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6年度 諏訪市空家等対策協議会
-----	-------------------

開催日時	令和7年2月7日(金) 13時30分 から 15時10分まで
------	--------------------------------

出席者	<p><委員> 諏訪市長(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、矢崎敏臣委員、佐藤義彦委員、小池洋介委員、小池健太委員、小口泰幸委員、金子裕委員</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、細野税務課長、藤森地域戦略・男女共同参画課長、今村資産税係長、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、藤森地域おこし協力隊員(建築住宅係) ※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) 令和5年度住宅・土地統計調査結果について
 - (2) 各施策の取組及び相談対応状況について
 - (3) 地域おこし協力隊の活動について

報告 一括質疑

(委員) 空家相談会の参加者が増えている。供給は増えているが利活用する人が少ない。空き家の掘り起しも必要だが、利活用する人を増やして欲しい。銀座NAGANOで移住相談会を実施しており、地域戦略・男女共同参画課のホームページでも相談会の案内を出していただいた。うまく利用していただきたい。

(事務局) 他市町村の状況なども参考にさせていただきたい。

(委員) 宅建協会諏訪支部に他市町村の状況を聞いてもらえばよいと思う。

(委員) 他市町村の委員もやっているが、諏訪市の空家率が減少したのには驚いた。各種施策の成果が出ているということだと思う。

(市長) 統計上は減少したが、検証は必要であると考えます。

(委員) 空家跡地活用支援事業補助金を出来るだけ紹介するようにしている。しかし、施主と解

体業者の間に別の会社などが入る場合があり、補助金を使うと解体の工期が変わる等、困ったこともある。補助金がトラブルになりかねない場合もあるが、補助金を知らない人もいるので引き続き補助金について周知して欲しい。

(事務局) 広く周知したい。

(委員) 滞在型の旅の仕方が広がってきている。空き家は魅力があり、宿や住まいとして利用できないか考える。空き家と旅行者を結び付けるなど、移住者対策に力を入れて欲しい。諏訪には温泉という魅力ある資源があり、空き家と結びつけることはできないかと考えている。

(事務局) 今後の参考にしたい。

(委員) リビセンが末広界隈で一生懸命やっている。今後もリノベーション物件が増えて行けばよいと思う。有効利用できる空き家とできない空き家の判断をしっかりと進めて行けばよいと思う。

(事務局) 市としてもリビセンの活動はありがたいと思っている。情報共有などしながら空き家対策を進めて行きたい。空き家の判定については、利活用可否の観点からⅠ類からⅣ類に分類している。

4 協議事項

協議事項 質疑

(1) 特定空家等判断基準マニュアルの改正及び運用について

(委員) マニュアルの基準について聞きたい。同じ点数でも特定空家になったり管理不全空家になったりする場合があるか。

(事務局) 同じ建物、同じ状況においても、町の中心部にあるか山奥にある一軒家かで変わって来る。市が考えているより危険性が高い場合もあるので最終的には専門委員に判断を仰ぎ決定する。

(委員) 大変よく作られていると思う。点数化されていることで、誰か判定しても同じになるようになっている。

(委員) 点数化されていることで分かりやすい。所有者の方に結果を見せることも想定しているのか。

(事務局) 基本的には見せることは考えていない。

(委員) 所有者が評価に不満を持つ場合などはどうするか。マニュアルは説明できるものではないか。

(事務局) 管理不全空家に認定されると固定資産税の軽減処置が解除される。裁判や情報公開請求に対応することも考えている。

(委員) 管理不全空家は、指導・助言のあとに認定をして勧告となるが、勧告に至る手続きはどうか。法的な効果を踏まえるとすれば、行政法だと処分になる。管理不全空家への勧告を実施する場合の手続きは別に定められているか。勧告すると裁判になる可能性がある。管理不全空家の認定は専門委員に諮って判定するが、判定より重要な勧告について専門部会を開かないのか。

(事務局) 勧告に対して専門部会を設けているという他市町村の情報はないが、今後検討したい。

(委員) 近くの市町村であった事例だが、特定空家に認定された家を除去しようとしたが、アスベスト調査が義務付けられるなどして工事費用が上がっている。所有者は経済的な余裕がなく、実際

に着手できるかわからない状況。

(委員)解体費用は、増加傾向にある。アスベスト除去は、非常に高額な費用が発生するため、アスベストの有無で金額が大きく変わる。

(委員)諏訪市の空家跡地活用支援事業補助金の執行率はどのくらいか。

(事務局)今日現在で96.4%。

(全会一致で承認)

(2) (一社) 全国古民家再生協会長野県連合会との協定締結について

(委員)古民家の専門家集団からアドバイス等を聞けるのが良い。空き家は取り壊しのイメージがあるが、壊す前に建物の利活用を考えられると良い。

(委員)協会と市が協定を締結するそれぞれのメリットはなにか。

(事務局)協会としては、自治体等の公的な機関と協定を結ぶことで社会的な認知が得られることがメリット。市としては、相談窓口で古民家の相談が時々あるので、専門性の高い協会と繋がれることがメリット。

(委員)自社で扱っている空き家は昭和30年代から40年代くらいまでである。リノベーション業者は、明治などの古民家のリノベーションを考えているが、自社では過去30年で古民家を扱ったことは2、3回しかない。

(全会一致で承認)

(委員)空き家対策はなかなか具体的にならないのが現状である。空き家問題は利活用をどうするかということだと思う。解体に関する市の補助額は少ないが、補助金に税金を使われていることを市民に理解していただければと思っている。

(副会長)今回、法改正により管理不全空家を規定したが、全体的に見て空き家の管理の状況がよければ問題にならない。管理がよくなないと色々な問題が発生する。市民に空き家を活用したり、きちんと管理するという意識を持ってもらう必要がある。

5 意見交換
なし

6 事務連絡

7 閉会