

第 7 回 長野市空家等対策協議会 議事録

- ・日 時 令和3年5月27日（木）
午後1時30分から
- ・場 所 長野市役所一庁舎 4階会議室 141
- ・出席者 （委 員）寺内委員、中村委員、今村委員、宮野尾委員、勝山委員、中村委員、
本保委員、小池委員、伊藤委員、伊熊委員、小林委員、加藤委員（欠）
（事務局）前田課長、小林主幹、内山係長、市川主査

□第7回 長野市空家等対策協議会

1. 開 会（事務局A）

定刻となりましたので、まだ寺内委員さんがお見えでございませませんが、進めさせていただきたいと存じます。

ただ今から「第7回長野市空家等対策協議会」を開催いたします。

本日の司会進行を勤めます、建築指導課長の前田でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。なお、本日の日程ですが、概ね15時30分を目途に終了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、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。

それでは、ここで、事務局の担当者の自己紹介をさせていただきます。

（自己紹介）

さて、本市も本格的に空き家対策を取組はじめ4年目となるわけでございますが、専門家団体の皆様にご協力いただきながら進めている空き家 ワンストップ相談会、特定空家等や相続人の調査、解体補助金の活用促進などにより、少しずつではございますが、利活用や適正管理、管理不全の解消に向けた効果が出始めている状況です。本協議会に関連します協議でございますが、昨年度までは、特定空家等の措置の内容を中心にご意見を伺ってまいりましたが、本年度は、平成30年から令和8年度を計画期間とする『空家等対策計画』の折り返しの時期を迎えて、後ほどの議案でご説明しますが、事業の評価や計画の見直しに向け、それぞれの専門分野でのお立場から、様々なご意見やご提案などを頂戴したいと存じます。

なお本日は、新型コロナウイルス感染症対策として、換気やアルコール消毒等の対策を講じておりますのでよろしくお願い申し上げます。

お手元の次第では、2.として寺内会長からご挨拶をいただくところでございますが、これにつきましては後ほどお越しいただいたところでさせていただきますと思います。

3. 委員紹介

では進めまして、3.の新委員紹介といたしまして、人事異動等により新たな委員をお迎えしておりますので、ご紹介させていただきます。

長野地方法務局次席登記官の伊藤昌弘委員です。

(伊藤委員自己紹介)

次に長野市環境部長、伊熊勝彦委員です。

(伊熊委員自己紹介)

ありがとうございます。お二人ともよろしくお願ひいたします。

また、本協議会は、「長野市付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、お二人への委嘱書の交付はございませんのでご了承願ひます。なお、本日は加藤市長が、都合により欠席という連絡を受けておりますのでよろしくお願ひいたします。

4. 議事

事務局A：では、お手元の次第4に進めたいと思います。

お手元の協議会要綱をご覧ください。要綱第4第3項をご覧くださいと、副会長は会長をし、会長に事故あるとき、または欠けた場合はその職務を代理するとございますので、本日副会長に会長をお願いしたいと存じます。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、併せましてご了解願ひます。

それでは副会長、よろしくお願ひいたします。

副会長：では会長がお見えになるまで、代わりに務めさせていただきます。会議が円滑に進みますよう、皆様ご協力をお願いいたします。

それでは始めに事務局から本日の資料の確認と議事の進行について説明をお願いします。

事務局B：ではご説明いたします。本日の資料、資料1から資料5、それから参考資料として三つほどございます。資料1ですが、議題(1)の長野市空家等対策計画の見直しについてというA4の資料、資料2で国の動向について、資料3で空家等対策の取り組みについてと令和3年度の予定について、資料4として空き家バンク登録促進等事業、新規事業の紹介のもの、資料5空家等対策関連のアンケート結果についてということで、二つアンケートを取っておりますので、これのご紹介をさせていただきます。参考資料ですが、空家等対策協議会の委員名簿、今ご覧いただきました協議会要綱、それから国が実施しております「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」の一部改正案ということで、現在パブコメ最中のものですが、この概要がございます。以上となります。

議事の進行でございますが、本日の議事に関しましては、取り組みの評価で未確定な資料や、事業者アンケートで個別の事業者名がわかるものを除きまして原則公開をなりますのでよろしくお願ひいたします。また議事録に関しましては、事務局で作成し、次回の協議会までに委員の皆様にご確認いただきたいと思ひます。

事務局A：議長、すみません、先ほど会長がお見えでなかったもので、暫定的に代理として副会長に議長をお務めいただきましたが、会長がお見えになりましたので、一旦議事に入りましたが、次第の2に戻りまして、お越し早々大変恐縮でございますが会長からひとことご挨拶を頂戴したいと存じます。

2. 会長あいさつ

会長：遅くなりまして大変申し訳ございません。信州大学の寺内でございます。引き続きよろしく
お願いします。

4. 議事（続き）

会長：では続けさせていただきます。事務局から説明がありましたように、取り組みの評価で未確定の資料や、事業者アンケートで個別の事業名がわかるものは非公開とします。ご発言の中で、個別の事業名などわからないようにご配慮願います。また議事録については、お話していただいたとおり、
次回の協議会までに皆様に内容を確認していただくとのことです。よろしく願います。

それでは次第4の「議事」に移ります。

(1) の「長野市空家等対策計画の見直しについて」、事務局から説明をお願いします。

事務局B：それでは、長野市空家等対策計画の見直しということで資料1のパワポ資料1をご覧ください。

まず、長野市空家等対策計画ですが、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるものとして、周辺住民への影響が大きい空き家への対策により生活環境の保全を図るとともに、適正管理・
利活用の促進により移住定住促進・まちづくり活動の活性化を図ることを目的としており、平成30
年1月に策定したものです。計画をお持ちの方は、2ページの計画期間と42ページの5-2計画の検
証と見直しを一緒にご覧ください。

平成30年の住宅・土地統計調査結果や取り組み状況、実績などから検証・評価を行い、2021年度
に計画の見直しを行うこととしています。

次のページ見直しスケジュールですが、今回第7回の協議会では、現在空き家対策の関係部署にお
いて対策の取組の評価を行っております方法についてご説明した上で、後ほど、現在、各団体で行っ
ています取り組みについての評価を依頼したいと考えています。

次回の第8回の協議会において、評価結果からご意見をいただき、計画の見直しが必要か、方針を
出してまいりたいと考えております。計画の見直しが必要と判断する場合は、第9回の協議会以降で、
素案の作成、素案の作成を経て、パブリックコメントを実施し計画を見直してまいります。本年度、
計画の見直しを行う場合には、本協議会を今回も含め5回開催する予定ですのでよろしくお願いいた
します。

ページの下段、計画第四取組内容の検証評価方法ですが、資料1の別紙をご覧ください。

現在評価中の取り組みですが、これは、計画では20ページから39ページまでの取組内容の評価シー
トとなります。

評価シートの構成は、【A】～【C】が計画の取組内容、【D】が担当部署や団体名、【E】【F】が実績、
【G】～【I】が評価、【J】【K】が今後の方針となっています。

【E】の令和2年度末までの取組実績については、1.実施済み（今後継続）、2.実施済み（終了）、3.
未実施（今後実施）、4.その他の4分類としています。

【G】の、評価方法については、1.定性評価、2.定量評価(数値評価)の2種類です。

現行の計画では数値指標がある定量評価とする取組はありませんが、定量評価とした方が望ましいものがあれば、今回の見直しで定量評価とするかを含め、評価方法を確認しています。

【H】は定性評価する場合の評価記入欄ですが、取組の必要性、有効性、効率性、公平性の4つの観点から評価を行い、A：目標どおり、B：概ね目標どおり、C：努力を要する、D：その他(評価不可)の4段階で評価します。

【I】は定量評価する場合の評価記入欄ですが、次の評価分類としています。

a：目標を上回る(目標の達成率が100%以上)、b：概ね目標どおり(目標の達成率が80~100%)、c：目標を下回る(目標の達成率が60~80%)、d：目標を大きく下回る(目標の達成率が60%以下)、e：その他(評価不可等)の5段階で評価します。

【J】の今後の方針については、次の分類としています。

1. 現行のまま継続、2. 見直して継続、3. 統合、4. 移行、5. 縮小、6. 拡大、7. 段階的に終了の7段階で評価します。

【L】は、該当するSDGsのゴールを記載しています。

次ページの4コマ目と5コマ目は、計画を見直しする場合の見直しの方針です。

色の濃い部分1-5の計画の対象とする地区および空家等の種類については、国の動向により見直しの対象としています。これについては、次の議題の国の動向で説明いたします。

2-5空家等対策を進めていく上での課題では、計画策定以降で新たな課題も見えてきていますので、新たな課題等を追記も検討しています。

パワポ下段5コマ目、4-1~4-7では、先ほど説明いたしました、取組みについての見直しを4-7の下に追加等とありますが、定量評価として数値目標の導入も検討してまいりたいと考えています。

なお、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会の委員の皆様には、お手元に取り組み状況の評価についての依頼文をおいてあります。市の施策としての取組は先ほど取り組み評価を行っていることをご説明しました。計画の中には、各団体の取り組みも含まれており、その項目の取り組み状況や評価をお願いしたいと考えております。よろしく申し上げます。

(1)の議題の説明は以上となります。

会 長：ただ今、事務局から(1)「長野市空家等対策計画の見直しについて」説明いただきました。それでは事務局からの説明を踏まえ、質問やご意見をいただきたいと思えます。

私からひとつよろしいですか。【I】の取り組みの評価で、aからeまで五段階の評価で、目標を上回るとか書いてありますが、その目標というのはどこに書くのですか。

事務局B：目標というのは、それぞれのセクションで目標を立てて、その目標を上回っているか自己判定しているという形でご理解いただきたいと思えます。各事業ごとに、ある程度目標を立てておりますので、その目標を上回っているかどうか、というように解釈いただきたいと思えます。各所属の判断となります。

会 長：では、各所属が、検証はできないですね。

事務局B：検証はできない…。

会 長：目標を知らないのです、事業の。ここに目標があれば、8割か100%かという程度は言ってることを信じるしかないですけど。少なくとも目標というものがあれば、それが上回ったとか下回ったとか言えますけど、各取り組みの事業者内部にある目標だと、aやbやc、嘘つくことはいくらでもで

きる。自助努力のない目標はいかがなものかと。

事務局B：基本的に【H】欄の定性評価のほうは数値目標を立てていないので、それぞれの取り組み、例えば空き家バンクを開設するとかしないとか、してあれば目標達成したという形が出せる。【I】欄のほうは、ほとんど数値目標は今のところ入れておりませんが、例えば2ページ目の一番下の部分ですが、住宅の耐震化に関しては、耐震化率の目標がある程度立っていますので、その中で概ね目標を達成しているか、していないか、という判断で表現している。

会 長：そぐわしいところはあるけれど、いい加減なところもある。いい加減ではないかもしれないけれど、いい加減に見えるところはあるということですね。

事務局B：感覚的なところもある。この後ですが、今回の協議会の中では、例えば1ページ目のところで、市民への情報発信で、具体的な取り組みの中でパンフレットによる情報提供から、そのページの一番下の専門家団体と連携した支援体制の整備までの項目があるのですが、一気にこの(1)のところにまとめて評価するという話になりますので、ざっくりとした評価になってくると思います。実際に事業が終わってしまっているものもあれば、今実際的にやっているものもある、という中で、事業の重みというものを、こちらである程度考えて、こちらで評価させていただいている。方向性だけは見たいと考えています。全部違う事業でやっているということもありますので、まとめて評価は難しいです。こちらの独断で評価をつけさせていただいくということでご了承いただきたいと思います。

会 長：まあ疑問は残りますね。まあそんなことを言ってもしょうがないのかもしれませんが、疑問は残ります。

事務局B：数値目標の【I】欄は、長野市の事務事業評価という形で実績を出しており、実際にある数値目標をそこに届いているか、届いていないかという形で判断しているところもありますので、そこはしっかり評価していきたいと思います。

会 長：他にありますか。

それでは(2)の国の動向から(4)の空き家バンク登録促進等事業について、説明をお願いします。

事務局B：それでは(2)の(4)までまとめて説明をいたします。

国の動向についてということで、資料2をご覧ください。

1として空家等対策に関する国の指針の見直しでございます。

iJUMPの記事になりますが、「将来の危険性も勘案特定空き家対象広く国交省」という見出しです。

内容については、特定空き家について、危険性の判断基準や対策推進に関する指針について6月を目途に改正ものです。

改正の内容では、特定空き家の基準については、現状は、そのまま放置すれば倒壊を招くなど保安上著しく危険となるなど4つの状態で判断することとしていますが、直ちに危険でないものは特定空き家にしないという取り扱いに慎重な市町村もいるため、早期に対策に着手する観点から、具体的な判断基準を示すようです。

このほかに、不動産登記情報や戸籍、固定資産税の課税状況の確認など所有者特定に向けた調査方法をフローチャートで整理するほか、外見上1つに見える空き家でも、そのうち一部が空き家状態となっている場合は、特措法を適用できる解釈を示しています。今年度、計画の見直しを進める上で、重要な指針の改正になると考えています。

それでは、参考資料として「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針の一部改正案について(概要)をご覧ください。

これは、4月20日～5月19日までパブリックコメントを行っていました、指針の改正案です。公表は6月末を予定しています。

ページをめくっていただき、新旧対象表の1ページ目の第1章の1、法に定義される空家等及び特定空家等ということで、まず、特定空家等の定義をイ、ロ、ハ、ニの4つの状態で定義していますが、下線部で、所有者等による自主的な対応を促す観点から、将来的な悪影響が現われる前に、早期に特定空家等と判断し、所有者等に対する助言・指導を開始することも考えられる解釈を追加し、7ページの(2)「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準の①と②に追加の下線部で早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性を明示しています。

1ページに戻っていただき、下線部の最後の二行で長屋についての記述がありますが、隣接する界壁(防火・防音壁)ですが、二重となっている場合は、屋根がつながっていても別個の建築物として解釈する判断です。現在、長屋の場合、1か所でも使用者がいる場合は空き住戸があっても空き家として取り扱っておりませんが、この指針の見直しで長屋建ての一部が特措法の対象にできることを明らかにするようです。

3ページ目の(3)他の法令等に基づく諸制度との関係では、適切に管理されていない空き家への対応として、空家法以外での対応として、現在は保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法による措置、火災予防の観点からの消防法、道路の通行障害排除の観点での道路法、災害での障害物除去の観点からの災害救助法などの措置を記述していましたが、これに加え、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合の措置として、災害対策基本法による措置を記述しています。

国は、この災害対策基本法による措置に関して、空家等対策計画に盛り込むように通知がされているとことです。新旧対象表以外のページは振っていませんが、9ページ以降は特定空家等の詳細な判断基準を記載しています。

それでは、資料の2に戻っていただき、2ページ目、所有者不明土地の解消に向けた関連法案の動向についてということで2の民法・不動産登記法の改正、(新法)相続土地国庫帰属法の制定をご覧ください。

こちらにもiJUMPの記事になりますが、相続登記義務化、改正法成立 所有者不明土地の解消でという見出しですが、4月21日に民法・不動産登記法の改正案と(新法)が参院で可決成立し、28日に公布されました。

2ページの下段のパワポをご覧ください。これは、2の所有者不明土地の発生を予防する方策や下線の3の所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策として所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして行われたものです。

3ページ目の上段、パワポ番号で2をご覧ください。所有者不明土地の発生を予防する方策としての不動産登記法の改正のうち、赤枠の①相続登記の申請の義務化では、相続人に対し3年以内の相続登記を義務づけ、違反者には過料として10万円以下の罰則が科せられます。

また、登記の手続き的な負担を軽減するため、相続人が法定相続人であることを登記所に申し出る相続人申請登記を新設するようです。緑枠、②では、登記官が、住基ネットなどから死亡情報を取得し、職権で登記に表示することで、登記での死亡の有無が確認できるようになります。

下段、パワポ番号の3緑枠の右上で、住所変更未登記への対応として、現在住所変更登記は義務ではありませんが、住所変更後2年以内の変更登記を義務づけ、違反者には過料として5万円以下の罰則が科せられます。また、登記官が職権で住所変更登記ができるための仕組みも新設されます。

4ページをご覧ください。

上段土地所有権を国庫に帰属させるための制度の創設としての(新法)相続土地国庫帰属法です。相続した土地を手放し、国に帰属することを可能とした新法となります。対象となる土地の要件では、建物が無い。担保が無い。土壌汚染されていないなどの管理するための費用は労力がいらぬものとなります。帰属にあたり、申請手数料のほか10年分の土地管理費用相当分を負担することとなります。管理費算定の参考として中ほどに、約200㎡の宅地の場合10年分の管理費用は約80万円ほどになると算出しています。

ページ下段。最後に所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策として民法の改正です。

まず、財産管理制度の見直しとしての、所有者不明土地等管理制度の創設です。現在は、相続人が途切れていなくなった場合は、「相続財産管理制度」、所有者が行方不明の場合は、「不在者財産管理制度」で、人単位で金融商品や負債を含めた財産をすべて管理する仕組みですが、土地・建物に特化した新たな財産管理制度を創設します。

次に、共有制度の見直しとして、不明な共有者がいる場合の、共有物の変更・管理行為を可能とする制度を創設します。相続制度の見直しとしては、遺産分割の長期未了状態の対応として、相続開始から10年経過した場合は、法定相続分で遺産分割を行う仕組みを創設します。

最後に相隣関係規定の見直しではライフライン設備規定の整備や、所有者が管理せず放置している土地・建物で隣地に影響がある場合、裁判所に申立てを行い管理不全土地あるいは管理不全建物の管理人による管理を可能とする制度を創設します。

なお、このパワポには書いてありませんが、隣地から竹木の枝が越境している場合で、その所有者に対し伐採するよう催告しても行われぬ場合は、その枝を切ることが出来る規定を明記しています。改正民法、新法の施行は公布後2年以内、不動産登記法改正にからむものは、3年あるいは5年以内の施行となります。

次に資料3の空家等対策の取り組み状況と令和3年度の予定についてですが、この資料は、空家等対策計画に基づいた①の発生の抑制から⑤の跡地の活用までの取組を体系別に説明しているものです。併せて、計画の19ページからは、対策の取組方針を明記していますので後ほどご確認ください。

資料3に戻りまして、空き家の使用中から空き家状態となり、放置され、除却せざるを得なくなった、というそれぞれの状態に応じて、①の発生の抑制から、⑤の跡地の活用までの5つの取組方針のもと対策を進めております。

まず①の発生の抑制として、空き家化の予防のための住まいの住環境整備の支援として木造住宅の無料耐震診断や耐震改修工事への補助を実施しております。空き家対策を進めるため、空き家を購入後、居住するための耐震改修工事に対しても、一昨年度から補助の対象としています。

②の利活用の促進では、人口増推進課で実施している空き家バンクや移住者空き家改修等補助事業です。

長野市の空き家バンクにつきましては、宅建協会にご協力いただいているところですが、平成27年度の事業開始以降、昨年度末までに252件の登録をいただき174件の成約がありました。

空き家バンクに関する補助事業については、後ほど資料4で説明いたします。

このほか、商工労働課で行っています、まちなかパワーアップ空き店舗活用事業補助金や、市街地整備課で行っております、中心市街地遊休不動産活用事業などとなります。

③の適正管理の促進では、空き家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、「空き家管理事業者登録・紹介制度」ですが、3月末現在34社を登録し紹介しております。

④の管理不全の解消として、特定空家等やその予備軍の解消を目的とした老朽危険空き家解体事業補助ですが、上限50万円の補助金となります。低所得者には最大20万円の上乗せがあります。昨年度までに51件の補助を行い、老朽危険空き家の解消に努めました。

昨年度まで、建築士会にご協力いただきながら行った特定空家等の調査では、市職員で残る235件の確定を行っております。調査結果につきましては、次回以降の協議会でご説明したいと考えています。

また、空家法に基づく措置として、昨年度までに、特定空家等として12件に対し指導を行い、指導に従わないもののうち、5件に対し勧告を行っております。所有者不明の特定空家等の緊急安全措置として、鶴賀居町にあります、所有者不明のお寺に対して、2回の略式代執行を行い、現在解体を完了させています。

⑤の跡地の活用では、もう一つの補助金として、空き家解体跡地の利活用を促進するための空き家解体跡地利活用事業補助ですが、空き家解体後、1年以内に住宅や店舗を建設する場合の補助として、上限100万円を補助しています。(昨年度までに4件の実績がございました。)

資料下段五つの取組方針による施策を支える事業として、専門家団体と連携した「空き家ワンストップ相談会」を年4回開催しております。こちらの相談会は、相談内容に応じてこちらで、登記簿や前面道路の幅員等の情報を所得し、複数の専門の先生に30分という時間で対応することで、一定の方向性が出せると大変好評な相談会となっており、今回は明後日5月29日に開催を予定しております。

次に資料4の空き家バンク登録促進等事業について、をご覧ください。

上の表は、空き家バンク関連の本年度の事業ですが、表下の移住者空き家改修等補助金は、中山間地域空き家改修等補助金から対象地域を中山間地域以外にも拡大して行っている、移住者への改修補助金です。本日は、新規事業として空き家バンク登録促進等事業を紹介いたします。

下の空き家バンク登録促進等事業体系図をご覧ください。

空き家をお持ちのAさん、それが流通されて移住されたCさんがいます。今までは、流通促進として、空き家バンクに登録した物件を県外からの移住者が改修や家財の処分をする際の補助金として④、⑤の補助金を用意しておりました。本年度からは、流通促進に加え、空き家バンクの登録促進としての制度も加えます。①は、空き家バンクに登録する際の、家財の片付けへの費用として4分の3で15万円を、②は、空き家バンクに登録する場合に不動産会社を経由した場合のB不動産への登録代行費用として1件1,500円を、③として、流通促進のための費用として空き家所有者Aさん、移住者Cさん双方に、売買契約が成立した場合の、不動産仲介手数料や登記費用に対し、2分の1で上限5万円の補助制度を創設しています。これにより空き家バンクへの登録の促進を促していきたいと考えております。(2)から(4)への説明は以上となります。よろしく申し上げます。

会 長：ただ今、事務局から説明いただきました。事務局からの説明を踏まえ、質問やご意見をいただきたいと思っております。(2)から(4)まで一緒にいいですね。

事務局B：個別にいただければと思います。

会 長：では(2)の国の動向について、ご質問やご意見ございますか。

事務局B：では私の方からひとつ。不動産登記法の改正ですが、法律本文のほうは何となく分かったの

ですが、施行の時期ですとか、改正になった時の義務化になった時は、法律が施行された時からのものなのか、というようなことの国からの説明は、今のところあるかどうか、法務局さんに確認をさせていただきたいと思います。

委員A：今のところ、例えば相続が開始した場合、いつからものに今回の法律が適用されるのか、そういった実務的なものはまだ来ておりません。ですので、また情報が入りましたら、情報を提供したいと思いますので、よろしくお願いします。

事務局B：ありがとうございました。

会長：それでは（2）の国の動向について、はよろしいでしょうか。それでは（3）の空家等対策の取組に状況と令和3年度の予定について、にご質問やご意見はございますか。

ないようでしたら、（4）の空き家バンク登録促進等事業について、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

ご質問等ないようですので、（5）の空家等対策関連アンケートの結果について、事務局から説明をお願いします。

事務局C：では、令和2年度まちづくりアンケートの結果についてご報告いたします。着座にて失礼いたします。

以前、平成28年度にも同じくまちづくりアンケートを実施しましたが、その時は5つの質問をいたしました。その質問については、空家等対策計画の13ページ、14ページに掲載されております。

今回は、その後数年を経過し、空家等対策計画の策定後、解体費用の補助金などの新たな取り組みを行っているため、市民意識の変化についてアンケートを行いました。そのため設問としては、前回と同じ設問が、問18と問19になります。今回は、今後どんな支援が必要か？という設問に対し、今回はすでに実施している支援と、今後新たに行った方がよいのではないかと、と思われる支援を含めた設問として問20の、合計3つの設問としております。

では、まず資料の62ページの、問18について説明いたします。

ここでは、「現在市内に空き家を所有しているか」という問いに対し、平成28年度のアンケートでは、所有しているが3.4%、今回は4.7%となり、1.3%の増となっています。年代別ですと、60歳代の8.9%、50歳代の5.7%の割合が高くなっています。この世代は、親が亡くなって実家の相続に直面する世代であり、三世代同居が少なくなると、実家とは別に家を建てた結果、実家が空き家になることを反映していると思われる。

続きまして、65ページをご覧ください。

「空き家が発生する理由として、相続で取得し、そのまま空き家になることが多いが、現在住んでいる住宅、実家について、今後の話し合いをしたことがあるか。」という設問になります。これも平成28年度と同じ設問になっています。

ここでは、空き家を所有していない人の割合は、大きく変化しているところは見受けられませんが、所有している人の割合では、「話し合っただけで既に決めている」が7.1%の増、また、「考えてはいるが、まだ話し合っていない」が、5.0%減少しているところが、大きな変化であると見受けられます。少なくとも空き家の所有者に関しては、家庭内で空き家についての話し合いがされ、大きな問題として受け止められているのではないかと推察されます。

続きまして、68ページをご覧ください。

問 20 では、市で行っている空き家対策の取り組みについて、必要と思われる支援についてお聞きしました。前回は単数回答、今回は3つまでの複数回答になっていますが、令和2年度の設問では、

平成28年度のアンケートではなかった「危険空き家の解体費用に対する補助」を盛り込んでいますが、こちらへの支援を要望する人が、約6割と群を抜いている結果になりました。

次に空き家についての専門家の相談会について34.2%、空き家バンクが33.1%とほぼ同数、続いて、空き家を管理する事業者の紹介と続いています。

今回、苦情が市に寄せられている空き家について調査をすると、相続登記がされておらず、先代、先々代のままになっている空き家が多く、「相続登記に高額な費用が掛かるのが負担」であるという声もあるため、新たな設問として、「空き家と相続登記する場合の費用支援」と入れてみましたが、全体の6番目になっており、思ったほど数字が伸びなかった印象があります。

細かい年代別の説明は省かせていただきますが、令和2年度のまちづくりアンケートの報告については以上となります。

続いて、昨年度行いました、長野市空き家管理事業者登録・紹介制度において、市に空き家管理事業者として登録をしている事業者に対し行ったアンケートについて簡単に説明します。

現在、市では、空き家管理にお困りの所有者に対し、専門の管理事業者を紹介するため平成30年4月から「長野市空き家管理事業者登録・紹介制度」を開始し、長野市内に事業所を構える管理事業者にご参加いただき、ホームページ等により事業者を紹介しております。

制度の発足から2年を経過し、事業の有効性や制度改善の参考とするため、各事業者に対し利用状況のアンケートを実施いたしました。調査対象は市内33事業者、令和2年11月に実施し、事業者33社中、22社からの回答を頂戴しております。また、現在は34事業者に登録いただいております。

資料の2ページ目をご覧ください。

問1として、現在、空き家管理を請け負っているか、の問に関しては、請け負っている事業者が12社、請け負っていない事業者は10社となっています。そのうちの、請け負っていると回答した事業者に対し、現在請け負っている件数についてお聞きしたもので、シルバー人材センターが215件、その他の事業者50件を請け負っているという回答でした。

空き家の管理の要望、また近隣からの苦情の多くは、庭木の繁茂、枝葉等が隣地へ越境したことによる苦情になりますが、シルバー人材センターさんは人気が高く、春になって予約をしても数か月の待ちになり、実際に作業できるのが、庭木が一番繁茂する時期は過ぎてしまう、ということもあるようです。空き家所有者から、シルバーさんに連絡をしたら数か月待ちと言われてしまい、そんなに待てないので、他の事業者を紹介してほしい、という問い合わせも多々あります。多くの事業者が庭木のせん定、草木の除草を行えるとしており、また元々が植木屋さんの事業者もあることから、それらを専門にしている事業者を数社紹介することがあります。

次に問2ですが、市に空き家管理の登録をした後に、管理依頼が増えたか、の質問ですが、増えたと回答した事業者は5社、そうでない事業者は17社となっています。

増えたと回答された事業者で、増えた件数は16件ということで、少なからずこの制度が市民に浸透しているのではないかと推察されます。

次に問3ですが、問3で管理依頼が増えた事業者に対し、市のHPを見て依頼をしたということがわかる場合の件数をお聞きしています。こちらに関しては5件ということですが、実際はもっと多くの件数があるかもしれませんが、各事業者への問い合わせの状況によりますので、把握できて

いる場合の件数となります。

問4については、市へ登録する以前から請け負っていた件数について聞いたものです。シルバー人材センターが276件、その他事業者が37件となっております。ここからは、登録する以前から請け負っていた事業者が、市へ登録をしたパターンと、市に登録をしてから、新たに空き家管理業務を始めた事業者があることが見て取れます。

いずれにしても、空き家を永遠に保有し、管理をしていくのは得策ではなく、いずれ何らかの形で売却、解体等をされるにしても、その間にも空き家はどんどん朽ちていき、庭木、枝葉の越境等で近隣に迷惑を掛けることになりかねないので、登録紹介制度を利用し、その間に次のステップに進んで行ってもらえれば、と考えております。

アンケートの個別結果については横長の資料として添付してございますので、お時間のごきまつ時にご覧いただければと思います。

私からの説明は以上となります。

会 長：ただ今、事務局から説明がございました。それでは事務局からの説明を踏まえ、質問やご意見をいただきたいと思ひます。

私からいいですか。平成28年と令和2年の質問方法を変えたのはどうしてですか。短回答と複数回答と三つまで、答え方を変更していますが、それはどうしてですか。

事務局B：28年の時には、危険空き家の解体補助金を作るために、別の質問があつて、それを制度として作つていいかどうか、という項目を入れておりました。それを作つてもよさそうであるということで制度を作つたのですが、それがひとつの支援事業となつています。今回これは既存の支援事業として有効に機能しているかどうか、ということを確認したかつたということで、最後の設問若干変わつてきている。そこは本来合わせかつたのですが、合わせられなかつた、のが実情であります。

会 長：なぜ単回答から複数回答に変えたのか、ということですか。

事務局B：複数回答にしたほうが、どういう形でチョイスするのかが分かるのかなと変更させていただいたということですか。次回もこの複数回答の形でやりたいと考えております。

会 長：内容、質問の話としては、こういったのは単回答でなく複数回答にするのが普通であると。よつぽど単回答で聞く理由があつたのであれば、それは意義があるのであろうけれども、基本的には変えると比較ができません。一般的には、割合が増えたと言つても、ちよつと母集団が違ひますよね。なので、質問の方法を変えるというのは、いかがなものかということと、それぞれ理由のあることであれば狙いといいますか、その質問のやり方を分かつておかないと、いけないなと思うので、なかなかちよつとこういったものは。

事務局B：前回の計画時、この調査をやつたのは28年ということで、この計画を作成している途中で、既存の制度もワンストップ相談会もなし、空き家の解体補助金もなし、空き家バンクのみかろうじて動いていたかなという形の中で行つたものですから、こういったものになっています。今は既存の事業が動いていますので、その有効性を判断するという形で複数回答という形で、今後以降は複数回答ということになると考えております。最初は既存の制度が作れるか、作れないかもわからなかつた状況の中でのアンケートであるということでご理解いただきたいと思ひます。

会 長：私が理解するということではないです。いいですか。最終的には市民が理解するということですか。不手際は不手際だということをご自覚いただいた方がいいと思ひます。以上です。

皆様、他ございますか。よろしいでしょうか。

本日の議事はこれまでとし、議長を降り、信更を事務局へお返しします。委員の皆様のご協力により、議事を滞りなく進めることができました。ありがとうございました。

事務局A：ありがとうございました。それではお手元の次第の5. その他といたしまして、皆さま方からご意見、ご感想をお願いいたします。

本日、今協議会が計画の見直しだとかを中心にご議論をいただくというお話を前提に、計画の見直しについてご説明をさせていただき、また国の動向として空家特措法や所有者不明土地に関する関係法令の改正の動きというようなことをご説明させていただきました。また今年度の長野市としての空家等対策の取組といったようなものをご説明させていただいたうえで、ただ今色々お話を頂きましたアンケートについてということをお話をさせていただいたわけでございます。それら改めてということでも結構ですし、計画の見直しをするのであれば、それについてのご要望であるとか、ご意見を頂戴したいと思えます。

事務局B：それでは先ほど法務局さんから不動産登記法の改正がらみで資料をいただいております。先ほど私が説明したと被るところもありますが、こちらのほうが詳細な資料となっております。本日頂戴いたしましたので、よろしく申し上げます。

事務局A：それでは空き家対策ということであればフリーテーマで結構でございます。お一方ずつ何かご感想、ご要望等々頂戴できればと思います。会長からお一人ずつお願いいたします。

会 長：特に発言することはないですが…、何かしらの実行がされていて成果があるところもある、ということですので、それらがきちんと市民の皆様には伝わっていけばいいなと思います。ただやはり何となくこう、そういうことを言う立場だから大学教授が呼ばれているんでしょうが、何となく表の作りがおかしくはないのだけれども、見やすくはない。先ほどの定性評価とかアンケートのやり方とか、ちゃんとやれば貴重な資料になり、今後の政策その他に有効でしょうから、息の長い計画になるということは、粘り強くやっていくということを市にはお願いしたいですし、この協議会でも粘り強くやっていければと思います。以上です。

委員B：私は仕事柄土地の境界関係をやっておりますが、本日の会議の中でも出てきましたが、親の不動産を相続したが、誰も住む人がいないから売却したいとのことで境界確定をお願いします、ということでお隣宅を訪ねて行ったら、お隣も空き家であるというようなことが最近多々ございます。また登記簿を調べてみたら、娘さんが相続をしている。そして東京に住まわれているので、通知を出したら、東京の弁護士から連絡が来て、後見人として就任していると。こういった物件が非常に多くなってきています。このような状況が増えています。

委員C：宅建協会長野支部からになりますが、新規事業ということで空き家バンクの方ですが、登録が増えてきているところがございますので、とにかく登録ですね。協会を通じて空き家の登録促進ができるように協会としても会員に周知していきたいと考えております。現場でやっておりますと、入口の方で建物の古さだったり、耐震のこととがありますけれども、取り掛かりの部分でなかなか判断ができない所有者の方がいらっしゃいますので、もう少し建築士さんと何かできるのではないかと感じております。以上です。

委員A：先ほどご説明がありました通り、不動産登記法の改正がされまして、登記の義務化になることにより、相続人が探索できる機会が増えていくのかと。その辺りもご活用していただきまして、空き家対策と一緒に考えていきたいと考えております。よろしく申し上げます。

委員D：個人的な話となりますが、一昨年父が他界しまして、空き家になった家屋を相続いたしましたして、空き家所有者の当事者という立場になり、現状いろいろ悩みがございますが、そういった観点からも発言ができればと考えております。よろしくお願いいたします。

委員E：本日の話題の中で、法務局さんから民法の改正のお話ございました。長野市が行っている公共事業の中で、所有者の方で登記が済んでいない、ということで相続人を調べていくと、物凄い人数がいると。実際に買収をしたいのだけれども、買収に関わる本人のほうで登記をするにあたって、買収費用よりも登記費用のほうが掛かってしまうという現実の問題がございます。そういったものに行政の方ではなかなか負担できないということです。そういったものに関して、法務局さんの方で公共事業において何かいい方法があれば、法の改正になるかは分かりませんが、そういった点においてもご議論いただければと思います。よろしくお願いいたします。

委員F：私は毎回空き家対策の相談会に出席させていただいておりますが、工事があれば我々の仕事になるのですが、もったいないという建物が結構多くて、壊さない方がいいというものもあります。空き家として登録するということが知らない人が多いと思われまます。私の妻も地区の民生委員をやっております、一人暮らしの高齢者の方が近所にも大勢いらっしゃるのですが、ほとんど施設に入所したりして、半分空き家状態になっている。近所に身内はいるのだけれども、そのままにしておくとか。やはり費用も掛かることであるし、その辺りがこれからの課題となっていくのかなと思います。よろしくお願いいたします。

委員G：先ほどから話題になっておりますが、私共一番関係のあるのが、不動産登記法の改正で、相続登記の義務化がなされましたので、詳細については、ここ3年くらいに施行されるということくらいしか分からないのですが、相続登記が義務化になるので、国の方でも相続登記の未了が問題となっているので改正になったと思うのですが、そうすると空き家に対しても関心が高まると思えます。あと、市のアンケートのところの問20ですね、何の支援が必要か、というところで、空き家を相続登記する時の費用への支援があまりパーセンテージとして高くなかったと市から報告がありましたが、こういったアンケートを見たことがなかったので興味深いものがありました。今後は空き家が増加していくので、いかに利活用していくのが大事だと思いますので、我々も何か力になれることがあればいいかと思えます。以上です。

委員H：所有者不明土地の利用の円滑化を図る方法として、相続開始から10年を経過した時には、法定相続分に従って登記がなされると。私としては非常にいいと思っております。というのは、私が今携わっている遺産分割は、数十年前、最後に登記がなされてから70年、80年前の登記が残ったままになっておりまして、それを対応しておりますが、相続人だけで数十人いる。1人の方は日本におらず、戸籍の附票を見るとペナン島と書いてあるのですね。ペナン島とはどこであるのだろうと。そこから出発いたしましたして、まだどうやって解決しなければ…と悩んでいるところであります。何で10年なのだろうかと、もっと早くてもいいのでは、と個人的に思うのですが、こういったことは非常に画期的なことであろうと思えました。ただ私としてはもうひとつ問題となってくるのは、相続放棄との関係で、ご承知の通り相続放棄は、亡くなられたことを知ってから3か月ということになっていますが、これも例外があるわけです。つまり知った時から3か月ということと、それ以外にも知っていたとしても期間制限なく相続放棄ができる場面というもの出てくるわけです。果たして、登記がなされてしまった後に、相続登記をしたらどういう風になっていくのかなと、不安という心配がありましたが、実際はやってみないと分からないこともありますから、この制度は大

いに賛成したいと思っております。今日はどうもありがとうございました。

委員 I：登記法の一部改正ということで、ようやく一步踏み出したかなという感じがいたしますけれども、まだ現状に対して法整備がまだまだ進んでいないと、というようなことがあると思いますので、より一層法整備の方を進めていただきたいと思いますと思っております。それが進めば、これから先、解決に向かうのでは。現状に即した形で、まずは法整備といつも思っております。そういう整備について、これから先も見守っていきたいと思っております。以上でございます。

副会長：建築士として空き家対策に関われるのは非常に少ないのですが、昨年建築士会として特定空家等の調査を一通りやらせていただいて、昨年度で一通りのことは終了いたしました。これからそれをどう活用していくか、国の方も見直しが掛かってきておりますので、これからそのデータをどう活用していくか、というのがまず問題だと思います。空き家の話となりますと、ワンストップ相談会に出席しておりますが、売りたいけど売れない、相続していない、相続登記をしていないとかいう話から始まって、使わない物件を次に移行するという部分がもの凄くネックになっている。その辺りが法改正されると、少しスムーズに動けるのではないかという感じがしています。相談に来られる方は、そういった方がほとんどなので、その辺が解決されると、その建物をどうやって活用していくのか、売るのか、また別の活用法も生まれてくるし、そんな方向に少しでも早く行けるというのではないかと。我々建築士としては、利活用をどうやっていくかということ、空き家はたくさんあるけれども、人口が減っていく中で空き家をどうやって活用していくかということに踏み出したのですけれども、そこになかなか行けない状況で、ともかくどれくらい空き家があつて、どのくらい問題を抱えているかという解決をしないと、利活用の方になかなか行けないので、その方向に少しでも行きながら、空き家が減りながらこれからそういうものを利用していく人が増えていけるような仕組みづくりが必要なのではないかと思っております。耐震改修事業もやっておりますけれども、耐震改修事業をやる方は結構高齢の方で、子供さんたちがここに帰ってくるだろうという人しかほとんど改修工事をしないので、この家で自分たちの世代は終わりだよと、であると耐震改修もしない、いずれその方たちが亡くなればまた空き家の状態になってしまう。またその空き家をどうするかという問題が発生してくるような状況になるので、やはり法制度もそうですが、全体のバランスの中で少しずつ解決する方向が見えるといいのかな、と思います。先ほどのアンケートの話の中で、相続登記に関する費用の支援が少ない、と言われていましたが、たぶん意識をしている人が少ないのではないかと。実際にその物件で立ち合っしまえば、費用が発生するということを初めて知って、こんなに掛かるのかと、早くきちんとやっておけばよかったと、というような話になるかと思うので、ですのでこの法改正を踏まえて市民にこういうことを周知していくということが非常にだいじかなと思います。必ずやりましょう、というような運動を続けていくというのもひとつ大切なことだと思っております。今年度は見直しということで、一年間みなさんとやっていくのですが、なかなか前に進まないジレンマもあつて、少しずつ解決していくしかないのかなというように認識しております。一年間よろしく願います。

事務局 A：ありがとうございました。これから計画策定として、素案等々、事務局として作成していただくなかで、大変参考となるご意見をたくさん頂戴いたしました。本当にありがとうございました。

その他として事務局からありますか。

事務局 B：ございません。

6. 第8回協議会の予定

事務局A：では第8回の協議会の予定ということで、事務局から説明いたします。

事務局B：委員の皆様には資料をお送りする際にご連絡申し上げましたが、次回会場の都合で7月16日（金）の午後ということで調整させていただきたいと思います。よろしくお祈いします。その次の協議会ですが、今のところ2日間候補日の会場を取ってございます。8月24日（火）または26日（木）の午後ですので、次回の協議会で決めさせていただきたいと思いますので、よろしくお祈いいたします。以上です。

事務局A：ただ今ご案内させていただいたように、お忙しい中大変恐縮に存じますが、日程調整をお願いいたします。

7 閉 会

事務局A：それでは長時間に渡るご協議、お疲れ様でございました。以上をもちまして第7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。

閉会 午後3時10分