

# 松本市空家等対策計画

平成31年3月

松 本 市

## 目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
4 空家等の定義	3
5 計画の対象地区	4
6 空家等の種類	4
第2章 空家の現状と課題	5
1 全国及び長野県の現状	5
2 松本市の現状	6
3 これまでの空家に関する対策等と取組み	8
4 空家等所有者アンケート調査結果	9
(1) 主な結果	9
5 空家等対策の課題	15
第3章 空家等対策の基本方針	17
1 基本方針	17
基本方針1：空家の発生予防	17
基本方針2：空家の所有者等への適切な管理の促進	17
基本方針3：空家利活用の促進	17
基本方針4：管理不全な空家への対策	18
基本方針5：空家等対策に係る体制の整備	18
第4章 実施体制と具体的施策	19
1 実施体制	19
2 具体的施策	21
(1) 空家の発生予防	21
(2) 空家所有者等への適切な管理の促進	21
(3) 空家利活用の促進	22

- (4) 管理不全空家への対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- (5) 空家等対策に係る体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

第5章 計画の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

- 1 計画の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
  - (1) 計画の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 2 計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
  - (1) 計画の進行管理と検証・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
  - (2) 指標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景と目的

平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省）によると、松本市の空家数は18,840戸、空家率（全住宅総数に占める空家の割合）は16.4%であり、全国平均の空家率13.5%を上回る分析結果となっています。

超少子高齢型人口減少社会を迎え、地域における家族構成や社会的ニーズの変化、既存の住宅や建築物の老朽化に伴い、全国的に空家等の数が年々増加しています。

利活用されずに適切な管理が行われていない空家等が増加することは、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

本市においても、空家等の増加及びこれがもたらす問題が顕在化してきており、市民の生命、身体又は財産の保護や、生活環境の保全のため、平成26年（2014年）7月1日には「松本市空き家等の適正管理に関する条例」を施行するなど空家等に対する対応を進めてきました。

このような状況の中、平成27年（2015年）5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が全面施行されました。法では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と定義し、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令及び行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則を含め、適切な措置を講ずることとしています。

また、市町村長は、計画策定や、運用を進める協議会を設置するとともに、空家等に関するデータベースを整備するなど、空家等やその跡地の有効活用を促進することとしています。

「松本市空家等対策計画」は、市民の安全及び生活環境を保全するため、空家等対策に関する本市の基本的な取組姿勢や方針を市民に示すものです。

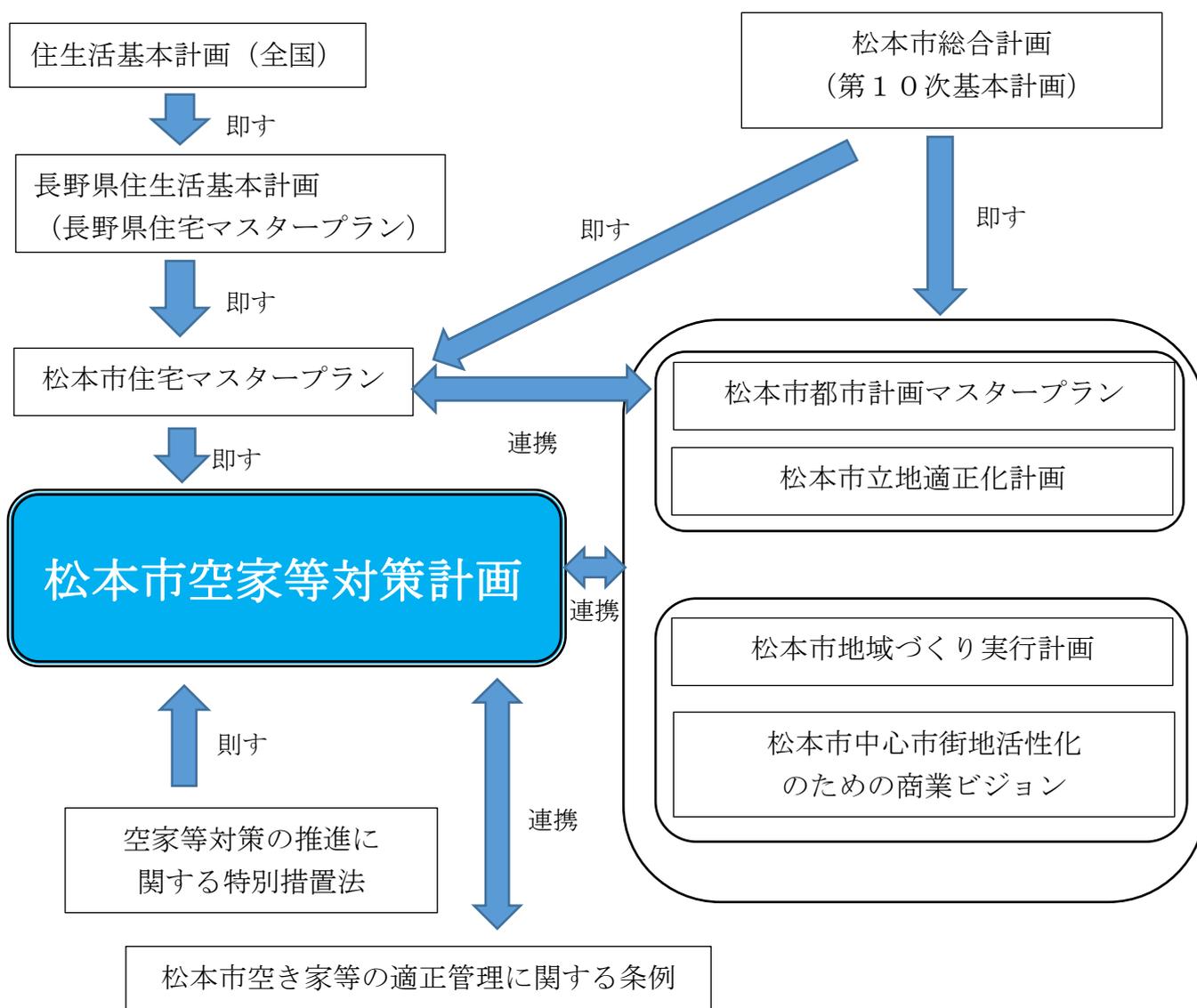
本計画に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

※「空き家」の表記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家」と表記します。ただし、「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについては、そのまま表記します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第5条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）及び「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」（以下「ガイドライン」という。）に即して策定するもので、関連計画・施策との整合・連携を図り、空家等対策の総合的な計画として位置付けます。



### 3 計画期間

本計画の計画期間は、平成31年（2019年）度を初年度として平成40年（2028年）度までの10年間とします。

法では、附則において法の施行後5年を経過した場合において、必要があると認めるときは、法の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとされています。

そのため、計画期間内であっても施策の実施状況や目標の達成状況を考慮し、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

年 度	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
空家等対策計画										

### 4 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、法第2条で定めるとおり建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体等が所有し、又は管理するものを除きます。

#### 【空家等】

建築物又は附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

#### 【特定空家等】

- ・ 倒壊、著しく保安上危険のおそれのある状態
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態
- ・ その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

※ 「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準とされている。

(基本指針から抜粋)

## 5 計画の対象地区

市内全域に空家等が見られることから、本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、「松本市全域」とします。

ただし、今後、空家等の発生要因、空家実態調査の状況、地域特性等から分析、検討し、必要に応じて重点対象地区を設定します。

## 6 空家等の種類

本計画において対象とする空家等の種類は、空住居（別荘等二次的住宅、賃貸又は売却用の住宅等を含む。）、空店舗、空工場、空事務所等とし、空家の状態としては、適切に管理されている空家（活用可能な空家）と管理不全空家や特定空家等で周辺に悪影響を与える空家があります。



## 第2章 空家の現状と課題

### 1 全国及び長野県の現状

総務省の平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（平成25年（2013年）10月1日基準日）によると、全国の住宅総数6,063万戸のうち、空家が820万戸で、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は13.5%と過去最高となっています。

また、長野県は住宅総数98万2,200戸のうち、空家が19万4,000戸で、空家率は19.8%となり5年前の前回調査に比べ0.4%上昇しました。空家率は、山梨県の22.0%に続いて全国2番目の高さとなっています。

図 全国の空き家の種類別推移

#### 空き家の種類別推移

国土交通省

○ 空き家の総数は、この20年で倍増。空き家のうち「賃貸用又は売却用の住宅」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。



[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）  
 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典 住宅・土地統計調査（総務省）

図 都道府県別の空き家率について

空き家率の高い都道府県		空き家（その他の住宅）率の高い都道府県	
全国平均	13.5%	全国平均	5.3%
山梨県	22.0%	鹿児島県	11.0%
長野県	19.8%	高知県	10.6%
和歌山県	18.1%	和歌山県	10.1%
高知県	17.8%	徳島県	9.9%
徳島県	17.5%	香川県	9.7%
愛媛県	17.5%	島根県	9.5%
香川県	17.2%	愛媛県	9.5%
鹿児島県	17.0%	山口県	8.9%

出典 平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

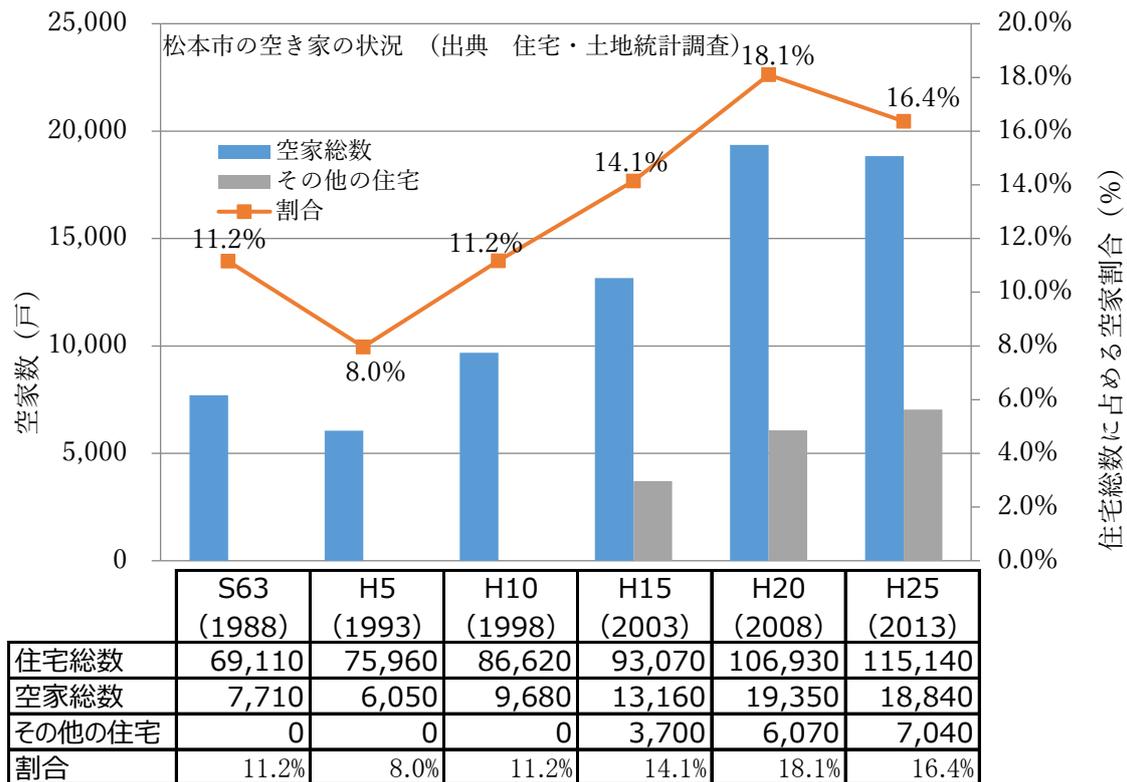
## 2 松本市の現状

平成25年（2013年）に実施した住宅・土地統計調査では、住宅総数115,140戸のうち、別荘・賃貸等を含む空家が18,840戸で、空家率は16.4%となり、5年前の前回調査に比べ1.7%減少しています。この数値は、全国平均と比較すれば高く、長野県平均と比較すれば低い状況にあります。

また、空家総数から別荘・賃貸等を除いた、その他住宅の空家は、7,040戸と5年前の前回調査から970戸増加しています。

本市では、抽出調査である住宅・土地統計調査とは別の手法として、平成29年（2017年）度版住宅地図を用いて、空家の表示がされているものを基本に各町会に確認をいただき、地区別の空家数を次頁のとおり把握しました。

図 松本市の空き家の状況



▲H17.4.1  
四賀・  
安曇・奈川・  
梓川合併

▲H22.3.31  
波田  
合併

出典 住宅・土地統計調査

表 住宅地図上の空家数等及び世帯数の地区別の状況

地区名	空家数 ①	地区別 空家数 の割合 ①/②	世帯数 ③	地区別 世帯数 の割合 ③/④	地区名	空家数 ①	地区別 空家数 の割合 ①/②	世帯数 ③	地区別 世帯数 の割合 ③/④
第一	18	0.6%	793	0.8%	神林	30	1.1%	1,868	1.8%
第二	73	2.6%	1,431	1.4%	笹賀	53	1.9%	4,526	4.3%
第三	80	2.8%	1,929	1.8%	芳川	114	4.0%	7,597	7.2%
東部	106	3.7%	1,713	1.6%	寿	41	1.4%	5,968	5.7%
中央	39	1.4%	1,202	1.1%	寿台	25	0.9%	1,372	1.3%
城北	90	3.2%	3,640	3.5%	岡田	90	3.2%	3,061	2.9%
安原	75	2.6%	2,259	2.2%	入山辺	81	2.8%	873	0.8%
城東	67	2.4%	1,935	1.8%	里山辺	160	5.6%	5,305	5.0%
白板	75	2.6%	2,966	2.8%	今井	42	1.5%	1,553	1.5%
田川	63	2.2%	1,944	1.9%	内田	30	1.1%	983	0.9%
庄内	143	5.0%	6,884	6.5%	本郷	247	8.7%	6,568	6.2%
鎌田	190	6.7%	8,969	8.5%	松原	16	0.6%	1,211	1.2%
松南	26	0.9%	2,571	2.4%	四賀	187	6.6%	1,951	1.9%
島内	118	4.2%	5,290	5.0%	安曇	83	2.9%	727	0.7%
中山	52	1.8%	1,367	1.3%	奈川	65	2.3%	329	0.3%
島立	69	2.4%	2,835	2.7%	梓川	68	2.4%	4,691	4.5%
新村	38	1.3%	1,307	1.2%	波田	155	5.5%	6,172	5.9%
和田	30	1.1%	1,488	1.4%	合計	② 2,839	100%	④ 105,278	100%

(平成31年(2019年)1月1日現在の世帯数)

※ 空家数は日々変化していきますが、空家等対策を進める上では、その数や実態を把握することが大切です。

また、空家等対策は地域の課題でもあることから対策を進める上では、情報提供や空家等問題に対する意識の向上、地域コミュニティの維持や活性化に向けた利活用に対する理解の促進など、様々な面での地域の方と連携・協働が重要となります。地域と連携した空家の情報も含めデータベース化を図り、空家等対策を推進します。

## 3 これまでの空家に関する対策等と取組み

年 度	対 策 等	取 組 み
平成19年度 (2007年度)～	移住者への空家の紹介	空家所有者からの希望を受けて、ホームページなどにより移住者に向けて空家情報の発信を実施
平成24年度 (2012年度)～	第1回空家対策関係課長会議	対策の方向性について庁内で協議
平成24年度 (2012年度)	町会による空家・空地調査の実施	管理が十分でない空家、空地問題に関し、実態調査を実施
平成26年度 (2014年度)	松本市空き家等適正管理に関する条例施行	市民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境を保全する。
平成26年度 (2014年度)～ 平成27年度 (2015年度)	松本市空家活用に関する有識者会議開催	空家を未活用の資産、資源として、活用方法等について検討
平成26年度 (2014年度)	空家等所有者アンケート調査 (実施期間：平成27年2月26日～ 3月25日)	空家対策の方向性を検討するため、空家所有者の意向を把握
平成27年度 (2015年度)	空家等対策の推進に関する特別措置法施行	
平成27年度 (2015年度)～	第1回長野県空家対策市町村連絡会の開催	空家の適切な管理及び利活用に向けた取組みを長野県と市町村が連携して行う。
平成28年度 (2016年度)～	信州まちなかりノベーション推進事業 第1回空家見学会	遊休不動産をリノベーションにより活用し市場流通させるため、所有者と起業や居住希望者の接点となる機会の創出と担い手を育成することを目的とする。
平成28年度 (2016年度)～	松本地域シルバー人材センターとの協定による空家管理	空家の管理
平成29年度 (2017年度)～	三世代家族支援事業	三世代同居、近居を始める家族に、住宅取得や住宅リフォーム等の費用に対する補助

平成29年度 (2017年度)	空家総合相談窓口を設置	空家対策の強化を図るため、総合相談窓口を建設部都市政策課に設置
--------------------	-------------	---------------------------------

#### 4 空家等所有者アンケート調査結果

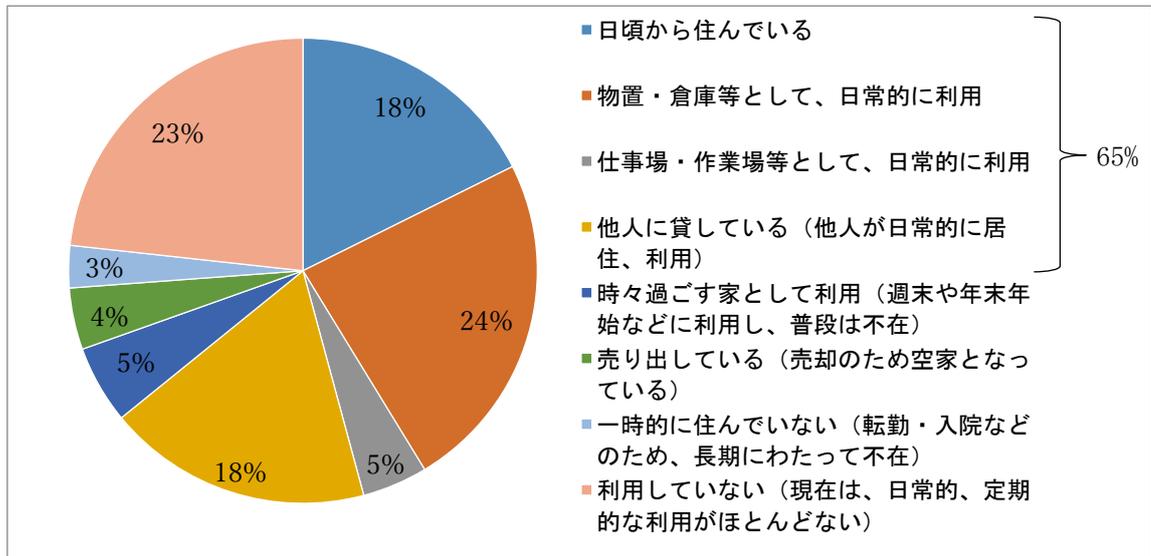
空家所有者の意向を把握し、空家対策の方向性を検討するため、空家と想定される建物のうち所有者が特定できた860人に、郵送で利活用や管理に関するアンケート調査を行ったところ470件（54.7%）の回答が得られました。主な調査結果は以下のとおりです。

##### (1) 主な結果

###### ア 建物の利用状況

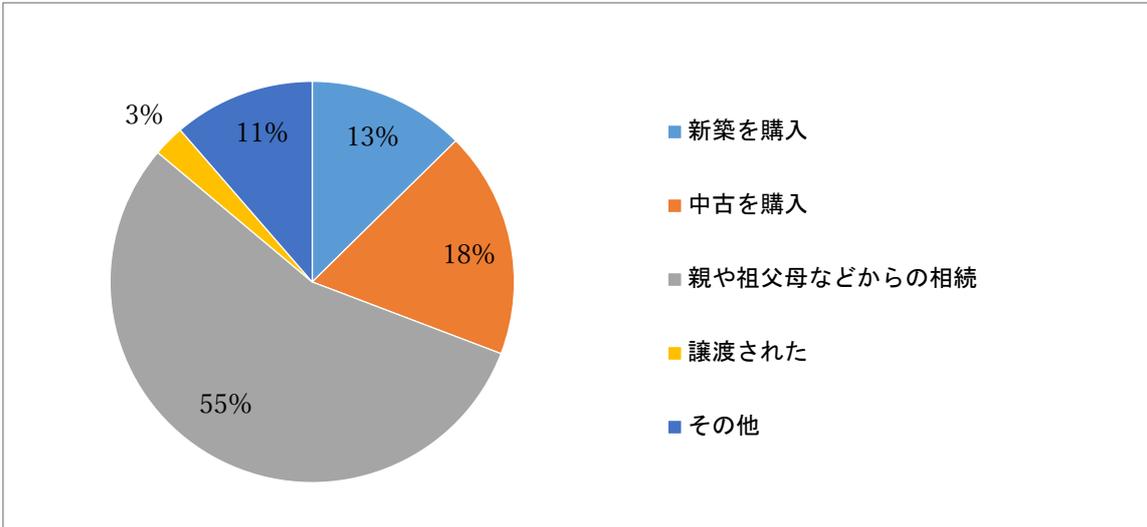
建物の利用状況については、日常的な利用がある方が65%を占めました。

一方で、利用していない回答は23%であり、売却や活用がされないまま放置されれば、危険な空家となる可能性もあると推測されます。



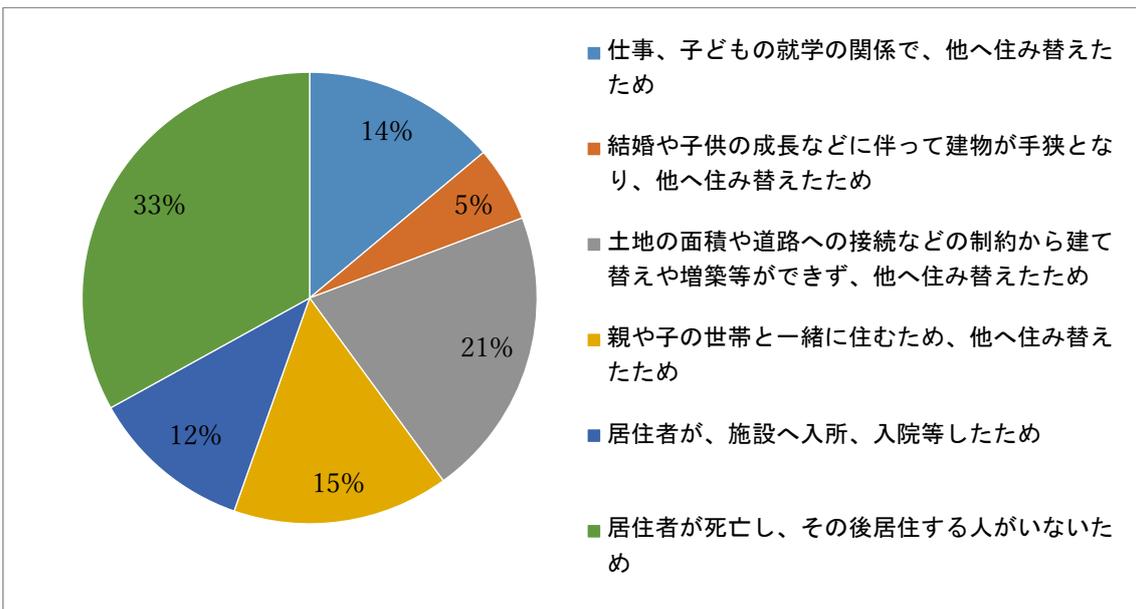
イ 建物を取得した時の状況

日常的な利用実態のない建物のうち、55%が相続による取得でした。一般的に空家となる大きな要因は相続によるものと言われており、本市においても同様の傾向が見られます。



ウ 空家となった要因

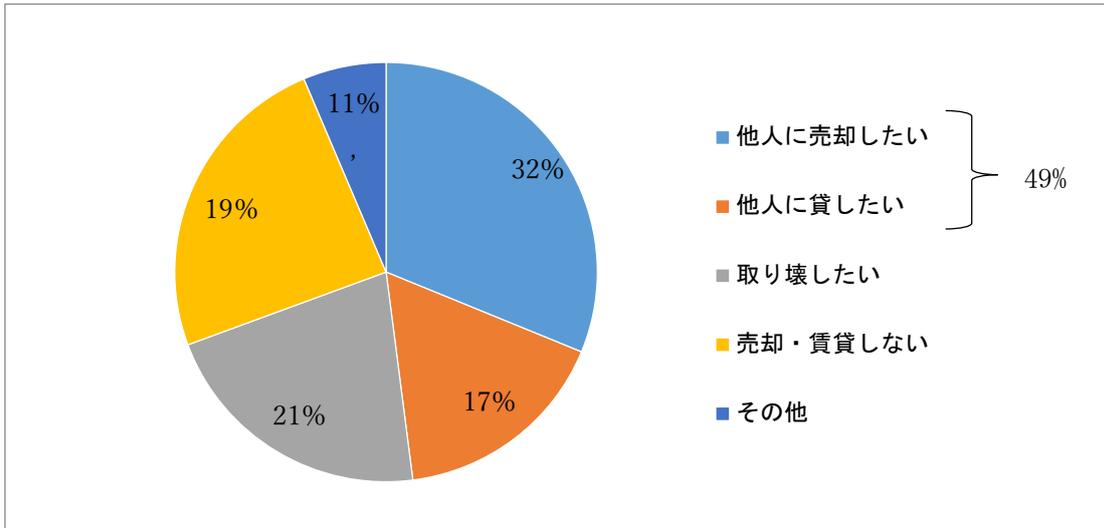
空家となった要因は、「居住者が死亡し、その後居住する人がいないため」としたものが33%を占めました。同居する子・孫などがない場合は、相続の段階から日常的な利用がされない空家となる恐れが高いと推測され、今後も高齢者の独居住宅については空家となる可能性が高くなります。



エ 空家等活用の意向

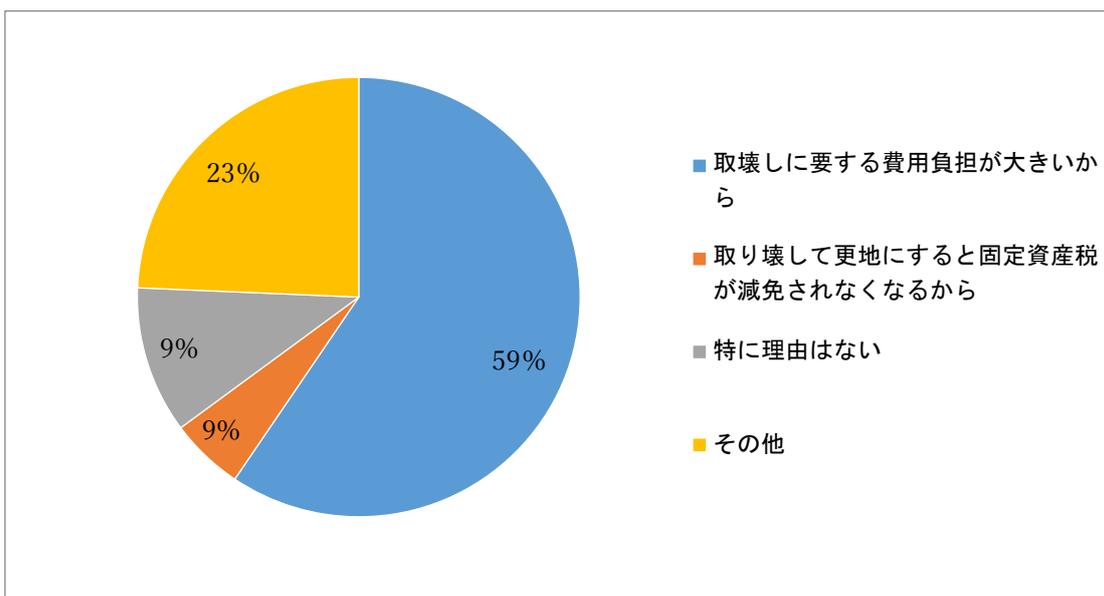
空家等活用の意向は、「売却したい」「貸したい」としたものは49%を占めました。

一方で、「取り壊したい」としたものは21%を占め、活用意向が分かれているため、それぞれの意向に応じた対策を講じる必要があります。



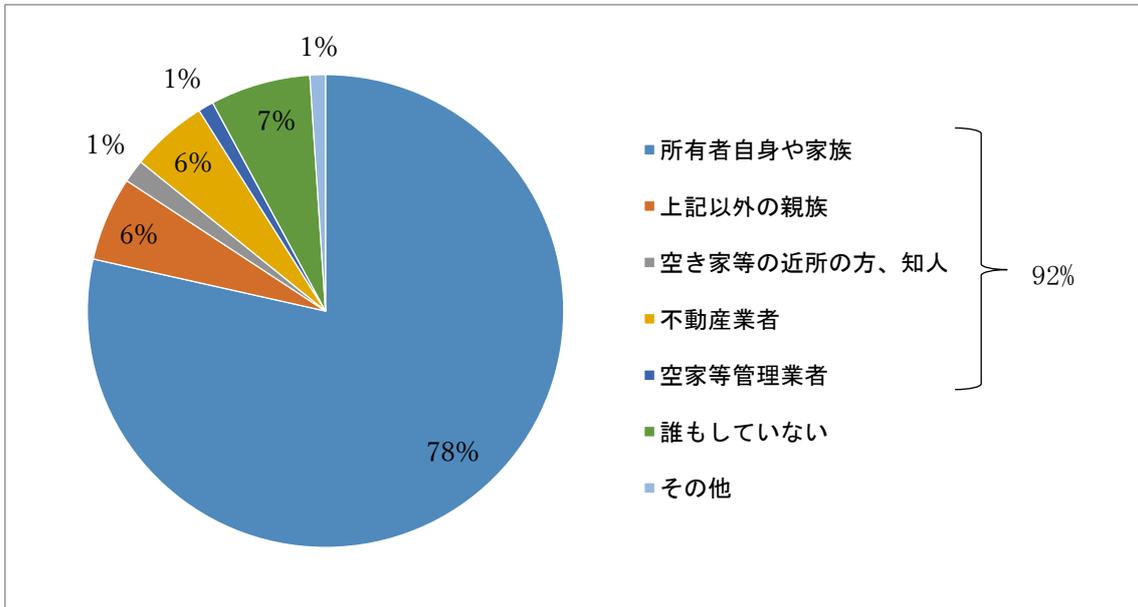
オ 取壊しできない理由

取壊しができない理由としては、59%が費用負担の大きさを挙げ、9%が固定資産税の減免がなくなることなどを挙げました。



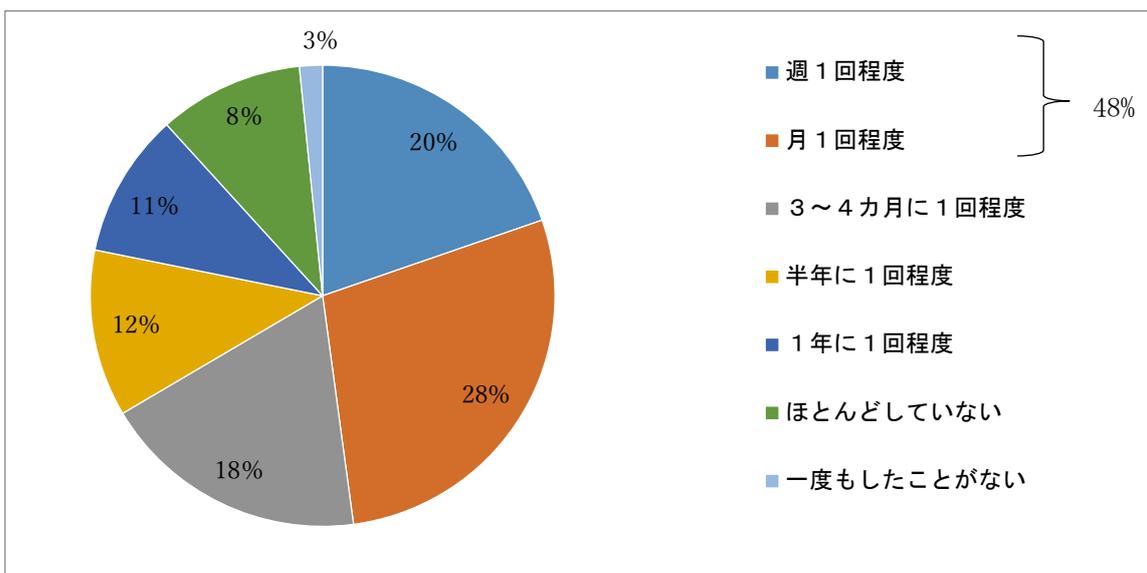
カ 管理の主体

所有者自身など誰かが管理しているとした回答は92%を超え、誰も管理していないとした回答は7%でした。



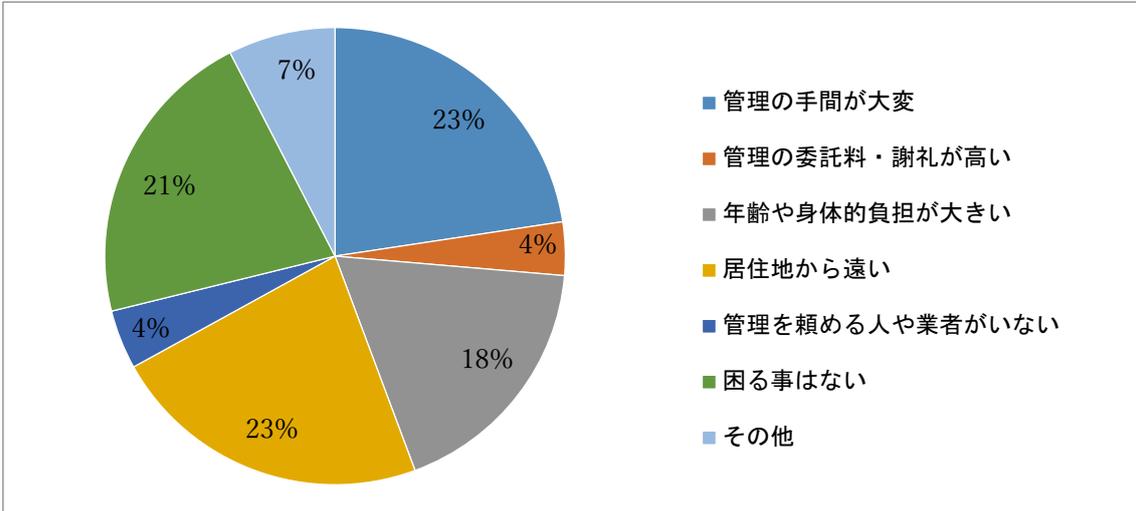
キ 管理の頻度

管理の頻度は、月1回以上の管理を行っている割合が48%に達しました。一方で、「ほとんどしていない」、「一度もしたことがない」とした割合は11%でした。



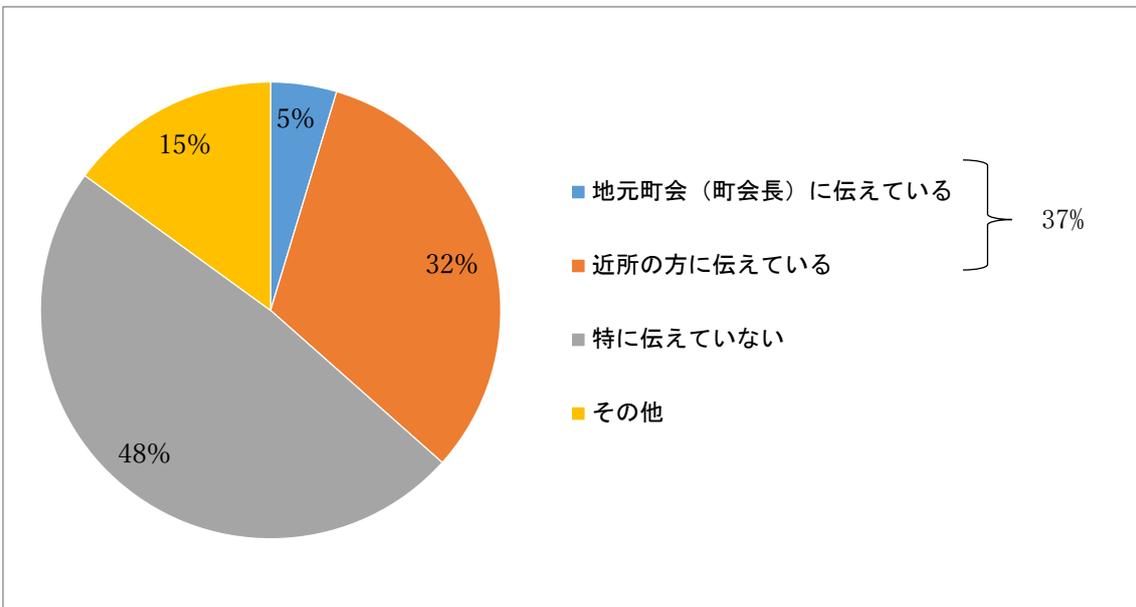
ク 管理上の課題

管理上の課題としては、「手間が大変」「居住地から遠い」とした回答がそれぞれ23%、「年齢等の負担」とした回答が18%でした。



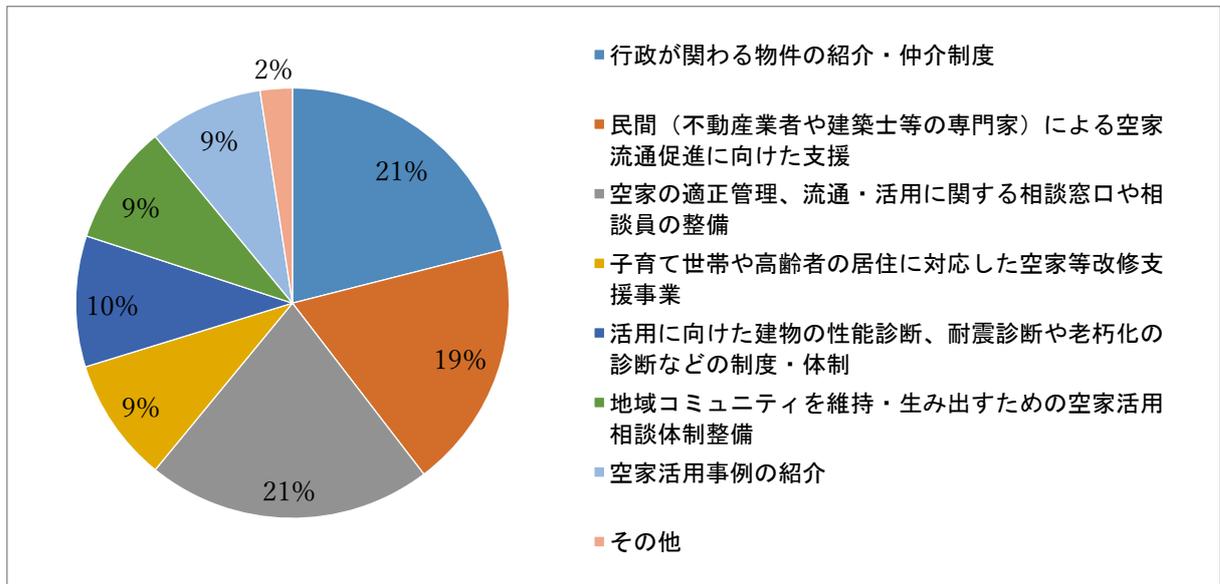
ケ 緊急時の連絡先

空家等に問題が生じた場合の緊急時連絡先については、町会長や近所の方に伝えている割合は37%でした。一方で、誰にも伝えていない割合は48%に達しました。



コ 空家等の活用に向けて必要と思う取組み

空家等の活用に向けて必要と思う取組みについては、「行政が関わる紹介等」、「相談窓口等の整備」とした回答がともに21%、続いて「民間による流通促進支援」とした回答が19%でした。



※ その他

【建物の建築年次】（固定資産情報に基づく集計）

アンケート対象とした建物860件のうち、

旧耐震基準で建築（増築）された建物671件（78%）

新耐震基準で建築（増築）された建物189件（22%）

であり、空家と想定された建物の多くが現行耐震性能を満たしていないと推測されます。

※ 旧耐震基準とは・・・建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年（1981年）5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。

## 5 空家等対策の課題

アンケート調査や市の窓口相談等から見えてきた空家等対策の課題について、以下のとおり整理しました。

### 課題1 建物所有者・管理者の理解不足

- ・適切な管理を求めても対応しない所有者が多数おり、空家所有者としての当事者意識が希薄な傾向があることから、建物管理の必要性や周辺環境への影響について理解を深めるよう啓発を行う必要があります。
- ・居住者がいない日常の管理がされない建物は、老朽化が早く進む傾向にあります。
- ・単身高齢世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加の傾向にあり、相続時に空家等になる傾向が非常に高くなっています。相続登記や相続協議がされなかったり、相続放棄されることもあることから、空家等になる前に、日ごろから後々の土地建物の利用方法について家族等で話し合っておくことが重要です。

### 課題2 適切に管理されていない空家等

- ・管理の手間、高齢及び遠方に居住しているなどの理由により、十分に管理できていない状況があることから、本人に代わって定期的に点検・連絡・管理できる仕組みづくりを検討する必要があります。
- ・近隣住民による見守りや地域コミュニティの向上を図ることで、生活環境への影響が増大する前に、早期に対処できる仕組みづくりが必要です。
- ・建物を解体し更地にすると土地の固定資産税等の負担が増加するため、解体をされないケースがありますが、適切に管理されない場合の所有者等の責任や、特定空家等となり勧告された場合の住宅用地特例の適用除外についての周知が必要です。

### 課題3 利活用を促進する仕組みづくり

- ・市民等が、既存住宅の維持管理やリフォームなどを安心して行える環境の整備や、中古住宅の流通を活性化させる取組みを進める必要があります。
- ・昭和56年以前の旧耐震基準で建築されている建物が多く、利活用するためには、必要な性能確保や各種基準への適合が求められます。
- ・単に空家の活用を促進してだけでなく、松本らしい街なみや景観の保全にもつなげていく視点が必要です。
- ・住宅の用途に供されていた空家等を店舗等として活用しようとする場合に建築基準法や消防法など法令上の対応が生じる場合がありますが、空家等の活

用希望者の理解が不十分なため、関係法令に不適合なまま活用される可能性が危惧されます。

- ・今後、世帯数の減少が見込まれていることから、個々の空家すべてを中古住宅として流通させていくことは数量的に困難となっています。
- ・活用できる空家の情報が少ないため、利用者への情報発信が不足しています。
- ・空家等対策を「個人の責任」だけでなく「地域の資源」としても捉えていく視点も必要です。

### 課題4 管理不全な空家等の解体への対応

・利活用や管理されていない状態が長くなると、建物の老朽化が進行し、損傷等が目立つようになり、特定空家等になってしまいます。解体費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、解体への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

### 課題5 相談窓口の周知や情報発信の不足

- ・空家所有者、近隣住民等が誰に相談して良いか分からず、そのまま放置されている現状を踏まえて、総合相談窓口や空家に関する様々な情報を発信できる機会などを増やしていくことが必要です。
- ・空家所有者等の個々の課題に対応するため、専門家団体と連携した相談体制の整備が必要です。

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 1 基本方針

以下の5つの基本方針の下、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

#### 基本方針1：空家の発生予防

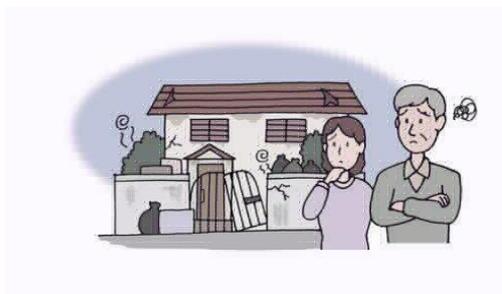
所有する建築物が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家とならないよう、発生の要因や、住宅資産として活用する方法、適切な管理が行われないことにより生じる問題等を周知し、空家としないように備えることの必要性等の啓発を進めます。また、まちづくりの視点から、地域に適切に管理されていない空家を発生させにくい環境づくりを進め、地域活性化を図ります。



#### 基本方針2：空家の所有者等への適切な管理の促進

空家は個人の資産であるため、所有者等に管理責任があり、適切に管理しなければならないことや、将来的に所有者等が不在とならないように、予め備えが必要であること等を広く所有者等に周知します。

また、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、快適な住環境の保全を目指します。



#### 基本方針3：空家利活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により最も適した活用方法は、個々の空家によって様々に異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたら良いか分からないケースも多くあります。

利活用が可能な空家については、所有者等の意欲を喚起し、空家を中古住宅として適切に流通させる仕組みを検討します。

更に、地域の資源として有効活用するなど、空家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

また、空家を利活用することにより、移住定住を促進します。



#### 基本方針4：管理不全な空家への対策

周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空家や、今後、何らかの悪影響を及ぼす可能性のある空家については、市民の安心・安全な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本市では、こうした問題のある空家等について、法に基づく「特定空家等」として判定を行うとともに所有者等へ適切な管理の働き掛けを行うなど、問題解決のための対策を講じます。また、除却以外に解決方法がないケースについては、所有者自身による自発的な除却を促すために、国が実施している除却費用の助成制度等を活用した本市の助成制度を検討します。



#### 基本方針5：空家等対策に係る体制の整備

空家の適切な管理、利活用及び相続など空家に関する市民、所有者等からの相談や問い合わせに対応し、多岐にわたる問題の解決に取り組むため、総合相談窓口の建設部都市政策課を中心に、庁内の空家対策関係課、専門家団体との連携による体制の整備を行います。

## 第4章 実施体制と具体的施策

### 1 実施体制

空家等の問題に関しては、多様な形態があり、問題解決のためには、様々なケースに合わせた対応をするために、庁内の関係部署による連携が必要不可欠となります。総合相談窓口を建設部都市政策課に設け、情報の一元化や、手続き、対応の流れを明確にするため、各課の業務内容と役割分担を明確にし関係部署が連携し対応します。

表 庁内体制

空家対策関係各課		業務内容
建設部	都市政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家対策全般の総合窓口</li> <li>・空家等対策計画の策定</li> <li>・空家調査及びデータベース化</li> <li>・民間事業者等との連携</li> <li>・被相続人居住用家屋等確認書交付</li> <li>・空き家バンクに関すること。</li> </ul>
	住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三世代家族支援事業に関すること。</li> </ul>
	建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等判断基準マニュアルの作成</li> <li>・特定空家等の調査</li> </ul>
政策部	政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等との連携研究</li> </ul>
	都市交流課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住定住相談窓口による空家の紹介</li> <li>・空き家バンクに関すること。</li> </ul>
財政部	資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税情報の提供</li> <li>・特定空家等指定に伴う固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> <li>・相続登記推進の取組み（法務局との連携）</li> <li>・財産管理人制度の運用の検討</li> </ul>
	納税課	
地域づくり部	地域づくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域づくりセンター等における早期の情報収集</li> </ul>
環境部	環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家等適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）の改正</li> <li>・条例及び法に基づく管理不全空家等の適切な管理</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の調査</li> <li>・財産管理人制度による特定空家等解体の検討</li> </ul>
健康福祉部	高齢福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シルバー人材センターとの協定による管理不全空家の防止及び施策に関する啓発</li> </ul>
商工観光部	商工課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗活用事業の推進</li> </ul>

法第7条第1項の規定に基づき、計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、幅広い分野で専門的な視点から意見等の聴取を行うことを目的に松本市空家等対策協議会を設置します。

表 委員構成

分 野	団 体 名
市 長	松本市長
文 化	国立大学法人信州大学
法 務	長野県弁護士会松本在住会
法 務	長野県司法書士会
建 築	一般社団法人長野県建築士会松筑支部
建 築	一般社団法人長野県建築士事務所協会松筑支部
不 動 産	一般社団法人長野県宅地建物取引業協会中信支部
不 動 産	公益社団法人全日本不動産協会長野県本部
福 祉	社会福祉法人松本市社会福祉協議会
経 済	松本商工会議所
地域住民	松本市町会連合会
地域住民	空家の活用に取り組んでいる団体
行 政	松本警察署
行 政	松本広域消防局
行 政	長野県松本建設事務所
行 政	長野地方法務局松本支局

## 2 具体的施策

### (1) 空家の発生予防

#### ア 所有者等への意識啓発や空家等に関する情報提供（新規）

空家に関する問題の発生を防ぐために、所有者等の責務、法の概要、空家等への対処の仕方及び専門家団体窓口の案内を掲載した啓発チラシ、パンフレット等を作成し、市役所、地域づくりセンターの窓口、専門家団体において配布することで、情報提供・意識啓発を行います。また、市ホームページや広報紙で情報発信を行います。

#### イ 専門家団体と連携した相談体制の構築（新規）

空家の相談は多岐にわたるため、不動産、建築、法務等の専門家団体と連携し総合的な相談会を検討します。また、これからの空家発生を予防するために、高齢者世帯等に対し資産管理に関するセミナーなどを民間団体と連携し開催していきます。

#### ウ 相続登記の重要性を周知する仕組みづくり（新規）

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、適切な管理がされずに放置される空家の増加の一因にもなっています。土地・家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について、所有者に助言・相談を行う体制を本市と法務局との連携により整備します。

#### エ 耐震診断や耐震改修への支援（継続）

旧耐震基準で建設された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修に対する補助を行い、既存の住宅に長く住み続けられるようにするための支援を行います。

### (2) 空家所有者等への適切な管理の促進

#### ア 松本地域シルバー人材センターとの協定による空家管理（継続）

松本地域シルバー人材センターとの協定による空家管理を継続していきます。

- イ 納税通知書を活用した所有者等への空家の適切な管理の通知（新規）  
固定資産税等の納税通知書を活用し、空家等の適切な管理を促すためのお願いや、様々な情報を発信することで、建物所有者等に向けて啓発を行います。
- ウ 季節に応じた適切な管理の注意喚起（新規）  
これまでに行政指導等を受けた空家等の所有者や管理者に、夏期の樹木繁茂や冬期積雪時による倒壊予防に関する注意喚起の文書を送付するなど、季節に応じた対応をします。

### (3) 空家利活用の促進

- ア 空き家バンクの利用（新規）  
空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。空家の中古住宅としての流通促進を図るため、利用者にとって使いやすい空き家バンクの構築を検討します。また、登録に関わるインセンティブの付与について検討します。
- イ 専門家団体と連携した相談体制の構築（新規）  
空家等の利活用や管理、相続などについて、不動産、建築、法務等の専門家団体と連携した相談会を検討します。
- ウ 地域の交流の場づくりとしての利活用（新規）  
空家を地域の活性化に資する交流施設などの住居以外の用途にも活用できる仕組みを検討します。  
また、立地適正化計画に掲げる都市機能の集積を図る施策の一つとして、地域の活性化につながるような空家の跡地に関する活用を検討します。
- エ 民間事業者と連携した利活用（新規）（継続）  
宅地建物取引業法の改正により、安心して既存住宅を流通させることを目的に、平成30年4月から、中古住宅等の取引の際、重要事項説明にインスペクションの項目が加えられたことから、不動産関係団体と連携して、制度の案内・啓発を行います。また、長野県が推進する信州まち

なかりノベーション推進事業として行ってきた、空家見学会を継続し利活用に繋がります。

オ 空き店舗等の活用（継続）

松本市商店街空き店舗活用事業及び松本市空き工場等活用事業による家賃補助を継続します。

カ 新たな住宅セーフティネット（新規）

高齢者、子育て世帯、低所得者など住宅の確保に配慮が必要な方に対し、空家を賃貸住宅として供給することを目的とした国の制度の活用を検討します。

キ 各種支援制度を活用した空家等の利活用支援（新規）

国では、活用可能な空家等について利活用を推進するため各種制度を設けています。本市においても国の空家等に対する支援制度を活用し、利活用を支援します。

**(4) 管理不全空家への対策**

ア 措置の方針

管理不全で周辺住民への影響が大きい空家等について、法、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法などにに基づき、必要な措置を講じます。

なお、措置を講じる前に、所有者等に空家等の現状を伝えるとともに改善を促し、所有者自らによる解決を目指します。

また、措置については、周辺的生活環境を保全する上で、必要かつ合理的な範囲で実施することとします。

イ 措置の内容

○ 措置の対象となる空家等

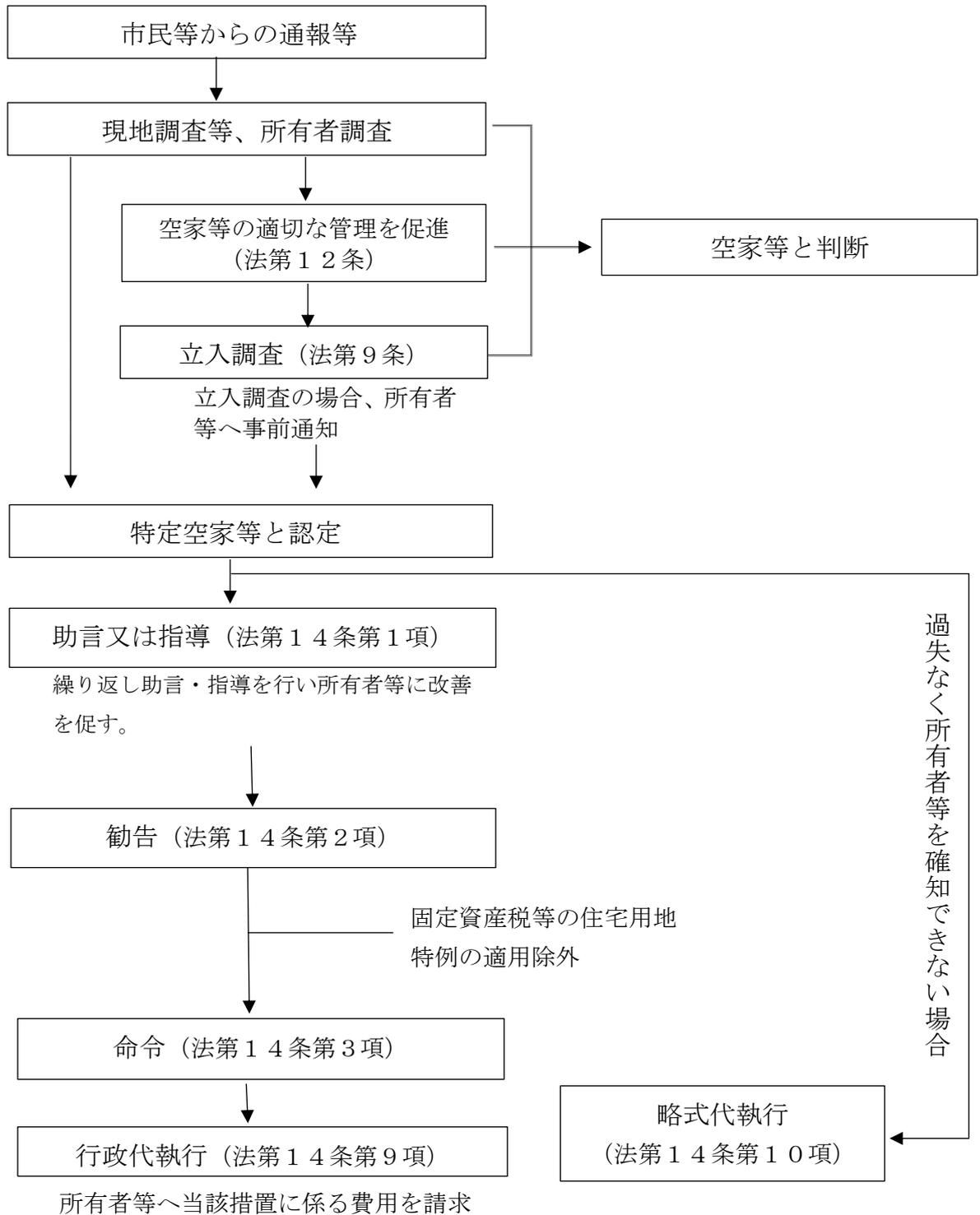
本市が措置を講ずる空家等は、法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

○ 法に基づく措置

措 置	内 容
立入調査 (法第9条第2項から第5項)	法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、危険空家等について調査の必要が認められる場合は、ガイドライン(平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号)第3章2に記載する手続きにより、所有者に対し法第9条第2項から第5項までの規定に基づき「立入調査」を実施します。
助言又は指導 (法第14条第1項)	特定空家等と認定された場合で所有者による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第3章3に記載する手続きにより、所有者に対し法第14条第1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施します。
勸 告 (法第14条第2項)	助言又は指導を実施しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4に記載する手続きにより、所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づき「勧告」を実施します。 なお、勧告を行った場合には、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。
命 令 (法第14条第3項)	勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、法第14条第3項に基づき所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを「命令」します。 なお、「命令」を行う際は、法第14条第4項から第8項に基づき手続きを進めます。
行政代執行 (法第14条第9項)	命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6に記載する手続きにより所有者に対し、法第14条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施します。
略式代執行 (法第14条第10項)	法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、ガイドライン第3章7に記載する手続きにより、法第14条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施します。

※ 代執行に関しては、空家等対策関係各課を含めた関連部署と十分検討・協議を行い、また、その妥当性について協議会の意見を聴いた上で、実施するかを判断します。

【特定空家等に対する措置の流れ】



ウ 特定空家等の判断基準

特定空家等に対する措置に当たっては、ガイドラインに示された特定空家等について、市特定空家等判断基準マニュアルに基づき、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

エ 空家等の管理に係るサポート体制の充実

特定空家等の管理不十分な空家等の除却に対し効果を検証し補助について検討します。

オ 所有者等の特定

実態調査や市民等から寄せられた空家等の所有者等を特定するため、土地・建物登記事項証明書や住民票、戸籍謄本、固定資産税課税台帳（法第10条）など様々な情報を活用します。所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定を進めるとともに、周辺住民や町会に聞き取り調査を行い、所有者等の情報収集に努めます。

カ 所有者等が不明などの場合の対応

「過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない（法第14条第10項）」とは、以下のケースが考えられます。

- ・未登記建物など、所有者を特定できない場合
- ・死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・法定相続人全員が相続放棄をした場合
- ・所有者等が行方不明の場合

このような状態の特定空家等が、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性があり、その状況が切迫している場合は、必要に応じて市が応急的に最小限で対応する緊急安全措置や、解体などの略式代執行を行います。

キ 財産管理人制度の活用についての検討

特定空家等に判断され倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態により市道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等が不明な空家等に対し、相続財産管理人<sup>※1</sup>や不在者財産管理人<sup>※2</sup>の制度の活用について個別に検討します。

※1 相続人のあることが明らかでない場合（相続人が全員相続放棄した場合を含む。）、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任し、相続財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

※2 土地所有者等が不在者である状態で、不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、家庭裁判所は申立てにより、不在者財産の管理人を選任し、不在者財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

ク 民法の規定による対応手法についての助言

周辺の生活環境の影響によっては、行政が関与すべき事案でない場合があります。また、特定空家等に該当せず、行政による勧告や命令が行われない場合には、所有者等の自主的改善を待つこととなり長期化することがあります。土地の所有者に基づく妨害予防請求権<sup>※</sup>や民法233条に基づき越境した木の枝の切除を求めるなど、空家隣接者の直接的な手法による解決方法について、相談者に助言します。

※ 土地の所有権が侵害されることを、事前に阻止するために、相手方に措置を求めること。

(5) 空家等対策に係る体制の整備

空家等の問題は多岐にわたることから、総合相談窓口を中心に庁内の関係部署と連携し、空家等対策に取り組んでいきます。

また、法第7条第1項の規定に基づき、計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため松本市空家等対策協議会を設置し、幅広い分野の専門的な視点から意見の聴取を行います。

◎ 施策を進めるに当たり国の空家・空室利活用等支援制度を有効に活用することを検討します。

〈主な制度〉

- 空き家再生等推進事業（空家等の活用・除却等）
- 空き家対策総合支援事業（空家等の活用・除却等）
- 地域優良賃貸住宅制度（既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給）
- 民間賃貸住宅や空家を活用した新たな住宅セーフティネット制度
- スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）
- 暮らし・にぎわい再生事業（公益施設を含む建築物の整備等の支援）

## 第5章 計画の推進

### 1 計画の公表

#### (1) 計画の公表

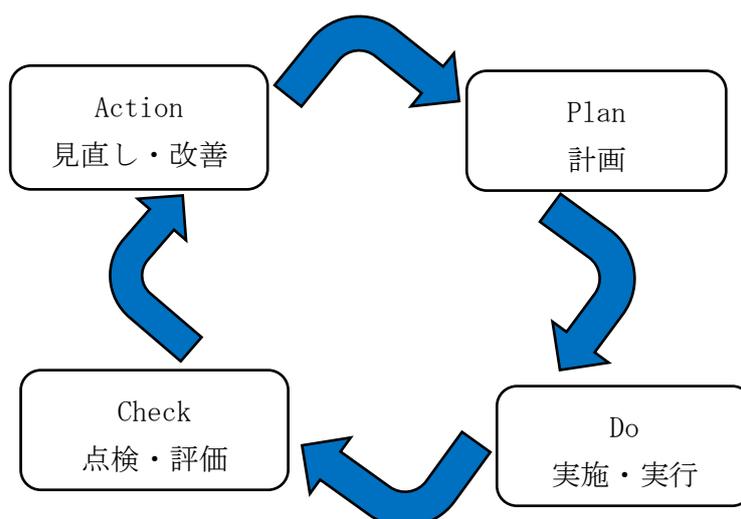
本計画は、本市のホームページ等により公表します。

### 2 計画の進行管理

#### (1) 計画の進行管理と検証

本計画の取組状況については、本市空家対策関係各課で行う「空家等庁内対策会議」並びに、計画運用の協議を行うために組織した、「松本市空家等対策協議会」で定期的な検証をするとともに、同協議会の審議を経て計画の内容等の見直しを行うこととします。

空家等対策を推進するため、PDCAサイクル（計画→実施・実行→点検・評価→見直し・改善）による進行管理を行い、取組結果や効果を検証及び評価します。



(2) 指 標

施策ごとに指標を設定し、目標の達成を目指します。

施 策	指 標	現 況	目 標	目標数値の根拠
		平成30年度 (2018年度)	平成35年度 (2023年度)	
		数値	数値	
1 空家等対策の基本方針について	空家等の数	2, 839 戸	2, 556 戸	予防、適切な管理、利 活用の促進を促し、 1割減を目標としま す。
2 シルバー人材セ ンターとの協定に よる空家管理	空家管理回数 (同一空家の複数 回管理を含む。)	191回	191回	空家を増やさない施 策により現状維持
3 専門家と連携し た空家相談	相談件数	0件	120件	10件×12カ月を 目標
4 空き家バンクの 利用	空き家バンク 登録件数	7件	42件	現況の5倍増を目標 とします。 現況7件+35件(現 況7件×5倍)
	登録物件の成 約数	2件	21件	登録の5割を成約目 標とします。

美しく生きる。



健康寿命延伸都市・松本

松本市空家等対策計画  
平成31年3月  
松本市建設部都市政策課  
〒390-8620  
長野県松本市丸の内3番7号  
電話 0263-34-3000(代表)