

「空家等対策協議会」と対策のスケジュールについて

1 「空家等対策協議会」の概要

- (1) 協議会の目的

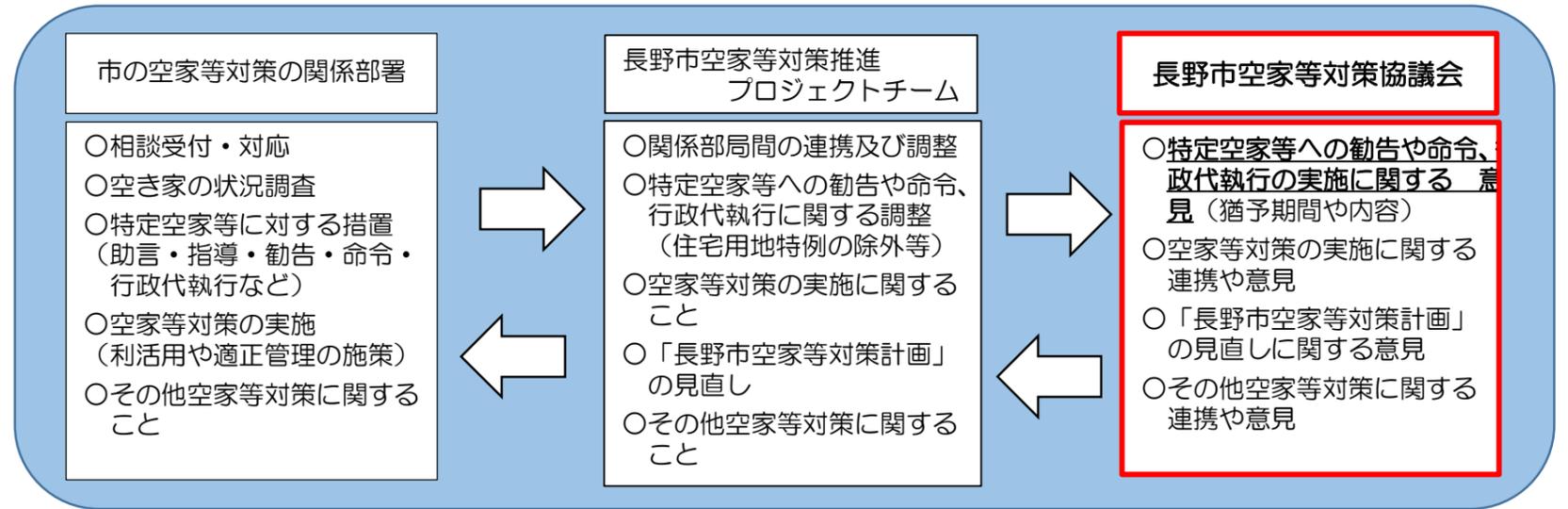
「長野市空家等対策計画」に基づき、周辺住民に悪影響を及ぼす特定空家等の措置の方針や、本計画の変更及び実施に関するもののほか、施策の実施に必要と認められる事項を協議するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条に基づき「長野市空家等対策協議会」を設立し、幅広い分野で専門的な視点から、意見等の聴取を行う。
- (2) 協議会委員の任期

平成30年8月から、令和2年7月まで（2年間）

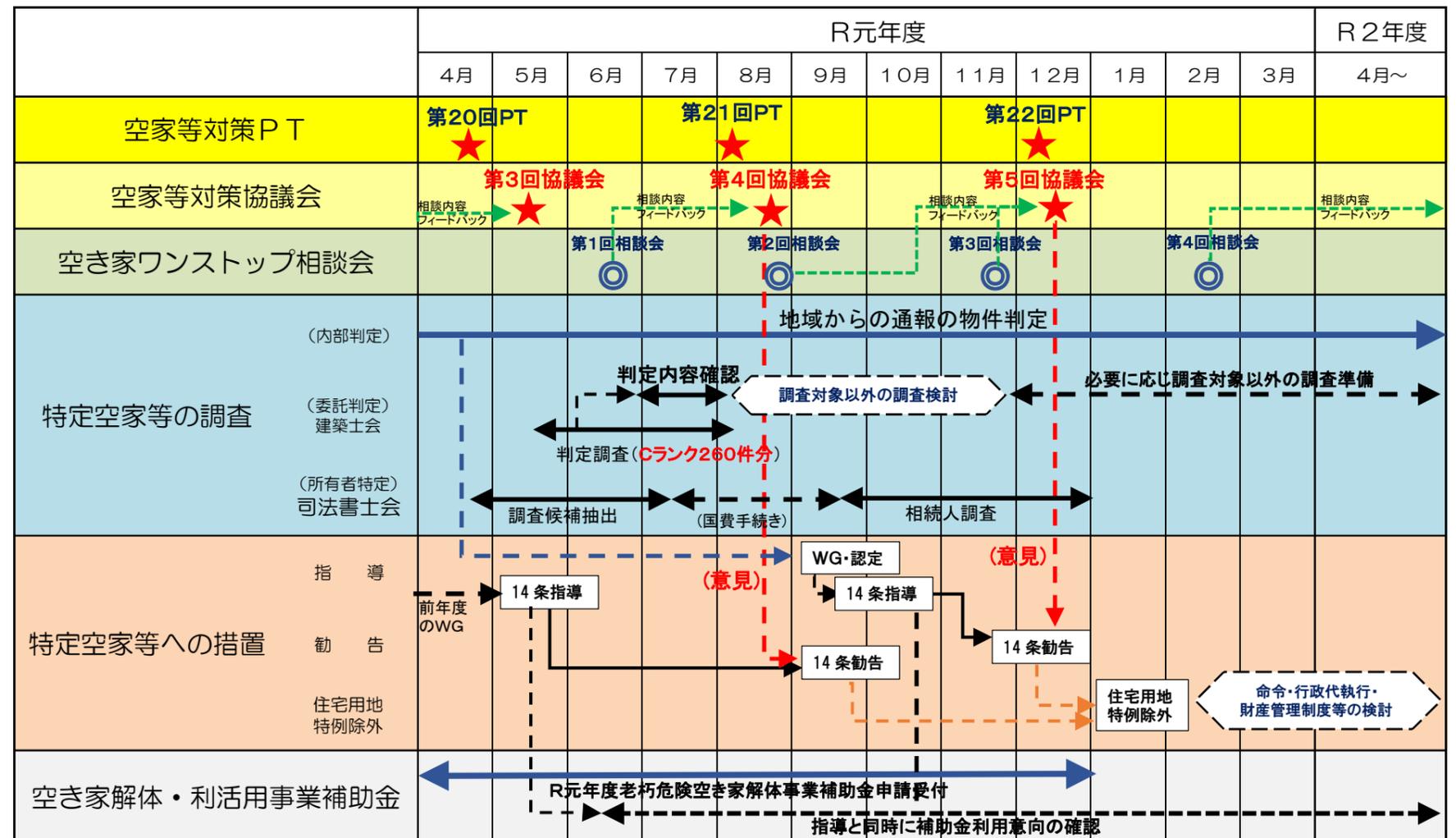
なお、協議会は、「長野市空家等対策計画」の計画期限の令和7年度（2026年度）末まで設置する。
- (3) 協議会の委員構成
 - ・市長
 - ・関係機関から選出された者
 - ・空き家に関する団体等から選出された者
 - ・市職員のうち、市長が指名する者
- (4) 長野市空家等対策協議会委員構成

分野	氏名	団体名
1 学識経験者	教授 寺内 美紀子	国立大学法人信州大学工学部
2 学識経験者	講師 中村 稔彦	公立大学法人長野県立大学
3 法務	中山 耕平	長野県弁護士会長野在住会
4 法務	長野支部長 佐藤 利一	長野県司法書士会
5 建築	防災委員長 勝山 敏雄	公益社団法人長野県建築士会ながの支部
6 建築	監事 塩瀬 道則	協同組合長野県解体工事業協会
7 不動産	山口 満	長野県土地家屋調査士会長野支部
8 不動産	副支部長 小池 一夫	一般社団法人長野県宅建物取引業協会長野支部
9 行政	次席書記官 益子 一美	長野地方務局
10 市長	加藤 久雄	市長
11 行政	宮尾 正彦	長野市環境部長
12 行政	小林 正明	長野市建設部長

2 空家等対策の推進体制における「空家等PT」及び「空家等対策協議会」の位置づけ

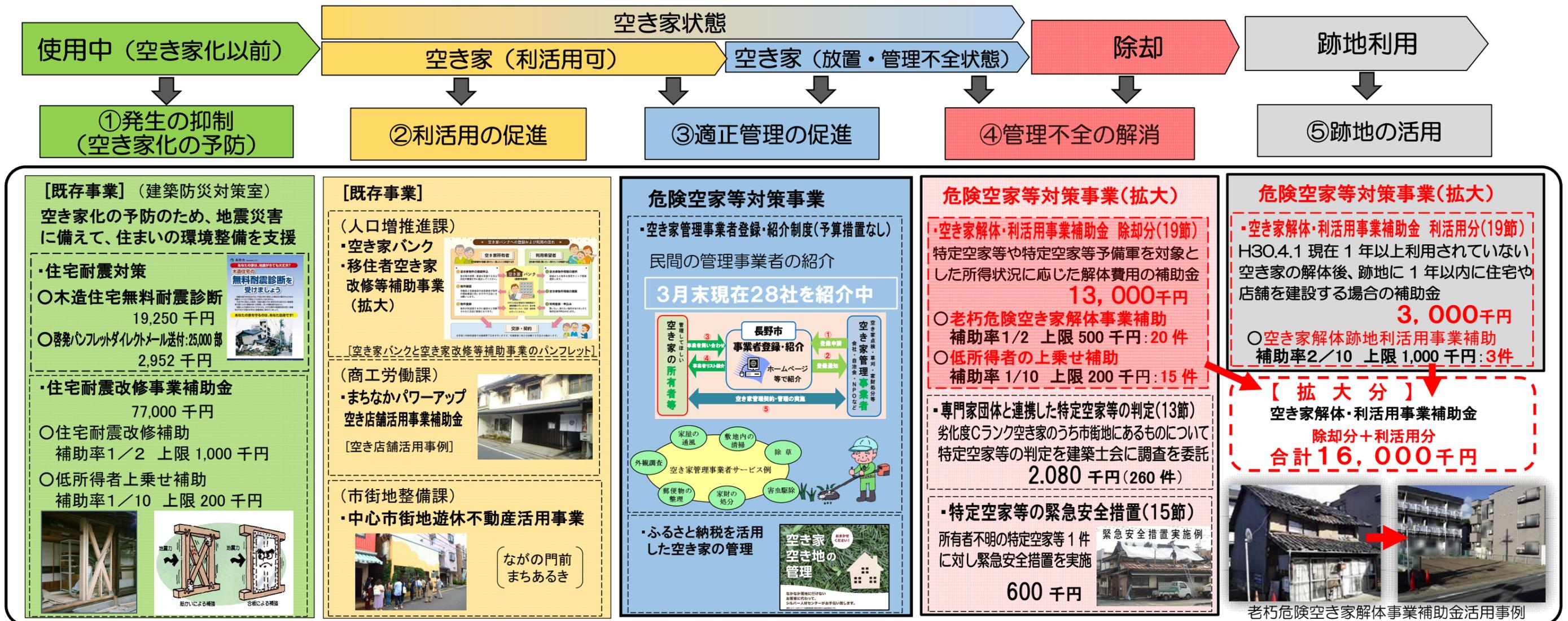


3 空家等対策のスケジュールについて



注：WG認定は、空家等対策推進プロジェクトチーム内の、除却等ワーキンググループによる特定空家等の認定

「長野市空家等対策計画」（2018年度～2026年度）に基づき、空家等対策に関する様々な施策を実施している。
令和元年度「危険空家等対策事業」は、「**空き家解体・利活用事業補助金**」を拡大する。



【5つの取組方針による施策を支える】

空家等対策の施策を支える事業

- 危険空家等対策事業**
 - 空家等対策協議会(8節) 空家等対策や特定空家等への措置に関する協議を行う[市長、専門家団体の委員で構成] (協議会委員12名) **168千円** (報償費7千円×8名×3回)
- 危険空家等対策事業**
 - パンフレットによる情報提供(14節) 「空き家化の予防・利活用・適正管理・管理不全の解消・除却・跡地活用」など個別に対応したパンフレットの作成・配布 (各団体の窓口、支所や、指導通知に利用) **151千円** (カラーパンフ印刷複合機使用料 4面×2,500 部)
- 危険空家等対策事業(8節)**
 - 専門家団体と連携した空き家ワンストップ相談会の開催 空き家の利活用や管理・跡地活用など、複数の専門家団体による相談会の実施 (年4回開催) **168千円** (報償費7千円×6名×4回)
- 危険空家等対策事業(13節)**
 - 専門家団体と連携した所有者の特定(国補対象) 相続人特定困難者を司法書士会に調査を委託 **640千円** (80千円/件×8件)
- 危険空家等対策事業(予算措置なし)**
 - 空き家に関する出前講座の開催 高齢者が多く集まる場に出かけ相続や管理責任・支援策等の啓発の実施

相続人多数の空家等への対応について【検討】

◇はじめに

登記名義人の死亡に伴う相続登記がされていない場合、戸籍等から法定相続人を調査することとなるが、登記情報が古かったり、複雑なものになると法定相続人が20名を超えるものも出てくる。空家法の制定により固定資産税の課税台帳を内部利用することが可能となったが、記載されている納税義務者は納税に関しての相続人代表者であり、納税通知書の送付先でしかなく所有権を認めるものではない。そのため空家法14条に基づく行政処分を行う際には、より正確性が求められ、所有者特定のヒントにはなるが戸籍等の追跡調査は不可欠である。

◇実務上の課題

相続人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おそれがある。戸籍等調査により多数の法定相続人が把握でき、相続人全員に指導文書を通知しても次のような課題がある。

① 相続人が他の相続人を把握していない

遠い親族関係にあると、ほとんど面識もなく所在地・連絡先が判らない。

市で調査した所有者等情報は内部利用に限られる。

突然、行った事もない土地建物の相続人と言われても困惑する。(相続放棄してしまう。)

② 主導的に改善措置を行う相続人が現れない

築年数が長く老朽化が著しいと課税標準額が免税点となり、非課税になっている場合には当事者である意識が薄れているか全くないため、依然として放置されてしまう。

③ 建物除却及び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

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。

⇒ 結果として、指導・勧告・命令を行っても長期間にわたり改善措置が行われず、最終的に行政代執行により建物除却しても、費用回収に苦勞すると考えられる。解体跡地は空き地として利活用されないまま雑草等の繁茂による別の問題が発生してしまう。

◇課題解決のための対処案 【たたき台】

(1) 相続人情報の提供同意書を指導文書に同封する

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を準用する。

- ・提供情報の内容→ 氏名、連絡先、利活用の意向、被相続人との続柄 など
- ・情報の提供先→ 他の相続人全員、宅地建物取引業者、(仮)財産管理コーディネーター等

(2) 相続放棄の教示

相続人であることを知った日から3か月以内に手続きしてもらうことで、相続人を絞り込む。

(3) 主体的に対処する相続人に助言

最後に対象空き家に居住していた者の直系卑属、又は法定相続分の一番多い者に対して重点的に助言をする。

- ・他の相続人から除却、土地処分に関して委任。

専門家への手続き経費、解体工事費の負担と土地売却益の優先的取得。

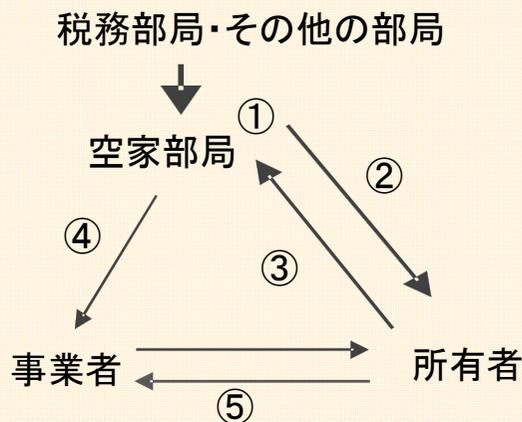
- 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
- 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン(試案(平成29年3月公表)を拡充したものを)を策定・公表。

1. 法制的整理

- 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- 所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を民間事業者等に提供することが可能であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

○ 空き家の特定等(左記①)に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

○ 同意取得(左記③)に当たっての留意事項

(1) 同意取得の相手方：所有者

(2) 同意取得の内容：

① 情報の提供先

例：〇〇協会△△支部及び所属事業者

② 提供先における利用目的

③ 提供される情報の内容

例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

○ 所有者情報の提供(左記④)に当たっての留意事項

- 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
- 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3. 市町村における先進的な取組

- 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。