

(様式第4号)

第5回 上田市空家等対策協議会 会議概要

1 審議会名	上田市空家等対策協議会
2 日時	平成31年2月14日 午後1時30分から午後3時30分まで
3 会場	中央公民館2階 第1会議室
4 出席者	松下重雄会長、樋口盛光副会長、土屋陽一市長、宮入健介委員、小林典子委員、三好由美子委員、新山昭夫委員、蟹澤眞美委員、小林芳夫委員、堀内靖委員、宮下辰男委員
5 市側出席者	翠川都市建設部長、三井建築指導課長、大平移住定住推進課長、柳沢生活環境課長、小宮山住宅課長、田中危機管理防災課長、馬場財産活用課長、小井戸税務課長、小坂福祉課長、緑川高齢者介護課長、宮島商工課長、嶋尾都市計画課長、山浦消防予防課課長補佐、矢ヶ崎建築指導課主査、若林建築指導課主査、山崎建築指導課主事
6 公開・非公開	公開 ・ <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開 ・ 非公開
7 傍聴者	1人 記者 2人
8 会議概要作成年月日	平成31年2月20日

協議事項等

1 開 会 (若林建築指導課主査)
2 あいさつ (土屋陽一市長)
3 報告事項
(1) 空き家対策に関する実態調査の結果報告について(総務省)
(2) 空き家対策市町村取組状況 (県内)
(3) 平成30年度 空家等対策の進捗状況の報告(上田市)
① 平成28年度 空家等実態調査の追跡調査について
② 耐震診断・耐震補強工事 補助金を利用した空き家対策 ～平成30年度『空き家がよみがえる』実例～ ・資料に沿い、矢ヶ崎建築指導課主査から報告
4 検討及び協議事項
(1) 空家等対策計画を円滑に進めるための制度について
① 上田市空き家管理事業者登録・紹介制度実施要綱(素案)について ・資料に沿い、山崎建築指導課主事から説明、質問・意見に対して回答・解説 ・以降協議
(委員) 管理事業者は、家財の撤去や、建物の解体を行うことになるか。
(事務局) 他市の事例ではそこまで踏み込んで行っていない。上田市では通風や、庭木の剪定等のほかに、そこまで踏み込んで行うべきか検討中である。
(会長) 第3条の登録できる業者に、空き家管理事業者又は自治組織等とあるが、建設会社や資格を有する事業者を想定しているか。
(事務局) 空き家所有者から地元のリフォーム業者を紹介してもらいたいとの問い合わせが寄せられているので、市の規定に基づいた登録ができれば、有効と考えられる。
(委員) 本要項の形で登録制度を作ることには賛成だが、本要項は、特定空き家等になることを抑制するだけのものか、または特定空き家等が発生させないためだけの維持管理なのか、または新たに踏み出して一歩先の対策をイメージしているのか。
(事務局) 一歩先をイメージしている。今後空き家所有者に対する意向調査を行ってみたいと、自治会や協議会に情報を提供してもよいという所有者がいるかわからないが、空き家の所有者の

承諾がもらえないと、市も情報を提供できない。今後発展する可能性はあるので、是非やってみたい。

(委員) 空き家所有者の知人等で、既に空き家の管理を依頼されている方は、登録制度で登録するのか。

(事務局) 市から空き家所有者に向けて情報提供をするものなので、既に管理を依頼されている方は、登録しなくても構わないが、登録する場合は市の規定に該当しなければならない。

(委員) 自治会でも空き家所有者の情報を把握しているのは1割から2割程度で、それ以外は、知人や隣家の方だけに伝えている事例が多い。

(委員) 管理の内容によっては、資格や許可が必要な場合があるので、紹介する際にどの業者がどういう資格があるかわかるようにしたら良いのではないかな。

(事務局) 一般の方にもわかるようにしたい。

(委員) どの業者がどういう業務ができるか、わかるようにしたら良いのではないかな。

(委員) 既に空き家の管理を行っている業者があるが、上田市ではここに登録した業者でなければならないというわけではないかな。

(事務局) この制度の登録は市内の業者にしたいが、個人で依頼する場合は、どの業者に依頼しても構わない。

(委員) 市の制度であれば利用者も安心する、また、個人で依頼する場合は料金の交渉も大変なので、料金を示してもらえたらと思う。

(委員) 第11条で料金その他必要な事項は登録管理業者と空き家等の所有者等との双方で協議するとあり、業務の内容で料金はかわるので難しいと思う。

(委員) 料金がわからないと安心して依頼できないのではないかな。

(事務局) 依頼する際には契約を促すなど、モデルケースを紹介することはできる。

(委員) 登録業者間で組合をつくるなどすれば、料金の統一が図れるかもしれない。

(事務局) 今後検討したい。

○協議結果：「上田市空き家管理事業者登録・紹介制度実施要綱（素案）」については今後も検討課題とする。

(2) 管理不全な空家等の解消に向けた取組について

① 上田市特定空家等判定基準（案）について

- ・資料に沿い、三井建築指導課長から説明、質問・意見に対して回答・解説
- ・以降協議

(会長) 前回の協議会での意見を踏まえて、より簡潔に判定できるものになっている。

方向性として、当面の間、特に必要性が高いと思われる木造建築物で保安上危険なものについて判定するという基本的な方針の案となっている。

(委員) 判定基準と調査票で表現が異なる個所があるので、整合を図ったほうがわかりやすいのではないかな。

(事務局) 修正する。

(委員) 調査票に調査者の所属や氏名、所在地の自治会名を記入した方がよいのではないかな。この調査票は、自治会に公表するのか。

(事務局) 協議会諮るための資料と考えている。

(委員) この判定基準を利用して、自治会独自に判定することは可能か。

(事務局) 可能と考える。

(委員) 我々は、写真と調査票で協議することになるのかな。

(事務局) そう考えている。

(委員) 協議する際に、建物の部材の名称等がわかる資料があったほうがよいのではないかな。

(事務局) 資料となる図を掲載する形で修正したい。

(会長) 特定空家等の判定に、委員が現地を確認することも検討したい。

(委員) 周囲への影響については、自治会に聞かないとわからない部分があるのではないかな。

(事務局) 環境面については、自治会からの情報が必要と考える。

(委員) 協議会に諮る際には、数枚の写真では判定できないので、スライドやビデオ等を使用して周囲の状況がわかるようなプレゼンを検討してもらいたい。

(事務局) 承知した。

(委員) 写真では、季節によって状況が違って見えるため、そのことにも配慮した資料提供をお願いしたい。

(事務局) 承知した。

○協議結果：「上田市特定空家等判定基準（案）」については今後も検討課題とする。

② 上田市空家等の適正管理に関する条例（素案）について

- ・資料に沿い、山崎建築指導課主事から説明、質問・意見に対して回答・解説
- ・以降協議

(委員) 長野県内で条例を制定している市町村はどれくらいか。

(事務局) 約3割の市町村が制定しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行される前に制定した市町村もある。

(委員) 小諸市は判定基準を作成しているが、条例は制定しているか。

(事務局) 小諸市は制定していないと承知している。

(会長) 上田市では、丁寧に仕組みを作っていきたいということか。

(事務局) そう考えている。

(委員) 「上田市空家等の適正管理に関する条例（素案）」と「上田市空き家管理事業者登録・紹介制度実施要綱（素案）」に一部重複する内容があるので、それぞれを制定するのであれば検討した方がよい。

(事務局) 承知した。

(委員) 条例は、法律の上乗せになるので、住居だけでなく、倉庫や事業用の建物についても検討した方がよいのではないか。

(事務局) 承知した。

(委員) 第9条第3項に立入調査の権限は、「犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。」とあるが、どういう犯罪を想定しているのか。また、どういう意図で盛り込まれた条文か。

(事務局) 犯罪捜査のための立入権限ではないことを謳っているが、わかりやすい表現にしたい。

(委員) 行政職員が立入調査をする場合には必ずこの文章が条文に謳われている。

(委員) 空き地についても草の繁茂や、ゴミの投棄等の問題があり、空き家との繋がりががあるので、条例で謳うかは別にしても、検討はしたほうがよいのではないか。

(事務局) 空き地空き家条例を定めている市町村もあるが、上田市では連携が取れていない。空き地の把握が難しい状況であるため、条例に入れるのは難しいと考える。

○協議結果：「上田市空家等の適正管理に関する条例（素案）」については今後も検討課題とする。

③ 特定空家等候補について

・説明の内容に個人情報が含まれることから、「上田市の審議会等附属機関のあり方に関する基本方針」により、報道関係者及び傍聴者はここで退席。

- ・資料に沿い、矢ヶ崎建築指導課主査から説明、質問・意見に対して回答・解説
- ・以降協議

(委員) No.1、No.2 は土地と建物の所有者が異なるため、借地権の関係で土地所有者に建物除去をしてもらうことが可能か検証してはどうか。No.3、No.4 の相続人の調査は、司法書士会等専門家に依頼することを検討してはどうか。

(事務局) 個人の財産なので、市がどこまで関与できるか検討したい。

(委員) 司法書士や弁護士にしても権利者からの依頼でなければ調査できない。相続財産管理人制度等具体的な制度の活用について助言することはできる。

(委員) 市町村間で相続人の調査はできないのか。

(事務局) 市町村間での調査は可能。

○協議結果：「特定空家等候補」については今後も検討課題とする。

(3) その他

- 5 事務局から
第6回協議会予定について
 - ・山崎建築指導課主事から第6回協議会予定について説明
- 6 あいさつ（翠川都市建設部長）
- 7 閉会（若林建築指導課主査）