

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(第2回)

開催日時 令和6年2月2日(金) 13時00分 から 14時30分まで

出席者

<委員>

金子ゆかり市長(会長)、今井 晴彦委員(副会長)、北村 けい子委員、小林 雅委員、雨宮 栄城委員、花岡 茂樹委員、今井 洋一郎委員、小池 洋介委員、小池 健太委員、矢崎 敏臣委員、佐藤 義彦委員、小口 泰幸委員

<幹事ほか>

前田企画部長、樫尾建設部長、山寺都市計画課長、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)

※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 副会長の選出(互選)について

5 報 告

(1)各施策の取組及び相談対応状況について

(2)自治会長宛てアンケートの結果について

(3)地域おこし協力隊の募集について

(4)諏訪市空き家・空き地バンク及びマッチングサービス登録物件リフォーム補助金の創設について

(5)法改正に伴う市計画(第2期)等の一部修正について

※一括質疑

(委員) 使える空き家と使えない空き家の種類はどうなっているか。使えない空き家で通学路近くにあれば早々に除却する必要がある。解体の補助金はあるか。現在、アスベスト調査などが義務化され解体費用が上がっている。

(事務局) 危険な空き家の除却は、優先度が高いと認識している。市の制度としては、空家跡地活用支援事業補助金がある。諸条件があるが、上限は20万円。解体するきっかけになっていると考える。空き家の種類については、諏訪市ではⅠ～Ⅳ類に分類している。比較的利活用に適するⅠ類・Ⅱ類が72%、利活用に適さないⅢ類は10%ほどある。

(委員) 空き家は、市街地周辺が多く地価も安い。建物の解体を考えている人は、土地の売却費用を原資にしたいが、土地売却費用より解体費のほうが高いと解体できない。

(委員) 仕事柄、裁判所から来る相続放棄案件を扱っているが、解体費が高く、見合った費用が出せない。清算人が付くと解決すると考えている人もいるがそうではない。相続放棄した土地の対応は弁護士でも放棄せざるを得ない場合がある。国庫帰属制度は、建物は引き取ってくれない上に条件が厳しく、かつ負担金の支払などもある。できたばかりの制度だが、国は売れる土地しか引き取らない。市に寄附して引き取ってもらいたい。

(会長) 裁判所に言えば市に寄附できるか。

(事務局) 国庫帰属制度の窓口相談も時々あるが、委員ご指摘のとおりハードルが高い状態。今後どうなるかわからないが、ハードルが下がればよいと思う。市への寄附は財務規則で決まっており、こちらもハードルが高い。結果として、市でも寄附を受けるケースはほとんどない。

(委員) 空き家は、特定空き家になってからだと対応が難しい。特定空き家になる前に所有者に気付いてもらう必要がある。境界立会の経験上、所有者が遠方に住んでいて空き家になっていたり、相続登記していないケースも多い。固定資産税を課税する部署から連絡をする機会を作るといいのはどうか。

(事務局) 特定空き家になる前の建物などは、市から所有者に文書を出すなどの対応をしている。課税対象者に対するインフォメーションとして、何年か前から固定資産税の納税通知書に空家関連制度のチラシを同封して啓発している。未登記の問題についても関係部署と調整し、通知することを検討したい。

(会長) 特定空き家になる前の施策が必要だ。相続人がおらず、清算人もお手上げの場合にご近所さんに無償や低廉な価格で譲渡する。行政でも困っているような土地を不動産屋で対応することはできないか。

(委員) そのような取引はやったことがない。所有者不明の土地で相続を追ったがネズミ算的に

権利者が増えてしまい、諦めたことがある。所有者不明の土地は、動かせないというのが現状。

6 協議事項

(1) 空き家マッチングサービスの運用変更について

(委員) 資料中、「本サービスに関していかなる契約のトラブルも市では関知しない」旨の表記があるが、空き家は中古住宅であり瑕疵が多い。不動産業者が入っていれば重要事項の説明をする。当事者同士だと買った人が受けるリスクが大きくなりかねない。当事者間に専門の人が入らないと買う人は不安だと思う。

(事務局) ご指摘のとおり、瑕疵については不動産業者を介しないとトラブルの原因になる。専門家にアドバイスやサポートをしていただくことがリスク回避につながることから、運用の変更に際しては、「必要に応じて専門家がサポートする」旨も追記したほうがよいと感じている。

(会長) 民々の契約は専門家を入れるほうがよいので、その旨を明記したほうがよい。

(委員) 過去に親族が空き家の購入を検討した際、不動産物件の費用の全額が明記されていなかったり、不親切にされたことがあった。丁寧な対応をお願いしたい。

(事務局) ご意見として受け賜る。

(委員) 宅建協会は、空き家・空き地バンクの運営や不動産相談会など行っているなど、幾つかのコンテンツがある。マッチングサービスにおいて、「活用したい」というエントリーが12件もあるというのであれば、物件の紹介に宅建協会や不動産業者を使っていただければもう少し成果が出るのではないかと。成約率を上げたいのならプロの力も活用してほしい。

(事務局) 活用希望者のニーズはあるが生かしていない。物件の宝庫である不動産屋と連携すれば成果があがると思う。運用変更の参考にさせていただく。

(会長) 運用変更に賛同いただける方は拍手をお願いします。

(一同) 拍手

7 意見交換

(委員) 今年、能登半島で地震があったが、大きな地震があると空き家率が低下する。空き家が倒壊した場合、同じ空き家でも街なかの空き家と郊外の空き家で危険性が違うのに一律の対策になっている。本来は違う対策が必要なのに国の制度がそこまでしていない。

(委員) ホームページの空き家マッチングサービスのシートを見るとエクセルになっている。空家

相談は高齢者が多いので入力作業が大変である。なおかつメールで添付するか窓口へ持参する。この形式でやるとハードルが高いと思うが、改善の余地はあるか。

(事務局) ご指摘のとおりであるが、実際は手書きで作成、郵送していただいている方が多い。エントリー受付後は職員のほうでほとんどの方に取材し、写真を追加したり想いを肉付けしたりしてエントリーシートを仕上げている。ご意見を踏まえて簡単な入力方法についても検討したい。

(委員) 建物について記載する欄も書くのが大変である。所有者の立場からすると面倒だ。売買も「市が関与しない」とあるが、当事者同士での契約は非常に困難である。売買契約で成立後に責任を負わないことを記した契約書もあるので専門家を活用して欲しい。

8 事務連絡

9 閉 会