

第 18 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 10 月 30 日（木）午後 2 時から午後 3 時 52 分まで	
開催場所	奈良市役所 北棟 6 階 602 会議室	
出席者	委 員	中山会長、辻中副会長、山本委員、土井委員、疋田委員 【計 5 人出席】（福山委員は欠席）
	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、藪根 NPO 法人空き家コンシェルジュ：有江
開催形態	公 開 「 一部 」 非公開	（傍聴人 0 人）
議 題 又は 案 件	1. 奈良市空家等対策計画の改定素案について（序章～第 2 章） 2. 奈良市空家等対策計画の改定素案について（第 3 章～巻末資料） 3. 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査における A 判定の空家等の再調査結果について 4. その他	
決定又は 取り纏め 事項	委員の意見等を踏まえ、奈良市空家等対策計画の改定を進める。	
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等		
1. 奈良市空家等対策計画の改定素案について（序章～第 2 章） ➤ 事務局が、奈良市空家等対策計画の改定素案（序章～第 2 章）について、資料を基に説明した。 ＜委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答＞ ● 中学校区によってはかなり空き家が多くなっているが、考えられる原因で多いものは何か。 ➔ 計画案の巻末資料においてゾーン別の空き家等の状況を掲載している。たとえば、南部ゾーンについては「空き家等は南部ゾーンの中でも中心市街地側に集中しており、早期に住宅地が形成されたため、現在の住宅需要の低下や高齢化の進行により空き家等の流通が停滞していると考えられます。」と記載している。 地区別の施策についても検討する必要があると考えている。（事務局） ● 記載や表現、説明、配置などに関して少し分かりにくい部分が有る。 ➔ 整理し修正させていただく。（事務局）		

- 特定空家等の解体について、前回（17回）の協議会で指摘させていただいた点は分かりやすく記載が整理されており、補助金の活用や税制措置が功を奏していると思うが、特定空家等の解体数の累計79件という数は市の評価としてどのように捉えているか。
 - 奈良市の上位計画である第5次総合計画において、特定空家の解体数の目標を令和8年度までに54件としているが、令和6年度で79件が解体され目標を成している。（事務局）
 - グラフや表などを引用している部分の注釈に「出典」や「資料」と記載がまちまちになっている。
 - 修正して統一する。（事務局）
- 2. 奈良市空家等対策計画の改定素案について（第3章～巻末資料）**
- 事務局が、奈良市空家等対策計画の改定素案（第3章～巻末資料）について、資料を基に説明した。
- ＜委員からの質疑又は意見及び事務局からの応答＞
- ワンストップ窓口と現在の総合窓口との違いは。
 - 現在は相談窓口の委託先が様々な士業の方と個々に連携して対応されているが、ワンストップ窓口では専門団体（司法書士会・宅建団体・建築士会・土地家屋調査士会等）と連携できる体制の構築を目指している。（事務局）
 - 「住まいのエンディングノート」について、単身者で持ち家や財産のある方にこういった情報が届くことで、今後の空き家が減少方向に向かうと思う。
 - 現在は相続人がいることを想定した内容になっている。司法書士会等で「空き家・所有者不明土地問題 課題解決プロジェクト」なども開始されていると伺っているので、その辺りもふまえて進めていきたい。（事務局）
 - エンディングノートは読み物としてもよくできており、単身者の方にも十分使っていただける内容ではある。様々な準備（終活）ができ好評である。
 - 単身の方の意識啓発ができれば空き家対策に繋がると考える。
 - 計画案の第2章には地域別の空き家分析を加えており、地域によって空き家の流通や動き方が違っている。第3章の基本的施策のところで、地域の空き家の状況の違いを踏まえた地域別の対策を検討するといったことを記載しても良いのではないか。また、特定空家と管理不全空家の施策の流れや手順についての表記等をわかりやすくすべきではないか。
 - 検討し、内容を改善する。（事務局）
 - 数値目標の表について、25件（特定空家等の除却件数）の根拠はどこかに謳っているか。

→ 特に根拠は謳っていない。

特定空家の除却件数については、年間 2 件程度を目標としていた第 5 次総合計画の数字を容易に達成した。

現在特定空家等に対して指導を継続している物件が 19 件、令和 6 年度の実態調査で A 判定となった物件が 27 件、重複があるので（指導の対象が）35 件程度となる。

これら（対象の実態）を踏まえて年間 5 件と設定した。（事務局）

● 他の市町村と比べると奈良市は多くなっているか。

→ （他の市町村と比べ）積極的に特定空家等を認定している。

最近補助金の利用を目的として特定空家等の認定を希望する方も増えていて、（危険な空き家を）積極的に解体していただいている。

もう少し目標数値（特定空家等の除却件数）を上げてもらいたいかもしれない。

管理不全空家等の目標件数については、実態調査の結果を踏まえて設定した。

（今回が初めてなので）やってみないと分からないが、特定空家等と同程度の件数としている。

管理不全空家等と判断する件数はもっと多くなると思われるが、解決まで至る件数としては 25 件としている。

空き家・町家バンクの登録件数は、新規・再登録含めて令和 6 年度 6 件、令和 5 年度 12 件、令和 4 年度は 10 件（新規登録 3 件）であり、新規登録は 3 ヶ年で約 20 件となっている。

今年度はまだ 2 件と伸び悩んでいることもあり、年間 5 件を目標とした。（事務局）

● 空き家バンクの対象エリアの拡大を検討とあるが、どの辺りのエリアを想定しているか。

→ 具体的に（対象エリア）は決まっていない。

実態（実態調査のデータ）を踏まえ、利用希望者や移住希望者のニーズ等も参考に検討する。（事務局）

● （空家バンクと）民間の不動産業者は何が違うのか。

→ 民間（不動産業者等）が手を付けにくいエリア等を対象として（施策を）実施している。基本的に民間でできることは民間でやっていただくという考えである。（事務局）

3. 令和 6 年度奈良市空き家等実態調査における A 判定の空家等の再調査結果について（非公開）

➤ 事務局が、令和 6 年度奈良市空き家等実態調査における A 判定の空家等の市職員による再調査結果について、資料を基に説明した。

＜委員からの質疑および意見、事務局からの応答などは非公開＞

4. その他 ➤ 特になし 5. 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】 奈良市空家等対策計画 改定のポイント 【資料 6】 第三期奈良市空家等対策計画（案） 【資料 7】 空家等対策計画の取組事例 【資料 8】 令和6年度空家等実態調査 ※会議後回収