

令和3年度（第2回）大和高田市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和4年2月14日（月）午後2時から	
開催場所	大和高田市役所5階会議室6・7	
議 題	(1) 空家等に関する相談への対応状況について（報告） (2) 空家等に関する相談の個別案件について (3) 空家等対策協議会条例の一部改正について (4) 空家等対策計画の一部改定について (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
	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2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。よろしく願いいたします。</p> <p>コロナ禍の影響もあり、今回は1年ぶりの対面開催とさせていただきました。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>今年度の組織体制より、住宅課地域住宅係にて空き家対策を担わせていただいております。よろしく願いいたします。それでは、着座にて進行をさせていただきます。</p> <p>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。前回同様、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。堀内会長よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>皆様、こんにちは。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。昨日ですが、37年掛けて計画しておりました本郷・大中線が開通いたしました。これは、馬見丘陵公園から高田に向かう河合・大和高田線、そして市内の真ん中を走る大和高田・斑鳩線、これらを東西にかけて繋げる道路となっております。こちらが開通されることによって、市内の交通渋滞が少し緩和されるのではないかなど期待しております。また、沿線周辺の利便性ですね、その発展に起用するのではないかとも思っておりますので、それに伴って空き家が少しずつでも売れていけばと期待しております。本当に皆様のおかげで開通できました、ありがとうございます。</p> <p>前回の協議会では、市民の安心安全のまちづくりのため危険な空き家への相談や対応の報告の議論をしていただきました。引続き今回の協議会においても、危険な空き</p>

家への相談や対応の報告が議論のメインとなっております。本日は空家等に関する相談への対応状況について報告し、空家等に関する相談の個別案件について、空家等対策協議会条例の一部改正について、空家等対策計画の一部改定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、開会の挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお祈いします。

事務局

続きまして、次第3の委員自己紹介に移ります。令和3年10月と12月に委員皆様の任期が満了しましたので再任のご意向をお伺いしました。委員皆様から再任をご快諾いただきましてありがとうございます。引続き、よろしくお祈いいたします。

皆様、再任いただきましたので改めて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祈いいたします。まず三井田副会長から名簿順にお祈いいたします。

副会長

三井田でございます。非力ではございますが、私の力がお役に立てられるのであればと思っておりますので、よろしくお祈いいたします。

委員

清水でございます。大学としても何かお役に立てればと思っておりますので、よろしくお祈いいたします。

委員

下村です。よろしくお祈いいたします。

委員

宗田です。どうぞよろしくお祈いします。

委員

吉田です。よろしくお祈いします。

委員

大嶋です。また引続き取り組ませていただくこととなりました。どうぞよろしくお祈いします。

委員

竹村です。また皆様よろしくお祈いします。

委員

西田と申します。どうぞよろしくお祈いします。

委員

原田でございます。またよろしくお祈いします。

委員

夢咲塾の上嶋です。よろしくお祈いします。

事務局

次に事務局の自己紹介です。

作田：「環境建設部長の作田でございます。10月6日の第1回空家等対策協議会に初めて出席させていただきました。今回で2回目なのですが、まだまだ勉強不足でございます。どうか皆様のご意見を参考にさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお祈いいたします。」

辻本：「住宅課、課長の辻本と申します。よろしくお祈いいたします。」

原：「同じく住宅課の原と申します。本日はどうぞよろしくお祈いいたします。」

増田：「同じく住宅課の増田です。どうぞよろしくお祈いいたします。」

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、議題進行をお祈いいたします。

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。それでは、議題1の空家等に関する相談への対応状況についての報告という

ことで、別紙資料1を御覧ください。

こちらにつきましては、令和4年1月31日時点における令和3年度の相談空家について、相談内容及び取組内容ごとに分類した対応状況表でございます。表の行方向が相談内容の分類で、解決を示す改善あり、改善なし、対応中の大きな枠の中に危険空家、草木の繁茂等を指す庭木、ごみの投棄や害獣による被害を害獣等と表現しています。次に列方向ですが、具体的な相談内容、その経過を示しています。

改善ありの案件は表の上段に記載しており、危険空家は、屋根のトタンの飛び出しやベランダのトタンの割れなど、危険箇所に対して比較的容易に対応できるものとなっております。また、庭木においても剪定が対応となる程度の相談が主であるため全体の7割以上が解決済みとなっております。

一方で改善なしの案件は、所有者から連絡があった場合と所有者から連絡がない場合がございます。所有者から連絡があれば、改善が進まない事情を伺って、改善に導けるよう努めています。改善なしの案件には改善ありの案件と比べ、対応に時間が掛かるものも含まれています。改善が進まない主な事情は、借家の所有者が借家に借家人の荷物が残されていることや借家人による火事があった借家に対して対処困難であること、複数の借家をまとめて除却したいが借家人が出て行ってくれない、複数の所有者で区分所有している長屋の危険箇所の部分が所有権をまたいでいるため共有者間の話し合いが必要だが疎遠のため進まないなどと伺っております。借家人や区分所有者の協力が得られない場合など、所有者だけでは対応できない案件は、当事者間の問題となるため法律の専門家への相談を促しますが、お金がないというような事情もございます。

解決が難しい案件としては、害獣等に関するものが該当し、根本的に害獣等が住みつかないように適正に管理または更地にする必要がありますが、空家の相続問題、所有者の経済問題等がございます。動物に対応することは難しい案件ではありますが、蜂の場合は駆除業者の協会の連絡先を伝え、アライグマや猿等の害獣につきましては市と猟友会が連携して所有者から依頼があれば檻の設置が可能である旨を伝えております。

裏面は利活用に関する相談についてです。一番多い案件は、高齢の方による相続が発生した不要な空き家を手放したいがどうしたらよいか分からないという相談です。除去の補助制度についての問合せも多くあります。議題1の報告は以上でございます。

議題1について御意見ありますでしょうか。

対応済の案件の具体的内容を教えていただけますか。例えば、どういう状況で対応済になるのか教えてください。

所有者から空き家を活用したいということで相談を受けてはおりますが、どういう形で使っていきたいのかを個々に相談させていただいて、売却という方針であれば、不動産屋に相談してはいかがですかというような誘導はさせていただいております。後は、相続が発生した空き家を手放したいというような相談につきましても、同じような形でご説明させていただいております。

それは相談に答えたという意味ですか。相談に答えてご納得されて、そこで終わっ

会長
委員

事務局

委員

たということですか。

事務局
副会長

本人はその場で納得されたということで、その後の経過は追いかけてはいないです。ではこれは役所が答えたということだけであって、問題が解決したかどうかまでは分からないということですね。

事務局

そうですね。相談の際に、具体的にどの場所でのというような話まではあまりならないんです。大きなくくりとして、どのような解決方法があるかを聞きに来られる方が大半でそういった方にお応えしている形になりますので。

副会長

例えば、空き家を持っているんですがどのようなことができるでしょうかというような問合せには、不動産屋を紹介するのではなくて、この空き家が埋まるような方法を一緒に考えてあげることはできないんですかね。法律相談であったら、下村委員に相談してしかるべき相談に対応して下さるような弁護士を紹介するとか。

事務局

法的なことであれば、法律相談という形で1時間の無料相談の場は設けておりますので、その制度のご紹介はさせていただいています。相談の内容に応じて、解決に繋がりそうな窓口をご案内しているというような状態です。

委員

空家等対策協議会委員として多様な業種の方に参加していただいている中で、もし、このような資料にまとめられるのであれば、物件がどうなったかはまだしも、一般的な不動産に持っていかれたのか、弁護士に相談されたのか、最終的な問合せ先の記載ぐらいはないと、対応済という扱いにはならないのかなと思います。

事務局

一度そういった窓口の案内をさせていただいた上で、また相談に来られたらある程度のやりとりはできるのかなとは思っていますが、相談に関してはもっと単純なものが多く、案内後の問合せがないことも含め、案内先でご対応いただいていると判断しています。

委員

どこにアプローチされたかということは次回からでいいので記載された方がよいと思います。

事務局

はい。

副会長

せっかくなので、協議会委員には相談内容に対しての回答を諮るようにした方がよいのではないですかね。大嶋委員や竹村委員もいらっしゃるのでしかるべき人を紹介してもらおうとか、何か糸口を与えてあげるようなことをやったらいいのではないですかね。

事務局

具体的に不動産屋を紹介していただきたいというようなお話があればそういうことも可能かなとは思いますが、そこまではおっしゃってはいないという状況ですね。

会長

ここにおられる委員にご協力いただける案件があれば、ご協力いただくという話ですね。

経過があまりにも省略されている点においては、先ほどおっしゃられたような内容で改善する方がよいと思うので、次回から結末まで分かるようにまとめてください。

委員

今の話にも関係するのですが、他の市町村ではこういう会議に空き家コンシェルジュに参加していただいているようなんですね。高田市も昨年に協定を結ばれたような覚えがあるのですが、同じように来ていただくようなことが可能にはなっていないのですか。他の市町村では空き家コンシェルジュに業務を全委託するような形をとられ

ているようなところもあり、その中には我々のような専門業者がなかなか入っていけないというような問題点もあるのですが、空き家コンシェルジュに対するそういった内容に関する高田市の考えというのがありますか。

事務局

昨年空き家コンシェルジュに協定を結ばせていただいたのは、国からのグリーンポイント制度がございませぬ。これについては、空き家バンクに登録されている物件を購入された方にポイントが付与されるということで、本市には空き家バンクはないのですが、空き家コンシェルジュによる空き家バンクに登録されていた場合に本市がそれを証明する必要がありますので、そのことを主な目的として協定を結ばせていただいております。ですので、空き家コンシェルジュに相談内容を流せるというような状況ではございませぬ。

委員

生駒市は市職員の数人が中心となり空き家状態の物件に対して所有者から情報を得て、何か月かに1回、司法書士や建築士を集まる場を設けて相談会をされてると伺ったんですけども、そのような形態をとられるというような考えはありますか。

事務局

何回か前にも協議会にて空き家バンクの登録の件で、本市が検討していた内容について話したと思うのですが、建築基準法に適合していない物件を空き家バンクに載せるのが妥当なのかどうかというところがすごく引っ掛かっておりまして、本市ではそういうものに関して広めていくのはどうなのだろうという話がありましたので、空き家バンクについては扱っていないというのが現状でございませぬ。

委員

資料1の1頁目、よくまとめていただいていると思うのですが、改善ありの行で経過の列に連絡なしという記載があるのですが、これはどういう意味ですか。

事務局

連絡はなかったんですけども、市職員が現場を確認すると是正されていたという場合を表しています。

(その他資料の作りに関してのいくつかの問答あり)

委員

計画の改定の中で具体的な方向性が見えてくると思うんですけども。具体的に地域の活性化に取り組んでいくという意志があるのであれば、協議会に加えプラットフォームを設置し、そちらで問題解決を図っていくのはどうですか。協議会は今年の2回で開催されるような頻度に向けられた会ですが、頻繁な相談対応を行おうと思えば別組織がいると思うんですけどね。

副会長

他の市町村ではプラットフォームを持っていたり作ろうとしていたりというところは結構あるんですけどね。そういうのを作られてはどうですかね。

それと相談のことで何回も引っ掛かるのですが、大和高田市も空き家のデータベースを構築されていませぬでしたか。例えば、空き家の所在地おさえて、相談の電話があった際にその情報を入力していくような。後発組の市町村であってもデータベースを備えている市町村はあるんですけどね。市に相談がくるということは、高いハードルを越えて相談していると思うんですけど。相談があるたびに問題点を入力していくことになるので解決の糸口も見つけやすいと思います。そんな大したものである必要はなくて、地図に場所を示して、そこに相談があったら付箋を貼っていくようなものでもいいんですけど。それをプラットフォームに諮るようにするんですけど。こんな問題がこの地域ではあるのだけれども、どなたか相談に乗っていただける方はいないかなと。そうで

もしていかないとなかなか改善は難しいのではないのでしょうか。すぐに解決するようなことであれば空き家問題などといったようなことは生まれませんから。費用もそこまで掛からないので、ぜひ一度検討してください。

会長 事務局として今のご意見に対してどうですか。

事務局 発想していなかったことなので検討させていただくようにします。まず、市内の空き家の所在地の全てを把握している訳ではないので、そういったことから進めていければなどは思っています。

事務局 来年度の空家等対策計画の改定に伴って、データベースの話ではないですけど、水道局からの閉栓情報を地図に落とし込む作業を行っております。前は業者に頼んでいたのですが、それを基に現地調査を市職員で回るつもりでおります。それを行うことで空き家がどの程度の空き家かということは把握していけるのかなと考えています。

会長 プラットホームに関しては、他市町村の調査をした上で、検討するようにしてください。

委員 今の話だと改めて空き家の所在地の洗い出しをされるとのことですが、前は建物の評価もしていましたか。

事務局 やっていただいております。

委員 実は他の市町村でも同じようにされているんですけども、だいたいそこで失敗されているのが、評価の点において前回との比較をせずに更新者の主観で行ってしまうため、それがよくなったのかどうなのかの指標である評価が使えないという事態に陥られているようです。なので、同じ角度からの写真を撮るなど、何か基準を設けてやらないと評価するということが破綻してしまいますので、必ず前回と比較してもらうようにしていただけたらと思います。

会長 事務局の職員が誰に代わっても、ぶれないよう客観的な評価ができる状態にしておくように。

委員 季節も同じでないと。草木の繁茂が良くなっていると思っても、枯れているだけというようなこともありますから。

会長 いろいろなケースを考えるとということで。

委員 他に何かございますでしょうか。

委員 利活用に関しては、委員の皆さんがわりかし民間への繋がりもお持ちなこともあり、大和郡山市とか生駒市、それから桜井市あたりのリノベーションや利活用へ委員会が進んでいっていると聞くような自治体に倣って、委員と協力して前向きに進んだ方がね、もちろん危険家屋の調査やリサーチも大事なんですけれども、民間をうまく使うよう情報開示していくことも同時に検討していただけると解決につながっていくかなと思います。

委員 今日話しているような内容は空家等対策協議会が始まった頃からずっと言っているせんかね。データベース、プラットホームというような話は何年も前からやっているような気がするんですけども、まちづくりに関するような話はお門違いであって、この協議会で話さないでというような状態ですか。

事務局 後の議題でもご説明させていただくことになるのですが、来年度改定の空家等対策計画の中での方向性について、もう少しこうしていきたいといったようなお話しをさせていただけたらと思っています。

会長 基本的に空家等対策協議会は名前のとおり、まちの構想ではなくて先に空家の対策なんですけれど、対策の中にも危険の排除と利活用その二つを同時に考えていくんだと思うんです。どうしても危険箇所の対策に特化しているので、利活用のことはまだまだ動けていないと思うんですよね。それが動き出すとまた変わってくるのではないかなと。

委員 議題の順番を守れないんですけれども、計画の改定の内容は特定空家でしたり、どうしようもない空き家の対策に特化しますと。利活用はこの委員会ではしないという方向性に変えていこうかなというように読めるのですが。

それであればそれで、空き家の利活用を含めたまちづくり、他の市町村では空き家になる前の状態からどう空き家になることを防ぐかという対策をされている中で、大和高田市のこの案では別の協議会が必要なのではないかなと思ったりしています。その辺りが方向性を決めるような話だと思うので、順番を飛ばしたのですが教えていただきたいなあと思います。

事務局 はい。危険な空家の相談が多いことから、利活用も考えていかないということではないんですが、どちらかという危険空家の問題解決へ軸足が乗っかっている感じで考えていっているんですけどね。

委員 先ほど、建築基準法に合致していない、既存不適格でもない、違反建築物に関してはもう市としては触れないという立場であるということは理解させていただいているのですが、大和高田市の特質として1つ、天神橋商店街がございましてね。

天神橋商店街に一連の長屋の商業ビルがあり、あの建物は水路の上に建っているところもあるので一連の建物としては違反建築物だと思うのですが、違反建築物だからと商業化をとめると天神橋商店街自体が死んでしまうということになってしまうと思うんですよね。空き店舗、空き家なのですが、せめて消防法ぐらいはクリアして活性化していくというような方向性を持つておく必要はあるのではないかなと思います。ずっとシャッターの閉まった建物をどうするかということは誰しもが考えてきたことなんですよね。活性化、利活用を考えていく上で、違反建築物であれば全て断ち切ってしまうというのはいかがなものかなと思いますね。難しいですけど。

委員 上嶋委員がおっしゃったとおりで、建築基準法に適合で無かったら民間の力だけで再生するのは難しくなります。そこで行政との繋がりがないと、勝手にやってくれということでしたら綺麗にすることしかできないかなと、まあ綺麗にすることも空き家が1つ無くなるということで解決と言えれば解決なのですが。その辺は議論ができることであると思いますので、合法か違法かということはあるんですが、手筈は整えられると思うんです。必ずしも壊して建替えなければならない建物ばかりではないかも知れませんが、利活用に建築工事が必ず伴うということでもないのかなと、賃貸で使えるだとか、そういうことをふまえて空き家を活かしていく、命を吹き込むということはもう少しじっくり考えていけるのかなと思います。そのために民間と行政を繋ぐよう

なパイプ役にこの委員会がなれば、行政のためにも市民のためにもプラスになるのかなと思ったりもしました。

事務局

少しよろしいでしょうか。今、上嶋委員、吉田委員がおっしゃられたことに対して行政が絡んでいきますと、建築基準法に違反している建物の売買であったり、賃貸であったりを市が誘導してしまわないかという点が非常に怖いですね。民間同士でやりとりをしていただいた場合においても、行政が気づけば何かしら指導していく必要があるところが動きにくいところです。気持ちは上嶋委員と変わらないのですが、違法に目をつぶる訳にはいかないですね。良い意見はたくさん出てくるとは思いますが、私たちが懸念しているのはその点です。

委員

それについてですが、用途変更をするとか改修をするとかの建築行為が入ってくるとなかなかややこしくなりますが、現状使うことについて違法を問われないんですよね。既存不適格であったとしても建っているものであるから。だから、活用の方法はあると思うんですよ。

必ずしもそこを壊して何かをすると考えてしまうと問題になると思うんですけど。なので、今回の議論は活用だと思うんですよ。建替えではなくて。そういうところから考えていきますと、修繕で済むかもしれませんし、いろんな意見を柔軟に考えられたらいいのではないかと。違法建築物を市が斡旋するというようなことは絶対にありえないですから。方法はいろいろあると思うので。一概に触らないとしてしまっっては、空き家問題は解決しないと思います。

副会長

建築基準法をあまりにかざすと、昭和戦前からの建物が全て既存不適格になってきますね。例えば、今井町なんて全て不適格になります。ならまちの9割近くが既存不適格です。だから空き家バンクが手出しできないかという、奈良市が行っている空き家バンクは手出ししていますけどね。

既存不適格であっても、今の説明にもあったように建築工事が入らないと全然問題ではないし。建築士会に属してこういうことをいうのもあれなんですけど、建築基準法はちょっとおかしい法律だと思うんですよ。非常におかしい法律です。それをかざしてしまうと、空き家問題は絶対に解決できない。

京都市でも建築基準法を逸脱した範囲でやろうとしているんですよ。例えば、旗竿敷地。道路に2m接道していないと敷地としては認めないと、基準法上には書いてあるんです。だけど、そのような敷地なんて京都市の長屋でいっぱいあるんですよ。それに手出しができれば京都市はつぶれてしまいますね。だから京都市はいろいろやっているんですよ。

恐らく、大和高田市の密集市街地は、全て既存不適格だと思います。密集市街地でできた空き家は手出しができないというような話になってしまいます。

委員

一般論でいうと、法律というものは解釈をするものなんですよ。新たに違法状態で建築するということはいけないことですが、現状、建築基準法の理念に基づきそれを改善していくということであれば、何ら建築基準法という法の精神に反する訳ではないでしょう。だから、法律の解釈というものは完全に杓子定規によるものではなくて、この立法の趣旨はどうかということから柔軟に解釈するという余地がある訳じ

やないですか。今の話もそうだと思うんです。

旗竿のことね、そうでない方が望ましいということで基準法には定めているんですけど。そのまま放置することがますます建築基準法の精神に反する危険にある状態を放っておけないとなった時に、手を加えることに関して建築基準法違反だと誰もならないと思うんですよね。むしろ、精神に合致している。そうでないと、京都市であれ高田市であれ全部潰さなくてはいけなくなります。本当に積極的に潰すのかというところできないでしょう。そもそも放置していること事態がおかしいではないですかという議論になってきます。積極的に触らない、違反建築物に行政は関わりませんと放置してしまうと、それは不作為の違法じゃないですか。そういう形式的な議論をしても仕方がないのだから、むしろ、より望ましい形に解釈していけばいいじゃないですか。

会長

なかなか難しい話ではあるのですが、先ほど作田部長が話したことは、公務員として違法と分かっている動くということは動きにくいという気持ちも分かりますし、民間の視点から動かないと解決できない問題だということも分かるのですが。コンプライアンスに関して指導もしていますので。法律に対して公務員の立場から厳格に動かさなければならないという重しが掛かっているのでね、臆病になるというのはあります。委員がおっしゃったことは重々分かるので、出来る範囲を模索しながら、活用について考えていく必要があると思います。

話題に挙げているような空き家問題は危険な箇所を直してから利活用するのではなくて、危険なところを直してそのまま終わる空き家対策と、空いている家に対してどうしていくかという利活用と綺麗に分かれているので、今回はどちらについて議論するか議題を会議ごとに分けて考えていく方が明確なのではないかなと思いますね。どちらもやろうとするから、危険な話ばかりして、利活用はやっていないのではないかなとなっている気がしますね。どちらも大事なんですけどね。そこについて事務局はまた考えるようにしてください。

委員

そういうことからいくと、高田市についてもプラットフォームを作らないといけないのかなと思いますね。会長がおっしゃった危険空家のことであったり利活用したい点であったり全て込みで考えるという。

ただ、売りたいくても売れない、全然相続登記ができていない、接道ができていないというような何ともならないような空き家もたくさんあって。これは譲渡しようとしても、民間としてはそれは不可なので、どんな物件であっても建築基準法に則ったものでないと売買できないということはルールにありますし。それとこういう案件を委員であるからという理由で直接受けたとなると、別業者からの視点で見た際に斡旋のような問題もはらんでいきますので、それであればプラットフォームを作って協定を結ばせていただいで行っていないと問題になりますので。なので、プラットフォームを来年度に向けてきちっと作っていただきたいなと思います。

会長

事務局、今の意見はどうか。

事務局

はい。先ほど言いにくかったのですが、確かに一人の業者に協議会におられるからということで頼むことは非常にまずいなと思っていましたので、プラットフォームを考

えていかないとなあとは思いますが。少し検討させてください。次回には何らかの答えを出させていただきます。

会長

他にないでしょうか。

それでは、次に行きたいと思います。空家等に関する個別案件についてですかね。

事務局

次、資料2にいきたかったのですが、時間の都合もありますので、資料3の説明をさせていただきますと思います。

会長

条例の一部改正ですか。それでは事務局から説明をお願いします。

事務局

はい。それでは、議題3の空家等対策協議会条例の一部改正についての説明をさせていただきます。資料3をご覧ください。

旧と新と書かせていただいている括弧の中でございます。旧というのが現在の条例の第2条です。そして、新と書いているのが現在考えている案です。前回開催しました第1回協議会にて、災害等で空家に危険が差し迫った時、特定空家等の認定及び措置を迅速に対応できるようにするためとご説明させていただいた際、緊急の場合はこの限りではないというような条文を加えるご意見をいただきました。改めて、県下他市町村の設置条例も確認した上で検討を重ねました。その中で、大和高田市特定空家等判断基準から特定空家等の認定が専門家の意見を要さず、市職員の判定で十分の場合においては認定を行いますので、旧の第2条第1項第2号ですね、法第2条第2項の特定空家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いう条文を新の第2号ですね、空家等に関する施策の推進に関し必要な事項と改めたいと考えます。また、第2条第1項の協議会は次に掲げる事項について協議するとあることから、緊急で協議会にて諮る時間がない場合、定めのない事項についてそれぞれ協議会を開かずに対応を行う場合又は定めのない事項について協議会に相談をする場合を考慮し、旧第2条第1項の協議会は次に掲げる事項について協議するという条文に、ただし市長が必要と認めるときはこの限りでないを加えた案で改めたいと考えております。説明は以上です。

会長

ただいまの説明について何かございますでしょうか。よろしければ次に進みましょうか。

それでは、議題4の計画の一部改定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の空家等対策計画の一部改定についてのご説明をさせていただきます。

平成30年3月に策定した本計画の改定時期が参りましたので、改定の方針を説明させていただきます。資料4をご覧ください。

こちらは、改定内容を新旧対応表で表したもので、右の列に改定前、左の列に改定後を示しております。2頁目は目次を示しております。

続きまして第1章計画の目的と位置づけは3頁・4頁です。4頁目の計画期間については令和4年度末の策定、次の見直しは5年後の令和9年度末を予定しております。

第2章大和高田市の空家等の現状については5頁から28頁です。6頁から8頁の人口・世帯数、9・10頁の住宅・土地統計調査は直近の平成30年住宅・土地統計調査等に修正しています。14頁からの空家実態調査については来年度にかけて市職員で実施する予定をしております。その調査方法は現計画と同じ方法で行います。22頁か

らの所有者アンケートについては日常業務で寄せられる相談内容と傾向が大きく変わらないため更新は予定せず、当初の策定から10年後の改定時に更新を予定することとします。

第3章基本的な考え方については29頁から30頁です。29頁の基本的な方針はそのはじめにありますように、日常の相談業務では危険空家に関する相談が空き家の利活用に関する相談よりもずいぶん多い状況です。危険がなくなることにより移住・定住も進むと考えられるため、基本的な方針を箇条書きしている部分は順序を入れ替えます。30頁の対象地区では空き家活性化モデル事業に関する部分は、ここでは対象地区の記載ですのでこの節からは削除します。後述の33頁の利活用、本市が実施する利活用に関連する記載がありますので、後ほど説明させていただきます。対象となる空き家については文言を整理し、長屋及び共同住宅に関しては空家法改定で検討されている事項ですので国等の動向を注視しながら検討してまいります。

第4章空家等対策の基本的事項については31頁からです。31頁の所有者等による空家等の適切な管理の促進で、相談体制の整備等、管理体制の整備、マッチングを図る取り組みの整備を統合し、令和2年度末に協定を締結した空き家コンシェルジュなどを追加しています。空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進は広報誌やホームページ等による広報を主に記載しています。

33頁の利活用のことで、市住宅課として危険空家への対応が急務と考えています。五つの柱である跡地活用に向けた支援施策、空き家活用に向けた支援施策、流通体制の整備、本市が実施する利活用、民間主導によるまちづくり支援から、四つの柱である跡地活用に向けた施策、空き家活用に向けた施策、流通体制の整備、本市が実施する利活用を案とさせていただきます。その理由ですが、民間主導によるまちづくり支援については32頁のその他居住家屋を空き家にさせない施策の中の一つとして挙げており、また現段階で、施策の一つとしてまだ打ち出せる地区がない状況で、動向を見ながら検討している段階のためです。奈良県と大和高田市とのまちづくりに関する包括協定は、まちづくり基本構想を策定する地区としてシビックコア周辺地区、近鉄大和高田・JR高田駅周辺地区他2地区を対象としており、それらの地区について地域の活性化に取り組んでまいります。具体化されてきましたら、必要に応じて本計画にも記載いたします。

四つ柱の一つ目の跡地活用に向けた施策は、リフォームしても使えない老朽化した空家等の除却を所有者に促し、その後の跡地についても適正に管理するよう促すものです。改定前にあります寄付制度は、市として土地の寄付は受付けていないため、隣接地等取得補助金の創設を検討し、民間による流通や隣接地の買取による活用を目指します。二つ目の空き家活用に向けた施策は、日頃からの相談業務の中で、相談や情報提供等を進めていきます。三つ目の流通体制の整備は、民間の不動産事業者団体に本協議会委員としてご意見をいただいたり、NPO法人と協定を結んできましたので、それらを追加しています。四つ目の本市が実施する利活用は、地域活性化を図るための事業を幅広くとらえて本市が実施する利活用事業を検討してまいります。

35頁の特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処は、番号記載方法の重

複がありましたので、修正しています。

36 頁の図 4-1 特定空家等に対する措置の流れでは、議題 3 で挙げました条例改定の件で、特定空家等の判断及び特定空家等に対する措置について、協議会に対して必要に応じて協議すると記載しています。

37 頁は文言の整理をしています。

38 頁の他法令等の諸制度との関連では、庁内のヒアリングの結果から、道路法による助言・指導の根拠となる道路法 43 条を追加しています。また本市において密集市街地はないため、密集市街地整備法の記載をとりやめ災害対策基本法との関連を修正案としていますが、担当部署との調整を進めているところです。

39 頁の市民等からの空家等に関する相談への対応の文言の整理をしています。

40 頁の空家等に関する対策の実施体制で、機構改革による変更、庁内のヒアリングの結果を踏まえ、実施体制の役割等を修正しています。

41 頁の図 4-3 空き家対策における業務体系は、表 4-3 と内容が重複するため、省略します。

42 頁の大和高田市空家等対策協議会については、議題 3 で挙げました条例改定案を踏まえて、修正します。

43 頁以降のその他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項では最新の情報に修正しています。説明は以上です。

会長
委員

ただいまの説明について何かございますでしょうか。

非常に長い文章を説明されて分かりづらいんですが、皆さんが分かれているといのですが。ポイントを押さえて説明していただかないと、どこをどう見たらいいのか、さっぱり分かりません。大きな字で書かれているところが重要なんですかね。

事務局
委員

29 頁から 34 頁を重要な箇所ととらえていただければと思います。

最初に委員もおっしゃられていたように、この会合は空家の危険な要素を撤去することと空いている家屋を活用しようという議論が二つあって、これをはっきりさせると思うのですが、利活用の話を少し置いておいて危険なところを無くしていくことを進めていくという解釈でよろしいですか。

事務局

両方をとらえていくのですが、現実的には危険な空家の相談が多いので、並び上、危険な空家についてのことを利活用についてよりも前にさせていただいているということです。

委員

いやいや、この会合の中の話です。私たち、委員がどういう解釈のもとここに来させてもらえればよいかという話です。

今までは、私はまちづくりの話がメインであると思っていました。2 年間来させていただいて。まちづくりの一環として危ない箇所を無くしましょう、空いている箇所を有効に活用してもらいましょう、そして基本的な人口は減ってくるのだから空き家は増えて当たり前なのでそれを上手く活用しながらなるべく人口を減らさないようにしていこうという、まちづくりだと思っていたんですよ。去年までは。

ところが、今これを見たら、利活用は一旦置いておいて、とりあえず危ないところを何とかしましょうよという議論になっているような気がするんですよ。

私たちが次に来るときにどういう考えで来たらよいかを教えてください。

事務局

資料3でも書かせていただいているのですが、所掌事務に関しても触れています。協議会につきましては次に掲げる事項について協議するとはなっています。その中で第1号にあるように空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項と書いています。これをメインとして協議していただく上で、危険な空家について専門家として意見を聞かせていただいたり、まちづくりに対して助言をいただいているというのが実情かなという認識でございます。

委員

計画の改定の基本的な意図・方針、大きな部分があると思うのですが、要するにどうということなんですか。

事務局

今までの空家等対策計画に記載のあった文言について、出来ていること、出来ていないことというのはあったかと思えます。現実問題として、出来ることを書いていこうというのが今回の変更の内容になっています。

委員

空家対策の利活用は出来ることではないから、この計画からは外しましょうということですか。基本的な方針、大きな意図というのがいまいち分からないのですが。

事務局

29頁の基本的な考え方に話は戻るのかなと思います。所有者への適切な管理の促進に加え、危険な空家を無くすことによる住民の安全・安心を確保することが重要です。そのために下記のような三つの方針を定め、総合的かつ計画的に対策に取り組みます。空家等の予防・抑制・適正管理の推進、危険な空家を無くすことによる住民の安全・安心の確保、本市の特性に応じた空家等の利活用や流通による地域の活性化を基本的な考え方としています。

委員

では、基本的な方針に関してはなぜ変えたのですか。空家等の利活用による移住・定住を促進させることが重要だと書いていたのを削除したんでしょ。

事務局

危険な空家を無くすことによる住民の安全・安心を確保することに変更しています。要望、問合せ、相談内容において、そのような話が多いのでそちらに変えております。

委員

郊外住宅地である特性を活かしながら、空家等の利活用による移住・定住を促進させるという方向性や理念はやらないというように変えたんですね。

事務局

いや、それが重要ですよという書き方をさせていただいているということです。危険な空家を無くし住民の安全・安心を確保することが移住や定住にも繋がるという考え方でございます。基本的な方針の地域の活性化という記載に内包されているととらえています。

委員

だから、なぜわざわざ消すんですか。重要な項目なんでしょ。わざわざ消すということはそれなりの意図があるんでしょ。なんで消したの。

事務局

先ほどから説明させていただいているように、日常の相談業務で危険空家に関する相談が空き家の利活用に関する相談よりも随分と多い状況でございます。実情に合った形に変えさせていただいて、危険が無くなることによって、移住・定住も進むと考えているため、このような書き方に変えさせていただいたということです。

委員

行政に住宅の活用をどうしようと相談することってよっぽどだと思っんですね。それをこれだけ、26件も問合せされている時点でその需要は十分にあるし、むしろ利活用部や利活用課といったような部署は無いですよ。無いのにここに来てらっしゃる

ということなんです。利活用課が無いのだから当然来ないですよ。

なので、この改定案に行き着いたロジックを相談が少ないから、困っている危険空家になりますというのは、何か変な感じがします。

委員

31 頁を見ていただいたら、その回答がここに書いてあると思うんですね。空き家コンシェルジュの運営する民間空き家バンクという、明確な固有名詞がここに出てくるんです。相談窓口ということですね。

だから、今まではこの空き家コンシェルジュというのは一民間団体であるんだけど、突如ここに出てきてる訳なんです。その辺が、本当にこれは適当なのかどうなのかっていうのは議論した方がいいのかなと思いますね。

副会長

私もこれを見せていただいた時に思ったのは、相談件数からこれになったのではなくて、いろんなことに手出し出来ないから除却建物を多くすることに専念したい、そういう意味だと思ったんですよ。この文章をそのまま読むと、危険な空家を無くす、要は除却して空き地にしてしまう、これが基本方針だというように読まれるんですよ。

空き地になった後どうするかということが全く記載されていない。本当は健全な市街地の発展を目指してやる訳ですよ。健全な市街地の発展が何かと言ったら、住民が長く住みたいと思ひ、そこに住んでいて幸せである、ここに住み続けたいと思えるようなまちをつくっていくことだと思うんですよ。だから、基本方針の中にそれを入れておいてもいいんじゃないかなと思うんですよ。ただ、緊急な問題は除却する建物にありますよと示しておけばいいんですよ。

通して計画の改定案を見ていたら、まちづくりは度外視して危険空家の問題だけを解決しますというように読まれがちですよ。役所に相談するのは、相手が受けてくれるかも分からないですし、よっぽどのハードルを越えると思います。一般論に一般論で答えてそれで終わりだという話ではないと思いますね。もっと踏み込んで取り組まないと空き家問題は絶対に解決しません。他の市町村はもっと踏み込んで行っていますが、それでも解決しない。他の市町村はなるべく特定空家を作らない。行政代執行のお金が戻ってこないからですね。だから、特定空家、しいては空き家になる前の施策、また空き家になった場合は放置されず、どう上手く維持管理されていくか、そこに対する施策に取り組まれてますね。その辺をはっきりさせた方がいいと思いますね。

一番簡単な空き家データバンクについて、他市町村の事例があるので、確認をとった上でよろしければお見せしましょうか。すごいのであれば、パソコン上で地図をクリックしたら写真と持ち主の名前が出てくるようになっているようなものがあるんです。役所の中でしか見れないようにしてるんですけども。持ち主がその空き家に対してどのような思いをお持ちなのかが箇条書きで全て出てくるようになっていて、市職員が聞いた際に登録することによって。そういったものを持っている役所もあります。そこまでも中々動かないんですが。県内市町村です。

委員

この提案で行くと、31 頁で全ての悩み事は空き家コンシェルジュにお任せすることで解決するよという前提でここに記載しているんですね。なので、プラットホームを

作るとか、まどろっこしいことは考えずに空き家コンシェルジュにお任せしましょうよというような市の提案なんですね。

事務局

そういう意味ではございません。空き家コンシェルジュが運営する民間空き家バンクを使いますということですね。

副会長

本当は地域の空き家バンクは、市の実情を分かっているその地域の町おこしをしている方が運営するのが一番いいんですよ。さらに言えば、自治会がそれをバックアップできるとなお良いと思います。県内一円をカバーしていますが、大和高田市の実情というのは伝わっていないですよ。私はそう思うんですけどね。

委員

前にも話したかとは思いますが、町総代連合会で話した方が、地域の総代が一番分かっていると思いますからね。時間はかからなくて、自治会で1時間もあればどこが空き家かすぐに出てきます。そういった有効に使える範囲は協力を得てやっていった方が、市の職員が回って調査するよりも効率がいいと思いますね。それを基に、どう活用していくかという検討が市にとって大事なところなので、多様な業種の委員が集まっているのでその知恵を借りてやっていくような、形式的な協議ではなく実質的な協議をもっと有効にされた方が時間の無駄が少ないと思いますね。

委員

空き家バンクの話がいろいろと出ているんですけども、確か、2年ほど前にこの協定を結んでいいか協議会で話していたと思うんですが。空き家バンクに登録していないとグリーンポイントがもらえないという国の施策の中で、なぜか奈良県だけは民間のNPOの空き家コンシェルジュが空き家バンクとして認められてしまっているところで、高田市だけがグリーンポイント制度が使えないようなことがあってはいけませんので締結したという経緯があったと思うんです。

ただ、三井田副会長もおっしゃったように、空き家バンクに登録されているだけで積極的にどうしようというようなこともされてないですし、本来であれば私たちのような業者であったり、町の総代であったり、自治体であったりという形でプラットフォームを作って処理していくべきかなど。グリーンポイント制度を活用するためにここに載せているという認識です。

委員

29頁の話なんですけれども。改定前が、下村委員もご指摘されていた空家等の利活用による移住・定住を促進させると記載されていて、改定後は削除されているので、協議会としては移住・定住の促進の話合いは想定されていないという理解でいいのですか。

それとこの資料の中の8頁の小さい字のものなんですけど、予測される人口の推計を記載されていると思うんですが、改訂前が2020年に6万人、2060年に3万人程度まで減少となっていて、改訂後なんですけど2030年に5万1千人、近い将来で衝撃的に減ると感じるのですが、2060年に2万5千人程度まで減少する見込みとなっていて。7頁で、改訂前改訂後で、改訂後のところが2040年までに戦略人口合計特殊出生率2.07まで上昇、その後は維持する仮定となっていますけど、実質は思っているより人口減少は激しいのかなあと思ってみたり。その中で移住・定住を促進することを協議会の目的から省くのであれば、どこか別の部署でやるのか、あるいは人口増加を目指さないのか、どういう方向性が理解出来ないのか、どういう頭で来たらいいいのか、よ

く分からないのですが。

委員

例えば 33 頁の利活用のところで、文章がごそっと消えていますよね。何が消えてるかと言うと、リノベーションまちづくりの支援を行い、民間主導の空き家や公共空間の活用するというのが消えていますね。と言うことは、この部分は協議会ではもう話さないよという理解になってしまうんですよ。

会長が以前まちづくりをするのに、いろんな部署を横断する中でまちづくり局というのを立ち上げましたという話があったと思うんです。その時に協議会にも出席されたらどうですかとお伝えしたと思うんですが、今日は来られてないので言うてもなんですが。この民間主導とかリノベーションとか、そういうことはどこか他の部署でされるという前提があって、この協議会からは省きますということであるのならば分かるんですが、ただ削除するだけだとこれはどこで話し合うのかということになるんですよ。そこを教えてください。

事務局

それが 32 頁ですね、その他居住家屋を空き家にさせない施策の中に、リノベーションまちづくり等、民間主導型による遊休不動産と公共空間を活かしたまちづくりの検討を進め、地域コミュニティの活性化を図ることでまちの価値を高めていきますという記載をさせていただいております。

委員

その部分も支援を飛ばしているでしょ。それはやらないと言う意思表示だと思うんですが。だから、どういった考えを持ってここに来たら良いのかという話になって、そこを教えてください。

委員

33 頁の括弧 1 の跡地活用に向けた施策も、跡地活用に向けた施策になっていないかなど。活用じゃないのかなと思います。改訂前は活用方法を書いていたのが削除されて、周知や啓発ぐらいで止まってしまっていると思うんです。

事務局

先ほどの西田委員の話に対してですが、支援は抜いております。それと、公共空間を活かしたまちづくりを行うという表現を変更しようとしております。現在、具体的な支援が行っていないので、検討を進めるというような、少し後戻りしたような表現に変えさせていただいているということです。

委員

それでしたら、その問題はやはりここで取扱うのですか。そこをはっきりして欲しいです。

事務局

皆さんの意見をお聞きしながら検討していこうと考えています。

委員

では、まちづくり局がこれを考えるということでは無いんですね。

事務局

横断的ということなので、お互い相談しながらという形にはなるかと思えます。

委員

それならまちづくり局も参加したらいいのではないですか。横断するのなら。議論の時間の 7 割が撤去の話よりも利活用の話になってると思うんですよ。それならば、おっしゃられるように横断するというのであれば、そのようにしていただいたほうがいいんじゃないですか。

事務局

横断はしようと思ってるんです。当然、未来まちづくり局が上位計画を作っていきますので。

住宅課としては、空家に特化した案を持って行って協議していく、こちらから案を持っていかないと、未来まちづくり局から案をこっちへは降ろしてくれないので、基

本は住宅課から案を持ってあがります。

なので、ここに呼んでも案があがっていなければ未来まちづくり局は解答が出来ませんので。

委員

いや、それが今までの縦割り行政だったのを会長がそうではなく、広く横断しましょうというのがまちづくり局だと解釈してるんですけどね。おっしゃることが理解と離れてくるんですが。

事務局

いやいや、案を持ってあがらないと。未来まちづくり局が全部空き家のことをするのか、リノベーションのことを話しするのかと言うと、そうではないんですよ。やはり、基本的にはここからあげていかないと。そして未来まちづくり局が作った計画に、この計画も合わせていくというイメージなんですけれども。

会長

一旦、基本方針をもう一度見直すように。先ほど私が言っていたように、危険空家の問題と利活用の問題と二つの方向性があると思うんですが、これを見ていたら私の言っていたことが合致しなくなってきているような気がするのです。

委員

資料3も今の話に関係してくると思うので話しますが、条例の一部改正あるじゃないですか。ここで第2条第2号で削除した部分がありますよね。要するに特定空家に関しての認定はこの協議会ではやらないということですか。

事務局

前回認定する時には、この協議会にも諮りましたが、判断基準を作っておりますので、市職員で確認してその点数で特定空家の認定をしますので、協議会で認定してもらうものではないです。報告はさせていただきます。ただし、判断できかねる案件に対して、委員の皆さまの意見を聞かせていただくという作りにはしております。

委員

全体的な空家等対策計画の方針で、利活用の問題は考えませんということではないと聞いてもそうしか受け取れないことと、特定空家の認定を削除することはどのように連動するんですか。

事務局

連動するというのはどういうことでしょうか。条例と協議会ですか。

計画内に関する記載があるところは、連動して変えますが。全く別のものですよ。

副会長

この協議会で一体何を議論するんですか。特定空家を扱わない、利活用も触れない。

事務局

特定空家の認定をしないということだけです。認定は市職員ですということ。協議会が特定空家の認定をするという文面だったので、ここで認定をしてもらう訳ではないので。協議は行います。

副会長

先ほどから議論を聞いていて思うのは、全部の語尾が後退してるんですよ。それを役所用語でよく分かりませんが、それと同じでやりませんということと等しいのではないかと。ここで特定空家について議論をしないとすると、私たちは一体何をやるんですか。危険除去に対して、この軒をどうするかこうするか話されても、そんなものは議論する話では無いんじゃないですか。

事務局

私たちのイメージですが、空家対策計画の表紙にも書いてありますが、令和5年度3月に改訂予定と、今から1年掛けていろいろ議論しながら修正をしていこうと思っております。そして令和5年の4月から施行を始めるんですけども、4頁にも記載していますが、5年後の令和9年度に見直しを掛けていくこととなります。では、この5年間で何が出来たかとなった際に、あまり大きなことを書いていると何も出来て

いないではないかとなりかねないですし、かといって私たちも検討というような言葉を使い進捗させているという表現にしているんです。一切リノベーションをしないとかでは無いです。ただ、これから令和10年になって、私たちの後任がここに座っている時に、前任は何もしてなかったとなつてはいけないので、ある程度進め、令和10年からは次のステップというように捉えられるような文言なのかなと考えています。だからリノベーションの言葉も入れていますし、全くしないということでは無いんです。そういう意味でこういった表現に変えようとしています。

委員

ここで、リノベーションと民間主導型による遊休不動産と公共空間を活かしたまちづくりの検討を進めと書かれています。民間とはどこを指されていますか。具体的に書いているにも関わらず、民間とはどこを指しているんですかね。相談窓口のところを見ると空き家コンシェルジュ、シルバー人材センター、不動産協会、奈良県宅地建物取引業協会、司法書士会と連携を進めますと。このことを言ってるんですね、民間というのは。質問してるんですけども。用語の定義を書いた方がいいと思います。

副会長

私は事務局の意見もよく分かります。絵に描いた餅がいかにかかろうがそんなもの意味ないだろうと、それよりも小さくても現実的な餅の方がいいだろうというのはよく分かります。

そしたらそれでいいからプラットフォームを作って実際にやって行きましょうよ。そうしないと前に進んで行かないですよ。前にも大学は協力しますよというようなこともお話ししましたが、そちらからのリアクションが全く無いんですよ。大学は4月から始めようと思うと、2月には中身を決めないと始動出来ないんですよ。だから、来年度やることは去年から形にしていってるんですよ。それを意識しておいていただかないと、いざ4月から何かをお願いされても対応出来ませんからね。

事務局

学生にお願いすることも検討してたんですが、職員が現場を回っていても判定基準で迷うことがあるという点、回ってる際に何をしているのと市民に時間を掛けるようなこともある点をふまえ、学生に頼むのは荷が重いかなと判断しました。

副会長

それはちょっと思い違いですね。学生はただの労働力とは違います。市の職員が判断するのと同じように判断することは出来ませんよ。なので、そういったことは全然向いていないです。

委員

例えば、奈良市と研究しているケースで言うと、空き家の所有者に対してアンケートや意識調査をさせていただいたりとか、その地域の住人、自治会に対してどういった支援をする可能性があるかという調査をさせていただいた上で、次年度に自治会としてどういう組織が作れるか、出来るかどうかというような議論だったり調査だったりをするので。何が出来るかということ議論しないと。他の市町村でしたら、月に1回、オンライン会議をしていたりします。

委員

ようやく分かってきたんですが、空家等対策計画はこうしたいというのはいいと思います。利活用を重点におかない改訂をされることに対してね。

そしたら、それでいいからまちづくりを考える別の組織を早く作りなさいという話ですよ。先ほどのワーキンググループのような。その話とセットで出てくるなら、改訂してもいいと思います。

会長 私が言っていたこの会で二つを検討するのでは無くて、こっちが危険空家、リノベーションは別でやった方がいいということですか。私はここで分けてやった方がいいのでは無いかと言っていたのですが、元々の協議の場を分けるということですね。

委員 そうですよ。そしてそういったものを作っていただいたらそれにも関わりますよと前々から各委員がおっしゃってる訳ですよ。まちづくり局との関係で、この協議会にいる委員はそれに何か関わるんですか、関わらないんですかという話です。そっちはそっちで勝手にやりますよと、この空家対策の協議会はそういったことを外して、特定空家の認定も外して、後に残った分だけ協議会でやってくださいと。まちづくりには関わらなくていいですよというように受け取ったのですがどうなんでしょうか。

事務局 次回、来年の10月を予定しているのですが、その時までには皆さんの今日の感触を受けて、計画案にあるリノベーション等についてももう少し考えてきたいと思います。

委員 この空家対策計画は住宅課で出来るコンパクトなものになっていると思うんですね。でも、大和高田市の空き家問題に目を向けると、それだけではちょっと片手落ちなので、両輪でいくための組織を作りましょうというのを3年ぐらい前から皆さんもおっしゃってたのかななんて思います。

事務局 ばらばらにするかどうかは別として、ワーキンググループに関して前向きに考えるようにします。どういう形が一番いいのかということも私たちもこの人数でやっておりますので、出来る限界もありますので。

委員 この人数だけで考えているからいけないのではないですか。まちづくりとして横断的になっていないような気がします。いろいろな部署が絡んでいるとは思いますが、仕組的に縦割りになっているように私たちからは見えてしまいます。

副会長 話がそれるかもしれませんが、他の市町村から私たちに空き家のことで持ちかけられているのはいくつか空き家があるから見てくださいと言われたんですよ。学生連れて即座に見に行っただですよ。そして言われたのが、この空き家を壊したらいいのか、どうしたらいいのかを皆さんで考えてくださいとのことだったんです。学生と周りを歩き回って、ここには何が必要なのか、他のところで面白い空き家の利用があるかどうか、この近辺にあってここには無いものは何かを調べてこいと言うと、ネットも利用して調べてたくさん回答を出してきたんですよ。こんなものがあつたら便利だとか、こういったものがあればもっと人が住みよくなるのではないかって。私が思ったのは、それを羅列して、空き家のアイデア集みたいなものを作るのはどうかなと。そういうことを学生とやろうとしているんですよ。そういうように学生を使ってもらえると、機動力があるのでいろんなところから調べてきますよ。私たちの発想にないような意見も出ますよ。それを現実的じゃないよ、お金がどうのこうの言うと、何にも残らないから全てを書き留めてその中で出来ることをやるというものを作ったら、結構面白いものが出てくると考えています。大和高田市はポテンシャルを秘めていると思っています。ただ、誰も気が付いていない、活かそうとしていないだけで。先ほど学生を調査に行かせようという話があったと思うのですが、それはアルバイトでやってください。コンサルタントでやってください。学生はそういった責任を持ったことは出来ない。

会長

根本的にどうするか考えて、この空家対策協議会が今まで通り両方いくのか、会の場を分けるのか、もう一度考えないと、皆さんどうしたらいいのか分からないし、私も分からない。でも、基本的に高田を良くしたいという想いで、瓦が危ないとか木が生い茂って危ないというような議論をするより、高田をよくしたい、まちをつくりたいということで皆さんは集まられてると思うので、私はそっちに力を入れた方がいいとは思いますがね。危険箇所の撤去をするということは、そういったアイデアとかではなくて、決まったことをやっていだけやから、それより皆さんいろんな持っている意見とかアイデアとかを合わせながら、高田の空き家をどうよくしていくか、活用していくかっていうことを考えていく方がいいと思いますね。だから、今回の計画も方向性がしっかり定まらないまま作ったような感じがするので、またきっちりまとめて。先ほどおっしゃっていただいたように、スリム化して協議会を別で設けるのか、いやいや、人件費を減らすために職員を減らしているのだからそれは無理だからこの協議会で両方やっていくのかというような、そこら辺を考えないといけないから、もう一度考え直すようにしてください。

委員

ワーキンググループの問題を考えていくのであれば、次回の10月を待っている場合では無いんじゃないですか。

まちづくりに関するワーキンググループを作った場合、毎月のように行うイメージなんです。半年に1回というものではないと思います。もっと日常的にやっていたらいい。

事務局

ワーキンググループをやっていくのか、またまちづくりについて話していくのか、計画のことについてもたくさんご意見をいただきましたので、次回は修正して提出させていただこうと思っています。計画について後1回と考えていたのですが、それではとても出来ないなと思ってますので、その辺の事務局としての答えを示せる時にまた集まっていたいただければなと思ってました。10月までにしっかり話し合いをして、まずは計画を練っていかないと。

委員

三井田副会長がほとんど言ってくださったのですが、実際にこの協議会が年2回の計4時間で簡単にまとまるものでないというのは事実だと思うんです。まちづくりはもっと簡単でないのは皆さんもお分かりだと思うので、もっと頻繁に資料も出していただいて協議を繰り返していかないとなかなか決まっていけないと思うんですよね。だから、先ほど10月とお聞きした時に変な言い方ですが、やる気無いのかなと、皆さんきっとそうとられてると思います。

事務局

10月に設定しておりましたのは、係員2人で市内全域の空家調査を回り、まとめた状態のものを次回提出しようとしていたのがあります。

委員

その件は去年、一昨年も地元の総代に協力を得た方が早いとか、頻繁に協議していくべきだとかという話は最初の段階から出てましたんでね。ただ、ずっと年2回、4時間ぐらいでこういう問題の繰返しばかりやっているんですよね。だから、皆さんやっぱり煮え切らん部分、イライラ感は発生してると思いますよ。そういうことを察していただいて、有意義な議論が出来る形へお願いしたいなと思います。

委員

それこそ空き家の実態調査を地元の方をお願いする仕組みをこの場で作るとか。

委員 2人で回るのは無理やと思いますよ。原田委員がおっしゃったように各自治会に総代がいるのだから協力いただいたら負担はぐっと減ると思いますよ。

事務局 私もそのように話していたのですが、先ほども話していたように空き家の評価について、同じ目で見ないと人が変わってしまうのがよくないと考えている部分はあります。

委員 だから、その判断基準をここで決めればいいんですよ。誰もが用いれるような判断基準を決めてさえいれば、総代にこういう判断基準で決めてくださいねと出来るじゃないですか。

委員 例えばの話、全て回るのではなくて、総代に協力してもらって空き家の資料を出してもらってそこを回るとかにするだけでも労力は変わると思いますよ。

副会長 樫原市の住宅課に聞いてみてください。市民を集めて勉強会を何回かやってるんです。そして、その人たちにどこに空き家があるかということだけを審議してください。自治会長は地域の裏のことまで分かっていて、その人たちの知恵を利用しないというのは無いと思います。

委員 他市でされてる情報の情報を収集して、高田市はこうしていきますということを作っていたらそこに関われる訳でしょ。

事務局 参考にさせていただきます。

事務局 それでは次第の5に移らせていただきます。会長よろしいですか。業務連絡について事務局から伝えさせていただきます。

事務局 令和4年度第1回協議会の日程及び内容についてですが、当初10月を予定しておりましたが、それ以前に何回か、この空家等対策計画につきましてご相談させていただきながら進めていきたいと考えております。また日程につきましてはご連絡させていただきます。

事務局 計画の中でも少し触れさせていただきましたが、前回、狭小空家についての制度ということでご意見をいただきました。隣接地の取得補助金について検討していくように考えておりますので、よろしく申し上げます。以上になります。

事務局 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。

会長 はい。

事務局 それでは堀内会長、閉会の挨拶をお願いします。

会長 先ほど、まちづくり局の話が出ましたけれども、奈良との包括協定を結びにいております。まだ発表は出来ませんが、大きくまちを動かそうとしています。発表出来れば、高田も変わると自負しておるんですけれども。そういった中で、奈良も南の方ですね、人口減少、まばらな都市開発を受け、田んぼだったところに住宅を建てていたようなところが建てられなくなるということで、空き家の活用を推進していく必要性が益々増していきます。3年間の執行猶予の間に地域を決めなさいということで、今までより一層、真剣に取り組んでいく必要があると感じております。いつも皆さんとのこの会議が一番いろんな意見が出て、勉強になる意見で、前回副会長から出た隣地の話もすぐ検討に入らせていただきました。そういった意味で、この協議会があるからこそ、前向きに、一歩ずつですけれども動いておりますので、これからも高田の

ことを是非ともお願いして、最後の挨拶とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。

事務局

堀内会長、ありがとうございました。それでは、これを持ちまして、令和3年度第2回協議会を閉会いたします。皆さま、ありがとうございました。