

<b>第 2 回奈良市空家等対策推進協議会会議録</b>			
開催日時	平成 27 年 10 月 23 日 (金) 午後 1 時 30 分から午後 3 時 40 分まで		
開催場所	奈良市役所北棟 6 階 第 22 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 2 人）	担当課	市民生活部 住宅課
議題 又は 案件	1 空家等実態調査業務及び空家等総合対策事業の進捗状況の報告 2 空き家相談業務の報告 3 特定空家等の判断基準(案)について 4 奈良市空家等対策計画 骨子(素案)について 5 今後のスケジュールについて		
決定又は 取り纏め 事項	1 特定空家等の判断基準(案)の再検討 2 奈良市空家等対策計画 骨子(素案)に対する意見を踏まえて奈良市空家等対策計画(素案)を作成 3 第 3 回奈良市空家等対策推進協議会は平成 27 年 12 月 25 日(金)午前 10:00 から開催		
<b>議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等</b>			
1 空家等実態調査業務及び空家等総合対策事業の進捗状況の報告 ・国際航業が、奈良市空家等実態調査の進捗状況について報告を行った。 2 奈良ブランド推進課より、相談業務の報告 ・奈良ブランド推進課が 7 月～9 月にかけて行った相談業務の件数について報告を行った。相談業務の件数及び内訳は以下のとおり。 総数は、9 月末時点で 75 件 うちブランド推進課 47 件 空き家コンシェルジュ 28 件、相談者の内訳は空き家の所有者 21 件、利用希望者 29 件、近隣住民 25 件。 <b>【梅林委員】</b> ：実態調査は、外観目視で行うとあるが「判定困難」となった建物についてはどうするのか。「判定困難」として置いておくのではなく、実際に人が住んでいるのか、空き家になっているのかははっきりさせるべきではないか。 <b>【事務局（住宅課）】</b> ：「判定困難」となった建物は国際航業がリストアップを行い、住宅課へと提供を行う。リストアップされたものは職員が調査を行う。 <b>【梅林委員】</b> ：実際に現地に住んでいる近隣の自治会や自治会長の意見を聞く方が「空き家」については、はっきりするのではないか。「空き家」に関しては各自治会で問題として挙がっている。また、実態調査で「居住あり」が合計 2,086			

件であったことも踏まえて検討いただきたい。

【中山会長】：実態調査の報告について、「居住あり」の合計が2,086件と多いが、そもそも閉栓データを用いて抽出した総数が5,020件であり、そのデータから絞り込んだものだとすれば、かなりの数である。特にC地区が多く、1,000件を上回っている。これは水道を使用していないという事か。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：調査中につき原因については、まだ判明していない。

【中山会長】：一次調査の結果についてだが、この数値は四捨五入したものか、あるいはたまたま一の位がゼロで終わる数値となったのか。

【事務局（国際航業㈱）】：資料中では四捨五入した数値を採用している。

【中山会長】：一次調査と現地調査に関しては、D、E地区のデータが判明した際に改めて報告いただき、数字の意味や今後のことも含めて改めて報告いただきたい。

【小笠原委員】：今年度に行う内容は、一次調査及び現地調査の結果を基にデータをまとめ上げるまでと考えて良いか。また、次年度はこれらのデータを基に、二次・三次と調査を行い、以後調査を繰り返すのか。

【事務局（住宅課）】：今年度の内容は、一次調査・現地調査の結果をまとめ上げることで相違ない。実態調査は、11月末を目途に終了する予定で調査を進めており、実態調査の結果は来年の1月末を目途に集計・分析を行う。集計・分析を行ったものは、奈良市空家等対策計画の中に盛り込まれるとともに、これらはデータベース化する。その後「新たに判明した空き家」や「空き家状態が解消されたもの」に関し把握できたものは、随時データを更新していく考えである。次年度以降の調査について、市内全域の調査は費用がかかるため、毎年行うことは困難である。今回の実態調査は、奈良市空家対策計画策定のため、全市域における空き家の実態把握を目的として行っている。

### 3 特定空家等の判断基準(案)について

・事務局より特定空家等の判断基準(案)の説明が行われた。

【中山会長】：付属の実態調査チェックシートと特定空家等判定表は別のものか。加えて、今回の実態調査で現地の詳細調査を行い、空き家を特定したら、判定表をもって特定空家等に該当するか否かの判定を再び行うという認識で良いか。

【事務局（住宅課）】：その認識で相違ない。チェックシートに関しては、判定表とチェックシートは別のものである。

【中山会長】：つまり、今回の実態調査の結果を基に、協議会です承した判断基準を用いて行政が現地でチェックを行い、行政内部で実務的に判定を行うことで、特定空家等を決定するということであるが、特定空家等が決定されるタイミングは「特定空家等に対する措置の流れ(案)」における「空き家等の現地調査(外観目視)」と「空き家等の所有者等調査」の間のタイミングということか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等と判定するタイミングは「空き家等の現地調査（外観目視）」の時点である。

【中山会長】：特定空家等の判定を受けた建物で、勧告まで措置が進んだものの改善が見られないものについては、更に措置を進めるわけであるが、その前に、本協議会に意見を聞くという認識で良いか。

【事務局（住宅課）】：その認識で相違ない。

【倉田副会長】：特定空家等の判断基準案について、〔1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、〔2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、〔3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、〔4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」のそれぞれの状況に応じた内容が書かれているが、〔2〕、〔3〕、〔4〕の場合、どのような判定を行うのか。

【事務局（住宅課）】：〔2〕、〔3〕、〔4〕はガイドラインに状態の例が書かれており、これを参考として判定する。

【中山会長】：特定空家等判定表にも、実態調査のチェックシートと同様に「衛生面」、「景観面」の項目を設けた方が良いのではないか。

【事務局（住宅課）】：「特定空家等の判断基準」の〔2〕、〔3〕、〔4〕については判定表の方に項目が反映されていないため、詳細に記述を行う方向で検討する。

【辻中委員】：「特定空家等判定表」と「奈良市特定空家等判断基準」の関係性だが、判断基準があり、それを具体化したものが特定空家等判定表ということか。また、特定空家等判定表及び「外観目視による危険度判定表」の考え方は、「特定空家等の判断基準」の中の〔1〕にのみ関係する資料という認識で良いか。

【事務局（住宅課）】：「奈良市「特定空家等」判断基準(案)」は特措法のガイドライン記載の「特定空家等」に該当するものを転記したものである。判断基準における〔1〕の内容（「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」）にA、B、Cのランク付けを行い、実務的に判断できるようにしたものが特定空家等判定表である。また、「外観目視による危険度判定表」の考え方は、特措法に基づき「指導」以降の措置を行う場合に、外観目視のみならず立ち入り調査を行い、より客観的な判定を下していくために使用するものである。

この判断基準と判定表については、「空き家条例制定都市における管理不全空き家等の判断基準一覧」の①の国土交通省が示している「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」、②「住宅地区改良法施行規則」に規定されている「住宅の不良度の測定基準」、③「住宅市街地総合整備事業制度要綱」の「建築物の老朽度の測定基準」の3つを基に、住宅の不良度の判定という観点を参考にしている。例えば、外観目視により判定できる項目として、屋根、外壁、基礎について判定していくことになる。

【中山会長】：奈良市「特定空家等」判断基準と特定空家等判定表の項目が必ずしも一致していないため対応関係がわかりにくい。判断基準については、前半をガイドラインから、後半を別の指針より引っ張ってきているため、つながりがわからなくなっている。別の指針より引っ張ってくることで、国交省の指針の数値を使う事は良いが、枠組みそのものは、ガイドラインに沿って構成し直してはどうか。

【事務局（住宅課）】：つながりが分かりにくくなっているとのことなので、判断基準と判定表の表記の仕方を修正する。

【辻中委員】：「奈良市「特定空家等」判断基準(案)」に記載の「内部基準」は特定空家等判定表、「外観目視による危険度判定表」の考え方とは別のものであるか。

【事務局（住宅課）】：〔1〕～〔4〕は国のガイドラインに示されているもので、〔1〕の建築物に関しては、特定空家等判定表の「外観目視による危険度判定表」の考え方をを用いる。つまり、特定空家等判定表は内部基準である。

【倉田副会長】：「奈良市「特定空家等」判断基準(案)」の〔2〕に建築物との記載があるが、黄色の枠内文章は〔2〕を含むということか。この項目に対して特定空家等判定表、「外観目視による危険度判定表」の考え方をを用いることはないのか。

【事務局（住宅課）】：〔2〕、〔3〕、〔4〕は環境面・衛生面に関する判断基準であり、建築物以外の規定である。国のガイドラインでは〔2〕に対して(1)、(2)があり、なおかつ(1)の中に細かい判断基準がある。〔1〕については最も保安上危険であるものが建築物として判断したため、考え方を別に表示した。

【中山会長】：「奈良市「特定空家等」判断基準(案)」の「特定空家等」の判断基準に関する記述について、特定空家等かどうかという判定に関する項目は〔1〕、〔2〕、〔3〕、〔4〕全体という認識で良いか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等かどうかという判断は「奈良市「特定空家等」判断基準(案)」における〔1〕、〔2〕、〔3〕、〔4〕で考える。

【中山会長】：特定空家等として判定された建物に対しては指導・助言・勧告を行うのか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等に関しては、ガイドライン等に基づき判定していくわけだが、指導・助言・勧告・命令等の措置については、全ての特定空家等を対象として行うわけではなく、特定空家等の中で周囲への影響の度合い及び危険の切迫性を考慮しながら段階的にフィルタをかけて判断していくこととなる。したがって、特定空家等と判定されたもの全てに対し段階的な措置をとるわけではなく、程度や切迫性を考慮した上で必要な措置が行う。

【中山会長】：特定空家等に判定されれば指導・助言・勧告と段階的な流れに沿って措置が行われるわけではないのか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等と判定した建物の中で周辺への影響があると判断したものの所有者に対しては、まず「依頼」という手続きを行う。「依頼」を

所有者が聞き入れず、放置すると周辺への影響が大きいもの、切迫性が高いものに対しては「指導」の措置をとる。例えば、4月以降住宅課において管理不全な空き家等に関して80件ほどの通報に対応しているが、草の繁茂に関する通報が多く、このような場合は所有者が特定できる建物について繰り返し「依頼」を続けることである程度の改善がみられている。

【中山会長】：つまり、特定空き家等に判定された建物であっても、指導・助言・勧告・命令を行ったりするものもあれば、危険度等を考慮するとそうならないものもあるということか。

【事務局（住宅課）】：その考えで相違ない。極端な例を出すと、命令を行った場合、従わなければ過料を科すこととなり、さらには次の段階として行政代執行を考えることになるが、悪影響の度合いがさほど大きくないものに対しても行政代執行を行うのかという話になる。建物が倒壊することによって周辺の家屋や財に影響が出るものは行政としても放置できないため代執行を行う等、状況に応じて措置を検討するという考えである。

【小笠原委員】：特定空き家等として判定した全ての建物に対して、助言・指導を行わないのか。また、特定空き家に判定された時点で、所有者に対して自主的な管理を促すよう告知等何らかのアクションを行うことはないのか。

【事務局（住宅課）】：特定空き家等と判定した建物に対して、まずは適正管理のお願いを行う。基本的に指導は危険と見なしたものに対しては行う。また、草木の繁茂に関する問題を抱える建物の所有者に対しては繰り返し依頼を行うことで改善を促していく。特定空き家等と判定された時点において通知は行わず、特定空き家等に判定された建物であっても、周囲への影響が想定されないものに対しては、市として措置は行わない考えである。

【梅林委員】：全ての特定空き家等に対して措置を行わないのであれば、どの程度の建物まで措置を行うかという基準を明確に定める必要がある。判断基準を定めなければ、主観的に見ただけで判断する曖昧なものになってしまう。

【外良委員】：「特定空き家等の判断基準案」における〔1〕は建物自体を対象としたものであり、〔2〕～〔4〕は建物の一部設備や衛生状況に関するものである。このように、将来的に保安上問題があるものは特定空き家等として判定しているため、特定空き家等を判定したものの、現時点のままで置いておくと問題があることをどこかで表明する必要があるのではないかと。判断基準を基に奈良市で特定空き家等の判定を行う限りは、奈良市から外部に向けて情報を発信することが必要なのではないかと。また、建物の倒壊による影響を考慮し代執行を行う事は理解できるが、〔2〕～〔4〕によって特定空き家等と判定された建物に関して、所有者の反応がない場合に代執行まで措置が進んでしまった場合、判定された建物に対して代執行をせざるを得ないのかどうか。

【事務局（住宅課）】：法律上は代執行が可能であるが、実際に草木の繁茂で代執行を行うのかという状況になった場合、慎重に判断することが必要であり、草木の繁茂・ごみの堆積等建物本体の危険以外の問題で代執行を検討するのはよ

ほどのことであると考えている。

【外良委員】：特定空家等と判定された建物は、民間の所有物であるため強制権はないが、市が判定するという事は、市からある程度の強制力を持たせる事だと思う。したがって、特定空家等と判定された建物はやはり市民に対して告知の必要があるのではないかな。

【事務局（住宅課）】：特定空家等として判定したことを告知するという事は考えていない。指導以上の措置を行う場合はより慎重に考え、立ち入り調査を行った上で措置を判断する必要がある。敷地外からの外観目視だけではなく、立ち入り調査を行わなければ詳細な判断は難しい。

【梅林委員】：特定空家等に関しては、何らかの形で対応を行う必要がある。はっきりした規則と基準を設ける必要がある。今のままでは基準が曖昧である。

【事務局（住宅課）】：特定空家等の判定と対応に関しては行政側に裁量がある。そのため、周囲に影響がある、状況に切迫性がある特定空家等を除き、全てに対応する必要はないと考えている。

【中山会長】：特定空家等は限定した形で判定を行い、判定されたものは助言・指導・勧告・命令・代執行と流れていくようにしておかなければ、途中で判断を変えることになる。特定空家等の中に更にいくつかのランクを作ることは複雑だと思われる。

【事務局（住宅課）】：判断基準は一つであるが、判断を行う際に切迫性・危険度を加味していきたいと考えている。

【倉田副会長】：「特定空家等に対する措置の流れ（案）」において、どのタイミングで特定空家等と判定を行うのか。

【事務局（住宅課）】：「空き家等の現地調査（外観目視）」のタイミングで判断を行うが、判定を行う等の行為は考えていない。現在判断基準を作成しているが、基準と調査結果を照らし合わせて各建物について判定を行う。

【倉田副会長】：特定空家と判定されるタイミングを詳しく教えていただきたい。判断基準及び判定表を用いて判断を行った結果が特定空家等に該当したタイミングで特定空家等と判定するのか、もしくはその先の段階であるのか教えていただきたい。フローにおける略式代執行に至る段階では少なくとも特定空家等の判定を行っているとの認識で良いか。

【事務局（住宅課）】：現在の考え方では、「空き家等の現地確認（外観目視）」の段階で特定空家等の判定を行う。

【小笠原委員】：外観目視のみで特定空家等の判定を行わないと、その先の段階に進むことができないため判定を行うのか。

【事務局（住宅課）】：その考えで相違ない。外観目視の段階で特定空家等の判定を行わなければ、文書を送付することもおかしくなる。

【小笠原委員】：つまり、文書は特定空家等と判定された建物の所有者全員に送付を行うのか。また、文書を送付するために判定を行うと考えて良いか。

【事務局（住宅課）】：現時点では実務的な問題もあるため、周辺住民もしくは自治会

から空き家の放置によって住民が困っているとの通報があった特定空家等に対して優先的に対応していこうと考えている。

【小笠原委員】：では、立ち入り調査を行う段階で特定空家等の判定を行うことは可能であるか。どうするかわからない予備軍の建物を判定によって括ってしまうと、問題がある建物として認識される特定空家等の括りには入るものの、緩く薄いものとなる。このように、今後の対応が未定のを大きな括りで特定空家等と判定するのは段階的に早いのではないかと考える。

【事務局（住宅課）】：特措法では、立ち入り調査は必要な場合は行う事が可能である。したがって、外観目視のみで特定空家等を判断することができれば、外観目視のみで特定空家等の判定を行っても良いと考えている。指導・勧告・命令といった法律に基づいた行為を行う場合は、必要に応じて建物に立ち入り、詳細調査を行う必要があると考えている。

【梅林委員】：市民からすれば、特定空家等はすぐに何とかしなければならないものと考えてしまう。したがって、どのような状態であれば特定空家等に該当するのか、定義をはっきりさせておく必要がある。基準が曖昧なものだと建物所有者とのトラブルの原因となる場合がある。普通の空き家なら良いが特定空家等は何らかの形で対応を行う必要があるのではと考える。

【事務局（住宅課）】：ご指摘のとおり基準が曖昧だと、場合によってはブレが生じると考えている。ただ、ガイドラインにも記載があるが、基準は定量的に判断できるものではなく、適宜判断するとの記載がある。また、ガイドラインを参照すると行政側に裁量があるため、近隣への影響及び切迫性等を考慮し状況に応じて判断するという考え方をしている。

【中山会長】：特定空家等に判定されても助言・指導の段階で終わるものと勧告・命令・代執行まで行くものがある。最初は母数が大きいが、徐々に「著しい」や「極めて危険」等の項目で絞り込んでいくわけだが、特定空家等の中でも何種類かに分かれるところがわかりにくい。一方、特定空家等に該当するか否かの判断については定量的に判断が可能なものは定量的に判断を行えば良く、定性的に判断できるものは定性的に判断を行えば良い。

【事務局（住宅課）】：特定空家等としての判断基準はあくまで1つであるが、措置の段階となると影響度・切迫度を考慮する必要がある。しかしながら、影響度・切迫度は定量的に表現することが難しく「著しい」等の定性的な表現となっている。

【倉田副会長】：先ほどから事務局が述べている内容は、ガイドライン上の考え方が「建物個体の構造上の問題」及び「周辺住民の要望等（衛生上の問題含む）」の両面があり、特定空家等を判定する段階が難しいという話であるか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等の判定は、基本的に外観目視で可能であると考えている。

【倉田副会長】：「特定空家等に対する措置の流れ（案）」の「空き家等の現地調査（状況により立入調査）」について、法9条2項に「市町村長は、法第14条第1

項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空き家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる」と記載されているが、この段階でやむなく立入調査権を使って、外観目視でわからなかった項目の計測を行うという意味で考えているが相違ないか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等に該当するか否かの判断のみであれば、基本的に外観目視で敷地外から判断することで事足りると考えているが、指導・勧告・命令と法律に基づいて措置の段階を進めていく場合は、慎重に措置を行う必要があるため、場合によっては指導や勧告の前に必要に応じて立入調査を行い建物の状態を確認する必要があると考えている。特定空家等を判断する基準は示した通りであるが、特定空家等は法文上で判定する、指定するといった表現はされていない。

【小笠原委員】：現在、一次調査で空き家候補を抽出しているが、チェックシートでの調査も並行して行っているのか。また、実態調査で用いたチェックシートの結果を受け、来年度に判定表を用いて目視で特定空家等を絞り込むという流れで良いか。

【事務局（住宅課）】：チェックシートは現在行われている実態調査に使用している。特定空家等の絞り込みは、実態調査において使用されるチェックシートの判定により抽出された空き家に対して、再度判断基準を用いることによって行う。

【中山会長】：実態調査におけるチェックシートの中で、特定空家等の判定に結びつきそうな項目があれば、ある程度対応できるのではないか。どこかで特定空家等の判定を行うため、「特定空家等に対する措置の流れ（案）」のどこで特定空家等の判定を行うのか改めて検討いただきたい。また、住宅の所有者から見ると、特定空家等の判定より、助言・指導・勧告・命令・代執行といった措置の進行の方が重要であり、その点について判断できないとすることは避けたい。定量的に表現できなくても良いので、特定空家等に判定されても、途中で解除されるもの、あるいは代執行の段階までいくものとその違いを明記しておかないとわかりにくい印象を与えてしまう。

【事務局（住宅課）】：それらに対しては、前述の通り最終的には切迫性や周囲への影響度等を総合的に判断して対応していく事となる。現在、住民からの通報（80件）が寄せられて、現地確認を行っているが、命令及び代執行を行う必要があると判断される建物は数件程度と考えている。

【中山会長】：地域から相談があった80件中、今回の判定基準及び判定表を用いて特定空家等と判定されるものはわずかであるということか。また、その場合特定空家等と判定できそうなものは何件くらいの見込みか。

【事務局（住宅課）】：特定空家等に判定されるものの中で命令・代執行まで措置が進む建物は数件というレベルである。草木の繁茂等を入れると特定空家等と判定できるといえないこともないが、周囲への影響を考える場合、草木の繁茂



がどの程度で周囲に影響を及ぼすのかという判断は難しい。したがって、現在は適切な管理をお願いする依頼という形で文書を送り、対応を行っているが、指導・勧告となるとシビアに考える必要がある。

【小笠原委員】：それは、相談があった80件のうち全てが判定表を用いると特定空家等と判定されるようなレベルということか。

【事務局（住宅課）】：主観的に考えるとまず危険に該当すると考えられる建物が5、6件程度である。また、80件中最も多い項目は草木の繁茂であり、草木の繁茂は前述の通り、どのレベルから特定空家等と見なすかの判断が難しい。

【中山会長】：草木の繁茂の判断が難しいのであれば、厳しい基準を設定することで80件中5、6件が特定空家等と判定されるような基準を設定した方がわかりやすいのではないか。また、残りの75件については依頼の文書を送付する等考えてみてはどうか。

【辻中委員】：「特定空家等に対する措置の流れ（案）」を見ると、事務局では依頼を行う前の時点で特定空家等の判定を行っている。つまり、草木の繁茂が著しい場合は特定空家等に判定され、そこからどう処理していくかという流れである。したがって、草木の繁茂が著しい建物は特定空家等に該当するが、まず依頼を行い、反応がない場合は助言・指導を行うという流れのようだが、特定空家と判定するのはもう少し後の段階でもいいのではないか。

【中山会長】：助言・指導等の措置は法律上、第14条に該当するため、特定空家等の判定は「特定空家等に対する措置の流れ（案）」の「所有者等に対する適正管理依頼通知」の後（「所有者等に対する助言・指導」のタイミング）で良いのではないか。

【辻中委員】：一般的に考えてもそのように思う。

【事務局（住宅課）】：依頼の段階ではシビアに捉えないようにしている。

【辻中委員】：しかしながら、特定空家等に判定してから依頼を行うとあるが。

【小笠原委員】：依頼の段階では「特定空家等候補」としてはどうか。

【中山会長】：事務局には、どの段階で特定空家と判定するのか、また、特定空家等の中でもランク付けを行うのか再検討いただきたい。

【事務局（住宅課）】：依頼やお願いは厳密に言うと、特定空家等と判断できないようなものであっても管理不全と判断したものには文書を送付等している。

【辻中委員】：今説明を頂いた「依頼」とは「特定空家等に対する措置の流れ（案）」の「所有者等に対する適正管理依頼通知」のことか。

【事務局（住宅課）】：「所有者等に対する適正管理依頼通知」で相違ない。

【倉田副会長】：特定空家等の判定は旧借地法の「朽廃の判定」の考え方に似ている印象を受ける。したがって、判断の構造的な面だけを見るのではなく、経済的な効用や価値判断も基準に追加すべきではないかと考えている。なぜなら、個人の財産権を最終的には代執行する可能性があるため、代執行の可能性のある建物については、土地収用法の裁決申請と同様に上記判断基準が必要になるのではないか。

#### 4 奈良市空家等対策計画 骨子(素案)について

- ・事務局より奈良市空家等対策計画 骨子案の説明が行われた。

【梅林委員】：町家バンクについて、行政が仲介役を行うという認識で良いか、もしくは業者に委託されるのか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：バンク制度は空き家情報の紹介制度と考えていただければ良く、行政は情報の窓口である。最終的な契約時には、仲介業者に仲介に入っていただくことも考えている。

【梅林委員】：一般市民は奈良市(行政)が仲介役を行っているため、奈良市提供の情報に対して安心すると考えられる。もし、契約等でトラブルが発生し、行政が保証を要求された場合はどう対応するのか。行政側にはリスクがある。その点を考慮し、空き家の紹介は行うが、その後は本人と業者で手続きを進めていく等、奈良市の立場や責任の在り方を明確に示しておいた方が良いのではないか。

【倉田副会長】：前回、町家バンクの物件数に対してマッチング数が少ないという話が出たが、その原因は把握できたのか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：取引上、売り手と買い手の間に値段の折り合いがつかなくなったことが一因と考えられる。

【倉田副会長】：町家バンクのような取引は、空き家の情報がインターネットで取得可能な点は利点と考えるが、その反面、不動産競売(多くの取引が成立している)と比較すると相手が見えない点、取引について責任を負う組織が明確でない点で大きな違いがある。よって、どこかが主体となり、そこが責任を持つという考え方も必要となってくる。たとえ、情報のバンクがあったとしても、関わっている人間が個人では、買い手・売り手の立場から考えると、不安である。したがって、不安を解消するための原因を検証しない限りマッチング数の増加は難しいだろう。関わり方としては、市外から転入される方への奨励金制度やリフォーム補助と住宅ファイルといった取引等の事業者間連携スキームを一体として考える仕組みを作っていく方が市の関わりを示すことが可能であるため、有効に機能していくのではないか。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：いずれは、奈良市が運営・仲介を行うのではなく、何らかの団体を形成し、そこが責任を持つ形に移行できればと考えている。通常の流通にのりにくい改修が必要な建物を町家バンクに登録し、補助金を付けることで、流通を図れればと考えている。

【中山会長】：実態調査では様々なデータが入手可能であるため、奈良市内の戸建ての空き家の実態はある程度は把握できるため、対策に反映させてはどうか。また、それらを基に奈良市の空き家対策のポイント(奈良市が重点的に取り組むべきもの)が定まれば良い。今回の実態調査から得た結果を用いて、対策と実態がリンクするよう考えてみてはどうか。例えば、奈良市では結婚したての若い夫婦が居住する場所が少なく、それと利便性の面が原因となり奈良市より転出することで転出超過が起こっている。したがって、空き家に関し

でも大きな空き家があれば、若者が複数で使用していただけるような工夫を行う(定住促進と空き家対策のリンク)等、問題の改善に空き家の対策が繋がっていけば良いと考えている。

【事務局(住宅課)】: 実態と対策については、論理的にリンクするよう検討したい。

【倉田副会長】: 前回、対策計画はまちづくりと一緒に検討していくという話が出ていた。国も究極はそのようなことを考えながら、特措法等を設けていると思われる。また、特定空家等の判定のみならず、建物の場合には基本的に評点を付けて減価を行うことが一般的である。

#### 5 今年度の空家等対策のスケジュールについて

第3回奈良市空家等対策推進協議会は平成27年12月25日(金)午前10:00から開催。

資料	【資料1】 奈良市「特定空家等」判断基準(案) 特定空家等判定表(案) 「外観目視による危険度判定表」の考え方 【資料2】 空き家条例制定都市における管理不全空き家等の判断基準 【資料3】 奈良市空家等対策計画 骨子(素案) 【資料4】 奈良市空家等実態調査の進捗状況 実態調査チェックシート 【資料5】 特定空家等に対する措置の流れ(案)
----	---