

「第2次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	5人
2	意見等の件数	34件
3	上記2のうち計画等の案を修正した件数	5件
4	意見等の概要及び市の考え方	

No.	頁	意見等の概要	市の考え方等
1	P37	家屋の所有者・住居者を含む多くの市民などに本計画を周知徹底させる必要から、本計画を策定している部署と連絡先(電話番号、メールアドレス)などは表紙あるいは最終頁などに記載すべきである。	担当部署やその連絡先などについては、いただいた御意見を踏まえ、最終頁に掲載いたします。
2	P27 P28 共通	対象とする空家等について、27頁に『空家等になることを予防する取組であることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅なども対象とします』と示されているが、空家等に該当しない住宅に対する基本方針は基本方針1と5であり、その主な取組は市民の意識醸成であったり相談機能強化に留まる。空家等になる時期が予想できる家屋を事前に把握し、より具体的な施策を作り込む必要があるのではないか。	空家等になる時期が予想される家屋を市で把握することは難しい状況であることから、まずは、空き家所有者のみならず、市民意識の醸成を図るとともに、今後は、様々な相談に対応できるよう民間の関係団体等とも連携した相談体制を構築し、このことを市民の皆さんへ情報発信していくことが重要であると考えております。
3	P1	「人口減少や少子高齢化、核家族化の進展に伴って」と空家等が増加している背景を説明しているが、核家族化は表現が適切ではない。高齢者を含む一人居住の家屋が増えたという表現が合致する。この指摘は別計画に対してパブリックコメント制度を通じて指摘し、そのように見直しされている。 空家等が増加している背景・理由などを記載している部位は本計画には多く存在するので、その部位も訂正が必要です。	背景等に記述した「核家族化」は、1980年をピークに緩やかに減少しており、空き家の増加を適切に説明した表現ではないことから、「人口減少や少子高齢化、核家族化の進展に伴って」を「人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴って」に修正させていただきます。
4	P2	図表-1に小樽市立地適正化計画を追記すべきではないか。	計画の位置付けの本文には、現在策定中である「小樽市立地適正化計画」策定後の整合性について記述いたしましたが、図表-1は、すでに策定済みの計画との関係を示したものでありますので、素案のとおりといたします。
5	P2	超高齢社会という言葉は一般的か。高齢者の比率が50%を超えるなどの表現のほうが分かりやすい。	所有者不明土地の問題となった社会的背景などを記載したものでありますが、国が示す「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」にも超高齢社会と記述されていることから、素案のとおりといたします。
6	P2	相続多発時代という言葉は適切なものか。昨今どんな理由で相続機会が増えたのか理解できない。不動産登記が適切に行われていない件数が増えていることを言いたいのであれば、別の表現が良い。	所有者不明土地の問題となった社会的背景などを記載したものでありますが、国が示す「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」にも相続多発時代と記述されていることから、素案のとおりといたします。

No.	頁	意見等の概要	市の考え方等
7	P3	人口と世帯数が図表-2などに示されているが、数値にて世帯あたりの人口が減っていること及び一人世帯が増加していることを示すことが、空家等増加の背景を適切に説明することになる。	空き家の増加の要因については、御指摘いただいたものを含め様々なものがあると考えており、いただいた御意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。
8	P5	空家を含む住宅の所有者の市民比率を現状、実態として説明すべきである。即ち、市外に在住する所有者がどの程度いるのかを示すべきである。	空家を含む住宅所有者の市民比率については、空き家ではない建物の所有者情報は当方で把握することができないこと、また、空き家についても相続などの問題もあり、すべての所有者情報を把握することが難しいことから、お示しすることは困難であります。
9	P5	図表-4では空き家の動きが不明である。空き家から居住状態になったのか、空き家のままなのか、解体したのか等を示すことはできないのか。	図表-4は、国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」におけるデータであり、このデータでは御指摘いただいた空き家の動向については調査対象から除外されていることから、お示しすることは困難であります。
10	P7	図表-8は(C)その他の住宅の腐朽・破損ありの戸数の『割合』を適切に表現できていない。全家屋数に対する(C)の割合を示すべきである。図表-6空き家率と図表-8の割合を乗じると算出できる。国及び道は約1.6%、小樽市は約3.7%であり、2倍以上になっていることを示すべきではないか。	空家等のうち、破損・腐朽がある割合算定における比較対象は、御指摘いただいたものも含め、様々あると考えておりますが、本計画は空家等の対策であるため、全空家等に対してどの程度の空家等が腐朽・破損しているかを表したものであるため、素案のとおりといたします。
11	P20 共通	本計画書では『市民』をどう定義で使用しているのか。空家等に関係する人は主に所有者、居住者であり、住民基本台帳法に基づく小樽市民とは限らない。	空き家問題は、空家等の所有者、居住者に限らず、地域の問題であったり、将来、空家等の所有者になる可能性も含め、市民全体に関わる問題であるため、意識醸成・啓発などの対象は「市民」としたものです。
12	P20	空家等の発生予防対策にホームページ及び広報誌等による啓発が示されるが、これらは市民の60%程度にしか展開されない。所有者含め多くの対象者に情報発信できない状況をなぜ打破しようとならないのか。	空家等の発生予防対策については、ホームページや広報誌などで周知・啓発を行っておりますが、本計画では、セミナー、相談会などを開催し、市民意識を更に高めてもらえるよう努めるとともに、今後は他都市の先進事例なども参考に有効な方策についても検討してまいります。
13	P21	図表-26において相談状況が示され、相談があった事案については概ね30%が解決していることがわかる。しかし、空家等全体に対する相談率や、相談有無に関係なく解決した解決率などを示すべきである。	空家等全体に対する相談率については、その母数となる全空き家数を5年に一度しか調査を行っていないことからお示しすることが難しく、また、相談の有無に関係なく解決した解決率については、本市で把握することが難しいことから、お示しすることは困難であります。
14	P20	適正管理のパンフレットは家屋の所有者全員に送付し、今後空家等になる可能性の案件を事前に把握するとか、予防措置を所有者に促すなどの工夫が今後必要と考える。	これまでも適正管理のチラシを家屋の所有者全員に送付し、周知・啓発を行ってまいりましたが、今後も引き続き、多くの市民の方に空家等の対策について理解を深めていただけるよう方策について検討してまいります。
15	P22	空き家利活用推進事業の対象地区を追記して欲しい。さらに図表-28は全対象地区を対象に完成して欲しい。	対象地区については追記いたします。当該事業は、朝里地区、山手地区、南小樽地区、中央地区以外の地区は、対象としていないことから、このことを注釈を付けて表記いたします。

No.	頁	意見等の概要	市の考え方等
16	P20	特定空家という用語の説明が必要である。	特定空家等とは、空家法第2条第2項で規定されている空き家ですが、御意見を踏まえ、注釈を付けて表記いたします。
17	P24	第1次計画の評価として所有者、居住者への周知徹底状況を示すべきである。周知徹底に関する目標値が未設定でも実績値は示すべきである。	24ページの表は、成果指標の目標値を設定したものに對する実績値をまとめたものであり、周知徹底に関する実績については、本計画20ページの1)空家等の発生予防対策及び3)空家等の適正管理対策に記載のとおりです。
18	P24	所有者等の管理意識の醸成にあたり、別の観点からの啓発についても検討すると記載されるが、本計画が完成する年度末までには多少時間があります。全家屋の所有者に空家等が発生しない努力をする、市に相談するなどを示したアンケートを兼ねた文書を送付することなどは容易にできると考える。	今年度のアンケートを兼ねた文書送付については、予算や時間的な制約から困難であります。本計画の期間内では、これまでの方法に加え、様々な角度から所有者等の管理意識を高めるための取組を検討してまいります。
19	P24 P25	空き家・空き地バンク制度について、見直しを検討する必要があると記載されています。また、本計画として本制度の充実について記載されていますが、以下に示す欠点だらけの充実策に見えます。欠点1:広報誌、ホームページの活用では周知徹底されないことは第1次計画で証明されている。欠点2:各種空家バンクに案件を登録するのが不動産業者である場合、改善は期待できない。以上から、所有者へのアンケートを通じて意向を確認し、低価格案件こそ魅力として小樽市職員が登録することを前向きに考えたら良いのではないかと。	空き家・空き地バンク制度については、ホームページや広報誌などで、今後も引き続き周知するとともに、パンフレットやチラシなども活用して更なる周知に努めます。また、空き家バンクへの登録は、不動産業者の仲介を前提として市が手続きを行うこととなっております。今後は、低価格物件の登録が可能となるよう登録要件の見直しなどについて検討してまいります。
20	P29	空家等の発生予防対策について、市民の管理意識の醸成と啓発と記載されているが、『市民』という表現が適切かどうか吟味して欲しい。所有者と居住者に分けて施策を分離した方が良いと考える。	空き家問題は、空家等の所有者、居住者に限らず、地域の問題であったり、将来、空家等の所有者になる可能性も含め、市民全体に関わる問題であるため、意識醸成・啓発などの対象は「市民」としたものです。
21	P31	地域による活用の促進が示されているが、地域の住民が主体となる場合を想定している。このようなことは稀である。小樽市立地適正化計画と同様に小樽市が主体となって小規模地区のまちづくりの基本的な考え方を示すべきである。この基本的な考えを作り上げることを本計画に登録したらどうか。	本計画は空家特措法第6条第1項の計画です。この計画で定める事項は同条第2項各号に規定され、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項であり、まちづくりの考え方を示すものではないと考えていることから、素案のとおりといたします。
22	P32	除却・解体費用は廃棄物の分別が義務付けされたことにより高騰している。また、解体費用の相場を知らない市民も多い。家屋の廃棄物については分別義務を解除するか、葬儀費と同様解体費も事前に確保しておくなどの周知徹底施策が必要と考える。	除却・解体に当たり、御指摘のように空家等の所有者の中には、解体費用の相場や市内の解体業者が分からないなどの相談も多いことから、今後も様々な機会を通じて情報発信に努めるとともに、他都市の事例なども参考にしながら、周知方法などについて検討してまいります。
23	P35	PDCAサイクルにおいて、必要に応じて計画や取組の見直しを行うと記載されるが、第1次計画において計画や取組の見直しが実施されたとは記載されていないので、第1次計画では見直しは未実施と推察される。現時点では第2次計画においても効果的な見直しは期待できない。少なくともPDCAサイクルを1年と設定するとか、小樽市空家等対策会議に空家等施策に興味有る市民・所有者を複数参加させるなど運営上の工夫改善が必要である。	市長の附属機関である小樽市空家等対策会議は、学識経験者のほか、建築士、弁護士、司法書士などの専門家、さらには市民の代表2名の方を含め12名で構成しており、本市の空家等対策計画の作成や計画の実施に関する事項などを審議しております。1次計画においても、年度ごとにその年に実施した対策を検証し、必要に応じて見直しを行いながら進めてきたところであり、本計画期間においても、1次計画同様施策の検証を行いながら進めてまいります。

No.	頁	意見等の概要	市の考え方等
24	P36 共通	<p>本計画の最終年度以降のどの時点で空家率を0に近づけるのか等の最終目標が示されていない。図表-31に示される目標値は第1次計画の延長線上のものであり、最終目標を目指したものは評価できない。近未来に空家となる可能性が高い予備軍も計画の対象として、全目標値を見直すべきである。例えば全家屋数、約65000件の平均寿命を60年とすると、1年あたり約1000件の空家が発生する。すぐ解体される案件も存在するが、この1000件に近い相談がないようでは行政が機能していないということ。相談件数が100件ではなく、500件などとするべき。そのためには小樽市から空家等の予備軍に先手を打って声をかけるなどのプッシュ型行為が必要であり、施策の見直しを考えて欲しい。</p>	<p>今後も空き家が増加する中で最終目標を示すことは、今後の社会情勢などにより大きく変わることからお示することは難しいものと考えております。また、予備軍へのプッシュ型行為については、早期の段階で所有者へ働きかけることも重要な対策と考えておりますので、方策について検討してまいります。</p>
25	P31	<p>市民や民間団体へ利用目的などを踏まえて持ち主とのマッチングを推進する。持ち主は賃借料(固定資産税を下回らない程度の最低限の費用)が入り、利用者は低価格での利用が可能。利用のために必要な防火・耐震などの整備に関しては双方の協議の上、市からの助成などがあると尚良いと思います。リノベーションしてカフェにする、倉庫として利用したい、民泊用としての活用等で利用を検討する人たちとの積極的なマッチングを行なっていく。そのためのプロモーション戦略等を市で検討していくのはいかがでしょうか。</p>	<p>本市では空き家利活用施策として、売り手と買い手のマッチングサイトである「空き家・空き地バンク制度」を運用しておりますが、近年の登録件数は非常に少ない状況となっていることから、本計画では登録要件の緩和などを行い、登録件数の増加策を講じてまいります。このほか、空き家の利用希望者からの要望があった際には、所有者等へ意向を確認し、必要に応じてお繋ぎしております。改修費全般の助成制度につきましては現時点では本市にはありませんが、今後はその必要性について検討してまいります。</p>
26	P31	<p>空き家バンクでは売買のマッチングは行いますが、費用なしで譲渡を行うサイトの方がマッチング率が高いように見受けられます。実際に小樽の土地や物件は成約されている場合が多いです。こちらを周知してはいかがでしょうか。</p>	<p>無償譲渡物件の不動産マッチング支援サイトについては、近年、いくつかの自治体や信金などと連携していることは承知しておりますが、個人間の売買であるため、トラブルの一因になることも危惧されているところです。このため、これらのサイトへの誘導については、すでに誘導を図っている他都市の事例なども参考にしながら慎重に検討してまいります。</p>
27	P30	<p>老朽化した住宅の管理や清掃、チェックなどを行う団体を持ち主に斡旋する。就労支援事業などで行うのが社会貢献としても良いと思います。予算の問題もあると思いますが、委託費用は市との折半になるとさらに良いかと思えます。</p>	<p>空家等の管理を行っているシルバー人材センターや不動産業者、警備会社などと連携して、所有者等が必要としている適正な管理に関する情報提供に努めてまいります。また、空き家の管理は所有者の責務でありますので、現時点において委託費用の一部を市が負担することは難しいものと考えております。</p>
28	P27	<p>第3章(2)の1)で対象を法で規定する「空家等」に該当しない住宅なども含むこととしていますが、これは市内の全建物を対象とすると解釈できます。そうなのでしょうか。対象から外れる建物があるのでしょうか。具体的にどのような建物が該当するのかの記述があった方が、自分が該当するか知ることができ、啓発につながりやすくなりそうで良いように思います。ただ、空き家に該当したことで、資産価値の低下等の不利益を受けないか不安に思うことが想定されると思うのですが、そのようなことはないか。</p>	<p>空家特措法には、「空家等」の明確な定義が明記されておきませんが、そのガイドラインでは「概ね年間を通して居住その他の使用されていないことが常態であるもの」を空家等と位置付けされております。しかしながら、空家特措法上の空家等には該当しないが、これらと同程度の利用実態や適切な管理が行われていないものもあることから、これらも対策を講ずることが可能となるよう範囲を広げたものであります。このため、明らかに居住しているものは、この対象から除かれますが、記載の表現では御指摘のとおり誤解を招く表現であることから、「空家等に該当しない住宅なども対象とします」を「法で規定する空家等には該当しないが、その利用実態や管理状態などから、空家等と同等の状態と認められるものも対象とします」に修正いたします。</p>

No.	頁	意見等の概要	市の考え方等
29	P29	第4章(1)の2)と3)について、基本的に制度を住民自身による申請手続きで利用することを前提としていますが、それでは利用が進まない気がします。自分が該当するのかの判断、物件の各種情報の把握、血縁関係の把握と必要書類の取り寄せ依頼などを行うために必要な労力と時間、手数料を考えると、何もしないで空家のままにした方が楽なように思います。制度を紹介するだけでなく、役所による具体的な手続きの代行等があった方が良いように思います。	本市の助成制度における申請については、申請者自らが作成するのが基本となりますが、一部の制度については、提出書類の簡素化も含めて現在検討しており、できる限り申請者の負担軽減に努めてまいります。また、相続手続きについては、市で手続きを行うものではありませんが、複雑なものは司法書士や行政書士などの専門家に依頼するのも一つの方法であると考えられます。
30	P30	(2)の1)と2)で所有者等の責務を強調していますが、これでは所有者等が責められているように感じ、かえって管理意識の醸成や適正管理が進まないように思います。不本意にも譲り受けたり、小樽にそれ程関心がなかったりする方もいると思いますので、確かに責務はあるのだけれど協力してもらうと言う視点で対策を行った方が良いように思います。	空家特措法第3条では「所有者等の責務」について規定されていることから、本計画では所有者等の責務について改めて記述し、適正な管理を行う主体を明確にしたものであります。しかしながら、御指摘のとおり、所有者等の中には経済的な理由などにより、責務を全うできない方もいることから、施策の実施に当たっては、それぞれの事情に配慮した対応を行ってまいります。
31	P17	更地にすると土地の税金が上がると言う不安がアンケート結果にあり、私もよく周りの方から聞こえてきますので、この対策もあった方が良いように思います。建物のかわりに、今後は管理不全な土地が増えるような気がします。	一般的に、土地と建物の所有者が同一の場合、建物を解体することで土地の固定資産税は上がりますが、建物を解体することで当然建物の固定資産税が不要になります。他都市の一部の自治体では、危険な空き家の解体に伴う土地の固定資産税を減免する特例を設けているところもあることは承知しておりますが、現時点において、本市でこのような措置を実施することは難しいものと考えております。
32	共通	民間の建築物に対する対策であることは承知しているのですが、小樽市所有の解体対象建築物について、その一覧及び解体費の概算を示していただけませんか。今、同時進行でプール件体育館の建築案がありますが、まず、市の責任として市所有の解体対象建築物を解体しなければいけないのではないのでしょうか。市が自らの空家を放置しているながら、民間の空家対策とはならないと思います。	空家特措法第2条第1項の規定で対象となる空家等は、地方公共団体が所有し、又は管理するものは除かれていることから、本計画に本市が所有する解体対象建築物などをお示しすることはできません。なお、公共施設における解体施設の一覧やその概算工事費については、小樽市公共施設長寿命化計画のロードマップに記載されております。
33	P31	第4章の(3)「良好な空家等の利活用対策」の項目で、「まずは空き家バンクへの登録件数を増加させることが必要です」との記述があります。とりあえず登録を、という進め方と同時に「ぜひ登録したい！」といった前のめりな参画を狙う仕掛けも必要かと考えます。他都市の事例ですが、岐阜県美濃市では複数の空き家をイベント会場に、ミノマチャマーケットというイベントが開かれています。参加するお客さんが自然と空き家を回遊する仕掛けになっていますので「こんなにいい場所が空き家なんだ」とお客さんに感じさせる一方で「イベントに参加したい、うちも使ってもらいたい」というニーズが、必然的に空き家バンクへの登録に繋がると予想します。	いただいた御意見にあります美濃市の事例なども参考にさせていただきながら、空き家所有者からの登録が誘発される効果的な取組について検討してまいります。
34	P29	第4章 空家等対策の取組 (1) 空家等の発生予防対策の箇所、セミナーにより、所有者等の「空き家にさせない」意識を高めてもらう。という記述がありますが、その意識が少なからずあるからこそセミナーへ自主的に参加するので、本当に必要な啓発の対象は「空き家にさせない」という意識が限りなく薄い方。だと考えます。啓発内容は、相手の意識レベルに合わせて段階的に訴求していくことが必要と思います。	本市では、1次計画に基づき、ホームページや広報誌、パンフレットなどを通して発生予防対策や適正管理の周知などを行ってまいりましたが、令和3年度に行ったアンケート調査などからも、依然として所有者等の意識が低い状況であることから、本計画では、セミナーや相談会などを行い、別の角度から意識の醸成を図ることとしたものであります。今後は、セミナーや相談会のターゲットや内容を検討し、意識レベルを問わず気軽に参加できるよう工夫してまいります。

\* 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。