

会議録（概要）

会議の名称	令和7年度第1回佐渡市空家等対策協議会
開催日時	令和8年2月17日（火） 14時00分開会 15時30分閉会
場所	金井コミュニティセンター 2階大会議室
議題	報告事項 (1) 特定空家等の現状について (2) 老朽危険廃屋対策支援事業補助金交付実績 (3) 危険空家の緊急安全対策の実施状況について (4) 令和7年度空家現況調査結果について (5) 今後の取り組みについて
出席者	委員 会長 鬼澤 佳弘（市長代理） 委員長 伊東 憲二 委員 渡部 義雄 委員 安藤 正則 委員 小林 繁喜 委員 石塚 尚志 委員 佐藤 博 委員 中川 美津子 委員 荻島 隆 委員 長場 岳之 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 移住交流推進課長補佐 藤井 隆博 消防本部 予防課長補佐 中川 浩二 事務局 市民生活部 生活環境課 課長 大和 成樹 課長補佐兼環境対策係長 本田 寿之 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
大和生活環境課長	<p>ただいまから、佐渡市空家等対策協議会を開催します。</p> <p>議題に入るまで、市民生活部生活環境課の大和が進行を務めさせていただきます。</p> <p>本日の協議会につきましては、本来であれば会長である佐渡市長が出席するところですが、本日用務により、鬼澤副市長が出席しています。開会に当たりまして、鬼澤副市長から挨拶を申し上げます。</p>
鬼澤副市長	<p>空き家対策につきましては、政府でも大きな課題であり、協議会の根拠法となっている特別措置法ができ、全国的に対策を進めているところですが、佐渡は人口減少・少子化というトレンドの中で、全国と比べて数倍の空家率という状況であり、近年もおおむね毎年 1,000 名程度人口が減り、5 万人を切る状況となっています。当然のことながら、世帯減少が続いているところです。</p> <p>私どもとしては、空き家対策の基本は、所有者に管理責任を持っていただき、利活用し、最悪の場合については処分していくことも、法令で認める範囲でこの協議会でご議論頂きながら進める必要があると思っております。</p> <p>本日は、5 点報告事項がございますので、順次ご報告させていただきます、皆様から忌憚のないご意見を賜ればと思っておりますので、よろしく願いいたします。</p>
大和生活環境課長	<p>なお、佐渡市社会福祉協議会の佐藤委員からは、本日ご欠席の報告を頂いております。</p> <p>また、長年、当協議会の委員長を務めていただきました、新潟県司法書士会佐渡支部、金子委員が退任されたことに伴い、新たな委員長を選任させていただきました。</p> <p>委員長の選任につきましては、佐渡市空家等の適正な管理に関する条例第 15 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。</p> <p>新たな委員長といたしまして、法テラス佐渡法律事務所の伊東委員を任命させていただいたことをご報告させていただきます。</p> <p>それでは、議事に入らせていただきます。</p> <p>進行につきましては、協議会の会長である、佐渡市長が市を務めることになっておりますが、市長の代理として、副市長が出席しておりますので、副市長に議長としての進行をお願いします。</p>
鬼澤副市長	<p>それでは、次第にしたがって進めていきます。</p> <p>報告事項（1）について、事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	<p>生活環境課の鶴間と申します。生活環境課の体制としましては、空き家対策は私1人で対応しております。よろしくお願いいたします。</p> <p>資料No. 1「特定空き家等の現状について」をご覧ください。</p> <p>一つ目が特定空家等への認定及び措置の状況についての数字となっています。最新の数字につきましては、一覧表の右端、令和6年度末の数字をご覧ください。</p> <p>まず、特定空き家を含む管理不全空き家については、何らかの問題を抱えて、市が直接関与している空き家になりますが、そちらが385件になります。</p> <p>そして、現地で建物の判定を行ったものが58件で、そのうち44件が経過観察、14件が特定空家に新規認定されたものとなります。</p> <p>また、現行の特定空き家のうち、助言指導を行ったものが38件、勧告が4件、令和6年度については命令や代執行はありませんでした。そして、解体などにより、特定空き家が解消されたものが20件となっており、前年度、令和5年度末に比べて6件減って59件となっております。</p> <p>続きまして、参考に解体費用の推移を掲載しています。毎年、国土交通省が1平米当たりの解体費用の標準的な単価を公表しているところですが、令和の初め頃は平米当たり2万7,000円の解体費で推移していたところですが、令和4年度以降、解体費が上昇して、令和6年度は3万2,000円、令和7年度については3万3,000円まで上がっている状況で、年々解体費が上昇傾向にあります。</p> <p>佐渡の場合、補助金の関係で見積りを見る限りでは、普通の条件で解体する分には平米単価で大体2万円代、3万円までいかない費用で解体できていますが、都会に比べて床面積が広い傾向があるので、トータル的な解体費としては大きな金額となっています。</p> <p>この解体の単価が上がることによって、所有者の負担が増大して、解体に対して躊躇する場面も見られる状況にあります。</p> <p>資料No. 1については以上です。</p>
鬼澤副市長	<p>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。</p>
安藤委員	<p>解体費の単価の話がありましたが、単位は平米でしょうか。</p>
事務局	<p>平米単位となります。2階建ての場合、1階部分と2階部分の合計の床面積となり、単純に倍の床面積になります</p>
石塚委員	<p>資料の数字的なものは見れば分かるのですが、管理不全空き家が増えてるが特定空き家は減ってる原因分析はされていますか。</p>
事務局	<p>空き家全体が増えているので、特定空き家を含む管理不全空き家は増えていますが、特定空き家については、管理不全空き家の中からさらにひどい空き家を認定したものとなり、既存の特定空き家をまず指導によって解体していくのが一つの目的としてあります。</p>

	<p>特定空家の件数自体は、佐渡島内に外観上で特定空き家になりそうな空き家が 500 件程度あるので、全て特定空き家に認定しようと思えば 500 件ぐらいの件数になってしまいますが、物理的に難しいため、現行の特定空き家をまず潰しながらも、真に危険なものや、管理不全空き家の中でも、何回注意しても進展が無いものを順次特定空き家に認定しています。よって、今後も増えていく要素はあります。</p>
石塚委員	<p>今おっしゃったように増やそうと思えば増えるという話がありましたが、調査自体が完全に実施されてない部分があるのですか。</p>
事務局	<p>特定空家の判定については、外観を見るだけではなく、現地調査した上で、さらに専門部会で判定するという必要がありますので、順次認定という形になります。</p>
石塚委員	<p>特定空家の判定基準表のようなものはあるのですか。</p>
事務局	<p>判定表があります。</p>
石塚委員	<p>そうしないと判定員によってばらつきが出るので、その基準は分かりました。</p> <p>そうすると、把握されてない部分があるかもしれませんが、分かっている中で、特定空き家が減っているのはそれなりに対応したということですか。</p>
事務局	<p>解体などで 20 件解消していますので、差引きで減少しているということではあります。</p>
石塚委員	<p>前回の協議会の議事録を見直した中で、解体補助金の途中辞退が 7 件あったそうですが、その事象は今年度もありましたか。</p>
事務局	<p>令和 5 年度以降、5～6 件はコンスタントにあります。</p>
石塚委員	<p>それが続く理由や改善策はありますか。</p>
事務局	<p>個別の理由は、話を聞く限りでは、途中で資金繰り額厳しくなったのが 1 番多いケース、次に、親族間の話が進まなかったケースや業者とのやりとりが遅れて工事開始が間に合わなかったケースがあります。</p> <p>ただし、全員が断念してそのままにしてあるわけではなく、今年は駄目でも、次の年に解体したという場合もあります。</p>
石塚委員	<p>今言ったように、途中で断念した場合、次年度に相談フォローする仕組みはありますか。</p>
事務局	<p>所有者本人が解体したいという場合でも、建物の状況見た上で、解体すべき状況においてはこちらから指導します。</p>
鬼澤副市長	<p>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。</p>
事務局	<p>資料 N o. 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。</p>

	<p>こちらは、解体の補助金となっており、特定空き家または、管理不全空き家に該当するものについて解体費を補助しています。</p> <p>ほとんどのケースが木造家屋になっており、木造の場合、2分の1補助で上限が80万円となっています。</p> <p>令和6年度の交付実績は、18件で1288万8,000円となっています。年々実績が下がっているように見えますが、先ほどのお話にもあったように、令和5年度以降途中で辞退するケースが毎年必ず5～6件あります。</p> <p>本来は4月から5月に募集して、対象になる方は申請してもらう形になり、その時点で予算が埋まる状態となるのですが、一向に申請してこない方が出てきます。</p> <p>しばらくして、申請を催促すると、今準備してますから待ってくださいと言われ、またしばらくして催促すると、必ず解体するので待ってくださいと言われ、最終的に秋・冬頃になると辞退となるパターンが毎年5～6件あります。</p> <p>令和5年度と6年度の実績に関しては、本来、5～6件分、金額にすると300万～400万円の実績がプラスであったはずですが、消えてしまっています。</p> <p>この対策として、募集期間が4月から5月となっていますが、期間外についても、予算の範囲で広く受け入れるようにしており、通年、解体に対しての問合せがありますので、ホームページ上でも緊急の場合には期間外でもお問い合わせくださいと表示させており、柔軟に対応しています。また、補助金に関しては今後も継続していきたいと思えます。説明は以上です。</p>
鬼澤副市長	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。
石塚委員	予算的には実績はありますが、辞退されるケースがあると、予算を全部使い切ってるわけではないですよ。予算総額はいくらですか。
事務局	令和4年度、5年度は2,000万円、6年度は1,600万円となっています。
石塚委員	<p>空き家が増えてるのに、予算減ってるのはいかなものかと思えます。昨年度であれば、1,600万のうち1,200万しか使ってなく、まだ余裕があるわけです。例えば期間を区切って、それまでにやらないなら次の人に回した方がいいと思えます。</p> <p>申込み自体は予算いっぱいになる程度来ているのですか。</p>
事務局	当初は、予算が埋まる程度申し込みが来る状況です。
石塚委員	最初は来てるのであれば、やらない人の分を後ろへ回せば、もっと予算を有効利用できると思えます。その辺の検討というのはしていますか
事務局	これまで、対象となるのにかかわらず、こちらから断るケースはなく、次の方がいれば、夏・秋頃までに確認しています。

石塚委員	事情は分かりますけど、それで結局使われなかったらもったいないし、やりたい人がやれなくなりますよね。
事務局	そのようなことはないようにします。
石塚委員	申込みが予算に達すれば、あとは受付ではないんでしょう。
事務局	受け付けします。
石塚委員	それならいいのですが、結局、予算1,600万のうち、1,200万しか使っていないのはどういうことですか。
事務局	辞退が発生した後に申請を受けた分もありますが、キャンセル分が多く、穴埋めしきれなかったためです。
事務局	細かいことは分からないのですが、要するにそのキャンセルした予算が無駄にならないように、せつかく1,600万予算あったら、それを全部使えるようにしてください。
長場委員	数字の確認ですが、解体の補助金が2分の1出たとしても、実際の自己負担は、どの規模の建物でも2分の1以上かかるものでしょうか。
事務局	小屋程度の解体であれば、2分の1で上限80万円以内に収まりますが、母屋の解体になると解体費が200万前後となり、自己負担が2分の1を超えるケースが多いです。
小林委員	解体の補助金対象に木造・非木造があり、補助金の上限額が80万・400万と別れていますが、一概に非木造と言っても色々であり、鉄骨フレームがあって、それ以外が木造となっている建物中にはありますが、補助金に反映されるんでしょうか。
事務局	あくまでも、木造か非木造で区分しています。
小林委員	何をもって木造・非木造を区別していますか。
事務局	建物台帳で木造や鉄骨鉄筋など構造が記載されているので、そちらで判断しています。今までは、区別がつかないようなケースはありませんでしたが、実際はあるのでしょうか。
小林委員	実際はあります。先ほど言ったように、フレームだけが鉄骨であったりする場合は建築的には鉄骨造といわざるを得ないです。
事務局	今年、初めて鉄骨の解体補助実績がありましたが、判断が難しい場合は、専門部会で相談させていただく形になるかと思います。
小林委員	住宅の鉄骨はあまりないですが、まれにそのようなものがあります。
石塚委員	登記でも木造か非木造かという問題があり、簡単な例でいうと、梁だけに鉄骨入ってるような建物がありますが、これは多分木造ですよ。
事務局	基本的に、柱の構造で区別されます。
石塚委員	主構造である柱で判断されますよね。だから、非木造は典型的にはブロックとなどであり、微妙なところはあるでしょうが概ね分かりました。
石塚委員	もう1つお願いします。 解体単価が2万円代かかっているそうですが、面積が広いから結局

	<p>お金がなくてできないという話も結構あるわけで、予算の問題があると思います。</p> <p>この場で予算を増やしますという話にはならないと思いますが、増やすことも考えないと、お金さえあれば解体できる話は多分あるので、この部署の検討ではないでしょうが、それは考えていただかないと、解体自体は増えないと思います。その辺の検討をお願いしたいです。</p>
事務局	<p>佐渡市の場合は、補助金の上限額が令和2年度まで50万円でしたが、令和3年度から80万円に上げた経緯があります。県内の市町村では80万円まで出しているところは無く、多くても50万円程度で、中には10万20万というところもありますので、他市町村の状況や市の財政状況を踏まえて検討していきたいと思います。</p>
鬼澤副市長	<p>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。</p>
事務局	<p>続きまして、資料No.3「危険空家の緊急安全対策の実施状況について」をご覧ください。</p> <p>近年の課題としまして、相続放棄や法人の破産などにより、所有者が不存在となっている建物が多くなっています。</p> <p>所有者が不存在で、なおかつ財産管理人もついてない物件が現在把握しているだけで70件弱ありますが、実際には100件以上あるものと思われまます。</p> <p>これらの空き家については、事実上、管理されることがないため、特に注意を払って状況を見ており、周囲に危険が及ぶ場合は、市で安全措置を行っているところです。</p> <p>令和6年度については、約60万円の予算で安全措置を行いました。</p> <p>事例としまして、まず1点目が、河原田本町地内の店舗兼住宅で、交通量が多い正面道路にガラスや壁材が落下する状況にありましたので、板張りをしてネットをかける措置をしました。</p> <p>また、建物本体のみならず、新穂地内の特定空き家の敷地内にある樹木が道路に張り出して特定空き家自体に枝が当たり、家を破損している状況にありましたので伐採したほか、敷地内の井戸が蓋が無い状態で通路のすぐ脇にあり、集落からも危険であるとの要望がありましたので、鉄蓋を設置しました。</p> <p>このように、建物本体だけではなく、建物に付随する部分も安全対策を進めているところです。</p> <p>これらは本来、持ち主が実施しなければならないものですが、安全確保のため、予算の範囲内で、必要最小限の措置として継続していきたいと考えております。</p> <p>説明は以上です</p>
鬼澤副市長	<p>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。</p>

石塚委員	いわゆる相続人不存在は、どのように確認しているのでしょうか。
事務局	まず登記簿で所有者を確認しまして、所有者が亡くなっている場合には法定相続人を調べます。その上で、相続放棄については家庭裁判所に確認を取り、次の相続人の有無を戸籍で追っていく形で、相続人が全員いない場合に、相続人不存在として把握をしております。
石塚委員	その相続人調査については、昨年度は何件ぐらい行いましたか。
事務局	集計はしてませんが、30件程度です。
石塚委員	その中で相続人不存在が判明したのはどのくらいですか。
事務局	昨年判明したのは4、5件程度です。
石塚委員	これは毎年継続して調査してるのですか。
事務局	そのとおりです。
石塚委員	安全対策の59万9,500円は、専用の予算があるということですか。
事務局	委託料で60万円計上しています。
石塚委員	年間60万で間に合うものですか。
事務局	この予算の範囲内で、順次行っています。ただし、本当に危険な局面では予算流用という形で、ほかの予算科目から追加して実施することもあります。今年度はまさにそのように対応したケースがあります。
石塚委員	佐渡市の財政が厳しいのかもしれないですが、お金かけないとできないところもあるのでそこも考えていただきたいと思います。 お金があればできるのであれば、何とかできないかということ。優先順位とよく市役所が言いますが、優先順位は他に関しては分かりませんが、お金があればできるから、それはどうにかならないかという話です。
鬼澤副市長	厳しい状況の中で、安全対策をとらざるを得ないという例が出てきています。予算の話もあり、空き家状況について深刻な実情が伝わってきているかと思いますが、何か通してご質問等はございますでしょうか。
長場委員	資料No. 1の部分で、令和5年度の代執行の予算は、安全対策とはまた別に、解体の予算を計上したということですか。
事務局	代執行の解体については別途、工事費を計上する扱いになります。
長場委員	代執行に係る費用の回収は無理ですか。
事務局	基本的に佐渡市が行う代執行は、所有者がいない略式執行がメインになっていますので、初めから回収の見込みがないものになります。
伊東委員長	資料No. 3について、3件の安全措置を行ったとのことですが、市役所で問題を把握してから、実際に措置が行われるまでにどれぐらいの期間がかかるのでしょうか。
事務局	河原田本町の件に関しては、窓ガラスが割れ始めてから1年くらいで実施しました。把握してから次年度で対応した形です。新穂の件に関しては5年ぐらいかかりました。

伊東委員長	新穂の2件は同じ空き家ですか。
事務局	その通りです。これまで、建物本体の安全対策が数多くあり、順次行ってきたのですが、今回やっと手を回すことができたところです。
鬼澤副市長	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	<p>続きまして、資料No. 4-1をご覧ください。令和7年度空き家現況調査の結果について報告させていただきます。</p> <p>佐渡市では5年に1回、全島の空き家調査を行っており、空き家の戸数などを調べているところです。</p> <p>空き家現況調査の概要としまして、調査方法は、前回調査を実施した令和2年度以降の住民異動や建物の滅失のデータなどを系統的に集計した上で、事前に空き家を推定して地図上で表示をしました。</p> <p>その上で、その空き家地図を地元関係者にご確認いただき、実際の居住実態を聞き取りして情報を修正した上で、空き家を特定しました。</p> <p>そして、その特定した空き家について外観調査を行い、AからEの5段階で空き家の外観評価をして集計をするという作業を行いました。</p> <p>調査期間は、令和7年6月から12月の半年間で、集中的に調べております。</p> <p>また、調査対象としたものは住宅、店舗兼住宅、共同住宅など、住居を目的とした建物で、なおかつ日常的に使用されていない空き家となっています。ただし、例えばアパートの中で、1部屋だけ空いている場合は空き家としてカウントせず、アパート全体が開いている場合に、全体を1戸として集計しています。</p> <p>集計結果としましては、令和7年度が5,711戸で、前回より905戸増えている結果となっています。増減の要因を詳しく見てみますと、令和2年から令和7年の間に、住民の出入りや建物の解体などがあり、空き家が増えた要素と減った要素が入り混じってプラス905件となっております。</p> <p>まず、増加要因としましては、世帯が島外に転出されたものが302件、島内で引っ越しされ、転居で空き家となったものが332件、ひとり暮らしの方が亡くなられて空き家になったものが904件、引っ越しまではしていないものの、ひとり暮らしの方が施設に入所されたり、子供さんの所で過ごされているなどで長期不在になったものが150件で、増加要因の合計は1,688件となっています。</p> <p>一方で、空き家が減少した要因もあり、転入によって空き家に入られたというケースが151件、転居で空き家に入られたのが230件、解体や一部敷地内で自然に倒壊して瓦礫になったものもありますが、建物が消滅したものが336件、開業などによって既存の空き家が活用されているものが66件となっており、減少したものが783件で、先ほどの増加要因と、この減少要因を差し引いてプラス905件で、令和7年の最新の空き家戸数が5,711戸となっています。</p>

	<p>増加要因としては、ひとり暮らしの方が亡くなられて空き家になったケースが圧倒的に多く、佐渡の場合は高齢者の1人世帯が、今現在でも5,000世帯あり、この傾向がしばらく続くものと見ています。</p> <p>また、地区別の空き家戸数を見ますと、頭数では両津地区、相川地区が多い結果となっていますし、空き家の増加率では小木、羽茂が3割増と高い数字となっています。</p> <p>この中で唯一、佐和田地区だけがプラス6件となっており、若干増えてはいますが、ほぼ横ばいであり、佐和田については頭打ちの様子が見られる傾向がありました。</p>
事務局	<p>続いて資料No. 4-2をご覧ください。こちらは、先ほどの空き家の増加要因と減少要因を地区別に割り振った表となっています。</p> <p>この中で特徴的な部分は、佐和田地区では転出転居で出ていく件数が少ない傾向にある一方で南部地区、特に小木、羽茂については、相対的に出ていく方、または亡くなられる方が非常に多くなっている傾向が見られ、国仲地区と同程度、空き家が発生している状況となっています。</p> <p>次に、減少要因では相川地区の解体の棒グラフが伸びており、相川で解体が急速に進行していることが分かります。</p> <p>また、佐和田地区は解体も多いですが、すでに佐渡に住んでいる方が転居で佐和田に移り住むケースが非常に多く、出ていく数が少なく、入ってくる方が多いことから、新たに発生する空き家があっても減少要因が大きく、空き家戸数は横ばい状態となっています。</p> <p>一方で、南部は入ってくる方が極端に少なく、空き家となる割合が増えているという状況となっています。</p> <p>そして、資料に記載されていないのですが、新穂地区の転入や、畑野地区の転居で空き家に入る方が多いという意外な傾向があり、個別の事情は定かではありませんが、新穂に関しては市街地から外れた新穂潟上や新穂瓜生屋の空き家に転入で入る方が多かったですし、畑野の場合は、市街地はもちろんのこと、松ヶ崎から小倉、栗野江、宮川など満遍なく空き家に転居で入られる方が多いという傾向が見られています。</p>
事務局	<p>続いてNo. 4-3をご覧ください。こちらは、空き家の外観評価の集計結果となります。空き家調査において判明した空き家について、外観上の建物評価を行い、AからEの5段階に分けておりますが、外観評価の基準については、別紙資料ご覧頂ください。</p> <p>こちらは外観上での空き家評価の目安となっています。前回の令和2年度の調査では、評価の基準が曖昧であったため、見る人によって評価の仕方にばらつきがあったことがあり、今回は、ランクごとにある程度の目安を設けた上で、外観評価しています。</p> <p>まず、Aランクは修繕などが不要で入居可能な空き家となっていま</p>

すが、例えば新築同様に空き家になってるものはもちろん、築年数が経過していても外観上、傷や破損が見られないものも該当しますし、大規模改修した形跡があり、今後も長期間使用する前提で管理されているようなものはAランクとしています。

続いてBランクは修繕や手入れをすることで入居可能な物件となっており、例えば、建物自体は全然問題なくても敷地が繁茂していたり、残置物があるようなものについてはBに落としていますし、建物全体的には良好な状態で一部に破損が見られるが、直せば使用可能であるものや、全体的に外装材に劣化が見られるけれども定期的な管理がされていて、十分入居可能と思われるもBとしています。

そして、Cランクからは入居できない評価の空き家でありまして、屋根壁が大きく破損しているもの、または、長期間放置されて全体的に傷や破損が見られるもの、老朽家屋でなお且つ敷地内に繁茂や残置物が見れるようなものをCとしており、これらが共通して言えるのは長期間放置されてることであり、一目見て分かる状況になっています。

そして、Dランクに関しては、建物全体が変形や傾斜をしていたり、壁に大規模な開口が見られるようなものなど、倒壊の恐れがある空き家としています。

また、Eランクについては、敷地の繁茂が激しく建物の状況がよく分からないものがほとんどですが、ポツンと一軒家のような、航空写真で見ると家屋があるのは間違いのないものの、他人様の敷地内に進入することができないため、状況が分からないというものもあります。

これらの目安を基に外観評価した集計結果が先程の資料No. 4-3の外観評価の内訳となっています。

こちらを見ますと、前回と比べてAランクに該当するものが減少し、BからEに当たるものが増加しており、予想どおりの結果となっています。

これは、どの家屋も等しく築年数を経過していく中で、全体的に劣化が進んでいることと、新規に空き家となったものが必ずしもAランクに該当する訳ではなく、Bランクと半々程度となっていますし、最初からCランクの空き家も相当数あるためです。

そのため、状態良い空き家が減り、全体的に状態が悪くなっていることが言えます。

そして、この外観評価を地区別に分けたものが資料下の表になります。ここで特徴的に言えるのが相川地区に倒壊の恐れがある空き家が集中していることです。また、小木地区に状態が良い空き家が非常に多い傾向があり、これは町時代に小木港周辺に大規模な団地を造成しておりまして、平成以降に建てられた比較的に状態が良いお宅が、恐らく家主が亡くなられたためと思われるのですが、軒並み空き家になっている傾向があるためです。

	空き家現況調査の結果については、以上となります。
鬼澤副市長	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。
石塚委員	確認したいのですが、空き家戸数集計結果の減少要因の中で、転入は島外から、転居は島内から入ってきた数で、空き家に限った数字で間違いはないですか。
事務局	そのとおりです。
石塚委員	増加・減少要因は令和2年から5年間の集計ということですが、前回の調査との比較は分かりますか。
事務局	増加・減少要因を調査したのは今回が初めてとなります。
石塚委員	島外から空き家に入ってきている方がIターンなのかUターンなのか分かりますか。
事務局	そこまでは不明です。
石塚委員	小木地区に入居可能な空き家戸数が増えているとのことなので、入る人をどうやって見つければよいかという問題になるのですが。
事務局	まずは所有者次第となりますが、おそらく家主が亡くなられた後は、親族の方が帰省用に使われていると思われま。
石塚委員	佐渡に帰ってくるから家を売却しない人も結構いますが、そのような時代ではないです。新しい空き家を売り出すアプローチをしてもいいのかなと思います。 売れなくなってぼろぼろになった空き家はどう考えても住めないの、それは処分の問題として別に考えてもらわないと駄目かなと思います。
事務局	補足となりますが、資料No. 4-2 空き家の減少要因の中で、解体件数の上位が相川、佐和田、両津となっていますが、非常に意外であったのが、状態が悪い空き家が解体されているのではなく、半数以上は住める状態で潔く、解体されている傾向が見られました。 これらは解体の補助対象に該当するような危険家屋ではなく、使えるけれども不要になったためか、解体するというケースが非常に多かったです。
石塚委員	この解体件数は、補助金を使って解体したものだけではないですね。
事務局	補助金案件も含めて全ての解体件数です
石塚委員	相川地区で解体が多いというのは、市街地ですか。それ以外ですか。
事務局	件数としては市街地が多いと思われま。
石塚委員	密集地帯なので、近所に迷惑かかるからというのが大きいとすれば、自主的に解体するのも考えられますが、市街地でないところであれば、そのままでも迷惑がかからないような原因があるのでしょうか。
事務局	その傾向はあるかもしれません。

長場委員	<p>令和5年度に総務省が実施した住宅・土地統計調査では、佐渡の空き家戸数が約7,000戸となっており、今回の空き家調査結果の約5,700戸と開きがあるのですが、市の調査では個別の空き家を把握された結果の戸数ですか。</p>
事務局	<p>総務省で実施した調査は推計であるため、数が多くなる傾向があるようです。市の空き家調査は、個別の空き家をリストで積み上げた実数となります。</p> <p>ただし、全ての空き家を把握できているかという点、漏れもあると思います。少なくともこの5,711戸の空き家があるのは確実で、さらに言えば、住民異動を集計して半年近く経過していますが、その後も空き家が日に日に増えており、すでに6,000戸を超えている可能性もあります。</p>
佐藤委員	<p>Dランクの倒壊の恐れがある空き家について、実際、現場でどういう対応をしているのでしょうか。</p>
事務局	<p>所有者がいてなおかつ、建物自体がその周辺に影響を及ぼすという状況であれば、まずは適正に管理してくださいというお願いベースの文書を何回か送ります。</p> <p>それで効果がない場合、特定空き家に認定した上で法に基づいた指導文書を送ります。同時に補助金の対象になるので解体を促す方向に話を進めます。</p>
佐藤委員	<p>所有者が了解しないと解体できないということですね。強制もできないですか。</p>
事務局	<p>過去に代執行による解体をしたことがありますが、財政的に厳しく、非常に難しい状況です。法律的には代執行という制度がありますが、ここまで数が多くなると事実上困難です。</p>
鬼澤副市長	<p>冒頭に申し上げた通り、日本は所有権が強い権利としてあり、個人の建物については、基本的には解体できない状況です。</p> <p>ただ、空き家対策法ができたことで、一定の場合には、勧告・命令を経て代執行ができるのですが、代執行するとなれば自治体が経費負担せざるを得なく、制度があっても予算の制約もあるので、運用面でなかなかできないということです。</p>
佐藤委員	<p>通行人に危険を及ぼす空き家はどのように対応できますか。</p>
事務局	<p>解体できれば一番良いですが、困難な場合はソフト的な対応から始まります。例えばコーンを置いて人が近寄らないよう注意するなどが考えられます。その中で、物が落ちてくるという状況であれば、ネットを設置するなどの安全対策を実施することもあります。</p> <p>人を近づけない措置を最初の段階で行い、仮に道路に崩れた場合は、路上の瓦礫は道路担当部門が撤去する対応になるかと思えます。</p>
鬼澤副市長	<p>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。</p>
事務局	<p>最後に、資料No. 5「今後の取組について」を説明させていただきます。</p>

	<p>ます。</p> <p>令和8年度につきましては、第2期の佐渡市空家等対策計画を策定する予定になっております。</p> <p>計画の目的としては、空き家の対策を総合的に実施するため、法に基づいた計画策定を行うこととなっており、今の計画が令和8年度で期間が終了することに伴い、令和9年度から令和18年度までの10年間の新計画を策定する予定となっております。</p> <p>内容としましては、空き家の現状や対策を盛り込んだものになりますが、基本的には現行の計画をベースにしたもので、関連計画や人口統計情報など更新した上で、令和7年度に実施した空き家現況調査の結果を反映させるほか、社会情勢の変化、制度改正などの修正を踏まえた上で、新たな計画としたいと考えています。</p> <p>策定方法としては、まず事務局で次期計画の原案を策定いたしまして、協議会で意見を頂きます。</p> <p>その後、パブリックコメントを経て再度、協議会にて修正案を協議させていただいて、最終決定という流れを予定しております。</p> <p>来年度は2回の協議会を予定してご意見を頂く予定になっておりますので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>そして、計画策定後に令和9年度から新計画の期間が開始となり、新たな計画のもとで空き家対策を実施していく予定となっております。</p> <p>説明は以上です。</p>
鬼澤副市長	<p>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。</p>
石塚委員	<p>計画策定について、原案の提示や協議会日程などのタイムスケジュールは決まっていますか。</p>
事務局	<p>具体的な日程は決まっていますが、年内には計画策定を完了したいと考えており、そこから逆算してスケジュールを検討したいと思います。</p>
石塚委員	<p>担当は1人しかいないのですよね。大変ではないのですか。できる範囲で行うのではなく、充実させるには職員2人ぐらいにするのがいいのかなと思います。</p> <p>また、計画に盛り込むについては、原案作成について要望があるんですが、空き家を減らすには、空き家にならないようにすることです。</p> <p>そこで、空き家バンクに表題変更や相続登記を行っていない未登記物件まで載っています。これについてはきちっと登記をするよう掲載要件を改めてほしいです。</p> <p>登記をしていないと、いざ売買するにしてもできないわけです。法理論的には未登記物件も売買できますが、買った人の名義にならず、不利益となります。例えば金融機関からお金借りるにしても、登記してなければ借りられません。</p>

	<p>佐渡市はホームページで情報提供してるだけだという話がありますが、それはちょっと無責任過ぎると思います。だから、登記していることを掲載要件にするよう検討してほしいと思います。</p>
石塚委員	<p>それともう1点、移住交流推進課の関係で補助金が結構ありますが、移住交流のホームページから見ていくと分かるのですが、空き家バンクのページから入ると補助金があるのか無いのかよく分かりません。</p> <p>最終的な話になれば分かるかと思いますが、補助金があれば買いますという人もいて、実際、ホームページ見たときに、補助金が幾らあって、実質幾らで買えるという話になるわけです。補助金にも条件があって、ホームページを見たときに物件ごとに補助金分かりやすくなるように直してほしいです。</p> <p>あと、税務課固定資産税係との連携について、固定資産台帳を見れば未登記部分もある程度分かるのですが、調査の際には使用しているのですよね。</p>
事務局	<p>最初に建物台帳を取り寄せた上で、登記があるかを見ています。</p>
石塚委員	<p>その辺の連携も重要で、未登記や表題変更といったものがあり、増築した部分を登記していないものもあります。</p> <p>相続登記義務化が始まっており、来年の3月31日までに登記しておらず3年経過すると10万以下の過料になる場合があります。これは相続登記だけではなく、新築や増築の際は1か月以内に表題登記をしなければならない法律がありますが、多分皆さん知らないです。</p> <p>正当な理由なく登記しない場合は10万円以下の過料になるという法律ありますが、今まで過料を1回も取ってないから登記しないわけで、そもそもは登記しなければならないのです。</p> <p>例えば相続の時、税務課の窓口で評価証明書などをもらう場合があるのですが、建物登記してなくてもいいという職員がいたそうです。</p> <p>来庁者に対しては、税務課の窓口で登記をしっかりとるよう案内してほしいです。そうすれば、建物調査でも税務課の資料と連動してれば分かりやすくなります。</p>
石塚委員	<p>もう一つが、ホームページを見ると、空き家情報が全国の空き家バンクと連携していますが、</p> <p>空き家情報システム制度要綱では、空き家情報は移住交流推進課、支所、行政サービスセンターの窓口での公開となっており、全国の空き家バンクで公開する扱いとなっていないのです。</p> <p>要綱上ないから駄目というわけではないですが、これは要綱の中に入れるべきだと思いますので、要綱の整備をきっちりしてもらいたいです。</p>
安藤委員	<p>空き家バンクのそもそもの目的が空き家を市場に提供することにあります。あまり厳格な要件をつけてしまうと掲載件数が伸び悩みます。</p>

	<p>そういう意味でも、空き家を貸したい人が気軽に掲載して、極力利活用に結びつけることをメインに考えるべきです。そして、借りる人、買う人があらわれたときに、正式な手続きとなり、先ほどの意見にあった登記の段階になると思います。</p>
藤井移住交流推進課長補佐	<p>ご意見ありがとうございます。空き家バンクの登記の関係については、関係者と協議させていただきますし、補助金については、現在、移住者向けの補助金を色々と扱っているところですが、掲載方法は内部で検討させていただきます。</p> <p>また、空き家バンクが全国と連携してホームページに載っていますが、要綱に載ってない部分も含めて検討していきたいと考えています。</p>
小林委員	<p>現在、農地が含まれる空き家も多くなっており、農地転用しないと売買できないケースがあります。相手が農家の方であればいいのですが、100平米以上の農地で農業を始める場合の届出制度がありますので、その説明もホームページ上で掲載するのがいいかと思います</p> <p>あと、夢物語みたいな話ですが、5,700件の空き家をこれから潰していく中で、木材を燃料として使えるわけで、佐渡市が例えば率先して木材を燃やして発電するとか、採算はとれないとは思いますが過疎地域の取組として行ってもらえるといいと思うのですが、莫大なお金がかかりますね。</p> <p>確かに、全部お金のことなんですよ。個人も市もお金があればこのような現状にはならない訳で、みんなお金がなくて右往左往するなら、いっその事、そのような施設を新たに建てるのも一つの案なのかなと思います。</p>
鬼澤副市長	<p>木材を利用したエネルギーは、森林保護という視点から森林の伐採を進めようとしていますが、解体した廃材をどう活用するかというその循環まではできていない状況です。</p> <p>これは、今後、木材をエネルギーとして活用して循環ができるという視点として大きくなってくると思います。</p>
小林委員	<p>実際に算出したことがあり、ある工場で電気料がかかるとのことで、廃材を燃やして発電するという構想がありましたが、かなりのお金がかかり、民間では無理だと感じました。</p>
鬼澤副市長	<p>大地震で倒壊した家屋の瓦礫を燃やしてエネルギーとして使った事例もあると聞いておりますが、佐渡市においても、島内循環として島内でエネルギーにするという視点を持っており、そこも空き家対策の一つとして視野に入れることも必要かと思えます。</p> <p>貴重なご意見、ありがとうございます。</p>
渡部委員	<p>建物は空き家になると雨漏り等で急速に崩壊が進んでいきます。新潟県のホームページを見ますと、一部の市町村では、ふるさと納税の返戻として、空き家の見守りをする制度を設けているところもあるので、佐渡市でも検討してもらえるといいかと思えます。</p>

	<p>また、相続登記義務化が始まる令和6年3月から、戸籍の広域交付制度ができて、佐渡市でも島外の各市町村戸籍が取ることができるようになりましたが、特定の戸籍しかとれないほか、代理人申請ができない現状です。相続登記の際、弁護士や司法書士が使えるような制度になり、相続登記がスムーズにできるよう、国に要望していただけるとありがたいです。</p>
石塚委員	<p>今の関係で、佐渡市は戸籍の広域交付を利用して空き家の相続関係を調べているのですよね。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
石塚委員	<p>それと、A～Eの外観評価の中でEの現地確認不可となっているものは、建物までは見えないのですよね。これは、見えないから空き家か空き家ではないか、特定空き家かというのは別問題なので、見えないところでも壊す必要があるものがあるとすれば、例えば空き家で火事になったりする恐れもあるので、Eランクについても仕分けしたほうがいいです。</p> <p>本当に壊さないと危ないか、自分の山の中で、朽ち果てて誰も困らないのかという部分では仕分してもいいのかなと思います。</p>
事務局	<p>航空写真で見ると家の状態が分かる部分があり、管理されている場合は、家の周りに木がないですが、敷地全体が繁茂している場合は長期間放置されているものと想像されます。</p>
石塚委員	<p>もう1点ですが、現行の空家等対策計画の中で、21 ページに佐渡市空家等対策関係課長会議という記載があるのですが、これは実際に行っているのでしょうか。</p>
事務局	<p>関係課長会議はしばらく開いていません。</p>
石塚委員	<p>この計画にも載ってるので、場合によっては税務課なり、移住交流推進課なりの関係機関があるとすればそれぞれの役割もあるわけで、それを踏まえて今度の計画も建てることになると思うし、役割をはっきりさせればいいのです。</p> <p>この計画の中に具体的に入れるかどうか別の話ですが、開く必要性があるかなと思います。</p>
鬼澤副市長	<p>まさにこの空き家問題は単に建物の問題ではなくて、登記制度、所有権、税務制度であり、あらゆる制度に関わる問題でありますので、そういう意味で、関係課長会議を必要に応じて開いていくべきものと考えています。</p> <p>また、最近佐渡金山の効果もあり、おかげさまで観光客が増えている一方で、帰省される方が減っている状況にあります。</p> <p>ということは、帰ってきて家の管理をする人も減っていることなので、空き家の状態への悪影響もあると感じており、先ほどもお話のあったふるさと納税の返戻として空き家管理を行うというのも一つの手法であると考えています。</p>

鬼澤副市長	<p>いろいろと多岐にわたるご意見を頂いてまいりましたが、今後の計画にも反映できる貴重なご意見を頂きました。予定の時間になりましたが、よろしいでしょうか。ありがとうございました。</p> <p>これで、報告事項は以上となります。誠にありがとうございました。事務局にお返しします。</p>
大和生活環境課長	<p>委員の皆様、本日は大変ありがとうございました。空き家対策につきましては、引き続き、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。</p> <p>以上で令和7年度第1回佐渡市空家等対策協議会を終了いたします。</p> <p>本日はありがとうございました。</p>