

「長期優良住宅災害配慮基準」(案)への市民意見に対する本市の考え方

○募集期間：令和3年12月17日(金)～令和4年1月17日(月)

○ご意見数：11件(2通)

※ご意見は、趣旨を損なわない程度に要約していますので、ご了承ください。

番号	意見の概要	意見に対する本市の考え方
1	地すべり防止区域内でも、開発許可を取り、且つ完了検査済証を発行している開発宅地内においては、長期優良住宅の認定を受けられることにすべきではないか。	令和3年5月28日に公布された長期優良住宅の普及の促進に関する法律(以下「長期優良住宅法」という。)において災害配慮基準が追加され、10月20日に具体的な基準が基本方針(国土交通省告示第208号)で示されました。
2	地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域(以下、「地すべり防止区域など3区域」という)で、神戸市が開発許可をしたエリアは長期優良住宅の認定対象不可のエリアとすべきではない。	その中で地すべり防止区域など3区域にある場合には、長期優良住宅の認定を行わないことを基本とするという方針を示しています。市においても、国の基本方針に基づき長期優良住宅の認定は行わないとすべきと考えます。
3	地すべり防止区域など3区域の区域指定が解除されることが明らかな場合は、不認可としない自治体があるが、各自治体によって取扱いが違うのではないか。	なお、国交省の技術的助言(令和3年10月20日付国住生第231号)に記載のとおり、地すべり防止区域など3区域において、区域の指定解除がされることが決定している場合又は近い将来解除されることが確実と見込まれる場合については認定されることとなります。(区域の指定解除の決定及び解除の見込みの判断は国又は兵庫県の権限となります。)
4	災害配慮基準の追加は財産権の侵害に当たり、資産価値としての著しい低下が生じる。災害配慮基準の追加により長期優良住宅の認定ができない土地は固定資産税・都市計画税を減免すべきではないか。	長期優良住宅の災害配慮基準の追加の主旨は、上記ご意見1～3に対する神戸市の考え方の通りです。資産価値については市として回答できるものではないと考えます。なお、固定資産税等は、税の制度に基づき決定されるものと考えております。

5	<p>令和3年10月20日に改正された基本方針に基づき、市当局は災害配慮基準を追加する方針とし、令和4年2月20日から実施しようとしている。</p> <p>改正後、資産価値が大きく変化するのに、十分な情報提供、丁寧な説明もなく短期間で改正しようとするのが理解できない。猶予期間を1年程は設けるべきではないか。</p>	<p>災害配慮基準に係る認定基準について、1年程度の周知期間を確保するように施行日を検討します。今後施行に向け一層の周知に努めます。</p>	
6	<p>財産権の侵害にあたる決定に対しての期間としてあまりにも短すぎる。9か月程度は施行まで期間を採るべき。</p>		
7	<p>意見募集の告知の期間、時期、方法に問題がある。市民を含めどれだけの方が内容を知り得たのか。財産権を侵す今回の内容について、市民にその是非を問う告知を、神戸市は他の手法にてするべき。</p>		
8	<p>地すべり防止区域内において、開発許可及び完了検査済証を発行している開発宅地内で地すべり防止区域の指定が解除されていないのは行政の怠慢ではないか。</p>		<p>地すべり防止区域など3区域の指定及び解除は国又は兵庫県の権限でありますので、ご意見は伝えさせていただきます。</p>
9	<p>神戸市が開発許可したエリアにおいては地すべり防止区域など3区域の指定を解除すべき。</p>		
10	<p>一つの開発エリアにおいて地すべり防止区域に該当する区画と該当しない区画が存在することは公正ではない。</p>		
11	<p>地すべり防止区域など3区域で法改正以前に長期優良住宅の認定を受けた住宅は認定取消となり、それまで受けた住宅ローン控除等の税軽減の返還義務が生じる。</p> <p>また、長期優良住宅を相続・売買した場合、地位の承継の認可を受ける必要があるが、地すべり防止区域等の認可が不可となったエリアの住宅であれば、地位の承継の認可が却下され、資産価値が著しく低下する。</p>	<p>長期優良住宅法等の一部を改正する法律附則第2条第2項の規定により、地すべり防止区域など3区域において改正法施行の際既に認定を受けている長期優良住宅の変更申請及び地位の継承申請に、災害配慮基準への適合は求められません。</p> <p>災害配慮基準の追加により、地すべり防止区域など3区域において改正前に長期優良住宅の認定を受けていた住宅について、住宅控除等の税軽減の返還義務が生じたり、地位の承継申請が却下されることはありません。</p>	