

川西市空家等対策計画について

《空家等対策の推進に関する特別措置法 (H27.5.26施行) により市でも本格的な空家等の対策が可能に》

1 計画策定の位置付け

空家等対策の推進に関する特別措置法第 4 条 (市町村の責務) に基づき法第 6 条 (空家等対策計画) に即して策定

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第 6 条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる。

2 空家及び他市町計画策定の現状と課題

[H25年住宅・土地統計調査]

全 国：空家戸数 820 万戸 (空家率 13.5%)

川西市：空家戸数 8,250 戸 (空家率 11.3%)
うち、売却用、賃貸用、二次的住宅を除く実質的な空き家 5.8%

[独自実態調査]

3 団地：多田 GH、大和、清和台 (H27 地域で判定)

3 団地以外 (H28 抽出調査)

空家戸数 1,120 戸 (空家率 3.3%)

他市	空き家調査実施	協議会設置	計画策定
尼崎	済	無	H29 予定
西宮	済	済	H29 予定
芦屋	済	無	未定
伊丹	済	済	済 (H28.3)
宝塚	済	済	済 (H29.2)
三田	済	不明	H29 予定
県下	37	20 (うち法定 13)	策定 10、予定 23、未定 8

他市の状況 (H29.3 時点)

< 課 題 >

空家の対応は市が全て実施してくれるとの市民の認識

除却の必要な危険な空家等が市内にも存在し、指導だけではなく行政代執行などの不利益処分
の取り組みが必要

不利益処分は相当の理論武装 (危険な空家等 (特定空家等) の定義・基準) が必要

大部分の空家への対応は利活用、中古流通の促進に向けた支援策が必要

3 空家等対策計画の概要・骨子

計画対象区域：市域全域

計画期間：平成 30 から平成 34 年 (第 5 次総合計画・後期基本計画に合致)

骨子 (章立て：法に基づく設定、：主に議論を行う内容)

第 1 章 川西市の現状

第 2 章 空家等に関する対策の基本方針設定

空家等対策の基本的な考え方

空家等対策の取組方針

第 3 章 空家等の調査に関する事項

第 4 章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する取り組みの検討

適切な管理を促す施策

普及啓発

第 5 章 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進策の検討

空家の流通促進

空家等及び空家等跡地の活用検討

第 6 章 特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処の検討

管理不適切空家等に対する対応

特定空家等の判断基準

第 7 章 住民等からの空家等に関する相談への対応方針の検討

第 8 章 空家等に関する対策の実施体制の検討

市の組織

関係団体等・民間事業者との連携

4 計画の主なポイント

空家等所有者、市民・地域、行政の役割 (課題)

空家等所有者の役割 (空家等所有者は加害者に、地域住民は被害者になる可能性がある)

基本的に、空家等所有者と周辺の市民・地域で課題解決に取り組む等

市民・地域での課題解決が困難な場合、又は緊急を要する場合

のみ行政が介入。その場合の行政の役割

不利益処分スキーム、特定空家等の判断基準 (課題)

空家等への対応スキーム (庁内連携体制等)

空家等所有者が不明な場合の特定手法 (財産管理制度等)

特定空家等の判断基準、不利益処分スキームの策定

倒壊・保安、衛生、景観、生活環境保全の 4 視点から判断を想定

[特定空家等の認定スキーム]

チェック委員会 (庁内) 協議会 (付属機関) 市長協議 認定

利活用、中古流通の促進に向けた支援策等 (課題)

空家等の相談体制の構築

利活用、中古流通の促進支援策の検討

先進事例紹介 (JTI、県支援事業等)

5 川西市空家等対策協議会委員

法第 7 条 (協議会) に基づき構成 (川西市空家等対策計画の策定意見、特定空家等の総合判定意見)

市長 (菅原副市長)

建築士 (県建築士会)

地域住民代表 (コミュニティ協議会連合会)

学識経験者 (神戸大学名誉教授)

川西警察署生活安全課長

県 (阪神北県民局職員)

弁護士 (橋本有輝弁護士)

福祉関係 (民生委員)

計 9 名

宅地建物取引士 (県宅地建物取引業協会 阪神北支部)

6 空家等対策計画の策定スケジュール

月	会議等の予定	月	会議等の予定
3 月	議案審査【建設文教公企常任委員会】 議決&付属機関設置	10 月	パブリックコメント (10月上旬から11月上旬までの一か月間)
4 月	庁内検討委員会検討後の骨子(案) 学識経験者委員選定 & 各種団体就任依頼・日程調整	11 月	
5 月 8 月	川西市空家等対策協議会 (5月中旬~8月下旬) の計 4 回	12 月	議員協議会 (12月中旬)
9 月	川西市空家対策委員会 (9月上旬) 議員協議会 (9月下旬)	3 月	策定 (平成 30 年 3 月下旬) H30~利活用支援策の実施、特定空家等の認定・指導を実施