

伊那市空家等対策協議会 議事概要			
開催年月日	令和2年11月4日(水)	回数	第4回(令和2年度第2回)
開催時刻	午後2時～午後3時10分		
場所	伊那市役所5階 501会議室		
出席者	<b>【伊那市空家等対策協議会委員】</b> 会長 戸田雅博 副会長 太田明良 委員 戸田正貴、佐藤心吾、奥田一芳、中山友悦、大村裕一 井上ゆう子、矢澤秀樹、稲邊謙次郎、市長(代理：建設部長) 事務局 管理課		
欠席者	唐澤規夫、矢澤秀樹		
議 事 概 要	1 開会		
	2 会長あいさつ		
	3 協議・報告事項		
	(1) 空家等の所有者への意向調査について 説明：事務局		
	【質疑等】		
	(委員) 詳細調査が必要な空家のアンケート調査で、「住んでいる」と回答した4件については、空き家では無くなるが、倒壊の危険があると判断された場合に、市では別のスキームを考えているのか。		
	(事務局) 庁内の連絡会議等で関係部署と相談をしていく。また、もう一度物件の調査を行い実態把握を進めていく。具体的な方法については、今後検討をしていく。		
	(委員) アンケートの未回答者に対しては、再度回答を促すなど考えているのか。		
	(事務局) アンケート調査をして終了ではなく、来年度以降も別の形でアクションを入れていきたい。アンケート調査と簡易調査の結果を結び付けて、総合的に評価をしていきたい。		
	(事務局) 今回は単純集計をした状態です。今後は回答状況を組み合わせたクロス集計・分析を進めていく。アンケートの中で、「どこに相談してよいかわからない」と回答した方や、空き家バンクを知らないと回答した方については、施策を打つための資料になると考えている。		
(委員) アンケート調査の結果は貴重な情報である。物件ごとに管理ができていますか。			
(事務局) 回答していただいた物件については、空き家の地番で結び付けて管理をしている。			
(委員) 将来的に物件ごとの回答を知りたい。			

要	<p>(委員) 空き家バンクへの登録に関しても、4分の1程度は申し込みがあっても登録ができない物件がある。昔の基準で建築されているため、今の基準では再建築ができない物件もある。専門的な部分は協力をしていきたいと思う。また、長谷・高遠地区においては、宅地は売買できても、農地法の関係で、農地の所有権移転について問題になることがある。農地法に関しても条件によって緩和されるなどの対応を検討してほしい。首都圏からの移住希望者は長野県が1番であり、問い合わせも多い状況です。物件については机上でのチェックもできるので、協力をしたいと思う。</p> <p>(事務局) アンケート調査に関する情報については、不動産組合へ情報提供する旨も記載しているので、不動産組合へ情報共有を図り、利活用に向けて動いていけるようにしたい。今後問題になるのは、危険な空家で、アンケートにも回答してもらえない物件については今後の課題になる。市が補助を出して進めていくものでもない。その部分が悩ましい。</p> <p>(委員) 宅地続きの農地などは、空き家バンクに登録した場合には基準を緩和するなど、空き家の解消に向けて市内での調整をしてほしい。</p> <p>(事務局) その件については、農政課でも検討を進めている。</p> <p>(委員) 農業委員会でも近隣市町村と同じレベルの基準になるように検討を進めていると聞いている。</p> <p>(委員) 農村地域だと荒廃している田畑が多いので、農振地区であっても荒廃している土地に家を建てる場合には、基準のハードルを下げたい。</p> <p>(委員) お金がなくて解体等ができないというアンケート結果があった。危険なもの強制執行する前に、手を打つ必要がある。</p> <p>(事務局) 建物を建てる場所によっては、農振の除外は難しい場合がある。今回の調査で空き家となっているところを解体すれば宅地として流通できるので、民間の力を借りて利活用に向けて進めていきたい。</p> <p>(委員) 農振除外も条件により外すことができるので、農業委員会に相談した方がいいと思う。</p> <p>(委員) 空き家の築年数は把握しているのか。</p> <p>(事務局) アンケートでは経過年数だけだが、固定資産税の情報で築年数も把握できる。</p> <p>(委員) 昭和56年以前の建物だと活用は難しいと思う。30年以内なら手を入れれば活用できるが、古いものは構造的な問題があり難しいと思う。</p> <p>(委員) アンケート結果で、情報の紐づけは今後行うということか。</p> <p>(事務局) 情報の紐づけ及び詳細な分析は今後行っていく予定です。</p> <p>(委員) 限られた人員で行うために、優先順位を付けて対応して欲しい。</p> <p>(事務局) 空き家の解消に向けていくつものハードルがある。どこまで対応するべ</p>
---	--

きなのか線引き等のアドバイスをいただきたい。移住希望者には古い建物を希望する人もいるので、専門家の協力をお願いしたい。

(委員) 移住の窓口は行政にもあるか。

(事務局) 地域創造課が担当している。

(委員) 利活用可能な空き家をうまくマッチングできればいい。

(委員) 建築士会でも既存住宅の現況調査をしている。該当物件があれば依頼していただければ。

(2) 詳細調査が必要な空家等の簡易調査について 説明：事務局

**【質疑等】**

(委員) 固定資産税の納税者と、登記上の所有者と一致しているのか。

(事務局) 必ず一致しているわけではない。

(委員) 納税者に通知を送付しているのか。

(事務局) 家屋義務者と納税管理人に送付している。

(委員) 所有者でない人が回答しているのか。

(事務局) 納税管理人がいる場合のほとんどは、所有者が死亡している場合。納税  
管理人と所有者が全く関係ないということはない。

(委員) 今回の情報はどう整理していくのか。

(事務局) 空き家の地番で管理をしているので、所有者情報や、アンケート調査結  
果、現地簡易調査の結果を紐づけて物件ごとに管理をしていく。

(3) その他 説明：事務局

**【質疑等（全体を通して）】**

(事務局) 街中にも多くの空き家物件がある。建物の整理ができれば、宅地として  
十分活用できる場所もあると思う。不動産組合等と連携をして解消をしてい  
きたいと思う。

(委員) 空き家バンクの補助の利用はあるのか。

(事務局) 利用はある。今後は、もう少し分析を行い次回の委員会で報告をしてい  
きたいと考えている。また、危険な空き家に対応していかなければならない  
物件の候補も絞っていききたいと考えている。

**4 その他**

・特になし

**5 閉会**