令和6年度 空き家対策検討委員会(幹事会)及び協議会における主な意見とその対応方針

当日(R6.7.4)						
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容	
第1回	1	案件1	空家等管理活用支援法人制度	現在協定等により連携している取り組みによって、支援法人が行う業務を網羅できているのか。	全て網羅はしていないが類似業務はある。なお、支援法人が実施する業務については、全てに実施義務はなく、各自治体の裁量に任されている。	委員会の説明資料において「空家等管理活用支援法人」の項における業務事例に、「業務内容については市区町村の裁量により決定」と追記し、委員会時に補足説明を行う。
	2	案件1	空家等管理活用支援法人制度	本制度を計画に盛り込んだ場合、第4章「空き家・空き地に関する施策」に掲載するのか。また、協定による取り組みも本計画に記載してはどうか。	第4章の記載が妥当と思われるが、記載内容等、ご意見を参考に検討する。	協定等による取り組みについて計画に記載する。記載箇所については今後検討し決定する。
	3	案件1	住宅用地特例の解除について	管理不全空家の勧告件数の予測値は。また、管理不全空家の勧告を行った場合の情報提供をお願いしたい。	令和4年度に資産税課と取り組んだ空家等における調査件数より勧告を検討すべき管理不全空家等の件数は増加する見込みである。情報については事前に提供方法を協議・調整し実施する。	左記のとおり。(資産税課との合同調査件数は14件)
	4	案件1	改正法の対応について	本計画に空家等活用促進区域及び空家等管理活用支援法人の対応方針を記載すべきでは。	どの章への記載が適切かを含め検討する。	空家等活用促進区域及び空家等管理活用支援法人の対応方針を記載する。記載内容と記載箇所については今後検討し決定する。
	5	案件2	計画策定時期について	第2次計画は令和4年から始まっているが、今回の改定は中間見直しの要素も含まれているのか。	今回の改定はあくまでも法改正に伴うものである。なお、中間見直しは必要な時期に実施予定である。	今回の計画改定は法改正に伴うものであるが、法改正の内容以外で見直すべき内容があれば計画に反映する。中間見直しは必要に応じて今後実施する。
意見照会						
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容	
幹事会	1	案件1	②-1改正法への対応	空家等活用促進区域を定める場合は、あらかじめ審査指導課と協議をお願いしたい。		法に規定する「接道規制の合理化」「用途規制の合理化」「市街化調整区域内の用途変更」については、貴課の所管業務に大きく関わる内容であることから、空家等活用促進区域を定める場合は、詳細な協議のうえ、運用方法を決定し実施する。
当日(R6.8.22)						
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容	
第2回	1	案件1	判断基準	所有者の判断能力がない場合等において、現場調査シートの判断のみで勧告まで進めるのか。	現場調査シートは現場の状況を確認するために使用し、その後、所有者への情報提供・助言を経て、改善が見受けられない場合に勧告に移行するものである。	左記のとおり。
	2	案件1	判断基準	空家情報は相談・通報によるものだけか。実態調査はしないのか。	基本、相談・通報による情報取得になる。実態調査の予定は今のところない。	左記のとおり。
当日(R6.10.4)						
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容	
第3回	1	案件1	条例の記載方法について	条例の条項号数を黒丸表記のまま公表するのか。	条例改正があることから、このような表記にしたが再検討する。	条例の条項号数については現行のものを記載し、新たなものは新規項目と表記する(第3回委員会資料に反映済み)。
	2	案件2	パブリックコメントについて	都市整備部内で同時期のパブリックコメントの実施予定があるため部内調整をお願いしたい。	承知した。	左記のとおり。
意見照会						
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容	
幹事会	1	案件2	対策計画の改定決裁の時期について	条例で定義する予定の「管理不全空き地等」に基づき、空き家所有者に適正管理等を促すことを前提としており、3月定例会で本条例が議決される前に本対策計画の改定決裁を得ることは適当でないと考え。条例案の議決を計画の効力発効の条件として決裁を得る等、何らかの事務上の対応と公表の時期等の配慮が必要と思われる。		条例案の議決をもって本対策計画の効力を得る方向で決裁を得、計画の公表は条例議決後とする。

委員会							
当日 (R6.7.18)							
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容		
第1回	1	案件1	空家等管理活用支援法人制度	支援法人制度は将来的も指定しないのか。また指定しないのに審査基準を作成しなければならない理由は何か。審査基準は制度実施の際に作成するのか。	支援法人制度は義務規定ではないため実施の判断は市区町村に一任されており、将来的にその必要性が生じた場合は、実施を検討することになる。審査基準は行政手続法上、作成・公表する義務があるため作成するものであり、制度実施の有無に関わらず作成する。	左記のとおり。	
	当日 (R6.9.2)						
		案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容	
	第2回	1	案件1	管理不全空家等について	管理不全空き長屋の勧告が住宅用地特例の解除につながらないのは、法の定めなのか或いは市の独自方針なのか。	法で定義される空家は長屋の全部が居住実態がないものとなり、条例で定義する空き長屋は、1件以上の居住実態がないものも対象としている。住宅用地特例の解除は改正法による措置であることから、条例の空き長屋には適用できない。	左記のとおり。
		2	案件1	判断基準	認定フローの対象となる空家情報は、相談・通報によるものだけか。市の実態調査等はフロー外となるのか。	空家情報は基本、相談・通報による取得になると考えるが、認定フローは全ての空家情報に対応するものである。	左記のとおり。
3		案件1	長屋の定義について	共同住宅と長屋の違いは、共同住宅は特措法の適用外なのか。	共同住宅と長屋は建築基準法の適用要件が異なるため、同法による建築用途の判断がなされるものである。共同住宅については全ての居住実態がなくなれば空家となり特措法の適用対象となる。	左記のとおり。	
4		案件2	スケジュールについて	11月中旬の答申から建設環境委員協議会への報告というスケジュール進行において、都市経営会議や正副委員長レク等はスケジュールに組み込	スケジュールについては非常にタイトという認識はしているが、会議規程等に即して実施していく考えである。	左記のとおり。	
	案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容		
第3回	1	案件1	アクションプランについて	アクションプランは現行のもの存在するのか。今回の計画策定に伴い新たに作成するのか	令和4年度から6年度の3年間において第1期試行期間として作成したアクションプランがあり、令和7年度から運用する次計画として、本計画改定を反映した第2期実施期間とするアクションプランを作成する。	左記のとおり。	

		当日 (R6.8.5)				
		案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容
第1回	1	案件1	管理不全空家等及び特定空家等の判断基準	1回の調査で特定空家と管理不全空家の調査が可能な現場調査シート等の作成が望ましい。	その方向でのシートの作成を検討している。なお、空き家の不良状態は、数値化できない難しさがあるが、現行とのバランスを図りながら、他方からの意見に対しても適正に説明できるような基準づくりを目指す。	ガイドラインにある各物的事象の該当の有無を確認するための調査シートを作成。該当箇所の情報(写真等)と併せて、総合的な判断を行うとともに、現場調査における調査内容の平準化、再現性の高い判定手法の確立及び統一的な判定方法の継承を図る。
	2	案件1	空家等管理活用支援法人制度	支援法人が指定された場合、業務対応は法人と行政の両方が行うのか。	支援法人は行政の補完的業務を行政の監督下で行うことから、業務主体は行政である。	左記のとおり。(指定した業務の対応については法人が行う)
	3	案件1	空家等活用促進区域	法令区域外には対策を講じるべき空家が少ないため、区域指定をしないという理解で良いか。	(法令区域は本市にない、指定する必要性が低い)ため今回は区域指定を行わないもの(他部署の管轄下において法令区域等の指定を検討する際、並行して促進区域指定の有無を総合的に判断するため、当該区域内の空家の実態調査を行うことになる。	今回の改定では、計画に促進区域の具体的内容は記載しないが、今後、促進区域の指定を行う場合は、空き家の分布状況や指定の考え方等、対策計画に記載する必要が生じる。
		当日 (R6.9.26)				
		案件番号	タイトル	意見内容	回答(当日)	対応内容
協議会(部会) 第2回	1	案件1	現場調査シートについて	現場調査シートは職員が現場調査の際に使用するものなのか。それとも空き家対策のモデル事業において、地域の方が空き家調査の際に使用するものなのか。	現場調査シートは市の職員が業務上、現場調査時に空き家の状態を把握するために用いるものであり、地域の協力により行う空き家調査は、本シートは使用せず、空き家若しくは空き家と思われる家屋を外観目視等で調査していただくものである。	左記のとおり。
	2	案件1	空家の判断について	見た目が空き家に見える家屋であってもそこに住民がいれば、管理不全空家等の認定対象にならないという理解で良いか。	管理不全空家等の認定判断は、空き家であることが前提となるため住民がいる場合は、認定対象にはならない。	左記のとおり。
	3	案件1	管理不全空家等・特定空家等の判断基準について	特定空家は、必ずしも管理不全空家の認定を経る必要はなく、直接特定空家に認定されることもあり得るという理解で良いか。	現場調査の結果、その空き家の状態によっては、特定空家の認定対象となり得ることもある。	左記のとおり。
	4	案件1	管理不全空家等・特定空家等の判断基準について	管理不全空家は協議会を経ずに現場調査の結果で即認定となるのか。	現場調査では認定相当であるかの判定を行い所有者等にはまず改善を促す情報提供・助言を行う。その後状態が改善されなければ、協議会を経ずに市で認定を行う。	左記のとおり。
	5	案件1	管理不全空家等・特定空家等の判断基準について	各判断基準について、例えば、軒・バルコニーその他の突出物の基準が不明瞭。各認定対象となる判断の違いはどのように考えているのか。	破損や落下等による周辺の通行人や通行車両等への影響など、立地環境などを考慮し総合的に判断を行う。影響が大きければ特定空家の方向で進める。	左記のとおり。
	6	案件1	所有者調査について	所有者とは家屋の所有者をいうのか。借主は対象とならないのか。	所有者調査は基本、家屋の所有権を持つものを対象とする。借主が住んでいる場合は空家でない可能性が高いが、管理不良状態であるため、管理者に対して適切な管理に努めるなどの情報提供は可能と考える。	左記のとおり。
	7	案件1	管理不全空家等・特定空家等の判断基準について	管理不全空家に認定された空き家が賃貸に出された場合はどのような対応になるのか。	賃貸に出された場合は、空家法の対象でなくなる可能性があるが、管理不全空家の認定に至るほど状態が悪化しているため、管理者に対してその状態で使用せず改善を促す情報提供は可能と考える。	左記のとおり。
	8	案件1	行政代執行について	緊急代執行は所有者が分からない場合も適用するのか。	所有者が分からない場合は、略式代執行を適用する。	左記のとおり。
	9	案件1	緊急代執行と緊急安全措置について	法の緊急代執行と条例の緊急安全措置の違いは。	いずれも緊急時の措置となるが、緊急代執行は特定空家のみに限られ家屋の除却も含まれる。緊急安全措置は管理不良な空き家に対して被害防止の観点から必要最小限の措置を実施するものである。	左記のとおり。
	10	案件1	認定又は勧告までの期間について	法や条例で、所有者への助言から認定までの期間又は認定から勧告までの期間は決められていますか。或いは、この期間について本部会への意見は求められますか。	法や条例で期間は規定していないが、状況に応じたある一定の期間の取り決めは内規等での対応を検討する。期間について本部会に諮ることは考えていない。	左記のとおり。