

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
1	#1協議会	計画改定		0全般	意見	法的に問題がある部分を除いては、市民が読みやすい「空き家」（送り仮名入り）に表記を変えた方がよい。	法に基づく記載は「空家等」、それ以外は「空き家」に修正しました。
2	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定		0全般	意見	「取組み」という表現について、市民が読みやすい「取り組み」に表記を変えた方がよい。	計画全体において「取り組み」と表現を修正しました。
3	8/18 事前説明	計画改定		0表紙	意見	タイトルの前にキャッチフレーズあった方がよい。 基本理念を使ったらどうか？	タイトル前に基本理念から引用したフレーズを入れました。 (表紙に記載)
4	#2専門部会	計画改定		0表紙	意見	タイトルについて、マンション管理適正化推進計画を「含む」という書き方をされているが、これを管理組合が見て、良い印象を与えないのではないか。「空き家対策・マンション管理適正化推進計画」という表記にした方が、一本化された計画としてわかりやすい。	当初から、単独でマンション管理適正化推進計画を作るのではなく、空き家計画に溶け込まず方向で進んできており、今の段階からタイトルにふたつの計画を並べて出すのは難しく、「含む」という形でしか出せません。
5	#2専門部会	計画改定		0表紙	意見	マンション管理適正化推進計画はこの表記でよいと思う。それに加えて、「土地」についても同じようにサブタイトルに加えられないか。前回の計画では「空家等」と土地を含めた概念があったと思うので、土地の対応も引き続きしていくことをわかるようにした方がよい	本計画の対象とする空き家（P2）で補足説明を追加しました。
6	#1協議会	計画改定		0目次	意見	第7章となっているが、根拠法も違うものなので、別章立てにした方がよい。表紙にも、空家計画にプラスする形で記載するのがいいと思う。	タイトルを修正しました。空き家対策計画にマンションの背景や目的を溶け込ませつつ、構成を第1編～第3編と分けました。
7	8/18 事前説明	計画改定		0目次	意見	第7章となっているが、根拠法も違うものなので、別章立てにして、計画の進行管理を最後に持ってきた方がよい。表紙にも、括弧書きではなく、空家計画「プラス」マンション管理適正化推進計画という形で記載するのがいいと思う。	タイトルを修正しました。空き家対策計画にマンションの背景や目的を溶け込ませつつ、構成を第1編～第3編と分けました。
8	#2専門部会	計画改定		0目次	意見	構成について、編で分けるには各編のバランスが悪いと思う。序章は繰り上げて第1章の前に、第1章から第6章の表題に「（空き家計画）」を加え、第2編※ではなく第7章と第8章とし、第7章に「（マンション管理適正化推進計画）」を加えてはどうか。	構成については、ご意見を参考に修正しました。
9	#2専門部会	計画改定		0目次	意見	構成は対比させる方が分かりやすいので、編立ての方がよいかと思う。	当初から、単独でマンション管理適正化推進計画を作るのではなく、空き家計画に溶け込まず方向で進んできているため、編立てではなく章立てとしました。
10	9/26 事前説明	計画改定		0目次	意見	第1章と第7章の前に各計画名称を入れた方が分かりやすいのでは。また、第8章ではなく序章に対して「結章」になるのでは。	第1章と第7章の前に各計画名称を入れました。また、第8章については序章に対して「終章」としました。
11	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	2,15	序章	質疑	p.2にて、「放置空き家」についてを「管理不全空家等」「特定空家等」以外としています。p.15の図中[方針3]の矢印からみるとこれらを含んだものとして考えられますか？	P15「川西市における空き家への対応」フロー図を修正しました。
12	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	3	序章	質疑	(6)「マンション対策との連携」は、(3)「空き家種類と計画対象」の次(4)「計画の改定について」の前に移動させては、いかがでしょうか。	(3)「空き家種類と計画対象」の次に、(4)「マンション対策との連携」を移動させました。
13	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	1	1章-1「住宅・土地統計調査による空き家の現況等」	意見	(1)計画の背景と目的 7行目 空き家が 増加し→空き家が増加しがあとのスペース削除	(1)計画の背景と目的 7行目について、不要なスペースを削除しました。

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
14	#1協議会	計画改定	5	1章-1「住宅・土地統計調査による空き家の現況等」	質疑	平成30年度の空き家率と令和2、3年度の実態調査での空き家率に差があるのはなぜか。	平成30年度分は住宅・土地統計調査のデータを参考にしています。この調査は抽出調査であり、対象はすべての住宅です。これに対し、市の実態調査は現地を実際に歩いて調べたもので、共同住宅や賃貸住宅の空き部屋などは調査対象とはしていません。 (第1章「3.住宅・土地統計調査と空き家実態調査の空き家率について」に記載)
15	#1協議会	計画改定	5 (4)	1章-1「住宅・土地統計調査による空き家の現況等」	意見	4ページの棒グラフについて、凡例の記載が抜けている。	修正しました。
16	#1専門部会	計画改定	7 (6)	1章-4「調査結果よりみる空き家の地域別特性」	意見	6ページに記載の地域別特性について、現状と特性を書いているだけだが、解決方法は記載しなくていいか。区画整理や道路拡幅など具体的な行政事業まで明記した方が、施策として進めやすいのではないか。	特性については、現況を書き、別章においてその特性に対する回答を記載する構成にしたいと考えています。市街地再開発、区画整理や道路拡幅などの詳細な事業手法については、都市マスに委ねることとし、本計画での記載は見送る方向です。 (解決方法については、P12 第2章「2.本市における空き家対策の基本的な方針」に記載)
17	#1専門部会	計画改定	7 (6)	1章-4「調査結果よりみる空き家の地域別特性」	意見	その後の方針や施策のところに地域別特性が反映されていない印象がある。この地域の分け方は、都市マスの区分と違うと思うが、地域別対応として空き家問題を位置づけるときに繋がりをどう整理するのか。	都市マスの地域別方針と関連づけ、エリア別の空き家特性を整理しました。
18	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	7	1章-4「調査結果よりみる空き家の地域別特性」	意見	図中の調整区域の場所が分りにくい。色をつけるなどしてはどうか？	市街化調整区域を斜線表記に修正しました。
19	#1専門部会	計画改定	8,18,20 (7,16,18)	1章-5「空き家対策の課題等」	意見	前回の第一次計画を踏まえているのはよしとして、触れておいた方がよいと思う点が5点。 1点目、世帯の高齢化や高齢者の単身世帯が増えることによる相続に絡む問題。 2点目、更地にした場合の固定資産税の問題。 3点目、除却して更地にしても、その後の展望がない活用困難地域の存在。 4点目、防災、防犯、衛生、景観などの外部不経済が生じる問題。 5点目、土地や建物の活用機会を消失してしまうこと。 以上のことが、文言として入っているかを確認してほしい。いずれも、相続前に対策ができるような問題意識を持っておく必要がある。	すべて本計画の中で触れるようにしました。 <1~4点目> 第1章「5.空き家対策の課題等」に記載 ※4点目は【P20】にコラム追加 <5点目> 【P18】第3章「2.所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する取組」に記載
20	#1専門部会	計画改定	8 (7)	1章-5「空き家対策の課題等」	意見	除却を促進するためには、使える空き家と使えない空き家を早くに区分することが必要。既存住宅に関するデータを見ると、低価格だから若年層に人気があるというわけではなく、むしろ高齢者層に人気があるようなので、若年層への働きかけが必要。	使える空き家に関して幅広い世代に対して働きかけたいと思います。 (第1章「5.空き家対策の課題等」に記載)
21	#1専門部会	計画改定	23 (21)	1章-5「空き家対策の課題等」	意見	計画ではサブリースの問題も取り上げられていない。既存住宅の取り扱いがリスクが大きく仲介手数料が割に合わないこともあり、力が入っていないと思うので、その点も問題視した方がいい。	サブリース関連のコラムを記載しました。 (第4章にコラム追加)

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
22	#1専門部会	計画改定	8 (7)	1章-5「空き家対策の課題等」	意見	流通対策会議の案件にもあるが、取り壊した方がいいような古い空き家がある。再建築不可の敷地であるなどを考慮して、管理不全空家等認定される前の段階で対策を検討していきたい。	第1章「5.空き家対策の課題等」の流通困難物件への対応としました。
23	8/18 事前説明	計画改定	8 (7)	1章-5「空き家対策の課題等」	意見	③放置空き家における草木の繁茂「等」と、「等」を入れることで草木の繁茂に限定した記述とならないようにした方がよい。	草木の繁茂「等」と修正しました。 (第1章「5.空き家対策の課題等」に記載)
24	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	9	1章-5「空き家対策の課題等」	意見	「防災・防犯・衛生・景観など」の表記順について、下欄に記載のものと同順序が違っています。順序はあわせてはいかがですか？	コラム「空き家がもたらす「外部不経済」とは？」の「外部不経済の例」について、上記記載の順番と合わせるよう修正しました。
25	#1専門部会	計画改定	10,11 (9)	2章-1「基本理念」	意見	魅力あるまちづくりや子育て世帯が喜べるまちづくりも一緒に考えれば、より良い計画になると思う。	第6次川西市総合計画の基本構想や基本計画をベースに、新たに「基本理念」を設けました。
26	#1専門部会	計画改定	11 (10)	2章-1「基本理念」	意見	神戸市の事例で近隣住環境計画制度というのがある。例えば、囲繞地の手前の人が土地を貸して基準法をクリアするなど、近隣で合意形成を図ることで課題解決に向かう制度。ある種のグループで解決していくことは、空き家対策の基本になるところだと思う。このような地域解決が示唆できるような画があればいいと思う。	「地域」を一つのキーワードとして基本理念を設定しました。 (第2章「1.基本理念」に記載)
27	#1専門部会	計画改定	11 (10)	2章-1「基本理念」	意見	キーワードではないが、地域のまちづくりの中で空き家を解決させていく方針を打ち出しては。	「地域」を一つのキーワードとして基本理念を設定しました。 (第2章「1.基本理念」に記載)
28	8/18 事前説明	計画改定	12,26 (11)	2章-2「本市における空き家対策の基本的な方針」	意見	第5章のタイトル（＝基本的な方針4）に「管理不全空家等・特定空家等」という法の用語が出てきているが生々しいのでは。基本方針だけでも、やわらかい表現できないか。	「周辺への悪影響が大きい空き家」と表現を改めました。 (第2章「2.本市における空き家対策の基本的な方針」ほかを修正)
29	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	13	2章-2「本市における空き家対策の基本的な方針」	意見	方針2の最初「居比較的」とありますが、どういう意味でしょうか？	誤記であるため、「比較的」と修正しました。
30	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	14	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	意見	3、空き家対策における基本的な考え方 5行目 隣家等の相隣環境→相隣環境のみで隣家を表すため隣家等のは不要ではないでしょうか？	「隣家等の環境の阻害にはじまり、」と文面修正しました。
31	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	14	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	意見	3、空き家対策における基本的な考え方 6行目 次第に周辺のもの→「の」がダブっています	誤記であるため、修正しました。
32	意見書	計画改定	15 (13)	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	意見	フローとして、管理不全空家等になった場合、特定空家等になるか、除却に進むかしかないのですが、管理不全空家等であったものが良好な住宅に戻る矢印があってもよいのではないのでしょうか。	修正しました。 (第2章「3.空き家対策における基本的な考え方」に記載)
33	#1専門部会	計画改定	15 (13)	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	意見	「空家等への対応」のフロー図について、より長期スパンで見たいけるような図にした方がいい。持続的で繋がっていくというイメージを示せるようにしてほしい。	修正しました。 (第2章「3.空き家対策における基本的な考え方」に記載)
34	#2専門部会	計画改定	15	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	意見	フロー図について、「駐車場」を強調しすぎているので書き方を考えた方がよい。また、居住中の家から空き家に向けて破線などで矢印がある方がよい。	修正しました。
35	#2専門部会	計画改定	15	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	意見	フロー図について、土地としての利活用を駐車場としているが、公園や貸地など他の選択肢があると欄外にでも書いてはどうか。	修正しました。

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
36	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	15	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	質疑	図中の「不良な空き家」の表現ですが、これが「放置空き家」ですか？	P15「川西市における空き家への対応」フロー図の「不良な空き家」を「放置空き家」へ修正しました。
37	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	16	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	質疑	1次調査で「放置空き家」と判定とありますが、基準がありますか？「判断」ではないですか？	調査者の「判断」となるため、文言を「判定」から「判断」に修正しました。
38	#1専門部会	計画改定	20 (18)	3章(所有者等による空き家の適切な管理の促進)	意見	相続登記の義務化の記載があった方がよいのでは。	相続登記の義務化に関するコラムを記載しました。 (第3章にコラム追加)
39	#1専門部会	計画改定	18 (17)	3章-2「所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する取組」	質疑	(啓発活動について)「これから空き家を所有する人」はどう見つけていくか。	「これから空き家を所有する人」というのは子世代を指しますが、地域に入り込むことにより、この子世代を見つけ、世代を絞ったセミナーなどを開催していきたいと考えております。
40	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	19	3章-2「所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する取組」	意見	②空き家の適正管理を促す啓発活動の実施 4行目 啓発を意識し。→啓発を意識し、句読点の修正	誤記であるため、修正しました。
41	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	19	3章-2「所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する取組」	意見	空き家対策ナビゲーターとは 1行目 空き家の情報提供など、空き家の対策を求める人を支援する者を示す呼称です。一空き家に関する情報提供や啓発など、空き家の対策を求める人を支援します。回りくどく感じたので上記のような表現ではどうでしょうか？	「空き家対策ナビゲーターは、養成講座を修了した市民です。空き家の発生予防に関する啓発活動、対策の助言、プロへの橋渡しなど、地域において空き家対策の担い手として活躍しています。」と文面修正しました。
42	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	19	3章-2「所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する取組」	意見	ナビゲーターに関する説明は、もっと簡潔にわかりやすくできないでしょうか？現在3期生ナビゲーター講座の受講生を募集中ですが、ナビゲーターに関する説明は注意が必要であると実感しています。また、川西市民でありは必要でしょうか？	同上
43	#1専門部会	計画改定	23 (21)	4章(空き家及び空き家の跡地の利活用の促進)	意見	戸建の空き家も賃貸流通を意識していることに触れておく必要がある。ローン融資も分譲住宅が対象だが、賃貸住宅流通という視点からも市場の力を活性化させていく考え方をに入れてはどうか。売却だけに拘らない有効活用の仕方を提示することで選択肢を広げるにより、若年層の意識を変える、そういった意識を反映した記載にしてもらえたらと思う。	サブリース関連のコラムに賃貸市場の需要を記載しました。 (第4章にコラム追加)
44	#2専門部会	計画改定	21	4章-2「良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」	意見	流通に関して書いているにも関わらず背景に専門家が見えてこない。相談があった場合、専門家の助けがあることが伝わる書き方にしてはどうか。	イメージ図を挿入しました。
45	#2専門部会	計画改定	22	4章-2「良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」	意見	記載の図について、矢印が一方通行で違和感がある。まるで行政がスルーして専門家団体へ行き着くような誤解を招くので、全て専門家団体に行き着くのではなく、行政と市民にもそれぞれ役割がある。一歩通行ではなく、トライアングルの形になるよう工夫されてはどうか。	記載の図は、マッチング制度の補足として描いてある図です。 ご意見のイメージ図を別途挿入しました。(P21)
46	#1協議会	計画改定	22	4章-2「良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」	質疑	所有者に送付したマッチングの案内に対して、反応はどれくらいあったか。	実態調査をした全ての所有者に送付できたわけではありませんが、エリアごとに順番に送付している状況です。反応は十数件、実際にマッチングの登録をされたケースもあり、わずかではあるが効果はあるものと考えています。 この案内文は、登録だけが目的ではなく、空き家の適正管理を所有者に促す啓発の意味も含んでいます。文書を送ることで目には見えない部分の効果を期待しています。

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
47	#1専門部会	計画改定	22 (19)	4章-2「良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」	質疑	マッチングに記載のある「担当アドバイザー」とは誰を指し、誰が決めるのか。	「担当アドバイザー」は、流通対策会議において要件に合ったアドバイザーを、宅建協会とNPOで担当を割り振ってもらっています。説明を追記するなどして修正しました。 (第4章「2.良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」に記載)
48	#1専門部会	計画改定	24 (22)	4章-2「良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」	意見	旧耐震基準と新耐震基準の区別で対応が異なる。旧耐震基準の中でも古民家の住宅では対応が違って来る。川西市にも古民家はある。また、古民家については、必ずしも住宅だけの価値ではないことにも触れておいてはどうか。	第4章「2.良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組」に記載しています。
49	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	27	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	意見	法13条2項に基づく勧告の法効果として、右側に⇒があり、特例解除の適用が位置付けられています。 同じく、法22条2項の勧告の場合も特例解除の適用があるのですが、⇒が下から上になっていて、分かりにくく感じます。(前回と同様の指摘ですいません) 作図の都合で難しいのかもしれませんが、法22条2項の右側に、法13条2項の右側にあるのと同じボックス(赤色)を設ける方法はでしょうか。	P27「空家に対する全体のフロー図」の「固定資産税等に係る住宅用地の特例解除の適用」を勧告(第22条第2項)の右側に新たに設けました。
50	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	27	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	意見	同じ個所の赤色ボックスですが、※の記載はそれとおりなのですが、フローの中で強調すべきことは、勧告になると、特例が解除されてしまいますよ、ということかなと思うので、あえて、情報として、※を載せなくてもよいのではないかと、思います。(情報が盛りだくさんになり過ぎるため)	P27「空家に対する全体のフロー図」の「固定資産税等に係る住宅用地の特例解除の適用」に記載されていた※記載の文面を削除しました。
51	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	26,27	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	質疑	「管理不全空家等の認定」「特定空家等の認定」とありますが、その基準的なものを示す必要はありませんか？	管理不全空家等については国のガイドラインが未策定であり、現時点で本市の基準を定めておりません。本計画中では「別で定める判定基準」とし、今後、判定基準を別途定めたいと考えております。
52	意見書	計画改定	26,27 (25)	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	質疑	運用として、管理不全空家等と特定空家等を段階的に適用、とありますので、計画としては、どんな不良な住宅であっても、いきなり特定空家等を認定することはなく、いったんは管理不全空家等に認定する、ということでしょうか。	原則、管理不全空家等に認定します。ただし、今後緊急性が高い放置空家等が出てきた場合については、例外的に特定空家等の認定からスタートする可能性もゼロではないと考えております。 (第5章「2.管理不全空家等と特定空家等の運用」フロー図を修正)
53	意見書	計画改定	28 (25,26)	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	意見	対策委員会と対策協議会の役割の違いですが、フロー図では、対策委員会は市の内部組織なので、対策委員会との協議は「庁内総合調整」という表現がされています。他方、21頁の3及び4では、対策委員会に対しても諮問及び答申を経るとあります。用語の問題かもしれませんが、対策委員会とは庁内での総合調整を行い、対策協議会に対し諮問し答申を経る、という言い方がすっきりしそうです。	「対策委員会とは庁内での総合調整を行い、対策協議会に対し諮問し答申を経る」という認識で問題ございません。文言を修正します。 (第5章「3.管理不全空家等の判断の考え方」「4.特定空家等の判断の考え方」に記載)
54	意見書	計画改定	27 (25)	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	質疑	(2)②において、勧告を行う場合に意見を聴くとありますが、20頁のフローでは、認定に先立って意見を聞くような位置づけになっています。諮問のあり方として、認定につき諮問するのか、勧告することにつき諮問するのか、いずれになるでしょうか。	まず、認定するときに協議会へ諮問します。 そのあと、所有者に対して指導を行うのですが、次の勧告になると直接的な負担を強いることになるため、外部有識者の方からご意見を伺った上で、勧告したいと考えております。 (第5章「2.管理不全空家等と特定空家等の運用」フロー図を修正)

協議会における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
55	意見書	計画改定	28 (26)	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	意見	5には「管理不全空家等と特定空家等に対し次の措置が規定されています」とありますが、内容を見ると、特定空家等に関する記載しかないようです。	修正しました。 (第5章「5.管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」に記載)
56	意見書	計画改定	28 (26)	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	質疑	住宅用地の特例適用が除外されるのは、管理不全空家等についてはではないでしょうか。（特定空家等も除外？）	地方税法第349条の3の2（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）の改正法案では、管理不全空家等と特定空家等の両方を適用除外とすることになっています。 (第5章「5.管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」に記載)
57	意見書	計画改定	28 (26)	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	質疑	管理不全空家等であるとして勧告がされた場合、勧告の法効果として住宅特例が除外される、という理解でよいでしょうか。仮に、改善された場合は、再度特例の対象になる、ということですが、この場合は、勧告を取り消すという措置を講ずることになるのでしょうか（又は、管理不全空家等の認定を取り消す？）。	・地方税法第349条の3の2（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）の改正法案で、管理不全空家等であるとして勧告された場合、住宅用地特例の対象から除外されます。 ・必要な措置が講じられた場合、勧告を撤回し、その情報を速やかに税務局に情報提供します。認定の取消については、判定基準の策定する際に検討します。 (第5章「5.管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」に記載)
58	意見書	計画改定	28 (26)	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	質疑	管理不全空家等として勧告された場合、改善がされない限りは、永続的に、住宅特例から除外され続ける、という理解でよいでしょうか。	税務局に確認中ですが、法上、記載がないので住宅用地特例の適用除外は継続し続けると考えます。
59	意見書	計画改定	28 (26)	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	質疑	管理不全空家等を「認定」することは処分か、「勧告」以降の手続きが「処分」となるのか、どのように整理すべきでしょうか。「認定」した時点で、所有者に対し何らかの通知を発することになるでしょうか。	処分に関する整理や認定通知の必要性については、現時点で検討できておりません。今後、管理不全空家等に関する国のガイドラインが出た後、関係部署を交えながら検討してまいります。
60	9/26 事前説明	計画改定	31	6章-1「市民等からの相談への対応」	意見	空き家になった後のステップとしてインスペクションが大事であり、その相談先の記載があった方がよいのでは。今後、建築士会との連携も検討してはどうか。	「所有者等の相談内容の例」として建築士への相談内容にインスペクションを記載しました。建築士会との連携については、今後検討してまいります。
61	#1協議会	計画改定	32 (31)	6章-2「空き家対策に関する組織体制」	質疑	委員会の委員に、福祉部局の担当者が入っていないのはなぜか。	令和6年度以降、委員会に福祉部局を入れるか検討いたします。 なお、本計画改定については、福祉部局に対し個別に意見照会しています。
62	#1協議会	計画改定		第2編※(マンション)	質疑	マンション認定制度のメリットはなにか。	一つ目としては、市場価値の向上。認定されることで、管理組合の見えない部分が見えるようになり、良いマンションの見極めがしやすくなります。二つ目としては、金利優遇やフラット35の優遇措置など、金銭面の負担が軽減されます。 また、認定を受けていることはホームページ上で公開されており、利用者が簡単に調べることができます。

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
63	#1専門部会	計画改定	34-36 (32-34)	第2編※(マンション)	意見	持つべき問題意識をいくつか挙げさせていただく。 1点目、高経年マンションの問題。 2点目、管理不全マンションを放置すれば、周辺環境に与える影響は戸建の比ではない。 3点目、修繕積立金の不足。改修工事費がままならない問題。 4点目、居住者の高齢化による非居住化、管理組合の担い手がいない問題。 5点目、マンション建替時の需要採算性が取れない問題。 6点目、単体マンションと複数棟の団地型マンションの違い。 以前のマンションからいずれ戸建住宅へという意識から、マンションへの永住意識が強まっている。マンションは元々人が流動化する想定であったのが、そうではなくなってきている。	すべて本計画の中で触れています。 (第2編※「1.マンション管理適正化の背景と目的」「2.高経年マンションに関する現状と課題」に記載)
64	#1専門部会	計画改定	38 (36)	第2編※(マンション)	意見	川西市は棟数も多くはないので、行政でマンションの台帳を整備し、届出等により、毎年情報が更新されている状況があってもいいのでは。	今後、市内のマンションに関するデータを調査等により蓄積します。 (第2編※「3.マンション管理の適正化推進計画」に記載)
65	#1専門部会	計画改定		第2編※(マンション)	質疑	マンション管理に対して、法的な制限をかけるのか。	今回のマンション管理適正化法の改正は、制限を強化するというより、良いマンションを見極めるものです。国の基準を守っているマンションにお墨付きを与える制度であり、制限を加えるものではありません。
66	#1専門部会	計画改定	38 (36)	第2編※(マンション)	意見	マンションに居住する高齢者向けに、相談会やセミナーを開催してもいいのでは。	対象を管理組合「等」とし、管理組合だけでなく、ニーズに応じて個人向けの相談会等の支援を行います。 (第2編※「3.マンション管理の適正化推進計画」に記載)
67	#2専門部会	計画改定	35 (36)	第2編※(マンション)	質疑	高経年マンションの定義について、色々な資料やインターネットを見ていると40年としているところもある。本計画で35年としていることの意味は何かあるか	高経年マンションの年数について、法律的な定義はない。国土交通省は40年としているが、兵庫県では35年としている。県下の他の自治体に確認したところ、兵庫県に合わせて35年にしていたため、本計画も35年としている。
68	#1専門部会	計画改定	38 (36)	第2編※(マンション)	意見	相談会などは必ずしも組合対象でなく、個人向けにも実施してはそうかと思う。管理組合の役員は毎年変わるので、担当になった方が何をすべきかという講座があってもいいのではないか。神戸市で実施しているが非常に人気がある。	対象を管理組合「等」とし、管理組合だけでなく、ニーズに応じて個人向けの相談会等の支援を行います。 (第2編※「3.マンション管理の適正化推進計画」に記載)
69	#1専門部会	計画改定		第2編※(マンション)	意見	マンション管理アドバイザー制度に魅力的なネーミングをつけると、アピールしやすい。	現時点では「アドバイザー派遣」とします。今後運用する中で、PR手法の一つとしてネーミングを検討していきます。
70	#1専門部会	計画改定		第2編※(マンション)	意見	管理組合の人は、個人が輪番制で役をしているだけなので、全てを把握している専門家がいた方がいいと思う。神戸市では特定の専門家がついているマンションが多い。マンション管理組合が自ら費用をだ負担し、直接顧問アドバイザーを雇える制度があってもいい。	管理組合の役員だけではわからないことも多く、プロと顧問契約する場合は補助金を出すという制度を県が立ち上げたと聞いています。ただし、諸条件の中で、市の随伴が必要などもあり、財政部局との相談が必要となるため、今後必要となった際に検討します。
71	#1専門部会	計画改定		第2編※(マンション)	意見	高経年マンションの中でも、管理会社が入っているマンションとそうでないマンションでは対応が違って来る。管理会社が介入していないマンションについて、きめ細やかなサポートをするのが行政の役割と感ずる。	兵庫県マンション管理士会などと連携し、アドバイザー派遣制度や管理適正化セミナー、相談会の開催などにより支援を行います。

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
72	8/18 事前説明	計画改定	34 (32)	第2編※(マンション)	意見	「2.マンションに関する現状と課題」に記載されている「高経年マンション」という用語。定義があると思うので注釈を入れておいて。また国と兵庫県で年数が異なるので、兵庫県の定義を入れるように。(35年?)	「高経年マンション」の定義を記載しました。 (第2編※「1.マンション管理適正化の背景と目的」に記載)
73	8/18 事前説明	計画改定	37 (35)	第2編※(マンション)	意見	「2.マンションに関する現状と課題」(4)マンションストックの状況に記載されているデータ。全国または兵庫県下、阪神間などで比較できた方がよい。兵庫県が最新のデータを持っていると思うので聞かれてはどうか。	阪神間の他市と比較できるよう修正しました。 (第2編※「2.高経年マンションに関する現状と課題」に記載)
74	#2専門部会	計画改定	37	第2編※(マンション)	意見	空き家の分布図と同じように、マンションの分布を地図上に落とすことは可能か。可能であれば、さらに、高経年マンションとそうでないマンションが区別できるといい。特徴に地域的な偏りがあると思うので、図からそれがわかるとよい。	図示しました。
75	#2専門部会	計画改定	37	第2編※(マンション)	意見	マンションの場合、プロットすると場所が特定されてしまうのではないか。注意が必要だと思う。	図示しました。
76	#2専門部会	計画改定		第2編※(マンション)	意見	マンション管理適正化推進計画を定めた後のことをどう考えているか。計画を策定して終わりではないはずなので、将来的なイメージを加えては。アドバイザー認定制度を検討しているのであればそれを記載してもいいのではないか。認定制度を含め、マンションに対する実際の運用を図示したのがあるといい。その運用先のひとつとして、建替えの方向性もあることを書くといいのでは。	序章にマンションのライフサイクルに関する記述を追加しました。(P4)
77	#2専門部会	計画改定	4,41	第2編※(マンション)	意見	認定制度について、認定されたあとの流れがこの計画からは理解できない。この認定を受けることによって、将来、分譲や売却のときにどのようにメリットがあるかなどを加えるといいたいと思う。また、マンションの問題と空き家の問題の共通する部分を明記した方がいいのではないか。問題点として、流通を目指すというところでは同じなので。序章については、図のみでなく、新たにマンションに関する項目を起こした方がいいのでは。	認定制度のメリット等の説明を追加しました。(P41) 空き家とマンション問題の共通点についての説明を追加しました (P4)
78	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	40	第7章-3「マンション管理の適正化推進計画」	質疑	(6)の年号は(西暦)加筆されますでしょうか?	西暦が抜けていたため、追記しました。
79	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	41	第7章-4「マンション管理計画認定制度」	意見	(1)の(注意)の2点目ですが、市から監督を受けた場合、適正管理に努める、というのは、文章として若干の違和感がある(監督の有無にかかわらず、適正管理はしないとイケないのでは?)ことに加えて、法には監督という用語もないので、修正した方がよいかなと思っています。注意という項目の中の文章なので、条文に照らして記載すると、「認定期間中に市から改善命令がされた場合、認定が取り消される場合があります」という感じででしょうか(一案ですが)。	「認定期間中に市から改善命令を受け、それに応じなかった場合、認定が取り消される可能性があります。」と文面を修正しました。

協議会等における意見・質疑及び回答・対応一覧表

→ 対応事項

※「第2編」は、計画案中の「第7章」にあたります。

No.	発言時期	大項目	ページ番号	中項目	意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
80	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	41	第7章-4「マンション管理計画認定制度」	質疑	管理計画認定制度を一定の基準を満たしていればとありますが、耐震化がその要件になっていません。他都市では追加基準などを定めているところもあるようです。川西市はどう考えていますか？	他市の独自基準を参照し、本市においても耐震化の独自基準について検討しましたが、全国的にマンション管理計画認定件数が少ないことを鑑み、本市としては、可能な限り認定のハードル（基準）は下げ、まずは認定件数を増やし、より多くの適正な管理状態であるマンションを広く周知・浸透させたいと考えております。よって、現時点では耐震化を要件としていません。 なお、独自基準の必要性については、今後の申請状況や国・県等の動向を見て検討し、5年後、再度認定を取得する際に基準を適用する方向で考えております。
81	8/18 事前説明	計画改定		第2編※(マンション)	意見	マンション管理アドバイザー制度に魅力的なネーミングをつけると、アピールしやすい。(可能な範囲で構わない)	なお、独自基準の必要性については、今後の申請状況や国・県等の動向を見て検討し、認定更新時に基準を適用する方向で考えております。
82	#1協議会	計画改定		第2編※-1「マンション管理適正化の背景と目的」	質疑	マンション管理適正化推進計画の対象は、分譲マンションに限定か。賃貸マンションやアパートは対象外なのか。	分譲マンションに限定されています。分譲マンションの管理は、所有者が多岐にわたり、修繕計画にも合意形成が必要といった困難さがあります。 賃貸マンションやアパートは、今回の対象にはなっていません。一人または数人のオーナーが管理すればコントロールできる状態より、まずは分譲マンションからというのが国の方針です。
83	#2専門部会	計画改定	42	第8章（空き家及び高経年マンション対策の推進）	質疑	マンション管理計画認定制度について、定量的な目標があげられているが、この目標値のハードルの高さがわからない。どの程度の高さなのか。	先行して認定制度が始まっている自治体でもなかなか件数がありません。まずは認定制度を周知することに重きを置き、目標値は消極的と思われるかもしれませんが、現実を見た数字にしています。 一部、目標値を修正しました。
84	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	42	終章「空き家及び高経年マンション対策の推進」	意見	『終章』を『第8章』にされ、『終章』には、計画のまとめや、"いつまでも安心して住み続けられる街"に対するの将来(計画終了の8年後)へのメッセージなどで締めくくられてはと思いました。市民のみなさまへ計画内容や思いが伝わると良いと思います。	終章の内容は空き家対策計画とマンション管理適正化推進計画の両計画に跨る部分であり、同じく両計画に跨る「序章」に対して「終章」と位置づけております。なお、本計画の冒頭に「市長あいさつ」を設けることで、市民のみなさまへ計画内容や基本理念等思いの部分を変えたいと思います。
85	#2専門部会 (答申前確認)	計画改定	42	終章「空き家及び高経年マンション対策の推進」	意見	「空き家及び高経年マンション対策の推進」とあるが、計画自体が推進するものなので、「推進」ではなく「実施or実践」の方がよいのでは。	終章のタイトルを「空き家及び高経年マンション対策の実施」に修正しました。