

ひたちなか市第2次空家等対策計画（案）に対するパブリック・コメントの結果

■実施期間：令和3年12月25日～令和4年1月23日（30日間）

■意見の提出：6件（2人）

No.	意見の概要	市の考え方
1	<p>各年度毎に関わった相談件数や解決・未解決の件数、展開した結果など推進状況を広報することを希望します。</p>	<p>市のホームページ上で、空き家対策における前年度の実績について掲載していきます。このことについては、1ページの「第1章 5 計画の公表」に反映します。</p>
2	<p>空き家対策には、所有者・相続人のほか会社など様々な方に対する案内用の資料が必要であり、情報提供や広報の拡充が求められます。</p>	<p>ご意見のとおり、空き家に関わる方は多種多様であることから、広報にあたっては、それぞれの対象者の的確な機会を捉えながら情報提供に努めていきます。このことについては、「第5章 具体的施策」として次のページに掲げていることから、計画は原案のままとさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・20 ページ：1 発生の抑制 <ul style="list-style-type: none"> (1) 多くの機会と的確な機会を捉えた周知・啓発 ・21 ページ：2 有効活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> (2) 空き家バンクについて、関係部署等と連携した事業周知等 ・22 ページ：3 適正な管理がされていない状態の解消 <ul style="list-style-type: none"> (1) 法及び条例による行政措置
3	<p>空き家にしておく理由の1つに、親の遺品が整理できていない、遺品処分する資金が無いことが考えられます。</p> <p>【提案】 相続開始後3年以内の遺品整理に補助金を設ける、または、市処分場の処理費を免除してはいかがでしょうか。 すでに3年以上過ぎている方への対応としては、令和4年度から3年間に限り、遺品整理のための市処分場の処理費の免除などの経過措置が考えられます。</p>	<p>空き家の流通における支障の1つに、遺品整理が進まない問題があることを市でも認識しております。</p> <p>ご意見にありますとおり、遺品整理が進まない理由として処分費の負担もあるかと思いますが、故人との思い出の品を処分することや、実家への思い出入れなど、気持ちの整理がつかないことも大きいものと思っております。</p> <p>また、本市における土地の取引価格について、一部の地域を除き、空き家の解体費以上で流通されている状況や、市の厳しい財政事情を踏まえ、できる限り相続人の方の負担において遺品整理を行っていただくことが、まずは重要であると考えております。</p> <p>市としましては、空き家問題の周知とあわせまして、遺品整理を適切に行える廃棄物の収集運搬や処分の許可を有する事業者の紹介や、その費用の一般的な相場などの情報提供を行うことで、遺品整理を後押ししたいと考えております。</p> <p>なお、ご意見を踏まえ、計画の内容ではなく、高齢者に対する住まいの終活を促す啓発リーフレットのなかで、遺品整理が残された遺族の負担となるため、生前に整理しておくことの大切さを伝える内容を追加します。</p>

No.	意見の概要	市の考え方
4	<p>空き家にしておく理由の1つに、建物を取り壊す資金が無いことが考えられます。</p> <p>【提案】 建物を取り壊す費用のうち30万円～50万円を助成し、取り壊したのち他に売却または建物を建て替えた場合、さらに追加助成金20万円から50万円を助成してはいかがでしょうか。</p> <p>この効果は、土地代金が建物取り壊し費用に満たない場合でも土地が流通して、空き家空き地を減らすことができる。同様な制度をすでに大洗町が実施しています。</p>	<p>空き家の解体費に対する助成については、茨城県内においては、44自治体中9自治体で取り組まれております。何れの自治体も、全ての空き家を対象とすることは予算の確保が困難なことから、特定空家など危険性が高いと認定した空き家、もしくは旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の建築）のもと建てられた木造の空き家などに限って助成を行っております。</p> <p>危険性が高い空き家に限りますと、危険性が高くなるまで管理を放置される懸念があること、旧耐震基準を要件にしますと、本市は約8,600戸と対象数が多く、やはり予算の確保が難しい問題があります。</p> <p>また、上記の遺品整理の助成に対する考えと重複しますが、市内には解体費以上の市場価値のある土地が多くあることも考慮しますと、解体費に対する助成については、市の財政状況等を踏まえながら慎重な制度設計が必要と捉えております。</p> <p>今後も助成の必要性については、他の自治体の実施状況や事例を注視しながら検討してまいります。</p> <p>なお、ご意見にあります「土地代金が建物取り壊し費用に満たない場合」の空き家に対しましては、20ページの「第5章 具体的施策（3）流通性が低い空き家と活用希望者を繋ぐ仕組みの検討」により、解消に努めていきたいと考えております。</p> <p>以上より、計画につきましては原案のままとさせていただきます。</p>
5	<p>空き家にしておく理由の1つに、安心して頼める不動産業者の知り合いがないことが考えられます。</p> <p>【提案】 積極的に空家相談会を開催し、その内容を広く不動産業界に情報公開してはいかがでしょうか。空家相談会に協力した不動産業者だけでは、対応しきれないと思われれます。</p>	<p>空き家無料相談会については、これまで解決に至った実績や終活としての役割など、重要な施策と認識しております。次年度からは、開催数の増加や新たに地域に出向いた取組みなど、積極的に展開していきたいと考えております。</p> <p>なお、空き家無料相談会において、相談者が流通を希望された場合は、市では茨城県宅地建物取引業協会を紹介し、当協会より不動産業者の紹介を行ってまいります。相談会以外の窓口や電話での相談時においても、市で特定の事業者の紹介をすることは行わず、同様の流れとしております。</p> <p>また、実施予定の空き家バンクは、申込みのあった空き家の情報について、茨城県宅地建物取引業協会など宅地建物取引業団体に情報を提供し、媒介を希望する事業者が手を挙げ対応される仕組みであることから、今後は、相談者が流通を希望する場合の選択肢の1つとして、空き家バンクの紹介も行ってまいります。</p> <p>引き続き、宅地建物取引業団体にご協力をいただきながら流通の促進に努めてまいります。</p> <p>なお、計画については、20ページ「第5章 具体的施策（2）相談しやすい相談体制づくりと相談機会の提供」において相談機会を増やすことについて記載しておりますので、原案のままさせていただきます。</p>

No.	意見の概要	市の考え方
6	<p>空き家にしておく理由の1つに、相続した実家を売却した際に受けられる、税制上の優遇制度などを知らないことが考えられます。</p> <p>(不動産業者の作成する重要事項説明書には、税制に関する記述が義務化されていないことから、税制に詳しい不動産業者が少なく、優遇税制を受けられていない方が見受けられます。)</p> <p>【提案】</p> <p>税理士会などの協力をもらって、優遇税制の周知に努められたらいかがでしょうか。</p>	<p>空き家に関する税制の優遇については、相続した旧耐震基準の空き家を耐震化もしくは解体して売却した際に、譲渡所得税の軽減を受けられる制度となります。当制度の趣旨は、空き家取得の経緯として多い相続に着目し、相続後の早い段階で流通させることを目的に、国が平成28年に施行しました。</p> <p>市は、空き家を相続した方や終活を考えられている方からの相談に対し、当制度について情報提供を行ってききましたが、ご意見を踏まえまして、固定資産税の納税通知時等においても広く情報提供を行いたいと思います。</p> <p>なお、当制度における市の役割は、確定申告にあたって必要となる書類の発行とされており、制度適用の可否や周知の主体につきましては、税務署が行うものであります。また、現在のところ令和5年度までの時限的な措置とされていることから、計画への記載は見送りたいと思いますが、当制度を含む空き家対策に関わる制度の動向を注視しながら、必要に応じて関係機関との連携を検討してまいります。</p>