

1 目的

令和6年3月の公表を目指し、改定中である「川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画（以下、「計画」という。）」案の説明を行い、令和4年度川西市空家等対策協議会（令和5年2月14日）における「川西市空家等対策計画の改定」の諮問に対して、答申をいただく。

2 経過

令和5年2月 空家等対策協議会にて諮問
6月 第2回空家等対策委員会（素案の確認）
7月 第1回空家等対策協議会（報告）
8月 第1回空家等対策協議会専門部会（素案の確認）
8月 第3回空家等対策委員会（案の確認）
9月 第2回空家等対策協議会専門部会（案の確認）

3 改定のポイント

（1）適正管理通知後、対応が見られない空家等への対応強化

空家等対策特措法の改正（R5.6.14公布、6ヶ月以内施行）を受け、特定空家等を未然に防ぐため、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等（＝管理不全空家等）に対し、通常の適正管理の通知に加え、法に基づく措置を行うことで、空家等の所有者による対応を強く促す。

（2）マンションの適正管理の推進

マンション管理適正化法の改正（R2.6.24公布、R4.4.1施行）を受け、マンション管理適正化推進計画を策定し、戸建住宅だけでなく、マンションに対しても管理の適正化を推進することで、マンション特有の「二つの老い」（建物の老朽化と居住者の高齢化）が進行し、管理組合の機能低下や維持修繕の困難化による管理不全を未然に防ぐ。計画策定後、「マンション管理計画認定制度の創設」「管理不全マンションに対する助言・指導等」が可能となる。

（3）空き家実態調査の反映

令和2・3年度で実施した「空き家実態調査」（全市域が対象）の結果を元に、今後の空き家対策において、実態に合った取組みを計画・検討する。

4 協議会・専門部会及び委員会における意見・質疑とその対応

<協議会及び専門部会における意見・質疑とその対応>

☞【資料2】協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表 参照

<委員会における意見・質疑とその対応>

☞【資料3】委員会における意見・質疑及び回答・対応一覧表 参照

5 川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画（案）

☞【資料4】川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画（案） 参照

<素案からの主な変更点>

①計画名の変更

空き家対策だけでなく、マンションの管理適正化も含んだ内容が表紙で分かるよう、計画名を「川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画（案）」に変更した。

②構成の変更

「空き家対策計画」と「マンション管理適正化計画」の両計画の進行管理等を終章にまとめた。

（素案）「空き家対策→計画の進行管理→マンション管理適正化」

（計画案）「空き家対策→マンション管理適正化→計画の進行管理」

③「空き家」表記の変更

一般的に使われている「空き家」を原則使用し、法律に基づく部分のみ「空家等」とした。

④空き家位置図の変更

市都市計画マスタープランの地域別方針との関係が見えるよう、都市計画マスタープラン上の地域区分図と空き家位置図を重ねて図示した。

⑤基本理念の追加

空き家対策の基本的な方針を示す上で、市総合計画の基本構想（案）や基本計画（案）を元に、計画の基本理念を定めた。

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

⑥高経年マンションに関する課題の追加

「管理不全に陥った際の影響」「修繕積立金不足」「高齢化による非居住化」など高経年マンションの課題を新たに追加した。

6 今後のスケジュール

10/16	空家等対策協議会（答申）
11/7	建設常任委員協議会（パブコメ前）
11/8～12/7	パブリックコメント
12月下旬	空家等対策委員会（報告）
～R6～	
1/24	建設常任委員協議会（パブコメ後）
2月中旬	空家等対策協議会（報告）
2/15～3/15	パブコメ結果公表
3月下旬	計画改定・公表