

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5年3月13日（月） 13時30分～14時47分	
開 催 場 所		茅野市役所 705 会議室	
出 席 者		※出席委員等：今井会長、青井委員、伊東委員、間島委員、矢崎委員、小池委員、宮澤委員、消防課宮坂消防係長(洪澤委員代理) ※市側出席者：岩崎都市建設部長、宮崎都市計画課長、土岐住宅係長、竹村住宅係主査、五味秘書広聴課秘書広聴係長	
欠 席 者		石田委員、石井委員	
公開・非公開の別		公開	非公開・一部非公開
		傍 聴 者 の 数	0 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		1 開会 2 委員委嘱 3 市長あいさつ 4 自己紹介 5 本日の会議内容について 6 協議事項 (1)協議会の会議の公開について (2)前回協議事項ふりかえり・今年度の活動状況について ・空き家なんでも相談会（毎月） ・認定済特定空家（全7件）進捗報告 ・空き家周知用パンフレット作製(年度末完成) ・納税通知書裏面を活用した空き家対策周知 ・シルバー人材センター適正管理協定締結 ・空き家管理事業者登録制度スタート ・空き家管理システム導入(R4.4～) ・市内空き家調査実施(～R5.2) (3)令和5年度の取組計画について 7 その他 8 閉会 ○議事録 1 開会 本日は大変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。定刻となりましたので、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。 私は本日司会を務めます都市計画課長の宮崎正樹と申します。よろしく願いいたします。 はじめに、本日の会議にお集まりいただきました委員の皆様は今井市長のほうから委嘱させていただきますが、事務の報告が一点ございます。	

	この度の任期期間は2年でございますが、任期期間につきましては空家等協議会開催時の時点となっております。今回任期から年度区切りの任期とさせていただきます、2年後の3月31日までの任期とさせていただきますので、ご理解の程よろしくお願いいたします。
事務局	2 委員委嘱 それでは、委員の皆様は今井市長のほうから委嘱させていただきます。委員の皆様は、その場で委嘱状をお受け取りください。
今井市長	・市長が、委員に委嘱書を渡した。
事務局	皆様、どうぞよろしくお願いいたします。 続きまして、本協議会の開催にあたり、市長よりご挨拶を申し上げます。
今井市長	3 市長あいさつ あらためまして皆さんこんにちは。みなさまには日頃からご協力を賜りまして誠にありがとうございます。また、ただいまですね、みなさま方に空家等対策協議会の委嘱書をお渡しをさせていただきました。これから2年間ということでありましても、何卒よろしくお願いいたします。 さて茅野市の空き家対策でありますけれども、本当に多くのみなさま方のご協力によりまして、確実に進めておるかなというふうに思っているところであります。そうした中ですね、皆さんご承知の通り、グリーンヒルズヴィレッジが完売になりました。それから旭ヶ丘の方あと2ヶ所残すのみというような形になって、これが売り切れたら次はどうしようみたいな話を庁内でしたときにやっぱり空き家をひとつしっかりとやってかなきゃいけないよねというお話をしたところであります。 やはり空き家を、まあ空き家になってから何か手を打つということも大事なんですけれども、ならないようにしていく、なる直前に違う利用の仕方、何かこうマッチングさせたりとかですね。そうしたことができれば、そういう仕組みをつくれればいいかなということでまた、次年度に向けて今課長係長の方で考えておりますけれども、そんな形でですね、やっていこうと思っております。 みなさま方にはですねまたいろんな場面場面でご協力お願いをする、そんなことになろうかと思っておりますけれども、何卒よろしくお願いいたします。いずれにいたしましても、来年度は、多分これ(マスク)もですね、今日から一応もういいという形になってますんで、本当に通常の活動ができる年なんではないかと、そのように思っておりますので、みんなでこう明るくやればいいのかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。ご挨拶に代えさせていただきたいというふうに思います。お世話になります。よろしくお願いいたします。
	4 自己紹介

事務局	ありがとうございました。続きまして、今年度から新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、委員の皆様及び職員の自己紹介をお願いします。お手元の出席者名簿をご覧くださいと思います。
委員	・委員が一人ずつ自己紹介をした。
市職員	・市職員が一人ずつ自己紹介をした。
事務局	ありがとうございました。
事務局	5 本日の会議内容について つづきまして、本日の会議内容について事務局から説明をさせていただきます。
事務局	あらためましてよろしくお願いします。本日の会議でございますが、次第6番の協議事項から進めてまいります。 本日の協議事項は、一つ目会議の公開についてということ、そして二つ目は、前回協議会の協議事項の振り返りと、今年度の活動状況についてということでご説明させていただきまして、三つ目としましては、間もなくやって参ります令和5年度からの取り組み計画についてということで、説明をさせていただき、また、ご意見を賜ればということで、よろしくお願いいたします。
事務局	よろしいでしょうか。それではここで、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。本日出席いただいております委員さんは8名でございます。委員10名の半数以上の出席がございますので、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ますことをご報告させていただきます。 それでは、これからの進行につきまして、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
会長	6 協議事項 (1) 協議会の会議の公開について それでは私のほうで進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。 早速ではございますが、議事に入らせていただきます。
会長	まず、本協議会の会議の公開についてであります。お諮りしたいと思いますが、まずその前に、事務局説明をお願いします。
事務局	そうしましたら資料1、3ページ目になりますが、審議会等の会議の公開についてということで、ご覧ください。本会議の公開についてですが、この協議会については、基本公開とさせていただきたいと思います。会議

	内容は公開としますが、会議録のホームページの掲載につきましては、委員の氏名は省略させていただきまして、要旨を公表するという形でお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
会長	説明は以上となります。それでは、ご質問ご意見ありましたら、挙手にてお願いいたします。よろしいでしょうか。 はい。ないようでありますので、本日の会議は公開とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
会長	(2) 前回協議事項ふりかえり・今年度の活動状況について はい。それでは次に移ります。前回会議のふりかえりと今年度の活動状況についてということで、あわせて事務局から説明をお願いいたします。
事務局	・・・資料に基づき説明・・・
会長	それでは、ちょっとたくさん説明をさせていただきましたけども、ご質問ご意見ありましたら、挙手にてお願いをいたします。 何でもかまいませんが。はい、お願いします。
委員	以前と比べて、着々としっかりとした対策をとられているようで、だいぶ安心しました。これからもそんな調子で続けていただけたらと思います。ありがとうございます。
会長	はい。その他ございますでしょうか。よろしいですか。
委員	私の協会の方の話で、無料相談会があつて、最近お年寄りの相談っていうのが増えているんですね。で、その中でやっぱり 1 人住まいのお年寄りが、これからどうしたらいいかっていうような話が多いんですけども、その建物を本当は売却したいんだけどもっていう話の中に、特に去年アスベストのほうの工事をするときにアスベストの調査義務の法律ができて、実際業者さんにお見積もりをとると、去年あたりからかなり、4 月以降高くなったと、下手すると 1.5 倍ぐらいになったんじゃないかっていうことで、そこの費用のことが一番心配だつていうようなことが出てきて、取り壊すほうがいいものですから、そういう場合に、補助があるのかなのかとかっていう質問があつたものですから、そういうような取り組みの考えっていうのが、茅野市さんにあるかどうかちょっと教えてもらえますか。
会長	係長、いいかな。
事務局	はい。そうですね市のほうでアスベスト調査の補助というところまではちょっと考えておりませんが、ただちょっとこのあと実は令和 5 年度の取り組みの中でご説明ちょっとさせていただきますが、空き家を取り巻く補助金、そういったものを実は新設しようというふうに考え

	ております。ご意見を賜る中で、どの補助金が、果たしてどういったものが特に効果的なのか。そういったところを検証していきたいというふうに思っておりますので今日ご意見賜ったものもぜひ参考にさせていただきたいと思います。
事務局	アスベスト調査、そういう費用も、すごく高いっていう認識は、私どももしてまして、やらないわけにはいけないもんですから、必要なものだとは思いますが。
委員	はい。ありがとうございます。1点それに関連してですね町場のそういうものは土地の価格が高いので、除却した後に残る部分が多いんですが、山つきのところになると、逆に除却費が土地代を上回ってしまうような案件も最近あって、そういうところの除却ってことを考えると、やっぱり補助金みたいな制度があったほうが、進むのかなというふうに感じたところがあるので、ぜひよろしく願いいたします。
会長	はい。その他ございますでしょうか。また、この後の来年度の説明をした後全体を通してまたご意見を伺うつもりですけれども、よければ次の説明に入らせてもらってよろしいですかね。
会長	(3)令和5年度 of 取組計画について はい。それでは事務局説明をお願いいたします。
事務局	・・・資料に基づき説明・・・
会長	はい。いろいろと今まで今年やってきたことから来年こんなことやりたいということで、説明をさせていただいたんですけれども、こういった形でもいいので、全体を通して、とにかくご意見、また、ご質問、来年こうやったほうがいいんじゃないかとか何でも構いませんので、いただければと思います。じゃあもうフリーストークでやっていただければと思いますけれども、いかがでしょうか。
事務局	私の方からちょっと補足ですけれども、三つ目の空き家マッチング推進担当ということで、地域おこし協力隊の説明をさせていただきましたけれども、来年度に向けて今募集をかけています。 実際に誰でもいいというわけではなくてこういうものに携わる知識がある方だとかっていうことをある程度選別して選ぼうとは思っているところなんですけれども、今の空き家の需要と供給をそれぞれマッチングさせるにはですね、ある程度の基礎知識って必要なわけですよね。例えば私の家を貸して売りたい、どうすればいいでしょうかっていう方に、お宅の家はこのくらいの価値があります。っていうこと。こういうのをですね、やはりプロの方々にもお手伝いをいただかないと、なかなか当てずっぽうなこともお客様に言えないという部分があるので、そこら辺はそんなような、教育をちょっとしてもらいたいなっていうところもあるし、空

	き家のあとの土地っていうものも含めて、どういうふうに評価すればいいんですかっていうところを、もしその協力隊にこういうふうにしてやると、まず間違いはないよとか、そういうようなことを言っていただければなあっていうふうに思っております。 実際まだルールづくりもまだまだ未確定な部分があって、その買いたい、売りたい、空き家どこかにないですか、っていう時に、そういった知識が必要になってくるものですから、また皆さんの関連の方々も一緒でも構いませんけれども、またそういったところの方講義みたいなものも、受けさせていただけるとありがたいなと思っておりますけども。
会長	どうでしょうかね。
委員	この話っていうのは常にやってる仕事の話でして、月に何件か空き家の相談に来ますので、それをうちは、土地がいくらで、建物は解体していくらになりますよっていう、もうすでに日頃やってる仕事内容でして、いろんな案件を持ってきていただければ査定もできますし、ただね、最近も3、4件あって、現地に行ってみたんですけどやっぱり解体費が高くなってしまって、この間も、工場つきの古い30年40年から50年くらい前のものは、解体見積もり取ったら600万とか、土地より高くなってしまうので。 解体するのにいくら、建物や土地がいくらかっていう査定はできます。うちはそういう仕事をしてるんで、そこは協力できます。
会長	地域おこし協力隊っていうのは別に市役所に勤めてもらうとかそういう話ではなくて、3年なんですよ。最終的にはこの地元に定着してもらう。っていうことが一番の目的で行われている制度になります。ですから、そういった中で、本当にうんとよくしてくれると、委員さんのところに勤めちゃうかもしれないですし、本当そういうことなんです。それはそれでよしとされる制度でありますので、そういった方々をうまく、かわいがってやってもらえると、地元にも、自分で起業する人もいれば、会社に就職される方も今までも何人も茅野市内にいますので、うまくかわいがっていただけるといいかなと思っておるところです。よろしくお願いします。
委員	あと、古い家を自分で修理して売るっていう人もいますよ。ちょっと困った時には結構若手でもそういう人がいらっちゃって、今茅野市内でも、やってる人たちもいます。もう100万円でも50万円でも、そういう人だったら早々にもできますし、今東京とか都会からも、もうコロナになって、3倍から5倍ぐらい問い合わせが増えたので、実際に動いてますので、需要はあります。 ただうちが商売できるかできないかで、分けちゃってるんですけど、そういう問い合わせはすごいです。だから、どこかにそういうマッチングの機会があれば、不動産業のみんなに任せられるので。

会長	今の若い人って意外とね大手企業辞めてきちゃう人もいっぱいいるんですよ。お隣の原村の地域おこし協力隊は、立派なところに勤めていて一級建築士持ってる人がいるんだよね。茅野市役所受けてくれって頼んだんだけど。でもそういう人もね、結構来てますので、だから、そんな人が来てくれればいいかな。
会長	はい、どうぞ。
委員	質問になるかもしれないんですが、空き家になるような農家なんですけれども、周辺に畑が何かあって、それがセットなら動くかもしれないっていう案件のときに、今までだと農業資格がないと、農地が持てないっていうことがやっぱりあって、それが少し緩和方向にあるっていうのをちょっとお聞きしてるんですが、その辺の実際の動きみたいなのをちょっと教えてもらいたいな思うんですけど。
委員	もう実際に売り買いしていますね。隣接していればですが。
委員	できるんですか。農業資格がなくても農地が買えるようになったんですね。それは地区ごとになったんですか。それとも。
委員	一律にそういうのも、うちも取引してます。
委員	そうですか。町場と、例えば北山とかも含めて。隣接しなくてっていうのは。
委員	それはできないです。
委員	農地を持ってる人は全部手放したいと思いますので、隣接していて、ずっと離れた農地もあったりするとそれもセットでね、動くようなことも考えていただければと思うかなと。
会長	自分はやっぱり農業をやるという前提での話になっちゃうんであまり小さい面積だと駄目ですよっていうのは従前の考え方で、それが少しずつだいぶ緩和されてきてると。いう感じですね。
委員	その他、一番下の段の、6年度からの、補助金の関係なんですが、今現状ちょっとわからないんですが、富士見で以前、移住してこられて、古い家を購入して、そこを改築することで、商売を始めるときには、幾らっていうふうな補助金があったらしいんですが、これを悪用する人がやっぱりいて。飲食店の許可を取るというのはある意味、簡単なんですよね。設備条件だけなので。 で、実態は商売してないのに、営業許可取れば営業をしてることになっちゃうんですよね。そういったことで地元の飲食店組合の方が訪ねても、実態がないのに、そこで商売していることになってるっていうふうなこ

	とで、そういう迷惑もさりとて、実際、いわば、補助金を悪用して、搾取じゃないけど、そんなこともあったりするので、補助金についてはやっぱり、皆さん専門の方がいらっしゃるの、その辺よく相談していただいて、やっていただかないと、そんな意味のない補助金になっても困るので、慎重にやっていただけたらなというふうに思います。 富士見のは1件とか2件じゃなくて、まとまってあったみたいで。この制度ができたときにこう上手に、不動産屋さんのちょっと悪意があるのかなと思うんだけど、それをうまく使うようにみたいな助言があったみたいで。
会長	何かないですか。
委員	はい。私今年度から入ったというところで、皆さんのお話をお聞きして、これからちょっと勉強していかないとあというところですけども。 私は司法書士をやっております業務としてはやっぱり登記が中心の業務なので、この、資料の一番最後のページにもありますけど、来年の4月1日から、相続登記が義務化されますということがあって、これで少しずつこの、いろんな空き家もそうですけど不動産でこの所有者が誰かわからないっていうところが少しずつ明らかになっていけばそのあとの売却とか、そういう手続きも進めるきっかけになるんじゃないかなと思っていますんですけども。その他のことについては今日私も初めて資料をいただいてこういうことがあるんだというふうに気づかされる部分もあって、ちょっと必死に勉強中です。よろしくお願いします。
会長	ありがとうございます。 何か。何でもいいですから。
委員	空き家の古い、Dランクのものとかの解体に関してなんですけども、解体すると宅地課税が高くなるというのをよく聞いて、お客さんはこのまま置いといてもいいんじゃないかって言う時とかもあるんですけど、その辺はやっぱり、空き地になったら税金が高くなるっていうのは、その辺は何もないんですよね、特例とかは。
事務局	そうですね。固定資産税の考え方なんですけども、すでに実は、空き家でも、特定空家等に認定されて、勧告をされていけば、空き家であったとしても、壊していなくてもですね、税金は更地並みの課税にしていいうことで、国では言われているところです。 なので、そこは税の判断とかになってまいりますけども、なんていうんですかね、その、事を難しくしているのはどうしてもその土地の地価は東京とかと比べると、やっぱり安いので、それが何倍も仮にはね上がったとしても、そんなに大きく変わらないので、解体する方が高いんじゃないかということで、なかなかその税が上がるよっていうことだけで、解体に至らないっていうものは結構あるというわけです。

会長	何かありますか。
委員	資料の写真の中に古い家屋が写っていると思うんですが、もしこういう家屋が台風とかの強風で倒れそうで、消防が呼ばれた場合どうすればいいのかなって思ったんですけども。多分 119 番か何か入ると思うんですよね。
事務局	もう三面隣地に家があるとか。隣地からもすでに言われていて、これは母屋が中央部にあって両サイドに蔵が二つあるってような大きいお家なんですけども、そのうちの 1 個が実は崩れました。ただ、お隣にはいなかったんですが、ただ、蔵と言っても、上に石を載せているような状況で、屋根が崩れ落ちて石ごと隣に落ちそうだったところがあったもんですから、実はこの案件は、所有者不在の案件です。 ですので、言う相手がいないという状況ということで、私どもも弁護士さんの方に相談をして、事務管理の中で、壊れそうなところはもう市のほうで委託をして切り取りました。それはやってもいいということでありますから、最低限度の危険除去はやったっていう、そういうような状況です。ちょっとそういう、ここは今回は所有者さんが不在だったんですけど、所有者がいて、遠方に住んでいて連絡がつかないで、危険がおよんだ場合、こういったものは、なかなか手立てを打ちにくいということがございますので、我々が先ほどお話ししましたように、空き家調査で危険度の高いものからもやはり見ております。 所有者の意向であったり、そういったものはやはり頻繁に聞いていかないと、そういう事象が起こってくるというふうに思っております。ですので、意向調査は非常に大事なのかなというふうに思っているところでです。
会長	最後まとめ的に言っていた方がいいですか。
委員	まず前回の時に、ちょっと宿題でいただいていた県のインスペクションへの補助金の関係ですが、今年度はかなりの件数の要望があって、年度の途中で全部なくなってしまったというような経過もあり、引き続きまたインスペクションの補助というのを、出しておりますので、その辺はまた活用をいただければありがたいなと思っております。 それから、相続登記の義務づけについてなんですが、これはもうすでに施行日が明記されておまして、令和 6 年 4 月 1 日ということなんですけど、令和 6 年 4 月 1 日以降に相続がなされたものが義務づけということではなくて、令和 6 年 4 月 1 日に施行されますが、それ以前のものもさかのぼって全部義務づけが適用になるということは、この辺あたりの周知をまたしっかり行っていかなくちゃいけないかなというふうに思っております。 それから現在、国会が開催されておまして、その中で、空家等特別措置法の関係で、特定空家等の措置に加えまして、さらに特定空家等の予備

	軍と言われるようなものについても、対策をとれるような形で法律改正がなされるというふうに聞いております。この辺ちょっとまだ今後の日程を見ながらということだと思いますが、その辺の状況のところもまた注視していきたいというふうに思っております。以上です。
会長	はい。ありがとうございます。全員の委員のみなさまからご発言をいただいたんですけども、ちょっと言い忘れちゃったことなどありますでしょうか。はい、ありがとうございました。それではですね、ただいま説明をさせていただいた形ですね、令和5年度の事業に取り組んでいきたいというふうに思っておりますので、どうぞよろしくお願いをいたします。 それでは、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、また積極的なご発言をいただきまして誠にありがとうございました。それでは、事務局にお返しいたします。 7 その他
事務局	ありがとうございました。それでは最後になりますけれども、次回の協議会の開催等について、説明をさせていただきます。
事務局	2点連絡事項になります。 ・・・1点目、法令改正について説明・・・ 2点目、次回協議会についてになりますけれども、空き家対策の取り組みの進捗状況を見ながら、開催の判断をさせていただきたいというふうに思っておりますけれども、例年だと8月とか9月とかそのあたりを予定しておりますので、その辺りに開催させていただきたいなというふうに思っているところでございます。 委員の皆様におかれましては、地域の空き家を取り巻く課題について、様々な視点から、またご意見、ご助言を賜ればというふうに思っておりますので、よろしくお願いいたします。
事務局	今の日程調整等に関しまして、質問等ございますでしょうか。よろしいですか。
事務局	8 閉会 それでは以上をもちまして、第2回茅野市空き家等対策協議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。 (午後2時47分終了)