

「宇治市空き家等対策計画（初案）」に対する意見募集の結果について

（１）意見数及び意見提出者数

意見数：１３件、意見提出者数：９人

（２）意見、市の考え及び修正の有無

No.	意見の概要	市の考え	修正の有無
1	<p>以前、町内の空き家について相談をしたところ、当該物件が「連棟」のため、法令上の空き家の対象とならず、市の対応が不可であると言われたことがある。</p> <p>そのため、４ページ５．計画の対象の３行目の次に「を原則」と挿入し、計画では「連棟」も対象とする。計画においては、市のきめ細かい対処で運用されることを望む。</p>	<p>本計画は「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第６条第１項に規定する計画であることから、計画の対象についても法に則した「空き家等」としているところです。連棟については法に基づく行政指導等の対応はできませんが、所有者等への注意喚起や情報提供等の取組を行うことで適正管理を促します。</p> <p>なお、ご意見を踏まえ、３０ページ第４章 空き家対策の取組方針 取組方針１管理不全な空き家等への対応 ①所有者等への注意喚起の実施 の記述の中に『一部が使用されていない長屋についても、同様の対応を行います。』という表現を追記します。</p>	有
2	<p>宇治市に『住みたい』『事業所として利用したい』と思われていれば、空き家を放置する人も減ると思う。魅力ある市にしてほしい。</p>	<p>２９ページからの空き家対策の取組方針として、関連計画等に定める住まい・まちづくりの取組や良好な居住環境の整備の取組とともに、本計画に定める空き家の適正な管理や利活用に関する取組を推進することにより、地域の住環境全体の質の向上及び都市としての魅力を高めることを目指す、としており、今後、この取組方針に基づき、各施策に取り組みます。</p>	無

<p>3</p>	<p>所有者や管理者が不明の空き家は公の機関が取り壊すよう定めることを望む。</p>	<p>26 ページ第3章 計画の基本的な考え方に記述しておりますとおり、空き家は憲法で規定される財産権や、民法で規定される所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則となります。</p> <p>したがって、所有者や管理者が不明であってもそのことを理由としてただちに行政が除却する等の対応はできません。</p> <p>ただし、30 ページ②特定空家等への対応にも記述しておりますとおり、所有者等の存在が把握できず、周辺への危険が切迫しているような空き家等については、条例に基づき危険排除のために必要最小限の範囲で行う緊急措置や、法に基づく略式代執行も念頭に対応していきます。</p>	<p>無</p>
<p>4</p>	<p>空き家も所有者の財産であり、勝手に撤去することは財産権の侵害となるから行政として撤去することは難しい状況であることは理解する。</p> <p>その上で、まず行政として空き家全ての状況を町別・地域別にデータベース化するなど現況確認が必要だと思う。</p> <p>その後、所有者等に対して助言（近隣住民の苦情など）や指導を繰り返し行うことが必要であると思う。</p> <p>特定空家等に対しては、強制的に対処できる規定が設けられているが、段階的な手順を踏むことが大事だと思う。</p>	<p>空き家等の管理責任は所有者等にあることから、空き家対策の取組方針に基づき、現地調査及び所有者等を調査し、近隣住民から相談があることや適正管理の注意喚起とともに、必要な情報提供を行います。それでも管理不全な状態が改善されない特定空家等に対しては法に基づく対応を行います。</p> <p>また、空き家等のデータベース化については、現在市民の皆さまや地域からの情報提供・相談等があった管理不全な空き家についての情報をデータベース化しているところですが、すべての空き家の状況をデータベース化することは困難であるものの、課題と認識していることから、今後、実施手法の検討を行います。</p> <p>なお、ご意見を踏まえ、30 ページ第4章 空き家対策の取組方針 取組方針1管理不全な空き家等への対応 ①所有者等への注意喚起の実施 の記述の中にある『適正管理の注意喚起とともに、』という表現を『<u>適正管理の注意喚起を粘り強く行うとともに、</u>』という表現に変更します。</p>	<p>有</p>

		<p>また、②特定空家等への対応 の記述の冒頭に『繰り返し注意喚起を行ったにもかかわらず、』という表現を追記し、『所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。』という表現を『所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を段階的に行います。』という表現に変更します。</p>	
5	<p>空き家の要因は居住者の死亡・施設入所・転居などから大半が高齢者である。</p> <p>空き家の再使用については、所有者の子どもは他の場所で生活していることが多く、早期使用は不可能に等しい。</p> <p>空き家の処分については、解体は多額の費用がかかり、更地になると高課税の対象となる。また、相続税の問題は大きな弊害である。対策として、行政に求めることが大きく、特に市の取組方針2の②や③に注力が必要である。税の軽減に取り組むべきではないか。</p>	<p>いただいたご意見を参考に、今後、空き家対策の取組方針に基づき、32ページから33ページの取組方針2に記述しておりますとおり専門家による無料相談会や宇治市空き家等アドバイザー制度等、各施策に取り組み、管理不全な空き家等の発生抑止に努めます。</p> <p>また、税の軽減については、国において論議されるべき性質のものであることから、税制改正の論議等、国の動向を注視していきます。</p>	無
6	<p>空き家の利活用等の助成金制度について、他市のような利活用（賃貸・居住等）のためのリフォームに対する助成制度を追加してほしい。</p>	<p>空き家の利活用等の助成については、35ページ③各種助成制度の拡充に記述しておりますとおり、耐震性を向上させるための耐震改修や創業初期の経営安定化及び地域の活性化等を図るための創業支援補助金等の各種助成制度の拡充を検討します。</p>	無

7	<p>空き家を管理不全にしないための施策や税の利用は悪とは言わないが、きちんと管理・維持している人には何も恩恵がないのはいかがかとも思う。</p>	<p>空き家等の管理責任はまず所有者等にありますが、適正に維持・管理された空き家等は、売却や賃貸等の流通や利活用がしやすくなるというメリットがあります。</p> <p>したがって、今後、空き家対策の取組方針に基づき、32ページから33ページの「取組方針2」に記述しておりますとおり、所有者等が適正に維持・管理しやすいように管理に関する事業者などの紹介や専門家等による無料相談会などの取組を行います。</p>	無
8	<p>宇治市空き家バンクを市民・関係団体に知らせ空き家減少を更に進めてもらいたい。</p>	<p>空き家バンクについては、利活用施策の一つとして、関係団体との連携・協力のもと、制度創設に向けて、協議・検討を行っているところです。</p> <p>なお、ご意見を踏まえ、34ページ第4章 空き家対策の取組方針 「取組方針3」流通・利活用の促進 ①宇治市空き家バンク の記述の中に『市政だよりやホームページ等により広く周知を図るとともに、』という表現を追記します。</p>	有
9	<p>宇治市空き家等対策計画（初案）については概ね良いと思う。昔と生活スタイルが異なり、核家族が増えている今日、これからますます空き家が増えると懸念される。更地にしてしまうと固定資産税などが大幅に増えてしまい、やむを得ず空き家になっている人が多いのではないかと。自分も空き家を所有しているが、近所に配慮し家屋の修理や草刈りなど年間かなりの経費が必要となる。空き家を撤去するとなると、面積にもよるが、相当なお金が必要となる。</p> <p>空き家バンクなどを充実させ、空</p>	<p>34ページから36ページの「取組方針3」に記述しておりますとおり、空き家の有効な活用については、ご意見いただいた空き家バンク等も含め、所有者等が流通・利活用しやすくなるように市の各施策とも連携しながら取組を進めていきます。</p> <p>更地にする場合の経済的補助や更地後の税制の改革等については、税制改正の論議等、国の動向を注視するとともに、更地にすると固定資産税が上昇するため放置されている管理不全空き家等の防災空地や地域の交流の場等への利活用について検討します。</p> <p>市街化調整区域の空き家については、ご指摘のとおり様々な規制があり、市場への流通が難しいため、今後、先進事例を研究するなどしていき</p>	無

	<p>き家が有効に活用されるよう市が後押しするとともに、更地にする場合の経済的補助や更地後の税制の改革等を進める必要があると思う。また、市街化調整区域に空き家がある場合、様々な規制があるため、業者も売買に積極的でない場合もあり、これも空き家が増える原因ではないかと思うが、このような物件は田舎暮らしをしたい人には最適である。</p>	<p>いと考えます。</p>	
10	<p>立地や家の構造など、使いやすい空き家であれば改修も含め、市が市営住宅として活用し、住宅に困っている人たちに貸し出すという方法もあるのではないかと。</p>	<p>市営住宅の戸数については、宇治市公営住宅等長寿命化計画に基づき、空き部屋の入居者募集戸数の推移を見定めつつ、セーフティネットの観点から、空き家の利活用方法についても先進事例を研究するなどしていきたいと考えます。</p>	無
11	<p>空き家に対し必要な補修・改修を行い、リバースモーゲージ的発想で希望者に貸し出す制度を創設してはどうか。当面の補修費等は市から家主に貸し出し、融資が実行された段階で返済してもらおうというもの。賃貸の可能性が高い物件で試行してみてもどうか。家賃収入があれば協力してもらえる家主もいるのではないかと。</p>	<p>空き家を担保として、その改修費を市が所有者に融資することは、借り手がつかず家賃収入が見込めない場合や、不動産価格下落による担保割れ等のリスクがあることから、慎重な検討が必要です。</p> <p>いただいたご意見を参考に、今後、金融機関や各団体との連携、各種助成制度の拡充等も含め、より効果的な利活用について検討していきます。</p>	無
12	<p>今後、人口減少社会となることが見込まれている中、空き家についても増えていくことが予想される。現に自分が住んでいる地域についても既に高齢化が進み空き家と思われる家が増えているように思う。</p> <p>については、組織として専門の部署</p>	<p>空き家対策の実施体制については、市民の皆さまにとってよりわかりやすくなるように専門部署の設置も含めた検討を行っているところです。</p> <p>また、市の各施策とも連携して空き家等の流通・利活用を促すような施策に取り組んでいきます。</p>	無

	を立ち上げて人と金を費やして市全体の課題として捉え対応していただくことを願う。		
13	関係部署と連携することは理解できるが、主体的に取り組むために、また、市民にとって分かりやすいという点においても専門的な部署が必要ではないか。	空き家対策の実施体制については、市民の皆さまにとってよりわかりやすくなるように専門部署の設置も含めた検討を行っているところです。	無