

第2期真岡市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント 意見の概要と市の考え方

	提出された意見提言等の内容	市の考え方(回答)	修正の有無
1	計画(案)の空き家等に関する実態調査(第2回独自調査)では、B判定の「建物に目立った不朽破損はないが、空き家の状態となっているもの」が多数占めているとのことですが、これらの物件には、適切な管理と利活用を進める必要があると感じています。 相続した空き家の利活用や賃貸・売買により次の住み手が見つからないと悩んでいる方に対して、ホームステージングやリフォームといった手法を活用し、移住希望者や地元の若い世代に魅力的な住宅として提供することにより、住宅市場の活性化だけでなく、地域コミュニティの再生や人口減少問題の緩和にも寄与できると考えます。 しかしながら、これらの施策は、行政との連携が不可欠であります。そこで、真岡市においては、空き家活用に関する補助金制度や税制優遇策の充実、地域住民や事業者との協働を推進してほしいです。 また、空き家所有者への啓発活動や気軽に相談できる窓口の設置など、所有者が空き家の活用に前向きになれる環境づくりにも注力してほしいです。	本計画へ貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 本市では、市内に存する空き家を有効活用し、本市への移住又は住替えを支援することにより、移住・定住を促進し人口減少対策等を図るため、空き家の売買・賃貸を希望する所有者と空き家を購入・賃借を希望する利用者を結びつける「空き家バンク事業」を実施しております。この事業において、リフォーム費用や家財道具処分費用、市外からの転入に伴う引越費用に対する補助制度を設け、空き家バンクへの物件登録や利用希望者登録を促進し、空き家の利活用を図っています。 また、本市は、市内の空き家相談窓口を一元化し、民間団体と協定を締結し相談窓口を設置したほか、無料相談会を開催するなど、専門的な立場でご相談に対応できる体制を整備していますので、今後は真岡市の空き家対策に関する制度の周知を強化してまいります。 そのほか、空き家所有者に対して、様々な媒体を通して適宜、周知啓発や相談会を開催するなど、今後も空き家の所有者等が相談できる体制を整備し、空き家の問題解決に努めてまいります。	なし
2	空き家(建物＋土地)は私有財産ですが、その立つ土地は捨てることができない「公共財」でもあります。市民(民間)の困りごとを解決するとともに、公共財を生かすという視点も盛り込んで取り組んでいただきたいと思います。	本計画へ貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 空き家は私有財産であり、解体等により発生した土地もまた、私有財産であります。そのため、土地の活用については、所有者の意向によることから、所有者に対して空き家の利活用や適正管理、国庫帰属制度等を周知してまいります。	なし
3	「計画」には市民からの相談があつてはじめて市が動き出す図があります。それに加えて、潜在的空き家情報を事前に収集し空き家を発生させない仕組み作りができないでしょうか。	本計画へ貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 現在、本市では、所有者や近隣住民、自治会等からの相談や通報などのほか、令和5年度に実施した空き家等に関する実態調査やその後の継続調査により、市内の空き家情報を把握しています。空き家の管理等は、原則、所有者等の責任において行われることから、本市では、所有者に対して適正な管理依頼や解体補助、空き家バンク等空き家の状況に応じた	なし

第2期真岡市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント 意見の概要と市の考え方

		案内を行っております。 一方で、潜在的な空き家情報の事前収集につきましては、倉庫として使われているなど建物の使用実態が不明な部分もあることから、現在は、所有者による相談や自治会等からの通報、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項に基づく庁内の関係部署との連携等により、空き家情報の収集に努めております。 そのほか、所有者が将来の住まいの売却や相続など処分方法について意思確認し、引き継ぐ(思いを伝える)ため、必要に応じてエンディングノートの配布を行うことにより、生前対策を推進し、空き家の発生を予防する対策をしております。 今後も引き続き、所有者に対して適正な管理依頼等空き家の状況に応じた案内を行ってまいります。また、庁内の関係部署や自治会等と連携を図り、潜在的空き家を含めた空き家情報の事前収集に努め、所有者への情報提供の強化を行い、空き家を発生させないための仕組みなどについて先進事例等を調査研究してまいります。	
4	多種多様な対策があると思いますが、「計画」ではすべて市がイニシアチブを取る形が想定されているように感じました。NPO を含めた民間の「対策案」を積極的、定期的に募る仕組みができませんでしょうか。市の商工会議所はもちろん、多様な知見・実績をもつ全国の関連団体から提案を受けるような仕組みができませんでしょうか。	本計画へ貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 本計画は、真岡市が進める空家等対策計画であり、必要に応じてNPO 団体等の関係団体と連携を図りながら空き家対策を進めてまいります。 一方で、空き家対策を進めるにあたり、ご意見のとおり、市がすべてイニシアチブをとるのではなく、自治会やNPO 団体等を含めた民間団体との協力や連携も必要であることから、多様な知見をもつ民間団体等の空き家対策案を募る仕組みについて調査研究してまいります。	なし
5	相続放棄物件の国庫返納はハードルが高いものの、寄付(遺贈)という形も視野に入れば、民間の知恵を入れる余地も広がるのではないのでしょうか。特に、独居老人が長期入院や介護施設に移ったときに空き家発生の可能性が高まりますが、当該老人やその親族と事前に「意思確認」しておけば、「相続放棄」などが起きる前に、売却、賃貸、寄付などを見据えた対策がとれると思います。関連民間団体が最初から関与できる仕組み	本計画へ貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。 空き家対策として、相続した土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月27日から開始されましたので、制度の周知に努めてまいります。 また、ご意見のとおり、独居老人が長期入院や介護施設に移ったときに空き家発生の可能性が高まることから、生前対策として、現時点での住ま	なし

第2期真岡市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント 意見の概要と市の考え方

	があると、行政の関与がなくても、市場流通に組み込むことが可能になると存じます。	いの状況を確認し、将来の活用方法の検討をしていただくため、本市では国や日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会が作成した「住まいのエンディングノート」をホームページに掲載しており、担当部署の窓口だけでなく高齢者を対象とする終活セミナーや民生委員を通じて必要に応じて配布しております。 所有者の将来を考え、将来の住まいや財産についてご家族等に伝えたりするなど、所有者（登記名義人）の意向を事前に意思確認するツール（きっかけづくり）としてこのエンディングノートをご活用いただくことにより、所有者の思いを引き継ぐ相続人等は、相続等を先延ばしにすることなく、相続放棄等が発生する前に、所有者の意向を踏まえ売却や賃貸などを見据えた対策（行動）をするものと考えております。 現在も宅地建物取引業者等の民間団体を介して適切に管理され、活用される空き家も多数ありますが、今後は、行政が関連民間団体と連携して空き家対策を推進することにより、民間団体による寄付の受入れ等、民間団体が最初から関与し、市場流通を図れるよう施策を調査研究してまいります。	
--	--	--	--

第2期真岡市空家等対策計画(案)に対するパブリックコメント 意見以外の計画(案)の変更

※下線部分は、変更箇所

計画(案)の 変更箇所	変更前	変更後
p1 追記	2.計画の位置づけ（4行目） また、本計画は、「真岡市総合計画」や「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「真岡市住宅マスタープラン」、「真岡市国土強靱化計画」、「真岡市都市計画マスタープラン」との整合を図りながら、空家等対策に取り組むものです。	2.計画の位置づけ（4行目） また、本計画は、「真岡市総合計画」や「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、 <u>「真岡市国土強靱化計画」</u> 、「 <u>真岡市公共施設等管理計画</u> 」、「真岡市住宅マスタープラン」、「真岡市国土強靱化計画」、「真岡市都市計画マスタープラン」等との整合を図りながら、空家等対策に取り組むものです。
p2 追記	関連図	関連図 「真岡市公共施設等総合管理計画」、「真岡市公共施設再配置計画」を追記しました。
p27 記載場所の 変更	(6)空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進 空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の私有財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。 ①空き家バンク事業 所有者等に対し、空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用や市場流通を促すことは、放置された空家等が周辺住民に悪影響を及ぼすことを事前に 抑制 するだけでなく、真岡市への移住・定住促進を通して地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。このため、市では、空家等の流通・活用促進につながる施策として、「空き家バンク」事業を実施しています。 空き家バンクについては、空家等の有効活用の促進を図るため、ホームページ等による情報提供や制度の案内書を固定資産税等納税通知書に同封、リーフレットの配布など周知に努め、真岡市空き家バンクに登録された建物のリフォーム工事費、家財道具処分費、転入者の引越	(6)空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進 空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の私有財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。 <u>また、除却した空家等に係る跡地についても、地域課題の解決など 地域全体の将来像を考えながら、適切に活用されるよう検討します。</u> ①空き家バンク事業 所有者等に対し、空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用や市場流通を促すことは、放置された空家等が周辺住民に悪影響を及ぼすことを事前に 抑制 するだけでなく、真岡市への移住・定住促進を通して地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。このため、市では、空家等の流通・活用促進につながる施策として、「空き家バンク」事業を実施しています。 空き家バンクについては、空家等の有効活用の促進を図るため、ホームページ等による情報提供や制度の案内書を固定資産税等納税通知

	費用の一部を補助する「真岡市空き家バンクリフォーム等補助」制度を活用し、所有者または利用希望者の負担を軽減するとともに、物件の価値向上等に対する支援をしていきます。 また、除却した空家等に係る跡地についても、地域課題の解決など 地域全体の将来像を考えながら、適切に活用されるよう検討します。	書に同封 、リーフレットの配布など周知に努め、真岡市空き家バンクに登録された建物のリフォーム工事費、家財道具処分費、転入者の引越費用の一部を補助する「真岡市空き家バンクリフォーム等補助」制度を活用し、所有者または利用希望者の負担を軽減するとともに、物件の価値向上等に対する支援をしていきます。
p28 追記	④ 地域住民等の活動・交流拠点としての活用 空き家や使用されていない店舗併用住宅の一部を、地域住民が集い、地域活動拠点として、地域交流や福祉事業等の公益的な事業で空家等を有効活用することにより、地域経済や地域コミュニティ機能の維持・向上と地域の活性化を図ります。	④地域住民等の活動・交流拠点としての活用 空き家や使用されていない店舗併用住宅<u>または空き家となった公共施設</u>の一部を、地域住民が集い、地域活動拠点として、地域交流や福祉事業等の公益的な事業で空家等<u>及び除却した空家等に係る跡地</u>を有効活用することにより、地域経済や地域コミュニティ機能の維持・向上と地域の活性化を図ります。