

第2次石巻市空家等対策計画（案）に対するご意見の内容と石巻市の考え方

番号	項目	ご意見の内容	石巻市の考え方
1	全般	<p>（意見）空家等対策計画に取り組むことにより実現したい「都市像」が描かれていません。空家対策によって実現しようとしている「都市像」、「地域の姿」を描いていただきたい。</p> <p>（理由）そもそも論である「都市像」が抜け落ちているといえるのではないのでしょうか。安心・安全な生活を確実なものとするに当たり、行政の使命である行政計画として空家等対策が策定されても、そこに都市ビジョンが無ければ、都市間競争に「勝てない」現実があります。地域を魅力あるものにし、地域を活性化する1つの方策として空家対策を位置付けるべきではないのでしょうか？その視点が無いため、ただただ事業の羅列にしか見えません。宮城県第二の都市が泣くのではないのでしょうか。ぜひ、実現したい「都市像」を一項目描いていただきたい。</p>	本市の都市像は、上位計画であります第2次石巻市総合計画基本計画（後期：R8年度からR12年度）における基本構想において示しております。今回の空家等対策計画は、総合計画基本計画の「第2章 都市と自然が調和し快適と安らぎが生まれるまち」の「第3節 安全安心な住環境と都市機能の整備の推進」に関する施策に結びつくものです。そこで、新しい第2次石巻市総合計画と本計画の実施により、得られる効果の関連性を視覚的にも理解し易くなるように新たな項目を追加いたします。
2	第1章 空家等対策計画の趣旨	<p>本計画は、「第2次石巻市総合計画」に掲げる「絆を大切にし人が集まるまちをつくる」「災害に強く安全安心に暮らせる魅力的なまちをつくる」という将来像の実現に向け、空家等対策を推進するものと理解しております。</p> <p>一方で、本章では、総合計画の理念と空家等対策との関係性や、空家等対策を通じて実現を目指す具体的なまちの姿が、やや抽象的にとどまっている印象を受けます。空家等は単なる「個人財産の問題」ではなく、地域コミュニティ、防災、移住・定住、福祉などと密接に関係する「地域全体の課題」であることから、行政が一定の方向性を示す意義は大きいと考えます。ついては、計画の趣旨として、例えば以下のような視点を明確に位置付けることを検討していただきたいと考えます。</p> <ul style="list-style-type: none">・地域コミュニティの活性化住民参加による地域活動の状況と空家等の発生・増加との関係を把握・分析し、コミュニティ再生と連動した空家等対策を推進すること。・「住みたくなるまち・住み続けたいまち」の形成個々の空家等の状況を点として捉えるのではなく、地域全体の魅力向上という視点から分析し、行政として活用の方方向性や可能性を提案していくこと。・多様な人が活躍できるまちづくり空家等の立地や状態に応じて、福祉、子育て、就労、交流等への活用を含めた提案を行政が行い、誰もが個性と能力を発揮できる環境づくりにつなげること。・防災・減災の視点の強化管理不全空家等の除去に加え、防災拠点や一時避難場所など、防災に資する空家等の活用についても行政から積極的に提言すること。 <p>これらの視点を計画の趣旨として明示することで、本計画の位置付けや方向性がより市民に伝わりやすくなると考えます。</p>	空き家問題は、地域全体の課題であると認識しております。いただいたご意見は、本計画の「第6章 実施体制の整備」に記載しておりますが、関係部署で構成する庁内連絡調整会議で情報共有し検討や調整を行い、学識経験者等で構成されます空家等対策協議会にて、構成委員の意見を伺いながら他の個別計画推進部署とも連携しつつ、本計画の視点からよりよい街づくりに取り組むための参考とさせていただきます。
3		<p>始めに、本計画（案）は申し分ないと拝見しておりますが、第1次石巻市空家等対策計画があるにもかかわらず、報道によりますと、空き家はこの5年間で1.5倍増加したとあります。これには、何らかの原因理由があるはずと、思っております。</p> <p>本計画（案）1頁目、第1章空家等対策計画の趣旨 第1節背景と目的 （2）目的において、本計画の策定目的を、「空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図り、継続的空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるため、」とされているところ、行動理念などは謳われていません。</p> <p>通常、事業計画を作る際、目的を設ける前に、その計画の出発点（起点）となる理念を謳うべきと考えます。行動理念が計画実行の原動力となるからです。この辺りが、空家数増加の一つの大きな原因理由かと思っております。</p> <p>そこで、3つの理念を謳うことを提案いたします。</p> <ul style="list-style-type: none">・住み良い街をつくる・空き家を社会資本に変容させる・皆が参加する熱意、気風をつくる	「第4章 第4節空き家等の利活用の促進に関する事項」にも記載しておりますが、空家等の有効活用は、上位計画である第2次石巻市総合計画後期基本計画にうたわれている魅力的な街づくりの取組につながるものと考えております。提案いただいた3つの理念についても非常に重要な視点だと思いますので、今後の参考とさせていただきます。
4	第3章 空家等対策における基本方針 第4節 対象とする空家等の種類	<p>第4節では、対象とする空家等を、空家法に規定される「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」に限定していますが、賃貸住宅の空室（賃貸用住宅の空家等）も地域に多数存在している実態があります。</p> <p>令和7年10月には「住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律」が施行され、賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者支援や空室活用の環境が拡充される、新たな事業・活動が可能となる予定です。地域の活性化や居住の安定を図る観点からも、賃貸住宅の空室対策を本計画の枠組みに位置付ける意義は大きいと考えます。</p> <p>ついては、空家等対策の対象として、賃貸用住宅の空室を含めること、または住宅セーフティネット施策との連携を基本方針に明記することを検討していただきたいと考えます。</p>	ご意見につきましては、今後、国・県の動向を注視しながら情報収集に努め、関係部署、関係団体と情報を共有し本計画の取組の参考にさせていただきます。
5	第4章 空家等に関する施策 第2節 空家等の発生予防に関する事項	<p>本節では、所有者不明土地問題への言及がありますが、所有者不明土地は空家等問題と密接に関連しており、両者を一体的に進めることが重要であると考えます。その際、相続登記の促進にとどまらず、行政が所有者不明土地の利活用に積極的に関与する姿勢を計画に明確にすることが求められます。国の制度としては「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定制度があり、石巻市においても、この制度の活用や指定を積極的に進めることを本計画に位置付けていただきたいと考えます。</p>	所有者不明土地は、将来的な増加が懸念されますので関係部署と情報共有し、地域の活性化につながるような利活用等についてを模索していきたいと考えております。所有者不明土地利用円滑化等推進法人制度につきましても、本市における活用や必要性について検討していきたいと考えております。

第2次石巻市空家等対策計画（案）に対するご意見の内容と石巻市の考え方

番号	項目	ご意見の内容	石巻市の考え方
6	第4章 空家等に関する施策 第3節 空家等の適切な管理の促進に関する事項	本件は、カッコ書きの該当箇所がありませんが、空家除却後に固定資産税の特例が無くなり、所有者は「固定資産税が上がった」と思うことについて、固定資産税が上がったとされないよう、税制を見直すご検討を提案します。 【根拠】本計画（案）35頁目 第5節所有者等の状況・意向（10）利活用意向【図25利活用しない理由】において、「税制上の理由で取り壊しを控えている」28件、とあります。所有者は除却の費用の支出もできないため、たとえ行政代執行に及んだとしても（58頁）その措置費用を徴収できるか懸念されます。	空き家を除却すると、住宅用地特例の適用が解除されてしまう（固定資産税の軽減特例がなくなる。）ため、固定資産税が上がると受け取られてしまうことが危惧されます。税制の見直しは一朝一夕では成せませんが空き家を所有する方には懸念要因になっていることと察しますので、不安解消のためにも制度内容の情報発信や相談会の周知を行ってまいります。
7		（5）所有者等に対する経済的支援策の検討について 特定空家の類型に係る空家については、施策がありません。市の財政課題もあると思いますが、解体・除却補助金制度の創設を考慮すべきと考えます。 【根拠1】本計画（案）32頁目 第2章石巻市の現状と空き家の実態 第5節第5節所有者等の状況・意向（7）管理状況において、「費用面の問題のため管理ができない」が46件、とあります。管理ができない以上にさらに除却費用の支出はできず、管理不全、特定空家に進むことになると思います。 （なお、「遠方居住のため管理ができない」134件、「高齢のため管理ができない」64件とあり、これらも、特定空家予備軍と目されます。） 【根拠2】本計画（案）35頁目 第2章石巻市の現状と空き家の実態 第5節所有者等の状況・意向（10）利活用意向【図25利活用しない理由】において、「税制上の理由で取り壊しを控えている」28件、とあります。 根拠1のように除却の費用をも支出もできないため、たとえ行政代執行に及んだとしても（本計画（案）58頁 第2節特定空家等に対する措置）、その措置費用を徴収できるか疑問です。	解体や除却に対する補助金制度の創設については、本市の財政負担の面も含めて現状では難しいところであります。なお、引き続き空き家の早期解消対策として、所有者等が相談できる体制づくりに取り組んでまいります。
8	第4章 空家等に関する施策 第4節 空家等の利活用に関する事項	本節で示されている「空家等を地域の資源として積極的に有効活用する」という考え方には強く賛同します。加えて、移住・定住の促進や二地域居住と組み合わせた活用の考え方、具体的な活用事例の紹介などを計画に盛り込むことで、より実効性の高い施策になると考えます。 また、利活用を促進するためには、改修や移住に対する補助制度の充実に加え、「狭あい道路整備事業」の周知・拡充等を通じて、接道条件の問題から改築ができなくなっている物件を減らす取り組みも重要であり、計画的な検討を要望します。	空き家の利活用を促進するため、移住者に対する経済的支援として補助金の交付を記載しております。また、空き家対策として、狭あい道路整備事業の促進が空き家の利活用につながる面もありますので、関係課と情報を共有して周知拡大を図るとともに、物件ごとに事情が異なりますので、担当課と連携し、相談窓口体制の一層の充実を図りつつ、ひいては空き家等活用促進区域の設定も見据えた検討を進めてまいります。
9		本計画（案）54頁目 第4章空家等に関する施策 第4節空家等の利活用の促進に関する事項（3）除却した跡地の利活用の取組 について 市場の流通に乗らない管理不全、特定空家類型の空家への取組こそ、本市の使命と考えます。 ① 即ち、所有者等不明である無しに拘わらず、「本市がコンシェルジュのような立ち位置で、主導的に取り組む」、とされてはいかがでしょう。 ② 具体的取組として、空き家を社会資本に変容させる以下の計画を掲げてはいかがでしょうか。 ・ポケットパークの整備（災害時の避難場所） ・市民駐車場の整備（近所に公民館等がある場合など） ・市民農園の整備 ・隣地所有者へ売却斡旋の制度創設	除却した跡地の利活用の取組については、活用の必要性や長期的な維持管理等について、関係部署と慎重に検討を進めなければなりません。ご意見につきましては、今後の参考にさせていただきます。
10	第4章 空家等に関する施策 第5節 計画実現に向けた目標指標の設定	現状では、空家等の件数に比して、空家バンクへの登録件数および成約件数が少ない状況にあると考えます。計画を実効性あるものとするためには、より意欲的な目標設定が必要ではないでしょうか。例えば、空家バンクへの登録目標を空家等件数の少なくとも5％程度とし、あわせて成約件数についても登録件数の30％以上など、具体的な数値目標を設定することを検討していただきたいと考えます。	第5節「計画実現に向けた目標指標の設定」において、本計画の施策の実現に向けて目標指標を設定しております。指標値は市の総合計画とあわせて件数で統一しておりますが、事業の進捗等も見ながら割合による指標設定についても検討してまいります。また、空き家バンクの登録件数につきましても、総合計画の指標値と同一の登録件数100件に対して50件の成約件数を目標としております。今後、登録件数を増加させるために、空き家バンク制度の周知拡大を図ると共に成約件数の増加につながるような広報も検討してまいります。
11	第5章 管理不全空家等・特定空家等への対策	第1次計画の期間を通じて、管理不全空家等および特定空家等については、一定程度、対象となる物件の把握が進んでいるものと推察されます。第2次計画においては、これらの状況を踏まえ、管理不全空家等・特定空家等の認定件数に関する目標値を設定し、計画的かつ段階的に対策を進めていくことが望ましいと考えます。	管理不全空家等・特定空家等の認定に関する目標設定は、県内の取組事例を参考に建物の現状や設定による影響も考慮のうえ目標値を定めず、関係部署で構成する庁内連絡調整会議や、学識経験者等で構成する石巻市空家等対策協議会において、慎重に検討した上で設定を進めることとします。対策については、本計画に示した必要な措置を段階的に実施してまいります。
12	第6章 実施体制の整備	空家等対策は、住宅セーフティネット制度（住宅確保要配慮者支援・賃貸住宅の空室対策）や所有者不明土地対策と密接に関連する分野であり、これらを個別に進めるのではなく、一体的に推進する体制が重要であると考えます。本計画においては、これらの関連施策と一体的に進めることを前提とした実施体制の構築について、より踏み込んだ記載を検討していただくことを要望します。	住宅セーフティネット制度を活用して空き家の有効活用を進めることは、効果的であると認識しております。具体的な施策や一体的な推進体制等については、関係部署や関係団体と情報を共有のうえ議論を重ね、今後、活用や必要性について検討してまいります。