

「荒尾市空家等対策基本計画（案）」に関するご意見・ご提案の内容及び対応方針

1 意見募集期間 平成29年3月16日（木） ～ 平成29年4月14日（金）

2 意見提出件数 16件（2人）

3 取りまとめの注意点

提出されたご意見等については、取りまとめの便宜上、適宜要約させていただきます。下記の表において、提出されたご意見等とそれらに対する考え方について取りまとめています。

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方				
No.	ご意見・ご提案の内容(一部要約)		ご意見に対する市の考え方	計画書への反映
1	P24	<p>「(2) 市組織における連携」に関するご意見</p> <p>空家対策推進室があることの周知と業者の紹介、資金面の相談、融資制度など充実が必要ではないでしょうか。</p>	<p>平成28年4月に空家対策推進室が新設され、現在建築住宅課内において、室長1名、係員2名、合計3名の専属により空家に関する問題解決に向けて取り組んでいます。</p> <p>ご指摘の周知に関しては、平成28年10月号の広報「あらお」において、取り組み内容の一部を紹介しています。今後も、広報「あらお」や荒尾市ホームページ等を活用し周知に努めていきます。</p> <p>業者の紹介については、売却や賃貸を検討されている場合は、宅地建物取引業一覧名簿による紹介、住宅の解体を希望されている場合は荒尾市建設業協会会員名簿による紹介等の対応をとらせていただいています。</p> <p>資金面に関しては、平成29年度より老朽危険空家等の解体に対して、除却費用の一部を助成します。</p>	<p><P30、6行目> 除却に関する補助制度を検討します。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>平成29年度より老朽危険空家等の解体に対して、除却費用の一部を助成します。</p>

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方

No.	ご意見・ご提案の内容(一部要約)		ご意見に対する市の考え方	計画書への反映
2	P28	<p>「(1) 特定空家等への措置」に関するご提案</p> <p>行政指導・行政処分を行うときの猶予期間は何日程度か明記してはいかがでしょうか。</p>	<p>屋根の崩落や外壁が著しく損傷しているなど、倒壊の恐れのある特定空家等については、除却を前提とした行政指導を行う必要があります。一方、樹木の繁茂や窓ガラスの割れ等が要因となる特定空家等の改善に要する日数については、除却による日数程は必要ないと考えられます。P62 にあります特定空家等の判定基準(案)の各項目によって、猶予期間などを考慮しながら行政指導・行政処分を行っていく所存です。</p> <p>ご提案の猶予期間の明記については、個々の事案において猶予期間に違いがあることから、差し控えさせていただきます。</p>	原案どおり
3	P28	<p>「(1) 特定空家等への措置」に関するご質問</p> <p>代執行時の費用負担は所有者か市が負担するのか教えてください。</p>	<p>代執行の費用負担については、行政代執行法に則り行います。行政代執行法第6条により費用の徴収をすることができるとしており、本市においても、空家所有者等へ徴収を行います。</p>	原案どおり
4	P30	<p>「(3) 特定空家等の解消に向けた取り組み」に関するご意見</p> <p>除却に関する補助金制度は必要だと思います。ただし、有資産者に対してどうするのか。また、具体策を示していただきたい。</p>	<p>平成29年度より老朽危険空家の除却に関する補助金を開始いたします。これは、国の社会資本整備総合交付金を使って、老朽危険空家を解体した場合に、解体した所有者等へ補助金を市が交付するものです。当計画書(案)の作成段階では、議会の承認を受けておりませんでしたので、「除却に関する補助制度を検討します。」と明記していましたが、荒尾市議会平成29年3月定例会において、老朽危険空家等除却事業の当初予算が承認されましたので、右記のとおり訂正します。</p>	<p><P30、6行目> 除却に関する補助制度を検討します。</p> <p style="text-align: center;">↓</p>
5	P28	<p>「(1) 特定空家等への措置」に関するご意見</p> <p>行政指導の助言・指導段階での対策費用として、補助金制度も必要ではないでしょうか。</p>	<p>老朽危険空家等除却推進事業の詳細に関しては、広報「あらお」6月号や市ホームページ等において周知を図っていきます。</p> <p>また、有資産者に対する補助については、国の社会資本整備総合交付金において、特段の判断基準も設けてありません。本市においては、危険な家屋の除却を優先したいと考えますので、資産の有無に関係なく補助金の交付を行っていきます。</p>	<p>平成29年度より老朽危険空家等の解体に対して、除却費用の一部を助成します。</p>

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方

No.	ご意見・ご提案の内容(一部要約)	ご意見に対する市の考え方	計画書への反映
6	<p>「住宅の更新サイクルからみた各段階における課題」に関するご意見</p> <p>住宅は朽ち果てるという観点より、メンテナンスを行って長寿命化の視点を持つことが、空家等を減少していくことに繋がると考えます。「形あるものは必ず壊れる」は事実であっても、不適切な表現ではないでしょうか。</p>	<p>「木造文化」を築き上げた日本では、「住宅はいずれ朽ち果てるものだから、適宜建て直す」という意識が強く、「石造文化」の欧米では、「住宅は継続的で、使い続けて改良していくもの」と考える人が多いようです。この違いが日本では新築重視、欧米では中古重視の傾向になっているものと考えられます。</p> <p>国においては、少子高齢化が進行して、住宅ストック数が世帯数を上回り、空家の増加も生じる中、「いいものを作って、きちんと手入れをして、長く使う」社会に移行することが重要と考え、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を政府目標に掲げてあります。</p> <p>日本の木造文化の課題を含めて、「形あるものは必ず壊れる」と表記していましたが、国においても、中古住宅に対する環境整備に取り組んでいますことから、本計画書（案）の文言を削除します。</p>	<p><P19、2行目> どんなに高価な住宅も、どんなに丈夫な住宅も、「形あるものは必ず壊れる」ものです。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">削除</p>
7	<p>「(2) 市組織における連携」に関するご意見</p> <p>空家予防と空家の早期発見を考えれば、高齢者支援課等の介護に係る部署との連携は必要ではないでしょうか。</p>	<p>現時点においも、高齢者支援課との連携を行っており、空家に対して問題が発生した場合等は、空家所有者等の認知症程度やケアマネジャーの支援内容等の把握に努めるなど、連携体制を整えています。</p> <p>実際には連携を行っていますので、ご指摘のありました介護担当課（高齢者支援課）の追記を行います。</p> <p>また、平成29年4月より空家対策推進室が建築担当課へ移りました。相談窓口担当課の修正、及び他にも関連する部署の追記を行います。</p>	<p><P24、図19：市組織における連携体制> 修正後</p>

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方

No.	ご意見・ご提案の内容(一部要約)		ご意見に対する市の考え方	計画書への反映
8	P26	<p>2.「空家等の防止に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>住宅のバリアフリー化や断熱性向上、特にお風呂・洗面所・トイレの断熱向上について、啓発及び補助金の創設により、高齢者の健康寿命を伸ばす事で、空家の増加を遅らせることが出来ると考えます。</p>	<p>住宅の機能性向上等について、介護保険を使った住宅改修費支給や重度の障がい者（児）がいる世帯への住宅改修助成等、より安全な生活が送れるよう住宅改修費の助成を行っています。</p> <p>ご提案のありました、断熱性向上等への補助金の創設については、風呂場等でのヒートショックによる医療費の低減と、住宅改修金額との費用対効果を考えながら、研究・検討に努めます。</p> <p>また、上記の助成制度以外においても、リフォームの減税制度や融資制度、国においても住宅ストック循環支援事業として住宅改修の助成制度もありますので、これらの制度の周知・啓発に取り組めます。</p>	原案どおり
9	P26	<p>2.「空家等の防止に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>啓発リーフレットを作成し、空家対象者への配布や宅建業事務所に置いてはいかがでしょうか。</p>	<p>啓発リーフレットの作成及び宅建事務所への配置については、啓発チラシの作成を進めているところです。住宅の管理(居住中)、空家の管理、相続、登記等の各事象に応じた啓発チラシ作りを検討しています。また、作成後は市ホームページへの掲載等に限らず、ご提案のとおり、多くの方への周知のため、関係各所へ配置させていただければと考えています。</p>	原案どおり
10	P26	<p>2.「空家等の防止に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>空家の管理について、シルバー人材センターの利用も検討されてはいかがでしょうか。</p>	<p>シルバー人材センターの利用について、荒尾市シルバー人材センターとは、平成28年度より空家管理の協議を行っています。空家管理の協定をシルバー人材センターと締結している自治体もでてきており、本市においても協定締結にむけた協議を継続しているところです。</p>	原案どおり

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方

No.	ご意見・ご提案の内容(一部要約)		ご意見に対する市の考え方	計画書への反映
11	P27	<p>「3. 空家等の利活用に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>建物状況調査（インスペクション）への対応、中古住宅流通促進に併せてリノベーション業界等と連携して行くことが必要かと考えます。</p>	<p>リノベーション業界等との連携について、建物状況調査（インスペクション）は売主・買主が安心して取引が出来る市場環境を整備するには、大変有意義な手法です。今後も、宅建業会等と連携し、リノベーションの推進に努めていきます。</p>	原案どおり
12	P27	<p>「3. 空家等の利活用に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>国が進めている低所得者向けの空家活用について、関係業界との協力体制を急がれてはいかがでしょうか。</p>	<p>低所得者向けの空家活用については、国が進めている「新たな住宅セーフティネット制度（案）」にある家賃低廉化・家賃債務保証料補助かと思われますが、現在、国において制度の構築が進められています。法の施行は、早ければ平成29年の10～11月頃の予定で、5月以降に各地域での説明会となる予定です。詳細な内容は今後の説明会等でされるものと思われます。引き続き情報収集に努めていきます。</p>	原案どおり
13	P27	<p>「3. 空家等の利活用に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>流通促進を図るために、宅建業者と工務店を中心に、弁護士・税理士・司法書士・家屋調査士・建築士が連携した協議会を立上げ、実務面の連携を図ってはいかがでしょうか。</p>	<p>協議会の立上げについて、既に居住支援協議会等を立上げている自治体があり、全国的にみると、全都道府県と17区市町（H28年12月末時点）が設立している状況です。不動産、福祉、医療、法律、行政、学識経験者などの専門家と連携し、住宅要配慮者への支援を行う当協議会等は、空家解消方法のひとつと考えられます。協議会については、研究・検討に努めていきます。</p>	原案どおり

提出された意見の内容及び意見に対する市の考え方				
No.	ご意見・ご提案の内容(一部要約)		ご意見に対する市の考え方	計画書への反映
14	P27	<p>「3. 空家等の利活用に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>空家を借上げ、利活用対応を請け負う株式会社又は一般社団を公民連携で設立してはいかがでしょうか。</p>	<p>本市の利活用に向けた取り組みとして、空家所有者へアンケート調査を行っていますが、賃貸希望者より売買希望者が多い状況です。本市が借上げ、一般社団法人を設立することについては、現時点において考えていません。</p> <p>しかしながら、頂いた意見を参考に、公民連携での一般社団法人設立等も定住策のひとつとして、移住・定住担当課と連携し、研究に取り組んでいきます。</p>	原案どおり
15	P27	<p>「3. 空家等の利活用に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>改装費や運営の問題はありますが、空家の民泊利用について、今から検討を重ねるべきかと考えます。</p>	<p>空家の民泊利用について、空家の民泊利用はご指摘のとおり改修費や運営の問題等があり、現時点においては考えていません。</p> <p>しかしながら、頂いた意見を参考に、空家活用のひとつの手段として、研究に取り組んでいきます。</p>	原案どおり
16	P27	<p>「3. 空家等の利活用に向けた取組み」に関するご意見</p> <p>空家バンクに空き店舗や空き地を加えていくことが定住者の独立創業に利用できると考えます。</p>	<p>本計画書(案)は空家を対象としており、空き店舗、空き地は対象としていません。ご指摘のとおり、空き店舗や空き地を加えることで、定住促進や地域の活性化にも繋がる可能性があります。空き店舗はすでに、民間で管理がされている物件が多いため、仲介契約等の問題が生じるかと思いますが、有用な方法のひとつと考えられますので、今後、関係団体等のご意見を参考にしながら、研究・検討に努めていきます。</p>	原案どおり