

【お寄せいただいたご意見・ご提案と市の考え方】

No.	提出されたご意見・ご提案	ご意見・ご提案に対する市の考え方
1	<p>全体</p> <p>管理不全空き家予備軍の適切な区分（複数）とアンケートから推測される定量的な分析、それを基にした定量目標を計画に盛り込むべき。</p>	<p>空き家の状態については、「特定空き家」の措置のための立入調査を除き、敷地（私有地）に立ち入ることはできないため、敷地外からの目視による判断となり、客観的な状態を把握（評価）することができません。</p> <p>また、市内全ての空き家を網羅的に把握することは困難なため定量目標を設定する考えはありません。</p>
2	<p>全体</p> <p>本計画（案）は、人口減少や高齢化の進行、相続を主因とする空き家増加という現状を的確に捉え、「事前対策の推進」「利活用の促進」「適正管理の促進」「管理不全の解消」という段階的な方針を明確に示している点を高く評価します。</p> <p>特に、空き家になる前からの意識啓発や、エンディングノートの活用、空き家バンク等を通じた利活用促進などは、空き家問題を事後対応だけでなく予防的に捉えている点で非常に意義があると感じました。</p> <p>また、空き家所有者アンケートの結果を踏まえ、解体費用や管理負担が大きな課題であることを計画に反映している点も、実態に即した現実的な計画であり、賛成します。</p>	ご意見ありがとうございます。
3	<p>全体</p> <p>アンケート結果からも明らかなように、解体費用や家財道具の片付け費用が、空き家対策を進める上で最大の障壁となっています。</p> <p>そこで、以下の点について検討を要望します。</p> <p>①解体補助金について 高齢者世帯や低所得世帯に対する補助率の引き上げ単年度での申請に限定しない複数年活用の仕組みなど、より利便性の高い制度の検討を期待します。</p> <p>②家財整理・片付け費用について 解体や売却とセットで活用しやすい一体型補助制度の創設 金銭的負担の軽減は、管理不全空き家や特定空き家の発生抑制にも直結するため、結果として行政コストの削減にもつながる考えます。</p> <p>③高齢者所有者への伴走型支援の強化について 空き家所有者の多くが60代以上であり、「遠方に住んでいる」「高齢で管理が難しい」「何から手を付けてよいか分からぬ」という声が多い点は、計画でも示されている重要な課題です。 そのため、ワンストップ窓口のさらなる周知、専門家（司法書士・不動産・建築）と連携した個別相談・訪問型支援、相続前から相談できる「終活+空き家」相談の定期開催など、「相談すれば一緒に考えてもらえる」体制をより明確に示すことが、行動につながる支援になると考えます。</p> <p>④利活用促進に向けた選択肢の見える化について 売却や賃貸だけでなく、「無償・低価格で貸したい」「地域活動やNPOに使ってほしい」といった意向を持つ所有者も一定数存在しています。 そこで、空き家バンクにおいて、居住用途以外（地域拠点・福祉・創業等）の活用事例を積極的に紹介すること 利活用後の具体的なイメージ（写真・成功事例、モデルケースなど）の発信。利活用希望者と所有者をつなぐ中間支援的なコーディネート機能の強化により、「売れない・使えない」という思い込みを減らし、空き家を地域資源として再評価する流れが生まれると考えます。</p>	ご意見（施策へのご提案）として伺います。今後の施策の参考とさせていただきます。
4	<p>全体</p> <p>相続前対策（事前対策）の具体性不足 啓発は示されているが、実際に行動につなげる仕組みがやや弱い。</p> <p>相続は「問題が起きてから相談」になりやすいため、相続前から相談できる定期相談会の開催や終活・相続・空き家を一体で扱う支援の制度化など「元気なうちに決めておくことのメリット」を強調した発信が必要ではないか。</p>	ご意見（施策へのご提案）として伺います。今後の施策の参考とさせていただきます。

全体

●計画構成・施策体系の複雑さについて

本計画では、空き家の状態を「空き家になる前」「空き家の発生」「管理されていない空き家」「危険な空き家」と4段階に分類し、それぞれに基本方針・基本施策を設定していますが、

- ・どの段階で
- ・誰が
- ・何をすれば
- ・どの支援が使えるのか

特に、アンケート結果からも明らかなように、空き家所有者の約8割が60代以上であり、築50年以上の建物が多数を占めている状況において、制度理解の前提を高く設定することは、結果として「何もできず放置される空き家」を増やす要因になりかねません。

●「自発的対応」を前提とした計画の限界

計画全体を通して、「所有者による適正管理」「自発的な処分」「自発的な利活用」が繰り返し強調されていますが、アンケート結果では、

- ・解体費用が高額で対応できない
- ・遠方居住・高齢により管理が困難
- ・売却したくても買い手がない

といった、所有者の努力だけでは解決困難な実態が明確に示されています。

このような状況にもかかわらず、制度設計が「啓発」「促進」「情報提供」に大きく依存している点は、実効性の面で疑問が残ります。

特に、「啓発パンフレットの送付」等については、計画内でも十分に活用されていないことが既に示されているにもかかわらず、同様の手法を継続する姿勢には再考の余地があると考えます。

●管理不全空き家・特定空き家制度の運用に対する懸念

管理不全空き家・特定空き家への認定フローや判断基準は詳細に整理されていますが、一方で、所有者側から見た場合、

- ・どの時点で
- ・どのような判断により
- ・どの程度の行政介入が行われるのか

が、十分に平易な言葉で説明されているとは言えません。制度が複雑であるほど、「知らないうちに管理不全と判断されるのではないか」「相談した結果、不利益な措置につながるのではないか」

といった心理的ハードルが生じ、結果として相談や早期対応を避ける行動につながる可能性があります。

これは、危険な空き家の未然防止という本来の目的と逆行する恐れがあります。

●計画全体に求められる視点の転換について

本計画は網羅性が高く、制度的にも整備されていますが、その反面、「制度があること」自体が目的化し、「使われるかどうか」「実際に減少につながるか」という視点が相対的に弱くなっているように感じられます。

今後は、制度数を増やすことよりも、

- ・入口を単純化すること
- ・所有者の状況に応じて行政側が伴走する体制
- ・「利活用できない空き家」を前提とした現実的な縮減戦略

といった方向性を、より明確に打ち出す必要があると考えます。

以上を踏まえ、次の点を要望します。

1. 計画全体を、市民・高齢所有者の視点で大幅に簡素化した説明資料を別途作成すること
2. 「自発的対応」を前提としない、より踏み込んだ行政支援・関与のあり方を検討すること
3. 管理不全・特定空き家制度について、不安を与えない丁寧な説明と相談導線を明確化すること
4. 実際に「空き家が減ったのか」「放置が防げたのか」を重視した評価指標を設定すること

本計画が、制度として整っているだけでなく、現場で本当に使われ、空き家問題の縮減につながる計画となることを強く期待します。

5頁

2 空き家の現状

「特定空き家」「管理不全空き家」に加え、管理不全空き家予備軍、管理不全だが当面の危険のない空き家、管理されている空き家、把握できていない空き家等の区分で件数を過去からの推移で表現し、過去の施策の内容と成果、それに基づく過去施策の評価、現状に対する全体評価をしっかりと書きこむべき。

ご意見（施策へのご提案）として伺います。今後の施策の参考とさせていただきます。

また、ご意見をいただきました評価指標の設定につきましては、No.1の回答のとおり、市内全ての空き家を網羅的に把握することは困難なため定量目標を設定する考えはありません。

6

No.1の回答のとおり、「特定空き家」以外の物件については客観的な状態把握（評価）ができないため、その推移も示すことはできません。

本計画策定にあたり、所有者に対し、所有の状況、今後の意向についてアンケートを行い、その結果を7頁へ「アンケート結果まとめ」として集約し、実施施策の有効性及び課題を整理しています。

9頁 1 基本方針 方針は現状の定量評価に基づく優先順位付けであるべき。管理不全空き家の増加を抑制すること、把握している空き家の比率の増加をしっかり優先事項とすべきではないかと考える。 そのうえで、空き家区分別の目標を設定し、その目標達成のためにそれぞれどのような施策を行うかを具体化するべき。	No.1の回答のとおり、「特定空き家」以外の客観的な状態把握（評価）ができないため、ご意見のような区分別の目標設定は困難です。加えて、空き家の状態は千差万別であり、所有者の意向や権利関係も複雑に絡み合うため、一律の数値目標を設定することが、必ずしも実情に即した根本的な解決に繋がるとは限らないと考えています。 そのため、9頁から10頁に掲載している通り、空き家の状態によって「基本施策」を整理し、危険度の高い空き家には法的な措置による厳格な対応を、利活用可能な物件には所有者への利活用促進をそれぞれ強力に推進することを本計画の主眼としています。
12頁 雲南市の役割（長寿障がい福祉課の項） 計画案では「高齢者に関すること」の記載がありますが、「障がいのある方」の記載が見当たりません。 空き家問題は、高齢者だけでなく、障がいのある方やその家族にとっても切実な課題です。 特定の属性に限定せず、障がい者を含めた多様な市民への配慮を明記することで、より公平で包摂的な計画になると考えます。	ご指摘を踏まえ、所管業務の項へ追記いたします。
13頁 1 危険な空き家への対応 具体的なイメージが持てるよう、助言・指導、勧告、命令、代執行、費用の徴収まで金額等を含めて例示して欲しい。	行政側のフローとして掲載したものですので、計画には掲載しませんが、今後の啓発の参考とさせていただきます。
16頁 1 有効性と効果の検証 P D C Aを回すことは良いことであるが、あるならばチェックの時期を明確にして、P D C Aを回すサイクルを明示するべき。	チェックについては、外部有識者等による委員と市長によって構成されている空き家対策協議会を毎年開催し、実施施策等について協議、検証を行っています。（16頁の図へ追記します。）
16頁 第5章 今後に向けて (1) 今後の対策のロードマップを示して欲しい。	9頁、10頁掲載している基本方針、基本施策を継続、発展させることが重要と考えています。計画期間（5年間）において、掲載している施策を実施して参ります。
16頁 第5章 今後に向けて (2) 計画を策定しても、市民に届かなければ意味をなさない。行政側から、空き家の状態、法的な説明などの情報提供を、市民に啓発する必要がある。	ご意見（施策へのご提案）として伺います。今後の施策の参考とさせていただきます。
16頁 第5章 今後に向けて (3) 空き家バンクや空き家の災害時の活用など、行政と市民でコミュニケーションを取り、知恵を出すことが大切だ。	ご意見（施策へのご提案）として伺います。今後の施策の参考とさせていただきます。