

## 審議会等の会議結果報告書

【担当課】

都市計画課

会議の名称	第2回茅野市空家等対策協議会		
開催日時	令和6年3月13日(水) 13時30分～14時26分		
開催場所	茅野市役所 7階 704会議室		
出席者	※出席委員等：今井会長、青井委員、矢崎委員、間島委員、石田委員、小池委員、宮澤委員、茅野警察署赤沼係長 ※市側出席者：岩崎都市建設部長、宮崎都市計画課長、五味住宅係長、竹村住宅係主査、柿澤会計年度任用職員、松尾地域おこし協力隊員		
欠席者	伊東委員、消防課宮坂消防署長		
公開・非公開の別	公開・非公開・一部非公開	傍聴者の数	1人
議題及び会議結果			
発言者	協議内容・発言内容(概要)		
事務局	○議事 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 (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 ・空き家なんでも相談会・ミニセミナー開催報告 ・空き家調査と所有者への意向調査 (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  ○議事録 1 開会 本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。ただいまから第2回茅野市空家等対策協議会を開催いたします。 本日司会を務めさせていただきます都市計画課長の宮崎と申します。よろしくお願ひいたします。 初めに、本協議会の開催に当たりまして、市長よりご挨拶をさせていただきます。		

<p>今井市長</p>	<p>2 市長あいさつ</p> <p>皆さんこんにちは。大変お忙しいところ、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また日頃からこの空き家以外でも、茅野市のまちづくりへご理解ご協力をいただいておりますことに感謝申し上げます。</p> <p>さて、空き家の関係でございますけれども、この協議会が2回目ということになります。昨年の12月に空き家の特措法が改正されて、さらに市の責務が増えつつあると理解をしているところでありまして、我々としても空き家の解消をしっかりとやっていかなければいけないと思っているところでありますけれども、ちょっとどこのデータで何年後にというのは、うろ覚えでいけないんですけども、3件に1件空き家になりますよというような予測がある中で、やはり茅野市も本当の意味では把握しきれてないですけれども、やはり空き家が増えつつあるというのは、感じているところであります。いろんな手だてをを考えてやっはいるんですけども、そうした中で来年は地域おこし協力隊に、空き家の専門で動いていただくというような形で、強化をしていきたいと思っております。</p> <p>本年度の活動報告、それから来年度の事業等についてご説明をさせていただきますので、よろしくお願いをいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>3 協議事項</p> <p>(1) 協議会の会議の公開について</p> <p>本日の会議の成立についてご報告をさせていただきます。</p> <p>本日出席いただいております委員さん8名でございます。</p> <p>委員10名の半数以上の出席がありますので、茅野市空家等対策協議会条例第5条第2項の規定によりまして、本協議会が成立していることをご報告いたします。</p> <p>協議事項に移る前に、先ほど市長も申し上げておりましたけども、1月から地域おこし協力隊を採用しておりますので、一言ご挨拶を申し上げます。</p>
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域おこし協力隊が自己紹介をした</li> </ul>
<p>事務局</p>	<p>それでは3番の協議事項に移りますけれども、これからの進行につきましては、条例第5条により会長である今井市長にお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは早速協議事項の方に入らせていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>まず1点目でございますけれども、協議会の会議の公開についてお諮りをさせていただきます。事務局説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>資料2ページになりますが、資料1にもありますとおり、この協議会は公開という形をとらせていただいています。</p> <p>会議内容は公開いたしますが、会議録のホームページへの掲載につきましては、委員の氏名を省略し、要旨を公表するという形をお願いしたいと思います。また本日は傍聴希望する記者さんがいらっしゃいますので</p>

	<p>傍聴許可してよろしいか、あわせてお伺いいたします。</p>
会長	<p>ただいまの説明に対して何かご質問ございますでしょうか。よろしいですか。ないようでありますのでそれでは、本日の協議会の会議の公開についてお諮りをさせていただきます。</p> <p>この協議会は公開とし、また、会議録は氏名を除いて、意見の要旨を公開すること、それから傍聴を許可することとしてよろしいかをお伺いしたいと思います。それでは、ご承認いただける方挙手をお願いいたします。</p> <p>ありがとうございます。では本協議会は公開とさせていただきますのでよろしくお祈りをいたします。</p>
会長	<p>(2) 県の空家等対策事業について</p> <p>それでは、2つ目に入らせていただきます。県の空家等対策事業について、長野県の諏訪建設事務所建築課からご説明をお願いしたいと思います。</p>
諏訪建設事務所建築課	<p>・・・諏訪建設事務所建築課より資料に基づき説明・・・</p>
会長	<p>それではただいまの説明について、何かご意見ご質問等あればお祈りをいたします。</p>
委員	<p>今の4番の、市町村空き家対策サポート事業というのは、現在の窓口というのはどちらになっていますでしょうか。</p>
諏訪建設事務所建築課	<p>基本的には県庁になるのですが、もし何か管内でやりたいといったようなことがございましたら、建設事務所の方にも相談していただければ大変ありがたいなと思っておりますのでよろしくお願いします。</p>
委員	<p>そして例えば建築士会の方で、空き家のリフォーム相談というのを実施する場合も一旦相談させて頂いてもいいでしょうか。</p>
諏訪建設事務所建築課	<p>そういう場合も活用できますのでぜひご活用いただければと思います。よろしくお願いします。</p>
会長	<p>その他ございますでしょうか。よろしいですか。それではないようですので次に移らせていただきます。</p>
会長	<p>(3) 令和5年度茅野市空家等対策事業について(報告)</p> <p>令和5年度茅野市空家等対策事業についてです。それでは事務局説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>・・・事務局より資料に基づき説明・・・</p>

会長	<p>それではただいまの報告につきまして、ご質問或いはご意見等ございましたらお願いをいたします。なければ次の説明をさせてもらって、全体でお話をお伺いできればと思います。よろしくお願ひいたします。では次に移ります。</p>
会長	<p>(4) 令和6年度茅野市空家等対策事業取組計画について 令和6年度茅野市空家等対策事業の取組計画についてです。事務局説明をお願いします。</p>
事務局	<p>・・・事務局より資料に基づき説明・・・</p>
会長	<p>それではこの計画についてご意見ご質問あればお願いをいたします。</p>
委員	<p>一番最後に説明していただいた資料5の空き家バンクの開設の話ですが、業者さん方の協議会の運営から、市の方が茅野市空き家バンクということで、運営をするということなんですが、他市町村でもそういう検討されている中で、建物の価値みたいなことについて、ただ、引き合わせれば、それで終わるのかどうかというところで、行政が絡むものですから、建物価値については一切責任を負わないという条項の中で、多分マッチングさせているんだろうと思いますが、ちょっとその辺が気になったので、もし具体的にやられるときは、最低限のチェックはされた方がいいかなと思う。</p> <p>特にこういう災害が多い時期だと耐震のことと、特にシロアリ、水回りなども気になるので、偉いものを押し付けられたみたいに、言われても市が入るときは、どうなのかなと思いましたので、ちょっとそこだけ気になりました。以上です。</p>
事務局	<p>おっしゃる通り、我々も素人の部分もありますが宅建協会とかそれから建築士会などとも少しお話させていただいたりしたのですが、専門家の方々にご意見を伺いながらチェックすべきところそれから、どこの市町村も大体引き合わせるけど、あとは関らないそういうスタンスではいるのですがそういった、わかるべきところはしっかりわかった上で、納得の上ご購入いただくというのが一番良いかと思しますので、そこはチェック体制もいろいろ考えて参ります。</p>
事務局	<p>先ほど県の方で説明していただいたインスペクションそういったものを、物件によってインスペクションやる価値がなく現物引き渡しというのは当然あるでしょうし、まだ人も住んでいる住居についてはインスペクションをする中で、売却に進んでいきますので、物件ごと色々考えていきたいなというふうに考えております。以上です</p>
会長	<p>その他ございますでしょうか</p>
委員	<p>利活用というのはこれからすごい大事になると思うんですが、そんな</p>

会長

委員

中で、今ブームみたいに古民家の話題がすごい出てくるんですが、今回の能登の地震でも、要は耐震性に、問題のある建物は相当数、被害に遭っているということを含めて、今おっしゃったのと似た危惧なんですけど、そういったところについては、やはり売買とかマッチングとかっていうことの中で、特に建築士の方がしっかりその物を見て話をしないとさっき危惧されたような話も出てくるんじゃないかと思います。その辺のことは、今まであんまり建築士の方がこう全面に出てってという話はあまりなかったのですが、ぜひその辺も力を入れて、やっていただかないと、いろんな問題が起こり得るなと思いました。

それともう1つ、相続登記の義務化ということで、私も行政書士をしているものから心配になって相談に来られる方が多いので、司法書士の先生のところでも多分そういう話もわかると思うんですが、この空き家対策の中でも、その辺の需要というか、要望みたいな不安みたいなものをくみ取りながら、市ではこういう形では補助できますよ、というようなことも提案できると思うので、ぜひセミナーなんかも繰り返して、前にもやられているようですが、その辺の実感を、もしお話ししていただければ、参考になるかなって思うんですが、どうでしょう。

よろしいでしょうか。

この資料にもあるんですけど私今年の10月に空き家相談会の前に空き家セミナーの担当させていただいてお話をしました。

その時、50人以上の方にお集まりいただいて、お話をお聞きいただいたんですけども、空き家セミナー終わってから相談会に移る、短時間の間でも、私のところに何人もの方が、列をなしてちょっと聞きたいんですけど、という方が結構いらっしゃったんですね。でもその時点で相談会には個別に参加しないけどもちょっと話を聞きたいっていう方はたくさんいらっしゃるってことがわかって、この空き家相談会の後も、私の個人的な事務所のところに、空き家セミナーに参加し、あのときは相談できなかったんだけど、ちょっと相談したいという形で相談に来ていただいて、実際相続登記をしたケースもあるので、今年4月から相続登記の義務化っていうのは始まるんですけど、空き家に関してやっぱり皆さんすごく関心がある、気になっているっていうのは感じているところです。

空き家をどうするかっていうところで、所有者がはっきりしなきゃいけない、相続登記をちゃんとしなきゃいけない。それ以外にも例えば、この空き家を売却したいっていう希望を持ってらっしゃる方がいたときに、実はちゃんとその登記簿を調べてみたら、その建物に担保がついていたとかですね、担保がついたままだったら売却できないんですね。

その担保が大分大昔の、昭和の30年とかですね。そういう昔の担保がついたままで、これどうやって消すんでしょうかというようなご相談とか、本当に相続登記だけじゃなくて、それ以外にも売却をする手前の段階でいろいろ、解決しなきゃいけない問題が出てきたりとか、そういうケースもあるので、引き続き空き家の処分に関しては、私も司法書士として、いろんな相談を受けてですね、しっかり取り組んでいきたいと思っている

	<p>ところです。</p>
会長	<p>ありがとうございます。建築士さんの立場で建築士さん。</p>
委員	<p>私どもとしてはやはり、その建物をどうするかというところから、スタートする部分だと思うんですけども、今まで諏訪市の方でも空き家相談をやっていたときには、まず相談としてはこの建物を、どうしたらいいじゃなくって、どう売れるのか、売れないのかとか、あと幾らで貸せるのか、そういった話が前段にあったことが多くて、なかなか的確に答えられなかったので、今回建築士会としては、空き家の耐震断熱ですとか、リフォームに特化して、相談会というのを設けさせていただきました。今後ますますそういった需要が上がっていくというのはわかっているのですが、やはり、今は古民家の相談が多く、それをどうしたらいいかと言われたときに、耐久性とか、耐震性とかという部分で、リフォーム費用が膨大になるという傾向があるので、まず活用するという決断になる前に、建築士会として相談できればなと思っておりますので、よろしくをお願いします。</p>
会長	<p>その他、全般を通してでも構いませんので何かございますでしょうか。</p>
委員	<p>このアンケートなどは、問にもよるのですが複数回答なのでしょうか。例えば 15 ページ以降、横棒グラフになっているところ。</p>
事務局	<p>問 9 からが複数回答、その前は 1 つです。</p>
会長	<p>その他何かございますでしょうか</p>
委員	<p>調査士としてはなかなか関わるのが実際ないんですけど、今不動産屋さんで土地を売買するときに、境界を一応明示して売買するって多分なっているかと思うんですけど、仲介業者じゃないんですけどそういう形でされる時、建物はこれを売るというのはわかると思うんですけど、ここまでが境界とかその辺も、同じようにされる予定ですか。</p>
事務局	<p>建物だけ欲しい、土地は借りるという場合もありますし、建物と土地も一緒くたにっていうのも当然あると思うんですね。ただ先ほどもちよっとお話が出ましたが、そこに市が入るっていうことは、何かあると必ず市の責任になってくるんですね。当然土地も絡むものについては、その値段も含めて、境界についても、ちゃんとした手続きをした上で売買にしないと。直接売買に関しては宅建の取引を不動産取引業協会の皆さんにお願いを思うんですけども、そこでの建物の瑕疵担保の保険だとか、土地の重要事項だとか、そういったものは、我々としてはしっかりとした体制でやっていただきたいというお願いをしたいと考えております。</p>
会長	<p>警察から何かありますか。</p>

警察署	<p>統計的な話ですが、令和5年ですが昨年1年間この茅野警察署管内の刑法犯認知件数が、平成12年が大体どこの警察署でもピークで徐々に減少していたのですが昨年は、茅野警察署管内でプラス117件増加しているような状況であります。その増加の中でも、器物損壊という事案についても増加もしております。</p> <p>空き家を対象とした事案が増えているというわけではないのですが、ただ一昔前の、例えば少年がそういった空き家に入り込んで何か悪さをしたりですとかそういうのが以前あったと思うんですが、そういった少年補導、少年非行も大分少なくなって、空き家に対するそういった加害行為というのは、今のところ確認はされてないんですけどもただ、今後また刑法犯認知件数が増えてくれば、そういった事案が増えてくるということは考えられます。</p> <p>またこの空き家対策を推進していくことが、そういった犯罪の抑止にも繋がりますし、その犯罪抑止がこの茅野市の安全安心のまちづくりに近づいていくと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他何かございますでしょうか。</p>
委員	<p>一番最初に県の方の、建築住宅課の取り組みについてお話がありましたが、辰野町が先進的だというようなお話があったのですがもし差支えなければ、どの辺が先進的なのか教えてほしい。諏訪圏の中では茅野市もよくやっているというふうに自負している。</p>
会長	<p>詳しく説明をお願いします。</p>
諏訪建設事務建築課	<p>茅野市も非常によくやられており、特定空き家についてもかなり除却の対策が進んでいるといったようなことで、その辺のところは十分、辰野町の今のやり方に追いついてきているかなというのがあるんですが、辰野町は実は長野県で一番最初に空き家の行政代執行をやられたというような実績がありまして、それ以外にも相続財産を活用した売却等もかなり積極的に行っていることと、最近では活用に関して協力隊員を中心に取組んでおり、空き家の利活用もかなり進んできているといったようなところから、そういう人をお招きして、体験談等を話していただくというようなものがこの事業の中身ということのようです。</p>
事務局	<p>参考までに、今週の15日、16日に辰野町の地域おこし協力隊が中心となった活動の成果の発表会がございまして、茅野市も1日参加させていただき予定になっております。</p>
会長	<p>その他ございますでしょうか。</p>
委員	<p>補助金のことなんですが、本当に今解体費が高騰していて、18ページ③の解体事業の補助率の上限20万なんですが、インセンティブにならな</p>

	<p>いぐらいじゃないかなと思って、もうちょっと金額的に検討できたらと思います。</p>
事務局	<p>実際は多分数百万ぐらいでできるものもあると思いますが、条件が悪かったり、解体にも適してないような場所が多かったりすると、すぐもつと費用が膨れ上がってしまうのですが、今から一旦やってみて、また、これらについて検証していきたいと思っております。</p>
委員	<p>近隣で 80 万くらい上限っていうのも、ちょっとお聞きしたことがあったので、ぜひお願いします。</p>
会長	<p>まず始めるというところで、よろしくお願ひしたいと思ひます。はいその他ございますでしょうか。</p>
委員	<p>今のに関連して、確か耐震診断をして、駄目な場合というのは、除却に確か補助金があったと思う。</p>
事務局	<p>その除却の補助金は都市計画課内のまた別の部署で、やっています。</p>
委員	<p>それに 20 万プラスできるのか。</p>
事務局	<p>上限 83 万 8 千円というものですがこの補助金との併用はできません。ただこちらの方は、もし家財道具等が残っている空き家で、家財道具処分と空き家の解体を併用する場合は 1 回のみですけども、使えるというような形になっています。</p>
委員	<p>あと、耐震診断の除却の方で診断をしてからになると、1 年どうしても必要になってしまう。それはやはりお客さんのモチベーション的にもどうか。明らかに古民家ですとかそういったものは、もう耐震満たさないっていうような、みなし的なものって何かできないのかと思ひました。</p>
会長	<p>ありがとうございます。検討課題にしてください。その他ございますでしょうか。諏訪建設事務建築課さん何かまとめ的にありますか。</p>
諏訪建設事務建築課	<p>空き家の解体事業については非常にこの管内市町村でも使われていてかなりの実績が上がっておりますので、制度として大いに期待をしております。除却の上限額はいろいろございますけども、多分、結構活用というか、きっかけに十分なり得る補助金かなと思ひますので、期待をしております</p>
会長	<p>ありがとうございます。それでは議論も出尽くしたかと思ひますので、本日の協議事項、すべて終了とさせていただきます。スムーズな進行にご協力をいただきましてありがとうございました。それでは、議事の方をお返しさせていただきます。</p>

事務局	<p>4 その他</p> <p>次回の協議会の開催について、事務局から説明させていただきます。次回の協議会につきましては、令和6年9月頃をめどに開催させていただきたいと考えておりますのでよろしくをお願いします。</p> <p>お手元の方に、このチラシを置かせていただいておりますが、こちら八十二銀行が運営をしている暮らしの困りごと相談窓口ということで、いろんな困りごとの相談にのりますよということで、こちらの中を見ていただくと、例えば「住まい」に関してだと空き家の管理、それから「暮らし」になりますと、空き家の解体ですとか、こういったことの相談を八十二銀行の方でお受けする中で、その相談内容に応じて、八十二銀行の取引のある業者さんにつないでくれるということで、こちらの方は八十二銀行の取引のあるお客様のみ受けられるということになってはいますが、市の方でもPRして欲しいということもありましたので、対象が限定されてしまっていますが、こういったことも少しでも空き家に困っている方のためになればということで市の方でもPRしていきたいと思っておりますのでお願いします。</p>
事務局	<p>5 閉会</p> <p>以上をもちまして、第2回茅野市空き家等対策協議会を終了いたします。本日は、ありがとうございました。</p> <p>(午後2時26分終了)</p>