

## 第 12 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和 4 年 5 月 26 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 202
- ・出席者 (委 員) 寺内委員、中村稔彦委員、今村委員、宮野尾委員、勝山委員、  
中村浩二委員、本保委員、小池委員、山崎委員、安塚委員、  
横田委員  
(事務局) 前田課長、小林室長、内山係長、丸野係長、萩原主査

### □ 第 12 回 長野市空家等対策協議会

#### 1. 開 会 (事務局 A)

ただ今から「第 12 回長野市空家等対策協議会」を開催いたします。

本日の司会進行を勤めます、建築指導課長の前田でございます。よろしくお願い申し上げます。

なお、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。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。

さて、前回 1 月の協議会におきましては、空家等対策計画見直しに向けたパブリックコメントへの対応と計画の修正についてご意見をいただきました。

また、本年度から市が国の補助制度を活用して老朽危険空き家の解体補助金を増額するにあたり作成しました「空き家対策総合実施計画」(案)についてご協議をいただきました。

本日は、昨年度の検討を踏まえ、改正した空家等対策計画の内容や本年度、市が実施する事業の詳細についてご説明するとともに、近年、問題となっております所有者不明空家等の状況についてご意見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。

なお、長野市長の萩原委員につきましては、所用のため欠席ということでございます。よろしくお願いをいたします。

#### 2. 新委員紹介

事務局 A：続きまして、2 の新委員紹介として、本年度、国や市の人事異動により行政分野で新たな委員が選出されましたので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。

まず、長野地方法務局次席登記官の山崎憲一委員でございます。

続きまして、長野市環境部長の安塚讓治委員でございます。

次に、長野市建設部長の横田典久委員でございます。

### 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。以降の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。

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、会長、よろしく申し上げます。

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。

始めに、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：それではまず資料の確認をお願いします。

(資料の確認 資料1～参考資料4について)

本日の議事については、原則公開となりますが、議題(3)の所有者不明空家等の状況の資料につきましては、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号により資料は非公開とさせていただきますのでよろしくお願い申し上げます。

また、この協議にあたり、場所が特定できる地番の発言は控えていただくようお願いいたします。

この資料につきましては、協議会終了後回収しますので、封筒にお戻しく下さい。

議事録につきましては、事務局で作成し、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：ただ今、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、(3)の所有者不明空家等の状況の資料は非公開ですので、よろしくお願い申し上げます。

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。よろしくお願い申し上げます。

それでは、次第3「議事」に移ります。始めに、(1)の改正長野市空家等対策計画の施行について、事務局から説明をお願いします。

事務局C：長野市空家等対策計画についてご説明いたします。長野市空家等対策計画は、平成30年1月に策定し、令和8年度までの9年間の計画期間で対策を進めております。

計画期間の折り返しとなる昨年度、取組の評価・検証を行い、協議会においても、それ

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、令和4年1月に改正計画が決定いたしました。本年度4月から、改正計画をスタートすることができましたのでご報告いたします。ご協力ありがとうございました。

なお、計画決定前の1月12日に開催いたしました第11回協議会で、計画(案)に対するパブリックコメントの結果についてご説明いたしましたが、その後の庁議の中で一部修正がありましたので、ご報告いたします。

「資料1-2、パブリックコメント結果について」をご覧ください。

黒字は第11回協議会で、ご説明した資料の内容で、赤字は一部修正した部分となります。

対応区分C「計画(案)は修正しないが、今後の取組において検討又は参考とする」が2件でしたが、そのうち1件を対応区分A「計画(案)を修正・追加する。」に修正いたしました。修正内容については、2コマ目をご覧ください。

昨年改正した部分ではなく、計画の21ページ3-1基本方針4の部分のご意見となりますが、ご意見の趣旨は、空き家対策の連携に、地元をよく知っている住民自治協議会を追記して欲しいという内容でした。

これに対し、市の考え方を、当初、住民自治協議会は地域住民の一部に位置付けているため、「いただいたご意見は今後の政策の参考とさせていただきます。」としていたしましたが、枠下の赤字修正内容の下線部分ですが、「地域住民や」の表記を「住民自治協議会をはじめ地域住民や」に修正します。」といたしましたので、事後となりますがご報告させていただきます。

続きまして、改正した長野市空家等対策計画の概要について、再確認となりますが、ご説明させていただきます。「資料1-3長野市空家等対策計画の改正概要について」をご覧ください。

2コマ目をご覧ください。ゴシック下線部分が、主な改正箇所となっています。上から5個目のマル、対象空家等に、それぞれが別の建築物と判断できる長屋の空き住戸を新たに加えています。

3コマをご覧ください。空家等対策の取組方針です。優先的取組に、大幅な増加が見込まれる新規空家等に対する利活用への取組を加えたほか、SDGsに基づく取組の体系化を行いました。

4コマ目をご覧ください。対策の取組内容です。

見直した代表的な取組として2の1つ目のマル、空き家バンクの県外移住者へのPRや新たな支援策による更なる登録促進

4の2つ目のマル、国の補助制度活用を見据えた解体補助金の一層の活用促進

6の2つ目のマル、先進的な取組を行う地域の活動を他地域に広めるための周知

その他として、1つ目のマル、空家等対策を一層促進するために国の「空き家対策総合支援事業」の活用検討などを盛り込んでいます。

5コマ目をご覧ください。指標の設定です。

対策の取組状況明確化のため、優先的取組に数値目標として指標を導入しました。

(1) 空き家バンクの取組指標として1 空き家バンクの累計登録件数の目標を 600 件とします。

また、2 空き家バンクの累計成約率の目標を 60%以上とします。

(2) の危険空家等への取組指標として1 管理不全な空家等の除却等件数の目標を 250 件とします。

また、2 特定空家等の除却件数の目標を 150 件としました。改正計画の概要説明は、以上です。

次に、「参考資料3 長野市老朽危険空き家解体事業補助金チラシ」をご覧ください。改正した長野市空家等対策計画にあります、保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空家等の対策として、老朽危険空き家の解体工事に対する補助金の上限額を従前の2 倍に拡大し、最大 120 万円とすることといたしました。

ホームページやラジオ、広報ながの、関連団体への通知など多様な広報媒体を利用し、スタートアップの周知を行い、4 月から2 か月経過する現時点で相談件数は、約 100 件、事前申請は、去年の現時点での3 倍の23 件と大変、関心をいただいております。

この拡大した補助制度について、委員の皆様にも、さまざまな場面で、ご周知いただきまして、老朽危険空き家の解体及び安全で安心なまちづくりの推進に、一層の御支援、御協力をたまわりますようお願いいたします。

なお、「参考資料4 空き家対策パンフレット」については、ただ今ご説明しました、補助金拡大部分の修正と令和4 年度の組織・機構の見直しに伴い、人口増推進課から企画課に課名修正をしたものとなります。

計画や補助金チラシについては、長野市のホームページに掲載し、各支所にも配置しております。説明は以上となります。

会 長：ただ今、事務局から(1) の改正長野市空家等対策計画の施行について、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。

(質問意見なし)

それでは、(2) の長野市空家等対策について、説明をお願いします。

事務局B：それでは、議題(2) の長野市空家等対策について説明させていただきます。

A 3 版の資料2 の空家等対策の取組と「危険空家等対策事業」について、ご覧ください。これは、対策の取組体系別に事業を説明しているものです。

本日お配りしています、冊子の空家等対策計画の22 ページをご覧ください。

第四空家等対策の取組方針の図4-1 空家等対策の取組方針のイメージを併せてご覧いただきたいと思っております。空き家の使用中から空き家状態となり、放置され、やがて除却せざるを得なくなった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。

資料2にお戻りください。ここでは、5つの取組方針ごとに市が実施している施策についてまとめています。

まず①の発生の抑制として、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。

今までの実績として、建築指導課の建築防災担当において、木造住宅の無料耐震診断を3,379件、住宅の耐震改修工事への補助を820件実施しています。住宅の耐震対策として、本年度は300件の木造住宅の無料耐震診断、50件の住宅耐震改修工事補助を予定しています。

②の利活用の促進では、本年度は人口増推進課から企画課に代わりましたが、ここで空き家バンクを運営しています。空き家バンクの実績は、計画49ページをご覧ください。

表4-2で、令和2年度までの実績を載せています。昨年の令和3年度は、登録数62件で累積登録が314件、成約件数は52件で成約累計が226件、累計成約率は71.9%となりました。

空き家バンクに関する本年度の支援策として、計画の45ページ、中山間地域に適した取組の具体的取組の2つ目の取組、移住定住に向けた支援策を併せてご覧ください。

移住者空き家改修等補助事業は、令和2年度に中山間地域空き家改修等補助金から名称が変わりましたが、これは、空き家バンクの登録物件に限り、移住者が空き家改修する場合の補助や、移住者が不要な家財を処分するための費用補助です。資料2には書いていませんが、中学生以下のお子さんに対する一人当たり10万円の加算金もあります。

次に、空き家バンク登録促進等事業補助金です。計画では28ページ、利活用の促進の具体的取組の2つ目の取組、「空き家バンクへの登録の促進」です。これは空き家所有者が、家財を処分するための費用補助のほか売主や買主に対する売買の成功報酬としての上限それぞれに5万円までの補助金です。

また、空き家バンク登録代行支援金として、住民自治協議会や不動産会社が空き家所有者に代わって空き家バンクへの登録を代行するための登録代行支援金を予算化しています。

移住者空き家改修等補助金に関しては、後ほど説明しますが、本年度から国の空き家対策総合支援事業補助金を活用しています。

次に、利活用の補助金としては、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です。計画では29ページの(2)中心市街地における利活用の取組の具体的取組のはじめの取組、空き店舗等活用事業です。

これは、長野地区、篠ノ井地区、松代地区の中心市街地を対象として空き店舗を賃貸して出店する場合の改修費用などへの補助金ですが、中央通りや権堂アーケードなど市が指定する路線沿いは工事費の1/2で上限50万円、その他の場所では、上限を30万円の補助金としており、本年度13件の補助を見込んでいます。

次に、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です。本年度から市街地整備課からまちづくり課に事業の所管が代りました。

計画では、29 ページの先ほどの空き店舗等活用事業の次になりますが、本年度は 400 万円の事業費を予算化しましたが、利活用に向けた企画運営として、事業主体が中心市街地活性化協議会行っており、まち暮らし建物会議や街歩きの企画運営のほか、西鶴賀のエリアリノベーションの運営にも関わっています。西鶴賀のエリアリノベーションは、主に建築士会が関わっていますので、のちほど、副会長から今までの実績や今後の予定などを紹介いただきたいと思います。

③の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、民間の管理事業者を紹介する、「空き家管理事業者登録・紹介制度」により、管理事業者を一覧表にして紹介しています。

計画では、35 ページ（3）適正管理に関する情報提供の一番下の取組となります。これは、管理不全な空き家所有者への行政指導の際にも、所有者への通知に併せて、市に登録いただいた管理事業者の一覧表を同封しているもので、3 月末現在 36 社を登録し紹介しております。

その下、GIS を活用した空き家情報の管理は、計画では 34 ページにイメージ図を掲載していますが、調査した空き家の情報を長野市の空き家対策に係る庁内 11 の関係課で情報共有をしています。建築指導課に届けられる建設リサイクル法届出による解体の情報により、GIS の情報を更新しているところです。

それでは、次に④の管理不全の解消として、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等を対象とした「老朽危険空き家解体事業補助金」です。

計画では 42 ページの 2 つ目の取組となります。令和 4 年度より新たに国の「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金を拡充しています。

この補助金の対象となる老朽危険空き家について、昨年度までは、空家法の特定空家等基準のものと、その基準に若干足りない特定空家等予備軍を対象としていましたが、昨年、国の特定空家等ガイドラインが改正され、倒壊の危険や衛生上有害の状態が予見される、今まで予備軍としていたものも特定空家等として早めに指導することができる解釈が出されたことに伴い、本年度より、危険や有害が予見されるものも特定空家等として取り扱うこととなり、補助金の対象建築物を特定空家等基準のもののみとしています。

また、この補助金は昨年度まで、解体工事費の 2 分の 1 で上限 50 万円を交付していたものを本年度より 2 倍の 100 万円に拡充するほか、低所得者に対し、工事費の 10 分の 1 で上限 20 万円の上乗せを行うことで、最大 120 万円の補助を行います。

令和 3 年度まで累計 69 件に対し補助金を交付している状況であり、今後、特定空家等への除却をさらに進めるため、本年度は、解体補助 22 件、低所得者への上乗せ 15 件分として 2,500 万円を計上しています。

今回の補助金拡充に当たっては、総合的に空家等対策を行っている市町村に対し補助される国の「空き家対策総合支援事業補助金」を活用するため、利活用事業として行っている企画課の「移住者空き家改修等補助金」と、この「老朽危険空き家解体事業補助金」を併せて申請しています。国の補助金については、満額の内示を受けています。

次に、特定空家等の緊急安全措置として計画では、40 ページの 2 つ目の取組、所有者が

特定できない空家等に対する略式代執行として記載しています。所有者不明の特定空家等で緊急的に安全措置が必要となった場合の略式代執行の措置費用として 70 万円を計上しています。今のところ、すぐに略式代執行をかけなければならない案件はありません。

⑤跡地の活用の取組の欄、解体跡地の活用を促進するため、もう一つの補助制度として、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」として、市の単費で2件分の200万円を計上しています。

計画では43ページの跡地の活用の最後の取組となります。

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として、空家等対策協議会において、昨年度は計画内容の見直しを中心に協議してまいりましたが、本年度は特定空家等の勧告等の措置や、後ほど説明します所有者不明空家等の取り扱いなどを協議してまいります。

次に、パンフレットによる情報提供です。計画では24ページ、発生の抑制の(1)市民への情報発信の最初の取組、パンフレットによる情報提供となります。お手元に配布しておりますのは現在のパンフレットになります。

昨年4月に民法や不動産登記法が改正され、民法は令和5年4月以降、不動産登記法は令和6年4月以降に改正法が施行され相続登記が義務化されます。また、今回の計画改正で危険空家等への指導強化などを加えてパンフレットの見直しに反映させていきたいと考えております。

右側は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です。計画では31ページの利活用の促進の(8)ワンストップ相談会の開催とコーディネーターの育成になります。

弁護士や司法書士、宅建協会、解体工事業など複数の専門家団体ご協力のもと行っている相談会です。

この相談会には、空き家バンクの相談対応として、空き家バンクに関わっている企画課職員も参加する予定です。本年度は、明後日の5月28日の土曜日を皮切りに、8月、11月、2月の年4回開催を予定しております。

その下、相続人特定困難者の調査です。空き家対策室でも特定が難しい調査を司法書士会に委託したいと考えております。説明は以上となります。

会長：ただ今、事務局から(2)の長野市空家等対策について、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、項目ごとに質問やご意見をいただきたいと思っております。

副会長：事務局からお話しのあった部分について、私から、説明させていただきます。

空家等対策計画の31ページです。それとお手元に配布しました資料に沿って説明したいと思います。31ページの中ほど、全体の計画でいくと、利活用の部分にあたります。具体的な取組の中ほどに、まちなかエリアリノベーションと位置付けられています。

ここに書かれているワークショップを開きました。ワークショップは 2019 年に開いております。西鶴賀に興味ある皆さんにお声掛けをして、建築士会のメンバーや信大の学生さんにもお声掛けをしまして、ワークショップを開催しています。

ワークショップには、100 人ぐらい集まっていたかまして、西鶴賀のまち歩きをして、西鶴賀の魅力とはどんなものかと、皆さんとまちを歩きながら、どういうふうにしていけば、魅力ある地域ができるかというような提案をしています。

その時に、まちを歩いて、基本的にはこの空家等対策、空き家をどうするかという問題よりも、西鶴賀というまちが、昔はすごく賑やかなまちで大勢集まったはずなのに、今はほとんど閑散として人が集まらない。お店も景気が悪くなり、空き店舗だらけになってしまいがち寂しいまちになってしまっている、それを何とかできないかということで、皆さんに集まっていたかというのが一番最初の経緯です。

その中で、皆さんにまちの魅力を抽出していただいて、こんなまちにしたら良いのではないかというような提案をさせていただいています。

路地裏空間があったり、昔ながらのお店があるということで、そういったものを生かしたまちづくりをしていこう、というような提案をさせていただいています。

その後、空き店舗の改修の工事に入るわけですが、基本的には一軒一軒やるのではなく、資料で配っていただいた部分にあります。ここでは、全部で 9 軒長屋がありまして、その長屋の部分は、地主さんが 1 人で 9 軒長屋全てを持っているということで、大家さんと交渉して、9 軒まるごと貸してもらえないかという話の中で、9 軒まるごとお借りして、ワークショップに来ていただいた方、興味のある方を集めてどんな活用ができるかという勉強会も開きながらやりました。

その時に、この資料の、一番上に C-4 と書いてありますけど、県立大学の学生さんに参加していただきまして、彼は寮が 1 年しか入れないのでその後どこに住んでいいか、住む場所を探しているというのです。

それから、本人が古着屋をやりたいということの希望があり、彼がここを借り、自分たちで直して、彼らもずっとそこで住んで古着屋をやっています。それが、一番最初です。

その時に建築士会も携わって、改修工事やリノベーションに手を貸してあげたり、建築資材も建築士を含めて、工務店であるとか、いろんな方がいらっしゃいますので、そういったメンバーも合わせて、いろんなことをやりながら、基本的には、DIY じゃないですけど自分たちで改修していった、というような流れになります。

その後、C-9 のところも、オフィスとして借りたいという方が出てきまして、そこを自力で改修して住んでいる、今使っているという形です。

今年、資料の 3 番で青年会議所主催の西鶴賀の 2022 年度のイベントということで書かれていますが、5 月 13 日から 15 日まで、今年、善光寺の御開帳もあってその青年会議所の事業の一環として、西鶴賀において、青年会議所主催でイベントを開催しています。その時に建築士会も協力させていただいて、まち歩きを行っています。

そのあと資料 4 番の楊さんのシールドハウスですが、楊さんという方が、この部分でお店をやりたいということで、その改修工事も含めて、今進めている最中です。壁塗りワ

ークショップと書いてありますが、建築士会で塗装屋さんもいますので、その人の指導を受けながら、お店を造っているというような感じにしています。

そんな流れで、一つ一つ空き店舗だった部分が、少しずつお店が開店して人が住んでいる、結局、それらが空き店舗がなくなっていき、利活用ができていくような状況が続いています。

もともと、今、お話があったように、空き店舗の活用の関係で、中心市街地や門前の方は、まち歩きをしながら人が人を集めてまち歩きをして、空いているところが気に入った人がいたら、大家さんと交渉をして借りてあげましょうという事業展開をしておりますけど、私達は、そういった展開ではなく、単純に言うと、お店に入る人を探して、とにかく入れてしまえば店を奪ってしまいますけど、そういった、門前とは違う、ただ単純に店子を見つけて店を探してくればいいじゃないかっていうような方法ではなくて、建築士会も絡んでいきますので、例えば、この中でも、セミナーって書いてありますが、この時には、建築指導課の方に来ていただいているいろんな話をさせていただきながら古い建物ですので、建築的、構造的にどうか、消防法的にはこの建物の現況を使ったらどうか、いいのか、その辺の古い建物を新たに活用する場合に、その耐震性であるとか、今の現行法規に対してどういうふうな対応をしていったらいいのかというような部分も含めて、建築士会が対応しながらやっているというような状況です。

ちょっと単純な方法とは違って、そういったものを、店舗に合わせてとか、耐震性を上げていきたいと思いますとか、そういう提案をしながら、古い建物を活用していく、というような流れになっています。

そのため、1年、2年ではなくて、もう5、6年やっていますので、ちょっと息の長い事業として、少しずつ、人が埋まっていくかなと思っています。

この県立大学の学生さんの流れの中で、一番最初にワークショップを開いた時に、信州大学の学生さんがシェアハウスを提案して、それはひとつの提案で、イメージとして提案をしていたのですが、今、県立大学の学生さんがシェアハウスを使ってどういうふうにするか、中の改修であるとか、法的な問題とか、その辺をクリアしながら、シェアハウスを使う形で動いています。そのような形で、これからちょっと、いい方向に行くかと思いますが、その様な形で、少しずつ動いているような状況です。そのため県立大学の学生さんにはすごく感謝をしています。

皆さんの若い人たちの力で、いろんな部分が動いていく、彼らも、いろんな情報を持っていますので、そんな情報がいろいろ繋がっていく、そんな形で、ワークショップをやったときに、シェアハウスの話が出て、シェアハウスができることが決まったようです。

ただ単純に提案でやったわけですが、そういった情報がいろいろ広まって、昔ながらのお店もありますし、西鶴賀はすごく魅力があるところですので、そこに、シェアハウスができれば、ちょっと借りたいなみたいな噂が上がって、それが2年、3年経った時に現実化してきているというような状況です。

これから、少しずつではありますがありますけれども、空家等対策の利活用の方法として、これから長野市はいろんなところありますので、こんな形でやっていけたらなと思っています

し、これが形になるかもしれないので、市の方でもちゃんとした予算付けしていただきたい。みんな手弁当でやっていますので、ある程度こういった事業が、公的に良いということになれば、ある程度、公的な資金を増やしてもらえると助かると思います。

委員B：1点だけ、最近、地域の再生に関しては、総務省の特別交付税がいろいろ活用できると思います。おそらく地方創生の考え方でもやっていますし、そういった補助金の上手い活用、特別交付税を使っている自治体は、ものすごく補助金を、使っているところと使っていないところの差が激しいのですが、ある程度、交付税が決まっているところは、多分項目を見れば、そういったところに合致するところがあると思うので、うまく引き出せるか。補助金は国からいくらでももらえるのではないかと思います。そういう理由もあるのではということです。

副会長：一度補助金申請したのですけれど、採択されないのであきらめてしまいました。

委員C：地方創生もあるし、特別交付税もあるし両方あるのではないかと思います。内容を見てみれば、それに引っかかるようなものが多分あると思います。今、かなり国も力入れているので。

副会長：はい、わかりました。ありがとうございます。

会 長：ほかにありますか。

それでは、次に（3）の所有者不明空家等の状況について事務局から説明をお願いします。

事務局B：それでは、（3）所有者不明空家等の状況についてということでご説明いたします。

所有者不明空家等の状況については、令和2年の12月の協議会で一度状況を説明させていただきました。その時には、13物件でしたが、今では、22物件となります。

これは、長野市の所有者不明のものすべてではありません。住民から苦情があり、何かしらの対応が必要なものとして、空き家対策室が把握しているものです。この中で2件が除却し解決済となっているものがあります。

1番については鶴賀居町の国道19号線沿いの特定空家等でした。建物は、代表者がいない寺院で、市道の歩行者に屋根瓦が落下する恐れがあり、令和元年に市が略式代執行により除却しています。

土地については戦前から地元の自治会所有の登記となっていました。ただし、表題登記のみで所有権登記はありませんでした。建物を除却しても、土地が残ると解決には至らないので、土地については、地元自治会や法務局と協議の上、この土地が戦前からこの町が所有していた、いわゆる字持地ということを確認した上で、戦前の町内会の解散やその財

産の処分方法を規定した昭和 22 年のポツダム政令を使い、長野市に土地を帰属し、昨年公売により不動産事業者に売却し解決に至りました。

12 番については、市街化区域の住宅地内のものです。

相続放棄をした元相続人と市とのやりとりの中で、債権者により相続財産管理人が立っていて、司法書士の方が財産管理人になっていることが分かりましたので確認いたしました。土地・建物に債権がついており、債権者により家庭裁判所に財産管理人の申立てが行われ昨年、不動産事業者に売却し除却を確認しています。

次に、解決に至らない代表的な所有者不明空家等の状況を説明します。

2 番は、平成 27 年に火災により居住者が死亡した物件です。焼け残地の管理について、当初、環境部で相続人に適正管理の指導をしていましたが、相続人全員が相続放棄しました。

空き家対策室が平成 29 年にできたことに伴い、この案件を引き継いでおりますが、この場所は、旗竿地の物件で、焼失家屋が市道にも影響がないため、市の関与度合が薄く、いまのところ解決に至っていない状況です。

4 番は、樹木繁茂により平成 28 年度より指導してきましたが、令和元年に所有者死亡、昨年、相続人全員が相続放棄を確認しました。市としては今後の対応を検討中です。

5 番は、平成 29 年に、かやぶき屋根の上にかけてあるトタンが飛びそうということで相談があった案件。資産税課調査で、平成 22 年に相続人全員の相続放棄を確認。その後、トタンの一部が市道を塞いでいており、支所の土木担当が対応しています。

6 番は、朝陽地区の物件。資産税課の調査で平成 28 年に相続人全員の相続放棄を確認。平成 29 年度から樹木の繁茂により、地域から苦情が来ていますが、地元に対しては、相続放棄をしたこと自体をいえないため、対応に苦慮しているもの。

7 番は、平成 30 年に樹木の越境で地区から高木を切りたいと相談があった物件。我々が調査した時点で、既に相続放棄の手続きがされており、地区役員には、「相続人がわからない状態で、基本的には承諾なしで切れないが、切ることで苦情を訴えてくる人はいないのではないか。」程度の話しかできない状況のものです。

8 番は、信州新町の案件で平成 30 年に倒壊の危険や樹木繁茂により苦情が来ています。平成 26 年に相続人死亡により相続人がない状態で地区でも問題となっている案件です。この案件は、利害関係として市が関与する条件が薄い状況です。

13 番は、川中島の市街化調整区域の案件樹木繁茂のほか、屋根が一部崩落しています。ただし、接道が無い状態です。亡くなった所有者の兄弟の依頼で、一度、不動産会社が空き家周辺の畑の地主へ土地の買取りを打診しましたが断られたため、手を引いたものです。その後の調査で、相続人全員の相続放棄を確認。接道が無く、不特定多数への被害が少ないことから、市の積極関与は難しい状態。相談者からは、昨年も対応への問い合わせがありましたが、相続放棄したことをいえないため、「市での対応は難しい。」程度のお答えしたできない状況となっています。

14 番は、浅川地区の物件で、樹木繁茂で苦情が来ています。所有者が令和元年死亡により、相続人がない状態。いとこの方が管理しているようですが、連絡先不明の物件です。

15番は稲葉にある旗竿地の物件。令和3年に樹木繁茂で苦情が来ています。市が相続人全員に適正管理の指導をしましたが、その後全員が相続放棄をしたと連絡がありました。

16番ですが、昨年、通学路に松の木が飛び出しているとの苦情があった案件。調査したところ、2010年に所有者がお亡くなりになったものですが、この案件で地域から相談が来たのが昨年ですので、すでに亡くなった所有者の住民票が取り寄せられない状況となっております。調査困難な状況です。

17番は、樹木にアメシロがたかっていると苦情があった物件。お亡くなりになったのが中国籍の方で、亡くなった所有者の家族全員が中国にお帰りになったということで調査が難しい状況です。

18番、戸隠の物件ですが、倒壊の危険の相談です。登記情報により、県外市町村に問い合わせましたが、過去に住民票があった経過は確認できましたが保存年限満了により発行不可。本籍地がわかれば対応できるということでしたが、登記情報では分からず、納税情報でも所有者不明のため対応できない状況です。

20番は、松代の市街化区域内で昨年、地域から樹木繁茂により苦情が来ている案件。相続人全員の相続放棄を確認しています。この案件は、うっそうと茂っている宅地の他、田や畑も含め3,000㎡を超えるまとまった面積が所有者不明状況となっております。

19番と22番については、土地と建物が別所有で、土地所有者から建物所有者がわからないと相談を受けておりますが、所有者をつきとめることができない状況です。

このように、2年前に比べ、倍近い22件が管理不全で対応困難な所有者不明の空き家となっております。解決に至っているのは一握りの状況です。住民票除票や戸籍の附票については、現在は150年保存となっておりますが、平成26年6月以前死亡のものは取れない状況です。

また、市が管理不全の行政指導等を行った後に相続放棄される案件が相次いでおり、対応に苦慮しております。

所有者不明空家等に対する取組としては、先ほど本年度の取組のなかでも説明しましたが、計画の40ページの2つ目の取組、所有者が特定できない空家等に対する略式代執行。40ページの下から5行目、相続財産管理制度等の活用検討。41ページの7行目から改正民法施行後の新たな制度の活用を検討として、「改正民法施行後、特定空家等に判断され倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により市道に影響がある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、個々の土地・建物に特化した新たな財産管理制度の活用の可能性について個別に検討します。」としています。

来年の令和5年4月に改正民法が施行されますが、この中で特定空家等となりそうなものは、一部であり、また、特定空家等になったとしても、道路の通行人に影響がないものがあり、行政として、どこまで関与したほうが良いのか悩ましい状況です。委員の皆様のご意見や何か良いご提案をいただければと思います。

会 長：それでは、ご意見を伺います。いかがでしょうか。

委員B：では、私からよろしいでしょうか。意見というか、整理というか、空家等の状況が増えている、今後もこれが減る見込みがなくむしろ増加の傾向にある中で、ある程度パターン分けができるのかと思います。例えば、相続放棄がされた事案、または、相続人が存在しないパターン。相続放棄でいうと青字になっている2番、4番、5番、相続人なしというのが、3番、8番といったところになる。こういった中で、価値があるかないかというところで、判断を分けていいかと思います。

特定の地域を卑下する意味では全くありませんが、例えば2番は、比較的いい場所、土地取引が頻繁に行われている一方で、残念ながら8番は取引がそんなに頻繁に行われている場所とはいえない。こうした中で価値があるという場合は、積極的に相続財産管理人の申し立てを推奨していくべきではないかと思います。

相続財産管理人の申し立てというのは、言葉でいうのは簡単なのですが、申し立てにあたってお金がかかります。長野家裁では、100万円。預貯金が過分にあり預納金がいらない場合もあるのですが、とりわけ相続放棄をされている場合というのは預貯金がない場合の方のほうが多い。ですから100万円という金額を立て替えなければいけない。

ただ、先ほど申し上げたとおり、頻繁に取引がなされて買い請け人が現れる見込みのある物件については回収ができるから、2番は、残念ながら焼失された物件だそうですが、更地にしてきれいにすれば、買い請け人が現れる物件ではないかと思います。

仮に更地にしたとしても買い請け人が現れる見込みが乏しい、または、ないというものについては、特定空家等の定義に当てはまるまで待つか、あるいはこじつけで特定空家等であるとするのか。

先ほどご説明あったように、仮に特定空家等で略式代執行したとしても文句を言う人はいないというのはいいですよ。何か後で文句を言われたり、後で責任を追及されるとなれば、本当に困りますけれど、そういう意味ではより広く代執行を認める方向で考えていける。

もう一つパターン分けのカテゴリーが、所有者不明案件です。例えば、16番、17番、18番。実は私も16番の案件に関わってしまっていて、私が所有者探していたことがありました。16番は中国籍とありますが、韓国籍の方ですね。

我々弁護士が、韓国籍の人たちの調査をすると、領事館、大使館を通じて政府に照会をかけているのですが、日本の場合は、照会を求める人が対象者にとって有利か不利であるか問わず照会に答えると思うのですが、韓国の運用は、対象者にとって良い照会でないと回答できない。すなわち、相手方ですとなれば、その時点で回答には応じられないので、そこで行き詰まるということがあります。ここはもう制度上のものなので致し方ないのかなと思いますが、やはり今後もこういう問題は起こってくる。外国人による所有権のない制度もあり、一方では日本では認めていますので大変だと思います。

一つ私が申し上げたかったのは、先ほどの空家バンクの話で、実は私外国人の方にそれを売ったことがあります。カナダ人で日本に住みたいと言って、空き家バンクを紹介し現地へ連れて行って、売買の契約まで一緒にしたのですが、今、ふと思ったのが、その方が

亡くなったらどうなるのだろう。新たな空き家を生んでしまうのか、ということをおもいだした次第です。

何か制度を変えないと抜本的な解決って難しい気がしました。少し余談ですけども、私も相続放棄を取り扱う弁護士の一人としてこういう制度があったらいいなと期待を込めて申し上げたいのは、結局放棄する側というのは被相続人に負債があるからなのです。負債を抱えているからその負債を開放したいがため放棄するという場面が非常に多いと思います。

相続放棄は、つまみ食いができません。これは取ってこれは放棄とできれば、本当は良いのでしょうけれど、それができません。

中にはこの案件では違うでしょうが、そこに住んでいる方もいる。被相続人名義の家なんです。でも親には負債があって自分では手に負えない。どうしたらいいですかって聞かれます。

空家対策の委員としては、相続しなさいと言いたいところではあるのですが、やはりご本人にとって数千万の負債を抱えることはお金のことでありますから放棄でしよと言ってしまふのです。そうすると当然、自分の住んでいる家も放棄しなくてはならないというようなジレンマがあります。実務に関わるものとしては、ジレンマを抱えているなあ。取って、あとはいいません、というのはどうかと思いますけれど、この家だけは持っておきたいです、という制度ができれば、多少は空き家というのは減少するのではないかと思っている次第です。意見というか感想です。

会 長：ほかにはいかがですか。

委員B：先ほど、相続放棄であることは、説明できないとの話でしたが、やはり難しいですか。

事務局B：相続放棄した人の個人情報になるので、息子がいたはずだという話があるのですが、そこは相続放棄したということ自体言えないので、相続人が追えないとか、わからない状態だとかごまかして言うしかないですよ。行政とするとそこが悩ましい。地元が放棄したことを知っているのであれば、それを前提として話ができるのですが、結局それが話せないで、長野市は何もしてくれないと言われて悩ましいのが現状です。

委員B：事務が煩雑になるかもしれませんが、相続放棄した人に周辺住民に話してもいいかと問い合わせすることはできないですか。

事務局B：言えるような状況であればいいが、私はもう関係ありませんくらいの、大概、電話ですが、メールや手紙のやりとりになりますが、こちら私に関わりありませんという文章しか出してこないで、それ以上の対応は難しいのかと思います。

また、先ほども財産管理制度の話がありましたけれど、現行法だと100万円というよう

な話ですけど、来年、民法改正があって、新たな制度の担当が地方裁判所になります。土地建物に特化した財産管理制度になるのですが、そうなれば、他の負債だとかはあまり関係なしで、この土地建物だけに特化したと制度になれば、我々も動きやすくなるのかなとは思っています。

あと、予納金の金額が一回 100 万円と言われると少しハードルが高いですけど、もう少し下がってくれるのであれば、チャレンジしてみようかなという気にもなってくると思います。

委員 B：一回試しにやってみてもいいかもしれませんね。

事務局 B：そうですね。

委員 B：その中でいろいろ問題点がでてくるかもしれませんし、あるいは、上手くいきましたということで、もっとやりましょうということになるかもしれません。

事務局 B：委員さんがおっしゃられたとおり、価値のあるところでない処分という形までたどり着かないと思うので、我々とする価値のあるなしのほかに住環境に影響あるなしもあるので、そういったことも加味して今後その制度を使うかどうかを検討せざるを得ないかと思っています。

委員 B：見たところきれいな家だなと、今住んでいてもおかしくないというものもありますよね。

事務局 B：はいあります。

副会長：相続財産の申し立てというのは誰でもできるのですか。

委員 B：利害関係人だったと思います。誰でもというわけではなかったと思います。すみません、不確かです。ただ、市としては利害関係人にあたるかだと思います。恐らく固定資産税が未払いとかがでてきますので、市が申立権者であることはたぶんですね。

副会長：例えば今の物件で、これは売れそうだとしたときに、不動産屋が手を挙げてやるような手続きはできないですか。

委員 B：私たちも、相続財産管理制度の申し立て側になるとき不動産があると売却の可能性あるときには、地元の不動産会社に問い合わせします。どうですかって、金額を出してもらって。ここはいけるところと、この金額出したけれどこの場所では難しいだろうという話もあったりします。

副会長：土地建物だけじゃないですからね。

委員B：そうです。

副会長：これがいくらという想定がされたとしても、その金額で行けるかどうかという判断がある。

委員B：そうですね。

事務局B：仮に市が来年から改正民法の清算人という形になると思うのですが、検討するにあたって売却の可能性を先に探っておいたほうが良いということですよ。

委員B：そうかと思えますけれど。

事務局B：そうすると宅建協会の委員Dのほうにまたご協力いただく場面がでてくるかもしれませんのでよろしくお願いします。

委員B：現況で売れることになると、きれいなお家はそのまま売れるでしょうけれど、中にはトタン屋根みたいなものは、取り壊しをしなければならない。取り壊しには、規模にもよりますが、大体 200 万円くらいです。大きい物件では 300 万円くらい、という中で、そこも検討していかないと、先ほど申し上げた 100 万で済まないということになるでしょう。

事務局B：たとえば、4 番の物件なんて、これ樹木繁茂で苦情がきているのですが、面積的には、320 平米ほどある物件で善光寺の北側にある物件です。市とすると略式代執行を選ぶのか、財産管理制度を選ぶのか、できれば、どちらかにしたいと考えています。そうなった場合、略式代執行かけてまた、財産管理制度をかけるという話になれば、長野市の持ち出しが大きくなりすぎるということがあるので、このままの状況で、売却の可能性があれば財産管理人制度活用を検討できるのかなと思います。

委員B：そうですね。おっしゃるとおりです。略式代執行で草木の繁茂の場合、また、伸びるわけですから、だからその場しのぎの感じでしょうから、管理人であれば、その後、売却してその方に管理してもらえます。

できれば、管理人のほうが良いかと思います。

事務局B：そうですね。そういうことで、また宅建協会の方にもお願いすることがあると思います。

委員D：それは、最終的には、価格によるところが大きいと思います。価格によっては当然、業者が買い取るでしょう。

事務局B：仮に市が制度を申し立てることになれば、申し立て費用だけ返ってくれば構わないと思っています。

会長：今日、お話しいただいた西鶴賀の話ですけれど、見る人が見たら、えっというようなところでも、これにすごい魅力を、私はとても魅力的だと思うのです。古いけれど、昔のまちがあり、そこに住むことに価値があるので住みたいなという若い人が集まる。

どんな情報が提供されているかということと、その情報に誰がアクセスできるか、どのようにアクセスできる状態になっているかということによると思う。

例えば、移住したい人とか、中心市街地以外でもある程度少し離れた場所でも、戸隠とか言われたら、そういうところにかえって住みたいという人もいるわけです。

中古物件が活発で、どの地域も多彩な中古物件が動いていますという状況だと、本当にこういう空き家はかなり厳しいと思うのです。だからどうやって、いろんな条件があるけれどこれが欲しいという人がでてなかなか問題は、そっちではないでしょうけれど、どうやってフリーな状態にするかのほうが問題なので、欲しい人を募るとするのは次の問題になるかもしれませんが、それにしても気運としては、住みたい人がいるとか、これに価値を認める考え方があるというのをもうちょっとうまく回ると、ひょっとするとお持ちの方も少し考え方が浮かんでくるのではないかと。その中継に公の立場の人が、うまく関わっていったらいいのかと思います。

場所によっては、安かったら買うという人もいます。

委員E：中野市で100円でやっていたよね。

事務局B：あれは、すぐ住むというわけにはいかない物件ですね。

委員E：100円で売るくらいですからね。

委員D：空き家バンクでやらせていただいて、中山間地で古い、価格は非常に安い、それこそ50万円という結構、問い合わせがあつたりします。

現況、住める状態のものと住めない状態のものがあって、住めない状態のものは、どうしても改修費用が多額にかかります。

例えば、200万で売るといっても見積もりを出して1500万というのが大概なのです。そうすると場所はいいのだけれどちょっと、という人が結構いるのです。興味をもっていらっしやるのですけれど、その辺がジレンマです。

解体費も相当上がってきているので、見積もりを取ったら所有者さんも難しいというこ

とがあります。両方ともそうですね

すぐに関われる方は、ご自身で公的な部分は無視して直される方もいる、それが趣味ですって、自ら土台をジャッキアップして傾きを直したり、二人くらいいました。

今、解体費用は300万くらいですか

委員E：だいぶ上がっていますが、平米1万円前後ですね。アスベストの関係が厳しくて、通常のアスベストのあるのとないのとったのですけれど、倍ですね。なおさら無理です、となってしまう。

会 長：あと、もうひとつ、どこの市も似たような状況ですか。

事務局B：所有者不明の状況でしょうか。

県内の他市町村はそこまで多分調べていないと思います。

会 長：長野県の中では長野市がリードしているのでしょうか。

ほかにももう少し、良い事例があるのなら教えもりたいです。

事務局B：財産管理制度を使っているところの市町村の事例というのは国から報告がありません。

先進地で川口市はやっていますが、そこは、まち場なので結構動いています。

逆に秋田でもやっているのですが、財産管理制度申立てしたときに解体費用まで裁判所から請求されて申し立て費用が500万だとか、そこまでいくと長野市は手をだせないかなど。

2件くらい制度を活用した事例紹介はきていますけれど、長野市としてはここまでお金かけられるかどうか。

委員C：それは、試験的にやっているのですか。

事務局B：それはわかりません。

委員C：直接、秋田の部署に確認してみるのが良いのではないですか。

何故、500万も出す経緯になったのか、何か国の補助金がついているかもしれないですし、いい方法があるのかもしれないです。

事務局B：そうですね。

事務局A：秋田は、まだ、空家特措法が成立する前に、雪で空家等がつぶれてしまうものから、代執行を全国に先駆けてかなり早くからやっていたところなんです。ですので、そう

いう風土といいますか、何か背景にあるのかもしれないですけど、確認してみます。

事務局C：略式代執行には、国の補助が現行あります。ただ、時間と費用が掛かるので建物に特化した財産管理制度ができて、それで活発になるかと思っはいます。

委員E：飯山市でも雪で潰れちゃって、いっぱいあるって言っていますよ。

事務局B：パトロールしていて長野市内でも潰れてしまうものがありました。

委員E：雪が落ちてそのまま潰れる家もあるので、そのまま放置されています。

副会長：特定空家等の調査に行きましたけれど、山に行くと一定数が特定空家等です。でも、その特定空家等がまわりに迷惑をかけているかというのと全く迷惑かけていない。

市も利活用促進のなかで、空き家バンクに制度をすごく活用されていて、ワンストップ相談会に来られた戸隠の方で、かなり状況がよければ空き家バンクに登録できるのでと勧めており良い傾向となっています。戸隠や信州新町は人気がある空家等がすごく多いです。

あとは、住まわれるかどうかは次の問題なので、そういう方は、空き家になる前に予防しましょうということを見せていて、今日の話はもう空き家状態になっていてどうしましょうか、という状態で、これがある程度サイクル的に回ってくるとこっちが減ってくるのかなとは思いますが、中々今そういう状況ではないので、1年や2年ではこのサイクルが回れるかというともわれないので、10年、20年のサイクルの中でこちらが減っていく方法を見つけていくしかないかなと思います。

私の知っている人で東京に住んでいて信州に来て気に入ったので家を買った人がいます。かやぶき屋根で古くてとてもいいと。週末遊びにきていたけれど住みたいという話になって、では改修しましょうとなって、シロアリはたかっているし、根本的に改修をやらなければならないと。それで改修費は3000万かかった。

でも、その人は向こうで仕事をしていて定年になったらこっちで暮らすという目的があって、東京での生活を終えたらこっちで生活すると。だから、その人は、こっちに住むと決断しているから、それだけお金がかけられる。いいですよ。景色もいいし、お風呂もきれいになって。

先程の情報の話もですが、戸隠にも結構移住してきて生活している人がいるので、そういった方の住まい方とか、信州で生活している良さを情報発信する場を公的な機関がある程度していければいいかなと思います。そして、そういった情報発信をしながら、そういう人を少しずつ増やせば、地道な作業をしていかないと、こういうのはうまくいかないかなと思います。

山の中で村に行くと相続登記してない人ばかりなんです。相続登記なんかしなくても売らないからいいでしょみたいな話で、村の中ではみんな同じことを言います。今はしておいたほうがいいですよという話はしますが、しなくていいというのが、一般的になってい

ます。

そこで住んでいる人が、亡くなってしまうと、おじいちゃんから相続登記をしてないからどうしますかとなる。こちらの人はそういう意識が全然ないので、そういう部分を知らせていくことが必要で、空き家対策の啓蒙活動を、少しずつ徐々にやっていくしかない。多分解決できないことはたくさんあると思いますが。

事務局B：手の付けられるところからやっっていこうかと思います。

会長：そろそろよろしいですか。

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。

#### 4 その他

事務局B：ありがとうございました。

それでは、4のその他として、事務局から「空家等対策協議会委員の改選について」ご説明いたします。

事務局D：次に空家等対策協議会委員の改選についてご説明いたします。

参考資料1の協議会名簿をご覧ください。こちらが現在の空家等対策協議会委員名簿になります。その4項目に「委員数および任期」が記載してございます。委員15名以内 任期24ヶ月で令和2年8月1日から令和4年7月31日となっております。任期はこの7月末で満了となり、次回協議会は、8月を予定しておりますので、本日が最後の協議会となります。委員の皆様には、長期にわたり協議会にご協力いただき誠にありがとうございました。

続いて参考資料2の長野市空家等対策協議会要綱をご覧ください。第3の組織、第3項で「委員の任期は2年とし、再任を妨げない。」となっております。

よって、次期、第3期の委員につきましては、本年8月1日から令和6年7月31日までの2年が任期となります。

引き続き委員をお願いする方もいらっしゃるかと思いますが、各団体において次期委員のご推薦をお願いしたいと存じます。

後日、各団体へ推薦についてご通知申し上げますので、推薦書のご提出をお願いいたします。なお、推薦書については、できるだけ6月末ごろまでのご提出をお願いしたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

事務局A：ただ今ご説明しましたとおり、第2期の空家等対策協議会としては本日が最後となります。

委員の皆様には、特定空家等の措置内容や、空家等対策計画の改正に向けたご協議の他、対策に実施にあたり、我々が困っていることについて、この協議会で沢山ご意見やご提案をいただきました。この場をお借りしてお礼申し上げます。

そのほか事務局から何かありますか。

事務局B：第3期の最初の協議会ですが、8月を考えております。

引き続き委員をお願いする方もいると思いますが、時期がきましたら調整させていただきますのでよろしくをお願いします。

## 5 閉会

事務局A：先ほど申し上げましたとおり、第2期の空家等対策協議会は本日最後となります。

委員の皆様にはたくさんのご意見、ご提案をいただきました。ありがとうございました。

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12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。