

## 第 17 回 長 野 市 空 家 等 対 策 協 議 会 議 事 録

- ・ 日 時 令和 5 年 12 月 20 日 (水)  
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、勝山委員、中村稔彦委員、北村委員、田幸委員、  
中村浩二委員、大内委員、山崎委員、安塚委員、横田委員  
小池委員 (欠)、荻原委員 (欠)、  
(事務局) 前田次長、内山室長、小林 (一) 係長、小林(晴)係長、西澤主査

### □ 第 17 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17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。

はじめに、事前に配付させていただきました、本日の次第について、参考資料の一部修正がありましたので、本日、机にお配りさせていただきました、次第により進めさせていただきます。

本日の「議事について」でございますが、(1)は公開となりますが、(2)から(4)につきましては、長野市情報公開条例第 7 条第 2 号及び第 5 号により非公開協議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、資料につきましては、非公開議事の資料となる資料 2-1、資料 2-2、資料 3、資料 4 は非公開となります。

本日の会議は傍聴者はおりませんが、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40分を目途に終了させていただきます。

さて、前回 8 月に開催いたしました、第16回協議会におきましては、空家法の改正法公布に伴う市の対応や空き家の発生を抑制するための特例措置いわゆる3,000万円控除の拡充・延長について、ご意見をいただきました。本日は、今年度最後の協議会となりますが、今月13日に施行になりました「改正空家等対策の推進に関する特別措置法」について、現時点での市の対応方針や今年度の新規事業である財産管理制度を活用した所有者不明の特定空き家解消事業を含む特定空き家の措置の実施状況、また、令和 9 年の長野市空家等対策計画の改正を見据えた空家等実態調査再実施の検討などについて、ご説明させていた

だきたいと思います。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。

なお、本日は宅地建物取引業協会の小池委員、荻原市長が用務により、ご欠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。

## 2 議 事

それでは、2の議事に移ります。

長野市空家等対策協議会要綱 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、会長にお任せしたいと存じます。

それでは、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。始めに、事務局から本日の議事の進行と資料の確認について説明をお願いします。

事務局B：それでは、事務局からご説明いたします。着座にて失礼いたします。

改めてですが、本日の議事については、(1)は公開となりますが、(2)から(4)につきましては、非公開協議とさせていただきますのでよろしくお願いいたします。資料につきましては、本日お配りしました次第をご覧くださいまして、資料1-1及び1-3については、一部修正がありましたので、本日、お配りしました資料をご覧ください、事前にお配りしました、資料1-1、1-3は会議終了後に回収させていただきます。その他事前にお配りいたしました、資料1-2-1、1-2-2、本日お配りしました、非公開資料である、資料2-1、2-2、資料3、資料4の合計8点となります。参考資料については、国から示された指針などの資料として1~6、改正協議会要綱の資料7の合計7点となっております。

あと、本日お配りしました、この国の改正法施行のチラシですが、さきほどの参考資料については、このチラシ下部にある「空き家対策国土交通省」と検索していただくと、国土交通省のホームページからダウンロード可能ですので、必要に応じご確認いただければと思います。

なお、本日お配りした資料2-1、2-2、3の資料につきましては、協議会終了後、回収しますので、よろしくお願いいたします。資料4の非公開資料につきましては、回収しませんが、取り扱い注意をお願いします。不足等ございましたら、お申しつけください。

なお、本日は膨大な紙資料となりましたが、来年度はタブレットを活用したペーパーレス会議に順次切り替えていきますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

会長：只今、事務局から説明がありましたように、議事(2)から(4)及び資料2から4については、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、皆さん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2「議事」に移ります。始めに、(1)の「改正空家等対策の推進に関する特別措置法の施行について」、①から④を事務局から説明をお願いします。

## 事務局B

それでは、議事(1)「改正空家等対策の推進に関する特別措置法の施行について」説明させていただきます。①から④まで続けてご説明させていただきます、そのあと、ご意見ご質問の時間をとらせていただきますので、よろしくお願いします。私からは、①「改正法施行について」ご説明させていただきます。

それでは、本日お配りいたしました、資料1-1をご覧ください。先日13日に改正法が施行となりましたが、前回の協議会開催後に、国が示した具体的な指針などを追記し、現時点での市の対応を、まとめた資料となります。

表紙をめくっていただき2コマ目は、改正法の「背景と方向性」についてです。前回の協議会で、ご説明いたしましたので、詳細については、割愛しますが、資料上段にあるとおり、空き家は増加しており、令和12年には更に増加すると推測され、資料下段のとおり、改正法で、活用の拡大、管理の確保、特定空家の除却等の3本柱で対策が強化されました。

3コマ目をご覧ください。「改正法公布から施行までの国の動向」についてまとめたものです。左が国、右が市、上から下へ時系列に施行までどのような、やり取りがあったか記載しています。右の市の対応③の紫文字の8月25日の協議会以降、左の国の④から⑧の意見募集や回答があり、⑨で施行期日が13日に閣議決定、⑩で公布されました。国は、④の10月から施行までの2ヶ月で、本日お配りしました参考資料の具体的な規則や指針、考え方などの案を示し、地方自治体から下線に示す回答件数を足すと948件の質疑があり、非常に慌ただしい状況で施行を迎えました。

次に国の⑬ですが、11月30日に、本日お配りいたしました、参考資料5のものとなりますが、支援法人指定の手引きについて、唯一法改正に先行して策定公表されました。

次に⑭ですが、法施行日の13日付けで、その日と翌日14日に、⑤と⑫の全ての国民宛パブコメ結果、217件の意見回答が公表されました。意見等につきましては、国のe-GOVというサイトでご覧いただけます。

次に⑮ですが、改正法が施行となり、本日、配布させていただきました、先ほどの参考資料5を除いた参考資料1から6の規則や指針などが公表され、法と併せて施行となりました。

これら参考資料については、本日は時間が限られていますので、このあと順次、主な概要について、かいつまんで、ご説明させていただきますのでよろしくお願いします。右の市の対応の⑯管理活用支援法人審査基準告示については、後程ご説明いたします。⑰については、改正法により条項ズレが生じたため、本協議会の要綱と解体補助要綱を改正したものです。

参考資料7をご覧ください。第1中の空家等対策計画の条項について、改正前の「第6条第1項」を「第7条第1項」に、協議会の条項「第7条第1項」を「第8条第1項」に

改め、法改正と同日に施行しております。

資料1-1に戻りまして、1枚めくっていただき4コマ目ですが、これ以降は、前回の協議会でご説明いたしました、改正法の3つの主な柱の資料に、新たに具体的に示された概要を、紫文字で追記した資料となりますので、紫文字を中心にご覧いただければと思います。また、緑枠については、市の対応などを記載しております。(1)空家等活用促進区域について、ポツ一つ目をご覧ください。詳細については、のちほどご説明いたしますが、黒字は、改正法で定める、他法令で定める具体的な区域で、この他に、紫色の区域が追加で示されました。下線の区域はひとつの長い説明の区域ですが、他法令に定めがなくても市が認める区域として示されました。

次に上から三つ目の黒ポツとコメ印について、ご説明いたします。改正法第7条第3項に活用促進の「区域並びに指針」を、空き家対策計画に定めることが「できる」規定が創設されました。同条第4項で、この指針におおむね定める事項として、「空家や跡地の活用に関する基本事項」、「誘導用途に関する事項」、「活用を通じた経済的社会的活動の促進に必要な事項」が規定されております。

第5項には、ただ今ご説明しました、三つの事項のほか、区域内の空家や跡地に新築する建築物、法で特例適用建築物と定義されていますが、それについて、一つ目「接道規制の敷地特例認定要件」と二つ目「用途規制の特例許可要件」を定めることができることが規定されております。

第6項には、接道の適用を受けるための要件について、敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道に2メートル以上接するものに限りませんが、特例適用建築物について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして、国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする」と規定されています。追記した紫文字の国の参酌基準やその下の緑枠の市の対応については、のちほど詳しくご説明いたします。

次に(2)自治体や所有者等へのサポート体制についてですが、こちらものちほど、ご説明いたしますので、ここでは割愛させていただきます。

1枚めくっていただき、5コマ目「管理の確保」についてですが、(1)の二つ目のマルですが、国は管理の指針として、参考資料1基本指針の26ページを後程ご覧いただければと思いますが、特定空家等の判断基準である①から④の4項目について、管理の例を参考として示し、所有者等は、一定の頻度で点検を行うことと規定されております。このことに伴い、管理業者に委託するニーズが高まると予想されるため、今後、国土交通省は、空き家管理業者や不動産業者などが所有者から管理業務を請け負う際、トラブル時の費用分担などの対応を契約前に明確にしておくことや管理業務の報告は口頭ではなく写真や動画を添付するなど盛り込んだ指針を今年度内に策定するとのことです。

次に、三つ目のマルをご覧いただきたいのですが、管理不全空家等の判断基準について、国は参考となる基準を、本日お配りしました参考資料1の指針や参考資料2のガイドラインに示しましたが、質問回答において、特定空家等を含め「措置の実施は、国の例を参考とし市が総合的に判断するもの」「定量的な基準により一律に判断することはなじまなく

基準を勘案して総合的に判断」と示しており、今後、市が基準を定める必要があります。のちほど詳しくご説明いたします。

次に(2)の管理不全建物管理制度の活用についてですが、所有者が存在するため、私有財産への措置について、行政関与の要否の判断が必要と示されました。市の対応としましては、まずは、所有者や利害関係人による自主的解決の働きかけや行政関与の判断を行い、今後、国の情報や他市の状況も確認しながら、研究・検討していきます。

次に6コマ目をご覧ください。特定空家の除却等について、(1)勧告中の特定空家等への緊急代執行制度についてご説明いたします。二つ目のマルの赤字部分の「災害」「その他非常な場合」について※1、※2のとおり示されました。

緑梓市の対応ですが、現在市の勧告中の物件は、議事(4)でご説明いたしますが、1件ございますので、法改正に併せて、緊急代執行の可能性のあることを明示し、再勧告を行いました。

次に(2)の相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応についてですが、こちらは先ほど、ご説明した、管理不全建物管理制度よりも、行政関与の可能性が高くなると考えられますが、所有者不明建物管理制度の活用についても、行政関与の要否の判断をしながら進めてまいります。

緑梓の二つ目のマルですが、所有者不明空き家につきましては、昨年、協議会でご協議いただきましたが、のちほど、議題(2)で詳しくご説明いたしますが、今年度、改正空家法の特例を活用したものではありませんが、申立てを行っております。

私からの説明は、以上でございます。よろしく申し上げます。

事務局C：引き続き、私から、②の「空家等活用促進区域について」ご説明させていただきます。

改正空家法第7条第3項では「空家等活用促進区域」が創設され、市町村が区域を設定した場合は、用途変更や建替え等を促進できるようになることは、前回ご説明いたしました。第7条第3項第5号の「市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域」につきましては、詳細はまだ国から示されておりませんでした。

参考資料3をご覧ください。これは、国が示した空家法施行規則の一部を改正する省令ですが、空家等活用促進区域として経済的社会的活動拠点としての機能を有する区域を第一条で4つ示しています。1、商店街活性化促進区域、2、農村地域等移住促進区域、3、滞在促進地区、4では、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市が認める区域ということが示されました。

参考資料6の空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインをご覧ください。この中では、空家等活用促進区域の位置付け、制度概要の詳細が示されています。

5ページの2-1をご覧ください。ここでは、空家等活用促進区域の設定の基本的な考え方が示されています。中心市街地活性化、移住・定住、歴史的まちづくり、観光振興

など、他法令等に基づく既存の区域設定や法定計画の内容等をベースに促進区域を設定し、その経済的社会的活動を促進していくことが、最も基本的な考え方となりますが、3つ目のポツ、市町村のニーズに応じて、既存の区域設定や法定計画等がある区域とは別に、新たに促進区域を設定することも可能と示されています。

6ページをご覧ください。2-2では、他部局等との連携が不可欠であるということが書かれております。本市では、9月6日に既に庁内関係課の8課に対して、空家等活用推進区域を定めることの出来る法律の所管状況と活用意向の有無について調査を実施しました。まちづくり課の「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」が対象になりますが、それ以外の課では該当はありませんでした。また、促進区域に含めたい地区、実態調査を希望する地区はありませんでした。今回の区域の追加や具体的な基準・考え方を受け、再度全庁に対して、空家等活用促進区域の設定についての情報提供や希望について調査をしていく予定でおります。

8ページをご覧ください。2-3では空家等活用促進区域の検討について記載されています。

9ページの2つ目のポツの3行目の終わりに「促進区域については、市町村が地域の実情に応じて柔軟に設定することが可能」とある一方、13ページ下から2つ目のポツで「単に空家等が集積していることだけをもって設定するのではなく、その区域内で、空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とする。」とあります。

15ページをご覧ください。2-4空家等活用促進指針の検討の(1)空家等及びその当該課題等を解決するためになぜ空家等及びその跡地の活用が必要か、その活用を実現することでどのような効果が期待されるのか等の基本的な事項を定めることが考えられる、としています。

次に、(2)-1活用することが必要な空家等の種類としましては、「すべての空家等」とすることも可能としています。

(2)-2、3につきましては、後ほどご確認いただければと思います。

次に、17ページの2-5都市計画等との調和ですが、促進区域の検討にあたっては、1つ目のポツに都道府県の都市計画区域マスタープラン、市町村都市計画マスタープラン、立地適正化計画等における位置づけとの調和を図りながら、検討を進めることが必要としています。

ここで、いったん、参考資料4をご覧ください。改正法第7条第6項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令でございます。このことについて、これから、ご説明いたします。先ほど見ていただいた参考資料6に概要が示されておりますので、参考資料6でご説明させていただきます。

それでは、20ページをご覧ください。20ページからは3として特例適用要件の設定について示されております。

21ページをご覧ください。3-1敷地特例適用要件を設定する際の考え方ですが、(1)接道規制に関する特例認定のための敷地特例適用要件の〈実態把握・特例の活用判断〉としまして、1つ目のポツ「促進区域内の活用が必要な空家等の実態や規制の合理化へのニー

ズ等を把握し、特例を活用する必要性を判断する。」とあり、実態を把握することが大切であると示されています。

2つ目のポツ、「空家等に関連する状況だけではなく、その周辺における建築物の利用状況、防災性、日照・採光・通風等の確保状況などの市街地環境を踏まえて設定されるものであるため、これらの情報も把握しておく必要がある。」とあり、空き家等の状況のみならず、市街地環境の把握も必要とされています。

次に、22 ページの中段をご覧ください。

敷地特例適用要件の設定についてですが、2つ目のポツ、市町村は国土交通省令で定める基準を参酌して、敷地特例適用要件を定めることとすること、3つ目のポツにその参酌基準の概要が示されております。表をご覧ください。①の区域は、主に都市部の建築物が建て詰まっているような区域想定しています。②の区域は、①の区域とは異なり、主に地方部の建築物の敷地に余裕があるような区域を想定しています。この①、②についてご覧のとおり、建物構造、規模、用途、拡幅合意等について参酌基準が定められています。

23 ページをご覧ください。1つ目のポツ「さらに、これらの基準を参酌し、区域特性を踏まえた調整（基準の強化・緩和）を行うことも想定しています。」としており、それらについて、その下の3つ目のポツに示されています。

24 ページをご覧ください。特定行政庁、長野市は、建築指導課になるわけですが、留意すべき点としていくつか挙げられております。

6つ目のポツ「接道規制の特例設定を受けた建築物は、当該特例認定の際の条件への適合を維持し続ける必要があります。特定行政庁が、当該に特例認定を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例認定の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立ち入り検査等により実態の把握を行い、認定条件への不適合が生じている場合の是正に努めることが重要」となっており、所有者が変更となる場合なども含め、条件適合維持の実態の把握や是正指導など、認定後も特定行政庁の実態把握が必要となります。

24 ページの下、3-2用途特例適用要件を設定する際の考え方をご覧ください。一番下ですが、〈実態把握・特例の活用判断〉で、1つ目のポツの2行目、促進区域内の活用が必要な空家等の実態や活用ニーズを把握するとあります。

2つ目のポツ、「特例制度の活用の判断にあたっては、誘導用途が建築基準法の用途規制（建築基準法第48条）上、どの用途に該当するか、促進区域内で指定されている用途地域で建築が可能か、それぞれ確認することが必要です。」となっており、25ページの表に「誘導用途と建築基準法の用途規制との関係（抜粋）」が示されております。

25ページの表の上のポツ、「促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等を把握しておく必要があります。」と示されております。

次に、26 ページの下段のマルカッコ用途特例適用要件の設定に関しましては、促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等に応じて、①用途、②エリア（地区）、27 ページの中段の③市街地環境の悪化を防止するための措置の要件を設定することを基本としています。市街地環境の悪化を防止するための措置についてですが、その下の黒四角、「周辺影

響とその発生要因、発生要因に対する環境悪化防止措置の例」が記載されていますが、28ページに参考例が示されておりますので、28ページをご覧ください。例えば、黄色の「施設利用者によるもの」として騒音、交通渋滞、プライバシーなどが記載されております。

次のページは要件設定のイメージで、③については、記載のとおりになります。これらについて、30ページ下から3つ目のポツをご覧ください。「用途特例適用要件では定性的に配慮事項を定めることから、特定行政庁は、特例許可の申請がなされた建築物が当該要件に適合しているかは、特例許可を行う際に個別に判断することになります。」となっております、また、一番下の黒ポツですが、3-1の敷地特例適用要件を設定する際の考え方と同様に、許可後も特定行政庁の実態把握が必要となります。

31ページ以降は、またお時間のある時に目を通していただければと思います。

引き続き私から、③「空家等管理活用支援法人について」ご説明させていただきます。

資料1-2-1をご覧ください。改正されました空家法のうち、新設されました空家等管理活用支援法人についての抜粋になります。空家等管理活用支援法人の指定に関しましては、条文第23条の4行目にありますように、市町村長は「申請により、空家等管理活用支援法人として指定することができる。」と定められています。

次に、第24条では支援法人の業務内容について規定しています。資料2ページをご覧ください。第27条では支援法人は「空き家等対策計画の作成又は変更をすることを提案できる」、第28条では「市に相続財産清算人の選任や命令等の請求をするように要請できる。」と規定しています。

参考資料5の空家等管理活用支援法人の指定等の手引きをご覧ください。これは、改正法施行前の11月に国から出された指定の手引きで、この手引きには、各市町村が支援法人の指定等を行うにあたっての基本的な考え方や、審査の基準を含む事務取扱要綱が示されています。その一方で、3ページの第2章支援法人の指定手続等(2)①支援法人の指定の方針等の明示の6行目では、「支援法人を指定しなくても当該市町村が自ら空家等の所有者等に対する相談対応等を行うことが出来ると判断する場合は、当該業務に関して法人を指定しないことも可能だが、「当市町村では、市町村において〇〇の業務を行うことが出来るため、当該業務に関し支援法人は指定しないこととする」など、方針を明らかにすることが重要とも示されています。

改正法は施行されましたが、まだまだ不確定なところが多いのが現状でございます。

ページを戻っていただいて、1ページをご覧ください。第1章支援法人の業務と要件等(1)の①～⑥までに、業務内容の記載がございますが、それらについて市で行えているかの検証や庁内関係各課の意見の調査、国からの情報を精査していきながら、どのような方針にしていくか検討していきたいと考えております。

次に、資料1-2-2をご覧ください。これは、市の支援法人の指定に関する審査基準ですが、今ご説明したような状況から、本市では改正法の施行日についての公布がありました11月22日に「支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、市長は支援法人の指定を行わない。」とする審査基準を告示いたしました。

私からの説明は、以上でございます。よろしくお願いいたします。

事務局D：続きまして、④の管理不全空家等について説明します。資料1－3をご覧ください。

また、ガイドライン案のパブコメでは、その他を含め900以上の意見が出されました。修正されたガイドラインは、改正法施行日の12月13日に出され、本日の参考資料2としてお配りしていますので併せでご確認ください。

資料1－3にもどりまして、改正法で新たに規定されました管理不全空家等について説明します。この管理不全空家等を新たに規定した目的ですが、特定空家等となることを未然に防ぐことです。改正法の第13条では、市町村長は放置すれば特定空家等になるおそれのある「管理不全空家等」に対し、基本指針に即した「指導」をすることができることとなります。

また、指導しても状態が改善されず、放置すれば「特定空家等」となるおそれが大きいと認める場合は、「勧告」することができることとなります。下の図をご覧ください。空き家の状態により措置がされますが、状態が悪く、周辺に悪影響がある場合は、特定空家等として助言指導・勧告・命令・行政代執行の順で措置がされます。今回の管理不全空家等に関しては、そのままでは特定空家等となる場合に指導・勧告の順に措置がされません。勧告がされた場合には、特定空家等と同様に固定資産税の住宅用地特例が除外されることとなります。ガイドライン案に関する質問回答中で、国は、管理不全空家等については、「周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定していない。」と説明しています。

それでは、その下の表につきましては、国の管理不全空家・特定空家に関する措置の実施にかかるガイドラインで示された、管理不全空家等の状態となります。

別紙1の保安上危険に関して参考となる基準

別紙2の衛生上有害に関して参考となる基準

別紙3景観悪化に関して参考となる基準

別紙4の周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準の4つですが、ご覧のとおり文面がかかれています。

次に、右の管理不全空家等及び特定空家等ガイドライン案のパブリックコメント質問回答ですが、管理不全空家等に関する部分について、判定や協議会に関する部分について抜粋しています。

まず、協議会での協議として、ガイドライン案では、判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、示す事項を勘案して、総合的に判断されるべき。その際、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を受ける特定空家等に限ることも考えられる。としています。これに対しての「指定」・「認定」の決定は、市町村のみで決定するべきか、空家等対策協議会等、外部識者も加

えた枠組みで決定すべきなのか。との意見が出され、国の回答では、管理不全空家等については、特定空家等に対する措置ほど強力な財産権の制約となり得る措置（命令や代執行）を伴わないことから、管理不全空家等を除き、特定空家等のみ協議会で協議することとする運用を行うことも考えられる。としています。

次にガイドラインで示された特定空家等・管理不全空家等の参考となる基準について管理不全空家等について、市町村により判定基準が大きく異なると、特に勧告に至った場合、所有者等から基準の違いなどの意見の対応に苦慮すると思われるため、各市町村での特異なものは除き国で参考の具体的な基準を示すか、県単位で基準を示すなどした方が、理解が得られるのではないかと。これは、長野市から出した意見ですが、これに対し、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講じるか否かは、別紙（左側の状態ですが）これに掲げる物的状態の例を参考としつつ、悪影響を受ける周辺環境、悪影響の程度、危険等の切迫性その他地域の実情を勘案して市区町村が総合的に判断するものとする。（市町村が独自に考えてください。）との回答でした。

次にその他の状態も勘案した総合的な判断としてガイドライン案では、判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断する。としています。

これに対し、複数回適正管理のお願い等の通知を送付したが、連絡もなく対応も見られない場合、管理不全空家等の認定の判断材料としてもよいのか。との質問が出され、管理不全空家等に該当するか判断する際の一つの考慮材料として、所有者等に対し複数回働きかけを行ったものの対応がなされないことを含めて頂くことは問題ない。と回答しています。

最後に、勧告の実施について、ガイドライン案では管理不全空家等について、所有者等による状態の改善を促す観点から、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づき必要な措置をとる可能性があることを追記してもよい。としています。

これに対し、管理不全空家等の判定後、改善されず特定空家等に判定した場合、住宅用地特例は特定空家等の勧告が実施されるまで解除されてしまうのか。との質問が出され、回答では、管理不全空家等の勧告を受けた空家等は、住宅用地特例が解除されるため、その後、勧告が撤回されない限り、特定空家等として指導を受ける場合には、住宅用地特例が解除された状態となる。としています。管理不全空家等の基準については現在作成には至っていませんが、今後、専門家団体や周辺市町村が参加する、長野建設事務所建築課が主催しています長野地域空き家対策連絡協議会などにおいて調整しながら、基準や判定の運用法用について検討し、作成してまいります。

会長：ただいま、事務局から(1)の「改正空家等対策の推進に関する特別措置法の施行について」、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、ご質問やご意見をいただきたいと思っております。

(発言なし)

<(2)～(4)については、長野市情報公開条例第7条第2号及び第5号により非公開協議>

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。

### 3 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、3のその他として、ご意見、ご感想があればお願いします。

(意見なし)

そのほか事務局から何かありますか。

(事務局：ありません。)

### 4 第18回協議会の予定

次回、第18回の協議会について事務局から説明します。

事務局E：次回の日程につきましては、会場の予約の都合で申し訳ございませんが、事前にご案内させていただきました、来年度5月24日の金曜日に開催いたします。時間は、9時30分から、本会議室203で開催しますのでよろしく申し上げます。

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。

### 5 閉 会

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。

今年度、本協議会を3回開催いたしました。改正空家法のテーマなどを中心に御議論いただきました。ありがとうございました。

これで、ひとまず一区切りということになりますが、改正空き家法が施行となり、今後ますます、それぞれの団体の皆様方に、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てまいりたいと思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、第17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。

(15時終了)