

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6年9月20日(金) 15時30分～16時35分		
開催場所	茅野市役所 7階703会議室		
出席者	※出席委員等：今井会長、伊東委員、青井委員、矢崎委員、間島委員、石田委員、小池委員、金子委員、茅野警察署赤沼係長、宮坂委員 ※市側出席者：黒澤都市建設部長、立石都市計画課長、五味住宅係長、岩崎住宅係主査、柿澤会計年度任用職員、松尾地域おこし協力隊員		
欠席者			
公開・非公開の別	公開・非公開・一部非公開	傍聴者の数	1名
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)令和6年度 茅野市空家等対策事業の内容について(説明) ①空き家バンク開設に向けた準備状況及び今後の運用について【資料1】 ②空き家マッチングの取組状況について【資料2】 ③Dランク空き家に対するアプローチについて【資料3】 ④その他 (3) 現在までの空き家対策事業の進捗状況について(報告) ①空き家相談会の実績【資料4】 ②空き家対策促進事業補助金の実施状況【資料5】 ③空き家所有者への意向調査結果の最終報告と考察【資料6】 ④その他 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ありがとうございます。 令和6年度第1回茅野市空家等対策協議会を開催いたします。 私、本日の司会を務めます、都市計画課長の立石と申します。どうぞよろしく願います。 はじめに、本協議会の開催にあたり市長からご挨拶を申し上げます。		

今井市長

2 市長あいさつ

みなさん、こんにちは。空家等対策協議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

空き家の問題は全国的な問題になっていて、国等もいろいろ動いているところですが、茅野市の最近の動きで言いますと、空き家の前に、バブル期に作った団地が、大分売れ残っておりまして、それを何とかしたいということでそちらの方を一生懸命やって参りました。

おかげさまでグリーンヒルズヴィレッジと旭ヶ丘団地はすべて完売をすることができました。そうなりますと、いよいよ空き家対策ということで、昨年ぐらいから特に力を入れ始めたところでございます。

それ以前も空き家に関しては、相談会を開くなどやっていたわけでありまして、より一層ここで力を入れていきたいという状況になっているところであります。

特定空家等の大きな問題もあるのですが、空き家と言っても使えるうちに使いたい人に使っていただけるような、そんな状況を作ればということで、空き家バンクの開設ですとか、空き家の物件見学ツアーですとか、そうした事をやり始めたところでございます。

これからしっかりとより一層やっていきたいと思っています。

茅野市の大きなまちづくりの考え方で、昨日も総合計画の審議会がありました。大きな考え方として、緩和と適用という考え方を持っております。

緩和というのは、人口減少社会で減っていくことは致し方ないけれども、そうは言っても、この地域に、子どもたちに残ってもらいたい。帰ってきてもらいたい。それから、新しく来てもらいたい。こういった移住交流事業等を積極的に推進して、人口規模をできるだけ維持をしていきたいということで、様々な施策をやっているのですけれども、この空き家の問題は、緩和という部分に入ってくると思います。

それから適用というのは、そうは言っても人口は、最終的には今の日本の状況では、減ってってしまうということは間違いのない状況でありますので、人が減っても、今やっているサービスをきちんと提供できるような、体制づくりを今からしていきたいということで、例えば、茅野市でやっているのは、デジタル田園健康特区も一例であります。

これは、地域包括ケアシステムを、今、マンパワーで一生懸命やっているところを、サービスの提供する側ができるだけ、人が減っても同じように提供できるような形を作りたいということでやっておりますし、その次のステップになれば、サービスを受ける側がより便利な形にしていければということでやっておりますし、新しい公共交通のチャレンジも同じことでして、バスの運転手さんやタクシーの運転手さんがいなくなるという中で、その公共交通をこれからどうやって維持をしていくのかということで、のらぎあというようなものだったり、通勤通学バスということで、いろんなシステムを合わせて1つのシステムを作ろうということ。今、一生懸命やっていますが、これが今後に向けての適応策という形になって参ります。

我々はやはり急激な変化というものを恐れるわけなのですけれども、

	<p>そこはなるべくソフトランディングしていけるような体制を作りたいと思っております、そういう意味においても、この空き家対策というのは大変重要な案件だというふうに認識をしているところでございます。</p> <p>ここまでやってきた経過等も含めて、今年度の取り組みの経過と内容、空き家対策の進捗状況のご説明をさせていただいて、皆様方にご協議をいただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いたします。</p>
事務局	<p>3 自己紹介</p> <p>それでは本日、初めての方もいらっしゃいますので、改めて各委員さん自己紹介をお願いいたします。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・委員が一人ずつ自己紹介をした。
市職員	<ul style="list-style-type: none"> ・市職員が一人ずつ自己紹介をした。
事務局	<p>4 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10名です。</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項の規定により本協議会が成立していることといたします。</p> <p>それでは、4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条により会長である今井市長お願いいたします。</p>
会長	<p>それでは協議会の会議の公開について。事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>この協議会は基本公開という形をとらせていただいております。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で、お願いしたいと思います。</p> <p>また、本日傍聴希望する記者の方がいらっしゃいますので、この傍聴の可否についてもあわせてお伺いしたいと思います。</p>
会長	<p>ただいまの説明の通りでよろしいでしょうか。では、ホームページへの公開の関係と傍聴を許可ということでよろしくお願いをいたします。</p> <p>それでは協議事項に入らせていただきます。令和6年度の茅野市空家等対策事業の内容について、事務局にて一括で説明をお願いいたします。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・・・事務局が資料に基づき説明・・・
会長	<p>空き家バンク開設に向けた準備状況及び今後の運用について、それか</p>

	<p>ら、空き家マッチングの取組状況について、そして、D ランク空き家に対するアプローチについて、資料1～3に基づいてご説明をさせていただきました。この3つの事項につきまして、ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>資料2の1の空き家所有者に対する利活用の推進のところ、現在14名の方から空き家バンクへの事前エントリーがあると、この方たちは売りたいという方ですか。</p>
事務局	<p>そうです。売却もしくは貸したいという意向の方に、事前のエントリーシートをお送りしまして、またお返しいただいたという形になります。</p>
委員	<p>その方たちの連絡先はもうわかっている、建物も管理されていて、どうしようかなと思っている方々ですか。 建物は使えそうとか使え無さそうとかどんな割合で分かっているのですか。</p>
事務局	<p>何も手を入れずに使える建物は1割以下だと思います。専門家の方に見て頂かないとリフォームをするかしないかは判断出来ませんが、今来ている物件については、そこまで悪い状態ではありません。</p>
委員	<p>空き家という物件の善し悪しもあるのですが、住むとなるとその地域、コミュニティに対して、どういう立ち位置で暮らしていけばいいかということが、事前によくわかっていないと、越してきた後に、こんなはずじゃなかったということで退去される方もいると聞いているので、非常にそこが大事ななと思っています。 この空き家の物件見学ツアーの実施の中で、どんな地域なのかということ、見学者に説明するということが、必須なんじゃないかと思っている。その辺の対応について教えてください。</p>
事務局	<p>当然、その地域を知りたいということで、茅野市の中でも、市街地、里山エリア、別荘エリアとかいろいろあり、そういったことの説明を移住の部署でもしているのですが、空き家についてもおっしゃる通り同じような形で考えています。市内の方の需要もあると見込まれるのですが、多くは、移住希望者の方だと考えています。現在作成中の空き家バンクサイトでも、10地区のエリアの説明等により、この地区はこんなところだよってというようなことを説明しながら、地域のことをまず知っていただいた上でということを考えております。お越しいただく方についても、やはり地域に溶け込んでいただきたいということもあるものですから、その辺は十分にご承知をいただいた上で、空き家を探していただくというような形で考えております。</p>
会長	<p>続いて(3)の現在までの空き家対策事業の進捗状況について、これは報告事項となります。事務局、一括して1から4まで報告をお願いいたし</p>

事務局	<p>ます。</p> <p>・・・事務局が資料に基づき説明・・・</p>
会長	<p>空き家相談会の実績、空き家対策促進事業補助金の実施状況、空き家所有者の意向調査結果の最終報告と考察、そして空き家の手引きについてご説明させていただきました。それではご質問ご意見ありましたら、お願いします。</p>
委員	<p>空き家対策促進事業補助金の実施状況のことでお伺いしたい。 資料5の補助金予算額で今年の8月30日現在で、153万6000円は使用額ですか。</p>
事務局	<p>そうです。交付決定額で申し込みがあったものです。</p>
委員	<p>予算の枠としては500万までであるという事ですね。満額にならない理由があるのかどうかという中で、他の市町村さんのことで恐縮なのですが、その解体事業の補助金の上限が80万円ぐらいある市町村があるようです。20万円が茅野市なのですが、私が思っている金額的な感覚だと少なめではないかと、ちょっと使いづらいのかなと気になります。</p> <p>令和4年の3月からアスベストの関係で、事前に調べるような法律が出て、解体に進む時、1件壊すのに私が見積もりをお願いしたところ3社からいただいたのですが、大きめの家は300万円ぐらいかかるような見積もりがあり、そうするとその20万円の上限が、解体のインセンティブにはちょっと足りないのではないかという気もしています。</p> <p>これははっきり聞いたわけではないのですが80万円付けている市町村はもう枠いっぱい申し込みがあったように聞いているので、その辺の感覚だけ教えていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>解体の方が、我々が思っているよりやはり少ないなど。お話をする中では、「20万円かぁ」という反応を頂いています。申請にもっと結構来るかなと思っていました。それは先生がおっしゃるように、なかなかインセンティブになりにくいというのものもあるかと思います。ご意見も踏まえながら、その他の項目なども補助ができるかもしれないことを視野に入れて、来年度の予算をこれから考えて参ります。</p>
事務局	<p>進捗があまり良くない状況ですが、やはり自分が住んでいないから、そういうような意識があると思います。そんな中で結構お金がかかってそれを処分していかなきゃいけない、自分でこうやるぞっという意思がなければなかなか難しいのではないかと感じています。</p> <p>補助金につきましても、この間の新聞で、特定空家等に関する県内市町村の補助の状況というのもありましたので、他の市町村を参考にしながら、ただ、限りある予算ですので、効果的、効率的な補助金ということで</p>

委員	<p>考えさせていただきたいと思います。</p> <p>この事業が始まってから、相談会、セミナーいろんなことをされてきて、その間の傾向や変化などはどのようにとらえているのでしょうか。</p> <p>先ほどの補助金をある程度は使ってもらうことが大事だと思うので、その辺の見込みのようなことも含めて。だんだん意識がしっかり、住民の方に行き渡ってくれば、当然、具体的にこういう補助金の申請に繋がってくると思うので、その辺の意識の変化をどうとらえていますか。</p>
事務局	<p>一番空き家の問い合わせが多かった一つに、4月に固定資産税納税通知書を市から送るのですが、その封筒に『空き家のことはこちらに相談して下さい』と広告的に入れまして、その時は空き家の相談は結構ありました。その際に補助金の説明もさせていただきました。</p> <p>その封筒の広告自体に補助金のことを載せられればよかったのですが、補助金の詳細もまだ決まっておらず、初めてのことだったので予算のことも、まだ確定していなかったのも、そこに入れられませんでした。</p> <p>ただ、補助金についても、問い合わせは本当に初年度にしてはあるので、皆さん意識といいますか、食いつきは悪くないとは思っているので、皆さんの空き家の処し方の中で、補助金が一助になればというふうに考えている。</p> <p>おっしゃるように皆さんの意識を高めていくこともそうですし、機会をとらえて補助金の方もPRしていくと、より空き家の対策に繋がっていくかなと考えているので、また今後いろいろ考えていきたいと思っております。</p>
委員	<p>空き家に住むとなった時の改修工事補助金と、建物解体、大まかにこのふたつが対象ですか。耐震診断はやってらっしゃらないですか。例えば診断が悪いとなった場合、改修する補助金があると思いますがそれとはまた別になりますね。併用もできないですか。</p>
事務局	<p>基本的には併用できません。</p>
委員	<p>耐震診断工事の80万の方、皆さんそちらを使いますか。</p>
事務局	<p>耐震の方は旧耐震基準の昭和56年以前という条件であり、こちらの解体については、建築から30年以上のものということで、一応切り離した考えではやっています。あと例えばですけれども、改修事業ですが、耐震に関わることはそちらでやられると。それ以外の、例えば設備ですとか、耐震以外の改修、もしそうなった場合には、それは別個の事業としてみなすことができますので、その場合にはこちらも併用できることとなります。</p>
事務局	<p>住んでいる方、自分のところが心配だからという方がこの耐震改修の条件となります。</p>

委員	そうすると新しくて、耐震が良くて、大丈夫でしょうという方には改修補助金が使えるという事ですか。
事務局	そうです。1年以上空き家という事が条件です。ですので、併用というのも現実的ではないですね。
委員	建物除去の方は壊して建て直した方がいいという方が対象ということですね。それとは別に確か耐震診断をして、除去して建て替えれば、確か80万円という補助金がありますよね。
事務局	はいあります。
委員	もう少し使い勝手が良ければと思う。
事務局	空き家補助金については、使い勝手について考えたい。
委員	資料1の空き家バンクの実施について、一番下のところに今後のスケジュールがあり、1月に空き家バンクサイト公開。3ヶ月後に迫っていると思うのですが、この空き家バンクサイト公開のときにこのマッチングページも、一緒に始まるのでしょうか。
事務局	一応その予定です。
委員	<p>空き家バンクはいろんな各市町村で多くやっている例がある。マッチングページに関しては先ほど出たように、中野市のケースが行政の設定に似せたものではないかなと思っている。</p> <p>空き家バンクの方はよくある形でおそらく市の方としても、いろいろ把握している部分が多分多々あるのだらうと思いますが、マッチングページで、所有者をつないで、理解してもらってというのは次の2ページの空き家バンクのイメージの表のところにありますけど、一番右側にありますけど、双方話し合いの上直接契約っていうことで、物件解体費と、売りたい人がこう決まったら直接、当事者同士でやるという感じなのですが、ここでは例えば売買が成立したとなったときに、契約書とかをもし作るのであれば、その契約書の写しとかコピーを市の方で、保管をするとか、何かそういうようなことは、お考えはあるか。それとも当事者に投げちゃって後はもう自由にしてくださいっていうことで、市の方から手が離れるのか。</p>
事務局	その辺りは、契約に関しましては私どもの方もいろいろ支援をさせていただいたり、当然いろいろ注意事項もありますので、ここはすべてお任せっていうわけではなく、例えば必要な事項、理解に関して、例えばインスペクションですとか、そういうのも大事ですっていうようないろんなことをご案内はしたいとは思っておりますけれども、今、おっしゃられた

委員	<p>ような、契約書の雛形なども我々の方でも提示はしたいとは思っていますが、その契約書の写しを、市の方で控えるとかそういったことは今のところ考えはしなかったところです。</p> <p>細かいところはこれからだと。もう、空き家バンクサイト公開が1月からとなっていると結構差し迫っているなどそう感じましたので、ちょっとお聞きしました。</p>
事務局	<p>空き家バンクサイトで一番難しいのは、今おっしゃられたところですよ。商品になるというのは、プロたちが仲介に入るから、問題はあまりないですけど、100円で売り買いするという話で、ただ、うまく2人で相談してねと言っても、そのあとに出てくる隠れた瑕疵だとか、そういうものがあるので、そうすると、市のバンクにだまされた、そういうような表現になって、キックバックされてしまうと非常に困るので、ここにおいで先生方のアドバイスや宅建士さん方の知識、そういったものをいただきながら、ありとあらゆる情報を1回提供した上で、そういったマッチングのシステムが成り立つように、この3ヶ月で進めていきたい</p>
委員	<p>私もマッチングページの話が気になっていて、空き家バンクのイメージ図のところの真ん中から右側が青色でありますけども、値付け不可というところに目がいて、値付け不可と言うことは、業者さんも値がつけられないほどボロボロの物件なのかなと推測すると、特に建物ですけども、瑕疵担保責任のことがあって、特に見えない瑕疵という中にシロアリとか見えないやつが結構あったりする。</p> <p>そうすると、買ったはいいいけど住めないとなると、当初の目的が達せられないような場合については、トラブルの元になりかねないなというふうに思ったので、値付け不可というのは、値がつかないほど、古いものという発想でいいのですか。</p>
事務局	<p>我々の方でも例えばDランクの物件のようなものというのは、それはご遠慮いただきたいなとは思っています。</p> <p>例えばそれ以外に、立地、接道がない、そういったようなケースが多いと思います。今まで見ているところで、空き家になっている物件というのは、そういうケースが非常に多いと思っている。ただ、そういう物件を使わないでそのままにしておくよりは、そういったところでも良ければ買うという方もいらっしゃる。昨日の相談会でもそういったこともありました。そういう需要もあると思いますので、おっしゃるようなことは重々注意しながら、使っていくことで老朽化も防げるというようなものは、使っていただければなども考えております。</p>
委員	<p>今後の活用について、「無償譲渡という選択」とあるが、無償譲渡する物件は接道がなく、使い道がないからお隣の方に買ってもらうようなイメージなのかなと思うのですが。そういうものこそ、市が間に入って隣の方とお話できるのであれば、ここを引き取って一緒に使ってもらえ</p>

事務局	<p>ませんかとか、ここで道路を開けたらもう1軒家建ちますとか、そういう話しができていけば、活用ができるのではないかと思います。</p> <p>空き家相談会などで、そういった物件があると、宅建士さん達が主にはなるが、やはり一番いいのは近隣の方に売るということでアドバイスすることもあります。市の方でも直接手を出すことはないが、そうなるように促すこともあります。ご意見を参考に対応に生かしていきたいと思います。</p>
委員	<p>値付け不可ということになりますと、不動産会社が利益の出ない物件という事になりますが、例えば使えたとしても、100万とかの金額ですと仕事にならないということになってしまうので。こちらの会社は値が付くが、こちらは付かないとか。そこは難しいところ。市で判断して、建物が使えないというものは多分排除されていくと思うが、そこはやりながら検討していくところと思う。</p>
事務局	<p>業者さんによって、今おっしゃられたように、A社さんは、扱わないけど、B社さんなら扱えるという物件もあるかなというのは感じるころもあるので、その辺はまたいろいろとご調整をいただくことになるかと思っています。</p>
委員	<p>値付けについては、宅建協会でも値付けができるような業者さんを選別していくつもりです。そこはできる会社、できない会社があるかもしれないので、そこはやっていながら、いい方法を考えていきたいですね。</p>
委員	<p>こういうパンフレットができたことによって、実家をどうするかという人は考える人も多いと思います。いい手引きができたと思う。</p>
委員	<p>所有者が分からないような空き家の方にこの資料3の、「管理のお願いについて」という案内を送っていくような対策というのはどうか。</p>
事務局	<p>送付先のわからない方にはなかなか送れないのですが、そうは言っても前々から課題となっているものについては、我々でも、空き家の特別措置法で、それなりの権限もいただいているので、いろんな手を駆使して、所有者とか、関係者の住所ですとか、そういうものを調査できるようになっているものですから、手を尽くして、所有者の住所等を探索して、対策をとっていくようにはしている状況です。</p>
委員	<p>管理不全空き家というのが、法が改正されましてできました。</p> <p>今までは、特定空き家ということでありましたが、その前段階の管理不全空き家というのができて、それも、認定されてしまうと、固定資産税の軽減措置がなくなってしまう。</p> <p>これもきつところですので、今後どこの市町村も、これをどういうふう認定していくかが課題になる。</p>

委員	<p>そういうところで、どうやって認定していくか、いろんな市町村から情報を集めながら、空き家対策協議会、地域、団体の皆さんの意見を集めながら、市町村と情報共有して、管理不全空き家という制度を使っていけるよう動いていければと思っている。</p> <p>一度ミニセミナーでお話をさせていただいた後、改めて相談されに来られた方がかなりいらっしゃったので、地域の中でもそういう話題をいつも提供しながら、こういういろんな補助金などの情報も、地域の中で日常的にいろんな機会をとらえてお伝えしていけば、少しでも空き家を増やさない助けになるのかなというふうに思っていますので、私たちの立場としてはそんな活動も続けていきたい。</p>
会長	<p>非常に前向きなご意見を賜りまして、ありがとうございました。</p> <p>本日の協議事項は以上とさせていただきたいと思っておりますけれども、今後また何かお気づきの点がございましたら、事務局の方に、随時、ご意見賜ればと思っておりますので、よろしく願いをいたします。それでは、以上で協議事項を終了とさせていただきます。ご協力誠にありがとうございました。</p>
事務局	<p>5 その他</p> <p>次第5、その他</p> <p>事務局の方からお願いします。</p>
事務局	<p>次回協議会につきましては、令和7年3月頃に開催させていただきたいと考えています。またご連絡いたしますのでよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは以上をもちまして、令和6年度第1回茅野市空家等対策協議会を終了いたします。</p> <p>(16時35分)</p>