

「日高市空家等対策計画(素案)」についての市民コメントに対する市の考え方

意見募集期間：令和2年11月25日（水）から12月25日（金）

人数及び意見数：意見提出者8名（提出意見25件）

No	計画（素案）全体に対する意見	市の考え方	◆対応区分 修正します 修正なし 今後の検討課題とします
1	<p>どうしていいかわからない！年よりは皆そういつています。老人ホームへ入ってしまっ、閉めっ放しになっている空家も多いようで、何かと活用できないか？うんと安くして、借り易くする、リフォームを市が責任をもってやるようにする。いずれにしても、市のバックアップがなければ、年寄りだけではどうにもならないようです。若い者も引き込まないし、立ちぐされを待つだけの哀れな存在！ゴーストタウン化は、もうすでに始まっているのではないのでしょうか！</p>	<p>ご指摘のとおり、高齢者の施設入所等により、空家となってしまうケースが増えております。市では、空家を発生させないための予防策として、日頃から自らの財産について、将来に向けた引き継ぎや管理・活用を意識することが重要であると考えております。このため、地域や専門家、関係団体と連携して、市広報紙やホームページをはじめ、様々な機会を捉えて具体的な情報提供を行い、意識啓発を行っていきたくと考えております。また、「どうしたらよいか分からない」とお悩みの方が空家について相談できるよう、市役所内（都市計画課）に空家の総合相談窓口を設置しております。</p>	修正なし
2	<p>環境の良い高麗地区（武蔵台ではなく）で借家はないかと何人からも頼まれているという知人が複数います。希望者の多くは子育て世代のようです。空き家バンクの登録物件、処理済み物件を見ても高麗地区や借家物件はほとんどありません。高麗地区にも空き家と見られる家は他地区同様にあるようですが、また、このような物件は民間の不動産取引にもりにくいようです。（田舎物件の専門機関でない限り）利用者側のニーズを掴んで提供者側にも提供して物件の掘り起こし、攻めのマッチングをすることで、空き家の有効利用と移住促進、就学児童の増加に貢献できると思います。</p>	<p>平成30年度に実施した「日高市空き家所有者意向調査」の結果に基づき、空家所有者に対して、利活用に向けた情報提供を行うなど、空家の有効活用を促してまいります。また、利用者ニーズの把握に努めるとともに、活用したい人につながる仕組みづくりについて、関係機関等との連携を図ってまいります。</p>	今後の検討課題とします
3	<p>居住地が遠く管理に通うことが大変な空き家も多いようです。そのような物件を災害時の避難住宅として提供してもらうことを条件に、管理を委託してもらう契約をしたらどうでしょうか。家の換気や樹木の官営、草刈りなどはシルバー人材センターや市民団体の有償ボランティアに依頼し、物件の現況を常に把握してもらい、必要時には直ちに使える状態を保つようにします。日高市内の災害のみならず、いずれ来る首都圏の地震等の災害時に到来する避難民受け入れ（要請）にも対応できます。また、実態を理解することにより、その物件固有の有効利用のアイデアも生まれる可能性があります。</p>	<p>空家等を災害時の避難住宅（所）として管理することについては、有効活用の点では一定の効果が見込まれる一方で、避難住宅（所）として一定の基準を満たすための管理費用の確保などの課題もございます。今後、国及び県の動向を注視するとともに、関係課との情報共有を図ってまいります。</p>	今後の検討課題とします
4	<p>○職員の研修 空き家等の対策については、条例整備、2か年の調査、協議会設置、計画策定と進められてきました。少子高齢化や複雑な社会背景のもと、空き家等の対策には憲法、各種法律が関係し、民間との協力を得ながら一つ解決するにも大変な労力と時間を要することが予想されます。職員におかれましては、民法による権利関係を調査すること、行政代執行法を適用する場合があることなど複雑な事務能力が求められると思います。研修等を積み重ね空き家等の対策が進展すること期待します。</p>	<p>ご指摘のとおり、空家対策を進めるためには、各種法令等の様々な専門知識が求められております。担当職員においては、埼玉県空き家等対策連絡会議において、相続問題などのテーマに特化した専門部会による研修を行っております。引き続き、空家対策に係る知識の習得及び先進事例の把握に努めてまいります。</p>	修正なし
5	<p>○実施計画の策定 空き家等の対策を推進するため予算や職員配置もあると思いますので、本計画をベースにした詳細な実施計画を策定してください。実施計画に対して33ページに計画の検証と見直しをしていただきたいと思います。</p>	<p>ご提案につきましては、総合計画に基づく実施計画を別途策定し、空家等対策推進事業としての具体的な事業内容、財源等を示す予定です。また、職員配置につきましては限られた人員の中で、分担をしながら効率的な事務運営を行ってまいります。</p>	修正なし
6	<p>○策定経過 計画書には参考資料として、次の計画を策定する際の参考のため、庁内会議、協議会の開催、市民コメント（意見と回答を含む）など時系列で記載していただきたいと思います。</p>	<p>ご提案のとおり、本計画策定の経緯を掲載する予定です。</p>	修正なし
7	<p>○公用文表記基準に準ずる漢字、平仮名、送り仮名などの表記 公用文は「常用漢字表」に原則拘束されることとなっています。また、漢字、平仮名、送り仮名などの表記は、言葉によってどれが適切か難しいものがありますが、本計画の中で表記されている言葉については、十分どれが適切かどうか確認し記載してください。</p>	<p>用字・用語について、再度、確認を行い修正いたします。</p>	修正します

No	計画（素案）全体に対する意見	市の考え方	◆対応区分 修正します 修正なし 今後の検討課題とします
8	○専門的用語の解説 市民が本計画を理解する上で、専門的用語については解説を付記していただきたいと思います。	ご意見を踏まえ、専門用語につきましては、注釈を付記いたします。	修正します
9	<p>実際問題としてになります。空き家を保有する立場です。今後相続をするであろう物件あり。管理が行き届いてなかったことは強く反省しておりますが、土地に対して税の軽減を受けておりますが、防災や環境、景観に対して問題意識も当然もっております。ではありますが、解体の費用が現状捻出できないのも事実です。土地も地権者(父)の意志で、生前は売却を考えていないとのこと。個人個人の問題かとは百も承知です。建物だけ解体しても軽減措置が受けられるようにならないのか等を検討して頂けないでしょうか。私にとっては切実な問題です。解決に至らずとも、お悩み相談の窓口を開設して頂きたく存じます。</p> <p>公の視点から、、、壊す前提ではない物件も市内にはあるかと存じます。</p> <p>他市では、市街化調整地の土地付き空き家で農業も出来るなどの触れ込みで、空き家問題に取り組んでいる情報を見かけます。日高でも安直に同じことを試みてほしいとは言いません。過疎地区を抱えるなど、条例の緩和など、一概に同じとは言えないからではと推察致します。しかしながら、日高の特定地域には環境に惹かれて転入される方もいるとの話を聞きます。日高市全体で空き家問題も考えることも重要ですが、地域、部落の特性などを考慮した上で、ゾーニングして、問題に着手することは可能でしょうか？</p> <p>例えばですが、高麗エリアに特化して、お試し田舎暮らしのモデルルームレンタルなど、行政と民間間で、それが難しいなら大学等の研究材料として、空き家問題と結びつけて、日高をブランディングするなど。ご検討頂けると幸いです。</p>	<p>空家は憲法で規定する所有権や、民法で規定する財産権に基づき、所有者自らが適切に維持管理することが原則であり、その権利が保障されるとともに、責任が課されています。市としては所有者等が自ら対応していただくよう、様々な機会を捉えて助言、指導を行ってまいります。</p> <p>また、解体にかかる費用面の支援につきましては、所有者等による管理の原則に照らし、現段階では補助金等の創設の予定はございません。今後、先進自治体による取り組み事例を調査し、導入の是非について研究してまいります。</p> <p>なお、市都市計画課内に空家等の総合相談窓口を設置しておりますので、ご相談をお願いします。</p> <p>また、空家となった経緯や空家の態様も、それぞれ異なっており、ゾーニングによる対応ではなく、個々のケースに対応した取組も有効であると考えております。地域特性を考慮したゾーニングによる取り組みにつきましては、今後の検討課題といたします。</p> <p>ご提案いただいた内容は、所有者等の意向は当然のことですが、民間事業者や大学等との連携が不可欠となりますので、市空家等対策協議会の検討課題として研究してまいります。</p>	今後の検討課題とします
10	日高市の空き家数・率が、H25～H30の間、ともに減少しています。売却と賃貸が進んだようですが、要因はなんでしょうか。今後の施策に繋げられる視点がありましたら記載いただけますか。	<p>住宅・土地統計調査は抽出調査であり、調査結果は推計値となりますが、空家等に関する傾向を測る指標として用いているものでございます。</p> <p>ご指摘のとおり、住宅・土地統計調査によると、平成25年の調査と比較して平成30年の調査では、日高市の空家数は80戸の減少、空家率は0.9ポイント減少しております。</p> <p>日高市では、法令の制定に先駆けて、平成25年度に「日高市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、機会を捉えて空き家の所有者等に対して、指導等を行うなど空家の適正管理の促進を図ってまいりました。また、平成27年度には「日高市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、市の魅力づくり、住環境づくり、しごとづくりといった施策に取り組んできました効果の表れとも考えられます。</p>	修正なし
11	所有者が「空き家ではない」(199件)と回答とありますが、この空き家ではないとはどういう意味でしょうか。解説を記載いただけますか。	<p>平成29年度「空き家実態調査」に基づき実施したアンケートの回答項目において、所有者等が</p> <ol style="list-style-type: none"> ①「常に住んでおり、空き家ではない」と回答した61件、 ②「週に〇日程度使用しており、空き家ではない」と回答した40件、 ③「月に〇日程度使用しており、空き家ではない」と回答した58件、 ④「年に〇日程度使用しており、空き家ではない」と回答した40件の合計となります。 	修正なし
12	アンケート未回収の空き家に対する施策も、計画に記載すべきではないでしょうか。	「日高市空き家所有者意向調査」に係るアンケートにおいて、未回収(217件)及び不達(6件)となった空き家については、480件とした空家の実数に含めていますが、空家等所有者の意向把握については引き続き必要に応じて行ってまいります。	修正なし
13	空き家の活用について、空き家をまちづくりの資源としてとらえるという視点を記載すると良いと思いますがいかがでしょうか。	ご指摘のとおり、空家をその地域にあるまちづくりの資源として捉え、「2 空家等の活用(2)民間の空家等の利活用への支援」に当たっての視点を記載しているところですが、ご意見を踏まえ、「地域のまちづくりの資源」に関する追記を行います。	修正します
14	空き家の活用に向けて、もう一步踏み込んだ持ち主の意向調査(こういう目的・条件なら提供しても構わない、といった意向)も必要と考えますが、計画に記載されませんか。	ご指摘のとおり、空家の活用方法を検討する上で、所有者等の意向を把握することが重要です。平成30年に実施した「日高市空き家所有者意向調査」の成果を基に、「日高市空き家・空き地バンク」の登録をはじめ、民間への空家等の利活用に関する支援にも活用できるよう内容を精査し、空家等の所有者等への効果的な働きかけを検討いたします。	修正します
15	持ち主が空き家を流通させたくない大きな要因の一つに「いつか使うかもしれない」という意識があると考えられます。有期で賃貸に出せることなども、持ち主に伝えていく必要があると考えますが、対策はされますでしょうか。	<p>ご指摘のとおり、「日高市空き家所有者意向調査」においても、持ち主が空家を流通させない原因の一つには、「いずれ使用するかもしれない」という回答が約17%となっております。</p> <p>空家等の所有者が元気なうちに、次の世代にどのように引き継ぐのかを検討し、適切な対応を早めに行っていただくことが大切であると考えております。このため、機会を捉えて所有者等に対する意識啓発や動機付けに努めていく予定です。</p> <p>また、空家に関する問題を抱えている所有者等については、空家の管理及び活用方法等の情報が伝わっていないこともあるため、市広報紙やホームページなどを活用して、財産の管理、活用、売買、賃貸、さらに相続などに関する具体的な情報提供を行ってまいります。</p>	修正なし

No	計画（素案）全体に対する意見	市の考え方	◆対応区分 修正します 修正なし 今後の検討課題とします
16	<p>日高市を魅力ある町にするためにも、市から積極的に空家の所有者に働きかけを行ってもらえると嬉しい。</p> <p>【例】所有者の希望で借家や有効活用の場にするための修繕費用を市が一部負担借り手がつく＝日高市人口増＝景観が良くなる＝さらに住みたいと思ってもらえる町になる。一筋縄ではいかないことであるとは思いますが、是非とも市を挙げて力を注いでいただくと、市民として有り難いです。よろしくをお願いします。</p>	<p>日高市を魅力あるまちにするためには、現在、将来都市像「誰もが安心して住み続けられる ふれいあい清流文化都市 日高」を掲げた第6次日高市総合計画を策定しており、令和3年度からその前期計画がスタートいたします。様々な分野において、市民ニーズに基づいた課題の緊急性、重要性を踏まえ、限られた財源を効率的かつ効果的に配分した事業展開を図ってまいります。</p> <p>併せて、急激な人口減少社会に対応するため、リーディングプロジェクトとして「第2期日高市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、「誰もが活躍し続けられる仕事の創出」「魅力活用によるにぎわいの創出と新たな人の呼び込み」「出会う、育てる、子どもの笑顔があふれるまちをつくる」を目標として掲げ、各種施策を展開してまいります。</p> <p>空家等対策につきましても、総合計画及び空家等対策計画に基づき、総合的かつ計画的に取り組み、日高市を魅力的なまちにしていきたいと考えております。</p>	修正なし
17	<p>1 1ページ 1.計画策定の背景と目的 32ページ 1.実施体制の整備</p> <p>それぞれのページで法律、条令について経緯・経過が述べられていますが、日高市空家等対策の推進に関する条例、日高市空家等対策協議会条例の経緯・経過が述べられていません。両ページを調整して、述べた方が理解が深まると思います。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「第1章 計画の概要」の「1. 計画策定の背景と目的」を修正いたします。</p>	修正します
18	<p>概要で空き家は480件とあるのに、P9では空き家数約2230件とあって混乱する。「この計画の対象となる空き家」を明確にしたほうがよい。できれば表やイラストなどあるとわかりやすい。</p> <p>参考 https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/files/73915/073915/att_0000004.pdf</p>	<p>P16に記載されている480件の空家の件数については、「日高市空き家実態調査（平成29年度）」及び「日高市空き家所有者意向調査（平成30年度）」に基づき、算出した数値です。</p> <p>また、P9に記載されている2,230件の空家の件数については、「住宅・土地統計調査（平成30年）」の実施結果に基づく数値です。</p> <p>なお、本計画の対象とする空家については、法第2条に規定される空家等（建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地）のすべてとしております。いただいたご意見を参考に、対象とする空家の説明を含めて、分かりやすく記載できるよう修正いたします。</p>	修正します
19	<p>「子育て世代の流入を促すなど地域を活性化」とあり、まちづくりにおいても人口対策においてもとても重要な課題と考えますが、これへの対策が書かれていないように見えます。少なくとも、これについて対策を検討していく旨は計画に書かれるべきかと思えます。</p>	<p>まちづくり及び人口減少対策の一環として、子育て世代の流入や人口流出抑制に向け、空家等の施策を検討する必要があると考えており、本市においても人口減少対策に当たっては「第2期日高市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、積極的に取り組んでまいります。</p> <p>本計画においては「2 空家等の活用（2）民間の空家等の利活用への支援」に、子育て世代に向けた空家のリノベーションについての支援を行うこととしており、今後も引き続き、子育て世代の流入を促すための受け皿として、空家等を利活用の検討行ってまいりますので、その旨を追記いたします。</p>	修正します
20	<p>「⑥空家対策の担い手、人材育成」について、持ち主が困るのが、片付けであると言われております。要るもの、要らないものを仕分け、要らないものは売却や寄付、ないものはリサイクル・処分、といった片付けが、体力的・精神的なハードルになっている場合が多いです。ここを支援することが予防策として重要であり、ボランティアを募集している事例も多くみられます。市が持ち主とボランティアをマッチングさせるような支援はできませんでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおり、空家の所有者等については、様々な問題を抱えている場合があるため、埼玉県と不動産団体とが連携して組織している「空き家の持ち主応援隊」へ無料相談を紹介するなど、専門的なアドバイスをいただきながら、必要に応じて個々の空き家の状態にあった方法を所有者等とともに検討してまいります。なお、「空き家の持ち主応援隊」が、相談助言以外に実際に対応するサービスについては有料となります。</p>	修正なし
21	<p>空き家バンクについて、空き家バンクの周知と登録支援のみ書かれていますが、空き家バンクの登録・活用数を大きく伸ばしていくための施策が計画されるべきかと考えます。</p> <p>そもそも空き家バンクがなぜ必要なのか。不動産業者との位置づけや利用者メリット・デメリットの違いが、媒介手数料無料以外に、端的に説明されるべきだと思います。（不動産業者が扱いにくい物件でも登録できる点等）</p> <p>さらに、そのメリットを最大化する（不動産業者との違いを活かす）施策が必要ではないでしょうか。</p>	<p>平成30年1月より運営している「空き家・空き地バンク」については、運営開始後まだ年数が浅く、空家等の登録件数が少ない状況となっています。</p> <p>そのため、協力団体と連携し、市民への制度の周知と啓発について効果的な方法を検討し、物件登録数と空家等の利用希望者数の増加につなげたいと考えております。</p> <p>また、「空き家・空き地バンク」についても、市広報紙やホームページ等によりメリットが具体的に示せるよう周知方法を工夫いたします。</p>	修正なし
22	<p>空き家バンクについて 適正な価格で売却したいというニーズが高いにも関わらず 空き家バンクや民間の不動産流通に現れない理由を解決するべきと思えます。 空き家バンクは一つの手段なので、より包括的な施策が必要と思えます</p>	<p>空家に関する問題を抱えている所有者等については、空家の管理及び活用方法等の情報が伝わっていないことも考えられます。市では、空家等相談窓口を設置し、「空き家・空き地バンク」の活用をはじめ、財産の管理、活用、売買、賃貸、さらに相続などに関する具体的な情報提供に努め、利活用可能な空家について市場への流通を促進してまいります。</p>	修正なし
23	<p>住宅確保要配慮者用の住宅としての活用について、今後の検討事項として入れておくべきではないか。</p>	<p>住宅確保要配慮者に対する支援の一環として、国や県の支援制度を基に空家等を活用した取組も考えられるため、その旨を追記いたします。</p>	修正します
24	<p>利活用への支援について。そもそも冒頭P3で都市計画マスタープランや立地適正化計画と関連する計画になるとの記載がありましたが、日高市の都市計画と空き家活用の関係性が示させるべきと考えます。</p> <p>同じ空き家でも、地域によって利活用の方針は異なるはずで、それに応じた施策を計画するべきではないでしょうか。</p> <p>持ち主や民間業者と協働していくうえでも、そういった地域ごとのビジョンを共有する必要があるかと思えますので、そのような議論をしていく旨が計画に記載されるべきと考えます。</p>	<p>空家等をまちづくりや地域の資源として捉え、生活の場、テレワークの場、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことは、空家等対策の有効な手段でございます。</p> <p>空家等の利活用に当たっては、日高市都市計画マスタープランにおける地域別構想及び日高市立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域としての考え方を基に進めたいと考えていますので、「2 空家等の活用（2）民間の空家等の利活用への支援」にその旨を追記いたします。</p>	修正します
25	<p>民間の空家等の利活用への支援 空き家バンクだけでなく、ここにあるような利活用の支援に賛成します</p>	<p>今後、具体的な施策の実施にあたり、頂いたご意見を参考に、民間等との連携を通じて、必要となる支援及び制度等の検討を進めてまいります。</p>	修正なし