

豊明市第3回空家等対策協議会空家等対策計画に対する意見等とその対応

| NO | 発言者 ページ | 主な意見・指摘事項 | 計画への反映 |
|-----|--------------------|--|---|
| 1 | 井澤 委員長 P. 6 | <p>空家の定義の中で、「二次的住宅」「その他の住宅」までであるということを説明している。国の住宅・土地統計調査では、4つを統括して統計処理されている。今回、豊明市独自で詳細調査したのは、「その他の住宅」をターゲットとしているという説明があったほうがいい。</p> <p>初めの統計グラフが全体数値で豊明市 10.8%、後で 2.9%という数字が出てきて混乱する。</p> <p>図 2-3 の「その他の住宅」の赤枠取りの説明が書いていないので、全体として統計処理の話が分かりづらい。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・新 6 ページ下段に、「その他の住宅」が空き家になることの位置付けを記載しました。 ・豊明市実態把握調査で「その他の住宅」相当の空家について調査を実施したことを記載しました。 |
| 2 | 井澤 委員長 P. 16 | <p>アンケート結果「ウ 空家の今後の活用」のグラフについてのコメントがない。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・新 18 ページに「ウ 空家の今後の活用」のグラフについてのコメントを記載しました。 |
| 3-1 | 井上 委員 P. 17 | <p>そもそも豊明市は社会減傾向、人口が減っている前提で、かつその中で賃貸用住宅の空家率が大きく増加している。つまり空家以前に豊明市の魅力が足りないという指摘になるのでは。空家の問題は空家の問題として、まち全体が右肩上がりの雰囲気にもっていけるものはないのかと。</p> <p>更に、総合計画での人口予測（4 ページ）のように予測はされる中、市街化の農地を宅地にしたりいろいろやれば、豊明は魅力がありもっと人口が増えるまちだと思う。そういう点で、全体的なニュアンスとしては、縮小して空家が増えるような計画がどうもしっくりこない。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・本市のまちづくりにおける重要課題として認識します。 ・空家等対策計画内での具体的な記述としては見送りたいと考えます。 |
| 3-2 | 井澤 委員長 | <p>つまり、空家をどうするのかということに焦点を当てて議論していると、空家がなぜ発生するのかという根本的な背景を見失いがちではないか、むしろ人口が増えいって魅力的な都市になってくると空家そのものが少なくなっていくはずだから、もっと背後の都市の魅力みたいなものを考えることも重要だと。</p> | |

| NO | 発言者 ページ | 主な意見・指摘事項 | 計画への反映 |
|-----|-------------------|---|---|
| 4 | 吉川 委員 P. 23 | 3-1、6行目、空家イコール社会悪のような表現となっている部分については、「今後は空家等が増加していくことが想定されます。」の後に、「それに伴って適切に管理されていない問題となる空家の増加が想定される」ということを付け加えるべき。相続や転勤等でやむを得ずに空家を所有している方が、居心地悪くならないよう表現を変えるべき。極力空家にしない、空家になっても適切に管理ということにつながっていくといいと思う。 | ・新25ページに、当該文章に続けて、「それに伴って、適切に管理されず、周辺的生活環境に悪影響をもたらす空家等が増加して行くことも予想されます。」の一文を加えました。 |
| 5 | 相羽 委員 | 「売りたいまたは売ってもよい」という意見も多い。魅力あるまちであればすぐにも売れるし、古い建物でもリフォーム等すればすぐに入居がある。それに伴って、空家バンクを充実させてPRして、空家を流通させるというようなことも謳ったほうがいい。 空家密度とかそういったものに関しては一般の人が見てもよく分からないと思う。市内だけでなく市外にも空家バンクのPRについて謳ってはどうか。 | ・新28ページ、29ページ最下段「全国版空き家バンク」の参画で対応したいと考えます。新たな記述は加えておりません。 |
| 6 | 田中 委員 | 地域の集会などに参加すると、空家に限らず、道路整備のことや豊明市のまちづくりのことが話題になっている。全体的に、豊明市が目指すまちづくりについての記載があるといいと思う。 | ・本市のまちづくりにおける重要課題として認識します。 ・空家等対策計画内での具体的な記述としては見送りたいと考えます。 |
| 7-1 | 大島 委員 P. 6 | 全国、愛知、本市の空家の状況で、ページ数のウエイトが大きい。理解する上では大きくてもいいが必要があるか。例えば、世帯数が入っているが、これが計画でコメントでも述べられていないのであれば、一般市民の方が空家を理解するために、よりシンプルにしていったほうが、見やすいと感じる。 | ・8ページ等の空家率の統計グラフにつきましては、世帯数の増加以上に住宅戸数が増え続ける、住宅余剰の趨勢にあるということの説明のため残しました。(グラフの評価欄に記述を追加しました。) |
| 7-2 | 大島 委員 P. 17 | 表2-1 賃貸用の住宅について、記述が必要か。 | ・17ページの「賃貸用の住宅の空家率」につきましては、人口の社会減が、先ず賃貸住宅の空き状況として顕在化しているという意味で、記述を残しました |

| NO | 発言者 ページ | 主な意見・指摘事項 | 計画への反映 |
|-----|-------------------|--|--|
| 7-3 | 大島 委員 P. 23 | 方針のところ、「このため、今の段階から、現在の住まいを空家等にしない、空家等になっても適切に管理していく」という2つの課題があるが、対策の枠組みでは、アイウという3つの枠組みがある。2つの課題をどう位置づけするのか、分かりやすく。 | <ul style="list-style-type: none"> ・新25ページの記述を井澤委員長のご意見を参考に、「現在の住まいを空家等にしない、空家等となっても適切に管理し、必要に応じて利活用を促進する」と変更しました。 |
| 7-4 | 大島 委員 | どんどん、義務的にやらないといけないということを感じる。やった効果、やってよかった、改善していくという理念を感じられるとよい。 | |
| 7-5 | 井澤 委員長 | 2つの課題と3つの枠組みで数の不一致は、空家等にしないことは予防する、管理するということは利活用を含めているので、「管理し、必要に応じて利活用」というように加えたら分かりやすいのではないか。 | |
| 8-1 | 三浦 委員 | 最終的には対策計画、個別案件であたる、その中で見ると活用の中で述べられた、売りたいという方に道筋をどうつくるかが一番の問題ではないか。調整区域の中で建替えができないものは、都市計画の観点において緩和措置などが必要ではないか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・本市のまちづくりにおける重要課題として認識します。 ・新26ページの図3-1で「不動産関連の充実」「空家バンク」の上の括弧書きを<空家等の解消・利活用>に変更しました。 |
| 8-2 | 井澤 委員長 | 三浦委員の指摘のように、「売りたい、売ってもよい」は、24ページの対策に向けた骨格的な取組の中でどこに該当するか。不動産関連サービスの充実というところか、空家バンクの活用は空家をどう埋めるかである。利活用してもらおうということなら、売りたいというのはどこに入るか。 | |
| 9-1 | 吉川 委員 | 計画から外れるかもしれないが、流れから言って、啓発活動をするのは空家問題の入口なのだろうと。では、出口をどこにもってくるかというところで、売却なり利活用なりという出口をもってくると思うが、その出口が詰まってしまうことによって、結局滞留してしまう、解決にならないというのは現状として皆さんのお話のとおりなので、そこをどう解決していくか。 また、調整区域はすぐに市街化区域にならないので、売りたいというニーズだけはあるが、それに対してどうするか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・本市のまちづくりにおける重要課題として認識します。 ・空家等対策計画内での具体的な記述はしていません。 |
| 9-2 | 井澤 委員長 | 入口というか、予防の問題と発生したときの対処の問題がうまく連動しているということがやはり重要だというご指摘だと思うが、そのとおり。 | |

| NO | 発言者 ページ | 主な意見・指摘事項 | 計画への反映 |
|----|--------------------|--|---|
| 10 | 井澤 委員長 P. 24 | <p>空家等の適切な管理を促す取組、これについては25ページの3-2の管理の問題を一節として起こしている。それから、3-3が利活用を一節にして起こしている。</p> <p>しかし、空家等の発生を予防する取組については、項目として一節もないので、項目として予防の取組の柱を掲げる、そういうイメージで。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・第3章の各節は、国土交通省「基本的な指針」記載の「空家等対策計画に定める事項」の項目に合わせています。 ・「3-2所有者等による空家等の適切な管理に関する事項」の冒頭文章の変更及び、「(1)空家等となる前の段階での啓発」の記述を設けました。 ・予防対策は、「啓発」施策がメインとなること、住み替え支援等の他の施策とも関連してこること、節として独立させると他の節と重複した施策内容となることも理由のひとつです。 |
| 11 | 井澤 委員長 P. 22 | <p>5つのゾーンに分け、具体的にそれぞれの課題についてどう対応する地区ということが整理されている。</p> <p>一つ目が①④、二つ目が全部ということで、空家等の所有者等の認識に対する課題はすべての地区に関わる問題であると。三つ目が①③④、一番最後が①③④ということである、⑤がない。これは多分残りの全部だが、そうすると⑤が唯一入るところが二番目の何も書かれていないことになる。「⑤をはじめとするすべての地区」のような表現の方が、全部の地域に対して対策はとろうとしているという意識が出る。これでいくと⑤何にもしないでもいいというようなイメージになっても困る。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・新24ページ、図2-17を変更し、「所有者等の認識に関する課題」は、「市外縁部を含むすべての地域」における課題である旨を表現しました。 |
| 12 | 井上 委員 | <p>建替えの補助金なんか出せないですよ。あるいは超低金利融資です。空家にしておくというのは、要するに建替費用がない、あるいは取り壊すのも面倒、そういったところに具体的に手当てをしていく。財政的な問題にも絡むが。</p> <p>空家にかかる譲渡所得の特例も特別なもので、できるだけ譲渡させたいという意向でされたのだから、今度は改装、建て壊し費用を特別扱いで施策ができれば、かなり進むのではないかと。</p> | |

| NO | 発言者 ページ | 主な意見・指摘事項 | 計画への反映 |
|----|-------------------|---|--|
| 13 | 小浮 市長 P. 32 | 実施年度計画に記載したことをやる予算だけでなく、人的なものも一定程度に市で確保し事業を進められる体制も都市計画課にもっていきたいと思っている。 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家対策における重要施策として検討します。 ・空家等対策計画内での具体的な記述としては見送りたいと考えます。 |
| 14 | 井澤 委員長 | 概要版について市民が読むと、やはりタイトルがちょっと硬い。計画の背景、例えば「なぜこの計画を作るのか」とか。計画の概要というのも一番下に書いてあるが、概要ではなくて、計画にあたっての前提条件のような。3ページのところ、住民からの相談への対応と書いてあるのも、タイトルと合ってくるような、それが一言でわかるような、相談窓口の一本化というキーワードがあると分かりやすいのではないか。言葉をやさしく。 | <ul style="list-style-type: none"> ・「概要版」の見出し表記を全体的に見直しました。 ・「概要版」4ページの空家の位置の表現を、「ヒートマップ」による表現から、「メッシュ」による表現に変更しました。 |