

第 17 回奈良市空家等対策推進協議会会議録		
開催日時	令和 7 年 9 月 1 日（月）午後 1 時から午後 2 時 45 分まで	
開催場所	奈良市役所 北棟 6 階 601 会議室	
出席者	委 員	中山委員、山本委員、土井委員、疋田委員、辻中委員、福山委員
	事務局	都市整備部：藤原次長 住宅課：峠課長、北野課長補佐、石丸係長、岩前主任 NPO 法人空き家コンシェルジュ：有江
開催形態	公開	（傍聴人 0 人）
議 題 又は 案 件	1. 会長及び副会長の選任について 2. 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査の調査結果について 3. 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	● 会長に中山委員、副会長に辻中委員を選任した。 ● 空家等活用促進区域については、今回の対策計画の見直しにおいては、評価説明の記載にとどめ、区域の指定は行わないこととする。 ● 管理不全空家等の判断基準については、原則として外観目視により判断することとし、数量的に判断するのではなく、保安上危険・衛生上有害・景観悪化・生活環境上不適切・悪影響の程度・危険度の切迫性により臨機応変に判断する。 ● 第三期計画には、第一期計画、第二期計画の成果や教訓を記載する。また、空き家の利活用を一層推進するための新たな方向性や施策を記載する。	
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等		
1. 会長及び副会長の選任について 委員の互選により、会長に中山委員、副会長に辻中委員が選任された。		
2. 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査の調査結果について → 事務局より、令和 6 年度奈良市空き家等実態調査の調査結果について、資料を基に説明。 ＜委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答＞ ● 二回目の実態調査の際は、東部・都祁・月ヶ瀬地区で自治会に調査協力を要請していたようだが、今回実施されていないのは何故か。 → 二回目の調査の際に、一回目の調査で東部地域の空き家について十分把握できていないのではないかととの意見が地域の方からあり、地域の方に協力いただき調査を実施し、その結果空き家数が増えることとなった。三回目も同様にできれば良かったが、予算の関係もあり他エリアと同様の調査を行った。ただ、前回調査で把握した空き家についても調査対象としているため、五年前に地域の方に提供いただいた空		

- き家情報も踏まえた上での調査となっている。また、今後利活用を推進していく上で、地域の方が空き家の場所等を詳しく把握しておられるため、地域の自治連合会に改めて調査協力をいただき、足りない情報について追加していきたいと考えている。
- 奈良市では水道閉栓情報を基に実施されたとあるが、他の市町村でもこのやり方が多いのか。
 - 多いと思う。国が手引きを出しており、水道閉栓情報での確認が基本となっている。奈良市の場合は企業局から水道閉栓情報を新たにいただき、5 年前の調査で空き家であった物件、それに加えて毎年 200 件以上寄せられる相談や苦情の情報も含んでいる。
 - 令和 6 年度新規空き家のうち A 評価が 8 件あるが、前回調査時点では住んでおられた物件ということか。数年程度で一気に A まで悪くなることは考えにくい。
 - 毎年市民から 250 件程度相談が寄せられる中で、市が今まで発見していなかった、水道閉栓情報もあがってきておらず通りから見えないような空き家についても相談があり、今回の調査の中にそういった物件も含んでいるので、前回調査で逃していた物件で新たに確認している空き家も中にはある。
 - 一つの敷地の中に建物が 2 棟ある場合はどのように評価するのか。
 - 空き家であれば両方評価対象とする。
 - A 評価・B 評価の空き家がどの地域に多いかは分かるのか。
 - エリア別分布については、配付している令和 6 年度奈良市空家等実態調査報告書の 47 ページの図 8.1（空き家数の中学校区別分布）でそれぞれの空き家数と評価数が視覚的に分かるようになっている。また、AB 評価をクローズアップしたのが 50 ページの図 8.3（総合評価 A・B の中学校区別分布）である。若草中学校区が最も AB 評価の物件数が多く、都南中学校区や東部地域（田原・興東館柳生・月ヶ瀬・都祁）にも危険な空き家が多くなっている。市街地は住宅戸数や空き家数がそもそも多いので、それに伴い AB 評価の件数も多くなるが、東部地域については空き家の絶対数が少ないにも関わらず AB 評価の件数が多くなっている
 - 奈良市が実施した「空き家等実態調査の空き家等の数」（3,332 戸）と「住宅・土地統計調査による戸建の空き家数」（9,920 戸）に乖離がある点について、「住宅・土地統計調査による戸建の空き家数」（9,920 戸）は誰が何のために算出した数なのか。また、水道閉栓情報は閉栓届を出されている場合に確認できるものか、それとも 1 年以上使用していなければ閉栓扱いになるのか。
 - 閉栓届が出されて実際に企業局が水道を止めている物件の情報である。
 - では 1 年や 2 年水道を使用していなくても、閉栓届を出していなければこの情報に

は入らないことになるか。

- その通りである。家を解体するまでは閉栓されない方もいるかもしれない。
住宅・土地統計調査については、総務省が全国の住宅・土地の状況を把握するために実施しているものであり、空き家数の指標としてよく利用される。さまざまな目的で調査されていると思うが、一般的に国が全国の空き家数を示す際は、住宅・土地統計調査で出た 900 万件とすることが多い。
- 東部地域の空き家について、空き家率も高いが減少率も大きくなっている。こちらについてどう評価、検証等されているか。
- 東部地域については、空き家バンク（東部地域限定）で利活用を促しておりその効果もあると思う。ならまちエリアでは町家バンクもあるがほぼ登録は無く、市として東部地域で実施している対策としては空き家バンクの取組である。

3. 奈良市空家等対策計画の見直しについて

- 事務局より、奈良市空家等対策計画の見直しについて、資料を基に説明。

<委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答>

空家等活用促進区域について

- 幅員規制の合理化について、一般的には道路の中心線から 2m セットバックする等の基準があるが、それが無くなるということか。
- 建築基準法上の道路であれば、中心から 2m というのは決まっているが、今回は建築基準法上の道路ではない場合の 4m 未満の道路の場合についての合理化で、将来 4m 以上になるよう拡幅することが必要であり、将来的に規制はかかる。
- 将来的にとはどういうことか。
- そもそもが、建築基準法上の道路に接していない、無接道の建物についてどのように救済していこうかという視点で始まっている内容であるが、委員がおっしゃった建築基準法 42 条 2 項の話については、既に建築基準法上の道路と認められているが幅員 4m 未満の場合の話である。その場合は中心線から後退して 2m もしくは対面から 4m 後退という基準があるが、これにも該当しないような、現状道路に接していない敷地について、そこに空地があり、道路は無いが将来 4m 道路にできるであろうという担保の上で道路とみなし、建築や建替・用途変更してもよいと基準を緩和するものである。公園等に面しているような空地と同様、建築基準法上の許可のような運用を想定している。公共用の通路も通っていない、他人地を通るような建物であっても、他人地の所有者に同意をいただき、将来的に 4m 確保できるという前提で特定行政庁が建築を認めていこうという動きであるが、なかなかハードルは高いと考えている。我々も実態調査の結果を見ているが、実際どこまでが道なのか判断するのは難しいと考えており、活用推進区域にどこが適しているのか、どこを救済すべきか場所の抽出も難しい。現時点で 4m 道路に接していない敷地について目視確認し、建物のピックアップはしているが、地域性があるかどうかは判断しづらく、面的に区域を指定して救済していかなければいけないとも見出せなかったもので、今回

は活用促進区域の指定は見送る予定である。将来顕著な場所が出てくれば指定するのもやぶさかでは無いが、本市の上位計画や既定の計画と照らし合わせてもそういった地域をピックアップしているものは無い。

- 促進区域を指定した場合、幅員規制の合理化が適用されるのは空き家だけであって、現在住んでいる家については適用されないということか。
- 促進区域の指定後に、居住中の家についても同様に認めようという話になれば運用が変わっていく可能性はあるかもしれないが、少なくとも空き家実態調査の中では対象となる地域は見つけ出せなかった。

- 用途規制の合理化とは具体的にどういうことか。
- 例えば市街化調整区域内や第一種低層住居専用地域内の住宅を民泊や土産物屋等に転用・用途変更したいという場合に、その地域の規制がある中で許可をするのかどうか、用途変更等の規制の合理化ということである。
- 活用促進区域と同様、空き家だけ認めるというのは違和感がある。
- 放置空き家を活性化させようという、空き家等対策の推進に関する特別措置法の中の空き家施策ではあるが、空き家だけを認めるというのは不合理であるかもしれない。

- 空き地については対象外になるのか。
- 対象外である。放置空き家について、住む予定は無いが土産物屋等にできないかという希望があった場合に用途変更できるようにしても良いとも思うが、現状積極的に整備する予定は無い。

- 活用促進区域について、近隣で指定を検討されている市町村はあるのか。
- 千葉県鎌ヶ谷市（中心市街地活性化区域）、茨城県桜川市（真壁伝統的建造物群保存地区）、山口県山陽小野田市（中心市街地活性化区域）の 3 市が現状確認できている。指定に向けて検討しているところは他にもあると思う。国が定期的に調査はしているが、調査結果として本市で把握しているのは以上である。全国的には区域指定についてはまだ様子見段階であると思われる。

- 用途変更について、現時点で客観的に判断できるものなのか。敷地特例適用要件については客観的に判断できそうだが、用途変更については所有者の意志によるものではないのか。そもそもその対象物件が無いということか。
- 他の法律に基づいて定められている中心市街地や地域再生拠点等という地域に対して、用途変更の規制緩和等を考えていくという前提である。まずは奈良市にそういった地域がどの程度あるのかを抽出した結果、奈良市中心市街地活性化基本計画については期限切れになっている計画であり、奈良市歴史的風致維持向上計画については歴史的風致を守る計画である。阻害要件として用途変更できないこと等がこれらの計画の中に記載されているわけではないので、長期計画の中でも問題点として

抽出されているわけではなく、実態調査の結果においてもそういった問題点が結果として顕著に示されてはいない。所有者云々という話は最終的には出てくると思うが、積極的に施策を推進すれば空き家の活性化に繋がるような地域は調査結果としては出てきていない。

管理不全空家等の判断基準について

- 特定空家の場合は、最終的に代執行等に進んでいく場合に権利者が誰か確認する必要があると思うが、管理不全空家に指導や勧告をする場合も同様か。
- 同様である。
- 特定空家では無いからといって気軽に対応ができるわけではなく、しっかり調査してからでないと対応できないということか。
- 市が日常的に受けている空き家相談についても、全て登記簿や固定資産税納税義務者の情報等で所有者調査した上で、亡くなっていたら相続人調査を実施する。市職員の手には負えない場合は奈良県司法書士会に依頼して調査いただいている。
- 総合評価で特定空家候補が A、管理不全空家が B 評価として、単純に 5 倍近い点数差ができるが、単に現在の納税義務者が分かればその方に通知するというのではなく、誰が実際の所有者になるのか調査した上でしか通知しないということか。
- 課税情報が分かっているならば、現に所有されている方として一旦手紙を送付することになるが、勧告まで進むとなると法定相続人等を調査する必要がある。気軽に対応するというのは難しい。管理不全空家と判断し、勧告まで進むと固定資産税の住宅用地特例が外れて税金が上がってしまうため、勧告された後に管理不全状態が改善された場合は、確認して勧告を撤回する必要がある。これについて、固定資産税の賦課期日である 1 月 1 日現在の状況を市でも確認しておかないと、後々のトラブルに繋がる可能性もあり、年末年始の見回り等も発生するが、人的資源も限られるため、B 評価の 145 件全てを確認するというのではなく、数年前から相談が寄せられているにも関わらず改善が見られない物件や周辺への影響が大きい物件から優先的に対応する必要がある。
- 勧告まで進むと諸々考える必要があるが、瓦 1 枚が落下しそうな程度の空家等については、改善されればすぐ撤回できる手順があればと考える。
- 以前の 2 回の協議会で、管理不全空き家等の判断基準を星取表のようにやるという話をしており、そのように実施している自治体も多い。委員からご指摘のあったようにもう少し手続きを簡略化し、すぐに対応の必要のある危険な物件についても対応できるよう、星取表をやめて動きやすい形にしたい。管理不全空家に指定されても、状況改善が見られたらすぐに撤回すれば良いので、実情に合わせて現場で管理できる形に判断基準を変えていきたいと考える。他自治体を見ても、そういった趣旨は記載されているが結局星取表のような形になっていることも多く、このような対応をしている自治体は少ないと思う。
- 勧告する場合は税も絡んでくるので慎重に進める必要があると思うが、それ以前の状態であればできるだけ臨機応変に対応できるようにしておく方がよいと考える。

- 特定空家の場合は協議会内で議論するが、管理不全空家の場合は協議会との関わりはどうか。
- 管理不全空家の勧告まで進む物件については協議会で判断を仰ぐのも一つの考え方であるが、特定空家の勧告であっても協議会には諮っていないので、管理不全空家については市の判断で進めることになると思う。特定空家については、命令までいくべきかどうか判断が必要な、特定空家の中でも状態の酷い物件について協議させていただいている。
- A・B の総合評価に照らし合わせると管理不全空家はかなりの数になる恐れがあると思うが、どれくらいの件数であると想定しているか。
- B 判定の 145 物件を再度精査することになるが、145 件全てが管理不全空家ということではなく、まずは数十件程度になると想定している。

改定計画に当たって盛り込むべき事項や重視する事項について

- 次回の協議会で、第三期奈良市空家等対策計画案が出てきて協議することになる。対策計画を一期、二期と取り組む中で、特定空家については重点的に対策してこられたと考える。その成果や教訓とすべきことの記載があればよいと思う。また、特定空家に加えて管理不全空家の対応も引き続き実施することになるが、今後利活用も推進していく必要があると考える。調査結果を見ると空き家の絶対数が急激に増えているわけでは無いが、相当数の空き家がある地域もあり、危険空き家対策と同時に利活用面でどれだけ力を入れていくのか、これまでの取組も踏まえて新たな方向性が出てくれば良いと考える。特に前回は東部地域を重視したと思うが、東部地域は今回の調査で空き家数がそこまで増えているわけではないので、教訓のようなものがあれば記載いただきたい。特定空家や管理不全空家はマイナス面の対応になるが、空き家は使い方によっては資源となる。活用促進区域の指定は第三期計画では進めないということだが、利活用をどう進めていくか、これまでの計画の教訓を踏まえて記載いただければと思う。空き家が減っているわけでは無いが、面的な対策を講じる必要があるわけではないということなので、空き家バンクの対応エリア等についても何か対策があれば良いと考える。

4. 閉会

資 料	【資料 1】 会議次第 【資料 2】 委員名簿 【資料 3】 事務局名簿 【資料 4】 奈良市空家等対策推進協議会規則 【資料 5】 第 17 回 奈良市空家等対策推進協議会 【資料 6】 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査報告書
-----	--