

平成29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30年3月23日（金） 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 11人（定数15人）
事務局 6人

4 議 題 (1) 特定空家等の判断に関する経過について
(2) 新居浜市における空家等の状況について
(3) 老朽危険空家除却事業の状況について

5 内 容

事務局	<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、平成29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>
事務局	<p>ここで、本日の傍聴申し出についてですが、1件ございました。</p>
会長（市長）	<p>本日は、公開の会議ですので、傍聴を許可したいと思います。</p>
事務局	<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>
事務局	<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>改めまして皆様おはようございます。</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>皆様には、この3月末をもって任期満了ということで、一昨年4月からの2年間、委員として空家等対策にご協力ご尽力いただきありがとうございました。</p> <p>昨年3月には、空家等対策計画を策定し、前回の協議会では、市が行った老朽危険空家の判定に対するご意見をいただき、特定空家等の判断に大いに参考とさせていただいているところであり、これまでの間の熱心な審議に大変感謝いたしているところでございます。</p> <p>空家等の問題は性急に解決できるものではないと思いますが、今後におきましても、少しでも早くこの問題が解決するよう努め、安全</p>

	<p>安心なまちづくりを推進してまいりますので、皆様には変わらぬお力添えを賜りますようお願い申し上げます、開会に当たりましてのごあいさつとさせていただきます。</p> <p>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>
事務局	<p>これより先は着座にて進めさせていただきます。</p> <p>それでは、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、よろしく願いいたします。</p> <p>まず、議題1「特定空家等の判断に関する経過」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>着座で進めさせていただきます。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で、特定空家等の判断に関する経過について、説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、議題1のご説明につきまして、ご質問等はございませんでしょうか。</p>
D委員	<p>こういう問題では、必ず返答は協議する、若しくは後日連絡するという言葉で逃げる場合が殆どで、成果に結びつかないことが多いです。</p> <p>難しい面もあるとは思いますが、出来れば、ある程度期間を決めておかないと、次から次へと案件が増える中で担当の方もその仕事に付きっきりにもできませんし、新しい仕事をこなすと前のことを忘れることもありますので、そうすると気が付いたら1年、2年とすぐに経過してしまいます。</p> <p>非常に大変だとは思いますが、ある程度市民の方にご協力をいただく考えの中で、進捗管理をしっかりとしないといけないと思いますので、いつ頃までには協議の結果を返事してくださいと期間を決めないとなかなか進捗管理は出来ないと思います。</p> <p>検討していただければと思います。</p>
会長（市長）	<p>この件に関して事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>3月14日を期日として連絡を求めるとご説明いたしました、3月14日迄にご連絡のあった方については、その日以降からこれまで間に複数回連絡を取り合っています。先程も委員が言われたとおり、進捗管理の意味合いもございますので、今月末或いは4月初旬を目途に連絡を取り合って、判断をしていきたいと思っております。</p>
D委員	<p>分かりました。よろしくお願いします。</p>

会長（市長）	他にございませんか。
	（特になし）
会長（市長）	はい。他にないようでしたら、議題1を終了させていただき、次の議題に移ります。 続きまして、議題2「新居浜市における空家等の状況について」でございます。 事務局から説明をお願いします。
事務局	それでは、新居浜市における空家等の状況について、ご説明いたします。 （説明） 以上で、新居浜市における空家等の状況について、説明を終わります。
会長（市長）	それでは、只今の議題2の説明について、何かご質問等はございませんでしょうか。
E委員	資料のグラフを見ると空家等は減っていっているように見えますが、実質、啓蒙活動等によって、空家等が減少や危険度の解消、解体等の効果があったのは、今の活動により凡そで何件くらいあったかは分かりますか。
事務局	危険度Ⅲにつきましては、追跡調査を始めて、解体、建て替え等によりまして、その物件がなくなったものは38件ございます。調査の上で、居住していた方は4件ございます。その他倉庫等に利用していた方が5件ございました。 危険度Ⅱにつきましては、解体、建て替え等があったものが13件、住んでいたものが1件、居住予定と返答いただいたものが1件ございました。 危険度Ⅰにつきましては、解体、建て替え等によるものが46件、居住していたものが5件、居住予定と返答いただいたものが1件、倉庫等に利用していたものが22件ございました。 危険度Ⅲにつきましては、解体、利用等の合計が47件、危険度Ⅱについては15件、危険度Ⅰが74件ということで、これだけの数値が減になっております。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
	（特になし）
会長（市長）	私の方からですが、平成27年度の調査と現在の数値が極端に減っていますが、これは平成27年度に何か問題があったのですか。
事務局	空家等の調査は原則として外観目視によるものですので、実際に住んでいる物件もございますし、そうでなかった物件も様々ございますので、数としては概数となります。
会長（市長）	他に何かご質問はございませんか。

	(特になし)
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。 続きましては、議題3「老朽危険空家除却事業の状況について」を事務局から説明をお願いします。
事務局	老朽危険空家除却事業の状況について、説明させていただきます。 (説明) 以上で、説明を終わります。
会長（市長）	それでは、只今の説明につきまして何かご質問等はございませんでしょうか。
	(特になし)
会長（市長）	それでは、議題3についても終了させていただきます。 以上で本日の議題については全て終了しましたが、折角の機会でございますので、皆様から何かご意見・ご要望等がございましたら、お願いいたします。
E委員	現在は追跡調査において戸籍等で相続人を確認できる案件が殆どだと思いますが、所有者不明土地のように、将来相続人が確認できないような場合が出てくる可能性があると思いますが、それは何か対策等を考えられているかをお聞かせ願いたいです。
事務局	調査以降、相続人が不明になるおそれがあるということですが、現在のところは戸籍調査により、今までご説明してきたとおり、判明はしています。ただ、今後については分からなくなることが多々あると思いますので、その部分について専門家のご意見を伺って事務を進めて参りたいと考えております。それについては専門家との連携が非常に必要になってくると思いますので、事務局内でも先日から検討を重ねているところでございます。
E委員	最近になって戸籍が繋がらないケースが大分増えてきました。おそらく市役所は固定資産税が残っていた場合に、誰に課税しているか等の課税情報で所有者等を確認できて、殆どの場合は相続人に辿り着くのではないかと思います。 将来、所有者が亡くなられたら、市役所の資産税課へ行って、誰に課税するかの申請をしたいと思います。その際に相続登記を推進するような方策を考えられたらいいと思います。
会長（市長）	何か考えていますか。
事務局	法務局で相続登記を進める方策が出ていたかと思いますが、その点も注視しながら、我々もご意見いただいた内容を検討して参りたいと考えています。
会長（市長）	固定資産税課の方で、何か具体的に相続を確認しているようなことはしていないのですか。
I委員	相続人に納税代表者届を提出していただいています。その提出が

	<p>ない場合は再度通知しております。</p> <p>大体、納税代表者若しくは管理者の方が出てきている状態ですし、空き家対策班と連携を取っています。また、その文書に相続登記を促すような内容を入れており、以前よりは相続登記がスムーズにしている場合がございます。</p> <p>以上です。</p>
会長（市長）	亡くなった際に死亡届が出てくると思いますが、その方には財産がある場合に、その時には資産税課に何か届出はあるのですか。
I 委員	市民課の方から毎月亡くなった通知が来ます。
会長（市長）	ご本人と会って、誰が相続するか等は後じゃないと分かりませんよね。
I 委員	それは後です。
会長（市長）	そこでちゃんと連絡をいただけるようにすれば、どんどん引き継いでいけると思いますが、そこまでは出来ていないということですか。
I 委員	誰が相続するかは何ヶ月も後なので、その時にご連絡をいただけるといいのですが、いただけない場合が多いので、こちらからご連絡をするシステムです。
事務局	<p>親と同居していれば、親が亡くなった際に親の名前のまま同居人が払っていても問題ないという受け止め方をされている方が多いのではないかと思います。</p> <p>近年は核家族が増えてきたので、相続登記をされだしたという気はします。</p>
会長（市長）	空き家以外でも、資産税課からもちゃんとしないといけませんね。
D 委員	<p>一番相続人を知れる部門というのは、課税のところだと思います。結局、納税代表者を決めるのも限界があって、相続が進んでいった場合にどのように相続人を調べるかというのも、市役所の戸籍や住民票の廃棄処分の年数を見たら、追えなくなってしまいます。</p> <p>所有者不在をなくすには、まずは相続登記を推進することですが、最後の砦として、資産税課が相続登記をされていない場合に、相続を追えるような体制を取っておけば、将来、所在不明になくなっていくと思います。また、非課税になったら所有者等が追えなくなる場合がたくさんありますが、それが今後問題なくなると思いますが、災害時に行政が賠償していくようになった場合には、相続人が分からないということが解消されると思います。</p>
会長（市長）	税のことも相談して、対策を講じるよう検討させていただきます。他にございませんか。
	(特になし)
会長（市長）	私の方から1点ありまして、固定資産税の特例の関係ですが、特

	定空家等に指定されたら、その特例もなくなるのですよね。
I 委員	勧告の後にはなりません。
会長（市長）	自主的に解体した場合に、解体したのに税が高くなっては納得しにくいので、何年間かその特例を猶予する等はないのですか。
I 委員	ございません。
会長（市長）	それは作れないのですか。
I 委員	空き家であろうと、住家であろうと、次の建物を建てようと壊した場合、特例が一度外れますが、それと空き家を壊した場合と同じです。 空き家を壊したから特例を数年間猶予することは不公平感を生じさせるのではないのでしょうか。
会長（市長）	特例を猶予するのか、従来通り特例を除外するのか、どちらがいいかは検討する必要がありますが、取り壊しが遅れているのはそういったことも原因ではないかと感じます。 自主的に壊した場合に、何年間は固定資産税の特例を猶予しますが、そうじゃない人は特例を除外するということもできると思います。 住居じゃないという判定をさらに厳密にすることはいいと思いますが、それは出来ないのですよね。 特定空家等はいかなくても、危険で人が住んでいないのに、それは特例の対象外にすることはできないのですよね。
I 委員	今のところは出来ません。
会長（市長）	そういうところですか。それを厳密にやれば、もっと早くなるという気がしますので、税と絡めてやっていただくのが一番効果的だと思います。
事務局	家が建ったままで課税するという行為がないと、不公平感しか残らないと思います。 自主的に解体したから猶予期間を与えるということでインセンティブをつけることは出来ませんが、解体したものに効果があるか否かを判断できないのではないかと思います。 普通に解体する人にも同じように特例の対象にするしかないと思います。
I 委員	空き家といっても、固定資産の家屋の価値なしとは違います。
会長（市長）	そこが難しいですよね。 人が住んでいないのは全部空き家だということで、住居としての特例の対象にならないということにはならないのですか。
I 委員	空き家であることを誰が判断するかになります。
会長（市長）	今回特定空家等に認定されるという意見があった5件は、勧告しなくても人が住めるわけではないのだから、当然特例を除外すべきで

	<p>はないかと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>住めないと思いますが、まだ居住用として認めているということは、おかしいと思います。</p>
事務局	<p>危険度がどんなに高くても、住んでいれば特定空家等にはならないです。</p>
会長（市長）	<p>住んでいたらいいと思います。</p>
事務局	<p>住んでいるか否かについて、どこかが権限を持って判定をするのは事務的に詰めていくと難しいと思います。</p>
会長（市長）	<p>それをするしか減らないのではないかと思います。</p>
事務局	<p>住んでいるか否かではなく、ハード的に居住の用を成していないということで、課税を上げるしかないと思います。</p>
会長（市長）	<p>それは法的にできないのですか。</p>
I 委員	<p>考え方としては、空き家対策班の方で特定空家等に近い危険度Ⅲ、Ⅱであるという認定をしていただいて、資産税課に連絡をし、実地調査をして、その家屋に価値があっても住居でないと判断して、特例を除外することは可能です。</p>
会長（市長）	<p>その点も検討してもらいたいですね。</p>
I 委員	<p>空家等であるかの判定は資産税課ではできないので、その判定をするに当たって、難しい部分は出てくるのではないかと思います。</p>
会長（市長）	<p>すぐには出来ないと思いますので、検討の対象にさせていただきたいと思います。</p> <p>一番心配しているのは、特定空家等に認定して、対応をされず、最終的に代執行で除却してもお金が払われないのが目に見えていますので、そういったことにならないように、先から手を打たないといけないと思います。</p> <p>特定空家等に認定するのはいいですが、除却するのも、その費用を負担するのも市になるので、そうすると大変ですので、そこが一番問題だと思います。</p> <p>そういったことも含めて、今後引き続きいて検討していただければと思います。</p> <p>他に何かご意見等はございますか。</p>
D 委員	<p>結局、先程から話題に挙がっています相続を促進するという考えが非常に重要だと思います。国も法務局を中心に相続を啓蒙しているという動きがあるのは承知していますし、司法書士会では、毎年2月は「相続登記はお済ですか」という月間コマーシャルも入れています。</p> <p>やはり、色々な事情があって相続を嫌がる傾向にあります。空家等対策はその典型的なもので、来た時には既に遅く、明治時代の人からの相続を追いかけないというかたちで、担当の方も相続人が何</p>

	<p>十人単位になったら大変です。また、空き家に限らず、土地の所有者が追いかけれられない、若しくは物理的に相続人は分かっても相続人が増えてきたら不可能と同じことで、結局できないということになります。</p> <p>制度として、早く相続を薦めるという様に啓蒙をするということで市の方も色々やっているとは思いますが、民間での啓蒙に限界があり、国も本腰上げているようですので、市政だよりや相続登記に関して特化した法律相談を開催する等して、市単位でも相続に限っての広報活動を考えていただければ、少しは仕事がしやすくなると感じますので、ご検討ください。</p>
会長（市長）	<p>ありがとうございます。</p> <p>他にないでしょうか。</p>
	（特になし）
会長（市長）	<p>それでは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。円滑な議事の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>
事務局	<p>平成30年度からの新たな委員についてですが、各団体にご依頼いたしまして、ご推薦をいただいております。</p> <p>前回の協議会でもお伝えしましたが、平成30年度から第2号委員として、松山地方法務局西条支局 統括登記官が加わる予定となっております。本協議会要綱第3条第6項で定員15名以内と規定されておりますので、現在9名おります第3号委員を1名減じて、第1号委員 1名、第2号委員 6名、第3号委員 8名の計15名とする方向で調整しております。</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。</p> <p>また、平成28年度、平成29年度の2年間、委員として熱心にご審議いただき、ありがとうございました。</p> <p>次期委員につきましては、平成30年4月から各団体からご推薦をいただいたみなさまに委員となっていただき、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。お疲れさまでございました。ありがとうございました。</p>