

## 会 議 録

会 議 名 (付属機関等名)		平成29年度第2回川西市空家等対策協議会	
事務局(担当課)		都市政策部 住宅政策室	
開催日時		平成29年6月29日(木) 午前10時～午前12時	
開催場所		川西市役所 4階 庁議室	
出席者	委 員	安田委員、橋本委員、大塩委員(代理:菅原副市長)、大村委員、細見委員、森崎委員、吉田委員	
	そ の 他		
	事 務 局	都市政策部 松浦部長 住宅政策室 茨木室長、飯田主幹、岩畑主査、豊田主事	
傍聴の可否		不可	傍聴者数
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由		議事の中で川西市情報公開条例第7条第1項に規定される個人情報が含まれているため	
会 議 次 第		1. 議事 (1)川西市空家等対策計画(素案)について (2)特定空家等専門部会からの報告 2. その他	
会 議 結 果		別紙審議経過のとおり なお、川西市空家等対策計画(素案)及び資料2-1, 2-1については、現在意思形成過程のため公表せず	

## 審議経過

### 【 1 . 開会】

< 事務局 >

只今より、平成 29 年度第 2 回空家等対策協議会を開催する。

事務局（資料の確認）

### 【 2 . 議事】

< 安田会長 >

まず本日の議事にある、川西市空家等対策計画（素案）について事務局から説明をお願いします。

事務局（川西市空家等対策計画（素案）の説明）

< 安田会長 >

素案に対し何か意見はあるか。第 2 章、第 5 章を中心に意見頂きたい。また第 6 章においては後に専門部会からの協議報告をする。

< 森本委員 >

P.27「( 1 ) 空き家への対応」の「良質で活用が容易な空き家の割合を増加させる...」という記載について、昭和 56 年以前の住宅は大半が耐震性に問題があるため、その空き家に対する施策も検討する必要がある。記載を分けるまではしなくとも、そのような意識はしておくべきであろう。

< 事務局 >

市の大きな方向性は、旧耐震の空き家は、特定空家等と認定して除却するというような考えである。

< 委員 >

川西市の空き家は新耐震以前の住宅が圧倒的に多く、除却のために重点施策を講じる方が良いのではないか。

< 会長 >

P.27「空家等対策の取組方針」は、

- ・ 空き家発生の抑制、空き家となった後の適正管理
- ・ 空き家の利活用
- ・ 老朽化した空き家の対策（特定空家等）

の 3 本柱で考えるべきではないか。

< 委員 >

P.35「居住用途のみならず、集会所やコミュニティスペース...としての空き家の活用」と記載があるが、集会所等のない地方での話なら理解できるが都市部で十分な集会所等が整備されている地域で新しい施設は必要ないだろう。

< 委員 >

仮に空き家をコミュニティ施設として活用する場合、施設に駐車場がないため利用者は不便であり、近隣住民は知らない人が集まってきて嫌な思いをするなど、空き家を解消したとしてもまた別の問題が発生するだろう。

< 会長 >

川西市は多様な地域特性があるため、コミュニティ施設としての活用は、市街化調整区域の対策

を講ずる地域を想定する必要がある。

< 委員 >

P.26「本市における空家等対策の基本的な考え方」について、「空き家は個人の財産であるため空家等所有者等自身が適切に管理しなければならない」という内容を強調すべき。

P.57「3. 市民の役割」についても同様に空家等の所有者が管理していく必要があるという記載が必要。

P.28「(4) 地区調査」について、地区調査の位置づけが分かりにくい。どの地域、どのタイミングで実施する調査か。

< 事務局 >

調査に関しては、(1) 所在調査が実態調査であり、(2) 個別調査が市民から相談、情報提供があった際の現地確認調査、(3) 特定空家等調査が立ち入り調査であり、(4) 地区調査は、今後空き家の集中する場所が発生した際に、そのような地区に対して調査するもの。

< 会長 >

第4章や5章で事例を紹介しているのは大事であるが、計画の柱の1つである第5章の事例がJTI（マイホーム借り上げ制度）だけでは少ないだろう。例えば、不動産担保型生活資金などを活用することで空き家発生を防ぐことや、リバースモーゲージのような関連参考制度を、市民への情報提供として紹介しても良いだろう。また川西市独自の施策として親元近居制度があると思うが、その制度は本章に適しているため、紹介するべきではないか。

< 委員 >

本計画の構成は空家等対策特措法の内容に準拠しすぎているため、川西市の空き家課題としては空き家の発生予防や流通促進について重点的に記載するべきではないか。

また、空き地化を促進させる施策も検討するべきではないか。

勧告などで動かしていくよりは、自発的に空家等所有者を動かしていく施策を中心にやっていくべきではないか。

< 会長 >

最近の閣議決定で住宅確保要配慮者に対する空き家を活用した住宅セーフティネット機能が可能となった。川西市に住生活基本計画と関連した記述も可能だろう。

また川西市で空き家所有者が空き家を住宅市場へ流通する際に、それを支援する制度を設けてはどうか。

< 委員 >

空き家対策が進まない理由は所有者が流通に向けた費用（改修費等）をどこまで使って頂けるかではないか。

< 委員 >

流通させる前にある程度の資金投入が必要であるから、具体的な資金支援の制度を検討してみようか。

< 委員 >

川西市の場合、所得が高く、前住居を所有したまま次の生活ができてしまう場合がある。そこで空き地化すると税金が上がるため、空き家のまま放置しているのだろう。空き家が売れないのではなく、空き家を売らないことが流通の問題である。

< 副会長 >

P.54「(1)相談の体制」の図に市内民間事業者とあるが、民間事業者とはどのように連携を図っていくのか。また特定の事業者とのみと連携しておると斡旋とか言われてしまうので注意が必要である。他都市では協会(宅建や不動産など)と提携して条件を流している事例があると記憶している。

<会長>

県や事業者と連携してやっていくという姿勢を示し、県の制度をさらに盛り込んでどうか。

<委員>

相談には「所有者からの相談」と「近隣からの相談」の2種類あるが、今後特に「所有者からの相談」を喚起(増加)させる施策についても記載する必要があるだろう。

<委員>

空き家が問題となっていることを所有者が認識していないのが問題ではないか。

空き家所有者が本計画を読んだ際に、どうすれば良いか理解できるようにして頂きたい。

<委員>

P.28「調査の種類及び概要」は、単に調査について記載するだけでなく支援する内容も記載すべき。

<会長>

(特定空家等専門部会からの報告)

(計画構成修正案の説明)

<会長>

ホームインスペクション(住宅診断)を計画に盛り込めるか。盛り込む場合、インスペクションを誰が担うか。

<委員>

利活用可能な空き家に関するインスペクション、流通させにくい空き家に関するインスペクションについての実施検討をしても良いのではないか。

<会長>

その場合、窓口対応だけでなく、「住宅診断の結果、現状では賃貸に出しにくい。」「改修には概算で 円の費用がかかる。」などのところまで対応する必要があるだろう。

近隣からの苦情相談も考えられ、それらに対して行政がどこまで関わっていくのか。

<委員>

県は「ひょうご住まいサポートセンター」で個別相談を実施している。またインスペクションについては、他団体(宅建業界等)が実施したインスペクション費用の一部を助成する制度である。県としてもひょうご住まいづくり協議会を通じて空き家対策を進めていきたいと考えているため、川西市の計画策定を契機に県の制度等を活用して頂ければと思う。

### 【3.その他】

事務局(今後の流れの説明)

以上