

令和 7 年度 第 1 回茅野市空家等対策協議会次第

日時 令和7年 9 月 10 日(水)
午後 1 時 30 分～午後 3 時 00 分
場所 市役所 7F 702 会議室

1 開 会

2 委員委嘱

3 市長あいさつ

4 自己紹介

5 協議会の役割と部会業務の説明 【資料 1】

6 空き家を取り巻く現状について

・茅野市の空き家状況報告 【資料 2】

・長野県における空き家対策の取組について 【資料 3】

7 協議事項

(1)協議会等の会議の公開について 【資料 4】

(2)令和 7 年度茅野市空家等対策事業について

・空き家なんでも相談会・ミニセミナーの開催 【資料 5】

・茅野市空き家対策促進事業補助金事業 【資料 6】

・茅野市空き家バンク運営事業の経過報告 【資料 7】

(3)民法改正後(R5.4.1)の空き家対策における財産管理制度について 【資料 8】

・所有者不明土地・建物(空き家)事例紹介

・市内管理不全土地・建物(空き家)事例紹介

(4)意見交換 【資料 9】

8 その他

9 閉会

茅野市空家対策協議会委員名簿

No	有識者	団体名	委員氏名	団体役職	勤務先等	勤務先役職
1	会長(市長)		今井 敦			
2	司法書士	長野県司法書士会諏訪支部	石島 千照	茅野地区長	ハケ岳リーガル ファーム	
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		信州土地建物(株)	代表取締役
4	不動産鑑定士	(一社)長野県不動産鑑定士協会	矢崎 敏臣		(株)都市不動産鑑定 事務所	代表取締役
5	土地家屋調査士	長野県土地家屋調査士会諏 訪支部	片山 信	会員		
6	建築士	(公社)長野県建築士会諏訪支 部	宮坂 佐知子	諏訪支部長	(有)スペースイン	代表取締役
7	解体業者	協同組合長野県解体工事業協会	寺島 琢也	協会理事長	(株)信濃環境整備	代表取締役
8	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		
9	特定行政庁	諏訪建設事務所	土屋 剛	建築課長		
10	警察署員	茅野警察署	清水 正志	署長		
11	消防署員	茅野消防署	宮坂 勝幸	署長		

	事務局	黒澤 俊彦	都市建設部長	
	事務局	立石 淳二	都市計画課長	
	事務局	五味健太郎	都市計画課 住宅係長	
	事務局	岩崎 研二	住宅係 主査	
	事務局	松尾 妙子	住宅係 地域おこし協力隊	
	事務局	柿澤 亜由	住宅係 会計年度職員	

○茅野市空家等対策協議会条例

平成28年 9 月30日

条例第25号

改正 令和 5 年 9 月28日条例第19号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)

第8条第1項の規定に基づき、茅野市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員15人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 会長に事故があるときは、あらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

5 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 学識経験を有する者

(3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、都市計画課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和５年９月28日条例第19号）

この条例は、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年法律第50号）の施行の日から施行する。

部会体制について

空家法第8条第2項、協議会は市町村長のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成すると定められ、また、同条第3項には上記に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定める。とされていることから、個別具体的な事案の運営（専門的な協議、対策等）を行う場合、この協議会の体制を補う観点から課題に対して迅速に対応するため、部会を設置するに至った。

1 部会構成の具体案

部会	業務内容	構成員			
① 相談部会	空き家に関する ワンストップ総合相談会の運営	司法書士 建築士 警察署	◎宅建協会 コミュニティ 消防署	不動産鑑定士 諏訪建 解体業者	土地家屋調査士 管理代行業者
② 調査判定部会	特定空家認定・除却のための調査・判定	司法書士 建築士 警察署	宅建協会 コミュニティ 消防署	不動産鑑定士 諏訪建	土地家屋調査士
③ 利活用部会	空き家・跡地利活用検討	司法書士 建築士 警察署	宅建協会 コミュニティ 消防署	不動産鑑定士 諏訪建	土地家屋調査士

2 部会構成員の主な役割

① 相談部会

- ・ 司法書士：相続、登記手続きアドバイス
- ・ 宅建協会：トータルコーディネーター
- ・ コミュニティ：地域（近隣）によるサポートについてアドバイス
- ・ 解体業協会：解体費用の提案等

② 調査・判定部会

- ・ 宅建協会：跡地の売却の可否について所見
- ・ 建築士：建物の危険度判定
- ・ 警察署：周辺への影響度について所見

③ 利活用部会

- ・ 宅建協会：建物・跡地の流通の可否について所見
- ・ 不動産鑑定士：建物・跡地の売却について所見
- ・ 土地家屋調査士：跡地の測量
- ・ 建築士：建物の強度（使用可否）について所見

茅野市の空き家状況報告

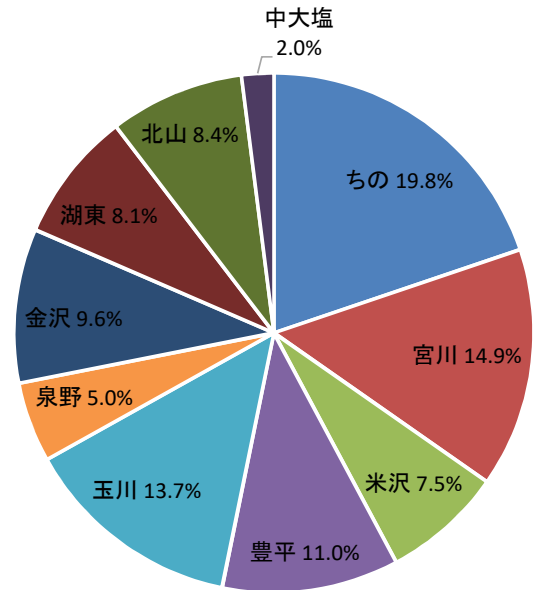
令和4年8月から11月にかけて、白樺湖、車山、蓼科地区及び別荘地域を除いた茅野市全域にある空き家と思われる建物について、「地方公共団体における空き家調査の手引き(国土交通省)」に沿って、老朽度、危険度という観点から外観調査を実施しました。

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き家リストから空き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、空き家と思われる建物が936戸ありました。平成25年度の空き家調査の結果と比較すると、236戸の増加となりました。

茅野市空き家調査集計表

地区	調査箇所数 (a+b)	老朽危険度ランク別空き家個数				
		A	B	C	D	計 (a)
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

茅野市空き家調査地区別割合



令和4年度の調査委託業務の結果を基準にして、空き家戸数は日々変化しています。空き家増加を抑制するために、啓発活動や補助金事業等により空き家の解消に努めていますが、2力年ほど経過した現在数は下記のとおりです。減少傾向とまではいきませんが、全体増加率は101%となっています。

令和7年度 空き家管理戸数時点修正状況 (R7.7.31現在)

	戸数	R4戸数	増減率(%)
ちの	166	185	89.7
宮川	166	139	119.4
米沢	64	70	91.4
豊平	104	103	101.0
玉川	135	128	105.5
泉野	51	47	108.5
金沢	94	90	104.4
湖東	68	76	89.5
北山	84	79	106.3
中大塩	13	19	68.4
総計	945	936	101.0

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)

住まいの終活推進施策検討会議について

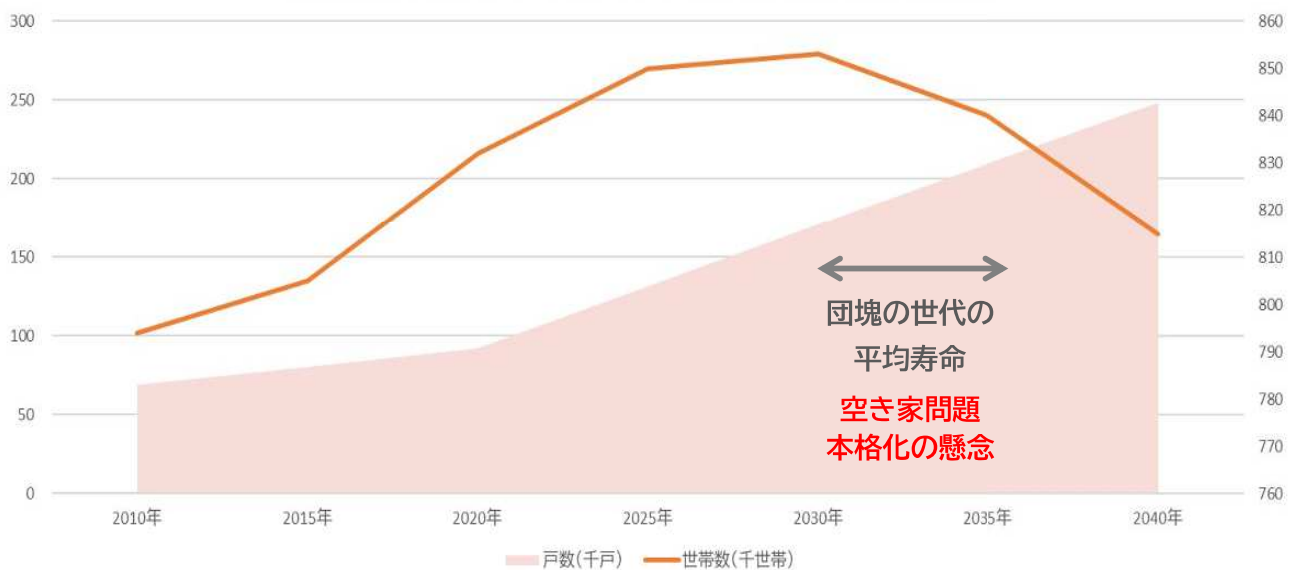
1 目的

来る空き家大量発生時代に備え、空き家にすることなく中古住宅の流通を促すため、金融や相続など多面的な視点から課題やニーズを抽出し、長野県にあった制度を金融機関、司法書士会などの関係団体とともに検討し、令和8年度の仕組み化を目指す。

2 現状と課題

- 空き家の取得経緯として最も多いのは相続(55%)であるが、法定相続人が、遠方に在住、相続人間の調整が必要、故人への感情等からその後の対応が上手く進まないとされている。
- また、相続人のいない空き家は、市町村(または利害関係者)が財産管理人を申し立て、当該管理人による処分をする以外に、流通を進める手立てがないことから、危険空き家化する可能性が高く、多額の公費が投入される代執行等での処分が余儀なくされる。
- 5～10 年後には、団塊の世代の平均寿命が到来するため、空き家の大量発生が懸念される。これら空き家が流通せずに放置されると、移住者向け住まい確保に支障をきたすほか、景観の悪化、不法侵入や放火のリスク等による治安悪化など地域幸福度の低下に繋がるとともに、人口流入阻害要因になるため、今のうちから強力に対策を講じることが必要。

長野県内の築50年以上の住宅戸数及び世帯数推計



出展：総務省住宅土地統計調査(H20～R5) ※2025 年度以降は過去の解体率を考慮し推計
H22～R2 国勢調査 ※2025 年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計

【ポイント】

今後5年間集中的に予備軍も含めて所有者へのアプローチが必要

今後発生する空き家をスムーズに手放してもらうためにも今が勝負(終活推進が決め手)

3 主な検討事項(案)

(1)仕組みについて(会議の意見を踏まえ、柔軟に変更を行う)

・既にある金融手法や信託制度について、より利用しやすい仕組みにできないか。

- 身寄りのない方への信託サービスのパッケージ化
- リバースモーゲージ制度、リースバック制度
- 空き家バンクの予約+家族信託のパッケージ化(空き家バンク事前登録のガイドライン作成)
- 生前整理を促進するための仕組み・取組

(2)仕組み以外

- 完成した仕組みを届ける方法(啓発の方法)

過去の県で実施している高齢者向け啓発の事例や、検討会議等からの助言を踏まえ、検討

4 検討スケジュール(案)(会場はいずれも県庁)

期間	想定する内容	検討会議開催時期(目安)
～6月	現状・課題の深堀	6月上旬ごろ
7～10月	長野県に合った仕組みの検討 効率的かつ効果的な周知方法の検討	7月下旬ごろ 9月中旬ごろ (予備:10月中旬ごろ)
11月中	仕組みの完成	11月中旬ごろ

※年4～5回の検討会議開催を想定

5 構成員について(案)

構成員は必要最低限とし、検討状況に合わせてサブ構成員にお声がけをし、参加いただく形とする。

肩書等	想定する役割イメージ
学識者	・空き家対策・利活用全般にかかる助言 ・会議の座長・ファシリテーター
長野県司法書士会	・相続・信託等の制度関係にかかる助言 ・司法書士会と県の連携に係る助言・調整協力
長野県空き家利活用アドバイザー	・空き家利活用全般に係る助言 ・地域プレイヤーとの連携に係る助言
県内金融機関	・金融面に係る発言 ・八十二銀行と県の連携に係る助言・調整協力
市町村住宅部局(空き家対策担当課)	・空き家対策全般に係る助言 ・市町村/県との連携に係る助言 ・住宅/福祉の連携に関する助言
市町村福祉部局(高齢者支援担当課)	・高齢者に関する各種助言 ・市町村/県との連携に係る助言 ・住宅/福祉の連携に関する助言

想定されるサブ構成員(案):整理収納アドバイザー・宅建士・高齢者広告を行う民間事業者・ケアマネジャー・宅地建物取引士

7 建字第 218 号
令和 7 年（2025 年）8 月 4 日

建設事務所（整備・）建築課長 様

建築住宅課長

「未活用公有財産を新たな地域資源へ。
～払い下げでも、解体でもない新たな選択肢～」の開催について（通知）

県では、昨年度「長野県移住・子育て向け住まい確保策検討会議」を設置し、公募を通じて寄せられた取組みについて、県内での横展開の可能性等の検討を行いました。

このたび、その中のひとつの取組みである「マイクロコンセッション」について、県内市町村への横展開を推進するため、標記勉強会を下記及び別添チラシのとおり開催します。

つきましては、担当職員の参加について御配慮をお願いします。

なお、市町村及び財産活用課、地域振興課へ別添のとおり通知しましたので、ご承知おきください。

記

1 開催日時及び場所

以下 4 会場にて開催します。どの会場でも基本的な内容は同一です。

- （1）長野：令和 7 年 8 月 20 日（水）10 時 30 分～12 時 00 分
長野合同庁舎 502・503 号会議室（長野市大字南長野南県町 686-1）
- （2）飯田：令和 7 年 9 月 4 日（木）13 時 00 分～14 時 30 分
飯田合同庁舎 502・503 号会議室（飯田市追手町 2-678）
- （3）佐久：令和 7 年 9 月 8 日（月）13 時 00 分～14 時 30 分
佐久合同庁舎講堂（佐久市跡部 65-1）
- （4）辰野：令和 7 年 9 月 19 日（金）10 時 30 分～12 時 00 分
旧小野図書館（上伊那郡辰野町小野 1176）※辰野町 PFI 事例建物

2 対象者

市町村職員及び地域おこし協力隊（財政、財産管理、移住定住、空き家対策等担当）
市町村と連携している又は今後する予定のある民間事業者 等

3 詳細・申込方法・申込期限

別添チラシのとおり

4 その他

[参考：マイクロコンセッション概要]

<https://www.pref.nagano.lg.jp/kenchiku/akiya/sumaikakuho/torikumi.html>

問合せ先

建築住宅課建築企画係 泉

建築管理係 笠原

T E L : 026-235-7339

メール：kenchiku-kikaku@pref.nagano.lg.jp

未活用公有財産を 新たな地域資源へ。



～払下げでも、解体でもない新たな選択肢～



背景・目的

特に中山間地域などで、移住希望者の賃貸住宅ニーズが多いものの、供給できる住宅が不足しており、その一方で、使われていない公有建物が多数存在し、それらは維持管理コストがかかる不良資産となっているという状況があります。

そうした状況に目を付け、辰野町の旧医師住宅を移住者用賃貸住宅として活用している（改修やその後の運営維持費用はすべて事業者負担で行い、さらに町には賃借料も支払われる）事例や、その実務手順等について、市町村担当者の皆さまが学べる場を設けることとしました。

本勉強会は、市町村が所有する未利用の建物について、民間活力の導入による有効活用を図る手法及びその事例を知っていただき、またその導入可能性について検討するきっかけとしていただくことを目的としたものです。

対象者

市町村職員及び地域おこし協力隊

（財政・財産管理・移住定住・空き家対策等担当者）

市町村と連携している又は今後する予定のある民間事業者※ 等

※市町村ご担当者様からお声がけください

日時・会場

以下4会場で開催します。

（内容は同一です）

① **8/20(水)**@長野合同庁舎
10:30～12:00 502・503号会議室

③ **9/8(月)**@佐久合同庁舎
13:00～14:30 講堂

② **9/4(木)**@飯田合同庁舎
13:00～14:30 502・503号会議室

④ **9/19(金)**@旧小野図書館
10:30～12:00 （上伊那郡辰野町小野1176）

内容

辰野町でPFIを活用した事業を行う

（株）goodhood様から以下についてお話しいただきます。

- ・市町村共通の課題認識
- ・公有建物の活用手法
- ・事例紹介（辰野町、木曽町）
- ・導入の手順とポイント など

辰野町
PFI事例建物

申込方法・締切

下記URLまたは右記QRコードから

【各会場開催5日前までに】お申し込みください。

<https://forms.office.com/r/ETM0Ri8a1L?origin=lprLink>



【問い合わせ先】長野県建設部建築住宅課 建築企画係

TEL：026-235-7339 MAIL：kenchiku-kikaku@pref.nagano.lg.jp

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

令和7年度空き家なんでも相談会実施状況（7月31日現在）

日時	開催場所	相談者数	相談員数	時間
令和7年4月17日(木)	市役所401会議室	1	1	13時30分～14時30分
令和7年5月22日(木)	議会棟1階大会議室	4	4	13時30分～15時20分
令和7年6月19日(木)	市役所702会議室	1	2	14時50分～16時
令和7年7月24日(木)	議会棟1階大会議室	4	4	13時30分～15時20分
令和7年8月21日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
令和7年9月18日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
令和7年10月16日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
令和7年11月20日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
令和7年12月18日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
令和8年1月22日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
令和8年2月19日(木)	8階大ホール			14時50分～16時
令和8年3月19日(木)	議会棟1階大会議室			13時30分～15時20分
計		10	11	

令和7年度空き家ミニセミナー実施状況

日時	開催場所	聴講者数	講師	内容（タイトル）
令和7年6月19日(木)	8階大ホール	30	赤羽 孝太さん	まちは空き家があるからおもしろい
令和8年2月19日(木)	8階大ホール		未定	未定
計		30		

参考

令和7年度 4回 相談件数 計10件
 令和6年度 12回 相談件数 計42件
 令和5年度 11回 相談件数 計36件
 令和4年度 9回 相談件数 計18件
 令和3年度 5回 相談件数 計8件

茅野市空き家なんでも相談会を開催します

「空き家のことが気になっているが、何から手を付けてよいかわからない」
「いきなり不動産会社に行ってもいいものかどうか」
こんな悩みをお持ちの方、お気軽にご相談ください。

第49回
日時

令和7年8月21日 木 13:30～15:20

会場

茅野市役所 議会棟1階 大会議室

～～空き家個別相談会～～

- 相談時間は1組につき30分程度です。
- 相談会は**予約制**（定員9組）です。
令和7年8月7日(木)までに都市計画課 住宅係
までお申込みください。
- 相談内容に応じて各種専門家が相談を受けます。
- 相談をスムーズに進めるため、**登記簿や
課税明細などの資料**がありましたら当日お持ち
ください。

⬆相談会のお申込みについて⬆

- お申込み時に空き家物件情報（所在地等）や相談内容をあらかじめ確認
させていただきます。
- このチラシ裏面の太枠の中にご記入の上、茅野市役所都市計画課の窓口
へお持ちいただくか、郵便またはFaxでご送付ください。E-mailの方は、
ホームページの申込用紙(相談カルテ) もご利用いただけます。
- FaxまたはE-mailでお申込みの方につきましては、お申込み受付後
茅野市都市計画課住宅係よりご連絡をさせていただきますので、
氏名、連絡先、希望する連絡方法を必ずご記入ください。



今後の開催予定 9月18日(木) 10月16日(木)

お申込み・お問合せ先 茅野市役所 都市計画課 住宅係

電話 (0266) 72-2101 (内線538) Fax (0266) 82-0237
E-mail toshikeikaku@city.chino.lg.jp



空き家相談カルテ

※提供いただきました個人情報は、相談会実施に際して必要な範囲でのみ利用いたします。
 なお、当日の相談をスムーズに進めるため、担当の相談員へも事前に情報提供をいたしますので、あらかじめご了承ください。

■空き家の相談内容等

整理番号

受 付	年 月 日 担当 ()	相 談 日 時	令和 年 月 日 時	
対 応 者 名				
相 談 者	所有者 (本人 ・ 家族 ・ 親族) 近隣 (隣人 ・ 区長 ・ 地域住民 ・ 地域役員) 利活用(購入・賃借)希望 (個人 ・ 法人 ・ 団体) その他 ()			
相談窓口を知った方法	ホームページ ・ 送付チラシ ・ 広報 ・ 回覧 ・ 新聞記事 ・ ビーナチャンネル ・ SNS セミナー会場で ・ 連携団体からの紹介 () ・ その他 ()			
氏 名	様 (年齢: 歳)	相 談 者 の 住 所	(〒)	
T E L		E-mail		
空き家の所在地	茅野市			
連絡の可否	可 ・ 不可 ・ その他 ()	連絡方法	TEL ・ E-mail ・ 郵送 ・ その他 ()	
相談タイプ	適正管理 ・ 利活用(売却・賃貸) ・ 利活用(購入・賃借) ・ 解体(家財処分) ・ 相続 ・ その他 ()			
建物の種別	住宅 ・ 共同 ・ 店舗 ・ 工場 ・ その他 ()	建物の階数	平屋 ・ 階建	
建物の構造	木造 ・ 非木造	建 築 年	M ・ T ・ S ・ H 年頃	
相 談 内 容			土 地 建 物	
		登記の確認	済 ・ 未	済 ・ 未
		登記の有無	有 ・ 無 ・ 不明	
		抵当権の有無	有 ・ 無	有 ・ 無
		名義人	現所有者 ・ その他	現所有者 ・ その他
		住所変更	不要 ・ 要 ・ 不明	不要 ・ 要 ・ 不明
		地目		
		境界立会	済 ・ 未済 ・ 不明	
		●空き家になって何年？		
		●空き家になった背景		
	●維持管理 有 ・ 無 有の場合誰が ()			
	●後見人 要 ・ 不要 要の場合 有 ・ 無			
相談希望時間	ご希望の時間帯を第2希望までお選びください。(相談時間は1組につき30分程度です。) 【第1希望】 ☐ 13:30 ~ 14:00 ☐ 14:10 ~ 14:40 ☐ 14:50 ~ 15:20 【第2希望】 ☐ 13:30 ~ 14:00 ☐ 14:10 ~ 14:40 ☐ 14:50 ~ 15:20			

この用紙の太枠の中にご記入をいただき、下記へお申込みください。なお、受付後にご連絡をさせていただきますので、氏名、連絡先と希望する連絡方法を必ずご記入ください。

☎391-8501 長野県茅野市塚原二丁目6番1号 茅野市役所 都市建設部 都市計画課 住宅係
 FAX(0266)82-0237 E-mail toshikeikaku@city.chino.lg.jp

茅野市空き家ミニセミナーのお知らせ

第9回

まちは、
空き家があるから
おもしろい

空き家を「課題」ではなく
「資源」として捉えなおす
「空き家があるから」まちはおもしろい。
空き家があるから地域には可能性がある。



プロフィール

赤羽孝太(アカハネコウタ)
一般社団法人〇と編集社 代表理事/
地域力創造アドバイザー(総務省)/
長野県空き家利活用推進アドバイ
ザー(長野県)/ まちづくりアーティスト
(一級建築士)/ 宅建士/ 他

100件の空き家があれば、100通りの事情がある
だから100個の素敵なストーリーができるのだ

参加無料
予約不要

コンテンツ

- ❖ 空き家の幸(残置物)をアーティストが作品に。商店街エリアを美術館と見立てて、空き家・空き店舗を会場にする「トビチ美術館」
- ❖ 空き家の大家がチャレンジしたい人を応援できる「さかさま不動産」
- ❖ 空き家(ハード)の価値に価値はなし。空き家率40%時代。ハードを活用して暮らしを豊かにしてくる人の価値に価値があるのだ。
- ❖ これからは、チャレンジする人を見つける、育てるソフト事業が空き家に価値を創る

日時 令和7年6月19日

木 13:30~14:50

会場 茅野市役所 8階 大ホール

講師 赤羽 孝太 さん

テーマ 『まちは、空き家があるからおもしろい』
～空き家を「課題」ではなく「資源」として
捉え直すとおこる素敵な事象～

☎お問合せ 茅野市役所 都市計画課 住宅係

電話 (0266) 72-2101 (内線538)

Fax (0266) 82-0237

E-mail toshikeikaku@city.chino.lg.jp

詳細・過去のセミナー
動画は こちらから⇒⇒⇒

日時やセミナー内容などが変更になる場合は
ホームページでお知らせします

セミナーの動画は、後日ホームページ
およびビーナチャンネルにて公開予定です



令和7年度 茅野市空き家対策促進事業補助金集計表

(R7.7/31現在)

補助金種別	件数	事業費(円)	補助金額(円) 予算額500万円	用途	補助金額要綱
改修工事	2 (10.0%)	4,136,000	377,000	居住・営業	補助対象経費の10% 上限25万円
家財処分	10 (50.0%)	3,695,417	935,000	売却・賃貸	対象経費の50% 上限10万円
解体工事	8 (40.0%)	23,306,999	1,581,000	—	対象経費の10% 上限20万円
合 計	20	31,138,416	2,893,000		

申請者居住地 市内 6人、 市外 1人、 県外 7人

空き家バンク運営事業の経過報告

1 運営実施スケジュール

- 協力事業者募集開始……令和 6 年 11 月中旬～
- 空き家バンク登録受付開始……令和 6 年 12 月初旬～
- 空き家バンクサイト公開……令和 7 年 1 月下旬～
- 空き家バンク意見交換会……令和 7 年 7 月 17 日

2 空き家バンク申請及び登録状況(7 月末時点)

空き家バンク登録累計件数(①+②)		36 件
	①市への申請物件(c)	10 件(うち3件は削除)
	②事業者自社物件(j)	26 件
空き家バンク現在登録件数(③+④)		26 件
	③市への申請物件(c)	6 件(うち契約済み 1 件)
	④事業者自社物件(j)	20 件
空き家バンク売買等件数(⑤+⑥)		10 件
	⑤契約済み	7 件
	⑥削除その他	3 件
市への申請総数(⑦+⑧)		40 件
	⑦協力事業者への物件調査依頼件数 (⑨+⑩+⑪)	38 件
	⑧市の第一次調査中などの件数	2 件
	⑨取扱不可の件数	10 件
	⑩取扱の可否の回答がまだない件数	6 件
	⑪取扱可能に至った件数(①+⑫+⑬)	22 件
	①空き家バンク登録物件(市への申請物件)	10 件(うち 3 件は削除)
	⑫媒介契約に至っていない物件	6 件
	⑬空き家バンクの取組から外れた物件	6 件
マッチング移行物件(⑨+⑭)		12 件
	⑨取扱不可の件数	10 件
	⑭空き家バンクからマッチングへの移行物件	2 件
	マッチングサイト掲載申請件数	6 件(うち個別対応 4 件)
	マッチングサイト掲載件数	1 件

3 空き家バンク広報の実施について

- A～Bランク向け空き家バンク登録のご案内(6月中旬実施済み)
- 広報ちの7月号で空き家特集にて空き家バンクの広報(配布済み)
- 市内公共施設、郵便局等への空き家バンクチラシ(下記参照)の配布(配布済み)
- LINEによる広報(6月29日)
- 「Fun!Yatsugatake」での空き家物件の紹介(公開済み)

＼空き家所有者の方へ／

茅野市 空き家バンク

に登録しませんか？

令和7年1月に
オープン！

茅野市役所と
市内の宅建事業者
の協力で運営！

**登録
無料**

※売買等の契約が成立した場合、
仲介手数料は発生します。

空き家バンクとは？

空き家を売りたい方や貸したい方に物件情報を登録していただき、空き家を買いたい方や借りたい方にインターネット上で情報提供する制度です。

こんな方におすすめ

- ・空き家を売却・賃貸したい
- ・空き家の使い道がなく困っている
- ・空き家の維持管理が大変で手放したい

＼空き家バンク登録
のメリット／

- ✓ 市役所が運営
- ✓ 移住希望者に情報発信
- ✓ 安心安全な取引
- ✓ 空き家改修の補助金も使えます

登録のお申し込みやお問い合わせこちらから

茅野市役所都市計画課住宅係

☎0266-72-2101(内線538)

カメラ機能を開いて
こちらをかざして
読み込んでください。



空き家の管理を所有者が放置！

『管理不全土地・
建物管理人制度』が
できました！

裁判所が、利害関係人の請求により、
管理人による管理を命ずることが可能に

管理人により、ゴミの撤去、害虫の駆除、
補修工事等が可能に

- ・不動産の所在地を管轄する地方裁判所へ申立。予納金が必要。
- ・申立後、原則的に裁判所による所有者への陳述聴取が必要。
- ・区分建物には適用されない

今までは

- 所有者を相手に不法行為に基づき
損害賠償請求等の訴えを提起して、強制執行等が必要
- 所有者に代わって管理を行う者を選任する制度はなかった



column

要らない土地を 国に引き取って もらえるようになった？

相続した土地に、建物が無い、境界が明確、土壌
汚染が無い、通路等では無い、担保
権や使用権等が無い、管理が難しく
ない、10年分の管理料を前納する等
の条件をクリアし、法務大臣の承認
を得たうえで、所有
権を国庫帰属させるこ
とが可能となります。
無条件に手放せるも
のではないことに
注意が必要です。



意見の相違で 3名共有の空き家の管理が放置！ (空き家がA、B、C3名の持分3分の1で共有の場合)

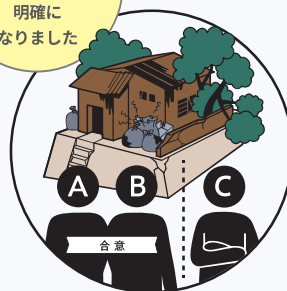
形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は、
持分の価格の過半数によりでき、ABのみで可能

- ・形状又は効用の著しい変更を伴わない変更の例として、建物の外壁の修繕、屋上防水工事、砂利道のアスファルト舗装が考えられる。
- ・Cが賛否を明らかにしていない場合、裁判所の決定を得て、AB（持分の過半数）のみで管理に関する事項を決定することもできる。

今までは

- A、B、C3名の合意が無ければ共有物への変更はできなかった

共有者の
持分の過半数で
できることが
明確に
なりました



空き家の所有者がわからない！

『所有者不明土地・
建物管理人制度』が
できました！

特定の土地・建物について、
財産管理、処分することが可能に

『所有者不明土地・建物管理人』を
物件所在地の【地方】裁判所が選任

- ・地方公共団体の長等に申立権の特例有。予納金が必要。管理命令は登記される。
- ・所有者が法人の場合も利用可能で、複数の不明共有者について管理人は一人でよい。
- ・管理人は裁判所の許可を得て処分（建物取壊や売却）できる。

今までは

- 所有者の状況に応じ、その所有者の全ての財産を管理、処分する制度しかなかった
Ex. 相続財産管理人、不在者財産管理人、清算人を所有者の住所地の【家庭】裁判所が選任



空き家の木の枝が 境界を越えてきた！

越境した
枝木の切り取りの
ルールが
できました！

下記のいずれかの場合、
越境された土地の所有者が、
枝を自ら切り取ることが可能に

- 竹木の所有者に対し催告したが
相当期間（2週間程度）内に
切除しないとき
- 竹木の所有者が不明なとき
- 急迫の事情があるとき



今までは

- 竹木の所有者が枝を切除しない場合、
判決を得て、強制執行せざるを得なかった
- 竹木が共有の場合、共有者全員の
同意が必要（変更行為）

- ・竹木が共有物の場合、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。
- ・共有者の一人からの承諾を得れば、越境された土地の所有者が、枝を自ら切り取ることができる。
- ・竹木が共有の場合は共有者全員に催告が必要。
- ・切除に要する費用は竹木所有者に請求できると解される。
- ・切り取った枝は、切り取った者が処分できると解される。



事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
1	北海道 紋別市	火事による室内全焼 のため、今後 倒壊の危険 があった。	被相続人所有の建築物が保安上危険であり、 公益上の観点から除却する必要がある。
2	北海道 二セコ町	遅くとも被相続人が死亡したH18年以降は使用されておらず、 敷地内の立木や雑草が隣地にはみ出し、周辺住民の生活環境や町の景観形成に悪影響を及ぼしていた。 冬は空き家の屋根からの 落雪により、近隣住民及び隣接する町道の通行人等の安全に支障を来していた。	町景観条例の「管理不良」状態にあることから、本来は所有者等に対し、条例に基づく措置を行うべきところであったが、被相続人が死亡し、法定相続人がいないため、左記措置を行うべく相続財産管理人の選任申立てを行った。
3	秋田県 横手市①	道路側のパラペット状の 庇（モルタル製）の左奥部分が沈下し、道路側へ崩落するおそれがあった。 また、 屋根の雪止めの破損や軒折れがあり、強風による飛散や屋根に積もった雪塊の落下によって、通行人等に被害が及ぶおそれがあった。	当該建築物は左記の状態であり、 空家法の目的を達成するために 申立てを行った。
4	秋田県 横手市②	過去に道路側に面した車庫が積雪により倒壊し、相続人全員が相続放棄をしたことにより所有者等確知不能のため、相続放棄した親族の同意を得て近隣住民等が当該車庫を解体撤去した経緯があった。その後、 一部崩落したがれきの飛散等により、道路及び近隣家屋等が損害を受けるおそれがあった。	当該建築物は左記の状態であり、 空家法の目的を達成するために 申立てを行った。
5	秋田県 横手市③	当該建築物は 通行量の多い道路に面しており、倒壊した場合、通行人及び通行車両等が損害を受けるおそれがあった。	当該建築物は左記の状態であり、 空家法の目的を達成するために 申立てを行った。

事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
6	栃木県 足利市	樹木が繁茂し、道路や隣地に越境しており、周辺に悪影響を及ぼしていた。 敷地内に普通自動車が放置 されており、近隣住民により、防犯上の不安を訴える相談が寄せられていた。	被相続人の所有する土地と建物が適切に管理されておらず、近隣住民から市に苦情がある。 相続人のあることが明らかでなく、適切な管理のために相続財産管理人の選任が必要である。 ※事前相談で所有者不明土地法第38条に基づく請求であると伝える。
7	群馬県 富岡市	敷地内にある 草木が繁茂し、一部越境して道路上にはみ出していた。 地域住民も当該空家等は相続人がおらず管理者がいないという認識で、道路上にはみ出した草木のみ手入れしていた。	空家法第14条に基づき、所有者等に対し助言又は指導、勧告、命令等の法的措置を行うべきところ、その名宛人となるべき者が存在しないため。
8	埼玉県 川口市①	2階の網戸が外れ、ベランダから波板がはみ出しているため、過去に消防が撤去している。 雑草の繁茂が少し見られ、空き家の周囲に置かれた植木鉢でも伸び始めている。 また、 玄関付近にもゴミが散見される状態。	空家法の空家等であることから、 市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。
9	埼玉県 川口市②	敷地内は 草木が繁茂し、空家等は老朽化が進み、手で壁を押しただけで本体が揺れ動く状態 である。 さらに、 土台及び外壁は腐朽しており空家等の倒壊のおそれがある	空家法の空家等であることから、 市町村には同法第4条の責務、第12条及び第13条の努力義務がある。 将来的な租税債権の存在 （申立時には租税滞納などの具体的債権は不明）。
10	埼玉県 川口市③	南側屋根を覆っている シートの劣化のほか、建物の劣化が進み、特にセメント瓦の崩れやトタン屋根の破損が著しい。 また、玄関引戸及び浴室にある 屋外ドアは無施錠 である。 敷地内に 樹木と雑草が繁茂しているほか、古材が放置されており、やぶ蚊も発生している状態。	所有者不明土地法第2条の所有者不明土地に該当することから、同法第38条に規定する適切な管理のため特に必要があるものと市長が認めるもの。

事例	市区町村	空家等の状態	財産管理人選任の申立理由
11	埼玉県 川口市④	軒先数箇所で部材の腐食によって穴が開いており、また、 <u>庭に設置されているスチール製物置が錆びて腐食した状態</u> である。また、 <u>餌を運ぶムクドリを確認</u> している。	所有者不明土地法第2条の所有者不明土地に該当することから、 <u>同法第38条に規定する適切な管理のため特に必要があるものと市長が認めるもの。</u>
12	東京都 日野市①	<u>庭木が繁茂して道路に越境し、常に開いた車庫の扉から人が容易に侵入しやすい管理不全の空家状態</u> となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。	<u>日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立て</u> を行った。
13	東京都 日野市②	<u>庭木が繁茂して電線に接触し、ポストが郵便物が溢れるなど明らかに管理がなされていない管理不全の空家状態</u> となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。	<u>日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立て</u> を行った。
14	東京都 国分寺市	直ちに第三者の生命、身体又は財産に影響を及ぼす状態とまではいえないものの、 <u>樹木が繁茂し害虫が発生するなど管理不全の兆候が認められる。屋根のアンテナが倒れ隣家に接触しており、また、樹木が繁茂して道路側に越境しているため通行の支障となる可能性がある状態。</u>	所有者が死亡しているのが発見され空家等となって以降、左記の状態となり、 <u>管理がなされないまま放置されればさらに状況が悪化することは確実である。市は条例に基づき空家等の適正な管理に関する施策を実施する責務を負うが、管理すべき者が確知できず、対応が取れない状況</u> であるため。
15	三重県 四日市市	接道要件を満たさない囲繞地で、 <u>建築物内及び敷地内にゴミや廃材が散乱し、雑草が繁茂</u> していた。また、 <u>建築物の土壁の崩落や床面の抜け落ち、傾斜も確認され、老朽化が進み、朽廃化している状態</u> である。	当市は <u>建築基準法上の特定行政庁</u> であり、同法第10条により著しく保安上危険または衛生上有害であると認められる建築物の所有者に対し、 <u>建築物の除却、移転、改築等を命ずる権限が付与されているが、所有者及びその法定相続人は既に死亡し、不動産の管理人を特定することができないため。</u>

事例12:東京都日野市①

空家等の状態	庭木が繁茂して道路に越境し、常にかいた車庫の扉から人が容易に侵入しやすい管理不全の空家状態となっており、市民の安心安全な生活環境の保全の観点上及び固定資産税等の税務遂行上是正すべき状態。		
財産管理人選任の申立理由	日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例第13条に基づき、適切な管理及び売却等の不動産流通がなされるよう申立てを行った。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年12月21日	選任日	H31年2月5日
予納金 (うち還付額※)	1,000,000円	申立した 家庭裁判所	東京家庭裁判所 立川支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	H29年11月 近隣住民より管理されていない空家等となっている旨の連絡 H29年12月 家屋所有者及び親族の調査を実施 所有者及び両親の死亡、親族等が相続放棄をしていることを確認 H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年2月 選任の審判、財産管理人と面会 R2年1月 家屋解体、売却中		
苦労した点/ 工夫した点	予算の確保及び相続人が存在しないことの確認に、時間を要した。		

空家等の概要



空家等の概要



事例8:所有者不明土地・建物管理人の選任申立事例(愛知県春日井市)

■ 事例の概要

担当部署	まちづくり推進部住宅政策課空き家対策担当
登記名義人	土地・建物の所有者は同一
対象建物	空家等（特定空家等・管理不全空家等を除く）
対象建物の状況	外観では特に異常なし
所有者・相続人の状況	相続人不存在
申立理由・申立ての原因	相続人不存在による土地・建物が管理不全となるおそれがある
予納金の額（うち還付額）	22万円+50万円（706,286円）
裁判所への申立日	令和5年8月8日
裁判所が選任した財産管理人	令和5年11月21日 弁護士（土地・建物で同じ）
管理人による土地の処分予定	あり：売却
管理人による建物の処分予定	同上
空家等の把握から管理終了までの流れ	令和4年11月 相続人がいないと思われる空家等の通報 令和5年5月 登記簿謄本、戸籍等で調査し、相続人不存在を確認 令和5年8月 市による所有者不明土地・建物管理人選任の申立て 令和5年11月 名古屋地方裁判所による選任の審判 令和6年4月 追加の予納金支払 令和6年5月 売買により、新所有者（土地、建物） 令和6年6月 建物解体 令和6年11月 予納金返金（官報公告料として使用あり） 現在 弁護士による清算中
制度活用上苦労した点・工夫点	・ 予納金額を低減させるため、宅地建物取引士が作成した不動産価格査定報告書を提出した。 ・ 管理不全となり、周辺に悪影響を及ぼすことのないよう、未然防止のために申立てした。

■ 写真



事例21:所有者不明土地・建物管理人の選任申立事例(静岡県富士市)

管理終了事例

■ 事例の概要

担当部署	都市整備部住宅政策課住まい政策担当
登記名義人	土地・建物の所有者は同一
対象建物	空家等（特定空家等・管理不全空家等を除く）
対象建物の状況	全体的に老朽化が進み、適切な管理も行われていないことから、部材等飛散する恐れがある状態の建物。また、庭木の樹木が道路上に越境し、電線にもかかっている状態
所有者・相続人の状況	相続人不存在
申立理由・申立ての原因	建物を適切に管理する者がおらず、道路や隣地と近接しており、近隣の生活環境の保全を図るため、また、買受申込希望者の存在。
予納金の額（うち還付額）	予納金30万円（還付額26万4千円）
裁判所への申立日	令和5年12月28日
裁判所が選任した財産管理人	令和6年8月13日（公告日）弁護士（土地・建物で同じ）
管理人による土地の処分予定	あり（売却予定）
管理人による建物の処分予定	なし
空家等の把握から管理終了までの流れ	令和3年8月 空き家の草木の繁茂について相談受付 令和3年8月 登記簿謄本、戸籍等で調査し、相続人を確認 相続人不存在の空き家であることが判明 令和4年7月 再度、空き家の草木の繁茂について相談受付 令和5年8月 空き家の隣地の住民から、購入希望の相談受付 令和5年12月 地方裁判所に申立 令和6年4月 予納金の支払い 令和6年8月 地裁による選任の通知 令和6年11月 地裁による購入希望者への売却許可 令和6年11月 地裁から市に予納金の一部が返納 管理人による管理終了
制度活用上苦労した点・工夫点	買受申込希望者の存在があることで、市が申立者として、申立から管理終了まで1年という期間で解決を経た。また、予納金もほぼ全額還付されたことで、購入希望の有無で大きく経過、結果や期限が異なることが実証された。

■ 写真



申立前

資料の 26 ページから 31 ページは、空き家の個別の調査資料となりますので、公開資料からは除外させていただきます。

管理不全空き家に係る今後の市の課題に対する意見交換

1. 所有者不明土地・建物についての市の関わり方について
 - ・公費投入についての是非
 - ・事務手続き(所有者の戸籍調査、相続人調査、裁判所への申立て等)のマニュアル化及び条例化について
2. 管理者の高齢化(資力低下)に伴う管理不全空き家対策について
 - ・資金がないことから、改善費用の捻出が難しい。
3. 管理不全空き家所有者へのアプローチについて
 - ・何度も適切な管理依頼を通知しているが、反応がない。