

1 審議会名	上田市空家等対策協議会
2 日時	令和6年2月2日 午後3時30分から午後5時まで
3 会場	上田市役所 本庁舎
4 出席者	土屋市長、樋口盛光委員(会長)、蓑輪晴夫委員(副会長)、土屋準委員、 宮入健介委員、小林博幸委員、田中千春委員、荒木克子委員、児玉卓文委員
5 市側出席者	佐藤都市建設部長、木内住宅政策課長、清水課長補佐、小林主査、小山主任
6 公開・非公開	公開 ・ 一部公開 ・ 非公開
7 傍聴者	3人 記者 4人
8 会議概要作成年月日	令和6年2月20日
協 議 事 項 等	

1 開 会 (佐藤都市建設部長)
2 市長あいさつ (土屋市長)
3 会長あいさつ (樋口会長)
4 議 事 協議会設置要綱第6条に基づき樋口盛光会長に議長を引き継ぎ。
(1) 特定空家等及び管理不全空家等の認定 資料1に沿い、小林主査から説明。
1 上田市の現状
2 空家特措法改正
3 認定に当たっての方針(案) ・「特定空家等と管理不全空家等の判断シート」の項目について現地調査を実施、一定の基準を定め たうえで一次判断を行う。そのうえで、総合的見地から二次判断を実施するものとし、特定 空家等・管理不全空家等の認定を行っていききたい。
【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】
(委 員) 特定空家等及び管理不全空家の認定に優先順位はあるのか。また、認定から漏れてしまう ものが出てくると思われるが、どうか。
(事務局) 作業に当たっての優先付けは考えていない。対象は市内空家等全戸調査データ(平成28 年度実施)や直近の地域住民からの指摘・要望に基づき職員で現地調査したもの等の総体 となるが、一律網羅的な作業を行うことは非常に難しく、認定から漏れてしまうものが 出てくる可能性も否めない。後段で触れるが、今後市内空家等全戸実態調査を再度行い、デ ータベースの整備を行っていきたく、そういった話にも関連してくると認識している。
(委 員) 資料1-4【管理不全空家及び特定空家等に対する措置フロー図】について、特定空家等の 判断に関して、フロー図が「所有者を確知できない」「確知できる」に分かれているが、管 理不全空家等の判断に関してはそれが無い。所有者が確知できない場合は対応しないとい うことか。
(事務局) そこまでフローとして分けられていないが、管理不全空家等と認定すべき案件のうち、所 有者が確知できないものも当然出てくると思われる。管理不全空家等に認定されると、「助 言・指導→勧告」を経て当該空家等敷地は固定資産税の減額の特例から除外されることと なるが、そこで、固定資産税の増額により、所有者が改善措置を講ずるか・講じないか ということが一つのポイントになってくる。もし、改善がなされず、建物の状態も悪化とな れば、今度は特定空家等へと移行し、所有者が確知できないため略式代執行を行わざるを 得ないものかどうかを改めて判断していくということになる。

(2) 上田市空家等対策協議会設置要綱の改正及び条例化

資料 2—1 に沿い、清水課長補佐から説明。

- 1 上田市空家等対策協議会について
- 2 協議会の任務について
- 3 上田市空家等対策協議会設置要綱の改正及び条例化

- ・空家特措法改正（令和 5 年 12 月施行）に伴い改正された基本指針に沿い、要綱改正を行うもの。
- ・増え続ける空家等について、頻繁に協議会を開催して管理不全空家等又は特定空家等に「該当するか否かの判断を仰ぐ」ことは効率的ではなく、空家対策の遅れに繋がることから、要綱 3 条の「任務」の一部の「判断に関すること」を「判断の基準」に変更する。
- ・本要綱は地方自治法第 138 条の 4 第 3 項による「審査」や「諮問」を行う審議会に該当することから、条例への格上げが必要な状況であり、令和 6 年 6 月議会での条例化を目指す。

【以下、協議。質問・意見特になし。】

(3) 空き家実態調査の実施と空き家管理システムの導入

資料 3 に沿い、小林主査から説明。

- 1 課題と現状
- 2 なぜ調査実施・システム導入が必要か
- 3 方針（案）

- ・令和 6 年度から令和 7 年度にかけ、空き家実態調査及び空き家管理システムの導入予定。
- ・実態調査を並行し、令和 7 年度末に上田市空家等対策計画が改定時期を迎えるため、同改定作業に必要な作業にも着手
- ・調査は膨大な作業量を必要とするため、外部への業務委託により対応
- ・調査結果を新たに導入予定の空き家管理システムに反映させ、市内空き家情報のデータベース化を図る。

- 4 具体的な作業工程（予定）
- 5 空き家管理システムの導入後のイメージ
- 6 市内自治会への情報共有

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委員) 空家等に関するデータベースの整備に努めることは非常に良いこと。また、調査業務を外部委託することにも賛成。上田市はすでにハザードマップを作っているが、これから作成する空き家情報データベースに、ハザードマップの情報や幹線道路に面しているといった空き家の周辺情報を入れることはできないか。

(事務局) 現在市で使用中の統合型 GIS（地理情報システム）には、ハザードマップの情報が含まれているが、今回実施する実態調査の結果データを同システムに取り込み、情報レイヤーを重ね合わせ、データ分析を行っていききたい。この作業は最終的に空家等対策計画の改定にも活かされていくのではと考える。同システムには、すでに「幹線道路に面している」とか「通学路沿い」といったレイヤーが存在するが、マンパワー不足等に起因し、空き家情報含めた様々な情報を重ね、分析し、空家対策に活かすというところには至れていない状況。今後検討をしていききたい。なお、周辺に及ぶ危険性などの「空き家の周りの状況がどうか」というところが一つ重要な要素だと捉えている。データベース化に当たり、そういった要素を含めて作業を進めていききたい。

(委員) 外部業者について、大体どういった業種を想定しているのか。業者によっては、出来上がってくるものに相当な違いが出るものと思われるが如何か。

(事務局) 測量及び地図データの作成ができるような業者を想定している。令和 6 年 5 月末頃に指名競争入札を行い、6 月頃の契約を目指していく。

(4) 上田市空き家セカンドユース事業補助金交付要領から要綱への改正

資料4に沿い、小林主査から説明。

- 1 事業の概要
- 2 事業実績
- 3 改正する点
- 4 改正が必要な理由

- ・子育て世代など、アパート・マンションといった集合住宅ではなく、庭のある一戸建ての賃貸物件を求めるニーズが一定数存在するものの、不動産市場においては供給数が非常に少ない。
- ・需要と供給の不均衡を解消し、さらに空き家対象にも寄与する事業であるが、補助金の支給条件には「市内の不動産業者による空き家の買取」「リフォーム」「賃貸契約」のすべてが必要と、支給要件のハードルが高すぎることでネックとなり、事業開始年度は実績ゼロとなった。
- ・制度の間口を広げ、より利用しやすいものにする必要がある。

- 5 要領から要綱へ改正する理由
- 6 今後の予定周知方法
- 7 周知方法

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委員)今までは空き家を買った者(不動産業者)が補助対象だったが、それが変わったという認識でよろしいか。

(事務局)これまで奨励金の交付対象は市内不動産業者に限定され、個人投資家やももとの空き家の所有者は対象外だった。今回、交付対象者を拡大した形。交付対象枠の拡大に伴い、奨励金を新たに補助金として整理し、要綱として制定する必要がある。

(委員)「奨励金ではなく補助金」とはどういう意味か。

(事務局)この事業は50万円限度額でリフォーム費用の1/2の改修費を補助する制度だが、そもそも奨励金というより補助金の要素が強く、これを更正するもの。

(委員)去年の今頃だったと思うが、首都圏の方と話すことがあり、定年したら地方の少しリフォームされた空き家に住んでみようかなとか、季節限定で住んでみようかと考えている方が、意外と多いと感じた。この制度をもう少しうまく広げていけばいいと感じた。

(事務局)補足だが、空き家の相続人や原始的な所有者も、規定のリフォームすれば補助金が出るというシステムで、賃借オーナーになることもできる。所有者が、自らの物件を貸し出すことには、宅建業法に抵触しない。

(委員)補助金額50万円でリフォームしようという動機になるのだろうか。

(委員)最初の年は実績がなかった。通常不動産業者が買取・リフォームして、貸し出すまでに、平均400万円はかかる。市は、市場流通する賃借物件を増やし、空き家の解消と移住者の増加を目指してスタートしたが、民間業者の利益優先を考えると、ほとんど稼働しなかった状態。今回間口を広げて、いろんな人に活用してもらうことにした。一般投資家や空き家所有者も含めてかなりの動機となるということで広げたもの。

5 事務局から

(議題外1) 空家等管理活用支援法人の指定に関する方針について

木内課長から説明。

- ・この制度は、市町村長が一定の民間法人を指定し、公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことを期待したもの。
- ・市町村は、当該活用支援法人の指定に関する方針を明らかにすることが必要だが、現在上田市は、空家対策業務を行うことができる体制にあり、当面のところは支援法人は指定しない。なお、今後必要になった時は、公表する。
- ・現在「上田市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要領」を定め、ホームページ等にて公表済だが、上田市空家等対策協議会へ本日報告を行ったもの。

【以下、協議。質問・意見 特になし。】

(議題外2) 上田市空き家対策総合実施計画

木内課長から説明。

・すでに策定済のものであるが、計画期間や目標、事業時期等の一部変更を行った。

【以下、協議。質問・意見 特になし】

次回開催日程は今のところ未定。

6 閉 会 (蓑輪副会長)