令和８（２０２６）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）議事録

【日　　時】令和８（２０２６）年１０月５日（月）午前９時３０分から午前１１時４０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、Ａ委員、Ｂ委員、Ｃ委員、Ｄ委員、Ｅ委員、Ｆ委員、Ｇ委員　計８名
【欠席委員】会長（市長）
【事 務 局】都市整備部長、建築住宅課長、建築住宅課職員　計５名

開　　会

事務局Ｂ　　これより、令和８（２０２６）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」を開催する。

本委員会は、柏崎市空家等の適正な管理に関する条例第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。それぞれの立場から闊達自由な御意見をお願いしたい。

挨　　拶

事務局Ａ　　委員の皆様には、本委員会への出席を感謝する。

昨年度まで本委員会において協議を行い取りまとめた「柏崎市空家等対策計画（第２期)」が本年４月から施行された。

本日は、この第２期計画の施行後において、初回となる委員会である。新たに委員となった方もいるため、これまでの経過や昨年度までの事業の実施状況などを事務局から説明するとともに、この第２期計画の８つの施策について「具体的にどのように事業などを実施していくのか」というアクションプログラムの案や、今年度に実施したい事業の案についても説明する。

委員の皆様には、第２期計画に掲げる「空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～」という基本方針のもと、８つの施策と具体の事業等が、より実効性のあるものとなるよう、それぞれのお立場並びに専門分野の知識や経験を踏まえ、忌憚のないご意見をいただきたい。

なお、本日会長である市長は所用のため欠席である。

会議成立確認

事務局Ｂ　　本日は、会長を除く委員８名全員が出席である。

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。よって本会議が成立していることを報告する。

自己紹介

事務局Ｂ　　初回の会議のため、委員の皆様方、事務局それぞれの自己紹介をお願いしたい。

（以下、各自の自己紹介）

本協議会及び柏崎市空家等対策計画（第２期）の説明

事務局Ｂ　　「本協議会及び柏崎市空家等対策計画（第２期）の説明」を、事務局担当者から説明する。

事務局Ｄ　　まずは、本協議会について説明する。（資料１－１「柏崎市空家等対策推進協議会

の説明」及び資料１－２「委員名簿」参照）

この協議会は、柏崎市空家等の適正な管理に関する条例第８条に規定されているものであり、空家等対策計画の策定又は変更及び当該空家等対策計画に基づき実施する施策等が、円滑かつ適正に行われるよう、市民等の意見を十分に反映することを目的に設置されている。協議会には、条例第１０条に規定された２つの部会があり、そのうちの一つが、この「空家等対策計画策定・事業実施委員会」である。この部会は、条例第２条第１項に規定のとおり、空家等対策計画の策定又は変更に関する事項、ひいては計画に基づく各種施策や事業の実施について審議する場である。

委員構成については、資料１－２に記載のとおり。本年５月末までの前期での審議過程等を踏まえ、今後の審議内容に必要と考えられる団体から推薦を受けた方に委員委嘱をしている。

次に、柏崎市空家等対策計画（第２期）について説明する。（資料２－１「柏崎市空家等対策計画の概要」、資料２－２「柏崎市空家等対策計画（第２期）概要版」、資料２－３「柏崎市空家等対策計画（第２期）」参照）

まず、計画の概要について説明する。

空き家に関する法律としては、平成２６（２０１４）年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」があり、この法律の第４条及び第７条に基づき市町村の責務として計画を策定しているものである。計画の中身については、第７条第２項に規定されるとおり、「基本的な方針」、「所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」、「特定空家等に対する対処等」、「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」、「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」などを定めることとされている。また、資料には記載していないが、市の施策等に関する最上位の計画である総合計画（第６次総合計画）との整合を図る個別計画として位置づけられるものである。

現計画は、「第２期」である。第１期計画は、平成３０（２０１８）年度に令和８（２０２６）年度末までのものとして策定したものである。この計画に基づき対策や施策を実施してきたが、事業を実施していく中で見えてきた課題、令和５（２０２３）年の法改正への対応等を踏まえ、この協議会の部会で審議し、１年前倒しで、この第２期の計画をまとめ本年４月から施行しているものである。

ここで、現計画の見直しに係る経過を資料２―１の下段の表に沿って説明する。

まずは令和５（２０２３）年度に１２月に空家特措法が改正された。改正の主な内容として、所有者等責務の強化、周囲に危険を及ぼすなどの状態を指す特定空家等の前段階のものについても行政指導できるよう管理不全空家等という分類が設けられたこと、相続放棄された空家等について管理者を裁判所に選任請求できる権利が市町村長に付与されたこと、空き家対策を行う市町村の補完的役割を担う民間法人等を空家等管理活用支援法人として市町村長が指定できること、などが挙げられる。

令和６（２０２４）年度は、令和５（２０２３）年度の法改正対応、所要の内容についての見直しを図り、条例改正を行った上で、４月から施行した。この条例改正では、管理不全空家等の分類に伴う対応のほか、空き家対策に係る附属機関の役割の見直しに伴いこの部会を含む柏崎市空家等対策推進協議会の設置、所有者等が対応を行

わないこと等により周辺の市民等に危険性を及ぼす事態となった場合において市が止むを得ず安全措置を講ずる場合の債権の取扱いについての見直しを行った。

また法改正によって創設された、市の空き家対策に係る補完的役割を担う空家等管理活用支援法人についての検討を行った。２事業者から提案等を受けヒアリングを行うとともに、提案型のプロポーザル方式により指定事業者を選定することとし、本日も同席している特定非営利活動法人ａｉｓａを空家等管理活用支援法人として指定した。

資料の最下段に令和６（２０２４）年度までの本市における空き家対策を図示した。図の右側にある第３ステージという部分は、管理不全状態、つまり特定空家等に対して、解体や除却を推進するということで行政指導や止むを得ず行政代執行による解体を行うほか、所有者による自主解体を促すものとして解体補助制度を運用していくものとなっている。図の中段にある第２ステージは、流通可能なものは利活用する前提で空き家バンク制度の運用、空き家リフォーム補助の運用を行っていくというものである。管理不全な空き家になってからでは手遅れであることが多く、また、流通するにも空き家になってからでは遅いという部分もあるため、これらを踏まえて、空き家になってからのリスク、所有者管理の原則等を伝えながら、第３ステージの段階にならぬよう予防的措置を講ずるものとして、意識啓発や相談対応をしていくというのが、第１ステージにおける予防的措置というものになる。第３ステージは行政でしかできないことだが、第１ステージや第２ステージについては、これまで以上に民間の力やスピード感をもって対応できることが提案から確認できたので、この部分について空家等管理活用支援法人が担うこととし、プロポーザルを実施し、指定をしたという背景がある。

次に、令和７（２０２５）年度について説明する。

まずは、指定した空家等管理活用支援法人に対し、第１ステージ及び第２ステージに係る内容を業務委託することとし、空家等対策支援業務委託契約を締結した。令和７（２０２５）年度から９（２０２７）年度までの３か年度で合計２，９９９万７千円、単年度で約１，０００万円という契約である。資料には記載していないが、空家特措法では、空家等管理活用支援法人に対し、空家等対策計画作成に際して提案できる権限が付与されている。一方、同法では市町村長に対し、空家等管理活用支援法人の監督権限が付与されている。そこで、空家等対策計画の改定作業をより良い形で進めるためにも、空家等管理活用支援法人に対する業務委託の中に、計画改定の支援業務を含むこととし、この部会の委員に１名を加えた。その上で、この部会で委員からの意見を集約し、計画の素案をまとめ、議会への報告、パブリックコメントに関する手続を経て、この柏崎市空家等対策計画（第２期）が本年４月から施行された。

柏崎市空家等対策計画（第２期）の概要について説明する。

資料２－２は計画の概要版、資料２－３が資料を含む計画の本編である。人口減少社会の中、国としても空き家の増加は避けられないという見通しであり、本市にとっても同じ状況であることに変わりはない。平成２８（２０１６）年度と令和５（２０２３）年度の市内空き家実態調査の結果、平成２８（２０１６）年当時に約１，２５０だった空き家数は、令和５（２０２３）年度には約２倍の２，５００を超える状況

となった。また、令和７（２０２５）年３月における市内の単身高齢世帯及び高齢者のみ世帯数は約９，５００というデータも公表されており、２０年後、３０年後の本市における住環境については危機感を持たざるを得ない。

空家等対策計画（第２期)、この計画の最も重要なポイントは基本方針である「空き家を生まないあなたの責任～持つ・保つ・処分する～」というものである。法律に定めがあるとおり、空き家については、所有者が管理や処分をすることにほかならない。空き家は地域の課題とされ、日々、近隣の空き家に関する苦情が市に寄せられる状況である。市では空家特措法に基づく行政指導はできるが、全ての空き家について市が対処や解体をできるわけではない。空き家になる前段階から、所有者、その親族などが、空き家になった後の処分までを含めた備えを行うなど、責任ある行動をとることが最も重要である。

計画における施策は、「所有者・近隣住民」、「利活用者・購入者」、「環境・仕組み」、「財源・資金調達」という４つの領域に整理し、それぞれについての理想の状態と課題を整理した上で組立てられている。

資料２－２の裏面に基本方針、４つの領域における整理をした上でまとめたアからクまでの８つの施策を示した。

・ア「中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓発活動」

セミナーの実施、広報かしわざきやホームページ、チラシなどにより、空家等を放置することの悪影響や罰則等、また、住まいの維持管理に係る正しい知識を周知、意識啓発していくもの。

・イ「地域コミュニティによる空家等対策の実施推進」

近隣住民が、空家等の情報把握、所有者による自主的な売却や解体等の働きかけ、管理不全な状態になる前に支援法人等に情報提供するなど、地域コミュニティの取り組みを推進していくもの。

・ウ「相談支援機能の充実と関係者間の話合いの促進」

空家等管理活用支援法人を中心とし、総合相談窓口機能を充実させるもの。家族や親族等で住まいの将来を話し合う場合などに、同支援法人がサポートをすることなどが考えられる。

・エ「空家等の優良活用事例に関する情報発信」

実際に利活用された事例、リフォーム補助金など補助制度の周知など、情報発信する機会を設けることが考えられる。

・オ「空き家バンクを活用した空家等の利活用促進とマッチング」

空き家バンクへの登録促進、移住・定住を希望される方を含め物件を探している方とのマッチングを促進するもの。施策エに同じく、利活用事例の紹介等とセットで実施していくことが重要と考えている。

・カ「空家等対策協力事業者への研修機会の提供」

各施策を推進するためには、支援法人だけでなく、対策に協力いただく事業者の存在も重要である。空き家を取り巻く諸問題も散見される状況であり、計画本編に５つのコラムとして掲載した。これらについての課題共有、対策の検討などを進めていくことも必要と考えている。

・キ「民間資金も含めた官民連携による多様な支援環境の整備」

管理不全な状態になってから、行政が代執行や緊急措置を行うことは、所有者管理の原則とは異なるものであり、また、公平性、持続可能な自治体運営からも困難であることは明白である。所有者管理の原則を踏まえると、空き家になる前段階からの積立等による解体資金の準備等も重要なことであると考えられる。

・ク「管理不全な空き家への適切な対応・所有者等による除却の推進」

これまで同様、管理不全な空き家に対し、空家特措法及び条例に基づく行政指導等を適切に実施する。また解体補助制度をさらに周知し、所有者等による除却を推進する。

部会長選出

事務局Ｂ　議事に入る前に、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」の一つであり、この部会の長は、空き家条例施行規則第１３条において、「部会長」とする旨が規定されている。

また、条例第１１条第１項では、協議会全体の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あるか。

委員Ｆ　事務局に一任。（委員全員が同意）

事務局Ｂ　事務局から提案する。

これまでは、幅広い視点で意見を募り、まとめていただくという観点から、大学からの選出委員である委員Ｃにお願いをしていたが、２つの部会とも委員Ｃにお願いするのは負担が大きいため、今期の部会長を委員Ａにお願いしたい。委員Ａは司法書士という立場から、相続や権利関係など法的な面も含めて普段から空き家問題に密接に関わりのある専門家であり、本市の空き家セミナーで講師を務めた実績を持つ。意義はないか。

委員全員　異議なし

事務局Ｂ　それでは、委員Ａに部会長をお願いする。

本委員会も含め協議会は、市長の附属機関であるため、議事については市からの諮問事項という位置付けになる。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。

以降の議事進行を、部会長にお願いする。

報告　ＫＰＩと施策の実施状況について

部会長　報告「ＫＰＩと施策の実施状況」について、事務局からの説明を求める。

事務局Ｄ　資料３－１を基に説明する。

まずは、１の目標指標について。総合計画上の数値も含め空家等対策計画（第２期）の目標指標は、毎年度、行政指導等による管理不全状態の是正件数を６件、空き家バンクの成約件数を１０件、合計１６件の管理不全な空き家を削減するという設定になっている。この数値の設定は、前計画における行政指導等による管理不全状態の是正件数が年間６件であることと、空き家バンク運用開始以降の成約件数の平均値から１

０件として設定されているものである。

資料中２の施策の実施状況を説明する。昨年度の令和７（２０２５）年度から空家等管理活用支援法人に業務委託を開始した。委託前との比較ができるよう、その前年度に当たる令和６（２０２４）年度の実績と今年度８月末までの数値を示した。

⑴の意識啓発に係る事業として、空き家セミナーの実施・参加状況だが、全体セミナーとは、幅広い層を対象にしているものであり、地域別セミナーは、令和７（２０２５）年度から業務委託によりコミセン単位で地域を回り開催するというものである。地域別セミナーについては、令和７（２０２５）年度実施時には参加者が少なかったことを踏まえ、周知の方法及びコミセン側との協議方法を密にするよう空家等管理活用支援法人に伝達し、改善を促している。この参加者数は、目標指標上のカウント対象とはしていないが、広い層、多くの方に内容を知ってもらうことが重要と考えている。

次に、⑵アの行政指導等による管理不全状態の是正件数を説明する。広報かしわざきやセミナーの実施による空き家問題に関する周知、意識啓発の成果で、市への苦情・通報、解体補助に関する相談、利活用に関する相談ともに、年々増加の一途をたどっている。

次に⑵イの行政指導実績についての数値である。苦情・通報件数に対し実績値が少ないのは、文書の送付先の特定に時間を要するもの、または困難なものが多くなってきていることが要因として挙げられる。昨年度の条例改正による罰則強化としての氏名等公表については、昨年度は２件、今年度は５件という状況である。公表に先立ち命令に従わない場合は、裁判所に対し、国が科す過料についての通知を行うが、裁判所から通知が届いたことで市へ初めて連絡があり、債務を償還する、償還後に解体をしたいという意思表示がなされるケースもあった。所有者側の反応次第ではあるが、効果はあったと考えている。また、ウに示している除却補助についても制度開始の令和６（２０２４）年度は５件、令和７（２０２５）年度は１０件の交付実績がある。今年度も相談が多く、対象になるものも多いことから、６月、９月と議会に対して２度の補正予算を諮り、運用をしている。この補助を利用する場合は必ず除却がなされるので、管理不全な状態の是正という目標指標に対して、大きな効果があるものと捉えている。なお、令和７（２０２５）年度の補助金交付件数１０件に対し、認定取消が６件となっているのは、除却は確認できていたが、認定取消に係る事務が年度を跨いだことによるものである。

次に、⑶の空き家バンク及び空き家リフォームによる利活用実績を説明する。

アの空き家バンクに係る実数は、相談件数が大きく伸びたことに伴い、物件の調査件数も大きく伸びている。空き家バンクでの成約件数は、令和７（２０２５）年度に１件のみだが、空き家バンクの登録後に不動産事業者と相談者間による直接の取引により成約した件数が１１件ある。成約件数だけでは評価としては低いということになるが、マッチング自体は一定程度の成果があるものと捉えている。しかし、過去に空き家バンクを通じて流通した空き家について、購入者が使用せず管理を放棄したことによって特定空家等になったケースもあり、この数値をもって管理不全な空き家の削減への寄与を判断するのは難しい。また、空き家バンク外での成約がほとんどという

ことになると、空き家バンクの仕組み、評価方法、業務委託を含む公金の投入については慎重な検討をしていく必要があると考えている。

次にイの空き家リフォーム補助の実績を説明する。

こちらについては売買によるその後の使われ方が追跡しづらいというものと異なり、所有権が移転され、かつリフォームした上で居住していることから、管理不全な状態になることを未然に防止できたという点での評価は一定程度できる。よって、計画上の目標指標に対する評価内容に、空き家リフォーム補助という文言はないが、施策の評価に含めても良いと考えている。

次に３の目標指標との比較のまとめには、行政指導等による管理不全な状態の是正件数、空き家バンク及び空き家リフォームによる利活用実績値を合計し、目標指標との比較による達成率を示した。

資料３－２に令和４（２０２２）年度から実施している空き家セミナーと、意識啓発等に使用しているチラシなどをまとめた。

空き家セミナーについては、使用した資料を市ホームページで全て掲載しているほか、令和６（２０２４）年度のセミナー内容を動画で公開をしている。資料３－２－１が、今年の３月に実施したセミナーに使用した資料である。

資料３－２－２が、現在使用しているチラシである。

チラシ①は、第２期計画の施行を踏まえ、空き家になる前段階から、住まいを持つ全ての人が管理責任を負っていること、空き家になってから管理をしないことによるリスクを示したもの。

チラシ②は、市の制度である空き家の解体補助制度の概要。

チラシ③は、固定資産税納税通知書に同封したもので、相談先として空家等管理活用支援法人であるａｉｓａを紹介するもの。

チラシ④は、空家等管理活用支援法人にａｉｓａを指定した際、相談先としてａｉｓａを案内するために作成した。市の窓口へ相談があった場合にａｉｓａの連絡先等を案内する際に使用している。

チラシ⑤は、空き家対策には、地域との連携が不可欠であるため町内会等へ配布し、地域住民に働きかけをしてもらうことを目的としている。町内会等から相談があった際や、地域別セミナー実施時に配布している。

報告に係る質疑応答

部会長　　この内容について意見、質問等があれば発言願いたい。

なるべく多くの委員からの発言を期待する。

部会長　　まず自身の業務に関連した肌感覚での話題を提供する。

相続登記の義務化が始まり、それに関する案内も出されている状況である。来年４月からは罰則の対象になりえる。ここ最近の感覚で、数年前に亡くなった方の相続登記の依頼が増えてきている。来年４月に向けて、よりこのような依頼が増えていくものと思われる。

これまでの報告の中で、個別の評価ではなく、全体の評価としては資料３－１の３「まとめ」が該当する認識で間違いないか。

事務局Ｄ　　その通りである。

委員Ｇ　　資料３－１の２（２）ウ除却補助について、要望数と除却実績の比較はあるか。例えば地域・町内からの除却要望はこの数字に反映されているのか。

事務局Ｄ　　除却補助の資料はチラシ２が該当する。除却補助は地域からの要望に応えるものでなく、所有者又はその親族が申請し除却を行うもの。その推移は資料３－１（２）ア「行政指導等による管理不全状態の是正件数」の解体補助相談の欄に数値を示した。令和７（２０２５）年度の実績値に対し、令和８（２０２６）年度は既に約１・５倍の相談を受けている。日々相談が増えている状況で、需要の高い制度であるため６月及び９月議会に補正予算を諮り、対応している。

地域・町内からの要望については、同表の苦情通報の欄に数値に含まれる。ただしこの場で地域・町内からの通報の正確な数を答えることはできない。肌感覚でいえば地域・町内からの通報は全体の１０パーセント程度と思われる。空き家セミナー等で周知していることもあり、行政だけで簡単に空き家の状況改善はできないことが浸透してきている。また、地域の方から解体の要望があった際には、簡単に解決できないことを説明している。

委員Ｇ　　承知した。

委員Ｆ　　地域から市へ相談を行った空き家には所有者不明の物件も多く、調べても新潟市在住や所有者不明のままとなることもある。法律相談などを活用してどの程度調べられるかわからないが、所有者を見つけたとして、町内会長や協議会会長の名前で所有者に対して除却を命令することはできない。状況を改善したいが、できることが少ないことが悩みである。

事務局Ｄ　　法律的には、地域から所有者に解体を命令することはできないと思われるが、所有者への働きかけはお願いしたい。昨年９月議会でも空き家対策は地域と連携して対応するよう発言があった。そのこともあり、今年３月の空き家セミナーは地域との連携を目的に開催し、地域の方に所有者への働きかけをお願いした。

除却補助についても、市へ問い合わせていただければ説明できる。

委員Ｆ　　資料３－１の２（１）空き家セミナーに記載があるが、昨年の野田コミセン開催時の参加者は７人しかおらず、地域住民の関心は薄い。

委員Ｇ　　中山間地の空き家に関係した問題として、敷地内の雑草による景観の悪化を指摘したい。近隣住民からすれば非常に迷惑な状態である。これは地域内をくまなく訪ね歩いて実感した問題である。

今後、敷地を含めた空き家の管理について、強い働きかけを行うなど検討していかなければならないのではないか。問題提起として述べるものである。

部会長　　この意見については今後の課題としたい。

委員Ｂ　　委員Ｆの感じている危機感だが、例えば空家等管理活用支援法人であるａｉｓａが地域別セミナーを行う際に、弁護士が同席することで説得力が増すと思われる。弁護士の同席について、検討してよいと思われる。

業務の肌感覚として空き家の問題は増えている。所有する土地に知らない建物が建っている、家族間の問題で建物の上階と下階で名義が違う、賃借人が分からない建物を所有者が解体することの相談などがある。それが市の周知によるものかは不明だ

が、引き続き周知を続け、しかるべき人に情報が届くことを願う。

委員Ｆ　最近、別荘として利用されていた建物の所有者が死亡した。所有者の息子が司法書士であり知識があったため、放置せずに除却した例がある。

委員Ｂ　知識と資金の問題であると思うが、知識啓発の面では我々も努力を続ける必要がある。

事務局Ｄ　今年３月の空き家セミナーでパネリストから、高柳地区では地域を離れる際には建物を解体することを促しているという情報提供があった。法的な効力はないが、地域からの働きかけとして有効と考えられる一例である。

委員Ｅ　除却補助後、空き地になった後のフォローはあるのか。

事務局Ｄ　空き地の草に関する苦情は、相談全体の３０パーセントから４０パーセント程度と思われる。空き家に関する行政指導の前提として、工作物がないと指導の対象とはならない。空き地については環境課所管の条例で対応することになっているので、環境課に情報をつなぐようにしている。

議事　計画に係るアクションプログラム策定及び今年度事業について

部会長　次の議事に移る。「計画に係るアクションプログラム策定及び今年度事業」について、事務局から説明を求める。

事務局Ｄ　本年４月から施行された空家等対策計画（第２期）については、８つの施策が掲げられている。また、令和６（２０２４）・７（２０２５）年度、今年度前半に実施した施策の内容や成果についても報告したとおりである。

行政指導や除却補助といった第３ステージに当たる部分については、市として粛々と施策を実行していくが、それ以外の第１・第２ステージ部分の施策については、業務委託を行っている空家等管理活用支援法人の検討内容について、本年４月に施行されたこの計画に基づき、より実効性のある施策として展開していきたい。このことから、施策をより具体の内容に落とし込んだものをアクションプログラムとしてまとめたいと考えている。このアクションプログラムは、今年度限りというものではなく、今年度を含めた３年程度の内容をまとめたいというものである。

具体の案や、今年度実施する予定の事業内容について、空家等管理活用支援法人から説明する。

支援法人Ａ氏　資料４－１に空家等対策計画（第２期）のアクションプログラム案をまとめた。施策アからキまでが空家等管理活用支援法人の業務である。

施策ア－１「中長期的な視点にたった住まいの知識を得るための啓蒙活動」は住宅所有者向けの内容であり、具体策としてチラシ２種とセミナー資料を作成し、窓口でのチラシ配布と空き家対策セミナーを開催する。今年３月に実施した空き家セミナーの内容をベースに、要望があればいつでもセミナー開催が可能である。

施策ア－２は事業用建物の所有者向けであり、具体策は施策ア－１と同様である。

施策イ「地域コミュニティによる空家等対策の実施促進」は地域向けの施策であり、チラシ１種とセミナー用スライドを作成し、窓口でのチラシ配布と地域連携セミナーを開催する。業務委託のうち地域連携セミナーは、年４回実施することとなっている。

施策ウ「相談支援機能の充実と関係者間の話合いの促進」は、建物所有者や家族その親族向けの施策である。チラシ２種とセミナー用スライドを作成するとともに、相

談対応の中で話合いの場に立ち合い、相談内容の交通整理を行うものである。具体的な実施内容として、伴走型の相談窓口の運営として常時相談窓口を開設し、相談者に話合いの場の提供や支援を行っている。

施策エ「空き家優良事例に関する情報発信」は、今後建物を所有又は賃借する人向けの施策である。具体策として、利活用に関する支援制度の周知強化、再生のための仕組みを構築し周知すること、優良活用事例に係る情報発信を行う。その手法は、空き家バンクサイトに支援制度や新たな支援スキームに関する優良事例を掲載することと、各種セミナーでの利活用事例の紹介としている。

施策オ「空き家バンクを利用した空家等の利活用促進とマッチング」は、空き家物件情報のスムーズなマッチングと、空き家バンク利用者の声の紹介、優良活用事例の情報発信を行うもの。手法は空き家バンクサイトの運営、各種セミナーでの空き家バンクサイトの紹介、空き家バンクの優良活用事例の記事掲載などを計画している。

施策カ「空家等対策協力事業者への研修機会の提供」は、協力事業者として登録している８６者に向けた施策である。空き家バンクサイトへの協力事業者向け記事掲載と、協力事業者へのメルマガ配信を計画している。

施策キ「民間資金も含めた官民連携による多様な支援環境の整備」は、建物の所有者向けの施策である。民間資金の活用を含めた新たな支援スキームの検討、その周知を行うチラシやホームページの整備を予定している。手法として支援スキームの構築と媒体の選定を行う。

資料４－２今年度の空き家セミナーの企画概要を説明する。

ア「全体セミナーの概要」として、これから住宅購入を検討している市民に向けたセミナーを企画している。空き家の利活用を住まいの選択肢の一つとして意識づけることを全体セミナーの目的としたい。参加者は住宅購入を検討している市民、市内の建築士や建築関係者を想定している。まちからを会場とし、１月下旬に開催を予定。講師はリノベーションによる空き家利活用に実績のある建築士を予定。内容及び周知方法の詳細は記載のとおり。

イ「地域別セミナー」はこれまでと同様に、地域に求められる空き家対策への連携推進や体制構築を周知するもの。空き家等の現状や地域住民への要請を行うもの。対象エリアは４か所であり、中央地区で実施済みで、６８名が参加した。今後、大洲地区、西山地区、高田地区で開催予定である。

議事に係る質疑応答

部会長　　この内容について意見、質問等があればお願いする。

委員Ｆ　　施策アー１、アー２、施策イ、施策クの実施を強く要望する。

部会長　　施策アからキは空家等管理活用支援法人であるａｉｓａが担当し、施策クは行政が実施するものであることを確認しておく。

事務局Ｄ　　施策クについては行政指導を粛々と行うとともに、補助金の利用を広く周知する。

委員Ｂ　　空き家活用の利点として、新築よりも空き家リフォームのほうが安価であることを押し出していくものと思うが、中古住宅購入に際して固定資産税の軽減などの措置はあるのか。

事務局Ｄ　　固定資産税軽減措置はない。空き家リフォーム補助金の用意がある。

委員Ｃ　　地域別セミナーの参加者を広く集めるための手法として、新たに計画していることはあるのか。

支援法人Ａ氏　　昨年度のセミナー単体で開催する方法から、地域の方が集まる会議等に合わせて開催する方法に変更する。実施済みの中央地区も既存の会議に合わせて開催した。

委員Ｆ　　今後開催される地域懇談会に合わせて開催してはどうか。

支援法人Ａ氏　　今後の選択肢の一つして検討する。

部会長　　セミナーの開催は事前の周知が大切であると考える。

資料４－１には、どの事業をいつまで実施するか、空き家対策を取り巻く現状を反映した時間軸の具体化が必要であると考える。また広報の手段として、ホームページやＳＮＳの効果が非常に弱くなってきていると感じている。人は興味を惹かれるものにしか反応しないことを鑑みると、チラシの配布など従来的な方法に回帰する姿勢が必要ではないか。

委員Ｄ　　私事であるが空家等管理活用支援法人であるａｉｓａを通じて義母の住宅を売却するためのマッチングを行っている。住宅の売却以外にも仏壇の処分などに悩みを持つ人はいて、所有者の死亡に連なる諸問題から空き家対策に直面することを想定することも必要と考える。葬儀関連事業者や、身寄りのない方の住まい確保を支援する居住支援法人との連携も検討の余地があると思われる。

委員Ｇ　　自宅から見える範囲で６件ほどが空き家である。相続人たちが空き家をどうするかは聞いていない。雪が多く、子供もいない地域に来て住む気持ちにはならないだろう。空き家を相続した人が空き家バンクに登録してくれたら、現状に変化が起こるのではないか。息子の嫁は、空き家を壊すのはもったいないという。

事務局Ｄ　　昨年度の空き家バンク成約数は１件であり、空き家バンクを通さず不動産業者との間で成約した登録物件は１１件であることを報告した。空き家バンクサイトに掲載すれば売れるものではないことを、売主に認識してもらう必要がある。例えば、長期間掲載しているが成約しない物件があることについて、登録した所有者から苦情が寄せられることもある。築年数が古く状態が良くないものは、成約しにくいという現状を売主に伝える必要がある。また、空き家バンクに登録してあっても、状態悪化が確認されれば行政指導の対象となる。成約しない場合は、空き家の権利者全員で除却を含めた話し合いをしてもらうなどの周知が必要と考える。不動産業界の動向として、空き家の流通の現状を知りたい。

委員Ｅ　　以前の空き家バンク掲載物件は、不動産事業者が扱わないほど状態の悪い物件が登録される傾向にあったと思う。現在はそのような物件は掲載されていない。また、柏崎の建物は複数回の地震を経験しているので、建物として機能していない物件も多い。そのため除却やリフォームなどの出口戦略が必要である。

委員Ｆ　　不動産事業者から見て、建物の状態が悪く成約困難な物件を空き家バンクに登録するのは良くない傾向である。

委員Ｅ　本来、不動産事業者にとって仲介手数料は、主たる収入のひとつである。数年前の法改正以前は売買価格に手数料が連動していたため、仲介手数料が１万円ということもあった。手数料に対して負う責任や業務量が過大であり、心苦しいが仲介を断ることもあった。法改正後は仲介手数料の最低ラインが定められた。このことにより売買に係る経費は増えるが、流通環境という面では改善されていると思う。

事務局Ｄ　施策キの「民間資金も含めた官民連携による多様な支援環境の整備」では、売買が成約しなかった場合は除却することや、除却のための積立てを行うこと、相続後の空き家対策の必要性を啓発していくことが重要であるとのことから、重要な施策の１つとして位置づけられた。除却については、補助金の活用により実績が増えている。今後も所有者の責任であることを周知していきたい。

また空き家除却の希望者から、解体事業者が忙しく対応できないとの相談を受けることがある。現状を知りたい。

委員Ｈ　解体を希望する旨の連絡があると、物件の地域にあわせて数社を選定し、見積りに必要な情報を添えて競争見積りを依頼する。最近は、見積りに応じる会社は１～２社程度である。要因としては公共工事が盛況であり、空き家解体まで人手が回せないケースや、所有者の資金に比べて見積価格が数年前の２倍以上という高額になる傾向が顕著であることが挙げられる。また、産業廃棄物処理などの影響で見積価格が高くなり、契約の保留が多くなっている。個人の資金力では対応が難しいことも多い。全国的に同じ状況のため、柏崎だけ行政だけに頼ることはできない。競争見積りを行い、適正価格を提示し、発注者との話合いで成約に至りたい。しかし、成約件数は１０件中１件程度である。

空き家対策の周知に関し、他の委員の発言のとおりＳＮＳなどは興味を持たない限り目に触れない。アナログの手法や人海戦術を軸にした啓発を検討すべき。

全国同一の条件で他自治体と同じ手法、類似の施策で解決するのは難しい。空家等管理活用支援法人であるａｉｓａは柏崎方式のような、独自の方法を提示することはできないか。空き家の活用についても、現地に赴き一つ一つ解決することで信頼を得るやり方もある。行政と協力して他と違う方法を模索するのがよいのではないか。一案としてアナログに戻る方法はあると思う。

議事に係る採決

部会長　それでは、採決を行う。

支援法人の業務は３か年のうち２年目であるため、アクションプラン策定については次回、現状の進捗と今後の進捗見込みを含めてより具体的な報告を求めるものとする。

議事１アクションプログラム策定　全会一致可決

議事２セミナー内容について　全会一致可決

その他

事務局Ｂ　部会長、議事の進行に感謝申し上げる。

委員の皆様からは活発な意見交換をいただき、新たな気づきや共通する認識を確認することができた。御審議いただき感謝申し上げる。

次回のスケジュール等について連絡する。

事務局D　　次回委員会は、２月上旬を目途に開催する予定である。詳しい日程等については、改めて日程調整を行う。

閉会

事務局B　　令和８（２０２６）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。