

令和6年度 第1回香芝市空家等対策推進協議会 議事録

1. 日 時：令和6年10月2日（水） 13時30分

2. 場 所：香芝市役所3階 第1会議室

3. 議題

（1）香芝市空家等対策計画の改訂について（課題整理、施策方針等）

（2）その他（香芝市マンション管理適正化推進計画について）

（1）香芝市空家等対策計画の改訂について（課題整理、施策方針等）

「香芝市空家等対策計画」の改訂についてつぎのような質問や意見、回答があった。

質問	特定空家と管理不全空家の違いは何か。
回答	手続き面では、特定空家と判断される場合は本協議会の協議を経て認定を行うが、管理不全空家については協議会を経ずとも本市にて認定し、スムーズな対応が可能である。県内で統一した基準のもとに管理不全空家、特定空家評価を出せる方向で動いており、本市においても次回の会議では、そうした判断基準についてもお示しできると考えている。
質問	これまで特定空家を判断する際には、特定空家等の判断基準に基づいて、点数付けを行ったが、今回も一定の基準のもとに点数付けを行い、管理不全空家に該当するかの判断を行うのか。
回答	県で作成している判断基準（案）では、例えば建物の倒壊等による近隣への危険性や、近隣への生活環境への悪影響といった問題について、個別の評価を行い、判断を行っている。今回の計画改訂にて変更することを考えている。
質問	本市の空き家率は令和5年で6.9%と特に低いが、人口構造と空き家率の関係について検証すれば参考になると思う。また今後の空き家率の推移は、まちづくりの計画にも影響を及ぼすと思われる。
回答	空き家が発生するメカニズムなどについても、他市町を参考にしつつ研究を進めていきたいと考えている。
質問	今後様々な施策を立てられる際の実データとなる実態調査が実施され

	るかどうかが気になる。現計画が立てられた平成 30 年から状況は大きく変わってきている。空き家によっては未接道であるなど建替えが難しいようなところもあり、現状では 1 件あたりの対応に時間を要し、職員だけの対応では困難となる状況である。今後は市内の特性を把握した上で、地域の実情に合った細かな対策を実施していくことが望まれる。
回答	接道要件等実態調査の結果を再度精査しつつ、調査をする必要があると考えている。本市においては、昨年 80 件ほどの苦情が寄せられ、それらについて一つ一つ対処しているところである。この中には管理不全空家が存在していると考えられるので、判断基準（案）とを照らし合わせ、今後対応を行っていく必要があるものと考えている。
質問	管理不全空家については、苦情が来ていないものも少なくないと思う。住宅地に関しては登記に関する問題点もあり、旧村の地域の中には、相続登記も含めた課題が出てくることも想定されるので、できれば全戸調査も取組みの中に入れてもらうことを希望したい。
回答	全戸調査についても計画の中で対応を検討していきたい。財産管理人制度も含め、空き家対策に向けた必要な取組みを検討していきたい。
質問	5 年後に本市の空き家率がどのような推移をたどるかという推測は行っているか。推測がなされていれば、それに基づいて具体的に空き家対策の手を打つことが可能だと思う。
回答	本市の人口は令和 7 年をピークに緩やかに下降していくとなっている。こうした人口推移と空き家発生には関連性があると認識しており、今のところ大きな空き家の増加や減少は生じない見通しであると考えている。 しかし、空き家が周囲に与える影響を踏まえると、強い施策をもって空き家を減らすことが求められていると認識している。
質問	香芝市は 5 年後には人口が流入して活性化し、空き家率も減少して、まち全体として活性化していくという希望が持てるような施策や見通しはあるのか。
回答	現在都市計画の見直しを行い、駅前の再開発等を進める方針としている。人口を維持、増加を目指す施策を講じることで、空き家率を減少させ

	ることにつながると考えている。
質問	空き家をなくしていくためには、規制や罰則ばかりではなく、例えば空き家を取得した場合は、固定資産税を一定期間免除するなど、何か大きな緩和を実施し、取引しやすい方策を検討してもらいたい。
回答	規制以外の施策については、住宅改修における補助施策・支援施策といった点も検討していきたい。
質問	道路の狭いところにも家が建ち並び、その中に空き家があり、所有者が不明のため、市役所に意見や要望を言わざるを得ない状況がある。 又、所有者は把握できているのだが、認知症のために施設に入っており、全く管理のされていない空き家もある。こうしたケースについても、どのように対応していくべきか、踏み込んだ形で整理してもらいたいと考えている。
回答	空き家の対策を講じている中、10年ほどが経過し、空き家所有者の管理者世代交代が進んでいることを、顕著に感じている。まずは管理の必要性の周知について取組みを進めていきたいと考えている。
質問	市の玄関口に大変景観の悪い建物が放置されている事例もあり、非常に気になる。そうした建物に対する対応はどの様になるのか。
回答	個別案件となるが、ご指摘いただいた箇所の空き家の存在は認識している。中には、道路改良事業等により支障となり、解消されるものもあると想定している。
質問	「基本的な方針と取組事項」の中に「空家等活用促進区域の検討」とあるが、これについては区域設定を行うための要件等を計画に定めていくのか、もしくはそうした区域設定もできるという程度の記載にとどまるのか、この計画期間の10年においてどういう設定になるのか知りたい。
回答	今回の計画改訂では、具体的な区域を定める予定はない。今回の改訂では、区域の検討を継続して行うこととし、その後必要な時期に指針を定め、計画に記載するような改訂を行っていくことになる。

質問	その区域というのは、どういう大きさのイメージか。大きさは自由に決められるのか。
回答	区域の面積規定は示されていない。区域指定に関しては柔軟に区域設定できることが示されており、本市であれば例えば市街化調整区域内の地域や、4村合併する前の古くからある住宅市街地などが、区域の候補となると考えている。
質問	空家率、住宅総数自体が減少している近隣自治体もある。おそらく除却が進んでいるのではと想像しているのだが、その辺りの情報は何か把握しているか。
回答	住宅・土地統計調査の発表が最近であり、まだ細かな分析にまで及んでいない。該当市にヒアリングを行うなど、今後情報収集していきたい。
質問	住宅を建てられた時期と空き家率とは関連がある。香芝市の場合は、住宅団地ごとに造成された時期が明確にわかると思うので、それと空き家率の関係性をデータ化できると、将来の地区ごとの空き家の予測が可能になると思う。可能であれば、次のタイミングでそうした実態把握も検討していただきたい。 また“空き家を対策する”という視点のみならず、“まちづくりの観点”が重要になる。香芝市の場合は、空き家を新たな用途や次の住民を呼び込むために活用し、積極的にまちづくりを進めるために指定するといった方向が必要だと思うのだが、その辺りについてはどう考えているか。
回答	ご意見のとおり、例えば「空家等活用促進区域」の目的には空き家を活用しながら地域における経済的あるいは社会的な活動を促進することも目的とされており、その点も踏まえながら区域設定を検討していきたい。

(2) その他

「香芝市マンション管理適正化推進計画」についてつぎのような質問や意見、回答があった。

質問	マンションは特殊建築物になるため、奈良県の場合は、3年に1度、報告することになっており、マンション管理の適正化については、奈良県とも相談してもらいたい。
回答	今後マンション施策を進めるにあたり、県の情報も踏まえて管理不全の状況を把握していくことにしたい。
質問	マンションの管理計画の認定は市が行うのか。また、管理計画が認定されたマンションは公表されるのか。公表されれば、マンションの評価も上がるのではないかと思う。
回答	本市で認定を行う。公表は考えていないが、公表しているケースもあるので、不動産業者が率先して公表してもらうことは問題ないと考えている。