

平成30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31年3月12日（火） 10時00分～10時50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 13人（定数15人）
事務局 6人
- 4 議 題 (1) 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について
(2) 新居浜市シルバー人材センターとの協定について
(3) 新居浜市における空家等の状況について
(4) 平成30年度新居浜市老朽危険空家除却事業について

5 内 容

司会	<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30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> <p>本日、A委員、C委員は都合により欠席のご連絡をいただいております。</p>
司会	<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、傍聴を許可いたします。</p> <p>また、傍聴人から写真撮影との申し出がありましたので、許可いたします。</p>
司会	<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> <p>これより先は着座にて進めさせていただきます。ここで、本日お配りしております資料の確認をさせていただきます。</p> <p>まず、本日の「会次第」でございます。</p> <p>それから、「資料No.1 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過」、「資料No.2 新居浜市シルバー人材センターとの協定」、「資料No.3 新居浜市における空家等の状況について」でございます。</p> <p>本日の資料のうち、「資料No.1 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過」につきましては、本会終了後に回収させていただきますので、よろしく願いいたします。</p>

	<p>お揃いでしょうか。資料に不足がございましたら、お申し出くださいますようお願いいたします。</p> <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> <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、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> <p>さて、先日、空き家を題材としたテレビ番組が放映され、拝見いたしました。周辺に悪影響を及ぼしている空家等の所有者が不明で、近隣住民への聞き込みやインターネットを活用するなど、所有者の調査に苦慮しておりましたが、最終的には関係者の方と連絡が取れ、解体や活用に向けて前進しているといった内容でございました。</p> <p>ご案内のとおり、本市におきましても、空家等の所有者、関係者の調査に時間を要しており、また、関係者が判明してもご理解を得られず、状態の改善が図られていない空家等が多数ございまして、その解決に向け、粘り強く進めているところでございます。</p> <p>本日の協議会では、本市における空家等の状況等についてご報告がございまして、ご意見をいただきまして、特定空家等の候補となった空家等の経過や、本市の空家等の現状等についてご確認いただきたいと思っております。</p> <p>空家等の問題は性急に解決できるものではございませんが、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、安全安心なまちづくりを推進してまいりますので、どうか皆様にはなお一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。開会にあたりましてのごあいさつとさせていただきます。</p> <p>本日は、よろしくようお願いいたします。</p>
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>これより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、早速ですが、これより私が議事を進めさせていただきます。よろしくようお願いいたします。</p> <p>まず、議題1「特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について」でございます。</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料No.1 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過について、ご説明いたします。</p>

	<p>(説明)</p> <p>以上で、特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過につきまして、報告を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、只今の説明につきまして、何かご質問、意見等ございましたら、お願いいたします。</p>
	<p>(特になし)</p>
会長（市長）	<p>特にごございませんでしょうか。</p>
	<p>(特になし)</p>
会長（市長）	<p>ないようでしたら、次の議題に移らせていただきます。</p> <p>続きまして、議題２「新居浜市シルバー人材センターとの協定について」でございます。</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、新居浜市シルバー人材センターとの協定について、ご説明いたします。</p> <p>(説明)</p> <p>以上で、簡単ではございますが、新居浜市シルバー人材センターとの空家等の適正な管理の推進に関する協定についての説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、只今の新居浜市シルバー人材センターとの協定について、何かご質問等はございましたらお願いいたします。</p>
	<p>(特になし)</p>
会長（市長）	<p>今日の午後に協定を締結する予定ですが、特にご意見等ございませんか。</p>
	<p>(特になし)</p>
会長（市長）	<p>それでは、ないようございますので、議題２を終了し、次の議題に移らせていただきます。</p> <p>続きまして、議題３「新居浜市における空家等の状況について」でございます。</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>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。</p> <p>(説明)</p> <p>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。</p>
会長（市長）	<p>それでは、議題３、空家等の状況につきまして、何かご質問等はございましたらお願いいたします。</p>
	<p>(特になし)</p>
会長（市長）	<p>何かございませんでしょうか。</p>
	<p>(特になし)</p>

会長（市長）	<p>ないようでしたら、次の議題に移らせていただきます。</p> <p>続きまして、議題4「平成30年度新居浜市老朽危険空家除却事業について」でございます。</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、今年度の新居浜市老朽危険空家除却事業について、ご説明いたします。</p> <p>（説明）</p> <p>以上で、平成30年度新居浜市老朽危険空家除却事業について、説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、先ほどの説明につきまして、何かご質問等はございましたらお願いいたします。</p>
E委員	<p>先ほど、シルバー人材センターと協定を結ぶということをお聞きしましたが、空き家の所有者に、まず売れ筋というか、転用先のアドバイス、要は古い建物が建っている土地があるが、その土地を誰か隣の人に売るとか、新規で希望する方に売却するとか、そういった情報や方法を所有者にアドバイスをする、市が特定の不動産業者を紹介することはできないと思いますので、こういった方法で上手くいった例がありますと所有者に説明し、所有者も不動産業者や知り合いの方に転売できないかと相談したりするとか、そういった引受のアドバイスをしたらよいのではないかと考えます。以上です。</p>
会長（市長）	<p>事務局、今の意見に何かありますか。</p>
事務局	<p>これまでも相談があった物件につきましては、所有者の方にその建物をこれからどうするご予定であるのか、つまり、ご自身で使われるのか、それともどなたかに貸し出しされるのか、若しくはこのまま売却、建物を解体して売却するのかなど、この建物の解決策についてどのような考えでいらっしゃるのかをお伺いしております。</p> <p>その中で、売却や賃貸をご希望される方につきましては不動産業者の紹介、特定の業者をご紹介することはできませんが、例えば解体等をご希望される場合にはタウンページの写し等もお渡ししながら、逐次ご希望に沿ったご紹介をさせていただいております。</p> <p>今後ともより一層皆様のご意向に沿えるお話ができるよう努めてまいりたいと考えております。</p>
会長（市長）	<p>他にございませんか。</p>
D委員	<p>先ほど、建物に担保がついていて債権者がおり、難航しているとの説明がありましたが、発表できる範囲の中で、債権者が法人なのか個人なのか、債務者がどういった方なのか、どういうところで担保抹消に難航されているのかというあたりについて、ご報告願えたらありがたいです。</p>
会長（市長）	<p>事務局、どうですか。</p>

事務局	<p>債権者は法人で、所有者ではない方がこの土地と建物を担保に借り入れを行っております。</p> <p>その債務者と所有者との間で担保抹消について話し合いを進めておりますが、長期化しているのが現状です。</p>
D委員	<p>債務者と所有者の間でまだ話がついていないということですか。</p> <p>分かりました。なかなか難しいですね。</p>
会長（市長）	<p>よろしいでしょうか。他にございませんか。</p>
F委員	<p>空き家の除却事業に関して補助金を出していると思いますが、愛媛県の予算について、おそらく申請件数が増えたということで増額したという記事があったと思います。</p> <p>先ほどの説明では補助件数が5件であったものを6件と柔軟に対応したと報告がありましたが、新居浜市として今後取り組む予算の方向性として増額を検討されるのですか。今後、解体が空き家対策の重要な解決策となってくると思いますので、予算として新居浜市の方向性を現状わかる範囲でお願いします。</p>
会長（市長）	<p>事務局、どうですか。</p>
事務局	<p>新居浜市では、本年度の補助件数が5件であったところを6件の応募があり、募集件数を上回ったことから、来年度につきましては愛媛県に対して本年度の倍の件数10件の予定で要望しております。</p> <p>しかし、まだ県の方も予算がついていないことから確定ではございません。</p>
F委員	<p>建物解体は空き家の解決策として非常に重要なところであり、そこを柔軟にさせていただいており、本当に工事前と工事後では全く環境が変わってくると思います。</p> <p>周辺の方はちゃんとした納税者であり、税金の投入があっても、周辺環境の整備、また衛生面・安全面等から非常に良い方向ではないかと思っております。</p>
会長（市長）	<p>ありがとうございました。</p> <p>件数が10件ということですが、補助金額はどうなのですか。</p>
事務局	<p>件数だけで、補助金額は変わりません。</p>
会長（市長）	<p>他にございませんか。</p>
	<p>（特になし）</p>
会長（市長）	<p>ないようでしたら、議題4を終了させていただきます。</p> <p>以上で本日の議題は終了でございますけれども、折角の機会でございますので、皆様から何かご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>

F 委員	<p>空き家の解決策のキーワードとしては、解体と流通という部分があり、解体につきましては、特に特定空家等に関しまして空き家対策班のここ数年の努力で解決に向かっていくということで、非常にいい方向に向かっていくのではないかと考えております。</p> <p>しかしながら、今後、空き家はどんどん増えていくと予想され、これは人口が減少している中、世帯分離等による新たな住宅の取得が要因で、新居浜市においては世帯分離は大分止まってきているとも聞いておりますが、このような中古住宅の流通は解決策として大きく注目されていくのではないかと考えられます。特に昭和56年6月の新耐震基準以降の空き家というものが今後どんどん増えていくということで、流通を活性化するというのも官民を挙げての解決策で大事なところであると思います。</p> <p>ちなみに新居浜市におきましては、空き家バンクというものがあると聞いており、その辺の現状や問題点を何か教えてもらえればと思います。</p> <p>空き家バンクは地方創生推進課の担当だと思っておりますが、分かる範囲でお願いしたいのですが。</p>
会長（市長）	はい。事務局どうですか。
H 委員	<p>手元に資料がないため正確な数字はお示しできませんが、空き家バンクは平成28年からスタートいたしまして、登録している物件につきましては、宅建協会新居浜支部と愛媛県不動産協会と連携し、物件の提供をいただいております。</p> <p>件数といたしましては、累計で60件程度であったかと思っております。ただ、登録には制約がありまして、一つの物件を複数の不動産業者が取り扱って共有している場合があります、実際にその物件を買いたい、借りたいとなった場合に、その物件を扱っている不動産業者の中からどこの不動産業者にするかという問題があります。それは不動産業界の方の問題となるのですが、市が関わった以上、特定の不動産業者を提示することはいけませんし、取引の際にトラブルの元になる可能性もあって難しいことから、一物件で複数の不動産業者が取り扱っている物件は登録対象外とする取扱いにし、一不動産業者だけが取り扱っている物件のみを登録するようにしているため、登録件数の幅が狭まっているのが実状です。</p> <p>また、私どもの方で個人の方から話があった物件について空き家バンクに登録するケースもありますが、この場合、私どもも素人なので宅建協会にご協力をいただいて、物件として登録することが適切かどうかの判断をしていただいております。</p> <p>しかしながら、こうしたケースでは老朽化した家が多いため、その場合、取り壊して更地にして土地を売るしか活用はなく、それを</p>

	<p>空き家バンクに登録の上、空き家として活用し、市外から移住してもらうことには繋がらないことから、個人の方から依頼がある登録物件もそんなに多くないというのも実状です。</p> <p>この点については、私どもも課題として認識しておりまして、今後どのようにして登録物件を増やしていくのかというところで、先ほどの一不動産業者一物件という取扱いを何とか柔軟に、それもお互いに無理のない方法で進めることはできないかということで、宅建協会の方と継続的な話し合いをさせていただいております。</p> <p>宅建協会の方でも少し動きがあるようですので、それに応じて、できるだけ空き家バンクの登録物件が増やせる方向で進めていきたいと考えております。</p> <p>なお、先ほど60件と申しましたが、その60件の内、流通した物件は約半分の30件程度です。ただし、その30件もほとんどが市内での流通であり、市外から空き家バンクに登録されている物件を活用し、移住したケースは3件程度であったと思います。</p> <p>しかしながら、それが多或少いではなくて、間口を広げる、分母を増やすことで移住者数という分子の数も増えていくということになりますので、繰り返しになりますが、分母となる登録物件数を如何に増やしていくかが課題であり、日々悩んでおりますので、何か良いお知恵があればお教え願えればと思っております。</p>
F委員	ありがとうございました。
会長（市長）	今のことはそんなに難しい問題ですか。何故載せられないのですか。
H委員	そういった物件を登録することについては、私どもの方で複数の不動産業者に跨るケースの対応が難しいということで、逆にこちらの方からブレーキを掛ける形の方が強いのかなというところがあります。
会長（市長）	業者名を全て掲載すれば良いのではないですか。
H委員	業者名を全て掲載すれば、活用される方からどの業者に話をすればいいですかと必ず聞かれ、ご自身でお選びくださいと返事をして、活用される方が選択する判断基準は難しいというところがあります。
会長（市長）	他に何かございませんか。
	（特になし）
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。
司会	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。

冒頭に申し上げましたとおり、「資料No.1 特定空家等と認められるとのご意見をいただいた空家等の経過」を回収させていただきます。

平成30年度の協議会は、本日で終了となります。平成31年度の開催日程につきましては、改めてご案内いたします。

委員の皆様には、来年度も引き続きよろしくお願いいたします。

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。