

第2回川西市空家等対策協議会 主なご意見とその対応

	意見	対応
1	<p>&lt;会長&gt; 第1章 川西市の現状は、人口・世帯数のみの記載であるが、住宅・土地統計調査で、兵庫県、全国平均と比較した川西市の空き家がどうなのかを記載してはどうか。また川西市が重要視している川西市の空き家問題はどこなのかについても記載してはどうか。</p>	<p>P.4 第1章に住宅・土地統計調査の全国・県平均と比較した空き家に関するデータを記載する。 P.12に川西市における地勢と空家の状況を記載する。</p>
2	<p>&lt;委員&gt; 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、図を見ると空き家への対策は原則市民や近隣に任せている印象を受ける。本計画を市民に公表するならば、「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るべきであろう。</p>	<p>P.32 空家等対策の前提となる所有者の役割を強調する文言を追記・修正する。</p>
	<p>&lt;委員&gt; 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にするべきであろう。</p>	<p>P.61 所有者の役割については P.32 で述べているため、削除する。</p>
3	<p>&lt;委員&gt; P.26 「本市における空家等対策の基本的な考え方」に「加害者、被害者」という文言がある。空家等所有者等が管理しなければならないという意図は伝わりやすいが、表現としてどうにかならないのか。市民はこの文言を見てどう受け取るだろうか。</p>	<p>P.32 加害者 維持・管理、利活用 被害者 住環境形成活動 と修正する。</p>

	意見	対応
4	<p>&lt;会長&gt; P.27</p> <p>「空家等対策の取組方針」は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家発生抑制、空家となった後の適正管理</li> <li>・空家の利活用</li> <li>・老朽化した空家の対策（特定空家等）</li> </ul> <p>の3本柱で考えるべきではないか。その方が簡潔で分かりやすいだろう。</p>	<p>P.33</p> <p>頂いた意見の通り修正する。</p>
5	<p>&lt;委員&gt; P.27</p> <p>空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。空家がどのように利活用可能空家、管理不適切空家、特定空家等と変化していくか時間軸とそれらの対策、そのために行政が支援することを示す図を示した方が分かりやすいだろう。</p> <p>空家が特定空家等となることを防ぐ施策は県も多数ある。空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。</p>	<p>P.34 空家の変遷を追記する。</p> <p>&lt;会長&gt;</p> <p>「空家等対策の取組方針」はそのような記載内容で良いだろう。</p>
6	<p>&lt;委員&gt; P.27</p> <p>川西市の空家は新耐震以前の住宅が圧倒的に多く、大半が耐震性の確保されていない空家だろう。</p> <p>そのような空家に関しては耐震化工事補助をするのではなく、除却のために重点施策を講じる方が良いのではないか。</p> <p>そのため「このような状況において、活用できる空家も多くある中…」という文章は変更すべきだろう。</p>	<p>P.33 「このような状況において、活用できる空家も多くある中…」</p> <p>「本市には、利活用できる空家もある中…」</p>
7	<p>&lt;委員&gt; P.27</p> <p>また「住宅の過剰供給の傾向にある…」という文言は消すべきではないか。「単</p>	<p>P.1</p> <p>「単身世帯の増加、住宅の過剰供給の傾向にあることが分</p>

	意見	対応
	一世帯の増加、高齢化の深刻化から、将来的な空き家の発生が想定される」というような記載の方が正しいのではないか。	かり、今後は空き家が増加することが想定されます」  「単身世帯の増加、高齢化の進展から、将来的な空き家の発生が想定されます」 文言は P.1 の計画の背景に移動する。
8	< 委員 > 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。ニュータウンや市街地などで実施する調査であるか。また、どのような地区を対象にどのようなタイミングで実施する調査であるか。	P.35～37 今後、空き家が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。 「重点地区調査」と修正する。
	< 委員 > P.28 また空き家調査に関しては、全数調査である国勢調査を活用できないだろうか。	P.35～37 国勢調査では空き家に関する調査項目について確認することができなかった。
	< 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ではないか。例えば(2) 個別調査で問題があった空き家には「な施策で対応をする。」など、すぐに(3) 特定空家等調査へ移行しないことを示す。	支援施策等の内容については P.38 第3章、P.41 第4章で紹介する。
9	< 委員 > P.31 「(1) 空家等に関する相談体制の充実」に「民間の不動産管理事業者のノウハウを活かし、民間主導での対応の検討を進めていきます。」と記載があるが、不動産管理事業者だけでは対応できないことが多いため「不動産管理事業者等」(建築士、建設事業者、弁護士等)と変更して頂きたい。	P.38 「不動産管理事業者」  「不動産管理事業者等」
10	< 委員 > 本計画の構成は空家等対策特措法の内容に準拠している。確かに特定空家等へ	安田会長から頂いた計画構成案と併せて整理する。

	意見	対応
	<p>の対策に関しては詳細に記載する必要があるが、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。本計画（素案）では各章で記載はあるが、まとめた方が分かりやすいだろう。</p>	
11	<p>&lt;会長&gt; 第4章、5章 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。</p>	<p>P.38 第3章、P.41 第4章 川西市、兵庫県にある制度等を紹介する。</p>
12	<p>&lt;会長&gt; 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があるならば、その計画と関連した記述も可能だろう。直接的な事例に限らず、参考となる関連制度等も記載するべき。 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だろうか。</p>	<p>国、県にある制度等の紹介を検討する。</p>
13	<p>&lt;会長&gt; 表現は事務局に任せるが、空き家対策について市が様々な施策を考えている姿勢を示した方が良いだろう。</p> <p>&lt;委員&gt; 各章の最後に、今後検討すべき施策を記載してはどうだろうか。当然予算の関係もあるが、今後を見据えて現在の住宅を次の世代につなげていくことが重要であろう。</p>	<p>P.40、43、57に記載 県の空き家ガイドラインに事例集を参考に追記して行くことを検討中。</p>

	意見	対応
14	<p>&lt; 会長 &gt;  ホームインスペクション（住宅診断）を計画に盛り込めるだろうか。また盛り込むならばインスペクションを誰が担うか検討する必要がある。</p> <p>&lt; 委員 &gt;  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、特定空家等に関するインスペクションが考えられ、その中でも1つ目と2つ目のインスペクションの実施検討をしても良いのではないか。インスペクションする団体等を行政が相談窓口を紹介し、その後は民間で解決する仕組みである。</p> <p>&lt; 会長 &gt;  所有者が相談に来た際に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。」「改修するとなると概算で 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。  また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。</p> <p>&lt; 委員 &gt;  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、団体（宅建業会等）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。空き家が利活用可能かどうかは他団体で確認して頂き、利活用の幅を広げていきたいと考えている。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。</p>	<p>P.42  ホームインスペクションの仕組み、県のインスペクション普及事業について記載する。</p>
15	<p>&lt; 委員 &gt; 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</p>	<p>P.43  「居住用途のみならず、集会所やコミュニティスペース...</p>

	意見	対応
	用」と記載があるが、川西市においてこれは可能だろうか。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。 また地域コミュニティ、自治会が新しい集会所等を引き受けられる資金力があるだろうか。市として新しい集会所等の整備に公費を投資するのはどうなのか。	としての空き家の活用」  「地域によっては集会所やコミュニティスペース...としての空き家の活用」
16	<委員>第6章 特定空家等についてはチェックシート等で丁寧に対処を実施してほしいが、例えばニュータウン再生のために特定空家等への認定基準を緩めることで代執行までとはいかないが、勧告等を行うことで空き家所有者を動かし、その動きがニュータウンの再生に繋がらないだろうか。	<副市長> 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と思う。
17	<委員>第6章 空き家であれば課税できるが、大半の自治体は課税していない現状である。仮に課税をすることで一定期間その課税を緩和するか割賦するかして、集中的に空家対策に取り組んでいくべきではないだろうか。	特定空家等に認定された後は、納税猶予等も含め検討する。
18	<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い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)と提携して案件を流している事例があると記憶している。	P.58 特定業者への斡旋でないことを追記する。
	<会長>P.54 この図だけでは他方への単なる受け渡しに見えてしまうため、県や事業者と連携してやっていくという姿勢を示す必要がある。計画全体に言えることだが県の制度をさらに盛り込んではどうだろうか。その制度で空き家流通が上手くいけば、川西市でも上乘せ支援をしていっても良いだろう。	P.58 外部組織と連携していく姿勢を図で示す。

	意見	対応
	<p>&lt; 委員 &gt; P.54  相談は「所有者からの相談」と「近隣からの相談」の2種類あると思われる。本計画では現在行っている内容のみを記載しているが、今後実施を検討する施策についても記載する必要があるだろう。</p>	<p>P.58  所有者、近隣、空き家活用希望者の3視点からの相談を図で示す。</p>
19	<p>&lt; 委員 &gt;  私の知人、友人等の話では、空き家を流通させる前にある程度の資金投入が必要であることがネックとのことである。具体的な資金支援の制度を検討してみてもどうか。</p>	<p>P.42  既存の支援制度、今後活用を検討する施策等の記載を検討する。</p>
20	<p>&lt; 会長 &gt;  以前、他都市の集合住宅で丁寧にリノベーションを実施したところ、市場価格より高値で売却することができた事例がある。事例としては多くないが、戸建て住宅でもそのようなことはあり得るだろう。そのような事例を紹介したら空き家所有者が動き出すかもしれない。  事業者の力をうまく引き出していくのは行政の役割である。</p>	<p>空き家活用事例としての記載を検討する。</p>