

第 8 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和3年7月16日（金）
午後1時30分から
- ・場 所 長野市役所一庁舎 5階会議室 151
- ・出席者 （委 員）寺内委員、中村委員、今村委員、宮野尾委員、勝山委員、本保委員、
小池委員、伊藤委員、伊熊委員、小林委員、中村委員（解体・欠）、加藤委員（欠）
（事務局）前田課長、小林主幹、内山係長、市川主査

□第8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8回長野市空家等対策協議会」を開催いたします。

本日の司会進行務めます、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、本年度は、『空家等対策計画』の折り返しの時期を迎えて、事業の評価を進めているところですが、前回の協議会以降、庁内のワーキンググループやプロジェクト検討会で取組の評価や今後の方針について取りまとめてまいりました。本日は、議題2の空家等対策の取組評価について、重点的に説明させていただきます。

委員の皆様には、主に今後の取組方針について、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、本日は新型コロナウイルス感染症対策として、換気やアルコール消毒等の対策を講じておりますのでよろしくお願い申し上げます。

それでは、本協議会の会長であります会長からご挨拶をいただきたいと思っております。

2. 会長あいさつ

会 長：寺内でございます。

協議会の会長として、議事の進行を務めさせていただきます。

委員の皆様には、空き家対策の推進にあたり活発なご意見をいただきたいと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

3. 議 事

事務局A：ありがとうございました。それでは、3の議事に移ります。

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ので、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。

きますこと、併せましてご了解願います。それでは会長、よろしく願います。

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。

お手元に本日の当日資料といたしまして、資料1-1、1-2、1-3、こちらは議題(1)の資料となります。それから事前に資料2-1と2-2を空家等対策の取組評価としてお送りしております。よろしく願います。

なお、本日の議事につきましては原則公開となります。よろしく願います。また議事録につきましては、事務局で作成し、次回の協議会までに委員の皆様にご確認いただきたいと存じます。

会長：ただ今、事務局から説明がありましたように、議事につきましては、原則公開となりますのでよろしく願います。

議事録については、事務局が作成し、次回の協議会までに、皆さんに内容を確認していただくとのことです。

また、先ほど前田課長の挨拶にありましたとおり、議題(2)の空家等対策の取組評価については、主に今後の方針についてご意見をいただきたいと思えます。

それでは、次第3「議事」に入ります。

(1)の空家等対策の取組状況について、事務局から説明をお願いします。

事務局B：議題1の空家等対策の取組状況について説明します。

資料1-1「長野市空き家バンクについて」をご覧ください。

上の画像は、空き家バンク登録物件を紹介している専用サイトの情報です。また、下の表が実績となります。

平成27年の制度開始以降、登録数や成約件数が順調に伸びています。近年では年間50件以上が登録され、累計成約率は60%を超えています。本年度からは空き家バンクの登録から流通までも一連で支援することにより、登録数の増加を促進しているところです。

現在の成約率は68.3%、成約された方のうち市外在住の方の成約率が54.1%となっています。

次に資料1-2「管理不全の空家等の行政指導について」をご覧ください。

まず、1として行政指導の除却等数ですが、地域から相談のあった管理不全空家等に対し、平成28年度から令和2年度までに行った行政指導と改善を含む除却等件数です。

対象となる管理不全空家には、雑草が繁茂していますが建物は老朽化していない空き家から特定空家等と判断されるものをすべて含む件数です。

この、除却等の件数について、国の新たな住生活基本計画の成果指標としており、令和3年度から12年度までの10年間で20万物件を目標としています。

裏面をご覧ください、2の主な相談内容ですが、草木の繁茂が全体の54%と圧倒的で、次いで建材の飛散、建物の危険性と続いていて、この3つで全体の4分の3を占めています。

3の管理不全空家等の問題解決までの年数として、解決に至った物件の平均2.52年で、約6割は2年以内で改善されていますが、3年以上かかるものも多く、解決に至ったものでも長い時間を必要としています。

資料1-3をご覧ください。

特定空家等の調査結果です。実態調査で劣化度C・Dランクの空き家の判定は建築士会の委託により実施し、これに加え、地域からの相談で特定空家等の判断したものや解体補助金申込で、特定空家等と判断したものを加えました。

なお、特定空家等ガイドラインで危険や有害等の顕在化が予見される特定空家等の予備軍も調査対象に加えています。

調査結果はご覧のとおりで、377棟の特定空家等やその予備軍を確認し、そのうち、約2割の77棟が除却されました。このうち、54件が、解体補助金を活用している状況です。市街地については、全体の4割、134件のうち53件が解体されたということが見て取れます。

説明は以上です。

会長：ただ今、事務局から（1）空家等対策の取組状況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います。

ございませんか。

なければ私から1点質問いたします。この管理不全空家等の問題解決までの年数ところで、最長が6年となっていますが、それが最長ですか。7年以上はなかったということですか。

事務局B：基本的には、管理不全空き家の取組を始めてから、まだ6年くらいしか経っていないので、こういったことになっています。この数字は、解決に至ったものですので、解決に至っていないものはまだございます。解決に至ったものでも、これだけの年数が掛かっているということです。

会長：わかりました。この空家等対策の方針は、7年、8年、9年というように延びていった時に、やはり長く掛かっているものがあるかどうか、となると対策といっても何年間やるべきなのかどうかという指針が少し得られるのではないかと考えられます。よく人命救助に72時間といわれていますが、空き家対策の解決というの、やはり時間との勝負というものもあるでしょうから、そのようなものがデータとして出れば、将来いいのかなと思います。

事務局B：実際に解決に至ったものでも、前の所有者では解決しなかったものでも、代替わりをしたら解決したというパターンも中にはあるので、長時間かけて指導を続けていきたいと考えています。この表に関しては、引き続き毎年更新して状況を見ていきたいと考えています。

会長：わかりました。皆様から何かご意見、ご質問はありませんか。

ないようでしたら、続いて（2）の空家等対策の取組評価について、説明をお願いします。

事務局B：それでは、議題2の空家等対策の取組評価について、市役所庁内のプロジェクトチーム、ワーキンググループでの評価と今後の方針について検討した結果をご説明いたします。

説明については、計画本文の19ページの取組方針で、①の発生の抑制から⑤の跡地の活用のほか、⑥として中山間地に適した取組に加え、⑦として、その他の7項目について説明させていただきます。

なお、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会の委員の皆さんから、ご報告いただきました。取組と今後の方針についても、資料2-2に取りまとめさせていただきました。それではまず、発生の抑制から適正管理の促進まで説明させていただきます。

それでは、発生の抑制から説明させていただきます。資料2-2のほか計画も併せてご覧ください。

計画本文では20ページから30ページまでの取組となります。4-1の発生の抑制で、（1）として市民への情報発信の項目です。資料2-2の1ページです。

表の見方は、上から取組内容、実績の内容、評価、方針といった順に並んでいます。本日の資料はボリュームが多いので主要なところを中心に説明させていただきます。

まず取組内容では、様々な媒体、機会を通じて情報発信、空家等となる前に、相続・権利関係の整理、土地・建物の有効活用に向け、市の相談窓口や専門家団体窓口の案内という内容です。

実績の内容では、総合パンフレットの配布、広報や週刊ながの、タウンページの折り込み、固定資産税納税封筒を活用した事業案内、専門家団体と空家等対策の協定を締結し、各団体に相談窓口を設置いただくほか、各団体協力による「空き家ワンストップ相談会の開催」、司法書士会主催の「相続登記啓発のための連続講座」へ協力などで、その他はご覧のとおりです。

取組評価は定性評価で「目標どおり又は上回る」としました。

取組方針は、現行のまま継続とし、方針内容はご覧のとおりです。

次は、(2) 相続関連の問題解決です。

取組内容では、相続時に所有者等の責任を明確化、空き家となる前に家族で話し合うことが必要、専門家団体主催の相談会に併せ、相続登記の必要性の啓発活動を行う、という内容です。

実績の内容では、市の相談窓口や総合パンフレットで、登記の必要性を啓発する。また、各団体作成のパンフレットを配布するほか、死亡時の相続登記手続で法務局を案内。

司法書士会の取組では、毎日、相続に関する電話無料相談を実施、2月の「相続登記はお済ですか月間」では、広報に力を入れている。令和3年2月より毎週木曜日に無料Web相談を開始。

土地家屋調査士会の取組では、「全国一斉不動産表示登記無料相談会」を各支部ごとに実施、年に一度、法務局主催の休日相談会に協力。長野支部独自で奇数月に無料相談会を開催。

取組評価は定性評価で概ね目標どおり、取組方針は見直して継続とし、方針内容では、不動産登記法改正の動向を踏まえつつ専門家団体と連携して相続登記を確実にを行うよう啓発。

土地家屋調査士会、司法書士会は現状の取り組みを継続して実施する、としました。

(3) 住み続けけるための支援です。

取組内容では、地震等の災害に備えて、安全で安心して暮らせる住まいの環境整備を支援する。

実績の内容では、木造住宅の無料耐震診断や住宅の耐震改修工事に対し支援を実施、無料耐震診断と耐震改修補助実績はご覧のとおりです。●は定量評価項目となりますが、令和2年度の住宅の耐震化率 目標 90%に対し、実績は：86.2%でした。

取組評価は、定量評価の概ね目標どおりとなります。取組方針は、見直して継続、方針内容は、「長野市耐震改修促進計画」に基づき、令和7年度まで更なる住宅の耐震化の促進を図る、定量評価指標を令和7年度末住宅の耐震化率目標を95%としております。

資料の2-1中項目の評価と今後の方針をご覧ください。

4-1の発生の抑制ですが、評価は定量評価と定性評価で、概ね目標通り。

方針は見直して継続で、内容は、

- ・パンフレットや各種媒体を通じた支援策や相続登記の必要性の啓発
- ・住み続けるための住宅耐震化支援の継続

・不動産登記法改正の動向を踏まえ、専門家団体等との連携による相続登記義務化に向けた啓発、と
しています。

次に4-2利活用の促進です。計画では23ページからとなります。

(1) 中古住宅としての市場流通です。

取組内容は、所有者や利用希望者に、専門家団体窓口や市の移住・定住相談デスクを案内、所有者
や利用希望者とのマッチングをサポートし、市場流通の促進を図る。実績の内容は、空き家バンクを
専用サイトで広報して運営、所有者アンケートで登録意向のある所有者へ登録を促す、県の「あんし
ん空き家流通促進事業補助金」のパンフレットを相談窓口に設置し周知を図る、などです。

取組評価は、定性評価で概ね目標通り、取組方針は、見直して継続。

方針内容では、空き家バンクについては、サイトへの動画掲載など、コンテンツの充実を図る、「空き
家バンク登録促進等事業」により利活用を促進する、地区住民自治協議会等での支援制度の周知を図
るほか、県外所有者へのPR強化を進める、などです。

(2) 中心市街地における利活用の取組です。

取組内容では、空き店舗等の活用やまち歩き、空き家見学会等を通じて、遊休不動産の利活用を促
進するとともに、賑わいの創出を目指す、実績の内容は、空き店舗活用事業として、実績はご覧のと
おりです。

遊休不動産活用事業は、中心市街地活性化協議会が運営していますが、まち暮らししたてもの案内所
の活動により、まちなかで空家等がリノベーションされ、新しい店舗として毎年数件生まれ変わって
いる。民間プロジェクトの活動では、長野門前暮らしのすすめなどで、空き家見学会などは市民に限
らず、市外・他県からの参加者も多い。

取組評価は、定性評価で概ね目標通りです。取組方針は現行のまま継続、取組内容は、ご覧のとおり
となります。

(3) 利活用モデル事業の実施です。

取組内容は、空家等を地域のコミュニティ施設やグループホームなどに改修、利活用に向けたノウ
ハウを取得し他地域へ発信することで、移住定住の促進、地域の活性化につなげる。

実績の内容は、市営住宅のさいなみ団地で、グループホームとして活用、旧鬼無里中学校特別教室を
活用して有志による「空き家対策ワーキンググループ」を設置して、座談会を開催。

取組評価は、定性評価で、概ね目標通りです。取組方針は拡大、内容は、鬼無里地区の「住まいの
情報ネットワーク」は、住民自治協議会のプロジェクトとして位置付け、空き家の所有者と希望者の
橋渡しをする活動として、座談会の開催や、空き家見学会、「きなさぐらし情報局」サイトによる発信
等を予定しています。

(4) 利活用希望者とのマッチングとして

取組内容は、地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用に向けて、空き家所有者
と利用希望者とのマッチングを行う取組を進める、などです。

実績の内容は、県の居住支援協議会に加入し、居住支援団体や不動産団体とマッチングの体制を整えている。なお、住宅確保要配慮者からの空き家の活用要望は今のところない。新規就農者に対し、必要に応じて空き家バンク制度を案内。取組評価は、定性評価で概ね目標通り、取組方針は、現行のまま継続として内容をご覧のとおりです。

(5) 市街地におけるミニ開発手法の研究

取組内容は、無接道敷地や狭小敷地は、再建築や売却等が困難であるため、周囲のまとまった宅地と一体的に整備するミニ開発の手法を研究。実績の内容は、空き家所有者以外の周辺住民を含めた合意形成が必要で、行政でそのニーズをつかむ方法に課題がある。取組評価は定性評価でその他（評価不可）としています。取組方針は、現行のまま継続とし、今後候補地があれば、ミニ開発の手法を研究したい。

(6) 市街化調整区域における開発許可基準の見直し

取組内容は、市街化調整区域でのコミュニティの維持や観光振興等に活用する施設への転用、農家住宅や分家住宅等の空家等となったものについて、一般住宅への用途変更を可能とする開発許可基準の見直しです。

実績の内容は、空き家化の予防を目的とした一般住宅への用途変更を可能とする、開発審査会運用基準の見直しを実施しています。取組評価は定性評価で目標通り又は上回るとしています。取組方針は現行のまま継続とし、今後の基準改正については、慎重に議論する、としています。

(7) 空き家を賃貸住宅として供給する国の制度の活用（住宅セイフティーネット）

取組内容は、住宅確保要配慮者に空き家を賃貸住宅として供給することを目的とした国の制度の活用を検討する。実績の内容は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録として実績はご覧のとおり、課題として、家賃補助等について、制度設立の検討が必要。取組評価は定性評価で概ね目標通り、今後の方針は現行のまま継続としています。

(8) ワンストップ相談会の開催とコーディネーター育成

取組内容は、ワンストップで対応できる相談会を開催、コーディネーターを育成を目指す。実績の内容は、各団体の協力による「空き家ワンストップ相談会」を年4回開催、実績はご覧のとおりです。この相談会は、複数の異なる専門家のアドバイスがあるため、相談会を重ねることで、市職員や専門家間で情報共有がされ、コーディネーターを育成につなげている。取組評価は定性評価で概ね目標通り、今後の方針は、現行のまま継続とし、相談会を通じて市職員と専門家団体でのコーディネーター育成につなげていく。出前講座も各地域と連携して開催を継続としています。

(9) 専門家を交えた地域でのワークショップの開催

取組内容は、専門家や学識経験者を交えた、地域ぐるみで空家等対策を考える地域でのワークショップを開催。

実績の内容は、西鶴賀地区で、建築士会とまちづくり長野が協同して空き住戸や店舗を改装することで新たな価値を加え、エリア全体の賑わいを取り戻す「まちなかエリアリノベーション」のワークショップを住民を交え実施。内容をご覧のとおりです。

また、司法書士会主催で空き家化防止のための連続講座・シンポジウムの開催で、国の事業を活用して、空き家対策連続講座や「未来の地域づくり」空き家問題から考えるとしたシンポジウムを開催しました。

取組評価は、定性評価で概ね目標通り、取組方針は、見直して継続。

方針内容は、西鶴賀地区の取組は令和3年度に完成予定で、おととい開所式を行いました。この取組は継続。

川中島地区の取り組みは終了。他地域住民から要望があれば実施となります。

(10) 新規就農者への取組

取組内容は、IターンやUターン者などに対し、必要に応じて空き家バンク制度と連携し空き家情報を提供。取組実績は実施済み、内容をご覧のとおりです。

取組評価は定性評価で目標通り又は上回るとしています。取組方針は現行のまま継続です。

(11) 歴史的まちなみにおける建造物の利活用の促進

取組内容は、歴史的なまちなみを構成する建造物等の修理・修景を促進、空き家バンク制度等と連携し、移住・定住の促進、地域の活性化を図る。取組実績は実施済み、内容は、松代地区において、景観重要建造物の修理助成事業を1件実施。文化財保存区域内で行われる修理・修景に対して補助金を交付。実績はご覧のとおり。

取組評価は、定性評価で概ね目標通り、方針内容は、見直して継続とし、取組内容は、ご覧のとおりとなります。

このほか(12)計画に記載された取組以外に実施した取組として、内容は、三輪地区の利活用可能な空き家所有者に建物を県立大学生に貸し出すこと(シェアハウス等)について、利活用アンケートを実施、移住・定住相談デスクにおける、空き家バンク物件の案内を実施。

若穂地区の空き家実態調査を実施(R2)。

取組評価は定性評価で目標通り又は上回るとしています。

取組方針は拡大、方針内容は、空き家バンクへの登録促進及び流通促進に向けた補助制度などの支援策を検討。若穂地区については、アンケートに基づき、空き家バンク登録、空き家相談などにつなげ、対策を進めていく、となります。

資料の2-1中項目の評価と今後の方針をご覧ください。

4-2の利活用の促進ですが、評価は定性評価で、概ね目標通り。

方針は見直して継続で内容は、

- ・空き家バンクの県外所有者へのPRや新たな支援策による更なる登録促進と、遊休不動産の利用促進
- ・地域や専門家団体と連携したワークショップ、モデル事業の実施

- ・空き家ワンストップ相談会の継続実施と相談会を通じたコーディネーターの育成、としています。

次に4-3 適正管理の促進です。計画では27ページからとなります。

(1) 空家等の実態把握

取組内容は、実態調査で判明した空家等をデータベース化、今後の空家等の情報の更新に対応する。実績の内容は、寄せられる空き家情報や過去の苦情案件を空き家対策室で集約してデータベース化、空き家関係部署とGIS情報をリンクし情報共有している。また、GIS情報は、解体補助金利用や建設リサイクル法届出を反映しバージョンアップ中。新規空き家の調査は、現状は未実施。取組評価は定性評価で、概ね目標通り、取組方針は現行のまま継続。データベース・GIS情報は空き家対策室で一括管理、空き家関係部署と情報共有を継続。新規空き家の調査は、対象となる「空家等」に長屋の空き住戸も対象となる可能性があることから、次期計画改定時に再度調査を検討する。

(2) 所有者等の特定

取組内容は、土地・建物の登記簿や住民票、戸籍、固定資産税課税台帳など様々な情報を活用。所有者死亡時は、法定相続人について調査し、周辺住民等に聞き取りを行い、情報収集に努める。実績の内容は、相続人多数や相続関係が複雑な物件は、司法書士会へ委託して調査を実施。取組評価は定性評価で目標通り又は上回るとしてしています。取組方針は現行のまま継続、内容をご覧のとおりです。

(3) 適正管理に関する情報提供

取組内容は、所有者自らが無理なく管理を継続して行えるような環境づくりを目指す。第三者に管理を依頼することについて、様々な支援策を構築する。実績の内容は、空き家総合パンフレットに、管理の手引きとして簡易チェックシートを掲載。出前講座の開催や火災予防の注意喚起を通知。空き家管理事業者登録・紹介制度として、民間の管理事業者を紹介する制度で、現在34社を紹介中。所有者への通知の際に情報提供し、ホームページや広報誌等で周知しています。所有者の情報を地元自治会とで共有できる仕組みを構築しましたが、共有に至ったものは数件に留まっています。取組評価は定性評価で目標通り又は上回るとしてしています。取組方針は現行のまま継続。内容をご覧のとおりですが、所有者の情報共有制度について、有効な情報共有同意の取り方について検討していきます。

(4) 季節に応じた適正管理の注意喚起

取組内容は、行政指導等を受けた所有者等に、夏期の樹木繁茂や冬期積雪時の倒壊予防の注意喚起文書を送付。実績の内容は、指導文書にて注意喚起は樹木が繁茂しやすい夏期の対応が主なものとなっていて、積雪時相談は今のところないため対応は行っていません。取組評価は定性評価で、概ね目標通り。取組方針は現行のまま継続としていますが、「適正管理」されている空き家に対する予防措置に関し、どのように通知をしていくか検討していくと、しています。

資料の2-1中項目をご覧ください。

4-3の適正管理の促進ですが、評価は定性評価で、概ね目標通り。

方針は現行のまま継続で内容は、

- ・GIS情報を活用し、庁内関係部署共有による適正管理に向けた対応
- ・パンフレットや出前講座による地域での適正管理の啓発
- ・管理でお困りの所有者に対し、民間の管理事業者の紹介による管理不全の予防、としています。

長くなりましたので、ここで一度切らせていただいて、ご意見をいただきたいと思います。

会長：ただ今、事務局から、適正管理の促進までご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、取組項目ごとにご質問やご意見をいただきたいと思います。

では、4-1の発生の抑制について、皆様のご質問などお願いします。

よろしいですか。

では続きまして、4-2の利活用の促進について、ご質問、ご意見などをお願いします。

よろしいですか。

では、4-3の適正管理の促進について、ご質問、ご意見などをお願いします。

よろしいですか。

では次に、4-4の管理不全の解消から、4-7のその他まで、事務局から説明をお願いします。

事務局B：次に4-4管理不全の解消です。計画では31ページからとなります。

(1) 空家法に基づく特定空家等への対応

取組内容は、悪影響を及ぼしている空家等について、現状を伝え、適切な対処を求める。特に生活環境への影響や危険度が高く特定空家等と認められるものについては、法の権限を適切に行き届かせることで、市民の安全・安心を確保する。実績の内容は、劣化度C・Dランクの空き家については、R2年度までに特定空家等の判定を完了、特定空家等に至らない悪影響のある空き家に対しては指導通知を送付し、併せて支援策の情報提供を行っている。なお、改善に至るまで長い時間を要するものが多い。

●は定量評価できる指標として「危険空家等行政指導件数」、「危険空家等除却等件数」で、目標、実績はご覧のとおりです。

特定空家等への措置として、法による指導・助言12件、改善が見られない5件に対し勧告、所有者不明の特定空家等に対し略式代執行により解体を実施済み、取組評価は、定性評価（一部定量評価）で目標どおり又は上回る。

取組方針は、現行のまま継続にしていますが、民法改正後の相隣関係規定や新たな財産管理制度などの助言を行う必要があるとしています。

(2) 空家等を解体・除去するための支援です。

取組内容は、経済的な理由で解体できない場合や、市外居住者で工事の依頼先が分からない事情があることから、解体・除去のための支援策の構築を目指す。

実績の内容は、老朽危険空き家解体事業補助金として、各年度の実績はご覧のとおりです。

この補助金の実績は、予算規模として●定量評価指標で示しており、目標 48 件に対し、51 件の実績がありました。また、文書通知時には、総合パンフレットの送付と共に、空き家の状況に併せ、解体補助や管理事業者制度、空き家バンク等のチラシを添付し、案内を行うことで自ら行動できるよう促しています。

取組評価は、定性評価（一部定量評価）で目標どおり又は上回る。取組方針は拡大とし、特定空家等として、指導・勧告を行った案件も、解体補助金の活用を促すことで、大半が除却され、この補助金の効果は絶大であり、今後は予算枠を増やす等、より一層の空家等の解消を目指す。また、国の補助制度の活用を検討。解体希望者については、解体工事業協会へ誘導、自己で家財処分や複数の社に見積もりを取るなど費用を抑える手法を助言する、としています。

このほか（3）計画に記載された取組以外に実施した取組として、他法令による管理不全空き家への対応や、災害時の公費解体等の支援への対応があり実績はご覧のとおりです。

取組評価は、定性評価で、目標どおり又は上回るとし、取組方針は、現行のまま継続。

他法令による管理不全空き家への対応として、空家法による指導の他、道路等への支障物件がある場合は道路法、保安上危険な既存不適格建築物の場合は建築基準法、火災予防に必要な場合は消防法、災害による応急措置が必要な場合は災害対策基本法に基づいた指導や措置の対応を検討する。

災害時の公費解体等の支援への対応として、大規模災害時に被災状況の連絡や公費解体や障害物除去制度などの支援策案内を実施する、としています。

資料の 2-1 ページ中項目の評価と今後の方針をご覧ください。

4-4 の管理不全の解消ですが、評価は定性評価一部定量評価で、目標通り。

方針は見直して継続で内容は、

- ・危険空き家の解消に向けた行政指導や空家法による措置の強化と、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
- ・空家法による措置に加え、道路法や災害対策基本法など、他法令の措置を組み合わせた対応の検討
- ・民法改正を踏まえ、新たな相隣関係規定や財産管理制度などの助言と専門家団体と連携した空き家ワンストップ相談会による問題解決、としています。

次に 4-5 跡地の活用です。計画では 36 ページとなります。

計画では、項目は分かれています評価では（1）とさせていただきます。

（1）空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、地域の交流の場として活用する場合などへの支援を検討する。

実績の内容では、ポケットパークを必要とする市街地と跡地提供の可能性がある中山間地域の非マッチング性や整備後の管理体制の構築等に課題を要す。「老朽危険空き家解体事業補助金」による解体支援制度は構築したものの、不動産団体と跡地活用促進への連携構築には至っていない。

管理不全な空き地への対応として「空き地条例」の対応では、広報ながのを活用し、適正管理について周知、意識啓発を行っています。また、「火災予防条例」の対応では、出火危険の判断を依頼があれば調査を実施し、火災予防条例に抵触するか判断し、対応しています。

空き地の適正管理がされず、苦情が寄せられた場合、除却情報が共有されておらず、所有者把握に時間がかかるなどの課題があります。

取組評価は定性評価で概ね目標どおり、取組方針は見直して継続。

内容は、ポケットパークなどの整備について、好立地で寄付の可能性がある場合、個別に対応を検討していく。市の解体補助制度利用者で跡地活用意向のある場合、専門家団体と連携できる仕組等の具体的な取組の構築を目指す。

「空き地条例」や「火災予防条例」での指導は、一定の効果が認められるため指導は継続、各部署で一から所有者調査を行うことがないよう情報共有していく。

(2) 計画に記載された取組以外に実施した取組

跡地の活用を促すための支援の構築、H30に空き家解体跡地利活用事業補助金制度を構築しました。県外居住の空き家所有者が、この補助金を活用して移住してた事例があります。

また、追加課題として、解体補助を活用して除却後、放置により苦情となったケースがあり、補助金(市税)を支給する前に、その後の適正管理を誓約させる必要がある。

取組評価は定性評価で概ね目標通り、取組方針は見直して継続。

内容は、解体跡地利活用事業補助金は計画期限まで制度を運用したい。解体補助金活用に跡地の適正管理を誓約させる仕組みに修正する。

資料の2-1中項目ご覧ください。

4-5の跡地の活用ですが、評価は定性評価で、概ね目標通り。

方針は見直して継続で内容は、

- ・管理不全な空き地解消に向けた「空き地条例」や「火災予防条例」による指導
- ・「空き家解体跡地利活用事業補助金」による跡地活用の促進
- ・跡地活用意向のある解体補助利用者に対する専門家団体と連携した活用の啓発、としています。

次に4-6中山間地域に適した取組です。計画では37ページからとなります。

(1) 中山間地域での助言や支援策

取組内容は、移住・定住の促進に向けた支援や、地域での後利用と除却等を主体とした助言等を行う。

実績の内容は、出前講座の実施。移住定住に向けた支援策として、空き家バンクの登録物件に対し空き家改修等補助金を交付しています。

取組評価は、概ね目標通り、取組方針は見直して継続。出前講座は、継続して実施。

国の補助制度活用を見据えるとともに、移住者空き家改修等補助金について、交付対象移住者の年齢を65歳未満から60歳未満へ変更し、より若者世代の移住・定住の促進と空き家バンクの更なる登録促進を図る、としています。

(2) 利活用モデル事業の実施

取組内容は、利活用する取組や移住・定住の促進に向けた取組を行うモデル事業を実施する。他の地域へのお手本として、利活用の促進により空家等の解消につなげる。

実績の内容は、として

○信州田舎暮らしヤングブルー村ですが、田舎暮らし体験施設として、補助金交付を受け運営を行いました。補助金の終了を見据えて、簡易宿泊施設への転換などを模索しましたが、運営資金不足及び担い手がおらず、事業は終了となっています。

○田舎暮らし移住事業（信更地区住民自治協議会）。「田舎暮らし案内人」制度をつくり、空き家見学の該当地区の説明や、移住後のサポートを行っています。令和2年までの7年間の実績はご覧のとおりとなっています。

取組評価は定性評価で概ね目標どおり、取組方針は見直して継続。

田舎暮らしを体験住宅や移住体験ツアーの需要はあるものの、経費と手間に対し移住につながらないため、手法や経費などを抜本的に見直す。ヤングブルー村は廃止とする。信更地区の田舎暮らし移住事業は先進的な取組であり、実績もあるため、各地区へ広まるよう周知を図る、などとしています。

（3）新規就農者への取組、これは利活用の取組で再掲になりますので割愛します。

（4）空き家を解体・除去するための支援

取組内容は、中山間地域では解体費用が割高になるため、解体費用を低く抑える方法の提案や実態に見合った課税地目の見直しに取り組む。

実績の内容は、

○解体費用を低く抑える手法の提案として、自身での家財等の処分方法の提案や、複数の見積を取る等のアドバイスにより費用を抑える手法を提案している。

○実情に見合った課税地目の早期見直しとして、家屋解体や特定空家等の勧告だけを根拠として課税地目を宅地以外にすることはできず、空家等対策における課題となっています。

取組評価は定性評価で概ね目標通り、取組方針は現行のまま継続としていますが、課税地目の早期見直しで、宅地以外の評価とするためには、土地利用の変更が必要であることについても所有者へ説明していく、としています。

（5）歴史的まちなみにおける建造物の利活用の促進

利活用促進の再掲になりますが、具体的な取組として、戸隠の重伝建への取組として保存事業13件に対し補助金を交付しましたが、課題として、空き家を対象とした事業への交付実績がまだない状況です。

取組評価は定性評価で概ね目標通り、取組方針は現行のまま継続としています。

（6）計画に記載された取組以外に実施した取組として、農地取得と併せた空き家流通の促進です。空き家に付随（隣接又は近接）する農地を空き家と共に取得する場合の農地の下限面積の引下げを要望し、下限面積が緩和されました。

取組評価は定性評価で概ね目標通り、取組方針は見直して継続とし、「宅地に近接」する要件で、宅地に隣接していない農地を取得できない課題があり、検討の必要がある、としています。

資料の2-1中項目ご覧ください。

4-6の中山間地域に適した取組ですが、評価は定性評価で、概ね目標通り。

方針は見直して継続で内容は、

- ・国の補助制度活用を見据えるとともに、より若者世代の移住・定住の促進と空き家バンクの更なる登録促進
- ・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支援
- ・農地取得と併せた空き家流通の促進と、新規就農者に対する空き家バンク制度の啓発、としています。

4-7 その他

(1) 今後、国や県の動向を見ながら、空家等に関する新たな制度や措置等について検討し、空家等対策の取組を推進する。これの課題として、住宅要件を満たす家屋であれば、その状態・利用状況等に関わらず住宅用地特例を適用せざるを得ないという地方税法の規定が、空家等対策における課題となっています。方針内容として、法改正等や他市町村の動向を踏まえ住宅用地特例の適用対象等について研究していく、としています。

(2) 計画に記載された取組以外に実施した取組の方針内容として、

- 数値目標として危険空家等への指標、空き家バンクの指標導入を検討。
- 空家等対策をより一層推進するため、「空き家対策総合実施計画」を策定し「空き家対策総支援事業補助金」の活用を検討する、としています。

資料の2-1中項目ご覧ください。

4-7のその他として

- ・法改正等や他市の動向を踏まえた、住宅用地特例の適用対象の研究
- ・空家等対策を一層促進するため、国の「空き家対策総合支援事業」の活用検討
- 新たな取組として
 - ・国の空家等対策の指針改正に伴う、計画の対象となる空家等の種類の再検討
 - ・空家等対策の取り組み状況明確化のための指標の導入検討

を加えました。

説明は以上となります。よろしく申し上げます。

会長：ただ今、事務局から説明をいただきました。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います。

では4-4の管理不全の解消について、皆様いかがでしょうか。

よろしいですか。

では続きまして、4-5の跡地の活用についてはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

では続きまして、4-6の中山間地域に適した取組についてはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

では続きまして、4-7のその他についてはいかがでしょうか。

それでは、本日の議事はこれまでとし、議長を降り、進行を事務局へお返しします。

4. その他

事務局A：ありがとうございました。

それでは次第その4といたしまして、その他といたしまして、本日いただきましたご意見を基に、今後計画の見直しですとか、必要性について決定をしてみたいと思います。

では4のその他として、みなさまからご意見、ご感想を伺っていききたいと思います。

よろしいでしょうか。それでは本日、お手元にA4の横長の「未来につなぐ相続登記」、「長期相続登記未了土地解消作業の概要について」をお配りさせていただいております。これにつきまして法務局さんからご提供いただいたものでございますが、ご説明賜ればありがたいと存じます。よろしくお願いいたします。

委員A：法務省のほうで、ホームページを開いておりますのでお持ちいたしました。その中で、相続登記の促進、法定相続情報証明制度、長期相続登記未了土地ということで、前回の協議会で公共事業で相続登記が多岐に渡っていて困っているということで、法務局の方では長期相続未了土地の解消作業といたしまして、ブルーの資料の概要ですが、年度末に長野県内の市町村に公共団体のニーズを踏まえ、事業を行うところで照会していただいて、その中から法務局で登記がされていなくなつて70年というところを検索して、その中から尚且つ相続登記30年未了になっているところに法定相続人の一覧図を作成し、登記事項として登録する作業を行っております。判明した相続人の一人に対して、相続登記を促す通知を発出し、少しでも相続登記未了となるような事業を行っているので、本日は紹介したかったので資料をお持ちいたしました。

事務局A：ありがとうございました。ただ今のご説明に、ご質問等ございますか。よろしいでしょうか。それでは次第の5として、第9回の協議会の予定について、事務局からご説明申し上げます。

5. 第9回協議会の予定

事務局B：お手元に封筒がございますが、次回8月24日（火）の午後、13時30分からお願いしたいと思います。場所は第二庁舎10階の202会議室で開催いたします。よろしくお願いいたします。次回の内容として、先月末に特定空家等の国の指針改正の案ということでご覧いただきましたが、完全に固まりましたので、それを基に若干特定空家等の基準を変えていきたいと、今後の方針として変えていきたいということで議案に諮りたいと思いますので、委員の皆様からご意見を頂戴したいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局A：ただ今ご案内申し上げましたとおり、来月も委員の皆様にはお忙しい中恐縮と存じますが、日程調整の程、よろしくお願いいたします。

委員B：第10回の協議会の日程が2日間のうちいずれかと出されておりますが、どちらか決定されてますか。

事務局B：まだ決定しておりませんが、もしご都合があれば。今のところ、10月26日（火）と10月28日（木）のいずれかということでご案内しておりますが、会長のご都合はいかがでしょうか。

会長：今のところ、どちらでも大丈夫です。

委員B：できれば28日であるとありがたいです。

事務局B：では、今のところ、10月28日（木）を候補としてお願いしたいと思います。

事務局A：ただ今ご案内させていただいたように、お忙しい中大変恐縮に存じますが、日程調整をお願いいたします。

6 閉 会

事務局A：では、以上をもちまして第8回長野市空家等対策協議会を終了といたします。本日はありがとうございました。

閉会 午後2時50分