

令和6年度 第1回松本市空家等対策協議会 議事録

開催日時： 令和7年2月3日（月）
午後2時00分から午後3時30分まで

開催場所： 東庁舎3階議員協議会室

出席委員： 臥雲 義尚（松本市）【代理出席：太田建設部長】
清水 聰子（松本大学 総合経営学部）
福田 雅春（長野県弁護士会松本在住会）【会長】
大出 繁（長野県司法書士会松本支部）【副会長】
澤地 和宏（公益社団法人 長野県建築士会松筑支部）
新井 さやか（一般社団法人 長野県建築士事務所協会松筑支部）
山崎 まどか（公益社団法人 全日本不動産協会長野県本部）
伊藤 順一（社会福祉法人松本市社会福祉協議会）
村瀬 直美（松本商工会議所）
西村 正徳（松本市町会連合会）
篠原 一則（松本警察署）【代理出席：市川生活安全課長】
中村 均（長野県松本建設事務所）
遠藤 敏広（長野地方法務局松本支局）
（敬称略）

事務局： 住 宅 課 山岸課長 川久保課長補佐 須山主任
移住推進課 長田課長 高橋課長補佐 有賀主任

1 開会

2 あいさつ （太田建設部長）

3 委員自己紹介

4 会長及び副会長の選出

会長は福田委員、副会長は大出委員が就任した。

5 議事（進行：福田会長）

- (1) 松本市空家等対策計画に基づく空家等対策の取組状況について
事務局から資料1、資料1-1、資料1-2、資料1-3を説明

【質疑回答】

（委員）

町会で年に1回空き家がどこにあるか調べて、地図上で報告している。最近、ここが空き家かどうかわからないケースが増えている。年1回は、家族は来ている様な場合や、家主が亡くなり実際には空き家だが、家族が遠くにおり家財は残っているなど、こういうケースは空き家として報告すべきか、空き家の基準がよくわからない。ピン

クの冊子（松本市空家等対策計画）の３ページに空き家の定義として、居住その他の使用がなされていないことが常態とあるが、基準を具体的に教えてほしい。

（事務局）

基本的に、空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）のガイドラインに基づき、概ね１年以上使用していない事が常態であるものが、法律上の空き家に該当します。職員が現地調査する際は、敷地が荒れている、電気ガス水道が止まっているかどうかで判断している。

ただ、お盆や年末年始等で一時的に滞在している場合などは把握できないので、空き家とカウントしてしまっているケースもあると思います。

（委員）

町会で電気やガスが止まっているかどうかは分からない。近所の人と話だと年に１回は帰ってきているらしいが、町会からも抜けてしまっている。調査として報告しているのかどうか、町会長が一番迷うところだと思う。

（委員）

そもそもこれは、町会から市の方へ報告が行くのか。

（委員）

市から地図が示され、空き家かどうかチェックして出してほしいという内容です。

（事務局）

調査内容を確認し、後程回答いたします。

（委員）

今のお話を聞き、私も疑問に思ったのが、定義として電気水道が止まっていればということだが、年に１回でも２回でも帰っていれば、それは空き家なのか空き家ではないのか。

（事務局）

通常認識している空き家は、そこで暮らしているか暮らしていないかです。東京などにお住まいでも、定期的に帰って管理していればいいが、全く管理できていないものを、管理が不全の空き家と認識しています。

町会の皆さまにおかれましては、より近いところで現状を把握されているところかと思しますので、これは空き家だと思われるところがあれば、それをご報告いただき、注釈で情報を付していただければ、市の方でより具体的に空き家認定できるので、よろしく願いいたします。

(委員)

では、空き家かもしれないという情報で提出すれば、市の方で空き家の認定をするのか。

(事務局)

そうです。他人の物件でありますので、町会の皆さまに空き家認定をお願いするものではありません。

(事務局)

こういったものを空き家としてカウントするのかというご質問について、以前、空き家の実態調査を行い、町会の皆さまへ追加調査をお願いした経過があり、その時の資料を確認いたしました。

こういったものが集計対象かと申しますと、概ね1年以上使用していない空き家を集計しますが、年に数回管理に来ている建物は対象外とするとありました。樹木を剪定や庭の清掃等、定期的な管理をしていれば空き家と判断しません。ただし、単に建物を見に来ているだけとか、荷物を置いてあるだけで管理をしていない様なケースは空き家として判断します。

(委員)

空き家バンクについて、空き家の成約率が60%を超えており、これくらいの数字が妥当であると思うが、これに対して、空き家バンク利活用促進事業補助金の件数を見ると、空き家自体に活用されている件数が少ないのではないか。その中でも、不動産の取得費補助金については、土地に関する部分については補助金が活用されているが、本来の目的である空き家という部分に対してはそれほど動きがない。データだけ見ればその様に思うが、実際のところはどうなのか。

(事務局)

空き家バンク利活用促進事業補助金の補助対象は個人に限定しています。そのため、法人が物件を購入した場合は補助対象になりません。また、取得費補助金については、65歳未満となっており、実際に窓口で受け付ける際も65歳以上の方もいらっしゃる所以、補助の対象にならないケースがあります。

また、補助金申請はご本人の判断になりますので、売買価格に対して補助額が少ないため、申請の手間を考えると申請しないケースも考えられます。

一方で、もっとこの補助金があるということを周知しなければならないと考えています。年に1回、固定資産税の納税通知書にチラシを入れていますが、まだ足りない所以、引き続き周知に取り組んでいきたいと思っております。

(委員)

日本全体で人口が減少する中で空き家が増えるのは当然だが、管理されない空き家が増えた時に、その中で一番やらなければいけないのは、それを壊すのか空き家を除去することを推進するのか、それとも誰かが買ったり借りたりして維持していくことを推進するのか、難しいところかと思うが、方向性などはあるのか。

(事務局)

まず空き家の種類を、活用できる空き家か、活用できない空き家か、大きく2つに分けることだと思います。活用できるものに関しては、活用方法を検討していくべきですし、活用できないもの又は耐震性がないものは、除却の方向で進めていかなければならないと思います。どちらの方向というよりは、空き家の状態によって方向性を定めていくことになると思います。

(委員)

常にそれを見ながら判断していくということか。

(事務局)

全体的にどちらの方向で進めていくかは現時点では定まっていません。

(委員)

先ほどの神林のケースでは、スタートから最後まで3年ほど時間が掛かっている。相続人は割と早い段階で判明しているが、どうしても3年程度時間が掛かってしまうものなのか、それとも固有の問題があり時間が掛かったのか。

(事務局)

今回のケースでは固有の問題が考えられます。3名の相続人がおりましたが、その関係性があまり良好ではなく、話し合いだけでも1年程度時間を要し、全体としても時間が掛かってしまいました。

(2) 相続財産清算人制度を利用した空家等の処分について【非公開】

(3) その他

なし

終了