

第 1 回奈良市空家等対策推進協議会会議録			
開催日時	平成 27 年 8 月 11 日（火） 午前 10 時から 12 時まで		
開催場所	奈良市役所 北棟 2 階第 16 会議室		
出席者	委員	中山会長、倉田副会長、梅林委員、小笠原委員、辻中委員、外良委員【計 6 人出席】	
	事務局	谷奥市民生活部次長、岡本市民生活部参事 奈良ブランド推進課：吉村課長、平田係長、河嶋 住宅課：岡田課長補佐、南畑係長、仲谷、高野	
開催形態	公開（傍聴人 3 人）	担当課	市民生活部 住宅課
議題 又は 案件	1 会長及び副会長の選任について 2 会議運営要領（案）について 3 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 4 今年度の空家等対策のスケジュールについて 5 奈良市空家等対策計画 骨子案の方向性について		
決定又は 取り纏め 事項	1 会長に中山委員、副会長に倉田委員を選任した。 2 会議運営要領（案）について承認した。 3 奈良市空家等対策計画 骨子案の方向性について承認した。 4 十分な議論ができるよう資料の事前配布等の調整を行うこと。		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
1 会長及び副会長の選任 ・委員の互選により、会長に中山委員が、副会長に倉田委員が選任された。			
2 会議運営要領（案）について ・事務局より会議運営要領（案）の説明があり、委員より承認された。			
3 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について ・事務局より空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について説明。 <b>【中山会長】</b> ：この法律によって空き家問題の深刻さや、行政に対する権限や責任を与えるものなので、慎重な審議や計画作りが必要と考える。			
4 今年度の空家等対策のスケジュールについて ・事務局より空家等対策計画の策定、空家等実態調査のスケジュール、空き家等の利活用に関する空き家バンク等の取り組みについて説明。 <b>【梅林委員】</b> ：実態調査については、外観目視だけでは判断できないのではないかと。地域が把握している空き家の状況も聞き取るべきではないかと。また、利活用			

にあたっての具体的な手続きや窓口等が今後の検討課題と思われる。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：住民からの情報提供があれば、調査とは別にデータベースに反映させることも可能である。空き家バンクの登録物件のマッチングが成立する場合、売主・買主が直接契約をする場合と、仲介業者を介して契約する2通りがあるが、それは希望される方法になると考えられる。

【倉田副会長】：今後不動産の売買について、民法改正により売主の瑕疵担保責任の条項が変更されることとなっているので、中古住宅の売主・買主直接の契約については留意すべきであろう。

【中山会長】：今回は調査対象から集合住宅や長屋を省いているのか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：マンションは対象外だが、長屋に関しては調査対象となっている。

【梅林委員】：国が示している空き家の数は全国820万戸、奈良市の約21,000戸という空き家の統計調査の結果が出ているが、聞くところによると、この820万戸は過去の住宅政策による過剰生産であるとのことだが、実際のところは人口減少などによる空き家なのか、過剰生産による空き家なのかといったどちらなのか。

【事務局（住宅課）】：住宅土地統計調査では、奈良市の空き家の内、戸建住宅は約7,600件という数字が算出されている。その中でも賃貸・販売物件等の管理がなされている物件が含まれており、対象としては約6,600件という数字が示されている。しかし、これはあくまで統計上の数値であり、どこに存在するか、どう分布しているかは分からないため、対策を検討するにあたって実地調査を行っているところである。

【梅林委員】：自治会では10年以上前から空き家、空き地の問題は議論されて取り上げられており、深刻な問題となっている。

【辻中委員】：空き家バンク等での補助条件について戸建住宅に限定しているのは、特措法の趣旨から集合住宅については問題の重要度が低いということではないのか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：そのとおりである。

【中山会長】：今回は戸建住宅の空き家対策、とりわけ特定空家の対策が中心となるが、将来的には集合住宅の方が大変になると思う。この先ずっと除外するわけにはいかないだろう。場合によっては空き家バンクに入れてもいいのではないのか。

空き地は対象外となっているようだが。

【梅林委員】：空き地の所有者特定は非常に難しく、不法投棄等の対応がかなり大変となるので、法律による対応が必要になるだろう。

【事務局（住宅課）】：特定空家を除却した後の跡地活用の促進は法律で示されているが、空き地の管理については特措法の対象外となっている。市の現状としては、「奈良市あき地の適正管理に関する条例」での対応となっている。

【倉田副会長】：今回の調査では所有者の特定をどこまでする予定か。特定する場合、

長屋で区分所有の場合など措置が難しい面もあろうかと思われる。

【事務局（住宅課）】：登記情報についてはこれまでも活用可能だったが、特措法では固定資産情報の利用が可能となっており、既に資産税課より情報の提供を受けている。

#### 5 奈良市空家等対策計画 骨子案の方向性について

【倉田副会長】：特定空家の認定基準等は次回で協議し、決めてしまうということなのか。

【事務局（住宅課）】：基準は市で決定することになるので、できる限り早く資料を示し、時期については流動的ではあるが、意見を踏まえた上で決定していく。

【小笠原委員】：実態調査後の危険度判定基準についても年度内に決定するのか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：4段階の総合評価については外観目視からの判断で今年度を実施する。

【事務局（住宅課）】特定空家の認定基準については規則等で定める必要があり、具体的措置は周辺への影響等も考慮し、優先順位をつけて行くことになるが、協議会にも諮りつつ対応していきたいと考えている。

【中山会長】：来年度以降、特定空家に具体的措置を行うにあたって、協議会に諮るということか。

【事務局（住宅課）】：措置実施は市の責任において行うが、不利益処分も含まれるため、より慎重に行うために協議会の意見も踏まえたいと考えている。

【梅林委員】：特定空家に対する措置については、この協議会だけに諮るだけでなく、例えば自治会の承認や地域の判断等の付帯事項や地元の判断を優先することも必要でないか。少なくとも写真判定だけでは難しい。

【中山会長】：特定空家の措置に関する手続きについて検討することが必要。特定空家の措置の実施について、本協議会が重要な責務を担うことになるとしても、たとえば写真と調査結果だけで判定することは困難だと考える。

【梅林委員】：所有者が無責任に管理をせずに市の対応を待つということが無いように、所有者の責務について強調することが重要である。

【事務局（住宅課）】：所有者責任については、特措法でも規定されており、8月号の市民だよりでも周知している。

【中山会長】：空き家バンクについて、行政が関与することで当事者は安心感を得られるが、行政の責任について考慮することが必要になる。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：当事者間の責任においての取引ということが前提となるが、ご指摘のとおり、注意する必要がある。

【倉田副会長】：空き家バンクはマッチングのみではしないことがあり、マッチングしたとしても契約成立しない場合が問題となる。その解消方法や行政の関わりについては検討していく必要がある。

【外良委員】：奈良県が町家バンクのシステムを構築しているが、本業務で構築するシステムとの情報連携についてはどう考えているか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：奈良県の空き家バンクは市を対象外としているた

め、現時点ではエリアが重複することはないが、市が含まれることになった場合は、二重管理になることがないように検討する必要がある。

【辻中委員】：空き家の契約時に市はどこまで介入する予定か。市の関与について、登録の段階で注意事項等を明記する必要があると考える。また、空き家バンクの情報管理は市が行うのか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：前提として、契約に市は関与せず個人間でやり取りしていただくことになるが、多くの場合、仲介業者が入ると考えている。ただし、費用面のこともあるので、当事者間同士の契約になる場合もある。また、空き家バンクのホームページ設置は市が行い、情報管理については委託業者で行うことになる。

【中山会長】：計画策定のスケジュールとしては、今年度中に案を作成してパブリックコメントまで実施するというだけでよいか。

【事務局（住宅課）】：タイトなスケジュールの中、協議会開催は4回を予定しているが、随時確認事項等があればメール等で連絡させて頂きたい。

【中山会長】：個人資産が絡む問題であり、協議会と地元の関係、市の責任の範囲など検討すべき点が多いと思われるので、事前の資料配付など、できるだけ議論のしやすい状況をつくっていただきたい。特に特定空家の判断基準を一度の議論で決めるのは難しいため、国のガイドラインや先行事例など、検討できる資料を事前に配布いただきたい。

資料	【資料1】 奈良市空家等対策推進協議会 委員名簿 【資料2】 奈良市空家等対策推進協議会規則 【資料3】 奈良市空家等対策推進協議会運営要領 【資料4】 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 【資料5】 平成27年度空家等対策 年間スケジュール 【資料6】 奈良市空家等対策計画 骨子案の方向性
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------