

「裾野市空家等対策計画(案)」に関する パブリックコメントの実施結果について

(裾野市建設部まちづくり課)

「裾野市空家等対策計画(案)」について、パブリックコメント制度によりご意見を募集したところ、下記のようにご意見をお寄せいただきました。貴重なご意見をありがとうございました。

意見の概要とそれに対する市の考え方を公表いたします。なお、ご意見は、趣旨を損なわない範囲で要約しました。

1. 意見公募の対象 「裾野市空家等対策計画(案)」
2. 募集期間 平成31年1月7日(月曜日)～2月6日(水曜日)
3. 意見の提出人数・件数

| 提出方法 | 全体数(人) | 有効者数(人) | 有効件数(件) |
|-------------|--------|---------|---------|
| 窓口持参 | 1 | 1 | 5 |
| インターネット | 0 | 0 | 0 |
| 電子メール | 1 | 1 | 8 |
| 郵送 | 0 | 0 | 0 |
| ファクス | 0 | 0 | 0 |
| 情報公開コーナー意見箱 | 0 | 0 | 0 |
| 計 | 2 | 2 | 13 |

4. 反映状況

| 反映状況 | 件 |
|---------------------|----|
| ◎ 計画(案)に反映したもの | 11 |
| ○ 既に計画(案)に盛り込み済みのもの | 1 |
| △ 今後の参考とさせていただくもの | 0 |
| × 反映できないもの | 1 |
| 計 | 13 |

5. 意見及び市の考え方

下表のとおりです。並び順は計画(案)のページ順となっております。

| No. | ページ | 該当箇所 | 意見 | 意見に対する考え方（案） | 反映状況 |
|-----|--------|-----------------------------|---|---|------|
| 1 | P15～19 | (4) 空き家の状況 | 標題について、住宅・土地統計調査に基づく数値（推計値）を示しているが、読む人にとっては実数と解釈してしまう。抽出法からの推計値であることを明記した方がよい。 | ご指摘を踏まえ、表題および各表のタイトルに（推計値）を追記しました。 | ◎ |
| 2 | P24～32 | 2. 実態調査による一戸建て空家等の状況（分布図） | 分布図において、駅圏を半径 500m と設定しているが、立地適正化計画における駅圏は半径 800m である。何故違うのか。 | 国土交通省の公共交通に関するデータ分析の手引きを参考に駅勢圏人口を半径 500m と設定しておりましたが、ご指摘を踏まえ、市の関連計画（「裾野市立地適正化計画」H31.4.1 公表予定）と整合を図るため、半径 800m に修正しました。これに伴い、裾野・岩波駅周辺の現況各空家等数、裾野駅周辺の 2035 想定空家等数を修正しました。 | ◎ |
| 3 | P43 | 2. 取組の基本方針 (1) 空き家対策の方向性 | 「空き家の増加は人口減少・高齢化に伴う社会的背景が要因であり、根本的な対策は人口増加策となることから、空き家対策だけで解決させることは困難ですが、空き家の増加率を抑制することはできます。」とあるが、人口増の富沢地区にも空き家は有る。根本策は所有者の意識なのでは？ | ご指摘を踏まえ「人口減少・高齢化に伴う社会的背景により、空き家は今後も確実に増加しますが、空き家の所有者等への啓発など様々な空き家対策により、市は「空き家の増加率の抑制」に取り組みます。」に修正しました。 | ◎ |
| 4 | P51 | 2－①空家等の所有者等に対する利活用の働きかけ | 本文中、「市は所有者等に対して必要に応じ耐震補強やリフォーム等必要な措置をしたうえでの」について、「必要」が重複している。句読点がなく解釈しにくい。 | ご指摘を踏まえ、「市は所有者等に対して、耐震補強やリフォーム等の措置をしたうえでの自己利用や賃貸、売却等を促します。」に修正しました。 | ◎ |
| 5 | 〃 | 〃 | 本文中、「空家等を使った地域の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動を支援するなど、多様な利活用策を検討します。」について、前の 2 つは支援により目指す目的であって、利活用策ではない。 | ご指摘を踏まえ、「空家等を使った地域の活性化や地域コミュニティの再生等を目指し、地域の課題解決の一助となる活動を支援するなどの多角的な利活用策を検討します。」に修正しました。 | ◎ |

| 6 | 〃 | 〃 | 本文中、「助言が必要です。」について、誰が誰にするのか分からない。 | ご指摘を踏まえ、「こうした用途変更に際しては、関係法令への適合が必要となるため、市は相談者に対し、各種法規制の観点から踏まえ助言します。」に修正しました。 | ◎ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------------|--|--|--|-------|-----|----|-------------|-----------------|--|----------------------|-------------|---|---------------|---|---------------|--|----------------|---|------------------|---|------------------------|--------------|--|--|
| 7, 8 | 〃 | 〃 | <p>【具体的施策】について、列の意味合いが不整合。制度内容、施策、実施者に分けて記載すべき。 5W1H がないので判りにくい。 ①誰が主体で、②だれと連携して、③誰に対してを記載して欲しい。 (類似の内容のため一つにまとめております)</p> | <p>ご指摘を踏まえ、各表の表現を下表のとおり修正しました。</p> <table border="1" data-bbox="936 264 2011 1331"> <thead> <tr> <th data-bbox="936 264 1106 316">具体的施策</th> <th data-bbox="1106 264 1285 316">施策名</th> <th data-bbox="1285 264 2011 316">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="936 316 1106 432">1-①空家等の情報収集</td> <td data-bbox="1106 316 1285 432">一戸建ての空家等に関する区調査</td> <td data-bbox="1285 316 2011 432">市は、区長の協力を得て、一戸建ての空家等に関する実態調査を毎年実施し、空家等の情報収集を行います</td> </tr> <tr> <td data-bbox="936 432 1106 1177" rowspan="5">1-②空家等の所有者等からの相談への対応</td> <td data-bbox="1106 432 1285 549">空き家に関する相談窓口</td> <td data-bbox="1285 432 2011 549">市は、空家等の所有者等に対し、まちづくり課に「空き家に関する相談窓口」が設置されたことを周知します</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 549 1285 703">静岡県空き家相談マニュアル</td> <td data-bbox="1285 549 2011 703">市は、空き家に関する相談があった場合、「静岡県空き家相談マニュアル」(静岡不動産流通活性化協議会で作成)を活用し対応するとともに、内容に応じた適切な専門家団体を紹介します</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 703 1285 858">裾野市六資格団体無料相談会</td> <td data-bbox="1285 703 2011 858">市や専門家団体(土地家屋調査士会、行政書士会、司法書会、建築会、宅地建物取引業協会)は、空家等の所有者等に対し、専門家による無料相談会(2カ月毎、市役所で開催)で空き家に関する相談が受けられることを周知します</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 858 1285 1013">あんしん建物相談室”ミナナ”</td> <td data-bbox="1285 858 2011 1013">市は、空家等の所有者等に対し、(一社)静岡県建築住宅まちづくりセンターによる常設の相談窓口において、専門家による無料相談(電話相談、面談相談)が受けられることを周知します</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1106 1013 1285 1177">空き家に関するワンストップ相談会</td> <td data-bbox="1285 1013 2011 1177">市は、空家等の所有者等に対し、ダイレクトメール等により、静岡県が主催する「空き家に関するワンストップ相談会」の開催情報を周知します</td> </tr> <tr> <td data-bbox="936 1177 1106 1331">1-③空家等の適切な管理の啓発、情報提供、意</td> <td data-bbox="1106 1177 1285 1331">空家等の所有者等への啓発</td> <td data-bbox="1285 1177 2011 1331">市は、空家等の所有者等および市民全体に対し、空き家の適切な管理の重要性について、様々な媒体(ウェブサイト、広報紙、広報無線、ダイレクトメール、税務課へ相続人代表者届が提出された際に啓発冊子を手交等)により、啓発します</td> </tr> </tbody> </table> | 具体的施策 | 施策名 | 内容 | 1-①空家等の情報収集 | 一戸建ての空家等に関する区調査 | 市は、区長の協力を得て、一戸建ての空家等に関する実態調査を毎年実施し、空家等の情報収集を行います | 1-②空家等の所有者等からの相談への対応 | 空き家に関する相談窓口 | 市は、空家等の所有者等に対し、まちづくり課に「空き家に関する相談窓口」が設置されたことを周知します | 静岡県空き家相談マニュアル | 市は、空き家に関する相談があった場合、「静岡県空き家相談マニュアル」(静岡不動産流通活性化協議会で作成)を活用し対応するとともに、内容に応じた適切な専門家団体を紹介します | 裾野市六資格団体無料相談会 | 市や専門家団体(土地家屋調査士会、行政書士会、司法書会、建築会、宅地建物取引業協会)は、空家等の所有者等に対し、専門家による無料相談会(2カ月毎、市役所で開催)で空き家に関する相談が受けられることを周知します | あんしん建物相談室”ミナナ” | 市は、空家等の所有者等に対し、(一社)静岡県建築住宅まちづくりセンターによる常設の相談窓口において、専門家による無料相談(電話相談、面談相談)が受けられることを周知します | 空き家に関するワンストップ相談会 | 市は、空家等の所有者等に対し、ダイレクトメール等により、静岡県が主催する「空き家に関するワンストップ相談会」の開催情報を周知します | 1-③空家等の適切な管理の啓発、情報提供、意 | 空家等の所有者等への啓発 | 市は、空家等の所有者等および市民全体に対し、空き家の適切な管理の重要性について、様々な媒体(ウェブサイト、広報紙、広報無線、ダイレクトメール、税務課へ相続人代表者届が提出された際に啓発冊子を手交等)により、啓発します | |
| 具体的施策 | 施策名 | 内容 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1-①空家等の情報収集 | 一戸建ての空家等に関する区調査 | 市は、区長の協力を得て、一戸建ての空家等に関する実態調査を毎年実施し、空家等の情報収集を行います | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1-②空家等の所有者等からの相談への対応 | 空き家に関する相談窓口 | 市は、空家等の所有者等に対し、まちづくり課に「空き家に関する相談窓口」が設置されたことを周知します | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 静岡県空き家相談マニュアル | 市は、空き家に関する相談があった場合、「静岡県空き家相談マニュアル」(静岡不動産流通活性化協議会で作成)を活用し対応するとともに、内容に応じた適切な専門家団体を紹介します | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 裾野市六資格団体無料相談会 | 市や専門家団体(土地家屋調査士会、行政書士会、司法書会、建築会、宅地建物取引業協会)は、空家等の所有者等に対し、専門家による無料相談会(2カ月毎、市役所で開催)で空き家に関する相談が受けられることを周知します | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | あんしん建物相談室”ミナナ” | 市は、空家等の所有者等に対し、(一社)静岡県建築住宅まちづくりセンターによる常設の相談窓口において、専門家による無料相談(電話相談、面談相談)が受けられることを周知します | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 空き家に関するワンストップ相談会 | 市は、空家等の所有者等に対し、ダイレクトメール等により、静岡県が主催する「空き家に関するワンストップ相談会」の開催情報を周知します | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1-③空家等の適切な管理の啓発、情報提供、意 | 空家等の所有者等への啓発 | 市は、空家等の所有者等および市民全体に対し、空き家の適切な管理の重要性について、様々な媒体(ウェブサイト、広報紙、広報無線、ダイレクトメール、税務課へ相続人代表者届が提出された際に啓発冊子を手交等)により、啓発します | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|---------------------|--|
| | | | 向調査 | 啓発冊子の作成 | 市は、空き家の適切な管理を啓発するための冊子（チラシやパンフレット）を作成します |
| | | | | 維持管理代行業者の情報収集と情報提供 | 市は、空き家の維持管理（通水、換気、清掃、草刈等）の代行業者の情報を収集し、空家等の所有者等に対して、ウェブサイトやダイレクトメールにより情報提供します |
| | | | | 空家等の所有者アンケート | 市は、空家等の所有者等に対し、定期的なアンケート調査を実施し、所有者等の困り事や意向などを把握します |
| | | | | 成年後見制度 | 市は、空家等の所有者等に対し、空家等の所有者が認知症等により判断能力が十分でない場合、成年後見制度（弁護士、司法書士、親族から選任）の活用につて助言します |
| | | | 1-④空家等データベースによる一元管理 | 空家等データベース | 市は、空家等データベースを整備し、空き家に関する情報（所在地、所有者等、現地調査結果、指導履歴等）を一元管理します |
| | | | 2-①空家等の所有者等に対する利活用の働きかけ | 木造住宅耐震補強助成制度 | 市は、空家等の所有者等に対し、旧耐震基準（昭和56年以前）に建築された木造住宅について、耐震助成制度を活用して耐震化を図ったうえでの自己利用や賃貸、売却等を促進します |
| | | | | 多様な用途への活用 | 市は、住宅を放課後児童教室や福祉施設等、住宅以外の施設として活用することについて、庁内関係部局と情報を共有し、各種法規制の観点を踏まえ助言します |
| | | | | 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除 | 市は、空家等の所有者等に対し、空き家を相続した場合に早期に売却することで税制優遇が受けられる制度（確定申告により譲渡所得から3千万円が特別控除される）について所有者等に周知し、流通を促進します |
| | | | | 安心R住宅 | 市は、空家等の所有者等に対し、耐震性や改修履歴の開示など一定の基準を満たした中古住宅へロゴマークが付与される制度（国の審査を経て登録を受けた事業者団体のみが使用できる）について、周知を図ります |

| | | | | | |
|--|--|--|------------------------------|---------------------------|---|
| | | | | 建物状況調査 | 市は、空家等の所有者等に対し、空家等の売却時における建物状況調査の実施(宅地建物取引業者は中古住宅の媒介契約を締結する際、建物状況調査の斡旋の可否を説明することが義務付けられた)を促します |
| | | | | 財産管理人制度 | 市は、所有者不明の空家等については、財産管理人制度(例:家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てることにより、家庭裁判所から解体の許可を得て解体)の活用を、利害関係者に助言します |
| | | | | あらたな支援策の検討 | 市は、所有者アンケートの結果等を参考にして、空家等の所有者等に対して利活用を働きかけるため、本市の実態に即したあらたな支援策を検討します |
| | | | 2-②将来空家等の所有者等になる可能性のある世帯への啓発 | 将来空家等の所有者等になる可能性のある世帯への啓発 | 市は、市民に対し、あらかじめ建物の将来を決めることの重要性について、様々な媒体(ウェブサイト、広報紙、広報無線、ダイレクトメール等)により啓発します |
| | | | | 裾野市六資格団体無料相談会 | 市や専門家団体(土地家屋調査士会、行政書士会、司法書会、建築会、宅地建物取引業協会)は、市民に対して、専門家による無料相談会(2カ月毎、市役所で開催)で空き家に関する相談が受けられることを周知します |
| | | | | マイホーム借上げ制度 | 市は、市民に対して、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金が得られる制度((一財)移住・住み替え支援機構(JTI)が、シニア(50歳以上)の住宅を賃料保証で借上げる)の活用について周知します |
| | | | | リバースモーゲージ | 市や金融機関は、市民に対し、自宅を担保にして金融機関から老後の生活資金を借り受けられる制度(死後に担保に入れた自宅を売却して債務を返済する)の活用について周知します |

| | | | | | |
|--|--|--|-------------------------|-------------------------|---|
| | | | | 民事信託(家族信託)制度 | 市や専門家団体(司法書士会、宅地建物取引業協会)は、市民に対し、あらかじめ財産の処分に必要な判断能力を有するうちに、信頼できる相手(家族・親族等)に自分の財産の管理や処分を委託する権限を託す制度(将来、認知症等で判断能力を失ったとしても受託者による財産管理(売却等)が遂行でき、成年後見人を選任する必要がなくなる可能性がある)の活用について周知します |
| | | | 2-③民間との連携による不動産市場での流通促進 | 空き家の有効活用等に関する協定 | 市は、空家等の所有者等に対し、空家等の売却・賃貸の意向を確認し(併せて個人情報の外部提供に関する同意を得たうえで)、所有者等の情報を専門家団体(宅地建物取引業協会)へ情報提供することにより流通を促進させる仕組み(協定等)を検討します |
| | | | | 定住・移住促進に係る不動産情報の提供に係る協定 | 市は、定住・移住希望者に対し、市ウェブサイトから「不動産に関する問い合わせ」により申し込むことにより、協会の会員である不動産事業者から情報提供される制度(「不動産情報の提供に関する協定」(公社)静岡県宅地建物取引業協会と2016(平成28)年7月7日に締結)について周知します |
| | | | 3-①地域で対応が困難な空家等への相談対応 | 地域で対応が困難な空家等への相談対応 | 市は、市民や地元区に対し、所有者が不明であるなど地域で対応が困難な空家等について、まちづくり課に設置された「空き家に関する相談窓口」で相談に応じられることを周知します |
| | | | | 地域で対応が困難な空家等の所有者等の特定 | 市は、市民や地元区から、所有者が不明であるなど地域で対応が困難な空家等について相談を受けた場合、空家法の権限に基づき関係機関へ所有者等に関する情報を照会し特定します |
| | | | 3-②管理が不適切な空家等の現地調査と判定 | 管理が不適切な空家等の現地調査と判定 | 市は、市民や地元区から個別に相談を受けた空き家等について、受付後3営業日以内(区調査については集計後1ヵ月以内)に現地を調査し、A~Cランクに判定します |

| | | | | | | | |
|----|-----|-------------------------------|--|---|--------------------------|---|---|
| | | | | 3-③管理が不適切な空家等の所有者等への情報提供、助言 | 管理が不適切な空家等の所有者等への情報提供、助言 | 市は、判定後、管理が不適切な空家等の所有者等に対し、書面等により建物の不良状況や地域への影響を伝えるとともに、具体的に対応すべき助言して改善を求めます | |
| 9 | P52 | ②-2 将来空家等の所有者等になる可能性のある世帯への啓発 | 本文中、「市は、市民全体、区、所有者に直接等、様々な方法で意識の醸成を図ります。」について、直接にあたる部分は少ないため、表記しなくても良い。 | ご指摘を踏まえ、「市は、市民全体、区、所有者等の意識の醸成を図ります。」に修正しました。 | | | ◎ |
| 10 | P55 | 3-②管理が不適切な空家等の現地調査と判定 | 【具体的施策】受付後3日以内とは、休日も対応するのか？ | ご指摘を踏まえ「3営業日以内（区調査については集計後1ヵ月以内）」に修正しました。 | | | ◎ |
| 11 | P56 | 3-③管理が不適切な空家との所有者等への情報提供、助言 | 既に判定済みであっても、相談があった時は現地調査を行うのか？ | 過去に判定済みであっても、空き家の状況（特に草木の繁茂）は数か月で変化することから、相談を受けた場合は、都度、現地調査を行い最新の状況を把握するとしています。 | | | ○ |
| 12 | P58 | 2. 目標指標 | 空家等の利活用の促進について、P20では10年後（2025）には2倍（現在の650×2倍=1,300戸）と推計され、目標値（2025）は1,080戸となっている。本計画の成果は▲220戸（▲16.9%）となり、低すぎないか。 | 国が住生活基本計画（全国計画）で示す目標指標では、「その他の住宅」空家数318万戸が500万に増加（約57%増加）と予測されるところを400万戸程度（約26%増加）に抑える目標値を掲げており、成果としては▲100万戸（▲20%）です。しかし、本市の特性として「空き家率」が全国に比べて高く、2倍の増加予測であるなど、状況が異なります。そこで、本市では空き家の利活用（流通を含む）促進により「その他の住宅」化を抑えるという観点で、そのまま全国の戸数増減率を適用せず、「空き家総数の増加率」を国の予測数値と同様に抑えた上で、その内「その他の住宅」である割合を国の目標に基づく値と同様に抑えるよう設定しました。それを一戸建てに適用すると1076戸となることから1,080戸未満としました。その結果、国が約57%増加を約26%増加に▲31%とする一方で、本市では概ね倍増（約100%増加）するところを約66%増加に▲34%する目標値となっていますので、妥当な目標設定と考えています。 | | | × |

| | | | | | |
|----|--------|---------|--|--|---|
| 13 | P60-61 | 1. 推進体制 | 図表のうち、その他関係団体の（ ）内の記載が P60 と P61 で整合していない。 | ご指摘を踏まえ「その他関係団体（金融機関、経済団体、住宅メーカー、空き家管理業者、造園業者等）」と修正しました。 | ◎ |
|----|--------|---------|--|--|---|

《本件に関するお問い合わせ》 まちづくり課 電話：995-1856