

第 7 回奈良市空家等対策推進協議会会議録

| | | |
|--|---|--|
| 開催日時 | 平成 31 年 2 月 22 日（金） 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 19 会議室 | |
| 出席者 | 委員 | 中山会長、梅林副会長、小笠原委員、竹村委員、辻中委員 大井委員【計 6 人出席】 |
| | 事務局 | 東 部 出 張 所：仲西所長 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，岡係長，河邑主務 藤脇，中島 |
| 開催形態 | 公開 | 傍聴人 0 人 |
| 議 題 又は 案 件 | 1 奈良市空家等対策計画における基本的施策の進捗状況について 2 奈良市空家等対策計画の改定に向けた空家等実態調査の実施について 3 空家特措法に基づく「命令」の対象となる可能性のある特定空家等について | |
| 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における基本的施策の進捗報告について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局が奈良市空家等対策計画に基づく、空家等の適正管理の促進及び空き家等の利活用の促進について進捗状況の報告を行った。 <p>【梅林委員】空き家・町家バンクについて、物件登録数が少ない理由として空き家を貸そうと考えている所有者側に理由があるのか。</p> <p>【事務局】空家実態調査の結果から、東部地域においても空き家が一定数存在することを把握しているが、空き家・町家バンク制度が所有者へ十分に周知されていないこと、東部地域独自の慣習があること、空き家のリノベーションが流行し、自ら使用する人が増加している等の理由がある。</p> <p>【辻中委員】空き家セミナーに参加される市民の方は、空き家を所有している人が多いか。</p> <p>【事務局】空き家を所有している人や、将来空き家を所有する可能性がある人が多い。</p> <p>【小笠原委員】セミナーはどのような内容か。</p> <p>【事務局】セミナーの内容については、定期セミナーと出張セミナーで異なった内容となっている。出張セミナーは空き家所有者向けの内容であり、定期セミナーは一般的な空き家問題の内容である。</p> | | |

- 【小笠原委員】 空き家相談会では、相談者と空き家に関する具体的な話を行うのか。
- 【事務局】 相談会では、空き家所有者のお名前や空き家の所在地等の具体的な話を伺った上で、具体的な対応を検討していただいている。
- 【竹村委員】 町家バンクについて、昨年度6月に民泊新法が施行されるなど、町家の利活用の関心が高まっている。しかし、町家の登録物件数は前年度等と比較して減少している。理由としては新制度の影響によるものか。
- 【事務局】 町家の登録物件数の減少は、民泊新法の影響によるものではないと思われる。町家バンクに登録される物件に関しては、相続放棄されている物件、権利関係が複雑に発生しているものが多い。反対に、権利関係が整備されている物件は一般の市場で自然に取引されてしまうことが多い。
- 【竹村委員】 空き家・町家バンクについて、空き家所有者と利用登録者間の契約は賃貸・売買どちらの契約も可能か。
- 【事務局】 賃貸・売買どちらも可能である。空き家バンクに関しては売買が行われることが多く、町家バンクに関しては賃貸契約が結ばれることが多い傾向がある。
- ・事務局が奈良市空き家等対策計画に基づき、管理不全な空き家等の解消について進捗状況の報告を行った。
- 【小笠原委員】 今年度、解体された特定空き家等は平成28年度、平成29年度から指導・助言、勧告等の指導を継続してきた物件か。
- 【事務局】 今年度解体された特定空き家等9件の内8件は、特定空き家等の判断通知送付以降、指導を行う前の段階で補助金申請がありそれを利用して解体を行った物件である。残りの1件は、平成29年度に勧告を行った物件である。
- 【竹村委員】 老朽危険空き家等とは、特定空き家等と不良空き家等を合わせた考えか。また、昨年は台風や大規模な地震等が発生し建物等の多くが被災している。空き家等についても巡回は行っているか。
- 【事務局】 奈良市では、特定空き家等と不良空き家等を合わせて老朽危険空き家等と呼んでいる。市内一円巡回することはできないが、老朽危険空き家等を含め危険な空き家や通報を受けた空き家は現場確認を行っている状況である。
- 【中山会長】 (資料1・P.29,30) 特定空き家等の累計件数48件に対して、平成28年度以降法律に基づく指導や勧告を行った累計件数が13件との報告について、残り35件に関しては法律に基づく指導等を行う前の段階で対応があったという解釈でよろしいか。
- 【事務局】 何らかの対応が見られた案件である。
- 【中山会長】 平成30年度時点の累計で、勧告を行った特定空き家等9件の進捗状況について。
- 【事務局】 勧告後に除却された案件も数件ある。この後、次第(3)の空き家特措法に基づく命令等の対象となる可能性のある特定空き家等の議題で進捗の報告を行う。
- 【中山会長】 特定空き家等の累計に記されている指導と保留の対応の違いについて。
- 【事務局】 前回の空き家等実態調査の段階では建物の状況を見て判断を進めており、近隣・周辺への悪影響の程度を考慮せず危険度を判定していた。そのため、建物自体は危険な状態であるが周囲への影響が少ない特定空き家等が存在している。そのため、指導を継続する案件と保留の状態の案件で分類している。

2 奈良市空家等対策計画の改定に向けた空家等実態調査の実施について

- ・事務局が平成 33 年 3 月に期間満了となる奈良市空家等対策計画について、空家等実態調査の実施と改定スケジュールの事務局案について報告を行った。

【中山会長】空家等実態調査結果をデータベースで管理していると思われるが、庁内で有効にデータベースを活用した例はあるか。また、一般の市場の流通を促進させるため対外的に有効に活用できた例はあるか。

【事務局】空き家の所在地等を公表することは、地域の空き家の存在を知らしめることになり、防犯上の不安が大きい。よって、データベースの情報提供は個別に判断している。

【中山会長】奈良市空家等対策計画に基づいた空家等の解消を促進するため、実態調査を行った結果をどのように活用すべきか、東部の空き家をいかに流通させるか、精査する必要があると思われる。

3 空家特措法に基づく「命令」の対象となる可能性のある特定空家等について

- ・事務局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。

【中山会長】命令対象の可能性のある 4 件の特定空家等について、裁判中であっても空家特措法に基づく命令は可能であるか。

【事務局】係争中に空家特措法に基づく命令を行った場合、裁判に影響を与えかねないため進行状況に配慮する必要があると思われる。

【中山会長】仮に行政が代執行した場合、解体費用等は持ち分の割合に応じて相続人等に請求するのか。

【事務局】解体費用等の回収に関して、弁護士等と協議した上で精査する必要があるが、それぞれ相続人等へ請求を行う。請求費用の負担額の割合は、相続人間の協議に委ねられるとみられる。

| | |
|-----|--|
| 資 料 | 【資料 1】 奈良市空家等対策進捗報告等資料 【資料 2】 空家特措法に基づく命令対象となる可能性のある特定空家等資料 |
|-----|--|