

令和元年度第1回空家等対策協議会議事録

令和元年12月25日(水)
午後10時00分～午後11時30分
天理市庁舎4階 特別会議室

【開会】午前10時00分

事務局	<p>これより令和元年度第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。本日進行を努めさせていただきます、事務局の岩田と申します。どうぞよろしくお願ひ致します。</p> <p>それでははじめに、市を代表致しまして並河市長がという所でございますが、公務の為、本日欠席という形になりますので、代わりまして市長公室長の岡本の方からご挨拶頂きます。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>【市長公室長挨拶】 ありがとうございました。</p> <p>それでは次第3「委員の再任・新任について」に入らせていただきます。前回の協議会から約1年間が経過しております。その間、昨年12月6日で本協議会委員の任期は満了しております。引き続き再任頂いた方、新たに委員をお引き受け頂いた方がございますので、委嘱状を交付させていただきますが、交付につきましては時間の都合上皆様のお手元にお配りさせていただいておりますので、ご確認の程よろしくお願ひします。</p> <p>では私の方から順にお名前を読み上げさせていただきます。今日は欠席でございますが並河市長でございます。天理市区長連合会 森田修様。天理市市議会委員 総務財政委員長 市元貴志様。弁護士 藤井茂久様。天理市商工会専務理事 山本様。奈良県土地家屋調査士会綱紀委員長 堀貴至様。奈良県宅地建物取引業協会理事 土屋年史様。【各委員挨拶】</p> <p>皆さん今日はよろしくお願ひいたします。</p> <p>今日は空き家コンシェルジュから協議会アドバイザーとして有江様の代理という事で浦野様に来て頂いております。どうぞよろしくお願ひします。</p> <p>【浦野アドバイザー挨拶】 ありがとうございました。</p> <p>続きまして次第4「会長・副会長の選任」について協議を頂きたいと思ひます。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」と定められております。はじめに会長の選出をお願ひしたいと思ひますが、どなたかご意見のある方おられませんか。</p>
委員	法務にも詳しいので今年も引き続き藤井委員にお願ひしてはどうかと思ひます。

事務局	<p>ありがとうございます。ただいま森田委員より、藤井委員をご推薦頂きました。皆様いかがでしょうか。</p> <p>【異議なしの声】</p> <p>ご承認いただきありがとうございます。恐れ入りますが、藤井会長様に置かれますは、所定の席へ移動をお願い致します。</p> <p>それでは続きまして、本協議会の副会長の選出について、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>それでは市議会委員の市本委員にお願いしたいと思うのですけれども、皆さんいかがですか。</p> <p>【異議なしの声】</p> <p>ありがとうございます。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。それでは市本委員に本協議会の副会長にご就任頂きたいと思えます。市本委員よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは藤井会長、一言ご挨拶お願ひ出来ますでしょうか。</p> <p>【会長挨拶】</p> <p>ありがとうございました。それでは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、藤井会長にお任せしたいと思えます。藤井会長、どうぞ宜しくお願ひいたします。</p>
会長	<p>分かりました。それでは早速ですけれども今日の記事を進めさせていただきたいと思えます。</p> <p>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>では議事に入りたいと思えます。まず、議事（1）危険な空き家への対応についてという事で説明頂きたいと思えます。担当の事務局からお願ひ出来ますか。</p>
事務局	議事（1）危険な空き家への対応について説明
会長	ありがとうございます。
事務局	<p>今課長の方からご説明がありましたが、今日をもって特定空家を認定するという話ではなく、そちらの方向を向いて走っていくという話です。皆様にお配りしております空家対策計画 p 11 に記載されている行程表で、現在は 4～5 つ目の位置におり、先程課長が説明されたスケジュールに沿って下へ向かって進んで行くという形です。また真ん中の色付きの所を 2 月くらいか、今年度中に 1 度開くかどうかという所でございます。</p>
会長	<p>分かりました。このスケジュール通りの流れで進むと 2 月頃にまたこの委員会を開く可能性があるという事ですね。皆さんも少しだけ心に留めて頂ければと思えます。</p> <p>ただいまの議事（1）危険な空き家への対応についての説明に関しまして、皆さんから質問等がありましたら仰ってください。</p>
委員	相続人は皆確定しているのですか。
事務局	<p>相続人ですが、現在総務課が借地料の請求を行っている、売買契約を行い実際の現所有者となっている方々の相続人は全部調べられております。ただ、現に登記が残っている所有者の戸籍は、空家対策の特別措置法の法令に基づき照会をかけま</p>

	<p>したが、天理市では存在しませんでした。現時点でそこまで相続人を追うのかという所で私共の法務専門官と話をし、売買契約の届出がある為、現に所有されている方々を所有者とみなしても良いのではないかという風な意見を頂いており、そちらの方々にまず話を進めていきたいと考えておりますが、皆さんいかがでしょうか。</p>
会長	<p>最終的に解体した後に建物の滅失登記をしなければならない。その際には名義人の相続人の承諾かそれに代わる判決をとる必要があるのではないかと思います。その辺りについてはどうでしょうか。</p>
事務局	<p>その辺りについては藤井先生もちろんですが、また私共の法務専門家の弁護士の方々と話を詰めていきたいと思えます。</p>
会長	<p>滅失登記までいった段階で検討するという事ですかね。</p>
事務局	<p>そうですね。まずこの方々が他の相続人も併せて自分達で取り壊しを言うって頂けるとするのが最良のパターンではないかと思います。</p>
委員	<p>壊した所で現の名義人の承諾がなければ滅失登記も出来ないのでは。</p>
委員	<p>滅失登記は2つのやり方があり、相続人の方から申請してもらうというのが1つと、土地の所有者が代わって滅失の申し入れをする方法がありますので、建物さえなくなれば天理市の方から申し入れすることが出来ます。</p>
事務局	<p>分かりました。ありがとうございます。今堀委員よりお聞きした内容でまたこちらの方で進めていきたいと思えます。</p>
会長	<p>はい。他に何かご質問はありますか。</p>
委員	<p>土地の面積ほどの位ありますか。</p>
事務局	<p>土地の方は手元に資料がないのですが、建物は75㎡ほどあります。土地とほぼ同じ面積で建物が建っているという状況です。</p>
委員	<p>今ここに出ている例は市街化区域内に建っていると思えますが、今後、調整区域内等、建て替え出来ない土地となっている場合が多々出て来るのではないかと思います。その場合、登記自体もされているか分かりませんが、土地には価値がなく、1件毎にこれだけの手続きを行い、議会にかけなければならないとなると時間も暇もお金もかなりかかるのではないかと思います。どうでしょうか。</p>
事務局	<p>我々も今回が初めてのケースであり、これからの進め方の基準になるのではないかという事で、慎重に行き過ぎている所もあるかもしれませんが、一番心配されるのは今おっしゃられた様に1件前例が出てくれば、市の方で代執行出来るのではないかという事で色んな方々から「うちも」と言われる可能性があることが懸念される所です。</p> <p>我々も決して楽観的に考えていませんが、先日桜井市の方に問合せた所、かなり新聞等で報道したにも関わらず市民等からの問合せは今まで1件も無く、状況も写真等が出たため、逆にここまで行かないと行政代執行の対象にはならないという意識がついたのではないかという事で担当の方がおっしゃられていました。</p> <p>我々も出来るだけ、民事同士での話が出来るように努めていきたいと思えますが、この度は天理市の土地という事もあり、もし建物の崩壊等により何か危害が加わる様な事があれば市の責任もかなりかかってくる為、慎重かつスピーディーに行わなければならない所もあり、この様な場で皆様方にお諮りさせて頂いてい</p>

	るという状況です。
委員	取り壊す前に不動産流通等を出す事は出来ないのか。
委員	近畿レイنزという形で流通機構があり、私が担当理事をしているが、流通まで行こうとすると色々な問題解決が必要になり、ハードルが高い。まずは適切に所有権移転出来る様な状態であるかどうか。現時点で出しても所有権移転出来ないとなると何にもならない。やはり皆から同意をもらい、手続きを踏んでからでないと流通機構にあげるのは難しいと思います。
委員	所有者が分からないでは出来ませんよね。
委員	余程登記法が変わらない限りは出来ませんよね。今東北とかの方で震災があつて特例的にはやる様な事は政府も今言っていますが、これが天理市に当てはまるかというのと当てはまらないのではないかなど。 そういう事で、まずこれからやってみないと始まらないし、一つのたたき台としてやっていかれたら良いのではないかと思います。
事務局	ありがとうございます。
会長	他に何かご質問ありますか。 市が行政代執行をする際、市から解体業者さんの方へ随時契約か入札かでやっていただくということですよ。それで費用の方はとりあえず市が頼んだので市が基本会計で払うが、その分を解体義務者の方へ請求するという事になるので、相続人がいなかったり放棄されていたりした場合は、実際は回収不能という形で処理されるという事ですかね。
事務局	そうなります。
委員	個人の場合だと売買代金から差し引く形になるが、今回天理市という事で、天理市は予算があるのか。財政の中でどうなっていくのか。
事務局	はい。財政課とも確認しながら進めていきたいと思っています。
会長	最終その土地を売れば回収は出来ないのか。
委員	天理市の財産なので売っても構わないが、天理市民が損をする形になる。
事務局	本来は所有者からいただくという所が基本。
委員	それが出来ない場合を次の段階として考えなければ、一気に行ってしまえば誰も支払いしない。
委員	言われた様に建物を除却する費用というのは所有者の方に責任があるという事で行くと。ただ、更地になった市有地については有効活用を考える中で売却という事も選択肢としては出て来るという取り方も出来るのですけれども。
委員	結論マイナスはマイナス。天理市なので。
委員	土地の所有者は固定資産税がかかると思うが、建物は価値が無くなると取れない、取れないのですよね。実際の所は。
事務局	そうですね。
委員	最悪はそれでも売却という手段を取っていかねばならない場面も出て来る。土地利用出来る計画があれば話が変わるが、無ければそういう形で。
事務局	選択肢の一つとしてはもちろん有効活用を考える流れになるかと思います。 この度は天理市ですが、特定空家の認定を受けると土地の住宅の軽減が無くな

	るので、土地がただの宅地となるとかなり固定資産税が高くなりますので、そういう事もあります。
会長	解体費用はものによるとは思うが、坪辺り 2,3 万円とかどうしてもかかるので、ちょっとした家でも 100 万円近くはかかる事になりますよね。家を建てる際に解体する費用を何等かの形で手当てする様な仕組みがもしかしたら必要かもしれないですね。これから。 他になれば次の議題へ。
事務局	空き家対策対応案件について説明
会長	今説明頂いた事に関して何かご質問、ご意見ないでしょうか。 【意見なし】 よろしいですね。では、次は議題（２）利用可能な空き家への対応についてという所でまず「空き家等に関する相談状況について」から説明お願い出来ますか。
アドバイザー	議題（２）利用可能な空き家への対応について「空き家等に関する相談状況について」、「空き家バンクの運営状況について」、「山の辺の道周辺地域等における空き家アンケート調査及び相談会について」説明
委員	空き家対策でするのであれば 3,000 万円控除の特例のある昭和 56 年 5 月 31 日以前の建物が主流ですか。もし売買となってきた場合はその特例を所有者へももっともって周知すべきです。我々宅建協会としても土地だけでなく、そういった資産の管理も何か良い方法は出来ないかという検討を今進めている所です。ご存知の通り、生駒市、橿原市、桜井市、奈良市では、今来ておられる皆さんや建築組合、司法書士会などそういう専門的な方々、生駒市では銀行も交えた 9 団体が寄り、そういう事をやっているみたいです。僕は天理市何のとかして欲しいとは言っていますが、時期尚早だという回答で。今後の、次の段階として業者の方で資産管理出来る様な方法を持って行きたいという案がありますので、それはお互い協力してやっていたら良いかなと思います。
アドバイザー	よろしく願いいたします。 今のお話は生駒市さんや橿原市さんでやっている空き家のプラットフォームという考え方があり、空き家というのは先程もあった様に、相続関係や再建築のお話など複雑に絡みあってくる所がある為、今来ておられる様な宅建士さんや土地家屋調査士さんなど専門家の方のアドバイスが必要なのではないかという事で、市の方で紹介するのは難しいので、空き家対策として専門家が集まり、一つのテーブルの上でこの案件はどなたで対応していくべきかという所を整理していくプラットフォームの事業というのがあります。それを今天理市さんもやってもらえればありがたいなと思っていたりしたのですが、それこそ先程の案件の様な、解体業者さんも入ってこられたりするので、特定空家の話にしましても、すぐに協力して頂ける所があるので、スムーズに進んでいくことかとは思っています。
事務局	今のお話で土屋さんからもこういう事が出来、そうするとより流通スムーズに流れるのではというお話を頂いており、コンシェルジュの有江さんにも相談させて頂いている中で、天理市では先程説明頂いた通り、物件が出始めているところという事もあり、プラットフォームを作るのもタダで皆さんがボランティアでやって

	<p>あげるよという事でしたら別ですが、やはりコンシェルジュさんをお願いするといくらお金もかかりますし、その辺の予算と流通する物件の費用対効果というのがあります。生駒等地域によってはどちらかという流れやすい物件を多く抱えており、そういう所はプラットホームを作られて、どんどん流していかれるという事も可能ですが、天理市では市街化調整区域というのが非常に多く、1件1件流すのに非常に力が要ります。例えば普通にご相談させて頂いても、宅建業協会の方にしても少し力がかかるとい話もあります。そこで専門の色んな方が協力するという流れが必要かなとは思いますが、今の所はコンシェルジュさんがそういう役目をして頂いており、流れにくい所については、例えば土地家屋調査士さんに筆界確定をして頂かなければなりませんよとか、用途変更する為には郡山の方へ行かなければなりませんよという話が色々出てきており、それをコンシェルジュさんの方で対応して頂いている所です。もっと物件が増えてきて流通しやすいという事になればそういう形も考えていく必要がもちろんあるかなと思いますので、今は検討中という所です。</p>
会長	他に何かご質問の方ありませんか。
委員	空き家には耐震性とかは関係あるんですかね。
アドバイザー	基本的に関係ないと思います。もちろん建築された時の耐震基準を満たしていないものは難しいかとは思いますが。
委員	多分ないと思いますよ。税務署などは古ければそれで構わないのかなと思いますが。あとは相続人が相続せずほったらかしという様なものを指定してくれたら良いが、ハードルが高い。
会長	空き家バンクの登録実績を見ると物件の登録が10件で利用者さんの登録が46件という事だから、まだまだ物件不足という状況ですかね。
事務局	そうですね。
会長	だからなかなか希望するものが見つからず、進みにくいのでしょうかね。やはり若い方はこんな古い家よりも新築して自分が思う様な家にしたいという傾向が強いのでしょうかね。
アドバイザー	一般的にはそうだと思います。ただ、田舎暮らしをされたいという方もやはり一定数はいて、その中で恐らく天理市さんに限らずなんですけれども、所有者さんの方がこんな古民家使う人はいないだろうという意識が強いという所はあると思います。私も色々行かせて頂いていて、相談会やアンケートも継続してやらせて頂いているので、ずっと空き家バンクを知っていたけど様子を見ていて、親族に話も済んだし相談に来たという様な方もいらっしゃるの、徐々に広まってきてはいるかなとは理解してはいます。
委員	この家は材料が良いので、リフォームすればちゃんと住めると思うのですが。もったいないと言えばもったいない。
アドバイザー	そうですね。水回りは最低やられるので、やはり何百万円からというのがかかり、そこに建物の代金も乗ってくるとやはり費用がかかってくる所なので。
委員	やはり利用者は安く買いたいというのが基本でそこからどのようにするか。ただ、田舎になると田舎なりの規約とか色々付き合いを言う人もいるので。

アドバイザー	逆にこういう空き家バンクの話なので、そういった所も理解頂ける方にやはり案内しなければならないなという所はもちろんあります。やはり空き家バンクは最終の予防線と言いますか、不動産流通に流れる物件に関しては流れる方がいいと思います。
委員	良い古民家は大概誰かが住んでいます。この家はダメだろうという物件は空き家バンクに。
アドバイザー	それこそどうしようもないものは不動産業者さんで買い取っていただき、綺麗にして流れに乗せるというのは空き家対策の一つの方法ですね。一番それが早いですし、入り口なのかなと思う所もありますね。
事務局	今、趣味で農業をするという所で、空き家と一緒に農地も買いたいという方が増えてきています。その関係で、次第の残り2つあるのですが、「高原地区移住対策交流事業における空き家調査について」と「農地付き空き家について」という所で、そちらの方ご説明させて頂いても良いですか。
会長	はい。お願いします。
事務局	「高原地区移住対策交流事業における空き家調査について」、「農地付き空き家について」説明
会長	ありがとうございます。ただいまの件についてご質問、ご意見ないでしょうか。
委員	これは農家になれるのか。
事務局	農家にはなれないです。
委員	農業委員会ですが、農家というのは天理市では20a以上の農地の耕作をしなければならないという様に規定ではなっております。ただ、空き家バンクを通してその空き家に住まわれる場合において、同一所有者の農地を所有出来ると。それが20aというのが厳しいので1aからという事で、例えば1aあればちょっとした農地を所有する事が出来るが、農家としての認定にはならないという事です。
事務局	農家住宅を買うには農家という判定が要りますが、それには至らないという事になりますので、ほとんど農家になるというのが、教授が言われた事ですけども
委員	地目が田・畑の場合、基本的に3条申請を出さなければならないが、1aであっても、空き家に附属した農地指定申請書を出した上で更に3条申請を出して、所有権移転出来るという事ですね。農家でなくても農地を買えるが、農家証明は出ず、特例には規定しないという考え方。
事務局	農家判定は10a以上所有しなければならない。通常の場合、農業委員会で農家判定を下しているのは、20a以上50a未満であれば5年間耕作して頂き、その様子を見て農家判定を行うと。50a以上であれば1年間で行けます。
委員	家についている農地が1a以上という事ですか。
事務局	そうですね。大体こういう所に来られる方については農家でない方が多いという事ですので、今までは20aの農地の所有又は使用貸借が必要でしたが、1aあれば、その1aの農地でも所有でき、堂々と自身で耕作出来ると。
委員	分筆等していたら1a無い所もあるかもしれない。1㎡以上にしておいてくれれば良い。
事務局	既存の農家の方との格差もあるので。
委員	荒地になるよりましではないか。

事務局	そういわれたらそうですね。
委員	調整に家建てたらどこが畑でどこが宅地か良く分からない。
委員	それは分筆しなければならぬ。課税も宅地と田で違うので。
会長	他に何かありますか。 【意見なし】 議題（１）（２）は終わりましたので、その他事案が何かあれば。
事務局	<p>その他という事で、空き家コンシェルジュの方からも言って頂きましたけれども、まだ物件はかなり少ないですが、だんだん出回る様になってきているかなという所で、現在天理市の空き家バンクを作成して運営をお願いしている所ですが、全国版空き家バンクにも参画させて頂こうかなという風に思っております。時期等はまたコンシェルジュさんとお話しながら出していき、全国から天理市の空き家を見られる様に、今でもネットなのでどこからでも見られるのですが、全国版を見られる方も多くおられると思うので、そちらの方も引っかけてきたいなという風に思っておるといのご報告が一つです。</p> <p>また、最初の特定期空家の件でこの協議会を２月くらいに行います。先程ご説明あった計画によれば、立入調査を行い、判定票に基づいた審査を頂くという形になりますので、これについては登記等公に出ている書類というのは現段階で公表しても大丈夫ですが、例えば今管理している所有者でない方のお名前が出てきますので、今回は傍聴が可能ですが、この会については外部からの傍聴が出来ない会にし、守秘義務は委員さん全員にお守り頂くという形の会を開催しなければならないのかなと思いますので、またその際はご協力よろしくお願ひしたいという風に思っております。以上です。</p>
会長	<p>ただいまの件および今までの議題に関して何か質問やご意見等ございますか。</p> <p>今の天理市の人口６～７万人として、家の建物の数は大体その１/３か１/４の２万戸程度は何等かの建物はあると思いますが、その中で現時点において危険だなという事で把握されているのはこの１件だけという事ですかね。</p>
事務局	他にも探せば色々出て来るとは思うのですが、今住民さんからの通報等で対応していかなければならないというのもあります。先程我々の方で一覧表作らせて頂いたのもほんの一部であり、昨年、一昨年からもここであげて頂いた懸案事項の物件については引き続き我々の方でも対応しているのですが、進捗が無いという事でございますので、進捗があった分ですとか新たにあった分を項目に上げさせて頂いております。今回の分につきましても市の土地にある建物という事で、何年も住民さんから希望もあり、少し優先的に考えなければならないということですので、そういう対応をさせて頂いたという所でございます。
会長	潜在的にはもっとあると思うけれども、今回はあの物件という頃ですね。
事務局	そうですね。はい。
会長	では特に何もなければ今日の協議会を終了したいと思います。 どうも皆さんありがとうございました。
一同	ありがとうございました。