

「本庄市空家等対策計画（案）」に対する意見と市の考え方

「本庄市空家等対策計画（案）」に対するパブリックコメントを実施したところ、貴重なご意見をいただきありがとうございました。提出された意見と市の考え方を以下のとおり公表いたします。

1. 意見等の募集期間：令和2年10月5日（月）～令和2年11月5日（木）
2. 意見等の受付人数：5人16件（提出方法の内訳：電子メール5人）
3. 提出された意見等および市の考え方

（1）本庄市空家等対策計画（案） 全般に関する意見

	ページ	項目	提出された意見	提出された意見に対する市の考え方
①		全般	本庄市空き家等の適正管理に関する条例第2条第1号における「空き家等」、同条第3号における「特定空家等」の表記は根拠となる法律、管轄省庁等の違いはあるかと思いますが、一市民としては混乱、誤解を招いてしまう恐れがあります。本計画の立案を契機に条例の改訂を含み、計画中の表記について検討してください。	用語集に「空き家等」を追加します。 本市の空き家等の適正管理に関する条例（以下、「条例」という。）第2条第1号における「空き家等」は、「空き地（農地及び山林を除く。）」を含めた用語となっており、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条における「空家等」とは異なるものとなっています。現在、条例を根拠として管理不全な空き地への指導等を実施していることもあり、用語を区別し

				ておりますが、今後、表記が統一できるよう研究して参ります。
②			空家等への対策として、現状の空家等を処分（売買を含む）する際の方法、周知活動については十分網羅されていると考えますが、推進活動の面で不十分かと考えます。「家」の在り方、考え方が大きく変化した昨今、高齢化、核家族化の増加に比例して空家等が増えることは明白です。空家等は相続に絡む障害があり、その生涯を取り除くことが重要です。所有者等は「何とかしなければ」の意識を持たれているはずですが、そのキッカケが掴めません。そのキッカケを投げかけたうえで、一緒に「考動」しなければ前進は難しいと考えます。	空家等の原因として相続に絡む障害が多々あることは行政としても認識しており、貴重なご意見として承ります。
③			士業による講習会も実施されているようですが、解決に至った事例はどれほどでしょうか。	所有者や相続人に向けた講演会、個別相談会等については、今後、実施する予定です。 実施後の実態把握も含めて、随時、対策の推進に向けた調査・研究に努めて参ります。
④			10ページ、12ページの空家等の戸数及び分布状況、11ページ不良度ランク別の戸数を原点に考え、不良度C・D・Eの空家状況に変化を起こすことを目指すべきです。そして、次のような具体策を考えます。 1) 分布を①山間部②農村部③市街地周辺④市街地⑤通り部分などに分ける。	今後の本市の空家対策において解析方法及び手法の参考とさせていただくとともに、各種施策のPDCAを実施いたします。 また、本市は本計画の策定を契機に、特定空家等の認定及び代執行についても実施して参ります。

		<p>2) 取り払う戸数の年度毎の計画を立て数量化を図る。</p> <p>3) 案の「法令等の措置の実施」を第1項、前面に押し出す。</p> <p>本庄市に40年居住していますが行政や市民自身が環境保全から物事を考える努力が弱い気がします。関係者には個人の権利と社会義務との調和を感じさせることが重要です。このことは難しいことですが、キープポイントで都市整備部の責務と考えて欲しいです。単に不動産所有者や市民の意識を醸成するという表現では何も進展しないと考えます。</p> <p>企業経営にも行政経営にも「計数化、計量化」と「選択と集中」が必要です。今年は①山間部②農村部③市街地周辺④市街地⑤通り部分等の地域に分け、その中の数戸の空家等を選択して関係情報を収集し、関係者を集中的に攻めるのです。アドバイスも大切にして、PDCAを繰り返すことです。言いつ放しは駄目です。</p>	
--	--	---	--

(2) 本庄市空家等対策計画(案) 「2. 本市の現状と課題」に関する意見

	ページ	項目	提出された意見	提出された意見に対する市の考え方
⑤	6	人口及び世帯数の推移	「人口及び世帯数の推移」が国勢調査に基づき掲載	本市が把握する人口及び世帯数については国勢調査

			<p>されていますが、最近の計数（本市の把握計数）を追加してください。傾向がよりよく理解できると思います。</p>	<p>と調査手法が異なっており、数値に乖離が生じております。そのため、一部に別の調査手法の数値を用いると混乱を招く恐れがあるため、全国で一律の調査手法を用いる国勢調査のみの結果を掲載させていただきます。</p>
⑥	8	住宅・土地統計調査	<p>平成25年の調査では住宅数39,150戸、空き家数5,970戸（15.2%）、5年後の平成30年は住宅数が2,450戸減少し36,700戸、空き家は530戸減少し5,440戸（14.8%）となっています。減少住宅数の2,450戸も凄い数だと思いますが、新築もあり住宅数は93.7%の残存率となっています。</p> <p>この残存率が高いか低いかは分かりませんが、この数字の内訳が全てを語っているような気がします。空き家は5年間で新しく空き家になった戸数を加えて91.1%残っています。</p> <p>空き家の数にも驚きます。5年間の新築数、消えた空き家数などの内訳があれば今後の展開もある程度読めるのではないかと思います。もう少し解析を加えた方が良いのではないのでしょうか。</p>	<p>本市では、平成30年度の空家等実態調査による空家等の統計算出のほか、不良度別の空家等の各地域ごとの分布状況や、各空家等の建築年数別の実態数等について分析を実施してまいりました。令和2年度につきましては、空家等実態調査の継続調査を実施しており、空家等の解消数を明確化できる予定となっております。</p> <p>今後、ご意見のような解析も検討のうえ、空家対策の更なる推進に努めて参ります。</p>
⑦			<p>空き家の推移全体をみると平成15年から平成30年の15年間は4,480戸から15年後も5,440戸であり、減るどころか1.2倍になっています。</p> <p>様々な行政の働きかけがあったのか分かりません</p>	<p>本市は空家等による問題が顕在化したことにより、平成25年7月に法に先行して条例を設置し、空家等への対策を進めて参りました。その結果、住民の皆様のご協力もあり、平成25年度から平成30年度の住</p>

			<p>が、それでも1.2倍とは多すぎないでしょうか。行政の働き掛け方に課題があると思われてもやむを得ません。平成25年、平成30年は7軒に1軒が空き家です。例えば、一例として本庄駅北口の駅前通りに散見される空き家は40年間も放置されている姿には、行政に市民は大きな疑問を持っています。</p>	<p>宅・土地統計調査による空き家数については、530戸減とすることができました。</p> <p>しかし、ご意見のとおり、現時点でも空家等に関する問題は多々残っております。</p> <p>計画策定を契機として、特定空家等の認定及び代執行の実施、所有者等への対応についても更なる推進に努めて参ります。</p>
⑧	10	本庄市空家等実態調査	<p>総務省統計局出典資料では空き家数が5,440戸と記載され、本庄市の空家等実態調査では空家等の戸数が1,706戸と記載されています。数字の乖離の原因はどこにありますか。市は現地踏査による確認結果と推察しますが、総務省の数字根拠はなんですか。</p>	<p>総務省による住宅・土地統計調査による「空き家数」は、常時使用されていない二次的住宅（別荘やセカンドハウスなど）の計上のほか、マンションやアパートなどの共同住宅については空き室ごとに計上されています。しかし、本庄市空家等実態調査では、年間に一定利用されている二次的住宅や共同住宅のうち1室でも使用されている建築物については計上せず、空家特措法に基づく1年以上使用の形跡がない「空家等」を計上していることから、戸数に乖離が生じております。</p> <p>また、貴見のとおり、市の調査は全域の現地調査による確認結果となりますが、総務省による住宅・土地統計調査では一部の区域でアンケートを行い、市の総人口に合致する比率を乗じて、市全体の空き家数としております。</p> <p>10ページ4行目を「本調査では、法に基づく空家等に該当する建築物等を計上しており、空き室や二次</p>

				<p>的住宅（別荘、セカンドハウス等）なども含む総務省統計局による住宅・土地統計調査とは戸数に乖離があります。」に修正し、戸数の乖離の理由を明記します。</p>
⑨			<p>「空家等の可能性が高いと判断された戸数」に記載されている「本庄地域」と「児玉地域」の表記は、合併後の行政用語としては不適切と思います。「旧本庄地域」・「旧児玉地域」と表示するか、それらを外し、地区のグループ下に二重線を引くことを提案します。</p> <p>本計画が本市、すなわち「本庄地域」全体に関わるものだけに配慮が必要と思います。</p>	<p>本市では、平成18年の合併時に旧本庄市、旧児玉町の行政区域を表す用語として、旧本庄市域を「本庄地域」、旧児玉町域を「児玉地域」と用語統一していることから、本用語を用いております。</p>
⑩	13	<p>本庄市の空家等の状況・課題</p>	<p>PDCAの「分析・解析」「実行計画」「実行」の部分ですが、「本庄市の空家等の状況・課題」に実行部分方針が示されていますが、市内には、既に管理不全な状態となり周辺的生活環境に影響を及ぼしている空家等が複数あるのではないのでしょうか。</p> <p>これだけの悪影響を認識しながらも、今回の対策が今迄と何処で違っているのか分かりません。「案」が今後5年間の方針なら従来と全く変わりません。今迄も関係者には意識の醸成や啓発を図って来たのではないのでしょうか。その結果が現状なら今回の対策も過去の延長でしかありません。</p> <p>19ページのポスターなどの効果があるかは極めて疑問です。このようなことはやって来たのではないで</p>	<p>本市では平成25年7月の条例を制定や、平成26年11月の法制定に伴い、管理不全な空家等の所有者等に対し、行政が介入する理由や行政指導、行政処分の対象となった場合の措置内容を伝えるため、19ページに掲載するリーフレット等を送付し、周知に努めて参りました。これらの効果や住民の皆様の協力もあり、住宅・土地統計調査では平成25年度から平成30年度に空き家数を減少させることができました。</p> <p>しかし、ご意見のとおり、現時点でも空家等に関する問題は多々残っており、現在の手法以外の対策も重要となっております。</p> <p>今後、本市といたしましても本庄市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を含め、不動産関係団</p>

			しょうか。	体や司法書士会、自治会連合会等と連携を図りながら、「4. 空家等対策の具体的な施策」の拡充、発展に努め、空家等の対策の推進に努めて参ります。
--	--	--	-------	--

(3) 本庄市空家等対策計画（案） 「4. 空家等対策の具体的な施策」に関する意見

	ページ	項目	提出された意見	提出された意見に対する市の考え方
⑪	26	管理不全な空家等への対応	「その他の空家等に対する措置」の記載事項の中に空き家条例第3条「所有者等の責務」を追加してください。空き家条例において「所有者等」の自覚と義務は本計画の肝であると思いますので、本文中に記載することが重要と思います。	ご意見のとおり修正いたします。
⑫	28		「その他の空家等に対する措置」及び「法と条例による空家等に対する措置フロー」について、条例（抜粋）に加えて、施行規則にある公表の方法「市のホームページへの掲載」等も記載したほうが良いのではないのでしょうか。併せて、フロー中に「公表」についても加えてはいかがでしょうか。	ご意見のとおり修正いたします。
⑬	37	跡地活用の推進	ポケットパーク整備事業を活用とありますが、本庄市において数か所あったポケットパークが有効活用されたとは思えません。植栽やベンチ等を簡易的に設置しているだけで、市民に注目させるだけの力に欠けています。また、植栽のプランターは2～3年で劣化し	ポケットパーク整備事業について、事業を継続していくにあたり、今後の活用方法や維持管理について見直しに努めて参ります。 また、令和2年10月の本計画案の公表時点において、ポケットパーク整備事業により整備されたポケッ

		<p>見た目が悪くなり、年に2回程度の除草作業では荒れた状態の期間が多く管理がされていない空き地には見えません。地権者に対しては税金の優遇や除草をしてもらえる利点があるが、市民、特に近隣住民にとっては何の利点も見出せることができません。</p> <p>この事業を継続することは賛成ですが、数年単位で運用する方法を熟考すべきと思います。</p>	<p>トパーク5件のうち4件が所有者に返還となりました。その後、所有者自身による活用や、売却等による新たな所有者による活用が図られたこともあり、整備事業の目的を達成できた箇所もございます。</p> <p>ご意見のとおり、図12に示す事例外の進捗状況及び現況を掲載することで、本計画を読者に明確に理解していただく一助となると思われませんが、上記のとおり、所有者等による新たな活用がなされている中で、個人情報保護による観点から積極的な公開を控えさせていただいております。</p> <p>そのため、37ページ7行目のポケットパークに関する説明を「管理不全な空家等が除却されて生じた土地に、市が所有者等と5年間の使用貸借契約を結び、簡易な植栽やベンチ等を設置し、ポケットパークとして整備しています。所有者等は、ポケットパークとなっている期間に、今後の土地活用の方法について検討することができます。」と修正し、制度の説明を拡充いたします。</p>
⑭		<p>「ポケットパーク整備事業」が掲載されていますが、PDCAの観点より、この事業を評価するにあたり、進捗状況及び現況は必要な事項ですので追加してください。「図12 ポケットパーク整備事業事例（銀座）」以外の事例も写真を掲載することが本計画を推進し、理解することの一助になると思います。</p>	

(4) 本庄市空家等対策計画（案） 「5. 空家等対策の実施体制」に関する意見

	ページ	項目	提出された意見	提出された意見に対する市の考え方
⑮	39	本庄市空家等対策協議会	本庄市空家等対策協議会の委員についてですが、商	現在、本市の協議会については、人数の制約もある

			店街からの代表者も任命されては良いのではないでしょうか。	中「経済・文化」の代表委員として、本市の商工業に精通した「本庄商工会議所」より1名、また、「地域住民」の代表委員として本庄・児玉地域の自治会長より各1名の委員を推薦いただき、現場から貴重なご意見をいただいております。
--	--	--	------------------------------	--

(5) 本庄市空家等対策計画（案） 「資料編」に関する意見

	ページ	項目	提出された意見	提出された意見に対する市の考え方
⑯		用語集	「用語集」について、語句の内容は出典を明確にし、専門・技術的用語に関し分かりやすい説明に留意してください。	用語集内の「不同沈下」「擁壁」に関する説明について、説明を修正いたします。 なお、他にも技術的用語を用いておりますが、複数資料を参考に語句の内容を分かりやすく説明させていただいていることから、出典を記載しておりません。