

第 6 回奈良市空家等対策推進協議会会議録

開催日時	平成 30 年 2 月 15 日（木） 午前 10 時 00 分から 12 時 00 分まで	
開催場所	奈良市役所 北棟 6 階 第 16 会議室	
出席者	委員	中山会長、梅林委員、小笠原委員、竹村委員、辻中委員、川尻委員 【計 6 人出席】
	事務局	奈良ブランド推進課：圓山課長，森補佐，平野係長，河邑主事，竹村 奈良町にぎわい課：徳岡課長 住 宅 課：金森課長，大窪主幹，岩前課長補佐，岡係長 高野主務，仲谷，藤脇
開催形態	公開	傍聴人 0 人
議題 又は 案件	1 副会長の選出 2 奈良市空家等対策計画の進捗報告 3 行政処分（命令）対象となる可能性のある空家等	
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 副会長の選出

- ・奈良市空家等対策計画推進協議会規則第 4 条第 1 項に基づく委員の互選により梅林委員が副会長として選出された。

2 奈良市空家等対策計画の進捗報告

- ・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、空家等の適正管理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）管理不全な空家等の解消を目的とした施策、専門的知識や経験の積極的な活用についての進捗報告を行った。

【辻中委員】空き家・町家バンクの利用者登録者数は利用したいと考えている方が 40 人もいるということか。

【事務局】物件登録数に比べて利用者登録者が多く、成約数を高めるには物件の登録数を増やしていくことが課題となっているため、周知に努めたい。

- 【辻中委員】空き家・町家バンク登録・成約件数について、町家バンクの今年度の成約件数が4件で登録物件4件ということは、全部成約になったということなのか
- 【事務局】そういうわけではない。町家バンクは平成23年度からの制度であり、たまたま今年度の物件登録数と成約数が一緒であるが、前年度からの継続の物件が成約したケースもある。登録物件の累計はもっとある。
- 【辻中委員】現在バンクの対象となる物件は何件あるのか？
- 【事務局】平成28年の実態調査では空き家バンクの対象地域に158件ある。
- 【事務局】町家バンクでいうと95件ある。
- 【辻中委員】空き家バンクの対象地域は東部地域だけなのか。またそれを今後全体に広げていく予定なのか。
- 【事務局】今のところ限定している。空き家とはいえ一般に出回るような物件もあり、エリアで民間の業者と住み分けをしているのが現状である。東部地域に限っては民間の業者が参入しにくいエリアであるため行政が介入している。西部地域に手を広げていくとなると民間からの要望も出てくるのが予想されるので、民間と連携をとりながら慎重に進めていく必要がある。また、西部地域でも普通に流通するような物件は民間に任せても問題ないので、流通に乗りにくいような物件を市が扱っていきたいが、単独では難しいので何か民間の力を借りながら来年度以降進めていく予定をしている。
- 【川尻委員】空き家・町家活用モデル事業の工事例、写真等イメージできるものはないか。
- 【事務局】（定例記者会見時の写真を提示）これが平成28年採択事業の薬師寺のライブラリーカフェのBefore、Afterとなる。畳をフローリングに替えられた。
- 【竹村委員】空き家に関する相談が平成27年度以降に急激に増えている理由は何か。
- 【事務局】法律の施行及びその周知が進んだためと考える。
- 【中山会長】空家等対策に関する施策が市内空き家全体に与える効果やその影響等を随時把握するための枠組みはあるか。
- 【事務局】空家等対策計画の見直しの際に市内空家等の状況把握などを行う予定となっている。
- 【竹村委員】除却された特定空家等のなかで補助金利用がないものは要件を満たしていなかったのか。
- 【事務局】登記簿上の所有者が法人であり要件に合わなかった等の理由がある。
- 【梅林副会長】行政で把握できていない潜在的な特定空家等については今後どのように対応するのか。
- 【事務局】自治会等からの情報提供が発端で特定空家等と判断した事例もあり、今後も情報提供等に基づく調査を随時行っていく。また、実態調査でBランクと判断された空家等は将来的に特定空家等となりうるものと考えており、既に調査等を進めている。
- 【小笠原委員】市街化調整区域内の空家等についての立地基準とは具体的にどのようなものか。
- 【事務局】市街化調整区域内であっても、特定空家等と判断されている場合は事前に届出を行うことで建替え等を認めるといった基準や要件の検討を行っている。
- 【小笠原委員】適切に管理が行われた事例として挙げられている空き家のなかで草木の繁茂が目立つものもあるが、建物自体は空き家に見えない。どのように判断しているのか。

- 【事務局】自治会等から空き家として相談された案件については現地調査を行い、管理状況や使用状況などを確認したうえで空き家と判断して対応を行っている。
- 【中山会長】所有者等へ対応依頼の文書送付等を行った空き家の状態改善の割合はどの程度か。
- 【事務局】全体の約3分の2については空き家所有者等からの連絡等を確認している。そのうち改善がみられるのは半分程度となっている。
- 【中山会長】自治会等から相談を受けた空き家について対応の進捗状況の連絡は行っているのか。状況が進まないケースであれば説明しづらいと思うが、出来る範囲で伝えた方がよいのではないか。
- 【梅林副会長】相談された空き家の問題が解決したものは実績として詳細を把握しているのか。
- 【事務局】相談のあった空き家については適時状況の確認を行っており、適切に管理された件数等は把握している。

3 行政処分（命令）対象となる可能性のある空家

- ・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条第3項に基づく命令の措置を講じる可能性のある特定空家等の状況や対応等の進捗報告を行った。
- 【川尻委員】A町の特定空家等については不法投棄がなされており、今後は不法投棄対策も必要であるとみられる。
- 【辻中委員】B町の特定空家等は何について係争中であるのか。
- 【事務局】裁判では土地の所有権について係争中である。
- 【辻中委員】土地の所有者が建物を除却するということになるのか。
- 【事務局】空き家の特措法上、命令の措置を講じる場合には建物の所有者に対して行う必要があるため、判決が出た後に特定を行う必要がある。
- 【小笠原委員】B町の特定空家等は敷地上の全ての建物が対象ではないのか。
- 【事務局】立入調査により構造物内部を確認したところ、複数の建物のうち現在店舗として利用されている部分と繋がっている建物があり、その部分については法律的に特定空家等と判断できないと考えている。地元から苦情等が寄せられている別棟に関しては特定空家等として対応を続けていく予定である。
- 【辻中委員】前年度勧告に至ったC町の特定空家等について除却されなかった部分があるのはなぜか。
- 【事務局】所有者からの聴取で費用がかさむことを理由に緊急の対応が必要な部分を除却したとのことであった。
- 【事務局】今後、対応を行っていく特定空家等について、命令の措置を講じる段階に至った場合には随時協議会に報告し意見をいただくことを検討している。

資 料	【資料 1】 奈良市空家等対策進捗報告等資料 【資料 2】 行政処分の対象となる可能性のある空家等資料 【資料 3】 奈良市空き家対策総合実施計画資料
-----	---