F 委員	ちょっといいですか。
会長（市長）	はいどうぞ。
F 委員	宅地を農地にするから登記地目を畑に変えて欲しいという案件があります。なぜかと聞くと、畑にしたら固定資産税が安いからだ。家を壊して農地にしたら、農地の税額になりますよね。税収が欲しい市の考え方とは逆行するのですが、宅地を農地にして農地を管理すれば税金は安くなる。土地の管理を周囲の方がするのか、自治会がするのかとか。土地を農地にした以上は管理していかないといけないので、その管理が担保できるのであれば、そのような方法も空き家を無くしていく 1 つの起爆剤になるのではないかと思います。
A 委員	街の中にあっても農地の転用はできるのですか。
F 委員	登記地目を農地に変えて農地として使用していれば、資産税課が農地だと判断されるのです。新居浜市はそうしてくれるのですが、他市などは一旦農地と決めて元に戻しても農地の課税にはならないという見解もあるようです。今の新居浜市では登記地目を農地にして、現況が農地であれば固定資産税は農地の税金になるということになっています。
事務局	迷惑が掛かっていることは知っていても、おそらく相続の問題で手がつけられていない状態になっているというのが 1 番大きいということだろうと思います。
F 委員	それと放っておかれているというのは、転売が利かないような所なので、それを何とか転売できる方法が行政の方で何か良い方法がないかと思います。法律に則って、法の解釈において、ある程度の所まで転売できるような土地にしていくということです。
会長（市長）	離れて都会にずっといる人とかは、なかなかそのような機会が無いので。
F 委員	転売さえできれば何とかありますので。
会長（市長）	ありがとうございました。いろいろなご意見が出てきました。 これは実施していく中で、そういういろいろな面も考えながら少しでも空き家を減らしていけるような方法を皆さんから知恵を出していただけたらと思います。 他に何かございませんか。
	（意見無し）
会長（市長）	無いようでしたら、これで本日の議事はすべて終了いたしました。これを持ちまして私のお役目を終わらせていただきます。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。

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。平成28年度の協議会は本日で終了となります。平成29年度の開催日程につきましては、改めてご案内いたしますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>委員の皆様には、来年度も引き続き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。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。</p>
-----	--