

(様式第 4 号)

第 9 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	令和 4 年 7 月 5 日 午後 1 時 3 0 分から午後 3 時 3 0 分まで
3 会 場	上田駅前ビル パレオ 2 階共用会議室
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）、宮入健介委員、 竹原健二委員、竹内恵委員、田尻和久委員、松下重雄委員、石合茂委員、 宮下辰男委員
5 市側出席者	三浦都市建設部長、金子移住交流推進課長、西川住宅課長、山岸生活環境課長、 三井建築指導課長、矢島都市計画課長、春原空家対策室長、朝倉空家対策室係長、 清水空家対策室主事、龍野外部相談役
6 公開・非公開	公 開 ・ 一部公開 ・ 非公開
7 傍 聴 者	0 人 記者 4 人
8 会議概要作成年月日	令和 4 年 7 月 8 日

協 議 事 項 等

1 開 会（朝倉空家対策室係長）

- ・自治会連合会の役員交代に伴い新委員となった石合茂委員、重倉政三委員を紹介。

2 あいさつ（土屋市長）

3 出席者紹介（委員、幹事、事務局）（朝倉空家対策室係長）

5 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。議長より宅建協会について紹介とあいさつ。

（1） 空家対策等に関する取組状況について

- ・資料 1 に沿い、春原空家対策室長から説明。

1 市内の空き家の状況について

上田市では空家を老朽化が進んでいるものから C・B・A の三段階に分類し、H28 年に業務委託し実態調査を行い、R 元から R2 年度に職員による再調査の結果、現在令和 3 年度末では C ランク 143 件、B ランク 141 件となった。A ランクについては正確な数は把握できておらず、推計値となる。

2 老朽危険空家解体補助金の実績について

補助対象は令和 2 年度から令和 4 年度までで計約 50 棟となる見込み。

3 その他

老朽空家を解体することで住宅用地特例の適用外となり、土地の固定資産税増額を理由に空家の除却が進まない事例があることに触れ、増額を抑え除却を促すため減免措置を行っている自治体の例を挙げ、上田市でも導入検討していると説明。

以下、協議。質問・意見に対して回答・解説

（委 員）空き家を壊して駐車場にした場合も税額は上がるのか。

（事務局）税務課で現地調査をして判断することになるが、隣接する住宅の駐車場として一体の敷地としてみている場合はさほど変わらないが、単独の駐車場とした場合は増額する。

（2） 空き家バンク制度の運用について

- ・資料 2 に沿い、金子移住交流推進課長から説明。

1 現在までの取組

宅建協会上田支部の協力により空き家バンク事業を進め、市民から好評をいただいていると説明。

2 上田市空き家情報バンク事業

実績として成約状況は H27 年度から累計で 145 件。うち移住者が 59 件、市内からの住替えが 86 件。民間への売買へと移行したものも含めると 186 件となった。

3 空き家利活用推進物件調査事業

当事業により 20 件の空き家を空き家バンクへの登録又は民間媒介により利活用。

4 空き家バンク利用者引越・改修費用補助金事業

H30 年度から継続し、現在では空き家バンクを利用し住宅を購入した者に対し引越・リフォーム費用の半額を補助。R4 年度から補助対象を拡大し上限を 20 万円、移住者に対しては 50 万円を上限とし、累計で 23 件に対して補助している。

5 SNS 活用による情報配信状況

R4.5.31 現在でフォロワー数は Instagram は 765、Twitter は 889 件。

6 その他の取組

空家冊子の作成配布。自治会を介しての啓発活動。信州うえだ空き家バンク・ハイブリッド説明会を実施（実績として 9 件登録申し込み）。空き家物件の動画紹介についても取組中。

以下、協議。質問・意見に対して回答・解説

（委員）移住者ではなく地域内での住替えがあるとのことだが、どういうケースなのか

（金子課長）賃貸から持ち家への住替えが多い。中には移住者がいったん賃貸で居住環境を確認してから、その後市内の物件を購入するというケースがある。

（委員）移住者が増えているということだが、年齢や家族構成等の例を知りたい。

（金子課長）資料がないため正確なデータは今お答えできないが、印象としては若い子育て世帯が多い。地域雇用推進課による就職支援、商工課での創業支援の結果、上田への定住を決める人も多い。当然田舎暮らしにあこがれたリタイヤした年配の世代の移住もある。

（委員）IT 関係の人がリモートワークの流行で移住してくる例はあるか。

（金子課長）複数ある。

（3） 空き家セカンドユース事業について

・資料 3 に沿い、西川住宅課長から説明。

移住希望者の 65%は賃貸住宅を希望しているというデータがあり、空き家バンクは売買物件が多いため賃貸需要には応えきれない。売りたいニーズと借りたいニーズを宅建協会上田支部の協力でマッチングさせる事業である。行政で物件を掘り起こして所有者と交渉。宅建業界が業者を選定し、その物件を買取・リフォーム、入居募集。業者に対し改修費の半額、50 万円を上限として奨励金を交付。今年度はモデルケースとして 3 件の物件提供を目指す。

会長から補足として、成約に至るまでは宅建協会とその構成業者は市から一切の資金援助を受けず、無償で協力していることを説明。

以下協議。会長より、質問・意見等を募るも特になし。

（4） 特定空家等の認定について

【個人情報を含むため議事内容は非公開】

協議結果として 3 件を特定空家として認定した。

（5） 空き家対策総合実施計画の策定について

・資料 4 に沿い、朝倉空家対策係長から説明。

行政代執行を行う場合、市の単費では執行が難しいため、国からの補助を受けるために本計画の策定が必須であることを説明。資料に示された内容で策定は可能と県からの指導も受けており、この内容のまま策定をしたいと考えている。

以下協議。会長より、質問・意見等を募るも特になし。

(6) その他

会長から全体を通して質問・意見等を募る。

(委員) 解体業協会として毎年協議会に参加する中で、本協議会が本当に協議会なのかという疑問がある。空き家が起す市民に対する不都合を解決するために空家対策を行う認識であったが、近年では土地建物についての利活用に比重が移っているように感じられる。土地の利用のために空き家を探しているような印象を受ける。それはそれで有意義ではあるが、本協議会に参加する団体が物件に関わっていけるようにしなければならないと思う。今までで対策が必要な空家に関する情報提供等がなかったので、協議会から手を引くべきかとも考えている。例えば解体について、今回の特定空家3件についても補助金が出るとなれば、それなりの申請・審査だと思うが、建設業法、建設リサイクル法、廃棄物処理法の3つをクリアしないとイケない。これらを1つの契約で行える業者は、それぞれの許可を受けている業者でないとできない。適切な解体業務が行われているかということも踏まえて、空家対策がいい方に向かえばいいと思っている。

もう一つ、資料の中にマチレットのパンフレット(資料 2-4)があるが、これはどちらで発行しているのか。

空き家バンク制度の運用についての資料なので、金子移住推進課長が対応。

(金子課長) 株式会社ホープがそれぞれの業者に広告をお願いし、その広告収入で発行しているもの。行政からのお金は出ていないものである。

(委員) こういった会議で使う資料に関しては、特定の業者が載っているこの資料を会議で使うのはいかがなものか。

(金子課長) 前向きに検討する。そもそもこの資料は費用対効果を考え行政の予算を使わずゼロ予算で広報できるものとして始まったもの。来年度から予算をとって広告を入れずにできる広報を作成しようとして検討しているところ。

(事務局) 今回諮問している特定空家は令和4年に1件、残る2件は予算の関係があるので次年度以降順次、と考えているが、危険度が高いものから順に、いずれも解体が伴うもの。解体についても、県からの許可を受けている業者であることを確認しているし、単独で処理できない業者については別業者と契約したりと、適正に処理されていることは確認しているのでご安心いただきたい。

6 事務局から

(1) 昨年認定した特定空家について、朝倉空家対策室係長から経過報告。相続財産管理人を選任し、今のところ処理は順調に進んでいる。

質問等はなし。

(2) 第10回(次回) 協議会の開催予定について朝倉空家対策室係長から説明

今年 7/19 をもって今回参加の委員の任期は終了するため、次回は新たな委員で開催することになる。内容は今回と同様、特定空家の認定が中心になる。日程も7月ごろを予定している。

(3) 三浦都市建設部長より閉会に先立ちあいさつ

7 閉 会 (朝倉空家対策室係長)