

令和6年度第1回三条市空家等審議会 会議録

1 日 時 令和7年3月28日（金）午前11時～正午

2 場 所 三条市役所 4階 第3委員会室

3 出席者

(1) 委員

会長 倉知 徹 新潟工科大学工学部教授

委員 石川 佳代 新潟県弁護士会

委員 羽廣 重夫 新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長

(2) 事務局

長谷川 考基 三条市市民部長

五十嵐 康之 三条市市民部環境課長

長谷部 潔 三条市市民部環境課課長補佐

岡田 了 三条市市民部環境課生活安全・交通係長

篠田 敏規 三条市環境課生活安全・交通係主任

熊谷 浩太 三条市環境課特命空き家仕事人

4 次 第

(1) 開会

(2) 挨拶

(3) 会長の選任について

(4) 議題

ア 【報告事項】 令和7年度三条市空き家対策総合実施計画（案）について

イ 【報告事項】 空家等管理活用支援法人の指定について

ウ 【報告事項】 令和6年度空き家対策の取組成果及び令和7年度新規事業について

(5) その他

(6) 閉会

5 議事録

(1) 事務局あいさつ

長谷川部長

本日、御報告をお願いしたい案件は3件である。

まず、国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金の申請に当たって、国へ提出する必要がある「三条市空き家対策総合実施計画(案)」について、当審議会に報告し、意見を伺う。

次に、令和7年1月28日に空家等管理活用支援法人に指定した一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトについての概要と指定に至った経緯等を報告させていただく。

最後に、令和6年度空き家対策の取組成果を報告するとともに

に、令和7年度新規事業について説明を行う。

委員の皆様から専門的な御知見に基づいて、御意見や御助言をいただきたい。

(3) 会長の選任について

事務局から、現在空席となっている当審議会の会長の選任について、「三条市空家等対策の推進に関する特別措置法及び三条市空家等及び空地の適正管理に関する条例の施行に関する規則」第5条第1項の規定により、委員の互選となっていることを説明し、自薦、他薦をお願いしたところ、倉知委員を推薦する声があった。そのため、事務局から倉知委員を会長とする案を諮った結果、異議がなかったため、全会一致で倉知委員を会長とすることに決定した。

(4) 議題1【報告事項】令和7年度三条市空き家対策総合実施計画（案）について
岡田係長

配布資料No.1の1ページを御覧いただきたい。

来年度、特定空家等解体費補助事業及び空家等管理活用支援法人への空家対策業務委託を実施する中で、国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金の申請を行うに当たり、「空き家対策総合実施計画」の提出が必要となる。制度要綱において、市内で空き家対策に取り組む民間事業者等を構成員とする協議会等と連携して策定することが必要となっているため、審議会に報告し意見を伺いたいものである。

なお、空家等管理活用支援法人への空家対策業務委託については、令和7年1月28日に指定した「一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト」に、空き家相談や空き家・空き地バンクの運営、セミナー・イベントの企画運営等を包括的に委託するものである。空家等管理活用支援法人の指定等については、後ほど議題2・3でも説明させていただく。

2ページ及び3ページは計画の案である。「1 計画の実施地区の区域」で「三条市全域」と定め、「2 基本的方針」で空き家の発生抑制に取り組むため、令和7年度は「特定空家等の除却数を10棟」とし、「空き家の流通等件数を74件」とする目標を設定している。

「3 空き家の活用と除却に関する事項」では、空家等管理活用支援法人による空き家の流通を促進するとともに、空き家所有者への補助事業により特定空家等の除却を促進することを記載している。

「4 他の空き家対策に関する事項」では、「空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組」として、「空き家等対策の推進に関する連携協定締結」や「空き家等の所有者等への助言・指導等」「特定空家の解体に係る固定資産税等減免

措置」を記載している。

(5) 質疑応答

羽廣委員

基本的方針の空き家対策総合実施計画の目標について、令和7年度に特定空家等の除却数10棟、空き家の流通等件数74件とあるが、過去の実績値はどうか。

五十嵐課長

特定空家の除却件数については、令和6年度の実績は2月末時点で9件となっている。空き家の流通等件数については、令和6年度の実績は2月末時点で105件となっているが、令和3年度の実績は21件であり、5倍に増えた。そのため、少し落ち着くのではないかということで、74件としたものである。

羽廣委員

目標については、もう少し高くても良いと思うが、どうか。

五十嵐課長

流通等件数の中心は、空き家バンクの物件登録数であるが、その登録数の伸びが今後どうなるか不透明なところもあったため、一先ずこの目標値で設定した。令和8年度以降の目標値については、改めて考えていきたい。

羽廣委員

空き家対策総合実施計画については、毎年度作成するものか。

五十嵐課長

そのとおりである。

倉知会長

令和6年度の目標値はどうだったか。

五十嵐課長

令和6年度の空き家対策総合実施計画の目標には、流通等件数については掲載していなかった。今回、空家等管理活用支援法人の指定を受けた燕三条空き家活用プロジェクトに対し、令和7年度から委託する業務内容に空き家の流通が含まれていることから、流通等件数を目標値として新たに設定したものである。

倉知会長

流通等件数というのは、17ページの左のグラフの件数と違うものなのか。

熊谷特命
空き家仕事人

グラフの数字は、空き家・空き地バンクの新規登録件数のため、データとしては違うものである。

五十嵐課長

流通等件数には、空き家・空き地バンクの新規登録件数の他に、空き家の除却件数や空き家を活用した商店街の新規出店件数、移

	住促進住宅への活用件数が含まれている。
石川委員	三条市空き家・空き地バンクに掲載される物件情報は、以前より充実してきているが、掲載する物件の情報を考えたり、アドバイスするのはどこが担っているのか。
熊谷特命 空き家仕事人	基本的に空き家・空き地バンクの運営を行う一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトが担っているが、物件価格や法適合性については宅建協会や全日本不動産協会に確認していただいている。
倉知委員	空き家ステッカーは、防犯上、問題とならないか。
熊谷特命 空き家仕事人	ステッカーには三条市の市章も付けており、三条市や市民が見守っている物件だということを SNS 等でも発信している。
倉知委員	マイナスの効果よりも、プラスの効果の方が大きいということで理解した。
熊谷特命 空き家仕事人	地域で空き家を管理する体制についても、令和 7 年度は検討していきたい。

(6) 議題 2 【報告事項】 空家等管理活用支援法人の指定について

熊谷特命 空き家仕事人	配布資料 No. 2 を御覧いただきたい。
	空家等管理活用支援法人は、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により創設されたものである。新潟県内初で、一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトは、三条市から空家等管理活用支援法人の指定を受けた。
	支援法人の目的は、「空家等の流通、活用促進、適正管理及び発生予防にかかる意識啓発などの総合的な対策を推進し、市民が安全に安心して暮らせるまちづくりや地域活性化に寄与すること」である。
	支援法人として行う業務は、「空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助」、「空家等の管理又は活用に関する調査研究」、「空家等の管理又は活用に関する普及啓発」である。
	指定期間は、5 年間として定められている。
	官民の役割分担については、ルール作りやリソース提供、予算

づくりなどは三条市が、スピード感や実働、投資、ノウハウ蓄積は民間である支援法人が担うことを考えている。そのほか、宅建協会や全日本不動産協会、弁護士会などの民間団体とも連携して取り組んでいきたい。

燕三条空き家活用プロジェクトのミッションについては、空き家を減らしてだけでなく、移住者の呼び込みやエリアの活性化も目的として掲げている。

続いて、9ページを御覧いただきたい。

業務内容については、一つ目は、空き家の流通促進として、空き家バンクの運営、空き家イベントの企画運営、空き家流通に向けたシステム開発を行っている。二つ目は、空き家の利活用として、空き家を使った拠点整備や空き家活用希望者への事業支援、空き家残置物の再生事業である。三つ目は、移住・関係人口創出として、移住コンシェルジュと連携した空き家・移住ツアー、移住者向け住宅の整備・流通などである。

燕三条空き家活用プロジェクトが手掛けた事例として、「複合交流拠点三-Me.（ミー）」がある。これは、空き家を活用した施設で、グッドデザイン賞も受賞している。空き家を活用したチャレンジショップ機能や移住者のためのゲストハウス機能などがある。

そのほか、三条市初の農家民宿「Sanju～燕三条古民家の宿～」の運営、空き家の残置物問題につなげる古物再生事業「REY00」、空き家イベント「Sanjo Akiya Asobi」の開催などがある。

また、自治会の協力の下、空き家ローラー作戦を令和5年度から実施しており、市内で約1,500件の空き家を把握した。この空き家情報は、自治会での空き家管理に資するマップづくりに役立ったり、所有者への通知により流通に載せていきたい。

更に、空き家にステッカーを貼り空き家の見える化を進めたり、空き家の発生予防につながる民事信託の利用を促進しているほか、学生拠点として空き家を活用することも進めている。

空き家対策の成果としては、空き家・空き地バンク新規登録件数、空き家相談件数、成約件数も伸びてきており、年度末には昨年度の実績を超える見込みである。

(7) 質疑応答等

石川委員

燕三条空き家活用プロジェクトは、空家等管理活用支援法人の指定を受けることも見込んで設立されたものか。

熊谷特命空
き家仕事人

燕三条空き家活用プロジェクトが設立された当時は、未だ空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されておらず、空家等管

	理活用支援法人の制度がなかったため、指定を見越して設立したものではない。
倉知会長	県内で指定されている他の空家等管理活用支援法人には、どういったところがあるか。
熊谷特命空 き家仕事人	柏崎市の特定非営利活動法人 aisa が指定されている。他は一部市町村で指定に向けた動きはあるが、指定には至っていない。
倉知会長	aisa は、中間支援組織として立ち上がった団体であり、大学との連携協定も結んでいる。こういう組織が地域にあれば空家等管理活用支援法人の指定も進むと思うが、まったくない地域ではなかなか指定できないのではないか。
石川委員	行政と付き合いがある団体は良いが、そうでない団体はどうしたら良いかわからないのではないか。
熊谷特命空 き家仕事人	三条市では空家等管理活用支援法人の指定を受けたい団体を公募した。今回、宅建協会などにも公募情報を知らせたが、手を挙げたのは一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトのみであった。
羽廣委員	一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトの名称に「燕」が入っているのはどういう思いがあるのか。
熊谷特命空 き家仕事人	空き家の利活用を「燕三条地域」として盛り上げていきたいという思いから、そのような名称としている。
羽廣委員	空き家・空き地バンクは、三条市が立ち上げているのか、それとも一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトが立ち上げているのか。
特命空き家 仕事人	三条市が立ち上げたものである。
五十嵐課長	令和 6 年度については、空き家・空き地バンクの一部業務を、一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトに委託している。令和 7 年度からは、空き家バンクにおける全ての業務を同団体に委託する予定である。

羽廣委員	他の自治体で、空き家バンクのホームページに掲載した物件が、道路にはみ出している違反状態の物件であった。そのため、購入希望者が改修しようとしたが、それが叶わず、購入を断念したことがあった。三条市でも、空き家バンクのホームページに掲載する前に、法適合性についてチェックした方が良いのではないかな。
特命空き家 仕事人	空き家・空き地バンクに掲載する全物件について、建築士資格を有する一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトのメンバーがチェックするほか、宅建協会や全日本不動産協会を通じてチェックする体制を取っている。
倉知会長	一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトが、燕市からも空家等管理活用支援法人の指定を受けることは可能か。
特命空き家 仕事人	可能である。一つの団体が複数の自治体から指定を受けているケースはある。
五十嵐課長	三条市の業務を一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトが遂行していただければ、他の自治体から指定を受けることを妨げるものではない。

(8) 議題 3 【報告事項】 令和 6 年度空き家対策の取組成果及び令和 7 年度新規事業について

岡田係長	配布資料No.3 の 2 ページ「1 令和 6 年度の主な取組成果」を御覧いただきたい。 「(1) 空家の把握軒数の推移」である。令和 6 年度の空き家をめぐる現況について、直近の令和 5 年の総務省の住宅・土地統計調査のデータによると、市内の空き家率は 11.9%、総住宅数は 38,410 戸、空き家数は 4,590 戸となっている。平成 30 年は空き家率 11.7%、総住宅数 38,020 戸、空き家数 4,450 戸となっている。このうち「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（前回調査では「その他の住宅」）という放置されている空き家については、2,900 件あるが、私どもとしては、これらの空き家を発生させない、流通に載せるために取り組んでいる。 また、苦情がある空き家軒数として、現在、183 件把握しており、そのうち特定空家については 94 件把握しているところである。苦情のあった空き家について、所有者に指導助言した件数としては、45 件となっている。 「(2) 総合的な空き家対策の取組成果」である。
------	---

令和4年度から特命空き家仕事人を起用し、総合的な空き家対策に取り組んできており、主に空き家の流通・利活用の面で大きな成果を上げたと考えている。取組以前の令和3年度と比較して令和6年度は、空き家の相談件数が約19倍、空き家の流通等件数が約5倍、空き家・空き地バンクを通じた空き家の成約件数が約2倍に増加した。

3ページを御覧いただきたい。

「(3) 自治会空き家調査」である。

令和5年度に自治会と連携して行った空き家顕在化調査では、およそ9割の自治会からご協力いただき、およそ1,500件の空き家を把握できた。令和5年度に調査できなかった24自治会に対しては、令和6年度に再調査を行った結果、新たに76件の空き家を掘り起こすことができた。その空き家情報をもとに、所有者等に照会し、空き家バンクへの登録促進や自治会での空き家管理体制の構築などにつなげていく。

「(4) 古物再生事業「REY00」により空き家の残置物問題に着手！」である。こちらは、(一社)燕三条空き家活用プロジェクトが、空き家で使われなくなった古物を回収し、再び必要としている方の元に巡るような活動である。空き家の残置物にお困りの方や自宅の整理をお考えの方に対し、お家に眠る素敵な古物の提供を呼びかけている。

「(5) 特定空家等及び管理不全空家等解体費補助事業」及び「(6) 特定空家等解体後の固定資産税等減免」である。

特定空家等に加え、令和6年度から新たに管理不全空家等も対象とし、所有者に対して解体にかかる費用の一部を市が補助することで、空き家の解体を推進している。なお、特定空家等解体費補助金の財源は、国の空き家対策総合支援事業を活用している。令和6年度は、この補助制度を活用して、特定空家は9件が除却され、管理不全空家は6件が除却された。

除却した特定空家の敷地に係る2年間の固定資産税等の減免措置の適用は令和5年度から開始したところであるが、住宅用地として住宅用地特例の対象となっていた物件において、令和6年度に解体した物件のうち7件を翌年から減免することで予定している。減免により、所有者等の税負担上昇を抑制し、解体の気運を醸成することで、特定空家の解体促進に一定の効果があるものと捉えている。

4ページを御覧いただきたい。

「2 令和7年度新規事業」である。

先ず、課題としては、特命空き家仕事人の地域活性化起業人としての任期が令和6年度末で満了するが、引き続き市の総合的

き家対策を推進するためには、民間の不動産、建築等のスキルが必要なほか、所有者不明土地や相続登記義務化に対応した予防啓発など専門知識を要する更なる対応が必要である。

そこで、令和7年度は、空家等管理活用法に指定された一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクト等に相談窓口や空き家・空き地バンクの運営、セミナー・イベントの企画運営、解体費補助金の事前調査等を委託する予定である。併せて、特命空き家仕事人には引き続き、その専門スキルを生かして、空き家を活用した移住支援や流通促進に係る新規企画などで関わっていただく。

また、今後、新たな地域活性化起業人を起用し、除却の促進を始め、所有者不明土地や相続登記義務化に対応した予防啓発を担ってもらいたいと考えている。

なお、地域おこし協力隊や集落支援員については、引き続き燕三条空き家活用プロジェクトにおいて活動していただき、地域における空き家の掘り起こし等を担ってもらう予定である。

更に、これまで市の空き家対策業務は、環境課と地域経営課の二課にまたがっていたが、4月から環境課の空き家相談窓口に一本化し、事務の効率化と利用者の利便性向上を図る。

(9) 質疑応答

石川委員

令和6年度の主な取組で、「およそ1,500件の空き家が掘り起こされた」とあるが、これは今まで把握していなかった空き家なのか、それとも把握していたものも含めてなのか。

五十嵐課長

今まで把握したものも含めて約1,500件である。

石川委員

その1,500件と、令和5年総務省住宅・土地統計調査による4,590件の差はどのように説明されるか。

五十嵐課長

4,590件という数字は、国の推計値である。そのため、我々の実地調査による約1,500件とは、どうしても乖離が生じてしまうものである。

熊谷特命
空き家仕事人

4,590件の中には賃貸用や別荘用の住宅も含まれているが、我々が実地調査した約1,500件からはアパートの一室や別荘用の住宅は除いてあることも、差が生じている要因である。

倉知会長

各市町村において、本当の空き家の数はわからないというのが実態か。

五十嵐課長	現時点で三条市内の空き家数を聞かれた場合は、約 1,500 件とお答えしている。
倉知会長	それが全てではないということか。
五十嵐課長	そのとおりである。
熊谷特命空き家仕事人	自治会との実地調査で把握した空き家と推察される所有者に通知をしたが、空き家ではないと連絡が来る場合もあるため、現在、空き家数を精査しているところではある。空き家数は常に変動している。
倉知会長	リアルタイムで空き家数を把握するのは困難だと理解した。
長谷川部長	空き家の捉え方は難しい。放置されている空き家や保有しながらたまに利用する空き家の捉え方、対策について今後の検討課題である。
石川委員	令和 6 年度の 2 月末時点の特定空家件数 94 件に対し、所有者への指導助言実施件数が 45 件となっているが、指導助言に至らなかったその差は、どういう理由なのか。
岡田係長	45 件という数字は、令和 6 年度に実際に苦情のあった空き家で、所有者が判明しているものは全て指導助言したことを示している。94 件という数字は特定空家のストックの数字であり過去から現在まで積み上がったものを示しており、その中には昨年、一昨年に助言指導して所有者による改善を待っているものも含まれている。
倉知会長	指導助言された空き家は、どのようになることが多いか。
岡田係長	解体費補助金を活用したり、自費で空き家を解体する場合もあれば、空き家・空き地バンクに登録して流通に載せて管理・活用につなげる場合もある。一方、相続放棄などで対応ができていない場合もある。
倉知会長	指導助言した後、所有者において対応されない空き家と対応される空き家の割合は、どのくらいか。

五十嵐課長	具体的な割合の数字は持っていないが、7：3くらいのイメージで、実施されない方が多い。
羽廣委員	特定空家と管理不全空家の違いは何か。
五十嵐課長	特定空家は、危険であったり、衛生上有害で、周辺に著しい影響を及ぼす空き家である。管理不全空家は、そのまま放置すると特定空家に移行する空き家である。それぞれ基準に基づいて判定している。
羽廣委員	特定空家は解体しないといけない空き家か。
五十嵐課長	解体が望ましい物件だと理解している。
熊谷特命空き家仕事人	物件によっては屋根の葺き替え等により、状態の悪化を抑えることもできるが、ほとんどは解体せざるを得ない場合が多い。
羽廣委員	一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトによる活用事例で紹介された空き家は、管理不全空き家のような状態であったのか。
特命空き家仕事人	そこまで状態が悪い空き家ではないが、一部修繕して活用したものである。
羽廣委員	修繕の原資は、どのように確保したか。
特命空き家仕事人	移住促進住宅の場合は市の事業のため市が実施しているが、複合交流拠点三-Me.（ミー）は、一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトの独自財源と国の補助金を活用した。
五十嵐課長	市の基本的な考えとしては、空き家の発生抑制に力を入れつつ、発生した空き家に対しては利活用や流通に載せていくが、それでも対応できない空き家は解体していくという3層構造となっている。
石川委員	空き家になりそうな物件のデータベースはあるか。
五十嵐課長	ない。高齢者の独居世帯等のデータを収集できないかという議論は過去にしたことがあるが、把握が難しいということで、そこまでは至っていない。

石川委員	債務整理をしている中で、自宅を所有しているが、将来相続放棄することを決めている方もいる。
五十嵐課長	そのような情報は、空き家相談窓口で把握するしかないのが現状である。今後、他の団体とどのように連携して、情報収集をしていくかについて、検討していくことが課題である。
倉知会長	個人情報の壁にも当たると思うが、どうか。
五十嵐課長	そのとおりである。本人から収集することが原則となる。
熊谷特命空き家仕事人	空き家予備軍の方にはどう対処するかは、一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトでも検討を始めている。
石川委員	相談してくれた方については、同意書をもらってストックしておき、将来に備え利用できるようにしておくことが考えられる。
長谷川部長	相続放棄されると流通に載せるのが難しくなるため、相続財産管理人を立てて処分できれば良いが、ただ相続放棄された空き家が増えると近隣住民の生活環境の悪化につながる。そこをどう対処していくべきかについては、今後御相談させていただきたい。
倉知会長	自治会と連携した空き家調査は、大変重要なことだと思うが、自治会も担い手不足に悩んでいるため、自治会の負担増となることへの懸念は示されなかったか。
特命空き家仕事人	まずは、我々が出向いて調査をすることを基本とし、自治会から調査に協力していただければ、空き家マップの作成支援を通じて、将来的に自分たちで空き家を管理する体制が構築できるメリットを説明し、理解を求めた。
五十嵐課長	地域での空き家管理に当たっては、栄地域、下田地域は毎年自治会長が変わることもあり、自治会長の引継ぎや個人情報保護も課題であるため、しっかり検討しなければならない。
倉知会長	自治会の協力が得られない場合、そもそも成り立たなくなる。
五十嵐課長	市で全地域の空き家マップを作成し管理するのは、相当な労力とコストがかかる。