

令和3年度第2回空家等対策審議会議事録（概要）

開催日時 令和3年9月29日（水） 17:30～19:30
開催場所 Cisco Webex Meetings を利用したオンライン開催
出席者 委員 岡会長 浅田副会長、梓川委員、斎藤委員、才本委員
臨時委員 布谷委員、樋口委員、南委員
当局 宮島環境局長、岩田環境総括室長
樋口都市総括室長、伊東建築・開発指導部長
日下すまいづくり推進課長、山岡建築指導課長
鮫島環境衛生課長、上坂環境衛生課係長
高坂環境衛生課主査
委託業者 株式会社サンワコン 姫路出張所 藤原氏、内田氏
（西宮市空家等対策計画改定支援業務の委託業者）
欠席 0名
傍聴者 0名
議題 ①西宮市空家等対策計画改定素案について
②その他

- 1 開会
- 2 環境局長の挨拶
- 3 出席委員数の報告
- 4 議題

（1）西宮市空家等対策計画改定素案について

事務局：資料説明に基づき説明
・西宮市空家等対策計画素案

【委員からの第1章計画の趣旨、第2章現状、第3章課題と対策の方向性に関する意見等】

- ・平均地価で他市と比較を行っているが、西宮市は北部と南部で地価が異なり、また、場所によって地価が異なることから、誤解を招くので、統計の取り方を見直してもらいたい。
- ・西宮市は約6割以上が共同住宅であるため、新設着工数、建て方別の中古住宅数は共同住宅と戸建住宅で分けて取り扱うべき。
- ・交通の便が悪いから交通の便を良くしようという対応は、無理があると思う。都会に住むよりも少々不便であっても会社に行く機会も減っていることから、時々農園もできる場所がいいと思う方もいて、多様な価値観を受け入れるような話にした方が良いと思う。一人でも住みたい人がいれば解決する話なので、情報が必要な人に届くように考えるも一つではないか。
- ・価格帯が合えば、不便なところであっても、アフターコロナであれば、十分に暮らせる。こういったニーズを持っている人もいると思うので個別にアプローチしていった方が良い。また、小さな物件で不便なところは案外使いやすいと思う。
- ・まち全体をデザインしながら空家対策をすることが大切と思う。
- ・多様な考え方で住環境を考えていくと、空家が多いからダメなところ、改善しなければいけないところという捉え方をするとまずいのではないか。
- ・空家が増え、高齢化が進んでいるところを見ているだけでは、未来がないようなイメージに映っていたので、ゆかりがなくても住みたいと思える流れをつくったら、長期的に見て、だんだん問題が解消されていくのではないかと思う。

- ・空家の「属性」についてどういった根拠で出てきたのか書いた方がよい。
- ・空家対策は人間の心理的なものも見えていくことが大事である。
- ・課題にある「次世代への引継ぎ支援」について、どのように引き継いでいくか、どのような行動を支援していくのが大事である。
- ・基本方針を具現化して対策していくことが必要である。
- ・流通阻害要因があるからどんどん壊しても良いという流れになるのではなく、今ある形で活用するという選択肢があることを分かるように書いた方がよい。基本方針の1番に流通阻害要因や管理不全の話を出すのではないと思う。利活用の中には流通促進も大きな選択肢の一つであり、それを望む人にはそれが果たせるようにすると、空家を管理不全ではない形で流通促進できて良いと思う。
- ・基本方針の順としては一番最初に「管理不全の状態にある空家の解消に努める」があって、それから今持っている人が利活用できるような方策があって、どうしようもなくなったら、賃貸に出すことも利活用だが、もう一つの利活用である更地にして売ってしまうという利活用は、その次の段階ぐらいで話をしてほしいと思う。最後にまちづくりで対応しましょうとなるのではないかと思う。

【委員からの第4章対策に関する意見等】

- ・第4章では初めに管理不全空家への対応の話をしてから、空家の利活用といった流れにした方が、西宮市が何を大事にしているのか姿勢が分かると思う。
- ・築年数の古さが問題となっているが、西宮市は更地にするとかなりの価値を生み出すので、取り壊すことが一番手っ取り早いと思う。ただ、解体費が事前に必要となることなどから、解体費の補助がわずかでもあると、古い家の解体の追い風になって、街並みが良くなることもある。
- ・解体費用を補助するのであれば、維持する費用の補助も考えてほしい。解体を促進するような補助制度を作ってしまうと、歴史的・文化的価値があるものまで壊されてしまう可能性があり、恐れている。
- ・ある地域においての話だが、古い家をリフォームして利活用している家はほとんどない。ここ2〜3年では新しく建て替わっている家が多い。既存住宅をリフォームして住むということだが、地域によっては、解体してほしいという要望が多かったりする。
- ・神戸市は人目につきやすい場所での啓発活動を行っている。西宮市でも多数の方の目に入るようなところで啓発活動をしてもらいたい。また、啓発にあたってはデザインも必要ではないかと考えている。
- ・空家管理者登録制度は良いと思ったが登録するきっかけはいつなのか疑問がある。
- ・相続一般の相談窓口の教示なども対策に含めてもらえるとよい。遺言制度の周知も対策になると思う。
- ・「空家管理者登録制度」は管理者から登録の申し出をする想定であれば、なかなか難しいと思う。
- ・知らせた上で納得に基づく同意をもらう姿勢が、空家対策をうまく進めるポイントになると感じている。
- ・空家予備群に対する啓蒙活動が大事である。
- ・リフォームをして暮らすということは空家を利活用するにはいいが、環境の問題を考えたときに、自然環境や人間にとって良いのか、迷いがある。
- ・家を壊したくないと言っている所有者に対して、一時的にでも活用する方法がないかなど、人情や人の気持ちに関わるようなところで、更地にして売りたい気持ちに応えるような利活用があったらいいと思う。
- ・西宮市の土地の需要は高く、不動産を手放せばすぐに売れるような土地が多いので、維持するための細やかな気遣いがあってもいいと思う。
- ・対策について「地域価値の発見」についても一項目入れてもらいたい。利便性だけでなく、不便性の良さも入れて、多様性のある形にして欲しい。

(2) その他

＜次回西宮市空家対策審議会に向けて＞

- ・ 次回の開催予定は10月下旬か11月上旬であるが、日時は調整して決定する。
- ・ 次回の審議会では今回いただいた意見を踏まえ、全体を通して詳細に記載した素案を提示し、ご議論いただく。
- ・ 今後の審議会はパブリックコメント前に1回、パブリックコメント後に1回、年内には後1回の開催予定。

5 閉会

(以上)