

平成29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29年10月12日（木） 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 15人（定数15人）
事務局 6人
- 4 傍聴者 3人
- 5 議 題 (1) 特定空家等の判定及び空家等に関する相談の状況について
(2) 新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則について
(3) 今後のスケジュールについて
(4) その他

5 内 容

事務局	<p>皆様、大変お待たせいたしました。只今から、平成29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、おはようございます。若干遅くなりまして、申し訳ありません。</p> <p>本日は、ご多忙中にも関わらず、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、皆様ご存知かと存じますが、先日の第4回新居浜市議会定例会におきまして、空家等対策について今後のあり方と展望についてご質問がございました。この質問に対しまして、「管理不全な空家等の無い、市民の皆様が安心して安全に暮らすことのできる環境となること」が一番であり、新居浜市空家等対策計画に基づき推進してまいります。</p>

	<p>が、相続問題が解決しないことから放置されるケースなどへの対応に苦慮しているのも事実であり、様々な社会情勢の変化が要因となっているこの問題が、性急に解決に向けて進むものではございませんが、一歩からでも歩みを進め、関係機関や関係団体、市民の皆様と協力しながら、国や県にも支援を求め、良好な生活環境を整えるために努力してまいります。」と、ご答弁申し上げましたところでございます。</p> <p>このお答えのとおり、空き家の問題が劇的に変化し、一気に解決するものではございませんが、一歩ずつからでも着実に良くなるよう努めてまいりますので、委員の皆様におかれましては、なお一層のご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げます。開会にあたりましてのごあいさつとさせていただきます。</p> <p>本日はどうかよろしく願いいたします。</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、「特定空家等の判定及び空家等に関する相談に状況について」、「住宅の不良度測定基準」「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」、「平成29年度 空家等対策スケジュール(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、お申しいただき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。</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、規定によりまして、私がこれより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「特定空家等の判定及び空家等に関する相談の状況について」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いたします。</p>
事務局	<p>議題1「特定空家等の判定及び空家等に関する相談の状況について」ご説明させていただきます。</p> <p>(説明)</p> <p>以上で、特定空家等の判定及び空家等に関する相談の状況についての説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、只今の「特定空家等の判定及び空家等に関する相談の</p>

	状況について」の説明につきまして、何かご質問等はありませんか。
A 委員	いいですか。
会長（市長）	どうぞ。
A 委員	資料 2 ページの今の空家等の状況ということで、グラフを見ると、危険度ⅠからⅢの件数が、平成 27 年度から平成 29 年度で減っています。本来は件数が増えると思っておりましたが、これは、空き家対策班が指導したから減ったということでしょうか。
会長（市長）	はい、事務局。
事務局	このグラフ上は、先程もご説明したとおり、我々が把握している空家等のポイントについてのみ調査したものであり、当然相談を寄せていただいたものもございませし、我々の方で把握してお話をさせていただいた物件もございませが、その中で理解をしていただいて、解体したものがあつたり、あるいは調査の際に実際に住んでいたり、倉庫で使っていたものがございませたことから、減少していることとなります。ただ、我々で把握しきれない物件もありますことから、あくまで参考としてご理解ください。
A 委員	はい、わかりました。
会長（市長）	他にございませんか。
A 委員	私ばかり、すみません。 調査の際に、例えば、隣の人あるいはこの人に対応して欲しいときに、隣の持ち主が亡くなっているが、持ち主に息子がいたり、あるいは兄弟が 2 人おり、一人はわかっている場合に、行政（空き家対策班）は、息子の誰が分からないということで、現在調査中ですよというような返事がありました。分かってる人に対応していただいてもおかしくないのではないのでしょうか。 そうしないと、それから前に進まないと思ひませが、そのことに対してはどのようなことをされているのですか。
事務局	基本的に所有者の方が亡くなっている場合には、相続が発生しておりますので、相続人の方全員が所有権について権利があると考えられます。 つきましては、相続の方全員を調査して、皆様に建物の状況等をお知らせして、改善を依頼している状況でございませ。 ただその中で、ご質問されたように、近隣に関係者がおいでるという場合に、場合によってはございませが、近くにいる方に文書等で依頼をする前に、お話を伺いに行つたり、お願いを行つたりするケースはございませ。
A 委員	それはしているのですか。
事務局	はい、やつております。

A 委員	はい、わかりました。そうしないと、いつまで経っても進まないと思います。 ありがとうございました。
会長（市長）	他にございませんか。
	（意見無し）
会長（市長）	ないようでしたら、次の議題に移らせていただきます。
会長（市長）	続きまして、議題 2 「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則について」でございますが、事務局から説明をお願いします。
事務局	お手元の「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」をご覧ください。 （説明） 簡単ではございますが、以上で説明を終わります。
会長（市長）	それでは、議題 2 「新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則について」、何かご意見ご質問等がございますか。
	（意見無し）
会長（市長）	特にないようでしたら、次の議題に移らせていただきます。
会長（市長）	続きまして、議題 3 「今後のスケジュールについて」でございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	前回の協議会でご説明いたしました時期より第 2 回の開催が遅くなりましたことをお詫び申し上げます。 （説明） 以上です。
会長（市長）	それでは、議題 3 「今後のスケジュールについて」につきまして、何かご意見ご質問がございましたらお願いいたします。
C 委員	はい。
会長（市長）	はい、どうぞ。
C 委員	スケジュールが全体的に遅れ気味という話がありましたが、その原因としまして、相談内容が非常に空き家関連が多岐にわたっていることと、もう一つは、所有者確認に時間が掛かっているということで、これは、昨今社会問題となっております、所有者不明の土地が、日本全体でおよそ九州くらいの面積程あるということが言われています。その原因は、相続登記に対するメリットが全然認められていないということで、ほったらかされたことが全国的に広がっており、その影響がかなり出ているのではないかという気がします。 一方、先程の資料 2 ページのグラフを見てみると、平成 27 年から平成 29 年の追跡調査の中では、非常に減少しています。これは、市の広報の取組みや空き家対策班が非常に努力された成果が、この

	<p>2年間に出了結果ではないかと、このグラフでは思います。ただ、全国的には、野村総合研究所の予測ですが、このままいけば、約15年後の平成45年には、日本全体で約30.2%が空き家になってしまうということで、特に、現在は、世帯数は全国的に増えていますが、平成31年から世帯数も減少していくということで、平成31年以降から空き家がどんどん増えてくるのではないかと思います。</p> <p>特に相続税のハードルが少し下がって、相続税対策で、現在は少し落ち着きましたが、数年前から共同住宅が活発であったということで、今後、市の取組みは評価できますが、私の自宅の周辺にも空き家予備軍がたくさんあり、それも含まれているということもあって、今後の進行については遅れ気味な傾向があるということで、一点、協議会ができて約1年半になると思いますが、大分問題点が整理されてきたのではないかと思いますので、例えば、既に検討されているかもしれませんが、相続関係の調査をアウトソーシングするとか、そういった検討もしていく必要があるのではないかと思います。</p> <p>また、組織の在り方自体も、現在空き家対策班としてやっていますが、県内や全国の事例をインターネットで調べてみましたが、課や係とまではなかなかいきませんが、推進室として空き家に関するところを行っているところがよく見受けられます。将来的な話になりますが、格上げしていくことも検討していく必要があるのではないかと思います。流通に係る「空家バンク」は地方創生推進室が担当しているということで、中で縦割りになっていたり、また窓口は恐らく空き家対策班になって、非常に業務が集中している可能性があると思いますので、その辺も検討していく時期が来ているのではないかと思います。</p> <p>アウトソーシングについて何かお考えがあるようでしたら、お願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>まさにC委員がおっしゃるとおりであって、我々も業務の中で一番時間を費やしているのが、戸籍調査、相続人調査ということになっております。ケースによりますが、半年ぐらい掛かるものもございいますので、そういうものに時間がかなり使われる部分があって、業務が進まないということも考えられますので、先程言われましたとおり、外部委託の検討を内部で協議を進めているところがございます。今後の検討内容によっては、照会をかけた中で、本当にできるものなのかどうか等を含めて協議をし、協議結果が出ましたら、協議会にもお伺いしたいと考えています。よろしくお願ひします。</p> <p>それと、現体制の話でございますが、確かに今年度から1名増員</p>

	<p>ということで、2名体制から3名体制で班としてやっておりますが、先程ご説明したとおり、特定空家等の調査もございしますが、相談も多く寄せられており、業務が逼迫している部分もございしますので、その辺りについては、課内で検討して、増員或いは組織機構の見直しについても要望していくということで、上司からは聞いています。</p>
会長（市長）	<p>只今のご質問の件ですが、組織関係については、これから来年度に向けて、要望を受けて対応となりますので、先程の意見も参考にさせていただければと思います。</p> <p>他にございせんか。</p>
A委員	<p>いいですか。</p>
会長（市長）	<p>どうぞ。</p>
A委員	<p>この前の大きな台風が来た時に、危険度の高いところの状態が酷くなっているのですが、その時に空き家対策班はどのようなことをされているのですか。</p> <p>といいますのが、私の地域の崩れているところが、この前の調査よりも酷くなっており、色々な調査をしているようですが、空き家対策班ではどのような対応をされているのですか。また、これは空き家対策班全体だけではなく、行政にもお聞きしたいと思います。</p> <p>急なことがあった場合に、どのような対応とされているのですか。</p>
事務局	<p>台風等の災害で、この前も大きな台風が参りまして、色々な被害が出ておりますが、台風時における場合の緊急対策としては、水防班で活動していただいております。危険なものについては、瓦や建材、道路に落ちたもの等、そういったものについては水防活動の中で除去したり、対策をとっていただいたりしていると思います。</p> <p>今後におきましても、台風が過ぎた後の対策のこともおっしゃられたと思いますが、我々が把握している、危険度Ⅲでいえば100件前後について、全件を調査して回ることは不可能なところがございしますので、相談等を受けた折には、現場を回らせていただいておりますので、我々がその近くを通りがかった際には、空き家のポイントについては確認するようにしています。その中で、今回の川西地区にある空き家について、状況が酷くなっていたのを発見しましたので、それについて所有者等について、再度状況の写真を送りまして、大変危険な状況に変わっていることをお知らせし、改善依頼を行ったところでございます。</p>
A委員	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>もう一つ、この頃なくなったのですが、テレビのコマーシャルで見たと思う人もいるかもしれませんが、今の空き家を放置していたら、3倍も4倍も税金がかかりますよという内容のコマーシャルを一時期、流されていた業者がいたのですが、誰か把握されていない</p>

	ですか。
事務局	すみません。そのコマーシャルについては、認識しておりません。
A 委員	愛媛の業者が流していたはずです。 どこの例を取ってやっているのだろうか、新居浜市ではないのに、他の市町村が対応しているのかという気がいたしましたが、それは県下では、そういうことをしているところは、まだないのですか。 例えば、現在新居浜市では、結局建物を壊したら、逆に税金が高くなりますでしょ。
事務局	はい。住宅が解体等で除却されれば、その土地の税金が、基本的には軽減されているものが、元の税金に戻るということになりますが、感覚的には上がるということなろうかと思えます。
A 委員	建てていると、税金が3割、4割高くなりますよという、コマーシャルがずっと流れていました。
事務局	分からない部分ではありますが、その建物が解体しないといけないような酷い状況であるものを、例えばの話ではございますが、税の関係部門で住宅の用に供さない物件あるという判断の基で、軽減を除外することはあろうかと思えます。
A 委員	この頃、その業者さんはやめてしまったようです。 はい、ありがとうございました。
会長（市長）	はい、他にございませんか。
	（意見無し）
会長（市長）	ないようでしたら、次の議題に移らせていただきます。
会長（市長）	最後の、議題4「その他」でございます。 折角の機会でございますので、皆様から、何でも結構ですので、何かご意見等ございましたら、どうかよろしくお願いいたします。
A 委員	いいですか。
会長（市長）	どうぞ。
A 委員	この空家等対策協議会は、条例には載っていないようですが、いつまでだったのですか。空家等対策協議会がなくなるということは、空き家対策班がなくなるということですか。
会長（市長）	この空家等対策協議はいつまでですか。
事務局	協議会は要綱に基づいて設置しておりまして、委員については2年の任期ということでお願いしております。 協議会はなくなるものではございませんので、継続して来年度以降も委員の方々には是非、立ち上げから入っていただいております。よくご存じだと思いますので、残っていただければと考えています。
A 委員	そうじゃないと、大変です。 これから全国でも大きな問題になりますので、協議会がなくなるとまずいという感じはします。

事務局	<p>今年の3月に策定しました、空き家対策計画の期間は4年間ということになっておりますので、再来年からは調査を進めて、期間の見直し等を進めていきたいと考えておりますので、協議会では継続してご審議いただきたいと考えております。</p>
A委員	<p>市民にとっては切実な願いですので、お願いします。</p>
会長（市長）	<p>はい、他にございませんか。</p>
	<p>（意見無し）</p>
会長（市長）	<p>それでは特にないようでございますので、これをもちまして、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、本当ありがとうございました。</p> <p>これで終わらせていただきます。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>