

## 第 15 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和 5 年 5 月 25 日 (木)  
午後 1 時 30 分から
- ・場 所 長野市役所二庁舎 10 階会議室 203
- ・出席者 (委 員) 寺内委員、北村委員、田幸委員、勝山委員、中村浩二委員  
大内委員、小池委員、横田委員、中村稔彦委員 (欠)  
山崎委員 (欠)、荻原委員 (欠)、安塚委員 (欠)  
(事務局) 前田課長、内山室長、小林(一)係長、小林(晴)係長、西澤主査

### □ 第 15 回 長野市空家等対策協議会

#### 1 開 会

事務局 A：定刻となりましたので、ただいまから「第 15 回長野市空家等対策協議会」を開会いたします。

私は、当協議会の事務局を担当いたします、建築指導課長の前田でございます。議事に入るまでの間、事務局で会議の進行を務めさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。本日の議事についてでございますが、会議及び議事録を公開することとしております。本日の会議は、傍聴者はありませんが、議事録につきましては、後日、委員の皆様にご確認いただいた上で、発言者名抜きで公開させていただきますので、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。なお、議事録作成のため、協議内容を録音をさせていただきますこと、併せてご了承ください。本日の日程ですが、概ね 15 時 30 分を目途に終了させていただきます。

さて、前回 12 月に開催いたしました、第 14 回協議会におきましては、所有者不明土地・建物管理制度等を活用した管理不全空家等の解消事業計画について、ご意見をいただきましたが、今年度、事業化が認められ、4 月から施行された改正民法の所有者不明土地・建物管理制度等を活用し、管理不全空家等の解消を図ってまいります。

本日は、今年度、市が実施する事業についてご説明するとともに、3 月 3 日に閣議決定され、現在、国会に提出されている「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」の概要と 4 月 27 日に施行された「相続土地国庫帰属制度」について、ご説明させていただきたいと思っております。委員の皆様には、それぞれの専門分野でのお立場から、様々なご意見やご提案などを頂戴したいと存じます。

#### 2 新委員等紹介

事務局 A：つづきまして、2 の新委員等紹介として、4 月 15 日付けで、法務分野で委員の異動がありましたので、ご紹介させていただきます。お手元の参考資料 1 長野市空家等対策協議会委員名簿をご覧ください。長野県弁護士会長野在住会 弁護士の飯平藍子委員が、

都合により辞任され、新たに、弁護士の北村純子委員が、就任いたしました。北村委員、一言、ご挨拶をお願いいたします。

委員B：長野県弁護士会の弁護士の北村と申します。空き家について色々勉強をさせていただきながら、意見等を言えたらと思います。よろしくお願いいたします。

事務局A：ありがとうございます。よろしくお願いいたします。本協議会は、「長野市付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、委嘱書の交付はございませんのでご了承願います。

なお、本日は長野地方法務局の山崎憲一委員、荻原市長及び安塚委員が、用務によりご欠席、横田委員が14時頃ご退席という連絡を受けておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、今年度の事務局担当者から自己紹介をさせていただきます。

(職員自己紹介)

### 3 議 事

事務局A：それでは、3の議事に移ります。お手元の参考資料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。これより、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。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、皆さまのご協力をお願いします。事務局から議事(1)今年度の空家等対策の取組について、説明をお願いします。

事務局C：それでは事務局からご説明いたします。本日の議事に入る前に、配付資料の確認をさせていただきます。資料は議事次第のとおりでございます。この議事次第及び資料1、資料2-1、2-2、資料3-1、3-2の合計5点となっております。参考資料については、参考資料1、2、3と参考資料4のパンフレットと、本日、追加でお手元にお配りいたしました、A4三つ折りパンフレットと、本日、午前中に受領しました、県の事業のパンフレットの、合計6点となっております。不足等ございましたら、お申しつけください。なお、新委員とされました、北村委員には、長野市空家等対策計画の冊子をお配りしております。長野市の空家対策の計画となりますので、後程ご覧いただければと思います。

それでは(1)今年度の空家等対策の取組について、ご説明いたします。資料2をご覧ください。この資料は、長野市空家等対策計画の中で定めている「空家等対策の取組方針」ごとに、市の施策をまとめた図となっております。左側の緑色部分の空き家の使

用中から、その右へ空き家状態となり、その後、放置され、やがて除却せざるを得なくなるという、それぞれの状態に応じて、①の発生の抑制から、⑤の跡地の活用までの5つの取組方針のもと対策を進めております。その取組方針ごとに、市が実施している施策について、ご説明いたします。

まず、緑色部分の①発生の抑制ですが、空き家化の予防のための住まいの住環境整備の支援としまして、木造住宅の無料耐震診断や耐震改修工事への補助を実施しております。本年度は300件の木造住宅の無料耐震診断、60件の住宅耐震改修工事補助を予定しています。

その右黄色部分の②利活用の促進では、空き家バンクや移住者空き家改修等補助事業などを、本年度から課名が変わりましたが、移住推進課で実施しております。空き家バンクについては、令和5年3月末時点で、物件の登録件数が381件、成約件数が277件で、成約率は7割を超えており、中山間地域の人気のある地区では、8割を超えている状況です。

また、赤枠新規と記載してある部分ですが、新規事業として「空き家お試し移住事業」の取組みがございます。この事業は、移住希望者などが、長野市での暮らしを体験できる機会を創出し、移住の促進を図るとともに移住後の定着につなげ、中山間地域に多い戸建ての空き家を活用することにより、若者やIT人材等のテレワーカーを呼び込むことで、関係人口の創出及び地域の活性化を図るものです。

今年度は、地区と連携し物件の選定と、施設利用者の受入れスキームや施設運営のスキームを構築し、運營業務委託まで実施する計画です。

そのほか、商工労働課で行っております、まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金や、まちづくり課で行っております、中心市街地遊休不動産活用事業などの取組みが実施されます。

また、本日、お配りいたしました、県のパンフレット「あんしん空き家流通促進事業補助金」の周知なども、利活用の促進として、位置付けております。

その右青色部分の③適正管理の促進では、空き家管理でお困りの所有者に対し、民間の管理事業者の申請により、市が登録し、管理事業者を紹介する、「空き家管理事業者登録・紹介制度」があります。管理不全空き家の所有者へ行政指導通知を行う際にも、この情報を所有者に紹介しているもので、現在40社が登録しております。

その下、GISを活用した空き家情報の管理として、平成28年の調査のデータを、空き家の程度で、4ランクの色分けを行い、GISに登録し、その後、相談などにより、新たに空き家を把握した場合や除却が確認できた場合は、データを更新しています。なお、このデータについては、庁内 空家等対策 関係部署で情報共有しています。

それでは、次に朱色部分の④管理不全の解消としまして、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に限定されますが「老朽危険空き家解体事業補助金」を交付しており、補助金額を、昨年度から従前の2倍の最大120万円に拡充しております。

参考資料3として、解体補助金のチラシをお配りしていますので、後程、ご覧いただきまして、委員の皆様にも、さまざまな場面で、ご周知を、お願いできればと存じます。この補助事業の実績につきましては、令和4年度まで累計92件に対し補助金を交付してい

る状況で、昨年度拡充によって、事前調査申請は2倍、補助件数は予算頭打ちで1.3倍となりました。今後、特定空家等への除却をさらに進めるため、本年度は、件数を増やしまして25件、うち、低所得者への20万円の上乗せ18件分として、2,860万円の事業を行います。なお、この事業費の半分については、国の補助金を受けております。

次に、特定空家等の緊急措置費用として、70万円の予算を確保しております。

一番右の灰色部分の⑤跡地の活用の取組ですが、解体跡地の活用を促進するため、空き家解体後、1年以内に住宅や店舗を建設する場合に、工事費の10分の2で上限100万円を交付する「空き家解体跡地利活用事業補助金」があります。こちらは、適正管理している空き家所有者のための補助ということになりますが、今年度は、財政課の査定により1件分の100万円の予算となっております。

その下の赤点線枠ですが、昨年度、この協議会で協議させていただきました、新規事業となる所有者不明土地・建物管理制度等を活用した管理不全空家の解消事業として、1件分の裁判所への申立て費用等として、102万4千円を予算化しています。この事業化にあたり、解体工事業協会様に解体費用の見積もりを、宅地建物取引業協会様に、不動産査定評価額の算出をしていただきましたが、本年度も、別途、ご依頼させていただきたいと思っておりますので、お忙しい中、大変恐縮ですが、ご協力たまわりますようお願いいたします。

なお、昨年度で、選定したモデルですが、大変驚いたのですが、3月24日の官報で、相続財産管理人の選任された公告「令和5年(家)第7031号」を確認し、その動向を注視しているところです。

次に、資料の下段、これら5つの取組方針による施策を支える事業がございます。

まず、この協議会でございますが、この協議会において、本年度は、現在国会に提出され年内の施行を目指している改正空家法の 情報共有やこのことに伴う検討事項などを中心に協議してまいりたいと考えております。

次に、パンフレットによる情報提供ですが、参考資料4の緑色のパンフレットをご覧ください。3、4ページをご覧くださいまして、下の水色の部分ですが、民法が改正されたことに伴い、来年度施行の相続登記の義務化や今年の4月1日から施行となった、越境枝葉の切除ルールの見直しなどを盛り込み、バージョンアップいたしました。

改正民法の概要については、この協議会でも情報共有しておりますので、割愛させていただきますが、4ページの「越境した枝の切除ルールの見直し」について、1点だけご説明をさせていただきます。「竹木の所有者に、枝を切らせる」という原則を維持しつつ、4ページの点線枠にあります、①から③の場合は、「越境された土地の所有者、自ら切ることができる」ようになりました。そのうち、「②の竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときについて」、の「知るための調査」ですが、登記簿を確認して、所有者の現住所や相続人がわからない場合は、長野市では、市民窓口課や支所に必要書類を提出すれば、第三者でも、住民票や戸籍の交付請求ができます。必要書類としましては、請求者の土地の登記簿、竹木のある土地の登記簿又は立木の登記簿、請求者の土地と竹木のある土地が隣地であることがわかる公図の写し、越境がわかる写真等が必要となります。この改正で、空き家敷地で、生じた相隣枝葉越境問題については、当

事者間での問題解決を、期待しているところです。

それでは、資料1に戻りまして、資料下の中央右側ですが、専門家団体が一同に会し実施している空き家ワンストップ相談会がございまして、弁護士や司法書士、宅建協会、解体協会など複数の専門家団体のご協力のもと行っている相談会です。この相談会の初回は、あさっての土曜日に開催することになっており、勝山副会長と解体工事業協会の中村委員には、ご協力いただけるということで、大変お忙しいところ、恐縮ですが、よろしくお願ひいたします。あさっての開催のほか、8月、11月、2月の開催を予定しております。

その下の専門家団体と連携し、空き家所有者を特定する業務があります。これは、空き家対策室でも特定が難しい調査を司法書士会様に委託しております。昨年度も田幸委員には大変お世話になり、ありがとうございました。今年度もよろしくお願ひいたします。

最後に出前講座の開催について、昨年度は小田切地区と松代地区で実施いたしました。今年度も要望に応じ、実施していきます。私からの説明は、以上でございます。

会長：ただいま、事務局から（1）今年度の空家等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ひます。

委員D：利活用の所で空き家バンクの成約率は7割を超えていて、中山間地域の人気のある地区では、8割を超えているとのことですが、都心から移住して来るというイメージがありますが、一度来たが、合わなくて出て行ってしまうという話もよく聞きますが、長野市の場合定着率はどうか分かれば教えていただきたいです。

事務局E：定着率は把握していませんが、賃貸よりも売却の方が多いのでそれほど定着率が悪いということは聞いていません。また、移住推進課に確認をし、次回の協議会でご説明したいと思ひます。

会長：それでは、（2）の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正法律案についてについて、説明をお願いします。

事務局E：現在、国会で審議中の空家法改正の内容について説明します。

この改正空家法案は、第211回の今期の国会で、現在、衆議院での審議を通過し、参議院で審議にかけられております。国会で、議案が成立した場合には、年内に改正法が施行される予定となっております。

それでは、資料2-1のA4判のカラー刷りのものと、資料2-2新旧対照条文がありますが、新旧対照条文を中心に改正内容について説明します。現行法が右側、改正法案が左側になります。第4条の市町村の責務を地方公共団体の責務と変更しまして、第2項には、現行法の第8条に記載している都道府県による援助を追加しています。

第5条に新たに所有者等の責務を新設し、空家等の適切な管理に努めること、国や自治体の施策に協力する努力義務を明示しました。

第6条第1項で、国の基本指針を記述していますが、第2項第3号で、新たに所有者等による空家等に適切な管理について指針となるべき事項を新設しています。これは、後で説明する第13条の管理不全空家等に係る事項となります。この、国の基本指針については、現在、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」と「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針の2つが出されていますが、改正法により必要な指針については、年内に施行予定の改正法に間に合うように基準を策定するとの報道が出されています。

次に、第7条の空家等対策計画の定める内容の中で、第2項第5号空家等及び除却した跡地の促進に関する事項がありますが、ここで定めることができる内容事項についての第3項で規定しています。内容は、新たに空家等活用促進地域や空家等活用促進指針を定めることができる区域を第1号から4号まで規定し、中心市街地活性化法による中心市街地や地域再生法の地域再生拠点、地域住宅団地再生区域などと明示しています。

第4項の活用促進指針について、活用に関する基本的な事項や活動促進区域で必要な空き家の種類や誘導すべき用途等の事項を定めるとしています。

第5項で定めています空家等活用促進指針には建築基準法43条第2項の建築することができる道路いわゆる接道の特例や建築基準法第48条第1種低層住居専用地域用途地域ですとか、近隣商業地域とかのそれぞれの用途地域で定める用途制限の特例を要件として定めることができることを明示しております。

次の6項では、「敷地特例適用要件」として特例適用建築物の接道の特例として、通常4メートル以上の道に接する必要があるものを、1.8m以上4m未満で定めることができる規定を明示しております。

第8項では、市町村が市街化調整区域で活動促進区域を定めるときは、県知事と協議しなければならないことを規定しています。

第9項では、市町村が活用促進指針に建築基準法43条第2項第1項接道の特例認定や第48条の用途地域で定める用途制限の特例を記載するときには特定行政庁、長野市の場合は建築指導課になりますが、と協議の上同意が必要なことを明示しております。

8ページ目の第9条の立入調査等ですが、第2項で第22条の特定空家等の指導・勧告・命令に必要な立入調査権がありますが、第13条で説明する新たに新設される「管理不全空家等」への立入調査は認められていません。どのように調査ができるのか、第6条の国の基本指針が待たれる状況です。また、下線部分で、特定空家等に関する事項について報告を求める、報告徴収権を追加し、円滑に勧告ができるように規定しています。

なお、国会審議では「管理不全空家」がどういう状況かイメージが湧かないと指摘されています。国交省は、そういった声も踏まえて市町村が管理不全空家とみなせる基準を示します。外壁の亀裂や窓ガラスが割れているなどを想定し、具体的な基準を自治体の意見も聞きながら検討するとしています。

第10条の空家等の所有者等に関する情報の利用等の第3項で、空家等に工作物を設置

している者に対しても情報提供を求めることができるとしています。

資料 2 - 1 の 2 管理の確保の②所有者把握の円滑化の解説を見ますと電力会社等にある情報の提供を目的としているようです。

第 3 章の第 13 条第 1 項に、放置すれば「特定空家等」となる恐れのある状態と認めるときは、新たに「管理不全家等」として指導することができることを規定しています。

第 2 項では、この指導により改善されない場合、指導した者に対し必要な措置について勧告ができることとされています。

空家法と同時に地方税法の改正も予定され、「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」の規定の中で、特定空家等により勧告されたものに加え、今回空家法の第 13 条第 2 項の管理不全空家等により勧告がされたものも、住宅用地特例の対象から外れることになっています。第 14 条では、空家等の管理に関する民法の特例を新設し、第 1 項で、市町村長は、家庭裁判所に対して民法 25 条 1 項の「不在者財産管理命令」、952 条第 1 項「相続財産管理人の選任」を請求できることです。

第 2 項で、市町村長は民法 264 条の 8 第 1 項所有者不明建物管理人による管理命令を請求できることです。

第 3 項で、市町村長は 264 条の 9 第 1 項管理不全土地管理人による管理命令と、264 条の 14 第 1 項管理不全建物管理人による管理命令を請求できることを明示しております。

第 4 章の第 16 条第 1 項で市町村長は、空家等活用促進区域の経済的・社会的活動の促進のため、所有者に対し必要な措置を講ずることができることです。

第 17 条では、建築基準法の特例がありますが、これは第 7 条の第 5 項、第 6 項関係を説明しています。

第 18 条活用の促進についての配慮として、第 1 項都道府県知事は、計画に市街化調整区域で活用促進区域を公表した場合、都市計画法 42 条及び 43 条の建物の用途変更の許可について、活用促進が図れるよう適切に配慮することです。第 2 項で、同じく農地法の許可の場合も、同様に活用促進が図れるよう適切に配慮することです。

第 5 章第 22 条で特定空家等の措置は 14 条から 22 条に変更となりその中で、第 11 項に緊急措置が新たに規定されました。

今までは、危険な空き家に対して緊急対応する場合は、災害対策基本法の応急措置ぐらいいしか適用条文がありませんでしたが、この 11 項において「特定空家等の緊急除去や立木伐採等の必要な措置をする必要があるときは、第 3 項の命令から第 8 項の意見聴取による証人出席や証拠提出をする時間がないときは、行政代執行としての措置ができる」としています。この場合特定空家等として、最低でも第 2 項の勧告までは行っていく必要があることとなります。

第 12 項で、前二項の規定これは、第 10 項の所有者不明な場合の略式代執行や第 11 項の新設される緊急に行政代執行する場合の費用聴取も、行政代執行法の第 5 条、第 6 条を準用するとしています。

資料 2 - 1 の 3 特定空家の除却等の中の②代執行の円滑化の中の 2 つめ所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収と書かれていますが、これは何かと

いうと、今まで、所有者不明の場合に略式代執行を行う必要がありましたが、この場合、まずは、所有者負担を裁判で争う必要があり、所有者に負担させる確定判決が必要でしたが、改正法案では、略式代執行と新設される緊急時の行政代執行は行政代執行法を準用することで、直ちに所有者から強制徴収することが可能となるものです。

第6章では空家等管理活用支援法人の項目が指定され、第23条や第24条では、空家等活用支援法人の指定について、第25条定法人に対する市町村の監督について、第26条で国や自治体が指定法人に対し情報の提供することについて、第27条で支援法人による空家等対策計画の作成等の提案について、第28条で支援法人が第13条の管理不全空家等や第22条の特定空家等の管理のために必要があるときは、市町村に対して民法の財産管理人等の対応を請求することができることを規定しています。

会長：ただいま、事務局から（2）空家等対策の推進に関する特別措置法の改正法律案について、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。

委員F：これでかなり法が改定されるので、動きがしやすくなるイメージがありますが、12月くらいからでしょうか？それ以降は、今まで決めていたことをある程度変更する部分があると思えます。またいいなと思った部分は道路の関係で1.8m規定が出てきたりするので、接道していないから立て替えられないということも直ってくる部分もあると思えます。また、長野市は特定行政区なのでスムーズにいきやすい部分と活用促進については不法建築も入っているので、県との調整が必要になるイメージがあります。これらを踏まえて今後の長野市ではどうやって進めていくかの意向は何かありますか？

事務局C：接道の関係の緩和規定は、空家等活用促進地域を定めた場合に限られます。その区域は、先ほど説明があった通り中心市街地活性化区域などになりますが、前年度補助事業ができるということで関係各課に調査したところ、今の所そういう区域は無いとの回答を得ています。ただ、これで法律が施行され細かなガイドラインも出てくるので、もう一度関係各課と協議していきたいと思っています。

事務局E：まちづくり課でやっています中心市街地活性化プランですが、中心市街地活性化法に基づかない計画なので、計画と言わないでプランという形をとっています。今は対象にはならないので、将来的にどうするかというのは、全庁的な問題で検討が必要だと思っています。ただ闇雲に全部接道を4m未満にしているのかということがあります。今までは最低でも4mという規定された中でやっていましたが、指定された地域だけは4m未満でも認められる、例えば東京の月島のようなエリア、そこは昔市街地建築物法でやっており2.7mしか道がないエリアですが、伝統的なところでもあるので、こういった計画もやりやすいと思えますが、長野市にそういったエリアがあるのかどういふかも考えないといけないと思えます。



事務局C：今後国交省の方でも安全確保の基準を示すということで、例えば新しい建物が燃えにくい構造であることや多数の避難者が出ない規模であることなどを今のところ想定しているという情報があります。それ以上具体的なものはまだ分かりません。

会長：それでは、(3)の相続土地国庫帰属制度の施行について、説明をお願いします。

事務局G：私から所有者不明土地の発生を予防する方策として、創設され4月27日に施行されました「相続土地国庫帰属法」による帰属制度についてご説明いたします。

資料3-1をご覧ください。今回の帰属制度創設の背景ですが、1つ目として、土地利用ニーズの低下等により、土地を手放したいと考える者が増加していること。2つ目として、相続を契機に、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていることです。都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展等を背景に土地利用のニーズが低下する中で土地所有者に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍になっていると言われていています。そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等によって土地の所有者を取得した相続人が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新設されることとなりました。

続きまして、相続土地国庫帰属制度による申請条件等の説明をいたします。背景の下の白丸の一つ目として、対象者は相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人になります。制度の開始前に土地を相続した者は対象になりますが、売買等によって任意に土地を取得した者や法人は対象になりません。なお、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請が必要になります。

続きまして資料の白丸の二つ目として、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を行います。

続きまして(1)土地の要件についてご説明いたします。この制度はどのような土地でも相続の要件が揃えば良いものではなく、「法令で定められた通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可」となっています。

具体的にはこの下の行「ア」から「カ」等が挙げられています。「ア」は、建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地です。こちらは、土地に建物、工作物、車両等がある土地を示しています。「イ」は、土壤汚染や埋設物がある土地、「ウ」は、危険な崖がある土地、「エ」は、権利関係に争いがある土地です。こちらにつきましては、境界が明らかでなく権利関係に争いがある土地等を示しています。「オ」は、担保権等の権利が設定されている土地、「カ」は、通路等他人による使用が予定される土地となります。

続きまして申請者が国へ収める負担金についてご説明いたします。資料(2)負担金等になります。本制度は、審査手数料の他、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理相当額の負担金の納付が必要になります。審査手数料は、

一筆1万4千円になります。負担金の算出方法につきましては、4つの土地の種類によって金額が異なり、資料 中段の表のとおりとなります。表の左から2列目より、宅地、その隣が田、畑、森林となっており、それ以外の土地は、一番左の列になります。宅地と田、畑につきましては、注意点が2つあります。表の下になります。1つ目は、都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域であること。2つ目は、面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなることです。なお、こちらに関しては、森林の土地も同様となります。また、表の一番左の「右記以外の土地」につきましては、都市計画区域外や市街化調整区域の宅地及び田、畑が対象となり、面積にかかわらず20万円になります。

資料下段は、手続きのイメージを示しております。承認申請後、法務局による要件審査・承認がされ、10年分の土地管理日相当額の負担金を納付後、国庫へ帰属となります。この帰属制度の対象は、あくまでも土地のみとなります。空き家がある場合は、解体し、更地化していただく必要があります。この制度の施行により、条件の一つとして、建物や樹木等の除却が必要なため、空家等の解消に繋がることや、貸せず、売れず、活用できない空家の固定資産税を払い続け、除草等の管理をしなくて良い等、空き家対策にも繋がるものと考えています。

資料3-2につきましては、資料3-1をもう少し詳細にしたものになります。単独で相続した場合や共有で相続した場合の申請できる事例を記載しているほか、土地の要件としての却下要件、不承認要件を詳細に記載しています。本日は、時間の都合上、割愛させていただきますので、後ほどご覧いただきたいと思っております。説明は以上になります。

会長：ただいま、事務局から（3）相続土地国庫帰属制度の施行について、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っております。

会長：負担金等のところで、3つ目の田畑ことですが、一部の市街地でかつ農用地区域等の田畑という意味でしょうか？

事務局E：一部市街地というのは、注の1にありますように都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている区域で、長野市の場合は第1種住居地域とか用途地域がある部分とか農用地区等になります。そうではない市街化調整区域、戸隠や鬼無里等は右記以外の土地ということで一律20万円ということになります。

会長：用途地域以外の土地だと右記以外の土地ということになるのでしょうか？

事務局E：そうです。宅地でも田畑でもです。ただ森林は右記以外にならないので、森林は右表により計算することになります。

会長：この相続土地国庫帰属制度は、全国同じルールで動くのでしょうか？負担金等や土

地の要件も全て全国同じルールでしょうか？施行時期も一緒でしょうか？

事務局E：そうです。すでに4月27日に法が施行されました。

会長：長野市の実際の届け出の事例はありますか？

事務局E：法務局が手続きを開始しているところです。

事務局C：今日、法務局の方にその話をお聞きしたかったのですが、欠席されているのでお聞きすることはできませんが、かなり前から宣伝していたので早い人は申請をしていると思います。

事務局E：長野法務局の場合は、施行前の2月22日から1人あたり30分の相談の受け付けを開始しているという話を聞いています。

会長：これまでこの会議で聞いてきた状況として、あまり知らない、行ったこともない長野県の土地を、他県の居住者がいるとき突然相続して大変困っている状況を何度も散見して、こういう制度があるということは全国的に知られていて、長野の法務局で手続きを取ることになったとして、土地の要件を土地の相続者が知らないということもあると思うのですが。土壌の汚染があるかどうかなど。事前にこの要件に土地が当てはまるかどうかというのは、どのように知ることができるのでしょうか？

事務局E：土壌の汚染以前に、自分の土地境界が確定できるのかということが一番の問題となっています。それが確定できないことには、国は引き取ってくれません。

委員D：国に渡したいという相談を受ける時はだいたい山の方の森林なので、境界が明らかでない土地という要件に当てはまり、その時点で難しいのではとお話しています。この制度が使えるかどうかという問い合わせは長野市に来ているのでしょうか？

事務局E：どうしたらいいかという相談の中で、こういう制度もありますという話をして法務局をご案内することはありますが、実際法務局に相談に行った段階で、行ったこともない土地の境界確定をすることは難しく、被相続人のおじいさんなら知っているかもしれませんが、行ったこともない山の境界は分からないので、山林等は難しいと思いながら法務局を案内しているところです。

会長：土地の要件を満たすのが難しく、そのハードルが高いのではないかと思います。

事務局C：我々もそう思っています。

会長：そうなんですね。でもこういう門戸開かれたということはあるということですね。

事務局E：今までは国は帰属を認めていませんでしたが、引き取ってくれるようになったということです。ただし、厳しい制約はありますということだと思います。次回、法務局の方にお聞きしたいと思います。

会長：これをもちまして本日の議事は全て終了しました。進行を事務局にお返しします。委員の皆さまのご協力により、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。

#### 4 その他

事務局A：委員の皆さま方、大変貴重な御意見を頂きありがとうございました。それでは、4のその他として、ご意見、ご感想があればお願いします。

会長：長野市の次の空き家調査はいつ頃の予定ですか？

事務局C：今の計画が令和8年までで、改正するとなると令和7年に調査をして、令和8年にまとめ、令和9年から改正計画施行ということになるので、実態調査をするとなると令和7年度に実施する計画で検討しているところです。

会長：最新の今の計画に載っているのは平成28年ですね。では、10年後ということですね。

事務局C：今の計画が10年間のスパンなので、そういうことになります。

#### 5 第16回協議会の予定

事務局A：また、質問等ありましたらご連絡いただければと思います。では、次回、第16回の協議会について事務局から説明します。

事務局H：次回の日程につきましては、事前にご案内いたしましたが、8月25日の金曜日に開催いたします。時間は、本日と同じ1時30分より、ここ会議室203で開催しますのでよろしくお願いいたします。委員の皆様にはお忙しい中、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。

事務局A：長時間に渡るご討議、大変お疲れさまでございます。空家法の改正や民法の改正、相続土地国庫帰属法の施行など、目まぐるしく法律が変化しておりますが、それぞれの団体の皆様方には、専門的な立場から、ご提案やご意見をいただき、連携して空き

家対策を進めることが、ますます重要となっておりますので、委員の皆様方には、今後ともご指導、ご協力をよろしくお願いいたします。

## 6 閉 会

事務局A：以上をもちまして、第15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。