

会 議 録（概要）

会議の名称	令和6年度第1回佐渡市空家等対策協議会
開催日時	令和6年10月29日（火） 14時00分開会 15時00分閉会
場所	金井コミュニティセンターホール
議題	報告事項 (1) 特定空家等の現状について 老朽危険廃屋対策支援事業補助金交付実績 (2) 両津夷地内行政代執行の実施について (3) 行政代執行費用の回収状況について (4) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について (5) 新潟県宅建協会と連携した空家情報活用について (6) 今後の取り組みについて
会議の公開・非公開 （非公開とした場合は、その理由）	報告事項（2）（3）につき非公開 佐渡市情報公開条例第7条に定める公開しない情報について審議するため。
出席者	委員 委員長 金子 精一 委 員 伊東 憲二 委 員 安藤 正則 委 員 小林 繁喜 委 員 吉田 サツキ 委 員 鈴木 智幸 委 員 岡村 憲之 関係部局 建設部 副部長兼建築住宅課長 大上 貴幸 地域振興部 移住交流推進課長 西牧 孝行 消防本部 予防課長 中川 清昭 事務局 市民生活部 生活環境課 課長 祝 雅之 環境対策係主任 鶴間 啓夫
会議資料	別紙のとおり
傍聴人数	0人

会議の概要（発言の要旨）	
発言者	議題・発言・結果等
祝生活環境課長	ただいまから、令和6年度第1回佐渡市空家等対策協議会を開催いたします。協議会委員の皆様には、ご多忙のところ出席をいただきまして誠にありがとうございます。 議題に入るまで、市民生活部生活環境課の 祝 が進行をさせていただきます。よろしくお願いいたします。 本協議会は、佐渡市空家等の適切な管理に関する条例第16条第2項に委員の過半数が出席しなければ開くことができないと規定されておりますが、本日の出席委員数は7名で、過半数を超えておりますので、成立いたします。 なお、本日の協議会につきましては、特定空家等に関して、個人情報に伴う案件があることから、会議の冒頭のみ公開させていただきます。 また、本来は当協議会会長である市長、または代理として副市長が出席すべき所ですが、市議会用務により、急きょ欠席とさせていただきます。 それでは、議事に入る前に、委員の任期についてご説明します。空家等対策協議会委員の任期が、令和6年9月30日をもって満了したことに伴い、本日ご出席の皆様には、10月1日付で委員の任命をさせていただきました。お手元の任命書にてご確認をお願いします。また、委員長を選任については、佐渡市空家等の適切な管理に関する条例第15条第2項及び第17条第2項の規定により会長が指名することとなっておりますが、前回に引き続き、委員長には、金子委員にお願いいたします。 議題に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。お手元の資料に、次第、委員名簿、会議資料として、資料No.1からNo.6までをご用意しておりますので、ご確認ください。 それでは、議事に入ります。進行につきましては、佐渡市空家等の適切な管理に関する条例第16条第1項の規定により協議会の会長が議長を務めることになっておりますが、会長不在のため、同条例第15条第5項の規定により、委員長は、会長を補佐することとなっているため、金子委員長より会長代行として、議事進行をお願いいたします。
金子委員長	それでは、次第にしたがって進めていきます。 報告事項（1）について、事務局から説明をお願いします。

事務局	【資料１－１】「特定空家等の現状」をご覧ください。最新の数字は、令和５年度末現在として赤字で示してあります。 何らかの問題があり、問い合わせや苦情などを受けて市が関与している管理不全空家は３３４件、現地調査で建物判定を行ったものが５３件、そのうち、新規に特定空家に認定されたものが１８件となっています。 既存の特定空家のうち、助言・指導を行ったものが３９件、勧告が３件、命令と代執行が１件ずつとなっており、解体等により、特定空家を解除されたものが２２件、新規認定との差引で前年度と比べ４件減って６５件となっています。 なお、地区別の特定空家の内訳については下記の表の通りです。 続いて、【資料１－２】「老朽危険廃屋対策支援事業補助金交付実績」をご覧ください。この補助金は倒壊の恐れのある特定空家や特定空家に至る恐れがある不良住宅に認定された建物を対象に解体撤去費用を補助する制度となっており、木造の場合、補助率１／２上限額が８０万円です。 令和５年度の交付実績は２１件、１３、２７１千円となっています。 前年度と比較すると減っている状況ですが、募集段階では予算額に達する程度の応募が来るのですが、ここ１、２年の傾向として、申請段階になるとトーンダウンする方が多く、令和５年度は途中での辞退が７件あり、結果として執行残が生じたものです。 ただし、危険家屋は数多くあり、補助金は有効な制度であるため、引き続き継続していきたいと考えています。
金子委員長	ただ今の事務局からの説明について、ご質問等がありましたらお願いします。 (質問なし) 続いて、報告事項（２）について、事務局から説明をお願いします。
事務局	<両津夷地内行政代執行の実施について説明・質疑応答>
金子委員長	続いて、報告事項（３）について、事務局から説明をお願いします。
事務局	<行政代執行費用の回収状況について説明・質疑応答>
金子委員長	続いて、報告事項（４）について、事務局から説明をお願いします。
事務局	【資料４】「空家特措法の一部改正について」をご覧ください。 今年の２月１４日に空家特措法の改正が行われました。主な改正内容としては、所有者の責務強化として、国や自治体の施策に協力義務が明記されました。また、管理不全空家への措置として自治体が法的に指導勧告する権限が与えられ、勧告を受けた場合、敷地の固定資産税が約６倍になります。また、特定空家について、所有者に対する報告徴収権が付与された他、市町村による財産管理人の選任申立てや命令までの手続きを経ずに緊急時の代執行の実施が可能となりました。最後に、

	NPO などの非営利法人を市町村が空家等管理活用支援法人に指定することにより、個人情報扱う業務を委託することが可能となりました。 以上、改正の内容としては、市町村の選択肢が広まったものと言えますが、この法改正そのものによって直ちに空家の解消に向かうものではなく、今後、改正法をもとに国が新たな支援策を出していくと思われるので、その内容を見極めながら対応を検討していきたいと考えています。
金子委員長	ただ今の事務局からの説明について、ご質問等がありましたらお願いいたします。
金子委員長	勧告を受けた場合、敷地の固定資産税が 6 倍となるのですか。
事務局	厳密には 200 平米までが 6 倍。それを超える部分は 3 倍となります。1 筆が広いと相当の額になります。ただし、現状は特定空家の勧告の段階で同じ措置を実施していますので、これを管理不全空家の段階で実施するべきかについては慎重に判断する必要があります。
金子委員長	この措置によって、自主的に取り壊してもらう効果があるのでしょうか。
事務局	仮に取り壊して更地にしても、同様に住宅用地特例が外れて敷地の固定資産税が 6 倍になるため、矛盾した制度になっています。県内で管理不全空家への措置を始めているところは少ないですが、実際には、家屋の修繕について指導を行うことになるかと思います。 ただし、修繕するにしても資金面で完全な修繕は期待できず、特に屋根の場合は応急的な対応になるかと思いますが、対応後、個別の家屋の状態について、自治体が技術的に良い悪いとお墨付きを与えるのは非常に困難であると思います。 県内では、柏崎市が先行して実施しているので、よく状況を見ていきたいと思います。
金子委員長	続いて、報告事項（５）について、事務局から説明をお願いします。
事務局	【資料５】「新潟県宅建業協会と連携した空家情報活用について」をご覧ください。 市では、新潟県宅建業協会と覚書を締結し、空家所有者からの同意を得て、活用できる空家の情報を不動産業者に提供することにより、空家の積極的な流通を図る取り組みを行っています。 現在、島内５社の不動産業者に協力いただいております、不動産業者から直接、所有者に連絡し、空家管理アドバイスや売買賃貸の仲介などを行う流れとなっています。 これまで、４０件の空家情報を宅建業協会に提供し、２件が成約しています。４０件の中には、所有者との交渉がこれから行われるものも多くありますので、今後、実績が上がってくるものと思います。

金子委員長	ただ今の事務局からの説明について、ご質問等がありましたらお願いします。
安藤委員	他市では、物件調査の費用として支援があります。新発田市は1件につき5万円、三条市は1件につき1万円、柏崎は1件につき5万円いただいているようです。今のところ佐渡市では無償で行っており、1件につき3千円～5千円の費用弁償を協会からいただいておりますが、協会は結局持ち出しです。難しいところもあるかと思いますが、支援の検討をお願いできればと思います。
祝生活環境課長	大変ありがたい情報だと思います。我々も、当課での空家の担当は実質一人で行っています。内容としては、問い合わせがあったり苦情があったり、来たものについて対応している状況です。とはいえ、空家は全体的に増加傾向にあって、一人で処理するボリュームを超えている状況です。これを積極的に解消していく向きに持っていくときには、おそらく役所だけではやり切れないため、官民連携で取り組む仕組みを構築できないか考えていたところなので、今ほどいただいた情報を参考にしたいと思います。
金子委員長	続いて、報告事項（6）について、事務局から説明をお願いします。
事務局	【資料6】「今後の取り組みについて」をご覧ください。 令和7年度は5年に1回の空家調査を行う予定となっており、全島における空家数や個別の空家の状況を確認することを目的に実施します。 前回の令和2年度に行った空家調査においては、約4,800戸の空家が判明しました。その後4年が経過し、システム上で住民異動や空家の解体件数を集計した結果、解体や空家への入居によって約500戸の空家が解消されました。一方で、一人暮らしの方の死亡や世帯の転出・転居によって新たに空家となったものが約1,300戸あり、差し引きで前回の空家調査より800戸増加し、現時点での空家数は約5600戸と推計しています。変動の内訳としては、解体が200件、入居が300件。一人暮らしの死亡が700件、世帯の転出・転居が600件となっています。 また、空家調査は1年後に実施しますので、その時点ではさらに200戸程度増加し、最終的には5800戸以上の空家が判明するものと予想しています。 具体的な調査方法は未定ですが、地元の各集落長への聞き取りなどを実施し、漏れなく把握したいと考えています。 また、調査の際には、外観上のランク付けを行い、空家のデータベースを更新する予定となっています。 次に、令和8年度には10か年計画となる空家対策計画の改正時期を迎えるため、統計情報の更新や空家調査結果を踏まえた取り組み事項の追加、国の制度改正や関連計画、組織の再編などを盛り込み、令和9年4月1日～令和19年3月31日までの計画として策定予定とな

	っています。その際には、協議会の皆様からご意見をいただきたいと考えていますので、ご協力をお願いいたします。
金子委員長	ただ今の事務局からの説明について、ご質問等がありましたら願います。
安藤委員	空家の外観調査は、外から建物を見て要修繕の範囲が大規模なのか、少しでいいのか、外観だけだと規模の確認がとりづらいですが、想定する中で明らかにかなりの損傷があるという場合と、C使用不可までは至らないが多少の修繕が必要くらいのランク付けはあってもよいかと思います。
事務局	前回の調査では曖昧な判断方法で、さらに見る人が全然違ったので、かなり主観が入ってしまいましたので、具体的な事例なども踏まえながら、判定基準を明確にして調査したいと思います。
西牧移住交流推進課長	問い合わせはコンスタントにあります。ただ、世界遺産登録はあまり関係なくて、基本的には空家の問い合わせについては1日1件くらいあるのかなと思っております。ただ、世界遺産登録後、宿泊事業等をやりたいのでこういった空家はないのかというお問い合わせが増えてきております。 これは大規模・小規模両方ですがあるので、先ほど安藤さんがおっしゃったように、ニーズから入っていく空家の利活用として、こういう空家を探しているというお問い合わせを受け付けて、宅建協会と連携しながら物件を探してマッチングさせる必要があると思い、宅建協会のほうにこういうことができないかお願いしているところなので、世界遺産登録以降は、事業をしたいので空家を探したいという問い合わせはあります。
安藤委員	圧倒的に宿泊施設があまりないですし、民泊の需要はかなりあるのだと思います。空家を借り受けて民泊に利活用したり、投資目的で佐渡に移住しながら事業をやりたいという発想にまで世界遺産の影響は広がっているように思います
金子委員長	新潟地方法務局の佐渡支局長さんがいらっしゃっていますが、相続財産の国庫帰属制度について、佐渡の状況はどうなっているかお聞かせください。
鈴木委員	新潟で手続きを行っているため、市町村ごと物件の状況は公開していませんが、9月末現在で、制度が始まって以来、新潟県で累計約123件の申請があり、件数としては、全国で5番目くらいです。 順次処理を行っていますが、。管理する管理庁も同行して調査をしている状況もあり、申請してから8カ月くらいでの完了を想定して行っているようです 新聞報道でもありましたが、申請されたものがすべて承認される訳ではなく、条件も厳しいという声もあり、非承認になるケースや、並行して民間の別の方への売却が決まって取下げになるケースも出ているよ

	うです。 佐渡はたくさん出ている感じではありませんが、少なからず出ていることは聞いております。
小林委員	先ほどの空家バンクの関係で、空家を公開していると、空家を欲しいという方がここ1・2年増えているが、空家バンクの紹介数が少ないということをよく聞きます。 実際どういう選考でデータベースに載せているか分からないが、例えば少し直せば利活用できるものは全部載せたらどうかと思います。数があまりにも少なすぎるという声を2・3件聞いたことがあります。 数多く載せれば、見てもらう方も結構多いのではないかと。そういうふうにされたらどうでしょうか。逆に、実際の売買を考えると、そこに建物があると土地の地価を出して、解体費用を引いた売買価格というのがセオリーになっていますが、土地が欲しい人もいるかもしれません。ということは、そういう面での利活用も考えると確率が上がると思います。ある程度場所の良いところや使えるような建物はどんどん載せていくべきではないかと思います。
西牧移住交流推進課長	建物自体に空家バンクに載せる基準はありません。条件があるとするれば、仲介の契約がなければ空家バンクに載せられないので、申請をしていただいた物件については、基本的には宅建協会の抱えている不動産屋さんの仲介が必要です。 今日時点で掲載している件数は約80件。それが多いか少ないかは、使える空家が少ないという判断だと思いますが、逆に最近は使えない空家の掲載をしてほしいという件数が多少出てきていると思っていますので、今のところ使えないような空家も含めて仲介契約を結べば基本的にみんな掲載しており、今掲載している80件が多いか少ないかは別に、住みたいと思う物件が少ないと考えられると思っていますので、昭和56年以前の空家や、空家になって10年以上経っている空家は、我々物件として紹介してもよいのかというところもありますが、昨年度は42件の契約がありました。 今は島内より島外の予約件数が多いことも含めて、空家バンクの掲載についての基準を作らなければいけないのではないかと内部で議論しているところですので、掲載のあり方についてはご意見をお聞かせいただきながら検討していきたいと思っています。 仲介契約があれば基本的には全部載せていますので、逆に所有者の方々に空家バンクへの掲載を働きかけていけば、件数は増えていくと思っています。
小林委員	そのへんも、安藤さんがおっしゃった管理で費用が欲しい、持ち出しになってしまう。例えば私も1軒空家があります。それを何とかしたいなとは思ってはいますが、不動産屋さんに行っても、なかなかのお金がかかります。仲介契約まで至らないというのが現状にあります。

安藤委員	正直、不動産屋は空家を商品として考えています。商品ということは、買主に対して責任を持って売れるような状態を確認して、これなら説明の上で満足して買ってもらえるだろうという確認ができて、初めて掲載できるので、何でも売ればよい訳ではなく、欲しい方の要望に沿ったもの、トラブルがない状態で掲載するのが我々の使命です。 確かに 80 件くらいでは物足りない気がしますが、なんでも載せればよいわけでもなく、探している方がどういう物件を探しているのか、値段とエリア、建物の大きさ、色々な内容のもとに成立していくわけです。多様なニーズに対してまだまだ十分に答えられていないのが事実ですが、こういうお客さんがいるからこういう物件がないか、我々も担当する空家を割り振ってやろうと思った時に、これだったら何とかかなかなと思った時に、受け持ってみただけで修繕に費用がかかるとか、最近の悩みどころは修繕に 100 万 200 万かかるから、タダでもよいけどタダというわけにはいかないから 1 万円でどうかということで修繕がかかっても買う人もいます。なので、内容に応じて値段も決めないといけないです。
小林委員	商売として考えればそうなのかもしれないです。空家を減らすために今後の空家の利活用をするのであれば、ランク分けして掲載するということも必要になってくると思います。
安藤委員	確かに探す方が探しやすいランク分け、今の空家バンクの掲載の順序というのが、500 万円以下が一つのくくりの中でランダムに並んでいます
小林委員	予算だけではなく、場所や土地、逆に建物があれば解体費用を差し引いた土地値段になるから、そこを買える値段になるかもしれないです。、DIY で直す人もいるかもしれないのでそういう意味でジャンル分けしたほうがよいかもしれないです。
安藤委員	掲載の順番というか、探しやすいように入れ替えたら見やすいのかなと思います。自分が掲載した物件がどこにあるかと探した時に苦労する時があります。
小林委員	ホームページを作るのにお金がかかるかもしれないですが、金額、地域、住めるか住めないか、そこから入って検索をかけるようにしてもらえれば探しやすいと思います。
安藤委員	極端なことを言うと、最初は 1200 万で計算した物件が、反応がないから 800 万まで下げたが、1000 万以上のランクのところから 800 万の物件がそのまま掲載されていたこともあります。それを自動的に直せるようになれば探す人も探しやすいと思います。
小林委員	島外から移住してくる人が空家を探して自分のものにしたい方は比較的いて、安くて手直しのかからないところを求めている感じです。あと、お金がある人は場所で決めます。求める方はいろんな方がいるか

	ら、確率的にあっちもこっちもというのは大変だと思います。そのへんを検索しやすいようにすると動きがあるのかなと思います。
金子委員長	報告事項については、以上となります。その他、事務局から何かありますか。 (特になし) 無ければ、本日の議事内容は全て終了いたしました。 議事の進行にご協力いただき、誠にありがとうございました。 以降、事務局でお願いします。
祝生活環境課長	委員の皆様、本日は、大変ありがとうございました。 空家対策の推進について、引き続き協議会委員の皆様からご協力を賜りたいと考えておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。 以上で令和6年度第1回佐渡市空家等対策協議会を終了いたします。 大変ありがとうございました。