

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18回四国中央市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和6年5月28日（火）14時00分～15時00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） 井上定恵、倉澤生雄、合田英昭、西川康子、
 村上豊司、横田圭三、脇研二、堀金正一、
 大塚有加、篠永誠司
 （欠席委員：加地義和、岸良一、三浦裕章、
 吉田茂生、和氣敬祐）
 （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）
 建築指導係 武田敏往
 （事務局）石田暁裕
 吉岡努、薦田仁志、佐藤誠、塩飽真輝
5. 傍 聴 者 なし
6. 会議次第
 - 1 開会
 - 2 会長あいさつ
 - 3 委員紹介
 - 4 報告
 - （1）空家法の執行状況について
 - （2）令和5年度実施事業について
 - ①老朽危険空家除却支援事業
 - ②空家等対策協力事業者登録制度
 - ③空き家・空き地問題無料相談会
 - 5 協議
 - （1）管理不全空家等・特定空家等の判定基準等について
 - （2）移住定住促進空家活用住宅整備事業の実施について
 - 6 その他
 - 7 閉会

===== 議 事 概 要 =====

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ

3 委員紹介

4 報告

- (1) 空家法の執行状況について
- (2) 令和5年度実施事業について
 - ① 老朽危険空家除却支援事業
 - ② 空家等対策協力事業者登録制度
 - ③ 空き家・空き地問題無料相談会

5 協議

- (1) 管理不全空家等・特定空家等の判定基準等について

【原案説明】

協議資料1に基づき、(1) 管理不全空家等・特定空家等の判定基準等について、ご説明いたします。前回会議では、管理不全空家及び特定空家の判定について大きな方向性を承認いただいたところですが、実務を進めるうえでの判断方針やその運用について、実例をご覧いただきながらご審議いただきたいと考えております。(管理不全空家等・特定空家等の判定基準等について資料に基づき説明)

【質問・意見等】

(委員)

フローの中に「一定の基準以上の管理不全状態のもの」はいいが「改善の見込みがないと判断されるもの」については所有者とコンタクトを取っていない段階での判断は早いのではないかと苦情が寄せられた物件に対して任意指導をしていくなかで、それでもなお反応がないものについて、見込みがないと判断すべきだと思う。

(事務局)

任意指導を重ねるなど、段階的にコンタクトを取ったうえで反応のないものや対応する意思の見られないものについて管理不全空家等に認定する方針としている。基本的な考え方は委員ご指摘のとおり。

(委員)

他市でも任意指導や管理不全空家に対する指導で相続放棄し所有者不確知が問題になるが四国中央市でも多いのか？

(事務局)

今回作業をする中でこの問題は多いと思われる。通知した後の対応を慎重にしたい。また、土地と建物の所有者が違うものに対しては双方に情報提供し、対応を促すことも考えている。

(委員)

土地所有者も自身の土地にある建物の現状を知ることができるので良いと思う。管理

不全空家等の勧告を受けた際には住宅用地特例が解除されることとなるので土地所有者に対する影響が大きいため、慎重に対応してもらいたい。

（事務局）

土地所有者にも情報を周知していく。

（事務局）

ほか、ご質問ございませんか？ご異議がなければ、拍手をお願い致します。

（委員）

（拍手）拍手多数。

（事務局）

異議なしと認めます。

（2）移住定住促進空家活用住宅整備事業の実施について

【原案説明】

協議資料2に基づき、（2）移住定住促進空き家活用住宅整備事業の実施について、ご説明いたします。（事業の趣旨・スケジュール・改修案など）

【質問・意見等】

（委員）

入居者が退去する時の原状回復費用の負担があいまいにならないよう、入居者との契約の際には民間の建物賃貸借契約や国土交通省のガイドラインを参考にすると良い。また、家賃の算定や敷金設定の根拠、火災保険の加入などについても整理が必要。

（事務局）

入居者と市との契約内容については、国土交通省のガイドラインなどを参考に今後検討を進める。火災保険は入居者に加入してもらう方向で考えている。また、家賃については今回投下する費用をすべて回収しようとする高額になる。公営住宅法による本来家賃を参考にするなど、入居のインセンティブが働く家賃設定を検討していく。

（委員）

今回の物件を魅力あるものにするのであれば、家賃設定も借り手に魅力あるものにすべきだと考える。新宮地域の実情を踏まえた市場等の賃料を参考にしてみてもどうか。

（事務局）

家賃設定については引き続き検討していく。

（委員）

県内に同種事業の実施事例はあるのか？また事業の財源構成はどう見込んでいるの

か？使用貸借期間終了後の継続利用を考えているのか？

（事務局）

県内で類似事業の実施事例はある。事業費については国費 1/2 の補助を見込んでいる。愛媛県においては活用事業に対する県費補助がないので県費補助のある高知県などと比較すると持ち出し分は増える。また、使用貸借期間終了後は所有者にお返しする予定。

（事務局）

ほか、ご質問ございませんか？ご異議がなければ、拍手をお願い致します。

（委員）

（拍手）拍手多数。

（事務局）

異議なしと認めます。

【協議成果】

原案通り異議なく了承された。

6 その他

（事務局）

本会委員の皆様の任期が本年 10 月 27 日までとなっており、8 月後半から各所属団体へ推薦等をお願いする予定でありますので、ご承知の程お願い致します。

7 閉会