

## パブリックコメント手続の実施結果について（案）

## 1 案件名

平塚市空家等対策計画（素案）

## 2 案件の概要

平塚市空家等対策計画は、平成27年5月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家法）に基づき策定する法定計画です。本市の空家等対策の推進について、総合的・体系的にまとめ、市民の方と協働しながら空家等対策に取り組んでいくための本市の基本的な考え方を示しています。

## 3 募集概要

## (1) 意見の募集期間

平成29年11月3日（金）～平成29年12月4日（月）

## (2) 意見の提出方法

持参、郵送、FAX、電子メール

## 4 実施結果

## (1) 提出意見数

個人から	7	人	16	件
団体から	1	団体	1	件
合計			17	件

## (2) 意見内訳

項目	件数(件)
計画全体に関すること	0
第1章に関すること	0
第2章に関すること	2
第3章に関すること	11
第4章に関すること	0
その他	4
合計	17

## (3) 意見への対応区分

項目	説明	件数(件)
ア：反映	意見を受けて計画案等を修正したもの	3
イ：反映済	既に計画案等に記載されているもの又は既に対応しているもの	4
ウ：参考	取組を推進する上で参考とするもの	7
エ：その他	意見募集の範囲と異なるもの、反映が困難なもの、質問など	3
合計		17

## 5 意見対応表

番号	項目	市民意見の概要	市の考え方	対応区分
1	第2章 関連箇所 P.12～13	<p>第2章「3 空家等の概況」では、住宅・土地統計調査における本市の空家率は、10%を超える状況とあります。一方で、「4 本市の空家等の実態」の「自治会に対する空家等に関するアンケート調査及び本市の空家等調査」では、本市全体の戸建て住宅における空家率(戸建て住宅全体に占める空家等の割合)は1.84%と案内されています。基準が異なるのかと想像しますが、この差についてどのように考えられているか教えてください。</p>	<p>住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅について「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」「その他の住宅」の総計を空家としています。これらは共同住宅等の空き室を含む概念であり、また、「その他の住宅」には、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたり不在の住宅や建て替えなどのために取壊すことになっている住宅のほか、空家であるとの判断が困難な住宅なども含んでいます。</p> <p>一方、本市調査による空家率については、戸建て住宅のみを対象とした自治会アンケートの結果によるものであることから、差異が生じているものと考えられます。</p> <p>それぞれの関連文中に対象とする条件を記載し、わかりやすくしました。</p>	ア：反映
2	第2章 関連箇所 P.34～35	<p>第2章「2 住宅の状況」にありますように、世帯数の増加を大きく上回る新築戸数の供給が、空家等の増加の一因にもなっていると考えられます。</p> <p>空家等を活用した住宅の供給や空家等が存在した土地を使用して新築するなどといったことに対して、インセンティブを付与する等の政策的な対応を実施することは難しいでしょうか？</p>	<p>空家等の除却や利活用にあたって財政的なインセンティブを付与することについては、全国的にも事例があり、空家等対策を進める上でも効果のあることと認識しています。</p> <p>第3章「基本施策Ⅳ」取組施策1の中で利活用環境の充実や解体等についての支援を検討することとしており、御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>	ウ：参考

3	第3章 関連箇所 P.25	第3章「5 施策の推進」にある「具体的な取組の記載での文章表現(語尾の記述)について」に関して、「検討します」は、どうしても「検討だけ(して終わり)」といった印象を受けました。「目指します」や「目指して検討します」等が適当ではないでしょうか。	「具体的な取組の記載での文章表現(語尾の記述)について」では、「検討します」について、「計画期間中での実施を目指して検討を進める」ものと定義しており、これらの定義に基づき、計画を推進する考えです。	イ：反映済
4	第3章 関連箇所 P.26	第3章「基本施策Ⅰ」について、管理不全にならない、ならせないための広報活動が重要ですので、平易に分かりやすく広報してください。統一的なキャッチフレーズを作るのもよいのではないのでしょうか。	空家等施策を市民の方や事業者等と協働しながら進めるためには、適切な情報を適時に提供すること、空家等を取巻く地域との情報連携等が重要であると考えます。確実な情報連携が取れるよう、ご提案の点を含め、わかりやすい広報に努めてまいります。 御意見は、今後の参考とさせていただきます。	ウ：参考
5	第3章 関連箇所 P.27	町内会の活動の一環として、空家に日々変化がないか、町内巡視活動を徹底しているが、活動には限界があるので、行政と自治会が一体となって空家情報の共有化を進めるべきと考えます。 空家とみられる情報が確認されたら、速やかに行政の関係部署に連絡が取れるシステムや、行政が自治会からの情報をもとに調査した結果などを可能な限り自治会と共有し、解決するまで自治会に日々監視を依頼などしたらどうでしょうか。	本市においても、地域で生活される方からの情報に基づいて速やかに空家等への対応に当たりたいと考えております。現在でもそうした情報に基づいて対応した結果については、可能な範囲で共有をしており、第3章「基本施策Ⅰ及びⅡ」にも、その考えを示しております。 今後、御提案のような仕組み作りを含め、自治会をはじめとする地域との連携を進めてまいりたいと考えます。 御意見は、今後の参考とさせていただきます。	ウ：参考

6	第3章 関連箇所 P.27	<p>当自治会内でも3パーセント程度の空き家が存在し、公道に樹木が張り出していたり、雑草が生い茂っていたりで、自治会としても気がかりでなりません。</p> <p>所有者から現状及び今後の方向性を聴取していただき、可能な範囲の情報を自治会に流していただけると、自治会関係でも多少のお手伝いが出るのではと考えます。</p>	<p>第3章「基本施策Ⅰ」取組施策2において、情報共有の充実について記載しております。地域との連携の中で、個人情報等に配慮しながら可能な範囲内で情報を共有するなど、情報連携を図りながら対策を進めていく考えでありますので、御協力をお願いいたします。</p>	イ：反映済
7	第3章 関連箇所 P.29 P.33	<p>第3章「基本施策Ⅱ」取組施策1(1)、「基本施策Ⅲ」取組施策2(2)において、民生委員児童委員に具体的に何をさせたいのか、また、それが民生委員法の職務内容に当たるのか、拡大解釈されていないでしょうか。安易に仕事を増やすべきではないと思います。</p>	<p>御指摘いただきました部分においての連携については、この計画によって新たな業務や役割を担っていただく意図はありません。</p> <p>民生委員児童委員の職務のひとつである、「つなぎ役」としての活動の中で、ひとり暮らし高齢者等の将来的に空家等になってしまう可能性のある住宅に住んでいる方や、近隣の空家等で困っている方などの相談を行政につなげていただくことなどをお願いしたいと考えています。</p>	エ：その他
8	第3章 関連箇所 P.30	<p>何年も空家状態であるならば、所有者に対して、市や不動産業者が方策を示してやることも大事であると思います。</p>	<p>空家等対策については、行政をはじめとする各主体が連携しながら進めることが不可欠であると考えており、関連団体と協定を締結するなどして、必要な相談体制を充実していく考えです。</p>	イ：反映済
9	第3章 関連箇所 P.30 P.35	<p>空家になった建物を借りたい・買いたいと希望する方も多くみられます。行政もその仲介に積極的に関与すべきと考えます。所有者・債権者の同意を得て仲介業者に情報提供して、空家の有効活用を提案できるシステムや相続等のもめごとなどの問題解決のために、専門家との話し合いが常時できるような体制づくりをお願いしたいです。</p>	<p>御提案のように空家等の利活用希望者をマッチングさせる仕組みとして空家バンクがあります。この空家バンクについては、本市においても今後、創設に向けた検討を行う予定です。</p> <p>また、相続等の問題への相談体制につきましては、関連団体と協定を締結するなどして、その体制づくりを進める考えです。</p> <p>御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>	ウ：参考

10	第3章 関連箇所 P.32	第3章「基本施策Ⅱ」での対応を超えた状態にある空家等がすでに多くあるように思います。「基本施策Ⅲ」の特定空家等の認定基準と、それに伴う認定手順を早めに決めるべきだと思います。	特定空家等の認定基準については、客観的な事実に基づいて認定を行うためのものですので、平塚市空家等対策協議会での専門的な見地からの意見も取り入れながら、空家等の現況を考慮しながら速やかな基準策定及び運用を目指します。 御意見は、今後の参考とさせていただきます。	ウ：参考
11	第3章 関連箇所 P.33	第3章「基本施策Ⅲ」取組施策2にある「協働による地域の安心安全イメージ」ですが、「専門家団体」が具体的に何を指されているのか分かりませんでした。	ここでの「専門家団体」については、不動産事業者や建築、法律等に関する専門家団体や空家等の利活用に関して活動する団体などの「関連団体」を指しており、これらの団体と連携することで専門的な知見を空家等対策に活かしていくことを考えております。 図中の記載を「関連団体」とし、関連する項目を修正しました。	ア：反映
12	第3章	空家周りの環境、特に防犯上問題ないかなどについて、自治会連絡協議会が中心となって、各種団体と情報共有していくことが大事であると思います。	第3章の各基本施策の推進にあたっては、自治会をはじめとする地域との連携が不可欠なものであると考えており、情報共有や情報連携を十分に図りながら対策を進めていく考えです。	イ：反映済
13	第3章	良質な物件であれば、市で買取る仕組みも検討すべきと考えます。空家物件を有効活用する案として、空論とせず検討してほしいと思います。民間が買取る場合には資金支援をすることも一案であると思います。	空家等の利活用については、様々な方法があります。他市では、空家等の跡地について市が寄付を受け、地域コミュニティスペースとして整備した事例などもあり、今後、本市の空家等の状況や地域特性を考慮しながら、本市にとって有効な方法について研究していく考えです。 御意見については、今後の参考とさせていただきます。	ウ：参考

1 4	<p>その他</p> <p>関連箇所 P.34 P.35</p>	<p>「なぜ空家ができるのか？」について原因究明が明確でないと思います。</p> <p>地域では、すぐに新しい家が建つところがある一方で、借地に建っている空家は何年も空家のままです。</p> <p>土地を所有する人は、それを売って、老後の資金にしますが、借地の場合は、更地にして土地を地主に返さなくてはならず、出費を避けるため、相続放棄などによりそのまま放置され空家となってしまいます。</p> <p>借地を放置すると、地主にも罪が及ぶような法律でもあればいいのですが、難しいでしょう。解体費を補助し、土地を返却できるようにしたり、地主に交渉して、空き家の土地を買い上げたりすれば解決すると思っています。</p>	<p>空家等の発生原因については、大きな社会的要因として「高齢化の進展」や「住宅ストックの過剰供給」などが考えられます。空家等を放置する理由については様々な個別の事情がありますが、適正管理指導を行っている空家等の中には、土地と建物の所有者が違うケースもあり、ご指摘のような点も理由の一つであるものと認識しているところです。</p> <p>なお、空家法では、空家等を建物及びその敷地と定義しており、こういったケースの場合は、建物所有者（土地の借主）及び土地所有者（地主）に対して、それぞれ指導を行っております。</p> <p>また、解体に関する補助金については、第3章「基本施策IV」取組施策1の中で利活用環境の充実や解体等についての支援を検討することとしており、御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>	ウ：参考
1 5	<p>その他</p> <p>関連箇所 P.46</p>	<p>税制に関することが一切述べられていません。空家等を更地にすると税の問題もあり、現状のまま放置した方が得策と広く知られています。空家はこの事なくして語れない問題だと思います。</p>	<p>御指摘の点については、空家法の施行に伴う地方税法の一部改正により、空家法による勧告を受けた特定空家等は、住宅用地に対する固定資産税等の特例（住宅用地特例）から除外されることとされており、空家等を放置することが一概に得策であるともいえない状況であると考えます。</p> <p>これらは法の定めによるものがありますので、巻末の資料編 Q&amp;A に関連する項目を設けました。</p>	ア：反映

16	その他	平塚市独自の空家等に対する税制（固定資産税増）などの検討・見直しなどで空家になると不利となる政策も取り入れたらと思います。	固定資産税等の税制については、空家法の施行に伴う地方税法の一部改正により、空家法による勧告を受けた特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとされており、そうした規定を有効に活用しながら空家等対策を進めてまいります。	エ：その他
17	その他	全国のシルバー人材センターで空家対策の業務を受託しています。当方においても空家所有者に対して依頼に基づき、当該建物を定期的に巡回し、所有者等に報告をするサービスをしたいと考えています。円滑に事業を推進するため、所有者等の情報共有が必要不可欠となりますので、ご検討ください。	所有者が遠方にいる場合など、空家等の管理を望まれる方もいらっしゃる方が考えられるので、御意見を踏まえ、今後、連携について検討させていただきます。	エ：その他

