

## 「小樽市空家等対策計画(素案)」に対して提出された意見等の概要及び市の考え方等

1 意見等の提出者数	4 人
2 意見等の件数	17 件
3 上記2のうち計画等の案を修正した件数	0 件
4 意見等の概要及び市の考え方	

No.	意見等の概要	市の考え方等
1	「空き家」の意味が定義されていますか。	空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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(立木その他の土地に定着する物を含む。)と定義されており、ガイドラインでは、使用がなされていないことが常態とは、概ね1年間としています。
2	小樽市には「空き家条例」が制定されていますか。	本市では「空き家条例」は制定していませんが、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことにより、空き家条例がなくても、市町村が管理不全な状態などの空き家を特定空家等として認定し、助言や指導、勧告などの行政指導が可能となりました。
3	空き家の所有者が固定資産税を支払っていない件数はどのくらいありますか。	固定資産税の未納件数は把握していますが、その内、空き家にかかる件数については、把握できておりません。
4	空き家に対する市民の苦情はどのくらいありますか。	平成27年度に空き家に関しての担当部署を建設部内に設置しており、平成27年度の空き家に関する相談、苦情の件数は、201件ありました。
5	空き家に関する犯罪数はどのくらいありますか。	空き家に関する犯罪数については、把握しておりません。
6	空き家の所有者と地主が異なる件数はどのくらいありますか。	現在、空き家の所有者等の調査を実施しておりますが、全体の正確な数字は把握しておりません。
7	小樽市の空き家に対する執行権(壊す＝平地にする)は何時発生しますか。	空家等対策の推進に関する特別措置法では、市町村長が特定空家等に認定した後、所有者等に対して「助言・指導」、「勧告」、「命令」の措置を行い、それでも改善されず、周囲に悪影響を及ぼす切迫性が高い場合に、代執行の措置を取ることができるとされており、個々の状況によって判断することになります。
8	空家等対策の取組の「市民意識の醸成と啓発」と「所有者等の管理意識の向上」について、素案の内容は市民からの自発的な行動に依存しているように感じました。できれば市からアウトリーチ的な指導を空き家化すると思われる住民に対して行う方が良いのではないのでしょうか。	空き家の発生予防と適正な管理については、所有者はもとより、広く市民の間で空き家に関する問題意識を高めていくことが必要と考えており、素案では市ホームページや広報紙などの活用、また、様々な機会を通じて周知を図ることを記載しております。 ご意見いただきました建物の所有者等に対する直接的な周知の方法については、今後検討していきます。
9	「所有者等の管理意識の向上」と「所有者等への注意喚起」について、所有者等が不明または見つからない場合の対策も必要であると思います。	空き家の所有者等については、空き家の近隣周辺への聞き取り調査や建物等の登記簿情報、住民票情報、戸籍情報などを活用し調査しますが、それらを活用しても所有者等が特定できない場合については、民法で規定されている「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」の活用などについて検討します。
10	「空家等の利活用対策について」で再活用による空き家の解消は喜ばしいところですが、投資目的の者や外国籍の方がこれらの物件を取得等するのは、近所の者として、さらなる不安につながると思います。利活用の目的をきちんと把握し精査した対策を望みます。	空家等の利活用については、所有者等の意向があり、適法に活用される限り、その目的や国籍などで規制することは困難であると考えておりますが、関係法令等に抵触している場合には、関係機関と連携を図り対応していきます。

No.	意見等の概要	市の考え方等
11	「特定空家等への措置」について、措置の発動については、空き家による影響があると予想される近所及び地域住民の要望や意見も取り入れていただけるような仕組みがあつて欲しいです。緊急性や公益性をそこに住んでいない方々に判断されるのは、何かと問題があるような気がします。	特定空家等への措置は、助言・指導、勧告のほか、命令や代執行といった所有者等に対する権利侵害の度合いが大きく不利益な処分を課すこともできます。 そのため、できる限り近隣住民からの情報収集に努め、必要に応じて小樽市空家等対策会議による客観的な視点からの意見を伺い、緊急性や公益性などについて十分検討したうえで慎重に判断していきます。
12	「除却・解体の促進」について、除却費用の助成は、特定空家等を対象としていますが、管理不全になる前に除却を希望する所有者に対しても、何らかの助成があつた方が良くと思います。	除却費用の助成については、今後、内容等を検討していきますが、基本的な考え方として、周囲に悪影響を与える又は与えるおそれのある空家等の除却・解体を促進するためのものですので、管理不全になる前の空家等は、現状、対象として想定しておりません。
13	「その他」で、この計画を装った詐欺的な行為を行う業者の発生が強く感じられました。そのような業者による住民への被害が発生しないような対策を願います。	住民が安心して空家等に関する相談ができるように、相談窓口の周知を図るとともに、関係団体等と連携し、計画の推進に努めます。
14	空き家の統計について、P5、6に2つの方法で調査した空家率があるが、統計には「住宅・土地統計調査」の結果を使用し、この統計を使って市内全域の空家率等を推計すべきと考えます。また、同調査結果は他都市との比較がしやすい。	「住宅・土地統計調査」は、全国的に5年ごとに行われる調査で、その調査結果は推計値です。住宅の数や住宅の種類、設備、居住している世帯の状況などを調査しており、調査結果の数値は、ご意見のとおり、全国や全道、他都市との比較、また、5年ごとの推移や空家率など、現状を把握する際に使用します。 一方、市の「空家実態調査」は、空き家の場所や空き家の損傷状態などを把握するために行った調査で、今後の事業計画などを検討する際の基礎資料として使用してまいります。
15	空き家の利用については、良好な空き家を利用することや、どのような家を求めているか買主、借主の意向調査をすること、また、空き家・空き地バンク制度の抜本的な見直しが必要である。	空き家の利用については、所有者等の意向により判断されるものですが、良好な空き家の利活用を図るため、不動産関連団体などと連携し、情報収集やその提供に努め、相談体制の充実を図ります。 買主や借主の意向調査は現在のところ考えていませんが、計画の改訂などアンケート調査の実施が必要などときには、ご意見いただいた内容も参考にさせていただきます。 また、空き家・空き地バンクについては、素案にも示しておりますが、所有者等が登録しやすくなり、登録数、成約数が増加するよう制度の見直しを行います。
16	空き家の解体について、家を解体すると土地の固定資産税が非常に高くなると危惧している市民が多い。しかし、地価が下がった現在は、家を解体したほうが土地と家屋をあわせた固定資産税より安くなる場合もある。資産税課で家屋を解体した場合の固定資産税を試算して市民に知らせることができると周知する。また、空き家の所有者が解体しやすい優遇策を国や小樽市の行政が策定すべきである。	建物を解体すると土地にかかる固定資産税額は上がりますが、ご指摘の通り、家屋にかかる固定資産税額が無くなりますので、全体の固定資産税額が下がるケースもあります。資産税課では、建物を解体した場合の固定資産税額について、納税義務者等から求められた場合、試算しお知らせすることは現在も行ってまいりますので、その周知に努めます。 また、空き家の除却・解体を促進する制度について検討します。
17	空き家の予備軍である一軒家で夫婦、若しくは一人暮らしの高齢者の悩みと小樽市の活性化を考えると「仮称：高齢者総合支援センター」のようなセクションを設け、相談窓口としてはどうだろう。人口減、財政難に喘ぐ小樽市においては、いまこそ市民の力を1つに結集することが最重要課題ではないかと考えている。	「仮称：高齢者総合支援センター」については、高齢者の各種相談窓口にて対応する中で、その手法等を参考とさせていただきます。 また、本市においては、人口減対策や財政健全化に向けた取組を積極的に進めております。

\* 同じ内容の意見が複数ある場合は、「意見等の概要」の最後に件数を記載してください。

\* 計画等の案を修正した場合は、「市の考え方等」の欄に修正箇所を併せて記載してください。