

会 議 録

会 議 名 (付属機関等名)	令和5年度第2回川西市空家等対策協議会		
事務局(担当課)	都市政策部 住宅政策課		
開催日時	令和5年10月16日(月) 14時から15時20分まで		
開催場所	市役所4階 庁議室		
出席者	委 員	安田委員、橋本委員、濱委員、小柳委員、川越委員、森崎委員、沼尻委員、古川委員、越田委員	
	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 藤田課長補佐、福丸主任、豊田、小杉	
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

【14:00 開会】

1 開会

2 委員紹介

3 議事

・第1号 川西市空家等対策計画の改定について（答申）

●事務局

※内容説明

●委員

表題について教えていただきたい。空き家対策とマンション管理適正化推進計画の間にある「・」は何を意味するのか。「及び」とした方が理解しやすいのではないか。

●委員

表題については、専門部会でも複数回話し合った。「・」は、一般的に「及び」を意味すると思うので、そのつもりで使っている。「及び」でもよいが、言葉を重ねるとわかりにくくなったり、表題が長々としてしまうので、今回は「・」を採用した。

●委員

今までの協議会と専門部会で出た意見の中で、事務局が対応できていないものはあるか。

●事務局

対応未了のものはない。いただいた意見や質疑については、資料2・3でまとめている。黄色い網掛けをしているものは計画内に反映させており、網掛けがないものは反映していない理由等を踏まえた事務局の回答を記載している。

●委員

高経年マンションの定義について、本計画では築35年以上となっているが、マンションに関する文献を読んだ際、築40年以上を高経年マンションとしていた。どちらが正しいのか。

●事務局

高経年マンションの経過年数に定義はないが、兵庫県では築35年としていたため、本市も県に倣った。また、市民に対する呼びかけは早めの方がいいということもあり、築35年を採用した。

●委員

マンションに関して、川西市の高経年マンションの割合が戸数・棟数ともに、阪神間の比率と比べても高い。マンション化が早かったといわれる地域と比べても高い。清和台にまとまった大規模マンションがあるとも聞いているので、そうした川西市の特性も踏まえて今後の対応を考えていく方がよいと思う。

●委員

前回まで「コラム」という記載があったが、その表現はなくしたのか。「コラム」ではなくなると、「用語解説」など新たに見出しが必要になるのではないか。

●委員

「用語解説」とも合わない部分もあり、あえて見出しをつけていないのでは。これは理解を深め

るためにあるもので、ここを飛ばして読み進めても差し支えない部分である。ただし、2ページにある表記の違いについて言及した部分は、本文に溶け込ませた方がいいのではないかと思います。

●事務局

意見を踏まえ、部分的に改善する。

4 意見交換

●委員

マンション管理計画認定制度の基準について、耐震のことを川西市の独自基準に加えないのか。改善まではしなくても、耐震診断くらいはさせた方がいいと思う。また、管理不全空家等について、特定空家等の判定基準とどう違いどう変わるのかがわからない。

●委員

まずは啓発ということで認定制度を開始し、今後実務を始めたなかでそういった基準も盛り込んでいくということでもいいと思う。

●事務局

住宅政策課では耐震関係の補助も行っている。認定申請時に耐震診断の案内や耐震の重要性を伝えることなどの啓発をしていく。

管理不全空家等の判定について、現時点で国のガイドラインがまだ出ていない。ガイドラインが固まり次第、それに基づいた判定基準を作成し、協議会に諮らせてもらいたい。

●委員

国でガイドラインが出ていない認識はあるが、その状況でパブリックコメントに耐えられるのか。パブリックコメントの際に、こうした状況についての前置きがあるのではないかと。

●委員

計画は策定すればまったく触らないというものではない。PDCAを回していくなかで、前提条件が変われば当然付け加えないといけない部分はある。よろしくないのは、計画そのものは変えずに実務的に処理をしてしまうことであるので、国の状況や法律が変わった際には、協議会で委員の方々に意見をいただきながら進めていきたい。

●委員

本協議会は常設の協議会なので、今回で解散になるわけでもない。作った計画をベースに、適宜改定を加えていけばよいと思う。

●委員

法的な目線で見ると、権利制限が大きなことが定められているにも関わらず、基準が明確に定められていないこともまだある。国のガイドラインが出ていないこともあるが、どこが行政処分どころが不服申し立ての対象となるかなど、実務的に確定していないことで足下をすくわれるということは避けたい。

●委員

「川西市マンション管理適正化指針」とあるが、注釈を見ると独自基準がないと書いてある。これは何をどう審査するものか。

●事務局

基本的には国が定めている指針が認定基準になる。管理センターが指針に基づき内容を審査するが、それ以外の部分で市独自の基準を定めることができるが、それはないということ。

●委員

答申をもらうにあたり、市民の方々にわかりやすい計画になったのではないかと思う。空家等対策特措法の改正に伴い、定義や運用については、まだ国も示し切れていないところだが、制度を設けることによって空き家への対応を強化することができる。所有者にとっても、持て余した家をいかに有効活用するか、どういう問題を解消するべきなのか、売却だけでない道を支援していくことも大事である。

マンションも認定制度を設けたことで、住宅の価値が示されるのは大きなステップ。

計画は作ることが大事なのではなく、計画の精神を生かした具体的な取り組みが大事になってくる。川西市には色々なアイデアを今後も積み重ねていただきたい。

5 答申書授与

安田会長から越田市長に答申書を授与

●市長挨拶

一言皆様に御礼を申し上げたい。いかに皆様が熱心に議論してくださったかというのは、最後の最後まで議論をしてくださったことからよく伝わる。世の中が変化するスピードは速いので、計画は寝かせることなく、育てていきたい。どういうプロセスで進めるか、どういうガイドラインで動くのか、これは行政だけでは決めきれないものなので、引き続き委員の皆様と議論を続けていきたい。

川西市は、施行70周年を迎えるが、50年前に住宅都市として生きていくことを決め、民間事業者の力も借りながら「川西方式」でまちづくりを進めてきた。いかに質を担保しながら、いかに規模を守っていくのか、空き家対策やマンション管理適正化だけで良いものができるわけではないが、重要な課題である。

引き続き皆様の力をお借りすることを改めてお願いをするとともに、御礼の言葉とさせていただきます。ありがとうございました。

6 閉会

【15:20 閉会】