

審議会等の会議結果報告書

課所名

都市計画課

会議名 令和5年度 諏訪市空家等対策協議会

開催日時 令和5年2月10日(金) 9時 00分 から 10時45分まで

出席者

<委員>

諏訪市長(会長)、今井晴彦委員(副会長)、沖野富美子委員、小林佐敏委員、小林雅委員、雨宮栄城委員、花岡茂樹委員、今井洋一郎委員、善治直樹委員、土橋重磨委員、矢島久資委員、山谷恭博委員、宮澤文夫委員

<幹事ほか>

前田企画部長、樫尾建設部長、山寺都市計画課長、宮坂商工課長、藤森地域戦略・男女共同参画課長、金井地域戦略・男女共同参画係長
岡田建築住宅係長、牛山主査、池上主任(建築住宅係)

※傍聴者なし

資料

協議議題(内容)及び会議結果(要旨)

1 開会

2 委嘱状交付

3 会長あいさつ

4 報告

(1)協議会等の経過について (事務局より説明)

(2)空き家等対策の取組状況について (事務局より説明)

(3)空き家等相談の対応状況について (事務局より説明)

(4)諏訪市空家跡地活用支援事業補助金(取扱基準)の一部見直しについて

報告 一括質疑

(委員) 補助金が固定資産税の軽減額1年分では、土地の売却あるいは活用するには短い。補助金でなく例えば3年間据え置きにするとか長期的な視野に立ってもらおうと売却地主はもっと動きやすいと思う。

(事務局) 次の利活用者を見つけるための期間として、現在2年分の軽減額相当分を補助している。

(委員) 昨年6月すわっちゃオで開催した空き家相談会に出席した。イベントの内容は空き家

をリフォームしたり利活用することが主だった。実際には空き家の処分や建物を除却の方が多いような気がする。今後も継続して開催するなら、相続関係など少し分野を広げていただきたい。それから、諏訪市新婚新生活住まい補助金は所得制限が厳しく、活用される方の範囲が絞られている。もう少し間口が広くなれば。

(事務局) 新婚新生活住まい補助金は、所得制限が夫婦で 400 万円だが、来年度は 500 万円に緩和する予定である。

(委員) 啓発用冊子を作ったり、市の取組が少しずつ認知されてきていると感じる。利活用の促進や各種補助金などいろいろやっているが、空き家をなくすための施策として、企業の誘致や雇用の創出なども幅広く検討していただきたい。

(事務局) 雇用等については、企業立地や店舗立地の助成制度を設けている。企業に対し 3 年間固定資産税相当額を補助する制度もあり、市内企業の雇用を維持していく政策も講じている。また、空店舗等活用補助金の制度等もある。

(委員) 空き家マッチングサービスが始まったが、良かった点と問題点、今後どうするのかを知りたい。それから、空き店舗の活用補助金だが、最近、大規模な改修は少なく、小さいお店を一部改修したいという問い合わせが多い。現在の基準は該当するケースが非常に少ない。

(事務局) マッチングサービスは始まって 1 年経ってないが、やってみての課題は、空き家を買いたい、使いたい側の問い合わせは結構あるが、空き家を売りたい、貸したいという所有者側のエントリーが少ない。需要と供給のバランスがうまくとれていないと感じる。今後は所有者側の掘り起こしをしていきたい。空き家の所有者に連絡を取り、エントリーにつなげることに積極的に取り組もうと考えている。地道に続ければ件数も増えていくと考えている。

(事務局) 空店舗等活用補助金については、店舗のリフォーム費用等を対象とした補助制度となっている。制度変更できる部分があれば見直し、活用しやすい制度にしていきたい。

(委員) 空家特措法の改正で期待しているのは、「管理不全空き家」という特定空家の一つ前の段階を新たに設けることだ。改正により空き家を取り巻く現状が変わることを期待している。また、相続登記が義務付けになる。今後、相続ができないからそのままにしておく、ということが減ることを期待している。ただし、法改正によって、管理不全空き家がきちんと管理された空き家に変わっていくのかは正直わからない。それから、空き家の情報冊子の出来がいい。県の空き家相談でも使用して他の市町村等に宣伝させてもらった。

(事務局) 管理不全空き家が改正法で新設されることは承知している。今後、ガイドラインを作っていきたい。その際は協議会にもお諮りしたい。なお、冊子は昨年度 1,200 部刷って好評だったので来年度は 1,500 部で調整している。

5 協議事項

(1) 諏訪市空家等対策計画(第 2 期)の策定について

協議事項 質疑

(委員) 基本的な方針(4)の具体的な取組の中で、建物の長寿命化と SDGs の関係について触れているが、使われない空き家の放置を容認すると解釈される恐れがあるのではないか。

(事務局) 活かす空き家と壊す空き家の棲み分けが重要と考える。記述については再度整理したい。

(委員) 計画はわかりやすく細やかに作成したという印象を受けた。空き家は全国的にも増加傾向にあり、諏訪市も同じ傾向だと分かった。空き家を利活用することは重要だと思う。利活用は移住と相性がいいと思うので、空き家バンクの充実は非常に大切だ。空き家・空き地バンクの物件公開状況は非常に多いが、成立件数や空き家バンクに関連する補助金の活用件数が若干少ない。また、空き家対策事業の認知度が低いので認知度を上げることが重要だろう。また、移住につなげる取組を拡充していく必要があると考える。

(事務局) 空き家・空き地バンクは大変多くの物件を登録いただいている。周知方法と補助制度については検討したい。

(会長) 諏訪市内でも中洲地区などは新築の物件が増えている。物件を求める方たちが上諏訪のまちなかの空き家を活用していただいて住んでいただくようにはならないかと考えている。コンパクトシティという政策にもマッチするかと思う。

(委員) コンパクトシティで効率化を図っていく必要がある。また、土砂災害の警戒区域や水害の多い地域などの情報も伝え、行政のサービスが行き届く地域に移住を促進することは非常に重要と考える。

(委員) 前回と今回のアンケートを比較して細かいところまで丁寧に分析してあって役に立つ。「空き家の発生原因」を見ると、相続が発生して空き家ができると理解した。相続した家は耐震基準も満たしておらず、傷みもあって利活用ができない住宅がほとんどだろう。また、「今後の利用方法」で空き家にしておく理由が物置とセカンドハウスで約半分を占める。賃貸や売買すれば、多額の費用を使ってリノベーションしなければならないため、やむを得ず空き家にせざるを得ないのだと思った。諏訪市の場合、1年間の不動産取引は更地と建物が500万円から600万円ぐらいで売買されるのがここ10年間の推移だ。取引が一番多いのが中洲で次が西賀。空き家が一番多い上諏訪地区が10%を切るくらい。上諏訪地区の空き家を更地にしたり、リノベーションして売買を活発に行わないと諏訪市の空き家問題は解決しないだろう。宅地が小さかったり、老朽化した建物は取り壊さないと売買の対象にならないが、解体費との相殺で0円だったり、あるいはマイナスになる場合もあるだろう。富士見や茅野は新規の移住者を中心に空き家の売買が活況だというが、諏訪市の場合はこれ以上何ができるのだろうかと思う。予算的な制約はあるだろうか補助金の額の上限を増やすくらいしか解決策がないと感じる。

(委員) 諏訪市の空き家の状況がよくわかった。上諏訪地区は空き家を借る場合、新たに駐車場の確保が必要だ。駐車場がある家を作りたいと思っても、土地が狭小のため難しいだろう。上諏訪地区は更地にして小さな土地をまとめていく必要があると思う。

(委員) 法改正により相続登記が義務化するので、相続登記自体は活発になると思う。所有者不明土地は減っていくと思うが、空き家対策に直結するかという過度な期待はできないだろう。また、相続放棄が増えてくる可能性もある。相続放棄して相続人がいなくなった場合、誰が管理するのかという相談を何件か受けている。相続財産管理人を選任すると多額の費用がかかるので、

結局そのままになって空き家が増えていくことになるかもしれない。また、先ほどのアンケートにもあったが、県外に住んでいて空き家バンクとかマッチングサービスを知らない人がかなりいる。県外の方たちにも周知する必要があると思う。そこを積極的にやれば申請者が増えるのではないかな。

(委員) 資料を見て、空き家になる経緯は相続や老人ホーム等への入所など高齢者の問題が多いことがわかった。法律相談でも相続関係が一番多い。被相続人が亡くなった時に場合によっては相続人が海外にいたり、詳細がわからない場合もある。調査してもわからない時に管理人を選任して、遺産分割を進めていくことになるが、金を誰が出すのかということがネックになる。施設に入っていたり認知症になった方の不動産を利活用したり売却するということを保険会社に頼まれて行ったこともあるが大変だった。所有者が施設に入っていて家が空き家になったが家族がみんな県外にいる場合などは、全員が申立てをしなければ後見を始められないので大変な労力がかかる。費用が申立人の負担となることで放置されてしまうケースもあると思う。市町村長の申立てできればハードルは下がると思う。

(委員) 古い住宅地はこれからも空き家が増えていくことが予想される。商工会議所でも会員に跡取りがいないと空き家になる率が高くなる。商工会議所には部会があり、相談会を開催したり、地域資源の活用ということで子供たちに諏訪の技術の魅力を伝えている。県外の大学に行っても戻って来てもらうための働きかけをしている。とにかくリターン率を高めて人口減少を防ぐための手段を講じているが、その結果として空き家対策にもつながればと思っている。

(副会長) この計画案でぜひ進めていただきたいと思う。空き家対策は一朝一夕に解決するわけでないので運用を工夫していただければと思う。

(会長) いただいたご意見等を精査し、必要に応じて修正したものを素案としてパブリックコメントに付すこととしてよろしいか。

(一同) 異議なし。

6 意見交換

7 事務連絡

8 閉会