

第2次松江市空家等対策計画（素案）に対する意見募集の結果及び意見に対する市の考え方について

1. 意見募集の結果について

開催・調査期間	令和3年12月1日(水)～令和4年1月11日(火)
資料公開場所	市ホームページ、本庁・支所行政資料コーナー
意見提出者数	47名
意見等項目数	118件

2. ご意見の概要と市の考え方について

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
【第2章に関する部分(16件)】				
1	P.4～13	2-1. 空家等の現状 2-2. 空家等の実態	<ul style="list-style-type: none"> 第2章で空き家の現状を数値化して分析されていると思いますが、これらの数値をどのようにすることが本計画の目的であるか明確にされてはいるでしょうか。(腐朽・破損ありの空き家件数の目標値等) 	<p>第3章にこの計画の基本的な考え方として、「安全・安心な暮らしの実現と地域の活性化を目指して、総合的に空家等対策を推進する。」「空家等の適切な管理は所有者等の責務である」という基本理念のもと、所有者等、地域、事業者、各種団体、行政が相互つながり連携して空き家等対策に取り組む。」としています。ご質問にあります腐朽・破損ありの空き家件数については、総務省が行っている「住宅・土地統計調査」の推計値であり、悉皆調査での値ではないため、目標値に掲げる数値としてはなじまないと考えています。よって本計画に基づいて実施する事業項目の中で明確に数値化できる項目について5年間の目標値を設定することとしています。</p>
2	P.4	2-1. 空家等の現状	<ul style="list-style-type: none"> 1世帯あたりが所有している住戸の数が1.16と書かれても、直感的なイメージはしにくいと感じた。 	<p>住宅数と世帯数の関係を割合で示した数値であり、住宅数が世帯数を上回っていることから、住宅は充足していることを表現したものです。</p>
3	P.4, 5	2-1. 空家等の現状	<ul style="list-style-type: none"> 全国の空家の現状と、それに比べて松江市が少し多くなっているなどわかりました。 	<p>平成30年の「住宅・土地統計調査」で比較すると全国の空家率が13.6%であったのに対し、松江市の空家率は13.3%となっており、住宅総数に占める空家の割合はほぼ同程度でした。一方で、島根県の空家率は少し高く、15.4%という結果でした。</p>
4	P.8～11	2-2. 空家等の実態	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域に空き家が多いとは知らなかった。 	<p>調査の結果、松江市内における空家等の可能性がある住宅の分布としては、都市計画区域外や市街化調整区域などと比較して、住宅数の多い市街化区域に多く分布しているという結果となりました。</p>
5	P.8～13	2-2. 空家等の実態	<ul style="list-style-type: none"> 実際に空き家をかかえている所有者の意見や、今後どうするつもりなのかなどの声をできるだけ多くの人から聞けるような企画があると良いと思う。 	<p>本計画の策定後、この計画に基づき空家等が存在する地域や空家等の所有者と繋がっていく中で、綿密なコミュニケーションをはかりながら、適正管理や利活用の促進に向け、積極的に空家等への対応を進めていきたいと考えています。</p> <p>また、公民館地区単位の出前講座などを積極的に行うとともに、松江市社会福祉協議会等が開催する「終活セミナー」において周知・啓発を行うなど、実際に空家を所有されている方々等と意見交換ができる場を設け、双方向のコミュニケーションが図られるよう工夫していきたいと考えています。</p>

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
6	P. 15, 19	2-3. 空家に対する地域の現状および意向	<ul style="list-style-type: none"> ● これからの空き家対策の案として、学生向けのシェアハウスとして使用するとあったが、実際には学生でシェアハウスを望む人は少なく、あまり機能しないのではないかと思った。 	大学や専門学校等と、空家等を学生向けのシェアハウスとして活用することについて協議した結果、興味を示していただいた学校もありました。今後は、シェアハウス等として活用できる空家等の物件探しを行いながら、実現に向けての具体的な条件などについて検討したいと考えています。
7			<ul style="list-style-type: none"> ● 利活用の促進という点で、「空き家を学生のシェアハウスに」や「交流スペースに」などの意見があったみたいだが、もっと話題性がないと利活用を促進できないのでは。 	
8			<ul style="list-style-type: none"> ● 利活用として学生向けのシェアハウスなどがありましたが、空家といってもなかなか限られたものしかできないと思うし、改修などが必要不可欠になるのではないかとも思いました。 	
9	P. 17	2-3. 空家に対する地域の現状および意向	<ul style="list-style-type: none"> ● 中央、松南は、マンションが多く、出入りが激しい地区のため、近所付き合いが希薄になっているため、空き家の存在を把握しきれていないように思います。それに比べ、松東、松北、湖南は比較的住宅地が多く、戸建て住宅を持っている人が多いため、空き家の有無が分かりやすいのではないかと考えます。 	分譲マンションについては、このたび多くの管理組合からアンケートにご協力いただきましたことから、空家状況は概ね把握できています。また、賃貸マンション等については、その所有者や管理者によって空室管理等がなされているため、問題が生じにくいと考えています。一方で、ご指摘のとおり戸建住宅は空家等の把握が困難と考えられることから、地域とつながりながら所有者の確知を進め、空家等の利活用の促進に努めていきたいと考えています。
10	P. 18	2-3. 空家に対する地域の現状および意向	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内全域の地区別の「空き家」に対する取り組みは良いものがあると感じました。地区ごとに情報交換、情報共有が出来る状況をつくとより良いと思います。また全国の良い事例を各地区に紹介できる機会を定期的につくと良いように思います。 	市内の各公民館地区との意見交換会では、空家等に対する様々な取り組みを知ることができました。これらの取り組みを市のホームページで発信したり、逆に全国の取り組み事例を市内各地区に紹介できる場を設けていくことは、大変重要なことと考えています。このたびの意見交換会をきっかけに、地域の皆様としっかりと連携していきたいと思っています。
11	P. 19	2-3. 空家に対する地域の現状および意向	<ul style="list-style-type: none"> ● マンションやアパートがたくさんある中、戸建ての住宅は、近所付き合いのことを考えるとハードルが高いと思います。空き家の戸建て住宅に住むとなると、もともとあるコミュニティーに入っていかなければならないのですが、マンションなどは、もともと深いコミュニティーはないため、若年層は戸建てよりマンションを求めると感じます。そのため、1つの住宅でコミュニティーを作ったり、住宅として使うのではなく個人で店を出したい人へのサポートの場として使えるのではないかと思います。 	若年層は比較的戸建住宅よりマンションを求める傾向があるかもしれませんが、一方で、一度コミュニティーに入ると居心地がよく、しかも様々な情報を得られることから、戸建住宅を選ぶ方もいらっしゃるように思います。様々なニーズに対応していくことが重要と考えています。ご指摘の空家等を店舗として活用するという視点も重要と考えており、P. 33の「基本方針 4 利活用の促進」の中に交流スペースや店舗への用途に対応した支援について掲げておりますが、まずはモデル的に対象地区を限定して空家等の店舗活用への支援施策を講じながら、その需要についても検証していきたいと考えています。
12	P. 26, 27	2-5. 前計画における取り組みの検証	<ul style="list-style-type: none"> ● 数値目標はあったのですが、今の段階ではどのくらい達成できているのかも見たかったです。 	P. 26に達成状況も記載していますので、ご参照いただければと思います。
13	P. 28	2-6. 空家等に関する課題(課題3, 4)	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有者の意識が低いとあったため、空き家の増加がどのように悪影響を及ぼすのかをしっかりと開示(提供)していくことが大切だと思った。 	「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条では、空家の所有者等(管理者含む)の責務を「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定し、空家の所有者等の責務を明確にしています。今後も引き続き、市のホームページや市報等により空家の所有者や管理者に対し、空家の適正管理に向けた啓発を行っていききたいと考えています。
14			<ul style="list-style-type: none"> ● 結局は家族内での相続や、誰が土地の管理をするのか等、所有者が責任を持って管理する必要があると感じた。 	
15			<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家を所有者が放置するのは、犯罪が起こりやすくなるなど近隣住民にも迷惑がかかるため、所有者が放置しないような法整備(二重に税金を課すなど)をするべきだと思う。 	

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
16	P. 28	2-6. 空家等に関する課題 (課題 4)	<ul style="list-style-type: none"> 土地や家を相続して放置するなら売って手放してしまえばいいのではと思うが、そう簡単にはいかないのか。 	空家への対策は、周辺への悪影響が発生しないうちに行う必要があり、できる限り早期に対応することが重要です。空家の所有者には、利活用が可能な段階で積極的に検討を進めていただきたいと思います。また、市としましても専門的な相談窓口を設置し、空家の所有者からの様々な相談に応えていきたいと思っています。
【第3章に関する部分(2件)】				
17	P. 30	3-2. 目指すまちの姿	<ul style="list-style-type: none"> 目指すまちの姿では大まかな方針が伝わってくるが、具体的にどのようなまちになることを望んでいるのか、将来の松江市のビジョンを伝えることが必要だと考える。 	本計画では、空家への対策に関する本市の方針、取り組みを定めています。構成としては、本計画に基づく様々な取り組みを通じて、どのようなまちを目指すのかを「目指すまちの姿」として、「安全で快適に暮らし続けられるまちづくり」「移住・定住促進による活気のあるまちづくり(空家資源の活用)」を掲げています。
18			<ul style="list-style-type: none"> 危険な空家の解体する仕組みづくりを早々に推し進めていただきたいと思います。 	P. 32の「基本方針3 空家の適正管理の推進」を掲げており、本計画に基づいて解体の促進、行政からの指導・助言を行い、適正管理を推進します。
【第4章に関する部分(49件)】				
19	P. 31	4-1. 空家等対策の基本的施策	<ul style="list-style-type: none"> 空き家を削減するために「適正管理」と「利活用の促進」を推し進めているが、そもそも人口が増加どころか、人口減少が問題となっている中で空き家をどうにかしたい、都市計画区域も広げたいという2つの矛盾した考えが生まれてしまっているのではないかと思った。 	ご指摘のとおり空家の増加の問題や都市計画の課題は、いずれも本市のまちづくりを考えていくうえで、たいへん重要な要素であり、これらをどのように解決していくかを総合的な見地から、関係部局が連携して検討を進める必要があると考えています。一方で、空家の問題だけをとらえると分布の多少はあるものの、市内全域で発生している状況にあることや周辺環境に悪影響を及ぼす場合があることから早期に対策を講じていく必要があるため、「適正管理」と「利活用の促進」を積極的に推し進めていきたいと考えています。
20	P. 32	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針2(情報提供)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家に対して他人事のように考えてしまいがちなので、所有者に向けたセミナーみたいなものがあると分かりやすいかも知れない。 	空家に関する情報の不足が課題となっていることは、各公民館地区での意見交換会や単位自治会・町内会の会長の皆様を対象としたアンケートの中でも指摘されており、早急に取り組むべき課題であると認識しているところです。計画のP. 32にも「基本方針2 情報提供の充実」を掲げており、空き家バンクの充実や、支援制度の情報発信を行い、利活用を促進していくこととしています。具体的には、市のホームページの情報の拡充や市報に定期的に掲載するなどして積極的に情報提供していくことや、高齢の方にもわかりやすい啓発用のチラシ等を作成して公民館や支所、市民サービスコーナー等に配置するなど、様々な方法で啓発に努めたいと考えています。また、公民館単位の出前講座などを積極的に行うとともに、松江市社会福祉協議会が開催する「終活セミナー」の機会を通じて周知・啓発を行うなど、情報提供の方法も工夫していきたいと考えています。また、空き家バンクについて、どのようなものかよく分からないといったご意見を数多くいただきました。空き家バンクの目的やしきみなどについても説明する内容を加えながら、幅広くPRすることが重要であると改めて感じたところです。今後は、空き家バンクの物件情報の充実だけでなく、情報サイトに興味を持ってもらえるよう掲載内容そのものの拡充をはかり、市民の皆様はもとより幅広く情報提供していきたいと考えています。
21		<ul style="list-style-type: none"> 相談窓口や空き家バンクのPRなどもっとインターネットを通して行うべきだと感じた。空き家がどこにどんなものがあるか一目見て分かるようなアプリを作ったら便利だと感じた。 		
22		<ul style="list-style-type: none"> 空き家の維持・管理は所有者の責務ということや、相談窓口などをもっと様々なメディアで発信していったほうが良いのでは。 		
23		<ul style="list-style-type: none"> 「空き家バンク」という言葉に耳なじみがなく、またどういった制度なのか不明瞭であるように感じました。情報を知りたい人だけが知れるのではなく、市民全員が空き家の問題について意識できるようなPR(ネットの広告等)が必要かと思っています。 		
24		<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクの充実とあるが、いくら空き家バンクが充実しても、使われなければ意味がないので、みんなが活用したくなるような事例紹介を大規模に行えばよいのではないかと思った。 		
25		<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク事業について、名前は知っているがどんなものかはよく知らないため、空き家の当事者に限らず広く情報を伝えて欲しい。 		
26		<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクのPRをするということだが、HPにのせてもその情報が届く人は少数だと思われる。 		

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
27			<ul style="list-style-type: none"> ● したほうがいいのか？と思うこととして、高齢の方やその家族に終活の案内を送る。 たとえば、空き家バンクの情報や相談場所を知ってもらう、空き家の受け渡しがスムーズになる 	<p>「空き家等対策の推進に関する特別措置法」では、管理不足の空家等の所有者に対し、段階的に下記のような措置を行うことができるよう定めています。</p> <p>そのまま放置すれば、周辺の安全や生活環境に著しく影響を与える空家等を特定空家等に認定。(法第2条第2項) ⇒ 特定空家等の所有者等に対し、状況を改善するための必要な措置をとるよう助言・指導を行うことができる。(法第14条第1項) ⇒ 助言・指導後も特定空家等の状況を改善する措置がされない場合は、期限を定めて必要な措置を行うよう所有者等に勧告することができる。(法第14条第2項) ⇒ 勧告後も特定空家等の状況を改善する措置がされない場合は、期限を定めて勧告内容を実施するよう命令することができる。(法第14条第3項) ⇒ 命令後も特定空家等の状況を改善する措置がされない等の場合は、行政代執行を行うことができる。(法第14条第9項)</p>
28		<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家に関してはパトレポしまねのような情報提供ツールがあってもよいかも。 		
29		<ul style="list-style-type: none"> ● 意識啓発やHPで情報発信しても興味のない人は見ないので、もう少し強制力の高い方法で所有者に通知しても良いと感じた。(段階を積んで強制力を増す) 		
30	P. 32	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針3(適正管理)	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家について多くの人が費用について不安を抱いているから、解体費用の助成を行い、費用面の負担を軽減することで老朽化した空き家の解体を促進させることが、関心を引くと思いました。 	<p>「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第3条では、空家等の所有者等(管理者含む)の責務を「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定し、所有者や管理者の責務を明確にしています。個人財産を処分するために市の予算により対応することは、市民全体の理解が得られないこともあります。やはり、まずは空家等の所有者による最大限の努力が前提となると考えています。</p>
31			<ul style="list-style-type: none"> ● 「適切に管理が行われていない空家」を如何に解体するか仕組みづくりが最も重要な課題に感じます。 例えば、解体すべき空家へ補助を出す期間を1~2年程度とし、期間を過ぎても解体されない場合は行政が解体を執行して費用を所有者に請求する。支払わない場合の罰則なども検討する。など、優遇と罰則の両輪が必要だと感じました。 「解体がすまない理由」は所有者のまったくもって勝手な理由だと思います。ですが、補助をしてでも危険な空家は解体すべきだと思います。 	<p>空家の所有者には適正管理を行う責務がありますので、適正管理に向けて最大限の努力をしていただく必要があります。一方で、危険を伴う状況でいとまがない場合や周辺環境に著しい被害を及ぼしている場合など、空家には様々な物件がありますので、所有者と協議し、それぞれの実情に応じて対応していくことも必要になります。</p> <p>なお本市では、「松江市空家等対策の推進に関する条例」第6条で、「市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状況にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急措置を講ずることができる。」と定めており、これに基づき緊急的に危険を回避する方策として、予め所有者の同意を得て本市で危険回避のための最低限度の応急措置を行い、その費用を所有者から徴収する「緊急安全代行措置」を制度化しています。</p>
32	P. 32	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針3(税金)	<ul style="list-style-type: none"> ● 更地にした場合の更地にした場合の固定資産税の減免について模索することに加えて、特定空き家に認定され、勧告を受けても状況が変わらなければ、固定資産税の住宅用地特例自体が除外されてしまうことを、空き家を放置している所有者へ早い段階から周知することも有効かと思えます。また、解体、改修費用の助成に加えて、金融機関と連携して空き家の解体ローン、改修ローンの情報提供を行ってはいかがでしょうか。 <p>空き家が放置されている理由として、所有者が遠方に住んでいることがあ</p>	<p>固定資産税に関しては、通常、住宅家屋が滅失ないし、特定空家等に認定されると非住宅用地になりますので、住宅用地の軽減措置が外れ、結果として固定資産税が上昇すると思われる納税者はたくさんいらっしゃいます。しかし、空家等を課税から除外すると、家屋の固定資産税はなくなり、土地も宅地ではなく、住宅が建っていない土地と認定することで、雑種地などの現況に応じた地目となり、評価額が宅地と比べ低くなる地域もあります。</p> <p>以上のことから、家屋の税金がなくなり、土地の税金が少し高くなったとしても、トータルで税負担が軽減される場合もあります。</p> <p>空家の活用対策と固定資産税(住宅用地特例)のあり方については、全国の事例</p>

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
			<p>と思いますが、シルバー人材センターと連携し、空き家の見守りや除草作業の案内を行うのはいかがでしょうか。(見守りについては他自治体では、ふるさと納税謝礼品として取り入れているところもあるようです。)</p> <p>空き家対策については大変なご苦労があると思います。素人考えで書いてしまい、申し訳ありませんでした。</p>	<p>も含め研究していきたいと思います。</p> <p>いずれにしても、空家等対策の情報提供の一環として、固定資産税制度についても空家の所有者にお知らせできるよう周知の工夫を図っていきたくと考えています。</p> <p>市内各金融機関に聞き取りを行い、様々な解体ローンや改修ローンなど金融機関ごとの融資メニューがあることを把握しているところです。空家等の所有者等には、資金面での相談があれば、これらの情報をお伝えするようになっています。</p> <p>また、シルバー人材センターが空家の管理に関するサービスを事業化していることは承知しており、またその他の民間事業者でもこのようなサービスを行っている事業者はありますので、空家の所有者が空家等管理の相談先が分からずお困りの場合には、これらの複数の事業者を紹介することとしております。</p> <p>空家の問題の解決方法として、解体するのではなく改修できるものは改修して利活用するという考え方は、合理的であると思いますので、空家の利活用に向けたPRを今後も続けていきたいと考えています。</p> <p>他自治体において、空家の見守りをふるさと納税の謝礼品として取り入れていることについては、大変興味深い仕組みであると考えています。他市の事例を調査し、有効性について研究していきたいと思っています。</p> <p>なお、空家を適正管理する義務は所有者にありますので、できる限り行政が代執行することは避けたいと考えております。また、一方で市の予算を使って代執行をした場合における有効な費用の回収方法についても、今後検討していきたいと思っています。</p>
33			<ul style="list-style-type: none"> ● 空家の解体にお金がかかってしまうのに、その後も税金を多く取られてしまうことになると解体が進まないまま、空家が残されるのは今後も続いていくのではないかと思います。 	
34			<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家を解体するのではなく、修復し活用することで固定資産税の問題を解決しながら、活用事例が広まることで空き家の持ち主の活用に対する意識を高められるのではないのでしょうか。 	
35			<ul style="list-style-type: none"> ● 代執行による解体費用を賄うために、市独自の税金を設定するのも選択肢として考えてはどうか。 	
36	P. 33	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針 4 (利活用)	<ul style="list-style-type: none"> ● 税金の仕組みについて詳しくないので、安直かもしれませんが、解体費用を全額松江市や島根県が負担する代わりに、県や市がその土地を譲り受け、空き地利用のコンペ等を開催して商業利用を推進するのはどうかと考えました。 	<p>行政側が、全ての空家を対象として解体費用を負担したり、解体後の土地を譲り受けたりすることは困難であると思いますが、行政が事業を進めていく中でその目的に合致するケースである場合には、事業手法の一つとして検討していきたいと考えています。</p>
37			<ul style="list-style-type: none"> ● 松江市の空き家をUI ターンしての活用場所と考えるなら 住居として 医療機関として 商業施設として という3つのことが考えられるかと思いますが。そもそも空き家になってしまった理由として、住んでいる人が年老いて、維持が難しくなった、お店や病院から遠く不便である、ということが挙げられると思います。 <p>まず1つめの住居として考える場合、ある程度の年齢を重ねた人にとっては、バリアフリーは欠かせないと思います。行政の補助で、平屋でも使いやすい家に生まれ変わった状態で売りに出れば、リタイアしてから住む家として、魅力的だと思います。もちろん、タクシー券、コミュニティバスの路線上であるなど、交通上のサービスつきで。</p> <p>若い世代にとっては、シェアハウス、あるいは小さい子供と住める、間仕</p>	<p>空家の活用について、様々な事例を用いてご提案いただき、ありがとうございます。</p> <p>空家の利活用は、地域の特性を活かしたり民間事業者と連携したりと、様々な用途への活用の可能性や手法があると考えています。</p> <p>住宅はもとより、商業、医療への活用など、いただきましたご提案は多岐にわたりますので、すべて実現することは難しいかもしれませんが、一つでも実現するために総合的な見地から検討する必要があると考えています。いずれにしても、市の内部における部局間の連携が欠かせないと考えていますので、しっかりと連携しながら検討を進めていきたいと思っています。</p>

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
			<p>切りがこまめに変えられる家であれば、ありがたいと思います。松江であれば車での生活が前提だと思われるので、駐車場も家選びのポイントだと思います。</p> <p>2つめ、高齢者率が高いと言われる松江市で安心して暮らそうと思えば、住む家が病院に近ければ、この上なくありがたいことです。病院の近くにある空き家は、それをメリットとして売り出すのが良いと思いますが、遠い場合は住居付きの医院として貸し出すのはいかがでしょうか？私の住んでいる地域には、そのようにして地域でお医者さんを支えているところもあります。</p> <p>3つめ、商業施設として。私の住んでいる地域では、縁もゆかりもない人がIターンして起業したり、ジャムのお店やカフェを開いたりしています。また、行政も企業誘致に積極的で、空き家空き店舗に社宅、事業所を置く会社もあります。</p> <p>長文になってしまいましたが、松江市をこよなく愛するものとしての思いを込めてみました。</p> <p>小さい頃は、何もなかったところと思っていた松江ですが、離れてみて知る故郷の良さを実感しています。古き良き町並みを残しながらの発展を実現している松江は、私の誇りです。どうか、その良さを生かしつつ、この課題が解決できますように。</p>	
38			<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の活用方法として、学生のシェアハウスなど、さまざまな方法が提示されていたが、実際に建てられた事例や、活用されている事例が少ないことが問題なのかなと思った。 	<p>大学や専門学校等と空家を学生向けのシェアハウスとして活用することについて協議した結果、興味をお示しく下さいました学校もありました。今後はシェアハウス等として活用できる空家の物件探しを行いながら、実現に向けて検討を進めていきたいと考えています。</p> <p>空家を大学等の部活動の合宿での宿泊地として活用することの他に、大学等の周辺での利活用方法として学生のサードプレイス(自宅や学校以外の心地よい場所)のような空間にすること、さらには空家を研究の材料として活用や共同改修などの対象物件とすることなど、新しい発想でのご提案をたくさんいただきましたので、今後、空家への具体的な対応を進めていく中で検討していきたいと考えています。</p> <p>また、空家をカフェ、ギャラリー、コワーキングスペースやリモートワークの場として活用することについては、全国的に活用事例があることも承知していますので、先進事例を参考にしながら、それぞれの空家に応じた活用手法を検討していきたいと考えています。</p>
39		<ul style="list-style-type: none"> ● 山間部等、交通アクセスの悪い空き家は他県の中高大学の部活動の宿泊地として利用することができたらいいと思います。 		
40		<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の利活用については、大学で専門で研究している人もいるので、できる数は限られると思いますが、空き家の将来性や活用法を知ってもらう目的で共同で空き家の改修などができても良いと思います。 		
41		<ul style="list-style-type: none"> ● 基本方針4に対して、まだ使用できる(手遅れでない)ので、少しの改修で済む)空き家が多い中、対応が追いつくのか気になった。 		
42		<ul style="list-style-type: none"> ● 松江市、特に大学周辺であれば学生のサードプレイスのような空間に活用できると思った。自習室的な利用やグループワークに利用できると学生からの需要はあると思う。 		
43		<ul style="list-style-type: none"> ● リモートワーク化が進んで地方に引っ越し人が増える中で、活用していくのも良いと思った。 		
44		<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家を個人事業(カフェ・バーなど)に利用することを提案する。 		
45		<ul style="list-style-type: none"> ● 主に大学生をターゲットに、空き家問題を解決すべく、空き家を無家賃にする+材料費の半分を市や国が負担し、学生はその空き家に住みつつリフォームしていき、数年後に利益をつけて売り出すことを提案する。 		
46		<ul style="list-style-type: none"> ● 改善案は色々でいたが、現在は「古民家カフェ」などテレビ番組として 		

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
47			活用される空き家も多くあるので、店としての利用もいいと思う。 →空き家バンクによって利用が増えると思う。	
48			● コワーキングスペースの活用をして企業などが期間を決めて借りられるものをつくると借りやすいと思いました。	
49			● 空き家等を使った飲食店の利点を示す。地域ぐるみの取り組みとして、空き家利用者が経営する Café やギャラリーを対象とした割引券などが挙げられる。	
49			● 小規模集落では、地域の方々にうまく馴染めるかを気にする人も多いと思うので、地域の方々にも空き家の魅力や、移住者への関心を促すことが大事になってくると思いました。	各公民館地区における意見交換会の中でも、移住者が馴染みやすい環境を創出していくことが重要であるというご意見がありました。移住者を受け入れる地域の側も、移住者に声を掛け、手を差し伸べ、より馴染みやすく住みやすいよう優しく包み込む意識を持つことが必要であるとの考えを示されました。
50	P. 33	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針 5 (マンション)	● マンションの老朽化、入居者の高齢化により、ゴーストマンション問題が生じる可能性がある。ゴーストマンション対策は数十年単位で考えねばならないため、今のうちから取り組まねばならない。 近年市内で建設が相次いでいるが、解体・修繕に関する費用等のルール策定・周知を義務付けねば、新規建設は認めない等の独自基準を条例で定める必要があるかもしれない。 場合によっては、市が解体基金を積み立てて代執行で解体といったケースも起こりうるかもしれない。 中古マンションの場合、社会福祉系施設への転用も可能にする支援・制度があってもよい。	ご指摘のとおり、都会地ではマンションの空室が増加した結果、マンションが巨大な空家等となり、やむを得ず行政で代執行により多額の費用をかけ解体した例があります。本市ではまだマンションの問題は顕在化していませんが、そのような状態にならないよう早目の対策が必要と考えており、本計画を「松江市マンション管理適正化推進計画」も兼ねたものにするとしています。計画策定を進める中で、現在市内に約 100 棟存在する分譲マンションの管理状況を把握するため、マンション管理組合を対象としたアンケートなども実施し、まずはマンション管理の実態の把握に努めているところです。 また、今後も引き続き、窓口へ来られた方にマンション管理の適正化に関するパンフレットを配布するなど、適正管理の推進を図っていきたいと考えています。
51	P. 33	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針 6 (推進体制)	● 民間企業と比較して行政では承認等の問題で臨機応変な対応や対策に取り掛かるまでの時間など劣る部分が多いと感じる。そこで、民間企業等との連携を密に行っていく必要がある。例えば、空き家バンクの PR、支援制度の PR 等は、民間企業に委託して行うことで、見やすいレイアウト、SNS を通じた幅広い年齢層への周知など、様々な利点があると考えられる。	空家の適正管理は、所有者の責務です。しかし、空家にはそれぞれ個別の問題があり解決が進まないものも数多くありますので、所有者はもとより、地域、民間を含む様々な事業者、各種団体、行政が連携して課題解決できるよう、基本方針 6 では、「所有者等、地域、事業者、各種団体、行政の連携」を掲げています。それぞれが役割分担をしながら、積極的に問題の解決に向けた連携をはかっていくことが、空家等の課題解決の早道だと考えています。
52			● 基本方針 6 が実現すれば、所有者のみに重い負担がかからなくなり、空き家に関する手続きがおっくうにならないのではないかと思います。	また、市内の不動産業界団体には、日頃より空家の問題解決に積極的に関わっていただいております。その功績はたいへん大きなものがあると考えています。
53			● 空き家バンク事業は、民間の不動産会社による通常の仲介業と違いがよくわからない気がしています。 不動産仲介は、そのスペシャリストである民間にもっとまかせてもいいのではないのでしょうか？一方、その民間のもつ不動産情報を、行政側ももっと情報発信していけばいいのではないのでしょうか？ あるいは、やはり行政が直接、空き家バンク事業（という、住宅の売却・賃貸の仲介）を行うべきであるならば、その意義、意味を計画の中にもう少し詳細に記載すべきである気がします。	そのような中でも、市内周辺部の物件や、中心部でも老朽化が著しいもの、狭小地・接道していない土地に建っているものなど、不動産として市場において流通しにくい物件があります。そのような流通しにくい物件を取り扱う不動産情報サイトも必要であり、この部分を行政が担わなければならないと思っていますし、そこに、行政が空き家バンク事業に取り組む意義があると考えています。

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
54			<ul style="list-style-type: none"> 現在の空き家問題に対して、複数のアプローチで解決しようとしていることが分かったが、そのどれもが地域との協力が必要不可欠であり、地域と空き家問題が密接に関係していることが分かった。 	空家の情報を得るためには、地域との繋がりが不可欠です。地域と連携して空家の課題解決に取り組みます。
55			<ul style="list-style-type: none"> 大学生を対象とした空き家対策を行うのであれば、大学生協に働きかけてみてはいかがでしょうか。 	大学や専門学校など複数の学校と協議を行った中で、大学生協へのヒアリングも行うことができました。大学等や大学生協、不動産業界団体と連携しながら空家の利活用に向けて検討を進めていきたいと思ひます。
56		<ul style="list-style-type: none"> 大学がある限り大学生からの住居需要は安定してあるので、不動産会社と連携した取り組みが必要だと思ひます。 		
57	P. 34	4-2. 施策の内容および目標 (数値目標)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家問題を解消するための事業の目標件数を具体的に決めているのは良いと感じた。 	
58			<ul style="list-style-type: none"> 34 ページの各数値目標は目指す姿があって、それを達成するために設定されたものと思ひます。その目指す姿を具体的に示す必要があると思ひます。 	目指すまちの姿を明らかにしたうえで、その実現に向けて基本方針に基づき、計画期間の5年間で目指していく数値目標を掲げています。
59			<ul style="list-style-type: none"> 前計画の空き家バンク成約件数が28件で目標値の31%ですが、登録件数は何件だったのでしょうか。成約率は何%だったのでしょうか。それに対し、R8年度目標は登録件数150件、成約130件で成約率87%と高い数値が挙げられています。今日現在の松江市全域における空き家バンクの登録件数は7件(売買7、賃貸0)のようですが、情報発信、掲載物件の掘り起こし強化で28件→130件と4倍以上の成果をだすことが、可能でしょうか。(例えば、尾道市の空き家バンクでは、従来の宅建協会との連携に加えてNPO法人に業務の一部を委託するという取り組みで登録件数を上げているようです。) また、民間借家の家主は、高齢者などの入居を拒む傾向があるので、空き家バンクを通じて、住宅に困窮する高齢者のために役立てていくというのは、有意義であると思ひますので登録物件に賃貸物件が増えるよう取り組んでいただけたらと思ひます。 	<p>計画素案は平成29年度から令和3年7月末までの件数でしたが、平成29年度から令和4年1月末までの期間の成約件数は31件、登録件数は33件、成約率では94%でした。</p> <p>「第2次松江市空家等対策計画」の策定にあたり、市内各地区の単位町内会長・自治会長の皆さま方へアンケート調査にご協力いただきました。その中で、ご回答いただいた単位町内会長・自治会長の4割以上の方から、地区内で利活用ができると思われる空家を「知っている」とのご回答をいただきました。今後、利活用ができる空家を知っているとご回答いただいた地区とつながりを持って空き家バンクへの登録物件の掘り起こしを行いたいと考えています。空き家バンク事業を開始した平成25年度からの累計登録件数が80件に対して、69件が成約に至っており、成約率は86%であったことから、今回の計画期間での数値目標は、この数値を参考に掲げたものです。</p> <p>いずれにしましても、空き家バンクの登録件数を伸ばすことが、成約件数の増加につながるものと考えています。</p> <p>また、地域とつながることで空家等に関する詳細な情報を得ながら、空き家バンクの充実を進める中で、売買物件だけでなく賃貸物件の掘り起こしにも積極的に取り組んでいきたいと考えています。</p>
60	P. 34, 35	4-2. 施策の内容および目標 (空家に関する相談支援事業)	<ul style="list-style-type: none"> 税金関係や相続などの話がもう少し知りたい。 	税金に関するご相談につきましては、財政部固定資産税課(55-5161)で対応させていただきますので、お気軽にご相談ください。また、相続や空家については、歴史まちづくり部建築指導課(55-5344)まで、ご相談ください。
61		<ul style="list-style-type: none"> 家や土地の所有者がどのようなことをしないといけないか(税金など)がよくわからないので、それについて知れる環境があればいいと感じた。 		
62		<ul style="list-style-type: none"> 空き家に対して一番気になる点である費用に関する情報をより詳しく知りたい。 		
63		<ul style="list-style-type: none"> 空き家関係の問題を相談できる場所が一つにまとまっていると、幅広く相談できたり、分かりやすいのでとてもいいと思ひました。 		
64		<ul style="list-style-type: none"> 白濁本町の空き店舗利活用策について、共創のまちづくり事業補助金での事業でお世話になりました。その際の経験を持って計画案を拝見いたしま 	ご指摘のとおり、空家の相談は様々なものがあり、行政のノウハウでは対応できないような高度な相談もあります。問題解決の手順も重要であり、手法を誤	

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
			<p>した。 課題は「使いたい人はいる。貸したい人もいる。マッチングができない。」でした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使いたい人はどこに相談したらよいかが見つからない。 <p>「相談窓口の整備」で記載の(仮称)空家相談センターがいわゆるきめ細やかな個人別対応が可能であることを期待します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸したい人は状況に応じた段階別の助言が必要です。 <p>これは傾聴とカウンセリング的能力が必要な作業です。</p> <p>①手を打たなければいけないのは分かっているけどどこから手をつけてよいかわからない。</p> <p>②親族間(相続権者)の意思決定ができず進まない。</p> <p>③仏壇や家財道具の処理ができず進まない。</p> <p>④親族間の方針(仏壇や家財道具処理方法、心情整理)はできたが、時間とお金が不足</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マッチングができない <p>貸し借りの際には、自治会長さんや地域の顔役的なポジションの方にご相談し、貸主さんへ当初の仲介をいただくことも多いのですが、大変「繊細」な交渉となります。</p> <p>「誰に、どの順番で」お話しするか、これを間違えると破談です。</p> <p>(仮称)空家相談センターには高度なインテリジェンスを期待します。</p> <p>とまれ、大きな課題であることは間違いないのですが、上記の対応は、P35に記載のイメージ図のように、複数の専門家の中から、相談者との相性も見極めたうえで紹介する、といった専従的でないと対応できかねると感じております。</p> <p>あくまでも行政は「支援する」スタンスでよろしいかと個人的には感じます。</p>	<p>ると解決が頓挫しかねない状況に陥ります。</p> <p>このようなことから、相談体制を整えることが急務と考え、司法・不動産・専門家などの専門家と連携し、課題を早期に解決できる体制を構築することとしたところです。</p> <p>空家の所有者や管理者が抱える問題に応じて、専門家をマッチングして適切にアドバイスができるよう、空家等に関する専門的な相談窓口を創設し、課題解決に積極的に取り組みます。</p>
65			<ul style="list-style-type: none"> ● 素案を拝見しましたが、これまでに、空き家活用などで相談を受け、実際に中継ぎで成功した事例もあります。しかし、成約に至らなかった事例が大半です。思いますに「借り主」「貸し主」の意識が重要な要因とします。一般的に言われる「仏壇云々」は、貸し主の言い訳で、本音は貸したくない。(本人の意識ではなく他人から聞いた事) <p>本当に貸す意識があれば、貸し主との間でお互いに良いように話し合いが為されるでしょう。一番難しいのは、中間支援組織の立場。</p> <p>中間支援組織の職員さんと、貸し主・借り主 三者のコミュニケーション。</p> <p>つまり、信頼関係の構築が重要なポイントとします。</p> <p>特に、貸主との関係。</p> <p>これまでの、活動から思いついた事を書かせて頂きました。</p> <p>絵に描いた餅にならぬよう、実行ある運用を望みます。</p>	<p>相談窓口を創設する際には、相談者との信頼関係を築くことはたいへん重要なことだと考えています。場合によっては、空家の所有者等のプライバシーにかかわる情報にふれることもあることから、守秘義務を厳守し、相手の立場に立って適切にアドバイスすることが求められると考えています。</p>

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
66			<ul style="list-style-type: none"> ● 松江市空き家アドバイザーのイメージについて 空き家所有者の困りごととして、イメージ図に記載内容（処分したい、売りたい、貸したい、管理したい、修繕したい）のほか、所有（相続）した空き家をどうしたらいいか、とにかくわからないという人もいます。 売るべきか？処分すべきか？何かに活用すべきか？そもそも活用ニーズ（例えば地域の交流の場など）があるのか？など。 (仮称)空き家相談センターのアドバイザーによる基礎的調査をふまえ、空き家の扱い方の提案ができれば（あくまで提案であり、強制ではない）、そしてその上で、関係業者等（空き家活用を望むのであれば、活用したい人とのマッチング先）を紹介してくれれば、アドバイザー制度を活用する空き家所有者は増えるのではと思います。 空き家の発生抑制を進める上では、近い将来に空き家の所有者となる方々（例：現在、実家に両親あるいは片親だけが住んでいる世帯）に向けての、先行的な情報発信や相談受付、指南も重要だと思います。アドバイザー業務の中に盛り込むべきではないかと思います。 	<p>専門的な相談窓口である「(仮称)空き家相談センター」のアドバイザーが基礎的な調査を行い、空家の所有者の考えも伺いながら、その空家をどのようにしていくのが良いか提案することにより問題の早期解決に繋げていきたいと考えています。</p> <p>今後、この相談窓口が有効に機能し、確実に実績を積むことと、それに併せてしっかりと相談窓口の存在をPRしていくことにより、アドバイザー制度を活用される空家の所有者の増加をはかっていきたいと考えています。</p> <p>また、社会福祉協議会や民生委員と連携し、将来の空家に関する不安をお持ちの方々との情報交換の場を創出し、様々な相談に応じることにより空家の発生を抑制していきたいと考えています。</p>
67	P. 38	4-3. 各関係主体の役割と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅（空き家）という個人財産に対して、行政という公的機関ができることには限りがある中、その公的機関になにを求めるといえば、素案に記載のとおり、市民や地域から寄せられる相談や情報を受け取る窓口という役割であることに間違いありません。また、その蓄積される情報を踏まえ、各種法律や条令等の運用を検討、実践していただくこともその通りだと思います。 ただ、実際に相談に伺う者からすれば、単に話を聞くだけの窓口ではなく、個別の相談に対する解決方法を指南していただきたいのも事実です。 空き家に関する個別の課題を解決するためのロードマップを明示し、次に何をすればいいのか？どこに相談しに行けばいいのか？などを指南いただき、さらに、次の相談先を仲介をしてくれることもまた、窓口の役割だと思います。その点を計画の中に記載いただき、また実際にそのように運用いただけるとありがたいです。 	<p>「(仮称)空き家相談センター」は、空家に関して問題をかかえる所有者と真摯に向き合い、専門的な見地から様々な課題解決への道筋を作ることが出来る、専門家による相談窓口です。空家の所有者は、相談の結果として「空き家アドバイザー対応報告書」を受け取ることができます。その報告書は、課題解決のための道しるべでもあり、今後どのように対応すべきかをお示ししたものとなります。</p> <p>報告書を受領後は、課題解決に向け、具体的に司法書士や宅地建物取引士、建築士などに業務を依頼することになりますが、必要に応じて依頼先の紹介についても「(仮称)空き家相談センター」へご相談いただくことも可能であると考えています。</p>
【第5章に関する部分（2件）】				
68	P. 40	5-1. 計画の進捗管理と施策の有効性の検証	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理と検証サイクルの方針をもって計画の見直しをしていく事はとても良いと思います。 	<p>空家は今後も増加することが予想されますので、中長期的な視点で対策を立て、取り組みを継続していくことが必要となります。</p> <p>また、取り組みを効果的なものとするために、管理と検証のサイクルを継続して行い、必要に応じて計画の見直しを行います。</p>
69	P. 41	5-1. 計画の進捗管理と施策の有効性の検証	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続土地国庫帰属法に関する記載がないが、空き家解体後の土地を手放したいケースを想定し、本計画にも相続土地国庫帰属法関連の相談窓口・支援制度を盛り込むべき。 	<p>所有者不明土地の発生を抑制するため、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が令和5年4月27日に施行されることとされており、相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度がスタートします。</p>

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
				<p>これは、相続等によって土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を手放して国庫に帰属させることができる制度ですが、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生する恐れを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件審査をすることとされています。</p> <p>また、法務大臣の承認を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要とされています。申請の手続きなどの詳細については、法務省のホームページでご確認ください。</p> <p>本市といたしましては、空家を解体後の土地を手放したい場合の対応として、国庫への帰属の他に、売却や賃貸などが考えられますので、「(仮称)空家相談センター」を創設し、専門的な相談先を構築したいと考えています。</p>
【他自治体の事例等について(8件)】				
70	—	他自治体での事例等について	● 空家ではないかもしれないが、私の地元では古い民家が和モダンなカフェに生まれ変わっており、にぎわっていた。	<p>全国的な空家の活用事例として、カフェ、ゲストハウス、コミュニティスペースなどがあることは承知しております。それらの先進事例を参考にしながら、それぞれの空家に応じて活用手法を検討していきたいと考えています。</p> <p>また、大学や専門学校等と空家を学生向けのシェアハウスとして活用することについて協議した結果、興味を示してくださいました学校等もありましたので、今後はシェアハウス等として活用できる空家の物件探しを行いながら、実現に向けて検討を進めていきたいと考えています。</p> <p>また、空家を学生がリフォームして、下宿先や勉強空間としたり美容院として活用されている事例もご紹介いただきましたので、今後、大学等とも協議しながら、具体的な対応を進めていく中で検討していきたいと考えています。</p> <p>空家の活用事例の紹介もホームページやSNS、パンフレット等により積極的に行い、空家も活用にご協力いただける所有者や利活用希望者の発掘に繋げていきたいと考えています。</p>
71	● 自分の地元では、空家はカフェやゲストハウス、絵の展示施設になっている。ただ、いつも使われる施設かといえばそうではないし、維持管理も大変そうであるため、あまり参考ににならないかもしれない。			
72	● 空家の使われ方(地元での)美容院として使われている。			
73	● 地元では近畿大学工学部の学生によって改修などが行われているので、こういった事業をやってみるのもいいなと思いました。			
74	● 地元でも立地の不便さから空家問題は深刻ですが、一方でNPO法人の活動により飲食店や宿泊施設などの有効活用がされているだけでなく、その活動の注目が高まり観光地化であったり、取材を受けるなどおのずとPRされたりと好循環が生まれているため、他地域の活動を参考にするのがいいと考える。			
75	● 空家の活用の仕方を知っているもの カフェ、シェアハウス、コミュニティスペース			
76	● 私の地元では空家を解体し、リフォームした場所で自分達のブランドを立ち上げ、2階空間を大学生の下宿先として提供している人たちがいる。また、地域の人たちと関われるように、下校途中の学生に開放し勉強空間として提供したり、定期的にイベントを開催して地域を盛り上げる拠点の1つとなっている。			
77	● 空家活用成功事例について分析し、例を挙げるべきだと考える。 どのような活用方法が時代に適しているのか所有者自身が理解できる仕組みを民間企業や大学などと協議して示す必要があると考える。			

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
【用語について (6件)】				
78	P.3	用語について	<ul style="list-style-type: none"> そもそも「空き家」の定義とは？ 説明の中に「入居者が老人で、施設などに入っている場合」も空き家とされると述べてあった。この場合、入居者は亡くなっていないし、別の家を購入したわけでもない。空き家とは、具体的にどうなったら空き家で、このような場合はどのような対処がなされるのか？ 	<p>空家は、まだ利活用が可能なものや腐朽が著しく利用できないものまで様々であり、一言で説明することは困難ですが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定では、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態(1年程度)であるものと定義されています。</p>
79	P.1~3		<ul style="list-style-type: none"> “空き家”というものを具体的に、分かりやすく説明してほしい。 ボロボロで人が住まずに長く放置された、というイメージが強く、払拭されにくいと感じる。 	<p>この「空家等」については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて適正管理と利活用の促進を大きな柱として対策を進めているところです。</p>
80	P.4, 32など		<ul style="list-style-type: none"> 2次的住宅、空き家バンクについてももう少し説明がほしい 	<p>P.4にも記載しているところですが、2次的住宅とは、総務省が実施している「住宅・土地統計調査」の用語解説において、「別荘など週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅」とされており、いわゆるセカンドハウスなどをいいます。</p>
81	P.32など		<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクとは 	<p>また、空き家バンクとは、「松江市空き家バンク」のことであり、空家の活用に関する取り組みとして、空家の所有者からの物件登録促進と、物件希望者への情報提供により不動産流通の推進に向け、平成26年3月に本市が開設した不動産サイトを指します。</p>
82	P.32		<ul style="list-style-type: none"> 「掲載物件の掘り起こし」とは 	<p>「掲載物件の掘り起こし」とは、「松江市空き家バンク」の掲載物件を充実させるため、空家の所有者から物件情報を得るだけでなく、地域や福祉事業者などと繋がり情報を得ることで、利活用可能な空家の把握に努めることを指します。</p>
83	P.32など		<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税とは 	<p>固定資産税とは、土地や建物、償却資産を総称して「固定資産」といいますが、その「固定資産」を所有している人が、その資産の価格をもとに算定された税額を納める税金のことをいいます。</p>
【その他 (3件)】				
84	—	その他	<ul style="list-style-type: none"> 空き家のニーズはどこにあるのか。 	<p>UIターン希望者等から「農地付きの空家を取得したい」など空家と農地をセットにした売却等への声が寄せられていたり、別荘など2次的住宅への空家の活用により本市と継続的に関係を持つ方(関係人口)を増加させてはどうかとの声もあります。地元では、空家を地区の集会所や交流スペースとして活用したいというご意見や、大学生などを対象としたシェアハウスとして空家を活用すべきとのご意見もいただいているところです。新築と比較して空家の取得は安価であり、経済的な負担も少ないことから、今後空家のニーズはますます高まるものと考えています。</p>
85			<ul style="list-style-type: none"> 事業者目線で書いてあるとありがたい→具体的イメージがしやすく、行動の壁が減る 	<p>本計画は、事業者の皆様を含め広く市民を対象として策定しております。あくまで市民の皆様の目線での計画となることをご理解いただければと思います。</p>

意見番号	素案ページ	項目(該当箇所)	質問・意見の概要	質問・意見への考え方
86			<ul style="list-style-type: none"> ● 土地などを遺産相続するときに、ある程度の規模を超えると相続した人が大変になるので、国や市などに買い取ってもらえる制度をつくる。 	<p>国や市などが民間所有の土地を買い取るには、その場所に道路をつくるなど行政目的が必要となりますので、遺産相続された方が対応困難であるとの理由で行政が土地や家屋を買い取ることは難しいと考えます。土地や家屋は、その管理や処分も含めて所有者自らの責任により対応することが求められますので、本市としましても相談体制を充実するなど可能な限り支援してまいります。</p>

意見番号	ページ	項目(該当箇所)	その他感想等(共通)	市からのひとこと
87	P. 4~28	第2章. 空家等の現状と課題	● 空き家の現状がよく分かり、これから大人になっていく自分の世代がどのように空き家に対して向き合っていないといけないか分かった。	空家は年々増えており、空家の対策は全国的にも重要な課題とされています。本計画が、空家の問題を身近なこととして考えるきっかけとなれば幸いです。
88			● 松江市における空家問題の課題をよく理解することが出来た。特に空家の解体で起こる固定資産税の話など、よく理解が深まった。	
89			● 空き家に関する課題の現状が良く分かった。	
90			● 空き家の実状について、かなりの数が空き家になっていると理解できた。	
91			● 現状の空家をとりにくく課題が良く分かった。	
92			● 松江市のいたる所に空き家があるということが分かった。	
93			● 全国的に空き家の件数が増加しているのは知っていたが、具体的な数字や地図で分布を見ることで、よりそれが深刻であるということが理解出来た。	
94			● 対応すべき課題(窓口の整備、情報提供、解体促進、利活用の促進、マンションの適正管理、…)が良く分かった。	
95	P. 4~7 P. 8~11 P. 28 P. 32	2-1. 空家等の現状 2-2. 空家等の実態 2-6. 空家等に関する課題(課題3, 4) 4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針2(情報提供) 基本方針3(適正管理)	● 島根県は全国に比べ空き家率が多いこと、市街化区域内に空き家が増えていること、空き家は所有者の管理意識の低下も原因となることが分かった。	空家の中には、まだ使える状態のものも数多くあります。特に近年は、中心市街地など便利な場所にある空家であれば、「この空家が欲しい。」と購入を希望される方もいらっしゃいます。ですから、空家を負の遺産と決めつけるのではなく、使えるうちに新たな活用先を見つけやすいよう、空き家バンクのPRなど空家を積極的に活用できるような施策が今後増々重要になりますし、持続可能な開発目標(SDGs)の「11 住み続けられるまちづくりを」にもつながると考えています。
96			● 空き家が多くあるが、その中でも使える家と使えない家があることが分かった。また、ドーナツ化現象がすすんで、街中にも多くの空き家があることに驚いた。	
97			● 空き家率13.3%…12830戸、住宅数>世帯数、空家は都市中心部に集中していることが分かった。	
98			● 街の中心に空家が多いことが分かった。	
99			● 中心市街地に多くの空き家があることが分かった。	
100			● 島根は全国的に見ても空き家が多い状態にあること、状態が悪いものが多く、今後それらが増えていくと予想されていること、空き家は市中心部の市街化地域によくあること、改修・解体にはお金がかかり、解体をしてしまうと固定資産税が増えてしまいあまり解体できないことが分かった。	
101			● 空き家といっても“住めないほどではないもの”と“老朽化が進んで状態がよくないもの”があること、意外にも街中に空き家が多いこと、空き家を取り壊して更地に戻してしまうと、所有者の金銭負担(固定資産税)が大きくなること、“空き家バンク”というものがあることが分かった。 ● 市街化区域の中に多く空き家があり、建物を解体すると固定資産税が高くなることを知った。	
102	● 空き家を解体すると固定資産税が上がるので、解体せずそのまま残すというのは、気持ち的には理解出来ると感じた。	固定資産税については、家屋を除却する、または家屋が特定空家等に認定されると非住宅用地となりますので、住宅用地の固定資産税の軽減措置の適用が外れ、結果として固定資産税が上昇すると思われる方はたくさんいらっしゃいます。 しかし、家屋を除却すれば家屋の固定資産税はなくなりますし、さらに、その家屋が建っていた土地を宅地ではなく住宅が建っていない土地と認定することで、土地の評価額が宅地の場合より低くなる地域もあり、その場合、評価額を基に算出する固定資産税も低くなります。ですから、家屋を除却することで土地の固定資産税が多少上昇したとしても、家屋の固定資産税はなくなりますので、トータルでは固定資産税の負担が軽減される場合もあります。 物件により個別に異なりますので、固定資産税の税額につきましては、財政部固定資産税課(55-5161)にお気軽にご相談いただければと思います。		

意見番号	ページ	項目(該当箇所)	その他感想等(共通)	市からのひとこと
103	P. 8~11	2-2. 空家等の実態	● 空き家は地図上で1年以上水道が閉栓されている建物を見れば判断できるということが分かった。	空家の実態調査には様々な方法がありますが、本市では、水道の閉栓データを基に空家の可能性があるものを抽出し、その情報を今後の空家対策に活用したいと考えています。
104		● 空き家をどのように調査しているのか気になっていたが、水道の閉栓を利用している事を知った。		
105		● 水道の閉栓によって空き家かどうかを判断していることを知った。		
106	P. 8~11 P. 28	2-2. 空家等の実態 2-6. 空家等に関する課題 (課題1, 3)	● 田舎に空家が多いと思っていたけれど、意外と中心部のほうが空家が多いこと、空家の相談場所がわからない人が多いことが分かった。	相続のこと、売買のこと、固定資産税のことなど、空家についての困りごとは様々なものがあります。しかし、専門的な内容のものが多く、どこへ相談をすれば良いか分からず困っているとの声も多数寄せられています。そこで、「(仮称) 空き家相談センター」を創設し、空家に関する専門的な相談先としての体制を構築します。
107		● 空き家ができる経緯として、相続の問題や、固定資産税の問題など、さまざまな要因があることが分かった。		
108	P. 34, 35	4-2. 施策の内容および目標 (空家に関する相談支援事業)	● 相談窓口など改善するための第一歩となることが実施予定だということも分かった。	
109	P. 22~25	2-4. マンション管理の実態および意向	● マンションの管理について実際にどのようなことが行われ、どの程度の成果があったのかよく分からず、知りたいと思った。	本計画を策定するに当たり実施したマンション管理組合へのアンケート調査の結果により、管理実態を把握しながら、マンション管理の適正化を推進していきます。
110	P. 28 P. 32	2-6. 空家等に関する課題 (課題3) 4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針3(適正管理)	● よく分かったこととして、空き家になってしまう要因に解体をする方が空き家のままにしておくよりもお金がかかるという点でした。この要因は、空き家をなんとかしたいと思っている所有者がいるにもかかわらず、空き家になってしまうという点があるので、資料にもありましたが、固定資産税のあり方の研究は極めて重要だと思いました。	固定資産税については、通常、住宅家屋がなくなるか、もしくは特定空家等に認定されると非住宅用地になり、住宅用地の軽減措置が外れ、結果的に固定資産税が上昇すると思われる納税者はたくさんおられると思います。しかし、空家等を課税から除外すると、家屋の固定資産税はなくなり、土地も宅地ではなく、住宅が建っていない土地と認定することで、雑種地などの現況に応じた地目となり、評価額が宅地と比べ低くなる地域もあります。以上のことから、場合によっては家屋の税金がなくなり、土地の税金が少し高くなったとしても、トータルとして税負担が軽減されることもあることから、個別に財政部固定資産税課(55-5161)までご相談いただければと思います。また、空家の活用対策と固定資産税(住宅用地特例)のあり方については、今後研究していきたいと思っています。
111		● 解体とかに関する事は費用面でのデメリットしか想像できなくて中々手を出せないかもと感じました。解体すれば固定資産税が増えるという事も、なぜか気になってしまいました。		
112	P. 31~39	第4章. 空家等対策の基本的施策等	● 空家等への対策について、どう対応していくのか、市民とどのように、関わり合っていくのがよく分かりました。	本計画で示しています空家に関する5つの課題の解決に向けて、市民の皆様や関係団体等と連携して、施策の構築を進めていきます。
113	P. 31	4-1. 空家等対策の基本的施策	● 松江市の空き家に関する課題が主に5つあること、その5つの課題を解消するための6つの基本方針があること、その具体的な内容についてよく分かった。	
114		● 空き家に関する課題を受けて、具体的にどう対策するのかというのが明確に示されており分かりやすかった。		
115	P. 33	4-1. 空家等対策の基本的施策 基本方針4(利活用)	● 空き家の利用法も具体的で分かりやすかった。	空家は住むだけではなく、近年ではお店や地域の交流場所など様々な形で活用されています。このような活用が進めば、空家も減少し、まちにも活気が戻ってくると考えていますので、このような活用に対する支援の検討を進めていきます。

意見 番号	ページ	項目(該当箇所)	その他感想等(共通)	市からのひとこと
116	P.34	4-2. 施策の内容および目標	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家対策計画の施策では数値的な目標を達成するための期間として5年が設けられていることが分かった。 	5年後に本計画で設定しています目標が達成できるよう、様々な施策を検討していきます。
117	—	その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 実家の近くの空き家には、猫がたくさんいます。 	管理が不十分な空家の問題の一つに、犬や猫などの小動物が住みつき、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすということがあります。このような状態にならないよう、引き続き空家等の適切な管理の周知に取り組んでいきます。
118	—	その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 水は流し続けるだけで固定費がかかるから、空き家は水が止められている所が多いこと、木造の住宅を解体するのに約300万かかること、解体して更地にすると、固定資産税が3倍くらいに跳ね上げること、企画書には具体的数値目標を書く必要があることなどが分かった。 	空家の調査の方法は様々ですが、本市は空家の可能性がある物件を調べる方法として水道の閉栓データを利用したところです。固定資産税額についてはケースにより異なりますので、一概に上昇するとは限りません。また、計画を策定する場合には、市民に目標を明確に示すため、数値目標を掲げることが必要であると考えます。