

# 安曇野市空家等対策計画 概要版

## 序章/第1章 空家等をとりまく現状

### ◎計画の趣旨

平成27年5月26日に施行された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家対策法」という。)に基づいて、本市におけるこれまでの空家対策に加え、適正な管理の推進・空家の利活用の促進といった視点からの取組みを総合的・効率的に進めることを目的として策定されたのが安曇野市空家等対策計画です。本計画は、今後の安曇野市における空家対策の基本となるものとして、具体的にどのように施策を進めるべきかを明らかにするものです。

### ◎空家の定義

- 空家等(空家対策法第2条第1項)  
おおむね1年以上、居住その他の使用実績がない以下のものをいいます。
  - ・建築物及び附属する門、塀、看板等の工作物
  - ・その建築物の敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)
- 特定空家等(空家対策法第2条第2項)  
空家等のうち、以下の状態のものをいいます。
  - ・放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となる恐れのあるもの
  - ・放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの
  - ・適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
  - ・周辺的生活環境の保全を図るために、放置することが不適切なもの

### ◎計画の対象地区等

本計画の対象地区は安曇野市全域とし、また、空き住宅や空き店舗などを含む全ての空家等を対象とします。

### ◎計画の期間

本計画における計画期間は、平成29年度を初年度とする6年間とします。なお、施策の成果や空家等の状況、社会情勢の変化を踏まえて、適宜計画の見直しを行います。

### ◎安曇野市における空家等の傾向と捕捉状況

国が実施した住宅・土地統計調査では、安曇野市内には空家が6,020戸(統計値)あるとされており、二次的住宅(別荘等の“非居住だが使用している”住宅)や賃貸用の空家・空室等を除いた「その他の空家(利用者・管理者のいない“使用していない空家”を含む)」が図1のとおり約半分を占めています。

また、現に空家等として地域で認識され、今後問題の生じる可能性があるものがどれくらいあるのかを把握するため、平成30年度には全市内を対象とした空家の実態調査を実施し空家台帳にまとめました。以降、毎年度各区の協力により、空家台帳の更新を実施しています。なお、令和元年度末時点で、空家台帳に掲載されている空家総数は1,064戸となっており、特に明科地域では世帯数に比較して多くなっています(表1)。

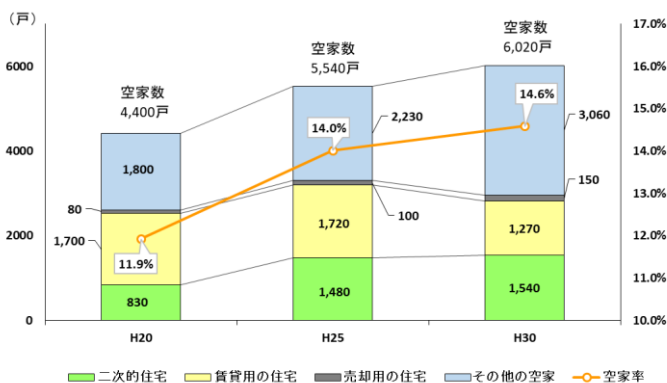


図1:市内の空家数・空家率の推移(住宅・土地統計調査による)

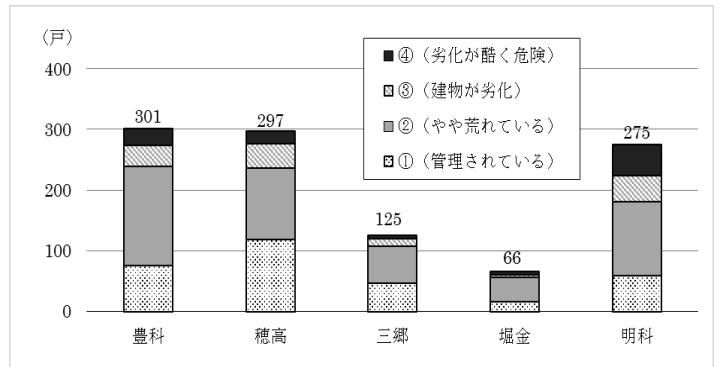


図2:空家台帳掲載数(市が一斉調査により情報を把握している数のため、国の統計値とは異なります)

## ◎問題がある空家等の状況

表1: 状態別の空家台帳掲載数の詳細

簡易危険度	合計	豊科	穂高	三郷	堀金	明科
①周囲に悪影響のない、管理されている空家	316	76	119	46	16	59
②建物本体の劣化がない、または軽微だが、敷地内が荒れている空家(草木繁茂等)	504	163	117	62	40	122
③建物本体に明らかな劣化が見られ、将来的な悪影響が心配される空家	136	35	41	12	5	43
④建物の劣化が酷く、悪影響が心配または既に悪影響が及んでいる空家	108	27	20	5	5	51
合計	1,064	301	297	125	66	275

## ◎空家等に関する苦情、相談内容について

空家敷地内の草木の繁茂などに伴い、周辺の市民から問題のある空家と認知され、苦情、相談に至るケースが多い状況です。つまり空家であっても、管理状態が良いものは、地域で問題になることが少ないといえます。

表2: 空家等に関する苦情・相談状況

空家に伴う苦情・相談状況						
苦情内容	H26	H27	H28	H29	H30	H31/R1
樹木の隣地への侵入、雑草の除去	19	19	17	31	25	37
敷地内の廃棄物等の片づけ	5	2	1	1	2	3
害虫等の発生	4	5	7	8	4	7
害獣等の棲み付き	2	2	3	3	3	3
家屋の損壊、倒壊の危険	6	5	4	5	13	1
その他(上記の複合的な内容を含む)	3	1	4	6	6	10
総計	39	34	36	54	53	61

## 第2章 基本的な方針

### ◎空家等対策の基本方針に対応する施策体系

基本方針	基本方針(内容)	空家等対策を推進するための施策体系
(施策を進めるための組織整備)	I～IIIの施策を進めるため、市組織の内外と連携する体制を整え、計画を推進します。	<b>連携体制の整備</b> (1) 相談体制の充実 (2) 市組織における連携 (3) 関係団体との連携 (4) 空家等の調査
I. 予防・適正管理の推進	新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。	<b>空家等の予防・適正管理の推進</b> (1) 空家等の発生予防 (2) 適正管理の周知 (3) 市民への啓発
II. 利活用の推進	使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。	<b>空家等の利活用に向けた支援</b> (1) 空き家バンクの活用の促進 (2) 空き店舗等の利活用に対する支援 (3) 利活用の推進のための経済的な対策 (4) 空家等の転用・除却・跡地の利活用に対する支援
III. 特定空家等の問題解決	周辺環境への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取り組みを推進します。	<b>特定空家等の問題解決に向けた取り組み</b> (1) 管理不十分な空家等への指導 (2) 特定空家等の解消に向けた取り組み

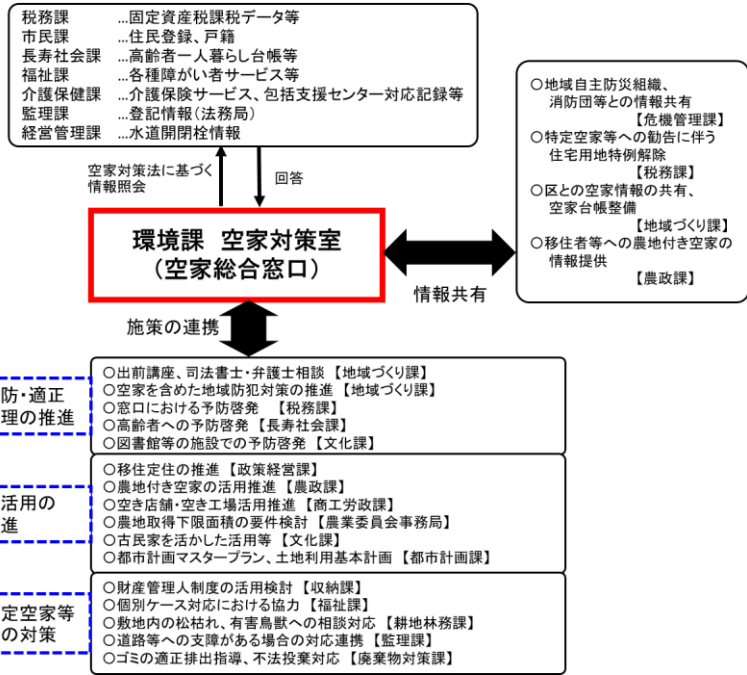
# 第3章 空家等対策を進めるための具体的な施策

## 1. 施策を進めるための組織整備

### ◎連携体制の整備

市では令和2年度から環境課内に空家対策室を設置しており、空家等の所有者からの相談や、周辺住民からの苦情などについて、空家等の担当課で一括して受付けています。

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、今後は空家対策室を中心にして市組織における連携や関係団体との連携を一層強めていきます。



### ◎空家等の調査

#### ①実態調査

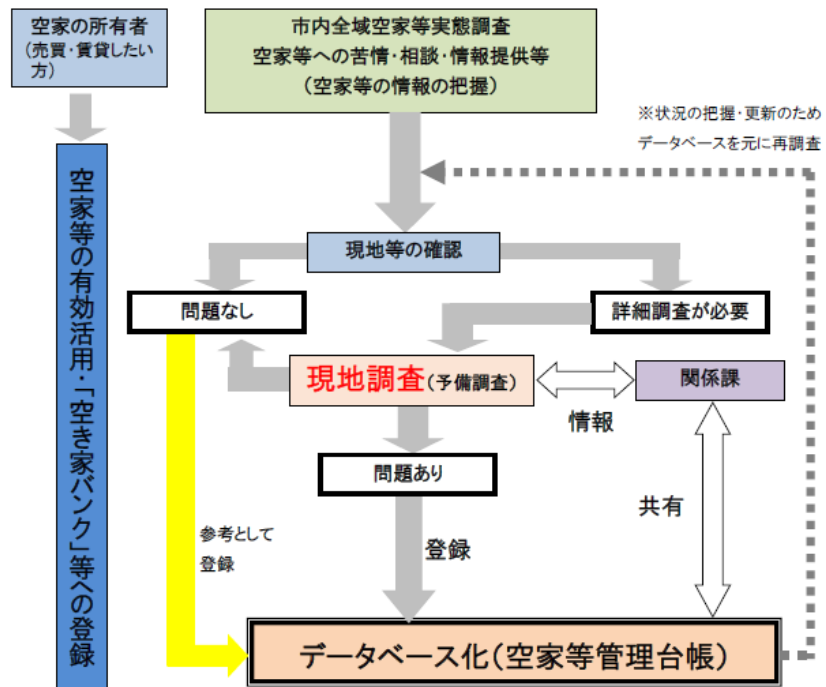
平成30年度に実施された市内全域を対象とした空家実態調査を元に空家台帳を整備しました。今後は定期的に情報更新を行います。

#### ②問題のある空家等の現地調査

台帳に登録されたり苦情等として市民から報告された空家は、市で現地調査等を行い、空家等の状況を確認のうえ、対策を進めます。

#### ③データベースの整備

整備した空家台帳については、個人情報取り扱いに注意しながら、最新の状態を保っていきます。



## 2. 空家等の予防・適正管理の推進

### (1)空家等の発生予防

今後自宅が空家となる心配を抱えている方に対して、相談窓口を周知したり、福祉や税の部署と連携し、空家等の発生を速やかに把握し、管理上の問題が生じる前に適正管理を促すシステムの構築を検討します。

### (2)適正管理の周知

空家等となっている家でも、適正に管理されていれば問題が生じる可能性は低くなります。市の広報やホームページだけでなく、住宅に関係する部署でのチラシ配布や区の回覧等により周知を進めます。

### (3)市民への啓発

「苦情が発生しない管理のポイント」や「将来的に空家等になってしまいそうな場合の対策、対応制度」等について取りまとめ、パンフレット等の形で提供します。

また、出前講座や講演会を実施し、空家対策に関する事業を積極的にPRすることで、市全体で空家等を放置しない・させない雰囲気を醸成します。

### 3. 利活用の推進

#### (1) 空き家バンクの活用の促進

市では「安曇野市空き家バンク」により、所持している空家を活用したい人と利用したい人のマッチングを促進しています。この空き家バンクの活性化を進めることで、空家等の利活用を推進します。

#### (2) 空き店舗の利活用に対する支援

現在市では、空き店舗を利用(賃借)して創業する事業者に対し、家賃の一部を補助する制度を実施しています。この制度に関する情報提供を強化し、利活用を促進します。

#### (3) 利活用の推進のための経済的な対策

改修費用や除却費用、残置物の処分等に対応するため、各種ニーズに合わせた補助制度を実施します。また、管理不全の空家については、放置するより除却することにインセンティブを与える制度を検討します。

#### (4) 空家等の転用、除却、跡地の利活用に対する支援

そのままでは利活用が難しい空家等に対しては、別の用途への転用や、除却により更地にする等の手段が必要です。そこで、空家等の所有者のニーズに合わせた支援策を検討し実施します。

### 4. 特定空家等の問題解決

#### (1) 管理不十分な空家等への指導

適切な管理がされていない空家等は、所有者の意向などを踏まえながら、特定空家等とならないよう助言や指導を行い、改善を促します。

#### (2) 特定空家等の解消に向けた取組み

改善されない空家のうち、特に周辺への悪影響があるものについては、個々の状況を考慮した上で特定空家等に認定し、空家対策法に基づく措置により所有者に強く働きかけます。

#### ① 情報提供→予備調査、データベースへの登録

苦情や情報提供を受けた場合、必要に応じ予備調査をし、外観の状態をデータベースに登録します。予備調査をしたうち、特定空家等に該当する可能性がないものは、所有者に適正管理を促します。

#### ② 担当課および専門家による立ち入り調査

特定空家等に該当する可能性のあるものは、市職員と専門家で行き立ち入り調査をします。内外の状態を調査した上で、特定空家等に該当する可能性が高い場合は空家等対策協議会に諮ります。

#### ③ 特定空家の認定に関する協議

②の空家等について空家等対策協議会で意見を聴取します。これにより基準を満たしていると認められる場合には、市長が特定空家等に認定します。

#### ④ 指導

特定空家等に認定されたものは、空家対策法の規定により、所有者に対して除却、修繕、木の伐採、片づけといった措置をとるように、指導をします。

#### ⑤ 勧告

指導をしても状況が改善されない場合、法の規定により必要な措置をとるよう勧告をします。

#### ⑥ 命令・公表

勧告による措置を取らない場合、猶予期限をつけて、勧告に係る措置をとるよう命令します。これについての意見がなく、かつ措置がなされない場合は、命令と併せて公表を行います。

#### ⑦ 行政代執行

命令による措置をとらないか不十分な場合、行政代執行を実施し、処分費用を所有者に請求します。

