

綾部市空家等対策計画改定版（案）に対する意見の内容と市の考え方

No.	ページ	項 目	提 出 意 見	意見に対する市の考え方
I	10	3.具体的な空家等対策 (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 ①空家等の活用について	本計画案において、市は「(略)綾部市への移住・定住を総合的に支援する目的で(略)空き家登録の随時受け付け、移住希望者等とのマッチングの取り組み(略)など、親切・丁寧なサポートに努めています。」としている。しかし、その取組内容をみると、以下のとおり移住希望者に片務的な負担をかける事業運営が行われている。 綾部市空き家バンク事業実施要綱（以下、「空家バンク要綱」と略す。）において、空き家バンクに登録された空き家を見学し、当該空き家の購入又は賃借の交渉を希望する利用登録者（以下「交渉申込者」という。）は、当事者間で交渉を行う前に綾部市空き家バンク交渉申込物件確認書（以下、「確認書」と略す。）を市長に提出しなければならないこととされている。確認書には「1 当該空き家が所在する自治会の内容を把握し、承知した上で空き家登録者との売買又は賃貸契約を行うため、契約締結までに自治会長との面談を行います。2 当該空き家に農地が付随する場合は、農地の適切な管理及び耕作、<u>農道、水路の適切な管理</u>を行い、農家資格の取得に努めることを誓約します。」の印字があり、交渉申込者は署名、捺印の上、同確認書を市長に提出している。確認書はそれを提出しなければ空き家登録者と売買契約等ができないため、自治会加入のいわば念書と考えられまた、農道、水路の清掃等についても同様に役の念書と考えられる。特に後者の出役については第一義的に、農道等の施設から反射的利益を受ける土地改良区会員等の責務とみられ、本来、自治会加入と同様に交渉申込者の自由意志に委ねられ、売買契約等が成立する前から土地改良区会へ	

			の入会を求めることは行き過ぎと思われる。そこで、 ア 空き家等の売買につき、売買契約書を交わす前に、市が確認書において交渉申込者に空家等物件購入後の立ち居振る舞いまで誘導することは行き過ぎと思う。見解をうかがいます。 イ 特に、交渉申込者の自治会長との面談について、面談は自治会長が集落の代表者として交渉申込者に説明することを意味し、交渉申込者が自治会長との面談を意趣に反する強要と受け止めかつ強い精神的圧迫から交渉を断念し、また空き家購入後、ストレスを感じ空き家を購入したことを悔やみ、転居する者がいないとも限らない。そこでまず、 α 市が交渉申込者に求める確認書の提出は交渉申込者の人格権を侵害する虞がある。人権担当課の見解をうかがいます。 β 申込者と面談する際の自治会長の面談ぶりについて、市と自治会長間で文書等で確認されておりませんか。あればその内容をうかがいます。 ウ 一般的に、行政機関が行う許認可や登録等の事務手続きにおいて、申請時に本人の自由意志に委ねられる行為に制限を求めることはないと思う。空き家対策として移住及び移住者の定着を促進するためにも、市が空き家バンク要綱で定める上記 1、2に係る記載事項は確認書から削除すべきと考える。見解をうかがいます。	ア 確認書に記載する注意事項、誓約事項については、物件の売買・賃貸契約締結後における認識の違い等による周囲とのトラブルを防止するため、事前にご留意いただきたい内容であると考えています。 イ α 確認書に記載されている自治会長等の面談については、交渉申込者に対し地域のことを伝えることで地域との円滑な関係を築くために行われるものであり、侵害にあたらずよう交渉申込者に寄り添った適切な対応に努めなければならないと考えています。 β 文書等による確認事項はありません。 ウ 確認書の 1、2に係る記載事項については、地域コミュニティの維持・向上を図るため、事前に自治会活動などについて把握し、理解した上で契約を進めていただくことや、農地を荒廃から守り地域の皆さんと共に農業用施設の維持に努めていただくことは、いずれも必要な内容であると考えています。
2	17	3.具体的な空家等対策 (8) 空家等に関する対策の実施体制 ②外部関係団体等との連携	市は、本計画案において、「管理不全空家等の所有者等に必要な措置を助言・指導、勧告しようとするとき及び特定空家等の所有者等に必要な措置を助言・指導、勧告又は命令しようとするときは、綾部市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）において調査、分析及び検討を行います。また、建築関係の団体等により設置される空き家対策窓口との連携を図ります。」としている。	綾部市空家等対策検討委員会では、管理不全空家及び特定空家等の認定に伴い、空家等の所有者や相続関係者の個人情報扱うため、保護の観点から市職員の構成としています。 空家等対策の推進に関する特別措置法第8条に規定されております協議会の設置については、今後検討とさせていただきます。

			次に、綾部市空家等対策検討委員会設置規程から検討委員会の構成メンバーみると、委員長及び委員ともすべて市職員となっている。一方、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」と略す。）で規定する協議会（地域住民、市議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等を構成メンバーとし、市町村空家等対策計画の作成及び変更並びに実務に関する協議を行う）と比べると本市の検討委員会のメンバーと全く異なる。そこで、 本計画案で記載されている通り、空家等の問題は様々な要因があり、その問題は分野横断的に多岐にわたることや、近時の空家改正法によって新たに管理不全空家等に対する指導、勧告及び空家等活用促進区域の設定による空家の活用に係る検討などが付加された状況などを踏まえ、検討委員会にも官民広範な人事構成や専門性が求められると思う。そのため、本市においても空家法で規定された協議会の設置を検討すべきと思う。見解をうかがいます。	
3	6	3.具体的な空家等対策 （1）空家等に関する対策の対象地区等及び対象とする空家等の種類その他の空家等対策に関する基本的な方針 ②空家等活用促進区域	ア 本計画案で示された空家等活用促進区域に係る市の方針は、「市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になりました。具体的な区域の設定については、空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて別に定めることとします。」と記述されているのみである。 α 綾部市には区域設定がもとめられるほどの課題が存在しないのかどうか、認識をうかがいます。 あるいは課題は認められるが方針を定め、区域設定をして空き家等の活用を図らなければならないほどの状況にないということですか、うかがいます。 β 文章は流れるように美しいが、意味不明で理解に苦しむ。例	ア α 市全域で空き家が増加しており、対策についての課題はありますが、現状は個別案件として、1件ごとに対応をしている状況です。空家等活用促進区域の設定は、空き家等の状況を踏まえ、区域ごとに活用の指針を定めて設定する必要がある、今後、各地域の現状を調査した上で、地元の要望やご意見を踏まえて活用の検討を行う予定にしています。 β 「区域内で空家等の所有者等への要請」につきましては、例えば、商業活性化を目的として区域を設定した場合、区域内の空き家を店舗にしてもらう等、空き家の所有者に対して空家活用の要請を指します。また、「規制の合理化」については、建築基準

		例えば、「…区域内で空家等の所有者等への要請や…」とあるが所有者等へ<u>どのようなことを要請するのですか</u>。また、「…規制の合理化等を措置することが可能になりました。」とあるが<u>どのような規制</u>に対し、<u>誰がどのような合理化等</u>を行うのか、うかがいます。 c 本計画案のように法令や条例の改正等によって改定等が必要になる場合、空虚で事務的なパブリックコメントにならないよう、成案を練ってから実施するのが市民や納税者に対する適切なサービスと思う。見解をうかがいます。 イ 本市内には国道27号線や府道1、9、74、494号線等の沿線や市の外延の山間部に綾部の養蚕遺産というべき立派な入母屋式合掌造りの木造家屋が連担する地域がある。しかし、空き家が目立ち、家屋の接道条件が悪く建築不可のところがある一方、それら家屋群や田園のさわやかな自然景観を求め観光や移住を考えまた、ウォーキングなどを兼ね神社仏閣を訪ね歩く人もいる。 そこで、市域全域を空家等活用促進区域に設定し、空き家管理の適切化の推進はもとより、空き家を修築し観光や移住の拠点施設としてまた、高齢者（特に単身者）が集う喫茶等健康維持施設として活用すれば地域振興や高齢者支援になると思う。見解をうかがいます。 また、空家等対策の検討に当たっては、市空家等対策検討委員会の協議会への組み替えとともに、京都府等関係行政機関との連携強化等についても計画で明確に宣言すべきと思う。見解をうかがいます。	法や都市計画法の規制により、建築等が困難であったり時間を要したりする案件であっても、区域内では府や市など関係機関との事前調整の中で、特例許可や手続きの合理化などにより建築を進めることが出来る制度のことを指します。 c 空家等活用促進区域の設定につきましては、各地域の空き家の状況を十分に把握し、地元の理解を得た上で、区域ごとに活用指針を定めて設定する必要があることから、必要に応じて本計画とは別に検討することとしています。 イ 空家等活用促進区域の設定は、都市計画法や建築基準法の規制内容にも関わるため、都市計画マスタープランとの整合を図った上で、区域を限定し適用するものと考えています。 また、区域設定の検討に伴う京都府等関係機関との連携強化は言うまでもなく必然と考えており、空家等対策検討委員会の協議会への組み替えについては、今後、必要に応じて区域設定を検討する際の参考とさせていただきます。
--	--	---	--