

## 厚木市空家等対策計画の改定（案）に対するパブリックコメントの 実施結果について

### 1 意見募集期間

令和4年2月1日（火曜日）から令和4年3月3日（木曜日）まで

### 2 意見の件数等

- (1) 意見をいただいた人数      3人
- (2) 意見の件数                      10件
- (3) 案に反映した意見の数        2件

### 3 意見と市の考え方

No.	意見の概要	市の考え方	反映したもの
<b>第1章 計画の趣旨</b>			
1	<p>第1章2の計画の位置付けについては、より広範な部局と一体で進めないと、基本的な解決は難しいと思います。</p> <p>理由 本市において1960年以降、急激に住宅開発や区画整理事業が進み、市街地が形成されてきましたが、本来市街化調整区域とされてきた土地であっても、「連たん」等による無秩序なミニ開発等で、狭小道路、狭小敷地の住宅の建設が進みました。このことが都市計画そのものを阻害してきたと言えます。そのため、現在の空家対策が放置されることとなりました。</p> <p>まずは、基本の市街化区域での建築の更新を図ることが必要です。そのためには建築許可については原則、連たんを認めないような市の条例を変えることが必要です。</p>	<p>市街化調整区域については、市街化を抑制する区域ですが、現在の建築許可により、人口減少や地域活力の低下を抑え、地域コミュニティの維持・向上が図られていることから、条例の変更は考えておりません。</p> <p>また、分家住宅の建築は、市街化調整区域の立地基準に基づき、厳格に審査しています。</p> <p>市街地での建築の更新に関しては、空き家の解体のための助成制度の周知や空き家の活用の促進などの取組を位置付けています。 (P49ウ、P50(3))</p> <p>若年世帯住宅取得支援事業補助金は、他の補助制度との整合を図り、現在の補助額に設定しているため、補助額引き上げは考えておりません。なお、周知については、現在、ポスターや広報紙、住宅展示場などで周知をしていますが、今後更なる周知に努めます。</p>	

	<p>また、「分家住宅」についてもその条件を厳格化していくことが求められます。</p> <p>その上で、既成の市街地での建築の更新を図るため、「空家バンク」、「空き地活用」のための施策を進めることです。本市の「若年世帯住宅取得支援事業補助金」の額を大幅に引き上げ、周知に努めること。</p>		
2	<p>「2 計画の位置づけ」のチャートの中、「計画（案）」の直接の上位計画である「厚木市住生活基本計画」との関連と位置づけを明示すべきだと思います。とくに同基本計画 P49～P50 の「③住宅確保要配慮者の増加」「④地域におけるコミュニティの希薄化と居住利便性の低下」「⑥空き家の増加」「⑦市営住宅を含む公的賃貸住宅の供給手法」との関連について触れて欲しい。市の総合的な住宅政策に「空き家」の利活用政策などを積極的に組み込むべきだと思います。</p>	<p>「厚木市住生活基本計画」と本計画は、関連しているものではありますが、計画の位置付けについては、他の各計画との関連を全体的に把握できるように記載しているため、具体的な内容までは記載していません。</p> <p>市の総合的な計画である「第10次厚木市総合計画」、「都市計画マスタープラン」や住宅政策を総合的に進めるための計画である「厚木市住生活基本計画」の中にも空き家の活用の取組について位置付けています。</p>	
3	<p>今回の「計画（案）」は「一戸建ての住宅」のみを対象としていますが、前述のNo.2 との関係性を考えた場合、共同住宅の「空き室」の存在も視野に入れた計画とすべきではないですか？勿論膨大な数の民間の分譲・賃貸共同住宅、公的賃貸共同住宅の空き室の市場の需給関係で流動的ではありますが、政策立案上概数の把握は必要だと思います。</p>	<p>本計画は、近隣に悪影響を及ぼしている空き家の多くが一戸建ての住宅であるため、一戸建ての住宅のみを対象としています。</p> <p>また、空家法に基づき計画を定めているため、集合（共同）住宅は、全ての住戸が空き室となった場合に「空家等」になることから、空き室は計画の対象としません。なお、全住戸が空き室となっている集合（共同）住宅など、空家法の対象となる空き家に</p>	

		<p>については、関連法令に基づき、適切に対処します。</p> <p>また、集合（共同）住宅の空き室の数は、国で5年ごとに調査する「住宅・土地統計調査」で把握しており、今後の住宅政策に活用していきます。</p>	
--	--	---	--

## 第2章 厚木市の現状と課題

4	<p>計画P12（図表2-3）の内、「住宅・土地統計調査」（抽出調査）と「空き家実態調査」（現物調査）とに大きな開きがありますが、そのことについて分析と評価を示していただきたい（例えば、前者には「空き室」が含まれているのか、あるいは「空き店舗」など住宅以外も含まれるのかなど）。市政政策（住宅、まちづくり、福祉、産業など）の立案にも関わると思います。</p>	<p>住宅・土地統計調査の空き家は、空き家になってから1年未満の建物も含まれることをP12（図表2-3）に記載しています。</p> <p>また、共同住宅の空き室を一室単位で含んでいること、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空き家に含まれ、実際の数との差異があることをP14（図表2-6）に記載していますが、P12（図表2-3）にも同様の注釈を記載し、いただいた御意見を踏まえ計画を次のとおり修正します。</p> <p>【該当ページ】 P12 2(1)（図表2-3）</p> <p>【記載内容】 ※共同住宅の空き室を一室単位で含んでいます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空き家に含まれています。</p>	○
---	---	---	---

**第3章 空き家対策の推進**

<p>5</p>	<p>市街化調整区域内の分家住宅について、分家住宅は許可を受けた個人しか住居することができず、売却するには一般住宅への用途変更が必要です。用途変更は、開発審査会の許可が必要で一定の条件があります。空き家問題、地域の活性化のため、分家住宅の今後のあり方について、開発審査会の許可基準の緩和、特別指定区域制度の活用、関連法律の抜本見直し、行政訴訟等による対応を提案します。</p>	<p>規制が多く、再建築等が難しい市街化調整区域の空き家については、住宅等の規制緩和策について関係各課と調整し、検討することを位置付けています。</p> <p>(P51 エ)</p> <p>なお、既に庁内の関係各課で構成する検討会を立上げており、空き家の活用促進につながる検討を進めています。</p>	
<p>6</p>	<p>令和3年4月に「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、同法の施行が来年には始まります。相続放棄により所有者不明の土地や家屋であっても、管理責任を負うこととなりますのでこの法の詳しい紹介などで、新たな所有者不明土地や家屋を減らしていくことができます。</p> <p>また、本市でも政策実施されていますが「老朽空き家解体工事補助金」の周知徹底と同制度の昭和56年5月31日以前の基準を緩め、解体を希望する者には弾力的に運用することも検討してください。</p>	<p>いただいた御意見を踏まえ計画を次のとおり修正します。</p> <p>【該当ページ】 P47 4(1)イ(エ)</p> <p>【記載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修正前→「相続登記を義務化する民法・不動産登記法の改正案」の周知</li> <li>・修正後→「相続登記の義務化や土地利用の円滑化などの民法・不動産登記法の改正」、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」などの空き家対策に関する関係法令等の改正の周知</li> </ul> <p>老朽空き家解体工事補助金は、空き家実態調査で把握している844戸の空き家のうち6割が旧耐震基準であることから、旧耐震基準の一戸建ての空き家のみを対象としており、周知を徹底するとともに、引き続き旧耐震基準の空き家に対し、解体費の一部を補助します。</p>	<p>○</p>

7	<p>「基本理念」の「1 コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実に向けた空き家対策」の意図するところを明らかにすることが大切だと思います。</p> <p>「厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画」のP79（ネット検索による）「第4章 居住に関する取組」の施策（2）として、「空き地・空き家等を活用した住環境の形成」</p> <p>「空き家を活用した居住促進の概要」を掲げられており、「集合住宅における空き室問題の改善、流通の促進」「地域コミュニティの形成」などが言及されております。それらの具体化が問われます。</p>	<p>人口減少、高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者等が安心して暮らせるよう地域公共交通と連携してコンパクトなまちづくりを進めることが重要になります。</p> <p>空き家対策の取組として、厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画の考え方にに基づき、地域集会施設やコミュニティ施設等の地域利用に対する利活用の支援制度の検討、空き家の跡地を利用した広場、駐車場等の地域利用に関する支援制度の検討、活用を希望する空き家所有者等と不動産事業者をつなぐ制度の利用促進などを本計画に位置付けています。（P50（3）ア（イ）、ア（エ）、イ（ア））</p>	
8	<p>「3 施策体系」「4 施策」に関連して若干の意見と提案を申し述べます。</p> <p>1 ワンストップ総合相談機構のセットアップ （キャッチフレーズ）「先送り」は命取り、思い立ったら「空き家（空き室、空き地）相談センターへ」</p>	<p>1 所有者等への相談支援について、住宅課が問合せ窓口として空き家の所有者等からの相談や周辺住民からの情報提供を一括して受付、弁護士会や司法書士会、不動産関係団体等と連携して対応しています。</p> <p>（P56 7(1)ア、P60（3））</p> <p>また、空き家化の予防として、所有者等への相談支援を位置付けています。（P47(1)イ）</p>	

<p>2 「空き家（空き室、空き地）情報届け出制度」の創設  あくまで所有者、相続人の任意の制度ですが、何らかのインセンティブ付与を検討する（例えば、優先的各種情報の提供、公有地拡大推進法に基づく先買い特権など）</p> <p>3 居住福祉の向上、住宅政策とのリンク「空き家バンク」  （厚木市は登録ゼロ）、「住宅セーフネット」（厚木市の登録は賃貸共同住宅2、3軒？）と格差社会で深刻化している「住宅確保要配慮者」へのリーズナブルな住宅供給が機能していません。今後増進すると思われる「空き家、空き室」を厚木市独自の住宅政策にリンクして活用し、「人権としての居住福祉」の向上に貢献していただきたい。共感・共鳴する市民も少なくないと思います。  例えば、木造市営住宅、グループホーム、シェアハウス（一戸建ての空き家住宅）みなし市営住宅（民間の賃貸住宅の空き室借上げ）など。SDGsの「住み続けられるまちづくりを」の理念にも合致するのではないですか。</p>	<p>2 空き家は、所有する方の財産であり、自らの責任により適切に管理することが前提です。  市では、空き家実態調査や自治会、関係団体等の協力を得ながら空き家の情報把握をしているため、インセンティブ付与については考えておりません。</p> <p>3 「厚木市住生活基本計画」の基本施策で、住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保を位置付け、住宅確保要配慮者に賃貸住宅保証制度補助金の交付や入居の円滑化と入居後の居住に関するサポートなどを行っています。  また、市の空き家利活用策として、空き家所有者に対しアンケート調査を行っており、協力いただける方とともに利活用について検討していきます。</p>	
--	---	--

<p>4 まちづくり、コミュニティ形成  空家、空き地を種として、さらに市街化区域にあつては生産緑地（2022年問題）などオープンスペースの一定の連たんによる適地に、地域住民の生活関連施設（多機能型コミュニティ施設、社会教育施設、子育て施設、物販店舗、クリニック、公園など）を公・私共同で誘致するなどの施策が大事になると考えます。</p> <p>5 市街化調整区域における建築物立地基準の見直し  市の調査結果では「空家」約20%が市街化調整区域に存しており、今後もかなり増進することが考えられます。調整区域内の住宅に着目した場合、昭和44年の「線引き」前から存したものは当然ですが、線引き後の住宅は、①新規農家住宅、②線引き後にすでに建築計画があったとして届けられ原則5年以内に建築されたもの、③農家二・三男分家（次世代分家も含む）、④線引き以前から地目や課税が「宅地」と認定できる場合の「既存宅地」確認より建築されたものなどが挙げられます。</p> <p>問題は「市街化調整区域」は市街化を抑制するとの土地利用</p>	<p>4 生産緑地は、農地を取り巻く環境の変化に伴い、防災、良好な景観の形成及び環境保全等の多様な機能を発揮することから、評価が高まっています。都市に「あるべきもの」という考え方に基づき、施設等を誘致するのではなく、市では特定生産緑地への移行を推奨しています。</p> <p>また、生活利便施設立地促進事業として、スーパーや診療所などの生活利便施設が不足している地域へ新しく出店する事業者への施設整備費などの補助を実施しています。</p> <p>5 規制が多く、再建築等が難しい市街化調整区域の空家については、住宅等の規制緩和策について関係各課と調整し、検討することを位置付けています。</p> <p>（P51エ）</p> <p>なお、既に庁内の関係各課で構成する検討会を立上げており、空家の活用促進につながる検討を進めています。</p>	
---	---	--

	<p>方針のもと、元々「建築の自由」が制限されているので、一身専属的な縛り、建替え、用途変更などについても厳しい条件がついています。こうした「立地基準」の見直しについては法令上の解釈が伴うので関係当局や「開発審査会」での検討が必要になっていると思います。</p>		
--	---	--	--

#### 第4章 成果指標と進行管理

9	<p>「空き家法」施行後、市が県内では横須賀に次いで2番目の早さで2戸の「特定空家」を代執行で解体除却する、また、「B」「C」レベルの空き家に改善指導するのかなどの努力には敬意を表します。しかしながら、(図表4-1)で令和8年度の目標値を同3年度の844戸に止めるとしてはいますが、今後の高齢化の急伸を考えた時無理筋な目標に思います。「C」「D」レベルを中心に増大するよう感じますが、問題は数値目標でなく「空き家」という大量な社会的ストックを有用なものとして市政政策の前進にどうビルドインするかだと思います。</p>	<p>近隣に悪影響を及ぼすおそれがあるB区分の空き家については、今後も増加させないよう現状維持に努めます。</p> <p>また、人口減少、高齢化などによりC、D区分の空き家が今後も増加することが予想されますが、本計画に基づく施策を着実に実施することで、全体の空き家数については、増加させないよう数値目標を掲げています。</p>	
---	--	---	--



## その他 計画に直接関連しない御意見

10	<p>居住用土地・建物については固定資産税が6分の1に減額されているが、賃貸アパートや区分所有のマンション等であればこの適用除外とすべきだと思います。マンションを1棟ごと複数持ち、不動産収入を得ている場合には、固定資産税のこの適用は不要なものと考えます。零細な不動産収入を得ている場合には、賃貸個数、室数が20程度以下になるよう、国に働きかけてください。</p>	<p>本計画は、一戸建ての空き家に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために定めています。賃貸アパートやマンションの固定資産税については、本計画の対象ではありません。</p> <p>なお、いただいた御意見については、税担当部局と共有していきます。</p>
----	---	--

### 5 お問合せ先

- (1) 担当課名 住宅課
- (2) 連絡先 046-225-2330

### 6 結果公開日

令和4年3月25日 公開