

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5月23日(火) 14時 00分 から 15時 30 分まで
------	------------------------------------

出席者	<p><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、山谷恭博委員、宮澤文夫委員</p> <p><幹事ほか> 前田企画部長、櫻尾建設部長、山寺都市計画課長、徳永商工課長、藤森地域戦略・男女共同参画課長、田中商業振興係長、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、柳平主事(建築住宅係)</p> <p>※傍聴者なし</p>
-----	---

資料	
----	--

協議議題(内容)及び会議結果(要旨)

1 開 会

2 会長あいさつ

3 報 告

- (1)協議会等の経過について (事務局より説明)
- (2)空き家等対策の取り組み状況について (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)自治会長宛てアンケートの実施について(事務局より説明)
- (5)上諏訪駅周辺まちなか未来ビジョンの策定について(事務局より説明)

報告 一括質疑

(委員) 空家跡地活用支援事業補助金が2年分の固定資産税軽減特例額プラスで3万円の増額になった。最低でも3万円補助していただけるのでお客様に説明がしやすくなった。積極的に活用を勧めたい。

(事務局) ぜひ活用を勧めていただきたい。また、今年の6月末に「あなたの空き家大丈夫ですか?」という冊子の2023年バージョンを発行する。そちらにも制度を拡充したことなどを盛り込

んでいるのでご活用いただきたい。

(委員) 宅建協会では、空き家相談会を毎月開催していて成約に結びつくものもあり、空き家対策の一助になっていると思う。空き家マッチングサービスは成立ゼロということなので、市だけで情報を抱えず、間口を広くすれば活用希望者のためにもなるのではないか。空き家情報を共有してくれれば成約率も上がると思う。

(事務局) 空き家マッチングサービスを開始して1年ほど経過する。エントリー数・マッチング数は少しずつ増えてきているが、現時点で成立に至ったケースはない。個人情報を閉じた制度にしているのも件数が伸び悩む理由の一つと捉えている。いただいたご意見について、もう少し情報がオープンになるよう検討したい。

(会長) 行政だから問い合わせる、という人がいることからこの制度を作った。うまく工夫して、相手方の理解を取り付けてオープン化できればと考える。

(委員) 空き家マッチングサービスはよい制度なのでうまく活用していただきたい。所有者側は売却したい方が多い一方、利活用者側は賃貸を希望する方が多い。また、一般的には流通に適した物件だと不動産業者が取り扱ってくれるが、マッチングサービスにエントリーする物件は古かったり問題があって流通に馴染まない物件が対象になるだろう。そういった物件がうまく活用されていくことが大事だと思う。「上諏訪駅周辺まちなか未来ビジョン」の中で、遊休不動産の活用による魅力や資源の再生という話を聞いた。上諏訪駅周辺の空き店舗も課題になっていると思うが、そういったものをうまくマッチングさせることにもこの制度は活用可能なのか。

(事務局) 空き家マッチングサービスは住宅、店舗、工場など特に仕切りはなく、原則として何でも対象にしている。空き店舗の活用は難しい部分もあるが、若者世代の中には賃料が安ければチャレンジしたいという方がある程度いる。そういう部分も含めて制度の活用を推進したい。

(委員) 自分も空き家を所有しているが、貸すとなると片付けなどにお金がかかる。その点で困っている所有者が多いのではないか。

(会長) 市では家財処分の補助金もある。

(委員) 自治会長へのアンケートだが、素人では空き家なのか一時的に留守になっているのか分からない。例えば道端を歩いている人がたまたま看板があることによって商談がまとまったというケースもある。業界の方はもちろんだが、一般の方に「空き家貸します」といった表示をすることを指導することは可能か。

(事務局) いくつかの自治会では住民にヒアリングなどして空き家の所有者の居住先を把握しているケースもあるようだ。そういう先進的な取組の事例を集めて問題を抱えている自治会長にフィードバックしたい。アンケート結果は次回の協議会で報告する。空き家の入居者募集看板などの設置は、行政が不動産業者の領域に踏み込むことになるので難しい。また、所有者が近所の人に

知られたくない、というケースもある。ただし、本人の了解があって、宅建協会などとすり合わせができれば可能かもしれない。

(委員) 駅周辺や湖明館通りなどで古くから商売を行っている方は、1階が店舗で2階が住居というようなケースが多い。商売を辞めた後、いい場所だから貸したいと思うが、住居併設のため貸すためには改修費用がかかる。市の補助金は店舗を借りる方を主体としているが、貸す側にも補助金を出せないだろうか。それができれば、利活用の道が開けるのではないか。借りる方だけではなくて、貸す方への配慮をお願いしたい。

(会長) ぜひ取り入れたい。

(事務局) お話いただいた店舗併用住宅は駅周辺に多いと感じる。商工課の制度は事業を起こす側に対する補助制度になっている。ご指摘いただいた点を含め、使いやすい補助金制度を考えていきたい。

(委員) 自治会アンケートを採って、次回の協議会に内容を精査してまとめていただけることは有意義なことだと思う。譲渡所得の特別控除については説明がなかったが、資料に載せて市民に周知する必要があるのではないか。

(事務局) ご説明させていただいた資料には書いていないが、譲渡所得の特別控除について計画の本文に記載させていただいた。こちらも空き家対策をサポートする制度として記載している。

4 協議事項

(1) 諏訪市空き家等対策計画(第2期)の策定について

協議事項 質疑

(副会長) 特措法が改正になるが、管理不全空き家についてどう考えているか。

(事務局) 特措法の改正は関連法令を含めて、まだ国から具体的なものは示されていない。「特定空き家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)も当初計画策定後に幾度か改正があったので、6月より新しい計画にあわせて入れ替える。「特定空き家等判断基準マニュアル」は策定済である。今後、管理不全空き家のガイドライン等も作っていく予定である。

(委員) 空き家マッチングサービスでマッチングをしても成立しないとそのまま終わってしまうのか。本人の承諾を得て情報を流せばより可能性が広がるのではないか。

(事務局) 実情として、所有者側には最初に空き家バンクの登録をご提案し、空き家バンクで扱えなさそうな物件をマッチングに登録するというパターンが多い。借りたい側は、何でもいいから物件を紹介して欲しい、という方もいる。マッチングが成立しなかったときの次のステップは制度上まだ考えていない。何かよい案があれば委員から提案いただければありがたい。

(委員) 住宅は固定資産税の軽減措置の対象になっているが、今後は管理不全空家に認定されると適用されない。一方で壊しても固定資産税が上がる。軽減処置という餡ではなく、鞭を打つような政策で効果が出るかわからない。難しいのは持ち主の利害を調整すること。特定空家の認定もなかなか難しい。所有者も反論できないような客観的な判断基準にしないと、法律を作っても効果がないのではないか。

(会長) 管理不全空家等の認定に際しては、公正な判断基準が不可欠と考える。

(委員) 特措法の改正が今審議されていて、管理不全空家が新たに創設される。特定空家のその手前で留まって利活用を実施するような話になるだろうか。運用は基本的に各自治体に任されるので難しい面もある。この制度は利活用、それから特定空家の交通整理になるものと思っている。また、来年度から民法が改正され、相続登記が義務付けになる。各市町村にいろいろな実績が積み上がっている。積極的にやっている自治体の例を参考にしながらしっかりやっていく必要があるだろう。

(委員) 来年の4月1日から相続登記が義務化になり、徐々に所有者不明の空き家は少なくなると思うので期待している。職務上相続登記の義務化の周知をしていきたい。

(会長) 計画に賛同いただける方は拍手をお願いします。

(一同) 拍手

5 意見交換

6 事務連絡

- (1) 公民館連携講座「(仮称)空き家の利活用を考える」開催について
- (2) 委員の任期満了に伴う一部改選について

7 閉会