

第 3 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和元年 5 月 16 日（木）
午後 1 時 30 分から
- ・場 所 長野市役所第二庁舎 10 階会議室 203
- ・出席者 （委 員）寺内委員、中村委員、中山委員、佐藤委員、勝山委員、塩瀬委員、
山口委員、小池委員、益子委員、宮尾委員、小林委員、（欠）加藤委員
（事務局）堀内課長、小林課長補佐、水寄係長、市川主査、萩原技師

□第 3 回 長野市空家等対策協議会

~~~~~

#### 1. 開 会（事務局）

只今より、第 3 回長野市空家等対策協議会を開会いたします。

本日の司会進行を務めます、建設部建築指導課の堀内でございます。よろしくお願い申し上げます。また、委員の皆様にはお忙し中、協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。なお加藤市長につきましては、別件公務がございますので欠席となっておりますのでご了承願います。着座にて説明させていただきます。

本日の日程でございますが、概ね 3 時 30 分の終了を目途に進め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、当課空き家対策室が務めておりますが、年度が替わりまして担当者の異動がございましたので、ここで自己紹介させていただきます。

（各自・自己紹介）

さて、先月末に公表されました、総務省実施の『平成 30 年 住宅・土地統計調査』の速報によりますと、全国の空家総数は 8 4 6 万戸、平成 25 年調査に比べ 2 6 万戸、3. 2 パーセントの増加となっております。引き続き空家等対策を進めていかなければならない状況でございます。

本市では、長野市空家等対策計画に基づき、利活用や適正管理の促進、管理不全の解消など、様々な施策の実現に向けた取組を進めるとともに、特に保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空き家を法に基づく特定空家等と判定し、指導を強化するなど優先的な対処を進めております。

本協議会では、特定空家等の措置の方針を中心にご意見をいただいているところでございます。

本市が実施した昨年度対策の状況ですが、建築士会の皆様にご協力いただきながら、劣化度 D ランクの空き家 2 6 0 件を詳細に調査した結果、約 6 割の 1 5 4 棟が特定空家等の基準に該当するという結果を受け、本年度は、更に劣化度 C ランクの空き家について、詳細な調査に着手してまいります。

また、特定空家等やその予備軍となる老朽危険空き家に対しては、行政指導や法による措置を実施するとともに解体工事に対する補助件数を拡充することで、周辺住民の生活環境の保全を図ってまいりたいと考えておりますので、空家等対策の推進に向け、それぞれ専門分野のお立場から、様々なご意見ご提案などを頂戴したいと存じます。

それでは次第に従い、進めさせていただきます。

では、まず会長にご挨拶いただきたいと思います。

## 2. 会長あいさつ

会長：昨年度に引き続き、会長を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

先ほど、堀内課長からもご説明いただきましたが、国の統計結果では、空き家の増加傾向が未だに続いている状況のようです。この協議会の役割は、特定空家等への協議がメインではありますが、空き家対策を進める上で、それぞれの団体の皆様の専門的な提案や意見をいただくこと、また、連携して対策を進めることがますます重要となってきております。

議事の協議にあたり、委員の皆様の積極的なご意見をいただきたいと思います。

## 3. 新委員紹介

事務局：ありがとうございます。それでは次に、人事異動により、市職員の委員が変更となっておりますので、紹介をさせていただきます。なお、本協議会につきましては、長野市附属機関の設置及び運営等の指針の懇談会に当たるため、新委員の皆様への委嘱書の交付がございませんことをご了解願います。

(新委員紹介、各自自己紹介)

## 4. 議 事

事務局：それでは、これより議事に入ります。協議会要綱第5第1項により、会長が会議の議長となりますので、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、議事の内容の録音をさせていただきますこと、併せてご了解願います。

それでは、会長よろしくお願ひします。

### (1) 特定空家等への措置について（非公開）

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と議事の進行について説明をお願いします。

事務局：では私から、資料の確認と議事の進行について説明させていただきます。

お手元の資料のご確認をお願いします。事前に本日の次第、それから資料2から5まで、それから参考資料として先月末に公表されました総務省『平成30年 住宅・土地統計調査』の速報の概要をお送りしております。

本日、お手元には空き家のパンフレットをお配りしております。なお、市の封筒には非公開議事として(1)の特定空家等の措置について、を入れてあります。議事が終了しましたら回収をいたしますので、元の封筒にお戻しいただきますようお願い申し上げます。なお、資料4のワンストップ相談会の内容ですけれども、事前にお配りしたものととは別に公開できるように要約したものをお手元にお配りしておりますので、本日はこちらで説明をしたいと思います。よろしくお願いいたします。

本日の議事において、(1)の特定空家等への措置は個人情報などの非公開情報が含まれております

ので、非公開議事となります。まず、この協議をいただいた後、(2) から公開議事となります。議事進行に付きましては、(2) から(4) まで、事務局で一括説明後、質疑をお願いいたします。最後に(5) についてご審議をいただきたいと存じます。

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のご確認をいただきたいと存じます。よろしくをお願いいたします。以上です。

議長：ただいま事務局から説明がありましたように、本日の議事の特定空家等への措置については、個人情報となるため非公開とします。

議事録については、事務局が作成し、次回の協議会までに、皆様に内容を確認していただくのとことです、よろしく申し上げます。それでは次第4、議事に移ります。

～～～ 非公開議事 ～～～

議長：では次に公開議事に入ります。

それでは、(2) 空家等対策のスケジュールについて、から(4) の空き家ワンストップ相談会の相談内容まで説明をお願いします。

事務局：では、空家等対策協議会と対策のスケジュールについてご説明いたします。

新委員の方もいらっしゃいますので、1の空家等対策協議会の概要をおさらいとして説明いたします。

まず、目的として、計画に基づき、特定空家等への措置の方針や、本計画の変更及び実施に関することのほか、施策の実施に必要と認められる事項を協議するため、協議会を設置し、懇談会形式で意見を伺うものです。この協議会の任期ですが、昨年8月設立し、2年任期としております。なお、昨年度は2回開催しております。

次に2の空家等対策の推進における協議会の位置づけですが、まず、左側に対策に取り組む市の関係部局の取組として、相談対応、空き家の状況調査、特定空家等に対する措置、利活用や適正管理など空家等対策の実施などがございます。

真ん中の、空家等対策推進プロジェクトチーム、これは市内11課で構成するプロジェクトチームですが、この位置づけは、関係部局間の連携や調整特定空家等への勧告や命令などの措置に関する調整、空家等対策の実施に関することです。

なお、本協議会では、主に特定空家等への勧告や命令の実施に関する猶予期間や措置内容についてご意見を伺うほか、対策の実施に関し意見を伺うこととしております。なお、将来的に計画の見直しの際にも、ご意見をいただきたいと思っております。

右下の3、空家等対策の本年度のスケジュールですが、この空家等対策協議会ですが、本日5月16日のほか、8月に第4回と12月に第5回の開催を予定しております。

ワンストップ相談会ですが、これはそれぞれの団体と昨年『空家等対策に関する協定』を結んだ際に、市が実施する相談会への協力を盛り込んでおり、これに基づいて実施するものです。第1回は、6月22日の土曜日の午後を皮切りに、年4回開催を予定しております。

その下、特定空家等の調査として、建築士会に本年度、劣化度Cランクの空き家、約260件の調査をお願いする予定です。

また、相続人が多数となる物件の調査として、司法書士会に本年度も調査をお願いする予定です。

その下、オレンジ色の特定空家等への措置として、5月中旬に昨年度から行政指導してきた物件2件について、特定空家等と判定の上、法による指導文書を通知しております。指導に従わないものに関

しては、協議会で措置内容を検討の上、勧告を実施します。

また、地域からの通報物件等の中から行政指導に従わない物件に関しては、9月に市内プロジェクトチーム内に実働部隊として除却ワーキンググループを設置しておりますので、ここで特定空家等の認定を行い、同じく法による指導、12月の協議会で措置内容を検討の上、勧告することとなります。12月までに勧告を行った物件については、資産税課に情報提供し、固定資産税等の小規模住宅用地特例の除外を行うこととなります。

続きまして、資料3の空家等対策の取組一覧をご覧ください。これは、今年度の対策の取組を体系別に説明しているものです。

空き家の使用中から空き家状態となり、放置され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、②の利活用の促進、③の適正管理の促進、④の管理不全の解消、⑤の跡地の活用までの五つの取組方針のもと対策を進めております。

資料3では、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。空き家対策を進めるため、空き家を購入後、居住するための耐震改修工事に対しても、本年度から補助の対象としています。

ちなみに昨年度の無料耐震診断は137件、それから耐震改修工事は42件に対して補助を実施しております。

②の利活用の促進では、人口増推進課で実施している空き家バンクや今年度拡充した移住者空き家改修等補助事業です。長野市の空き家バンクにつきましては、宅建協会にご協力いただいているところですが、平成27年度の事業開始以降、昨年度末までに131件の登録をいただき76件の成約がありました。現在の、ホームページで33件を紹介しています。

移住者空き家改修等補助事業ですが、昨年度までは、中山間地の空き家について空き家バンクに登録された物件をIターン者限定で、その方が買ったり借りたりした場合は、補助率2/3以内で最大100万円の補助をしておりましたが、今年度からはIターン者限定でなく、UターンやJターンも利用者として拡大し、補助金も中山間地は100万円のまま、さらにそれ以外の市街地は50万円ということで補助金を拡大しました。この他、家財の処分についても上限10万円の補助を実施しています。改修補助10件分、家財処分18件、併せて1160万円の予算を盛り込んでいます。

ちなみに昨年度の実績ですが、改修が5件、家財の処分が3件とのこと。このうち併用された方が1件あったとのこと。

次に商工労働課で行っています、まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金ですが、中心市街地にある空き店舗や倉庫を賃貸して出店する場合の改修工事に対し、2分の1で上限30万円、長野駅から善光寺までなど、市が指定する場所では、上限50万円の補助を行っており、昨年は10件の実績がございました。本年度も12件分の予算を盛り込んでいます。

次に、市街地整備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。まず、写真がある、ながの門前まちあるきですが、これは、まちの愛着の醸成、魅力発見、まちづくりプレーヤーの育成を目的として月2回実施しており、昨年度は月2回、全部で24回、133人の参加をいただきました。今年度も月2回で開催する予定です。

ここにはございませんが、このほか、人と人を繋げるためのプラットホームとして、まちなかの様々な話題を話し合う場として、まち暮らし建物会議というものを、毎週水曜日に開催しております、昨年度の実績としては47回開催しており、今年度も同様に開催します。この、中心市街地遊休不動産活用事業は、まちづくりながのを中心に事業を行っておりますが、400万円程の予算を盛り込み

実施しています。

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」において、3月末現在28社を登録いただき紹介しております。また、ふるさと納税のメニューのひとつとして、シルバー人材センターに空き家管理を作っていただいております。

④の管理不全の解消として、特定空家等やその予備軍の解消を目的とした、老朽危険空き家解体事業補助ですが、上限50万円の補助金を本年度は件数20件分に拡充しております。昨年度は、7件の実績がございました。本年度はすでに6件の交付決定を行っております。また、この解体補助には、低所得者を対象とした上乗せも行っており、上限20万円を上乗せしております。

⑤の跡地の活用では、もうひとつの補助金として、空き家解体跡地の利活用を促進するための空き家解体利活用事業補助ですが、空き家の解体後、1年以内に住宅や店舗を建設する場合の補助として、上限100万円の補助を3件分に拡充しております。昨年度は、東京と松本から移住するというところで、2件に対して補助を実施しております。本年度も、現在1件の交付決定を行っております。

④の管理不全の解消に戻りまして、補助金の下、専門家団体と連携した特定空家等の判定では、昨年度、空家等実態調査の結果、劣化度Dランクとなった約260件を調査してまいりました。この結果、約6割の約154件が、特定空家等に該当する恐れがあるという結果を受けまして、本年度はDランクより軽いCランクのうち、平地部にあるものを中心に約260件の調査を建築士会に委託して、実施して参ります。

資料の下段、これらの五つの取組方針による施策を支える事業として、この空家等対策協議会を開催しています。昨年度は、特定空家等と判定した5件の措置についてご意見を伺いました。その後、本日までに2件について、特定空家等の判定及び指導を行っておりますので、指導に応じない場合には、8月の協議会でご意見を伺いたいと思います。

次に、パンフレットによる情報提供ということで、お手元に配布しておりますが、昨年度に作成いたしました長野市の空き家のパンフレットなど情報提供による啓発を行っております。このパンフレットですが、インパクトがあるように、フリーのイラストを使わずに、すべて自前のイラストを使って作成しています。

ページをめくりますと、まず空き家を放置した場合、どのように近隣に迷惑をかけるのかを説明しています。もう1ページをめくりますと、①早めに備えようとなりますが、空き家問題のほとんどが相続の問題といっても過言ではないため、まずは家族、親族で話し合ってもらうこと。それから、空き家対策室では、空き家の相談を多数受けていますが、相続登記がされていない物件が非常に多く、ご本人は税金を払っているからよいと考えていて、相続登記のことを考えていない方もいるため、その啓発も盛り込んでいます。

②では、きちんと管理しましょうということで、定期的な管理の必要性和チェックシートを利用した管理状況の確認方法を紹介するほか、先ほどの管理事業者制度を紹介しています。

下段になりますが、ためになるコラムとして、空き家と相続の密接な関係として、共有名義で相続が行われる場合の問題点を紹介し、誰が、何を相続するのか、遺産分割協議書を作成することを勧めるほか、空き家に関するお悩みがある場合には、のちほど説明します、空き家ワンストップ相談会を利用するよう啓発しています。

ページをめくりまして、次のページでは、利活用や解体など、市の制度として、空き家バンクや各種補助制度の紹介を、その次のページでは、また、ためになるコラムとして、特定空家等になった場

合で改善されないと、固定資産税等の住宅用地特例が外れることと、そして管理不全が原因で損害賠償を請求された場合の試算等を紹介するなどの啓発を行い、管理不全の解消を目指しています。

最終ページでは、空き家管理度の管理チェックシート及び各専門家団体の相談窓口を紹介するとともに、右下のQRコードでパンフレットを経由して、市が行っている支援策へ飛ぶようにしています。

このパンフレットは3月に各支所及びそれぞれの団体にお配りしておりますが、各団体では必要がありましたらご連絡いただきたいと思います。まだ部数に余裕がございますので、よろしく願います。

資料3に戻りまして、右側は専門家団体と連携した、空き家ワンストップ相談会の実施です。のちほど資料4で説明いたします。

それから、専門家団体と連携した所有者の特定では、司法書士会のご協力をいただきながら、市の職員では特定が難しい案件の調査を昨年同様に行ってまいります。

この調査を基にした、今後の対応については、この後、議案5で協議をお願いしたいと思います。

資料3の説明は以上です。

次に資料4について説明させていただきます。

事務局：では資料4につきまして、簡単に説明させていただきます。

平成31年2月に開催された第4回の空き家ワンストップ相談会の相談内容については、お手元の資料4のとおりでございます。個別の説明は省かせていただきます。

資料をご覧くださいと思います。昨年は年に4回、合計40組の相談をお受けいたしました。開催に関しては、空き家の所有者の皆様が相談しやすいように、土曜日の午後を設定してございます。相談会には弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅建協会、解体工事業協会の6団体の6名様にご出席いただき、二つのブースで相談を受けておまして、相談者からは大変好評をいただいております。この相談会を行う前に、予約時に相談内容を聞き取り、こちらで用意できる資料はすべて用意をしてから相談をお受けするようにしております。必要に応じて登記簿や公図、開発許可の経緯、建築確認の概要書、前面道路の種類や幅員等も事前に調査して準備しております。お一人あたり30分という短い相談時間でございますが、非常に深い相談内容になっておまして、より解決に近づけるような相談会となっております。相談者からその後連絡をいただきまして、解決または解決に向かっていくというふうに把握できた相談は、40件中7件ほどとなっております。私からは以上です。

議長：ただいま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。

では私からよろしいでしょうか。この資料四番目の空き家ワンストップ相談会ですが、これは具体的ではありませんけれども、非常に共通するところも多いような、参考になるような事例ですので、この回答、あるいはこういう問題に対して対応するとかの結果を何らかの形で事例集的に公開するようなことは、今後検討されることはないですか。そうするとまた自分も相談に行こうとかで相談者が増えたり、あるいはここまでのところは事例集を見れば分かる、もっと聞きたいところを聞くとか、ある程度効率が上がるのではと思いますが、いかがでしょうか。

事務局：この相談内容とこれ自体のデータは、相談内容の結果みたいなもので、ホームページで公表をしているのですが、昨年も委員から事例集を作成したらどうかという話がありましたが、第1回は相談人数が多すぎて、こちら最終的な回答をメモできなかったのですが、第2回、3回をやった段階で、あまりに内容がマチマチだったので事例集という形にまで行かなかった。第4回行って、だい

ぶ相続に関して等判明してきたので、第2回から4回までで作れるかという難しいのですが、今年1年をやりながら、体系別にできるようであれば、相続に関してはこういうものが多かったとか、解体に関してはこんなものが多かったとか、分けて出すということも必要なのかと考えおりますので、検討をしていきたいと思っております。

議長：案件が溜まってくれば、ですね。

事務局：そうですね、まだちょっと、今で40件中最初の14件がこういった形で作成できなかったものですから、蓄積を重ねながらやっていきたいと思っております。

議長：他にはどうですか。

委員A：ひとつよろしいですか。相談会の7番の回答のところにある、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除ですが、私これ初めて聞いたのですが、要するに住宅の場合でそこに住んでいると、親から子に相続だと相当控除されるけれど、住宅の認定が外れてしまうと、丸々財産として所得税がそのものに掛かってくるのだと思いますが、3,000万円までの間はその相続税を差引くという、控除されるということだと思うのですが、そういうものがあるのですか。もしそれもそうなら、公表すると思います。

事務局：国の方で空き家をできるだけ流通させたい、市場に回したいということで、やはりどうしても売買った時に売った所得に対して所得税が掛かってくる。それが負担なので、売るのをためらっている、そういったものを解消するという目的で、その譲渡所得に対し3,000万円までの所得税を控除しますという制度です。長野市でも平成28年からこの制度が始まっているのですが、非常にたくさんの方がおられて、我々の方でもホームページですとかで宣伝はしておりますが、実際売った時に、最終的に確定申告で税務署に行って、税務署のほうから、この制度があるので市役所に行って証明書を貰って来れば控除になりますよと促されて、こちらに来るという方がたくさんいらっしゃいます。ですので、当初平成31年度までの時限措置だったのですが、今年期間が延長になりました、もう少し長い間行われるというようになっています。

委員A：また詳しく教えて下さい。

事務局：これに関してはどちらかというと解体工事業協会の方と宅建協会の方に、この制度についてできれば持ち主の方に周知していただいたほうがいいのかと。だいたい確定申告の時期になって、慌ててこちらに相談に来るのが一番多いので、その時に契約書を作っていなかったとか、色々な場合がありますので、その辺に関しましても協会の方の中でこの制度を周知していただいたほうがありがたいと思います。またよろしくお願いします。

委員B：具体的に何かないですか。

事務局：国の制度がありますので、今お持ちしますので、会議が終わるまでにご用意させていただきます。

委員A：住宅だと相続税の時に控除される、住宅の場合の相続はすごく安く相続できるけれども、空き家だとその対策のために解体してしまったり雑種地なんかになってしまうと相続税の金額が大きくなってしまふ。

事務局：この制度に関しては、空き家を空き家として売却する場合には、昭和56年以前の建物を耐震改修して、耐震化をさせて売却するという場合と、完全に更地化して売却するという二種類に対して3,000万円の控除がつきますよというものです。

委員A：立派にするか、まったく除却するかですね。

事務局：こちらに出てくるのは、除却する方しか出てきません。耐震改修までして売却するというのは

考えられないのかなと思われます。持ち主がそこまでやってとは考えられないので、除却がメインになっているのかと思います。

事務局：その条件ですが、相続といってもそこに住んでいらっしゃる方がお一人の場合ということになります。親御さんと同居していたという場合はダメで、あくまで空き家になるということなので、そこにお父様なりお母様なりがお一人で住んでいらして亡くなられて空き家になってしまった、とか、伯父（叔父）さんとか伯母（叔母）さんから相続してしまうものもたまにあります。またお一人で暮らしていた御兄弟が亡くなって、どなたか他の御兄弟が相続されたというような場合に、この制度が該当になってくるということになります。それなので住民票等を必ず添付していただいて確認をします。

委員B：この制度を有効に使うと、もしかすると空き家も減ることもありますね。

事務局：この制度を知っていれば、売っても所得税がだいぶ取られるという心配がなくなってくるので、国がやっている制度なので、こちらの方もそんなに宣伝はしていないのですが、それぞれの団体の方に周知していただければ、もっと活用できるのかなと思います。

委員B：お客さんにこういう制度があるから、利用して早めに売却してということ。

事務局：そうですね、まず相続をしなくてはいけないということが前提でありますので、それから3年以内に解体から売却までいったものは控除されますよということですね。

委員B：売却の成立が、相続をしてから3年以内ということですね。

委員A：相続はしなければいけないのですね。

委員B：相続をして、建物を解体して売却、それが3年以内ですね。

事務局：そうです。

事務局：売却益に2割の所得税が課税されてしまいますので、3,000万円だと600万円が掛かってきます。これを全くなかったものとして考えられるので、かなり有効な制度だと思われるのですが、やはりここにいらっしゃる委員の皆様もあまりご存知でないのと同時に、一番確定申告時に必要である税理士さんも意外に知らないということもあります。税理から、制度について教えてほしいという問い合わせもございます。知っている方は有効に利用されているのですが、知らないで普通に売却して、という方も多いのかと感じます。

事務局：制度については、後ほど資料をお配りします。

委員B：ありがとうございます。

議長：他にありますか。よろしいですか。では次に（5）相続人多数の空家等への対応について、事務局から説明をお願いします。

事務局：それでは議事の（5）相続人多数の空家等の対応について、資料5を元に説明させていただきます。

まず、これにつきましてはこれまでも色々と近隣住民から苦情を受けて、こちらで所有者を調査して指導という形を取ってきた中で、非常に対応に苦慮しているものになります。通常、登記名義人が死亡した場合に、相続登記が進んでくればいいのですが、相続登記がされていないような場合、戸籍や住民票を調査して、法定相続人を追っていくようになるのですが、登記情報が古かったり、相続が二代三代に渡ってしまっているような場合、離婚とか養子縁組、家督相続など複雑なものが絡んでくると、調査する人数が20人を超えるものも出てきています。

空家法が制定されたことによって、固定資産税の課税情報を内部利用することが可能となりましたが、ここに記載されている納税義務者というのは、納税に関しての代表者であって、納税通知書の送

付先である場合、もちろん所有者であり登記上の名義人であることもありますが、必ずしも所有権を持っているとは限らない。適正管理のお願い文を送っている範囲であれば、納税義務者を代表としてお願い文書を送っているのですが、特定空家等として空家法14条に基づく行政処分を行うということになると、その相続人全員に通知する必要があって、より調査の正確性が求められる。所有者特定のヒントにはなるのですが、戸籍等の追跡調査というのは、やはりやっていかなければならない。

その中で実務上の課題として出てきているのが、下にある相続人が多い多数の空家等は、長期間管理不全で放置されている場合が多く、特定空家等として周辺居住環境を著しく害している可能性が非常に高いと感じられます。戸籍等の調査によって、多数の法定相続人が把握できたとしても、相続人全員に指導文書を通知したとしても、次のような課題がということで、主なものを三つ上げております。

①番、相続人が他の相続人を把握していない、人数が多くなってくると、遠い親族関係が多いのですが、ほとんど面識もなく所在地、連絡先も分からないであろうということが予測されます。市で調査した所有者情報は、内部利用に限られるので、誰が所有者であるということをそれぞれの指導相手に伝えることもできない。突然、市から行ったこともない場所の土地建物の相続人だから、適正に対応をしてくださいと言われても、困惑してしまうのではないかと。中には相続放棄をしてしまう方もいるのではないかと。

②番として、主導的に改善措置を行う相続人が現れない、築年数が古く、老朽化が著しくなってくると、課税標準額、これも免税点、評価額がある金額を下回ってきますと非課税になってくる。厳密に非課税というと宗教法人ですとか自治体の建物ということになって、免税点については付加されない、課税通知が送られない、厳密には非課税という表現が適切かは別ですが、課税がされていない場合には、当事者である意識が薄れているか、まったく持たれていないので、依然としてそのまま放置されてしまう。

次に③番目として、建物の除却や土地を処分しようとしても、権利者全員の同意を取ることが困難である、登記や売却を進めるにしても、改めて相続人は、全相続人を自分で一から調査しなければならない、というところにせつかく市で戸籍とか何十通も取り寄せたものがあるのに、それを提供できないもどかしさというものがある。これら結果として法に基づいて指導、勧告、それでも対応されなければ命令を行っていくのですが、それでも長期間に渡って改善措置がされないものについては、最終的には行政代執行という手段も残されているのですが、それによって建物を除去したとしても、その費用回収にまた苦勞することが考えられます。実際に行政代執行を行った自治体の事例を見ると、やはり回収に非常に苦勞していたり、全額がなかなか回収できないということで、必要最小限の代執行ということで、土台から上だけ解体して、基礎を残すというようなケースも散見されています。

そうやってきた時に解体跡地は、空き地として利活用されないまま雑草が繁茂したり、害虫が発生したりというような別の問題が発生してしまう、という課題が出てきています。

そこで、こういったものをどうやって効果的に指導、対応していけばよいのかということで、一番下の対処案ということで、これ【たたき台】と書いてありますが、我々もまだ手探りの状態で、思いつくまま書き出したものになりますので、皆様のご意見をお聞きして、より実現性のある手法を探っていきたいと思っています。

そこに三つほど案を出していますが、一つ目が、相続人情報の提供同意書を指導文書に同封する、という案です。今の資料の裏面をご覧くださいなのですが、こちらは昨年度司法書士会に業務委託で依頼し調査した案件のひとつになるのですが、こういった家系図のように、この件については法定

相続人がマルの星印のついた17名いるというものになります。被相続人は、下の二重に四角で囲った人になるのですが、右上の方の世代が一番若い世代になるのですが、ここに5人いますが、それぞれ上の二人と下の三人は父は一緒ですが、母が異なっている。なので兄弟同士では連絡を取り合えるのかもしれないのですが、母親が違う兄弟とは連絡を取り合っていない可能性もある。この人たちから見て被相続人は、曾お祖母さんの兄弟にあたるので、おそらく会ったこともないし、この長野市にある建物に来たこともないだろうと想像できるのですが、この人たちに指導文書を送ったとしても、そもそも全部で何人相続人がいるのかも分からないし、自分たちはこの被相続人が自分たちにとってどういう続柄になるのか、それすらも分からない。それなのでお互い連絡の取りようもない、ということになり、結局何の手も打たれないと。

これを何とか自分たち以外に誰がいるのかというのをまず知ってもらうには、やはりこういった情報をみんなで共有するというのが、最初の着手なのかなと思うのですが、ただ個人情報提供できない中で、これをどうやったら共有できるかというので、もう一枚の資料になりますが、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」、こちらについては、国土交通省で空き家の利活用の促進を図るために、市で把握した所有者情報を外部提供するにあたっての注意事項とか手法について書かれたガイドラインになります。主に空き家を流通させるために、宅地建物取引業者等、民間事業者へ情報を提供するためのノウハウとか事例について書かれています。

下の左側から、法的整理として空家特措法により所有者情報の内部利用はできるようになったけれども、それを基に空き家所有者本人への接触ができると。所有者本人の同意が得られれば、課税情報である空き家所有者情報ですとか戸籍の情報、そういったところから把握した情報を民間事業者等に提供したとしても、個人情報保護条例、地方税法、地方公務員法には抵触しないという見解が示されました。

ではその横の2番、運用の仕組みですが、スキームのイメージというところにあるように、空き家部局と事業者と所有者、この三者での矢印がありますが、この②番のところ、行政の方から所有者に意向確認で③番、同意が取れば④番のようにその情報を事業者へ提供して、今後は事業者の方から所有者に対して取引等の接触を行うというようなイメージになっています。

その右の方ですが、真ん中のところに同意取得にあたっての留意事項、(1)は所有者に対して同意を取得する、それからどんな内容の同意を取るか、情報の提供先、それから提供先でどんな目的で使うのか、あとはどんな情報を提供するのか、こういった内容について説明をして同意を取る。(3)としては書面が望ましいというふうになっています。

このガイドラインの仕組みを上手く活用して、一枚目に戻っていただきたいのですが、このガイドラインを準用して、氏名ですとか連絡先、利活用の意向、それから被相続人との関係、こういったものを提供できないかと。そしてその情報を誰に提供するのか、として、まず一つ目に考えられるのは、他の相続人全員に提供する、それから不動産を扱うという観点から宅地建物取引業者に提供する。それから三つ目として、これはまだ案の段階なのですが、相続財産管理人のような、財産管理コーディネーターのような役割をする仕組みを作って、そういった人に提供する。こんなようなことを考えていきたいと思っています。

それから二番目として、相続放棄の教示とありますが、多数の法定相続人がいると、中には同意をしてくれないということもあります。通常は相続から3カ月以内に相続放棄ができるとされているのですが、相続人であることを知った日から3カ月以内であれば、手続きが可能となっていますので、そういったことを指導文書に入れて、相続放棄をしてもらうことで相続人の数を減らすことによって

事務処理に係る労力を減らしていこう、ということが可能なのか。逆に相続放棄をすると、手続きに時間が掛かって対応が遅れるのではないかという意見もあるかと思いますが、こういったことも検討してみたらどうかと思います。

それから（３）ですが、主体的に対処していただく相続人に助言をする、ということで、上の課題の②番で主導的に改善措置を行う相続人が現れないと書いたのですが、これだけたくさんいると、私が周辺に迷惑を掛けてはならないからやりましょうという人が現れてくれれば、その方を突破口としてできればいいのですが、みなさんが『誰かがやるだろう』となって様子見の状態になってしまうと、ずっとそのまま放置されてしまう、という中ではやはり誰か連絡役というか主体的に対応していただける方を見つけ出して、その方に対し重点的にアドバイスをするのがいいのではないかということで、例えば最後にその空き家に住んでいた方の子孫であるとか、あるいは法定相続分が一番多い者、おそらくこの人たちが納税通知先になっている場合が多いと考えられるのですが、こういった方たちを見つけ出して、この人たちに重点的にアドバイスをしていく。内容としては、他の相続人から除却とか土地の処分に関して委任をしてもらって、その方が専門家への手続きを依頼したり、解体工事費を負担したりだとか、解体工事費は皆さんで均等に負担するというのもあるのですが、解体工事費を負担する代わりに土地を売却して出た所得については優先的に取得するというような、なんらかのインセンティブのようなものを与えられた人が出てくればいいなということで、こういった三つの取組を上手くシステム化というか仕組みを作っていくということで、相続人多数の空き家の解消というのができていくのではと考えました。

これについて専門家の意見を聞いた上で、これはちょっと難しいとか、こうしたほうがいいのではないかということを知りながら、今日この場で決めるということではなくて、各自それぞれの団体に戻って検討頂くとか、そういった中で、次回の協議会までに意見を集約していきたいと考えていますので、よろしくお願いします。以上です。

議長：ただいま事務局から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。

事務局：今後こういったことを指導して行くにあたって、弁護士の先生、司法書士の先生に、これは無理だとか、あまり相続放棄の教示はしない方がいいとか、そういうことであれば方針を展開していかなければいけないのですが、個人的な事でいいのですが、ご意見があればと思うのですが。

委員B：先によろしいですか。相続関係説明図の四角く囲った人が死亡した時には、この17人の丸をした人たちの同意がないと、固定資産は何もできないということですか。

事務局：固定資産税を貰うのは、誰でもいいです。要は相続人でなくても。

委員B：相続人は17人ですよ。

事務局：そうなんです、誰か代表の方が払っていただければいいと。

委員B：土地を売買する時には、相続人全員のハンコをもらって来ればいいのですが…。

事務局：売買をするには、それなりに登記等をしなければいけないと思います。

委員C：相続する相手を決めないと、遺産分割ですよ。

事務局：17人全員の合意がないと、誰に相続がいくのかということも決められないですし、これは法務局が専門だと思いますが。

委員D：全員の印鑑証明が必要になります。遺産分割協議をして、実印を付きまして、印鑑証明が必要になります。

事務局：となると全員の方の同意がいるということですね。

委員E：例えばこういう遺産分割では、頭数を減らしていくということが大事だと思うので、相続放棄を勧めることは、最後は自分の判断になるので、そこはいいと思います。あとは主体的に動いてくれる人を見定めるというところで、やはり課題の（3）のところ空き家に居住していた人が誰かというのが一番利害関係があるということと、法定相続分の多い方という、この二つのどちらかなのかと思います。それでこういう主体的に動いてくれる人をまず見定めてから、その人側からも積極的に動いてもらわないと思うので、例えば弁護士とか司法書士さんとかに相談いただいて、例えば相続分の買い取りを相続人からどんどんして頭数を減らしていく。そうすると同意を求める、ハンコを貰う頭数が減って行きますので、そういう意味で行政から働きかけることと共に、所有者側で主体的に動いてもらう人を見定めて、その人に対して専門家のアドバイスを受けるように指導するというのも大事なのかと思います。

委員B：ということは、それだけのことをしないと、その人が亡くなったあとは、建物はそのまま空き家のままで進まないということですね。

事務局：こちらのほうで危険であれば行政代執行という形を取れるのでしょけれども、本来所有者がやるべきことなので、主体的に動けるような仕組みを作ればいいのかと考えています。

委員F：これ、代執行した場合の費用はどこが持つのですか。

事務局：代執行はとりあえず市の費用で一旦やります。

委員F：一旦やって、そのあとは。

事務局：その費用を回収できるかどうか、回収できるのは、それぞれの相続分だとかという形に。

委員F：それぞれの相続人に請求するのですよね。ただそれが実際回収できるかどうかは難しい話ですね。

事務局：そうですね。

委員B：代執行の場合は、その土地を売って、掛かった費用を抜いて払うというわけにはいかないのですね。

事務局：土地に関しても、たぶん建物の相続人と一緒に、土地の相続人もいらっしゃいますので、同じことになりますよね。

議長：他に何かございますか。感想でもいいので。

副会長：すごく大変な問題だと思いますけれど、今お手元に配られているワンストップ相談会の話の中で、同じような状況がある中で、来てくれるとある程度解決はして、方向は見定められていると、主体的に動いてくれる人が来てくれれば、だいたい解決できるかなと思っています。相談に来てくれると、色々な手法をみなさんから聞いて、先が見えてくる。たぶんこの状態だと誰も来てくれない状況なので、どうやってそこを作っていくかというのが非常に大事なのかと。ワンストップ相談会の3番の相談事項を見ていくと、建物の所有者A氏の店舗を債務者とする抵当権が設定されていて、名義人A氏は亡くなっている、相続人は二人いる、というようなこととか、これも同じような状況だと思うのですが、売却にあたってはどうしたらよいかという話で、皆さんのアドバイスで方向性が見えた。これはさらに建物、上物が登記されていますけれど、登記されている住所が違うとか、登記上のミスがあつて住所が違うとか、そういった問題も想定できるので、相続だけの問題だけでなく、誰かに建物を貸して、債務があつて、抵当権があつてその人は亡くなっている、というような内容で、どうにもならないという状況でした。で、この中でアドバイスとしては、同意を取り付ける、抵当権を無くすように申し出る、それをやってから解体に進めるというような、流れ、道筋がある程度できているかなと。この相談に来た方も、これに従って進んでいくと、相談してきた方も困っている、自分で

全てができないし、親が誰かに貸して抵当権が設定されて、この方も困っていると。でも困っているけれど、どうにもできないという状況で、何とか解決したいと。で、解決する方向が見えてきたかなと。それから8番を見ていただくと、これも同じようで、相続後未登記、姉妹弟で未登記。たぶん相続を受ける人も、この相談する建物を見たこともないし、住んだこともない。でも相続する。でも住まないし処分したい。でも長屋の一部分なので、それをどうしたらよいのか、という相談なのですが、アドバイスとしては相続登記を済ませる。まずそれをやって行きましょう、長屋だけれども、半分壊すこともできますよと解散の話だとか。この方も持っていてもしようがないので、相続もしたくないし、売りたいけれども、やり方が分からないということで、来ていらっしゃる人もいます。

だから今解決しなければいけない問題と、密接に繋がっている、法的に救いも必要だし、こういった問題が生じないようにするのも大事であるし、事前に相続をしていかなければならない。それを事前にみなさんに周知していくという広報活動もしていかなければいけない、困ったら相談に来てください、でもその中でだいたいの方角の流れのスキームも作って行かなければならない。問題が凄いなものになっているが、どこからどう手を付けていいのかという、ちょっとよく分からないと。ワンストップ相談会に来てもらえるということが、まず大事だと思うのですが、相談して解決方法が見つかるだろうと思いますが、もう17名いるというのはどうにもならないですよ。

事務局：実際8,000件空き家があって調査して、その中で所有者が特定できた3,000人に対して意向調査のアンケートを出しているのですが、その中で何かしら困っていると書いてあると、うちの方から逆にアプローチして、相談会にいらっやしませんかと声掛けして来ていただいているのも結構多いのですよ。そういった形でアプローチをしているのですが、相談会に来ていただける方はそれなりに方向性が見えてくるし、最終的にこの長屋のほうも、半分除却ということに進んでいる。

委員B：今の8番の建物ですが、たまたま私の方に、長屋の一部の解体はできるのですかと話が来まして、経験があるので大丈夫ですよとこの相談会で話をしておいたら、私の方に連絡が来まして、見させていただいて長屋の半分を解体して、隣の方にはそこに雨が入らないように処置しますとして了解していただいて。土地の幅が二間くらいしかなく、その方の所有がですね。土地としては売ることにはできない。隣の方がいらなくなって、隣と一緒に共同で財産分けして売らなければ売れないということで、それまでは売ることが難しいので、相続登記をしたところで、自分たちで所有するというところで。たまたま反対側の隣の事業者が建物を借りてやるという方で、その方と行き会った時に、解体して更地にするなら駐車場で貸してほしいということになり、駐車場の収益で固定資産税を払ったらどうですかと、ということでその方も大変喜ばれ、解決しました。

事務局：そういった形で解決に、所有者の方に来ていただければある程度方向性が見えるのですが、17人というような案件は、市にも毎年毎年何とからないかと、近隣から相談があるのですが、所有者の特定が難しいとしかお答えできていないので、何かしら指導する方向性を見出したいなど。これが一番重い話題になりますので、今日すぐにはいい方策が見いだせないかもしれませんが、それぞれの団体にお持ち帰りいただいて、何かしらの方向性があれば、それぞれお知恵をお貸しいただきたいと思えます。

委員C：これ、特に問題になってきた空き家というのもひとつですけど、事前に空き家バンクとかやってますよね、そこで相続未登記のものは登録できないということでやっていますが、ああいった部分でも情報提供できるということで考えてきていいのですよね。

事務局：そうですね。情報提供するには、本人の同意があるので、この資料はどちらかというと利活用のというイメージが強いです。

委員C：そういう捉え方でいいのですね。

事務局：そうです。

委員C：あと例えば空き家があって、いわゆる隣地境界の調査士さんの関係もそうですが、そこで隣の隣地をやって分筆を掛ける時に、どうしても市道を取って分筆の確定ができないということがあるじゃないですか。たまたま隣地の所有者が不明だとか、登記上分からないとか、そこから先に行かないということがたぶんありますよね。これからもっと増えるような気がするのですが。そういった情報提供などにも、ということとは考えられるのですね。

事務局：そうですね。そういったお悩みがあれば、それが空き家だという話になれば、こういった形でできますね。

委員A：今やろうとしているものでも、こういうものはありますね。

事務局：土地家屋調査士のほうで、そういった案件に対して、通常こうしてやっていますよというようなことは。

委員A：それは法務局の筆界特定制度というのを利用させてもらって、でも自分のうちの土地の場合はどうしようもないですよ。

委員C：しかも聞いたらすごく時間が掛かるというような、1年くらい掛かると。

委員D：9カ月、10カ月掛かることもあります。

委員C：そうなんですよね、なかなか商いになっていかないという、期間が掛かってしまうと。できれば所有者が分かって出ていただければ、分筆ができたりとか、売却ができたりとかするのですが、それがないだけに売却できない、ことが中にはある。

委員E：例えば目的が決まると、相談会も法定相続人が17人以上いる事案もあるので、ひとつずつ時間はかかりますが解きほぐしていけば解決はできると。やはり次の売る目的というか、そちらが決まらないと動かないと思うので、相談会でも不動産業者さんとのマッチングとか、ゴールが目的ができれば相続人が何人いてもなんとかなるような気がするのですが。そのゴールからマッチングのイベントとかがあればいいのかと。

事務局：意外に相談される方は、ゴールが見えていないのですよ。どうしたらいいのか分からない。

委員E：積極的に主體的にもなれない。

事務局：そうなんです。売りたいけど、先祖が持っていた住宅だとかで、そこまでいかないけれど、どうしたらいいか、という方ものいらっしゃるのですが、それはご本人さんに決めていただかなければいけないところなんです本来。売る場合にはこうすればいいですよ。ずっと管理するのであればこうですよ、というところまでのアドバイスのところまでしかできない、ということなのですが、長野市の空き家バンク等があるので、どちらかという売れるものであれば流通に乗せて行き、解決に持って行くということがあるので、人口増対策課とも話をしているのですが、ワンストップ相談会に人口増の移住・定住デスクに出させていただいて、できれば空き家バンクに登録していただくというところまでやっていただこうかなと考えています。そういった取り組みを、今年もやっていきたいと思っています。

副会長：今の話の中で、もし自分が持っている建物で困っていて売りたいなら、不動産業者に相談に行きますよね。で不動産業者に相談して、いくら位になる、と単刀直入に話していますけれど、相談会に来る人は、売るのがいいのか貸した方がいいのかそういうレベルで、どっちがいいのでしょうか、だから相談に来ましたよという方もいらっしゃる。売った場合はこうですよ、貸した場合はこうですよ、貸した場合はこういうリスクがありますよ、売った場合は税金のこともあるので、こういう状況

になりますけど、選択、どちらにするか決めてくださいというような、そこから先は土地の問題とかになりますけれどね。

委員A：先程の弁護士さんの話で、17人の相続人がいる場合で、17人もいるのはどうしようかと思っただけですが、相続の権利ある人からの売買というのもあるんですね。

委員E：相続分を買い取って、ただお金が必要なもので、資産を評価して、この不動産、この位の価値がありますよとハンコを押してもらって、相続分を買い取って、頭数を減らして行って、まとまらなかつたら残りの方で調停をやるという。例えば17人で調停を申し立ててもまとまらないので、この相続分を買い取って、頭数を減らし、最後どうしてもハンコを貰えない人は調停をやるとかはありますね。

A委員：今の話の中で、土地の評価によって、この相続権はどの位が相当かという基準ができるので、そこがひとつの土地の金額の基準だと思うのですが、たとえば悪いかもしれませんが、昔新聞がたくさんある時に、ちり紙交換で新聞を出す就非常安いのと交換してしまう。だから17人も相続手続きをするという手間を考えたら、もの凄く安い金額でいいから、引き取ってくれる不動産業者さんがいたら、でもあとはお任せくださいと、弁護士の先生でもいいと思うのですが。どうしても資産価値として高くないかなと思ってしまうのですが、本当に手続きをするのなら、安くてもいいからきちんと片づけてくれるところが出てきてもいいかもしれないですね。そういう仕事が、これから出てきてもいいかもしれないです。

委員C：不動産のケースバイケース、本当の町中だと売れているはずなんです。土地の値段が高いので、けれども中山間地とかに行くと、これ引き取ってもらっていいから、という人は放棄をするというケースバイケース。ただ言われたように、こういった指針でできるような仕組みがあればやりやすいと思います。

委員A：みなさんが困っていれば、税金を使ってでも買い取り業者に。

委員C：そういう業者もいますけれどね。相当安く、山の方ですよ。そんな値段なの、というような値段で買い取って再販をするということをやられている業者もいますけれど、一部です、本当に。長野じゃできないですよ、難しいです、買い取りって、現実的には難しい。

議長：安く買い取る企業とか、よくナショナルトラストと行って、ただ余っている土地とかをとりあえず買って置く。その事業自体を見れば、全然割に合わないのですが、たくさん持つて置くことで次の活用に備えるといいますか、ちょっと母体のしっかりしたところがあつてとりあえず買って置くことができれば、空き家にもいいのでは。個人がすべて対応するというのが、圧倒的に多い、全国で1,242万戸、長野市でも8,000戸と、圧倒的に多い量に対して、個別の対応が成果を上げているし、ケースバイケースで対応していくしかないのかもしれないけれども、すごくギャップを感じるんですね。この量に対して、個別の丁寧さが。何百人もやって年間何千万も予算を掛けて、長野市役所のほとんどがこればかりやっていますというのなら別ですけど、ちょっとやったことの波及効果をもっと効果的に伝えて行って、効果を上げていくという工夫と、やはりもっと大きな資本を何かしら考えないと、何年間か対応して疲れ果てる。その分の効果はあるけれど、全体の量からみると、ちょっとどうなのかな、と。正味のところの効果ですね。

事務局：費用対効果という話ですね。

議長：始まったばかりなので、各自治体も始めたばかりで、次にこれを振り返る時期というのはきつと来ると思うのですが。

事務局：これが一番重たいテーマになってくると思うので、今日は一番こういう内容で困っているとい

う話の説明でしたが、もし何か一度で解決できるというのがあればいいのですが、無きにしても、こうしたらいいのでは、というような話がありましたら、次回またよろしく願いいたします。

委員B：これ逆に、この本人が亡くなる前に、亡くなるとこういう風になるのですよというようなものは作らないのですか。あなたや、子供がいない兄弟が亡くなってそのままにすると、その土地は眠った土地になってしまう。それが眠らないようにするには、あなたが生きてるうちに処置をして段取りをしておけば、この土地が生きてくるのですよと。

事務局：相続登記メインの啓発のような形になりますかね。

副会長：パンフレットに早めに備えましょうとありますよ。

事務局：これは全般的すぎるので。

委員B：早めに備えましょうと、このままにするとこうなりますよとか。

事務局：これはこれで作りませんでしたので、別冊で相続登記しないと、こうなってしまいますよというようなものですね。

副会長：認知症になってしまったらどうするの、とか。

委員C：もっとすごいことになりますよね。

議長：つまりもう相続人の人が、問題意識をしないというか、問題を意識するきっかけがない、とかそれが一番問題を複雑にしているのです、もしそういう情報が得られたら、得られなくてもだいたいやる人はやるんですよ。ちゃんとしている人はやるし、その土地に価値があれば、動きやすいわけで、それが相続の揉め事になるわけだから、結局自分自身も意識がないし、その場所自身に、売っても売れるものではないし、という時にこういうことになる。何代に渡っても、どうでもいいということが、こういうことになる。

事務局：地道にやっています。

議長：では、他にいいですか。よろしければ本日の議事はこれまでとし、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：ありがとうございました。それでは次第の5、その他として、第4回の協議会について事務局から説明します。

事務局：各団体の皆様には、次回は8月に協議会を開催いたしますが、日程を調整させていただきました。8月27日の火曜日、午後1時半ということで、またお願いしたいと思います。会場は第二庁舎10階201の会議室になりますので、よろしくお願い致します。

## 6 閉会

事務局：それでは閉会とさせていただきます。

資料1は、非公開の資料ですので、机の上に置いて行っていただければと思います。

長時間に渡るご討議、大変お疲れさまでございました。以上をもちまして第3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 3 時 15 分