

1 審議会名	上田市空家等対策協議会
2 日時	平成30年7月30日 午後1時30分から午後3時00分まで
3 会場	市役所本庁舎 3階 第一応接室
4 出席者	松下重雄会長、樋口盛光副会長、土屋陽一市長、武井美央委員、宮入健介委員、榊原辰太郎委員、小林典子委員、三好由美子委員、藤居良夫委員、新山昭夫委員、蟹澤眞美委員、小林芳夫委員、堀内靖委員、久保田和英委員、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、鎌原政策企画課長、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、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、山浦消防予防課査察指導担当課長補佐、平田建築指導課指導係長兼審査係長、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	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 ・ <input type="checkbox"/> 一部公開 ・ <input type="checkbox"/> 非公開
7 傍聴者	2人 記者 2人
8 会議概要作成年月日	平成30年8月3日

## 協議事項等

1 開 会 (平田建築指導課指導係長兼審査係長)
2 あいさつ (土屋陽一市長)
3 委員紹介 (矢ヶ崎建築指導課主査)
4 計画策定の経過と今後のスケジュールについて (翠川都市建設部長)
5 検討及び協議事項
(1) 上田市空家等対策計画(素案)パブリックコメント等の結果について
① 集計結果
② 計画の修正・追加部分
・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
(委 員) 資料2集計結果 No.24「家族信託」について、実例に鑑みると、契約が複雑でハードルが高いと思われる。
(委 員) 有効に活用されている等の建物に関しては有効なシステムであるが、遺言同様に遺留分の共有化を免れないため、共有財産になり所有者の意見が統合できない等の場合は有効でないと思われる。
(委 員) 一般社団法人長野県宅地建物取引業協会上田支部から市の考え方の補足として、資料2集計結果 No.28「空き家情報バンク制度」について、今年度補助制度を設けたところ、反響が大きく問い合わせが寄せられている。専門職員の派遣を通して制度を充実し、市民に周知していきたい。
資料2集計結果 No.40「移住相談会」について、長野県宅地建物取引業協会と上田市移住定住推進課職員により、東京・名古屋・大阪で「移住相談セミナー」を開催している。
東御市は、年2回空家を紹介するツアーを組んでいる。上田市においても長野県宅地建物取引業協会として協力するので、検討してはどうか。
○協議結果：「上田市空家等対策計画(素案)」について、資料3のとおり計画の修正・追加をし、上田市空家等対策計画(案)とすることを、挙手による採決で承認。

(2) 空家等対策計画を円滑に進めるための各種制度について

① 補助制度について

- (委員) 「取り壊しに対する支援」について、デメリット解決の糸口で新築工事を含めての補助とするとあるが、特定空家等になるような危険な建物は、まず空地にする(除却する)ことを優先すべきである。
- (委員) 支援制度は、所有者が特定できる建物が対象となり、所有者が特定できない特定空家等は別の制度を検討するということか。
- (事務局) 所有者が確定していて、税金の滞納が無い方を対象と考えている。特定空家で老朽化が進み早急な対応を要する建物については、別の制度が必要と考える。
- (委員) 支援制度についての情報提供として、長野県宅地建物取引業協会上田支部管内(千曲市から東御市まで)の各行政団体(市町村)に空き家バンク利用者を対象とした補助金等の支援制度があるので、情報交換して活用してはどうか。
- (委員) 空家になってからの対策だけでなく、空家になる前の相談に対して専門的なアドバイスが出来るような窓口を設けPRできれば、空家の予防策になるのではないか。  
新築に対するインセンティブが多い反面、空家に対するインセンティブがない。
- (委員) 現在空き家バンク制度の中で、件数は少ないが空家になる前の相談にも応じているため、専門家を派遣して、空き家バンクの窓口で拡大活用できる余地があると考えられる。
- (委員) 建物は耐久消費財という考えが一部にあり、建物が登記されていない事例がある。空家についても解体すれば終わり、再活用等を考えるため問題が複雑になっているのではないか。
- (委員) 空家の利活用については、人口減少もあり限界があるため、立地適正化計画と連携し空家を活用するエリアや除却するエリア等を計画的に検討していく必要がある。
- (委員) アメリカ等の中古住宅の流通の事例を取り入れて、長期的な流通資産に耐えられない(耐用年数が短い)日本の住宅に対して、中古住宅の流通を促す国の施策に無理があると感じているが、目先の対策としては中古住宅の活用等が空家対策に有効と考えられる。
- (委員) 空家対策としては、「空家の利活用」と「特定空家等の取り壊し」が大きな課題になると捉えているが、市街地では空家の跡地利用について、個人では解決策がわからないため、空家が放置されていたり、空地が多く見られる等の問題がある。空地を含めた跡地の活用についての対策を整備する等、特定空家を取り壊せる流れを作ってもらいたい。

② 公的な機関等による借上げ・活用について

③ 空き家バンクについて

④ 情報提供や個人情報の公開について

⑤ 相談窓口の開設について

- ・資料に沿い、②、④、⑤について三井建築指導課長から説明、質問・意見に対して回答・解説
- ・資料に沿い、③について大平移住定住推進課長から説明
- ・②について小宮山住宅課長から質問に対して回答
- ・以降協議

(委員) 相続相談については、空き家バンクの窓口で専門家を紹介する等の対応であれば、運用中の制度の拡大で対応できるのでないかと考えられる。

(委員) 情報提供について、(所有者が)転出した際に関係窓口で承諾を得られるような体制づくりが必要と考える。

(委員) 相続相談については、長野県司法書士会で無料相談所を設けている。

(委員) 公的な機関等による活用について、公営住宅としての活用はどうか。

(幹事) 市営住宅には、借上型公営住宅という方式があるが、上田市は市の建物を建替又は改修して活用する方針である。ただし、今後の状況によっては、借上型公営住宅としての活用を検討したい。

(委員) 空家以外の制度で、空き店舗の改修等に対する補助や地域サロンへの補助等があり、空

家に対して活用できるか検討してはどうか。また公的利用を目的とした場合に空家に対して活用できる県の地域発元気づくり支援金等がある。

(委員) 制度や窓口については、空家の所有者に伝わらないと進展しないと思うので、より効果的な周知方法を検討した方がよい。

(3) その他

- ・協議事項なし

6 事務局から

第4回協議会予定について

- ・矢ヶ崎建築指導課主査から第4回協議会予定について説明

7 閉会 (平田書記)

《審議会概要記載に係る留意事項》

- ① 審議の経過及び結果について、委員や事務局の発言をそのまま記載するのではなく、市民に分かりやすく要約して記載してください。
- ② 発言者の個人名は掲載しないでください。
- ③ 記載内容の趣旨が誤って伝わらないよう、表現等に留意してください。
- ④ 審議の内容のみではなく、事務局からの説明についてもできるだけ記載してください。必要に応じて、審議会で使用した資料を添付してください。
- ⑤ 文末は、「です・ます調」ではなく、「である調」で統一してください。

\* 会議概要は原則として公開します。会議終了後、1週間以内に行政管理課へ提出してください。

但し、次回会議で会議概要の確認を要する場合は、この限りではありません。

\* 行政管理課への提出にあたっては、部局内で決裁を受けてください。

\* 非公開及び一部非公開としたものについては、その理由を記載してください。