

# 第1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 5 月 19 日（金）  
午前 10 時から
- ・場 所 長野市役所第一庁舎 4 階会議室 141
- ・出席者 （委 員）勝山副会長、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、加藤委員、島田委員、井上委員（代理）  
（事務局）黒石課長、小林課長補佐、水寄係長、原山係長

## □第1回 長野市空家等対策計画作成協議会

### 1. 開 会（事務局）

只今より、第1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、建設部建築指導課長の黒石でございます。よろしくお申し上げます。なお、本日の日程ですが、概ね 11 時 40 分を目途に終了の予定とさせていただきます。また、本協議会の事務局につきましては、本年度新設されました建設部建築指導課空き家対策室が務めさせていただきます。ここで、担当者の自己紹介をさせていただきます。（各自、自己紹介）

さて、長野市では「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条に基づく「空家等対策計画」の作成にあたり、空き家対策に係るそれぞれの専門分野でのお立場からご意見を伺うため「長野市空家等対策計画作成協議会」を設置いたします。

本日ご出席を賜りました 13 名の皆様並びにご都合により急遽欠席の寺内様、お仕事の都合により欠席されております村上様を含む、総勢 15 名の委員の皆様により、今後、空き家対策に係る様々なご意見、ご提案などを頂戴したいと存じます。

なお、本協議会につきましては「長野市附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、皆様への委嘱書の交付はございませんことご了解願います。

また、本日、会場内にはマスコミの方がいらっしゃいます。議事に入るまでの間、撮影を許可いたしますこと、併せましてご了承願います。

それでは、次第に従い進めさせていただきます。

始めに、協議会開催にあたり、長野市長 加藤久雄よりご挨拶申し上げます。

### 2. 市長挨拶

皆さん、おはようございます。市長の加藤でございます。本日は第1回の長野市空家等対策計画作成協議会に、皆さんお忙しい中、お越しいただきましてありがとうございます。また、今回第1回の中で、皆様それぞれの専門分野からこの委員にご就任いただきましたこと、御礼申し上げます。日頃から市政に対しまして、お力を頂戴いただいていること感謝を申し上げます。

今、人口減少・少子高齢化という中におきまして、非常に空き家が増えてきておるわけでございます。長野市におきましても、世帯数はそれほど減らないのですが、一人暮らしの方が増えている。また、一人暮らしの方が亡くなると空き家になってしまう。その空き家が放置されて危険空家になってしまう、と様々な問題が生じておるわけであります。長野市におきましては、この空き家対策室を設けまして、その対応を協議しておるところでございます。皆様それぞれのお力をお借りしながら、この空き家を

逆にプラスに活かしていくというような方法も非常に重要だと思っておるわけでございます。今、長野市には8,000ほどの空き家があるわけでございます。その空き家をそれぞれ逆に活用する、そしてまた危険空家については対応する、ということも含めて今後も考えてまいりたいと思っております。皆様には専門的分野から空き家をいかにうまく活用し、危険空家に対しては対応するかということも含めてご意見を賜りたいと思っております。

皆様にはそれぞれの分野の中で是非貴重なご意見を賜りますようお願いを申し上げまして、第1回の長野市空家等対策計画作成協議会委員にご就任いただき、また、議論いただきますようよろしくお願い申し上げます。

本日は、本当にありがとうございます。

### 3. 委員紹介

(省略)

### 4. 会長・副会長の選出

会長 学識経験者 信州大学工学部准教授 寺内 美紀子委員

副会長 建築分野 (一社)長野県建築士会長野支部 勝山 敏雄委員 を選出

(別件公務のため市長退席)

### 5. 議事

#### (1)長野市のこれまでの空き家対策について (現状と課題)

議長：本協議会の議事は原則公開ということです。一部個人情報については、取り扱わないということです。それから議事録に関しては事務局が作成することなので、皆様には後日確認していただきたいと思っております。

それでは議事に入りたいと思っております。議事の(1)長野市のこれまでの空き家対策について (現状と課題)を事務局から説明をお願いします。

事務局：それでは「長野市のこれまでの空き家対策について (現状と課題)」を説明いたします。資料の1～5、参考資料の1を中心に説明をさせていただきます。着座にて失礼させていただきます。

それでは資料1をご覧ください。空き家対策に係るこれまでの経過でございます。こちらに大きな分類として国関係、長野県関係、長野市関係とまとめてございますけれども、まず国関係といたしましては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、2月に一部施行、それと同時に国の基本的指針が告示されました。27年の5月には一部施行の残りの部分が施行され完全施行されました。それと同時に特定空家等のガイドラインが発表されました。ここで参考資料1も併せてご覧ください。参考資料は1-1から1-4までありますが、1-1が空家特別措置法の原文になります。第1条から第16条までございます。これを概要としてまとめたものが資料1-2になります。時間の関係もありますのでポイントだけ説明します。法律の第2条で空家の定義がされています。「空家等」と「特定空家等」と二つ定義がされていますが、「空家等」は建築物、附属工作物で居住など長期間にわたって使用されていないものとされています。これが一つ目で、二つ目としてその敷地、立木なども含むとありまして、空家等の「等」

の字が入っています。長期間使用されていないものの中には、国の解説では概ね年間を通して使用されていないものなので、年に1、2回親族が定期的集まるような場合は、この空家等の定義からは外れてきます。

次に「特定空家等」ですが、空家等の中でも4つの状態にあるもの、参考資料1-2の①～④の状態にあるものをいい、空家等の中に含まれているものになります。特定空家等と認められると指導・助言、勧告、命令、行政代執行の措置の対象になってきます。

そのほか第5条で国の基本指針、第6条で空家等対策計画について、第7条でこの協議会の設置について定めています。詳細は資料をご覧くださいと思いますが、後ほど質問の時間を設けておりますので、何かございましたらその中でお願いしたいと思います。

資料1-3は国の基本指針、資料1-4は特定空家ですとか環境に影響のあるもののガイドラインが概要として示されておりますので、ご覧くださいと思います。

それでは資料1に戻りまして、国の法施行から2年経過するところですがけれども、県関係の動きとしては、県内の全市町村による連絡会が設置されています。それから、今日お集まりの団体の方たちからなる「長野県空き家対策支援協議会」の設立等がされてきています。

次の長野市関係ですが、平成28年の1月に空き家に関する課の課長から構成される「空家等対策推進プロジェクトチーム」を設置して、これまで9回検討を重ねてきました。その中で長野市の空き家の実態を把握するという目的で、長野市空き家等実態調査等業務委託をしまして、昨年9月から今年1月にかけて現地調査を実施しました。それから、この4月から5月にかけて、相続人調査をしなくても所有者が容易に特定できた方達に郵送で意向調査票を送って回答を得ています。

また、4月になりまして建築指導課内に空き家対策室が新設されました。

その（資料1の）下に現時点での主な取組みとして、空き家バンクをはじめ利活用の事業、それから黒ポツの下から2つ目ですが、建築基準法やあき地清潔保持条例或いは火災予防条例により、それぞれの課で是正指導等を行っています。

続きまして資料2の説明をいたします。資料2につきましては、5年に1度行われる国の住宅・土地統計調査の結果をお示ししています。こちらの統計については、国勢調査の調査区から抽出して調査をしたものを長野市全体の人口比率を乗じて推計した数値になっています。単位は「戸」ということで、住宅の戸数を推計したものです。一戸建て住宅であるとかアパート等の住戸で区画で独立されているものの数になっています。こちらを見ると、住宅の総数171,870戸ございまして、このうち居住世帯のない住宅の中で空き家と分類されているものが約25,000戸あります。先程法律の定義では空家等で「等」の字が入るんですが、この統計調査の中では、ひらがなの「き」が入る空き家で表現されています。法律上の空家等と統計上の空き家で使い分けがされていることがあります。この空き家25,000戸が4種類に分類されまして、①から④とありまして、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、それから④として利用目的が定まっていないその他の住宅、こちらが8,500戸ございます。下のグラフですがけれども、住宅総数と空き家数、これを基に算出した空き家率の過去三回の調査の推移を示してありますけれども、長野市は過去2度合併がありまして、その合併により住宅総数は増えていきますけれども、これを見ると空き家率も年々増加していると見てとれます。次に右ページですがけれども、全国・長野県・長野市の三つの数値を比較したものになります。平成25年では全国の空き家率13.5%に対して長野県が19.8%とかなり全国平均を上回っており、山梨県に次いで

全国第2位の数字となっていますが、長野県は大町ですとか軽井沢とか別荘を多く抱えておりまして、これらの二次的住宅を除いた分析数値が欄外に示されていまして、これだと14.6%となって全国16位になります。長野市では空き家総数25,000戸に対して14.5%、二次的住宅を除きますと13.1%という数字になってきます。その下に4つの種類別の推移、平成20年から25年のデータになりますが、平成25年で賃貸用が13,700戸で約55%、その他住宅が8,500戸で約34%の構成となっています。その下の図3、建て方別に分析したものですが、一戸建と長屋・共同住宅で分けています。一戸建が4割、長屋・共同建が6割ですが、一戸建ではその他の住宅が約65%と3分の2を占めています。長屋・共同住宅については、82%とほぼ賃貸用が占めています。この中で賃貸用の住宅については、所有者が分かっている不動産業者の方へ仲介の依頼をされて市場に流通していると考えられるので、所有者が分かっている比較的管理が見込めるものと考えられますが、その他の住宅は所有者の特定が難しく管理が見込めない住宅を含んでいるということで、こちらの対策がポイントになってくると考えています。

この25年の数字でも、もう3年半前のものなので、現状はどうかということでも資料3をご覧ください。国の統計調査は次回は平成30年10月1日の調査になります。公表されるのが、平成31年7月頃と思われませんが、長野市の実態はどうか、長野市全域で行った初めての調査になります。この調査の数字の単位は「棟」です。先ほどの統計では住戸数でしたが、こちらは棟数になります。例えば、共同住宅で1棟の中に8戸入っていたとしてもカウントとしては1と数えています。

こちらの空家等推計値ですが、先ほど説明したように調査委託をしまして、昨年9月から今年の1月にかけて市内全域を外観目視により現地調査を行っております。調査をするにあたって空家特措法を前提として空家等と推察されるものを中心に調査を行いました。戸建住宅のほか事業所ですとか店舗・倉庫といったものも数に入っています。また、現地を見に行つて不動産物件として管理物件と表示されているもの、アパート・長屋の空き住戸、県営・市営住宅等の公営住宅は空家等の定義から外れますので、除いた棟数となっています。こちらの数値については、タイトルに暫定値とか推計値とか書いてありますが、外観目視である点とその後のアンケート調査をした中で所有者から住んでます、とか年に数回親族が集まって使っているため空家ではないという回答が得られたものが結構ありますので、この空家等の数8,099棟から数は減っていくのではないかとみております。空家率はどうかということですが、分母となる建物、建築物の数の統計値がなく、住宅・店舗・事務所・工場といった敷地内に建物が複数あるような場合に、例えば母屋と離れがあつて母屋には住んでいるが離れには住んでいないといった場合に、1と数えるか2と数えるか、或いは工場で事務所棟があつて工場棟A・Bがあるというものも3と数えるか1と数えるか等々、色々悩ましい点があるので、どう表現しようかということで、こちらでは世帯数を用いて参考という形で割合を示してあります。今回の実態調査の中で8,099棟あつたが、戸建住宅が9割と圧倒的に多かったこともあり、空家数と世帯数を分母として割合を出しています。

こちらの結果から見ると、中山間地域の割合が高い、特に大岡、中条、鬼無里地区で割合が高くなっています。中山間地域では約25%、それ以外では約3%となっています。

最後に実態調査と統計の比較ですが、世帯数の割合で4.8%と出ていますが、国の統計調査の中でその他住宅が8,500戸ありこれを総住宅戸数で割ると約4.9%になる。今回の実態調査に近い数字が得られているので、概ね統計の数字に近いものになっていると分析しております。

続いて資料4ですが1月までに行った実態調査の所有者調査を2、3月に行い、8,000棟の中から所有者が比較的容易に分かった約3,000件について、郵送によるアンケートを送っています。そのアンケート調査票が資料4になります。3,000件のうち回答があったものが約1,980件、約65%の回答をいただいています。現在、この結果の集計分析をしているところなので、次回の協議会ではこの分析結果について報告できるかと思います。設問内容について簡単にご紹介すると問3で現在の使用状況について聞いていまして、ここで1・2番の住んでいるとか別荘等で利用しているといった回答も結構きております。この5番に丸がついてきたものが所有者も空き家だよと、本人も認識しているものになります。問6で今後の活用について売りたい・貸したい・解体したいといった意向を聞いています。問9で建物の管理について聞いています。あと、行政の支援ですとか困っていること等についても聞いています。

これは所有者に送付したアンケートですが、資料5に市が毎年10月に行っているまちづくりアンケートがありますが、28年度は空き家対策についても質問をさせていただきました。こちらは5,000人に送って62%の回答を得ています。問10で空き家増加による懸念を質問したところ、複数回答ではありますが、上から3つ、生活環境の悪化、防火・防犯上の不安、衛生面の不安と生活に密着した環境面への不安というのがそれぞれ6割、5割と半数以上を占めています。それから4番目に多かったのが建物の老朽化による屋根材や外壁材の飛散、地震による建物の倒壊、こちらが3割弱くらい。あと、瓦などの道路への落下やブロック塀の倒壊、これが25%ほど。あとは落書きや窓ガラス割れなどの景観の悪化が次にきています。問11は所有しているかどうか聞いたものですが、95%がまだ空き家の所有者ではない方たちの回答となっています。問12では空き家の発生要因が相続時に多いということが言われているが、相続を視野に入れて、自分が相続した場合或いは子どもが相続した場合、家族・親族で話し合いをしているか聞いた設問ですが、上の2つが既に話し合っていて決めている、話し合っているけれどもまだ決めていない、というもの。こちらが合わせて29%。それから3番目、4番目、考えているけれども話し合っていない、考えたことがないというのが合わせて約50%、半数になっています。こちらは啓発の意味も込めて設問に加えたものですが、まだ半分の方が話し合っていないとなっています。問13で市の支援について聞いてますが、こちらは最も近いもの1つに丸をつけてもらいましたが、空き家についての相談或いは専門家の派遣というのが24%とトップになっています。以下ご覧のとおり順番になっています。最後に問14では、危険な状態になってしまった空き家に対して行政の方で補助金等の支援、解体補助の支援をすることについて聞いたものです。今回、所有者と所有者でない場合で分析すると、当然現に空き家を持っている方というのが補助の回答が高いんですけど、圧倒的に所有者でない方の回答なんですけど、上の二つ、解体（補助）には前向きなものが合わせて63%。3番目と4番目に多かった比較的補助については慎重というか、補助をすべきでないというものが、それぞれ18%、13%となっております。

以上、資料1から5まで、長野市のこれまでの空き家対策について、現状と課題の説明をさせていただきます。

議長： 只今、事務局から空家法の概要も含めて説明していただきました。ここまででご質問やご意見等ございますでしょうか。

委員： 説明を伺いましたが、一番問題になるのが実態調査で8,000件の空き家がありそうだ。その中で既にアンケートされているもの、所有者とか目星がついているものが3,000件位。ということは引き算した5,000件位が所有者が分からない状態であると考えていいのでしょうか。

事務局： 残りの5,000件についてですが、所有者の調査については法務局で土地・建物の登記情報を確認して、あとこの法律によって税情報も確認できるようになったんですが、その税情報と照らし合わせて、登記の情報と税情報が一致しているもの、これは所有者だろうと判断して3,000件。それ以外のものについては異なっていたり、例えば登記記録が相当古い表記になっていて今後登記されている方の戸籍・住民票をとって、まだ住まわれているのか亡くなっているのか調査。それから亡くなっていれば相続人は誰かというのを調べていく。それで分かってくるものも沢山でてくるかと思います。

委員： 3,000件というのは固定資産税の関係と登記上の所有者が一致しているものだと。

事務局： この2月、3月で分かったものです。

議長： 他にありますか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、(2)空家等対策計画作成協議会の検討の進め方について、事務局から説明をお願いします。

事務局： 私から、(2)の空家等対策計画作成協議会の検討の進め方について説明いたします。

まず、資料6-1の「空家等対策計画の作成スケジュール」とともに6-2の「長野市空家等対策計画（たたき台）」も一緒にご覧ください。

スケジュール表の左側の協議会の列が、本協議会の日程。真ん中で、プロジェクト会議と記載している部分は、長野市の空き屋対策の関係課11課で構成するプロジェクトチームによる会議の日程、右側が長野市の部長会議等の庁議の日程でございます。

協議会は本日5月19日に第1回を開催し、来年1月までの計5回の会議を予定しております。表の下、欄外のところをご覧ください。協議会で検討する内容でございます。

本日の第1回の協議会では、先ほど(1)の議事でお話いたしました、市内の空き家に関する統計や実態調査、アンケートなどのデータをお示しいたしました。計画（たたき台）の目次では、第二の空家等の現状と課題のうち、1の住宅・統計調査、2の長野市の空家等の現状、3のまちづくりアンケートと所有者への意向調査の内容になります。なお、この意向調査結果については今集計中ですので、次回の協議会の方で結果についてお示しいたしたいと思います。次回以降、第一のはじめに、第二の3の意向調査等の結果、4の空家等の課題について、第三・第四の空家等対策の基本的な方針、空家等対策の取組方針などについてご協議をいただくこととなります。

本日は、まず、それぞれの委員の皆様が所属する各団体として、抱える空き家の課題や本計画に盛り込むべき事項、市とこんな事を連携してはどうかなどの、ご意見やご要望について依頼します。お手元に、本日資料といたしまして「長野市空家等対策計画作成協議会 課題・検討案について」というA4のアンケート用紙をお配りさせていただきました。ご意見として、各所属団体における空き家に関する状況での課題、今後市や各団体で取り組むべき施策・事業、各団体と市または団体同士で連携できると思われる事項、その他につきまして、本日洗い出しの依頼を申し上げますのでよろしくお願いいたします。次回の会議までに取りまとめを行いご報告したいと思います。委員の皆様には、メールやFAX等、どのような方法でもかまいませんので、6月9日の金曜日までに空き家対策室までお願いしたいと思います。なお、この依頼ですが非常に短い期間で、課題や取り組むべき事項について洗い出しをお願いすることになります。それにつきましても、「こんな情報もほしい。」とか、「市の担当者と話し合いをしたい。」などの、ご要望がございましたら、遠慮なく空き家対策室の担当までご連絡いただきたいと思います。

います。

資料6-1に戻りまして、次に、第2回目の協議会では実態調査の結果と現在所有者が特定できた約3,000件の空き家に対して現在行っております、意向調査等の結果をお示しいたします。本市の現状と皆様からお伺いした課題を踏まえ、基本方針を提示し、各団体の課題や連携できる取り組みについて協議を行う予定になっております。

第3回目では、計画の素々案を提示し意見交換や具体的な取り組みについて協議を行ってまいります。

第4回目では、計画素案を提示し、意見交換を行いパブリックコメントに向けた修正について協議を行ってまいります。

最終の第5回目では、パブリックコメントの意見とそれに対する回答や修正した計画案を提示し協議を行う予定です。

真ん中の列、市関係課によるプロジェクト会議では、本協議会に提示するデータや協議会で委員の皆さんからのご意見について協議し、計画の素案等を作成することを中心に、本年度7回の会議を予定しております。

右側の列、市の庁議等の日程ですが、第3回の協議会で作成いたしました素々案について、8月の市の部長会議で中間報告を行います。また、第4回目の協議会で作成しました計画素案についてパブリックコメント実施のため10月31日の庁議にかけ、報道記者発表後、パブリックコメントの実施につきましては11月中旬から12月中旬までの1ヶ月間を予定しております。第5回の協議会で修正した計画案を、1月末の部長会議において計画を決定したいと考えております。

次に、当日資料として、計画の位置付けというものを配布しております。これについてご説明いたします。

これは、資料6-2の計画たたき台の目次の「第一はじめに」の中の「2 本計画の位置付けと他の計画との関係」に当たる部分でございます。まず、資料の上の図の「計画の位置付け」ですが、この「空家等対策計画」は、空き家特措法に基づき作成するものですが、本日の参考資料1-1の法本文も一緒にご覧頂きたいと思っております。法本文の2ページ目、第6条ですけれども、第一項において、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本方針に即して、空家等に関する対策について計画を定めることが出来る。とありまして、これに基づいて、長野市空家等対策計画を作成するものでございます。

また、2項では1号から9号まで計画に定める事項が明記されております。1号では、対象地区と対象となる空家等の種類、空家対策に関する基本的な方針について。2号では計画期間について。3号では空家等の調査に関する事項について。4号は、所有者による空家の適切な管理の促進に関する事項。5号で、空家の除却や除却跡地の活用に関する事項。6号で、特定空家等に対する指導・勧告・代執行等の措置やその他の対処に関する事項。7号で、住民からの空家に関する相談への対応に関する事項。8号で、空家対策の実施体制に関する事項。9号でその他、空家対策に実施に必要な事項などがございます。

このような事項を空家等対策計画に盛り込んでいくこととなります。

当日資料に戻りまして、市の他計画との位置付けでございますが、本計画の上位計画として、第五次長野市総合計画を位置づけております。関連する計画として、「都市計画マスタープラン」や本年度中に策定予定の「第三次住宅マスタープラン」と整合を図りながら本計画を作成

して参りたいと考えております。

当日資料の下、第五次長野市総合計画の抜粋でございますが、平成33年までの前期基本計画の中で、分野6の産業経済分野の中の主な取組として、中心市街地を中心に、空き店舗、空き家等を活用した出店を支援すること。

分野7の都市整備分野、多世代のだれもが暮らしやすいまちづくりの推進を図るための現状と課題の中で、居住地域において暮らしやすいまちづくりを引き続き推進するため、増加する空き家の対応を進める必要があること。主な取組として、空き家に関する相談や指導體制の充実と適正管理や利活用に向け取り組んでいくことを計画に盛り込んでおります。

このほかに、他の市町村において、すでに計画を作成している自治体がございます。

本計画作成の参考資料としまして、参考資料2-1と2-2において、横浜市と京都市の計画の概要版をお配りしております。長野市とは都市の規模や住環境の違いはございますけれども、計画作成のヒントとなる部分もあると思いますので、ご一読いただきたいと思います。

(2)の説明は以上でございます。

議長：只今、計画作成の全体スケジュール、協議事項等について説明がございました。今、事務局から宿題も出されましたけれども、スケジュール的にすぐタイトに動いていかなければいけませんので、それぞれの分野の方で考えていかなければならないと思いますが、今の事務局からの説明に対して、皆さん意見がありましたら提案も含めてお願いいたします。

委員：参考資料の横浜と京都ですが、長野と規模が違いすぎてすぐに参考にならない。できれば、長野と似たくらいの都市を探して資料にしてもらえればありがたい。

事務局：わかりました。では、同じ規模のところと、長野市のまちの状況が中心市街地がある、郊外で調整区域を持っている、合併に伴いまして中山間地を抱えている部分もございますので、規模が同じところですか、中山間地の町村で計画作成しているところがあれば、その部分も含めまして用意しまして皆さんにお送りさせていただきます。

議長：事務局の方で資料をお願いします。宿題もありますので早めをお願いします。

他に何かありますでしょうか。

委員：中山間地がやっぱり多いですね。ここの空き家の発生の要因は、平らなところに下りてくるから高くなっているのか、それともお住まいの方がそこで亡くなって空き家になったのか、その辺はどうなのでしょう。

事務局：先ほどの資料の中で第三次住宅マスタープランの計画策定を今やっております、住宅課の方でも住宅施策に関するアンケートとか意向とかいった調査を昨年しております。そこから見えてくるものとして、やはり中山間地域で若者が都会の方まで出てきてしまっていて高齢化が進んでいる。それでそこで独居、一人暮らしで亡くなって住む人がいなくなる。でも相続する若者たちはもう都会で家を持ってそこに住んでいるので帰ってこない、という傾向はあります。

委員：ということは、年寄りの方が平らなところに下りてきたから空き家になるよりも、そこで亡くなって空き家になるっていうケースの方が多いということですね。

事務局：そうですね。そういった傾向は見られます。

補足で数値的なものですが、持ち家の場合で継承者がいるかー引き続き住む人がいるかーというもので、長野市全体では継承者がいるというのが約32%だが、中山間地域ではそれが約25%と他の地区に比べて低いといったような調査結果になっています。

委員：その継承者というのは息子さんなりがいらない「継がない」と言ってるものも含めてなんで



すね。

事務局：これは計画を作っている最中のもののデータになりますので、もう一度確認して、データとしてわかりやすいものを皆さんにお配りしたいと思います。よろしくお願いします。

議長：事務局の方でよろしくお願いします。他に意見等ございますでしょうか。

事務局：こんなデータが欲しいですか、会議をこうしてほしいですかでもかまいません。

議長：要望でもかまわないとのことですが。

委員：先ほど空家特措法の第6条1項・2項の内容で、特に2項に具体的な内容が書かれていることが、この1年間でこの協議会が決めていく内容だと思いましたが、この2項を見ると、横浜も京都もこれを見ると、空家化の予防というのが中に入っていて、その予防というのがこの特別措置法の2項の中に書かれていないんだけど、是非予防というのは大切だと思うのでそれにも相当期待しています。

議長：ありがとうございます。

他に意見、要望等ありますでしょうか。

委員：差し支えなかったら10月と1月の日付を決めてもらえませんか。大半の方がいらっしゃいますので。

事務局：本日でございますが、会長も不在でございますして、いずれにせよ委員の皆様お集まりでございますので、候補日を2日或いは3日位確認をさせていただきますして、会長とのスケジュールも調整させていただきますして、後日できるだけ早めに決定をしていきたいというような流れでいかせていただきたいと思います。よろしくお願いしますを申し上げます。

議長：今日、欠席の委員の方もいらっしゃいますので、事務局の方で調整していただいて早急に委員の皆さんに連絡をしていただくようなかたちで。候補日を2、3日あげて連絡すればいいですか。

事務局：逆にこちらの方から候補日を連絡いたします。その中で調整させていただきます。

議長：それで調整いただいて早めに皆さんに連絡してもらおうと。早めに進めていってもらった方がいいですね。よろしくお願いします。

他に何かありませんか。なければ次の議事(3)その他を事務局から説明をお願いします。

事務局：では議事(3)その他について説明いたします。

お手元の資料7「空家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）について」をご覧ください。これは、国土交通省で作成したものになりますけれども、こういったガイドラインになるかといいますと、1枚めくっていただきまして、空家特別措置法が施行されたことにより、長野市では資産税課になります。その課が保有する課税情報を内部利用できるようになりましたが、課税情報を含む空き家所有者情報をそのまま民間事業者等の外部には提供できません。しかし、空き家対策は、除却だけでなく、流通など利活用の促進が必要となり、そのためには民間事業者との連携が重要となってきます。このガイドラインはそういった外部提供に関する試案となっています。

法制的整理については、2ページの参考1のとおりです。

運用の方法及び留意点ですが、必ず空き家所有者に対して外部提供することへの同意を得ることが前提となります。1ページの右側点線で囲ってあります「空き家所有者情報の外部提供スキーム（イメージ）の②・③の部分になります。同意を得る内容は、情報の提供先、提供先での利用目的、提供される情報の内容になります。この同意取得の方法ですがトラブル防止の点からも書面が望ましいとされています。

また、民間事業者等との連携方法としては、市町村による民間事業者の登録制度、これは実施要領等により制度として定めて行うことや、市町村と事業者団体で協定を締結して実施することが考えられます。詳しい説明につきましては3ページの参考2をご覧ください。

その他についての説明は以上です。

議長：今、外部提供に関するガイドラインについて説明がありました。委員の皆様のご意見を伺いたいと思います。何か意見、質問ありますでしょうか。

委員：今、説明いただいた民間事業者ですとか民間資格者への外部提供ですが、これは非常に我々にとってはありがたいことなんです、ご協力申し上げる中で、我々日々所有者不明な建物・土地についても相当詳しく調査していますので、経験値も豊富なので、是非こういうガイドラインがあるなら、長野市も何らかの協定を結ぶことを前提として情報の提供を積極的に検討していただければと思います。

議長：その方向でいいということ。

事務局：はい。民間事業者の方と連携するというので、例えば提案として、「こういうことであれば市と連携できる」ですとか、それぞれの団体でこういう形の連携だったらできますよー例えば空き家を管理している団体の方で管理契約を結びました。その方の同意をもらって協定を結ぶという形であるとか、そういう登録制度を作るだとか、色々なことが考えられると思いますので、それぞれの団体の皆さんで可能な限り方法、仕組み作りも含めましてご提案いただきたいと思います。

議長：計画が具体化していくためには、個人情報関係もありますので慎重に進めていかなければいけませんけれども、実際に動いていくためには必要なことだと思いますのでお願いしたいと思います。この辺のことも含めて、皆さんの団体で意見を取りまとめていただければと思います。

他に何かありますでしょうか。

これで議事は終了といたします。多少、時間がありますので今日来ていただいた皆さん、ご意見を出されていない方もいらっしゃると思いますので、今日初めてということ、顔合わせも含めまして一人ひとり簡単に結構ですので今日の事を踏まえて何かあれば一言ずつお願いします。

ではお願いします。

委員：司法書士の丸山です。空き家対策は県の対策会議の方もやらせていただいているんですけども、特定空家の見極めというのがどこの市町村の皆さんも難しいということで、明確な基準があればいいと認識しています。特に我々が扱っている空き家には相続問題がある。相続問題は残念ながら中山間地、特に足場の悪いところになっていくと相続をしたがらないということが出てきていて、「相続登記をしなくてもいいんでしょ。」ということと言われることがあります。立場的には「相続をしてください。」と言うんですけども、結局費用がかかるとか大きな問題がついてまわるので、売れない、管理するのも嫌だということで、相続そのものを手付かずの状態に放置しているということがあるので、そういったことにならないように、行政そして我々も重要性を訴えていきたいと考えています。

法務局の方でこの29日から法定相続情報証明制度というのがスタートしました。要は戸籍の束の代わりに相続関係説明図をつけて、それを法務局の方に了承してもらえれば、それが金融機関でもどこでも使えるということなので運用するんですけども、それがこれ（相続問題）に結びつくかというとはっきりとまだ言い切れないところがありますけれども、相続の手間とかいったものが少しでも解消されれば、相続登記それから空き家も結びつけば良いなと考えています。

微力ですが協力したいと思っていますので、よろしくお願いします。

議長：ありがとうございます。続いてお願いします。

委員：解体工事業協会の塩瀬です。よろしくお願いします。

解体業界としましては、山間地の空き家が多いんですけども、山間地の方って結局子供達は山から通うのは大変だからと長野市内に下りてくるとか、都会にでていくとかね。長野市の周りの飯綱とか戸隠とかの人に聞くと、冬大変だから下でアパート借りて住んだほうがいいとかで住みっぱなしになると、親が亡くなると親が住んでいたところは自分はお金がないからそのままにしておいた方がいいという方が多いと思う。そういう空き家もかなりあると思うんですよ。その時に行政として、どういう方向を考えるか。建物は減価償却が終わっていて税金もそんなにかかっていないだろうし、壊せば土地は安いかもしれないけれど税金は少し上がるだろう、ということもあるんで。解体費用をどういうふうに抑えるかというのも、解体業界として、例えばの話、山間地だったら、危険な建物で放置するんだったらお金のかからない方で中の家財とか、地中に還ってまずいものとか全部出して、地中に還ってもいい木とか藁とかいうものはそこに寝かしても良くなっているということも考えてもいいような時代に来ていると思うんですよ。それによって、山の空き家が危険なものでなくなるっていう方法も今後考えていかなくちゃいけないのかなっていう事は思うんですけども。

そういうことも踏まえてお金のない方にいかに除却させてあげるか、あとは建設業者と「こういう空き家何か使い道ないかなっていつてるけれども」って話があったら、情報を流してやることくらいかな。

山間地が一番空き家が多いんで、山間地をどういうふうにするか。もしくは、山間地、今、山の蕎麦とか山菜とか良い値で売れていい商売になってるんですけど、そういう事業者を見つけて山に住んでもらう人をよそから探すとかPRするようなことをしてもらうことも今後はいいのかなと思います。

議長：ありがとうございます。

委員：土地家屋調査士会ということで出させていただきますが、実際は建築士でもあるのでその両方から見ると、今回空き家ということで個人の財産の不動産、特に建物を対象にしているわけですけども、その建物というのは行政関係で3つ把握していると思う。法務局でやる登記、長野市の固定資産税、もう一つ、新築の時の建築確認という確認行政。この3つが資料というか行政との接点ということである中で、空き家が増えてしまうというような根本的な原因というのは色々行政側でノウハウを持っていると思いますので、また、そういうのを教えてもらいながら、あと我々普段仕事をしていく中で、例えば固定資産税の台帳の家屋番号には新築の時のものは入っているけれども、増築の部分で入っていないものが沢山あるんですけども、そういう増築したときに登記しなくてはいけないというのは義務なわけで、そういう義務なところからやっていくものは是非我々を使っていただければありがたいなと。

それともう一つ次回になると思うんですが、アンケート調査で相談者が必要だというもの、今朝のニュースで見たんですけど、空き家の相談できる人が欲しいという中で、従来はその建物を面倒見てくれる大工さんとかその建物を一生懸命やった設計者とかいるはずで、所有者だけに頼るわけじゃなくて、行政もさっき言ったような3つの制度で把握しているわけですし、それができあがり管理される中では他の色んな人が関わっているので、そういう繋がりみたいなものもしっかり対策とか予防の中に取り入れていけばいいかなとぼんやり考えてますけれども。

議長：ありがとうございます。

委員：宅建協会長野支部からきました小池と申します。よろしくお願ひいたします。

宅建協会の方では、先程事務局から説明のありました空き家バンク事業で連携させていただいて、窓口、入り口として空き家の売却とか賃貸とか間に入ってやるというシステムが今稼働している中で現場でやっているところがございます。先程来てていますけれども、やはり中山間の物件はもうほとんどやりまして、街中でしたらすぐ売却できるという案件が結構あるんですけども、なかなか中山間ですと金額面も含めて売却が難しいと。特に金額面になるんですが、我々査定をいたしますので、査定をすると数百万円台、百万円からという物件が出てきたりします。そうしますと先程から来ていますように、解体ですとか、土地家屋調査士さんの立会いして測量してもらおうものすごい費用がかかるんですが、そういった部分で引き算をしていくとほとんどなくなってしまうような状況で、やる気も失せるというか、そういったふうに所有者さんも腰を上げてとなかなかないというのが現状だと思います。

そういった部分の利活用が今もでてくるんですけども、その辺の、中山間の魅力も含めたまちづくりというのをやっていかないと、なかなかそういった売却というのが難しいのかな、というのが現場でやっていてひしひしと感じるところでございます。

また、街中においても道路が接道していない土地ですとか、多分そういったものが空き家として残ったりですとか、要は売れない、建てられない、再建築できない物件というのが中にはあったりしますので、そういった部分もその周辺まで含めて、何か単体の空き家だけではなくて周辺まで含めた縛りとは言いませんけれども、そういったものがあれば利活用ができるのかなという方法論もあっても良いかなというところがございます。

それから最後に今山口委員の方からも出ましたが調査の関係で、我々どうしても現場調査をするんですが、台帳などを見ていただいて所有者の特定をしていただくんですけども、それ以上に設備ですとかそういった部分も調査をするんですね。長野市の中で当然これそれぞれの課で分かれていて、そこもずっと調査ができるようなものがシステムとしてあれば、例えばネットを活用して、他市町村のものを見てるともうほとんどインターネットの行政情報で見れちゃう、上下水道の配管ですとか道路幅ですとか、長野市もかなりできてはいるんですけども、その辺までもう少しシステムとして情報提供いただけるような何かあればもう少しやりやすいのかなというのがひとつあります。

それから、地元の住民自治協議会というのがあるかと思うんですけども、そういった地域とも連携できるような何か仕組み作りなんかもあると、やはり地元ですから、地元の区長さんとかそういった携わっている方、今回の空き家なんかでもかなりいらっしゃると思うんですが、それぞれ今事業を立ち上げたりですとかされていると思うんですが、そういったところとも何か連携して、我々業者、委員さんも含めてですけど、地元に入りやすいような仕組みを作っていただくと非常にありがたいのかなというふうに思います。

あともう一点は民間のレベルの話になりますが、お願いするのここにいる委員の団体さんとほとんど直に、司法書士さんから建築士さんからリフォームになると建設屋さんから土地家屋調査士さんから全部関わってくるので、それぞれ我々民間同士で難しい空き家について連携できるようなものができあがると、話がするっと通ってやりやすいのかなと感じています。

議長：ありがとうございます。

委員：公益社団法人全日本不動産協会長野県本部ということで、本部は松本にあるんですが私はこの長野市と千曲市、坂城の担当ということでやらせていただいています酒井です。よろしくお願ひ

たします。

今、小池さんから話がありましたように、不動産業として空き家バンクの対応等で、お話しになったことと同じスタンスでやらせてもらっているんですけども、今特に千曲、坂城の方では調査をして税務台帳等から個人のところにアンケートをお送りになって、そのアンケートで空き家対策として空き家バンクの方に登録できるかできないかというような形で、登録して欲しいという話が出た場合には我々業界の方に宅建さんと我々一緒にやらせてもらっているんですけども、そこで小池さんと同じように価格調査をしたり等々で今までやってるんですけども、坂城、千曲のほうでは意外と登録された物に対して、大体6割くらいは販売できるというか。ただ我々調査に行って一番難しいなと思ったのが、荷物を置きっぱなしというか、そういったものに対して、それを片付けるといったことになったときに、ここにおられる委員の皆さんと協力してやらなくてはいけないというのが宅建さんの今のお話と全く同じということで。

地方事務所のの空家対策の会議だとか、市のこの会議もこれも委員として加わらせてもらったんですけども、等々でやってますけれども、私のほうは基本的には全国組織ですからネットに載せると山間部も含めて意外と相対があるというか、問い合わせはかなり多い。そういう意味では行政のネットと我々のものが繋がるような形でやっていけば、流通としては対応できるんじゃないかなと、そんなふうに思います。よろしく願いいたします。

議長：ありがとうございます。

委員：長野市社会福祉協議会の金井でございます。今の専門の方々のお話とは少し切り口が変わってくるかと思いますが、住み慣れた地域に長く、年をとってからでも安心して暮らしたいというのは誰もが思うところなんですけど、先程事務局からの説明にもあったように、色んな事情からどうしてもそこを離れなければならない、長い年月の間には空き家になっているというようなところを、このまちの中にも見かけます。トタンが剥がれて飛んでいきそうなものとか見かけます。それと社協の職員はできればそこに長く住みたいという人を支えるほうの立場です。ケースワーカーを含め鉄板はヘルパーが家事援助という形で支えている方の立場なんですけれども、中には住自協の方あるいは民生委員さんの方から「もう空き家になってるんだけれどどうにかならないか」というような話がこちらの方に届いたりいたします。「衛生上非常に問題だから何とかならないか」という相談もお預りします。先程、山田さんや小池さんが仰ったように相続された方、あるいは所有された方からするとどこに相談したらいいかわからない、今回対策室という形になりましたので、相談を持っていくところがはっきりしたというのは一つ大きな一歩かなと受け止めております。

先程、市長冒頭挨拶の中で「空き家をプラスにできないか」或いは「活用はできないか」と仰いましたけれども、京都の町屋のようにリノベーションしてお客様を呼び込むというものではありませんので、長いスパンでやっていかなければうまくいかないのではないかとということと、長野市は長野市の問題として空き家の姿というのがあるんだらうなと捉えまして、これから3回協議会が終わったときには素々案という形が見えてこないといけないんですけども、なかなかさつき仰った対策とか予防ということにはどういうふうに踏み込んだらいいのかなと、大きな宿題を頂いたように感じます。

以上でございます。所感でございます。よろしく願いいたします。

議長：ありがとうございます。

委員：はい。今皆さんのお話を伺って非常に造詣が深いというか、知識が深いというか、そう思い聞

いていました。私は商工会議所の立場で今日来させていただいておりますけれども、商工会議所の中ではこの類の話というのは多分ほとんどしたことないんですね、申し訳ないんですけども。ただ、長野市建設業協会の立場になってきますと、この間Uターン・Iターンのメンバーに入ってくる者に対する支援というものを長野市で制度設定していただいて、そうしたら長野に縁のない方が入ってこられて、まず住むところが必要なので、これとリンクさせてやっていくことができるのかなと、聞いておりました。とにかく建設業ということでいきますと、今人員が足りなくて困っています。外から、長野市内で取り合いをしても仕方がないので市長さんもその辺は分かっておられて、長野市の建設関係の職員の募集は外でやってくれということをお願いして、確かやってもらいました。外でね。そうしたら何十倍だか応募があったと。やっぱりそういう形のあれはあるわけですよ。今言いましたように私共そういう形の支援を受ける中で、外から来ていただく方の住宅問題の一つの切り口にはなるなど。ただ、平らな地域の空き家に対しては私共のところにご相談を持ってこられる方もいらっしゃいます。この辺りで住みたいんだけど、という方もいらっしゃいます。平らなところはそういった需要があるんだなと思いますけれども、やっぱり中山間地はなかなか厳しいなと思います。そうは言っても、長野市の支援等いただいてバイアスロンとかやっている方いらっしゃいますよね。そういったものを支援していく形をとれば、空き家というか空きスペースが生きてくる形にはなってくるかと思いますね。現実には東京なりから妻子を先に長野に移して自分がこっちに転勤になったんで一緒に住むようになったと、中山間地で。そういう形の手当はできるかなと思っています。ただ、膨大な数に比べてそういったことができるのは少ないですから。色々勉強させていただきます。

議長：ありがとうございます。伊藤委員は所用がありますので、ここで退席ということで。

委員：申し訳ありません。失礼させていただきます。

議長：では続いてお願いします。

委員：NPO法人ホットラインながのと言いまして、高齢者のお宅のアウトドア的な総合生活支援を13年間、十数名のスタッフで支援してきたんですが、私は長野市の北部の方にいますので、若槻団地を中心とした団地の空き家、これが区長さんとか民生委員とかあるいはそういうことに携わっている人から悩みとして寄せられるというのが、最近増えてきたというのがありまして、長野市周辺の中山間地の空家対策と町場とか団地とかの空家というのは全然レベルというかが違うので、対策も大別して、いつも一緒にして話をしているとなかなかまとまってこないで、分けていったらどうかというのがあります。

それからまちづくりの中の生活環境を維持するというようなことを私共はとても格安な条件で、庭木の手入れとか草取りとか消毒とか或いは雪かきとか、空き家に発生している色々な問題のお手伝いをさせてもらっている。最近、相続したんだけどどうしたらいいかわからないといった相談を受けたときに、今日お集まりの皆さん、非常に各分野からこれだけの人達が結集しているといいアドバイスができるなと思ったものですから、ゆくゆくは空き家対策の総合アドバイザー制度みたいなものを構築していただいて、対策室の方に来たときに支援が結集できるような仕組みができれば、所有者に寄り添うというか、ハード的な解決策よりも悩んでいる内情に寄り添っていけば一つひとつ解決していくのではないかと。そういった積み重ね以外に8,500とかあるような投網をかけて10%何とかしようというのかなかなか解決策がでてこないで、モデルのような解決を生み出せば、それを皆さんが共有しながら一つの方向が出てくるんじゃないかな、と思っております。

議長：ありがとうございます。

委員：公募で選ばれた笠原です。私も小学校1年から大学まで長野市に在住しまして、その中でも長野市での空き家対策、旧市街地と郊外の関係とか全部見てきました。いずれにしても空き家というのは根本的には人口の減少、少子高齢化が根本にあるんですよ。小手先の対策だけではとても間に合わないと思うんですよ、お金もかかりますし。それで皆さんさっき仰いました予防策ですね。それを進めて重点的にやって欲しいと思います。そのためにまず、非常に難しいんですけど、団塊の世代が本格的になる、75歳になる年齢よりまだ10年、長野市の総合計画が平成38年ですか、それで終了する格好ですよ。特例としてそれよりさらにあと、長期計画、非常に難しいんですよ。それを考えに入れて対策とそれと暫定的な、ここにありますように10年計画ですね。これを分けて、対策というのは非常に難しいんですけども。

ただ、長野県というのは人口も全国平均でも、寿命でも上位で非常に健康な県です。住みたい県でもいつも上位にランクされていますよね。ということで、人口を吸収する環境はあるんですよ。そういったところで私の方で、できれば少子高齢化に全部起因しているので、一つの項目として空き家対策ということだけでなく、病人幼児の保育園ですとか老人の福祉施設、そういうことを含めた総合的な対策があれば一番の理想なんです。どうしても小手先の対策だけだと税金の無駄遣いに感じる。例えば極論ですが、山間僻地で空き家になればライフラインの必要がなくなる。そういったことで今後の山間僻地の状況を見ながら可能性と可能性内容を識別しまして、予算の配布といたしますか、極端なんですけれどもそういった格好もあってもいいのかなど。私もとにかく予防のほうに重点を置いていただきたいことを要望いたします。

議長：ありがとうございました。

あとお二方残っておりますけれども、時間が時間になっておりますので、お二方行政の関係の方なので省略させていただいてもよろしいでしょうか。

貴重な意見、皆さんありがとうございます。今後の対策計画の作成にあたってすごく貴重な意見を皆さんにいただきました。これも含めて事務局の方でまとめていただいて、皆さんの今日の意見ペーパーにさせていただいて、皆さんと情報を共有していきながら、次回やっていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

そうしましたら、これで議事を終わらせたいと思います。ありがとうございました。あとは事務局にお返しいたします。

事務局：ありがとうございました。

それでは次に、次第6第2回以降の協議会の予定について事務局から説明申し上げます。

## 6. 第2回目以降の協議会の予定について（事務局）

委員の皆様には事前に日程について調整をさせていただきましたけれども、第2回は6月23日午前10時から本日より同じ第一庁舎4階会議室141で開催いたします。3回目は7月21日の午後1時30分から第一庁舎5階の会議室151で開催いたしますのでよろしくお願いいたします。第4回目以降につきましては先程ありましたように、また日を改めまして調整をさせていただきたいと思っております。

## 7. 閉会（事務局）

只今ご案内申し上げましたとおり、委員の皆様には大変お忙しい中、誠に恐縮ではございますが日程調整の程、よろしくお願いいたします。今回のこのスケジュール、非常にタイトなものでございま

す。初回から各団体様からご意見等頂戴したいという願いをさせていただいているところでございます。是非、私共対策室を呼びつけていただいて、色々ご説明もさせていただきたいところでございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、次回開催日を6月23日金曜日午前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。

以上を持ちまして空家等対策計画作成協議会を終了とさせていただきます。ありがとうございました。

閉会 午前11時48分