

令和3年度（第1回）大和高田市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和3年10月6日（水）午前10時から	
開催場所	大和高田市役所5階会議室6	
議 題	(1) 特定空家等の措置について（報告） (2) 空家等に関する相談への対応状況について（報告） (3) 空家等に関する相談への緊急安全措置について (4) 空家等対策協議会条例の一部改正について (5) 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/上嶋委員
	委員以外の者の出席	中本(未来まちづくり局課長)
	事 務 局	作田(環境建設部長)/辻本(住宅課長)/原(住宅課主事)/増田(住宅課主事補)

議事の内容

事務局	<p>定刻となりましたので、ただいまより令和3年度第1回大和高田市空家等対策協議会を開催いたします。進行は住宅課の私増田が行います。よろしくお願いたします。</p> <p>まず、昨年度はコロナ禍の影響もありまして、書面開催とさせていただきますが、本市の空き家等対策に関する貴重な御意見をいただき、誠にありがとうございました。この場をお借りし、深く御礼申し上げます。</p> <p>今年度より組織体制を改めまして、住宅課地域住宅係にて空き家対策を担うことになりましたので、顔ぶれも新たに、しっかり進めていく所存でございます。よろしくお願いたします。</p> <p>それでは、着座にて進行をさせていただきます。</p> <p>本協議会ですが、形式的な協議会にならないよう努めますので、皆様ごつくばらんに御意見いただきますようお願いいたします。</p> <p>次第2の会長あいさつへ進みます。昨年度同様、本協議会会長を務めております、堀内会長より御挨拶をいただきます。堀内会長よろしくお願いたします。</p>
会長	<p>本日は大変お忙しい中、またコロナ禍の中、本協議会に御出席いただきありがとうございます。また、平素より本市のまちづくりに御理解と御協力をいただき、御礼申し上げます。さて、秋に入り、災害対応に全職員で充たっておりますが、強風により空き家の瓦や外壁材が落下することも懸念されております。市民の安心安全のまちづくりのため皆様と一緒に本市の空き家対策を進めていきたいと思っております。市民の安心安全の確保のため、本年度は危険な空き家への相談や対応の報告が主となっております。本日は特定空家等の措置、空家等に関する相談への対応について報告し、空家等対策協議会条例の一部改正について議論していただきます。どうか皆様方からの積極的な御意見を願いますとともに、本市空き家対策が有効なものとなるよう祈念いたしまして、簡単ではございますが開会の挨拶とさせていただきます。本日はよ</p>

ろしく願います。

事務局

続きまして、次第3の委員自己紹介に移ります。協議会の対面による開催が1年以上空いており、市の人事異動もありましたので、自己紹介と空き家対策について何か一言ございましたらお願いいたします。まず、三井田副会長から名簿順にお願いいたします。

副会長

三井田でございます。よろしくお願いいたします。一言ということでしたが、なかなか空き家問題は一言で語れなくて、後でまたじっくりお話しさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

委員

畿央大学の清水と申します。よろしくお願いいたします。調査としては奈良市の空き家の調査等を行っているのですが、基本的な視点としては、空き家は行政だけがやるのではなくて、住民も参加しながら解決していく問題だと思っておりますので、住民参加型の空き家対策を検討したいと思っております。よろしくお願いいたします。

委員

弁護士の下村です。この委員会が2年ぐらいですかね。いつ招集していただけるのかと心待ちにしておりました。堀内市長をおかれまして、まちづくりの考え方、是非そういう方面での意見交換をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

委員

宗田と申します。奈良県司法書士会に所属しております。どこの地域もですけれども、奈良県内でも少し発展しているところとそうでないところというのが出てきたなあと思いますけれども、なんとかこれから、10年、20年、30年後でも地域が明るく活気に溢れるようになっていくよう祈っております。その中で微力ながら力を出させていただきますと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

委員

吉田泰造といいます。奈良県建築士会に所属しております。学識経験者建築と書いておりますが、御覧のとおり、皆様、有識者の建築の方がたくさんいらっしゃいますから、建築士会としましては奈良県の県下でいろんなまちづくり協議会をやっているメンバーと集まって会議をやっておりますので、横の連携を一つでも役に立てるようにここで発言させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

委員

奈良県宅建協会に所属しております高田不動産の大嶋です。よろしくお願いいたします。不動産業者としては、消費者さんと直結で、なんとか売ってくれないかということの依頼がある中で、売りたいけど売れない、これが朽ち果てた空き家かなということで、業界の問題としても取り組んでおりますし、この場で大分な勉強をさせていただきながら、なんとか消費できるようにと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

委員

全日本不動産協会奈良県本部の竹村です。よろしくお願いいたします。我々の業界は空き家に直結する業務を日々やっているわけですが、本当にいろんな問題、悩みを抱えている方がたくさんいらっしゃいます。売る方も、売られる方にとってもお互いに問題をどうやって解決していくか、非常に悩ましい問題が山積みになっております。まあ何か役に立てるようにしっかりとやっていきますのでよろしくお願いいたします。

委員

大和高田商工会議所から出向させていただいている西田と申します。子供のころから高田市に住んでおりますが、古い町、古い家がたくさんあります。まちづくりとい

う観点の中で、この空き家対策、空き家をどうしていくのかという問題は本当に重要です。今まで私はいろんな会合の中で携わってきてはいませんでしたが、ここに参加させていただいて、空き家対策がまちづくりにとっても大事なんだという再認識をさせていただいています。よろしくお願いします。

委員

大和高田市町総代連合会から参加しております原田でございます。当協議会につきまして、市の空き家対策等の、微力ながら力になりたいなと思います。よろしくお願いします。

委員

夢咲塾の上嶋と申します。よろしくお願いします。夢咲塾は、松田市長の時に大和高田市夢咲塾として8年間、4期ありまして、そのあと今現在に至るまでに通算して約27年活動させていただいています。ここ数年なんですけれども、空き家対策ということで、中心市街地の空き家に関する分布調査をさせていただきました。思い付くところ、こういう意味合いで、空き家をこういう風に提案したらいいかということはどうも伝えていけるんですけれども、まだ具体的などころまでは至っていない状態です。それに関しては提言書で堀内市長に提出させていただいております。それをこの前、辻本課長へも提出させていただきました。よろしくお願いします。

事務局

続きまして事務局の自己紹介です。部長からお願いします。

作田：「環境建設部長の作田でございます。よろしくお願いします。昨年度部長になりまして、空家等対策協議会への出席は初めてでございます。またこれから勉強していきたいと思っておりますので皆様よろしくお願いします。」

辻本：「住宅課、課長の辻本と申します。今年で3年、この事業を受け持たせていただいております。皆様の協力を得ながら、またこれから推進して参りたいと考えておりますのでよろしくお願いします。」

原：「同じく住宅課の原と申します。空き家に関しまして、まだまだ知識が浅いところもございますので、皆様の積極的な意見を頂戴して、一人でも多くの大和高田市民に対して良いことができるよう考えられたらと思っております。よろしくお願いします。」

増田：「住宅課の増田です。どうぞよろしくお願いします。」

最後に、この度の組織体制の改めによりまして、本市のまちづくりを担う部署である未来まちづくり局より、職員を出席させていただきます。自己紹介をお願いします。

市まちづくり事業担当

先ほど御紹介いただきました、未来まちづくり局の中本と言います。今年度4月に新たな部署としてまちづくり部局ができ、その担当をさせていただいております。本日はよろしくお願いします。

事務局

それでは、次第4の議題へと移らせていただきます。なお、議題ごとに、先に事務局より報告・説明をさせていただき、その後、皆様から御意見をいただく時間を設けさせていただきます。堀内会長、議題進行をお願いいたします。

会長

はい。それでは、着座のまま失礼しまして、議題進行をさせていただきます。まず議題1の特定空家等の措置についてです。

事務局

はい。それでは、議題1の特定空家等の措置についての報告を行います。別紙資料1の1ページを御覧ください。

令和2年度第1回の書面による協議会におきまして、特定空家等の判断について委員の皆様にお諮りした案件のその後の報告でございます。位置図及び当時の状況につきましては、お手元のチューブファイルでございます、令和2年度第1回の書面による協議会の議題の特定空家等の判断についてを御参照ください。場所につきましては、片塩小学校の西門の西側に位置し、毎日たくさんの児童が登下校で前面道路を通行し、児童等が危険にさらされている状態でございます。最終的に、令和3年8月10日に所有者により除却をされました。

経過といたしまして、説明させていただきます。令和元年6月に小学校PTAより学校教育課を通じ、通報がございました。その後、所有者や所有者の相談者に改善の通知や連絡を行いました。改善が見られませんでした。令和2年10月には、昨年度よりも倉庫の建物の傾きが増したと思われたため、大和高田市特定空家等判断基準により立入調査を実施し、令和2年11月に特定空家として判断をいたしました。引き続き、令和2年11月に所有者と面談し、空家法第14条に基づく助言・指導の通知及び空家等対策の推進に関する条例第5条に基づく緊急安全措置といたしまして、カラーコーン、バー、注意喚起の文書の設置等を行いました。依然として改善が見られないため、令和3年2月に空家法第14条第2項に基づく勧告の通知、令和3年6月に空家法第14条第4項に基づく命令の事前の通知、令和3年7月に所有者との面談による協議及び空家法第14条第3項に基づく命令及び行政代執行法第3条に基づく戒告の通知を経まして、令和3年8月10日に所有者による除却に至っております。改善前と改善後の写真につきましては、資料1の2ページ目を御覧ください。完全に建物を除却していただいた形でございます。説明は以上でございます。

会長
委員

議題1について御意見ございますでしょうか。

面談をされてから1年弱経っているわけなのですが、何がネックだったのでしょうか。空き家の管理に生かすために何がこの案件でネックだったのか、もし、何か事前にこういうことをしておけば、もっと早く段取りができたのかもしれないとか、そういうことがあれば教えていただきたいと思います。

事務局

潰すことに対して費用面でかなり苦しいというお話はいただいております。そこで、行政代執行を市が行いますと、その費用はやっぱりあなたに請求しますよと。なおかつ、市が行うと若干高くなるのではないですかというような話合いで、所有者が業者から見積りを何社か取られて、なんとかクリアできるような範囲であったのかなとは感じております。費用面がやっぱりネックだったのかなあとは思いますが。

委員
事務局

どれぐらいの費用がかかるものなんですかね。

費用は結局100万円いかないぐらいでされたと思います。市で行うと1.5倍程度は掛かるのかなあと思います。

委員

この所有者の属性はどんな方ですかね。ここはどういう場所で、何人使っていた場所ですか。

事務局

これは過去に家族で大工をされてて、その倉庫に使っていたとはお聞きしております。

会長

他にありますか。よろしいですか。

それでは、次に議題2の空家等に関する相談への対応状況についてです。事務局から報告をお願いします。

事務局

はい。議題2の空家等に関する相談への対応状況についての報告をさせていただきます。資料2の1ページを御覧ください。

空家等に関する相談への対応について、こちらの表につきまして、上段が令和2年度に相談のあった空き家の件数で、下の段ですね、令和3年度9月30日時点にはなりますが、相談のあった空き家について内容別に分類させていただいております。表の縦方向が相談内容の分類で、危険な空き家、危険と書いております。草木の繁茂等を指す庭木を庭木と表記させていただいております。そして、ごみの投棄、害獣による被害をその他と書かせていただいております。横方向につきましては、取組内容の分類として総件数を相談のあった件数、うち空家法に該当と判断しまして所有者を特定し対応している件数が所有者特定事務数でございます。対応中が現在対応中の件数で、そして最後に、解決済みは相談内容の解決まで至った件数を表記させていただいております。

令和2年度ですが、危険な空き家に関する相談が5件ありました。そのうち、対応中が3件、解決済みが2件です。次に、庭木その他相談が3件、うち対応中が1件で解決済みが2件です。

続きまして、令和3年度ですが、危険な空き家に関する相談が20件、うち対応した件数が14件で対応中が12件、解決済みが2件でございます。次に庭木の相談ですが、13件の相談がありまして、そのうち対応した件数が10件、現在対応中が4件で解決済みが6件になります。ごみ・害獣を含むその他の件数が4件、うち対応中が4件、解決済みが0件となっております。

対応中と表現している相談ですが、所有者を特定しまして適正な管理をされるよう通知を送ることはしておりますので、引き続き、解決に向かうよう呼びかけを行っていているところでございます。

その他所有者が空き家を所有しているがどうしたらよいか等々の件数が5件ですね、そして非所有者が活用したい、あそこの空き家を活用したいというような相談が2件、除却の補助はありますかというような問合せが4件となっております。住宅課に相談がある内容につきましてはこういう分類で件数を把握しているということでございます。報告は以上となります。

会長

ただいまの議題について御意見ございますでしょうか。

委員

この解決済みはもう除却されたというものも含まれているのでしょうか。

事務局

先ほど議題1で話させていただいた分も含まれております。

委員

その他の解決済みという方法は、除却以外に解決する方法というのはあるんですか。

事務局

例えば、令和3年度の14件のうちの2件の解決ですが、屋根材の鉄板がちょっと落ちかけているとか、ベランダのトタンが外れそうというような話は解決しているという内容になります。

副会長

解決済みというのは、何をもって解決済みと言われているのですかね。例えば、除却されたらそれで解決ということですか。1番目の案件も、これは跡地がどう利用されていくかということが結構重要ですよ。駐車場になるのか、空き地のまま放置さ

れるのか、どうなるのか。その辺は役所としては見ていかないのですか。本当は、健全なまちとかですね、地域社会の健全な発展を考えれば、これがどうなっていくかということとは重要ですよ。

事務局

解決済みということの点でいえば、やっぱり危険な建物については除却が解決かなと。

副会長
事務局

危険性が去ったという状態ですか。

はい。先ほど説明させていただいた屋根のトタンとかということであれば、修理していただいたということで解決されたとは考えております。今後どうなるかを見ていくかと言われると、空家対策としては難しい部分はあるのかなとは思いますが、家を建てるまでの広い敷地ではなかったもので、持ち主の方がどういう具合に使われていくかということまでは、ちょっと今現在確認はさせていただいていないという状況でございます。

副会長

狭小宅地が結構出てくることは今後想定できますよね。近隣の市町村を見たら、狭小宅地を隣家が買い取る場合、統合する場合はですね、補助金を出したりいろいろしているところがあるんですね。例えば、尼崎市。50㎡以下の宅地を隣が買い取って統合する場合は、補助金として25万円出すとか。神戸市も出しているんですね。市の財政を全然知らずに言っているんですけどね。補助金を出さなくとも税制優遇をすとか、何か飴玉を用意してあげて、跡地がうまく利用していけるようなね。このままにしたら、どうせ雑草が生えてどうしようもない敷地になっていくと思うんですよ。だから、それをうまく利用できるような、優良宅地にしていくような手立てを考えておく必要があるんじゃないかなあと思うんですよ。ホームページを引いてもらったら、尼崎市とか神戸市とか出てくると思うんですよ。そういうものを事例にして本市ならではの何か制度みたいなものを作ってもいいんじゃないかなって私は思うんですよ。だから、何を最終目標とするのかが、非常に重要なことだと思うんですけども。

会長

空き家対策というのは、二つ、大きくあると思うんです。一つ目は今言ったような危険を除却する、それで二つ目はそれが終わってからの後の、副会長がおっしゃった利活用の問題。その二面があると思うんです。そこで今、解決済みと言うのは危険を除却したということで解決と。その後のことに関してですね、またやはり考えていかないといけないということで、今日はまちづくり部局に座ってもらっておりますので、二つの面を見ながらまた検討していきたいと思っております。今おっしゃっていただいたことはまた研究していきたいと思っておりますので、調べて、法も参考にして、何かいい方法・手立てがあるか考えていきたいと思っております。

他に御意見ございますか。

委員

前回、空き家バンクへの登録の件で、空き家コンシェルジュと大和高田市とが協定を結ばれたところまでは承知しておるのですが、もちろん、それについては賛同させていただきました。その後、対応中であったり解決済みの中に、そういうところへ物件として回ってという、実際にそういう案件もどんどん出てきているのでしょうか。

事務局

現在、高田市で空き家バンク、空き家コンシェルジュの持っているホームページに

空き家の登録はないです。本市といたしまして、空き家コンシェルジュと提携させていただいたのは、国が進めておりますグリーンポイントについて、空き家バンクに登録のあった物件について、近年買う場合にグリーンポイントがもらえるというところがありまして、その証明をするにあたって空き家コンシェルジュと提携をさせていただきました。本市といたしましては、空き家コンシェルジュというものがありますよと広報のお手伝いをさせていただくという形で現在進めております。

委員

空き家コンシェルジュとの提携の内容なんですけれども、例えば、他の市町村とかだったら、空き家の持ち主に対して、環境性と一緒はその是正に向けるデータを基に啓発のメッセージを送ったりだとかして、そこで空き家の登録を促すような活動をされていると思うんですけれども。それにはだいぶと経済的な契約もされているとは思いますが。そこまではされていないということでしょうか。

事務局

そうですね。一番難しいのが、高田市内の空き家になっているところは道路がすごく狭くて、建替えとか、建築基準法に適合しないような建物になってきているところが多いので、住宅課としても積極的にそれを拾い上げて空き家バンクに登録するっていうのは難しいとは考えておりますので、建築基準法に適合しているようなものであれば紹介も可能かなと思っておるんですけれども。全てが全て、相談してくださいとお伝えしてもいいのかなとは思っているんですけれども、空き家コンシェルジュの方も困れるというところがあるかと思えます。向こうもその辺は精査されるとは聞いておりますので、なかなか難しい取扱いになるのかなとは考えております。本市の空き家バンクを作る時にもこの議論をさせていただいたと思うんですけれども、市が登録するにあたって法律をクリアしたものでないと市としても登録していけないかなというお話はさせていただいたかと思うので、なかなか難しいものが多いかなとは感じております。

副会長

空き家で放置されるものというのは簡単に解決できないものが多いですよ。ほとんどが法律に合致しない旗竿地だったり、接道条件がなかったり、いろいろあると思うんですよ。ただそれは、解決できる方法はいくつかあると思うんですよ。それは、やっぱり積極的にやらないと、大和高田市の場合、そういうのが今後どんどん増えてくることは目に見えてますよね。

事務局

空き家バンクを使うのではなくて、何か別の方法を考えるべきなのかなというようには感じております。

副会長

何かこういう方法をとるといものを市はお持ちなんですか。

事務局

いろいろ研究している段階で、公表できるようなものがあると言われるとちょっとしんどいですかね。市がそこを買い上げて、緩衝地にするとか公園にするとかっていうのもあるのかなとは思っているんですけれども。なかなかそれも難しいのかなと。

委員

接道の道路が狭いとかいう状況、それから建替えができないという状況で、相続人が県外とかに行って、実質誰も住んでいなくて空き家になるというケースで。相続人も不動産屋に聞いて売れるのであれば売りたいのだけれども、なかなかそれも難しいというときに、全く処分できないと全員相続放棄してしまう可能性のあるものって結構あるんです。その前に、何とか市役所や町村役場に寄付できないかというのを考え

る人がいて、基本的に寄付が受け付けられたケースも多分あるとは思いますが、断られたケースの方が感覚的に多いような気がします。最終的に、全員が相続放棄して、余計に処分がしにくくなるのであれば、どこかで寄付を受けてもらえると、あるいは受けてもらえる条件をちょっと明確にさせていただいたら、全員が相続放棄をしまう前にやりやすいなあと思っている案件は何件かあったかなあと思いますので、意見として恐縮ですけどもお伝えさせていただきたいと思います。

委員

今おっしゃった相続放棄というのは、この物件だけ、皆さん放棄ってというのはできないんですね。現預金もあれば、全てある中で全て放棄ということなんですよ。

委員

はい、そうです。

委員

冒頭で会長が危険な空き家に今回は集中して議論されるということだったんですけども、ちょっとずれるかもしれませんが。資料2のデータを見ておきますと、令和2年度ってというのは1年間で5件と3件の報告ですよ。令和3年度は半年ですよ。半年で4倍以上になっていて、この先もしかすると同じような伸び率だと8倍以上になるかもしれない大変な状況になっているんじゃないかなと思うんですけども。一つには、恐らく今コロナ禍で遠方にいらっしゃる方が管理しづらくなっているような状態にあると。それが、危険になったりだとか、草木の繁茂って恐らくそういうことが起因していることが強いんじゃないかなと思ったりするんですけども。危険な空き家に限らず空き家の管理の方法というものをもう少し幅広く周知するのですとか、可能性を皆さんにお伝えするような手法ってものを今作っておかないとこの先もっと大変なことになるんじゃないかなと思います。

もし、この4倍以上になっている原因というのが、逆にすごく周知されたので、皆さん言いやすくなってこういう状態なのか、それとも自然とこうなっちゃったのかということをお教えいただけたらなと思います。

事務局

庭木の相談を別の部署で受けていたものがあるんですけども、それが担当の部署が変わって、住宅課の地域住宅係で対応させてもらっている分がありまして、令和3年度の2段目の相談の庭木の部分が随分と増えているのは、そういった影響もあるのかなと考えています。

委員

我々は、中心市街地だけなんですけれども歩いて全編調査してるんですよ。それによると、この相談の件数というのは少なすぎます。もっともっと相談があっという間の放置空き家っていうのがありますね。空き家であるのか、空き家でないのか、分からないような空き家というのが相当ありまして、そういうのも含めて危険そうな空き家というのを相当見かけるんですよ。年々見ていくと、そういう古い空き家っていうのはことごとく潰されていきますね。撤去されて更地になっていたりとか、よくあるのは賃貸マンションを建てていたりとかで、新陳代謝が最近特に大和高田市は多くなってきましたね。それはなかなかいい傾向かなと思っているんですよ。ならまちとか、今井町のように古い町家を残しましょうという町じゃないですからね。この新陳代謝をして、いかに活性化していくかっていうのが一番大和高田市としては目的なわけですから。そういう意味で、市に届いている内容というのは、ほんの一部だということをお前提条件に議論していかないとあかんわけなんです。

今年度、プロポーザルにちょっと失敗したんですけれども、国交省の空き家対策の事業に関してやろうかなあというふうに思っております。奈良県でも通っているのが、生駒市と桜井市と空き家コンシェルジュぐらいかな、が通っているんですかね。要するに、行政に頼るというのではなくて、この委員会のワーキンググループみたいな組織を作って、そういうものが具体的な方策に取り組んでいくというのでもいいのかなと思っておりますね。昨年度は夢咲塾単独で申請したんですけれども、もうちょっと強力な形で具体的な方策を作っていくというのがいいような気がします。市に頼んでも、恐らくこれが限界と違うかなと思います。きた相談に対して、どう対応したかということだけの話、それじゃあかんわけです。

会長
事務局

先ほどの話に戻るんですけど、庭木はどこの課がやっていたのですか。
環境衛生課、今の市民衛生課ですね。

会長

それが住宅課に変わったと。分かりました。

委員

他に何かございますでしょうか。

令和3年度で危険というところの相談が20件で所有者特定事務数というのが14件で、差し引くと6件、どういう表記になるんですかね。庭木も13件の相談があって、所有者特定事務数が10件で、この数字の違いはどう理解したらよろしいんですか。

事務局

例えば、危険の部分の6件なんですけれども、これは実際通報があったけれども現地に行ったら人が住まわれていたであるとか、通報した方が空き家の所有者のご連絡先をお知りであったのもう1回言ってもらえますかねということに対応いただいたとか、そういったものが含まれています。

委員

空き家ではないということですか。

事務局

そうなんです。先ほど上嶋委員もおっしゃられていたように、空き家かどうか分からないけれどもということで市民の方から通報の御連絡がある場合があるんです。それで実際に現地に行ってみて、調べて、インターホンを押したらお住まいであるという場合もありました。そういった場合が含まれています。

事務局

住宅課自体に電話が掛かってきた総数が相談のところに表記させていただいている数字で、その中から空家法上の空家と認識して、住宅課の方で役所の業務として動き出した分が所有者特定事務数になります。

委員

それってでも、この目的なんですけど、大和高田市内の空き家が解決されたかどうかですとか、今の現状を把握するための資料だとするならば、これは空き家じゃなかったという欄がないと、もうなんか宙に浮いているような、まるで対応されていないような資料になってしまいますし、この資料自体は大和高田市の住宅課がどう対応してきた、どれぐらい働いてきたっていう資料ではなく、空き家がどういう状況にあって、どう解決の道筋を辿っているのかを明らかにする資料でないあんまり意味がなくなってしまうかなと思います。先ほど上嶋委員がおっしゃったように、もしその個別で何らかの把握をされているのであれば、それも含んだ内容でここに出されることで市内の空き家の状況というのが把握できて、我々も評価ができるのかな、次の対策がどうするべきかという議論に進むのかなと思いますので、そういうまとめ方をされるといいかなと思います。

副会長

私もそう思いますね。数が問題ではなくてね、一件一件がどういう問題を抱えていて、どう解決できた、今対応中というのがありますよね、対応中の12件は何がいったいネックになっているのかということが本当は重要なんだろうと思うんです。だから、件数ではなくて、その所有者が何を持っていて、なぜ空き家問題が解決できなくて、近隣がどう困っているのかなどと書いてあったら、そこから少しは問題が想像できると思います。

委員

そういうところを大学と一緒にしていただきましたら、こちらで分析したりとかデータ処理したりしますので、そういう役割分担をそれぞれの委員に分けていただくといいんじゃないかと思います。作業量がものすごい量になって、現地も行かれますし、なんかまとめるし、大変なんじゃないかなと思います。その辺ちょっと協力できるところは協力してもいいのかなと思っています。

副会長

大学も協力できる体制はとれるんですよ。そういうふうな上手い協力関係がとれば大学の教員にとっても研究の材料になるでしょうし、学生にとっては勉強の材料になるでしょう。実は、樫原市からも持ち掛けられているんですよ。できたら一緒に何かやれるような研究会みたいなものを作って、先ほどワーキングチームというような話を上嶋委員がしていらっしゃいましたけど、そういうものを作ってやるというのは可能ですけどね。ただ、今年、今年度にやれてというのは、ちょっと今もう走りかけてるものだから非常にしんどいことではあるんですけど。来年度ぐらいからはそういう体制はとれる、そう考えてもらっていいんじゃないですかね。

委員

他の市町村もそうやって振っていらっしゃいますね。

委員

是非、そうされたらいいんじゃないですかね。高田市に住んでいて、高田市で仕事していますが、肌感として危なそうな家はこんな数じゃないと思いますよ。路地で車は入れずに、歩いてしか入れないようなところは特に。私が住んでいる片塩小学校校区にもたくさんあります。そこに入っていきますと、おっしゃられているように、住んでいるか、住んでいないか、分からないようなところもたくさんあるし、住んでいたとしても歩くのに危ないところも。ここはとっても危険やな、よく住んでいるなというところも結構あるんですよ。だから、それを全て役所の方へというのはなかなか難しいですから、皆さんのお力を借りてやれると、私はこの数字はそういう意味でいうと、先ほど上嶋委員もおっしゃられたけど、とっても少ない数字でしか挙がってきてないと思うんです。この会は空き家の会だから違うのかも知れないんですけど、相談があったということは多分危ないでしょうということで相談があったと思うんです。聞きにいかれたら住んでおられたと、それは住んでいるからここでは手を出せないのか知れないけれど、危険だから通報があったんですね、それを住んでいるから市は関係ないと外してしまうとここで終わってしまうと思うんで、そんなところも含めて、古い町の再生というのを先ほども言いましたけれども、この空き家対策にとっても重要だと思うので、いろんな皆さんの力を借りられるような御提案がありましたけど、そんなふうに考えていかれたらどうですかね、と思います。

委員

一番確実なのはね、地域の総代なんですよ。だから、総代会の方に協力を求めて、総代が自分の地域の中でこの部分がちょっとという部分を拾い出してもらって提出し

てもらえれば、調べに行く手間が省けると思うんですよ。それも一つの方法として検討してもらえればと思います。

会長

他にございますでしょうか。

それでは、議題3の空家等に関する相談への緊急安全措置について、事務局より説明をお願いします。

事務局

はい。令和3年度の危険な空家として挙げました、北片塩の空家に関しまして緊急安全措置を講じましたので報告いたします。

初めに概要を説明させていただきます。資料3の方ですね。当該空家は6月に瓦屋根が落ちていて危険であると連絡があった空家でございます。屋根が隣接している道路に落ちましたが、道路は狭く、また通学路でもありますので早急な改善が求められていました。人の生命・身体、または財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると判断し、カラーコーン・カラーバー・注意喚起の文書を掲示しまして、屋根の周辺に立ち寄れないよう緊急安全措置を講じております。なお、所有者調査の結果、相続人の相続放棄等がありまして所有者は確知できていない空家となっております。

今後の方針ですが、市が是正措置を講じるということを考えていくのですが、当該空家に対しまして、大和高田市空家等対策の推進に関する条例に基づく緊急安全措置として、現在のコーン等の設置に加えまして、瓦屋根の落下を防止する必要最低限の措置としまして落下防止のネット等の設置等を検討している状態でございます。

本協議会は、設置条例により空家等対策計画の実施に関する事項も協議対象としておりますので、めくっていただいたページの写真も御覧になっていただきまして、皆様の御意見を頂戴したいと思っております。何か良い方法等ないでしょうかということ、貴重な御意見がいただけたらと考えております。1枚目の写真ですね、瓦屋根が何枚か落ちているところが分かるかと思えます。このような状態ですので、落ちないような措置を考えておるところでございます。説明は以上です。

会長

ただいまの説明で質問・御意見等ございましたらお願いします。

委員

この話なんですけどね、このまま置いとく訳にはいかんわけでしょ。相続放棄を皆さんしているわけだから、相続財産の管理人を選任して不動産を処分ということもできるわけですけども、そういうふうな手続きをとって除却するというのはどうなんですか。

事務局

それも研究中なんですけれども、この敷地内に建物があるのですが、それに増築している部分があって、所有者が違うという部分があってどの辺まで解体していいものか。

委員

壁がくっついているんですか。

事務局

そうですね。

委員

隣の所有者の壁を残しながら除却をしなくちゃいけないという事実上の問題があるということですか。

事務局

そうですね。お住まいではないんですけれども、建物の名義人が違う方がおられるというところでちょっと難しいなど。今のところ、瓦が落ちないように手立てをすることで、その辺りどういう方法があってだとか、いい方法が見つかるのかなとは思っ

たりするんですけれども。

委員

一時的には落ちないようにする方法はあるでしょうね。何か月とか。その後はどうするんですか。

委員

付属している建物の状態っていうのはどんな感じなんですか。

事務局

まだしっかりしているような状態ではありますけど。

副会長

長屋建てで一部が損壊しそうな状態のときは、その部分だけ切れますよね。それはどこのまちでも今やっていますよね。この近所だったら、今井町なんて表長屋で崩れかけているところの部分だけ壊して復元したりしていますよね。そういうことは結構できると思いますよ。市がどこまでやる気なのかによるとと思います。緊急で危険だけ去ればいいのかというのは、落とすところを落としてブルーシートでくるんでしまったらそれでいいんでしょうけど。時代がたてばまた傾いてきて危険になりますよね。その都度応急措置だけしていくのか、それとも一番最初から引き倒して更地にするのか。その時に所有者がはっきりしなかったら、下村委員がおっしゃるように相続財産管理人ですか、制度を利用して市が家庭裁判所なり申請しなくてははいけませんよね。

委員

これ増築している部分は建築確認されていないんじゃないですか。違法建築じゃないんですか。その場合、その点から法律的な指導をすることはできないんですか。

事務局

建築基準法上の話としてってことですかね。県土木事務所の建築課へ建築基準法上で注意、他の案件だったんですけれども、言ってもらえることは可能ですかと相談させてもらったときは、ちょっと対応できないですという答えをいただいていますね。

あとちょっと気になることが、JRの線路の横に建っているような建物なんです。JR側へもし倒れた場合、市に損害賠償の請求がくるとかっていう話になったりするんでしょうか。

委員

個人の所有物が倒れたときですか。市の責任はないんじゃないですか。

事務局

相続放棄をされてる当該空家のような場合であってもでしょうか。

委員

相続放棄ということは要するに責任を持った所有者がいないということですか。責任を追及する相手がない状態なんですね。それはそれなんだけど、高田市としてはどうしたいんですかね。要するに、費用があればできるわけじゃないですか。費用がないからできませんってそういう問題ではないでしょ。空家等対策協議会としても問題ですよ、いろいろな問題がありますよね。所有者がやってくれたのでそれでよかったですよ、終わりましたとまあそういう報告もいただきました。ただ、先ほどおっしゃったようなたくさん問題の建物はなんだと、そこですよ。通報はないかもしれないけれどもこのまま置いておくわけにはいかないような建物においても、今まちづくりの課もいらっしゃってると伺いましたけれども、空家対策協議会は報告の場と言われたら終わりなんだけれども、毎度思うんだけどどうするんですか。まちづくりの観点からね。このいろいろな問題が空き家に対して出てきていて、そこから次のステップに行くにはどうしたものかなあと。

副会長

そうですね。個々でどんな絵を将来描くかだと思うんですよ。位置を見てると、結構狭い、狭小宅地がごちゃごちゃと集まっているところなんですよ。最終的に引き倒して空地になって近所の小さな公園という形がいいのか、駐車場になるのがいいのか

か、先ほど少し申し上げたみたいに隣の人が買い取ってちょっと大きな宅地にしてもらうのがいいのか。どういうふうなものかという方針を決めて、その方向へ歩みださないと、根本的な解決にはならないんじゃないですか。対処的に瓦が落ちないようにするっていうだけではなくて、最終的に空き地にして近隣の自治会がこれを運営したらいいのか、どうしたらいいのか、隣の人にあげるのか。市として地域によって方針を決めないと、うまくいかないというか。今、瓦が落ちないようにしても来年また瓦が落ちてきたり、板が落ちてきたり、いろいろするわけです。その都度やっていくのですか。

委員

令和3年6月に通報があったということはこの20件のうちの1件ということですよ。これは所有者特定ができていないと計上されているんですかね。

事務局

対応中にて計上しております。

委員

ということは、所有者特定事務数が14件となっておりますけれども、話す相手という所有者がないということですね。今みたいなこういう事例を数字としてもっと具体的に、極端にいうと全部出して行って、どういうふうなものが問題となっている事が多いのか。市としての方針ももちろんあるでしょうけれども、協議会の立ち位置として、最終的に条例というか協議会としての方向性を決めていく中で、協議会を開いているペースもあるんですけども、もっと頻繁にやってもいけないとすごく時間が掛かるだけで何も前を向いていかないような。我々としても動きようがないというか、不動産業者としては空き家をどう活用していくかというのが商売にも直結していきまますし。もちろんそれぞれ建築基準法であったり、不動産法であったりいろいろな法律があるのは分かっているんですけども、その中でも協議会としての方向性というか、この物件はどうしていく、この物件はどうしていくというようにもっともっと活発に意見を出していかないと、今日このまま1件とかの議題で終わっていくとペースとしてはすごくゆっくりなような気がして、そこを懸念しますね。もっとスピーディが必要なのかなあと。もっともいろいろな業者を巻き込んでどうやっていこうかだとか、そういうふうな議論が必要なのかなあという気はします。

事務局

相談を受けている中で、対応中とはなっていて、業者に頼んでいただいて修理していただいたら簡単に片付くような案件が多いのは多いんですけども。資料3のこの件について、どういう方法をとるのが一番いいのかなあという点で住宅課としましても悩んでおるといのが、議題に挙げさせていただいた経緯にはなっております。

委員

全員相続放棄ですよ。相続財産管理人の選任の申し立てをしなければならぬですよ。その時に、裁判所に払う予納金は市役所が出さないと動かないのかなあと思うんですよ。それで相続財産管理人を選んだとして、実際に潰す費用も払えない、隣に買い取ってもらえるかどうか分からない、最後そのまま10年塩漬けとなることだっているんで、やっぱり誰もが欲しくなくなったときに市としてどうするのかという方向付けは全体の中では必要だと思います。

事務局

一応、利害関係人であれば相続財産管理人に充てられるという話なので、どの範囲まで利害関係人なのかな、お隣の方も利害関係人という考え方でいいのかなとは思っているんですけど。

委員

法律の問題ですね。手続きは今ちょっとあれなんですけど、方法としては相続財産管理人を選任してっていうことしかないんですね。問題は結局費用じゃないですか、処理していくための。費用があればできるじゃないですか、取り掛かるべき問題がある箇所がいっぱいあるんだから。じゃあその費用をどうやって捻出するかを考えるしかないんじゃないですか。

2、3年前にも出てたと思うんですけど、現実的にはどうか分からないですけども、高田市の事業者や商売をされている人あるいは住民の方で、なんらかの形でまちづくりの為に費用を集めるような、何かアイデア・工夫があればできることでしょ。こういう空き家が存在していること事態がまち全体の価値を低めているわけだから、お隣の住民の方に振っても、それがいい場合があるわけじゃないですか。そして綺麗に達成できたら全体的に価値が上がるわけじゃないですか。間接的に遠くの事業者でも高田市の事業者であればこのマイナス要素が改善されれば恩恵を受けることになるわけですから、どうにかできないのかなど。簡単じゃないですよという意見はくるだろうとは思んですけどね。高田に住んでいる様々な方たちから資金を集めるという何かそういうようなアイデアはないものかなと思うんですけどね。

委員

その話とはちょっとずれるんですけども。要は、これは通学路の屋根が落ちているという案件ですよ、そして近所の方から通報があったと。

通学路には以前、防災の観点でブロック塀の話があったんですね。ブロック塀が基準法を違反して建てられていると地震により崩壊する可能性があるという、それとよく似ていますよね。地震があった時にこの建物が崩壊する危険性があるというのは、市としては放っておくことはできないというような論法はできないんですか。当然、屋根瓦が落ちてくるのは子供に当たる可能性がありますよね。前にどこかで事件もありましたよね、子供がブロック塀の下敷きになって亡くなったっていう。それと同じ案件ですよ。これはまあ、行政のブロック塀ではなくて、民間の建物ですけども。結局、行政の建物か民間の建物かだけの違いで、要は一緒なんですよ。だから、安全という意味では絶対になおざりにできない話ですね。緊急としては瓦撤去が当然必要であって、それは行政代執行をやっていただくべきものだと思いますね。そこでどこまでやるかという話なのですが、屋根瓦を撤去するぐらいだったらそんなに所有者にも怒られないのではないですか。

委員

防水層にあたるシートも長いこともたないので難しいと思いますよ。

副会長

話を聞いていると、いくつか問題点があると思いますね。

皆さんが相続放棄をしているけれど、本当に法的にやっていいのかなというのが一つ問題点がありますよね。それは、弁護士に相談をして解決しないといけない。

ひょっとしたら相続放棄をしている人たちもですね、今後どんだけお金をかけられるか分からない、自分の権利が主張できるか分からないということで相続放棄をしているかも知れない。その辺をちゃんと整理しないといけない。それには弁護士を派遣する必要がある。

事務局

解体費用もそんなに高くないですよ。トラックが横付けできるようなところはね。横付けはできません。近くに駐車しておくスペースもないような。駐車場を借り

れば話は別ですが。

副会長

そんなに莫大な費用は掛からないと思うんですよ。だから放置しておいて、どうか
な、こうかな、と心配するよりもぱっとやった方が早いと思うんですよ。

委員

広さにもよると思うんですけど、300万円とかで除却できるんですか。

委員

実物を見ないと解体費用は算出できないと思いますから、300万円掛かる可能性も
ありますし、300万円で済まない可能性もあると思います。写真だけの情報でしたら。

副会長

地図を見ているだけだとそんなに宅地として大きくはないですよ。今、高田で平
米当たりの費用はいくらぐらいなんですか。木造で平屋建てで。

委員

今、リサイクル費用が上がってきているので、坪でいくらというよりは大ききで
見ること出せると思うんですけど、だいたい30坪ぐらいの家で隣に家がくっついて
るもので前にやったのが平屋で400万円掛かりました。お客様にも半額ぐらいを想定
していたと言われたんですけど、実際倒壊が近くて隣に家がついているとなるとそれ
ぐらい事例として掛かりましたね。それは現場には直接行っていないんですけど機械
は入ったんだろうとは思うんですけどね。単価がリサイクル費用ですごく上がったの
で、見てみないと何ともですね。もし見てほしいと言われたら、見には行きますけれ
ども。

委員

土地と建物の所有者は同じ方ですか。

事務局

その土地に建物が何棟か乗っているんですけど、土地と同じ所有者の建物と別
の所有者の建物があつて、複数の所有者がおられます。

委員

そうですね。この辺、いろいろ土地の所有と建物の所有が違うことが結構あるで
しょ。その辺のことがもっときっちり資料として出たら判断しやすい、相談しやすい
と思いますね。

委員

引っ付いている家屋は壊そうとは思われていないんですか。空き家なんですか。

事務局

もう全部空いています。

委員

壊しても売れないという判断で費用が掛かるだけっていう判断なんでしょうね。

委員

そのうち何かしらまたしないといけないし、行く行くはこういう状態になりますよ
という話なんですけどね。全体でまとめてやられると個人負担は少なくなるとかはあ
るかもしれませんね。

委員

先ほどからも意見が出ているように、目的が壊して綺麗にすることなのか、再利用
まで考えるのか、そこに資産を投入できる・するのか、NPOを作ってそっちに任せ
るのかとか民間に委託するのかとか、この方向性を皆で共通で認識しておいた方が意
見が出しやすいと思うので。今の話だと壊すだけの話で私は認識しましたが、果た
してそれがゴールなのかどうかということはこの協議会の中で早目に決定しておくこ
とがいいという気はしましたけれども。

事務局

次の協議会までにもう少し資料を精査させていただいて、分かりやすい資料を作ら
せていただいて、議題に挙げられるようにさせていただくということによろしいでし
ょうか。

副会長

出来れば周囲の写真ももっとあるとこの場所がよく分かると思います。協議会によ
ってはプロジェクターで航空写真を写したりしているところもあります。車が入れな

い場所だということで、写真を撮って、こんな場所で、利用方法としてはこういうことが見込まれるというような情報があれば、皆が意見を出しやすいと思いますよ。

先ほど、大きさの話がありました、写真を見る限りは屋根がおよそ 64 m²で、10 何坪ぐらいしかないですね。吉田委員、平米当たり 4 万円ほどですかね。

委員

4 万円では難しい、昔はそれぐらいでもいけたんですけど。多分無理ではないかなと想像します。

委員

壁もめくれてきていますよね。

委員

こういう車が入れないような路地沿いの空き家っていうのは、古いまちの中に結構あるんです。ここでは空き家対策という話かもしれませんが、今日お見えになっている新しく設置された未来まちづくり局を含めて、ずっと議論にも挙がっているようにまちをどうするのかというところの視点からも進めていかないと、この 1 件は確かに潰したら終わりかもしれませんが、何度も言いますけどたくさんあります。その全体においては未来まちづくり局に考えていただいて、その中でこの空き家対策をどうするのかという話だと思うのですが、会長どうですか。ここだけとらえると確かにそうかもしれない、お金があったらできるとか、何かしたら終わるかもしれないですけど。だけど、まちづくりという観点からとらえた時にもう少し踏み込んで考えないといけないような気がします。

会長

高田の難しい点は、昔ながらにできたまちで、今も車が入れない路地のところがあるとか、空き家も飛び飛びで空いているんですね。上嶋委員が前に調べていらっしやった北條でしたかね、あそこも飛び飛びで、三井田副会長がおっしゃったように隣と合併して大きな区画になれば再利用しやすいんでしょうけど。真美ヶ丘みたいに初めからまちづくりで区画整備されているところは、空き家になったところに対して考えやすい。ただ、高田はまだ車が發展していない、車が通ることを考えていないところの路地に空き家が多いというのが、本当に頭が痛い点ですね。だから、そこを更地にして使おうと思っても、車は通れない、路地は細いと。次に家は建てられるかと考えても、更地が飛び飛びで難しいと。5、6 軒集まって空き家になっていたら考えられるんですけど。どう活用しようかというのが本当に頭の痛い点ですね。そういう意味では、行政が入っていったというのは限界があるというところがありまして。まちに魅力があれば、住みたいと思えば、勝手に住まわれるというか、移り住んでこられる。そうすれば行政でなくても民間の人たちがやっていただけると。それぐらいでないと、ちょっと問題が大きいですよね。6 軒から 8 軒の区画であれば、市で、先ほどおっしゃったように公園にするのかとか、ここに何か建てるのかとか、そういう方向性は考えられるんですけど。ただ、30 m²の路地で車が通らないところの空き地を考えるというのはなかなか難しいですね。だから、そういう意味で先ほども言ったように、空き家は危険を除去するのが一つと、次にどうしていくかという利活用、この二つの視点があるんですけど。まちづくりもですね、この個々の空き家をどうするのかということと、それと今言ったような大きな視点でのまちづくりですね、まちをどうするのかという二つがあると思うんです。個々の視点の対策は今やってくれている住宅課の課長の仕事だと思うんですけど、西田委員がおっしゃられたまちづくり全

体の方針ですよね、大きな視点のまちづくりは私の仕事だと思っています。

この高田のまちをどうしていくのかに関しては、ある程度の方向性というか、未来予想図というか、そういうのがありまして、高田が歴史があつて二番目にできたまちで、段々住民も減ってどうなるんだろうと住民の皆様は不安をお持ちだろうと思うんですけど。未来予想図を出せばいいんですけど、なかなか出すことができない。それはなぜかといえば、ちゃんと決定すれば出せるんですけども、企画・計画しているところで出すわけにはいかないということで、私の方にもジレンマがあります。

まちづくりに関する考えを、図等を用いて詳細に発表できれば魅力的だとは思いますが、まだそこまでには至っておりません。荒井知事とは今年に入って2、3回会合をしておりますけれども、県と連携しながら高田の発展を目指して検討に入っている所存でございます。どうすれば高田は発展するかを考えてやっております、シックコア周辺、駅周辺は本当に変わると思います。そういったまちづくりが私の仕事と思っております、まちをつくっていきながら、空き家も放っておけない問題と捉えています。御所と高田は本当に空き家が多い。発表して魅力的なまちになっていくと思われれば、大阪からの資本だとかも見込めると思いますので、そういった方向性からの改善策もあるのではないかと考え、まちづくりを検討しております。私の仕事は、10年、20年、あるいは50年先を見据えた大きなまちづくりなんですけれども、今、瓦屋根が落ちてきて子供が頭から血を流すようなことがあっても大きな問題なので、皆様の意見をいただきながら解決していかなければならないと思っています。いろいろな会で言っているのですが、私は本当に高田の未来は明るいと思っております。どこの周辺市町村にも負けないまちには、この20~30年で変わる自信がありますし、変えていく自信があります。皆様にはいろんな意見をいただきながら頑張っていきたいと思っておりますので、今後ともよろしく願いいたします。

事務局

議題3につきましては、もう少し皆様で議論しやすいよう資料を考えて作って、次回の協議会でお話しできるような形で考えていきたいと思っております。それまで、現在の瓦が落ちかけている部分についてカバーするしかないのかなというところなんですけれども、何かいい方法とかありましたら聞かせていただけたらと思うんですけれども。

委員

これはもうブルーシートでくるぐらいしかないのではないですか。

事務局

ではそのように対応します。

委員

会長から魅力的な将来像を示していただいて、すごく明るい未来が見えてきたんですけれども。空き家に関しては、区画整備していかないと解決していかないんじゃないかなと思いますので、公共施設の開発、今後の重要な視点の区画整備事業と併せて行っていただいて。小さな道路しかなくて、狭小地ばかりのところ、大阪の資本家が魅力的に思うかというとなかなか難しいと思いますので、その辺は区画整備事業も併せて行っていただくことでよりよくなるんじゃないかなと思いますね。

会長

区画整備事業をやりたいとは考えていまして、空き家が飛び飛びであるとか難しいところもあるのですが、できるところからやっていきたいと思っています。住宅地が固まっているところとか集約できるところとかがあればできますけど、個々が所有する高田市内の中心部の土地を区画整備するのは難しいと思いますね。

委員

35年前のまちづくりのあり方と今のまちづくりや区画整備のやり方ってだいぶ違ってきていると思うんですね。35年前は有無も言わずというようなことも、今は自治会の方やいろんな方がいらっしやる中で御意見を伺いながらやっていくまちづくりになってきているのかなと。なので、何か（目標・展望）を描かないと、大和高田のまちは全部細い道だからという理由で終わってしまったらその先に進めないと思います。

会長

おっしゃることは分かります。でも意外と高田を何とかしないととっていて、あなたのところに道路を作りについていかるといらないというような、やっぱり自分にふりかかると嫌、ここは先祖代々の地だから売りにたくないというような人がいまだに多いんですね。

ただ、ありがたいことに田んぼに関しては変わってきておまして、昔は土地神話で土地は売らないというような考えがあったんですけども、今はもう土地が値上がりしないということで田んぼを売る方が増えてきたりしています。田んぼを無くすわけではないですよ。それは区画整備でどこが宅地でどこが農地というのが決まっているので。そういう意味ではある程度の形を作るのはできるのではないかと。

ただ、外側は区画整備しやすいんですけども、市内のど真ん中、昔に川があったところを、今は道になっておるんですけども、高田と高田市駅の間にあたる一帯は大きい道路を作りたいのですが、なかなか難しいというのが実状です。

委員

本郷町とか、永和町とか道一本抜けたらなあと思いますね。民間の開発で道のような道、市に移管されているかは分かりませんが、なんでこんな広い道ができたんだろうなというような道もあったりするんですけどね。民間の活用によって道ができるとそれだけでも防災上すごく良い、意義ある道になりますね。

会長

真美ヶ丘みたいに、先に道路がありきで作ってから住宅地になれば良いんですけど、大和高田市みたいに先に建ててしまっているとなかなか難しいと思うんですね。

委員

再挑戦しないといけないと思います。昔、大和郡山なんてどこに行ってみたって都市計画道路で広い道やなあと思っていたら、途中で切れているような道もいっぱいありましたよね。

会長

香芝市がインターから下に向かって一生懸命買い取りながら道を拡張しております。そういったところからまた意見を聞こうと思うのですが、あそこもだいぶ難航しているようです。やはり、立ち退きが難航の一番の原因のようで、今作られている京奈和道も結局立ち退きができないままでやっていますから。高田・橿原間の高田のところ立ち退きが全てできておらず、残り5%の40軒ほどが立ち退きに応じていない、その中でも強制的にやっている。それぐらいの国の勢いで作るといえば事業が進むんですけども、そこまでの勢いが高田にあるかというところ今私たちがそこまでいっていないので、そういう計画を持ちながら先ほどの建築の話もありますけれども、面で考えながらね、まちづくりを考えていきたいと思います。

事務局

はい。議題3はこの辺でよろしいでしょうか。

会長

とりあえず資料をもう一回まとめて分かりやすくする。それで、近々は吉田委員が言ったようにビニールシートで対応するしかないですね。

以上でよろしいでしょうか。

それでは議題4の空家等対策協議会条例の一部改正について、事務局より説明をお願いします。

事務局

はい。議題4の条例一部改正について資料4を御覧ください。上の括弧書きで現在の条例の項目ですね、第2条の所掌事項になります。下に新と記載しているのが今回改めようと考えている分になります。上段の旧にありますように、第2条の所掌事項について、同項第1号及び第2号を削りまして、下段の新にありますように、協議会は空家法第7条第1項に規定する協議を行うと改めたいと考えております。法第7条第1項に規定されている協議とは、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議とありますので、旧の条例第2条第1号と同じ内容であると考えております。また、特定空家等の判断基準につきましては、当空家対策協議会につきましても協議いただき承認もいただいております、大和高田市特定空家等判断基準に従い判断を行うものでございます。旧の条例ですね、第2条第2号に書かれている特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項を協議するとありますが、法第7条第1項の実施に関する事項に含まれていると考えております。また、条例に特定空家の認定とあることから、その都度、お集りいただくか承認いただく必要があります。災害等により緊急の対応が必要になる場合も考えられますので、新に書いてありますとおり、所掌事項につきまして協議会は法第7条第1項に規定する協議を行うと改めたいと考えております。議題4の説明は以上でございます。

会長

ありがとうございます。ただいまの一部改正について御意見ございますでしょうか。簡単に変更した理由は。

事務局

緊急時に対応できるようにということで今回このような形で変更したいと考えております。

委員

緊急の時はこの限りではないというような文言ありませんでしたか。

事務局

ありません。

委員

何が違うことになるんですか。

事務局

旧の条例は、特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項を協議するとなっております。その文面については、法第7条第1項に規定する実施に関する事項に含まれていると考えています。協議するとなっておりますので、緊急の時も協議しなければならないというようなことがでてくるのかなということで、その辺をできるように改めるというような話でございます。特定空家の認定について協議会にて諮るということは諮っていきたいと考えていますけれども、災害等により緊急対応する時も協議する必要があるとなれば、なかなか緊急に対応しにくいということがでてくるのかなと考えましたので、こういう形にしていきたいというところでございます。

会長

ただいまの回答でよろしいでしょうか。

委員

ちょっと難しすぎてぱつと言えないんですけど、旧の第2条だと第1号と第2号があつて、新しいのであると法第7条第1項に規定する協議に変わるわけですね。これは、旧の第2条第2号のその他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項って、

新しい条例では抜け落ちてしまっているように思うんですけど、別にそれで良ければいいんですけども。

事務局 法律には実施に関する事項と書いておりますので、その辺も含まれているというように考えております。

委員 実施に関する協議を行うための協議会というのは、法第7条の第1項にあるわけですよ。これを引っ張っているからいいんですよという話ですよ。旧の第2条にて実施に関する事項というのは第1号にありますよね。かつ、第2号で特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項を協議すると、これは二つ書いていますよね。旧は二つ書いてあって、新は実施に関する協議という形でまとまっておるんだけど、その二つの中身が一つになっているというイメージですか。

事務局 第2号に書かれている特定空家等の認定とか施策の推進に関する事というのは、実施に関する事項というように考えておりますので、十分含まれていると考えております。

副会長 ものすごく素朴な疑問なのですが、旧と新に変えたときに、何が加わって何が抜け落ちるんですか。

事務局 何も抜け落ちてはいないです。先ほども申しましたように、災害等で緊急に動かないといけないときに、お集まりいただいて協議していただく時間がないときには、これで動けるというような認識でございます。

委員 その項目を入れたらいいんじゃないですか。緊急時は特別扱いするような。

事務局 それも一応考えたんですけども、条文はなるべく易しく短くというのがあるのかなと思いますので、長く書くよりは含まれているというような認識で作るものかなと思います。

副会長 法第7条は協議会を組織することができるという協議会の位置づけですよ。本当は協議会で協議する中身は法第2条第2項と法第6条第1項であると。協議会の位置づけとして、緊急安全措置とかは逐一報告しなければならないというようなことは、条例の中に入っているんですか。

事務局 入っていないです。

副会長 今の条例には入っていないんですね。そしたら、別に変える必要がない気がするんですが、そんなことはないですか。

委員 前回もこれを作った議論のときに、緊急のときはこれで対応できるからという話でこのままいったというように記憶しているんですけど。当ても緊急のときは動けるような内容にしようという議論があったと思うんですよ。そのためにここを変えるのであれば、なんだか違和感があるんですが。

会長 これは今すぐ決める必要があるの？

事務局 ここで議論させていただいて、条例改正なので、できましたら12月議会に挙げていきたいなと考えております。

会長 第2回目の協議会の開催はいつですか。

事務局 一応2月で考えています。

会長 2月で決まった場合、3月の議会に挙がるの？

事務局
委員 間に合わないと思います。
ちょっと質問してよろしいですか。
第2条第2号に書いているような特定空家等の認定は、今日（議題に）出てきたような案件ですよね、個別案件というような。これはもうここで協議しないでもいけるという解釈ですか。

事務局
委員 ではなくて、災害等緊急の場合という認識ではあるんですけども。
でもよくよく読むとそうなりませんかね。これはもう協議会ではしないということになるように読めるのですが。

事務局
委員 それはないですね。
それを踏まえて先ほどの話もそうなんですけれども、するかしらないかとかも含めて方向性を決めないと、条例から先に入っていくとやれることが絞られていくんじゃないかと思っていて。まず私たちが何をしたらいいのか、何をすべきかを決めてから条例改正をした方がいいように個人的には思っているんですけども。

事務局
委員 新しい所掌事務ということで、協議会は法第7条第1項に規定する協議を行うとなっていますので、皆様にしていただくことは、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行っていただくという文面になっておりますので、旧の記載にあった内容を含んでいるという考えではいるんですけども。

事務局
委員 であれば、別に変える必要がないのかなと思ったりするんですけど。
旧の条例で特に明記しているのが特定空家等の認定を協議するというような形の文面になっていますので、緊急のときにでも集まっていただいて協議しないといけないのかなというところが、どうしても引っかかってきていたのでその辺を改めたいという話なんです。実施に関する事項に含まれている認識なので、認定の協議はしていただきたいんです。でも、災害等でどうしても緊急に対応しなければならない場合に集まっていただいて協議してからでないと動けないというのであれば困るということで、明記するのではなくそういう認識で対応していきたいと考えているということです。

事務局
委員 そう書いたら分かりやすいんじゃないですかね。災害等緊急の場合はこの限りでないというような。何かこの議論の内容が変わるんじゃないかなと、ちょっと心配でもないんですけど、心配することさえしてないんですけど。何が議論の内容なのか理解しがたいんですが。

事務局
委員 条文をよく読むと、旧の第2条には特定空家等の認定その他空家等に関する施策の推進に関し必要な事項と表現されていますよね。それに比べて法第7条の第3項に書かれているのが協議会の運営に関して必要な事項は協議会で定めると。運営に関する事項だと。だから、この二つの条文には乖離があると思うんですが。施策の推進という明確な表現に対してこちらは協議会の運営に関するところなんです。

事務局
委員 新しい条例は法第7条の1項に規定するということなので、下線部分で空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うと読んでいただけたらと思います。

事務局
委員 何をそんなにこだわるんですかね。多くの皆様がこれだけ前の条文に付け足したら

いいのではと言っている中で何をそんなにこだわるんですか。それでよくないですか。

会長 再検討して会議。今の意見を参考に、清水委員や吉田委員がいつてくれていたような災害時というような条文も検討して。どうしても12月議会でないといけないというようなことではないよね。

事務局 そういうことではないです。

副会長 本当に素朴な疑問で、条例に書いてないことはやらない、条例に書いてあることだけやるわけですか。書いてあることはできるわけですよ。ただ条例に書いてない緊急事態が起きてもやらないということですか。

事務局 そんなことはないんですけど、協議すると書いてあるので、緊急時にも協議しないといけないというような読み方になってしまうのかなというところですね。

委員 一つ、条例に抜けているところがあって、ただし書きがないということです。「ただし、この協議会が判断した場合は、次のような事業ができます。」というような。その一文があれば、何があっても対応できるんじゃないですか。

副会長 この前から他のところの条例も見ているんですけど、協議会に報告しなければならないというような文章をつけてる条例はあまりないですよ。協議会の位置づけみたいなのはしているんだけど、協議会が一体何を判断して、どう解釈して、それを行政に反映するかっていうことをちゃんと明記している条例はあまりないですね。恐らく大和高田もそれはないと思います。例えば、空き家の状態を協議会に逐一報告しなければならないというような話はないですよ。だからと言って、それを入れないと何もできないというようなことは私はないと思います。ただ、他の委員も言うように法第7条第1項にすると同文であるべきではないんじゃないですか、組織することができるというのは。

委員 条文というのが独り歩きして、辻本課長の代で解釈されていても、次に変わった人によっては条文に書いていないからだめですと止められてしまうこともありますよね。要するに、条文を作った人間はその条文の意図するところというのが分かっている、ある程度その辺のただし書き的なことまで把握しているんですけども。

副会長 先ほども言ったように、ただし書きっていうのが一つあって、「ただし、協議会が会で認める事業に関しては実行する。」というような一文を書いておけば、それだけで全てが解決ではないですか。

委員 空家対策は条文で決められるほど単純ではないですよ。本当単純じゃない。だから、大項目かなんかで全部おさえてしまおうというのは無理があるような気がするんです。変える意図もよく分からないし、変えなければいけないということも分からないし。

委員 変える意図が緊急性の問題でしたら、先ほどから議論に挙がっている一文を付け加えたらいいと思うんですよ。それと、これを解釈するとき旧の第2条と新の第2条の比較をして考えますよね、今後解釈していく担当者は。そしたら、旧の第2条第2号が削除されたという形に、新の第2条はなっていますよね。そこから、削除された部分についてはやらないと解釈するのが普通ですよ、改正の経過を見てね。先ほど、削除する部分の内容も含んだように解釈しますとおっしゃったけれど、この法第

7条に書いているのは空家等対策計画の作成及び変更並びに実施という表現なんですね。旧の第2条に空家等対策計画の作成及び変更並びに実施というようにそのまま書いてあるわけだから、この第1号だけをやるんだよねという解釈になってしまいますから、これはもう改悪になるよね。テーマとして緊急時の対応に関してということであれば、旧の条文に付け加える形でいいんじゃないですか。

会長

「ただし、緊急を要する場合はこの限りではない。」と、付け加えるということやね。まあ、もう一回検討して。

先ほどの議題3、そして議題4に関しては次の協議会に持ち越しさせていただきます。

それでは、議題5のその他について何かご意見ございますでしょうか。

委員

市長が先ほどおっしゃられたまちづくりの将来ビジョンについて大変魅力的でしたが、どの段階で市民に周知されるのか。いろんな問題があるかと思うんですが、ただこういう内容を聞かせていただいたら、高田のまちがよくなるんだよねということをおっしゃる方が思われると思うんです。そしたら住民もですね、何らかの努力をしようとかあるいは細かいことに関してもそれぞれがこう思ってとか、空き家対策として考えなくてもいいぐらいに、個々の住民が努力するモチベーションになると思うんです。なので、できる限り早く、その夢のある高田のビジョンを示していただきたいなと思うんですがいかがでしょうか。

会長

6月議会に合わせて動いていたんですけれども、いろんなところと連携しておりますので単独での発表はやめてくれということで抑えています。他のところへの影響が大きすぎるので。12月議会にて、ある程度のビジョンが発表できるようには、他の部署、県も含めいろいろなところに対して動いています。先ほど申しましたように口にしてみたいのですが、なかなか言えないんですよ。言い方が変になるかも知れませんが、先走って言うとおぼされるというような可能性もあるんでね。だから、ある程度の骨格ができて発表できるようなことになれば、また発表していきたいと思っております。病院のことは就任した当初からずっと動いておったんですけれども、コロナ対策からしていないと思われるんですけどね、何回も県に足を運びながら、ようやく早ければ12月にはまちづくりのビジョンを病院を中心に発表できるかなと考えています。

委員

もう一つ、まちづくり局が出来ましたが、ある程度秘密裏に進めていかないといけないというまちづくりのビジョンでしょうからそれはやむを得ないと思うんです。ただ、我々というか、この協議会の進路も含めて、こういう集まりを活用していただけないのか。空き家対策として古い家を除却するにはどうしたらいいのかというような議論も必要なんですけれども、さらにまちづくりに積極的に関わってやりたいなど皆さん思っておられると思うんですよ。だけど、市長の元、まちづくり局がいろいろされているような内容もほぼ初めて聞くような内容なんですよ。そのある程度の段階になれるよう、こういう協議会を活用していく、別の形で。こういう年に1、2回じゃなく、日常的に動くような形で活用していただけないのかなと思うんですがいかがでしょうか。

会長

基本的に空き家対策の協議会ですけれども、まちづくりにも関連してくるので、うまいことやっていければなどは考えますよ。先ほども、畿央大学をどんどん活用していったらというお言葉もいただいたので、輪を広げて考えたいと思います。私もいろんな会合で話すことができれば、市民にも分かってもらえると考えていて、1年目は挨拶だけで212回やっているんですが、去年はコロナ禍ということで75回だけだったので、公表できる場がなかなかありませんでした。皆さんと意見を交換し、どういったところまで情報を共有して、議論をまちづくりに関してまで広げられるか検討していきたいと思います。

他にないですか。

事務局

それでは次第5の事務連絡へと移らせていただきます。事務局から事務連絡について説明をお願いします。

事務局

はい。まずは、本協議会委員の再任についてでございます。委員名簿を見ていただいでご確認いただきたいのですが、今月の11日に任期が切れます。竹村委員、西田委員におかれましては、12月18日で2年となります。委員の再任ですが、市といたしましては、是非、皆さま再任でお願いしたいと考えております。今の時点におきまして、委員の再任についてどうしようかと悩んでおられる方がいらっしゃいましたら、言っていただけたらと考えますけれども、どうでしょうか。再任をお願いできますでしょうか。それでは皆さま再任でお願いします。今後ともよろしく申し上げます。

続きまして、事務連絡2といたしまして、今年度第2回協議会の日程及び内容についてです。第2回協議会は2月14日(月)午前10時より考えております。今の時点におきましてご都合のよろしくない方いらっしゃいますでしょうか。協議の内容につきましては、今年度における空家に関する相談への対応に関する総括、先ほどの議題3の緊急安全措置のその後をどうしていくかということに関してもう少し資料をまとめて議論しなおすというのと、条例の一部改正についてご意見いただいたことを参考に作り直しましてまた議論いただけたらと考えております。また来年度に向けた各種空き家対策、施策も議論できればと考えております。次回もよろしくお願ひいたします。日程の調整よろしくお願ひいたします。

事務局

次第は以上でございます。堀内会長、閉会でよろしいでしょうか。

会長

はい。本日も本当に貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。いろんな会へ参加させていただいていますが、この会は活発な意見をいつもいただきありがたいと思っております。奈良県全体、また大和高田のまちづくりを前向きに考えておりますので、ぜひ今後ともご協力いただきたいと思いますと考えております。今日はどうもありがとうございます。