

松本市空家等対策計画に基づく空家等対策の取組状況について

1 空家の発生予防に対する取組み

- (1) 専門家と協議を行い、コロナの状況を考慮しながら、空家等相談会の開催を検討していきます。
- (2) 空家等対策の啓発について、令和3年度の固定資産税納税通知書を利用した周知を進めていきます。

2 空家所有者等への適切な管理の促進に対する取組み

- (1) 空家の適切な管理に関するお知らせを所有者へ通知及び窓口で配布することで適切な管理に関する助言・指導を進めています。
- (2) 空家等の適正な管理の推進に関する協定（平成28年10月締結）
松本地域シルバー人材センターが取り組む空家管理業務に関して市と協定を締結し、管理の相談を受けた場合、センターを紹介する等の連携を図っています。
（例、所有者等への助言・指導時にチラシを同封）

ア 空家管理実績

年 度	巡 回	除 草	剪定・伐採	合 計
28年度				26件
29年度	16件	103件	72件	191件
30年度	22件	110件	85件	217件
元年度	22件	110件	54件	186件
2年度	29件	59件	23件	111件

令和2年7月31日現在

3 空家利活用の促進に対する取組み

- (1) 松本市空き家バンクのホームページ開設（令和元年11月29日開設）
利活用可能な空家の所有者と利用者のマッチングを行い、空家の利活用を推進するため、松本市空き家バンクのホームページを開設
ア 登録件数 13件（成約7件、取下げ1件、掲載中5件）
(令和2年8月17日現在)
イ 計画策定時に把握した空家等所有者（件数：2,839件）に対し、アンケート調を行い、バンクへの登録を促します。
ウ アンケート結果により、空家の活用方法等が分からない所有者に対し、建物等の専門家による空き家のコーディネート業務を進め、バンク登録数の増加を図ります。
【資料1-1】
エ 空家のマッチングについて、宅建業等の専門家と連携を図り進めていきたいと考えています。

オ 松本市空き家バンクサイトの利用者アクセス件数は次のとおりです。

地域 年度	アクセス数			県外からの アクセス割合
	総数	長野県内	県外	
元年度	2, 8 1 0 件	9 8 7 件	1, 8 2 3 件	64.88%
2年度	4, 2 1 1 件	1, 4 6 6 件	2, 7 4 5 件	65.19%

(元年度は元. 11. 29～2. 3. 31 まで。2年度は2. 4. 1～2. 7. 31 まで)

カ 空き家バンクアクセス件数に対し、バンク登録物件が少ないことから、宅建業等の専門家が把握している空家の登録を行っていきたいと考えています。

- (2) 空き家バンクに登録された物件を対象に空家の改修費及び家財等の処分費補助について、補正予算案を令和2年度9月定例会に提出する予定です。

4 特定空家等の措置等に対する取組み

(1) 特定空家等の認定調査

特定空家等の措置を行うため、長野県の空家等対策支援専門家派遣事業を活用し、専門家の意見を聴取しながら危険と思われる空家等の調査を実施しました。

- (2) 所有者が特定空家等を自ら解体した場合の解体費補助について、補正予算案を令和2年度9月定例会に提出する予定です。

5 空家等対策に係る体制の整備に対する取組み

(1) 市の空家相談体制

総合相談窓口の都市政策課を中心に庁内関連部署と連携し取り組んでいます。

ア 空家総合相談窓口受付件数

相談項目	29年度	30年度	元年度	2年度
空家等の売却・解体	7件	23件	15件	11件
空家等の取得・賃貸	18件	39件	68件	46件
空家等の管理不全・苦情	12件	36件	20件	11件
空家の譲渡所得3,000万円控除に関すること	9件	22件	31件	4件
その他(所有者を確認したい等)	12件	40件	22件	2件
合計	58件	160件	156件	74件

29年度は、29. 10月～30. 3月まで。2年度は2. 8. 17現在

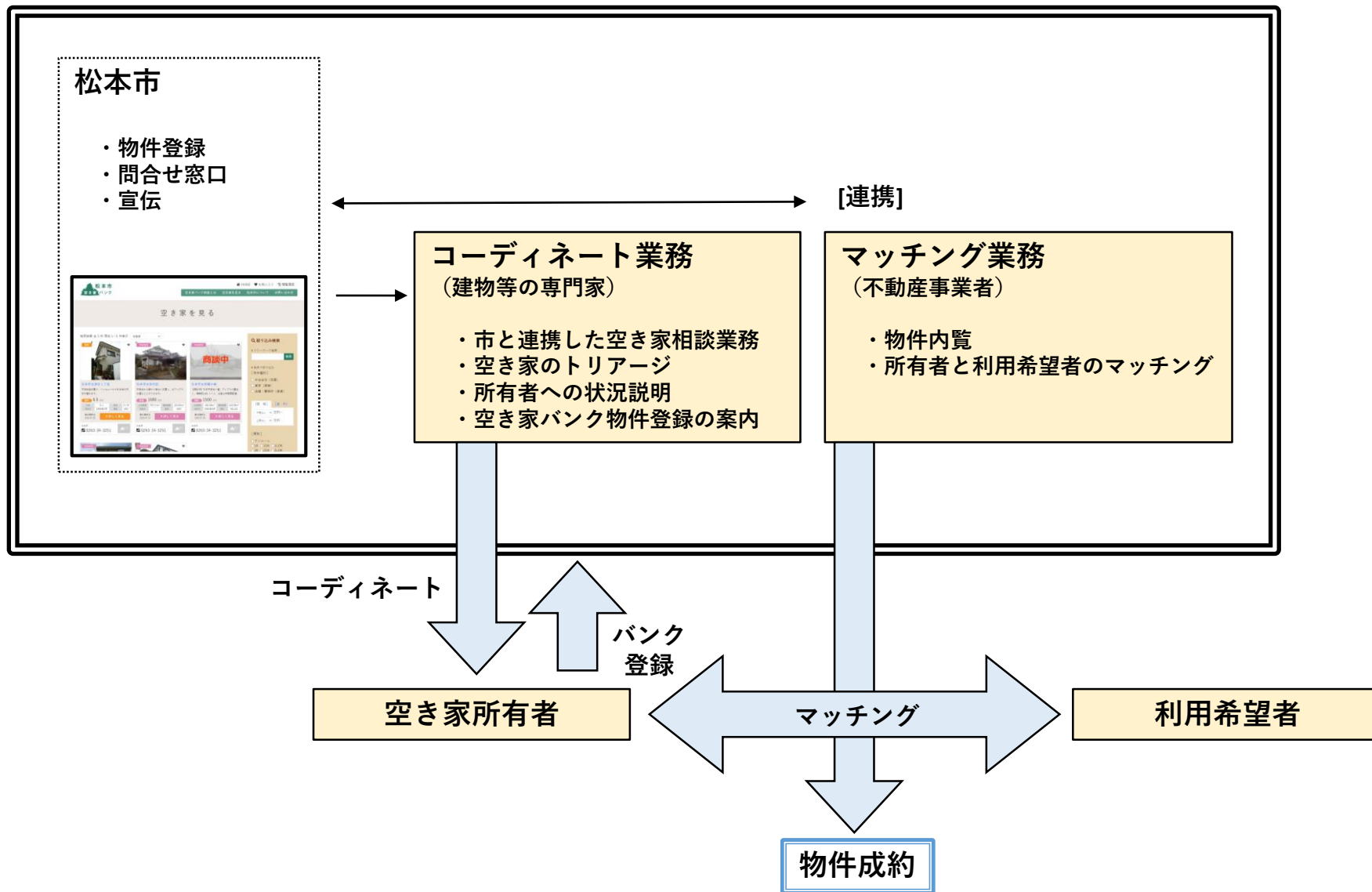
(2) 空家等対策協議会

専門的な視点から意見を聴取し、空家等対策を進めていきます。

6 その他の取組み

(1) 国の空家・空室利活用等支援制度の活用

空家の改修及び解体費の補助に、空き家対策総合支援事業を活用します。



「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(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2)行政関与の要否の判断
 - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3)特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1)特定空家等の所有者等への告知
 - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1)所有者等への事前の通知
 - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3)公開による意見の聴取
 - (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1)実体的要件の明確化
 - (2)手続的要件
 - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6)費用の徴収
7. 過失な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
 - (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2)事前の公告
 - (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4)費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- 等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 等

〔別紙4〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- 等