

第4回 長野市空家等対策計画作成協議会 議事録

- ・日 時 平成29年10月17日(火)
午後1時30分から
- ・場 所 長野市役所第二庁舎 10階会議室202
- ・出席者 (委 員) 寺内会長、勝山副会長、村上委員、丸山委員、塩瀬委員、山口委員、小池委員
金井委員、伊藤委員、井出委員、笠原委員、島田委員、井上委員
(事務局) 黒石課長、小林課長補佐、水寄係長、原山係長

□第4回 長野市空家等対策計画作成協議会

1. 開 会

只今より、第4回 長野市空家等対策計画作成協議会を開会いたします。

司会進行を務めます、建築指導課長の黒石でございます。よろしくお願い申し上げます。なお、本日、酒井委員には仕事の都合により、加藤市長には別件公務のため欠席となっております。委員の皆様には、現在、国政選挙の最中であり、大変お忙しい中、協議会に出席を賜り誠にありがとうございます。また、前回の協議会では本計画の骨子につきまして沢山のご発言をいただき、併せて本日までの間でも、個別のご質問やご意見を頂戴する中で、空家等対策推進プロジェクトチームによる計画の作成作業も順調に進んでおりますこと、重ねて御礼申し上げます。

さて、先月開催されました9月市議会定例会では、6月の本会議に引き続き空家等対策計画の作成にあたり、空き家の解体等に重きを置いたスピード重視の計画の必要性や国の法改正を踏まえた空き家・空き地の利活用に向けた具体的な検討の方向性、また一方で、本計画と住宅マスタープラン等との互換性等を始めとする非常に厳しいご質問やご提案をいただいております。市では今後、本協議会からのご意見や実態調査等の結果を踏まえ、空き家になる前から除却をし更地になるまでのあらゆる状態に応じた方針を盛り込むことで、より実効性のある計画を目指したいとお答えをしたところでございます。

本日の議事でございますが、次第のとおり、具体的な課題を盛り込みました計画(案)の内容につきまして、協議をいただくこととしております。委員の皆様には忌憚のないご意見のもと、よろしくご討議の程、お願い申し上げます。

なお、本日の日程でございますが、概ね午後3時頃を目途に終了の予定としております。

それではここで、長野市空家等対策計画作成協議会寺内会長よりご挨拶をいただきたいと思います。寺内会長、よろしくお願い致します。

2. 会長挨拶

4回目となります。皆様、よろしくお願い致します。

3. 議 事

議 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いたします。

始めに、事務局から本日の資料の確認と議事の進行、会議の公開について説明をお願いします。

事務局)：まず、資料の確認をいたします。事前にお配りしてあります冊子として「長野市空家等対策計画(案)10/17用」。資料1として「長野市空家等対策計画(案)に対する市民の意見等の募集(パブリック・コメント)について」。それから、差し替え資料としての机の上に2枚あります。「差し替え1」が26ページと39ページの差し替え分。それから、40ページ、41ページの差し替え分として「差し替え2」をお配りしております。なお、伊藤委員から中心市街地のリノベーションの冊子をお配りしておりますので、ご紹介させていただきます。よろしくお願いいたします。

それから、本日の議事ですが、(1)計画案について、(2)その他ということでパブリックコメントを中心に議事進行をお願いします。

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頂きたいと思います。

なお、本協議会は、原則公開とさせていただきますが、本協議会において、資料として作成中のパブリックコメントの資料については一部非公開とさせていただきます。議事録作成のため協議会の内容について録音させていただくことにご了承をお願いします。

議長：只今、事務局から説明がありましたように、本協議会の会議は、原則公開で行います。本日の協議会において資料として作成中の計画内容については、一部非公開とさせていただきます。

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。よろしくお願いいたします。

(1)計画の案について

議長：それでは、次第3「議事」に移ります。

始めに、(1)の計画案の第1から第3まで、事務局から説明をお願いします。

事務局：それでは、計画案の第1から第3まで説明いたします。

計画案(計画の背景、空家等の現状と課題、空家等対策の基本方針)について説明

議長：只今、事務局から計画案について説明していただきました。ここまでで、ご質問やご意見などございませんか。

委員A：5ページになります。全国と長野県、長野市を比較したときに、長野市の空き家率が20年から全国を抜いて一気に上がっている。理由のところにも合併による影響ということで記載がある。それも事実ではあるが、空き家率が合併によって増えたという印象なのか、遡及して数字が確認できるのであれば、合併を遡及して記載した方が実態としてはいいのではないか。

事務局：分母とすると合併町村の数というのは、それほど大きくはない。合併町村と現市域で分ければ両方とも(空き家率が)上がっているという結果が出ると思うが、データを揃えることが難しい。

委員A：合併が理由だと思われてはいけない。

議長：ここに合併等とか書きます？どこも県庁所在地に吸収合併が進んでおり、そこで数字が増えるというのは、全国的には一般的。一つの要因ではある。

委員A：合併がなかったら(空き家率が)増えなかったと思われてもいけない。その辺りをどう表現するかが。

事務局：実際には合併による影響というよりも、人口減少とか少子化といった影響が大きいという判断がされる部分もあるので、「合併や人口減少等により」といった形で記述すれば説明はつく

思うので、この部分の記載の変更をお願いしたい。

議長：よろしいでしょうか。

委員：(異議なし)

議長：それでは、ほかにありますか。

委員B：計画の形が見えてきた中で、再度確認をしたい。目的は1ページにある1-2で、その答えが18ページの基本方針ということで、目的を達成するために基本方針が4つあると。目的にある「移住・定住の促進やまちづくり活動の活性化」を考えたときに、それが基本方針の2番になるということですね。それが一番の肝ということで把握していればいいですね。

事務局：そうです。

議長：ほかにありますか。

委員C：7ページの図2-4が前回の資料と比べて、年少人口とか生産人口、老年人口(の分け)がなくなっている。2016年から2020年まで細かくあったものをカットして5年毎にしている。トータル的に見られるようにしたのはいいかと思うが、変えた理由は何か。

事務局：統計上の数値で15歳未満とか65歳以上という数字を足しあげても、合計数値を合わない部分も出てくる。それを表で示すことが難しいので今回は全体の数値にしました。分けて示した時の高齢化の説明箇所も少なかった。そうであれば人口減少が大きな要因であるので、人口減少がわかる表で正式な数値を入れたものにした。

委員C：色々な所でこのグラフも見るので、ここに無くても想像はつくが。理由がわかればいいです。

議長：数字が混雑しているので、置く場所を考えてもらえればいいかな。

事務局：世帯数の最大が、5年毎の年になれば良かったのだが、2019年ということで追加で表記したのでこういった形になってしまった。その分だけ見づらくはなっている。

議長：ほかにありますか。では次に第四 空家等対策の取組方針と第五 空家等対策の推進体制について、事務局から説明をお願いします。

事務局：空家等対策の取組方針、空家等対策の推進体制について説明

議長：只今、事務局より計画案について説明がありました。まず、第四 空家等対策の取組方針について個別に協議します。まず、19ページから26ページのところでお願いします。

委員D：25ページ、(3) 利活用モデル事業の実施だが、「検討」という言葉がどこにもなく「取組を行うモデル事業を実施し」となっているが、これは実施することが決定していて、例えば、予算取得の裏づけ等が考慮されていて、何年度から実施しますといった具体的なことがあるのか。

事務局：これは「中山間地をメインとして」とあるように、実際には37ページの中山間地域における取組(2)に再掲とあるが、38ページの具体的な取組、信州田舎暮らし体験施設ヤングブルー村について人口増推進課で現在予算を入れている。ということで、現在もモデル事業を実施しているということで記述をしている。

委員D：これからやるのではなく、現在行っているものをここに記載していると。

事務局：但し、現在予算は取れていないが、もし新たにモデル事業を実施する場合には、これとは別に考えていきたいと思っている。

委員D：ヤングブルー村というのは青年会議所と芋井の住民自治協議会ですよ。25ページで記述していることについては、モデル事業の主体はどこになるのか。

事務局：25ページは長野市全体的な取組になるが、ここでは中山間地をメインといった形で記述して、中山間地域の方で具体的な取組で入れている。中山間地域をメインとはするが、中山間地域だ

けではなく、平地部でも行う可能性が無きにしもあらずなので、こちらでも項目を入れている。
委員D：わかりづらい。38 ページは主体が長野市ではない。住民自治協議会は住民団体。25 ページで記述してあることでは、長野市が主体としてモデル事業を実施することを考えていると理解する。

事務局：やりたいと考えてはいるが、まだ具体的ではない。実際にやるには、どの空き家を使ってどういった形で活用をするか、今はまだ雲を掴むような状況であるが、やりたいなど。

委員D：先の話なんだけれども、利活用をする取組を行うとという事業を実施し活性化につなげますということなのか。やるということが前提で前に進めているという受け止め方をしてしまう。まだ、どちらかというところと検討の部分が多いですね。

事務局：他の言い回しもそうだが、こういった計画の中で「検討する」という項目が多すぎるので、もう少し前向きに記述した方がいいという意見もあって。

委員D：前向きに書いてあるので、もう実施するのかなと思った。

事務局：前向きで仕組みを検討するんだったら「仕組みを構築する」、といった形で書き換えた部分もある。予算の裏づけのない解体の補助等は現在査定中なのでどうなるか不明だが、そういったものは「仕組みの構築を目指す」とかいう書き方になる。こちらのものは、是非ともやりたいといった意思はあります。

委員D：わかりました。

委員E：これが公になるのはいつか。

事務局：後で説明するが、11月10日からパブリック・コメントを実施する予定です。

委員E：ヤングブルー村について、青年会議所は来年度から手を引くことになっている。今年、公になるのであれば記載があってもいい。

議長：ほかには。

委員C：25 ページ（7）空き家を賃貸住宅として供給する国の制度の活用で、来週 25 日から全国的に実行に入るわけだが、政府の3箇年計画によると17万5千戸の登録を目指すと言われている。これを長野市にあてはめると0.3%なので約500戸位になると思われる。500戸位の登録を長野市が行って準市営住宅の様な形で供給していく形になると思うが、この協議会ではその問題についてはどう取り組むのか。ノータッチというわけにもいかないと思うが、その辺りはどうなのか。

事務局：セーフティネットの話かと思うが、それに関しては、長野市とすると市営住宅で足りているので、民間の賃貸住宅に頼らなくても足りるという試算にはなる。但し、国が制度を作ったので、住宅課においてセーフティネットを登録する仕組みは、各行政庁で作らなければいけないので、門戸は開けていく。そういったものもあるので、空き家の活用についても今後研究していくということもあるので、この項目をあげてある。今のところ、足りてはいるが実際に貸してくれる空き家があるかどうか問題になってくる部分もあるので、そういったものを実際に運用しながら、今後住宅課や福祉部局と一緒に検討していきたいとは考えている。

委員C：今、余っているというところで質問だが、市営住宅や長野市にある県営住宅の空き家は除外するということでこの計画は進んでいるが、私達市民の立場からすると、公営住宅であろうと個人の住宅であろうと空き家は空き家だと思う。現状、何か把握しているものがあればお聞かせ願いたい。県営住宅や市営住宅が大体この位あって、空き家になっているのがどれ位なのか。

委員F：委員なんだが、事務局の立場で発言をさせていただく。住宅セーフティネットについては、

住宅課で計画をやっており、第三次住宅マスタープランの中で主に扱っている。その中では、市営住宅として3,050戸としている。その3,050戸という数字については、住宅課にも確認したが、市営住宅とすれば必要以上に戸数はあるということだが、実際に市営住宅に入居するにあたり、所得等色々制限がかかってくるので、住宅セーフティネットで言うところでは、市営住宅に入れない方、例えば低所得であったり、保証人がいない方等が入居できるように、民間の空いている住宅に対して、保証人がなくても入れますといった制度を活用していくということで、住宅課で考えている。住宅課で、住宅セーフティネットの使い方、市営住宅をやっている、ここでは外しているといった経過がある。

委員C：ここではやらないと。住宅課でやるということでもわかった。

議長：他にありますか。区切ってやりますので26ページまでで何かありますか。

委員B：二つお願いします。22ページに資料として日本司法書士会連合会・法務省・日本土地家屋調査士会連合会パンフレットがあるなら、横のタイトルにも長野県土地家屋調査士会をいれてもらいたい。二つ目、先程18ページの2のまちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進のことだが、具体的に、中山間地ではまちの魅力を向上させるとかあるが、まちなかの魅力向上というのはあまり記述されている印象がないが、私はそれで十分だと思う。そもそも空き家対策は、空き家になって周りに迷惑をかけているような建物を、みんなに迷惑がかかるから公共の力で何とかしようというのが基本で、魅力を高めることは別の話だと思っているので、これはこれでいいと思っている。それに関連していくと、25ページ(6)市街化調整区域で、国が開発許可制度の運用指針を変えているんだけど、市街化調整区域の農家専用住宅が属人性を外す等々で一般の人も建て替えができるように、今は開発審査会で審査している案件だと思うが、それを変えていくという方向だと思うが、空き家が街中に増えるのであれば郊外の人口増の時代の将来の土地の伸びしろの市街化調整区域に建て、そこまで土地が伸びなかった市街化調整区域にある家を、今後人口減少になって都市が縮小していくんだから残さなくてもいいのではないかと思っている。国の方針だから仕方ないと思うが、コンパクトシティではないが、まちなかの魅力をどうするか。ぼつぼつと空き家がまちなかにあるという方が不健全で、郊外の田んぼの中に農家でもない住宅がぼつぼつあるのも不健全で、空き家対策とすれば、ぎゅっと外から中へ集めるといった方向の方がいいのではないかといった感想を持った。

事務局：実際にはいわゆる田園地域での市街化調整区域でも、昭和46年に線引きがあったので46年以前なら既存宅地の制度で簡単に流通ができる。それ以降のものは新設農家の方は農家住宅で建てられるし、分家だったら分家住宅で建てられた。そういった方も昭和46年なので建物が古くなっており、またお亡くなりになっている方もでてきている。結局、そういった方の家が属人性を外さない限りは空き家になってきてしまうし、コミュニティも縮小していくことになる。市では、新たに農地転用までして宅地を増やすというのは一切考えていない。既に宅地化されているものは有効に活用していきましょう、と考えている。市街化調整区域の方が市街化区域に比べると市場性も低い部分もあるので、多少でも人口が減らないように、そのエリアの集落の維持のためにも属人性を外して集落の維持を図っていこうということで、市街化調整区域の部分を入れた。市街化区域をやらないというわけではないが、市街化調整区域での取組はこれだといった形で。他はほぼ市街化区域ですよといったイメージです。

委員B：非常に良くわかります。だが、一番初めに言ったように、まちの魅力向上ということに対しての第四の取組のことを考えると、ほとんど中山間地や市街化調整区域のことが書いてあって、

魅力ある都市作りと言った時にこの方法だと益々焦点がぼけている様な感じもするなあということ。中山間地や市街化調整区域のことが大切だというのはわかるので、それはそれでいいんだが、まちの真ん中の方はどうしていくのか、バランスが欠けている印象を受けた。

委員E：まちなかの事について、全体のスペースから言うと24、25ページの2ページ位。24ページにある「まちなかパワーアップ空き店舗活用事業」は市でやってもらって、商工会議所も経営指導員がいてその補助申請の手助け等している。次の「中心市街地遊休不動産活用事業」から出てきたのが、今日お配りした冊子になる。メンバーが善光寺近辺、権堂近辺、東町の辺りで、現在100戸を超えていると思うが、空き家・空き店舗を使って外から来た皆様、信州大学にいてそのまま長野で事業を始めているといった形で行っているものを集大成したもの。商工会議所でも空き店舗活用事業の補助を行っているが、そうではなく、その後ですよ。孤立してやっていると続かない。コミュニティができてきたというのが一番大きい。全体としてそういう手立てをしていくのがポイントだと思う。意見に出たように、まちの真ん中をどうするのかという部分についての言及は全体としては大きくないが、市でそういった補助を出していると同時に、商工会議所でもまちづくりながのという会社を作り、そこが一手に引き受ける形で、ダイエー跡地のとまと食品館とかパティオ大門等をやらせてもらっている。まちづくりながのには長野市にも出資してもらっている。

委員B：そうすると、42ページの専門家団体の連絡先にまちづくり団体を入れたらどうかなど。

委員E：一番最初の計画案では商工会議所も入っていた。全体として空き家対策のメインはやはり空き家。そのことを商工会議所に相談に来られてもなかなか対応が難しいということで、削ってもらった。(株)まちづくりながのを入れるかどうかというのは別だが。

議長：事務局から何かありますか。そこは後で話してもらって。

事務局：はじめに出た土地家屋調査士会の方は、会議後、調整させてもらいたい。市街地の取組は中心市街地のことで三項目記述した。どちらかというところと再建築できない場所やそういった場所でミニ開発できるような手法を考えると、専門家を交えて地元の人達とどうしていくのかを考えるワークショップをやっていこうというのがメインになってくると考えて記述しました。

委員G：25ページ(5)ミニ開発の手法の研究で、たまたま無接道の場所へ見積りに行った。まだまだ道が開いていない所もある。その中で道路が開くと周りの人は動く。市の予算の関係もあるが、市街地の無接道の裏の方に1本道路が開くと、空き家になっていてどうにもならない所の人達が動き出すので、市街地活性化のためには有効かなと感じた。意見として。

議長：他には。では最後の第五までで何か質問ございますか。先程、これも入れたらといった話もでしたが。

委員C：私どもNPO法人も、7月の総会でまちづくりNPO研究会といった形でスタートすることになったので、何か問題があったときに市民の立場で受けて関係者へ相談するような窓口の役割をやっているの、42ページ表5-2に追加してもらいたい。

事務局：個別に相談させていただきたい。

事務局：基本的にはこちらの協議会の団体を中心という形の中で、下段の方については個別に話を伺う中で、全体的に力になって対応してもらえる団体に話をさせてもらっている状況です。

議長：個別にということ。それでは、他になれば(2)その他の説明をお願いします。

(2) その他

事務局（小林室長）：カラー刷りの資料1をご覧ください。これについては、計画案の概要を説明する資料になっています。

計画案のパブリックコメントについて説明。

議長：計画案のパブリックコメントについて、説明がありました。ご質問やご意見をいただきたいと思えます。

委員C：発信元が「建設部建築指導課」となっている。括弧で空き家対策室と入れたらどうか。その方が市民なり一般の人が見たときにわかりやすい。

事務局：こちらは市の庁議にかける様式になっているので「建設部建築指導課」になっているが、パブリックコメントの資料用に「空き家対策室」を入れるかどうかは調整をしたいと思います。

委員B：5コマ目。アンケートの結果だからだとは思いますが、例えば②土地建物の規制で「耐震化されていないものが多い」とあるが、耐震診断をしていないだけで耐震化されていないわけではないのでは。細かく言うと専門的におかしなところが出てくるが、アンケート結果だからそのまま載せてあると。

事務局：実際には耐震診断していない。私も昨年まで建築防災対策室で耐震をやっていたが、耐震診断をして98%は耐震性がないので、耐震性がないと言ってもよいものかなと。古い建物、昭和56年以前の建物は耐震化されていないと。平成12年基準前のものでも金具等で耐震化されていないというのもあるので、あくまでも一般市民向けということでわかりやすい表記をしている。

委員B：空き家のほとんどが耐震化されていないのだから、耐震補強をしていない空き家は売れないよということにならないように、正確な言葉ではなく、これはアンケートの結果ということで。

議長：私から。内容の話ではなく体裁的に、「第二 空家等の現状と課題1」「現状と課題2」「現状と課題3（課題その1）」と数字ばかりになっている。ページを送っていくとこういった形になると思うが、通して見るとちょっと。あと、「第四 空家等対策の取組方針」「第四 取組方針①発生の抑制」と小タイトルを端折るのが気になる。こういうのは誤解の元になるので、最終的に市民の皆様に出す前に整理した方がいい。

事務局：工夫します。

委員H：パブリックコメントをする場合に、手段としてホームページに記載するのか。というのが、最初の周知がこれになると思うので、市民があまり見ない場所でパブリックコメントをすることはないと思うが、第一歩になるのでなるべく市民が見るような手段でやってもらえれば、今後の効果があると思う。

事務局：パブリックコメントについては、ホームページに掲載すると、各支所に計画案と概要を置いてあるので見ていただけます。それから、行政資料コーナーにもありますので、極力見てもらえる形をとっていきたいと考えている。

委員I：差し替え2の40ページの5-1を15コマ目に入れるということでもいいか。

事務局（小林室長）：差し替え2のものを入れる。

委員I：この図もわかりづらいかなと。

議長：わかりづらいという話はしてある。連携ばかりですごいことになっている。普通は段階的に進むが、同時多発にぐるぐるまわっている。思いと体制は違うのではないかと。もう少し、言葉を簡潔にするとともに、わかりやすい図にしてもらえればと思う。もう一つ、最後にパブリックコメントの方法について入れるという体裁なのか。

事務局：大体そうなります。こういった計画があって、内容はこうで、最後にパブリックコメントやります、となる。

議長：これ、募集期間は大丈夫なのか。見たら募集期間が終わっていたとか。

事務局：11月1日の広報なのでお知らせします。建築士会の方はつちおとも掲載します。

議長：それでは、ご意見も出尽くしたと思いますので、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。

事務局：ありがとうございました。それでは、次第の4、5回目以降の協議会の予定について事務局から説明いたします。

4. 第3回目の協議会の予定について

事前に調整はさせていただきましたけれども、第5回は来年の1月17日水曜日の午前10時から、第一庁舎4階141会議室で開催いたします。よろしくお願いいたします。

5. 閉会

只今ご案内のとおり、委員の皆様には大変お忙しい中、恐縮ですが日程調整をよろしくお願いいたします。それでは、次回開催日を1月17日水曜日午前10時からとさせていただきます。

委員の皆様には長時間にわたるご協議、大変お疲れ様でした。

以上を持ちまして、第4回長野市空家等対策計画作成協議会を終了いたします。ありがとうございました。

閉会 午後3時