

北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会会議録

- 1 会議名 令和8年度 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会（第1回）
- 2 開催日時 令和8年6月2日（火） 午前9時30分
- 3 開催場所 北杜市役所 西会議室
- 4 出席者（敬称略）
 - （1） 委員
小澤章夫、中山宏樹、深澤栄一、大久保貴章、中嶋岳夫、草野香壽恵、浅川修一、板山俊一、保坂三郎、和田啓宏、新谷将樹、箕浦一哉、清水重樹、一之瀬慎司、深沢亮司、土屋直也
（欠席委員：坂本肇、滝口暢子、西野康範）
 - （2） 事務局
建設部長 小澤哲彦 土地政策課長 唐澤史明
住宅対策担当 篠原千代子、山崎大輔、福田周生
- 5 議題
 - （1） 特定空き家等の相続人に対する命令の実施について
 - （2） 特定空き家等の認定について
- 6 公開・非公開の別
一部非公開
- 7 非公開の理由
北杜市審議会等の会議の公開に関する要綱（平成20年北杜市告示第6号）第3条第1項第1号に該当するため。
（北杜市情報公開条例（平成16年北杜市条例第12号）第5条各号に掲げる非開示情報に該当する事項について審議を行うとき）
- 8 傍聴人の数 0名
- 9 会議録署名委員（敬称略）
草野香壽恵、浅川修一

【1. 開会】

(草野副会長より開会のことば)

【2. 委員紹介・職員紹介】

【3. 会長選任】

【4. 会長あいさつ】

【5. 議事】

●議事（1）特定空き家等の相続人に対する命令の実施について事務局から説明

●質疑応答

[質疑内容については、北杜市情報公開条例（平成16年北杜市条例第12号）第5条各号に掲げる非開示情報個人情報を含むため公開しない。]

●事務局から答申書について説明

●議事2：特定空き家等の認定について事務局から説明

●質疑応答

[質疑内容については、北杜市情報公開条例（平成16年北杜市条例第12号）第5条各号に掲げる非開示情報個人情報を含むため公開しない。]

●事務局から答申書について説明

【6. その他】

(委員) 3点、質問がある。

1点目として、別荘を含めると北杜市は日本一空き家があるのではないかと思っている。別荘の場合、4、5年に渡って一度も来ていないような住宅があるが、空き家化している別荘の調査状況はどうなっているか。

2点目として、建物を取り壊すと税金が上がるという問題を是正しなければ空き問題は解決しないと考えるがいかがか。

3点目は小淵沢町の話となるが、小淵沢町の商店街でも空き家が多く存在する。商店街のように公共的な意味合いが大きいエリアに対して、補助金を多く出すけれども、建物を放置すれば税金を増やすといった飴と鞭のような強力な施策を行うことはできないのか。

(事務局) 1点目、別荘を加えた時の本市における空き家の状況について、令和5年住宅・土地統計調査によると、住宅の総数は約3万6000棟ある中で、空き家の総数は約1万6000棟とされており、北杜市内の建物の約45%が空き家ということになっている。

そして、いわゆる別荘を含む二次的住宅というものも45%の中に含まれており、二次的住宅の棟数は1万1000棟ほどある。差し引くと、実際に空き家として認定する建物は5200棟程度となる。3万6000棟に対して、5200棟が空き家ということになると本市の空き家率は約14.5%となる。別荘地という地域の性質上、別荘等の二次的住宅を含めると空き家率は高くなってしまいが、それらを除くと他の市町村と変わらないという認識である。

2点目に、建物を取り壊すと税金が上がるというご指摘をいただいた。

宅地に対する課税で、一般の居住の用に供している土地に対しては、住宅用地特例により一定の面積についての課税に対して軽減されており、住宅の取り壊しを行った場合、住宅以外の店舗や事務所と同等に税金が引き上げられてしまう。国で定めている税制特例であるため、市の方でなかなかコントロールすることができないというところはご理解いただきたい。

3点目として、商店街のような空き店舗に関するものは空き家対策だけで対応できるものではないため、全庁的に商店を管理する商工課等と絡めながら町並み形成を含めた中での一体的な施策の推進が必要になると考えていることから、ご意見として承

る。

(委員) 先ほど委員が申し上げていたのは、別荘地の中でも空き家的なものと、そうではないものがあるという趣旨だと思っている。事務局の説明では、住宅統計上、二次的住宅は一括で数字として別扱いになっているということだが、別荘の中でも対応、対策が必要になってくるケースの有無を、市として把握しているのかどうか伺いたい。

(事務局) 別荘としての区分けについて、統計上では二次的住宅というと、週末や休暇時、避暑や避寒、保養などの目的で使用される住宅という定義の中で分類されているが、最終的には建物として捉え、予防対策、利活用対策、管理不全対策を特に色分けせず行っている。

このため、何かしらの問題が起こるような建物については、管理不全の位置づけをし、所有者等に連絡を取りながら対策を講じている。

(委員) 別荘の中では、既に崩れているが周辺が森であるため誰も迷惑を被っていない物件もある。そして、そのような物件に蜂の巣やクマがいるといった場合もあるが、誰も迷惑を被っていないため崩れていくのを待つしかない。

しかし、別荘の中で水道管が破裂しても気づかないまま井戸が回り続け、最終的に井戸が壊れるといったこともあるため、管理をしなければいけないが、何もできない状態で困っている管理者もいる。

このような管理不全空き家になる前に、物件所有者に対して、市で作成した空き家の適切な管理を促す書類をお渡しするようなことはできないかと相談を受けている。そういった書類はあるのか。

(事務局) 一般的なお知らせという意味でお答えすると、固定資産税の納税通知書発送時に家屋の所有者に対して、所有する空き家でお困りの場合は空き家バンクという制度があることや、管理不全でお困りの場合は除却に対する相談ができることをアナウンスしている。

また、6月20日にも行うが、空き家相談セミナーといったものも行政としては実施

している。そちらのアナウンスは広報やホームページで行っているため、そういった情報をキャッチしていただければ、必要な情報をご提供できるものと考えている。

【7. 閉会】

会議終了 午前11時20分

署名 _____

署名 _____