

<b>第 14 回奈良市空家等対策推進協議会 会議録</b>		
開催日時	令和 5 年 12 月 8 日（金）午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで	
開催場所	奈良市役所 北棟 6 階 第 601 会議室	
出席者	委員	中山会長、辻中委員、梅林委員、疋田委員、福山委員 【計 5 人出席】（森川委員は欠席）
	事務局	都市整備部：大井次長 住宅課：藤原課長、岩前課長補佐、石丸係長、池上、染川 NPO 法人空き家コンシェルジュ：有江
開催形態	公開	（傍聴人 0 人）
議題 又は 案件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委員及び出席者の紹介</li> <li>2 会長及び副会長の選任について</li> <li>3 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について</li> <li>4 今後の予定等について</li> <li>5 奈良市における空家等管理活用支援法人の指定の方針について</li> </ol>	
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	
<b>議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委員及び出席者の紹介</li> <li>2 会長及び副会長の選任について</li> </ol> <p>委員の互選により、会長に中山委員、副会長に森川委員が選出・選任された。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について</li> <li>4 今後の予定等について</li> </ol> <p>事務局が、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について、法改正の背景、改正法の概要（活用拡大・管理の確保・特定空家等の除却等の 3 つの柱）等について説明。また、改正法の状況及び、法改正を受けて奈良市の今後の対応予定に関して説明。</p> <p><b>【委員】</b> 資料 4-1 記載の奈良市の対応①～④について、議会の承認を得て進めるか。</p> <p><b>【事務局】</b> 規則については市長が定めるものであり、議会の承認は不要だが、①奈良市附属機関設</p>		

置条例については3月議会にて上程予定であり、それに関連するものとして、②奈良市空家等対策推進協議会規則③奈良市空家等対策の推進に関する規則④奈良市特定空家等除却費用補助金交付要綱についても同時期に改正予定である。施行日は議決した日からを想定している。

**【会長】**

管理不全空家等の判断基準を考える際に、特定空家等の判断基準の見直しは考えているのか。

**【事務局】**

現時点で特定空家等として助言・指導している物件もあり、その判断基準を変更することは得策ではないと考えるが、特定空家等に関する国のガイドラインも多少改正されている為、それを踏まえて微修正する可能性はある。

話は変わるが、実態調査の手法を見直す可能性はある。現在はA～Dの4段階で評価しているが、管理不全空家等の定義に合わせて調査を実施し、今後の助言・指導の判断基準の根拠としていく考えはある。

**【会長】**

現在、奈良市で特定空家等は何件あるか。

**【事務局】**

累計で94件判断しており、62件は除却済で32件は特定空家等のままである。

**【会長】**

管理不全空家等はそれよりも数が多いと考えているか。

**【事務局】**

現在、国が示している管理不全空家等の基準では、草木繁茂でも管理不全になり得るし、家屋そのものが丈夫に見えても、動物が棲みついていることや排水面での問題で周囲への影響や衛生的な問題がある様な場合も管理不全空家等の対象になるとされている。現在、年間200件程度の相談を受けている中で、相当数の物件が管理不全空家等の基準を満たしていると考えられ、特定空家等よりは数が多くなると想定される。

**【会長】**

傾きが1/20を超えていたら特定空家等に認定され、管理不全空家等の傾きはそれよりも緩やかである等でイメージがつくが、草木繁茂に関してはどの程度であれば管理不全にあたるのか。

**【事務局】**

近隣に迷惑がかかっている物件については、文書等での助言対象としているが、近隣苦情があった場合でも、敷地内に完全におさまっている樹木であれば、適正管理について求める段階であるのか判断がつかない時もあり、相談者の方にも指導が難しいとお伝えすることもある。ケースバイケースにはなると思う。

**【委員】**

基準が曖昧では、何から何まで行政がやる様に言われることとなる。実際にはそこまでしようと思うと予算も必要になるが、基準をはっきり決めておかないと、揉めることに

なるのではないか。

**【事務局】**

国土交通省から市町村に対して基準設定に関する意見聴取があり、意見に対して回答は返ってきているが、さらにはっきり示してほしい内容もあり、ガイドラインにはそういった部分も反映される予定になっている。

**【委員】**

判断基準をはっきり決めおかないと、今後課題を残すことになると思う。

**【事務局】**

特定空家等の場合は、屋内も確認した上で可否判断をしている。

しかし、管理不全空家等については外観調査が前提となっており、もちろん所有者の同意が得られれば敷地内への立入も認められるが、基本的には外景から判断するよう基準が定められている。ただ、それでも屋内に入らないと判断できないことも基準に含まれているので、各行政庁から意見を出し、削除の方向になっており、もう少し整合性のとれた基準が示されると考えている。

**【委員】**

管理不全空家等に認定されると固定資産税が上がるか。

**【事務局】**

勧告をした物件に関して、住宅課から税部局に伝えることになっている。次年度の課税については税部局で判断する為、住宅課が勧告をした物件が必ずしも住宅用地の特例から外れるという訳ではない。特定空家等に関しても同様である。固定資産税の減免については住宅に対しての特例であり、空き家の中には、居宅と判断できないものも含まれる。勧告を経て上記手続きになるが、どのような状態の管理不全空家等に対して勧告措置を適用していくのかがまだ見えていない。特定空家等でも住宅用地の特例から外れていない物件があるのに、管理不全空家等で特例から外れる可能性があるという不整合をどうしていくのか、ということ国に意見している行政もある。

**【会長】**

特定空家等と管理不全空家等の評価基準に関して、全く別で作成するのか、同じ基準で〇点以上は特定空家等で□点以上は管理不全空家等にするのか、どの様なイメージになるのか。

**【事務局】**

同じ法律なので、同じ基準で状態の悪化に伴って評点をつけていくのが原則と考えているが、現在、国から示されているガイドライン案については、少し双方で視点が異なっている。従来は無かった雨漏り等の基準もあり、ガイドラインに対応した評点を考え直す必要があると考える。特定空家等の基準についても、管理不全空家等の観点を取り入れた判定をしなければいけないということであれば微修正する必要があると思う。

**【会長】**

特定空家等用、管理不全空家等用と2つ基準があるとややこしい思う。

**【事務局】**

それはできれば避けたいと考えている。一連の基準の中で評点を定められるのであれば

役所としても仕事がしやすく、データとしてまとめる際にも、将来的に特定空家等になりそうもない管理不全空家等が出てくることがあると説明も難しくなる。最終的には市町村の裁量ということになっているので、もう少し時間をかけて決めてもいいと考えているが、まもなく法律自体は施行され、ゆっくりはできないので、できれば令和6年度の空家等実態調査は、定めた基準を踏まえた調査をして、結果を開示したいと考えている。

## 5 奈良市における空家等管理活用支援法人の指定の方針について

事務局が、奈良市における空家等管理活用支援法人の指定の方針について、資料を基に説明。

### 【会長】

空家等管理活用支援法人については、特に指定しなくても改正法第二十四条に規定されている業務は実質的にできているということで、奈良市としては当面指定しない方針とのことであるが、これについて意見はあるか。

### 【委員】

NPO 法人空き家コンシェルジュに対しては具体的にどのような業務を委託しているのか。

### 【事務局】

資料5-3「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」の第1章(1)に、①～⑥で支援法人の業務が示されているが、①〈空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行うおとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助〉についてはまさにNPO 法人空き家コンシェルジュに相談窓口業務として委託している内容で、問題なく対応できている。②〈委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務〉に関して、委託というのは空家所有者から法人への委託という意味であるが、管理についてはシルバー人材センターが実施している。活用についてはまだできていない部分もあるかもしれないが、概ねできていると考える。③〈委託に基づく、空家等の所有者等の探索〉について、ここでの委託は主に市町村から法人への委託を想定されているが、基本的には市職員で対応している。奈良県司法書士会と協定を締結している為、困難な事例についてはそちらに依頼している。④〈空家等の管理又は活用に関する調査研究〉については、奈良女子大学と協定を締結しており、調査研究を共同で実施している。⑤〈空家等の管理又は活用に関する普及啓発〉については、NPO 法人空き家コンシェルジュへの委託内容に含まれている為、そちらで対応できている。⑥は〈その他の空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務〉になるので、支援法人の業務に関しては概ね対応できていると考える。

### 【委員】

NPO 法人空き家コンシェルジュへの業務委託に関しては、期限等設けられているのか。

**【事務局】**

プロポーザルで選定し、令和4年7月から令和7年6月までの3年間の契約になっている。現在委託しているNPO法人空き家コンシェルジュを支援法人に指定することも可能であるので、支援法人のメリット等考慮して申請を検討するのであれば、市としても受け入れる体制を整えていく必要もあると考える。

**【委員】**

その場合、NPO法人空き家コンシェルジュ以外の法人が申請してきて要件を満たしていた場合、指定しないといけないことになるのか。

**【事務局】**

指定する支援法人の数を基準によって定めることもできる。一社に限ることもできるが、公平性の観点から合理的な説明が必要になるので、審査基準を検討する必要がある。

**【委員】**

支援法人を指定するとして、資料5-3に挙げられている6つの業務すべてを支援法人がしないといけないのか。指定する際に、市が委託したい業務を決めることができるのか。

**【事務局】**

6つの業務全てをやらなければいけない、という基準を市が作成すれば全てやる必要があるが、いずれかの業務だけでも申請可能という基準にすれば、1つの業務だけでも申請可能になる。委託という記載がある業務については、必ず契約関係が生じるので、市として注文を出すことはあると思うが、法人が自主的に行う業務について特に市から制約をかける必要は無いので、基準を決める際に、どういう団体を誘導していきたいかという視点が必要になると思う。現在、国が出されている基準だけで判断すると、どんな業務でもできることになるが、権限を有して市に意見できるようになる為、支援法人とどう関わっていくのかを考える必要がある。国土交通省から法改正が発表された段階ではもう少しゆっくり考えてもよい印象であったが、上智大学の北村教授が、行政手続法に基づき基準をすぐに示す必要があるという論法を示されたので、行政としても少し慌てている部分はある、論点を一つに絞って協議いただいているのにはそういった事情もある。同種同様の支援法人を規定している他の法律（所有者不明土地等に関して）があるが、それについてはほとんどの市町村が基準を作っていない。言い方を変えると、その法律に基づいた支援法人についての基準は示していないので、行政手続法に基づく指摘があった際に、困ってしまう可能性がある。今回の特措法においては、既に指摘があったので問題がない形で進めていきたいと考えている。空き家特措法の支援法人に関しては、10に満たない自治体がホームページ上で既に基準を定めて公表している。

**【委員】**

支援法人になると、対策計画の中身に関して奈良市の考えている方向性と違う提案が出て検討しないといけないのがどうなのかと思う。また、所有者の探索まで認めてしまうと、個人情報の取り扱いについても懸念される。

**【事務局】**

今まで法的な権限が無かった方が、この法律を基に実際に戸籍や住民票調査等できるようになるのか、どの様な手法を国が示してこられるのかは気になる点である。

**【会長】**

③〈委託に基づく、空家等の所有者等の探索〉について、現在司法書士会に委託しているということであるが、もし司法書士会が支援法人になれば今までと何か対応が変わることはあるのか。また、NPO 法人空き家コンシェルジュが支援法人になった場合も、何か変わることはあるのか。

**【事務局】**

司法書士会自体は法人格を有していないので、支援法人にはなることができない。NPO 法人空き家コンシェルジュが支援法人になるメリットについては現在見えにくいところではあるが、行政のお墨付きは与えられる。ただ、現在、奈良市が業務委託していることによって市民は安心して相談されていて、委託もお墨付きを与えていることになっている。特に支援法人になったことにより補助金等が用意されている訳では無いので、現状メリットはあまり無いと考える。今後補助金等のインセンティブが国の方で用意される様になれば、手を挙げる法人が増える可能性はあると思うので、国の動向は注視していきたいと考える。

**【会長】**

⑤〈空家等の管理又は活用に関する普及啓発〉も業務に含まれているが、支援法人がやるとなれば、経費は市が委託して負担することになるのか。

**【事務局】**

そういうことではない。法人の目的が支援法人の業務に該当するものであれば、法人自体が実施するものであると考えている。

**【会長】**

②と③は委託という文言が含まれているが、それ以外には無い。②と③以外に関しては支援法人が自主財源で実施することになるのか。その様なことが可能なのか。

**【事務局】**

支援法人の業務に規定されていることはあくまでも入り口で、改修の請負等後々発生する業務も想定するのではないかと考える。空き家に関して相談に乗りながら、解体や利活用等次の業務に繋げて経済的な循環をさせている団体は現にあるので、その様な観点から行政と協力関係を持ち、お墨付きをもらいたいということで支援法人の申請を考えられるのではないかと思う。

**【会長】**

であれば、NPO 法人や社団法人ではなく、むしろ企業になるということか。

**【事務局】**

国土交通省の審議会に入っている NPO 法人が、法人としてやっていきたい業務として提案されたことが採用されたという経緯の様なので、支援法人の業務を積極的にやっていくことを考えている法人も無いわけではないと思う。そういった経済活動が地方のいわゆる限界集落でも成り立つのかどうかということも含め、全国的に適用できる話かどうかは分からない状況である。

**【委員】**

NPO 法人空き家コンシェルジュとの令和 7 年までの契約は、指定管理か。

**【事務局】**

委託契約で、委託料は発生している。

**【会長】**

支援法人を指定したとして、①〈空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助〉や⑤〈空家等の管理又は活用に関する普及啓発〉の業務について、委託料を払わずに支援法人が実施してくれるということになるのか。

**【事務局】**

契約関係が無いので、やれということとはできない。

**【委員】**

支援法人になっても、市と契約関係があるわけではないのか。

**【事務局】**

法人が自主的にこういう業務をしたいと申請され、市は支援法人に指定するだけである。奈良市が指定した支援法人に対して委託するわけでは無く、①～⑤の業務については支援法人にならずとも民間事業者が法に則って実施できる内容ではあるが、行政のお墨付きをもらって信用の下活動しやすくする目的もある。指定されたからと言って、この業務をやってくださいと市から言う訳ではない。

**【会長】**

行政からの委託無しでこういった業務をすることは可能なのか。

**【NPO 法人空き家コンシェルジュ】**

実際のところ厳しいと思う。先ほど住宅課の説明にあったように、利活用等後々発生する業務に繋げる事業者は多くあるが、相談業務を抽出している当法人と同様の団体は全国的にも皆無である。当法人としては相談業務に関して収益を得るスキームにはしておらず、あくまでも行政サービスの延長として取り組んでおり、支援法人に指定されるかどうかについてはあまり大きな問題ではないと考えている。

**【委員】**

一般の空き家所有者は、どの様にして NPO 法人空き家コンシェルジュにたどり着かれるのか。

**【NPO 法人空き家コンシェルジュ】**

自治体ホームページや当法人のホームページ、全国版を含めた空き家バンクのホームページ、以前利用された方の紹介等様々なケースがあり、年間約 2,500 件の相談を受けている。

**【事務局】**

市とは契約関係があるので、行政では対応できない込み入った相談や業者紹介等の相談を窓口で受けた際には、NPO 法人空き家コンシェルジュに誘導するが多い。

**【委員】**

一般の方は、最初にどこに来られるケースが多いのか。

**【事務局】**

行政窓口で最初に来られるケースは少なくはないと思う。行政経由で NPO 法人空き家コンシェルジュを紹介する件数も割合としては多い。

**【NPO 法人空き家コンシェルジュ】**

直接当法人に問合せされる方もいるが、割格的にはまず行政窓口に行かれる方の方が多いと思う。

**【委員】**

市で相談会等実施していると思うが、その参加者を NPO 法人空き家コンシェルジュに紹介することもあるのか。

**【事務局】**

相談会やセミナー業務の委託先が NPO 法人空き家コンシェルジュであるので、そこに参加いただいて相談される方もいる。セミナー相談会については何百人も参加する規模では無く数名規模ではあるが、相談者と繋ぐ機会として用意している。

**【委員】**

③〈委託に基づく、空家等の所有者等の探索〉について、困難事例については奈良県司法書士会に依頼しているということであるが、依頼件数や業務に占める割合等はどの程度か。

**【事務局】**

空家に関する苦情等で市に寄せられる相談件数は年間 200 件超であり、全ての物件に関して登記簿謄本の取得や税情報調査等の所有者調査を実施している。市職員では調査困難、調査したが懸念があるような案件については奈良県司法書士会に依頼しているが、年間 10 件も無い程度である。今年度は現状 3 件、昨年度は 6 件依頼している。相続が複雑な事例（相続人多数、相続人全員の死亡確認が難しい等）を依頼するケースが多いが、無地番地等所有者が不明な場合の探査の監修をいただくケースもこれまでに 2 件あった。

**【委員】**

年間 200 件超の相談であれば、通常業務の中でこなしていける程度であるのか。

**【事務局】**

時間外勤務や平日対応が難しい所有者の為に休日出勤を強いられるケースもほぼ無く、基本的には通常業務の範囲内で対応できている。ただ、短い時間で調査が済むこともあるが、通常の物件で約 1 ヶ月、長ければ半年程度かけて調査することもあるので、事務量としては少なくはないと考える。戸籍や住民票等の確認は口頭ではなく郵送でのやりとりになり、時間や労力はかかっている。

**【会長】**

本日の議論を踏まえ、【資料 5-1】にある提案が妥当ではないかと考えるが、よろしいか。支援法人を募りだして、色々な企業が申請されることになると収拾がつかなくなると想定される。

**【事務局】**

市としては様子見しておきたいと考えている。数日前に他自治体のホームページを調べたところ、6 自治体が様子見型、1 自治体が必要あれば活用するとの方針を示しており、

現状では様子見型が主流となっている。

**【会長】**

どこの自治体も様子見型になると、国土交通省から促される可能性はあると思う。

**【事務局】**

国としては5年間で120法人の指定を目標としている。

本日の議論を踏まえ、【資料5-2】にある提案（現行の奈良市空家等管理活用支援法人の指定に関する事務取扱要領）が妥当と委員が同意した。

資 料	<p>【資料1】 委員名簿</p> <p>【資料2】 奈良市空家等対策推進協議会規則</p> <p>【資料3-1】 第14回奈良市空家等対策推進協議会</p> <p>【資料3-2】 空家等対策の推進に関する特別措置法(令和5年12月13日施行)</p> <p>【資料4-1】 今後の予定等について</p> <p>【資料4-2】 現時点で想定される日程等</p> <p>【資料5-1】 奈良市における空家等管理活用支援法人の指定の方針について</p> <p>【資料5-2】 奈良市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要領(案)</p> <p>【資料5-3】 空家等管理活用支援法人の指定等の手引き</p>
-----	--