

第 16 回奈良市空家等対策推進協議会会議録		
開催日時	令和 7 年 2 月 13 日（木）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 2 階 202 会議室	
出席者	委 員	中山会長、森川副会長、辻中委員、疋田委員、福山委員 【計 5 人出席】梅林委員は欠席
	事務局	都市整備部：梅田部長、藤原次長 住宅課：峠課長、岩前課長補佐、石丸（元）係長、石丸（墨） NPO 法人空き家コンシェルジュ：有江
開催形態	公開（一部 非 公 開）	（傍聴人 0 人）
議 題 又は 案 件	1. 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査の中間報告について 2. 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について 3. 奈良市空家等対策計画の見直しについて 4. 管理不全空家等の判断基準（案）について 5. 特定空家等に対する措置について（非公開）	
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 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査の中間報告について		
→ 事務局より、令和 6 年度奈良市空き家等実態調査の中間報告について、資料を基に説明。		
＜委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答＞		
● 令和 5 年住宅・土地統計調査によると、奈良市の空き家は平成 30 年の調査と比較すると 44%の増となっている。世帯数なども同様の傾向がみられるのか。		
→ 現在、人口は 35 万人程度。世帯数は増加傾向にあるが人口は減少傾向で 1 万人程度の減と思われる。市内の総住宅数は世帯数の増加に伴い 2 万戸程度増加しており、奈良県内で 2 万戸しか増加していないことから、奈良市の総住宅数の増加分がそのまま奈良県の増加分となっているように見える。県内で比較して奈良市の空き家数・空き家率だけが特に高い結果となっている点については疑義が生じる。		
● 実態調査の件数が 4,614 件で空き家数が 2,455 件ということは、2,200 件程度が現地調査の結果空き家ではなかったことになる。それは、空き家ではあるが賃貸や売却用で使っていないということか。		

→ 賃貸用・売却用の住宅は調査対象からは除いているので、それらが約 2,200 件ということである。

● 県内の管理不全空家等に対する勧告は 0 件ということだが、指導の件数は示されていない、指導ではなく勧告をカウントするものなのか。

→ 固定資産税が上がるという直接的な影響が出るのが勧告を行った時点であることから、国の調査においても勧告の件数に注目しているのではないと思われる。管理不全空家等への対応については、これから判断基準を決めてその基準にあてはまるものを「管理不全空家等」と判断し、その後法に基づく指導を行い、さらに改善されない空家等に対して勧告を行う流れとなる。

● 国の調査（住宅土地統計調査）との違いがかなり大きくなっているので、分析して今後の計画に反映してもらいたい。

→ 承知した。

2 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について

→ 事務局より、「奈良市空家等対策計画に係る事業の報告」について資料を基に説明。

<質疑及び意見なし>

3 奈良市空家等対策計画の見直しについて

→ 事務局より、「奈良市空家等対策計画の見直し」について資料を基に説明。

<委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答>

● 今年度の協議会は本日 1 回のみであったが、次年度は空家等対策計画策定等で複数回実施し、都度委員への説明があると思われることから、今年度よりは忙しくなるかと思う。スケジュール等で何か補足（説明）はあるか。

→ 5 年前の計画見直しの際も、年度内に協議会を 3 回開催している。1 回目は計画見直し・実態調査結果の報告に関する内容、2 回目は計画素案の説明、3 回目はパブリックコメントを含む最終案に関する内容であった、今回の見直しでも同様に行いたいと考えている。

● 年度内にどんなことをされたかを毎年この時期に報告されていると思うが、パブリックコメントの結果も含めて 3 回目と一緒にやるということか。

→ その予定である。

4 管理不全空家等の判断基準（案）について

→ 事務局より、管理不全空家等の判断基準（案）について、資料を基に説明。

<委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答>

● 奈良県の基準では、チェック項目が特定空家等と管理不全空家等で同じになっており、チェックされた項目数の違いで特定空家等・管理不全空家等を分けている。特定

空家用・管理不全空家用 2 つの項目を作ることになった場合、調査の際には、両方を持参して両方チェックするのか。

→ 基本的には 2 つの調査項目をあまり変わらないようにしようと考えている。立入調査を行うか否かの違いになると思われる。調査後の分析により特定空家等・管理不全空家等のいずれに該当するのか確認することになる。

● 例えば今回の実態調査で A 判定であれば、特定空家等の判断基準で見ることになるのか。

→ 調査に行くときは特定空家等の判断基準で見に行くが、管理不全空家等の基準ができればそちらも意識しながらの調査となる。特定空家等には至らないが管理不全空家等であると調査員が判断できるプロセスにしたい。

● 近隣への影響等は何か基準があるのか。

→ 今回の実態調査では近隣への影響についても調査項目になっており、ABCD の判定基準でも近隣への影響を評価している。目視の範囲で、建物の倒壊などにより近隣に影響を与える可能性があるかが評価の基準となっている。

● 特定空家等・管理不全空家等の判断にあたっては、基本的に建物の状態を見て、勧告・命令を出す段階で近隣への影響を見るということか。

→ これまでの取り扱いはそうであった。勧告については協議会に諮らず、状況に応じて市の判断で行っていたが、命令については協議会において説明し、近隣への影響も含めて意見を頂いた上で、市が判断するものと考えている。

命令に進む可能性のある案件を協議会に提示し、個々の案件について判断いただいているのが従来の流れである。特定空家等については状態によって命令や代執行まで進むこともあるが、管理不全空家等については従来市が実施してきた指導やお願いが法的に格上げ、位置づけされた。勧告まで進めば税金が上がる等の話も出てくるが、担当者としては従来実施してきたこととさほど変化はなく、「管理不全空家等」判断基準が整えば、今まで行ってきた助言、指導、勧告と同様に取り扱っていきたいと考えている。

特定空家等や管理不全空家等と思われる建物が解消され AB ランクの空き家が減っているというのは、これまで実施してきた対応（指導など）の結果であり、その方法が法的にも裏付けされたものであると考えている。

● 事業の報告では特定空家等の累計 99 件中、解消されたものが 79 件で解消率が 80% とある。特定空家等に指定はしたが近隣への影響がほぼ無い場合、指導はするが対応しなくてもそれ以上は進めないということであれば、解消率を開示するにあたって出し方の工夫はあるかもしれない。解消と言うのは使用されるか除却されるかのどちらかになるのか。

→ 様々な事例があり、野原の一軒家に勧告する必要があるのか検討の余地がある。勧

告まで至らなくても解体されるケースもあり、個々の案件で対応は異なる。今回初めて解消率という数値を出したことについて、これをどう捉えていくか議論の余地はある。解消率に拘らず、進捗について何らかの指標を示す事が出来ればと考えている。

- 管理不全空家等の判断において、調査項目に 2 つ以上丸がついていれば管理不全空家等に判断されるということになってくるのか。
 - 県の基準は星取表になっている。本市でもそれが適切か議論する必要がある。B 判定すべてを管理不全空家等にしたとしても管理できる件数であると考え。B 判定の物件については職員で再確認し「管理不全空家等」と判断する必要があると考える。
- 特定空家等の様に実際に取り扱いが始まれば、改めて議論が必要になる部分が明らかになるかもしれないのではないか。
 - 管理不全空家等に対して何らかの措置をする必要がある場合、その措置はこれまで取り組んできた空き家対策の延長線上にあり、状態が改善されれば除外することになる。特定空家等の場合は、法的にも解体が前提となっており、基準を作る際の考え方はもう少し整理する必要がある。特定空家等と管理不全空家等の基準を同じにするかという話があったが、途中で改善されれば管理不全は解除されるので、その辺りも含めてもう少し議論したい。
- 本協議会は特定空家等にどう関わるか。特定空家等に指定する前に関わるのか。
 - 全ての特定空家等をこの場で議論していただくわけではなく、特定空家等の判断基準に基づいて市が判断した空家等に措置をする際、行政指導を超える処分に対して委員の皆様意見に意見を頂戴するという建付けになっている。
- 具体的に言えば命令等になるか。
 - はい。勧告までは行政指導の範囲であると考え、行政の役割であると考えている。命令は「処分」となることから協議会に意見を伺うべきと考えている。
- 管理不全空家等については命令等が無いので、判断基準を議論した後は基本的に行政側で対応し、年に 1 回程度進捗報告を受けるという流れになるのか。
 - そのように考えている。管理不全空家等は今まで実施してきたことの延長線上にあり、改正法で位置づけされ勧告まで行うことになった。運用しながら必要に応じて報告内容を精査する必要があると考える。
- 空家等対策計画に、特定空家等についてこういった流れで協議会がどう関わるかフローの様なものがあったと思う。
 - 今回配布している資料の中に掲載がある。

- 管理不全空家等についても内容は違うがフローが作られるということか。
- 担当者毎に手順が違っていると具合が悪い、市としても対応が必要と考えている。
参考情報として、昨年 7 月に他市が中核市を中心に行った調査では、管理不全空家等の判定に際して協議会で審議するかという問いに「審議する」10、「審議しない」35、「その他」12 となっている。勧告については、「審議する」15、「審議しない」25、「その他」17 で、いずれも「審議しない」が多数派となっている。特定空家等の勧告は市の判断で実施しており、管理不全空家等の勧告についても同様に取り扱いたいと考えている。
必要な報告等を適時実施し、特異な事案が発生した場合は委員の皆様の意見を仰ぐ必要があると考える。
- 計画改定の中でフローを作成されると思うので、協議会にかけていただければいいのではないかと、現実的に奈良市の規模で判断・勧告の度に協議会を開催するのは難しいと思う。
- 管理不全空家等の判断基準はいつまでに作る予定で、基準を作る際に協議会にかけるとか。
- 特定空家等の判断基準を策定した際は、審議をいただき対策計画にも掲載している。今回も、来年度予定している対策計画の見直しと併せて審議をお願いし、同時進行して市民の皆様にも（パブリックコメントなどで）周知できるよう、スケジュールを考えている。
- 空き家の管理者が解体等を市から求められた場合、単身で認知症等の状態にあるような方への対策について、国や県と協議しているのか。
- 身体的な状況で判断ができない等の場合の対応については、当事者の状況に応じた対応となる。後見人制度の適用等も考えられるが、一律に対応することは難しい。国のガイドラインでは、所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合は、「法第 13 条や第 22 条に基づく指導等により、当該空家等の状態の改善を期待することは難しい。また、このような場合、当該所有者等は不利益処分を受領能力があるか疑義があること、仮に受領能力があったとしても、法第 22 条の措置により、状態の改善を図ることも困難である。管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応としては、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられるところである。」と記載がある。また、「当該空家等の所有者等の親族等に対して民法第 7 条等に規定する成年後見制度の活用を助言するほか、親族が不在である等、当事者による申立てが期待できない場合は、市町村内の福祉部局と連携して所有者等の状況に応じて、老人福祉法第 32 条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律第 51

条の 11 の 2 又は知的障害者福祉法第 28 条に基づき、市町村が成年後見人を選任するための申立てを行うことも考えられる。」との記載もある。本市では今までそういった対応事例は無い。

- 近隣住民からの苦情や相談が年々増え、台風等の災害も激しいものが多い中で、市として特定空家等に関する事後のチェックや見回りの仕組み等はあるのか。

→ 災害時であっても、特措法では所要の手順を経て措置を行う必要がある。法改正により、勧告まで措置が進んでいる特定空家等に対しては、命令以降の措置を省略して代執行へ進める事は出来るようになったが、指導、勧告の手続きは省略できないため、法的手順を踏む必要がある。

台風の接近に伴い被害が発生する恐れがある場合は、最接近の前と通過後に必要と思われる空家等の現場確認を行い、所有者などと連絡がとれる場合は注意喚起の連絡を行っている。

5 特定空家等に対する措置について（非公開）

- 過去、協議会において報告していた特定空家等 2 件が解消（解体）され、その内の 1 件については報告徴収権を初行使したことを報告。
- 勧告以降の措置に移行する可能性のある特定空家等 4 件に対する措置の状況等について、事務局より説明。

<質疑及び意見なし>

6 閉会

資 料	【資料 1】 会議次第 【資料 2】 委員名簿 【資料 3】 事務局名簿 【資料 4】 奈良市空家等対策推進協議会規則 【資料 5】 第 16 回 奈良市空家等対策推進協議会 【資料 6】 奈良県内における管理不全空家等及び特定空家等の判断基準指針（評価指標等）※取扱い注意につき委員及び事務局にのみ配布 【資料 7】 特定空家等に対する措置について ※会議後回収
-----	---