

平成28年度 第1回新居浜市空家等対策協議会 会議録

1 日 時 平成28年5月31日（火） 14時06分～14時58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 5人

4 傍聴者 2人

5 議 題 (1) 空き家の現状について
(2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について
(3) 専門部会の設置について
(4) 空家等対策特措法と他法令との関係について
(5) 空家等の所有者等への意向調査について
(6) 今後のスケジュールについて
(7) その他

6 内 容

事務局	<p>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、平成28年度第1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>本日の協議会の進行を務めさせていただきます、事務局の建築指導課石川でございます。よろしく願いいたします。</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、皆様こんにちは。いつもお世話になっております。</p> <p>本日は、お忙しい中空家等対策協議会にご出席くださいまして、誠にありがとうございます。開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>近年、人口減少や高齢化の進展などの社会情勢の大きな変化に直面する中、全国的に空き家の発生が大きな社会問題となっているところでございます。特に、適切な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしております。早急な対策が求められているところでござい</p>

	<p>ます。</p> <p>このような中、国においては、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。この法の制定により、市町村の責務として、空き家等に関する対策の実施や必要な措置を適切に講ずるよう努めることが位置付けられています。</p> <p>平成25年の住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家率は16.1%であり、全国の空き家率13.5%と比べて高い割合となっております。また、平成23年に全市域を対象として行った老朽危険家屋調査のデータを基に、平成27年に実態調査を行った結果、市内の空き家の数は約3,000戸で、このうち老朽化による倒壊のおそれがある等の危険な空き家が約600戸存在しており、深刻な問題となっております。</p> <p>本市におきましては、今年度からこの空家等対策協議会を設置し、委員の皆様方とともに協議を行い、本市の空き家等対策の方向性等についての基本的な方針を示す「新居浜市空家等対策計画」を作成してまいりたいと考えております。</p> <p>空家等対策計画の作成後は、この計画に基づいて空き家等対策を推進し、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、委員の皆様方にはご理解とご協力をお願い申し上げます。甚だ簡単ではございますが、開会にあたりましてのあいさつとさせていただきます。どうかよろしくお願いたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>これより先は着座にて進めさせていただきます。</p> <p>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」と「協議会の設置要綱」でございます。</p> <p>それから、パワーポイントで作成しております「空き家の現状について」、愛媛県が作成した「空家等対策の推進に関する特別措置法等の解説について」、国が示しております「基本的な指針」と「ガイドライン」、これは、国土交通省のホームページから印刷させていただいております。</p> <p>それから、愛媛県が作成した「特定空家等」の措置に関する空家等対策特措法と他法令との関係について（参考）、「空き家に関する相談・苦情に対する庁内体制」、「空き家等の所有者等への意向調査（案）」、「平成28年度 空家等対策協議会スケジュール（案）」でございます。</p> <p>最後に、受付でお配りいたしました「協議会の名簿と配席図」で</p>

	<p>ございます。</p> <p>すべてお揃いでしょうか。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>
事務局	<p>それでは、会を進行させていただきます。</p> <p>次は、新居浜市空家等対策協議会委員のご紹介と委嘱でございます。本日は、初の会合でございますので、せん越ではございますが、名簿の順番に従いまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。</p>
	(各委員紹介)
事務局	<p>それでは、第1号委員及び第2号委員の皆様にご挨拶状をお渡しいたします。前の方へお願いいたします。</p> <p>市長、お願いいたします。</p>
	(委嘱状の交付)
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>お席にお戻りください。</p>
事務局	<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、会長である石川市長にお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それでは、規定によりまして、これより私が議事を進めさせていただきます。どうかよろしくお願いいたします。</p> <p>それではまず、議題1「空き家の現状について」でございますが、これにつきまして、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>事務局の高橋でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、資料の中の「空き家の現状について」をご覧ください。</p> <p>(パワーポイントを用いて説明)</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、只今の議題1「空き家の現状について」、何かご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
	(質問等なし)
会長（市長）	<p>特にございませんでしょうか。</p> <p>続きまして、議題2の「空家等対策の推進に関する特別措置法について」でございます。事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、資料の中の「空家等対策の推進に関する特別措置法等の解説について」をご覧ください。</p> <p>(パワーポイントを用いて説明)</p> <p>以上で説明を終わります。</p>
会長（市長）	<p>それでは、議題2「空家等対策の推進に関する特別措置法について」の説明に関して、何かご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
	(質問等なし)

会長（市長）	<p>特段ございませんでしょうか。</p> <p>それでは続きまして、議題3「専門部会の設置について」でございます。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>新居浜市空家等対策協議会設置要綱第5条で、「協議会から付託される事項について調査検討する専門部会を設置することができる。」と規定しております。</p> <p>これから、皆様と空家等対策計画を作成していく訳でございますが、特定危険空家等の判断基準など、より専門的な検討が必要となる場合がございますので、不動産に関する専門家による専門部会を設置し、協議会を円滑に進めていきたいと考えております。</p> <p>専門部会には、A委員、B委員に入っただけだと考えております。</p> <p>ご審議よろしくお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>この専門部会の設置について、皆様にお諮りしたいと存じます。何かご意見等はございましたらお願いいたします。</p>
	<p>（意見等なし）</p>
会長（市長）	<p>設置ということでよろしいでしょうか。</p> <p>それでは、事務局の方からA委員、B委員ということで指名があった訳でございますが、お二人を委員にするということでよろしいでしょうか。</p>
	<p>（異議なし）</p>
会長（市長）	<p>それでは、A委員、B委員、どうかよろしくお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>続きまして、議題4「空家等対策措置法と他法令との関係について」でございます。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料の中の「特定空家等」の措置に関する空家等対策特措法と他法令との関係について（参考）」と「空き家に関する相談・苦情に対する庁内体制」をご覧ください。</p> <p>まず、県建築住宅課が作成した「特定空家等」の措置に関する空家等対策特措法と他法令との関係について（参考）」については、既にご覧いただいていることと存じますが、主な他法令の目的、可能な措置、実施主体、空家等対策特措法との運用案が示されております。また、代表的なケースを例に、各法令での対応案が示されております。</p> <p>これらを参考として、新居浜市における空き家に関する相談・苦情に対する庁内体制を取りまとめさせていただきました。</p> <p>相談や苦情に対しましては、建築指導課空き家対策班が総合窓口となって受け付けし、その内容によって、各法令で対応できる場合は各担当課に依頼していくこととしております。また、直接、担当</p>

	<p>課に依頼があったものについては、担当課において対応していただき、その内容を空き家対策班に報告していただくこととなります。</p> <p>現在、この相談・苦情の内容をデータ化して情報を共有することについて、検討を進めているところであり、今後、第3号委員の皆様との協議を予定しておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。以上です。</p>
会長（市長）	<p>それでは、議題4の「空家等対策措置法と他法令との関係について」に関しまして、何かご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
	<p>（質問等なし）</p>
会長（市長）	<p>特にございませんか。</p> <p>それでは続きまして、議題5の「空き家等の所有者等への意向調査について」でございます。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料の中の「空き家等の所有者等への意向調査（案）」をご覧ください。これは、新居浜市に存する空き家約3,000戸の所有者等に対して、現状と今後どのようにしたいかなどを把握するために調査するものです。実施期間は、7月から8月の2か月ほどを予定しております。この設問内容の修正や追加など、ご意見がございましたら、お伺いしたいと存じます。</p> <p>また、関連することでございますが、市政モニターに対するアンケート調査がございまして、所有者等以外の方のご意見も参考にできればと考えておりまして、約200人の市政モニターを対象に、9月または12月の2週間程度の期間で実施を予定しております。こちらにつきましても、この設問内容の修正や追加など、ご意見がございましたら、お伺いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。</p>
会長（市長）	<p>それでは、「空き家等の所有者等への意向調査」及び「市政モニターアンケート調査」に関しまして、何かご意見等ありましたらお願いいたします。</p> <p>まず、アンケートの内容を見ていただいたらと思います。</p> <p>それでは、アンケートの内容等につきまして、ご意見ご質問等ありましたらお願いいたします。</p>
A委員	<p>折角、空き家等の所有者等に配るのであれば、問1の(3)、建築時期ですが、1から9までありますが、市の方も把握できていないと思いますが、この5番の昭和51年から昭和60年の回答について、新耐震が昭和56年なので、これを境にして調査した方がいいと思いますので、5番を分けたいと思います。</p>
会長（市長）	<p>このような意見がりましたが、事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>ご意見のとおり修正いたします。</p>
会長（市長）	<p>5番を昭和56年で分けるということですか。(昭和56年5月ま</p>

	でと昭和56年6月以降に分ける。)
事務局	そういうことでよろしいでしょうか。
A委員	はい。
会長(市長)	他にございましたらどうぞ。
C委員	先程の庁内体制でもありましたように、空き家の利活用に関する相談があったときということで、市外県外からの移住定住を促進する際の関わりが出てまいります。その際に、この空き家のアンケート調査の中で、例えば移住される方が単身なのか所帯持ちなのか、小さい子供さんがおられるのかどうかによって、実際にその方が必要とされる空き家の規模、部屋数が変わってくると思います。このアンケートを調査する前提として、事務局では約3,000戸の空き家について、構造や部屋数、規模等をデータ把握しているかどうか伺いたします。把握されていないのであれば、あまり細かいことまで立ち入って聞いてもどうなのかということもありますけど、できたらそのあたりも併せて押さえていただいたらよろしいのかなと思います。
会長(市長)	事務局の方から何かありましたらお願いします。
事務局	こちらのデータベースの中では、部屋数等については把握しておりませんので、利活用の面に関してのアンケートの設問については、直接の担当である地方創生推進室と相談をさせていただいて、設問内容を修正していきたいと思いますので、よろしく伺いたします。
C委員	よろしく伺います。
会長(市長)	それでは、これは後ほどもう一度関係課と協議して設問を変えていただくということでよろしいでしょうか。
C委員	はい。
会長(市長)	他にございませんか。 特に無いようであれば、次の議題に移らせていただきます。 それでは、議題6の「今後のスケジュールについて」でございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	資料の中の「平成28年度 空家等対策協議会スケジュール(案)」をご覧ください。 本日の第1回協議会の後、「特定空家等の判断基準」について検討を行い、並行して意向調査の集計・分析を行い、9月下旬を目途に第2回の協議会でお諮りしたいと考えております。その後、空家等対策計画の素案を作成し、12月を目途に第3回の協議会でご意見等をいただき、市民に対して意見募集を行い、その内容を盛り込んで最終案を作成し、年度末までに第4回協議会を開催し、確認していきたいと考えております。この間、必要に応じて専門部会を開催

	する予定でございます。よろしくお願いいたします。
会長（市長）	只今、「今後のスケジュールについて」の説明がございましたが、何かご質問等ございましたらお願いいたします
C委員	今年度、空家等対策計画を策定するということでのスケジュールは、こういった流れで進めることは理解をいたしました。ただ、空家等対策計画に基づいて、29年度、実際の実行段階といえますか、実施する段階になったときの予算は、もし当初予算に予算化を図るのであれば、11月あるいは12月の段階である程度計画の中身を踏まえた具体案を提示する必要があるかと思えます。事務局として、29年度は、当初はその段階でないので9月補正等で予算化して対応するのか、対外的にも新居浜市として取り組んでいくという姿勢を示すという意味でも当初予算に計上を考えているのか、どのように考えていますか。
会長（市長）	事務局から回答をお願いします。
事務局	国、県が補助事業として行っております特定空家等に対する除却事業に関しましては、平成28年度から5件を計上して実施することになっております。引き続きまして、平成29年度におきましても除却事業については並行して進めさせていただくということで、当初に予算計上することとしております。今年度に策定いたします対策計画の冊子等についても当初予算に計上させていただくという中で、29年度以降で指導・助言等に係る費用についても概算で当初予算に計上することを考えています。ただ、今後のスケジュールの中で、計画等を検討していく中で、必要が出てきた場合は補正予算等で対応させていただくことがあると考えています。
C委員	28年度、29年度と継続的に予算的にも措置されているということで了解しました。
会長（市長）	よろしいですか。
C委員	はい。
会長（市長）	この表を見て思ったのですが、予算に空き家の除却を5件計上しているが、それは特定空家でないと対象にならないのか。
事務局	はい。補助金の要件として、避難路等の沿道にある住宅の不良度が100点以上を満たす危険な家屋となっています。これについて、新居浜市は今年度5件の予算計上をしております。
会長（市長）	この表の中で、特定空家等の判断基準を9月までに決定するという、これとの関係はないのですか。
事務局	対策計画の中に当てはまる特定空家等と補助金の要件に当てはまる老朽危険空家については、条件が少し違います。
会長（市長）	国の補助金は構わないのですか。
事務局	国の補助金は構いません。ただ、計画の中では沿道要件にかかわ

	らず隣地への倒壊の危険がある部分は、すべて特定空家等ということになります。
会長（市長）	他に何かご質問があればどうぞ。
D委員	この特定空家については、我々の団体の中でも積極的に取り組んでいこうとスローガンに掲げております。それにつきまして、松山市の方では確か先月に市の方から我々の団体の方に出向いていただいて、市としての立場を明らかにして、市民に対する啓蒙活動、松山市の方ではすでに発足しているのではないかと思います。協議会で議論を進めるのも勿論大事なのですが、市民に対しての啓蒙その他についてはどのような今後のスケジュールをお考えなのか、腹案がございましたら、差し障りのないところでお教え願えたらと思うのですが。
会長（市長）	何かありましたら。
事務局	先程申しました除却事業に関しましては、今年度からということで、7月から募集を予定しております。新居浜市の市報、ホームページ等について掲載、市政だよりは7月号に掲載を予定しております。その他、先程も申しましたとおり、第一義的には所有者の方が空家等の維持管理をしていただくという部分について、今後の新居浜市報への掲載を検討しておりますが、今の段階では何月号にというところは明確に決定しておりません。いずれにしましても、市民の皆様方に対しましては、空家等に関する知識を得ていただくということで、広報をする予定です。
会長（市長）	7月から校区集会があるのですが、そこに簡単でいいので資料を配って説明できるようにしてほしい。
事務局	はい。
会長（市長）	よろしいでしょうか。
D委員	はい。
会長（市長）	他にご質問ご意見等ございませんでしょうか。
会長（市長）	それでは、最後の議題「その他」でございます。折角の機会でございますので、今までの件についても結構です。それ以外でも日ごろから考えているようなことがございましたら、何でも結構です。お願いいたします。 何かございませんでしょうか。
B委員	私の業界でも非常に空家等の問題ということで、特に老朽化した朽廃したような建物については、特定空家ということで取り壊しというようなことですが、その他流通に乗るようなものについては中古住宅の活性化ということが政府を挙げて取り組んでいる状況でございます。築浅物件で管理が十分にできないような案件等に流通化というのも空き家を減少させる一つの対策であると思うので

	すけれども、老朽化して環境に悪いものについては取り壊しするという必要だと思いますが、同時に築浅物件というのも市民の方等にうまくマッチングさせて流通に乗せていくということも、同時に対策を取っていけば、なおのこと空き家対策ということが進んでいくのではないかとということで、今後はこういったことも同時にいろいろ頭に置いていきたいなど、我々の業界も今までは築20年だと評価額は木造だと0というようなことをずっと続けてきた結果が、銀行融資を中古住宅は十分受けられなかったということで、我々につきましてもリフォームができていようなものについては査定を十分、もうちょっと価値があるのではないかと、それによって銀行融資があつて、中古住宅が流通に乗るとということも考えておりますので、そういったところについても、今後は両方の面でやっていけば空き家というのは解消されていくのではないかと考えております。
会長（市長）	ありがとうございます。何か今のことについて、流通は何かデータベースを作っているのですか。
事務局	対策計画の中で、今D委員が申されましたように中古住宅の流通、それと新規住宅の建設に関しての貸付け等のデータも取り入れまして、中古住宅の利活用の面に関しても取り入れていきたいと考えております。計画は特定空家だけを除却するというものでなく、空家等全般を網羅するものとして、利活用も含めて検討を重ねてまいりたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。
B委員	先程ありましたように、昭和56年6月1日の新耐震基準、こういったことも把握するのは非常に大切なことだと思います。リフォーム履歴とかというのも、最近では我々の業界では築年数だけではなくて、リフォーム履歴を確認するということによって、流通にも乗りやすくなるのではないかとということもいわれております。以上です。
会長（市長）	そういうこともいろいろアンケートの中に入れて。 他にございませんか。 ちょっと気になっているのは、例の固定資産税、除去した場合に固定資産税が高くなるといわれておりますので、そこをどこかで検討していくのですか。市独自ではできないのですか。
事務局	地方税のことになりますので。
会長（市長）	それは新居浜市ではできないことなのですか。それとも何かするのですか。
事務局	それに関しましては、E委員の方が詳しいのですが。
会長（市長）	税の方では何かあるのですか。
E委員	基本的に地方税法のことなので、新居浜市独自のものを作るとな

	れば条例化するしかないと考えます。
会長（市長）	それは条例を作ればできることなのですか。
E委員	率をどうするかということになるろうかと思imasuので。
会長（市長）	なくする訳にはいかないのですか。
E委員	なくするのはちょっと難しいと思imasu。
会長（市長）	<p>そうしたら、国に対して要望していくしかない。</p> <p>はい。そこはまた皆様で議論していただいて、どうするかということを考えていただいたらと思imasu。</p> <p>他にないかございませぬか。</p> <p>特にないようでしたら、本日の議事を終了させていただきたいと思imasu。円滑な議事進行にご協力をいただきまして、本当にありがとうございました。どうもありがとうございました。</p>
事務局	<p>委員の皆様、非常に貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。第2回の開催日程につきましては、改めてご案内いたしますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>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。ありがとうございました。</p>