

「第二期鹿嶋市空家等対策計画」(案)に対するご意見の概要とそれに対する鹿嶋市の考え方

	意見の概要	意見に対する市の考え方
1	現在のように各地で空き家が増加していくこと、すなわち人口減少社会へと推移していくことは、かなり前から推察できたことだ。 [14]でも触れるが、それをいまだに住宅の建設促進策や住宅ローンの優遇策などを税制に残している。相矛盾した政策が両立しているというおかしな現象が見られる。自治体の力だけでは解決しない課題だが、そうした認識をもつことも重要なのではないだろうか。	ご意見につきましては、今後の住宅施策の参考とさせていただきます。
2	空家法などの大きな改正があった中、鹿嶋市の実情なども捕まえて、よくまとめられている印象を受けた。特に P. 35 などに見られるが、積極的に民間事業者や専門団体と連携していこうと姿勢は重要であり、評価できるし期待も持てる。	ご意見ありがとうございます。
3	文中にしばしば「空家法」が登場するが、日常馴染みの薄い法律である。巻末資料に空家法の全文もしくは抜粋を掲記したらいかがか。	ご意見を踏まえ、わかりやすい資料を掲載いたします。
4	第1章の中にSDGsとの関係(P. 3)を記述したことは、今後の空き家対策を推進していくためにも意義があると思う。	ご意見ありがとうございます。
5	P. 4 図表4の縦軸の目盛がおかしい。64,000人から69,000人までは1,000人刻みの等幅で表示しているのに、最下欄の0から直上の64,000人までもが等幅で記されている。0と64,000の間に波線で省略したことを示さないといけない。図表5にも同じこと言える。ところがp. 5の図表6では、0と40,000の間に波線を入れている。また、P. 6の図表7と同8とは正しく表記されている。不統一感を覚える。	ご指摘を踏まえ、わかりやすい表現に修正いたします。
6	p. 6の表題は「高齢者数の推移」とあるが、8行からなる本文は「率」を云々しており「数」の表記はない。本文下の図表7では「数」と「率」の両方が表記されている。	ご指摘を踏まえ、適切な表現に修正いたします。

7	P. 6 の図表 7 のタイトルが「高齢指数及び高齢化率の推移」とあるが、「高齢指数」は「高齢者数」とするべきではないか。	ご指摘を踏まえ、適切な表現に修正いたします。
8	P. 7 の図表 9 は青色系の濃淡で作成されているが、はなはだ見にくい。色表示に工夫されたい。赤色系だが、同様なことが図表 15 や同 16 にも言える。	ご指摘を参考に、わかりやすい表現に修正いたします。
9	第 2 章第 2 において本市の空や家の実情を知り驚いた。「住宅・土地統計調査の結果」は市報で広報されたのだろうか。新聞などでの報道はなかったのだろうか。「全国や県内自治体の空き家率を大きく上回る結果 (P. 9)」をどのくらいの市民が知っているのだろうか。実情を市民にもっと周知した方がよいのではないだろうか。	「住宅・土地統計調査の結果」につきましては、令和 6 年 9 月 25 日に公表され、国全体の空き家数増加が全国で報道されたところです。本市広報紙での掲載はしておりません。本計画の策定を契機として、本市の状況、さらには市民のみなさまの空家等対策に関するご理解が深まるような取組みを進めていきます。
10	p. 11 の「3」 市が空き家と判断した件数と実空き家の数値とでは、大きな乖離があるようだ。せっかくのデータベース化である。相談を受け付けた案件に限らず、広く空き家を管理対象にできないものか。全数を把握するための人手が不足しているからではないかと推測するが、図表 15 の意味合いに疑問が湧く。	本市空家等対策の根拠となります空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）と住宅・土地統計では「空き家」の定義が異なること、また「相談数」と「推計値」のため、一概に数値の比較はできませんが、市内に多数の「空き家」が存在することは明らかです。 本市としても、抑制、利活用または除却の空家等対策を市内全体で進められればよいですが、数千を超える物件について、所有権や個人情報保護の問題を適法にクリアしながら市が関与することは不可能です。 そこで、根拠法にて空家等の適切な管理は所有者・管理者の責務という規定に基づきながら、市が関与可能な範囲で、効率的に問題解決を図ることを整理する必要があります。 ご指摘の節は、上述の考え方にに基づき、市内全体の傾向を整理したものとなります。

11	<p>p. 15 「(1) 管理不全な空家等の相談への対応」だが、単に返答があったかどうかの数値だけでは消化不良感が残る。返答があったもののうち、その後どういう措置が取られたのか、取られなかったのかなどについてまで、掲記することはできないものか。また、適正管理の通知は、状況が改善されるまで継続的に実施していくとある。単発で終わるのではなく、継続することは重要だと思うが、同じ所番地に繰り返して通知しても効果は期待できないのではないか。</p>	<p>本節は、空家等対策に係る事務処理が煩雑で、想定以上の時間を要する状況を整理するために作成したものであり、十分な記述だと判断しております。</p> <p>また、管理不全な空家等の相談への対応については、本節を記述する際、データベースにて分類、整理を試みましたが、そもそも相談ケースが多種多様なこと、また、本計画で取りまとめる施策は、令和5年12月に改正施行された空家法に基づくものとなるため、次章の空家等対策に係る基本的な方針をまとめるには十分であると判断したところです。</p>
12	<p>p. 15 「(2) 既存ストック利活用補助金」での予算額が年々減少している。利用者が少ないことが減額の理由なのか。もしそうだとすれば予算を減額するのではなく、補助金の上限額を引き上げられないものか。利用実績を上げるためにも現行の「30万円上限」では、あまりにも少額に過ぎるように思う。</p>	<p>既存ストック利活用補助金に係る予算は利用実績に応じて減少させていきます。また、当該補助金の上限額については、近隣市町村の類似補助制度の実績や本市財政状況を鑑みながら、利用者の動機付けとなるよう検討していきます。</p>
13	<p>p. 16～ 図表 21 から図表 45 までの、ほぼすべてについていえるのだが、見やすくしようという配意から多色を用いてカラフルにしているものと推察するが、特に高齢者の目にはかえって逆効果になっているように感じる。例を挙げれば、1番は黄色地に白文字での表示だ。よほど目を近づけないと判読できない。2番は、ベースの黒文字の中に頻繁に見られる青文字。これだけ頻出していると「目立つ効果」が得られないばかりか、かえって見づらくなっている。</p>	<p>ご指摘を参考に、わかりやすい表現に修正いたします。</p>
14	<p>p. 17 図表 22 (1) 住宅不足時代に設けられた「固定資産税の住宅用地特例」が、いまなお残っていることに驚く。近所でも放置されている空き家を散見するが、「解体撤去すると費用を要するのみならず、固定資産税が増額する」との声は少なくないのではないか。税法の改正を伴うことであり、市の守備範囲を越えることだが、近隣の自治体や議会、さらには県も巻き込んで、政府に税制改正を要</p>	<p>ご意見として伺います。</p>

	望したらいかがか。私見だが、特定空家などの土地には、むしろ重課してもよいように思う。P. 31 に関連記事がある。	
15	p. 17 図表 22 (3) 電力会社「等」とあるが、他には何があるのだろうか。確かに電気を使わずに生活することはできない。今は東電以外の会社から電力を購入できることもあるものの、電力会社が保有する情報は有効だろう。その前に公共上下水道や固定資産台帳、さらには給付金払込口座や住基ネットなど手持ちや利用可能な情報は活用されているのだろうか。都市ガスのない本市だが、LP ガス会社の協力が得られれば有効なのではないか。	所有者把握の円滑化は、空家法第 10 条第 3 項に規定され、必要ならば、地方公共団体が管理している住民情報や税情報、水道使用者情報の提供を求めることができるほか、法務局が管理している不動産登記簿情報、さらには電気、ガスの供給事業者に対し、使用者情報の提供を求めることも可能です。今後の取組みにおいて、更なる活用を模索していきます。
16	p. 17 図表 23 (1)「緊急代執行」の他、「略式代執行」という制度があるようだが、「所有者不明のとき」に通常と同じ代執行措置がとれるのだろうか。P. 32 (7) に略式代執行の記述があるが、一読してもその差異が理解できない。	P17 図表 23 はご質問にあるとおり、令和 5 年の空家法改正により、代執行費用の徴収につきまして、通常代執行も略式代執行も同様の手続きとなったことを表しています。また、P. 32 の略式代執行の記述については、ご指摘を踏まえ、わかりやすい表現に修正いたします。
17	p. 22 図表 30「空家等の現状と問題」はよく実態を把握し、分析されていると思われる。そのうちの p. 23 (2) 空家等の利活用の停滞のなかで、「空家バンクへの登録手続きが煩雑なこと」とある。せつかくの制度が利用されていないことは残念であるが、どの程度に「煩雑」なのか図示するなり説明するなりした方がベターではないか。P. 15 (3) の「空家バンク制度」の項で説明してもよい。	空家バンクへの登録手続きについては、現在検討中であるため、まとも次第、パンフレットやホームページ、SNS 等で市民や利用希望者に対し、周知していきます。
18	p. 24 (1) から (11) までの基本対処方針を一読すると空家対策の難しさが痛感される。その中で気にかかった項目が一つある。p. 25 (6) の「旧耐震基準の住宅の価値向上」であるが、「旧耐震基準の住宅は(中略)流通しづらい傾向にあります」というよりも、現行の耐震基準を満たしていない住宅は存在すること自体が危険であり、したがって住宅の価値を向上させるのではなく、早急に除却を進めるべきではないのだろうか。	安全な都市づくりのため、本市は鹿嶋市建築物耐震改修促進計画に基づき、市内建築物の耐震化を進めています。民間の建築物は私有財産であることから、現行の耐震基準を満たさない住宅が今後の利用を見越し、耐震化に努める場合には、市として可能な支援は実施していきます。

19	<p>P. 26 「1 空家等対策の普及啓発」に関して。令和6年8月に発行された「鹿嶋市空き家の手引き」は有効な普及啓発資料となるのではないか。ただ残念だったのは、回覧板による回覧方式であり、手元に「手引き」そのものが残らなかったこと。概観したが、貴重な手引きとして一家に一冊手元に置いておきたいものだ。数多くの業者に関わってもらっての作成のようだが、希望者は入手が可能なのだろうか。</p>	<p>「鹿嶋市空き家の手引き」につきましては、部数に限りがあることから、回覧板での周知といたしました。本計画の担当である都市計画のほか、空家等の相続が発生した際に来庁するような空家等対策に関連する部署の窓口での配布も行っています。</p>
20	<p>p. 27 「2 空家等管理活用支援法人の活用」だが、期待できる試みであり制度ではないか。「指定を検討する」とあるが、2月末×切の募集に対して応募はあったのか。</p>	<p>空家等管理活用支援法人の指定に係る募集につきましては、応募する法人がありました。審査、選考を経た法人を令和7年4月1日に指定できるよう準備を進めていきます。</p>
21	<p>p. 28 「3 空家等活用促進区域の検討」図表 34 の「空家などの活用」であるが、思いつく多様な用途が列記されている。その中に、アントラズ FC と提携できる方途は検討できないだろうか。たとえば、アントラズのサポーターやファンが集ったり、憩ったり、泊ったりできる施設であり、転じて町おこしまで話題として議論してもらうなどである。なお、同ページにある「参酌基準」と「敷地特例適用要件」の説明がほしい。</p>	<p>空家等活用促進区域における鹿嶋アントラズ FC との連携については、ご意見として伺います。また、図表 34 は検討過程の概要を説明するため用意したものであること、さらにご不明の文言については、詳細な説明を要することから、出典元をご参照いただきたいと思います。</p>
22	<p>P. 32 (7) の略式代執行の説明はわずか 3 行に満たないが、法律の条文をそのまま転記したような文章で理解困難だ。反して同ページの図表 39 はわかりやすい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、わかりやすい表現に修正いたします。</p>
23	<p>P. 35 民間事業者との連携の一例として、株式会社クラッソーネと令和6年10月に「空き家除却促進に係る連携協定」を締結した旨が記述されているが、素晴らしい取り組みだと思う。本文にも記述があるが、本計画に限らず、今後ますます行政だけでは対応しきれない課題が増えていくと思われる。そういう状況下で既に実績を有している業者と連携していくことは有意義であろう。ところで、始動したという「カシマ・アート・プロジェクト」と市はどのような関係なのだろうか。このプロジェクトとの連携も空き家対策に有効なのではないか。</p>	<p>ご意見として伺います。</p>

24	<p>p. 36 「(1)第一期鹿嶋市空家等対策計画における目標指標に対する実績」は評価できる。本計画に限らないが、第2次、第3次と回数を重ねる都度、新たに生じた問題点などにも対応するべく累次計画を改定していくことは当然であるものの、終了した前次の計画に対する結果分析が十分でないものも散見される。本計画ではその点、目標を概ね達成している指標のみならず、目標値を大きく下回る結果となったものについても言及している。ただこれを持って十分といえるのかは、私には判断できない。第二期計画に反映され、活かされることを期待する。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。</p>
25	<p>P. 37 「(2)第二期鹿嶋市空家等対策計画における目標指標」について。設定された目標指標が正鵠を射たものなのかどうかは判断しかねるが、ここまで本計画を一覧してきた限りにおいては、妥当ではないのかと思われる。目標値が達成できるよう関係職員など関係者諸賢のご活躍を祈り、人口減少社会における本市への貢献を期待したい。</p>	<p>ご意見ありがとうございます。</p>
26	<p>P. 38 巻末資料に「鹿嶋市空家等対策協議会」の構成員名簿を掲載できないか。</p>	<p>ご意見を踏まえ、鹿嶋市空家等対策協議会委員名簿を掲載いたします。</p>