

令和5年度第1回天理市空家等対策協議会 議事要旨	
日時	令和5年7月27日(木) 10:00~11:20
場所	天理市役所4階特別会議室
出席者 (敬称略)	並河 健 (天理市長) 長岡 靖 (天理市区長連合会) 榎堀 秀樹 (天理市議会) 藤井 茂久 (奈良弁護士会) 山本 郁夫 (天理市商工会) 吉川 徳彦 (奈良県宅地建物取引業協会) 庄田 尚代 (奈良県建築士会)
議題事項	(1) 空家法の改正について(情報提供) (2) 管理不全空家等について (3) 空家バンクの現状について
資料	1-1 (概要) 空家対策特措法改正法 1-2 (補足資料) 空家対策特措法改正法(公布日入) 2 管理不全空家等 調査票(案件①~③) 3 空家バンク実績
議事要旨	<p><u>(1) 空家法の改正について(情報提供)</u></p> <p>【事務局説明】</p> <p>今年6月に空家等対策の推進に関する特別措置法(いわゆる空家法)が改正されましたので、皆様に情報共有させていただきます。</p> <p>今回の改正は大きく3つの側面があり、1活用の拡大・2管理の確保・3特定空家の除却となっており、具体的な内容をいくつか説明します。</p> <p>まず、1活用拡大の中の①「空家等活用促進区域」についてです。この区域を定めることで、接道規制や用途変更規制が緩和されることになります。区域の設定には空家計画の変更と県の同意等を得る必要があります。</p> <p>次に2管理の確保の中の①特定空家化を未然に防止する管理です。特定空家になるおそれのあるものを「管理不全空家」と規定し、指導・勧告が可能となります。勧告を受けた管理不全空家は固定資産税の優遇措置を受けられません。</p> <p>次に3特定空家の除却の中の③財産管理人による空家の管理・処分についてです。所有者が行方不明、相続人がいないという場合に、所有者にかわり財産を管理・処分する財産管理制度があります。従来は利害関係者でなければ選任請求できませんでしたが、改正により市町村長が選</p>

任請求可能になり、空家への対応が行いやすくなりました。

資料 1-2 はただいま説明した内容の補足資料となっております。ガイドライン等の詳細は今後国より出される見込みです。本市といたしましては、管理不全空家や相続人不存在の空家が増加傾向にあるため、管理不全空家への勧告や財産管理人は積極的に活用していく方針です。

【委員からの主な意見】

- 「空家等活用促進区域」は具体的に計画しているのか。
⇒（事務局）市街化調整区域における空家の利活用は制限がかかっているのが現状です。高原地域への移住を求める方は多いので、そういった地域を中心に空家利活用を進めていきたい。ガイドラインが示されたら区域の指定を検討していきたい。
- いつ頃から「空家等活用促進区域」が指定できるのか。
⇒（事務局）年内に法律が施行されたため、それ以降となります。
- 特定空家等になると後ろ向きな対応ばかりになるので、そうなるまでに対応していく。促進区域等使えるものは積極的に使っていくべき。
- 「管理不全空家」の認定は協議会を通じて行うのか。
⇒（事務局）ガイドラインが出ていないので、明確な運用方法はまだわかりません。ですが、特定空家等の認定と同じく、協議会での諮問を行う形での運用となる見込みです。
- 管理不全空家に勧告を行い住宅用地特例を外すことになるが、こういった空家は税金が未納であることも多い。税部門と連携しながら取り組んでいくべきである。

(2) 管理不全空家等について

※個人情報を含むため非公開

(3) 空家バンクの現状について

【事務局説明】

令和 5 年 6 月末時点の空家バンクの実績ですが、所有者からの新規相談が 6 件に対し物件登録は 0 件です。昨年度は新規相談 49 件に対し物件登録は 3 件でした。利活用の希望者に対し、所有者の物件の登録が非常に少ない状況が続いています。ただし、資料には載っていませんが、令和 4 年度に相談のあった物件のうち、他の不動

産会社で取扱うことになるなど市場流通に繋がった物件が 13 件ありました。

また、ボランティア団体の取組として「椽（たるき）」があります。高原地域への移住・定住の促進を目的とした地域団体で、地元の方と移住者で構成されています。利活用の促進と移住希望者と空家所有者のコミュニケーションの円滑化を図る役割を担っておられます。こちらの団体を通じて移住された方がこれまでに 13 世帯 42 人いらっしゃるということです。地域の活動を市としても支援し、空家の利活用を進めたいと考えています。

令和 3 年度に実施した所有者へのアンケートでも、空家バンクの周知率が低かったこともあり、広報紙にて通年での周知を図っていきます。また、空家の活用事例集を作成し、地域の施設への配下や、自治会での会議で説明の機会を設けていただく等、空家を重要な地域課題と捉え、協力しながら空家の利活用を促進してまいりたいと考えています。

【委員からの主な意見】

- 登録されている物件は、地域的にどこが多いのか。
⇒（事務局）市街地の方が多くなっています。
- 空家になった段階で、いかに早く情報を掴むかを考えたら良いと思う。その段階で、出来るだけ空家バンクに登録してもらえる体制を整える。その動きをもう少し活発化していかないといけないと感じています。
- 移住者の内、子育て世帯はどれくらいか。
⇒（事務局）ほとんどが子育てとなっています。