

第2期鎌ケ谷市空家等対策計画（案）に対するパブリックコメント（意見募集）の結果について

第2期鎌ケ谷市空家等対策計画（案）に対して皆様からお寄せいただきましたご意見の概要と市の考え方について取りまとめましたので公表いたします。

なお、ご意見については原則として原文のまま掲載していますが、趣旨が変わらない範囲で一部表現の調整等を行っているものもあります。

1 パブリックコメント（意見募集）の実施概要

（1） 募集期間

令和5年11月14日（火）～令和5年12月13日（水）

（2） 意見の数

20件 ※提出者数1名（郵送0件、持参0件、FAX0件、電子メール1件）

（3） お寄せいただいたご意見と市の考え方

次の表のとおり

（4） ご意見に基づく対応

No.1、2、7⑥、11、14、17の意見を踏まえ一部修正します。

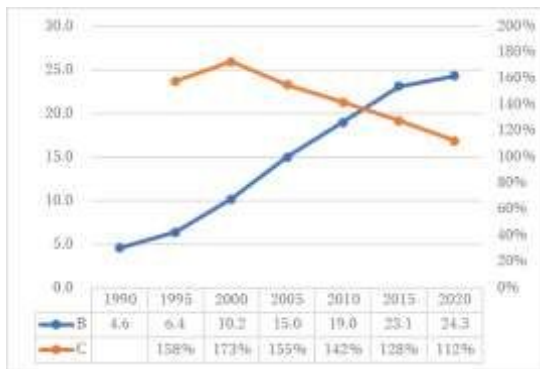
| No. | ご意見 | 市の考え方 | 修正の有無 |
|-----|---|---|-------|
| 1 | <p>P 1 第 1 の 1</p> <p>「国においては、平成 2 7 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法※ 2（以下「特措法」という。）」が施行され、令和 5 年度に改正される予定です。」と記載されています。P 1 7 にも記載の通り、既に改正法は公布され、1 2 月に施行されることも閣議決定され公表されています。この改正を十分踏まえたうえで早急に第 2 期鎌ヶ谷市空家等対策計画（案）に盛り込むことを検討すべきではないかと思ひます。少なくとも P 1 の記載は修正されるべきだと思ひます。</p> | <p>ご意見のとおり、1 2 月 1 3 日に施行されましたので、P 1 及び P 1 7 について修正いたします。</p> | 有 |
| 2 | <p>P 4（2）</p> <p>「公共施設を除く」、「集合住宅においては、全室が空き室となっているもの」と記載されています。法律上除くことは理解できますが、本計画で、あえて“除く”対象を明記する理由が大きくないのではないかと感じます。</p> | <p>本計画は、法律に基づく計画であることから、法律上の定義から読み取れないものは、対象を明確にするために記載しております。「公共施設を除く」は法律上の定義から読みとれるため、削除します。</p> | 有 |
| 3 | <p>P 5</p> <p>「（※）鎌ヶ谷市中心市街地活性化基本計画は、中心市街地の活性化に向け、ハード・ソフトにわたる各種施策を総合的かつ一体的に行うために、平成 1 5 年 3 月に策定しました。」と記載されています。平成 1 5 年は西暦 2 0 0 3 年になり、2 0 年前の計画に基づいていると認識しました。少し古すぎるのではないかと思ひます。2 0 年前に作成して、現状でも変更ない</p> | <p>中心市街地活性化区域は、中心市街地の活性化に関する法律第 2 条に規定する中心市街地であり、平成 1 5 年に位置づけられたものになりますが、現在も変更がないことを担当部署に確認しております。</p> | 無 |

ことを確認されているならいいですが、確認がされていない状態だと、それを使用することがいかなるものと感じてしまいます。

4

P 7

ここで示している表、図は、意図しているかわかりませんが、見せ方がかなり作為をもっているように思いました。



同じデータを用いて別なグラフを示したのが上図です。ここでCにグラフは、高齢者のみ世帯割合の前年度との比をとっています。これから2000年度以降、高齢者のみ世帯割合は増加しているものの増加比は低下している、2025年には、高齢者のみ世帯割合の増加はとまるように見えます。

さらに、今後、人口が減る可能性もあり、世帯数がどれくらい減り、どれくらい空家が増加する可能性があるかを推測する必要があるのではないかと思います。このような推測、推定を市独自とするのではなく

ご意見のとおり、これまでの世帯数だけではなく、今後の世帯数を推計し、空家等の総数を推計することは重要であると考えます。千葉県すまいづくり協議会の専門部会として設置されている空家等対策検討部会等を通じて千葉県、国に働きかけてまいります。

無

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>県、国に働きかけて調査をしてもらい、そのようなデータを活用して検討できるようにしていく必要があると考えます。</p> | | |
| 5 | <p>P 1 2</p> <p>「空き家率」及び「その他の住宅率」に関して、鎌ケ谷市が低いことが理解できますが、記載されているグラフが非常に工夫されているのかもしれませんが、恣意的に感じてしまいます。例えば、(1)グラフの鎌ケ谷市のとなりに大阪府池田市、千葉県松戸市と他と比べて空家率を高いものをもってきて、空家率の折れ線グラフが鎌ケ谷のデータが凹んでいるように強調されている。</p> <p>(2)近隣都市、同規模都市の選択基準が不明確で非常に恣意的に感じてしまいます。同規模だと、少なくとも千葉県の近くの市で同規模の市民数である印西市(空家率も、鎌ケ谷と同等)、近隣市だと鎌ケ谷と隣接している市は、柏、松戸、市川、船橋、白井なので、なぜ、我孫子、野田、流山が含まれていて、市川、船橋、白井が含まれていないのかとか感じます。</p> <p>人口あたりの空家数とか、人口密度あたりの空家率等などで適切に鎌ケ谷の特徴を見える化していく必要があるのではないかと思います。もし、「空き家率」及び「その他の住宅率」に関して、鎌ケ谷市が十分低いことが示せるようならば、本計画も含めて実施をやめて、他の必要な行政に力をいれてもいいのではない</p> | <p>鎌ケ谷市公共施設等総合管理計画での公共建築物の一人当たりの延床面積の自治体比較より、同規模都市及び近隣都市を選定しており、同規模都市は人口と財政力指数が同規模である都市、近隣都市は鎌ケ谷市が含まれている「東葛飾地域」の都市であります。</p> <p>しかしながら、ご意見のとおり近接している市川市、船橋市、白井市との比較も重要であると考えますので、今後比較対象を検討してまいります。</p> | 無 |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | かと感じます。 | | |
| 6 | <p>P 1 3</p> <p>「平成29年度に空家等実態調査を実施して以降、定期的なパトロールや近隣住民からの通報等により現地確認を行い、空家等の状態を市空家受付簿により管理しており」と記載されています。詳細はよくは理解していませんが、大規模な調査ではなく、近隣住民なども巻き込んだきめの細かい対応だと理解しました。大規模調査は、より厳格になるように思えますが、費用がかかり、そのような調査は、鎌ヶ谷市が実施しないで、県、国が実施したものを利活用する。その上でそのような調査では見えてこないようなものを近隣住民も巻き込んで調査するようなことは非常によい取り組みであると思います。</p> | 引き続き定期的なパトロールや近隣住民からの通報等による現地確認を行ってまいります。 | 無 |
| 7 | <p>P 1 5</p> <p>「第1期計画施策の成果目標」に対して達成度を評価する取り組みは重要であり、有効であると考えます。しかし、成果目標に対して成果等が数値的にどの程度達成できたかが示されていなく、非常にわかりにくいものになっています。例えば、1の成果目標として、「管理不全な状態の空家等の発生が抑制されている」と記載されていますが、管理不能な状態の空家等がどれくらいあったものが、どれくらいにする目標として、その目標としてどうなったかも明確に記載すべきです。さらに、取組と課題とで例えば、「市ホームペ</p> | <p>ご意見のとおり、PDCAサイクルのPLAN（目標の設定）、CHECK（取組状況の評価・検討）を明確化することは、重要であると考えていることから、今後下記のとおり対応してまいります。</p> <p>①助言・指導の件数については。P 1 9 第1期計画取組 pick up で、記載しておりますが連絡が頂けない場合の件数の把握も重要であると考えていることから、今後検討してまいります。</p> <p>②鎌ヶ谷市空き家バンクは、令和5年1月から開始したことから、本計画では登録数等は掲載しておりませんが、今後は掲載する予定になります。</p> | <p>①無</p> <p>②無</p> <p>③無</p> <p>④無</p> <p>⑤無</p> <p>⑥有</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>ージに空家等対策の専用ページを設け、リーフレット等を作成した。」と記載されていますが、それによってどれくらいの方がそれを閲覧したのかとか、「・市ホームページの空家等対策専用ページに相談窓口の存在や内容等を掲載した。」に対して、相談窓口への相談数がどうなったのかなどなど成果評価が不十分であると思われます。後の記載されているP D C AのDを強くするためのO O D Aだけではなく、Cをどのようにするか、Pをどうするかもしっかり考慮、検討する必要があるのではないかと思います。</p> <p>①「適正な管理がされていない空家等に関しては、所有者等に対して助言や指導を行った。・対応して頂けない、連絡も頂けない場合がある。」と記載されていますが、どれくらい助言、指導等を行い、どれくらい連絡がいただけない場合があったか。</p> <p>②「全国版空き家・空き地バンクへ参画し、鎌ヶ谷市空き家バンクを設置した。」と記載され、どれくらい登録があり、どれくらい問合せ、利用があったか。</p> <p>③「・建築士会と協定を締結し、空家等の利活用等に関する無料相談を紹介している。」と記載され、どれくらい無料相談を実施して、どれくらいの相談を実施したか。</p> <p>④「・市ホームページの空家等対策専用ページに耐震改修補助金を掲載した。」と記載されているが、どれくらい問合せがあり、どれくらいの補助金をしたの</p> | <p>③建築士会、司法書士会、宅建業協会への無料相談件数等の記載を今後検討してまいります。</p> <p>④耐震改修補助金の閲覧数等の記載を関係部署と調整し、今後検討してまいります。</p> <p>⑤空き店舗活用補助金の閲覧数等の記載を関係部署と調整し、今後検討してまいります。</p> <p>⑥ 第1期計画の(5)自治会集会所の新築等に係る補助金(借家事業)の活用の掲載の目的は、改修支援の周知でありましたが、当補助金には改修支援はないため、自治会集会所に関する改修支援のあるコミュニティ助成事業を空家等対策ページに掲載しております。本計画では、基本施策2空家等の利活用 施策(5)コミュニティ助成事業の活用としております。しかしながら、P27の施策に対する説明が自治会集会所の新築等に係る補助金(借家事業)に対するものとなっておりますので、コミュニティ助成事業に対するものに修正致します。</p> | |
|---|--|--|

か、その補助金をした方々の意見、コメントはどうか。
⑤「・市ホームページの空家等対策専用ページに空き店舗活用補助金を掲載した。」とあるが、どれくらいの閲覧があり、どれくらいの問合せがあり、どれくらいの補助金を出し、その補助金をだした方々の意見、コメントはどうか。

⑥「(5)自治会集会所の新築等に係る補助金(借家事業)の活用」には「・市ホームページの空家等対策専用ページにコミュニティ助成事業を掲載した。」とあり、空家等対策専用ページのコミュニティ助成事業を確認した。

<https://www.city.kamagaya.chiba.jp/kurashi-tetsuzuki/chiiki/h230817communityjo.html>

には、「2 コミュニティセンター助成事業 住民の行う自主的なコミュニティ活動を積極的に推進し、その健全な発展を図るため、住民の需要の実態に応じた機能を有する集会施設(コミュニティセンター・自治会集会所等)の建設又は大規模修繕、及びその施設に必要な備品の整備に関する事業。」と記載されていました。これから推測するに空家等を借家で自治会館等で利活用することをしているのかと思われませんが、もう少し記載方法等を工夫したほうがいいのではないかと感じます。コミュニティセンター助成事業では、建設又は大規模な修繕で、借家の利活用、その集会所に利活用する整備などは含まれていないよう

| | | | |
|---|--|--|---|
| | にも読めてしまいます。 | | |
| 8 | <p>P 1 5 1 (4)及びP 1 8 6 「シルバー人材センター」</p> <p>「予約が取りづらいとの声がある。」と記載されています。予約が取りづらい声は、その通りかと思いません。以下のように考えます。シルバー人材センターへの依頼は、非常に廉価である。シルバー人材センターで働いてもその手当は非常に少ない。このため、常に人が不足して、かつ、予約が取りづらいのではないかと思います。本計画への意見ではないですが、シルバー人材センターの運営等も適切に見直しされたほうがいいのではないかと感じます。</p> | <p>シルバー人材センターは、公益社団法人として、高齢者への就労支援や生きがいづくり等を推進し、高齢者福祉の増進に寄与することを目的として運営されており、市では運営に係る補助金を交付している法人です。</p> <p>シルバー人材センターの予約が取りづらいといった声は市でも把握しており、状況を確認しましたところ、会員数に対し、市民からのご依頼数が多く、全てのご依頼に対応できない状況であるとのことでした。</p> <p>市としましては、シルバー人材センターの運営等について、適宜相談や助言を行うとともに、今後も会員増強や活動の周知など、様々な方法で支援してまいります。</p> | 無 |
| 9 | <p>P 1 6 5 (2) 市民団体との連携</p> <p>非常に重要な取り組みだと思えます。「相談を受ける対応でしか連携が出来ていない。」と記載されている通りかと思えます。私も自治会活動をしています。市からの情報は特になく思えます。積極的に相談を受け付けるとか、管理されていない空家等に関して連携するとか、場合によっては自治会側で管理できるようにするとか、どちらも負担をかけなくても、もう少し情報交換、議論ができるような場を検討したらどうかと感じます。</p> | <p>ご意見のとおり、今後の空家等対策については自治会との連携が重要だと考えております。関係部署と共に自治会と情報交換や議論が出来る場を設ける等検討してまいります。</p> | 無 |

| | | | |
|-----|--|---|---|
| 1 0 | <p>P 2 0 基本指針</p> <p>基本指針として大きく3つを記載されています。非常によくまとまっていると思いますが、1つ大きな観点を追加したほうがいいのかと思っています。鎌ケ谷市は、ご存じのように規模が小さく、周囲な大きな市が存在します。現状では、比較的、良好な空家等対策をされていると評価していると思っています。すると、できるだけ費用をかけないで、現状を維持、改良できる手段を講じるべきだと思います。基本指針として、国、県の協力とともに、周囲の市とも連携して取り組みを実施する旨を記載すべきだと思います。例えばP 2 1で記載されている施策において、1(2)の相談窓口は、鎌ケ谷市単独だけではなく、周囲の市とも連携して相談窓口を設ける、2(1), 3(1)のマッチング支援は、空家等のデータベースは鎌ケ谷市だけではなく、周囲の市又は県で作成して、周囲の市を含めてマッチング支援する。5(1)庁内の体制整備は、庁内に限らず周辺の市の庁内も含めて体制を整備する。</p> | <p>ご意見のとおり、周囲の市との連携は重要であると考えておりますが、基本指針ではなく、基本施策5空家等に関する施策の実施体制 施策(4)国や県等との連携に位置付け、周囲の市と連携して空家等対策が出来るように千葉県すまいづくり協議会の専門部会として設置されている空家等対策検討部会等を通じ千葉県、国へ働きかけてまいります。</p> | 無 |
| 1 1 | <p>P 2 2</p> <p>「市外等の遠隔地にお住まいの所有者等においても情報入手ができるように配慮することとします。」と記載されています。非常に重要な点だと思いますが、“配慮することとします。”は、非常に、悪い意味での役所言葉になってしまっているのではないかと思います。なぜ、「市外等の遠隔地にお住まいの所有</p> | <p>ご意見のとおり、表現を修正いたします。</p> | 有 |

| | | | |
|-----|---|--|---|
| | <p>者等においても情報入手ができるようにします。」と前向きに記載しないのかとか感じてします。配慮していれば、遠隔地の所有者等に伝わらなくてもいいといっているように思えます。もちろん、いろいろな事情で伝わらないことはあるのかもしれませんが。また、「高齢者にもわかりやすい内容とするように留意するとともに」の“留意します”も頭にはいれておいて作業しますですか？</p> | | |
| 1 2 | <p>P 2 2</p> <p>「空家等の適正管理や相談窓口等を記載したリーフレットを自治会活動や相談窓口にて掲示・配布等行います。」と記載されています。私も自治会活動をしていますが、どうしても会長等の幹部は、まだ紙での配布しか方法はないのかもしれませんが、自治会活動をしている役員の多くは、電子的な配布、公表のようなものを望んでいると思っています。少なくとも私は電子がいいです。例えば、自連協のHPに各町会の役員だけが見れるページや、町会の方々が見れるページを設けて、市から町会に向けての広報などを発信したらどうかと思います。その中で必要に応じて市のHPや市のLineにリンク、紹介する等。</p> <p>現在、自連協のHPを定期的には見っていますが、理事会、自治会長会、自連協ニュース等は見られますが、あまりにも発信が少なすぎるように思えます。</p> <p>できたら鎌ヶ谷市のHPの自治会、町会のページを</p> | <p>リーフレット等の電子的な配布方法の検討は重要であると考えていることから、関係部署に情報共有し、検討してまいります。</p> | 無 |

| | | | |
|-----|---|--|---|
| | もっと活用できるといいと思います。回覧物に関するも、その電子版がこのページでも見られるようになる といいのではないかと思います。 | | |
| 1 3 | <p>P 2 2</p> <p>「ウ 市ホームページの活用」を非常に重要で賛成です。如何にそのページを多くの方に見てもらえるような施策をとれるかがポイントだと思います。市ホームページに空家等対策について情報提供などを行う専用ページを設けるだけだと、誰も見にいかないとアクセス数が少なく意味がないものになってしまうと思います。少なくとも市のホームページを設けるとともにそれをアピールするとかの記載にしてもいいのかと思います。記載されている「周知を図る」をもう少し、どのようにするかが記載されるといいのかと思います。HPにのっけて周知を図るとか、意味のない成果になってしまわないか心配です。</p> | 関係部署に情報共有し、市ホームページのアクセス数を増やす方法等を検討してまいります。 | 無 |
| 1 4 | <p>P 2 5</p> <p>「50 歳以上のシニア層」と記載されています。本パブコメとは直接関係しないですが、50 歳をシニア層と呼ぶことに非常に抵抗があります。例えば、WHO の定義では 65 歳以上となっています。鎌ヶ谷市のシニアは 50 歳以上と定義しているのでしょうか？せめて、シルバー人材センターに登録可能な 60 歳等にしたほうがいいのかと思います。</p> | P 2 5 について修正いたします。 | 有 |
| 1 5 | P 2 7 | ご意見（7⑥）を頂き、P 2 7 については、修正い | 無 |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | <p>「コミュニティ助成事業の活用」において、「自治会等が一時的に負担する高額な整備費用の負担を軽減するとともに賃貸料の2分の1を補助」は、非常に良い制度だと思います。これにより自治会活動が維持できる場合も多いのではないかと思います。しかし、賃貸しないで活動している自治会にも、不公平感を持たれないように適切な対応が必要ではないかと思います。私の属している自治会では、会館を所有していますが、将来に向けて建て替えをどうするかとか長寿命化するための計画などを検討しています。長寿命化するための補助等も空家対策での自治会への補助と合わせてご検討いただけると助かります。</p> | <p>たしますが、自治会集会所の新築等に係る補助金（借家事業）はございますので、関係部署と情報共有し、検討してまいります。</p> | |
| 16 | <p>P33</p> <p>「施策（2） 市民団体との連携」において、「空家等の情報に関する自治会との連携について検討を進めます。」は、非常によい取り組みだと思います。しかし、「検討を進めます」では何をどれくらい検討されているか、これから何をどれくらいいつまで検討するかが全くわからなく、進むかどうか心配です。せめて、最初にいつまでに何を検討するかなどの目標を決めて進めるべきだと思います。</p> | <p>本計画期間である令和10年度までのなるべく早い段階で、情報交換や議論が出来る場を設けることが出来るように検討してまいります。</p> | 無 |
| 17 | <p>P39</p> <p>「基本施策8 その他空家等に関する対策」は非常によい取り組みだと思います。直接的な対策だけではなく、このような長期的な対策というより取り組みが重</p> | <p>ご意見のとおり、駐車場の確保が必ずしも生活の利便性向上に繋がるわけではないと思われまますので、P39「駐車場の確保による」を削除します。</p> | 有 |

| | | | |
|----|---|---|---|
| | <p>要だと思えます。ただし、施策(2)があまり適切ではないと思えます。なぜ、駐車場確保なのか、道路整備は何をいつているのか、密集市街地への対応は何をいつたいのか、この部分の検討が不足しているのではないかと思えます。まず、鎌ヶ谷市の特徴ですが鉄道網は非常に便利だが、道路網は全然整備されていない。抜本的な道路対策が不可能な状態のため、市内での車の移動、流入、流出、保管を減らすべき取組むのがいいのかと思えます。駐車場確保は施策にすべきではない。道路整備は、車のためではなく歩行者、自転車等のための整備に特化して進めるべきではないかと思えます。空家、空き地の土地の活用は、駐車場ではなく別なものを考慮して、それに補助を設けていくのがいいのかと思えます。所有者を変更しないで、暫定的な市民農園、公園、自治会等での活用の場合に税制等の優遇措置をするとかを検討したほうがいいのではないかと思えます。</p> | | |
| 18 | <p>P39 施策3も非常に有効だと思えます。予算規模の少ない鎌ヶ谷市なので、他の自治体の有効な取り組みをマネすることはよいことだと思えます。その際も本市が主体的に動かないですむように県及び国、並びに周囲の大きな市の力を借りるようすべきです。さらに施策ももう少し具体化した記載にすべきではないかと思えます。例えば、今年度中に県から、他市の有効な施</p> | <p>ご意見のとおり、周囲の市と連携を図ることは重要であると考えておりますが、事例も無く他市との調整もあることから、現段階では施策の具体化はしないものと判断いたしました。近隣都市等と情報交換を図りながら連携することは重要であると考えており、今後は、周囲の市と連携して空家等対策が出来るように千葉県すまいづくり協議会の専門部会として設置されている空家等対策検討部会等を通じ千葉県、国へ働き</p> | 無 |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | <p>策を3件紹介してもらおうとか、国から全国の自治会とベストプラクティスを発表し紹介する場を1回設けてもらい、鎌ヶ谷市もそれに参加した上で、少なくとも3つの自治会の取り組み内容を検討するとかの目標設定をされるといいのではないかと思います。</p> | <p>かけてまいります。</p> | |
| 19 | <p>P40 具体的な数値目標を設定することは非常にいいと思います。さらに、今までの状況を示し、検討した上で、目標値を検討することも非常に良いと思います。ただし、できそうな目標だけではなく、理想的な目標を加味した上で、目標を設定するのがいいのではないかと感じます。例えば、空家等の解消件数(累計)ですが、第2章3において、空家等実態調査をされています。その結果では、令和4年度の管理不全の空家は、389件、特定空家等候補が17件となっています。これを0にするためには、どのような施策を実施して、数値目標をどうするかが検討されるべきではないかと思います。</p> | <p>ご意見のとおり、引き続き所有者等への助言・指導を行うとともに、管理不全の空家や特定空家等候補が0件となるような施策を検討してまいります。</p> | 無 |
| 20 | <p>管理不全の空家等を減らすために、所有者が積極的に更地にするようなことを動機づける税等の対応が必要ではないかと思います。現在は、建物があると住宅用地の特例で固定資産税が減額される。さらに特措法により、いままで減額されていたものも条件により減額されなくなる。しかし、更地にすると税は6倍になるとの誤解もある。しかし増加はする。所有者とし</p> | <p>ご意見のとおり、管理不全の空家等を減らすために更地にするメリットがあること等は重要であることから、関係部署に情報共有し、検討してまいります。</p> | 無 |

| | | |
|--|--|--|
| <p>ては、そのまま所有していることを選びたくなる。更地にするメリット、動機付けができるような施策が必要ではないかと思います。なんとかごまかして住宅用地の特例として固定資産税を減額するよりも、更地にするメリットが何かしらあるようにして、それをしっかり市として広報していくことも大事ではないかと考えました。</p> | | |
|--|--|--|