

1 審 議 会 名	上田市空家等対策協議会
2 日 時	令和 7 年 7 月 4 日 午前 9 時から午前 11 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)、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、竹内恵委員、龍野壮太委員、芝野茂輝委員、羽田司委員、割田栄二委員、今川純一委員、柳澤雄次郎委員、金子和寛委員
5 市側出席者	木内住宅政策課長、小林係長、寺澤主査、小山主任、小笠原主事
6 公開・非公開	<u>公 開</u> ・ 一部公開 ・ 非公開
7 傍 聴 者	0 人 記者 2 人(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 7 年 7 月 11 日
協 議 事 項 等	

1 開 会

2 市長あいさつ(土屋市長)

3 出席者紹介(委員、幹事、事務局)(寺澤主査)

4 会長・副会長選出

5 会長あいさつ(樋口盛光会長)

6 諮 問

市長より、第二次上田市空家等対策計画の策定について、上田市空家等対策協議会 会長へ諮問
(土屋市長、樋口会長)

7 議 事

付属機関に関する条例 第 4 条に基づき、樋口盛光会長に議長を引き継ぎ。

(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、寺澤主査から説明。

①空家等実態調査の状況

上田市では、平成 28 年度に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下:法)第 9 条に基づき、初めて市内全域の空き家等実態調査を実施した。しかし、それから 8 年が経過し、空き家数や老朽化の状況等は変化している。そこで、最新の状況を確認すべく、令和 6 年度から今年度にかけて調査会社に委託し、空家等の現地調査と所有者の意向調査を実施した。

調査結果について、地区別の空家数については資料 2-2 の空家等対策計画素案 10 ページにある通り。全体の戸数では 3,536 戸と、前回から 121 戸増となっている。ただし、本数値は速報値であり、若干の増減が見込まれる。また、所有者意向調査については現在取りまとめ中であり、7 月末頃までに集計予定。

②上田市空家等対策計画の改定

今回新たに計画を定めるにあたっての根拠は、先述した法第 6 条の規定に基づき、国が定める「空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(ガイドライン)」において、「空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等

対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。」とされていることから、我が市においても、空家等対策を効果的に進めるため、最新の空き家調査結果を踏まえて策定するものである。策定期間については、現計画を引き継ぎ、令和 8 年 4 月から令和 13 年 3 月までの 5 年間とする。

今後の主な予定について、次回の協議会は令和 7 年 10 月 2 日を予定。今回の協議会にて出た意見や、7 月末に集計完了予定の意向調査結果を踏まえた計画素案の修正版を基に、対策計画の本格的な検討を行う。令和 7 年 10 月 15 日からはパブリックコメントを実施し、広く市民からの意見を募集する。令和 7 年 12 月 22 日には今年度 3 回目の協議会を開催し、パブリックコメントを踏まえた計画案の検討、答申を予定。令和 8 年 1 月には自治会連合会にて報告、2 月には議会報告を行い、3 月に計画公表といったスケジュールで進めていく。

(事務局からの説明に対し、委員からの質問なし。)

(2)上田市空家等対策計画（素案）の説明

資料 2 に沿い、現行計画からの変更点を小林係長から説明。

①計画素案「第 1 章 計画の背景と目的 3：計画改定について」について

計画改定の趣旨について、現行計画が平成 30 年に策定され、令和 7 年度までを計画期間としたこの間、令和 5 年には法の一部改正により、所有者責務の強化、空家等の除却の更なる促進、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する規定等、空家対策における重要な要素が追加されたこと、令和 6 年度から空家等の実態調査を再実施したこと、その結果を空き家管理システムに反映させ、台帳整理を行ったこと、現行計画の策定から 7 年が経過し、この間に空き家を取り巻く環境が大きく変化し、具体的施策の見直し等が必要となってきたことなどにより、今回の改定を行うという趣旨を説明するもの。

②計画素案「第 3 章 空き家対策の基本方針 5：指標の設定」について

空き家対策を進めるにあたり、その具体低施策の推進力をより確実なものとするため、現行の計画では記載のない重要業績評価指標：KPI(Key Performance Indicator)を取り入れていきたいと考えている。また、達成目標のゴールについては本計画の満了年である令和 13 年 3 月末に設定し、年度ごとに達成状況を報告していく運用を検討していきたい。指標の内容や設定、具体的目標値の妥当性等については、各委員の判断を仰ぎたい。

③計画素案「第三章 空き家対策の基本方針 6：空き家相談窓口」について

現行計画においても、外部団体等を含めた体制及び役割のイメージとして、関係団体とのイメージ図が記載されているが、市では令和 2 年 11 月に空家等を含む様々な問題に精通し、対応や実践が可能な機関 9 団体と空家等対策に係る協定を結んでいる。空き家対策は行政のみでは行うことができず、協定締結以来、当課では関係団体の専門家の皆様のご理解・ご協力を得ながら、様々な空き家対策を行っている。そこで、空き家の相談窓口を市民の方に示したく、この項目を新たに新設した。

④計画素案「第 4 章 資料編」について

今回新たに「1 空き家実態調査アンケートの結果（詳細）」、「2 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー」、「3 特定空家等と管理不全空家等の判断シート」、「4 上田市が取り組む空き家対策について」の 4 つを資料編として記載。

「1 空き家実態調査アンケートの結果（詳細）」については、令和 6 年度から令和 7 年度にかけて、市内全域での空き家調査を再度実施し、その結果判明した市内の空き家の状況や、空き家所有者の方のご意向について、詳しく示すべきと考え、新たに記載。現在、受託業者にて

7月末を目途に意向調査結果を集計作業中であり、完了後正式に具体的な記載をする予定。なお、本調査に当たっては空き家所有者の方々に対し、本件の内容を空き家対策に用いる旨、予め了承を得た上で回答をいただいている。

・追加資料2-2について

委託業者より、意向調査結果の速報値の結果を受けたものの概要について説明。発送した3,189件の意向調査に対し、1658件の回答があった。回答率は52%。回答者の年齢層等概要については資料に記載。上田市より「建物の状況や今後の方針について、アドバイスを受けたいか」との質問に対し、「受けたい」と回答した空き家の所有者に対しては今後、順次連絡していき、調査の中でいただいた質問等について、回答をしていくと共に、賃貸や売却、解体等の処分方法の提案や、相談先の案内をしていく予定。連絡先についても任意にいただいております、そちらに案内をしていく予定。

「2 管理不全空家等と特定空家等の措置フロー」「3 特定空家等と管理不全空家等の判断シート」については、令和6年2月に開催の第11回空家等対策協議会において審議いただいたもの。現在行っている空き家対策の資料として記載。「4 上田市が取り組む空き家対策について」については、既に実施中の具体的事業の紹介をするものとして記載。その他、資料の中には削除したものもあるが、事務局としてはより内容を絞り、本計画をご覧になる市民の皆様にはわかりやすい内容にするため、内容について取捨選択を行っている。ネット上で様々な情報が閲覧できる中、本計画に計画としてご案内すべきかどうかという観点で判断したもの。その基準についてもご審議いただきたい。

・追加資料2-1「具体的施策」について

計画本編「第3章 空き家対策の基本方針」内「4 具体的施策」に係る資料。令和7年6月27日に庁内にて、空き家対策関係課が集まり実施した「上田市空家等対策庁内検討会」にて協議を行った結果を記載。

その他、空き家対策を行う実務の立場として、空き家所有者、空き家の周辺に住む市民の皆様、関係団体様から様々な質問や意見をいただいている。空き家対策を推進していく中では、具体的に何をするのが非常に重要だと感じているところ。具体的施策に関して、改定計画の公表後は毎年、本協議会において施策の進捗状況について報告していき、その内容についてご審議いただきたい。

空き家が発生し、長期にわたり空き家のままとまっている状況を個々に見れば、異なる背景や原因があり、相続人含む空き家の所有者が抱える問題も実に多様であると日々感じているところ。第三者にはどれも外見上似たような特段の用途をもち、使われていない単なる老朽化した家屋に見えるが、所有者一人一人にとっては遺品の整理ができない、物理的に疎遠になってしまっている家族関係、まとまらない相続、抵当権等権利関係の整理、土地と建物の名義人が異なる、境界確定が済んでいない、接道要件を満たしていない、立地が悪い、周辺環境に問題がある、空き家を処分できない心理的要因がある等、抱える問題はかなり多様である。空き家ごとに個別検討・個別対応が必要となる場合がほとんどで、画一的方法論が成り立つのか、考えることも少なくない。空き家所有者の多くは「何とかしたい」「何とかしなければならぬ」と思いつつ、先述した問題によってそのままとなり、何年も時間が経ってしまう。市が行政としてどんな施策に取り組んでいくべきなのか、専門的な立場からご意見・ご審議をお願いしたい。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(委員) 相続財産清算人としての業務を行う中で、例えば無道路地など、隣人が買うしかないような

土地においても、固定資産評価が高いために贈与税が掛かってしまう場合もある。隣地を取得する際、税制上の特例として贈与税を免除する特例を作ることはできないか。

また、空き家の発生予防に関して、相続に関する権利関係の整理を目的に相続登記が義務化になったが、相続を行うにあたり前提となる遺産分割協議において、相続人の中に認知症の人、行方不明の人、海外在住の人などがあると手続きが大変になる場合がある。その際には遺言の制度が非常に重要になるため、市の方で出前講座等で遺言に関する周知をお願いしたい。

(事務局) 1点目の無道路地の問題について、具体的な個別事案については後に税務課にて照会させていただきたい。贈与税がかかってしまう問題については別途、検討する。

遺言の周知については、計画素案の具体的施策にある「住まいの「終活」や「おくやみハンドブックでの周知」等の事業を通じて行っていく。空き家の発生予防の重要性は日々の業務で痛感しているところであり、いただいた視点や相続登記の義務化等に関する、記載の無い内容については追加で記載していく。

(会長) 実務の点から補足すると、無道路地は囲繞地として売買することが可能。ただしそれには譲渡税がかかるため、付随する税金とのバランスを見ながら不動産業者に相談するのが良いのではないかと。また、正当な事由があって評価額減したもののについては、税務署に売買金額として認められる場合もある。手法のひとつとして検討いただくと同時に、市としても評価額が不合理な部分については並行して改正していけばよいのではないかと。

二点目の遺言の重要性について、こちらも実務の点から補足すると、不動産は権利が確定しないと相続登記や賃貸、処分等の法律行為を行うことができない。また、法律改正の中には実務にそぐわない部分もあり、遺言の要件を満たしているにも関わらず、遺留分の侵害等で相続が確定しないケースもある。そうした部分も踏まえると、相続人のいない人は自分で決め、そうでない場合は自分の考えをそのまま公正証書化していく。色々な事情があってできづらいとは思いますが、あくまでも権利を継承させる一つ的手段として、つまり財産のある人達が生前に何をしたいかの意思表示をしてもらうことが、一番の問題ではないかと考える。

(委員) 先ほどからご指摘いただいた通り、空き家を発生させない取り組みが、一番大事な根源的な対策だと考える。市街地の問題を見ると、高齢化に伴う認知症の問題は大きく、相続が起きるまで物件が固まってしまう問題もある。信毎では全国に認知症の人が所有する空き家が221万戸もあるとのデータもあり、2040年には280万戸にまで増加する推計も出ている。このことから、具体的施策の基本方針(1)に認知症というキーワードを入れたらわかりやすいのでは良いのではないかと。

また、権利関係として「共有」の問題がある。権利の共有は相続協議の中で結論が出やすいものと思われがちだが、結論を先送りしているに過ぎない。以降の相続で問題になるリスクが高く、「共有」というのもキーワードになるのではないかと。

(事務局) 「認知症」と「共有」について、問題を象徴する言葉として追加を検討する。

(委員) 第二章「6 調査結果等を踏まえた空き家対策における課題」について、所有者に関する課題の中に「所有者本人が「空き家である」と認識していない」とある。これは、認識していないのではなく、遺品の片付けなどを後回しにしているからで、自分の相続を考えたときになって相談に来るケースが多いため。その頃には取り壊しか方法が無く、土地の価格を考えるとマイナスになってしまう。研究では思い出の整理に10年かかるとの指標もあるが、空き家化を防ぐために思い出の品を生前に持って行ってもらう、写真に残して思い出の代わりにしてもらう、遺言の中で処分するように入れてもらう等、社会的な損失を生まないためにも施策が必要なのではないかと。

(事務局) 故人や遺品、空き家に対する思い出の強さについては、実務として過去に所有者が一部分を残して処分を希望したケースがあり、行き詰ってしまった事例もある。写真に残すなどの方法については、対応が行き詰った時の手段のひとつとして検討したい。

空き家の状態については計画素案 P.5 にあるように、状態が進むにつれて管理不全空家等、

特定空家等と悪化していくことになるが、空き家実態調査においては計画素案 P,11 にある通り、管理不全空家等相当が 660 戸、特定空家等相当が 185 戸となっている。こうした空き家の所有者に対しては適正な管理を求めると同時に、倒壊の恐れがある空き家については状況がさらに切実であるということを所有者または相続人に対し、強く知らせていく。また、当課で実施している老朽危険空家等の解体補助金制度も活用しながら、空き家の種別ごとに対策を行っていく。

(会 長) 第二章「6 調査結果等」を踏まえた空き家対策における課題」について、これらの課題に対しどのような施策で対策に取り組んでいくのかがこれだけではわかりづらい。次回以降の協議の中で、この問題に対しどのような施策があり、5 年後 10 年を見ながら計画にどのように盛り込んでいけるのか、併せて検討していただきたい。

(委 員) 空き家問題を考えるにあたり、市街地と山間部とでは問題の本質が異なってくるのではないかな。市街地の空き家は市場性があるため、所有者意識や権利関係に働きかける空き家セミナー等が有効だと考える一方、郊外では需要の創出という対策が必要。市では移住者へ積極的に働きかけているが、人口減の中で絶対数として期待するのは難しい。そうした中、国交省や総務省が二地域居住を推進しているが、地域の住民と軋轢を生まずに居住ができる環境を作ってあげることも重要。難しいと思うが、移住者が地域に溶け込む施策を行えないか。

(会 長) 移住に関する話に飛んでしまったが、移住者を増やすために、空き家の利活用を進めていくということで良いか。実務上の補足として、移住に関する事業（空き家情報バンク）を上田市内でやっている、年間の移住者は 10 件から 20 件ほどであり、かつそのすべてで空き家を活用しているわけでもない。そうした事業を行う中で、空き家対策と移住交流推進事業と組み合わせていく必要性は痛感している。また、法令的な部分についても見直しが必要な部分があり、上田市内では真田地域や武石地域が最近まで都市計画区域に含まれておらず、区域外では建蔽率や接道要件等が満たない住宅も建てられてしまっていた。そういった空き家と現行の法令に則った空き家とで市場性の違いを見ていく観点においては、そういったものが上田地域において、どのように反映していけるかも踏まえながら検討していただきたい。

(委 員) 計画素案 P,21「5 指標の設定」について、KPI の設定値の妥当性を審議するにあたり、根拠となる過去の実績値等があればご提示いただきたい。また、P,10 の調査結果について、地区によって空き家の発生状況に違いがあるのはわかるが、平成 28 年度調査時の数値との比較はどのように読み解けばよいのか。空き家の発生状況等の特徴が判明していれば、地域に合わせた計画等も考えられるのではないかと考えるが、ご教授いただきたい。

(事務局) KPI の指標の根拠について、指標についてはこれまでの空き家バンクの成約実績より、毎年 20 件以上の実績があることなどを基に設定。指標の根拠については追記していきたい。

(委 員) 過去の数値との比較等、わからなければ大学等の機関で分析することも可能なため、依頼しても良いのではないかなと思う。また、指標の根拠について根拠があるのは重々承知しているが、協議会の場において開示し、議論していくことも必要と考えるため、次回以降提示していただきたい。

(委 員) 計画素案 P,18「基本方針（3）空き家の利活用の促進」内にある片付けサポートについて、現行の事業として実施しているものか。

(事務局) 現行の事業では空き家バンクで購入された物件を対象に、上限 20 万円、移住者については上限 50 万円まで改修に係る費用の一部を補助する制度がある。計画素案に記載の事業は空き家バンクに掲載前の段階で、残置物等の処分で諦めてしまう方を対象にする趣旨で記載している。また、セカンドユース事業において改修費用の一部を補助する制度があり、これに残置物の処分費を含めることはできる。

(委 員) 例えば土地は売れそうだが、建物が建っているために売れないような場合に解体に係る費用を補助する制度はあるのか。

(事務局) 老朽化した家屋を対象にした、解体費用の 1/2 を上限 50 万円まで補助する制度はある。ただし、老朽化した住宅が対象のため、事前審査にて対象になるか判断している。

- (委 員) 片付けサポートの事業においては、空き家バンクへの登録が前提となるのか。
- (事務局) 実際に補助制度として確立していけるかどうかは未定だが、空き家バンクへの登録以外についても対象になる制度を想定している。資料の説明文が空き家バンクへの登録が前提かのような説明でわかりにくいため、改善する。
- (会 長) 今年度の老朽危険空き家解体補助事業の実施状況はどうか。
- (事務局) 令和 7 年度の予算枠は 20 件あり、受け付けているものが 19 件、交付決定まで至っているものが 6 件となっている。本事業については毎年盛況で、補正予算により枠の増枠を行うことも検討しているが、今後の状況を見て判断していく。一方で、解体費用の高騰や物価高等の問題により、昨年は補正予算が余ってしまったこともあったことなどから、予算の使い方について研究し、判断していきたい。
- (委 員) 建物内部の残置物撤去に係る補助制度は現在あるのか。
- (事務局) 現状のところはないが、他の自治体の状況を見ると検討する余地はあるものと判断して計画素案に記載している。
- (委 員) 解体や残置物の撤去については、物価高や解体費用の高騰により件数は減少傾向にあり、市場の傾向としては少しでも安い業者に流れている。行政として、そうした業者がきちんと廃棄物等の処理をしているかどうかを見極めるよう検討してほしい。
- (事務局) 事例等を研究しながら、制度について検討していく。
- (委 員) 解体費用の高騰に併せて、アスベストの含有による解体費用の高騰もあるが、そうした物件に対する上限の引き上げ等はいえぬか。
- (事務局) 解体補助事業に関する考え方は自治体ごとに分かれている状況であり、他の自治体における状況を見ながら判断していきたい。また、建築指導課においてアスベストの調査における補助や、含有する建物の解体について、多くの人が利用するものに対して解体費用を補助する制度がある。

(3) 空家等管理活用支援法人の指定について

資料 3 に沿い、木内課長より説明。

空家等管理活用支援法人とは、法第 23 条第 1 項に基づき、「市区町村長は、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家等の活用等に向けた法第 24 条の業務を適正かつ確実に行うことができる」と認められるものを、空家等管理活用支援法人として指定することができる。」としているものである。この制度は、市区町村長が一定の民間法人を指定し、公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度であり、支援法人が所有者等に対して相談対応等を行うことを想定している。

令和 6 年 2 月に開催した第 11 回の協議会において、市では「当面、管理活用支援法人の指定を当面行わない」「市が支援法人の指定を必要とし、指定が必要な業務が発生した場合し、指定業務が発生した時には今後公表する」という二つの考えを示していた。

現在の方針については、「指定しない」から「指定する」に方針を転換している。その理由としては、支援法人が持つ専門性が高い業務、例えば、中古空き家物件の買取りや買取後の再販売・仲介、無償譲渡による空き家物件の仲介など、上田市が進める空き家対策において業務として取扱うことが困難な物件について、支援法人を指定することにより、空き家所有者や相続人等にとって、空き家の処分に関する選択肢の幅が広がり、市場での流通促進に繋がるものと判断したため。

現在の支援法人の指定状況については、令和 7 年 1 月より 8 社が指定されており、指定された法人については市ホームページに法人の名称、所在地、業務内容を記載し、さらに空き家の処分や相談会等ご検討されている方へ外部リンクにより、該当する法人サイトをご案内できるようにしている。

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

- (委 員) 市内には既に、空き家等の中古物件の取り引きに詳しい専門的な不動産業者もいるが、市外に拠点を置くこうした外部の団体に業務を依頼する理由は何か。
- (事務局) 市としては主に、一般的な不動産業者の扱いにくい、市場性に難のある物件の処分について依頼する目的で指定している。指定している法人の中には無償譲渡や有償引き取りなど、行政や空き家バンクでの取り扱いが難しい物件に対応できる法人もあるため、そういった問題を補完する意味でも、支援法人を指定することに利点があるものと考えている。
- (会 長) 空き家所有者と管理支援法人とのやり取りについて、トラブル等があった際には、市が間に入っていくことはあるのか。
- (事務局) 支援法人はあくまで、所有者が任意で選択、利用するものであり、市として責任を負うものではないと考えている。
- (委 員) 支援法人の指定に際し、関係する業者の協会や連絡会等に対し、指定状況について情報提供されるということはないのか。
- (事務局) 空家等対策協議会においては、昨年度の方針と変更し、事後報告となってしまったのは申し訳ない。今後、支援法人の指定はさらに増えていくものと考えられることから、指定状況について、希望する関係機関にお知らせすることは可能と考える。また、指定については都度ホームページにて公表していることから、そちらもぜひ見ていただきたい。

8 その他

次の開催は令和7年10月2日木曜日の14時を予定。

9 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。