

## 第 2 回茅野市空家等対策協議会次第

日時 令和 6 年 3 月 13 日 (水)  
午後 1 時 30 分～午後 3 時 30 分  
場所 市役所 7F 704 会議室

### 1 開会

### 2 市長あいさつ

### 3 協議事項

(1)協議会の会議の公開について

【資料 1】

(2)県の空家等対策事業について

(3)令和 5 年度茅野市空家等対策事業について (報告)

・認定済み特定空家(全 7 件)進捗報告

【資料 2】

・空き家なんでも相談会・ミニセミナー開催報告

【資料 3】

・空き家調査と所有者への意向調査

【資料 4】

(4)令和 6 年度茅野市空家等対策事業取組計画について

【資料 5】

・茅野市空家等対策促進事業補助金について

・茅野市空き家バンクの開設運営について

・地域おこし協力隊員による空き家マッチング事業

### 4 その他

### 5 閉会

## 茅野市空家等対策協議会委員名簿

No	構成員	団体名	委員氏名	役職	勤務先等	勤務先役職
1	会長(市長)		今井 敦			
2	司法書士	長野県司法書士会	青井 慎吾		山のふもとの司法書士事務所	
3	宅地建物取引業者	茅野原宅地建物取引業協会	伊東 信二		信州土地建物(株)	代表取締役
4	不動産鑑定士	(一社)長野県不動産鑑定士協会	矢崎 敏臣		(株)都市不動産鑑定事務所	代表取締役
5	土地家屋調査士	長野県土地家屋調査士会	間島 恭子	会員		
6	建築士	(公社)長野県建築士会諏訪支部	石田 讓	茅野地区長	シールペイント(株)	代表取締役
7	自治会役員	ちの地区コミュニティ運営協議会	小池 義一	会長		
8	特定行政庁	諏訪建設事務所	宮澤 文夫	建築課長		
9	警察署員	茅野警察署	石井 聖文	署長		
10	消防署員	茅野消防署	宮坂 勝幸	署長		

## 事務局

No	役職	氏名
1	都市建設部長	岩崎 研二
2	都市計画課長	宮崎 正樹
3	住宅係長	五味 健太郎
4	住宅係主査	竹村 暁
5	会計年度職員	柿澤 亜由
6	地域おこし協力隊員	松尾 妙子

## 審議会等の会議の公開について

### I 審議会等の公開の理由

審議会等の会議を公開することにより、その審議状況を市民に明らかにし、審議会等の透明性の向上を図るとともに、市民の市政への理解と信頼を深め、もって公正で開かれた市政を実現するため、「茅野市審議会等の会議の公開に関する要綱」を定め、平成22年度から、審議会等の会議の一般への公開及び会議録の公開を実施しています。

### II 審議会等の公開に関する基準等

審議会等の公開に関する基準等については、以下のとおりとします。

#### 1 対象とする会議（要綱第2条）

地方自治法第138条の4第3項の規定により設置された附属機関（法律又は条例の定めるところにより設置された審査会、審議会等）

（例）茅野市情報公開・個人情報保護審査会、茅野市特別職報酬等審議会、茅野市都市計画審議会、茅野市環境審議会、茅野市空家等対策協議会など

#### 2 会議公開の原則（要綱第3条）

審議会等の会議は、原則として公開とします。ただし、法令等により公開することができない場合、茅野市情報公開条例に規定する非公開情報に該当する事項の審議等を行う場合、会議の公開が公正かつ円滑な議事運営に支障を生じる場合については、非公開とすることができます。（具体的には、III 審議会等を非公開とする基準を参照。）

また、審議会等の会議を公開とするか、非公開とするかは、当該審議会等において検討し、決定します。（要綱第4条）

#### 3 会議開催の事前公表（要綱第5条）

会議を開催するにあたり、その開催日時、開催場所、議題等を事前に公表するものとします。公表の方法は、茅野市役所掲示板への掲示及びホームページへの掲載とします。

#### 4 公開の方法等（要綱第6条）

会議の公開は、会議の傍聴を希望する者に、当該会議の傍聴を認めることにより行うものとします。傍聴に定員を設ける場合は、原則として先着順に傍聴を認めるものとします。

#### 5 会議録の作成等（要綱第11条）

会議終了後、速やかに会議録を作成し、一般に公表することとします。公表の方法としては、ホームページへの掲載、担当課における閲覧とします。

なお、会議録の公開の前に、会議録を審議会等の委員に送付し内容の確認を行います。

#### 6 運用状況の報告及び公表（要綱第13条）

1年に1回、会議公開の運用状況を取りまとめ、公表するものとします。

### III 審議会等を非公開とする基準

#### 1 法令等の規定により会議を公開することができないと認められる場合

（要綱第3条第1号）

（例）公平委員会における口頭審理の非公開（人事院規則第30条第3項）など

#### 2 茅野市情報公開条例第6条各号に掲げる情報に該当する事項の審議等を行う場合

(要綱第3条第2号)

- (1) 法令の規定により明らかに公開することができない情報  
(例) 公判開廷前の訴訟に関する情報(刑事訴訟法第47条)、児童相談所において相談、調査等をしたことにより知りえた情報(児童福祉法第61条)など
  - (2) 個人に関する情報で、特定の個人が識別され、または識別され得るもの  
(例) 戸籍等に関する情報(氏名、性別、生年月日等)、経歴に関する情報(学歴、職歴等)、心身に関する情報(障害程度等)、能力・成績等に関する情報(学業成績、勤務成績等)、財産・収入状況に関する情報(資産状況等)、思想・信条に関する情報(信仰、宗教等)など
  - (3) 法人その他の団体に関する情報等で公開することにより法人等に不利益を与えることが明らかであると認められるもの  
(例) 生産・技術等に関する情報(製造工程、原材料の種類・使用量等)、事業活動・営業活動等に関する情報(取引先、受注経路等)、社会的信用を損なうと認められる情報(法人等に対する評価に関する情報等)、経理・人事・労務等内部管理に関する情報(従業員名簿、採用状況等)など
  - (4) 国又は地方公共団体からの協議又は依頼に基づいて作成し、又は取得した情報で、公開することにより、国等との協力関係を著しく害するおそれがあるもの  
(例) 国等が公表するまで公表してはならないとされている情報(国等の計画素案、国等の用地処分案等)など
  - (5) 市の内部等における審議、調査等に関する情報で、公開することにより当該審議、調査等の公正かつ円滑な実施に著しい支障を生ずるおそれのあるもの  
(例) 未成熟な情報であって、市民に不正確な理解や誤解を与える恐れのある情報、公開することにより、情報提供者との信頼関係を損なうなど以後の資料収集を著しく困難にする情報など
  - (6) 市等の事務事業の性質上、公開することにより、当該事務事業の公正かつ円滑な実施に著しい支障を生ずるおそれのあるもの  
(例) 公開することにより当該事務事業を実施する目的が失われる恐れのある情報(実施前の試験問題、検査等の計画に関する情報等)、公開することにより反復・継続する同種の事務事業の公正かつ円滑な執行を著しく困難にさせるおそれのある情報(入札実施前の予定価格、過去の損失補償等に関する情報等)など
  - (7) 人の生命、身体及び財産の保護等公共の安全の確保のため、公開しないことが必要と認められる情報  
(例) 犯罪の捜査、予防等のため公開しない情報など
- 3 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生じることが明らかに予想される場合(要綱第3条第3号)
- (例) ・会議開催の阻止や審議への介入などの障害が現実のものとして存在するか、そのような危険が予測される場合
- ・審議会等の委員や関係者の生命、身体及び財産に損害が及ぶおそれがある場合
  - ・傍聴者からのヤジ等により、審議会等の委員の自由な発言ができないおそれがある場合
  - ・公開することにより審議する事務事業の実施の目的を失わせるような場合

## (3)令和5年度茅野市空家等対策事業について(報告)

## 認定済み特定空家(全7件)進捗報告

NO	進捗	課題	今後の展開	地区	特定空家等認定年月	H25ランク	R4ランク	対応状況詳細(R6.2現在)
1	解消	・建物の老朽化 ・相続人間で解体に対する考 え方の相違	所有者へ 解消動きかけ	ちの	令和2年3月	D 185/315	D 150/315	<b>危険除去済み</b> 老朽化した建物の一部除却実施。残りの建物は相続人が活用予定。残存建物については、屋根を銅板屋根でふき替えており、建物の危険除去は対応済み。夏場は湿度の繁茂で近隣から苦情が寄せられるが、 <b>相続人と連絡が取れる状況。速やかに対応して</b> もらえる。
2	解消	・建物の老朽化	所有者へ 解消動きかけ	塚原	令和元年10月	D 165/315	-	<b>除却済み</b> 対応完了(解体済み)本件解消に至ったポイント。所有者へ改善対応を促した。建物解体ローンが組めることを案内。結果、ローン実行によって解体に至った。
3	解消	・火災により建物倒壊危険性 高 ・相続放棄によって管理人不在	相続財産 管理人選任	宮川	令和2年7月	C 100/315	-	<b>除却済み</b> 相続人不存在確認済(相続財産管理人制度を利用して)行政代執行の略式代執行が可能。 令和3年相続財産管理人を選任し、売却及び解体を実施。
4	解消に向けた動き	・敷地内樹木繁茂 ・土蔵の倒壊危険 ・母屋へ動物が侵入しており 不衛生 ・相続放棄によって管理人不在	相続財産管理 人選任	玉川	令和2年3月	D 315/315	-	相続人全員の相続放棄案件。近隣住民及び区から度重なる改善依頼有。土蔵の屋根が一部崩落しかかっており、隣家に被害が想定されたため、事務管理に基づいて令和3年12月に危険箇所の屋根を一部切除実施。令和4年度予算化により、令和4年6月相続管理人選任申立実施。同年7月、五味弁護士選任。 <b>相続人の一人が、相続放棄前に土地を売却していたため、除却費用の一部を請求し、支払いがされたため、除却に向け対応中。</b>
5	対応中	・敷地内樹木繁茂 ・空き家の適正管理がなされ ておらず老朽化進行	所有者へ 解消動きかけ	玉川	令和元年10月	B 15/315	B 15/315	不動産会社が売却に向けて進めている。敷地内樹木が繁茂していることから、所有者に働きかけた結果、R3敷地内樹木伐採完了。 R6.9 区から湿度の繁茂とハチの巣の駆除対応の苦情が寄せられた。売却を担当している不動産会社から所有者に連絡を取り、対応を依頼した。市から適正管理通知を発送。 <b>R6.2 建物内部に残置物があり、買手が見つからない状況。不動産会社が、所有者に対し残置物処分と建物解体費用の見積りを提示し、解体の方向で対応中。</b>
6	対応中	・敷地内樹木繁茂 ・空き家の適正管理がなされ ておらず老朽化進行 ・敷地内ゴミ散乱不衛生 ・長年近隣トラブル	相続人へ 解消動きかけ	泉野	令和2年3月	-	C 115/315	<b>R3所有者死亡。R4相続人が売却した。相続人が売却に向けて対応中。近隣住民と相続人が直接連絡を取れる状況にあり、樹木伐採等の依頼があれば相続人が対応している。定期的に相続人と連絡を取っており、進捗状況の聞き取りを行っていている。相続登記が完了し、売却や解体について司法書士と相談しているとの回答。</b>
7	解消	・建物の老朽化 ・相続人が海外居住	所有者及び不在者管理人(弁護士)へ 解消動きかけ	金沢	令和元年10月	C 110/315	C 110/315	<b>除却済み</b> 原村にある相続人の土地建物が売却され、除却費用に充てた。建物が建てていた敷地は道路敷きであったため、除却後建設課にて整備を行う。

## 茅野市空き家なんでも相談会・ミニセミナー開催報告

## 第 26 回空き家相談会

令和 5 年 9 月 21 日 (木) 議会棟大会議室

## 1. 相談会 (14:10~16:00)

(1) 今回の相談員・・・朝倉 寿美子、牛山 恵一(宅建協会) 稲田 英樹、松山 慎司(協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数・・・6 組

(3) 相談結果

地区	行政区	相談員		H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	相談結果
		宅建	部会員等			
ちの	仲町	朝倉	稲田	-	C	解体希望。隣接地の土地を借りないと解体できないので所有者に聞いてもらう。
ちの	仲町	朝倉	稲田	-	B	奥の建物が相続されていない。まずは相続手続きを。
米沢	塩沢	牛山	松山	C	D	農地もあり。家と一緒に処分をおすすめ。近所に土地を探している人がいないか聞いては。
玉川	神之原	牛山	松山	-	B	私道の相続をしないと売却できない。解体見積りを提出する。
ちの	横内	牛山	松山	-	C	現状のままの売却も可能性あり。方向性決まったら相談員に連絡を。
豊平	上古田	朝倉	稲田	-	B	再建築が厳しい場所なので建物付きの方が売れる可能性あり。境界立会いが必要。

## 2. 相談会開催時の様子



## 第 27 回空き家相談会・ミニセミナー

令和 5 年 10 月 19 日(木) 8 階大ホール

## 1. ミニセミナー(13:30~14:30)

## (1) テーマ

## ● 「建物解体費用の推移」～価格高騰の背景～

講師 田代 省吾 部会員(協同組合長野県解体工事業協会)

## ● 「不動産相続のあれこれ」～相続登記の義務化を前に知っておきたいこと～

講師 青井 慎吾 部会員(長野県司法書士会諏訪支部)

(2) 参加者：空き家所有者、部会員、市職員等・・・合計 51 名

## 2. ミニセミナー開催時の様子



## 3. 相談会(14:30~16:00)

(1) 今回の相談員・・・北原 亨、両角 智男(宅建協会)、青井 慎吾(長野県司法書士会諏訪支部)

(2) 相談者数・・・3 組

(3) 相談結果

地区	行政区	相談員		H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	相談結果
		宅建	部会員等			
ちの	塚原	両角	青井	-	-	隣接の人に低価格での売却を打診してみる。
宮川	茅野	両角	青井	-	-	部屋数が多い家なので、需要があるのは大家族とか？
玉川	小泉	北原		-	-	売却相談している業者さんと売却価格の見直しを。

## 4. 相談会開催時の様子



## 第 28 回空き家相談会

令和 5 年 11 月 16 日(木) 議会棟大会議室

## 1. 相談会 (14:10~16:00)

(1) 今回の相談員・・・ 相澤 伸、渡邊 新(宅建協会)、青井 慎吾(長野県司法書士会諏訪支部)  
 稲田 英樹(協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数・・・5 組

(3) 相談結果

地区	行政区	相談員		H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	相談結果
		宅建	部会員等			
玉川	山田	相澤	-	-	B	息子と相談する。売却、1/2を売却、賃貸、一部賃貸のどれか。
ちの	城山	相澤	-	-	B	現地確認後、評価額を提示する。
金沢	金沢台	渡邊	青井	-	B	相続登記し境界立会いで隣家の越境確認。その後どうするか考える。
金沢	金沢下	渡邊	稲田	-	-	R6.4以降に解体見積りを依頼する。解体後の土地は売却しない。
ちの	茅野町	渡邊	稲田	C	C	境界立会いし接道義務満たしてるかどうかで考える。(売却か解体か)

## 2. 相談会開催時の様子





## 第 29 回空き家相談会

令和 5 年 12 月 21 日(木) 玉川地区コミュニティセンター

## 1. 相談会 (14:10~16:00)

(1) 今回の相談員・・・朝倉 寿美子、篠原 竜馬(宅建協会)、青井 慎吾(長野県司法書士会諏訪支部)  
松山 慎司(協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数・・・4 組

(3) 相談結果

地区	行政区	相談員		H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	相談結果
		宅建	部会員等			
豊平	豊平泉	朝倉	青井	-	C	相続登記が必要。現状のまま田んぼ付で売りに出してみる。
泉野	下槻木	篠原	松山	-	-	解体見積りを依頼する。相談者の都合のいい日を連絡する。
宮川	坂室	篠原	松山	C	C	解体見積りを依頼する。相談者の都合のいい日を連絡する。
米沢	北大塩	朝倉	-	C	C	隣家に低価格で売却の相談をしてみても？又は資材置場とか？

## 2. 相談会開催時の様子



## 第 30 回空き家相談会

令和 6 年 1 月 26 日 (金) 議会棟大会議室

## 1. 相談会 (13:30~15:20)

(1) 今回の相談員・・・伊東 信二 (宅建協会)、松山 慎司 (協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数・・・3 組

(3) 相談結果

地区	行政区	相談員		H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	相談結果
		宅建	部会員等			
米沢	北大塩	伊東	稲田	-	B	現地確認し売却価格提示する。
米沢	埴原田	伊東	-	-	B	解体見積り依頼。
玉川	穴山	伊東	稲田	D	D	解体見積り依頼。相談部会員から隣地所有者にいないか聞いてみる。所有者から活用希望者に進捗を確認する。それらを総合的に判断し方向性を考える。

## 2. 相談会開催時の様子



## 第 31 回空き家相談会・ミニセミナー

令和 6 年 2 月 15 日 (木) 8 階大ホール

## 1. ミニセミナー (13:30~14:40)

(1) テーマ

● 「今すぐできる実家の片付け」～空き家にしないための準備～

講師 熊谷 一子 氏

整理収納アドバイザー、2級建築士、インテリアコーディネーター

(2) 参加者：空き家所有者、部会員、市職員等・・・合計 64 名

過去のミニセミナー  
の動画はこちらから  
ご視聴いただけます

## 2. ミニセミナー開催時の様子



## 3. 相談会 (14:30~16:00)

(1) 今回の相談員・・・ 朝倉 寿美子、矢崎 健太郎(宅建協会)、稲田 英樹、黒岩 勇(協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数・・・4 組

(3) 相談結果

		相談員				相談結果
地区	行政区	宅建	部会員等	H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	
米沢	塩沢	朝倉	稲田	-	C	現状接道しているか確認する。西側の土地を売ってもらえるか所有者に聞いてみる。進捗あれば相談員に連絡する。
豊平	下古田	-	稲田	C	C	来週現地確認、解体・残置物処分見積り提出する。今後のやり取りは現所有者と。
豊平	御作田	矢崎	黒岩	-	-	相談者の意向は解体。古民家の利活用も提案。方向が決まれば相談員に連絡する。
ちの	塚原	矢崎	黒岩	C	C	車入れないので、解体費用高くなる。近隣でもらってくれる人いないか。進捗あれば相談員に連絡する。

## 4. 相談会開催時の様子



## 今後の空き家相談会日程

3月21日(木曜日) 茅野市空き家なんでも相談会 議会棟1階大会議室

3月22日(金曜日) 新井区空き家なんでも個別相談会 新井区公民館

主催：新井区 共催：茅野市、茅野・原宅地建物取引業協会

## 空家調査と所有者への意向調査

## 令和4年度空家調査結果

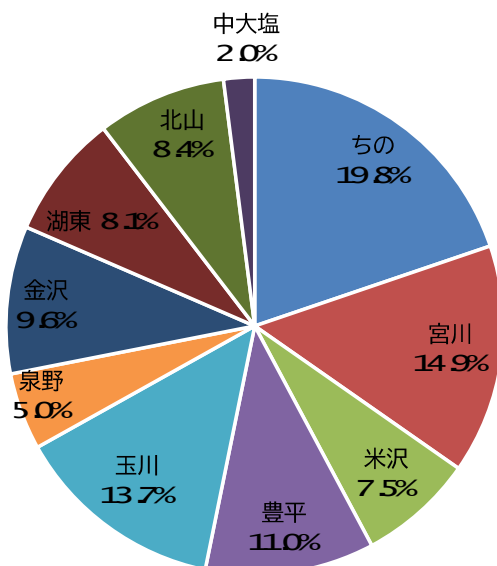
令和4年8月から11月にかけて、白樺湖、車山、蓼科地区及び別荘地域を除いた茅野市全域にある空家と思われる建物について、「地方公共団体における空家調査の手引き(国土交通省)」に沿って、老朽度、危険度という観点から外観調査を実施しました。

具体的には1年以上水道の利用のない建物や、市で把握している空き家リストから空家と思われる建物など1,062戸を対象として現地調査を行った結果、空家と思われる建物が936戸ありました。平成25年度の空家調査の結果と比較すると、236戸の増加となりました。

茅野市空家調査集計表

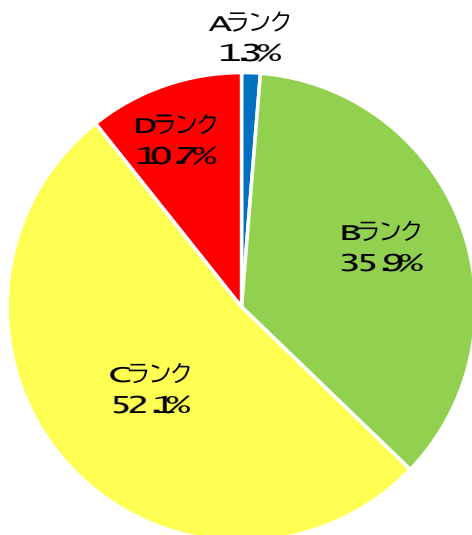
地区	調査箇所数(a+b)	老朽度・危険度ランク別空家個数					除外した個数(b)※
		A	B	C	D	計(a)	
ちの	212	2	96	83	4	185	27
宮川	156	1	54	65	19	139	17
米沢	75	1	37	23	9	70	5
豊平	115	1	22	65	15	103	12
玉川	146	6	46	70	6	128	18
泉野	52	0	6	32	9	47	5
金沢	96	0	37	44	9	90	6
湖東	95	1	19	50	6	76	19
北山	92	0	19	40	20	79	13
中大塩	23	0	0	16	3	19	4
総計	1,062	12	336	488	100	936	126

茅野市空家調査地区別割合



※空き地、居住中、売家、店舗等は除外

老朽危険度ランク別割合



老朽度・危険度のランク

ランク	状態	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能(または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない(多少の改修工事により再利用が可能)	1~30点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)	31~149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い(解体が必要と思われる)	150点以上

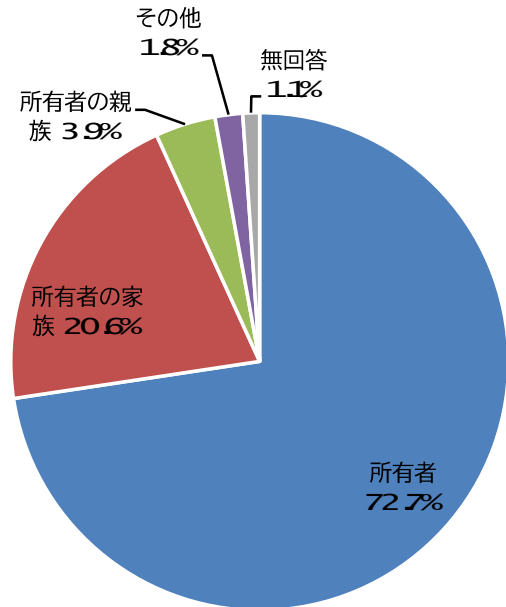
(315点満点)

## 空き家所有者への意向調査(令和6年2月29日現在)

令和4年度に実施した、空き家の外観調査の結果、空き家と思われる建物936戸の所有者に対し意向調査を実施しました。所有者及び送付先がわかったものから順次アンケートを送付しており、令和6年2月29日現在、アンケート送付数：573通 回答数：282通 回答率：49.2%となっています。

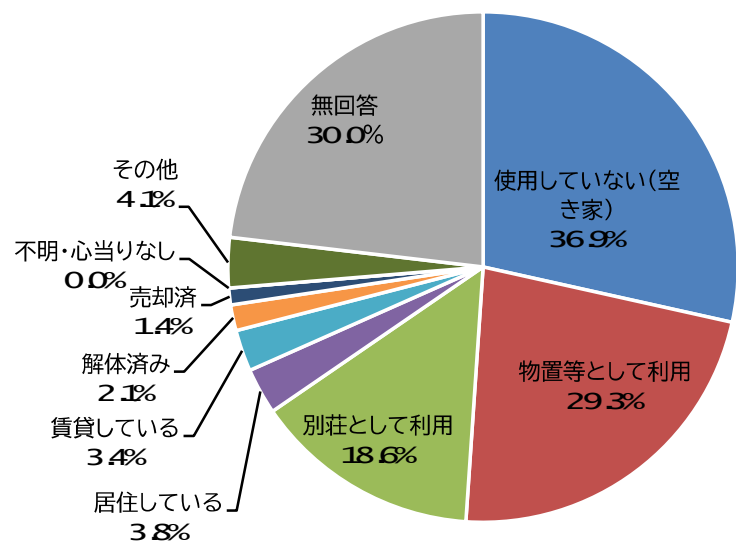
## 問2 本アンケートに回答されている方はどなたですか。

所有者が回答している割合が72.7%と高い結果でした。所有者以外の方が回答しているケースでは、相続手続きをしていなかったり、所有者本人の施設入所や入院中などが考えられます。

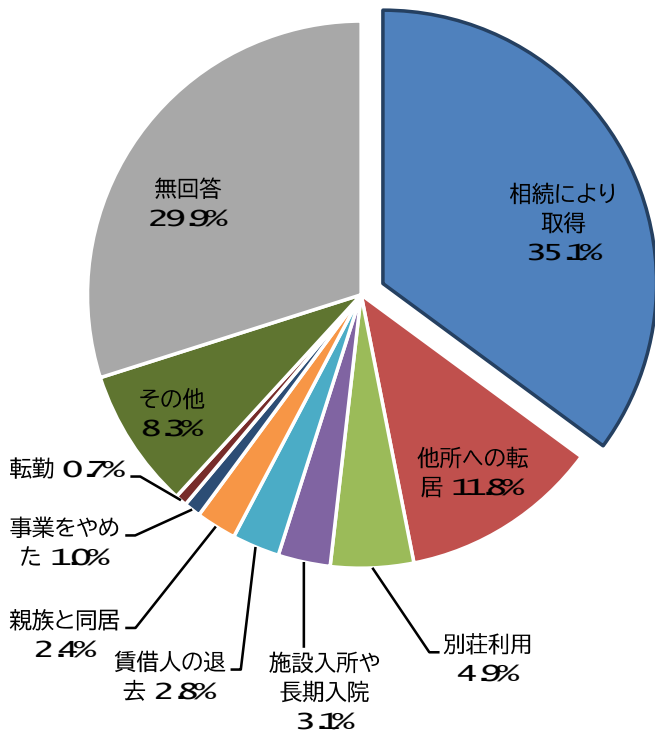


## 問3 現在、上記建物はどのような状態になっていますか。

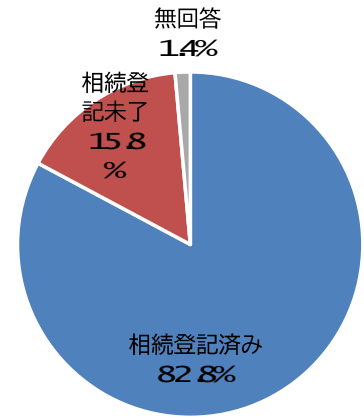
空き家等に該当する、「使用していない」の回答は36.9%と一番高い割合でした。「物置等として利用している」や「別荘として利用している」と回答している建物の中にも管理が行き届いていないものが散見され、利用の有無にかかわらず、適切な維持管理を所有者に周知・啓発し管理不全空家の発生抑制に繋げることが重要です。



問4 この建物が問3の使用状況になったきっかけは何ですか。



相続した建物の相続登記の完了又は未了



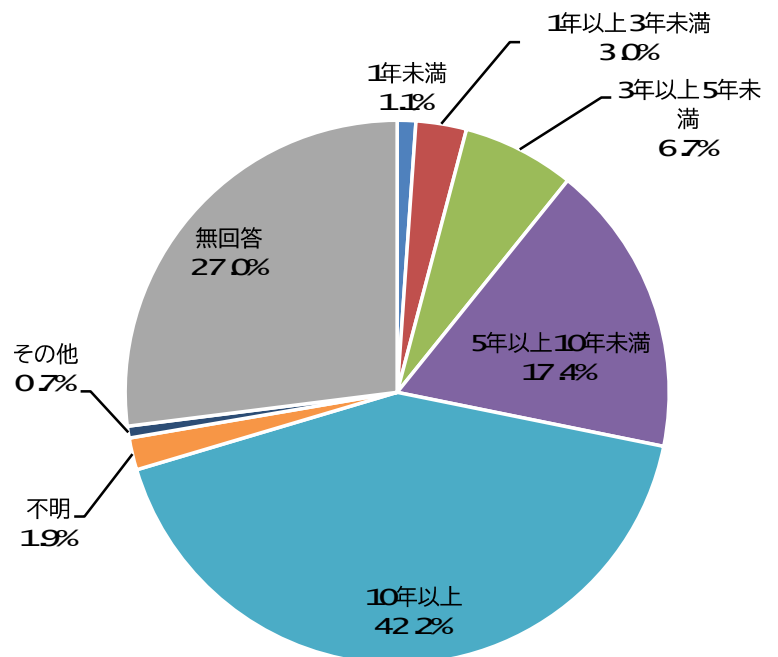
35.1%が相続により、空き家と思われる建物の所有者になったと回答し、最も多い割合となっています。国土交通省の調査においても、空き家の発生は相続によるものが54.6%と最多で、茅野市においても同じ傾向が伺えます。

相続により取得した建物のうち、相続登記の手続きが済んでいると回答した割合は82.8%と高い割合でした。令和6年4月から制度が開始される、相続登記の義務化を広く周知することで、相続登記未了の空き家の発生抑制に繋げることが大切です。

問5 この建物が現在の使用状況になってからどのくらい経過しますか。

空き家になって10年以上経過しているものが42.2%と最多でした。「3年以上5年未満」の6.7%と「5年以上10年未満」の17.4%を合わせると66.3%となり、長期間空き家になっている建物の割合が高いことが伺えます。

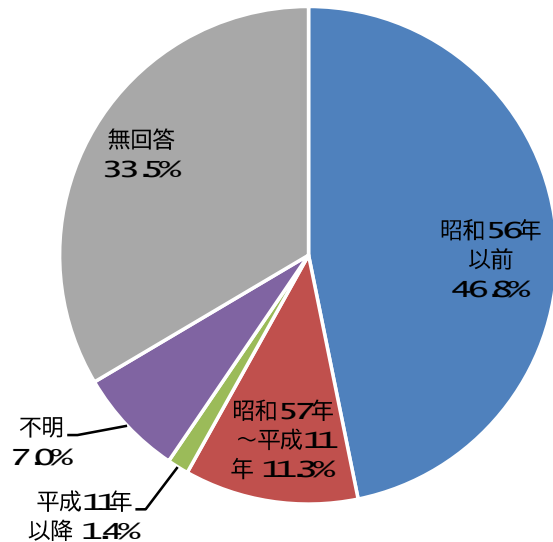
長期間空き家にしないためには、空き家になる前から家族や親族間で家の将来について話し合う機会を作ったり、不要なモノの片付けをすることが大切です。そうすることで、相続が発生した場合に所有者の意向に沿った対応が可能になります。



問6 この建物の「建築時期」はいつですか。

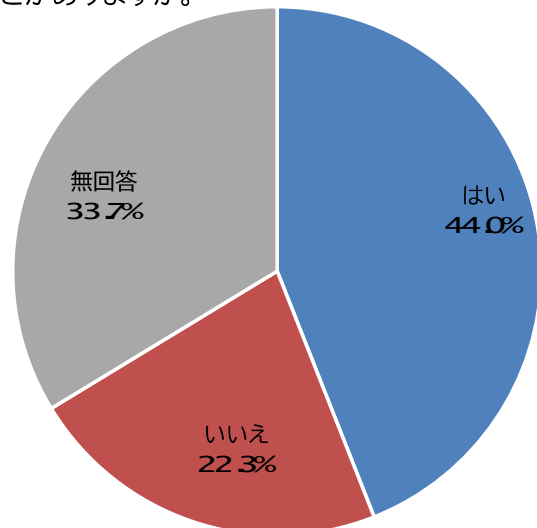
空き家と思われる建物のなかで、**46.8%**が昭和56年以前に建てられた旧耐震基準の建物であることがわかります。耐震基準だけでなく、適切に管理されていない空き家は老朽化による倒壊リスクも増大します。

しかしながら、伝統的な工法で建築された建物は、老朽度・危険度だけで判断できない価値もあることから、複数の専門家からの意見を聞き、保存すべき建物を残していく仕組みづくりも必要と考えます。



問7 これまでに建物のリフォーム工事や修繕工事をしたことがありますか。

「はい」と回答した方が**44.0%**と半数近い割合でした。しかしながら、所有者の中には、工事の記録が無くわからない方や、いつどの場所の工事をしたかわからなくなった方もおられます。自身の資産の価値を高めるためのリフォーム工事や修繕工事の履歴を管理し、次に伝えていくことも大切です。

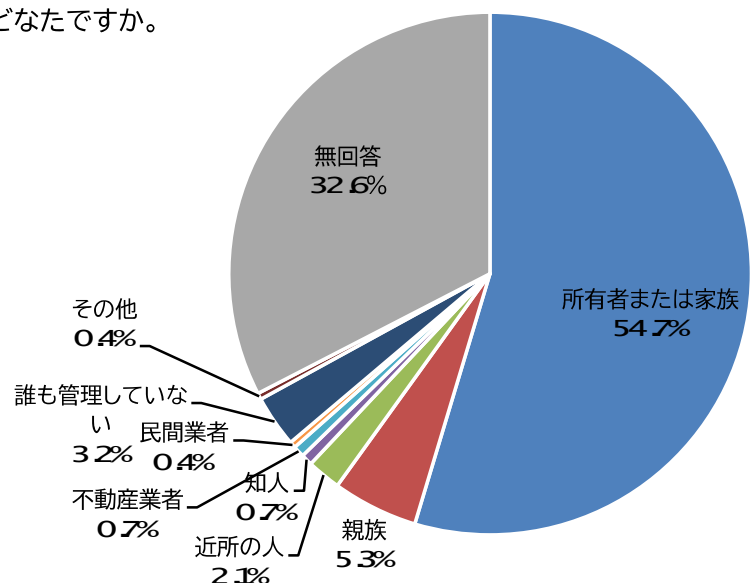


問8 現在、建物を主に管理しているのはどなたですか。

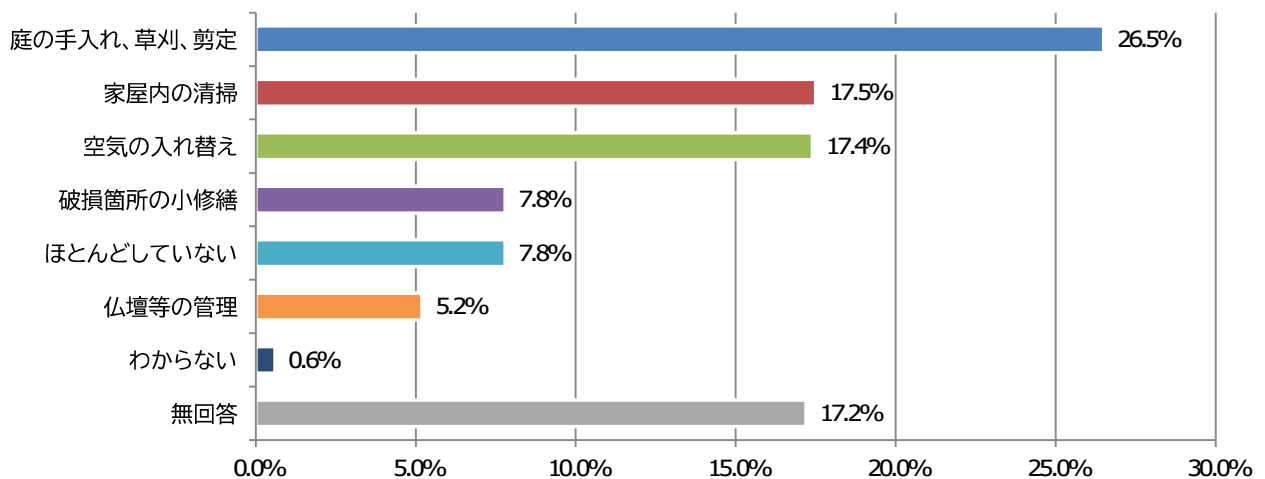
「所有者又は家族」が**54.7%**、「親族」が**5.3%**で合わせて**60%**の方が家族や親族で管理していると回答しました。

一方、「民間業者」や「不動産業者」に管理をお願いしている方は、合わせて**1.1%**と低い割合です。

自身で管理することが難しくなった所有者には、民間の管理事業者を紹介し、適切な維持管理の継続を働きかける必要があります。

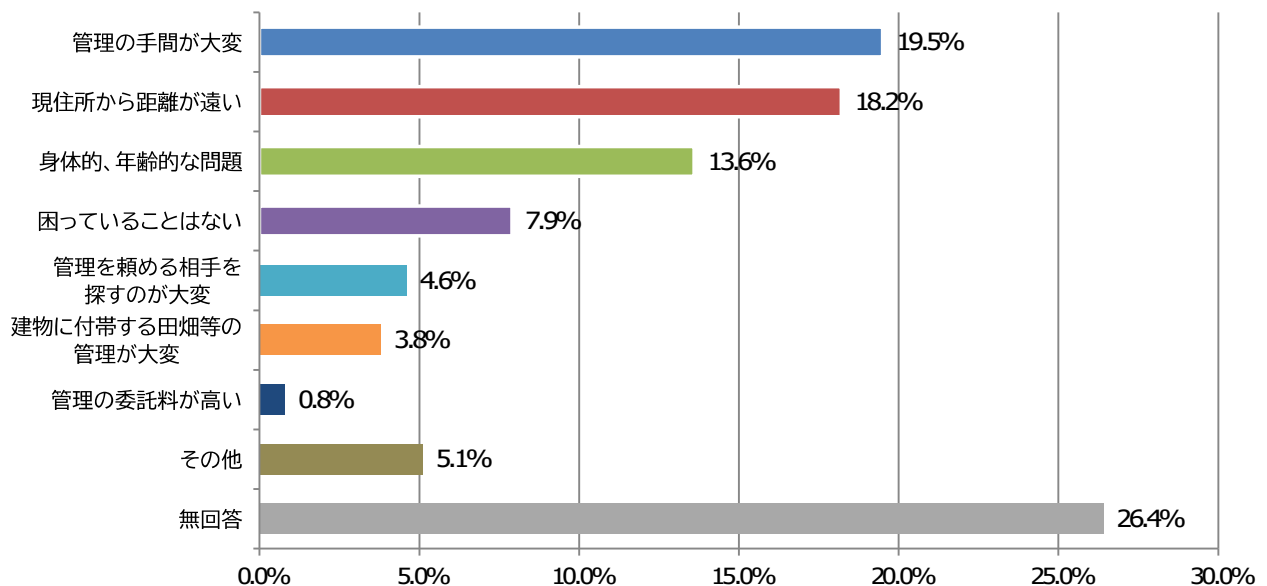


## 問9 建物の維持、管理についてどのようなことを行っていますか。



庭の手入れや草刈り、剪定作業といった建物外部の維持管理が**26.5%**で一番多い回答でした。建物外部の作業なので、近所の人や民間業者に依頼している所有者もいると思われます。一方で、「室内の清掃」や「空気の入替え」、「仏壇等の管理」は建物の中に入っておこなうため、第三者に依頼するのを躊躇する所有者がいると考えられます。

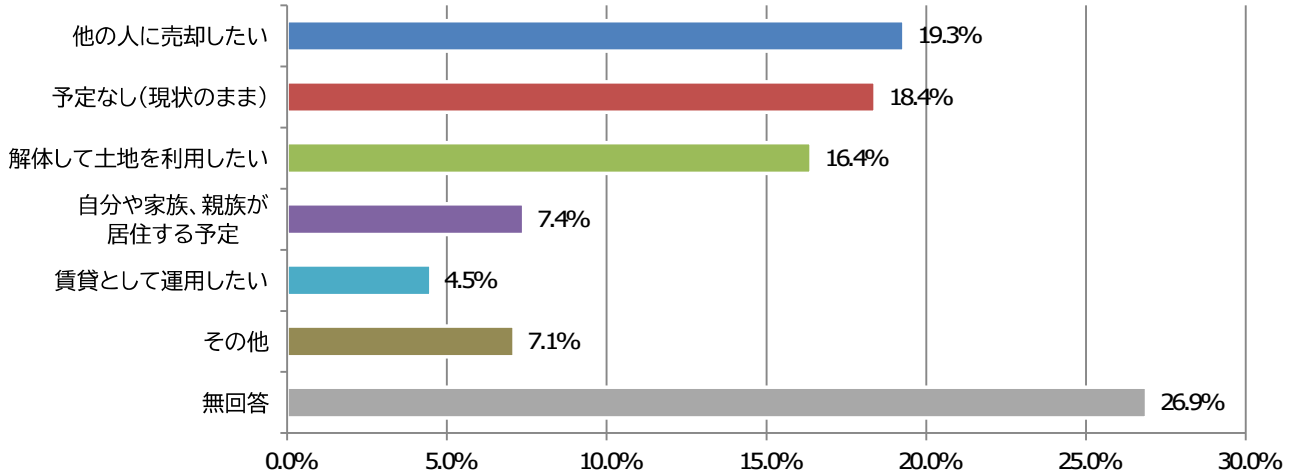
## 問10 建物の維持、管理について困っていることは何ですか。



「管理の手間が大変」**19.5%**、「現住所から距離が遠い」**18.2%**、「身体的、年齢的な問題」**13.6%**が多い回答でした。しかしながら、問8の回答からわかるように、所有者の**60%**が建物の管理を所有者または家族、親族で行っており、管理する所有者や家族等の状況が変化すると、建物が管理されなくなり放置されるといった背景があると考えられます。所有者や家族等での管理が難しくなった場合は、民間業者による管理に頼ったり、早い段階で建物を手放すといった選択肢があることを周知し、管理不全空家の発生抑制に繋げることが大切です。

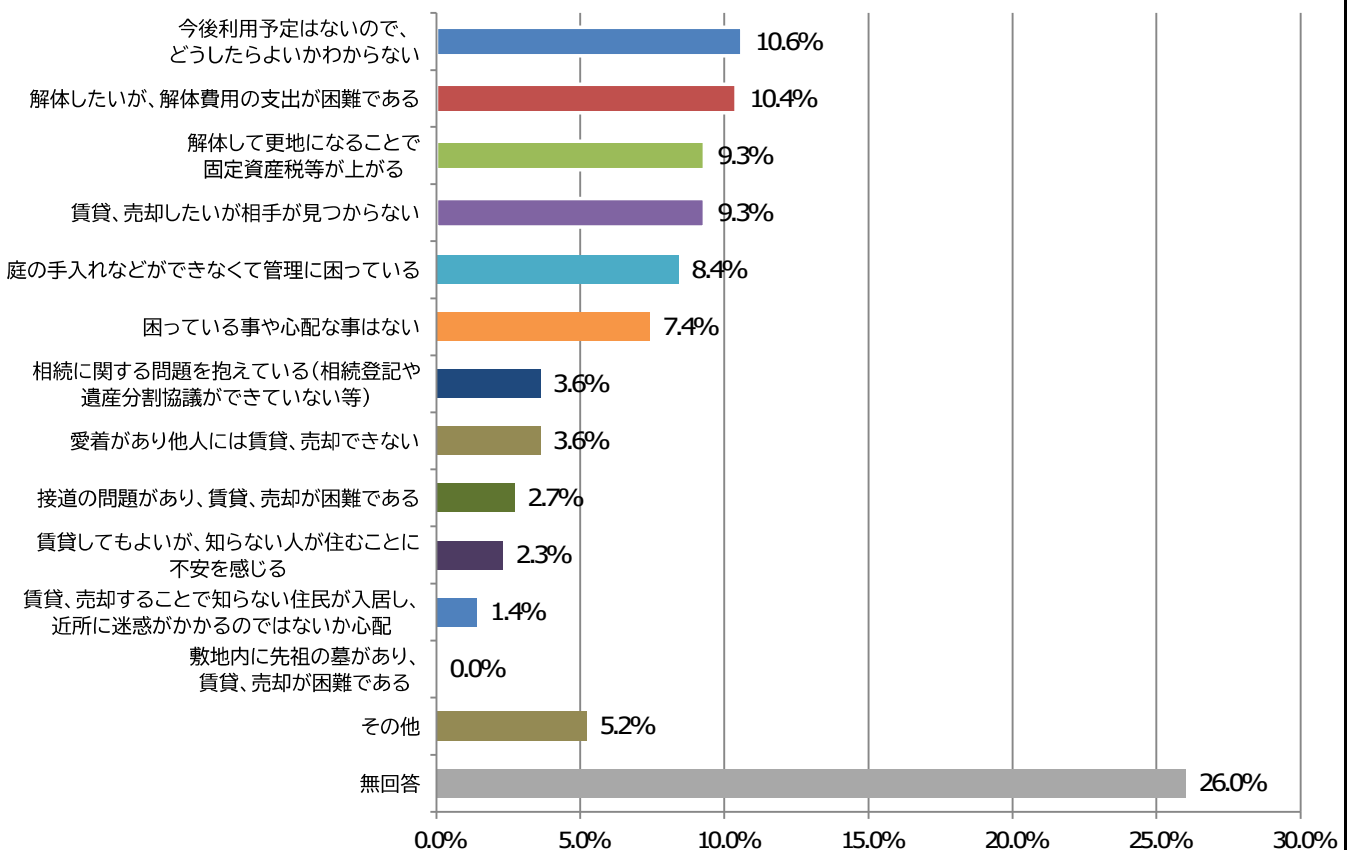


問11 建物の今後の活用について、どのようにお考えですか。



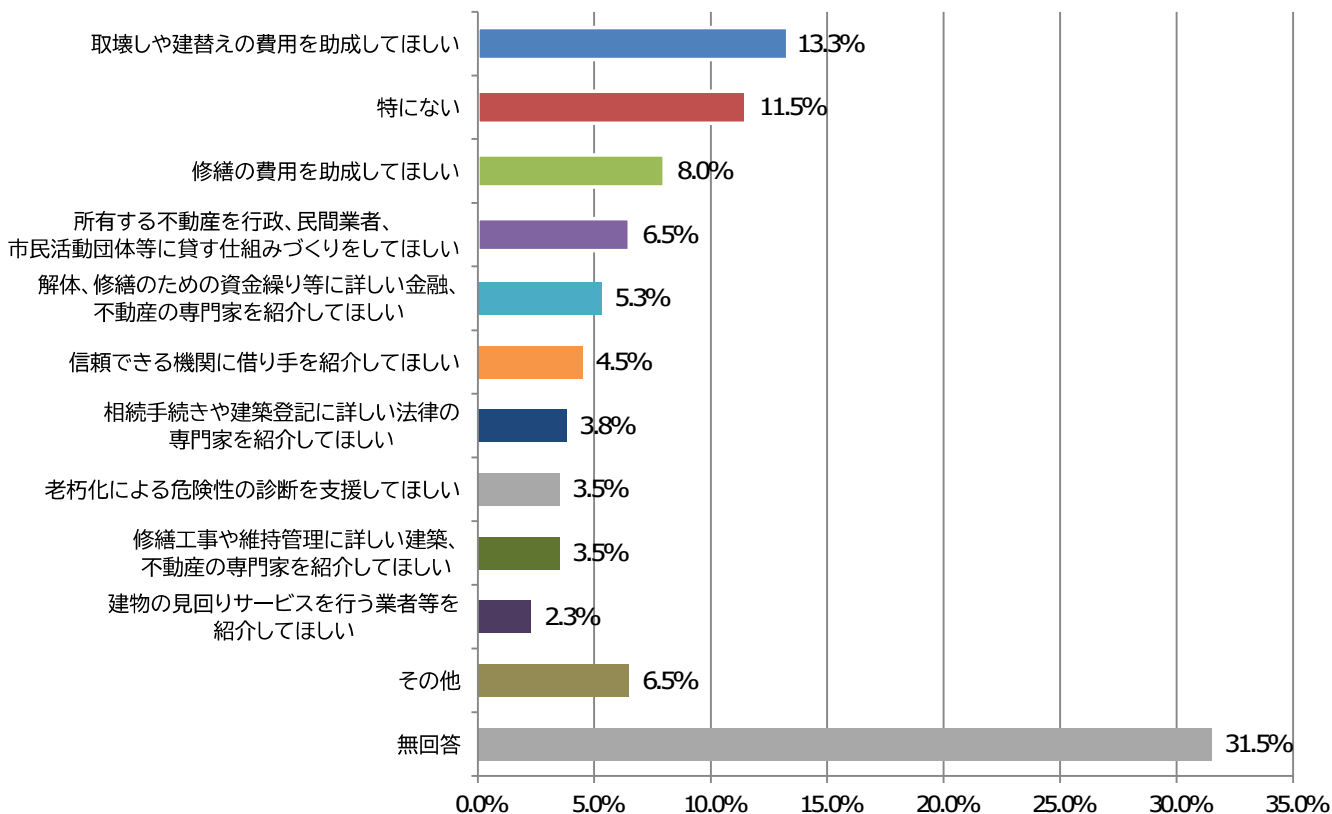
建物の今後の活用について、お考えをお持ちの方が多かったことがわかりました。しかしながら、「売却したいが相手が見つからない」や「解体したいが費用がない」といった、問12のお困り事の回答がその後ろにあることが読み取れます。所有者それぞれの希望に沿う支援やサポートを提供することで、利活用への一歩に繋げていく対策が必要です。

問12 茅野市では空き家などの管理や利活用に関するサポートを検討していますが、建物の今後の利活用について、困っている事や心配なことがあれば教えてください。

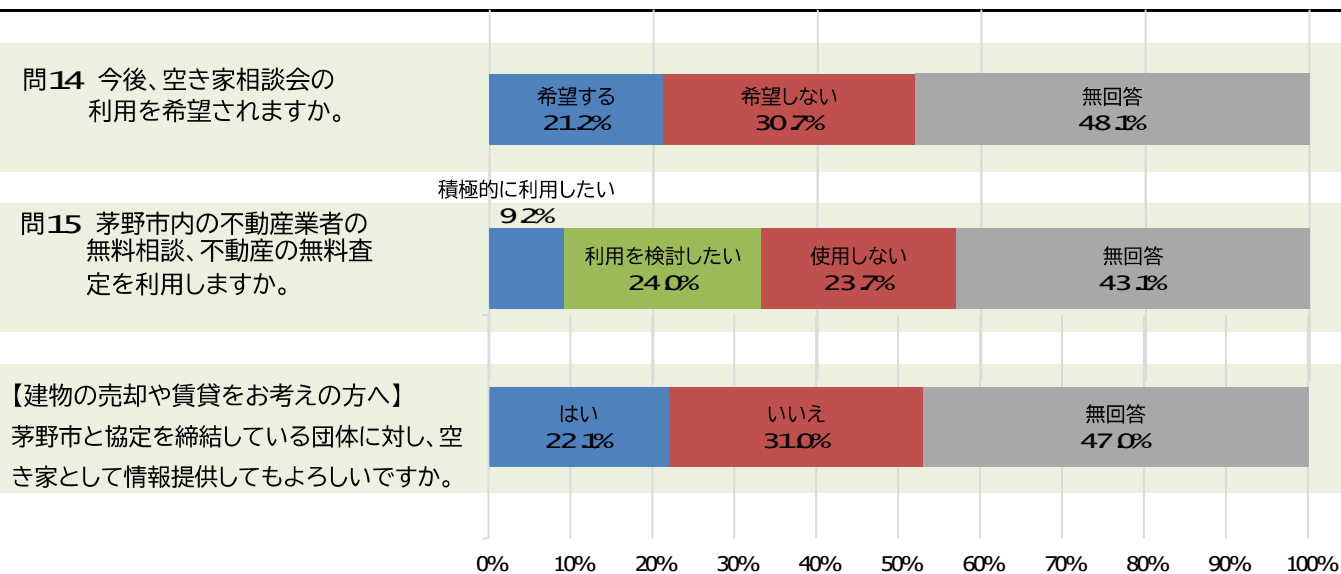


「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」と「解体したいが、解体費用の支出が困難」が同じくらいの割合で上位の回答でした。「どうしたらよいかわからない」と回答した方の中には漠然とお困りの方や「解体費用の支出が困難でどうしたらよいかわからない」など様々な理由があると想像できます。所有者の様々なお困りごとに対応するためには、建物の維持管理費用の計画的な準備の重要性を周知することや、解体費用などに対する融資制度の案内、建物付きでの利活用や売却の機会の創出、など多方面に対しての対策が必要であると思われます。その他の回答の中には、市でサポートできる内容もあり、空き家対策の更なる周知が必要であると感じます。

問13 建物の今後の利活用について、国や県、市に対して支援を期待されることがあれば教えてください。



「取壊しや建替えの費用を助成してほしい」と回答した方が**13.3%**と最多でした。問12の回答からもわかるように、解体費用の捻出がネックとなり、空き家がそのままにされるケースが多いと推察されます。また、所有する空き家を利活用する場合には、所有者が安心して任せられる団体等の紹介や仕組みづくりを行政に期待している方がいることもわかりました。所有者が求めている情報や支援を、適切なタイミングで提供できるよう関係団体と連携し、所有者へのアプローチが必要と思われます。



空き家相談会の利用を希望されている方は**21.2%**、不動産業者の無料相談、無料査定の利用を希望されている方は「利用を検討したい」と回答している方も含めると**33.2%**、茅野市の協定締結団体への情報提供に同意すると回答された方は**22.1%**という結果でした。空き家の利活用や問題解決に向けて前向きに検討している所有者のお困り事や意向を聞き取り、次に繋げることで、空き家の活用促進を図り、地域の価値を高めるよう空き家対策に取り組んでまいります。

## (4)令和 6年度茅野市空家等対策事業取組計画について

## 茅野市空き家対策促進事業補助金について

## 目 的

市民の安全で安心な暮らしを確保し、良好で快適な住環境の形成及び保全並びに管理不全な状態となる空家の増加を抑制するため、市内に存する空き家の対策に資する事業を実施する者に対し、予算の範囲内で補助金を交付する。

## 補助の内容

## ①空き家改修事業

内容	空き家の利活用を促進するため、空き家の改修工事について補助。
対象者	①1年以上未使用の茅野市内に存する空き家の所有者であって、当該空き家を売却または賃貸する意思のある個人(購入して1年以内の所有者も含む) ②1年以上未使用の茅野市内に存する空き家に賃貸により居住しはじめ1年以内の者で、所有者の同意を得た個人 ※使用状況は水道使用量を確認。
補助率	対象工事費の $\frac{1}{10}$ 、上限 25 万円
備考	●売却または賃貸する意思の確認については、不動産業者との媒介契約や空き家バンク等の登録により確認する。

## ②空き家家財等処分事業

内容	空き家利活用に必要な住宅内外の家財道具等の処分に要する経費について補助。
対象者	1年以上未使用の茅野市内に存する空き家の所有者であって、当該空き家を売却または賃貸する意思のある個人(購入して1年以内の所有者も含む) ※使用状況は水道使用量を確認。
補助率	対象事業費の $\frac{1}{2}$ 、上限 10 万円
備考	●売却または賃貸する意思の確認については、不動産業者との媒介契約や空き家バンク等の登録により確認する。

## ③空き家解体事業

内容	築年数が経過し、利活用が難しい空き家について、その解体費用を補助。
対象者	以下の全てを満たす空き家の所有者 ①茅野市内に存する個人が所有する空き家で、建築から 30 年が経過したもの。 ②生活の本拠として使用された空き家(別荘のみ利用の場合は除外) ③申請時において1年以上未使用の住宅 ※使用状況は水道使用量を確認。
補助率	対象工事費の $\frac{1}{10}$ 、上限20万円
備考	●基本は同一敷地内を更地にしていただく。安全上支障がない場合は、付属の建築物等が残存していてもよい。

## 予 算

5,000千円(①～③について、予算の範囲内で補助)

## 茅野市空き家バンクの開設運営について

現在、田舎暮らし楽園信州ちの協議会が「楽園信州ちの空き家バンク」を運営していますが、令和 6年度から市が「茅野市空き家バンク」を開設し運営します。

市が空き家バンクを運営することで、より多くの閲覧数を獲得するとともに、低価格帯の空き家の流通を促進します。また、空き家所有者の意向調査も活用しながら、空き家所有者と利活用希望者のマッチングに繋がります。

### 茅野市空き家バンクサイト構築スケジュール

4月	・空き家バンクサイト構築業者プロポーザル
5月	・空き家バンクサイト構築業者契約 ・サイト構築 ・運用スキームの詳細検討 ・市の要綱作成
	↓
9月	・運用スキーム確定 ・市と宅建協会の協定締結 ・市の要綱確定
10月	・協力事業者登録開始 ・システム完成 ・協力事業者への運用説明
11月頃	・運用開始(予定)

## 地域おこし協力隊員による空き家マッチング事業

令和 6年 1月から地域おこし協力隊員が都市計画課住宅係に着任しました。空き家にはそこで過ごした人たちの数だけ様々な「想い」があり、その「想い」に耳を傾け寄り添うことで解決への糸口が見えてくるものと思われます。そうした所有者の「想い」を次に繋ぐため、協力隊員は空き家に関する専門家と連携しながら、空き家所有者と空き家を活用したい方をお繋ぎし、空き家の活用促進を図ることで地域の価値を高めるよう活動します。

# 令和6年度 建築住宅課の主な取組について

県民の豊かな生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、「長野県総合5か年計画 しあわせ信州創造プラン3.0（2023年度～2027年度）」、「長野県住生活基本計画（2021年度～2030年度）」及び「長野県耐震改修促進計画（第Ⅲ期）」等を踏まえ、建築・住宅施策を総合的かつ計画的に推進します。

## しあわせ信州創造プラン3.0の基本目標

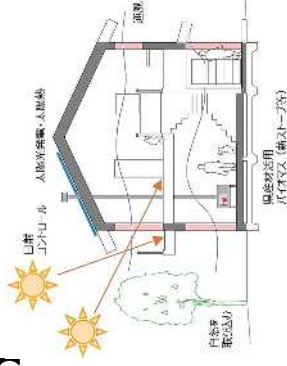
確かな暮らし守り、信州からゆたかな社会を創る

## I 住宅オールZEH化推進事業 (R6 予算額 (案) : 396,165千円)

地域の工務店と協働して、高い断熱性能を有し、信州の恵まれた自然環境を生かした、快適で健康的な信州らしい住まいづくりを推進します。

### 【プラン3.0の目標 新築住宅におけるZEHの割合：90%】 (住生活基本計画の目標 (R12) : 100%)

- ⑩ 新築への助成 (最大200万円)
    - ・「信州健康ゼロエネ住宅指針」に適合する、高い断熱性能を有し、県産木材を活用した新築住宅(建売住宅を含む)を支援します。
  - ⑪ リフォームへの助成 (最大140万円)
    - ・ZEH化リフォーム(再販住宅を含む)等を支援します。
- 新築戸建て住宅オールZEH化の推進**
- ・施工者の技術力・価格競争力強化のためのZEHのつくり方について研修会等を実施します。



信州健康ゼロエネ住宅のイメージ

## II 住宅・建築物耐震改修総合支援事業 (R6 予算額 (案) : 141,374千円)

長野県耐震改修促進計画(以下「促進計画」という。)に基づき、旧耐震基準である既存の住宅、避難施設となる建築物、多数の者が利用する建築物などの耐震化を促進し、今後予想される地震災害から県民の生命、財産を守ります。

### 【プラン3.0の目標 住宅の耐震化率 (R9) : 95%】

- (促進計画の目標 (R7) 住宅 : 92% 多数の者が利用する建築物 : 95%)
- ・耐震診断士による木造住宅の無料耐震診断の実施
  - ・避難施設や多数の者が利用する建築物等の耐震診断経費への助成
  - ・戸建住宅の耐震改修、除却への助成 (最大100万円)
  - ・⑫ 耐震改修に最大50万円の上乗せ補助(改修後評点1.0以上のもの)
  - ・地域防災計画に指定された避難施設等の耐震改修経費への助成
  - ・改修事業者の技術力向上のための講習会等の実施
  - ・⑬ 集中的な情報発信による普及啓発



安価な耐震改修事業  
(構造用合板による補強)

## III ⑭ 「移住・子育てするなら長野県」すまいる検討事業 (R6 予算額 (案) : 2,316千円)

移住者や子育て世帯の住まい確保について、地域の資源である空き家や公共の遊休建物を有効活用するため、新たなアプローチャーや仕組みづくりについて検討するための場を設置するとともに、有効な取組をとりまとめ、県内市町村への横展開を図ります。

- ・(仮称) 空き家等活用施策検討会議の開催
- ・先行地域と連携した新たな空き家活用の取組の効果検証

## IV 空き家適正管理促進事業 (R6 予算額 (案) : 3,385千円)

増加する空き家の適正管理と、市場における既存住宅の円滑な流通の促進を図ります。

### 市町村空き家対策サポート事業

- ・空き家セミナーの開催
- ・地域の課題解決のための建築士や司法書士等の専門家の派遣

あんしん空き家流通促進事業  
中古住宅流通促進と空き家発生抑制のため、既存住宅状況調査等(インスペクション)及び既存住宅売買瑕疵保険費用の一部を助成します。



R5年度 空き家セミナーの様子

## V 信州木のある暮らし推進事業 (R6 予算額 (案) : 3,163千円)

木造建築物の普及や、木造建築の「担い手」である大工技能者の確保により、木のある暮らしの実現を図ります。

- ・優良な木造建築物の表彰  
(“信州の木” 建築賞)
- ・中学校の実習への大工技能者の派遣  
(担い手の育成)



中学校への大工技能者の派遣



北アルプスと暮らす家  
(北安曇郡池田町)  
【“信州の木” 建築賞 R5 受賞作品】

## VI 克雪住宅普及促進事業 (R6 予算額 (案) : 6,012千円)

特別豪雪地帯の雪下ろしの負担を軽減し、作業中の転落事故を未然に防ぐため、市町村が行う住宅の克雪化改修等の支援に対し、県が費用の一部を補助します。

- ・⑭ 融雪型(新築、改築、改修) (最大75万円(90万円※))
- ・⑮ 自然落雪型(改修のみ) (最大60万円(70万円※))
- ・雪下ろし型(改修のみ) (最大8万円)

※高齢者世帯等に対する補助の嵩上げ



## VII ふるさと古民家再生支援事業 (R6 予算額 (案) : 1,339千円)

専門家による調査を行い、修繕・再生や維持管理方法の提案等の取組により、古民家の活用と地域の活性化を図ります。

- ・長野県古民家再生協議会の運営
- ・建物調査及び再生提案のための専門家の派遣

