

## 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1回茅野市空家等対策協議会		
開催日時	令和5年9月27日(水) 13時55分～14時40分		
開催場所	茅野市役所 7階 705会議室		
出席者	※出席委員等：今井会長、青井委員、伊東委員、矢崎委員、間島委員、石田委員、小池委員、宮澤委員、消防課宮坂消防署長 ※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		
欠席者	茅野警察署石井署長		
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	○議事 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 (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) (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 ・空き家なんでも相談会・ミニセミナー開催報告 ・出張空き家なんでも相談会・ミニセミナーの実施 ・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 ・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 ・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  ○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1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させていただきます都市計画課長の宮崎と申しま		

事務局	<p>す。よろしくお願いいたします。</p> <p>2 市長あいさつ 初めに、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。</p>
今井市長	<p>皆さんこんにちは。日頃から空き家の対策のみならず、茅野市政に対しましてご意見またご協力いただきましてありがとうございます。そして本日は大変お忙しい中、お集まりいただきましたことに感謝を申し上げます。</p> <p>さて、空き家の対策でありますけれども、皆様方のご協力をいただきながら様々な事業を行っており、2 ページ目の特定空家の対応等も、確実に進んでいるのではないかなと、そんなふうには思っているところであります。ありがとうございます。やはり最終的には「空き家を出さない」、こういうことが究極の目標かなとそんなふうには思っているところでございますので、また皆様方からお知恵をお借りしながら、空き家対策を進めていければと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>3 自己紹介 続きまして、本年度第 1 回目の会議でもありますので、委員の皆様及び職員の自己紹介をお願いいたします。お手元の協議会名簿をご覧ください。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員が一人ずつ自己紹介をした。</li> </ul>
市職員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市職員が一人ずつ自己紹介をした。</li> </ul>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それではここで本日の会議の成立についてご報告いたします。本日出席いただいております委員さん 9 名でございます。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、本協議会が成立していることをご報告いたします。</p>
事務局	<p>4 協議事項 (1) 協議会の会議の公開について それでは、次第のとおり協議事項に移りますが、これからの進行につきましては、条例第 5 条によりまして、会長であります今井市長にお願いいたします。</p>
会長	<p>はいそれでは、私の方でこれから進行役を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。まずはこの協議会の公開について事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>資料 1 をご覧ください。審議会等の会議の公開についてになります。この協議会については、基本公開という形を取らせていただいています。会</p>

	<p>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、委員の氏名は省略し、要旨を公表するという形をお願いしたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>はい。ということでございますが、ご質問ご意見ありましたらお願いいたします。特にないようですので、本日の協議会の会議の公開について、皆様ご承諾いただいたということでよろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、この協議会を公開といたします。また、会議録については、氏名を除き、ご意見の要旨を公開するという形にしていきたいと思っておりますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>(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) 次に、空家等対策の推進に関する特別措置法一部改正について、長野県諏訪建設事務所建築課からご説明をお願いします。</p>
<p>諏訪建設事務所 建築課</p>	<p>はい。それでは、私の方から、資料の2について説明させていただきます。こちらが今回の法律改正の概要となっております。6月14日に公布されましたので、交付の日から6ヶ月以内に施行ということで、年内までには施行になる予定となっております。内容につきましては1、活用の拡大というところがあります。空家等活用促進区域の創設とありますが、これはおそらく首都圏の非常に密集市街地等に適用される例というのが非常に多いかと思っておりますので、ここの部分の説明は割愛させていただきます。</p> <p>次に所有者不在の空き家の処分ということで、これが様々国会等でもいろいろと問題にされ、非常に今の現実的な取り組みの中でも大きな課題となっている部分でございますが、今回の法律の活用によりまして、本来は利害関係者じゃないと財産管理の請求はできないんですけども、市町村がそれに代わって裁判所に請求できるということで、少し前進したかなと思います。それから自治体へのサポート体制ということで、現在でも空き家のこの協議会を活用し、いろいろな団体の方に入っていて、空き家対策に知恵を出していただいているわけですが、今回から新たにNPO法人ですとか社団法人を対象にして、空き家の支援法人として市町村が指定できるようになり、こうした支援法人を通じ様々な情報提供を行っていこうという制度もできておりますので、またこちらの活用もぜひご検討いただければと思います。</p> <p>それから次、2番目の管理の確保ということですが、従来ですと、空き家対策につきましては、基本的には特定空家に指定をするところから、空き家の解消ということがスタートするようなシステムになっています。茅野市さんはこの特定空家の指定を非常に活用されて実際に成果を上げているわけですが、一方でなかなか特定空家に指定できない市町村というのも多数ございます。この諏訪管内でも現実的には、特定空家までいかないといったようなことが多くありまして、その中で、今回管理不全空家というものを特定空家の一つ前に入れまして、これに指定することで、いわゆる指導、勧告までですが、スムーズにできるようになる</p>

と。そこがうまくいかなかった場合に、今度は特定空家にして、具体的に命令といったような措置が取れるようになるということで、一つ前の段階をつくれるようになったということで、少し空き家対策の前進が見られるかなと思います。空き家対策の中で母屋が無くなってしまうと固定資産税が高くなってしまうため、なかなか母屋の解体が進まないという問題があるわけですが、管理不全空家については、固定資産税の住宅用地特例が解除されるといったような措置もとられますので、単純に税金対策で家を残すというところからもう一步踏み込んで、実際に所有者の方の解体作業を促進できるというところでございます。

それから、管理不全建物管理制度の活用ということで、これが財産管理人制度を活用したものですが、財産管理制度自体は、本来は利害関係者でないといけないといった問題があるんですが、これを市町村が代わりとなって裁判所に請求できるといったような制度が新たに創設されております。

それから特定空家の除却等というところがありまして、従来、特定空家について、勧告、命令で、それに従わなかった場合にいわゆる行政代執行というような形をとるのが通常の行政代執行制度というものになるわけですが、そうは言っても、もうすでに放っておくとそのまま崩れてきてしまいそうな緊急を要するケースというのは多々ございます。こういったケースについて、緊急代執行制度というものも創設されまして、危ない部分を緊急的に措置をする、その部分だけを除却する、もしくは囲いを覆うといったような措置ができるようになって参ります。このあたりのところが新たな特定空家や空き家対策にかかる改正ということになりますので、また法律の施行日を記載した政令が多分出てくると思いますし、多分それに合わせまして、国の方がこの制度の指針というものを出してくださると思いますので、それを確認しつつ制度のさらなる活用を図れればと思っておりますので、ぜひご検討いただくようお願いいたします。

それから、来年度当初から、いよいよ相続財産についての民法上の措置が取られるようになり、必ず保存登記しなくちゃいけないということも出て参ります。この辺のところも、うまく民生部局との連携を取りつつ、また法務局等との連携もとりつつ、うまく活用ができれば、かなり対策が進んでいくのではないかなと期待しております。よろしくお願いいたします。

会長

はい、ありがとうございました。ただいまの説明につきましてご質問ご意見ありましたらお願いします。ないようですので、次に進みます。

会長

(3)今年度の活動状況について(報告)

次に、活動状況について、事務局から報告をさせていただきます。それでは事務局、よろしく申し上げます。

・・・事務局が資料5に基づき説明・・・

会長

はい、ありがとうございました。それでは、ただいまの説明につきまして

	<p>て、ご質問、ご意見ありましたらお願いをいたします。よろしいでしょうか。また何かお気づきの点がありましたら、最後にもう1回いただいても構いませんのでお願いします。それでは次に移らせていただきます。</p> <p>(4) 今年度の茅野市空家等対策事業について</p> <p>・・・事務局が資料6に基づき説明・・・</p>
会長	<p>はい。それではただいまの説明につきましてご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。はい。よろしいですかね。それでは次の資料の説明をお願いいたします。</p>
	<p>(5) 今後の取組について</p> <p>・・・事務局が資料7に基づき説明・・・</p>
会長	<p>はい。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お願いをいたします。</p>
委員	<p>空き家バンクについて、不動産会社も利益が出ないとできないので、それをこの空き家バンクなどで低価格で載せたりマッチングするのはいいと思いますけど、これは市役所で物件を載せるということですか。</p>
事務局	<p>その辺の具体的なスキームについては、今後、宅建協会さんとお話をしていきたい。</p>
委員	<p>不動産業者には常に電話などで空き家を売りたいという連絡がくる。そのときに、空き家バンクにすぐ載せれば手数料とかももらえる仕組みなら、どんどん載っていくと思う。</p>
事務局	<p>今、諏訪市さんとかでも結構やられていて、物件の載っている件数も多く活発に動いている感じもしますので、近隣の市町村も参考にしながらまた考えたい。</p>
委員	<p>不動産会社が出しても利益が出ないというものははじかれてしまう。そのはじかれた人達を何とかしたい。</p>
事務局	<p>市の方でそういう物件についても拾えるような仕組みを考えることで、そこに載せていくことはできると思います。</p>
会長	<p>わかりました。またお願いします。その他ございませんでしょうか。</p>
委員	<p>補助金の案の中で二つに分類すると、流通促進の部分と解体っていうふうに分かれてくると思うんですね。例えば改修をするということで補</p>

	<p>助を出すと、それは空き家の解消ということと人口減対策にもなると思 っているんですけども、その移住の概念で、移住はちょっと流行り的な こともあるし、今リモートでもできるので増えてると思うんですが逆に 移住をして補助金もらったんだけど出ていってしまったとかいうような ことも想定されるんですけども、移住の定着率について、統計を取られた ことはあるんですか。</p>
<p>会長</p>	<p>取ってはないと思うんですけど、移住というのも市が斡旋をして移住 していただいたって分かっている人たちと、把握できてない人たちが当 然いるんですよ。それで、例えばグリーンヒルズみたいなところに土地 を買ってくれた人たちっていうのは、ある程度定住してくれてるんでは ないかなと思うんですけども、他のアパートですとか、そういうところ がどうなっているのか正直把握しきれていない。ただ移住交流事業等で、 例えば金沢のサンユーポラスをお試しで使ってもらったりとか、そうい う人たちの追跡調査はできるんだよね。</p>
<p>事務局</p>	<p>あと首都圏、大阪や中京圏での移住フェアに参加していただいて、それ から移住に繋がったとか、移住ツアーで茅野市に来ていただいた方で実 際に移住していただいたとか、そういうのは把握はできていますが、そう じゃない方もいらっしゃいます。</p>
<p>委員</p>	<p>わかりました。またちょっとそんな統計があれば教えていただきたい と思います。ありがとうございました。</p>
<p>会長</p>	<p>その他ございますでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>一つお願いします。以前にも申し上げたことなんですが、補助金につい てはやっぱり慎重に進めていただきたいなという思いがあります。富士 見の例なんですが、移住されて例えば飲食店をやるっていうことについ て、改修費用を補助する制度がある。飲食店の許可を取るのってある意味 施設許可だけが基準なので、簡単に取れるんですよ。実際、食品衛生協会 の担当の者が行っているいろんなお知らせをしたりお話をしようとしても実 際そうやってない感じで。そういう補助金を利用して、看板出すことも 簡単なんですよ。そうした仕事をするための改修についての補助金を、 結果的に悪用ってことになると思うんですが、そういったこともあるの で安易に補助金というのは、市の財政これからますます厳しくなる中で、 個人の財産についての補助金っていうのは慎重に取り組む必要があるか なというふうに思っています。</p>
<p>事務局</p>	<p>お金をもらっているだけで、実際のその実態がないっていうようなこ となんですね。</p>
<p>委員</p>	<p>要は趣旨に全く反していて、使える補助金を使って、それでは全然富士 見としても補助金出してる意味がないという。</p>

事務局	はい、ありがとうございます。
会長	はい、他、ございますでしょうか。
事務局	<p>ただいまの補助金の関係でございますけれども、ここに案を出した背景でございますけれど、茅野市では今リフォームに対しての補助金制度をやっています。金額的には基本5万円に10万円を加算していくものなんですけど、その中に空き家をリフォームされる方という項目もあるんですね。一般的に壁紙程度直すものにも補助金を出す必要があるのかっていういろいろな意見もある中で、この補助金について改める機会に合わせて、空き家に特化した補助金って考えた場合にどういうことができるだろうかというところで、皆さんのご意見を伺いたいという趣旨でございます。先ほどのお話にもありましてとおり、この補助金の案の上二つについては、誰に対して何に補助金を出すのかっていう想像がなかなか難しい。買った人に出すのか売る人に出すのか、そういう部分も定かではないということと、ご心配されるように、本当に改修して流通させる目的なのかっていうところも、追跡調査が必要な部分があるかなっていう部分になります。</p> <p>下二つについては、基本的には先ほどDランクの家が100件あったわけございまして、環境を重視するという意味で、これは特化した補助金の案でございます。岡谷あたりではそういったものに対しての補助金制度が今あるわけでございますけれども、空き家について解体しかもう方法がないっていう部分について、促進するっていう一つの方法もやっぱりいいのではないかとということで、我々としては案を出させていただいたところでございます。委員さんにも説明していただきましたが、国の方でもだいたい空き家対策に力の入れ方が本腰になって参りました。まだ空き家に対しての税控除など、そういったものが今自治体の中で宙ぶらりんな状態でまだ解除できてないってあたりも、今回の税制と措置法の改正によって、しっかり税の関係も見直されていくのではないかと我々は期待しているところでございます。そんなところでいろんな意見があると思いますが、せっかくの会議ですので皆さんに意見を述べていただければと思います。</p>
委員	<p>先ほどの質問と意見なんですけど、私最近特に感じているのが、解体費の高騰が半端ないんですね。令和4年の4月にアスベストの調査の法律ができてから特にそうなんですけど、1.5倍から下手すると2倍ぐらいに上がっていて、そのDランクのものはやっぱり除却しなきゃいけないってことになるだろうと思うんですけど、やっぱりその動機づけとして、解体費に補助金があったほうがいいかなっていうふうに思っています。大きさがいろいろあっていけないんですけど、木造の一般住宅が150万から200万円で壊れたのが今300万ぐらいかかるようです。そういうものに対して、やっぱりインセンティブを与えないと前に進まないんじゃないかって思ってます。令和4年の4月以降本当にそうかなという感じがしてい</p>

	<p>るのでぜひ解体費についての補助金は考えていただきたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>はい。その他ございますでしょうか。なければ、諏訪建設事務所建築課に総括していただければと思います。</p>
<p>諏訪建設事務所 建築課</p>	<p>今の解体費の補助の関係なんですが、岡谷市の補助の例ということで、実際にやっている例を見ますと、今、かなりの件数が要望としてあがっているようで、明らかに空き家の解体へのインセンティブという意味で非常に効果が見られてきてるなあと、岡谷の協議会に参加した時に感じておりました、ひとつきっかけとしていい補助金なのかなと思います。</p> <p>それと同時に、先ほどちょっと説明いたしました管理不全空家、それから特定空家もそうなんですが、法律上の制度としていわゆる武器の部分ということになります、それをうまく併用することで、どうにもならないものは多分解体しかないような気がしますので、そのところをうまく促進していければ当面市街地の安全性の確保と、茅野市を含めこの地域においてはやっぱり見た目といいますか景観上の措置ということも非常に大きいことだと思いますので、そういう意味でも管理不全空家がなくなっていくところに繋がってくれば非常にいいかなあと感じておりました、ぜひまたいろいろとご検討をいただければありがたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは最後に、言っておきたいということがあればお受けいたしますけどよろしいでしょうか。ないようですので、以上、本日予定を致しました協議事項は全て終了というかたちになります。活発なご意見をいただきましたことに感謝申し上げます、進行の方を返したいと思います。どうもありがとうございました。</p>
<p>事務局</p>	<p>5 その他</p> <p>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第の5のですねその他としまして、次回の協議会の開催について事務局の方から説明をさせていただきます。</p>
<p>事務局</p>	<p>次回協議会につきましては、令和6年3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。また近くなりましたらご案内をしたいと思いますのでよろしくお願ひします。</p>
<p>事務局</p>	<p>以上をもちまして、第1回茅野市空家等対策協議会を終了させていただきます。ありがとうございました。</p> <p>(午後2時40分終了)</p>