

第 2 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 6 月 23 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) 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、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 2 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 2 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、伊藤委員には仕事の都合により欠席でございます。委員の皆様には、本日の協議会開催にあたり前回に引き続き大変お忙しい中ご出席を賜り誠にありがとうございます。また前回の協議会にてご依頼申し上げました、各団体の抱える課題や計画に盛り込むべき事項については、短時間の中で取りまとめにご協力いただきまして、重ねて御礼を申し上げるしだいでございます。

さて、現在 6 月市議会定例会が 6 月 9 日から 26 日までを会期として開催されており、本会議一般質問では空家等対策計画の作成にあたり、その実効性についての方向性や空き家対策モデル事業の創設についてのご質問をいただいております。市といたしましては、前回の協議会で委員の皆様より中山間地の状況を踏まえ市街地とは大別をした施策が必要なことや、空家化の予防が重要であることなど沢山の意見を頂戴したことをお伝えし、協議会にて一層の議論を深める中で地域特性に応じたより実効性のある計画を目指したいとお答えをしたところでございます。また建設企業委員会では、長野市空家等対策計画の作成スケジュールにつきましてご説明をし、空き家にしないための取り組みが非常に重要であるとともに、空き家の利活用については福祉の視点を取り入れながら、特に取り組みの要望がございました。

本日の議事でございますが、次第のとおり、特には各団体における課題や連携項目についてのご発言や、計画の基本的な方針・基本理念などについてのご協議をいただくこととしております。委員の皆様には忌憚のないご意見のもと、よろしくご討議のほど申し上げます。なお、本日の日程でございますが、概ね 11 時 40 分を目途に終了の予定としております。

それでは次第に従い進めさせていただきますが、ここで改めまして、本日はじめて出席される委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

学識経験者の分野から寺内美紀子様でございます。寺内様には国立大学法人信州大学工学部建築学科准教授としてご活躍をされており、前回の協議会において委員の皆様全員のご了承のもと本協議会会長をお引受けいただきました。

法務分野から村上晃様でございます。村上様には長野県弁護士会長野在住会に在籍され、長野中央法律事務所にてご活躍をされており。

行政分野より長野市環境部長 井上隆文でございます。

皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それではここで、長野市空家等対策計画作成協議会会長であります寺内美紀子様よりご挨拶を頂戴したいと思います。

2. 会長挨拶

信州大学の寺内でございます。前回は欠席で失礼いたしました。今回、空家等対策計画作成協議会長ということで、重要な役割を仰せつかりまして心してやってまいりたいと思います。

空き家の問題は、全国どこの自治体でも喫緊の課題の一つであります。長野の場合も同じくシビアな状況ではありますが、こうやって皆さんお集まりいただいて、できるだけ具体的に真摯な意見で、できるだけ実効力のある形にまとめていきたいと考えておりますので、皆様ご協力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申し上げます。

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、併せてご了解願います。

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。皆様にお配りしました資料1-1で「空家等実態調査・所有者の意向調査結果の概要」。本日差替えということで資料1-2「長野市人口関連資料と空き家率」。お手元に新しい資料を用意しましたので、そちらでお願いいたします。資料2の関係ですが、2-1として前回の協議会で皆様にお配りしました「各団体からの課題・検討案」についての全文、それをまとめたものが資料2-2、2-3になります。資料3関係ですが、本日お配りしたものに差替えをお願いします。資料3-1として「長野市空家等対策計画（素々案）たたき台」がございまして、なお、これにつきましては、審議途中の情報ということで、この資料のみ非公開とさせていただきます。資料3-2としまして、「長野市空家等対策計画で定めるべき事項（案）」をお配りしてあります。当日資料1としまして、「空家等実態調査による不良度判定結果」をお配りしておりますので、よろしく申し上げます。

議事の進行ですが、まず（1）空き家の実態調査、アンケート調査の分析結果、（2）各委員より寄せられた課題・検討案について、（3）計画の基本的な方針・基本理念についての順で議事の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。よろしく申し上げます。

なお、本協議会の議事は、原則公開とさせていただきますので、よろしく申し上げます。

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。本日の協議会の案件協議にあたっては、個人情報など、特に非公開情報は原則として取り扱いませんので公開とします。

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)実態調査、アンケート調査の分析結果について

議長：それでは、次第3「議事」に移ります。

始めに、(1)の実態調査、アンケート調査の分析結果について、事務局から説明をお願いします。

事務局：私の方から、実態調査、アンケート調査の分析結果についてということで、資料1-1、1-2、当日資料1の3点で説明をいたします。

なお、本日、実態調査を委託しました株式会社ゼンリン長野支店より、説明の補助ということで会議に参加いたします。よろしくお願いします。

それでは、資料の説明をさせていただきます。前回の協議会で32地区毎の空き家の棟数が8,099棟あると説明いたしました。その後の精査によりまして、こちらの数が8,063棟と修正させていただいております。それから、前回の協議会の中で中山間地における割合が高かったということもありまして、考え方を整理して、中山間地と市内平地部と分けて分析したものを用意しました。

まず、当日資料1をご覧ください。現地調査においては、調査員が調査票を用いて40項目弱について外観目視により調査を行いました。その中で、立地条件ですとか建物・敷地について、不良度判定表という中で19項目を点数化してランク付けをしています。それぞれの項目ごとに点数を積み上げていって、資料の左下になりますが、不良度判定というところで点数によってAからDの4ランクに分けてあります。Aが「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」なものでBからDになるにつれ不良度が高まっていく作りになります。右上にいきまして、中山間地と市内平地部に分けてそれぞれのランクの棟数が書いてありますが、下の円グラフで割合を示してあります。利用可能なA判定、B判定のものについては、中山間地で83%、平地部で92%となっており、不良度判定C・Dの利用は困難・不可能といったものは若干中山間地で多くなっています。また、管理に着目しますと、管理が不十分であるものがB・C・Dランクになりますが、こちらを足しますと平地部では約40%ですが、中山間部では53%と過半を超えてきています。中山間部の方がより管理が不十分な状態であるということが見てとれます。

次に資料1-1ですが、これは実態調査とそれを受けた意向調査の結果になります。1、2ページ目は実態調査の結果ですが、先程言ったように実際には40項目弱ありますが、その中から特徴のあるものを抜粋して6項目を載せてあります。ポイントだけ説明しますが、間口については4m以上ある広いものは平地部では3/4以上だが、中山間部になると45%、2m未満のものは中山間部については15%と1割を超えています。こちらから想定されるのが、前面道路の幅員もありますが、道が接している間口が狭いということで、解体工事において作業がより困難になってくるので、解体費用が平地部より高くなるのではないかと推察されます。

ゴミの投棄や堆積の状況、雑草や立木の状況については、概ね中山間地の方が平地部に比べて、周りに与える影響の割合が高くなってきています。

続いて2ページ目、建物に着目しまして屋根の状況、外壁材の状況につきましても、一部損傷あり・屋根に陥没あり、或いは外壁に剥離等がありというものが、平地部に比べて中山間地での割合が高くなってきています。

建物の傾きについては9割以上が正常となっておりますが、やはり中山間地における割合・実

数ともに平地部よりも高くなっている結果になりました。

続きまして、3ページからはアンケート調査の結果になります。こちら、3ページから10ページまで中山間地との分けがない全体になっています。11ページ以降は、同じものを中山間地と市内平地部と分けたものになっています。アンケートは3,084件配布して回収率は約6割ということで、約1,900件のデータになります。

4ページの間2ですが、所有者の年代は60歳代・70歳代以上が合わせて79.4%で、約8割が高齢者ということで、空き家対策にあたっては高齢の所有者をターゲットにした施策を講じていく必要があると考えられます。

5ページの間4は、現在の状況となったきっかけについて聞いたものですが、相続により所有したものが約半数ありまして、相続を契機に空き家になったというものが半分を占めています。一般的に相続が指摘されていますが、長野市においても同じ傾向が見られたとなっています。

続いて間5、現在の状況になってどのくらい経過しているかですが、10年以上経過しているという回答が最も多く4割となっています。やはり中山間地と平地部で分けると若干傾向が異なっていますが、空き家になって長期化していることが窺えます。

6ページの間6、今後についての設問については、売りたい・貸したいが合わせて30.6%と利活用に前向きな回答が約3割あったということで、こちらの方をもっと広げていくような施策が必要ではないかと。

7ページの間8、困っていることについて尋ねた問いについては、建物の中にある荷物、家財等の整理についてが505件と最も多く、次いでリフォームの必要性が379件、利用予定がないが366件、解体費用の捻出が困難が341件で続いています。これら困っていることに対しての対策というのが、空き家対策で効果的なものになってくるかと考えられます。

間9からは管理について尋ねた設問になっていますが、9ページの間12も管理について困っていることになっていますが、特になしが一番多かったんですけども、遠方に住んでいる、年齢・体力的につらい、費用がかかるというのが課題となっているので、これに対する対策になってくるかと思えます。

間13・14は空き家バンクについての設問ですが、ご覧のとおりとなっています。

10ページの下半分は自由意見欄にあったものを箇条書きにしてありますが、こちらもご覧頂ければと思います。

11ページ以降は先程説明したように、中山間地と平地部に分けたものですが、これはまたご覧になっていただきたいと思いますが、12ページの間5ですが、現在の使用状況になってどのくらい経過しているか聞いたもので、中山間地の方が10年以上の割合が多くなっているため、中山間地の方がより空き家の状態が長期化しているという傾向がわかってきております。

アンケートの説明は以上になります。

続いて資料1-2についてですが、空き家が増加している、今後も増えるのではないかとという根拠として人口推計・世帯数といったものになります。左上が長野市の人口推計になりますが、人口については2000年が最大となっていて、その後徐々に減少となり2045年には30万人をきるとされています。折れ線の方は世帯数です。世帯数は現在も上昇、数が増えています。ここ数年は横ばいで2019年に最大となると予測されて、その後は減少。世帯数は変わらないけど人口は減っているということで、1世帯辺りの人数が減ってきていると。今後は人口

の減少とともに世帯数も減ってきて、空き家の数もそれに伴い加速的に増えていくのではないかと推測されます。

右の方には長野市人口ビジョンがありますが、これは将来の予測値に対して将来展望値を、この人口減少をなるべく食い止めようということに沿った施策に取り組むことで、人口 30 万人を確保するという将来展望を掲げたビジョンになっています。

左下については、中山間地と平地部とで分けた世帯数・人口数がどう推移しているか、平成 19 年－10 年前－からの変化を見てみますけれども、全体的に人口は青の折れ線で市全体で 98%、世帯数はオレンジの折れ線で 107%と増えている。中山間地に限ってみると、人口・世帯数ともに 10 年前からはかなり減ってきていると。右の方に更に地区別で示していますが、特に小田切・鬼無里・大岡地区が人口が 30%減と特に減少が著しい。

それから右の長野市の地図に色がついたものが、32 地区ごとの空き家の割合を色で示したものになりますが、西山の中山間地で特に 20%以上のものが多くなっているということで、視覚的に見てもエリアで異なってきているというのが、これを見てわかるかと思えます。

資料の説明は以上となります。

議長：只今、事務局から実態調査や所有者アンケート調査の分析結果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。

委員：今、アンケートの結果を説明いただいたんですけども、例えば 13 ページの間 8 空き家などの利活用で困っていることで、一番は、今後利用予定がないのでどうしたらよいか分からないで、解体費用が二番目だとか、家財が片付けられない等言われたんですけども、根本的に空家等対策計画を作成するにあたって、今、空き家はあるんだけど、どうなったら対策は済んだとなるのか目標を考えると、今後、すぐに困っている人たちの解決して住んでもらう、売ってもらって新しい所有者を持ってもらう、壊して建物の危険性を除去するという三つくらいかと思うが、もう一つ、もっと根本的にアンケート 8,000 件のうちの 1,900 件だけで残り 5,000 とか 6,000 という数の所有者不明というか、アクションを起こしても答えてこない、何も回答が来ないというのが一番の問題で、所有者がわからなかったり、いろんな問題がそこに含まれていると思う。今回のアンケートで出てきた答えはよくわかったけれども、アンケートに載ってこない本当の問題とかあったら、感想だけでもいいから、今の状況でわかっていることがあったら教えていただきたい。

事務局：今回、意向調査にかけたのは、約 8,000 名のうち登記簿と固定資産税の情報が同じ方。これはまず所有者だろうという事で、約 3,000 名に送って返ってきたものになります。残りの約 5,000 名については登記簿情報と課税情報が違うので誰が所有しているのかということ突き止めないと何ともならないという部分があるもので、すぐにアンケートをとるのが難しいところもあるのですが、そういうところは不良空き家になっている可能性が高い部分なので、適正な管理が求められるのかなど。市街地であっても草が繁茂していたり、屋根瓦が落ちている可能性が高いということなので、どちらかという適正管理又は除却していただきたいという方にはなってくると思います。但し、登記簿情報と課税情報は違いますが、中には適正に管理されている方もいらっしゃいますので、今回、計画作成にあたっては、そこまで時間的な余裕がありませんでしたので、そこまでのアンケート結果は今のところはそういう可能性が高いのかなとは思っています。

委員：アンケートに出てこない、その適正な管理をどうするか。

事務局：どうするかというところが一番かと思います。

委員：アンケートの取り方はなかなか難しいと思いますが、調査をする分母を広くしたらどうか。

登記簿情報・課税情報というのは個人の所有者に対してアンケートをとっている。実は空き家というのは地域の問題で、地域の人の方が分かっている。例えば、住んでいる団地のどこが空き家かというのは住んでいるから分かる。どこのところを調べていくかという中で、アンケートが戻ってこないという問題もあるでしょうから、むしろ区長さんとか地域の人に聞いた方が実態として空き家になっているかどうかということがむしろわかりやすい。重複しているところについては引けばいいわけだから、そんな調べ方もあるのかなど。今後のことということで意見です。

事務局：実際に、全体の箇所数を特定するにあたって地元の方にご協力いただいているので、協力できることがあれば今後検討していきたいと思います。

(2)各委員より寄せられた課題・検討案について

議長：それでは議事を進めます。

(2)各委員より寄せられた課題・検討案の進め方について、事務局から説明をお願いします。

事務局：委員の皆様からいただいたご意見等につきましては、資料2-1から2-3にまとめさせていただきました。まず、資料2-1のご意見につきまして、委員の皆様から要約してご紹介いただきたいと思います。その後、私から資料2-2、2-3について説明いたします。それでは、議長、よろしくをお願いします。

議長：それでは、村上委員をお願いします。

村上委員：申し訳ありませんが、この問題を特に長野県弁護士会として、長野県弁護士会長野在住会として検討したことは私の知る限りございません。但し、我々弁護士の業務の中で空き家の問題は小さくない問題で、今日のアンケートにもありましたが、(空き家の)半数が相続に絡むということで、おそらく空き家を生み出している中には弁護士が作り出している可能性がある。私自身も1年に2、3軒の空き家を作っている経験がある。結局、亡くなって相続をしていたく時に、お金はいるけれども売れないような、中山間地の、或いは古いような、かえって負の財産になってしまうものは、兄弟・親戚誰かに押し付けて、かといってその処分が進むわけではない。最終的には相続放棄をするが、民法上は放棄したとしても管理義務はあるが所有権はないので、法的義務は事故が起こらない限り負うことはない。どうしてもそんな風になってしまう。そういう意味では、どの程度の貢献ができるかわかりませんが、相続の問題を処理する時に空き家対策も含めてアドバイスをするというのが一つ。

それから、司法書士会でもあるかと思いますが後見人業務の中で、所有者が特養や老健等に入所してしまっただけで帰ってこない。今、長生きになってますので空き家の状態で10年、20年というのは珍しくない。後見人はこれを管理するわけですが、雪下ろしや雪かき等で経費がかかってまして、最終的には亡くなったらどうするかというと、亡くなられた後の空き家について後見人には義務ではありませんので、単純な相続の問題になってしまっただけで、おそらく誰も手をつけないことになってしまう。もう一つは破産。最近、破産件数は極めて少なくなりましたが、破産されてその不動産を処分しようとなった時に、引き受け手がないとか複雑な法関係で処理できないといって空き家のままになっているものが少なくないんですが、これは最終的に裁判所の決定で破産手続きの放棄ということで外にだしてしまうので、単純な空き家と

なってしまう誰も管理をしない。これは破産法とか色々な法的な問題が絡んでくることかと思うが、弁護士会としては空き家を生み出している一つの要因となっているところもあるので、何らかのいいアイデアをだしていかなければと思っています。

それ以外では特に長野在住会としてではないんですが、いわゆる住宅セーフティネット法の関係で空き家バンクの問題がでていますが、弁護士会の関係で申し上げますと、生活困窮者へ低廉な金額で空き家を利用できないかということで、今般この法律ができたということでこれを利用するというのもあるかと思っておりますので、その時は出てくれば意見を申し上げたいと思います。

議長：ありがとうございます。続いて、丸山委員をお願いします。

丸山委員：司法書士会の丸山です。よろしくお願いします。

特に空き家が問題になった時から市町村であるとか県であるとかに関与してきたんですが、根本の原因になっているのが相続ということで、まず一番に考えたのが相続人調査は司法書士会のできるのではないかという事。今、村上先生からもお話がありましたが後見人であるとか財産管理人であるとか、そういったものの諸手続も司書業務としてやっているの協力ができるとは思いますが、但し、後見人はご存命の方の手続きなので、その方の財産の中から報酬等支出されるのでいいんですが、全く無い方もいらっしゃる。そういう方については、裁判所で決められた報酬金額一月 15,000 円とか 20,000 円とか一で動かなくてはいけないという事で、それが大きくなってきてしまうとかなりの負担になってしまいます。相続財産管理人にしても課題の一つに費用の問題がついてまいります。相続財産管理人として活動するには、主に財産管理と処分というのが業務になるかと思いますが、それをやるにしてもただではできない。解体するにしてもお金がかかりますし、解体した後更地になって、その更地の所有権をその方がお持ちだということになれば、今度は固定資産税の問題が発生して、これまで所有者不明で凍結されていた固定資産税が相続財産管理人宛に請求されてしまう。そういう状況が実際に発生します。ですので、そういうことも含めて行政との関係、システムを作っていけないと解決できないのではないかというのが、一番悩みの種です。

いずれにせよ、こういう対策計画を立てるということですので、我々民間の専門家を利用できるような仕組み、制度を作らないと、対策計画を立てたからといって一概に進むものではないのかなと思います。我々としてはそういったものを生み出さないように、所有権をお持ちの方については相続登記を推進するという事で、法務局・土地家屋調査士会と連携してキャンペーンを張っているところです。そういったキャンペーンを張るにしても周知されなければ進まないし、県外の方についてはそういったキャンペーンが行き届かないので、そこら辺が課題かと考えています。

議長：ありがとうございます。次に勝山委員。

勝山委員：長野県建築士会本会全体で、昨年度から空き家相談会というものを開催しています。これは県からの委託業務としてやっていますが、その空き家相談の内容を全部チェックしたんですが、内容的には、今、アンケート調査をしてもらいましたが、それと同じような結果は出ています。相談の一番大きいのは空き家を売りたいというもので、村上委員からもありましたが、何で空き家になったのかという話とリンクしてくる部分があって、実際こちらに住んでいて、仕事の関係で都心に行って両親だけを残しておいて、自分たちの生活空間は東京等にあって、両親が亡くなったために空き家になってしまった。それをどうしたらいいか。相続の問題もあ

って売れないとか、そういう問題があつて何とか売りたいといったものが非常に多い状況です。建築士会としては相談に対しどういう対応をしているかという、個別に対応するのはなかなか難しいので、その対応の仕方としては、空き家バンクへの登録の案内であるとか、司法書士会であるとか不動産関連団体への連絡先を案内するといった状態で終わっています。東京に住んでいる方は電話相談が多く、こちらに来られない状況なので、相談というよりは紹介で終わってしまっている部分が非常に大きいので、その辺のことをこの協議会で色々な団体の方とやっている訳ですので、その連携がうまくできると、相談している人がどういう方向でどうなっていくのか道筋がついてくるのかなと思っています。そういったことも非常に大きいので、建築士会の空き家相談会というのがワンストップになっていないものが非常に多くて、どこかの団体にふって終わりになっているので、その辺でワンストップで相談できるような人たちが集まった何かができれば、そこで振り分けができるのかなと思います。

今後どんなことをやっていかについては、皆さんと連携しながら、それぞれの方がそれぞれの分野の人の色々な部分がある程度共有していける部分が必要なのかと思います。相続については我々書いてませんので、専門の方に相談しながら方向性を導き出すことができるのかなと思います。

それから、空き家全体の問題として、市民の方とか、特に空き家の多い地域の方がそれに対してどういうことを考えているかというのを、ワークショップ形式で、そこに住んでいる方達がどう考えているかという意見も集めながら、市民が空き家の問題に対して知識を深めてもらうことも必要だと考えています。

議長：ありがとうございました。次に塩瀬委員。

塩瀬委員：解体工事業協会の塩瀬です。

解体の協会としては特に無いんですが、協会の仲間と色々話をした中からのまとめなんですけど、市街地で一番多いのは、やはり家屋を解体すると固定資産税が上がるから残しておきたいという話が結構多い。今後、固定資産税と空き家の関係がどうなっていくのか、その辺をはっきりしていけば。逆に言えば、10年以上使わないような空き家は固定資産税の減額なしという方向にすると、使えない家なので残さないで解体しようという人がでてくる感じがするんですけども。

山間地の工事をやっている人に聞くと、道路が狭い、重機が入っていけない、開口部が高すぎるが、(建物)は陥没したりして危険。壊したいんだけど費用が高すぎるので、潰すだけ潰してそこに残しておいてくれませんか、という話は時々あるそうです。基本的には、建物を解体したものについては搬出処分するのが基本なんですけれども、前回は話をしたが、昔からの茅葺の家ですと茅と木と土壁でできていると、自然から出たものは自然に還っていくものが多いので、そういったものについては、背景の土地柄とかで危険な空き家については、行政の中でも、そこに積み残したままでもいいと許可がでるような方向のものも考えてもいいのかなと思うのだが。環境問題も絡んでくるので非常に難しい問題なんですけど、そうしてもらいたいという方は山間地の空き家所有者には結構いると思うので、そういうことによって、山間地の危険建物の減少にはなっていくのかなというのがあると思います。

基本的に解体業は、建設業・不動産業者からの引合のもとに営業をしているので、個人のお客さんに直接見積もりしてどうしたらいいかといった話は少ない。殆どが元請と話をした中から総合的にまとめて、進めているのが現状です。

今後の課題とかは、私なりに考えて書いてあるんですが、空き家バンク等を知らない人がまだ結構多いのではないかということで、空き家なんだけれどもまだ使えるのでどうしようという時に、PRが今のところまだ少ないのかなと。そういうニーズが出てもしらいいかわからない、といった人がまだ多いと個人的には感じている。それができれば、空き家を売るとか貸すとかして、次の世帯の方が使っていく方向ができてくるのではないかなと思う。

若い人が都会に出て行ってしまうが、今の情報社会でついていけない方も沢山いると思う。そういう人達に逆にPRすることで、もう一回長野で仕事をしてみようというのをバックアップする何かを、例えば、農業をしたいと言ってもいきなり農業はできないから、それについては農協等の人達がバックアップしてやるから農業やってみませんかとか、そういうことも地域全体で考えていくと人口増に繋がるだろうし、若い人達がまた戻ってきて、やってみようかなという人もでてくるのかなという思いもするんですけども。

議長：ありがとうございます。次に山口委員。

山口委員：土地家屋調査士会長長野支部の意見です。

まず、課題が4つありますが、1番・3番。我々は今まで境界確定のために立会を隣地所有者にお願いしているが、すでに所有者不明な土地等の立会業務等ですでに同じような課題を克服してきています。

2・4番は司法書士の先生が仰った所有者不明土地の問題です。

今後、取り組む事業等なんですが、1番、数少ない所有者の義務として建物の表示、要するに増築した時等、法務局に届出しなければいけないという義務的なことがあるが、これをちゃんとやっていけばいいなと思っています。2番目は今回空き家の調査で地図を市役所が独自にやっていると思いますが、法務局の方にも地図、建物の地図を作らなければならないという課題があります。そういうこともうまく連携できればいいなと思っています。3番目は、各種団体が实际的に具体的に動くときにどこかモデル地区、ここでは後町小学校周辺としてあるが、モデル地区を作って重点的にやってみて課題を洗い出して、取り組んでみたらどうかということがあります。

連携できると思われる事。立会での経験を活かしてほしい。それから、国交省にも取り組むものの補助金があるよという事。今、法務局から市には情報が行ってるんだけど、市からも法務局へフィードバックする手立てがあるんじゃないかな、地方税法381条、382条。

その他としては、様々な団体との協力。それから、登記の時に義務になっているけれども、建築確認の時の義務もあるんで、それをもうちょっと活かしてくれないかな。更に3番目、積極的には建築確認制度の時にもうちょっと、所有という概念は今一切ないんだけど積極的に活かしていったらいいんじゃないかということになります。

議長：ありがとうございます。小池委員。

小池委員：宅建協会長野支部としての説明をいたします。

まず、協会の方で長野市との提携業務になります空き家バンク事業を行っておりますので、それに関連した意味合いのものが殆どになって来ようかと思えます。

その中で、まず課題としてあるのが、先程から出ていますけれども利活用か適正管理かという対応、そのところの線引きが非常に難しく、我々不動産業者だけで建物を見て判断してというのが、なかなか難しいものですから、その判断前の調査基準、診断のための基準というのがなかなか、それぞれ業者さんでも明確にならないので、売却で依頼が来た時にこれが売れる

のか売れないのかとか、賃貸に出せるのかといった、そういったところの対応がなかなかできていないのが現状です。特に中山間、こちらの空き家物件については売却・賃貸・コスト面と書いてありますが、売れる金額よりも支払っていく金額の方が高くなってしまったことが、なかなか所有者自身がふんぎれないという状況になっています。それから、農地、中山間地は農地が隣接してありますので、法律の関係で一般の方には売却ができないというようなこともあって、ちょっと躊躇していてといったところが現場でよく見られております。

これからの検討事業ということですが、協会として具体的にこうしようといったものはないんですが、有効活用の他事例があれば、そういったものを調べて、講演ですとか視察、ワークショップを開催して、PRを含めてそういったことを開催していくことがいいのではないかと。それから、先程、調査士会の方も仰いましたが、有効活用具体的事例物件の創出ということで、そういったものがあれば、具体的にそういったものができるのではないかと考えています。

市又は団体との連携ということですが、ここが非常にポイントになるのかなという気がしています。空き家バンク事業で窓口をやるんですが、そこから先、各業者さん等に連絡をとるんですが、先程の価格面を含めてではないんですが、なかなかスムーズにいかないという部分がありますので、もうちょっと連携できるものということで協同事業「空家相談」。宅建協会ではこういった空き家の相談を個別にやっていないので、中古住宅という意味合いでやったりはするんですが、今問題になっている部分でのポイントを絞った空家相談というのをやっていないので、各団体と連携してやることで非常に効果があるのではないかと。そういった中で実際に、各地域との協同による「空家見学会まちあるき」の実施。個別にやられているところも市街地の地域にはあるようなんですが、山間も含めて連携させていただいて、具体的に現場に行ってみていただいて、こういったものはどういうものかということを感じていただくということも、非常に重要なんじゃないかなと思っています。それから、可能かどうかはわかりませんが、我々団体間の話になるかと思いますが、そういったものも含めて、入り口から出口までじゃないですが、マニュアルのようなものが団体同士で作れば面白いのかなと思っています。

その他として、市街地と中山間を分けて計画を練っていく必要があるんじゃないかということです。それから、住民自治協議会が各地域にありますので、そういったところとも連携して空き家バンク事業に対して協力いただけるような、そういったものを構築できればと思っています。

議長：ありがとうございます。酒井委員。

酒井委員：全日本不動産協会長野県本部 酒井と申します。

私共の場合は長野県全体の中での宅建業という業者の集まりということで、本部は東京にあります。そういった中で空き家対策等々の中では、空き家バンクという形の中で、各市町村の方から宅建協会と私共全日の方に対して評価して販売していただきたいというような依頼があって、空き家バンク活動をしています。現在は長野市、千曲市、坂城町が私の担当という中で、お預りしたものに対してそれぞれの会員に対応を依頼して動いているというのが現状です。その中で、一番、業としてやっていることは何かとなりますと、千曲市・坂城町から私共事務局の方に納税関係の書類を出したときに、そこにアンケートをそれぞれ付けて、アンケートの内容を確認した上で、空き家バンクに登録したいというような申出のあるものに対して市町村が認定をして、それについて宅建協会・全日の方に空き家バンクとして取り扱っていただきたい依頼があって、市町村の担当者と一緒に現地視察をして、現地での土地と建物とその周り

と、建物の中にあるものに対してそれをどうするのかということ踏まえて評価をしてという形で、一つのものに対して登録をすると。それを今度は市に戻して、市ではそれをネットに登録して、そこに問い合わせがあった場合には、再度私共の方に話が来てという流れになっている。その中で一番大きな問題になるのは、今、色々お話があったように、私共に来るときには固定資産台帳とか持主がある程度はつきりして、持ち主が売ってください、貸したいという要望によって動いてはいるが、遠隔地におられる方が多くて、それを管理している人がという形の中で一括して判断がしづらいものも発生してくる。特に、生活していたもの自体がそのまま残っちゃうというのが多くて、そうしたものに対する対策が大変だなと感じています。前にもお話ししましたが、千曲市・坂城町・上田という中では、意外と上小の方が宅建協会を通じて取組みが早かったので登録が多くて、いい流れで空き家を商品として次の方へとか、若しくはこれは空家対策でも難しいよという形で申請する中で一番問題になるのは、壊したときに固定資産税が高くなるとか壊す費用に対してそうしていくのかというのが、空き家バンクに登録されているものは壊すという発想は無く、販売していくという発想なので、そこら辺が今後、こういった協議の中で長野市の対策、それぞれの団体間での取組みをスムーズにしていかなければどうしようもならない。商品としてという言い方も難しいですけども、お預りする不動産とすればいいのかなと思います。

議長：ありがとうございます。今更ですが、お一人3分程度でお願いします。伊藤委員。

事務局：伊藤委員の分をお預りしていますので、私の方から簡単にご紹介します。

伊藤委員は商工会議所という立場で、小規模事業者が経営悪化等から空き店舗・空き家が多くなってきているですとか、個別の事業ですが、中心市街地活性化協議会で遊休不動産活用事業を実施しているが今年までの事業なので30年度以降の財源確保の問題があるということ。

取り組むべき事業として、空き家調査資料の中から権利者の基礎資料の提供ですとか、見学会等の協力依頼、その辺が取り組みますかねといただいております。

市と連携できる事業ということで、地元、住民自治協議会との連携があります。

それから、その他としまして、登記未了の家屋等について何らかの支援策が検討されないか。例えば、司法書士手数料への補助ですとか登記の簡略化などというご意見もいただいております。

議長：ありがとうございます。続いて井出委員。

井出委員：課題・検討案の提出後に実態調査の結果がきたので補足説明させていただきますが、資料1-1の空き家等実態調査の結果や、NPO活動から、次のように推測しています。合併した中山間地の多くは、間口の狭いところにゴミ屋敷状態で、草木が茂っている。市内平地部は今のところは、広い間口で整理された状態で時折管理されているようだ。空き家の屋根は、中山間地では相当壊れ始めている。建物の所有者は約半数が相続となったもので、高齢者が80%を占めている状態からして、戦前からの祖先の仏壇や家財を残して困っている様子が窺える。長男のみが家を継ぐ時代と異なり、事情による仏壇や家財の預かり所のようなものあれば、もっと処理処分が進むのではないかと。

少子高齢化と人口減少傾向を直視すれば、需要と供給の原則からしても、バブル期からの資産的な妄想は早く払拭して、処分するなら2、3年で決断すべきと考える。

出来売れば売りたいのだが、どうしたらよいか分からないで困っておられる方が多い。不動産屋に依頼するとなんとなく心配があり、さりとて行政に扱うことはできない。困っている

間の草木処理や、空気の入れ替え等の対策も必要となる。今後の対応としては、中山間地に対しては、環境維持のための解体費用の一部を補助し、市内平地部に対しては、公的利活用目的に限って、修繕費用の一部を助成してもよいと考える。そして、双方共通している敷地の草刈、立木の枝払いにも、多少の助成は必要と考える。その上で、公明な空き家バンク制度がもっと広く認知され、使い易くして機能することが大切だと考える。

私共、市民の立場から空き家周辺にある迷惑事を、自治会等々と相談しながら整理をしてきましたが、粗大ゴミの片付け、庭木の手入れ、草取り、消毒、雪かき等 13 年続けておりますが、これをシステム化する必要がある。市街地・団地などにおいては、増え続ける空き家を子育て世帯に準公的賃貸住宅として、改修費の相当部分を行政が助成し、家賃をも補助すれば一石二鳥の結果になると思います。長野市は全国に先駆けて、空き家を子育ての若者たちに提供して、人口増を図るべきと考えます。また、多くの高齢持主や相続された皆さんの、どうしたらいいかわからないといった難問解決にもつながります。

私共、子ども食堂というのを経験しているんですが、長野市には 55 の小学校区がありますが、最低一つ以上の子供達とお年寄りが自由に交流できる居場所があれば、市民の共感が得られるのではないかと考えています。小学校の近くか目立つような食堂一閉店になったようなところを直せば一を利用すればいいと思います。

広い庭の土の上で子育てをしたいというのは、今も昔も母親の強い願いだと思いますが、片や 80 代、90 代になった方が一人で生活しているのは、とても雪かきから草取りからやっつけられないということで、マンションへ移っていくという傾向があるんですが、共同利用ということでひとつモデルとして考えているのが、例えば、二階に仏壇とか家財を上げてしまって鍵をかけてしまう。そこに一階の水回りとかを直して子育て世帯に貸してあげれば、年に 1 度とか 3 年に 1 度、仏様を見に来るといったニーズにも対応することができますし、低所得の若い人達が広い庭で子育てしたいという信州ならではの思いが、都会ではできないことができるのではないかと思います。もう公営住宅を建てるという時代は終わりましたので、そういった予算をできるだけ若い人達、子育て世帯の人達と独り暮らしのお年寄りがマッチングできるような施策をしていただければと思います。なお、参考資料として渡された計画については、奈良市のものがわかりやすくいいなと思っております。

議長：ありがとうございます。笠原委員。

笠原委員：現状での課題を、大きな意味として近未来の管理下にあるものとして考えてみました。

中山間地と市街地を考慮した、空き家の管理下にある場合と無い場合に分けての対策。これは大きな意味で書きました。

それから、今後取り組むべき事業は、今日も意見がでましたが、実態調査も送られていますけれども、町内会の情報が少し入っているものがありましたよね。町内会の情報というのが一番最新の情報で、対策にも繋がっていくものが非常にあると思う。特に特定空家に関しては、対応が変わってくると思う。失礼な言い方になりますが、こういったペーパーでお決まり的にやる調査よりも、具体的には町内会の方を交えての意見を反映してくると実状的な調査になってくる。それを是非作ってほしい。

それから、連携事項ですが、調査と同じですけれども、今回の（実態）調査は外観目視ですよ。現実的には 40% の人の影響も入っていない。そんなところで、これも法律上問題なければ、毎月行く水道・ガスの検針の方等、各業界の情報の方を集めて、情報の共有化できるもの

があれば、立入調査しなくても状態がわかるものが作れる。大変だとは思いますが、調査をしなくても立入をしなくても管理状態がわかる情報を集めて作ってほしい。

あと、対策ですが、今まで各自治体、日本全国されているので、固有の対応策、個別の対応を集めればいいと思う。それ以外に今特定空家で認定されたものが解決すべき問題なんですが、特定空家にさせない、予防策を並行してやっていくべきだと思う。そのためには、その他にあるように、特措法適用前段階における、空き家の困った状態の予防による問題発生抑制。要するに特定空家に認定される前の予防措置。これがまず将来に向けて必要なんですよ。それから、どうしてもやらなければいけないと、適用状態一代執行一にある場合においても、お金を使ったり、される方も指示する方も嫌ですよ。そういう事になる場合に指導と助言。例えば、アンケートにありますけれども、放置している遠方者は法律の中身を知らない。固定資産税だの土地に関して。そういうことをいれてやって、誘導的に代執行になる前段階で。是非、指導と助言の段階を強めて今後の解決につなげてほしい。

もう一つ、近未来的な問題として、昔、人口が少ない時の旧市街、旧市街が本来の人口に戻って活動の拠点になる。山間は人間が開拓してどんどん広げた場所ですよ。そこは自然に還るという考えからしますと、最低の影響のある解体等とか空き家対策に影響のある場合ですよ。特に山間地に関しては三軒隣って昔言いましたが、そういう格好で隣の家がもし駄目でも、隣の人が大丈夫、影響ないよといった格好になればいいと思う。そんな形で是非、山間僻地に関しては隣組というか自治会の情報を仕入れて、その辺の形があれば遠く離れた方がお決まり的に壊すというのではなくて、そういうことも考えてやっていければいいと思う。

議長：ありがとうございました。最後に金井委員からも口頭での発表の要望がありますので、よろしくをお願いします。

金井委員：社会福祉協議会になります。社会福祉協議会という一つの狭いところではあるんですが、福祉全体として何かできないのかということで他の社会福祉法人とフリートークをしてみました。二つありまして、まず一点目、他の社会福祉法人では空き家を改修してグループホームをされています。NPO法人では、やはり空き家を改修して宅老所。そういった事例がございます。但し、こういった方々のお話を聞きますと、バリアフリー化、或いは個人のプライバシーに配慮しなければならないような事を含めて、水回りを直したりで非常にお金がかかったと言われてました。行政による改修への後押しといったものがあれば、もっとこういった事は進むんじゃないかと率直な意見がございました。

それと、空き家バンクの話がありましたが、そういった情報を知り得る環境に無いという話がでてきました。先程、色々な方から出ましたけれども、空き家の情報といったものが、広く、一般的なものに早くなれないかなという思いがございまして。会長のお話でも、実効力のある計画にしたいと仰いましたけれども、こういった予算的な話、お金の話といったものもどこかで何とかできないのかなというものがあります。

二点目。冒頭、課長から議会の中でも、空き家を作らないための対策は必要だ、といった話があったということですが、これは是非両輪でお願いしたいものだなと思います。空き家になる前の対策も、是非頭におきながらお願いしたいと思います。と言いますのは、地域の中、特に社協はそうなんですが、住民自治協議会の役員の皆様は、1年或いは2年で変わります。その度に地域に出かけていきます。年間で20箇所以上の地域に入ります。入って色んな意見を聞くんですけども、中山間地に限らず、この第一から第五地区の中でも、「あそこの家、非常に

景観が悪くて空き家になっているんだけど何とかならないか」というような話は出てきます。或いは民生委員さんから、「空き家になっていて誰も来る人いないんだけど」と。「その前に関わっていた人ならわかる。そういったお手伝い何かできないか」という話もあります。特に社協は地域の皆様との接点が非常に高いです。そういった意味では、行政・社協・各団体との空き家に対する対策の窓口で連携をとることができないか、というような意見もありました。

以上の二点でございます。雑駁な取扱いで恐縮なんですけれども、社協にあつてはそれぞれの情報を繋ぐ役目を担うことは可能だというふうに思っています。他の法人からは、情報があまりにも少ないという意見もありました。口頭で大変恐縮ですが以上です。

議長：ありがとうございました。時間も押したかと思うんですが、とても貴重な時間だったと思います。ここまでのところでご意見・ご質問ございませんでしょうか。

(3) 計画の基本的な方針・基本理念について

議長：では次に (3) 計画の基本的な方針・基本理念について、事務局から説明をお願いします。

事務局：計画に入る前に、資料2の関係で説明いたします。資料2-2と2-3に皆様からいただいたご意見、課題であるとかを取りまとめいたしました。

今回の計画の基本的な方針・基本理念に入れるために課題と取り組み方針をまとめたものが、資料2-3①・②になっております。計画の基本的な方針・基本理念について、これからご説明いたしますけれども、その後で皆様からのご意見を頂戴したいと思います。

事務局（水寄係長）：それでは、(3) 計画の基本的な方針・基本理念について説明いたします。

資料3-1、3-2をご覧ください。資料3-1については、最終的にこういった形で計画としてまとめていきたいというイメージではありませんが、途中まで書き連ねたものになります。1枚めくっていただくと目次があり、これは前回もお示ししたんですが、計画の背景、位置づけ、対象地区、それから計画期間があつて、今日の説明にもあつたように、まず、現状と課題。色々な調査の結果、それから各団体から寄せられた課題ですとか、そういったものをまとめて、それを受けて、どういった方向性でやっていこうかというのが第三になります。ですので、2ページからのものは後日ゆっくりご覧頂きたいと思っております。14ページをご覧ください。目的を見え消ししてありますが、最初こちらに目的という形で書いていたんですが、最初の方のはじめというところで背景等があるので、目的はこの位置ではなくて最初の方に持ってきた方がいいということで、ここは消しました。2の基本的な方針・基本理念については、(0)から(3)で4つ、当初(0)は無かったんですが追加したものでこうなっていますが、先程から色々意見だされているように、まずは所有者意識の涵養と理解増進、こちらからスタートするのがいいのではないかとということで、様々な色々な機会、媒体を通じて空き家に関する情報を発信して、建物所有者・空き家、空き家になる前、色々な段階で所有者による管理の重要性や周囲に対する配慮の意識を高めていくことで、空き家の発生を抑制する、予防すること。それから(1)としては、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。これは、空き家を地域の資源と捉えて、流通・活用促進を図って移住定住の促進、まちの魅力向上に繋げる。(2)として、市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応。これは実際に管理不全な特定空家になってしまったものに対しては、色々なものを活用して実効性のある対応によって、安全・安心な暮らしを確保する。(3)として、実現に向けた地域住民、関係団体との連携をあげて

います。こういったことを大きな4つの基本方針としています。ただ、言い回しですとか、まだ精査されていないものですので、表現は直していきたいと思っておりますけれども、こういったことを大きな方向性として掲げていきたいと考えています。

次に1枚めくって15ページになりますが、この大きな方向性を受けて取組み方針ということで、発生の抑制、利活用の促進、適正管理、管理不全の解消、それぞれの段階ごとに取組み方針を盛り込んでいくと。こちらの具体的なものとして資料3-2になりますが、こちらは空家特措法で計画に盛り込みなさいと定められている事項が9項目あります。それを項目ごとに順番にまとめたものになります。こちらの方を、それぞれ発生段階、管理段階、管理不全段階に応じて方針を盛り込んでいこうと考えています。細い字と太字で書き分けてございますけれども、太字で書いてあるのが今後の取組み(案)という形で、色々なご提案をいただいたものを全部ではありませんが、箇条書きで思いつくまま書いてみたというものになります。この中で、例えば、4番の項目の適正管理の促進に関する事項については、管理者を特定するための相續登記の促進であるとか、空家化の予防に関する専門家のアドバイスですとか、こちらから出かけて行う出前講座を開催するとか、実際に遠方において管理が困難であるという方に対するケアとして、管理代行業者登録制度の創設ですとか紹介、管理のポイントなどをまとめた管理マニュアルを作成するとか配布する、こういったものはどうでしょうか。5番の項目の除却・跡地の活用に関する事項としては、空き家バンクの関係ですとか、安心して既存住宅一中古住宅一を流通させるため状況調査、これも来年宅建業法の改正で重要事項になってくると思いますが、こういった制度をまだ知らないという人も聞きます。こういったものも周知していったらどうか。中山間地と平地部を分けて考えるという中で、平地部でも市街地と市街化調整区域での課題は分かれているので、こういった検討ですとか、中山間地での利活用モデル事業の推進、子育て世帯向けに空き家を賃貸住宅として利活用する場合の支援策の検討と、こういったところが利活用に関する事項になってきます。あと、特定空家に関する事項については、特定空家に対する措置というのは行政が中心になってやるものですが、中には対応に苦慮するケースもあります。そういったものについては、個々に専門家の皆さんのお知恵ですとか協力をいただきながらやっていくですとか、他の自治体でも多いんですが、解体に対して補助していくといった制度も検討していきたいなど。7番の相談に関する事項ですけれども、こちらについても、相談体制の充実、職員の知識の向上ですとか、そういったシステム作りの中では各団体の皆様と協定を結ぶですとか、そういったことが必要になってくる。それから8番、実施体制に関する事項。これは庁内に色んな課があるんですが、そういったところでの庁内の連携、それから専門団体以外でも地域住民、住民自治協ですとかそういった団体、市民活動団体、福祉の団体、色んなところとの連携というのが実施体制になっています。その他の事項としては、所有者情報の外部提供ガイドラインを活用して何かできないかということのを盛り込んだらどうかということで、まだ議論が尽くされてない中でこちら(事務局)の方で書き連ねたものですので、こういったものをたたき台としてご検討をよろしくお願ひしたいと思います。

議長：長野市空家等対策計画で定めるべき事項や計画・たたき台について説明がありましたが、委員の皆さんのご意見などを頂きたいと思ひます。

委員：(資料3-2)対策計画の5番に「再建築困難な市街地で狭隘道路と複数の宅地を一体的に整備する事業への支援」とあるが、市街地でも解体できない建物が結構ある。建設業者の話を聞くと、道路がないからそのままにしているとかある。なので、5軒とか10軒まとめて、その地

域に補助金を出してモデル事業としてやれば、繋がっていくものもあるんじゃないかという話もある。そういった意味合いで、大きな建物は市街化整備計画という形でやられるが、住宅地一三輪の柳町団地の裏の辺りとか一昔からある住宅地には、そこに補助金を出して整備計画をしようということがあまりないので、それをすることによって、街なかの活性化につながるようなことをモデル事業で一度やってみてもいいのかなと感じる。

事務局：そうですね。ご意見をいただいて、こちらでも再開発を行っている市街地整備課がありますので、計画にどういった形で盛り込んでいくか検討したい。こういったことも盛り込んだらいいとか、そういう意見をいただければ、こちらプロジェクトチームで検討できますのでよろしくお願いします。

それから、たたき台の13ページでとりあえず課題として書かせてもらいましたが、こういう内容でも、こういう形で課題に盛り込んだ方がいいのでは、という意見もあれば出していきたい。

委員：中山間地での課題なんですけど、もともとは林業であったり農業であったりという事があって、そのお子さんが街に出て行ってしまい空き家になるケースがある。そこを相続したくないという事で、売れるものだけ先に贈与してしまって、実際に相続が発生した場合には相続放棄をする。そういうケースがかなり前から言われていて、先程も空き家は弁護士が作っているという話もあったけれどもそれは事実で、そういう実態があります。もう一つあるのは、何故そういう状況になるかという、中途半端な農地を持っていて、それが農地法の関係で売却できないとか、周りの人達も高齢者だから周りの農地を持っている方も買ってくれないという状況がある。Iターンとかで、東京の人とかが農業をやりたい、山で生活をしたいという方達が、そういう土地を有効に利用できる・買えるといったモデル地区なりを、そこを特別に小規模な農地であっても住宅と一緒に買えますよとか、そういった形の法整備なり、条例をね、そういった取組みを併せて行っていないと、多分、中山間地はどんどん人が減っていくだけで、そういう問題が深刻化して行って、本当に山が死んでしまう状況になってしまうんで、そこは考えていただけるとありがたいなと思います。

議長：そうですね。

事務局：いただいた意見をまとめて、プロジェクト会議にかけたいと思います。

議長：みなさん、ご意見ございますか。今、モデル地区とか整備プランとか、何かその姿を見て皆さんの気持ちが上がるというか、少し見え方が変わってくるような具体案を入れる方が、そこまで盛り込む方が、むしろ項目別に条文だけが並ぶようなものよりも親しみやすくという事はないんですが、空家対策に対して前向きになれるのかなど。対策計画を作る上で意気高揚というか、皆さんが前向きに空き家を対策できるような働きかけになるというのも、大きな対策計画の目的だと思う。是非、こういったご意見なども最終的に計画に反映されることを私も望みます。

委員：今の意見についていいですか。

あえてですが、(資料3-2)5番の空家等を除却した後の跡地利用のことで今モデルプランが出たと思うんですけど、よく考えると、空き家が何故問題かという、ねずみが出たりゴミが溜まったり草が繁ったりが、隣の家から見て危ないとか、火事が起きたり災害が起きたり。公共的な問題で空き家を捉えたとしたら、迷惑をかけていない建物は全然問題がなくて、もっと言うと更地になってしまえば、それで迷惑はかからないんだから、その先の、例えば利活用

を提案するための方策だとかモデルプランって、そこまでいくと、ちょっと踏み込むような、都市計画的な別の観点な課題になってくるのかなと思うんですが。そこまでやるかどうかだと思うのだが。自分でもモデルと言いながら、私がモデルと言ったのは、こんなに空き家なんだよ、こんなに所有者不明なんだよ、だから対策しなくちゃいけないよ。みんながわかれば、手続きも積極的にやっつけていかななくちゃいけないよ、こんな行政にお金かけてもらっちゃいけないよとか、意識が高まるための方策くらいまでかなと思っているけれども、どうでしょうか。

議長：どうでしょうかね。

例えば、先程ありました市街地と中山間地域に分けて対策を書くだとか、或いは中山間地だけじゃありませんが、宅地と農地の問題をどう考えるかというのは十分長期的といいますか、非常に長野固有の問題に踏み込んだ対策になる。まず、そういうところを是非、長野の問題に直視した空家対策計画にしようというのが、この会の前提としてあるんじゃないかなと思う。それでどこまでやるかという事だと思うが、それは今後の検討の中でやっていきますし、各団体から出て、公募の皆さんもいて大学も入っているという事で、連携できることがこれから色々出てくると思いますので、その中で話し合っていけば。どこまでやりたいのかという目標は始めに決めず、ある程度様子と言いますか、空家対策に何らかの形ですでに関わっている最前線の各メンバーが揃っているわけですから、その中でどの程度まで書くかというのを決めていけば。短い会議ですけれども、その中で決まっていくなかと思っております。

委員：一つ質問ですが。先頃、これと並行して政府の方で空き地対策計画を立てなさいという方針が出ましたよね。そうすると、今、委員から出たような、非常に狭いところの問題を解決するには広域的に何かしないと前に進まないというのは、対策で非常に大切なことで、特に長野県、山国というのは太古の昔から赤線で行って家が建っていたわけですから、それを今の現代の法律に合わせて何かやろうというのは無理がある。そういった対策、土地の問題、空き地、ここで言っている空家等の等の中には、そういう考え方は入っていないんですよ。

事務局：基本的には入っていないですけれども、ただ、危険な空き家を除却しなさいという話になれば、それが更地になるというのは見えてますんで、そこまで踏まえて何か対策計画に盛り込んだ方がいいのではないかとご意見をいただければ、そういった方向でこちらでもプロジェクト会議で検討していきます。

委員：今の話で。市街地では空き地になるとマンションが建つ。今、狭小住宅で家族3、4人で暮らす、1軒20数坪、建坪10数坪で住めるような住宅って結構やっている。そうすると、市街地でも道路を入れて1軒、土地3、40坪位の、30軒位まとまった中で、そういうモデルを作って、市街地でも住宅地と道路が入ったところできて、マンションと同じかちょっと上がった価格くらいに住んだらどうですか、みたいなことができる。そういうモデルを1回どこかが作ると、他の市街地で困った地域がこういうものがあるんだなということが出来るかなと思って、先程述べたんですけれども。何でも高い建物でマンションにすればいいという時代から、少し変えてもいいのかなと思っている。

議長：それはその通りで、共有されていると思います。

委員：今、委員等が言った中で、空き家を壊して更地になったときどうしようか、その更地をどうやって有効利用していこうかという問題がクローズアップされている。自治体によっては、更地になってそれを放棄した場合に、自治体にその人が寄附しますという手続きを踏んで、市有地にして、その市有地をどう活用するかは行政が考える。売却をしてしまうのか、有効活用す

るのか、今の話のように、ある程度エリアがまとまれば都市計画上どんなエリアにしていくのかを自治体が進めていくような形をとっている自治体もあるので、この計画の中に更地になった先、どういう方向に持っていこうかという方向性を報告書の中で加えていただくといいのかなと思います。皆さんの意見、よろしくお願いします。

議長：よろしいですか。それでは、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番、3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

予定の前に、本日出しました資料、計画案、計画案はたたき台ですので、次回までにはもっとしっかりしたものを作りますけれども、それにつけても読んでいただいて、質問・追加、記載したい項目がありましたら、随時事務局まで連絡をいただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、第3回の協議会の予定について説明いたします。次回は7月21日の午後1時30分から第一庁舎5階151会議室で開催いたします。よろしくお願いします。

それから、皆様にメール等で4回目以降の日程を調整させていただきました。全員の皆様の出席というのがなかなか難しいものですから、一番委員の皆様が多く集まるところで候補を決めさせていただきました。第4回目につきましては10月17日の午後1時30分から3時30分位までで開催をさせていただきます。先になります。第5回目は1月17日午前10時からということで、日程の調整をお願いいたします。両日とも会議室については後日ご連絡いたします。

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お願いいたします。それでは、次回開催日を7月21日 金曜日 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2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 午前11時50分