

## 川西市空き家対策・マンション管理適正化推進計画(案)に係る

### 市議会意見と市の検討結果

11/7に実施した委員協議会の後に議員のみなさまから提出されたご意見については、「11/7委員協議会後の意見」欄に「\*」を付記しています。

意見番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
1	【序章】計画の目的と位置付け 1ページ	法律名は正式名称をわかりやすく記載した方がいいのではないのでしょうか。	序章「(1)計画の背景と目的」において、「改正法」から「改正空家等対策特措法」に表記を修正しました。(P1)	
2	【第1章】本市における空き家の実態と課題 5ページ	管理不全空家等や特定空家等に関するデータが必要ではないでしょうか。	令和5年12月に改正空家等対策特措法が施行され、国のガイドラインが示されたことから、空家等対策協議会で意見を伺いながら、判定基準を策定する予定です。その後、この判定基準に基づき、候補となる空き家を抽出することとしています。 したがって、現時点で管理不全空家等、特定空家等はありませんが、管理不全空家等、特定空家等に近い「住宅・土地統計調査」のデータなどを掲載します。(P5、6)	
3	【第1章】本市における空き家の実態と課題 8・9ページ	8ページに「里景観」とありますが、里山景観の間違いではありませんか。 また、9ページの「ゴミ」の表記はひらがなにしてください。	表中（中エリア、土地利用の特性）において、「里景観」から「里山景観」に修正しました。 また、本計画内において、「ゴミ」の表記はカタカナではなく、ひらがなの「ごみ」に修正しました。(P8、9、33)	
4	【第1章】本市における空き家の実態と課題 10ページ	相続人不存在や所有者不明の空き家への対応に関する記載が見られませんが、財産管理人制度や不在者管理制度に関する記載があった方がいいのではないのでしょうか。	第5章「5.管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取り組み」に、財産管理人制度などの利用を記載した「(3)所有者等が不明な空き家への対応」の項目を追加しました。(P30)	
5	【第2章】空き家対策に関する基本方針 17ページ	空き家調査アプリが国土交通大臣表彰を受けたことをもっと深掘りして書いてはどうでしょうか。	「空き家調査アプリ「空き家しらべーたー」とは？」内の受賞に関する記述のタイトルと受賞理由を修正、追記しました。(P17)	
6	【第4章】空き家及び空き家の跡地の利活用の促進 21ページ	支援法人制度に関する記載がないですが、NPO法人や社団法人を指定法人として民間的な手法で進めることができるので、記載してはどうでしょうか。	第6章「(4)関係団体等・民間事業者との連携」に、「空家等管理活用支援法人制度」に関する記述を追加しました。(P34)	
7	【第4章】空き家及び空き家の跡地の利活用の促進 22ページ	空き家マッチング制度は専門家団体にインセンティブはありますか。委託料だけではやる気が出ないので委託料を減額し、インセンティブを設けるべきだと考えます。 国民健康保険事業では第三者求償にインセンティブを取り入れています。	空き家マッチング制度は、連携協定に基づき無償で各連携団体等からアドバイザーを派遣してもらっており、市からの委託料は発生していません。	*

意見番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
8	【第4章】空き家及び空き家の跡地の利活用の促進 23・24ページ	「リバースモーゲージ」について、デメリットに触れた記載がないですが、「サブリース」と同様に、デメリットについての記載が必要ではないですか。	「リバースモーゲージ」や「サブリース」は、民間企業が取り扱うサービスであることから、一般的な仕組みの記述に留め、記載内容を修正します。(P23、24)	
9	【第4章】空き家及び空き家の跡地の利活用の促進 24ページ	低未利用地についての記載はしませんか。	第4章「(2) 空き家及び空き家の跡地の利活用の促進」に「低未利用土地対策の活用」を追記しました。(P24)	
10	【第6章】空き家対策における体制 31ページ	連携協定を結んでいるNPO法人について、一般社団法人などを含む意味で「NPO法人等」としてはどうか。	第6章<相談の体制>の図中、「NPO法人」を「NPO法人等」に修正しました。(P32)	
11	【第6章】空き家対策における体制 32ページ	所有者に管理能力がない場合などは福祉部局も合わせて対応すべきだと思いますが、含めないのですか。処分や管理に支援が必要になってくると思います。	第6章「空き家対策に関する市の組織体制」に福祉部局を追加しました。(P33)	
12	【第6章】空き家対策における体制 33ページ	空き家対策活動の支援は、空き地のこととまでは書かなくても「空き家等」と「等」はつけないのですか。	第6章「(5) 市民等による空き家など対策活動の支援」と見出しを修正し、多様化する空き家問題に対して、裾野を広くした体制を整備する旨記載しました。(P34)	
13	【第7章】本市における高経年マンション対策 37ページ	川西市のマンション158棟の内、賃貸マンションと分譲マンションの割合数を教えてください。また、管理組合があるマンションと管理組合がないマンションの割合と数を教えてください。 賃貸マンションは地元地権者が不動産業に委託しているので管理組合が存在しないと認識しています。	本計画は、マンション管理適正化法に基づくものであり、同法の「マンション」に該当するいわゆる分譲マンションを対象としています。 そのため、川西市のマンション158棟は、全て分譲マンションになります。また、令和3年度に実施したアンケート調査結果より、管理組合があるマンションは85棟(54%)、管理組合がないマンションは73棟(46%)です。 なお、区分所有者の集まりが管理組合となるため、賃貸マンションには一般的に管理組合が存在しないと認識しております。	*

意見番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
14	【第7章】本市における高経年マンション対策 38ページ	「マンション」の中に、機械式駐車場は含まれますか。	マンションに付属する機械式駐車場も、「マンション」に含まれます。	
15	【第7章】本市における高経年マンション対策 39・40ページ	管理計画認定制度の認定基準で川西市の独自基準を定めていないとしているのはなぜですか。	市としては、まずは多くのマンションに認定を取得していただきたいという思いがあり、独自指針は定めていません。今後運用しながら、独自基準を検討していきます。	
16	【第7章】本市における高経年マンション対策 41ページ	対象となるマンションとして、「築後20年以上が経過」等との記載があるが、管理計画認定を受ける条件があるということですか。	「築後20年以上が経過」等の記載は、固定資産税の特例措置を受ける際の条件であり、マンション管理計画認定を受ける上で、築年数等の条件は特にありません。	
17	【終章】空き家及び高経年マンション対策の実施 41ページ	空き家に関する目標値設定は実績を考慮したうえだと思いますが、国の先進例や補助メニューなども取り入れることもできるので、数値を増やしてはどうですか。	目標値については、中間検証の際、必要に応じて見直します。	
18	【終章】空き家及び高経年マンション対策の実施 42ページ	認定管理計画マンション数の目標値が低いように思います。メリットのある制度なので増やすことはしないのですか。	目標値については、中間検証の際、必要に応じて見直します。	
19	【終章】空き家及び高経年マンション対策の実施 42ページ	マンションの認定管理計画は5年毎の更新制ですが、市はその計画に対するモニタリング評価を行うのですか。	管理組合等から提出された管理計画に対する評価等は市で行いませんが、今後、市内の分譲マンションにおける認定の取得状況などを把握し、マンション政策に反映していきます。	
20	【終章】空き家及び高経年マンション対策の実施 42ページ	指標にある累計とは、どの期間の累計かわからないので、補足説明が要るのではないのですか。	注釈において、評価指標の累計に関する補足説明を記載しました。(P43)	

意見 番号	意見の分類 (該当のページ、項目など)	意見の内容	市の検討結果	11/7 委員協議会 後の意見
21	【終章】空き家及び高経年マンション対策の実施 42ページ	令和9年度時点で目標値を大きく超える成果が出た場合または、目標値までかなり遠い達成率になった場合、令和13年度の目標値をどうするのかを補完するため令和9年度達成率の何パーセントを令和13年度も目標設定とする。今の設定であれば令和9年度の成果を見て、令和13年度の目標は令和9年度の1.5倍の目標とするというような注釈をいれたらどうかと思いました。 見せ方の問題かと思いますが、これを行うことで目標設定を大きく上回った場合も手を緩めることなく次目標に向かって頑張るという担当課としても意気込みも見えるのではないかと感じましたので意見させていただきます。	目標値については、中間検証の際、必要に応じて見直します。	*
22	【その他】	旧村地域では建替えたくても建替えられない家が見られます。築40年以上の中古物件の購入条件で建て替え禁止も見られます。市のご見解をお願いします。	ご指摘のとおり、中古物件の中には再建築が困難な空き家が存在します。 再建築ができないなど、市場流通しにくい空き家への対応としては、空き家相談や所有者等が専門家よりアドバイスが受けられる「空き家マッチング制度」などを活用し、解決していきたいと考えています。	*