

(様式 4 実施結果の公表)

つくば市空家等対策計画(案)の
パブリックコメント手続の実施結果

平成 30 年3月

つくば市建設部営繕・住宅課空き家対策室

■ 意見集計結果

平成 30 年1月5日から2月5日までの間、つくば市空家等対策計画(案)について、意見募集を行った結果、3 人(団体を含む)から12件の意見の提出がありました。これらの意見について、適宜要約した上、項目ごとに整理し、それに対する市の考え方をまとめましたので、公表します。

提出方法別の人数は、以下のとおりです。

提出方法	人数(含む団体)
直接持参	0人
郵便	1人
電子メール	0人
ファクシミリ	0人
電子申請	2人
合 計	3人

■ 意見の概要及び意見に対する市の考え方

○ 空家等の利活用 について

No.	意見概要	意見数	市の考え方
1	空き家をリノベーション、増改築等により様々な施設（飲食店、図書館、高齢者向け住宅、IoT 住宅など）に活用するべき。	1 件	<p>計画案 36 頁「(2) 空家等の利活用への支援」において、空家等の活用事例の紹介等を行うこととし、計画案 36 頁「(3) 利活用に関する相談体制の充実」において、空家等の利活用に関して、関係部署及び専門家団体との連携により相談体制を充実させることとしております。</p> <p>空家等の利活用に関する相談にあたっては、都市計画法、建築基準法等の法律が定める範囲において可能な空家等の利活用方法について、わかりやすい説明、情報提供等を行うことにより、空家等の利活用を行う上での多種多様な希望に対応してまいります。</p>

2	隣接の空き家を閉鎖、民間売却、解体時や建て替え、販売時に説明会の開催や意見を聞く場を作ってほしい。	1件	<p>つくば市では、「つくば市空家バンク制度」を設けており、所有者が売却、賃貸等を希望し、当制度に登録したものについて、市のホームページ等に情報の掲載をし、利用希望者への紹介等を行っておりますが、さらに登録空家等の情報を提供する場を広げてまいります。</p> <p>また、計画案の37頁「2 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進」において、空家等の除却跡地について、地域による利用や公共利用等も検討しながら、本市の実情に合わせた利用の促進を図るものとしており、地域による利用も含め、様々な形で空家等が利用されるよう、つくば市空家バンク制度の空家登録数を増やすための施策を実施してまいります。</p>
3	空き家を飲食店等に活用する上で、若手クリエイターやベンチャー、若手経営者を支える賃貸などの制度がほしい。	1件	<p>計画案36頁「(2) 空家等の利活用への支援」において、空家等の活用事例の紹介等を行うこと、本市への移住希望者等に対する市内の空家等を活用するための支援策の導入を検討することとしております。また、計画案37頁「5-3 その他施策の実施について」において、本市の実情を踏まえながら、空家等の所有者及び利用希望者の経済的負担の軽減等について検討することとしており、空家等の利活用への支援及びつくば市空家バンク制度の更なる充実を図ってまいります。</p>
4	空き家をカフェや書店その他に改築、バリアフリー化、耐震化などで活用する場合、改装、店を開業、住む、貸出などする場合等の補助金、紹介制度、改装事例紹介などがあるといい。	1件	<p>計画案36頁「(2) 空家等の利活用への支援」において、空家等の活用事例の紹介等を行うこと、本市への移住希望者等に対する市内の空家等を活用するための支援策の導入を検討することとしております。また、計画案37頁「5-3 その他施策の実施</p>

			について」において、本市の実情を踏まえながら、空家等の所有者及び利用希望者の経済的負担の軽減等について検討することとしており、空家等の利活用への支援及びつくば市空家バンク制度の更なる充実を図ってまいります。
--	--	--	---

○ 空家等の調査結果 について

No.	意見概要	意見数	市の考え方
1	P8「(7) 種類別構造別空家の割合」では、本市の空家は、「非木造」が多くを占めるのに対し、P29「(7) アンケート調査まとめ【空家の状態】」では、空家の大半が木造となっており、矛盾している。	1件	<p>計画案6頁(4)から10頁(10)に記述する空家については、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」の調査結果を参考資料として記載したものであり、市が平成28年度に行った28つくば市空家等実態調査とは、異なる調査に基づくものです。</p> <p>総務省の「住宅・土地統計調査」と市の「28つくば市空家等実態調査」では、調査方法、空家の数の集計方法等が異なります。「住宅・土地統計調査」は、標本調査によるものであり、全数調査を行っていないこと、新築未入居の建売住宅等も空家として集計していること、共同住宅については、空き室数を空家の戸数として集計を行っていることに対して、「28つくば市空家等実態調査」は、市内全域の住宅(戸建て住宅及び共同住宅)を対象に全数調査を行っている点、新築未入居の建売住宅等は、空家としていない点、共同住宅については、全室空き室である場合のみ、一つの空家として集計している点等で異なります。</p>
2	P7「(5) つくば市の空家の種類別戸数と割合」において、H25年の空き家総数はH20年に比べ全国及び茨城県が増加しているのに対しつくば市は減少している	1件	<p>計画案6頁(4)から10頁(10)に記述する空家については、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」の調査結果を参考資料として記載したものであり、市が平成28年度に行った</p>

	こと、二次的住宅が 510 戸から 20 戸に減っていることは不思議である。		28 つくば市空家等実態調査とは、異なる調査に基づくものです。 総務省の「住宅・土地統計調査」と市の「28 つくば市空家等実態調査」では、調査方法、空家の数の集計方法等が異なります。「住宅・土地統計調査」は、標本調査によるものであり、全数調査を行っていないこと、新築未入居の建売住宅等も空家として集計していること、共同住宅については、空き室数を空家の戸数として集計を行っていることに対して、「28 つくば市空家等実態調査」は、市内全域の住宅（戸建て住宅及び共同住宅）を対象に全数調査を行っている点、新築未入居の建売住宅等は、空家としていない点、共同住宅については、全室空き室である場合のみ、一つの空家として集計している点等で異なります。
3	調査が古い H25 である。H30 の直近の現況を要す。また調査結果の内容に疑問点が多い。	1 件	調査年度について、「平成 25 年度」の調査結果は、総務省「住宅・土地統計調査」のものであります。この調査は、5 年ごとに調査が実施され、最新の調査結果は平成 25 年度実施のものとなります。 直近の現況については、平成 28 年度実施の「28 つくば市空家等実態調査」の結果（計画案 11 頁から 29 頁に抜粋）をご参照ください。また、両調査は、それぞれ調査主体、調査方法、集計方法等が異なります。
4	調査結果の数字はおかしい。数字が何を意味しているのかの考察が足りない。	1 件	「住宅・土地統計調査」と「28 つくば市空家等実態調査」は、調査主体、調査方法、集計方法等が異なっております。調査結果を踏まえた課題の整理については、計画案の 30 頁「4 空家等の課題」にまとめております。
5	市の担当職員が自分の足で現場調査を行うことにより現況把	1 件	「28 つくば市空家等実態調査」の結果把握した空家等の全てについて、市

握と具体的対策案が見えて来るものとする。	の担当職員による現場調査を含めた検証を行ってまいります。
----------------------	------------------------------

○ パブリックコメント実施 について

No.	意見概要	意見数	市の考え方
1	当パブリックコメントについて、原案の公表がない。	1件	当計画策定につきましても、原案の公表によりパブリックコメントを実施致しております。寄せられたご意見を基に原案の修正等について検討し、計画の策定を致します。

○ 都市計画等との整合性 について

No.	意見概要	意見数	市の考え方
1	つくば市の都市計画等との整合性が見えて来ない。地域別の分析を行い、その地域の特性に合った計画の策定を要す。	1件	<p>本計画案は、32頁で示すとおり、「住んでみたい 住み続けたい まち」の環境づくりを基本目標として掲げており、「つくば市未来構想」に掲げる「住んでみたい 住み続けたい まち つくば」の実現を目指すものとして、「つくば市都市計画マスタープラン 2015」等の都市計画と理念を共有しております。</p> <p>また、「つくば市都市計画マスタープラン 2015」においては、市街化調整区域における保全・整備・地域の活性化として、空家等の利活用の促進をその方針の一つとして掲げており、本計画案においても、市街化調整区域の空家等が市全体の空家等に占める割合が多いことを課題として捉え、地域の活性化に向けて利活用可能な空家等の市場流通や利活用を促進することを方針の一つとして掲げ、具体的施策の検討及び実施についてを 35 頁から 37 頁に示しております。</p> <p>上記の施策の検討及び実施は、市内各地域ごとのまちづくりの展望に沿いながら行ってまいります。</p>

○ 空家等の撤去 について

No.	意見概要	意見数	市の考え方
1	<p>多くの空家所有者は、空家撤去のコストと管理もしくは放置のコストを比較し、利益がでるかもしれないという不確定な将来のために、空家を撤去せずに土地を保有し続ける。</p> <p>また、空家を撤去した場合、税の軽減が適用されず、土地の固定資産税課税額は増加する。</p> <p>そのため、多くの空家所有者にとって、空家の撤去は経済的に不合理的な選択であり、意識啓発という対策に応じて空家を撤去する所有者は少ないという前提に立つべきである。</p> <p>このようなことから、今までの発想にとらわれず、行政、空家所有者、解体専門業者、地域住民の市民協働により、空家等の撤去を進めるべきである。</p>	1 件	<p>所有者には所有している財産の管理責任があることから、本計画案は、所有者自らによる空家等の適切な管理を促すこと、空家等の利活用に関する所有者への啓発等を重要な施策として考えております。</p> <p>施策の実施にあたっては、所有者への意識啓発を図るだけでなく、計画案の 37 頁「5-3 その他施策の実施について」において記述するとおり、本市の実情を踏まえながら、空家等所有者及び利用希望者の経済的負担の軽減等について検討してまいります。</p> <p>計画案の 34 頁「3 管理不全な空家等への対応（2）地域との連携」においては、空家等の所有者等と区会等の連携による管理体制の構築を目指すこと、計画案の 37 頁「2 除却した空家等に係る跡地の利活用の促進」において、空家等の除却跡地について、地域による利用や公共利用等も検討しながら、本市の実情に合わせた利用の促進を図ることとしており、地域住民との連携により、空家等の適切な管理と利活用の促進を図ってまいります。</p>

■ 修正の内容

○ 空家等の調査結果 について

修正前	修正後
(P10)	(P10) ※「住宅・土地統計調査」は、標本調査によるものであり、全数調査を行っていないこと、新築未入居の建売住宅等も空家として集計していること、共同住宅については、空き室数を空家の戸数として集計を行っていることに対して、「28つくば市空家等実態調査」は、市内全域の住宅を対象に全数調査を行っている点、新築未入居の建売住宅等を空家としていない点、共同住宅については、全室空き室である場合のみ、一つの空家として集計している点等で空家の調査方法、集計方法等が異なります。

パブリックコメントの意見によるものではありませんが、内容をわかりやすくするため、上記の文章を追記することが適当と判断しました。