

第3次登米市空き家等対策計画（案）に対する意見内容及び意見に対する考え方

意見要望	意見等の内容	関連項目	回答
1	<p>人口減少や住宅の老朽化に伴う空き家問題に対し、本計画が法改正を踏まえ、市の責務として総合的に対応しようとしている点は評価できます。一方で、登米市外に所有者がいる、または所有者不明の場合、問題意識が薄れ対応が進まないケースも多いと感じます。こうした空き家への対策強化や、行政からの積極的な関与が必要だと思えます。また、空き家を活用した商売や地域活性化を進めるのであれば、用途変更や各種手続きの簡素化が不可欠です。あわせて、リノベーションについても安全性を確保した上で、所有者や利用者が自己判断で進められる範囲を広げていくことが重要だと考えます。さらに、空き家購入時の助成制度についてもぜひ検討していただきたいです。</p>	4-4 所有者等の意識の涵養及び理解増進	<p>ご意見にありましたとおり、所有者の管理責任意識の希薄化については、空き家等対策における課題であり、個人の問題に留まらず、行政が介入する必要があると認識しております。</p> <p>これまで、固定資産税の納税通知書への啓発チラシの同封や管理が不全な空き家の所有者等へ適正管理通知の発送などを行っておりますが、今後も効果的な周知方法を検討してまいります。</p> <p>また、空き家の用途変更やリノベーションについては、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、空き家購入の際には、空き家改修補助事業として、本市の空き家情報バンク事業に登録されている空き家の改修等を行った場合は、その改修費の一部補助を行っております。</p>
2_1	<p>1. 第3次空き家等対策計画（案）の本文について</p> <p>(1) 「目次」について</p> <p>目次については、市町村が対策計画を定めるうえで法第7条が掲げる事項（9項目）をかいつまみ、文言を変えて羅列しただけのような印象を受けた。前回計画同様に、大見出し（章）と小見出し（節）を設け、市民の誰もが一目理解できる内容に整理していただきたい。</p> <p>(2) 文章・文言の引用について</p> <p>先ず1ページ目、「1-1 計画策定の背景と目的」の文章であるが、宮城県大和町や他市町村の空き家対策計画からの引用ではないかと、と思うほど酷似している。空き家問題は各市町村共通の社会問題であるため、標準的な文章になるのは理解できるが、あまりにも安直な文章と感じた。第1次対策計画策定から継続する課題、新たに浮かび上がった課題、取り組まれた成果等の積み上げを踏まえ、ご自分たちの言葉で文章化しては如何だろうか？</p> <p>次に12ページ目、「4-4 所有者等の意識の涵養及び理解増進」の文言については、平成27年2月、総務省・国交省が市町村向けに発出した「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」の中で使用されている文言である。例えば、この中の「涵養」は普段使いする言葉だろうか？本対策計画（案）では、役所の通達や告示に使用されている文言をそのまま引用している箇所が散見される。全て否定するものではないが、様々な年代の市民が読み手となるのだから、分かりやすい文言の使用を望む。</p> <p>(3) 各種データの掲載について</p> <p>第2次対策計画では、「第3章 空き家等対策のこれまでの取組状況と課題」に「適正管理通知件数及び所有者等の対応状況」他、空家の措置・対応状況、利活用の実績に係るデータ表が掲載されていた。これらのデータは、令和元年以後の取組状況を知る上でも、広く市民に知らしめるべき必要なことであると考え。第3次対策計画においても同種データの掲載を望む。</p> <p>また、第3次対策計画（案）5ページ「2-2 本市の空き家等の現状」では、空き家等の実態調査の実施及び実施結果（図表）が掲載されている。</p> <p>調査時期を考えれば、改正空家法における「管理不全空き家」についても効率的に調査を行った、と考えるのが自然である。従って、図表2中、倒壊の恐れ判定「無」及び「不明」には「管理不全空き家」が含まれていると推察する。これについても調査件数の掲載を望む。</p>	1-1 計画策定の背景と目的 2-2 本市の空き家等の現状 4-4 所有者等の意識の涵養及び理解増進 6-2 管理不全空家等に対する措置	<p>(1) 目次については、ご意見を参考とさせていただき大見出しと小見出しを設けます。</p> <p>(2) 文章・文言の引用については、宮城県が県内市町村から出された意見を踏まえ、各市町村の空き家等対策計画の策定に資することを目的に作成した空家等対策計画の作成例を参考にしているため、同様に県の作成例を参考に市町村と内容が酷似しているものと思われます。</p> <p>12ページ「4-4 所有者等の意識の涵養及び理解増進」については、「4-4 所有者等の意識の向上及び理解増進」に修正いたします。</p> <p>(3) 各種データの掲載については、承りましたご意見のとおり、各実績等を掲載いたします。</p> <p>また、5ページ「2-2 本市の空き家等の現状」については、今回の調査は、市内の空き家が、特定空家等や管理不全空家等に該当するかを目的とした調査ではなく、市内空き家の件数及び倒壊のおそれを判定するためのものであり、建物の傾斜の有無や老朽化の具合、部材の剥離（脱落）やその他付随物の破損の状態を外観から調査したものです。</p>

第3次登米市空き家等対策計画（案）に対する意見内容及び意見に対する考え方

意見要望	意見等の内容	関連項目	回答
2_2	<p>(4) 改正空家法第13条関係について 16ページ目、「6-2 管理不全空家等に対する措置」中、「〔2〕指導の3行目から5行目終わりまでの文章に「直ちに管理不全空家等に該当するのではなく・・・」とある。同じく、「〔3〕勧告の4行目から6行目終わりまでの文章に、「周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくない状況であることを鑑み・・・」とある。特に、13条第2項の勧告により求める措置は「修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。」と規定されている。(必要な措置をとること、だけではない。)</p> <p>これらは、16ページ〔1〕管理不全空家等の判断基準にあるとおり、国の管理指針やガイドラインに準じて判断されるものであることは承知しているが、「指導」と「勧告」でそれぞれ求める措置の規定内容は異なっているものの、共通する点はすでに近隣周辺住民等から苦情案件になっている事がほとんどであり、切実な問題として早急に必要かつ具体的な措置を求めているということである。</p> <p>また、「～強い公権力に係る措置は規定されていません。」と記しているが、勧告により改善されなければ、市町村長は利害関係に関わらず裁判所に対し、民法264条で規定している命令の請求をすることができる。その他、公権力とは言わないまでも、民法の相隣関係による対応等、管理不全の状態によっては関連法令で半ば強制力をもって対応できることはある。</p> <p>よって、上記下線部分の文言については、やや主観（後ろ向きな考え）によって踏み込み過ぎている印象があり、削除を求める。</p> <p>(5) 管理が不全な空き家等に対する措置のフロー図について、法9条で規定している「立入調査等」が記載されていないが、どの時点で行うのか？ 改正空家法により、市町村長に報告徴収権が与えられている。実務はもちろん、フロー図的にも「立入調査」は重要な部分と捉えている。</p>	6-2 管理不全空家等に対する措置	<p>(4) 改正空家法第13条関係については、ご意見にありましたとおり、17ページ〔3〕勧告（法第12条第2項）の説明文1行目から3行目を「指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きいと認めるときは、当該指導を受けた者に対し、必要な具体的な措置をとることを勧告することができます。」に修正いたします。</p> <p>また、16～17ページ「6-2 管理不全空家等に対する措置」は、空家等対策の推進に関する特別措置法及び管理不全空家等及び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）を根拠として記載しているため、下線部分の削除は行いません。</p> <p>(5) 管理が不全な空き家等に対する措置のフロー図については、20ページ「図5 管理が不全な空き家等に対する措置のフロー図」の特定空家等の認定前に「立入調査」を追加します。</p>
2_3	<p>2. 空き家対策の取組について (1) 第3次対策計画を策定するにあたり、改正空家法の施行における3本柱「1. 活用拡大 2. 管理の確保 3. 特定空家の除却等」で対策を強化するものと思うが、併せて、これまでの施策の見直し、評価方法や進捗管理についても修正を図る必要があると考える。</p> <p>改正空家法による各制度の取組や方針が、対策計画(案)では詳細かつ具体的に示されていないので、対策計画ではしっかり示していただきたい。(特に国が目標とする取組)</p> <p>① 空家等活用促進区域の指定(例：中心市街地、観光地) 加えて、やる気のあるコミュニティ地区を「推進モデル地域」に指定</p> <p>② 空家等管理活用支援法人の指定(登米市は広範囲なので、3、4程度のエリア別に支援法人があれば理想)</p> <p>③ 取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数(目標・指標を設定)</p> <p>(2) 利活用に関しては、空き家情報バンク事業に頼るところが大きいと思われるが、売買・賃貸の前段において、相続・登記・残置物の処分等の課題を解決できないケースが多い。空家等への措置の遅れは、人員や予算の不足が原因のひとつと感じている。(利活用に限らず、管理不全空家等の対応然り。) 官民がこれまで以上に連携を密にし、ワンストップで相談できる体制づくりが急務と考える。</p> <p>その他、現在、市の建設部が主幹となって居住支援勉強会を行っている。各部署が関係する取組についても、総合的な取組として対策計画に盛り込んではどうか？</p> <p>(3) 詳細は省くが、近隣の市民が管理不全な空き家等について総合支所に相談した際、担当者から市民に対し不適切なアドバイスを行った事例があった。関係職員は、日頃より必要最低限の業務知識の研鑽に努めるとともに、専門家等へ相談する等の柔軟かつ適切な対応をしていただきたい。そのためにも、これまで以上に民間と日頃から情報共有する機会を設けてみてはどうか？</p> <p>総括して、第2次登米市空き家等対策計画と比較し、内容や情報が簡略化・省略化され、足掛け10年に及び取り組んだ計画の詳細且つ具体的な課題や成果について記載が不十分と感じた。第3次対策計画(案)からは、空き家問題の解決を通じ、将来の登米市をどのようにしたいのか、目指すべきところ、熱意が感じられない。</p> <p>他市(盛岡や秋田)の対策計画を参考にされ、「登米市もやる気があるな!」と感じる計画を策定していただきたい。</p>	3 基本的な方針 7 空き家等対策の実施体制に関する事項	<p>(1) 第3次登米市空き家等対策計画における評価方法や進捗管理、法改正による施策内容と見直しについて、①及び②については、本市においてどのように活用していくか今後検討してまいります。③については、本計画における目標値・指標を空き家等実態調査の結果を基にした空き家の増加率とし、「3-2 本計画の目標」として、追加します。</p> <p>(2) 空き家等の利活用として、空き家情報バンクの利用については年々需要が高まっております。承りましたご意見のとおり、これまで以上に行政と民間の連携を図り、空き家の利活用を進めてまいります。</p> <p>また、計画の策定にあたっては、会議等で各部署と関係する取組について確認を行ってまいりましたが、今一度、関係する取組について確認を行ってまいります。</p> <p>(3) 空き家等に対する相談対応については、承りましたご意見のとおり、これまで以上に行政と民間の連携を図るとともに、関係する部署との情報共有や職員研修を通して、空き家問題の解決や市民への適切な対応に努めてまいります。</p>

第3次登米市空き家等対策計画（案）に対する意見内容及び意見に対する考え方

意見要望	意見等の内容	関連項目	回答
3	<p>年々、高齢者のみの世帯が増加し、空き家も増加すると予測されている事から、空き家にしない事前対策が出来ないだろうか？</p> <p>葬儀会社と連携し、市の相談窓口案内やパンフレットによる情報提供をしてもらったり、市でも相談されるのを待つだけではなく、死亡者等提供時に情報提供を声がけが必要だと思う。（相続人が他県在住ならば、初期対応が重要な為）</p> <p>空き家はリノベーションして、お試し移住場所、移住誘致ツールとして、市の資産になるよう活かしてほしい。</p> <p>特定空家の早急なご対応をお願いします。</p>	<p>4-2 相談体制の整備</p> <p>4-4 所有者等の意識の涵養及び理解増進</p> <p>4-5 多様な主体と連携した取組の推進</p>	<p>ご意見にありましたとおり、まずは空き家とならない取組、管理不全な空き家を増やさないための取組が重要であることから、本計画の基本的な方針の1つを「空き家等の発生の抑制及び適切な管理の促進」としております。空き家を発生させないための対策として、「4-2 相談体制の整備」や「4-4 所有者等の意識の涵養及び理解増進」、「4-5 多様な主体と連携した取組の推進」を図ってまいります。</p> <p>また、各総合支所窓口において、死亡や転出等により、空き家が発生する可能性がある際に、チラシを配布するなど啓発を進めてまいります。</p> <p>空き家の利活用については、ご意見として承り、今後の参考とさせていただきます。</p>
4	<p>若い人からすれば、利便性の良い場所に、新しく家を建てる人が多いなか、空き家バンクで家を探すという考えが、田舎にはないかと。空き家バンクの推進、補助金等をわかりやすく伝えるしかない。一人暮らしの高齢者宅も増えていたり、週末しか居ない家も周囲にあるので、空き家は少しずつ増えていくであろう。</p>	<p>5-1 利活用の促進について</p>	<p>ご意見として承り、今後の参考とさせていただきます。</p>