

令和元年度（第1回）大和高田市空家等対策協議会議事録

開催日時	令和元年10月3日（木）午前10時から	
開催場所	大和高田市役所4階会議室	
議 題	(1) 空き家条例の制定について (2) 大和高田市特定空家等認定基準の策定について (3) 全国版空き家バンクへの登録の賛否について	
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/浅利委員 原田委員/上嶋委員
	委員以外の者の出席	伊勢(市法務情報課主事)
	事 務 局	山本(環境建設部理事)/辻本(営繕住宅課長)/柳(営繕住宅課係長)

議事の内容

事務局	<p>定刻となりましたので、只今より令和元年度第1回大和高田市空家等対策協議会を開催いたします。進行は営繕住宅課空家等対策係長の私柳が行います。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、平成29年度に空家等対策計画の策定のため、3回の協議会を開催いたしました。昨年度は全くできず、また、空家等対策計画の完成について報告が不十分で大変申し訳ありませんでした。この場をお借りし、深くお詫び申し上げます。</p> <p>今年度より空き家対策の係ができましたので、空き家対策をしっかりと進めていく所存です。よろしくお願いいたします。</p> <p>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ご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。本年度4月27日に新市長に就任し本協議会の会長となりました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。</p>
堀内会長（市長）	<p>本日は大変お忙しい中、また残暑暑い中、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。さて、台風時期に入り、災害対応に全職員で当たっておりますが、強風により空き家の瓦や外壁材が落下することも懸念されております。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急務に進めて行くしかありません。市民の安心安全の確保のため、本年度は危険な空き家への対応を図るための施策がメインとなっております。本日は本年度の施策目標である空き家条例の制定、危険空き家の認定基準の策定、全国版空き家バンクへの登録についての以上3点について議論させていただきます。どうか皆様方からの積極的なご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、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。</p>

- 事務局 それでは、続きまして次第3の委員自己紹介に移ります。協議会の開催期間が1年以上空いており、会長も変わり市の人事異動もありましたので、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願いいたします。まず、三井田副会長から名簿順にお願いいたします。
- 三井田副会長 三井田でございます。よろしくをお願いいたします。大和高田の場合今後空き家がたくさん発生することが十分予測できるわけで、他の市町村とは少し違う発生の仕方をすると思うんですね。そのことについてちゃんと対策を立てておかないと大変なことになるなあということは常々私は痛感しております。皆様大和高田ならではの解決策を探っていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。
- 清水委員 畿央大学の清水と申します。よろしくお願いいたします。空き家の問題について、そこに住まれている住民の方々がどう認識するかが重要だと思いますので、今後はそういうところにも派生するような取り組みにつながっていければいいなあと思っています。よろしくお願いいたします。
- 下村委員 弁護士の下村です。よろしくお願いいたします。
- 宗田委員 司法書士会の宗田です。よろしくお願いいたします。
- 吉田委員 おはようございます。一般財団法人奈良県建築士会から出向しております吉田泰造と申します。まあ1年以上ブランクはありますけども、日に日にこの空き家が増えていってると思っていますので、対策が動くよう頑張りたいと思っております。よろしくお願いいたします。
- 大嶋委員 奈良県宅建協会に所属しております高田不動産の大嶋です。よろしくお願いいたします。一言ということで、先程三井田先生のお話とダブってくるんですけども、物件の問い合わせがある中で土地を探してます、家を探してます、そうすると区域的な話しになると高田を避けたいと。香芝、葛城、橿原で探してほしいという市町村の指定が正直多いです。これは先程お話しがあった高田特有の問題というか、何で住みにくいのかということを決していかないと、流通の方は流通できちんとしていかないととは思いますが、やっぱり何で高田を避けるんかという部分については、この協議会でしっかり進めていかなければならないと思っております。よろしくお願いいたします。
- 浅利委員 大和高田商工会議所青年部から来させていただいております浅利です。よろしくお願いいたします。先程仰ったとおり高田は人気がないというのは商売上実感しております。やはりその点は市長、高田を盛り上げていただいて、活気のあるところを見せていただきたいのでよろしくお願いいたします。
- 原田委員 町総代連合会から参加しております原田です。高田がいかに活性化するか、皆さんの色んな考えを持って色んなグループでやっておりますが、なかなか決定的な具体策がないのが実情でございます。ひとつの案でも出ればいいなあと思って参加させていただいております。よろしくお願いいたします。
- 上嶋委員 夢咲塾の上嶋でございます。夢咲塾は基本的にはイベント系で色んなイベントをさせていただいております。もう一つやらせていただいておりますのが、空き家ですね分布調査というものを持っております。今年で4年目に突入するんですけども、市町、本町そして永和町、本郷町、で昨年度は北片塩町、片塩町、磯野東町。で今年度

は大中であるとか大和高田駅周辺でやらせていただいていますけども、調査をして、だいたい基本的にはやっぱり空き家空き店舗の多さというものを実感して、僕らはわかっているんですね。空き店舗とですねどうリンクしていくか、ここは住宅課の協議会なんでね、まあ空き店舗とリンクできないかわからないですけども、大和高田の中心市街地を考えたとき、空き店舗対策が一番重要な話しになってくるんじゃないかなと、夢咲塾としても極力頑張っていきたいと思います。よろしくお願ひします。

事務局

ありがとうございます。

続きまして事務局の自己紹介です。理事の方からお願いします。

山本：「環境建設部理事の山本でございます。今日は協議会ということで皆様から意見を出していただいで進めていただきたいと思ひます。」

辻本：「営繕住宅課、課長の辻本と言ひます。今日はよろしくお願ひいたします。」

最後にですね、本日は条例案など法令について協議いたしますので、大和高田市空家等対策協議会条例第7条に基づきまして、本会議に法務担当職員の出席をさせていただきます。自己紹介をお願いします。

市法務担当

企画政策部法務情報課法務係の伊勢と申します。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

事務局

続きまして、次第4の空家等対策計画などの概要説明に進みます。1年以上協議会が空きましたので別紙資料1を基に営繕住宅課長の辻本の方から概要説明をさせていただきます。

事務局（辻本）

このまま説明させていただきます。資料1を見ていただきまして、空き家対策についてということで概略の説明をさせていただきます。

法律制定の背景ということで、国は、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下空家特措法と言ひます）を制定しました。空き家が社会問題となる中で、全国の401の自治体が空き家条例を制定し、その対策に努めていた中でできた法律でございます。空き家における社会問題とは、不動産流通、維持管理費、相続等の問題で放置された管理不全な空き家が、倒壊などの危険性、環境、衛生、景観等で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととございます。空き家問題は、行政運営における重要事項でございます。

続きまして、空き家の現状と原因といたしまして、総務省住宅・土地統計調査結果で、平成25年では全国の空き家数820万戸、空き家率13.5%、平成30年では空き家数846万戸、空き家率13.6%となっています。本市におきましては平成25年で空き家数8,860戸、空き家率25.7%となっており、県内でワースト1となっています。

次に、空き家の原因ですが、根本は人だと言われています。人が高田に住めば、人が高田で商売をする。人が高田から離れなければ住民の年代バランスが確保され、市の財政は安定すると考えております。日本の人口が減っていく中で、本市も40年後には4万人になると想定されており、今現在でも住宅数の過剰供給状態で、住宅数は世帯数よりもはるかに多いと言われています。土地も昔は一人の地主でたくさんの土地を持っていたところが、住宅開発により所有者の分散化が進んでおり、空き地問

題もクローズアップされていくと考えております。定住促進において、他市町村との住民の奪い合いをするのではなく、子どもさんや孫さんが世帯を持つようになったときも、また高田に住みたいと思ってもらえるようなまちを目指すべきだと考えております。一時の定住ではその住民もまた高齢者になり、いずれかは高齢者のまちとなっていくます。東京のタワーマンションは現在働き手のある住民が住んでいます、この人たちもまた高齢になり、今は勝ち組と思われているまちも、いずれ高齢者のまちになり財政を圧迫すると考えます。

空家特措法の概要といたしまして、危険な空き家などを特定空家等として市長が認定を行います。市長は特定空家等の所有者又は管理者に対し、管理不全の指導、勧告、命令が可能となりました。命令によっても改善が見られないときは、行政代執行により除却等が可能となりました。市は空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、基本指針に即して空家等対策計画を定めることができます。これは平成29年度策定済となっております。市は空家等対策計画の作成等や特定空家等の認定のために、協議会を設置することができます。これは平成29年度設置済でございます。固定資産税情報により所有者又は管理者を調べることができるようになりました。最後に、空き家、空き家の跡地の利活用の実施、これが空家特措法の概要でございます。

本市のこれまでの取り組みといたしまして、組織については平成28年度に営繕住宅課建築営繕グループに空き家対策業務が加わり、令和元年度に営繕住宅課に空家対策係が新設されました。平成28年度より実施してきた業務といたしまして、管理不全空家の通報による所有者への通知、平成29年度につきましては管理不全空家の通報による所有者への通知、空家等対策協議会の設置を6月にし、3回開催をさせていただいております。また、その中で空家等対策計画を策定させていただきました。平成30年度、管理不全空家の通報による所有者への通知を行いました。次にこれから予定している業務でございますが、今年度につきましては空き家条例の制定、大和高田市特定空家等認定基準の策定、全国版空き家バンクへの登録の議論を進めたいと考えております。来年度以降につきましては、使えない空き家施策の実施、使える空き家施策の検討実施、空き家の根本解決の検討実施を考えております。それでは最後の空家等対策計画につきましては、柳係長の方から説明させていただきます。

皆様お手持ちでございます、チューブファイルの中の黄緑のページの方に空家等対策計画が綴っておりますのでそちらをご覧ください。平成29年度に3回議論させていただきました、3月に計画ができて、市のホームページに公表を行ってまいりました。皆様につきましてはお記憶もございましたが、議論を始める前に簡単な振り返りを行います。本当に簡潔にご説明させていただきたいと思っております。まず、空家等対策計画を定めるに当たり、市の人口推移であるとか、将来性のことであるとかを検証しながら6ページ当たりの平成25年住宅土地統計調査のデータ分析もしつつ、空き家の実態調査ということで、水道の閉栓情報を用いまして、すごくデータ的には水道閉栓情報が紙情報だったので1年間の中で調査するのは大変厳しく精度の高いものではありませんでしたが、それでもある程度空き家を特定いたしまして、その所有者にアンケートを行いその結果を示しているのが、13ページからでございます、空き家

の管理についてどう考えているかなど意向調査を行いました。それを踏まえた結果、大和高田市としましては、22ページでございます。法律を基に大和高田市空家等対策計画において基本的な方針ということで3つ定めております。一番下のカッコのところなんですけども、まず、空家等の予防・抑制・適正管理の推進、2つ目に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、3つ目に危険な空き家をなくすことによる住民の安全・安心の確保でございます。で、昨年度一年間色々な業務がございまして飛んでしまいましたが、今年度はまず一番重要課題であると思われる市民の安全安心の確保というところの危険な空き家をなくすことの措置が行えたりルール作りのために、本日、条例策定であるとか、危険空き家の認定基準の策定であるとかの議論を進めていただくことで、今年度、条例の制定と特定空家等認定基準の策定を絶対的な目標として考えております。簡単ではありますが説明は以上です。またお時間あるときに目を通していただきたいと思います。

事務局 それでは次第5の議題へと移らせていただきます。堀内会長、議題進行をお願いいたします。

堀内会長（市長） それでは議長を務めさせていただきます。まず議題1の空き家条例の制定についてです。事務局から説明をお願いします。

事務局 はい。それでは資料2をご覧ください。まず1ページでございます。先程も三井田副会長、大嶋さんからも根本的な空き家解決の提案もございましたが、それは来年度以降しっかりこの協議会で議論を深めて進めていく必要があるんですが、本日は少し堅苦しいお話もしたり、私たち行政なんで本来色んな発想で色んなものをしたいと個人は思うのですが、やはり法令準拠の中で法律も考えながらしっかりできる範囲の中で1つの対策をしていこうというところで、今日は法務情報課の方も入ってもらっているんですけども、話しが数点ございますので、少し話しを切りながら議論を進めたいと思います。赤字で書いている協議というところで一旦お止めさせていただいて、協議の方をさせていただきたいと思いますのでお願いいたします。

まず、1番の条例の主な制定目的についてでございます。なぜ今回法律があるのに条例を制定するんだというところなんですけども、市としては緊急安全措置というものを実施できるようにするために制定を行います。では、その緊急安全措置とは何ぞやということなんですけども、空き家特措法では特定空家等といわれる危険な空き家などの4つの項目に該当した場合、空き家特措法第14条の規定により助言、指導、勧告、命令続いて行政代執行に進むということがあるんですけども、その空き家特措法の中で前段となる単に空き家であるという状態において、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限度において、市が改善できる措置でございます。例えば、市の職員が自ら措置を行ったりします。樞原市で今年の春にこのような条例ができ市の職員が緊急安全措置を行ったとのこと。基本的には市の職員が行い、しかし、屋根瓦など市の職員ではどうしてもできないところは業者委託で実施します。その費用については一旦公金で支出し、のちに所有者に返還してもらうという制度です。続きまして、空家等とはということですが、空き家特措法第2条第1項に規定があり

まして、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きますということでございます。特定空家等については4つの規定がございます、1つ目は倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、2つ目は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、3つ目は適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、4つ目はその他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいいます。私自身が今まで何度も県なりの研修会に参加したときに説明を受けたのが、1つ目と2つ目から4つ目とではちょっと内容が違うといえますか、空き家特措法の目的にあるんですが、人の生命、身体、財産を守るというものが1つ目で危険建物がメインです。で、2つ目から4つ目は木の繁茂とか、浄化槽の臭い、虫がわく、動物の住処などいわゆる環境系の保全問題、見た目や不快といった問題とされており、この4つのいずれかに該当したら特定空家等に認定していくということになります。

次に2番の緊急安全措置の適用範囲についての説明でございます。この適用範囲は下の図にありますように、隣接地（民地）への個別案件を対象とするのではなく、公道等に対する不特定多数の住民に切迫した緊急性や危険性が発生しているか否かを判断し措置することとなります。例えばこの下の図で言いますと、一概には言えないんですけど、危険な部分が公道に歩いている通行人や車など不特定多数のものに危険が及ぼす可能性があるときに措置を行います。また、一般的な気候条件の中で強風で剥離しかけている外壁材がどこへ行くか分からない状況などについて措置を行います。この辺りの解説につきまして本日出席している法務担当の伊勢より補足説明をいたします。

市法務担当

緊急安全措置の適用が、民地への侵襲の有無ではなく不特定数の住民に切迫した危険が発生の有無を判断基準にしているという根拠についてですが、大きく分けて2つございまして、一つは自治体の役割というところでございます。基本的に隣人関係において生じる財産権侵害を伴う問題については、私的自治の原則が妥当し民法がこれを規定しているので、民法の諸規定によって解決することが原則になっております。すなわち、行政が介入すること自体抑制的にならなければならないという一般原則がございまして、このことが、財産権侵害を伴う隣人関係トラブルについては介入すべきではないという結論を導く一つの根拠となっております。

介入する場合としては公益性が認められる場合、住民の福祉の向上に資する場合なんですけれども、典型的には不特定多数の住民に危険が切迫している場合が考えられると思います。

もう一点根拠がございまして、それは緊急安全措置の性質に由来するものでございます。先ほど、緊急安全措置条項を条例に設けるという話を柳からさせていただきました。本来だとこれは法律の方で定めなければならない事項なんです、ただそれが法律では、代執行といわれる部分しか定められませんでした。代執行とは、事前に行政指導して勧告をして命令してその命令違反があったときに初めて発動できる事前の

手続を担保した強制処分なんですけれども、緊急安全措置というのはそういった事前の手続きを取っ払ってでも必要性があるので認められる処分です。権利の侵害がすごく大きいことから、本来なら国会で審議され法律に規定することにより民主的な担保が付されるべきところです。よほどの公益性が認められないと緊急安全措置を認めるべきではないという考慮が働くことになります。

このような観点から、私人間のトラブルに行政が介入するのではなく、公益性の高い場合に限定して、緊急安全措置を認めるべきではないかというアドバイスを法務の方からはさせていただいております。説明は以上になります。

事務局

ここで一旦協議ということになります。会長お願いいたします。

堀内会長（市長）

それではご意見どうでしょうか。

下村委員

その通りだなあと思うんですけど、空き家が倒れかけた場合、横の家も影響を及ぼす場合は民民の場合なんです。ただ、その空き家によって周辺の景観を害し、その全体的な財産価値を著しく損ねているという欠点はあるんじゃないですか。それは先程大嶋さんが仰ったように町全体の活性化を働かせることによってこういう空き家問題というのが高田の場合は特有の問題になるんだろうけど、そういったものを放置することでどうしても大きな損害を与えてるんだという問題があるんで、それに対してはこの空き家条例の項目の限界を超えてるんだという話であればそれはやれないけれど、この協議会自体が形式的な理論だけならやっていくことが前からは嫌なんです。その空き家条例の解釈はだいたい決まってるんだから、この協議会で議論しても実りがないんで時間の無駄みたいなどころがあるんだから、それよりむしろ協議会でやるべきところは、先程市長の仰った高田のまちづくりをどうするんだというところを協議しないと皆さん時間を使ってこの協議をやっていること自体が虚しいというか無駄な気がしてね、そういう感想を持ったんですよ。説明内容は仰ってるとおりの正しいと思うんですけど、それをお聞きしてそのこの時間を苦勞して余り面白くないかなと感想を持ったんですよ。

事務局

はい、すみません。正直ですね、市としては冒頭に言いましたように、今年度は住民さんに直結している危険な建物に対して、住民さんの安全安心のために、まずここだけしっかり作っておいて、当然先生が仰るとおり、過去の色々な協議会も良く聞かれましたけども、形式は良くないと思ってるんですけども、来年度以降は本当に高田の空き家の根本解決のために、他市が進められてるネットワークづくりであるとかをしっかりと行って行きたいと考えています。議論1と2は市の提案を聞いて単に意見を述べるだけだと取られる意味も重々分かるんですが、本当に私たちの考えが法律的に間違っていないかも含めてご意見を頂戴したいと考えております。

堀内会長（市長）

基本、空き家対策は重要問題だと考えています。本当に真剣に考えないと行けない問題で、事務局も相当力が入っているし、この条例をまず先に決めておかないといけないし、空き家対策の1歩だと思えます。理事者側が勝手に決めるのであればそれでいいんですが、やはりこういった協議会があるので一旦こちらに諮るべきでだと思っております。

清水委員

条例について、来年度以降の施策についても網羅すべきじゃないのかなあと思った

りするわけです。例えば、緊急安全措置だけを搭載した条例ですよという話しであればそれでいいのかなと思うんですけど、確かに緊急性は大切ですよね。これは決めないと行けないという強い思いは共有したいと思ってるんですけど、更にですね、今年だけではなく来年度以降も引き続き空き家対策を続けていくわけで、それに対応する条例を持つというのがひとつと、それからあと2つあるんですけど、この内容を全体的に見てますと、空き家に対する責務といますか、持ち主と市役所の問題みたいなことになってるんですけど、そもそもその地域と連携して通報できるような責務みたいなものを盛り込んでおいて、ある程度地域の方が担えるところというのが、やってくださいと投げかけられるような内容も入れていただいてもいいんじゃないかなと思うんですけど。あともう一つが、私の勝手な解釈が、条例ってある意味えこひいきできる条件を入れるルール作りかなと思っているので、その辺りはもう少し例えばその近隣への影響、再三地域で啓発したと、そういう根拠が残っているにもかかわらずその問題が解決できないとなるような民有地の課程を踏まえた問題であれば、市も協力しますよみたいな、なんかこう周りが凄く努力したんだけど、結局自分たちでは解決できなくて誰に言ったらいいのか分かんないような問題をフォローするような内容にしてあげないと、なんか余り意味がないのかなと思ったりするんで、この3つの考えを教えていただけたらと思います。

事務局

まず将来的に向けた条例については、まず本日条例のたたき台をお見せする予定でしたが、後ほど説明する理由から本日条例案を提示するのを控えたのですが、タイトルは空き家の推進のなどにさせていただき、次につながるようにさせていただきます。2つ目の市民の責務は私のたたき台では入れております。市民、通学通勤者も含めて高田に入ってこられる方の責務として、危険な空き家を発見したら通報するよう努力義務を定めています。これを明記したのは空き家特措法には書いていませんので、市全体が空き家対策の構築という部分でも入れるべきだということで条例には今のところ明記しております。三つ目の部分については後でまた説明しますが、隣の土地を行政は全く関係ないですとするつもりはないんです。なぜかといいますと一個人さんが所有者を調べるって中々困難で、確かに法務局では誰でも閲覧はできるのですが、結局ほったらかしの空き家って相続が発生してるんですよ。そうなったとき相続を追っかけようと思ったらやっぱり一個人さんでは中々しんどいと。そこは実は空き家特措法の第12条に民地から連絡があったときに、そこにおいては空き家なので所有者の調査をし、その困っている情報の提供という形で、大変困っているの、改善するなり連絡をとってもらうように働きかけていくわけです。清水先生が仰る地域住民がかなり頑張ってるんですけども、どうにもならんねんという状況になったときについては、法務情報課とその議論もしたんですが、やはり地域がというよりも一個人が民法に従って踏み込んだ民事訴訟を起こして、調査を弁護士さんにしてもらわないと法律的には厳しいのかなあとと思います。

清水委員

緊急性があるときに発動する内容ですよ。危ないときに手続きを踏んでくださいってことですよ。

事務局

隣接地に対して危ないってなるのは、家屋対家屋であったり、庭先であったりと色々

な状況は考えたんですけども。

三井田副会長

ちょっといいですかね。進め方としてね、例えば緊急安全措置の公益性だけについてね議論しようしてるんならね、本当は後ろの話しもずっと話しをしてね、2ページのところまで説明して議論したらどうですか？道路側の不特定多数のものを公益性としてみるのか、民地に倒れようとしてるのも環境が悪化するというものも公益性を損なっていると見るのか、その指針をはっきりしといたら僕はそれでいいわけなんですかね。会長こういった流れでどうでしょうかね？

堀内会長（市長）

今、聞いてると、条例案でこんなん作ったんですけどってみなさんにお見せして、あかんとこ指摘してくださいってした方が話しが凄く速いと思うんですけどね。

事務局

それでは、三井田副会長も仰るとおり、必要な部分全体をまず説明させていただいてよいですか？

堀内会長（市長）

はい。

事務局

それでは2ページも説明させていただきます。2ページをご覧ください。

まず、緊急安全措置の同意についてです。緊急安全措置を盛り込んだ条例を制定している市町村の大半が、緊急安全措置を行う際に所有者の同意を求めています。本市では同意を求めません。ただし、トラブル防止のため緊急安全措置を行うこととなった場合、直ちにその旨の内容及び措置にかかる費用負担について通知を行います。理由については法務情報課の伊勢より行います。

市法務担当

緊急安全措置における対象者の同意というものが法的にどういう風に位置づけられるかというご説明にはなってしまうんですけども、ここは公益性の議論、自治体の役割は何なのかという議論とも関係があるところでして、緊急安全措置、法的には即時執行といわれる強制手段に整理されるんですが、(同意をしてしまうと強制手段ではなく)同意によって契約をしたと評価されることになってしまいうんですね。いわゆる私人の財産をうまく除却するため処分するために請負契約を締結したと法的には整理されることとなります。

厳密に言うと、契約は要式行為で書面を作成しなければ成立しないのでそこをクリアする必要はあるんですが、ただ黙示の契約が交わされたないしは例外規定に基づき同意によって契約が成立したと法的に整理されると、同意があることによって当該行為は即時強制という法的性質を失ってしまいます。

ここで何が問題なのかというと、ある特定の私人に対して市が公金を使って当該私人の財産を増加させていることになってしまっているということが1点、もう1点が、明らかに同意が拒否された場合には執行ができなくなってしまうという点です。本当に大変な事態、住民の生命、身体、財産に対する危険が切迫している場合であっても、同意を得られなければ執行することができなくなりますので、同意を要件にすることは適当ではないということになります。

事務局

続きまして4番の木の繁茂等に対する安全措置についてです。空き家から生える木の枝が道路からはみ出し、危険性があると判断した場合も安全措置ができるように条例整備を行っていきます。今回空き家条例を制定するに当たり、空き家特措法との整合性も考慮しながら、元々あった「大和高田市内の空き地に繁茂した雑草の除去に関

する条例昭和48年条例第34号」も見直し、危険空き家と木の繁茂等の環境保全の対策を整備して参ります。ですので、空き家条例が今回お示しできなかったのが、雑草条例との整理の絡みが出てきてしまいましたので、次回の協議会でしっかりお示しさせていただいて、これがああだのこうだのと議論できればと考えております。ですので、当初空き家条例は本年度の12月に策定予定としておりましたが、やはり住民さんのためにしっかりと整備する必要性があり3月の策定予定とさせていただくことになりました。これについても少し伊勢の方から補足説明をさせていただきます。

市法務担当

殆どは説明があった通りなんですが、空家条例の裏側の条例があり、その条例との整合性を図る必要があったということがその理由となります。どうしてこうなったかその経緯を少し詳しくご説明させていただきますと、空家特措法というのは凄く特殊な法律でございまして、今まで防災、防犯、生活環境の保全を目的とした条例が全国的にたくさん制定された中で、防災と生活環境の保全（防災というのは人の生命、身体、財産の侵害を含むんですけど）の二つを保護法益にした法律となっています。

この具体的な帰結すなわち生活環境の保全を保護法益にしたことによって、従来、昭和40年代に問題になった空き地の繁茂についての条例の規制範囲と重複してしまいます。空き地の繁茂条例が空き地の定義を明確にしておらず、また、空き家特措法も空家等の等の中にその空き家の敷地を含めたもんですから、空き地が被ることになったという事情がございまして、その整合性をはからなければならないということで、既にある空き地の繁茂条例と新規の空き家条例との整合性をつけるために時間を要することになりました。

堀内会長（市長）

他市町村は整合しているということ？

市法務担当

おそらくそこまで考えてらっしゃらないところが多いですし、全てを見れているわけでもなく、そもそも、他市町村の空き地繁茂条例はまだまだしっかり見れてないんですけども、例えば、京都市さんの条例だと「軽微な措置」ということで同意を前提に雑草の繁茂を除去できるとなっているんです。ただ（即時強制の）理論的には、違法であることを理解しながら必要性を優先して、目をつぶってやってらっしゃるのかなと推測しています。

基本的には、条例間の競合関係を明確にしながら違法な規定にならないよう、制定できたらと法務は考えています。

上嶋委員

ちょっと質問なんですけど、防災との関連性とはの中の防災とはどういう法令ですか？

市法務担当

防災といいましても、基本的には生命、身体、財産というのを防災という形でくくってるんだと思います。上智大学の北村先生の整理ではあるんですけども、具体的に災害予防という観点で条例の趣旨を作られているわけでもないんです。

上嶋委員

防災との関連にはすべて関連するので、樹木だけじゃないのですね。ブロック塀もそうだし、結局、その災害対策というのはありますね。震度3で崩壊しそうな建物をそのまましておくのも問題があるわけで、災害対策というのは凄く重要なことでそれをどう捉えるかというのは一筆書いておく必要がありますよね。だからそれは樹木だけの話しではない。全体の話しですよ。

市法務担当 空き家特措法の1条に、「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み」ということが書いてありまして、それに従い身体、生命、財産を保護して行く具体的な方法が定められてはおります。

上嶋委員 だからそれは市との関係だけじゃなく、周辺住民との関係もありますよね。

堀内会長（市長） 条例はそれを作るための専門的な場所でしっかり協議したいと思います。この協議会で一緒にしているから効率的ではないのかなと思います。この協議会では活用などをしっかり議論するべきではないかと思います。

事務局 続きまして、5番です。長屋・共同住宅の空き住戸についてです。長屋・共同住宅の空き住戸について計画の中で出ましたが、長屋・共同住宅の空き住戸について、空き家対策ができるよう条例整備を検討して参りましたが、その検討の中で1ページの緊急安全措置の適用範囲の考え方のとおり、隣人に対する個別案件対応が地方自治の公益性からの考えから反することであろうということと、もう一つ、空き住戸に対して市が何か措置をしたときに隣の住民に例えば構造上の欠陥が起こってしまって、身体上何か損害を与えるという懸念がすごくあったりして、今回、条例の対象には含めないことで考えております。ただし、今後は何かの施策に盛り込めないか、例えば定住促進に対する住宅改修の補助であるときに、住民が増えるという公益性の観点から長屋の空き住戸に対し何らかのサポートを行うなど、しっかり検討していきたいと考えています。

堀内会長（市長） だから一番重要なところで、結局公益性をどうするかということで、それを皆さんで協議して方向性を決めて作っていけばいいことですね。

事務局 例えば、個人個人で揉め事があったときに、役所に来てと言われても公益性や公平性で入れないわけで、それが今回人対人ではなく、建物対建物になっているだけで、でも同じ理屈なので民民には介入できないのかなと思います。

堀内会長（市長） しかしそれが不動産価値が下がるとかの問題も起こりますよね。

事務局 ただ、私が思うに不動産価値というのは道の整備であったりで、その空き家問題だけで不動産価値が下がるとは思えません。この間も冠水があったからとその所有者が不動産価値が下がると怒っておられたと聞きましたが、必ずしも一つの要因だけではないと思います。

堀内会長（市長） 一部分でも介入できないかを議論してもらって進めたらどうかなあ。

事務局 この議論をする前に更に次のページの議題2の特定空家等の認定基準の説明もさせていただきます。会長いかがでしょうか？

堀内会長（市長） 大丈夫ですよ。

事務局 はい。ありがとうございます。それでは、3ページをご覧ください。議題（2）の1番と2番だけ説明をさせていただきます。議題（2）の大和高田市特定空家等認定基準の策定についてです。まず、特定空家等認定基準をなぜ定めるんやというところですが、特定空家等の認定に際し、透明性や公平性を確保するために、また、どの職員でもしてもだいたい答えが同じになるために、定めるものです。また、建築の知識がわからない者でも評価できるよう、簡略的な構成で考えております。

続きまして、2番、特定空家等の認定に係る適用範囲についてです。緊急安全措置の適用範囲と同様に、隣接地民地への個別案件を対象とするのではなく、公道等に対する不特定多数の住民に悪影響を与える特定空家等の4つの状態、先程説明したP1を参照、について認定を行うものです。なので、隣接地に対する危険な空家等については何もしませんというわけではなく、空き家特措法第12条の規定に従いまして、情報の提供という形で所有者さんの方に通知を行って参ります。また、今のところ事務局の提案としては、特定空家等には認定できないので、空き家特措法第14条の指導・勧告・命令、続いて行政代執行には踏み込まないものとなります。当該ケースについては最終的には民法に従い民事訴訟で解決することになります。説明は以上です。三井田副会長が仰る、公益性についての議論を会長の方お願いいたします。

堀内会長（市長） だから、民民のときは情報の提供は行うということでしょう？そのために所有者も調べて提示を行うということでしょう？ただ、その間には仲介しないということですよ？

事務局 そうです。ただし、個人情報を入力しますので、例えば、調べ上げた相続人代表の方に、市役所は困っている方から通報があって改善してあげたいので、連絡を取り合うために、相続人代表の連絡先を教えるだけでも良いかの同意を得たり、又は通報人に予めその個人情報を伝えて良いかの同意をもらい相続人代表に伝えるなどして、双方の話し合いの場を作るということは可能だと思います。そうしてあげないと、管理不全が解決できないときに民事となれば、もう一度所有者を調べなければなりませんので、そういったところまでは同意という形でサポートしてあげることも可能かと考えています。

堀内会長（市長） 何かご意見ありますでしょうか？

三井田副会長 私ね、空き家特措法ってね、私の権利のね家とか土地に対する個人に対する権利を制限する法律だと思ったんですね。例えば、維持管理が悪くて周りの方に迷惑をかける。それを制限するというね、やりなさい、管理しなさい、管理ができないときは行政が管理やると。で、対価を払いなさいと。例えば、土地の中に二棟あって一棟が空き家になって、空き家でも空き地でもないですよ。そしたらね介入できないですよ。いかに環境が悪化しようが、長屋一棟が空き家でないと動けないとなれば、長屋の片方が潰れかけてて周りに悪影響を及ぼしてても、だけどこれは民民の状態で私権の制限はできません、特定空家等に認定できませんって言ったら、何のための空き家特措法かなという気がするんですね。ただ、常識で判断できて、行政でやるところを何か法的にバックアップできる仕組みを作ればそれでいいんじゃないかと思えます。

下村委員 まさにそうです。だから、私権の制限に踏み込んでいくとか、或いは民民との間の争いに立てるといのは、それは行政としてはできない、それはそうだと思うんですよ。ただ、空き家特措法の中で、積極的に行政が指導とかアドバイスとか勧告とかとどんとやっていけるような形の条例を作るべきだと思うんですよ。強制はできないけれども民民の問題だから情報提供だけしますよ。あとはそちらでやってくださいって、その程度で何ができるかね。訴訟するにしたって費用がかかるわけですよ。

それは現実的ではないですよ。法務局の情報を教えますよって、そんなのあったってほとんど意味がない。そのようなことをやりますよっていったって意味がない。そうでなくて、行政がどんどん踏み込んでアドバイスをしていくような体制を作るべきだと思います。高田市としてもこの問題としても非常に重要に考えてると、そのギアをどうしていくのかと。それに基づいて積極的なアドバイスや指導をしていくというような枠組みを作りたいなと思うんですよね。

上嶋委員

賛成ですね。あのね、他の法令との諸制度との関連とかの形で、消防法とか建築基準法とかの色んな法令がありますよね。ここは市ですから、大和高田市は特定行政庁じゃないですから、建築指導課とかはないですよ。建築指導課があればですね、要するに違反建築物やブロック塀に対して是正勧告とかができると思うんですよ。その辺を条例の中でどうするかということですよ。例えば空き家があります、水路を占拠しています。これは普通撤去しないとイケないですよ。撤去しないとイケないことを勧告したら怒られるんかと、そこら辺ですよ。実際、財産として、上は財産があるのかもしれないけれど、だけでも水路を不法占拠している、それは撤去して当たり前の話しを撤去してくださいって言ってあかんのか。それを言っても当然だという条例にしておかないとダメだと思います。

宗田委員

柳さん、さっきの説明で隣の家に傾いてたりしたときに市としては介入できないと仰ってたと思うんですけど、実際に景観に害するので介入せざるを得ないと思うんですよ。これ作ってはるときに多分民に介入するかしないかで線を引いてはと思うんですけど、そこはある程度グレーとかファジーな部分を残して、やっぱり行政がやらんとあかんやつは民でも解決しないとイケないし、空き家の財産的価値があるんだったらそれは民でやってもらわないとイケないし、そこはきちっと線を引きすぎて逆に動きにくくなっているの、ある程度アバウトさを残さないといけないかなと思います。

事務局

実は次の項で説明しようと考えていました、特定空家等の認定基準の策定について、いわゆる見た目の景観の悪化による不動産価値の低下の話があったと思いますが、それがこの特定空家等の4つの項目の中ですが、資料2の1ページの特定空家等とはを閲覧いただきたいのですが、その特定空家等の条件に③で適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態という項目があります。これに基づく判定というのが、資料の特定空き家認定基準案の5ページでございます。評価の考え方で地域で定められた景観保全に係るルール等に著しく適合しないことにより、地域の景観への悪影響が生じないかを評価、下の屋根、外壁、窓ガラス、看板、立木等、良好な景観を阻害しかねない要素について、地域の景観への悪影響が生じないかを評価するとなっています。ここに見た目の景観の規定がございます。民の危険だという所の部分は介入できないと思いますが、建物の見た目が酷くてここのチェックは入るよねとなったときは特定空家等の認定審査を行うこととなります。この認定基準は国のガイドラインに基づいて、奈良県が県内市町村のために示した認定基準を基に作ったのがこちらのたたき台なんですけど、県内の市町村も奈良県案を参考に作っていると聞きますが、5ページの評定で上の段も下の段も当てはまったらBが二つに

なるじゃないですか。それで特定空家等をどうやって判断するかと言いますと、7ページの上の表をご覧くださいなのですが、一応奈良県が示している案としたら、Aに該当するものが1つ以上ある、又はBに該当するものが3つ以上あるとなった場合に、特定空家等にしようじゃないかというものです。まず空き家特措法で大事なものは生命身体財産の保護であり、見た目などの環境系の採点は軽くなっています。これを基に調査に入ると、建築系はAが多いのに比べ、環境系の臭いとか、見た目とか動物の住処はほとんどがBしかありません。このBが合わさって3つ以上で初めて特定空家等に該当することになります。

上嶋委員

あのね、何をもちって景観を害してるかという基準、ガイドラインを作ってそれを言えるんですね。それが無いのにも関わらず良いのか悪いのか言えません。

事務局

それがですね、まだお示しできてないのですが、この基準案の前のページに書いてありまして、まず、職員で2名以上の違う目で判定を行います。その時に私たちが写真なり、動画なりを撮ってこの協議会に諮ります。市民代表であるとか専門家であるとかの皆さんのご意見もいただきまして、認定することになります。場合によっては、現場に行っていただいてもいいのかなと考えております。皆さんのお墨付きもいただき市長が認定となりますので、一個人の主観で決めるのではないです。

上嶋委員

さっき私が言ったように建築基準法的に違反してる場合、民民でも指導ができると思うんですね。

事務局

しかし、私たちは特定行政庁ではないので動けないです。

上嶋委員

民民の中で何が悪いかというときに客観的に二つの建物で言い争っているとしたときに、倒れかかっている建物で既存不適格で合法的な建物であると、だから私たちは言えない。しかし、そこで違反建築物として増築していると、これ基準法違反ですよっていうことはできますよね。

事務局

法的には県なりが言えますが、空き家特措法の第12条で、市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとなっております。先程宗田委員のご意見もございましたように、困った住民さんに対して全く知りませんは良くないし、例えば民民のことに對してどういう動きをしたら解決できるのかを示したフローチャートを作ったり、所有者に対して不動産の流通を案内したりとかで、民民の原因の根源を絶つために進めることができると考えています。これは地域の活性化にもつながりますし、そこを新たな利用で空き家ではなくなりますので、そういったことは今現在も、通報が来ましたら合わせて働きかけております。不動産流通をやりなさいというのではなく、助言の中で、こういったことも解決のひとつですよと案内しております。

下村委員

この12条の空家等というのは、空き家特措法で定められたものなんですか？

事務局

そうです。

下村委員

先程からも出た少し問題のあるグレーの部分がたくさんあるんじゃないですか。どうしようもない空き家だけを対象にしていたのではまちの活性化にもつながらないと思うんですよ。明確にどうしようもない空き家じゃないんだけど、まちのマイナスの景観につながってますよというものも含めて、私はどんどんどんん指導やアド

バイスをしつこくするべきじゃないかと思います。

事務局

先生すみません。お言葉を返すようで。空家等というのは1ページのところで説明いたしました通り、危険な空き家じゃなく、建物の使用がされていない状態のもので、国の見解では1年以上使用されていないものをいいます。だから、単に空き家であっても私たちは動けます。所有者調査もできます。ですので、12条においてちょっと窓ガラス割れてるとかでも情報の提供など行うことができます。

堀内会長（市長）

今時点各市町村で条例を作っているところあるでしょ、それも参考にしたらいいと思いますが、高田は空き家率ワースト1でしょ。ワースト1だから、一步踏み込んだものを作る必要があるということです。今までと違う条例を作る必要がある。それを考えましょう。

三井田副会長

それとね、市長、条例だけ作ってもね話しにならんとするんですよ。条例以上に進める何か組織立てが必要になりますね。先程清水も言いかけたように、近隣の市町村見たらね、空き家コンシェルジュ、空き家コーディネーターがね自治会の役員を集めて講習会を行ったりやってるんですよ。例えば、一人暮らしのおばあさんがいて、その息子さんが何をしてどこに住んでるのか連絡先がどこにあるのか、おばあちゃんが倒れて病院に運ばれたりしたら誰に連絡したらよいか、そういうところを把握してほしい。お寺がその情報を把握するなどして、そういうのをちゃんとサポートしていくようなことをしないと空き家は減っていかないし、空き家が出てきたときに対処できない。条例の主目的ではなくて、いいまちを作って、空き家が出てこないように、出てきても直ぐに流通してしまふような、そういう良いまちにするために何をしたらよいかということやと思うんですよ。その1ステップのときにね、あまりどこを踏み出すかあまり問題でないと思うんですよ。2ステップのときに後ろを見て、ちょっとまずかったかなと思ったときに直そうかなというぐらいがいいんじゃないかなと思います。あまり固いことでは進めませんよね。

堀内会長（市長）

条例に重きを置かなくて、このあとの具体的なところに重きを置く。今日は条例の説明が多く、そういった雰囲気になってるのかな。

事務局

私自身も空き家対策業務をさせていただいて、これだけで終わりだとは全く考えておりません。来年度以降からいよいよ一番大事なところかなと思っています。

堀内会長（市長）

条例は1/10ぐらいのところでしょうか。

原田委員

今の話しを聞かせていただいて、国としては大雑把な部分を決めて、細かいのは条例を市長が決めるってなってますね。ただ、総代会から見たら本当に地元密着なんですけども、空き家とか樹木の問題にしても、住民の方に説明するにしても法律的な根拠があるんです。それがこの条例を第一歩としてこの第一歩の条例で100%フォローできるとは思わないけれども、まず住民へ説明できる法令が必要だと思うんです。地元代表としてはまずこの条例で住民に説明できる法令根拠となるよう望んでおります。

事務局

地元が使いやすい、言いやすい、ちょっと突っ込んだ条例がいいということですか？

原田委員

1回目の条例作成だけではフォローできるとは思わないんですけど、それは改正していけばいいことであって、まず第一歩を踏み出すべきだと思います。

堀内会長（市長） 今日には繁茂条例もあつて案をお示しできなかったということでしたが、条例の前段の部分を議論するよりも条例案のたたき台を出しながら議論した方が話しがすんなりいくと思いますけどどうなんだろう？

事務局 はい。次は12月中旬を予定しております、そこで本当にお示しできて議論できればと思います。

堀内会長（市長） 今日には皆さんからいい意見をもらったから、グレーゾーンを残すところは残して、私が言ったワースト1なりの条例のたたき台を出して、議論して、一旦作っておいて改正を重ねたらどうかなと思います。そして、高田でコンシェルジュを作るなど具体的に考えるべきだと思います。

事務局 私の考えとしては一旦条例を作り上げる必要があると思います。しかし、高田は空き家率奈良県ワースト1で、根本解決もまち全体の問題ですし、この協議会だけの問題でもないと思っていますし、そこも本当にこの協議会で市長も会長として入ってくださってますので、ここで発信もしながら色んな施策なりを規則や要綱で定め、この条例に無理くり入れるのではなく、作るべきだと思います。またこの条例がゴールではないし、結果でもないと思っています。

堀内会長（市長） まちづくりは凄く重要なことだと思っています。私としては凄く力を入れたい。年何回とか決めずに、できるだけ集まれる、まあ必要なときに招集かけて来ていただいて、やっていかんと、枠組みはいらなないと思います。

事務局 わかりました。

堀内会長（市長） 12月と言わんと、早くできたら11月でもいいと思います。

事務局 形式では行わず、進めて参りたいと思います。

大嶋委員 初歩的なことをご質問しますが、14条の助言指導勧告命令までの期間はどれぐらいになるのですか？

事務局 もう一つは空き家の寄附について他市町村で具体的にあるのかお聞きしたいです。まず、14条に踏み込み、行政代執行まで行くまでの期間ですが国のガイドラインなどを見てますと、相当の期間と書いてまして、相当の期間とはその現場の状況なりで変わります、過去の判例事例などで大体90日ぐらいとなります。そうすると大体行政代執行まで1年ぐらいとなります。あと、法律相談なりで色々確認しておりますが、14条に踏み込み、特定空家等と認定された物件について、指導して、従わなくて勧告したんでしょとなったときに、勧告まで行けば固定資産税の住宅特例措置が解除になり、3倍ないし6倍の固定資産税が跳ね上がり、ちょっとした罰を与えるんですけども、その勧告の状態で止めるというのもよろしくないということです。要するに行政側が危ないと判断して措置を行うのだから、止める理由がなければ、そのまま命令、行政代執行まで進みます。それが大体1年ぐらいです。

2番目の緊急安全措置の費用徴収ですが、周辺地域のために行い、費用徴収を行いますが、一方通行で請求を行い費用負担となります。

堀内会長（市長） その回収率は高いの低いの？

事務局 回収率は、おそらく放置した空き家は、いつまでも何でも放置となり得ますので、回収率は低いと想定しています。また、トラブルも発生し、債権ばかり増えていくと

思います。実は緊急安全措置を進める際に、全国の先進自治体にかなり問い合わせを行いました。どこも、業者の費用負担のかからない、職員の手で行える措置のみをしているところが大半でした。それは費用徴収を見込めないからです。

次に寄附制度についてですが、空家等対策計画に明記しておりましたが、実は市町村の寄附制度がどこもあまり見かけませんが、それができないかなということで、色々と調べましたが、寄附は受けることができます。受けられるんですが、受けたときに建物の除却や整地代で公金が支出されますので、さっきからの話しになるのですが公益性がないのに支出となれば住民訴訟も考えられます。つまり、公益性の利用が確保されるようなものであれば、寄附を受けることが可能となります。この寄附制度は空き家対策の根本解決になると考えています。例えば、道のない空き家については売却が進みません。市が寄附を受けて地域公園として機能できるのであれば、公益性が確保され空き家対策にもつながります。色々な壁がありますがこれからの検討課題の施策です。

堀内会長（市長） わかりました。次に進みましょう。

事務局 資料2のページ3の3番の本市特定空家等認定基準の評価指標（案）の説明についてですが、本日の時間の関係もありますが、委員の皆様には建築関係の方がたくさんおられますので、お時間あるときに目を通していただきまして、何かあればご連絡いただくか、次回協議会にご意見をお願いしたいです。会長それでよろしいでしょうか。

堀内会長（市長） はい、それでいいです。

事務局 最後の議題で、4ページの議題（3）全国版空き家バンクへの登録の賛否についてですが、簡潔に説明させていただきます。全国版空き家バンクとは、国土交通省が平成29年度より始めた施策で、公募によって選定された2事業者（株LIFULL、アットホーム株）が運営するウェブサイトに登録することで、全国のどこからでも本市の空き家物件を閲覧することができます。売買、賃貸をマッチングさせる取り組みでございます。その流れといいますのが、空き家バンク制度実施要綱を制定し実施についてのルールを作ります。そして2事業者と契約をし、所有者へ空き家バンク制度の啓発を行います。次に物件の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受け、本市空き家バンク登録台帳に物件を登録します。登録された物件情報を空き家バンクウェブサイトにて市が入力します。そして、全国版空き家バンクを通じて物件情報が紹介され、購入等の希望者は市に購入等の申込みを行い、市は購入等の希望者を登録者に紹介することになります。双方で、又は不動産仲介業者を通じて交渉を行い、契約成立から売却等になります。3番の全国版空き家バンクへの登録のねらいについてですが、空き家の削減、地域の活性化、定住促進がございまして、4番目、全国版空き家バンクの活用効果についてです。全国版空き家バンクに登録される物件は、民間の不動産流通になかなか乗らない物件が多いと言われております。元々不動産業界では相続の問題等がある老朽空き家には手を出さないとと言われておりますが、不動産流通の高い物件には当然仲介されると考えております。こういった中で全国版空き家バンクの総登録数が約1万5千件とされ、そのうち契約に至ったものは約1500件で成約率が1割とされております。ほとんどの自治体は定住促進につなげる改修補助などを絡めて空き家バン

クを運用しているようです。進めれば進めるほど効果の薄いものではないかと考えるようになってきました。奈良県ではまだまだ登録が進んでいません。議論にも出てましたようにもっと他にやらないといけないこともありますし、皆様にやるべきかのご意見をいただきたいです。会長をお願いします。

堀内会長（市長） これはひとつの手立てですね。皆さんいかがですか。

吉田委員 やらない理由はないように思います。確かに成約率は低いですが何もやらなければゼロですし、HP作ったりで費用や手間が増えますが、そういったものもクリアできれば、他の施策とリンクさせながらすればどうでしょうか。積極的にこれを否定する理由がないんじゃないかと思います。

堀内会長（市長） 中古車屋が店頭で売ると、雑誌で紹介すると、ウェブサイトで紹介するのと同じようなことでは？

事務局 そうです。

吉田委員 この空き家バンクだけでいくのはちょっと頼りないですね。これだけではあまり魅力がないですね。

上嶋委員 奈良市なんかは町屋バンクネットワークというのをやってるし、宇陀市もやってるし、市独自でこういうバンク事業をやっておられますよね。本来積極的にやろうと思ったら市独自でやる必要がある。高田の場合は空き店舗とリンクしてやっていく必要がありますね。だから、その議論の一つとして提案いただいたということですよ。

清水委員 これを実施していく中でどれだけの職員さんが必要で、どれぐらいの作業ボリュームが必要かよく分からないんですけど、条例を作らないといけない中で、ちょっと事務担当が大変なんだろうなということは伝わってきたのかなと思います。どれぐらいの作業ボリュームがあるのかで判断していただけたらなと思います。

事務局 当初はやっていきますということで報告をと考えていましたが、本当に価値のあるものか、色々な話しもあり、本日は賛否を提案した次第ですが、行かないという理由はないと今回確認できました。

三井田副会長 高田市は空き家バンク持ってるの？

事務局 高田市の個別の空き家バンクは作っておりません。私自身おそらく全国版のものができたらと思うて少し様子を見ていたらこの全国版ができました。各自のものはそのサイトをユーザーが見に行かないとたどり着かないのに対し、全国版は一元的に気になる市町村のものを入口から選択してもらえるので価値があるのかなあと考えておりました。

三井田副会長 奈良県ってね、奈良町屋バンクネットワークは今年で解散するんですけども、そういう団体を持って各市町村は実は入ってるんですよ。奈良市は町屋バンクと空き家バンクそれぞれホームページを持ってるんですよ。全国版から奈良に入り、古民家といえば、みんな今井町に行っちゃうの。条件のいいところにどんどん流れてしまいます。大和高田の魅力を高めるようなバンクを作るとかね、大和高田に来たらこんだけの特典があるというようなことをアピールする必要がありますね。

上嶋委員 あのね、町屋バンクネットワークのところに我々の市町本町協議会がいらさせてもらってるんですけど、年に1回ぐらい電話がかかってきて、高田でそういう空き家あり

ますかとか、市に何か施策ありますかなどを僕に聞かはるんですけど、それは市に確認してくださいとなるわけで、やっぱりそういう問い合わせになるときに、高田の対策のホームページも必要だろうし、その対策の窓口として必要になってくると思います。

三井田副会長　そうですね。ワンストップの窓口が絶対必要なんですよね。たらい回しにされると利用者は敏感なんでね二度とそこの市町村にはアクセスしないとなりますね。

堀内会長（市長）　まあよく考えて、手段の一つとして捉えてどう活用するかで考えたらいいと思います。

三井田副会長　高田空き家バンクを作るのがまず一番だと思います。それを上手く運用するために全国版空き家バンクに登録すればよいと思います。

吉田委員　その話で行くと、生駒で市主導で空き家流通促進のプラットホームをやっていますよね。テレビでも取り上げられるみたいです。全国に先駆けてやっておられるみたいですよね。

三井田副会長　樫原も持っていますよね。生駒はどちらかという民間主導というか、民間に丸投げというか、樫原は行政主導です。行政が窓口をちゃんと決めて担当者も決めて、そこはワンストップに拘っていますよね。

堀内会長（市長）　それでは事務局の方で生駒、樫原をしっかり調べてください。

事務局　はい、わかりました。

堀内会長（市長）　時間もそろそろなんで皆さん最後に何か意見ございますでしょうか。

（※特になし）

事務局　それでは最後に次第6のその他へと移らせていただきます。まず（1）本協議会委員の再任についてです。協議会条例第5条第2項で本委員の任期は2年となっております。今月の11日で2年となります。委員の再任ですが市としては是非皆様方とより議論を深めていきたいと考えておりますが、ここで団体さんの派遣の関係など含めて再任かがわからないという方おられますでしょうか？

浅利委員　私はわかりません。元々私は大和高田商工会議所青年部の副会長の立場でありまして、協議会の委員に行ってほしいとなりましたが、現在役員も外れてまして、一度諮ってみたいとわかりません。

堀内会長（市長）　できれば、同じ人が続けてしていただいた方が経緯もわかりますので、是非浅利さんで引き続きお願いしたいと思います。

事務局　また決まりましたら連絡をお願いいたします。

事務局　最後に（2）第2回協議会の日程及び内容についてです。先程、会長からまとまったときに招集という発言もございましたが、一応暫定的に期日を決めておきたいと思っております。次回は12月19日（木）の午前10時から予定をさせていただきます。当然次回のときには条例案をお示しできるようにいたします。プラス来年度に向けた施策の議論もできればと考えております。次回もよろしくお願いたします。

堀内会長（市長）　本当に貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。私自身、今回初めてこの会議に出席させていただきましたが、前回までのものは知りませんが、前に進むように思います。本日は貴重なお時間を高田のために作っていただきまして、本当

にありがとうございました。是非ともまたよろしく願いいたします。今日はどうも
ありがとうございました。