

第2回 千曲市空家等対策協議会 次第

令和4年10月31日（月）10：00～11：30

ことぶきアリーナ千曲 会議室

1. 開 会
2. 会長あいさつ

会長（小川市長）

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。

さて、昨年度に実施いたしました所有者アンケートでは、相続問題や維持管理が困難であるなど、様々な課題が見えてきました。

それら所有者の抱える課題を解決するためには、専門家分野の皆様のご協力が必要であり、普段から高齢者が抱える不安を市へつなげるためには、普段から高齢者と接している方をはじめ、様々な分野の方々のご協力が不可欠です。

その他、稲荷山重要伝統的建造物群保存地区、重伝建、内における空き家対策や協働の推進体制の強化などが求められています。

空家等の発生抑制において、相続問題は重要事項であり、市民の関心も高まっております。今年度は8月11日にセミナーを開催し、10月7日に出前講座を実施しました。

市といたしましても、「千曲市空家等対策計画」の見直しにあたり、今後増えていく空き家の対策について、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、より踏み込んだ計画にしたいと考えています。

つきましては、市の現状や世情を踏まえながら、次期計画がより実効性があり、更に充実した内容になりますよう、専門的見地からの活発なご意見を賜りたくお願い申し上げます。本日は宜しくお願いたします。

事務局長（課長：洞田）

ありがとうございました。

早速協議事項に入りたいと思います。会議の議長は規約により会長が務めることとなっております。小川会長お願いします。

3. 協議事項

(1) 千曲市空家等対策計画（骨子案）について（資料1、2）

- ①基本理念について
- ②基本方針について
- ③計画目標について

会長（小川市長）

それでは、要綱にもとづき、議長として議事進行を行います。

それでは、「3 千曲市空家等対策計画 骨子案について」、事務局より説明いたします。事務局お願いします。

事務局（柄沢）

それでは説明させていただきます。

本日は、本計画の骨組みとなる「基本理念」「基本方針」「計画目標」について、ご協議・ご承認をいただきたいと存じます。計画見直しの背景と、所有者の課題を説明させていただいた後、基本理念や基本方針、計画目標について説明させていただきます。それぞれ、関連する事項となりますので、一連の説明をさせていただいた後、ご協議いただきたいと存じます。

それでは、計画見直しの背景 から説明させていただきます。

資料1、「千曲市空家等対策計画（骨子案）」のページ番号2「計画見直しの背景」をご覧ください。計画見直しの背景を説明します。高齢化が進んでいること、世帯数が増えていることを併せて考えると、今後も空き家は増加することが予想されるため、空き家対策が重要となります。また、国でも、令和3年度に空家法の基本指針やガイドラインを改正し、「空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組みを強力に推進する必要がある」と考え方を示しています。ガイドラインなどの改正により、危険な空き家を「特定空家等」に認定する基準も緩和されましたし、空家等対策の取組み体制に「NPO法人等との団体」の連携が追記されました。以上の背景から市の体制の強化や、計画の見直しが必要となりました。次にお進みください。

所有者の課題 について説明いたします。「資料2 千曲市空き家等対策計画 骨子案 30 ページ」をご覧ください。所有者の課題の内容をまとめたものになります。現行計画では、「空き家対策の一般的な課題」を取組む内容でしたが、見直し後の計画では「所有

者が抱える課題」に取り組む計画にしたいと考えているため、昨年度、実態調査を行い、所有者へのアンケートを行いました。アンケートからわかった所有者の主な課題は「相談先がわからない、わかりづらい」「高齢のためネットやSNSの発信では空き家対策の情報を収集しにくい」「再建築不可と言われた。今後どうしたら良いか相談に乗ってほしい。」「解体したいが、費用が工面できない。」「空き家を解体すると税金があがるので壊していない」ということでした。次にお進みください。

所有者の課題を整理すると、現行計画にある一般的な課題と、大きな差がないことがわかりました。そのため、現在の計画の目標にむかって、現在の基本理念や基本方針でとりくむことで、所有者が抱える課題を解決できると考えています。目標などは変わりませんが、千曲市の所有者が抱える具体的な問題にアプローチし、本日お諮りする内容を踏まえ、より細やかな施策を展開したいと考えています。基本方針、基本理念、基本目標の詳細を説明させていただきます。次にお進みください。

①基本理念Ⅰ、基本理念の説明をします。「資料2 骨子案の31ページ」にあたります。基本理念は、内容は変わりませんが、計画に記載する際の表記の方法を変えたいと考えています。現行計画では「所有者」「市民・地域団体」「市」の3者で構成していました。「市民・地域団体」には専門家団体等の皆様も含まれていましたが、計画見直し後は、「市民・地域団体」と「専門家団体」をわけ、「所有者」、「市民・地域団体」「専門家団体」「市」の4者の構成へ表記を変えたいと考えています。次におすすみください。

4者の構成へ表記を変更する理由としましては、所有者からの相談や所有者が抱える課題のほとんどが、専門的なことだからです。売却や解体、活用の際にネックになる相続問題に対するアドバイスは、市の職員では十分に行えないので、今まで以上に、専門家団体の皆様のお力添えが必要と考えます。そのため、「市民・地域団体等」の中に含まれていた専門家団体の皆様を分けて表記させていただきたく、4者の構成に変更したいと考えています。次におすすみください。

次に、②基本方針1について説明します。「資料2 32ページと33ページ」にあたりますが基本方針は現行どおり、「管理不全な空家等の発生抑制」「空家等の適正管理の促進」「空家等の有効活用」の3つの方針で空き家対策に取り組めます。次のページにおすすみください。

基本方針を変更しない理由としては、2つあります。まず1つめ、「所有者の課題②」で説明したとおり、所有者の課題を整理すると、現行計画にある一般的な課題と、大き

な差がないことがわかったため、現行の基本方針を変更しなくても課題を解決できると考えます。次に2つめの理由ですが、先ほどの「計画見直しの背景」で説明したとおり「空家等の発生抑制」「除却」「利活用等の取組み」という、空き家対策における基本的な考えは変わっていませんので、当市の基本方針も現行通りとしたいと考えております。最後に計画目標について説明いたします。次のページにおすすみください。

③計画目標Ⅰ、引続き「資料2 32ページと33ページ」にあたりますが、計画目標は冒頭で説明したとおり、現行計画にある一般的な課題と、所有者が抱える課題に大きな差がないため、「目標1 市民協働による管理不全な空家等の発生抑制」「目標2 空き家の適正管理による安全・安心の住環境」「目標3 空家等の有効活用による地域活力の維持向上」の3つの目標に向かって空家等対策に取り組みたいと考えています。次にすすんでください。

また、空き家問題の解決は、まちづくりにもつながります。総合計画の5年後の目指す姿に、「建築物などが次の世代に円滑に継承されるよう市民などに周知、啓発され、新たな空家等の発生が抑制されるとともに、危険空家等の除却およびリノベーションなどによる利活用が進んでいます。」とあります。空家等対策計画の目標1で「次の世代に円滑に継承されるよう市民などに周知、啓発」という内容、目標2で「危険空家等の除却」、目標3で「リノベーションなどによる利活用」まちづくりの目標も達成できると考えるため、まちづくりの視点からも、目標の修正や追加は不要と考えました。一連の説明は以上となります。

会長（小川市長）

事務局より、基本理念については、『所有者』『市民・地域団体等』『市』の3者構成から、『所有者』『市民・地域団体等』『専門家団体』『市』の4者構成に表記をかえること、基本方針と基本目標については、「現行計画どおりとしたい」と提案がありました。

このことについて、ご意見ありますか。ご発言いただく際には、挙手の上発言お願いします。

加藤委員

専門家団体を明確化とあるが具体的にどのように変化するのでしょうか。まだ、具体化していないとは思いますが、どんな感じになるのか教えてもらえればと思います。

事務局（柄沢）

専門家団体の皆様をお願いしたいことですが、今事務局の方でイメージしているのは、事例としては長野市の事例があるので、皆さんの団体で長野市にご協力されている場合はイメージしやすいと思いますが、市と皆様と協定を結んで相談窓口の強化を図りたいと考えています。長野市さんの例で言うと、所有者の方から相談を受けた際に、所有者の課題に応じて専門家の皆様を集めさせていただいて、個人のための相談会を開くというイメージです。複数というのは例えば、「お家を売りたいんだけど、相続問題がうまくいってなくて…」という場合は、司法書士会や宅建協会の方にご協力いただくということを、まず、第一段階としては考えています。

加藤委員

ありがとうございます。

会長（小川会長）

他に何かご意見ありますか。

無いようですので、事務局の提案どおり「基本理念」は表記の変更、「基本方針」「計画目標」は現行計画の内容でご承認いただけますでしょうか。

（協議委員同意）

ご意見等が無い様なので、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）

ご協議ありがとうございました。本日承認いただいた内容で計画を進めさせていただきます。次の報告事項に移らせていただきます。次第4（1）千曲市空き家等解体・跡地利活用促進事業補助金、空き家条例について報告申し上げます。よろしくお願いたします。

4. 報告事項

- （1）千曲市空き家等解体・跡地利活用促進事業補助金、空き家条例について
 - ①市の条例と特措法との関係（資料3）

②新規策定予定補助金（資料4）

事務局（係長：飯島）

市の条例と特措法について事務局より説明したいと思います。着座にて失礼します。資料3になります。

市の条例と特措法につきまして、前回の協議会でも説明しましたが、より整理して考えを説明したいと思います。条例を制定した後についてですが、今後空き家の認定について条例に基づく認定、それに基づく助言・指導を主として進めて行きたいと考えております。それが①のルートとなりまして、どういうものを想定しているかというところになります。「法に基づく特定空家等に認定されないが、管理不全の状態で見隣に影響を与えているもの」を想定しています。住宅そのものや、敷地の状態など、点数化し一定数以上のものを認定し、協議会に諮っておりますが、そこにいたらない、点数は比較的低いが周辺に影響がでるものというものを対象にしたいと考えております。②のルートにつきましては、いままでどおり法に基づく特定空家等に認定されたものを進めていくやり方となります。ルート②について、①で進めているものについて、時間の経過など状況の変化によって評価しなおしたところ、点数が悪くなり、特定空家等に認定するに至ったものは振り替えて進めていきたいと思っております。次のページをお願いします。

わかりやすくなるように写真で事例を用意しました。左側にあるのが法に基づく特定空家等に認定した場合、建物の状況も悪く周辺への影響が大きいだらうという事例になります。右側については条例に基づく特定空家等に認定されたものになっていて、家等ではなくて、草等が繁茂して周囲に影響が出ているものになります。

続きまして、次のページも事例になりますが、左側は倒壊してきている建物で非常に危ない建物なので、これは認定して進めて行った方が良くないんじゃないかと、右側は建物もそれほど傷んでいなく敷地も草木もそれほど伸びていんですが、屋根裏が劣化して飛んでいきそうになっているということで周囲が危険を感じているものについて、進めていけるものとなります。また、こういったものを助言等進めて行く中で、緊急措置等が必要となれば緊急安全措置ということで、随時、同意を得て進んでいけるようになります。次のページです。

条例に基づく審査会というものも設置するようになっていまして、組織の違いというのを説明したいと思います。左手の特別措置法に基づくというのが本日お集り頂いている組織となりますけれども、会長が市長となっております副会長は会長の指名によるものと

なっております。

条例に基づく審査会というものは、会長、副会長とも委員の皆様から互選されて決めていくものとなります。委員さんの構成につきましては、現在お願いしている皆さんに審査会の委員をお願いしたいと考えております。というのも、さきほど説明したとおり、案件の内容を審査会で進めていたものが、協議会で進めるようになる場合もあるため、協議会の委員の皆様が初めて知るとなるのも混乱を招いてしまいますので、同一のもので、内容をよく知っているということで進めやすくなると思いますので、同じ方をお願いしたいと考えております。条例と特措法の関係については以上となります。

続きまして、補助金の説明の方にうつります。前回で補助対象となるものについてご意見いただきましたので、その点について整理しました。前回空き家バンクに登録し、1年以上売れなかったものを登録すると提案させていただきましたが、それについて誰も買わないような値段で（高額で）登録して1年後解体補助を使うというテクニックを使った場合どうするかというお話がありまして、防御策の良い案が浮かびませんでしたので、一旦その件は対象外としまして、接道がとれていない建物を対象としました。今現在、相談がある空き家がある中で、道路等に接していない状況から確認申請がとれないという住宅がありまして、そういったものについては解体という選択肢を選べるよう考えました。耐震性についても、前回の意見の中でどのように判断するのかというお話がありまして、今想定しているのは耐震診断の結果によるもの、それと昭和56年以前の建築であることがわかるものとします。登記や確認申請を想定していますが、他にも（固定資産税の）課税明細など、昭和56年以前の建物であることが証明できるものがあれば良いと思っています。こちらについては以上となります。

事務局長（課長 洞田）

ただ今の説明でご質問等ございましたらよろしく申し上げます。

よろしいでしょうか。ありがとうございます。次に（2）特定空家等の認定について報告をいたします。

（2）特定空家等の認定について

事務局（柄沢）

簡単な報告となりますが、1件特定空家等について報告いたします。野高場地区でス

ズメバチに刺されてしまったという事案が発生しました。今までの方法で言うと、建物の危険性を前提に実施してまいりましたが、今回ズメバチに刺されたという人の命に係わる事案が発生しましたので、建設課の方で特定空家等に認定し指導する準備を行っておりますので、報告申し上げます。

事務局長（課長：洞田）

ただいまの説明について、何かご質問があればお願いします。

ありがとうございます。それでは次第の5番 その他ということで、今後のスケジュールについて事務局より報告します。事務局お願いします。

5. その他

今後のスケジュール（資料5）

事務局（係長：飯島）

説明します。資料5がスケジュールとなります。赤い色が協議会です。黄色がパブリックコメント、青が議会等となっています。本日、10月31日協議会、次回の協議会がこちらとなっております。今日の内容についてパブリックコメントを実施し今後進めていきますが、意見の募集期間が30日間以上と決まっておりますので、約1か月間募集を行います。次回第3回協議会を11月25日に行います。ここでは、施策など全体部分についてご協議いただきたいと思います。問題なければ、（基本理念、基本方針、基本目標の）パブリックコメント結果と併せまして、最後に全体のパブリックコメントを実施します。こちら30日以上パブリックコメントを実施し、回答・意見集約を行います。それが済みましたら最終的にまとまったものを2月の中旬に協議会を開催し報告させていただきます。その後、建設経済常任委員会の方に報告するというスケジュールを考えております。

条例の方も説明しておきますと、現在法規審査委員会にかけている段階となっております。議会を経て、年度内いっぱいを周知期間とし、条例・解体補助が4月から開始できるように考えています。

事務局長（課長：洞田）

今後のスケジュールについて、説明させていただきました。これについて何かご意見等ございますか。よろしいでしょうか。パブリックコメントにつきましては、まちづくり条例等で期間が決まっておりますので、そのとおりに進めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、次回なのですが、先ほどのスケジュールであった 11 月 25 日に第 3 回目を開催させていただきます。その中では、目標数値の設定と詳細の施策、計画全体についてご協議をいただきたいと考えています。詳しいことについては、後日、文書で差し上げたいと思いますのでよろしくお願いします。以上で本日のメニューは全て終了となりました。以上で第 2 回空家等対策協議会を…

風間委員

すみません。どこで話題にしたらいいかわからなかったのです。1 ついいですか。

中野市で空き家空き地全て 1 案件 100 円で売り出したら、問合せがあったと。所有者が誰が売却するか決めるというニュースがあったが、それは千曲市としてどうお考えなのかとか、千曲市でもあてはまるのかとか、お伺いしたい。

事務局長（課長：洞田）

新聞にも出ていて、魅力は広さということで出ていましたが、そのことでということですね。事務局お願いします。

事務局（係長：飯島）

私たちの方でも新聞記事を以前から見ていて、びっくりしているところなのですが、宅建協会の皆さんに相談した時に、千曲市はそこまでしないとどうにもならないという案件が少ないそうで、今後増えてきた空き家の状況を見て、中野市のような取り組みを検討しなければいけないなと感じてはいるところですが、更地になればニーズも出てくると思うので今のところは解体補助で対応したい。所有者や市民からの問合せを受けて考えて参りたいと思います。

事務局長（課長 洞田）

よろしいでしょうか。失礼いたしました。全体を通して皆さんいかがでしょうか。それでは、第 2 回空家等対策協議会を閉じさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。