

<b>第 9 回奈良市空家等対策推進協議会会議録</b>		
開催日時	令和 2 年 7 月 15 日（水）午前 10 時から午前 12 時まで	
開催場所	奈良市役所北棟 2 階第 16 会議室	
出席者	委員	中山会長、梅林副会長、辻中委員、楨原委員、武市委員、荻田委員（都市整備部長）【計 6 人出席】
	事務局	都市整備部：田中次長 住宅課：村上課長、岩前課長補佐、平野係長、中島、池上 NPO 法人空き家コンシェルジュ：辻本
開催形態	公開	（傍聴人 0 人）
議題 又は 案件	1 令和元年度 奈良市空き家等実態調査の調査結果について 2 奈良市空家等対策計画の見直しについて	
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	
<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 令和元年度 奈良市空き家等実態調査の調査結果について		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局が、令和元年度の事業報告及び令和元年度奈良市空き家等実態調査の調査結果についての報告を実施した。</li> </ul>		
<p>【中山会長】第 2 期目の計画に向けて下記 4 点がポイントになる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 特定空家等 52 件中 31 件が解消できているのは成果であるが、同時に保留中等が 21 件ある。これらの現状や解消されない要因を分析すること。</li> <li>② B・C 判定の物件数が前回に比べ増加している。調査から漏れていたものが大半を占めるのか、状態が悪化したのか、適切な維持管理ができたのか、増加の要因を検討すること。</li> <li>③ 調査手法が変わっているというのものもあるが、明らかに東部地域の空き家が急増している。市全体での東部地域の位置づけ等、独自の空き家対策を検討すること。</li> <li>④ 今後奈良市全域で空き家の増加が想定される為、適切な管理、空き家の利活用をどう進めるか検討すること。</li> </ul>		
<p>【梅林副会長】自治会の管理費も減少している為、地域で会を発足し、有償で市民だよりのポスト配布等を行っている地域もある。空き家管理も地域で事業とする取組も進めていく必要がある。</p>		

【武市委員】婚活・就活・空活（空き家利用活動）という様な、発生抑制する為だけでなく、上手く活用する方法を知らせる空き家管理・活用バンク等、前向きなことを伝えられる場があるといい。

【辻中委員】A判定が40件とあるが、40件がそのまま特定空家となっているのか。

【事務局】実態調査と被る部分はあるが、実態調査と特定空家は別の基準で行っている為、そのままではない。平成27年度の調査では、A判定38件中25件を特定空家と判断した。実態調査は外観目視での調査だが、特定空家は内部に立ち入り、詳細調査した上で判断となる。今後調査が終わった段階で対策計画策定と並行してA判定物件の所有者に対しての働きかけと内部調査を行う予定である。

【辻中委員】都市部の空き家であれば再利用の可能性があるが、いわゆる住宅地の空き家となると、賃貸や売却ができなければ利用が難しい。自身の業務上、所有者不明物件が多くなってきていると感じている。親族がいない方には相続財産管理人が付くことになるが、そういう空き家も増加すると考えられる。

【榎原委員】住宅地で高齢化が進むと、施設入所を機に空き家になるケースや、売却したいが想定の価格評価が付かず決断できないケースが多い。更地にすれば売却できるものも多いが、権利関係が複雑でまとめる人がいない等も空き家の要因になっている。

【荻田委員】市街化調整区域の空き家は非常に活用しにくいのが現状。特に東部においては居住だけでなく他の用途も検討する必要がある、都市計画的な面でも協議している。また、空き家所有者等と地域をどの様につないでいくかが重要。市役所がつなぎ役となる仕組み作りを検討したい。

【梅林副会長】自治会交付金について、地域の課題をしっかりと捉えて住民一帯で活動している地域と、取り組めていない地域で差別化するシステムを行政で検討いただきたい。現在、小学校区毎に新しい地域協議会が奈良市で11か所出来ている。今まで交付金だけで運営していたが難しい。ボランティア活動を有償にしていく方法を考えていく必要がある。

【武市委員】地域のことを地域の人がやり、情報をもつことで、地域内で物件を探している人に家を紹介する等、情報交換ができるかもしれない。また、高齢の方々含め皆が集まる機会があるのはとても良いと思う。

【中山会長】空き家管理は地元の自治会等が積極的に実施し、仕組づくりを行政がするといい。外観目視して異常があれば写真で所有者に送る等の空き家管理サービスを不動産会社や建設会社が月1回3,000円程度で提供しているが、空き家間の移動に時間がかかる為、大体採算が合わない。自治会であれば普段の散歩がてらに週1回でも実施できる。草の伸び具合や何か異常があれば写真を送り、3,000円の費用を所有者からもらい、2,000円を個人、1,000円を自治連合会の財源にする様な仕組みを行政が提案していけば有効だと思う。利活用については、生駒市や橿原市など、い

くつかの自治体で利活用促進に関する仕組み作りをしている。その辺りも是非参考にして次の計画に活かしてほしい。

最後に気になったのが集合住宅。第2期目はそこまで重点を置く必要がないのであれば良いが、いずれ集合住宅の老朽化の問題は考えなければならない。

**【武市委員】** 各自治会の役員に是非空き家セミナー等を知ってもらいたい。そういう人がきちんとした情報を持つことが重要。

**【梅林副会長】** 市から文書で依頼があれば連合会で回すこともできる。

## 2 奈良市空家等対策計画の見直しについて

- ・事務局が、令和3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、計画策定のスケジュール案を報告、および令和2年度に実施予定の空家対策についての報告を実施した。

**【中山会長】** 計画の素案が出てきて、問題なければすぐにパブコメというあまり時間のないスケジュールになっているので、事前に素案を各委員へ送付いただき、内容を確認する時間が欲しい。

**【事務局】** 年度内に計画策定する必要がありタイトなスケジュールになっているが、出来るだけ余裕を持って確認いただける様対応したい。

**【事務局】** 補足になるが、東部地域へのアンケートは、地域から空き家の抽出調査においてほぼ100%の協力を得られたため、そのつながりを引き続き保ちながら、地域を離れた空き家所有者の意向を直接尋ねる機会を持って、今後の計画策定と空き家バンク運営に繋げることを目的としている。東部地域については空き家施策以外の展開も予定されており、庁内の連絡会議等を含め確認している。それについても空家対策計画の中で連携して進めていく予定をしており、その為にも、綿密な地元との連絡関係や所管課、東部出張所および行政センターとの関わりを持って進めていく予定である。中心部の空き家増加についても充分理解している為、東部地域で得られたノウハウを中心部においても展開していきたい。

**【中山会長】** 東部の方でアンケートを実施予定で、回収率は他の地域では半分程度とのこと。返信して来られる方はある程度何かしないといけないと思っているので、適切な対応をして利活用につなげていける様にしていきたい。ただ、同時に返信の無い方が半分いるのはそれも問題。返信が来ない物件は放っておくと事態が悪化してしまうので、そちらの空き家をどうしていくかも課題として検討していきたい。

**【榎原委員】** アンケートは何件送付する予定か。

**【事務局】** 対象は514件。税情報等から精査して、514件のうち対象者が判明した

ものについて送付する為、発送に至らないケースもあり得る。件数が減る可能性はある。

**【榎原委員】** 実態は514件よりもっと多いのではないか。

**【事務局】** 東部地域は自治会に依頼し、地図上で空き家物件に印をしていただいた為、地元が把握している信憑性が高い情報になっていると考える。東部地域で得られたノウハウを蓄積していき、市街地への適用についても検討したい。

資 料	<b>【資料1】</b> 奈良市空家等対策進捗報告等資料 <b>【資料2】</b> 令和元年度奈良市空き家等実態調査 報告書 <b>【資料3】</b> 令和元年度奈良市空き家等実態調査に基づくアンケート表
-----	--