

## 第 18 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和6年5月24日（金）  
午前9時30分から
- ・場 所 長野市役所二庁舎 10階会議室 203
- ・出席者 （委 員）寺内委員、中村委員、北村委員、田幸委員、勝山委員、  
佐藤委員、大内委員、小池委員、青木委員、横田委員、  
荻原委員（欠）、竹内委員（欠）  
（事務局）山田課長、内山室長、小林(一)係長、小林(晴)係長、西澤主査

### □ 第 18 回 長野市空家等対策協議会

#### 1 開 会

事務局A：定刻となりましたので、ただいまから「第18回長野市空家等対策協議会」を開会いたします。私は、当協議会の事務局を担当いたします建築指導課長の山田でございます。議事に入るまでの間、事務局で会議の進行を務めさせていただきます。よろしくお申し上げます。本日の協議会は、ペーパーレス会議の初回となりますので、資料については、紙資料も併せて配布させていただきました。不慣れな点もあるかと思いますが、よろしくお祈いします。後ほど議事に入りましたら、事務局よりタブレットの操作方法についてご説明いたします。

議事についてでございますが、協議会の会議及び議事録は、公開することとしておりますが、本日の議事（2）につきましては、長野市情報公開条例第7条第5号により非公開協議とさせていただきますのでよろしくお祈いします。また、資料につきましては、非公開議事の資料となる資料2-1-1と2-1-2、資料2-2、資料2-3-1と2-3-2は非公開となります。

本日の会議は傍聴者はおりませんが、議事録につきましては、後日委員の皆様にご確認いただいた上で非公開協議を除き発言者名抜きで公開させていただきますので、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。なお、議事録作成のため協議内容を録音させていただきますこと、併せてご了承ください。本日の日程ですが、概ね11時30分を目途に終了させていただきます。

さて、前回12月に開催いたしました第17回協議会におきましては、改正空家法の情報共有や空家等実態調査再実施の検討などについてご意見をいただきました。本日は、今年度市が実施する事業についてご説明するとともに、空家法改正に伴う対応状況についてご説明させていただきたいと思ひます。委員の皆様には、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。

#### 2 新委員等紹介

事務局A：つづきまして、2の新委員等紹介として、この4月、建築と行政分野で委員の異動がありましたのでご紹介させていただきます。お手元に配付させていただきました参考資料1の長野市空家等対策協議会委員名簿をご覧ください。6番の協同組合長野県解体工事業協会の中村浩二委員が辞任され、新たに佐藤貴之委員が就任いたしました。9番の長野地方法務局の次席登記官山崎憲一委員が辞任され、新たに青木稔典委員が就任いたしました。11番の長野市環境部長の安塚讓治委員が辞任され、新たに竹内孝謹委員が就任いたしました。

事務局A：なお、本日は竹内委員及び荻原市長が、用務によりご欠席という連絡を受けておりますので、よろしく願いいたします。また、本協議会は「長野市付属機関等の設置及び運営等に関する指針」の「懇談会等」にあたるため、委嘱書の交付はございませんのでご了承願います。

### 3 議 事

事務局A：それでは3の議事に移ります。お手元の参考資料2長野市空家等対策協議会要綱をご覧ください。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。これより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。それでは寺内会長、よろしく願いします。

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。事務局から議事（1）今年度の空家等対策の取組について説明をお願いします。

事務局B：それでは事務局からご説明いたします。本日の議事に入る前に、資料の確認をさせていただきます。資料は議事次第のとおりでございます。この議事次第及び資料1、資料2-1-1、2-1-2、資料2-2、資料2-3-1、2-3-2の合計5点となっております。参考資料については、1から5の合計5点となっております。なお、今回の資料は個人情報を含む非公開資料はないため、会議終了後お持ち帰りいただくこともできますが、部外秘の資料については取り扱い注意でお願いいたします。

それでは本棚、上段左から2番目の資料のa資料1をタップしてください。（1）今年度の空家等対策の取組についてご説明いたします。この資料は、長野市空家等対策計画の中で定めている「空家等対策の取組方針」の①発生の抑制から、⑤跡地の活用までの5つについて、市が実施している施策をまとめた図となっております。

まず、緑色部分の①発生の抑制ですが、空き家化の予防のため、一つ目のマル、市民への情報発信として、所有者や家族に空き家になる前の段階から発生の抑制や適切な管理、活用の判断の迅速化について、さまざまな関係者と連携しながら、周知啓発を行います。その下のマルの関連事業ですが、住まいの住環境整備の支援としまし

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。今年度は、昨年の能登半島地震を受け、木造住宅の無料耐震診断を50件増の350件、住宅耐震改修工事補助を10件増の70件、上限額を50万円増の150万円に拡大しています。耐震診断は、現時点で184件受付け3ヶ月待ち、耐震改修工事は、現時点で55件受付けており、大変注目されている事業となっております。

その右黄色部分の②利活用の促進では、空き家バンクや移住者 空き家改修等補助事業などを、移住推進課で実施しております。空き家バンクについては、令和6年3月末時点で、物件の登録件数が446件、成約件数が334件で、成約率は7割を超えている状況です。今年度の移住者空き家改修等補助金のメニューについては、昨年から拡大となっております。これまでは、地区に限らず東京から来ても、山梨から来ても3分の2だったのですが、今年度より大都市圏から来ると4分の3というように拡大しています。次に子育て世帯の関係ですが、移住世帯に15歳以下の人または妊婦がいる場合、1人（妊婦の場合は胎児1人）につき、今までは基本の100万円に、3人分で各10万円の130万円が上限だったのですが、1人20万円に拡大し、160万円が子育て世帯の上限になっています。その次の家財道具の処分費ですが、昨年の実績で申し上げますと、23件で申請は30件以上ありました。今までは空き家バンクに登録する前に家財道具の処分をしなければいけなかったのですが、後でも前でもいいという形に対象を拡大しました。かつ、補助額も上限10万円だったのですけれども15万円に、中山間地域の場合は30万円というように上限額を上げております。その他、今年6月15日東京で、7月13日は第一庁舎展示サロンで、宅建協会が主催する空き家相談会に出席し移住・定住の促進を図ります。

その下の商工労働課で行っております、まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金については、令和5年度は資料にあります12件で予算が500万円でしたが、9月に到達してしまいまして、残り半年は受付を停止したという状況です。伸び率でいうと大変伸びているということになります。今年度は18件分の予算となっております。

次に、まちづくり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が、中心市街地活性化協議会というところに対して事業・運営補助という形で行っており、直接的にオーナーや出店者に補助金を出すのではなく、それらの運営を支援する協議会に対して支援するという形になっています。実績としましては、中村委員もご存じかと思いますが昨年度、北石堂町にありますボタン屋を活用して、県立大学グローバルマネジメント学部の方と「みんとしよ」や「まちかど図書館ぼたん」を立ち上げて、今年の夏頃、セルフリノベーションのイベントをやった上で、オープンしたいということをお伺いしております。それから勝山委員もご存じのとおり、一昨年西鶴賀のエリアリノベーション「9軒長屋」について、9軒のうち6軒が入居してしまっていてシェアハウス、シェアキッチン、シェアオフィス、古着屋等に使われている状況でございます。空いている3軒中、1軒は建物の解体が終わりまして、空き地になっていますので、そこを地域の方にどういった形で活用していただけるか構想しているところとのことです。これらのほか空き店舗を活用するというだけでなく、そういった形に関わるプレーヤー

同志を繋ぐ交流会も開催していきまして、昨年度は西鶴賀「まちなみ座談会」を開催しました。また、定期的に回っています「ながの門前まちあるき」は昨年度 23 回開催しております、参加者はのべ 126 人でした。また、特に善光寺下を中心にリノベーション物件が多くございまして、国内の中でも門前でリノベーション物件が多いということで、視察にも多く来てもらっているという状況です。令和 5 年度のリノベーション物件の実績としては、中心市街地活性化エリア内ですが 17 件ということでございます。

その右、青色部分の③適正管理の促進をご覧ください。一つ目のマルの「空き家管理指針の周知・啓発」についてですが、昨年の改正空家法の施行に併せて国から空き家の所有者が日常的な点検や不具合の修繕などを行う際の参考となる空き家管理の指針が示され、本市では、今年度から新たに市民向けの「空き家の適切な管理をしましょう！」という、のちほどご覧いただきますが参考資料 4 のリーフレットを作成し、空き家管理指針の周知・啓発を強化します。この空き家の適切な管理の周知啓発は、人間に例えると予防医療と同じで、人間ドックや健康診断まえに、医師や保健師から例えば、病気の予防方法などの保健指導が重要なように、空き家も後程ご説明します管理不全空家等の判断をするまえに、所有者などに改正法に盛り込まれた空き家の適切な管理、点検修繕方法について、助言、周知・啓発することが、重要であると考えています。助言してもなお状態が改善されない場合は早期に管理指針に即し、必要な措置をとるよう指導するなど、次のステップに進むということになります。また、空き家の管理は所有者自ら少なくとも定期的な管理や傷みなどの状況、その前ぶれがないか確認することが望ましいわけですが、点検や補修などは専門性を有するものや、遠隔地に所在するなど管理をお願いする場合が考えられます。当課では、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」があります。現在 41 社が登録しております。その下、GIS 地理情報システムを活用した空き家情報の管理として、平成 28 年の調査のデータを空き家の程度で 4 ランクの色分けを行い、GIS に登録し、その後、相談などにより新たに空き家を把握した場合や除却が確認できた場合は、データを更新しています。このデータについては、庁内空家等対策関係部署で情報共有しています。

それでは、次に朱色部分の④管理不全の解消の説明をいたします。黒点線枠で囲まれている「空き家解体・利活用事業補助金の交付」という、オレンジ色部分の解体補助とその右の灰色の利活用の部分にかかっていますが、それら併せた補助金交付要綱に基づく事業となります。解体については、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に限定し、「老朽危険空き家解体事業補助金」を交付しており、補助金額を令和 4 年度から従前の 2 倍の最大 120 万円に拡大しております。参考資料 5 にチラシを添付していますので後程ご覧いただき、委員の皆様にもさまざまな場面で周知のご協力をお願いしたいと思います。実績は、令和 5 年度まで累計 120 件に対し補助金を交付している状況で、昨年の事前調査申請は、補助金拡大前の 2 倍の 84 件、補助件数は 1.6 倍の予算の範囲で 28 件実施しました。本年度は、昨年同様の解体事業補助 25 件、うち低所得者への上乗せ 18 件分として、2,860 万円の予算で事業を行います。この補助金は、国から 2 分の

1の補助を受けていますが、先ほど②の利活用で説明しました、移住推進課の「移住者空き家改修等補助事業」と併せて実施することで、交付申請ができるものとなっています。国の補助金については、令和4年度から昨年度まで満額の内示を受けていましたが、今年度は91.7%でした。

次に、オレンジ色部分の下のマル、所有者不明の特定空家等の緊急措置費用として、70万円の予算を確保しております。その右下のオレンジ色部分も④の管理不全の解消となりますが、昨年度、新規事業である所有者不明土地・建物管理制度等を活用した管理不全空家の解消事業として、信州新町の住民自治協議会から相談のあった空き家1件分を裁判所へ申立てを行いました。2月末に管理命令と管理人が選任され、現在、進行中でございます。今年度も、昨年同様に1件分の申立て費用等として、102万4千円を予算化しています。この事業化にあたり、解体工事業協会様に解体費用の見積もりを宅地建物取引業協会様に、不動産査定評価額の算出をしていただきましたが、本年度も別途、ご依頼させていただきたいと思っておりますので、お忙しい中大変恐縮ですがご協力たまわりますようお願いいたします。

次に、一番右の灰色部分の⑤跡地の活用の取組ですが、解体跡地の活用を促進するため、空き家解体後1年以内に住宅や店舗を建設する場合に、工事費の10分の2で上限100万円を交付する「空き家解体跡地利活用事業補助金」があります。こちらは、適正管理している空き家所有者のための補助ということになります。残念なことに、昨年は、申請があったものの、実績報告期限までに工期が間に合わない理由により、廃止の申請があり、実績は0件となってしまいました。今年度も市の単費事業で1件分100万円の予算です。

次に資料の下段、これら「5つの取組方針による施策」を支える事業がございます。まず、この協議会でございます。今年度は年3回開催する予定で、第4期の委員の改選がございます。次に、パンフレットによる情報提供ですが、先ほど操作確認でご覧いただきました、参考資料6の緑色のパンフレットの最後の2枚の差し込みの「空き家に関するQ&A」など作成しました。今年度は、改正空家法関係等のパンフレットを作成する予定です。資料下の中央右側ですが、専門家団体が一同に会し実施している空き家ワンストップ相談会がございます。弁護士や司法書士、宅建協会、解体協会など複数の専門家団体のご協力のもと行っている相談会です。今年度の初回は、今月の11日土曜日に開催しましたが、勝山副会長と佐藤委員には大変お忙しいところご協力いただきありがとうございました。今年度は8月、11月、2月の土曜日にも開催を予定しております。

その下の専門家団体と連携し、空き家所有者を特定する業務があります。これは、空き家対策室でも特定が難しい調査を司法書士会に委託しております。田幸委員にも、大変お世話になりありがとうございました。今年度も引き続きよろしく願いいたします。最後に出前講座の開催について、昨年度も実施いたしましたが、今年度も要望に応じ実施していきます。大変長くなりましたが、私からの説明は以上でございます。

会長：ただいま、事務局から（1）今年度の空家等対策の取組について、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。

委員A：直接こちらの部署ではないと思うのですが、商工労働課のまちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金についてお聞きします。昨年度実績で12件ということで、720万円予算がついていて、今年は、ほぼ倍額になっているということですが、私の認識では、多分需要はもっとものすごくあると気がします。それに対して、実際には事業費、いわゆる予算が追い付いていないのではないかと思います。この対策については、やはり移住定住に繋がるようなものですし、それから雇用創出にも繋がるものなので、とても重要な政策だと個人的には思っています。ただ、そうは言いながらも、経済産業省の補助金は、この辺りについては出来ていないので、各自治体が強化すべきものだという認識もあります。そういう中で、予算の付け方もそうなのですが、実際、実情としては、要望としてはもっとある気がします。例えば1万人くらいの人口の規模だとこのくらいの予算で妥当だと思いますが、今の長野市の人口からいうとかなり足りない感じがします。今年は予算が倍付けにはなっているものの、まだまだ不十分ではないかと個人的には思っています。その辺りは商工労働課はどのように考えているのか、現実にはどうなのかについては、把握されていらっしゃるでしょうか？他部署なので難しいかもしれませんが。

事務局B：具体的に把握していないのですが、今年度が昨年度に比べて予算を増やしているもので、やはり商工労働課も把握していて、財政部局と交渉して増額していると思います。

委員A：ただ12件というのは、成立したのが12件なのではないかと、私は個人的には思っているのですが。

事務局B：そうだと思います。

委員A：例えば、これが100件とか申請があって、予算がないからその中から選定して、割り振ることをしていて、実態をとらえていないのではないかとこの感じがしています。他の無駄な予算を削除して、もっとこういう事業にしっかりとした予算を付ければ、もっと活性化出来るのではと個人的には思っています。そういう事例は、市町村でも多いので、ここはかなり力を入れていいのではないかと思います。ただ、今年倍にはなっているので、これはワンステップではないかと思えます。過去見てきた時に、ずっとこのくらいの予算だったと思うので、今年はワンステップ進んでいるとは思いますが。

事務局B：分かりました。また商工労働課の状況を私共も把握していきたいと思います。今回はご意見としてお伺いしました。ありがとうございます。

会長：他にはよろしいでしょうか。それでは、(2)の空家法改正に伴う対応状況について、マル1からマル3を続けて、説明をお願いします。

(議事非公開)

会長：皆様、よろしいでしょうか。これを持ちまして本日の議事は全て終了しました。第3期の協議会は、最終回ではございますけれども、委員の皆さまのご協力により、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。進行を事務局にお返しします。

#### 4 その他

事務局A：委員の皆さま方、大変貴重な御意見を頂きありがとうございました。それでは、4のその他として、事務局から「空家等対策協議会委員の改選について」ご説明いたします。

事務局C：空家等対策協議会委員の改選についてご説明いたします。参考資料1の協議会名簿をご覧ください。こちらが現在の空家等対策協議会委員名簿になります。その4項目に「委員数および任期」が記載してございます。委員15名以内、任期24ヶ月で令和4年8月1日から令和6年7月31日となっております。任期はこの7月末で満了となり、次回協議会は、8月を予定しておりますので、本日が第3期の最後の協議会となります。委員の皆様には、長期にわたり協議会にご協力いただき誠にありがとうございました。

続いて参考資料2の長野市空家等対策協議会要綱をご覧ください。第3の組織、第3項で「委員の任期は2年とし、再任を妨げない。」となっております。よって、次期、第4期の委員につきましても、本年8月1日から令和8年7月31日までの2年が任期となります。引き続き委員をお願いする方もいらっしゃるかと思いますが、各団体において次期委員のご推薦をお願いしたいと存じます。

事務局A：ただいまご説明しましたとおり、第3期の空家等対策協議会としては本日が最後となります。委員の皆様には、この協議会で沢山のご意見やご提案をいただきました。協議会は、これでひとまず一区切りとなるわけですが、課題が解決するわけではございません。引き続き皆様方には、様々な形でご指導を賜りたいと存じますので、これからもどうぞよろしくお願い申し上げます。2年間どうもありがとうございました。この場をお借りしてお礼申し上げます。そのほか、全体をとおして、委員の皆様からご意見、ご感想があれば、お伺いしたいと思います。

(各委員に任期を振り返ってのご意見、ご感想を伺う)

ありがとうございました。そのほか事務局から何かありますか。

(事務局：ありません。)

#### 5 第19回協議会の予定

事務局A：次回、第19回の協議会について事務局から説明します。

事務局C：第4期、最初の第19回の協議会ですが、大変申し訳ないのですが、会場の都合もあり、8月23日の金曜日に開催させていただきたいと思います。時間は、本日より1時30分より、会議室202で、ペーパーレスで、開催しますのでよろしくお願いします。引き続き委員をお願いする方もいると思いますが、お忙しい中、恐縮とは存じますが日程調整のほどよろしくお願い申し上げます。また、協議会開催前に事前送付しておりました、紙資料については、ペーパーレス会議となることから、今後は、データ送付に変えさせていただきたいと思います。新委員の推薦の手続きの際に、資料送付先のアドレスを確認させていただきますので、よろしくお願いします。

## 6 閉会

事務局A：長時間に渡るご討議、大変お疲れさまでございます。以上をもちまして、第18回長野市空家等対策協議会を閉会いたします。ありがとうございました。