

八戸市空家等対策計画（改定案）に関するパブリックコメント実施結果

1. 意見募集の実施期間：令和5年12月21日（木）～ 令和6年1月19日（金）
2. 寄せられた意見数：29件（提出者1名）
3. 意見の概要 及び 市の考え方

No	ページ	章	項目	意見の概要	市の考え方
1	2	計画策定の目的と位置付け	目的	「民間事業者」の記述は、自治体の公平性・利益相反等の懸念が想起され誤解を生じる可能性があるため、丁寧な表現の一例として「行政・市民・NPO・専門団体等」と表現するのが適切と考える。	<p>空き家バンク協力事業者や空き家相談協力員として、不動産に関する民間事業者にご協力いただいていることから、「民間事業者」の表現自体は問題ないものと考えておりますが、より丁寧な表現とする観点から、一部表現を見直すことといたします。</p> <p>【修正内容】 不動産に関する民間事業者や専門団体、<u>地域に根差した活動を行うNPO等</u>と連携して…</p>
2	2	計画策定の目的と位置付け	目的	「持続可能なまちを形づくる」という表現は、市の計画にはない文言・スローガンのため、都市計画マスタープラン・立地適正化計画にある「コンパクト&ネットワークの都市構造を構築する」等であれば、行政の一貫性を強調できるのではないかと考える。	<p>市の上位計画である第7次八戸市総合計画における、まちづくりの方向性から表現を引用しております。</p> <p>なお、人口減少局面において、コンパクト&ネットワークのまちづくりが重要であるとの方針のもと、立地適正化計画の居住誘導区域について、空き家対策を重点的に実施することとしており、この点については、空家等対策に関する基本方針の対象とする地区の項目でお示しております。</p>
3	2	計画策定の目的と位置付け	位置付け	計画の位置付けとしての法的な根拠とその他の法令・規制との整合性を表現するため、及び市庁内の連絡調整や取り組みが多岐にわたること、各関係団体の関係性が重要であることの背景としては簡素すぎると考える。	当該項目は、本計画の法的な位置付けや他計画との関係性について記載した部分であり、ご指摘のような内容については、計画策定の目的に記載しております。
4	3	計画策定の目的と位置付け	計画期間	<p>6年の計画期間についての根拠を総務省の統計調査である住宅・土地統計調査としているが、調査結果のデータは予想であり、示された指標数値については推定である。</p> <p>また、中間の見直しや検証・調査・分析を行う等のタイムスケジュールがある程度示された中での計画のPDCAや、変化に対する柔軟な対応姿勢が市民にも分かりやすいのではないかと考える。</p>	<p>計画期間の設定の考え方のもととなっている住宅・土地統計調査は、ご指摘のとおり推計値ではあるものの、同じ時点で市内の空き家の状況と他都市の状況を比較できるという面から、参考となるものと考えており、国においても住宅政策等の立案の基礎となっております。</p> <p>なお、お示しているように、計画期間中であっても適宜見直しを加える予定としております。</p>
5	5	市の現状と空き家の状況	住宅・土地統計調査	県内の各市との比較はあまり意味をなさないのではないかと。八戸市は「中核市」の指定を受けており、県庁所在地以外の中核市等、比較可能な規模の都市のデータが市民感覚では比較しやすいと考える。	<p>当該項目は、改定前の計画に引き続き、青森県の空き家率の全国との比較に加え、青森県全体の空き家率と比較し、県内における八戸市の状況をお示したものです。</p> <p>令和5年住宅・土地統計調査の結果が、令和6年度中に公表される予定ですので、計画への数値の記載に関しては、今後、ご指摘のような整理の仕方を含め検討させていただきます。</p>

6	6	市の現状と空き家の状況	空き家情報調査	調査情報として信頼度を担保するための、調査期間、調査者、財源、判定基準の根拠についての事柄が抜けていると思われる。	調査年度は、住宅地図作成業者が市内の建物を調査した年度を示しており、住宅地図作成業者が外観目視により判定しております。また、当該建物情報から、空き家候補を抽出する業務であることを記載しております。 なお、判定基準は住宅地図作成業者の独自基準であり、内容については記載のとおりです。
7	6	市の現状と空き家の状況	空き家実態・意向確認調査	空き家実態・意向確認調査の、「中心市街地周辺等」を対象として実施という表現がわかりにくい。	ご指摘のとおり、より明確な表現に修正いたします。 【修正内容】 <u>中心市街地を含む居住誘導区域を中心に、市街化区域のうち下表に示す地区を対象として…</u>
8	6	市の現状と空き家の状況	空き家実態・意向確認調査	調査票については、ダイレクトに基準表と同意義であり、「参考資料に記載P・・・」と補足説明があることで計画のポイントを押さえやすくなるのではないかと考える。	ご指摘のとおり、判定基準を明確にすることで、老朽度判定区分がよりわかりやすいものとなるため、調査票を掲載することとします。 【修正内容】 資料編へ調査票を追加。
9	6	市の現状と空き家の状況	空き家実態・意向確認調査	H30年からR4年まで、実態と意向確認に時間をかけた長期の調査と思われるが、たとえ庁内の分掌業務等であっても公開される情報量が極めて少ない印象である。 また、市のホームページ上でも検索できる状態ではないため各地区の傾向や特性を把握することが困難であり、優先順位や意義・妥当性について市民からの疑義が生じる可能性がある。	調査結果一覧については、あくまでも概要をお示ししているものであり、全データを網羅して掲載することは考えておりません。 一方で、ご指摘のとおり、エリアごとの傾向の分析や各地区の空き家の発生状況に応じた対策は重要であると認識しており、重点地区である居住誘導区域内の未調査地区の実態調査が終了した際には、詳細データとして整理してお示しできるよう準備を進めて参ります。
10	11,12	空家等対策に関する基本方針	空家等の発生予防、全般	空家等の発生予防の前提となる、調査・見守り・観察の役割を市民（自治会・町内会）がコミュニティ活動の一環として担い、それらを継続的データの収集及び啓発・管理の促進、相続人調査の情報提供、災害防犯時の通報・一次対応等につなげる取り組みとすることが、一番の予防と考える。 基本方針の各項目や後述する内容は、これらの取り組みフローや行政が何をすべきとの視点であって、5W・人的リソース・役割分担等の不明確な計画は、目的を果たすことができない可能性が高くなる。	ご指摘いただきました、様々な視点については、今後の空家対策の参考とさせていただきます。 なお、継続的に、成果指標に対する進捗や各取組の実施状況等を空家等対策会議で協議し、必要に応じて計画期間内でも、修正・見直しを加えるプロセスを実施して参ります。
11	12	空家等対策に関する基本方針	対象地区	「重点地区」の表記は、誤解の生じる表現であり、「空家等活用促進区域」と表記するのが妥当ではと考える。 また、居住誘導区域以外の地域は、地域内の結びつきが強く、共助で管理不全空家や特定空家へ向かう悪循環の課題解決を図ることが出来る住民の力量を持つ地域が多いため、それらをモデルケースとして空家解消の取り組みを促進することが期待できると考える。	改正空家法に規定する「空家等活用促進区域」と異なり、市として補助額の上限引上げや実態調査の継続実施により、空き家対策を重点的に実施していく区域として整理しているものです。 なお、地域住民が主体となった取組（空き家の把握活動等）について、市としても支援していく予定です。

12	12	空家等対策に関する基本方針	実態調査	<p>空家等の実態調査で想定される調査は、全市内の調査継続ではなく、重点地区の実態調査と読み取れる。空き家情報調査、空き家実態・意向確認調査の取り扱いが不明確である。</p> <p>また、全市的調査と考えられる空き家情報調査は「継続するのか」「年度を決めて実施」するのか等の具体的な言及がない。</p>	<p>重点地区である立地適正化計画の居住誘導区域において、実態調査を優先的に進めることとしており、その他の地区における積極的な実態調査については、現段階では考えておりません。</p> <p>なお、既調査地区のフォローアップ方法や全市的な空き家情報調査の継続実施等については、経費や効率の面から検討を要するため、今後、慎重に検討して参ります。</p>
13	13	空家等対策に関する基本方針	空家等情報の管理及び更新	<p>はちのへ空き家ずかん等の、八戸市が関係する情報の現状の表記がない。関連サイトを運営する法人と、本データベースの情報提供及び管理等の方針が不明瞭である。</p> <p>また、GISデータの管理は、基本八戸市であると考え。専門家による実態調査及び法的な立入調査をする場合の、個人情報管理も考慮しなければならないと考える。</p>	<p>当該項目は、実態調査や市民等から寄せられた相談により把握した空き家情報に関して、その管理・活用の方法を記載した項目であり、これらの情報は市が適切に管理することはもちろんのこと、所有者等の同意がない限り外部へ提供されることはございません。</p>
14	14,15	空家等対策の実施内容	全般	<p>正直なところ、これらの対策・取り組み項目を、八戸市都市政策課空き家対策Gで完結することは、物理的に困難であると予想される。</p> <p>また、主な取り組み以降の細目 / 5W項目を、既に作成及び各団体と調整済であれば表記したほうがベターと考える。</p>	<p>ご指摘のとおり、空き家問題は関連分野が広く内容も多岐にわたり、全取組を当課のみで実施することは困難であるため、本計画や実施・連携体制に基づき、庁内関係課のみならず地域の専門団体や民間事業者等にも各分野でご協力いただきながら、空き家対策を実施しております。</p> <p>今後、計画に記載の新たな取組の実施に向けて調整を進め、連携を強化していく予定です。</p>
15	14,15	空家等対策の実施内容	空家等の利活用の促進、全般	<p>空家等の利活用について、全体の取り組みは必要不可欠な項目と認識されるが、業務分掌については、大まかに分けしておくべきと考える。</p> <p>基本方針1から3の取り組み項目について「(仮称)はちのへ空き家解消ネットワーク」の事務局へ一元化を図り、運用・運営をNPO・社団法人等に委託し、行政は「管理不全空家」「特定空家」に関する対策業務に注力すべきと考える。</p>	<p>ご指摘のとおり、国も空き家対策における行政と民間主体の役割分担の重要性を挙げており、その考え方は今回の空家法改正においても、行政の取組を補完する空家等管理活用支援法人制度の創設等として取り入れられております。</p> <p>今後、空き家の「適正管理」は行政、「発生予防・利活用等」は民間主体という役割分担がより明確化できれば、増加する空き家に対し有効に対策を講じていくことが可能となると考えております。</p> <p>この点に関しては、現在、構築中の(仮称)はちのへ空き家解消ネットワークにおいても検証し、今後の当市における行政と民間主体の連携のあり方を検討して参ります。</p>
16	14,15	空家等対策の実施内容	空家等の発生予防、全般	<p>南郷地域・館 / 是川地域・豊崎地域・市川地域・南浜地域では、自治会の協力及び中心となって空家情報調査を継続的に実施することで、空家・相続等の問題の啓発・意識向上の促進につながるものとする。</p>	<p>実態調査を継続する重点地区(立地適正化計画の居住誘導区域)以外の区域では、地域住民から寄せられる情報をもとに、空き家の状況を把握し、必要に応じて現地調査を実施することとしており、この点については、空家等対策に関する基本方針の空家等の調査の項目に記載しております。</p> <p>また、空き家実態調査における空き家候補の抽出の際に、町内会への情報提供を求めるなど、連携して実施しております。</p>

17	16	空家等対策の実施内容	相続登記の促進	<p>「自治体・認可地縁団体等への寄付制度」の記述には、庁内の調整も不可欠であり、深掘りしすぎの感も否めないが、自治会等の地域住民の積極的取り組みや「空家等対策協議会」等での検討項目として、本計画内へ書き留めすることもよろしいのではないかとと思われる。</p>	<p>不動産の寄附に関しては、行政管理課が窓口となり、庁内で利用を希望する部署がある場合に採納を検討することとなりますが、市が寄附を受けて空き家の解消につなげる取組は、引き受け後のコスト（維持管理経費）もかかることから慎重な検討が必要と認識しております。</p>
18	16	空家等対策の実施内容	空家等管理代行サービスの利用促進	<p>本計画では、空家等管理代行サービスについて公益社団法人シルバー人材センターの名前が出てきているが、業界団体や専門士業の団体ではないため、ネットワークを形成する法人として違和感を感じる。</p> <p>また、多くは、外構や草刈り等の敷地の管理が主な業務であり、造園建設業協会等の協力体制の構築が必要なのではないかと考える。</p>	<p>これまでも、公益社団八戸市シルバー人材センターは、管理不全な空き家の所有者等に対する適切な管理の依頼文書等において、敷地の草刈りや建物の小修繕など、軽微な作業にも幅広く対応していただける相談先として紹介し、ご対応いただいております。</p> <p>空き家の適切な管理の促進に関しては、今回の空家法の改正趣旨からも、重視すべき対策と考えられることから、ご指摘の造園建設業協会等の団体についても、今後、空き家管理に関する業務に対応できるとの意向が示された場合は、追加で記載していくことを検討いたします。</p>
19	17	空家等対策の実施内容	空き家バンク等の活用によるマッチング支援	<p>「空き家相談員」「空き家相談協力員」「空き家バンク協力事業者」これらの民間事業者や個人を市のホームページではなく、ポータルサイトのみで閲覧可能とすべきである。</p> <p>また、ポータルサイト内での広告は、企業ではなく団体等に調整すべきと考える。</p>	<p>「空き家バンク協力事業者」・「空き家相談協力員」は空き家バンク機能を備えた空き家ポータルサイト「はちのへ空き家ずかん」での周知に加え、市民の空き家に関する相談を幅広くサポートしていただける事業者としての活用が見込まれることから、市のホームページ上でも周知しているものです。</p> <p>なお、「空き家相談員」は市単独の制度ではなく、市も参加する青森県居住支援協議会の制度であるため、居住支援協議会のホームページにおける周知となっております。</p> <p>また、ポータルサイトの広告については、空き家対策事業の自主財源確保の観点から、はちのへ空き家ずかん広告掲載取扱要綱に基づき、市が運営する他媒体と同様に広く広告主を募集しているものです。</p>
20	21	空家等対策の実施内容	管理不全な空家等への対応の流れ	<p>市民の善意の通報・相談だけからの動作初期対応では、対策としては不十分と考える。</p> <p>市が実施してきた、空き家情報調査、空き家実態・意向確認調査を継続的に行い、これらの情報からも初期対応ができるように表記すべきと考える。</p>	<p>増加する空き家に対し、空き家の発生及び状態の悪化を抑制するためには、市民等から通報・相談が寄せられた空き家に加え、市が実施する実態調査等により把握した空き家についても、利活用のみならず適正管理の面においても積極的なアプローチを検討すべきと考えられることから、ご指摘のとおり、フロー図を修正することといたします。</p> <p>【修正内容】 フロー図の起点に、<u>実態調査等による把握</u>を追加。</p>

21	21	空家等対策の実施内容	管理不全な空家等への対応の流れ	<p>市長への判断・決裁を行う場合、例えば法定協議会である「空家等対策会議」に諮る手続きを経るなど、民間及び第三者の意見聴取等のプロセスも必要ではないかと考える。</p> <p>また、特定空家と管理不全空家の判定ルート、及び管理不全空家から特定空家への認定等の循環が表記されていないため、それら関係性を明確にすべきと考える。</p>	<p>特定空家等の認定については、市長決裁事項として整理しておりますが、認定に至る検討・判断のプロセスで、ご指摘のとおり、必要に応じて空家等対策会議において意見を聞くこととしております。</p> <p>なお、今回の空家法改正により創設された管理不全空家等に関しては、判断や認定の方法が定まっていないことから、今後検討を進める中で、フロー図等に反映させて参ります。</p>
22	22	空家等対策の実施体制等	空家等対策実施に係る連携イメージ	<p>「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」においても、地域住民のほか、地域のまちづくりや空き家対策NPO等の団体の連携について言及されており、状況把握（調査）・見守りにおいても積極的な協力連携を図ることができるかと考える。</p>	<p>今回の計画改定は、国の空き家対策の方向性を踏まえ、民間事業者等の多様な主体と連携し、地域全体で増加する空き家に対応していくことを目指しているため、今後、地域に根差した活動を行うNPO等と状況把握（調査）・見守り活動についての連携体制が構築された際には、イメージ図へ追加することとします。</p>
23	22	空家等対策の実施体制等	空家等対策実施に係る連携イメージ	<p>「（仮称）はちのへ空き家解消ネットワーク」の組織の立ち上げが予定されており、それらに内包された事業者・専門団体の位置付けを表記することで、事業・対策計画の公共性等が担保されると考える。</p>	<p>（仮称）はちのへ空き家解消ネットワークについては、現在、各団体等と体制構築に向け協議を進めており、連携のあり方や運営方法について検討しております。</p> <p>体制の位置付けや運営方法等について、協議が整い体制が発足した際に、適切に反映することといたします。</p>
24	24	空家等対策の実施体制等	空家等対策会議	<p>「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」においては、「地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」とあるため、表記では、議員及び文化についても分野代表を選出することが望ましいと考える。</p>	<p>空家法に規定する法定協議会の構成委員の分野はあくまでも例示であり、地域の実情に応じて選任しており、当市における現在の空家等対策会議の委員構成及び分野をお示ししたものです。</p> <p>今後、その他の分野からの委員選任の必要性については、改選の機会等をとらえ、検討を加えることといたします。</p> <p>なお、空家等対策会議では、必要に応じて委員以外からも意見・説明を聞くことが可能となっております。</p>
25	26	空家等対策の実施体制等	管理に関する相談	<p>空家等管理代行サービスについて、造園建設業協会等の協力体制の構築が必要なのではないかと考える。</p> <p>また、関係事業者団体との連携による相談体制と、（仮称）はちのへ空き家解消ネットワークとの相違が全く分からない。重複する組織の整理を行うことがよろしいのではないかと考える。</p>	<p>空き家管理代行サービスにおける、造園建設業協会等の考え方については【No.18】のとおり。</p> <p>なお、空き家に関する相談体制の中でも、（3）（仮称）はちのへ空き家解消ネットワークは（2）の相談体制とは異なり、実態調査等で利活用の意向が示された所有者等に対して、各団体等が連携して空き家解消に向けた総合的な提案等を行う組織体制として構築を進めております。</p>

26	27	空家等対策の実施体制等	(仮称) はちのへ空家解消ネットワーク	<p>基本方針 1 から 3 の取り組み項目について「(仮称) はちのへ空家解消ネットワーク」の事務局一元化を図り、運用・運営をNPO・社団法人等に委託し、行政は「管理不全空家」「特定空家」に関する対策業務に注力すべきと考える。</p> <p>各事業者の情報管理及び違法行為があった場合のペナルティーについてや、空家情報(個人情報)が公開・譲渡され売買や犯罪行為に利用される懸念を持って、協定や規約・細則を設置する必要性が高いと考える。</p>	<p>空家対策における行政と民間主体の役割分担の考え方については【No.15】、(仮称) はちのへ空家解消ネットワークについては【No.25】のとおり。</p> <p>なお、ネットワークの参加団体や参加事業者が取り扱うこととなる空家情報(個人情報)は、協定書及び運用マニュアル、事業者登録時の遵守事項等に基づき適切に管理していただくこととなります。</p>
27	28	その他空家等に関する対策の実施	目標設定 成果指標	<p>行政の目標として絶対数と相対数、%等の設定は、経年で変化することは理解できるが、少なくとも、全体の目標を空家率、総数のうちの特定空家比率の比較 + 取り組み事項ごとに目標の設定をすべきと考える。</p> <p>もしくは、各目標は、調査方法・人口動態及び災害等の変動数を考慮し「空家等対策会議」にて策定・評価する等の文言が必要と考える。</p>	<p>成果指標の設定については、これまで実施した空家実態調査の結果及び空家バンクや空家相談会の取組実績をもとに、空家等対策庁内検討委員会及び空家等対策会議において検討を行ったものです。</p> <p>成果指標の進捗や計画に位置付けられた各取組の実施状況等は、継続的に、庁内検討委員会及び空家等対策会議において情報共有・協議し、必要に応じて検討・見直しを行う予定です。</p>
28	43	資料編	特定空家等判断基準	<p>本計画の21ページの表の特定空家等の補足説明であれば、「空家」を主語に作成するとわかりやすくなるのではないかと考える。</p>	<p>当該判断基準は、令和3年度に空家等対策庁内検討委員会及び空家等対策会議での協議を経て、決定した内容であるため、現時点での修正は考えておりません。</p>
29	44	資料編	特定空家等判断基準	<p>判定1のみの表記であり、判定2及び判定票 A/B の表記を同じ表内で記載することで、前後の説明と齟齬が発生しないと考える。</p>	<p>当該判断基準は、令和3年度に空家等対策庁内検討委員会及び空家等対策会議での協議を経て、決定した内容であるため、現時点での修正は考えておりません。</p>