

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7年9月10日（水） 13時30分～15時00分		
開 催 場 所	茅野市役所 7階 702 会議室		
出 席 者	※出席委員等：今井会長、石島委員、矢崎委員、片山委員、 宮坂委員、寺島委員、小池委員、土屋委員、清水委員、宮坂(勝)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、 松尾地域おこし協力隊員、柿澤会計年度任用職員		
欠 席 者	伊東委員		
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）		
	○議事 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		

事務局	○議事録 1 開会 令和 7 年度第 1 回茅野市空家等対策協議会を開催いたします。
事務局	2 委員委嘱 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に市長から委嘱をさせていただきます。なお、任期は 2 年で期間は令和 7 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日までお願いいたします。
今井市長	3 市長あいさつ 皆さんこんにちは。大変お忙しいところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様方に委嘱書をお渡しさせていただきました。これから 2 年間何卒よろしくをお願いいたします。 さて、空き家の対策は、茅野市は結構一生懸命やってきているところでありまして、成果もそれなりに出てきていると思っておりますが、まだまだ茅野市内を移動していると、空き家かなあと思われるような家が結構あります。何も手を打っていないのではないかなというところが目につくわけであります。 空き家の掘り起こしをできるだけ早くして、そして空き家を手に入れたという方もたくさんいらっしゃると思いますので、そうした方々にうまくお届けをできるような、そんな体制づくりを一生懸命頑張っているところであります。そうしたことをしっかりと進めていくためには、皆様方のご意見、ご協力がないと、なかなかうまくいかないと思っていますのでございます。今日もいろいろ説明があるかと思っておりますけれども、何卒ご協力、またご理解を賜りますようお願い申し上げまして、私からのあいさつに代えさせていただきたいと思っております。本日はどうぞよろしくお願いいたします。
事務局	4 自己紹介 ・委員が一人ずつ自己紹介をした。 ・市職員が一人ずつ自己紹介をした。
事務局	本日出席いただいております委員さんは 9 名です。委員 10 名の半数以上の出席がございましたので、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ますことをご報告いたします。 5 協議会の役割と部会業務の説明 ・・・事務局が資料 1 に基づき説明・・・
事務局	6 空き家を取り巻く現状について ・・・事務局が資料 2、県職員が資料 3 に基づき説明・・・

	7 協議事項
会長	(1)協議会の会議の公開について それでは協議会の会議の公開について、お諮りをしたいと思います。 事務局から説明をお願いします。
事務局	資料4に基づき、この協議会は基本公開という形を取らせていただいております。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、委員の名前を省略しまして、要旨を公表するという形でお願いしたいと思います。また、本日は、傍聴を希望する記者の方もいらっしゃると思いますので、傍聴を許可してよろしいか併せてお伺いしたいと思います。
会長	ただいま説明がありました通り公開をするということで、ご了承いただけますでしょうか。異議なしと認め本日の会議は公開とし、傍聴を許可したいと思います。
会長	(2)令和7年度茅野市空家等対策事業について 事務局から説明をお願いします。
事務局	・・・事務局が資料5、資料6、資料7に基づき説明・・・
会長	それではご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。
委員	空き家バンクの件ですが、先ほどご説明の中で、空き家のランク付けでA B C Dまでであるということで空き家バンクに載せられるランクはどのあたりのところか。 空き家バンクの市への申請総数のところで取扱不可の件数が10件ありますけど、これはランクが下だから取扱えないという趣旨なのかこの辺の関連だけ教えてください。
事務局	A・Bランクぐらいが空き家バンクには登録しやすいのではないかと いうことで、空き家バンク登録のご案内通知を差上げた就先ほど申し上げたのですが、Cランクのなかでも状態の良いものもありますが、大体B ランクぐらいまでかと思います。 取扱い不可と言われた物件は、ほとんどがCランクになりますが、建物の老朽状況もそうなのですが、あとは立地とかそういったところでも、宅建事業者の方でちょっと値がつかないというところの判断の1つになっているようなかたちになります。
委員	C・Dランクを載せてくださいと言ったときに、危険性が高いんだけれども、それを載せるのか載せないのかという判断はされているということですね。

事務局	今まであまりDランクの空き家の方の掲載希望はないです。Cランクの中でも、空き家バンクに掲載するというよりはもっと違う方法で、例えば解体をしてしまって土地だけの方がお取引しやすいかなということ判断した場合には、そういったようなこともおすすめすることはございまして、その場合は空き家なんでも相談会の方に誘導したり、そういったことは適宜行っています。
会長	(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事務局から説明をお願いします。
事務局	・・・事務局が資料8に基づき説明・・・
会長	ただいまの説明の中でご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。
委員	所有者が死亡していて、財産管理人を選任した場合、空き家から出ている木を伐採したときの費用負担は、とりあえず隣の方がするわけですね。
事務局	そうですね、本人が死亡し、相続人がいないというケースでは申し立ての状況にもよります。
委員	その隣接者は、厚意でやっているわけですが費用はどうなりますか。
事務局	費用は自腹で出すしか手段がなく、自分のところに影響が出てくるので、それをよくするために費用を出してでも、根本から切れれば解決すると思います。
事務局	今のところ枝とかは、はみ出ているところは切っていらっしゃると思うんですが、やはり根本から切らないとアメシロなどの被害もあり結構お金がかかりますね。
委員	建物が売れたときに返してもらおうとかそういうことじゃないですね。
事務局	そうですね、この事例ではそういうことは厳しいと思います。
会長	(4)意見交換 それでは、今の事務局の説明を踏まえ、意見交換をさせていただきたいと思います。事務局から説明をお願いします。
事務局	・・・事務局が資料9に基づき説明・・・
会長	皆様方にご意見をお伺いしたいと思います。
委員	今、建築費が非常に高騰している。更地化することが必ずしもいいかど

委員	うかということもあり、更地にし建物を建てるとなると、坪 100 万円ぐらいどうもかかるようですね。30 坪の家を建てようとする 3000 万円もかかるので、更地にすることが必ずしも一番いいかどうかというのはちょっと疑問な点と、市場では今、築浅の物件が非常に人気で、築 15 年以内のものがすぐ売れるということで業者さんからもヒアリングをしております。 改善の話と取り壊しの話で私の感触ですが、令和 4 年の 4 月に取り壊しの前の事前調査の法律ができてから、モルタルに練り込んだアスベストの除去的なことも含んでいると思います。坪 10 万円ぐらいは解体にかかっている案件が多く見受けられるんですけど、そうするとその費用について先ほど市の方からご説明がありました取り壊しに関する補助金の額が 20 万円と聞いていますが、ちょっと少ないかなと。予算のことなので何とも言えないですけど。他の市町村の空家対策の委員をさせていただいて、他の市町村の方がもうちょっと金額が大きかったかなというふうに思っておりますので、その辺のご検討もされたらどうか、意見ということでよろしくお願いします。 ご指摘がありましたアスベストですね。何年か前に非常に厳しくなりまして、厳しくなる前と後では例えば 30 坪の家だったら 150 万ぐらいで解体できていたものが、今ではアスベストがなくてもいろいろ廃棄物の処理料の高騰、燃料、もろもろ踏まえまして 200 万以上になっています。そこにアスベストが塗料とかにも入っているのがありまして、それを削ってからじゃないと解体できない。 例えば 50 m²の削りがあるとすると 1 m²通常 2 万円で、もうそこで 100 万円上がるわけです。なので 200 万円でできるものが 300 万円になるというような状況になっていることは確かです。 補助金は行政によって、私も長野県の全体はまだ把握できてないですけど、県の業界の方に上がってくる話を聞くと、確かに補助金の金額はまばらで、長野市あたりは 100 万円だとか、逆に 10 万円ぐらいしか出ないところもありいろいろなんですけど、これは財政のことなので何とも言えないです。今のご質問だけにお答えするなら確実に解体費は上がっています。 金沢の国道沿いにあるような木造にトタン張りのようなものでしたらそんなにかからないですけど、一般的な 1970 年代以降に建てられたモルタル壁のような塗装材をしてあるようなものについてはほとんど入っている。検査をすると 8 割方入っている感じです。 検査費用だけでも 1 検体約 3 万円ほどかかります。それが何ヶ所にも入っているものですから、それを例えば 1 軒の家で 5 検体ぐらい検査すると検体費だけでも 15 万とか、非常にお金がかかることは確かです。 また屋根瓦とかですね、瓦を割ると中が赤かったりすることがよくありますが、業者によってはコンクリートと一緒に破碎して再生材にまぜて出しているような業者もいるんですが、瓦材も今まではグレーだったんですけど、それも安定型の埋め立て処分場へ持っていかなければならない。安定型の埋め立て処分場へ持っていくことになりますと、今まででし
----	--

たら再生材にまぜているような業者だったら、再生材にして売っているわけなので処分費はそんなにかからないんですけど、1㎡最低でも2万5000円ぐらい、運賃まで考えると一番近いところで飯山市とかになるので、廃棄物の関係はまだまだ上がる要素があるのかなということだと思います。

ただ私も最近ちょっと聞いた感じだと空き家をリノベーションしたり、再利用というのは一番いいことだと。有効利用が一番いいと思うんですけど、設計士さんにお話を伺えれば一番いいかと思いますが、リノベーションも非常に建築確認が厳しいですよ。なのでだいぶお金もかかるということで、いろいろこの難問がどんどん増えているのかなというようなイメージはあります。

建築費のことで、リノベーションをするにしても空き家は使えば有効に使える財産であって、空き家がただなくなってしまうよりいいと思いますが、やはり安全性の担保ができるかできないか。安全性の担保ができなくなっているとすれば、それを担保するための構造の補強とか、そういったことにまず費用がかかり、それで初めて普通のリノベーションができる建物という土俵に乗って、そこからどういうものに使うかということでやっていくんですけど、費用は新築以上にかかることもあります。

下諏訪町の住宅の改修で40年ぐらい経った建物が25坪でも3000万ぐらいかかった。リノベーションと言っても物件によってはかなりかかります。

居抜き物件だとしても表層改装ぐらいで済めばいいのですが、そういうわけにはなかなかいかないのが実情で、空き家になる物件は昭和56年以前のもが多く、建築基準法上も耐震の基準を満たしていないことになるので、そういった物件は解体の方向に促す話は、建築をやるものとしたらしていきます。

それでも残したいということに関しては、かなりの費用を見込んでやれるかやれないかという話になるんですけど、実際それを望むというのは余裕のある人でしかできない。

特定空き家になるとかそういったご相談を、空き家相談を建築士会でもやっていて、相談に来るのは、どうしても手に負えない物件が多いです。自分たちでもリノベーションをして使いたいと言ったら、とてもいい話の部類です。

でも、手放したい、何とかしたいという話の中で、それを残存できるかと言われると、なかなか費用面、そのあと維持管理をしていく人が誰になるのか。相続の中でも、お子さんたちはもういらないこんなものっておっしゃるので、そのあたりはかなり難しくなっている。

それを今度市が負担していかなければいけないと言われると、1件1件それをやっていくと多分空き家は増えていくことにはなると思うんですけど、精査してどうしてもというところに関しての、市からの補助は仕方ない部分にはなるのかなという気はしますね。

あまりにも街の中で危険な部分に関しては、税金を投入することも仕方ないかなと思う。けれどもその見極めは、きちんと周囲のことも、そ

会長 委員	れから近隣の人たちとも相談して自分の住んでいる場所に対して少しでも環境を良くしたいとすれば、近隣住民の方の協力を少し促せるのであれば促していかなければならない。 D I Yは大丈夫なのですか。 資格のある人たちが、それを促すことは絶対できないですけど、完全に確認申請が取れていて、それを単純に自分で何かするぐらいだったら考えられます。柱も構造も危ないのにその家を買ってD I Yを自分たちでやって、崩れても誰も責任は持てないというのが実際のところです。 空き家はこれから災害のこととも、実際リンクしてくる話だと思います。そうすると、地震とか台風とか来たときに壊れてしまうような形のものに幾ら何かをしても安全にはならないので、見た目がちょっとおしゃれみたいな感じだけど、それは本当に命の危険に繋がってしまう建物は、その辺の理解はきちんと促す必要がある。
会長	公費解体のことで、公費を投入する話も、最後はしょうがないのではないかと思います。
委員	近隣の住民の方の協力を得て住環境をみんなでよくしていこうっていうそういう気運が高まれば公費を投入することについても、皆さんの賛同が得られるのではないかなと。
委員	区長のときに経験しましたが、当時は法律ができていなかったときで、市の方ではないと。県の方と相談しましたが、できることはありませんというような感じでした。Dランクの住宅の所有者の方と何とか話ができるようになって解決しました。 我々ができることは、例えばAランクBランクの建物がいきなりDランクになるわけじゃないので、この間に地元の区長さんたちは区費をいただくとか、もしくは建物があるだけで消防費をいただくというような、区内のことについては精通しているはずなので。 これも区長のときに経験したのですが、お葬式に出させていただいた時に、もうそこはお年寄りしかいなかったんで、この後どうなりますかねというお話をその場でさせていただいて、兄弟が市内にいるからいろんなことについては兄弟がやります、そういうお話ができた。区の財政にも関係してくることなので、できれば使える形のまま、リノベーションとかで、新たに使ってくれる人が来てくれるのが一番区にとってもいいことだと思う。 当事者の方に話ができるタイミングを掴みやすいのは区長さんだと思いますので、いくらでも我々、事務局の方のご協力があれば区長さんにそういったお話をしながらお願いすることもできますし、空き家のことについていろんなお話ができると思います。 先ほどの玉川のアメシロの木のこと、当事者の方が生きておられる間に隣の家のひとに聞いてしまう。もうこれだけの話だと思うので、そう

委員

いう関係を作るような手伝いを関係者がその都度動いていれば、事前に防げることがいっぱいあるんじゃないかなと思います。

道にはみ出したような木は処分してくださいねと、それでもやっていただけないと、区の役員が切らせていただきますよというようなお話をしています。それは道路とその当事者の家の境なのですが、隣近所で話ができると思うので、そういう話ができるときにしておくことで、だいたいA BランクのものがC Dランクにならずに済む手立ては、いろんな機会があるかと思う。地元のことは街並みが綺麗な方が当然いいので、そういう環境のことも含めてコミュニケーションを作っていただくような機会があれば喜んでご協力したいなと思いますし、我々が経験した嫌なことだとか、ありがたかったことをお話しすることもできる。

最悪の状態のDランクになった家については、できるならばDランクにいかない努力を最大にした上でそれでも出してしまうことについては、やむを得ないかなと思う。

県の取り組みとすれば、今委員おっしゃったように、C Dランクになる前、中古住宅となったときに、すぐ動けるような仕組みづくりがどうしても必要だと、特定空き家、管理不全空き家になったらもう動けないし、当然安く取引されてしまう。ですからその前に何とかしたいということで、住まいの終活という言葉を使っていますが、生前そこに住んでいる単身高齢者の方が、その家をこの後私が死んだらどうするというのを、遺言書の中でも書いてもらったり、空き家バンクに予約して、私が死んだら空き家バンク登録してくださいとかですね、そういう制度ができないかということで相談会とか、勉強会、いろいろやっているというような状態になります。

そんな仕組みをつくりながら、管理不全空き家にならないようにしていく取組みがどうしても必要じゃないかなと。なったときにそれじゃあどうしようか。隣の人がアメシロで困っているから公費出すってことでなく、道に倒れかけて危ないなどそういうことであれば公費で出すべきじゃないかなというところで、しっかりとそういうところの見極めが必要で、どのように整理していくかということが大事であると感じているところでございます。

あと先ほどアスベストの話ありましたが、非常に難しい問題です。

アスベストもだいたいレベルⅢのアスベストなので、本当はそんなに困って除却しなくてもいいようなものなのです。皆さん注意を払ってやらなければいけないという、そういう風潮が伝わってしまったので、高値で解体ということになってしまっているという現状があると思いますけど、本質はそこまで国は言っていないので、どうとらえるかなんですけど、そういう風潮で解体費が上がってきてしまっているというのが実態ではないかと考えています。

あとリノベーションの難しさというようなお話も出しましたが、基準法と耐震改修促進法と違って、リノベに対して基準法という法律の根拠、駄目だという罰則はないですね実際には。

確認行為をするときに当時の法律に沿っていれば、大規模修繕、大規模

委員	模様替えが認められることになっているので、昭和 56 年以前の建物でも改修してもいいです。主要構造の過半を超えなければ。 ただ、耐震改修促進法という、行政としては別の法律を推進していかなければいけない立場にあるので、耐震改修してくださいと、建築士さんとすればそういう指導をしていくので、しっかりと説明しながらやっていると、混同してしまうということは感じています。 そういうことでいろいろと整理しながら空き家対策も先ほど 30 万では足りないのではないかとこのお話いただいていますけど、56 年以前の建物であれば、茅野市でも実施していますけど、83 万円までかかる解体費に対し補助を出している。診断の結果、耐震性がないものに対して。 そういうところをうまく利用しながら、耐震改修促進法で空き家の解体を認めるか認めないかという問題もあるんですけど、空き家になる前の予備軍ならば耐震の補助を使ってもいいのでそういうのをうまく活用しながらやっていく必要があるかなと感じています。 空き家に対する空き巣が去年も数多く発生しておりまして、確認すると、下見をしてそれで人がいないからまた入ったり、そういうパターンが多い。空き家なので中にお金は無く確認した後にそのまま帰るというパターンも多いので、被害者の方も特に取られた物は無いし保険がきくんだったらそれで直すというので、終わることもある。 外国人の窃盗団もちょっと増えてきていて、一番は管理者さんがついたりして防犯的な対策をとってもらえるといいが、管理者が不在の場合のアプローチについては、家族に協力をお願いしてやってくしかないのかなと思います。
委員	消防から、お願いになってしまいますが、資料の一番後ろにある赤い屋根の空き家も最近ではこの屋根が垂れてきているということで、国道 20 号沿いに建っていると思いますが、大きな地震があると多分倒壊してしまったときに、国道 20 号が緊急輸送道路になっていて他県からも応援隊が入る道路になるので、何とかこういう大きな道沿いにある空き家については、倒壊する前に解体ができないのかなというのがひとつお願いになります。
事務局	検討課題です。
委員	解体費が高いですね。
委員	解体自体は、お隣が空いていれば借りてやるとか。あとお隣が空いていなくても道路に面していて入口がないというと、ある程度重機が入る範囲までは手で壊して、それから重機を入れるとかですね、手で壊す部分がちょっと余分に手間がかかります。断熱性のことも今回変わったじゃないですか。熱効率というカリフォームするときの省エネの関係です。 省エネ法もある程度変わり義務化になりましたが、今まで既存部分の

委員	0.7 倍して、省エネ性能の確保をしなきゃいけないとなったのですが、増築する部分だけに変わったので既存部分に対しては関係ないです。
委員	登記をしなさいと法律が変わって、罰則規定ができたので、最近空き家に関して、もうすぐ壊れそうな建物についても登記してくれという案件が結構多い。そういう意味ではやはり空き家に対する罰則規定があるというのは、空き家を減らすための所有者のモチベーションにもなるような気がします。
会長	全体として何かありましたらどうぞ。
委員	私は、評価をするときに何を考えるかという今、災害リスクが結構頭の中にあって、業者さんあたりもその宅建業法の重要事項の説明で、その説明義務が出てきているので、茅野はいいんですが浸水、洪水の被害の区域があったり、その説明をしなくてはいけないし、南海トラフの災害リスクが 70 から 80 に上がったということになってきているので、そう遠くないときにそういうことが起こるというような前提で物事を考えなくてはいいかなと思っていて。古い空き家の程度はいろいろありますけれど見てくと中を調べないとわからないけれども、基礎の部分が腐敗しているもの、シロアリだったり、そのあたりのものの価値が、残すべきに残さないでいいか非常に迷うところで。なので、そういうところはやはり専門家に見ていただいた中で、空き家対策をしていくと。 それと委員の方々おっしゃっていたんですが、A ランクか B ランクかということから C D ランクに落とさないということが一番大事なのかなと思います。そういう啓蒙活動を行政が中心としていくべきだろうと思いますので、できたら補助金も増やして動機付けにしてあげたらどうかと思いました。
会長	はいありがとうございます。
事務局	今、補助金の話で昨年度の協議会の中でも、ちょっと安いのではというお話はいただいたんですけど、昨年度、空き家補助金制度を創設して解体事業については、自分の所有のものを壊すということで自分の負担というものを第一に考えないといけないという中で 20 万という補助額を設定をさせていただいて、1 年半経ったなかで、今まで使っていった人たちとの公平性という中では、しばらく今の形の単価ということで説明させていただきたいなと思っています。 今年度 500 万円の予算額でやっていますが 8 月末時点で 7 割か 8 割ぐらいの申請がある状況がありますので、そういう中では、これから市の予算編成の時期になりますので、ちょっと枠を増やす検討をしていきたいなと思っています。 耐震の関係で今 83 万円ですけど、それは耐震の診断をしていただいて、基準にいかなくて、取り壊して新しく家を作るという、それが前提に

	なっていますので、壊して土地を売るというのはその対象にならない。今回の空き家補助金制度とは多少違うというところです。
委員	国や県とすれば、新しく建てなくても、認めている状態です。
事務局	その辺は検討していきます。
会長	ありがとうございます。今後の空家対策事業の運営に、皆様のご意見を役立てながらやっていければと思いますので、よろしくお願いいたします。
	以上で協議事項を終了とさせていただきます。スムーズなご審議ご協力いただきまして本当にありがとうございました。
	8 その他
事務局	次回の協議会の開催について
事務局	次回、第2回協議会は、令和8年3月ごろを予定しています。
	空き家何でも相談会ですとか、その他、今日の意見交換の中でまだ思いつかなかったこと、もしこういったことがあるよとご意見もありましたら、随時ご意見賜ればと思っておりますのでよろしくお願いします。以上になります。
事務局	令和7年度の第1回茅野市空家等対策協議会を終了いたします。どうもありがとうございました。
	(15時00分終了)