

計画案

「いつまでも安心して住み続けられるまち」を創る

# 川西市空き家対策計画

(川西市マンション管理適正化推進計画を含む)

【色表記の凡例】

赤・・・計画素案から変更している箇所を示す

川西市





目次

第1編 川西市における空き家対策

序章 計画の目的と位置づけ.....	1
第1章 川西市における <b>空き家</b> の実態と課題.....	4
1. 住宅・土地統計調査による空き家の現況等.....	4
2. 空き家実態調査による空き家の現況等.....	4
3. <b>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</b> .....	5
4. 調査結果よりみる空き家の地域別特性.....	5
5. 空き家対策の課題等.....	7
第2章 <b>空き家</b> 対策に関する基本方針.....	9
1. <b>基本理念</b> .....	9
2. 本市における空き家対策の基本的な方針.....	11
3. <b>空き家対策における基本的な考え方（所有者、市民、行政の役割）</b> .....	12
4. 空き家の調査に関する事項.....	14
第3章 所有者等による <b>空き家</b> の適切な管理の促進.....	16
1. 基本的な方針.....	16
2. 所有者等による <b>空き家</b> の適切な管理の促進に関する取組.....	16
第4章 <b>空き家</b> 及び <b>空き家</b> の跡地の利活用の促進.....	19
1. 基本的な方針.....	19
2. 良質な <b>空き家</b> の流通と利活用の促進に関する取組.....	19
3. 放置 <b>空き家</b> の除却と跡地利用の促進に関する取組.....	22
第5章 <b>周辺への影響が大きい空き家</b> に対する措置と対処.....	24
1. 基本的な方針.....	24
2. 管理不全空家等と特定空家等の運用.....	24
3. 管理不全空家等の判断の考え方.....	26
4. 特定空家等の判断の考え方.....	26
5. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組.....	26
第6章 <b>空き家</b> 対策における <b>体制</b> .....	29
1. 市民等からの相談への対応.....	29
2. <b>空き家</b> 対策に関する組織体制.....	29
第2編 川西市における高経年マンション対策	
1. マンション管理適正化の背景と目的.....	32
2. 高経年マンションに関する現状と課題.....	33
3. マンション管理の適正化推進計画.....	36
第3編 <b>空き家</b> 及び高経年マンション対策の推進	
1. 計画の進行管理.....	39
2. 評価指標と目標値.....	39

## 第1編 川西市における空き家対策

### 序章 計画の目的と位置づけ

#### (1) 計画の背景及び目的

管理不十分な空き家の増加や、老朽化が進み危険な状態となった空き家への対応は、全国的に社会問題となっており、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等対策特措法」という）が制定（平成27年5月26日全面施行）されました。

本市では、平成30年に市内の空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「川西市空家等対策計画」を策定し、様々な施策を展開してきました。

本市では、今後も人口が減少し、近い将来には世帯数も減少するなか、空き家が増加し、更なる大きな課題が想定されます。また、近年では、マンションの管理組合の機能低下や維持修繕の困難化などに起因し管理不全化が問題となっており、その建物規模から周辺に及ぼす悪影響も大きいことから、マンションの適正管理も求められます。

こうしたことから、総合的かつ計画的に本市の空き家対策等をより一層推進するため「川西市空き家対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

#### (2) 計画の改定について

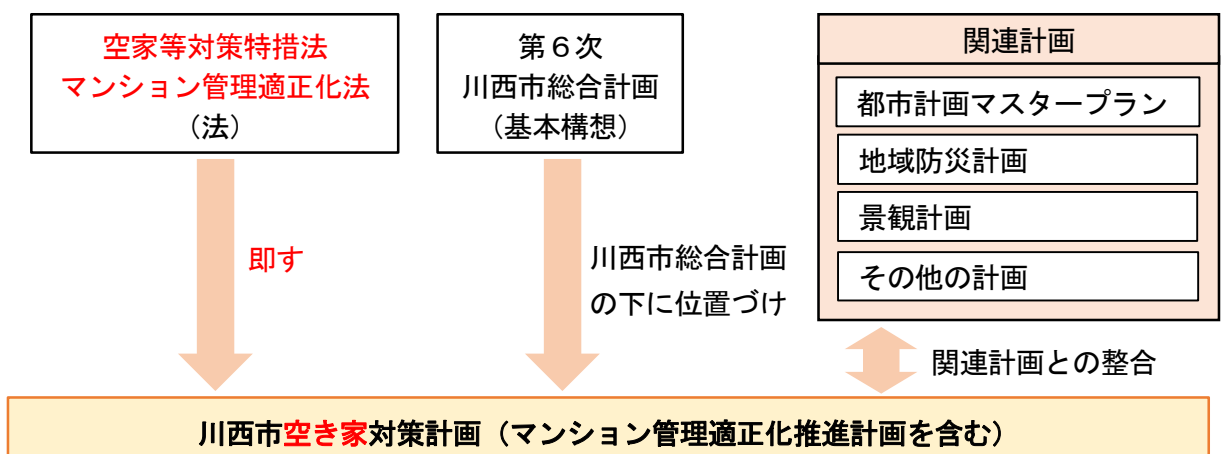
当初の計画期間は平成30年度から令和5年度までの6年間でしたが、今後も継続して空き家に関する施策を実施する必要があることから、関連計画や空家等対策特措法の改正をはじめとした社会情勢の変化を踏まえて計画を改定しました。

#### (3) 計画の位置付け

本計画は、空家等対策特措法第5条に規定する国の基本方針に即し、法第6条第1項の規定に基づき策定する空家等対策計画であり、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。

空家等対策特措法やマンション管理適正化法に即し、本市の上位計画である第6次川西市総合計画の下に本計画を位置付けます。また、他の関連計画とも整合を図るものとします。

#### ■ 空き家対策計画の位置付け（イメージ図）



<sup>1</sup>計画期間：当初、計画期間の最終年度は「令和4年度まで」でしたが、新型コロナウイルス感染拡大を受け、市総合計画の策定を1年延長したことから、それに準じて本計画も1年延長し「令和5年度まで」としています。

#### (4) 空き家の種類と計画対象

##### ① 空き家の定義と種類

空家等対策特措法第2条及び第13条では、空家等、管理不全空家等、特定空家等に関する定義が規定されています。

空家等<sup>2</sup>には、空家等に移行する前の建築物の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等があります。適切に管理がなされていないものは、将来、管理不全空家等や特定空家等となる恐れがあります。

##### ■ 「空家等」「空き家」の表記の違いについて

本計画の表記として、空家等対策特措法に関する表記は「空家等」とし、それ以外の表記については「空き家」として使い分けています。

##### ■ 管理ができていない空き家の表記について

本計画において、「管理不全空家等」「特定空家等」以外の管理ができていない空き家については、「放置空き家」と表記しています。

##### ■ 「マンション」の表記について

マンション管理適正化法においては、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの及びその敷地等」を「マンション」と定義しており、本計画においても、同法の「マンション」に該当するもの、いわゆる分譲マンションを「マンション」と表記しています。

##### ② 計画対象とする空き家

川西市空家対策計画の対象とする空き家は以下を定義とします。

#### 空家等対策特措法に規定する空家等

対象とする理由は次のとおりです。

空家等対策特措法の空家等には、空家等に移行する前の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等がありますが、管理不全空家等や特定空家等となる場合には、いずれも周辺に悪影響を与えることから、空家等対策特措法に規定する空家等はすべて本計画の対象とします。

##### ■ 本計画の対象とする空き家

<b>建築物<sup>3</sup></b> (例：住宅、店舗、事務所等) ※年間を通して居住その他の使用が なされていないこと	+	<b>敷地（立木その他の土地                  に定着する物を含む）</b>
---	---	--

<sup>2</sup>空家等：空家等対策特措法に規定する空家等は、建築物（全体）の使用がなされていないこと（全室空き室であること）が常態であるものとされており、マンションやアパート、長屋住宅における空き室は、空家等対策特措法に規定する空家等には該当しない。

<sup>3</sup>建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有する物（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

### ③ 空き家対策の対象地区

本市全域を空き家対策の対象地区とします。

今後特に空き家の集中増加が見込まれる地区については、重点対象地区としますが、重点対象地区の選定は、風評被害等につながる可能性があることから、地区住民等の意見も踏まえながら、慎重に実施します。

### (5) 計画の期間

本計画の期間は令和6年度から令和13年度の8年間とします。これは、本計画の上位計画である第6次川西市総合計画の計画期間を勘案したものです。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間 : 令和6年度 から 令和13年度

### (6) 空家等対策特措法の改正

近年、空き家対策の強化が急務となっている状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するため、令和5年12月に改正法が施行されました。

## 第1章 川西市における空き家の実態と課題

### 1. 住宅・土地統計調査による空き家の現況等

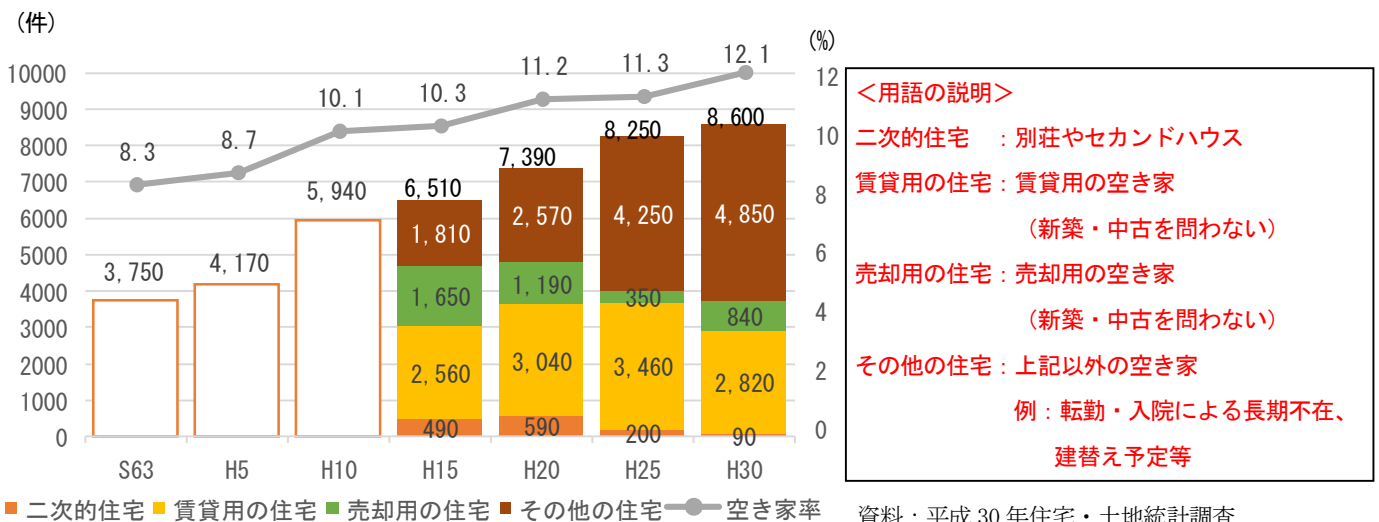
平成30年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約849万戸（空き家率は13.60%）、兵庫県で約36万戸（空き家率は13.44%）となっています。

本市においては、全住戸数71,180戸のうち、空き家は8,600戸、空き家率は12.08%となっており、全国及び兵庫県の空き家率を下回っています。

#### ■ 全国及び県の空き家率との比較

	平成30年度調査			平成25年度調査			空き家率 H30-H25
	住宅総数	空き家数	空き家率	住宅総数	空き家数	空き家率	
川西市	71,180	8,600	12.08%	73,150	8,250	11.28%	+0.80%
兵庫県	2,680,900	360,200	13.44%	2,733,700	356,500	13.04%	+0.40%
全国	62,407,400	8,488,600	13.60%	60,628,600	8,195,600	13.52%	+0.08%

#### ■ 空き家数及び空き家率の推移（川西市）



### 2. 空き家実態調査による空き家の現況等

令和2年度、令和3年度に市内全域を対象とした、空き家実態調査を行いました。

その結果、川西市全体の空き家数は2,450件、空き家率は5.05%であり、平成30年住宅・土地統計調査の結果よりも低い結果となりました。

エリア別で空き家の分布を見ると、市北部から南下するにつれて空き家が多くなる傾向にあります。

	住宅戸数	空き家数	空き家率
北部	10,530	361	3.43%
中部	21,431	968	4.52%
南部	16,518	1,121	6.79%
合計	48,479	2,450	5.05%

表 エリア別空き家実態調査結果



### 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

住宅・土地統計調査と空き家実態調査では、空き家率が異なります。

その理由としては、住宅・土地統計調査は、抽出調査であるとともに調査対象はすべての住宅となっている一方で、空き家実態調査は、実際に現地を歩いて調査している上、調査対象には共同住宅を除いており、調査方法や空き家の定義が異なるため、異なる空き家率となっています。

本計画では、全国や他の自治体と比較する際に住宅・土地統計調査の結果を、空き家対策に関する取組を検討する際に空き家実態調査の結果を利用します。

### 4. 調査結果よりみる**空き家**の地域別特性

空き家実態調査結果を、まちづくりの総合的な指針となる「川西市都市計画マスタープラン」の地域区分<sup>4</sup>に応じて、空き家の存在する地域の特徴を整理しました。

「川西市都市計画マスタープラン」では、「北・中・南エリア」の3つに区分した上で、各土地利用をゾーンとして「既成市街地」「ニュータウン」「市街化調整区域」「集落」に区分しています。

<各ゾーンのイメージ>

- 既成市街地**  
ニュータウンができる以前から存在する市街地。
- ニュータウン**  
都市の過密化対策として、郊外に新たに建設された市街地。
- 調整区域 (市街化調整区域)**  
建物を建てるなどの開発は原則行わず、農地や森林といった自然を守る区域。
- 集落**  
市街化調整区域に存在する居住区域。

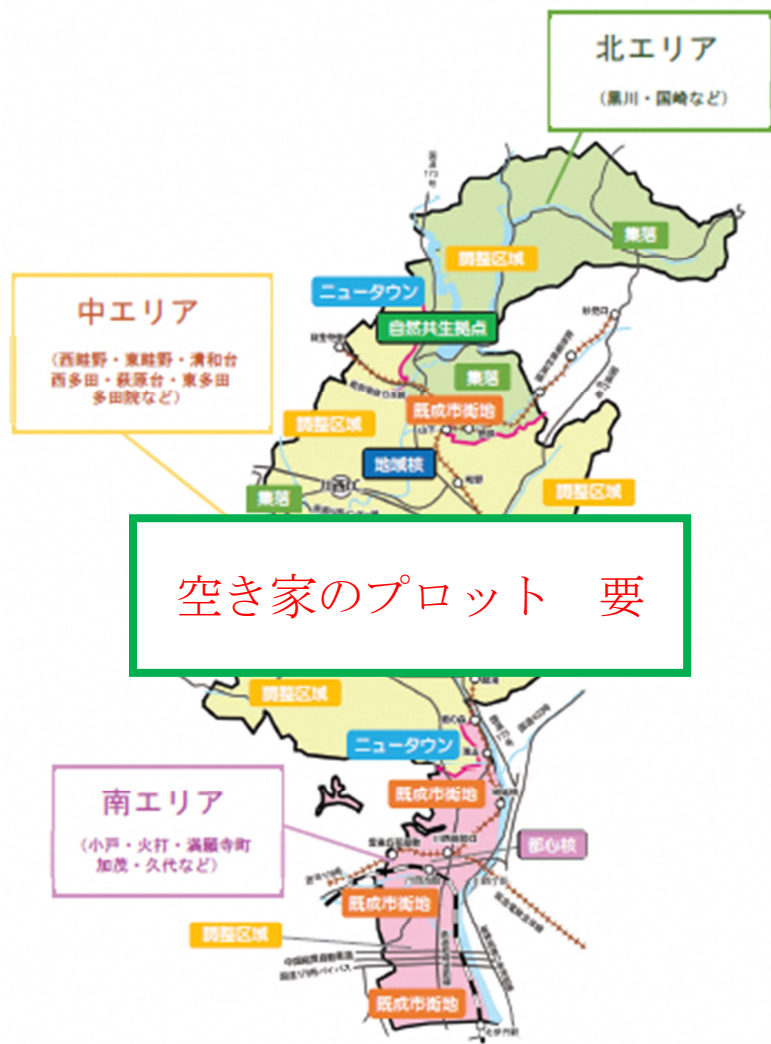


図 川西市都市計画マスタープラン地域区分図及び空き家位置図

<sup>4</sup>地域区分：川西市都市計画マスタープラン 第5章「まちづくりの地域別方針」における地域区分を指します。

■ エリア毎の土地利用特性と空き家の地域別特性

地 域	土地利用の特性	空き家の特性
北エリア (黒川・国崎など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・黒川地区の里山や集落地、知明湖(一庫ダム)など、豊かな自然と環境に恵まれた地域です。</li> </ul>	<p>&lt;集落&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が広く、隣接地から離れていることもあり、周辺環境への影響が少ないことから、長年放置された空き家が散見されます。</li> <li>・自然に恵まれた住環境にあります。</li> </ul>
中エリア (西畦野・東畦野・清和台・西多田・萩原台・多田院など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北部は、新名神高速道路周辺に広がる自然緑地、山下周辺の里経過研を呈する集落地、日生ニュータウンや大和団地などから構成されている地域です。</li> <li>・西部は、清和台から萩原台までに至るニュータウン、周辺の自然緑地や集落地などから構成されている地域です。</li> <li>・東部は長い歴史を持つ多田周辺の集落地、多田グリーンハイツなどからなる地域です。</li> </ul>	<p>&lt;ニュータウン&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民の高齢化等が起因し、空き家が発生しています。</li> <li>・区画規模が統一され、道路等のインフラや良好な景観が保たれており、住生活環境としてのポテンシャルは高いと思われます。</li> <li>・自治会等の地域組織と住民の関係性が比較的高いと思われます。</li> </ul> <p>&lt;既成市街地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウンと比べると空き家の数は少ないですが、建築時期や住宅規模、自治会等の地域組織の状況も多様です。</li> </ul>
南エリア (小戸・火打・満願寺町・加茂・久代など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北部は、古くから都市化が進んだ中心市街地で、川西能勢口駅周辺では市街地再開発事業が進められるなど、都市機能が集積した地域です。</li> <li>・南部は、住宅地、工業地、都市農地等が混在している地域であり、一部には、大阪国際空港周辺の騒音対策区域も含まれています。</li> </ul>	<p>&lt;既成市街地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古くから集落があった駅周辺では、住民の高齢化や住宅の老朽化が起因し、空き家が発生しています。</li> <li>・敷地及び建築面積や接道状況も様々であり、市場への流通が困難な空き家が散見されます。</li> <li>・老朽化した長屋住宅が多く存在します。</li> <li>・駅や幹線道路に近い場所では、利便性が高く、市場のニーズが高いと思われます。</li> </ul>

## 5. 空き家対策の課題等

### (1) 空き家対策の課題

#### ① 高齢化に伴う空家等の増加＜意識啓発の向上＞

特に、昭和40年代以降に開発された大規模団地において、居住者の高齢化による、空き家の増加が見受けられます。今後、加速度的に高齢化が進むことが予想されるため、中高年層に対する空き家対策の意識醸成が急務であると考えます。

#### ② 流通困難物件への対応＜利活用の促進＞

「接道要件を満たさない」「老朽化した長屋住宅」など、市場への流通が難しい空き家が既成市街地などで一定数見受けられます。また、立地条件や建物状態によっては、除却しても活用が困難な場合もあり、通常の不動産取引が難しい空き家の受け皿や支援が必要であると考えます。

また、同時に空き家の活用方法などを幅広い世代に情報発信し、受け皿となる「空き家を活用したい人」を増やす必要があると考えます。

#### ③ 放置空き家における草木の繁茂等への対応＜周辺影響への対応＞

放置空き家の相談では、庭などの草木の繁茂等に関するものが多く見受けられます。草木の繁茂等を放置すると、「防犯上・防災上・衛生上・景観上」の問題により、周辺住民などに外部不経済が生じる可能性があります。

空き家所有者に対して適正管理を促すとともに、令和5年4月の民法改正により、一定の条件の下で、越境した草木の伐採等を隣接所有者が行うことが可能になるなど、地域住民に対して空き家にまつわる知識普及が必要であると考えます。

### (2) 空き家が発生する要因

2014年に国土交通省が実施した「空家実態調査」によると、空き家になった理由は、「最後に住んでいた人が死亡したため(35.2%)」、「別の住宅へ転居(27.9%)」、「老人ホーム等に入居(14.0%)」などでした。空き家を所有することになった原因としては、「相続(52.3%)」が最も多い原因でした。

65歳以上の人が1人で居住する高齢単身世帯は増加しつつあり、高齢単身世帯が住む持ち家は将来的に空き家になる可能性が高いことから、今後ますます空き家が増加するおそれがあります。

### (3) 放置され管理不全に陥る要因

空き家が放置され管理不全に陥る要因は、建物に起因するものと、所有者等に起因するものに分けられ、それぞれ次のようなことが挙げられます。

#### ① 建物に起因するもの

- ・ 接道条件が悪い、敷地規模が小さい、長屋建てなど、単独での再建築や売却が難しい
- ・ 敷地内に駐車場が無い、設備が古く狭い、階段が急勾配など、現在の需要と合っていない
- ・ 耐震性能が不足している、大規模改修が必要であるなど、現状のままでは活用が難しい

#### ② 所有者等に起因するもの

- ・ 所有者等の高齢化、遠方に居住して管理が疎かになる

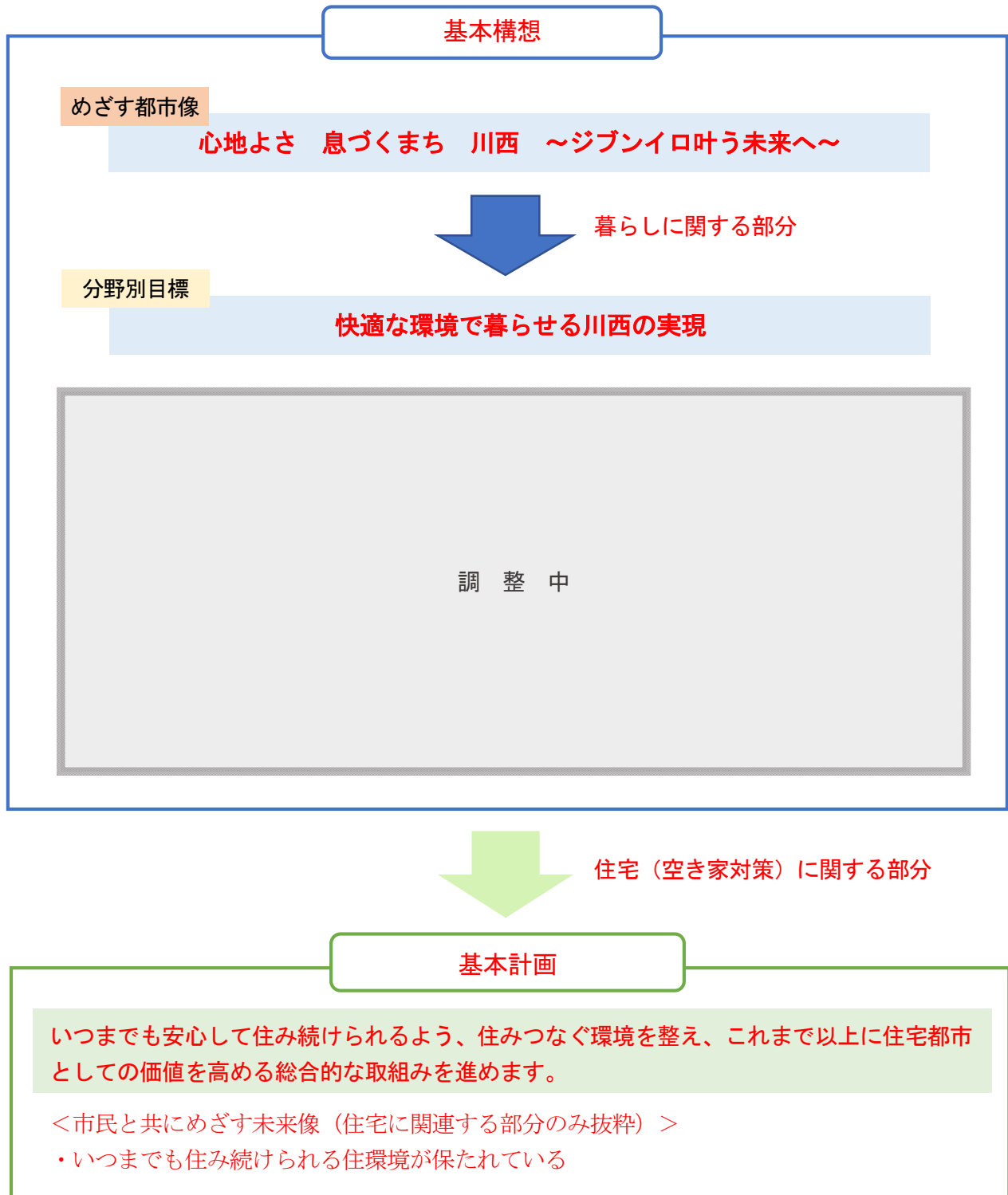
- ・ 所有者等が建物の活用に対して無関心、維持管理に対する所有者等の意識が希薄
- ・ 維持管理や改修、除却費用などの負担
- ・ 空き家を放置するリスクの情報や知識の不足
- ・ 土地と建物の所有者が異なる、相続人が多数であるなどにより権利関係が複雑
- ・ 相続人が不存在、所有者等が不明
- ・ 近隣住民とのつながりの希薄化による所有者等の管理意識の低下
- ・ 住宅がある間は土地の固定資産税等が安くなる住宅用地特例制度

## 第2章 空き家対策に関する基本方針

### 1. 基本理念

#### (1) 第6次川西市総合計画における空き家対策の位置づけ

上位計画である第6次川西市総合計画では、以下に示す基本構想と基本計画を記載しました。その中で、空き家対策は「基本計画（小施策：住宅）」に位置づけられています。



## (2) 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**

空き家の増加は、周辺環境への影響はもちろんのこと、「地域活力」や「まちの魅力」に大きな影響を与えます。また、「地域活力」や「まちの魅力」が低下することにより、住民が転居するなど、更なる空き家を増加させる「負の連鎖」が起きる可能性もあります。

空き家は、市民一人ひとりが関心を持ち、地域のまちづくりを考えることで、予防することができます。また、多様化する空き家問題において、民間団体等<sup>5</sup>の力は必須と考えます。

そこで、「いつまでも安心して住み続けられるまち」を、民間団体等と連携の上、地域住民や地域団体と共に創ることを空き家対策の基本理念とし、総合的な空き家対策を推進します。

<sup>5</sup>民間団体等：空き家対策を行う特定非営利活動法人などの民間団体や民間企業、専門家などを指す。

## 2. 本市における空き家対策の基本的な方針

基本理念を実現するためには、空き家の「意識啓発の向上」「利活用の促進」「周辺影響への対応」など、それぞれの課題に応じた効果的な対策が必要となることから、次の4つを本市における空き家対策の基本的な方針として定めます。

### 方針1 空き家の適切な維持・管理の促進

居住しなくなった住宅（空き家）は、適切に維持・管理されるものとそのまま放置されるものとの違いが生じます。

本市では空き家所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関係するサービスを提供する民間事業者および行政機関の制度等を紹介することにより、空き家の適切な維持・管理の促進を図る方針とします。

#### 具体的な取組

第3章 所有者等による空家の適切な管理の促進  
⇒ P. ●参照

### 方針2 良質な空き家の流通と利活用の促進

比較的新しく耐震性に課題のない（昭和56年/1981年以降の耐震基準を満たしている）空き家で、適切に管理・維持されている良質な空き家については、中古住宅市場で流通させることが大切です。そのためには、改修などにより住宅価値を回復・再生、あるいは他用途への転用を図ることも有効です。

本市では、専門家や民間の事業者等の協力を得て、市民、民間への情報提供や流通に向けた支援により、利活用の促進を図る方針とします。

第4章 空き家及び空き家の跡地の利活用の促進  
⇒ P. ●参照

### 方針3 放置空き家の除却と跡地利用の促進

老朽化（特に、昭和56年/1981年以前の建物で耐震基準を満たしていない）している放置空き家については、除却して、建替（新規住宅）や他用途へ転用することが大切です。

本市では、放置空き家の所有者の理解と協力を得て、除却の促進のための情報提供等必要な支援をします。もちろん、放置空き家であっても歴史的・文化的価値の高いものについては、必要に応じて適切な保全・活用を図る方針とします。

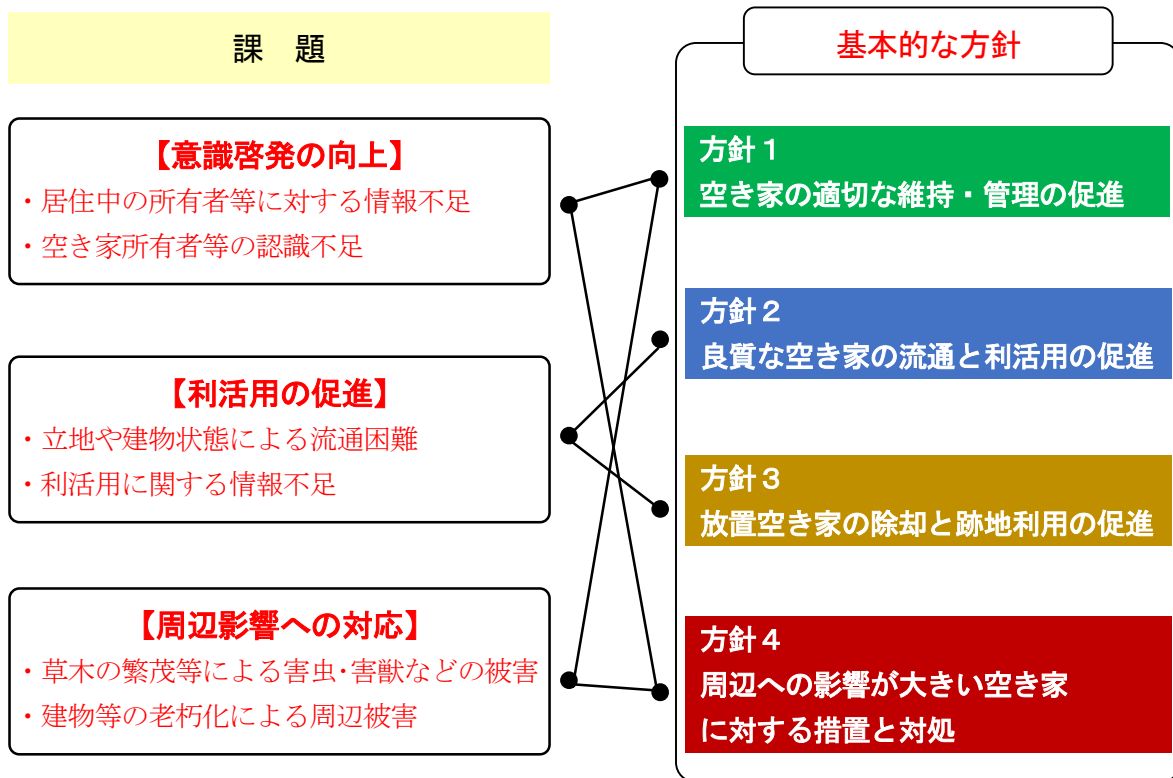
### 方針4 周辺への影響が大きい空き家に対する措置と対処

長期にわたって不適切な管理のまま放置され、現に周辺の生活環境に悪影響を与えている空き家が存在しています。こうした空き家は近隣住民にとって、「周辺の生活環境に支障を及ぼす」だけでなく「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある存在」となっています。

本市では、これらの状態に応じた対策をそれぞれ実施しつつ、管理不全空家等や特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置と対処を講じる方針とします。

第5章 周辺への影響が大きい空き家に対する措置と対処  
⇒ P. ●参照

## ■ 空き家対策を進める上での課題と基本的な方針の関係



### 3. 空き家対策における基本的な考え方（所有者、市民、行政の役割）

空き家は、個人資産であり、**空き家**の所有者又は管理者（所有者等）が自らの責任で適切に管理する責務があります。すなわち、**放置空き家**がもたらす問題を解消するためには、第一義的には**空き家**の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

しかし、**空き家**の所有者等の経済的な事情や管理意識の低下・希薄化等により、**空き家**の維持・管理が十分に行われず、そのまま放置されてしまうことがあります。その結果、隣家等の相隣環境の阻害にはじまり、次第に周辺の広い範囲の住環境に大きな影響を及ぼすこともあります。

本市における**空き家対策**の**基本的な方針**を踏まえ、**空き家対策**における「**空き家所有者、市民、行政の果たす役割**」を次のとおり定めます。

#### ① **空き家の所有者等の管理責任**

所有者等による適切な管理責任を明確化するとともに、行政は具体的な管理方法などについての情報提供や啓発を行い、所有者自らが日常的に課題改善に努めるよう促します。

#### ② **適切に管理がなされている**空き家****

空き家の有効活用のための市場流通やリフォーム、転用などについて、行政は専門家や事業者と連携して情報提供や啓発を行います。

#### ③ **適切に管理がなされない状態で放置された**空き家****

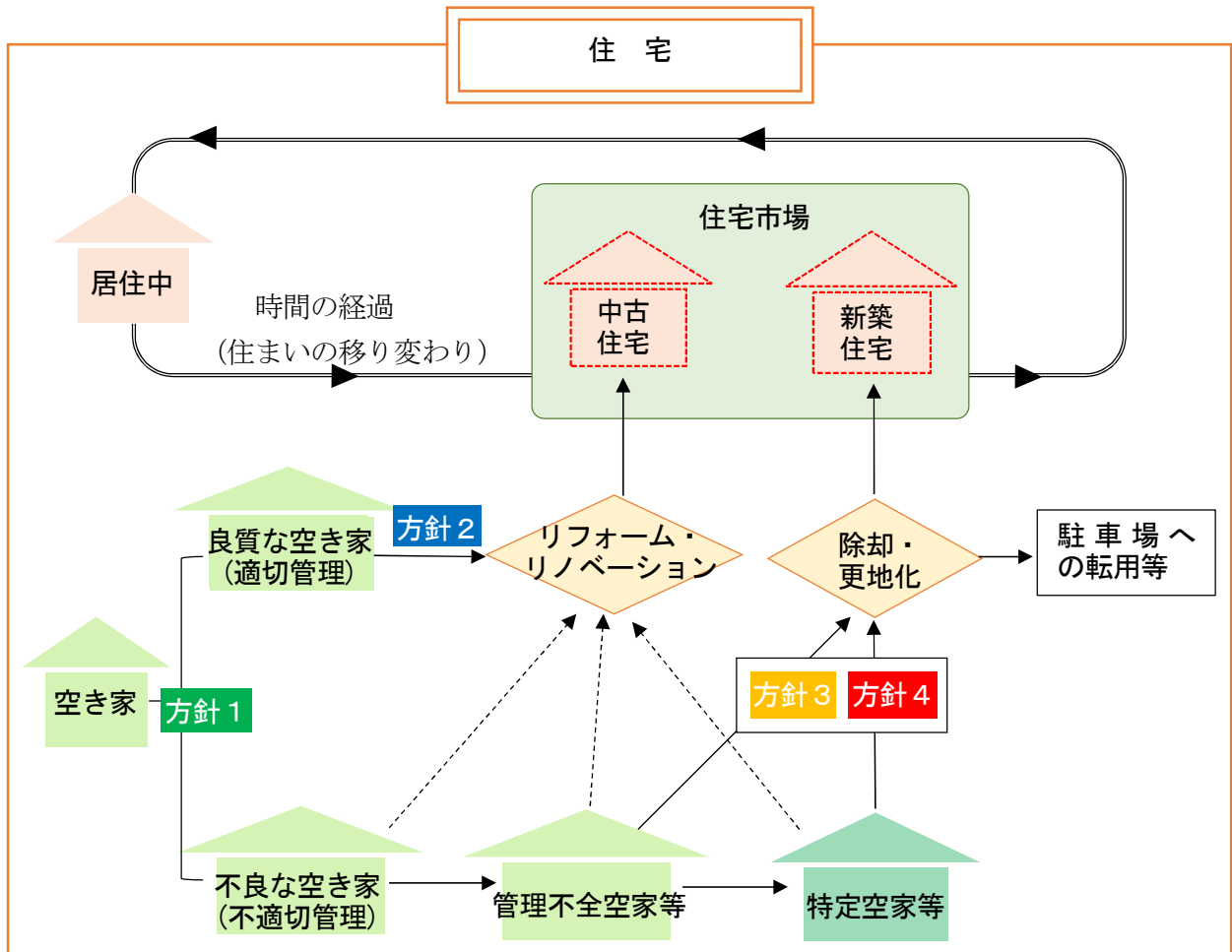
- ・所有者等が自ら建物を除却し、土地の更地化が図られるよう行政は情報提供や啓発を行います。
- ・長期間にわたって所有者等による管理責任が果たされず、その結果として生じる民事的な事案については、当事者や周辺住民の協力を得ながら地域において問題解決に努めること



とします。

- ・ **空き家**所有者と周辺住民間や地域での問題解決が困難であり、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断される場合には、行政が、各法令に照らし合わせながら所要の措置を講ずることとします。

■ 川西市における空き家への対応



- 方針1** 空き家の適切な維持・管理の促進
- 方針2** 良質な空き家の流通と利活用の促進
- 方針3** 放置空き家の除却と跡地利用の促進
- 方針4** 周辺への影響が大きい空き家に対する措置と対処

-----▶ 所有者等による対応

## 4. 空き家の調査に関する事項

### (1) 空き家の調査実施方針

本市では、市内の空き家の状況を把握するため、令和2年度から令和3年度までの間、全市域を対象とした実態調査を行いました。

空き家の状況は刻々と変化するため、今後も市民と協働しながら、概ね5年毎に実態調査を行い、空き家対策の基礎資料とします。

実態調査の結果、**放置空き家**については、所有者等調査の上、所有者等に対し文書等で適正管理を促します。対応が見られない場合は、詳細調査の上、管理不全空家等又は特定空家等の法に基づく措置を検討します。

#### ■ 調査フローと調査内容

	1次調査（実態調査） 空き家対策ナビゲーターによるアプリを使った調査	2次調査（所有者等調査） 市職員による確認・調査	3次調査（詳細調査） 市職員による管理不全空家等・特定空家等の判定のための調査
	1次調査	2次調査	3次調査
目的	空き家対策の基礎資料	所有者等への情報提供前の確認・調査	管理不全空家等・特定空家等の根拠となる調査
調査実施者	市民（空き家対策ナビゲーター）など	市職員など	市職員など
実施対象 空き家	市域全域	・ 1次調査で放置空き家と判定された <b>空き家</b> ・ 市に情報提供があった <b>空き家</b>	・ 2次調査で管理不全空家等・特定空家等相当である（又はその可能性がある）と判断された <b>空き家</b>
実施期間	概ね5年ごと又は適宜に実施予定	随時	随時
調査方法	調査アプリ <sup>6</sup> を使用した現地調査（外観のみ）	・ 調査アプリを使用した現地調査（外観のみ） ・ 空家等対策特措法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用	・ 調査アプリを使用した現地調査（外観のみ） ・ 空家等対策特措法第9条第1項及び第2項による調査、同法第10条による所有者等に関する情報の利用
調査内容	空き家の所在地等	空き家の所在地等、外観の状態、所有者等	空き家の所在地等、外観の状態、所有者等

<sup>6</sup>調査アプリ：「空き家しらべーたー」。空き家の劣化状況のチェックのほか、空き家の写真撮影、位置情報の取得など、スマートフォンひとつで空き家調査が行える。

## (2) 空き家に関するデータベースの整備等

空家等対策特措法第 11 条では、空き家に関するデータベースの整備等について規定されています。

空き家の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、相続手続きがなされていない空き家の所有者等の特定は困難であり、また、空き家の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては限界がありますが、本市では、前節の各調査の結果のほか、空家等対策特措法に基づく助言や指導などの措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。

### <コラム> 空き家調査アプリ「空き家しらべーたー」とは？

#### ■ 概要

スマートフォンのアプリを使い、誰でも容易に空き家を調査できるシステム。調査結果はデータベース（kintone）へ送信され、効率的に更新が行える。

#### ■ 開発の経緯

行政課題の解決手法として、民間 IT 企業などと行政職員が協働する新たな行政・地域課題解決プロジェクト「アーバン・イノベーション・ジャパン<sup>7</sup>」を活用。「官民連携で空き家のデータベースを構築・活用し、今までにない空き家の流通基盤をつくりたい！」というテーマを掲げ、テーマに沿う民間 IT 企業を選定し、実証実験の実施後に導入を決定。

#### ■ 活用事例

市内全域における空き家調査に、完成した調査アプリを導入。（令和 3 年度）  
地図に紐付けしたデータベースとしての管理が可能となった。紙による調査に比べ、同所要期間で約 3 倍の調査数の調査を完了させた。

#### ■ 今後の展望

##### ① 本計画での活用

本計画の見直しに、アプリを使用して得た空き家情報を活用し、今後の空き家対策を検討する。

##### ② 地域から空き家情報を入手するスキームの構築

地域で新たな空き家が見つかった際に、調査アプリを使って情報共有をしてもらい、地域と連携して空き家を把握する。

#### ■ 受賞歴

「空き家調査アプリ開発」が第 34 回住生活月間において、国土交通大臣表彰<sup>8</sup>（団体）を受ける（令和 2 年度）

<sup>7</sup>アーバン・イノベーション・ジャパン：一般社団法人「アーバン・イノベーション・ジャパン」が提供する自治体の課題とスタートアップ・民間企業をマッチングするオープンイノベーション・プラットフォームの名称。

<sup>8</sup>国土交通大臣表彰：空き家の先進的な調査方法の整備や流通・促進を促す取り組みなど、特に優れた実績をあげ、住宅・建築行政の推進に顕著な功績があったと認められた。

## 第3章 所有者等による空き家の適切な管理の促進

### 1. 基本的な方針

空き家所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関係するサービスを提供する民間事業者及び行政機関の制度等を紹介することにより、空き家の適切な維持・管理の促進を図ります。

### 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

#### (1) 空き家に関する相談体制の充実

空き家の所有者等に適切な管理を促すためには、様々な分野の相談に対応できる体制を整備することが望まれます。また、活用の方針が定まっていない空き家は、管理の目的が安全確保のみとなり管理意欲が低下するほか、時間の経過とともに老朽化することにより活用の範囲が狭まることが考えられます。

現在、総合窓口となる市住宅政策課のほか、本市と空き家対策に関する連携協定を締結している連携団体等に相談窓口を設けており、今後も引き続き、相談体制を充実していきます。

##### ① 空き家の総合相談窓口の設置

市住宅政策課を空き家対策全般の総合窓口とし、連携協定を結んでいる専門家団体や、関係所管課と連携しながら、全般的な対応を行います。

##### ② 専門家への相談窓口の設置

NPO法人空き家相談センター、一般財団法人宅地建物取引業協会阪神北支部と連携し、空き家に関する様々な分野の専門家に相談できる窓口を設置します。

##### ③ 空き家相談会の開催

空き家に関することを専門家(NPO等)に相談できる無料相談会を月に一度開催します。空き家に関するセミナー等を開催する際は、合わせて無料相談会を実施します。今後、オンラインによる相談会の開催について検討します。

#### (2) 適切な管理に関する情報の提供、助言

空き家が管理不適切であった場合は、空家等対策特措法第12条により、市は、所有者等に対して、空き家の状況のほか、空き家の総合相談窓口等の情報の提供及び、修繕等の助言を行うことで、空き家の適切な管理の促進に努めます。

##### ・ 放置空き家の所有者等への情報提供

放置空き家の所有者等に対し、現地調査の上、所有者等を特定し、適正管理を促すとともに、対応に関する相談窓口等の情報提供を行います。

#### (3) 適正な管理に必要な対策、普及啓発

周辺環境への影響が大きい管理不全空家等や特定空家等は、周辺の地域住民に著しい悪影響を及ぼすこととなるため、早期解決が求められます。本市では、所有者等が抱える問題解決に必要な対策を検討していきます。

また、空き家の発生を抑制するためには、居住中から将来の心構えや知識を持ってもらい、事前に準備することが重要となります。

空き家等の問題を認識してもらうことや本市の取組みや支援制度の周知啓発を図るため、セミナー等の啓発活動のほか、ホームページや広報等の様々な媒体を通し、幅広い世代に情報提供を行います。

### ① 周辺環境への影響が大きい空き家の対策

空き家の管理責任は、所有者等にありますが、周辺環境への影響が大きいと思われる、管理不全空家等や特定空家等については、問題解決に必要な対策を検討します。

### ② 空き家の適正管理を促す啓発活動の実施

空き家の所有者や、これから空き家を所有する人に向けた啓発活動（セミナー、ワークショップなど）を、連携団体等と協力して実施します。各地域における啓発活動は、市民相談員（空き家対策ナビゲーター）を主体に、自治会等と協働し取り組みます。

また、幅広い世代に対する啓発を意識し。例えば、親子参加型のセミナーやSNSを活用した情報発信などを検討します。

### ③ 地域で予防できる空き家対策の意識啓発

空き家の問題は、対応が遅れれば遅れるほど問題解決が難しくなるため、地域の誰もが問題の大きさや解決策を認識し、予防策を含め、早めに対策を行うことが求められます。

空き家問題を地域の課題と捉え、問題を抑制するため、「地域で予防できる空き家対策」の啓発に取り組みます。

#### <コラム> 空き家対策ナビゲーターとは？

空き家対策の様々な知見を備え、対策の助言、プロへの橋渡し、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。空き家対策ナビゲーターは、川西市民であり、全員がNPO法人空き家相談センターが実施する養成講座を修了しています。

#### ■ これまでの取り組み

- ・各ニュータウンにおける空き家啓発活動（セミナー、懇談会など）（年3～4回/地区）
- ・市内全域における空き家実態調査（令和2～3年度）
- ・ナビゲーター活動報告会（毎月実施）

#### ■ 受賞歴

- ・「空き家対策ナビゲーター活動～市民で持続発展する空き家対策～」が、公益社団法人日本建築士会連合会「第11回まちづくり賞」奨励賞を受賞（令和3年度）



アプリを利用した空き家実態調査

### <コラム> 空き家をもたらす「外部不経済」とは？

外部不経済とは、主に経済学で使われる専門用語の一つで、市場でおこなわれている経済活動とは別の場所で何らかの不利益が発生し、個人や法人に悪影響を与えることを言います。放置空き家も同様に外部不経済をもたらし、近隣地域の住環境を悪化させ、多大な迷惑をかけてしまうことがあります。

#### ■ 空き家が原因で起きる外部不経済の例

景観の悪化、ゴミの不法投棄、悪臭、防犯機能の低下など

#### ■ 放置空き家が発生する主な理由

- ・所有者が亡くなり、相続人自体や相続人の所在が不明である
- ・病気で入院してそのまま放置される
- ・高齢のため介護施設へ入所し管理不全となる など

放置空き家を未然に防ぐためには、空き家を「売る」「貸す」「使う」「解体する」などの方針を決め、方針に合ったサービスなどを活用して実行に移すことが重要です。

また、空き家の発生原因の半分以上が相続です。「家を誰が相続するのか?」「相続後は、誰が住むのか?」「売るとか貸すのか?」「それとも解体するのか?」など、関係者で事前に話し合っておくことが重要です。

本市では、専門家による相談窓口を設けておりますので、是非ご利用ください。

#### ■ 相談窓口

NPO 法人空き家相談センター TEL : 0797-76-5700

(一社)兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部 TEL : 0797-81-3236

### <コラム> 相続登記の義務化（令和6年4月1日施行）

相続により（遺言による場合を含みます。）不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をしなければならないこととされました。なお、正当な理由(※)がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。

#### ■ 正当な理由の例

- (1) 相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース
- (2) 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース
- (3) 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など

## 第4章 空き家及び空き家の跡地の利活用の促進

### 1. 基本的な方針

#### (1) 良質な空き家の流通と利活用の促進

専門家や民間の事業者等の協力を得て、市民、民間への情報提供や流通に向けた支援により、利活用の促進を図ります。

#### (2) 放置空き家の除却と跡地利用の促進

放置空き家の所有者の理解と協力を得て、除却と跡地利用のための情報提供等必要な支援をします。

### 2. 良質な空き家の流通と利活用の促進に関する取組

#### (1) 空き家の流通促進

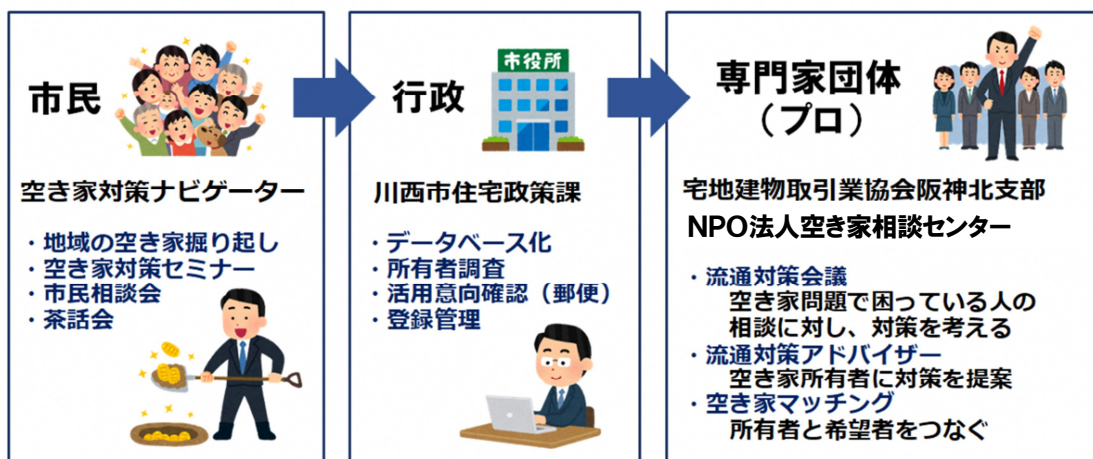
空き家の中には、十分に居住等が可能なものがありますが、条件が比較的整った空き家等であっても、所有者等の問題や物件を取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。

本市では、令和2年度から開始している「空き家マッチング制度」を主軸として、連携団体等と連携しながら、空き家の流通促進を図ります。

##### ① 空き家マッチング制度～空き家をつなご～

使われないままになっている空き家の掘り起こしから、流通・活用までを一貫して支援する制度です。専門家らで構成する流通対策会議において、最適な流通・活用方法を検討した上で、空き家の所有者や活用希望者に対して連携団体等より担当アドバイザーを選任し、アドバイスをを行います。空き家の所有者と活用希望者の意向が整えば、マッチングの提案を行い、問題を解決に導きます。

今後は、遠方に住まれている空き家の所有者も気軽に申込みができるよう、申請の電子化を進めていきます。



② 不動産市場への流通が困難な物件に対する対策

再建築不可、狭小地、がけ地など、不動産流通が困難な物件は、空き家のまま放置されることが多いことから、空き家マッチング制度や専門家の知見を活用しながら、長く停滞状態が続かないようにするため、流通困難物件の流通、活用を促します。

③ 適正管理通知時における空き家マッチング制度の案内

放置空き家の所有者等に対し、適正管理通知文を送付する際、所有者等が抱える問題を解決するために必要な助言等を専門家に相談できる、「空き家マッチング制度」を同時に案内し、市場流通を促します。

④ 空き家実態調査結果を活用した空き家マッチング制度の案内

空き家実態調査で把握した空き家について、市場への流通を後押しするため、逐次、所有者を特定し、空き家マッチング制度の案内を送付します。

⑤ 全国版空き家バンクとの連携

国土交通省が提供する「全国版空き家バンク」と連携し、空き家マッチング制度に登録されている案件で、かつ、流通対策会議によって掲載可能と判断されたものについて、「全国版空き家バンク」に掲載し、全国から空き家の活用希望者を募ります。

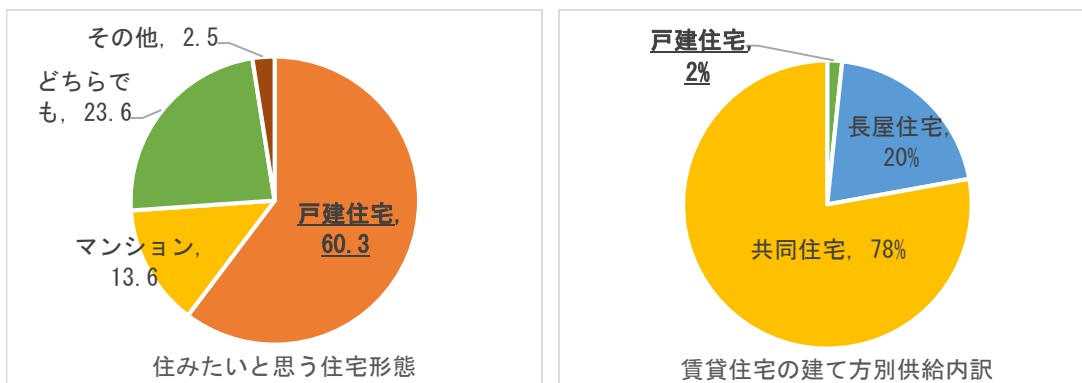


### <コラム> 空き家の活用方法～賃貸と転貸（サブリース）～

空き家の活用というと売却のイメージが強いですが、売却以外にも様々な活用方法があり、近年では、戸建住宅の賃貸や転貸（サブリース）による空き家活用が注目されています。

#### ■ 賃貸市場における戸建住宅の需要

アパートやマンションには「騒音・採光・通風」といった問題も少なくないことから、「戸建住宅に住みたい」と希望する人が多い一方で、戸建賃貸の供給数はわずかしかなく、市場として「戸建賃貸」が不足していると思われます。



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（令和元年度）  
国土交通省「建築着工統計調査」（令和4年度）

#### ■ サブリースとは

不動産会社などのサブリース業者が、不動産オーナーの所有する物件を一括借り上げした上で、その物件を第三者に貸し出す仕組みです。

#### ■ サブリースによる空き家活用のメリット・デメリット

##### <メリット>

- ・サブリース業者が入るため、賃貸経営における手間や負担が軽減される
- ・空室が発生しても一定の賃料が保証される
- ・活用時にリフォームやリノベーションを行うことで、資産価値を高められる

##### <デメリット>

- ・自力で賃貸経営するよりも賃料収入が減る
- ・貸主が入居者を選ぶことができない

空き家の活用方法の一つとして、ご検討してみてはどうでしょうか。

なお、検討する際は、本市で実施している専門家による無料相談会や、相談窓口を是非ご活用ください。

## (2) 空き家及び空き家の跡地の利活用の促進

空き家になって間もない住宅は、腐朽破損の程度も低く、市場性を有することから、流通を通じた利活用を促進することが求められます。

本市では、空き家の機能回復に必要なリフォームや、そのままでは住めない旧耐震基準の住宅における耐震改修などの補助制度、金融機関との連携協定によるローンの金利優遇といった金銭面でのサポートを行うことにより、空き家の利活用を促進します。

### ① 空き家活用リフォーム助成

若年・子育て世帯の移住促進と空き家の活用を図るため、川西市内の空き家を取得又は賃借し、機能回復又は設備改善に必要な改修工事を行う場合、要する経費の一部を助成します。また、住宅だけでなく、事業用としてコワーキングスペースやワーケーション施設などに利用する場合も補助の対象となります。

### ② 耐震化促進補助制度の活用

旧耐震住宅（昭和56年5月31日以前に着工された住宅）では、住んでいるうちに耐震化工事を行うことで、建物の資産価値が上がり、市場に流通しやすくなるため、空き家を未然に防ぐことにつながります。

耐震診断の結果、「倒壊のおそれあり」と判断された場合、耐震改修や建替える際にかかる費用の一部を補助する事業を行っており、空き家対策としての活用も推進します。

### ③ 古民家再生促進事業の活用

兵庫県では、県内に数多く存在する優良な古民家の既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を目的として、古民家再生促進支援事業を実施しています。本市においても今後、本事業を活用した空き家対策を検討します。

### ④ 金融機関との連携

本市は、住宅金融支援機構・池田泉州銀行と令和3年に連携協定を結び、空き家の利活用における資金面の支援として、リフォームローン等における金利優遇を行っています。引き続き、リバースモーゲージ<sup>9</sup>など新しい資金調達に関する情報等と合わせて発信していきます。

## 3. 放置空き家の除却と跡地利用の促進に関する取組

空き家の中には、老朽化が進み利活用することが困難な建物もあり、これらの建物は既に周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性があります。しかし、所有者等の経済的な問題や対処方法が分からない場合など、所有者等の事情やそれを取り巻く環境から解体することができず、管理不全な状態のまま放置されている場合があります。

本市では、「空き家マッチング制度」を活用し、放置空き家の除却と跡地利用を促進します。

### ・民間連携を活用した処分等に必要な情報提供

空き家の所有者等が行動に移せない理由の一つとして、除却費用が相場が分からないなど金銭面での不安が挙げられます。本市では、空き家マッチング制度を活用し、アドバイザーを通じて処分等に必要な情報提供を行います。

<sup>9</sup>リバースモーゲージ：自宅を担保に生活資金を借入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組み。

### <コラム> 空家等活用促進区域について

令和5年に行われた空家等対策特措法の改正により、「空家等活用促進区域」を定めることができるようになりました。

#### ■ 空家等活用促進区域とは

市が、中心市街地や観光振興を図る区域などから、空家等対策計画により空家等活用促進区域と活用促進指針を定めることにより、空き家の改修や建替え時における、建築基準法上の接道規制や用途規制の許認可に係る手続きの合理化が可能となります。



コミュニティ・カフェとして利用

#### ■ 本市の対応

- ・現時点で空家等対策特措法に基づく「空家等活用促進区域」はありません。
- ・今後、空き家の集中増加が予測される地区について、空家等活用促進区域を利用した空き家の活用促進が必要となる場合は、指定を検討します。

調 整 中

## 第5章 周辺への影響が大きい空き家に対する措置と対処

### 1. 基本的な方針

空き家の状態に応じた対策をそれぞれ実施しつつ、管理不全空家等や特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置と対処を講じます。

### 2. 管理不全空家等と特定空家等の運用

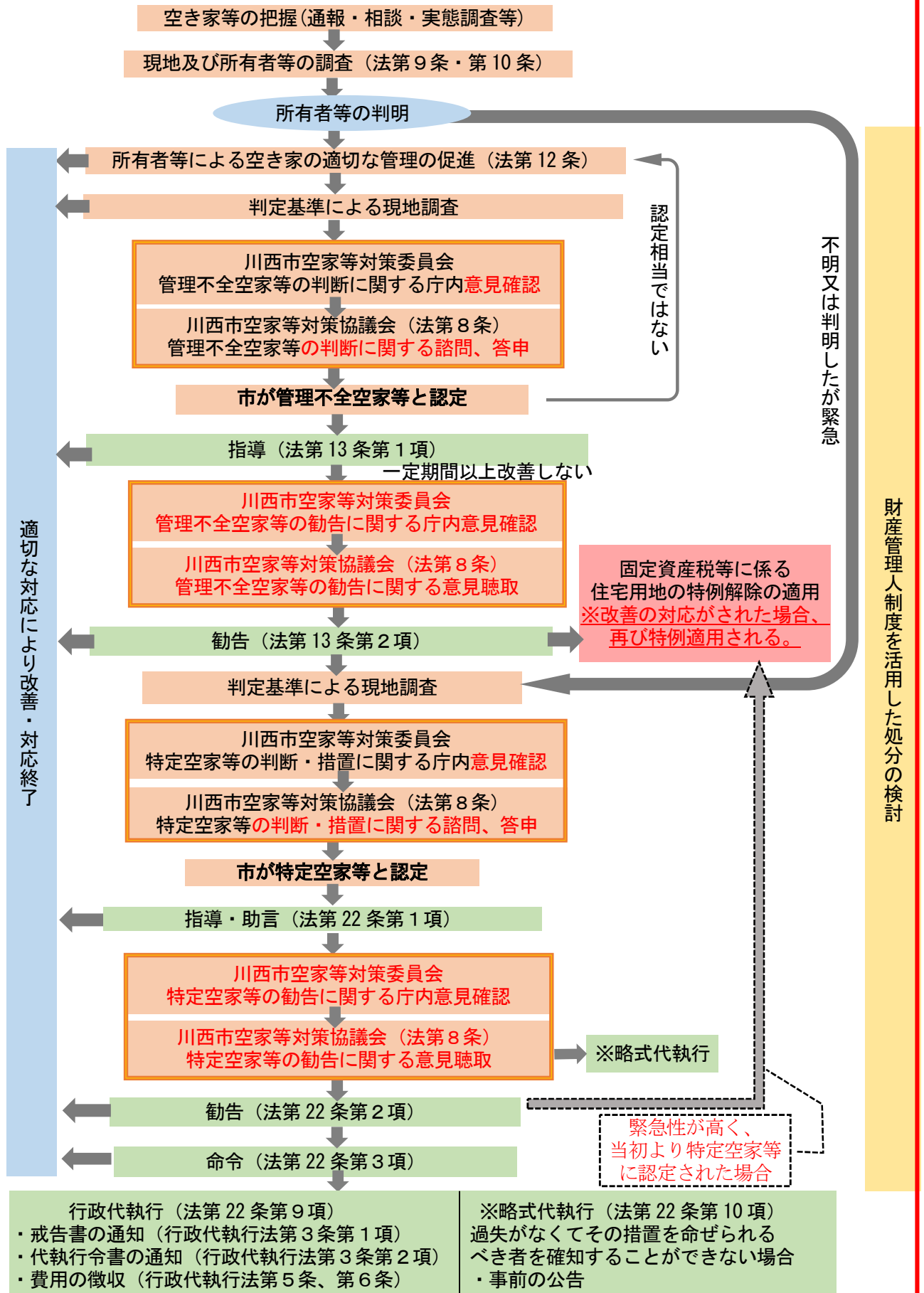
本市では、放置空き家への対応として、空家等対策特措法に基づく「管理不全空家等の認定」と「特定空家等の認定」を段階的に適用します。

敷地境界を越境した草木の繁茂等や、老朽化により建物の一部が飛散する可能性があるなど、周辺環境への影響が見受けられる場合、特定空家等を未然に防ぐ観点から、判定基準等と照らし合わせ、管理不全空家等の認定を行います。

管理不全空家等の認定後、改善が見られず状況が悪化し、周辺環境における保安上の危険のおそれがある場合は、再調査の上、特定空家等の認定を検討します。

調 整 中

■ 空き家に対する全体のフロー図



### 3. 管理不全空家等の判断の考え方

特定空家等を未然に防ぐという法の観点から、「放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等」について、現地調査を実施し、判定基準により「管理不全空家等」であるか判断された場合、空家等対策委員会で**市内の意見を確認した後**、空家等対策協議会に諮問、答申を得た上で、「管理不全空家等」であるか判断し認定します。

### 4. 特定空家等の判断の考え方

管理不全空家等の状況が悪化し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものについては、現地調査を実施し、判定基準により「特定空家等に相当している」と判断された場合、空家等対策委員会で**市内の意見を確認した後**、空家等対策協議会に諮問、答申を得た上で、「特定空家等」であるか判断し認定します。

### 5. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組

#### (1) 空家等対策特措法に規定される措置

空家等対策特措法には、**管理不全空家等又は特定空家等と認定された空き家（以下、本項において「空き家」という。）**に対して次の措置が規定されています。

##### ① 助言又は指導（法第13条第1項、第22条第1項）

**当該空き家**の所有者等に対する助言<sup>10</sup>は、口頭又は文書で実施します。

**当該空き家**の所有者等に対する指導は、助言を行っても改善が認められないときは、文書で実施します。

助言又は指導において所有者等に告知すべき事項は、**国が示した「管理不全空家等に対する措置（仮）」「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）**を参考に**当該空き家の状態**や所有者等の状況に応じて行います。

なお、指導の文書には、**当該空き家**の状態、指導事項、履行期限等を記載するほか、「指導したにもかかわらず、状態が改善されないと認められるときは、空家等対策特措法**第13条第2項（又は、法第22条第2項）**の規定により勧告を行うことがあること」を記載した指導書により行います。

##### ② 勧告（法第13条第2項、第22条第2項）

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、**当該空き家**の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告に向けての具体的な検討を行います。

検討の結果、勧告を行うときは、勧告書により行います。

勧告を行うと、**当該空き家の敷地が地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。**

**1月1日までに勧告したものが、翌年度より住宅用地特例の対象から除外されます。**

なお、状態が改善され**当該空き家でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となります。**

<sup>10</sup>管理不全空家等に対する助言：空家等対策特措法では、管理不全空家等に対する助言について明記されていませんが、本市では、放置空き家に対する適正管理通知の送付をもってこれに代わるものとします。

### ③ 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告書に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、当該空き家の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令に向けての具体的な検討を行います。

命令を行う際に必要な手続きは、空家等対策特措法第 22 条第 4 項から第 8 項までに規定されています。なお、空家等対策特措法第 22 条第 15 項により、行政手続法第 3 章（同法第 12 条（処分の基準）及び同法第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定は適用しないこととされています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家等対策特措法及び規則並びにガイドラインによります。

1. 所有者等への事前通知
2. 所有者等による公開による意見聴取の請求
3. 公開による意見の聴取
4. 命令の実施
5. 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

なお、空家等対策特措法第 33 条第 1 項により、第 22 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処せられることがあります。

### ④ 代執行（法第 22 条第 9 項）

除却等の代執行については、空家等対策特措法第 22 条第 9 項に規定されるほかガイドラインに次のように記載されていることから、これらを参考に、代執行を行うか否かの検討を行うこととします。

法第 22 条第 9 項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第 2 条の特則であり、「第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、以下の 2 つの要件を満たす必要があります。

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

前項の検討の結果、代執行を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

これは、代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

代執行を行う際に必要な手続きは、行政代執行法第 3 条から第 6 条までに規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、行政代執行法第 3 条から第 6 条まで及び規則並びにガイドラインによります。

1. 文書による戒告、再戒告
2. 代執行令書による通知
3. 執行責任者の証票の携帯及び呈示
4. 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

#### ⑤ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

略式代執行については、空家等対策特措法第 22 条第 10 項の規定により、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、当該空き家の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案し、検討する必要があります。

前項の検討の結果、略式代執行を行おうとする場合は、協議会の意見を聴くこととします。これは、略式代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

略式代執行を行う際に必要な手続きは、空家等対策特措法第 22 条第 10 項に規定されています。

具体的には、次の手続きとなります。なお手続きの詳細は、空家等対策特措法第 22 条第 10 項及び規則並びにガイドラインによります。

1. 事前の公告
2. 義務者が判明した場合の費用の徴収（費用の請求）

### （2）管理不全空家等・特定空家等に関する取組

#### ① 改善が見られない空き家への対応の強化

適正管理の通知文を送付後、一定期間改善が見られない場合は、状況に応じて管理不全空家等の認定を行い、所有者等に対し、法に基づく「指導」を行います。それでも改善が見られない場合は「勧告」を行い、固定資産税等の住宅用地特例の適用を除外するなど、自主改善を強く促します。

#### ② 管理不全空家等の認定の周知

放置空き家の所有者等に適正管理を促す際、令和 5 年の法改正により、管理不全空家等に認定され勧告を受けた場合、固定資産税等における住宅用地特例の適用除外となる旨を周知し、所有者等による空き家の管理を促します。

また、空き家予防セミナーなどの啓発活動の際にも周知し、現在空き家を所有している、又は、これから所有する可能性がある人に対しても、空き家の適正管理を促します。

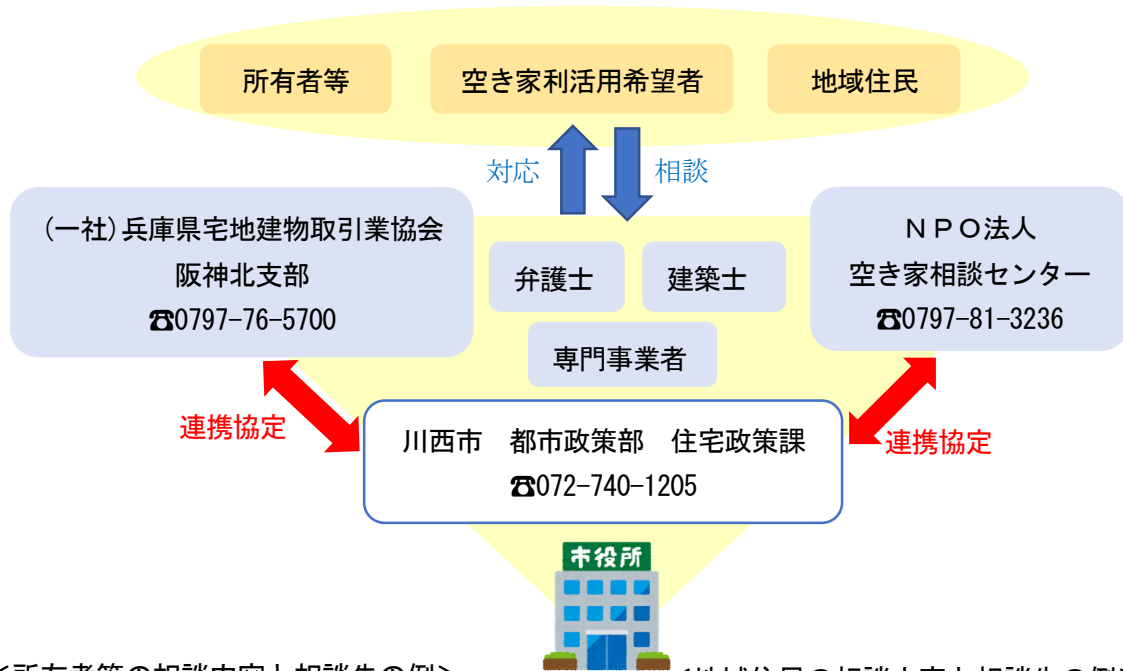


## 第6章 空き家対策における体制

### 1. 市民等からの相談への対応

#### (1) 相談の体制

空き家に関する多様な相談に対して、相談者が専門知識に基づいた相談先を判断することは非常に困難なことから、本市では、「都市政策部 住宅政策課」を空き家対策の相談窓口とし、相談内容に応じて、適切な相談窓口、専門事業者等との連携や紹介を行っていきます。



#### <所有者等の相談内容と相談先の例>

売買や賃貸	宅地建物取引士等
除却や有効利用	NPO法人等
建物診断やリフォーム	建築士等
相続等の法律相談	弁護士等

#### <地域住民の相談内容と相談先の例>

樹木が越境している	伐採業者等
害虫が発生している	害虫駆除業者
空き家が危険と感じている	建築士等
所有者の所在が分からない	市、法務局等

### 2. 空き家対策に関する組織体制

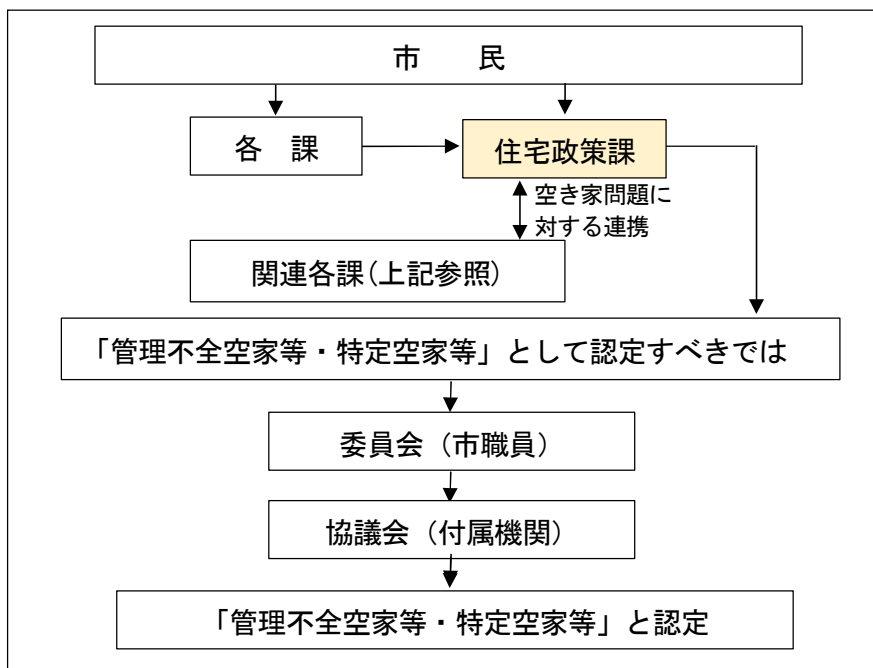
#### (1) 市の連携部署及びその役割

地域からの**空き家**情報の提供、管理不全に関する苦情・相談、所有者からの利活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる横断的な連携を図り、その体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

■ 空き家対策に関する市の組織体制

防災・危機管理部局	・災害が発生又は発生しようとしている際に、応急処置等緊急に対応する必要があると認められた場合、建物その他の工作物等の收容又は除却等に関すること
税務部局	・ <b>空き家</b> に関する固定資産税情報の提供に関すること ・ 勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること ・ <b>空き家</b> の発生を抑制するための税制上の特例措置の検討に関すること
建築・景観・まちづくり部局	・ <b>管理不全空家等</b> や特定空家等の認定に関する調査及び協議に関すること
道路部局	・ <b>空き家</b> に隣接する道路の対応に関すること
環境部局	・ 衛生上対策が必要な <b>管理不全空家等</b> や特定空家等に係る措置内容の検討に関すること ・ <b>管理不全空家等</b> や特定空家等に存するゴミ等の処理方法の検討に関すること
水道部局	・ <b>空き家</b> に関する上下水道情報の提供に関すること
消防部局	・ 火災予防上必要な措置に関すること
住宅部局	・ 空き家対策計画策定 ・ 市内に問題のある <b>空き家</b> への適正管理指導 ・ 空家等対策協議会及び委員会事務局 (空家等対策の関係課との調整)

■ 対応の流れ



## (2) 空家等対策協議会

空家等対策特措法第8条第1項に規定する空家等対策協議会として、川西市空家等対策協議会を設置しています。

協議会は、空き家対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うとともに、管理不全空家等及び特定空家等の判断についての意見を聴取する場とします。

## (3) 空家等対策委員会

空き家対策協議会に加え、市職員による空き家対策を検討する場として、川西市空家等対策委員会を設置しています。

## (4) 関係団体等・民間事業者との連携

**空き家**については、関係法令が多岐に渡るとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。

そのため連携を密に、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を整備します。

民間事業者や各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。

## (5) 市民等による**空き家**対策活動の支援

空き家に関する対策を進めるには、市民、地域団体等、事業者及び行政など、多様な主体による連携を含めた体制の整備が必要です。

特に、本市は「川西市参画と協働のまちづくり推進条例」に基づき、住んでいる地域の課題に対して市民と行政が手を携えながら、さまざまな施策に取り組んでいます。

本計画においても、各主体が自身の役割を理解し、それらの役割が十分に果たされるような体制づくりを図っていきます。

## 第2編 川西市における高経年マンション対策

### 1. マンション管理適正化の背景と目的

#### (1) マンション<sup>1</sup>を取り巻く環境

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住環境の有効活用という機能性から、都心部を中心に持ち家として定着しており、マンションの良好な居住環境を確保することは、市民生活の安定向上のために重要な要素となっています。

昨今は建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が同時に進行しており、今後、管理組合の機能低下や維持修繕の困難化などに起因して、高経年マンション<sup>2</sup>が管理不全に陥る可能性も指摘されています。そして、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、居住者や近隣住民、周辺環境にも深刻な影響が及ぶおそれがあります。

その一方で、マンションには、居住者間の共同生活に対する意識の相違、多様な区分所有者間の合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、大規模な建物と設備を継続的に維持管理するための知識・判断の難しさなど、特有の課題があります。

マンションの管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることから、各区分所有者が管理組合の一員として組合運営に関心を持って携わり、管理組合がそれぞれのマンションの状況に応じた役割を適切に果たしていくことが重要となります。また、誰もが安全・安心で良好な居住環境を享受し、心地よく住み続けられる街を維持発展させていくためには、本市内マンションの管理水準が適正に保たれることが求められます。

このため、本章では、各マンションの管理組合が主体的な取り組みを行うことを尊重し、これを基本としながら、マンションの管理の適正化を推進するため、川西市マンション管理適正化推進計画を定めます。

#### (2) 法改正による新たな制度的枠組

国は、マンションの課題に対応するため、令和2年6月にマンション管理適正化法を改正し、マンション施策を推進するの新たな制度的枠組を示しました。

これにより、地方公共団体は、国の基本方針に基づいて、①マンションの管理の適正化を推進するための計画を作成することができ、②計画を定めた場合には個々のマンションの管理計画を認定することができるようになりました（管理計画認定制度）。

また、③マンションの管理の適正化の推進を図るために、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等を行うことが可能となりました。

<sup>1</sup>マンション：2以上の区分所有者（建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるもの

<sup>2</sup>高経年マンション：建築後35年以上を経過したマンションを指す

### (3) マンション管理適正化推進計画策定の目的

本市マンション管理適正化推進計画は、国が定めるマンション管理適正化法及びマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、管理適正化の推進に計画的に取り組んでいくことを目的として策定するものです。本計画では、市内のマンションの現状と課題を踏まえ、多様な関係団体等との連携を図り、今後の市として取り組む施策や管理組合によるマンションの管理適正化に関する指針について定めることで、マンションの管理適正化に向けた取り組みを計画的に推進していきます。

## 2. 高経年マンションに関する現状と課題

### (1) マンションの特殊性

マンションの所有形態は一つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な形態であることから、建替え等の実施、管理の実施（例：維持修繕の実施、長期修繕計画の作成やそれに基づく修繕積立金の変更）に係る意思決定には、管理組合の役員が短期間で交代する機会が多い中、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成を必要とする困難さがあります。

一方で、区分所有者の多くは、マンションの建替え等や管理に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合による自主的な取り組みに委ねるだけでは、必ずしも適正な対応が期待できません。

また、適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに周辺の居住環境に与える影響が大きく、看過できないほどの外部不経済を発生させるような状況に至ったマンションストックが形成された場合には、行政代執行による対応など膨大な財政負担等が発生するといった特殊性を有しています。

### (2) 現状と課題

全国で建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」が進みつつあり、マンションの管理・再生の両面で課題が顕在化しつつあります。

本市においても、急速に築35年以上の高経年マンションが増加する中、マンション管理に関する現状と課題については、次の点が懸念されています。

#### ①区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足

高経年マンションは、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、「管理組合の役員の担い手が不足する」、「総会の運営や決議が困難になる」、「大規模修繕や建替え等に係る決議ができない」、「維持修繕に必要な修繕積立金を確保できない」等の課題を抱えるケースが全国で顕在化してきています。

#### ②マンションの大規模化等

マンションの大規模化や設備の高度化、複合用途化等に伴い、マンション管理の専門化・複雑化が全国で進んでいます。

マンションの規模が大きくなるほど総会への区分所有者の出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にあります。

### ③既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足

マンションストックの増加に伴い、既存住宅流通量は拡大する中、マンションを新たに購入して居住する者にとっては、当該マンションの管理が適正になされているか、今後適正に管理されていくかは重要な情報であるにもかかわらず、管理組合の活動状況や長期修繕計画の内容は外観等から判断することはできず、マンションの管理状況等を把握できないままに購入している場合もあるのが現状であり、既存マンションの管理状況等に対する情報ニーズが高まっています。

### ④適切な長期修繕計画の不足、修繕積立金の不足

マンションの適時適切な維持管理が実施されるためには適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となるところ、計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合は、全国で約半数に留まり、また現在の修繕積立金の積立額が計画上の修繕積立金の積立額に対して不足している管理組合の割合は約 3 分の 1 となっています。

高経年マンションでは、ハード面において、共用部分である外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題が発生しています。

一方、適時適切な大規模修繕工事が実施できていない可能性があるマンションが一定数存在しています。

### ⑤建替事業における事業採算性の低下

全国で建替えが実現した事例において、従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、老朽化したマンションの建替え等においては、区分所有者の経済的負担の増加など事業成り立ちがより厳しくなることが見込まれます。

### ⑥新耐震マンションの高経年化

新耐震基準への法改正から 40 年以上経過し、今後、新耐震基準で建築されたマンションも高経年化が進み、その再生が課題となります。

### ⑦大規模団地型マンションの高経年化

全国のマンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 3 分の 1（約 5,000 団地、約 200 万戸）であり、その約 8 割が三大都市圏に集中しています。

これまでに全国で実現したマンション建替え事例は、小規模な場合が多く（事例全体の約 8 割が 100 戸以下）、今後は特により大規模な団地型マンションの建替えも検討時期に入中、入居者の高齢化等による合意形成の困難化、団地型マンションの再生手法の多様化へのニーズが予想されます。

#### (4) 川西市内マンションストックの状況

川西市内の分譲マンションの戸数は、令和3年度に実施した実態調査（川西市分譲マンションに関するアンケート調査）によると、約8,304戸あり、このうち築35年以上のマンションは、約2,268戸（43.7%）となっています。

10年後には約2.2倍の5,016戸、20年後には約3.2倍の7,335戸と、今後高経年のマンションストックが急増することが予想されます。

##### ■ 市内の高経年分譲マンション（2023年現在）

	棟数	戸数
全ての分譲マンション	158棟	8,304戸
旧耐震基準の分譲マンション（築42年）	47棟	1,506戸
全体に占める旧耐震の割合	29.7%	18.1%
築35年以上の分譲マンション	69棟	2,268戸
全体に占める旧耐震の割合	43.7%	27.3%

##### ■ 市内の分譲マンションの棟数・戸数（築10年区分）

	築15年未満	築15年以上 ～25年未満	築25年以上 ～35年未満	築35年以上 ～45年未満	築45年以上 ～55年未満	築55年以上	合計
棟数	9棟	36棟	44棟	23棟	45棟	1棟	158棟
	5.7%	22.8%	27.8%	14.6%	28.5%	0.6%	100.0%
戸数	969戸	2,319戸	2,748戸	779戸	1,459戸	30戸	8,304戸
	11.7%	27.9%	33.1%	9.4%	17.6%	0.4%	100.0%

##### ■ 阪神間（特定行政庁）の分譲マンションの棟数・戸数（令和2年度時点）

市名	神戸市	西宮市	尼崎市	宝塚市	芦屋市	伊丹市	三田市	川西市
棟数	5,012	1,359	761	486	410	301	161	157
うち高経年	1,899 (37.9%)	386 (28.4%)	275 (36.1%)	165 (34.0%)	145 (35.4%)	73 (24.2%)	0 (0.0%)	64 (40.8%)
戸数	296,659	58,827	40,309	28,210	16,996	16,970	8,784	8,094
うち高経年	87,587 (29.5%)	15,745 (26.8%)	12,207 (30.3%)	9,023 (32.0%)	6,248 (36.8%)	4,219 (24.9%)	0 (0.0%)	2,077 (25.7%)

### 3. マンション管理の適正化推進計画

#### (1) マンション管理の適正化に関する目標

マンションを計画的、かつ、適正に維持管理を行うため、区分所有者で構成される団体（以下、「管理組合」という。）は、更なる適正管理への意識向上とそれに向けた取り組みを進めるとともに、管理適正化への取り組みの更なる強化を図ります。

#### (2) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

##### ①市内のマンションのデータベースの整備

本市では、市内のマンションの所在地、マンション名称、棟数、階数、住戸数、構造等を把握しています。また、分譲か賃貸か不明な場合は現地調査や所有形態を調べ、市内のマンションのデータを蓄積していきます。

##### ②管理状況の実態把握のための調査

本市ではこれまでに、分譲マンションの管理組合を対象とした実態調査（アンケート調査）を令和3年度に実施しています。

マンション管理の適正化を効果的に図るうえで、市内のマンションの管理状況を把握する必要があるため、今後継続して実態把握を行います。

#### ■ 令和3年度 川西市分譲マンションに関するアンケート調査

調査対象	川西市の区域内に所在する居住用分譲マンションの管理組合
調査項目	戸数、築年数、用途（自己居住用、賃貸用）、管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無、管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
調査方法	川西市内に所在する分譲マンションの管理組合あてに調査票を郵送。
調査期間	令和3年11月～令和4年1月

#### (3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

##### ① 管理計画の認定、助言・指導等の実施

マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理計画の認定制度<sup>3</sup>を運用します。必要に応じてマンション管理適正化法に則して助言・指導等を行います。

##### ② 適正な管理を促進する制度の実施

兵庫県マンション管理士会などと連携し、希望する管理組合等<sup>等</sup>に対してマンション管理士の派遣や管理組合向けの管理適正化セミナーを適宜開催し、マンションの管理適正化に向けた支援を行います。

<sup>3</sup>マンションの管理計画の認定制度：マンションの管理者等で方針を定めた管理計画に対し、一定の基準を満たしたものを市が認定する制度。認定は5年ごとの更新制で、更新しなければ認定の効力を失う。マンションの管理者等は認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。



(4) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項  
(川西市マンション管理適正化指針)

川西市マンション管理適正化指針については、次のとおりです。

【指針の概要】

川西市マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針の同じ内容とします。また、管理計画認定制度における認定基準を下表のとおり定めます。

なお、認定申請は事前確認を経て認定基準を満たしていると認めたマンションの管理計画に対して（公財）マンション管理センターが発行する事前確認適合証<sup>4</sup>の提出を必須します。

■ 管理計画認定制度における認定基準

<b>1. 管理組合の運営</b>
<input type="checkbox"/> 管理者等が定められていること
<input type="checkbox"/> 監事が選任されていること
<input type="checkbox"/> 集会が年に1回以上開催されていること
<b>2. 管理規約</b>
<input type="checkbox"/> 管理規約が作成されていること
<input type="checkbox"/> マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
<input type="checkbox"/> マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
<b>3. 管理組合の経理</b>
<input type="checkbox"/> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
<input type="checkbox"/> 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
<input type="checkbox"/> 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
<b>4. 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
<b>5. その他</b>
<input type="checkbox"/> 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
<input type="checkbox"/> 川西市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること <sup>5</sup>

<sup>4</sup>管理組合が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が認定計画の認定基準への適合状況を確認し、適合しているとされた管理組合に対して発行される。

<sup>5</sup>市が認定基準の追加を行う場合は市のマンション管理適正化指針にその内容を定めることとなりますが、市独自による認定基準の追加設定は行わないこととします。

## (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

### ① 広報紙等による普及啓発

マンションの管理適正化に関する情報等について、本市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及啓発を行います

### ② 専門家派遣、セミナーの開催等

兵庫県マンション管理士会などと連携し、希望する管理組合等に対してマンション管理士の派遣や、管理組合向けの管理適正化セミナーを適宜開催し、マンションの管理適正化に向けた、支援を継続して行っていきます。

## (6) マンション管理適正化推進計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和13年度までの8年間とします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

## (7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本市では、本計画によって、重点的に区域内のマンションの管理の適正化を推進していくこととしており、その施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定制度を運用することとしています。

管理計画認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理センターの事前確認<sup>6</sup>を必須とします。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であるため、更新しなければ認定の効力は失われます。認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要です。(有効期間は延長しません)。

認定期間中に市から報告徴収、改善命令等の監督を受けた場合、マンション管理者等は認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

<sup>6</sup>事前確認適合証（注釈5参照）

## 第3編 空き家及び高経年マンション対策の推進

### 1. 計画の進行管理

計画期間において施策の推進を図るとともに、計画の進捗状況や社会情勢の変化等を把握して、成果を検証しながら計画内容を見直します。

#### (1) 進捗状況の把握

本計画は、統計調査の結果や施策の取組状況、実績等を検証・評価し、これをもとに、「川西市空家等対策協議会」の意見を聴取します。また、空き家や高経年マンションに係る状況の変化等により、施策を見直す必要がある場合は、適宜見直しを行います。

#### (2) PDCA の考え方

本計画に掲げる施策の実施状況を確認するため、数値化できる評価指標を設定し、計画の進行管理に役立てるとともに、Plan（計画）－Do（実施）－Check（評価）－Action（改善）の考え方に基づく継続的な評価・改善を行います。

本市では、本計画の実効性に関する検証を、計画期間の中間となる令和9年度に行います。

### 2. 評価指標と目標値

定量的評価が可能な取組については、評価指標及び目標値を次のように定め、計画期間中の毎年度、進捗状況等を評価し、市の施策評価に反映します。

#### ■ 定量的評価が可能な取組における評価指標と目標値

評価指標	基準値 (令和4年度)	目標値	
		令和9年度	令和13年度
1 空き家マッチング制度の登録件数の累計	39件	90件	150件
2 空き家マッチング制度の解決件数の累計	23件	50件	70件
3 空き家の相談における所有者の対応率	39%	45%	50%
4 認定管理計画マンション数の累計	—	10件	25件
5 マンション管理アドバイザー派遣回数数の累計	—	5回	10回