

令和4年度第2回三条市空家等審議会 会議録

1 日 時 令和5年3月20日(月)午前11時～正午

2 場 所 三条市役所 2階 大会議室

3 出席者

(1) 委員

会長 倉知 徹 新潟工科大学工学部准教授

委員 石川 佳代 新潟県弁護士会

委員 渡辺 剛 新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長

(2) 事務局

上原 勝善 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

坂上 和也 三条市市民部環境課生活安全・交通係長

大平 春菜 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5年度空き家対策事業について

イ 【報告事項】 令和5年度三条市空き家等対策総合実施計画について

ウ 【審議事項】 三条市空家等対策計画の改定について

(5) その他

(6) 閉会

5 議事録

(1) 事務局あいさつ

上原部長

本日、御報告及び御審議をお願いしたい案件は3件である。

1件目として、今年度から特命空き家仕事人として活動している熊谷を中心に、来年度も空き家対策をさらに推進していきたいと考えており、今年度の実績を含め来年度の取組内容についてなどを報告する。

2件目として、令和5年度三条市空き家対策総合実施計画について報告する。

3件目として、御審議をお願いしたいものは、三条市空家等対策計画の改定についてである。空家等対策の推進に関する特別措

置法第6条に基づき平成30年3月に空家等対策計画を策定したが、計画期間が令和4年度までとなっていることから、これまでの本市の空き家対策の取組を振り返り整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえ、今後に向けて内容の充実や対策の強化を図るために改定するものである。

空家等対策計画や空き家対策全般について、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ので、よろしくお願ひしたい。

(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、事務局一任の意見があった。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5年度空き家対策事業について

坂上係長

配布資料No.1の1ページを御覧いただきたい。空き家をめぐる現況について、直近の平成30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11.7%となっている。このうち「その他の住宅」に放置されている空き家が含まれているが、「その他の住宅」を発生させない、流通に乗せるために取り組んでいる。また、苦情による空き家の把握状況として、現在、特定空家を84件把握している。

2ページを御覧いただきたい。昨年度、委員の皆様は書面で報告したが、段階に応じた総合的な空き家対策ということで今年度から本格的に取り組んでいる。

3ページを御覧いただきたい。令和4年度取組の概要について、まず、外部人材の受入れとして、総務省の地域活性化起業人制度を活用し、空き家対策にノウハウのある企業から人材を受け入れたほか、地域おこし協力隊として空き家相談員も受け入れ、総合的な対策を進めていく体制を構築した。その2名を中心に空き家対策セミナーを5回、空き家を開放した啓発イベント等を8回開催したほか、啓発活動として、新たに各公民館に空き家相談ボックスを設置したり、チラシやポスター、成果パンフレットを作成し各所に配布している。

また、特定空家等解体補助事業について、国の補助金を活用し、木造住宅10軒、非木造の建物1軒に対し補助を行い、すべて解体が完了した。

4 ページを御覧いただきたい。令和4年10月に空き家活用を促進する民間団体が設立された。空き家仕事人や空き家相談員も民間の立場で運営に参画しており、今年2月には一ノ木戸商店街に複合交流拠点施設「三-Me」をオープンさせた。来年度、地域おこし協力隊を3名配置し、取組をさらに進めていきたいと考えている。空き家バンクの活性化を推進するために、先進的な自治体でも行われているが、将来的には、空き家バンクの運営を団体に委託することを想定している。

5 ページを御覧いただきたい。令和4年度の成果について、相談件数や空き家バンクの登録数が昨年度と比較して大幅に増加し、様々なメディアにも取り上げられた。

また、空き家バンクのホームページについて、検索機能の充実など利用者がより見やすいように今年度リニューアルしたので、アクセスが今後増えていくものと考えている。

6 ページを御覧いただきたい。総括と今後の展望について、所有者への地道なアプローチや啓発イベント等を通じて空き家を考えるきっかけ作りに取り組んだほか、国の補助金を活用し様々な情報発信の強化や基盤整備に取り組んだ。

評価としては、空き家バンク登録件数は昨年度の3.5倍、相談件数は6倍に増加したが、推定される空き家の全体の数から見るとまだまだ少なく、まずは空き家を現状把握する必要があると考えている。これを含めた課題としては、空き家の顕在化、さらなる流通促進、リソース不足の3点と考えており、これを解消するため令和5年度は、ローラー作戦による空き家の顕在化や民間団体との連携による更なる情報発信とマッチング支援、民間団体への地域おこし協力隊の配置等に取り組んでいきたい。

7 ページを御覧いただきたい。令和5年度を取組概要として、民間団体に業務の一部を委託する中で、団体の育成を図り体制を強化していきたい。事業内容については、今年度に引き続きセミナーや相談会を実施するほか、新たに「空き家の残存物撤去」ということで、空き家バンクに登録されている中で残存物が多いためなかなか流通が進まない物件について、市が費用を一部負担して実施することで、空き家バンクの売買を促進したい。また、「空き家情報の提供に係る委託」ということで、今年度に引き続き不動産事業者が取り扱っている物件の提供を受け、空き家バンクの登録をさらに増やしていきたい。特定空家等解体促進事業については、今年度に引き続き解体補助を実施したいと考えており、10件を見込んでいる。また、来年度新たに、特定空家の解体に係る固定資産税の減免措置を実施する予定である。県内では見附市や胎内市が既に実施している。特定空家を解体した場合に解体後の

土地について住宅用地特例が適用された場合と同様に固定資産税と都市計画税の一部を最大2年間減免することで準備を進めている。

熊谷空き家
仕事人

今年度、空き家の相談窓口を設置し、セミナーやイベントの開催、チラシ配布等により市民の皆さんへ周知してきたが、問合せの数が年明け頃から週に4、5件とかなり増えてきている。また、空き家バンクの登録も昨年度に比べて約4倍増えており数字にも表れているが、今後は空き家バンクのマッチングや移住定住につなげるなど流通の促進をさらに図っていきたい。

(5) 質疑応答

渡辺委員

特定空家解体後の固定資産税減免について、市独自で決められるものなのか。

五十嵐課長

県内だと、すでに見附市と胎内市で実施されているが、減免は市長の判断でできるものとされている。

石川委員

空き家の残存物撤去委託について、対象は特定空家に限らないのか。

五十嵐課長

特定空家ではなく、空き家バンクに登録している物件が成約された時に残存物の撤去をすることを想定している。

倉知会長

空き家対策において、空き家になった直後の流通が特に重要だと思うが、空き家バンクへの登録だけではなく、その後の流通についてはどのように対応していくのか。

坂上係長

5ページの下部に記載しているが、今年度に空き家バンクのホームページをリニューアルした。他市の事例だと糸魚川市では、民間の団体が空き家バンクを運営しているが、サイトも充実したものになっており、掲載したらすぐに売却につながる例もあるようで、サイトの充実化が空き家の流通にもつながると考えている。また、購入等を希望される方に対するマッチングの支援についても併せて行うことが必要だと考えている。

五十嵐課長

補足になるが、来年度実施する残存物の撤去委託事業については、空き家バンクに登録している物件の中でも、残存物があるためになかなか市場に流通しない物件が相当あり、これが流通の妨げになっている点を勘案し、その残存物の撤去を市が一部実施す

ることで、物件の商品価値を上げて売却や賃貸につなげる取組であり、今後力を入れていきたいと考えている。

倉知会長 今年度の空き家バンクの成約は何件か。

坂上係長 10件である。

倉知会長 その10件がどのように活用されたのかは把握しているのか。

熊谷空き家
仕事人 元々住宅だった空き家をリフォームするなどして同じく住宅として活用している例が一番多いが、店舗や事務所として利用されることもある。

倉知会長 空き家バンクに掲載されている物件は老朽化しているものが多いイメージだが、実際に活用する時に、リフォームやリノベーションなどに費用がどのくらいかかっているかなどの参考情報がないと、なかなか活用しようと思えない。その辺りの費用は把握しているのか。

熊谷空き家
仕事人 当市の空き家バンクの登録基準はほぼなく、状態が悪くても登録できる状態である。他市では状態が悪かったり残存物があったりすると登録できないところもあるが、一般の市場では流通できない物件も受け入れて間口を広くすることで、空き家バンクを見てもらう機会を増やす目的もある。
費用については、倉知会長のおっしゃる通りで、今後、費用に関する情報の出し方を検討していきたい。

倉知会長 空き家バンクの登録数が増えることは良いことだが、流通させていくことも同時に考える必要がある。

熊谷空き家
仕事人 昨年度まで空き家バンクの登録数は20件弱で閲覧数も少なかったため、まずは登録物件を増やす取組を行ってきたが、今後は流通させる取組も行っていきたい。

石川委員 6ページで、空き家バンクに登録されていない空き家も多数あるとのことだったが、その空き家の情報は一元化されているのか。

五十嵐課長 市では相談や近隣からの苦情により空き家を把握することが多いが、自治会では空き家の情報を地元ならではのネットワーク

で把握していると伺っている。情報が市と自治会で分離されている状態なので、市のほうで一元化することを目指したいと考えている。

倉知会長 その際に個人情報の関係でネックになることはあるか。

五十嵐課長 自治会から所有者情報をいただくことがあっても、最終的には市が空家特措法に基づき固定資産税課税情報から所有者を調べ、内部でしっかりと管理したい。

倉知会長 自治会長から個人情報は伝えられないといったようなことがあると、なかなか情報が集まらないのではないか。

五十嵐課長 まずはどこに空き家があるという情報を教えてもらいたいと考えている。外観だけでは空き家かどうか判断が難しいため、自治会から情報をもらい、市が税情報から空き家の所有者等の情報を調べていきたい。ゆくゆくは自治会と連携し、地域の空き家マップを作成し、把握に努めていきたい。

渡辺委員 空き家の所有者が市内にいないケースも多いと思うが、市外にいる所有者向けの情報発信が大事だと思う。市がまず空き家を把握して個々に情報提供していくのも大変だと思うので、所有者から相談が来るような仕組み作りが必要ではないか。

五十嵐課長 渡辺委員が言われるところは市としても課題だと考えており、特に県外にいる所有者に対しての周知が難しいと感じている。現在はホームページや SNS 等により発信をしているが、他市の事例も参考にしながら検討していきたい。

熊谷空き家
仕事人 この1年間、情報発信に力を入れてきたが、メディアに取り上げてもらったり SNS で発信したりと日々取り組んできたおかげか少しずつ県外の所有者からの連絡が増えてきており、徐々に市の空き家対策が広まってきていると感じている。今後も引き続き情報発信に取り組んでいきたい。

長谷部補佐 4月に送付する固定資産税の納税通知書に、市の空き家対策の補助金や固定資産税等の減免、空き家バンクなどの案内チラシを同封するので、市外や県外の所有者に対しては確実に伝わると考えている。

- (6) 議題2【報告事項】令和5年度三条市空き家等対策総合実施計画について
- 坂上係長 配布資料No.2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。
- 2ページ及び3ページは計画の案となっているが、基本的な方針や特定空家等の除却数、空き家対策の取組等を記載している。
- (7) 質疑応答等
- 倉知会長 この計画は毎年作成して、毎年審議会に諮るのか。
- 坂上係長 基本的にはそうなる。
- 渡辺委員 社会資本整備総合交付金とは異なるのか。同交付金であれば、計画期間が5年になるかと思う。
- 坂上係長 国土交通省の中で同じような内容の交付金にはなるが、空き家関係は空き家対策総合支援事業補助金を活用している。
- (8) 議題3【審議事項】三条市空家等対策計画の改定について
- 坂上係長 配布資料No.3-1の1ページを御覧いただきたい。
- 趣旨について、平成30年3月に現計画を策定したが、計画期間が今年度末となっており、令和5年度に向けて改定するものである。
- 策定の時期としては、3月中に取りまとめて4月からということで考えており、審議会の意見を踏まえて策定するものである。
- 計画期間としては、これまで5年間という形で設定していたが、総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査の最新の結果を反映するため、令和10年度調査の結果を踏まえることで令和11年度までの7年間としたいと考えている。
- 現計画からの主な変更点については次のとおりである。
- 空家等の現状については、住宅土地統計調査の最新の結果として平成30年のデータを追加するとともに、平成28年の実態調査から年月が経っていることからその記載を削除し、市民等からの情報提供により市が把握している空き家の状況を追加する。
- 空家等が発生する原因について、令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査の結果や市に寄せられた相談内容から

想定される空き家の発生原因を追加する。

これまでの取組について、令和4年1月に締結した空家等対策の推進に関する連携協定や今年度から進めている外部人材を活用した空き家対策それぞれの取組、特定空家等解体費補助金等を追加する。

2ページを御覧いただきたい。空家等の課題について、これまでの取組を踏まえ、未然防止や流通促進、管理不全の空家等への対応など現況を踏まえた内容に更新する。

基本の方針から推進方策について、主に4点を追加する。1点目として、発生抑制について、セミナー等のイベントを通じた市民への意識啓発の強化や相談体制の充実、民間団体と連携した未然防止の促進を図る。2点目として、利活用の促進について、積極的な空家情報収集や民間団体との連携による空き家バンクへの物件登録の促進のほか、新たに空家等活用促進地域の設定や移住促進住宅、若者向けシェアハウス支援等により更なる利活用の促進を図る。3点目として、管理不全の空家等の解消について、特定空家等の解体に係る支援制度の充実や、市による緊急安全措置の検討を行う。最後に4点目として、令和4年10月に設立された一般社団法人燕三条空き家活用プロジェクトをはじめ、空き家対策に取り組む民間団体や連携協定締結団体等と更なる連携強化を図る。

配布資料No.3-2を御覧いただきたい。構成について簡単に説明したい。第1章として計画の概要、第2章として空家等の現状と課題、第3章として基本の方針、第4章として取組方針、第5章として推進方策、最後に資料という構成である。

第1章の始めの部分について、大きな変更はないが、3ページの計画期間について、先ほど申し上げたとおり7年間としたい。

第2章について、現状の部分は主に数字の修正を加えており、9ページ以降に記載しているこれまでの取組は先ほど申し上げたとおりの取組概要を記載している。

第3章について、基本の方針は現計画から大きく変更はしていないが、これに基づき第4章の取組方針を記載している。取組方針については、空き家の段階に応じた対策について記載している。

第5章について、実施体制の整備や計画の検証と見直しについて記載しており、基本的な体制としてはこれまでと変わらないが、民間団体との連携など新たに追加している。

最後の資料について、令和4年度に始めた解体補助金や令和5年度に新たに実施する固定資産税減免措置要領を追加している。

(9) 質疑応答

- 渡辺委員 計画期間について、住宅・土地統計調査の実施時期に合わせてということで令和 11 年度となっているが、令和 10 年度調査の結果は策定期間に間に合うのか。
- 五十嵐課長 平成 30 年の調査の結果でいうと、翌年の 9 月頃に結果が出たため、令和 10 年の調査結果は令和 11 年の 9 月頃に公表されると想定している。
- 渡辺委員 計画期間が 7 年間ということだが、7 年もあると取組内容もだいぶ変わると思う。計画の改定までいかなくとも中間時点での検証は必要ではないか。
- 五十嵐課長 現計画も令和 4 年度までだったが、令和 4 年度に行った新たな対策をすべて反映していたわけではない。方針が大きく変わるようであれば見直す必要があるが、基本的な方針が同じであれば取組内容についてはより進化させて具体的に進めていきたいと思う。渡辺委員の御指摘のとおり、中間の検証は行っていきたい。
- 倉知会長 令和 4 年度から新たに取り組んだ事業は現計画が根拠になっているのか。
- 五十嵐課長 大きな方向性としては、現計画に定められている発生の抑制、利活用の促進、管理不全空家の解消を目的とした取組であり、内容をさらに進化させていったものである。
- 倉知会長 社会の動きは日々変わっており取組内容がどんどん変わっていくことも考えられるが、具体的な取組を計画に記載することで市民等に説明する際の根拠になると思う。
- 五十嵐課長 この計画に実施計画とか数値目標等を具体に入れてしまうと取組内容が縛られてしまうと思う。予算が付くかどうかは別の話になるが、新しい取組を実施するときには、審議会の委員の皆様からの意見も踏まえた上で、なるべく柔軟にやっていきたい。
- 倉知会長 予算の関係でいうと、議会からの理解も必要だと思うが、一方で、市民の理解を得ることも必要だと思う。市民の方への説明としても問題ないか。
- 五十嵐課長 市役所の事業の性質上、議会に諮る前に市民に周知することが

難しいが、そこに至るまでにセミナーや相談会等で事前に市民の声を聞いた上で、新たな事業の予算案に反映し、議会に諮った後で、市民への周知もしっかりと行っていきたい。

石川委員

空き家に関する12団体と連携協定を締結しているが、団体によっては連携してセミナーを行ったりしているが、締結してから特に連携していない団体もあると思う。計画期間の7年間の中で、各団体との継続的なつながりを持ち続けることが大事ではないか。

坂上係長

石川委員御指摘のとおり、今年度、セミナー等で関わっていない団体もあったが、今後は、協定でも明記されている定期的な連絡会議等を開催し、新たな事業や連携方法を話し合っていきたい。

(10) 「三条市空家等対策計画の改定について」 審議結果
全会一致で承認