

令和6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7年2月17日（月）午後1時30分から	
開催場所	大和高田市役所 5階会議室7	
議 題	(1) 令和6年度空き家相談実績について (2) 老朽空家等除却工事補助金について (3) 北片塩町危険空き家について (4) 大和高田市空家等対策協議会の連携について (5) その他	
出席者	会 長	堀内 大造
	委 員	三井田副会長/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/松下委員
	事 務 局	作田(環境建設部長)/宮田(住宅課長)/森井(係員)/岡本(係員)

議事の内容

事務局	定刻になりましたので、只今から令和6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。委員の皆様には、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。進行は住宅課の私森井が行います。よろしくお願いいたします。 本協議会ですが、議事録作成のため録画させていただきますので、ご了承くださいますようお願いいたします。 次第2の会長挨拶へ進みます。 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	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お礼申し上げます。 前回の協議会では、市民の空き家への相談や対応において、協定を活用することについて議論していただきました。 引き続き今回の協議会においても協定の運用にあたり、改良を重ねて市内の空き家の解消に繋げていきたいと思っております。 本日は北片塩町危険空き家について、協定締結後の運用方法について議論していただきます。 市民の安心安全のまちづくりのため、当協議会を通じて本誌の空き家対策が有効に進めることができますよう、皆様方からの積極的なご意見をいただければと思います。 本日もどうぞよろしくお願いいたします。
事務局	堀内会長ありがとうございます。続きまして、本日の空家等対策協議会の皆様の出席状況についてご報告いたします。本日は、委員数11名のうち10名出席で、半数以上出席いただいておりますので、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。 それでは次第３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、皆様から意見等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。
堀内会長	それでは只今より議題に入ります。次第３．議題（１）令和６年度空き家相談実績について、事務局から説明願います。
宮田課長	議題（１）令和６年度空き家相談実績について、説明させていただきます。資料１ページから３ページをご覧ください。令和７年１月末時点における令和６年度の空き家等に関する相談実績であり、【危険】【庭木】【害虫・その他】【相談（対応外）】の４項目に分類した表となっております。★マークは以前から相談があり、市より複数回に渡り通知をしている案件です。状況欄の「未解決」や「要観察」の相談時点から状況に変化がないものについて、グレーで着色しています。空き家の相談状況につきましては、全体の６割程度は解決済みとなっております。通知をして連絡がない場合は、再通知をするとともに、近隣であれば訪問し直接指導を行っています。 【危険】空き家の項目で、未解決等については、別紙①をご確認いただきたいと思います。劣化の状態が軽微な物から激しい物まで、通報内容が多岐に渡るため、所有者等と連絡が取れる場合は、適宜確認を行い、状態の改善を求めていきたいと考えております。以上でございます。
堀内会長	只今の空き家相談実績について、事務局より報告がありましたが、この議題について、何かございますか。
三井田副会長	別紙１の番号はどのような意味でしょうか。
宮田課長	報告にあります内容のうち、未解決や要観察となっている番号となっております。
三井田副会長	わかりました。
西田委員	経過欄が空欄のものがありますが、これはどのような意味なのでしょう。
宮田課長	所有者に対して通知を送付しましたが、何も応答がないものになります。経過欄に記載のあるものについては、所有者から応答があったものや、調査した結果等を記載したものになります。
西田委員	経過欄の「管理していく」という部分に関して、解決済みとなっておりますが、所有者が管理していくと言えば、現状が変わっていなくとも解決済みとしているのですか。
宮田課長	いえ、所有者からの連絡後、課としても現地の確認を行っております。
下村委員	一つ質問なのですが、５番の空き家について、経過欄は空欄となっておりますが、これは今後どういう流れになるとイメージしていますか。
宮田課長	将来的に劣化が進んでいき、危険空家となることが想定できますが、現状では通知を繰り返して、所有者の反応次第だと考えています。
三井田副会長	長屋だと思いますが、これは全て空き家なのでしょう。
宮田課長	はい。空き家になります。
三井田副会長	桶も外れていますし、資料を見た感じ、この空き家が一番劣化が進んでいるように思います。通知とは文書で行っているのでしょうか。

宮田課長	はい。
三井田副会長	規模はどの程度になるのでしょうか。道路に面しているのでしょうか。
宮田課長	空き家が隣接している土地は河川敷や個人地になりますので、道路に直接面してはおりません。
下村委員	所有者と連絡が取れないとのことですが、市としてはこれからどのように動くのですか。
宮田課長	引き続き通知を行っていき、最終的に反応がなければ直接訪問をするといった流れになると思います。
下村委員	このような案件は大和高田市ではいっぱいあると思います。一つ一つに対応していくのは大変ですね。
三井田副会長	これも最終的には特定空家に認定ということになるのでしょうか。
下村委員	そうなりますね。
三井田副会長	建物は道路に隣接していないとのことでしたが、敷地自体は道路に隣接しているのですか。
宮田課長	はい。広い敷地となりますので、建物から東側の敷地が道路に面しています。
松下委員	通報というのは基本的にどのような方からあるのでしょうか。
宮田課長	基本的には近隣の方からの通報になります。建物が隣接していて被害にあっている人や、日頃からよく見かけて気になっていたということがほとんどです。
松下委員	直接被害にあっていなくとも通報があるということですか。
宮田課長	その場合もあります。景観や見栄えが悪いからという通報になります。
西田委員	所有者から何も反応がないということは、自分の建物は迷惑になっていないという考えでいるのでしょうか。
宮田課長	この方についてはわかりませんが、所有者に話を伺っていくと、自分の所有物に対して市役所が口を出すなといったことや、何か問題が起こってから話をしに来いというような人もいらっしゃいます。もちろん、中には迷惑をかけて申し訳ありませんと言ってくださる人もいらっしゃいますが、ほっといてほしいという考えの人もいるのが現実です。
西田委員	普通なら迷惑をかけてすみませんなんですけどね。
三井田副会長	先ほど広い敷地であるとおっしゃられましたが、この空き家以外には何が建っているのでしょうか。
宮田課長	空き家以外の敷地は駐車場になっています。
三井田副会長	取り壊して駐車場を広げるのもいいと思うのですが、所有者の意図がわかりませんね。
堀内会長	使い道がないから放置しているのだと思うのですが、駐車場があるなら利用価値はありそうですね。
作田部長	特定空家に認定すれば固定資産税も上がるので自ら除却に動くのでは。
宮田課長	特定空家に認定するにしても条件がありますので。何でもとは。
三井田副会長	とはいえ行政として放置はできないですね。

作田部長	所有者の考えも聞かないと始まらないので、一度訪問しようと思います。
下村委員	全体の話になるのですが、大和高田市では、このレベルの危険空家はいくつぐらいあるのでしょうか。
宮田課長	一つ二つではないです。この空き家よりもひどい空き家はいくつか把握しております。
堀内会長	私も市内を見て回った時にいっぱいあった記憶があります。通学路とかに隣接していれば危険だと通報として上がってくるのですが、それ以外ですとあまり気にされていないイメージがありますね。
三井田副会長	市役所のほうで調査などは行っているのでしょうか。
作田部長	過去に行ったことはあります。
三井田副会長	さっきの話に戻るのですが、通知を無視されるとどのように動けばいいのか難しいですね。特定空家に認定して固定資産税を上げてしまうしかないのでしょうか。
堀内会長	その特定空家にするハードルが高かったりするのですが。
下村委員	再通知しても、また通知が来たと捨てられるだけだと思います。対策用のチームを作ったりしていく必要があるのではないのでしょうか。
原田委員	これはやはり潰してしまうと固定資産税が上がってしまうからという理由で放置されているのでしょうか。
宮田課長	その可能性は大いにあると思います。
堀内会長	行政としては粘り強くいくしかないですね。法的に問題があればそこから動けることもあるでしょうが。
西田委員	特定空家認定のハードルは下げられないものなのでしょうか。
宗田委員	認定についてはマニュアルがありますのでそれに従っていくしかないと思います。予算的なことも考慮して、特定空家に認定する流れを作っていく必要がありますね。
三井田副会長	傾いているといった、ひどい空き家などはあるのでしょうか。
堀内会長	傾いているというのは見かけないですね。朽ちているものはありますが、近隣の方も直接被害にあっていなければわざわざ通報したりはしないと思うので。
宮田課長	やはり他人の土地の話になりますので、中々声に出せない人がいるのも事実だと思います。
堀内会長	他にないでしょうか。それでは課題として特定空家の認定などを他市にも確認していく必要があるということで、次に議題（２）老朽空家等除却工事補助金について、事務局から報告をお願いします。
宮田課長	議題（２）老朽空家等除却工事補助金について、説明させていただきます。資料４ページをご覧ください。 本年度より、老朽空家等除却工事補助金を開始いたしました。本補助金につきましてはの実績等をご報告いたします。 令和６年度の補助実績ですが、申請が７件ございまして、うち５件が補助の対象となりました。 評価基準につきましては、別紙②をご参照いただきたいと思います。

	外観目視による住宅の不良度判定を行う際に、測定基準により不良度を評定し、合算した評点が100以上のものが不良住宅と判定されるものです。 補助対象となりました5件の空き家については、全て除却の完了報告を受け、現地確認も終わっております。 除却の工事費用につきましては、残置物の撤去費用等を除く、純粋な解体費用いたしますと、おおよそ150万円から200万円程度となっております。 以上でございます。
堀内会長	只今、説明のありました老朽空家等除却工事補助金ですけれども、皆様ご意見、ご質問等ございますか。
三井田副会長	この5件は除却されたとのことですが、すべて更地になっているのでしょうか。
宮田課長	はい。中には更地にした後新たに家を建てられたところもあります。
三井田副会長	なるほど。立ち入った話になるのですが、その家には所有者が居住するのでしょうか。
宮田課長	確か息子であったと思います。
三井田副会長	他の方はその後どうするかは決まっていないのですか。
宮田課長	解体後の土地の取り扱いにまでは、市役所として関与していないのでわかりかねます。受付時に建て替えや売却を検討している等のお話を伺ったりはしていますが、撤去後現地を確認した段階では更地のままでした。
西田委員	すいません。補助金額はいくらでしたでしょうか。
宮田課長	解体工事費用の2分の1で、上限額30万円となります。
堀内会長	対象となった5件は全て満額受けることができたのでしょうか。
宮田課長	はい。5件とも上限の30万円を受けておられます。
三井田副会長	除却後に建て替えを行うとメリットはあるのですか。
宮田課長	いえ、この補助事業に関しましては除却時の補助のみです。
三井田副会長	除却を行って、何年以内に建て替えるように条件を付ければ、入居者が来て人口も増えるのではないのでしょうか。
堀内会長	その条件を付けてしまうと、先ほどのように放置しようという人が増えると思います。
三井田副会長	確かに。そうですね。
宮田課長	申請人の方や相談者においても、その後の話よりもまずは撤去してしまいたいという方がほとんどになります。
三井田副会長	ちなみに、7件のうち5件ということは、残りの2件については基準点に満たなかったということでしょうか。
宮田課長	はい。満たなかったものについては、定期的に管理されており、比較的きれいな状態を維持されておりました。ただ、補助対象となった5件含めですが、評価基準自体高い点数を出すのは中々厳しいものとなっております。
堀内会長	ハードルを安易に下げてしまうと、補助の趣旨に反してしまいますよね。
宮田課長	はい。あくまで老朽空家に対しての除却補助になります。

堀内会長	これは当初何件予定していましたか。
宮田課長	20件になります。相談自体は10件以上はあったのですが、実際に申請されたのは7件になります。
堀内会長	老朽空家なのでもっと申請があると思ったのですが。
三井田副会長	先ほどの空き家は対象となりそうに思いますけれども。
宮田課長	可能性としてはあると思います。ただ所有者と連絡が取れないので、提案するものできていないのが現状です。
堀内会長	連絡取れていないですからね。話ができれば補助の話もできるのですが。
西田委員	議題1の話に戻るのですが、通知文にこの補助のことを案内しているのでしょうか。
宮田課長	案内はしておりませんが、税務課と協力し、チラシを固定資産税の封筒に同封することで周知を行っております。なので、固定資産税が発生している方には届いていると思うのですが。
西田委員	その段階で空き家所有者にもその案内が行っているということですね。
宮田課長	はい。
西田委員	見ずに捨てている可能性もあるので、問題ないのであれば通知文にも同封したらいいと思います。もしかしたら反応があるかもしれないです。
三井田副会長	所有者が他県に住んでいたとしてもその案内は届くのでしょうか。
堀内会長	3万世帯程だったと思いますが、全て入れているのですよね。
宮田課長	はい。正確には2万8千程度であったかと思います。
大嶋委員	5件あったというのも1つの成果であると思います。
宮田課長	はい。始まったばかりですし、これからも周知を続けていければと思います。
堀内会長	そうですね。引き続きやっていきましょう。他にないでしょうか。それでは、次に議題（3）北片塩町危険空家について、事務局から報告をお願いします。
宮田課長	議題（3）北片塩町危険空家について、説明させていただきます。同じく資料4ページをご覧ください。 以前より本協議会におきましても色々と議論いただいております、北片塩町の危険空き家についてです。 前回、第1回の協議会におきまして、苦情が一番集中しており、かつ建物の劣化が進んでいます北側の家屋について、代執行を視野に入れた特定空家の認定に向け進めていく旨の協議を行ってまいりました。 その際に、同敷地内にある他の建物と所有者との関係性をご指摘いただいたことから、内容を整理するとともに、今後の空き家に対する動きなど課題や問題点を別紙③にまとめておりますので、ご参照いただきたいと思います。 これらの報告につきまして、委員の皆様のご意見をお伺いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。 以上でございます。
堀内会長	別紙3に空き家が1. 2. 3とありますが、まずは1から動いていくと、2. 3はその後に動いていくということですよ。

宮田課長	はい。２、３の空き家については、１に比べて緊急性は低いと思われますので、将来的に動けるように準備を進めていく形になります。
堀内会長	只今、報告いただいた内容につきまして、ご質問ご意見ありますでしょうか。
三井田副会長	これは所有者も把握しているのでしたっけ。
宮田課長	はい。把握しておりますが、所有者Ａに関しては相続人がいない状態です。
三井田副会長	略式代執行になると思うのですが、その後土地を売却して解体費用を賄うのでしょうか。
吉田委員	まあ、民間だとそうなりますが、行政だとどうでしょうか。
作田部長	いえ、今回のようなケースですと、２、３が撤去されていない状態での売買は難しいので、費用回収は見込んでおりません。
吉田委員	確かにそうですね。
三井田副会長	２、３は特定空家とはならないのでしょうか。
吉田委員	私も現地に見に行かせていただきましたが、２と３はまだ大丈夫というか、特定空家にならなそうな気がします。あくまでまずは１からという話ですよね。１なら特定空家に認定可能だと思います。
三井田副会長	ということは、１の解体費用は市が立て替えるということですか。
宮田課長	請求先がないのでそうなります。
堀内会長	市としては市民の安全を守らなければいけないので、費用回収は二の次になりますね。
西田委員	代執行ができれば大和高田市としては事例第１号になりますので、１度行ってしまえばそれが実績として次につながるかと思います。 フローチャートがありますが、今はどの段階なのでしょう。
宮田課長	現在、司法書士に依頼して、相続人不存在であることの確認を行っております。自分たちでも確認はしているのですが、正式に委託した結果をもとに次へ動いていく予定です。
西田委員	写真を見た感じ、安全措置として設置したブルーシートもかなり劣化してきているように思います。
吉田委員	そうですね。自分も現地を見たときにそう感じておりました。
宮田課長	近隣の方からも同様の通報がありまして、劣化したブルーシートと、落ちそうになっている瓦については撤去しました。
吉田委員	前見たときはもう少しましであったと思うのですが、傾きがひどくなっている気がします。
宮田課長	対応は進めておりますが、今すぐにでもつぶれてしまいそうなものではないと認識しています。吉田委員から見て、現状はどのように思われますか。
吉田委員	私もすぐに倒壊するとは考えておりませんが、地震とかを考慮するとあまり余裕はないように思われます。
堀内会長	できるだけ早めの対応ができるように引き続きお願いします。それでは議題（４）大和高田市の空き家等の流通促進に関する協定書締結後における運用について、事務局

	より報告をお願いします。
宮田課長	議題(4)大和高田市の空き家等の流通促進に関する協定書締結後における運用について、ご報告いたします。 資料5ページをご覧ください。 前回の第1回協議会で協議いたしました、奈良県宅地取引業協会及び全日本不動産協会奈良県本部との協定書の締結につきまして、現在、2団体及び市役所法務課と協定書の内容について調整を行っております。 別紙④にあります協定書の案及び協定書締結後における運用方法の流れを記載しておりますので、ご参照いただきたいと思います。 今後において、運用の結果報告をまとめていく中で、相続の問題や登記の有無、また敷地の境界明示等、不動産業者が単独での対応が難しい場合には、対応可能な団体と個別に協定書の締結について、個別にご相談をさせていただく予定としておりますので、その時はよろしくお願いいたします。 別紙④の一番後ろに添付しております「大和高田市における空家等の対策に関する協定書」について、本市におきまして、新型コロナウイルス感染症の影響により、落ち込んだ経済の回復を図る目的でもある、国のグリーン住宅ポイント制度を活用するため、令和3年2月8日に「特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ」と協定を締結しておりました。 現在、グリーン住宅ポイント事業は終了し、空き家等の流通促進等に関する協定の締結を奈良県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会奈良県本部と協議を行っていることから、空き家コンシェルジュと締結しております協定の必要性を失いつつあるのが現状でございます。 このことに加えて、空き家コンシェルジュより本協定の締結を解除したい旨の申し出もあり、本協定の有効期限を令和7年3月31日までとし、協定の解除を行う予定でございます。 これらの報告につきまして、委員の皆様のご意見をお伺いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。 以上でございます。
堀内会長	只今説明のありました内容につきまして、ご意見ありますでしょうか。
吉田委員	これは空き家コンシェルジュの方から提案があったのでしょうか。県内でもいろんなところが空き家コンシェルジュと連携していると思うのですが。
宮田課長	はい。県内で連携しているところだと、委託契約を行っているところがほとんどであると思います。大和高田市のように協定のみで運用しているところはあまりなく、現状でもあまり効果があるとは言えない状況ですので、この度、空き家コンシェルジュより締結の解除の申し出があった次第です。
吉田委員	空き家コンシェルジュと話しているのですよね。
宮田課長	はい。空き家コンシェルジュ側としても、この協定を続けていくことにメリットが無いようでしたので。
吉田委員	メリットがないとは。

宮田課長	空き家を取り扱うにあたって、2団体と協定を結んで運用する場合、空き家バンクの必要性が薄れていくということです。
吉田委員	なるほど。空き家の流通に関しては2団体との協定で賄えるということですね。特段反対ではないのですけれども、空き家コンシェルジュが引く理由が気になったので。
森井委員	元々、グリーン住宅ポイントの付与目的で始めた協定ということもあるのですが、本来空き家バンクの運用には委託業務のように費用が発生するものであると空き家コンシェルジュより伺っておりまして、前年度、前々年度あたりの協議会で少し触れたと思うのですが、空き家コンシェルジュに委託業務してはどうかという話もあったかと思います。その件もあって、契約の足掛かりとなるのではないかと、空き家コンシェルジュ側も協定を続けていたのですが、この度2団体との協定により、空き家コンシェルジュへの委託の方向性がなくなったことで、協定を続ける意味がなくなったというのが実態です。
吉田委員	無償での空き家バンクの運用ができないということなのですね。納得しました。
堀内会長	他にないでしょうか。それでは最後に次第(4)その他事務連絡について、事務局から報告をお願いします。
宮田課長	この後、本協議会終了後に畿央大学の生徒によります「声が聴こえるまち～北片塩町にぎわい計画」と題した発表がございますので、引き続きよろしくお願いします。 以上でございます。
堀内会長	それでは、時間となりましたので、皆さん長時間お疲れ様でした。これにて第2回大和高田市空家等対策協議会を終了いたします。ありがとうございました。