

●計画改定（骨子案）に対するご意見の検討結果

【資料 1】

No.	項目	意見	検討結果	掲載頁
1	空き家に関する相談体制	個々の空き家問題の解消には、時間を要するものが多い。その点も踏まえて、空き家の相談体制の整備に関して市と引き続き連携したい。	空き家に関する相談は、建物の除却・リフォーム・売却・賃貸・相続・管理方法など、内容が広範囲に及ぶことから、民間の関連団体と連携し、専門的な相談に引き続き対応する。	P44[4.2.(2)]
2	空き家の発生抑制	空き家は発生前後に働きかけを行うことが発生抑制に効果がある。空き家を生まないプロジェクトに一定の成果があり、市の事業とすることも有意と考える。	R 4～7年度に開発から40～50年経過した大規模な戸建団地において、空き家を生まないプロジェクトを事業展開する。	P55[4.4.(2)]
3	E・Dランク空き家の適切な対応	特定空家等は修繕などで建物の延命を図るより除却の方が適当ではないか	所有者の財産であることに鑑み、特定空家等であっても、除却以外の改善方法があれば、除却の他に修繕等も市の指導内容としている。特定空家等に至らないE・Dランク空き家であれば、除却以外に修繕や管理継続は、所有者の妥当な対応と考える。	P56[4.5.] ※骨子案のとおり改正する
4	住宅の供給過剰	空家等対策の視点で、税制、グリーン住宅ポイントなどの制度、居住誘導区域など様々な政策を総合的に実施すべき	(国交省の)グリーン住宅ポイントは、次年度以降が未定であり、本計画への掲載はなじまない。税制については、住宅ストックが量的に充足している現状を踏まえて、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を見直す等、国への要望等において、引き続き他都市と連携を図っていく。また、立地適正化計画と整合した施策等に関して、庁内の空家等対策推進会議において検討する。	— (検討)

No.	項目	意見	検討結果	掲載頁
5	空き家の発生抑制	適切に管理された空き家も時間の経過とともに管理不全になりやすい。地元自治会と十分に連携し、利活用を考えることも必要と考える。	空家等対策の基本的な考え方において、地域（市民）との連携は1つの柱であり、 <u>地元自治会と連携し、空き家の利活用を促進する。</u>	P37[3.4.] P52[4.3.(3)]
6	土地家屋調査士会との連携	空き家の発生抑制、利活用の促進の取組みに土地家屋調査士会が連携し、円滑に進むケースもあるので、様々な場面で協力したい。	空き家に関する相談は、建物の除却・リフォーム・売却・賃貸・相続・管理方法など、内容が広範囲に及ぶことから、 <u>民間の関連団体と連携し、専門的な相談に引き続き対応する。</u>	P44[4.2.(2)]
7	所有者への適切な管理の啓発	空き家の発生から、管理不全となり、特定空家等となり、除却されるまでの一連の流れの中で、自身が所有する空き家が現在どの位置にあるのかを分かりやすくイメージできるものを作成し、所有者に提供してはどうか	空き家の状況を把握できるように、空き家の現況写真を添付し、所有者に助言指導を行っているが、 <u>提案のあった資料など、さらにわかりやすい資料の作成を検討する。</u>	— (検討)
8	成年後見人制度と空き家の管理	成年後見人制度を活用される者が非常に増加している。施設等へ入所した後、自宅は管理不全となるケースも多い。行政と地元自治会と後見人が連携する仕組みづくりが必要と考える	管理不全な空き家所有者を調査する過程で、後見人等の存在が判明し、地元自治会と後見人の間をとりもつケースもある。 <u>個々の案件に対応する中で、今後も後見人及び地元自治会との連携についても対応する。</u>	— (業務上、留意)

No.	項目	意見	検討結果	掲載頁
9	空き家の発生抑制	中心部と周辺部では、空き家との関わり方や関心度が大きく異なる。周辺部の方が地域コミュニティが強いので、連携を強化して取り組むのがよい。中心部は空き家を生まないプロジェクトの取組みが効果的と考える	管理不全な空家等は地域住民へ影響を及ぼすことから、地域住民から所有者情報を得るなど、地域と引き続き連携し対応する。また、 <u>空き家を活用した地域の活性化など、地域と連携を図り、利活用の促進に努める。</u>	P37[3.4.] P52[4.3.(3)] P55[4.4.(2)]
10	利活用促進の成果指標	空き家情報バンクの目標値（5年で100件登録）は低いのではないか	<u>空き家情報バンク登録件数はこれまでの実績を考慮し、約4倍の5年で100件登録を目標とする。</u>	P35[3.2.] ※骨子案のとおり改正する
11	空き家の利活用促進に向けた施策	空き家所有者への利活用意向調査を居住誘導区域を優先すると、他の区域が取り残される心配がある	「限定」ではなく、あくまでも「優先」実施するものであり、 <u>居住誘導区域以外でもこの取組みを実施する。</u> ※対象空家等数：約2600棟、居住誘導：約1400棟、その他：1200棟	P50[4.3.(2)]
12	E・Dランク空き家の適切な対応	E・Dランクの対応について、修繕対応可能なEランクが存在することに矛盾を感じる	所有者の財産であることに鑑み、特定空家等であっても、除却以外の改善方法があれば、除却の他に修繕等も市の指導内容としている。 <u>特定空家等に至らないE・Dランク空き家であれば、除却以外に修繕や管理継続は、所有者の妥当な対応と考える。</u>	P56[4.5.] ※骨子案のとおり改正する

No.	項目	意見	検討結果	掲載頁
13	空家等対策の 施策展開	空き家の解消には時間がある程度時間が必要だが、空き家の発生抑制の施策を展開する場合に、プロセスを明示し、近未来の姿が見えるよう工夫する必要がある	R4～7年度に実施予定の空家を生まないプロジェクトの事業予定は次のとおり。 R4～R7：同時期に多くの空き家の発生が懸念される地区（概ね10地区）において、順次事業実施 R8以降：同様の取組みを市内全域に拡大	P55[4.4.(2)]
14	空家等対策における他の部局との連携	固定資産税など他部局と議論し、連携することが必要、また成年後見人制度も空家等対策の視点で制度の問題を考える必要がある	固定資産税の納税通知書に同封する啓発チラシに加え、多くの空き家は居住者が死亡後の相続時に発生することから、相続人が市役所窓口に来所する機会（死亡届出時など）や、関係課から相続人へ送付する文書に、空き家の利活用や適切な管理に関する啓発チラシを提供することなど、所有者への啓発及び情報発信を検討していく。 成年後見人制度については、関係課と課題を共有し、庁内の空家等対策推進会議などにおいて協議する。	P43[4.2.(1)]
15	空き家の利活用促進	管理状態の良い空き家の判断に十分な客観性が必要	<u>空き家実態調査の結果A・Bランクとされた空き家を管理状態の良い空き家として、利活用促進の対象とする。</u> なお、空き家の劣化度を客観的に診断するインスペクションについては、引き続き関係団体と連携し、普及促進を図る。	P52[4.3.(3)]
16	防災面の空家等対策	大地震が発生し、道路に空き家が倒壊した場合など、被害を最小限にするためにも、耐震性能の有無などを所有者に周知することが重要と考える。	空き家所有者に対する助言指導の際に、耐震性能を確認するなど、所有者に防災の視点も含めて適切な管理を啓発する。	P45[4.2.(3)]