

平成 29 年度第 2 回空家等対策協議会議事録

平成 30 年 2 月 13 日 (火)
午後 2 時 00 分～午後 3 時 30 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 2 回天理市空家等対策協議会を開催させていただきます。委員の皆様方におかれましては、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。事務局の上田と申します。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。本日はお忙しい中空家等対策協議会にご参集いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>今年度、民生委員様等と連携をさせていただいて、空家の調査を進めてきたわけですけれども、どのような形で今後進めていくかというところを、本日は空家等対策計画案をお示ししているこちらの方で、ご協力いただくというところがあります。特定空家の認定基準についても、当協議会でご議論いただく中で、進めていけると考えておりますし、また、利活用の点からも、今後移住・定住促進の観点から非常に重要なものであると思っております。</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ますと思います。</p>
会長	<p>皆さまこんにちは。本日はお忙しいところ、また大変寒い中お集まりいただき、ありがとうございます。</p> <p>今年はこの雪、北陸の方等雪国は大雪でしょうけれども、あちらにも恐らく多くの空家があると思われますけれども、本当に大変なことと思います。幸い奈良県はそれほどではないと思うものの、やはり災害があった場合等を考えますと、空家の問題というのは、なるべく急いで充実した対策を立てなければならないと思うところですが、本日は市長がおっしゃられていたように、空家等対策計画案が出てきたところですが、充実した審議ができますようお願い申し上げます。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、議事に入ります前に、一点、ご報告がございます。本日もご出席いただいております有江委員につきましては、先般ご本人より都合により委員を辞退したい旨申し出がありましたので、辞退届を受理させていただいております。っしかしながら、今後、天理市の空家等対策を進めていく中で、有江氏の知見及びご助言は引き続き必要なものと考えておりますので、今後もオブザーバーとしてご発言をいただきたいということをお願いしておりますことを、ご報告させていただきます。委員の皆さま方におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。</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。表紙の「次第」に続きまして、資料 1 平成 29 年度空家調査等の資料、資料 2 の天理市空家等対策計画案、資料 3-1 特定空家等の判定表案、資料 3-2 ガイドライン、資料 4 今後のスケジュール、アンケート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 項の規定によりまして、会長が議長の任に当たることとなっております。藤井会長、議事の進行を宜しくお願い致します。</p>
会長	<p>それでは、平成 29 年度第 2 回空家等対策協議会の議事を進めさせていただきます。ご協力の程よろしくお願いいたします。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>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	議題（1）空家対策の現状について説明
会長	ただいま事務局より説明がありました、空家等対策の現状について、ご質問等はございますか。
東田委員	民生委員に調べていただいたのは、柳本町は柳本校区か。53 件ぐらいではないのでは。
事務局	一旦民生委員様に調査をしていただいて、今後深く調査するときには、区長連合会にお願いしに行かせていただくこととなります。
委員（市長）	閉栓状況の中には集合住宅も含まれているところがあり、民生委員様の調査では集合住宅は外しているというところもあります。利活用においては、貴重な資料となるかと思えます。「×」と判断されたものについても、危ないと思われる空家になるので、参考になる資料かと思えます。
東田委員	区長会長が一番把握しているはずなので、お願いしたらもっと正確な数字が出てくるかと思えます。
事務局	市長がおっしゃったように、水道閉栓情報を組み合わせながらさせていただいておりますので、実際の数はもっと数が増減すると思われれます。その中から、利活用の方と特定空家の方に分類させていただきます。

会長	他に、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。それでは、議題（２）天理市空家等対策計画（案）について、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	議題（２）天理市空家等対策計画（案）について説明
会長	ただいま説明のありました議題（２）天理市空家等対策計画（案）について、ご質問等がありましたら、おっしゃってください。
委員	「空き家バンク」とは、利活用できる空家を募集するということでしょうか。先月末頃に、テレビで「空き家」バンクについて放送されていて、兵庫県の朝来市と養父市だったと思うのですが、定年後に引っ越しされて、喫茶店をされている方などが、実情を説明されていました。また、養父市は、農業の推進を目的とし、空家の活用支援をされているとのこと。どの方も最後におっしゃっていたのが、市の職員が丁寧親切に教えてくれたということです。また、朝来市の方は、市から補助金があるそうです。そのような実例がありますので、この「空き家バンク」はとても良いことと思います。特に、農業関係で。
並河委員	良い実例をどれだけ作ることができるか、とっております。おっしゃっていただいたように、農地を組み合わせるといことは移住定住促進の中で、ライフスタイル的に農業をしたいという方を呼ぶというメリットもありますし、場所によっては農家住宅であるところで、農業をされる方でないと難しいケースもあるかと思えます。ですので、それぞれのエリアで特に良さそうな物件を、初期の段階から見つけていく。有江様（空家コンシェルジュ）のお力をお借りしながら、何件か実際行ってみないとわからないですし、カフェのお話をさせていただきましたが、物件によっては用途変更をしないといけないということになった場合、本人が費用をかけてまでしたい方がいるのかどうか、本人の財産に帰属してしまうものに対して、どの部分に助成をすれば効果が出るのかということも、見定めるのが来年度であると考えております。
有江アドバイザー	そうですね、「空き家バンク」自体は、私共6年ほど前から運営しております、現在約350件登録いただいております、利用したいという方は1200名程です。今市長のおっしゃられた用途変更ですとか、調整地域の問題ですとか、このあたりの法律上の問題もそうですし、地域の会等と連携をしながら、進めている物件も多々ございます。実際用途変更は地域によってはかなり難しい内容となっております。建築士会を通じて連合会の方から国に要望をあげられているのですが、なかなか進んでいない状況ですので、いかに現行法の中で、地域でどうやっていくかということなのですが、おっしゃっていただききめ細やかな対策というのが大切かと思えます。行政だけで行いますと、これが難しいところがあります。空き家バンク自体がきめ細やかな対応、マッチングが一番ポイントになるかと思えます。市長おっしゃられていたように、地域としてどのような物件が利活用につながるのかというのを、実例を作っていければと思います。実際、以前から何件かすでに天理市の物件で利活用できておりました、山の辺の道沿いの物件もこの前若いご夫婦が移住して来られまして、リノベーションされました。当然それは調整地域で

	はあるのですが、用途線引き以前の建物でしたので、リノベーションができるという話で、入ってこられました。このように、調整地域の物件のご相談がぼつぼつございます。
委員	島根県の雲南市だったと思いますが職員を東京へ行かせて市へ移住していただきたいという取り組みをやっていたと思います。
市長	うちの市でも、PR するための機会を作ったわけですが、ただ、素敵でも物件は今から探しますというのでは、なかなか厳しいですね。
委員	早めに見つけていかないと。
市長	そうですね。現在お持ちのというか、天理市内で把握されている物件はあるのでしょうか。
有江アドバイザー	天理市内の物件を持っていらっしゃる方のご相談は以前からありますので、それを今後バンクへ移行していくことになります。また、希望されている方は当然あります。内覧は来られますけれども、マッチングのところで、用途変更が無理である等で、調整しているところはありますね。
委員	その地域というのは、市街化調整地域区域のことですか。
委員	それもありますし、住宅、店舗等ですね。
委員	それはなかなか難しい、無理ですね。
委員	説明の中で、民生委員の方々の調査された数字と、空家の現状の校区別の数と、実際把握できるのが 362 件ということですかね。
事務局	民生委員の調査は、戸建のもののみで集合住宅は外しておりますので。
委員	利活用できるのは、基本的に戸建のものというように考えればよいですかね。どこの校区でも良いのですが、例えば山の辺の移住できる っています、どのくらいのもので、個人の情報もあると思いますが、管理が行き届いていない危険家屋 何を基準にしてこの表ができていくかということをお教えくださいというのが 1 点と、どのあたりをターゲットに置くのか、重点はどこなのか。山の辺が、管理が行き届いていない空き家が 33 件あって、危険家屋が 4 件という形で少ないですが、この 33 件が、何年かしたら危険家屋にうつるのであれば、何らかの形で啓発しないといけないのか、管理の行き届いているところは、空き家バンクを推進していかなくてはならないなど、具体的なところをお教えいただければありがたいです。
事務局	あくまでも調査をしていただいた民生委員様の主観ですので、他の方が見ると少し違う部分は出てくるかもしれません。
委員	そうですね。基準をつくっていく必要があるのではないのでしょうか。

委員（市長）	まあ、◎（）が×（危険家屋）だったとか、極端なことはないと思うんです。ただ、◎と違って内部調査をしたところ、配管や基礎に支障があったとか、それなりに専門家に見ていただいて異なる物件というのはあると思います。バンクの中に、◎や○を促進していく中で、状況を掴んでいかないと、最初の調査の段階で点数をつけてというのは難しいかと、どうですかね。
有江アドバイザー	そうですね、外観の目視だけでは、目安になるくらいかと思います。対策をそれぞれでうっていくのが良いかと思いますが、建物の問題だけではなく権利関係の問題などもたくさんありますので、その辺もしながらバンクだけではなく一般流通もどんどん出していける形になればと思います。
委員（市長）	◎は一般流通にのせていくことができるものですね。
有江アドバイザー	なかなか流通に出されないことが多いですね。空いているんですが、市場に出されない方がたくさんいらっしゃいます。地域性もあるかと思いますが。
会長	ご先祖伝来の不動産は手放さないという相続人の方も多いのでしょうか。
有江アドバイザー	そうですね。あとは、家の中が片付いていなくて誰にも見せたくないのと、とにかく置いておくという方も多いです。
会長	他に何かご質問等ございますか。
委員	重点項目は、地域にするのか、項目にするのかどのようにされるのでしょうか。
事務局	その点に関しましては検討中ですが、考えていますのは、移住の希望が多い山の辺の道周辺地域や福住・山田等の高原地域周辺を重点地域に定めて、そこから順次増やしていく等を考えております。
会長	では、次の議題3へ進みましょうか。議題3「特定空家認定基準（案）」について、事務局から説明をお願い致します。
事務局	議題3「特定空家認定基準（案）」について説明
会長	ただいま説明のありました議題（3）特定空家認定基準（案）について、ご質問等がありましたら、おっしゃってください。
有江アドバイザー	協議会の方で議論される時、資料や写真等を見せていただいてということになるかと思いますが、権利関係の問題ですね、例えば借地だった場合等、弁護士の先生にご判断いただくということもございますので、この協議会で判断される場合には、材料として、カルテといいますか、できる限り情報をいただけるのが良いと思います。
会長	他に何かご意見等ございますか。

委員	所有者がわからないときはどのような方法が考えられますか。
事務局	道路が危なかったら注意喚起等をするぐらいで、その空家を改善するのは難しいです。実際、所有者がわからないというのではないのですが、所有者が何もしない場合というのはございまして、そういう場合はその空家に対して何もできないので、道路が危なければそこにコーンを立てるとか、看板を立てるぐらいしかできません。
委員（市長）	今後はそれでは困るので、判定表も作成し、特定空家に認定して代執行も視野に入れて必要な措置をとれるようにしていきましょうということですね。 所有者不明で相続関係がきちんとされてない場合はどうなりますか。
事務局	所有者は原則的に突き止める必要があります。その方が財産放棄等をしておられると話が変わってきますが、登記簿を調査したり、近隣の方に聞いたりして調査する必要があります。
委員（市長）	例えば所有者がお亡くなりになっている場合で、相続関係が複雑な場合でなおかつ必要な手続きが取られていない場合は、相続関係も全て整理して放棄してもらってからしか対策を講じられないのですか。
事務局	相続権者がおられれば、まず、その方と話す必要があります。
事務局	所有者が不明の場合は、本協議会に諮らせていただいて特定空家と認定されましたら、略式代執行という方法も考えられますが、基本的には所有者を調査するというのが原則になります。
会長	<p>難しい問題もあろうかと思いますが、権利者の権利に関わるところでもあるので、法的な面について私も調べたいと思います。</p> <p>要するに、所有者不明の場合も色々なパターンがあって、登記簿謄本に名前も住所もでてくるが、登記された時期が非常に古く、その住所から調べても住民票も出ていって5年が経過するとその情報が削除されてその自治体で住民票がとれないので、登記簿上は名前も住所もわかっているけども今どうされているのか辿れない場合がございますし、先ほどの所有者がお亡くなりになっているのはわかっているが相続人が誰もいない場合や相続放棄されている場合など様々なパターンが考えられます。また、所有者がご存命であることはわかっているがどこにいらっしゃるかわからない場合は、不在者という概念になるので、不在者の財産管理人を家庭裁判所に選任してもらおうと、大抵、弁護士になるので、その方を相手として交渉することになります。相続人がいない場合は相続財産管理人の選任という手続きがありまして、それもおそらく弁護士が選ばれるので、その方を相手として交渉することになります。</p> <p>過失なく（所有者を）発見できない場合はと要綱に規定されているので、相当の調査を行わないと、不十分な調査で強制的にやってしまうと違法性を問われることもおこりうる可能性があります。</p> <p>また、立ち入り調査をする権限はあるが、鍵のかかっている建物に、その鍵を開けてまで入れるのか、住居侵入罪に問われないのかといった刑法上の問題も、法令の解釈上検討しておいた方がよいと思います。</p>

委員	<p>以前に市町村で特定空家を認定されたところがありましたよね。確か御所市だったと思いますが。それは、どういう手順でなされたか参考になるのではないですか。</p> <p>この判断は、市がすべてなされてわれわれ協議会委員のもとに届くのですか。審査するために。</p>
事務局	<p>今、考えているのは、他市であれば協議会の委員さんが現地へ赴き調査を一緒にしていただくという市もあるようですが、基本的には事務職だけではなく技術職も含めた市の職員でこの基準表を完成させて、写真等の資料も添付したうえで協議会へ提出させていただく方法です。</p>
会長	<p>それでは議題4「今後のスケジュール」について事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>議題4「今後のスケジュール」について説明</p>
委員	<p>本日協議いたしました空家等対策計画及び認定基準ですが、これは本日の協議において承認するのですか。</p>
事務局	<p>空家等対策計画につきましては、本日、委員様からいただいたご意見を集約・整理したうえで、パブリックコメントによる市民からの意見募集も実施したうえで決裁をとり策定となります。特定空家の認定基準につきましては、本日いただいたご意見を踏まえ決裁をとることになります。</p>
会長	<p>その他に何かございますでしょうか。</p> <p>特にご意見・ご質問等ございませんようでしたら、本日の協議会につきましては、これにて終了とさせていただきます。本日はどうもありがとうございました。</p>