

## 第2期秦野市空家等対策計画（案）に対するパブリックコメントの実施結果について

### 1 意見募集期間

令和2年10月20日（火）から11月19日（木）まで

### 2 意見募集の周知方法

広報はだの10月15日号及び市ホームページ

### 3 計画案の公表方法

- (1) ホームページへの掲載
- (2) 公民館、図書館及び駅連絡所における閲覧
- (3) 本庁舎行政情報閲覧コーナーにおける閲覧
- (4) 交通住宅課における閲覧

### 4 意見提出方法

郵送、FAX、電子メール及び持参の方法による

### 5 提出された意見の内容及びその取扱い等

内容分類	件数	意見への対応区分（※）				
		A	B	C	D	E
第1章 計画の目的と位置付け	0					
第2章 空家の現状と課題	4	2	2			
第3章 空家等対策の基本的な方針	4	1	3			
第4章 具体的な施策	22	6	14	2		
第5章 達成目標	0	0	0	0		
その他全般	4		2	2		
計	34	9	21	4		

#### ※ 意見への対応区分

- A：意見等の趣旨等を計画に反映したもの
- B：意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの
- C：今後の取組において参考とさせていただくもの
- D：計画に反映できないもの
- E：その他（感想、質問等）

## 第2期秦野市空家等対策計画（案）に寄せられた御意見・御提案等一覧

No.	該当箇所	該当ページ	御意見・提案等の概要	区分	御意見等に対する考え方
1	2-1 (2)	4	住宅の供給過多は、経済活動の中で生じていることであるため、行政の取組だけでは解消できない大きな課題である。	B	御指摘のとおり、住宅の供給過多は、日本人の新築志向等により生じているため、空家等対策だけでは解消できない課題です。不動産関係団体等と連携を図り、空家等の流通促進を図ることにより、供給過多の解消に寄与するよう努めていきます。
2	2-2 (2)	6	本市空家の約7割は、賃貸用の共同住宅の空室であり、その多くは、不動産事業者等により管理、流通がされている。一方、残り3割の戸建住宅は、個人所有が基本であり、流通されず、様々な事情により管理不全の状態に陥る可能性がある。そのため、戸建住宅を中心に対策を進める必要がある。	B	御意見のとおり、戸建住宅の多くが市場流通されていない状況にあることから、3-3「対象とする空家等の種類」において、戸建住宅を中心に対策を進めていくこととしています。
3	2-5	12	所有者に成功例を示して行動を促すためにも、シルバー人材センターの管理代行や所有者との是正交渉の取組に対する数値的な実績を示す必要がある。	A	2-5「これまでの主な取組」において、数値実績を記載します。また、所有者等へ周知・啓発を行う際には、成功事例や実績等を示しながら、より効果的に意識啓発を図り、所有者等の行動を促していけるよう努めていきます。
4	2-5 2-6	12~14	第1期計画は、空家法が施行され、空家対策が市の事務として位置付けられた当初に策定されたため、国で示された必要事項のみを定めたものであったが、第1期計画に対する総括や分析は必要である。それらを踏まえた上で、第2期の方針や取組を示すべきである。	A	2-5「これまでの取組」及び2-6「空家等対策の課題」において、第1期計画の取組や課題を踏まえ、第2期計画の方針や取組を示していますが、ご指摘のとおり、直接的な表現として明記していないことから、1-1「計画策定の背景」において、趣旨を記載します。
5	3-3	16	共同住宅の場合、一世帯でも居住者がいれば空家法の対象外となる。このような共同住宅の中にも老朽化し、危険な状態のものも多くある。この「老朽危険空家予備軍」について、市独自の対策を検討する必要がある。	B	空家法では対応できない場合には、3-6 (1) 「秦野市空家等対策庁内検討会」において、建築基準法等の関係法令等での対応を検討、実施していきます。
6	3-4	17	空家等の現状把握について、自治会等と連携し、しっかりと把握するとともに、市からも提供できる情報は、積極的に開示していただきたい。	A	自治会等との連携について、3-4 (1) 「実態調査による現状把握」に記載します。
7	3-4	17	所有者不明空家等について、行政書士等と連携し、早期に追跡調査を実施した上で、法的手続きを進めていただきたい。	B	3-4 (3) 「所有者の調査」において、行政書士等の専門家団体と連携し、早期に所有者調査を行い、対策を講じていきます。
8	3-4 (3) 4-1 (3) 1(イ)	17 23	不動産登記が変更されていない所有者の特定作業は、市に大きな負担となっている。さらに、所有者不明空家は、市が略式代執行を行っても、その経費を回収することは困難である。そのため、国県に支援を求めていく必要がある。	B	3-4 (3) 「所有者の調査」において、複雑かつ時間を要する調査については、法律等の専門家団体等と連携を図ります。略式代執行については、国の補助制度を活用し、経費負担の軽減を図っていきます。
9	4-1~4-3	21~28	管理不全空家等対策が中心になっているようだが、人口減少等により空家は益々増加していくため、発生予防や活用に対する取組をしっかりと実施していただきたい。	B	本計画は、「管理不全空家等対策」のほか、「活用促進策」及び「発生予防策」を対策の柱として位置付けていますので、3本柱で総合的な対策を実施していきます。
10	4-1	21~24	相続放棄等により所有者が不明で、管理不全となっている空家等は、最優先でスピード感をもって対応していただきたい。	B	3-4 (3) 「所有者の調査」において、法律等の専門家団体等と連携し、早期に所有者調査を行い、対策を講じていきます。
11	4-1	21~24	防災、衛生、景観等で周辺に悪影響を及ぼしている管理不全空家等への対応が急務である。固定資産税の住宅用地特例により、除却が進まない課題があるため、特定空家等への認定、措置を進めていただきたい。	B	特定空家等と認められる状態にある空家等は、4-1 (3) 「空家法に基づく特定空家等に対する措置」において、特定空家等への認定、措置を進めていきます。
12	4-1	21~25	固定資産税等の住宅用地特例が空家問題の大きな要因の一つとなっている。空家法では、特定空家等への勧告により特例を除外することとなっているが、市独自の施策として、管理不全が著しい場合には、勧告に至る前に特例を除外できるような制度が必要である。また、税金が上がるため空家の除却が進まない現状があることから、所有者への支援制度として、空家を除却した際の固定資産税を減免する制度を検討していただきたい。	A	管理不全空家等に対する住宅用地特例の除外については、有効な制度の一つであると考えますが、除外の基準や公平性の確保等の課題があることから、先進事例等を踏まえ、調査研究していきます。空家等の除却に係る固定資産税の減免制度については、御意見の趣旨を4-1 (6) 「所有者等への適正管理に関する支援制度の検討」に記載し、検討していきます。

【区分】A…意見等の趣旨等を計画に反映したもの、B…意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの、C…今後の取組みにおいて参考とさせていただくもの  
D…計画に反映できないもの、E…その他(感想、質問等)

第2期秦野市空家等対策計画（案）に寄せられた御意見・御提案等一覧

No.	該当箇所	該当ページ	御意見・提案等の概要	区分	御意見等に対する考え方
13	4-1	21～25	支援策として、空家等を除却した土地の固定資産税の減免措置（期限付）を検討いただきたい。	A	御意見の趣旨を4-1（6）「所有者等への適正管理に関する支援制度の検討」に記載し、検討していきます。
14	4-1	24	【図25】は、条例による指導・勧告の手続をした上でないと、特定空家等の認定や措置が行えないような誤解を招く表記となっているため、修正いただきたい。 条例には指導、勧告のほか、罰則等の規定も考えられるが、より効果的な条例となるよう規定内容を検討いただきたい。	A	4-1【図25】を修正します。 空家条例は、効果的な条例となるよう検討していきます。
15	4-1	24	行政代執行に至るまでには、様々な手続を経る必要があり、相当な時間を要することと推察されるが、市民の生命、財産を守るために行政代執行をする必要がある場合には、迅速に手続を進めていただきたい。	B	空家等は個人の財産であり、行政代執行を行うに当たっては、慎重な手続等が求められますが、第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれのある場合には、その切迫性等も勘案した上で、迅速に手続を進めるよう努めていきます。
16	4-1（4）	25	管理が困難な所有者等への支援は、管理代行業者の紹介だけでなく、管理に係る費用への助成制度を検討いただきたい。	A	御意見の趣旨について、4-1（6）「所有者等への適正管理に関する支援制度の検討」に記載します。
17	4-1（5）	25	空家を放置することのデメリットだけでなく、除却することや活用することのメリットをPRすることも重要である。	B	4-1（5）「周知・啓発の充実」において、除却や活用のメリット等を示し、より効果的に意識啓発が図られるよう努めていきます。
18	4-1（6）	25	空家の除却には多額の費用が掛かるため、多くの所有者が悩んでいる。 そのため、他市町村では、支援制度を設け除却を促進しており、支援制度が空家問題を解決する大きな鍵であると考えられる。 本市においても、充実した支援制度を早期に創設いただきたい。	B	4-1（6）「所有者等への適正管理に関する支援制度の検討」において、早期に検討していきます。
19	4-2	26	空家の活用は、一般住宅に留まらず、例えば企業の社員寮などにも需要があるため、ホームページだけでなく、様々な方法でPR活動をしていただきたい。	B	空家バンクを中心として、あらゆる機会を捉えPR活動を行い、一般住宅に限らず様々な活用が図られるよう努めていきます。
20	4-2	26	空家の活用を促進するため、住宅ローンを扱う金融機関等との連携も有効であるため、検討いただきたい。	C	空家等の活用を促進するためには、様々な専門家団体等や事業者との連携が有効であることから、今後の取組において参考とさせていただきます。
21	4-2	26～27	居住用としての活用だけでなく、店舗やオフィス等の商業的な活用も検討いただきたい。	B	4-2（1）「不動産関係団体と連携した空家バンクの運営」では、空店舗や空事務所も対象としているため、商業的な活用も促進していきます。
22	4-2	26～27	活用の観点から、空家等の状態や所有者の意思を確認し、選別する必要がある。活用を促進するため、早期に選別作業を行っていただきたい。	A	御意見の趣旨について、4-2（3）「特定非営利活動法人等と連携した課題等の解決」に記載します。
23	4-2	26～27	昭和40～50年代にベッドタウンとして移り住んできた世代が亡くなり、子どもが市外へ出てしまっていることで空家等が増加している背景がある。 もう一度、市外から人を呼び込む制度（多世代同居補助制度など）が必要であり、そのためには、移住定住施策と一体となって取り組んでいただきたい。	B	4-2（5）「新たな活用ニーズ検証のためのモデル事業の実施」において、移住定住施策と連携した取組を検討していきます。
24	4-2	26～27	空家の活用策は、移住促進の側面からも可能性があると感じている。 空家を活用した移住お試し体験などにより、移住者を呼び込む仕組みを検討いただきたい。	B	4-2（5）「新たな活用ニーズ検証のためのモデル事業の実施」において、移住定住施策と連携した取組を検討していきます。
25	4-2	26～27	空家等の活用策として、他市町村では、移住お試し住宅事業の実施やシティセールスと一体となった情報発信など、工夫した取組をしている。 本市においても、市の魅力や移住などの視点も取り入れた効果的な情報発信等に取り組んでいただきたい。	B	4-2（5）「新たな活用ニーズ検証のためのモデル事業の実施」において、移住等の視点も取り入れた情報発信等を検討していきます。

【区分】A…意見等の趣旨等を計画に反映したもの、B…意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの、C…今後の取組において参考とさせていただくもの  
D…計画に反映できないもの、E…その他（感想、質問等）

## 第2期秦野市空家等対策計画（案）に寄せられた御意見・御提案等一覧

No.	該当箇所	該当ページ	御意見・提案等の概要	区分	御意見等に対する考え方
26	4-2	26～27	空家等の活用（中古物件の購入）が進んでいない要因の一つとして、リフォーム等の改修費用の負担が大きいことがある。活用を促進するため、改修費用等に対する助成制度を検討いただきたい。	A	御意見の趣旨について、4-2（6）「活用の促進に関する支援制度の検討」に記載します。
27	4-2	26～27	市内には大学の学生用アパートが多くあるが、新型コロナウイルスの影響により、空室が多く発生している。事態が終息に向かわなければ、今後も厳しい状況が続くため、支援制度が必要となる。	C	本計画は、主に戸建住宅を対象としているため、共同住宅の空室に対する取組はありませんが、共同住宅の1棟全てが空室となってしまうと、管理不全の状態に陥る可能性もあることから、今後の取組において参考とさせていただきます。
28	4-2（2）	27	空家の所有者が抱える問題はそれぞれ事情が異なっており、個々のケースに応じたきめ細やかな相談が必要であるため、各分野の専門家と連携した対応をしていただきたい。	B	4-2（2）「専門家団体等と連携した相談・講座の実施」等において、専門家団体等と連携を図りながら、所有者等のサポートに努めていきます。
29	4-2（4）	27	自治会のコミュニティ活動や子ども食堂など、公益的な活用も積極的に進めていただきたい。	B	4-2（4）「地域活動拠点等の公益的な活用の推進」において積極的に進めていきます。
30	4-2（4）	27	公益的な活用を推進するため、地域活動団体等への助成制度や所有者への固定資産税の減免制度を検討いただきたい。	B	4-2（6）「活用の促進に関する支援制度の検討」において公益的な活用への支援制度についても検討していきます。
31	全体	—	新総合計画（案）では、基本構想の中で目標年次の人口規模を157,000人と試算している。本計画も今後の人口減少を想定し、目標年次の空家率を試算した上で、具体的な取組を決めるべきではないか。	C	総務省の住宅・土地統計調査による空家率は、共同住宅等の空室も1戸の空家として算出されている一方、本計画は、主に戸建住宅を対象としています。戸建住宅のみに限定した空家率を独自に算出することができれば、目標指標となり得ると考えていますので、算出手法の検討も含め、今後の取組において参考とさせていただきます。
32	全体	—	不動産業界で流通しにくい空家を相続した所有者は、維持管理に係る負担が大きいことから、地方自治体へ寄贈を申し出るケースが増えているが、地方自治体も管理や費用の面から引き受けていない状況であり、現在の法令等の枠内では、解決が困難である。そのため、他の地方自治体と連携し、制度改正を国県に求めていく必要がある。	B	土地所有権の放棄を可能とする民法改正等が国において検討されているところ。国県の動向を注視し、新たな制度等が創設された際には、有効に活用していきます。
33	全体	—	空家の増加は、勤務地が市内から市外となったことに伴う転出も要因の一つであり、職住近接の環境づくりの視点も必要である。そのため、空家対策の視点だけでなく、転出抑制や転入促進の取組と連携して対策を進めていただきたい。	B	4-1（5）「新たな活用ニーズ検証のためのモデル事業の実施」において、転入促進の取組等との連携も検討していきます。
34	その他	—	空家等対策は、移住定住施策と切り離せないものであり、本来政策部が所管すべきである。組織執行体制を見直していただきたい。	C	地域住民の生活環境に直接影響がある管理不全空家等対策を中心に取り組む必要があることから、都市部が所管しているものです。御指摘のとおり、活用促進策においては、移住定住施策と関連があることから、政策部等と連携を図りながら進めていきます。

【区分】A…意見等の趣旨等を計画に反映したもの、B…意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの、C…今後の取組みににおいて参考とさせていただくもの  
D…計画に反映できないもの、E…その他（感想、質問等）