

令和7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8年2月10日（火）午後2時00分から	
開催場所	大和高田市役所 3階庁議室	
議 題	(1) 令和7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) 大和高田市の空家等の流通促進に関する協定書について (5) その他	
出席者	会 長	堀内 大造
	委 員	清水副会長/下村委員/宗田委員/吉田委員/竹村委員/松下委員
	事 務 局	作田(環境建設部長)/宮田(住宅課長)/山口(課長補佐)/岡本(係員)

議事の内容

事務局	<p>定刻になりましたので、只今から令和7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。進行は住宅課の私山口が行います。よろしくお願いいたします。</p> <p>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。</p> <p>また、配布いたしました資料のうち、別紙と書いている資料につきましては、内部情報及び個人情報を含むものであるため、協議会終了後に回収いたします。</p> <p>退出時、別紙資料を机の上に置いたままご退出をお願いいたします。</p> <p>次第2の会長挨拶へ進みます。</p> <p>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。</p>
堀内会長	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>本当に寒い日が続いており、また、インフルエンザも流行っておりますので、委員の皆様には体調管理に充分ご留意いただきたいと思います。</p> <p>本日は空き家相談実績の報告のほか、前回協議いただきました北片塩町危険空き家及び空家等の流通促進に関する協定書についてを議題としております。</p> <p>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。</p> <p>本日もどうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>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お出席状況についてご報告いたします。本日は、委員数10名のうち7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</p>

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7年度空き家相談実績について、事務局から報告願います。

宮田課長 議題（1）令和7年度空き家相談実績について、ご報告いたします。資料1ページから3ページをご覧ください。別紙1も参照願います。

令和8年1月末時点における令和7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】の3項目に分類した表となっております。参考として、各表の下に令和6年度の実績件数も記載しています。場所の欄の★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。別紙1には令和7年10月以降（前回協議会以降）で未解決となっている【危険】空き家の20の有井と21の磯野町の地図及び写真を添付しています。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、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うこともあります。

令和6年度に創設しました老朽空家等除却工事補助金を利用して除却を行う事例もあり、過去に未解決であった空き家についても、本補助金を利用して解体したいとの相談があり、実際に除却に至ったケースもありました。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。

竹村委員 通知文を発送して反応がないものは未解決としていますが、解決していないものが要観察ということでしょうか。

宮田課長 反応がないものを未解決とし、反応があるが何もされていないものを要観察としています。

竹村委員 例えば1番は反応してはいるが、解体等がされていないので要観察なんですね。なぜ進まないのか。費用的な問題であるのか。

宮田課長 1番については、費用的な問題はあると思います。相手方にも除却補助金があるので、前向きに検討してくださいとは伝えていきます。

下村委員 質問よろしいでしょうか。別紙1を見ているんですが、有井の方は瓦の一部分が危険であると。

宮田課長 そうです。この話は教育委員会からあったのですが、東側の道が通学路のため、瓦が落ちてきたら危険ということです。

下村委員 次に磯野の方なんですが、壁が浮いてるということですね。写真を見たら、これはどのように危険なのですか。

宮田課長 写真では少し分かりにくいのですが、壁の一部が隣のカーポートや敷地に膨らんできています。

下村委員 こういうことは、基本的には市民の問題ですよ。

宮田課長	基本的にはそうと考えています。しかし、隣が空き家で連絡先が分からないから市の方に連絡がありますので、空き家の相談としてお聞きしています。
下村委員	空き家の所有者に連絡をされましたか。
宮田課長	通知は行ってますが、相手方からの返事はありません。
下村委員	行政サービスとして話を聞いて、ただ登記簿は誰でも取れるので教えてあげればいかなど。
宮田課長	市の方で所有者や相手方が分かっても、その内容を相談者に伝えることはできないし、個人情報がありますので。
清水副会長	私を知っているのは、兵庫県と大阪と奈良だけですが、皆さんそうされています。場合によっては自治会に相談されたりしています。
下村委員	もう一点、個人情報と過敏すぎると思いますが、もう少し考え方を改めて、個人情報の保護と危険な建物を放置するというこも。それを対応や解決しないとイケない。
宗田委員	私も考え方は同じなんですけど、相続登記がされていないのと住所変更もされていないので、所有者の住所と氏名が現状だと合っていないという割合がかなり高いと思います。登記簿に載っている住所に連絡をとっても、もういないとか、あと相続登記は相続後3年以内にしてくださいとなっていますので、何年かすれば、かなりの確率で登記簿に現在の住所と氏名が記載されるはずなので、登記簿を一度取ってみてくださいと伝えても良いかと思います。
下村委員	お隣さんに何とかしてほしいですね。弁護士の方でも住所を調べて特定して案内することはできますけども職務上は。
宗田委員	あと、これ空き家じゃないですか。金銭的に除却が厳しく、売りたいという人もいないじゃないですか。場所によってはできると思いますので、そういう方向に誘導してもらったりすれば良いかと。
松下委員	すいません、これうちの件なんですけれども、私の妻が自治会の会計をやっているんですけど、町会費集めるのに連絡先とか知ってるんですけど、そういうところから聞いてみるとか、教えてくれるかは別問題なんですけど。
宮田課長	通知はしているものの相手方からのアクションが何も無いのが現状です。
作田部長	連絡先は持っているんです。でもその答えが返ってこない。
松下委員	そうですね。その会計さんが、そこも回収できていなければ難しいですけども、もし会計さんが知っていれば。まあ一つの案としてですが。
堀内会長	それでは次に議題（２）老朽空家等除却工事補助金について、事務局から報告願います。
宮田課長	議題（２）老朽空家等除却工事補助金について、報告いたします。資料４ページをご覧ください。別紙２も参照願います。 昨年度の令和６年度に創設いたしました老朽空家等除却工事補助金の令和７年度の利用実績等についてです。１２月末時点になりますけど、申請件数が１１件ございました。そのうち、補助金の交付対象となった件数は６件でございます。前回の協議会で報告させていただいた件数に変更はございません。なお、参考までに昨年度の令和６

年度の申請件数は7件ございました。うち、交付対象件数は5件ございました。昨年度の令和6年度と比較して、申請件数・交付対象件数ともに増加している状況でございます。

交付対象件数の中には過去に通報があった未解決の物件もあり、通知文書を送付する際に補助金の利用を促すチラシも同封することで、空き家所有者等に対しての適正管理等の認知が広がっているのではないかと考えております。また、隣地取得補助金についても1件の申請があり、こちらも前回の協議会で報告させていただいた件数に変更はございません。参考といたしまして、別紙2で交付対象となった6件分の空き家の地図及び除却前・除却後の写真を添付しております。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。

清水副会長 今後これらの成果を見るためにも、これに関するアンケートを書いてもらったりとか、補助金が活用されたものになりますので、このお金がどう使われて大和高田市にどう貢献されたか分かれば良いのですが。

下村委員 JR高田駅前のね、うちの事務所の隣やね。建売業者に売却されて、どのタイミングで売却されたのか分かりませんが更地になっています。

堀内会長 空き家が無くなって、前に進んでいる訳ですよ。

下村委員 ええ、そういうことですね。

堀内会長 周知のために、広報誌に掲載したりとかしてその後は。

作田部長 周知しています。

宮田課長 4月に発送される固定資産税の納税通知書にチラシとして、住まいの補助金と空き家の適正管理の周知啓発を行っています。空き家に関係なく、約28,000世帯に同封しています。広報誌も同様に補助金と適正管理に関して、5月と9月の年2回掲載しています。

堀内会長 周知がやはり重要なのでお願いします。次に議題(3)北片塩町危険空き家について、事務局から説明願います。

宮田課長 議題(3)北片塩町危険空き家について、ご説明いたします。資料4ページをご覧ください。別紙3も参照願います。

以前より本協議会におきましても議論して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。前回協議会でも報告させていただきましたが、当該空き家につきましては、特定空家等に認定をいたしまして、所有者等につきましては、相続人不存在のため、略式代執行を視野に現在、準備を進めているところです。基本的には、前回の協議会で報告等させていただいた内容に変更はございませんが、解体等の予算措置については、令和8年度の当初予算に計上するため、現在、財政当局と調整中でございます。

今後、発生が予測される特定空家等の認定につきましては、今回の北片塩町をはじめ、それ以外の危険空き家等につきましても、認定に向けて進めていく予定をしますので、委員皆様にも個別にご協力をお願いすることもあるかと思っておりますので、その時はよろしくお願いたします。別紙3で特定空家等解体除却工事の特記仕様書

	(案) を添付しております。以上でございます。
堀内会長	只今、説明のありました北片塩町危険空き家ですけれども、何かご質問等ございますか。
清水副会長	解体後の予定については、まだ未定なんでしょうか。
宮田課長	現時点では未定であります。地元に関心を持っていただけたらと思っております。そこで管理をお願いできないかと考えています。まだ地元には相談していませんが、空き家の状況は把握されていますので、話が纏まればと思っております。
堀内会長	更地にすると1年ぐらいで草生えるよね。
宮田課長	除却や樹木伐採後に関しては、防草シートで対応を考えていますが、ある程度の年数は防げても、それが何年もつか分からない部分はあります。
堀内会長	特定空き家の除却はこれ最初になるの。
宮田課長	そうです。一番最初になります。
堀内会長	一番最初なので、これが軌道に乗ってある程度進んでいけばいいかと思っております。
松下委員	これ建物の登記簿あるんですよね。
宮田課長	除却予定の所はあります。
松下委員	これ代執行するということで、基本的には所有者の責任ということなんですけれども、建物登記は建物を取り壊されたら、滅失登記を1ヶ月以内にしないといけないことになっています。その辺りはどのようにされるのか。
宮田課長	実際に相続放棄をされていて、所有者がいない状況になるので。逆にお聞きしますが、これ市がしないといけないんですか。
吉田委員	土地の所有者が残る形になり、それだとこの土地の所有者が誰になるのかが問題になってくるんですね。
松下委員	法務局に申し入れで、市からの要請であれば、できるのではないかと思います。
下村委員	松下委員がおっしゃったように、職権で滅失登記をやるわけですよ。誰かが滅失登記をしなければならぬというわけじゃないんですよ。通知を送って法務局に職権でするように促すわけですよ。
作田部長	事前に法務局と相談します。
松下委員	法務局と打ち合わせされて、あと予算のこともあると思いますので。
堀内会長	それでは議題(4)大和高田市の空家等の流通促進に関する協定書について、事務局から説明願います。
宮田課長	大和高田市の空家等の流通促進等に関する協定書について、ご説明いたします。資料4ページから5ページを順にご覧ください。別紙4もご参照願います。 前回の協議会でも協議していただきました「公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会」及び「公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部」との「空家等の流通促進に関する協定書」についてです。本協定書については、令和7年12月12日付けで2団体と締結をいたしました。なお、本協定書締結後の運用につきまして、令和8年の4月より、運用を開始する予定でございます。主な協定内容といたしましては、①市を窓口とし、同意書に同意された相談者の空家等の情報を「公益社団法人奈良県宅地建

物取引業協会」又は「公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部」へ提供する。(情報提供はブッキングを防止するために1案件1団体とし、提供頻度は2団体から提出される登録事業者の数を考慮したうえで、可能な限り公平に運用するものとする。)②情報提供を受けた「公益社団法人奈良県宅地建物取引業協会」又は「公益社団法人全日本不動産協会奈良県本部」は、登録事業者の中から担当事業者を選任する。③担当事業者が当該空家等の現地確認及び相談者とのヒアリングを通じて、希望する目的に必要な手続きや課題に対してのアドバイスを行う。④担当事業者からの報告に基づき、業務の進捗を管理し、業務の成果を市に報告する。

本協定につきましては、あくまでも無料の相談において、自身が所有等する空き家等の問題に対しまして、解決の一助となることを目的としておりますので、アドバイス後における問題解決に必要な事項や不動産の売買契約や相続人調査の依頼等の金銭が発生する事柄につきましては、本協定の範囲外とし、本市事務局は関与せず、所有者等の判断において、依頼等を行っていただくものといたします。

将来的には、所有者等による空き家の売買や利活用の相談に伴いまして、相続の問題、登記の有無、敷地の境界明示等、委員の所属されております各団体で、対応可能な案件につきましては、それぞれ、無料の相談を提供できるよう、今回と同様の協定書の締結を考えております。以上でございます。

堀内会長 只今、説明のありました大和高田市の空家等の流通促進等に関する協定書ですが、何かご質問等ございますか。

竹村委員 補足ではないんですが、別紙4の協定書を作っていただいて、意見ではないんですが、できるだけ相談者が相談しやすいような内容にとどめて、まずは空き家の情報をいっぱい出して貰えるようなところから考えて、この協定書と同意書を作らせていただきましたので、今回は不動産業界が動き出し、その後は各団体と連携ができていくと思いますので、協力してやっていきたいと思います。

堀内会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。それでは次第の最後になりますが、4. その他お願いします。

宮田課長 令和8年度の第1回協議会についてですが、例年どおりの10月の中旬頃を予定しております。つきましては、7月か8月を目処に事前に日程調整をさせていただきたいと思いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。以上でございます。

堀内会長 以上をもちまして、令和7年度第2回協議会を閉会いたします。本日はどうもお疲れ様でした。ありがとうございました。
