

令和6（2024）年度第1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7月1日（月）午後1時30分から午後3時20分まで

【会場】市役所本庁舎4階4-3・4-4会議室

【出席委員】会長(市長)、委員A、委員B、委員C、委員D、委員E、委員F、委員G、委員H、委員I・・・計10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6名

開 会

事務局A 本委員会は、柏崎市空家等の適正な管理に関する条例（以下「空家適正管理条例」という。）第8条に基づき設置されている柏崎市空家等対策推進協議会において、空家等対策計画の変更等について審議する部会として位置付けられている。

本年6月1日付けで委員の皆様方に人事発令通知書をお送りしている。それぞれの立場から闊達自由な御意見をお願いしたい。

それでは、冒頭、柏崎市空家等対策推進協議会の会長である市長より開会の挨拶を申し上げます。

挨 拶

会 長 本日は、お忙しい中、令和6（2024）年度第1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）に御出席賜り、感謝申し上げます。

先般、えんま市が行われた。今年は天候・曜日に恵まれ、38万人を超える史上最多の人手だった。どこにこれだけ人がいるのかと思われたことと思う。しかし、残念ながら柏崎市の人口は減少の一途であり、二十数年前までは10万人であったものが、現在は7万6千人台である。また、高齢化率に関しては36%となっている。

それに加え、少子化も進んでいる。昨年1年間の内、柏崎市で生まれた子供の数は316人であった。20年前に比べ半分以下になっている。私共としては、柏崎市内で唯一、子供を出産できる、柏崎総合医療センターをいかにして守っていくかということに非常に力を入れている。

先般柏崎市内にある11の中学校区の高齢化率を調べた。一番高齢化率が高いのが第五中学校区、二番目が北条中学校区、三番目が西山中学校区であった。大変恐縮だが、普通だと南中学校区が四番目だと考える。しかし、実は、四番目に高齢化率が高いのは、私が住んでいる第一中学校区であった。これが現実である。5年前の調査になるが、市内の空き家の数は約6,600戸。最新のものは10月に公表される予定だが、恐らく多くなっているだろう。そして空家率も16.9%と、残念ながら県内でも悪いほうである。空き家にしないようにするために、また、空き家になったとしても、それをどの様に活用していくのかということを含め、ぜひとも皆様方のお知恵を拝借したいと考えているところである。よろしくお願いしたい。

会議成立確認

事務局A 本日は、会長のほか、委員9名全員が出席となっている。

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

されているので、本会議が成立していることを御報告する。

本会議及び柏崎市における空家等対策の説明

事務局A それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

次第4「本協議会及び柏崎市における空家等対策の説明」について、事務局担当者からそれぞれ御説明する。

事務局C それでは「(1) 本委員会の位置付け及び当面のスケジュール」について説明する。
資料1-1「空家等対策計画策定・事業実施委員会の位置付け及び当面のスケジュール」を見ていただきたい。

まず、この協議会及び委員会の設置背景についてである。

昨年12月13日に施行された改正空家特措法の改正やそれにまつわる空き家問題に関する報道が増加傾向にあり、以前にも増して「空き家」が社会問題としてクローズアップされていること、この社会問題について、法令に基づく行政側の対応や平成30年度の連携協定に基づく民間団体での取組と、住民側の意識にはギャップがあるというのが普段の業務を通じて痛感するところである。また、空き家については所有者管理が大原則であるが、改正空家特措法の趣旨でもあり、これまでに以上に官民連携を強化し、「意識啓発」、「相談体制」の強化といった施策展開が必要である。

以上から、本市における空家等対策計画は、平成30年度に策定したところだが、策定から約6年が経過し、計画に基づいて実施する事業の見直しが必要であると考えることから、この協議会と委員会について、条例改正により設置したところである。

ここで、資料1-2「全国的な「空き家」の状況（総務省／住宅・土地統計調査）」を見ていただきたい。こちらは、総務省が5年に1回実施している「住宅・土地統計調査」の結果である。最新の調査は昨年令和5年に行われ、本年4月末には速報値が公表され、全国の空き家は900万戸と過去最大の数値となったとのことである。本市を含む各市町村別の数値は、本年10月から11月頃に公表予定と聞いているが、全国的な傾向のとおり、本市においても空き家数は増加しているものと考えられる。

資料1-3「柏崎市における主な空家等対策事業」については、後ほど詳しく御説明するが、ここではポイントを絞ってお話する。

資料右側「管理不全になった時（第3ステージ）」という部分は、空家特措法にも規定されている行政指導が中心の内容になる。この段階まで進んでしまうと、最終的には解体という道筋になろうかと考える。資料中央「空き家になった直後（第2ステージ）」は、第3ステージに進んでしまう前に利活用、二次流通等といった点からの対策・事業という内容になる。しかしながら、この第2段階において、諸問題により手放すことができないケースが多いことなどから、資料左側「空き家になる前（第1ステージ）」として発生抑制のための意識啓発に係る施策群をまとめたものになる。最近でいえば、現行の空家等対策計画には規定されていないものの、先行して実施した令和4年と5年に開催した空き家セミナーなどがここに位置付けられる。

資料1-1に戻る。

対策の方向性だが、先ほどの統計数値や市の主な空家等対策事業のなかで御説明したとおり、今後も空き家が減ることはなく、増加傾向にある中、空き家の数そのものを減らすというのは社会情勢からして現実的ではないものとする。従って、方向性については、資料の中央部に記載のとおり、「いかにして管理不全な空き家を増やさないか」という1点かとする。

このことについて、国は「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本指針」の中で、空家等の活用や適切な管理の重要性、空家等の周辺地域にもたす諸問題への関心を広く惹起^{じやつき}し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすると掲げているところである。

改正された条例の中でも、住民自治組織、市民活動団体を含めた市民等として定義し、「空家等の活用及び発生の予防」、「所有者等による情報の把握に関する積極的な役割」、「市との相互連携」といった点について、「責務」であることとして規定されているところである。

資料1-1裏面を見ていただきたい。

本委員会を含むこの協議会は、冒頭、事務局Aが申し上げたとおり、空家等対策計画の変更、計画に基づき実施する施策等が、市民等の意見を十分に反映しながら円滑かつ適正に行われることに資するため、市長の附属機関として設置されたものである。

このことを踏まえ、本市空家等対策計画や事業の見直しを進めてまいりたいと考えている。

次に本委員会の位置付けについてである。

図示したとおり、第3ステージの部分については、もう一つの部会である「管理不全空家等及び特定空家等審議会」において審議をいただくが、その前段階、このステージにいかに進まないよう第1ステージ・第2ステージに係る部分の内容を審議いただきたいと考えている。

本委員会は、空き家に関する連携協定締結団体のうち相談会実施時の対応内容として御協力いただいた頻度の高い団体、住民自治組織の代表としてコミュニティ推進協議会、福祉的な視点から社会福祉協議会といった団体に推薦依頼をさせていただき、推薦いただいた方を委員として委嘱し、構成している。本市空家等対策計画や実施する事業がこれまで以上に充実したより良いものとなるよう様々な立場から御意見をいただきたいと思うところである。

次頁に移る。

本委員会で検討いただく事項は、計画の見直し、事業の見直しと実施、その2点である。計画の見直しについては、対策の方向性の整理、KPIの設定のほか、法改正により新たに始まった「空家等管理活用支援法人」と「空家等活用促進区域」の指定について検討いただきたいと考えている。

計画に係る見直し期間については、現計画は令和9年3月が終期となっているが、社会情勢の変化等にスピーディーに対応していくためにも、その終期を待たずに変更することとし、今年度と来年度の2か年度で改定したいと考えている。

次にこの2年間のスケジュールについて説明する。

今年度は、本日の第1回において目的やこれまでの経過、見直しの方向性について共有するということを皮切りに、後ほど御説明する新たな取組団体の動きの確認を8月末に、国の統計結果公表を踏まえ空き家数値・分布状況の確認や管理活用支援法人指定基準等の検討を11月に、その後に事業の見直しを進めるとともに本委員会での合意形成が図られることを前提とした管理活用支援法人の指定を年明け1月頃に行いたいと考えている。また、年度末2～3月頃には、セミナーや相談会など何らかの形で今年度の事業を実施したいと考えている。

そして、今年度の検討結果を踏まえ、翌年令和7年において、具体的内容を落とし込み、新たな空家等対策計画としてまとめあげたいと考えている。なお、新潟県としては、県主催、市町村共催により、毎年1箇所の地域を選定し、空き家セミナーや相談会を実施している。今年度は新発田市を会場に9月頃開催予定と聞いているが、本市でも翌年令和7年に開催できるよう検討、協議を行っているところである。

事務局B 続いて、(2)「柏崎市空家等対策計画の概要」について御説明する。

資料2「柏崎市空家等対策計画（概要版）」を見ていただきたい。

こちらは、平成30（2018）年3月に策定した計画の概要版である。本計画の本編は右上のQRコードから確認することができる。

1 計画策定の背景として、少子高齢化、人口減少による管理不全な空き家が増加し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する必要があったこと。

2 本市の現状として、管理が不十分になりがちな、その他住宅が増加し、平成28（2016）年に実施した実態調査では、市内に1,397件の空き家を確認した。

3 計画の期間は、平成30（2018）年4月から令和9（2027）年3月までの9年間としている。

4 基本の方針として、所有者による適正管理を大前提としながら、空家等発生の抑制、特定空家等の問題解決を基本の方針として、具体的な対策方針を定めている。

適切な管理の促進に向けては、建築住宅課に空家総合相談窓口を設置し、広報やチラシ、出前講座による管理意識の啓発を行い、活用の促進に向けては、全国空き家バンクへの参画、移住定住関連事業との連携、除却の促進に向けては、除却費用補助制度の創設、相続放棄された空き家の略式代執行を行っている。

特定空家に対する行政指導、命令、行政代執行は、この計画に基づき実施している。

また、計画を推進するため、関係団体との連携体制の構築、定期的な意見交換の場として、12団体と連携協定を締結し、年1回の意見交換会を実施している。

以上が、計画の概要になる。

事務局B 続いて、(3)「柏崎市におけるこれまでの空家等対策及び新たな取組団体の動き」について御説明する。資料3-1を見ていただきたい。

本市の空き家対策は、平成25（2013）年度に条例を制定し、条例に基づき、審議会を設置し、管理不全な空き家への対応、行政指導を開始した。翌年、平成26（2014）年度に空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家特措法が施行され、これを踏まえた条例改正を平成27（2015）年度に行った。

対策のターニングポイントは、平成30（2018）年度である。法制定、条例改正等を踏まえ、(2)で説明した「柏崎市空家等対策計画」を策定するとともに、対

応には民間、専門家の力が必要不可欠とのことから、「空家等の適正な管理に関する連携協定」を11団体と締結した。その後、1団体を追加し、現在は12団体と連携協定を締結している。この連携協定に基づき、各団体からお集まりいただき年1回の意見交換会を行うとともに、無料の相談会を令和元（2019）年度から実施している。無料相談会は、1件の相談に対し、複数の団体から相談員を配置して対応に当たるため、1日に対応できる組数に限りがあること、また、空き家問題を地域の課題として捉えていただくことが重要であることから、計画に記載はないが、令和4（2022）年度から空き家セミナーを開始している。

次のターニングポイントは、空家特措法が改正された令和5（2023）年度である。「特定空家になってからの対応では遅い」とのことから「管理不全空家」という分類を新設し、早い段階から行政指導ができる旨が規定された。また、後ほど詳しく御説明するが、「管理活用支援法人」などの新たな制度が設けられた。

法改正に併せて、空家等対策計画の見直しを早期に行うための体制を整備するとともに、管理不全空家への対応が行えるよう本市の条例を改正した。

また、国の補助制度を活用し、国が対象としている危険な空家を対象とした空家等除却支援補助制度を創設し、今年度から運用を開始している。

資料の裏面を見ていただきたい。

写真は、連携協定締結や空き家セミナーの様子である。

これまでの実績については、2（1）行政指導関係と（2）空き家バンク関係について、他市とあわせて掲載している。御覧のとおり、同じ空家特措法の対応であっても、各自治体において、バラつきがある。行政指導関係では、特定空家に認定後、勧告・代執行の件数は佐渡市と並び高い数値となっている。対して、空き家バンク関係では成約件数が他市に比べて低い数値になっている。本市においては、定住（柏崎市に住んでいただく）ことを条件としていることも一因にあるものと思われるが、登録件数に対する成約件数の割合でいえば、56.6%で2件に1件は成約まで至っている。

本市における詳しい取組実績については、資料3-2「柏崎市における空家等対策の実績値」に掲載しているので御確認いただきたい。この資料で一点補足をする、裏面にあるとおり、相談会は年5件程度の対応となるが、セミナーでは初回の令和4（2022）年度は45名、令和5（2023）年度は114名と多くの方から参加いただいている。

資料3-1、3「主な相談内容」に戻る。日常的に我々が受ける相談内容、過去に実施した相談会で寄せられた相談内容を整理した。（1）近隣空き家への苦情、相談に関するものと、（2）空き家の処分に関するものの2つに大別される。

（1）近隣空き家への苦情、相談に関するものは、越境した枝や雑草に関するもの、経年劣化等による資材の剥落又は飛散に関するものがほとんどである。

また、（2）空き家の処分に関するものは、売却、買い取り、賃貸などの手法に関するもの、名義人や所有者の意思能力に関するもの、相続又は相続放棄に関するもの、手放す前に家財道具やごみを処分したいというもの、行政への寄付の可否、解体費用に関するものなどに整理することができる。

4 これまでの対応を踏まえ、課題として捉えていることをお伝えする。

市の「空き家総合相談窓口」についてだが、利活用・二次流通に関しては、協定締結団体へ御案内するか、空き家バンクの登録に関する手続きを行うに留まるということである。「リフォームすることで賃貸に回せる」「違う目的を持つ方とマッチングさせる」などは、行政側で対応するには難しい面がある。

資料の裏面に移る。不動産取引や空き家バンク制度では、売買や賃貸が主であるため、「利活用」に主眼を置いた取組について検討することが市単独では難しい。加えて、空き家バンクでは「不動産業者に断られた」として相談に来られるケースが多くあるが、現地を確認すると建物の状態が悪く、登録そのものがないケースがある。

相談先として案内している協定締結団体において、団体の中には、相談先として案内されても、その相談者に対応する相談者（企業）を選定するのに苦労しているといった声をいただいている。

最後に、「利活用事例」である。意識啓発を進めるに当たり、他の自治体では利活用事例を紹介していると聞いているが、市では、その事例を持ち合わせていない。事例を示すことで、空き家所有者の意識啓発に繋げることができればと考えているところである。

参考までに、他自治体における民間団体又は市との連携による取組例を掲載した。

法人が空き家を買取る又はサブリースをして、リフォームをした上で貸し出すようなビジネス、「タダでも良いので引き取ってほしい」という声を反映した「0円マッチング」、継続的なセミナーの実施、YOUTUBE 配信などがある。

空き家対策では、どれが正解というものはないと思われるが、他の自治体における行政と民間が連携した取組は、今後の取組、事業の見直しの際に、参考になるものと考えている。

最後に、5「新たな取組団体の動き」について説明する。

いずれも今年に入ってから相談だったが、新たな空き家対策について取り組んでいる2団体から、行政との連携を図りたいとして相談を受けている。

1つ目の団体は、市内のNPO法人である。空き家はネガティブな印象を持たれているが、活用のしがいのあるストックとして認知され、利活用が進んでいくよう、市の空き家対策と連携していきたいとするものであった。「空き家というハコ」と「利活用するヒト」を繋げる、「活用するプレイヤー」と「活用策と位置付けるコンテンツ」を繋げるなど、中間支援組織としてこれらをマッチングする役割を担いたいとのことであった。

2つ目の団体は、某全国団体の柏崎支部である。こちらは、空き家に関する相談、発生抑制、売買、利活用、解体等に係る計画、事業を行うとし、市と連携したいというものであった。

どちらも具体的にどのように活動していくのか、また、連携とはどのようなイメージなのか見えない部分はある。しかしながら、空き家対策の見直しを進めるに当たり、意見や提案等を聞くことで今後の参考になるものと考えている。

意見交換

事務局A 本協議会、委員会の位置づけと当面のスケジュール、本市におけるこれまでの空家

等対策から新たな取組団体の動きまでを一連で御説明させていただいた。

ここで、委員の皆様方からこれまでの内容について、御意見を賜りたい。

委員 F 空き家バンク、相談会、色々な質問がくる中で色々なアイデアが出てきていたので、今後も引き続き続けていければいいのかと思う。

委員 G 空き家は増える一方であり、長く放置されると周辺に与える影響が大きくなる。所有している方が整理するのが一番だがそうはいかないのが現実。それを身近に感じており、対応に苦慮している。空き家になる前にどう対策するか、何をすればよいかが大切だと考える。

事務局 A 空き家になる前、空き家になってすぐの段階については、法改正で相続登記が義務化になったことなどを踏まえ、今後の動向に我々も注視していきたいと考えている。

委員 H 私共のところには、結果的に解体するということで話がある。今迄にかなりの数の解体工事をしてきたが、問題はその後だ。解体後放置されている土地がある。個人の力では売却が難しく、我々が介入し売却したのが2件ほどある。解体した数は、その十倍を超える。土地の活用、壊す前に利用することを策定していただくような計画や意見、サポートをしていただけるプレイヤー、プランナーがいると、解体をしなくて済むことになるのではないかと。解体をする前の段階、解体後の土地の有効利用をできるものを策定していけるとよい。

事務局 A 空き地は、市内の状況を見てもかなり多いと感じる。空き地の利活用という部分で、活発に活用できるようなシステムが作れば良いと考える。これから指定を検討する管理活用支援法人による動きも含め、我々も検討していきたいと考えている。

委員 I 空家等適正管理に係る連携協定と本会議の位置づけはどのようなものか？

事務局 C この協議会（委員会）というのは、計画を改定し、事業の見直しを検討いただく場である。委員委嘱については、これまで実施してきた相談会の中で関わりの多かった団体を選定し、その団体から推薦をしていただいたものである。協定を結んでいる団体のうち、この協議会に委員がいない団体は、比較的相談が少なかったという理由がある。連携協定はそのままあるが、協定を前提とした連携会議は、昨年お伝えしたとおり終了した。協定をベースとしつつ、計画や事業を見直すために集まっていたのがこの委員会である。

チラシに記載している内容についても、今年度の2回目以降の委員会の中で議論をしていただきたいと考えている。

委員 I 連携協定は一度終わり、集まりもないということか？

事務局 C 協定としては、継続していくものであるが、「集まり」という点に関しては、今のところこの協議会（委員会）と考えている。ここにおられない団体に依頼する場面があるとすれば、この委員会で決定した内容を踏まえ、改めて依頼する形になると考える。

委員 I 空き家のほか、地震後の相談というものが多くなっている。今までこのような相談は当団体にこなかったもので、対応に苦慮している。このことを踏まえ、相談対応できる会員の名簿作成を行っている。また、無料での相談対応というのは難しく、必要な費用を請求するような方向で検討中である。

委員 E 介護の問題から見て、少子化・小家族化の影響から、一人っ子同士が結婚し親四人

を介護しないといけないという状況がよくある。二戸建ても増えてきており、一人でいくつもの建物を解体しなければならず、手が付けられなくなるという状況が現実問題起こりうる。そういうところを見ていかなければならない。

また、DV被害については法的にグレーなケースがあるが、その場合は公的なサービスや施設利用ができないこととなる。これらグレーゾーンのケースで利用できるシェルターや、単身の高齢者や引きこもりの方々の集いの場・通いの場として、空き家を活用できるなどの検討がなされれば良いと考える。

委員D 資料3-1の2、3ページ目を見ると長岡市と糸魚川市では特定空き家数がとても少なく、空き家バンクの成件件数がとても多い。空き家バンクの成約件数を増やすと、特定空き家が抑制できるということか。具体的な取り組みがあれば教えていただきたい。

事務局C 数字だけ見ると空き家バンクと特定空き家等の数に相関があるように見えてしまうが、実際は、自治体による行政指導の取扱等が異なり、そもそも特定空き家等に認定をしないが、行政代執行を行うと決めた場合には認定するという運用をしているところが多いと聞いている。したがって、この2つの間に相関関係はないと考えている。

空き家バンクの登録件数の違いに関しては、柏崎市では、移住定住を前提としていることから大規模な修繕がある場合には登録しない運用をしているが、糸魚川市は希望を前提にどんどん登録をしていると聞いている。これら運用の違いから、このような数字の違いが出てきているものと考えている。

委員C 空き家になるまでの経緯、理由などデータがあれば、一番力を入れて対処すべき箇所がわかると思うが、把握されているのか。

事務局C 理由に係る明確なデータや数値は持ち合わせていない。空き家になる段階で最も多いのは、相続時、つまり所有者の方が亡くなられたときであると認識している。

委員C 人口減少が空き家の増加に影響しているという御説明があったが、市のほうで住民票の移動や転出入の際に理由を把握していれば、データとして活用できると思う。データはとっていないのか。

事務局C 転出の時の対応は市民課であるが、建築住宅課では、そのようなデータを持ち合わせていない。

委員C 平成28年に1,397件の空き家を確認したと思うが、所有者は把握されているか。

事務局C 所有者は把握していない。この調査は、地図会社のデータ、上下水道局のデータ、地域からの報告を確認したうえで件数を確定し、それに対し受託した業者が1軒1軒回り調書を作成したものである。

委員B 今年の3月に開催した空き家セミナーは、予想以上の人数が来場するなど、大きな反響があった。相続登記の義務化が4月から始まり、相続の依頼もすごく増えている。我々が予測している以上に、市民の皆さんは情報を欲しがっていると感じた。この委員会の活動もそうだが、市民に対して周知していく、どう情報提供していくかが重要なのではないか。

委員A 祖父祖母が亡くなり、空き家になった時、どうしていいかわからない方が多いと思う。市において広報に力を入れていただき、とりあえず、困ったらここに電話をしょ

うというところまで行くのが良いのではないか。

部会長選出

事務局A それでは、議事に入る前に、次第の5にあるとおり、部会長選出に移る。

本委員会は、条例第8条第10項に規定されている「部会」の一つである。また、規則第13条に規定されているとおり、部会の長は「部会長」とされている。また、条例第11条第1項では副会長を委員の互選により選出することとされているため、それぞれの部会長をもって、全体の協議会の「副会長」としたいと考えている。

部会長について、立候補又は御提案などはあるか。

(なし)

立候補が無いため、予め、事務局で用意させていただいた案を提案させていただきたい。

事務局としては、幅広い視点で意見を募り、まとめていただくという部会長の性質から、委員Dにお願いしたいと考えているが、皆様いかがか。

(一同承認)

それでは、委員Dに部会長をお願いすることとする。

また、本委員会も含め協議会は、市長の附属機関であるので、議事については市からの諮問事項という位置付けとなる。部会長からは、議事に係る審議の結果を答申という形でまとめていただきたい。

会 長 先ほど説明があった転出に関する事由について、市では調査を実施している。一般的なイメージとして、首都圏への転出が多いだろうと思われていたが、実は、長岡市、新潟市への転出が多いことが分かった。主に職業・職場の理由によるものが多かった。当然のことながら転勤・転職ということもあろうかと思う。職業・職場に関すること転出することが多いということが分かっている。

事務局A 会長については、別の会議があるため、ここで退場とさせていただく。

(会長退場)

それでは、議事進行は、部会長にお願いしたい。

議事 管理活用支援法人指定の検討及び提案募集について

部会長 「議事 管理活用支援法人指定の検討及び提案募集」について、事務局から説明をお願いする。

事務局C それでは、事務局から御説明する。

資料4-1「議事 管理活用支援法人指定の検討及び提案募集について」を見ていただきたい。

「管理活用支援法人」とは、昨年12月に施行された改正空家特措法において、自治体職員のマンパワー不足への対応や様々な空家等の管理や活用を図る活動を行っ

ている民間法人が公的な立場から活用しやすい環境を整備するために定められたものである。

制度の概要としては、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を市区町村長が指定できるというものであり、指定された法人は資料①から⑥に記載のとおり、管理活用に係る情報提供、相談、必要な援助、状態の確認、活用のための改修、管理、管理又は活用に係る調査研究や普及啓発などの事業ができるというものである。この業務については、各市区町村の裁量の中で限定することも可能とされている。また、市区町村長には、業務の適正かつ確実な実施を確保するために、報告を求めたり、必要な措置を命ずるなどの監督権も法律において定められている。

国の財政措置としては、「空き家対策総合支援事業」として、法人に対する委託費又は補助等に係る経費を、3年間に限り、限度額1,000万円、補助率1/2を交付するものとして今年度からスタートしているところである。

今年から始まった制度ではあるが、国内において、既にいくつかの自治体が、この管理活用支援法人を指定し、連携した取組を進めているとのことである。内容的には、「相談対応」「普及啓発」といったところが主であり、空き家バンクの運営まで委託をしている事例もある。

指定の方向性については、市・連携協定締結団体・市民（相談者）を繋ぐ「中間支援法人」という位置付けの法人又は団体を指定するというものである。

空家等対策はこれまでの取組や他自治体の事例でもお話したとおり、多岐にわたる内容になるかと思う。したがって、現実的には、一団体で全ての空家等対策ができるというものでは到底ないと思われる。このことから、平成30年度に協定を締結した団体の皆様方との良好な関係維持は不可欠であるというのが第1点目である。

また、課題の中でも御説明したと思うが、空き家バンクの窓口業務、相談業務といった点は、市でなければ対応できないという業務ではないと考えるため、民間に移行することでよりスピーディーな相談対応ができると考える。そのため、協定締結団体の協力を得ながら実施できる団体が望ましいと考える。特に空き家バンク窓口業務については、本市の移住定住政策に関する提言を行う「移住定住パートナーチーム」からも「民間ならではの動きやすさ」を踏まえ、民間へ移行したほうが良い旨の提言が一昨年度からなされているところでもある。

このことにより、本市空家等対策事業の整理をした「第3ステージ」すなわち、管理不全な空き家に対する行政指導などをこれまで以上に注力できるようになるものと考えている。「第1ステージの発生抑制」については、これまで整理してきた課題、指定された管理活用支援法人から見た課題等を持ち寄り、この委員会において内容を検討しながら、セミナーや相談会などの事業を進めていけるものと考えている。

指定の方法については、この委員会で審議をいただき、答申の結果をもって、市長決裁により指定したいと考えている。

指定の時期ですが、今年度、年明け1月末を目途にできることが望ましいと考えている。理由としては、計画や事業の見直しを進めるに当たり、早期に指定することで、より具体的かつ実務的な内容を計画に反映したいということ、また、空き家バンク窓口業務を移行するための期間を設ける必要があるという、この2点である。

今後の進め方の素案を御説明する。

提案募集をし、この委員会において提案をしてもらい、実際の効果、どのように連携できるかというイメージを持つというのが最も重要ではないかと考える。その上で連携方法や事業の見直し、指定に係る是非、要件等を整理し、指定審査基準を定め、その後に審査を経て、指定するというものである。

具体的なスケジュールとしては、後ほど御説明する提案等募集要領を7月上旬に公表し、お盆前に提案書を受領、その後に委員の皆様方に提案書を共有した上で、次回の委員会を8月29日に開催し、そこで提案を受けるというものである。その後、提案者へ本委員会が出された意見等をフィードバックしながら、今後の活動に反映いただくとともに、指定に向けた検討を進めてまいりたいと考えている。また、提案内容や委員会が出された意見にもよるが、状況によっては、本委員会へのオブザーバー参加を部分的に認めるなどの方策も考えられる。

ここで提案等募集の要件を御説明する。資料4-2「柏崎市空家等管理活用支援法人の指定検討に係る提案等募集要領（案）」を見ていただきたい。

本資料中「2」において、提案募集を行う団体、企業等の要件を整理している。

1点目は、本市空家等対策計画やこれまで実施してきた事業を十分理解しているというものである。空き家に関する民間企業の動きは非常に素早く、法改正以降、さらにその速度を増しており、様々な団体、民間企業から「行政と連携したい」「協定締結をしたい」「無償でうちのサービスを利用いただける」という営業行為が多くなっている。しかしながら、各部分別に見ると効果は予想されるが、これまでの事業や協定締結団体の皆様方との動きに合致するかということとそうでないだろうと考えることもある。よって、これまでの取組を十分理解いただいた上で提案いただくというのは大事な点ではないかと考える。

2点目は、実績である。「他市ではこういう実績がある」という民間企業や団体は多数あると思うが、1点目に同じく、これまでの取組や本市という地域を十分に理解いただいた上で活動しているという実績があるというのも非常に大事かと考える。

3点目、4点目は、こちらで想定する相談事業、セミナー等の意識啓発事業、空き家バンク運営事業を、協定締結団体との良好な関係を構築しながら受託できる団体であるというものである。前述のとおり、1団体で全ての対応を行うのは困難であると考えため、空家等対策事業の第1ステージ、第2ステージの部分を連携団体との関係を整理しながら、実施できるというのは最低限の要件であると考え。

5点目は、市、この委員会を含め、円滑に協議や報告をいただける、また、資料作成や記録が確実にできる事務統括者がいるというのも非常に重要かと考える。

最後に6点目となるが、持続的に活動可能な経理的基礎を有していることという点

だ。この点は、国が示している「管理活用支援法人指定の手引き」にも掲げられているが、国の補助はあるものの、それ無くして活動できないという状況では、市の財政状況にも当然ながら影響し、また、空家等対策そのものを停滞させてしまう要因ともなりかねない。活動を行うに当たり、経営、経理的な土台をどのように考えているのかという点も重要かと思う。

以上の要件を付した上で、8月9日（金）までに資料裏面にある資料を提出いただくとともに、8月29日（木）に開催する本委員会で提案内容を御説明いただくこととしたいと考えている。

応募については、既に相談を受けている2団体に限定しているわけではなく、委員の皆様方が所属しておられる団体から提案いただくことを妨げるわけではない。これまでの連携協定や事業のほか、各団体における独自の取組などを踏まえ、要件を満たしているのであれば、是非とも御応募いただければと思う。

指定することがゴールではなく、指定するまでの過程で新たな提案を共有すること、それを踏まえた事業の見直しにより、これまで以上に本市における空き家対策を前進させたいということが本案の趣旨である。

説明は以上である。御審議のほど、よろしく願いたい。

議事に係る質疑応答

部会長 只今の説明について御意見、御質問等があれば願いたい。

委員F 当団体としては、今までの活動内容、取組はこれまでと変わらず、窓口が市から指定法人になるだけなのか、取組自体、新しく変わるのか？

事務局C 現段階で決定している事項は、何もない。今までのやり方がいいのか、提案を受けた上で違うやり方がいいのか、まずは、提案を聞いてみるのが大事だと考える。例として、0円マッチングというものを始めている自治体もあるが、それが本当にいいのか否か、我々は今この段階で判断はつかない。そのような提案があるとすれば、まずは話を聞いて、この委員会で話し合いをしていけば良いというのが事務局の考え方である。

委員H この法人が決まった場合において、極端な話であるが、「好き嫌い」など、その法人の裁量で忖度ができてしまう。名乗り上げている法人の資質がとても重要。良好な関係を崩さない管理法人であってほしいと思う。

事務局C 御要望に関しては、そのとおりだと考える。まずは、提案を聞いて、そこで不明な点等があれば委員の皆様方から意見を出していただきたい。

委員H 法人の管理に関しては、我々が管理できるのか、市が管理するのか。

事務局C 指定した後は、法律の中でも監督権があるため、市として行う必要がある。しかし、現時点では、どのような関わり方となるのか明確になっていない。まず提案を受け、その団体とどのような関わり方となるのか確認をする段階であると考えます。

部会長 8月29日に実際に話が聞けるのか。

事務局C 8月9日までに資料を提出してもらい、その後すぐに委員の皆様方にメールで資料を

共有したいと考えている。その上で、まず提案を聞いてみるというのが、本議案の趣旨である。

委員H 既に相談を受けている2団体の中から選ぶというのが濃厚か。

事務局C 2団体に限定しているわけではなく、他の団体からも広く提案を受ける段階と考えている。委員の皆様方が所属しておられる団体から提案を受けるということも有りうると考えられる。

委員G これは前々から検討されていた内容なのか。

事務局C この管理活用支援法人は、12月13日に施行された新しい改正空家特措法の中でできた制度である。法が施行された段階ではどこからも相談がなかったことから、本市としては、当面の間方針が決まるまでは指定しないこととし、市ホームページに掲載している。2団体から相談を受けたのが今年の年明け後であるが、契約や連携協定団体との関係もあることから、団体からの提案を市だけで聞いていても前に進むことはできないと考えた。以上から、この協議会（委員会）において、皆様方の意見も踏まえながら、指定するか否かの判断を含めて検討していきたいというものである。

委員B 指定における市の監督権についてと、この指定は期限を設けることができるのかお聞きしたい。

事務局C 指定の期間は、任意で定めることができる。また、監督権については法律の条文の中で監督権の内容が規定されている。

委員B 提案、応募した内容と違うなど、不平等な運営をした場合等を想定し、期限を区切ることによって更新可否に係るタイミングは作ることなどができるという認識でよいのか？

事務局C そのとおりである。「措置を命ずる」「指定を取り消す」といったことも可能である。

委員C 募集する団体の事務事業について資料4—2の2(3)に書いてあるア～エはすべて受託しなければいけないのか？

事務局C 今の段階では、全てを受託できる団体と考えている。ただし、1団体で全て実行できるとは考えておらず、協定を結んでいる団体の皆様と連携しながら実行できるかという意味合いで捉えていただきたい。

委員G 「市が直接行うのが大変だから」という理由で、この団体に依頼したいということか。

事務局C 市が大変だからということではない。例えば、市に対し「利活用して売りたい」というような話があった場合には、現状では、売ることであれば宅建協会へ、修繕なら建築組合へ相談いただきたいと伝えるしかできない。また、個別の事業者名を伝達できない。

委員G 個別の事業者へ話を振ることができる団体は、それほど多いわけではないのか？

事務局C 中間支援法人という言葉で書かせていただいたが、特定の事業者だけ毛嫌いということなく、連携協定を結んだ団体との良好な関係を念頭におきながら、相談者のへの対応を行っていただくのが前提であると考えている。

委員H 指定後、その指定法人を評価し、点数をつけるのは、市なのか、この委員会なのか。

事務局C 指定後の話も含め、この委員会の議論が必要だと考える。市のみが報告書を受け取るというようなスタイルではなく、この委員会で報告してもらうなどの方法も考えら

れる。また、法律上指定された法人は、空家等対策計画に対する提言等も可能な規定があるため、本委員会の委員に加わっていただき、そこで報告を受けるなどの方法もあろうかと考える。

何もわからない現状下において、最初からどのように報告を行い、点数をつけていくかという判断は難しい。繰り返しになるが、まずは提案を聞いてみるというのが本議案の趣旨である。

議事に係る採決

一同承認

その他

事務局A 部会長、議事の進行をいただき感謝申し上げます。委員の皆様方も御審議をいただき感謝申し上げます。

ここで次回以降のスケジュール等について御連絡する。

事務局C 本委員会は、議事の中で説明したとおり、8月29日（木）午後から開催したいと考えている。詳しい時間等については、追って連絡する。また、提案募集により提出された提案書は、お盆前に委員の皆様方にメールによりお送りするので、目を通していただきたい。あわせて、質問内容の検討や連携に係るイメージ等を当日までをお願いしたい。

閉会

事務局A 以上を持って、令和6年度第1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。