

(様式第4号)

第14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7年10月2日 午後2時から午後3時まで
3 会場	上田市役所 本庁舎 2階 202・203 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、竹内恵委員、龍野壮太委員、芝野茂輝委員、今川純一委員、児玉卓文委員、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10月7日
協 議 事 項 等	

1 開 会

2 市長あいさつ(土屋市長)

3 議 事

上田市空家等対策計画(修正案)の検討

第13回上田市空家等対策協議会(審議会)を踏まえた対処方針及び上田市空家等対策計画への反映について、資料1・資料2に沿い、意見への回答や変更部分などを小林係長より説明。

- ①通行地役権設定がなされていない私道のみで公道へ接続している土地や、いわゆる無道路地について、固定資産税の軽減を行う施策は考えられないか。(宮入委員)

【回答(税務課)】

通行地役権設定がされていない、私道のみで公道へ接続している土地や無道路地については、そうでない土地に比べ、利用価値が著しく低くなる。そのため、市の固定資産評価の基準である上田市固定資産税評価事務取扱要領では、これらの土地のうち、宅地について、評価額を大幅に減価補正するよう定めている。これに基づき、これらの宅地については通常の宅地と比較して、すでに固定資産税を軽減している。

- ②アスベスト含有建築物等は解体費用がかさみ、結果的に解体を諦める所有者もいるが、元々は国の責任ともとれる。特別に解体補助金上限を上げるという施策は考えられないか。(柳澤委員)

【回答(建築指導課)】

市では、吹付アスベストについて、国の補助金を活用し、分析調査に対し10/10、除去に対しては2/3(上限万円)の補助事業を実施している。吹付アスベスト以外のアスベスト含有建材については、現状では国や県の補助制度がなく、財源の問題から、市単独での補助は難しい状況。

また、特別に解体補助金上限を上げることについては、財源問題に加え、公平性の観点からも慎重な検討が必要であると考えている。

- ③上田市空家等対策計画(計画案)本編P.10 2-3-(2)「地区別の空き家実態調査の比較」という表があり、家屋数が増えて空き家が減っている上田地域と、家屋数が減っているのに空き家は増えている真田・武石地域とで、要因分析や地域間での施策の変化などが必要になるかと思うが、どうか。(羽田委員)

【回答】

長野大学環境ツーリズム学部 羽田司准教授のご協力のもと、空家等実態調査の調査結果について市内の空き家分布図を作成し、計画本編に掲載する（計画本編 P,10）。また、地域間で施策を変化させることについては、空き家数や人口の差異のみならず、経済活動状況、都市計画、接道状況その他様々な角度から比較検討をしたうえで、施策の実施に係る地域間格差を設けるべきか否か、設けるのであれば具体的にどういったものとすべきか等の協議が必要と思われる。

- ④上田市空家等対策計画（計画案）本編 P,14 2-6「調査結果等を踏まえた空き家対策における課題」が計画案中、どう対処するのか分かりづらい。（樋口委員）

【回答】

上田市空家等対策計画（計画案）本編 P,14 2-6-（１）～（４）各項目下段に、P,15 3-2「５つの基本方針」のいずれかを記載する。

<一例>

修正前：

（１） 空き家発生予防の課題

- ・一人暮らしの高齢者の死亡や高齢者施設入所により、空き家問題に対応できない。（略）

修正後：

（１） 空き家発生予防の課題

- ・一人暮らしの高齢者の死亡や高齢者施設入所により、空き家問題に対応できない。（略）

⇒課題への対処方針：

基本方針（１） 空き家の発生の予防（詳細は第３章２（１）に記載）

- ⑤上田市空家等対策計画（計画案）本編 P,14 2-6「調査結果等を踏まえた空き家対策における課題」において、高齢者の死亡、施設入所により財産処分が不可能となるリスクについて触れられているが、もう一つ「認知症」というキーワードを使ってほしい。認知症等で所有権者が意思決定不可能となると、空き家の処分に関する問題は凍結してしまう。（宮入委員）

【回答】

上田市空家等対策計画（計画案）本編 P,14 2-6-（１）「空き家発生予防の課題」を、以下のとおり修正する。

修正前：

- ・一人暮らしの高齢者の死亡や高齢者施設入所により、空き家問題に対応できない。

修正後：

- ・一人暮らしの高齢者の死亡や高齢者施設入所、認知症等により、空き家問題に対応できない。

- ⑥発生予防が一番、空家対策で重要なところ。「思い出 10 年」と言って、空き家は 10 年放置されてしまう傾向がある。しかし、その後 20 年経過した空き家は市場価値が無くなり、解体以外の手が打てなくなるため、早期解決を働き掛けないといけないので、そのための施策が必要。（金子委員）

【回答】

上田市空家等対策計画（計画案）本編 P,19 3-4「具体的施策について」の基本方針（１）に掲げる施策「所有者への情報発信」の内容を、以下のとおり修正する。

修正前：

空き家を放置することで自己の財産や近隣地域にどのような影響が出るのか、広報、ホームペ

ージ、出張講座や SNS 等、様々な媒体を活用して情報発信する。

修正後：

空き家を放置することで自己の財産や近隣地域にどのような影響が出るのか、解決の先延ばしや放置の長期化によりどれだけ体力的・金銭的負担が増加するのかなど、早期解決の重要性等を広報、ホームページ、出張講座や SNS 等、様々な媒体を活用して情報発信する。

- ⑦遺言がないことが、所有者死亡後に残された相続人らが空き家をどうするか決められない原因の一つになっている。遺言の重要性を情報発信すべき。なお、遺言が作成されていても、結局遺留分侵害訴訟などの火種として残るケースもあり、作成に当たり、遺言作成者が元気なうちから相続人と話し合う機会を持ち、話し合いの結果を遺言とするよう働きかけるべき。また、遺言に家の処分についても記載するようにした方が良い。(宮入委員)

【回答】

上田市空き家等対策計画（計画案）本編 P,19 3-4「具体的施策について」の基本方針（１）に掲げる施策「所有者への情報発信」及び施策事業名「出前ときめきのまち講座」を活用し、遺言の重要性及び作成に当たっての留意事項等を様々な媒体を活用して情報発信していく。

- ⑧相続協議の結果、数名での共有を安易に選択する事例が多いが、共有は問題の先送りであり、現相続人間で財産処分の方法を決められなかった結果である。相続人数を倍にしないためにも、相続の結果で共有とすることの問題点について注意喚起すべき。(金子委員)

【回答】

上田市空き家等対策計画（計画案）本編 P,19 3-4「具体的施策について」の基本方針（１）に掲げる施策「所有者への情報発信」及び施策事業名「出前ときめきのまち講座」を活用し、安易に共有名義で登記するとどういった悪影響が生じるのかについて、様々な媒体を活用して情報発信をしていく。

- ⑨郊外の空き家については需要が無く、売り物になりづらい。需要を作り出すため、行政でできることをしてほしい。現在、二地域居住という考えを立法措置含め国全体で後押ししているところだが、実際に二地域居住するには自治会との軋轢といった問題解決を要する。自治会員としての受け入れや、二地域居住者への自治会事業負担の軽減など、市でも施策的に考えられるのではないかと。(金子委員)

【回答】

上田市空き家等対策計画（計画案）本編 P,21 3-4「具体的施策について」の基本方針基本方針（３）に掲げる施策「移住相談会」において、より良い二地域居住の在り方を併せて検討していく。

- ⑩KPI の数値だが、前年までの実績などが不明のままでは目標値の適・不適が判断しづらいので、実績等の開示が必要。何をもとに KPI を定めたのか、説明が要る。(羽田委員)

【回答】

具体的目標値は以下のとおり、過去の実績を参考に定めている。なお、対象となる期間は、本改定計画期間（令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までの 5 か年）。(計画本編 P,23)

【KPI】市へ苦情通報・相談のあった空き家のうち、具体的施策の実施などにより問題解消へ繋がった件数 100 件（20 件/年）

⇒ 平成 27 年度から令和 7 年度（10 年間）の空き家情報バンクにおける成約件数 223 件

(年平均 22 件)

【KPI】 空き家情報バンクの累計登録件数 500 件

⇒ 平成 27 年度から令和 7 年度 (10 年間) の空き家情報バンクにおける利用者登録件数 1,370 件 (年平均 137 件×5 年間=685 件)

【KPI】 空き家情報バンクによる空き家解消率 70%

⇒ 平成 27 年度から令和 7 年度 (10 年間) の空き家情報バンクにおける登録物件の平均成約率 64%

【KPI】 管理不全空家等、特定空家等の改善件数 25 件 (5 件/年)

⇒ 令和 6 年度実績値から目標値を設定
(特定空家等の改善 3 件、管理不全空家等の改善 2 件の計 5 件)

【KPI】 空き家問題に関する相談会の開催回数 15 回 (3 回/年)

⇒ 令和 6 年度実績値から目標値を設定
(市役所を会場とした相談会を 3 回実施、首都圏への出張相談会を 1 回実施)

【以下、協議。質問・意見に対して回答・解説。】

(会 長) 計画案 P,23 5「指標の設定」において、過去の実績などを考慮して目標値を設定したということが分かるような、KPI の根拠となるデータは計画本編に記載しないのか。

(事務局) 該当箇所の表中において、「概要・測定方法」の項目中に、括弧書き等で追記することを検討したい。

(会 長) KPI の根拠は、今後市民の方へパブリックコメント等を行う上でも、丸きり情報の無い方や、空き家対策に対して経験値のない方もいらっしゃることを考えると、数値の根拠はもう少し具体的な方がいいかと思い、申し上げた。よろしく願いたい。

(委 員) KPI の目標値の設定に関して、「苦情・相談のあった空き家のマッチング数」では、過去の実績を見ると年平均 22 件なのに対し、今回の目標値では年間 20 件の設定。また、「空き家情報バンクの取組」においては、過去 10 年間の物件登録件数は 1,370 件、年平均では 137 件×5 年間で 685 件となるのに対し、目標値では 5 年間で 500 件と、実績値よりも目標値が低く設定されている。実績に対して目標値が下方修正されている理由は何か。

(事務局) 本来であれば根拠と同じ、もしくは上乗せする形で目標値を設定したいところではあるが、ここ数年、空き家情報バンクの成約数が低下してきているというのが理由として挙げられる。要因としては様々な可能性が想定されるが、コロナ禍が収束したことによる状況の変化や、物価の高騰なども影響しているのではないかと考えられる。多い時には 30 件/年ほど成約数があった年もあったが、今年度についてはまだ成約件数が 7 件に留まっていることもあり、こうした事情を加味してこの目標値を設定している。一方で、今年度実施した空家等所有者への意向調査の結果などから、流通が見込める物件などは空き家バンクへの登録を促すなどの取り組みも現在行っており、結果的に目標値を大きく上回る可能性もあるものの、今回は実績値よりも下方修正した目標値を設定させていただいた。

(委 員) 物件数の減少など、事情は想像に難くないが、一般の方が初めてこの数値を見た時に「どうして下げたのか」と疑問に感じる方もいらっしゃると思う。根拠の提示については検討すべきと思う。

(事務局) KPI 等、数値の根拠の掲載方法については、他の審議会資料等も研究しながら検討させていただきたい。

(会 長) 補足させていただくと、空き家バンクの成約数は不動産流通と同じ市場システムであり、外的要因や経済的な要因などで成約数が変化してくるという面は否めない。また、管理不全空

家等は不意に発生するということもあり、解消されたものとして正確にカウントすることが難しい側面もある。そうした部分も踏まえ、市民の皆様にも納得していただけるような計画になるよう、事務局には研究していただきたい。また、先ほどの事務局の話の中で、空き家バンクの成約数の話がもあったが、利用者登録および物件登録の数は昨年並みをすでに達成している。それらをマッチングすることができないのは、我々のような不動産業界のプロでも、物件を持ち歩いて売りに行くような手法を取ることが難しい時代になってしまっている背景があり、どうしても「待ち」の業務になってしまう。行政の担当課でも精一杯取り組んでいるところではあるが、どうしてもそういった部分が内包されてしまうという部分ではご理解いただきたいと思う。

(委員) 計画案 P.21 基本方針(4) 施策事業の部分にある老朽危険空家解体補助事業について、現時点での制度内容と、例年の申請件数について教えていただきたい。

(事務局) 解体費用の 1/2、上限が 50 万円までとなっている。例年の申請件数は大体 40 件程度だが、予算枠の関係で例年 20 件分の枠で運用しており、今年度分については既に受付を終了している。

(委員) 他の事例として、長野市では補助金の額が上田市よりも多くなっているが、現状の補助額に関する考えを聞きたい。

(事務局) 長野市では解体費用の補助上限額が最大 120 万円となっている。上田市の上限額と比較すると確かに多いが、他の自治体を見れば上田市が極端に低いということもない。また、予算の関係上、仮に上限額を引き上げた場合、枠の数を減らさざるを得ない場合も考えられ、募集が早期に終了してしまうリスクも考えられる。

(委員) 計画案 P.22 基本方針(5) 施策事業の部分にある相続財産清算人・不在者財産管理人制度の活用について、実務経験上、山林などが売却できずにどうにもならないケースがある。市として、こうした問題に対する方策などはあるか。

(事務局) 市でも、相続人不存在の空き家に対する問題意識は強く持っている。そうした中で、できる限り制度を利用して解消していきたいと考えているが、ご指摘の通り、調査を進める中で、空き家以外の財産がたくさん出てきてしまい、清算人業務の完了までかなりの時間が掛かったケースもある。こうした現状を踏まえ、最近では不在者財産管理人制度や、土地所有者不明法に基づく申し立てにより、問題のある空き家のみの清算ができないか、模索しながら取り組んでいる。一方、課題としては裁判所への申し立てにあたり、予納金の予算措置が必要となるが、いつ、どのような事案が発生するか予想が難しく、壁を感じている。

(委員) 計画案 P.14 (1) 空き家発生予防の課題において、「共有名義」という言葉を盛り込むことはできないか。また、(2) 所有者に関する課題において、「空き家に対して強い思い入れがある」という部分を「空き家になった実家に対して強い思い入れがある」に変更することで市民の方の目により留まると考えるが、どうか。

(事務局) 「共有名義」という言葉を盛り込むことは可能であると考え。一方で、「空き家になった実家に対して強い思い入れがある」という書き方にしてしまうと、空き家＝実家という意味になってしまうため、「空き家に対して強い思い入れがある（特に実家）」のような括弧書きの書き方で盛り込むことを検討したい。

4 その他

資料 3 を基に、寺澤主査より説明

令和 7 年 10 月 15 日より、第二次上田市空家等対策計画に対するパブリックコメントを開始予定。
次の開催は令和 7 年 12 月 22 日月曜日の 9 時 30 分を予定。

5 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。