

## 会 議 録

会議名 (付属機関等名)	令和5年度第1回川西市空家等対策協議会専門部会		
事務局(担当課)	都市政策部 住宅政策課		
開催日時	令和5年8月3日(木) 10時から11時50分まで		
開催場所	ウェブ会議システムにより開催 (傍聴場所:キセラ川西プラザ福祉棟 共用会議室C)		
出席者	委員	安田委員、橋本委員、濱委員、川越委員、森崎委員	
	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 福丸主任、豊田	
傍聴の可否	可	傍聴者数	0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		

# 審議経過

【10:00 開会】

## 1 開会

## 2 議事

・川西市空家等対策計画（第2次）の素案について

### ●事務局

※内容説明

### ●委員

6ページに記載の地域別特性について、現状と特性を書いているだけだが、解決方法は記載しなくていいのか。区画整理や道路拡幅など具体的な行政事業まで明記した方が、施策として進めやすいのではないかと。

### ●委員

その後の方針や施策のところに地域別特性が反映されていない印象がある。この地域の分け方は、都市マスの区分と違うと思うが、地域別対応として空き家問題を位置づけるときに繋がりをどう整理するのか。

### ●事務局

都市マスは、南部・中部・北部などの地域別の考え方が主。

空き家問題を市街地再開発、区画整理や道路拡幅などの事業手法を使うことを連想させる部分は都市マスに書かれていない。むしろ、空家計画の方でどこまで記載するか。

特性については、現況を書き、別章においてその特性に対する回答を記載する構成にしたいと考えている。

### ●委員

前回の第一次計画を踏まえているのはよしとして、触れておいた方がよいと思う点が5点。

1点目、世帯の高齢化や高齢者の単身世帯が増えることによる相続に絡む問題。

2点目、更地にした場合の固定資産税の問題。

3点目、除却して更地にしても、その後の展望がない活用困難地域の存在。

4点目、防災、防犯、衛生、景観などの外部不経済が生じる問題。

5点目、土地や建物の活用機会を消失してしまうこと。

以上のことが、文言として入っているかを確認してほしい。いずれも、相続前に対策ができるような問題意識を持つておく必要がある。

また、除却を促進するためには、使える空き家と使えない空き家を早くに区分することが必要。既存住宅に関するデータを見ると、低価格だから若年層に人気があるというわけではなく、むしろ高齢者層に人気があるようなので、若年層への働きかけが必要。計画ではサブリースの問題も取り上げられていない。既存住宅の取り扱いはリスクが大きく仲介手数料が割に合わないこともあり、力が入っていないと思うので、その点も問題視した方がいい。

### ●委員

管理不全空家等から特定空家等へは段階的に対応と記載あるが、いきなり特定空家等にはならないという理解でよいか。

●事務局

原則は、管理不全空家等からスタートを考えているが、緊急性が高いものは手遅れになる可能性もあるため、特定空家等からスタートする可能性もゼロではない。

●委員

固定資産税の住宅用地特例に関する記載について、特定空家等は適用除外となっているが、管理不全空家等も適用除外ではなかったか。

●事務局

素案は現行法の記載のままになっている。特措法改正と合わせて地方税法の改正が行われるので、全容把握ができれば修正を行う。

●委員

魅力あるまちづくりや子育て世帯が喜べるまちづくりも一緒に考えれば、より良い計画になると思う。本計画に記載するかは別にして、空き家問題に際してはいつも思うこと。

●委員

流通対策会議の案件にも、取り壊した方がいいような古い空き家がある。再建築不可の敷地であるなどの事情を考慮して、管理不全空家等に認定される前の段階で対策を検討していきたい。今後行われる相続登記の義務化について計画に記載してもいいのでは。

●委員

「これから空き家を所有する人」はどう見つけていくか。

マッチングに記載のある「担当アドバイザー」とは誰を指し、誰が決めるのか。

●事務局

「これから空き家を所有する人」というのは子世代を指すが、地域に入り込むことにより、この子世代を見つけ、世代を絞ったセミナーなどを開催していきたい。

「担当アドバイザー」は、流通対策会議において要件に合ったアドバイザーを、宅建協会とNPOで担当を割り振ってもらっている。説明を追記するなどして修正する。

●委員

「空家等への対応」のフロー図について、より長期スパンで見えていけるような図にした方がいい。持続的で繋がっていくというイメージを示せるようにしてほしい。

●委員

戸建の空き家も賃貸流通を意識していることに触れておく必要がある。ローン融資も分譲住宅が対象だが、賃貸住宅流通という視点からも市場の力を活性化させていく考え方を入れてはどうか。売却だけに拘らない有効活用の仕方を提示することで選択肢を広げることにより、若年層の意識を変える、そういった意識を反映した記載にしてもらえたらと思う。

また、旧耐震基準と新耐震基準の区分で対応が異なる。旧耐震基準の中でも古民家の住宅でも対応が違ってくる。川西市にも古民家はある。また、古民家については、必ずしも住宅だけの価値ではないことにも触れておいてはどうか。

●事務局

基本理念を考える上で、何かキーワードをいただけないか。

●委員

神戸市の事例で近隣住宅環境制度というのがある。例えば、圍繞地の手前の人が土地を貸して基準法をクリアするなど、近隣で合意形成を図ることで課題解決に向かう制度。ある種のグループで

解決していくことは、空き家対策の基本になるところだと思う。このような地域解決が示唆できるような画があればいいと思う。

●委員

キーワードではないが、地域のまちづくりの中で空き家を解決させていく方針を打ち出しては。

●委員

第7章のマンション管理の議論に移りたいと思う。

持つべき問題意識をいくつか挙げさせていただく。

- 1 点目、高経年マンションの問題。
- 2 点目、管理不全マンションを放置すれば、周辺環境に与える影響は戸建の比ではない。
- 3 点目、修繕積立金の不足。改修工事費がまかなえない問題。
- 4 点目、居住者の高齢化による非居住化、管理組合の担い手がいない問題。
- 5 点目、マンション建替時の需要採算性が取れない問題。
- 6 点目、単体マンションと複数棟の団地型マンションの違い。

以前のマンションからいずれ戸建住宅へという意識から、マンションへの永住意識が強まっている。マンションは元々人が流動化する想定であったのが、そうではなくなっている。

また、川西市は棟数も多くはないので、行政でマンションの台帳を整備し、届出等により、毎年情報が更新されている状況があってもいいのではと思う。

●委員

マンション管理に対して、法的な制限をかけるのか。

●事務局

今回のマンション管理適正化法の改正は、制限を強化するというより、良いマンションを見極めるもの。国の基準を守っているマンションにお墨付きを与える制度なので、制限を加える制度ではない。

●委員

マンションに居住する高齢者向けに、相談会やセミナーを開催してもいいのでは。

●事務局

川西市ではマンションの相談はほとんどなく、マンション数やニーズには地域差がある。管理組合に対してプロのアドバイザーを派遣する「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度」を今年立ち上げたので、そこから始めていく。

●委員

相談会などは必ずしも組合対象でなく、個人向けにも実施してはそうかと思う。管理組合の役員は毎年変わるので、担当になった方が何をすべきかという講座があってもいいのではないかと。神戸市で実施しているが非常に人気がある。

また、マンション管理アドバイザー制度に魅力的なネーミングをつけると、アピールしやすい。

●委員

管理組合の人は、個人が輪番制で役をしているだけなので、全てを把握している専門家がいた方がいいと思う。神戸市では特定の専門家がついているマンションが多い。マンション管理組合が自ら費用を負担し、直接顧問アドバイザーを雇える制度があってもいい。

●事務局

管理組合の役員だけではわからないことも多く、プロと顧問契約する場合は補助金を出すという

制度を県が立ち上げたと聞いている。ただし、諸条件の中で、市の随伴が必要などもあり、財政部局との相談が必要。

●委員

高経年マンションの中でも、管理会社が入っているマンションとそうでないマンションでは対応が違ってくる。管理会社が介入していないマンションについて、きめ細やかなサポートをするのが行政の役割と感じる。

3 閉会

【11:50 閉会】