

市民意見募集手続の結果について

1 計画等の案の名称 上田市空家等対策計画(素案)

2 募集期間 平成30年5月16日(水曜日)から平成30年6月14日(木曜日)まで

3 実施結果

(1)件数 14件(6人)

(2)提出方法

持参	郵便	電子メール	ファクシミリ	計
8件(2人)	2件(1人)	1件(1人)	3件(2人)	14件(6人)

4 意見に対する市の考え方

No.	意見区分	意見の概要(要旨)	市の考え方
1	計画の概要 (P4 空き家 対策の方向 性として)	解体、撤去 利活用(有効活用、修理、改 修等) 主な、に加えて、地元(生 活圏域)の実情に応じた対応と (適正な管理の促進と管理不 全の防止)を盛り込んでほしい 項目。	空家等実態調査からも地域ごとに 空家の件数にはばらつきがあること から、今後各地域ごとのまちづくりに 根差した空家対策も必要と考えてい ます。(計画の P3~4 は、第二次上田 市総合計画の抜粋になるため、修正が できない部分になります。)
2	計画の概要 (P6 市の対 応)	空き家 私有財産 (憲法上に財産権の保障) 国交省のガイドライン上には 示されているが、慎重と公正を 期す必要性があります。(明記 の必要)	計画 P6 に「慎重と公正を期し」を 追記させていただきます。
3	空家等の現 状(P15 に関 して)	実態調査の結果を(生活圏域) 地域に地図上にプロットする。 (わかりやすい 各自の生活 圏域の状況把握され、見える化 する方法。)	計画 P18 に地区ごとの空家分布図を 掲示させていただいています。
4	まちづくり の目標と対 応方針(P37 ~ 以後対策 として)	住宅行政で困っている空き家 への対応として、福祉行政の住 宅確保要配慮者の住まいの確 保と拠点づくりと又、(昨年 10 月制度化された)住宅セーフテ ィネット制度の普及・周知に努	計画 P37 に記載の「新たな住宅セー フティネット制度」では、住宅確保 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、 登録住宅の改修や入居者への経済的 支援、住宅確保要配慮者の居住支援 から成り立っています。

		める。	
5	その他	<p>1 計画目標値の設定</p> <p>2 市民の役割、行政の役割 の盛り込みも必要では。</p>	<p>1 計画目標値の設定</p> <p>資料編 10. 空家等対策年次計画 (P56～) にて記載の予定です。</p> <p>2 市民の役割、行政の役割について</p> <p>計画 第4章 実施体制と具体的施策</p> <p>P44 外部団体等を含めた体制及び役割のイメージに記載させていただいています。</p>
6	<p>実施体制と具体的施策</p> <p>先進的事例紹介(2018年福岡市)</p> <p>福祉目的に特化した取り組み</p> <p>(高齢者・障がい者施設、こども食堂等)</p>	<p>社協が、社会貢献型空き家バンクとし、福祉施設や地域の活動拠点として利用されている。</p> <p>(福祉基盤の整備にもつながり、一石二鳥の効果が期待される。)</p> <p>具体的には</p> <p>(1) 市社協と一般社団法人(空き家調査連絡会 専門職含む)の共同事業体が運営、持ち主や利用希望者に呼び掛けて空き家情報や利用条件などを登録してもらい、ホームページ上で公開する。</p> <p>(2) 相談は、司法書士・宅建取引士が受け持ち、社協で持ち主に登録を呼びかける。</p> <p>(3) 登録にあたり、福祉転用の可否検討、建築法規の適合性調査、相続問題の解決指南</p> <p>・転用には、建築基準法、消防法などを適合させる必要がある。</p> <p>・改修費用は所有者と利用者の協議による。</p> <p>この取り組みは、個別の状況を把握できる社協が情報を得る点や専門家の助言が得られる点が優れている。</p> <p>その他</p> <p>H29年10月国交省が始め</p>	<p>空家の利活用では、現在一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会 上田支部と協定を結び上田市空き家バンク制度を運用中ですが、より一層の空家の利活用を推進する上で、所有者と利活用希望者とのマッチングの取組については、計画に盛り込んでいます。</p> <p>いただいたご意見は、今後の取組の参考とさせていただきます。</p>

		<p>た住宅セーフティーネット制度がある。この制度は、低所得者、高齢者等の入居を断られない住宅を県が認定登録する仕組み。</p> <p>空き家・空きアパート等の所有者にこうした制度の活用情報を提供して、普及、啓発に努める。現にアパートを障がい者の生活支援施設（GH として活用）戸建では、日中支援の作業所として活用しています。</p> <p>地域の中で、人とのつながりの場としての場の確保に空き家の利活用は、限りある地域資源の有効活用として、益々展開されていくものと感じます。</p> <p>建築、住宅行政と福祉行政の横串を通した取り組みは、地域の中で、地域のために使う発想が求められています。</p>	
7	空家等の現状 実施体制と 具体的施策	<p>1 所有者への空き家活用の意見調査と相談体制づくり</p> <p>2 補助金等財政面では、国交省の社会資本整備総合交付金の活用と市独自の補助事業の二本立て実施。</p>	<p>1 所有者への空き家活用の意見調査は、H28 に実施し調査結果を記載しています。また、相談体制・問合せ先につきましては、計画 P41 実施体制に記載があります。</p> <p>2 補助金等財政面では、今後の具体的施策の中で検討予定です。</p>
8	空家等の現状 実施体制と 具体的施策	<p>空家率が高い丸子中央地区、空家の中でも（２）特定空家等の空家が多い気がします。</p> <p>所有者の高齢化も進んでおり、早期の対策が必要です。画期的な方策はあるはずもないので、自治会や商工会等各種団体と協力した地道な作業で少しでも早く何とかしないと大変なことになってしまいます。</p> <p>時既に遅しの感も有り、あと 10 年早かったらまだ使えそう</p>	<p>人口及び世帯数の減少や既存住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加傾向にあることは全市的な傾向でもあります。</p> <p>市では、本計画を基に上田市空家等対策協議会や各種専門家のお力を借りながら具体的施策を展開して行きたいと考えています。また、平成 27 年からは「上田市空き家バンク制度」など、市内への定住促進による地域の活性化を図ることを目的として運営されている制度もございます。</p>

		<p>な空家もあったのと思うこともあります。</p> <p>空家が近所にある人達は、何とかして欲しいと思っ ても、家主に意見できない立場もあつたりします。その点は、行政の強制力も発揮していただけたらありがたいです。</p>	"
9	まちづくりの目標と対応方針	<p>P38～39 空家等の利活用の促進として空き家バンク制度の充実を上げていますが、現在のHPを見ても情報発信の仕方が非常にさみしく思います。また、限度が感じられます。</p> <p>人材の投入や費用を考慮すれば、空き家バンク制度は市から切り離して、上田市からもリンクする形で専門的な法人を立ち上げて活動した方がより活用の頻度も上がり、空き家の解消にもつながると思われます。よって新たな一般社団法人の設立を提案致します。 (構想案を添付します。)</p>	<p>平成27年度から運用している空き家バンク制度では年々登録・成約物件数は順調な伸びを見せています。本年度中には、移住定住と空き家バンク制度について、宅建業協会上田支部から専門職員の派遣等により事業運営の強化を図る予定です。</p> <p>一般社団法人の設立につきまして、立上げが必要となるのかを含め今後の検討課題とさせていただきます。</p>
10	実施体制と具体的施策	<p>P42、第4章2「空き家バンク制度」「移住相談会」について</p> <p>・空家の売買成立後、近隣住民とのトラブル等が無いよう事前に、双方へのさまざまな配慮・対応が必要と考えるが、具体的な対応策は？</p> <p>先日、買い手が決まった空家の近隣住民が、夜遅く空家に誰かが出入りしていて、とても不安になり、市に電話をして担当課から買い手の方に連絡をとって頂き、数日後、買い手の方が挨拶に来て、やっと安心した。という事がありました。</p>	<p>これまで空き家だった物件に、突然人が出入りするようになることは、近隣にお住まいの皆様にとっては日常と異なる出来事であることはご意見のとおりです。</p> <p>上田市空き家バンク制度を利用された方には、現在も、購入(賃借)後の物件への出入りにあたっては、事前に近隣の皆様へご挨拶をするよう促しております。</p> <p>今後も、事例を挙げながら、その必要性を説明してまいりたいと考えております。</p>
11	まちづくりの目標と対	P39、第3章3(4) P49,50 第5章2,3について	「特定空家等の防止を推進するための空き家寄附受入制度」につきまして

	<p>応方針 特定空家等 の判断基準 と措置</p>	<p>・ある市では、今年度から「特定空家等の防止を推進するための空き家寄附受入制度」を始めた。特定の条件を満たした空家の寄附を受け入れるというもので、空家の倒壊防止と有効活用が目的。行政代執行で空家を解体するとなると手続きの時間や費用がかさむ。</p> <p>上田市では、このような対応策は検討しているか？</p>	<p>は、本計画が、所有者自らによる解決を目指すよう誘導することを基本としているため、計画に盛り込んでいません。しかしながら、今後特定空家等に認定すべき個別調査の中で、空き家になった理由なども検証しながら本制度の検討を行いたいと思います。</p>
12	<p>空家等の現状</p>	<p>空家対策計画の第2章の2の(3)にある様に私の地域も4.1%と多く、勤務先、交通面、生活面での不便さから、地域外に若い人が出ていってしまっているが、増えて行く事が予想されます。</p> <p>その際、持ち主もわからなくなり、壊すにはお金がかかる、子供の数も減少し、小学校、保育園も危ない状態になって来ています。どの様な対策をして行くのが良いのか、わからない状態にいます。</p>	<p>地域の空家等に対する切実なご意見ありがとうございました。今後の具体的施策検討の参考にさせていただきます。</p>
13	<p>まちづくり の目標と対 応方針</p>	<p>P37 3.具体的方針 (1) 空家化の予防・発生の抑制について</p> <p>空家化の予防・発生の抑制について、「家族信託」を利用することを提案します。</p> <p>認知症対策の家族信託 老親が自宅を所有したまま、認知症や脳疾患などで判断能力を失うと、古くなった自宅の建て替えやリフォームはもちろん、子との同居・施設への入居等により不要となった自宅を売却することもできなくなってしまう。こうした理由により、いわば「塩漬」となった</p>	<p>(1) 空家化の予防・発生の抑制 良質で安全な住まいづくりの促進</p> <p>民間を含めた各種制度の活用促進を図ります。</p> <p>の具体的方法の一つとして参考とさせていただきます。</p>

	<p>空家が市内にも相当数あります。しかし、老親の生存中に実家の名義を子などの相続人に変更すると、高額な贈与税が課税される恐れがあります。</p> <p>そこで、あらかじめ、自宅を所有する老親を委託者兼受益者、子を受託者とする「家族信託」をしておくことにより、受託者である子は自由に自宅を「売却」したり、自宅の土地を担保に融資を受けて自宅を「建て替え」や「リフォーム」したりすることもでき、これにより、空家の発生を未然に防止するとともに、大切な財産である自宅を有効活用することができます。</p> <p>不動産の共有防止のための家族信託</p> <p>例えば、相続財産は、自宅（土地・建物）と銀行預金だけ、相続人は子供3人という場合ですが、遺産分割でもめないように、すべて3等分（土地・建物は共有）にしようとする、不動産の売却は共有者すべての合意がないと実行できません。また、不動産の賃貸には共有数の少なくとも過半数の合意が必要です。共有者間の自宅活用（利用・取り壊し・売却・賃貸）に対する意見の相違が空家発生の大きな原因になっています。他の相続財産が少なく、どうしても実家を3人で相続したい場合には、あらかじめ受益者を子供3人とする家族信託契約を締結し、信託受益権は3等分しながら自宅活用は受託者（受</p>	
--	---	--

		<p>益者の一人、または信頼できる第三者)に委ねることにより、自宅の空家化を防止できます。</p> <p>上記の他にも様々なケースで家族信託が利用でき、空家化の予防・発生の抑制に役立つ手法ですので、空家防止の説明会、セミナーの開催が空家対策のために必要です。</p> <p>(空家対策の仕組み等の詳細は、別紙サザエさんでわかる「空き家にしない自宅信託」をご覧ください。)</p>	
14	実施体制と具体的施策	<p>P41 第4章 実施体制と具体的施策</p> <p>・遺言・エンディングノートを活用した空家対策の実施(セミナー実施・パンフレット作成)</p> <p>子(相続人)にとって、両親(被相続人)とともに暮らした自宅は、両親との思い出が詰まったかけがえのない場所であり、不要になった自宅であっても、一般的にその思い出を断ち切るのに10年かかると言われてしています。また、空家の状態が10年経過すると、建物内部の湿気や大雨、台風、積雪により内外装材が痛みはじめ、建物内部に水が入り込みます。更に、20年経過すると雨漏りが始まり、シロアリが発生し、畳は真っ黒に変色します。また、ネズミ・コウモリなどが出入りするようになると糞尿で傷み</p>	<p>第4章 実施体制と具体的施策</p> <p>の具体的方法の一つとして参考とさせていただきます。</p>

	<p>はさらに増します。そして、次第に構造材の腐食により倒壊の危険が高まっていきます。</p> <p>このように子の心が両親との思い出に縛られているうちに、大切な財産であったはずの自宅が負の財産に変わってしまいます。</p> <p>しかし、両親が子に対して「自分たちがいなくなっても、思い出に囚われず、前を向いて生きるように」というメッセージを残すことにより、思い出を断ち切るのに必要な時間が短縮でき、空家の発生を防止できます。</p> <p>そこで、遺言やエンディングノートに「自宅の利活用・処分に関する両親の思い」を綴り、子に残すことが大切です。</p> <p>空家対策として、こうした意味での遺言やエンディングノート作成に関するパンフレットを作成し、また、セミナーを実施する必要があります。</p> <p>参考資料を添付いたしますので、よろしければご覧ください。</p> <p>もし、ご不明な点がございましたら、当法人は、各種専門家が集まっておりますのでご質問頂ければ幸いです。</p>	
--	--	--

類似の意見はまとめて回答しているため、提出件数と一致しない場合があります。