

四国中央市空家等対策協議会 会議記録

開 催 概 要

1. 会 議 名 第14回四国中央市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和4年11月4日(金)午前10時30分～午前11時45分
3. 開催会場 四国中央市本庁舎5階会議室
4. 出席者 (会長) 篠原実
(委員) 加地義和、岸良一、倉澤生雄、合田英昭、
西川康子、横田圭三、吉田茂生、脇研二、
鈴木一伸、徳永貢一郎、井川剛
(欠席委員：井上定恵、久米幸一、三浦裕章、津田哲)
(オブザーバー)
愛媛県東予地方局建築指導課(四国中央土木事務所駐在)
建築主事 橘雅彦
(事務局) 今村昭造
吉岡努、薦田仁志、佐藤誠、松岡千歳
(業者) 株式会社五星
則兼留美子、白川英明
5. 傍聴者 なし
6. 会議次第
 - 1 開会
 - 2 会長あいさつ
 - 3 委員委嘱
 - 4 委員紹介
 - 5 職務代理者の指名
 - 6 報告
 - (1) 空家法の執行状況について
 - (2) 令和4年度実施事業について
 - (3) 第1回空き家・空き地問題無料相談会の実施について
 - 7 協議
 - (1) 四国中央市空家等対策計画(第2期)の策定について
 - (2) その他
 - 8 その他
 - 9 閉会

===== 議 事 概 要 =====

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ

今年度は、現在の「空家等対策計画」の計画期間が令和4年度までであることから、次年度以降に向け「第2期空家等対策計画」を策定している。

については、第2期計画がより良いものとなるよう、前回会議に引き続き、従来からご尽力いただいている委員の皆さまはもちろんのこと、新任された委員の皆さまにおかれましても、忌憚ないご意見を賜りたい。

3 委員委嘱

代表として新任委員の西川委員が委嘱状を受け取る。

4 委員照会

5 職務代理者の指名

前回に引き続き、合田委員が職務代理者となる。

6 報告

(1) 空家法の執行状況について

(2) 令和4年度実施事業について

(3) 第1回空き家・空き地問題無料相談会の実施について

7 協議

(1) 四国中央市空家等対策計画（第2期）の策定について

【原案説明】

(事務局) 前回協議会の振り返り

計画の概要

計画期間

計画策定の意義、市の現状の共有、骨子案の検討

本日の協議会の目的は取り組むべき事業案について上げさせていただきますので、ふさわしいかどうかをご審議いただきたいと思います。

(業者) それでは、第2期四国中央市空家等対策計画案の「5 空き家対策の基本方針」、「6 空き家対策の取り組み」及び「7 検証」について説明する。

(スライド投影及び配付資料により説明する)

(委員) 「5-3 図」について、大きなベクトルを「建物」に限定したような表現になっているが、後の内容を見ると、バリエーションとか土地に対するものが多いので、むしろ「不動産」とは「住空間」という話もでて

いますので、そもそも建物ではないので、スタートラインで「建物」とに限定したような表現にするべきかと考えるがいかにか。

(業者) 委員ご指摘の通り、空き家の建屋に限定せず、住空間の回復、空き家空き地の問題ととらえたほうが全体としては書きやすいと考えている。「不動産」という捉えで、少し整理してお示ししたい。

(委員) 「しこちゅ～住宅市場」について、媒介契約が取り交わされると宅建業者に報告義務があるので棚ざらしにはなることもない。しっかりとした仕組みと運用が期待されるならば、いわゆる空き家バンクでもいいのではないか。

(業者) 旧来の空き家バンクのデメリットは、情報が一方的にネット上にあるだけで、情報のマッチングがない。そこで、市内の宅建業者が一つの共同体として情報を共有しマッチングを進めていこうという考え方に立つ。媒介契約に至らない段階の情報を一つのデータベースで共有しようということで、ご理解願いたい。

(事務局) 「しこちゅ～住宅市場」については、空き家だけでなく中古物件の流通を進めることが必要だとう考えに立っている。レイنزとの住みわけや宅建業界の業界慣行等との矛盾はいかにか。

(委員) レインズ以前の段階をイメージしているならば、空き家バンク自体も中身は全く違うというけども考え方は一緒だと思う。旧来の空き家バンクの枠組みでも、十分に話し合い、ちゃんとした形で作り上げていけば、この地域独自のいいものができると思う。

地域独自のレイنزの様なものについて、異論はない。

(委員) 不動産に関わる業界の問題というより、むしろ当事者の問題でないかと思う。

(委員) 仕事である以上、報酬はいただかなければならないが、報酬の範囲に留まるのではなく、ボランティアの気持ちが大事で、不動産に関わる業界としては当事者をケアしていくことが必要だと思う。

(委員) 「5-1 空き家対策の基本姿勢」において「空き家活用によるまちづくり」を謳いながら、点在している空き家をまちづくりにつなげていく見通しが示されていない。まちづくりにフィックスするような大きな話があってもいいと思う。

また、行政法の手法は最終局面で用いられるものであり、現況として活用例も稀であり、民法の活用はいいことだと思う。

(委員) 宅建協会のボランティア的な考え方は素晴らしいと思う。

空き家対策で一番費用的に問題なのは解体費用である。土地の価値よりも解体費用が高いという話もあり、解体業者との連携も大事だと思う。

(業者) 現行計画でも、コンソーシアムを拡大していく方向で盛り込まれている。今の推進会議がいわば司令塔であり、さらに官民一体の空き家対策を進めていくなかで、民のほうをどんどん活発な動きにしていればと考えている。

(委員) 解体費用についてはいかに。

(事務局) ご指摘のとおり解体費用は高額化しており、5士会と連携しながら、解体業者も含めて、高額な解体費用を課題として考えたい。

(委員) 25Pの一番最後の「・・・リスク及びコストが低い」という表現からは「行政が先頭に立ってこういう空き家対策を推進するんだ」という強い気持ちを読み取ることができない。ボランティアの気持ちを冷めさせるものではないか。

(業者) 委員ご指摘の通り、誤解のないような書き方に改めたい。

(事務局) 書きぶり、ことば的におかしいというのはこれから修正する。本日いただいた意見を踏まえて、引き続き計画案に関して進めていく。

(2) その他

(委員) 法務局から、「相続登記制度が新しくなりました」のお知らせ。

8 その他

特になし。

9 閉会