

令和4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4年10月26日（水）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) 空き家プラットホーム制度について (2) 隣地取得制度について (3) 空家等対策計画の一部改定（案）について (4) 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/上嶋委員
	事 務 局	作田（環境建設部長）/東浦（住宅課長）/増田（住宅課主事）/石戸（住宅課主事）

議事の内容

事務局（増田） 定刻となりましたので、ただいまより令和4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。委員のみなさまには、公私ともご多忙なところ、本協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。進行は住宅課の私増田が行います。よろしくお願いいたします。

資料の確認をさせていただきます。お手元の資料の議事次第、委員名簿、席次表、資料1、資料2、資料3、資料4、資料5、資料6、資料7、資料8となっています。みなさま、ご確認をお願いします。

続きまして、本日の空家等対策協議会のみなさまの出席状況についてご報告いたします。原田委員は地元行事のためご欠席でございます。本日は委員10名出席で、大和高田市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により協議会が成立することを報告いたします。

次第2の会長あいさつに入ります。本協議会会長を務めております、堀内会長よりご挨拶をいただきます。堀内会長よろしくお願いいたします。

堀内会長（市長） 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、本協議会にご出席いただきありがとうございます。また、平素より本市のまちづくりにご理解とご協力をいただき、御礼申し上げます。だんだん肌寒くなってまいりました。コロナの感染状況も終息するかと思うと、また感染が増えてきています。ニュースではこれからまた第8波とインフルエンザが流行するのではないかとされています。みなさまにおかれましてもまだまだ感染防止対策をしながら体調管理をしていただきたいと思います。

今年度は、空家等対策計画の一部改定を予定しております。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まいります。本日は、空き家プラットホーム制度について、隣地取得制度について、空家等対策計画の一部改定（案）について議論していただきます。

本市空き家対策が有効なものとなりますよう、どうか、皆様方からの積極的なご意見をお願いいたしまして、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。

本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

事務局（増田） 次に、事務局において人事異動で住宅課長が変わっています。東浦課長、よろしくお願ひします

東浦課長 みなさま、こんにちは。今年度4月1日付で住宅課にきました東浦でございます。どうぞよろしくお願ひします。

事務局（増田） それでは、次第3の議題に入りたいと思いますので、堀内議長、よろしくお願ひいたします。

堀内議長（市長） それでは、只今より議題に入ります。次第3の議題（1）空き家プラットフォーム制度について、事務局から説明願ひます。

事務局（東浦） はい、お手元の資料で、資料1をお開けください。議題（1）空き家プラットフォーム制度について説明させていただきます。

資料1の上段をご覧ください。全国的に空き家の問題が深刻化する中、本市におきましても増加傾向にございます。親から相続したが利用することもなくそのまま放置されたり、建築的な問題で流通困難な空き家など、様々な空き家が存在しています。そういった中、空き家所有者からの相談に日々対応しておりますが、市として対応が困難な空き家、以前よりご提案いただいております流通困難な空き家の対応策としまして、市と協議会委員団体との連携強化をご提案し、ご協議いただきたいと思います。

続きまして、資料2をご覧ください。空き家プラットフォーム制度の他市の事例を掲げさせてもらっています。市の特性によって様々な方法がございます。参考までに示させていただきました。近隣では檀原市、生駒市、桜井市、奈良県下ではこの3市が積極的にされています。参考までに大阪府寝屋川市を挙げさせていただいています。それぞれの市に応じまして、それぞれの方法があろうかと思ひます。その違いを簡単に見たものが表の一番下、主な違いでございます。檀原市の場合は流通困難物件について特化されており、その他の市はすべての流通物件となっております。会議につきましても、生駒市は定例会議を行ってらっしゃいますが、その他は随時に開催されています。大きな問題となる年間の経費について、檀原市と桜井市はかなりの予算を投じてこの空き家対策のプラットフォームを運営されていると聞いております。その他の市は費用がかかっていないと聞いています。

次に、参画団体の構成は資料3でございます。各市のプラットフォームにはこちらの参画団体の様々な組み合わせで協力いただいています。各市とも、建築士会、司法書士会、不動産事業者団体を基本にご協力いただいています。

資料2に戻っていただきまして、右側に本市の案を掲げさせていただいております。内容は、流通困難物件について市が所有者に対して連携強化した協議会委員団体に橋渡しする案でございます。こちらは事前に会長、副会長と打ち合わせをさせていただき、現状に合わせて実績を重ねながら段階的にプラットフォーム制度の構築を行っていく方向で検討させていただいております。

続きまして、資料4はその簡単なイメージ図です。図の中ほどに、市窓口がありまして、①相談がございます。②で所有者さんの同意のもと、③で市が協議会委員団体

に対してお声かけさせていただいて、市が協議会委員団体に所有者の個人情報をお伝えします。案件に対して、協議会委員団体に協議していただいて担当者を決めていただいてから、市から⑤担当者の通知をいたします。その後は、担当者から所有者に連絡していただいて、相談を進めます。担当者は市に協議の進捗や解決した旨を報告していただきます。案件ごとに、市から協議会委員団体に声かけをさせていただきます。例えば、資料4の一番下のとおり、所有空き家の売買の相談であれば、奈良県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会にご協力いただいて、所有空き家の売買に至る前の相続の相談であれば、弁護士の先生、奈良県司法書士会、所有空き家の活用の相談は、奈良県建築士会、大和高田商工会議所を想定しています。このような流れで、まずは市と協議会委員団体との連携強化を考えております。ご協議、よろしく申し上げます。

堀内議長（市長） 只今の議題について、ご意見等ございますか。

下村委員 プラットホーム制度について、橿原市さん、生駒市さん、寝屋川市さんは市が所有者の同意を得て、プラットホームに所有者の情報提供をしていますが、大和高田市の場合は市が所有者に対して連携している協議会委員団体を紹介して「橋渡し」とのことですが、その違い、主旨、意図は何ですか。プラットホームができ上がっていないため、暫定的に声掛けをするのか、もしくは自主的なものなのですか。

事務局（東浦） 先ほどのとおり、段階を追って、最終的には他市のように協議会委員団体と協定を結んだプラットホームにしたいと考えています。現在、協議会委員と事務局とのやりとりが活発になされていないと感じています。具体的に、危険な空き家の相談は多くあるのですが、流通困難で究極の相談はほとんどない状況でございます。今後、このような案件が出た場合に、何も準備されていないといけませんので、プラットホームに最終的にもっていきたいのですが、まずは協議会委員団体とより一層のやりとりを通じて連携強化し、実績を作り上げ、段階的にプラットホームを作っていきたいと考えています。

下村委員 橿原市さん、生駒市さん、寝屋川市さんのようなプラットホーム体制を作るのは大変なのですか。橋渡しから始めるのは分かりますが、一足飛びにできないものですか。

事務局（東浦） 既にプラットホーム制度を行っている市に対して係員が聞き取りをしたところによると、橿原市、桜井市は予算を伴って、空き家コンシェルジュに人件費を払って、代わりに運営してもらっている状況です。費用を伴っていない生駒市は工夫をして運営を行っているようですが、本市は本格的な制度になった場合に予算の面で困難が予想されます。大きく体制作りをしていただければ相談があるかと言うと、今の時点で見えていない面もありますので、徐々に体制作りしつつ、現状に合わせていきたいと考えています。委員のみなさまの中には、一度ではじめから組織作りすればとお考えの方もいらっしゃると思いますが、市としては段階を追っていきたくご理解をいただきたいと思っております。

上嶋委員 協議会で協議された意見をプラットホーム制度に反映されるのですか。

事務局（東浦） 協議会委員団体とともにプラットホームの一步手前の連携強化という形で空き家の問題に取り組んで実績を積んでまいります。

上嶋委員 プラットホーム制度の風通しを良く、機能させるため、2年に1回の登録制にする

などの方法が必要と考えます。また空き家の流通促進となると、相談を待つだけでなく、個人情報保護の問題もあるかと思しますので開示できるものからでも、物件の見える化が必要と考えます。大和高田市は流通促進も頑張っているというスタンスを示すことができると考えます。また橿原市さんと桜井市さんが予算計上してプラットホーム制度を構築しています。相談業務はボランティア業務としてのもので、不動産売買や法的な調査は仕事の話となり、相談業務とは別の話と考えています。

三井田副会長

できれば市窓口が事務局になって情報共有をすればよいと考えます。今回はこんな相談が出てきたけれども、この相談はこの団体の方々が良いと思いますがどうかと情報共有して、この中でこの方が担当者になって相談業務を進めます、と情報共有すると良いと思います。所有者と相談業務担当者のマッチングができれば、それ以降は当事者同士で相談を進めてもらえばよいと思います。プラットホームという形を持っているか、市がやっているかとの違いはあると思うが、なるべくオープンな形が良いと思います。プラットホームはそういうものだと思います。橿原市さんと桜井市さんのプラットホームの立ち上げにご一緒しましたが、市の中で事務局機能ができないので、空き家コンシェルジュにそれを任せています。ただ、利用者は空き家コンシェルジュに直接ではなく市窓口で相談を受けて、これは市の窓口で受けましょう、これは空き家プラットホームで受けましょうなど、市が仕分けをしてというのがプラットホームの形だと思います。今回、市で全部していただけるなら、全く構わないと思いますし、そうでなければ協議会委員団体のみなさんの負担は増すかもしれませんが。

上嶋委員

(他自治体のプラットホーム制度の説明)

下村委員

(その質疑)

上嶋委員

(その質疑)

清水委員

大和高田市は市の担当者の方が、市民の相談を直接聞き取って、協議会委員団体に振り分けてされると。生駒市さんは、資料4には事務局は民間団体と書いていますが、市民さんの聞き取りまでは市でされていて、市が両方の役割をお持ちの組織と考えます。生駒市の専任担当者は3名程度ですので成り立っていると思いますが、大和高田市の場合は担当者はそれよりも少ないので大変とは思いますが、予算もすぐに付かないと思いますので、まずは今の提示の案でやってみて、コンダクターという存在が必要があれば費用の面も検討する必要があると思います。プラットホームの体制作りは一足飛びには難しいと考えます。

大嶋委員

少し話が混ざってきているように思いますが、このような空き家の相談窓口に来られる方は、どういう方なのか。入居を希望される方、空き家を売りたい方は賃貸事業者さんや売買事業者さんに直接行かれます。(生駒市の事例説明) 空き家の所有者は不動産事業者を支払う仲介手数料がもったいない、または本当にどこに相談に行ってもいかわからないため来られているかなと思います。普通に不動産流通にかかるものについては特にこの制度の対象と考える必要はないと思いますが、危険な空き家や実際に相続がうまくいっていないためどうすればよいかなどの相談に対して、大和高田市の協議会委員団体さんが不定期でそれらに対応していくような流れでよいと思います。(橿原市の事例説明) 各協議会委員団体さんの専門家が相談に乗ることが、リーズ

ナブルでその困っている方の手助けになるかと思います。資料4にある生駒市さんと檀原市さんは対極のモデルであると思います。

清水委員

(奈良市の事例説明) 奈良市の場合、プラットホームとは若干異なるかなという点と、また他のいろんな組織とも協力しながらやられていますので、今回出していただいた大和高田市の案で、まず始めてみて、良い点、悪い点、問題点、受けられない内容が出てきた場合には検討しながら進めていくとよいと思います。

西田委員

この会議で詰めようとしている点は、資料2の大和高田市の案にあるように、流通困難物件に関してという点とと思っています。いま様々な話が出てきまして、一般的な空き家も含まれているような話もありますが、そこが一番、考えの根本だと思います。私の理解として、大和高田市の中に様々な空き家がありますが、普通の空き家は業者さんがいろいろ手配されてマッチングするというのが一般的でしょうから、大和高田市の古いまちにある狭い道に面するなどの物件について議論をする場かどうかを確認しておきたいと思います。

事務局（東浦）

西田委員のおっしゃるとおりでございます。先ほど大嶋委員のおっしゃるとおり、空き家の所有者が空き家を売りたいとなった場合、不動産業者に頼られるというのが一般的な動きです。その売却の依頼がかけられてもなかなか売れずに困っていて何かよい方法がないかなというご相談が、空き家の対策として市役所で想定しているものです。空き家を持っているのだけれども、売りたいと思っている、不動産業者に相談したけれども難しいとなった場合にご紹介するものです。

堀内議長（市長）

流通困難な空き家というものはどうしようもなく、それで困っているの、最後は市役所に相談に来られますね。

三井田委員

資料4の図の中に所有者の相談だけでなく、近隣からの相談も市が受けられるように書いておいてもらえますか。

事務局（東浦）

いま資料4の図の中に書き漏れています、地域の総代さんは所有者に寄り添う形でいっちゃるという前提で考えています。

三井田委員

所有者だけでなく、近隣にも寄りそうというか。隣近所の空き家を持ち主がわからないのでどうにかしてほしいという場合、市が所有者を何とか調べて対応する、そのときに市にワンストップ窓口を置いてほしいと思います。少なくともどこが担当するのか。でなければ、善意のたらい回しになりかねません。ワンストップ窓口で受けた相談内容は協議会委員団体に情報共有してもらって、資料4の図の中、●印がコーディネータになってくれるのではないかと思います。この方が市と一緒にあって、この案件をどのように対応するかというのを決定していく。だから持ち主のわからないような空き家についてどのように持ち主を特定していくのか、持ち主とどういう相談をしたらいいのか、市と一緒に考えるとよいと思います。それで間違いはないですか。

事務局（東浦）

三井田委員のおっしゃる、所有者のわからない空き家は住宅課地域住宅係で、地域に被害を与えている空き家については本来の業務として対応しています。それで、登記されていないなどの場合は、どんどん所有者を探していくというのは通常の業務で、それで最終的に所有者がだれもいないとなってしまうと、問題の所有者不明の空き家になってしまうことになります。そこから所有者が見つかりましたら、庭木が繁茂し

ているので管理してくださいというように対応しています。そのような所有者さんに向けた対応の中で、所有者が実際に売りたい場合、何年か前に売りに出したけど売れずに、挙句の果てにこのようになってしまったという場合に、そこではじめてプラットホームの組織にご相談させていただきます。前段の所有者特定や所有者に対する対応は住宅課地域住宅係の本来の業務でございます。

三井田委員

どうしようもない空き家も、住宅課地域住宅係で取り扱うのですか。

事務局（東浦）

三井田委員のおっしゃるとおり、どうしようもない空き家も住宅課地域住宅係で取り扱います。

宗田委員

市がプラットホーム組織を作るのは難しく、どこの市も苦勞して作っているのですが、やろうとしていることはそれほど難しくないと思います。隣に誰が住んでいるかわからなくて、ぼろぼろになってきたので戸籍調査をして相続人を確定する、相続人を確定したら、相続人がいるなら空き家をどうしますかと尋ねて、相続人がいないなら相続財産管理人の選任を行う、それで所有者が隣に相談して隣が引き取ってくれるか、市に寄付するか、それだけの話です。それだけの話ですが、組織に落としてくる段階で逆に複雑になっていて、本来この業務自体、最終的に隣が引き取ってくれたり、市役所が引き取ってくれたりすると、それほど困難ではないような気がします。戸籍調査するにしても、固定資産税を徴収している課があると思いますが、そこが戸籍の情報を持っていると思います。空家特措法では固定資産税を徴収するための情報は所有者情報という目的に限っては空き家対策で使えたと思います。

上嶋委員

ずっと議論されてきたことだと思いますが、大和高田市の空き家をなくして地域の活性化に役立てていこうという話で、初めからその機能の中でプラットホームを利用して活性化に役立てていく、そういう話ではないのですか。夢咲塾はまちおこしをしているのですけれども、ただ単に受けた相談にフォローするだけではなくて、流通を促進することに対してプラットホームと思います。

宗田委員

当初はそうだったと思います。私もスタンスがよくわかりませんが、資料2で流通困難物件についてと限られているので、私の話はそこに行ってしまいました。

下村委員

流通困難物件に限るのもよいと思いますが、空き家だから何とかしよう、まちづくりですよ、ワンストップ窓口として、とにかくここに行けば料理してくれるような組織をつくる。この組織は流通困難物件だけですよとなると、そうでないものが来たときに別の窓口案内するとなると、機能しないのではないかと思います。入口は広く、とにかく受けて、そこから責任をもってお連れするというイメージの組織で、あまり細かい厳格な組織ではなく、もう少し使いやすい、広いイメージでいけないのかと思います。流通困難物件だけをどうするかというのではなく、もう少し広く、大きくやっていくっていくことではないかと思います。

事務局（東浦）

入口は住宅課の窓口です。その時にはご相談に対応させていただきます。流通困難な物件に対してお知恵を拝借しなければいけないような困難な状態のものが出てきたときに、プラットホームには市の窓口の担当者で消化しきれないような難題をお願いすることになると思います。プラットホームに窓口で受ける相談をすべてお渡しするのではなく、窓口でできるものはこちらでするものです。

下村委員 市民はどのような情報をもらっているのですか。市民は住宅課に行くという動きがあるということですか。空き家に関して相談したいという場合に、住宅課に行くのですか。

上嶋委員 どの市町村でもプラットホームの冊子があると思います。冊子の中には相談はここに行ってくださいと書いているのではないのですか。

事務局（東浦） 今回、空き家に対して、市民に対する啓発が不足しているというのは、重々、認識しています。それは来年度に向けましても、いま現状、空き家を所有されている方にお伝えすることは元より、これから空き家になっていく、空き家を所有することによってしっかり管理しなければならないというような、情報提供というものがありますので、その啓発はまだまだできていないと感じておりますので、そこは積極的にしていかなければならない課題という認識は持っています。いま現在、大和高田市の中で空き家について相談したいのだけれど、どこに行けばいいのかと、電話なり窓口なりおいでいただきましたら、住宅課に案内されることになっています。下村委員が懸念されているたらい回しになるという点はございません。ご安心ください。

事務局（作田） 今は、上嶋委員のおっしゃっているまちづくりに関する空家等対策協議会という位置づけではなく、まちづくりはまちづくりの協議会がございます。その中の一点としてこの空き家対策が入っていますので、上から下りてくればこの協議会で議論していただきます。

ただ、いまご提案させてもらっているのは、あくまでプラットホームを作る前の段階のものです。大和高田市全体の話として、我々の説明できるものであれば説明させていただくのですが、職員は専門家ではありませんので、職員で悩ましいものについて少し知恵をいただけないかということでございます。資料2の下にあるように例にならって、案件のたびに集まっていたくのは心苦しい話ですので、とりあえず、我々で相談に行きたいなという場合を想定して、書かせていただいています。例えば、相続の関係で下村委員に私が相談に伺ったとして、ただこれはどうも私だけでは困難でとなると、〇〇委員と△△委員に相談してくださいよとなると、そこは事務局で出向きたいと今は考えています。これで最終的にプラットホームができれば、市民さんに直接プラットホームに行ってください、ということで情報提供します。これが市としての目標でございます。

三井田委員 基本的な理念は、空き家をどういう形で解消していくかというのは、大和高田市の地域社会の健全な発展に資する、健全なまちづくりに資する形で空き家問題を解決していくと思いますので、まちづくり協議会は市全体の交通の話や、拠点施設の話で、空家等対策協議会は草の根というか、一步一步積み上げていくという考え方でいいのではないかと思います。

ただ、部長さんの言われる危険除去のため、あるいは流通促進だけのためというのは違う気がします。上嶋委員が言っていたように、どうしても売れなくてこれは空き地にした方がいい、予算が付くかわからないが、市が買い取るなども必要になるかと思えます。そのときに、協議会はどこでも同じ態度ではだめで、計画的な目をもって中心市街地はこうするんだとか、他へ行ったら緊急度が落ちるんだとか、何か尺度を

持つ必要があると思います。それは、まちづくりにとってどうなのかという視点を持たないと仕方がないと思います。公平であるけど、平等には扱わない、少し語弊がありますが。

堀内議長（市長） 市が活用するかしないかで、市が買い取るか判断ができない、ようするに活用しないとなると建物も買わないと思います。活用するから市が買い取る、しかし、活用したいかどうか分からないのにどうするのかと聞かれても分からないので、大きな方向性がわかってないといけない。

堀内議長（市長） ここに道を付けたい、ここの空き家をどうにかしたい、何とか解決したいなど、全体の位置づけの中で見えていれば、動きやすいと思います。

下村委員 少なくともまちづくり協議会の組織と空家等対策協議会の組織とが協議する、情報提供することがないと、何をしているか分からなくなります。ここをどのように流通させるのか、あるいは市が買い取るのかなど、全体の中で整合性のある形の本市の処分の仕方を考えていかなければならないと思います。

堀内議長（市長） 大きな話になります。市役所内の部署でどうするか話をしないといけません。

事務局（作田） 本市に立地適正化計画があります。この計画には居住誘導区域というものがあり、都市機能誘導区域も指定しています。それら2つとそれ以外、大きく3つに分けていますので、次の協議会で資料を提示したいと思います。

堀内議長（市長） その資料がないと、協議会として動きにくいということですね。

堀内議長（市長） 議論が広がりましたが、次第3の議題（1）空き家プラットフォーム制度について、ご異議ありませんか。

委員 異議なし。

堀内議長（市長） それでは、次第3の議題（2）隣地取得制度について、事務局から説明願います。

事務局（東浦） はい、お手元の資料で、資料1の中段をご覧ください。こちらも以前よりご提案いただいていた隣地取得制度について、その補助対象・補助対象者・補助対象経費などをご協議いただきたいと思います。この制度の目的としましては、単独では流通困難な狭小地又は無接道地を隣接地と統合することにより、空き家の解消を促して住環境の改善に寄与することです。

資料5をご覧ください。隣地取得制度の他市の事例でございます。市の特性により、様々な方法があると思いますが、参考までにご覧ください。全体として、補助対象は狭小地（100㎡未満、50㎡未満）か無接道地、補助対象経費は不動産仲介手数料、登記費用、測量・明示費用などとされています。補助額は10万円～50万円程度となっています。

資料5の表の右端に、大和高田市（案）を掲げております。制度の概要は狭小地100㎡未満と無接道地で検討しています。奈良県の建築基準法道路位置指定基準の一宅地の面積基準は100㎡以上となっていますので、これを参考にしています。道路位置指定基準とは、建築基準法の規定で土地を建築物の敷地として利用するために、道を作ろうとする人がその位置の指定を受けるものです。その際、建築物の敷地として利用する土地に関する基準のひとつとして、一宅地の面積基準は100㎡以上というものがあります。良好な住環境を作っていくために必要なもののひとつとして考えられてい

ます。補助対象者は隣地統合後の土地の所有者を想定しています。補助対象経費は不動産仲介手数料、登記費用、測量・明示費用を検討しています。補助金の額は補助対象経費を1/2した額とし、狭小地で最大30万円、未接道地で最大50万円を検討しています。

議題(2)の説明は以上です。

堀内議長(市長)

只今の議題について、ご意見等ございますか。

吉田委員

これはまちづくりのために前に進む大変良い制度だと思います。細かいところですが、基本的に無接道地に対する救済措置であって、100㎡を超える無接道は対象にならないのですか。狭小地100㎡未満かつ無接道地という解釈でしょうか。

事務局(東浦)

無接道地については面積の規定はございません。狭小地100㎡未満または無接道地で、100㎡未満は狭小地だけに係ります。

西田委員

このような制度は大和高田市には全くないという理解でよいですか。

事務局(東浦)

はい、ありません。例であるように、奈良県内市町村でこの制度はありません。全国的にインターネットで調べますと、資料5にあるような市が出てまいります。

西田委員

昔からの道の狭い地域がある大和高田市にとって、この制度は良いと思います。この制度があれば、隣地を取得したいと思われる方も出てくると思います。先駆けてやっていただきたい。

事務局(東浦)

先駆けてやっておられる尼崎市や大東市は人口密度の高いまちであって、神戸市でも一部の地域では狭小地が多く見られます。大和高田市では片塩町、永和町、三和町などの中心部が人口密度の高い地域でございます。

堀内議長(市長)

補足ですが、この制度をするとすると大和高田市の財政を考えて、最大いくらという上限を決めることになると思います。初年度に多く申請があっても対応しきれない場合が出てきます。初年度は予算総額200万円程度で上限を決めたいと思っています。どんどん申請があれば、その次の年度で予算を増額することも検討していきたいと考えていますので、ご了承いただきたいと思います。

西田委員

空き家対策がぐっと進む可能性がありますね。

事務局(東浦)

この制度が空き家対策の一つの起爆剤となればと思います。

三井田委員

この制度の対象経費ですが、おそらく建物があってそれを解体するということになると思います。建物を解体すると税金が上がりますが、その税金を据え置くという考え方は含まれないのですか。

事務局(東浦)

その3つを合計した補助対象経費は、市で用意できる最大の額に十分到達すると考えています。基本的には、この補助金の額は隣地取得に必要な費用の多くを賄えるものではないです。あくまでも費用の一部補助でございます。空き家を解消していただいて、後々に建物・土地を管理していただける方に対する補助として考えています。

三井田委員

例えば、解体して庭にしてしまう、危険を除去して環境を良くしている、そのときに税金を据え置くというか、空き家があったときと同じようにできないものですか。

事務局(東浦)

固定資産税で住宅用地として課税されますので莫大に税金が上がるというような仕組みにはなりません。

三井田委員 分かりました。

宗田委員 資料5で測量明示費用という言葉があります。私は司法書士をしていますが、古い地域の境界は1cm単位、10cm単位でずれているものが多いので、分かりかねる部分があります。この協議会やプラットホーム制度が進んでいく中で、土地家屋調査士さんに参画してもらおうとよいかと思えます。

事務局（東浦） ご意見、ありがとうございます。

三井田委員 市で新しい制度を作って広報するときにはチラシを作りますね。

事務局（東浦） この隣地取得制度については、できるだけ早く、来年度4月からスタートさせたいと考えています。そのため、この協議会で協議いただいてご承認いただければ、事務的にタイムスケジュールがぎりぎりになっています。まずは要綱を作っていかなければならないのですが、11月末までに要綱の案を担当課に出さなければならず、本市の内部手続きである法令審査会に間に合わす必要がございます。

堀内議長（市長） 予算は3月の議会で議決されなければなりません。それまでは予算もついていませんので、議会で議決されてから、広報もできる状態になります。

三井田委員 そのときにはこの制度にこんなメリットがありますと記載しておいてもらいたい。先ほどあったように、空き地にすれば税金が上がるのかと思っていましたが、ひとつの敷地として考えれば税金は上がらないことも記載してもらいたい。購入者側の利点や心配されるような内容については例を上げて情報を載せたいと思えます。

堀内議長（市長） 予想される質問をQ&A形式で載せるということですね。

三井田委員 無接道地で解体をしなければならない場合、どうしたらよいかの方法を記載してもらいたい。そのような点を受け入れるような窓口をしっかりとっておいてもらいたい。

事務局（東浦） まずは住宅課に来ていただいて、補助金を受けていただくには要件がありますので、その相談をしていただきたいと思えます。

事務局（作田） これまでの議論で前向きなご意見ばかりいただいている中ですが、先ほどまちづくりの話が出てきました。この案の要件でいきますと、まちづくりに関係なく同額の補助金を受けられるということになります。先ほど、申しあげました居住誘導区域を買われる方、まちづくりの中にないそれ以外の地域を買われる方がございます。後者の場合には差をつけるなどが必要でしょうか。

三井田委員 それは居住誘導区域は市民の方に認知されていればよいと思えます。ただ、認知度が低い場合は問題が起きると予想されます。

事務局（作田） 市民さんの認知ということもありますが、当然、それらの区域は立地適正化計画の中で公開しているもので、みなさんにホームページ上で閲覧していただけます。よって、市民さんに認知されているものと理解していますし、市民の方にもそのように話をしていきます。

三井田委員 本当はこの制度は市域全域に平等にかけるべきだと思います。奈良市で言えば、景観形成地区の中で、ある基準に沿ったある基準に沿った改修をするとそれに対する費用の何分の一か、上限500万円や1000万円と決まっています。どこかで一歩外れると基準に沿った改修をしても補助金は出ないということになります。条件が違うというのか、この地域の中の人はこの基準に従ってくださいというような義務感、足か

せに対する救済措置としてするのであれば、地域で差をつけるのは良いと思います。それがなくて、ただ単に線が引いてあって、こちらの人は対象にならない、金額が違うというのは、なかなか受け入れがたいと思います。

上嶋委員

資料に制度の案はありますが、要綱の案はありますか。

事務局（東浦）

この制度の内容をご承認いただいた後に、補助金要綱の案は11月中に確定させていくことになります。係の方で、出来上がった時点で要綱の案のデータを電子メールでお送りして目を通していただきます。この内容でよいということであれば担当課に提出させていただくことを考えています。タイムスケジュールもありまして、この要綱の案だけのためにお集まりいただくこともできないと思いますので。

上嶋委員

西田委員のおっしゃったように、狭小地や隣接地を買うことによって、ひとつひとつをまちづくりにつなげていくということですね。

下村委員

作田部長の問題提起について、まちづくりの観点から区域を決める方が現実的なのかもしれませんが、市全域に平等に広くやっていくほうがよいと思います。3月議会にかけるもので、急を要するものなので、みなさんにご迷惑をおかけしますが、この制度はやったほうがよいと思いますので、よろしくお願いします。

三井田委員

この制度への応募に対する記録はとってください。何件の応募があつて、この人たちには補助金を出しました、この人たちは積み残しました、おそらく、早い者勝ちだとは思いますが。

事務局（作田）

市の予算がつけば、決算報告もございますので、当然、応募数に対する交付件数はご報告させていただきます。

堀内議長（市長）
委員

次第3の議題（2）隣地取得制度について、ご異議ありませんか。
異議なし。

堀内議長（市長）

それでは、次第3の議題（3）空家等対策計画の一部改正（案）について、事務局から説明願います。

事務局（東浦）

はい、お手元の資料で、資料6をご覧ください。今回お示しいたします「大和高田市空家等対策計画（案）」は、前回の協議会でのご意見を踏まえまして、内容を修正いたしました。現在の計画を基本としまして、今回の最新統計値及び空き家実態調査による値への更新、文言の整合・調整を行っています。資料6と資料7を合わせてご覧いただきながら、進めてまいります。

では、資料7の「大和高田市空家等対策計画（案）」をご覧ください。表紙は、令和5年3月改定としています。次のページ、「目次」ですが、6ページの土地統計調査の実施年の変更です。

1ページの「第1章 計画の目的と位置づけ」です。「1 策定の背景と目的」には変更はございません。「2 計画の位置づけ」について、整合をとる計画の修正や追加をしています。図1-1で、「大和高田市総合計画」が「大和高田市まちづくり指針（令和2年3月策定）」に変わっていますので、更新しています。また「立地適正化計画（令和元年6月策定）」を追加しています。次に、2ページの「3 計画期間」です。計画期間を令和5年度から令和9年度に更新しています。

次に、3ページの「第2章 大和高田市の空家等の現状」です。「1 地勢」には変

更はありません。「2 人口・世帯数」について、図2-1で 令和2年国勢調査の数値に更新しています。将来の人口の推移については、「第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」による人口に更新しています。次に、6ページから9ページの「3 平成30年住宅・土地統計調査」で、ここでは、最新の住宅・土地統計調査の結果 及び 最新の公営住宅の管理状況に更新しています。次に、10ページからの「4 空き家実態調査」です。令和4年2月から令和4年8月にかけて、前回と同じ調査方法で空き家調査を実施しました。11ページから その結果を更新したものです。資料8とあわせてご覧ください。表2-6は、地区別の空き家の割合で、大字市場が一番多く、大字池田、大字野口、大字築山の順となっています。12ページの表2-7は、戸建住宅に係る地区別の空き家の割合で、大字市場が一番多く、大字池田、大字野口、大字根成柿の順となっており、地区別の空き家割合とはほぼ同じ順となっています。表2-8は、長屋住宅に係る地区別の空き家の割合で、三和町、永和町、大字市場、今里町、北片塩町の順に多くなっています。また東三倉堂町、本郷町、片塩町、南今里町で、長屋の数が大きく減少しています。これは実数的に長屋が増えているのではなく、平成29年の調査結果は長屋の一部住戸の空き家を1件として計上していますが、令和4年の調査では、長屋に一部住戸の空き家があれば、その棟全体を見て、すべて空き家であれば1棟、その長屋に一部居住があれば0棟と計上しているためです。次の5年度と令和4年度を見比べていただければ、その差を比べやすくなります。14ページの図2-7は建物の主目的で、戸建住宅は全体の70%弱、長屋は約20%となっています。長屋の割合が減少しているのは、先ほどお伝えしたとおり、平成29年は長屋の一部住戸の空き家を1件として計上図2-8は建物の主構造で、木造が全体の95%以上を占めています。15ページの図2-9は不良度判定で、ランクAが95%以上、ランクBが約3%の23棟、ランクCが約1.4%の10棟となっています。15ページの下段から23ページまでの「空き家所有者意向に関するアンケート調査」につきましては、日常業務で市民の方からいただいている 相談の内容の傾向と同様であるため、今回の改定では、アンケートの実施を見送りたいと考えておりますので、このままの掲載でお願いしたいと思います。

次に、23ページの「第3章 基本的な考え方」です。今回は、平成29年に作っていただいた計画をもとに更新していますので、若干、語句を足さしてもらっている箇所はございますが、大幅な変更は一切おこなってございません。「1 基本的な方針」で、文言の調整と追加をしています。次に、24ページの「2 対象地区」の対象となる空き家について、長屋及び共同住宅に対しては現段階では“国が法解釈の検討中のため国・県等の動向を注視しながら検討する旨”を修正しています。

次に、25ページの「第4章 空家等対策の基本的事項」です。こちらも語句をたさしてもらっている程度でございます。先ほどご承認いただきましたプラットホームの制度は相談体制の整備等の中に、隣地取得制度についても追加させていただきます。

「1 所有者等による空家等の適切な管理の促進」について、(2)(3)で、公益社団法人全日本不動産協会を追加しています。また現状に合わせて、文言の調整をしています。(4)で令和2年度末に「空き家コンシェルジュ」と協定を締結しています

ので、民間空き家バンクに更新しています。次に、27ページの「2 利活用」です。「(1) 跡地活用に向けた支援施策」で文言の調整とともに、【除却後の跡地の活用イメージ】におきまして、「本市への寄付制度」とありますが、寄付制度は、市の制度として現時点で現実的でないため、今回の改定で削除したいと考えています。「(3) 流通体制の整備」で、先ほどと同様、民間空き家バンクに更新、公益社団法人全日本不動産協会の追加をしています。次に、29ページの「3 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処」です。「(1) 基本的な考え方」で「図4-1 特定空き家等に対する措置の流れ」において条例改正に伴い、整合をとっています。特定空き家等の判断は、基本的には本協議会でご審議いただいて作成した基準をもって職員で行います。特定空き家等と判断されたものに対する措置について、協議会でご審議いただきながら措置していきます。次に、30ページの「(3) 特定空き家等に対する措置」では、文言の調整をしています。

次に、31ページ以降につきましては、最新の情報に更新いたします。

議題(3)の説明は以上です。

堀内議長(市長) 只今の議題について、ご意見等ございますか。基本的には、数値の更新が一番多いということです。

上嶋委員 27ページ「2 利活用」にプラットフォーム制度は入らないのですか。

事務局(東浦) プラットホーム制度や隣地取得制度はまだご承認いただいていませんでしたので、お手元の計画改定(案)には記載はありません。ご承認いただきましたので、こちらの案に追加させていただきます。

大嶋委員 25ページ等に「(4) マッチングを図る取り組みの整備」で、民間空き家バンクという言葉が何か所かでてきますが、先ほどの話に出ているプラットフォームは全く別なのですか。今後、情報があったら、我々の民間団体に相談があるということであったと思いますが、ここを見ると民間の空き家バンクとありますが、これは空き家コンシェルジュさんのことですか。

事務局(東浦) 空き家コンシェルジュのことを指しています。空き家コンシェルジュという表記は、以前の協議会の中で固有名詞的な表現になるというご意見をいただきましたので、この表記といたしました。先ほど申し上げたように正式な形でプラットフォームが構築できるようにになれば、掲載していく方向で考えています。

清水委員 民間空き家バンクと空き家コンシェルジュは違いますよね。

事務局(増田) 民間空き家バンクは、民間である空き家コンシェルジュが運営する空き家バンクと連携しています。民間空き家バンクとプラットフォームは別物です。

三井田委員 32ページの市民等からの空き家等に関する相談への対応ですが、参考資料でよいので、どのくらいの相談が、誰から、どんな相談なのか、植木の相談なのか、売却したいという相談なのか、どのような対処をしたのか、大まかな相談の件数と傾向を記載していただければ、役に立つと思います。

事務局(増田) 計画改定案に追加するか、協議会にご報告するか、どちらの方がよろしいですか。

三井田委員 どちらの方が、後々に残る方で追加いただきたい。

事務局(東浦) この計画期間はこのあと5年間続きますので、その部分の毎年の更新が必要になる

と考えられます。

三井田委員 協議会で報告いただく方が動きやすいようであれば、それで結構です。
事務局（東浦） 承知しました。

西田委員 空家のカウント方法を再度確認します。以前は長屋は棟続きで、先ほどの例では、一棟に4軒の家があって、お一人でも住んでおられたらそれは空き家ではないというカウントの仕方ですか。

事務局（東浦） いまの国の考え方は、24ページにある対象となる空き家で、長屋及び共同住宅について、1軒でも住んでいればこれは空家法上の空家でないという考え方です。長屋及び共同住宅で1軒でも住んでいる空き家について、空家法の対象とするかは国が検討しているところです。

宗田委員 11ページで、地区別の空き家割合、戸建て住宅にかかる地区別の空き家割合は、7%や5.2%などとなっていますが、どれも10%以下や0%に近い空き家率が入っています。一方で、6ページの上段で、住宅総数に対する空き家率は22.4%になるのはどうしてですか。

事務局（東浦） 6ページは住宅土地統計調査というもので国が統計学的に求めている空き家の数に基づいたものです。統計学的な数字と実際の実態調査の数値は食い違いはありますが、統計学的に抽出してくるとこの程度あるでしょうという数値です。実態の数としては、実態調査で職員の統一した目で確認させていただいた数値です。

宗田委員 20%を超えていたという記憶はあるのですが、この数値を見ると、思っているほど空き家はないのではないかなと思います。

事務局（増田） こちらの数字には公営住宅などの公共建築物は含まれておりませんので、統計の数値よりは小さくなっていると考えられます。また表2-6は地区別の空き家割合とありますので、これは空家と判定された729棟がどの地区に分布しているかを示しています。よって、地区別の空き家割合をすべて合計すると100%となり、戸建て、長屋、その他の用途も含まれたものです。

三井田委員 その地域にある建物数と空家数を出してもらって記載してもらいたい。

事務局（東浦） 建物は建築されたり滅失されたりするもので、数値を把握したとしても流動的なものです。

三井田委員 空家の棟数の実数を記載してもらいたい。

事務局（東浦） その件数は729棟にそれぞれの地区の割合を掛けていただければ計算できます。

西田委員 表2-6の割合は先ほどの22.4%とは異なるものなのですね。大和高田市全体の戸数の中で2割が空き家ということですね。

清水委員 本来ならば、この地域の空き家が多いかどうかを見ないといけませんので、地域の戸数と実際にある空き家の割合を出して、空き家が多い地域に対して重点的に考えなければいけないと思います。

事務局（東浦） そうしませんと、空き家が目立ってきたという点がわからないことになりますね。

三井田委員 戸数は住宅地図からカウントしてもらおうという方法があると思います。大雑把な数字でよいと思いますので。

事務局（東浦） 大雑把な把握で言いましたら、固定資産税の家屋棟数もございます。それは世帯数

	<p>よりは多いかと思えます。母屋があつて、納屋があつてという建物の棟数となりますので。その地域で増えているのか、減っているのかというのが分かればと思えます。</p>
堀内議長（市長）	<p>次第3の議題（3）空家等対策計画の一部改正（案）について、ご異議ありませんか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
堀内議長（市長）	<p>それでは議題（3）を終わらせていただきます。</p> <p>最後に、議題（4）でその他の事項はありますか。</p>
事務局（東浦）	<p>今年6月の議会で、空家等対策協議会条例の一部改正を行っています。特定空家等の判断基準を作っています。この判断基準をホームページで公表し、市民の方広くに見ていただいたらと、市議会議員からご提案がありました。それほど時間がかかるのかというご指摘もいただきながら、協議会でお諮りしてからと回答しています。この点について、問題ございませんでしょうか。</p> <p>特定空家を判断することに対して、その基準でございます。他市の状況を見ていると、奈良市であれば点数だけ抜いてその項目を見ていただくようになっています。市民の皆さんが、建物の状況がその項目のようにないかということを確認することができます。また別の市ではそのまま載せてらっしゃって、公開の状況は様々です。空き家特措法としては、あくまで努力義務になっていますので、別段、公開しなくてもということになっています。ホームページ上で、PDF形式で公表してもよいか、公表しない方がよいかということになります。</p>
堀内議長（市長）	<p>ホームページに載せてよいと思われる委員の方は、挙手をお願いします。</p>
委員	<p>賛成多数</p>
堀内議長（市長）	<p>ありがとうございます。</p> <p>今いうように、点数まで載せるか、簡略化して項目を載せるかとなりますが、簡略化して載せる方がよいと思われる委員の方、挙手をお願いします。</p>
委員	<p>賛成多数</p>
堀内議長（市長）	<p>ありがとうございます。</p>
事務局（東浦）	<p>空家等対策計画の一部改定を合わせて、特定空家等判断基準も掲載いたします。</p>
堀内議長（市長）	<p>令和4年度第1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。</p>