

第2期 総社市空家等対策計画(案)パブリックコメントに寄せられたご意見の要旨と市の考え方について

| 通番 | ご意見の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 市の考え方                                                                                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <p>本計画(案)が、第1期の取組と課題を踏まえて、空家等への対応を「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で強化し、あわせて空家等活用促進区域を市内2区域に設定するという方針を打ち出されたことに、強く賛同します。</p> <p>これらは、除却だけでなく「使える空き家を活かし、適正な管理を促し、危険なものは確実に除却する」という、空き家対策の本来あるべき総合的なアプローチに沿うものと考えます。</p> <p>空き家の対策は、所有者・地域・行政・民間事業者が連携してはじめて前進するものと考えます。とりわけ、空き家の除却・活用は、関係法令を遵守した適法・適正な解体のもと進められてこそ、新たな環境問題や近隣紛争を生まずに地域に受け入れられます。</p> <p>本計画の策定と今後の施策展開に、現場の知見が活かされることを期待しています。</p> | <p>本計画(案)にご賛同いただきありがとうございます。</p> <p>本市といたしましても、市・所有者等・地域・事業者等が空き家の対策に対し、共に協力しながら取り組むことが不可欠であり重要なことと考えております。</p>                                        |
| 2  | <p>意見1</p> <p>「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱と、空家等活用促進区域の設定という枠組みに賛同します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>ご賛同いただきありがとうございます。今後とも空家等対策計画を軸とし、空き家施策に取り組んでまいります。</p>                                                                                             |
| 3  | <p>意見2</p> <p>所有者が活用・処分の検討に踏み出せるよう、解体費・改修費の概算を早期に把握できる導線を計画に位置付けることを提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>解体費・改修費については、物件の状況により大きく異なるため、計画に位置付けることは難しいですが、ワンストップで対応する中で専門家と連携・協力し、所有者に情報提供してまいります。</p>                                                        |
| 4  | <p>意見3</p> <p>補助やバンク掲載だけでは流通しない物件の受け皿として、民間事業者による買取・再販を「活用拡大」の有効な手段として計画に明記し、宅地再生バンク等と連携させることを提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>現在、総社市では「空き家百選登録制度」の登録条件を満たさない物件について「空き家付宅地再生バンク」を設け受け皿の拡大を行っています。</p> <p>更なる民間事業者との連携については、今後検討してまいります。このため、計画中に、民間事業者との連携についての記載を追加しました。</p>      |
| 5  | <p>意見4</p> <p>活用・売却・除却の前段階で必要となる残置物・家財・遺品の整理を支援対象として明確化し、片付けから活用・処分までを一体で進められる体制(事業者紹介、補助対象への残置物処理費の追加等)を提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>残置物・家財・遺品の整理については、所有者等の責任のもと、進めていくことが原則と考えておりますが、ワンストップ対応する中で必要な情報提供をしてまいります。</p> <p>また、民間事業者との連携については、今後検討してまいります。計画中に、民間事業者との連携について記載を追加しました。</p> |
| 6  | <p>意見5</p> <p>相続登記の申請義務化とあわせ、相続が発生した段階で所有者が早期に相談できる導線を整備し、固定資産税の納税通知等を活用した啓発を行うことを提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>相続が発生した際には、関係書類とあわせて、空き家の管理についてお伝えしています。また、市外在住の方に固定資産税の納税通知を送付する際には、空き家の相談や管理に関するチラシを同封し、お知らせをしています。</p>                                           |
| 7  | <p>意見6</p> <p>空家等活用促進区域を設定する2区域について、選定の理由・対象範囲・期待する活用用途を計画段階でできる限り具体的に示し、所有者・事業者が将来を見通せるようにすることを提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>空家等活用促進区域については、P19 から P22 の指針及び区域図内で、選定の理由・対象範囲・期待する活用用途について具体的に示しています。</p>                                                                         |
| 8  | <p>意見7</p> <p>改正空家等対策特別措置法に基づく区域内の特例(接道規制・用途規制の合理化、敷地特例等)を積極的に活用し、その内容を解体・建築・不動産事業者へ分かりやすく周知することを提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>今回設定する空家等活用促進区域の2区域につきましては、対象となる物件(空き家)がなかったり、区域自体が対象外であることから、用途特例・敷地特例は設定しておりませんが、今後、新たな区域を設定する際には、活用を検討してまいります。</p>                               |
| 9  | <p>意見8</p> <p>促進区域内で解体・改修・買取再販・利活用を担う民間事業者の参画ルート(事業者公募、登録制度、所有者とのマッチング)を整備することを提案します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>空き家等の利活用につきましては、空家等活用促進区域内外に関わらず、不動産業者等と連携した取組をおこなっているところで、更なる民間事業者との連携については、今後検討してまいります。このため、計画中に民間事業者との連携についての記載を追加しました。</p>                      |

|    |                                                                                                                      |                                                                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | 意見9<br>管理不全空家等への指導・助言にあたっては、所有者に対し、管理代行・解体・売却・買取といった具体的な「出口」の選択肢を同時に提示することを提案します。                                    | 管理不全空家等を含めすべての空家を対象に「そうじゃ空き家対策パッケージ！」15 の支援メニューをご案内しております。ご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                                 |
| 11 | 意見10<br>市外・県外に居住する所有者や、相続人が多数にわたる物件にも対応できるよう、オンライン相談を含むワンストップの相談窓口を整備することを提案します。                                     | 空き家に関する相談窓口をワンストップ化しており、オンラインでの相談も出来るようしています。                                                                                       |
| 12 | 意見11<br>実態調査により構築された空き家データベース・管理システムを、適正管理や活用の促進に継続的に活用し、空き家管理サービスを提供する民間事業者と連携することを提案します。                           | 実態調査の情報につきましては、所有者に対するアンケート調査や特定空家調査等に活用しているところで、更なる民間事業者との連携については、今後検討してまいります。このため、計画中に、民間事業者との連携についての記載を追加しました。                   |
| 13 | 意見12<br>老朽危険空き家の除却を促進するため、解体費補助の上限額・対象要件を見直し、特に倒壊等の危険性が高い物件へ重点配分することを提案します。                                          | 空き家の除却は、所有者等の責任の原則のもと、除却の促進に取り組んでまいります。具体的な施策のご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                                             |
| 14 | 意見13<br>解体・改修時のアスベスト事前調査が義務化されている現状を踏まえ、調査・除却に係る費用への補助、有資格事業者の周知、所有者向けの分かりやすい情報提供を計画に位置づけることを提案します。                  | 建設工事の関係法令に基づき、専門家と連携・協力し、ワンストップで対応する中で所有者に情報提供してまいります。具体的な施策のご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                              |
| 15 | 意見14<br>市の補助・代執行等により行われる解体を含め、解体工事が、建設業の許可又は解体工事業の登録を受けた事業者により、建設リサイクル法・廃棄物処理法等の関係法令を遵守して適正に実施されるよう、計画に明記することを提案します。 | 建設工事の関係法令に基づき適切な解体を促進してまいります。ご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                                                              |
| 16 | 意見15<br>略式代執行・緊急代執行を実施する場合に備え、跡地の利活用・売却スキーム(財産管理人制度の活用等を含む)をあらかじめ計画に位置づけ、費用回収と跡地の塩漬け防止を図ることを提案します。                   | 「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」に基づき対応してまいります。具体的な施策のご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                            |
| 17 | 意見16<br>建物除却後の更地は住宅用地特例の対象外となり固定資産税が上がるため、これが除却の阻害要因となっている点に配慮し、跡地活用とセットの支援や税制上の取扱いの周知を行うことを提案します。                   | 空き家を解体撤去して更地になると、住宅用地特例がなくなり固定資産税が高くなるため、空き家を期間内(R6 年4月1日～R9 年1月1日)に解体撤去した場合、最大3年間、解体撤去前の水準まで固定資産税の減免措置を行っています。この制度を今後も広く周知してまいります。 |
| 18 | 意見17<br>解体・不動産・残置物処理・遺品整理等の専門事業者の知見を計画推進に活かすため、空家等対策協議会等への民間事業者の参画や、事業者登録制度の整備を提案します。                                | 総社市空家等対策協議会には、現在、土地家屋調査士、宅地建物取引業、建築士等の民間事業者に参画いただいており、更なる民間事業者との連携については、今後検討してまいります。このため、計画中に、民間事業者との連携についての記載を追加しました。              |
| 19 | 意見18<br>空き家の除却・活用に伴う解体工事が、騒音規制法・振動規制法等に基づく特定建設作業の届出や、粉じん・通行の安全への配慮のもとで行われ、周辺住民の生活環境が保全されるよう、配慮事項を計画に位置づけることを提案します。   | 解体時の近隣対策は重要な課題です。建設工事の関係法令に基づき適切な解体を促進してまいります。ご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                                             |
| 20 | 意見19<br>台風・地震等の災害時に倒壊や飛散の危険がある空き家へ迅速に応急処置・即時執行を行える体制と、対応可能な事業者との連携を計画に明記することを提案します。                                  | 専門家と連携・協力し、ワンストップで対応する中で取り組んでまいります。ご提案については、今後の参考とさせていただきます。                                                                        |
| 21 | 意見20<br>各種補助・支援制度の周知を徹底するとともに、申請手続きの簡素化・オンライン化を進め、利用できる事業者の範囲(市内・市外事業者の取扱い)を明確にすることを提案します。                           | 各種補助制度や支援制度については、HP や広報紙等で広く周知してまいりました。引き続き SNS 等を活用しながら、情報発信を行うとともに、申請手続きの簡素化・オンライン化を進めてまいります。                                     |