

第 5 回奈良市空家等対策推進協議会会議録

開催日時	平成 29 年 2 月 16 日（木） 午前 9 時 30 分から 11 時 30 分まで		
開催場所	奈良市役所 中央棟 6 階第 1 研修室		
出席者	委員	中山会長、倉田副会長、梅林委員、辻中委員、小笠原委員、外良委員【計 6 人出席】	
	事務局	大西市民生活部次長 奈良ブランド推進課：吉村課長、平田係長、河邑主事 奈良町にぎわい課：徳岡課長 住宅課：金森課長、岩前課長補佐、岡田課長補佐、仲谷主事、高野主事、藤脇主事	
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 奈良市空家等対策計画の進捗報告 2 行政処分（命令）を予定している空家		
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			
<p>1 奈良市空家等対策計画の進捗</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局（住宅課）が奈良市空家等対策計画に基づく空き家化の予防・発生抑制を目的とした施策の進捗報告を行った。 ・事務局（奈良ブランド推進課）が空き家等の適正管理を目的とした施策、空き家等の利活用の促進を目的とした施策の進捗報告を行った。 ・事務局（住宅課）が管理不全な空き家等の解消を目的とした施策の進捗報告、専門的知識や経験の積極的な活用についての報告を行った。 <p>【中山会長】特定空家等と判断されたものについて、判断の根拠となった状態としては空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条 2 項にあるどの状態にあてはまるのか。</p> <p>【事務局（住宅課）】特定空家等と判断したものはすべて「そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態」が主とした判断の根拠となっているが、複合的に他の状態となっているものもある。</p> <p>【中山会長】「そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態」以外の状態を主とした根拠の特定空家等はないということか。</p> <p>【事務局（住宅課）】そのように判断したものはない。</p>			

- 【中山会長】 特定空家等と判断されていない管理不全の空家等への対応は繰り返し指導等を行うといったことになるのか。
- 【事務局（住宅課）】 草木の繁茂等といった管理不全の空家等に対しては所有者を特定した後に文書送付等を繰り返し行い、連絡先が分かるものであれば電話連絡を行っている。場合によれば、所有者宅まで足を運ぶ等の対応を講じている。
- 【中山会長】 行政の考えとして、草木の繁茂等を根拠として特定空家等と判断することは厳しいということか。
- 【事務局（住宅課）】 法に基づき特定空家等と判断し、行政代執行等の措置を講じることが行政として重い処分であるため慎重にならなければならない。また、草木については一度刈っても毎年繁茂するものであり、法的には特定空家等と判断し、措置を講じることが可能であるが、全国的にも草木の繁茂を主な根拠として代執行等の措置を講じた特定空家等はないというのが現状である。
- 【梅林委員】 空き家だけではなく、老朽化した擁壁等についての対応は行っているのか。
- 【事務局（住宅課）】 空家等対策の推進に関する特別措置法の適用の範囲は擁壁等も含まれており、法に基づき対応を行っていく。
- 【梅林委員】 特定空家等と判断した空家等所有者の特定作業についての状況はどうなっているのか。
- 【事務局（住宅課）】 特定空家等と判断される空家等は長期間放置されているものが多く、所有権をめぐる係争中のものや相続関係が複雑なもの等、所有者の特定に時間がかかるものが少なくない。未特定の特定空家等所有者については引き続き特定作業を続けていく。
- 【梅林委員】 社会的な要因等により増加するとみられる空家等に対しては利活用等といった面の取り組みも重要と考える。
- 【中山会長】 住宅が過剰供給となっている今日においては、自治体レベルで可能な対応として都市計画における市街化調整区域等について見直すことで、空き家の利活用促進にもつながるのではないか。
- 【倉田副会長】 特定空家等として判断され、命令等の判断を行うまでに至っていないものについては今後どのように対応していくのか。所有者の特定は終えているのか。
- 【事務局（住宅課）】 今後、命令等の判断まで至っていないものについても順次除却等の措置を促していく。所有者の特定は終えているものも多いが、措置等については段階的に講じなければならないため、時間がかかってしまう。
- 【倉田副会長】 特定空家等の除却補助金を交付し、除却が行われた空家等について、敷地・建物で所有者の異なるものにおける権利関係はどのようなものであったか。除却にあたっての問題等はなかったか。
- 【事務局（住宅課）】 かなり古い建物であることが多く、借地契約等の存在が明らかでないものもあった。除却にあたって敷地・建物の所有者が異なる場合についても両者へ働きかけを粘り強く行うことで除却に至っている。
- 【倉田副会長】 借地契約等の存在を知らないまま除却を行うといったケースにおいては後にトラブル等が発生することも考えられるが、そうした場合の対応はどのように考えているか。

【事務局（住宅課）】将来的には借地契約等がある特定空家等の対応をすることも考えられるため、適切な情報提供等の対応を検討していく。

【中山会長】空家等対策計画策定後、約1年の進捗としてはある程度評価できる内容であったかと思われる。

2 行政処分（命令）を予定している空家

・事務局（住宅課）が空家等対策の推進に関する特別措置法第14条3項に基づく命令の措置を講じる予定である特定空家等の状況や対応等、進捗報告を行った。

【梅林委員】命令を予定しているA町にある特定空家等の対応経緯書によれば、措置の期限間近に所有者から連絡がきているため、指導等は積極的に行っていくべきではないか。

【事務局（住宅課）】指導等を積極的に行うことで所有者の対応を強く促せるという点は事実であるように思われる。また、来年度に除却費用の補助金を活用したいという所有者の意向を聞いているが、建物の倒壊等により事故が発生した場合の責任は所有者にあることについて何度も説明を行っている。

【梅林委員】命令を予定しているB町の特定空家等はより緊急性が高いものであるとみられるが、どのように対応していくのか。

【事務局（住宅課）】現時点での所有者調査により、相続人とみられる方は判明している。現管理者とみられる方は既に高齢で介護施設におり、対応できる状況にないという情報があるため、今後のアプローチの仕方については検討が必要である。しかし、場合によれば行政代執行へと措置を進める必要があることは認識している。

【辻中委員】他にいる相続人に対しても行政代執行等の通知は行う必要があるのか。

【事務局（住宅課）】法的にはその必要がある。戸籍等の調査により既に現管理者以外の相続人は判明しているものの、司法書士等に協力をいただき法的に瑕疵のないよう命令に向けた作業を進めていく。

【小笠原委員】B町の特定空家等に対する命令の措置対象について、2棟ある場合はどのように対応をおこなうのか。また、実際に傾いた建物と接触しているのは何軒か。

【事務局（住宅課）】基本的には建物ごとに措置を行うという認識である。しかし、今回の場合は建物の権利者が2棟ともに同じであるため1件として取り扱うことができると考えている。接触しているのは2軒であると思われる。

【小笠原委員】敷地境界については明らかであるのか。明らかでない場合、除却後に境界を決める際にトラブルが発生する可能性が考えられる。

【事務局（住宅課）】敷地境界については明らかでないと思われる。また、除却後に生じるそうしたトラブルについては、市が介入することもできないため、当事者同士で解決していただくざるをえないと考えている。

【外良委員】B町の特定空家等における今後の措置等の予定はどのように考えているのか。

【事務局（住宅課）】権利者の確定等を年度内に行い、来年度以降に事務的な着手を行うといった見通しである。

【倉田副会長】措置の通知等は相続人全員に送るのか。また、措置としては除却以外に状況改善も考えられるのか。

【事務局（住宅課）】相続人とみられる方々から相続分割協議書等の提出があった場合には、措置の対象者には該当しない方が出てくることも考えられる。また、今回の命令を予定している空家等については状況改善は見込めないため、除却の必要があるとみられる。

【倉田副会長】代執行を行うこととなった際に、重機等の入らないような道幅の狭いB町の特定空家等においてはどのように対応するのか。

【事務局（住宅課）】南側に空き地があるため、そこから重機を入れるといったことも一つの方法であるとみられる。

【中山会長】B町の特定空家等の相続人であり、現管理者である方は高齢で介護施設に入っているとのことであるが、病状等により対応できない場合には具体的にどうするのか。

【事務局（住宅課）】本人に会って話を伺うことができれば最善ではあるが、他には施設に入るために立てた保証人等に話を聞くといった対応をとることが考えられる。また、場合によれば行政代執行に向けて県・関係省庁に確認が必要な可能性もある。

【中山会長】他に何か意見・質問がなければ、本協議会を終了する。事務局から何かあるか。

【事務局（住宅課）】委員の方々から頂いた意見等を踏まえ、空家等対策を推進していく。今後も、空き家政策を適切に実施するため、委員の方々の意見等をいただき、住みよい奈良市の実現に向けて、努力を重ねていく。

資 料	<p>【資料1】 奈良市空家等対策進捗報告等資料</p> <p>【資料2-1】 特定空家等除却費用補助金要綱</p> <p>【資料2-2】 補助金チラシ</p> <p>【資料2-3】 交付フロー</p> <p>【資料3】 空き家の発生を抑制するための特例措置</p> <p>【資料4】 他市における代執行等の措置の事例</p>
-----	---