

北杜市空き家等対策審議会会議録

- 1 会議名 平成28年度 北杜市空き家等対策審議会（第2回）
- 2 開催日時 平成28年7月26日（火） 午後3時から午後4時10分
- 3 開催場所 北杜市役所明野総合支所 大会議室
- 4 出席者（敬称略）
 - (1) 委員
萩原英二、坂本榮富、三井一男、向山繁樹、草野香壽恵、舩木良、雨宮正行、小澤義彦（代理出席）、古屋多加志、前島治文、武井桂樹、久保寺淳、壺屋嘉彦、清水久（代理出席）、高見澤肇（欠席委員 鈴木今朝和、桶本隆男、大山勲、牛田正）
 - (2) 事務局
副市長 大芝正和
総務部 （部長）坂本吉彦、（次長）石井悠久、（地域課長）宮川勇人、（防災調整監）中田治仁、（ふるさと創生担当リーダー）清水賢一
建設部 （部長）赤羽久、（まちづくり推進課長）坂本孝典、（まちづくり推進課課長補佐）植松宏夫、（景観まちづくり担当リーダー）末木陽一、（景観まちづくり担当）唐澤史明、鳥原弘達
- 5 議題
 - (1) 前回審議会での質問事項について
 - (2) （仮称）北杜市空き家等対策計画（素案）について
 - (3) （仮称）北杜市空き家等対策の推進に関する条例（案）について
- 6 公開・非公開の別 公開
- 7 傍聴人の数 1名
- 8 会議録署名委員（敬称略） 三井一男、向山繁樹
- 9 審議内容
 - (1) 前回審議会での質問事項について、事務局から説明がなされる。
 - 質疑応答 質疑なし
 - (2) （仮称）北杜市空き家等対策計画（素案）について、事務局から説明がなされる。
 - 質疑応答 質疑なし
 - 【委員】 空き家等及び空き家等の跡地の活用について、他市町村では複数人で共同購入して活用するような事例を聞いている。北杜市では同様の事例はあるか。空き家を複数人で購

入して古民家風に改装して活用するといった事例はあるか。

【事務局】 空き家の活用策である空き家バンクは、家屋とその土地と一緒に購入していただく仕組みである。土地のみの取扱いはしていない。行政においてシェアハウスのような活用方法は、各種法令の規定に抵触することから行うことができない。民間では、市内のNPO法人が数軒、運営していることは承知している。

【委員】 津金地域で、空き家を活用した事例があると聞いている。

【事務局】 津金地域では、NPO法人が空き家を活用して農家民宿を営業しており、旅館業法の簡易宿所営業の許可を得て、宿泊も行っている。

【委員】 特定空き家等実態調査のランク付けはどのような方法で行っているのか。マニュアルがあるのか。

【事務局】 山梨県が作成した空き家実態調査マニュアルに準じて調査を行っている。このマニュアルは、損耗の度合いを数値化してランク付けを行う仕組みである。

【委員】 空き家バンクの実績において、平成27年度の登録数及び成約数が顕著に伸びている理由は、地域や年齢構成等はどうになっているか。

【事務局】 平成27年度に地方創生という観点から地域課内に新たに部署を設け、行政区長へ情報提供することで登録数が増えた。また、総合戦略のひとつとして空き家バンク清掃費補助制度を平成27年10月から施行していることから、この影響もあると考えている。成約数については、貸し物件はホームページ等で公表するとすぐに成約するという人気の高い状況である。利用登録者数は約230名となっており、年代を問わず登録をいただいている。最近では、子育て世代の登録も増えてきている。

【委員】 近所に誰も訪ねて来ず管理されていない別荘があるが、こういった物件についても相談窓口で相談してよいのか。

【事務局】 別荘であっても本計画の対象となることからご相談いただきたい。市では、その情報を元に所在地調査等の必要な調査を行う予定である。

【委員】 行政代執行では、その要した費用は所有者等から徴収することになるが、所有者等の経済状態から費用の回収が見込めないことも想定される。回収が見込めない場合であっても市費を投入して特定空き家等の危険を排除していくのか。

【事務局】 特定空き家等が周辺の生活環境に及ぼす危険等の度合いも考慮し、また空き家等対策審議会のご意見を伺いながら判断していく予定である。

【委員】 特定空き家等への措置について、勧告を受けると固定資産税の住宅用地の特例から除外されるとのことだが、経済的な問題を抱えていて特定空き家を放置せざるを得ない場合も、住宅用地の特例から除外されるのか。

【事務局】 これまで空き家の除却が進まない一つの要因として、住宅用地の特例が挙げられていたため、空家対策特措法の施行により税制が改正され、勧告を受ければ特例から除外されることとされた。これにより、これまで税制の特例により放置されてきた空き家等の除却が進むことが期待されるのでご理解をいただきたい。

【委員】 年に何回か別荘に来ている場合は、住宅用地の特例に該当するのか。

【事務局】 住宅用地の特例は、定期的な利用がある場合とされており、月1回以上の利用があれば適用される。

【委員】 空き家バンクで契約、引き渡しを行った物件があったが、実際に引き渡しを受けたところ、程度が悪く、契約を解除したい相談があった。特に別荘地は除却して建て替えをしようとしても、まちづくり条例の最低敷地面積の規制があり、面積の小さい土地では建て替えができず、また土地も売れないという相談がある。まちづくり条例の規制と空き家対策の調整を検討していただきたい。

【事務局】 空き家バンクの登録にあたっては、所有者から登録申請があると市職員が現場を確認している。その際、明らかに活用できない物件は登録をお断りさせていただいている。判断に迷う物件は、現場で担当する不動産業者と登録できる物件か否かについて協議の後に登録をしている。登録した物件の賃貸又は売買にあたっては、原則として所有者、不動産業者、市職員と希望者立会いの下、現地見学会を実施し、希望者に判断をいただいている。基本的には、居住できないような物件はないと承知している。

【事務局】 まちづくり条例の最低敷地面積の規制については、既存建築物の建て替え等においては適用除外の規定があり、状況を確認して事案に応じた対応をしている。

【事務局】 本日、ご説明申し上げた（仮称）北杜市空き家等対策計画（素案）について、ご意見等がなくご承認いただければ、素案として9月の定例市議会で説明を行い、パブリックコメントにて市民からのご意見を募集したいと思うがいかがか。

【議長】 事務局案に異議等はあるか。

【一同】 異議なし。

【議長】 審議会として（仮称）北杜市空き家等対策計画（素案）を承認するので、手続きを進めていただきたい。

(3) （仮称）北杜市空き家等対策の推進に関する条例（案）について、事務局から説明がなされる。

● 質疑応答 質疑なし

会議終了 午後4時10分