

令和元年度第1回 大口町空家等対策協議会 議事録

令和元年6月26日(水) 役場2階 会議室

午後1時30分開催 午後3時20分閉会

発言者	発言内容
まちづくり部長	<p>本日は、大変お忙しい中、令和元年度第1回大口町空家等対策協議会へご出席いただきまして、ありがとうございます。</p> <p>定刻より若干早いですが、皆さんお揃いですので、ただいまより、令和元年度 第1回 大口町空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>なお、本日の出席の委員さんは、全員ご出席いただいておりますので、大口町空家等対策協議会設置条例 第6条第2項の規定により、協議会は成立しますのでご報告させていただきます。</p> <p>また、委嘱状はお一人お一人にお渡しするのが本意ではありますが、お手元に配付させていただきましたので、よろしくお願ひします。</p> <p>それでは、資料の確認をいたします。 (資料の確認)</p> <p>では、開会にあたり鈴木町長より挨拶申し上げます。</p>
町長	<p>皆さんこんにちは。</p> <p>暑い日が続いておりますが、暑い中お集まりいただきましてありがとうございます。時候に合った天気になってきたという今日この頃ですが、本日は大口町空家等対策協議会の第1回でございます。各地域の皆さんにお集まりいただきました。空家というのはどこにでもあると思いますが、壊れかけたうちもあれば、手直しすれば使えるような空家、新しい空家もあると担当から聞いております。</p> <p>何分にも大口町は農業振興地域ということで、中々新しい家を建てることできないという地域に指定されていますけれども、指定される中で、今ある空家を使わないともったいないという考え方でいきますと、これからどうしたらいいかということ、これから新しく大口町に住みたいという人に提供できるのかということであり、地域の方、都市計画の方とお話し合いをしていく中で</p>

一つの方向性を出していきたい、ということもこの協議会の主旨でもあります。

いろんなことを申し上げるよりも、まず人口が大口町は 2030 年までは右肩上がりに増えていく想定ですが、2030 年以降はわかりません。ご存知のように、このあたりは工業地域で工場がたくさんあり、通勤に便利であるということ、環境の面から考えても住みたい人がたくさんお見えになる中で、土地や建物が提供できないと苦慮している部分でもあります。

その中で、大口町が末永く先に進んでいく方向性として、よその地域に比べると人口が減っていない、右肩上がりなところがありますので、これを捉えて、努力して定住する人に集まっていくことをやっていくのも我々の仕事ではないかと思っております。

この 4 月から補助金を出させていただく形をとらせてもらっていますが、制度も実際に使われる方は数名です。家はあっても住むことができない人もたくさんある。一番問題なのは、町民の中には、農家分家で作られた建物がいろんな意味で、家族が分散し、東京や大阪、大都会へ行き、お爺ちゃんおばあちゃんだけで住んでいる家がたくさんお見えになる。昭和 30 年代前半であることから、いろんな歴史を考えて行く中で、この家をどうするか、この土地をどうするか、住んでいる皆さん方は心配されているのではないかと、そこを助けているのが我々役所の仕事であり、地域の皆さんのお力をお借りするのも重要なことだと思っています。この協議会の中で、いろんなことをご検討いただき、ぜひ皆さんからの提言を出していただきたいのが本音であります。と申しますのも、農家分家を活用するためには県との対応が必要になります。

町長として対応するのではなく、地域住民の皆さんが協議会の中でまとめていただいたものを皆さんの意見を代弁して、県と前向きな話ができるのではないかと、少しでも前進できるのではないかとということで、協議会の設立にもご尽力を賜ったということです。

それぞれの学識経験者のご意見をいただき、法律が少しでも和らいで、この地に定住していただける子どもたち、大人たちが大

	<p>口町を楽しんでいただけたけるまちづくりをしていきたい。 ぜひ、皆さん方のご協力を賜りたいと存じます。</p> <p>内容は具体的には担当から説明をさせます。皆さんのご意見を頂戴しご協力をお願いしていきたい。また、いつか、県と話し合いながら、今ある農業振興地域にある空家を使って新しく町民になっていただける人、今いる町民に使っていただけるような体制を整えていきたい。</p> <p>皆さんの任期は2年ということです。今日明日すぐにつくってもらいたいという訳ではありません。各地域の中での空家への意見をいただきながら作っていく必要があると思いますので、そのあたりのご意見を心からお願い申し上げ一人でも多くの方が住んでいただけるよう努力してまいりますのでよろしく願います。</p> <p>何卒2年間、大口町に住める人が一人でも多くなりますよう、努力してまいりますので、よろしく願います。 ごあいさつに代えさせていただきます。2年間、どうぞよろしく願います。</p>
まちづくり部長	<p>それでは、町長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。</p>
町長	<p>これで退席させていただきます。担当者は熟知をしております、私の考えることを代弁できますので。みなさんのご質問にもお答えできるかと思っておりますので、退席させていただきます。よろしく願います。失礼します。(町長退席)</p>
まちづくり部長	<p>では、名簿に基づき自己紹介をおねがいします。 (自己紹介)</p>
事務局	<p>まずもって、町長のあいさつの中で、専門家の方を前に、町長が農業振興地域と申しましたが、農業振興地域には農地しかありませんので、町長が発言しようとしていたのは、市街化調整区域にある空家が問題になってくるだろうということです。</p> <p>大口町は市街化区域と市街化調整区域の割合が2対8、市街化調整区域の割合が多い地域です。この調整区域にある建物が建て替えたり、家を作ることができないという問題が起こっている。</p> <p>この協議会の中で議論していきたい。現行法の中での対策や、</p>

	町から県、国へ規制緩和の申し入れの話がしていきたい。
まちづくり部長	<p>今回は初めての協議会ということでありますので、会長が決まるまでの間、私の方で議事進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに、大口町空家等対策協議会設置条例の説明を、事務局よりさせていただきます。</p>
事務局	(大口町空家等対策協議会設置条例の説明)
まちづくり部長	<p>それでは、条例第5条第1項に、「協議会に会長を置き、委員の互選により定めると規定されています。</p> <p>ここで、会長選任の方法について、事務局より説明させていただきます。</p>
事務局	<p>それでは、お手数ですが委員名簿をご覧いただきたいと思えます。</p> <p>現在、大口町空家等対策協議会の委員さんは全員で9名いらっしゃいます。</p> <p>その内訳としましては、地域住民として委員を公募しましたが、応募者がなかったということですので、地域団体から推薦された方が5名、学識経験者の方が4名、の合計9名の組織となっております。</p> <p>条例の中でも、会長は、「互選により定める」となっていますので、委員の皆さんのご意見を伺って、会長を選出していただきたいと思えますが、いかがでしょうか。</p>
佐藤委員	年長者の方をお願いしてはどうか。
まちづくり部長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいま、佐藤委員の方から、「年長者の方でお願いしてはどうか」とのご意見をいただきましたが、みなさんいかがでしょうか。</p>
委員	よろしいかと思えます。
委員	一任します。
委員	異議なし。
まちづくり部長	異議なし、一任ということでございます。
まちづくり部長	<p>それでは、委員さんの中で「年長者」とおっしゃいますと、地域団体、老人クラブ代表の安藤 巖委員さんになろうかと思えますが、安藤委員、会長の方をお願いできますでしょうか。</p>

老人クラブ代表	そういうことであれば、お引き受けいたします。
	(拍手)
まちづくり部長	ありがとうございます。 それでは、この協議会の会長を 安藤 巖さんをお願いしたいと思います。 安藤さんについては、前の会長席にお付きいただきたいと思 います。(着席)
まちづくり部長	それでは、会長さんより一言ご挨拶をお願いしたいと思います。
会長	年長者ということで、本当に年長者というかわからないですけれど も、私も若い人を前に後期高齢者ということになってしまいました。 会としては初めての会ということですが、町長さんあるいは 事務局の方が言われました、空家対策の多様な、力になれるように任 期を全うしたいと思いますので、みなさんのご協力よろしくお願 いします。 簡単ではありますが、挨拶に代えさせていただきます。
まちづくり部長	ありがとうございました。 これより、会の進行につきましては、安藤会長さんをお願い したいと思いますので、よろしくお願 いします。
会長	それでは、議事に入る前に、先ほどの条例の説明がございま したように条例第5条第3項の規定により、職務代理者を置くこと になって いますので、私から指名させていただいてもよろしいですか。
各委員	異議なし
会長	では、会長の職務代理者を、学識経験者から、土地家屋調査士会 から推薦の佐藤 友泰委員におねがいします。 一つよろしくお願 いします。
会長	それでは、これより議事に入りたいと思 います。 傍聴が許されているということですが、外におられるかわか りませんが、まず始めに、本日の傍聴希望者の有無を確認さ せていた だきます。 事務局から、傍聴者が見えるか見えないか報告をお願いします。

事務局	はい。本日の協議会の開催にあたり、事前に町ホームページにおいて、協議会の開催を公表させていただきましたが、傍聴の希望者を募りましたが、本日は、傍聴を希望される方はいませんでしたので、ご報告をさせていただきます。
会長	それでは、傍聴者がいないということです。 次第に沿って進めてまいります。議題4 大口町空家等対策計画 について、事務局から説明をお願いします。
事務局	(議題4の説明) (補足説明)
会長	ただいま、議題4 大口町空家等対策計画について、説明が終わりました。これにつきまして、委員の皆さんのご意見をいただきたいと思えます。 地域の代表の方、専門知識をお持ちの方がいらっしゃいますので、たくさんの資料ですけれども、各市町の状況を比較してでも構いませんので、佐藤さんいかがでしょうか。
愛知県土地家屋調査士会代表	全体的な空家対策というところで言いますと、犬山市でも関わっていきまして、相談に来られる方がいらっしゃる。もともとはお年寄りが住んでいて、亡くなって、相談されるケースが多い。基本的には、処分・活用するのがいいが、借り手が見つからないとか、管理が大変という。まずは不動産屋さんに相談にいかれる。調整区域は規制がかかるので使いにくい、税金がもったいないからと、先に壊してしまう。普通に壊して問題がなければいいが、昔、分家で建てられたお家で、地目が畑や田のままで、登記もなくそのまま銀行でお金を借りることもなく、地目が農地のままということがある。先に壊してしまうと、地目を宅地に変えることが更地では難しい。そうすると、許可を取るときに大変である。せっかくあったので、建っているうちに、地目を変えて許可を取ることがわかっていないと。あわてて壊してしまわないようにと、色んな所でお伝えしています。よく調べてから壊しましょう、ということがあります。
会長	全体的に見て、鈴木委員いかがか。
愛知県行政書士会代表	空家に限らないが、国土調査の合筆時で線引きされた部分に農地と宅地を混ぜていることがある。その部分を特定しないと、既存宅に認めてもらえないことが結構ある。空家の場合は特に注意しないと、土

	地の価値が下がってしまうことがある。
会長	栗本委員はいかがか。
愛知県司法書士会代表	特定空家の指定について、具体的に建物の把握はありますか？
事務局	いまのところ、大口町で特定空家に認定したものはまだ一軒もありません。考えた方としては、基本的には積極的には特定空家の認定をしていこうとは考えていません。お隣に迷惑がかかるもの、行政から所有者に対して状況改善するように指導を積み重ねていく。どこまで行っても指導を続けていくが、どうしても改善の様子が見られない、影響が大きいものについては、最終的には認定して法的な措置をやっていく必要があると考えています。最後の手段としては考えていますけれども、積極的に認定して、とは考えていません。
愛知県司法書士会代表	手順はどのくらいのスパンで想定しているのか。
事務局	一度も認定していないので何とも言えませんが。 個別によって、出てきたもの、周りへの影響度によってさまざまだと思います。すぐにも対処しなければならない状態の物なのか、どうかということも含めて、個別に対応になるかなと思います。 確かに、ひどい迷惑が掛かっているものもありますので。
愛知県司法書士会代表	そういったものについては、対処されているということですね。
事務局	はい。昨年の事例として、飛び出たバルコニーの鉄骨の足が錆びて腐って一部取れかけている事例がありました。バルコニー自体が崩れていて、検針にくる人にあたる危険があるという情報から、所有者に話をして多少時間は要しましたがけれども、ご自身で撤去していただけた事例があります。ご自身でやっていただけないと、心配な部分です。 その他、地域でやっていただいた事例も何軒があります。 所有者本人さんは施設に入所して見える方で、完全に空いてしまっている状態で、非常に危険である。地域の人で危なくない程度まで何とかしてもいいといわれました。ただ、所有者本人の了解が必要であるということで、我々職員が施設に出向きまして、本人さんだけでは意思確認がはっきりしないということで、身元引受人の方にも同席いただいて、こちらで一部取り壊してもいいかという同意を得て、地域の

	方が危なくないように取り壊しの作業をしていただいたという事例があります。
愛知県司法書士会代表	費用などはどうされたのか。所有者の方が負担されたのか。
事務局	取り壊しを行う人工賃は地域の方が担っていただき、ごみの処分は地域の方がやっていただいたというところで、町の廃棄物を処理する委託業者をお願いして一緒に処分をしております。
会長	鈴木さんいかがですか。
愛知県宅地建物取引業協会代表	<p>宅建業協会というところから来させていただいております、普段は不動産業をしていますが、町長さんが言われた、やっぱり後継ぎがみえない古いお宅とか、後継さんが見えても東京・大阪など遠いところに行ってみるとかで、住まないお宅の売買の事例が最近多くなっている。</p> <p>最近では、茅葺屋根の古いお宅で、近所からハクビシンが出る、猫が住み着いている、ネズミが出るなど、ご近所が迷惑しているといった事例がありました。ただ、所有者の方がきっちりした人だったので、相続人が自分のお金で壊してご近所に迷惑がかからないようにやっていただけた。相続された方が、責任をもってやっていただけるケースはいいのですが。まったく、相続人が見つからないといったケースがある。</p> <p>過去には法の整備がされる前は、取り壊しできない、手が付けられない、近所が自主的に権利に侵害しない程度に、安全を確保するために、片付けたり、樹木を伐採するケースがあったと思う。</p> <p>今後、ますます、心配されてるように後継ぎがいない、遠方にいる、相続人がいないケースは増えると思いますので、この会で方向性を探っていただきたい。</p>
会長	事務局でコメントがあれば。
事務局	町長のあいさつにもありましたが、大口町は市街化調整区域が多いところですが、委員さんの話にもありましたが、調整区域が決まった後に建てられた家が空家の場合、活用が現行の法律では、もともと住んでいた人の子どもや孫は建て替えて住めるが、全く関係ない第3者が住む、建て替えることはかなりハードルが高い。そこは大きい課題であると考えています。

	<p>こうすれば解消できるという結論は出ていない段階で、この先いい方法が見えてこればいいと思っている。調整区域での建て替えが難しい状況を何とかしないと、これから調整区域の空家が増えていくだろうと考えています。</p> <p>いま、検討していることとして、都市計画法の 34 条 11 項で町長が地域を指定することによって、調整区域でもあっても指定すれば住宅ができるのかといったことができるのか。大口町のどこかが指定できるのかといったことを、今年、研究がしてみたいと町長と話しています。</p> <p>どこかで指定すれば調整区域でもその地域になれば、できるのか、町がすすめている若者世代・子育て世代を受け入れるための宅地がない、地域指定ができるのかということもここでも相談しながら、実際に現行の法律を使っていけるのか研究したい。</p> <p>現行法の中では使えるのかと、考えています。</p>
会長	<p>地域から見える方 3 名いらっしゃる、29 年調査結果で 103 件。空家は増える、これを踏まえてどうか。</p>
南地域自治組織代表	<p>空家調査に協力した。103 件把握されている。その中の問題は？空家が増えていくのに、どう捉えたらよいか。</p> <p>基本的な空家の考え方を教えていただきたい。</p>
事務局	<p>冊子 p 12 をご覧いただきたい。</p> <p>地域からいただいた情報、水道の閉栓情報など 361 件を職員が外から見て人が住んでいなさそうなところを調査し、それが 103 件。</p> <p>実は、あとのアンケートで倉庫として使用している、たまに帰ってきて過ごす、車庫として利用しているなど、の考えの人がありました。外から見て空家と判断した 103 件の中で、樹木が生い茂っている、屋根が崩れかかっている、ブロック塀にヒビ、アンテナが倒れて落ちているなどの 29 件を問題のある空家としてあげています。</p>
会長	<p>北地域では何か。広いですが。</p>
北地域自治組織代表	<p>北地域は広くて。103 件のうち、上小口で 14 件。世帯数の割に上小口が圧倒的に多い。空家が多い原因を分析したい。北地域として、調査・分析して考えたい。竹田の 4 件は、2 件は建て替えています。家を置いてでていってしまう対策をしていく必要があるのではないか。</p>
会長	<p>余野地区の工藤さんは？</p>

中地域自治組織代表	空家が多い。空家に入るのか。我々が力を入れるのは、どうしてか。この内容は？
事務局	<p>空家が 103 件あっても、きちんと管理されていれば問題はない。管理がされないで年数がたつと、危険度が増すので、とり壊すための手伝いをさせていただく。</p> <p>中地域は市街化区域。市街化区域にあった場合、取り壊した後の売却、取り壊すお金がなくても売ったお金で取り壊せるが、調整区域の場合は売れないので問題点として挙がっています。</p>
中地域自治組織代表	市街化への P R といえば、相続して 3 年以内の売買の場合は、税金の控除があることの P R をして、取り壊しにつなげたい。なかなか周知できていない。
北地域自治組織代表	相続の問題は、その時にならないとわからない。もうすこし、わかるように P R できるようなことが必要。
会長	女性の立場から見て。いかがか。
さくらメイト代表	<p>聞きなれない言葉が多くて。</p> <p>数カ月前に行政書士の方から、下小口は全部市街化調整区域だから大変と聞いた。空家を抱えていえる方はたいへんだと。</p> <p>特定空家を先行するのではなく、補助金を出すといった話はいいと思う。</p> <p>税金控除に関する周知、そういった方たちへの周知を促進していただけるといいと思う。突然言われるとショックだった。相談にも来れるかと思う。</p>
事務局	<p>下小口はすべて調整区域ではありません。一部分が市街化区域、一部が調整区域となっている。全てではありません。</p> <p>情報は P R 不足であると感じている。税控除はホームページのみ。もっと考える必要がある。</p>
まちづくり部長	<p>周知、P R はどこの会議に出ても委員さんから出る話題です。</p> <p>町は広報、ホームページで周知しているが、まずもって、委員さん方には、まちづくり推進室でやっていることを口伝えで P R にお力添えをお願いしたい。</p>

事務局	この後、補助金の詳しい説明をしますが、例えば在勤者補助金は、宅建協会不動産を勧める際に、お勤め先を聞いていただき、町内の企業であった場合は、大口町にこんな補助金あるよと紹介していただくとか、同居近居でお近くの人の子どもさんが東京からくるという話の際には、口伝えでも伝えていただきたいと、この後お願いしていきたいと考えている。
会長	では、時間もないようですので、次の5番の議題に移りたいと思います。
会長	次に、議題5大口町の空家対策事業について、事務局から説明をお願いします。
事務局	(議題5 空家対策事業について説明)
会長	ただいま、議題5大口町の空家対策事業について、説明が終わりました。 この件について、ご意見やご質問などがありましたら、ご発言いただきたいと思います。他の市町と比べてですが、なにかご意見がありましたら？鈴木委員ありますか？
愛知県宅地建物取引業協会代表	空家バンク、宅建協会相談窓口が昨年の10月から提携しておりますが、実績がまだまだで。 愛知県内の他の市町も多く提携していて、少しずつ機能している。宅建協会として不動産の無料相談会を役場で2か月に1回やっている。空家の活用や補助金については、宅建協会内でも水平展開を図っていききたい。
会長	それぞれの立場での意見はありませんか？栗本委員いかがか。
愛知県司法書士会代表	補助金の具体的な内容の資料はありますか？広報などでの資料は？
事務局	補助金についてはなるべくわかりやすい資料やチラシをつくりHPで公表している。先ほど説明にもありましたとおり、在勤については今後、若い世代が働いている企業さんへのPRに足を運びたいと考えている。
愛知県司法書士会代表	相続や亡くなった時の届出とか、年金の告知のチラシにつけたらどうか。市民課などの窓口でひっかかり、こちらの窓口へつながればいいと思う。

事務局	今のところその予定はないが、考えます。
会長	鈴木委員は？
愛知県行政書士会代表	広報で同居近居支援を見た。すごいと思うが、木造住宅除去について、耐震新診断の次の年度にしか受けられないというのはどうしてか、すぐに出せないか？
事務局	<p>実は、これを行うにあたって町が対象とする事業に対して国の補助の基準があるため、基本的な考えとして、耐震改修は建物に住むという前提での診断を受ける補助であるため、住んでいない空家への診断はなかった。</p> <p>最近、国の方が空家の活用という観点で、空家の利用のために耐震診断をした、診断の結果をみてひどいために壊すことにした、というストーリーの補助であるためおっしゃられるようにタイムラグはあるが致し方ない。</p>
会長	佐藤委員はいかがか？
愛知県土地家屋調査士会代表	在勤者支援について、今後の話として、大口町に賃貸で住んでいる人、在勤かもしれないし、江南に勤める人かもしれないが、町内のアパートに住んでいる人も対象にならないか。アパートに1週間だけ住んで、家を買うという事例などが出てきたりしないか。
事務局	<p>町内のアパートから一戸建てに移る制度については、今後の課題とします。</p> <p>基本的には、シティプロモーションの考え方として、定住移住を進めようという考え方なんですけれども、若い世代子育て世代の誰でもいいから転入してくださいという考え方ではなく、大口町にかかわりのある若い世代子育て世代に入ってほしいという考え方でいますので大口町にお勤めの方が定住するときには補助金を出しましょう、大口町にお父さんお母さんがいてお子さんが入ってくる時は補助金を出しましょう、という制度ですので、人口をやたらに増やす考え方ではなく、大口町にかかわりのある方が定住するために補助金を出しましょうという考え方でやっています。</p> <p>賃貸に住んでいる方もかかわりのある方という捉え方もできると思いますので、今後検討をしていきます。</p>

会長	いろいろな理由があると思いますが、定住者が増えるようにということで、金額としてはめいっぱいだと思います。家を買うということなどについては、奥さんの意見が強いと思いますが、酒井委員いかがですか？事業に対しての意見もどうか。
さくらメイト代表	別のことで聞きたい。 計画書のp3のところにもあるが、計画の対象は住宅、店舗、事務所、工場が対象になるんですね。補助金に関してはないということですね。
事務局	現状はないです。ただ、Aの危険空家の除却補助については住宅以外も対象になります。
さくらメイト代表	問題のあった29件には工場がないのかと思ったが、Aの危険空家除去の対象にはなるということね。
会長	他、よろしいですか？地域の方からはいかがか？
南地域自治組織代表	専門家の方々はわかるが、地域の者は知識がないので、委員としての秘密の保持やポリシー、役割はどのように考えたらよいか。
事務局	地域の方は地域の実情や事務局が知らない情報を持っていると思われるのでお教えていただきたい。
南地域自治組織代表	情報収集と啓発活動をとという認識でよろしいですね。
事務局	はい。
会長	他に何か？全般的なことでも。何かありましたら。
事務局	一点、今後の考え方ですけれども、9月をめどに住宅金融支援機構と大口町との間で協定締結をさせていただく予定でいます。補助金を使う案件に住宅ローンを含む場合に、フラット35という固定金利の住宅ローンが使えるといった内容になります。 協定を締結した市町村の住民の補助金の利用者は、利率が0.5%引き下げられるということで、協定を結んで協定締結後、金利の優遇を受けられることも考えている。
会長	他、ありませんか。
委員	(意見なし)
会長	いずれにしても新しい事業ですので、それぞれの学識経験者のお立場で制度の発信をお願いしたい。また、いろいろな地域での情報や、そ

	<p>それぞれの団体で情報共有してもらいたいと思います。</p> <p>他になれば、議題5は終了したいと思います。</p>
委員	(意見なし)
会長	<p>それでは、他に意見がなければ、本日の議事はこれで終了します。</p> <p>委員の皆様も長時間ありがとうございました。</p> <p>では、事務局へお返しします。</p>
事務局	<p>協議会は、年2回程度開催したいとご案内させていただいております。次の予定は決まっておりますが、緊急にご相談する事例がなければ、次は恐らく年度末くらいになろうかと思います。1年間、どんなことをやってきたのかというお話をさせていただく予定ですが、途中、協議会でご相談したい案件がありましたら、会長を通じて開催させていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、長時間ありがとうございました。</p> <p>これで終了します。</p> <p>(15:20 終了)</p>