

新潟市空家等対策計画(素案)に対する各委員の意見一覧

資料3

:内容の修正があるもの

番号	委員名称	前回会議資料	意見	回答・対応(事務局)	計画の修正 (パブコメ案)
1	河端委員	資料3 第4章 1 P.22	市の方針として、空き家をできるだけ増やさないようにするのか、空き家を減らすようなことを方針としているのか。	空家等対策計画 第4章 1「発生の抑制」の取組方針に基づき、対応していく。 ※今後も空き家は増加する見込みであるため、できるだけ発生を抑制したい	—
2	河端委員	資料3 第2章 3 (2) P.16 第4章 1 P.22 第4章 1(1) P.23	空き家をこれ以上増やさないという事を方針、目標の1つに掲げた方が良いのではないかと、増える一方となってしまう。	上記 1 に同じ。 除却を促進する取り組みとして、譲渡所得の3,000万円控除の制度などがある。	—
3	河端委員	—	空き家を減らすには、一層踏み込んだ取り組みが必要。(新築住宅に制限をかけるとか…)	意見として承るが、新築住宅への制限は、市民の権利の制限につながるため難しい。 なお、立地適正化計画において居住誘導地区を定め、人口減少社会における立地誘導に取り組んでいる。	—
4	河端委員	資料3 第1章 3 P.3 第2章 4 (5) P.19	不動産の売買が成立するもの(300万円以上の価値があるもの)は空き家ではないと考えている。	不動産の売買が成立するものであっても空家であれば空家対策として取り組む対象であると考えているが、売買が成立しない空家の方が重大な問題になり得ると捉えている。	P.14 第2章2(3)
5	河端委員	—	不動産業者は価値のない空き家は儲からないので相手にしない。 不動産の手数料に課題がある。	不動産の価値が低い場合、利益が見込めず、積極的に取引されない旨を問題発生要因・背景に追加する。	P.14 第2章2(3)
6	河端委員	—	空き家の寄付を募ったら50件以上空き家を手放したいという申し出があった。	—	—
7	河端委員	資料3 資料編	今後、空き家が増える可能性が高い地区を示すために、地域の高齢化率のマップなどを記載すべきではないかと。(中央区の自治協で配布していた。)	地域の高齢化率などを示す資料を空家等対策計画の資料編に追加。	P.39 資料編1(4)図6
8	河端委員	資料3 第1章 3 P.3	高齢者が多い地域を重点地区にしたほうが良いのでは？	重点地区の設定は、まちづくりの方向性とも関連すべきであると考えており、高齢者数の多さだけでなく、空き家の状況や地域の実態を勘案し、集中的に対策が必要と判断される場合に設定できるように、空家等対策計画に記載。	P.3 第1章 3
9	朝妻委員	資料3 第1章 3 P.3	特定空家が集中発生した地区だけでなく、空き家の発生を予防する観点での重点地区を設定することも重要。	予防の観点で重点地区を設定することも重要であるため、まちづくりの方向性ともあわせ、集中的な対策を講じることが必要な場合なども重点地区を設定できるように、空家等対策計画に記載。	P.3 第1章 3
10	河端委員	資料3 第1章 3 P.3	区画整理(面的な整備)は行政とのタイアップが必要。空き家は暗い話になりがちだが、庭付きの広い敷地にもっていけば明るい話となる。 重点地区=「ボロ家地区」(イメージの悪い地区)とならないように。	重点地区を設定する際は、イメージの悪い地区とならないような配慮が必要。	—
11	小池委員	資料3 第2章 1(5) P.10 第5章 2(1)	市民アンケートは今後も継続的に指標達成度を測るために行う予定であるか。	市政世論調査等のアンケート調査により、継続的に指標の達成度を測ることを予定している。	—
12	小池委員	資料3 第2章 1(4) P.9 第5章 2(4) P.32	管理不全な空家の改善率の目標について、現状値も併せて記載した方が分かりやすい。(市民アンケートの結果「誰もが空き家の所有者になる可能性があること」の認知度)と同様に、現状値を記載すべき。)	空家等対策計画 第5章 2 (4)において、目標と併せて現状値の改善率も記載。	P.34 第5章 2
13	上野委員	資料3 第2章 2(1) P.13	施設入所により空き家となる事例が増えているように感じる。入所期間も長期化していることも空き家が増える要因ではないか。(自宅に戻ることがないとしてもなかなか住宅を処分できない)	空家等対策計画 第2章 2 (1)①において、施設への入所期間の長期化も空き家が増える(空き家のまま放置される)要因となっていることを追記。	P.13 第2章 2(1)
14	上野委員	資料3 第1章 3 P.3	重点地区についてだが、隣が空き家だと(住環境の悪化により)自らも引っ越し、空き家が連鎖するので、今の課題を早く解決する必要がある。	空き家の発生が連鎖することも踏まえ、まちづくりの方向性ともあわせ、集中的な対策を講じることが必要な場合なども重点地区を設定できるように、空家等対策計画に記載。	P.3 第1章 3
15	佐藤委員	資料3 第4章 1(1) P.22	空き家の発生を抑制するためには、相続や終活の機会が動きだすのでは遅い。所有者等のこどもや親族への働きかけも重要ではないか。	所有者等のこどもや親族等への働きかけも重要と認識しており、空家等対策計画 第4章 1 (1)において、様々な機会や手段を通じて、空家等についての意識啓発を図るとしている。 ※記載内容については変更なし	—
16	河端委員	資料3 第4章 1(1) P.22	成年後見人制度では、財産処分に裁判所の許可が必要なのがハードル。 市民に民事信託の制度を周知し、認知症などになる前に民事信託を利用を促すべき。(県のパンフに記載)	空家等対策計画 第4章 1 (1)において、認知症となる前であれば任意後見や民事信託といった制度も活用できることを、成年後見人制度の必要性と併せて記載。 ※成年後見人制度(任意後見や法定後見、民事信託の説明が必要)	P.23 第4章 1(1)

番号	委員名称	前回会議資料	意見	回答・対応(事務局)	計画の修正 (パブコメ案)
17	高松委員	資料3 第4章 2(2) P.23	コロナ禍で、空き家の新たな活用などを見直す機会となった。大都市から地方の暮らしへの転換も考えられる。田舎暮らしが見直され、空き家の活用が進む可能性もある。より一層、積極的に利活用を促進し、空き家の可能性を見直す必要がある。	空家等対策計画 第4章 2 (2)において、人口減少や少子高齢化に加え、社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化が進むなか、地域の活動や空家等への住み替えなどの支援に取り組むことを記載。	P.25 第4章 2 P.26 第4章 2(2)
18	高松委員	資料3 第4章 1 P.22 第4章 2 P.23,24	空家対策として、空き家の除却を進めるような取り組みと、活用により空き家とさせない取り組みの両輪をまわすべき。	空家対策として、空き家の発生を抑制と活用の促進を取組方針として位置付け、今後も同時に取り組む。 ※記載内容については変更なし	—
19	河端委員	資料3 第4章 1(2) P.22 第4章 2(1) P.23	状態が悪く財産価値が低い空き家は活用には向かないため、建替えを行った方が良いと判断されることが多い。 空き家の活用をすべきかどうかについては、程度により判断すべき。	空家等対策計画 第4章 2において、空家となつてからの期間が長い場合や、建築年が古いものについては、活用に伴う費用が高額になることも考えられるため、事前に専門家への相談を勧める。 傷みの少ない空家や耐震性の確保された空家の活用は問題ないが、老朽化が著しく耐震性が不足している空家は、活用に掛かる費用も高額になるため、全ての空き家が活用に適しているわけではない。しかし、古民家のような価値のある建物については、建築年などが古くても活用する価値があるという考えもある。	P.25 第4章 2
20	河端委員	資料3 第4章 1(2) P.22 第4章 2(1) P.23	300万円程度の低い価値の空き家でも利活用の見込みがあるものは、不動産の買い取り業者がリフォームし、価値を高めて売却することで売買されている。素人のリフォームでは高額になるし、築30年～40年の空き家は誰も買わないため、利活用できない家は除却し、新築した方がよい。ただし、古民家のようなものは除く。 ※買い取り業者が買わない物件は、リフォームや売却は難しい	上記に同じ	P.25 第4章 2
21	河端委員	資料3 第5章 1(3) P.31	より専門家の知見を活用して空き家の解消に積極的に取り組むため、市が具体的な専門業者を仲介したほうがいいのではないかと。	市としては、公平性の観点から特定の業者を仲介することはできないため、パンフレット等により関係団体(13団体)の窓口を紹介する。	—
22	河端委員	資料3 第4章 P.21 第4章 1(1)P.21	空き家の活用させるには、空き家になってからの期間が重要。数年間、空き家となると家が傷んでしまう。	左記と同様な認識を持っているため、居住・使用の段階から市民意識の啓発に努める。 ※記載内容については変更なし	—
23	河端委員	資料3 第1章 3 P.3	空き家の解消を進めて、戸建て住宅に集合住宅から人が移り住むと、マンションの空き室問題が生じてしまう。 市はこれも見据えたうえで対策を立てていくべき。	空家等対策計画の主な対象は戸建て住宅としているため、マンションの空き室問題についてはマンション政策の課題として捉えている。	—
24	河端委員	—	市内の空き家の活用として、災害時の見なし仮設とすることもあってはどうか。(統計調査では2万戸以上の利活用が可能な空き家がある。)	—	—
25	上野委員	資料3 第2章 2(1) P.13	空き家に保管されている物品や仏壇の処分1年以上かかった事例も知っている。物品の処分に時間がかかることも空き家の処分がなかなか進まない要因となっている。	空家等対策計画 第2章 2 (1)②において、物品や仏壇の処分に時間や費用が掛かることや、活用や除却の意向がある場合においても家財の整理に時間がかかることを記載。	P.13 第2章 2(1)
26	黒野委員	資料3 第4章 2(1) P.23	市はこれまで様々な空き家の活用や空き家の予防に向けた取り組みを行っているため、それらの情報(活用事例の紹介など)を市民に積極的にPRすることで、より一層の周知を図るほうが良い。	今後、空家に関する様々な取り組み事例や、支援メニューなどについて、市民に積極的にPRするよう努める。 ※記載内容については変更なし	—
27	黒野委員	資料3 第5章 2(2) P.32	パンフレットの作成や無料相談会を行っているが、無料相談会に限らずに専門家へ具体的な相談ができる場の紹介や、団体などへのつなぎを市が行っていることについて記載するなど、もっと周知した方がよい。	空家等対策計画 第5章 2 (2)において、関係団体の協力のもと相談体制の構築や各種専門家と連携した対応に取り組む旨を記載。 ※「管理不全な空家等について」の文言を削除し、管理不全な空家等だけでなく、さまざまな空き家について連携した対応取り組むとする。	P.34 第5章 2(2)
28	佐藤委員	資料3 第4章 1(1) P.22 第5章 2(1) P.32	(コロナ禍の状況もあり)市の作成したパンフレットなどの情報はWeb上で閲覧できるようにするなどリモート対応状況はどのようにになっているか。	パンフレットについては、HP上で内容を公開しており、空き家に関する電話での問い合わせを受けた際は、内容を聞き取った上で関係する団体の窓口を紹介している。	—
29	小池委員	資料1 資料2	にいがた住まい環境基本計画の取組も空家等対策計画の取組も、高齢化が進むことが明らかである中で、後手にまわっている印象がある。 取り組みの評価指標の設定は大事であるが、評価指標の結果をいかに施策に反映させるかが大事。	本市の評価指標の現状値は伸びていないが、国・県においても概ね同様な傾向にある。今後、国の住生活基本計画の見直しの動向を注視するとともに、指摘の通り指標の結果を受けていかに今後の施策に反映させていくかが重要であると捉えている。	—