

第2次 袖ヶ浦市空家等対策計画（案）に係るパブリックコメントの実施結果

1 意見募集の概要

- (1) 意見の募集期間 令和6年11月19日（火）～令和6年12月18日（水）
 (2) 提出者・意見数 1人、5件
 (3) 意見の分類と市の対応状況

対 応 区 分		件 数
A	意見を反映し、素案を修正したもの	4件
B	意見の趣旨・考え方が既に素案に盛り込まれているもの	0件
C	意見を反映しないで、素案どおりとしたもの	0件
D	その他の意見、素案とは直接関係ないもの、今後の参考とするもの等	1件

2 意見の概要と市の考え方

整理番号	頁	意 見 の 概 要	対応区分	意見に対する市の考え方
1	資料1 20頁 資料2 17頁	現在の袖ヶ浦市の空家バンク制度は登録不可の条件として「すでに媒介契約を締結している（不動産業者等へ斡旋を依頼している）空家」「建築基準法その他各種法令に違反している空家」の項目がある。しかし、媒介契約と重複することの何が支障があるのか不明であり、他自治体ではそのような条件を課していないところも多い。むしろ民間の営業活動と重複させることでより広いチャンネルで空家の解消に向けた周知ができることが期待され、不合理な規制である。また、各法令に違反するなどいわゆる再建築不可物件については、リスクを承知の上で相応に割り引かれた金額で取引されることはごく一般的なことであり、取引そのものに問題がある訳では	D	空家バンク制度の見直しを空家等対策計画の中に盛り込む考えはございませんが、ご意見いただきました登録不可条件について、一つ目の「すでに媒介契約を締結している空家」は、空家の解消に向け有効であると考えられます。二つ目の「建築基準法その他各種法令に違反している空家」は、一般的な取引として行われているものであっても、市の姿勢として明らかな違反建築物を取引させることは出来ず、まずは改修等の指導により是正した後、空家バンクに登録していただくことが適切だと考えます。これらの登録条件については、今後、袖ヶ浦市空家等対策審議会等に意見を伺いながら要綱の見直しについて検討を行ってまいります。

整理 番号	頁	意 見 の 概 要	対応 区分	意見に対する市の考え方
		なく、登録不可の条件とする根拠が不明。むしろそうした課題がある物件こそ行政が解消に向けて取り組むべき事案ではないのか。こうした現状の制度の見直しもなく「周知」しか記載がないようでは、実質的に改善は見込めず、根本的に制度を見直すことを計画に盛り込むべきであると考ええる。		
2	資料1 19頁 資料2 16頁 18頁	リバースモーゲージについて記載されたことは評価するが、リースバックについても高齢者の空家対策・終活の手段としては有用な方法の1つであることから、計画に記載するとともに周知をはかつてはどうか。	A	リースバックについても、リバースモーゲージ同様、自宅に住み続けながら自宅を処分することができる仕組みであることから、計画に記載し周知を図ってまいります。 なお、生前のうちから行う制度であることから、資料1 21頁「2 流通・活用の促進」から19頁「1 予防」へ記載箇所を変更し、以下のように記載いたします。 資料1 19頁 1 予防 (1) 市民や所有者等の意識の醸成 ⑦住まいを賃貸・売却する制度の紹介 現在の住まいから賃貸住宅等に組み替えて、生前のうちから住まいを賃貸するマイホーム借上げ制度^(※3)に加え、住み続けながら住まいを売却等するリースバック^(※4)やリバースモーゲージ^(※5)の周知を図り、空家等の発生を抑制します。 (※3) マイホーム借上げ制度 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J

整理 番号	頁	意 見 の 概 要	対応 区分	意見に対する市の考え方
				ＴＩ）が実施。５０歳以上の方のマイホームを借上げ、安定した賃料収入を保証する公的な制度。 (※４) リースバック 自宅を売却して賃料を支払いながらそこに住み続ける仕組み。 (※５) リバースモーゲージ 自宅を担保にそこに住み続けながら融資を受ける仕組み。
3	資料１ ２１頁 資料２ １８頁	「利活用について相談できる環境づくり」という表現が曖昧ではないか。市民協働推進課や高齢者支援課・障がい者支援課との連携などが考えられると思うが、具体的にどのような体制をつくっていくのか想定して記載すべきではないか。	A	「利活用について相談ができる環境づくり」については、以下のように修正いたします。 資料１ ２１頁 「地域の交流スペースや社会福祉施設（子育て支援施設やグループホームなど）などへの利活用について相談があった場合には、総合窓口となる都市整備課が受け、相談内容に応じて関係各課等と連携し対応していきます。」
4	資料１ ２３頁 資料２ ２０頁	民間事業者でも空家管理代行サービスを実施している事業者が少なくない中、シルバー人材センターだけを特別扱いして紹介するという体制は民業圧迫となり問題である。本来、公的な性格を持つ法人が事業を行うのであれば民間では担うのが難しい分野などに限定されるべきであり、そもそも同センターが本サービスを行うこと自体に疑問がある。最近発行された空家対策ガイドブックでも現に広告として各民間事業者が空家管理代行サービスの広告を出稿している一方で、市税を投入している法人が優遇されるというのは極めて歪であり、是正すべき	A	シルバー人材センターとの協定については、市内の空家等の適正管理を進め、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として締結しており、高齢者の地域社会での活動や就労の機会の増大を図る観点からも有意義であると考えておりますが、民間事業者でも空家管理代行サービスを実施している事業者が増加していることから、計画から削除し、以下のように修正いたします。 資料１ ２３頁

整理 番号	頁	意 見 の 概 要	対応 区分	意見に対する市の考え方
		であるとする。		「～空家管理代行サービスの利用を促進していきます。」
5	資料1 23頁 26頁 資料2 20頁 22頁	「国や県の支援施策について活用を図ります。」とあるが、安易な除却等の支援施策は本来責任を持って管理や除却等を行うべき所有者に対してのインセンティブ設計が歪となり、「適切に管理しない方が支援を受けられる」というモラルハザードを生む。支援施策を活用とするとしても極めて限定的な場合とすべきである。	A	空家等の管理や除却等については、原則所有者が行うべきものと考えております。市が除却や除却後の跡地利用の際に、国県の支援施策を活用することを想定しておりましたが、計画に記載することにより、適切に管理されていない空家等は、市が除却支援等を行うという印象を与えてしまう恐れがあることから、資料1 23頁「(3) 空家等の除却等に関する支援施策」を計画から削除いたします。 なお、行政が行う空家等の除却等は、資料1 26頁「4 管理不全空家等及び特定空家等に対する対策(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」内に記載している事務フローのとおり対応していきます。