

「四日市市住生活基本計画（改定素案）」に対する意見の内容と市の考え方について【パブリックコメント（令和2年1月27日～2月26日）】

No.	意見の内容	意見に対する考え方
1	<p>社会のニーズをよくとらえた的確な計画と評価できる。 諸政策について具現化すべく絶大なる努力を望む。</p>	<p>掲げた目標の実現に向けて、具体の取り組みを進めてまいります。</p>
2	<p>空き家の実態調査と仕分け及びその後の対策があげられたことに賛成します。着実な実行を期待します。 そのために、進行管理指標に空き家調査及びその後の対策の実施率を入れてください。この計画では、P→D→C→Aを回しながら、実行していくことになっていますが、10年間の計画で指標が空き家バンクの登録件数だけでは、どこまで事業が進んでいるのかチェックができませんし、見直しのアクションも取れないと思います。</p>	<p>47ページに記載のとおり、空き家バンクの登録件数を成果指標として設定しております。空き家バンクについては、これまでの登録が少ない状況が課題であったことから、利用目的がなく長期にわたって放置される空き家を増やさず、利活用可能な空き家は市場に出していただき循環活用が図られるよう、登録奨励制度や登録と連動した建物状況調査（インスペクション）への補助制度の構築などにより、空き家バンクの登録促進を徹底して進めてまいります。 空き家対策として、41ページに記載のとおり、まずは空き家の実態調査を行うこととし、来年度の実施を予定しております。 そのうえで、活用できる空き家や除却等を進める必要がある空き家を把握し、それぞれに必要な対策を進めてまいります。 空き家は個人の所有物でもあり、空き家の状況を把握することで、さらに必要な対策も明らかになると考えます。 こうしたことから、空き家の実態調査を行ったうえで、空き家対策の基本方針を示す空家等対策計画を策定することとしており、そのなかで、必要な目標設定を行ってまいります。 こうした趣旨を明確に表現するため、次のように素案に追記いたします。</p> <p>P47 3-4成果指標 基本目標の進捗状況を把握するため、成果指標を以下のように設定します。 なお、指標については、空家等対策計画の策定や法制度の状況等を踏まえ、随時見直しを行います。</p>
3	<p>空き家問題は、市民個人にとっての問題であるだけでなく、地域にとって大きな問題です。防災、防犯、子育てなど、地域の安全、安心な暮らしを維持する上では、今後避けて通れない問題です。 この問題を行政とともに進めるメンバー（ステークホルダー）として、地域の自治会、まちづくり委員会、空き家課題に取り組み市民団体、さらには土地、家屋の取引等の専門家でもある司法書士、行政書士、土地家屋調査士などのいわゆる「土業」の方とどう連携・協働していくのかを明示してください。 これらのメンバーとの協働なしには、空き家課題の解決は進まないと考えます。</p>	<p>ご指摘いただきました通り、空き家対策において、地域や関連事業者等との連携は重要と考えており、42～44ページに記載のとおり、基本目標4・5における取り組みは、住宅関連事業者等と連携して進めることとしております。 これまでも、8つの事業者団体（三重県建築士事務所協会・三重県建設業協会・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・東海税理士会三重県支部連合会・三重県宅地建物取引業協会・三重県行政書士会）で構成された空き家ネットワークみえとの空き家相談会の開催や、宅地建物取引業界団体と協定を結び、空き家バンクの登録等に協力いただくなど、連携して取り組んできたところです。 今後も一層連携を強めていくこととしており、例えば、実態調査を行ったうえでは、必要としている地域単位での相談会の開催など、地域のニーズや地域特性に応じた対応も可能になると考えます。 また、45ページに記載のとおり、地域のまちづくりとの連携を図りながら、魅力ある住宅地を形成していくことも重要と考えております。</p>

「四日市市住生活基本計画（改定素案）」に対する意見の内容と市の考え方について【パブリックコメント（令和2年1月27日～2月26日）】

No.	意見の内容	意見に対する考え方
4	<p>発生した空き家が放置される背景について、ご承知のとおり法制上の問題があります。市民への啓発、指導だけでは進まない面があります。法制上の課題やそれに対する市の姿勢についても示してください。</p> <p>また、市民にとって空き家と向き合うとき、行政の窓口があまりにも多岐にわたります。窓口の一本化を強く望みます。</p>	<p>空き家が放置される法制上の課題として、所有権移転登記の義務付けがないことから相続登記の放置や権利の細分化などにより所有者の把握が困難となっている状況や、固定資産税の住宅用地特例を受けるために活用目的のない空き家が放置される状況などがあります。国では、相続登記の手続きの見直しや管理不十分な空き家に対して軽減の対象外とする税制改正、空き家を別の用途に変える際の手続きを合理化する建築基準法の改正など、対応を進めていることから、国の動きにも注視しながら、新たな制度設計を検討してまいります。</p> <p>市としては、41ページに記載のとおり、空家等対策計画の策定や特定空家等の認定など空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置に取り組むとともに、42ページ、43ページにおいて記載のとおり、空き家を除却することにより固定資産税の軽減措置が解除されることへの抵抗感を緩和するような制度の構築に取り組んでまいります。</p> <p>空き家問題に係る相談体制としては、危機管理室を総合窓口とし、そのほか9課が個別の相談に応じる、9課1室での連携体制を整備し、情報共有を図っております。空き家問題については、それぞれ専門的な対応が必要であることから、現在こうした体制をとっております。今後、特別措置法に基づき空家等対策計画を策定し空き家対策を推進していくうえで、窓口も含めた市の体制についてもあわせて検討を進めてまいります。こうした趣旨を明確に表現するため、次のように素案に取り組みを追記いたします。</p> <p>P41基本目標4 4-① 空き家の状況把握 ○空き家等の適切な管理の推進 ・（略） ・空家等対策の推進に向けた市の体制の検討</p>
5	<p>ここ数年のことです。私の居住区（組内16軒）では5軒の空き家が発生しました。</p> <p>①高齢男性の単身世帯だったお宅は、入院を期に娘さんと同居→空き家に。療養中のご本人に代わり、娘さんが主導権を握り、不動産を処分（売却）すると近所にも挨拶をしていかれ、実際に数か月の間に解体→新築。すぐに若いご夫婦が入居されました。</p> <p>②高齢ご夫婦は短い間にお二人とも亡くなられ空き家に。1～2年後に県外の親族の方が不動産を売却され、後には2軒の新築住宅が建ち、今では新しいご家族が住んでいます。</p> <p>③50代のご夫婦のお宅は勤務先により近い場所に引越され、一時空き家に。その後お宅は売却。こちらもすぐに買い手がつき、間もなく新住民が引越してこられました。</p> <p>④借家にしていたお宅、借主の転居に伴い空き家に。解体→現在新築中。</p> <p>⑤高齢女性の単身世帯だったお宅は、十数年前に娘さんとの同居を決められ空き家になり、その後荒れ果てています。隣家には草木が入り込み、庭木は屋根を超える高さになり、瓦の上に載っていた温水器が台風で剥がれ宙ぶらりんになっている状態。隣家が市役所に対応を求めても改善行動なしと困って見えます。</p> <p>①②③④は空き家になっても早期に手を打たれ（売却もしくは計画的な建て替え）、地域人口も増えたパターン</p> <p>⑤は放置している間に老朽化し、周辺住民の不安材料になっているパターン その家の持ち主が不在になった段階で、どのような行動をとるかで地域にも大きな影響があることを学ばせてもらっています。</p> <p>所有者の課題意識の有無はもちろんのこと、地域によって不動産需要等が異なることから、市民にとっても、行政にとっても、対応の標準化が大変むずかしい課題だと感じています。住生活基本計画の素案に空き家対策が盛り込まれていることにホッとすもの、地域ごとに違う問題に対して、どのくらいの効果があるのか強い関心を持っています。</p> <p>31万人都市の四日市市が、20年かけて2万2000人の減少をしていく推計なのですね。世帯数になおすと約1万世帯の減少になりますか？表現は人口と世帯数を併記した方が良いと思います。</p>	<p>人口減少や少子高齢化の進行により、空き家が増加していることから、今回の改定において、空き家対策について基本目標に盛り込み、その取り組みを強化していく考えです。</p> <p>ご指摘いただきました人口の将来推計における世帯数の併記につきましては、国立社会保障人口問題研究所等による四日市市の世帯数の将来推計のデータが示されていないことから、一世帯あたりの人員が令和元年の2.23人で推移した場合の世帯数につきまして、次のように追記いたします。</p> <p>P3 2-1 住生活を取り巻く現状 1. 「居住者」からの視点による現状 (1) 人口・世帯 総合計画における人口推計では、平成20年(2008年)頃をピークに減少基調で推移しており、今後も緩やかな減少が続く見通しです。人口構成では、少子高齢化の進行と現役世代の人口の減少が続く見通しです。世帯数は、これまで増加しており、令和元年で約14万世帯となっていますが、一世帯あたりの人員が令和元年の2.23人で推移した場合、令和22年(2040年)には、13万世帯を下回る見込みです。</p>

「四日市市住生活基本計画（改定素案）」に対する意見の内容と市の考え方について【パブリックコメント（令和2年1月27日～2月26日）】

No.	意見の内容	意見に対する考え方
6	<p>年齢層別人口動向の分析を見ると、子育て後そのまま四日市に住み続けるという選択をせずに転出する傾向があるのですね。子育てが終わる頃、今後の住処として四日市市を選ばないのは、何を意味しているのでしょうか？仕事はあるけど、住む場所としてはどうなんだろう？工業都市の特徴なのではないでしょうか？</p> <p>住む場所、不動産の種類が選べる時代に、若い人が四日市市に少ないのは、「危なそう」だから、良さそうな地域は「不動産が高い」だからではないですか？周辺の朝日町、東員町、いなべ市、菟野町の方が暮らしやすい・安心だと評価されているのかもしれないですね。</p> <p>市民として思うことは、人口減少時代において、他県からの人口流入に期待するのは危うい政策のように思います。防災対策と絡め、沿岸部の住民の市内移転補助などに政策を切り替えてはいかがいですか？</p> <p>災害リスク（ハザードマップ）と合わせて住生活計画=まちづくりを進めるべきだと思いますが、実際のところはどのようなのでしょうか？津波・液状化・がけ地近接…根本原因に作用するような対策はないのですか？</p> <p>ひとたび南海トラフ地震が起きれば、四日市市の最大震度予測は7.2.9メートルの津波で5万5000棟が全壊、家屋倒壊と火災で2800人が死亡。発生から1か月後も13万7000人が避難生活を送ることになると予測されているではありませんか？</p> <p>市内の危険地域から、比較的安全な地域への移転促進を進めれば、災害時・災害後の人口減少にも歯止めがかけられるのではないのでしょうか？</p> <p>危険度が高い地域の人口密度を下げるために、お金を使う（市内移転の支援、空き家の除去…）</p> <p>危険度が低い地域の人口密度を上げるために、お金を使う（地域サロン開設の支援、市民協働促進…）</p> <p>コンパクトシティとは駅前大集合と直訳しているように感じますが、それで大丈夫でしょうか？</p>	<p>基本目標6の6-⑥で災害リスクに配慮した住宅地の整備について示しており、ハザードマップ等による災害リスクの周知などを行いながら、災害に配慮したまちづくりを進めていく考えです。</p> <p>また、危険地域からの移転については、土砂災害特別警戒区域等においてがけ地近接等危険住宅移転補助事業を実施し、建築を制限している区域内の住宅の移転について、除却費及び建物助成費等の補助を行っております。</p> <p>子育て世代やその子ども世代が転出超過であることから、子育て世帯の転入促進・流出抑制を図るため、38ページに記載のとおり、基本目標1の1-①子育て世帯の住み替え促進+（プラス）のなかで、住み替えや近居・同居の促進を行い、市内移転に対しても拡充して取り組むこととしております。</p> <p>また、様々な居住ニーズに応えるため、基本目標6に「住宅地の魅力の維持・向上」を位置付け、それぞれの地域特性に応じた魅力ある住環境づくりとともに多様な住まいを供給していく考えです。</p> <p>人口減少社会においては、既存ストックを有効に活用するとともに、交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」による持続可能なまちづくりを進める必要があります。そのために、市街地の無秩序な拡大を抑制したうえで、地域特性や機能などを踏まえた拠点化を推進し、既成市街地や郊外住宅団地、鉄道駅周辺などのそれぞれの居住地の住環境を図るとともに、こうした居住地と都市の拠点が結ばれた交通ネットワークの維持・充実を図ることとしています。</p>
7	<p>もう一つの立場からも意見します。</p> <p>空き家課題に取り組む市民活動団体の一員として、2018年度・2019年度と市民協働事業として「空き家増加課題」の啓発や「空き家対策」のための連携強化等に取り組んできました。空き家対策は市民協働なくしては前進しないことを行政は早く自覚してほしいです。</p> <p>立地適正化計画と人口減少（過疎化）地域の自立促進は相反する一面があり、市民に大変分かりづらいです。</p> <p>住宅ストックが飽和状態の今、空き家の活用と同時に除去は必要不可欠。市民が晒されている現状と法制度に明らかな溝があり、本質的にはこの溝が埋まらない限り空き家問題は加速化・重症化するの必然です。壊せば固定資産税が上がるから、そのままにしておこう。荷物置き場の名目にして所有しておけばいい。そう考えるのも自然なのかもしれません。理想と現実のハザマで市民は困っていると思います。</p> <p>用途のない住宅については除去の促進、そのための所有者支援が必要で、同時に住宅の過開発・過剰供給防止は都市計画でしか防げないから、行政はそこに注力するべきだとも思います。</p> <p>都市計画で課題の大元を締めたら、空き家対策は地域で前進させていく=市民協働。住まい（不動産）は個人の持ち物で、現在の法制度では行政でも手を出せない領域が大き過ぎます。</p> <p>放置される空き家が増えれば、地域が無傷ではいられなくなるのは当たり前。地域の傷が深くなれば、行政の対応はもっと難しくなりますよね。</p> <p>個人の問題が地域の大問題に变身してしまう前に手を打つ。健全な地域とは住宅需要と供給のバランスを保っていられる地域と考えられますよね。縦割り考えず、そろそろ本腰を入れるべき。一番はじめにやることは空き家対策の窓口一本化。そして、それを市民に見える化することではないでしょうか？そのこと自体が市民への啓発になると思います。</p>	<p>総合計画では、市街地の無秩序な拡大を抑制し、都市機能と自然調和を図るとともに、これからの人口規模や構造、市民の活動に見合った都市づくりに向けて、都市機能集積地などの拠点化を推進し、地域特性に応じた居住地の住環境の向上を図るとともに、こうした居住地と都市の拠点を結ぶ交通ネットワークの維持・充実を図っていくこととしています。そのうえで、多様な居住ニーズに応えるための住宅や住宅地の供給は必要と考えており、基本目標6で示しておりますとおり、住宅地の魅力の維持・向上を図りながら、空き家対策を進めていく考えです。</p> <p>ご指摘いただきましたとおり、空き家対策には、利活用の促進と除却の促進の両輪で取り組む必要があると考えており、基本目標4に「空き家の活用・除却の推進」を位置付けております。空き家の除却の促進については、基本目標4の取り組みのなかで示しており、42ページの4-③に記載のとおり、除却することにより固定資産税の住宅用地の軽減措置が解除されることへの抵抗感から空き家の除却が進まない状況に対し、除却を促す制度の構築を行うこととしております。</p> <p>空き家対策の窓口につきましては、意見4のなかで記載させていただいたとおり、今後、特別措置法に基づき空家等対策計画を策定し空き家対策を推進していくうえで、窓口も含めた市の体制についてもあわせて検討を進めてまいります。</p>
8	<p>基本目標4、5をもっと具体的に表明してほしいです。お願いします。</p>	<p>空き家の実態調査を行ったうえで、状況に応じた施策を組み立てていくこととしており、調査後策定する空家等対策計画のなかで、具体的な施策や事業について示してまいります。</p>