

	環境対策係主任 鶴間 啓夫
会議資料	別紙のとおり
傍聴人の数	0人
備考	

会議の概要（発言の要旨）	
発言者	議題・発言・結果等
渡辺会長	1. あいさつ ※あいさつ終了後、所用により会長退席 ※金子委員長により議事進行
堀課長補佐	2. 議題 (1) 特定空家等に対する措置方針について 特定空家等の措置方針について説明 (意見なし)
堀課長補佐	(2) 佐渡市空家等対策計画の一部改訂（案）について 資料 2-1「佐渡市空家等対策計画の一部改訂（案）新旧対照表」及び 資料 2-2「佐渡市空家等対策計画一部改訂（案）全文」により説明
金子委員長	それでは、事務局からの説明について、何かご意見ご質問等ありましたらお願いします。
石塚委員	新旧対照表ですが、もうちょっとわかりやすいように、本文の何ページとか入れてもらえば、これを参照するときに見やすいのでお願いします。 アンケートの16問の空家について、感じる事や要望等一覧で載っていますが、この中でも複数回答とか、要するに意見の多かったものということですか。
堀課長補佐	資料については、次回以降対応します。アンケートの16問については、そのとおりです。
石塚委員	わかりました。

<p>渋木委員</p>	<p>アンケートの間 13 中で、空家バンクについては利用しないと明確に言っている方が 3 割くらいいますが、最初から利用しないと言うような見解を出されているのは何か、この後追及はありますか。</p>
<p>堀課長補佐</p>	<p>アンケート上では、深堀の追求は現時点ではしていません。</p>
<p>渋木委員</p>	<p>そうですね。まずは、一旦は空家バンクというのが一つのきっかけになるのかなと思いますが、最初から 3 割くらいの方が利用しないと言うのは何かあるのかなと質問しました。</p>
<p>石塚委員</p>	<p>それは聞く必要があって利用してもらう為に、もしくはアンケートをするときに関連してそういう質問を作るとか、ということをやっておけばだいたいわかりますが、関連付けがないから、そういうことなんですね。これを解消したいというのであれば利用していただくかなくちゃいけない。ここの辺のところは、もうちょっと考えていただきたいなと思います。</p>
<p>小林委員</p>	<p>問 12 に知らないという人が 65.5%、まずは、ここの是正からしないとまずいのではないか。それに対しての案というのを用意してくれますか。後でまた、方々が協議していただきたいと思います。まずは知らないということを、とにかく減らす。それから進めていかないと進まないと思います。</p>
<p>金子委員長</p>	<p>他に、なにかございますか。</p>
<p>金子委員長</p>	<p>資料 No2-1 の最後の方ですが、空家等に関する相談の対応というのがあるのですが、生活環境課環境対策係において、空家等に関する苦情とか相談窓口を設けているということですが、どのような相談を受けて、どのように対応をしているのかお聞きします。</p>
<p>堀課長補佐</p>	<p>空家等について、一時的な窓口ということで、これまでの環境対策課を、現在の生活環境課ということで文言修正をしたものでございます。</p> <p>生活環境課での、空家に関する問い合わせにつきましては、近隣住民からの問い合わせというのが一番多いです。隣の空家から瓦が落ちてきているとか、外壁が崩れているというような問い合わせです。近隣住民あるいは地域の方で、所有者側に問い合わせ等ができないか確認をした上で、それでも所有者等がわからない場合については、建物の現地確認をした上で、実際に建物の所有者がどなたなのかということについて、法務局の登記簿を確認し、税務当局の課</p>

	<p>税状況を把握した上で、所有者及び所有者が亡くなられた場合は、戸籍等も確認をしながら、相続人に照会をさせていただくといった問い合わせ窓口として、当課の係が役割を担っているところでございます。</p> <p>また、建物について活用をしたい、住みたいというような問い合わせ等につきましては、移住交流推進課で、利活用の空家バンクをメインとした窓口がありますので、そちらの方にお繋ぎをするという対応をしているところでございます。</p>
金子委員長	<p>1年間で、そういった事情というのはどのくらいあるのでしょうか。</p>
堀課長補佐	<p>1日に1件くらいは、そういった対応がございます。同じ建物に対する複数の問い合わせもございますので、それを含ますと、やはり、1日に1件の問い合わせというのは現にございます。</p>
石塚委員	<p>ちなみに、1日に1件、365件、年間ですか</p>
堀課長補佐	<p>管理不全空家ということで、約280件把握しています。そのうち特定空家については、昨年度末現在で69件認定しております。管理不全空家と呼ばれる、注意深く見なければいけない物件として取り扱っています。</p>
石塚委員	<p>物件が多くあれば、当然クレームとか多いのですが、その対応というのはどのようにしているのですか。どこの部署で、どのような対応をしているのですか。</p>
堀課長補佐	<p>生活環境課の方が窓口となって、苦情に対し話を聞き、現地確認をしています。</p>
石塚委員	<p>現地確認だけで済むのか。その後の話として、当然苦情はあるわけだが。</p>
堀課長補佐	<p>所有者の方がいれば、こちらからご連絡や文書の送付をします。</p>
石塚委員	<p>思った以上に多いですね。わかりました。違う話で、本文の20ページ下の方ですが、空家相談員の養成とういうのは具体的にどのようなものを、どのようにするのか、計画はありますか。</p>
遠藤主任	<p>昨年度は、国交省の住宅市場を活用した空家の相談窓口構築事業</p>

	<p>というのがありまして、佐渡市はそちらに応募し、それが採択され、空家相談員を養成させていただきました。内容は、株式会社ライフと佐渡市が連携協定を結び、空家相談員養成講座というものがございまして、そちらの方を受講いただきまして、相談員を2名養成しております。その2名は、現在地域おこし協力隊でそれぞれの地区で活躍されている方の中から選出し受講していただいたわけです。</p> <p>途中ではあるのですが、任期終了後も佐渡に残って空家のそういった所で活躍できる方を選任させていただきました。これとは別に、相談員だけでなく、空家の全体的な相談体制を整える必要から、建築士会、不動産・宅建業者の皆さんと相談会を実施し、こういった場合はこちらの方に流しましょうとか、解体の相談があったときには、こちらの方に相談をするといった道筋をつけ、案件ベースで回答できるような体制を整えさせていただいたところです。</p>
石塚委員	<p>そうすると、2名は養成済ということですか？</p>
遠藤主任	<p>カリキュラムを受けていただき、実際の相談会にも参加していただいて、試験的に登用しているところです。</p>
石塚委員	<p>相談員になる人は、地域おこし協力隊の仕事をしつつ、空家相談員の業務を兼ねているわけですね。</p>
遠藤主任	<p>今は、佐渡市の方としても、お力をお貸ししながら対応しています。</p>
石塚委員	<p>悪いですが、あまり意味があるのかな。宅建さんが入っているから、宅建さんのご相談には応じるような話にたぶんなっているでしょう。具体的な問題点は。</p>
遠藤主任	<p>売りたい・貸したいという明確な意思があればそちらへお繋ぎをいたします。</p>
石塚委員	<p>相談員さんは、何をやるのですか。</p>
遠藤主任	<p>その道筋をつけるというか。どうされたいのか、壊したいといった場合は、こちらがありますよというような。</p>
石塚委員	<p>それは、相談員と別に名前を付けなくても、地域おこし協力隊でも何でもいいが、それぐらいの話はできないのですか。相談員とい</p>

遠藤主任	<p>う名前を付けてまで養成する違いがあるのですか。</p> <p>地域の中から、なかなか空家が出てこないという状況の中で、地域にとけこんでいない人から空家はないですかという話だと、なかなか結び付かないところもあるので、地域の中で既に活躍されている方から、やっていただいているというところがございます。</p>
石塚委員	<p>ちょっと、私はどうかと思いますが、まあ、それはそれでいいですが。今は2名ですよ。今後も何名も養成をしていくということですか。</p>
遠藤主任	<p>現段階では、この後の拡充を検討しています。</p>
石塚委員	<p>相談員さんが何名もいるが、その相談員さん兼務で全員ということで考えているのか、それとも違う人でも相談員さんとして、地域ごとに置くために養成をすとかを考えているのか、どういうことですか。</p>
遠藤主任	<p>今の2人を軸として、増やしていきたいというところがございます。</p>
石塚委員	<p>要するに、その辺はまだ決めていないということですか。増やすのはいいけど、じゃあどういう風に増やすのか、地域ごとなのか、なお且つ地域おこしの人じゃなくて、違う人を入れるとか、そういうところまでは検討していないということですか。</p>
遠藤主任	<p>そこは、まだ決めておりません。</p>
石塚委員	<p>わかりました。</p>
小林委員	<p>今のことに対しての関連ですけど、実は私ライフルさんと非公式でお話をしています。3名の方と、その時に相談員の話。その中で、商店街がシャッター通りになって、そこに住んでいるけど、店を開けていないというのが現状です。そういうところから見ても、買いたいという人は結構いる。私が今考えているのは、佐渡の周辺の生産組合の人たちが、安く借りられるものがあれば、商店街で店舗を持てるのです。</p> <p>そういう考えで新たな取り組みをしないと、まずいのではないかとということをライフルさんに提案をしたんです。その中で先程の2名の相談員の話を聞きました。しかし、実際に業務とかそういうこ</p>

安藤委員

とをやってないと、相談にならないと思います。もう少し専門の者を入れないと実際は難しい。

それには、まずどちらが先ということはないと思いますが、データバンクとしてどこにどういうものが、貸したいのか借りたいのか、貸すことができるのか、という情報が何もありません。だから、今は、相談に行ったとしても相談ができないのです。データがなさすぎて。そういうところのデータの拡充というものをまず早急にしないと、相談もできないと思います。

ですので、そこら辺を考慮しながら両軸で進めていかないと特定空家が増えるばかり。先程の市長の冒頭の挨拶にもありましたように、一人住まいが5,000件あるという話を聞きましたけど、それが予備族になるわけですから。とてもじゃないけどそんな対応のスピードじゃあ、もう空家だらけで後は知らないという話になるのが現状かなという感じがします。決して市を責めているわけではないです。ただ既存の物の考えだと全然追い付いていけないということを、私たち業務を通じてすごくその節を感じています。

前回もあるIターンの方が、家を買う物件が見つかったしインスペクションをしてほしいということで調べに行きました。結局、値段のことで折り合わずだめになりました。それで私は、空家の移住交流の方をそこで勧めました。相談に行ったらどうですかと言ったら、やはりデータと同じように、あまり市はなあ、という答えが返ってきました。ですので、そこらへんを知らないと、データ65.5%をいかに下げて信用あるものにするかというのは、データをもろん持っていないと何もできないのです。そこらをどうして集めるかということが問題ですけど、お金がかかりますから。そこらへんを少し考えながらいかないとまずいのかなという気がします。

宅建の方から説明をさせていただきますが、今回佐渡市の方で利活用可能な見込みの2,600件の空家に対し、500件を対象にアンケート調査をし、その結果230件の回答があって、そのうちの50件が宅建業者に対して得られた情報を外部提供してもいいですよという回答がありました。これから佐渡市と宅建業界で、どのような形で情報共有し利活用に結び付けるか。その辺の協議をこれからさせてもらう予定ではいるのですが、なにぶん佐渡市の今までの対応が少し遅れていたような感じもします。

これからその辺は、私どもも折角この島で商売させてもらって、なお且つ、これからますます佐渡の活性化になるように、折角の土地建物が有効な資源として利活用されることを願って、一生懸命佐渡市とやれる範囲のことを、どんなことができるか、一生懸命これから取り組みをさせてもらいたい。今まで、まったくこのような話

	<p>し合いや協議がなかったもので、これからなのです。しかもアンケート調査も初めてですよ。これから、不足や欠陥なりを補正しながら、よりいい制度、関係に持っていくのが、こういった協議会を通しての役割ではないかと思うのでよろしくお願ひしたいと思ひます。</p>
金子委員長	<p>事務局から今の…</p>
石塚委員	<p>事務局からの返事の前に、同じことなので。今聞いててびっくりしましたけど、宅建さんと空家情報も宅建さんが分けて名前が載っていますよね。</p> <p>ちゃんと連携をして、いわゆる利活用について話しをしつつ進めているのかと思ひていました。そうではないのですか。</p>
安藤委員	<p>これからです。</p>
石塚委員	<p>今までないわけですか。それもびっくりなんですけど。当然、だから空家を紹介して売却するとか、利用してもらうのであれば。</p> <p>そうすると言ひ方は悪いんですけど、市役所は載せて、あとは不動産屋さんやっってくださいという話だったのですか。</p>
安藤委員	<p>そうでもない。佐渡市もそういった空家の利活用についての懸念もあって、どのような法則が行政として必要なのか、十分考へてこられたと思ひます。その中で地域の業者あるいは関係者との連携を深めることがより大切なんだろうということに気づいたというか、その辺に意を向けてですね、行政をまあ動かそうとしているんじゃないかと。</p>
石塚委員	<p>当然、そういう話は今までもやっているものと思ひていましたが、今まで、やらなさすぎではないですか。悪いけど、どうも不動産屋さんを乗せて、あとはやっってくださいと見える。</p>
小林委員	<p>私はこの回に最初からお付き合いしていますが、最初は、やはり県の指示とか、ありかたとかそういうのがあってゴタゴタしたし、既存のあるものはできても、新たにやることはなかなかできないというのが、言っでは悪いけど市のありかた、行政の関係です。そこら辺も脱却しなさいと言っているんですけど、なかなかできない現状もある。ましてや先程も言っただように個人の資産です。どこまで情報を開示していいのかという難しさもある。</p> <p>だから環境対策、昔の課だったんですね、その時からのジレンマ</p>

<p>堀課長補佐</p>	<p>といたしますか、その話も聞いているけど、ですのでこれから新しいメンバーになって、また新たに作っていけばいいのかなということを、毎回、私は感じています。</p> <p>委員の皆様からのご発言に対して、ご説明をさせていただきますと、既に利活用の部分に移住交流推進課で、宅建協会さんと協定を結びまして、空家バンクという制度を構築し進めているところがございますが、あくまでも空家の所有者・関係者の方からのご連絡を待って、それに対して佐渡市で受け入れた情報について、宅建協会さんと協力して対応しているというのが今までの対応でした。</p> <p>ただ、それだけでは、空家所有者からの連絡を待たない限り情報として得られないという現状がございました。</p> <p>今回、令和2年度に生活環境課、その当時、環境対策課の方で全島調査をさせていただきました。そこで、度流通・市場で使える物件、居住としては使えない物件、さまざまございまして、大体5,000件弱くらい判明しております。</p> <p>その情報について、特にAランクは居住可能と思われる物件について、宅建業界さんに情報として提供できないものなのかにつきまして、行政が調べ上げた情報を簡単には民間に外部提供できないというところで、今までその情報を提供しておりませんでした。ただ、それに対して、国のガイドラインに基づき、所有者・関係者の同意による外部提供のルールに則って、今回初めて所有者に対する意向調査を兼ねて外部提供の同意の項目も追加し、アンケート調査をした次第でございます。その結果、50件の方々から外部提供をしても構いませんとの結果を得られましたので、この後、宅建協会さんとその50件の方々に対する連絡体制について現在、協議をしているところでございます。</p>
<p>安藤委員</p>	<p>今の話は、結局、土地建物の所有者が、自分の財産を売りたい、貸したいということで、市あるいは空家バンクに利用を申し込む場合のことが今までのケースだったが、今回のアンケートの結果に基づいて、利活用されていないものについてどうしたらよいか。これを市と宅建業者が連携しながら、より資産を活用されていないものを有効に使える方策を所有者に働きかけ、市の方も業者の目的と、業者の商売と連携しながら、より有効な方策として進めていこうと。こういうことを目的としていると私は理解をしています。</p> <p>そしてこのアンケートの結果の反省を踏まえ、より無駄のない有効な情報を積み上げて、更に発展していくような形のスタートにしてもらいたいと考えています。</p>

石塚委員	アンケートって全部無記名ですか。
堀課長補佐	アンケートにつきましては、基本的にこちらの方で所有者や関係者と思われる方に対し、抽出して調査をしています。
石塚委員	ということは、相手はわかっているんですね。
堀課長補佐	わかっています。
石塚委員	わかりました。そうしたら、今言うように希望する人はもちろんですが、希望しない人は当然ですが理由を聞いて、希望してもらうように働きかけることが必要じゃないですか。
安藤委員	それは、まだこれからです。今度やります。
石塚委員	市役所と宅建さんで。希望している人だけじゃなくて、希望しない人にも。
安藤委員	放置される財産が増えることは、佐渡市にとってもマイナスのこととなります。
石塚委員	それは、当然働きかけ、情報を掴んでいて、当事者だけだから。それを宅建さんに公表したくないという人を公表したらまずいでしょうけど、佐渡市と本人の間なら問題ないでしょう。
堀課長補佐	実際、希望されてない方に対し、個々にどういう形で行政として関わっていくかということがございますが、行政としましては、空家と思われる方々に対する周知広報という手段として、毎年、家屋敷課税を課税されている方々に対し、納入通知書と併せて、最新のパンフレットや佐渡市の情報を同封しご案内をしているということは、既に実施しているところでございます。
石塚委員	知らない人が多いんだ。知らないと始まらないですものね。わかりました。
堀課長補佐	家屋敷課税を、課税されている方の問い合わせもいただきます。
金子委員長	ほかに何かありますか。
石塚委員	空家等対策協議会専門部会、名前変えただけの話で中身は一緒に

	すか。
堀課長補佐	一緒です。
石塚委員	どういうことをするのですか。
堀課長補佐	<p>空家特措法に基づいて、老朽危険廃屋になっている状況で特に行政処分等しなければならないものについて、特定空家で市町村長が認定しなければならない定めになっています。</p> <p>特定空家にすべきかどうかの専門的な見地を行政だけで決められない部分がございますので、それについて条例に基づき、専門部会を設置し、その委員として小林委員及び渋谷委員、建築住宅課長が専門委員となって、そこに事務局も入りながら最終的な特定空家の判定をしています。</p>
石塚委員	簡単に言うと、判定する為に必要な部会ですか。
堀課長補佐	そういうことです
石塚委員	わかりました。
	<p>3. その他 報告なし</p> <p>4. 閉会</p>