

第 8 回奈良市空家等対策推進協議会会議録

開催日時	令和 2 年 2 月 20 日（木） 午後 1 時 30 分から午後 4 時まで	
開催場所	奈良市保健所・教育総合センター（はぐくみセンター）3 階 大会議室	
出席者	委員	中山会長、辻中委員、榎原委員、武市委員、田中委員（都市整備部長の代理）【計 5 人出席】
	事務局	住 宅 課：村上課長、岩前課長補佐、岡係長、中島、池上
開催形態	公開	傍聴人 0 人
議題 又は 案件	1 奈良市空家等対策計画に基づく事業報告について 2 奈良市空家等対策計画の見直しについて 3 行政処分（命令）の対象となる可能性のある特定空家等について	
決定又は 取り纏め 事項	委員の意見等を踏まえ、奈良市空家等対策を推進する。	

議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等

1 奈良市空家等対策計画に基づく事業報告について

・事務局が奈良市空家等対策計画に基づく、空家等の適正管理の促進及び空き家等の利用の促進について進捗状況の報告を行った。

【榎原委員】資料では空き家の相談内容の内訳について、草木の繁茂、家屋の老朽化、火災危険、防犯危険の 4 つに分けられているが、相談内容の多くはこの 4 つであるのか。

【事務局】資料の相談内容は初回の相談内容で分類しており、初回の相談内容はこの 4 つが多い。中でも特に草木の繁茂、家屋の老朽化が多い。相談案件の解決に向け業務を進めていく中で、相続についての相談等が変わっていくことはある。初回で相続の相談等は少なく、資料で言えばその他の分類になる。

【榎原委員】空き家バンクの改修費補助金が最大 50 万円とあるが、これは空き家の解体費用として利用可能か。

【事務局】空き家バンクは利活用を目的としており、解体費用としては利用できない。空き家解体に関しての補助金は、老朽危険空家等除却費用補助金の利用となる。

【武市委員】不良空家等の除却補助金の交付実績が 0 件になっているが、申請はなかったのか。

【事務局】不良空家等と特定空家等の判断基準に大きな差がなく不良空家等に判断すると、特定空家等にも該当することが多いため、不良空家等に対する除却補助金の交付実績が 0 件になっている。当初は特定空家等より判断基準を下げたものを不良空家等に設定する予定であったが、国の補助採択要件が厳しかったため特定空家等とほぼ同等の判断基準となった経緯がある。

- 【中山会長】 奈良市空き家実態調査のフローの中に、居住あり、賃貸・売却用住宅を判断する項目があるが、何をもとに判断するのか。
- 【事務局】 調査対象物件に不動産業者の管理等の看板掲示があるか、ないかなどで判断している。
- 【中山会長】 看板等が掲示されていなければ、賃貸・売却用住宅とされていても空き家の可能性がある物件と判断されるのか。
- 【事務局】 積極的に利活用等を行っていない空き家に関しては、空き家の可能性のある物件に判断していきたいと考えている。
- 【中山会長】 看板等はでていますが管理不全である物件に関してはどう判断されるのか。
- 【事務局】 危険な空き家として判断する。
- 【中山会長】 特定空家等の件数について、前回実態調査時に危険度A又はBに判定された物件（100件）から特定空家等に判断されていると思うが、平成28年度に特定空家等に判断した物件や、令和元年度に判断した物件があるなど特定空家等に判断するまでの期間にばらつきがあるのはなぜか。
- 【事務局】 実態調査は道路からの外観調査のみで行っており、調査から漏れた空き家であっても、その後相談を受け特定空家等に判断した物件や、A・B判定していても実際は空き家ではなかった物件等があるためである。また、特定空家等と判断するまでに相続人調査等で時間がかかった物件もあるためである。
- 【中山会長】 今回の調査対象から前回調査時で危険度A・B判定された空き家を除いているのはなぜか。
- 【事務局】 前回調査時に危険度A・B判定された空き家は、市で状態を把握しているため今回は調査対象としていない。
- 【武市委員】 平成28年度に特定空家等に判断した物件が、現在も残っているか。
- 【事務局】 残っている。その中には「命令」の措置を検討する必要がある特定空家等もあるが、周囲への影響度が低い物件もある。国の見解も変わってきており、周囲への影響度が低いものに対しては除却補助金の対象外とすることを検討する等の話もある。市としても周囲へ影響度を踏まえ、対応を検討していきたいと考えている。
- 【辻中委員】 不良空家等の基準は奈良市独自の基準であるか。
- 【事務局】 独自の基準ではない。国の補助採択要件を踏まえ基準を設定している。
- 【辻中委員】 空き家等実態調査は毎年行っているのか。
- 【事務局】 前回は平成27年度に実施しており、今回で2回目となる。
- 【榎原委員】 空き家等実態調査は外観からのみ調査になるのか。
- 【事務局】 所有権の関係もあり、外観からの調査になる。
- 【榎原委員】 空き家が除却され更地（空き地）になった場合、次は空き地に関する問題が発生してくると思うが対応はどうなるのか。
- 【事務局】 空き地になれば空家等対策の推進に関する特別措置法の適用外となり、所管も他の課になる。ただ、空き家除却後は利活用されている事例が多いように感じている。
- 【武市委員】 空き家バンクが奈良市東部に限定されているのはなぜか。

【事務局】空き家バンク設置時、関連業界団体との協議の中で民業を圧迫する可能性があるとの意見もあり東部に限定されたと聞いている。

【武市委員】今後も奈良市の東部限定で空き家バンクを運営するのか。

【事務局】西部でもスポンジ化は起こっており、今回行っている実態調査の結果によっては新たな施策等も検討する必要があると考えている。

2 奈良市空家等対策計画の見直しについて

- ・事務局が令和3年3月に期間満了となる奈良市空家等対策計画について、計画改定スケジュールの事務局案について報告を行った。

【中山会長】計画改定スケジュールについて、次回開催予定である令和2年の6月又は7月の協議会で、実態調査の分析結果をもとに本格的な協議を行わなければならないと思うが資料等は準備可能か。

【事務局】可能な限り準備する予定である。

【中山会長】前回空き家であった物件の状態及び改善がみられた空き家の件数、それを踏まえた地域の特性等を把握できていると様々な検討ができるため次回協議会までに準備していただきたい。

【事務局】可能な限り準備する予定である。また、実態調査結果の解析についてはご相談させていただきたいと考えている。

【中山会長】他の自治体ではアンケート形式で意向調査を行っている事例があるが奈良市は意向調査等を行うのか。

【事務局】意向調査は考えていなかった。今回、法務局の登記データを空き家調査に利用する予定であり、うまく活用できればと考えている。意向調査にかかる費用等も検討して判断していきたい。

3 行政処分（命令）の対象となる可能性のある特定空家等について

- ・事務局が空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項に基づく命令の措置を講じる可能性のある5件の特定空家等の状況や対応等の進捗報告を行った。

【中山会長】物件Aに関して、4月までに所有者が解体予定とのことであるが、建物解体までに周囲への影響（資材飛散等）はないか。

【事務局】すでに応急的な措置は行っており、想定外の災害等が起こらない限り建物等による周囲への影響度は低いと考えている。

【中山会長】4月までに解体されない場合は命令を行うのか。

【事務局】解体されない場合、その理由によっては命令も検討する必要があると考えている。

【中山会長】物件Bに関して、相続人の対応を待つ期間を決めないのか。

【事務局】一部の相続人は当該案件の解決に向け対応されていることを考慮し、再度勧告していきたいと考えている。

【中山会長】物件Cに関して、裁判の経過を注視することだが建物等による周囲への

影響はないか。

【事務局】当該特定空家等が原因と思われる資材の飛散等に関して相談があるのは事実であるが、市の顧問弁護士によると係争中のため裁判に与える影響を考え、行政処分を行うのは適切ではないとの意見をもらっている。市としては引き続き、行政指導を行うとともに、現場状況を把握していきたいと考えている。

【中山会長】物件 D に関して、前面道路の利用はあるか。また、建物所有者が特定でき改善がみられなければ命令するのか。

【事務局】前面道路の利用はある。まずは建物所有者の確認を行うため土地所有者への訪問等を行い、その結果によっては命令を検討したいと考えている。

【中山会長】物件 E に関して、隣家住人が行っている裁判に命令等はどういった影響があるのか。

【事務局】費用弁済の面で影響がでる可能性があると考えている。隣家住人の裁判に与える影響の有無や程度を確認しながら命令も検討していきたいと考えている。

資 料	【資料 1】 奈良市空家等対策進捗報告等資料 【資料 2】 空家特措法に基づく「命令」の対象となる可能性のある 特定空家等資料
-----	---