

第3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7月21日(金)
午後1時30分から
- ・場 所 長野市役所第一庁舎 5階会議室151
- ・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
酒井委員、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3回 長野市空家等対策計画作成協議会

1. 開 会

只今より、第3回 長野市空家等対策計画作成協議会を開会いたします。

本日の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、加藤市長には別件公務のため欠席となっております。はじめに、本日の協議会開催にあたり委員の皆様には、本日も大変お忙しい中、又、お暑い中ご出席を賜り誠にありがとうございます。

空家等対策計画につきましては、計画の骨子から素々案の作成へと作業が進み、来月には市議会への中間報告をすることとされておりまして、こちらも暑い時期を迎える中で、委員の皆様には本日も忌憚のないご意見のもと、よろしくご討議のほど、よろしくお願いいたします。

なお、本日の議事でございますが、次第のとおり、前回までの協議会でご発言いただいた内容を踏まえ作成をいたしました計画の骨子につきまして、確認をお願いいたします。次に、空き家の現地調査や所有者への意向調査の最新データ並びにこれらを踏まえ現在作成を進めております対策計画の素々案につきまして、特に空家等対策の取組み方針や推進体制などを中心に、ご発言をいただきたいと考えております。

また、本日の日程でございますが、概ね午後3時30分頃を目途に終了を予定しております。

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

会長の寺内でございます。本日もよろしくお願い致します。

今回は議題が多いといいますか、濃いといいますか、とても重要な会議となっております。皆様、是非とも円滑な議事へのご協力をよろしくお願い申し上げます。

3. 議 事

事務局：それでは、これより議事に入ります。案件の協議にあたり、皆様にご報告申し上げます。長野市空家等対策計画作成協議会要綱第5の規定により会長が会議の議長となりますので、これよりは寺内会長に議事進行をお願いいたします。

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をご了解願います。

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資料1として「空家等実態調査・所有者の意向調査結果の概要」。それから、机の上に当日資料1ということで「計画の作成について」があります。それから、机の上に「空家等対策計画（素々案）」という形でお配りしてありますけれども、事前に黒表紙で骨子案という形でお配りしました。その後、庁内のプロジェクトチームでの会議において修正がされておりますので、本日は素々案の形のものでご協議いただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

それから、議事の進行ですけれども、本日の議事につきましては、(1) 計画の骨子について、(2) 計画の素々案について、(3) その他の順で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存じます。よろしくお願いいたします。

なお、本協議会の議事は、原則公開とさせていただきますけれども、本協議会において、資料として現在作成中の計画の内容については一部非公開ということで、資料の素々案と当日資料1は資料とすると非公開ということで、計画のパブリックコメントまでは控えさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

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。よろしくお願いします。

(1) 計画の骨子について

議長：それでは、次第3「議事」に移ります。

始めに、(1)の計画の骨子について、事務局から説明をお願いします。

事務局：それでは、当日資料1、カラー刷りA3の『「長野市空き家等対策計画」の作成について』のご説明をさせていただきます。

資料内容の説明（計画作成の概要と計画期間、目的と対象、基本的な方針、
取組方針について説明）

(1)の説明については、以上となります。

議長：只今、事務局から計画の骨子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。

次に(2)の計画の素々案について、事務局から説明をお願いします。

(2) 計画の素々案について

事務局：計画の素々案の説明に入る前に、資料1として事前にお配りいたしました「空家等実態調査・所有者の意向調査結果の概要」についてご説明いたします。

前回の協議会におきまして、実態調査や意向調査についてご説明いたしましたけれども、本日調査結果が取りまとまりましたので、最新のデータについてご説明を申し上げます。地区別の空き家数ですが、空家棟数を前回の調査報告では8,099棟とご説明してきましたけれども、調査時に積雪等により正確に確認できなかったものを再度確認し、平成29年3月現在で8,063

棟となっております。3・4ページは前回ご説明した不良度判定結果をお示ししてあります。5ページから市場性判定結果をお示ししてあります。空家の実態調査の際に外観からの調査結果により立地条件や建物条件に分けて判定し、双方のうちランクの低い方を総合判定としております。立地条件ではエリア、間口、前面道路の幅員、道路との高低差により判定をしております。建物条件では、不良度判定結果を基にさらに駐車場のスペース、雑草・立木の状況、ゴミの有無により判定をしております。長野市全体の調査結果です。Aランクが売却賃貸が容易からDランクの売却賃貸が困難までの4ランクに分類をしております。7ページでは中山間地域と市内平地部と分類して結果を出してあります。市場性判定ではAランクが市内平地部が52%に対し、中山間地が23%に留まっているものであります。8ページから11ページまでが実際に実態調査を行った項目の内容ということです。こちらはご覧いただき、後でご確認をお願いします。14ページからが所有者の意向調査結果で、前回の協議会では回収数を1,891件としておりました。その後、意向調査の回収が取りまとまりました。最終的な回収数が1,993件で回収率が64.6%として結果を公表したいと思っております。14ページ以降が最新データに差し替えた意向調査結果になっております。調査結果については、ご覧いただきたいと思っております。

以上で調査結果の報告は終わりとなります。

議長：まず、実態調査と意向調査の報告について説明がありました。

それでは、ご意見やご質問などいただきたいと思っております。

委員：中山間地域と平地部とに分けてあるが、棟数の割合はどのくらいですか。中山間地の方が全然少ないんでしょうか。

事務局：先の資料になりますけれども、素々案の10ページに中山間地と平地部との比率を出してあります。平地が5,221棟に対して中山間が2,842棟なので半分まではいっていませんが、約倍。

委員：2：1くらい。

事務局：2：1くらいですね。2：1より若干中山間地の方が多い。

議長：それでは、素々案について事務局から説明をお願いします。

事務局：お手元の素々案と書かれている資料で説明をさせていただきます。

(P1～P18まで) 素々案の記載事項について説明

一旦、前回お示しした部分まで説明しましたが、ここまですべて何か。

議長：素々案18ページの空家等対策の基本的な方針のところまでで、ご意見やご質問などお願いいたします。ここまでは、前回お示されたところになりますので。

それでは、続いて19ページから説明をお願いします。

事務局：(P19～) 素々案について説明(取組方針、具体的な施策について)

議長：ここまでのところで、ご質問やご意見ございますか。

委員：何点かお聞きしたいと思っております。

まず22ページ。最後に中山間地域空き家改修等補助制度があるが、その対象というのがここに明記されていない。対象の方というのが所有者に限定されるのか、それを活用する側まで補助金の対象になっているのかというのが明記されていないのでわからなかったかなというのが一点。関連して次の23ページの上の二つ目の○のところで、「県のあんしん空き家流通促進事業補助金」という表記がありますが、対象とか制度の内容についても他の補助金制度と同様に何らかの表記をしたほうがよろしいのではないかと、思いました。

それから27ページをお願いします。先程の話のとおり、イメージのところでは空家対策協議会

の役割について話がありましたけれども、本文上にもこの空家対策協議会というのがどういう役割を担うのかという表記をしておいた方がよろしいと思います。それと、しっかりと受け止められなかったのは、小諸の例のように、マニュアルがあってこれについて審査・判断をするといったことが必要になりますが、それを市が行うのか、それとも対策協議会が審査会のような役割を担うのかが不明確だったんです。審査をした結果は市が行ってその上で勧告を行うこと、措置の内容について協議会に諮るのか、その辺が聞いていてわかりづらかった、理解できなかった点です。

それと先にいってしまっただけで恐縮なんですけど、今の空家対策協議会という組織も、これから説明があります空家等対策の推進体制の中に明記してもいいのかなという気がいたしました。34ページに第五の推進体制があって、個別の役割に基づいた組織というものの構成で作られていると思われそうですが、全体像—全体の流れとかシステムや体制—というものが最初にあって個別に入っていくというイメージの方が分かりやすい。その中に先程言った空家対策協議会というのがどういった役割を担うのか、という全体像があった方が分かりやすいかなと感じました。

議長：何かお答えできることがあれば。

事務局：空き家バンクにつきましては、明確にわかるような形で載せていきたいと思っております。

：改修補助制度につきましては、補助金を受けられる方は空き家バンクで成約して借りるとか買った人が、自分の住みやすいように改修したときに改修工事費にあてることができるといったものです。

：ここに記載した空き家バンク制度と改修補助制度は今やっている制度で、例えば具体的な取組とするとこうといったイメージで、今は素々案の段階ですけれども、素案の段階では他の制度に関してもこんなような形で記載していきたいと。今回はイメージということで入れさせていただきましたので、素案ではわかりやすい表記にしていきたいと思っております。

それから、空家対策協議会と現在の空家等対策計画作成協議会の位置づけですけれども、対策計画を作成するにあたり表記しないと役割がわかりづらいという部分がありますので、それに関しましては、この後の推進計画の中で今回は入れておりませんが、実際にどういう役割でやっているのかということも含めて、表記・修正していきたいと思っております。27ページの空家対策協議会ですが、ここでは管理不全の解消という形の中で、実際に決めるのは長野市で決めるんですが、どちらかというところでも現在も審議会というよりは懇談会方式でご意見を伺うという形の協議会になっています。それと同じ形をとっていきたいと。ご意見を伺って参考にさせていただいて、最終的には長野市でその対応を決めるという形にはしていきたい。この空家対策協議会ですが、この図では管理不全の解消のところだけに焦点を当てておりますけれども、実際に国の補助金で28年度からできました「空家対策総合支援事業」の中では、協議会を作ってその協議会と連携するのであれば、利活用の促進に対しても国の支援が受けられるというような制度もできておりますので、それに関しましては役割に関して管理不全だけではなく、そういった利活用の方にも使えるかということも素案までに検討して載せていきたいと考えています。

：特定空家の判断ですけれども、マニュアルに基づいて市役所の方で一個一個判断をしていきたいと思っております。長野市に8,000件ほどございますので、一つ一つそれを協議会に諮ってとなると非常に時間的な問題がございます。他の町村では事務職員が空き家対策をやっているような、なかなか職員でできないというところでは、建築士の方に依頼をしてやるといった

方向で考えているということも聞いております。

議長：わかりました。ほかにございますか。

委員：22 ページの利活用の促進の中で、佐久平から長野までは、非常に都会の人にとっては第二住宅というか人気が高いと聞いております。特に金沢までの新幹線ができて、皆さんも感じられていると思うが以前に比べてすいているというか乗りやすい。要するに指定席を取らなくても自由席で十分乗ってこれる。特にあさまは。それで、山梨と長野は競合しているとか、都会の人達にとっては魅力的な移住地とも言われているわけですが、ここで移住とか定住とか重く考えないで、もっと空き家を都会の人々に利活用してもらうようなことによって管理者を特定できるわけですから、責任を持って管理していくことができると。比較的広い庭などがあれば、場合によっては、野菜畑になってしまったりお花畑になってしまったりするわけですが、非常にそういった管理が行き届くということと、都会の人達が魅力を持って中古の空き家を手直しして使っていただくというか、そういったことを11番目に載せてもらったらどうかと。

もう一つは、33 ページの最後のところですが、空き家を潰してしまった時に1/6の軽減措置が無くなるわけですから、私共市民の立場からすると自治体というのは固定資産税がとても魅力があるのでそんなことをするのかなど。要するにここに書かれているのは、実状に見合った課税地目への早期見直しという表現がされているが、家を壊して地目が更地になれば具体的に6倍になるわけですね、固定資産税が。それをやわらげる。そういうことを長野市が率先してやるのだろうか。クエスチョンマークがつくんですが。とても良い事だと思うんですが、それは構わないんでしょうかね。

事務局：最初の方のご意見は都会でもPRした方がいいということですよ。今、空き家バンク制度ですが、長野市の空き家バンクがあります。それで国が空き家バンクを全国的に集約してということを考えているという情報も入ってきております。建築指導課の立場ではっきりしたことは言えないんですが、そういった情報も入ってますので、そうすれば全国的なインターネットの中で長野の情報も表に出るようになってくるというものもあります。そういったものへの参加の検討だとかを人口増推進課の方とも協議して、もし載せられるのであれば具体的な取組ですとか検討といった項目の中に入れて、もうちょっとPRできるような形をとっていきたいなとは思いますが。それから地目の方ですが、6倍に上がるというよりは元の税率に戻るといふもの。行政とすると元の税率に戻りますということなので、なかなか。どちらかと言うと壊しても上がらないようにしてくださいというご意見ということですよ。

委員：可能なんですか。

事務局：それは税の方では。それが可能という話になりますと他で取り壊した方の、通常の建て替えて駐車場にするだとか、その人との整合をどうやって図るのかという部分もありますので、なかなかこの場合だったらいいですよ、(こういう場合だったらいいですよ) というものが、決めづらいということは税の担当課で言うておりますので。厳しい可能性はある。

：税法ですので、国の法律といいますか税法の中で、いわゆる万民に対して全く平等なものでございまして、いわゆる空き家、危険なものを除却する、インセンティブ的な手段としては使えないというのが一番根底になっていると思います。

：危険な空き家に対しては、特定空家という形で断定して勧告までした場合には、住宅用地特例を外します。そうなった場合には土地も元の税率に戻る。更にそこにプラス住宅の課税もかかってくるから、そういう形になるので是非とも早めに取り壊してくださいというスタンスで

対応はしていくという形にはなってくると思います。

委員：軽減措置がなくなるので寄付をしたいと言った場合、行政側は相当選択をしなければ寄付を受けるわけにはいきませんよね。

事務局：そうですね。例えば、中山間地域の山の中のぼつんとした所で寄付を受けても、何に使うんだといったこともあるかと思えます。今のところ、そういった形の事業をやっていないので。それが例えば街中のいい場所で、緑も少ないような場所で、そこの空き家をご寄付いただくような場合には、利用価値があるかどうかも含めて検討してとってくる。こちらでも国の制度に載っているような、先程ポケットパークといった事例もありますが、何でもかんでも寄付を受けてという形ではないと思われる。本当に非常に危険な空き家で利用価値があるもの、といったものになってくるとは思う。

委員：線引きで悩むわけですね。

事務局：悩みますね。これは寄付を受ける場合です。このほかに寄付を受けないで、危険な空き家を取り壊す時に補助金を出しますといった形でやっている自治体もありますので、その辺をどうやって分けて考えていくのか。所有は個人のものなだけけれども、取り壊す時に補助金を出しますといった形でやっているところもあります。

議長：ほかにありますか。

委員：計画の中に所有者等が全くわからない場合の対策が何も無いような気がするんですけども、その辺はいかがでしょうか。

事務局：そうですね。そこのところを悩んでいるところで、まだ計画にそこまでは載せていないんですけども、何かうまい方法があれば。

委員：少なくとも土地の所有者が分からない時に調査するまでの間、誰が管理するのかとか。市、自治体が代わりに一時的に管理するシステムを設けるとか。あとは、相続財産管理人とか不在者財産管理人を選任して管理してもらうということに法律的な解釈ではそうなるんですけども、その間の相続財産管理人や不在者財産管理人になる方の費用、報酬に対する助成であるとか、そういったことの予算立てをきちんと行わないと、相談については設けられているけれども、実際に相談で終わってしまう可能性が高くて、そこから先に進む対策というのを設ける必要があるかなという気がしますので。いずれにしても費用がかかる話になりますので、民間で対応できるところはいいんでしょうけれども、そうでないところが圧倒的に多いと思いますので、その辺をもうちょっと詰めていきたいなと考えています。

委員：関連して。まず、法律を作れば簡単だということはある。ただ現行法、民法やその他の関連法も含めてですよ。現行法の中で、当然長野市だけで民法の解釈をするわけにはいきませんので、国の解釈になるわけですが、例えば民法の中には事務管理という規定がある。隣が草ぼうぼうで空き地がえらいことになっていると。そうかといって放っておくわけにはいかないので業者にやらしてもらおうと。とりあえず自分で費用負担をするだけけれども、その代り最終的には回収するんですが。そもそもそういうことが他人の土地に入ってやっていいのかという問題が一つある。そういった事務管理の規定がある。相続財産管理人等も確かに現行法ではやたらとお金がかかるシステムになっているので、これはむしろ国のレベル、司法の問題だから、最高裁、法務省のところに、あとチームを組んでやっているんでしょうし、国土交通省も考えているんだろうけれども、自治体の方からもその辺はどうなのかといった要請を上げていくとか、要は自分の首を絞める話なので。弁護士とか司法書士とかやっていけばこれは多いことなんで

すね。必ずしも弁護士とか司法書士とかに限られることではない。むしろ、パブリックな団体とかパブリックな資格がある人でないとまずいと思う。そういった意味では市が公益財団法人といったものを作ってそこに受託して低廉な手続きでできるとか、そういったもの、或いは最近流行のADRといった裁判外紛争解決手続きみたいなもの。これ、すごい早いですよ。そういった裁判所を通さなくてもいいような仕組みというのは考えればあると思うので、そういうのは国で作ってくださいとかいうことなのかなという気がしないわけでもない。そういう法制度上のことを調べてもらって、ここまでは現行法でもできるがここからは先はできないというところは、国にお願いするというのもあるのではないかな。

事務局：必要に応じて国に対しての要望ということですね。わかりました。それに関して、また検討していきます。実際にどんなことを載せたらいいかといったことに関しても、相談にのってください。

委員：やはり関連で。土地家屋調査士も同じことで、アンケートもそうだったんですが8,000件のうち5,000とか6,000はこの意見にも載ってこなかった。多分そこに一番の問題が隠れているんだらうと。だから、所有者不明のものに対しての計画も是非盛り込んでいただければと思う。課題としてあるというだけでもいいと思う。特に26ページの空き家管理情報共有制度の創設ということで、空き家の所有者とか緊急連絡先とかの情報を共有していくという制度を作るのもいいけれども、多分これ今の制度をしっかりと維持していけば新しいものを作らなくても、例えば区の単位で連絡先を登録してカードで出していたり、警察にも出していたり、固定資産税の台帳に載っているとか、それこそ登記情報に載っているとか、今の制度を使ってもわかる。しかも、今の制度の矛盾点があるということでアンケートすら出せなかったというがあるので、所有者不明なところ、所有者が何となくわかるけど矛盾しているところ、そういうものの解決をするっていうことも、空き家対策の重要なポイントではないかなと思いました。どちらかという、今の素々案計画にのっている内容というのは、1,600人位のアンケートに答えてくれた人の意見には答えているけれども、東京に行ってしまうとそこに家を建てているから、こっちの山にある家はどうしようもない、といった息子達の世代の次の世代なんか本当に手放してしまうというか、手放しすらしないで放っておくというその対策。関連で所有者不明確、その対策を是非盛り込んでいただきたいなと思います。

事務局：今のところ、所有者不明とか微妙な、どなたかわからないといった不明確なもので草ぼうぼうになっているとかで地元とか区長さんから連絡があって、こちらで登記簿とか課税情報とか調査して、この人だろうというところに何らかの対応をしてもらう、といった形でやっていますので、どちらかという特定空家に近い、特定空家の対応といった形の部分もありますので、どこまで書けるかわかりませんが、また書き方に関してご相談させてください。

委員：課題として。

事務局：そうですね。要は管理不全な空き家の対応みたいな形にはなってくると思います。そういった形の中で書きたいと思います。

議長：いいですか、この点について。ちょっと私は違うことを思っていて、確かに件数で言うと8,064件のうちの5,000件位は所有者不確定ですか。

事務局：調べきっていない。

議長：調べきっていない。期限の中では調べられなかったと。持主不明の空き家があるということが予測される。色んな所で空き家の調査をやってまして色んな対策を小さな規模で、大学規模

でやっている感じだと、空き家対策の本当の目的って何かなという気がする。確かに空き家というのがすごく問題だという、特に中山間地域では実害が起こっているというのであれば、やはり壊していくとか、持主不明な所からこそ法律をうまく利用してやっていくということが大事だと思うんですが、もしそれが中心市街地であろうが、とにかく人口を増やすであるとか街を活性化するというこのために、空き家対策を立てるべきだということであれば、やはりやりやすいところとか反応がいいところからやっていくしかないんじゃないかなという気がする。本質的に空き家という、質問を皆様からいただかなかったのでスルーしてしまいましたが、この実態調査ですよ。実態調査をやって非常に長野市の空き家が何か特殊な問題を持っているかどうか。これの立地条件と市場判定と不良度判定のクロス集計ですとかで、何か特殊なことが長野市で起こっているのであれば、それが本当の喫緊の課題でしょうけれども、大体どこでも同じような問題であるならば、空き家の対策、それは本当に市役所の中の横の繋がりとかの問題でもあろうかと思うんですけれども、何のために空き家対策をやるのかというのがないと、何に対してこれから一番強く対策の指針を出していくのかというのが。全般的な対策計画は作れるんだけど、前回も申しましたけれども、少しは実効力と言いますか、やっぱり一歩踏み込んだものにするには焦点を絞るという、諦めるところは諦めるといいますか、課題としては指摘しておいて次の人に託すと言いますか、次世代に託すと言いますか、とにかくやれる所からやるのか、やりたい所からやるのか、そういうことも少しですね、目的をこの協議会でも共有というかしていった方がいいのではないかと。

委員：世の中にこの問題について色々出ている。一番最初に騒がれたのが東京における過剰マンションの問題があつて、あつという間に全国に広がっていった。東京における空き家対策と地域における空き家対策というのは全然違って、先生が仰ったように人口はおそらく間違いなく減っていく。そうするとコンパクトシティ構想というのがある。もう一つ、国がやろうとしていることに良いか悪いか評価はしませんが、今、高齢化が進んでいて介護も自治体に投げられているというか任されていて、地域の事は地域の人達・コミュニティの中で、介護の問題も含めて一人世帯の高齢者が多いですけれども、地域の中で元気なうちは連絡を取り合いながら共存しあいながらやっていきたいと思います。その中に入っている、この問題は。少なくとも国土交通省でやっている地域ネット云々の中に入っている。国の方で手の回らないところは地域の中でやってもらおうと。そういった介護とか子育てとかいろんなことを地域の中でやってもらおうという大きなものの中に入っている。今まで私が考えて、一番大きなプロブレムは何かというとコンパクトシティという問題と予算が入っているわけで。予算は限られていて優先順位がとても大事だと思っている。なので、先生が仰ったように何が大事かと言うところに焦点を絞って、やっていく。前回、公募委員さんが仰っていたけれども、中山間地で空き家があったとしても隣の人が必ずしも困っていなければ、暫く後回しにしてもいいんじゃないかという話もあったように、8,000件をベタで考えるのではなくて、焦点を絞り込んで少なくとも長野モデルはここだけは優先的にやっていきますよといった方が総合的にやるよりは分かりやすいのかなと。予算配分も含めて。そんな感想を持ちました。

議長：課題と実態と対策はそれぞれあるということだけなんですけどね、私が申し上げたのは。

委員：今の話にも私も賛同するんですけれども、空家対策会議というのが始まって、本心と言うか本音というのは言えないというか、「全国に空き家が広がっているよ。だから何とかしようよ。」っていう中に入って動いている感じがして。空き家があつて何をやるんだといった場合に、先

生が仰ったとおりだと思う。対策ということでやるのであれば、私が前に言ったように、中山間地の人達が人口が減っていき山も荒れ放題になっていくんだけど、そういう人達に何か支援、税金で支援して何かやりましょうとか、市街地がマンション化されていくんだけど、小規模な開発をしてそこに小規模な住宅ができるんような対策。建てて、そういうところにも税金をかけてやりましょうとか、そういうことによって空き家も減るけれども人口は増えるんだみたいなことをやるのか。後は特定空家が増えてくるので、特定空家に対してはどうするんだ。特定空家の持主は家がそこに残っていれば固定資産税が住居として何割か減って税金が安いんだ。壊せば税金が高くなるんだから、壊さないほうがいいと思っている方がかなりいると思う。だったら、特定空家になって勧告を出して、その人達に特定空家になって危険な状態にいるからあなたの家は税の優遇制度が無くなって元に戻ってこれだけかかりますよと通告を出していったり、税制としてそうなりますよと皆さんにPRした方が早いかもしれない。ちょっと乱暴な言い方ですけど、そんなふうに感じました。

委員：皆さんの話を聞いて、私自身の考えについて。この計画は法律が決まっているから長野市として作らなければいけない、というのが大前提。国が何をしようかしているかという特定空家を特定したい。期限を決めて、特定空家はこれです、じゃあ壊してくださいよ、というのをまずやりたいと思っている。それが第一にあって、人口減の問題が全部リンクしてきていて、国交省にしても宅建法も色々変わってきていますけれども、中古住宅をどうやって減少させていくかという、ストックは十分なので人口が減っていく中でこれから新築の住宅を建てる必要が無くて、今のストックをどうやって活かしていくかというのが一番のメインにあって、それに空き家がぶつかってきた状況かと思う。それで先程仰られたとおり、国全体の問題ではないので地方自治体で、地方で、自分たちで考えろよというふうに投げかけられている部分があるので、ではそれをどうしていくのかという問題がある。山に行っても沢山空き家があって、周りの人が迷惑していない物件は沢山ある。とりあえず特定空家と設定してしまえば、持主は壊してくださいと言うことができるので、とりあえず更地になります。中古で動かせるものは中古住宅として回していこうという状況にはなっていると思う。国交省も中古住宅の優遇、長期優良の中古版を去年設定しましたから、中古住宅の長期優良住宅はこれですよという規定ができていますので、中古住宅をかえて長期優良の判子を押せば一般の新築物件と同じ様な保険もかけられて、それを回していこうと、新しい人がそれを買っていくという仕組みを作ろうかなという部分があると思うので。歳をとった人達が昔は家族6人で暮らして、今は60坪の家に2人で暮らしていますよ、そういう人はどうするんですかと。60坪の家を管理していくのがすごく大変だったら、その人達が省スペースをおいて、その物件を回して行って新しい場所に移るといった仕組みを作っていくたり、色んな制度がぐちゃぐちゃになってきているので、それを整備するのが非常に難しいんですけれども。そんな中でどうしていくか決めていかなければいけない部分があって、計画もたてなければいけないのでその辺がすごく難しいなと思っています。なので、この計画の中で、入っていない部分は入れながらやっていくにしても、制度として空家対策協議会というのは立ち上げていると思うんですけれども、じゃあ空家対策協議会の仕組みをどういうスキームでやっていくかというのがすごく大事で、色々な補助金の絡みもありますし、今年度末も迫ってますから、空家対策協議会のスキームをどう作っていくかがすごく大事で、その役割をどうしていくかというのをある程度明記しておく必要があるかなと思います。

それと、あっちもこっちも相談と書いてあって、建築士会も住宅相談をやっていますけど、聞かれてきてわからないのは不動産協会や司法書士会を紹介するとか、それで終わってしまっている。そこから先、相談して終わってる状態になっていると思う。それがフィードバックされてきていないので、相談窓口に来て相談を受けて、「それだったらこの団体に相談してください」とか「空き家バンクの登録してください」と言うだけで、その人が登録してどうなったかフィードバックしてないし、フィードバックする仕組みとか相談窓口をワンストップにできるような仕組み、それぞれ個々に相談してもいいと思うが全体が揃って相談できる日にちがある程度あって、そこに来るとある程度解決しながらその人の情報はストックされていくような仕組みを作っていないと、相談に来て終わってしまうので。「こういう相談に来た人はこういう仕組みで、こういうことをしてこういうことを解決しましたよ」というものがなければ、状況としてストックされていけば次の人に対して流れができていくので、窓口に来て相談してありがとうございましたで終わっている。その辺のスキームを協議会の中のスキームの一部として作っていく必要があるし、空き地の問題もそうですし、空き地の問題で例えばポケットパークを使っているのがありますけど、もうちょっと複雑になると、このエリアの中にこの人とこの人がいて、この人がもういなくなっていたら、エリアの中で土地の組み替えとか、そういうことをすると、ある程度土地がまとまってコミュニティ的な街の中でそれをどういう使い方をするのかということもできていくので、かなり複雑なことをこれからやろうとしているので、そんなことは1年や2年ではできないと思うので、今いろんな問題もあるので、その問題も絡めた中で問題を解決できていくような仕組みを提言する計画書にしていく必要がある。色んな問題をすぐには解決できないので、それにあった段階、解決できるような計画の報告書にしておいてもらいたいなど。色んな人が色んな所で色んな動きができるような計画書にしてもらいたいなど。

事務局：一番は相談来たもののカルテを作るようなイメージですか。最終はここまで行ったよ、というような形の。

委員：一番は、計画を作らないと国から補助金が出ないわけですよ、最終目的は。これを作るためには難しい個々の、どこも悩んでいる、例えば持ち主がわからないとか、そこまでの情報を作れる時間はないと思う。それはそれで検討課題として一項目まとめてもらって。私がお願いしたいのは、とにかく空き家を発生させない、予防策ですね。現在発生しているのは仕方ないとして具体的取組、例えば19ページですか、市民への情報発信で、「関係団体窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、ホームページへの掲載や市役所・支所の窓口、専門家団体等に配布する」ということですが、いわゆる相続の問題とか家の新築とかりニューアル、かなり時間がかかることですよ。ですがこういう専門家団体の窓口とかホームページを見る人は直前になった、身近になった人なんですよ。それより前、例えば若い人が家を建てるとかいったことの周知、まだ空家対策ということについて知らない人が結構いる。そんなところで、予算がどの位つかかわからないんですが、広報と一緒にパンフレットを各戸に配布。これは予算、各家族・長野市民全体でどの位かかるかわかりませんが。若しくは年1回広報と一緒にパンフレットを流すとか、そういう方法で。例えば、若い人がその情報を見て、今後自分が家を建てる場合、5年先か10年先になるかわからないがリニューアルの方がいいのかとかね。そういった長期的な対策も身近なところでお願ひすれば、相続の問題とか家の新築や管理、5年か10年先の問題になってしまう。そういうところを見据えて対策を行う。現在の問題、所有者がわか

らないとか、それも大事です、非常に。身近に迫っている問題です。ただ、やっぱりそれはその問題として現実解決に。それよりもっと5年先、10年先、もっと増えるわけなんですよ、人間が。空き家になる家に住んでいる人がまだ健在なんですよ。そういう人に知らない情報がある。そういったところで、現在の取組ですか、発生の抑制、ここをもう少し色々といい案があるのではないかと思う。

この計画自体やはり早急に作らないと国からお金も出ないでしょうし、各自治体に関しても体裁がある。そういったことで、現在のアンケートでの情報漏れは一項目で検討していくとかでまとめたらいかがですか。持ち主がわからないというのは一概に作れない問題ですよ。そういったことで私が思ったことは、発生の抑制に主眼を置いて、この協議会でやるか他の協議会でやるかはわかりませんが。そういう視点を取り入れてほしい。

事務局：先程、広報と一緒にパンフレットを配るという、良いご提案をいただきましたので。

委員：おばあちゃん、おじいちゃんはホームページは見ない。見るのは昔からの紙なんです。そういう人が今、現実的には空き家に直結する。

事務局：広報の特集ページがあるのでそちらで。

委員：例えば広報の一項目に、毎月ないし一月に一面載せてやるでも、少しは影響があると思う。

議長：発生の抑制に力を入れることに長野市はした、というのであれば、それはそれで一つ大きな目玉かなと思う。すごく多岐にわたる内容を皆さんからいただいているんですが、多分そんなに大きな、何と言うか対立はしていないかなと。意見が対立していると言うよりは何か具体的にというか、何か実効力のあることを、お金も早くもらわないといけないしやりましょう、というところでは皆さん一つかなと思いますので。後はどれをピックアップして、どれをやっていくかというところは市の方で、横の連携もよくやってもらって考えていただくということかな。これだと具体的にこれはいい、これは駄目ということ以上に、もうちょっと枠組みの問題であったりとか、前後、今後どうするであるとか、そういうことにも多分皆さん、乗り越えてほしいなというのがあってと思います。

委員：色々計画を立てるときに全体基本計画があつて、その後実施計画のようなものがある。とりあえず、何年までという明確な年度までは別としても、第一段階ではどこまでやる、第二段階ではどこまでやる、中間の見直しをやってまた次の段階に変わる。今は対策計画が9年間やりますよとなっておりますので、よりポイントをどこまでやっていくんだというふうの一つずつ区切ってやっていく、そういったやり方もあるのかなと思いました。

議長：今日は第一と第二と第三は前回やったから割とさらっといつちやたんですけど、実はそこが大事だったということでもあろうかと思えます。今のご意見いただいて、もう一度そのところ気に留めておいてください。

まだ議題が残っていますので進めさせていただいて、何かあれば最後まとめてご質問をいただいてもよろしいでしょうか。

それでは、骨子案34ページから35ページの説明をお願いします。

事務局：(P34～) 素々案について説明(推進体制について)

議長：ここまでのところで、ご質問やご意見がありましたらお願いします。

委員：35ページに各団体の連絡先ということで載せられているんですけども、載せられた場合に、今ここにおられる方はわかっているんですけども、電話を受けるのは事務局になる。事務局にこれを勉強してもらっておかないと対応が難しいのかなと。どういう方向にどう進むのかと

いうことを事務局に勉強してもらった資料というか、これを全部渡して資料っていうのもどうなのかというのはあるんですが、その辺もちょっと考えていかなければいけないのかなと思ってますが、どうでしょうか。

事務局：実際にこちらの方に連絡先等を載せるとなった場合には、こういった相談ならのれるだとか、そういう内容を各団体さんの方と詰めていかなければいけない。そういった中で、今後協定を結ぶといった形になるかもしれないんですけども、どんな内容でしたら逆に受けられるのか、こういった内容なら市と連携できるというのもいただきたいと思っておりますので、個別にご相談させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

委員：市民窓口相談窓口、消費生活センターがあって、ありとあらゆる相談が持ち込まれる。これも大体関連してますから。何らかの成果物ができましたら、消費生活センターにも是非渡していただいた方がいい。

事務局：わかりました。

議長：相談する人はどこに相談するかがわかるものが欲しいんですよ。

事務局：まずはこちらに連絡が来るようになってきているかと思うんですけど、その段階で何に困っているのかなというのを、ある程度判断はして、相続なのか、解体なのか、それともリフォームしたいというそういうことなのか、そういうことを判別して、連携協定を結ぶなりして相談にのっていただくということになりますので、まずはこちらで一旦受けてという形。また仕組みの方も分かりやすく作った方がいいかもしれないですね。

議長：大体こういう空家対策というのは、究極には空き家そのもの、建物とか土地とかに対する対応なのか、それに関連している人間、不明ということも含めて人間とか集団とか組織に対する対策なのか。そのどっちかになるなあと。その両方を載せなければいけないにしても、どちらを重篤にというか、先程予防策もという話もありましたけどそれなんか完全に人ですね。空き家に関連しそうな人に対して対策していくということなので。多分どちらかに重心をこれから選んでいくことになるんじゃないかと、この長野市の対策計画は。今まで色んな地域の計画を見てきて、結局どちらかになるなあとという気がします。

委員：ただ、家とか土地とか不動産は人と物が一体化しているから難しいのであって、どっちかに偏るとするのは多分ないと思います。

議長：偏りはしないですけども、やはり困ってらっしゃる方とかそういうことじゃないですか。

委員：困っている人か、それともそのもので危険を受ける人か。

議長：そうです。近隣住民ですとか。困っていない住民はやっぱり困っていないんですよ。

事務局：こちらの方にも何かしら適正管理というか、危険だよという連絡をしてくるのは人ですから、そこですよ。そういう人への対応をどうしたらいいのかというのが一番というのもありますし、できればそういった建築指導課の方に電話が架かってくる件数が減るような方向にできればもって行きたい。

議長：スムーズに対応ができるということですね。

事務局：そうです。

(3)その他

議長：長くなりましたが、次に(3)のその他について事務局から何かありますか。

事務局：特にはございません。

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、4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4回は10月17日火曜日の午後1時30分から、場所が変わりまして第二庁舎10階202会議室で開催いたします。よろしく願いいたします。

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願いいたします。それでは、次回開催日を10月17日 火曜日 午後1時30分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3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37分