

長野市空家等分類と空家等対応フロー

1. 経過

- Ver.1 R4.8.24 作成（R4.7.27 第 31 回 PT 検討会、R4.8.24 第 13 回協議会）
- Ver.1-1 R4.11.18 一部追記（R4.12.22 第 14 回協議会）
「所有者及び利害関係人による問題解決」に、「所有者不明土地・建物
管理制度申立」を追記
- Ver.2 R5.12.13 改正（R6.4.25 第 36 回 PT 検討会、R6.5.24 第 18 回協議会）
法改正に伴う改正と所有者不明土地法第 10 条を追記
標題についてフローと分類から分類とフローに変更

2. 解説

市の空家等の対応について、令和 4 年度に整理し、分類ごとのプライオリティに沿った対応を実施してきたが、この度、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が改正されたことに伴い、次のとおり見直しを行った。

また、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）（以下、「所有者不明土地法」という。）第 10 条について一部追記を行った。

見直しの概要

1. 管理不全空家等の追加とそれに伴う分類番号の再設定
2. 空家法の特例による財産管理制度の追記
3. 特定空家等の緊急代執行の追記
4. 個別のプライオリティの設定
5. 所有者不明土地法第 10 条の裁定申請の追加

空家法や苦情の有無、周辺への影響の大小、所有者の有無などから空家等を分類し、対応の流れや市のプライオリティを設定した。なお、この対応フローは、空き家活用 という観点ではなく、周辺に悪影響を及ぼす空き家に対する市の対応という観点で整理している。

フローの見方については、六角形のピンクの算用数字は空き家の分類番号を示し、1 から 16 に分類している。また、分類番号 4・5 の下の 2・3 同様の記載については、それ以下のフローは、分類番号 2 と 3 と同様で準拠することを示しており、一部フローの記載を省略している。

フローの縦方向は、空家等の分類ごとの「対応の流れ」を、横方向は、左側にいくほど、空家等の状態は悪く、苦情の有無や周辺への影響度から、問題解決のための市が関与するプライオリティ（優先度）の高いものを示している。

また、個別プライオリティが設定されているものについて、赤色の両矢印で示している。

赤枠の特記凡例 1 ※A 所有者の有無の区分については、所有者不明の場合の方が、市が実施主体となり問題解決を行うケースが多くなると考えるが、物的状況からの市が関与する優先度に差異はないため、所有者の有無の区分での、プライオリティは設定していない。

※B の財産管理人の請求については、市の関与について必要性や合理性を踏まえ、個別にその都度、プライオリティを判断する。

※C の勧告については、単に特定空家等か管理不全空家等であるかという状態のみならず指導してもなお状態が改善されないことを踏まえるなどその都度、プライオリティを判断する。

フロー縦方向の「対応の流れ」の概要については、空家等を①特定空家等相当か管理不全空家等相当かそれ以外の空家等か、②苦情は有るか無いか、③周辺影響の大小、④所有者等は存在するか不明か、⑤青色点線枠の第一義的な責任を有する所有者及び利害関係人による住民での問題解決を促す、⑥住民での問題解決が困難である場合、青枠の下に示すとおり、市が実施主体となり空家法などにに基づき、問題解決に向けた対応（市民の税金を投入した解決）をとる。

右の凡例 3 のとおり、フローの緑枠は空家法に基づく、特定空家等の認定や行政指導などの手順を示す。

フローの赤枠は空家法に基づく、各種代執行制度を示す。

フローの紫枠は空家法に基づく財産管理制度の申立てについてであり、紫枠の特記凡例 2 の※α、β および※ 1 から 3 の注記のとおりである。

民法（明治29 年法律第89 号）では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められている。具体的には、不在者財産管理制度（同法第25 条第 1 項等）、相続財産清算制度（同法第952 条第 1 項等）、所有者不明建物管理制度（同法第264 条の 8 第 1 項等）、管理不全土地管理制度（同法第264 条の 9 第 1 項等）、管理不全建物管理制度（同法第264 条の14 第 1 項等）がある。

改正空家法第14 条各項の規定に基づき、市長は、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能となった。

不在者財産管理制度及び相続財産清算制度については、空家等の財産の所有者が自然人である場合に限られる。一方、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、自然人に限らず、法人の場合も対象になり得る。

また、財産管理制度には、改正空家法第14 条各項の規定ほか、所有者不明「土地」管理制度があり、当該制度については、所有者不明土地法第42 条第 2 項に基づき、市町村長が財産管理人の選任を請求することができる。

なお、所有者不明土地法においては、改正空家法で創設された市長の民法の特例について、既に法整備されているため、所有者不明土地法での請求も可能である。

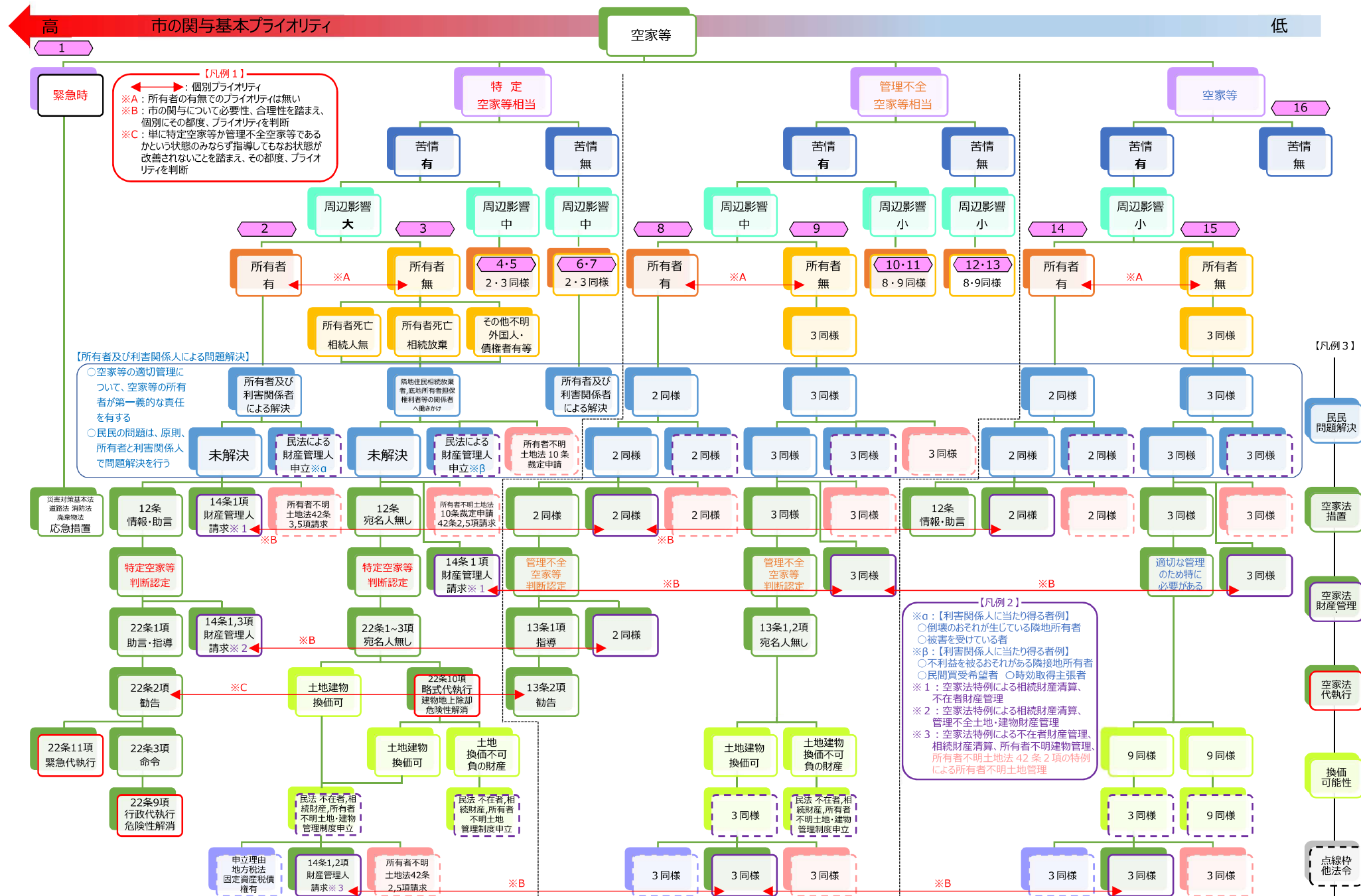
この他、フローに点線枠があるが、これは空家法以外の法律を示している。

今回追記した、肌色点線枠で、所有者不明土地法第 10 条の地域福利増進事業では、市だけでなく、民間企業、NPO、自治会、町内会、地域外の方等の事業者が、都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に 10 年間（一部事業については 20 年間）を上限とする使用権を設定・取得して事業を実施でき、所有者不明土地に朽廃した空き家等が存在する場合には、都道府県知事の裁定により、事業者が、その空き家等の所有権を取得して、所有者不明土地の利用のために除却することができる。

別表については、表の一番左の項目の内容に応じ、表の一番上の行のナンバー 1 から 16 に分類したものとっており、フローに記載した、ピンク長六角形のナンバー部分のフローとリンクしている。

表のナンバー 4 から 7 と 10 から 13 の下にかっこ書きナンバーについては、かっこ書きナンバーの対応フローに準じるという意味で、対応フローでも、オレンジ色の所有者より下の対応フローについて、フローの記載を省略している。

このことについて、令和 6 年 4 月 25 日に開催された第 36 回 空家等対策推進プロジェクトチーム検討会及び令和 6 年 5 月 24 日に開催された第 18 回長野市空家等対策協議会で、内容について意見を伺い、確認した。





長野市 空家等分類表



No 項目	1	2	3		4	5	6	7	8	9		10	11	12	13	14	15	16	
	2-1	2-2	3-1	3-2		(2)	(3)	(2)	(3)	8-1	9-1	9-2	(8)	(9)	(8)	(9)			
				-1	-2														
緊急性	有																		
空家種類		特			特相当				管			管相当				空		空	
苦情		有					無		有				無		有		無		
周辺影響		大			中		中		中			小				小			
所有者		有	無		有	無	有	無	有	無		有	無	有	無	有	無		
代執行	緊2-1	行2-2		略															
建物換価			○							○	×								
土地換価			○	○	×					○	×								
財産管理		※1 ※2	※1 ※3		※1 ※2	※1 ※3	※1 ※2	※1 ※3	※1 ※2	※1 ※3		※1 ※2	※1 ※3	※1 ※2	※1 ※3	※1	※1 ※3		