

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		平成29年度第3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7月21日(金) 午後2時～午後4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、藤原委員	
	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、豊田主任	
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 第2回川西市空家等対策協議会での意見集約について 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)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 3 回空家等対策協議会を開催する。

(資料の確認)

【 2 . 議事】

< 会長 >

本日の議事にある川西市空家等対策協議会での意見集約について事務局から説明をお願いします。

< 事務局 >

(資料 : 第 2 回協議会の主なご意見とその対応の説明)

< 会長 >

前回までの素案 (以下「前素案」) における 32 頁「空家等対策の基本的な考え方」の修正案を私の方で作成させて頂いた (配布資料「第 2 章 空家等対策に関する基本方針」)。

空家等対策特措法が制定された後、空き家問題に行政が直接関わって解決するという意味合いで捉えられる傾向にあるが、本計画における基本方針の趣旨は、最終的には管理者の責任であるということをも市民に理解して頂くということ。

基本的な考え方は 4 つに整理した。

「具体的な管理方法などについての情報提供や啓発を行い、所有者自らによる課題改善や除去、建替え等の改善を促す」

「適切に管理がなされている空家等については、空き家の有効活用のための市場流通やリフォーム、転用等について、行政は専門家や事業者と連携して情報提供や啓発を行う」

「所有者等による管理責任が果たされない結果として生じる民事的な事案については、当事者同士で問題解決に努めることとする」

「空家等所有者と周辺住民間や地域での問題解決が困難であり、緊急措置や危険排除を必要と判断される場合には、行政が、各法令に照らし合わせながら所要の措置を講ずることとする」

以上の空き家の変遷 4 段階としたら良いのでは。

< 委員 >

空き家には活用できるものとできないものがあり、活用できるものについては、利活用の促進や維持管理を適切に行っていくような施策を提示し、また特定空家にどう対応していくかなど、段階別にどのような施策が使えるのか記載すべき。

< 委員 >

昭和 55 年 (新耐震基準施行) 以前、昭和 56 年以降の空き家対策も一つ大きな問題があり、経済的効果も含めてどのような施策をするべきであるか考えなければならない。

また現在、昭和 56 年以前の空き家をどのような方法で利活用へと誘導していくか、あるいは除却し、再建につなげていくかを考えている。今後も検討が必要であるが、例えば、固定資産税等の住宅用地特例について、解体したとしても 1 年間程度は課税を猶予するような施策を展開し、売却の意向があれば、それを支援する仕組みを考えていく必要がある。

< 委員 >

既存住宅状況調査（インスペクション）も昭和 56 年以降を対象している。昭和 56 年以降の状況調査を受けた建物については、その診断書が証拠になり売りやすいが、昭和 56 年以前の物件は診断したとしても、その後が問題である。

< 委員 >

昭和 56 年以前の物件は値段をつけることができない。更地の方が高いため、強制的に解体して頂いた方が流通させやすい。

< 委員 >

解体については条件があり、活用価値、文化的・社会的価値がないものについては解体を促進し、価値があるもの、役に立つものは積極的に残すべきであろう。

< 委員 >

黒川地区や特定地区で古民家のような空き家があるため、それはマニアックに活用を考えて頂ければ良いが、一般的な事項としては昭和 55 年以前の住宅については解体を考えた方が良い。活用については、事例紹介ではなく使っていく制度として記載し、その際の条件を明記すれば良いと思う。

< 副会長 >

空家等対策計画は、「何を行うか」ということが一番大事なポイントだと思うが、計画期間である 5 年間で何をやりたい計画なのかが整理できていないため、課題整理から何が必要なのか明確にし、方向性を定める必要がある。

< 委員 >

目的は 2 つあり、一つは特定空家にどのように対処していくか、計画を策定して法体系に基づいて行うという宣言をすること。

もう一つは特定空家にならないためにどうしたら良いかを示すこと。

建物は使えないが宅地としてはまだ商品価値があるものをどうやって流通させていくか、維持管理の対応、所有者に理解して頂き、特に遠隔地におられ直接的に管理できない物件についてどうやっていくか、それらの点に重きを置いて考えていきたい。

< 委員 >

エンドユーザーの声を聞くと「解体費がないため解体できない」という意見がある。例えば市が解体費を一旦、立て替えることはできないか。

< 委員 >

特定空家の債権を含めて、所有者本人がいるのであれば一時的なローンを紹介することはできても、直接工事費を補助したり立替えたりは難しい。

< 会長 >

施策として計画の中でどこまで盛り込めるか。庁内対策室だけでは対応が困難であるため、専門家を招聘して 1 対 1 での相談会開催など、具体的なイメージを計画に盛り込めれば良いだろう。

ニュータウンでも空き家に住んでみたいとか、いくら程度で借りられるかとか、そのようなセミナーを開催してみてもどうか。

<事務局>

銀行が相続や資産運用に関するセミナーを開催していたりする。また、NPO 法人が本市の中心市街地で、市の協賛をもって、早期の段階から空き家にならないための行動についてセミナーを開催している。

<会長>

そのようなセミナーについては、もう少し市が声を出すという形を作っていくべきではないか。

<委員>

どのような空き家に対して、どのように対応していくかによって検討すべき施策は決まってくる。今後は人口も世帯も減少するため、解体ばかりを推進するとニュータウンの空き地が増加してしまうのでは。

ニュータウンで空き家の解体を推進していけば3分の1ほど空き地となるエリアがあるかもしれないが、空き地を市が全て管理していくわけにはいかないため、地域で空き家解体による空き地を活用した仕組みを考えていくのも面白いのではないか。

<委員>

施策としては、相続のときに分与、処分しなければならない建物を、売却しない、あるいは売るときに希望価格と売却価格との差が大きすぎるのを踏み出していかなければならないのに、いつまでも売るといった行為にならないところを後押しできれば良い。

空き家が増えるという話があったが、単身世帯で居住者が亡くなった場合は完全空き家となるが、夫婦世帯でどちらかが亡くなられても、居住は継続されるため、すぐに空き家になるわけではない。単身世帯で居住者が亡くなった空き家をどう市場に回すかが重要である。

利活用で、誰が費用を負担するか、偶然市や県の補助で適切なものがあって活用していくということがあったとしても、それがすべて適用できるかということそれは条件次第となる。

<委員>

34 頁「空き家の変遷」で、一番問題になるのは「管理不適切空き家」であり、それらの対応を重点的に記載してはどうか。その場合、利活用というのは地域利活用というより流通に乗せるための利活用という風に限定した方が分かりやすい。地域で管理、利活用することは極めて困難であるため、あくまで流通のための利活用と考えれば良いと思う。

<会長>

34 頁の図では空き家の変遷が一方通行に流れているが、必ずしもそうではなく、逆に流して良い空き家もある。昭和 56 年以降で比較的新しいにも関わらず管理されていない空き家がある。そのような空き家を住宅市場へと戻すにはどうしたら良いか、その点をもう少し明確にさせる必要がある。

<委員>

資料「第 2 回協議会の主なご意見とその対応の説明」17 番について、特定空家等と認定された空き家に限らず、管理不適切の段階から課税をしていく制度を設けてはどうかという趣旨の発言であった。

<会長>

管理が行き届いた状態の家でも放置すると管理不適切空き家になる、その後が特定空家。早い段階から所有者等に動いて頂いて、住宅として復帰させる。そのような図柄を想定しておいて施策を打ってはどうか。

<事務局>

ご意見頂いたものに対し、空き家変遷のどの段階でどのような施策ができるか、具体的に想定される施策を提示できればと思っている。

具体策は計画に記載するかどうかに関係なく、現在、空き家対策として段階別に何が考えられるのか提示していきたい。

<委員>

判定基準については、代執行を含めた制度そのものの運用に関して、空家等対策特措法が制定された趣旨も考え合わせると、本来であれば空き家で危険な状態なら建築基準法で対処出来るはずだが、出来ないという事情を踏まえ法律が制定されたということである。

例えば57頁フロー図に「相当の猶予期間」とあるが、ある措置を行ったら次の措置に行くまでの制限期間というのを設け、行政が不作為な行為にならないような仕組みを作るべき。

また苦情があった場合、恐らくそこから助言行為を行うが、助言行為を行っている間に、特定空家等と認定するのが適当かどうか判断し、認定したら行政的な処分を行う形になる。加えて課税等も平行して行う仕組みを考える必要がある。措置についてはどれくらいのスケジュールで何を行うかを明確に要綱として定め、実施していく必要がある。

<会長>

計画にそこまでの内容は入れられないだろう、実施要綱などを作成してはどうか。

<委員>

実施要綱作成の段階でも意見等を頂ければと思う。

前回の協議会でも質問があった債権の保全・措置、いわゆる代執行までやるという以上、市としてその費用を取り立てなければならず、完遂するための施策について意見等を頂きたい。

<会長>

特定空家等への認定は、社会的に判断することが最も重要である。例えば、道路・公園、通学路など、不特定多数の人が使う空間に悪影響を及ぼしている空き家など、個別に議論できるような仕組みにしておく方が良い。

<委員>

措置の最長期限を定めるという意味合いで、急を要するものは次の処分に移るという形にすれば良い。相手方が期日を延ばそうとすることに対して、それが出来ない仕組みにする必要がある。

<会長>

計画には記載しなくとも考えておいた方が良いでしょう。

<会長>

本編は行政計画として作るものだが、施策で重要と思われるものは付帯資料などで伝えていくことは可能である。

2. その他

事務局（事務連絡）

（閉会）