

令和 5 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 6 年 2 月 1 4 日（水）午後 2 時から	
開催場所	大和高田市役所 5 階会議室 7	
議 題	（１）相談案件について （２）連携強化の共有・運用について	
出席者	会 長	堀内会長（市長）
	委 員	三井田副会長/下村委員/竹村委員/吉田委員/大嶋委員/宗田委員 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）/石戸（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。進行は住宅課の私石戸が行います。よろしくお願いいたします。それでは着座にて進行をさせていただきます。 本日の協議会、議事録作成の為、録画させていただきますので、ご了承いただきますようお願いいたします。 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、皆様ご意見いただき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。前回同様、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）	皆さんこんにちは。本日はお忙しい中、本協議会にご出席いただきましてありがとうございます。また、本市のまちづくりにご理解とご協力いただいていることにお礼申し上げます。まずは、1 月 1 日に地震がありまして、被災された方が多く出ております。お悔やみ申し上げたいと思います。本市も被災医療チーム 6 名を派遣いたしました。また、関西の知事の中で話し合っ、被害の多かった 6 市町でカウンターパート、要するにどこがどこを持つかということで、奈良は穴水町を持つということで、穴水町に今、職員を 2 名派遣と、医者も 2 ヶ月間派遣しております。この間行った職員も向こうの現地に到着するのに 10 時間かかったということで、まだまだ復旧の方は大変な道のりとなっております。今後も本市も努力しながら、早い復旧復興を願って頑張ってまいりたいと思っております。また、皆様にもいろいろお願いすることもございますけども、またよろしくお願いいたします。前回の協議会では、市民の空き家の相談の対応におきまして、連携強化で話し合っていました。引き続き、今回の協議会においても、連携強化の運用にあたり、改良を重ねて、市内の空き家の解消に努めていきたいと思っております。本日 1 つ目は、空き家に関する相談案件について、2 つ目は、連携強化の共有について議論していきたいと思。委員の皆様には引き続き、市民の安全なまちづくりのため、協議会を通じて、本市の空き家対策が有効に進めることができますよう、積極的なご意見をいただければと思

っております。本日は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、皆様からご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（市長）

それでは只今より議題に入ります。

次第3．議題（1）相談案件について事務局から説明願います。

宮田課長

相談案件につきまして、ご説明させていただきます。資料の1ページから2ページを順にご覧いただきたいと思います。相談件数について、前年度の令和4年度と今年度の令和5年度と比較できるような形で表を掲載しております。ただし、令和5年度につきましては、令和6年度の1月末時点での数字となっております。

その中で危険空き家の件数ですが、令和5年度と令和4年度と比較しまして、令和4年度の方が多い理由といたしまして、令和4年度におきまして、5年ごとに実施しております空き家実態調査を実施し、市民の方からの通報だけではなく、職員自身で把握し対応いたしました結果、件数として多くなっております。また解決率につきましては、令和4年度、令和5年度ともにほぼ変わらない結果となっております。相談につきましては、以上の説明でございます。

続きまして、以前より本協議会におきまして、何度も議論を重ねていただきました、北片塩町の危険空き家につきまして、ご説明させていただきます。

資料の住宅地図と3ページから5ページをご覧いただきたいと思います。この空き家につきましては、現時点でその相続人すべてが相続放棄されているため、今年度に相続財産清算人の選任に向け、6月に補正予算で対応し、同時に下村委員に相談していただのですが、現段階において、現地の道の状況や建物の状態を考えると、相続財産清算人を選任したところで、売却の見込みが低く予納金が膨らむ可能性も高くなることを考慮し、一旦中断している状況です。

接道する西側の道は現在、教育委員会の方で危険があると判断され、通学路から外れておりますが、元々は通学路であり、また、生活道路でもあるため、以前より近隣からの苦情等の通報もございます。東側の隣接するJRからも苦情ではございませんが、市の方で何とかしてもらえないかとの意見もございます。

本件空き家につきまして、委員の皆様のご協力と知恵をお借りいたしまして、今後の対処方法を協議したいと思っております。市としては、現在、相続人が存在しない危険な空き家を最終的には解体・除却しなければ根本的な解決にならないと考えており、相続財産清算人を選任し、民間への売却を考えております。

それでは、委員の皆様にお伺いする前に、まず3名の委員の方に専門的な見解で補足説明をお願いしたいと思いますので、順番に説明をお願いします。

最初に、下村委員より相続財産清算人を選任するにあたり、方向性の観点から専門的な部分で補足説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

下村委員

所有者が放棄しており、相続人がいない状態ですので、清算人を選任してその人に処分権を持ってもらい売却してもらうしかない。しかし、物件的に売却の見込みがなく、除却の線で行くしかなくなる。ではそのお金がどうなるのかというと、裁判所的には、依頼をした市役所から予納金として費用を出していく流れになってしまう。売れる見込みのない建物や土地に対して、除却の費用だけを出しても活用の見込みがなければ意味がなくなってしまう。現実的な問題で、法律的に言えば選任することはできる。

宮田課長

ありがとうございます。

続いて、更地にした場合の解体費用とリフォームした場合の費用を吉田委員より説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

吉田委員

別紙をお読みいただきたいのですが、建物が2つあり、すべて解体して更地にする約400万円の見積もりとなりました。内部の処分費や、JRとの調整が必要な部分があるので別途見積もりが必要となります。除却とは別にリフォームの見積もりを添付していますが、内部状況がわからないため、参考程度としてお願いします。北の建物は屋根、壁等のやり替えが必要となると考えるが、南側の建物は北側ほどのやり替えは必要ないとする。この見積もりは、あくまで建物から建物へのリフォームを考えているため、用途変更は考えていません。

宮田課長

ありがとうございます。

最後に、現状のまま売却した場合の価格と更地にして売却した場合の価格を大嶋委員より説明をお願いいたします。

大嶋委員

先ほど下村先生がおっしゃったように、この条件だと解体したとしても売れないと考えられる。公共設備として使うとしても公民館ばかり建ててもどうかと思いますし、難しい問題だと思います。

宮田課長

どうもありがとうございました。

以上、これらを踏まえまして、委員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

下村委員

解体した場合どの程度の面積になりますか。

宮田課長

大体300㎡程度はあると考えます。

以上、これらを踏まえまして委員のみなさまのご意見や、ご協力をお願いできたらと思っております。 よろしく申し上げます。以上でございます。

堀内会長（市長）

説明を聞いて、ご意見を頂戴できたらと思います。よろしくお願いいたします。

怖いことは、相続放棄したからといっても、市の予算を立てて解体しますという訳にはいかない。それをしてしまうと最終的には相続放棄をしてしまえと市民の中で考えられてしまう。緊急的な状態でなければ予算を立てて解体とはいきにくい。

宮田課長

この北片塩町以外であっても危険空き家は存在していますが、相続人すらいらない問題はこの物件だけです。

下村委員

北側にマンションがありますよね。その土地と続きなのですか。そのマンションの所有者や、間の所有者にこの土地を買いませんかと交渉してみるのもありなのではな

いか。

- 宮田課長 こちらとしては、そこまで話を詰められていませんが、1つの手かとは考えます。
- 下村委員 現在、相続人がいないということは、責任者がいないということになる。
もし事故が起きてしまえば、その責任は市の責任として詰められる可能性がある。
責任追及の回避として400万を使うというのはありなのかなと思う。
- 堀内会長（市長） 資料の地図の空欄の建物はすべて空き家と考えていいのか。
- 宮田課長 ゼンリンを基としていますが、基本的にその通りだと考えています。
- 西田委員 このような空き家の問題は全国的な問題となっていますが、県や他市町村から、このケースはこうなさいというような指示はないのか。
- 宮田課長 法律上の指針は出ています。
- 西田委員 その通りに行うではだめなのか。
- 下村委員 先ほどの話ですが、法律上は可能です。問題はお金をどこから出すのかということです。
- 吉田委員 市町村の解体で国補助を受けようとしたら、地域再生計画に空き家対策の内容を書かないといけならしい。
- 下村委員 それは返金が必要ですか。
- 吉田委員 いえ、返金はいらないと思います。
- 堀内会長（市長） それは調べてみて検討します。
- 吉田委員 条件があって、それが高田市に該当するのかわからないので、調べてみるのもありだと思います。
- 堀内会長（市長） 一番わかりやすいのは、近隣住民に聞き取りを行うことだと思いますね。
除却して土地だけになっても売れる見込みはない。
- 宮田課長 前面道路が狭く条件が悪い土地になります。2項道路になるので、セットバックが必要となります。せっかく買っても狭い土地がさらに狭くなってしまう。
- 堀内会長（市長） 補助金があれば壊すのはありだと思います。市単のみで解体となるのは厳しいですね。
- 松下委員 少し話が遠ざかりますが、防災拠点関係として利用する補助金はないですか。
防災用の倉庫を建てる補助として利用するのは手なのではないか。
- 堀内会長（市長） 建てる目的としての補助金はあるかもしれないですが、除却としての補助金ではないと思います。
- 宮田課長 こちらでも聞いたことはないです。
- 松下委員 除却後の計画として、防災拠点の利用というのはありなのでは。
- 宮田課長 防災拠点としての管理は地元の管理になりますので、地元が防災拠点として危険空き家の土地を利用したいとなると、解体費用は地元負担となり、その後に市に寄付していただかないといけなくなります。
- 宗田委員 危険空き家を通り越して特定空き家に認定してしまえば、特定空き家に対する除却の補助金があったかと思いますので、そこを調べてみるのもいいと思います。
- 吉田委員 1つの手としてですが、市役所が解体をしてしまっって、市民や近隣住民に対して、0円物件のように募集してしまうのはどうか。補助金より、うまくいけば動きは速い

と思います。

下村委員

所有者がいないので、そもそも譲渡などを行える人がいないので、清算人の選任や負担が必要になってきます。結局のところ、そのお金をどうするのかという問題になります。

三井田委員

この土地を市が得ようとする、どうする必要がある。

下村委員

清算人を選任して、その清算人から譲渡を受ける必要が出てきます。

三井田委員

その土地を市が受けて、活用したいという人に貸し出したり出来たらいいと思うのですが。

下村委員

そもそも利用したいと考える人がいないと思う。この物件を利用しての利益を得るのは難しい。

宮田課長

清算人に依頼する場合、予納金が上がるとというのはどういう仕組みで上がるのですか。

下村委員

清算人自身のお金で払うのは難しいので、申請者に解体を保証できるだけの費用を裁判所から求められる。通常なら数十万で済むと考えられるが、マイナスの財産になるので、通常通りとはいかない。

松下委員

問題点を整理しての話ですが、このマンションを含む北側の土地をまとめて1つになれば売れる物件だと考えていいですか。

大嶋委員

いいと思います。

松下委員

なら、隣接の土地の所有者に購入の交渉をして、陸続きで考えたら需要はあるのか。

大嶋委員

その状態ならあると思います。北側の土地の所有者と共同で売れたりするならば売却は可能だと思います。

堀内会長（市長）

時間が押してきましたので、まとめさせていただきます。

近隣への意思確認や、活用できる補助金関係を調べるということによろしいですか。

三井田委員

隣地取得の条件を拡大解釈して広げることにはできないのか。

堀内会長（市長）

それは趣旨が違うので難しいです。

宮田課長

除却の補助は別途考えており、空き家対策につながればと考えております。作りたてのため、金額を多くではなく、件数を多くとして見ております。

堀内会長（市長）

以上でよろしいでしょうか。よろしければ次に移ります。

宮田課長

議題（２）連携強化の共有・運用について説明させていただきます。資料６ページから８ページを順にご覧ください。

前回の第１回協議会において、相談案件の概要を委員の皆様にもメールで通知させていただき、対応可能な委員団体をお願いする流れで決定し、去年の１２月に１件を送信させていただきました。本件について、委員の皆様にも共有させていただきたいと思っています。

簡単に経緯ではありますが、まず隣の所有者から当該物件がもたれかかっているとの相談が市の方にありまして、当該物件の所有者等に確認したところ、売却や除却を検討しているとのことでありました。

本案件については、竹村委員が１２月２６日に当該物件の使用人（所有者の従妹）の方と直接会って、相談や現地確認の対応をしていただきました。竹村委員に状況を

聞かせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

竹村委員

昨年12月に事務局から相談がありまして、所有者とヒアリング等進めてきましたが、売却や除却を考えていますとのことで、できるだけお金をかけずにしたいとのことなので売却で進めています。

現時点で協定等は結んでいませんが、空き家対策協議会員の不動産として取り扱うことを会社の方で決定しました。取り扱いについては2社から手が上がりましたので、先着順としておりますので、先に手が上がった方に決まりました。

宮田課長

ありがとうございました。

今回この連携強化を進めるにあたり、1件の案件でスタートいたしましたが、協定書を取り交わさないと対応が難しいと委員団体の申し出があり、本協議会の中で連携強化に伴う案件を運用するのが少し困難になりました。令和4年度の第2回の協議会において、連携図に沿って協定書は取り交わさず、本市プラットフォームの前段階として協力していただき、スタートしていると考えております。

今後、相談者の方が連携強化を希望されることが予測されますが、現状を考えるとスムーズに案内ができないと考えられるため、市としても紹介することが難しい状況です。

これらを踏まえまして、連携強化の運用が円滑に進めることができますよう、議論していただきたいと思います。以上です。

堀内会長（市長）

協定がないと動けないという団体もございますので、個人なので問題ないというのはあると思いますが、よりスムーズな運用を目指して話ができたと思います。

作田部長

全体的に協定を結びたいと考えていますが、動きたての案件となるので、内容が流動的で、そのたびに全体の協定を変更しなおすことになるので、それは避けたいと考えています。ある程度内容が固まってから全体に協定を結ぶように動きたい。

西田委員

協定を結ばなければ協力ができないとのことだが、運用にどう支障が出てきますか。

下村委員

協定を結ばなければ動けないというのがよくわからない。

大嶋委員

公平に案件を募ろうとすれば、協定を結ばないと難しい。

竹村委員

こちらとしても、本来は協定を結んでの協力関係が望ましいと考えています。

堀内会長（市長）

協定を必要とする団体に対して、個別で協定を結んでいけばいいのでは。

宮田課長

動きたてで、内容が流動的になるので試運転段階で動くのはまだしたくない。

三井田委員

試運転段階程度では民業圧迫にならないと思うので、1件に対して協定が必要だというのはおかしいのでは。

大嶋委員

1件とかであれば問題ないが、これが続くと将来的に民業圧迫になるのは避けたい。

堀内会長（市長）

他市ではどのように協定を結んでいるのか調べていく必要はありますね。お試し運用後に協定が必要となると思うので、その準備は進めていく必要があります。

下村委員

必要となる協定とはそもそも何ですか。

大嶋委員

うちと大和高田市と各団体が1つの協議書で協定を交わして、協力して空き家対策をしていこうという内容です。

下村委員

ないとだめなの。

堀内会長（市長）

表向き協力といった関係であって、拘束力があるものではないのですが、動きやす

くなるという点で必要になってくるのかなと思います。この案件も、議題1に続いて協議を進めていくということですのでよろしくお願いします。

では、最後その他について、事務局より連絡事項よろしくお願いいたします。

宮田課長

事務連絡について、資料最後の9ページをご覧ください。

次年度、令和6年度の本協議会開催の件について、委員の皆様にご相談したいのですが、連携強化を実施するに伴い、相談空家等を共有するのに現状の10月と2月開催であると、2月から10月の期間が7か月空いてしまいますので、半年に1度の開催と考える場合に、例えば8月と2月に開催すればと考えております。

いつの月に開催するかを決定したいと思いますので、ご意見等ございましたらお願いいたします。

三井田委員

8月2月は個人的には都合がいいです。

堀内会長（市長）

特になさそうであれば8月、2月で一度運用してもよろしいでしょうか。

一同

はい。

堀内会長（市長）

では、今日のお話の中での議案は以上となります。本当にいつも前向きな意見をいただきまして、ありがとうございます。今後ともまた、皆様よろしくお願いいたします。以上をもちまして、第2回の協議会を閉会したいと思います。ありがとうございました。