

「茂原市空家等対策計画（案）」に対するパブリックコメント （意見募集）の結果について

「茂原市空家等対策計画（案）」について、みなさんからご意見をいただくために、パブリックコメントを実施したところ、結果は以下のとおりでした。
貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

意見等の募集期間

令和元年11月1日（金曜日）～令和元年11月30日（土曜日）

意見等の受付人数および件数

2人 25件
（提出方法 持参1人、郵送0人、ファクシミリ0人、電子メール1人）

お寄せいただいたご意見の趣旨およびご意見に対する市の考え方

いただいたご意見については、原則として原文のまま掲載しております。

番号	ご意見	市の考え方
1	計画の位置付け	
	最近制定した条例はこの計画の中心となるべきであるが、それとの整合はないのか。	本計画の制定根拠は法律であり、条例はあくまで法律を補完するものと捉えています。
2	判断基準	
	判断基準はどのようなものか	特定空家等の判定イメージについては、26ページにて示していますが、建物そのものの評価点と近隣への影響度を加味して判断させていただきます。なお、詳細については「茂原市特定空家等の判断基準」を

		もとに判定しますが、非公開としております。
	P2 上から3行目	
3	<p>「常態」とはどのくらいの期間を考えているか。その期間を経たのちに市がアクションを起こすという考えるが、それでは遅い。廃屋になることが想定されたら、自治会から報告を受けることとして、その時点でいろいろな指導を起こすべきである。当自治会の事例では居住者が死亡してから、相続されないまま、15年経過し、廃屋となってしまっている。相続権者の世代も変わって権利も分散してしまっている。今回の水害でも、同様の事例が発生しそうである。</p>	<p>国の基本指針では「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる」と述べられているので、「空家等」という文言を使用し指導等を行う場合は上記に則します。一方で近隣住民等からによる空き家の相談や情報提供については、予防・抑制の観点より、「空き家」として所有者に対し助言することに努めております。</p>
	P4 茂原市の人口ビジョン	
4	<p>「社人研？による茂原市人口ビジョンでは」などにする方がよい。下のグラフだけ社人研が出てきても驚くだけで。</p>	<p>図3については国勢調査の数値と国立社会保障・人口問題研究所の推計値を引用し「茂原市人口ビジョン」にて作成されているものであるため、原文のままとしますが、図中の社人研を国立社会保障・人口問題研究所へ訂正します。</p>
	P4 下のグラフ	
5	<p>高齢者世帯の世帯分離はどのくらいなのか。これが世帯数を増加させているのではないか。</p>	<p>世帯分離の数や理由までは把握しておりません。</p>
	P6 自治会加入率の推移グラフ	
6	<p>自治会加入率が減ったことと空家発生にどういう因果関係があるのか。自治会長の努力が足りないというのか。自治会加入率が低下している原因は、高齢化して役員ができないこと、単身高齢者が死亡して会員が減ることである。その上人口が増えないのであるから、(世帯)加入率が下がるのはやむを得</p>	<p>第2章の1は茂原市の現状の紹介であり、自治会加入率の低下は地域コミュニティにおける、人間関係の希薄化が懸念される事例を紹介したものであります。</p>

	<p>ない面もある。自治会自体を解散させてしまう事態も出ている。自治会活動に対する茂原市の補助金は他市に比べて1桁低い。活動をバックアップするには補助金を1桁アップさせるべきであるし、逆に言えば、現状の補助金で活動をしている茂原市の自治会活動は称賛されるべきである。</p>	
	<p>P9 空き家の種類別推移</p>	
7	<p>その他の住宅がそのまま所有者不明ではないはず。その他の住宅の利用方法について調査をするのか。それで空き家の数量或は増加する傾向等を知りたいということか。それに対していろいろな対策を講じていきたいということか。</p>	<p>住宅土地統計の空き家の分類で、「賃貸用の住宅」「二次的住宅」「売却用の住宅」に分類されるものは住宅の管理が比較的良好であると考えられますが、「その他の住宅」は管理状況が不明なため「空家等」や「特定空家等」である可能性が高いと考えられるため「その他の住宅」を着目したものです。</p>
	<p>P10 2行目</p>	
8	<p>前回とはいつのことか。またこのような詳細な調査をすでに行っていたのはなぜか</p>	<p>前回とは平成25年住宅・土地統計調査を指しますが、わかりやすい表現に変更します。</p>
	<p>P11 空き家の分布図</p>	
9	<p>空き家の分類、実数の把握を自治会に委託すると同時に、公図の閲覧や所有者等の連絡先を自治会へ教示するなどの連携をすべきである。</p>	<p>自治会から提供された空き家情報は、市役所において所有者等の調査をし、個人情報保護法に抵触しない範囲で情報を還元することは可能ですが、連絡先等は事前に所有者の同意が必要であると考えます。</p>
	<p>第2章4 課題の抽出について</p>	
10	<p>地域全体への悪影響 空き家が外来野生動物の住み家になり、農作物への被害が多く出ている現状があります。これまでみられなかった外来種が増え、被害も野菜から果物、年を追う毎に被害の範囲が増大しています。都市部にはない農村部での茂原市のかかえる空き家の特徴と</p>	<p>管理不全の空き家が動物の棲み処となっているという相談も寄せられていることから、計画に反映させて頂きます。</p>

	考えます。課題と認識し、対策を計画に加えていただければと思います。	
	P20 上から9行目	
1 1	所有者の特定に手間がかかることの解消方法は固定資産税の課税を行うことで、納税義務者の特定ができるので所管課の対応が早くなりうるのでは。発生抑制とは発生がなくなることではないと思うが、当自治会でもそうなるとされる家屋がある。もともと老朽化していて、令和元年10月25日の水害で床上浸水し住めない状態になってしまった。生活困窮者である単身の高齢者は解体費も出せないため、放置される恐れがあり、自治会長としては困っている。	固定資産税の課税情報は現在でも有効に活用しています。しかし、免税点（土地30万円、家屋20万円）未満の場合には課税されないため、所有者調査が行われていないことで所有者の特定に時間が掛かるケースもあります。また、今回の水害による空家等の増加については同様に懸念しているところです。
	P22 所有者等への相談支援	
1 2	放置される空き家対策として国も登記の強制化を検討しているようであるようであるが。	今後の動向を注目します。
	P23 流通・活用の促進	
1 3	流通させられるレベルの家屋は不動産業者に任せればよいのではないか。不動産業者の要望は補助金だけなので。	空き家バンクを充実させ、今まで以上に活用を促進したいと考えています。
	P24 助成制度の検討	
1 4	固定資産税の納税義務者の把握と、特定空家の固定資産税の住宅の特例を外すことの2点が特定空家を減少させる手段である。茂原市独自の支援制度を構築できるのか	助成制度を導入することは、空き家対策において有用であると考えています。
	第3章 空き家対策の推進（3）解消・除去に関する事項の②について	
1 5	自治会や民生委員、福祉団体等との連携構築は地域住民が空き家に対する取り組みに行政と協力して出来ることは空き家に対して、わが事としてとらえ、住みやすい地域づくりに大切なことと考えますので積極的に進めていただきたいと思います。また、空家の所有者に対する通知や連絡を密にし、地	空家等の措置についても27ページの実施体制に基づき、25ページ5.のフロー図に沿って対応することになりますので、25ページ5（1）特定空家等に対する措置を（1）空家等に対する措置へ変更し

	域の現状を伝え、管理責任をはたしていただくための具体的な方策を計画に加えていただければと思います。	ます。
	P25 特定空家等に対する措置	
16	発見の方法として自治会からの通報を求めるとしておくべきである。道路からは見えない空家などもあるのだから。	「住民からの苦情、相談等」に自治会からの通報も含まれます。
	P25 フロー図	
17	茂原市の空家条例の関与はないのか	条例及び施行規則についても関与します。
	P25 ※3	
18	認定の手続き・事務処理などは事務局としては建築課でよいが、課内の判断で結論となるのか、市長までの判断とするのか	茂原市事務決裁規定に従って事務を行います。
	P26 上から8行目、11行目	
19	「可能性」は「恐れ」にした方がよい	ご意見のとおり「おそれ」に変更します。
	P26 表	
20	判定表の数値或は影響範囲は何を根拠にしているのか	「茂原市特定空家等の判断基準」をもとに判定しますが、非公開としております。
	P27 フロー図	
21	建築基準法第10条に該当する建築物は違法性を有するとは言えないのでは。関係課がばらばらに指導等をしていて、主管課がいつでも関与していないと逃げられる或は関係課があきらめてしまうこともありうるのではないかと。	違法性とは、例えば建築基準法第20条違反（安全構造義務違反）などを想定しています。 庁内連携フローについては、進捗状況を把握するうえで関係課からの報告を記載し、連携を明確にしています。

	P28 自治会…との連携	
2 2	自治会への情報提供も行ってもらいたい。一方通行では駄目である。	先述(意見9の回答)のとおりです。
	P28 警察・消防との連携	
2 3	警察や消防との情報交換などについて、そのこと自体を自治会へ情報提供されるべき	先述(意見9の回答)のとおりです。
	P28 不動産関係団体、その他の関係団体との連携	
2 4	空き家対策協議会での各団体から意見を聞いている以外にどのような活動ができると考えているのか	所有者等からの相談は空き家の管理、売却のみならず、改修や相続、資産運用など多種多様であるため、各団体に気軽に相談できる体制を考えています。
	それぞれの連携した取り組み	
2 5	それぞれが自発的に取り組むことができるのか。	実現できるよう取り組みます。