

第 12 回奈良市空家等対策推進協議会会議録		
開催日時	令和 4 年 2 月 17 日（木）午前 10 時から午前 12 時まで	
開催場所	奈良市役所会議室及びオンライン（Cisco Webex Meetings）	
出席者	委員	中山会長、梅林副会長、辻中委員、武市委員、森川委員 【計 5 人出席】
	事務局	都市整備部：梅田次長 住宅課：藤原課長、岩前課長補佐、平野係長、池上、河邑 NPO 法人空き家コンシェルジュ：辻本
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ついて 2 空き家等対策の基本的施策等 3 具体的な施策の実施状況 4 特定空家等に対する措置について	
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ついて ・事務局が、奈良市空家等対策計画、及び、国土交通省の空家法基本指針及び特定空家等に対する措置に関するガイドラインについての説明を実施した。 【中山会長】 国がガイドラインを改訂した中で、奈良市としては、これまでに作成した基準等について、いつを目途に変更する予定か。 【事務局】 今回の改訂では、危険な状態が予見される空き家も含む等、これまで市として考えてきた特定空家等と比べ、かなり対象が広がったと考えている。現段階では判断基準を変更している他自治体も見当たらず、参考になる基準が無い状況なので、検討中の段階である。 【中山会長】 確かに「予見」というのはかなり難しい観点である。奈良市としては、現行基準を用いて当面の間は対応していくことになるのか。 【事務局】 基準を変えていない以上、少なくとも来年度については現行の基準で対応予定である。現行の基準においても、建物の状態だけを見ているわけではなく、立地環境等で周囲への損害が予見される際は、建物の老朽度が低い場合でも特定空家等に認定する場合もある。 【事務局】 ガイドラインは改定されたが、法律自体の変更はないため、当面の間現行基準で対応予定であるが、来年度の奈良市空家等対策推進協議会では、市の		

方針をある程度示したいと考えている。

【梅林副会長】改訂されたガイドラインの中では、緊急性の高いものに対する措置が重要視されていると考える。市としても、緊急性対応に即した基準の改訂を早急に進めるべきではないか。

【事務局】国のガイドラインでは、命令に至るまで勧告等の手順を飛ばしてはいけないとなっている。その代わりに、災害対策基本法に照らし合わせて進める様指針が示されている為、災害対策部局と連携して適正な対応を求めることを考えている。

【武市委員】緊急時の対応について、災害対策基本法に基づく措置は可能ということだが、空き家は経年で劣化していき災害は突然くるものであるので、その様な場合の対応についてはどう考えているか。

【事務局】現場ではそういった案件も想定されるので、常々空家等に対して指導や現場確認をし、適切な対応をしたいと考えている。災害部局に対して空家の情報を提供する等、適正管理に向けた庁内での連携が必要であり、空家等対策計画の適正な改定に向けて動く必要があると考える。

【中山会長】国としても、緊急対応を不要と謳っているわけでは無く、空家特措法に基づいて対応する場合は、法で示された手順に沿って進める必要があり、大きな災害が起きた場合は災害対策基本法に則って進めるべき等、空家特措法の枠組みで対応できない場合は自治体で対策を検討する様に示しているのだと考える。

2 空き家等対策の基本的施策等

3 具体的な施策の実施状況

- ・事務局が、空き家等対策の基本的施策について、市民に向けた施策及び、庁内推進体制の構築と取り組みに関する説明、及びそれらの具体的な実施状況に関する説明を実施した。

【森川委員】(61 ページの奈良県司法書士会との協定の補足説明として) 住宅課と市民課の協力の下、市が依頼した案件の調査において、司法書士が職務上請求で戸籍を取得した場合も、発行手数料が無料になる公用請求扱いの措置を実施いただいている。また、全国にある 50 の司法書士会を通してヒアリング調査を実施した結果、他の自治体でも同様の取組を希望する声もあがっており、現在情報を整理している段階の為、完成すれば住宅課に報告予定である。

【事務局】庁内で様々な部署が動いた結果である。今後も委員の皆様の所属団体からも空家等対策に関する意見をいただきたい。

【武市委員】空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について、件数をみると相談者の空き家利活用に大きく寄与しているのだと感じた。また、東部地域の地域おこし協力隊について、何か市として援助の様なことは実施しているのか。

【事務局】地域おこし協力隊については、東部出張所で、「空家対策」をミッションの一つとして、市役所職員の身分で事業に取り組んでいる。

【武市委員】5月ごろに草木繁茂の相談件数が増えているが、通報がある前に重点的に地域を回る様な取り組みはできないのか。どの辺りに通報物件があるかということデータを管理することは重要であるとする。

【事務局】積極的にパトロール等をしている訳では無いが、過去の経緯や記録は全てデータ管理しているので、近くで現場対応があった場合、過去の相談案件についても確認等実施するよう努めている。

【梅林副会長】現在コロナ禍で地域住民とのつながりが希薄になっており、地域組織の活動が無くなってきている。危険な空家等について不安視する声もあるが、なかなか皆で集まって議論するような機会もない状況である。

4 特定空家等に対する措置について

- ・事務局が、特定空家等に対する措置の流れ、及び個別案件に対する措置の状況についての説明を実施した。

【辻中委員】3の物件について、所有者は確定しているが費用の問題で解体できないとのこと。こういった案件は今後も増えていくと思われるが、他自治体ではどの様に対応しているのか。回収見込が無いことを覚悟の上で行政代執行に至るのか。

【事務局】当該物件については複数棟あり、特定空家等と認定しているのはその一部の為、部分的な解体を検討する必要があるが、一部であってもかなりの費用がかかることが想定され、公金で対応すべきかは要検討事項である。

【辻中委員】5の物件についても、隣家の住民が裁判を起こす予定とのことだが、結果が出たとしても解体費用を捻出できなければそのままになると思うので、いずれも費用の問題が大きく関わってくる。

【中山会長】3の物件については、解体したとしても跡地活用は想定しにくい。まだ店舗をされている部分もあるようだが、土地一帯での開発等でなければ難しいと考える。指導している部分のみ代執行に至ったとしても、費用回収の目途が立たない。5の物件については、市街化調整区域では無いので、土地を売却することができれば回収見込はありそうだが。

【事務局】3の物件について、建物毎に所有権も異なるため、一体での開発を検討するにも誰が主体になるか等問題は出てくると思われる。

【中山会長】いずれの物件も、小規模な地震等でも周囲に被害を及ぼす可能性の高い物件であるので、早急な対応が必要とは考える。

【事務局】5の物件については実際に被害が出ている部分もあり、命令等に進めるとことも検討している。タイミング等の関係で協議会の開催は叶わないかもしれないが、その場合は文書等で周知させていただく。

(全体を通しての質疑)

【辻中委員】 奈良市空き家総合窓口業務委託について、来年度以降改めて業者選定するという事で、空き家コンシェルジュの業務が終了するという事か。

【事務局】 3年の業務が来年度6月で終了するので、改めて業者選定することになる。

【森川委員】 ご存知の通り、令和6年4月1日から相続登記が義務化される。これまでは相続登記が義務では無かったので、被相続人名義で放置されていたら、所有者が決定していないということで責任の擦り付け合いの様なものが発生することもあったが、過去に発生した相続も含めて今後は義務化されるので、空き家相談の際にもその旨をアナウンスいただければ、解決に繋がっていくと考える。

【事務局】 来年度業者選定の為のプロポーザルについて、予算未確定の為明確なことは申し上げられないが、空家等対策の進め方については、委員の皆様にご意見を頂戴したいと考えている。

【事務局】 本日いただいた委員の意見等を踏まえ、奈良市空家等対策を推進する。

資 料	【資料1】 奈良市空家等対策進捗報告等資料
-----	------------------------------