

## 令和4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5年2月13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) 空家等対策計画の一部改定（案）について (2) 隣地取得制度（案）について（報告） (3) その他	
出席者	会 長	
	委 員	三井田副会長（議長）/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）/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） 定刻になりましたので、只今から令和4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。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。

なお、本日は堀内会長は公務により欠席いたします。大和高田市空家等対策協議会条例第4条第4項の規定により、三井田副会長に議長を務めていただきます。よろしくお願いいたします。

引き続き、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、席次表、資料1、資料2-1、資料2-2、資料3、資料4-1、資料4-2、委員名簿となっています。

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。本日は委員10名の出席で、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。

次に、次第2の会長あいさつに入ります。

本日は三井田副会長、よろしくお願いいたします。

三井田副会長 三井田でございます。よろしくお願いいたします。本来ならば、市長が会長をして、議長をされるところですが、本日はご都合がつかないということで、本日は私が行います。本日は空家等対策計画の改定案をお認めいただくこともございます。有意義な会にしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

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、三井田議長、よろしくお願いいたします。

三井田議長 それでは、只今より議題に入ります。次第3の議題（1）空家等対策計画の一部改定（案）について、事務局から説明願います。

事務局（東浦） 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。青字が修正箇所でございます。

1ページの「第1章 計画の目的と位置づけ」です。「2 計画の位置づけ」につい

て、図1-1の文言を調整しています。

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」について、高田川と葛城川は、令和3年12月に大和田川水系大和川等として特定都市河川に指定されましたので、その旨を追記しています。次に、11ページ「4 空き家実態調査」表2-6の表を割合から棟数に変更しています。これに伴いまして、12ページ 図2-6の地図も修正しています。

13ページにつきましても割合から棟数に変更しています。

次に、25ページの「第4章 空家等対策の基本的事項」です。「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) 相談体制の整備等」に、“空き家プラットフォーム制度の整備”を追記しています。28ページに飛びますが、図4-1で、大和高田市空家等対策協議会 連携図を追加しています。市と協議会委員団体との連携強化の内容を示しています。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 隣地取得制度の内容を追記しています。

以上でございます。

三井田議長  
上嶋委員

只今の議題について、ご意見等ございますか。

25ページに“空き家プラットフォーム制度の整備を進めます”という記載があります。28ページの図4-1大和高田市空家等対策協議会 連携図がありますが、空家等対策協議会委員団体が空き家プラットフォームの構成団体になるのか、それとも空き家プラットフォームを新たに組織するのであれば、協議会委員団体以外も構成団体になるのですか。今後、検討されるのであれば、但し書きなどで記載しておく必要があるのではないですか。

事務局（東浦）

28ページの図4-1は連携強化という視点での例で、将来的には空き家プラットフォーム制度を見据えたものではありませんが、これらが完全に重なっているものではありませんので、これから精度を上げていくということになります。今後、連携を進めながら検討いただきたいと思います。

三井田議長

上嶋委員の意見は、図4-1の連携図が空き家プラットフォームの話になっていくので、それを明記した方がよいということですか。

上嶋委員

この図はこれで固定された状態ではないということですが、事務局の次の代になったときに、そのときの担当はその経緯が分からないので、明記しておくとういと考えます。

三井田議長

この図の中に記載しておけば、ということですかね。これが空き家プラットフォームになっていくということを点線か何かで記載すればよいということですか。

事務局（作田）

28ページの図4-1で、協議会委員団体の連携からプラットフォームに変わるときは、協議会委員団体が一つの窓口になっているという事務局の認識があります。上嶋委員がおっしゃったように、委員の他の団体が入ってくるのは我々も想像できるところで、書いても書かなくてもと思います。少なくともプラットフォームと連携を比べると、連携の方が少し緩い組織で、まずは連携から進めるというお試しを想定しています。連携から始めて探っていく必要があると思っていますので、プラットフォームに移行するのに時間がかかるかもしれませんが、この協議会で何度も検討する必要があるものと考えています。またこの図に書き込んでしまいますと、事務局として苦しくな

ってしまうこともありますので、できることならこの図でご理解いただきたいと思います。これを改良していくようなイメージを持っています。

三井田議長

わかりました。その他でご意見はありますか。

吉田委員

空き家プラットフォームの議論はほとんど進めていなかったと思います。いまの段階では、28ページの図4-1のまま、空家等対策協議会との連携のままを進めるのはそういうことだろうと思うし、早めに空き家プラットフォーム制度の全貌を作っていく作業はしていく必要があると思います。これをしたときに全体がプラットフォームになるのか、プラットフォームとして何を目的とするのかを書き加えてもよいのかと思いました。いま、部長がおっしゃたように、早めに空き家プラットフォームの骨組みを作るような議論をできればよいと思います。

三井田議長

わかりました。他にありますでしょうか。なければ、図4-1はこのままでいきましょう。別途、空き家プラットフォームについて議論しましょう。

吉田委員

空き家プラットフォームを市で作っていく可能性があるのですが、空き家プラットフォームを作っていくスケジュールは決まっているのですか。

事務局（東浦）

まだございません。まずは協議会委員団体と連携強化から始め、市民からの要望がありましたら、あえて連携強化としなくてもという議論があったかと思いますが、事案が出てこないという状況も考えられます。より連携強化を図っていくために、これまでなかなかできていなかった点ではありますが、空き家対策の啓発をして、空き家でお困りの方に対してニーズを掘り起こします。そうした方々に連携強化を活用していただき、それが活発になると、一日も早く連携強化から空き家プラットフォームに移行していく流れで考えています。

吉田委員

空き家プラットフォームを作るにもそれなりの時間がかかると思いますので、目標があると早く意見を出すこともできますし、今日お集まりの委員では、市民の相談に対して市の方で対策を考えて報告が上がっているものなので、委員としては助かるのですが、空き家プラットフォームを作るとなると、そういった点も考慮して関わっていく必要があると想定できます。そうすると委員の負担もありますので、決まりごとづくりもしないといけない、空き家プラットフォームはそういうものと考えています。ですので、連携強化がひと段落ついてからというのは理解しますが、それではなかなか前に進まないのではという心配もあっておりました。

三井田議長

わかりました。他に、よろしいですか。

大嶋委員

どうしてもわかりにくいことがずっとあるのですが、空き家プラットフォームを進めていく取り組みと、マッチングを図る取り組みの民間空き家バンクとプラットフォームの関係と位置づけについて確認したいと思います。この空き家バンクはコンシェルジュさんのことなのですか。この協議会に初めから入られていないのですが、協議はされているのですか。

事務局（東浦）

協議会委員の構成については、後ほどご意見をいただこうと思っています。空き家プラットフォームを作っていく中で、このような方がいてくれたらというご意見があればそれを踏まえて練り上げていってもらえたらと思います。

三井田議長

大嶋委員、ご回答についていかがですか。

- 大嶋委員 吉田委員もおっしゃっていたように、空き家プラットフォームは具体的にはまだ決ま  
っていない中で、掘り下げた内容になって申し訳ありませんが、これから決めていく  
ということで理解しました。
- 清水委員 民間空き家バンクについて、一番、情報が届かなければならない所有者に対してパ  
ンフレットはあるのですか。これは空家等対策計画なので、より具体的な内容が必要  
と考えられます。26ページで、空き家対策の啓発用パンフレットの作成や、広報誌・  
ホームページを利用するという記載がありますが、どんなリーフレットになるのかな  
と思います。これから決めるということであれば、まだその内容がピンときていま  
せん。もう少し具体性を持った方がよいと思います。
- 事務局（東浦） 情報を受け取ってもらわないといけない所有者の方々への対応としては、リーフ  
レットもしくはSNSを使ったものを主体にする必要があると思います。所有者に分か  
りやすく啓発するためのリーフレットは、どのようなものをお考えですか。
- 事務局（東浦） 過去5年間の中で、啓発が不足しているという反省点を踏まえて、例えばリーフ  
レットを用いて空き家対策や隣地取得制度を知っていただけるようなものを作成して  
いるところです。まだ完成していませんので、完成しましたらデータで委員さんに送付  
させていただいて、ご意見をいただければと思います。ホームページにおいても見て  
いただけるものを作成しようと思っています。
- 清水委員 何を啓発するのが一番重要かと思っていて、予防や抑制に関する適正管理の啓  
発や、活用の啓発があると思いますが、それらは形やスタイルが変わってくると思  
います。不動産を日々扱っておられる不動産事業者さんにご協力を仰いだ方がうま  
くできるかもしれないと思いますし、この協議会の委員さんを上手に使いながら啓  
発リーフレットの作成をされたらと思います。何をしたいのかを整理した上で、そ  
れに適切な方法や役割を作っていただくのがよいと思います。
- 上嶋委員 そのパンフレットには空き家の無料相談室がありますよ、というのは載りますか。  
事務局（東浦） 市の担当窓口で連絡してもらおうように記載します。市民が市の相談窓口に連絡して  
もらい、市民の声を拾い上げることから始めて、啓発していこうと考えています。
- 上嶋委員 どういう目的をもって啓発するのか、市民の相談に対してこのような形で市は采配  
しますよ、具体的な相談まではこの市の窓口では行わないのですか。
- 事務局（東浦） 具体的なことは、市民からのご相談があると、28ページの連携図に当てはめてい  
くこととなります。協議会の専門的な知識を要することになれば、連携・協力をお  
願いします。
- 上嶋委員 わかりました。
- 三井田議長 資料4-1のように、市に相談が持ち掛けられています、このような相談を受け  
付けますよというような告知を市民にしているのですか。
- 事務局（東浦） ご相談の中で、利活用の相談はほとんどなく、空き家対策として相談があるのは越  
境している庭木の苦情が中心となっています。それが日常の業務の大半を占めていま  
す。実際にその連携図に当てはめてとなる相談というものはありませんので、市民  
の方々にお困りでしたらご相談くださいという周知が必要だと思います。
- 三井田議長 例えば、近隣の空き家で困っているの方々への周知方法と、空き家の所有者への周知

方法は別物です。他の市町村がしている方法は、税金の納付書を送付する際に、遠隔地の所有者には空き家でお困りのことがあれば相談してください、窓口はこちらです、ということに記載しています。例えば、空き家所有者に対して困りごとの啓発をするためにはとても具体的に書かないといけません。例えば、遠隔地の所有者は庭木の伐採で困ることが予想されるため、市は事業者の紹介をしたり、例えば、シルバー人材センターがありますよなど、そのようなことができているかどうかだと思います。ただ、体制が整ってからリーフレットを作るのは遅いと思います。

原田委員

啓発する資料を作成して、ホームページ等で掲載されるかと思いますが、空き家の所有者は高齢者が多いため、高齢者の何割の方がホームページを閲覧することができるのかという問題があります。それであれば、市政だよりも大きな文字で空き家対策の内容を記載して配布する方が見やすいと思います。おそらく60か70歳を過ぎた方でホームページを見られる方は何割いらっしゃるでしょうか。市民の方に知らせる方法はホームページに載せるだけでなく、年に何回か、みなさんの目にとまる方法で周知した方が行き渡ると思います。

下村委員

質問です。28ページの図4-1で、いまの議論ですと、空き家対策の中のとらえ方で仕方ないと思うのですが、所有者が出発点で、所有者が市の窓口相談ということになって、所有者を限定しています。近隣の人、あるいはまちを利用している人、物件の所有者だけでなく、もっと広く相談したいと思っている人がいるかと思いますが。所有者に限らず、所有者等と広げて、いろんなまちづくりの観点から、広く空き家の相談を受けますよ、という方がよいと考えます。ある程度利害関係がある人、まちづくりの観点から問題意識を持っている人から、市の窓口の問題提起があつて、その受け皿としての窓口という意味を含めたものとして、空き家プラットホームができるのがよいと考えます。少なくとも所有者だけでよいのか、もう少し広げた相談者を想定した方がよいのか、検討が必要だと思います。どうでしょうか。

事務局（東浦）

あくまでも所有者は出発点ですので、下村委員のおっしゃる近隣の方が空き家について相談となると、市としては所有者に向けて適正な管理をしてくださいと指導に入ります。この所有者とのやりとりの中で、この空き家が売れないという所有者の困りごとがありますと、所有する空き家の困っている点について解決するというスタートは所有者です。第一報は近隣の方であっても、その方は最後までこの全体の中におられることはありません。

三井田議長

ほとんどの場合は、近隣住民から空き家で困っているという相談があつて、所有者を特定できる場合はいいが、所有者が特定できない場合は近隣住民にも報告するのか、市の内部だけで対応するのかということを見ると、「所有者・近隣住民等」と記載してほしいと思います。所有者から自分の所有する空き家の相談がある場合は、本当に珍しい例だと思います。

原田委員

私の自治会の中で、夫婦が亡くなって子どももおられないケースがあり、これは所有者がおられず処分できないと考えられます。近隣住民からそのような相談があつた場合、市としてはどのような関わり方をされるのですか。

事務局（東浦）

所有者がおられない場合や相続される方がおられない場合は、行政が代わることに

なると考えられます。

原田委員

現実に、自治会内にこのような案件が1件あります。そういう案件も発生するということも考慮いただくことも大切と考えます。

清水委員

28ページの図4-1は利活用を前提とした仕組みだと思うのですが、所有者ご本人が何も思われていなくても、もしかすると使いたいと思われている方もいらっしゃるかもしれません。このような方々も市の窓口に来て、最終的には空き家の所有者になりたいと思われている方も想定して、所有者に限定するのではなく、「空き家を利活用したいと思われる方」も含めると、空き家の所有者になって活用したいと思われている方もこの仕組みに乗せていけるのではと思います。少なくとも、今の時点では問題が苦情や課題の場合はこのスキームには乗って来ないと思います。

三井田議長

図4-1は利活用だけを前提に書いているのですか。25ページの「1.所有者等による空家等の適切な管理の促進」の「(2)相談体制の整備等」にも記載がありますので、利活用だけでなく全体のことを指しているのではないのですか。近隣住民等と追記することに抵抗があるのですか。

事務局（東浦）

抵抗はありません。

三井田議長

近隣住民等と追記すればよいと思います。もう1点、啓発活動のことは26ページに記載されていて、啓発用パンフレットと書いているだけですが、啓発活動について触れておくことが必要と思います。空家等対策計画は今後の事業の基本となる計画ですので、26ページだけの記載では内容が少ないと思います。一番大切なのは、周知をして相談できる体制を作っておくことです。それを明記しておく必要があると思います。

事務局（東浦）

「第4章 空家等対策の基本的事項」として、1から7までございます。これらすべてのことについて啓発しますという内容です。

三井田議長

あまりにもまとめすぎだと思います。空き家対策についての啓発用パンフレットは今まで作ったことはありますか？

事務局（増田）

ありません。いま作っているところです。

清水委員

28ページの図4-1で、私の認識では、空き家の苦情に関しては34ページの図4-4の空き家対策における業務体系で、近隣住民からの通報を総合窓口（住宅課）で受けて、関係各所に回すものと思っていました。そうではなく、28ページの図4-1の連携図に書かれている組織に空家の苦情を乗せるということなるのですか。

事務局（作田）

事務局側のイメージで、いわゆるリフォームや売買が主体ということがありますが、この協議会委員の連携の中では、例えば隣家の木が越境してきて、専門的な観点から委員に相談するということも考えられます。リフォームや売買だけでなく、すべてのことに関して相談することを想定しています。

吉田委員

35ページに「(2)高田市空家等対策協議会」とあって、“庁内組織では判断が不可能な空家等に対する対策を実施するため”とありますので、まずは28ページの図4-1は利活用のページにありますので、この35ページにあるとわかりやすいと思います。

“判断が不可能な空家等に対する対策”というのがまだ共通認識ができていないよ

うにと思いますが、これが利活用だけなのか、解体だけなのかを整理する必要があると思います。私は解体だけという認識でこの会議に出席していました。除却ありきで話が進んでいるように思っていました。空家等対策協議会はあくまでもそれで、次のプラットフォームが利活用なのかなと理解しています。除却ありきで利活用の話も当然あって、それでよい、そうすべきなのですが、その点を整理してもらいたいと思います。その上で、この協議会の議論に利活用まで入れるかどうか、これは中心的で重要なことだと思います。プラットフォームは別で、空家等対策協議会の議論です。

上嶋委員

28ページの「(5) 民間主導によるまちづくり支援」とありますので、空家等対策協議会の議論には利活用は含まれるのではないですか。

吉田委員

それであれば、利活用もありきという理解ですね。その場合、図4-1で、所有者に加えて「空き家を利活用したいと思われる方」を書けば、すんなり理解できると思います。近隣住民からの苦情については34ページに記載されていますので、こちらには影響はないと思います。

事務局（東浦）

利活用することがあまり記載されていないので、その点に違和感があります。事務局では流通体制つまり次の所有者に対する売買を想定しており、解体はあまり想定していないものです。空き家となっている今の所有者が使用しておらず困っている状態で、次の所有者を見つけることをイメージしています。

吉田委員

図4-1で、所有者に加えて「空き家を利活用したいと思われる方」が記載されていればわかりやすいと思います。

三井田議長

図4-1は利活用だけを対象とするものですか。

事務局（東浦）

第4章「1 所有者等による空家等の適切な管理の促進」とありますが、適切な管理ができない所有者が利活用したいとなると「2 利活用」となり、図4-1は両方を対象として想定したのですが、流通体制に重きを置いた想定となっていました。先ほどのように、苦情は34ページの図4-4でこれはあくまでも行政の内部での取り扱いを示したものです。苦情の内容により、担当課で対応するという連携を取っています。図4-1の連携図でわかりにくい部分は修正いたします。

下村委員

28ページの図4-1は「(3) 流通体制の整備」の中にあり、現在の所有者の利活用と清水委員のおっしゃるそれを購入したい所有者の利活用という枠組みの中で、このスキームがあると。34ページの図4-4で、これは近隣住民からの危険なひどい状態の空き家に対する警察も含んで行政の対応、相当程度に問題のある管理不全の空き家に対する苦情処理について記載されています。

そこまでのものではないけれども、もうひとつ中間的なもの、空家等対策計画は大和高田市まちづくり指針と関係していますので、それとの整合性が必要だと思います。大和高田市民の住民意識を高めるようなアドバイスをして、このような苦情が来ますよと所有者に伝えることによって、強制ではないけれどアドバイスをできればと思います。市だけがまちづくりをするわけではないので、住民もそれぞれが自分のできる範囲でささやかな努力をしてもらって、その積み重ねでまちが良くなりますよというように、これも空き家対策だと思っています。

宗田委員

私も下村委員の意見に賛成です。市役所が法律や条例だけに基づいて空家の問題は

解決できないと思いますし、市民の協力がどうしても必要だと思います。一般論ですが、私が常々思うのが、相続放棄する案件の問題です。空き家に関しても、全員が相続放棄してしまう場合があります。法律でいえば相続放棄すれば、空き家や土地は誰のものでもありません。法律上は相続放棄をできるのですが、モラルとしておかしいと思います。親戚や近隣の方に何とか協力してもらって、相続放棄はいけないうですよねというメッセージを出してほしいと思っています。全部放棄したら所有者にとってはすべて終わってしまいます。そして空き家の大問題だけが残ってしまって、それを市が引き受けなくてはいけなくなります。

利活用の問題もありますが、これだけ一生懸命に空き家のことが議論されて、どこの市町村でも空き家対策を始めていますが、それでも日本は人口が減少しています。一人当たりのGDPで言うと減少していて、だんだん貧しくなっています。2040年には出生が50万人、死者が200万人という推計もあります。大和高田市を再生するのに、個人事業主が店をするなど大和高田市に移り住んで来て、周りの人が来てくれてその店が成り立つという雰囲気や感覚を醸成してもらった方がよいと思います。移っただけで店が成り立つという感覚ではなく、人が来てくれて成り立つという感覚は必要だと思います。よく駅前が開発されていますが、それは地元の利益になっていないのかなと感じます。一部それがあってもいいのですが、全部大手の店ばかりが残り、移り住んで来て何か新しく仕事をするといってもなかなかできません。利活用しようと思って物件を買っても、お客さんが来るかどうか分かりません。それには市民の協力が必要という気がしています。

上嶋委員

28ページ「(4)本市が実施する利活用」で、“空き家活性化モデル事業を検討し”とありますが、これは具体的に国交省のモデル事業のことを指しているのですか。

事務局（東浦）

おっしゃるとおりです。

上嶋委員

樫原市や生駒市でそれを実施していると思いますが。

事務局（東浦）

これは5年前の本計画が策定されたときから記載されているもので、引き続き検討してまいります。

大嶋委員

28ページの図4-1で、市の窓口へ相談となっていますが、例えば具体的に数カ月に1回など、建築士会の建築士さんが司法書士会さん、また我々が当番で出て来て、〇月〇日に空き家に対する無料相談会を実施してはどうかという思いがあります。先ほどからある利活用や流通にしても、我々のように資格のあるものが実際には生業としているものがありますので、市に相談するとそれと重複してしまう、またそれを飛ばして処理できるのはどうなのかなと感じています。事業者が入るなり事業者が買うなりして、買取再販でリフォームして流通させる方が早いのではないかと考えています。それをこの図にはめ込んでいくことはできないかなと思います。

そうなりますと、それぞれの団体、この協議会委員団体だけが常時来るわけにはいきませんので、であれば協定書を締結して関与していかなければと思います。我々がこの協議会にずっと出席して、我々の団体の会員にお願いを続けるということとはできないと感じています。空き家プラットフォームができる段階なのか、スケジュールはわかりませんが、協定は必要なのかなと思います。それでないと詳細な作業になってき



ますと、それぞれの協議会委員団体と大和高田市さんが協定を締結して、作業を進めていただきたいと思います。

三井田議長

大嶋委員から要望をいただきました。

事務局（作田）

今の協定書の話については、来年一年間、協議会委員団体との連携強化で様子を見ていきたいと思います。

三井田議長

だんだん話が拡散して行って、もっと話をまとめるべきと思いますが、少し整理します。

23ページ「第3章 基本的な考え方」に「(1) 基本的な方針」が書かれていて、「空家等の予防・抑制・適正管理の推進」があります。第4章「1 所有者等による空家等の適切な管理の促進」がこれを受けているのですね。そのように見ればよいですね。「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」が第4章「2 利活用」、「危険な空家をなくすことによる住民の安全・安心の確保」が第4章「3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処」で危険空き家について触れているということになるのですね。

そのまとめが第4章のはじめの部分で、もう少しはっきりさせておくべきことがあるのではないのですか。持ち込まれた空き家の相談、近隣によるもの、所有者によるもの、どちらでも構わないのですが、利活用するかできるか、あるいは解体を進めた方がいいのか、そういった判断を誰がするのかということを見ると、28ページの図4-1がそれに該当するという気がしています。これは完全に利活用だけでよいと読んでいいのでしょうか。私が空き家協議会に関わっていると、どこの市役所でも空き家の利活用をしたいという人はほとんどいません。そのような相談は市には来ずに、民間に行ってしまう傾向があります。

これまでの議論を聞いていて、もしかしたら利活用の順番が逆なのかなと思っています。こんなことを言い出すと話がまとまらなくなってしまいますね。もし順番を変えないとすると、一番最初の相談体制の整備でもう少し書き足して、内容を濃くすればいいと思います。図4-1で市相談窓口とは住宅課のことですか。34ページに総合窓口が住宅課となっていますが、住宅課がワンストップ窓口となっているのですね。この点も明記して、もう少し書き足す必要があると思います。空家等対策計画にとってはよいことだと思います。計画案はこの案にしておいて、実際に動かす方が早いと思います。

事務局（作田）

一度は、こちらの案で運用してみて、具合が悪い点が出てくれば、こちらから提案いたしますので、また協議してもらえればと思います。

三井田議長

わかりました。ただいま様々な意見をいただきましたが、事務局の方で、今後このような課題があることをまとめておいてください。この案はこれでよいと思います。

事務局（東浦）

先ほどからご指摘いただいているように、28ページの図4-1で、所有者という記載について、所有者と言い切っていますので、この記載について検討・修正したいと思います。

三井田議長

実際に、あの空き家を利用したいという人は市に相談に来ますか。多くは、近隣からこの空き家が危険で怖いからという相談が持ち込まれていると思います。所有者を

特定して、所有者はどんな意向を持っているかを市が聞いて、売買の意向があれば、それで実際に売買できるような不動産屋さんをこの協議会で誰かが紹介してくださいという話で、実際の流通に流していくのだと思います。

吉田委員

質問です。私がこの空き家を活用したいとしてこれを市にお願いしに行くのはよくないことですか。

三井田議長

よくないというか、そのような人は市に相談に行くかということです。このようなことは市がチラシを作って、このような相談も受けていますよと広報するのだと思います。これはどちらかと言えば、民業の圧迫といえます。

吉田委員

なるほど、民業の圧迫になるので、あまり構わない方がよいということですね。

三井田議長

常識的に考えて、空き家協議会でいつも問題になるのは、近隣から持ち込まれた空き家の問題で、持ち主を特定しようとした際に、様々な障壁があります。特定空き家等に認定しないと情報が入ってこないのので、とにかく特定空き家等に認定して、情報を開示してもらって所有者と交渉しなければなりません。うまく交渉が行くのであれば、完全に民に移行してしまいます。それ以上は行政は責任を持ってませんが、報告はしてもらいます。報告があったら、この苦情が持ち込まれた近隣に対して、このようになりましたと情報を返します。

吉田委員

それであれば、28ページの図4-1で、所有者に「空き家を利活用したいと思われる方」を追加するのはややこしいことではないかと思います。

三井田議長

これが利活用ならば、近隣からの苦情はここに持ち込んでください、空き家相談窓口を設置していますという、もう少しはっきりとした、空き家問題に対するワンストップ窓口は〇〇課が受けています、ということを知周する必要があると思います。ここに相談が持ち込まれれば、利活用ができるかどうかの判断を課でやるのか、協議会でやるのか、それを考えればよいと思います。

上嶋委員

図4-1で「⑥相談」が難しいところで、所有者と協議会委員団体が、例えば建築士であれば法的な観点からアドバイスをするもので、本来、費用をもらって相談を受けるものです。単に相談では済まなくなってくると思います。お金をもらわないといけない話がここには存在していると思います。不動産売買業者や商業コンサルタント、借りる人を紹介するなど、専門の手法を使うことになります。無料相談はほんのはじめだけだと思います。そのあとは費用がかかりますとすればよいと思います。

吉田委員

なので、あえてこの程度の書き方にしておけばよいと思います。民業圧迫のことを頭から外して先ほどの話をしましたので、もう少し入り込めるかと思いましたが、逆に入り込んだら複雑になるということで、図4-1で所有者に追記したらいいと言いましたが、それは簡単でないということを理解しました。一つ思うのは、流通体制の項目に書くのであれば、ここには民間空き家バンクの活用と書いてあるので、民間空き家バンクもこの図の中にあってもよいと思います。

清水委員

市に相談された段階で民業を圧迫するような案件だと思えば、民間で解決してくださいとなるのではないですか。もう箸にも棒にも引つかからないものを市が連携体制に乗せるのではないですか。はじめの部分は窓口は広くてよいのかなど。それが民業を圧迫するかどうかを見極めないといけないと思います。

事務局（東浦） それは市の窓口に来られた時に、空き家の場所や状態を伺って、これであればまちの不動産事業者にご相談されてはどうですかとお伝えする場合もあると思います。相談内容によって、連携体制に進めるのか、民間で対処するのかということになります。

原田委員 内容によっては、連携体制が民間事業者の紹介となるのですか。

事務局（東浦） 詳細になっていきますとその内容が細分化されてしまいますので、ざっくりとした話の流れとしては先ほどお伝えしたとおりでございます。

原田委員 市民の方が市に相談されたら、おそらく無料だと思っていると思います。無料と有料の説明をしておく必要があると思います。

事務局（東浦） はじめの段階では無料ですし、市に相談するのに有料なことはごまません。そこから発展する話は不動産業者とのお話しになりますし、有料になるのであれば事前に説明いたします。

三井田議長 なかなか押し問答というか、この計画案をどこまで高めておくか、さっき部長が言ったように、とりあえず始めてみましょうかというものであれば、みなさん、この案でどうでしょうか。修正する点があれば、今後修正していけばよいと思います。良い計画を作っても実行に移せなければ何なりませんので。

この空き家対策計画の改定案で賛成いただける方、挙手をお願いします。

委員 (全員挙手)

三井田議長 では皆さん賛成いただきました。いくつか意見をいただきましたので、それを箇条書きで記したものを、次の会議で配布していただきたいと思います。

三井田議長 次に、次第3の議題（2）隣地取得制度（案）について、事務局から報告願います。

事務局（東浦） 資料2-1をご覧ください。

前回の協議会でご承認いただき、現在、事務的に進めているところです。予算につきましては、4月に市長選がございます。そのため、骨格予算となることから、予算上は6月補正予算に計上し、議会の承認を得てスタートさせることとなります。また、補助金の要綱につきましても、現在作成に向けて着々と進めています。

それでは、内容につきまして報告いたします。目的につきましては、狭小地又は未接道地とその隣地の統合を促進することで市内の空家の発生の抑制及び解消を図り、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進することを目的としています。定義としましては、狭小地は面積が100㎡未満の民有地、未接道地は建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路に2m以上接しない民有地でございます。補助対象者は、隣地取得後の所有者でございます。補助対象事業の主な要件は、隣地取得した土地は10年間一敷地として利用及び管理すること、狭小地等又はその隣地に建築されている住宅等を少なくとも1つ除却し、1つの住宅等の用地として一体で利用すること、未接道地とその隣地の取得の場合、未接道の解消が図られること、過去2年以内に分筆をしていないこととでございます。補助対象経費は不動産取得に係る仲介手数料、測量及び境界明示費用、登記費用でございます。補助金の額は、狭小地については補助対象経費×1/2（限度額30万円）、未接道地については補助対象経費×1/2（限度額50万円）、狭小地及び未接道地については補助対象経費×1/2（限度額50万円）でございます。

次に、資料2-2をご覧ください。

上段は狭小地の例です。1段目は、隣地と狭小地に住宅があり、統合して隣地の住宅を除却していますので補助対象となります。2段目は、隣地に住宅なし、狭小地に住宅があり、統合して狭小地の建物を除却していますので、補助対象となります。3段目、4段目も同様に、統合して1つ以上の建物を除却していますので、補助対象となります。

下段は未接道地の例です。上段の図について、左側で、未接道地は建築基準法第42条の道路に2m未満しか接道していない状況です。右側で、この未接道地と隣地を統合することにより、建築基準法第42条の道路に2m以上接道することになります。また住宅を1つ除却していますので、補助の対象となります。下段の図について、左側で、未接道地は建築基準法第42条の道路に全く接道していません。右側で、この未接道地と隣地を統合することにより、建築基準法第42条の道路に2m以上接道することになります。また住宅を1つ除却していますので、補助の対象となります。

以上でございます。

三井田議長

ご意見等ございませんか。

宗田委員

隣地を取得して一体になるということですが、この固定資産税は更地として課税されるのですか、それとも家が建っているとして課税されるのですか。どちらですか。

事務局（東浦）

固定資産税上、利用形態が一体かどうかで判断します。建物が二棟あって一棟を壊して一棟となっていますが、これが一体利用として見てもらえれば、これは住宅用地として適用されます。

宗田委員

その点もはっきり案内した方がいいように思います。

下村委員

主な要件に、“過去に2年以内に分筆していないとき”とありますが、これはどういうことですか。

事務局（東浦）

これは補助金をもらうために、意図的に細工していないかということです。市としては市内で長年居住している方で、今後も管理する方に対して少しでも補助させていただくことを考えています。例えば、今まで接道していたにも関わらず、未接道地に作り上げてしまうという作弄的なことは避けたいと考えています。

下村委員

意図的に狭小地や未接道地となっている場合、補助金は出ないのですか。この要件に該当したら当然に補助金が出る、意図的にその状況を作った場合は補助金は出ませんよ、ということですか。

事務局（東浦）

この2年という線引きでいきますので、その土地の動きを確認します。

事務局（石戸）

この2年の線引きですが、これは土地を分割して補助金を悪用されないようにするための要件で、その分割した後に固定資産税を払い続ける必要があるのですが、それと補助金とを天秤にかけたぎりぎりの線で設定したものです。

西田委員

他の市町村もまだしていないということで、この制度はよい制度だと思います。これを具体的な案が出てきて、大和高田市は古い狭い小さなまちに合致した施策だと思います。実際に空き家が発生したときに、隣家を買うのが一番いいことでしょうかから、他のまちから入ってきて、違うところで新たな家を買うことはあまりないと思います。非常に大きく進めていただければと思いますが、この制度がこの空家等対策計画案に

記載されていますか。

事務局（東浦）

記載しています。

清水委員

もう一度、確認したいのですが、一筆にしてから、狭小地の方にも住宅がない場合も住宅があると仮定して課税するという認識でよいのですか。それはいつまで住宅があると課税されるのでしょうか。

事務局（東浦）

いまのご指摘について、建物がありませんでしたら、一旦建物がなくなった時点で急に更地の税金にはならず、一年間は建て替え特例の適用になります。原則として、更地が空き家付きの隣地を取得してまとまった敷地になったときに、家の建て替えという目的をもった方が対象となってきます。更地のままでご所有されるのはよいのですが、この場合は2年目からは更地部分の税金が上がることとなります。取得された方が、更地にしておくのか建て替えるのかに関わってきます。

上嶋委員

資料2-2の一番上で、狭小地の古家を除却して、一団の土地として利用しているというのもよいのですか。

事務局（東浦）

狭小地にある建物がどの程度のものかによりますが、狭小地にある建物を除却してもいけない訳ではありません。土地にある建物をどうするかは所有者さんが考えることとなります。同一所有者であれば、2筆であっても問題はありません。

下村委員

資料2-2の一番上の場合は、取得した隣地は更地扱いにならないのですね。

事務局（東浦）

敷地にある塀の状況にもよりますが、これら2つの敷地を隔てるために塀があるような場合は1つの敷地として扱うことができません。行き来のできる状態であれば、1つの敷地として扱うことができると考えられます。

三井議長

確認ですが、隣地が狭小地を買う場合や、狭小地が隣地を買っても補助対象になりますか。例えば、狭小地が90㎡、隣地が150㎡のときにもこれは適用されるのですか。買い足す方が100㎡未満であればいいのですか。

事務局（東浦）

買われる側の土地が100㎡未満である必要があります。どちらも90㎡であれば、買われる側が90㎡ですので補助対象になります。

三井田議長

同様に、未接道地の所有者が隣地を買う時もこれは適用されるのですか。隣地が100㎡未満であれば適用されるという理解でよいですね。

事務局（石戸）

資料2-1で、定義に狭小地100㎡未満とありますので、買う方がそれに該当すれば、未接道地の所有者も補助対象となります。

三井田議長

この制度の広報はどうされるのですか。

事務局（東浦）

ホームページや広報に掲載します。4月の市長選が終わって6月議会でその議案が通れば補正予算を組みますので、その後に作成するか、もしくは準備をしておいて6月の議会が終わってから発信します。

西田委員

この予算はどの程度ですか。

事務局（部長）

来年であれば9カ月で200万円程度を予定しています。実際に相談・申請があるかわかりませんので、初年度の状況によりそれ以降は増額等を検討します。

下村委員

狭小地の100㎡という基準はどのようにしてですか。200㎡の敷地を取得した場合には補助金の対象にはならないのですか。

事務局（増田）

奈良県の建築基準法道路位置指定基準における一宅地の面積基準が100㎡以上と

なっていますので、これを参考にしています。これは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ので、それよりも小さいものを狭小地としています。よって、100㎡以上の敷地の取得は補助対象となりません。

清水委員

未接道地だけの条件の場合は敷地の大きさは関係らないのですね。

事務局（東浦）

そうです。どれだけ面積が大きくても未接道地であれば土地利用ができませんので、それを間口を2m以上となる場合に補助するものです。未接道地については面積要件はありません。

三井田議長

それは路地裏の長屋を想定しているのですか。

事務局（東浦）

敷地の上に立っているものは特に想定はしておりません。

事務局（作田）

一番想定しているのは、とても老朽化して建て替えたいと思っているけれども、建て替えができないものに対するもので、これは未接道地であるからです。道路に接する小さな土地を取得することによって、接道条件が整って建て替えができます。建て替えによって、空き家はなくなり新たな建物に住んでいただけます。

大嶋委員

未接道地の所有者にすると、道路に接道した部分の土地はお金を出しても欲しいのかなと思います。そこに補助金というのはどうかなと思います。

事務局（作田）

この補助制度についても、一度運用してみて、申請が全くないようであれば補助金を継続するのか、または多くの申請があるようであれば予算の額を検討する必要があると思っています。

三井田議長

一度、提案の内容で運用してみて、大和高田市に合っているかを見定めないとけないと思います。

三井田議長

最後に議題（3）その他について、事務局から報告願います。

事務局（増田）

資料4-1をご覧ください。こちらは令和5年1月31日時点における令和4年度の相談空き家について、相談内容、取組内容ごとに分類した対応状況表です。上段が改善の見られた案件、下段が改善のまだ見られない案件です。庭木の繁茂等の苦情に関しては、7割以上に改善が見られます。危険な空き家は、撤去・除却が見られます。建物全体に関わることになれば、親族間での相談など時間がかかる場合も見られます。裏面は苦情以外の相談に関するもので、除却補助制度の相談が一番多くなっています。資料4-2をご覧ください。これは空き家の傷みがひどいものの例です。所有者に文書で通知しています。

次に、隣地取得制度を進めていくにあたり、前回の協議会で、土地の境界のこと等、土地家屋調査士の力を借りては、という助言をいただきました。今年の秋に本協議会委員の任期が来ますので、そのタイミングで入っていただくことを検討しています。また先ほどのお話にありましたように、空き家プラットフォームに向けて空き家コンシェルジュに入っていただくことについても検討が必要と考えています。

最後に、令和3年に民法の一部が改正されて、令和5年4月からそれが施行されます。関係する点は、越境した木の切り取り（第233条）について、越境された側の土地の所有者は、その木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、所有者に切除するよう催告したけれど、相当期間（2週間程度）内に切除しないとき、所有者を知ることができないときに枝を自ら切り取るできるようになり

ます。市においても、これに従って所有者に助言していきます。

三井田議長

2点目、次回の委員更新のときに土地家屋調査士さん、空き家コンシェルジュさんに入っていただくことにご意見はありませんか。

三井田議長

特にご意見がないようですので、本協議会としては、入っていただくことで了承します。空き家コンシェルジュさんに入っていただくか、どのような立場で入っていただくかは、事務局の中で協議してください。

事務局（東浦）

市長をはじめ庁内で協議して、事務局のお願いする立場で委員としてお入りいただきたいと思います。

三井田議長

他に、何かご意見ありませんか。

清水委員

資料4-1、資料4-2について、先ほど下村委員のご意見にもありましたが、住民の協力が必要と考えています。例えば、住民のまちづくり協議会が組織されている市もあります。大和高田市では、自治会の協力体制を得られるような議論をしていく必要があると思います。先の例では、自治会が母体となっているまちづくり協議会が空き家見守り隊やちょっとした剪定を有料でしていたりします。資料4-1の内容を見ていると、行政職員のすることなのかと思うような仕事がたくさんあるように思います。こんな雑務と思われるようなことをするよりも、もっと高度なことをやっていただかないといけないと思います。来年度、このような議論をできればと思います。

宗田委員

最後に、全体的な意見です。空き家対策と人口減少の対策は同じことだと思います。個人の感想ですが、国も行政も、人々も経済の意味を取り違えているのではないかと思います。経済と言えば、合理化したり効率化したりを考えますが、市役所でも会社でも合理化して、もしくは外注して人を減らしています。あらゆるところで、そのようなことが行われています。次の世代、次の次の世代の生きる余地が狭まっている気がします。経済は本来は経世済民で、世を潤し民を助けるという意味で、仕事を作り出して仕事を与えて、適切な賃金を与えて生活が成り立つように配慮する、おおもとのところで方向性がずれているように思います。合理化ではなく、経済で人を助けるという視点が、人々に必要かなと思います。

三井田議長

ありがとうございました。

他にご意見はございませんか。

三井田議長

令和4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。