

第 13 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和 4 年 8 月 24 日 (水)
午前 10 時から
- ・場 所 長野市役所二庁舎 10 階会議室 202
- ・出席者 (委 員) 寺内委員、中村委員 (県立大)、飯平委員、田幸委員、勝山委員、
中村委員 (解体)、大内委員、山崎委員、安塚委員、横田委員、小池
委員 (欠席)、萩原委員 (欠席)
(事務局) 前田課長、小林室長、内山係長、丸野係長、萩原主査

□ 第 13 回 長野市空家等対策協議会

1. 開 会 (事務局 A)

只今から「第 13 回長野市空家等対策協議会」を開催いたします。

なお、本日の日程ですが、概ね 11 時 40 分を目途に終了させていただきます。また、本協議会の事務局につきましては、建設部建築指導課空き家対策室が務めさせていただきます。

それでは、ここで、事務局の担当者の自己紹介をさせていただきます。

(職員自己紹介)

長野市では、空き家対策を推進するにあたり、令和 3 年 1 月に「長野市空家等対策計画」を改正し、空き家化の予防や、利活用・適正管理の促進、管理不全の解消、跡地の活用の 5 つの取組み方針を定め、空家等対策の様々な取組を進めているところです。

本協議会は、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第 7 条に基づき設置するもので、これまでも特定空家等への措置や計画の見直しのほか空家等の利活用や連携に関してご意見を伺っており、本日の協議会から 3 期目となるわけでございます。

この度、各団体からご選出いただきました 12 名の皆さまに協議会委員をお願いすることとなりましたので、ご協議のほどよろしくお願い申し上げます。

なお、本協議会につきましては、「長野市附属機関等の設置及び運営等に関する指針」の「懇談会等」にあたるため、皆様への委嘱書の交付はございませんのでご了承願います。

2. 委員紹介

事務局 A：続きまして、次第 2 の「委員の紹介」に移ります。

本日ご出席の委員の皆様を、紹介させていただきます。

国立大学法人信州大学工学部教授の寺内美紀子委員です。

公立大学法人長野県立大学グローバルマネジメント学部准教授の中村稔彦委員です。

長野県弁護士会長野在住会弁護士の飯平藍子委員です。

長野県司法書士会長野支部理事の田幸佑介委員です。

公益社団法人長野県建築士会 長野支部副支部長の勝山敏雄委員です。

協同組合 長野県解体工事業協会 理事の中村浩二委員です。

長野県土地家屋調査士会 長野支部 理事の大内一之委員です。

長野地方法務局次席登記官の山崎憲一委員です。

長野市環境部長の安塚讓治委員です。

長野市建設部長の横田典久委員です。

なお、公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会 長野支部副支部長の小池一夫委員と荻原委員につきましては、本日欠席です。

皆様どうぞよろしく願いいたします。

3. 会長・副会長の選出

事務局A：続きまして、次第3の「会長・副会長の選出」に移ります。

お手元の参考資料3-2「長野市空家等対策協議会要綱」をご覧ください。

要綱第4第1項の規定に基づきまして、会長・副会長は委員の互選により選出していただきたいと存じます。

委員互選にあたり、仮議長を事務局からご指名したいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

よろしければ、仮議長には横田委員をお願いいたします。

横田委員、仮議長席にて進行をお願いします。

仮議長：仮議長を務めさせていただきます建設部長の横田です。よろしくお願いいたします。

それでは、まず、会長を選出したいと思いますが、会長に立候補する方はいらっしゃいますか。

(なし)

それでは、会長の推薦をいただきたいと思います。

委員A：前期に引き続き、会長には寺内委員を推薦します。

仮議長：会長には、寺内委員が推薦されましたが、ご異議ございますでしょうか。

(異議なし)

仮議長：それでは、会長は、寺内委員をお願いしたいと思います。

次に、副会長を選出したいと思いますが、副会長に立候補する方はいらっしゃいますか。

(なし)

それでは、副会長の推薦をいただきたいと思います。

委員B：副会長には、勝山委員を推薦します。

仮議長：副会長には、勝山委員が推薦されましたが、ご異議ございますでしょうか。

(異議なし)

仮議長：それでは、副会長は、勝山委員にお願いしたいと思います。

委員の皆様のご協力をいただき、おかげさまで、会長・副会長の選任について、無事終了することができました。

司会進行につきましては、事務局にお返しいたします。

事務局A：ありがとうございました。

それでは、寺内委員には会長に、勝山委員には副会長にご就任いただきたいと思います。

寺内委員には会長席に、勝山委員には副会長席に移動願います。

選任されました会長、副会長からごあいさつを頂きたいと存じます。

まず、寺内会長よろしくお願いいいたします。

会長：ただいま選出いただきました、信州大学の寺内です。

会長として3期目となりますが、新しい方もいらっしゃいますけれども、どうぞ皆様力を出し合って、ご協力いただきたいと思います。よろしくお願います。

事務局A：続いて、勝山副会長よろしくお願いいいたします。

副会長：また、今年も副会長をさせていただき、皆様とまた、いろいろな協議をしていきいと思いますので、よろしくお願いいいたします。

対策計画が改正されまして、また次期の計画に入りまして、なかなか解決できない部分もたくさんありますが、一步一步前に進んでいるかなと思いますので、皆様、ご協力をお願いいたしたいと思います。

事務局A：ありがとうございました。

4 議事

事務局A：それでは、4の議事に移ります。

お手元の参考資料3-2 長野市空家等対策協議会要綱をご覧ください。

要綱第5第1項により「会長が会議の議長となる。」としております。

以降の議事進行につきましては寺内会長にお任せしたいと存じます。

また、議事録作成のため、協議内容の録音をさせていただきますこと、併せましてご了解願います。

それでは、寺内会長、よろしくお願いいたします。

会長：それでは、これからは、私が司会を務めさせていただきます。

会議が円滑に進みますよう、皆様のご協力をお願いします。

まず、事務局から本日の資料の確認と議事の進行について説明をお願いします。

事務局B：資料1～参考資料7について資料説明

本日の議事については、原則公開となりますが、議題（2）の資料2－2財産管理制度活用事例の資料の一部につきましては、個人情報となりますので、長野市情報公開条例第7条第2号により非公開とさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

また、この協議にあたり、市町村名の発言は控え、ナンバーで発言していただくようお願いいたします。

議事録につきましては、事務局で作成次第、委員の皆様へ送付しご確認をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

会長：只今、事務局から説明がありましたように、議事については、原則公開となりますが、（2）の資料2－2財産管理制度活用事例の資料は、一部非公開ですので、よろしくお願いいたします。

議事録については、事務局が作成し、皆様に内容を確認していただくとのことです。よろしくお願いいたします。

それでは、次第4「議事」に移ります。

初めに、（1）の長野市空家等対策計画の改正と対策の取組について、事務局から説明をお願いします。

事務局B：本日は、第3期としての初めての協議会となります。

本日から新たに3名の委員をお迎えしているということで、議題1につきましては、長野市空家等対策計画の改正と対策の取組ということで、昨年度、改正した空家等対策計画の概要と、主な取組について、おさらいの意味も含めまして説明させていただきます。

それでは、資料1のパワーポイントと併せまして、紫色の計画の冊子をご覧いただきたいと思います。

資料1は、右上にページを振っていますので、これを中心に説明いたします。

空家等対策計画は、令和3年度に、今までの取組の評価・検証を行い、一部見直しを行っております。

それでは、2コマ目をご覧ください。赤字、下線部分が主な改正箇所となります。第一はじめにとしての本文1～4ページとありますが、これは、冊子の改正した計画の該当箇所となります。

1の計画目的ですが、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空家等対策により安全・安心な生活環境の保全を図ること。そして、適正管理や利活用を促進することで、移

住定住の促進、まちづくり活動の活性化を図ることです。

3の計画期間は、平成30年度から令和8年度までの9年間です。

5の対象とする空家等は、居住や使用されていない住宅や店舗、倉庫など。市営住宅やマンション・アパートなどの空き住戸は計画の対象とはしていません。赤字部分ですが、国の特定空家等ガイドライン改正に伴いまして、長屋建てで住戸の間にある界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物と判断できる長屋の空き住戸について、今回の計画改正に併せて計画の対象に加えています。

3コマ目、第二空家等の現状と課題の1をご覧ください。長野市が平成28年に空家等実態調査を行いました。調査当時の状況となります。計画では10ページになります。資料3コマ目の右の表をご覧ください。

市内の空家等の棟数ですが、8,063棟を確認しています。この実態調査では、使用されていない建築物として住宅のほか店舗や倉庫を含むものとなっています。アパートやマンションの空き住戸、公共建築物は調査の対象外としています。市内の平均空家等率は4.8%、左の地図は、地区別の空家等率です。市内西部の中山間地域ほど空家等率が高く、最大は大岡地区の44%でした。

4コマ目をご覧ください。計画では13ページになります。実態調査で確認した8,063棟の空家等のうち、建物の登記状況と固定資産税の送付先が一致して、所有者が確実に把握できた3,084人に利活用や管理に関する意向調査を行った結果です。

問4の現状の空き家となる経緯ですが、相続によるものが約5割の47.3%でした。

問5の現在の空き家となってからの経過期間は10年以上が約4割、3年以上ですと8割近くなり、空き家状態の長期化が伺えます。

問6の今後の活用意向では、利活用希望が約31%、現状の空き家のままの使用が約43%、解体したいが約16%でした。

右の問8、空き家などの利活用での困っていることとして家財の整理（荷物が置いたままになっていてその処分に困っている）が1位、次いでリフォームしないと利用できる状況ではない、利用の予定がない、解体費用の捻出、売りたい・貸したいがどうしたらよいかわからない。と続いています。この上位5つについては、後ほど市が行っている取組の際に紹介いたします。

5コマ目をご覧ください。現状と課題の3。まず、1の国の住宅・土地統計調査結果です。計画では5ページとなります。3コマ目の市が実施した空家等実態調査は平成28年に1回行っていません。それ以降、詳細な調査は行っていないため、空き家の増減は、国の統計を参考にしています。

左のグラフ、空き家数・空き家率の推移をご覧ください。最新の平成30年の調査結果を前回平成25年調査と比較したところ、空き家率は、1%ポイント増の15.5%、空き家戸数は、2,770戸増の27,750戸となっており、長野市の場合、調査毎に空き家率が増加しています。なお、国の統計の空き家戸数は、アパートやマンションの空き住戸も含んだ数値となっています。

この数値では、戸建て空き家の状況がわからないため、右のグラフをご覧ください。腐

朽破損の状態に見る一戸建て空き家数の推移ですが、計画では 7 ページになります。住宅・土地統計調査では住宅の空き家について4つに分類しています。1つ目が、2次的住宅ですが、これは別荘や別宅などです。2つ目が賃貸用の住宅、3つ目が売却用の住宅です。4つ目のその他の住宅とは、3つの住宅のどれにも属さない、利用予定のない住宅です。住宅・土地統計調査では、腐朽破損がある、なしの調査を行っています。

腐朽破損のない、いわゆるすぐに活用できるが、利用予定のないその他の住宅が平成30年調査では、約1.6倍、2,590戸増の7,010戸という結果で、新たな空き家が増加していると推測しています。

次に2の特定空家等の調査結果です。計画では14ページになります。市が実施した実態調査のうち、劣化度の大きい空き家750棟に加え市に相談のあった空き家について、周辺住民に悪影響のある空家法の特定空家等に判断できるか調査を実施しました。

予備軍を含む特定空家等を確認した結果、377棟を特定空家等と判断し、苦情のある空き家所有者に改善を促す指導や解体補助金の活用を促すことで、昨年調査時点で77棟が除却され、このうち54棟が解体補助金を活用している状況です。

解体補助金の活用状況については、計画改正後も増えていますので、後ほど説明させていただきます。市街地、中山間地域ごとの除却状況はご覧のとおりです。

6コマ目、第4空家等対策の取組方針をご覧ください。計画は22ページです。空き家の使用中から空き家状態となり、放置され管理不全となり、除却され、解体跡地となるなどのそれぞれの状態に応じて、①発生の抑制から⑤跡地の活用までの5つの取組方針に基づいて取り組むほか、中山間地域に適した取組を6つ目の取組方針としています。

このうち、優先的取組として、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい特定空家等へ取り組むほか、今回の改正で、新規空家等の増加が想定されることから、大幅な増加が見込まれる新規空家等に対する利活用の取組を加えています。

その他として、SDGsに基づく取組の体系化のほか、後ほど説明しますが、指標を導入しています。

7コマ目をご覧ください。まず、取組方針①発生の抑制の取組として市民への情報発信では、空家等対策関係部署のホームページ相互リンクにより、効果的情報提供を行います。

また、専門家団体には、空家等対策に関する協定を市と結んでいただき、それぞれの団体ごとに相談窓口を設置いただいています。

次に、相続関連の問題解決では、司法書士会や土地家屋調査士会で無料相談会を実施いただいているほか、後ほど説明しますが、相続登記の義務化など、不動産登記法改正に関する啓発を行います。

住み続けるための支援として、耐震性のない木造住宅の無料耐震診断や耐震改修工事への補助により、住環境整備の支援を行っています。

8コマ目の②利活用の促進です。まず、中古住宅としての市場流通では、市が実施している空き家バンクのPR強化、動画掲載などのコンテンツを充実するほか、所有者と移住希望者に対する支援策の周知を行います。空き家バンク関係については、後ほど説明します。

中心市街地での取り組みでは、商工労働課で空き店舗の活用に向け支援しているほか、まちづくり課で中心市街地遊休不動産活用事業による移住者を受け入れる土壌づくりをしています。この取組の中で、まちづくり長野と建築士会が連携して、西鶴賀においてリノベーションのワークショップの取組を行っています。

次に、その他として空き家ワンストップ相談会とコーディネーターの育成とありますが、この空き家ワンストップ相談会につきましては後ほど紹介させていただきます。

また、地域における利活用の取り組みとして、住民自治協議会で所有者に対する啓発やアンケートなどを実施しています。

9 コマ目をご覧ください。③適正管理の促進です。空家等の実態把握では、右のイメージ図のように、平成 28 年調査の空家等をGISで管理しています。建築指導課では、建設リサイクル法の届出により、解体情報を把握していますので、この届出を元にその後解体を確認し、GISで管理しています。

2 番目の適正管理に関する情報提供として、空き家管理でお困り所有者に対して、長野市に登録した空き家管理事業者を紹介しています。これも、後ほど紹介します。

また、季節に応じた適正管理に向けた注意喚起と適正に管理されている空家等に対する予防措置も検討していきます。

10 コマ目です。④管理不全の解消となります。まず、特定空家等への対応として、一つ目、国の特定空家等ガイドライン改正を踏まえた特定空家等の判断基準の見直しです。計画では 38 ページとなります。右の特定空家等判断基準の見直しをご覧ください。

昨年度までは、灰色部分の①のそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態から、④の放置することが不適切な状態の 4 つの状態のいずれかに該当する場合、特定空家等と判断していました。

国の特定空家等ガイドラインが昨年 6 月に改正され、①の倒壊等著しく保安上危険または、②の著しく衛生上有害が予見されるものも早めに指導を開始することができる解釈が出されたことに伴ない、空家等対策協議会でもご協議いただきましたが、今まで、これら特定空家等の基準に若干満たない予備軍と呼ばれていたものについても、本年度から特定空家等として判断していきます。

計画の 66～67 ページに特定空家等の判定表があります。66 ページの上段が、倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態この判定については、今まで 50%以上を特定空家等としてきましたが、45%から 50%までの、今まで予備軍と呼ばれていた、状態が予見されるものとして特定空家等と判定していきます。

下段が、衛生上有害となる恐れのある状態です。70%以上を特定空家等としてきましたが、65%から 70%までの予備軍として、状態が予見されるものとして特定空家等と判定していきます。このほか、改正民法による枝葉の越境した場合の対応の助言や管理不全土地・建物の適正管理が可能となる新たな管理制度の活用も検討していきます。

次に、災害時の対応として、令和元年度の台風災害時に被災した空き家所有者に被災状況を連絡し、多くの空き家に対し公費解体を行った経験から、これらの支援策の案内について、計画に盛り込んでいます。

11 コマ目、⑤跡地の活用です。解体跡地の利活用への支援として、2つ目、解体補助金を活用した空家等所有者に対して、その後の跡地の利用予定を確認していきますので、売却予定がある場合には、宅建協会にご協力いただくこともあると思います。

3つ目の丸、解体跡地に1年以内に住宅や店舗を建設する場合の補助金として「空き家解体跡地利活用事業補助金」を交付することで住環境改善に努めています。

次に解体跡地の適正管理に向けた取組として、解体補助金を活用した場合、次の管理者が見つかるまでの間の適正管理を促す仕組みの構築として、解体補助金を活用する場合、解体跡地を適正管理するよう誓約していただく取組を始めています。

12 コマ目、⑥中山間地域に適した取組です。

中山間地域での助言・支援策の空き家バンク関係と利活用モデル事業は最後に紹介させていただきます。

その他として、農地取得に併せた空家等の流通の促進は、信更地区からの要望で農業委員会が行ったものですが、空き家バンクに登録する物件に限り、空家等に隣接し付随する農地を空家等とともに取得する場合の農地法の下限面積の緩和を行っています。

農地法では、耕作を目的に農地を売買する場合、合計面積50a以上でないと許可が受けられませんが、農業委員会ごとに下限面積、別段の面積とありますが、これを定め緩和しています。長野市の場合、中山間地域の下限面積は10aでしたが、空き家バンク登録物件に限り、隣接する農地を取得する場合、下限面積を1a以上10a未満に緩和し、農家資格が無くても農地を取得することができるようにしています。

13 コマ目です。指標の設定のです。

今回の改正で2つ取組指標を設定しましたが、1つ目として空き家バンクの取組指標を設定しました。

空き家バンクの今までの実績を踏まえ、令和8年度までの累計登録件数を600件。累計成約率を60%以上としています。

14 コマ目です。

2つ目の指標として、危険空家等への取組指標を設定しました。危険空家等への指導実績を踏まえ、管理不全な空き家等の改善を含む除却等件数を250件。特定空家等の除却更地化件数を、残存する300棟の半減化を目指し150件としています。

15 コマ目の空家等対策の推進体制です。計画は53～54ページとなります。

長野市の中に空家等対策推進プロジェクトチームを組織し、専門家団体の皆様にご協力をいただきながら、庁内連携して対策を進めています。

また、空家等対策協議会では計画の見直しや特定空家等の勧告などへの措置内容、その他空家等対策の推進に関するご意見をいただいています。右の専門家団体との連携では、ご覧の10の専門家団体等と、空家等対策に関する協定を結び、相談窓口を設置いただくとともに、空き家ワンストップ相談会や相続人の調査、特定空家等の判定などにご協力いただいています。

16 コマ目をご覧ください。ここからは、空家等対策の取組の一部を紹介させていただきます。

まず、適正管理の促進として空き家管理事業者登録紹介制度です。この制度は、遠方に住んでいたり、高齢化によりご自身で管理できない方に対し、市に登録した民間の管理事業者を紹介する取組です。どういう業者を紹介するかについては、空き家の点検、草刈り、郵便の整理、家財の処分、など業者さんにもいろいろあると思いますが、このうち1つでも対応できる事業者を紹介しています。現在 36 社を紹介しているところです。

17 コマ目をご覧ください。

次に、老朽危険空き家解体事業補助金を説明します。資料戻っていただき 4 コマ目の問 8、利活用での困り事の課題第 4 位、解体したいが解体費用の捻出が困難で解体できない。という課題があります。

この補助金は、行政指導の際や、空家法による特定空家等の措置の際に解体費用捻出が困難な所有者に補助金活用を促し、除却に導き、住環境改善を図っています。

なお、補助金は、平成 30 度に特定空家等やその予備軍を解消するために創設しました。先ほど説明したとおり国の特定空家等ガイドライン改正に伴い、令和 4 年度から補助の対象を特定空家等のみとしています。令和 4 年度からは、空き家対策を総合的に実施している市町村に補助される国の「空き家対策総合支援事業補助金」を活用することにより補助額を拡充しています。

まず、工事費の 2 分の 1 で今まで 50 万円だったところを 100 万円に拡充したほか、低所得者に対し上限 20 万円の上乗せを行うことで、最大 120 万円の補助金とすることで、解体を更に促しているところです。写真は補助金を活用した解体事例です。昨年度までに 69 件がこの補助金を活用し解体を完了しています。

18 コマ目をご覧ください

次に、空き家ワンストップ相談会です。資料戻っていただき 4 コマ目の問 8、利活用での困り事の課題第 5 位、売りたい、貸したいがどうしたらよいかわからない。という課題があります。こういう場合“一度専門家に相談してみたい”と考える方もいると思います。市は専門家に相談できる、空き家ワンストップ相談会を開催しています。

この相談会は、年 4 回程度、定期的に行っている相談会です。この相談会には、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会、解体工事業協会、宅建協会に協力いただき、これに空き家バンクの職員も参加しアドバイスしている相談会です。事前申し込み時に相談内容をお聞きし、利活用だけでなく、相続、トラブル相談、空き家に関することなら、何でもお受けしています。

相談に必要な登記簿や境界確定情報などは、市で用意しています。利用者からは、30 分という短い時間でしたが、相談に必要な資料をそろえていただき、何人もの専門家のアドバイスで今後の方向性を出すことができました。というご意見をいただいています。次回相談会は 8 月 27 日、8 月号の広報ながのでもお知らせしています。

19 コマ目です。最後に企画課で行っています空き家バンク関係について紹介いたします。空き家バンクについては、画像の事例のように専用サイトで広く情報提供しています。空き家バンクの最新の実績です。6 月末現在の登録累計は 327 件、成約数は 236 件、成約率は 72.2%、このうち、市外からの成約が約 56%と、長野市の移住定住につながってい

ます。

20 コマ目は、地区別の実績となります。信更地区を赤枠で示していますが、空き家バンクの実績では、戸隠地区とともに突出しています。この信更地区の取組は、12 コマ目に取組の写真を掲載しています。計画では 46 ページで紹介していますが、後ほど取組内容について紹介させていただきます。空き家バンクへ登録した所有者からは、「自分では売れる物件ではないと考えていましたが、登録後 1 カ月で売れました。」というご意見をいただいています。

21 コマ目をご覧ください。空き家バンク関係の支援策として、まず、空き家バンク登録促進等事業補助金（令和 5 年まで）の期限付きの補助金を紹介します。4 コマ目の問 8 の困りごと第 1 位、“荷物が置いたままであり、その処分に 困っている”という課題があります。

バンク登録をきっかけに処分をとということで、①登録促進事業空き家バンクに登録した所有者が、市内の業者に仏壇や家具などを処分・運搬する場合の費用の 3 / 4、上限 15 万円を補助しています。利用者からは、“手付かずだった家財を処分することができました。売りに出すことができてほっとしています。”という声をいただいています。

次、困りごと第 3 位として“今後利用予定がない、どうしたらよいかわからない”資格者による手続き、経済的負担の軽減②売買成約促進事業空き家バンクでは、物件を登録するときに、所有者立ち合いのもと、市の職員と宅建協会派遣の不動産事業者が物件確認をします。売買する際には、安全のため自分で直接契約するよりも、不動産業者に仲介をしてもらうことをおすすめしています。

この補助金は、空き家所有者と県外移住者が不動産取引をする場合の不動産の仲介手数料や登記費用の 1 / 2 で、上限 5 万円を双方に補助します。購入した利用者からは、“登録された物件を購入するきっかけになった”という声をいただいています。

22 コマ目です。同じく課題 3 位、“今後利用予定がない、どうしたらよいかわからない”を解決するため、地区での空き家対策として、宅建協会の方や、住民自治協議会が所有者に代わって空き家バンクに登録する場合、1 件当たり 1,500 円の支援金を交付しています。

利用者からは“県外に住んでいるので、長野市の知り合いの不動産屋さんに任せることができた”という声をいただいています。

23 コマ目です。移住者空き家改修等補助金です。移住者向けの補助金ですが、空き家バンクの物件の改修への補助金です。困りごとの第 2 位として、“リフォームしないと利用できる状態ではない”と所有者の方は考えているかもしれませんが、移住者の考えは自分好みで D I Y したいとか、所有者の考えとは違います。

この補助金は、空き家バンクに登録した物件に限るということで、中山間地域の場合、工事費の 2 / 3 で、上限 100 万円、市街化区域は上限 50 万円のほか、家財処分補助、10 万円、中学生以下のお子さんがある場合、一人当たり 10 万円の加算金があります。

最後に 24 コマ目です。地区での取り組みを紹介します。先ほど 12 コマ目でも紹介する写真がありましたが、計画では 46 ページになりますが、まず、先進的な取組として信更

地区で、田舎暮らしを支援する委員会を設立し、地域の状況を熟知した田舎暮らし案内人が、空き家見学会、移住者と住民との交流会などを通じて、移住希望者に地域に状況を丁寧に説明するなど、人と人のつながりを大切にしたい取組を進めています。

移住者にとっては、初めての土地で、地域をよく知る住民や先輩移住者に相談できるなど、地域住民との関係づくりが移住の決め手となり、今までに 373 世帯の空き家見学者を迎え、86 世帯 187 人が移住してきました。この信更地区の取組は市内の他地区からの視察も相次いでいます。市としては、先進的な取組として行われている信更地区の取組を、他の地域へ広めるための周知を行っているところです。

近年では鬼無里地区が住まいの情報ネットワークを立ち上げたほか、中条や戸隠地区でも信更地区の取組を参考とした取組が始まっているようです。

会長：只今、事務局から（1）の長野市空家等対策計画の改正と対策の取組について、説明いただきました。それでは、事務局からの説明を踏まえ、質問やご意見をいただきたいと思えます。

会長：では、私から、空き家の調査は、平成 28 年度に行って 6 年になりますが、次の調査の予定はありますか。

事務局 B：再調査するという話になりますが、この計画自体が令和 8 年度までですので、計画改正に合わせて調査するかどうかということ、今後検討していくということになります。仮に調査するとなると、令和 8 年では間に合わないのではその前の年になるかと思えます。

会長：データは、大事ですので、できたらやっていただきたいと思えます。

また、中山間地域の大岡地区は 44%と大変高いですが、市で考えられる理由があれば教えてください。

事務局 B：大岡地区の場合は、もともと別荘があります。また、合併してから人口が減っています。大岡に住んでいた方が市街地のほうに移住してきたことによって空家等が増えたと考えられます。

会長：空き家を多く作り出してしまう原因は、いくつかあり、複合的かと思えますけれど、原因というのは、経験値的にも予測でき、深刻な空き家になりそうだと推測できますので、空き家対策というのは、原因をできるだけ把握して、推測して対策を考えていくことが大切かと思えます。

委員 C：5 ページのところ、腐朽・破損のない一戸建て空き家が増えていてそうすると利活用が重要かと思えますが、19 ページで空き家バンクの実績がありますが、その実感と

というのはどうですか。

事務局B：空き家バンク自体は、現在、企画課の移住定住促進デスクが運営しています。最後に説明した様々な、補助金や支援策を行っているということと、近年のコロナの影響で、結構、空き家バンクの問い合わせがあると聞いています。空き家バンクの職員に聞いてみると、先月から今月に入ってからも、頻繁に問い合わせがあるということです。

借りたい人も多い中、空き家バンクに登録したいという所有者も結構増えてきているとのことですので、こういったインセンティブとしての支援策が今あることが、空き家バンクの登録を促進しているのではないかと感じていると担当課では話していました。

市街地の物件は、空き家バンクに登録しなくても不動産事業者がそのまま仲介できるものですから、やはり中山間地の物件が、結構問い合わせがあるということです。最近、中山間地の方も、値段にあまりこだわらないで手放したいという方もいらっしゃるそうです。

副会長：先程、お話がありましたけれど、いろいろなアンケート調査の結果に基づいて、荷物が置いたままでというのがあったり、それに対して、補助金を長野市が設定されているので、いろんな対策に対して、長野市独自の補助金を設定されていて、これは他の自治体ではほとんどないので、他の自治体の話を聞くと、空き家バンクの登録だけで、市からの補助金がないようです。長野市の場合、いろいろなデータを基に、補助があるから空き家バンクに登録しようかということになるので、その辺、うまく回ってきている感じはします。

会長：では、続いて、(2)の所有者不明等の空き家解消に向けた対策について事務局の説明をお願いします。

事務局C：議事4(2) 所有者不明等の空き家解消に向けた対策について、ご説明いたします。

初めに、長野市の空家等の対応フローと空家等の分類について整理しましたので、ご説明いたします。この対応フローは、空き家活用という観点ではなく、迷惑空家に対する市の対応という観点で整理したものです。

資料2-1をご覧ください。市の空家等を、苦情の有無、周辺への影響の大小、所有者の有無などから分類し、その分類ごとの対応を、フローにしたものとなります。フローの見方ですが、資料の中央下のピンク枠で囲まれた表をご覧くださいなのですが、この表は、空家等を、表の一番左の項目の内容に応じ、表の一番上、ピンクの行のナンバー1から14に、分類したものとなっており、フローに記載した、ピンク長六角形のナンバー部分のフローとリンクしています。

表のナンバー4から9と12、13の下にかっこ書きナンバーがありますが、例えば4の下に(2)と記載したナンバーがあり、これについては、フローの左側の方に、ピンク長六角形2番の下の所有者有Aと記載されたオレンジ枠があり、この枠より下には、対応フロ

一の記載がありますが、そのふたつ左のピンク長六角形の4番のオレンジ枠Aより下には、対応フローの記載がありません。これは、4番のAは、2番のA以下に記載されているフローに準じるという意味で省略しており、表では、かっこ書きで示しているものです。

なお、表の左の項目の色とフローの枠の色の内容がリンクしています。

次に、このフローの中で紫枠の「管理不全土地建物管理制度」や「所有者不明土地建物管理制度」という記載がでてきますが、委員の皆様も既に御存じの制度だと思いますが、来年4月から施行となる改正民法に創設された制度で、裁判所が利害関係人の請求により、土地建物に特化して管理を命ずる処分を行う制度でございます。従来の「土地建物以外の財産も管理する」人単位の仕組みである不在者財産管理人制度や「相続」財産管理人制度、こちらは相続財産清算人と名称が変更になり、存続しますが、創設される制度に比べ、財産管理人の報酬となる予納金が高く、管理期間も長くなるため、フローへの記載は省略しています。

この法律の改正について、参考資料6を配布させていただきました。法務省のホームページから入手したもので、昨年10月に開催した第10回協議会で令和3年9月版を配布しておりますが、今回は7月14日に更新掲載された令和4年6月版の資料となります。

関連する内容で更新された部分ですが、40ページをご覧くださいなのですが、下段黄緑色の申立権者・発令要件等の一つ目のマルの※ですが、令和3年9月版では、地方公共団体の長等に申立権を付与することの是非については、国土交通省において今後検討としていたものが、ご覧のとおり、R4改正所有者不明土地特措法に基づく市長村長の申立権の特例ありと変更されました。詳細については、後ほどフローでご説明いたします。

前置きが長くなりましたが、これから、分類ごとに対応フローのご説明いたします。フローの縦方向は、空家の分類ごとの「対応する流れ」を、横方向は、左側にいくほど、苦情の有無や周辺・近隣への影響度から、問題解決のための市が介入するプライオリティ、優先度の高いものを示しています。

また、オレンジ枠の所有者の有、不明の区分では、所有者不明の場合の方が、市が実施主体となり問題解決を行うケースが多くなると考えますが、優先度とは異なりますので、所有者の有・不明の区分の数字の大小はありますが、薄緑枠の周辺影響から下については、市の介入プライオリティは設定していません。

一番上の空家等をご覧ください。そこから3つに分類し、その一番左の空家等の緊急時の応急措置等を分類1とします。これは、空家等の種類、苦情の有無、所有者の有無などには関係せず、災害対策基本法等の規定に基づき、応急措置など、必要な措置を行うものです。

次に、上の空家等に戻り、空家等は、空家法に基づく「特定空家等」に相当するものと「それ以外の空家等」に分類します。特定空家等の判断は、右下の黒枠内に記載した国土交通省の基準で判断しています。詳細につきましては、配布しました参考資料4-3-1、4-3-2を、また後程、ご確認いただきたいと思います。

戻りまして、特定空家等相当を青色枠の苦情の有無で分類します。次に薄緑色の周辺影響が大きいか、山奥などで周辺への影響が小さいかで分類しています。

周辺影響が大きいもののうち所有者又は相続人が存在するものを分類2、所有者が死亡し、相続人無しや全員「相続」放棄など、所有者不明を分類3とします。

所有者有りの場合、管理不全ということになるのですが、その下の青の所有者及び利害関係人による問題の解決ということで、青い点線枠で囲った部分が、空家の所有者と隣地住民との民間で紛争を解決することを示す部分となります。青い点線枠の中央に、上のすみつきかっこに記載していますが、空家等の適切管理については、空家法では、空家等の所有者が第一義的な責任を有することが示されていることから、所有者及び利害関係人での問題解決を働きかけます。このことにつきましては、配布しました参考資料4-2-1、4-2-2を、また後程、ご確認いただきたいと思います。

分類2-2については、管理不全土地・建物管理制度の申立てとなります。青い点線枠の中央の記載をご覧ください、下のすみつきカッコに、利害関係人に当たり得る者の例として、法務省で公開している情報では、「倒壊のおそれが生じている隣地所有者」、「被害を受けている者」と示されています。

次にその下の青枠外の※の内容についてご説明いたします。民民での解決が困難な場合、青い点線枠の下へ流れていきますが、フローでは分類2-1-2の肌色の紫枠部分をご覧ください。

先ほど参考資料6の説明の中で、若干ふれましたが、令和4年度改正で来年度施行の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」、以降、「所有者不明土地特措法」と言いますが、第42条3項、5項として、「市長に管理不全所有者不明土地の管理命令の申立権の特例」の規定が創設されました。所有者不明土地特措法は別部署が担当しておりますが、特例に該当すれば、利害関係人でなくても申立てできることとなります。

空家法ではないので、特定空家等や空家等の分類に関係なく、市長は、管理不全所有者不明土地について、「土砂の流出又は崩壊などによりその周辺の土地において災害を発生させること」や「周辺の地域において環境を著しく悪化させること」の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法の規定に基づく管理不全土地・建物管理命令の請求をすることができると規定されています。

ここで、所有者不明土地特措法の特例を、所有者有りのフローに分類した理由ですが、所有者不明土地特措法の「所有者不明土地」の定義に、「所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と規定されており、逆に捉えると、所有者の一部のみが確知できているもの（このフローでは所有者有のもの）について適用となるからです。先ほどご説明いたしました青点線枠中央下の※のかっこ書きに一部確知できずと限定する記載を追記しています。

なお、所有者不明土地特措法も、現在の38条に規定する民法の従来の人単位である不在者財産管理人制度及び相続財産管理人（清算人）制度がR4改正で42条1項として存続となりますが、このフローへの記載は省略しております。

この所有者不明土地特措法の改正について、参考資料7に国土交通省ホームページに5月9日に掲載された資料ですが、概要を配布させていただきましたので、また後程、ご確認いただきたいと思います。

続きまして、先ほどの肌色の分類 2-1-2 の左の緑色の部分ですが、民民での解決が困難である場合、当該空家等が特定空家等相当であることから、市が実施主体となり問題解決に向けた対応をとることになります。イコール市民の税金を投入した解決ということになります。

特定空家等の判断、認定や空家法に基づく措置（助言指導、勧告、命令）を踏んで、代執行というツールを使って、危険性を解消するという流れになりますが、これを分類 2-1-1 としました。

続きまして、上に戻り、分類 3 のオレンジ色の所有者不明についてご説明します。所有者が不明であるため、民民での解決はハードルが高く、特定空家等相当であることから、市が実施主体となり問題解決に向けた対応をとることが必要となります。

市が実施主体となる問題解決としては、特定空家等の判断、認定を行い、建物付きで換価不可である場合は、危険性の解消として、空家法の略式代執行を行う流れになります。接道が無いなどの条件が悪く土地の換価不可である場合は、土地財産管理人制度で申立てを行っても予納金等費用の回収の見込みが無いため、建物地上部分の解体のみで基礎を残すなど、最低限の税金を投入し、危険性を解消するのみにとどめるかどうかは、建物解体後の空き地の草木の繁茂や不法投棄の可能性など個別の事案に即して判断する必要があります。これを分類 3-1-1 とします。

土地の換価が可能であれば、来年度から施行される土地財産管理人制度で選任の申立てを行います。申立て理由としては、紫枠の空家法の略式代執行費用の回収ですが、青の固定資産税などの債権の回収や所有者不明土地特措法の特例なども考えられます。これを分類 3-1-2 としました。

次に市が実施主体となる問題解決まで戻りまして、換価可の場合ですが、事前に不動産査定や購入希望などから、特定空家等であるけれども修繕など前提として「建物付き土地」としての換価や、財産管理人が裁判所の許可を得て、建物を解体し更地とした後、土地の換価で解体更地費用や予納金、事務手数料や債権が回収できる場合を想定したもので、来年度施行の土地・建物財産管理制度を活用して申立てを行うものを分類 3-2 としました。土地建物財産管理人の選任の申立て理由は、紫枠の空家法の特定空家等であり、空家法に基づく措置（助言指導・勧告・命令）をする名宛人がいないことを申立て理由とすることが考えられます。債権があれば青枠の債権の回収やそのほか肌色枠の所有者不明土地特措法の特例なども申立て理由として考えられます。先ほどご説明しました、所有者不明土地特措法の肌色枠との違いは、5 項の記載の有無ですが、2 項が土地、5 項が建物で、土地のみか土地・建物かの違いです。

なお、土地が換価可能な場合、先ほどご説明いたしました 3-1-2 の略式代執行後の土地換価と 3-2 管理人制度を活用した換価の 2 つの選択が考えられますが、代執行は公権力による相当な権力侵害の行為であるため、それだけの公益性があるかどうか判断が重要となると考えます。管理人制度は、平和的なツールであって、事務手続きの負担も小さいため、管理人制度を活用した方がメリットがあると考えています。

ここで、一番上の空家等から、只今、ご説明いたしました分類 3-2 まで、引かれてい

る黄色のマーカーラインについてご説明いたします。

現在、空き家対策室では、議題でもあります、所有者不明等の空家等の解消に向け、所有者不明土地・建物管理制度等を活用したモデル事業の計画を、検討しております。計画の概要としましては、苦情などにより市が把握している所有者不明等の空家等から3つの空家等を選定し、周辺への影響や申立ての利害関係者となることの妥当性、費用回収の可能性など比較し、適切なモデルがあれば、1物件程度、来年度の事業化についても、検討しております。

所有者不明土地・建物管理制度の申立てに必要な予納金は、現在の財産管理人制度の100万円程度から負担が軽減される見込みですが、その予納金や申立て費用、更には、固定資産税などの債権も回収できる見込みのあるものを候補としていきたいと考えております。

次回の協議会で策定した計画（案）を、ご説明する予定です。

なお、選定候補の3物件について、宅地建物取引業協会様に不動産査定のご協力を、解体工事業協会様に解体費用見積りのご協力を、後日、お願いしたいと考えております。よろしく申し上げます。

次に一番上に戻りまして、分類4から9までのご説明は省略させていただきます。

次にフロー左側の特定空家等相当に該当しない空家等ですが、この分類の苦情も大変多く、昨年度中に、新規に受け付けた102件の苦情うち、9割の90件程度が特定空家等に至らない空家等の苦情で、これらについても全て現地を確認し、所有者調査、適正管理の指導など、限られた人数で行っており、大変苦慮しております。

ここからは、特定空家等との違う部分のみご説明いたしますが、フローの薄緑色枠に「近隣影響」という言葉を使用していますが、特定空家等の「周辺影響」より狭い意味合いで、近隣としています。その影響が大きいものを分類10と11としています。

分類10について、市が実施主体となる問題解決としては、空家法第12条の情報提供や適正管理のお願いまでの指導に留まり、特定空家等ではないため、第14条の助言指導勧告命令はできません。これが分類10-1-1となります。

所有者不明の分類11は、分類11-2の申立て理由が、空家法の特定空家等ではないため申立て理由にならず、債権があればその理由で申立てを行うか、所有者不明土地特措法の特例で申立てることになります。

分類12と13のA'とB'は、分類10、11に準じるため、記載を省略しています。最後に、空家等でも苦情の無いものを分類14としています。資料2-1の説明は以上です。

次に資料2-2財産管理人制度活用事例についてご説明いたします。

全国の財産管理人制度の活用事例について、国土交通省などから過去に情報提供があった130件について、まとめました。

情報提供のあった資料により、開示項目が異なるため、空欄となっている部分があります。

報道関係者の資料には、マル①市町村名とマル④空家等写真の部分が非表示となっている一部非公開資料を配布しております。

初めに、マル②申立根拠、マル③申立理由を見ていただきたいのですが、1 ページ目のマル②申立根拠とマル③申立理由は、空家略式代執行費用回収のためとなっております。3 ページをご覧ください、ナンバー24、25 は、特定空家等ではない空家等を空家法で申立てたが裁判所から利害関係者として認められず、名寄帳記載の固定資産税額が将来的な租税債権になる（申立時には租税滞納などの具体的債権不明）としたケースです。

5、6 ページをご覧ください、ここは特定空家等で空家法に基づく措置をする名宛人がいない理由、7、8 ページをご覧ください、ここは所有者不明土地第 38 条（来年度からは 42 条）に基づく理由、10、11 ページをご覧ください、ここは固定資産税債権回収や特定空家等と固定資産税という複数の理由で申立てた事例があります。

次に、マル㉑の予納金ですが、3 ページに戻っていただき、19 番、市の名前は 20 番と同じで 19 番が誤記です、や 20 番は 500 万円で 19 番のマル㉑の還付金が 120 万円程度という市の持ち出しが多く驚きの事例もありますが、予納金が全額還付された事例や予納金 0 円という事例もあります。予納金の額は、ケースバイケースですが、この表の空白を除く予納金の平均額は、約 90 万円程度となっております。

その他のご説明は割愛させていただきますが、詳細については、後ほど、ご確認をしていただければと思います。資料 2-2 の説明は以上です。

長くなりましたが議事 4（2）の説明は以上です。

会長：この長野市空き家等分類の、右の 1 から 14 までである中の、この括弧の番号は何ですか。

事務局 C：冒頭でご説明いたしました、フローの 2 番や 3 番については、所有者欄の下にフローがありますが、4 番から 9 番は、スペースの都合上、同じフローのため記載を省略しております。このことについて表の中では準じるという表現で、括弧書きとしています。

会長：他には、よろしいでしょうか。

それでは、本日の協議はこれまでとし、議長を降り、進行を事務局にお返しします。委員の皆様のご協力により、無事、議長を務めることができました。ありがとうございました。

5 その他

事務局 A：ありがとうございました。

それでは、次第 5 その他として、全般的に、本日も説明したこと以外にも、この協議会のあり方等含めて何かご意見、ご感想など、ございましたらお願いします。

（なし）

また、お気づきの点などがありましたら、都度、事務局までご連絡いただけたらと存じます。

そのほか事務局から何かありますか。

事務局D：それでは、次回の協議会について事務局から説明いたします。

次回、第14回の協議会ですが、12月22日（木）を考えております。

時間は、午後1時30分より、会議室203で開催しますのでよろしくお願いいたします。

6 閉会

事務局A：案内申し上げましたとおり、委員の皆さまにはお忙しい中、恐縮とは存じますが日程調整のほどよろしくお願い申し上げます。

長時間に渡るご協議、大変お疲れさまでございます。以上をもちまして、第13回長野市空家等対策協議会を終了といたします。

ありがとうございました。

閉会 午後11時20分