

会 議 録

会議名 (付属機関等名)	令和5年度第2回川西市空家等対策協議会専門部会		
事務局(担当課)	都市政策部 住宅政策課		
開催日時	令和5年9月6日 10時から11時50分まで		
開催場所	ウェブ会議システムにより開催 (傍聴場所:市役所5階 502会議室)		
出席者	委員	安田委員、橋本委員、濱委員、川越委員、森崎委員	
	その他	なし	
	事務局	都市政策部 宮下部長、小野副部長、萩倉副部長 住宅政策課 藤田課長補佐、福丸主任、	
傍聴の可否	可	傍聴者数	0人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由			
会議次第	別紙のとおり		
会議結果	別紙審議経過のとおり		

審議経過

【10:00 開会】

1 開会

2 議事

・川西市空き家対策計画（案）の確認について

●事務局

※内容説明

●委員

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？

●事務局

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。

●委員

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と。「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と思うがどうか。

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、それぞれに「(マンション管理適正化推進計画)」を加えてはどうか。

●事務局

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す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ない。構成については、いただいたご意見の通りに修正は可能である。

●委員

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るか。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。

●事務局

本文中には、土地対策も引き続き含むということを明らかにさせ、計画から抜けたわけではないことが伝わるような書き方を検討する。

●委員

構成は対比させる方がわかりやすいので、編立てにした方がよいと思う。

●委員

7ページの「②流通困難物件への対応」について、この内容は第4章に通じるところと思うが、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。

●委員

19 ページの図について、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。

●事務局

19 ページの図は、マッチング制度の補足として描いてある図である。ご意見のイメージ図は、29 ページに既にあるが、三者の関係性を理解してもらえるよう考える。

●委員

13 ページのフロー図について、「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。

●事務局

修正する。

●委員

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。

●委員

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。

●事務局

縮尺や特定の地域に絞るなど、工夫の余地はある。

●委員

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ものがいい。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。

●事務局

記述自体はしているが、ご意見のとおり、イメージ図としてわかりやすいものがあるように思う。

●委員

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ように思う。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。

●事務局

ご指摘のとおり、計画中で認定の効果に触れないといけないと思うので、記述を追加する。共通点と序章の部分についても文中に加える。

●委員

13 ページのフロー図について、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。

●事務局

検討する。

●委員

39 ページに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。

●事務局

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ない。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ないが現実を見た数字にしている。

3 閉会

【11:50 閉会】