

平成 28 年度第 1 回天理市空家等対策協議会議事録

平成 28 年 12 月 7 日 (水)  
午後 2 時 00 分～午後 3 時 10 分  
天理市庁舎 4 階 特別会議室

【開会】 午後 2 時 05 分	
事務局	<p>これより平成 28 年度第 1 回天理市空家等対策協議会を開催させていただきます。委員の皆様方には、大変お忙しいところ、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。本日、司会を務めさせていただきます市長公室総合政策課の加藤と申します。どうぞよろしくお願い致します。本日は、本市の空家等対策協議会の始めということで、皆様方のお力をお借りしまして進めてまいりたいと思えます。事務局として至らぬ点が多々あるかと思えますが、ご容赦いただきまして、宜しく願い申し上げます。</p> <p>それでははじめに、市を代表いたしまして並河市長がご挨拶を申し上げます。</p>
市長	<p>改めまして、皆さま、こんにちは。市長の並河でございます。本日は第一回となります天理市空家等対策協議会ということでございまして、いよいよ平成 26 年 11 月に公布された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて、本市としてもどういった取組をしていくかということ、本協議会で議論していただきたいと考えております。我々の持っているデータもまだ不十分でございますが、水道の閉栓状況を一つの資料として見ていった場合に、空き家状態であるというふうに見なされるものは約 3900 件にのぼっております。こちらは戸建や集合住宅を併せた数でございますけれども、空き家といいますと、やはり方向性としては、安心や安全面、衛生面から解決しなければならないネガティブな問題と、空き家を利活用していく部分と大別されると考えておりますが、ただ一方で、空き家というものをどういった形で定義していくか、あまり使われていない状態、漠然と周囲から空き家というふうに見られていたとしても、ご家族の方がたまに帰って来られるということで、所有者にとっては空き家とみなされていない、空き家状態には近いけれども、利活用や取り壊しの対象には認識されていない例もありますし、あるいは仏壇があるということで利活用できないという事例もありますし、そんな中で、全国の自治体が、どういったシステムで行っていけば地域の資源として活用できるか、地域の皆様にご不安をおかけしないような形で、空き家問題に取り組んでいけるかというところを検討している状況でございますので、是非本日お集まりいただいた皆様方、それぞれの分野の専門の方ばかりでございますので、この天理市においても、空き家対策をしっかりと進めていけるように、ご議論をお願いいたしまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。宜しく願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは第一回協議会ということでございますので、市長より委嘱状を交付させていただきます。</p> <p><b>【委嘱式】</b></p> <p>ありがとうございました。本協議会は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本年 10 月 1 日に「天理市空家等対策協議会条例」の制定により、新</p>

	<p>たに組織されたものでございます。また、委員の任期でございますが、天理市空家等対策協議会条例 第3条により2年と規定されており、今期は平成28年12月7日から平成30年12月6日までとなっております。委員の皆様へのお願いでございますが、本協議会における今後の協議の状況によりましては、個人情報が含まれる内容についての協議も想定されます。個人情報につきましては、お配りさせていただいている資料の2、天理市空家等協議会条例の中の条例第7条により、「職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。」こととなっておりますので何卒、宜しくお願い申し上げます。</p> <p>それでは、続きまして、事務局側の紹介をさせていただきます。</p> <p><b>【事務局自己紹介】</b></p> <p>それでは、議事に入る前に、本協議会の会議についてのご説明と、会長・副会長の選出について、協議をさせていただきたいと思っております。まず、本会議の公開及び議事録の公表につきまして、事務局より説明申し上げます。</p>
事務局	<p>条例第5条で定めておりますとおり、本協議会の会議は原則公開で行いますが、個人情報が含まれる内容についての協議を行う場合等、非公開情報を取り扱う場合や、会長が「必要がある」と認めるときにつきましては、会議を非公開で行います。また、議事録につきましては後日公表いたします。</p>
事務局	<p>次に、本協議会の会長・副会長の選出に移りたいと存じます。会長及び副会長の選出につきましては、条例第4条で、「委員の互選によりこれを定める」とされております。まず、会長の選出についてであります。いかがいたしましょうか。</p>
委員	<p>法務に詳しい藤井委員にお願いできればと思っておりますが、いかがでしょうか。</p> <p><b>【異議なしの声】</b></p>
事務局	<p>ありがとうございます。ただいま、井上委員より藤井委員をご推薦いただきました。それでは、藤井委員に、本協議会の会長にご就任いただきたいと思います。ありがとうございました。</p> <p>次に、本協議会の副会長の選出についてですが、ご推薦等はございますか。藤井会長、いかがでしょうか。</p>
会長	<p>市政にお詳しい、市本委員にお願いしたいと思うのですが。</p>
事務局	<p>いかがでしょうか。</p> <p><b>【異議なしの声】</b></p> <p>ありがとうございます。市本委員に、本協議会の副会長にご就任いただきたいと思います。それでは藤井会長、一言ご挨拶をお願いいたします。</p>
会長	<p>空家等対策協議会の会長に選任いただきまして、大変恐縮に思っておりますが、皆様のご期待に添うように、議事を円滑に、役割を適切に果たしていきたいと思っておりますので、宜しくお願いします。</p> <p>私は天理市の川原城町で弁護士として法律事務所をしております。事務所ではあと2人の弁護士と3人で業務を行っております。法律の分野でお役にたてるように頑張らせていただきたいと思います。市本副会長とともに、すすめさせていただきますので、宜しくお願いいたします。</p>

事務局	<p>ありがとうございました。以降の議事の進行につきましては、天理市空家等対策協議会条例第5条により、藤井会長にお願いしたいと思います。会長、宜しくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、第一回空家等対策協議会の議事を進めさせていただきます。まず始めに、議題1「空家等対策協議会の目的と役割について」、事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>ご存じの方も多いかと思いますが、第一回の協議会と言うことで、始めから説明をさせていただきたいと思います。</p> <p>【議題1について説明】</p>
会長	<p>ありがとうございました。ただいまご説明のありました「空家等対策協議会の目的と役割について」ですが、委員の皆様からご質問等ありませんか。無いようでしたら、また、出てきましたらその都度おっしゃっていただけたらと思います。</p> <p>それでは、次の議題2「天理市の空家対策の現状について」を、事務局からご説明願います。</p>
事務局	<p>天理市の空家対策の状況についてということで、まず始めに、私の方から簡単にご説明させていただきます。平成24年に行われました水道閉栓状況調査によりますと、市内の空き家は3900件程あるのではないかと推定されております。こちらの数字は、一戸建てだけでなく、マンション・アパート等の空き部屋も含んでおります。市役所に寄せられる空き家に関する環境問題や防犯上の問題等は色々なものがございまして、総合政策課・住宅課を事務局とする空家等対策プロジェクトチームで集約をし、関係各課と連携をして対応していくところでございます。平成26年度・27年度の二年間に寄せられた相談等をまとめましたところ、全部で36件ありまして、そのうち16件が樹木や雑草が生い茂っているという苦情、13件が倒壊の危険がある等管理が不全であるというもの、その他7件が害虫やごみ等の苦情によるものでした。相談に来られた方の内の3件が管理者の方、10件が自治会の役員の方、23件が近隣住民や匿名によるものでした。</p> <p>今後につきましては、環境上・安全上取り壊すべきと思われる空き家を、特にこの協議会でご意見を頂戴しながら、特定空家と認定した上で、管理不全の空家の解消に向けて取り組んでいくこととなります。特定空家の方の現状については、以上です。</p>
事務局	<p>続きまして、利活用の方につきましてもご説明をさせていただきます。本日空家等対策協議会を立ち上げたところでございますので、利活用につきましては、これから具体的に進めていくところであります。月に1件程、総合政策課へ良い空き家物件はないかという相談が寄せられていますが、利活用できる空き家物件のストックがあまりありませんので、現在は特定非営利法人空き家コンシェルジュ様等の空き家相談会を主にご紹介させていただいております。今後はまず空き家に関する調査を行い、空き家物件のストックを増やししながら、本協議会でご意見を賜っていただければと考えております。今、スローライフと言いますか、都会での生活をやめて田舎で暮らしたいという方が増えているのか、天理市の高原地区に興味があるというお問い合わせをよくお聞きしますので、まず高原地区より進めていきたいと考えております。</p> <p>空き家の利活用についての説明は、以上です。</p>

会長	<p>ただいまの議題 2「天理市の空家対策の現状」について、委員の皆様からご質問等ありませんか。</p> <p>会長からの質問で恐縮ですが、空き家が天理市内で約 3900 戸、先ほど全国的には約 800 万戸で、全家屋の 13%か 14%とお聞きしましたが、比率を天理市であてはめると、2 万戸くらいあるうちの約 4000 戸が空き家ということでしょうか。</p>
事務局	<p>全体数は 23000 戸くらいですね。そのうちの 4000 戸くらいが空き家という推測です。ただ、先ほどもありましたが、水道の閉栓情報だけのデータですので、実際は少なくなると思われます。調査を行って、精査していく必要があるかと思ひます。</p>
会長	<p>そうしましたら、議題 3「今後の空家等対策についてのスケジュールについて」に入っていきたいと思ひます。事務局の方から、説明をお願いします。</p>
事務局	<p><b>【資料 4「今後の空家等対策についてのスケジュール」について説明】</b></p> <p>実際の空き家調査となると、区長会へ聞き込み調査を行ったり、消防団や業者へ実地調査をお願いしたりと、様々な方法がありますが、今年度は水道の閉栓状況のデータを地図におとしていく作業をしていきます。また、作業を行う傍らで、実際の空き家調査の方法を検討してまいります。この場でこのように調査をすれば良いのではというようなご提案をいただけますと、非常にありがたいと思ひます。ただ、費用がかかることすし、予算の問題もございすので、すぐに実行ということにはなりません。そこで当面は、空家の情報を把握し易い福住等の高原地区を先行して調査し、そこから空家の利活用対策を進めていければと考えております。特定空家の対策に関しましては、区長会、民生委員の方、消防団等に問合せをすれば、ある程度は倒壊の恐れがあるもの等につきましては情報をいただけると思ひますので、随時調査をしていくことができると考えております。協議会としては、平成 29 年度の第 1 回協議会を、6 月に開催する予定でございす。この時期は調査が途中段階でございすので、経過をご報告という形になるかと思ひます。調査の進み具合にもよりますが、同時並行で特定空家、空き家の利活用を行っていくことができればと思ひます。調査の方は、予定では 9 月までに終わることができれば、第二回協議会開催は 9 月の市議会前に予定してございす。調査の報告、空家等対策計画の進め方、特定空家等についての検討を始めたと思ひます。この時期には、特定空家の認定方法についての基準等を設けさせていただければと思ひます。12 月頃に第三回協議会を開催し、計画の途中経過と特定空家の認定をさせていただければと思ひます。第 4 回協議会を開催する最終で、計画の結果報告と、引き続き特定空家の認定を行っていくという、こういった流れで、まず特定空家の問題への検討を行っていく。協議会にける議題については、庁内でまず会議を行ってから、協議会へかけさせていただくことになりす。以上です。</p>
会長	<p>今説明のありましたスケジュールについて、ご質問等はございすか。</p>

委員（市長）	<p>利活用について、皆さま方のご知見をお借りしたいと思っております。個別具体的に冒頭のご挨拶でも申し上げたように、たまに親族が帰ってくるとか、相続の関係があるため判断が難しいとか、仏壇や倉庫があるなど、貸したり売ったりしても良いというふうに言っただけの良い物件が出てくるのが非常に難しい現状があります。また、利活用される側にとっても初期投資が必要となりますし、2・3年人が住んでいないような場合は配管等をやり替えなければならないため、新築のコストとあまり変わらないとなった場合、なかなか利活用が進んでいきません。その中で、私共も市内で目にしっかり見える形の実例を作り、発信していきたい。天理は歴史文化的にも貴重なものが多い中で、空き家を活かしていくというのは、そういったところを守っていくためにも大事だと思っておりますので、県内でこんな事例がとか、地域促進材料になるとか、逆に注意を要する点とか、そういったところを有江委員よりお聞かせ願えればと思います。</p>
委員	<p>私共は奈良県下全域を対象としているので、地域にもよると思うのですが、市街地と山間地でも地域との調整ですとか、物件も大事なことは勿論のこと、そういったところは出てきます。実際、移住実態に関しましては、希望される方の方が多くて、物件の方が追いつかないような状態です。移住を希望される方については、私共の事務所にもほぼ毎日問い合わせがあります。ただ、地域を絞って来られる移住希望者というのはなかなか少なく、少し困ったことに、憧れだけで来られるような方も多いものですから、そういった方々、移住者を育てていくという感覚で、各地域にご紹介させていただき、市町村と連携させていただいて、移住に繋げていっているような状態です。ただ、地域によって形は全く違います。例えば、宇陀、東吉野等には移住の実例はありますが、それぞれ形は全く違いますので、これを天理市に合う形で取り組んでいくことが重要です。また、地域の方にも動いていただき、受け入れていく体制も必要だと思います。</p>
委員	<p>空き家コンシェルジュの方のご意見を聞いていて、少し思ったことがございまして、地元では確か区長さんが自主防災組織のなかで行っていて、独居老人の方が町内に何名かいらっしゃるということで、空き家になったときにどうするかという相談を、親族の方にお話できれば良いのですが、そういった事を、行政の立場で指導をしていただく等、独居老人の方に行政の方から手を差し伸べれば安心感もあるし、行政の方から言っただけなら、親族も安心できるのではないかなと思うのですが、空き家対策ではないですが、色々な総合的な話をお聞きして、そのように思いました。</p>
委員（市長）	<p>農地の中間管理機構等と若干似たような部分もあるのですが、われわれも幅広く情報が手に入るかというところではなく、やはり地元の方が一番よく知っていらっしゃるというような状況がありまして、高原地区の方でしている話も、今後福住の区長連合会の方から、空き家の情報をいただいて、マッチングを行おうとしているところですが、他の8校区との間では、そこまで踏み込んだお話しはない状態です。どちらかというところ、特定空家の方の問題が飛んでくるケースが大半です。移住者からみても魅力的だと思われるところについては、もう少し対策を進めていきたいという思いがございまして。</p>
委員	<p>有江様がされている自治体との取組について、一歩踏み込んだようなもの、例えば、固定資産税の通知書発送の際に、空き家についての相談会の案内を入れる</p>

	等されていると思いますが、空き家を持っている方の活用事例があれば教えていただきたいです。
委員	事務局の方から先ほどご説明がありましたが、県内各市町村と連携させていただいて、空き家相談会を無料で月2回から4回行っております。多く来られる市町村と、少ないところと、その差は顕著に出しております。所有者の方のほとんどが、市外や県外にお住まいであるものですから、固定資産税の通知書を送付する際に、相談窓口に関するお知らせを同封されるケースがここ2・3年位で増えてきています。当初はほとんど無かったのですが、私どもも働きかけをさせていただきまして、正確な数字ではありませんが、十数市町村は既に入れていると思います。お近くで言うと生駒市が一番早くからされていました。大体相談セミナーを開催しますと、1回当たり40件程所有者の方が県外から来られるという形です。相談の窓口を知っていただくということがなかなか難しいことと、相談に来られるから良いという訳ではないのですが、お考えを聞くことができるということはとても重要だと思います。補足ですが、空き家調査ですが、調査の後に実態の意向調査を行っているケースがよくあります。空き家自体は、天理市のように流通する地域でしたらころころ変わっていくと思いますので、あくまで私見ですが、あまりそちらに費用をかけるというよりは、所有者の意向を、例えば今後戻ってくる意向があるかどうか、どういった管理をされているのかというような調査をされるというのが、他の自治体でされているところで効果的になっていると思います。出口がない状態でいくら相談を受けても、なかなか利活用や解体・除却へすすまないものですから、例えば先ほどお話がありました、市が運営されて安心できるような窓口等というところから、民間の不動産事業者も交えて連携をとったような、次へ繋がるような出口があればと思います。
委員（市長）	今のご説明を確認させていただきますと、固定資産税通知を市外へ郵送する時に、「空き家相談会があります」というお知らせ等を入れて送付するということですね。反応が返ってきた分に対して、後で説明会を開くとか、そういった形で対応をしていくと。
委員	そうですね。そうされているところが多くなってきています。
委員（市長）	あと、空き家バンク等も立ち上げ、意向調査の方も、あらかじめ事前に地元へ照会をかけて、ある程度「これが空き家だ」とわかったならば、詳細な状況をコンサルにまとめていただくよりも、意向調査に労力をかけた方が良いのではないかと思います。
委員	水道閉栓情報も、奈良市で行われていたのですけれども、照会をかけてもなかなか情報と実態が一致しないことが多く、大変な作業となり、また、集合住宅は省くのかどうか、古いアパートや長屋は含めるのか等色々な問題があるのですけれども、実際、場所と状況だけは把握する必要があると思います。その中で、固定資産税の目的外利用ということで、基本的には所有者の意向を調査するために税務課の方からそういったものを提供して貰うことができるようになるのが今回の法律の特徴かと思いますので、そういったことを活用して空き家対策を進めていくことができる点が良いと思います。

委員（市長）	なるほど。また、具体的な空き家調査の方法等を事務局の方にご教示いただければと思います。
委員	わかりました。
事務局	事務局のほうから、ひとつ伺いたいことがございます。 特定空家に関して、所有者が亡くなられているなどの理由で、所有者が不明であるというケースが大変多く、そういった場合に所有者をどのように探していくのか、方法等ありましたら教えていただければと思います。先日、奈良県の空家等対策連絡会議に出席した際に、財産放棄をされていたり、外国人の方が亡くなられ、住んでいた家が残ったり、そういったケースもあり、今後の参考に、すぐにではないのですが、ご相談させていただければと思います。
会長	所有者が亡くなられている場合は、戸籍謄本を辿ると言うことになると思いますが、100年以上経っているなど、古いものは先が辿れない場合がありますね。また、具体的な案件が出れば案件ごとにお願ひします。 皆さま、貴重なご意見等をありがとうございます。本日の全般に関してでも結構ですが、他に何かご意見等ございますか。 無いようでしたら、本日は第一回目の協議会ということで、次回からはより具体的な議論を進めていくことになると思います。それでは、第一回空家等対策協議会を終了したいと思います。ありがとうございます。
事務局	本日の協議会につきましては、これにて終了させていただきます。次回につきましては、6月頃に開催させていただく予定でございます。それまでに空き家の調査をさせていただき、またご報告をさせていただきたいと考えております。本日はどうもありがとうございました。