令和８年度　橿原市空家等対策協議会（第１回）

日　時：2026/9/30（水）13：00～

場　所：橿原市役所　本庁舎（東棟）１階　会議室

出席者(50 音順)：

構成員	役 職 等	備考
太田 隆司	NPO 法人　八木まちづくりネットワーク	
亀田 忠彦	橿原市長	
紀本 澄男	一般社団法人　奈良県建築士会	
楠橋 宣	公益社団法人　全日本不動産協会　奈良県本部	
下川 昇	奈良県広域消防組合　橿原消防署　予防課長	
竹中 浩司	公益社団法人　奈良県宅地建物取引業協会	
中川 明彦	社会福祉法人　橿原市社会福祉協議会　常務理事	
中川 雄介	一般社団法人　奈良県中小企業診断士協会	
野島 佳枝	うねび法律事務所　弁護士	
吉村 理	畿央大学　人間環境デザイン学科　教授	
米川 憲久	空家コーディネーター	

・事務局出席者

橿原市都市マネジメント部　楠原部長

橿原市都市マネジメント部　岡田副部長

住宅政策課　尾崎課長、松永統括調整員、松田係長、山下、髙松

株式会社かんこう　松本、藤原、上島

NPO 法人空き家コンシェルジュ　有江、米村

配布資料：

橿原市空家等対策協議会委員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・資料１

橿原市空家等対策協議会委員配席図・・・・・・・・・・・・・・・・資料２

空家等対策計画改定の概要と本市の現状について・・・・・・・・・資料３

空家等実態調査中間報告について・・・・・・・・・・・・・・・・・資料４

空家等所有者・管理者の意向に関するアンケート調査について・・・資料５

空家等対策計画改定の方針について・・・・・・・・・・・・・・・・資料６

次第

1　開会

2　議事

(1) 会長及び副会長の選出について

(2) 空家等対策計画改定について

・空家等対策計画改定の概要と本市の現状について

・空家等実態調査中間報告について

・空家等所有者・管理者の意向に関するアンケート調査について

・空家等対策計画改定の方針について

3　閉会

＜議事＞

時間	発言者	内容
0000	松永統括	少しお時間早いですけれども、皆さんお揃いになりましたので、始めさせていただきます。 令和 8 年度橿原市空家等対策協議会を開催いたします。本日は皆様、ご多用の中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。本日の司会進行役を務めさせていただきます住宅政策課の松永でございます。よろしくお願いします。それでは、会議に先立ちまして、事前にお送りしております配布資料のご確認をお願いいたします。本日、資料をお持ちでない委員の方は、挙手をお願いします。 （挙手なし） よろしいでしょうか。 それでは、まず、本日の議事次第、続きまして、資料 1 出席者名簿、資料 2 会場配席図、資料 3 空家等対策計画改定の概要と本市の現状について、資料 4 空家等実態調査中間報告について、資料 5 空家等所有者・管理者の意向に関するアンケート調査について、資料 6 空家等対策計画改定の方針について 資料は以上になりますが、よろしいでしょうか。参考に現行計画もお手元に置かせていただいております。よろしくお願いいたします。 それでは、はじめに本日ご出席いただいております委員の皆様を、資料 1 の委員名簿順にご紹介させていただきます。
0219	松永統括	～委員紹介～
0407	松永統括	今回より地域住民の委員が空家コーディネーターの方となっておりますので経緯を説明させていただきます。これまで、自治会の代表の方を委員として委嘱しておりましたが、地域に密着し、細かな空き家の状況を把握されております空家コーディネーターの方から公募し、選出させていただいた方を、地域住民の代表とし、空家等対策協議会の委員として委嘱させていただきました。

0437	松永統括	～事務局紹介～
0544	松永統括	以上、どうぞよろしくお願いいたします。 次に、委員会運営につきましてご説明させていただきます。本日の橿原市空家等対策協議会開催にあたりまして、委員 11 名のご出席をいただいておりますので、橿原市空家等対策協議会運営要領第 3 条第 2 項の規定により、当協議会は成立しております。議事に入ります前に、橿原市執行機関の附属機関に関する条例の第 5 条により、本日の会議は公開としてよろしいですか。皆様にお諮りいたします。 （異議なし） 了承いただきましたので、本日の会議は公開とさせていただきます。 次に、会議内容について、会議録作成のため録音をさせていただきますので、ご了承お願いいたします。会議録につきましては、事務局において、主な発言内容について読みやすいようにある程度語句を整理させていただきまして、まとめた会議録（案）を、この後選出されます会長及び副会長にご確認していただきまして、異議がなければご署名いただき、その写しを各委員にお送りいたします。また、分庁舎 1 階にございます情報公開閲覧コーナーにおいて、一般公開させていただきます。 それでは、直ちに議事に入らせていただきます。 議事(1) 、会長及び副会長の選出に移ります。橿原市空家等対策協議会運営要領第 2 条第 2 項の規定により、会長選出について、委員の互選により定められております。委員の皆様、よろしくお願いいたします。
0753	紀本委員	よろしいですか。ちょっと提案させていただきます。以前より、三井田会長がずっと会長を務めていただいて、この間お亡くなりになったということで、誠に残念でございますが、その流れで、三井田会長と同じ畿央大学から吉村先生が来られているということで、空家対策の方もたくさんしていただいていますので、できましたら、会長を引き受けていただいたらと思いますので、ご提案させていただきます。よろしくお願いします。
0811	松永統括	委員の皆様、いかがでしょうか。 （異議なし） 異議なしということで、吉村委員、会長をお願いしてもよろしいでしょうか。
0847	吉村会長	よろしくお願いいたします。
0851	松永統括	それでは、吉村会長、会長席へお願いいたします。
0912	吉村会長	ただいま会長を拝命いたしました吉村でございます。短い時間ではございますが、円滑な運営を心がけていきたいと思いますので、皆さんどうぞよろしくお願いいたします。
0929	松永統括	ありがとうございます。続きまして、副会長の選出については、同じく運営要領第 2 条第 2 項の規定により、会長に委員のうちから副会長を指名いただきます。吉村会長、ご指名よろしくお願いします。

0946	吉村会長	はい。そうしましたら、今までの流れもありますので、紀本委員にお願いできればと思います。紀本委員、副会長ということでご承認いただけますでしょうか。 （異議なし） ありがとうございます。
1001	松永統括	ありがとうございます。了承いただきましたので、副会長は紀本委員に決定いたします。ここからの進行は、吉村会長に議長をお願いしたいと思います。吉村会長、よろしくお願いいたします。
1016	吉村会長	それでは、着座にて失礼いたします。議事に移らせていただきます。本日の委員会は、一時間半程度を予定しておりますので、どうぞ皆様よろしくお願いいたします。 まず、議事(2)に、空家等対策計画改定についてです。これにつきまして、事務局からご説明お願いいたします。
1045	松田係長	橿原市住宅政策課松田です。お手元の資料 3 のホッチキス止めの資料はございますでしょうか。こちらの資料に沿って進めさせていただきます。前方の画面では同様の内容をお示ししておりますが、表などの細かなところにつきましては、併せてご覧いただくようお願いいたします。 それでは概要についてご説明します。「空家等対策計画改定の目的」本市では、これまで平成 29 年度に「空家等対策計画」を策定しております。以降、この計画に則って具体的な取り組みを実施しているところです。この計画が、令和 8 年度末に計画最終年を迎えることから、今年度、計画の改定を行うものとしております。本市の特性や実情に応じて、空家等に対する取り組みを見直し、改定を行ってまいります。計画の期間は、令和 9 年度から 18 年度までの 10 年間としております。 全体スケジュールでございます。 9 月現在、空家等の現地外観調査結果の取りまとめをしており、改定方針案の整理を行っているところです。引き続き、 9 月から 11 月は、空家等所有者や管理者への意向アンケートの作成・送付・取りまとめを行っていきます。本日の第 1 回対策協議会では、現地外観調査の結果取りまとめについての中間報告や、10 月に予定しておりますアンケート調査票の案と合わせ、計画改定にあたっての方針案をお示しできればと思っております。皆様、どうぞご議論のほどよろしくお願いします。本日の議論や外観調査、アンケート調査の結果を踏まえ、 12 月には計画の改定案を素案として取りまとめます。以下、改定案をもって、令和 9 年 1 月に建設常任委員会への報告と、第 2 回空家等対策協議会を開催する予定でございます。その際にもよろしくお願いします。その後に実施しますパブリックコメントを経て、 3 月の計画改定を予定しております。こちらは計画の構成でございます。ご説明いたしますと、 ①として、主に統計資料により、本市の空家等に関する特性を把握し、現状分析を行います。②とし

		て、改正された空家特措法について国の動向を把握していきます。③として、これまで本市が行ってきた空家対策の取組に関する実績について確認していきます。その間、 ④として、本市の空家等の現状について、外観調査やアンケートの調査によって、所有者の意向について把握を行います。⑤として、これらの調査結果を踏まえて、課題を整理しまして、基本方針の検討を行った上、⑥として具体的な取り組みを検討・設定していくという流れでございます。この資料 3 では、①本市の現状分析から、③現行計画の事業評価までをご説明します。本日時点では、④実態調査のうち、外観目視の単純集計が完了しているところです。後ほど資料 4 で説明させていただきます。内容としては以上です。 2 ページ目になります。続きまして、空家等対策計画改定の検討状況でございます。本市の現状分析についてご説明いたします。主に統計資料の確認になります。まず、人口についてですが、国勢調査によると、人口は平成 22 年 2010 年度に 12.5 万人を記録しておりましたが、これ以降、減少傾向にあります。今回の推計においても、将来的に減少することが見込まれ、令和 27 年度には 10 万人を割り込むという数値も出ております。人口減少により住宅需要が縮小する一方で、核家族化、少人数化といった問題により、世帯数の増加も見られます。その中で、高齢者世帯に注目しました。特に空家の動向に関わる高齢単身世帯が増えておりまして、将来的に施設入所や相続といったことをきっかけに、空家が増加する要因となることが懸念されるかと思います。 3 ページ目にまいります。ここから 5 ページまでのデータについては、住宅土地統計調査を基にしております。この調査は、日本国内の住宅、土地、そこに居住する世帯の状況を把握するため、国が 5 年ごとに実施している調査で、自治体の住生活関連の施策立案・評価などに基礎資料として用いられるものです。3 ページ目になりますけれども、住宅総数・空き家についてですが、全国的には、増加が続いております。全国の空き家率は 13.8%と過去最高となっており、奈良県でも 14.6%と高い数字になっています。その一方で、この傾向とは異なり本市では住宅総数、空き家ともに最近では減少に転じているという結果が見られました。しかしながら 2 ページ目で示しましたように、本市でも将来にわたって人口の減少、高齢化が続くこと、また、 1 世帯あたりの暮らす人数が減少していることを踏まえると、今後も引き続き空家対策を講じていく必要があると考えております。 4 ページ目にまいります。こちらは空家を種類別で見たときの推移になります。住宅・土地統計調査では、表にありますように、 4 つに分類されております。4 色になっているんですけれども、下から、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅となっております。二次的住宅というのは、主として別荘として利用される住宅のことで、続いて賃貸用・売却用とありまして、市場で流通しているものがございます。これらは空家であるものの、一定の管理

		がなされるものと思われます。一方で、「その他の住宅」というのがあるんですが、こちらは目的がなく、長期間利用されていない住宅となりますので、今後、空家対策を講じていく対象になるものと思われます。その他の住宅についても、平成 30 年の 3,370 戸から令和 5 年の 1,990 戸へと減少傾向となってございます。 5 ページ目にまいります。こちらは、接道幅員別の空家についてお示ししております。これは、建物に接している道の幅が 4m 未満の場合に、居住者の利便性が良くないことはもとより、建築基準法上の再建築についても大変ハードルとなる道幅になっております。本市の空家の場合、令和 5 年では接続なしが 110 戸、幅員 2m 未満が 550 戸、2m から 4m が 2,070 戸となっており、全体の約 44%の空家は 4m 未満の道路と接しているということとなります。新たな活用を阻害している要因の一つとなっているものと推察されるところです。 以上 3 ページ目から 5 ページ目までの根拠資料について補足させていただきますと、根拠資料とさせて頂いた住宅土地統計調査は、サンプル調査となっておりまして、サンプル調査から全体を推計するものになっております。この調査サンプルは、令和 2 年の国勢調査をもとに、居住世帯、住宅の所有の関係などを考慮の上で、無作為に抽出されたものですけれども、必ずしも実態を正確に反映しているものとは判断できないと考えております。あくまでも、全国的に行われている住宅関連の基礎調査として捉えていただきながら、参考としながらも、今回の計画の改定では、独自の実態調査も行っていきますので、こちらを重視しながら、具体的な改定の取組については検討を進めていきたいと考えております。 6 ページ目まいります。国の動向把握になります。少し小さいので、お手元の資料もご覧ください。平成 26 年に空家特措法が成立して以来、全国的にも空家の問題は引き続き大きなものとなっており、令和 5 年 12 月には大きな改正が見られました。要約すると、 3 つの柱にまとめられます。1 つ目は活用の拡大。市区町村が、地域ごとの実情を踏まえた空家等の活用に向け、空家等活用促進区域を設けることが可能となりました。一部の建築基準法の規制を合理化できる制度となりました。2 つ目は、管理の確保でございます。これまで、周囲に与える影響が著しい空家を特定空家として、危険除去を行う措置をとってきました。今回の改正では、特定空家となるよりも前の段階から対応を図りましょうということで、このまま放置すれば、特定空家となる恐れのある空家を管理不全空家として新たな対応を図っていくことが打ち出されております。こういった流れを見ていますと、空家の管理状況が悪化していく前の段階からの適切な管理強化をこれからも進めていく流れになるのではないかと考えております。3 つ目は、特定空家の除却に対する強化でございます。災害時など緊急の際の代執行、所有者が不明である場合、空家処分を行う財産管理人に市町村が申立人になることで、円滑化を進めるというものになっております。簡単

		ではございますが、国の動向となります。計画の改定に際しましては、本市の実態を見ながら、これら法律の改正を踏まえた対応を図っていくことが必要と考えております。特に、２番目の「管理の確保」にありました、管理不全空家につきましては、本市としましても取り組んでいきたいと着目しているところでございます。 次のページにまいります。こちらは、現行計画の事業評価の一覧になります。現行計画で設定した施策ごとに、具体的な取組を、本市における実績一覧としてお示ししております。空家対策を分類の左側の欄で言いますと、空家等の増加の予防、危険除去、利活用、組織間の推進体制の構築で分けられ、それぞれに施策があるということでございます。右側には実績の「ある」「なし」を示しております。こちら一覧として示しておりますので、ご確認いただければと思います。 次に、これらの取組の中での具体的な主な実績をお示ししております。空家等増加の予防については、年２回セミナー・相談会を行っております。空家コーディネーターの取組がありまして、こちらは本市で特色ある取組として実施しておるところです。地域に居住する方が最も身近に近隣の状況をご存知であるということから、地域に密着した空家に関する細かな助言や相談を行える人材を育成しようとするもので、これまでに合計で 65 名の方が登録していただいています。また、空家等の危険の除去については、管理の行き届かない空家について通報相談をいただいており、例年数十件程度ご相談をいただいております。令和８年９月１日現在ですが、相談件数は累計で 444 件に上り、その中でも対応完了としているものは 232 件、 211 件は未完了案件でございます。次に、特定空家等の措置につきましては、３件を認定しておりまして、助言・指導を受けて、２件が除却済みという状況です。また、空家等の利活用につきましては、空家流通に関するアドバイスをいただくために、市と専門家団体様 13 団体と連携協定を結び、プラットフォームとして活動していただいており、流通に関する案件相談に乗っていただいているところです。また、歴史的建造物の空家等利活用支援において、利活用の補助金を 3 件、空家除却の支援として、令和６年度に創設されました補助金がございまして、解体の補助に関しては、令和７年度に１件の実績がございます。推進体制の構築では、相談体制の構築、条例の制定や対策協議会を実施してまいりました。以上が現行計画取組の主な実績でございます。これまでの取組の効果を踏まえ、実効性や優先度の高い取組に重点を置き必要なものを加える一方で、今後は効果とか必要性を見極めながら、より効果をもたらすような計画に見直しをかけていくそういう流れになっております。以上、資料３の説明でございます。会長、お願いします。
2815	吉村会長	ありがとうございました。ただいま事務局から、空家等対策計画改定の概要と本市の現状についてご説明があったとおりでございます。これについて、質疑並びに皆様からご意見をお受けしたいと思います。いかがでしょうか。はい、

		よろしくお願いします。
2846	太田委員	今ご説明いただいた資料で、2ページ目のところで、人口推移で減ってくるとされておられるんですが、空家のことを考えると、人口も大事なんですが、やっぱり世帯数なんです。世帯数がどうなるのか、今、1世帯当たりの世帯人員が減っているので、逆に世帯数は増えていると言いながら、これは10年間の計画なんで、あと10年後20年後の世帯数どうなるのかということでいうと、多分減るはずです。全国的にも減っていくという話はまだ増えてくると思うんですけどね。橿原市の場合はまだ住宅政策が充実していることで、そういう世帯数が減るまではなってない。これは少人数化が進んでるから増えているだけで、実際は人口がずっと減ってる中で、世帯数がこの未来にどうなるのか。実は、他の市の町のところ小さい町だと、世帯数もどんどん減っていくんですよ。1割ずつぐらい、5年間で1割減るぐらいのスピードで減ってるんですね。そういう状況がいつ頃どうなるかっていうのをこの中に世帯数の多分2050年ぐらいまでの社会保障・人口問題研究所が世帯数も多分出していると思うので、その辺がどうなるかはちょっと資料として出さないと。将来の動向という意味では、世帯数を重点的に置いてやられたらどうかなというのが一点。次、住宅・土地統計調査、さっきここでご説明があったように、これサンプリング調査で、僕が知っている中では7%ぐらいなんです。小さい市に行けば行くほど7%になるんで、かなり誤差が出るんですね。奈良県とかそういうレベルだったら、使える統計なんですけども、橿原市はまだ人口が多いので、1000人とかになると7%ということは、例えば70人ぐらい、70件でみたいな調査になってるわけです。そんなところでこういうのが使えるかというと使えないんです。橿原市の場合も、先ほどおっしゃったように、この調査で動向を、空家数が15%が10%になってるっていうのは、多分このトレンドは正しいとは思うけど、これだけ動くか？っていうのは普通の考えとしてあるんで、おっしゃった説明の中にあったんですけど、やっぱりこれサンプリングなんで、かなりずれるという話は、口頭で説明された内容を手前に入れておかれた方がいいのかなというのが一点。あとですね、国の動向のところで、管理不全空家の事をおっしゃったんですけど、空家等活用促進区域には、これについて何か施策をとっていこうというようなお考えがあるのかどうかみたいな話と、施策のところでいくと、あと、橿原市さんは非常に頑張っておられるので、7ページの話のところにいこう思うんですが、ほとんど実績ありなんですけども、ないところがポツポツ見えると。これでも他の市さんと比べると、かなり頑張って施策を展開されると思うんですが、こういう中でどのあたりを今後埋めていこうとか、重点的にこれを全部見ようというのは無理な話です。ただ、方向性としてどういう方向性を持っておられるのかというのをお聞きしたいなと思いました。すみません、長くなりました。以上です。
3214	吉村会長	はい、ありがとうございました。そしたら4点ご質問ご指摘ありまして、1つ

		は世帯数の話、 2 つ目がサンプリングの 7%のお話、 3 つ目が空家の促進の話、それから 4 つ目が最後のですね 7 ページの様々な項目の中で、どれをさらに重点を橿原市さんとして考えていらっしゃるのかというこの 4 点につきまして、事務局の方からお答え願えればと思います。
3247	松永統括	回答させていただきます。太田委員ありがとうございます。今おっしゃいましたやっぱり世帯数ですね。これは核家族化していく中で、今現在増えているところで、 今後減っているというところもありますので、計画改定のところに盛り込むかどうか精査させていただきたいと思います。そして、住宅・土地統計調査を見たら、一般の方も橿原市が減っているというふうに捉えられてしまうところで、今回説明の中では、かなりその辺も補足させていただきました。計画改定の中にも、文言を入れるかどうかというところ、判断をさせていただきたいと思っています。空家等の区域ですね、空家等活用促進区域、これについても、今、橿原市、住宅政策課だけではいきませんので、全庁的な取組として、今、都市計画課も立地適正化計画の策定に向けて進めておられますし、前向きに検討はさせていただきたいと考えているところでございます。そして、国の動向というところにおきましては、先ほどご説明もさせていただきました、 2 の管理の確保というところでございますが、今、私ども通報相談、結構あるところでございますけれども、その物件に対しまして、指導はさせていただいているところでございますが、なかなか聞いていただけない住民の方もおられます。その中で、令和 5 年に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正があり、やはり全国的に同じような形になっていると思われます。なかなか聞いていただけないというところに対して、ある程度、指導していく権限が必要ではないかというところで、管理指針に即した措置をすることによって、指導・勧告、勧告というのを受けた管理不全空家に対しましては、固定資産税の住宅用地特例を解除していくということができるようになりました。この辺はかなり実効性があり計画改定に盛り込んでいきたいというふうに考えております。そして、事業評価のないところですけれども、主に空家等の利活用というところで、ちょっと実績がない項目があるのですが、ここは移住・住み替え機構に意向を確認にする、住まなくなった空家を借り上げたり、住宅インスペクションや住宅ファイル制度など、どちらも中古住宅を安心して売買できるように、建物の状態を正しく評価するための仕組み等で、次の計画も反映させるべきかどうかは精査しているところでございます。やはり行政としましては、利活用もあるんですけれども、今、現場におきましては管理不全の空家が多々あります。ここはやっぱり行政がやっていかないといけない、危険空家に対して指導・勧告してというところもありますし、微力ながら私どもも指導して改善させていただいている空家もあるんですけれども、やはりこの全数からしたらかなり小さい数字になっております。そういうところでこの利活用、これは今不動産業界の方も来られてますが、現在、橿原市におきまして、頑張っ

		てやっていただいて、流通もさせていただいているところで、当時、空家に対する計画を立てたときは、利活用も踏まえて、危険状況、予防という3点の中で、バランスよく計画も立てたところです。実際、現場でやっていく中におきましては、この危険な空家に対する処置というのは、これも行政しかやっていけない。ここも力を入れつつ、この利活用に対して、今後どうしていくかというところも踏まえて、計画改定に臨んでいきたいと考えております。以上です。
3759	吉村会長	ありがとうございました。その他にご意見あればよろしくお願いします。はい、どうぞ。
3815	亀田市長	説明ありがとうございました。10年計画なので、結構長いスパンかなと思いますが、現在の計画の資料を見ると、社会情勢の変化や、必要に応じて、おおむね5年後に見直しを行うものとしますということで、書いてあります。次の計画もこういうことが書かれるかなと思いますが、必要に応じてだから、必要がなかったからやらないという選択肢も当然あるんだろうと思います。、二つ聞きたいのですが、一つは今の計画を策定してから5年後に改定があったのかどうなのかが一つと、新たに作るものについてこの文言がちゃんと書かれるんだろうということですけど、それの確認と。先ほども申し上げたように、5年後に必要に応じて改定だから、必要がなかったんですっていう結果もあり得るんだろうと思うんですけれども、それをまたこの空家対策協議会でしっかりと会議をして、それをちゃんと議事録として残しといた方がいいのかなと。こういうことで改定しましたとか、必要に応じて検討は行ったけれども、当初の計画どおり、まだ引き続きあと5年間はいけそうだということで改定しませんでしたとか、結論をちゃんと書いておいた方がいいのかなと思ったんですけれども、何か考えがあれば教えてください。
3936	松永統括	ありがとうございます。前回の計画から今回の計画の間に5年で見直しというところの形として、今、市長がおっしゃられるような対応はしてなかったと思いますので、今回におきましては、5年後に皆さんに再確認いただけるような処置をとっていただきたいと思います。計画改定におきましても、5年でどうだったか、やはりこの10年というスパンがちょっと長いというふうに私も考えますので、5年でどれだけの方向性というか、進んでいるかというところも踏まえまして、計画改定にも取り込んでいきたいと考えております。以上です。
4023	亀田市長	よろしくお願いします。
4024	吉村会長	はい、ありがとうございました。その他いかがでしょうか。よろしいですかね。そうしましたら、他にないようですので、次の説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
4055	松田係長	それでは、資料4の説明をさせていただきます。実態調査の中間報告でございます。A3 の資料になるんですけれども、わかりますでしょうか。そうしましたら、左側の方、現地外観目視調査の概要から説明からさせていただきます。本市における空家等の現状を把握し、実態に即した立案をするため、空家等の

		外観目視調査を行っております。今回は、中間報告としまして、調査結果の単純集計をもとに、市内の空家等の現状や全体的に見られた傾向を共有させていただきます。今後、詳細な分析を行いまして、具体的な対策の検討につなげていきたいと思っております。調査にあたっての方法ですけれども、まず水道の閉栓状況のデータから、調査対象の抽出を行いました。現地では調査員が公道からの外観の目視調査を行い、生活感があるかどうかといった指標から空家と思われるかどうかの確認を行っております。なお、調査対象の建物は、戸建て住宅、長屋、その他の建物とし、ハイツ等の集合住宅は除外としております。現地調査で、空家と思われる建物のことを空家等候補として計上しております。また、空家等候補から除外したものの中には、居住中または新築、更地、駐車場といった、そういった状況のものが含まれております。現地外観目視調査の結果にまいります。地区ごとの表を示しております。今回お示しする中間報告では、現時点での集計に基づく暫定的な結果でございます。今後、内容の確認により、数値が変わる可能性がありますので、ご承知おきくださいますようお願いします。調査結果についてご説明します。調査対象数は合計欄一番下の欄ですけれども、 2,112 戸となっておりまして、その中でも外観上空家と思われたものにつきまして、空家等候補は 1,324 戸という結果でございました。また、右側には空家等率として、実態調査で空家等候補となった建物の数と、市の資産税課から提供を受けております住宅棟数をもとに算出した空家等率を掲載しております。こちらにつきましては、先ほどの統計上の空家率とは算出方法が異なっておりますので、あくまでも参考指標として、地域ごとの状況を把握するための一つの目安としてご理解いただければと思います。これによると、市全体では 3.5%となり地区別で見るとばらつきがありますが、最大 6.0%、最低で 2.4%となっております。右側のページにまいります。右側のページでは、こちらの空家等候補の内訳を説明しております。外観上、空家と思われた建物に対し、 3 つの視点で分類を行いました。1 つ目、適切な管理が行われているかどうかの建物の損傷などから見る管理の状況。2 番目、放置すれば管理不全空家等となる可能性があるかの確認として、衛生面、景観等に影響を及ぼすであろう管理不全の状況が見られるかどうかの確認。3 番目としまして、周辺の立地状況を踏まえまして、新たな利活用の可能性があるかの確認。空家等候補と判断した後は、これら 3 つの調査判定を同じく外観目視調査により行いまして、それぞれについて、 A を良い評価、 B を要改善の評価、 C を悪い評価として示しております。2 番目、管理不全の状況につきましては、先ほどの法改正で見られた管理不全空家を意識した項目となります。こちらの表も暫定的な結果ではありますが、一番下の欄、合計欄の空家等候補の 1,324 戸あるうちで、家屋の管理状況につきましては、A 良好が 77%、B 要改善が 19%、C 著しい不良が 4%、戸数でいうと 57 戸に対しまして、管理不全の状況にいきますと、A. 周辺状況に影響なしが 54%、 B. 要経過観察が 2%に過ぎない

		ことがわかります。C. 管理不全の疑い 43%、戸数でいうところの 575 戸に上っている数多く見られることがわかりました。また、家屋活用の可能性については、 A 即活用可能が 56%、 B 要改修検討が 44%、 C 活用は困難が 1%という結果でございました。今回の管理不全の状況、こちらで数多く見られた管理不全の疑いがあるとされる建物に、何らかの対策を講じることが、これらの空家等候補、さらに悪化を招いて特定空家となっていく、そういう状況を防ぐための施策が隠されているのではないかなと感じておるところです。以上でございます。
4759	吉村会長	はい、ありがとうございました。空家等実態調査の中間報告についてご説明させていただいたとおりでございます。これにつきまして、質疑並びにご意見をお受けいたします。どうぞよろしくお願いします。
4821	太田委員	この調査、大事な調査だと思います。それで今、各地区を分けられて、空家等の率を出しておられるんですけど、これでいったら地区によってかなり差があるんですね。八木地区は 6%、香久山地区は 2.4%。この差はどういうとこから生じているのか、、やっぱり地域とかそのエリアの状況によって、対策は変わっていくと思います。その地域の特性で、この空家率が、どうしてこういう差が生じているのかというあたりは、ちょっと分かる範囲の中でいいので、分析していただきたいなと。右の方のところも同じようで、下の表を見ると、管理状況、不全状況、活用の可能性というところも、地域によって数字だけ見てよくわからないんですけど、是非この数字の後にパーセンテージを入れてください。同じように。そうすればどこの地区でどうなってるかっていうような傾向的な話があると思うんですね。それと僕もこういう判定なんかしたことあるんですけども、結構 ABC の 3 段階で分けてるけど、どこでどう区切っているのかというとこでね。これは調査員が判断していたら、そこの感覚。僕が普通だと思ってるものでもダメなやつってあるじゃないですか。その辺のところ、この ABC の切れ目みたいな、基準みたいな事があるんだったら、その基準がどんな基準でこの ABC の 3 段階があったかで見てたら、管理状態はなんとなく素直に見れると思うんだけど、管理不全とか利活用のところで、例えば利活用って立地の話とね、悪くなってきた話で 2 つかかってるから、これってとても難しいと思うんですよ。ここは売れないとかみたいな。どれだけ来ても売れないとか、バツみたいな答えつけたりするけど、綺麗だったらいいって言う人と、その辺がどんな切れをしてはるのかな。それをこの具体的に数字見ると、どうもバラついてるんですね。耳成・真菅のところ言うと、A って一番活用のところなんですけど、 200 というのが耳成だったら、下の真菅だったら B で 200 っていう、これパーセンテージで出したら大変な差になってるわけですね。この辺がどうしてこういう風になってるのかみたいなのが、次回でいいんですけど、それが分かるような説明をしていただけたらありがたいなと思っています。以上です。

0544	吉村会長	はい、ありがとうございました。各表の地域のばらつきに対しての、その理由だとか分析に関するご質問と、それからもう一つは、 ABC の区分の基準、客観性。建物、土地、 2 つあると思うんですけども、例えば活用に関しては、どういうふうにして基準を設けられているのかという、その 3 点についてご質問があったと思うんですけど、次回でもというお話だったんですが、もし今、例えばこういう感じでやっていますとか、少し分析の途中でも、ご意見がもしご説明いただけるようでしたら、事務局の方からお願いできればと思うんですが、いかがでしょうか。
5133	松永統括	1 番 2 番のところなんですけれども、これは市の方も同じように思うところでございまして、今回、この空家等対策協議会で一旦、実態調査がどんな結果になっているかというところをお見せできるような資料を作ろうというところが今回の資料でございます。市域全域にわたりまして、 6 月から 9 月にかけて現地調査させていただきました。その中で結果の数字をまず持ってこさせていただきました。まだこれはあくまで数字的なところで精査もできていませんし、そういうような見方もしていただきたいと思いますし、太田委員がおっしゃったように、私も一番、八木地区と香久山地区で同じような疑問も持ちましたし、もう一度、これからじっくり分析させていただきまして、次回の協議会では回答できるようにさせていただきたいと思います。
5243	髙松主査	あと、3 つ目の質問の ABC 判定について、どういうふうに区別しているんだということですけれども、こちらについては、 10 年前にも同様の空家の実態調査を行っておりまして、その時に用いました診断の調査カルテというものがあります。今回の調査についても、 10 年前に実施した同じカルテ、同じ項目に沿って調査を行っております。この同じ項目を使っているというのは、この 10 年間において、市内における空家の動向を正確に把握することもあるんですけども、前回、空家だったときの項目っていうことを変更しないということで、今回対象となった 2000 件のうち、前回調査の時と重複した際の経年劣化というのが単純に比較できるということで、まず同じカルテを使わせてもらっています。その際に、そのカルテの項目に建物の屋根材とか外壁の剥落の状況、その剥落の状況によって 1 点の点数がついたり、そんなに剥落していなかったなっていう風になったら 0.5 点とか、その項目によって点数がついてまして、その点数を合計していた時に、例えばその点数が 3 点以上であれば A 判定で、1.5 点から 2.5 点の間であれば B 判定ということで積み上げて、それぞれ ABC 判定というのを出しているような状況でございます。以上です。
5414	吉村会長	はい、ありがとうございました。はい、どうぞ。
5420	太田委員	非常に興味あったのは、 10 年前も同じだということであれば、 10 年間の同じ物件やったらどうなってか、その 10 年前のこのやった調査の中で、どういう風に比較するかちょっとわからないけど、やっぱりこんな風になってきてるみたいな、もしそういうとこが分かればね、そういう話を加えていただけたら

		いいのかなと思いました。
5443	髙松主査	すいません、引き続きお答えさせていただきます。今、委員がおっしゃった通り、前回空家だったものに対して、今どうなっているかという検証は、今後必要になってくるかと思います。その辺はこれから整理していくような段階になります。以上です。
5501	吉村会長	はい、ありがとうございました。その他にご意見等、いかがでしょう。
5508	紀本副会長	同じようなことですけどね。10 年前にやられた中で増えているのが、この管理不全の状況というのが新たに増えているんですかね。だから、これ見ていて、畝傍であれば 265 件を ABC にそれぞれ分けて調査、判定されてるんでしょうけども、家屋の管理状況では A だけども、管理不全の状況では、それはもう先を見てるから 118 が増えているという解釈っていうか。
5549	楠橋委員	ちょっとわかりにくいですね。ややこしいですね。
5551	上島	調査を行いました、かんこうの上島といいます。今ご質問いただいた管理状況という調査項目と管理不全の状況という調査項目っていうのが少しかぶっているようなものに見えるかもしれませんが、まず、この①と③ 、こちらにつきましては先ほどあったように 10 年前の調査項目をベースにそのまま活かさせていただいております。その上で、この②の管理不全の調査というものを後から今回追加したものになっております。単純に聞きますと、その当時 10 年前は①の管理状況というところで、特定空家をできるだけ把握しようという調査項目になっておりました。増えました管理不全空家というものがですね、特定空家というのは、空家自体の損傷とか劣化とかっていう状況を見てるものが多いのに対して、管理不全空家というのは、そこからさらにお隣さんへの影響とか、周辺への影響っていうのが問題視されておりまして、建物が健全だから管理不全ではないっていうふうに、一律にイコールにはなってこない調査項目になっておりましたので、今回は完全にその調査としては分けて行っております。ですので、ここの著しい不良が少ないけれども管理不全が多い。ここの関係性をちょっとそのまま問われるとなかなか難しいところがありまして、特に多かったのが管理不全の中でその樹木の越境です。隣の敷地に樹木が越境しているというものがかなり多くてですね、建物自体は全然綺麗で特定空家にはならないんだけれども、管理不全としては非常に良くないという状況のものが多かったため、管理不全空家というのが数字的には多く見えるような形の調査になっているというところであります。説明としては以上です。
5811	吉村会長	よろしいでしょうか。ありがとうございました。その他いかがでしょうか。
5822	中川（雄）委員	すみません、ありがとうございます。3 つ目の空家活用の可能性のところでご質問がありまして、 ABC の即活用可能というのは、外観目視でそのまま使えるかという判断という理解でいいですかね。
5825	上島	はい、そうです。
5845	中川（雄）	中身が結構傷んでる場合、水道設備とかの改修で結構改修コストがかかってし

	委員	まって使いにくいというので、ここから発生するみたいなところもあるんですかね。
5906	上島	はい、あくまで今回行っておりますのは外観目視調査ですので、敷地にも入っておりません。言われている通り、中身がどうなっているかっていうのは全く基本的には分からないものになっております。その上で、外観から見た時に、綺麗な建物だなと、敷地も荒れてないなとか、設備が壊れてないなっていうところの目線で判定をさせていただいております。
5936	中川（雄）委員	この A になっている物件の中で、もしかすると B に入ってくるところももちろんあるかもしれないということですよね。ありがとうございます。
5950	吉村会長	はい、ありがとうございました。その他、いかがでしょう。はい、どうぞ。
6001	米川委員	初めて会議に出させていただいたんですけど、この書類を見てると、今までの調査ばっかりで、資料の 3 番のところのスケジュール、これずっと調査だけで終わってしまっている。過去 10 年ほどなんかあったみたいですけど、結局いつまで経っても調査ばっかりで、こういうことに対しては、こういうふうに何か取り組んでいきましょうとかいうことが、あまり盛り込まれてないような気がしますので、そのあたりはどういうふうにお考えなんでしょうか。
6019	松永統括	今回、計画改定に伴いまして、中間報告であったり、アンケート調査、次に触れるところですけども、こういうことも踏まえて改定していくというところです。今お手元の現行計画の冊子も見ていただけたらと思うんですけれども、これが空家等対策計画で、平成 29 年 8 月に作ったものです。いろんなことを分析していきまして、また国の動向とかを踏まえまして、この平成 29 年 8 月に作った計画を改定していく、新たにしていくというところです。先ほど委員がおっしゃりましたように、どういうふうにやっていくかとかいうところを、今、基礎資料として付けさせていただいたものを元に、改定をかけていくというところです。次の段階におきましては、これをどういうふうに変えていくかという素案が作成できているかなというところです。今回におきましては、上半期におきまして、私どもがいろいろと調べてきたものを、一旦委員さんにお示ししまして、今後出てきます計画改定の方針のこういう方向で改定していきますというところも、まずご了解を得た中で、この計画の改定、細かいところにつきまして変更をかけていきたいと考えております。以上です。
6253	吉村会長	その他はいかがでしょうか。そうしましたら、次の説明をお願いいたします。
6324	松田係長	それでは資料 5 に参りたいと思います。空家等所有者・管理者の意向に関するアンケート調査(案)についてご説明いたします。先ほど説明いたしました現地外観目視調査で空家等候補つまり外観上空家と思われる家屋につきまして、所有者または管理者といった方にアンケート調査を行いまして、空家となった経緯や現在の維持管理の状況、将来の利活用に関するご意向、考え方について把握していきたいというのが趣旨でございます。スケジュールとしましては、10 月にそれぞれの所有者または管理されている方に対して、アンケート票を郵送

		して回収する形になります。今回、アンケートとして確認したい内容をまとめております。2 枚目以降は実際のアンケート票の案をお付けしております。質問内容についてご議論いただければと思います。アンケートの設問内容の説明です。大きく 5 つに分かれてございます。 1 つ目は、回答者の方についての質問です。回答者ご自身について、所有者様との関係、年齢、居住地、空家となる前はどんな使い方をされていたのか、そういったことをお聞きしております。個人の属性に応じて、考え方に違いがあるかどうか、そういったところを見ていきます。 2 番目に管理されている空家について、外観調査では確認できないような空家そのものについてお聞きしていきます。いつ頃建てられたのか、現在の状態、空家となって何年経つのか、また、空家となったきっかけは何か、その他困っていることはありますかといった内容でございます。 3 番目、空家等の維持管理についてこちらは、今後の維持管理のあり方を検討するため、維持管理のなされている頻度、管理されている方、また、維持管理で困っていることについて把握していきます。 4 番目、今後の活用方法、将来の活用のご意向ということで、活用方法に対するお考えであったりとか、賃貸・売却する場合の条件としてどういったものがあるかを確認いたしまして、利活用の対策に盛り込んでいきたいと考えております。 5 番目、空家に関する制度や仕組み、次世代への引き継ぎ、こういったところの制度をご存知かどうか、そういったことをお聞きしております。これによって、今後の周知・啓発の方向性を把握するために、空家や相続登記の義務化であったりとか、情報の発信について掴んでいきたいなと思っております。 最後に、空家等に関する要望について、管理、活用、解体という面で、要望ですとか、補助金などの支援策を要望されるかどうかの説明と自由回答の欄を設けております。2 ページ目からは、アンケート票になるんですけれども、ご覧いただきますと、 2 ページ目、 3 ページ目、両面ですがこちらはアンケートの調査説明になっております。4 ページ目からは、回答者の属性に関することですとか、 5 ページ目は管理されている空家に関すること、 6 ページ目が維持管理のこと、 7 ページ目が今後の活用方法についてございまして、 8 ページ目に制度や仕組みの確認をお話しております。最後に、空家等の要望についての理由欄もございます。以上となります。お気づきの点などございましたらお願いいたします。
6816	吉村会長	はい、ありがとうございました。ただいまですね、このアンケート調査の範囲につきまして、事務局からご説明ありましたとおりでございますが、これについて質疑並びにご意見をお受けいたします。どうぞよろしくお願いします。はい、お願いいたします。
6839	米川委員	大変いいことだと思うんですけど、相続人が 40 人も 50 人も出てきたものに

		対して、どういうふうに処置されていくんでしょうか。
6916	松田係長	相続人が多い物件というのは、通報案件の中でも見られるところでございまして、それらに関しましては、未完了で残っているケースが多いです。こちらの施策の中で、頑張って相続人調査をして、投げかける、こういう状況ですよということを改善を促すような施策はとっておるんですけれども、なかなか応じてもらえないというところはあります。このアンケートの中では、「相続登記が義務化されたことをご存知ですか」という質問をさせてもらったのは、今のうちから考えていただきたいですよということを、今後発信していくための指標として入れさせていただいているところになります。以上です。
7008	米川委員	まだ言いたいことありますけど、長くなるので、また別の機会にお話させていただきます。
7019	吉村会長	はい、ありがとうございます。はい、どうぞ。
7028	太田委員	アンケートでは特別ないんですが、せっかくこのアンケートを空家の方に送られるということで。橿原市さんは、僕が他の市などを見ていると、やはり空家の施策としては進んでいる方だと思います。プラットフォームとか空家コーディネーターの制度を作ってやってるけど、これを知ってほしいのは空家の方なんですね。そういう意味では、ちょうどこの空家のアンケートを送って、返ってくるのが一番いいんですけど、その意向を確かめるのだけでなく、橿原市としてどういう政策をしているかということを同時にお知らせするという形で使うのもいい機会だと思う。逆に空家の方にダイレクトに当たる機会ってないと思うので、そういうような資料を作られて、同時に入れて送っていただくのが、効果が高いのかなと思って、ぜひご検討ください。
7132	松永統括	ありがとうございます。太田委員がおっしゃったように、橿原市におきましても、私どもが作っているパンフレット等の送付をさせていただきたいと思っていますし。前回のアンケートよりもかなり多岐にわたって質問を設定し、いろんなニーズをつかませていただきたいですし反面、ちょっとヒアリングに近い内容にもなっているところもあり、このアンケート資料は、今後の最大限活用して、空家対策に取り組んでいきたいと考えております。以上です。
7228	吉村会長	はい、ありがとうございました。その他、いかがでしょうか。よろしいですかね。次のご説明をお願いいたします。
7313	松田係長	続いては、空家等対策計画改定の方針についてご説明させていただきます。一度、画面をご覧いただければと思います。こちらは、資料 3 でお示ししました計画の構成でございます。これからご説明する内容というのは、 5 番、課題の整理及び基本方針の設定にあたる内容になるんですけれども、前半で申し上げた 1 番、 2 番、 3 番の内容、それらに実態調査、外観目視調査や所有者のアンケート調査の結果、分析、こういったものを踏まえまして、本来は検討すべきものとなっております。今回ご説明する内容は、あくまでも暫定案でございますので、ご理解いただければと思います。それでは資料 6 にまいりますの

		で、ご覧ください。空家等対策計画改定の方針について、課題を整理しております。統計資料からになりますけれども、本市において、将来人口の減少、高齢化、特に少人数世帯の高齢者の増加、そういった傾向にございますので、今後も空家の増加が懸念されるところでございます。次に、国の動向ですけれども、先ほど申し上げたように、国としても空家等に対する強化策を打ち出しております。管理不全空家への対応ということで、特定空家となる前の段階から、指導や勧告を行うことが可能となってございます。実態調査の外観目視調査の中でも、暫定結果ではございますが、管理不全の疑いのある空家が多数確認されておりますので、空家の発生抑制や適切な管理、維持管理といった対応が必要になってくるものと考えております。また、現行計画の事業評価、これまで協議会、空家コーディネーター、プラットフォーム条例の制定、窓口の充実、こういった取り組みを行ってまいりました。一方で、通報相談について対応が長期化していること、様々な補助制度を立ち上げた反面、支援制度の利用率というのは必ずしも高いわけではございませんでした。こういった課題が挙げられております。それらを踏まえて、基本方針、暫定の基本方針を４つ設定いたしました。 基本方針１、空家等の増加の抑制。今後も空家等の増加が懸念されるところでございますので、居住中の段階から空家の適正管理の重要性や発生抑制のための周知や啓発を図るものとしています。 基本方針２、空家等の危険の除去。所有者様に対して相談や指導、また管理不全空家を視野に入れた対応方針、危険空家等に対する除却の措置について対応することとしています。 基本方針3、空家等の利活用の推進。空家等を地域資源として捉えまして、中古市場への流通促進など多様な活用促進をしていきます。 基本方針４、空家等の適正管理の支援体制としております。これらの取組を実現するための体制づくりを行っていくということで、行政、市民、関係事業者等が連携し、総合的な支援体制の充実を図ることとしております。また、補助支援策の弾力化を図り、適正管理、状況、除却、利活用につなげていくこととしております。なお、今後の具体へ取り組み検討に当たってですが、補足させていただきますと、これまでの取り組みの効果や実施状況を踏まえながらも、引き続き取り組むもの、見直すもの、必要に応じて新たに付け加えるものなど、整理いたしました上で、検討していくというのが趣旨でございますので、重ね重ねでございますけれども、ご理解いただければと思います。今後、改定の方針につきましては、先ほどのアンケートの結果も踏まえながら、検討を進めてまいりたいと考えております。資料６の説明は以上でございます。
7829	吉村会長	空家等対策計画の改定の方針につきまして、事務局から説明のあったとおりでございます。これに関しまして、質疑並びにご意見を承ります。よろしくお願いします。いかがでしょう。基本方針としまして、大きく４つあって、周知啓

		発、それから管理不全空家、そして利活用の促進、それから補助支援制度と、4つの大きな基本方針を示していただいたかと思いますが、よろしいでしょうか。そうしましたら、特にご意見ないようですので、改善の方針は、ただいま事務局の方からご説明あったとおり、進めさせていただいてもよろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。異議はありませんでしたので、計画改定につきましては、ご説明のあった方針で、進めさせていただければと思います。皆様ありがとうございました。以上をもちまして、本日の審議は終了となりますが、最後に、私から一言ご挨拶をさせていただきます。本日はどうも皆さんお忙しい中ありがとうございました。限られた時間ではございますが、非常に、活発な議論ができたと思います。いくつか今日は委員の方々から貴重なご意見が出てまいりましたので、それを踏まえて方針をさらにブラッシュアップして良いものにしていければと思っております。全国的にも、空家の問題というのはやっぱり非常に大きな問題でして私の大学の学生の卒業設計とか研究なども、やはり年々空家に関するものが増えてまいりまして、学生のそういう動向を見ても、空家というのが非常にクローズアップされているのかなと思って感じております。非常に大事な施策でございますので、皆様のお力をお借りしていいものにしていきたいと思います。本日はどうもありがとうございました。それでは、司会を事務局にお返しいたします。
8139	松永統括	ありがとうございます。吉村会長をはじめ委員の皆様におかれましては、貴重なご意見、そしてまた長時間にわたりご審議いただきまして、誠にありがとうございました。本日いただきましたご意見を踏まえ、 10月より所有者意向調査アンケートを発送いたしまして、回収が終わりましたら取りまとめ、 12月をめどに空家等対策計画の改定案を素案として取りまとめることを予定しております。その後、 1月頃、第2回空家等対策協議会を開催し、パブリックコメントの結果を得て、 3月頃での対策計画改定を予定しております。委員の皆様におかれましては、来年1月頃、第2回協議会の開催を予定しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上をもちまして、令和8年度第1回橿原市空家等対策協議会を終了させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

署名委員

吉村 理

署名委員

紀本 澄男