

平成28年度 第2回新居浜市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成28年10月6日(木) 10時00分～11時30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
事務局 5人
- 4 傍聴者 2人
- 5 議 題 (1) 特定空家等の判断基準について
(2) 空家等の対応について
(3) 緊急措置について
(4) 意向調査の結果について
(5) 今後のスケジュールについて
(6) その他

6 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、みなさんおはようございます。</p> <p>平成28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、一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>先の熊本地震では、震度7の揺れを二度受けまして、多くの建物が損壊し、現在も復興に向けた作業が進められております。その中でも、復興の壁となっているものが空き家の存在であり、所有者不明で放置されている倒壊寸前の建物が多数存在することから、二次災害発生のおそれが問題となっております。</p> <p>我々の住む四国地方におきましても、南海トラフを震源とした大規模地震発生の可能性が30年以内に70%と高まっているところ</p>

	<p>でございます。このような中、本市では、老朽化による倒壊のおそれがある等の危険な空き家が約600戸存在しており、熊本地震の問題は決して他人事ではございません。</p> <p>また、地震のみならず、台風等の災害におきましても、空き家の倒壊や建築材の崩落、飛散等により、人的あるいは物的な被害の発生が懸念されているところでございます。</p> <p>今回は、特に問題となっております、そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となるおそれのある状態等の「特定空家等」について、その判断基準をご検討していただくことを予定しております。</p> <p>終わりになりますが、この「特定空家等」の判断基準は、安全で安心なまちづくりを進めるうえで大変重要な基準となりますので、委員の皆様方のご理解ご協力をお願い申し上げまして、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>これより先は着座にて進めさせていただきます。</p> <p>ここで、本日お配りしております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、「特定空家等の判断基準（案）」、「特定空家等と判断するための判断基準（案）」、「特定空家等に対する措置を講ずる際の判断基準（案）」、「特定空家等に対する措置について（案）」、第1回協議会時にもお渡ししておりますが、国が示しております「ガイドラインの別紙1～4」、愛媛県が作成した「特定空家等と判断するための判断基準（案）について」、それから、「空家等の対応」、「緊急措置について」と「他市の条例（抜粋）」、「平成28年度 空家等対策協議会スケジュール（案）」でございます。</p> <p>最後に、受付でお配りいたしました「配席図」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>
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をお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それでは、これより私が議事を進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、議題1「特定空家等の判断基準について」でございます。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>事務局の高橋でございます。よろしくお願いいたします。</p>

	<p>それでは、資料の中の「特定空家等の判断基準（案）」をご覧ください。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>ただいま「特定空家等の判断基準について」の説明がございましたが、これについて何かご質問等ありましたらお願いいたします。</p> <p>資料の中で、今説明したものがどれかわかりにくいのだが。</p>
事務局	<p>「特定空家等の判断基準（案）」これが今回、当市の判断基準としてご提案させていただいているものでございます。判定基準につきましては、建築のより専門的な内容になりますので、専門部会で協議いたしまして、愛媛県が作成した「県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）」について」の手法に沿って判定していくことといたします。</p>
会長（市長）	<p>「特定空家等に対する措置を講ずる際の判断基準（案）」</p>
事務局	<p>特措法第14条のなかで、指導・助言、勧告、命令等の措置を行っていく際の判断基準として考えているもので、これについても専門部会で協議いたしております。</p>
会長（市長）	<p>「特定空家等に対する措置について（案）」</p>
事務局	<p>これにつきましては、実際に指導・助言、勧告、命令、代執行等を行う際に、この流れで判断させていただいて措置を行うというものです。</p>
会長（市長）	<p>「ガイドラインの別紙1～4」</p>
事務局	<p>これが国のガイドラインになります。</p>
会長（市長）	<p>これら全てが「特定空家等の判断基準（案）」につながっているということですか。</p>
事務局	<p>はい。「特定空家等の判断基準（案）」が基になります</p>
A委員	<p>よろしいですか。</p>
会長（市長）	<p>どうぞ。</p>
A委員	<p>平成16年、新居浜市に台風災害が起きました。当時市が対応したのは間違いはないのですが、あまりにも被害件数が多すぎて途中で調査を放棄されたと感じました。市はそのような判断はしていないと思いますが。ポンプ場が止まって、特に神郷あたりは大きな浸水被害を受けましたが、何日も経ちますと、どこまで水に浸かっていたかわからない状態になっていました。市は自己申告しなさいということで、どんどん申告件数が増えてきました。当時このような基準があったか無かったかわかりませんが、私は曖昧な判断をされたと思っています。今回は基準をきちんとするのでしょうか、実際に災害が起きた時に、基準が当てはまるものと当てはまらないものがあるから難しいですね。そのように判断が難しい時にはどのよう</p>

	な考えを持って対応されるのでしょうか。今回は空き家のことですが、災害の時もこのようなことがあると思います。今日は災害について協議はないのですか。
事務局	今回は特定空家等の判断について協議させていただきます。
A委員	わかりました。では基準の案がありますが、市民が一番迷惑しているのが今は空き家のことでして、私も地域でも十数件の空き家があります。自治会でも対応に苦慮しておりますが、例えば空き家の持ち主は判っていて、管理している方が近所に住んでいる人だったらいいのですが、この基準にも書いているように他の所に住んでいる人。近所にはおらず都会に住んでいる人。両親が亡くなってから家を放置していて、もちろん家は崩れもしますが、特に樹木はどんどん伸びます。樹木が他人の敷地に入っているものに対しては切るようにしていると思いますが、自治会としては何とか根本的に解決できないかということをお願いしていますけれども、それは今のところできないということですよ。資料を見ていると今の状態では同じような基準を作ろうとしているのですか。このあたりをどう考えているのか。このままで当てはめるのか、案ですから、我々の話が出てそれを大幅に受けられるのか受けられないのか。というのは、私は一昨年前にH市で空き家対策を視察しています。そこは条例を作って個人の家まで壊して、行政が住民に無料でしています。ここまで今回踏み込むのか踏み込まないのか。
事務局	今回ご提案させていただいているのは、条例を作って踏み込むということではなく、市内に約3,000棟あると言われている空き家のなかで特に倒壊等の危険がある、或いは樹木等が周辺に繁茂して衛生上良くないと判断する基準を作成しているものです。その基準で特定空家等と判断されましたら、その後、指導・助言、或いは勧告等の措置を講じていくようになりますので、特定空家等であるかどうかを判断するためのものとして今回ご審議をいただけたらと思っております。
A委員	そうしたら基本的に条例は作らないのですか。
事務局	条例についてはこの後の議題でご説明させていただきます。
会長（市長）	他にございませんか。 資料に赤字で書いてあるのはどういう意味でしょうか。
事務局	国のガイドライン1～4に加えて、事務局の素案として専門部会で確認させていただきました独自の基準として追加させていただいております。
会長（市長）	このことについて何かご意見ございませんか。
A委員	専門部会というのは行政の中にあるのですか。
事務局	第1回目の協議会の時に確認させていただいたのですが、この協

	議会の中でB委員さんとC委員さんと事務局で構成しております。
C委員	私は専門部会の担当をしております。基本的な考え方とした国のガイドラインと後に出てきます県の判断基準、これを市としては踏襲して、それに市としての独自の判断を加えたものが赤字の部分と認識しております。判断基準としてはブレのないように、既にある国や県の基準を踏襲しながら若干市独自のものを赤字で付け加えたということでしょうか。
会長（市長）	はい。何かご意見ございませんか。よろしいでしょうか。特にございませんか。 私の方から、「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の赤字部分で「立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない。」これはいっぱいあると思います。苦情も相当来ているが、これを入れて大丈夫ですか。相当あると思います。今現在もかなり多くないですか。どうしようも手が付けられない、本人に言ってもしてくれないものも、これを入れたら最終的には代執行ができるようになるのですね。
事務局	はい。そのための判断の基準になります。その状態で特定空家等と判断した後に指導等を繰り返しますので、改善を図っていただければ勧告、命令等の措置を講ずることはないのですが、改善されず無視し続ければそういった手続きを踏んでいくことになります。
会長（市長）	そのあたり皆さんで決めていただいて。確かにこれができて、もし本当に代執行ができれば、簡単にのけてもらえるので良いことだとは思いますが、件数としてはかなり増えてくると思います。 それと先日の市長会でD市から出た議題で塀は建物に入らないと聞いていますが、ここに塀が入っていますがいいのですか。
事務局	特定空家等の定義の中では、空き家に付属する門、塀については可能になります。
会長（市長）	家は無いけれど塀だけ残っているものは該当しない。
事務局	それは該当しません。
会長（市長）	それを新居浜市独自で該当するようにはできませんか。
事務局	法に定義されている内容になりますので、それを入れてしまうと何でもよいということになってしまいます。
会長（市長）	それでは、木について赤字部分も法律の範囲内ですか。
事務局	木のみはできません。空き家があるということが大前提です。
A委員	「その他、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」というと全部入るのでは。市で全部対応してもらえるようになるのですか。
事務局	その状態が特定空家等に該当するものであればということになります。
A委員	その判断は誰がするのですか。

事務局	判断については、資料で添付しております愛媛県の手法の案等を参考に事務局で行うこととしております。
A委員	それは難しいと思いますが。
会長（市長）	具体的な手法はあるのですか。
A委員	県が出したものと、市が出したもので話が微妙に違うことがあるのですが。市の基準に出したら、全部対応してくれるのかなと思う。ありがたいことですけど。「その他、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」この一文で全てが対応できるようになるのでは。
会長（市長）	これに対して、具体的にこれがこういう場合に該当するというような、県内の判定基準はあるのですか。
事務局	具体的には難しいので、イレギュラーな事案が出てきた時に受け入れができるような体制をとるため、その他の部分を専門部会で協議させてもらいました。
会長（市長）	これは県の基準にはないけれど、市独自の基準ということですか。
事務局	はい。
A委員	新居浜市独自の基準ということですね。県とは違う、市独自のものなので、対応していただけると市民の皆さんは判断しますよ。
事務局	まずは大前提として、「建築物等の不適切な管理等が原因」という中のその他ということになります。
A委員	大抵、空き家の管理は不適切なのですよ。
事務局	空き家の中でも、管理されているもの、売却物件や貸し物件等で管理されているものもありますが、今回はその中でも特に酷く老朽したり崩れたりということで近隣の地域住民等に悪影響を及ぼすかどうかという判断の項目としてお考えいただけたらと思います。その他が入ることで、全般的に当てはまるではないかというご意見がありますので、それが判断の基準として難しいということであれば、今回はご提案ということですので削除することも考えられますし、そのあたりを委員の皆様にご審議いただけたらと思います。
A委員	私は入れてもらいたいです。市民の代表として。
C委員	専門部会でも、先ほどのお話のような意見が出ました。その他で括ってしまうと全てが当てはまるのではないかということですが、これを入れないと不適切な管理等として限定列挙的に3つ意外にはないのかということになりまして、不適切な管理等ということをここで補足していこうということであれば、意義があるのかなと。最終的な判断は常識的に県の判断基準等でしていくので、限定列挙的に3つだけではないだろうということとその他を入れたと。市としてもそのような意向であったということで、その他はあえて残したという経緯でございます。外すという意見があれば、外しても構いません。会の中でも意見が分かれました。

会長（市長）	はい。ありがとうございます。今の件に関して、皆さん何かご意見等ありませんか。 では確認ですけど、これを決めたら後で条例云々となった時に、条例の中の特定空家等とはこれに基づいて判断をするということになるのですか。
事務局	はい。
会長（市長）	E委員さん、法律的に何かありませんか。
E委員	判定基準の縦1と縦2、縦3とありますよね。これは縦1のどれか1つが当たればいいということですか。それとも全部が当たる場合を想定しているのですか。
事務局	1つです。
E委員	どれか1つでも構わないという考えですか。
事務局	はい。
E委員	法律もそういう趣旨ですか。
事務局	そうですね。
E委員	特別措置法第2条第2項を検討してないので何とも言えませんが、どれかに当たれば特定空家等に該当するというようなことですね。
事務局	はい。
E委員	そうすると、今、A委員さんからご指摘を受けた縦4に、「その他、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」ということがあれば、大体入ってくるのではないかと。全部ということになりかねなくもないとは思いますが、広くしておいてもいいのではないかと思います。
会長（市長）	まさにそこは最終的に市で判断すればいいということになりますが、これは審議会等で判断するようになるのですか。具体的に条例で決めて特定空家等に該当するかどうかは、これに基づいて市が判断するのか、それとも新たに別で作る審議会等に諮って特定空家等と判断するのか。フローを見ているとそういうふうになっているのですが。
事務局	市で特定空家等の判断をさせてもらって、協議会で報告させていただこうと思っています。
会長（市長）	最終決定権はどこにありますか。
事務局	決定は市で市長になります。
会長（市長）	協議会は報告のみですか。諮問して答申となっているが、これは後の議題でお願いします。
A委員	「立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない」といったときに、そこはどこまでどうかと具体的に書いていませんが、どうなのでしょう。

事務局	立木が隣地等にはみ出している状態が酷い時に、特定空家等と判断するものです。
A委員	樹木ですから、自分の敷地に出た部分は切れるのか、それとも隣地の根元から切れるのですか。県はどう書いているのですか。
事務局	県云々ではなく、敷地を越境するものは民法の中で所有者に切らせるとなっています。今回の件については、隣地や道路にはみ出している部分については、まずは所有者に改善を求めていくことになります。それがなされない場合に法14条の措置に移行していくことになります。
A委員	切ることはできるのですか。というのは、指導を受けるのは、今でも市民がお願いしたら市が持ち主に対して何度か指導はしてくれるのです。
事務局	事務局では現在指導はしていません。今は改善の依頼をしている状態です。
A委員	指導はどこまでするのですか。
事務局	市長名でいつまでにどういう内容をしなさいというような文章を送るということになります。
A委員	全国でも新聞等に掲載していますが、指導してもしないという場合にはどこまでできるのですか。
事務局	次に勧告という措置に移ります。
A委員	勧告してもしない場合は。
事務局	命令になります。
A委員	命令があってもしない。何にもしない、好きなようにしろと言われた時には切れるのですか。
事務局	最終的には代執行ということになります。
A委員	そこまでできるということですね。
事務局	そこまでできるのが特措法で定められているところです。
A委員	何年もかかるのでは。木というのはどんどん成長していくので、今現在でも問題が結構あるのです。所有者に切りなさいと言っても毎年2回くらい切らないといけないが、所有者は高齢で人を雇って切ってもらわないといけない状態なのです。
事務局	その状態をこれから空家特措法、或いは計画の中で対処していくための基準を提案させていただいています。そこを決めていただいた後に、そういった措置をとっていくことになります。
A委員	わかりました。
会長（市長）	これは沢山あると思いますよ。
E委員	民法では、先ほど事務局が言ったように「切ってください」という請求権はありますが、切ることはできません。敷地にはみ出た根っこは切ることができるけれども、他は切ったらいけないのです。

	だから裁判を通じて判決をもらって切らなきゃいけない。それが民法の制度だから、それを特別法か何かを作って切れるとか何とかしなきゃいけないけど、それはちょっと難しいから、今の代執行に行くためのステップとして勧告とかしていった。ただ、A委員が言うようになかなか時間はかかります。切らなさいという請求をする権利はあるけれども、権利を実現してくれなかったら判決をもらって、執行官に切ってもらおうと。
A委員	行政のどこかで、切ってもいいと言っているところがありますが。
事務局	それは所有者から了解をもらっていると思われま。
A委員	なるほど。
会長（市長）	これは苦情がいっぱいあるのです。
A委員	今、E委員が言うようなことになったら、敷地の中に入るどころかまだ酷く入ってきてても切れないのですよね。
E委員	それを簡便にしようという、制度のひとつの試みではありますよね。
会長（市長）	そういうことでしたら、立木のことを入れてくれたら管理はしやすくなりますね。
E委員	市長名で命令等繰り返したら、割と聞いてもらえるのではないですか。聞かない方もいるとは思いますがね。
会長（市長）	他の委員の方、何かご意見ございませんか。
B委員	前の専門部会の時には出てこなかったのですが、緊急を要する時ですよね。例えば誰が見ても倒れてきそうなものとか、木もそうですが、手順を踏んでいくとすごく時間がかかるので、木が倒れそうな場ですよね。地元の会でもあったのですが、バスケットボールくらいのスズメバチの巣が通学路にあって市に連絡したのですが、それは民間の方で駆除して下さいということだったんですけども、空き家対策の手順を踏むと時間がかかるので、緊急を要する時のことも協議した方がいいかと思います。
事務局	本日の議題の緊急措置についての中でご説明いたします。
会長（市長）	他にございませんか。ないようでしたら、この判定基準につきましては原案のとおりで了解とさせていただいてよろしいでしょうか。 続きまして、議題2「空家等の対応について」説明をお願いします。
事務局	それでは、資料の中の「空家等の対応について」をご覧ください。 (説明) 以上で説明を終わります。
会長（市長）	それでは「空家等の対応について」の説明に対してご質問ありましたらお願いいたします。
A委員	勧告、住宅用地の特例の解除までどれくらいかかりますか。今か

	ら協議するのですか。
事務局	指導文書、あるいは面談で助言を行っていくのですが、住宅用地の特例が解除されますと固定資産税が上がりますので、できる範囲、それに至る前に所有者、或いは所有者の関係者の方に劣悪な状況を改善していただければ特に問題はないのかなという部分がございますので、まずは改善の依頼を続けていって、そのうえで特定空家等の判断をさせていただいて、それに当たるといえるものであれば指導文書をお渡しして期限を切って所有者に改善していただく。それが一回の指導だけでは資金的にも体力的にもできないというケースもございますので、そこは所有者と話をしながら指導を繰り返して、それでも改善が見られない場合に勧告という措置に移りたいと考えております。
A委員	今危険な状態で、我々で所有者が判っていてお願いした時に、家が建っていれば税金が安いのですが、壊すと固定資産税が上がるのですね。勧告まで受けたら安くなるのでしょうか。
事務局	いえ、住宅用地の特例が解除されますので、勧告が出た段階で高くなります。
A委員	勧告までは壊さない方が得で、壊した時点で上がりますよね。そのあたりをちょっと考えた方がいいのかなと。例えば、私が所有者だとしたら壊さなければ税金は安いですよね。隣近所に迷惑になるからと、壊すのにお金をかけても税金があがるのですよね。そのあたりを考えてもらわないと。
E委員	1月1日現在で壊れているかを判断するのですよ。
A委員	それで判断するのですか。だから、極端に言うと自分さえ迷惑がかかれば壊したくない。隣近所の事を考えたらと思うけど、そういう人もおられるのですよ。税金が三倍くらいに上がるなら嫌だと言われることもあるので、何か良い方法がないのかなと思います。
C委員	結局、空き家がどんどん増えている原因の一つにそういうこともあってですね、壊すと税金が上がるということで、あえて放置されているということがあってこの法律ができたということなので、その辺は致し方ないというか、迷惑をかけている状況に対しては6分の1が無くなると。
A委員	勧告を受けるまで壊さないという人が多いのではないかと思います。これを作ると逆にね。これがはっきりしてきますから。知らない人でも解ってくるのですよね。好意で壊してあげようと思っても、それが知れたら勧告されるまで放っておこうという可能性がある人がいるのではないかと思います。
C委員	悪質な場合は、なるべく勧告していくというふうにしていかない

	と、なくなっていくかと思えますね。
A 委員	<p>まあ税金を上げるのだから仕方ないと思うのですが、だから何日くらいかかるのですかと聞いたんですが、現実論として今危なくて対応できない。ある家は草がいっぱいで酷いのですが、関係者に言ったら放っておくと。所有者は亡くなっていないので、子供さんに言ったのですが。そのままでは仕方がないので先日自治会で中を全部片づけたのです。ごみを捨てる時はごみ減量課で対応してもらったのですが、スズメバチがその中におりまして、今立ち寄れない所が一カ所あるのです。今スズメバチの話が出たので、スズメバチを駆除してくださいとお願いしているけれども、なかなか市はできないというのが現実論ですね、それは業者さんに頼みなさいと。ただ業者さんに頼むとお金がかかるのですよ。そうしたら、その人にもお金のかかることは嫌だという感じなのです。わかりましたと言うけれどしようとしな。だから、ちょっとなあというジレンマを抱えているのです。</p>
事務局	<p>事務局としても措置に移行する、市長名で期限を切ってこの内容を改善して下さいというようにしていくよりは、所有者の自主的な判断でその状態を改善していただくのが一番だと考えておりますので、まずその前の段階でできるだけ事務局も現場で確認して、所有者に面談してお願いをしていくということを考えております。ただその中で、先ほどお話がありましたとおり、考え方として放っておいたらいいという方については手続きを早めに進めていくということも考えられます。ですが、その期間が改善内容を解消するための期間として、どれくらいの期間をとったら良いかというのも次の段階に移るまでの期間を考えるにあたっては状況によって様々あると思うので。</p>
A 委員	<p>ちょっとお願いしたいのは、また先のことになるのかなと思うのですが、早くですね、行政は遅いじゃないですか、正直な話。酷いのは何年も経つという感じなのですね。そこらあたりを是非、市長を始め行政の方々に早くしてもらいたいなあ、我々地域の住民は毎日ここで暮らしているのだからという感じです。まあ、私も委員の中に入っているのですから、こういうお願いもしないといけないと思えますので。</p>
会長（市長）	他にございませんか。
C 委員	<p>所有者調査なのですけれども、これに関して市も既に調査していると聞いておりますけれども、最近では相続登記もできていなかったり、先ほどのように、実際スピードが大事だと思うのですけれども、所有者が特定できないような、調査がそこで止まってしまうようなことも考えられるのですが、今現在どれくらい所有者が不明なもの</p>

	があるのでしょうか。最近は固定資産税やインフラ、水道なんかの情報も得て所有者を特定できると聞いておりますけれども、そのあたりのお話を聞かせてもらってもよろしいでしょうか。
事務局	実際に空き家対策班が4月にできてからのことになりますけれども、空き家は約3,000件程新居浜にあります。その中で特定空家等の候補として考えられているものが約600件、その中の最も酷い状態であると考えられているものが120件程ございます。所有者の方々については、資産税課から情報を頂きましてデータベースの中で管理をさせていただいておりますけれども、特定空家等と判断する状態に至っておりませんので、今日、判断基準を皆様のご意見等をいただいておりますので、今後それについて調査を進めていく、ただ今すぐというわけには参りませんので、しばらく時間はかかりますけれども、その中で戸籍等を調べていきます。ただ、4月から9月末までの段階で特定空家等とは関係なく、空き家の状態が悪いので、或いは立木が繁茂しているのだというような相談を受けたものが現在130件程ございます。これは昨年に比べて非常に多いペースです。その中で所有者の調査をしてその方をお願いをしていくという中で、戸籍の調査も行います。今現段階で5月に相談を受けたもので、戸籍の調査が終わってないものもございます。1件につき関係者が約30人、或いはそれ以上というケースもございます。早ければ一カ月以内で調査を終えることもあるんですけども、皆さんもご存じのとおり劣悪な状態になっている空き家等についてはそういった問題が往々にして残っている物件でございますので、なかなか調査が前を向いて進まないというのはご理解いただきたいと思っております。
会長（市長）	よろしいですか。
A委員	調査はどこがされているのですか。
事務局	調査は我々の方でしております。
A委員	市の職員がされているのですか。
事務局	はい。
A委員	全部判るのですか。
事務局	正直、建物が古すぎて所有者がわからない物件が、今申し上げました約130件の中に1件ございます。それと所有者を追っていけない、戸籍も見当たらないものがまだあります。それについては何らかの手を打たないといけないと考えているのですが、それ以外に戸籍を追っていかないといけないケースが多すぎて、今手一杯の状態です。正直申し訳ないのですが遅れている案件がございます。
A委員	自分たちで一件一件ずっと回って調査しているのですか。
事務局	はい。相談いただいたものについては現場を確認させていただ

	て、戸籍等の請求等を行っております。
A 委員	すごいですね。しかし、職員で間違いなくできるのですか。
事務局	現在は職員で対応しております。
A 委員	漏れないようにしてください。
事務局	はい。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
E 委員	このフローチャートの中に特定空家等の判断という項目がありますが、これについては先ほど会長から言ってくれたと思いますが、このところをもうちょっと、どういう組織がどう判断をするのかを教えてもらえたらと思います。
事務局	判断については、担当課である建築指導課の中で県の判定手法に沿って判断させていただくように考えております。
E 委員	建築指導課で。
事務局	はい。最終的な決定は市長になります。
会長（市長）	私も疑問に思っているのは、資料にある宮崎市の同じようなフローがついているのですけれども、それを見ていたら指導・助言するのも審議会に諮問、答申というふうになっている。判断というのは非常に難しく、これで決まったら次に流れていってしまうので、ここがベースなので、ここをきっちりと対象にするかしないかは協議会なりで第三者の判断を頂いておかないと、後々議論になるのでは。
事務局	特定空家等の候補が600件程あります。その現地調査を行いまして一斉に皆さんにお諮りするとすると、膨大な数になってこようかと思えます。
会長（市長）	一斉じゃなくてもいいのではないですか。できた都度していけば。
E 委員	この中で、判定委員会みたいなものを作っては。
A 委員	行政が責任を持つというのは大変ですよ。
E 委員	行政に最終的に責任を持ってもらわないといけないんだけど、行政の判断だけでそういう財産的な判断を踏まえた上で、会長に判断してもらおうというのが普通の場合のこういうシステムにおける公平な手順ですね。担当課の職員だけで判断するというのは、例えば他の会でも基準を決めて報告案件については行政サイドで決めてもらって報告だけで構わないと、でもそうでない場合はちゃんと審議すると。審議してその答申をもとに市長に上申して市長が最終的に判断してもらおうと。そういう手続きになっているのですね。何かひとつ審議会とか判定委員会というのを全員でなくてもいいと思うのですが、専門家会議でもいいけれど、何かを交わした方がいいのではないのでしょうか。ただ、早く判断しないといけないという点から言うとう遅くなるのですけどね。

会長（市長）	スピードがね。
A委員	また16年の災害のことを持ち出して悪いのだけど、当時も始めのうちはちゃんと判断していたけれど、途中で投げ出したような状況。最後はめちゃくちゃになってしまった。それほど大変なことだったのだけど、これはそこまでいかにしても、行政が判断していると市民の風当たりは全然違うと思うんですよ。市長にとってもそうだと思う。専門委員会或いは市民に直接入っていただいて、それを判断したという話だったらまだ和らぐのかなあという感じがするのですが。行政にも風当たりがものすごく強くなるのではないかと思います。これは議会には出さないのですか。
E委員	報告案件だけで、協議会には。
A委員	私もそう思うのですがね。
会長（市長）	他の委員さん、どうでしょうか。これは説明の中でも、当市だけが報告にしているということでしたか。
事務局	他は当市と同じようなことを考えているところもございます。
会長（市長）	でないところもあるのでは。
事務局	はい。
会長（市長）	やっぱりこの判定というところが一番大事なので、客観的な人の目で見ていただいて妥当だというのをもらわないと、報告を受けて私が判断するのもつらいのですが。最初600件あるけれども、次からは全然少なくなってくるので、最初の600件は分散してするとかしないといけないと思うが。いかがでございましょうか。ということは、新たな判定機関を設置することは考えられるのですか。
事務局	考えられるとすれば、この協議会の中で設置を認めていただいております専門部会の方にお諮りして判断する方法がございます。
会長（市長）	専門部会が判定基準の細かい取扱いも決めてくれたのでしょうか。
事務局	はい。
会長（市長）	ではそこで判断してもらうのが一番いいのでは。
事務局	A委員さんが仰るとおりスピーディーにすることであれば市の方で判断して出てきた案件ごとに判断していくのが一番早いという気がしますが、他の委員さんのご意見も頂いた中で決めていくということであれば専門部会にお諮りするというのが一番早い方法かと思えます。
A委員	私が思うのは、行政が判断していたら市民の風当たりが強いです。現実に「市が勝手に判断して何だろう」と言う人がおられるのです。だから基準というのはものすごく微妙だと思うのです。微妙な差が難しいのだと思うのです。全てを網羅してということになるのですが、人間が判断するのですから、大きな目を見た方が良さような気がします。特に行政よりも、専門部会の方が一人でも入

	ってもらった方が判断し易い気がします。市が自信を持ってしまずと言うなら別の話になりますが。
会長（市長）	それではそのような評価機関、専門部会も含めて新たに設けるとい意見がありますが、委員の皆さんとしてはこのままで良いのか、それともそのような機関を設けるのが良いのか決を採らせて頂けたらと思ひますが、何かご意見ございますでしょうか。
F 委員	やっぱりスピーディーが大事なので極力早く判断できるように、時間をかけて判断してもそう大差は無いと思うので、今ある専門部会の中に市民を代表する立場の方を一人でも入れて、そこで専門部会であれば割と緊急的に判断できると思うので、その専門部会に市民の代表者の方を入れたらどうかと思ひます。
会長（市長）	専門部会はどのようなメンバーですか。
事務局	B 委員さんと C 委員さんと事務局です。
会長（市長）	市民の方も入っているのでしょうか。
事務局	はい。
会長（市長）	今の専門部会でも構わないですか。
F 委員	市民という判断であれば。市民と行政と一緒に判断しているというのであれば、今の専門部会でスピーディーに決める方が良くと思ひます。 それと私の個人的な意見ですが、スピーディーが問題だと思ひるので、120 件が非常に酷い状態であるのですけれども、それは極力緊急的に対応していかないといけないと思ひのですが、土地の利活用が全然できないのかということがあるので、これで空き家を改善したとしても、その空き家の土地が利活用されなければ結局同じような形になると思ひるので、空き家の対応の所で出ていた利活用を割と重点的に力を入れて、なぜ空き家になって、なぜ利活用ができないのかを調べて情報開示して行って、ある程度の不動産業者等の方々に情報を提供して要は転売していくことが一番大事なのではないかと思ひのです。うまく不動産業者等を使って利活用を推進していけば良くと思ひます。
会長（市長）	確かに壊すだけではなくて、そのあとどう活用したらいいのかということも含めて指導、助言ができれば一番良いですね。
F 委員	これは無理な話だと思ひますが、120 件に対して壊したら税金が上がるけれども、今の段階で自主的に壊してくれたら空き家が無くなっても、家がある状態で課税する対応ができないものでしょうか。その土地の利用については、自治会や市が管理していくという理由づけをして、空き家がなくなるような一つの案かと思ひます。
会長（市長）	先ほども話が出ましたが、壊した時に即税金の住宅用地の特例が無くなるというのは非常に抵抗があるので、そこを税務の方と相談

	<p>して何かできないかということを検討する必要があると思います。</p> <p>今日、税務の方いらっしゃいますか。何かご意見ないですか。</p>
G 委員	<p>ご意見はよくわかるのですが、地方税法では難しいところがあるので、検討材料の一つとしてはありますけれども難しいと思います。</p>
会長（市長）	<p>条例で定めている所はないですか。住宅用地の特例について。</p>
G 委員	<p>上位法で定められたことを、条例で変えることはできないので。</p>
会長（市長）	<p>何かで見たことがある気がしますが。利活用をどうするかによっては何かあるのでは。</p>
A 委員	<p>H市は、そのようにしていた気がします。もう一度調べておけばよかったです。市の強制権で壊して税金もそのままにするような条例があったように思います。</p>
会長（市長）	<p>税務の方で検討してもらって。特区にするならそれもよし。何かできる方法を。</p>
A 委員	<p>税収は下がりますけれど。</p>
C 委員	<p>すみません。やはり課税の公平性から言うと自主的に壊した人がそうならず、特定空き家等に近づいて勧告した上で優遇されるのは課税の公平性から言うとちょっと違うので、デリケートな所もあるのかなという気がします。放置していた人が優遇されるのは公平性に欠けると思います。</p>
会長（市長）	<p>そこから直していかないといけないですね。</p>
C 委員	<p>そうですね。そこは注意した方が良いでしょう。</p>
会長（市長）	<p>これはまさに良い機会なので、市長会を通じて国に法改正を要望するということもありますので。また税務の方でいろいろと議論していただけたらと思います。</p>
E 委員	<p>先ほど有効活用を推奨すべきだと。それはまさにその通りだと思うのですが、市という公的な立場が売買を斡旋するとかいうのは、あまり深入りしない方が良いでしょう。なぜなら、憲法でも所有権絶対というのが基本原則なので、それについて所有権を売らなさいとか売れるようにするというのはちょっとね。壊したことを情報誌か何かでPRする程度であって、売買になるようにというのは憲法の所有権絶対の原則から見ても問題があるように思います。</p>
F 委員	<p>情報開示ということですね。斡旋するわけではなく、情報があればいいと思います。</p>
会長（市長）	<p>そういうことで進めさせていただきます。</p>
I 委員	<p>先ほど非常に劣悪な空き家が120件程度と、空き家の対象が600件、今議長から120件程度ならというお話がありましたけれども、相続以前は誰が取得するかということについてよく相続の紛争があったのですが、ここ最近は相続したくない紛争の方が非常に多いということになります。劣悪な空き家が120件で、その予備</p>

	<p>軍が600件ということで、私個人の判断としてはスピードが求められるということで、審議会の話もございましたけれど、もちろんそれも大事ですけど、極力スピードを上げていただいて、E委員からもありましたけれども他へアピールすると。新居浜市としてはこういうことをしっかりやっていますよということで、具体的にどんどん進めているということを市民にアピールするためにも、とにかく早く何かをしてニュースか何かで取り上げていただくと。そうすれば市民の気持ちも変わってくると思います。まだまだ空き家のことについては一般市民の方は自覚されていないと感じますので、心配されるのは空き家がさらにどんどん増えていくということがありますので、もう少し市民の方にアピールしていただきたい。スピードを持って対応していただきたいと思います。</p>
会長（市長）	<p>ありがとうございました。スピード感を持って対応するのはこれだけではなく、市の業務全部ですので、そうしなければならないと。あとは意識の問題だけですから、件数が多くてもやろうとすれば出来るので、ぜひそのようにさせていただけたらと思います。</p> <p>ついでにはそのスピード感の関係もあるので、特定空家等の判断を協議会に報告ではなくて、専門部会で諮って600件一度に判断しても構わないので、専門部会で見ていただいたということが大事なので、専門部会で判断するというところでよろしいでしょうか。</p>
	（意見無し）
	<p>そういうことで、協議会に報告という所を変えさせていただけたらと思います。</p> <p>それでは、次の議題3の「緊急措置について」でございます。</p>
事務局	<p>「緊急措置について」は、パワーポイントでご説明いたしますので、画面をご覧ください。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長（市長）	何かご意見ございますでしょうか。
E委員	この緊急措置については次回にするのですね。
事務局	はい。次回以降で検討を進めたいと思います。
E委員	そうすると今回は何も決めずに報告を受けたということでもいいですか。
事務局	<p>はい。県内でも条例を制定するという動きがあるところもございますし、緊急措置を盛り込まないというところもございます。新居浜市としては、職員ができる程度の軽微な緊急措置でございますが安全な対応をするという中では所有権のあるものについて手を出していくということになりますので条例を制定する必要があるかと考えております。今回は提案ということで、その可否について委員</p>

	の皆様にはお考えいただけたらと思います。
E委員	私はよろしいのではないかと。緊急的な場合に妥当な範囲の措置をとることはできるというのは、民法でも緊急避難とかいろいろ規程があるように構わないと。条例で定めるべき問題だと思います。その場合に適正手続きのような、きちんとした手続きを事前に用意するというのが憲法31条から見ても必要なのではないかと。そこを事務局で考えてもらって、もし条例にするなら提案してもらいたいと思います。基本的に賛成です。
会長（市長）	他にご意見ございませんか。今E委員さんが仰ったように、法律での緊急措置というのはここまで、したいということを明確にしてこういうことがあるから定めたいというような整理をしていただいて、また議論したら良いと思います。 ということで、よろしいでしょうか。
	（意見無し）
会長（市長）	それでは、そういうことで進めさせていただきます。 次に議題4「意向調査の結果について」でございます。
事務局	（説明）
会長（市長）	今の件について何かご意見、ご質問ございますか。 特に無いようでしたら、議題5「今後のスケジュールについて」説明をお願いします。
事務局	（説明）
会長（市長）	スケジュールについて何かご質問、ご意見等ございませんでしょうか。特にございませんでしょうか。 それでは議題6「その他」でございますけれども、折角の機会でございます。今までの説明も含めてご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。 ちょっと私の方から、条例云々というのは先ほどの緊急措置のみではなくて他の面も含めての条例と考えていいのですか。
事務局	そうです。
会長（市長）	何かございませんでしょうか。
A委員	スケジュールで、条例を制定することになれば、どれくらいの時間がかかりますか。
事務局	来年9月議会に上程させていただいて条例が可決されましたら、可決以降は指導等の措置が可能になりますので、それまでの間で特定空家等の判断、調査等を進めて、すぐに指導に移れるような体制を取りたいと思います。
A委員	わかりました。
会長（市長）	他にごございませんでしょうか。 他に無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

	<p>きます。大変貴重な議論をしていただきまして、円滑に議事を終了することができましたことを御礼申し上げます。本当にありがとうございました。</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。第3回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>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>