

会 議 録

会議名 (付属機関等名)	令和5年度第1回川西市空家等対策協議会		
事務局(担当課)	都市政策部 住宅政策課		
開催日時	令和5年7月14日(金) 14時から15時15分まで		
開催場所	市役所7階 大会議室		
出席者	委員	安田委員、橋本委員、濱委員、小柳委員、木部委員、川越委員、森崎委員、沼尻委員、古川委員、越田委員	
	その他	なし	
	事務局	都市政策部 宮下部長、小野副部長、萩倉副部長 住宅政策課 藤田課長補佐、福丸主任、豊田	
傍聴の可否	可	傍聴者数	1人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由			
会議次第	別紙のとおり		
会議結果	別紙審議経過のとおり		

審議経過

1 開会

2 市長挨拶

3 委員紹介

4 議事

・議案第1号 会長及び副会長の選任について

●事務局

会長には「安田委員」を、また、副会長には「濱委員」をご推薦させていただきますが、ご承認いただけますでしょうか。

●委員一同

異議なし。

・報告第1号「特定空家等の認定における判定基準について」

●事務局

※内容説明

●委員

管理不全空家等に至るまでの放置されていた経過を、十分に考慮することが必要だと思うが、検討はされているか。

●事務局

現時点において、相談や苦情のあった空き家は一つの台帳で管理しており、遡れば過去の経過がわかる方法で管理しています。一定のペースで定期観察も行っていますが、判定基準として管理不全空家等に至るまでの経過を考慮するかについては、国のガイドラインが示されてから検討していく必要があります。

●委員

国のガイドラインはいつ頃になるかアナウンスはされているのか。また、管理不全空家等も基準が決まればすぐに作業に進められる状況であるという理解でよいか。

●事務局

時期のアナウンスはないが、示すということは聞いています。国のガイドラインが示され次第、管理不全空家等も判定基準を作成していきます。

判定基準については、また協議会で諮問させていただきたいと思います。

●委員

答申案で採点方式を採用している背景、項目ごとの配点の割り振りや70点を基準にした考え方などを教えていただきたい。また、チェックリスト方式とどういう違いがあるのか。

●事務局

特定空家等になれば法に基づく措置が可能となります。これは、所有権に直接的に働きかけるものとなるため訴訟リスクもあり、外部に根拠として示せるような、定量的な判定基準があった方がいいと判断したことから、採点方式を採用しております。

チェックリスト方式は、国のガイドラインで示された項目について該当の有無で判断しているものです。採点方式は各項目を点数で評価するため、点数化のプロセスの有無が違いになります。

・報告第2号 川西市空家等対策計画（第2次）の素案について（状況報告）

●事務局

※内容説明

●委員

委員会の委員に、福祉部局の担当者が入っていないのはなぜか。

●事務局

ご意見としていただき、今後検討いたします。

●委員

マンション認定制度のメリットとはなにか。

●事務局

一つ目としては、市場価値が向上することです。認定されることで、管理組合の見えない部分が見えるようになり、良いマンションの見極めがしやすくなります。

二つ目としては、金利優遇やフラット35の優遇措置など、金銭面の負担が軽減されます。

また、認定を受けていることはホームページ上で公開されており、利用者が簡単に調べることができます。

●委員

所有者に送付したマッチングの案内文に対して、反応はどれくらいあったか。

●事務局

実態調査をした全ての所有者に送付できたわけではありませんが、エリアごとに順番に送付している状況です。反応は十数件、実際にマッチングの登録をされたケースもあり、わずかではあるが効果はあるものと考えています。

この案内文は、登録だけが目的ではなく、空き家の適正管理を所有者に促す啓発の意味も含んでいます。文書を送ることで目には見えない部分の効果を期待しています。

●委員

マンション管理適正化推進計画の対象は、分譲マンションに限定か。また、古くなった賃貸マンションやアパートは対象外なのか。

●事務局

分譲マンションに限定されています。分譲マンションの管理は、所有者が多岐にわたり、修繕計画にも合意形成が必要といった困難さがあります。

また、賃貸マンションやアパートは、今回の対象にはなっていません。一人または数人のオーナーが管理すればコントロールできるので、まずは分譲マンションからというのが国の方針です。

●委員

マンション管理適正化推進計画が第7章となっているが、根拠法も違うものなので、別章立てにし、表紙も、空家等対策計画にプラスする形で「マンション管理適正化推進計画」と記載する方がよいのでは。

●事務局

ご意見としていただき、今後検討いたします。

●委員

法的に問題がある部分を除いては、市民が読みやすい「空き家」（送り仮名入り）に表記を変えた方がよいのでは。

●事務局

ご意見としていただき、今後検討いたします。

●委員

専門部会について、橋本委員を部会員に加えたいと思いますが、よろしいでしょうか。

●委員一同

異議なし。

5 その他

（１）川西市空家等対策協議会規則の改正について

（２）改正空家等対策特措法の公布について（情報提供）

※事務局による内容説明のみ

6 意見交換

●委員

特定空家等の判定基準は、採点する人によって結果に差が生じるものではない。数値化しているのであれば、その根拠や点の付け方を採点者で共有し、誰が採点しても同じになるようにすべきだと思う。

●事務局

判定結果については、庁内委員会で関係部署に諮り、協議会でもご意見をいただいた上で最終的な結論を出すというステップを踏み、判定結果に関する誤差をなくしていきたいと考えております。

●委員

特定空家等の候補でも、修繕されるなどして状況が改善した場合、候補から外れる可能性はあるのか。

●事務局

状況が改善した場合、候補から外れることは考えられます。

●委員

一度認定された管理不全空家等や特定空家等について、状況が改善されると認定から外すという手続きも考えているのか。

●事務局

具体的な運用はできていませんが、必要な手続きであると認識しています。一度認定され、住宅用地特例が外れるとその後は外れたままになってしまうため、その後の措置について、税務部局と連携する仕組み作りを今後行います。

●委員

管理不全空家等や特定空家等に認定されることが、財産的な不利益を被るスタートになるので、場合によっては不服申し立てのような手続きを検討する必要があるのでは。

●事務局

ご意見としていただき、今後検討いたします。

●委員

平成 30 年度の空き家率と令和 2・3 年度の実態調査での空き家率に差があるのはなぜか。

●事務局

平成 30 年度の空き家率は、住宅・土地統計調査のデータを参考にしています。この調査は抽出調査であり、対象はすべての住宅です。これに対し、市の実態調査は現地を実際に歩いて調べたもので、共同住宅や賃貸住宅の空き部屋などは調査対象とはしていません。よって、空き家率に差が生じています。

●委員

特定空家等の判定基準そのものがとても厳しく感じる。どういう理由からか。

●事務局

特定空家等に認定するという事は、所有者に対して財産的不利益が生じることに繋がります。よって、認定の段階で一定のハードルを設け、しっかり精査し慎重な判断が必要だと考えています。

●委員

市独自の判断という訳ではなく法がそういう規定になっている。今回の法改正で、これまで手を出せなかったものによりやく手を出せるようになったと言えるのではないか。

●事務局

国が作成する予定である管理不全空家等のガイドライン等を踏まえ、判定基準については再度検討させていただきます。

7 閉会