

パブリックコメントで寄せられたご意見と市の考え方

案件名	第3期上越市空き家等対策計画(案)	担当課	建築住宅課
-----	-------------------	-----	-------

No.1	ご意見の該当箇所: 第4章 空き家等対策の方向性 18ページ
ご意見	1 適正管理／(1)所有者等による空き家等の適切な管理の促進／①所有者等への啓発 項目内7行目「…民法の制度を活用し裁判所にその適切な管理を行う管理人等の選任を申し立てることができます。…」とあるが、実際には、手続きが煩雑で費用も時間がかかることを明記してほしい。申し立てるためには、法律の専門家を依頼して、相当の覚悟をもって臨む必要がある。
対応区分	反映しない
市の考え方	ご意見の民法の財産管理制度については、令和3年の民法改正により創設され、令和5年に施行されたものも含まれており、まずは市民の皆様に制度の存在を広く知っていただくことが重要であると考え、計画に記載したものであるため、原案のままといたします。 なお、ご意見のとおり、こうした制度を利用するにあたっては、所定の手続に従い申立てを行う必要があり、その過程で時間や費用を要する場合があることも承知しているところですので、必要に応じて情報提供の在り方を検討してまいります。

No.2	ご意見の該当箇所: 第4章 空き家等対策の方向性 19ページ
ご意見	1 適正管理／(1)所有者等による空き家等の適切な管理の促進／②所有者等への情報提供や適正管理依頼等の注意喚起／イ管理不全空き家等に該当する可能性の高い空き家等 項目内5行目「なお、死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家法に基づき、市において所有者等を調査し、可能な限り当該空き家等を適切に管理する義務のある人を特定し、適切な管理を促すよう利活用等の可能性も含め、情報提供や適正管理依頼等の注意喚起を行います。」とあるが、相続放棄している場合には、改正された民法の精神に則り、適正管理依頼等の注意喚起を行うことができないことが盲点となる。
対応区分	記載済み
市の考え方	ご意見の「相続放棄されている場合に適正管理依頼等の注意喚起を行うことができないこと」については、20ページに記載しているところです。 また、21ページにおいて、所有者が確知できない場合の管理不全な空き家等への対応の流れを図示しています。

No.3	ご意見の該当箇所: 第4章 空き家等対策の方向性 20ページ
ご意見	<p>1 適正管理／(2) 市による管理不全空き家等や特定空き家等に対する措置／② 特定空き家等への対応</p> <p>項目内15行目「所有者等が不明であり必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は、個々の特定空き家等が置かれている状況等を総合的に判断し、略式代執行や財産管理制度を活用するなどの対応を実施します。」とあるが、当市は、雪害が心配される地域であることから、降雪期前に対応する即時の対応が求められることを明記していただきたい。落雪等による窓ガラスの破損、家屋の倒壊、屋根からの道路等への落雪が心配される。</p>
対応区分	反映しない
市の考え方	<p>ご意見の「降雪期前に対応する即時の対応が求められることを明記」については、市として所有者が不明な空き家等のうち把握しているものについては、定期的に現地確認を行い、状況の把握に努めております。しかし、空き家であっても個人の財産であることには変わりなく、近隣への被害のおそれがない場合に市が事前の措置を講じることは困難ですので、原案のままといたします。</p> <p>なお、22ページで大雪時の対策として「近隣への被害のおそれがあるにもかかわらず空き家等の所有者等が不明な場合は、庁内関係各課や関係機関と連携し、被害防止に努めます」と記載しており、具体的には上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例第15条に基づき、「空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる」としてあります。</p>

No.4	ご意見の該当箇所: 第4章 空き家等対策の方向性 21ページ
ご意見	<p>1 適正管理／(3) 大雪時の対策／① 所有者等への注意喚起</p> <p>項目内3行目「…空き家等の所有者等に対し事前の注意喚起を実施します。…」とあるが、現在、特に問題となるのが、相続人不在の家屋ではないだろうか。身寄りのない方や相続放棄された家屋に対し、行政としてどのような対策を講じることができるのかを明示すべきではないだろうか。</p> <p>次頁「また、近隣への被害のおそれがあるにもかかわらず空き家等の所有者等が不明な場合は、庁内関係各課や関係機関と連携し、被害防止に努めます。」とあるが、「関係機関と連携し」とは具体的にどのような機関を想定するのであろうか。法の下で対応するとなると、必ず裁判所が関係するはずであるが、関係機関の中に入っているのだろうか。また、裁判所は関係機関となる方針を示しているのだろうか。</p>
対応区分	記載済み
市の考え方	<p>ご意見の「相続人不在や相続放棄された家屋に対する行政としての対策」については、22ページに記載しているところです。</p> <p>また、「裁判所が関係するはずであるが、関係機関の中に入っているのだろうか。」とのご意見について、裁判所は財産管理制度等の申立てを受け付ける機関ではあるものの、空き家情報バンクの運営や空き家等対策に関し、市が直接連携する機関には該当しないため、関係機関としては位置づけておりません。</p> <p>なお、関係機関については、26ページから27ページまでにおいて記載しています。</p>

No.5	ご意見の該当箇所： -
ご意見	<p>P28【空き家等の利活用又は除却の流れと関係機関との連携イメージ】において、空き家に関する情報の入力者が示されていません。</p> <p>文面からは、5年に1回の国による調査、市の独自調査、町内会への年1回の調査依頼、市民からの情報提供等が読み取れます。</p> <p>市民からの情報提供は、町内会を経由すべきなのか。また、市に直接持ち込まれた情報は、後に町内会とも共有されるのかなど、情報入力の窓口(一元化・明確化)と、町内会との共有などの仕組みが示されれば、尚良いかと思いました。</p> <p>利活用を進め、特定空き家を生まない流れを作るためにも、いかに入力(情報)を増やすかが重要と考えます。</p>
対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	<p>ご意見の連携イメージの図表については、空き家に関する情報の流れを示すものではなく、タイトルの「空き家等の利活用又は除却の流れと関係機関との連携のイメージ」でお示していますように、空き家等の利活用又は除却等の流れにおいて、関係機関がどのように連携するかをイメージとして表したものです。</p> <p>また、情報の共有化などのご意見につきましては、個人情報の保護に十分に配慮しつつ、必要に応じ地域との情報共有を図るとともに、より多くの空き家情報が市に集まる仕組みづくりについて研究してまいります。</p>

No.6	ご意見の該当箇所： -
ご意見	<p>【今回、パブコメを記載した思い】</p> <p>町内に在住であった方が孤独死され、その土地家屋等が相続放棄された。結果として、降雪期を目前にして、相続放棄された方、総合事務所、裁判所、市の相談センター、司法書士に直接連絡した。そこで分かったことは、法律の専門家に依頼しないと何ら解決しないという事実であった。裁判所からは、「書類による申請がなければ動くことはない」と門前払いされた状態であった。市の出先機関である総合事務所においても、具体的な解決策が示されなかった。</p> <p>今回の計画に期待することは、空き家対策の啓発である。私の住む町内でも一人暮らしの高齢者が数名おいでになる。お子さんは既に他の地区で生活基盤を築いている中、亡くなった後のことをどのように考えているのか心配になる。本計画が、それを考える契機となるよう取組を進めていただけることを期待している。そして、現在、空き家となっている現状が解決に向かう実効的な計画となることを切にお願いしたい。</p>
対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	<p>ご意見の「空き家対策の啓発」については、空き家の所有者に早いうちから気持ちを整理していただくため、住まいの終活ノートの周知などを通じ、啓発に努めてまいります。また、本計画が「実効的な計画となることを切にお願いしたい」とのご意見については、計画に示す「第4章 空き家等対策の方向性」に基づき、空き家等対策に適切に取り組み、市民が安全安心に暮らすことができる生活環境の確保に努めてまいります。</p>

No.7	ご意見の該当箇所: -
ご意見	<p>親の介護のために上越に住むようになって●年になります。 国や市の現状、課題、方針など、知らないことばかりなので的外れな内容かもしれませんが、一市民の意見として聞いていただけると幸いです。ありがとうございます。</p> <p>原点となるコンセプト 優しさ、思いやり “My religion is kindness” (私の宗教は優しさ)というダライ・ラマのことばがあります。 誰もが安心して暮らせる地域社会の実現には、市政においても、その根底に、お互いを思いやる気持ち、すなわち「寛容」や「共生」の心が不可欠だと思います。</p> <p>空き家対策について考え始めた時、小さな視点からではなく、上越市の将来を見据えた大きなビジョンが必要だと感じました。年々増加するシニアだけでなく、若い人たちにもアピールできる魅力のある街づくりについて考えてみました。</p> <p>提案</p> <ol style="list-style-type: none"> シニアが老後移住したいと思う魅力的な街 若い人たちも移住したいと思うような教育が受けられ、仕事が見つかる街 空き家対策の提案 <p>1. 市内だけでなく、市外、県外からもシニアが老後移住したいと思う魅力的な街づくり ◇自分が老後を過ごしたいと思うような街。自分の親に住んでもらいたいと思うような街を実現する ◇高齢者だけでなく、全ての住民が、最後まで尊厳を持って生きられる ◇高齢者が孤立することなく、自立し、社会的な役割を持ちながら、コミュニティーの一員として認められる ◇高齢者や身障者に優しい、アクセシビリティと安全性を重視したバリアフリーの環境: 車椅子でも生活しやすいバリアフリー設備、公共交通機関や道路の整備、多様なニーズに対応できる福祉施設・高齢者向けケア付き住宅 ◇高齢者や身障者が迅速かつ手軽に医療を受けられる環境 ◇認知症の専門医療、専門福祉施設を設ける ◇終末期ケア・ホスピス環境の充実: 最後の瞬間まで個人の権利を尊重 ◇医療、福祉、家族の間のコミュニケーションが容易でスムーズ ◇カウンセリングなどのメンタルケアの充実(全ての人が対象、特に終末期ケア、家族や介護プロバイダーのメンタルケアなど) ◇高齢者が安心して相談できる法律のプロ(元気なうちに遺言を準備するなどのサポート)</p> <p>2. 若い人たちも移住したいと思うような教育が受けられ、仕事が見つかる街 地方の病院に勤務を希望する医者が少ない、介護職の収入が低いなど、様々な問題がありますが、若い人たちにも魅力のある教育施設や職場を提供する方法はないだろうかと考えてみました。 ◇AIやロボティクスなどの最先端の技術も視野に入れ、それらの技術の開発支援も含む、医療・介護・福祉・リハビリ専門の教育及び研究機関を提供。介護テクノロジーのプロを目指す人たちにも魅力のある一流の教育環境、養成プログラムを整える ◇1で述べたような高齢者が必要とする医療及び介護施設を整えることにより、教育を終了した人たちが、その知識や技術を即実践できる場所を提供できる。認知症、ホスピスやメンタルケアも含む幅広いヘルスケア分野のプロが移住してきたいと思うような魅力的な職場、生活環境を提供する ◇医療及び介護分野のカリキュラムに、患者や患者の家族を含む個々の人格に対して、優しさと尊厳を持った対応ができる「こころの教育」を重視する</p>

- ◇人手が足りないから誰でも雇うというのではなく、しっかりと教育を受けたプロが育ち、活躍できる職場があり、仕事の内容にあった収入を得られる環境を作る
- ◇若者やシニアの勉強をサポートするために、一流の図書館を作る。●●のような建築物としても魅力的な図書館があれば、観光効果も期待できる
- ◇子供からシニアまで幅広い年齢層が利用できる、また県外からの観光客も期待できる施設を充実させる

- や●●などの大型商業施設
- アスレティック施設
- サウナ、岩盤浴などを含む温泉設備
- 主要施設を周遊するバスサービス

3. 空き家対策の提案

最後になりましたが、1と2の項目の提案の基盤となったのが、これから記述する空き家対策の最初の提案です。考えるにつれ、これは空き家対策だけの問題ではないことに気づき、1と2の項目を追加させていただきました。

●●に住んでいるので、空き家対策で最初に思いついたのが、本町通りの雁木・アーケード街の空き家を一つのコミュニティとして管理・運営するという提案です。

- ◇高齢者が孤立しない環境で、自立して長生きできるコミュニティの構築が目的
- ◇雁木やアーケードがあれば、車を運転しないシニアでも歩いて移動できるので、自立して生活しやすい
- ◇雁木・アーケード街の空き家をシニアが住みやすいバリアフリー、オール電化にリフォームする(一人暮らし用、シェアハウス用)
- ◇アーケード内の住人同士のコミュニケーションがとりやすい(孤立を防ぐ)
- ◇定期的に管理会社の担当が訪問してコミュニケーションをとる
 - 健康関連の担当者、建物の修理などの担当者
- ◇アーケード内のあちこちに、医療、介護関連施設(歯科、眼科、内科、カウンセリング、リハビリ、デイサービスなど)を設置する
- ◇既存のビジネス(店舗)はそのまま維持しながら、生活に必要な施設を設置する
 - 食堂(健康的な減塩食を3食提供)
 - スーパーマーケット、コンビニ
 - 娯楽・レクリエーション(レストラン、喫茶店、居酒屋、カラオケなど)
 - カルチャーセンター
 - スポーツジム、リハビリ施設(高齢者に運動指導のできるスタッフ常駐)
 - 銀行、交番など

商用施設や文化施設ができれば、若い人に職場を提供するだけでなく、元気なシニアに若い人たちと一緒に働く機会を与えることもできる

上記は、雁木・アーケードのある本町通りを想定した提案ですが、それ以外の地域にある空き家についても、複数の空き家が集中した地域があれば、高齢者が住みやすいようにリフォームし、その地域を一つの高齢者コミュニティとして管理するという方法もあると思います。コミュニティの中に一軒、会合やレクリエーションに利用できる共同スペースを設けて住民の横の繋がりを促したり、定期的にバスなどの交通手段を提供することにより、生活に必要な買い物ができるようにするなど、それぞれのニーズに合わせて柔軟に対応していく。

新しいことを始める時は、莫大な時間、費用、エネルギーが必要です。しっかりしたコンセプトに基づいた信頼できる対策、長期にわたって効果が持続する方法を選択し、計画的に実行していただきたいと思います。幅広い視野で上越市独自のクリエイティブなソリューションを見つけて、魅力的で活力溢れる街の実現を期待しています。そして何よりも、全ての人々が最後まで尊厳を持って自分らしく生活できる、差別や争いのない、お互いを思いやり尊重しあえる平和な街の実現を望んでいます。

対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	ご意見の「空き家対策の提案」については、空き家の有効活用の手法として今後の参考とさせていただきます。

No.8	ご意見の該当箇所: -
ご意見	<p>上越市空き家対策(空き家情報バンク制度の拡充)の提案</p> <p>I. 提案の概要</p> <p>私は●●の実家(築●●年)を●●年に売却した実体験をもとに、空き家対策の改善を提案する。</p> <p>相続した実家を不動産仲介業者に相談し●●万円で売りに出したが、●年間売れなかったため、リノベ業者(●●)に●●万円弱で売却した。その後、物件はリフォーム途中にもかかわらず、●か月後に買い手が見ついたことが分かり、このことから売主・買主双方の「不安」解消が成約の鍵であると考えに至った。</p> <p>現在の上越市の空き家情報バンク制度では、調査費用や改修費用が売主負担となる場合があり、売主は売却可否が不透明な中で費用負担を負うことに納得できない、一方で買主は建物の状態や改修費用が不明で不安、という課題がある。</p> <p>リノベ業者は物件を買い取り、調査・改修リスクを引き受けることで不安を解消しているが、その結果生じる利益は、実質的に売主・買主双方が負担しているとも言える。そこで、上越市が建物調査を制度化し、調査費用を一時立替する仕組みを導入すれば、不安を公的に軽減でき、これにより</p> <p>売主はより高く売却でき 買主はより安く購入でき 市外・県外からの移住促進や地域活性化につながると期待される。</p> <p>費用負担による市の財政リスクについては、売買成立時に調査費用実費に一定割合を上乗せして回収するなどの方法で軽減可能であり、リスクを取ってでも検討すべき新たな空家対策制度であると思料する。</p> <p>この10年間で木造住宅の建設費は高騰していて、中古住宅には追い風の状況といえる。空き家となった中古住宅は既に経年劣化しているため、早期に流通市場に売りに出せるように制度を整えることが空き家対策の肝であると考えます。</p> <p>II. 具体策を含む提案の要約</p> <p>私は、●●の実家(築●●年)を●●年に売却した経験から、空家が市場で流通しにくい最大の要因は売主・買主双方の不安にあると考えます。</p> <p>一般仲介では●年間売れなかった物件が、リノベ業者による「不安の引き受け」により短期間で成約した事実は、その有効性を示している。</p> <p>1. 現行制度の課題</p> <p>空家情報バンクでは、登録時に建物調査費用や改修費用が売主負担となる場合がある</p> <p>①売主は 売却できるか不明な段階での費用負担 瑕疵担保責任の負担 に納得感を持ちにくい</p> <p>②買主は以下が分からず購入に踏み切れない 耐震性・基礎・白蟻被害 水回り・屋根の状態(上越市は降雪地帯であり屋根の状態確認は必須) 想定されるリノベーション費用</p> <p>2. 提案する具体策</p> <p>①「空家簡易インスペクション制度」の創設</p> <p>上越市が指定した建築士・検査機関による統一フォーマットの調査を実施 調査内容は以下に限定し、コストを抑制 構造・基礎・耐震性・屋根の概略評価 白蟻・雨漏り・給排水の劣化状況 改修が必要な項目と概算費用レンジ</p>

- ②調査費用の市による立替払い
売却前の段階では、調査費用を市が全額立替
売主は初期費用ゼロで空家を市場に出せる
- ③費用回収の仕組み
売買成立時に
調査実費＋一定割合(例:10～20%)を
売買代金から差し引き、市が回収
不成立の場合は一定期間(例:3年)経過後に回収免除とし、売主の心理的ハードルを下げる
- ④瑕疵担保責任の軽減
調査結果を開示した物件については
売主の瑕疵担保責任を「調査範囲内は免責」
もしくは責任期間を大幅に短縮
これにより相続空家の売却を促進
- ⑤改修モデルと費用の「見える化」
市がリフォーム業者と連携し
「最低限改修プラン」
「子育て世帯向け改修プラン」など標準モデルを提示
買主は購入後の総費用を把握でき、判断しやすくなる

3. 期待される効果

リノベ業者が担ってきた「不安解消コスト」を公的制度で代替
売主はより高値で売却でき、買主はより低価格で取得可能
市外・県外からの移住促進、空家放置の抑制、街の活性化につながる

4. 結論

空家問題は放置すれば行政コストが将来的に増大する一方、初期段階で不安を取り除く制度設計により、市場流通を促すことができる。中古物件は、既に経年劣化しているため、早期に流通市場に出せるスキームが重要になる。
一定の財政リスクは伴うものの、売買成立時の回収スキームを組み合わせることで、上越市にとっても持続可能な空家対策となる。

具体的な制度設計メモ

1. 制度検討の背景

相続後に放置される空家が増加し、
景観悪化
防災・防犯リスク
将来的な行政負担(解体補助・指導等)
につながっている。
一般個人間売買では
建物状況が不明
改修費用が読めない
瑕疵担保責任への懸念
から取引が成立しにくい。

一方、リノベ業者は調査・改修リスクを引き受けることで流通を成立させており、「不安の解消」こそが空家流通の核心的要素と考えられる。

2. 制度の目的

空家売買における「不安」を行政が制度的に軽減
相続空家の市場流通促進
市外・県外からの移住・定住の促進
空家の長期放置による将来コストの抑制

	<p>3. 制度の基本構造(案)</p> <p>(1)空家簡易インスペクションの実施 市が指定する建築士・検査機関が調査を実施 調査項目は限定的・標準化し、費用を抑制 構造・基礎・屋根の目視評価 耐震性の概略判断 白蟻被害、雨漏り、水回りの劣化状況 改修が必要な項目と概算費用レンジ</p> <p>(2)調査費用の立替払い 空家情報バンク等に登録することを条件に、市が調査費用を立替 売主は初期費用ゼロで売却活動が可能</p> <p>(3)費用回収スキーム 売買成立時に 調査実費＋一定割合(例:10～20%)を売買代金から回収 不成立の場合は 一定期間(例:3年)経過後に回収免除 →売主の心理的ハードルを下げる</p> <p>(4)瑕疵担保責任の整理 調査結果を開示した範囲については 売主の瑕疵担保責任を免責または大幅軽減 売主が安心して市場に出せる環境を整備</p> <p>4. 想定される行政側のリスクと対応</p> <p>想定リスク</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査費用の先行支出 ・売れ残りによる未回収 ・調査内容へのクレーム ・業者との癒着懸念 <p>対応策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象件数の上限設定、予算枠管理 ・回収割合設定、免除条件の明確化 ・調査範囲・免責事項の明文化 ・指定業者の公募・ローテーション <p>5. 既存制度との整理</p> <p>空家情報バンク: →本制度は「登録促進・成約率向上」のための補完制度</p> <p>解体補助制度: →解体前に「売却」という選択肢を明確に提示する役割</p> <p>6. 期待される効果</p> <p>空家の早期流通・放置防止 相続人の心理的・金銭的負担軽減 リノベ業者が得ていた「不安解消による利益」を →売主・買主へ還元 市外・県外からの移住促進による人口対策・地域活性化</p>
対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	ご意見の「上越市空き家対策(空き家情報バンク制度の拡充)の提案」については、今後の制度の見直しに向けた調査及び研究の参考とさせていただきます。

No.9	ご意見の該当箇所: -
ご意見	<p>●●県●●の大規模火災で被災した建物のうち空き家が4割をしめ、火災を拡大した可能性がある指摘されています。居住する町内においても、空き家が目立ちはじめ、昨年10月頃、空き家の外壁にスズメバチが巣を作り、町内会が業者に駆除を依頼した事案、空き家の雨どいが破損し、雨だれによる騒音等の迷惑問題も発生しております。</p> <p>かくして、空き家も数年たつと周囲には雑草・雑木が繁茂し、荒れ果てた建物は害虫の巣窟になり、害獣の棲みかにもなって、隣接住宅に迷惑を及ぼします。</p> <p>人口減少、高齢化の進行により、空き家の増加は必至であります。今時の対策(案)を進めるに当たって、現行の「上越市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」を見直し、[規制強化]をはかるよう、提言させていただきます。</p> <p>◇対策計画(案)の内容につきましては、十分な協議、検討をなされたものであることから、推進していただきたいと思えます。</p> <p>◇条例の見直しによる[規制強化]につきまして</p> <p>①空き家について、所有者、相続者及び関係者等の届出、その後毎年、経過報告義務の徹底。所有者、相続者、関係者等の所在、空き家の処置、管理方法等について報告を求める。</p> <p>②特定空き家について、空き家登録されてから5～10年を限度として、それ以降は【特定空き家】とする旨の明確化。所有者、相続者、関係者等への通告。同時に、具体的な処分方法、管理強化方法等について、毎年の報告を徹底させる。[期間5～10年は一例]</p> <p>※3～5年経過すれば建物に損壊が目立ちはじめ、周囲は雑草や雑木に覆われ、荒れ果てる。</p> <p>③経過観察空き家 3～5年を限度とし、管理強化を促し、その後は「特定空き家」に認定することを、予め通告する。</p> <p>等々について、条例に盛り込み規制強化をはかるよう、ご検討をお願いします。</p> <p>◇近所にある空き家の実情をみますと、1～2年は状況確認に訪れますが、3～4年が過ぎると足が遠退き、一方で、建物等は一部に損壊が目立ち始めると同時に屋敷内には雑草が繁茂し、木々の枝が道路にはみ出したりする等で荒れ果てます。雨どい等が外れたり、下見板やベランダの波板が割れたりして、強風時に飛散する危険性が増して、近隣の住宅に危険が及びますので、【規制強化】をはかっていただくよう、お願い致します。</p>
対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	<p>空き家所有者に市への報告を義務付けることや、一定期間の経過のみをもって空き家を一律に特定空き家等と認定することは、いずれも現行の法令や定義と整合しないため困難であると考えていますが、ご意見は今後の条例の在り方を検討する上での参考とさせていただきます。</p>

No.10	ご意見の該当箇所： -
ご意見	<p>・空き家の把握については持ち主や住民、市民団体、町内会等からの情報によりますが、より積極的に情報を把握する必要があります。</p> <p>①町内会や集落づくり推進員、地域おこし協力隊、移住コーディネーターから空き家の情報をあげてもらい仕組みを作ります。(町内から移転するときには町内会に空き家の処分や管理者の連絡先を届けてもらう仕組みとして、手数料を市から町内会に支払う。)</p> <p>②提供された空き家の第一次実態調査は持ち主との意見交換を含めて市が行います。そのための組織を充実させます。2次調査が必要な場合は宅建業協会に委託します。</p> <p>③実態調査と相談組織は空き家バンクの管理も併せて行います。</p> <p>④移住コンシェルジュや移住コーディネーターは相談組織の所属とします。また、集落づくり推進員、地域おこし協力隊との連携を強める必要があります。</p> <p>・その他</p> <p>①●●市で実施しているように、空き家対策を専門に扱う会社●●等から、社員を派遣して貰うことも必要です。</p> <p>②上越市の空き家活用事例にある、本町●丁目「●●」という、●●を参考に、シャッター商店主に改築を提案する。「●●」の貸主は、旧●●(●●)を貸家に改装した。借主(●●店主)は、貸家の店舗部分を改築して、●●にした。アパート1戸借り程度の家賃で、住居と、店舗両方を借りて営業しているの、損益分岐点が低い。現在、開業から約●年が経過し、いつも若者でにぎわっている。</p> <p>③シャッター店舗オーナーに、店舗の2階を住居にする改築を提案し、住居兼店舗として貸し出す物件を増やせないだろうか。快適な住居に改築するには、通常300万円程度かかる。月5万円で貸せば、十分賃貸物件として利益が出る。創業希望者(借主)も、アパート代程度で住居と店舗が借りられるなら、起業が容易になる。</p> <p>④●●では空き物件を一定期間借上げ、●●の負担で修繕し、店舗や貸家等に改築し、賃料の一部を物件所有者に支払う。借上げ期間が終了したら所有者に返却する。物件のオーナーは借上げ期間も家賃の一部が入り、借上げ終了後はリフォーム済みの物件を受け取り家賃全額が受け取れる。●●は借上げた期間内でリフォーム代を回収し、収益を上げる。●●のような会社と提携するか、市が借り上げて改築を行い創業希望者に貸し出すか。いずれの場合もノウハウが必要ですが試行してみる価値はあります。</p> <p>このようにすることで移住支援としての利活用や跡地の利活用等が一体的になり効率的になります。</p> <p>以上を実施するためには大幅な仕事の見直しが必要になりますが、今後とも空き家は増え続けますので、抜本的な改革が必要です。提案の中から実施可能なことから取り組んでいただきたいと思います。空き家バンクの改善や市の組織改編が必要なものは準備ができたものから取り組んで欲しいと思います。</p>
対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	<p>ご意見の「積極的な情報収集や移住・定住施策と関連付けた取組」について、他の自治体においては、空き家対策を移住・定住施策に重点を置いた空き家バンク制度と結び付け、積極的に空き家の情報収集を行っている例があることは承知しております。また、本市においても、移住・定住施策と関連するケースについては、関係部署と連携し、対応を図っているところです。</p> <p>今後とも、他市町村の取組状況を継続的に収集し、参考となる点を研究しながら、より効果的な空き家情報の把握に努めてまいります。</p>

No.11	ご意見の該当箇所： -
ご意見	<ul style="list-style-type: none"> ・23P 空き家バンクについて、運用を宅建業協会に委託して物件の仲介をしてもらっているが以下の課題があります。 ・空き家バンクに登録している物件が限定されている。(不動産屋が仲介して業になる物件が主体になっており、どこの不動産会社も引き受けない物件、媒介契約に応じない物件は掲載されていない。)・・・低額の物件は相対取引とすればよいので低額物件も登録する必要がある。特定空き家や心理的瑕疵の有る物件、売れる可能性が低いと判断された物件でも、掲載したら全国の投資家やDIYの得意な方が居住用に買う可能性が有る。売主が希望したら、どんな物件でも掲載する空き家バンクにする必要があります。取引の中には居ぬき物件も需要があるので居ぬき物件も掲載する。 ・不動産会社が絡むと売主、買主双方に33万円の仲介手数料がかかる。1万円やタダで、あるいは登記料を払っても手放したい売主やできるだけ安く買いたい買主に33万円の負担は重荷である。費用軽減のために相対取引を勧めることも必要です。売買のトラブルを避けるため、仲介会社は必須と思われるかもしれないが、安価な物件は「現状」「契約不適合責任免責」「境界非明示」が通常なので、トラブルになる可能性が低い。 ・相談に関して、日が決められており回数が少ない。市民がいつでも気軽に相談できる体制づくりが必要です。市役所内に常設の「空き家相談窓口」を開設する必要があります。●●市には、●●から派遣された「空き家仕事人」が作った窓口があります。
対応区分	計画(案)以外の意見
市の考え方	<p>ご意見の「上越市空き家情報バンクの運用課題」については、市として空き家情報バンクを運営するにあたり、売買契約等に関するトラブルを回避する必要があることから、バンク登録には一定程度の条件を設けており、不動産会社の仲介についても必要であると考えています。無料相談会については、いただいたご意見を参考に、より相談しやすい体制となるよう努めてまいります。</p>