

# 「江別市空家等対策計画(案)」 に対する意見募集の結果と市の考え方

平成30年2月

江別市建設部建築指導課

## ■意見の募集結果

募集期間	平成29年11月28日～平成30年1月4日
提出者数	3人
提出件数	20件

## ■意見に対する考え方の区分

区分	意見の反映状況
A	意見を受けて案に反映するもの
B	案と意見の趣旨が同様と考えられるもの
C	案に反映していないが、今後の参考等とするもの
D	案に反映しないもの
E	その他の意見

## ※特記事項

寄せられたご意見については、その他の意見を除き、江別市空家等対策計画(案)の目次順に掲載しております。

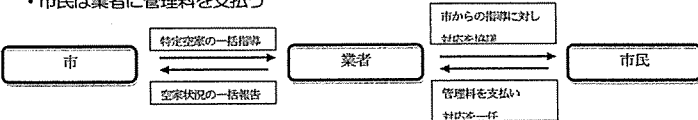
No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の反映状況
1	人口と世帯数の状況	江別市空家等対策計画(案)の2ページの人口推移のグラフ2か所の出典の「社人研」とは何のことでしょうか。何かの略語かもしれませんが市民に分かるよう正確に書くか欄外に注記することを求めます。もしかしたら国の社会福祉・人口問題研究所のことかもしれませんが、わかる市民は極めて限られると考えますので重ねて修正を求めます。	「社人研」とは、国立社会保障・人口問題研究所のことであり、江別市空家等対策計画(案)2ページ上段に略称を明記しております。	D
2	空き家等の所有者意向調査	水道が閉栓されている建物等とあるが、水道以外の理由としてどのような条件で抽出したのか。また、回答があった324件の内、104件が居住している(親族・借家)との回答とあるが、空家と判断された105件とほぼ同数である。抽出条件が空家調査として不相当ではないのか。	空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項では、空家等の条件として「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と規定されており、「常態である」とは、国の指針において概ね年間を通して使用実績がないことが基準と考えられていることから、水道の閉栓時期を平成28年5月末時点とし、1年前に水道を閉栓している建物を抽出し、その他、今まで現地調査によって確認された空き家と思われる建物を抽出しております。	D
3	対象とする空き家等の種類	空家と聞いて、一般住宅を思い浮かべるが、『「空家等」とは、建築物又はこれに属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地』との明記からアパート、マンション、倉庫、車庫、物置も居住や使用がなければ空家となり、更地であつても荒れていれば、空家対策の対象となるのか。また、上記の解釈の場合、対象物件は跳ね上がるが、事務負担の増加による市財政の圧迫等の対策をどのように考えているのか。	空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項では、「建築物又はこれに附属する工作物であつて、居住その他の使用がなされていない状態にあるもの及びその敷地」と規定されていますので、住宅に限らずアパート、マンション、倉庫、車庫等もその全部が使用されていない状態であれば空き家となります。 また、更地については、空き家等対策の対象とはなりません。 なお、空き家等への対応は、多岐にわたる課題解決に向け、庁内における関係部局との連携や関係団体等との連携を図りながら進めてまいります。	E
4	空き家等対策の基本的な考え方	前提として、市は、空家に対して、あくまで個人資産なので自主的な対応を望み、周辺に悪影響を及ぼす空家に対しては、強制的な排除を行うという姿勢であると捉えて良いか。	空家等対策の推進に関する特別措置法第3条では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することを前提としています。 しかしながら、その管理責任を全うしない場合等も考えられるため、国の指針では、市町村が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所要の措置を講ずることが重要とされており、助言・指導、勧告、命令、代執行等を段階的に実施することとなります。	E

No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の反映状況
5	情報発信・相談体制の整備	<p>計画の推進における市民への啓発、情報提供の視点が不十分ではありませんか。関係団体等を通じて進めるだけでは十分な成果を期待できません。自治会加入世帯は半分強であることも認識され、自治会たよりの住民周知だけでなく、市民説明会の開催や市民活動との連携が必要です。また、市役所からの情報とともに市民から寄せられる情報の重要性を認識し、特定空家にとどまらない双方向の情報を市民が気軽に相談できる窓口を設ける必要があります。</p>	<p>広く市民に空き家についての課題を認識していただくため、まずは市において、空き家等対策に関するパンフレット等の配布や広報イベント、市のホームページ、出前講座等を活用し、空き家等の予防や将来に向けての利活用、管理意識の醸成と啓発を図る取組を進めてまいります。</p> <p>また、市民の方が相談しやすいよう建設部が窓口となって対応するとともに、所有者等からの空き家等の適切な管理や処分又は相続関係の法的な相談に応じることができるよう市が主体となって、法務、不動産団体等の関係団体と連携して、情報発信や相談体制の整備に取り組んでまいります。</p>	B
6	空き家等のデータベースの整備と活用	<p>空家らしき物件の情報が市民・自治体から提供された際、今後、特定空家の該当チェックリストを作成し、それに当てはまる場合は、立ち入り調査を行う等の流れになるかと思うが、市として、管理・行政執行が手間なので、データベースに載せない・特定空家に認定しない等の対応が取れるが、第三者チェック機関を設ける予定や水道は使っていないが居住している等の所有者の虚偽の説明を徹底追及する気はあるのか。</p>	<p>特定空家等の認定後、助言又は指導等の法に基づく措置を講じていくこととなります。また、特定空家等の認定については、特定空家等の判断基準(チェックシート)において、特定空家等に相当する状態であるものは、江別市空家等対策協議会での協議を経ることとなります。</p> <p>なお、特定空家等に該当する家屋に、「水道は使用していないが居住している」ことが所有者から確認が取れた場合、空き家等ではないため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の対象外となります。</p>	E
7	空き家等のデータベースの整備と活用	<p>今後、調査に協力した所有者の物件の内、空家とした105棟の物件は、データベース対象物件であり、計画制定後、調査・指導対象として捉えて良いのか。</p>	<p>ご見解のとおり、空き家とした105棟については、データベース対象物件であり、必要に応じて、調査や適正管理の依頼を行っていくこととなります。</p>	B
8	空き家等のデータベースの整備と活用	<p>データベースの登録や特定空家の認定は、所有者の返答が基準となるのか。居住者が居住や使用していると言えば、空家とせず、自治体や周辺住民の報告は無視するのか。それとも、居住しているか使用しているかを調べるため、はりこみ調査や連日訪問を行うのか。</p>	<p>空き家の通報や情報提供により調査を行った物件については、空き家データベースに登録されることになり、特定空家等は、現地調査等により状況を判断し、江別市空家等対策協議会の協議を経て認定することになります。</p> <p>所有者調査により居住者がいることが判明した場合は、空き家ではないため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の対象外となります。</p>	E

No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の反映状況
9	管理不全な空き家等への措置	データベースから特定空家等と思われる建物が抽出され、現地調査から特定空家の認定までの期間及び認定から、指導や命令に一切応じなかった場合、最短で略式執行が行われるまで、どのくらいの期間となるのか。	特定空家等の認定、勧告の前段で、江別市空家等対策協議会で協議することとしており、協議会の開催は次年度以降、年2・3回を予定しており、現地調査から特定空家等の認定までは、数か月から1年の期間を予定しております。 また、特定空家等の認定後、助言又は指導など法に基づいた措置を講じていくこととなりますが、代執行までの期間は、建物の緊急性等の状況に応じて判断させていただくこととなります。	E
10	管理不全な空き家等への措置	指導や命令とはどのようなものなのか。仮に指導や命令が、除雪や除草であれば、除雪や除草がなされれば、特定空家の認定が取り消され、管理対象から外れるのか。また、上記のような対応であれば、指導や命令がきたら、一時的に指導に従い、対象外となり数年あるいは数か月でまた対象となるような、イタチごっこが予想されるが、市はどのように考えているのか。	法に基づく特定空家等の措置は、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされております。 助言又は指導によっても状態が改善されない場合は、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか検討し、勧告後も状態が改善されない場合は命令を行うこととなります。 また、助言若しくは指導、勧告又は命令により、状態が改善された場合には、特定空家等の認定も解除されることとなりますが、その履歴は記録されることになり、仮に、指導等の内容が除草であれば、草木は数年後繁茂する可能性もあることから、継続的な管理を所有者等に依頼することとなります。	E
11	管理不全な空き家等への措置	指導や命令とは、前述の除雪や除草などの軽度なものではなく、建直して居住・売買するか、解体して更地とするか、そのどちらかしかない程度の重い指導・命令なのか。	助言又は指導できる内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置となります。 そのため、当該特定空家等の状態により、助言又は指導等の内容は異なります。	E
12	管理不全な空き家等への措置	特定空家等の措置の流れを見て、調査・行政指導・行政処分、空家等対策協議会の事務負担を考えると、明らかに「解体して更地」の手段しかない物件(緊急措置とまではいかない物件)に対しては、解体の猶予期間を設け、猶予期間終了後、勧告・戒告を省略して、即時に代執行、費用請求等の略式執行は制定できないのか。	特定空家等の措置は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、助言・指導、勧告・命令等を段階的に実施する必要があり、行政代執行にあたっては、行政代執行法に基づき、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告しなければならないため、勧告、命令、戒告等の行政処分の手続きを省略することはできません。	D

No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の 反映状況
13	空き家等情報の活用	<p>自分の居住地周辺(大麻)では、最近、住み替え、空地売却が急に進んでいます。新しく住んだ人やオープンハウスなどで聞いてみると札幌をはじめとする道内各地からの移住が多いようで、30代40代の若くてお子さんがいる世帯が多く、近くの小学校は児童数が増え隣の学校に割愛しているほどです。空家の存在だけでなく、地価、土地条件、交通や教育環境など含めたきめこまかい情報を市域内にとどまらず、道内各地、全国に向けて発信していくことで空き家対策が促進されると考えます。また、市のホームページでもこうした丁寧な情報を発信することを提案します。</p>	<p>中古住宅の流通市場の促進に向け、きめ細かな空き家等の情報発信が可能となるよう、売却・賃貸を望む方と購入・賃借を望む方との橋渡しとして、国や北海道で実施する空き家情報バンクとの連携や不動産団体等との連携体制の整備等を検討してまいります。</p>	B
14	利活用の推進	<p>市として、空家集中地域の更地買い上げや教員住宅として修繕利用等、活用の予定はあるのか。</p>	<p>利活用の具体的内容については、国の補助制度や市が実施している住宅等に係る関連施策を踏まえつつ、地域の活性化や利便性の向上などに寄与する施設利用などの活用方策の構築を検討してまいります。</p>	E
15	利活用の推進	<p>我が家の斜め向かいのお宅も空家です。数年前、ご主人が亡くなられ、娘さんたちは、札幌で暮らしているようで、固定資産税ばかりが、無駄にかかっているようです。立地的にはJR野幌駅から歩いて5分といった利便地ですので、借家として利用できるよう行政が促していくのも一つの策だと思います。</p>	<p>所有者等による利活用の促進に向け、法務、不動産、建築などの関係団体と連携した情報提供や相談体制の整備に取り組んでまいります。</p> <p>また、流通市場の促進に向け、売却・賃貸を望む方と購入・賃借を望む方との橋渡しとして、国や北海道で実施する空き家情報バンクとの連携や不動産団体等との連携体制の整備等を検討してまいります。</p>	B

No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の 反映状況
16	その他の意見	<p>空き家対策について取り組みにおいて次のとおり市民参加、市民意見への配慮を欠いています。</p> <p>(1)空き家対策協議会委員の市民公募にあたり、江別市のまちづくりの市民活動に参加し、大麻を主体とするまち歩きから空家対策に関し知見と情報を有する市民として、その旨を記して応募したにもかかわらず、審議会等委員の3件以上の兼職者の応募を認めないとした公募要項を盾に応募を不受理とし、選考対象から外されましたが、その一方で関係団体等に推薦を依頼する委員についてはいくら兼職してもよく、兼職の制限はないとして兼職制限3件の2倍以上の超多重兼職者を委員に委嘱したことは意欲的で知見、意見を有する市民を排除したもので不公正で、市民参加を委縮させるもので、納得できません。「市民の声」でその不当性を訴えています。理解できる回答をいただいてません。</p> <p>また、今回のパブリックコメント募集で公表された江別市空家等対策計画(案)では検討に参加した委員が記載されていませんが、ほかの同種計画等ではパブリックコメントの際に計画案づくりにかかわった委員等がほぼ例外なく記載されていることから、記載しなかったことは委員選考が適切でなかったため記載しなかったのではないかと疑念を持たざるを得ません。</p> <p>(2)パブリックコメントの募集において江別市空家等対策計画(案)は募集要項の配布場所での閲覧、市の公式ホームページか市役所の担当課に借りに行かなければ見ることができませんでしたが、25ページの資料を関心ある市民が持ち帰り手元に置いて考えることができないようなことは適切とは言えません。できるだけ多くの市民から意見を聞こうとするパブリックコメントの趣旨に反するものでありませんか。</p> <p>なお、以上の2点の指摘については江別市における空き家対策にとって単なる手続き論ではなく、市民参加の根幹に触れるものですので、計画案の内容と直接関係ないとしてパブリックコメントから除外し、公表されないようなことがあってはならないのでご留意ください。</p>	<p>(1)江別市空家等対策協議会の市民委員の公募につきましては、より多くの方の市民参加を推進するために江別市市民参加条例施行規則第3条第1項第2号の規定に基づき、応募資格の条件として附属機関等の委員を3つ以上兼職していない方を対象に募集したところであります。</p> <p>また、公募による市民委員以外で3つ以上兼職されている委員は、同規則本文ただし書きによる例外規定を適用し、専門的な知識や経験等を有している関係団体から推薦をいただいた方を選任しております。</p> <p>江別市空家等対策協議会委員の計画書への記載につきましては、協議会の開催経過とともに計画書の資料編に掲載することとしております。</p> <p>なお、協議会の委員名簿や開催状況につきましては、市のホームページや市役所の情報公開コーナーで公開しております。</p> <p>(2)パブリックコメントの実施にかかる江別市空家等対策計画(案)の公表は、江別市市民参加条例施行規則第2条の規定に基づき、各施設の窓口での供覧のほか、市のホームページへの掲載、さらにご希望される方には、貸し出しにより対応させていただいたところであります。</p>	E
17	その他の意見	<p>空家の管理代行サービスなるものがあると聞く。江別でもそのような会社はあるのか。</p>	<p>空き家の管理代行サービスを行っている会社については、市では把握しておりませんが、今後、不動産団体との連携について検討していることから、その協議において管理代行サービスの提供等についてもヒアリングを実施してまいりたいと考えております。</p>	E

No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の反映状況
18	その他の意見	<p>管理代行サービスを応用し、調査・指導の事務負担を軽減できないか。(下記参照)</p> <p>データベース：江別空家ネット構想</p> <p>ねらい 市民の空家管理に対する負担軽減 不動産関連会社の経営安定化 市役所事務負担の軽減</p> <p>詳細 ①市民は空家の管理、行政とのやり取り、空家の処分を業者に委託し負担軽減 ②業者は管理料による固定収入・不動産情報の取得 ③市は、業者委託による調査・管理・指導の事務負担軽減</p> <p>具体的に</p> <p>①市と業者での提携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個人情報の取り扱い（空家情報のとりまとめ）</li> <li>・所有者の代理として業者を認める</li> <li>・空家管理・指導状況の定期報告</li> </ul> <p>②市民と業者での管理契約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民は市とのやり取りを業者に一任し、業者は市から指導を市民に説明・対応を考える</li> <li>・物件の管理を業者に依頼</li> <li>・市民は業者に管理料を支払う</li> </ul>  <p>一連の動き</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、業者からの一括報告に基づき、業者に対し指導改善物件を提示</li> <li>・業者は、市からの提示に対し、対策（市民との交渉、物件の管理代行等）を行う</li> <li>・市民は、市からの指導に対し、直接的な対応を避けられる、業者と相談できる利点、遠方による管理費負担の軽減</li> </ul> <p>背景</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市としては、所有者個人個人との交渉が負担となることは目にみえている</li> <li>・業者が一括管理を行うことで、交渉窓口を業者に一本化できる</li> <li>・半年に1回（物件の建築年月日を基準に半年ごと）空家の状況を報告</li> </ul> <p>※建築年月日は税金の関係で特定月に集中している場合があるので好ましくないかもしれないが全ての物件を同一日までに報告となれば、業者の負担が大きいため、報告日をばらけさせる目的</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市は、監査目的として抜き打ちで空家状況調査もしくは業者調査に同行する</li> <li>・市民、自治体からの指摘があった場合は、業者を指導、場合によっては業者にペナルティを与える</li> </ul> <p>・住んでいる時から空家ネットに登録できるようにし、特定空家と認定され、管理対象となった場合に月額管理料が発生する仕組みにする</p> <p>市は、市民に空家ネット登録を促すため、月額管理料（空家対象となってから半年）の一部負担</p>	<p>空き家等は、所有者等の財産であることから、その管理については、第一義的な責任は所有者等にあります。</p> <p>そのため、市で物件を管理するサービスを行うことはありませんが、今後、不動産団体との連携について検討していることから、その協議において管理代行サービスの提供等についてもヒアリングを実施してまいります。</p>	C

No.	項目	寄せられたご意見	ご意見に対する市の考え方	意見の 反映状況
19	その他の意見	<p>現在住んでいる住民(所有者)を対象とし、解体費用の積立を推奨(解体費用の相場の提示)。本当は掛け捨ての保険にし、所有者に解体費・売買手数料・管理費に充てるための保険に加入させ、相続人は売買代金を受け取れる仕組み作りをしたい。不動産関係・金融機関に打診できないか。</p>	<p>市では、跡地を含めた空き家等を地域の資源として利活用するため、流通市場の活性化や空家等の除却・利活用にあたっての支援策の検討を進めるとともに、空き家等の適切な管理や処分又は相続関係の法的な相談に応じることができるよう法務、不動産団体等と連携して、情報発信や相談体制の整備に取り組んでまいります。</p>	E
20	その他の意見	<p>国が制定した法に則り、市での対応となれば、これが精一杯だろう。あとは市でいじれる部分をどうするか。1棟にかかる対応費用・時間を最小限にすること。長期管理・指導とリフォーム・解体費用助成のバランスを見極めた対応マニュアル作成。相続に伴う空家発生防止から、市民生活課・法務局との調整(死亡届や変更登記情報の共有)。より簡易かつ実用的なものとなるよう期待しています。</p>	<p>計画の推進に向け、江別市空家等対策協議会の開催、庁内における関係部局との連携や関係団体等との連携を図りながら計画を実施し、事業の進捗管理や検証を行ってまいります。</p>	B