

会 議 録

会 議 名 (付属機関等名)	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2月14日 14時から15時30分まで		
開催場所	市役所4階 庁議室		
出席者	委 員	安田委員、大村委員、濱委員、小柳委員、木部委員、川越委員、森崎委員、岸本委員、伊藤委員、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 田中課長、山田主査、福丸主任	
傍聴の可否	可	傍聴者数	4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		

令和4年度 川西市空家等対策協議会 次第

日時：令和5年2月14日（火）

14時00分～

場所：川西市役所 4階 庁議室

1 開 会

2 市長あいさつ

3 委員紹介

4 報告事項

川西市の空家等の現状とこれまでの取り組みについて【資料1、2】

5 議 案

川西市空家等対策計画の改定について（諮問）【資料3から資料6まで】

6 意見交換

7 閉会

配布資料

資料1 空き家対策に係る具体的な取り組み

資料2 川西市の空き家率と空き家調査アプリ開発

資料3 川西市空家等対策計画の見直しについて

資料4 川西市空家等対策計画（概要版）（現行）

資料5 成果検証（概要版）

資料6 改定スケジュール

参考資料1 川西市空家等対策協議会委員名簿

参考資料2 川西市空家等対策協議会規則

参考資料3 川西市空家等対策協議会会議公開運用要綱

参考資料4 川西市空家等対策協議会の会議公開に係る傍聴要領

参考資料5 空家等対策特措法 法改正関連記事

審議経過

【14:00 開会】

1 開会

2 市長挨拶

●市長

皆様、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。私も10月に当選させていただき、2期目入ってから初めての協議会となりますが、各委員の皆様においては、川西市は歴史的な大きな宿命である空き家対策について、日頃よりご協力くださりましてありがとうございます。2期目のマニフェストの中でも空き家対策について書かせていただきましたが、法の中の枠組みだけではどうにもならない部分である、管理が行き届いていないけれども特定空家等にもならないといった、法の狭間にある空き家に対する答えをしっかりと出していくんだという方針を掲げて、選挙に臨ませていただきました。国の方でも法改正の動きもありますが、今回諮問させていただき計画改定については、国の動きに遅れることなく、むしろ我々が先頭切っていくんだという気持ちで、全国に対して取組みを発信していきたいと考えておりますので、様々なお立場からご意見いただければと思っております。

川西市の特徴である「良好な住宅都市」という価値観が失われるわけにはいきませんので、そういった意味での空き家対策にしっかりと取り組んでいきたいと思っております。私も議論に参加させていただきますので、どうかよろしく願いいたします。

3 委員紹介

4 報告事項「川西市の空家等の現状とこれまでの取組みについて」

●事務局

次第4の報告事項「川西市の空家等の現状とこれまでの取組みについて」ご説明させていただきます。お手元の資料1をご覧ください。

左側が令和4年度、右側が令和5年度の取組みについて記載しております。令和4年度の新しい取組みとしましては、一点目が空き家の流通促進補助金です。空き家マッチング制度において、市場流通しにくいと流通対策会議で判断されたものについて、流通促進に必要な調査費用の補助金を創設いたしました。

つづいて、二点目が空き家バンクの設置です。これは、空き家マッチング制度に登録した物件のうち、流通困難な物件を掲載するため、全国版空き家バンクを開設しました。

次に令和5年度の新しい取組みですが、空家等対策計画の改定を記載しております。このあと議案として諮問させていただきため、説明は割愛いたします。

続きまして、資料2をご覧ください。

資料の左上は、国の統計による空き家の状況を示すものであり、平成30年度調査で川西市は12.08%の空き家率となっております。

資料の左下は、普段の空き家に関する相談状況を示すものであり、草木の繁茂や屋根・外壁の損傷に関する相談が多くを占めています。令和4年度は、12月時点で144件の相談を受けており

ます。

資料の右半分は、空き家調査アプリの受賞関連の内容となります。

空き家調査の業務効率化を図る取組みとして、民間企業と連携し、空き家調査アプリを開発しました。このアプリを市民である空き家対策ナビゲーターに使用してもらい、市内全域における空き家の所在調査を実施しました。この一連の取組みが評価され、令和4年10月に第34回住生活月間における功労者として、国土交通大臣表彰を団体として受賞しております。

資料の一番下の表に、アプリによる空き家調査結果を記載しており、結果としまして、空き家率は5.05%と国の統計結果よりも低い数値となりました。

以上で、次第2「報告事項」の説明を終わります。

●各委員

※意見無し

●会長

後で意見交換がありますので、その際、お一人ずつご意見いただければと思います。

5 議案「川西市空家等対策計画の改定について」

●事務局

次第5の議案「空家等対策計画の改定について」ご説明させていただきます。お手元の資料3をご覧ください。

まず、1の目的ですが、計画期間の満了及び、市総合計画や関連計画も改定することから、社会情勢やこれまでの課題を踏まえて、現計画の改定を行います。

次に、2の川西市空家等対策計画についてですが、資料4に当計画の概要版を添付していますので、詳細はそちらをご参照願います。

まず、当計画の目的ですが、空き家に関する問題に対して、総合的な空家等の対策や危険家屋への市の対応方針を示すものになります。次に、位置づけですが、空家等対策特措法に基づく法定計画となっています。また、川西市総合計画の元に位置づけられており、川西市都市計画マスタープランなどの関連計画との整合を図っています。最後に、計画期間ですが、平成30年3月に策定され、必要に応じて5年ごとに見直しを行うこととなっていますので、計画期間は令和4年度末までとなりますが、市総合計画の見直しを1年延長したことにより、当計画も計画期間を1年延長し、令和5年度末までとなります。

次に、3の現計画の成果検証について、資料5をご覧ください。この資料は、現計画で掲げている4つの取組方針ごとに、実施した事業内容とその成果検証の概要、今後の課題をまとめたものです。成果検証の欄では、住宅政策課の自己評価として、○・△と示しています。

全体的な評価としましては、相談対応や啓発活動、補助金などの支援は、おおむね計画どおり実施できており、「マル」となっております。なお、特定空家等に関する取組みについては、特定空家等になる前に課題解決するという方針で進めていたことから、「三角」や「評価なし」となっております。時間の関係がございますので、主だったところを抽出してご説明いたします。

まず、資料の左端、取組方針(1)の空家等の適切な維持・管理の促進について、③「管理不全空家等の所有者に対する適正管理通知文の送付」を行いました。おおむね、空き家の所有者を特定し文書送付できております。課題としましては、所有者の特定に時間と手間を要し、職員の業務負担が大きいため、先進事例を参考に業務の改善が必要です。

次に、取組方針（２）の良質な空家等の流通と利活用の促進について、②「空き家マッチング制度の創設」を令和２年度に行いました。これは、空き家所有者や活用希望者に対し、流通対策会議を通じて、専門家による課題解決の提案が受けられるという制度になります。毎月開催している流通対策会議で専門家のアドバイスを受けていることもあり、登録された空き家の半数以上は、市場流通が図れております。課題としましては、県外からのニーズを取り入れるためにも、電子申請による登録や全国版空き家バンクとの連携について検討が必要です。

資料の２枚目をご覧ください。資料の左端、取組方針（４）の特定空家等に対する措置と対処についてですが、現在、特定空家等に該当する可能性がある空き家を抽出し、認定に向けた判断基準となるチェックリストを作成中であり、今後の協議会でご審議賜りたいと考えております。なお、その他の取組みとしまして、地域の担い手を育成するため、NPO 法人兵庫空き家相談センターと連携し、空き家対策ナビゲーターの養成を行いました。

成果検証の説明は以上となります。資料３にお戻りください。

続きまして、４の川西市空家等対策計画の改定について、概要を説明いたします。まず、（１）の組織についてですが、現計画を策定したときと同様に、学識経験者・弁護士・宅地建物取引士・建築士の委員で構成された専門部会を立ち上げ、重点的にご審議いただきたいと考えております。

今後は、事務局で作成した計画の素案などを、専門部会と庁内関係部署で構成された空家等対策委員会に諮りながら改定作業を進め、できた計画案を空家等対策協議会に報告し、答申をいただいたのち、令和６年３月に公表したいと考えております。

資料の２枚目をご覧ください。次に、（２）の改定のイメージですが、現計画で改正が必要なものとして、マルの一つ目、時点修正についてですが、まず、令和２年度と３年度に実施した空き家の所在調査の結果を反映します。また、令和２年度にマンション管理適正化法が改正されたことを受け、戸建ての空き家だけでなく、老朽化が進む管理不全マンション等の課題対応を行うためにも、マンション管理適正化推進計画を兼ねた計画にしたいと考えております。そのほか、令和５年４月１日に施行される民法の改正など、各種法改正にも対応してまいります。次に、マルの二つ目、業績評価指標 KPI の導入についてですが、次回改定する際の成果指標として KPI を導入し、定量的に評価ができるようにします。最後に、マルの三つ目、管理不全空き家に対する措置についてですが、市長マニフェストにおける公約の一つであり、特定空家等になる前の管理不全空き家に対して勧告等の措置を行えるようにします。

ここで関連情報についてご説明いたします。参考資料５をご覧ください。すでにご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、現在、国会で空き家対策特措法改正案が提出されており、この資料はその記事のコピーになります。法改正の内容としましては、一定の区域内における空き家の用途規制緩和や、先程申し上げた、管理不全空き家に対する措置の創設など、非常に大きな改正となります。改定後の計画においては、この法改正の動向を見つつ、反映してまいります。

資料３の２枚目にお戻りください。現計画で改正が必要なもののほか、市総合計画や関連計画の見直し内容の反映や、先程ご説明した成果検証における課題への対応を盛り込んだ上で、改定後の計画としたいと考えております。

次に、５の策定スケジュールについて説明いたします。資料６をご覧ください。

上段が令和４年度、下段が令和５年度となります。年度ごと、上から、空家等対策委員会、空家等対策協議会、専門部会と事務局の改定作業のスケジュールとなっており、合わせて、市総合計画のスケジュールも記載しております。

本協議会の今後の予定としましては、5月頃に作業の進捗状況を一度、ご報告させていただきま
す。そのあと、10月頃に専門部会と空家等対策委員会で諮った計画案をご報告し、答申をいただ
きたいと考えております。以降、11月から12月頃に他の個別計画と合わせて、パブリックコメ
ントを実施し、令和6年3月頃に結果をご報告させていただく予定です。

つきましては、令和5年度の協議会は、計3回開催したいと考えております。

最後になりますが、本議案は、川西市長から川西市空家等対策協議会会長に対し諮問させていた
だいております。諮問書については、本日、資料とは別に配布させていただいております、ホッチ
キス留めの書類となりますので、ご確認ください。

以上をもちまして、次第4「議案」についての説明を終わります。ご審議のほど、宜しくお願
いいたします。

●会長

管理不全空家等の所有者に対する働きかけや空き家活用リフォーム助成、空き家マッチング制度
を精力的に実施されております。ご質問あるいはご意見等ある方は挙手をお願いします。

●委員

特定空家等の今までの経緯や状況を教えていただけますか。

●事務局

特定空家等については認定していませんが、認定するにあたっては所有者とやり取りをしなければ
なりません。本市では、平成30年から空き家対策を本格的に実施し、空き家の現場調査等の対応
をしてきましたが、所有者に対して情報提供するだけではどうにもならない空き家が出てきていま
す。今までの結果を踏まえて、今後特定空家等のチェックリストを作成し、点数が高いものについ
ては特定空家等の認定の手続きに入ろうとしているところです。現在は、チェックリストを作成す
る手前で止まっていますが、緊急に倒壊するなどの事故がある空き家は発生しておりません。今後、
そういった対応が必要な空き家が出てきた場合は、特定空家等を急いで認定するなどの処置は必要
だと考えております。

●委員

資料5の取組方針(1)③の「管理不全空家等の所有者に対する適正管理通知文の送付」に記載
されているように、川西市では、特定空家等になる前の管理不全な空き家に対する働きかけをして
おられます。単に、特定空家等の認定をやっているかいないかだけではなく、そういう考え方を含
めて検討した方が良いかと思えます。

●会長

他にご意見等が無いようでしたら、諮問を受け、今後、委員の皆様のご意見を集約して、計画の
改定に向けた答申をまとめてまいりたいと思えます。

なお、先ほど事務局より説明がありましたとおり、協議会規則第7条に基づく専門部会を設置し、
専門的な協議を進めることといたします。部会長を私が務めさせていただき、部会員を濱委員と森
崎委員、川越委員にお願いしたいと考えておりますが、ご異議ございませんか。

●各委員

※異議なし

●会長

ご賛同いただきましたので、専門部会を設置し、濱委員と森崎委員、川越委員を部会員に指名さ
せていただき、私が部会長を務めさせていただきます。

6 意見交換

●会長

今回、計画改定をするので、こういうところに気をつけた方がよい。といった忌憚のないご意見いただければと思います。

●委員

今後のスケジュールの流れについて確認しておきたいです。また、今日の協議会のゴールはどこまでを考えていますか。

●事務局

令和6年3月の公表に向けて協議を進めさせていただき、10月に答申をいただきたいと考えておりますので、その時点で計画案を固める必要があります。本日は、計画改定に向けて自由な意見交換ができればと思います。

●会長

それでは、各委員より順番にご意見をいただきたいと思います。

●委員

地域の担い手として空き家対策ナビゲーターを養成され、現在、地域の中で活躍されています。ところが、今まで空き家対策を行ってきた地域の人達と同じ方向を向いて、連携・協力していくことが意外と大変だなと感じており、双方熱心に動かれているので、もう少し地域と空き家対策ナビゲーターがうまく連携できればよいと思います。

●会長

事務局の捉え方はいかがですか。

●事務局

大規模団地では空き家対策ナビゲーターが大変活発に動いておられ、地域と密にお話をされて活動されていると聞いています。ただ、コミュニティ全体として考えたときに、空き家になる前の対策をするのか、後の対策をするのかなど、人によって解決してほしいことは違うと思うので、そこは行政も入りながら空き家対策ナビゲーターと話をしていくべきだと思います。

●委員

空き家対策ナビゲーターの活動のすみ分けをしてみてはどうでしょうか。空き家になる前の活動、空き家になった後の活動のどちらに注力していくのか明確にした方がよいと思います。あいまいな部分で能力を使ってももったいないなと感じます。

●事務局

我々が空き家対策ナビゲーターの方に期待しているのは、空き家にしない・させない啓発活動を積極的に行ってほしいということです。引き続き、地域に受け入れていただけるように努力していきたいと思います。

●委員

空き家の数について、国の統計調査とアプリ調査の結果が違うのはなぜでしょうか。

●事務局

アプリの調査については戸建て住宅を対象としている一方で、国の統計調査は、共同住宅や長屋住宅も対象となっていますため、調査結果が異なっています。また、川西市の特性として長屋や共同住宅の空き家が多く見られます。近隣市と比較するとマンション自体は少ない方ですが、中には

築50年近いものもあり、今後はマンションの空き家にも対応するため、改定後の計画に反映していきたいと思います。

●委員

住宅・土地統計調査は抽出率がものすごく低く、3%程度であり、どこが調査区になるかによって結果が全然変わってきてしまいます。私自身は、全数調査の必要性を感じています。

●委員

資料で、「所有者に通知を送る手間」とありますが、対象となる空き家は、相続人を全員を探しておられるのでしょうか。また、「先進事例を参考に改善したい」とありますが、具体的にはどのようなイメージしているのでしょうか。

●事務局

相続人全員を調べるのは、労力と時間がかかるため、今の職員の人数で対応するのはどうしても難しいです。まずは、相談を受けた空き家を早く解消してもらいたいという思いがあるので、代表と思われる人に文書を送付していますが、それでも現地確認や税情報の取得等を行うため、時間がかかっているのが現状です。

●委員

文書を送付した後の所有者の反応はありますか。

●事務局

令和3年度は103件の文書送付に対し、62件が対応済みです。令和4年度は119件の送付に対し、24件が対応済みです。

●委員

割と高いリアクション率のように感じます。先進事例はあるのでしょうか。

●事務局

特に先進事例はありません。他の自治体で先進事例が出てきた際には、参考にしたいと考えております。

●委員

一番気になるのは、空き家になる前の段階でどれだけ食い止められるかということです。全地域において、地域と空き家対策ナビゲーターが連携して空き家になる前の対応ができればいいと思います。また、オンライン等の電子的なものを活用していただき、空き家の啓発活動をしているということを市民にも情報発信して、知ってもらうことが大事なと思います。また、空き家が増えているのに、住宅地の新規開発が進んでいます。どちらも必要なことではあるが、簡単に開発できるのであれば、空き家が増えていくと思うので、バランスを考えた方が空き家を減らせるのではないかと思います。

●委員

久代地区では、施設に入られた方や、亡くなられた方がおり空き家が増えてきています。市では、空き家の所有者を何%くらい把握できているのか。

●事務局

相談いただいた空き家の所有者は基本的に把握しています。

●委員

我々は、空き家と分からないように、地域の方と一緒に空き家の植木を切ったり、落ち葉の掃除などを行っています。所有者が分かる場合は情報提供をしますが、民生委員としては、その程度の対

応しかできていません。

●会長

民生委員の方とは、ソフト的な施策を考える上で、空き家と非常に関連性の高いものであり、施設に入られる前、あるいは亡くなられる前に空き家の啓発活動など、できることもあるのではないかと思いますので、今後、行政も情報共有していただければと思います。

●委員

空き家アプリを使用して調査した結果を使って、空き家を活用したい人にしっかりとアプローチできているのか検討してほしいと思います。また、マンションの適正管理についても、マンションの位置や経過年数、どこの管理会社で長期修繕計画は立てているか。などを調査した上で対応を検討していく必要があります。老朽化しているマンションは増加傾向にあり、管理費の滞納なども多々あるようなので、統計等で事情を把握し計画改定に活用してもらいたいと思います。

●会長

委員が参加されている空き家マッチング制度についてもコメントいただけますか。

●委員

私は実際現場で携わっていますが、相続の関係でなかなかコンタクト取れない場合であったり、一人に対して相続人が何人もいると、相続人の間で意見が合わない場合もあるので、空き家の状態が続いているという事例もあります。何とかしたいですが、所有者の意思に沿わなければならないことなので、なかなか難しいところではありますが、何か対策を考えて行けたらと思います。

●事務局

空き家調査した後の調査結果につきましては、順次、所有者の方をお調べしてその方に対してダイレクトメールを送付しています。適正に管理してくださいという情報提供をする場合もありますし、川西市には、登録すれば専門家より相続や流通に関するアドバイスを受けられる、「空き家マッチング制度という仕組みがあるので、登録してください。」と案内もしております。ただ、調査をして終わっているわけではありません。相続については、空き家対策セミナーなども活用しながら両輪でやっていきたいと思います。

●委員

まずは一つ報告させてください。日本建築士会連合会で2年に1回実施している「まちづくり賞」というのがあり、昨年度、川西市の空き家対策ナビゲーターに関する取組みがエントリーされておりまして、最終候補の7点に選ばれており、まちづくり賞奨励賞を受賞されていることをご報告させていただきます。この賞はなかなか値打ちのある賞でありまして、近年上位に来るのが「空き家」に関する取組みが多いです。このとき大賞を取った取組みとしては、尾道市で古い空き家について、耐震を含めて、まちづくりをする人がプロデュースしてまちを盛り上げていくといった内容でして、リフォームのお金を出すといたものではなく、進めさせていく活用提案をする仕組みになります。

川西市も空き家活用リフォーム助成をもっと機能できるように、火付け役として、空き家対策ナビゲーターが空き家の有効利用を地域に提案できるように派遣制度などを利用し、活用提案を出していただき、県の古民家再生支援事業のような制度を利用して、今度は建物に対する改修費の補助を受けるといった、二段階に分けた支援策が有効かと思います。いきなりリフォームでお金を出しますよ、ではなく、熟成させたあとに出しますよといった内容になります。全国的に見ると、個人でこういった取組みを実施するには苦勞しますが、行政が絡むことで非常にやりやすいと思います。

それともう一つ、諮問の内容にもありましたマンションの話ですが、耐震化ができていないもの

が結構あります。老朽化したマンションを建替する動機としては、耐震化するのか、もしくは建替えてしまうのかといったタイミングになりますが、マンションの活用の在り方を考えるという点では、先ほどの空き家活用と同じであり、かなり空き家対策とリンクするものになります。マンションもだいぶ空き家化しているので、空き家と同じように耐震・老朽化だけでなく、いろいろなシミュレーションが必要だと思えます。

●委員

空き家対策と警察の関係としては、犯罪に利用されないよう警察法第2条を根拠とした活動にあたるものとして参加させていただいており、我々警察もしっかり行政と連携し、空き家が犯罪を助長しないよう対策をしなければならないと思っております。令和4年は、兵庫県下で19年ぶりに刑法犯認知件数が前年度比10%増加しました。理由の一つとしては、新型コロナウイルスの感染対策の緩和により、人の動きが増加したことが考えられております。また、特殊詐欺の還付金詐欺や預貯金詐欺において、過去、宅配便でお金を郵送させるケースがあり、空き家はその送付先として利用されていたこともありました。今後、空き家が犯罪や犯人のアジトとして利用されるケースが想定されることから、実際に捜査活動する中で、積極的に情報提供していきたいと考えています。

●委員

空き家所有者に対して、空き家マッチング制度の周知を行っていることは非常に良いことだと思います。空き家バンクを市のホームページ上で行っている自治体はありますが、認知度が低いことが課題として挙げられています。川西市では、所有者に対し直接制度案内を送付されるなど周知度を上げる取組みとしては非常に効果があるように感じました。ちょっと思うところとしては、活用希望者に対する周知はどのように行っておられますか。

●事務局

窓口にリーフレットを配架したり、市のホームページを利用し周知を行っています。

●委員

活用希望登録者数を見ると50件を超えており、空き家活用の関心の高さが伺えます。先ほど、委員の話にもありましたが、空き家は犯罪の温床にもなりますので、計画改定の際には、防犯上の課題などの社会問題を加味した文言を入れていただければと思います。

●会長

諮問の中で、計画改定にあたりマンション管理適正化推進計画の策定も含めてとありますが、根拠法も異なるため、ここで事務局から補足説明等をお願いできますか。

●事務局

マンション管理適正化推進計画を別に策定するやり方もあるとは思いますが、川西市は他市と比べるとマンションが少ない状況です。50年以上経過したものなどはありますが、管理が行き届いていないマンションが多いわけではありません。この度、空家等対策計画を改定するタイミングがありましたので、マンション管理適正化推進計画も同時作業で進めることで、マンション管理の重要性も周知していきたいという考えにより、空家等対策計画に盛り込んでいます。また、マンション管理適正化推進計画を策定することで、優良なマンションである証明となる「マンション管理認定制度」が創設されます。ユーザーがマンションを購入する際の一つの検討材料になるため、マンションの管理価値を上げるメリットなどがあります。

●委員

様々なご意見ありがとうございました。長いこと私的財産に手を出せなかったものが、少しずつ状況が良くなり社会課題として認知され、法律も少しずつ改正されています。市としても、バックアップをいただきながらクリアしていきたいと考えております。地域のみなさんに協働いただき、空き家対策ができるのは川西市の強みだと思っており、市内にある14地域それぞれの地域に合わせながら、地域の目線でご意見いただければと思います。また、空き家の価値や必要性について専門の皆様からご意見いただければと思います。

そのほか、管理されていないマンションや老朽化するマンションも問題であり、法の体系は違いますが、広く将来的な空き家を防ぐという視点で市としてしっかりとやっていきたいと思っております。

空き家というのは市民の不安要素になります。ただ、空き家自身が悪いのではなく、適正に管理されていない空き家が問題であるということを外さないようにしていきたいと考えております。様々な知見からご意見をいただきながら、我々も、一つの部署だけでは解決しないと考えておりますので、関係部署と連携しながら、良い計画となるよう改定を進めていきたいと思っておりますので、どうかお力を貸していただきますようお願い申し上げます。

●会長

この空家等対策計画というのは、法律で事細かに内容書かれている極めて手の行き届いたもので、言い換えると非常に自由度がなく、今の計画は誰に向かって作られているか分からない状態となっています。市民が手に取ってみたいくなるような分かりやすい計画にして欲しいと思っております。

また、専門部会のメンバーが決まりましたが、部会員以外の方でも自由にご意見をいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

7 閉会

【15:30 閉会】