

(様式第4号)

第10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5年7月10日 午後2時から午後4時まで
3 会場	上田駅前ビル パレオ2階会議室
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)、土屋準委員 宮入健介委員、竹原健二委員、小林博幸委員、羽田司委員、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、清水係長、小林主査、田中主任、 小山主任、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 3人
8 会議概要作成年月日	令和5年7月13日

協議事項等

1 開 会 (佐藤都市建設部長)
2 あいさつ (土屋市長)
3 出席者紹介 (委員、幹事、事務局) (清水係長)
4 会長・副会長選出
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) 上田市空家等対策の歩みと事業の概要 ・資料1に沿い、木内課長から説明。 1 上田市空家対策協議会について 平成29年度～令和4年度まで協議会 9回開催 令和2年度～令和5年度6月まで空き家・住宅に関する相談会 14回開催 2 市内の空家の状況 平成28年度委託業務により空家の実態調査により、市内空家総数3415棟 (Aランク 2841棟 Bランク 476棟 Cランク 98棟) 平成31年度から令和2年度に追加空家の実態調査 (B、Cランク)再調査 (Bランク 142棟 Cランク 150棟) 令和4年度末の状況 建物登記簿等や航空写真等で、B、Cランク空家25件解体確認されました。 3 今後について 令和7年度を目途に空家再調査(業者委託)実施予定 以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。 (委員)資料1の1ページの(2)Aランク・Bランク Cランク区分と3ページのレベル1・レベル2 レベル3の三段階は、同じものか (事務局)その通り。

(2) 上田市老朽危険空家解体・利活用補助金制度

・資料 2 に沿い、小山主任から説明。

1 制度の概要

老朽危険空家解体事業と空家解体跡地利活用事業

危険な空き家について解体費用の最大 50 万円、その跡地に建築する費用を追加で最大 50 万円補助している。

2 これまでの実績

令和 2 年度から令和 4 年度合計で、老朽危険空家解体事業 50 件、空家解体跡地利活用事業 1 件。

3 現状と課題

令和 5 年度は、申請者多数につき 4 月で新規受付停止中。予算枠拡充が課題。

以下、協議。質問・意見に対して回答・解説

(委員) 補助金の実績についてどこかで開示されているのか。今までの 50 件の内容がわからない。

(会長) 空き家に関する補助金として今回示されたにすぎず、他の補助金と同じで、個々の内容についてこの協議会に対して開示するものではない。

(事務局) 今回はじめてご協力頂いているため実績報告した。

(委員) 解体実績数に A、B、C ランクの記載があるが、補助対象は C ランクのみではないのか。

(事務局) ランクの記載はあくまで H28 年調査当時のもの。職員が申請を受け現地等確認し他時点での老朽危険度が C ランク相当であるものが補助金の対象。

(委員) 令和 5 年度は、既に予算がないとのことだが、拡大していくのか。

難しいなら、支給の対象を周囲の影響や立地等考慮して危険性によって優先順位をつけてはどうか。

どのように支給するのか。

(事務局) 補正予算要求していくつもりではある。優先順位については、基本的に受付順に支給していくが、著しく危険性の高い危険空家は優先する場合もある。厳しい財政状況の中で効率的な除却を進める必要があると考えている。

(会長) 補正として、空家の状態については流動性が高い。空家でなかったものが所有者が亡くなると同時に老朽危険空家となることもある。空家の実態数については経年と同時にデータと整合が取れない箇所が出てくることに留意されたい。

今後の実績報告に関しては公開できる範囲で具体的な事例等も上げたほうが理解も進みやすいと思う。

(3) 上田市空き家情報バンク事業を中心とした取り組み

・資料 3 に沿い、小林主査から説明。

1 現在までの取組

平成 27 年 3 月に長野県宅地建物取引業協会上田支部と協定を締結して、上田市空き家バンク事業を開始拡大してきた。

2 実績

平成 27 年度～令和 4 年度合計 物件登録総数 292 件利用者希望登録数 994 件
成約件数 174 件

3 空き家バンク利用者引越・改修費補助金事業

実績 平成 30 年度～令和 2 年度 14 件(空き家バンク利用者引越用補助金)

令和 2 年度・令和 3 年度 23 件(空き家バンク利用者引越・改修費用補助金)

以下協議。質問・意見 特になし。

(4) 空き家セカンドユース事業

・資料 4 に沿い、田中主任から説明。

1 事業の背景

空き家の所有者は、『何とかして物件を売りたい』 (86.3%)

空き家を探している者は、『賃借により住みたい』 (31.0%)

空き家の所有者は売りたいが、空き家を探している者は、「一戸建て購入するための資金を直ちに用意できない」とか「その土地で永続的に住みたい」と判断するきっかけとなる「お試し移住」が理由のひとつと考えられる。

このような背景から、空き家解消する手段として令和4年5月に長野県宅地建物取引業協会上田支部と協定書を締結し協力体制を確立した。

2 事業の概要

上田市が空き家バンク等に寄せられた空き家のデータをもとに、事業に適している物件を選定して、所有者と交渉して、宅建協会へ情報提供のもと、不動産業者が所有者と売買契約・リフォームを行い、入居希望者空き家(借主)と賃借契約をする。

3 課題及び今後の方針

令和4年5月から始まった事業で、不動産業者への周知不足で、選定した46件の空き家に対して、売買成約に至ったのは、1件のみ

令和5年4月の組織改正により、空き家情報が一元化され、物件が増加した。

幅広い情報提供や不動産業者との連携強化を図り進めていきたい。

以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。

(委員) 選定した46件に対して売買成約1件というのは主にどういうことが理由となっているのか
私が考えるのは売買金額の折り合いがつかない等だが、どうか

(事務局) それも大きな一因の一つ。一番大きいところとして交渉にまでたどりついていない。

アプローチの方法が選定した所有者に郵送にて連絡しているが返答がなかった。

(委員) 所有者は売りたいとか貸したい等の相談があるのではないか。

(事務局) その要望の所有者へアプローチでなく、市が把握している空家にアプローチを行った。

(委員) 市が把握している空き家の所有者に対して市の方から働きかけたということか。

(事務局) その通り。

【個人情報を含むため以下の議事内容は非公開】

(5) 上田市特定空家等の認定状況とその後の進捗

・資料5に沿い、小林主査から説明。

特定空家 (認定済 計4件)とその他空家 (特定空家以外 4件)

合計8件について、現場の現状写真とともに現在の状況と今後の予定を報告。

以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。

(6) その他

・資料6に沿い、木内課長から説明。

「空き家管理システム」の導入の検討について

令和4年度まで、3課に跨っており、情報が重複したり、共有できずに業務が非効率的になっていた。①空家対策室(除却事業) ②移住定住推進課(空き家バンク) ③住宅課(セカンドユース事業) 令和5年4月組織改正により、空き家を扱う部署を「住宅政策課」に統合し空家対策業を一体的に行う。そのために空き家情報(物件情報、所有者情報)を一元管理できる「空き家管理システム」の導入を検討中。システム化したデータを活用し、市及び自治会の情報共有を確立したい。

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年6月14日公布)について、改正内容を事務局から解説。

以下、協議。質問・意見 特になし。

7 事務局から

次回開催日程は今のところ未定。特措法改正の状況次第で適切な時期に開催していきたい。

8 閉 会（蓑輪副会長）