

古賀市空家等対策計画(案)パブリック・コメント実施結果

公表案

平成29年 月 日 都市計画課

古賀市空家等対策計画(案)に対してパブリック・コメント手続を実施した結果について、
古賀市パブリック・コメント手続実施要綱(平成20年3月告示第20号)第11条第1項の規定に基づき、次のとおり公表します。

(1) 政策等の題名	古賀市空家等対策計画(案)
(2) 政策等の案の公表日	平成29年1月17日(火)
(3) パブリック・コメント手続の実施期間	平成29年1月17日(火) から 平成29年2月16日(木) (31日間)
(4) 意見等提出者数	2名
(5) 提出意見等件数	11件
(6) 提出意見等を考慮した結果及びその理由	下記のとおり

■ パブリックコメントへの提出意見等を考慮した結果及びその理由

番号	該当項目	パブリック・コメント（ご意見）の内容	計画への反映	ご意見への回答
1	5ページ2. (2) 空き家・空き地実態調査結果と地域別戸建て空き家数	<p>意見 8小学校別に沿った町名別に並べ替えた区分小計の一覧表に修正し、小学校別の現状を把握できるようにすべきではないでしょうか。</p> <p>理由 平成27年7月22日市議会市民建産委員会提出された都市計画課資料では小学校別に全戸調査、再調査が実施されるとの報告を受けていたため、当然小学校別のとりまとめが成されるものと思っていました。 またその措置によることで、提示の空家等対策計画（2018-2023）が、第4次古賀市総合振興計画（2012-2021）及び古賀市都市計画マスタープラン（2009-2030）の地域別構想と整合しながら検証、検討が図られ易いのではないのでしょうか。</p>	ご質問にお答えします。	<p>今回町名別に表記した理由は、土地利用の観点よりも、市民のみなさまがご自分の住所地の状況についてより把握しやすいよう町名別で表記しております。</p> <p>また、国勢調査においても町名単位で分類されており、年齢別人口構成など比較しやすい面があるかと思われます。</p>
2	全体	<p>空家等に関する事柄は、土地や家屋の所有者が向き合わなければいけない課題ですので、私的領域に行政がどれだけ寄与できるかという問題に突き当たると思いますが、そうはいつつも所有者等に対する動機づけにつながるようなインセンティブの提供や規制の強化など、行政でないとできない事柄・行政だからこそ期待されている事柄が多いと思います。いろいろご苦労・ご負担は大きいかと思えますけれど、公共の福祉のため、積極的な行政の関与をお願いします。</p>	ご要望として承ります。	<p>今回策定する計画に基づき、管理不全である空家等の適切な管理の促進、あるいは空家や空家除却後の跡地の利活用について検討し取組んでいく予定です。</p>
3	1ページ 2. 計画の位置づけ	<p>空き家関連計画とされるものに「景観計画（「景観基本計画）」」「住生活基本計画」などがあると思います。新しい景観計画は策定準備が行われておりますが、「住生活基本計画」に相当する計画の策定の予定や方向性がありましたらご教示ください。</p>	ご質問にお答えします。	<p>現在古賀市景観計画策定に向け準備しているところです。</p> <p>住生活基本計画については、福岡県住生活基本計画を参考にしており、今のところ市独自の計画を策定する予定はございません。</p>
4	1ページ 2. 計画の位置づけ	<p>空家への個別対応も大切ですが、空家が発生することを面的に予防するための「立地適正化計画」が古賀市にも存在することが、本計画による効果をもっと高めることになると思います。また、12ページにおける「(3) 国庫及び県費補助金の活用促進」での国のメニューを活用するためには、古賀市に「立地適正化計画」が存在することが前提とされるものもあるかと思えます。</p> <p>加えて、市内全域の空き家を網羅的に対応していくよりは、居住誘導を促進するエリアからの優先的な調査・対応を行うようにすることも、空き家対策として意味がでてくるのではないかとも思います。</p> <p>そうした観点から、本計画と連動する古賀市の「立地適正化計画」の策定の予定や方向性がありましたらご教示ください。</p>	ご質問にお答えします。	<p>立地適正化計画については、都市全体の観点から居住や医療、福祉、公共交通等様々な機能の立地について包括的に定めるものですが、今のところ古賀市においては、計画策定の予定はございません。</p>

番号	該当項目	パブリック・コメント（ご意見）の内容	計画への反映	ご意見への回答
5	4～6ページ 2. 空家等の状況	<p>市内の住宅の建築時期別の統計とその分析が紹介されているといいかもと思いました。また、それをもとに市が受け止められている今後の空き家の発生見通しの推測についても。</p> <p>建築方法にもよりますが、築20年ないし30年…と経過すると、腐朽や破損などの老朽化が進み、その要因によって空き家状態につながる傾向が大きくなっていくのではないかと思います。今後、古賀市民が空き家という問題にどの程度向き合わなければいけないかをお示しいただくと、市民も危機感を持てるのではないかと思います。</p>	ご要望として承ります。	<p>当計画においては、空き家の将来推計について行っておりませんが、本市の将来人口の予測や少子高齢化の流れを考えますと、防止策を講じなければ今後空き家が増加すると見込まれます。そのためにも今のうちから空き家を抑制するため、今回策定しました計画を基に取組んでいく予定です。</p>
6	5ページ (2) 空き家・空き地実態調査結果と地域別戸建て空き家数	<p>別の表を追加して、「行政区ごとの調査結果と地域別戸建て空き家件数」も併用してはどうでしょうか。自治会の役員さんなど、市民が自分たちの問題としてとらえやすくなるとともに、地域ぐるみの空き家等への取り組みが進みやすくなるのではと思います。</p>	ご質問にお答えします。	<p>今回町名別に表記した理由は、土地利用の観点よりも、市民のみなさまがご自分の住所地の状況についてより把握しやすいよう町名別で表記しております。</p> <p>また、国勢調査においても町名単位で分類されており、年齢別人口構成など比較しやすい面があるかと思われま</p>
7	12ページ 空家等及び跡地の活用促進	<p>(1)～(4)に加えて、たとえば「(5)市の既存施策と、それを活用した民間による解決手法」のような事柄・内容を記載していただけたらと思います。</p> <p>たとえば、現在は終了されていますが、数年前までは「古賀市まちなか暮らし・にぎわい再生事業補助金」がありましたが、これからもそれに準じた古賀市ならではの不動産所有者や利活用希望者への負担軽減策・インセンティブ施策が有用ではないかと考えます。</p> <p>また、直接の空き家対策事業ではありませんが、「古賀市公募型補助金制度」では、空き家・空き店舗を活用して非営利活動団体が事業を実施する場合には、団体運営のための拠点ではなく、事業実施のための拠点であれば、内容によっては賃料を補助対象経費として認めていただけることもあると聞いています。加えて、古賀市役所が市民のために金融機関と提携している協定に基づいて、解体やリフォームにも使える住宅ローンの申し込みやその古賀市限定金利優遇策を市民に提供していただいている事例もあります。</p> <p>これらの、(1)(2)以外にもありえる、古賀市ならではの施策について、せっかく取り組まれている内容の記載と、さらなる充実の方向性の記載の検討をお願いできればと思います。</p> <p>ただ、借主・貸主への単純な家賃補助は避けたほうがいいのかなと思います。空き家再生のための家賃補助を行うと、際限がないため、「空家を活用したくなるインセンティブ」「空家を活用した営利・非営利のビジネスのスタートアップ」としての副次的な補助の支出や固定資産税の減免継続などで設計していただければと思います。</p>	ご要望として承ります。	<p>空き家対策については、法成立後国も取組んでおり、毎年新たな補助金制度創設や支援施策メニューが開発されております。その中で本市の取組みにマッチングしたものであれば積極的に利用していきたいと考えております。</p>

番号	該当項目	パブリック・コメント（ご意見）の内容	計画への反映	ご意見への回答
8	<p>12ページ 空家等及び跡地の活用の促進 (4) 地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点としての利活用</p>	<p>12ページにおいて「空き家等及び跡地の活用の促進」として「(4) 地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点としての利活用」がうたわれていますが、これを実際に利活用につながる環境を構築するため、次の2点についてご検討いただけたらと思います。</p> <p>【1】今後の「古賀市空家等対策協議会」の委員さんの中に、いずれ古賀のNPO関係者による委員さんの参画をご検討いただけたらと思います。福祉関係・自治会関係からの委員さんは入られているようですが、古賀のNPOのセクターに所属している人が空き家空き地対策のことを理解するとともに、古賀のNPOが利活用したくなるような施策展開を市に行っていただくためには、NPOセクターの人と古賀市役所の方や他の委員さんとの接点が設けられているような環境整備が必要だと思います。NPOセクターからの参画がなければ、NPOへの広がりには期待できないかと思われます。</p> <p>【2】「古賀市空家等対策連絡会議」に、市民活動支援センターそして商工政策課の参画をお願いできればと思います。 空き家の利活用については、不動産所有者自身が、あるいは所有者の協力を得て、営利・非営利問わず事業を起こし、居住は必ずしもしないが利活用を行うような動きが期待されていると思います。そうしたとき、営利事業者には商工政策課さんに、非営利事業者には市民活動支援センターに寄り添っていただくことで、それぞれの事業者に対し空き家空き地の利活用について理解が深まるとともに、所有者の「貸すこと」「使うこと」に対する不安感が下がると思います。 また、空き家の利活用と維持のために必要な資金調達等に関する情報やその相談窓口を、市民活動支援センターや商工政策課を通じて提供していただくことで、本計画の実効性が高まると思います。 加えて、「空家等」の中には、住宅のみならず、店舗やその事業用の看板なども含まれるため、そうしたビジネス用の「空家等」のご事情に詳しい商工政策課さんの参画は大きいのではないのでしょうか。利活用の方法の中には、民泊ということも考えられ、観光上の誘客効果が期待される一方で、住民とのトラブルも懸念されることから、観光事情に詳しい部署の方の参画も必要ではないかと思えます。</p>	<p>ご要望として承ります。</p>	<p>【1】古賀市空家等対策協議会各委員の方の任期は平成30年8月17日までお願いしております。今後改選時期に合わせて検討したいと考えております。</p> <p>【2】古賀市空家等対策連絡会議については、現在管理不全な空家等への対応や地域への取組などを主な目的に、関係する部署が集まり連絡会議を開催しております。今後、例えば空き家を改修して利活用を計画検討する部署があれば、連絡会議に参加することが想定されます。</p>
9	<p>16ページ 連絡会議体制・役割</p>	<p>古賀市における「空き家等」の定義にもよりますが、耕作放棄地となった農地に付属した農業施設（作業小屋や園芸施設）、農地内の立木も、広い意味では「空き家等」になってくるのではないかと思います。 また、古賀市で農業を行いたいという方、Uターンしてくる方に、農地に近い空き家があればご紹介していただければ就農支援にもつなげていただけたら…ということや、空き家等の将来の発生を抑制しつつの農地転用などの調整から、農林振興課さんの参画は意味があると思うのですが、いかがでしょうか。</p>	<p>ご要望として承ります。</p>	<p>古賀市に移住や就農を希望する方に対し、古賀市空家バンクをご利用いただきたいと考えております。なお、農地については当計画の対象外でございますが、既存の農地バンク制度などをご利用いただければと考えております。</p>

番号	該当項目	パブリック・コメント（ご意見）の内容	計画への反映	ご意見への回答
10	16ページ 2. 関係機関等との連携	相続に伴う課税に関する事柄を市民が相談できる税理士さんや、税務署とも連携はご検討いただけませんか。	16ページ2. 関係機関等との連携における関係機関に次のとおり追加修正します。 ・税務署 相続後の譲渡等税の取扱いに関する相談及び対応等	既に空き家の発生を抑制するための特例措置制度（3,000万円控除）が創設され、今後空き家に関する新たな税制の追加も想定されることから、税務署との連携について追加修正します。
11	1ページ 2. 計画の位置づけ 16ページ 2. 関係機関等との連携	<p>少子高齢化と核家族化が古賀でもかなり進んでいると思います。特定空家等を生み出さないためには、広く一般への啓発のほか、高齢者の方だけの世帯への啓発や市のサポートが大切ではないかと思えます。福祉部門の市の職員さんや、民生委員さん、社協の職員さんなどの、市内で福祉や介護にかかわる方や成年後見にかかわる方が、本計画の意味をご理解いただけるような環境になったらいいなと思っています。</p> <p>そういう意味では、市の「地域福祉計画」と有機的な連携を行っていただき、空家等に係る問題を自治会・校区コミュニティ・社協・シルバー人材センター・市内NPO等とともに福祉分野における課題として今まで以上に取り組んでいただければ、「計画の位置づけ」も含めて本計画との関連性をうたっていただければと思います。</p>	ご要望として承ります。	本市においても今後空き家の増加が見込まれることから、担当部署職員のみで全て対応することが難しい面もございます。そのためにも地域で活動されている団体の方々にご理解ご協力いただければたいへんありがたいです。

【連絡会議体制・役割】

課名	役割
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の実態調査及びデータベースに関すること ・空家等に対する相談に関すること ・空家等の適切な管理の促進に関すること ・特定空家等に係る措置及び対処の実施に関すること ・空家等及び跡地の利活用促進に関すること ・空家等対策協議会の運営に関すること ・都市計画法・景観法・建築基準法に係る対応に関すること ・その他関係機関との連絡、調整に関すること
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・害虫の発生など周辺の生活環境に支障が生じ、指導が必要な空家等に係る措置内容に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上対策が必要な空家等に係る措置内容に関すること
コミュニティ推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・地域からの空家等の情報収集に関すること
経営企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等を活用した移住、定住の促進に関すること
管財課	<ul style="list-style-type: none"> ・建物及び土地の寄付等に関すること ・解体撤去後の跡地の維持管理に関すること
市税課	<ul style="list-style-type: none"> ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供に関すること ・勤告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除に関すること
収納管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・法の施行のために必要な限度において、空家等所有者等に関するものの情報提供に関すること

2. 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関との連携及び協力のもと空き家対策を実施する。

- ・弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ・不動産業者団体
所有者等の空家等利活用相談、空き家・空き地バンクの運営充実等
- ・法務局
登記簿情報の提供等
- ・税務署
相続後の譲渡等税の取扱いに関する相談及び対応等
- ・建設業者等

空家等の解体、改修の相談及び対応等

- ・警察
危険回避のための対応等
- ・消防
災害対策、災害時の応急措置等
- ・自治会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

3. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を都市計画課内に設置し対応する。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び協議会並びに県協議会及び関係団体と連携し対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関で共有する。

4. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開を行う。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、関係各課で共有し、密に連携を図る。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更することとする。変更する場合は、協議会での協議にて行う。