

# 川西市空家等対策計画 (第2次) 素案

【色表記の凡例】

赤・・・現計画から変更している箇所を示す

川 西 市



## 目次

序章 計画の目的と位置づけ.....	1
第1章 川西市における空家等の実態と課題.....	4
1. 住宅・土地統計調査による空き家の現況等（資料編 P2～） .....	4
2. 空き家実態調査による空き家の現況等（資料編 P3～） .....	5
3. 調査結果よりみる空家等の地域別特性（資料編 P4～） .....	6
4. 空き家対策の課題.....	7
第2章 空家等対策に関する基本方針.....	8
1. 基本理念.....	8
2. 本市における空家等対策の基本的な方針..... エラー! 参照するデータが見つかりません。	
3. 空家等の調査に関する事項.....	12
第3章 所有者等による空家の適切な管理の促進.....	14
1. 基本的な方針（P.8 参照） .....	14
2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する取組.....	14
第4章 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進.....	16
1. 基本的な方針（P.8 参照） .....	16
2. 良質な空家等の流通と利活用の促進に関する取組.....	16
3. 放置空家等の除却と跡地利用の促進に関する取組.....	17
第5章 管理不全空家等・特定空家等に対する措置と対処.....	19
1. 基本的な方針（P.8 参照） .....	19
2. 管理不全空家等と特定空家等の運用.....	19
3. 管理不全空家等の判断の考え方.....	21
4. 特定空家等の判断の考え方.....	21
5. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置と取組.....	21
第6章 空家等対策の推進に向けて..... エラー! 参照するデータが見つかりません。	
1. 市民等からの相談への対応.....	24
2. 空家等対策に関する組織体制.....	24
3. 計画の進行管理.....	27
第7章 マンション管理適正化推進計画.....	28
1. はじめに.....	28
2. 実態調査から見たマンションの現状.....	29
3. マンション管理の適正化推進計画.....	30



## 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、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空き家等対策特措法」という）が制定（平成27年5月26日全面施行）されました。

川西市では、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。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、「川西市空き家等対策計画」を策定しました。

### (2) 計画の改定について

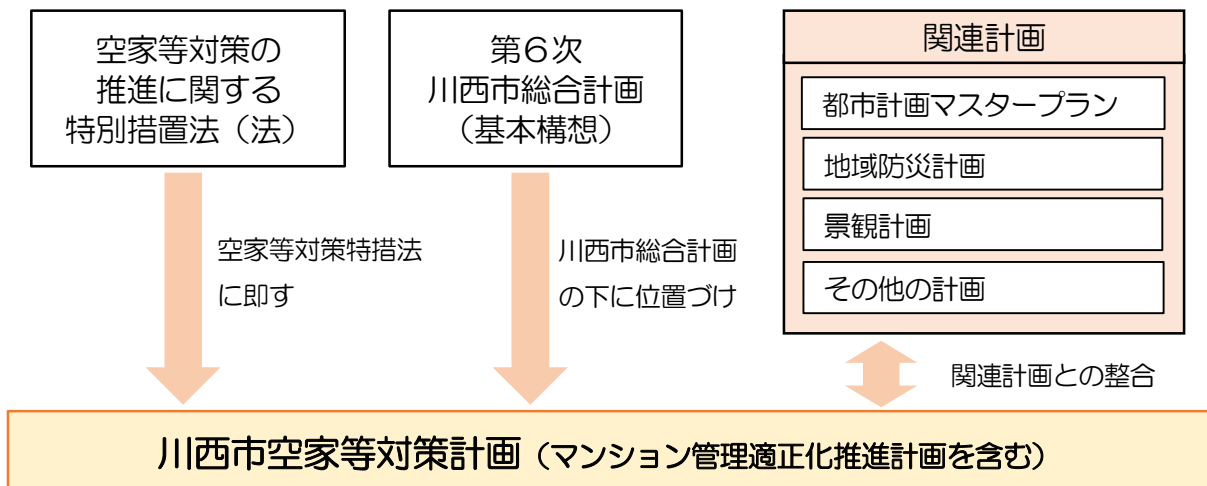
当初の計画期間は平成30年度から令和5年度まで1の6年間でしたが、今後も継続して空き家に関する施策を実施する必要があることから、関連計画や空き家等対策特措法の改正をはじめとした社会情勢の変化を踏まえて計画を改定しました。

### (3) 空き家等対策計画の位置付け

本計画は、空き家等対策特措法第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計画です。

空き家等対策特措法のもと、本市の上位計画である第6次川西市総合計画の下に空き家等対策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。

#### ■ 空き家等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、それに準じて当計画も1年延長し「令和5年度まで」としています。

## (4) 空家等の種類と計画対象

### ① 空家等の定義と種類

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」「空家」「空き家」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」と表記します。本計画の表記についても、空家等対策特措法に関する表記は、「空家等」とし、空家等対策特措法以外の表記について使い分けています。

#### ■ 管理ができていない空家等の表記について

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家等については、「放置空家等」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 計画対象とする空家等

川西市空家等対策計画の対象とする空家等は次の空き家とします。

#### 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家等

建築物<sup>3</sup>  
(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



敷地（立木その他の土地に  
定着する物を含む）

<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もの（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 空家等対策の対象地区

本市全域を空家等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) 空家等対策計画の期間

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、空家等対策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家等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。

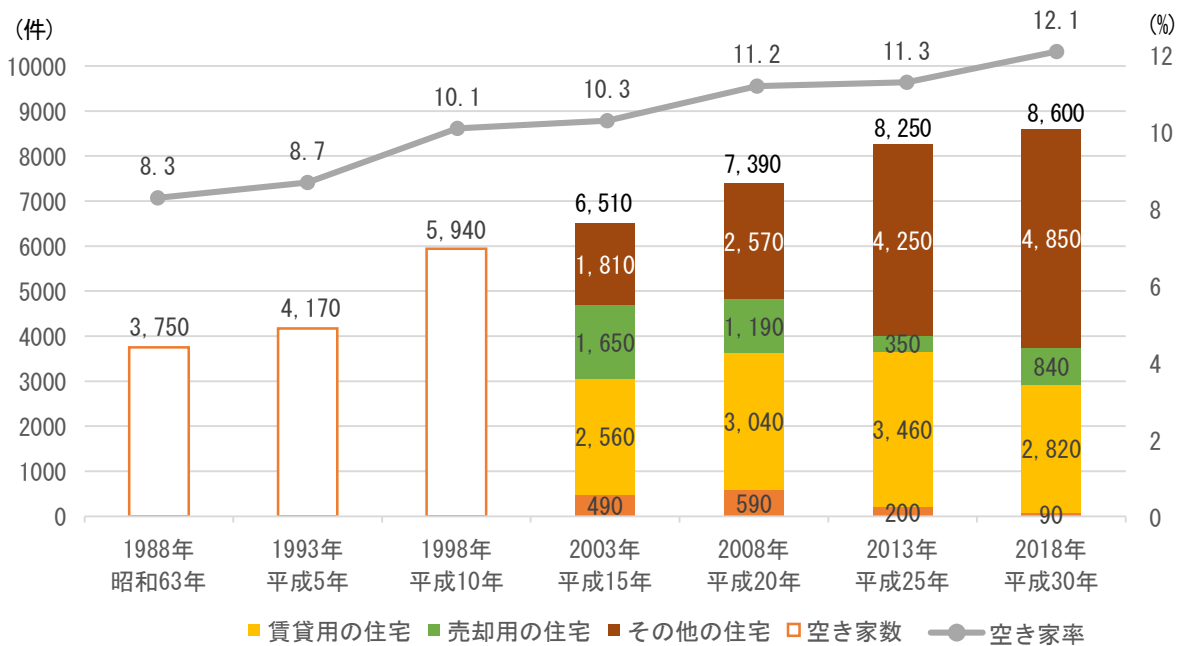
## 第1章 川西市における空家等の実態と課題

### 1. 住宅・土地統計調査による空家等の現況等（資料編 P2～）

平成30年住宅・土地統計調査によると、空家は全国で約849万戸（空き家率は13.6%）、兵庫県で約36万戸（空き家率は13.0%）となっています。

本市においては、全戸数71,180戸のうち、空家は8,600戸、空き家率は12.1%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。

#### ■ 空き家数及び空き家率の推移（川西市）



資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### <用語の説明>

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている家

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっているもの

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっているもの

その他の住宅：上記以外の方が住んでいないもので、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

#### ■ 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%	+0.39%
全国	62,407,400	8,488,600	13.60%	60,628,600	8,195,600	13.52%	+0.08%

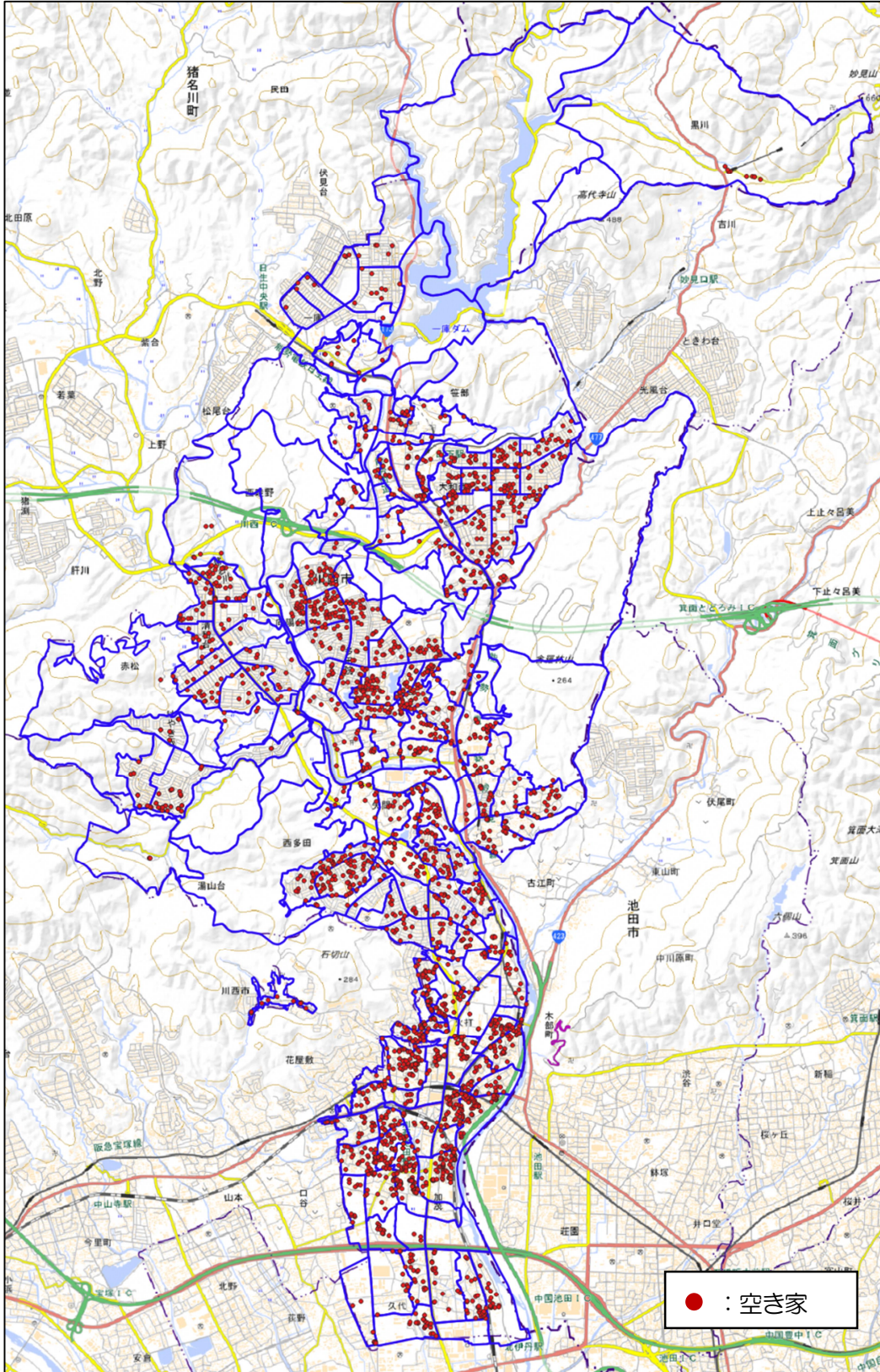


## 2. 空き家実態調査による空き家の現況等（資料編 P3～）

令和2年度と、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%でした。

### ■ 調査結果（位置図）



### 3. 調査結果よりみる空家等の地域別特性（資料編 P4～）

■ 空家等の地域別特性

地 域	特 性
大規模住宅団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中部・北部など、丘陵地に開発された大規模住宅団地では、住民の高齢化等が起因し、空き家が発生している。</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ため、若年世代への住み替わりも予想される。</li> <li>• 自治会等の地域組織と住民の関係性は高く、啓発活動等により意識の醸成が図りやすい。</li> </ul>
既成市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 南部など、古くから集落があった平野部では、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る。</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る。</li> <li>• 老朽化した長屋住宅が多く存在する。</li> <li>• 駅や幹線道路に近く、利便性が高いことから、市場のニーズは高い。</li> </ul>
中山間地	<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る。</li> <li>• 自然に恵まれた住環境にあるため、県外からの移住先や二地域居住、ワーケーション施設などの活用が期待される。</li> </ul>

## 4. 空き家対策の課題

### (1) 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歳以上の方が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。

### (2) 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、階段の勾配が急など、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
- ・ 空家等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

### (3) 空き家対策を進める上での課題

年々増え続ける空き家に対して、対策を進める上での主な課題には次のようなことが挙げられます。

#### ① 所有者等に関する課題

- ・ 居住中の所有者等に対する、空き家を未然に防ぐための情報が不足している
- ・ 空き家の所有者等は、実際に居住していないことから、日常的な管理の必要性の認識が欠如している。

#### ② 利活用に関する課題

- ・ 空き家の立地条件や建物の状態によっては、一般的な不動産市場への流通が困難であるため、利活用が図れない

#### ③ 周辺影響に関する課題

- ・ 空き家の相談件数は毎年増加傾向にあり、特に草木の繁茂に関する相談が多く、害虫の発生や害獣の住みつき、景観悪化などによる周辺住民への影響が懸念される
- ・ 放置空家等は、建物等の老朽化が早く進行するため、強風や豪雨、地震等によって屋根の飛散や建物の倒壊等の危険性が高まり、周辺住民に危害が及ぶことが懸念される



## 第2章 空家等対策に関する基本方針

### 1. 基本理念

**基本理念などを  
記載する予定**

## 2. 本市における空家等対策の基本的な方針

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）」を踏まえ、本市の基本的な方針を次のとおり定めます。

### 方針1 空家等の適切な維持・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、その後の利活用の可能性に大きな違いが生じます。

本市では空家等所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関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.14 参照

### 方針2 良質な空家等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）空家等で、適切に管理・維持されている良質な空家等については、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 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進

⇒ P.17 参照

### 方針3 放置空家等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）している放置空家等については、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、放置空家等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、放置空家等であっても歴史的・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。

#### 第5章 管理不全空家等・特定空家等に対する措置と対処

⇒ P.20 参照

### 方針4 管理不全空家等・特定空家等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家等が存在しています。こうした空家等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。

■ 所有者、市民、行政の果たす役割

空き家は、個人資産であり、空家等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、放置空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかし、空家等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、空家等の維持・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。

本市における空家等対策の取組方針を踏まえ、空家等対策における「空家等所有者、市民、行政の果たす役割」を次のとおり定めます。

① 空家等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。

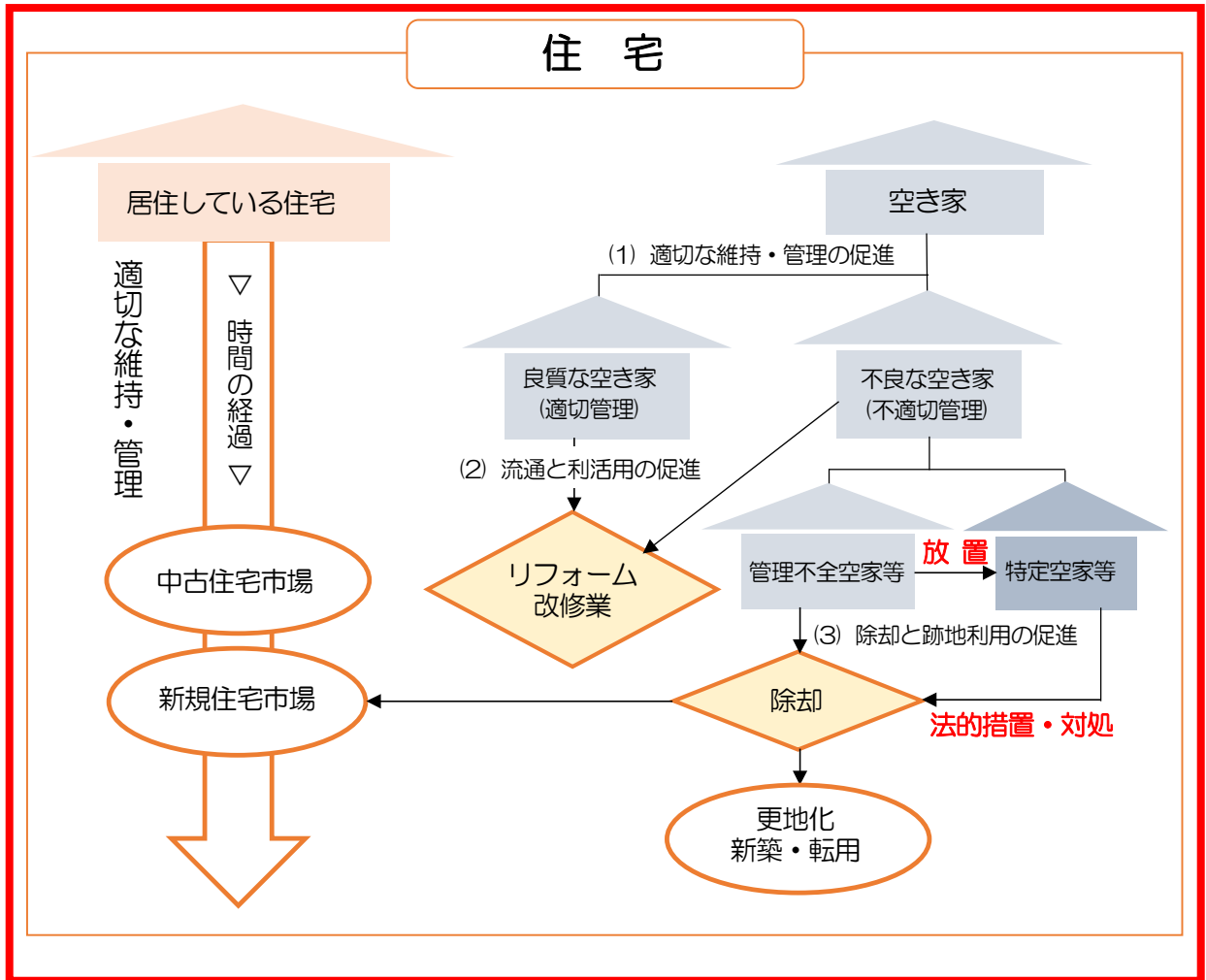
② 適切に管理がなされている空家等

- ・空家等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家等

- ・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。
- ・空家等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。

■ 川西市における空家等への対応



### 3. 空家等の調査に関する事項

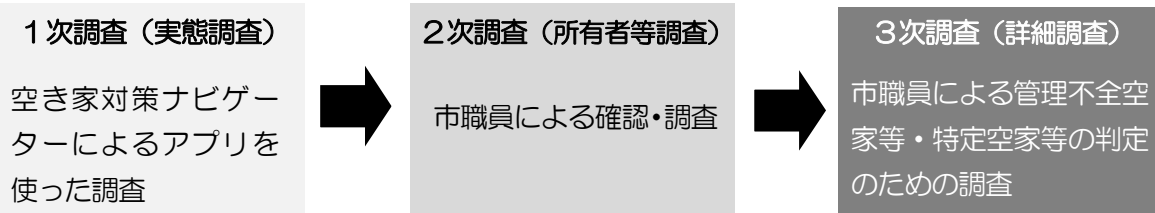
#### (1) 空家等の調査実施方針

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。

空家等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、放置空家等については、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	2次調査	3次調査
目的	空家等対策の基礎資料	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(空き家等対策ナビゲーター) など	市職員など	市職員など
実施対象 空家等	市域全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>1次調査で放置空家等と判定された空家等</li> <li>市に情報提供があった空家等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)と判断された空家等</li> </ul>
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>4</sup> を使用した現地調査(外観のみ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査アプリを使用した現地調査(外観のみ)</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査アプリを使用した現地調査(外観のみ)</li> <li>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</li> </ul>
調査内容	空家等の所在地等	空家等の所在地等、外観の状態、所有者等	空家等の所在地等、外観の状態、所有者等

<sup>4</sup>調査アプリ:「空き家しらべター」。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) 空家等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、空家等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。

空家等の所有者等は売買、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家等の所有者等の特定は困難であり、また、空家等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、空家等対策特措法第 12 条の助言又は第 14 条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。

### ④ 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>5</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 空き家対策計画での活用

川西市の「空家等対策計画」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>6</sup>（団体）を受ける（令和 2 年度）

<sup>5</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>6</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 所有者等による空家の適切な管理の促進

### 1. 基本的な方針（P.8 参照）

空家等所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関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. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する取組

#### （1）空家等に関する相談体制の充実

##### ① 空家等の総合相談窓口の設置【継続】

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【継続】

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【拡充】

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

##### ・空家等の所有者等への情報提供【継続】

放置空家等の所有者等に対し、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援助、普及啓発

##### ① 周辺環境への影響が大きい空家等の対策【新規】

空家等の管理責任は、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【拡充】

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【新規】

空き家問題は、対応が遅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。

#### 🗣️ 空き家対策ナビゲーター<sup>7</sup>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）



空き家対策ナビゲーター報告会



アプリを利用した空き家実態調査

<sup>7</sup>空き家対策ナビゲーター：平成30年度と令和2年度に、国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」として実施

## 第4章 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進

### 1. 基本的な方針（P.8 参照）

#### （1）良質な空家等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）放置空家等の除却と跡地利用の促進

放置空家等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。

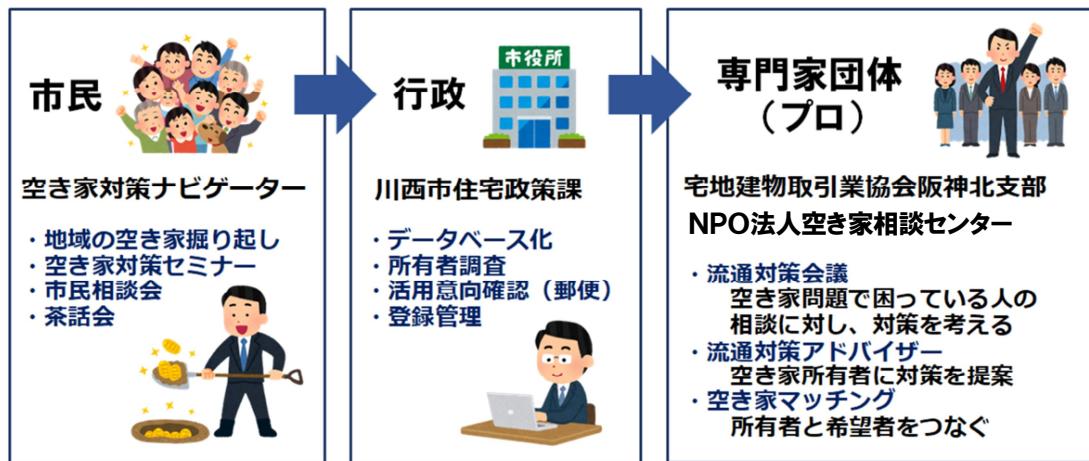
### 2. 良質な空家等の流通と利活用の促進に関する取組

#### （1）空家等の流通促進

##### ① 空き家マッチング制度～空き家をつなご～【拡充】

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、空き家の所有者や活用希望者に対して担当アドバイザーよりアドバイスを行います。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家等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【継続】

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【継続】

放置空家等の所有者等に対し、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〔継続〕

空き家実態調査で把握した空家等について、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〔継続〕

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。

### (2) 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進

#### ① 空き家活用リフォーム助成〔継続〕

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〔継続〕

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。

本市では、耐震診断の結果、「倒壊のおそれあり」と判断された場合、耐震改修や建替えす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 兵庫県の古民家再生促進事業の活用〔継続〕

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〔継続〕

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、空家等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>8</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. 放置空家等の除却と跡地利用の促進に関する取組

#### ・民間連携を活用した処分等に必要な情報提供〔継続〕

空家等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>8</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

## 📌 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。

※ 国の資料等よりイラストなどを挿入予定

### <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。

## 第5章 管理不全空家等・特定空家等に対する措置と対処

### 1. 基本的な方針（P.8 参照）

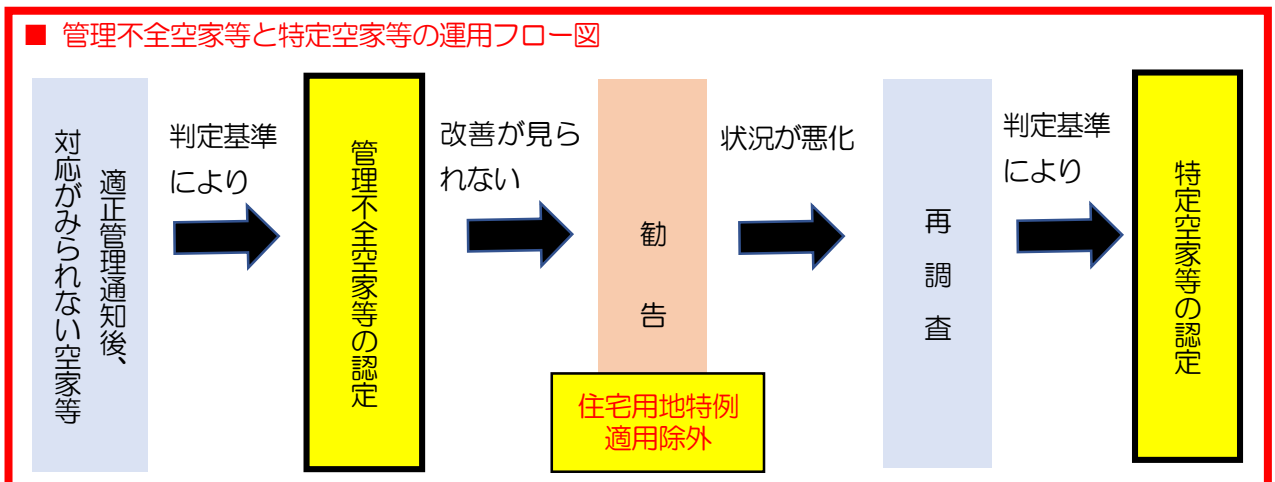
空家等の状態に応じた対策をそれぞれ実施しつつ、管理不全空家等や特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置と対処を講じます。

### 2. 管理不全空家等と特定空家等の運用

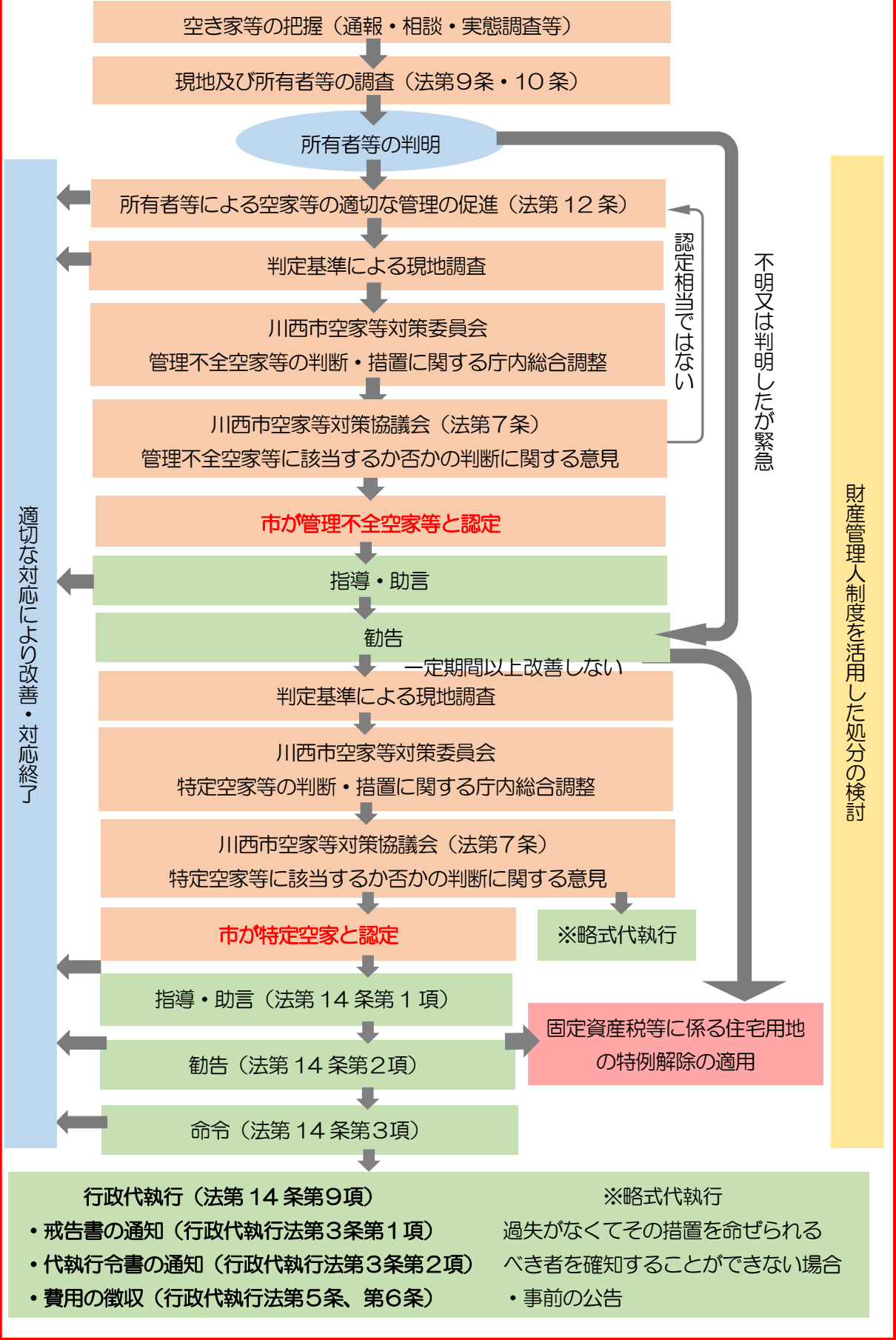
本市では、放置空家等への対応として、空家等対策特措法に基づく「管理不全空家等の認定」と「特定空家等の認定」を段階的に適用します。

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。



■ 空家等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（資料編 P.●）により「管理不全空家等」であるか判断された場合、空家等対策委員会及び、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（資料編 P.●）により「特定空家等に相当している」と判断された場合、空家等対策委員会及び、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、管理不全空家等と特定空家等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 14 条第 1 項）

特定空家等の所有者等に対する助言は、口頭又は文書で実施します。

特定空家等の所有者等に対する指導は、助言を行っても特定空家等の状態に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、ガイドラインを参考に特定空家等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、特定空家等の状態、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、特定空家等の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 14 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 14 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、特定空家等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。

#### 固定資産税等の住宅用地特例の適用について

勧告を行うと特定空家等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、勧告により、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。

なお、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることとなります。

勧告を行った場合は、前項の特例の対象から除外されることになることから、勧告を行った旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1 月 1 日までに勧告したものが、翌年度より住宅特例の対象から除外されます。

### ③ 命令（法第 14 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、特定空家等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 14 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 14 条第 13 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 16 条第 1 項により、第 14 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 14 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 14 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 14 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 14 条第 10 項）

略式代執行については、空家等対策特措法第 14 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、特定空家等の状態及び周辺の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 14 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 14 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・特定空家等に対する取組

### ① 改善が見られない空家等への対応の強化 [拡充]

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「助言又は指導」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 勧告における専門家等からの意見聴取 [新規]

管理不全空家等の所有者等に対し勧告を行う場合は、専門的見地及び所有者等の権利の保護を図る観点から、あらかじめ、川西市空家等対策委員会及び、川西市空家等対策協議会の意見を聴きます。

### ③ 管理不全空家等の認定の周知 [新規]

放置空家等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可能性がある旨を周知し、所有者等による空家等の管理を促します。

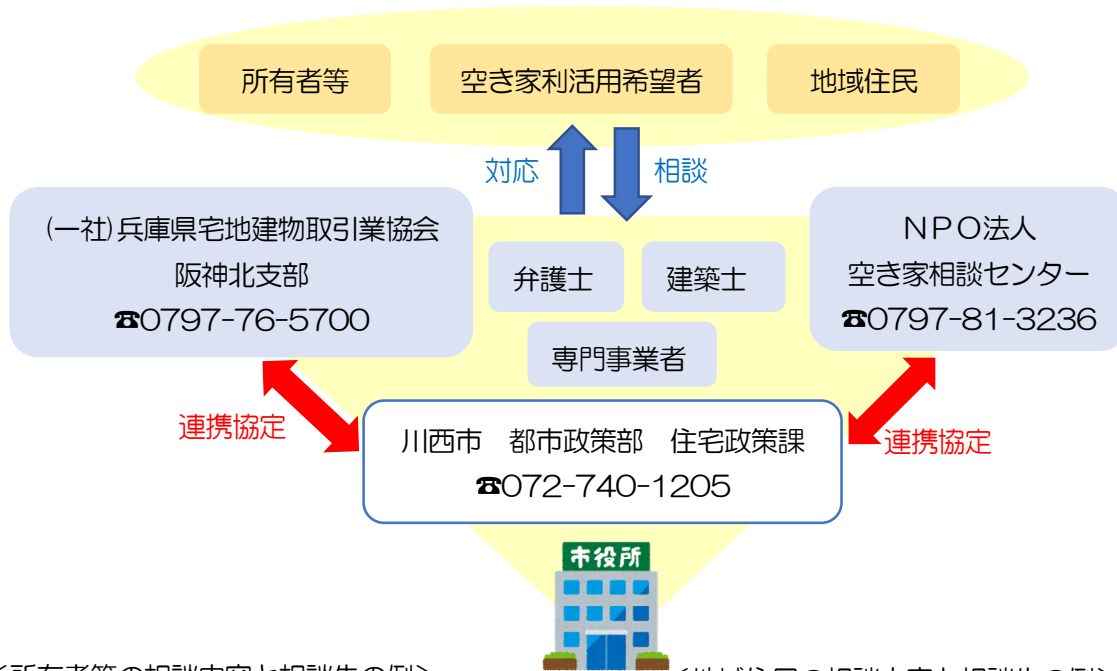
また、空き家予防セミナーなどの啓発活動の際にも周知し、現在空き家を所有している、又は、これから所有する可能性がある人に対しても、空家等の適正管理を促します。

## 第6章 空家等対策の推進に向けて

### 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. 空家等対策に関する組織体制

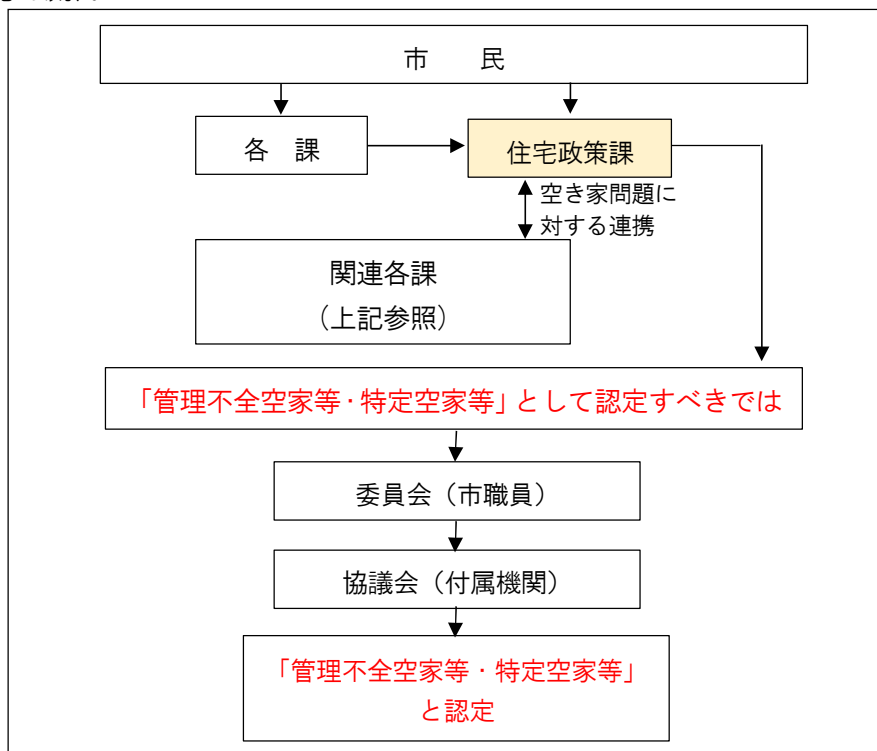
#### (1) 市の連携部署及びその役割

地域からの空家等情報の提供、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た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。

市の担当部署は次のとおりです。

危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>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収容又は除却等に関する事</li> </ul>
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事</li> <li>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事</li> <li>空家等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事</li> </ul>
都市政策課 建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等の認定に関する調査及び協議に関する事</li> </ul>
道路管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の隣接する道路の対応に関する事</li> </ul>
美化推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事</li> <li>特定空家等に存するゴミ等の処理方法の検討に関する事</li> </ul>
上下水道局	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等に関する上下水道情報の提供に関する事</li> </ul>
消防本部予防課	<ul style="list-style-type: none"> <li>火災予防上必要な措置に関する事</li> </ul>
住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画策定</li> <li>市内に問題のある空家等への適正管理指導</li> <li>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)</li> </ul>

■ 対応の流れ



## (2) 空家等対策協議会

空家等対策特措法第7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、空家等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、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。

協議会委員
市長
地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱

## (3) 空家等対策委員会

空家等対策協議会に加え、市職員による空家等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。

空家等対策委員会委員
都市政策部長
都市政策部副部長
市長公室 参画協働課長
総務部 危機管理課長
総務部 資産税課長
市民環境部 生活相談課長
美化衛生部 美化推進課長
都市政策部 都市政策課長
都市政策部 建築指導課長
都市政策部 住宅政策課長
土木部 道路管理課長
消防本部 予防課長

## (4) 関係団体等・民間事業者との連携

空家等については、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) 市民等による空家等対策活動の支援

空家等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。

## 3. 計画の進行管理

これまでの取組状況及び現状と課題を踏まえ、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。

また、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			
2	空き家マッチング制度の解決件数			
3	空き家の相談における所有者の対応率			
4	空き家啓発活動における参加者数			
5	空き家活用リフォーム補助の件数			



## 第7章 マンション管理適正化推進計画

### 1. はじめに

#### (1) マンション管理適正化の背景

マンションは、主要な居住形態として広く普及しており、街を構成する重要な要素となっています。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。

さらに、昨今は建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」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、マンション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。

このような状況の中で、誰もが良好な居住環境を享受し、安全・安心で心地よく住み続けられる街を維持発展させていくには、引き続き、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。

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期待されます。

このため、本市では、各マンションの管理組合が主体的な取組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していく必要があります。

#### (2) 計画の目的

国は、マンションの課題に対応するため、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）を改正し、マンション施策推進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。

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。



## 2. 実態調査から見たマンションの現状

令和3年度に実施した川西市マンション実態調査の結果、令和3年時点で約8,000戸、このうち築35年以上のマンションは約2,020戸と推計されています。これが10年後には約2倍の4,040戸、20年後には約3倍の6,060戸と、今後高経年のマンション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6月現在）

	棟数	階数	床面積	戸数
全ての分譲マンション	158棟	1,074階	732,347㎡	8,304戸
旧耐震基準の分譲マンション(築42年)	47棟	265階	106,984㎡	1,506戸
全体に占める旧耐震の割合	29.7%	24.7%	14.6%	18.1%
築30年以上の分譲マンション	82棟	424階	219,060㎡	2,710戸
全体に占める旧耐震の割合	51.9%	39.5%	29.9%	32.6%
築35年以上の分譲マンション	70棟	355階	175,526	2,268戸
全体に占める旧耐震の割合	44.3%	33.1%	24.0%	27.3%

### ■ 市内の分譲マンションの棟数・戸数（築10年毎以上）

	築10年未満	築10年以上	築20年以上	築30年以上	築40年以上	築50年以上
棟数	6棟	152棟	139棟	82棟	55棟	30棟
	1.3%	96.2%	88.0%	51.9%	34.8%	19.0%
戸数	575戸	7,729戸	6,598戸	936戸	1,774戸	1,038戸
	2.8%	93.1%	79.5%	32.6%	21.4%	12.5%

### ■ 市内の分譲マンションの棟数・戸数（築10年区分）

	築10年未満	築10年以上 ～20年未満	築20年以上 ～30年未満	築30年以上 ～40年未満	築40年以上 ～50年未満	築50年以上	合計
棟数	6棟	13棟	57棟	27棟	25棟	30棟	158棟
	3.8%	8.2%	36.1%	17.1%	15.8%	19.0%	100.0%
戸数	575戸	1,131戸	3,888戸	936戸	736戸	1,038戸	8,304戸
	6.9%	13.6%	46.8%	11.3%	8.9%	12.5%	100.0%

資料：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

### 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市が講ずる措置に関する事項

川西市においては、区域内のマンションの管理状況を把握するための実態調査（「川西市分譲マンションに関するアンケート調査」）を実施しています。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

- **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：** 川西市の区域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（管理組合あてに郵送できない場合には、市職員が直接当該建物を訪問し、管理者を探索の上、調査票を手交する）。
- **調査期間：** 令和3年11月～令和4年1月

計画策定後も4年に1度程度を目安に、実態調査を行うこととします。

#### (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>9</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と連携し、希望する管理組合に対してマンション管理士の無料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います。

#### (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（川西市マンション管理適正化指針）に関する事項

川西市マンション管理適正化指針については以下のとおりです。

##### 【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。

<sup>9</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。

なお、認定申請には、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益財団法人マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」の提出を必須とします。

#### ○管理計画認定制度における認定基準

1.管理組合の運営
<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"/> 集会在年に1回以上開催されていること
2.管理規約
<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
3.管理組合の経理
<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
4.長期修繕計画の作成及び見直し等
<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
5.その他
<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（※）

（※）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と連携し、希望する管理組合に対してマンション管理士の無料派遣や、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

本計画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、マンション管理士会等の事前確認を必須とすることにしております。(詳細は、川西市マンション管理計画認定制度要綱(令和6年4月施行予定)を参照)

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、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(有効期間は延長せず)。認定期間中に市区等から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合がありますので、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ます。