

川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画(案)に係る

意見提出手続結果

- 1 意見募集期間 : 令和5年11月8日(水)～令和5年12月7日(木)
- 2 意見提出人数 : 5人
- 3 意見提出件数 : 13件
- 4 提出意見については別紙のとおりです。
お寄せいただいた意見は、それぞれの項目に分類し記載しています。
ただし、個人等が特定される箇所や内容が募集対象に合致しない意見については、記載していない場合があります。
- 5 意見提出者の氏名については、個人が特定されないことがないよう、
A～Eのアルファベット表記に変えて「提出者欄」に記載しています。

意見 番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	提出者
1	【第3章】所有者等による空き家の適切な管理の促進 19ページ	川西市はNPO法人「空き家相談センター」の「空き家ナビゲーター」育成に協力しているが、実際にナビゲーターが、公益のために空き家流通の促進や、課題解決のために行動する時は、金銭的、技術的、その他の専門家の紹介など、積極的に協力、支援すべきである。	空き家対策ナビゲーターが行う地域の空き家対策活動については、空き家対策ナビゲーターを養成するNPO法人空き家相談センターを通じて、空き家調査などで必要な経費を支援しています。 また、空き家対策に関する法改正などの情報提供や、啓発イベントの企画支援なども行っており、今後も継続していきます。	E-5
2	【第4章】空き家及び空き家の跡地の利活用の促進 24ページ	空き家法(特措法)10条では、固定資産課税台帳の利用を、同法の趣旨の範囲であれば市当局の内部で利用することを認めています。この解釈を広げ、不動産業者やその団体、または空き家問題の改善に努めている団体のうち、一定の信用度がある者に、空き家の現在の所有者の住所や連絡先の提供を認めれば、大いに空き家の流通促進につながるはずだ。	空家等対策特措法第10条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）における税情報については、法律の規定により、市の内部でも目的が限られ、厳正に取り扱われています。ただし、国のガイドラインに基づき、空き家所有者等から同意が取れた場合は、連携団体等に対し、空き家に関する情報提供が可能です。 そのため、市では、所有者等の同意を前提とした「空き家マッチング制度」において、連携するNPO法人や宅建協会に対し、空き家に関する情報の外部提供を行い、空き家の流通促進を図っています。	E-2
3	【第4章】空き家及び空き家の跡地の利活用の促進 25ページ	空き家の放置の原因の一つが、住宅(建物)の固定資産税や都市計画税の減免であると言われています。この矛盾を解決するために、一定の期間や条件を定め、空き家から建物を除却した不動産について現行の税減免を市判断で認めてはどうか。古い建物の除却が進み、流通の促進につながる。	空き家を除却することで、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなり、税額が増加する場合があります。そのため、空き家が放置される要因の一つであると指摘されることがあります。 しかしながら、住宅用地特例の解除は地方税法に基づくものであり、他の更地との税負担の公平性等の観点から、地方税を軽減する措置は適切ではないと考えています。 また、本計画では法改正の趣旨に則り、管理不全空家等に認定し勧告することで、住宅用地特例の解除を行い、空き家の除却を促していくこととしています。	E-3

意見 番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	提出者
4	【第5章】周辺への悪影響が大きい空き家に対する措置と対処 27ページ	特定空家等や管理不全空家等となる基準の記載はどこにあるでしょうか。また、指導後に記載されている「一定期間」とは、具体的にどれくらいの期間を指すのでしょうか。	特定空家等や管理不全空家等となる基準については、令和5年12月に国が示した基本指針やガイドラインを基に別で定める予定です。記載の「一定期間」については、空き家の状況や経過などによって個別判断が必要であることから期間を示すことは難しいと考えています。また、期間以外にも状況変化や経過などの個別判断が必要であることから「一定期間」という記載は削除します。(P27)	D-1
5	【第5章】周辺への悪影響が大きい空き家に対する措置と対処 27ページ	管理不全空家等や、特定空家等について、どのようなモノが該当するのか。具体的に例示してほしい。そうでなければ、市民はどのような建物、土地が管理不全空家等や特定空家等に該当するかわからない。以前、市の担当課に「川西市に特定空家等と認定されているものはない」と説明されたが、にわかに信じがたく、制度がうまく機能していないように感じた。	特定空家等や管理不全空家等となる基準については、令和5年12月に国が示した基本指針やガイドラインを基に、別で定める予定としています。	E-4
6	【第5章】周辺への悪影響が大きい空き家に対する措置と対処 27ページ	管理不全空家等と認定して「指導」、その後一定期間改善がなければ、もう一度、委員会と協議会を経て「勧告」する仕組みですが、全体的に相当な時間を要するのように感じますが、 ①「指導」「勧告」の前に開催する 委員会と協議会の同時開催にできないか。 ②「指導」後の一定期間後は、委員会と協議会は不要で、いきなり「勧告」ではどうか。	管理不全空家等の認定や法に基づく措置については、今後所有者等に対し、固定資産税等に係る住宅用地特例の解除が適用されるなど、実質的負担を強いることになるため、慎重に検討する必要があると考えます。 提案①については、委員会は、協議会に諮る前に庁内関係所管の意見を確認し、市としての考え方をまとめる場であり、委員会と協議会は位置付けが異なることから、別々に開催する必要があります。 提案②については、市単独ではなく、外部の有識者で構成された協議会に意見聴取した上で判断し勧告することで、措置の公平性や妥当性を確保したいと考えていることから、委員会と協議会の開催は必須としています。	D-2

意見 番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	提出者
7	【第5章】周辺への悪影響が大きい空き家に対する措置と対処 30ページ	特定空家等、管理不全空家等は、広報にて市民に開示して市民の認知度を高めるのはどうでしょうか。	特定空家等、管理不全空家等の制度については、広報誌や市ホームページ、啓発活動等を通じて、今後市民に対して周知いたします。 なお、法律に基づいて措置命令を行った際には、その旨を公示するとともに、周辺住民に危険を周知するための行為として、特定空家等に標識の設置を行います。	D-3
8	【第7章】本市における高経年マンション対策 40ページ	「(5)マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項」の中で、②アドバイザー派遣、セミナーの開催等が計画されています。 アドバイザー派遣を受けたり、セミナーを受講することは、これまでに認識していなかったことを知って(いわゆる気づきになって)、管理運営の改善のきっかけにはなると思いますが、実際の改善の力にはなりにくいと考えます。 よって、きっかけづくりの次の段階、実際の組合活動の現場指導・支援として、1年間とかの期間限定で顧問を派遣するなどの方策が有効であると考えます。マンション管理士等が定常的に指導・支援をする。費用は市からの補助と管理組合の負担で賄う。その期間以降は自立できるようにしていくことを前提として期間限定とする。 このような方策で実質的な自主的運営が出来るマンションを増やしていく施策を提案します。	マンションの適正管理に関する業務は、令和5年度から開始したところです。 令和5年度は「マンション管理アドバイザー派遣制度」を創設し、「マンション管理セミナー」を開催する予定としています。 今後、このような取り組みを進める中で課題等を把握し、必要に応じて、ご提案のような新たな支援策も含め検討します。	A-1
9	【第7章】本市における高経年マンション対策 38ページ	計画案は、国土交通省の施策を踏襲していますが、先進的な施策を実施している自治体に比べ、川西市としての積極的な施策が検討されていません。管理不全のマンションが放置された場合、計画案でも述べられているように、単に個人の所有権の問題だけに止まらず、外部不経済及び膨大な行政コストが生じます。 人間ドック受診を促進し健康面での問題を早期に発見、対処することにより医療費の増加を抑制することができるように、マンションについても管理不全の防止、税制及び財政上の支援等の予防措置を講じることが、行政コストに係る費用対効果をより高くすると思えます。 計画を策定するだけでなく、計画を具現化する施策を実施することが必要不可欠と考えます。	本市は、令和5年7月よりマンション管理アドバイザー派遣制度を開始するなど、マンションの適正管理に関する取り組みを始めたところです。 管理不全のマンションが放置され行政コストが発生するといった事態を未然に防ぐため、まずは管理組合等が管理責任を果たす必要があります。 本市としては、本制度やセミナー等の啓発活動を行うことで、管理組合等に対し、マンションの適正管理のきっかけ作りを行いたいと考えています。 今後、このような取り組みを進める中で課題等を把握し、必要に応じて、ご提案のような新たな支援策も含め検討します。	C-1

意見 番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	提出者
10	【第7章】本市における高経年マンション対策 41ページ	<p>計画にある「マンション管理計画」の認定制度の認定要件とメリット(公的機関による融資の金利、固定資産税の減免)については、よりわかりやすい資料や説明、質疑をする場を設けてほしいです。また、長期修繕計画や耐震について専門的な知見を得る場や、市内管理組合の交流会、情報交換会のような場を、行政が作っていただければ、大いに市内マンション管理の適正化に資すると思います。そういった観点からも、マンション管理士の派遣やセミナーを開催する際は、大いに告知、広報してほしい。</p>	<p>マンション管理計画認定制度の詳細な情報発信については、計画策定後、広報誌やホームページで案内するとともに、分譲マンションの管理組合あてにリーフレットを送付します。</p> <p>知識の普及啓発や相談などの場については、まずは「マンション管理アドバイザー派遣制度(令和5年7月より開始)」や「分譲マンション管理セミナー及び個別相談会(令和6年2月10日予定)」を活用していきます。</p>	E-1
11	【その他】	<p>増加する川西市の空き家対策は、ニュータウンの素晴らしい住環境に加え更なる魅力アップさせることが必要と思います。</p> <p>市外の人々が住宅地を探す時、ぜひ川西市に住みたい、川西市のニュータウンに住みたいと選ばれることが重要で、ニュータウン開発当時は、それらが明確でした。今回の空き家対策の基本理念は良しとしても、川西市のニュータウンが選ばれる魅力ある町づくりに繋がる指針を明確にしてもらいたい。たとえば、若い人達を引き付ける子育てや教育環境等で周辺都市と明らかに差別化された町づくり。</p>	<p>ニュータウンにおける魅力あるまちづくりは、本市にとって重要な施策であると認識しています。今後、様々な課題解決に向けて、空き家対策と並行して検討していきます。</p> <p>なお、本計画は、空家等対策特措法に基づき、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、空き家対策の方針などを示すものです。魅力あるまちづくりを進めるうえで子育て環境や教育環境を充実させることは重要であるため、子育て世代が暮らしやすいと思える施策を検討していきます。</p>	B-1
12	【その他】	<p>人口が減っていく限られたパイの中で、川西市に人を呼び込むことが、結果的に空き家を減らしていくことにつながると考えています。空き家対策＝街づくりではないかと思っています。</p> <p>街づくりの案として、以下の2点を提案します</p> <p>①多種多様な価値観を満たすように、南北に長い川西市をそれぞれの価値観に応じた住居を提供する。そして、価値観は年代とともに変化していくことから、市内での居住場所の移動が行いやすい支援を行う(場所提供、補助提供等)のはどうでしょうか。</p> <p>②子供が小さい場合の環境(手当、仲間、、、)もありますが、たまたま自分の子供が中学、高校そして大学に進学する状況を経験した中で、川西市では大学進学を前提とした高校の力量の減衰を感じました。学区の再編があり、川西市から宝塚や西宮へ高校進学する子供は多いと思います(その逆は?)。川西市で中高一貫や小中高一貫の学校を設置して川西市民が故の特典(学校に入りやすい等)を設けて、川西市に子育て世代を呼び込むのはどうでしょうか。</p>	<p>空き家対策の基本理念「いつまでも安心して住み続けられるまち」を民間活力を活かし、地域とともに創ります」に基づき、住みたい住み続けたいまちをめざして、空き家対策を進めることで、川西の心地よさが磨かれ、結果として、人を呼び込むことに繋がると考えています。</p> <p>提案①について、住む場所はライフスタイルの変化によって変動しますが、個々に抱える事情は一律ではなく、多様な考え方があることから、市が誘導する施策は難しいと考えています。</p> <p>次に、提案②について、本計画は、空家等対策特措法に基づき、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、空き家対策の方針などを示すものです。子どもたちに質の高い教育環境を提供するため、小・中学校で一貫性のある教育を推進することは重要であるとと考えています。子育て世代が暮らしやすいまちづくりをめざし、子育て、教育施策を検討していきます。</p>	D-5
13	【その他】	<p>既成市街地で古い長屋などは、可能な限りまとめて市が買い上げて戸建や共同住宅で分譲することができませんか。</p>	<p>市では、既成市街地の古い長屋住宅などを一括して購入する考えはありません。</p> <p>市場流通しにくい空き家への対応としては、空き家相談や所有者等が専門家よりアドバイスが受けられる「空き家マッチング制度」などを活用し、解決したいと考えています。</p>	D-4