

平成 29 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	平成 29 年 10 月 12 日（木）午前 10 時から	
開催場所	大和高田市市民交流センター 4 階多目的室	
議 題	(1) 空き家対策について（基礎編）の説明 (2) 大和高田市空家等対策計画骨子案 (3) 今後のスケジュール（案）について (4) その他	
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

	<p>【 1 . 開会】 事務局（柳係長） （開会あいさつ）</p>
	<p>【 2 . 大和高田市空家等対策協議会の組織についての説明】 事務局（柳係長） （大和高田市空家等対策協議会の組織についての説明）</p>
	<p>【 3 . 会長あいさつ】 吉田会長（市長） （会長あいさつ）</p>
	<p>【 4 . 委員自己紹介】</p>
	<p>【 5 . 事務局等出席者紹介】 事務局（柳係長） （委嘱状交付について説明） （各委員、事務局、業務委託業者自己紹介、あいさつ）</p>
	<p>【 6 . 副会長選出】 副会長に三井田委員を選出。 （吉田会長の横へ席移動）</p>
	<p>【 7 . 議題 （1）空き家対策について(基礎編)の説明 P1～P5】 事務局（柳係長） （空き家対策について説明） 吉田会長（市長） ご苦労さまです。今、事務局が説明をしたことに関して、質問、ご意見等がございましたら、まず分かりにくかった点ぐらいから詰めていきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p>

下村委員 一つ、略式代執行の件ですが、「通常の調査手段のほか」という表現。通常の調査手段というのはどういうものか？

事務局（柳係長） 通常は法務局調査と固定資産の課税台帳調査です。固定資産のところまで行けば、所有者以外に、所有者が亡くなられていても、代わりに納税管理人ということで、いわゆる私が管理しているという管理者も分かります。それをもっても行方が分からない場合ということです。

下村委員 戸籍の取り寄せは？

事務局（柳係長） それも当然やります。ありとあらゆる、相続人から全てやって、管理者等にたどり着けなかった場合です。

下村委員 ところで、調べていけば、相続人がたくさん出てきた場合はどう？何百人と出てくる場合とか。

事務局（柳係長） 出てきた場合は、それは1個ずつつぶしていかなければいけません。

下村委員 その問題は解決しないですね？

事務局（柳係長） 不可能に近いですね。そのときは財産管理人を立てたりも厳しいかと。

下村委員 その人はいるけれども、相続人がいないとなれば、逆にまたやりにくい。結局、いるけれども、ものすごくいっぱいいるというときに、そのそれぞれに連絡をして動いてもらうこと自体に費用がかかる。現実にやれるのかという、そういう選んではいけないけれど、費用の面で。

事務局（柳係長） 私も思っているのです。時代が進めば進むほど、相続は広がっていくものではないですか。

今もある1軒が抱えているのは、すごく兄弟がいて、取りまとめのおじさんに今、電話を入れている案件もありますが、「もうわしもかなわんねん」と言われるくらい相続人がいて、「もう連絡先、分からんねん」と言われる。そこは危険空家ではなくて、植木が伸びてきていて、誰が管理するのかという問題もあって、調べる手間は司法書士が一番だと思うけれども、大変な状態で、恐らく除却が進むにしても、代表者を立てる。誰か財産管理の代表人という感じで立てて、事務を進めていくか何かをしていかないと。例えば10人いたら10人でというのはなかなか進めていけないかなと思います。

吉田会長（市長） 危険空家という認定をすれば、今、先生が質問された法的に根拠を正しにいけないような状況でも、危険という認定をすれば、行政的につぶすことは可能なのですか。

事務局（柳係長） つぶすことは行政代執行か略式代執行しか今は無理です。

吉田会長（市長） もう一回言います。法的にそれを管理している人がいたら、その人の意向を確かめに行くことによって前に進みますね。今、先生が言われる、相続人が何百人。じいちゃんの代から名前をそのまま置いてある。誰が管理するのかといったら150人になりましたという話になったときに、危険家屋ですという認定さえしたら、そういうものを度外視して、行政側が直接つぶしにいけるのですよね？

事務局（柳係長） 略式代執行でできます。そのため、さっき先生が言われたように、全部、

戸籍を出して、全部、調べなければいけません。全部調べて。

吉田会長（市長） 分かっている。いや、そう言っていたらできないから、それはそれで置いておいて、行政として危険空家だから、つぶしますということが可能かと聞いている。

事務局（柳係長） 略式代執行では調べる手段を全部尽くして、相続人を調べて、調べた結果、探し出すこともできない。戸籍が今はもう開示できないとかがあって、限界まで来たときに略式代執行に行きなさいということです。

それより前に、もう危ないから、緊急安全措置という条例を各自治体で作っている市町村が増えてきて、所有者を調べるまでに非常に危険な場合危ないという時間がないときは条例をつくらなければいけません。

吉田会長（市長） 条例さえ作ったら、潰しにいける？

事務局（柳係長） 作ったらいけます。緊急安全措置という形でやっておられる、全国的にも始まっているものがあります。

吉田会長（市長） 私が聞きたかったのはそれです。

下村委員 私もできる。一応、暫定的な措置として、それは可能です。だけど、除去まではどうしてもいかない。

事務局（柳係長） まだまだ勉強不足で申し訳ありませんが、緊急安全措置で状況により除却まではいけると思います。

下村委員 いけるのですか？

事務局（柳係長） 家が傾いて、その部分だけでは改善できないような状況下だと除却しれないと思います。

下村委員 特定空家はバッティングではないけれども、どの程度、どう違う？ 緊急安全措置は相当な危険があるので、撤去しなければいけないという場合は。

事務局（柳係長） そうですね。当然、危険な部分だけですね。

吉田会長（市長） 危険な部分だけ。分かった。

事務局（柳係長） 家が全部、傾きかけていけば、それでも安いのであれば、除却を考えるけれども、例えば瓦が崩れかけていけば、緊急安全措置ではその部分だけになると思います。

吉田会長（市長） 今まで説明をしてくれたところは一応、よろしいでしょうか。前へ進めたいと思いますが、よろしいですか。

それでは、次に骨子案につきまして、よろしく願いいたします。

【 7 . 議題 （ 2 ） 大和高田市空家対策計画 骨子案 P6】

支援会社 （骨子案について説明）

吉田会長（市長） 今、骨子案について説明をいただきました。ご意見やご質問等があればいただきます。よろしく願いいたします。

事務局（柳係長） （補足説明）

吉田会長（市長） これを 30 年 3 月までに仕上げるということですね。事務局、どうぞ。

事務局（柳係長） （補足説明）

吉田会長（市長）

ご苦労さまです。その他、ご意見はございませんか。

下村委員

ちょっと思いつきの言って申し訳ないけれども、これは計画を作りますよね。

先ほど例えば特定空家に認定した。何とかしなければいけないということをお互いの協議会で判断したとしましょうか。あるいは判断しなければいけないのに、しなかった場合もあるけれども、判断した。だけど、金がない。だから、放置していた。そして事故が起こった。これは協議会自体も責任を問われるのではないか。つまり動き出して、ちゃんと認定していたのか。まずしていなかったが、実際に特定空家と問題があった。そこで、認定していなかったこと自体についての問題があるし、認定したら、その次にやっていかなければいけないのではないかという。そうすると、市が動き出すのですけれども、認定したのにやっていないではないかというときに、費用がない。お金がないのです。お金がないということで、やらないです。責任を逃れられるのかという問題があります。補助金の話が出てきたので、補助金がちゃんと入ってきて、それでいろいろな費用をかけてやれるのであればいいのです。

つまりなかなか厳しい。こういう制度があることによって、市の責任や賠償の問題を問われることがあろうし、また、協議会自体も「何しているんだ」となるのかなど思ったりする流れの中で、国の補助金が仮にない場合、例えば完全な思いつきで、すみません。

例えばこの高田市を何とかするというのは、空き家問題というのは市民全体の利益のためにやるわけではないですか。そうすると、市民あるいは市の商工業者、企業からの処理についての寄付とか、資金的な意味での寄付集めとか、そのようなことも、非常に大事な財源です。お金があるかどうかという部分で、やれるかどうかというのがあるではないですか。もちろん計画の段階でそれを言われたら、国の方の補助金はどのようなということもあるのかもしれませんが、そういうことも含みながら、そういうことも考えていく必要があると、今、ちょっと思いつきで申し訳ないです。

吉田会長（市長）

今、貴重な意見をいただきました。多分、私が代表になっているということは、その責任は大和高田市が負うということで、私が吉田会長にならせていただいている。だから、この会自体が責任を負うことは、私はないと思います。

そして、次にお金、補助金という話が出ましたけれども、人命が一番大事でございます。行政としては、人命が危ないときには、補助金があろうがなかろうが、まずは除却に対してしっかりと取り組んでいく。その後に補助金が乗るか乗らないかという協議は並行してやっていく。だけど、先に危険であるという。この会で除却すべき建物であるという認定をいただいたら、つぶしに行くのが基本的な位置付けになるかと思えます。ちょっと極端過ぎたかな。

事務局（柳係長）

協議会は事務的にしたら駄目だと思っています。危険空き家は人命に関

わるものですから、待ったなしで、手順を踏んで、やるべきです。この協議会待ちだというのではなくて、スムーズなワンストップ窓口でやるべきです。まちづくりにも対応できる係などを作るべきです。

吉田会長（市長）

今、先生、すみません。申し訳ございません。市民にしっかりそういうものを啓蒙、啓発して行って、市民本人希望として、全体で取り組むべき課題という位置付けをつくっていったらどうかという意味で言っていると思うので、僕はいい方法だと思います。

何でも行政がするという位置付け。市民から見たら、市役所が飛んできて、全て葉っぱを切ったり、みんな行政がしてくれるという位置付けがおのずから。

今、「道に犬が死んでいる」と電話がかかってくる。カメが死んでいる、犬が死んでいる。これを市民が直接、手をください。よけてくれたら、川の方へ行けるけれども、よけないで、市役所へわざわざ電話してきて「犬、死んでるで。」「カメ、死んでるで。」という。これはこれからの行政としては、絶対、市民との協働とか、しっかりと市民にも協働の権限もあるし、権利もある代わりに責任も一応持ってくださいという位置付けをつくっていかなければ行政は持たないと思う。

そのため、今、先生は寄付を募って行って、みんなでまちを守っていきましょうという機運をつくっていくという意味の貴重な意見だと思う。先生、何か。

三井田副会長

私もちょっといろいろ質問があつて。いいですか。ちょっとそれるかもしれませんが。

この第4章の6の空家等に関する対策の実施体制があります。私もどなたかちょっとさっき言われていた、いろいろなところの空家協議会に実は関連しています。ほとんどの市町村は特定空家をいかに指定せずに済むか。特定空家にする前に、どうやったら回避できるかというのを汲々としています。

その最たるものが明日香村で、明日香村は特定空家を出して、建物を除却したら、以後、建てられないということで、なるべく指定しないようにして、何とかして使える状態に戻す。だから、そのためにどうしたら。

明日香村も空き家バンクをもう随分前からやっています。ほとんどのところは空き家バンクをしていて、その空き家バンクを使いながら、空家対策をしている。

ここで、確かに空き家を出さない。出たら利活用する。どうしようもない場合は特定空家と認定して除却する。どうしようもない場合を起こさない。そのためにはどうしたらいいか。

さっき、空き家バンクに手を付けた。空き家バンクは遅いですよね。もう20年ぐらい前から、他のところはいろいろ、市町村はやっているのです。奈良市も20年ぐらい前から。奈良県下でも、大和・町家バンクネットワークがあつて、もうずっとやっているのです。

問題なのは、やはりお金の問題です。空家を利活用しようとするとお金がかかってしまう。そのため、いかにお金をかけないで済むか。そのお金をかけない方法をどうしたら生み出せるかということで、今、汲々としているのです。吉野町でもそうなのです。だから、お金をかけなければいけないところとお金をかけないで済むところをはっきり仕分けしてしまう。

例えば屋根とか外壁はプロに頼んで、お金をかけないと直せない。内部は自分でやればいい。設備はお金をかけないと直せないけれども、それ以外のものは全部、自分たちでやればいい。どうやったらお金をかけないで済むか。そういうマニュアルを用意して、お金をかけない方法で済ませる。そういうことに汲々としている。

今井町を抱えている樫原では、実施体制としてプラットホーム。まだプラットホームの中身ははっきりしていないけれども、プラットホームみたいなものを作って、福祉の方も入れる。福祉の方を入れるのは、先ほど成年後見人の話で、どういう場合に意思確認がはっきりできなくなった人のサポートをしてあげられるか。亡くなるまで待って、その人の財産を何とかするという財産管理人みたいな話ではなくて、成年後見人の段階でそれをうまく利活用していく。そういうことまで考えて、プラットホームづくりをする。そのため、弁護士も入り、司法書士も入り、建築関係の人も入り、いろいろな人を入れて、そういうものをつくって、それが何か問題があれば、それを積極的にやっていく。

どちらかといったら、これは待つ計画なのです、市長。待つというか、誰かが「空き家がありますよ」と言ってきて、「何とかしなさいよ」と言われて、初めて動き出すという。それを判断しましょうかとなる。待ちの計画なのです。そうではなく、どこか空家があったら、これをうまく利活用したら町のためになるというものがあつたら、それを積極的に打って出ようということを、今、樫原とかでは少し考え始めているのです。そのためにプラットホームみたいなものをつくって、市が動けないところは民間に任せて動いてもらおう。そういうところまで、僕は大和高田も考えるべきだと思います。

先ほど市長の話で密集市街地があつて、個々で放置できるものは恐らくないと思います。もう農村部だったら、崩れに崩れるのに任せておけばいい。崩れても他の人に被害を及ぼさないところが多いです。そうではなく、密集市街地で、こういう町場であれば、どの建物も町の活性化にうまく使える。そういう面で、ちょっと積極的な、行政ができないプラスαを埋め合わせていくようなことができる協議会になっていけたら。そういう動きができればいい。

どうしようもない場合は下村委員先生にお任せして。お任せと言ったら語弊があるけれども、どうしようもないものは極力出さない方針でいかないともう仕方がないではないかということで、この実施体制をどうするかというのは、ちょっと事務局に聞いてみたいなど。

吉田会長（市長）

上嶋さんはこの件について早くから、また県の組織にも入っていただいて活動していただいていますので、ちょっとご意見を頂きたい。

上嶋委員

いろいろな動きの中で、僕も色々な情報を、今、三井田さんの情報も榎原から入っていますし、あるのですけれども、大和高田で今、何をしないといけないかという、やはり地域活性化だと思うのです。それが一番メインの話だと思います。

それと、われわれが調査させてもらった本町・市町というのは整然とした町で、要するに所有者もきっちり分かっている、ほとんどが空家かなと思っても「空き家、違います」と言われてしまうところがあります。

そういうものではなく、本郷町、永和町というところで調査をさせようと、本当に密集地です。木造密集地で、本当にぐちゃぐちゃとした感じですよ。

たまにだんだんつぶされて、駐車場になっていく。これは防災的に安全なものになります。つぶされて、要するに駐車場が増えていけばいくほど、町としては、都市計画としてはすごくいい状態になっていきます。町並みとして残さないといけないという話のまちではなく、これをいかに安全なまちにしていくかは、都市計画の問題の中ですごく必要になってきます。

それと、奈良町情報館で勤めていた女性ですけれども、彼女が音楽のプロデュースをするような会社をしていて、その起業をするために町家バンクに電話があったのです。「ありますか」と。今、ちょうど本郷町、永和町の調査をしていて、100軒ほど空き店舗があるので、ぜひ一緒に協力しましょうという話。それは何をやろうとしているかといったら、住まいは昭和町のマンションに住んでおられて、起業するためのオフィスとして場所を、自分の拠点をつくりたいという方なのです。

そのため、大和高田という場所を考えたとき、ぱっとやってきて、起業できるという空き家、空き店舗がすぐ流通できるシステムをつくっておいてあげるとするのがわれわれの責任だと思います。

要するに、今まで例えば天神橋筋商店街にマルトクというレストランがあります。その上は誰かの住まいにされていて、1階がずっと、何十年と空き家、空き店舗になっています。それを何とかしてあげないと。そのため、出入口を2階にちょっとだけ住まいができるような状態にして、空き店舗を貸せるよという状態にしてあげるとすることがわれわれの責任。われわれと言ったらいいか、この協議会の責任ではないけれども、夢咲塾としては民間のできる仕事ではないかと思ったりします。

いかに流通しやすいシステムをつくってあげるかが活性化の1つのキーポイントかと思えます。

吉田会長（市長）

一步突っ込んで質問をします。市町・本町で空き家対策、利活用で、県の補助をいただいて、頑張ってください、最終的に三十数軒の空き家はあったけれども、1軒も貸すところにまわった人がいなかったの、そこでとまった俺は聞いているのだけれども。

上嶋委員 いや、あります。明らかに長屋として賃貸を業とされているところは貸さない。

吉田会長（市長） 貸さない。本町・市町は大方、一軒家で、150坪ぐらいの家がずっと並んでいるのでしょう。

上嶋委員 一軒家で空き待ち家とされているところをずっと当たったのですが、「これは空き家違います」と言われて。

吉田会長（市長） そうそう。それはできない理由を今、聞いているのと違い、その現実を一步踏まえて、どうしていったら、今、先生が言ってくれたように貸す側に回ってもらえるか。管理する側。「これでうちはちゃんと管理しています。息子の代でどうするか。息子が決めはったらよろしい」。そんなおじいちゃん、おばあちゃんばかりではないか。私も、現実、ここに住んでいるからよく分かる。しかし、「僕の代で言わんといて。もう次はこいつの代に、売るなら売りよるし、つぶすならつぶしよるし、わしはこれでええ」という人たちに「いや、そんなこと言うてたら、もっと使うに使えんようになりますよ。今だったら、簡単なリフォームしたら、まだまだ家屋として使えますよ」ということを提案していかなければいけないわけです。現実には難しい。古い町である。

三井田副会長 私たちのNPOでも、10数年前に、奈良の古い町家を借りて、リフォームして、コンサートなどをやっているのです。定期借家で借りたのです。定期借家契約は難しい。会員に弁護士がいたので、その人に文書を作ってもらいました。「ちょっと本当はおかしいところがある」と彼は言っているけれども、「10年間借りる。元の状態にしては戻さないよ」と。そのため、リフォームしたままの状態にして、原状復帰はせずにそのまま返します。10年たったら、われわれはもう財産も主張しません。本体は10年で減価償却が残っています。もう骨組みから全部直したのです。

耐震をどうするか。耐震も、今の建築基準法にあわせていたら、絶対に無理なのです。それは分かっているから、構造屋を入れて、限界耐力計算をしてもらって、どこを補強したらいいかということを考えて、それがきちんとできているかというのはまだ私は確信を持ってないけれども、それである程度、補強した。建築基準法にはなかなかのらないので、模様替えでやっています。そのため、少し違法的なところがあるのです。

そういうことだったら、大家も貸しやすい。10年後には必ず戻ってくる、財産権は主張しないということがちゃんとうたわれる。その10年後に元が取れるような、10年後に借家人がちゃんと返せるような費用しかかけない。それで改修できればいいのですけれども。

われわれの場合、改修するのに800万かかったのです。間口が7mか8m、奥行きが20mぐらいの敷地ですが、そのうちの十数mに建物が建っている。

大家も、大家の息子たちもみんな、喜んでいます。そういう、みんながハッピーになれる方式を考える必要があるのではないかと思うのです。そ

ういうのは可能です。

下村委員

もちろん、おっしゃるとおりです。昔、借地とか借家を持っているのは、いったん貸してしまうと返してもらえないということだったので、なかなか貸して活用することはなかったけれども、新借地法、借家法がありますから、先生がおっしゃったように、定期の借家、一定の期限を区切って、例えば10年後、確実に返してもらえると法律になっていますので、貸すことの対応は、家主の方はそういう気持ちになる。

かつ、それを非常にいい形にリフォームして、10年後に返すのだから、それはハッピーだよねと、家主の方もそうかと思う。確かにそういう形でいくと、どんどん活用していこうかという気持ちになるかと思います。

天神橋商店街にあります、ずっとシャッター通りで。このシャッターをどうする。常にこの場所を閉めているお宅がシャッターにして閉めていること自体が社会的に悪い影響を与えていると思います。そうすると、「でも、お金がないからリフォームできませんよ」。おそらくそういうのがある。先生がおっしゃったようなことも含めた発想の中で、それを活用できることをやっていかないと、空家対策の特定空家を除去する問題もあるのですけれども、活用できるものをどのようにして活用していくかという観点でのいろいろな、今、おっしゃったようなことを含めた知恵が必要かなと思います。そういうのをこの協議会が色々考えていくことでもありますよね。

三井田副会長

語弊がある言い方をすると、奈良の人はいい意味で田舎者なのです。行政がすることを信じているのです。民間がやることは全部、疑っているのです。民間はろくなことをしない。本当はそういう、何かうまく借りて、うまく回していきたいという人たちに行政のお墨付きが与えられることがあれば、さらにやりやすいと思うのです。

例えば夢咲塾が何かやっていると。町の人が、今でこそ夢咲塾を認めているのかもしれないけれども、やり始めたときはおそらく「あいつら、何するのや。何か訳分からんことやとるやないか」という目で見えていたのではないかなと思うのです。そういう団体に行政が何かバックアップをしていく。それは非常に重要なことで、それを実施体制とか役割の中で位置付けておく必要があると思います。

吉田会長（市長）

平均的というか、標準的な考え方、そこに高田という特殊性がどれだけ高田を選んでいただいた魅力があるか。

例えば今井町、奈良町、もうそれを聞いただけで、何かするのだったら今井でしたら面白いとか、奈良町は放っておいても外人が前を3,000人、5,000人と歩く。だから、高田でするよりは、という魅力が付いている。高田市という魅力、ブランドというのかな、それをどれだけ町家対策とかまちづくりの中へブランド力を発揮できるのかというのに、この会議をしつかりと、これだけのメンバーが集まっているのだから、まちづくりという中で高田ブランド。「かつて商都といわれた」という過去形のブランドではない。これは私が一番嫌いな言葉で「かつて商都といわれた。」です。

今、高田市のブランドをどうのせていくのか。反対に、現状で良しとしないで、しっかりとこっちにしようという方向性だけでも、こういう方向を目指していますという希望的価値観でもいいと思う。そういう高田市をつくりたいという、しっかりとこの会がまちづくりという観点からも、そして危険除却という第一手腕、危ないのは放っておけませんという。また、今後の利活用も含めたまちづくりという2本立てでしっかりとやっていく。そういう形で進んでいきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたしたいと思ひます。

それでは、次の議題へ移らせていただひてよろしいでしょうか。時間も迫ってきました。今後のスケジュールについて、よろしくお願ひいたします。

事務局（柳係長）

【7. 議題（3）今後のスケジュール（案）について】

（今後のスケジュール（案）について説明）

（次回協議会の）場所等につきましては、また追ってご連絡しますが、今日、どうでしたでしょうか。こちらのお集まり具合はいかがでしたか。ここでやるのを定着していてもいいのかなと思ひます。

吉田（泰）委員

便利でいいです。

事務局（柳係長）

集まりやすいということで。このあたり、今後、空家等対策協議はこちらの部屋でやっていてもいいかなと思ひておりますので、その辺の開催案内については追ってまたご連絡させていただきますけれども、できる限り、この第2回、第3回も出席賜りますよう、お願ひいたします。

（今後のスケジュール（案）についての説明の追加）

吉田会長（市長）

今後の進め方、そしてスケジュールについて、ご意見、ご質問等はございませんか。

事務局、今回は資料を1週間前に事前配布をしていただひて、しっかりと見ていただひて、参加していただくという形にしたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

（閉会あいさつ）

事務局（柳係長）

（事務連絡・閉会あいさつ）