令和５年度　第２回新居浜市空家等対策協議会　会議録

１　日　時　　令和６年３月２５日（月）　１０時３０分～１１時１５分

２　場　所　　消防防災合同庁舎５階　災害対策室

３　出席者　　会　長　　１名
委　員　１２名
事務局　　６名

４　議　題　（１）管理不全空家等の判断基準及び判定基準（案）について
（２）所有者不在事案における相続財産清算人制度の活用候補について
（３）「新居浜市における空家等対策の推進に関する連携協定」締結について
（報告）
（４）委員の追加について

5　内　容

1　開会

事務局（進行）	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、令和５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。 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。 私、本日の進行を務めさせていただきます、事務局の建築指導課三谷でございます。よろしくお願いいたします。 なお、本協議会の終了予定時刻は、１２時００分となっておりますのでよろしくお願いいたします。
事務局（進行）	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。 （会長に傍聴受付名簿を提出。）
会長（市長）	傍聴を許可いたします。
	また、傍聴人から録音の許可を求められております。 録音を許可してよろしいでしょうか。 （委員承諾） 録音を許可いたします。
事務局（進行）	それでは、会次第に従いまして進行させていただきます。

2　会長あいさつ

事務局（進行）	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。
会長（市長）	令和５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、一言御挨拶を申し上げます。本日は、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。 平成２７年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」の対策を中心に進められてまいりました。しかしながら、特定空家への勧告・命令・行政代執行におきましては増加傾向にあり、特定空家になってからの対応には限界を向えております。 こうした中、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が昨年１２月に施行され、特定空家の除却だけでなく、周囲に悪影響を及ぼす前に空き家の有効活用や適切な管理を総合的に強化することが規定されました。 具体的には、所有者不在の空き家について相続財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになったり、放置すれば特定空家等となる恐れのある「管理不全空家」に対し、市区町村による

	指導・勧告が可能となりました。 本日は、改正空家法関連の議題等４件の議事について御審議頂く予定となっておりますので、各委員の皆様には、よろしくお願いいたします。 市といたしましても空き家問題の解消に向け、より一層空家等への対策を推進し、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、委員の皆様方には御理解・御協力をお願い申し上げまして、簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。本日は、よろしくお願いいたします。
事務局（進行）	ありがとうございました。

3　議事

事務局（進行）	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。
会長（市長）	それでは、これより私が議事を進めてまいります。よろしくお願いいたします。

会長（市長）	議事１「管理不全空家等の判断基準及び判定基準（案）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	ご説明いたします。 この度、空家法の改正に伴い、本市におきましては、国及び県から示されたガイドラインなどに基づき、「新居浜市管理不全空家等・特定空家等判断基準（案）」及び「新居浜市における管理不全空家等・特定空家等と判断するための判定基準について（案）」を作成いたしました。本協議会においては、その内容などについて皆様からのご意見をいただきたく思いますので、よろしくお願いいたします。 まずは、「管理不全空家等及び特定空家等」についてご説明します。 特定空家等とは、次の４つの状態である空家等をいいます。 「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「著しく景観を損なっている状態」、「放置することが不適切である状態」です。 そして、管理不全空家等とは、「『特定空家等』に該当することとなるおそれのある状態の空家等」をいいます。

【判断基準】

続いて、判断基準とは、これら４つの状態を建築物の状態例や石綿の飛散、汚水等の発生状況などの視点から示したものです。

なお、管理不全空家等あるいは特定空家等であるかどうかの判断は、この他に、地域住民や通行人等に著しく悪影響を及ぼしているか、危険等の切迫性が高いか、などを総合的に判断することとします。ただし、個別の事案に応じて、これによらない場合も、その都度、適切に判断することとします。

しかしながら､管理不全空家等または特定空家等であると判断する基準は、まだまだ幅が広く、裁量の余地もあることから、愛媛県の基準案をもとに、業務を円滑に行うことも考慮し、より具体的かつ可能な限り定量的指標を用いて､管理不全空家等及び特定空家等の判定基準を作成しました。

以降のスライドにおきましては、この判定基準の内容についてご説明してまいります。

なお、判定は、「空家等」の中でも当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」のものについて示しており、判定結果をもとに専門部会にて審議をしていただくことになります。

具体的な判定ですが、まず、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判定についてです。

これにつきましては、

「倒壊した場合の周辺への影響」

「外観調査や内観調査による建築物及び敷地の状況」

「落下による第三者へ危険を及ぼす影響」

の３つのカテゴリーに分け、それぞれ調査を行います。

これらのカテゴリーについて、危険等である度合いを、それぞれレベル１から３に分類します。なお、レベル３が最も危険度が高い状態となっています。

カテゴリー１「倒壊した場合の周辺への影響」については、境界線から４５度のラインが干渉するかどうかや隣地等に学校などの施設があるかどうかなどにより、判定を行っていきます。

カテゴリー２「建築物及び敷地の調査」についてですが、まず、「一見して危険と判断されるもの」については、レベル３と分類します。すでに空き家の全体または一部が崩壊している場合などが該当します。

次に、「建築物及び敷地の調査」については、「構造躯体の不同沈下」、「基礎の破損」、「シロアリ被害」などについて確認を行い、損傷の程度などにより、レベル１から３に分類します。

カテゴリー３「落下による第三者へ危険を及ぼす影響」について

	は、「屋根材、ひさし等のズレや破損」、「外装材の亀裂や剥落」、などについての確認を行い、破損などの程度で、レベル１から３に分類します。 　これらの様々な調査結果を判定調査票を用いて記録し、カテゴリーごとのレベルを分類していきます。 　分類したレベルから、総合判定を A、B、C と決定していきます。 　総合判定 B ならば管理不全空家、総合判定 C ならば特定空家等と判断していきます。 　なお、レベル分類からの総合判定には、図のようなフローを用いており、 　例えばカテゴリー１がレベル２、カテゴリー２がレベル１、カテゴリー３がレベル２であった場合は、総合判定Ｂとなり、管理不全空家等と判断する、といった流れになります。 　次に、判断基準の２つ目である、「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」と判定するための方法等についてご説明します。 　本市の判定基準においては、「石綿の飛散」について示しており、吹付アスベスト等の飛散、暴露の可能性が高い状態にあるか、などを確認し、判断します。 　次に、判断基準の３つ目である、「著しく景観を損なっている状態」と判定するための方法等についてご説明します。 　「景観悪化」につきましては、「新居浜市景観計画」に照らし、良好な景観の形成を阻害するかどうか、判断します。 　次に、判断基準の４つ目である、「周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態」と判定するための方法等についてご説明します。 　本市の判定基準においては、「立木等による破損・通行障害等の発生」について示しており、立木が敷地外に越境しているかどうか、定期に立木の管理がなされているかなどを確認し、判断します。 　以上が判定手法となります。 　ここまででご説明したように、４つの判断基準をそれぞれの判定手法を用いて、判定し、判定結果やその他の総合的な状況を、専門部会において審議していただき、管理不全空家等及び特定空家等と判断していきたいと思っております。 　以上で説明を終わります。
会長（市長）	議事１に関しまして、何かご意見等ございませんでしょうか。
F 委員	C 判定ならば特定空家等との判定、B 判定ならば管理不全空家等というような認識でよろしいのでしょうか。
事務局	それで良いかと思います

F 委員	今までと判断基準としては変わってなくて、B 判定が管理不全空家等になるという認識でよろしいのですね。
事務局	はい。
F 委員	わかりました。
会長（市長）	他に無いようでございましたら、次の議事に移ります。

会長（市長）	続きまして、議事２「所有者不在事案における相続財産清算人制度の活用候補について」でございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	説明いたします。 所有者等が死亡または、相続人全員が相続放棄により相続人が不存在となった空き家は、適切な管理を行うものが存在しないため、その対応が課題となっております。 そこで、相続財産清算人の選任を家庭裁判所へ申し立てることにより、新たに、空き家対策の取り組みを促進させたいと考えております。 令和５年１２月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されたことで、空家等のうち、「その適切な管理のため特に必要があると認めるとき」には市区町村による相続財産清算人の選任の請求が可能となりました。 相続財産清算人は相続財産の調査、管理及び売却などの処分等を行った後、残余財産を国庫へ帰属させるといった役割を担います。 また、申し立てにかかる費用は、諸費用及び予納金１件あたり約１００万円となっております。清算人の調査費用、報酬等につきましては、処分された相続財産から支払われることになり、予納金は返還されます。 以上が、相続財産清算人制度の概略になります。 この相続財産清算人制度の活用にあたり、２月１４日開催の新居浜市空家等対策協議会専門部会にて委員の皆様に事前にご意見をいただいた４物件につきまして、当協議会にて、ご説明し、承認をいただければ、このうち３件を令和６年度に申し立てを行うことと
	しております。 この４件は、相続人の不存在事案として現在把握しております１３件のうち、土地建物が同一所有者である、抵当権などの権利設定がない、近隣の方が購入希望であるなどの条件に見合うものを４件ピックアップいたしました。 １件目につきましてご説明します。

	（物件説明）
会長（市長）	この物件につきまして、ご意見等ございませんでしょうか。
D 委員	1 件目に限らないですが、空き家を購入した場合解体する場合がほとんどだと思います。最近は除却費用も高くなっていると思われますが、解体費用についてはどう考えているのでしょうか？
事務局	裁判所に申し立てた後、購入希望の方には現況の状態で購入していただくということになります。解体の費用については加味されてないということで、認識いただけたらと思います。
会長（市長）	よろしいですか。
D 委員	相続財産清算人の方がいろいろな必要経費を支払いますよね。例えばその建物の取り壊し費用は予算的に縛られると思います。それを支払った後でその売却代金よりもはるかに高いような場合の、相続財産清算人の立場がちょっとわからないのですよ。
事務局	この制度の活用についてでございますが、略式代執行という形で、所有者等がいない物件に関して処理をすることを前提にいたしておりまして、略式代執行の代わりというとらえ方をしております。 そういうことですから現況の土地・建物も含めて、折り合う金額でご購入いただくというようなことで、理解をしていただきますので、清算人の方が除却をして引き渡すということは考えておりません。
会長（市長）	よろしゅうございますか。
D 委員	はい。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
F 委員	取り壊し費用、特にアスベストなど古い空き家の場合は非常に取り壊し費用がかかると思うのですけど、マイナスの案件もあるという認識でよろしいのでしょうか。その場合は、市側の負担が多分出てくるのでないかと思うのですが、そういう認識で行うと
	いうことでよろしいのでしょうか。 特定空家等の代執行に比べれば安価ですし、所有者が出来ることで固定資産税の収入があるとか良い面も含めて、市の考えを聞かせていただきたいと思います。
事務局	代執行に比べますと確かに安くなるのですけれど、市の負担が増えるような物件は、まず出さない方向で考えております。 この物件で言えば、建て替えもできない、ものも古い、狭いところですからおそらく解体費用がかさむのは想像できております。 その上で、裁判所の方で金額は決めていただくので、市は関知しませんけれど、予定購入者がいるにもかかわらず、マイナスが

	大きくて辞退されるという事態になりそうな案件については、市ではこの制度は使わないという方向に考えております。
F 委員	購入希望者が欲しい値段というのも考慮しないと。裁判所が決めた値段で折り合いがつかなければそこで終わるということでよろしいでしょうか？
事務局	はい。そうなります。 その上で、購入者が解体費用はかさむけど、自分の敷地に取り込むことで価値が上がると判断した場合に限って、市は協力しようという考えでおります。
F 委員	それに関係して直接交渉は難しいということですね、価格交渉を市側がその隣接者等に行って、例えば１００万円はちょっと難しいけど、３０万円なら買うというようなストーリーは考えてないということでよろしいですね
事務局	ご認識の通りでございます。 所有者不明ということなので、市が交渉ということは基本的に権利上できない、清算人と近隣の方の話し合いと認識いただいたらと思います。
F 委員	わかりました。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。それではこの物件につきまして対象とするということでよろしいですか。
委員	（承諾）
会長（市長）	では２件目について説明をお願いします。
事務局	２件目につきましてご説明します。 （物件説明）
会長（市長）	この物件につきまして、ご意見等ございませんでしょうか。 対象とするということでよろしいですか。
委員	（承諾）
会長（市長）	では３件目について説明をお願いします。
事務局	３件目につきましてご説明します。 （物件説明）
会長（市長）	この物件につきまして、ご意見等ございませんでしょうか。 対象とするということでよろしいですか。
委員	（承諾）
会長（市長）	では４件目について説明をお願いします。
事務局	最後に４件目につきましてご説明します。 （物件説明）
会長（市長）	この物件につきまして、ご意見等ございませんでしょうか。
委員	（承諾）

会長（市長）	議事２に関しまして、何かご意見等ございませんでしょうか。
D 委員	これまでの話で市としては、清算人の申し立てをして、あとは清算人任せという考えに聞こえたのですけれども、売買をするにあたっての諸契約等の全部を清算人に任せるという考えなのでしょうか。
事務局	不動産の処分に関しては、裁判所の許可が出て、初めて清算人の方が処分できるというような流れになっております。 清算人が立った後は、清算人と購入希望者の方で、やりとりをしていただきます。これが代執行に代わる手続きということで認識いただけたらと思います。
D 委員	それだと清算人の負担が非常に大きくないですか。 不動産の売買について清算人に丸投げということになりますと、例えば契約書もそうだし、或いは不適合なことが生じたら全部清算人の方でまとめないといけないということになると、清算人を引き受ける人がいなくなるのではないですか。
事務局	先ず清算人の報酬に関しては、相続財産の売却益から充てていくということになりまして、市からも予納金で１００万円を準備いたします。
D 委員	費用ではなく、契約等を全部清算人に任せることで、清算人の方の負担が非常に大きくなるということです。 不動産に関して問題が生じた時の責任は大変なことになるので、清算人になる人は責任の面でも、大変じゃないということです。
事務局	清算人に関しましては裁判所から選任されるということなので、そういった責任を負うことができる方を選任していただくということで、市は裁判所と清算人にお願いするしかないと思っております。
会長（市長）	よろしゅうございますか。
D 委員	はい。わかりました。
会長（市長）	他にございませんでしょうか。
会長（市長）	費用の問題ですけど、清算人の報酬はどのくらいですか？
事務局	先進地の例ではございますけれども月々大体３５，０００円、申し立てをして１０ヶ月程度期間がかかりますので、３５万円から４０万円の間になるのではないかと想定しております。
F 委員	予納金１００万円ということですけども、実際回収できる金額が少なくて、費用としてたくさん精算金がかかった場合は、ある程度マイナスは想定の範囲というお考えでよろしいのでしょうか。

	物件としてはそれほど魅力のある物件ではないので、高くは売りづらいと思います。 費用倒れになる可能性は十分ありますけども、それでもやはり特定空家等に比べると、この制度を使って手放していく方が、よろしいとお考えでしょうか。
事務局	予納金の部分に食い込むというのは、一部想定はしております。 今略式代執行をしますと解体費用がかなり高騰しておりますので、３００万円以上かかるというような試算もございます。市からの持ち出しが多少あってでも、将来特定空き家になるであろう物件に関して、処理をしていくということで考えております。
事務局	補足ではあるのですけれど、相続人がいない空き家になりますので、おっしゃるように今でも売却してもマイナスかもしれません。ただこのまま誰にも処分されないで特定空家になった時に、全額を市が負担して処理するのがいいのか、今少しでも活用される可能性があるのであれば、その部分を生かして処理するのか。置いていても悪くなるだけであれば、今、まだ活用の見込みや買ってくれるような予定があるようなものに関しては話を進めようというのが、今回取り組もうとしている制度であります。確かに新しい制度でございますので、まだ少しわからないところもあるのですけれども、このまま何もしないよりは、少しずつでも見込みがあるものの処理に取り組む。これが、今回の大きな趣旨ですのでご理解いただければと思います。
F 委員	これで上手く環境が良くなって空き家が少しでも解消されれば良いと思っています。 あと他市の状況をお聞かせ願いたいのと、所有者不在案件の数はまだかなりあるのか、今後たくさん出てくるのかという見通しについても教えていただきたい。
事務局	先進他市の事例でございますけれども、実は令和５年１２月に空き家等の特別措置法が改正されて、今までは利害関係人しか清算人の申し立てができなかったものが、法改正により市区町村もできるようになったというようなことです。過去の事例に関しましては、例えば税金の滞納があるので、自治体が利害関係者ですよというようなことを申し立てて、清算人制度を活用した例がございます。 制度運用に関しましては先進地でも、予納金はほぼ返ってきているような状態でございました。 相続人が不存在の案件が何件あるかでございますけれども、現在空き家対策班として把握しているものは１３件です。こちらの

	方はまだまだあるかとは思いますが、全部把握しているわけではございません。
会長（市長）	他にございませんか。 無いようでしたら次の議題に移りたいと思います。

会長（市長）	続きまして、議事３「新居浜市における空家等対策の推進に関する連携協定締結について（報告)」でございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	報告いたします。 市と愛媛県宅地建物取引業協会、愛媛県宅地建物取引業協会新居浜地区連絡協議会、愛媛県司法書士会は、令和６年１月２２日「空家等対策の推進に関する連携協定」を締結しました。 協定の目的については相互に連携・協力し、市内に存する空家等の適切な管理を進めることにより、管理不全な状態となることを防止するとともに、良好な生活環境の保全を図り、安全・安心なまちづくりの実現に寄与することとしております。 効果といたしましては、協定締結により相互が連携することで、空家等の法的手続き、売買や賃貸など流通や活用に関する対応など空家等が抱える課題に効率的かつ効果的に取り組むことが可能となると考えています。 以上で報告を終わります。
会長（市長）	議事３に関しまして、何かご意見等ございませんでしょうか。 無いようでございましたら、次の議事に移ります。

会長（市長）	続きまして、議事４「委員の追加について」でございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	委員の追加についてご説明いたします。 本協議会専門部会は、現在、愛媛県不動産鑑定士協会、愛媛県建築士会から委員の推薦をいただき、組織を構成しております。 議事 2 にありましたとおり、令和６年度より相続財産清算人制度を活用する予定としており、本制度の活用に当たっては、不動産の価格及び適正な利用についての専門家である不動産鑑定士及び空き家の管理・活用可能性を診断・評価していただく建築士に加えて、不動産流通にかかわる専門家である宅地建物取引士からご意見をいただきたいと考えております。 つきましては、「空家等対策協議会設置要綱」第５条２項により、「専門部会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮っ

	て定めるものとする」とありますことから、本会議において、宅地建物取引士の専門部会委員への追加を審議いただくようお願いいたします。
会長（市長）	議事４に関しまして、何かご意見等ございませんでしょうか。
	ご意見等がないようですので、ただいま説明がありました宅建協会の推薦人の方を委員に追加することにつきまして、ご異議ございませんでしょうか。
委員	（承諾）
会長（市長）	委員の追加が承認されましたので、事務局において必要な手続きをお願いします。

議事終了

会長（市長）	以上で、本日の議事は終了いたしましたが、折角の機会でございますので、何か御意見等ございませんでしょうか。
会長（市長）	先ほどの４件については早速、清算人委任の手続きを始めるのですか。
事務局	予算的なものでいうと３件の申し立てをすることが可能ですので、４月に入りましたら相続財産清算人の選任の手続き申し立てに入りたいと考えております。
会長（市長）	わかりました。
会長（市長）	それでは、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。

４　閉会

事務局（進行）	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。 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。 どうもありがとうございました。