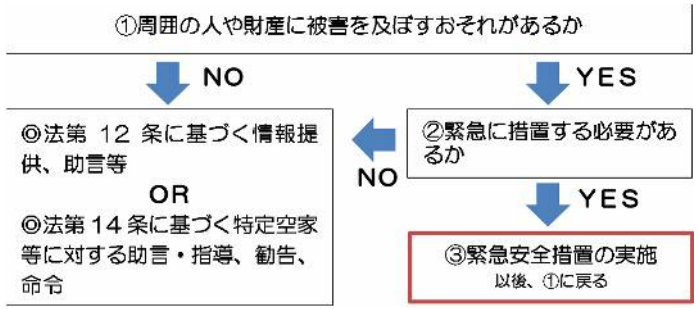
資料４　別紙

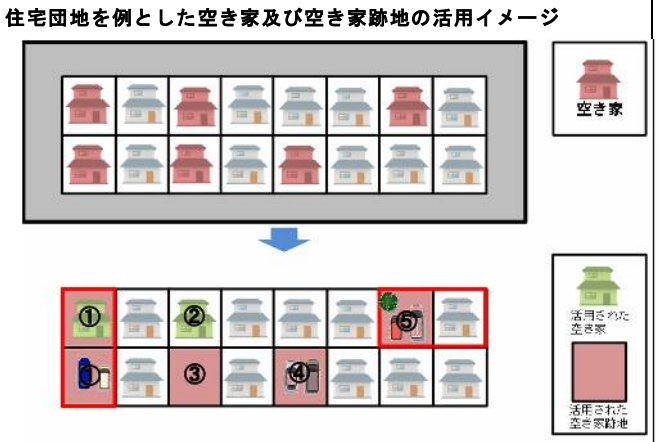
空家等対策計画素案に対する質問・指摘事項への対応

１　質問・指摘・意見に対する回答及び変更点

No.	関連ページ	質問・指摘・意見の内容	事務局の考え方
1	P15	・意向調査の管理上の課題で、「困っていることはない」と回答している方がいるが、本人は困っていなくても、社会は困っているということを認知させる必要がある。	・「困っていることはない」という回答に対しましては、ご指摘の点を踏まえ以下の記述を追加しました。 【追加】（P23　7～9 行目） また、国、市の調査ともに「障害や課題はない」、「困っていることはない」という回答が多く見られましたが、空き家の現状や地域社会に与える悪影響について所有者等が認識しておらず、本来行うべき管理行為について無関心であるということも考えられます。
2	P7	・実態調査の結果を見ると「著しく危険」となっている空家が 100 戸近くあるということであるが、傷みがあるものは傷みが加速度的に進むので、危険な状態にあるものほど定期的にチェックしてもらいたい。	・ご指摘の点を踏まえ下線部の記述を追加しました。 【追加】（P36　3～4 行目） 市では、住民からの情報や現地調査などにより管理不全空家等を把握し、<u>危険性の高い空家等から優先して</u>所有者等への助言・指導及び行政代執行などの措置を行い、問題解決を図ります。

No.	関連ページ	質問・指摘・意見の内容	事務局の考え方
3	P36	・管理能力のない方の中には、広報や情報が届かない方もいると思うので、そういう方やその関係者にも情報が伝わるように配慮してもらいたい。	・ご指摘のとおり、所有者等の中には、老人ホームへの入所や長期入院などで情報が届かない方も想定されます。そのため、福祉部局や民生委員との情報交換を行い、適切な周知を実施します。
		・空き家に関しては管理が大変重要だと思うが、管理能力に関して調査ができていないのではないか。 ・管理等したくてもできない方、例えば老人ホームに入っているような方と、管理できるのにやらない方の選別ができていないと思われる。	・管理能力の調査については、約 2,900 件の空き家の所有者の全てについて職業や所得さらには相続状況を含めて調査することは非常に困難であるため、管理不全な状態にある空き家に助言・指導をする際に、個別案件ごとの調査を行い、適切な措置方針を立てて課題解決を図ってまいります。
4	P37	・通学路など、歩行者が通行する場所で瓦が落下するなど、すぐに対応が必要な空家もあるかと思う。 特に危険性の高いものは、緊急避難的な対応が必要であると思う。	・緊急に対応が必要なものは、条例で定めた緊急安全措置により対応します。 ・また、その適用に当たっては一定のルールが必要であることから緊急安全措置適用フローを作成し、計画に追加しました。【追加】（P37 中段） 

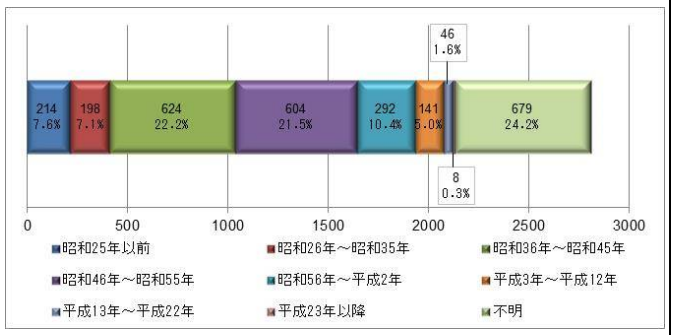
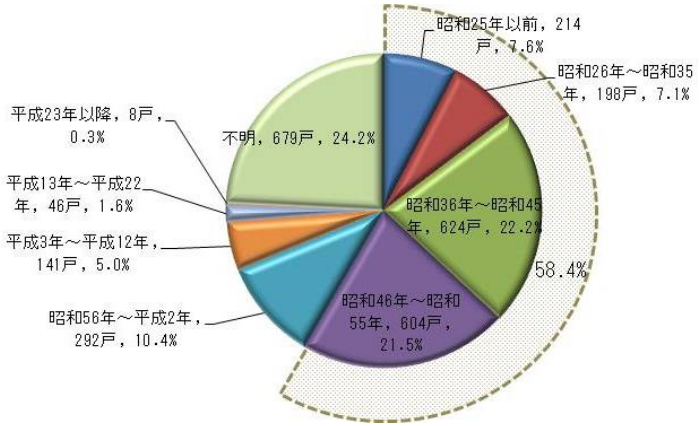
No.	関連ページ	質問・指摘・意見の内容	事務局の考え方
5	P42	・計画の中に「日立市まち・ひと・しごと総合戦略」の中にある子育て世代に対する施策も取り入れてみてはどうかと思う。	・空き家の発生には人口減少が大きな原因の一つとして考えられるため、本市の人口減少対策を示した総合戦略の推進は大変重要な視点であると認識しています。 ・そこで、(P42) 日立市子育て世帯住宅取得等助成事業及び子育て世帯住宅ローン優遇措置については「日立市まち・ひと・しごと総合戦略」の主な事業として位置付けられていることから、その旨を明示しました。 (1)　日立市子育て世帯住宅取得等助成事業（日立市まち・ひと・しごと総合戦略事業） (2)　子育て世帯住宅ローン優遇事業（日立市まち・ひと・しごと総合戦略事業）
6	P45	・すでに居住している人たちと共同作業をしたり、子供のケアをしたりといった、地域の活動の拠点となるところでコミュニティが一体となって活動するという動きがあり、それを楽しいと感じている若い世代が増えてきている。 そういう若者世代の動きを計画に取り入れて記載すると良いと思う。	・ご指摘の点を踏まえ、国土形成計画の推進に関する世論調査の結果により地域活動に対する若い世代の関心が高いことを示す記述を追加しました。 【追加】(P45　6～10 行) なお、平成 27 年度の「国土形成計画の推進に関する世論調査」(内閣府) によると、若者世代 (20～29 歳) では、地域住民の生活について住民間の「共助」が必要であるとする意見や、参加したい地域づくりの活動として「祭りなどの地域行事への参加」という意見を示した割合が他の世代と比べて高いことから、今後、まちづくりの担い手としての参画が期待されるところです。

<table>
<tr><th>No.</th><th>関連ページ</th><th>質問・指摘・意見の内容</th><th>事務局の考え方</th></tr>
<tr><td rowspan="3">7</td><td rowspan="3">P45</td><td>・空き家について、地域も協力してどうにかしたいとは思っていても、その権限がないのでできないという実情がある。
・地域も協力して空家対策を実施する体制を作ることができれば一番だと思う。
・山側住宅団地のカルテと、「居場所」を求めている子育て世帯や高齢者のためのニーズを融合させることで、いいデータになると思う。</td><td rowspan="3">・空き家をコミュニティビジネスの拠点として活用し、所有者からの依頼により空き家・空き地の管理や子育て世帯、高齢者の居場所づくりなどに取り組んでいる事例もあることから、今後、課題等を整理しながら支援策などを検討していきたいと考えています。
・計画には、若い世代が積極的に空き家をリノベーションし、まちの活性化を行っている広島県尾道市の取組を掲載するとともに、住宅団地を例とした空き家及び空家等跡地の活用イメージを作成し掲載しました。
【追加】（P46）
 

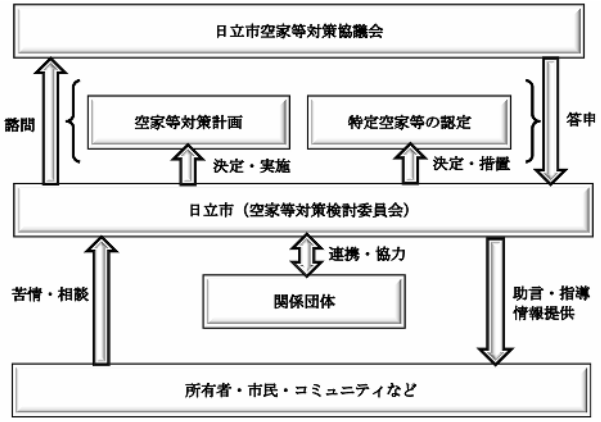
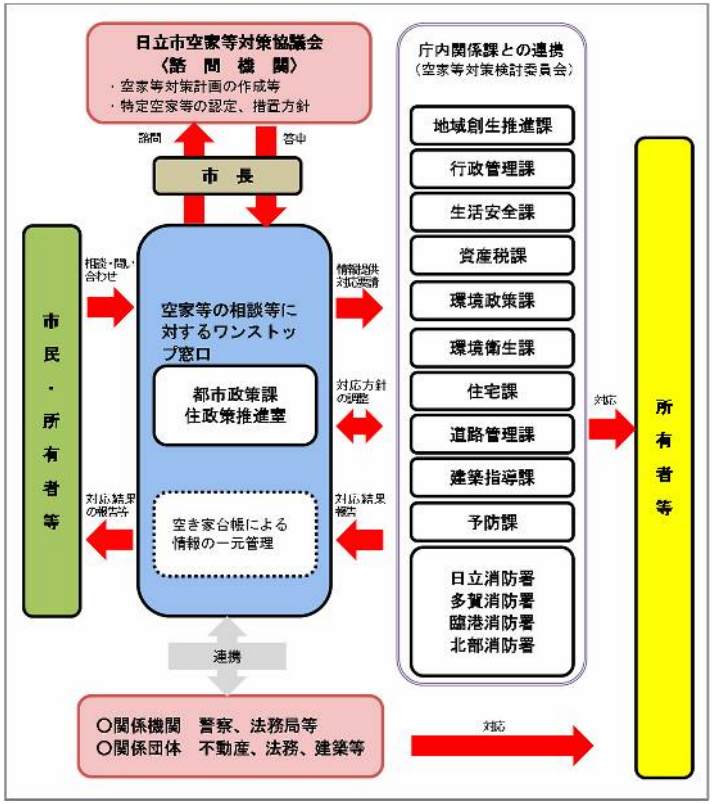
<table><tr><th>パターン①</th><th>パターン②</th><th>パターン③</th><th>パターン④</th><th>パターン⑤</th></tr><tr><td>空き家を地域交流施設として活用、跡地を駐車場として一体的に活用</td><td>②空き家をリフォームして子育て世帯等の新たな居住者を呼び込む</td><td>③跡地を市民農園として利用</td><td>④跡地を地域の共同駐車場として利用</td><td>⑤隣地の方が跡地を住宅拡張用地として一体的に利用（菜園、駐車場、増築用地）</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>・「地域の活力を高める空き家、空き地の活用支援の検討」について、もっと内容のボリュームを増やしてもよいのではないか。
・1 ページ分くらいページを広げて、力を入れて記載していただきたい。</td></tr>
<tr><td>・空き家の活用について子育てのママさんたちに聞いたところ、「子育てをしている親」を対象とした場所（居場所）をもっと増やしてもらいたいという意見があった。
・介護サービスまでに至らない高齢者の方は、地域の中でお風呂のサービス需要があり、お風呂に入った後に、お茶を飲みながら話をしたり交流したりすることができたらいいのではないかという意見もあった。
・アイデアを取り入れるためにも、意見を聞いてみるのはどうか。</td></tr>
</table>

No.	関連ページ	質問・指摘・意見の内容	事務局の考え方
8	P45	・市内に土地・家屋を持っているが、市外に居住し、自分では使わないので、ふるさと納税のように公益的な活用に提供してもらえば、固定資産税の免除をするとか、そういう選択肢もあるということを計画の考え方の中に入れてみてはどうか。 ・実際に団地の中などは、売りに出しても売れないという現状があるのであれば、やはり最後は寄付して活用してもらうという形もあると思う。	・現在でも、公益的な使用に供している土地については固定資産税の減免を行っています。 しかしながら、市においても、行政目的が明確でない土地・家屋について無制限に寄付を受け入れ維持管理を行うことは大変困難であることから、市場性の低い物件に対する活用マッチングなども含め、今後、対策案の検討を進めてまいります。
9	―	・危険な空家に対策を実施した場合、それを大々的に広報するといいのではないか。 ・所有者によっては、市は何もしないと思っている人もいるかと思うが、文書等で市が対策を行っていることを周知することで、管理不全な空家を抑制することになるのではないかと思う。	・これまで特定空家等の代執行実施の先進事例を見ると、メディア取材などにより、注目を浴び、それにより、特定空家等発生の予防につながる効果も見受けられるため、今後、特定空家等に対し命令を行った場合には、危険性を第三者に対して周知する物件標識を立てることと併せて広報の充実に努めます。 ・ただし、公費による空き家対策は、所有者等の責任感の欠如を招くなどのモラルハザードの問題も懸念されることから広報内容については十分な工夫が必要であると考えています。 ・特定空家等以外については、個別案件に施した措置の内容を広報することは困難であるため、管理不全空き家が及ぼす周囲への悪影響や損害賠償の事例、市が行う対策などを幅広く市民に広報することで発生抑制に努めます。

2　内容及び体裁等の変更点

<table>
<tr><th>No.</th><th>関連ページ</th><th>内容</th><th>変更前</th><th>変更後</th></tr>
<tr><td>1</td><td>計画全体</td><td>グラフの文字大きさの変更</td><td>－</td><td>グラフを見やすくするため、全体的に文字を大きくしました。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>P10</td><td>「空家等の建築時期」グラフ種類を積み上げ横棒から円グラフに変更</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>3</td><td>P17</td><td>・山側住宅団地のデータを更新
旧：H25.10.1
新：H28.6.1

・空き家数、空き家率を追加

・平地団地を削除し、山側住宅団地のデータに特化</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>団地名</th><th>完成年</th><th>高齢化率</th><th>人口</th><th>年少</th><th>生産年齢</th><th>高齢</th></tr>
<tr><td rowspan="15">山側住宅団地</td><td>高鈴台団地</td><td>昭和 54 年</td><td>%
30.1</td><td>人
939</td><td>人
78</td><td>人
578</td><td>人
283</td></tr>
<tr><td>山の神団地</td><td>昭和 44 年</td><td>31.3</td><td>1,376</td><td>124</td><td>821</td><td>431</td></tr>
<tr><td>青葉台団地</td><td>昭和 45 年</td><td rowspan="2">45.2</td><td rowspan="2">2,295</td><td rowspan="2">150</td><td rowspan="2">1,107</td><td rowspan="2">1,038</td></tr>
<tr><td>堂平団地</td><td>昭和 48 年</td></tr>
<tr><td>平和台団地</td><td>昭和 43 年</td><td rowspan="2">20.5</td><td rowspan="2">1,629</td><td rowspan="2">352</td><td rowspan="2">943</td><td rowspan="2">334</td></tr>
<tr><td>ライフタウン石内</td><td>平成 23 年</td></tr>
<tr><td>クラシード潮見台</td><td>昭和 62 年</td><td>8.8</td><td>571</td><td>36</td><td>485</td><td>50</td></tr>
<tr><td>金沢団地</td><td>昭和 50 年</td><td>48.1</td><td>2,314</td><td>202</td><td>999</td><td>1,113</td></tr>
<tr><td>根道ヶ丘団地</td><td>昭和 49 年</td><td>41.8</td><td>703</td><td>53</td><td>356</td><td>294</td></tr>
<tr><td>中丸団地</td><td>昭和 61 年</td><td>35.4</td><td>1,538</td><td>110</td><td>884</td><td>544</td></tr>
<tr><td>塙山団地</td><td>昭和 51 年</td><td>45.0</td><td>1,822</td><td>141</td><td>861</td><td>820</td></tr>
<tr><td>台原団地</td><td>昭和 60 年</td><td>29.3</td><td>2,071</td><td>141</td><td>1,324</td><td>606</td></tr>
<tr><td>みかの原団地</td><td>昭和 49 年</td><td>27.2</td><td>1,508</td><td>177</td><td>921</td><td>410</td></tr>
<tr><td>グリーンタウン上合団地</td><td>平成 12 年</td><td>11.2</td><td>2,335</td><td>182</td><td>1,891</td><td>262</td></tr>
<tr><td>コモンステージ十王・城の丘</td><td>平成 18 年</td><td>2.2</td><td>2,363</td><td>870</td><td>1,440</td><td>53</td></tr>
<tr><td rowspan="5">平地団地</td><td>大沼団地</td><td>昭和 43 年</td><td>37.7</td><td>2,074</td><td>199</td><td>1,094</td><td>781</td></tr>
<tr><td>金井戸団地</td><td>昭和 43 年</td><td>36.9</td><td>1,605</td><td>168</td><td>845</td><td>592</td></tr>
<tr><td>下相田団地</td><td>昭和 44 年</td><td>33.9</td><td>2,098</td><td>193</td><td>1,193</td><td>712</td></tr>
<tr><td>小貝ヶ浜団地</td><td>昭和 51 年</td><td>39.9</td><td>371</td><td>17</td><td>206</td><td>148</td></tr>
<tr><td>豊良台団地</td><td>昭和 53 年</td><td>37.6</td><td>858</td><td>69</td><td>466</td><td>323</td></tr>
<tr><td></td><td>市全体</td><td>－</td><td>27.0</td><td>191,674</td><td>23,816</td><td>116,101</td><td>51,757</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">団地名</th><th rowspan="2">完成年</th><th rowspan="2">高齢化率</th><th colspan="4">人口</th><th colspan="3">空き家</th></tr>
<tr><th>総人口</th><th>年少</th><th>生産年齢</th><th>高齢</th><th>戸数</th><th>空家数</th><th>空家率</th></tr>
<tr><td rowspan="15">山側住宅団地</td><td>高鈴台団地</td><td>S54</td><td>%
38.1</td><td>人
876</td><td>人
65</td><td>人
477</td><td>人
334</td><td>戸
333</td><td>戸
10</td><td>%
3.0</td></tr>
<tr><td>山の神団地</td><td>S44</td><td>48.5</td><td>653</td><td>47</td><td>289</td><td>317</td><td>296</td><td>34</td><td>11.5</td></tr>
<tr><td>青葉台団地</td><td>S45</td><td>43.3</td><td>2,395</td><td>144</td><td>1,214</td><td>1,037</td><td>775</td><td>40</td><td>5.2</td></tr>
<tr><td>堂平団地</td><td>S48</td><td>46.4</td><td>867</td><td>46</td><td>419</td><td>402</td><td>398</td><td>23</td><td>5.8</td></tr>
<tr><td>平和台団地</td><td>S43</td><td>37.8</td><td>728</td><td>77</td><td>376</td><td>275</td><td>208</td><td>8</td><td>3.8</td></tr>
<tr><td>クラシード潮見台</td><td>S62</td><td>11.0</td><td>363</td><td>28</td><td>295</td><td>40</td><td>125</td><td>2</td><td>1.6</td></tr>
<tr><td>小咲台団地</td><td>S55</td><td>43.5</td><td>1,217</td><td>66</td><td>621</td><td>530</td><td>477</td><td>21</td><td>4.4</td></tr>
<tr><td>中丸団地</td><td>S61</td><td>41.2</td><td>1,459</td><td>95</td><td>763</td><td>601</td><td>559</td><td>28</td><td>5.0</td></tr>
<tr><td>塙山団地</td><td>S51</td><td>51.4</td><td>1,765</td><td>116</td><td>742</td><td>907</td><td>637</td><td>24</td><td>3.8</td></tr>
<tr><td>金沢団地</td><td>S50</td><td>50.5</td><td>2,238</td><td>174</td><td>934</td><td>1,130</td><td>851</td><td>40</td><td>4.7</td></tr>
<tr><td>台原団地</td><td>S60</td><td>38.7</td><td>2,010</td><td>140</td><td>1,092</td><td>778</td><td>767</td><td>22</td><td>2.9</td></tr>
<tr><td>根道ヶ丘団地</td><td>S49</td><td>45.4</td><td>681</td><td>38</td><td>334</td><td>309</td><td>225</td><td>14</td><td>6.2</td></tr>
<tr><td>みかの原団地</td><td>S49</td><td>31.3</td><td>1,474</td><td>141</td><td>871</td><td>462</td><td>261</td><td>20</td><td>7.7</td></tr>
<tr><td></td><td>合　計</td><td>－</td><td>42.6</td><td>16,726</td><td>1,177</td><td>8,427</td><td>7,122</td><td>5,912</td><td>286</td><td>4.8</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

No.	関連ページ	内容	変更前	変更後
4	P26	山側住宅団地の記述変更	さらに、本市の特徴的な住環境である山側住宅団地について、不動産業者では、地形的な要因と市街地からの距離によって日常の利便性が低いことに加え、各宅地に築かれている擁壁の耐久力が不明であり、将来、トラブル発展するリスクがあることから取引の対象としていないという状況です。	さらに、本市の特徴的な住環境である山側住宅団地では、地形的な要因と市街地からの距離等によって、日常の生活利便性の確保に課題があり、中古住宅の取引件数は低調となっています。
5	P32	空家等に関する対策の実施体制に担当課を加え全体を見直し