

第 13 回奈良市空家等対策推進協議会会議録		
開催日時	令和 5 年 2 月 10 日（金）午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで	
開催場所	奈良市役所 中央棟 3 階 第 301 会議室	
出席者	委員	中山会長、辻中委員、武市委員、森川委員 【計 4 人出席】
	事務局	都市整備部：大井次長 住宅課：藤原課長、岩前課長補佐、平野係長、池上、辻 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 奈良市空家等対策計画に係る事業の報告について 2 特定空家等に対する措置について	
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ついて</p> <p>・事務局が、奈良市空家等対策計画について、空家等対策計画の位置づけ、基本的施策等、具体的な施策の実施状況、令和 4 年度の空き家施策トピックス、庁内推進体制の構築と取り組みの順に説明を実施した。</p> <p>【委員】奈良市では、第二期計画に移行するにあたって実態調査をされた際、東部地域の空き家がデータ上かなり増えていたと思う。それが実際に増えていたのか、調査の手法によって増えたのかは分からないが、第二期計画を作った際に考えていた一つの大きな視点が、東部地域の空き家をどうしていくかということであった。施策に関する報告の中で、空き家バンクや地域おこし協力隊の話もあったが、東部地域で奈良市が抱えている空き家について、どういう方向性を考えておられるのか。</p> <p>もう一点、第一期では特措法の関係で特定空家、いわゆる管理不全の空き家を重点的に検討していた。第二期でも決して重点を移すわけでは無いが、特定空家等の対策をしつつ、利活用も進めていくということになっていたと思う。利活用についてどの様に進みだしているのか教えて欲しい。</p>		

【事務局】 実態調査で把握した東部地域の空き家については、空き家バンク登録意向、相談希望確認の為に全てアンケート調査を実施している。その際連絡先を伺うことができた所有者に関しては、NPO 法人空き家コンシェルジュの委託事業の中でヒアリングを実施し、意向があったものについて登録を進めている。これが一回目の取組である。二回目の取組に関しては、地域おこし協力隊と連携して行っている。実態調査で把握した空き家と、協力隊が実際に現場で確認した空き家を含めて、全て現地で実態を確認いただいている。現地調査は全て終了し、再度登記情報を調査して意向確認の文書を東部出張所と共同して送付し、物件の掘り起こしを行いたいと考えている。

また、管理不全空き家の解消として、悪い状態の物件は解体する様にとすることで施策を実施してきたが、利活用に関しては対面・対人の対応が不可欠となる中、コロナ禍においてどういった展開をすれば良いかという方向性が見出せない状況が続いていた。奈良女子大との連携についても、時節柄所有者との面談も進められていない。進め方に関する特効薬を持ち合わせていない中で、何を進めていけばよいかの解析も難しい状況である。インセンティブを与えていく話が法改正も含めて昨今出てきているので、その波に乗り遅れない様に施策を進めていきたいと考えているが、具体的なトピックスを示すまでには至っていない。また、NPO 法人空き家コンシェルジュとの契約の中では、業務の拡充を図っている。まず一点、コロナ禍の為にオンラインでの相談体制を作ること。また、空き家バンク登録物件の内覧をバーチャルで実施できる仕組みを作ること。いずれも現在作成中である。バンクの利用者登録をいただき、興味ある物件については内覧待ちいただくが、順番が先の内覧者の進捗が無いと次の方には案内できないので、順番待ちの方や遠方から登録いただいている方の要望に応えられるよう、現地を見なくてもある程度の状態を把握できる仕組みを作れば、バンクへの登録物件への関心は増えると考えます。

また、相談窓口の周知に関して、次回の固定資産税納税通知の封筒の広告欄にて窓口の紹介をさせていただき予定である。これまでは市外の物件所有者への周知方法は非常に難しかったが、これで周知が進められると考える。

【委員】 空き家所有者の相談件数について、毎年新規の件数となっているのか。

【事務局】 継続の方もいるが、新たに空き家所有者となった方や空き家予備軍の方の件数も含まれる。また、空き家セミナーを機会に相談窓口へ誘導し、詳細な相談に繋がっているケースもある。あくまでも相談件数なので、全てがバンク登録に繋がっているわけではない。空き家バンクについては、所有者利用とともに2年の更新期限を設けており、継続する場合もあれば、別で決まったから抹消ということもある。成約については例年一桁台で推移しているが、登録物件が増加していないことが一因と考える。

【委員】 他の自治体では改修の半額補助等の話も聞くが、奈良市でもあるのか。

【事務局】 空き家バンク登録物件の改修や購入について、重複はできないが補助の

メニューを用意している。建物内の荷物整理についても若干の補助はある。

【委員】地域に魅力があると、そこに住みたいという気持ちが出てくると思う。奈良は魅力のある土地で希望者もかなり多いと思うが、空き家所有者に対し何かしらのメリットを示していただけたらいいのかなと思う。Twitter や Facebook 等のツールを利用するのも良い。

【事務局】移住定住策については、市の別課でも実施しており、限定したインセンティブ等は、予算の都合もあるため、庁内連携で考えていく必要があると思う。

【委員】荷物整理補助等の情報については、どこかに掲載されているのか。

【事務局】ホームページに掲載しており、市民だよりでも空き家バンクの情報と併せて定期的に発信している。

【委員】相談窓口においては、空き家利用希望者の数が多いが、こういった相談内容が多いのか。

【事務局】基本的には空き家バンクの物件利用希望や移住希望者数のカウントだが、近隣でも空き家バンク制度をもっている自治体はあり、そちらも含めて検討している方もいるので、全ての相談者が奈良市に絞って空き家を探しているという訳では無い。

【委員】利用希望者が多い中で、なかなか成約に至らないのは何故か。そもそも物件が無いのか、物件の質の問題か。

【事務局】登録物件数が少ないのは要因として大きいですが、バンク登録物件の多くは流通阻害要因を抱えており、利用希望者の理想との乖離が大きく、決め手に欠けているケースが多い。

【事務局】奈良市の空き家・町家バンクは地域を限定したものとなっており、市街地を希望している方の中では、バンク以外で成立して移住している方は当然いる。

【事務局】相談窓口の件数は、バンクの対象エリアだけでなく市街地で探している方も含めた件数となっている。

【委員】表を見ると、バンク登録物件が増加すると成約件数も増えている。相談件数に対して、登録件数はそこまで多くないと感じる。

【事務局】如実に数字として表れているのは、平成 28・29 年に地元での説明会実施後と、令和元年度の実態調査の結果を基にした地元へのプッシュ後の登録件数増加である。令和 2 年後半以降はコロナ禍で地元に入ることができておらず、地域おこし協力隊には活動いただいているが、集団での説明会等の周知ができていないことが、登録件数が伸び悩んでいる要因と考えている。説明会実施後には反響もあったので、そういった施策を再開することで関心ある方の相談に繋がることを期待している。東部地域については空き家率が高いので、様々な施策を考えていきたい。

【委員】既にかなり周知されていることであるが、令和 6 年 4 月 1 日から相続登記が義務化される。市民だよりに司法書士の無料相談会案内を掲載いただき、週 2 回開催しているがほとんどのコマが埋まっている状態である。今後も啓発を続けていきたいと考える。空き家問題は、自治体や社会的な視点で見ると

空き家問題であるが、空き家所有者や相続人にとっては相続問題である。空き家予防や解決に繋げるために相続登記が義務化されるので、積極的に制度を活用していきたいと考える。今後ともご協力をお願いしたい。

【事務局】水道料金について、市外で支払いをしている方がおられ、他自治体ではそこに周知のチャンネルを合わせているところもある。住宅課としても興味があるため、以後、相談させて頂ければと思う。

2 特定空家等に対する措置について

- ・事務局が、特定空家等に対する措置の流れ、及び個別案件に対する措置の状況についての説明を実施した。

なお、個別案件については今後命令の可能性のある物件を抽出している。

〈物件 1〉

新たに当該物件を取得した所有者が賃借人を置いて空き家状態を解消する想定とのヒアリングを受けたが、そうなれば、空き家特措法の解釈をしっかりとした上でどの様に対処できるかの検討が不可欠。使用があると空家特措法での対応は不可能になる。実際に賃借するかどうかで今後の対応は変わるが、危険状態であることに変わりはないため、可能な限り状況は注視する必要がある。傷みが急激に進む様であれば、手立てを講じていかなければならない。

〈物件 2〉

当該物件のみ除却し、その敷地を利用することについては、現状建築基準法上の接道要件を満たすのが難しい。当該物件にあがる階段が市道にはなっているが、奈良市に合併した際に里道を根拠に市道として認定されているに過ぎず、幅員は足りていない。権利関係の係争が裁判で解決した後も動いていない状況である。代執行に進めるのもかなりハードルが高い。

〈物件 3〉

当該物件の相続権者と面談し、無償譲渡の意向を確認しているが、第三者が所有権を主張する可能性のある未登記建物を隣家の方で解体するのはリスクがあるというアドバイスもあり、解体後の更地引渡しで進められるのが良いと思われる。隣家への譲渡がうまく進めば解決する可能性が高い。除却費用補助金等を充当させることも含めて、バックアップを継続する。譲渡ができなければその時点で改めて方針を検討する。

〈物件 4〉

所有者は、最近文書送付しても反応がなく、自宅訪問しても不在が続いている。近隣では物件の売買が行われており、新たな問題等出てこなければ当該物件も十分売買

可能と思われるが、所有者とは接触できておらず意向が確認できていない。立入について通告し、鍵がかかっていなかった為屋内も進入したが、家財道具はそのままで放置されていた。直接的に影響を与えているのは隣家のみであり、代執行に進めるべきかどうか悩ましい。また、北側に建っている離れが未登記であり、その所有者次第では法における取り扱いが変わってきてしまう可能性がある。離れに対する権利を後々主張される可能性を考慮すると、代執行はリスクがある。隣家の方の解体除却についての訴訟の状況を注視する。

〈物件 5〉

金銭的に早急な対応が難しいと物件の管理者からヒアリングしているが、壁のタイルについて、剥落危険性はある。道に面して建っており、災害時の緊急通路にもなっているため、通行障害の発生の懸念から、代執行に一番近い物件と思われる。指導を開始したのは昨年、緊急性にもよるが、指導を繰り返した上で命令に進んでいく流れであると思われるため、検討しながら進める。観光客も通る場所なので、早急な対応を促していく。

5. 閉会

本日いただいた委員の意見等を踏まえ、奈良市空家等対策を推進する。

資 料	【資料 1】 奈良市空家等対策進捗報告等資料 【資料 2】 特定空家等に対する措置についての資料 【資料 3】 空家等対策推進協議会規則
-----	--