

第 4 回奈良市空家等対策推進協議会会議録			
開催日時	平成 28 年 3 月 29 日 (火) 午前 10 時から 11 時まで		
開催場所	奈良市役所 北棟 6 階第 22 会議室		
出席者	委員	中山会長、倉田副会長、梅林委員、小笠原委員、外良委員 【計 5 人出席】	
	事務局	谷奥市民生活部次長、岡本市民生活部参事 奈良ブランド推進課：吉村課長、河嶋主事 住宅課：金森課長補佐、岡田課長補佐、南畑係長、仲谷主事、高野主事	
開催形態	公開（傍聴人 0 人）	担当課	市民生活部 住宅課
議題 又は 案件	1 「奈良市空家等対策計画（案）」に対するパブリックコメントの結果及び奈良市空き家等実態調査報告書（案）について 2 奈良市空家等対策計画 最終案について		
決定又は 取り纏め 事項	1 「奈良市空家等対策計画（案）」を承認し、施策一覧の一部について表記の修正をする 2 平成 28 年度第 1 回奈良市空家等対策推進協議会は 8 月頃開催予定		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
<p>1 「奈良市空家等対策計画（案）」に対するパブリックコメントの結果及び奈良市空き家等実態調査報告書（案）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局（住宅課）が、『奈良市空家等対策計画（案）』に対する意見募集の結果」及び「奈良市空き家等実態調査報告書（案）」の説明を行った。 【中山会長】「奈良市空き家等実態調査報告書（案）」について、調査報告書全体としての分析のまとめを最後に添付することはないのか。 【事務局（住宅課）】45 ページからの「調査結果の分析」が全体のまとめに近いものと考えている。 【中山会長】調査報告書の概要版は作成するのか。 【事務局（住宅課）】調査報告書は計画を策定する上で参考とするために行った調査の報告書であるため、概要版は作成しない。調査結果は 30 ページからで、分析は 45 ページ以降である。 【中山会長】どのくらい空き家が存在しているかは、42 ページが結論ということか。 【事務局（住宅課）】危険度等の総合評価「A」「B」「C」「D」に対しての空き家の割合、戸数は 42 ページに示している。 【中山会長】今後、特定空家等の対策を進めていこうとすると、「A」ないし「B」に対して対策を講じていく可能性があるということか。 【事務局（住宅課）】評価「A」については 38 戸であったが、特定空家等の判断はこの調査結果を参考にして、市で定めた判断基準に基づき必要に応じて立 			

入調査も行い判定していく。

【梅林委員】空き家の状況は毎年変わっていくため、その把握が必要ではないか。また、調査結果は中学校区別にまとめているが、各小学校区によっても事情が違うが、それについてはどう考えるか。

【事務局（住宅課）】この調査報告書は昨年の調査結果をまとめたもので、調査結果はデータベース化していく。空き家の状況は、解消されたり、新たに発生、把握したり等、常に動いているため、最新の状況を把握するように努め、データベースは常に最新の状態に更新し、そのデータベースに基づいて対応していきたいと考えている。

【小笠原委員】データベースについては、この調査報告の内容すべてが入っているものなのか。

【事務局（住宅課）】空き家の情報は、防犯面や個人情報等の関係で、どこにどういう空き家があるということは公表できるものではないため、奈良市の内部で関係課が施策を行う上で共有するデータベースとなる。電子的な地図情報に空き家の状況をプロットし、写真や所有者情報、対応の経緯などを確認することができるものを構築する。データベースについては住宅課だけではなく、関係課で共有して見られるものとする。

【倉田副会長】調査報告書の43、44ページにある「空き家等管理データベース」については、すべて同じデータベースについて書かれているのか。関係課で共通して使われるデータベースは、空き家データと言われるものが含まれた共通のデータベースということか。

【事務局（住宅課）】そのとおりである。例えば特定空家等に対する対応状況や空き家の利活用などの対応状況も含め、データベースで情報を一元化していきたいと考えている。

2 奈良市空家等対策計画 最終案について

・事務局(住宅課)より「奈良市空家等対策計画（案）の修正事項」の説明を行った。

【倉田副会長】37ページの表の上から三つ目、「市場流通の活性化」との整合から、32ページに「司法書士」を追加したと思うが、税理士も抜けているのではないか。また、パブコメの「意見募集の結果」の4ページ、ここには司法書士も税理士も入っていないがどうなのか。

【事務局（住宅課）】パブコメの結果については特にどの団体ということではなく、市の考え方を示したものであるが、計画についてはご指摘のとおりであるので、整合をとるよう修正する。

【中山会長】計画についてはこれで結構だと思う。今後の対策については、調査報告書と計画がうまくリンクすれば分かりやすいと感じている。特定空家等の判断の際の詳細調査とのリンクや、危険度が高い「A」の空き家など、地域的な違いも出てくると思われる。

計画は市の全体的な計画となるが、実際の対策の推進には、この実態調査の結果を踏まえながら、進めていくことがいいのではないか。

【倉田副会長】実態調査の結果で傾向などがあれば教えていただきたい。

【事務局（住宅課）】分析項目と空き家の状況で明確な相関が認められるようなものはほとんどないと考えている。その中で55ページの「単独世帯」において、因果関係は不明だが、単独世帯と空き家率は一定の相関関係が表れている。また、56ページの「住宅戸数密度」で、住宅戸数密度が高い中学校区では空き家率が高くなる傾向が認められる。このように一定の相関、もしくは傾向があるものは幾つかあるが、因果関係の分析までは困難である。

【倉田副会長】単独世帯で空き家率が高いというのは、年齢層が高いからなのか。

【事務局（住宅課）】有効な資料がないため、クロスによる分析は出来ていない。

【外良委員】調査報告書で、調査結果の傾向があり、特性が整理できるなら、できればその概要版の作成をお願いしたい。次の総合計画後期基本計画の5年間とリンクしているので、その結果が何らかの形で役立つのではないかと思う。

また、空き家の傾向について、次の5年間の中間期の総括と、それに対してどうしていくのか、空き家の利活用による改善があればその方向へ向かう等、市として参考になる指標があればよいと思うので、希望的な意見として申し上げる。

【中山会長】来年度以降はこの結果を踏まえ、特定空家等の対策が大きなポイントになると思われる。将来的に人口が減っていく中で、住宅そのものをどうしていくのかということが大きな課題になると思う。

また、調査報告書に防災との関係で、土砂災害警戒区域内にある空き家についても記載がある。都市計画等との関連により、住宅とは違う用途への活用や、重点的に対策や利活用を進めていく地域など、空き家等対策と防災や都市計画は密接に関係してくるべきものだと思う。

ただ今回は5年間の計画であることから、特定空家等の問題や地域での良好な空き家の管理や利活用の内容が重点的になると思うが、将来的なことまで考えると様々なことを念頭に置きながら進めていくことが必要だと思う。

【梅林委員】正直な話、やってみないとわからない。具体的に動く中で、様々な問題が出てくると思うので、その都度、対処していかないといけないと思う。

【中山委員】先ほど倉田副会長から出していただいた整合性の点だけあらためて確認いただき、必要なところを修正していただきたい。

4 閉会

本日承認頂いた案をもって「奈良市空家等対策計画」を策定し、この計画に基づき平成28年4月から本格的に空き家等対策を推進していく。

平成28年度の第1回協議会の開催は、8月頃を予定している。

資 料	【資料1】「奈良市空家等対策計画（案）」に対する意見募集の結果 【資料2】奈良市空き家等実態調査報告書（案） 【資料3】奈良市空家等対策計画（案） 【資料4】奈良市空家等対策計画（案）の修正事項
-----	--