

長野市空家等対策計画の改正と 対策の取組について

建設部建築指導課

第一 はじめに

本文
1～4ページ

赤字：主な改正カ所

1 計画目的

保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい空家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、適正管理や利活用を促進することで、移住・定住の促進やまちづくり活動の活性化を図る。

2 計画の位置づけと他の計画との関係

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法や国の空家等対策に関する基本指針等に基づき**改正**
- ・長野市総合計画、**長野市国土強靱化地域計画**、長野市都市計画マスタープラン、長野市住宅マスタープラン等の各計画と整合

3 計画期間 平成30年度から令和8年度までの9年間

4 対象とする地区 長野市全域

5 対象とする空家等

- ・ 居住や使用されていない住宅や店舗、倉庫等の建築物(門や塀を含む)
追加：それぞれの住戸が別個の建築物と判断できる長屋の空き住戸
- ・ 附属する工作物(看板、擁壁など)
- ・ 敷地(土地そのもの、立木その他土地に定着する物)

計画の対象となる空家等
(H28空家等実態調査結果)

8,063棟

第二 空家等の現状と課題

本文
5～20ページ

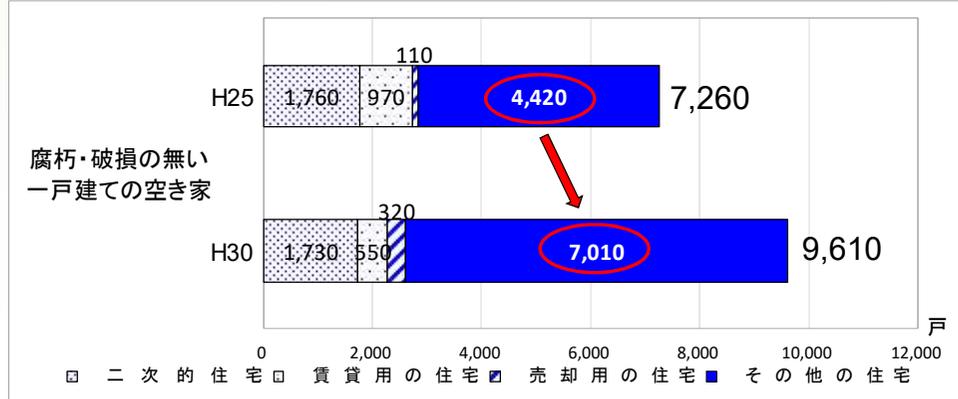
1 国の住宅・土地統計調査結果

○空家数・空き家率の推移



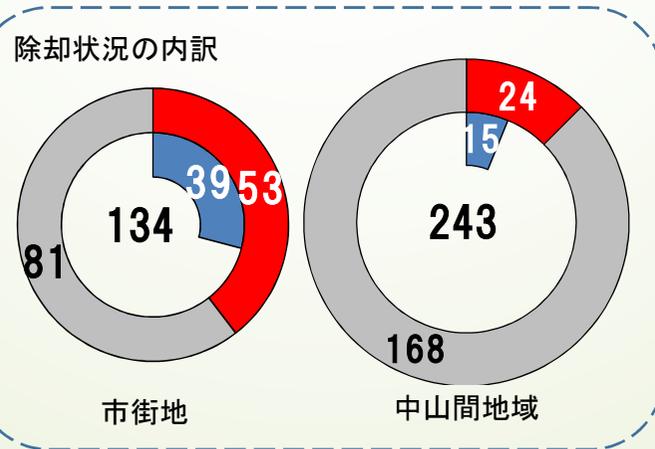
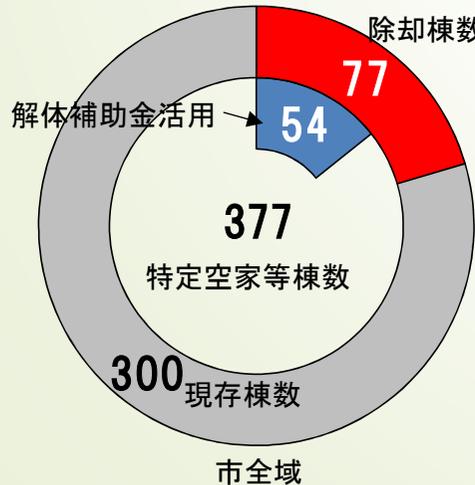
空き家率は 1%の増
空き家戸数は 2,770戸の増

○腐朽・破損の状態に見る一戸建て空き家数の推移



利活用可能な「その他の住宅」は
1.58倍で2,590戸増

2 特定空家等の状況調査結果



○ 特定空家等や予備軍の判定を実施 (H30年4月～R3年5月末)

国の特定空家等ガイドライン改正 (R3年6月) に伴い、旧予備軍と呼ばれていた空家等も、特定空家等として計上

確認した特定空家等377棟
の約2割77棟が除却完了

第三 空家等対策の基本方針

本文
21ページ

1 所有者意識の涵養と空家等に対する理解増進

- 様々な機会や媒体を通じた空家等に関する情報発信
- 適正管理の重要性や周囲に対する配慮などの意識向上による空家等の発生抑制

2 移住・定住や地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進

- 利用可能な空家等を地域の有効な資源と捉え、市場流通や利活用の促進による【移住定住の促進】、【地域の活性化】、【まちの魅力向上】

3 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

- 管理不全な空家等への法に基づく改善指導による安全・安心な暮らしの確保

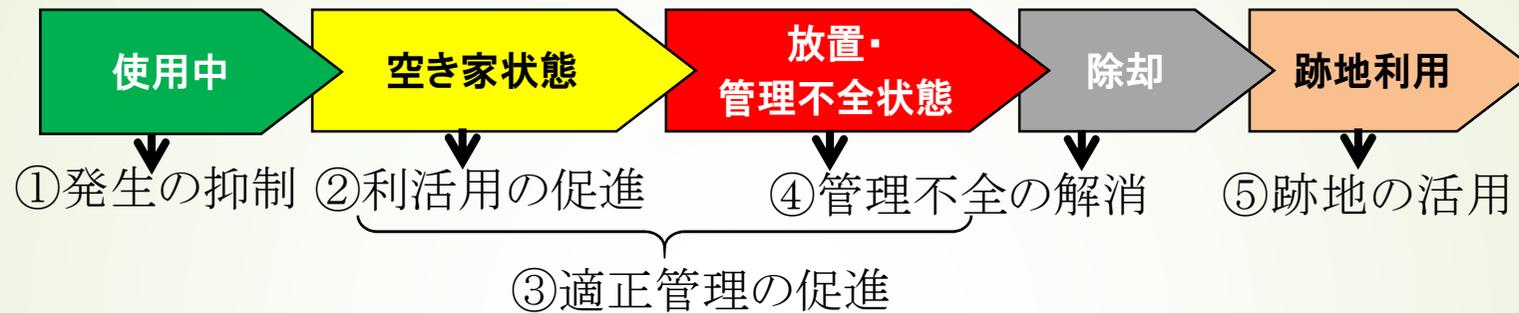
4 実現に向けた地域住民、関係団体など多様な主体の連携

- 空家等所有者や行政のみならず、地域住民や民間事業者団体、NPO法人など多様な主体の相互連携による、総合的かつ計画的な空家等対策の取組の推進

第四 空家等対策の取組方針

本文
22～23ページ

- ◇ 空家等対策の施策展開の指針となる全市的な5つの取組方針(①～⑤)



- ◇ 中山間地域に適した取組(取組方針⑥)

- ◇ 優先的取組

- ・保安面や環境面で周辺住民への影響が大きい特定空家等への取組
- ・大幅な増加が見込まれる新規空家等に対する利活用への取組

- ◇ 対策の取組状況明確化のための指標の導入(資料5～6ページ)

- ◇ SDGsに基づく取組の体系化



第四 空家等対策の取組方針 ①発生抑制(空き家化の予防) 本文 24～27ページ

市民への情報発信

- 空家等に関する情報を掲載したパンフレットの作成・配布
- 固定資産税の納税通知等を活用した適正管理の意識啓発と 空家等対策関係部署のホームページ相互リンクによる効果的な情報提供
- 専門家団体の相談窓口設置など支援体制の整備

相続関連の問題解決

- 司法書士会:相続に関する無料Web相談会の実施
- 土地家屋調査士会:長野支部独自で無料相談会実施
- 不動産登記法改正の動向を踏まえた相続登記等義務化に向けた啓発

住み続けるための支援

- 地震等の災害に備えた住環境整備の支援
長野市耐震改修促進計画(R7年度まで延長)
 - ・ 木造住宅無料耐震診断
 - ・ 住宅耐震改修工事補助 $\left(\begin{array}{l} \text{工事費の4/5上限100万円} \\ \text{低所得者上乘せ上限20万円} \end{array} \right)$



(参考) 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

第四 空家等対策の取組方針 ②利活用の促進

本文
28～32ページ

中古住宅としての市場流通

- 「空き家バンク」のPR強化、動画掲載などのコンテンツの充実と所有者や移住希望者に対する、支援策の周知
- 既存住宅現況検査・状況調査(インスペクション)の啓発とインスペクション等の費用を対象とした長野県の「あんしん空き家流通促進事業補助金」の周知

中心市街地での取組

- 「空き店舗等活用事業」による商業空間の活力とにぎわいの創出
- 「中心市街地遊休不動産活用事業」による移住者を受け入れる土壌作り
- 専門家や地区住民を交えたリノベーション・ワークショップの開催
(西鶴賀まちなかエリアリノベーション)

その他

- 空き家ワンストップ相談会とコーディネーターの育成
- 地域における利活用の取組(所有者に対する啓発やアンケートの実施等)
- 大規模災害時に空家等を「応急仮設住宅」として被災者に供与する場合、空家等所有者への働きかけの実施



長野市空き家バンク制度パンフレット



西鶴賀魅力発見ワークショップ

第四 空家等対策の取組方針 ③適正管理の促進

本文
33～36ページ

空家等の実態把握

- GISを活用した空家等情報のデータベース化と
情報の空家等対策関係部署との共有
- 必要に応じた実態調査の実施

適正管理に関する情報提供

- 出前講座や講演会等の開催
- 空家等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ことによる適正管理の促進
(空き家管理事業者登録・紹介制度)

その他

- 専門家団体と連携した空家等所有者の特定
- 夏期の樹木繁茂や冬期の積雪による倒壊防止など季節に応じた適正管理に向けた注意喚起と適正に管理されている空家等に対する予防措置の検討

GIS情報管理イメージ図



民間の管理事業者の紹介



36社紹介中
(R4年3月末現在)



第四 空家等対策の取組方針 ④管理不全の解消 特定空家等に対する措置 本文 37～42ページ

特定空家等への対応

- 国の特定空家等ガイドライン改正を踏まえた特定空家等の判断基準の見直し
- 空家法に基づく特定空家等への助言・指導、勧告等の実施
- 改正民法による空家等からの枝葉が越境した場合の対応への助言
- 改正民法による管理不全な土地・建物の適切な管理が可能となる新たな管理制度の活用検討

特定空家等判断基準の見直し

下記①から④のいずれかの状態と認められるものについては、特定空家等と判断します。

- ① そのまま放置すれば**倒壊等著しく保安上危険**となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば**著しく衛生上有害**となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより**著しく景観を損なっている**状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために**放置することが不適切**である状態

国の特定空家等ガイドライン改正(R3年6月)に伴い新たに①又は②のいずれかの状態が予見されるものについては、特定空家等と判断します。

空家等を解体・除去するための支援

- 老朽危険空き家解体事業補助金交付による住環境の改善
- 特定空家等の、より一層の解消を目指すため国の補助制度の活用を検討

災害時の対応

- 大規模災害により空家等が被災した場合、空き家所有者に対し被災状況の連絡とともに、災害救助法に基づく障害物の除去や公費解体等の支援策案内の実施

第四 空家等対策の取組方針 ⑤跡地の活用

本文
43～44ページ

解体跡地の利活用への支援

- 地域のポケットパークとしての整備や交流の場として活用する場合の支援策の構築
- 跡地活用意向のある解体補助金利用者に対し不動産団体と連携し、活用を促進するための取組の検討
- 「空き家解体跡地利活用事業補助金」を交付することで、跡地の利活用を促進するとともに住環境改善に努める

解体跡地の適正管理に向けた取組

- 解体補助金を活用して特定空家等を解体する場合、次の管理者が見つかるまでの間の管理責任を明確にし、適正管理を促す仕組みを構築
- 解体跡地の利活用が定まらず、管理が不十分な空き地の所有者に対し、「長野市空き地清潔保持に関する条例」や「長野市火災予防条例」に基づく行政指導の実施

第四 空家等対策の取組方針 ⑥中山間地域に適した取組

本文
45～48ページ

中山間地域での助言や支援策

- 空き家バンクの登録を、より一層の促進をするため、国の補助制度の活用を検討
- 移住定住の促進に向けた利活用への支援の実施
 - ・「移住者空き家改修等補助金」(令和2年度から)

利活用モデル事業の実施

- 移住・定住の促進や地域のコミュニティ施設等へ利活用するモデル事業の実施
 - ・田舎暮らし移住事業(信更地区)
 - ・住まいの情報ネットワーク(鬼無里地区)
- 先進的な取組を行う地域の活動を、市内他地域へ広めるための周知の実施

その他

- 農地取得に併せた空家等流通の促進
 - ・空き家バンクに登録する物件に限り、空家等に付随(隣接・近接)する農地を空家等と共に取得する場合の下限面積を緩和
 - ・下限面積 10a～30a ⇒ 1a以上～10a未満 に緩和 (令和2年度から)



田舎暮らし見学会(信更地区)



鬼土間で座談会「お家の将来の話をしませんか」(鬼無里地区)

第四 空家等対策の取組方針

指標の設定 1

本文
49～50ページ

◇ 対策の取組状況明確化のための優先的取組に指標を導入

空き家バンクの実績等

長野市空き家バンク事業の実績

年度	登録数	登録累計	成約件数	成約累計	累計成約率
H27	14	14	0	0	0
H28	24	38	13	13	34.2%
H29	40	78	27	40	51.3%
H30	55	133	38	78	58.6%
R1	58	191	37	115	60.2%
R2	61	252	59	174	69.0%

※最新数値 30ページに

・空き家バンク事業の実績として、近年では年間50件以上が登録され、累計成約率は60%を超えている。

・H29の空家等所有者への意向調査で、空き家バンクへの登録意向のある回答は約400件あった。

・H30住宅・土地統計調査で、そのまま利活用可能な「その他の住宅」は、前回(H25)調査に比べ、1.58倍の7,010戸であった。
(資料3ページ)

取組指標 (1) 空き家バンクの取組指標 (R8年度まで)

1 空き家バンクの累計登録件数の目標を600件とします。

※登録意向のある者(約400件) × 利活用可能な「その他の住宅」の増加率(約1.5倍)

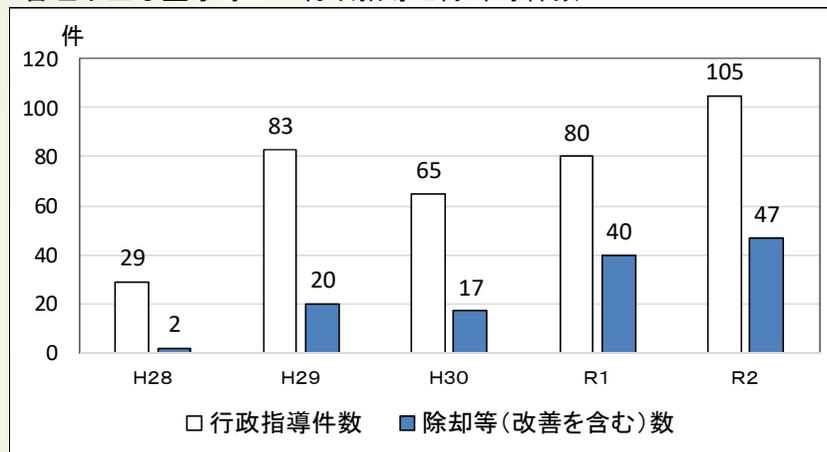
2 空き家バンクの累計成約率の目標を60%以上とします。

※現状の成約率(60%以上)を維持

◇ 対策の取組状況明確化のための優先的取組に指標を導入

危険空家等への指導等の実績

管理不全な空家等への行政指導と除却等件数



・管理不全(樹木の繁茂含む)により行政指導を行った結果、5年間で除却等(改善を含む)された件数は、126件であった。

・特定空家等の状況調査で、377棟の特定空家等が確認され、そのうち77棟は除却されたものの、いまだに300棟の特定空家等が現存している。(資料3ページ)

取組指標 (2) 危険空家等への取組指標(R8年度まで)

1 管理不全な空家等の除却等(改善を含む)件数の目標を250件とします。

※過去5年で除却等された空家等数(126件)×約2倍

2 特定空家等の除却(更地化)件数の目標を150件とします。

※現存する特定空家等数(300件)の半減化

第四 空家等対策の取組方針 **その他**

本文
52ページ

1 空き家対策総合実施計画

空家等の利活用や適正管理等を、より一層促進するため、国の制度要綱に基づく「長野市空き家対策総合実施計画」を策定し、国の「空き家対策総合支援事業補助金」の活用を検討する。

2 住宅用地特例対象の研究

住宅要件を満たす家屋であれば、その状態・利用状況等に関わらず住宅用地特例を適用するという地方税法の規定が、空家等対策における課題となっている。

今後、法改正等や他市町村の動向を踏まえ住宅用地特例の適用対象等について研究していく。

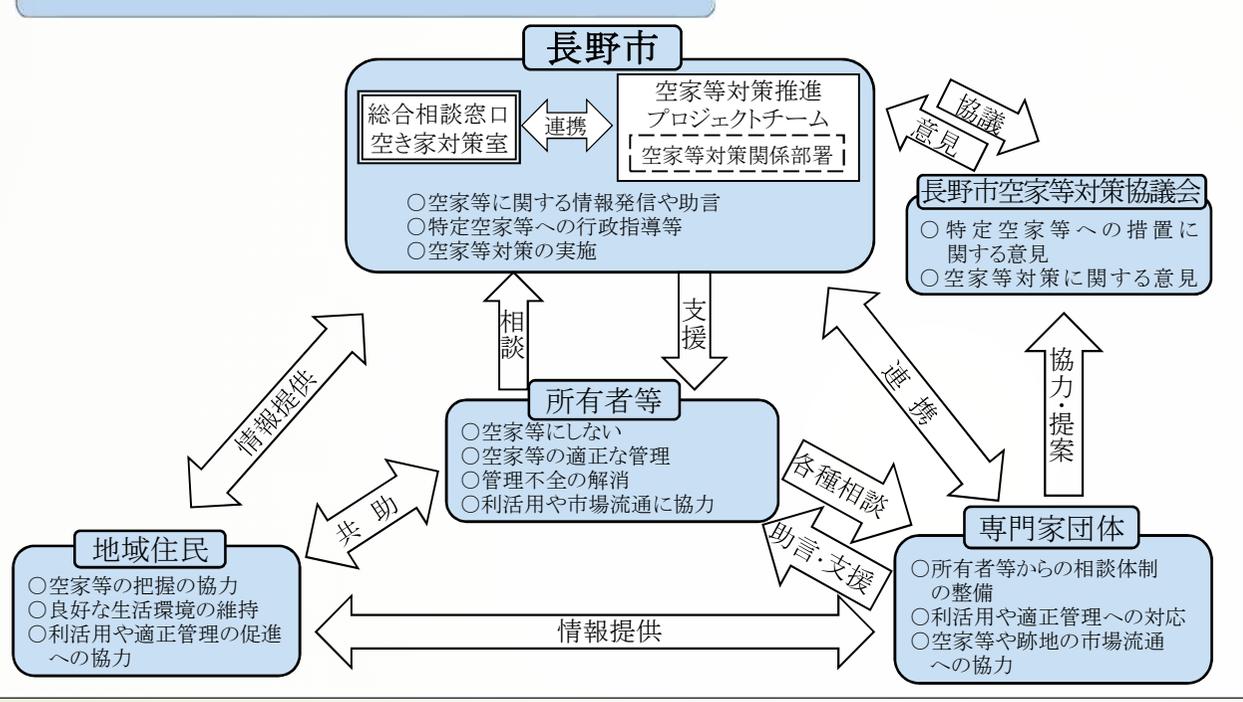
3 その他

今後、国や県の動向を見ながら、空家等に関する新たな制度や措置等について検討し、空家等対策の取組を推進する。

第五 空家等対策の推進体制

本文
53～56ページ

空家等対策の役割と相談体制



専門家団体との連携

- 専門分野の横のつながりによる連携体制の構築
- 専門的な相談窓口
 - ・長野県弁護士会長野在住会（空家等に関する法律相談）
 - ・長野県司法書士会（相続登記や相続人調査など）
 - ・長野県行政書士会（相続・遺言・信託等相談など）
 - ・長野県建築士会ながの支部（建築相談や耐震診断など）
 - ・長野県建築士会更級支部（建築相談や耐震診断など）
 - ・長野県解体工事業協会（解体の相談・解体費用見積り）
 - ・長野県土地家屋調査士会長野支部（土地・家屋の登記、境界確定相談）
 - ・長野県宅地建物取引業協会長野支部（不動産仲介・中古住宅の流通促進）
 - ・長野市建設業協会（リフォーム相談など）
 - ・長野設計協働組合（建築やリフォームの相談など）

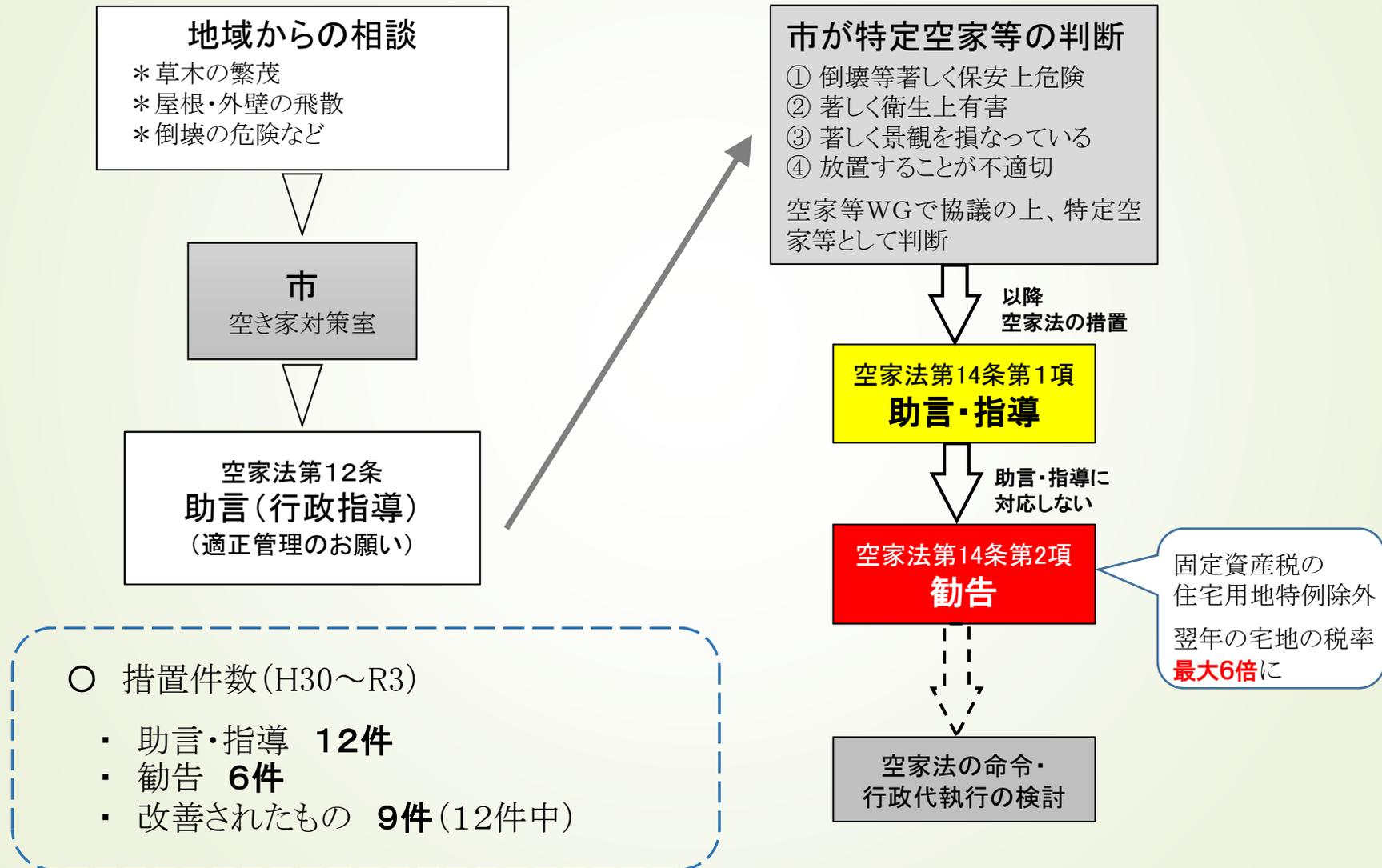
空家等対策推進プロジェクトチーム

- 計画の推進に当たり、市内11課で構成する「空家等対策推進プロジェクトチーム」を継続
- プロジェクトチームでの討議内容
 - ・関係部署間の連携及び調整
 - ・空家等対策の実施

長野市空家等対策協議会

- 空家等対策や特定空家等への措置に関する協議を行う
- 協議会構成
 - ・市長、学識経験者のほか、法務・建築・不動産等の専門家団体で構成

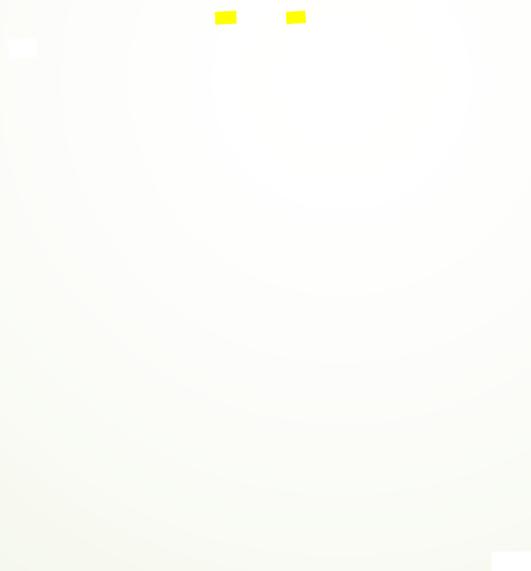
特定空家等への措置の状況



特定空家等への措置事例(①倒壊等著しく保安上危険)

※写真 取扱注意

特定空家等への措置事例(③著しく景観を損なっている)



※写真 取扱注意

老朽危険空き家解体事業補助金

- H30年度に特定空家等やその予備軍を対象とした解体費用への補助金として創設。
国の特定空家等ガイドライン改正に伴い、**R4年度より対象を特定空家等のみとした。**
- 管理不全の空家等所有者への**行政指導や空家法による指導に際に補助金活用による除却を促している。**
- R4から**国の「空き家対策総合支援事業補助金」活用による補助額を拡充。**

解体補助(更地化) 工事費の1/2 **上限100万円/件** (50万円/件から拡充)

+

低所得者上乗せ 工事費の1/10 上限20万円/件

最大 120万円/件

解体補助実績 **69件**
(H30~R3まで)



老朽危険空き家解体事業補助金活用事例

所有者不明土地解消に向けた民事基本法制の改正

所有者不明土地関連法の施行期日について

法務省民事局
令和3年12月

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

【両法律の概要】

所有者不明土地の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）

① 相続登記の申請義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

〔公布後3年を超えない範囲内で政令で定める日〕

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕

※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有地の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月1日施行

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和5年4月27日施行

➤ 「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行期日を定める政令」で規定（令和3年12月14日閣議決定）

不動産登記法の改正

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1
施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

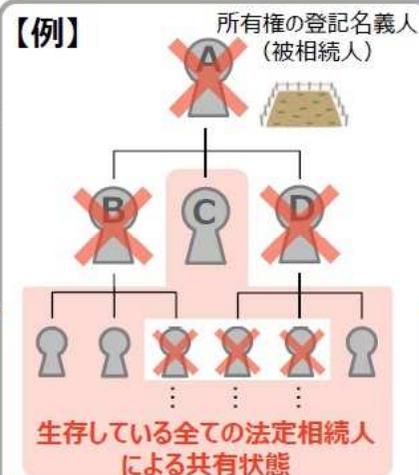
- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。**【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



【例】



相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける【新第76条の3】

- ①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなす（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
 - ➡ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記
 - ⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に
 - ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
 - ▶ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要
 - ➡ 添付書面としては、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる（資料収集の負担が軽減される）



相続土地国庫帰属法の新設

相続土地国庫帰属制度①（概要）

R5.4.27
施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

★土地問題に関する国民の意識調査（出典：平成30年度版土地白書）

土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じる
と思う 約42%

★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を
国庫に帰属させる制度の利用を希
望する世帯 約20%

制度の概要

- 所有者不明土地の発生を抑制するため、**相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人**が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度を創設。
- **管理コストの国への転嫁**や土地の管理をおろそかにする**モラルハザードが発生するおそれ**を考慮して、**一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件審査**をする（新法2Ⅲ、5Ⅰ）。
- 要件審査を経て法務大臣の**承認**を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した**10年分の土地管理費相当額の負担金**（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）を納付する（新法10Ⅰ）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円

- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**する。
 - ・ 主に農用地として利用されている土地 } **農林水産大臣**が管理・処分（新法12Ⅰ）
 - ・ 主に森林として利用されている土地 } **財務大臣**が管理・処分（国有財産法6）
 - ・ それ以外の土地

手続の流れ

1 承認申請



申請手数料を納付

2 法務大臣（法務局）の 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、**土地の寄附受けや地域での有効活用**の機会を確保

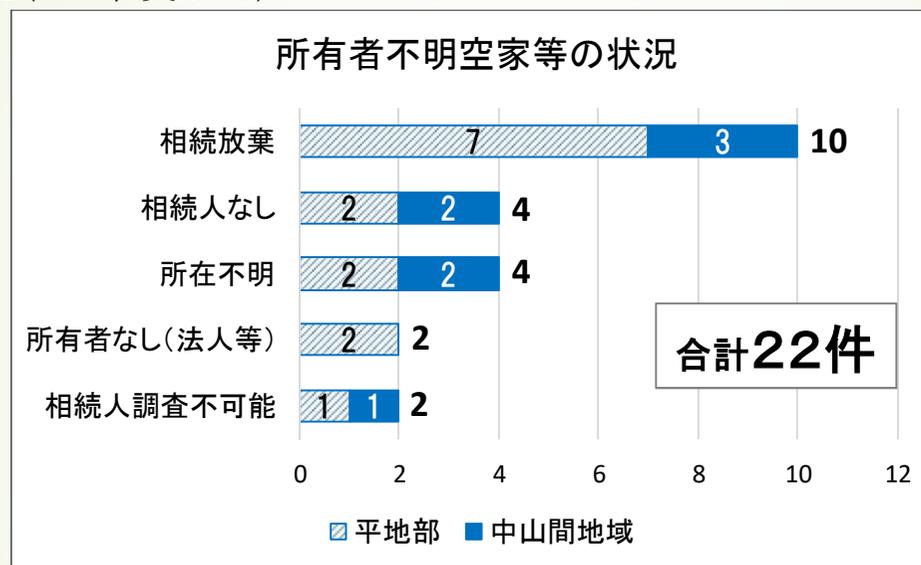
3 申請者が**負担金**を納付

4 国庫帰属

民法改正関係① 財産管理制度の見直し

所有者不明空家等の状況

- 地域から空き家対策室が相談を受けた空家等のうち、所有者の不存在を確認した空家等の状況 (R3年度まで)



- 解体等で解決に至った件数は2件

- ・市の略式代執行による解体 1件

倒壊や屋根瓦の落下による市道への危険を回避するため、鶴賀居町地籍の特定空家等(寺院)に対し、令和2年3月に空家法第14条第10項の略式代執行による建物の除却を実施。

- ・財産管理人による土地・建物の売却処分 1件

市街地にある相続放棄した案件に対し、債権者が民法による相続財産管理制度を活用し、財産管理人により土地建物を売却



鶴賀居町地籍の特定空家等の解体状況

財産管理制度の見直し

1 現在の法律での所有者不明空家等(土地)を解消する仕組み

- 所有者の相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄した場合は民法の**相続財産管理人**
- 所有者の居所がわからない場合は民法の**不在者財産管理人**
- 法人の清算人がいない場合は、会社法の**清算人**

既存の制度での課題

- どの制度も「人単位」の制度で、**土地・建物以外の財産(預貯金・負債など)の調査も必要**
- 財産管理人による**管理期間が長期化**する。
- 家庭裁判所への**申立て費用が高額化**(長野家裁の場合一律**100万円**)※法人の清算人は地方裁
- 所有者を全く特定できない土地・建物は、既存の制度を活用できない。
- 隣接地の住民、債権者など利害関係者に申立権があり、市が利害関係者になるかは不明。
- 使える空き家、価値のある立地のものも多くあり、**行政としてどこまで関与すべきが課題**がある。



2 所有者不明土地・建物財産管理制度(民法改正 R5.4.1施行)

- 特定の土地・建物に特化して管理を行う管理制度として創設
- 申立が、家庭裁判所から地方裁判所に変更。また、許可を得て処分することも可能
- **土地・建物以外の財産調査や管理が不要**となる。
- 相続人不存在の場合、**清算手続き**(現在最短10カ月 → 6カ月)を**短縮化**
- 相続人不存在の場合、「相続財産の管理人」の**名称を「相続財産の清算人」に改正**
- 他の財産管理不要、管理期間短縮化により**申立て費用の負担額軽減**。
- 所有者を全く特定できない土地・建物も対応可能に

民法改正関係② 相隣関係規定の見直し

管理不全空家等(枝葉の越境)

平成27年度から令和3年度までの、地域から管理不全空家等に対する主な相談内容は、**「草木の繁茂・枝葉の越境」が全体の55%**を占めている。



空家法の「特定空家等」に至らない空家等に関しては、市からは、「適正管理のお願い」としての行政指導通知とともに、「空き家管理事業者」の一覧を送付しているものの、**この行政指導により改善されるものは、約半数**にとどまる。

管理不全空き家等（草木の繁茂・枝葉の越境）の対応状況

- 隣地間士の枝葉の越境は、あくまでも民民間の対応となるため、市から空き家所有者に対し強制的な文書は通知は送れない。
- 市道の通行障害がある場合は、道路管理者として「監理課」からも行政指導を行い、越境による影響が大きい場合は、影響のある部分の除去を行う場合もある。

※写真 取扱注意

枝葉の越境に対応した改正民法の内容

越境した竹木の枝の切取り

問題の所在

- 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法233）。
- ← 1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、**竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重**
- 2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、**変更行為として共有者全員の同意が必要**と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法

1. 土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、**枝を自ら切り取ることができる**こととする（新民法233Ⅲ）。

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう**催告したが**、**竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき**
- ② 竹木の所有者を**知る事ができず**、又はその所在を知る事ができないとき
- ③ **急迫の事情があるとき**



- ※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。
- ※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。
- ※ ①の「**相当の期間**」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には**2週間程度**と考えられる。
- ※ **越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用**については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

2. 竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる**。（新民法233Ⅱ）

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

枝葉の越境に対応する市から隣接者への助言

枝葉の越境の場合でも、空き家所有者の所在がわからない場合が多い。

市が空き家所有者を把握できている場合は、相談者に対し、以下のような助言をしている。

- 枝葉の越境部分を伐採したいが所有者の連絡先が分からない場合は、**隣接者や地元自治会の文書(要望書)を、市の通知に同封**できることを助言。
- 改正民法施行後は、正式な手段として、隣接者から空家等所有者への通知方法を助言していく。

令和 年 月 日

〇〇様

〇〇区長 〇〇〇〇

□□にある空き家の高木伐採について（お願い）

長野市〇〇にある空き家の高木伐採につきましては、〇月〇日を期限にお願いしてまいりましたが、期限を過ぎても対応していただかず、ご連絡もいただけませんでした。

先日の通知でもお願いしておりますが、敷地の北東にある高木は、道路や東側隣家側に越境し、落葉などで、地元では大変困っています。

本来であれば、区から空き家の所有者に直接連絡したいところですが、〇〇さんの居所がわからないため、長野市の空き家対策室を通じ連絡をさせていただいております。

この高木伐採について、再度、下記期日までに伐採するようお願いしますので、ご対応のほどよろしくお願ひします。ご自身で、伐採が出来ない場合は、当区で支障となる部分を除去いたしますのでご同意いただくとともに、まずは連絡方法を知りたいので、下記まで連絡いただきますようお願いいたします。

なお、期限内に連絡のない場合は、高木の伐採について同意いただいたものとみなし、当区で伐採いたしますのであらかじめ、申し添えます。

記

1. 樹木の伐採の期限
令和〇年〇月〇日

2. 連絡先
〇〇区長 〇〇〇〇
(TEL〇〇〇-〇〇〇〇)

長野市の空き家バンク制度



令和4年5月号
広報ながのでも紹介！

専用サイトで広く情報提供されます。
このサイトから物件の問合せもできます。

Let's live in NAGANO!
長野市空き家バンク

空き家バンクとは 空き家土地を探す 長野市のご案内 お問い合わせ

HOME > 物件詳細

No101 元酒屋さんの店舗兼住宅 | 店舗部分は使い方も色々 | 商いを始めるもよし居室に改修するもよし

中古住宅 長野市松代町東条2159-6

価格 **380万円** お気に入りに追加 このページを印刷

土地面積	146.59㎡(公簿)/44.34坪	建物面積	86.94㎡/26.29坪
築年月	1990年1月	間取	2DK(店舗14.5畳)

[お問い合わせをする](#)

長野市空き家バンク登録物件 | 山が近い

最終更新日 2018.06.06



Let's live in NAGANO!
長野市空き家バンク

空き家バンクとは 空き家土地を探す 長野市のご案内 お問い合わせ

HOME > 物件詳細

No107 値下げしました! 浅川ループライン沿いの集落にある民家 | 材木屋さんが建てた物件で柱・内装は立派

中古住宅 長野市中曾根3500

価格 **380万円** お気に入りに追加 このページを印刷

土地面積	456.19㎡(公簿)/137.99坪	建物面積	164.71㎡/49.82坪
築年月	1983年10月	間取	6K

[お問い合わせをする](#)

長野市空き家バンク登録物件 | 家庭菜園・畑付き | 山が近い

最終更新日 2018.07.25



長野市の空き家バンクの運営実績(年度別 R4.4.30現在)

R4.4.30現在

年度	申請数	登録数	登録取下げ・見送り・不適	登録手続中・保留	成約数			現在公開中	登録抹消
					売買	賃貸	小計		
H27	18	14	0	—	0	0	0	—	0
H28	48	24	15	—	7	6	13	—	6
H29	58	40	10	—	21	6	27	—	6
H30	82	55	8	—	29	9	38	—	6
H31・R元	62	58	6	—	29	8	37	—	2
R2	81	61	11	—	49	10	59	—	3
R3	71	62	11	—	42	10	52	—	6
R4	8	5	0	48	3	2	5	45(14)	0
合計	428	319	61	0	180	51	231	45(14)	29

()=契約手続中等で公開停止の数=外数

契約成立者の居住地別内訳				
居住地	売買	賃貸	合計	割合
市内	85	17	102	44.1%
市外	26	9	35	15.2%
県外	69	25	94	40.7%
合計	180	51	231	100%

55.9%



成約率 72.4%

市外 55.9%

移住・定住につながる。

長野市の空き家バンクの運営実績(地区別 R4.4.30現在)

地区名	登録数	成約数計		現在公開数	
		売買	賃貸	売買	賃貸
第一	3	2		(1)	
第二	8	3	2	2	
第三					
第四	1		1		
第五	1				
芹田	1			1	
古牧	3	2			
三輪	3	2	1		
吉田	3	1	1	1	
古里	1	1			
柳原	2	2			
浅川	15	4	3	4	2
大豆島	1	1			
朝陽	1	1			
若槻	7	5	1		
長沼					
安茂里	9	3		2(1)	(1)
小田切	10	4	3	1	
芋井	24	13	3	4(1)	1

地区名	登録数	成約数計		現在公開数	
		売買	賃貸	売買	賃貸
篠ノ井	16	9	2	3(1)	
松代	19	12	3	2(1)	
若穂	11	10			(1)
川中島	4	3	1		
更北	3	1			
七二会	8	5	1		
信更	41	27	7	4(1)	
豊野	10	4	4	1	
戸隠	38	25	3	6(2)	
鬼無里	14	7	3	2	
大岡	21	13	4	3	
信州新町	21	10	4	2(2)	2
中条	20	10	4	2	(2)
合計	319	180	51	40(10)	5(4)

() = 契約手続中等で公開停止の数=外数

～利用者の声～

自分では売れる物件ではないと考えていましたが、登録後1カ月で売れました。

長野市空き家バンク登録促進等事業補助金（令和5年度まで）

課題1「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」
⇒登録をきっかけに処分（整理）を！

① 登録促進事業（空き家バンクへの登録に対する補助）

【対象者：空き家の所有者】

空き家バンクへ登録※するため、市内事業者が空き家の清掃及び仏壇、家具など、居住に当たり支障となる物を処分・運搬する場合、その費用の4分の3(上限15万円)を補助します。

※補助金の申請の際に、空き家バンク登録申込もしていただきます。

～利用者の声～

手つかずだった家財を処分することができました！売りに出すことができてホットしています。

課題2「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」
⇒資格者による手続き、経済的負担の軽減

② 売買成約促進事業（空き家バンク物件を売却する場合に対する補助）

【対象者：空き家の所有者・購入者（県外からの移住者）】

空き家バンクに登録された物件を移住者へ売却する場合、不動産取引にかかる仲介手数料や不動産登記などの費用の2分の1(上限5万円)を補助します。

～利用者の声～

空き家バンクに登録された物件を購入するきっかけとなった。

長野市空き家バンク登録代行支援金(令和5年度まで)

課題2「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」

⇒地区(地域)での空き家対策

【対象者：宅地建物取引業協会、住民自治協議会など】

所有者に代わって宅建協会等が空き家バンクへの登録申込をすると、
③登録申込1物件につき1,500円の支援金を交付します。

(2年後に抹消された場合、再度申請可)

※1団体(住自協)1会員(宅建協会所属)当たり10件/年度、
1回の申請で10件まで申込可

※申請の際に、空き家バンク登録申込もしていただきます。

～利用者の声～

私は、県外に住んでいるので、長野市の知り合いの不動産屋さんに任せることができた。

長野市移住者空き家改修等補助金 令和4年度予算 1,100万円

空き家バンク物件の改修などに対する補助制度

課題3「リフォームしないと利用できる状態でない」

「所有者の考え」≠「移住希望者の考え(DIY、自分好み)」
(空き家バンク登録物件は広く公開されている。)

⇒移住希望者(購入者)の意向、売却等の価格・・・

【対象者：県外からの移住者、移住者へ賃貸する空き家の所有者】

空き家バンクに登録された物件の居間、台所やお風呂などを改修する場合、

④工事費の2/3(上限100万円・市街化区域50万円※)、また、
⑤家財道具等の居住に当たって支障となる物を処分・運搬する場合、費用の10/10(上限10万円)
を補助します。

※中学生以下のお子さん1人につき10万円を上限額に加算(最大30万円)

①で交付された物件は、原則⑤の補助金の対象となりません(重複不可)。

いずれの事業も着手前に補助金の申請が必要です。また、対象とならない場合もありますので、
詳細は、移住・定住相談デスク(224-7721)までお問合せください。

空き家バンク関連 主な支援制度のまとめ(チラシ参照)

補助事業	所有者	移住者 県外3年等	登録 物件	住自 協等	補助率・上限額
①登録促進事業	○				登録見込み 3/4 15万円
②売買成約促進事業	○	○	○		登録物件 1/2 5万円
③登録代行	委任			○	登録申込1物件につき 1,500円 会員10件まで/年度
④空き家改修	○賃貸	○	○		登録物件 2/3 100万円・50万円
⑤家財等処分	○賃貸	○	○		登録物件 10/10 10万円

地区での取組の紹介(先進的取組・近年の取組・計画中)

○信更地区(先進的取組)

「信更地区田舎暮らしを支援する委員会」を設立(平成26年8月)、田舎暮らし案内人を設置し、空き家の見学会の実施、住環境など地域の様々なことの説明、移住者と住民との交流会の開催など、移住者の受入れを行っている。

- 1 移住者の状況 86世帯 187人
- 2 空き家見学者 373世帯(年平均49回、月平均4回)
- 3 他地区からの視察 令和3年度 松代、芋井、中条、信州新町、篠ノ井信里、鬼無里
令和2年度以前 長沼、更北、浅川など

○鬼無里地区(近年の取組)

「住まいの情報ネットワーク」を鬼無里地区住民自治協議会のプロジェクトに位置付け、空家等所有者と移住希望者との橋渡しをする活動として、鬼土間(旧鬼無里中学校特別教室棟)にて、家の将来について話し合う座談会の開催のほか、移住希望者への空家等情報の提供、「きなさぐらし情報局」サイトによる発信等の活動を行うことで、移住促進や定住人口増加につなげる。

○中条地区・戸隠地区(計画中)

空き家の掘起こし、移住相談所や移住お試し施設の設置、移住者と地域住民との交流会の開催などを計画している。