

令和4年度第1回瑞浪市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和4年10月12日(水) 10時00分 会議開催 11時30分 会議閉会												
開催場所	瑞浪市役所 4階全員協議会室												
出席委員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">会 長 松山 明</td> <td style="width: 50%;">副会長 小司 隆信</td> </tr> <tr> <td>委 員 安藤 昇</td> <td>伊藤 裕之</td> </tr> <tr> <td>小栗 司</td> <td>小栗 伸幸</td> </tr> <tr> <td>梶田 正紀</td> <td>近藤 豊</td> </tr> <tr> <td>竹藪 洋</td> <td>角皆 進一郎</td> </tr> <tr> <td>水野 光二</td> <td>山本 利尚</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">(五十音順 敬称略)</p>	会 長 松山 明	副会長 小司 隆信	委 員 安藤 昇	伊藤 裕之	小栗 司	小栗 伸幸	梶田 正紀	近藤 豊	竹藪 洋	角皆 進一郎	水野 光二	山本 利尚
会 長 松山 明	副会長 小司 隆信												
委 員 安藤 昇	伊藤 裕之												
小栗 司	小栗 伸幸												
梶田 正紀	近藤 豊												
竹藪 洋	角皆 進一郎												
水野 光二	山本 利尚												
欠席委員	—												
委員以外の出席者	—												
事務局	<p>建設部</p> <p>部 長 金森 悟</p> <p>都市計画課</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">課 長 安藤 洋一</td> <td style="width: 50%;">係 長 加藤 龍嗣</td> </tr> <tr> <td>主 査 河野 和弘</td> <td>主 事 小澤 果穂</td> </tr> </table> <p>市民協働課</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">課 長 加藤 博史</td> <td style="width: 50%;">係 長 伊藤 允一</td> </tr> </table>	課 長 安藤 洋一	係 長 加藤 龍嗣	主 査 河野 和弘	主 事 小澤 果穂	課 長 加藤 博史	係 長 伊藤 允一						
課 長 安藤 洋一	係 長 加藤 龍嗣												
主 査 河野 和弘	主 事 小澤 果穂												
課 長 加藤 博史	係 長 伊藤 允一												
報告事項	<p>議題1. 瑞浪市の空家等の現状について</p> <p>議題2. 瑞浪市空き家・空き地バンクについて</p>												

議事要旨	
議題 1	「瑞浪市の空家等の現状について」 市内における空家の件数や通報件数などの現状をはじめ、瑞浪市の空家等対策の説明および事例報告を行った。
議題 2	「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」 瑞浪市で行っている空家等対策のうち、空き家・空き地バンクに関して事業説明を行った。
議事詳細	
	開会（10時00分）
水野 市長	<p>（市長挨拶）</p> <p>本日は、令和4年度第1回瑞浪市空家等対策協議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。先日、委嘱状を送付させていただきましたが、今回の任期でもどうかよろしく申し上げます。</p> <p>この空家対策協議会の役割は、平成30年から令和5年までという期間で計画が進められている空家対策計画の作成や変更、また危険空家等に関するご助言や市や民間企業との連携や情報共有など、空家対策の核となる部分を皆様方に担っていただきますのでよろしく申し上げます。</p> <p>そして、もう一つ、空き家は個人の財産であることから、いろいろな意味で難しい問題が絡んできます。そうした場合に、市の職員だけでは対応しきれない部分もありますので、専門分野で活躍されてみえる委員からご指導やご意見をいただきながら具体的な対策を進めていきたいと考えております。</p> <p>さて、ここ数年の瑞浪市ですが、人口減少がなかなか止まりません。人口減少を食い止めようと移住定住に関する様々な事業を行い、一定の効果はあるものの、大きく減少を解消する、もしくは人口を増やすというところまではできていません。今後、東京でも人口が減ることが予想されることを鑑み、人口を増やすことは困難でも、今の3万7,000人の人口を少しでも維持していくことが我々の大きな課題であると思います。</p> <p>そうした中、今日もご出席の大湫町まちづくり推進協議会の小栗会長をはじめ、大湫町の皆様は、以前から地域の取り組みとして空家対策の委員会を立ち上げられました。空き家が出ると役員の方々が所有者と交渉をして、新しい方を迎え入れるような働きかけを行</p>

	<p>っています。結果として、大湫町は、人口減少が少ない地域になってきているという評価を専門家からも頂いております。現在、日吉町や釜戸町なども大湫町の空家対策を勉強しながら、自分たちも大湫町に続いて取り組んでいこうとする動きが新たに始まろうとしています。</p> <p>市としても、様々な空家対策の補助制度を用意し、空き家・空き地バンクの登録物件を増やし、出会いや交流の場を確保していきたい、質の高い空き家を何とか確保して情報発信していきたいと考えております。</p> <p>リニア中央新幹線が約10年後に開通しますので、これからは地方の時代になり、地方にいても全国・世界を相手にそれぞれ事業ができる時代になるそうです。必ずしも東京や名古屋、大阪に住んでいなくても、この瑞浪で事業は世界を相手にできる時代になってきます。そういう意味において、都会の方々が地方を選び、気に入った土地に移り住み、そこで事業を行う時代になるのではないかと考えています。この協議会で協議を重ねていく中で、大きな効果に繋がるようなご提案やご指導をいただければと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>今日は、瑞浪市の空家等対策の現状について、そして瑞浪市の空家・空き地バンクについてという2点の議題を挙げさせていただいておりますので、忌憚のないご意見をいただければと思っておりますのでよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>続きます、委員の紹介でございます。資料1の瑞浪市空家等対策協議会委員名簿をご覧ください。今回は、新しく4名の委員の方にご参画いただいております。今回は、第1回の協議会でございますので、委員の皆様にご自己紹介をお願いしたいと思います。恐れ入りますが、松山明委員から時計回りで順番にお願いいたします。</p>
	<p>(委員自己紹介)</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>本日の協議会は、12名全員が出席されておりますので、資料2-2 瑞浪市空家等対策協議会設置条例第6条第2項の規定により、会議が成立していることをご報告いたします。</p> <p>続きます、会長及び副会長の選出に移ります。</p> <p>協議会設置条例第5条第2項に「会長及び副会長は委員の互選により定める。」と規定してあります。まず、会長及び副会長の選出方法について、どなたかご意見やご推薦はございますか。</p>

近藤 委員	住宅、建築関連の研究をご専門とされている松山明委員が会長に、法律などに詳しい司法書士である小司隆信委員が副会長にふさわしいと思います。いかがでしょうか。
事務局	ご意見ありがとうございます。只今、近藤委員から「松山委員を会長、小司委員を副会長とする」推薦のご発言がありましたが、ご異議ございませんか。 (他の委員より異議なしの声)
事務局	異議なしのご意見がありましたが、松山委員、いかがでしょうか。
松山 会長	お受けいたします。
事務局	ありがとうございます。 小司委員は、いかがでしょうか？
小司 副会長	お受けいたします。
事務局	ありがとうございます。 ただ今、松山委員と小司委員にご承諾をいただきましたので、協議会の会長を松山委員に、副会長を小司委員にお願いしたいと存じます。申し訳ありませんが、松山委員と小司委員には、会長席と副会長席にご移動をお願いいたします。 続きまして、協議会設置条例第6条第1項に「協議会の会議は会長が招集し、議長を務める。」とありますので、ここから松山会長に議事進行をお願いしたいと思います。松山会長、お願いいたします。
松山 会長	中部大学の松山でございます。引き続き会長ということで努めさせていただきたいと思っております。空家対策計画の計画期間10年が満了すれば改定となります。今回の議題にはなっておりませんが、2年の任期中に、改定に向けたご意見をみなさんからお聞きし計画を策定していきたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。 そして、市役所の事務局の方は、本当に苦勞しているのではないかと感じております。今回の資料の数字を見ても、空き家数が微妙な増減という数値となっておりますが、大きな増加にはなっていない状況をみると、しっかりとした対策を行っているのではないかと思います。 空き家・空き地バンクや他の施策についても、少しずつ拡充しています。空家等対策協議会では、空家対策計画の他に特定空家等に

	<p>関する協議もあります。特定空家等の行政代執行になれば、臨時で会議を開くこととなりますが、ここ数年ないことから、そこに至るまでの対応を適切に行っていると思われま。</p> <p>瑞浪市内において、初めて略式代執行をした際に、放置すれば行政がやってくれるのではないかというモラルハザードの心配がされましたが、そういったことも今のところないということで安心していきます。</p> <p>ただ、全国的に見ても、やはり行政執行の件数が増えている状況ではございます。そのような中、特定空家等にしていかないための、地域での取り組みが非常に重要だと思います。本日、自治会の方もご出席されていますので、そういった取り組みも皆さんと共有していきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、これより議長を務めさせていただきます。</p> <p>はじめに、議事録署名者を指名させていただきます。安藤昇委員と小栗司委員を指名しますので、よろしくお願ひいたします。</p> <p>瑞浪市空家等対策協議会の会議は原則公開で行いますが、今後、瑞浪市情報公開条例第6条に規定する個人、法人等に関する情報を含む案件を審議する場合は、非公開とします。</p> <p>本日の会議については、空家等に関する一般的な内容を事務局から説明されるものであり、瑞浪市情報公開条例第6条に規定する個人、法人等に関する情報を含みませんので、公開とします。</p> <p>傍聴者の申し出はございましたでしょうか。</p>
事務局	<p>本日は、傍聴の申し出者は無いことをご報告いたします。</p>
松山 会長	<p>それでは次第により、議題1「瑞浪市の空家等の現状について」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(議題1「瑞浪市の空家等対策の現状について」説明)</p>
松山 会長	<p>それでは議題1 空家等対策の現状につきまして、皆様から何かご質問はございますでしょうか。</p> <p>私から質問ですが、最後に説明のありました日吉町の空家について、今、助言・指導・勧告のどのあたりの段階と認識しておけばよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>日吉町の空家ですが、情報提供、助言の段階です。</p>
松山 会長	<p>その次の段階は、どのくらいのスパンと考えていますか。</p>

事務局	<p>緊急性があると思いますので、3か月から半年と考えています。</p>
松山 会長	<p>背の高い建物であった印象があります。隣接する道路に倒れてくれば大変な状況になりますので、前兆をよく観察し、所有者と交渉してください。あまりにも返答がなければ、行政代執行の前提となる特定空家に認定すると、固定資産税の優遇措置が外れるといったあたりから進めたらどうかと思っております。</p> <p>もう一点、次の改定に向けて空家の調査を検討していくということですが、どのような検討を行い、どういったことをしていくかということをお教えいただきたいです。</p>
事務局	<p>前は、平成28年に計画策定に向けた全域調査をしております。その後、地元自治会からの情報や苦情等の通報を反映させておりますが、全域は把握できていないと思われま。そのため、令和5年度に改めて全域調査を行い、今の現状に則した計画を立てたいと考えております。</p>
松山 会長	<p>ありがとうございます。それでは、議題2に移りたいと思います。「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(議題2「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」説明)</p>
松山 会長	<p>ただいま説明のありました「瑞浪市空き家・空き地バンクについて」何かご質問・ご意見はありませんでしょうか。</p> <p>大湫町の転入対策委員会についても説明がありましたが、本日も出席されていますので、何かご報告等あればお願いします。</p>
小栗 委員	<p>大湫町は、人口300人という大変小さな集落でございます。このまま放っておけば大湫町は消滅するであろうという危機感を住民全員が持っていることがこのような取り組みにつながっていると私は認識しております。そういう危機感がない限りどんな地域でも、他人事のような考え方になってしまい、身の入った活動はできないのではないかと考えています。</p> <p>そんなことから、昭和時代に小学校の存続問題から転入者を受け入れようという話になりました。宅地の造成も行い、数十軒の方たちが転入をしてくれたため、小学校は存続できましたが、高齢化や転出などがあり、現時点では小学校がなくなりました。</p> <p>これ以上この大湫町から人口を減らしては、本当に何もかも消滅してしまうという危機感から、平成26年から、転入者を待つばかり</p>

りの受け身の体制ではなく、当時の空き家に転入者を呼び込めないかという考えに切り替えました。

ちょうどそのころ、大湫町で、オオクテツクルテというイベントを開催をしました。たくさんの方々と大湫の方々といろいろな交流をするなかで、ぜひとも大湫町に住んでみたいというような方たちがみえたことから、オオクテツクルテの参画メンバーが中心となり、転入の声かけが始まりました。

最近では、コロナによって積極的には行っていませんが、収まればまた始めたいと思っております。

声掛けにより若手の方々が大湫町へ定住してくれましたが、資金がないため家を建てて生活するのは難しいことから、空家を使ってもらってはどうかという話になりました。

そこから、空き家を探し、所有者の方々と適正管理を含めた調整を行い、ご理解をいただき、随時転入をしていただいているという現状です。

そんな中、平成26年から約20世帯、56の方が転入してくださいましたが、やはり若い方ですので、仕事等の都合でそれ以降転出してしまわれた方がおり、実質的には、16世帯の44人ということになります。

以上が、大湫町の主な取り組みです。現在、入っていただけのような空き家はほとんど埋まってしまいましたが、転入したいという方はみえますので、空き家を確保しながら住んでもらえるようにしたいと思っております。

大湫町は1人世帯や2人世帯が多く、今後、空き家になる可能性が高いと思われます。空き家になった場合にどうするのかについて、今から話を聞きながら、空き家を利活用できる方向で進めていきたいと思っております。

もう少し幅を広げて宅地を提供したり、情報を流すこともして、とにかく20年、30年先にも300人の人口を維持できるようなことを対策として考えていきたいと動いている状況でございます。

空き家の問題を他人事として行政に任せているのは、空き家の利用には繋がっていかないと思っております。地域の住民が動き、実際に足を運んでその人と話をしないと、なかなか利活用には結びつかないと思っております。釜戸町や日吉町も地域住民で動こうと考えていただいているようですので、空き家数が減少していくのではないかと期待をしております。

大湫町だけではなく、瑞浪市内全域において空き家が減り、住民が増えてほしいです。現在、小学校の統合について検討委員会が立ち上がると聞いておりますが、空き家の取り組みによって、小学校を統合せず地域に残していくことの方が重要ではないかと考えてい

<p>松山 会長</p>	<p>ます。</p> <p>行政側だと空き家の所有者にアンケート調査を行い、売却などの意向がある方に対して話はできますが、意向がない方に対する説得については、地域の方の役割が大きいと思います。他の地域にも広めていきたい取り組みだと思います。</p> <p>あと、法務局から追加でチラシが配布されましたが、こちらについて紹介をお願いします。</p>
<p>山本 委員</p>	<p>(令和3年民法・不動産登記法の改正及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の制定に関する紹介)</p>
<p>小司 副会長</p>	<p>前半の事例紹介にありましたが、県外の所有者で土地を手放したいと考えている方については、興味がある話だと思います。ただし、建物が建っていると対象外となりますので、今後、所有者と話をしていく中で、手放す気持ちがあるのであれば、早めの解体について情報提供しておくことが必要です。</p> <p>また、空き家・空き地バンクについて、アンケート調査において、空き家に関する情報提供を希望している建物のうち、再利用できる建物が現行の基準をみたしていないため、1割と低い状況となっています。「まちづくり基本条例に基づく取組の検証結果について(答申)」にもありますが、現行の耐震基準と関係する問題だと思います。無条件に登録することは難しいですが、前進するような制度改善されると良いですね。方向性は検討中ですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>方向性を検討中です。</p>
<p>松山 会長</p>	<p>少し前に建てられた建物が現行の耐震基準に合わないというのが問題点だと思います。耐震改修を同時に行わなくても良いという方向に期待したいですね。</p>
<p>事務局</p>	<p>先ほど、土地を動かすために空き家を早く除却することや登録件数を増やす話がでましたが、現在対策を検討中です。</p> <p>具体的な内容としては、資料の9ページの跡地利用の促進として、瑞浪市は特定空家の除却に対する補助制度はありますが、今後補助対象の拡充を検討します。</p> <p>また、登録件数の増加については、不動産業者との連携が一番重要となります。不動産業者が取り扱っている空き家物件を積極的に登録ができないのかを制度として検討していきます。時間がかかるかもしれませんが、皆様にはご協力をお願いします。</p>

松山 会長	<p>国にも補助制度があるので、活用できれば良いと思います。 その他に意見が無ければ、これで議題は終了したいと思います。</p>
事務局	<p>松山会長、議事の進行ありがとうございました。 協議会の閉会にあたり、委員の皆様に対し、市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>
水野 市長	<p>空き家の問題は、法的な部分も含め、一長一短にいかないことが多いと思います。 大湫町の取り組みの紹介もありましたが、我々が目指す空家対策の効果としては、地域の方が動いた方が一番良い方法かもしれないと感じる部分はあります。 ただし、素人が動いて、トラブルになるのもいけません。空家対策を始めようとしている陶町や釜戸町、日吉町など空き家が多い地区について、まちづくり協議会にまかせっきりでなく、空家等対策協議会の委員の皆様からもご意見やご支援をいただきたいと考えています。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>委員の皆様、本日はお忙しいところ、令和4年度第1回瑞浪市空家等対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございました。 今後とも、同協議会へのご理解・ご協力をお願いいたします。 本日は、お疲れ様でした。散会でございます。</p>