

平成29年度第1回空家等対策協議会議事録

平成29年8月29日(火)
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00分	
司会	<p>これより平成29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。市長公室総合政策課の上田と申します。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>本協議会は、お手元の次第に基づき、進行してまいります。始めに、市を代表致しまして並河市長がご挨拶を申し上げます。</p>
委員(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。本日はお忙しい中ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日ご議論いただく中には、空家等対策について、利活用と危険家屋等についての対応というように大きく二つに分けられますが、現状は先ほどからみていただいている資料で、水道の閉栓状況を調べさせていただいて、分布がどのようになっているのかという確認をいたしました。また、地域の皆様のお力を得ながら、特に対応すべき物件を見定めていく中で、利活用、あるいは危険な家屋については特定空き家として、認定をしていくということになるわけですが、そのガイドラインをきちんと定める中で、今後の動きについて確認をさせていただきたいと考えております。</p> <p>慎重なご審議をお願い申し上げ、冒頭の挨拶とさせていただきます。宜しくお願いいたします。</p>
司会	<p>ありがとうございました。続きまして、本協議会藤井会長よりご挨拶いただきたいと思っております。</p>
会長	<p>ご紹介いただきました藤井です。本日は大変暑い中、お集まりいただき、ありがとうございます。昨日、テレビで兵庫県の山の方で、立派な日本家屋が大変良好な状態で、300万円～500万円で売却に出され、都会から買いに来られた方が様子が放映されていましたが、本市においてもそのような立派な空き家があると思われしますので、市の協議会として何かお手伝いできればと思っております。本協議会に参加させていただいて、日頃、街中で空き家のような建物を見かけると気になっております。皆様のお知恵をいただいて、良い対策を考えていければと思います。本日も、審議の程よろしくお願い申し上げます。</p>
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、次第の二つ目にあります委嘱状の交付に移らせていただきます。今回、委員の交代がお二方ございましたので、ご紹介をさせていただきます。資料2枚目に名簿を付けさせていただいておりますので、ご覧いただきたいと思っております。天理市区長連合会副会長 森田 修 様です。現在別の会議に出席されてい</p>

	<p>て、そちらの会議が終わり次第お越しいただく予定です。</p> <p>続いて、天理市議会議員 東田 匡弘 様でございます。</p>
東田委員	<p>よろしくをお願いします。</p>
司会	<p>ありがとうございます。</p> <p>委嘱状の交付につきましては、本来市長から受領していただくところですが、お時間の都合上予めテーブルの上に置かせていただいております。恐れ入りますが、ご確認の程お願い致します。</p> <p>続きまして、副会長の選任についてですが、前副会長の市本委員が変わられましたので、新たに副会長を選任する必要がございます。会長、いかがさせていただきますでしょうか。</p> <p>【互選により東田委員を副会長に選任】</p> <p>では、副会長は東田委員ということで、よろしくお願い致します。</p> <p>それでは、議事に入ります前に、お手元の資料をご確認願います。表紙に続きまして、委員の名簿、天理市空家分布図、特定空き家と措置に関する資料等を付けております。</p> <p>それではこれより議事に移らせていただきます。本協議会規則第9条第1項の規定により、会長が議長の任に当たることとなっておりますので、藤井会長、宜しくお願い致します。</p>
会長	<p>それでは、平成29年度第1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、規約第5条第2項の規定によりまして、本日委員の過半数のご出席があり、会議が成立していることをご報告させていただきます。</p> <p>それでは、議事に入ります。議題（1）といたしまして、空家対策の現状について、事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>議題（1）空家対策の現状について説明</p>
会長	<p>ただいま事務局より説明がありました、空家等対策の現状について、ご質問等がございますか。</p>
委員（市長）	<p>調査結果の「空家」となっている家は、農家住宅かどうかというところは判明しているのでしょうか。これから、そういった認識を持たないと、結局は農家以外の方は入れないので。</p>
事務局	<p>福住校区の調査については、区長様方より聞き取りをした段階の結果でございます。現在、空き家を利活用できるかどうか所有者へ意向調査を行っていただいているところです。所有者の意向の確認が終わり、実際に物件を利活用できるとなると、間取りや金額、農家住宅かどうか等詳細に調査を行って、売買ないしは賃貸といった手続を踏んでいくこととなります。</p>
委員	<p>福住校区は殆ど農家住宅で、はっきり言って、一般の方は手を出せないのではないのでしょうか。</p>

委員（市長）	奈良で移住に関することを生業にされている方が、つい先日、家族で福住校区の空家をリフォームして移住されたという事例があります。冒頭藤井会長がおっしゃっていた、結構田舎暮らしに憧れる人がいないわけではないので、きちんと情報を整理して発信すれば、ゼロではないと思います。
委員	法的に、調整区域に一般の人が購入ということはできない。
事務局	勿論、そういった制度的なお話になりますと、専門家や資格をお持ちの方に入ってください他無いと思います。市役所だけで全て行うとなると、無理があるかと思えます。
委員	しかし、市が出てこない。普通の人は買うこともできないのだから。市長がおっしゃっていた、農家住宅のみという規制がかかってくるから。
委員（市長）	全て、農家住宅以外は買えないのですか。
事務局	いえ、実際に住まれている方はいらっしゃいますので、海外からきて福住に住んでいる方もいらっしゃいます。
委員	農家住宅は購入できるのですが、家の中の壁が落ちてきた、天井が抜けてきた等、家の中の話であれば可能ですが、例えば離れを作る等の増改築となると、農家証明が無いと、県は許可を下せないのです。
委員	売買自体は、おっしゃられているように、難しいのは間違いないと思います。ただ、どういう形で以前建築確認を取られているかにもよりますが、法以前のものでしたら、賃貸からスタートすることで、継承するような形で住んでいかれるのも一つのやり方として、何件かされています。
委員	あるかもしれませんが、何件かです。趣味程度でしょう。町おこしの件数が何十件とあるなら別ですが。
会長	相続放棄をされて、調べられる限りで調べても相続人がいないようなケースは、誰かが裁判所に申し立てなければならぬのですが、財産の管理人を選任していただいで、必要に応じて処分も可能なので、先祖代々のものを手放すのは嫌という意識も強いため、売れないという一面もあると思うのですが、比較的有効に活用できるときは、処分には裁判所の許可が必要ですがそれでもできると思います。そういった案件で、良い物件があれば、どんどん利用していくことができるというようには思いますけれどもね。 あとは、このような空き家がありますというような広報があればと思います。

事務局	<p>今年の5月に、固定資産税の納税通知に、市外の方対象に、空家問題に関する啓発リーフレットをお送りしました。ただ、まだ1回目でございますので、反響はあまりありません。来年度は全戸で配布することも考えています。このような広報を続けていくことによって、例えば、生駒市は既に何年か続けていらっしゃると思いますが、徐々に空家問題に関する意識が市民に定着しているとお聞きしています。また、空家バンクも、将来的に開設していきたいと考えておりますので、ホームページ等で公開していきたいと思っております。ただ、今受け皿がないので、それを確保していくことからと思っております。</p>
会長	<p>他に、ご質問等がございますか。なければ、次の議題に移りたいと思っております。では、議題（2）空き家調査の実施方法について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議題（2）空き家調査の実施方法について説明</p>
委員	<p>よろしいでしょうか。私共は、実際に現在山添村の方で調査を行っておりますが、実際のところ区長様方に全面的にご協力をいただいているという形です。主に都市部でされています水道閉栓の情報からの調査のみでは、実態とあわないミスマッチのところも多く出てくること、かなり高額な費用が発生してしまうことなどがあります。また、区長様とお話をしていると、個人情報に関わることなので、そのあたりを気にされ、情報を教えたいけれども躊躇っていらっしゃる場合がありますので、そのあたりをどうクリアしていくかという問題もございます。やはり、天理市の規模にもなりますと、区長様、民生委員さんにしてもそうですが、皆様動いていただけるのかということなどの検討が必要かと思っております。実態としては、水道閉栓状況だけではわからないことも地域の方が知っているかとは思いますが。</p>
会長	<p>今のご意見について、事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>おっしゃられるように、区長様や民生委員様をお願いするやり方について、基本的には協力はいただけたらと思うのですが、どこまで詳しく調査をしていただくかという問題であると思っております。特定空家については危急の問題であるため悠長なことではいけません。利活用については、天理市全体か、地域を区切ってするのか、まず範囲を考えながらと思っております。</p>
委員	<p>消防団に入らせていただいているのですが、何故郡山市は消防団を活用されて、調査をされたのでしょうか。</p>
事務局	<p>郡山市の場合は、調査される前に、市内で火事、不審火が相次ぎ、空き家に起因すると考えられたことから、消防団の方から空家の調査をしないといけないということで働きかけられ、市と協力してデータをとられたというように聞いております。</p>

委員	空家は個人情報に関わるので、区長・民生委員では少し動きにくい面があるのではと思いますね。消防団の方から声が上がったから、協力していただける大義みたいなものがあればよいのではと思います。
委員（市長）	昨年本通りで大きな火災があった際、人命救助と消火活動を一度にしないといけないのか、空き家と判明しているため消火活動のみに集中できるのか、そういった点が活動の中で大切だというご指摘があって、特に繋がっている家が多かったので、消防と一緒に説明させていただいて、空き家情報を取りまとめました。その際には、団ではなく、商店街でしたので、アーケード組合の方だったのですが、仮に団にという形であれば、費用面も含めて、改めてお話をしていかなければならないと思います。委託という形になりますか。
事務局	協定という形になるかと思います。また、消防団は消防活動の一環でないところを出ていただくと、活動費をお支払いするというように決まっております、郡山の方でされた際は、1回につき約3千円程を人数分お支払いされたと聞いております。
委員（市長）	全く予算をかけないということは難しいかと思いますので、本日のご意見を踏まえ、内部でまた検討していきたいと思います。守秘義務については、協定書にその旨を盛り込めば良いわけですね。
事務局	消防団は守秘義務をお持ちであったと思いますね。
委員（市長）	郡山市で実際された内容について、精査を致しましょう。
委員	郡山市でしていただいたからといって、天理の消防団がしていただけるかどうかですね。
委員（市長）	ボランティアで行ってくださいというのは、商店街で以前行っていただいたときの感じからするとかなり難しいかなと思います。ただ、ある程度地元への思いを持ってくださっている方がたくさんいらっしゃいますので、きちんと整理をしながら、お願いをすることはできるかもしれませんね。
事務局	本日も区長会とお話をさせていただいていたのですが、普段から自分たちの街で、空き家があるということは常に心配されているということはありますので、結構、協力をさせていただかないと、とは言ってくださいています。負担をあまりおかけしない範囲で、依頼することは可能かと思っております。
委員（市長）	消防団以外してはいけないということではなく、結局集まってきた情報が全体的にどの程度使えるかということなので、もちろん、町によっては、区長・民生委員だけでも充実した回答が出てくるところもあるでしょうし、そのあたりは見定める必要があると思います。

事務局	市の広報紙等も自治会にお願いをして配っていただいております、当然住まわれているところには入れていただいておりますので、情報は得られると思います。いただいたご意見を踏まえ、内容を精査致します。
会長	他に、何かご質問等はございますか。なければ、次の議題に移りたいと思います。議題（3）調査結果の活用について、事務局より説明をお願いします。
事務局	議題（3）調査結果の活用について説明
会長	ただいま事務局より説明がありました、調査結果の活用について、ご質問等はございますか。
委員	空き家の問題は、天理市だけではなく全国的なものかと思っておりますので、進んでいる市や宅建協会に資料等があるのであれば、モデルケース的な事例を見るべきかと思っております。
委員	御所市の協議会においては、先日特定空家を認定したところで、桜井市においても、先ほど委員として出席してきたところなのですが、検討を行っていたところです。実際、チェックリストを使いながら認定をされるのですが、フローが見当たらなかったもので、どの段階でチェックをされて、助言・勧告などを進めていくのか、確認させていただきたいです。おそらく立ち入り調査でチェックされるものとは思いますが、流れが各市で微妙に異なりますので。
会長	認定は協議会において行うのですよね。
委員	そうですね、最終的には市長の判断ということになります。
委員	費用は取れないですよね。
委員	そうですね、自助努力で取り壊していただくのが基本ですし、権利関係の問題もあります。実例としてあったのは、法人の物件で崖地になっているところで、下に家があって、崩れかけている例、それを緊急性があるのかどうか、専門家を交えて、危険性を考えてというところであります。
委員（市長）	天理市の中でもガイドラインがまだ雛形の状態なので、市の技術職員を含めて、一度適用するとどのようになるか検証させていただきたく中で、危険な空き家があるのに放置したというわけにはいきませんから、進めていけるようにさせていただきたいと思っております。
委員	一つ前例をつくっていかないと、前に向いて進まないと思います。
事務局	ただ、特定家屋認定の基準、理由はしっかり定めておく必要があります。例えば、同じようなレベルの危険な空き家があって、一方は特定空家なのにもう一方はそうではないということはおかしいので。特定家屋に認定されると公表もされますし、土地の固定資産税の軽減にも関わりますので、慎重にさせていただかないといけないと考えております。その点についても、また本協議会で検討させて

	<p>いただきたいと思います。</p>
会長	<p>他に、何かご質問等はございますか。 なければ、次の議題に移りたいと思います。議題（４）空家対策の経過について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>議題（４）空家調査の経過（空家等対策計画等）について説明</p>
会長	<p>先進的な市の事例をみて、作成されている計画を参考にいただければ良いですね。先程の件について、何かご質問等ございますか。</p>
委員	<p>奈良市や生駒市が、業者との提携まで決めて対策を進めていると思います。奈良県だけの話ではないので、県内に限りませんが、他の市の例を見ながら、空家は増加していますので、対策を進めていただければと思います。</p>
委員	<p>少し教えていただきたいのですが、水道の閉栓情報では千何百件とありますが、一年前と比較して、急激に増えているのでしょうか。</p>
事務局	<p>急激というわけではないです。</p>
委員	<p>独居老人で、13軒町内会と組んでいるのですが、一人暮らしの方が4軒あります。2割から3割ほどです。数年の間にはもっと増えるのではないかと思います。</p>
委員	<p>水道の栓を止めているから空き家としているが、誰も住んでいなくて、年に1回くらい帰って来るような場合は、水道を止めていなければ空き家ではないのか。どのように判断するのか。</p>
事務局	<p>水道の閉栓データには載らないですが、空き家となる場合もあります。区長会、民生委員、消防団の方から教えていただく以外は把握が難しいですね。空家の定義は、難しいところではありますが、概ね一年以上使用がされていないものです。管理をされていて、特定空き家にならなければ、それは指導の対象ともならないですし、所有者の方が売買・賃貸等をする意向もなければ、対策を行わなければならないこともないですね。 色々な空き家があつて、市は把握をする必要はありますが、市が関わっていくのは、その中でも危険な空き家と、利活用できるようなもののみかと思います。</p>
会長	<p>集まった情報を、データベースというか、検索や抽出できるようにはされないのでしょうか。</p>
事務局	<p>市の内部でのデータはあります。利活用に関しては、コンシェルジュに依頼して、「空き家バンク」を作成しなければと考えております。農家住宅を住めるようにするには、用途変更し、市で買い取り、売却などを行うことまでは市ではできません。</p>
委員	<p>仲介する業者に行政が立ち入らないと、うまくいかないかと思います。ある程度は市が関わる必要はあるかと思います。</p>

委員	<p>私共は、そういった業務が多いです。不動産業ではなく、直接仲介するわけではないのですが、中間組織という形で市とともに関わって緩衝材となり、そこで引き合わせすることで、連携をとりながら、県内全域でしております。私共も今年度行っておりますが、流れとしては市が直接入ると立場上言いにくいこともございますので、民間でそのあたりは行う必要があると思います。物件があるからといって、すぐに売れる、貸せるということはほぼありません。例えば、最近のご相談で多いのは高齢者の方の認知症による後見人の問題、弁護士会からのご相談も多いです。後見人になられている方が裁判所とやり取りをしながら、動いていき、物件を市場に戻していけるものを増やすという、その点が我々の行っている「空家バンク」の目的の一つです。放っておいても市場に戻る物件は、不動産の専門業者の方にさせていただければ良いところです。天理市においても流通しやすいものと流通しにくいものに分かれると思います。今まで、何の広報もなく十数件天理の方のご相談がありましたので、これからも、ご相談は増えてくるかと思われま。私共も今年度から、データベースを備えるようすすめており、市町村ごとにデータを引っ張ることができるようになる予定ですので、市町村の方に、事業者さんにも、細かな情報、例えばその地域の情報等をお出しして、売買し易いような状況に持っていくことを、国交省の事業として、取り組む予定をしております。また、そのあたりご助力いただければと思いますので、宜しくお願い致します。</p>
会長	<p>他に、何かご質問等はございますか。なければ、次の議題に移りたいと思います。議題（５）その他について、事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>空き家に関する新聞記事について情報共有</p>
会長	<p>利活用、計画の策定に関しても、なるべく早く進めていくことができれば良いですね。</p>
委員	<p>最後に一つだけ良いですか。福住等の町おこしとおっしゃっていますが、他府県では補助金を出しているところもありますが、天理市でそのように住民を募集することは考えていますか。</p>
市長	<p>今は体制がないですが、今後、課題として認識するべきだと思います。本日東田議員にもお越しいただいておりますが、議会も含め、きちんとした整理が必要だと思います。果たしてどのくらいの金額で移住の意思決定になるのか、天理に住むと決めた方にはあった方が良いですが、どの市町村に住もうか迷っている方にとって、後押しになるくらいというと、それなりの金額になってしまいます。それを何件か積んでいけば、少なくとも何百万という単位になってくると思うので、エリアの中に世帯を呼び込むことについて、費用対効果の点からみて判断するべきと考えております。また、南浦委員も有江委員も、他の委員様方も、他に特典をつけて移住者を呼び寄せている良い取り組みがあれば、教えていただければと思います。</p>

委員	過疎地の場合、過疎債があると思います。ただ、所有者に対するインセンティブという、空家を出して貰う側に、例えば荷物整理のための補助金を出しているところ等は明日香村等、県内でもあります。空家の方が足りないことが多いので、空家を出しやすくしないと前に進まないのです。
委員	明日香の方等は人気がありますしね。天理にも山の辺の道等がありますし、住んでみたい方はいらっしゃると思います。ただ、建てられないから、中古物件が空いたら、入りたい方はいます。
委員	規制がかかっていますのでね。
会長	では、本日は本当にありがとうございました。次回は、12月頃でしょうか。
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、12月かその次月頃に開催させていただく予定でございます。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。
委員（市長）	本日は長時間、誠にありがとうございました。実際に案件をつくっていくことが重要と考えておりますので、いただいたご意見を基に、具体的な作業を進めていきたいと思っております。引き続きご鞭撻の程お願いいたします。ありがとうございました。