

令和元年度（第3回）大和高田市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和2年2月6日（木）午前10時から	
開催場所	大和高田市役所3階東会議室	
議 題	(1) 空き家対策の条例案の修正について (2) 大和高田市特定空家等認定基準の策定について (3) その他	
出席者	会 長	堀内会長（市長）
	委 員	三井田副会長/清水委員/下村委員/宗田委員/吉田委員/大嶋委員/竹村委員 西田委員/原田委員
	事 務 局	山本(環境建設部理事)/辻本(営繕住宅課長)/柳(営繕住宅課係長)

議事の内容

事務局	<p>定刻となりましたので、只今より令和元年度第3回大和高田市空家等対策協議会を開催いたします。進行は営繕住宅課課長の私辻本が行います。よろしくお願いいたします。それでは着座にて進行をさせていただきます。</p> <p>次第2の会長あいさつへ進みます。堀内会長よろしくお願いいたします。</p>
堀内会長（市長）	<p>本日も大変お忙しい中、本協議会にご出席いただきありがとうございます。さて、前回の協議会におきまして、皆様の高田のまちづくりについて熱い思いを感じました。来年度の本市の組織づくりについては現在調整中ですが、コンパクトに業務が行えるよう頑張って進めて参りたいと考えております。本日の議題の中心は危険空き家の認定基準についてです。委員の皆様の中に建築の専門の方、市民代表の方がおられますので内容をしっかり精査していただきまして、4月からの運用につなげていけるよう考えております。本日も皆様方からの積極的なご意見をお願いするとともに、本市空き家対策が有意義なものとなるよう祈念いたしまして、私からの開会の挨拶とさせていただきます。</p>
事務局	<p>続きまして、次第3の議題へと移らせていただきます。堀内会長、議題進行をお願いいたします。</p>
堀内会長（市長）	<p>それでは只今より議題に移ります。まず（1）空き家対策の条例案の修正についてです。事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料の『議題（1）空き家対策の条例案の修正について』をご覧ください。この案につきましては前回の協議会のご指摘を受けまして、こちらの方で調整を行いまして、皆様には1月末頃にメールで確認と了承を得まして、現在、パブリックコメントも実施しております。このパブリックコメントで変更点がなければ、本日ご呈示させていただいたこの案で3月議会に上程したいと考えております。それではこの案について前回からの修正部分を中心に説明させていただきます。</p> <p>清水先生より市民の関わり方に対する規程を盛り込むべきとの意見がありました。かなり部局内で調整を行いまして、資料の赤字の部分の修正いたしました。まず、第1条の目的の中段部分で、「空家等に関する施策を市民とともに推進するために」とい</p>

う文言を追加しました。続きまして第3条のタイトルを情報提供から市民等の責務に変更いたしました。修正のあった主なところは以上となります。これで事務局の説明を終わります。

堀内会長（市長） 何かご意見ございますでしょうか？

清水先生 若干ニュアンスが違ったんですけど、私が言いたかったことは情報を提供するということがそうなんですけども、住民自身が空き家に対する良好な住環境の維持保全に努めることを入れてほしかったなと思います。次に改正があるときにこのようなニュアンスを入れていただきたいと思います。今回はこれで承知いたしました。

堀内会長（市長） 第5条の第4項の下線部はどういうことですか？

事務局 緊急安全措置において「納付を命じることができる。」としていますが、前回のものと意味合いは変わっていませんが、前は行政代執行法に基づき行うとしていたところを、法律的に引用できないことがわかり、修正した部分です。行政代執行法でも納付を命じることができるとなっています。できる規程となっていますが、原則貧困者以外は徴収することになります。色々と先進市へも問い合わせしましたが、徴収しなければならないと規定しているところも含めて、費用のかからない方法で緊急安全措置を行っているということでした。かなり問い合わせをしましたが、費用をかけて行った市町村はありませんでした。この中でひとつ疑問になったのは、瓦が落ちかけているケースではどのようにされたのかということですが、それについては前面道路にコーンを置いて通行者などに知らしめるという行為をもって緊急安全措置をしたということでした。ただ本市は道も狭いのですべてこれで行える訳ではないと思っています。費用をかけてでも行かなければならないケースは出てくると思います。

堀内会長（市長） 他の自治体は突っ込んでやってないということですか？

事務局 やっております。行政代執行と同じですが、なかなかノウハウがなかったり、所有権が絡む話なので、我々地方自治体の職員においてはどうしても敬遠したくなる場所だと思っています。

堀内会長（市長） うちではやっていくということですか？

事務局 市民の安全を守らないといけない場面ではやる必要があると思っています。

下村委員 この下線部は何を問題にしてるの？

事務局 前回提示した部分と少し表現が変わりましたという意味だけです。

下村委員 何を議論しているのかわかりません。これでいいんですね？

事務局 はい、いいです。

下村委員 清水先生が仰った市民自身にこうなければならないとか、努力を求めるような宣言的なものは入れられないの？市民等の責務と変えただけで、内容は市民の情報の提供となっていますよね。

事務局 空き家法は所有者に責任を求めています。空き家対策は所有権も深く関係しています。空き家条例で市民に義務を課すことって、具体的にどういったものを想定されますか？市民がしなければならない事案って何なのかと思います。

清水先生 市民レベルの活動ができるような形にした方がいいと思っています。条例だから理念を入れられるんじゃないかと思っています。市民が何らか自主的にやるときに動きやす

いようにすべきじゃないかと思います。

事務局 ですので、1条の目的のところ「空家等に関する施策を市民とともに推進するために」という文言を追加しました。これは全ての条文にかかりに行くことになります。

清水委員 ただこの案ですと、この市民とともにが、情報の提供だけしか明文化されていません。他の市町村だともっと入れておられるところがあります。

事務局 私たちはこの条例案を作るとき、かなりの他市の条例も見ましたが、なかなか見当たらなかったです。それはどちらの市町村ですか？

清水委員 兵庫県の多可町です。そこでは、住民の責務として、「住民等は、基本理念にのっとり、管理不全な状態にある空家等があると認めるときは、自治会を通じて、町長に対しその空家等に係る情報を提供するとともに、地域の良好な住環境の維持又は保全に努めるものとする。」となっています。せめて、「地域の良好な住環境の維持又は保全に努めるものとする。」という部分は入れられるんじゃないかと思います。

下村委員 それは是非入れるべきじゃないの。

事務局 所有権の侵害というところが心配で、市民さんを巻き込むんだったら、本当に何をしてもらうのかというところをしっかりと詰めないといけないと思います。

下村委員 年末に住みたいランキングが出たと聞きましたが、今まちづくりを必死でやらなければならぬんですよ。その時に市だけではできないですよ。事業者も市民も一緒にやらなければなりません。だから市民に対してこうあらねばならないという理念を書いてもいいですよ。

三井田副会長 「地域の良好な住環境の維持又は保全に努めるものとする。」という文言を入れても全く問題ないんじゃないですか。何を抵抗しておられるのかよくわかりません。

事務局 私の部署だけでこの条例案を作っているわけではありません。法制担当部局と色々と協議して行ってるんですが、条例を作る際の仕組みや構成、また法律に抵触していないかなど幅広く審議した結果、今回ご呈示させていただいたものになりました。しかし本日出ましたことについては、もう一度詰めましてメールで報告させていただきます。

三井田副会長 本当に大事なことは、この後のことなんですよ。そのために裏付けするとか、そのためのものだから、あまりここで時間をかけない方がいいと思います。次に制度的に何が大事かを考えるべきだと思います。

宗田委員 地域の伝統的などという言葉が入った方がいいと思います。何もしなければみんな同じ街並みになってくると思います。街並みはどへ行っても同じようになってきてますので、他の市町村間で特色がなくなってきました。

下村委員 この条例にそこまで謳うのかということもあります。むしろこれを早く制定して、まちづくりの議論をするべきだと思います。

三井田副会長 私も本日提案したいことがありますね、この条例案や次の議論に時間をかけるより次のところをしっかりと話し合いたいです。

堀内会長（市長） 本日の話しについてはあまり逃げ腰にならず、調整してください。

事務局 わかりました。

堀内会長（市長） 続きまして（2）大和高田市特定空家等認定基準の策定についてです。事務局から

説明をお願いします。

事務局

資料をご覧ください。今週初めにメールで送らせていただいておりますが、すごく内容がありますので、主だったところを中心に説明させていただきます。まず、この内容といいますのは、平成30年4月に奈良県が作りました『奈良県内における特定空家等の判断基準』をベースに作っております。県内で空き家対策を行う上ではこちらの指標をベースにした方が、県内基準に合致して、近隣市町村とのバランスも図れるのではないかと考えこのようにしました。

主だったところですが、3ページをご覧ください。フローチャートとなっております。まず、市民等からの通報から始まります。当然、職員が市内を通行していて発見するケースも含まれます。今現在も、市民等からの通報があると、直ぐに現場確認に行きます。この段階においてはその敷地には入らず、道路から見える範囲で確認したり、写真を撮ったりします。状態が○であれば経過観察となります。次に緑の矢印は今議論している緊急安全措置に該当する状態です。所有者の同意を得ることなく直ぐに措置を行うこととなります。次にオレンジの矢印で、第1回協議会から議論しています隣接民有地への影響のみの場合は、建築基準法第9条、10条で対応してもらうよう奈良県へ通知を行います。目視確認の状態が△又は×のときは法12条の情報提供を所有者に通知します。また状態が×のときは並行して立入調査を行い、評価指標に従い、特定空家か否かを判断します。

続きまして5ページの外観目視確認評価指標ですが、通報があり、直ぐに現場に向きますが、担当者一人では公平性に欠くこととなりますので、必ず2名以上の職員で状態を判定することとなります。6ページのチェック表で、「影響なし」「多少影響あり」「影響あり」で評価し、その数で判断します。「影響なし」しかない状態○、「多少影響あり」が1つあるは状態△、「影響あり」がある、又は「多少影響あり」が2つ以上あるときは状態×と判定します。ここで状態×となった場合は直ぐさま立入調査に入っていきます。このことについては7ページからとなっております。こちらの細かな表は国が示したものを県が基準として用いているものです。立入調査でこの表の内容に従わず一つとチェックしていきます。このチェックを終えますと15ページで、AとBの数の集計を行い、この数で特定空家かどうか判断していきます。Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上ある場合は特定空家等なり、Bに該当するものが1つ又は2つある場合は法12条の情報の提供をしぶとくするか、場合によっては緊急安全措置も考えられます。このような流れで作っております。私からの説明は以上です。

堀内会長（市長）

ありがとうございます。このことについて何かご意見はありますのでしょうか？

下村委員

高田市として独自性の部分はありますか？

事務局

緊急安全措置の流れを入れたことです。特定空家の基準指標については県の基準だったので県内で統一的に運用するためにさわっておりません。

堀内会長（市長）

最後に（3）その他です。事務局から説明をお願いします。

事務局

『議題（3）その他の資料』をご覧ください。まず全国版空き家バンクへの登録についてです。この件については本年度第1回のときにその是非を議論していただき、

その時は空き家の不動産流通の促進のためにひとつでも多くの手段があった方がいいのではということで、事業を進めていくということになっておりました。それで、改めて事務を進めておりましたが、民間の不動産流通に乗らない空き家物件が集まる空き家バンクについて、その不動産の紹介媒体をひとつでも多く持つことは重要であるとなりましたが、民間の不動産流通に乗らない空き家物件は、土地の価値が低いものが多いとされています。土地の価値が低い空き家物件とは、建築基準法上の接道がないなどで、建築基準法や都市計画法に抵触している状態であると推測されます。実際に先進市の市町村の規則では、建築基準法などの法律に違反している物件は扱わないことにしているところもありました。法に抵触した物件を行政が扱うことは不可能な中、空き家バンクにおける事務量に見合う効果が少ないと考えますので、本市としましてはこれに代わる次の施策を行って参ります。

まず、市役所に常設の空き家相談窓口の強化を行い、更に固定資産税の納税通知を利用するなどしてその啓発に努めます。また、定期的に専門家、例えば不動産業者、司法書士、建築士などを招いた、『大和高田市空き家なんでも相談窓口』の実施を行います。空き家バンク制度については、行政はあくまでその空き家不動産を紹介しマッチングを図るだけで、契約行為になれば、双方ないし不動産業者を利用することになることから、こういった相談会でしっかり助言し、この分野については民業にお任せするというスタンスで本市は考えたいと思います。

次に利活用や空き家根本解決に向けたまちづくりの議論についてですが、前回の話し合いで、本件の議論を行う前提として、まちづくり組織の設置の必要性の意見が多く出されましたが、この春に向けた新たな組織体制を考えていることから、本日、事務局からの提案は控えたいと考えております。事務局からの説明は以上です。

堀内会長（市長） 空き家バンクについては精査したところ、費用対効果や法律遵守の中で、事務局はもっと違った形の方がいいのではというところに至ったのですよね？

事務局 はい、その通りです。

堀内会長（市長） これについて何かございますか？

三井田副会長 隣地買い取り補助制度というのが出来はじめてまして、大和高田というのは敷地が小さいですよね。おそらく隣地が空き家になって、先程説明されたように、接道条件が非常に悪くて、価値が低いとなったら、隣地に買い取ってもらって隣地の敷地規模が大きくなったら、その宅地の居住性能は上がるわけで、そういうことをどんどんやったらいいんじゃないかと思います。そのための補助制度であるとか、市に一旦寄附をしてもらって市がその人に売るといいますか、市に寄附をすれば譲与税もないでしょうし、狭小の敷地が少しずつでも改善できるのではないかと思います。

堀内会長（市長） それはいいんですが、例えば、300万円の土地に500万円取り壊しにかかり、それを税金で行うのかというところに問題はありますよね。

事務局 はい、一度私が寄附制度を提案する際に調べたことがありまして、不利益な支出となれば住民監査請求などにつながりますので、しっかりと説明責任を持ち、公益性や住環境で必要だと説明がつくようであれば、売却も問題ないということです。

三井田副会長 木造2階建ての解体ならせいぜい200万か300万円ぐらいです。RCだったら

割に合いません。

事務局

私も三井田先生が仰るこの制度は注目してしまして、接道条件がない不動産に対して隣接者に買ってもらおうと考えたときに、このような制度できっかけを与えるのもいいんじゃないかと思っています。このような補助制度を行っている市町村が出てきています。

三井田副会長
西田委員

あと、向こう何年間は税金を低く抑えてあげるとかということもできますよね。
高田市は古い町ですから、どこから入っていくのか分からないようなところもあります。ただ、表の家の方が裏を買えば、それに面するわけで、このような事例が他の市町村よりも多いと思います。今の仰る政策が実現できれば、非常に話しが進むと思いますね。まあ方法論はありますが。

事務局

しかし、本市は本当に道がないといえますか、長屋と長屋の間にできた空間が路地となり人の通行がありますが、それは昔でいう里道もないような状態なので、建築基準法の道にも該当できません。

原田委員

理念は分かるんですが、結局、道もあるのに売却できないのも事実です。条件がいいのに補助金を出すのかの基準が難しいですよ。一律にっていうわけには行かないですよ。

西田委員

多分高田にぴったりの施策じゃないかと思います。

三井田副会長

空き家バンクはみんなに広報するでしょ。公報は地元にするんですよ。自分の所有の一部にしませんかとかです。

原田委員

しかし、うちの自治会にも同じような話しがあつて、隣接者に空き家を買わないかと言ったところ、もう自分の年を考え、また子どもも住まないからということで、話しが進みません。今更買ってどうするんだという問題もあります。隣に空き地などがあれば皆さん飛びつくと思われそうですが、なかなか難しい部分も多いです。

三井田副会長

経済的事情もありますでしょうけど、隣3軒まで広げたりしてやればいいんじゃないかと思います。ただ、これに対しての補助制度の公平や平等などをどこまで担保するか難しいと思います。

事務局

高田の人口がどんどん減っていく中で、調整区域の宅地が広がってしまっていて、そのことで地上げして治水が損なわれたり、その地域に子どもが増え、学校の整備費用がかかたりします。しかし、数十年後には転出し空き教室になるという悪循環になっていきます。そして、市街化がどんどん空き家空き地が増えて、ドーナツ化現象が起こっています。空き家対策や治水対策の面からも、開発事業をしっかり見直す必要もあると思います。高田のポテンシャルの高い市街化を中心にまちづくりを再編し、三井田先生が仰る補助制度などを上手く利用しながら、人口減少や防災上の観点から、市街化の宅地を広げていくことも大事だと思います。ですので、隣接者の買い取り補助制度は興味があつて、研究するにはいいと思います。

下村委員

今の議論はいいんですが、この春の組織体制を待っている場合じゃないんじゃないかと思うんですよ。むしろ、この協議会でまちづくりの流れを作っていけばいいんじゃないかと思います。なぜ今日はやらないんですか？

事務局

組織体制がどうなるか分からない中で、前回の協議会でも皆様のご意見が結局はき

つちりとしたまちづくりの部署がいるんじゃないかというところに行き着いたと思います。今の小さな空き家対策の係でまちづくりの大きな話しをしても、この春からの組織体制に引継ぎできなければ、皆様の貴重なお時間に対して申し訳ないと考えたからです。当然本日は私どもの提案は控えるということであって、皆様からのご意見は頂戴したいと考えております。

下村委員 この協議会ではまちづくりの協議はしないのですか？

事務局 私個人の見解ですが、この協議会は空き家対策の根本解決のためにまちづくりの議論は必要だと考えております。

西田委員 私もこの協議会がどんどんまちづくりに入っていくべきだと思っています。

堀内会長（市長） 動いていなかった空き家対策も係長の頑張りでかなり動き出したと思っています。この流れを断ち切らないように頑張っていきます。

大嶋委員 先程の買い取り補助制度については、樫原の業者から聞いたことがあります。いい話だなあとと思いますが、当然お金もいる話なんで予算のことを考える必要はあると思います。それと係長から提案のあった、相談会ですが、生駒市さんでもやられています。それと、どうにもならない空き家をどうするんだということがメインだったと思いますが、ただ、それに関連して利活用やまちづくり、これは都市計画にも関係してくることだと思いますので並行していけばいいですが、まずはやはり危険空き家や処分できない空き家をどうするかが重要ではないかと思います。先程の説明にもありましたが、建築基準法上の接道要件に該当しない空き家がなぜ建ったのかという問題はありますが、その処分できない空き家を市が法律を超えてでも何とかするのかというところを専門業者が入った2ヶ月に1回の相談会を実施するのは賛成です。以上です。

堀内会長（市長） 相談会は具体的に考えてますか？

事務局 はい、来年度から実施できればと考えております。具体的には所有者が市内の場合は管理意識もあるだろうけども、市外の所有者に向けて、開催場所を市内とせず、県内のどこかで開催してもいいのかなあと考えています。

堀内会長（市長） 空き家対策とまちづくりは必然的に結びついているものがあります。切り離せない関係なので、しっかり考えていきたいと思います。

三井田副会長 大和高田は空き家を使っていい居住地にしていくことが先決だと思います。いい居住地にすると人が住みたいなあと思うわけで、大和高田は交通の便が良い、まちがコンパクトでその中に病院もありますよね。その周辺に緑地もありますよね。そういうものがみんな備わっている。そういうものをアピールしていけばいいんじゃないかと思います。そのために空き家を使っていくということです。隣接者が買い取らなかったら、寄附を受けてポケットパークにしていくとか、緑地にしていくとかで、費用はかかりますが、先行投資で、結果、まちの価値が上がると思います。人口を他の市町村から奪い取るのではないと思います。このままでは出て行くばかりだと思います。

事務局 この間の大嶋さんの話で、不動産売買で高田を選ばれないという話がありましたよね。

大嶋委員 極端な話し、道が狭いというだけでどうしても無理ということもあります。買い物

も電車も病院も便利だけでも、やっぱり道が狭いと言われることが多いです。まあそれだけではないとは思いますが。まちの魅力も必要ですね。

堀内会長（市長） 全て私の責任というか、役目だと思っています。高田は外に向いて作られています。逆に内に向いて作るようにするべきです。今回小さいことですが、高田の市の花であるコスモス畑をゆうゆうの横に四反分植えようとしています。それを5年間継続しようとしています。インスタなどでアップしてもらって何か魅力を作らないとは思いました。桜の1週間では厳しいと思います。春は桜、7月蓮取り行事、秋はコスモスとして年間通してやろうと思っています。交通の便が良く、外に向いているだけじゃなく、内に向くような施策をしようと思っています。いつもこの会議は参考にさせていただいています。まちづくりと空き家対策をつなげてやっていきたいと思っています。この間部長会議では述べましたが、なぜ市長になったかと言いますと、もう一度南で一番になりたいと思い手を挙げました。まだ行けるとしています。

他、何かないですか？

下村委員 まちづくりは事業者としっかり連携できないかと思っています。いいまちになれば人が集まるわけで事業者から寄附を募るのはどうかと思います。

事務局 確か、企画部署にそのようなことはありますよね。ふるさと応援基金です。

下村委員 あるんなら、それを上手く使っていけばいいと思います。

堀内会長（市長） それも私の役目ですね。

三井田副会長 さっき、道が狭いからネックになっていると言ったけど、それは車に乗るからであって、車を必要としないことを考えればいいと思います。以前、吉田委員にレンタルサイクルをしてほしいとお願いしたことがあります。高田は歩いたり自転車に乗るのには適当な距離なんですよ。練馬区でレンタルサイクルが一時有名になりました。駅前にレンタルサイクル場があって、小さい面積の中にたくさんの自転車が置かれています。駅から会社までその自転車を借りたり、自宅までその自転車で帰って翌朝また返却するという仕組みです。マイ自転車を放棄してくださいとしています。そのような方式で高田も考えればよいと思います。高田はマイカーを持たないと生活できないというまちではありません。そういうのをやったらいいかなと思います。道が狭いのはマイナスにはならないと思います。

堀内会長（市長） これから自動運転になると、道が狭いのはあまり不利になりません。勝手に車は走りますから。そう言われていますよね。

事務局 それと、今一人乗りの車も出始めていますよね。原付のような車です。

吉田委員 10年ぐらい前に高田で委員会を作って、三井田先生の紹介もあって、私も入らせてもらいまして、そこで「まわちゃり」という自転車レンタル事業をしました。

事務局 都市計画課で今もしていると思います。広がりはなかったと思います。

三井田副会長 県の1年の実証実験で落とすところがなかったので、最後、県はエリア30というのを設けて、30km制限の道路を作りましようとなりました。

堀内会長（市長） それはまた勉強しましょう。

色んな意見は大事です。役所内も風が通るように働きかけています。課長を呼ぶのではなく、課長の席に行くようにしています。

他何かありますでしょうか？ないようでしたらこれで議題は終了します。事務局お願いします。

事務局

それでは最後に事務連絡となります。令和元年度の協議会は本日で終了となります。来年度につきましては、本年度作ります空き家条例などで危険な空き家への対応事務が本格的に始まります。本協議会につきましては、特定空家の認定や空き家の根本解決に向けた議論を行うために開催を行って参りますので、来年度以降もどうかよろしくお願い申し上げます。次第は以上となります。堀内会長閉会でよろしいでしょうか？

堀内会長（市長）

はい

事務局

それではこれで令和元年度第3回協議会を閉会いたします。皆様ありがとうございました。お気を付けてお帰りください。