

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		平成29年度第1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5月29日(月) 午後2時30分～午後4時30分		
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(途中代理出席:菅原副市長)、 大村委員、細見委員、楠本委員、森崎委員、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、豊田主事		
傍聴の可否		一部不可	傍聴者数	0
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由		会議次第2の議事の中に、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.開会 2.委嘱状交付 3.市長あいさつ 4.委員紹介 5.会長及び副会長の選任について 6.諮問 7.議事 川西市空家等対策計画(素案)について 8.その他 9.閉会		
会議結果		別紙審議経過のとおり なお、会議資料10については、個人情報に該当するため公表せず		

審議経過

事務局（開会）

事務局（資料確認）

市長（委嘱状交付）

市長（あいさつ）

事務局（委員紹介）

事務局（会長、副会長の選出）

会長（あいさつ）

副会長（あいさつ）

市長（諮問）

事務局（会議公開運用の説明） 委員より承認を得る

【1. 川西市空家等対策計画（素案）について】

事務局（空家等対策計画について説明）

< 会長 >

ただいまの説明について意見等はあるか。委員より順に伺いたい。

< 委員 >

川西市は猪名川町、宝塚市、伊丹市よりも住宅の流動性が高く、その理由としては、交通アクセスが良い、価格が安い地域がある等が挙げられる。

先ほどの説明で伊丹市、宝塚市は空家等対策計画を策定済とのこと、また私に関わっている猪名川町では計画を策定済であるが、川西市の空家等対策計画の策定が遅い理由は。

< 事務局 >

兵庫県下において空家等対策計画を策定している自治体は10（平成29年3月時点）であり、川西市がとりわけ遅いという認識はない。全国で策定済の他自治体の事例を参考に本市の特性も踏まえて、より良い計画にしていきたい。

< 事務局 >

猪名川町は、空家等対策協議会は設置しているが計画の策定はまだである。

< 委員 >

計画策定が遅いという発言は撤回する。

川西市は住宅流通において可能性のある地域であるため、猪名川町の空き家バンクのように、積極的に空き家対策に向けて動いて頂きたい。

< 会長 >

川西市には多様な地域がある。市街化調整区域は猪名川町に似ているが、市街化区域は、市南部の密集市街地や中部のニュータウンなど、各地域での空き家に対するテーマが異なると感じている。それについても本協議会で議論する必要はある。

< 委員 >

最近、建築士会では空き家部会が発足し、つい先日その中で空き家の利活用に関する冊子を作成した。

この冊子は、空き家管理が建築士の観点からビジネスになり得るか検討する事業を国土交通省へ

補助金提案し、採択を受けて作成したものである。

それぞれの自治体で空き家の状況は異なっており、先ほど説明頂いた、川西市の空家率 3.3%は少ない印象を受ける。一般的には特定空家等が問題となっているが、川西市では利活用、流通にどれだけ乗せられるかが検討の中心となるのではないかと。

また資料 9「(2)所有者アンケート調査」にあるように、284 件アンケートを送付して未到達が 101 件と、高い割合で所有者が不明であることが空き家の問題である。この未到達の割合を減らす必要がある。

< 委員 >

治安等の観点から意見が出せれば、また関係する情報が頂ければと思う。その関係では、資料 10にある現場等が地域の治安に悪影響を及ぼす場合は対応させて頂く。

< 委員 >

空き家に関する様々な課題について地域住民から相談を頂いている。空き家は処分が困難であると思うが、本協議会では地域の情報提供ができればと思う。

また個人的な話であるが、先月、高槻市に所有していた長屋を処分した。処分した感想としては、素人が容易にできることではなく、近隣から処分してほしいと言われたからといって、すぐに行動するのは難しいだろう。

本協議会では実際に処分したという経験も活かして、川西市の空き家対策を進める協議ができればと考えている。

< 委員 >

資料 8 に空家率 3.3%とあるが、多田グリーンハイツはもっと高い空家率である。

以前、大和団地、清和台、多田グリーンハイツで「空き家ねっと」という仕組みがあり、団地内の住民が自分たちで空き家バンクのような、空き家の流通を行おうとした取り組みがあった。

しかし多田グリーンハイツは高齢化(率 41.7%)が進むなか、取り組みはボランティア活動であったため、頓挫してしまった。

その経験を踏まえると、空き家対策について地域に任せきりでは進まず、行政が考え、その考えを地域が支援する仕組みが大事であると思う。そうでないと多田グリーンハイツと同じ状況になると危惧している。

< 副会長 >

資料 8「4.計画の主なポイント」に、空家等所有者が不明な場合の特定手法(財産管理制度)とあるが、どのようなものを想定しているか。

< 事務局 >

それについては民法第 25 条の制度を活用していければと考えている。また財産管理制度以外でも所有者が不明な場合については様々な対策があり、それらの活用や権利放棄や新たな空き家管理人を決めるなど、計画の一部に盛り込んでいきたい。

< 副会長 >

確かに亡くなっているか、亡くなっていないのかも不明な場合は、財産の所有関係を整理する制度を利用する場合もある。

< 会長 >

事務局に伺いたいが、事務局としては本協議会においては計画全体について意見を聴くにあたり、特に重点を置く箇所は「特定空家等に対する措置」に関する部分であるという認識で良いか。

<事務局>

それに加え、資料8「4.計画の主なポイント」に記載のある内容が意見頂きたい視点である。

<委員>

川西市の空き家対策の経緯を説明する。

当初、市内では市に特定空家等になり得るものは存在しないだろうという認識であったが、市民等からの情報提供によって数件そのような空き家が確認された。そこで、その空き家を処分する、何かしらの対応を行うことが必要となり、市として対応の方針を示すこととなった。

本来は空き家の管理や流通を中心に議論していく予定であったが、特定空家等があったため、そのような運びとなった。

確かに特定空家等是对応すべき問題であるが、川西市の空き家に関する全体の問題としては昭和40～50年代に建てられた住宅であり、所有者の高齢化から発生が懸念される管理・流通の不足であろう。

またそれら住宅の大半は耐震性が確保できないため、解体から宅地として、住宅流通に乗せるために行政がどのように関わっていくか考えていきたい。

先ほど委員から川西市は住宅の流動性が高いとあったが、それは流通する住宅があるという前提の下に成り立っており、そもそも住宅を市場に出してもらえない状況が増加している。すなわち放置されてしまう空き家が増え、それが問題となっている。

<会長>

協議会は計画全体について協議し、その中でも深掘していくのが、資料8「4.計画の主なポイント」というスタンスで良いか。

<会長>

それでは計画の主なポイントについて意見はあるか。

<会長>

特定空家等の判断基準には物的な問題に限らず、所有者不明等も問題がある。

また市街地エリア、ニュータウンでは権利関係が異なると思う。大都市、密集市街地では土地所有者、建物所有者、住み手がみんな異なる場合があり、その住宅が空き家となると、誰に言えばよいのか、手が付けられない状態になってしまう。

特定空家等（に対する措置）については技術的な問題であるため、議論の方法について後で事務局から提案があると思うが、それ以外の空き家を住宅市場に出していく、管理を促進させることについて何か意見はあるか。

<委員>

空き家支援に関する予算はあるのか。例えば新婚への住宅補助など、川西市独自の支援施策を設置する予算など。支援施策により空き家解消・住宅流通が促進されれば、一石二鳥ではないか。

<事務局>

解体に関する補助金はないが、新婚夫婦が他都市から川西市へ移住してくる場合の補助制度は他部署にある。住宅政策室（事務局）では親元近居に関する補助制度（上限20万円）がある。

<委員>

（川西市に限らず、）一般的な新婚補助は世帯年収400万円に対し補助額は17万円程度と言われている。この世帯年収400万円がネックであり、また新婚への補助額10-20万円も少なく感じる。他、一般的に解体補助も金額が少なく、100万円程度は必要であろう。そのような状況が抜本的に

見直せないかと考えている。

<会長>

個人所有の住宅に補助金を出すことを前提とした計画はいかがなものか。特定空家等に対する解体等の補助なら理解できるが、住宅流通に対する補助は現実的ではない。

<委員>

住宅は財産であるため所有者自身に動いて頂く必要があるが、その行動がしやすいような支援策は行っていきたい。

所有者アンケート調査の結果では、現状空き家が解体されない理由は「固定資産税が高くなるから」が主であると思われるが、そのような意見も踏まえて、空き家対策した所有者に対して何かしらの優遇措置を与えることも検討する必要があるように思える。

しかし本市の状況を踏まえると、まだ流通や管理に対して補助金等の支援をしていく段階ではないと考えている。

<会長>

先ほど、委員より「市場に出れば住宅の流通性が高い」と意見があったが、新しく川西市に移住される人はどのような方か。

<委員>

川西市は交通アクセスが良く、敷地面積が 200 m²以上の戸建てのあるニュータウン、かつその住宅が安価であるため、そのようなニュータウンを求めるファミリー世代が購入する傾向にある。

<会長>

購入者の移住元はどのあたりの地域か。

<委員>

特に傾向はなく広域である。

<会長>

所有者で空き家を手放したいが、どう対処すれば良いか分からない、処分のハードルが高いと感じている人が多いのではないかと。他の自治体をみると、所有者の意識・意向を把握するために固定資産税の納税通知の際にアンケート調査票を同封している。

川西市において不在地主の割合はどうか。

<事務局>

所有者アンケートでは登記されている住所に調査票を送付したが、その方が死亡している、住んでいる方が登記簿情報とは異なる等の理由により、送付数 284 件の約 1/3 である 101 件は未到達であった。

<委員>

空き家の中には、僅かな修繕でまた居住可能になる空き家もあるが、居住するためには大規模な修繕が必要な住宅もある。後者を放置すると管理不十分な空き家となり、さらに対応する気持ちが低下してしまう。

従って、所有者にどうやって管理を行わせるか考えるべきではないか。

また管理に対して高いハードルを感じている所有者もいると想定されるため、流通ではなく管理ビジネスを行っている不動産事業者の存在を教えるなど、管理負担を軽減できることの周知も必要であろう。

遠方の所有者であれば 1 年に 1 回管理を行って頂くだけでも有り難いと感じるだろうし、その程

度の管理委託であれば費用負担も少ない。

空き家対策には、行政だけに頼らず空き家を管理する仕組みや組織をつくり、空き家に関する駆け込み寺（相談窓口に限らず）のような仕組みが有効ではないか。

そのような少しでも助かる見込みがある空き家に対してどうしていくか。

計画（素案）P.24 に「行政が関わるなら、自分の所有する不動産を活用しても良い」という所有者の意見が記載されているが、それは行政に頼りすぎであると思う。

本協議会においては、すぐさま住宅市場に出せる空き家及び特定空家等以外を議論していったらどうか。

<会長>

先ほど委員から「空き家対策について行政が考え、その考えを地域が支援する仕組みが大事」と意見があったが、多田グリーンハイツのような現状があるとはいえ、行政にすべてを任せる・行わせることは間違いであろう。

その代わりに中間的組織的なソーシャルビジネスやコミュニティビジネス等を利用する、またそれらを行政が支援する仕組みはどうだろうか。

本協議会では、そのような類型化した議論を行っていく必要があり、また各議論をつないでいくシナリオのようなものも必要である。

現在の多田グリーンハイツでの取り組みはどうなっているのか。

<事務局>

大和団地、清和台、多田グリーンハイツの3団地を対象に大和ハウス工業が取り組みを行った。市としても一定の報告等は頂いているが、民間事業者の資料であるため提供できる範囲で提示する。

<会長>

失敗から学ぶことも必要であるため可能な範囲で提示頂きたい。

<委員>

本協議会での議論は資料8「4.計画の主なポイント」が重要であると説明があったが、1番問題であることは、所有者が不明の空き家であると思う。それに対してどう取り組むか空家等対策計画に盛り込む必要があると思う。

<委員>

所有者が不明な空き家はどのくらいあるか。

<事務局>

年間1、2件程度である。所有者不明の空き家への対応の流れは、先ず登記簿情報で通知が未達になる場合は、納税義務者の方に連絡するようにしている。

次に納税義務者が所有者でない場合は、登記された人の近親者から所有者をたどることとしている。しかし、たどり着いた人に「相続放棄します」と言われた場合は、それ以上前に進まないこともある。それが年間1、2件である。

<委員>

他都市の某地区における自治会で空き家を管理する活動を見学したことがある。その中では流通に出した空き家が価格を下げても売れない場合、所有者は挫折してしまい、無料で貸すという発想にも至らず、空き家を放置してしまう事例があった。

<委員>

売れない不動産はない。その事例は営業不足であろう。

資料9「空き家を取り壊さない理由」では、固定資産税が高くなるから、解体費用をかけたくないから等の費用面での意見が挙げられているが、それに対しリバースモーゲージのような売却するまでの特例的な貸付金はどうか。

<委員>

貸付金まで踏み込めるかは不明であるが、一般的に考えると耐震性がなく、築30～40年経過した不動産が住宅として、再使用するのに非常に難しいと感じる。

その一方、所得が上がらない状態がずっと続いているにも関わらず、川西市ではかつてニュータウンで売れ筋であった住宅が、現在の若い世代からも購入されているのであれば、更地化して住宅流通に乗せるのは合理的ではない。

一般的な空き家にまで貸付金を出して対応するよりは、特定空家等に対する貸付金の方が可能性はあるだろう。

<委員>

しかし空き家を取り壊さない明確な理由として、金銭的な意見が主であると私は解釈している。それに対し、金銭的な部分が解消されるのであれば、取り壊さない理由はなくなるのではないか。

<委員>

アンケートでは金銭的な理由が回答されているが、大半の人はそもそも空き家を手放す気はないのだろう。その理由は、かつて自分が購入した住宅を、購入金額より安い価格で売却するのを躊躇しているからではないか。

またいつか子どもが使うかも等の理由により手放さないでいる。

それらを処分する気にさせるためにはどうするか。

<会長>

本協議会の議論する範囲ではないが、近年、中古住宅を若者が購入する際にローンが組めない事例がある。あまり表立っていない事例であるが、住宅市場の問題として意識して頂ければと思う。

<委員>

冒頭、会長が言っていた各地域における空き家の特徴について、歴史的建造物を旧市街地にもつ自治体もあり、そのような物件はマニアがいるため、マッチングを行えば大勢の買い手が付くだろう。

川西市は都市部が多いため、そのような物件はないと思うが、地域で分けて考えるのがよいかもしれない。

<委員>

地域を分けるとしたら密集市街地とニュータウン、北部の黒川地区だろうか。

黒川地区は自然あふれる地域として、本計画とは別の施策で対応を考えていきたい。

やはり一番議論したいのは昭和40～50年代のニュータウンの中にある耐震性のない住宅を更新する方法である。

<委員>

私もニュータウンに築40年ほど経過した空き家を1件持っているが、手放す気にはなっていない。

手放さない理由は「もしかしたら子供が使うかもしれない」と思っているからであり、先ほど議論があったように固定資産税が上がるからではない。

<会長>

次回以降、論点を整理したうえで議論できればと考えている。

【 2 . その他】

事務局（今後の進め方の説明）

< 会長 >

いまの説明に第 6 章については専門的な知見が必要な箇所があることから、専門分野の方を中心に意見頂きたいとあったが、具体的にはどのように進めるのか。

< 事務局 >

事務局提案としては部会を設置することを考えている。

< 会長 >

具体的な構成委員の想定はしているか。

< 事務局 >

建築分野に知見のある会長及び委員、法律専門家である副会長ではどうか。

< 会長 >

専門部会の設置及びその委員構成は事務局提案でよろしいか。

各委員（同意）

（ 16 時 30 分閉会 ）

以上