

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

No.	発言時期	大項目	中項目	ページ番号		意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
				素案	計画案			
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いい。	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	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）
3	#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いい。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。
4	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、別章立てにした方がいい。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。
5	#1協議会	計画改定	1章-1「住宅・土地統計調査による空き家の現況等」	4	5	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）
6	#1協議会	計画改定	1章-1「住宅・土地統計調査による空き家の現況等」	4	4	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。
7	#1専門部会	計画改定	1章-4「調査結果よりみる空き家の地域別特性」	6	6	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のか。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、P11 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）
8	#1専門部会	計画改定	1章-4「調査結果よりみる空き家の地域別特性」	6	6	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。

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

No.	発言時期	大項目	中項目	ページ番号		意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
				素案	計画案			
9	#1専門部会	計画改定	1章-5「空き家対策の課題等」		7,16,18	意見	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>2点目、更地にした場合の固定資産税の問題。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5点目、土地や建物の活用機会を消失してしまうこと。</p> <p>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。</p>	<p>すべて本計画の中で触れるようにしました。</p> <p><1~4点目></p> <p>第1章「5.空き家対策の課題等」に記載</p> <p>※4点目は【P18】にコラム追加</p> <p><5点目></p> <p>【P16】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</p>
10	#1専門部会	計画改定	1章-5「空き家対策の課題等」		7	意見	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(第1章「5.空き家対策の課題等」に記載)</p>
11	#1専門部会	計画改定	1章-5「空き家対策の課題等」		21	意見	<p>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は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。</p>	<p>サブリース関連のコラムを記載しました。</p> <p>(第4章にコラム追加)</p>
12	#1専門部会	計画改定	1章-5「空き家対策の課題等」		7	意見	<p>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。</p>	<p>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。</p>
13	8/18 事前説明	計画改定	1章-5「空き家対策の課題等」		7	意見	<p>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。</p>	<p>草木の繁茂「等」と修正しました。</p> <p>(第1章「5.空き家対策の課題等」に記載)</p>
14	#1専門部会	計画改定	2章-1「基本理念」		9	意見	<p>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。</p>	<p>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」を設けた。</p>
15	#1専門部会	計画改定	2章-1「基本理念」		10	意見	<p>神戸市の事例で近隣住宅環境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。</p>	<p>「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。</p> <p>(第2章「1.基本理念」に記載)</p>
16	#1専門部会	計画改定	2章-1「基本理念」		10	意見	<p>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。</p>	<p>「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。</p> <p>(第2章「1.基本理念」に記載)</p>
17	8/18 事前説明	計画改定	2章-2「本市における空き家対策の基本的な方針」		11	意見	<p>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。</p>	<p>「周辺への影響が大きい空き家」と表現を改めました。</p> <p>(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)</p>

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

No.	発言時期	大項目	中項目	ページ番号		意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
				素案	計画案			
18	意見書	計画改定	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	11	13	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)
19	#1専門部会	計画改定	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」	11	13	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)
20	8/18 事前説明	計画改定	2章-3「空き家対策における基本的な考え方」		12	意見	「空家等への対応」のフロー図について、「リフォーム」と「改修」言葉がダブってる。今は「リノベーション」という言葉もあるので入れてみては。管理ができていない空き家が改善され、良質な空き家へ矢印が伸びているが、矢印の先はリフォームになるのでは。	フロー図と表現を修正しました。 (第2章「3.空き家対策における基本的な考え方」に記載)
21	#1専門部会	計画改定	3章(所有者等による空き家の適切な管理の促進)		18	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4章にコラム追加)
22	#1専門部会	計画改定	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」	14	17	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。
23	#1専門部会	計画改定	4章(空き家及び空き家の跡地の利活用の促進)		21	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ことにより、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)
24	#1協議会	計画改定	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。
25	#1専門部会	計画改定	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」	16	19	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)
26	#1専門部会	計画改定	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」	17	22	意見	旧耐震基準と新耐震基準の区分で対応が異なる。旧耐震基準の中でも古民家の住宅でも対応が違ってくる。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。

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

No.	発言時期	大項目	中項目	ページ番号		意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
				素案	計画案			
27	意見書	計画改定	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	19	25	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)
28	意見書	計画改定	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	20	25,26	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)
29	意見書	計画改定	5章-2「管理不全空家等と特定空家等の運用」	23	25	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か、勧告することにつき諮問するか、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)
30	意見書	計画改定	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	21	26	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、内容をみると、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)
31	意見書	計画改定	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	21	26	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)
32	意見書	計画改定	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	21	26	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部に情報提供します。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)
33	意見書	計画改定	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	21	26	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。	税務部に確認中ですが、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。
34	意見書	計画改定	5章-5「管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組」	19	26	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。

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

No.	発言時期	大項目	中項目	ページ番号		意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
				素案	計画案			
35	#1協議会	計画改定	6章-2「空き家対策に関する組織体制」	26	31	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。
36	#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。
37	#1専門部会	計画改定	第2編(マンション)		32-34	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)
38	#1専門部会	計画改定	第2編(マンション)		36	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)
39	#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。
40	#1専門部会	計画改定	第2編(マンション)		36	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)
41	#1専門部会	計画改定	第2編(マンション)		36	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と。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)
42	#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。
43	#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。

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

No.	発言時期	大項目	中項目	ページ番号		意見or質疑	内容	事務局回答（または対応）
				素案	計画案			
44	#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くる。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を感じる。	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。
45	8/18 事前説明	計画改定	第2編(マンション)		32	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)
46	8/18 事前説明	計画改定	第2編(マンション)		35	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)
47	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)	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。
48	#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。