

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 22 回四国中央市空家等対策協議会
2. 開催日時 令和 8 年 2 月 16 日（月）14 時 00 分～14 時 50 分
3. 開催会場 四国中央市消防防災センター3 階大会議室
4. 出席者 （会長） 大西賢治
（委員） 石川章、石川敏行、井上定恵、大西節男、
倉澤生雄、合田英昭、蝶野公治、星川勉、
横田圭三、西山誠司、尾崎和子、眞鍋幹雄
（欠席委員：三浦裕章、村上豊司、堀金正一）

（オブザーバー）

愛媛県四国中央土木事務所
用地管理課 建築指導係 宇都宮透

（事務局）寺岡達宏、由藤義範、薦田仁志、佐藤誠

5. 傍 聴 者 なし
6. 会議次第
 - 1 開 会
 - 2 会長あいさつ
 - 3 報 告
 - (1) 空家法の執行状況について
 - (2) 令和 7 年度実施事業について
 - 4 議 題
 - (1) 四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業実施要綱の改正について
 - (2) 第 3 期四国中央市空家等対策計画について
 - (3) その他
 - 5 そ の 他
 - 6 閉 会

===== 議 事 概 要 =====

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 報 告

事務局 報告をお願いします。

(1) 空家法の執行状況について

(2) 令和7年度実施事業について

事務局 それでは、「次第4協議」に入ります。以降の進行を会長お願いします。

4 議題

会長 まず、議題を確認させていただきます。次第にございます2つの協議題以外にご提案はありますか？

他にないようですので、本日の協議は2件といたします。なお、(1)については、個人情報に関わる部分につきましては、非公開とさせていただきます。

では、「議題1 四国中央市移住定住促進空家活用住宅事業実施要綱の改正について」、協議に入ります。

事務局から説明をお願いします。

事務局 (資料に沿って協議事項1を説明)

会長 以上で事務局の説明が終わりました。ご質問等、ございますか？

事務局 前回ご指摘いただいた委員さんいかがですか

委員 一般的な家賃の算定は市場性・積算・収益性の3つのアプローチから家賃を出していく。事務局からの提案の算定方法の中に立地係数が入っているので市場性は考慮されている。また、経過年数や固定資産税の評価額を用いて算定しているので一定の積算がなされている。今回の事業では収益性は最優先されていないが移住者の負担能力に応じた家賃設定となっている。

人口が少ないところの家賃設定は難しいところだが、さらにマーケットの検証を加えるのか？

事務局 公営住宅法に準拠した家賃算定を行ったもの。民間賃貸物件の家賃と比較を試みたところ、m²単価ではそれほどかけ離れてはいないとの検証結果を得ている。

委員 賃貸物件の賃料は地価の影響を受けるが、単純に比例するものではない。先ほど説明のあった家賃算定のプロセスは概ね妥当なものといえると思う。

会長 事務局何かないか

事務局 公営住宅の家賃算定方法は法律に明記されている。この方法で行うとすると、今後、物件が増えた際も定量的な家賃算定が可能となることから実務的と考えている。

会 長 今回のケースでは、地域おこし協力隊の収入を前提に家賃算定を行っている。今後、一般の移住者の入居を想定すると収入は個々に異なる。応能応益の立場をとるとなると収入に応じて家賃に一定の幅を持たせる方法も考えられる。

委 員 公営住宅では応能応益の家賃設定を行うが、民間賃貸住宅では収入と家賃に相関はない。

会 長 以上をもちまして議題1の協議を終えさせていただきます。
原案どおり承認いただいてよろしいでしょうか。
(異議なしの声あり。)

【審議成果】

原案通り異議なく了承された。

会 長 それでは議題2「第3期四国中央市空家等対策計画について」に移ります。事務局は説明をお願いします。

事務局 (資料に沿って協議事項2を説明)

会 長 以上で事務局の説明が終わりました。ご質問等ございますか？

委 員 空家等活用促進区域を設定すれば区域内ではどのような接道規制の緩和が行われるのか？

事務局 現行でも幅員4m未満の道路に2メートル以上接していなくても、特定行政庁の許可を受けた場合、建替え等が可能な場合があるが、でも建て替えれる可能性があるが、空家等活用促進区域を設定すれば、あらかじめ特定行政庁と協議のうえで「敷地特例要件」を定めた場合、前面道路が幅員4m以内でも建替え等が容易になる可能性があると考えている。

委 員 次の計画での空家等管理活用支援法人の指定は考えているのか

事務局 全国的にみると指定している自治体はあるが、今のところ早期の指定は考えていない。しかし、第3期空家等対策計画の策定過程において、改めて必要性を精査すべきと考えている。

会 長 議題2については、今後の空家等対策計画の見直しの検討課題ということでしょうか。
(異議なしの声あり。)

【審議成果】

原案通り異議なく了承された。

会 長 以上をもちまして協議を終えさせていただきます。

5 その他

事務局 委員の皆様から何かございませんでしょうか？

委 員 なし

6 閉会