

第1回茅野市空家等対策協議会次第

日時 令和5年9月27日(水)
午後2時～午後4時
場所 市役所 7F 705 会議室

1 開会

2 市長あいさつ

3 自己紹介

4 協議事項

(1)協議会の会議の公開について 【資料1】

(2)空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について(県提供) 【資料2】

(3)今年度の活動状況について(報告)

・認定済み特定空家(全7件)進捗報告 【資料3】

・空き家なんでも相談会・ミニセミナー開催報告 【資料4】

・出張空き家なんでも相談会・ミニセミナーの実施 【資料5】

・北部中学校での講習会の実施「茅野市の空き家の取組について」

・空き家出前講座の実施

(4)今年度の茅野市空家等対策事業について 【資料6】

・令和4年度空き家調査結果報告

・令和5年度空き家所有者への意向調査の進捗報告

(5)今後の取組について 【資料7】

・空き家対策事業補助金の検討

・茅野市空き家バンクの運営

5 その他

6 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
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	
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	
4	不動産鑑定士	(一社)長野県不動産鑑定士協会	矢崎 敏臣	
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 譲	茅野地区長
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

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）

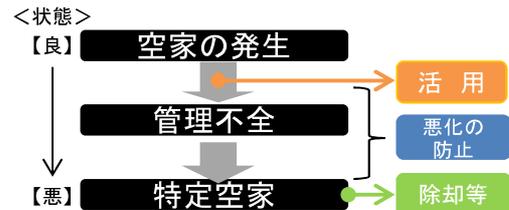
- (例) ・会議開催の阻止や審議への介入などの障害が現実のものとして存在するか、そのような危険が予測される場合
- ・審議会等の委員や関係者の生命、身体及び財産に損害が及ぶおそれがある場合
 - ・傍聴者からのヤジ等により、審議会等の委員の自由な発言ができないおそれがある場合
 - ・公開することにより審議する事務事業の実施の目的を失わせるような場合

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
→安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家等対策の推進に関する特別措置法の 一部を改正する法律

国土交通省住宅局

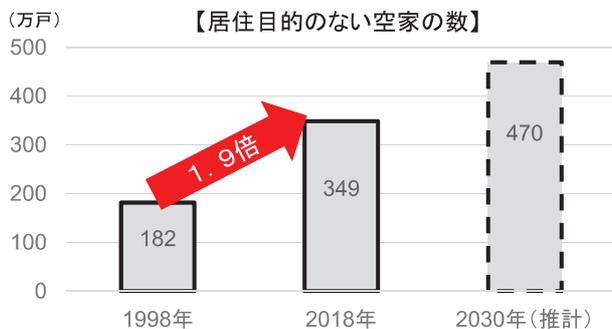


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

背景と方向性

背景

- 居住目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(特定空家)への対応を中心に制度的措置を定めている。
→ 特定空家になってからの対応は限界。

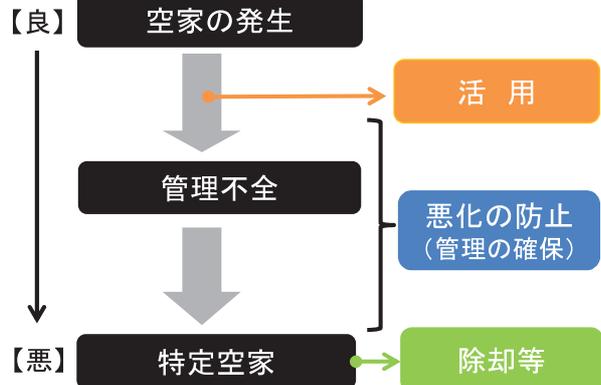


【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)
居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、
「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化

<状態>



所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の施策に協力する努力義務を追加

1. 活用拡大

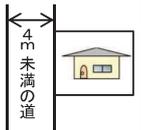
(1) 空家活用の重点的实施

- 「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - ー 中心市街地、地域再生拠点など
 - ー **市区町村**が活用**指針**を明示
 - ー 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
 - ー 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

- ・**前面**に接する**道が幅員4m未満**でも、安全確保策※1を前提に、**建替え、改築**等を特例認定

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
 ※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化（建築基準法）

- ・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

- ・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

- 所有者に代わって処分を行う**財産管理人の選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

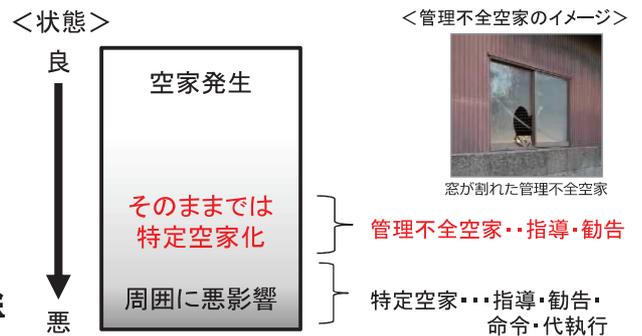
- 空家等管理活用支援法人**の創設
 - ー NPO法人、社団法人等を**市区町村**が**指定**

- ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
 - ※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
- ・委託を受けて所有者探索
- ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止 ※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の**管理指針**」を告示
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、**市区町村**が**指導・勧告**
- 勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例**（1/6等に減額）は**解除**



(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

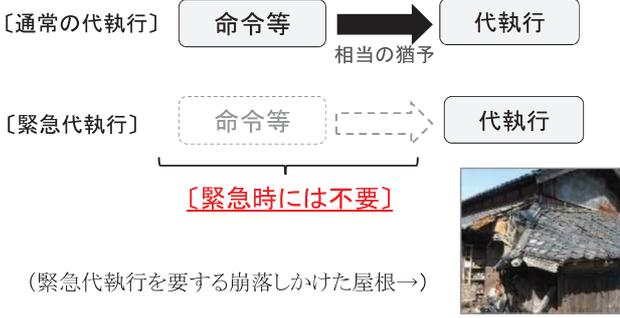
(3) 所有者把握の円滑化

- **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)	【緊急】代執行
現行 直ちに所有者から強制徴収 ↓ 告知・督促(請求) ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	現行 まず、所有者負担を裁判で争う必要 ↓ 裁判所に訴訟の提起 ↓ 所有者に負担させる旨の確定判決 ↓ 財産差押え ↓ 公売等で換価	改正 通常の代執行と同じ
		創設 通常の代執行と同じ

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

○ 市区町村が裁判所に「財産管理人」(※)の選任を請求し、修繕や処分を実施

(注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

○ 所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、催告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

○ 市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



空き家対策総合支援事業

(R5当初予算: 54億円)

<令和5年度拡充事項>

- ・市区町村が行う**重点活用エリア**の選定や**活用方針の検討**等への**支援上限の引上げ** (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
- ・NPO・民間事業者等が行う**改修や調査検討**等に国が直接支援する**モデル事業を創設** (補助率 調査検討等: 定額、除却: 2/5、活用1/3)
- ・空き家の**活用・除却に向けたフィジビリティスタディへの支援を創設** (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
- ・市区町村が**代執行(緊急代執行を含む.)**等をした**除却に係る補助率の引上げ** (補助率 2/5→1/2)
- ・市区町村が**所有者不明建物管理制度等**を活用する際の**予納金等の補助対象への追加** (補助率1/2)

フラット35地域連携型

(R5当初予算: 236億円の内数)

- ・**空家の取得や改修**を対象とした住宅ローンの**金利引下げ期間の延長**

現行	拡充 (空き家対策)
当初5年間 ▲0.25%	当初10年間 ▲0.25%

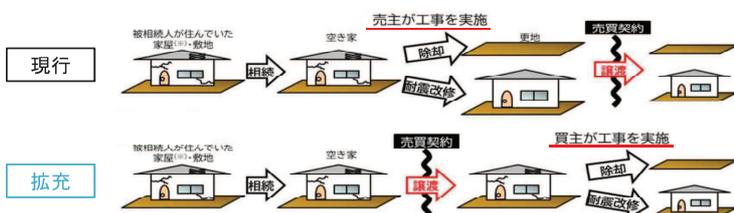
※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- ・相続人が、**相続した空家**を一定の要件を満たして譲渡した場合、**譲渡所得から3,000万円を特別控除**。【令和3年度実績: 11,976件(市区町村による確認書交付件数)】
- ・特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に**耐震改修**又は**除却**した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入室していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

<特定空家に対する措置(現行)>

市区町村長から**催告**を受けた**特定空家**の敷地について**固定資産税の住宅用地特例を解除**。

<管理不全空家に対する措置(法改正により措置)>

市区町村長から**催告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例を解除**。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡を超える部分
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

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(R5.9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 解消働きかけ	ちの	令和2年3月	D 185/455	D 150/455	危険除去済み 老朽化した建物の一部除却実施。残りの建物は相続人が利活用予定。残存建物については、屋根を鋼板屋根でふき替えており、建物の危険除去は対応済み。夏場は庭草の繁茂で近隣から苦情が寄せられるが、 相続人と連絡が取れる状況。速やかに対応してもらえます。
2	解消	・建物の老朽化	所有者へ 解消働きかけ	塚原	令和元年10月	D 165/455	-	除却済み 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 ・相続人不存在	相続財産 管理人選任	宮川	令和2年7月	C 100/455	-	除却済み 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or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 ・動物が侵入しており不衛生 ・相続放棄により相続人不存在	相続財産管理人選任	玉川	令和2年3月	D 315/455	-	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。除却に向け対応中。 相続人の一人から除却費用が支払われておらず、除却が実施されていない。
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 解消働きかけ	玉川	令和元年10月	B 15/455	B 15/455	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。 R5.9区から庭草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送る。
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	相続人へ 解消働きかけ	泉野	令和2年3月	-	C 115/455	R3所有者死亡。R4相続人死亡。相続人の子が相続した。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。
7	解消	・建物の老朽化 ・居所不明の相続人あり	所有者及び不在者管理人(弁護士)へ 解消働きかけ	金沢	令和元年10月	C 110/455	C 110/455	除却済み 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。建物が建っていた敷地は道路敷きであったため、除却後建設課にて管理を行う。

第21回空き家相談会報告書

令和5年3月16日(木) 議会棟大会議室

1. 相談会(14:10~15:20)

(1) 今回の相談員… 原 勝機(宅建協会)、稲田 英樹(協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数…2組

(3) 相談結果

地区	行政区	相談員		H25調査時 老朽度	相談結果
		宅建	部会員等		
北山	芹ヶ沢	原	稲田	-	解体して土地を売却したい。境界立会が済んだら相談員へ連絡する。 進捗状況: 残置物を撤去。附属建物についても解体を進める。
湖東	堀	原	稲田	-	売却か賃貸か方向性を決めてから相談員へ連絡する。

2. 相談会開催時の様子



第22回空き家相談会報告書

令和5年4月20日(木) 議会棟大会議室

1. 相談会(14:10~14:40)

(1) 今回の相談員… 篠原 竜馬(宅建協会)、岩崎 誠司(株式会社ミット)

(2) 相談者数…1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			
金沢	金沢台	篠原	岩崎	-	-	まずは残置物の片付け。売却については方向性を相談して進める。建物付きで売却か解体後売却か。

2. 相談会開催時の様子



第23回空き家相談会報告書

令和5年5月18日(木) 議会棟大会議室

1. 相談会(14:10～15:20)

(1) 今回の相談員・・・伊東 信二(宅建協会)、岩崎 誠司(株式会社ミット)

(2) 相談者数・・・2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	
玉川	神之原	伊東	岩崎	—	—	場所がいいので、売れると思うが、その時の状況にならないとわからない。
豊平	下古田	伊東	岩崎	—	—	住める状態ではないため、解体して売却の方向で。

2. 相談会開催時の様子



ミニセミナー報告書

令和5年6月15日(木) 議会棟大会議室

※今回の個別相談会につきましては、お申し込みの方がいらっしゃらなかったため、次回に延期となりました。

1. ミニセミナー(13:30～14:30)

(1) テーマ

- 「地域でふせぐ空き家の増加」 講師 小池 義一 部会員(ちの地区コミュニティ運営協議会)
- 「現況にあった建物登記 ～空き家を手放す準備～」 講師 間島 恭子 部会員(長野県土地家屋調査士会)

(2) 参加者：空き家所有者、部会員、市職員等・・・合計43名

2. ミニセミナー開催時の様子



第24回空き家相談会報告書

令和5年7月20日(木) 議会棟大会議室

1. 相談会(14:10~15:20)

(1) 今回の相談員…矢崎 健太郎(宅建協会)

(2) 相談者数…2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	
北山	糸萱	矢崎		—	—	現地確認後、価格提示する。
ちの	城山	矢崎		—	C	現地確認後、価格提示する。レッドゾーンのため再建築は厳しい。

2. 相談会開催時の様子



第25回空き家相談会報告書

令和5年8月17日(木) 議会棟大会議室

1. 相談会(15:30~16:00)

(1) 今回の相談員…岩崎 誠司(株式会社ミット)、松山 慎司(協同組合長野県解体工事業協会)

(2) 相談者数…1組

(3) 相談結果

		相談員				相談結果
地区	行政区	部会員等	部会員等	H25調査時 老朽度	R4調査時 老朽度	
ちの	茅野町	岩崎	松山	—	C	無料回収と解体見積り依頼。解体後は駐車場で貸し出すことも検討する。

2. 相談会開催時の様子



なお、過去のミニセミナーにつきまして動画を配信しておりますので、ご視聴いただければと思います。

詳細につきましては、市ホームページ

「空き家ミニセミナー

(<https://www.city.chino.lg.jp/soshiki/toshikeikaku/akiya-miniseminar.html>)」よりご覧ください。



出張空き家なんでも相談会・ミニセミナーの実施

茅野市では、市内の空き家所有者や、将来、空き家になるなどの心配がある方に向けた個別の空き家なんでも相談会を毎月開催しています。また、空き家に関する困り事の課題解決のヒントとなる専門家によるミニセミナーを年3回開催しています。

空き家なんでも相談会は令和元年から開始し、これまでに46組が相談されました。それぞれ専門家に繋ぎ、問題解決に至ったケースもあります。

しかしながら、開催場所の市役所まで足を運ぶことが難しい方もいることから、それぞれの地区に出向き、空き家なんでも相談会とミニセミナーを開催することで空き家の相談体制の拡充と広報・啓発活動の強化を図ります。

令和5年度は、12月と令和6年3月の空き家なんでも相談会を地区に出向いて開催する予定です。

北部中学校での講習会の実施「茅野市の空き家の取組について」

6月28日(水)北部中学校の「総合の時間」の中で、地域における課題等を解決する取組の一環で、茅野市の空き家の取組について講習を行いました。講習を希望した生徒約50名が参加し、熱心に聴講していました。



空き家出前講座の実施

希望があった区長会等の地域の会議に出向き、茅野市の空き家対策の取組について出前講座を行います。地域の方に茅野市の空き家の状況を知ってもらい、空き家のさまざまな問題解決には地域のコミュニティーの力が必要であることを呼びかけます。

また、市が把握していない空き家の情報を提供してもらい、所有者に対し適切な維持管理を依頼するほか、空き家の今後について、所有者の相談に応じます。

地域と市が協力することで、空き家の発生抑制や空き家所有者への効果的なサポート体制の拡充を目指します。

(4)今年度の茅野市空家等対策事業について

令和4年度空家調査結果報告

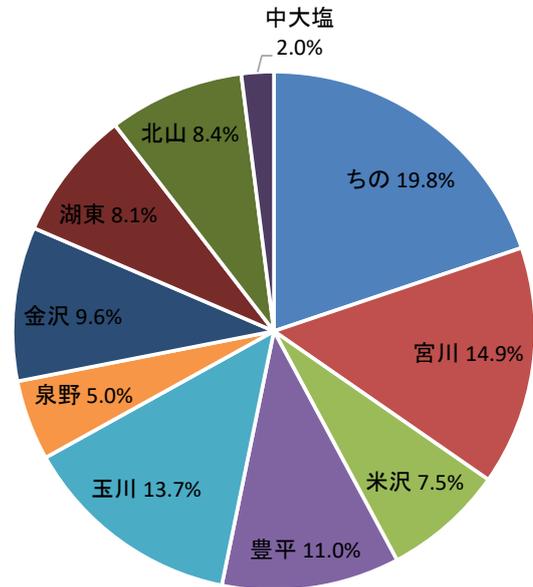
令和4年8月から11月にかけて、白樺湖、車山、蓼科地区及び別荘地域を除いた茅野市全域にある空家と思われる建物について、「地方公共団体における空家調査の手引き(国土交通省)」に沿って、老朽度、危険度という観点から外観調査を実施しました。

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い、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。

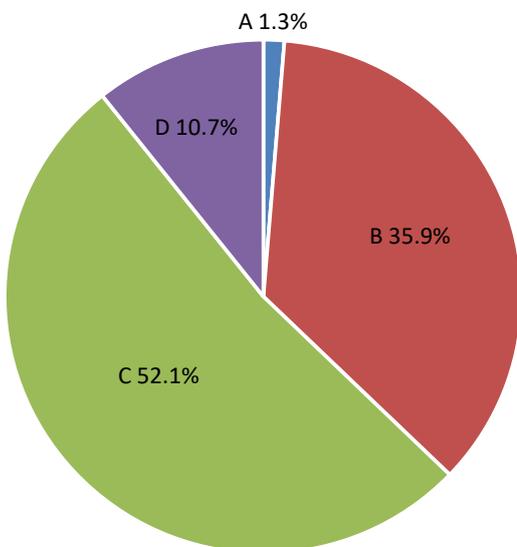
茅野市空家調査集計表

地区	調査箇所数(a+b)	老朽危険度ランク別空家個数				計(a)
		A	B	C	D	
ちの	185	2	96	83	4	185
宮川	139	1	54	65	19	139
米沢	70	1	37	23	9	70
豊平	103	1	22	65	15	103
玉川	128	6	46	70	6	128
泉野	47	0	6	32	9	47
金沢	90	0	37	44	9	90
湖東	76	1	19	50	6	76
北山	79	0	19	40	20	79
中大塩	19	0	0	16	3	19
総計	936	12	336	488	100	936

茅野市空家調査地区別割合



老朽危険度ランク別割合



老朽度・危険度ランク

ランク	判定内容
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)
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)
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)
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)

令和5年度空家所有者への意向調査の進捗報告

空家調査結果に基づき、空家と思われる住宅の所有者を調査し、所有者の意向調査を実施します。空家の適切な維持管理についてのお願いと、空家なんでも相談会のご案内等、空家対策の窓口の案内をします。

空家所有者意向調査の進捗状況(令和5年9月15日現在)

○発送件数:3地区 281通発送済 ○意向調査回答数:83通(回答率29.5%)

(5)今後の取組について

空き家対策等に係る新たな補助金について

現在実施している、空き家所有者への意向調査(回答率 29.5%:令和 5 年 9 月 15 日現在)では、空き家の管理や利活用で困っている事や心配な事の質問に対し、賃貸・売却したいが相手が見つからない(15.5%)、庭の手入れなどができないので、管理に困っている(14.1%)、解体して更地になることで固定資産税等が上がる(11.3%)との回答が多くありました。

さらに、空き家の利活用について期待する支援の質問に対し、修繕の費用を助成してほしい(16.4%)、取壊しや建替えの費用を助成してほしい(13.1%)との回答が多くなっています

このような所有者の意見や修繕費用、解体費用の高騰といった、空き家を取り巻く状況を踏まえて、空き家の流通の促進及び適切な維持管理を継続できるような新たな補助金を令和 6 年度以降検討します。

【新たな補助金の案】

- 空き家や中古住宅の流通を促進するため、改修費用について補助をする。
- 空き家の流通を促進するため、空き家の片付け及び清掃について補助をする。
- 空き家を解体し、跡地の活用を支援するために、解体費用について補助をする。
- 老朽化して倒壊の恐れのある空き家の解体費用について補助をする。

など

茅野市空き家バンクの運営について

現在、田舎暮らし楽園信州ちの協議会で運営している「楽園信州ちの空き家バンク」を市が「茅野市空き家バンク」として運営することを検討。

市で運営することで、低価格帯の空き家の流通を促進し、空き家所有者と利活用希望者のマッチングに繋げる。