

第2次浜松市空家等対策計画(案) に対するご意見ありがとうございました

市民の皆さんからの提出意見と
その意見に対する市の考え方の公表



令和3年10月15日から令和3年11月15日にかけて実施しました第2次浜松市空家等対策計画(案)に対する意見募集(パブリック・コメントの実施)に貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

意見募集を行った結果、市民等13人・1団体から43件のご意見が寄せられましたので、それらのご意見とご意見に対する市の考え方を公表いたします。

ご意見につきましては、項目ごとに整理し、適宜要約し掲載しております。

また、お寄せいただきましたご意見を考慮して、「第2次浜松市空家等対策計画」を策定し、令和4年4月からの実施を予定しています。今後とも、空き家対策の施策に対するご理解とご協力をお願いいたします。

なお、この内容は、市ホームページ (<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>) にも掲載しております。

令和4年2月

浜松市市民部市民生活課

〒430-8652 浜松市中区元城町103-2

TEL 053-457-2231

FAX 053-452-0291

Eメールアドレス

simink@city.hamamatsu.shizuoka.jp

募集結果

【実施時期】	令和3年10月15日から令和3年11月15日		
【意見提出者数】	13人・1団体		
【提出方法】	持参	(6)	郵便 (0) 電子メール (3) FAX (5) 説明会等 (0)
【意見数内訳】	43件 (提案 37件、要望 2件、質問 4件)		
【案に対する反映度】	案の修正	5件	今後の参考 17件 盛り込み済 6件 その他 15件

目次

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針・・・・・・・・・・ 2ページ

- 1 策定の背景と目的 (意見数 0件)
- 2 本計画の位置付け (意見数 0件)
- 3 空家等対策の対象 (意見数 0件)
- 4 空家等対策に関する基本的な方針 (意見数 0件)
- 5 計画期間 (意見数 0件)

第2章 空家等の現状と課題 (空家等の調査に関する事項)・・・・ 2ページ

- 1 浜松市の空家等の現状 (意見数 4件)
- 2 これまでの取組 (意見数 4件)
- 3 空家等の問題の背景 (意見数 0件)

第3章 空家等の対策・・・・・・・・・・ 6ページ

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進 (意見数 0件)
- 2 空家等及び跡地の活用の促進 (意見数 31件)
- 3 特定空家等に対する措置 (意見数 1件)
- 4 住民等からの空家等に関する相談への対応 (意見数 0件)
- 5 本計画の検証の指標と計画の見直し (意見数 1件)

第4章 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・ 17ページ

- 1 実施体制及び相談体制の整備 (意見数 2件)

第1章 計画策定の趣旨と基本的な方針（0件）

第2章 空家等の現状と課題（空家等の調査に関する事項）

1 浜松市の空家等の現状（4件）

提案 1	<p>・空家の実態調査について 空家といっても、所有者が住む予定があるのか、借家として貸出してもよいのか、更には倒壊の恐れがあるのか、詳細な実態調査をしないと計画方針を進められないと思われる。まずは計画策定の中で具体的な調査方法の提案が欲しい。</p>
提案 2	<p>生活インフラデータ（水・電気・ガス等の使用状況）及び民生委員の情報から、空き家の有無を判定する。 次に、専門業者による査定を実施して、リフォーム費用と再利用の可否を確認する。そして判定結果を課税台帳の所有者に連絡し、再利用の可否を確認する。再利用不可の物件で、著しく危険や美観を損ねる物件は、今後、別途に制定する空き家等管理条例などを基に行政が解体を進める。 （高齢の住民による現地調査では、負担が大きく危険でもあり好ましくない） （官と民が協力し、部門を超えた相互補完で既存のデータを有効活用すれば、正確で負担の少ない調査が期待でき、又これは孤独死の歯止めにも活用が期待できる）</p>
提案 3	<p>空き家対策の方針や実際に対策を実施するためには、空き家がどの程度所在するのか、周辺に危険を及ぼす恐れのある空き家があるのか、移住・定住施策等に活用可能な空き家があるのか等の実態調査が必要である。 しかしながら、現在把握している空き家数等は、総務省の住宅・土地統計調査によるもので空き家数等の概況を把握する目的の抽出調査である。 従って、空き家等実態調査を実施し、空き家の実態内容を把握すると共に、空き家の所有者に対するアンケート調査をし、空き家所有者の意向も確認する必要がある。 作業手順としては （1）第一次調査：公道から外観目視による全戸の実態調査を、地域に密着した自治会が日常活動の中で主体的に取り組み、市民の空き家問題の啓発と意識の向上を図る。 （2）第二次調査：第一次調査の成果を基に、市又は外部委託等で現地調査を行い危険度を判定すると共に、水道の閉栓状況等も含め精度の高いものとする。 （3）第三次調査：第二次調査結果を踏まえ課税台帳等で所有者を特定し、適正な管理の指導・勧告、更に空き家状況は日々変化するので、データベース化して管理台帳を整備し、所有者等への意向調査に活用。</p>

提 案 4	<p>核家族化し、高齢者のみの住まいが増えている現状では、空き家化のリスクは高まるばかりです。住む人がいなくなってから対策をするのではスムーズな解決がなされないと思います。</p> <p>そこで先手を取って、あらかじめ具体的な調査をしておくことが肝心かと思います。信用金庫が意識の啓発をしている様に各自治会の組・班単位で、高齢者が健全に住まわれている間に定期的にアンケート調査をし、その相続人とも確認をしておけば、現実に住む人がなくなった時、対応が早くできると思います。</p> <p>法律・制度的なことはわかりませんが、アンケート内容を含めて、検討されたらいかがでしょうか。</p>
----------------------	--

【市の考え方】 今後の参考

「空家等対策に関する基本的な方針」に記載したとおり、空家等は憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。

浜松市としては、この原則に基づき所有者への啓発や適切に管理していただくための支援、活用に向けた相談会等を行っています。（詳細版 P5 及び P6 関連）

※ご指摘のあったアンケート調査につきましては、浜松磐田信用金庫と浜松市が連携し、高齢者世帯を対象として相続に関する意識調査及び啓発活動を行っています。

2 これまでの取組 （4件）

質 問 1	<p>8 ページの下段の表では天竜区の空家数が 25.2%、一戸建ての空家が 19.4%と他の区に比してその割合が高い。中山間地の課題です。旧町村別の数字は出ますか。</p>
----------------------	---

【市の考え方】 その他

住宅・土地統計調査は行政区別の戸数までで、合併前旧市町村別では統計がありません。（詳細版 P8 関連）

提 案 5	10 ページの「譲渡所得の特別控除制度」という制度を分かりやすく「譲渡所得＝譲渡価格－取得費－3000 万円」という内容を追加説明したほうが分かりやすいと思う。
----------------------	--

【市の考え方】案の修正

空き家の譲渡所得の特別控除制度（被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例）において譲渡価額から差し引く費用は、ご指摘の「取得費」その他様々なものがあります。制度の説明につきましては、下記のとおり追記します。

（詳細版 P10 関連）

（修正前）

ア 空き家の譲渡所得の特別控除制度（平成28年度～）

（略）

本市は、この特例を受けるために必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。

（修正後）

ア 空き家の譲渡所得の特別控除制度（平成28年度～）

（略）

本市は、この特例を受けるために必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」を交付しています。

※空き家の譲渡所得の特別控除制度につきましては、税務署又は国税庁 WEB サイトでご確認ください。

質問 2	11 ページの中で、「…一定の条件を満たした空家等の除去…」とありますが、この一定の条件とは。
-----------------	---

【市の考え方】案の修正

浜松市空家等除却促進事業費補助金につきましては、利用しやすい制度となるよう都度見直しを図っています。

現時点で条件は 15 項目あり、例えば、

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築済み又は建築確認済みであった空き家であること
 - ・申請日から過去 3 年間空き家であること
 - ・一戸建て住宅であること及び登記の種別が「居宅」又は居宅とその他の用途を兼ねるもの
- などです。

P14【具体的な取組】内に下記のとおり追記します。(詳細版 P11 及び P14 関連)
(修正前)

取 組	内 容
空家等除却促進事業費補助金	所有者の自主的な除却を促進し、老朽化した危険な空家等の増加を抑制するため、一定の要件を満たした空家等の除去に対する費用の一部（解体費用の1/3・最大50万円）を補助します。

(修正後)

取 組	内 容
空家等除却促進事業費補助金	所有者の自主的な除却を促進し、老朽化した危険な空家等の増加を抑制するため、一定の要件を満たした空家等の除去に対する費用の一部（解体費用の1/3・最大50万円）を補助します。 ※現在の補助の要件は浜松市役所WEBサイトでご確認ください。

質問 3	特定空家に対する措置の中で略式代執行とは。
-----------------	-----------------------

【市の考え方】その他

略式代執行は代執行の際に採るべき手続きを一定の場合に一部省略して、代執行を行うという制度です。

特措法 14 条 9 項が定める代執行は助言・指導→勧告→命令という 3 段階のプロセスを経る必要があり、その前提として命令等を受けるべき対象者を地方自治体が把握している場合の措置です。

これに対し、略式代執行は、措置の命令等を受けるべき者が不明である場合に、3 段階のプロセスを経ることなく、代執行を行うことができるものです。命令等を受けるべき者が確知できない場合にも 3 段階のプロセスを要求することは不合理であることから、その特例を定めたものです。(詳細版 P11 関連)

出典：弁護士法人リレーション（編著）『よくわかる空き家対策と特措法の手引きー空き家のないまちへー』、日本加除出版、2015、p. 67

第3章 空家等の対策

2 空家等及び跡地の活用の促進（31件）

提案6	<ul style="list-style-type: none">・P13 2 空家等及び跡地の活用の促進 <p>流通というどうしても売却のイメージがあります。例えば、社会福祉的な視点で、地域の居場所づくりの場として活用につなげるのもいいのではないのでしょうか。</p> <p>「流通につなげます」→「流通や活用につなげます」</p> <p>※ただし、そのときに空家の修理が必要な場合があります。そこに補助ができるといいのではないのでしょうか。</p>
------------	---

【市の考え方】案の修正

P13 “2 空家等及び跡地の活用の促進” 内、3行目「流通につなげます」を、下記のとおり修正します。（詳細版 P13 関連）

（修正前）

「…所有者の同意を得た場合は関係団体へ情報を提供し、流通につなげます。」

（修正後）

「…所有者の同意を得た場合は関係団体へ情報を提供することにより、活用できる資産として、売買や賃貸などにつなげます。」

提案7	<ul style="list-style-type: none">・地域に親和性の高い「空家等対策」が望まれる。 <p>P5「空家等対策に関する基本的な方針」及びP13「第3章2空家等及び跡地の活用の促進」によれば、活用方法が「除去」及び「売買市場流通」等所有者との関連のみで、地域との関連性が希薄である。</p> <p>地域の視点で見れば、十分使用に耐える空家等もあるので、「建物」としての活用も検討すべきと思う。</p> <p>特に地域の福祉サロン活動等は、会場の確保が困難であり、同時に資金不足も重なり、目的とする福祉活動等に支障をきたしている。</p> <p>この対策として、福祉の観点から、「空家等」を福祉活動等の地域拠点として、借上げ・改修・維持等経費の補助金を支給し、活用促進を図ることも地域への親和性の高い「空家等対策」と考える。</p>
------------	--

【市の考え方】その他

空家等（土地含む）は所有者の財産であることから、その利活用については必要とする個人・団体・地域等において借上げ・購入等をご検討いただきたいと考えます。なお、補助金制度として高齢者の介護予防等を目的とした「介護予防・日常生活支援総合事業に関する住民主体サービス補助金」が利用できる場合があります。（詳細版 P13 関連）

質問4	<ul style="list-style-type: none">・P13 空家等及び跡地の活用の促進 <p>関係団体とはどんな団体を想定していますか。</p>
------------	---

【市の考え方】その他

不動産や法律、建築、金融など、各分野において業務の専門家で構成される団体を指します。（例：静岡県司法書士会、静岡県行政書士会等）（詳細版 P13 関連）

要望 1	<p>救護施設で生活する方が地域生活を送る準備として空き家に住まわせてもらい、食事の準備や、掃除、洗濯ができるかの訓練を行う住居として、(無料・低額で)貸していただけるとありがたいです。</p>
-----------------	---

【市の考え方】その他

空家等(土地含む)は所有者の財産であることから、その利活用については必要とする個人・団体・地域等において借上げ・購入等をご検討いただきたいと考えます。なお、ご要望は関係所管課に伝えてまいります。(詳細版 P13~P15 関連)

提案 8	<p>空家対策事業が進まないのは、空家対策計画案で指摘されているように、その制度面の要因が大きいと考えます。</p> <p>(1) 固定資産税の制度面の要因が大きい。即ち空き家を更地にする、固定資産税の軽減特例がなくなる為、更地化が進まない。</p> <p>(2) 所有者の核家族化と、相続人の意思決定が困難な事などの要因が大きい。</p> <p>(3) 上記の事の解決無くしてはこの問題は解決できないと思います。この為には固定資産税の見直し、例えば空き家と断定されてから、3~5年後から固定資産税を家屋の存在の有無に拘わらず放置年数に応じて徐々に増税するようにし、20年以上放置の場合には特別の事情が無い限り、所有を一時的または恒久的にその所在地の自治体管理とするなどを考慮しては如何でしょうか。また相続権をどこまでにするかを国として考えるべきで、少子高齢化が進む現在相続範囲をもっと狭めることが必要と考えます。</p> <p>(4) 上記の実現には、一自治体では解決できないので、国家的観点からの法律改定が必要であると思います。従って全国の自治体と共同して十分に検討され、国家事業として見直すべき時期にあると思います。</p>
-----------------	---

提案 9	<p>12 ページの「制度の要因」で空家となっている住宅で年数が経っている特定空家については固定資産税を増税したらどうですか。</p>
-----------------	---

提案 10	<p>意見</p> <p>空家等及び跡地の流通促進のため、第2章3(2)制度面の問題として挙げられている、固定資産税の問題について取り組む方針を織り込んでいただきたい。</p> <p>問題点</p> <p>流通促進のために採られている「空家の譲渡所得の特別控除制度」、浜松市の「空家等除却促進事業費補助金」は極めて効果的だと思われるが、空家となっている住宅を更地にすると、固定資産税の軽減措置がなくなることが除却促進への経済的、心理的なブレーキとなっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化している空家ほど、そのままでは売却が円滑に進まない。(一般的には更地の方が売却しやすく、早く買い手が見つかる可能性が高い。) ・老朽化している空家ほど、維持管理に手間、費用がかかり、このため放置するケースも起き、周辺環境に悪影響を及ぼし、防火面でのリスクも高まる。
------------------	---

<p>提案 10</p>	<p>検討の方向 固定資産税軽減措置がなくなることによる固定資産税増加額を浜松市が補助する。(例えば、3年間に限って補助)</p> <p>提言の社会的背景 少子化のなかでも一定の住宅需要の継続は期待できる。 ・浜松市においては人口減少が続くなかで世帯数は増加している。 2021年9月時点では2016年9月に対して 人口 1.3% (10,788人) 減 世帯数 5.2% (17,235世帯) 増 ・若年層は集合住宅(賃貸含)に入居している割合が高いが、やがて戸建て住宅への志向が高まると思われる。</p> <p>将来的に空家の増加は続くことが想定され、空き家対策としては市場原理に委ね易くすることを基本とすべきと考える。</p>
<p>提案 11</p>	<p>・土地課税のあり方 空き家を撤去した場合に限り、従前の宅地並み課税とする。</p>
<p>提案 12</p>	<p>固定資産税の住宅用地特例の空き家処分時の継続適用制度を設ける。 【空家等対策計画 第2章3(2)イ】</p>

【市の考え方】 今後の参考

現状の固定資産税制度は空き家対策上の課題であると認識しており、引き続き国に対して見直しの要望等の働きかけを行ってまいります。ご意見は今後の要望等の参考とさせていただきます。(詳細版 P13~P15 関連)

<p>提案 13</p>	<p>空き家等管理条例の制定について</p> <p>(1) 空家等特措法と条例制定の背景</p> <p>倒壊等保安上危険な空き家、衛生上有害な空き家、景観を損なっている空き家等が問題化する中で、先進的な市町村は条例を制定して対処してきた。</p> <p>このような状況を踏まえ、27年に空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等特措法）が施行され、市町村は、空家等対策計画の策定、倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある等の特定空家等に対する措置等ができることとされ、空き家等に関する対策の実施など、必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされました。</p> <p>【必要な措置を適切に講ずる→空き家等管理条例の制定】</p> <p>(2) 条例制定に向けた浜松市の動向</p> <p>過去10年間、条例制定化について市民の代表である市議会議員（7人）が、代表質問等をする中で議論がされ、市は重要性を認識しつつ国・他都市の動向を見守るとの姿勢以上のものが答弁には出てこない状況にある。</p> <p>しかしながら、空家等特措法は空き家の近隣住民が不安にならないと行政は対応できない仕組みになっているので、特定空家等になる前の現存空き家に何らかの対処ができるような条例が必要である。</p> <p>(3) 条例制定の目的</p> <p>①空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等特措法）は、全国に適用可能な基本的な対策を定めているが、空き家の問題は地域の事情に合った内容のルールが必要である。</p> <p>②空き家対策の基準やプロセスを明確にし、市民（空き家所有者等）の理解が得られやすい環境づくりをし、命令等の可否を自治体独自の基準で明確化し、強い命令等の行使ができる。</p> <p>③市民に浜松市が空き家問題にあらゆる手立てを用い、全庁あげて真剣に取り組む覚悟を見せる必要がある。</p> <p>④政令指定都市20団体の内、12都市が条例を持って精力的に取り組んでいる。</p> <p>(4) 盛り込むべき内容</p> <p>①所有者等の適正管理 ②住民からの情報提供 ③行政による実態調査 ④助言・指導・勧告等の行使 ⑤公表・罰則</p>
<p>提案 14</p>	<p>空き家対策として市が能動的に行動できるよう浜松市空き家条例を定めることを提案する。</p>
<p>提案 15</p>	<p>条例の制定を行い、空家法より厳しい規定を設ける必要がある。空き家問題の発生要因・解決の緊急性などは地域によって異なるもので、条例の制定により、空家法を地域の事情に見合った内容に調整することが必要と考える。条例により空き家対策の基準や行動プロセスが明確になる。例えば「市の独自の基準で命令の可否を明確にする」ことにより、特定空家等に対する措置の迅速化を図ることが可能になる。</p>

【市の考え方】今後の参考

空き家対策は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に加え、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」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（ガイドライン）が示されています。浜松市としても、第3章3（2）のとおり、倒壊の恐れのある空き家の除去を含め、法に基づき地域の実情に応じた措置を行っています。

（詳細版 P14 関連）

要望 2	天竜区をはじめ、浜松市内の空き家の増加はますます進行しております。老朽化した建物は、災害時をはじめ普段でも野良猫のすみかなどとなるなど、危険度合いが大きく住民にとって住環境を破壊するものがあります。この度の対策計画は、早急に決定していただき、その後早急に、空き家所有者に対する強制力のある条例の整備、解体等にかかる、費用の負担を行政が、負担できるよう予算化を望みます。
-----------------	--

【市の考え方】その他

浜松市の空家等対策計画は、現在も第1次計画を実施していますが、今回の見直しによる第2次計画は令和4年4月から実施することとして準備を進めています。

なお、一定の条件を満たす空き家等の除去費用の一部を浜松市が負担する施策として、浜松市空家等除却促進事業費補助金制度を設けています。（詳細版 P14 関連）

提案 16	<p>・空家等管理補助金の創設</p> <p>空き家の買収や除去への譲渡所得の税控除などが記載されていますが、現実的には売却や除去に踏み切れない場合が多いと思います。そこで、例えば、空き家の雑草除去に対する補助とか、こういった管理への補助を創設していったらどうでしょうか。</p> <p>私自身、親が住んでいた家が別のところにあります。その家の中には、仏壇があります。これは個人的な理由といわれれば仕方ないかもしれませんが、売却や建物の撤去になかなか踏み切れない。このため敷地内の雑草撤去を年2回ほど業者に依頼しています。</p> <p>空家の周辺の皆さんに迷惑をかけてはいけないと思いますが、管理経費の負担が重くなっています。</p>
提案 17	譲渡所得の特別控除制度があるが、さらに相続等で譲渡された空家等の維持管理に係る費用が重い負担となることから、所得税、固定資産税など税制上の特別控除なども検討したらどうか。

【市の考え方】その他

空家等は、「空家等対策に関する基本的な方針」に記載したとおり、所有者等が適切に管理することが原則です。維持管理に関するお困りごと等がございましたら、浜松市が開催している「空き家所有者のための空き家ワンストップ相談会」等の相談事業をご利用ください。（詳細版 P14 関連）

<p>提案 18</p>	<p>・空き家の再利用について（１） 再活用する物件は全てリフォームを行い、その費用は行政が負担する。 空き家の活用として、組単位に１カ所程度の井戸端サロンを設置し、 利用者は高齢者が主体となるが、託児所機能も持ち働く女性を支援する。 又、共働きの家庭の児童たちの立ち寄り等も可能にし、この場合は必要 な専門スタッフは行政が配置する。 （高齢者の引きこもりが問題視されている中、気楽で身近なサロンがあ ればコミュニケーションが深まり、子ども達との交流で癒しの場にもな る）</p>
<p>提案 19</p>	<p>・空き家の再利用について（２） 再活用する物件は全てリフォームを行い、その費用は行政が負担する。 アパマンの様な機能を持ち短期滞在者に低価格で提供する。この場合、 施設管理は業者に委託し費用は売上金で賄い購入希望があれば所有者に 情報提供する。（駅から遠くても車なら問題なく需要は多いと思われる。 但し、広範囲なPRが必要）</p>
<p>提案 20</p>	<p>・空き家の再利用について（３） 再活用する物件は全てリフォームを行い、その費用は行政が負担する。 農業・林業・水産業を中心に後継者が不足である。就業を希望する人 が魅力を感じて気に入る購入希望に結び付けば所有者に情報提供する。 耕作放棄地があれば再生工事の上、同じ価格で貸与する。 （低い賃金をカバーできる魅力があれば需要はあると思われる）</p>
<p>提案 21</p>	<p>・空き家の利活用について （１）移住政策としての新規就農者への支援 新規就農する移住者を呼び込むため、地域選択のための情報提供等を し、加えて市費による空き家のリフォーム工事と農地（耕作放棄地の場 合は、市費による再生工事の支援）を斡旋し、移住政策を全面的に支援 する。</p>

【市の考え方】 その他

空家等（土地含む）は所有者の財産であることから、その利活用については必要とする個人・団体・地域等において借上げ・購入等をご検討いただきたいと思います。（詳細版 P14 関連）

提案 22	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の利活用について (2) 空き家を含む既存住宅の市場流通の促進 <p>浜松市は空き家を含む既存住宅の市場流通の割合が、政令指定都市 20 団体のうち、最下位（約 7%前後）※となっている。</p> <p>従って、これらの原因を分析する中で、空き家流通促進のため法律関係・建設業者・不動産業者・金融機関等で構成する「(仮称) 一般社団法人浜松市空き家流通促進協議会」を設立し、取り組みを促進する。</p> <p>※新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合</p> <p>※平成 30 年住宅・土地統計調査での値は 8.8%（浜松市追記）</p>
提案 23	<p>不動産業者等への空き家情報の提供を積極的に行い、空き家の流通を促していただきたい。【空家等対策計画 第 1 章 4 (2)】</p>

【市の考え方】盛り込み済

第 2 次計画の実施に伴い、活用できる資産として売買や賃貸などにつなげることを目的として、空き家所有者の同意を得た上で、不動産関係団体等へ情報提供を行います。（詳細版 P14 関連）

提案 24	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税納税通知書の多角的な活用 (1) 納税通知書を活用した全住宅所有者への空き家適正管理のお願い 文書配布による啓発 (2) 固定資産税納税通知書の活用による空き家バンクの周知 <p>納税通知書は実際に税を納付している者に送付されるため、空き家所有者等への確実な周知が見込まれるほか、所有者等が他の自治体に居住している場合でも周知が可能</p>
------------------	--

【市の考え方】今後の参考

空家等の適正管理についての周知方法については様々な方法がありますので、今後も引き続き検討してまいります。（詳細版 P14 関連）

提案 25	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家関係のデータの共有化 <p>民生部局が持っている空き家台帳、水道部局の利用者台帳、地域団体（自治会等）が保持しているデータを共有化する。</p>
------------------	--

【市の考え方】盛り込み済

法第 10 条の規定により、法の施行のために必要な限度において、水道部局等が保有する情報を共有しています。（詳細版 P14 関連）

提案 26	<p>・自治会による空き家等の見守り活動の支援事業</p> <p>自治会（近隣住民）と空き家所有者等の良好な関係を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援。</p> <p>自治会は空き家の見守りを月1回程度実施すると共に、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市に報告する。</p> <p>（民生委員活動では、高齢者等を対象に制度的に同様な内容で実施している）</p>
------------------	--

【市の考え方】 今後の参考

空家等は、「空家等対策に関する基本的な方針」に記載したとおり、所有者等が適切に管理することが原則です。貴重なご意見として、今後の参考とさせていただきます。（詳細版 P14 関連）

提案 27	<p>将来、相続等で譲渡を受けるであろう人（市外居住者も）への意識啓発や情報提供を、「広報はままつ」による啓発だけでなく、SNS等（Facebook, Twitter, LINE）でも情報提供したらどうか。</p>
------------------	---

【市の考え方】 案の修正

P13 “1 所有者等による空家等の適切な管理の促進”【具体的な取り組み】内、「広報はままつによる啓発」「特集などを通じて広く市民に周知します」を、下記のとおり修正します。（詳細版 P13 関連）

（修正前）

取組	内容
広報はままつによる啓発	特集などを通じて広く市民に周知します。

（修正後）

取組	内容
広報はままつ等による啓発	広報はままつの特集やSNSなどを通じて広く市民に周知します。

提案 28	14 ページの「空き家バンク」という専門用語の詳しい解説が欲しい。
------------------	-----------------------------------

【市の考え方】案の修正

P11 及び P14 内の用語、「空き家バンク」の説明を追記します。

(修正前)

エ 空き家バンク（令和2年度～）

令和2年度から浜松市空き家バンクを開設し、中古の一戸建て住宅の市場流通を促進しています。（令和2年度登録件数 16 件）

(修正後)

エ 空き家バンク（令和2年度～）

令和2年度から浜松市空き家バンクを開設し、中古の一戸建て住宅の市場流通を促進しています。（令和2年度登録件数16件）

※「空き家バンク」とは、空き家の売買、賃貸等を希望するその所有者等から申し込みを受けた情報を、空き家の利用希望者に対し紹介を行う制度です。（詳細版 P11 及び P14 関連）

提案 29	<p>現存する空き家に対する取り組みとしては、一定の成果を出している浜松市。SDGs 未来都市として、全国に先駆けた取り組みにさらに注力されることを提案する。</p> <p>【提案】官民連携の住宅ストック有効活用</p> <p>《背景》 今回策定される「第2次浜松市空き家等対策計画」が10年後を見据えていることを踏まえ、10年後の浜松市の住宅ストックで起きる課題を想定した提言である。</p> <p>大きな人口流入がない限り、空き家比率は各地域で上昇することが予測される。こうした未来予想を踏まえて、10年先の住宅ストック有効活用に向けた先導的なモデル事業の構築をすることで、空き家問題の未然対策に着手することを提案する。</p> <p>《案》 浜松磐田信用金庫を中心とした協議会を設立。 公的補助金活用を含めた、住宅ストックの有効活用施策を積極的に市民や地元事業者へ提案することで、地域の人口流入や産業活性につなげていく。</p> <p>《参考》 新城市・東栄町・設楽村・豊根村と全国古民家再生協会愛知第一支部との協定</p>
------------------	--

【市の考え方】今後の参考

今後の空き家対策の参考とさせていただきます。なお、空き家の有効活用については関係所管課に伝えてまいります。（詳細版 P14 関連）

提案 30	浜松市空き家バンクの登録物件が建築業者のいわゆる戸建て物件の売れ残りばかりで、空き家バンクの持つ空き家対策の趣旨からかけ離れている。【空家等対策計画 第2章2(2)エ】
------------------	--

【市の考え方】 今後の参考

浜松市内の空き家の利活用については、必要とする個人・団体・地域等が借上げ・購入等をご検討いただけるよう、浜松市空き家バンクの周知に努めるとともに今後の空き家対策の参考とさせていただきます。(詳細版 P14 関連)

提案 31	市街化調整区域内の空き家の流通について、弾力的に運用できるよう特例を定めると空き家の流通促進につながると考える。
------------------	--

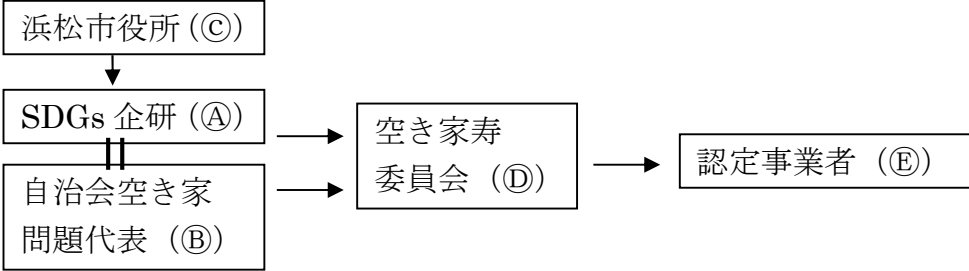
【市の考え方】 その他

今回のご提案はご意見として承ります。(詳細版 P14 関連)

提案 32	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家、空き地を出さないまちづくりの促進 <p>公募により、自治会・民間・市民参加型のまちづくり先進地域を選定。住民への啓蒙を促し、空き家予備軍を減らすと共に、専門家も交え若い世帯にとって魅力的なまちづくりを発信、移住を促し、官民連携の住宅ストックと連携する。</p> <p>又条例により発生した税収を、更なる空き地対策費という方向で予算化する事も考える必要がある。</p>
------------------	---

【市の考え方】 その他

浜松市としては、自治会や各専門家による関係団体とのより一層の連携強化を目指しています。今回のご提案はご意見として承ります。(詳細版 P14 関連)

提案 33	<p>空き家に転居移住しようとする若者目線と自治会やSDGs促進企画研究会（以下、SDGs企研）提供情報との若者が判断するに当たってのギャップの埋め合わせ策。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若者は①所有者がどこの誰か調べ済で ②耐震診断及び合格までの改修費は見積済であって欲しい。 その為、下記3者（A, B, C）が協力し合って上記①②の情報をデータとして保有する。 ・SDGs企研（A）は認定事業者（企業や組織）を選定しておいて、データを準備する。（①、②） ・（仮称）空き家寿委員会（D）は若者に①②を提供するとともに、所有者との仲介をする。 ・認定事業者（E）は成約した時に調査事業費をDに支払う。  <pre> graph TD C[浜松市役所 (C)] --> A[SDGs企研 (A)] C --> B[自治会空き家問題代表 (B)] A --> D[空き家寿委員会 (D)] B --> D D --> E[認定事業者 (E)] </pre>
------------------	---

【市の考え方】 その他

浜松市としては、自治会や各専門家による関係団体とのより一層の連携強化を目指しています。今回のご提案はご意見として承ります。（詳細版 P14 関連）

3 特定空家等に対する措置 （1件）

提案 34	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊の恐れのある家屋に対する法的措置について 家屋の放置による治安の悪化や倒壊による隣地への危険を避けるため、倒壊の恐れのある家屋の除去に対する法的措置（条例化）は計画を進める上で必須条件と考える。
------------------	--

【市の考え方】 盛り込み済

空き家対策は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に加え、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」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（ガイドライン）が示されています。浜松市としても、第3章3（2）のとおり、倒壊の恐れのある空き家の除去を含め、法に基づいた措置を行っています。（詳細版 P15 関連）

5 本計画の検証の指標と計画の見直し（1件）

提案 35	<ul style="list-style-type: none">・成果（数値）目標の設定について（進捗管理） 空き家率の数値目標を設定し、計画の進捗状況を把握する。例えば浜松市の空き家率（一戸建ての空き家率3.5%）を、政令指定都市平均（2.3%）未満に減少させることを目指し、又、これらを年に1回程度浜松市空家等対策委員会において、対策計画の進捗状況・成果の確認・検証を行い公表する。
------------------	---

【市の考え方】盛り込み済

適正管理がされている空き家も含む数値である一戸建空き家の空き家率の抑制を5年後の検証評価指標とするとともに、適正管理がされず市民相談を受けた空家等に対する対応の解決率45%を5年後の検証評価指標としています。（詳細版 P15 関連）

第4章 空家等対策の実施体制

1 実施体制及び相談体制の整備（2件）

提案 36	<ul style="list-style-type: none">・役所内の横の連携を密にする。 危険空き家物件の納税者の問い合わせに速やかに回答する。 所有者が死亡した場合、転出した家族の転出先の問い合わせに速やかに回答する。
------------------	---

【市の考え方】盛り込み済

空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項等の規定により、関係各課が連携を図り必要な情報を共有していますが、更なる連携の強化に努めます。（詳細版 P16 関連）

提案 37	<ul style="list-style-type: none">・そもそも空き家対策は複数の課にまたがるので、副市長直轄の組織を立ち上げる。
------------------	--

【市の考え方】今後の参考

空き家対策はさまざまな分野にわたる問題であるため、現在は市民生活課を担当課とし、関係各課が連携して対応しています。また、組織の在り方については今後の参考とさせていただきます。（詳細版 P16 関連）