

## 令和6年度第3回空家等対策審議会議事録（概要）

開催日時 令和6年11月12日（火）17:00～18:30

開催場所 西宮市役所本庁舎4階 A442会議室（Cisco Webex Meetings も使用した開催）

出席者 青木委員、遠藤委員、川窪委員、清水委員、正野委員（オンライン参加）

当局 大西環境局長、森川環境事業部長、樋口都市総括室長、田村建築・開発指導部長  
松浦すまいづくり推進課長、伯井建築指導課長、谷川環境衛生課長  
正井すまいづくり推進課係長、大谷環境衛生課係長、小泉環境衛生課主査

欠席者 0名

傍聴者 0名

議題 ①西宮市空家等緊急安全措置条例の施行について  
②特定空家等・管理不全空家等の判定基準について  
③第2回空家等対策審議会で諮問した特定空家等の現況について  
④次期西宮市空家等対策計画について

- 1 開会
- 2 出席委員数の報告
- 3 各委員の紹介
- 4 出席職員の紹介
- 5 会長・副会長の選出
- 6 会長に清水委員、副会長に川窪委員が選出される。
- 7 会長・副会長のあいさつ
- 8 環境局長のあいさつ
- 9 議題

議題①西宮市空家等緊急安全措置条例の施行について

事務局：パブコメ、議会提案などの手続を終え、9月1日に施行した。

・資料に基づき西宮市空家等緊急安全措置条例の説明

### 【委員からの意見等】

・西宮市空家等緊急安全措置条例は崖に生えている木など、倒木の恐れのあるような木にも適用されるのか。

**【事務局からの返答】**

- ・あくまで空き家の一部である木であれば、危険が切迫している場合等、西宮市空家等緊急安全措置条例を適用する場合もある。

**議題②特定空家等・管理不全空家等の判定基準について**

事務局：今回の空家法改正にあわせ、新しい国のガイドラインの項目に合わせる形で、特定空家等・管理不全空家等の判定基準を見直し点数化した。

- ・資料に基づき西宮市空家等対策実施要綱別表1の説明

**【委員からの意見等】**

- ・特定空家等に認定した時の写真や点数等のデータは残していくのか。データを蓄積したほうが特定空家等の判定精度が高くなると考えられ、また、当該空家等の所有者等への理解を得られやすくなると考える。
- ・特定空家等の判定に際して点数をつけるときは、複数の職員で行うのか。担当者が変わっても判断に違いが生じないようにしてもらいたい。
- ・特定空家等を判定した点数は、当該特定空家等の所有者等に示すのか。
- ・特定空家等の判定基準にある点数配分について疑義が生じた場合、誰が点数配分等の見直しを提案していくのか。

**【事務局からの返答】**

- ・特定空家等の判定にあたって写真等の記録データは残していく。
- ・複数の職員が現場を確認して特定空家等の判定基準を基に相互確認しながら点数をつけたうえで、本市の空家等対策関係課で協議し確定する。
- ・特定空家等を判定した点数は示さないが、当該特定空家等の所有者等から求められれば説明する。
- ・将来的に特定空家等の判定基準にある点数配分の見直しの必要があれば、事務局から西宮市空家等対策審議会に提案し、同審議会で審議いただく形になると考える。

**議題③第2回空家等対策審議会で諮問した特定空家等の現況について**

事務局：前回の審議会にて特定空家等に対する勧告の妥当性を諮問させていただき、答申をいただきましたが、その後の状況について、報告させていただく。

- ・資料に基づき特定空家等の現況について報告

**【委員からの意見等】**

- ・他市のように西宮市にも空き家の解体費補助制度があれば、空き家の解体が進んでいくと考える。空き家の所有者に管理責任があるのに、個人の空き家の解体に対し公金で補助

するというのは公平性の点から難しいと考えるが、空き家の状態が非常に悪くなる前に、周辺住民の安全確保のため、空家等の解体費補助制度について情報収集のうえ研究・検討をしていただきたい。

- ・住宅用地特例が適用されなくなり、固定資産税が最大6倍にまで急に上がるのを緩やかにするというのはどうか。
- ・空き家の解体費が高額になると解体が進まないこともあると思うが、空き家の解体にローンは組めないのか。空き家の解体が進まないことについて何がネックになっているかの聞き取りを蓄積し、そこに寄り添えるようなメニューを考えていけたらと思う。

#### 【事務局からの返答】

- ・現在のところ、空き家の解体費補助制度に予算をつける話はない。この制度は賛否両論があり、公金を投入して税金を使うということになれば、それはおかしいと言われる市民の方もいれば、やはり周辺住民の生命・身体・財産を守るからという話にもなる。危険な状態にある空き家とその土地であっても、更地にした時点で資産になるので、今のところ行政代執行以外はないというのが現状。
- ・固定資産税を段階的にあげていくというのは、税法上、困難と思われる。
- ・銀行で空き家の解体費用についてローンは組めるが、高齢の所有者の場合、返済期間を考えると月々の返済が高額になることが予想される。

#### 議題③次期西宮市空家等対策計画について

事務局：計画策定に対する全庁的な見直しがあり、「空家等対策計画」の改定も「第三次西宮市空家等対策計画」に改定するのではなく、現行の「第二次西宮市空家等対策計画」の計画期間を市の最上位計画である総合計画と周期を揃えるため2年延長し、その延長した期間を利用してさまざまな課題を整理したい。

- ・資料に基づき「第二次西宮市空家等対策計画」改定の見直しについて説明

#### 【委員からの意見等】

- ・西宮市の財政が非常に厳しいという説明を踏まえて、第二次西宮市空家等対策計画の改定の見直しを2年延ばすことについて、その2年で課題整理等、充実した2年にしていただきたい。2年延ばすことについては、議会に諮るなど何らかの手続きが必要になるのか。
- ・2年延ばして第5次西宮市総合計画の周期と合わせることで、同じ時期に負担が重なるのが懸念される。その点を考慮して、第二次西宮市空家等対策計画の改定の見直しに係る予算を要求された方がよいと思う。
- ・水道データを使って、空き家の可能性度について推定するといった大学の研究がある。参考にしてはどうか。

- ・相続登記の義務化について市民の意識が高まっているように感じる。実態と登記の一致も進むと思われるので、情報収集として登記簿の調査をしていくと効果的だと考える。
- ・空き家予備軍対策として、介護予防サポーターや地区社会福祉協議会に対して取り組まれている啓発活動は、福祉の観点から見ると効率的だと考える。京都でも空き家と福祉が連携をしていくことが多くあり、介護予防サポーター等は非常に活用できると考える。

**【事務局からの返答】**

- ・「第二次西宮市空家等対策計画」改定の見直しをする場合、所管事務報告があるので議会議に諮ることになる。パブリックコメントも必要になるかもしれない。
- ・都市の規模や空き家の数に違いはあるが、市職員が空き家の実態調査をしているところがある。西宮市は数が多いので、西宮市職員が調査するのは困難と考えるが、活用できるのであれば、例えば上下水道局の水道データ、固定資産税のデータから取捨選択して、調査する部分を少なくすることで実施できないかなど、業者委託の費用を削減する手法を検討する。

10 閉会

(以上)