

令和6（2024）年度第2回 柏崎市空家等対策推進協議会（計画策定・事業実施委員会）議事録

【日時】令和6（2024）年8月29日（木）午後1時30分から午後4時30分まで

【会場】市役所本庁舎4階4-3・4-4会議室

【出席委員】部会長、委員A、委員B、委員C、委員D、委員E、委員F、委員G、委員H
計9名

【欠席委員】なし

【事務局】都市整備部長、建築住宅課長及び建築住宅課職員 計5名

1 開 会

事務局B これより、令和6年度「第2回柏崎市空家等対策推進協議会 空家等対策計画策定・事業実施委員会」を開催する。

挨 拶

事務局A 本日の委員会の議事は、「空家等管理活用支援法人指定の検討について」である。空家等管理活用支援法人の指定について前回御説明したスケジュールで提案募集を行ったところ、2団体から提案を受けた。この後、2団体から提案内容について御説明いただく。

委員の皆様には、それぞれの専門分野の立場で、視点の異なる御意見をいただき、御審議をお願いしたい。

なお、本日会長である市長は所要のため欠席となることを御報告させていただく。

事務局B それでは、会の進行につきましては、部会長からお願いしたい。

会議成立確認

部会長 本日、会長は所用のため欠席しており、出席は委員9名である。

市空家適正管理条例規則第12条第2項では、会議の開催は過半数の出席が必要とされているため、本会議が成立していることを御報告する。

2 説明等（1）前回出された課題等の整理・確認

部会長 それでは、次第に沿って進めさせていただく。

次第「2 説明等（1）前回出された課題等の整理・確認」から進める。

今回の委員会では、事務局が事前を送付してある空家等管理活用支援法人の指定検討に係る提案を2団体から説明いただき、その内容について検討することがメインとなる。

2団体からの提案説明を受ける前に、前回の議事において、空家等管理活用支援法人の指定検討に際し、「公平性」という観点での意見が複数あったことから、まずは、現状について、整理・確認をしておきたい。

事務局C 初めに、前回出された課題等の整理・確認を行う。7月に開催した第1回の委員会では、これまで市が行ってきた空き家対策の内容、空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討について説明し、その後、委員の皆様から多くの意見をいただいた。これから、応募のあった2者の提案を聞く前に、前回は振り返りたいと思う。

資料1-1を見ていただきたい。資料1-2から1-7までは説明の参考資料となる。

こちらは、現在の空き家相談対応のフローを示している。左側の市を経由するパターンの場合、相談者は相談窓口チラシやホームページを見て、空き家の相談に来られる（相談窓口チラシは資料１－３）。一方、右側のパターンのように、相談者が直接、企業へ相談するパターンもある。

市に相談があった場合、相談内容により、点線内の空き家の連携協定締結団体へ対応をお願いする（空き家の連携協定締結団体は資料１－２）。市から相談を受けた連携協定締結団体は、傘下の会員企業に割り振りをし、対応に当たる。

そこで、課題として、団体内における割り振りや対応はどうか。それに対して、前回の委員会において、相談を受けたあと、組合の中でどう対応するか苦労している、対応できる会員の名簿を作成しているといった意見があった。

内容により団体間を超えて対応する場合はあるか。それに対して、資料１－４で取組状況を確認したところ、なし又は数件程度との回答がほとんどであった。

空家等管理活用支援法人を指定すると、黄色の柏崎市のところが空家等管理活用支援法人に入れ替わる。空家等管理活用支援法人では団体内企業間の公平性は保たれないか。これに対して、前回の委員会において、連携時に公平性が保たれるのか、好き嫌いで選別されないかとの意見があった。

指定によりフローに変化はあるのか。市では空き家バンクの運営は空家等管理活用支援法人にお願いしたいと考えている。これに対して、前回の委員会では、空き家バンクのやり方は変わるのかとの意見があった。

「自分の空き家を手放したい。売れるのか、売れなければ解体にいくらかかるのか。」最近の相談で最も多い内容である。このような相談があった場合、どのように対応するか。先ほど、団体間を超えた対応はほとんどないと言ったが、このような相談には、横の繋がりを深くして対応する必要があると考えている。

そのほか、「空き家になる前に何か打つ手はないのか」、「DVシェルターのような活用策は考えられないか」、「市民は情報を欲しがっている、周知・情報提供が重要である」、「困ったら連絡できる場所があるといい」といった意見があった。

最後に、市が考える空家等管理活用支援法人のイメージを説明する。資料１－６の２ページ中段にある模式図を御覧いただきたい。市、連携協定締結団体、相談者を繋いで、空き家問題の解決に向けて、相談者に寄り添い、伴走していただけるような法人を空家等管理活用支援法人として指定したいと考えている。指定に当たり、公平性は保たれるのか、いかにして管理不全な空き家を増やさないかという点に対し、これまでの意見、疑問点を整理し、これからの提案内容を聞いていただくようお願いしたい。

部会長

前回、「団体の中で誰がどう対応するかという整理をし、対応できる事業者の名簿作成を検討している」との発言があったとおり、団体の中で誰が対応するのかのほかに、団体の中の公平性という部分も課題としてはあると感じた。また、複数の分野にまたがる相談対応フロー、団体間の情報共有といった部分についても、協定に基づき対応をしていく上では課題があると感じた。

この後、提案事業者の説明を受け、意見交換をするわけだが、これらのことを委員の皆様方も念頭に置きながら聞いていただき、市全体として空き家対策に有益な方向

になるような質問等をしていただけるとありがたい。

2 説明等（２）各委員からの提言

部会長 それでは次第「２ 説明等（２）各委員からの提言」に移る。

 前回の会議終了後、一部の委員から、発言できなかった内容があるとの声があった。事務局と協議の結果、開催通知に記載のとおり、「意見等がある場合は、８月２２日（木）正午までに電子メールにより提出すること。」とした。その結果、委員Fより、資料の提出があった。

 委員Fに真意を確認したところ、本委員会の委員構成団体が、空き家に関わる事業者の立場がほとんどであり、委員会において、地域の実情を共有することも必要との御指摘であった。

 この御指摘は理にかなったものであると判断し、２団体の提案を聞く前に、委員Fからお話をいただきたい。

委員F 現状の課題として、①既に管理不全になっている状態の空き家②不動産事業者等により売却看板が出ている空き家③高齢者のみが住んでいる空き家予備軍の３つが挙げられる。①については、行政に頑張ってもらうしかないと考える。②については、売却看板が出ているが、売れない空き家をどうしていくかが大切である。③に関し、地域には空き家予備軍がいくつもあるが、ここに対する意識啓発・相談対応が重要である。また、空き家の対応として、売買か解体という話だけでなく、空き家の利活用という視点での対応を強化する必要がある。

 地域でできることとして、空き家予備軍への声掛け、セミナーや相談会の実施が考えられる。きちんと判断できるうちに意識啓発や空き家について考えることが大切である。また、世帯数が増えた地域、減った地域、様々な環境の中で同じような課題を持っている地域がある。そういった地域の声を聴く機会を設けていただきたい。具体的には、この会議に他のコミュニティ地域における役員等をオブザーバーとして認め、市の空き家対策の検討に、より地域の声を反映させるようにしていただきたい。

部会長 地域の目から見て、どういう状況が考えられるか整理していただいた。特に空き家予備軍への対応をしないといけないと感じた。管理不全になっている空き家は市が対応することになるが、その前段階でどう対応するのが根本的な問題になっている。この問題については、これから行われる空家等管理活用支援法人の提案事業者へのヒアリングの中でどのように取り組むのかという１つの視点になるかと思う。

 また現状を深く理解するため、複数の地域が参加することが大切だと考えるため、オブザーバーを増やす検討をするべきだと考える。

委員H ヒアリングが始まる前に確認したいのだが、この委員会で、２団体から説明を受け、その内容が委託をお願いできる団体か否かを検討するのか。

事務局C 今日は手を挙げていただいた団体から話を聞き、空家等管理活用支援法人を指定するか否かを話し合っていたきたい。本日、指定するわけではない。指定をするということであれば次回以降基準等を定め、改めて募集をかけたいと考えている。

3 議事「空家等管理活用支援法人指定の検討について」

部会長 それでは、本日の議事である「空家等管理活用支援法人指定の検討について」に入る。

事務局より、議事についての趣旨を説明していただく。

事務局B 前回の委員会の振り返りにもあったとおり、本市の空き家等対策を更に推進するために、法改正による新たな仕組みである「空家等管理活用支援法人制度」について、指定する方向で進むのか、また、指定するのであれば、どのような基準を設ける必要があるのかということが重要であると考えます。

提案のあった2団体の説明をお聞きいただき、また、質疑をした上で、どのような方向とするのか御審議いただきたい。

部会長 それでは、2団体から説明を受ける。提案書の提出順に、1団体30分の説明、30分の質疑応答の計1時間を目安に進行していく。

(1) 提案者プレゼン・ヒアリング及び意見交換

【A団体】プレゼン・ヒアリング

A団体 A団体新潟県柏崎支部の事務局長をやっているAと事務局のBでプレゼンをさせていただきます。最初に我々団体の説明をした後、空き家の現状と提案事業の目的、資料1-7におけるア～ウの各事業に関する説明、事業計画、体制図という順番で説明する。

我々A団体は2020年7月に設立され、現在78支部333名の会員が在籍している。空き家の利活用に関する計画や事業、会員相互の情報交換や調査研究等を地方の自治体と連携することにより、空き家の利活用の促進を図ることを目的としている。新潟県柏崎支部は、今年の2月に設立し、会員数は7名であり工務店の方や弁護士、ライフアドバイザーで構成されている。これまでの活動として、中央、上米山、高柳地区において空き家問題セミナーを行った。また、家屋の情報整理や相続、片付け、解体、売買、利活用の相談などを受けている。新しい団体のため、成果はないが相談件数は増えている状況である。

空き家の現状については、柏崎市HPで公開されている人口、世帯数、平均世帯数や住宅総数と空き家数の推移をみると、空き家は加速度的に増えていくことが予想される。人口減少は現時点で柏崎市の立地適正化計画の想定を上回っており、2025年には85歳以上の高齢者が5400人という予測も出ている。今から6年で2000戸程空き家が生じてもおかしくない状況である。

今回の提案の目的は放置空き家を生じさせないことである。

A団体 資料1を見ていただきたい。柏崎市空き家相談の流れを簡単に図式化したものである。受付窓口として、①柏崎市建築住宅課指導係②新潟県宅地建物取引業協会がある。特に課題がない建物の場合は、空き家バンクへの掲載や不動産業者が仲介し売却等ができる。一方、不動産を売却、譲渡することになった時に、解決しなければいけない課題が複数ある場合がある。この場合、現在の流れだと、課題の解決策を提示できる窓口が無く、行き場のない空き家を所有し続けていることがよくある。所有者は何とかして手放したいと自身で調べる方も多いが、インターネットで出てくる情報が自分にとっての課題かということさえ分からず、具体的にどうしたらいいのかわからないことが多いのが現状である。

次に、資料2を見ていただきたい。提案する空き家相談の形を図式化したものである。今回の提案には3つのポイントがある。

1つ目は、空き家相談受付窓口の一元化である。今後相談数増加が予想されるため、受付窓口を一元化し、さらにITを使用することで効率化を図り、行政とリアルタイムで情報共有ができるという仕組み作りを御提案する。

2つ目は、情報収集課題整理サービスの設置である。こちらは、相談者に徹底的に寄り添い不安を解消すること、加えて協定団体と事業者との橋渡しを行うものである。現在の想定としては、所有者に費用を負担いただくことにより情報収集・課題の整理等のサポートをする。必要な情報と所有者の要望をあらかじめ取りまとめて引き継ぐことにより行政書士、司法書士、その他事業者の時間節約に繋がり、効率よく業務をスタートすることが出来ると想定される。

3つ目は、空き家の処分に当たり、複数の受け皿を用意することである。課題の整理がついた際に、所有者の売却、譲渡の選択肢が今現在非常に少ない状況である。ここを不動産業者による買取及び仲介、空き家バンク、みんなの0円物件という譲渡サイトの3つの受け皿を用意している。

次に情報収集課題整理サービスについて紹介する。多くの空き家では、家財品がほぼ残っており、自分で片付けるという方が多いが、最後はどうしても業者を入れないと綺麗にはならない。そのことを丁寧に説明し、売却の手伝いや無料で回収の業者を入れる等、最後はなるべく費用負担が少ない御提案をしている。片付けは主に市内の一般廃棄物収集運搬処理業者をお願いをしている。所有者からの質問全てを丁寧に答えしつつ課題解決に向け、きめ細かくサポートをしている。費用はどうしても掛かってしまうが、一定数の需要がある。また、労力と時間が軽減されるため、地元の事業者や士業の方々からは非常に好評である。

最後にみんなの0円物件への掲載について説明する。こちらは、売れない不動産を0円で譲渡するというサイトになる。5年ほど前からスタートしたサイトだが、年々掲載物件が増えている。全国の市町村も注目しており、メディア等にも取り上げられている。現在はマッチングコーディネーターという肩書きを頂き、全国の物件を担当し運営の手伝いをしている。屋根が抜けているような家であってもサイトに載せると貰い手が見つかり、建物が残っている場合、8割以上がマッチングできている状況である。

A団体
提案者A 今回の提案のポイントとして、デジタル活用により、帳票をデジタル化し、発信していきながら、皆で情報共有していくという仕組みが必要だと考えている。連携協定団体の方々との役割、責任を明確にしていく仕組みを作っていくことが必要だと考える。そのためにも公平性というものが必要だと思う。そこで、各団体にこの空き家対策に参加できる方の登録者リストを作っていただき、その中から依頼者の方を選んでいただくという仕組みを提案したい。もう1つのポイントがメニュー構成の作成である。場所や工法、材料の違い等による料金の変化を項目ごとにチェックしていくと大体の料金が出てくるようなメニュー構成を作っていただきたい。これで方向性を決めてから詳細な見積もりを取り、業者の労力を減らしていくことが必要だと考える。

続いて、空き家対策における意識啓蒙に関する事業についてである。今回は個人のセミナーと地域ごとのセミナーの2つを提案する。

個人向けセミナーについては、空き家セミナーは多岐に渡るため、年間を通して3

～4回に分けて行うものや、単発で個別の問題について知りたい方向けに行うものかどうかを考えている。

地域向けに關してのセミナーについては、現時点で市内全域に行くのは難しいと考えている。よって、最初は地域の方に手を挙げていただき、地域住民自らが望んで開催する仕組みができると良いと考えている。地域の方々が、地域の魅力について自信を持つこと、空き家を活用して関係人口を増やすこと、またはIターンUターンを増やしていくことが必要になると考えている。

続いて、空き家バンクの運営に關する事業についてである。現在柏崎市が行っている空き家バンクについて、契約率は高いが物件数が少ないため、物件数を増やすことが1つのポイントである。各地域の魅力を空き家バンクに掲載し、そこに住むことによりどのような生活ができるのか、移住者が住みたいと思える柏崎の魅力を発信する空き家バンクを提案したいと考えている。情報を欲しい人に対し、ポイントを整理した上で発信することが重要である。また、体験移住のようなものができる仕組みを作りたいと考えている。空き家バンクに掲載し、空き家の助成金や補助金、柏崎市が行っているIターンUターンとマッチングすることが空き家の対策に繋がると考える。

続いて、計画策定に係る事務補助についてである。皆さんに、新しい支援団体がする事として、空き家相談、意識啓蒙や空き家バンクの現場の声をデータ化したうえで整理し伝えることが大きな仕事だと考えている。

事業に基づく初期費用として、空き家バンクや新しいデジタル化で350万と考えている。その後、運用開始して3年間は平均で1,000万の助成金、補助金をいただき運営する形で考えている。最初は無料にしている部分もできるだけ有料化していく。あるいは相談窓口を通した場合に、各事業者様から、売り上げの1%や1.5%などを運営のために入れていただき、黒字化を図っていこうと考えている。

最後に組織体制についてである。支援法人は空き家の相談業務、連携協定団体の方々には解体や相続といった空き家対策に係る業務を行っていただき、支援法人、連携協定団体及び柏崎市建築住宅課の3者が1つとなり、全体として、空き家の抑制に取り組むという組織体制が必要だと考えている。

部会長 これから30分程度の質疑に移る。委員の皆さんの専門性も踏まえ御質問をしていただきたい。最初に私から質問させていただく。

放置空き家を生じさせないことが1つのコンセプトとして具体的な施策を組まれているが、肌感覚で今現在、柏崎市において課題がある空き家は何割ぐらいか。

A団体
提案者B 私の所には通常の仲介で売却ができる相談がほぼこない。くる相談は課題のある物件ばかりのため、私の所にくる9割程は課題がある。これからは確実に課題のある空き家は増えていくと思われる。

A団体
提案者A 子供が市外に行き、家をどうしようか迷っているうちに放置空き家になるという問題がある。この問題の割合はそれ程多くはないと思うが、実際に空き家になったものの内、9割程が課題を抱えている。加えて、利活用が進んでいないことも問題だと考える。また、解体した後の更地をどうするかという問題もある。

部会長 人口の減少に伴い、買い手も減っていくことが予測される。そうなると、放置空き家ではなくとも、空き家自体は減っていかないのではないか。

- A団体
提案者B 空き家バンクを関連させたいと考えている。空き家のある地域と柏崎に住みたい人とのマッチングをテーマとし、うまくできた場合、かなり注目度が上がると期待をしている。みんなの0円物件の運営を行っている、首都圏に住んでいる方がのんびりした所で暮らしたいという声をよく聞くため、需要はかなりある。その際、本当に移住してもらうために、現実的で、きめ細かいサポートが必要だと考える。空き家バンクで人口を少しでも増やせる可能性を見出したい。
- A団体
提案者A これからのまちづくりは、中心部あるいは中心部になり得るところに人を集めるようになっていく。しかし、柏崎の魅力は中心部だけでなく、中山間地や漁村にもあると考える。年に数回でもいいので観光などで首都圏の方を招くことによって、建物を維持できる。祖父母の家を行き来するような形を踏むこともとても重要だと考える。
- 委員F 空き家に学生が下宿し、町内の活動に参画していただくと非常に良いと考えている。空き家になりそうな家は、築30～40年の家で、リフォームを行うなどそれなりにきちんとしている家が多いが、そのような家にも対応していただけるのか。
- A団体
提案者A 新潟工科大学及び新潟産業大学は、地域で学ぶことに非常に力を入れている。この橋渡しを行うことも支援法人の役割だと考えている。B団体や柏崎市内のNPO団体の方も大学と連携している所がある。うまく手を組みながら若い人の力を地域で活用し、柏崎で頑張った自分の実績や思いを残してもらい、地域に根付いていただきたい。そのための仕掛けはどんどん作っていきたいと考えている。
- 委員F その時は、所有者はそのまま、仲介という役割をしていただけるのか。
- A団体
提案者A 所有者は変えず、貸すという形をとる。地域の学生たちに、建物は維持しなければ持続しない事を理解してもらい、自分たちで動いていただきたい。実際に工科大生と空き家を活用し、DIYでシェアハウスを作ったことがある。他にも事務所の改修などの実績がある。契約関係は不動産関係の方々の力を借り、ニーズの把握、対策を練り、仕組みを作っていきたいと考えている。
- 委員G A氏はこれからプレゼンを行うB団体にも役員として名前を連ねている。このどちらに力を入れているのか。どちらに転んでもいいというのはよくないのではないかな。また、ここにいる委員の方々に協力していただいて、運営をしていただかなければならない以上、公平性という観点から逸脱しないようにしていただきたい。
- A団体
提案者A 今回は団体を指定するのではなく、あくまでどういう提案ができるかということだと思っているので、そのような意味で今回は別々にお話をしている。また、これから空き家が増えていき、その対処に多くのマンパワーが必要である。個人的には、1団体のみを指定するのではなく、複数団体に役割を割り振る形や新しい枠組みを作る中で、連携協定の皆様を含め、指定団体のような形ができればうまくいくと考えている。
- 公平性についてだが、今回登録者リストを作っていただきたいという話をさせていただいた。単に手を挙げた団体を登録するのではなく、しっかり仕事をする方を選び、公平性を保っていきたいと考えている。今現在の話をすると、解体しただけでは済まないことが多い。そのため、工務店に頼み、そこから解体業者と一緒にやっていただく仕組みを採用している。解体で済むことと建設業の方が入らないと出来ないことの仕分けをし、整理することが今回の相談業務として重要になると考えている。解体の話だけでなく、様々なリスクに関しては、顕在化した上で、弁護士の方や団体の皆さ

んと協議しながらやっていくことが非常に重要になってくると考えている。

委員 E 空き家バンクに関して、依頼者からすると市にお願いをしているという感覚になると思う。支援法人になって、空き家バンクへの掲載や課題解決に費用が発生する仕組みはどうか。

A 団体
提案者 A どのような形であれば、空き家の流通がうまくいき、かつ今の法律の仕組みでどこまでできるのかということがまだはっきりしていない。今後制度設計をする中で、はっきりとさせていきたいと考えている。

A 団体
提案者 B 情報収集課題整理サービスを提案する上で、所有者の選択肢を増やすことを一番大切にしたい。費用を掛けたくないという方には、依頼者の課題を明確にしたうえで協定団体内の登録事業所を紹介し、自身で対応する費用が発生しない方法を提示することもできる。

また、空き家バンクに掲載しない物件は、不動産業者が扱える物件か、全く駄目な物件のどちらかという想定をした。情報収集課題整理サービスの所に特化し、仲介業者をなくし、その代わりに法律的な問題も含め、しっかりと売却をすることができる不動産業者を使うことを提案させていただいた。

委員 E 0 円譲渡というものは、物件を掲載して欲しいという人が現れた時に、不動産業者を介さず個人間で売買をするのか。

A 団体
提案者 B 個人契約という形をとっているので、仲介業務ではない。ただし、自分で行う 0 円のコースと運営を任せ所有権移転が終わった際に 16 万 5000 円を払うコースがある。有料のコースは必ず司法書士と契約をし、登記を依頼する。

委員 E 支援法人から紹介されたものに対し、トラブルが発生した場合、紹介した手前、個人の問題だと言えないのではないかと。市から指定されている立場のため、制度についての検討が必要だと考える。

A 団体
提案者 B 私がやっているマッチングサイトにおいても完全に 0 にはできない。建物が朽ちていくことと、どちらが良いのか、この先皆さんと正解を探し続けなければいけない部分だと考えている。

A 団体
提案者 A 今の空き家バンクの仕組みはとてもうまくいっていると考えている。市の空き家バンクの仕組みをうまくこのまま活かし、新しく付け加えていきたいと考えている。

委員 B 今回支援法人を指定する背景に行政のマンパワー不足があると考えている。会員数が 7 名かつ兼業ということで、活動するに当たりどのような人員配置で行っていくのか。

A 団体
提案者 A 専属で、最低でも 3 人必要だと考えている。そうすると現在の会員だけでは無理があるため、新たに人員を配置する、あるいは他の団体と一緒にやっていくことが必要だと考えている。

委員 B 先ほど B 団体と一緒にやればいいのかという話があったが、指定法人が 2 団体となると、市民から見た時に混乱を招く恐れがある。今後話を進め、考えていくに当たり、必要な観点だと考える。

部会長 御提案ありがとうございます。提案等募集要領に記載の通り、今後、意見等をお伝えすることがありますので、御承知おください。

【B 団体】プレゼン・ヒアリング

B 団体 私たちは 2007 年の東日本大震災をきっかけに立ち上がった復興まちづくりの団

提案者A 体であり、法人格はNPO法人だが、基本的に、まちづくり会社のような形で営業している会社である。現在は、10名のコーディネーターで事業を行っている。今回のプレゼン内容については、色々な所を想定の中で作っており、まだ仕様が固まっていない部分が多分にあるため、大きな方向性ということで御理解いただきたい。

まず、現状の空き家等を取り巻く状況を整理させていただきたいと思う。全国的に空き家や空きテナント、空き地などの遊休不動産が増加傾向にあり、今後も増加していくと想定をしている。地方は特にその傾向が顕著であり、管理不全に至るケースも増えている。持ち家の新築志向がとても強く、余剰となった中古住宅ストックが放置されているのが現状である。

理想の状態として、手のつけられない空き家が少なく、利活用もされている状態を目指したい。その理想の状態と現状のギャップを考えると、大きく2つの問題点が浮かび上がる。1つ目は、空き家という言葉自体がとてもネガティブな印象を持たれており、なかなか利活用に好転していかない点である。もう1つは、家を建てようとなった時にDIYやリノベーションなどの、新築以外の選択肢が遠い存在である点である。1つ目の問題に対しては、空き家は、活用しがいのあるストックというポジティブな部分を認知してもらい、利活用が進んでいくような施策展開をしたいと考えている。2つ目の問題に対しては、空き家の利活用がより身近になっていくような施策展開が必要だと考えている。

私たちは基本的に市民活動やまちづくりの相談に乗る業務が多い。非営利セクターということもあり、まちのソーシャルな価値を一番の最優先事項だと考えている。普段私たちは年間700件程度の相談に10名のスタッフで対応している。運営している公共施設もうまく使いながら、マッチングやコーディネートを行っている。私たちがこの事業に参画することで、空き家等と利活用したい人、何か新しい事業を生み出すようなプレイヤーと実際にやるコンテンツやプロジェクトとそれに必要な資金調達の部分もコーディネートすることができる。自社で資金調達をするクラウドファンディングのサイトを運営しているため、そのようなコーディネートも実際にやらせていただいている。地方だとなかなか情報が一元管理されていない部分が多いため、マッチングの発生率や頻度、質がばらついているのが現状である。そういった中、普段マッチング事業を多く行っている私たちが、トータルでハンドリングするというのは1つのやり方としてあると考えている。

次にここ数年実施している空き家の活用事例を御紹介する。

B団体
提案者B 計画書の5ページ目を見ていただきたい。これから事例を8つ程紹介する。

1つ目は、女性専用シェアハウス「シェアハウスk i t o」である。B団体の自主事業の1つであり、約2年前に、このような場所が柏崎に必要だと社内検討し、不動産業者含め、空き家等を探したところ、約1年半前にまちづくりや地域のために使ってほしいというオーナーが現れ、私たちとマッチングした事業である。リノベーションを行う前に、この建物に関わってくれるようなキーパーソンや、実際に入居してくれるような人を見つけるためのDIY企画やワークショップなどを経て、現在運用している。

2つ目は、「studio_f u f u」である。6年前に東京から鯖石にUターンさ

れ、事業を始めたオーナーが、新しい事業ということで、フォトスタジオ・レンタルスペース・美容室にリノベーションし、始められた空き家の案件である。こちらについては、先ほど申した、「そーぐうー」というクラウドファンディングを利用し、資金調達や広報等の支援をさせていただいている。

3つ目は、「地産地消のカジュアルイタリアン&カフェ バンビー」である。東京にお住まいの柏崎市出身の方から、柏崎を盛り上げるために駅前で何かできないかと相談をいただいた。物件探しや事業計画の支援をさせていただき、実際にできたレストランである。施工者とのマッチングや実際に店舗運営する事業者とのマッチングについても支援をさせていただいている。また、この事例は、国交省が募集している空き家対策モデル事業という事業に参加しており、補助金が採択され、資金調達に成功している事例である。

4つ目は、「In Utero」である。南鯖石の小清水集落にあるサウナを併設した一棟貸しの宿泊施設である。オーナーが限界集落の小清水集落を残していきたいという目的・ビジョンのもとに私たちで支援させていただいており、こちらについてもプラットフォーム「そーぐうー」を利用し、資金調達、宿の事業計画やバックヤード業務の支援等をさせていただいている事例である。

5つ目は、任意団体による市民活動「カギカッコ」である。新潟工科大学と新潟産業大学に隣接している藤橋エリアで遊休不動産の利活用やストックされた資源のアップサイクルを目指す活動になっており、事業伴走や広報活動の支援をさせていただいている。またその団体だが、藤橋町内会とも連携しながら、大学生や地域内外の若者が集まるようなコミュニティとなっている。

6つ目は、「弥栄醸造プロジェクト」である。関東圏から柏崎に移住され、現在は阿部酒造で働いているオーナーが空き家を取得し、自身の醸造所と日本酒のブランドを設立したいと御相談いただいている事例である。相談の中で空き家を利活用しようとなり、現在は事業の検討及び資金調達のフェーズである。この事例に関しても国交省の空き家対策モデル事業に、今年度採択を受け資金調達に成功している。前後してしまうが、9ページに空き家対策モデル事業のスキームが載っているため、御覧いただきたい。

7つ目は、「四谷のコミュニティスペース」である。地域の方から地域住民が集まるコミュニティスペースを作りたいと相談を受け、進行中のプロジェクトである。現在は、ミニマルシェなどで地域を盛り上げる活動をしながら事業計画や資金の調達を行うフェーズである。

8つ目は、「鯨波の体験宿泊施設プロジェクト」である。移住される方々に向け、暮らし体験や街でのアクティビティを体験できる施設を目指し、検討している計画である。こちらについても事業計画や資金調達のフェーズに入り、国交省のモデル事業も使わせていただきたいと考えている。紹介は以上である。

B団体
提案者A 次に、今回提案する空き家等の管理活用を促進するためのスキームの御提案になる。計画書の10ページを見ていただきたい。市で整理されている3つのステージに則り、改めて考えさせていただいた。

まず、ステージ1の予防フェーズの空き家に対しては、協議会の皆さんや連携協定

を結ばれている12者のステークホルダーと一緒に改めて計画を練りたいと考えている。そこで出た意見やアイディアを実際に企画実施する部分をB団体で担えればと考えている。セミナーや個別の相談会等が入ってくると想定している。

ステージ2の活用フェーズの空き家に対しては、実際の利活用ということで、空き家バンクの運営の他に、実際に空き家を活用してやりたいことがある人の相談やその場所をマッチングしていくこと、その案件を組成する部分を私たちが担えればと考えている。重要なのは、ステージ1に私たちが関わらせていただくことで、建築住宅課の皆さんのリソースをステージ3の方に集中させることだと考えている。

先程の整理は、空き家の状態を見ていたが、その持ち主や管理者の目線に立った時に、どのようなステップを踏むのがいいのか整理したのが、11ページのカスタマージャーニーと呼ばれる図になる。1番左側の未認知という箇所は、空き家問題を全く認知していない人を指している。そういった方々には注意喚起や情報発信を行い、まずは、認知のフェーズにもっていく必要がある。そして、自分の持家の事や将来のことを考えていかなければならないという認識を持っていただき、セミナーや相談会に繋げていくというイメージである。具体的にどういう策や打ち手があるのかというのは、一般の方では難しい部分があるため、協議会の皆さん等と一緒に色々な選択肢を示していく施策が必要になると考えている。どうしても自分たちで利活用ができず、人に売るしかないというフェーズになれば、空き家バンク等の対策実行フェーズに移っていくようなイメージを持っている。

ここからは、施策の具体的な内容について御紹介させていただく。

まず、施策の1つ目、空き家相談に関する事業についてである。年間700件程度の一部は、空き家の利活用の相談である。基本的には、現状の皆さんがやられている施策を継承するような形で考えている。その他にLINEを用い、ネットから気軽に相談できる仕組みや運営している公共施設に窓口を開設し、コーディネーターが案件に対し、担当を割り振り伴走支援していきたいと考えている。私たちは基本的に利害関係が無く、実際に改修となると、改修ができる地域の業者を紹介する形になるため、公平性や公的な視点を担保しながら相談に乗ることができる。加えて、相談者の一番利益になる提案ができると考えている。実際に改修や販売、土業の皆さんに関わっていただく専門的な部分に入った際は、依頼者と業者をお繋ぎする形を想定している。

B団体
提案者B 続いて、施策の2つ目、空き家対策に係る意識啓発に関する事業について御説明する。基本的には、こちらの事業も今まで実施されていたセミナーやチラシ、ウェブサイトでの情報発信を継承しつつ、空家等対策推進協議会及び空家等の適正な管理に関する連携協定の皆様に御教示いただきながら、続けさせていただきたいと考えている。地域のコミュニティ振興協議会や町内会、民生委員や食生活改善推進員、福祉等に関わる方々とも日頃からの連携がある為、そういった方々とも情報共有しながら、地域にお伺いする形でセミナーを開くことなどを考えている。

続いて施策の3つ目、空き家バンク運営に関する事業についてである。モックアップを作成したのでスライドを御覧いただきたい。現行の全国展開されているプラットフォームの利用は継続しつつ、視認性や訴求性等が高まるようなホームページに改修したいと考えている。デザイン等については、これから改めていきたいと考えている。

まず左上にタイトルがあり、右上にLINE等の気軽な相談窓口を設置していきたいと考えている。中央はリード文等が配置されている。1つのアイデアとして、空き家を活用したい、又は、何かを始めたいという活用情報を掲載し、人の情報もある空き家バンクを考えている。続いて、空き家の活用事例ということで、これまでの活用事例やこれから活用されるような事例も掲載し、訴求力を上げていきたいと考えている。現在私たちは、柏崎市の移住・定住推進パートナーチームの事務局も務めていて、移住定住される方々の支援をしている。「くじらと。」というプラットフォームがあるが、そちらとも連携をしたいと考えている。お知らせについては、空き家の情報やセミナーの状況を流す内容になっている。問い合わせに関しては、LINE又は一般的な問い合わせフォームの2種類を考えている。

B団体
提案者A 施策の4つ目、柏崎市空家等対策推進協議会における計画改定に係る事務補助についてである。計画改定の部分で私たちができることを整理している。地域やステークホルダーの意見を聞き取り、論理的検討プロセスと合意形成を図っていくワークショップの全体構成を設計する事、各回のアジェンダ案を策定する事、当日のファシリテーターを行う事、まとめの作成等を担えればと考えている。

普段他の地域で行っている事例を少し紹介したい。計画書の16ページを見ていただきたい。これは、ワークショップにおける全体構成の設計部分である。地域の理想の状態を設定し、具体的にどういう指標を数値として高めていきたいかや現状とのギャップを整理しながらどのようなサービスを設計するのか、そのためにどのようなリソースを投下しないとイケないのかという連続ワークショップのような形で整理する設計を行っている。また新潟市と富山市から御依頼をいただき、地域の住民の方50名に集まっていただき、地域のこれからをどうしていくかというワークショップの運営やまとめの作成等もさせていただいている。16ページ中段の事例は、地域の公共施設をどう縮小していくかという住民ワークショップをまとめた時のものである。

続いてB団体の他事業とのシナジー効果と持続可能性について御説明する。空き家問題に対して地域全体をカバーしながら、民間の1法人が完全にマネタイズするというのは非常にハードルが高いと考えている。ただ私たちは、まちづくりの支援や移住定住など官民連携の元、色々なテーマで事業を持っているため、空き家問題の相談にも乗りつつ、他の事業とも色々なシナジーを生むことが出来ると考えている。例えば、企業の相談に乗っていると、必ず場所が必要になってくる。そういった時に場所の御提案として、空き家を紐付けするという形で全体として収支のバランスがとれれば良いと考えている。

続いては、事業計画・収支計画についてである。社内10名のメンバーのうち、デザイナーが2人、防災部門のコーディネーターが2人、そのほかプロジェクトマネジメントや資金調達の支援、バックオフィスや会計財務が強いメンバーで構成されている。概算ではあるが、空家等管理活用支援法人が指定された後、3年間は国の制度補助がスキームとして設計されているため、それを活用する前提で収支を作成している。例えば、令和7年度から3年間は補助を活用しながら自走を目指すと考え、最初の3年間は助走期間になると考えている。国の1/2補助、市の1/2負担で大体1,000万程度の事業規模を想定しており、それが3年間で毎年少しずつ負担が減

っていくような設計をしている。その分、自分たちの自主事業の方で回収をしていく。また、計画策定の支援が入るため、初年度は支出の方に入れている。令和10年度、4年目には収支が釣り合い、5年目以降で自走していくというイメージを持っている。

続いては、スケジュールについてである。基本的には、令和7年度にこれまでやられていた様々な事業を、スムーズに継承できるような事前の準備やサイトの改修等、計画改定に関わる業務が入ってくる。その後、令和8、9年で助走期間としての様々なチャレンジを行っていくことをイメージしている。

最後になるが、私たちは柏崎がより良くなることを第一義に事業を進めている法人である。この空き家問題にぜひ関わらせていただき、改善の一助になればと考えている。また、空家等対策推進協議会や空家等の適正な管理に関する連携協定の皆さん、小さな団体や個人の空き家をうまく活用しようとしている方々と良い関係を構築しながら、関わる全ての人たちのメリットを作り出せるような事業を運営していきたいと考えている。私たちからの発表は以上である。

部会長 これから、質疑に移らせていただく。30分程度だが、委員の皆様からの御質問や御発言をお願いしたい。

委員G A団体のA氏が、B団体とA団体どちらにも名を連ねている。加えて、先ほどのプレゼンの中で、「くじらと。」と連携しているとおっしゃっていたと思う。それならば、B団体とA団体と一緒にになり、向こうが補えない部分を皆さんと一緒にやってやることはできないのか。

B団体
提案者A 一緒に連携していくことは可能だと考えている。それぞれ一法人であり、A団体のA氏は、偶然両方に関わっているという理解をしている。決して関係が良くないということではない。また、A団体とは専門性が違う。私たちは常勤職員を多く抱えている中、普段の個別の相談対応を丁寧に、案件化していくところに強みを持っている。逆に具体的にどう改修するべきかという知見はないため、恐らく、繋ぐ先にはなると考えている。ただ、先程も申し上げた通り、A団体だけでなく、色々な団体や個人で活動しているフリーランスの方がいる中で、公平に案件がいくような仕組みを考えなければいけないと考えている。

委員G プレゼンを聞いていると、A団体は利益の追求、B団体はボランティアという印象を受ける。A団体は兼業で、B団体は専業のため、B団体の方がうまく空き家対策ができるのではないかと考える。B団体が主となりA団体をうまく利用できないのか。また、ここにいる人たちやA団体ごと引き込んでやるという選択肢も1つあると考える。

B団体
提案者A 検討したいと思う。

委員A 収支についての質問だが、自主事業と事業収入に分かれて書かれているが、ここはどう理解すればよいのか。

B団体
提案者A 今回の提案の中で4つの具体的施策が示されていたため、その4項目で今日は御提案をさせていただいた。それが事業収入に当たる部分である。空き家バンクの運営や他の地域だと登録時に会費を回収するといった色々なキャッシュポイントの作り方

があるため、そういった事も検討しても良いと考えている。自主事業の方については、空き家の利活用の相談が来た時に民間の採算ベースに乗らないものがたくさんある。私たちの場合は、先程の女性用シェアハウスのように、やり手がない場合、自社でそれをうまく活用することにより、地域のためでもあり、お金にも変わる利活用を自分たちで実行するという選択肢を最終的に持っている。そのため、ここで自主事業の売り上げを立てていきたいと考えている。例えば、先程御紹介した、サウナ付きの一棟貸しの宿は、週末に、外国の方等がよく泊まりに来ている。このような形で収益化することは可能であり、その事業収入を上げてく部分が自主事業の方に入っていると考えていただきたい。

委員A 収入として考えるのは相談者からの手数料も含まれているということか。

B団体
提案者A 相談は、基本的に、無料で乗る想定をしている。他地域の事例だと、空き家バンクに空き家を登録する時に、現地確認、図面作成、写真撮影をしなければならず、管理の一部についても受けている事例がある。そのような時には、高い金額ではないが、年会費をもらう等のパターンもある。基本的な相談に乗る時には、お金は取る予定は無い。

委員H 年間700件の相談を受けられている中の一部に空き家の相談があるということだが、その空き家の相談に関しては、どのような処理の仕方をしているのか。また、空き家以外の相談内容を言える範囲で教えていただきたい。

B団体
提案者A 社内システムとして、相談者の情報と相談の内容をシステムで管理する仕組みを構築している。先程のLINEやインターネットから気軽に相談できる情報もそのシステムに自動で連携される。

700件の内訳としては本当にジャンルレスだ。自分で事業を始めたいという相談や集落の高齢化、自治機能の衰退に対し、何か策はないかという相談。他にもイベントを打ちたいが何から考えたらいいいのかという相談や空き家に関する相談、保育園や福祉施設を閉じるとなった時に、どこと合併できそうかななどの相談がある。

委員H 個人間における売買の仲介のような対応もすることがあるのか。

B団体
提案者A 個人の売買になると、私たちは資格を持っていないため、不動産会社の方々等にお繋ぎしている。例えば、去年オープンしたバンビーというレストランの場合、柏崎出身の方から、帰ってくる度に商店街が寂しくなっており、何かやりたいという相談を受けた。東京に住んでいるため、常にそこにはいられないということで、それを担える柏崎側のプレイヤー候補を御紹介し、マッチングをすることで事業として成立させた。

委員G 不動産業者や宅建業者が介入しなくてはならない時はどうしているのか。

B団体
提案者A 必ず紹介をしている。地元の不動産や宅建協会などを公平に選び紹介している。

委員G 新潟工科大学との連携はしているのか。

B団体
提案者A 私もBも新潟工科大学の建築系の授業を非常勤として持っている。

委員G 空き家を少しでも減らし有効利用していただきたい。柏崎市も委託する以上、成果を上げていただきたい。先ほどのA団体ともうまく連携していただきたい。

- 委員C 年間700件の相談を処理されていると思うが、それは誰が仕分けているのか。社内ではどのような形態になっているのか。
- B団体
提案者A 相談に来られる動線として、直接窓口にお越しいただく場合とメールや電話、チャット等でくる場合がある。直接こられた場合には、その日いるメンバーの適した人間が最初の対応をすることになる。その相談の内容により、ある程度テーマがあるため、その専門性が高いスタッフを割り当てるような形を基本的にとっている。ただ、相談が多い月などは、全員で分担し運営する形になる。社内システムの中で前後の相談記録や過去の接点は全て記録されており、担当者がスイッチしやすいような運営を心がけている。
- 委員C 現在15名のメンバーがおられると思うが、これからも15名で対応にあたる予定か。
- B団体
提案者A 空き家問題の事業については、これからさらに件数を増やしていきたいと考えている。それ以外の領域もあるため、5年で5名程人員を補強し、全体の案件に対応していきたいと考えている。そのためにはやはり、バランスを見ながら稼げる部分を作っていく必要があると考えている。
- 委員D 空き家というと身寄りのない人の問題というイメージが強い。単身で、身寄りが全くない訳ではないが、頼る人がいないことがよくある。そういう意味では、未認知及び認知段階での取組が非常に重要だと考えている。この辺について、もう少し詳しくお話をしていただきたい。
- B団体
提案者C 既に実施されている施策としては、チラシやセミナーがある。また、現状では、必ずしも5、60代の人たちだけが課題を抱えている状態ではないと考えている。まだ親が生きており、準備できる余裕があるうちに対策する方がいいと知っていただく事が重要である。その方法として、チラシではなくSNSを使用する方法や逆にチラシもSNSも見ない層や地域の一人暮らしの方向けに町内会で回覧板を回す方法をとるのがよいと考えている。いかに早く課題に気づいてもらい、いかに準備に時間を割けるかが重要である。
- B団体
提案者A 補足をさせていただく。私たちはクラウドファンディングのサイトを運営しており、先ほども御紹介したが、125万円をクラウドファンディングで調達している鯖石の事例がある。このプロジェクトを始める時は、コミュニティセンターのセンター長と協議会長に御挨拶に行き、地域の空き家問題の1つの改善策として地域の皆さんで共有したいという御協力依頼をした。そして回覧板等を流していただき、この125万円の内のいくらかは、恐らく地域の方から入れていただいたものである。このような事例が身近で増えていくことがいいことだと考えている。相談する先があるということを地域の隅々までどう知らしめていくかという所で、皆さんと一緒に協力体制を構築していけるのがよいと考えている。
- 部会長 空き家問題を抱えた時、最初の窓口としてどこに問い合わせをすればよいか。
- B団体
提案者A これから空き家バンクのサイト等から入れる問い合わせフォームとLINEの公式の入口をセッティングしようと考えている。又は、ここから相談できるといったものを地域に置かせていただきたいと考えている。実際に三条市ではそのような形で相談件数を増やしている。もちろん電話をいただき相談に乗ることも考えている。

委員B 成功事例まで持っていくのが難しい案件もたくさんくると思う。そのような案件については、成功までいかなくとも、そこに持っていくために各団体の専門職の人たちを使うようなものが、計画としてあるといいのではないかという印象を受けた。そこは、まだ検討されている段階だとは思いますが、よく検討していただければと思う。

B団体
提案者A ほぼ廃屋で御提案できる選択肢がほぼないような相談ももちろんある。それを避けるためにも、これからは未認知層へのアプローチがさらに重要になる。また、現状そのようなものに対しては、取り壊すという選択肢になってしまう。そのため、早いうちに息子や娘に権利権限を移しておくことや後々面倒なことにならないような制度を土業の皆さんに御協力いただきながら一緒に考えていきたいと思う。

委員H 相談件数が700件を超え、さらに数百件増えると思うが、今後2～3人増員するとこの数百件の対応や処理は可能ということか。

B団体
提案者A 実際に指定された後、どの程度の量が発生するのかを見ながら、人員体制を構築していきたいと考えているが、現状としては、まだ余力がある状態である。

委員A ボランティアではできない。利益につなげていかなければ駄目だと考える。

B団体
提案者A NPO法人だと利益を出していないボランティア的な運営をしていると見られがちなのだが、基本的にB団体は99%課税事業を行っている。一般の株式会社とほぼ条件は一緒である。従って、自分たちで利益を上げなければならない部分は、民間企業へのコンサルティング業務などの営業をかけながら事業を作っている。決してこの件もボランティアでやろうとは思ってはおらず、先程1000万程度の年間の事業規模と御説明したが、その中にはもちろん人件費なども経費として含まれているので御安心いただければと思う。

委員A 人件費が年を追うごとに下がっていく記載になっているが、これはどう理解すればいいのか。

B団体
提案者A 何人分というような計上の仕方をしていない。この人は空き家専門という運営をしておらず、10名のコーディネーターが様々なジャンルの相談にシステムを使いながらある程度の質を担保し、やっていけるようになっているため、必要工数から算出していると考えていただきたい。増減があるのは、助走期間の後半2年間は、かなり自走に向けた稼働が増えるだろうと想定し、増やしている。これについては、今後、より詳細で具体的な検討をしていきたいと考えている。

部会長 御提案ありがとうございます。提案等募集要領に記載のとおり、今後、意見等をお伝えすることがありますので、御承知おください。

意見交換

部会長 これから意見交換に入る。

議事として次第に記載されているとおり、「空家等管理活用支援法人の指定の検討」ということを事務局から諮問されているため、指定をする方向に進んでよいか、また、進むとした場合、どういう条件付けが良いのか、という観点から意見交換できればと考える。また、団体のプレゼンテーションを聞いてどのような印象を受けたか等の意見もいただきたいと思う。

委員H 私たちではその指定団体を管理することができないので、市が管理することになると思う。団体を指定した後、団体と市の関係性をどのように考えているのか。

事務局C 前回の委員会でお話した通り、市に空家等管理活用支援法人の監督権がある。この委員会で、活動状況を報告するので確認していただきたいと考えている。

委員G 1, 000万円補助するのに、結果が出なかったらどうするのか。

事務局C 結果を出していただくよう連携してやっていく。

委員G 4年目に支援がないから止めたという可能性もある。3, 000万円もらってから止めたというのは許されるのか。

事務局B 止めたとなれば指定を解除することになる。3年間の支援といっているが、単年度ごとの支援になる。

委員G 単年度で駄目であれば、指定解除してもいいのか。

事務局B 実績が上がらない場合や業務が遂行できないのであれば、この委員会で審議をしていただいて指定を解除することになる。

委員G ペーパーでの実績はいくらでも作ることが出来る。それを見抜く力が必要なのではないか。

事務局B おっしゃるとおりである。

事務局C 前回の委員会の中で、この件については、委員Bから期限を設けるのか、また、市の監督権についての御質問があった。指定の期間は任意で定めるため、長期ではなく、短期で実績などを見ながら、継続するのか、そこで解除するのか判断しながらやっていくことになる。

委員G 先程、委員Bがおっしゃったように、我々専門家が対応してもなかなか難しく、解決できないことがたくさんある。

委員B それをできるようにするための努力をこの2団体がするかどうかが重要である。空き家を発生させないための事前の予防活動にしっかり取り組んでもらえると、できないができないで終わるより良いと考える。

委員A 私は、結論としては指定する方向でよいと考えている。委員Aが扱う案件は、既に末期症状のものばかりである。今委員Bがおっしゃられたように、そんな極端な例ばかりではなく、うまく対応すれば何とかなるという事案もあると思う。そういったものを救っていただくだけでも非常に意味はあるのではないかな。

委員C 資料1-7募集要項にあるア～エの4つの条件は、全て満たしていないといけいいのか。プレゼンを聞いていると得手不得手があるため、例えば4つのうち3つを完璧に行えばよいということにはならないのか。

事務局C 市としては、第1ステージから第3ステージのうち、第3ステージの管理不全な空き家に対し、力を注いでいかなければいけない。そうなる前の第1、第2ステージで何を行っていただきたいかという内容については、ア～エ全てをやっていただけの団体を考えている。

委員E この場では、法人を指定する方向かどうかを決め、今後指定に当たり、その指定基準を決めていくと思う。その指定基準によっては、今回の2団体はどちらも駄目ということもあり得るという理解でよいか。

事務局C その理解でよろしい。

委員H 私個人として、指定は必要だと考えている。窓口がないと個人のお客さんと市が大変だろうと思う。

- 委員G 予防ということになれば、市の負担も軽減されるため、とても良いことだと思う。だからといってこの2法人に限定することもない。
- 委員E 次回、指定基準について話し合いをした後に、その指定基準に基づき改めて団体から提案を受けるというスケジュールになるのか。
- 事務局C 予定としては、11月に指定基準を定め、募集をかける。年明け1月にこの場で、指定基準に基づき審査をしていただく。それで良いということになれば、1月に指定をする。そのようなスケジュールでいきたいと考えている。
- 委員G 今後、どのような法人が出てくるか分からないが、大学がある程度バックアップし、応援できる体制を築くことはできないか。
- 委員A 利益的に差し障りがあると思うので、慎重に検討された方が良いと考える。
- 委員G 多方からサポートしないとより良いものできないとの考えからの発言である。
- 委員C 今回の2者のプレゼンは対局的だと感じた。A団体は営利団体であり、反対にB団体は非営利団体という印象を受けた。市として、営利業務に加担するような形で補助金を出すことに問題はないのか。
- 事務局C 国交省の空家等管理活用支援法人として想定される団体に、一般社団法人や非営利活動法人があげられている。いかにして、管理不全な空き家を増やさないかということに尽きるため、そこを一生懸命やっていただける団体であれば、一般社団法人でも非営利活動法人でも良いと考えている。
- 委員C 2団体がそれぞれ補完できれば、それで良いのではないかと思うが、2団体を指定することはできるのか。
- 事務局B 指定する団体数についてだが、他県では、4団体を指定しているところもある。ただ、補助金をどのように出し、支援していくのかというところは、まだ見えてきていないのが現状である。そのため、それぞれの自治体のやり方があると思う。本市として今の段階では、1団体でなければならないということはない。
- 委員F 得意分野が各々違うようなので、補完し合いながらお願いできるとよいと思う。
- 事務局C 国からの支援を受ける以上、なぜ2つの団体を指定したのかという説明が必要である。複数団体の指定はできるが難しいと考える。

議事に係る採決

- 部会長 それでは、採決に移る。
- 議事「空家等管理活用支援法人指定の検討について」、指定に向けた検討を進めることが妥当であると思う方は挙手願う。
- (一同承認)
- 空家等管理活用支援法人を指定することを、全会一致で決定する。
- 以上で議事を終了する。

その他

- 事務局B ここで次回のスケジュール等について連絡する。
- 事務局C 第3回の委員会は、11月29日(金)午後1時30分から開催する。次回の内容は、前回資料1-1の中で説明したとおり、住宅・土地統計調査の結果公表を踏まえ、空き家率の数値・地域分布状況の確認や空家等管理活用支援法人の指定基準の検討を行う。

閉会

事務局B 令和6年度第2回柏崎市空家等対策推進協議会空家等対策計画策定・事業実施委員会を終了する。