

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

No	章	項目・貢	意見の概要	意見に対する考え方
1	第1章	1. 計画の背景と目的 P 1	今回は第2期目と言うことで、昨年と同じ「背景」は要らないと思います。ここでは第1期の活動経過と実績・課題を記述すべきと考えます。 「目的」と表現されていますが、「目的」が明確に記述されていません。津市として「空家問題」に対しどのようにしたいのか、求める姿を明確にしなければ活動のベクトルが定まらないと思います。明確な「目的」を出して頂きたい。 目的が不透明であるうえに「目標」も表現されていません。 計画書とは、目的・目標、目標達成にむけての施策、施策の有効性を計る評価基準、必要資源（人・物・金・時間）等が明らかになっていなければならないと考えますが、役所の計画書は違うのでしょうか。役所の幹部はこれで了承しているのでしょうか。	第2期津市空家等対策計画(以下、「第2期計画」という。)の構成といたしまして、第1章「空家等対策計画の策定について」において、「計画の背景と目的」～「本計画の期間」をお示しし、第2章「現状及び取組等分析・課題の整理」の2.「本市におけるこれまでの空家等対策の取組み」において、ご所見の前期計画期間中の取組の実績等をお示いたしますとともに、4.「空家等の課題の整理」において課題をお示しているものでございます。 また、第2期計画の背景といたしまして、前期計画に記載いたしました空家等対策計画の策定に至りました社会情勢、またそれに伴う問題、さらには空家特措法の成立等の流れに加え、前期計画策定以降の国の制度創設、またそれらを活用した本市の空家等対策の取組の流れについては加えることが必要と考え、当該第2期計画の背景として記載しています。 目的につきましては、前期計画に基づき実施してまいりました空家等に関する対策を引き続き推進する必要があると考え、今後も、少子高齢化の進展をはじめ、新型コロナウイルス感染症の発生の影響等による社会経済情勢の変化に対応した総合的な空家等の対策をより一層推進することを趣旨として、目的を記載しています。 この目的に向けて、それぞれの役割分担を明確にするため、第3章「主体別の役割」にて「所有者等」「地域」「事業者等」「市」「県・国」それぞれの役割をお示しし、第4章「空家等対策の基本的な方針」における「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」の方針のもと、第5章「施策の展開」において、それぞれの基本方針ごとの空家等に関する施策を進めていく内容として、構成しているものでございます。

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

2	第1章	5. 本計画の 期間 P 3	本計画は、住宅・土地統計調査が5年ごとに実施されることから設定されているとのことですが、図I-2 本計画の期間は、あまりにもお粗末です。本来は、目標達成に向けの中期計画、年度計画（施策日程）を載せるべきです。 中期計画を実行性のあるものにするには、定期的に進捗度を確認する必要があります。そのためには、年度毎の目標・達成指標が必要です。 見直しについて「社会・経済状況の変化や国・県の動向及び本市の上位・関連計画等の進捗を踏まえ、必要に応じて見直しを行う」とありますが、役所らしい表現です。…第1期5年計画とあまり変わっていませんが、この5年間は満足な結果であったとの評価でしょうか。	当該第2期計画の策定にあたりましては、前期計画の令和3年度末の計画期間終了を見据え、前期計画で位置付けた施策、取組について評価を行うとともに、最新の国の住宅・土地統計調査や本市の人口・世帯と住宅等の状況から前期計画における調査結果との比較分析、さらには本市が行った外観調査、アンケート調査等を通じて、本市における空家等対策の今後の課題を導き出しました。 その結果を概括的にまとめますと、前期計画に基づき空家等対策を進めてきた結果、前期計画に位置付けた施策はほぼ実施できており、前期計画策定時に判明した空き家について、約600件減少させることができたなど、これまでの取組に一定の成果が見られました。一方で、減少できた空き家数を上回るスピードで新たに空き家、将来的に危険な空き家となり得る建築物の自然増の傾向等も踏まえまして、当該第2期計画においても、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」の方針に基づき、それぞれの方針に沿って、取り組むべき施策の方向性をお示ししているものです。 なお、それぞれの施策の中での取組や事業につきましては、国・県の補助制度等も見据えながら、各年度ごとに市の財政状況も見極めつつ費用対効果の観点も踏まえ、予算編成の段階で各年度ごとにそれぞれの取組の評価を含め判断をいたしておりますことから、今後ご所見の視点も参考とさせていただきながら、今後もより効果的な取組が展開できますよう努めてまいります。
---	-----	-------------------	---	--

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

3	第2章	1. 人口・世帯と住宅等の状況 P 7	津市内においても、旧市街地およびその周辺において地域の特性、空き家の特性等様々な要因があり、例えば津市街地工業団地付近、大学付近での賃借用の住宅も含んでいると明確な分析ができないでしょうか。	ご所見のとおり、本市域内には津地域はじめ、各地域におきまして様々な空き家が存在していますことから、当該第2期計画の対象地域を本市全域としておりますとともに、対象とする空家等は、期間を問わず使用の実態のない建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）を対象としています。なお、P 15～16で記載させていただいております本市独自に行っています空き家調査に基づき、空家登録台帳にて管理を行っており、当該空家台帳の空き家についてはアパート、マンション等の共同住宅は含めておらず、分析等に当たっては主に当該空家台帳に登録されている空き家を対象として行っています。
4	第2章	2. 本市におけるこれまでの空家等対策の取組 P 4 表Ⅱ-8 判断基準 P 10 表Ⅱ-9 空家等の発生の抑制と適正管理の促進の取組結果実績 P 11	目標は、「いつまでに、何をどうするか」を出来る限り定量化してほしい。今回の計画は、成果や効果を求めているとは思えません。 判定基準は、実施すれば成果・効果に関係なく「A」となっているようです。 取組結果実績は、目標（計画）との対比ではなく、やったことだけ記述している。本当に「A」評価ですか、自己満足ではないのでしょうか。 色々な調査結果やアンケートが載っていますが、見れば解るコメントしか記述されていません。本来は、課題と施策に結びつける分析が必要だと思います。	当該第2期計画に記載した「前期計画期間中における空家等対策の取組の評価」につきましては、空家等は個人の財産であり、本来は所有者等が適正に管理することが原則であるため、空家等の発生の抑制や適正管理に係る成果につきましては、所有者等の行動に起因するものが多くを占めると考えられ、行政の役割はこれらを促すための支援が中心となりますことから、当該第2期計画において個々詳細な項目において数値的な目標を設定するには馴染まないものと考えたところでございます。従いまして前期計画においては、市が実施する空家等の発生の抑制や適正管理に係る所有者等の行動を促す支援や取組の実績の達成度について評価をいたしたところです。 なお、ご所見につきましては、当該第2期計画策定において大切な観点であると認識しており、空家等対策に関連した項目について、上位・関連計画である「第2期津市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」及び「津市過疎地域持続的発展計画」において、重要業績評価指標（K P I）や目標値を定めております。
5	第2章	本市が行った各種調査結果（1）空家調査 表Ⅱ-13 空家調査結果 P 16	平成27年度の調査に対し、令和3年度調査結果で「空家ではない」と判断された物件の内容を紹介してほしい。 特に区分Dの空き家が「空家でなくなった」のは解体されたからだと推測しますが、解体以外の理由があれば、それを紹介し改善事例としてPRしてはいかがでしょう。 居住不能またはかりの修繕が必要な住居が、どの様にして空家でなくなったのか興味があります。改善の参考になると思います。	ご所見のとおり、令和3年度調査結果で「空家ではない」と判断された物件約600件のおおよそ9割が解体により空家でなくなっております。 P 16の本文において「おおよそ9割が解体により空家でない状態となっています」を追記し、空家でなくなった要因を明記させていただきます。

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

6	第2章	3. 本市が行った各種調査の結果 （3）空家の所有者アンケート P 17	空家対策に P r i o r i t y をつけて、高い項目から攻めてはいかがでしょう。 背景にある「防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている」空家を優先して進めるべきと思います。 空家の対策としては、解体か賃貸・売却しかないと考えます。 1. 解体するしかないレベル……区分C&D P 2 4、図Ⅱ-22 建物の解体意向で「考えていない」人の中で、解体したい人と、したくない人の意見に分かれています。 図Ⅱ-2 3 建物の解体を考えていない理由の、上位3項目は、したくても出来ない意見であり、これらに対し「市として何をするか」が施策と思います。補助金・助成金の額や申請条件、税の優遇などが当事者の「声」であり、明確（予算・規模・展開日程など）な答え・対策提示が必要と思います。 2. 賃貸・売却が出来るレベル……区分A&B 図Ⅱ-1 7 建物の賃貸・売却を考えていない理由に対し、市としては、「出来ないと考える人」に対してどの様に対処するのかを明確にすべきです。	ご所見の優先順位をつけて取組を進めるといった観点は、大変重要であると考えているところでございます。 本市におけます空家等対策の基本的な考え方といたしまして、空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適正に管理する義務があり、空家特措法でも「空家等の適切な管理に努めるものとする」とされておりますことから、空家等は所有者等が適正に管理することを前提として、市民や関係機関等とともに空家等対策を推進するものとしています。 この考え方のもと、当該第2期計画においては、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」の方針に基づき、それぞれの方針に沿って、取り組むべき施策の方向性をお示ししているものであり、それぞれの施策の中での取組や事業につきましては、国・県の補助制度等の活用も見据え、各年度ごとに市の財政状況も見極めつつ費用対効果の観点も踏まえ、優先順位をつけながら、柔軟な取組が展開できるよう各年度ごとに判断をしていくこととしておりますことから、今後ご所見の視点も参考とさせていただき、より効率的、効果的な取組が展開できますよう努めてまいります。
---	-----	---	--	--

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

7	第5章	2. 空家等の利 活用の促進 P 3 7	コンパクトシティのほかに津市には様々な特性のある地域が集まっている市だと思いますので、グリーンシティ等の施策に取り組むことで、地域外からの空き家利用促進等ができると思いますがいかがでしょうか。	ご提言のグリーンシティ等の施策について、例えば、豊かな自然に囲まれての生活を希望される方々に対しましては、田舎暮らし、二地域居住の促進に資する取組を行っています。 具体的に申し上げますと、豊かな自然環境を有する美杉地域への移住をお考えの方に対しましては、本市全域を対象とした「津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金」に加え、「津市美杉地域移住促進のための空き家リノベーション補助金」、「津市美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金」などを選択いただくことも可能とすることで、当地域における田舎暮らしや二地域居住を希望される方々への支援策を充実しています。
8	第5章	2. 空家等の利 活用の促進 P 3 7	従来より副業に対する認識が高くなっていることにより、狭小住宅等にも新たな付加価値が生まれるように思います。ニーズに合った施策をお願いします。	少子高齢化の進展をはじめ、新型コロナウイルス感染症の発生等により、人々の住まい方、働き方、暮らし方への意識変化が見られる中、狭小住宅はもとより様々な空き家に対して多種多様なニーズが広がるものと想定しております。 ついては、一層の空家等の利活用の促進を図るため、本市の空家等の売却、賃貸を希望する所有者から空家等の利用を希望する人へ情報を提供する「津市空き家情報バンク」のさらなる利用促進、また、リノベーションや家財処分など空家等の利活用に係る支援、さらにはこれらの取組のきめ細やかな周知・啓発に取り組んでいくこととしています。
9	第5章	2. 空家等の利 活用の促進 P 3 7	空き家バンクに登録する際に適正な価格での販売ができておらず、ミスマッチな物件が多数見受けられるので、専門家等による価格の是正をすることで成約率が上がるのではないのでしょうか。 高い金額では、中古物件を購入する際に金融支援が受けられず購入する等のことができないことも成約しない可能性が高いと思えます。金融施策等の支援はいかがでしょうか。	「津市空き家情報バンク」への登録に係る価格設定につきましては、あくまでも売却等を希望する所有者等の登録者が決定いただくものですが、利用希望者との価格設定の乖離が過大となりますと、ご所見にもあるように成約に結びつきにくいケースもあると思われますことから、所有者等のご希望がある場合、中古物件の適正価格等につきまして、専門的な団体等との連携により構築した相談体制においてきめ細やかな対応を行うなどのご案内を行うこととしています。 また、ご提言の金融支援に関しましては、移住促進のための空き家リノベーション支援事業等と併せまして、独立行政法人住宅金融支援機構と協定を結び、住宅支援機構のフラット35を利用する場合、一定期間金利を引き下げるといった支援を行っています。

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

10	第5章	2. 空家等の利 活用の促進 P 3 8	地域により空き家を自治会長等が理解し案内している場合もあるみたいです。また、そのような場合の方が地域コミュニティも理解しやすいことから定住につながることも多いようです。 美杉のように他の地域にも空き家対策の窓口を設置するまたは、地域の民間に委託する等はできないでしょうか。	本市の空家等対策の方針といたしまして、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」を取組の柱として、環境部、商工観光部、都市計画部、美杉総合支所において、それぞれの取組を担当しております。 なお、空き家の相談窓口としては環境部において、ワンストップ窓口を設置しており、各総合支所地域振興課におきましても同様に空き家に関する窓口がございます。 なお、美杉地域においては、従来より田舎暮らし、二地域居住といった相談が多く、地域における近隣とのつきあいや地域の祭事や風習等々に関して、事前に知りたい等の希望が多いことから、美杉総合支所において、地元と連携した取組を行っています。他地域におきましても同様の相談がございましたら、できる限りきめ細やかな対応ができますよう努めてまいります。 また、民間への委託につきましては、県内他市町において導入実績があることを把握しておりますことから、今後これらの事例も検証するなど、費用対効果も踏まえつつ調査研究してまいります。
----	-----	----------------------------	--	--

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

11	第5章	表V-1 具体的施策一覧 P 3 9	施策の内容が、第1期のそれとあまり変化していません。「新たな取り組み展開」についてもすでに展開している項目が一覧化されているだけに思えます。 今までと同じことは、「策」ではない、内容が進化してはじめて「策」となる。去年と同じ施策は「施策」では無く、普通の「日常業務」です。 周知・啓発は、あくまでも啓蒙活動であり、実施することが目的になってしまいがちです。その成果は主催者側の自己満足に過ぎない。本当の成果は、それに係わった人達がどの様に感じて実務に結びつけたかです。 必要なのは、やれることをやるだけではなく、やるべきことをやることだと思います。	当該第2期計画の策定にあたりましては、前期計画の令和3年度末の計画期間終了を見据え、前期計画で位置付けた施策、取組について評価を行うとともに、最新の国の住宅・土地統計調査や本市の人口・世帯と住宅等の状況から前期計画における調査結果との比較分析、さらには本市がおこなった外観調査、アンケート調査等を通じて、本市における空家等対策の今後の課題を導き出しました。 その結果を概括的にまとめますと、統計やアンケート調査に若干の差異は見られるものの、基本的には前期計画における課題と同傾向と見られること、また、前期計画に基づき空家等対策を進めてきた結果、前期計画に位置付けた施策はほぼ実施できており、相談体制整備、津市空き家情報バンクの運用や危険な空き家に対する対応、さらにはこれらを促進するための支援を行ってきたことで、前期計画策定時に判明した空き家について、約600件減少させることができたなど、これまでの取組に一定の成果が見られました。 一方で、減少できた空き家数を上回るスピードで新たに空き家、将来的に危険な空き家となり得る建築物の自然増の傾向が見られること、また、本市が行っている空家等対策の取組が認知不足により十分活用されていないため、これら取組について、工夫・検討を行うことで、より一層の効果が期待できること、さらには前期計画期間中に世界規模で社会経済情勢の大きな変化をもたらす新型コロナウイルス感染症の発生に伴い、これからの住まい方、働き方、暮らし方への意識変化により、本市の空き家を取り巻く環境に対して、柔軟に対応して取組を展開する必要があること等が導き出した課題です。 これらを踏まえ、前期計画の骨子や基本的な方針である「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」の3本柱は変更することなく引き継ぐこととし、ポストコロナ時代を見据え、柔軟な取組を展開していくことを追記するなど、第2期計画といたしましたことから、当該第2期計画に基づき空家等対策を推進してまいります。
----	-----	-----------------------	--	---

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

12	第5章	図V-2 特定空家等対策フロー P 4 1	特定空家等に該当した場合、助言・指導、勧告、命令、代行執行を行う。その改善は当然所有者になります。市としては、改善に対して「何をしてあげられるのか」助成、補助やバンク登録など支援フローを併記してはいかがでしょうか。必要なのは指示命令だけではなく、どの様に支援するかだと思います。	空家等の所有者に対する支援につきましては、「津市木造住宅除却事業補助金」、「津市特定空家等除却事業補助金」や「津市空き家情報バンク」など改善に向けた支援を行っております。市民向けの空き家対策パンフレットを作成し、窓口配布、市ホームページに掲載し、具体的施策一覧に記載のあります各施策における周知・啓発の取組を行っておりますことから、引き続き空家等の対策における周知・啓発の取組を進めてまいります。
13	第6章	計画の進行管理 P 4 2	デミングサイクルについて、本計画は、第2期計画のため、CheckとActionが先ずあるべきです。サイクルを廻すのは、CとAでありこれがサイクルのエンジンです。ここでも Plan: 目標達成のための施策設定 Do: 目標達成に向けて施策を実施 Check: 目標の達成状況の把握、検証 Action: 計画の目標と施策等の見直し と、目標と施策について宣言しています。 目標と施策が明確になっていない本計画は十分でしょうか。第2期計画としては、CとAをしっかりと行い、新たな施策を追加してこのサイクルを廻してください。	当該第2期計画に記載した「前期計画期間中における空家等対策の取組の評価」につきましては、空家等は個人の財産であり、本来は所有者等が適正に管理することが原則であるため、空家等の発生の抑制や適正管理に係る成果につきましては、所有者等の行動に起因するものが多くを占めると考えられ、行政の役割はこれらを促すための支援が中心となりますことから、当該計画において個々詳細な項目において数値的な目標を設定するには馴染まないものと考えたところでございます。当該第2期計画においては、市が実施する空家等の発生の抑制や適正管理に係る所有者等の行動を促す支援や取組の実績の達成度にて評価をいたしたところですが、次期空家対策等計画を策定する場合、当該第2期計画に示した取組等に係る把握、検証といった評価方法等につきましては、ご意見を参考とさせていただき、津市空家等対策委員会等にご意見を伺うなど、あらためて検討を行ってまいります。

第2期津市空家等対策計画（案）に対する意見等の概要と意見等に対する考え方

14	—	その他	アンケートに空家関係者の困りごとが現れています。折角の関係者の声に応える様をお願いします。 建物の質、立地環境から賃貸や売却は難しい、かといって解体するだけの家計に余裕がない。無理して解体すれば税的優遇がなくなる。 このことから、仕方なく放置してしまうケースがあると思います。	本市におけます空家等対策の基本的な考え方といたしまして、空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適正に管理する義務があり、空家特措法でも「空家等の適切な管理に努めるものとする」とされておりますことから、空家等は所有者等が適正に管理することを前提として、市民や関係機関等とともに空家等対策を推進するものとしています。 この考え方のもと、当該第2期計画においては、「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」の方針に基づき、それぞれの方針に沿って、取り組むべき施策の方向性をお示ししているものであり、それぞれの施策の中での取組や事業につきましては、国・県の補助制度等の活用も見据え、各年度ごとに市の財政状況も見極めつつ費用対効果の観点も踏まえ、各年度ごとに判断をしていくこととしておりますことから、ご所見も参考としながら、柔軟により効率的、効果的な取組が展開できるよう努めてまいります。
----	---	-----	---	---