

第 3 回川西市空家等対策協議会における主なご意見とその対応

	意見	対応
1	<p>< 会長 > 前回の協議会で空き家に関するデータ（住宅・土地統計調査）を記載してはどうかとは言ったが、人口と世帯数のデータを後ろに回さなくても良いのではないか。また、4 頁に川西市における住宅の現状が記載されているが、12 頁で川西市の中でも地域によって抱えている問題は大きく異なることが記載されているため、それをまとめて頂けたらと思う。</p>	<p>人口と世帯数、 空き家に関するデータの順に修正します。</p>
2	<p>< 会長 > 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。</p>	<p>ご提案頂いた資料を基に修正します。</p>
3	<p>< 委員 > 基本方針の項目が ~ と 4 つあるのに対して、34 頁「空き家の変遷」の図には 3 項目しかない。</p>	<p>34 頁の図を「川西市における空家等への対応」を示したフロー図に差し替えます。</p>
4	<p>< 委員 > 34 頁「空き家の変遷」は、「1．空家等対策の基本的な考え方」に入れておいた方が分かりやすいのではないか。 文言等を見る限り、「1．空家等対策の基本的な考え方」の後ろの方が分かりやすいと考える。</p>	<p>34 頁の図を「川西市における空家等への対応」に差し替えるため、「空家等対策の取組方針」の後にフロー図として記載します。</p>
5	<p>< 委員 > 第 2 章「空家等対策に関する基本方針」と関連して、段階別にどういう支援や施策をするかということを具体的に記載した方が分かりやすいのではないか。</p>	<p>段階別に分かりやすくするため、3 章から 5 章の各章の最後に「実施を検討する施策」に記載します。</p>
6	<p>< 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。</p>	<p>同上</p>

	意見	対応
	<p>また現在、昭和 56 年以前の空き家をどのような方法で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。</p> <p>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。</p>	
7	<p>< 委員 ></p> <p>先に特定空家について記載し、その後に系列・段階ごとに分かりやすい形で市が行う支援策・対策を最後に整理した方が良いのではないか。</p>	<p>< 安田会長 ></p> <p>空き家の段階順に進んで最後に特定空家に関する説明の方が理解しやすいと思う。</p>
8	<p>< 副会長 ></p> <p>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、本計画ではそこが抜けているという印象がある。</p> <p>何を目指して何をやるのかが記載されていないため、5 年経ったらまた同じ事を書くのではないかという気がする。</p> <p>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。</p>	<p>< 副市長 ></p> <p>目的は 2 つ。(1) 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。(2) 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。</p> <p>活用できる空き家や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。</p> <p>< 安田会長 ></p> <p>33 頁「 2 . 空家等対策の取組方針」のところに追記して計画の趣旨を示す。</p>
9	<p>< 会長 ></p> <p>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。</p>	<p>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、宝塚市にある NPO 法人が市の中心市街地で、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。</p>

	意見	対応
	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。	
10	<p>< 委員 ></p> <p>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のだと思う。</p> <p>空き家所有者全員が建物を解体してしまうと、空き地が全て売却され、住宅が再建されれば良いが、今後は人口も世帯も減少するため、それ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ないかと。</p> <p>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と。</p>	<p>< 副市長 ></p> <p>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、すぐに行動する計画に至らない、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ふ行為にならないところを後押しできれば良い。</p> <p>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。</p>
11	<p>< 委員 ></p> <p>34 頁「空き家の変遷」に3項目があるが、全てに手厚く支援することは困難であろう。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。</p> <p>また、最終的には特定空家等となるため、その内容は最低限記載するべきだろう。</p>	<p>段階別に分かりやすくするため、「実施を検討する施策」については、各章の最後に記載します。</p>
12	<p>< 会長 ></p> <p>図解的に分かりやすいフローチャート等を入れ、施策一覧表を一度作成してはどうか。</p>	<p>図解的に分かりやすくするため、ご提案のフロー図を2章に入れます。</p> <p>また、3章から5章の各章の最後に「実施検討を行う施策」</p>

	意見	対応
		を記載します。
13	<p>< 委員 ></p> <p>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。</p> <p>セミナーなどの相談会については、年に2、3回程度実施していく必要があると思う。</p>	<p>課税の制度については、5章の最後に「実施を検討する施策」として記載します。</p> <p>セミナーについては、現在N P や銀行又は公民館でセミナーを行っていることから、今後は支援を行うなど必要に応じて実施してまいります。</p>
14	<p>< 会長 ></p> <p>誰に、何を相談するのか書いた方が良いかもしれない。例えば、弁護士の人に何を相談すれば良いのか分からないため。</p>	<p>おわりに 空家等対策の推進に向けて の章においてフロー図として整理し記載します。</p>