

# いなべ市空家対策計画(素案)に対する意見及び回答

No.	意見の概要	回答
1	<p>1 専門学校もしくは大学の一学部、一学科の誘致をいなべ市におこなってはどうか。</p> <p>①人数は30-40名程度を想定。</p> <p>②住居として空き家を学生へ提供する。家賃は、下限を固定資産税額とし、上限を固定資産税額プラス1万円までとする。</p> <p>③市の指定管理者を設置し、管理を行う。</p> <p>④学生への就職の斡旋については、市内外の就職斡旋業者や市内の自営業者によるインターンシップの実施などを行い、いなべ市内への定住を図る。</p> <p>2 特定の地区について、空き家を買取り、必要としている人に貸し出してはどうか。</p> <p>①対象地区は、阿下喜、三里、平塚、大井田など自力で買い物、病院、行政手続きができる生活環境とする。</p> <p>②対象地区において、買取可能な空き家を募集する。</p> <p>③買い取った空き家を、後期高齢者等の介護福祉サービスが必要な人を対象に貸し出す。</p>	<p>貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>今後の空家対策の参考にさせていただきます</p>
2	<p>両親が亡くなったため母屋が空き家になったが、壊したくてもお金がかかるので放置せざるをえない。空き家対策もいろいろ活用できる空き家よりも放置された空き家が数多くある。壊す為の補助金を出して欲しい。</p>	<p>空き家の活用については、空き家・空き地バンク制度があります。また空き家の除却については、空き家除却補助制度を平成29年度から行っております。一度ご相談ください。</p>
3	<p>日本語学校の設立を提案します。</p> <p>三重県には中部3県下の中で一番少なく3校(四日市2校、津市1校)しかありません。この数字は愛知、岐阜の十分の一です。</p> <p>いなべ市の空き家を寮として考えても、通学、コストから難しい。</p> <p>いなべ市内には閉校になった小学校、保育園があり、法務省の定める日本語学校設立の要件の中で校舎の自己所有である事がクリアし易い。</p> <p>失踪による不法滞在問題</p> <p>・授業料(1年分)前納、送り出し学校の多額の手数料により留学生は入国時に多額(約150万円)の借金を背負っています。週28時間のアルバイトは許されていますが、生活費、借金返済を考えると無理があります。失踪も大きな問題ですが、真面目な(ルールを守り日本語能力も向上した)学生ほど大きな悩みを抱え、自殺者も出ています。</p> <p>就労目的の偽装留学生による事件ほど、マスコミに大きく取り上げられますが、全体的に見ても3%であり、大半の留学生は日本語学卒業後には大学、専門学校に進学しています。</p> <p>奨学金などの補助を充実させれば解決できる問題です。</p> <p>空き家を低額で提供するだけでも留学生には大きな魅力になります。</p> <p>講師には定年後の先生になって貰えば、先生の定年後の雇用にも繋がります。</p>	<p>貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>今後の空家対策の参考にさせていただきます。</p>
4	<p>現在、空き家を借りて住んで10年が経ちます。借りた時点で両サイドが一人暮らしの高齢者で、一人亡くなり、もう一人は認知がひどくなって娘さんが引き取られ、両サイドが空き家です。私の借家も耐震性は皆無と思われませんが、立地条件がいいので今も住んでいます。耐震や塗装のリフォームなどに少し援助してほしいところですが、大家さんになったら立ち退きを言われそうです。私が退去すると、三軒並み空き家になってしまいます。</p>	<p>昭和56年以前の木造住宅であれば耐震補助制度がありますので、一度ご相談ください。</p>
5	<p>23ページ</p> <p>「空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めており、本市のまちづくりの共通目標の1つである【定住・移住・交流の促進】に寄与するアイテムとして捉えることもできます。」は、まさにその通りだと思います。いなべ市に移住・定住する人は、いなべ市の自然に魅力を感じている方が多く、農業と一体化した造りになっている市内の古民家に価値を感じ、自身も農業を行ってみたいという希望を持たれている方が多いです。これは、いなべ市がグリーンクリエイティブいなべで提示している農と食の魅力であり、最大限に活かすべきです。</p> <p>空家等には隣に農地が付随するケースが多く、空家等とセットで農地を取得し、移住支援のみならず耕作放棄地の有効利用にも繋がる施策にしていけば、グリーンクリエイティブいなべのコンセプトとする街作りは、より一層進むと思います。</p> <p>現在、いなべ市において農地法3条により農地を取得するためには、最低耕作面積30アール以上なければならないことになっていますが、近年の法改正(農地法施行規則第17条第2項)により、取得後5年以上の耕作が必要等のいくつかの条件を附したうえで、最低耕作面積を1アール(100平方メートル)まで引き下げることができるようになりました。</p> <p>これは、いなべ市農業委員会が農林水産省令で定める基準に従い、別段の面積を定め公示すれば、すぐにできることであります。</p> <p>県内でも、松阪市・亀山市・熊野市・多気町・大台町が既に採用しており、いなべ市も採用すべきです。</p> <p>24ページ</p> <p>2 空家等の調査に関する事項■空家等の調査フローについて</p> <p>「所有者等の調査」に、「担当部局対応より庁内照会」とあります。これは、戸籍課の戸籍情報・市民課の住民基本台帳情報・資産課税の固定資産課税情報を照会することで所有者等の調査を行うことを想定していると思われるのですが、本籍や住民票を市外に移している所有者等は庁内照会のみで調査することは難しいです。</p> <p>また、固定資産課税情報も相続が発生しておれば相続人のうちの一人にしか課税台帳に記載しておらず、空家等の処分における法定相続人全員の調査には情報が不足しています。</p> <p>なお、相続人が不明の場合は事実上の管理人や死亡している登記簿上の名義人のまま課税台帳に記載し、実際の所有関係と合致するものでない場合もあります。</p> <p>これらの所有者等の調査を早期かつ確実にを行うためには、庁内照会のみにとどまらず、その業務を相続人調査に長けた司法書士等の法律専門職に委託すべきであると考えます。</p> <p>25ページ</p> <p>「①空家等を含む住宅及び建築物に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を、協力団体と連携のもと整備」することは、実効性の高い方策であり、とても良いことだと思います。</p> <p>空家等に関する相談は多岐にわたるため、空家等に関する専門性を持った各種の団体と相談体制に関する連携のための協定を結ぶべきと考えます。</p> <p>下記の団体を紹介しますので、協定を結ぶための参考にしてください。</p> <p>(公社)三重県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会三重県本部 (一社)三重県建築士事務所協会 (一社)三重県不動産鑑定士協会 三重県司法書士会 三重県土地家屋調査士会 (一社)三重県建設業協会 (一社)三重県建築士会 (一社)三重県社会福祉士会</p> <p>27ページ</p> <p>「特定空家等の建材等が周囲に飛散等し、道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、道路法等の他法令により、緊急安全措置を講じます。」との関連ですが、市内の道路には狭隘道路で1.8m以下の道路も多く、特定空家等になって除却が必要な場合でも解体車両が入らず、解体が手作業になって解体費が高くなるのがネックになり壊せない場合があります。接道していない空家の場合は、他人の土地を借りないと入れない、借りるための手続が分からない、土地を貸してくれないなどの問題があり、そのような空家が特定空家になった場合に解体の補助金を出す等の対応策は検討すべきです。</p> <p>また、都市計画区域内であれば建築基準法上4m確保の後退義務が課せられているため、空き家を解体して売却した後のセットバックの費用に対して狭隘道路事業として補助金を出すなどの対応策も検討すべきです。</p> <p>いずれにせよ、特定空家等に隣接する道路に関しては事後的な緊急安全措置を講じるだけでなく、事前に空き家等を利活用しやすい道路整備のための市の助成も一緒に考えていくべきだと思います。もちろん市の負担ですので簡単ではないと思いますが、空き家対策としての条件を附したうえで補助するのであれば予算も過大なものにならず、むしろ、防災面・都市計画の観点からも有効であると考えます。</p> <p>28ページ</p> <p>「法に基づく措置には、慎重な手続を期すため、「いなべ市空家等対策審議会条例」を作成し、「いなべ市空家等対策審議会」を設置します。」とあります。空家等といえども個人の財産であることには変わりありません。慎重な手続のみならず、公平で透明性のある審議会とするためにも、その審議会の構成員は行政の職員のみならず、民間の意見を取り入れるべきと考えます。</p> <p>国土交通省のガイドラインにも「具体的には弁護士、司法書士、行政書士、各地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究者、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体」などが構成員として相応しいことが例示されており、いなべ市内において活躍する上記の職種の方々にも構成員として参画してもらおうべきと考えます。</p>	<p>最低耕作面積の引き下げについては、多数の要望があれば検討していきます。</p> <p>本籍や住民票を市外に移している人については、公用交付により他市町村より情報提供を受けることができます。公用交付で得た所有者及び法定相続人の情報と、課税台帳に記載されている納税管理人の情報を照らし合わせて所有者の特定に努めております。</p> <p>しかし、相続人不明の場合等市職員だけでは対応できない事例については、専門家のお力をお借りしたいと考えています。</p> <p>貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>今後の空家対策の参考とさせていただきます。</p> <p>空き家除却補助金は平成29年より事業を開始しております。狭隘道路事業補助金や、道路整備については今後の検討課題とさせていただきます。</p> <p>貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>今後の空家対策の参考にさせていただきます。</p>
6	<p>・空き家対策における取組を深化させるために、いなべ市空家等対策審議会において市内の不動産業、建設業等の関係業者も積極的に意見交換する機会を設けていただきたいと思います。</p> <p>・特定空家等に関して、近隣住民の快適に生活する権利と個人々の財産権が絡む重大な問題なので、空き家バンクの認知度も鑑み、市の取組に関して様々な媒体を通じ市民に伝えていく一層の努力が必要になっていると思います。</p> <p>・倒壊の危険のある建物に関して解体を希望する場合、補助はあるのでしょうか。また今後の予定について知りたいです。</p> <p>・固定資産税の住宅用地の特例により建物を残している方は多く見えると思います。特定空家等に対する措置に関してもまだまだ認知度は低いと思われるので、ホームページやリーフレットを含め積極的な市民への周知を期待します。</p> <p>・現状いなべ市で空き家を賃貸住居としてお考えの方は少ないと思います。空家等の所有者は遠方に居住している方が多く、不動産会社が空き家の場合に相続登記がされてない建物だと不動産会社単独では所有者を特定することが難しい部分があるため、市と積極的に連携していける体制を整えてほしいです。</p> <p>・県外からいなべ市へ農業目的で移住をお考えのかたも見えます。現在の農地に関する規制も含め総合的な取組を期待したいです。</p>	<p>貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>今後の空家対策の参考にさせていただきます。</p> <p>なお、空家除却補助金については平成29年度より事業を開始しております。</p>