

## 第 2 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 平成 30 年 12 月 21 日 (金)  
午後 1 時 30 分から
- ・場 所 長野市役所第二庁舎 10 階会議室 201
- ・出席者 (委 員) 寺内委員、中村委員、中山委員、佐藤委員、勝山委員、塩瀬委員、  
山口委員、小池委員、益子委員、加藤委員、井上委員、金井委員  
(事務局) 黒石課長、小林課長補佐、水寄係長、市川主査

### □第 2 回 長野市空家等対策協議会

~~~~~

#### 1. 開 会 (事務局)

只今より、第 2 回長野市空家等対策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。よろしくお願ひ申し上げます。なお、本日、加藤市長には別件公務のため欠席となっております。本日委員の皆さまには歳末の大変お忙しい中、協議会に出席を賜り誠にありがとうございます。また前回の協議会では、特定空家等の認定につきまして、たくさんのご意見を頂く中で、当課空き家対策室にてこれら作業が慎重に進められておりますことに、重ねて御礼を申し上げます。

さて、本年 6 月に発生の大阪府北部地震を受け、緊急安全対策として行いました小学校周辺ブロック塀の一斉パトロールでは、点検総数約 2,300 件のうち、およそ 3 割が地震等により倒壊の恐れがあると判断され、さらに当課に寄せられました相談から現地調査を進めております 400 件余りのブロック塀等のうち、およそ 6 割は同様の状況にあることが確認できております。

市では今後とも所有者等に対し、自主点検の実施や安全確保に向けました意識の状況を図るとともに、来年度までの時限措置として拡充いたしました補助制度の周知も繰り返し行うことで危険なブロック塀等の除却促進に努めてまいります。

また 12 月市議会本会議では、管理不全な危険空き家への対策についてのご質問をいただきました。空家等対策の推進にあたり、本年度創設をいたしました老朽危険空き家解体補助金につきましては、21 件の申し込みに対し、現地調査の結果 11 件の老朽危険空き家があり、本年度はこのうち 7 件の所有者から申請を受け、補助金を交付しております。本制度につきましては、これら所有者にとって解体への大きなインセンティブにもなっており、来年度の活用希望もございますことから、今後補助の拡充を検討し、危険空き家の除却を進めることで安全で安心して暮らせる生活環境の保全に努めてまいります。

それでは本日の議事でございますが、次第のとおり前回の意見を踏まえ修正を加えました資料に基づきご説明を申し上げます、特定空家等への指導と勧告につきまして改めてご協議をいただくこととしております。委員の皆さまには忌憚のないご意見のこと、よろしくご協議をお願い申し上げます。なお本日の議事につきましては個人情報が含まれているため非公開とし、個人情報保護の観点から委員の皆さまには秘密会に切り替えてご討議いただきますことを、併せて委員の皆さまには本日入室されあるいはこれからお見えになる報道関係等傍聴人に対し議事に入るまでとし、第 4 のその他限り傍

聴および撮影の許可をいたしますことをご了承願います。また本日の日程でございますが、概ね午後3時30分頃を目途に終了の予定としております。

それでは長野市空家等対策協議会会長よりご挨拶をいただきたいと思います。

## 2. 会長あいさつ

会 長：第2回目ですので、案件も上がって色々進んでいますので、皆さまご審議よろしくお願います。

事務局：ありがとうございます。それではこれより議事に入ります。今ほど申し上げました通り、本日の議事は個人情報保護の観点から非公開といたしますので、傍聴人の皆さまには一旦ご退室をお願いします。なお案件の審議にあたり、皆さまにご報告を申し上げます。長野市空家等対策要綱第5の規定により、会長が会議の議長となっておりますので、これよりは会長に議事進行をお願いいたします。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を併せてご了解願います。それではよろしくお願いたします。

## 3. 議 事 ～～～非公開～～～

## 4 その他

事務局：それでは次に次第4のその他事項のうち、(1)平成30年度の空家等対策の取り組み状況ならびに(2)ワンストップ相談会の相談内容につきまして事務局より一括してご報告申し上げます。

事務局：それではその他4の(1)、平成30年度の空家等対策の取り組み状況についてと関連しますので、(2)のワンストップ相談会の相談内容についても説明させていただきます。

それではカラー刷りA3の資料2をご覧くださいと思います。平成30年度の空家等対策の取り組み状況について、でございますが、長野市で事業化した主な取り組み状況について説明いたします。赤字で書いてある部分が今年の実績となっております。

まず②の利活用の促進ですが、人口増推進課の空き家バンクにつきましては、平成27年度の制度創設以来、116件を登録し、売買賃貸等を合わせて60件成約しております。また空き家バンクに登録した中山間地の物件の改修、家財の処分に対して補助を行っております中山間地域空き家改修等補助金につきましては、今年度回収に1件、家財処分に2件の補助を行っているという状況です。続きまして商工労働課で行っております、中心市街地にある空き店舗等を改修して出店する場合の補助程度として、まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金、現在8件について交付決定しておりますけれども、現在数件の相談を受けているという状況になっております。

それからその下、市街地整備課においてまちづくり団体と共同で空き店舗の解消と若者の街中の定着を図るために行っております中心市街地遊休不動産活用事業では、常設のまち暮らし建物案内所というものを設置しまして、定期的に意見交換会を通じて、魅力やニーズの再発見に繋げるほか、ながの門前街歩きなどを開催することにより、中心市街地に点在する遊休不動産を若者が活用しやすい環境を整備することで、若者のまちなか回帰を促しております。ながの門前街歩きが16回、まち暮らし建物会議が毎週水曜日やっておりますけれども31回、本年度も実施しているという状況です。

続きまして青色の部分、③の適正管理の促進では、空き家対策室で行っております、危険空家等対

策の事業のうち、先ほどのご説明いたしましたけれども、空き家管理でお困りの所有者に対して民間の管理事業者を紹介する空き家管理事業者登録・紹介制度です。現在 22 社を登録し紹介しておりますが、空き家の点検や清掃のほか、除草、家財の処分など、ひとつでも対応できる事業者を窓口やホームページ等で紹介をしております。

この他 8 月にはふるさと納税のメニューとして、長野シルバー人材センターによる空き家管理が寄付のお礼として加わっております。④の管理不全の解消では、特定空家等やその予備軍を対象として、本年度創設しました、老朽危険空き家解体事業補助金は 7 件の実績がございます。先ほど特定空家等の措置の状況でも説明しましたが、空家法で指導中の 2 件についても、この補助金の活用により更地化をされております。⑤の跡地の活用に移りまして、本年度創設したもうひとつの補助金として、空き家解体後 1 年以内に住宅や店舗を建設する場合の、上限 100 万円を補助する解体跡地利活用事業補助金ですが、本年度は予定では 1 件分でしたが、それ以上の利用希望があったため、予算を流用することにより 2 件に対して補助を行っております。この 2 件につきましては東京と松本から移住する子育て世代で、この制度が人口増にも貢献しているものと考えております。

④の管理不全の解消に戻りまして、先ほどの補助金の下、専門家団体と連絡した特定空家等の判定ですが、本年度は長野県建築士会に劣化度の大きい D ランクを中心に 260 件の空き家について特定空家等の調査について委託しました。この事業や、後ほど説明します相続人特定困難者の調査のほか、空き家ワンストップ相談会は、長野市と専門家団体 10 団体とで、本年度結びました空家等対策に関する協定を基に実施している事業となっております。調査をいたしました 260 件のうち、15 件については以前より苦情等がありましたので、所有者の特定や行政指導等を行っておる状況です。また調査の結果、154 件については特定空家等に該当する可能性あり、との調査結果でございます。この 154 件のうち、中山間地を除く市街地の物件を優先して現在最終確認を行っており、今後特定空家等の可能性があるもののうち、苦情のあるものを優先してワーキンググループで特定空家等の判定をし、法による指導を行っていきたいと思っております。

次に資料下の空家等を支える事業として、現在空家対策の総合パンフレットを作成しております。内容につきましては、相続や登記、適正管理の啓発、空き家バンクや空き家管理事業者の登録・紹介制度、解体補助金などの市の事業の紹介のほか、空き家に関する専門家団体の窓口の紹介などで現在印刷依頼を掛けておりますので、1 月末には出来上がる予定となっております。

資料の右下、専門家団体と連携した、ワンストップ相談会の実施ですが、これは 6 月、8 月、11 月の 3 回、土曜日に相談会を開催しております。次回は 2 月 23 日の予定となっております。6 月の相談会は 14 組、8 月は 6 組、11 月は 9 組の相談がございました。当日は弁護士の先生、建築士、司法書士、土地家屋調査士、解体工事業協会、宅建協会の 6 団体に参加をいただいております。一番最初に行いました 6 月の第 1 回の相談会では、三つのブースで行いましたが、非常に忙しく対応しきれなかったため、第 2 回目からはブースを二つに絞り、それぞれのブースに職員を配置して対応いたしました。

それでは (2) の空き家ワンストップ相談会の相談内容についていくつかを紹介させていただきます。資料 3-1 をご覧ください。これは 8 月 25 日に松代公民館で行った第 2 回目の相談内容という形になります。個人情報の部分は全部除いておりますので、この分は公開という形にさせていただきますと思います。No.1 につきましては、相続のトラブルに関する相談で、土地建物の相談に関して対応してもらえない相続人の対応について相談に来たということになります。弁護士の先生、司法書士の方に対応いただき、遺産分割調停の申し立ての方法等のアドバイスをいただいております。

No.3は伯父さんが入院して空き家となった物件の生前贈与が可能なのかどうか、空き家をどのように手を付ければよいか分からないというような相談でした。こちらも弁護士、司法書士の先生に対応いただき、通常相続後に相談者に贈与する方法の提案、それから娘さんへの贈与になると贈与税が掛かるので、自分名義にしてリフォーム分の譲渡などのアドバイスをいただいております。

No.5は市街化調整区域の再建築が難しく、近隣から木の伐採などの対応を求められている物件の処分方法についてということで、土地家屋調査士、宅建協会の方に対応をいただいております。解体の場合は地元の解体工事業者でも可能なため、まずは事業者と相談をする、今のままの処分の場合古民家専門の事業者もいるため、相談したらどうかなどのアドバイスもいただきました。

No.6、建物の名義が共有で伯父さんの配偶者と共有になっている物件で、解体の希望はあるのですが、その方法についての相談ということです。弁護士、司法書士、建築士に対応をいただきました。まず伯母さんが亡くなっているため、相続人の特定作業を弁護士か司法書士に依頼し、その撤去の裁判についてアドバイスをいただいております。

それから資料3-2、これは3枚ございます。11月17日に市役所第一庁舎の一階市民交流スペースで行った、3回目の相談内容です。こちらは量が多いので、割愛して紹介させていただきます。No.2、市街化調整区域内の空き家で、空き家バンクには登録しておりますが、なかなか買い手の付かない物件への相談になります。宅建協会、解体工事業協会、設計協同組合の方にも対応いただきました。敷地内に母屋のほか何棟か建物をお持ちになっていましたので、解体する建物の順番、解体費用の妥当性、今の空き家バンクへ登録している売買金額を下げて仕切り直すこと、売買を仲介する場合の条件などについて説明やアドバイスをいただいております。

ページをめくっていただいて、No.5になります。こちらは売買は可能な市街地の物件をお持ちの所有者の相談ですが、相続の方法についての相談になります。こちらの相談者は県外からこの相談会にお越しいただいております。お父さんの死後、手続等一切しておらず、外国籍のご主人と結婚した妹さんもすでに亡くなっている状況とのことでした。主に司法書士の先生にアドバイスいただきましたが、相続の書類には印鑑証明が必要となりますけれど、妹さんのご主人の国では戸籍制度がないため、サインや署名証明が必要とのことで、領事館でそれを取って来てもらうしかないということです。今後ハードルの高い相続になるということでのアドバイスをいただいております。

No.6、兄弟4人で共有している物件で、以前に遺産分割調停を行ったが、兄弟が出てこなかった案件への法律相談ということです。今回も同様に遺産分割調停を起こして、兄弟に出廷してもらうのですが、手続きは弁護士に依頼することになるとのことです。また一度宅建協会に査定してもらって、売買の見込みがある場合には相談者が処分すれば裁判費用を賄えるとのアドバイスをいただいております。No.7、自宅内に他人名義の作業小屋があり、解体したいが他人の物なので、どうしたらよいかという相談です。借地契約がなく、借地料も払われていないという状況でしたので、相手側に明け渡し請求を行い、裁判を起こすことは可能だと、それほど難しい訴訟にはならないというアドバイスをいただいております。ページをめくっていただいて最後です。

No.9、お父さんの死後、兄弟3人で相続等の手続きをしていない物件、借地で借地料を月2万円ほど支払いをしている、市街地でバスの走る道路沿いの物件で、何かアドバイスがほしいという相談でした。お話をお聞きする中で、建て替えも考えている、また更地にして使うことも考えているとのことでしたが、再建築をする場合にも今の金額のまま借りられるかは不明であると。また更地にして使用することは、土地所有者でないため今の契約ではできないこと、今後兄弟でこの空き家が本当に必要なかどうか話し合った方がよいというアドバイスをいただきました。以上となります。前回の協

議会において、相談内容の事例集を作った方がいいという提案も受けましたが、相談内容が個々に違うため、今すぐ事例集を作ることは難しいのですが、今後この相談会を続ける中で事例集ができるか更に検討していきたいと考えております。(1)、(2)の説明は以上となります。よろしくお願ひします。

事務局：ただ今、事務局から説明をさせていただきました。皆さまには、ご質問、ご意見などございましたらお願いいたします。特にワンストップ相談会にご参加、ご出席いただきましてありがとうございます。各団体のご出席いただいている委員さんから何かコメントとかお話があればお聞きしたいところでございます。

会 長：相談内容に関して、ですか。

事務局：もちろん何でも結構です。

会 長：もう具体的ですよ。弁護士の先生とか司法書士の先生とか、あと不動産とか、本当に具体的な詳しい対応でないと、動かないんだなあと。一般論はないですよ、個別な事情なので、なかなか難しいなど。地道に続けていくしかないのではないかと。

事務局：A委員、何かございますか。

A委員：戻って取り組みについてで、聞き漏らしてしまったかもしれないのですが、平成30年度作成中の空き家のパンフレット、これはいつ頃、どの辺に配布するのですか。

事務局：1月末にはできあがります。一応2万部ほど作る予定にしています。できましたらまた宅建協会にもお配りしたいと思います。

A委員：また活用させていただきたいと思います。

事務局：今ちょうど契約が、今日あたり業者が決まる予定になっていますので、年明けから印刷をかけたという形になります。校正印刷をかけますので、1月末までにはできあがります。

事務局：その他ございますか。よろしいですか。それでは次に(3)、来年度の予定につきまして事務局よりご説明申し上げます。

事務局：それでは来年度の予定ですけれども、協議会、今年は2回ということでしたが、特定空家等の調査もだいぶ進んでおります。これからどんどん指導もかけていきますということで、来年度は3回ほど予定をしております。できれば5月、8月、12月の3回で開催させていただきたいと思います。5月については中旬以降ということで、まだ皆さん年度が変わらないと予定が立たないという方も多いと思いますので、4月以降日程については調整をさせていただきたいと思います。よろしくお願ひします。以上になります。

事務局：ただ今の説明につきまして何かご質問、ご意見等ございますか。よろしいですか。

B委員：来年度の予定ではないですけれど、パンフレットではないですが、こういった今までまとめた資料の中で、平成から新しい元号に代わるということで、そういうチェックは。

事務局：今、計画の方でも決まらない元号については2019年という表記にしておりますので、その辺はつじつまが合うようにしてあります。

B委員：計画の中でもありましたね。失礼しました。

## 5 閉 会：事務局

ありがとうございます。委員の皆さまには来年度につきましても本協議会開催にあたり、日程の調整のほどよろしくお願ひを申し上げます。それでは長時間に渡るご協議、大変お疲れさまでございま

した。委員の皆さまにおかれましては本格的な冬の到来に当たり、お身体には十分ご自愛をされ、益々のご活躍をされ、よいお年をお迎えいただきますようご祈念を申し上げまして、第2回長野市空家等対策協議会を終了といたします。本日はありがとうございました。

事務局：資料1は回収させていただきますので、よろしく申し上げます。

閉会 午後3時10分