

平成 29 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	平成 29 年 12 月 21 日（木）午前 10 時から	
開催場所	大和高田市役所 4 階合同委員会室	
議 題	（１）大和高田市空家等対策計画（素案）について	
出席者	会 長	吉田会長（市長）
	委 員	三井田副会長/清水委員/下村委員/宗田委員/吉田(泰)委員/大嶋委員/浅利委員/原田委員/上嶋委員
	事 務 局	田中(環境建設部長)/村井(営繕住宅課課長)/ 柳(営繕住宅課係長)
	支援会社	㈱サーベイリサーチセンター大阪事務所 池田/松川

議事の内容

【 1. 開会 】

事務局（柳係長） （開会あいさつ・・・）

吉田会長（市長） 【 2. 会長あいさつ 】
（会長あいさつ・・・）

事務局（柳係長） 【 3. 議題 大和高田市空家等対策計画（素案）について 】

章に入る前に、目次の「第 2 章 4 空家実態調査」の赤字の部分について、委託会社のサーベイリサーチセンターより経緯等の説明をしていただきます。

委託業者 よろしくお願ひします。

本来は、この第 2 回の委員会において、空家実態調査の結果を踏まえて記載すべきだったのですが、調査として 11 月に市内 2,180 の空家を回り、現在は取りまとめを行っていますが、遅れており、今回は反映できておりません。誠に申し訳ございません。

事務局（柳係長） 本計画においては、空家実態調査の結果は大変重要な部分ではありますが、本年度中に、この空家計画を完成しなければなりませんので、この部分は、2 月に開催予定の第 3 回の協議会では反映したものをお示しいたします。本日は調査結果の反映はできておりませんが、しっかり考え作成された計画案を協議していただきます。空家実態調査結果により、万一、抜本的な見直しになれば、大変申し訳ありませんが、第 3 回で再度全体的な議論を行っていただきます。ご了承願ひます。

（第 1 章 計画の目的と位置づけについて説明・・・）

吉田会長（市長） 第1章について、ご意見・ご質問等ございませんか。
それでは、第2章をよろしくお願いします。

事務局（柳係長）（第2章 大和高田市の空家等の現状について説明・・・）

吉田会長（市長） 第2章について、分かりにくい点など、ご質問はありますか。

下村委員 4分の1が空家とは強烈だと思います。どちらにしても、それは活用されていないわけなので、住宅のうち4分の1が空家というのは驚きます。

事務局（柳係長） 国から比べると、すごい実態になっていると思います。

吉田会長（市長） 空家の総数について示している表2-2を、一般的にもう少し分かりやすく表現できないか。知識のない者から見れば、どこに入るのか一つずつ聞かないといけない。

大和高田市が最も賃貸住宅を提供している側なので、市営住宅、一般住宅、改良住宅が、総数として中に入っていると思いますが。

事務局（柳係長） こちらは入っています。

吉田会長（市長） 総数としてだと、わかるように分けて欲しい。

アンケートの配布だが、所在を確かめて登記簿で探すなど、地主、家主にアンケートを出すのなら、約半分は大和高田市に行くのではないか。

事務局（柳係長） 今回、委託会社には公営住宅などの公共建築物の空家を除くよう調査をしていただいています。水道閉栓情報で、公営住宅を除いた結果が2,180ということで、そこには行かないです。

吉田会長（市長） 8千には含まれているが、実質は2千というところには入っていないということでしょうか。

事務局（柳係長） 入っていないです。

吉田会長（市長） アンケートは行いますが、表中の総数には入っている。それを、分譲マンションや賃貸マンション、共同アパートだとわかるように、想像できるような用語で注釈を下に作っても良いと思う。表の中で分けられるのなら、分けたほうが見やすいとは思うが。

事務局（柳係長） それは厳しいと思います。

委託会社 レイアウトや用語集は、検討しないといけないと思っています。

事務局（柳係長） ですが、会長のおっしゃる公営住宅等の内訳を入れるのは、どうか。

委託会社 データの有無によります。

吉田会長（市長） 8,860の中に、市営住宅や管理住宅等が総数に入っているのであれば区別してほしい。

事務局（柳係長） 公表されている中にあるかを見て、なければ担当部署に連携を取り分かるようであれば、入れるようにします。

吉田会長（市長） そんなに難しいことではなく、高田市の住宅の総数を出す時には、市営住

宅の数も入っているのだから、出すものは出してもらわないと困る。

事務局（柳係長） はい。検討してもらいます。

三井田副会長 今回の会長の発言に関して、市営住宅で提供している住宅数を、築年度と空家がどの程度発生しているのか、ちゃんと捉えておく必要があるのではないかと。そうしないと、今後の市営住宅がどうなっていくかということも考えなくてはならない。

事務局（柳係長） もし分からない場合、うちの部署の住宅入居管理係で管理しているので、25年度時点のデータを内訳として注釈で入れるなりします。

吉田会長（市長） 住宅供給の一番の大元は、市営住宅、共同住宅、管理住宅などを入れると、市が一番の提供者です。

事務局（柳係長） 800～1,000戸近くあります。

吉田会長（市長） その分はちゃんと、市側としても実態が分かるようにしないといけない。続いて第3章に移りたいと思います。

事務局（柳係長） （第3章 基本的な考え方について説明・・・）

吉田会長（市長） 第3章で、専門的な言葉がたくさん入り、私はなかなか理解するところまでいきませんが、質問等ございませんか。

説明を聞いて、総数を拾い出す時に、“1”とはどういうカウントの仕方をするのか。例えば、4室のうち1室でも入っていれば、空家とみなさないというときは“1”ではない。4つを“1”としてカウントすると、その理屈は成り立つが、4つを“4”と総数でカウントすれば、除却というか、空家で4分の1が入っていれば、それは対象外です。4分の3が空家でも対象外と言われた時に、“1”の考え方が数字の羅列で根拠を保てるのか。

4室あれば、“4”で計算しているのだから4分の3ならば“3”を空家とみなしても分かりますし、“1”で計算すると4分の1でも入っていればゼロとして計算しても分かります。いろんな根拠の数字が表れるのではないかと心配している。

事務局（柳係長） それは大丈夫です。会長がおっしゃる通り、今の段階では空家の第1条から第2条1項で、長屋住宅の3室が空家で1戸だけ入っている、連動している住宅は法律の対象外なので、この空家はカウントに入れない、ということになっています。水道閉栓状況では分からないです。各つながっている家でも、それぞれで契約しているので、それを現場に赴き、長屋の場合は、1つでも入っていれば、空家としてカウントするとおかしくなります。この考えからすると、2,180に入れるのはおかしくなるので、入れていません。

吉田会長（市長） それは、1つのツールとして、水道局の閉栓状況を使うことや、その数字に基づいてこうです、という組み立ては分かります。

総数から始まり、こう計算していくと、今の説明が真っ直ぐ下まで通るのか非常に難しいと思います。

下村委員

空家の実態として、この2,800や2,200よりも、もっと空家は多いと思います。結局は、共同住宅で空き室が多くあるのだと思います。それを空家と考えると、活用されていない住宅があるという、その実態、実質的な面で考えると、先程の2,800や4分の1とかいうよりも、実際はもっと空家が多いというのが大和高田市の実態ではないのかと思う。そういう結論で、まず良いでしょうか。

吉田会長（市長）

総数をどうつかんでいるかによって、下村委員が言われた考え方で良いのか、悪いのかというのは、総数をどう出しているのかで答えが違ってくる。

事務局（柳係長）

調査では、各世帯へかかるものなので、共同住宅の1室の世帯です。

吉田会長（市長）

数字を真っ直ぐに並べてほしい。ここは世帯、ここは法に基づくもので、と比べていくと付いて行けない。一つの考え方で通して説明してくれたらほうが、よりわかりやすいと思う。

事務局（柳係長）

それであれば、「3 住宅・土地統計調査」を削除し、今回はしっかりと行っている「空家実態調査」の結果を元にして、総数からに対する分析結果を入れましょうか。この2つが相交わっているので、見た者にとっては非常に混乱すると思います。よって、1つのデータをメインとして分析したほうが良いと思います。

特に今、現場まで赴いているので、最後にデータベースとして、2方向の写真付きでもらえるように、仕様で依頼をかけていますので、実際に現場の目視確認を条件として仕様に入れました。しかし、住宅総数をどこから引っ張ってくるかという問題はあります。

吉田会長（市長）

実態の値に近い方法で努力したと言ってくれたほうがよくわかる。水道閉栓でこれだけ把握し、これ以外にも公営住宅はあるが、その2,000いくらかに公営住宅は抜けている、となる。うち高田市は800戸を提供しているオーナーである。3割抜けていれば240が増えることになる。だから、そういったものすべてを足し算した数字で表してくれたほうが、実態に近い数字が出てくる。

事務局（柳係長）

そうですね。この住宅・土地統計調査を取り外し、この空家実態調査の分母の総世帯数を、どこから引っ張ってくるかも、しっかり吟味した議論をしなければなりません。

吉田会長（市長）

1つの住宅、世帯を世帯分離して単独世帯数にするケースがたくさん出てきている。

事務局（柳係長）

住宅・土地統計調査も世帯数なので、それを分母とすると、大きな数字に

なりかねない。

吉田会長（市長） 今さら、大和高田市の統計上はその世帯数で動いているので変わらないと思う。実質の家屋の総数を、どこから出してきたのかというのが問題である。

事務局（柳係長） 家屋の総数ではなく、今回は水道の閉栓情報から空家だけをピンポイントに絞ったので、最初から総数を積み上げたわけではない。水道総務課から閉栓情報のデータをいただきました。

吉田会長（市長） それで2,000いくらかなのだろう。

事務局（柳係長） それで当初、2,600件位でした。そこから始まって、現場に赴き、その2,600の中にはハイツの1室も入っている可能性があります。水道では世帯契約をしているので。

吉田会長（市長） 分譲マンションと賃貸マンションで違うところがある。大和高田市から1本で契約をし、マンション管理の中で個々に分けてから集めて、大和高田市へ払っているという場合もある。

事務局（柳係長） そういう場合もあるし、長屋のように、それぞれが区分所有で、それぞれでメーターを引いている場合もあると思います。だから、水道局の閉栓情報を元に現場へ行かないと、より確かな数字が拾えないので、現場へ行ってもらっています。

一番の出発時点でも、水道の今の契約数を見ても、結局は住宅・土地統計調査と同じで、世帯数の総数を見たようなものです。

よって、大和高田市全体が家屋の棟数をつかんでいるかは、まず難しいと思います。

吉田会長（市長） 今分かりましたが、世帯分離をしても、一戸の家に一戸のメーターなので、メーターを分離している所はない。それで世帯と一緒に住んでいても、大和高田市ではメーターを水道から拾えば1世帯としてカウントすることになる。

事務局（柳係長） より確実な総数が、今の時点でなかなか拾えないので、分母だけは住宅・土地統計調査で引っ張ってきたと明記した上で、割り算をするしかないのではと思います。

吉田会長（市長） 下村委員が驚かれたように、4分の1が空家と言われると、数的にはそうなると市が答えたら、それは事実として認めたことになる。この計算の値は、こうなるという数字の実態として、2,000と8,000では大きな差がある。

実際が2,000よりもっとあることから、8,000が頭に入っているので、どう考えてもこの2,000ではないとなってしまう。できるだけ実態に近い数字を拾う努力をしてほしい。

事務局（柳係長） 実態に近い数字を載せます。混乱するので、住宅・土地統計調査のデータ

は、削除ということによろしいでしょうか。

下村委員

問題は、まちづくりで考えると8,000が重要であり、実質の空家・空家予備軍を含めた空家をどのように活用していくかなど、空家の予防・抑制、適正の推進、これが最も重要な話となります。そうなると、本当の空家である数だけを、この計画の中に載せて、それ以外の本来しなければいけない事を横に置いてといったイメージに聞こえました。

吉田会長（市長）

それは大いに違います。まちづくりという方向で考えていこうという方向性は一緒です。

ですが、オオカミが来たというのを先に打ち出して、8,000と大変だから、みんな行きましょう。その8,000の根拠を問われると、中身は足し算、総数から引いただけといった議論の中では、何を積んでも崩れます。だから、しっかり実態調査の中身を、みんなが納得した根拠を持たなければ、上へ積むことは難しいです。

事務局（柳係長）

25年度の住宅・土地統計調査の各市町村の結果ですが、大和高田市の算出の仕方で怖いのが、奈良市でも12.5%、大和郡山市12.5%、天理市13.2%、橿原市13.4%、桜井市16.0%、五條市が18.0%で、大和高田市と一緒に財政規模が大変な御所市が22.1%となり、20%を越えている市は、大和高田市と御所市だけです。

人口や世帯で考えると、奈良市・大和郡山市は12.5%とか、橿原市は13.4%、生駒市は9.9%という結果です。

吉田会長（市長）

それは、一つの数字をはじき出すのに、同じ基準の計算で12市の全部が行っていますか。

事務局（柳係長）

行っています。ですが、この時の高田市の担当部局が、調査員にどういう指示を出して、調査を依頼しているのかというのも、若干左右される部分はあります。

ただ、御所市も20%を越えていますので、これをどう見るかにもよりますが。

下村委員

会長、少しよろしいでしょうか。このことから情報は2つ欲しいのです。その8,000という実際には空き室ではないという情報が、まちづくりの観点でゆるがせにできないということです。

それと、本当に特定空家になっていくような、空家対策法が直接イメージしているような、2つの情報が欲しいのです。つまり、情報が混在している感じがして理解しにくいので、2つ欲しいのです。

それと質問ですが、池田市の県営住宅を見に行くと、だだっ広い所なのに、ほとんどが空いていて、たまに1軒だけが住んでいる。イメージとしては、

100 部屋あって 1 軒に 1 人位しか住んでない。そのようなイメージで見たのだが、完全に廃墟になっているような県営住宅の場合は、どういう対象になるのか。

事務局（柳係長） その部署に行ったことはないのですが、おそらく、大和高田市から世帯に配って、あなたの世帯はどんな家の状態か、から始り、その人達は賃貸にチェックを入れると思うが、世帯が存在しないから所有者に送るのであれば、県に行ってしまう。

下村委員 県に行って、除却することになる。

吉田会長（市長） どの業者よりも最も住宅供給をしているのは大和高田市だと思う。だから、数字をしっかりとしてほしい。

第一に、県住の入居状況などは、大和高田市で把握できないだろう。

事務局（柳係長） できないです。

吉田会長（市長） その場合は、どのようにカウントするのか。市営住宅ならできるが、県住に住んでいる人は大和高田市民でも、県住の把握はできない。

原田委員 住民票で世帯数は分からないのか。

事務局（柳係長） 世帯数は市民課で分かると思います。広報誌等いろいろ配っているので、2 万 8,000 世帯です。

原田委員 ここに書いている数字が世帯数だと思う。大和高田市の世帯数の実数は 2 万 5,000 位でしょうか。

事務局（柳係長） そうです。

吉田会長（市長） 市政だよりを配っている総数からではどうか。

事務局（柳係長） 2 万 8,800 位です。

原田委員 それで世帯数が出るから、あとは一戸建てなら一戸建て、マンション・市の住宅の場合なら市営住宅、その他マンションとか、大きく区分けを出した中から、区分別に空家数や空家率を算出し、そのトータルで平均値を出すという資料があれば見やすい。今は大きく出ているだけなので、実態としては把握できない。

三井田副会長 因みに橿原市では、町内会長にアンケートを取っていました。町内会長に、町内の空家の件数や状態など。それを全部集めて、空家総数としていました。

原田委員 そのほうが良いと思う。総代が最も良く知っている。

三井田副会長 それが、みんなが認める空家の実数です。

事務局（柳係長） 奈良県でも、会合が何回もあり、いろんな市町村とグループ討議をしています。色々な意見が出ましたが、地域によっては全て理解を示してくれる総代ばかりではなかったのが、難しいとなりました。色々意見を聞いた結果、水道閉栓情報が最も進みやすいということで、限られた事情もあり、当市で

は水道閉栓情報を選択しました。

吉田会長（市長） 例えば、ある総代に総数は 200 軒ですが、何軒あるか調べてくれますかと言うと、そちらが来いと言われるだろう。

事務局（柳係長） 報酬や費用も出ますから。今は、コンサルタントに水道閉栓情報を渡し、委託契約が成立するが、自治会長による調査となれば、費用面の問題もあり、無償で行ってもらうこととなります。ひとつの自治会が進まなければ、全体が止まってしまいます。

三井田副会長 しかし、今後、空家を適正に管理していこうと思うと、ある程度の情報を、町内会長から仕入れるなどをしないと、上手く管理できません。だから、難しいからやらないという話ではないと思います。

原田委員 非協力的な総代がおられたら、市が実際に出向くと 4 分の 3 は協力してくれると思う。

三井田副会長 今の時点で、空家数を正確に調べたところで、時間が経てば変わります。それも逐次、情報を仕入れていかないといけない。そうすると、今は手をいっぱい伸ばしておいても良いのではと思う。

吉田会長（市長） 大体の意見が出尽くしたような気がする。これはこれで、ちゃんとしたものを、毎年実質に近い数字を求める努力をしていき、これをベースに理解を求めながら行っていく。3 年毎に、よりバージョンアップされたものを作り上げていくというような動きをして行けたらと思う。

事務局（柳係長） 副会長のおっしゃる通り、空家では、この時点が 1 日経てば変わるので、今回のデータベースとして納品していただいたデータを、再度委託するのではなく、第 2 弾は自治会にこのデータをベースに示しながら調査をお願いしようと思っていました。何もない状態であれば、跳ね返りも批判も大きいですが、一旦私どもが今回作った 2,180 を会長に示しながら、調査協力の更新をしてバージョンアップをしていく。

吉田会長（市長） そこには、公営は入っていないのか。2,100 には入っていないのか。

事務局（柳係長） 入っていないです。

原田委員 それも入れるのですか。

事務局（柳係長） この空家計画自身は、空家法に基づいて作っています。

原田委員 それは国の指針であって国の法律である。だから、それはそれでしておいて、大和高田市は大和高田市の独自で実数を把握する。

吉田会長（市長） 実態をつかむ努力は、これをベースに続けていくという発想で、そして、これを生かして今度はまちづくりに生かしていくということ、並行していく努力を残しておかないといけない。

事務局（柳係長） 参考として、だから公営住宅の空家の統計も入れるということですか。

原田委員 実数に近い状態です。

吉田会長（市長） 県営も抜けているのだろう。

事務局（柳係長） 県営も抜けています。

吉田会長（市長） 大和高田市で一番空家率の高いのは奥田だと思う。住んでいる人を探すほうが難しい。

事務局（柳係長） 奥田は多いです。奈良県の住まいまちづくり課が担当しており、私共も住宅部局が一緒なので、よく議論するのですが、建て替えは検討課題に入っています。建て替えというよりも、移転してどこかに。

原田委員 昭和町でも入ってない。

事務局（柳係長） 入ってないです。

原田委員 2棟あって2所帯だけ住んでいる80過ぎの方が多いです。

事務局（柳係長） まとめると、公営住宅に関する県営や市営についても、ここにデータをしっかり精査する。

吉田会長（市長） 拾えるだけ拾ってほしい。最終的には、市とか県は、公表していませんとか、問題になるかもしれないが、それは大和高田市の市民の実態調査だと、大和高田市から言えば、あとの数字はもらえるのではないだろうか。公表するわけでもない、個人名を出すわけでもないのだから。

清水委員 対象とされる空家ですが、町全体としては、町の悪化につながるようなものです。例えば、今、古いハイツは賃貸料金を貰っているが、10軒中1軒が入っているから、潰せないとなると、ほぼボランティアになっていると思う。そのような方々へのサポートが必要だと思いますので、今回は、それを対象にするかは別にして、そういうところがどれくらいあるかという把握はしておいたほうが良いと思います。

三井田副会長 私も同じようなことを思います。本市の一番の景観を疎外しているというか、活力をなくしている風景は、古びたアパート、おもて長屋なのです。そこで完全に空家にならないと対象にならない。どういう手当もできないということだったら、この計画はあまり実効を持たない。だから何かの基準を本市で独自に作ったらどうかと思うのです。例えば、表通りに面していることが一つの条件にするとか、あるいは半数以上が空家になった場合を対象にするとか、担当課で少し議論していただいて、対象に加えていく必要があるのではないかと思います。

宗田委員 この空家対策計画自体は、空家対策特別措置法に基づくもので、先程の空家のカウントの方法も、空家特措法の範囲内でやらない限り、各市町村で比

べた時に、ばらつきがすごく出ると思います。なので、この数字自体は空家特措法に基づいて、国の趣旨に基づいて行っているの、これで良いと思います。それとは別に、実態把握できるような数字が欲しいという意味だと思います。ここに、うちの基準で数字を入れたら、各市町村の比較ができなくなる。

事務局（柳係長） この2,180は、今、明記されていないのですが、9ページ以降の空家実態調査の中に、数字がきちりと出てきます。実態調査を結果にするなど、分かりやすくしながら、何に基づく調査結果かをしっかりと明記して、住宅・土地統計調査も調査結果による何かとかきちり書く。数字が違うが、結果に基づくものだという説明事項を補足させて、両方を明示するということ、会長の意見にあった対象地区を、空家計画において空家法に基づくものでも、独自条例を作るのは可能なので、もし意見の中で長屋建て及び共同住宅についても、市独自で調査を図るといった文言を入れることで行っていきましょう。入れておいて、来年度以降の協議会に図りながら、条例化していくということ。

吉田会長（市長） カウントしている数字はカウントしている数字なので、実メーターを基準に行っているということは、少し法から外れて、より実質的な数字を把握する手段としてメーターを選んだのだと思う。それは長屋であっても、1つ1つ水道メーターが付いていたら、4つは4つとしてカウントするだから、4つのうち3つが空家になれば、3つの空家があるということになる。総数のカウントからは、抜けているが、実質を出してゆく水道の閉栓状況からの数字は明らかに入っている。昔のアパートでは、1個のメーターだった所は少ない。1個ずつ付いている。それを水道局の職員が、データを基に閉栓、開栓をしに行っているのだろう。

その数字の根拠として、どういうところから出てきたかを、はっきりと書いておくことで、区別しながら委員会で使えると思う。

上嶋委員 建物として、戸建てでは、土地は区分しているという、そのような長屋をどうするかを考えておかないといけない。

事務局（柳係長） それが今現在、空家法では対象になっているのですが、副会長がおっしゃる通り、景観を悪化させている要因なので、市が指導とか調査をしていく上で条例化が必要となることから、来年度以降は、また協議会に図りながら、その条件を定めていくことを、計画に明記するようにします。

吉田会長（市長） 昔の長屋の壁1枚で登記している実質は、滅多にないのではないかな。

事務局（柳係長） 多いです。

上嶋委員 例えば、本郷町の奥の公設市場にある。

事務局（柳係長） 本郷町の奥も、今回相談があったのも、区分所有で登記が分かれています。本郷町には、長屋が多いです。

吉田会長（市長） 限られたところではないか。そんなに無いのではないか。

事務局（柳係長） さざんかホールの前の長屋も壁1枚で区分所有です。

三井田副会長 10軒のうち3軒位が営業されていて、あとは全部空家です。

吉田会長（市長） オーナーは市です。天神町のさざんかホールの入り口の西側か南側も、ここに連動して同じように1間間口ぐらいで10戸ほどあるうちの3つがまだ営業しており、他は家賃も払うのが嫌だから返すと言うことで、大和高田市寄贈。

事務局（柳係長） 寄付ですね。区分所有の中で4軒ほど建物の寄付を受けました。その建物は、公園の計画の中に入っています。しかし、まだ計画なので事業認可などが下りるタイミングが、先30年か50年か分かりません。それで大和高田市が取ったやり方は、営業もしなくて収入がなく、お金を払うのがしんどいのであれば、寄付を受けます。そこが将来全部、市のものになったら、大和高田市は買収費用がかからないので、少しずつ寄付を担当部署で受けています。

吉田会長（市長） 今の実態として、農地で放棄地となっているところからの寄付もある。昔は作業車ぐらい通れたが、今は建て売りが多く建ったので、作業車も入れず、実質は放棄地になっている。市からシルバーで草刈りを依頼し、固定資産税とシルバーの草刈り分の請求書が来るので、寄付をするという。言えばキリがないので、活用できるものはするようにしないといけない。

そうすると、今までの全てを潰すのではなく、今まで通りに進んでいくという考え方でOKです。数字には、しっかりと注釈を書いてください。最終的には、あなたが一番近いであろうという数字をお願いします。

事務局（柳係長） はい。そのデータも入れます。

吉田会長（市長） データとして上がってきたものには、市営住宅と県営住宅分が抜けています。6戸で1戸の件とか、水道メーターの件とかということがわかって、はっきりとした数字を入れておかないといけない。法に則るところは入っていないが、メーター基準であれば、これだけになるなど。

事務局（柳係長） 現場まで直接1戸ずつ2,600戸を訪問してもらった中で、長屋になっていた時点では、カウント外になっていますので、その2,180の件数の中には、1棟単位が空家になるというカウントでよろしいのですか。

吉田会長（市長） メーターが基準なので棟は関係ない。

委託業者 閉栓情報になっているので、数としては1戸1戸にはなっています。

吉田会長（市長） しっかりと把握をお願いします。

事務局（柳係長） それらを2月の第3回の会で修正案を示し、2月にしっかり議論していただくようにしますので、今、ご意見をいただいたものは反映させていただきます。

吉田会長（市長） 次に、第4章のご説明をお願いします。

事務局（柳係長） （第4章 空家対策の基本的事項について説明・・・）

吉田会長（市長） 第4章の説明をいただきました。

大嶋委員 下村委員にお聞きしますが、例えば、処分したくてもできないという場合は、相続登記が全く終わっておらず、相続人があちこちに散らばっており、追いかけることもできない。とりあえず、固定資産税は代表者の方に送られてくるので、ずっと固定資産税も払ってきている人が、相続の物件で時効取得みたいなことは、無理なのでしょうか。つまり、自分がずっと税金も払ってきているし、最低限の維持管理はしてきたが、この空家を売却するという考えに至った時に、他の相続人が出てきて、お金の請求とかハンをつかないとかということで、処分できない方が実際にいますが、その場合は、よく他人の土地であっても時効取得という制度がある中で、相続物件については、やはり無理でしょうか。

下村委員 無理です。所有の意思で、それを占有しているという、その所有の意思というのが、相続人の中の1人ですから。単独所有している意思ではないので。認識しているでしょう。つまり、全相続人のために自分はそのを行っているという意思で、自分単独の意思ではない。全部の所有権をその人が、実際使っている人が取得するという、そういう構造にはなっていないです。

どうしても相続を調べ、その人がずっと承諾を得て、処分しなければいけないということになります。その管理をしている人の単独の所有になるとすれば、それは簡単です。ただ、仮にその理屈はあるとしても、その単独所有するのに、相続人全員を相手に訴訟になります。

宗田委員 協定を結んで戸籍調査に入っている件があります。物件が倒れかけており、固定資産税を払っている人は確かに1人いるのですが、相続人がお互いに疎遠になり、何代にもわたるうちに、もう行き来がないという件があります。戸籍調査をして、相続人を確定し、相続人が相続放棄をするのか、私のものと言うのか、代執行までいくのか分かりませんが、取り組んでいるものがあります。

結論から言うと、空家にしないためには、やはり相続登記できるうちにしてもらわないと、他所の県へ行って、代が代わってとなれば、全然できなくなります。代執行するコストも回収できるかということ、実際には難しいと思うので、この件数を全部処理しようと思えば、相続登記の促進、空家の代が

代わっても、誰かが所有者として管理しているという状態にしないと、どんどん増えていくと思います。それは市民へ通知したほうが良いと思います。

事務局（柳係長）

相続登記の促進ということを入れさせていただきます。

吉田会長（市長）

戦前に、寄付行為で田んぼを3枚ほどもらって小学校になりました。その登記者に、新しく建物を建てようと思って依頼に行くと、登記者は村の前の人の名前が残っていたことが分かりました。そうすると150年位潰していかないといけません。

すでに学校が建って、何十年と経っているので権利主張などされない。しかし、今分かった時に変えておかないと、何年もかかります。大おじいさんぐらいで寄付をしたと語り次いでいたので、みんなハンを押してくださったが、営利で売れますとか、財産として値打ちがありますとかだと押してもらえなかったかもしれません。

事務局（柳係長）

宗田委員と初めてお会いしたのが、奈良県司法書士会として、各市町村向けに相続委託か何かの依頼でした。

宗田委員

戸籍調査とか相続関係です。

事務局（柳係長）

どうしてもつまずいた時に委託したら、戸籍調査をしていただけたのかでしたね。

宗田委員

国交省のガイドラインで、そうなっていました。

吉田会長（市長）

登記をきちんとするのは、なんていうのかな。

吉田委員

国土調査でしょうか。図面を作ったものです。

吉田会長（市長）

そうです。正式なものを絶対にやっていかないといけない。知事が、奈良県に道をつくるのに土地を買いに行っても境界確定や所有権等を一から全部を追っていかないといけなくて何年もかかると言っている。今回の計画とは関係ないが、その辺のこともきちんとやっていかないといけない。

下村委員

奈良県は古い土地ですから、土地の関係も複雑です。

吉田会長（市長）

そのまま放っておいたままですね。道を一本作るのにすごく時間がかかるのはそれです。

第4章について説明をしていただきました。あまり広げすぎても前に進まないが、必要な事項だけは入れておかないと、後で追加できないようなものはしっかりと考えておきましょう。今年の29年度で作るこの計画は第1章にしかすぎないが、ここから毎年、中身を充実し、行っていくという位置づけを、続けていくということが必要になってくる。施策に期限の有り無しに関わらず、仕事の一環としてこれを追っていないといけない。

下村委員

この会議のイメージとして、どう持てばいいのかと考えます。この空家対策事業のその枠組みの中での処理をすることは、もちろん第一義的なことだ

と思うが、それだけで終えたくない。“まちづくり”という問題を、大きな部分として大和高田市にはあると思います。部分的にも、もちろん大事ですが、大きなイメージの中で、どのようにしていくのかを考えていく、そのような会議という形でイメージをしたいと思います。

事務局（柳係長）

第1回の際にお話しましたが、24ページに、この協議会は、今年度の計画の作成や変更並びに実施に関する事項と載っています。しかし、下村委員がおっしゃる通り、特定空家だけにとどまらず、その他空家等に関する施策の推進に必要な事項が、都市計画課など各担当部署を呼んで、まちづくりや利活用の議論の場になっていくべきだとは思っています。やはりキーポイントになるのは空家になります。まちづくりにおいて、阻害されるのは空家です。空家を動かさないと、まちづくりも動かない事態に突入していると、私は考えます。そういう意味で、この協議会条例においても、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ことで協議していきたいと思っています。

吉田会長（市長）

上嶋委員の団体では、この計画を3月までにしっかりとまとめて一つの形としてベースを作り、これを毎年なり各部署で一つの土台として図りながら進むことで、“まちづくり”という観点から利活用とはどのようなイメージを持っているのか。これを利用して、大和高田市では、どのような活用が可能か、もっとまちづくりに生きた使い方ができるか、などという意見があれば、お教えてください。

上嶋委員

私は、町家バンクネットワークで、本町いちまち協議会という形で参加しています。時々、「いい町家ありますか。いい空家ありますか」と電話がかかってきます。本町いちまちの中にはありませんが、徐々にですが、本郷町や今里町を調査すると100軒の空家・空き店舗があるという結果です。今、特定空家という形ではなく、空家か分からないものを活用できるようなシステムを作っていく必要があると思っています。

私が建築家協会でも相談を受けている物件から、空家になっていないが、将来はどう残せばいいのだろうという相談があり、その術が一番重要である。

まだ空家になっているわけではないが、空家予備軍のような、まだ程度の良い状態で残っている。商業活用もできる可能性があるものも含めて、まちづくりを考えていかないといけない。

そのために、体制の整備として、民間の活用という形で、建築士会なり、商工会議所なり、いろんな団体が得意分野で協力できるフレームワークのような形で持っていけたら良いと思う。ただフレームワークと言っても、行政がタダ働きでさせるようなイメージでは良くない。

問題は、職能を出す以上は費用が発生するという明確な問題が出てくる。無料相談というわけではなく、メリハリだけは持たないといけないと思う。

それを商業活用するにも、それを誰がするかが一番重要な問題である。

今住んでいる方がするのであれば、それで良い。しかし、お金を出して活用するにも、お金はないが建物を改修するにはどうしたら良いか、何せ残したい、活用したいという相談があると思う。「潰しなさい」と言ったほうが早いようですけど。そこを親身になって考えた場合、どうすればいいのか、まだ解決できていません。

補助事業の中で年間1～2件はできますが、実際に運用していくとしたら、大きなエネルギーとお金が必要になります。

よって、そこに人生をかけるぐらいの気概を持って取り組まない限りは、活用できないというのが結論です。

吉田会長（市長）

仕組みづくりは、行政の責任であり、提案はしていかなければならない。そして、借りたい人と貸したい人の仲を取り持つマッチングはできると思う。それ以降の現実的な云々という時に、誰がするかという話になる。

下村委員

例えば、非常に発展している町であれば、何もしなくても勝手に集まってきて、店を作る等と発展していき、放っておいても良くなる。

しかし、大和高田市は、放っておいても人が集まって町が活性化するという状態ではない。だから難しい。その中で、大和高田市は何ができるのか、空家の問題を解決する必要はあるが、ベースの問題は解決しても、より活性化していくには、どうしたらいいのか。一生懸命やってきたけど、やっぱりダメだった、で終わりたくない。

事務局（柳係長）

大和高田市の都市計画は、まちづくり全体のリーダーシップを取れる担当部署が、どういった部分に目をつけて企画になるのか、町全体が魅力ある住みよいまちで、勝手に人が集まるような町にするために、市が何をすべきか、その辺りに民間も入れながら進めて行かなければと思います。

吉田会長（市長）

現在、県との包括協定で、4つの目的別に分けたまちづくりを進めています。まず、市役所を平成32年までに建て替えます。市役所の建て替えによって、工事が進み、それが良い情報発信となり、大和高田市も前へ動きかけています。農業施策として、高齢者で農地はあるが農業できない人は、農地を管理しているところへ預けてストックが溜まっている。そして今、米作りや野菜作りをしたいという人に、引き受けたところが責任を持って相手に貸すシステムが、農地では出来ている。それと同様に、空家対策として、空家を貸したいという要望に応える仕組みをつくり、ストックとして持たせてもらう。そして、借りたいという情報があれば提供できる仕組みづくりは、行

政でいけると思う。

人を集めてくるだけのパワーが、大和高田市にどれくらいあるかが大きな要素になってくる。駅前や幹線沿い、京奈和沿いなどの新しい要素を利用して、新しい大和高田市と言ってもらえるような仕組みづくりの計画をしたい。

事務局（柳係長） 子育て世代は待機児童問題や教育の充実などによく言われるが、企画的に大和高田市のイメージとして当然あり、他市にない希少性のあるまちを作っていないと、他のまちと同じになるので、まちづくりも大事だが、子育て世代の人達の利点となる施策的な部分も並行してやっていないと、なかなか選んでもらえないまちになってしまう。

吉田会長（市長） 人口減少の中で地域を活性化しろといっても、日本の人口が減っていく中で、大和高田市が増える施策を考えて、周りと競争して勝つというのが国の姿である。分野的などころで勝負するしかない。そのため、子育て支援と教育は皆が考えているもので、独自性や期待度は、力の入れ合いになっていく。

下村委員 15 ページの第4章で、跡地利用に向けた支援施策として、除却後にポケットパーク化とは、どのようなイメージですか。

事務局（柳係長） イメージとして書かせてもらっているが、ポケットパーク化とは、維持管理として、空家を除却した後は空き地問題が出ないようにすることにある。

まず1つに確実にされるのは寄付制度です。寄付制度+ポケットパーク化がイコールになる可能性もあるが、市が持つ場合は、声がかかった際に不動産を売却するのは可能と思います。相続問題で、きれいなうちに除却すると市が引取り、ポケットパークをすることで、震災時の延焼や類焼を防止するための空間として、密集されている間の延焼防止や、避難スペース、避難生活の場所などを事務局（柳係長）ではイメージしています。

下村委員 そこに、植栽やベンチの配置などで散歩の憩いの場にすることや、シャッター通りより緑地がたくさんある方が、景観上のイメージが良いと思う。つまり、古い家の活用を考えた際に、活用できない場合は取った方が、いろんな意味でプラスになると思います。寄付を求めても、現実に寄付してくれるのでしょうか。

事務局（柳係長） 意外とあります。遠いから取ってほしいとか、特に建築基準法上の道がないところでは不動産売却できないからなど、何件か続いています。

しかし、寄付としてはゼロです。

下村委員 それでモチベーションが出てくるのでしょうか。

事務局（柳係長） その人達にとっては、固定資産税がかかり続けるので、どっちを取るかとなります。財産の寄付制度で、所有者に向けて、しっかり構築した上でリー

フレット等で示します。財産価値として、今後の維持管理費を推計するよりも、市が持つことで安全性の高いものに再利用されるといった一つの施策です。相続をややこしくされるよりマシというところで、寄付制度は全国的にも始まっています。

吉田会長（市長） 農地では、長男が農地を継ぐという時代から、母親が半分で子どもが等分という時代になり、農業をしたことのない人にも農地がいきます。その一代は、空いたまま、荒れたままで置かれても、次の代になると、どうすればいいのか、となる。

下村委員 相続問題で、農地を誰が引き受けるのか。この農地を貰ってくれたら、これをあげるというマイナスになっている。農地を押し付けるといった事件も、現実がありました。農地だとよくわかります。

吉田会長（市長） 2～3年前のことですが、ひとり暮らしの高齢者の方が、台風の避難で市役所に泊まりになりました。その方が亡くなった後、市にお世話になったということで身内の方から相続金を寄付されました。それから1年後には、その方が住んでいた建て売り1軒を寄付され、今ではその土地を貯水池のような施設にし、住民に喜ばれています。

この委員会で素晴らしいベースとなるような形を、最終的に結ばれるようにコンサルタントの方は精一杯頑張ってくださいたいと思う。これが、一つの大和高田市の指針・考え方の基礎になると思うので、よろしく願います。

三井田副会長 個人的な意見として、モデル事業のようなものを、市がしても良いと思います。商店街を歩いていると、店も閉まっているので、だんだん暗くなります。ここで、明るい未来を自分でビジョンを作れと言われても、なかなか作れません。そのため、何か明るいものを一つ作ることで、それになれば何とかなる、自己実現ができる、若い人もチャレンジショップのようなものが開ける、と言った何かをしてあげれば、次に続く方が出てくるのではないかと考えています。

吉田会長（市長） 実感してもらえるように、見せることを具体的な方法で、前へ進んでいきたいと思います。

事務局（柳係長） 本日は、これにて閉会と致します。次回は、平成30年2月22日（木）午前10時からを予定しています。本日は、ありがとうございました。