

(様式第 4 号)

第 12 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 6 年 11 月 14 日 午後 3 時 00 分から午後 5 時まで
3 会 場	上田市役所 本庁舎 4 階庁議室
4 出 席 者	土屋市長、樋口盛光委員（会長）、土屋準委員、宮入健介委員、竹原健二委員、田中千春委員、荒木克子委員、児玉卓文委員（計 8 人）
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（空家対策係長）、小林主査、小山主任
6 公開・非公開	<u>公 開</u> ・ 一部公開 ・ 非公開
7 傍 聴 者	1 人 記者 3 人（信濃毎日新聞社、上田ケーブルビジョン、東信ジャーナル）
8 会議概要作成年月日	令和 6 年 11 月 15 日
協 議 事 項 等	

1 開 会

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

(1) 空家等実態調査の状況と上田市空家等対策計画の改定

資料 1 に沿い、小林主査から説明。

① 空家等実態調査の状況

上田市では、平成 28 年度に市内全域の空家等実態調査を実施した。しかし、その後調査から 8 年が経過、現時点で市内にどれくらいの空き家があるのか、またそのうち、地域の住環境に悪影響を与えかねない老朽化が進行した問題空き家はどれくらいあるのか、といった実態把握が困難となっている。そこで今年度より来年度にかけて、最新の空き家の現状を把握し、今後の空家等対策に活かすことを目的として、順次市内全域で再調査を実施している。

調査に当たっては、水道使用量情報を基に、「空き家ではないかと推測される建物」を事前抽出し、委託業者にて現地調査を行い、実際に空き家かどうかを確認し、所在地や空き家の状態等をデータベース化。速報ベースでの途中経過だが、現地調査の結果、市内全体で 3,388 棟、地域別には上田地域 2,059 棟、丸子地域 648 棟、真田地域 504 棟、武石地域 177 棟の空き家が確認されたと 10 月下旬に委託業者から報告を受けたところ。今後追加調査や所有者への意向調査を行っていくため、数値に変動が生じるものと予想されるが、単純に数字だけの比較をした場合、前回調査より微減という結果となっている。

今回の調査で得られた結果は今年度導入予定の「空き家管理システム」へデータベースとして搭載、今後の空家等対策に生かしていく予定。また、予定では年 1 回程度データベースを基に自治会毎の「空き家所在図」を作成し、市内全自治会へお配りし、実際に空き家がある地元と空家等対策を行う市とで空き家情報を共有していきたいと考えている。

今後実施予定の空き家所有者に対する意向調査では、所有する空き家に関する基礎調査に終わらせず、空き家を相続したが、今後も使う予定はなく、どうしたらよいかと思っている所有者に積極的に売却や賃貸などの利活用を働きかけ、まだ使える空き家の掘り起こしと空き家の解消を併せて目指していく。

② 上田市空家等対策計画の改定

上田市では空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため、平成 30 年度に上田市空家等対策計画を策定したが、同計画は来年度末に改定時期を迎える。現在実施中の市内全域の空家等実態

調査の結果を反映させ、今後、次期「上田市空家等対策計画」の策定に着手していく。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委 員) 市内全域の空家等実態調査業務委託の契約額を教えてください。

(事務局) 契約額は 2,368 万 3,000 円。

(委 員) 業務委託費用は調査候補 1 万 1 千件が対象か、それとも先ほどの速報値の空き家数 3,388 棟を対象にしたのか。

(事務局) 1 万 1 千件を対象に業務委託をした。

(委 員) 空き家管理システムを使い調査結果をデータベース化し、自治会毎の空き家位置図を作成し、市内全自治会へ提供していくとのことだが、具体的にどのような地図なのか。

(事務局) 個人情報の問題等あるため、縮尺 2,500 分の 1 程度の都市計画図に空き家の所在箇所が記号(○)で記された、住所や個人名等が載っていないものを予定している。

(委 員) 現地調査の速報ベースでの途中経過に関して、平成 28 年度の前回調査から 27 棟減とのことだが、減った要因は何か。あと、市内の建物全体に対しての割合は如何か。もしわかれば教えてください。

(事務局) 現地調査の結果に基づく速報値となっており、今後予定している市内全自治会への情報提供、修正加除の発生等、自治会によっては独自で空き家位置図を作成しているところもあるようなので、別途追加ということになれば増加に転じる可能性もあるが、市でも空家等対策に関して様々な取り組みをしており、そういった効果も一定程度あるのではないかと判断している。

具体的には、長野県宅地建物取引業協会上田支部にて「空き家バンク部会」を組織していただいております、平成 27 年度の事業開始から令和 5 年度末までに 201 件の空き家物件が成約となった。また、老朽危険空き家の解体についても積極的に補助金を出している。

このほか、不動産業界をはじめとした民間の方々の努力というか、実際に市を介さずとも売買に至った空き家もあり、全国的に空き家の数が増えている中で、そういった官民超えた色々な努力の積み重ねが「27 棟の微減」という結果に現れているのではないかと推測している。

全体の比率に関してだが、総務省が 5 年毎に実施している「住宅土地統計調査」という統計調査があり、同調査によれば上田市内の住宅総数は 7 万 6,120 棟、このうち先ほどの速報値では市内全体の空き家数は 3,388 棟という結果なので、約 4.5 パーセントという割合になる。ただし、国の調査は全戸調査でなく全国約 340 万戸を抽出した抽出調査であるため、全体的な傾向は把握という意味合い程度で、全体に占める割合は 4～5 パーセントではないか。

(2) 特定空家等及び管理不全空家等の認定と措置の状況

資料 2 に沿い、小林主査から説明。

① 特定空家等（計 5 件）の認定と措置の状況

空家等特別措置法の規定に沿って、上田市ではこれまで計 5 件の老朽危険空き家を特定空家等に認定している。このうち一件はすでに解体済、令和 4 年度に建物の一部を行政代執行により解体した上田市中野地区の空き家については現在抵当権者が申立人となり競売手続き中、国分地区と中央六丁目地区の特定空家等については今年度行政代執行による全部解体を予定している。

② 管理不全空家等（13 件）の認定と措置の状況

令和 5 年度の一部法改正により新たに設けられた管理不全空家等は、「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等」と位置付けられており、いわば特定空家等の予備群に当たる。これまで市では計 13 件の空き家を管理不全空家等に認定し、指導・

勧告といった是正指導を実施している。認定された管理不全空家等の所在及び対応状況等については、資料2裏面のとおり。

このうち1件は、過年度より自治会からも改善要望が上がっていた問題空き家だったが、本是正勧告により所有者による改善措置が講じられ認定を解除した。それ以外の12件については一定の改善が見られたものもある一方、通知に対して全く反応のない又は改善が見られないものも多く、劇的な効果があったとは言えない状況。

一概には言えないが、管理不全空家等として勧告を受けたこれらの空き家は令和7年度に空き家敷地に係る固定資産税の軽減措置が解除となるため、来年度より空き家底地部分の固定資産税が最大で6倍程度となる見込み。固定資産税が増額となることで「高い固定資産税を払わされるくらいなら、空き家を何とかしよう。」と所有者の意識に変化が生まれ、空き家の状態改善につながることを期待しているが、なお改善が見られず空き家の状態が悪化していった場合には、行政代執行も可能となる特定空家等への認定切り替えを検討していくこととなる。

なお、空き家といえども私有財産であり、財産権が保証されている以上、是正指導一辺倒の空き家対策には限界があり、空き家情報バンクをはじめとした利活用の促進、解体はしたいが資力がない所有者に対する解体補助金制度などの経済的支援、そして、終活冊子の活用など空き家所有者のみならず、いずれ相続等により空き家を所有することになるかもしれないすべての皆さんに向けた発生予防施策の充実といった多面的・多角的な空き家対策を進めていきたいと考えている。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

- (委員) 管理不全空家等の対応状況について、「指導通知するも改善なし」というのが結構ある。何も言っていない相手方の中には、お金がない人もいると思し、たぶんできないと思う。ただ、中にはお金はあるけれどやる気がないっていう人もいるかもしれない。そういう人には、強く働きかければやってくるかもしれない。お金があるかないかというのは、市で調べられるのか。
- (事務局) 所有者の資力調査については、債権が発生して以後、強制徴収公債権に基づく調査権が発生するため、代執行後に調査することはできるが、現時点では資力の調査はできない。実際に代執行やるとなると、空家等特措法から行政代執行法に変わってくるため、そこで初めて資力調査ができるようになる。その後、強制徴収公債権として差押さえなどとなるため、資力の有無については、担当者の方で非常に悩んでいる判断の難しいところだと思う。

(3) 行政代執行の状況

資料3に沿い、木内住宅政策課長から説明。

① 令和6年度代執行予定の特定空家等

今年度、上田市国分地区および中央六丁目地区の特定空家等各1件ずつの行政代執行による除却を予定している。

まず、上田市国分地区についてだが、当初市にて相続人調査を行ったところ、相続人が88名いることが分かった。その後市にて空き家対策を講じた結果、うち86名が相続放棄、残る法定相続人は2名となった。2名のうち1名は県外居住の生活困窮者、もう1名は国外在住ということで、財産調査ができない状況。相続人による費用回収は困難だという認識。よって、代執行による特定空家等の解体撤去実施後、土地を差押えし、公売による代執行費用の回収を予定している。

次に、中央六丁目地区についてだが、所有者死亡後相続人全員が相続放棄したことにより、相続人不存在となった。市では令和5年6月に相続財産清算人制度を活用し、家庭裁判所に清算人申立を実施、選任された清算人と協力しながら売買交渉を行ってきた。当該空き家単独では再建築に必要な接道条件を満たさない立地のため単体での売買は困難、一体的な利活用が必要という状況下において、周辺一帯含めた一団地での売買を検討してきたが、一部の所有者との交渉が

まともらず、現在売買交渉が進展しない状況が続いている。建物自体がすでに一部傾いており、倒壊の危険性が非常に高く、道路上にカラーコーンを設置し危険周知をしているところだが、これ以上の猶予はないと判断、行政代執行を行うものである。なお、解体後は安全確保を図った上で引き続き民間売買による解決を目指していく。

令和6年9月補正予算にて解体に係る予算を計上した。今後は11月に入札を実施、11月から12月にかけて行政代執行を実際に実施していく予定。

費用回収が難しいと予想されるが、行政代執行の費用回収が困難な場合においては、代執行費用の1/2相当額について国の補助金が活用できるため、この補助金活用も含めて進めていきたいと考えている。

② 今後の予定等

自治会等から寄せられる空き家に関する相談のうち、相続人がいない、または相続人全員の相続放棄により相続人がなくなった、そういった空き家に関するものが増加傾向にある。令和6年4月から相続登記は義務化され、相続発生後3年以内に相続登記をしないと10万円以下の過料が発生するということだが、やはり「相続人不存在」案件が増えているという状況。こういった件は空き家管理者がいないため、状況が悪化するばかりでなく、地域の住環境にとって大きな問題・課題となる可能性がある。市としては、なかなかこういった空き家に対する対策を講じることが困難な部分もあるが、売却が見込める場合は相続財産清算人制度をうまく活用しながら、また売却を見込めない場合も地域の住環境を著しく阻害しており、安全面からこれを看過できないような空き家については、空き家の所有者が確知できない場合の代執行である「略式代執行」の実施も含め、代執行の方向性を検討していきたいと考えている。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委員) 資料2において、国分地区と中央六丁目地区の行政代執行の話があったが、資料の表にある鹿教湯温泉地区の特定空家等についても代執行による解体予定になるのではないかとこの気がするが、これについては今後どう予定しているのか。

(事務局) 現在家庭裁判所に対する相続放棄受理照会等相続人確定に必要な作業中であり、状況の悪化等踏まえ今後どういう対応していく必要があるか、具体的な方向性についてはまだ定まっていない。

(4) 第三次上田市総合計画策定に向けた分野別意見聴取

資料4に沿い、清水課長補佐（空家対策係長）から説明。

① 上田市総合計画

上田市総合計画は、上田市自治基本条例に基づき策定されており、まちづくりを総合的かつ計画的に行うための最上位計画という位置付け。平成28年3月に策定された第二次上田市総合計画、こちらは現計画であり、平成28年度から令和7年度までの10か年にわたる基本構想及び前期後期5か年の基本計画から構成されている。来年度最終年度を迎えるということから、今年度より令和8年度からの5年間を計画期間とする第三次上田市総合計画の策定に取り組んでいるところ。

② 分野別意見聴取について

分別意見聴取については、総合計画策定に当たり、上田市自治基本条例「参加と協働」の基本理念をもとに、多くの機会を捉えて市民の思いや考えを把握して計画に反映することとしており、総合計画審議会での審議に加えて各種市民アンケートやワークショップなどを通じて広く市民の意見の把握に努めておるところ。各政策分野に携わる組織団体の関係者の皆様のご意見、実情を踏まえることは不可欠であり、現計画に掲げた各項目について、分野別意見聴取という形式にて分野ごと専門的な知見を要する皆様からご意見を賜りたい。

③ 分野別意見聴取にてご意見を賜りたい内容

内容は4つあり、各政策分野の現状と課題、各政策分野におけるこれまでの取組み内容に対する評価、そして今後10年、上田市が目指すべき姿とそのために必要な取組の方向性、過去計画策定時との大幅な環境・潮流の変化など、具体的事業を網羅的に列挙するものではなく、全体的な方向性についてご意見いただきたい。

④ 分野別意見聴取結果の取扱い

次期総合計画の素案策定を行っていくに当たり、分野別意見聴取結果として反映させていただく予定。

(資料4-2及び4-3について)

分野別意見聴取の結果については、総合計画審議会で報告、参考資料として扱う。資料は第二次総合計画後期まちづくり計画の自然生活環境の第二章第三節というもののの中に、続いて基本施策が表になっているが、基本施策「5 安全・安心な住環境整備などを推進します」と、この中の「②老朽化した危険な空き家などの適正管理」という項目がある。取組みは、「空家等対策の推進に関する特別措置法や上田市空家等対策計画に基づき、市内に点在する老朽化した危険な空き家などの対策を推進します」及び「人命や地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある老朽化した危険な空き家などの所有者に対し、適正な維持管理に努めるよう、助言・指導や情報発信などを行います」の大きく分けて二つある。

施策の進捗状況については、令和4年度に行政代執行1件を実施。また、今後の見込みについては、令和7年度末までに令和6年度から令和7年度に予定している空家等実態調査、その結果に基づき令和6年度導入・12月稼働を予定としている空家等管理システムを活用し空き家所有者に対して空家等対策について助言を行うことにより適正な管理を推進し、老朽危険空き家を地域の課題として捉えている自治会と情報共有の方をすることで空き家対策の見える化を進めていきたいというもの。

今後も自治会から空き家についての情報提供等があった場合には、現地確認の上関係課との情報共有を行い、所有者に対して適正な維持管理に努めるよう通知等を送付し改善を求めていくというものを引き続き実施していく。

また、利活用が見込まれる空き家の促進を図るために移住定住を担当している部署とも連携を図り、首都圏等で開催される移住相談会にも参加していく。

新まちづくり計画に向けた必要性、課題、新たな視点、方向性等というところで今申し上げたような内容があるが、施策の方向性というところでは、やはり空家等対策の推進に関する特別措置法、こちらはだいたい所有者に対して厳しい措置をするようにと改正がなされており、それに基づいて来年度策定していく上田市空家等対策計画においても、老朽化した危険空家等に対する空家等対策を推進して、安全・安心な住環境作りに取り組んでいくという内容になっている。

資料4-3「上田の魅力発信、選ばれる都市づくり」においては、二つの基本施策が挙げられており、そのうち「移住に向けたシティプロモーションを推進します」において、「移住希望者への情報発信」と「移住へと導く関連施策の展開」の二つが掲げられている。

現在の取組みだが、空き家を提供したい人と空き家を利用した人に対して情報を収集・発信する空き家情報バンク制度を活用して、人口増加と空き家解消による地域の活性化を推進するもの。コーディネーターを設置し、住居の確保・子育てなど様々な課題をサポートする相談体制を充実させ、移住にかかる負担を軽減するという取組み。

進捗状況だが、空き家問題解消のために空き家情報バンク制度を活用し、空き家の解消と地域の活性化を図るため、空き家情報バンク運用安定化事業ということで信州移住支援センターへ委託事業とし、制度上の支援を実施しており、令和5年の数字では相談件数が415件、うち移住希望の方230人からご相談をいただいている状況。

新まちづくり計画の令和8年度以降に向けた必要性・課題・新たな視点の方向性等については、移住検討者の多様なニーズを捉え、大都市圏での相談会セミナーの開催やウェブも活用して、

効果的な情報発信を行い、官民連携により移住検討者の相談体制を充実し、仕事や住まいをはじめとした移住関連施策を展開するとともに、都市農村交流など関係人口づくりの取組を進める。

指標値の達成状況と新計画での指標というところでは、まずは空き家情報バンクを利用した移住・定住者の数、対象者の数については10年間で250名を目標とする、計画での指標の内容を変更させていただき、空き家バンクの利用者そして移住相談の方、あと就業体験の参加者そして地域おこし協力隊の定着数という四つのものを合わせ、行政サポートによる移住者数を毎年140人という目標にした。

空き家情報バンクの成約件数については、令和5年度の実績で27件、令和6年度の見込みが20件となっている。令和5年度の実績値27件×5年間で135件と目標数値を設定した。

委員の皆さまからご意見などを頂戴し、次期計画に反映させていただきたいと思うので、ご理解の方よろしく願いたい。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委員) まちづくり会議すなわち住民自治組織の一員としてここに参加しているが、そもそも住民自治組織が市の条例でこういう形になってきたのは、今後10年、20年自治会の活動がなかなかやっぱり思うようにいかない、だからそれらを補完するために住民自治組織、すなわちまちづくり、というふうな形でもっていこうということ。今のご説明の中では、あくまでも住宅政策課が主体で、その住民自治組織を管轄している担当課が入っていない。そういうところも入ってきたらよいのではないかと、というのが一つある。

10年20年先、やはり将来的には、住民組織が自治会をある程度包括し、現実には自治会に関して言えば、あらかたの自治会が人選で非常に苦労されている。だから今回、特に人選で非常に余裕がある自治会には「いろんな調査してください」とお願いしてもやっていただけたと思うんだけど、人選になかなか余裕がないところっていうのは、余分な仕事を増やさないでよ、という話が出て来ざるを得ないのではないかとと思う。

それを補完するために住民自治組織というふうな形で上田市から補助金をいただくような形でやってきているわけで、ちょっとそこところが横断的な情報の共有というか、そういうところではどんなふうにお考えになれるのかなと思う。

(事務局) この後で「こみけん。」というイベントの紹介をさせていただくが、簡単に言えば、空き家の所有者の方とそこで事業をしたい方のマッチング。今年3月に真田地域で実施、今度12月には武石地域で行う予定となっている。やはり地元の皆さんが危機感を持たれていて、そういった空き家の利活用について非常に積極的に取り組まれている。私ども住宅政策課も地域活性化に繋がれば、という思いで参画しているわけだが、空き家対策に住民自治組織の皆様との連携ということも当然出てくるわけで、今回いただいたご意見を計画の中に盛り込み、いろんな検討を行っていききたい。

(委員) 実は自治組織全体会というのが開催され、その中でいろんな意見を聞くと、事務局が立ち上がってないところが結構数が多い。事務局が立ち上がっていない住民自治組織って活動がままならない。住民自治組織を管轄する市民参加・協働推進課や各地域自治センター地域振興課と横断的に意見を交換されるというのが良いのでは、ということで、これはお願いしたいこと。

それから二つ目だが、私の情報が正しいかわからないが、山形村では人口の相当数が移住者と聞いている。ある資料では7割くらいが移住者の方だと。ものすごく数が多い。非常に多くの方が空き家バンクを使い移住をされてきておられる。どういうところが良かったんだろう、と。上田市含め、様々な自治体が空き家バンクを立ち上げているが、そういう自治体もあるので、なぜそれだけ定住者が増えてきているのというところも調査されれば、何らかの参考になるのではないかと。

(事務局) 数字的な話になって恐縮だが、平成 27 年度から開始した上田市空き家情報バンクについては、令和 5 年度末までに 201 件の成約があったと申し上げた。うち 80 件が移住、つまり 80 件 187 名の方が令和 5 年度末までに上田市に移住されてきたということ。わずかではあるかもしれないが、空き家情報バンクも確かに移住定住に寄与していると考ええる。

ただ移住定住施策に関しては、やはり各自治体の特徴みたいのがあり、例えば高知県の檜原町というところでは、空き家を所有者から借上げ、10 年間で移住者に対し月 1 万 5,000 円で貸付け、10 年したらまた空き家の所有者にお返しするというをやっている。国と県の補助金があるから、町はわずかな財源で移住定住施策を行えるというようなことで、これは一つの成功例だと思っている。

しかし、こういった自治体はやはり人口が少ないから一軒空き家を借上げられたようなところもあり、そういった事例を参考に、今後もアンテナを高くして、研究しながら進めていきたいなと思っている。また、その中で取組めるものはどんどん取組んでいきたい。

(委員) 本当にその定住者なりとか、補助金で本当に住んでいただけるような所は何らかの形でやっていただけるっていう方がいいと思うんだけど、後で出てくる「こみけん。」の説明なんかもそうなのだろうが、皆さんの話を聞いていると、やはり空き家に一応何らかの施設を作って地域の方とコミュニケーションを取れるような場所にしたいとおっしゃる方が非常に多いかと思う。そういう方々が来られた場合、本当に地域の方とコミュニケーション取れるのかい、と。そういう課題もあるようです。

空き家バンクが今、どの程度っていうふうになっているか、中身はわからないが、そんな事例が多々ありそうだということも、ちょっと頭の隅に入れていただいたら良いのかなと思う。

(事務局) 確かに、移住定住の最終形態というか、そこにはやはり地域のコミュニティの増進というようにところも狙いである。先ほど申した「空き家バンクを使った市外からの移住件数 80 件」についても、うち 1 件は海外の方が購入している。ただ、外国人の方が地域コミュニティをすぐに形成できないかということ、そういう部分もあるかと思うが、中に日本語がすでに達者ですぐ地域に馴染む方もいらっしゃるかと思う。地域コミュニティの増進も含めて、今後は意識をしていきたい。

(委員) 私は前回の第二次総合計画の後期計画の策定に参加したが、市のいろんな部署が相互に関わらないと、空き家対策はできない状況になってきている。

計画の策定というのは部会毎にやる。そうすると、その部会でテーマが決まり、範囲が決まったものに対する議論はされる。一方、横連携だとか、違う部会との協力、例えば今の空き家対策だって空き家対策全てが移住とか定住には繋がらない部分もあるが、やはり共有しなくちゃいけない部分もあるので、特にこの委員会としては、部会の部長なりをお願いし、横の連携を取っていただいて、今日議論したり作っていただいたような新たな視点や方向性を関連のある部会で共有していくというような施策をとっていただければありがたい。

5 報告

そのほか、住宅政策課が実施している空き家対策について木内住宅政策課長から説明。

(1) 老朽危険空家・利活用補助金事業について

老朽化による建物倒壊等が危惧される危険空家等について、その周辺地域の安全確保・生活環境向上等のために令和 2 年の 4 月から実施している補助金事業で、限度額 50 万円として、解体工事の 2 分の 1 以内を補助。なお、事業費の 2 分の 1 相当額については国の補助金を活用している。住宅地区改良法における木造住宅の不良度測定基準を用いて、市職員が外観目視で判定の上、補助対象となるかを判断。令和 5 年度末時点で補助総数 76 件、補助総額は 3,747 万 4,000 円となっている。

なお、令和6年度においても31件1,155万が予算化されている。

また、解体した跡地に住宅、店舗、事業所に係る建設工事費を対象とした利活用事業補助があり、補助率10分の2以内、50万円を上限額とし、令和6年度予算は2件分、100万円が予算化されている。

(2) 空き家セカンドユース事業について

宅建協会上田支部の協力のもと、利活用が見込める空き家について不動産会社が空き家を買取り、必要なリフォームを行った上、賃貸物件として提供する事業。リフォーム費用の2分の1以内、上限額50万円を入居契約時に補助金として交付するというもの。

令和4年度の事業開始当初、不動産業者による買取りという高いハードルがネックとなり、実績が全くなかったため、その後、令和6年度に補助対象を拡大、事業の活性化を図った。空き家の売買が可能な不動産業者を市内業者から市外業者まで拡大、その他個人投資家等含む物件所有者も空き家の売買が可能とし、さらに、空き家所有者が貸し主となり、貸し出すことを可能とした。

実績としては、令和5年度は4件の補助、補助総額200万、令和6年度は予算は10件分、現在のところ補助申請4件という状況。

(3) 空き家の相談会について

宅建協会上田支部、長野県解体業協会の協力のもと、年3回から4回、空き家の相談会を市役所にて実施。市ホームページにより広報、一件当たり30分程度、毎回5件から6件の相談を受付。令和5年度以降の実績は資料のとおり。内容としては、相続の話、空き家が売れるかどうか、あと解体費用がどういったどのぐらいかかるか、建物の残置物処分をどうしたらいいのかといった相談が多い。

(4) 空き家情報バンクについて

宅建協会上田支部との協定書の締結により業務委託。令和6年度は年間1,180万円の委託費。市が空き家情報バンクを開始して今年度でちょうど10年目となる。不動産取引という専門性が高い分野であり、市職員が行うよりも、委託をすることによって安定した業務運営を継続することができている。令和5年度末までの物件登録数は327件、利用登録者数は1,151件、成約数は201件となっている。

空き家情報バンクを通じて物件を購入したかたへの引越し・リフォーム費用に対する補助制度も実施、対象経費の2分の1、上限額20万円、ただし、移住者は上限額50万円を交付している。

(5) 空き家利活用イベント「こみけん。」について

令和6年3月に当課が初めて実施した空き家利活用のイベントコミュニティ、古民家を対象とした見学会。明治時代の養蚕農家住宅だった空き家所有者から、何とか利活用していただきたいという要望があった。地元自治会、住民、リフォーム等の専門家、行政、空き家の利活用される方、こういった方々が一体となって地域活性化のための見学会を開催した。

実施したところ、当日は14組25名が見学会に参加、その後6月に活用提案のコンペを行い、4件の提案があった。うち1件の長野県富士見町のWebデザイナーの40代の方が提案された「里山体験巡りの民泊、地元食材を活かした食堂、子育て世代の交流の場など」という内容に決まった。空き家の取得費用は250万、所有権移転も済んでおり、今後は実際に提案実施に向けて動いていくというところで、雑誌にも関連記事が掲載された。

また12月にも2軒の空き家を対象にイベントを実施する予定となっている。

(6) 地域おこし協力隊の任用について

令和6年10月から上田市地域おこし協力隊設置要綱に基づき、1名を空き家コーディネーターとして採用。千葉県松戸市から移住された40歳の男性の方で、空き家バンク運営業務、空き家所有者

向けセミナー及びワークショップの運営企画に携わっていただく。今現在住宅政策課と同じ事務所で勤務していただいている。総務省の特別交付税措置対象事業で、任期は最長で令和9年9月までの3年間。

3年後にはやはり企業・独立、定住していただきたいというところがあり、卒業後はどういう寄与していただくかという点について、今後検討していくというところ。

(7) 東御市との合同空き家見学会について

第3次上田地域定住自立圏共生ビジョンの新規事業で、空家対策事業の推進というものがあり、東御市と連携し、空き家バンクに掲載されている空き家を実際に見学するというのを両市合同のイベントとして今年の10月26日に実施した。18組34名が参加、自家用車またはレンタカーにより、両市7箇所の空き家のうち、希望する物件を自由に見学。売買賃貸仲介業者である不動産会社が各空き家物件の紹介をする空き家のスタンプラリーのようなイメージ。

見学会を実施し、非常に好評だった。「もっとたくさんの空き家を見たかった」とか、当日はふるさと納税の返礼品を業者としてのプレゼンとして用意したが、この辺りも非常に斬新な内容だと喜ばれた。

今後は東御市のみならず他の隣接自治体とも連携ができれば、もっとまとめて、こういった形で多くの空き家物件を見学できる。そうすれば、参加者にとっても効率的だし、移住定住のきっかけにもなるかと思う。今後も続けていきたいと考えている。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委員) 空き家利活用イベント「こみけん。」について、実はこのプレゼンテーションに、私も参加した。4件のプレゼンテーションで、いずれの方々も古民家を地元の、やっぱり何かあったときのコミュニティ施設、避難所みたいな形にも使いたい、地元の方とのコミュニケーションを取りたいよと、取る方法はやっぱりそういう形で、というふうにおっしゃった。

そのときに、私は一つ質問をした。古民家となれば耐震補強をしなくていいのか。

多分今回の古民家も耐震補強の基準値である1.0というのはクリアしないだろうと。そういう建物、古民家、それなりにその中も含め、外もそこそこ形がいい。この方々の説明では、要するにあるがまま、古民家としての状況あるがまま、そのまま使ってもらおうと。ただちょっと待ってねと。コミュニケーションの場としてないしは近隣の方もその避難、何かあったときの避難場所として使用するというところは、特定多数が使う。あくまで個人で使われるのであれば、耐震補強が下がっても、それはそれで全然問題ないが、そういうところで、耐震補強されてなくていいのかと疑問に思っ質問した。

(事務局) おっしゃるとおり、配慮も必要な物件、使用方法もあり、住宅政策課のとなりが建築の検査をやっている部署なので、そういったところも連携しながらご相談させていただきたい。配慮も必要であるってところは共通した考え方かなってところ。

(委員) 古民家だからそのままでもいいよ、ではなく、何らかの方針を示すべきではないかと感じたが、如何か。

(事務局) まず、古民家を活用されたいという方から「防災対応に」というふう考えること自体が非常にありがたいこと、重要なことだと捉えている。地震、水害等この地域では様々な災害が考えるわけだが、具体的にどういうふうに活用できるというのは、おそらくこれから皆さんと話をしながら決めていくことになるうかと。そこでは、耐震がないところも十分ご意見いただいて、注意すべきだと思う。例えば、大雪で渋滞し、車の中で寝泊まりしなければならぬ状況に置かれた方に食事を配るだとか、古民家に一晚緊急的に止まっていただくとか、いろんな選択肢があろうかと。この地域で起こる災害に対し、どういった対応をしていくのかということについては多様な選択肢があり、「思い」がある利活用希望者の考えを受けて、地域の方々が一緒にどういうふうに活用

できるかということを考えていくことも非常に重要なこと。

(委 員) ちなみに今回ここで実施された古民家は、確かあのときの説明で築 128 年というふうに記憶している。これまで災害がなかった場所なので、そこは利点だと思う。ただ、現実的には時代が変わってきて、強度を満たす耐震補強が要求される、暖房費をかけないエコな住宅作りを耐震補強に絡めて一応やるようになど、政策的には変わってきているはず。古いものを確かにそのまま使うのは良いが、そこにどうやって新基準にうまく合致させていけばいいのかという点について、何らかの方向性をもたれるのがよいのかと思う。

(委 員) 私の方から今の点について進言したいことがある。いきなり古民家の耐震工事というのはかなり高額になってしまっていて、いきなりそこに到達するのはなかなか難しいし、また、「こみけん。」の趣旨からもずれてしまう部分もある。

とりあえず、住宅診断、いわゆるインスペクションをしてみる。建築士事務所協会の方で大体 7 万円から 10 万円ぐらいで、建物の規模に応じてやってくれるので、そういうことをして、これ本当に駄目なのか、いいのかっていうのは、その時点でわかるし、工事しなくちゃいけない場所もわかる。そういうものを参考に、「こみけん。」の材料にするのかどうかとか、もう実施されていけばそれはそれで良いが、ないとしたら新たなものを捉えてくってという視点で、いきなり工事で使えないとか、耐震強度がないから使えないではなく、何かをするについてのデータをまず集めるというような視点で進めていけば如何か。

128 年経っている古民家、我々から見て、実は今の耐震工事よりも強度が高い部分もある。梁だとか、とても今の住宅と比べ物になれないぐらい強度が出ている。ただ弱いのはやはり基礎とか。下の部分なので、そのあたりも上手に専門家を交えて進めていただければ、全ての分野の事業が順調にいくのではないかと思いますので、またご検討いただきたい。

(事務局) 住宅診断も含め、避難所として活用ができるのか。一時的な避難所、食料配布など、そういった形で活用できるのか検討を進めてまいりたい。

(委 員) 第三次上田市総合計画策定に関して、今後の見込みということで、先ほどあった中の分野毎の会議をもっと開いていただきたい。そこで、どういうところまで関わればよいのか、本当に利活用が可能なのか、解体が妥当かどうかについて、分かるような形で話し合いがもたれれば、理解もされるのではないかと思いますので、検討をお願いしたい。

(事務局) 第三次上田支店計画の策定について、参考にさせていただく。

6 その他

(委 員) 年 2 回程度で、皆さん集まれる会議に欠席の方も多。次回開催の際は、できるだけ早く開催通知等の送付をお願いしたい。

次回開催日程は今のところ未定。

7 閉 会

【空き家・空家の表記について】

法律上又は固有名詞として「空家」とされているもの以外は原則「空き家」と記載。