

第3回 千曲市空家等対策協議会 議事録

令和4年11月28日（月）15：00～15：30

1. 開 会

事務局長（課長：洞田）

本日はお忙しい中、お集りいただきありがとうございます。開始時刻となりましたので、只今より、第3回千曲市空家等対策協議会をはじめさせていただきます。司会をつとめま
す、建設課長の洞田と申します。次第に沿って進行いたしますので、よろしくお願
いいたします。

まず、小川会長より挨拶を申し上げます。小川会長、よろしくお願
いいたします。

2. 会長あいさつ

会長（小川市長）

改めまして皆さん、こんにちは。本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして誠に
ありがとうございます。

また、日頃より市の空き家等対策の推進に対しまして、ご理解とご協力を賜り深く感謝
申し上げます。ありがとうございます。

さて、前回の空家等対策協議会で基本理念、基本方針、計画の目標についてご決定して
いただきました。本日はそれらを踏まえ、「施策」「目標指標」「計画素案」について、協議・
検討をお願いいたします。その後、パブリックコメントにより広く意見も求めながら、計
画案としてまとめたいと考えております。

なお、本計画については、今後空き家の増加抑制、利活用をしながら、市民の皆様が安
全安心で暮らしやすく、地域活力の向上を図れるよう、より踏み込んだものにしたいと考
えております。

つきましては、市の現状や世情を踏まえながら、より実効性があり、更に充実した計画
になりますよう、専門的見地からの活発なご意見を賜りたく、重ねてお願
い申し上げます。挨拶とさせていただきます。

事務局長（課長：洞田）

小川会長ありがとうございました。

ここで大変申訳ございませんが、会長につきましては、公務の都合により、これにて退

席させていただきます。

続いて会議の成立について報告させていただきます。本日は8名中、5名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、本協議会が成立していることをご報告申し上げます。

それでは、次に協議事項に入ります。本来であれば会長が議長となりますが、会長は退席いたしましたので、規定により、議長の代わりに、北村副会長にお願いしたいと思います。北村副会長をお願いします。

3. 協議事項

- (1) 空家等対策計画の施策 について
- (2) 目標指標 について
- (3) 計画全体 について

副会長（北村委員）

皆さんよろしくお願いたします。それでは、規定にもとづき、議長として議事進行を行います。

次第3、協議事項。「空家等対策計画の施策、目標指標、計画全体について」

事務局より説明いたします。また、事前質問がある場合は併せてここで回答してください。

事務局（柄沢）

説明の前に、お詫び申し上げます。事前資料を送付した後、資料の修正があり、差替えていただくこととなり申し訳ございませんでした。「資料2」については差替えたものをご覧ください。

本題に入る前に、前回までの協議会の内容を簡単に説明させていただきます。高齢化の進行と世帯数の増加により今後も空き家が増える見込みがあることや、空家法基本指針及びガイドラインに改正があったことから、今年度、計画の見直しを行うことについてご理解いただきました。

また、計画見直しの考え方も、昨年度の調査でわかっている、所有者の課題にとりくむということについてもご了承いただきました。計画見直しの背景や考え方を踏まえ、ご協議いただいた結果、「基本方針」「計画目標」は変更をしないこと、「基本理念」は「専門家団体」を明記することについてご承認をいただきました。

それでは、本日は、空家等対策計画の施策、目標指標、全体についてご意見を頂戴したいと思います。それでは、施策と目標指標、計画全体についてご説明します。説明の流れですが、施策と目標指標は関連する事項となりますので、まず施策と目標指標を説明いたします。説明が終わりましたらご意見をお願いします。その後に、計画全体を通してのご意見をお願いいたします。

それでは、施策と目標指標を説明いたします。施策については、計画目標を達成するために、各課から提出された事業をまとめました。施策等に関係するページは、資料2の32ページから36ページとなります。素案では、各目標ごと、目標を達成するための取組、取組に対する施策、取組めているか確認するための目標指標という流れでまとめているので、その流れで説明いたします。

なお、事前に配布した資料をご覧くださいと思いますので、施策の詳細は時間の都合上割愛させていただきますが、よろしくごお願いいたします。

それでは、目標に対する、取組みと、その施策等を説明します。「目標1 市民協働による管理不全な空家等の発生抑制」。「資料2」の32ページも併せてご覧ください。

それでは、取組みの内容を説明いたします。「空き家の発生抑制」のためには、現在住んでいる家が、空き家になる前に対策することが大切です。そのため、家の所有者が、相談しやすい環境をととのえるために、相談窓口を強化します。

また、遠方の所有者や、高齢の所有者が、簡単に情報を取得できるように、ホームページ、広報誌など様々な媒体を活用し情報を発信していきます。

続いて指標を説明します。「空き家の発生抑制」に関する指標はご覧のとおりです。特に、空き家の所有者は高齢者が多いため、情報発信のツールとして広報誌を今より活用すること、市外在住の所有者も、所有者全体の半数となっているため、空き家所有者の帰省のタイミングに合わせ、年2回のセミナーを開催することを目指します。

つづいて、「目標2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境」について説明いたします。「資料2」の33ページも併せてご覧ください。「目標2 空家等の適正管理による安全・安心の住環境」。この目標を達成するためには長期間空き家の状態にしないことが大切です。そのため「(1) 空き家の早期把握」が必要となります。

また、空き家になり老朽化が進んでしまっても、周囲に悪影響が出る前に対応することが大切なので「(2) 管理不全の解消」についても取組みます。

まず、「(1) 空き家の早期把握」から説明いたします。次のページをご覧ください。まず、目標2の取組「(1) 空家等の早期把握」についてです。長期間、空き家の状態にしないために、早い段階で空き家の情報を把握することが大切となるため、空き家になるタイミングを逃さず対応をしていくことが大切です。空き家になる要因の1つとして所有者の死亡があげられるため、所有者死亡に伴う空き家の届出制度の運用や、相続財産管理人の

申立制度を活用し、長期間放置されるような空き家が増えないよう、空き家の早期把握に努めます。

次に、目標指標を説明します。「空家等の早期把握」に関する取組の目標指標は、相続財産管理人の申立件数とします。今後も、債権管理課や固定資産税係と連携しながら取り組んでいきます。

次に、目標2「(2) 管理不全の解消」について説明しますので、資料2の33ページをご覧ください。空き家になり老朽化が進んでしまっても、周囲に悪影響が出る前に対応することが大切なので、千曲市在住者空き家バンクリフォーム補助金による修繕の支援や、空き家の管理業者の紹介など、市外居住者へ支援をし、所有者自身が管理しやすい環境を整えるための支援を行います。目標指標を次のページで説明します。取組「(2) 管理不全解消」の目標指標はご覧のとおりです。特に、苦情についてですが、ここ数年は1年間に約90件の苦情が寄せられています。「管理不全の解消」の施策に取り組むことで5年後には、苦情の受付件数を、年間60件になるよう取組みを行います。

次に「目標3 空き家の有効活用による地域活力の維持向上」について説明します。空き家を有効活用し、地域の活力を維持するために、早い段階で「(1) 利活用の促進」を行うこと、固定資産税の関係で解体しないなど、土地や家の流通を妨げないように「(2) 除却の促進」を行うこと、地域活力の低下を防ぐため、解体後、更地のままにしておかないために「(3) 跡地の活用」を行い、不動産の流通を促進することが大切です。

「(1) 利活用の促進」から説明します。資料2の33ページをご覧ください。取組「(1) 空き家の利活用促進」について説明します。

その前に1点施策の訂正をお願いいたします。施策③には「信州まちなかりノベーション事業」という県の事業を記載しておりましたが、事業廃止となっておりました。同様の趣旨の施策として「空き家所有者と利用者のマッチング」とさせていただきます。

それでは施策の説明に移らせていただきます。空き家になってから早い段階で、空き家を有効活用するためには、「(1) 利活用の促進」が大切となるため、空き家バンク事業の推進や、空き家バンクリフォーム補助金の交付により、空き家の活用を促します。

また、稲荷山重要伝統的建造物群保存地区内の空き家は、既に半数が老朽化が進んでいるため早期対応が必要です。街並み維持のためにも、空き家を修繕し活用促進に取り組まします。

次に目標指標を説明します。目標指標はご覧のとおりです。特に、重伝建内の空き家の半分は大幅な修繕が必要な状態となっております。活用と街並みの維持ができるように重伝建内の建築基準法の規制緩和を目指します。空き家の利活用促進に関する、施策、目標指標については以上です。

次に取組「(2) 除却の促進」について説明しますので、次のページにお進みください。

解体により住宅用地の特例が解除となり固定資産税が増額となることを懸念し、所有者が解体を行わないケースもあります。土地や家の流通を妨げないようにするためには、「(2) 除却の促進」が必要なので、解体補助など、解体をしたい所有者へ金銭面での支援を行います。指標について説明しますので、次のページに進んでください。目標3「施策(2) 除却の促進」の目標指標について説明します。来年度の4月1日から、千曲市空き家解体・跡地利活用促進事業補助金が開始となります。昨年度の実態調査では、大幅な修繕を必要とする空き家の所有者で金銭面を理由に解体できない所有者が41人いました。この41人が10年間の間に全部解体できることを目指した数値設定にしていますので、所有者への情報発信をしっかりと行い、取組んでいきます。

次に「(3) 跡地の活用」について説明しますので、次のページをご覧ください。説明の前に1点訂正をお願いします。「③民間活用の促進」ですが、当初、「特定空家等にたいして、住宅用地特例を外し、解体を促す」旨の記載がありました。民間活用をする上で、特定空家等に限定する記載は不要ですので、訂正させてください。それでは「(3) 跡地の活用」の説明をします。解体後更地のまま放置されないようにするため「(3) 跡地の活用」を促し、不動産を流通させることが必要なので、「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進事業補助金」などによる跡地活用の促進に取り組めます。

また、地域活力の維持向上のために、空き家や空き地をコミュニティスペースや防災拠点として活用するなど、地域のための活用も検討していきます。目標3の取組「(3) 跡地の活用」の目標指標ですが、解体だけでなく、住宅を建てるところまで活用するケースが毎年1件となるよう、情報発信を行います。説明は以上となります。

全体についてですが、今後、語尾などの細かい修正を行う箇所がありますがよろしくお願いたします。

事務局（飯島）

続きまして事前質問を頂いておりますので、「資料3」に沿って事務局より説明いたしますので「資料3」をご覧ください。「(1) 施策について」「目標1 市民協働による管理不全な空家等の発生抑制」についていただいております。

「施策『窓口の強化』について」の「①相談窓口が外部からわかりやすく公表・明示されるのか」「②のワンストップサービスの体制が整うのか」というご質問についてです。①については、建設課が相談窓口であることをホームページ、広報、固定資産税の納税通知書に同封しているチラシ、セミナー会の時などに、今後も周知して参ります。実情としても今後周知の機会や手段を増やしていきますが、年齢層によって情報を得る媒体も異なりますので、若い人たち対してはSNSやホームページで周知をしていければ良いと思います。

年齢層が高くなってくると、市報や紙媒体の方が比較的に見ていただけると思いますので、回覧板や有線放送など、使っていけたら良いと考えております。

②についてですが、まず建設課で相談を受付、所有者から詳細を聞き取り関係課だけではなく専門家団体に繋げるという流れを確立することで体制が整うと考えております。現在も相談があった際には、窓口で内容をお聞きして掘り下げていきまして、どのようなことにお困りなのか、どういった悩みがあるのかお聞きし、庁内で対応できる内容は関係課に、専門的な知識が必要な場合は関係団体の連絡先などを伝えていきます。

また、一般的なことは建設課の方でできる限りお答えしますが、更に詳しいことを知りたい場合などは所管でなければ責任ある回答ができないものや、わからないものについては、関係部署の職員に来てもらうか、相談者が担当部署へご案内します。案内する場合は建設課の職員が付添っています。専門家団体に連絡しなければいけないケースも漠然とした内容だと質問が難しくなっておりますので、「どんな質問の仕方をすると、専門家の先生達に伝わりやすいのか」「どんな内容を聞けば良いのか」ということをアドバイスし、改めて専門家の先生に相談するようお願いしておりますので、そこは変えずに行っていくたいと思っています。事前質問については以上となります。

副会長（北村委員）

事務局より、施策と目標指標、事前質問について説明がありました。

施策と目標指標にご意見等ございましたら、挙手のうえ、ご発言をお願いします。よろしいでしょうか。

（発言なし）

では、すみません。私の方から1つよろしいでしょうか。

稲荷山の重伝建の建築基準法の規制緩和とありますが、どのようなことを考えているのか、お聞かせいただける範囲で結構ですので、お聞かせいただきたいと思います。

事務局（飯島）

その点については私の方から説明させていただきます。今考えていることは、道路に係る法律が主なものとなっておりますが、その他に2条地域の関係で防火関係の法律も関係してくると思っております。確認申請をとる必要がある工事を行う場合には、現在の基準に適合するよう全て改修しないとイケませんが、そうすると外観を変えなければいけな

くなり、また、重伝建内の建物のほとんどが、道路境界付近に建物が建っていて、屋根が道路に出ているというものが非常に多いです。それを現在の建築基準法に適合させるとすると、屋根を切るとか、建物を引くということになってしまいますが、そうすると重伝建の街並みを守る、建物を守るということから趣旨が外れていってしまうとなりますので、そういったことに係る法律の規制を緩めることで現状を維持できると思います。

また、規制を緩和することで、今住宅である建物が店舗にできたり、活用できたりすると思います。街の活気にもつながり、建物も残すことができますし、お店ができたり活気づけば観光資源として活用できるのではないかと考えています。

当面の課題としては、まず、重伝建内の建物の状況を把握し、緩和しなければいけない条文はどれが該当するか洗い出しをして、それに基づいて事務手続きを進めていきたいと思えます。他の自治体についても、緩和できるすべての条項をやっているのではなくて、自分たちに必要な事だけやっているのが実情ですので、我々も調査の上で必要なものを把握していきたいと考えております。以上となります。

副会長（北村委員）

ありがとうございます。他にになにかご意見ございますか。

無いようですので、素案の施策と目標指標についてご承認いただけますでしょうか。

（発言なし）

はい。ご意見等無いようですので、承認とさせていただきます。ありがとうございます。

それでは次に素案全体を通して、ご意見等ございますか。

（発言なし）

よろしいでしょうか。特に無いようですので、素案についてご承認いただけますでしょうか。

（発言なし）

ご意見等無いようですので、承認とさせていただきます。ありがとうございました。

協議が終わりましたので、進行は事務局に返します。

事務局長（課長：洞田）

慎重にご協議いただき、ありがとうございました。

次に、「次第4 その他」に移ります。

最初に事務局から今後のスケジュールについて報告します。

事務局（飯島）

お手物の資料は前回から多少手を加えたものになります。今日、11月28日が第3回協議会になっておりまして、2番目の赤い印のところになります。その下の黄色い線のところが、前回お諮りしました理念等について、現在パブリックコメントをおこなっているところです。今日、全体についてご承認いただきましたので、それとパブリックコメントが終わり回答が済みましたら、それらをまとめ年明けには全体についてのパブリックコメントを実施したいと考えております。先ほど柄沢の方から説明がありましており若干の訂正と、それと庁内で関係各課に確認依頼をしましたが、メ切を過ぎた後も真剣に見ていただいた結果意見が出ておりますので、それらを含めて12月中旬から下旬の間に全てをまとめ、確認し、パブリックコメントに出したいと思っています。今皆様に見ていただいている資料と細かい部分で変わるところがございますので、訂正版ができましたら、素案の方を委員の皆様にお渡ししたいと思います。その訂正版をパブリックコメントにかけます。

それと併せて適正管理条例ですが、法規審査委員会の中でパブリックコメントを実施するように指導がありましたので、それについては12月の下の方にある黄色い帯になりますが、パブリックコメントを行い30日以上意見の募集期間が終わった後、回答しまとめたいと思います。

協議会に戻りますが、2月頃には全体の素案についての回答を行って最終のまとめに入りますので、それを行った後、2月14日予定の第4回協議会にて報告申し上げたいと考えております。その内容を3月の常任委員会で報告していくと、そういう流れになっております。以上となります。

事務局長（課長：洞田）

今後のスケジュールについては以上となりますが、何かご質問等ございますでしょうか。

（発言なし）

よろしいでしょうか。

ありがとうございます。このスケジュールで進めて行きたいと思いますのでよろしくお願いたします。

それでは全体をとおしてご質問・ご意見等ございましたらお願いします。何かございますでしょうか。

(発言なし)

無いようなので、本日のメニューは以上で終了となります。

それでは、これにて第3回空家等対策協議会を閉会したいと思います。本日はどうもありがとうございました。

15:30 終了