

平成30年度第1回空家等対策協議会議事録

平成30年11月19日(月)
午後2時00分～午後3時20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30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。事務局の岩田と申します。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>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、こんにちは。今回、平成30年度の第1回天理市空家等対策協議会を開催いたしますところ、藤井会長はじめ委員の皆様方に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>皆様方のお力添えをもって、空き家等の対策の計画も徐々に進めています。やはり、空き家につきましては地域の皆様方の安心・安全・衛生その他危険をどのように除去していくかと、利活用という観点をどのように併せ考えていくかだと思えます。いくつか市の中でもそのまま放置していくとまずいなどという物を地権者と話をする中で除去に向かっている案件が出てきました。おかげで、特定空き家という具体的な手続きには進まずに済みました。一方で、利活用についてはまだまだ持ち主の方が空き家バンク等をご利用いただける範囲は限られている。せっかく使えるものであっても数年間放置をすれば、それは利活用できたはずのものが一転して対策を取らなければいけない対象になってしまいます。一步でも二歩でも目に見える成果を出していき、市としてもこういったことをやっているんだということを広く地域の皆様方にご理解いただくことが非常に大事だと思っている。そういった観点からも本日はそれぞれの分野のご代表にご参加いただいておりますので私どもが気づかない点に関してご鞭撻をいただき、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えます。</p>
会長	<p>皆さまこんにちは。会長を務めさせていただいております藤井茂久と申します。本日は足元の悪い中集まりいただき、ありがとうございます。</p> <p>少子高齢化がますます深刻化していく中、この空き家の問題は日本中で重要な課題となってきたと思います。そういう意味では大変重要な会議だと思っておりますので、みなさまの英知を絞ってよりよい空き家対策ができるように尽力できればと思いますのでどうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>また、新しい委員の方が3名入られるということでリフレッシュした気持ちで進めていけたらと思っていますのでよろしくお願い致します。</p>

司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>今、会長からも仰っていただいた通り本年第1回目の協議会であり、委員の変更がございます。委員の変更に伴い委嘱をお願いしたいと思います。団体からご推薦いただいています3名の選出委員に変更がございます。新たな委員への委嘱状の交付を行いたいと思います。今回から新たに委員にご就任いただくのは天理市議会から三橋議員様。本日は公用のためご欠席されています。天理市商工会の山本様。奈良県宅地建物取引業協会から土屋様。以上の3名にこれから参加していただきます。</p> <p>【委嘱状交付】</p> <p>それでは資料のご確認をさせていただく前に、本日は空き家コンシェルジュの浦野様がオブザーバーとしてご出席いただき色々ご意見をいただきますのでよろしくお願い致します。まず、資料は次第を含む冊子が1つと、天理市空き家等対策計画をお配りさせていただいております。資料等不足ございませんでしょうか。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、規約に基づきまして議長を務めさせていただきます。委員の皆様方、どうぞ円滑な審議にご協力いただきますよう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、天理市空家等対策計画について、事務局から説明願います。</p>
事務局	議題（1）天理市空家等対策計画について説明
会長	ただいま事務局より説明がありました、天理市空家等対策計画について、ご質問等はございますか。【意見なし】
会長	それでは、議題（2）空き家対策の現状について、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	議題（2）空き家対策の現状について説明 農地付き空き家取得について農業委員会に制限等を図っていくのか、委員の皆様 の議決をとりたい。
会長	今の報告につきましてご質問等ございますでしょうか。
委員	空き家の地元相談会ですが平地での対応は計画されているのでしょうか。
事務局	今後は入居の問い合わせが多い山の辺の道周辺を考えています。その後は例えば柳本地域などを考えています。市街化区域にある空き家は空き家バンクに載せなくても流れていく。市街化調整区域にあたる山の辺の道周辺から取組んでいきたいと考えています。
委員（市長）	農業委員会の方に農地付き空き家について図っていくかというところですが、是非ともやりたいと思っています。先ほど、意向調査の一覧も見ていただきましたが、だいぶ臍気に希望される方が増えてきているなという実感があります。出

	<p>物さえあれば。ただ、まだまだ少ない。圧倒的に限られているので他の地域、生駒の高山、宇陀、吉野のあたりに取られてしまい、移住希望者の視点から天理が落ちてしまっている。ただ、山の辺の道だったり是一定の人気もあるかなと思います。で、空き家バンクに登録された6件のうち契約3件、受付2件、協議中1件ですが、割に載ったら出てくるなというところで、私自身が利用して実践してみたが、うちの場合は築100年だったので農家住宅の制度以前の物だったのでいけた。ただ、これが制度後の物だったら私も農家にはなれなかった。選択肢を広げるというところからは是非やっていかないといけない。22ページの資料を見てくださいと、これは宅建事業者様をないがしろにしようということでは全くなくて連携というところを国も書いています。入口の所に空き家バンクがあり、行政と一緒に整備したというところですが、じゃあ、オーナーさんと話をして契約手続きを進めていくと絶対専門家の力が必要になります。空き家コンシェルジュさんにも大変お世話になったが、具体的手続きに関しては、私はたまさか法学部で法律の知識が一定あったり、司法書士や土地家屋調査士に知り合いがいて出来たが、手続きの過程でくじける方が結構いると思います。これから大事なのが宅建事業者様などの士業の皆様との連携、マッチングがどれだけできるかが大事だと思っている。これを使うことで選択肢を増やしたい。また、地元の理解が必須だと思います。私が入ったところは私の前に5・6件諦めている。前のオーナーさんと周辺の方の間に境界すらはっきりしていないところも多い。どういう人間関係だったかも左右される。また、お互いに私道だったり土地を使いあっていたりするところも多いのでそういうのが従来のおりできるのかという新しい人を迎え入れる不安感が地元にある。それを解きほぐせるかがゴールまでいけるかの重要なポイントでありますし、行政としてそこは汗をかいていかないといけないですし、選択肢としてうちは通行地役権を双方にうった。三尺里道を広げたような私道を通らないと自分の家には行けない。認定道路にはなっていたがそういうところを将来に向けて整理しないとイケなかった。それも一定の知識があれば士業の方と一緒にできるが、臍気に農業をやって田舎暮らしと思っている方々にとってはしんどい部分があると思います。うちにしても、一筆ではなくて何筆も混じっている中に畑の部分があったり地目変更しないといけないところがけっこうありました。そういう時にどういう手続きが必要でどういう方の力を借りれば解決ができるのかということが今後の重要なポイントだと思う。是非、自分も含めて今まで市内で移住された方と希望される方との交流会とかを企画できたらと思います。</p>
委員	<p>宅建業界としては法整備されて特定空き家に関しては手数料的などころも単価的に安いからですから改正になった。今、生駒市が天理市よりも進んだやり方で3件ほど取引が終わっていると聞いています。</p> <p>税制の方で3000万の特別控除ですが、本来移住した分については控除されるが移住していなくても控除されることは良いことなのでこれを空き家に指定してもらえば控除が受けられるということですね。</p>
事務局	<p>売買価格の税金に対して控除が受けられます。</p>

委員	3,000万円かからなければ税金がかからないので、それをセールスポイントとして空き家の登録を促すPRになるのではないか。
委員（市長）	控除を受ける条件に空き家バンクに登録している必要はあるのですか。
事務局	空き家バンクは関係ありません。空き家になってから3年で譲渡しないとけない。
委員	調整区域の建物で取壊しをする場合は先に建築確認申請を取りなさいと開発課からの指導がある。確認申請を取るのにも4・50万円の費用がかかるので行政が証明書を出すことで簡単に建て替えできるようにするなどの特典を広げればもっと進むと思います。
事務局	壊すにあたって建築確認を取りなさいということですか。
委員	取らないことには既存宅地の制度が平成17年ぐらいに無くなったので、先に潰してしまうと建て替えができないので、確認申請が必要になる。ここで発生する費用を負担してもらえ何かがあればなど。
委員（市長）	郡山土木事務所なりが有用性を認めてくれるものが出せるかということになりますが、土木事務所との間での権限がないので難しい。
委員	今は政治家に要望として挙げている。昔、神戸の震災の時に罹災証明があれば建て替えができたのでそれに代わるものを考えてもらえれば。
委員（市長）	自治体でできる権限が何かしらあれば議論できるようになると思います。
委員	民間ではなかなかできないので行政が中心となって生駒市と同じようにしていただければ。
委員（市長）	生駒市は何をされたのですか。
委員	プラットフォームを作って空き家コンシェルジュさんにも入ってもらい不動産関係団体で連携を取って空き家の利活用に取組まれ3件の実績がある。なかなかハードルが高くなりがちで、行政が許可を出したいのか、出さないためにやっているのかというところがある。今回の農地法にしても、属人制の解除という方法で農家住宅を一般の住宅に変えるという法律もある。
浦野アドバイザー	10年使用すればというものだったと思う。
委員	10年でしたかね。ただ、それにも色々縛りがあって条件があつてね。
浦野アドバイザー	知らないことが多いので案内していくことが大事かと思います。
会長	市長の場合は、道の問題等の解決のために想定していたよりも予算は多くかかったのですか。
委員（市長）	そんなにはかからなかったです。うちの場合は直に司法書士さんや家屋調査士さんとやりましたので、ただ、何十万円かはかかりました。

委員	道路判定が田舎のところでははっきり言って違法建築が多い。確認申請をとっていない。なぜかという道路判定がないんです。二号道路なのか一号道路なのかによって違ってくる。たぶん、狭ければ二号道路で道路中心線から2メートル控えるというのがあるが、なかなかみんなひかえてくれませんので。と同時に、43条但書というのがありますので、認定道路という形でも。パブルの時にかなり違反建築があった。
委員（市長）	難しいのは行政が特定の〇〇事務所に行ってくださいということは言えないので協議会から各士業のみなさんと連携してご紹介できるようになれば。
委員	登録をしています。空き家対策に協力しますという登録をしている業者があります。
会長	空き家バンクに登録されている物件は取得に当たって越えなければならない規制等は解決できている状態で譲渡できる物件なんですか。
浦野アドバイザー	実際に希望の段階で空き家バンクに登録されて、売買の際には不動産業者を入れる方も多いですし、そちらのほうで調査を深めて売買される。また、現状のまま個人間で売買される方もいらっしゃいます。
会長	他に何かご質問等ございますか。
委員（市長）	農業委員会にはかかるかどうかの議決をとりましょう。 (全員異議なし)
会長	では、議題2は終わりますして、議題3に移りましょう。議題3「危険な空き家への対応状況について」、事務局から説明をお願いします。
事務局	議題3「危険な空き家への対応状況について」説明
会長	今の説明に関しまして何かご意見等ございますでしょうか。
会長	今の10件のうちの1番、保佐人に連絡という件ですが、所有者本人は判断力の弱い方なんでしょうか。
事務局	最近、本人は施設に入所されて、保佐人がいることが確認できたので保佐人と交渉中です。
会長	保佐人は本人の財産を守る方向で動くので、積極的なことをやっていくのは難しいですね。
委員（市長）	もし、地震や台風などで隣家や通行人に危害を加えてしまうというリスクがあるという部分を理解していただき、後見人にしても保佐人にしても財産を守るというところはもちろんですがそういったリスクから守るという部分も非常に重要な要素かと思いますのでそれを訴えていかないといけないと思います。行政には何かあったらどうするんだとおっしゃられるのでね。
会長	資力のない方も多いですからね。

事務局	ほとんどの方が高齢者ですね。
会長	それでは、他になければ議題4に入りたいと思います。その他ということですが、でも事務局よりお願いします。
事務局	今後の利活用に関するアンケートのスケジュールを報告。 (山の辺の道周辺で進めていき、市内各所に広げていき空き家バンクへの登録を増やしていきたい)
委員(市長)	空き家コンシェルジュさんで各土業の協会と協定を結んでいただくことは可能ですか。
浦野アドバイザー	天理市の空き家バンクですので、市と協会とが結ばれることが多いですね。我々がどういった立ち位置で関わっていくかにもよりますね。
委員	生駒市はプラットホームで協定を結んでいます。
委員(市長)	そこはこれから整理していきましょう。
事務局	生駒市の場合は、登録物件が多く、扱いが難しいものをプラットホームに流し、みんなで月1回のペースで会議を開かれている。参考にしながらやっていきたいと思えます。
会長	それでは以上で本日の議題は終了とさせていただきます。ありがとうございます。