

第 3 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 12 月 25 日（金） 午前 10 時から 11 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、河嶋主事 住宅課：岡田課長補佐、南畑係長、仲谷主事、高野主事	
開催形態	公開（傍聴人 0 人）	担当課	市民生活部 住宅課
議題 又は 案件	1 空家等実態調査の報告について 2 特定空家等の判断基準案について 3 奈良市空家等対策計画 素案について 4 今後のスケジュール		
決定又は 取り纏め 事項	1 特定空家等の判断基準案は今回の協議を踏まえて奈良市が作成する。 2 奈良市空家等対策計画は今回の協議を踏まえて奈良市が作成する。 3 第 4 回奈良市空家等対策推進協議会は 3 月中下旬頃開催。		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
1 空家等実態調査の進捗状況の報告 <ul style="list-style-type: none"> ・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 特定空家等の判断基準案について <ul style="list-style-type: none"> ・事務局(住宅課)より特定空家等の判断基準案の説明が行われた。 <p>【中山会長】：前回の議論を踏まえ、特定空家等の判定基準を修正して頂いている。計画素案 14 ページにある今回の実態調査結果において、外観目視の結果で劣化損傷が見られる A 及び B 判定の計 61 戸のうちの何件か、また 18 ページで市窓口へ相談があった現時点で 100 件を超えているもののうち何件かが、「管理不全な状態」「管理不全になる恐れのある状態」になると思われる。所有者へ通知等を出し、状況が改善されなかった場合は特定空家等に判断するものが出てくることになる。何件程度になるかわからないが、14 ページのグラフを見ると、多くても数十件単位かと想定される。その後、助言や指導、勧告を行い尚且つ改善が認められない場合は、命令という段階に進むのかどうかをこの協議会で議論していただき、場合によっては行政代執行に進んでいくことになる。もうひとつ協議会で議論するのは、所有者がわからない場合であるが、【資料 2】（特定空家等に対する措置の流れ（案））左側のフローに示された通り、立ち入り調査の後特定空家等の判定を行い、略式代執行に移る場合は同様に判断を仰ぐことになる。</p>			

【倉田副会長】：この協議会では、勧告の後改善が見られず悪影響の程度が著しいものを市が選ばれて、命令へ進むのかどうかを協議するのか。

【事務局（住宅課）】：命令は行政処分であり、従わなければ50万円以下の過料、その後代執行ということで、行政として相当重い手続きになる。命令にあたっては専門家の皆様のご意見を踏まえて判断すべきと考えている。また、悪影響の程度、危険等の切迫性などについては周辺の自治会の方々のご意見を伺うことも重要だと考えている。資料を提示するにあたっては、その段階に至るまでの行政の対応経緯や写真等を、できるだけ詳細にお示ししたい。あくまで「命令」の判断は奈良市が行うものであり、そのために協議会でのご意見を踏まえていくという考えである。

【倉田副会長】：どんな意見を想定されているのか。

【事務局（住宅課）】：建築物がどの程度倒壊の恐れがあるのか。また、影響の大きさについては周囲の状況や地元自治会の意見等も踏まえて、どの程度の影響と判断できるか、等についてお伺いしたい。現地を見て頂くことは時間的にも難しいと思われるため、写真等で状況が分かりやすい資料を準備し、それを踏まえて協議頂きたい。

【事務局（住宅課）】：意見聴取という記載をしているが、具体的には我々が調査した内容を説明し、それについてご意見いただき、特に市の判定に問題なければ、異論なしということで進めさせて頂くことを考えている。

【辻中委員】：協議会としては、命令を執行した方が良いのかどうかという意見を出すのか。何をここで決めるのか明確にしてほしい。

【事務局（住宅課）】：奈良市として命令をしようとする案件について、周辺の状況や悪影響の程度を勘案していただき異存がないかどうか協議いただきたいと考えている。

【中山会長】：地元自治会の意見なども資料になると思います。

【梅林委員】：協議会での判断と、近隣の住民の意見では違う場合もある。雨漏りや強風時の危険度など、調査結果や写真だけでは判断できない面について住民の方の意見を踏まえることが大切である。

【倉田副会長】：基本的には物理的な状況や周辺への影響について、地元から意見を聞くことを想定しているのか。

【事務局（住宅課）】：周辺の影響についても、ある程度市で判断できると考えているが、やはり地元の方でないと判断できない点もあることから、意見を伺いたいと考えている。

【梅林委員】：老朽化等による危険度だけでなく、例えば夜間に侵入者がある、不審者等のたまり場になる等、外観調査だけでは判断できないことについて意見を聞くことが必要ではないか。

【事務局（住宅課）】：防犯に関する対策は、特措法の直接的な目的ではないことから、それらの事項については警察等と連携して対策を進めていくことになる。

【倉田副会長】：特定空家等の判定基準より状態が悪化しているものについて、協議会

で意見を求められるということでしょうか。

【事務局（住宅課）】：対象案件に対して命令を行う判断の根拠となる状態について、市から説明させて頂き、それについてご意見をお願いしたい。

【倉田副会長】：今の調査・相談状況を踏まえ、何件程度が対象になると想定されるか。

【事務局（住宅課）】：本年度相談のあった約 110 件はすべて現地確認を行っているが、明らかに倒壊の危険性があり周辺への影響も大きいものは数件である。

【外良委員】：協議会の関わりについて、【資料 2】のフロー図内の「公開による意見聴取」には関知しないということでしょうか。

【事務局（住宅課）】：「公開による意見聴取」は特措法で定められている手続きであるが、これは所有者が奈良市の命令に対して不服がある場合に、求めることができるものである。あくまでも、判断は市の責任で行うものであり、不服申し立て等の対象となるのは協議会ではなく市である。

【辻中委員】：確認するが、【資料 2】の特定空家等判断基準(案)の〔4〕の立木が原因の場合、行政代執行は市が樹木を切るということでしょうか。

【事務局（住宅課）】：行政代執行はあくまで、目的を実現するための最小の範囲で行われる。例えば家屋全体が樹木に覆われ、景観が著しく害されている場合や害虫が発生しているなどの目的は木の伐採となる。したがって、所有者に木の伐採を命令するが従わない場合、最終的には市が木を切るという代執行を行う。

【辻中委員】：例えば、家が傾き、倒壊の危険性がある場合は、家を除却するという代執行を行う認識でいいか。

【事務局（住宅課）】：その認識で間違いない。

【倉田副会長】：前日も述べたのですが代執行になる場合、協議会の関わりは理解するがそれとは別に、特定空家等の判定は旧借地法の朽廃建物の判定と非常によく似ていると思う。経済価値的な判断も必要になるのではないかと考えているが、市はそれについてどう考えているか。

【事務局（住宅課）】：旧借地法の朽廃判定は、借地権者の保護の必要性が高い点から、相当高いハードルではないかと考えている。特措法に基づく代執行は行政代執行法に基づいているため、行政が代執行を行う場合、命令に従っていないこと、そして他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合という 2 つの要件が必要となる。しかしながら今回の特措法は、行政代執行法第 2 条の特則を定めたものであり、不履行を放置することが著しく公益に反すると認められる場合は勘案しなくてよいという緩和された手続きが定められている。ゆえに、特措法に基づいた指導・勧告・命令を行い、それに従わない場合は代執行を行うことも可能となる。したがって、旧借地法の朽廃判定より、特措法のガイドラインに則した形で判定を行う必要があり、経済価値的な判断は不要であり、また、判断に関してもガイドラインの基準の範囲内で行政に対して裁量が認められていると解釈し

ている。

【倉田副会長】：借地の場合、個人の当事者間で了解をして借地をし、建物が朽廃したことにより建物存続の意味がないため、取り壊して借地権は消滅すると認識している。一方で特定空家等は当事者間の関係がない中で、建物に問題があった場合は取り壊すことになる。特措法によって、法令上の手続きの簡素化はされていると思うが、どこかで経済価値的な判断が必要になる場合があるのではと感じている。

【中山会長】：特措法の措置の流れや、法の枠組みそのものが、そのような点を考慮・判断の中に入れていないため、果たしてその考え方は今回必要なのか。

【倉田副会長】：私は不動産を評価する立場であるため、このような感覚を持ってしまっている部分があると思うが、建物所有者の改善のための経済的判断を用意にし、自発的な改善を促す意味で、どこかのタイミングで経済価値的判断を行う必要があると思われる。

【辻中委員】：借地法で問題となる場面は、建物に居住している人間がいる場合か、もしくは居住していない場合でも問題となってくるのか。

【倉田副会長】：居住している、していない等の問題ではなく、問題となるのは、居住していないため建物が朽廃しているが、建物があるため借地権が継続している場合で、貸し手から「そのような状態なら建物が機能していないため、消滅しているのではないか」、「危険な状態であるため朽廃しているのではないか」等の申立てがあり、それについて判定を行い借地権が消滅するといった流れとなる。

【小笠原委員】：居住していないのに借地権を持っている人に対する命令・勧告措置ではなく、あくまでも建物所有者に対する命令・勧告措置であるのか。

【倉田副会長】：借地権者は建物所有者に等しく、土地を借りて建物を建てる方が借地権者となる。

【小笠原委員】：特措法は、建物の所有者と土地の所有者が別の場合はどうなるのか。

【事務局（住宅課）】：特措法に基づく措置に関して、例えば建物の除却を命じる場合、建物の権原を持っているのは建物所有者であるため、それを踏まえて建物所有者に命令措置を行うことになる。

【辻中委員】：建物の所有者と土地の所有者が異なる場合を、基本的にこの法律は意識していないように感じる。例えば、立木の場合を考えると、立木は土地の所有者のものであり、建物の所有者に立木を切るよう命令したときに、切ることが可能であるかわからない。以上を含め、特措法は借地の場合もあまり意識していないようである。

【倉田副会長】：借地権者は建物所有者に等しいので、借地権者というイメージだけで良いと考えている。立木については、別途登記をすることはないため、建物所有者と土地所有者が異なる場合は、敷地を使用している者が所有しているか、植えているかだと思う。

【辻中委員】：経済的な判断は必要だと思うが、【資料2】のフローで考えると、それ

をどこで行うかという話になる。

【倉田副会長】：私が借地法を持ち出したのは、借地の場合が云々という話ではなく、建物の取り壊しの判断をする場合、対象は建物所有者となり、その中に朽廃判定がたまたまあるだけである。特措法内では、これらのことが想定されていないため、必要なのではないかと考えた。

【中山会長】：特措法は特定空家等をどうするか、利活用をどうするかという側面が強い。今後、人口が減少する中で利活用を促進するだけではどうにもならない事態が起こると思う。今後そのような状況になった場合、経済的な議論をする必要性が出てくると考えられる。しかし現状では経済価値的な判断が必要ではないかという意見が出されているということで、今回はこの枠組みに沿って行ったらよいのではないかと思う。

【倉田副会長】：わかりました。

3 奈良市空家等対策計画 素案について

・事務局（住宅課）より【資料3】奈良市空家等対策計画素案の説明が行われた。

【事務局（住宅課）】：本日の協議会のご意見を踏まえまして奈良市空家等対策計画の案として来年1月末くらいからパブリックコメントを実施したいと考えている。

【中山会長】：P15の今回の実態調査に基づく空き家率の記載について、P14に調査手法が住宅・土地統計調査とは異なることが記載されているが、数値の乖離の大きさが一般市民の感覚からすると理解しがたい。空き家率が3.12%ということに何らか追加説明をするか、具体的な説明を加える方がよい。また、今回の調査は水道閉栓情報を使用しているが、実際にほとんど家屋を利用していない場合でも、水道を止めていないことがあることもあり、乖離が生じているのかもしれない。

【梅林委員】：調査では戸建て住宅を対象としているが、マンション・アパートが全て空き家となっているケースについては戸数に入っているのか。

【事務局（住宅課）】：今回の調査では、「特措法に基づく対応の中心となる対象は戸建て住宅」という考えから、基本的には集合住宅を除いている。しかしながら、マンションやアパートの全て空き家であることが判明した場合、特措法の対象となるため、その場合は奈良市として措置を講じることが可能となる。

【梅林委員】：マンション・アパートの空き家に関しては、住民の情報で補完するということが良いか。

【事務局（住宅課）】：その通りである。今回の調査では、全市域で空き家を把握する手段として最も有効なものとして水道閉栓データを用いているが、それで空き家を完全に把握できるとは考えていない。より調査精度を高めるためにも住民からの情報を適宜反映し、集合住宅に対しても特措法に基づき対応していきたい。

【倉田副会長】：閉栓情報に基づいた空き家戸数であるという記載はあるのか。

【事務局（住宅課）】：記載している。

【倉田副会長】：調査結果の戸数が表示されている箇所、前提条件(戸建て住宅を対象としている等)を明記した方がいいのではないか。

【辻中委員】：P15の空き家率の表は掲載の必要がないのではないか。傾向として5%以上の地域が分かればよい。それと、P16記載の東部ゾーンの空き家の合計がP15の表中の中学校区の合計数値と一致しないこと、空家分布状況を説明する文章がわかりにくいこと等が気になる。

【事務局(住宅課)】：総合計画の7つのゾーンは必ずしも中学校区と一致しないため、P15とP16では数字が異なる。P15の空き家率の表、P16の文章に関しては検討する。

【中山会長】：全体的な計画となると、施策も網羅的にならざるを得ないことは理解できるが、今後5年間で重点的に取り組む対策を示すことは可能か。特定空家等に対する対策を適切に進められるようにすること、そして特定空家等にならないための維持管理ができる体制をどう構築するか、管理された空き家等が中古住宅市場にいかに流通することができるか、等の重点的なポイントを掲げることが必要であると思う。

【倉田副会長】：施策の中に集合住宅やマンションが将来的に空き家になる問題など今後のリスクとして考えられるものを追加し、今後どうしていくか検討しても良いのではないか。

【中山会長】：将来的には集合住宅の空き家対策が必要になると思うが、今回は戸建て住宅に重点を置くというかたちで5年間で重点的に取り組む施策がイメージできればよい。

【倉田副会長】：中古住宅の流通活性化の協議会においても、マンションの問題が確実に大きな問題になってくると思います。そのため、マンションの空き家対策を含めた検討が今後必要であるとの記載は必要ではないか。

【梅林委員】：集合住宅の入居者を見る限り、現状では過剰生産ではないかと思われる。特に新婚の方は新しい住宅を好み、出て行った所に入居しない。その場合、集合住宅が全て空き家になるということも起こり得る。

【事務局(住宅課)】：今回は特措法に基づいて計画を作成しているが、特措法の対象として、数件規模のアパートまでは想定しているが、規模の大きいマンション等集合住宅については、ガイドライン等を参照しても想定していないように思える。マンション等に関する対策が必要な事は理解しているが、今回の計画は特措法がターゲットとしている小規模なアパート以下を対象を絞っていきたいと考えている。

【中山会長】：今回は特措法が出来たことで、戸建て住宅を中心とした空き家に対して、自治体として動きやすくなった。国の動きを待つわけではないが、マンションの本格的な建て替え等を考えると、その対策は一自治体だけで対応するのは難しい。マンションに関して今後大きな問題となった場合は、自治体の動きを補完するような形で国が整備を進めていく形になるのではないか。

【事務局(奈良ブランド推進課)】：直近の5年間は、この計画内容を踏襲するが、市

としては今後発生する可能性が高いマンションの空き家に対して問題意識を持っているという具合の文章を挿入するということで良いか。

【中山会長】：現在の素案は戸建てだけを対象としているように見えるので、集合住宅の空き家も問題としてとらえ、可能な限り対応する等記載があった方が良い。

【倉田副会長】：住民や自治会からすでに出てきている空き家の情報も十分に踏まえ、検討を進める等の文言を入れた方が良い。

【梅林委員】：市民目線と違うということになる。

【外良委員】：その他、空き家に関する利活用の記載があまりにも少ないのではないかと。各自治会の意見を踏まえると、人が定住するような形での利活用の方向性を考えるべきである。現状の取り組みについては記載されているが、今後の新たな取り組みに関する記載が少ないので、今後5年間でどうするかという文章を入れてほしい。

【倉田副会長】：利活用については、県下、各市町村において活発な動きが見られる。事業者間連携と併せて、役所と事業者の一体化したスキームが国交省事業として今後出てくるのではないかと予想している。役所と民間、関連する専門家等が一体となって取り組まなければ問題を解決することは難しいように思える。転入奨励金の一体化、金利減免の一体化等である。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：事業者間連携の視点は重要であるが、何をするにも予算が必要であり、現時点では情報交換程度の立場で不動産関連事業者の団体と議論を重ねているが、今後はそれ以上の取り組みを進めていきたいと考えている。

【倉田副会長】：役所が関わる場合は、個別事業者ではなく、各種団体が広域的な発想で連携可能となるような形を取っている場合が多い。

【中山会長】：今回の計画案では、対策の中で特定空家等に関しては十分に議論を行い、記載されている項目が多い。一方で、適切な管理や利活用に関する項目の追記ができれば良いと思う。

【小笠原委員】：利活用の方向性が決まれば、空き家が放置される一歩手前の段階の課題を解決していくための方針の一つになると思う。

【事務局（奈良ブランド推進課）】：利活用の今後のあり方については、30ページに記載がある通り対個人を重視しているが、人口減少により空き家の数は増えると考えられることから、地域ミーティング等で頂いた、個人の空き家を集会場や保育施設として利用する等のご意見については計画素案へ反映した。

【倉田副会長】：先ほど言った一体化スキームの一番のメリットは皆でリスクを負担することであるが、国の補助金などによりコストをどこで吸収するか考える必要がある。空き家等に係る対策の費用は地域全体の負担という形にするのが最も理想的であり、そのようなスキームを作ることが出来れば良い。

【中山会長】：奈良市では、結婚に伴って転入する若者に比べて結婚に伴って転出する若者の方が多い。転出する若者にどうやって留まってもらうか考えなければ

ならない。原因として、結婚したての若者が居住可能な賃貸住宅が圧倒的に不足している点がある。空き家の利活用の中でも今回は戸建てが中心になりがちだが、結婚したての若者が戸建てに住むことは難しいため、奈良市の住宅政策や若者の定住との関係で、住宅供給をどう増やすかは重要な課題である。空き家に結婚したての若者たちが住めるような活用が可能となれば、奈良市の定住促進の面でもプラスになるのではないか。一般的な話だけではなく、奈良市の特性を踏まえた政策があればよい。

【倉田副会長】：若者の感覚やニーズに合う空き家を提供できれば、違う需要が生まれるかもしれない。内装を綺麗に、リフォームは自由、家賃を低く等を検討すれば新しい需要が生まれるかもしれない。

【中山会長】：今後5年間の明確な空家対策の方針が示された計画であるべきだと考える。

【中山会長】：奈良市空家等対策計画、素案については本日の委員のご意見を踏まえ事務局で奈良市空家等対策計画、案として作成をしてもらう。

4 今年度の空家等対策のスケジュールについて

来年1月末頃にパブリックコメントを実施し、その意見を踏まえて奈良市空家等対策計画を作成する。

第4回奈良市空家等対策推進協議会は3月中下旬頃開催予定である。

資 料	【資料1】奈良市空家等実態調査の進捗状況 【資料2】特定空家等の判断基準案 【資料3】奈良市空家等対策計画 素案
-----	--