

平成30年度 第1回 愛西市空家等対策協議会会議録（概要）

会 議 名	平成30年度 第1回 愛西市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成30年6月18日（月） 午後2時00分から午後3時20分まで
開 催 場 所	愛西市役所 北館 会議室2-1・2-2
出 席 者	愛西市空家等対策協議会委員
欠 席 者	なし
協 議 事 項	<p>●議題</p> <p>(1) 愛西市空家等対策協議会について（資料1）</p> <p>(2) 愛西市の空き家対策について（資料2）</p> <p>(3) 今後のスケジュール等について（資料3～6）</p> <p>(4) その他</p>
公開/非公開の別	公開
非公開の理由	—
傍 聴 人 の 数	1人
会 議 資 料	<p>資料1 愛西市空家等対策協議会について</p> <p>資料2 愛西市の空き家対策について</p> <p>資料3 空家等対策計画の今後の予定</p> <p>資料4 空家等対策計画について</p> <p>資料5 空き家の現状と意向を知るために</p> <p>資料6 空き家の実態に関するアンケート調査 調査票（案）</p>
審 議 経 過	別紙のとおり

愛西市空家等対策協議会委員

職名	氏名	備考
市長	日永貴章	会長
弁護士	岡田善行	
司法書士	堀田泰司	
宅地建物取引士	伊藤博男	
土地家屋調査士	藤吉繁	
建築士	伊藤博雄	
豊橋技術科学大学 特任助教	穂苺耕介	
愛西市総代会会長	石原一孝	
名古屋法務局津島支局 統括登記官	北川法香	

職務のために出席した職員

役職	氏名	備考
財政課長	人見英樹	
税務課長	水野靖洋	
経営企画課長	近藤幸敏	
防災安全課長	三輪進一郎	
環境課長	山田英穂	
高齢福祉課長	後藤真治	
産業振興課長	滝川豊彦	
土木課長	山田哲司	
都市計画課長	浅野浩司	
都市計画課係長	伊藤俊輔	
予防課長	各務利昭	

事務局

役職	氏名	備考
市民協働部長	奥田哲弘	
市民協働課長	西川稔	
市民協働課主任	加藤勉	
市民協働課主事	曾根晴之	

市の委託業者

役職	氏名	備考
株式会社 創建	寺嶋大輔	
株式会社 創建	梶達郎	

審 議 経 過

発言者	内容（概要）
市民協働課長	<p>皆様、こんにちは。本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ご案内の時間となりましたので、只今から平成30年度第1回愛西市空家等対策協議会を開催させていただきます。私は、愛西市空家等対策協議会の事務局を務めさせていただきます、市民協働課長の「西川」と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに、本協議会の委員の任命については、愛西市空家等対策協議会条例第5条の規定に基づき市長が任命をするものとされております。本来であれば任命状を市長から直接交付させていただくのが本意であります、恐れ入ります、あらかじめ皆様のお手元に配布をさせていただいておりますのでよろしくお願いいたします。なお、穂苅委員につきましては遅刻するとの連絡をいただいておりますので、その旨ご報告いたします。</p> <p>次に、本会議は愛西市審議会等の会議公開に関する要綱第3条の規定に基づき、原則として公開とさせていただきます。また、同要綱第11条の規定に基づき、議事録を作成し、後日ホームページに掲載いたしますので、ご了承くださいませようお願いします。本日の傍聴人は1人です。それでは、開会にあたりまして、協議会の会長であります日永市長より、ご挨拶を申し上げます。</p>
市長	(市長挨拶)
市民協働課長	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に委員の紹介でございます。本日が第1回目の協議会でございますので、自己紹介をお願いしたいと存じます。それでは、誠に申し訳ありませんが、名簿の順番にて、岡田委員からよろしくお願いいたします。</p> <p>(委員自己紹介)</p>
市民協働課長	<p>ありがとうございました。続きまして事務局の紹介を行います。</p> <p>(事務局自己紹介)</p>
市民協働課長	<p>次に、本市の空き家対策における横断的な組織である「愛西市空家等対策庁内調整会議」の委員である各担当課長も出席しておりますので、ご紹介をさせていただきます。</p> <p>(市出席者自己紹介)</p>
市民協働課長	<p>次に、本年度作成予定の愛西市空家等対策計画の策定について、市の委託業者であります、株式会社創建の出席者をご紹介します。</p> <p>(株創建自己紹介)</p>

市民協働課長	<p>それでは、これより議事に入ります。議事録の作成上、ご発言がある場合は挙手いただき、会長に指名を受けてからご発言をしていただきますよう、お願いを申し上げます。</p> <p>では、ここからの会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。</p>
会長	<p>それでは、これ以降の進行について、務めさせていただきます。</p> <p>議題の前に、資料1の3ページにあります愛西市空家等対策協議会条例をご覧ください。第4条第3項に、「会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する」とあります。この規定に基づきまして<u>穂苅 委員</u>を職務代理者に指名しますのでよろしくお願い申し上げます。なお、現時点では、この場にはお見えではありませんが、穂苅委員からは承諾を得ておりますのでよろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは議題（1）の愛西市空家等対策協議会について事務局から説明をお願いします。</p>
市民協働課長	資料1により説明
会長	ただ今、議題（1）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。
会長	<p>事務局から説明のあった運営要領については承認ということでよろしかったでしょうか。</p> <p>（異議なし）</p> <p>それでは、運営要領については、（案）を削除し6月18日から施行ということでよろしくお願い申し上げます。</p> <p>次に、議題（2）の愛西市の空き家対策について事務局から説明をお願いします。</p>
市民協働課	資料2により説明
会長	ただ今、議題（2）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。
委員	空き家の件数が資料2に示されていますが、空き家となった経緯を調べることで、空き家にしないための対策を検討できると思いますが、調べることはできますか。
市民協働課	この後の議題（3）で説明しますが、空き家所有者への意向調査を実施して、空き家になった経緯などを把握したいと考えています。

委員	空き家になる前の段階で住宅診断制度（ホームインスペクション制度）を有効に使うことで、空き家を上手く流通させることが考えられます。
都市計画課長	空き家を流通させるうえで、建築年等を知る必要があることは認識しています。意向調査で、建築年や空き家となった経緯が分かる可能性があります。また、色々な事例を見ながら対応を考えたいと思いますので、アドバイスを頂ければと思います。
委員	住宅土地統計調査の空き家の分類にあるその他の住宅とは戸建住宅のことですか。
市民協働課	住宅総数は戸建住宅と集合住宅などを合わせたものです。住宅総数から、別荘や賃貸用、売却用の住宅を除いたものがその他の住宅です。
会長	次に、議題（3）今後のスケジュール等について事務局から説明をお願いします。
市民協働課	資料3、4により説明
株創建	資料5、6により説明
会長	ただ今、議題（3）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。
委員	<p>農地付きで空き家の売却をするという案について、過去に愛西市で農地と住宅の売却の話があったが、下限面積要件50アールを満たす農地で新規就農の申請を行った時に、トラクター等農機具を所有していないといった理由で認められず、住宅と農地の売却ができなかったことがありました。</p> <p>市として杓子定規な対応をされると、民間が努力しても上手くいきません。定年後に農業をしたいという人もいる中で、将来的に新規就農を考えた時に、今就農できないという理由で、農地法で売買不可ということになると空き家バンクの取り組みだけでは利活用が進まない恐れがあります。</p>
会長	事務局は、空き家と農地をセットで購入して、農業を始めたいという人が現れた場合に、本当にできるかどうかを関係機関と協議のうえしっかりと検討してください。
委員	農地法のどういったことに抵触して売買が進まなかったのですか。
産業振興課長	愛西市では農地の下限面積要件50アールとなっています。50アール以上ないと農地の取得要件として認められないため、その条件を満たさなかったためだと考えられます。

委員	いえ、50アール以上の面積を持つ農地でしたが、営農計画について農業委員会で聞き取りをした結果、できないということになりました。
市民協働部長	<p>私は以前に産業振興課長をしておりまして、その時も新規就農の案件がありました。例えばオペレーターに頼んで管理をすれば、今は、立派な農業経営となりますので、私が産業振興課長をしていた時点では、かなりの数の案件を認めてきました。下限面積要件は50アールですが、例えば50アールのうち20アールが賃借権の設定があるなどであっても認められます。</p> <p>新規就農についても愛知県では進めております。JAが営農指導を行うなどしていますので、おっしゃられたことほどには、新規就農のハードルを高くしていない状況です。</p>
委員	今すぐ、農業を始めろというのは難しいです。今後、定年してから始めたいという人しか、田舎の一軒家を買おうという気にはなりません。
市民協働部長	おっしゃる通り、転売や他用途への転用を防ぐ必要がありますので、2～3年後に就農するというだけでは、営農計画が通りにくいと思います。しかし、数件の売買を見てきていますので、営農計画の問題で許可が下りないということは多くはないと思います。
委員	新規就農は善いことだと考えて、空き家に入っていただく取り組みを実施して、5年、10年後に評価と見直しをするということによいと思います。ただし、基準を明確にして、取り組みを実施して頂きたい。
会長	農地を持った空き家をどのように対策していくのかという話と、今ある農地をどうするのかという話を切り離して考えたほうがよいと思います。農地に対する取得については、公的にハードルが高く設定されています。建築部門ではできる限り認めてほしいという意見があります。その点をしっかりと切り分けて、考えていく必要がありますので、このアンケートでは農地の所有のことが明記されていますので、意向調査をした後に、農地付き空き家の条件をどのようにクリアしていくのかということをしかりと検討して対応して頂きたいという意見だと思っておりますので、事務局はしっかりと認識して頂きたいと思っております。
委員	他市町村での取り組みについて、説明してください。
株創建	空き家バンクで、空き家と農地を一緒に紹介して、購入して農業を始めたいという方が現れた場合、先ほどの下限面積要件50アールを引き下げることで、新規就農をしやすくし、空き家の利活用と農地の保全を図るというものです。アンケートでは、農地付き空き家の空き家バンクでの紹介の可能性を検討するために、所有状況や利活用の意向を設問案として加えています。
委員	他自治体で事例があるのであれば、参考にして、うまく運用できるように

	していただきたい。
委員	建物の除却等に関する補助制度は愛西市にすでにありますか。
市民協働課	空き家に関しては今はまだ補助制度がありません。
委員	空き家以外で、危険な建物の解体等に関する補助制度がありますか。
都市計画課長	今年度、耐震性に問題のある住居の除却費補助について1件あたり20万円を上限として実施しています。
委員	空き家の中に、文化財とは言わないまでも、地域にとってなくなると困る、コミュニティ維持や文化的な観点から重要な建物は無いでしょうか。
市民協働課	そういった建物についても、アンケートで意向を把握しながら、空き家バンクなどでの利活用を検討したいと考えています。
委員	学界では、空き家バンクはあまり評判が良くありません。というのも不動産業者では扱わないような、住宅、除却を免れたような住宅などが空き家バンクでは扱われるので、利活用の良いビジョンがないと、市が紹介するというだけでは、買い手がつかないと思いますし、空き家を流通させるには、不動産業者並みのスキルを持った人が必要になると思います。空き家バンクについて、具体的にどのようなイメージを持っていますか。
市民協働課	現時点では、具体的な内容までたどり着いていないと思いますが、他の市町の事例を参考にしながら、進めていきたいと思っています。宅建協会と自治体が連携するという事例を聞いていますので、そういった連携を通して、良い方法を模索していきたいと思っています。
市民協働課長	空き家バンクには、各自治体が無償で提供できる国のシステムがあります。ただし、無償の方法ですと、自治体の特色が出ない問題があります。現在、愛西市で空き家バンクを作る予定があるかという点、ありませんので、先ほど話しました宅建協会との連携も方法の一つとして考えられます。
委員	アンケートの対象者には相続を放棄した方というのは含まれますか。
市民協働課	今回のアンケート調査は、固定資産税の納税通知書の送付先に送付をする予定です。すでに除去が確認できたもの、複数の空き家を所有している方、相続を放棄した方は除外しますので、約600件の送付になる予定です。
市民協働課長	所有者不明の空き家をどうするのかということについても、空き家対策計画に含まれますので、お知恵を頂きたいと思っています。

委員	<p>相続放棄などで、誰も管理しない、責任を取らない建物というものが今後増えていくと思うので、対策をしていく必要があります。</p>
市民協働課長	<p>相続放棄をしても、民法上は次の所有者が見つかるまでは管理する必要があるものの、実際には難しい状況にあります。</p>
委員	<p>相続放棄をされたものを、上手く不動産流通に乗せる工夫ができないと、次の所有者が見つからないと思います。</p>
委員	<p>裁判所の手続きをしないと、管理する、処分するということができない。相続財産管理人の制度を使うことも考えられます。被害を受けていたとしても、近隣住民がお金を出して制度を使うとはなかなか考えにくいので、市がどこまで対応していくかが問題になります。</p>
委員	<p>これは国の法律整備ということではなく、市の対策になるということですか。</p>
委員	<p>一つには検察官が申し立てるということが考えられますが、検察庁はやりたいとはあまり考えていないと思います。</p>
会長	<p>市としてもかなり危険性の高い空き家がありますので、地域住民から何とかして欲しいという意見はありますけれども、どの時点で代執行をして、税金を投入して解体などを行うのかは、難しい判断になります。仮に1件実施してしまうと、すべてを実施せよという話になってしまうため、難しいというのが現状です。</p>
委員	<p>農地法の制限は、愛西市だけでなく愛知県全体で厳しい。農地法の許可は、基本的には県知事の許可ですので、愛西市だけで緩和をすることも、難しいと考えます。ただし、先ほどの兵庫県など他県の話になると、違ってきます。例えば、長野県の白馬村ではここ10年で人口や空き家比率がほとんど変わっていません。農地の形が良いものは少なく、面積も10アール以下ですが、土地改良や基盤整備が行われており、委託業者が農地の管理だけでなく、土手の草刈りなども行っています。管理委託の条件が良いため、農地も不耕作地や休耕地がほとんど見当たりません。人口がほとんど変わらないのは、他所から人口の流入が起こっており、移住するだけの魅力のある地域であるためです。長野県の場合、過疎化を防ぐために農地転用の手続きが簡易になっています。行政側でも、できる限り良い方向になるように、住む魅力を高める方法を模索する必要があるのではないかと考えます。</p>
会長	<p>事務局では、意見を踏まえて、アンケート等を修正する部分についてはしっかり修正して頂きたいと思います。</p> <p>次に、議題（4）のその他について事務局から何かありますか。</p>
市民協働課	<p>第2回協議会の開催日時について、9/27（木）、9/28（金）、10/1（月）、10/2（火）を候補日として考えていますが、皆さまご都合はいかがでしょうか。</p>

委員	10/2（火）の出席が難しいです。
市民協働課	それでは、9/27（木）、9/28（金）、10/1（月）で調整させていただいて、ご案内差し上げたいと思います。
会長	他に委員の皆様からご質問等ありましたらお願いします。
委員	空き家には関係ないですが、本日の地震でブロック塀が倒れて、死傷者が発生したということがありましたが、市で何か対策などを考えていますか。
都市計画課長	市では耐震改修促進計画で、緊急輸送道路を補完する道路の見直しをしております。道路沿いのコンクリートブロックなどの倒壊を防ぐために実態調査をする必要を感じています。安全なコンクリートブロックがどのようなものかを、住んでいる方へ周知することも必要だと考えています。改修に対する補助もありませんので、それについても検討することを考えています。
会長	我々としては空き家が増えないように、また、今ある空き家が少しでも減るようにしていきたいと思っております。計画を作ることだけが目的ではありませんので、皆様にはご理解ご協力をいただきたいと思っております。
会長	それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。長時間にわたり協議をいただきありがとうございました。これをもちまして平成30年度第1回愛西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。 【午後3時20分閉会】