

第2次安曇野市空家等対策計画

「空家の可能性を生かす！持続可能なまちづくり」

令和5年度～令和9年度

令和5年 3月策定
安曇野市

【目 次】

頁

序章 空家等対策の基本的事項

1

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 計画の背景と目的 | 2 |
| 2 | 計画の位置付け | 3 |
| | (1) 法律や関連する計画などとの関係性 | |
| | (2) SDGs (Sustainable Development Goals) の目標との関係性 | |
| 3 | 空家の定義 | 5 |
| 4 | 計画の対象地域及び種類 | 6 |
| | (1) 対象とする地域 | |
| | (2) 対象とする空家等の種類 | |
| 5 | 計画期間 | 6 |

第1章 空家等の現状と課題

7

- | | | |
|---|------------------------|----|
| 1 | 全国及び長野県の現状 | 8 |
| 2 | 安曇野市における空家等の傾向 | 8 |
| | (1) 住宅・土地統計調査の結果 | |
| | (2) 安曇野市の人口推計からみる空家 | |
| | (3) 安曇野市における空家等情報の捕捉状況 | |
| 3 | 空家等対策の課題 | 15 |
| | (1) 課題の把握と整理 | |
| | (2) 空家等対策のための5つの課題 | |

第2章 空家等対策の理念と基本方針

19

- | | | |
|---|----------------------|----|
| 1 | 空家等対策における基本的な考え方 | 20 |
| | (1) 所有者による管理責任 | |
| | (2) 公共公益の観点からの市の取り組み | |
| 2 | 空家等対策の理念と基本方針 | 21 |

1	空家の予防保全	25
	(1) パンフレットによる情報提供	
	(2) 空家の実態や利活用事例を動画で紹介	
	(3) 専門家団体と連携した相談会	
	(4) 相続登記などの重要性を周知する取組み	
	(5) 住宅診断や耐震診断及び耐震補強改修への支援	
2	空家の適切な管理の推進	27
	(1) 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」による空家管理	
	(2) 所有者等へ伝わる情報発信の充実	
	(3) 空家の隣地所有者による管理が可能に	
	(4) 管理不全状態の土地・建物の管理制度の活用	
	(5) 空家を活用したい人と所有者等のマッチング	
3	空家利活用の促進	29
	(1) 安曇野市空き家バンク	
	(2) まちあるきによる地域の魅力発信と空家資源の再利用	
	(3) 専門家や民間団体等による相談体制の構築	
	(4) 空き店舗等の利活用への支援	
	(5) 空家対策補助金等の活用による利活用促進	
	(6) 既存住宅の現況検査、状況調査（インスペクション）の普及促進	
	(7) 移住者による農地付き空家の活用	
	(8) 地域に活力をあたえる交流の場づくり	
	(9) 新たな住宅セーフティネットへの活用	
	(10) 地域おこし協力隊による活動促進	
	(11) 様々な支援制度を活用した空家等の利活用支援	
4	管理不全空家等への対策	34
	(1) 管理不十分な空家等への管理依頼	
	(2) 特定空家等の解消に向けた取組み	
	ア 空家対策法に基づく措置の概要	
	イ 空家対策法に基づく行政措置等	
5	空家等対策に係る体制の整備	47
	(1) 相談体制の充実	
	(2) 市組織における連携	
	(3) 関係団体等との連携	
	(4) 空家等の調査	
	(5) 所有者情報の外部提供に関するガイドラインの活用	
	(6) 関連組織のネットワーク化	
	(7) ネットワーク組織における空家コーディネーターの育成、設置	
	(8) 市とネットワーク組織における業務の在り方	
	(9) 県又は松本地域振興局内における空家対策の連携	

第4章 計画の推進

52

- | | | |
|---|-------------|----|
| 1 | 計画の公表 | 53 |
| 2 | 計画の進行管理と検証 | |
| 3 | 計画推進の指標及び目標 | |

第5章 関係法規等

55

- | | | |
|----|---|----|
| 1 | 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 56 |
| 2 | 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 | |
| 3 | 「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) | |
| 4 | 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」 | |
| 5 | 安曇野市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 | |
| 6 | 安曇野市空家等対策協議会設置要綱 | |
| 7 | 安曇野市空き家バンク実施要綱 | |
| 8 | 安曇野市空家等整備流通促進事業補助金交付要綱 | |
| 9 | 安曇野市移住等空家改修利活用促進事業補助金交付要綱 | |
| 10 | 安曇野市空き家バンク活用促進支援事業補助金交付要綱 | |
| 11 | 松本広域連合火災予防条例 | |
| 12 | 空家の発生を抑制するための特例措置
(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除) | |

第6章 資料編

57

- | | | |
|---|-------------------------|----|
| 1 | 空家等対策の取組みの経過 | 58 |
| 2 | 市民意識調査の結果 | 61 |
| 3 | 空家等所有者への意向調査結果 | 65 |
| 4 | 市民参加によるワークショップで共有された課題 | 86 |
| 5 | 市議会から提出された「空き家対策に関する提言」 | 88 |
| | 安曇野市空家等対策協議会 委員名簿 | 89 |

【序章】

空家等対策の基本的事項

【序章】

1 計画の背景と目的

空家は少子高齢化や人口減少をはじめ、社会情勢の変化による核家族化など家族構成の多様化により、今後、更に増加することが見込まれています。

このうち利活用されずに管理不全の状態で放置されているものや老朽化が進行した空家は、環境や景観及び公衆衛生の悪化や不法投棄などの保安上の問題、安全性の低下など、地域や隣接地の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されています。

これらを背景として、全国的に空家問題が重要な課題となり、平成27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「空家対策法」という。）が施行されました。市では平成28年4月に空家等対策協議会を設置し、平成30年2月には「安曇野市空家等対策計画」（平成29年～令和3年度 ※令和2年度に改定し計画期間を令和4年度まで延長）を策定しました。この計画に基づき、空家の予防保全や適正管理に加え、利活用の促進、特定空家への行政措置など総合的な対策への取り組みが始まりました。

令和2年4月からは、空家に起因する課題に総合的に取り組むための空家対策の専門部署である空家対策室の設置を機に、直面する課題への対応を促進するため、令和4年4月には移住定住推進課が新設され、空家の利活用と移住定住を合わせて促進するための体制を整えました。

本計画は、第1次計画を踏まえた上で空家対策法や国の指針、民事基本法、市議会からの提言書、市民ワークショップにおける成果を計画に反映しました。時代の潮流に即した本市の空家対策の基本として、空家発生の抑制、管理不全空家の管理対策、特定空家への対応など生活環境の保全と共に、空家を地域の資源として積極的に生かすため、移住定住政策と連携し、安全・安心で活力と魅力あふれる地域づくりの実現を目的としています。

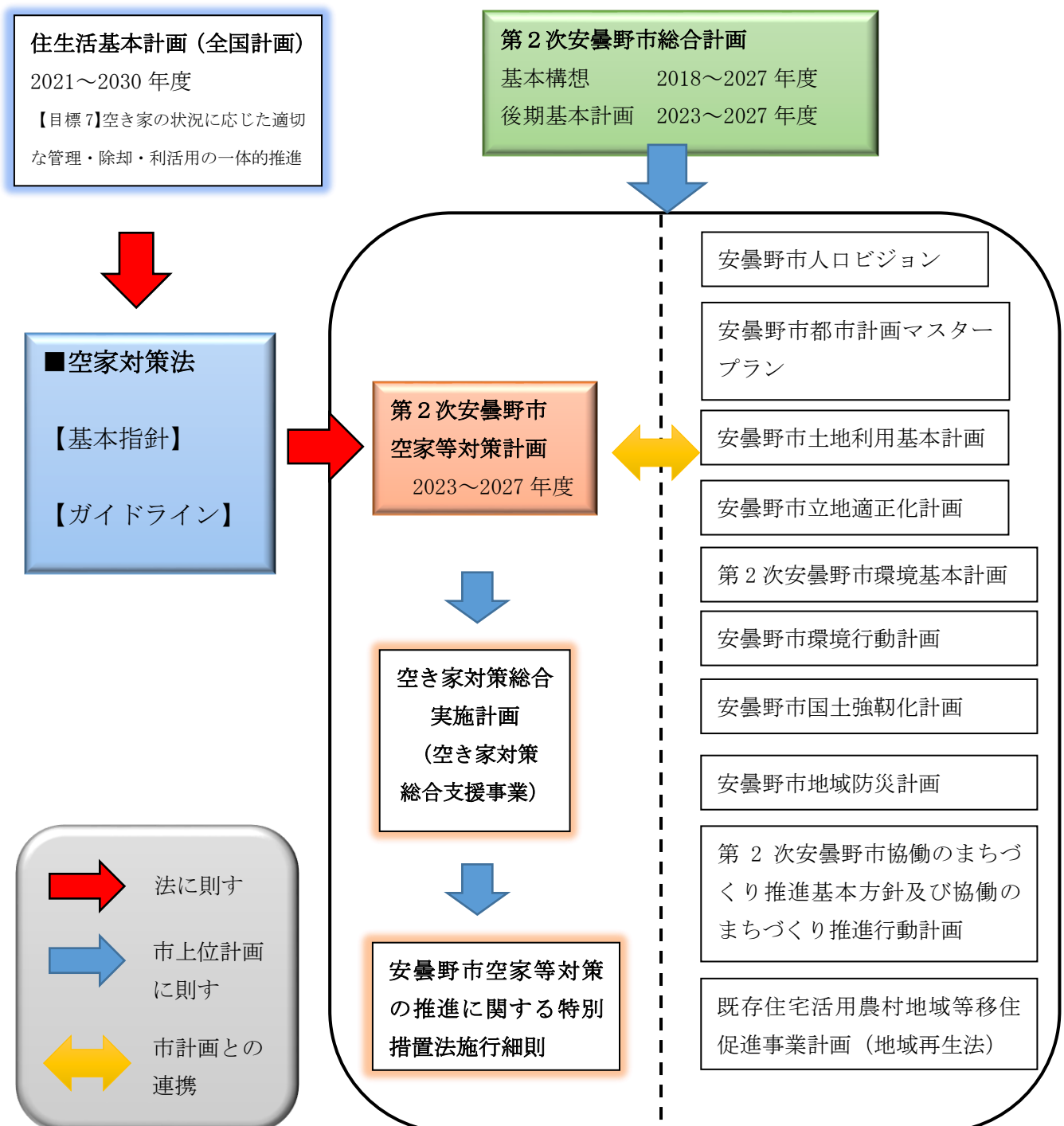
※「空き家」の表記について

一般的に名詞では「空き家」と表記しますが、「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、固有名詞として用いている「空き家バンク」などはそのまま表記します。

2 計画の位置づけ

(1) 法律や関連する計画などとの関係性

本計画は、空家対策法第6条に基づき作成するもので、空家対策法第5条第1項に基づく「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。）及び空家対策法第14条第14項に基づく「特定空家等に関する措置」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。）に即した計画として、本市の空家等対策の総合的な計画として位置付けます。



(2) SDGs (Sustainable Development Goals) の目標との関係性

国連加盟 193 カ国が 2016 年から 2030 年までの持続可能な開発を目標として、「誰一人取り残さない」を共通理念として、17 の目標と具体的な 169 のターゲットとそれを実施する「手段」が示されています。

本計画に沿って取り組む空家対策と SDGs における目標との関連性を整理し、将来にわたり暮らしやすい持続可能なまちづくりの対策の一環として位置付けます。



【空家・空き店舗を活用したお店や事業所、宿泊業などの創業から、魅力と賑わいが溢れる持続可能なまちへ】

- ☐ 地域活性化や地域交流に資する空家活用を支援
- ☐ 空家を生かした創業を支援



【環境や景観、保安などの問題が解決され、多様なコミュニティで形成された安全で安心して住むことができるまちへ】

- ☐ 空家を発生させない予防保全対策
- ☐ 管理不全空家に対する適正管理の指導
- ☐ 多様な利活用が進む活力あるまちづくり
- ☐ 特定空家や不良住宅の解消



【未利用空家の利活用を促進し、良好な住宅ストックを地域の資源として生かしていこう】

- ☐ 空家所有者への意識かん養を図るための啓発
- ☐ 空家対策補助金による利活用の促進
- ☐ 利活用促進と解体後の建築資材再利用、再生



【地域や民間団体、専門機関等との連携により、空家対策を総合的に推進できる体制の整備を進めよう】

- ☐ 地域と連携した空家対策の推進
- ☐ 所有者等に寄り添った相談体制の整備
- ☐ 市と関係団体、専門団体相互の情報共有や連携

3 空家の定義

本計画における空家等は次のように定義します。

住宅等（住宅・店舗・倉庫など）

【空家対策法第2条第1項】

概ね1年以上、居住その他の使用実績がないことが常態である以下のものをいいます。

- ・建築基準法に定義する「建築物又はこれに附随する工作物」及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）であること。
- ・国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと。

- ・建築物 — 建築物本体
門・塀など
- ・附随する工作物（看板、擁壁など）
- ・敷地 — 土地そのもの
立木その他の土地に定着するもの

特定空家等

【空家対策法第2条第2項】

- ・倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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

※将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合を含む。

4 計画の対象地域及び種類

(1) 対象とする地域

空家は市内全域に分布していることから、本計画の対象は「安曇野市全域」とします。

(2) 対象とする空家等の種類

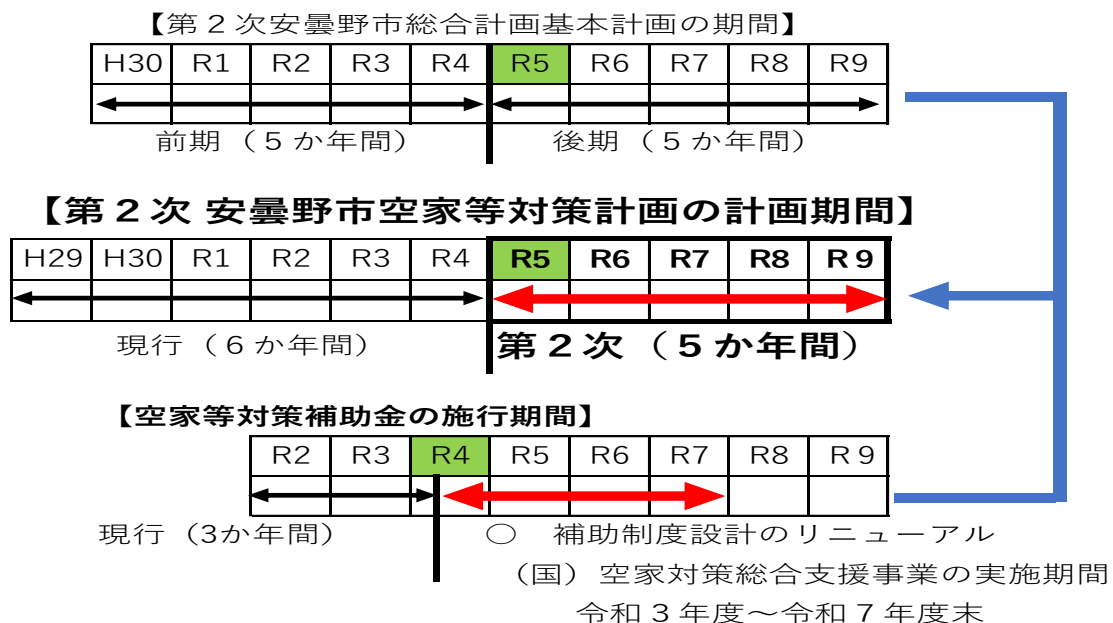
空き住宅や空き店舗、空き工場、空き事務所などを含む全ての空家等とします。

5 計画期間

「令和5年度から令和9年度まで（5か年間）」

本計画における計画期間は、「令和5年度から令和9年度」までの5か年間とし、第2次安曇野市総合計画の後期計画と整合させ中長期的な施策の展開を図ります。本計画の方針や事業について、区長、建築士、弁護士、司法書士、警察職員、県職員等を含む有識者により構成された「安曇野市空家等対策協議会」で協議しながら、計画に基づいた事業を実施していきます。

なお、施策の成果や空家等の状況、空家対策法や基本指針及び関連法案の改正など社会情勢の変化を踏まえて、適宜計画の見直しを行うこととします。



【第 1 章】

空家等の現状と課題

第1章 空家等の現状と課題

1 全国及び長野県の現状

総務省が実施した平成30年の住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）では、全国の総住宅数約6,240万戸のうち、空家戸数は約849万戸あり、空家率（全国の総住宅数に占める割合）は、13.6%となっています。

全国の空家率は、平成20年度以降、一貫して増加しており過去最高を更新しています。

地域	区分	総数（戸）			空家率（％）			空家率の動態
		H20	H25	H30	H20	H25	H30	
全国	住宅総数	57,586,000	60,628,600	62,407,400	-	-	-	
	空家	7,567,900	8,195,600	8,488,600	13.1	13.5	13.6	
	その他空家	2,681,100	3,183,600	3,487,200	4.7	5.3	5.6	
県	住宅総数	946,300	982,200	1,007,900	-	-	-	
	空家	183,000	194,000	197,300	19.3	19.8	19.6	
	その他空家	59,500	74,400	84,300	6.3	7.6	8.4	

表 1-1 空家率等における全国・県の比較推移（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

2 安曇野市における空家等の傾向

（1）住宅・土地統計調査の結果

総務省の平成30年住宅・土地統計調査では、県内では5番目に低い数値（14.6%）となっていますが空家戸数は7番目に多い結果となっています。

また、平成20年からの平成30年までの10年間で1,600戸近く増加しています。

空家6,020戸の内訳については、図1-1に示すとおり、別荘や賃貸用の空家等を除いた「その他の空家（主に利用者・管理者のいない“使用していない空家”）」が3,060戸と約半数を占めています。これは後述する「市が情報を捕捉している空家」と乖離していることから、統計調査の時点において空家判定であったものを含むと、潜在的に空家対策法で定義する空家が多数あることが推測されます。

地域	区分	総数（戸）			空家率（％）			空家率の動態
		H20	H25	H30	H20	H25	H30	
安曇野市	住宅総数	36,900	39,550	41,260	-	-	-	
	空家	4,400	5,540	6,020	11.9	14.0	14.6	
	その他空家	1,800	2,230	3,060	4.9	5.6	7.4	

表 1-2 安曇野市の空家数・空家率の比較（出典：H30 総務省「住宅・土地統計調査」）

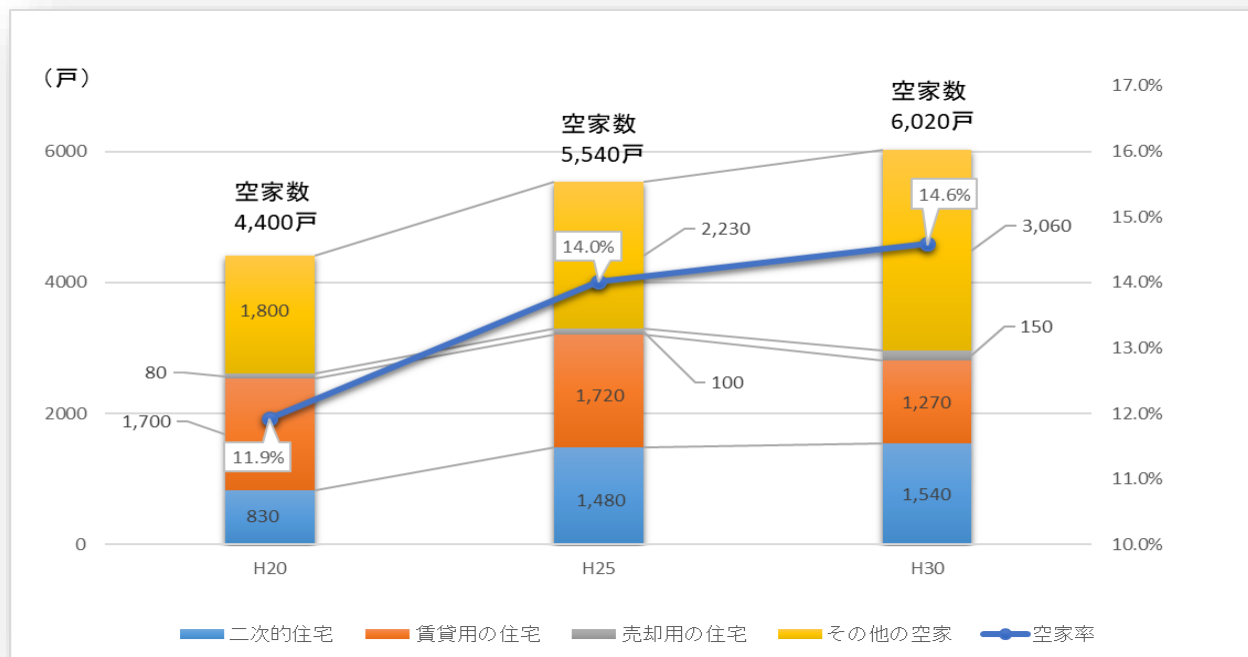


図 1-1 安曇野市内の空家数・空家率の推移(出典:H30 総務省「住宅・土地統計調査」)

(2) 安曇野市の人口推計からみる空家

平成以降の国勢調査の「人口等基本集計」から、令和2年10月1日現在の総人口は94,222人で前回調査の平成27年と比べて、1,060人減少しました。

一方で世帯数は平成2年から令和2年まで、調査を追うごとに増加しています。

これらから核家族化を背景に世帯数の増加が進み、分譲地等の宅地開発や新築戸数が増加していることが推測されます。

表1-3で示すとおり、市で把握している市内全域の空家率は2.67%であり、高齢化率は31.58%となっています。高齢化率と空家率の相関関係をみると、特に明科地域では高齢化率、空家率とも市全体の平均を大きく上回っています。空家率が5.0%以下のケースでは、高齢化率は27%から約41%まで広く分布している状況ですが、高齢化率の上昇に伴い、空家は増加する傾向であることから、少子高齢化の社会情勢は常に空家発生リスクを抱えた状態といえます。

また、高齢者世帯等の住宅が空家に直結するケースが増加しており、住宅全体のストックが多く市場規模が供給過剰となっています。このため、需要と供給のバランスからは全ての空家を活用することは困難な課題を抱えているとともに、多様化する空家の利活用ニーズに応える物件の市場流通が少ないという課題もあります。

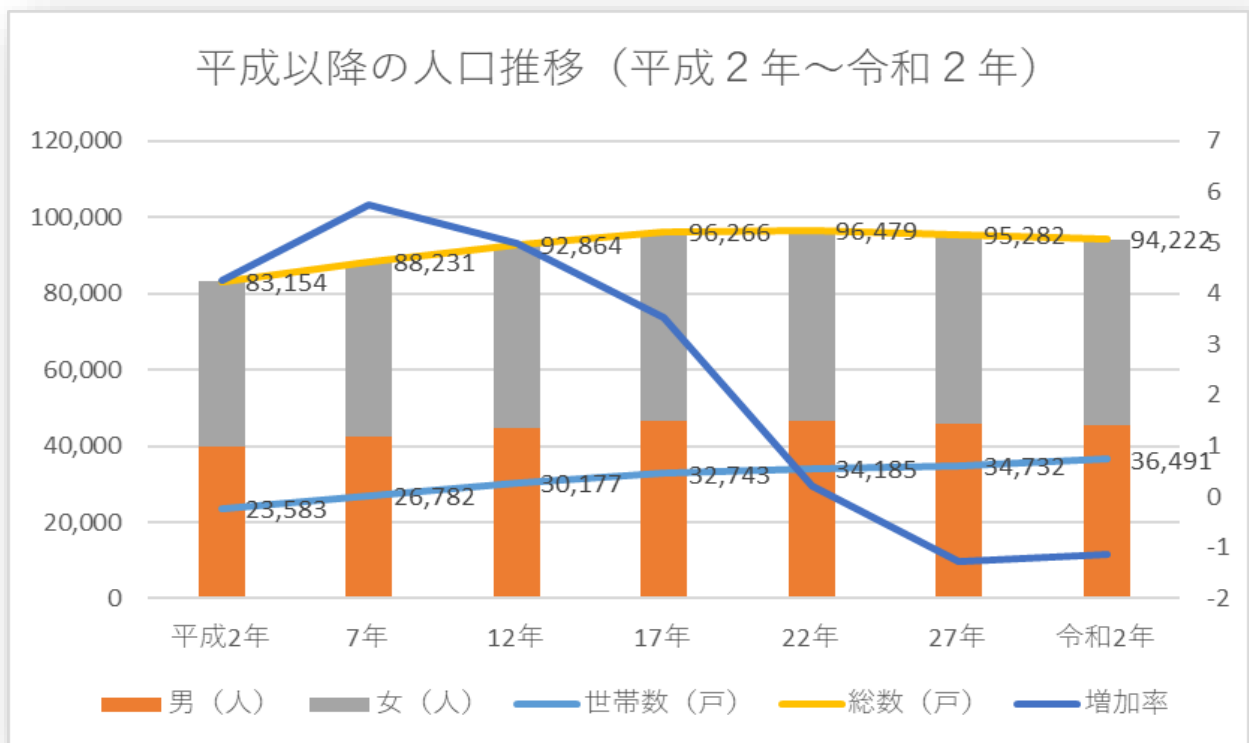


図 1-2 安曇野市の人口推移(出典:R2 総務省「国勢調査」)

表 1-2 地域別の空家率と高齢化率

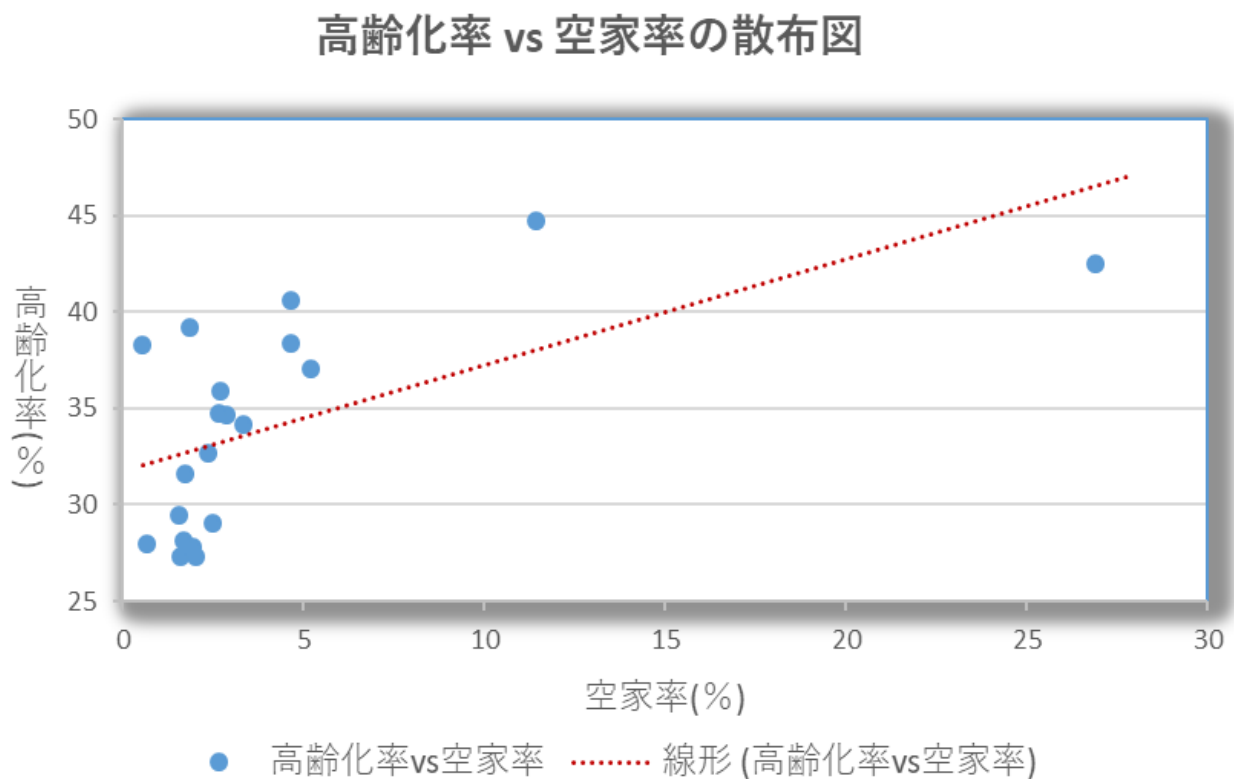


図 1-3 高齢化率と空家率の相関関係

【地域別の人口、世帯数から見る空家率と高齢化率】

地域	大字名	人口		人口計 (A)	世帯数 (B)	空家数 (C)	【空家率】 (C)/(B) %	65歳以上 人口計 (E)	【高齢化率】 (E)/(A) %
		男	女						
豊科	豊科	6,260	6,623	12,883	5,866	119	2.02	3,516	27.29
	南穂高	2,104	2,233	4,337	1,804	31	1.71	1,372	31.63
	高家	3,565	3,809	7,374	3,140	107	3.4	2,520	34.17
	田沢	863	969	1,832	767	19	2.47	532	29.03
	光	593	556	1,149	447	3	0.67	321	27.93
計		13,385	14,190	27,575	12,024	279	2.32	8,261	29.95
穂高	穂高	5,487	5,847	11,334	4,826	114	2.36	3,700	32.64
	北穂高	1,230	1,365	2,595	1,074	31	2.88	899	34.64
	有明	5,425	5,617	11,042	4,746	126	2.65	3,837	34.74
	牧	597	574	1,171	540	3	0.55	448	38.25
	柏原	3,787	4,042	7,829	3,230	52	1.6	2,137	27.29
計		16,526	17,445	33,971	14,416	326	2.26	11,021	32.44
三郷	小倉	1,094	1,055	2,149	905	17	1.87	843	39.22
	温	3,126	3,245	6,371	2,573	41	1.59	1,877	29.46
	明盛	4,734	5,151	9,885	3,997	77	1.92	2,748	27.79
計		8,954	9,451	18,405	7,475	135	1.80	5,468	29.7
堀金	烏川	3,285	3,415	6,700	2,635	45	1.7	1,885	28.13
	三田	1,072	1,132	2,204	851	23	2.7	791	35.88
計		4,357	4,547	8,904	3,486	68	1.95	2,676	30.05
明科	光	453	505	958	406	19	4.67	368	38.41
	中川手	1,316	1,491	2,807	1,148	60	5.22	1,040	37.05
	東川手	592	604	1,196	487	129	26.48	508	42.47
	七貴	1,158	1,282	2,440	1,010	47	4.65	991	40.61
	南陸郷	254	242	496	201	23	11.44	222	44.75
計		3,773	4,124	7,897	3,252	278	8.54	3,129	39.62
合計		46,995	49,757	96,752	40,653	1,086	2.67	30,555	31.58

・人口、世帯数は令和4年1月1日現在・空家数は、令和3年12月末現在

表 1-3 地域別の空家数と高齢化率

(3) 安曇野市における空家等情報の捕捉状況

ア 捕捉している空家戸数の経過

総務省の住宅・土地統計調査では、「空家」の定義に、定期的に活用している別荘や賃貸住宅の空室、あるいは空家でも適正に管理されており、実際には管理上の問題が生じることの少ないものがかなりの数含まれています。

本市の空家戸数は、実態調査で捕捉した1,143戸をベースに毎年12月末に更新を行い、令和3年度では1,086戸を捕捉しています。

年度	空家等の捕捉数	備考
平成28年度	236戸	H29 空家等対策計画策定時の把握戸数 (特に劣化が進んでいる空家が対象)
平成30年度	1,143戸	市内空家の実態調査、苦情・相談案件
令和元年度	1,064戸	所有者意向調査、区等からの追加情報等反映 苦情・相談案件
令和2年度	1,095戸	区等からの追加情報等反映、苦情・相談案件
令和3年度	1,086戸	区等からの追加情報等反映、苦情・相談案件

表1-4 空家等の捕捉数

イ 市内5地域別の空家等の捕捉状況

令和3年度末現在の地域別の状況では、人口の多い豊科・穂高地域で空家が多く見られます。

しかし、人口の多寡だけでなく中山間地域など地形的な要件や市内でも限界集落に近い地域などを背景に、特に明科地域では廃屋になっている空家が多く点在しています。

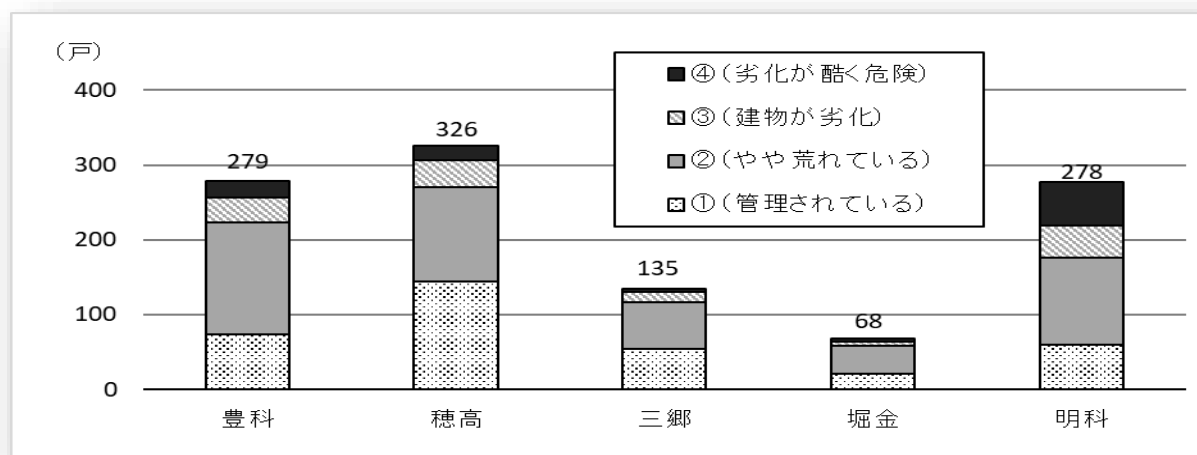


図 1-4 安曇野市の地域別空家数

ウ 管理不全による影響を及ぼす空家等の対応状況

管理不全によりそのまま放置される期間が長いほど住宅の劣化も早く進みます。

平成30年度の実態調査では、空家と考えられる建物について、4段階の「簡易危険度」の指標で分類しました。これを基礎データとして以降は、区からの報告や苦情、相談等で確認された空家等について、同様の区分を用いて建物の状況別に大別しています。

令和4年度には、簡易危険度「③・④」の空家について、周囲への影響度を判別するため、詳細調査を実施しました。

特に④危険度大の空家で周囲への影響力が深刻なものについては、早急な対応が求められることから、立入調査を優先的に実施するなど特定空家等への認定を進めることで、適正な管理・解体等の処分を促進する必要があります。

表 1-5 市内5地域の簡易危険度別空家数

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	353	74	144	54	21	60
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）	491	149	126	63	37	116
③建物本体に明らかな劣化が見られ、将来的に悪影響が心配される空家	133	34	37	13	6	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	109	22	19	5	4	59
合 計	1,086	279	326	135	68	278

表 1-6 市内5地域における簡易危険度③・④の影響度の分類別空家数 調査:令和4年8月

簡易危険度	影響度の分類	合計	豊科	穂高	三郷	堀金	明科
③	危険【大】	21	3	8	1	0	9
	危険【中】	11	4	2	0	3	2
	危険【小】	34	7	9	5	3	10
	危険度不明	0	0	0	0	0	0
	現地確認不可	5	1	0	1	0	3
	計	71	15	19	7	6	24
④	危険【大】	51	18	9	2	0	22
	危険【中】	23	8	2	1	2	10
	危険【小】	30	3	9	2	0	16
	危険度不明	5	0	3	0	0	2
	現地確認不可	20	2	0	0	0	18
	計	129	31	23	5	2	68
③+④	合計	200	46	42	12	8	92

※空家でない又は解体済みの物件や調査時期の違いから、表1-5の③+④の合計値と一致しません。

【影響度の分類】

- 危険度「大」…敷地内の建物・倉庫・塀・擁壁などが、現に倒壊の可能性が高い又は今後倒壊するおそれがあり、倒壊したら最も影響が大きいと思われる建築物が仮に倒壊した場合に「周辺の住宅や前面道路などへ直撃し重大な被害を与えると思われる状態」をいう。
- 危険度「中」…敷地内の建物・倉庫・塀・擁壁などが、現に倒壊の可能性が高い又は今後倒壊するおそれがあり、倒壊したら最も影響が大きいと思われる建築物が仮に倒壊した場合に「直撃はしないが周辺に建材が飛散する等の被害を与えると思われる状態」をいう。
- 危険度「小」…敷地内の建物・倉庫・塀・擁壁などのうち、倒壊したら最も影響が大きいと思われる建築物が仮に倒壊しても「被害が敷地内に収まる場合、及び現時点で敷地内の全ての建築物に全く倒壊の可能性がないと思われる状態」をいう。
- 危険度不明…敷地内の全ての建築物について、遠方からの目視は可能だが、近づいて「詳細な状態調査を行うことができず、倒壊の可能性が確認できなかった物件」をいう。
- 現地確認不可…土砂崩れ、落石、倒木、通行止め等により、道路が通れない場合、又は非常に密な草木や竹林により、「物件の外観すら確認できなかった物件」をいう。

エ 空家等に関する苦情、相談内容について

空家等に関する苦情、相談は年々、増加の傾向を示しています。最も多いケースは、空家敷地内の樹木の隣地への侵入、雑草の繁茂などに伴い、周辺の市民から管理不全の空家であることが認知され、苦情、相談となるものです。

また、苦情件数など増加の要因として、空家対策室が設置され、広報やホームページ、マスコミへの情報発信など普及啓発により、空家情報に触れる機会が増えたことで、問題に関する意識変化の表れと考えられます。

この他に、空家発生の要因と同じく、空き地や山間部の雑種地、農地に関する苦情も多く寄せられており、建築物や土地の管理不全がもたらす地域活力の低下が懸念される状況です。

空家に伴う苦情・相談状況						
苦情内容	H29	H30	H31 R1	R2	R3	動態
樹木の隣地への侵入、雑草の除去	31	25	37	40	49	
敷地内の廃棄物等の片づけ	1	2	3	4	1	
害虫等の発生	8	4	7	8	2	
害獣等の棲み付き	3	3	3	5	0	
家屋の損壊、倒壊の危険	5	13	1	9	16	
その他（上記の複合的な内容を含む）	6	6	10	34	22	
総 計	54	53	61	100	90	

表1-6 空家等に関する苦情・相談状況

※件数は、空家以外（民事案件、空き地）の相談件数を除外したものです。

3 空家等対策の課題

(1) 課題の把握と整理

空家は様々な要因により解決までの課題が多様化、複雑化しています。

計画の策定には、市民や所有者への意向調査をはじめ、市民参加による取組みや活動などから得られた多くのご意見及び安曇野市議会からの提言を基に空家等対策の課題を整理しています。

⇒ 「1」から「4」で得られた課題は、第6章資料編にまとめています。

1

令和2年度実施 市政全般に関する市民意識調査
(市内在住の18歳以上)の市民2,000人(無作為抽出)

2

令和4年度実施 空家所有者への意向調査
(送付数965件)

3

令和3年度～令和4年度実施 市民参加のワークショップ
(市民協働事業「NEX-T 安曇野」提案 安曇野住まいの終活のススメ事業)
(空家を語る集い・空家を語るタベ)



4

令和3年9月
「空き家対策に関する提言」
(安曇野市議会)

- ・区活動への支援
- ・空き家と耕作放棄地対策との連携
- ・空き家リノベーションの促進



(2) 空家等対策のための5つの課題

【課題1】 建物所有者、管理者などの理解と意識の醸成

●所有者等の空家に関する問題意識が希薄であり、そのまま活用されず放置状態となっている空家が多数存在します。市外在住や高齢化などを背景に管理不全となることで、苦情や相談が寄せられ管理依頼通知をしても対応しない所有者等がいるため、原因の解消につながらないことがあります。

今後、所有者等に空家のままにすることで生じる建物管理の必要性や周辺環境への影響などデメリットと活用することで生まれるメリットの情報が届くように啓発していく工夫が必要です。多様な普及啓発活動により、空家の将来について所有者等の早期決断を促すことが重要です。

●単身高齢世帯や高齢者のみの世帯が増加する傾向にあり、相続発生時に空家となる傾向が高くなっています。空家問題が解消しない原因に何代にも渡り相続登記されず親族間の協議が整っていない場合や相続放棄されその後の管理する者が不在になるケースがあります。空家の発生を抑制するために、高齢世帯と次の子世代などが早期に必要な対策や家の利用方法など将来の考え方について、互いに歩み寄って話しあえる土壌を築いていくことが重要です。

【課題2】 適切に管理されていない空家等

●管理に係る手間や費用、高齢及び遠方に居住しているなどの理由により、管理が行き届かない期間が長期化し、地域や近隣の生活環境に様々な影響を及ぼしている空家が毎年、苦情や相談案件として100件を超え報告されています。

特に問題となる空家は、相続放棄など管理人が不在となっているケースでありこれらも含めて、所有者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。

●空家等に起因する生活環境への影響が増大する前に、地域と連携した空家等の見守りや適正な管理など、早期に対処できる仕組みづくりが必要です。

●更地にすることで土地の固定資産税の負担が増加するため、空家が解消しない実態があることから、条件によっても負担額に差異があること、管理不全に関するデメリットや特定空家となり勧告された場合の固定資産税の住宅用地特例の適用除外について周知が必要です。

【課題 3】

利活用を促進する仕組みづくり

- 市内には建物の状態が良く利活用可能な空家が800戸ほどあります。所有者の事情もありその全てが利活用できるわけではありませんが、市空き家バンクの活用や補助制度の活用を促すなど中古住宅の流通を活性化する仕組みや支援、啓発が必要です。
- より多くの空家に関する情報を利用希望者に届けられるよう所有者の連絡先等個人情報の外部提供に関する理解を深める対策が必要です。
- コロナ禍において、新たな働き方や生活スタイルが生み出されています。時代の潮流を逃さず、移住による住まいだけでなく多様で多彩な空間利用として、シェアオフィスやコワーキングスペース、ゲストハウスなど人が集うことで交流が促進されるように、空家を地域の宝として生かしていく支援が必要です。
- 一戸単位の空家利活用も重要ですが、安曇野の地域の魅力を発信することで安曇野ファンを増やし、地域の活力増進につながる面的な空家の利活用を促進するための取組みが必要です。
- 空家の発生と同時に空家に付随している農地が荒廃化してしまうケースがあります。移住定住推進とあわせ、空家の利活用による農地荒廃化の抑制につながる仕組みづくりが必要です。
- 住宅の用途であった空家等を店舗等として活用する場合に、建築基準法や消防法など法令上の対応が生じるケースがありますが、利活用希望者の理解が不十分であることから、関係法令に適合しない状況で活用されることが危惧されます。
- 土地利用基本計画による用途の規制により、空家の活用範囲が限定されるため、利活用ニーズとのマッチングが困難なことがあり空家利活用の機会を喪失している実態があります。
- コンパクトシティや拠点市街区域など人口集約を進める地域の空家の利活用と解体後の更地の再活用を促進するための対策が必要です。

【課題 4】

管理不全な空家等への解体への対応

- 利活用が困難な空家は、周辺環境への影響が増大する前に、所有者に対し解体への早期決断を促す対策や啓発が必要です。
- 解体後の空き地は、荒廃させないため跡地利用を促進する対策が必要です。
- 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、解体に関する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。
- 特定空家などの不良住宅について、隣地への悪影響が長年継続しており所有者等による対応が見込めない案件は、今後、行政代執行による対応が必要となります。
- 相続人不存在や所有者不存在で放置状態の空家については、建物の状態や周辺に及ぼす影響を把握したうえで、必要に応じて財産管理人制度・不在者財産管理人制度や略式代執行の実施を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

- 所有者が抱える様々な課題を解決に導くため、ワンストップの窓口の設置や、宅地建物取引士や建築士、司法書士等の専門家や民間団体とのネットワークによる相談体制の充実や所有者が行うべきことを案内する仕組みが必要です。
- 市民等が空家への関心を高めてもらえるよう、管理不全空家の実態、空家活用の優良事例等について、相談会や出前講座など様々な機会を活用し、情報発信を工夫する必要があります。
- 空家対策の推進には民間団体等との連携が不可欠なため、行政が把握した空家や所有者情報を民間事業者や自治会等に提供可能となる仕組みづくりが必要です。

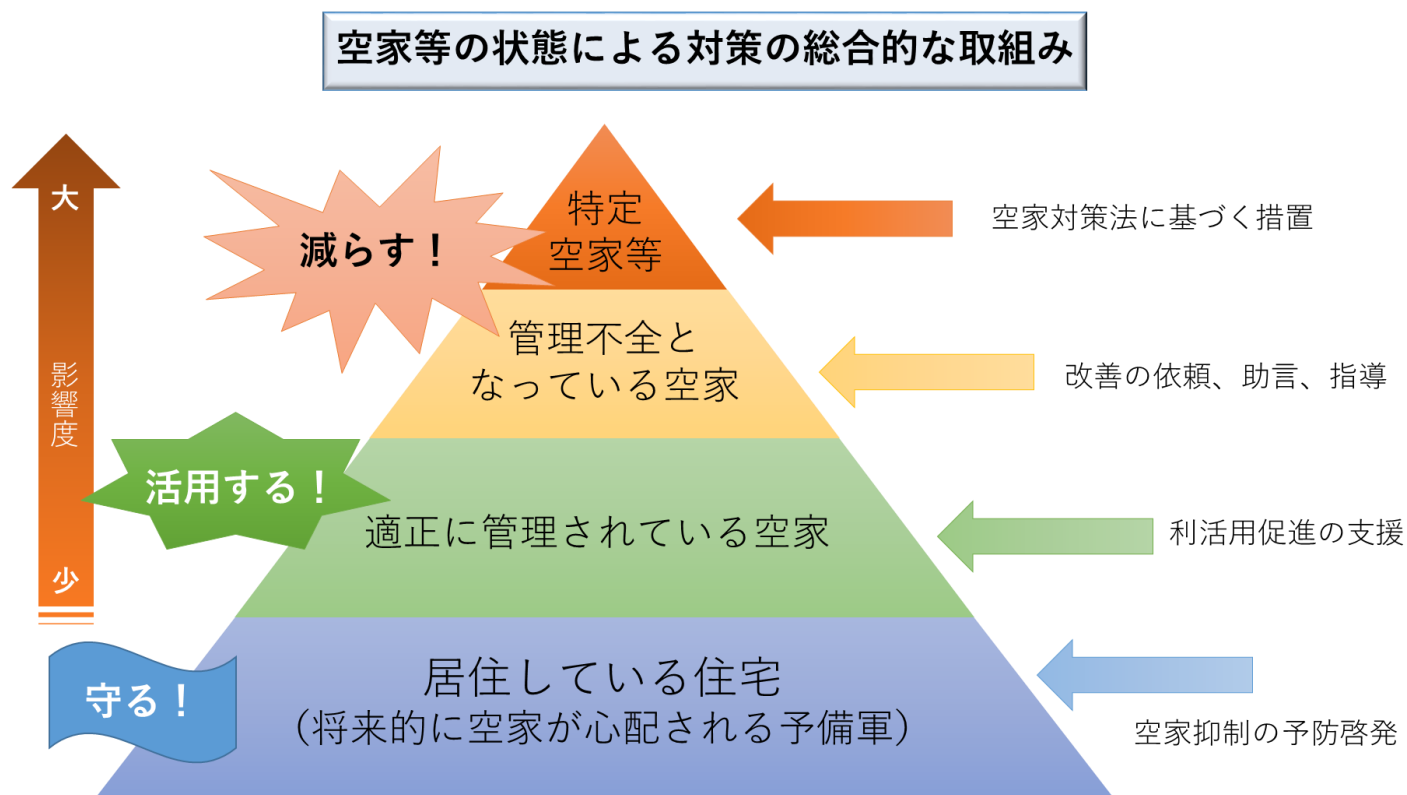


図 1-7 空家対策の総合的な取組み

【第2章】

空家等対策の理念と基本方針

第2章 空家等対策の理念と基本方針

1 空家等対策における基本的な考え方

(1) 所有者による管理責任

空家対策法では「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」(第3条)と規定されており、空家等の管理は、その所有者(相続財産である空家等の相続人も含む)が自らの責任において適切に行うことが求められています。

また、土地基本法では、「土地の所有者又は土地を使用収益する権限を有する者は、同法に定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並び取引を行う責務を有する」(第6条)と規定されています。

その他の法令でも空家等の所有者による管理責任が定められています。これらから、本市では所有者による第一義的な管理責任を前提としつつ本計画に基づき、空家等に関する対策の実施及び必要な措置を適切に行うことで課題解決に取り組みます。

項 目	法 令	概 要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

表2-1 その他の法令による所有者の管理責任

(2) 公共公益の観点からの市の取組み

前述のとおり、空家は所有者が責任をもって適切に管理することが求められていますが、様々な事情から長期間、管理不全となり周辺住民や地域の生活環境に悪影響を及ぼす空家が市内に点在しています。

その一方で、適正に管理されている空家や管理不全となっている空家も含め、建築物の構造に問題がない空家は、利活用することで地域の資源、宝として生かせる可能性があります。

本市では、空家に起因する環境や景観などの諸問題において、所有者自身による解決が困難なものは、専門家による相談や具体的な対応策を提案し、所有者と解決への方針を検討します。

解決が困難な場合、最終的には空家対策法に基づき、地域環境保全や危険回避などを目的に行政代執行等による解決を目指す方法の他、他法令（建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等）の目的に沿って必要な措置が講じられるよう検討します。

空家の利活用を促進することは、地域に人の流れをつくり交流が生まれる好循環による地域の活性化やまちづくりにつながるため、積極的に利活用につながる支援や対策を行います。

これらの公共公益の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要であり、次項に示す基本方針のもと空家等対策を推進することとします。

2 空家等対策の理念と基本方針

本計画の基本理念は、空家の活用や可能性を生かしながら、移住による人口増加や交流人口の拡大による多様なコミュニティの増進を図ることで、まちに賑わいを取り戻し、明るく持続可能な安曇野のまちづくりを目指すこととします。

空家の可能性を生かす！持続可能なまちづくり

【基本方針1】 空家の予防保全

新たな空家の発生をできる限り抑制し、所有者が対応すべき対策や課題に対する意識の醸成と理解促進を図るため、空家を活用することのメリットや所有することのデメリットなどについて、様々な機会や媒体を通じて情報を発信します。

隣近所との日頃のつながりを深めることで、空家を発生させない環境を醸成するため、地域との連携や協力体制により保全につながる取組みを推進します。

【基本方針 2】

空家の適切な管理の推進

空家は個人の資産であるため、所有者等が地域の住環境に悪影響を及ぼさないように適切に管理しなければならないことを、様々な機会を通じ周知します。

地域とのつながりやコミュニケーションを大事にしながら、所有者等と地域が課題を共有し、空家が資源として生かされるよう啓発と取組みを進めます。

また、地域と連携、協力しながら空家の見回りや管理により、生活環境の保全を可能とする仕組みを検討します。

【基本方針 3】

空家利活用の促進

空家を使いたい人は、社会情勢を反映し増加していますが、市空き家バンク等を通じた市場への供給量が圧倒的に不足しているため、所有者等の利活用に対する意欲を喚起する啓発と安全・安心な空家の利活用につながる取組みを推進します。

また、地域がもつ歴史や文化など魅力の発信と合わせて空家や空き店舗が点在する面的な区域や商店街を対象に空家及び空き店舗の利活用が、地域や商店街の活性化につながる取組みを推進します。

移住定住推進につながる利活用の多様なニーズに対応できる取組みを進めます。

【基本方針 4】

管理不全空家等への対策

周辺の環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等や今後、著しく保安上危険であったり、衛生上有害な状態になることが予見されたりする空家については、空家対策法に基づく「特定空家」に認定することで、課題の早期解消を図るための対応を促進します。

危険度の高い空家については、国の補助制度を活用しながら、自発的な空家の除却が進むよう助成制度を推進します。

空家の老朽度や周辺環境への影響について精査し、所有者が対応できない場合や相続人が不存在の場合などの対応を整理したうえで必要な行政措置を検討します。

【基本方針 5】

空家等対策に係る体制の整備

空家等の管理は第一義的に所有者等が自らの責任により的確に対応することを前提としていますが、所有者等や行政による支援や対策だけでは、個々の事情も複雑に絡み合う空家問題を解決に導くことは困難です。

地域住民や民間事業者（不動産・法務・建築・まちづくり・商工業・NPO法人）など多様な主体が相互に連携、協力しながら総合的な空家対策を効果的かつ効率的に推進できる体制整備を進めます。

【第3章】

空家等対策を推進するための具体的な施策

基本方針

具体的な施策

1 空家の予防保全

指標 1（空家数）

- (1) パンフレットによる情報提供
- (2) 空家の実態や利活用事例を動画で紹介
- (3) 専門家団体と連携した相談会
- (4) 相続登記などの重要性を周知する取組み
- (5) 住宅診断や耐震診断及び耐震補強改修への支援

2 空家の適切な管理の推進

指標 1（空家数）
指標 7（苦情件数）

- (1) 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」による空家管理
- (2) 所有者等へ伝わる情報発信の充実
- (3) 空家の隣地所有者による管理が可能に
- (4) 管理不全状態の土地・建物の管理制度の活用
- (5) 空家を活用したい人と所有者等のマッチング

3 空家利活用の促進

指標 4（補助金申請）
指標 5（移住者補助金）
指標 6（空き家バンク）

- (1) 安曇野市空き家バンク
- (2) まちあるきによる地域の魅力発信と空家資源の再利用
- (3) 専門家や民間団体等による相談体制の構築
- (4) 空き店舗等の利活用に対する支援
- (5) 空家対策補助金等の活用による利活用促進
- (6) 既存住宅の現況検査、状況調査（インスペクション）の普及促進
- (7) 移住者による農地付き空家の活用
- (8) 地域に活力を与える交流の場づくり
- (9) 新たな住宅セーフティネットへの活用
- (10) 地域おこし協力隊による活動促進
- (11) 様々な支援制度を活用した空家等の利活用支援

4 管理不全空家等への対策

指標 2（特定空家認定）
指標 3（特定空家解消）

- (1) 管理不十分な空家等への管理依頼
- (2) 特定空家等の解消に向けた取組み

5 空家等対策に係る体制の整備

指標 1（空家数）
指標 3（特定空家解消）
指標 4（補助金申請）
指標 5（移住者補助金）
指標 6（空き家バンク）
指標 7（苦情件数）

- (1) 相談体制の充実
- (2) 市組織における連携
- (3) 関連団体等との連携
- (4) 空家等の調査
- (5) 所有者情報の外部提供に関するガイドラインの活用
- (6) 関連組織のネットワーク化
- (7) ネットワーク組織におけるコーディネーターの育成、設置
- (8) 市とネットワーク組織における業務の在り方
- (9) 県又は松本地域振興局管内における空家対策の連携

※ 指標番号は、第4章「計画の推進」の3「計画推進の指標及び目標」を示す。

1 空家の予防保全

空家増加の要因である少子高齢化や核家族化、人口減少が進む社会情勢の中で、所有者等への情報提供や意識啓発として、空家等を所有することで生じるメリットやデメリットなどを、広報やホームページなど様々な媒体、機会を通じて情報発信し、空家問題への理解を深めてもらうことで、家の未来について早い段階から考え、必要な対策に備えるなど、空家を発生させない取り組みへの意識を高めます。

【具体的な施策】

(1) パンフレットによる情報提供

啓発冊子「知っておきたい 空家のこと」や終活を機に家の未来を考えるきっかけづくりとしての「エンディングノート」、空家の困りごとを解決へ導く「安曇野“住まいの終活のススメ”ハンドブック～空家の予防・診断・活用チェックシート～」などを活用するとともに、空家対策法や法改正に伴う所有者等の責務や管理方法など新たな情報はパンフレットとして、所有者への通知やホームページへの掲載、市役所・支所の窓口への設置、講演会や出前講座などの機会を通じ配布するなど、積極的な情報提供を行います。



（２）空家の実態や利活用事例を動画で紹介

市内における管理不全空家の実態や利活用により地域の資源として生まれ変わった空家の事例を所有者にも出演いただき作成した動画をホームページやYouTubeで紹介します。デメリットやリスク、空家の可能性について情報を届けることで、所有者の自発的な解決への意識向上を促します。



R3 制作 空家利活用事例「Guesthouse 宿り木」藤井さん



R3 制作 市内空家の実態

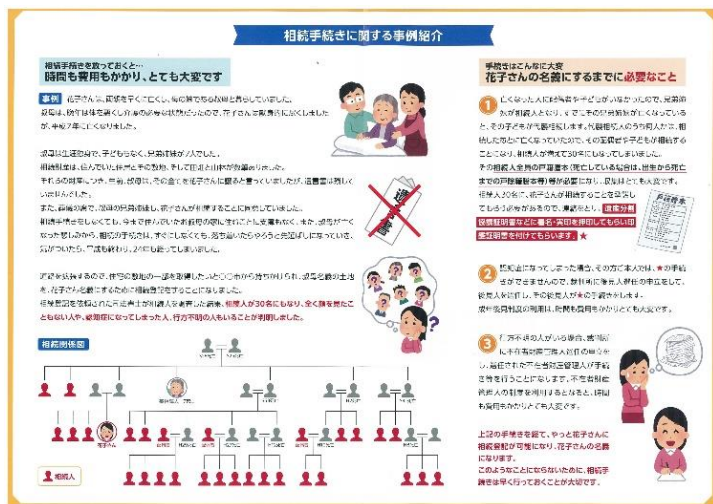
空家に関する相談は多岐に渡るため、司法書士や建築士、宅地建物取引士が所属する団体等と連携し総合的な相談会を開催します。相談会では、机上だけでなく、希望者には、空家へ出向き専門家により具体的なアドバイスが受けられる相談体制の充実を図ります。

社会福祉協議会と連携を深め、単身高齢者や高齢世帯向けに家の未来について関心を高めてもらえるような予防啓発を行います。



空家が発生する時期として最も多いのは相続発生時となっています。住宅を売却、賃貸、解体するなどの場合は権利者による意思決定が必要です。近年、相続登記が何代もされなかったため、法定相続人が多数となり、所有者等の把握が困難となっている所有者不明土地などが顕在化しています。

民法改正により令和5年4月1日施行の財産共有制度の見直しや遺産分割に関する新たなルールが導入されるとともに、令和5年4月27日に施行予定の相続土地国庫帰属制度や令和6年4月1日施行予定の不動産登記法による相続登記の申請義務化や相続人申請申土地や空家発生を抑制するため、適時



所有者等が住宅診断を通じて、建物について修繕が必要な箇所や設備の状況などを把握していることは、空家の利活用を進めるうえで非常に重要です。建築年の古い家屋であっても、診断を受けることで住宅の価値が正に評価され、不当な価格での取引防止や売主と買主が納得

した条件で契約することで後のトラブル防止にもつながります。

住宅診断は、専門家団体との連携により実施し、診断件数の増加、普及につながるよう空家所有者への理解増進を図るため、事例紹介などを周知していきます。

また、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準による建築確認申請を受けた木造住宅等を取得し居住の用に供する場合、耐震診断や耐震改修に対する補助を行い、既存住宅を長期間、安心して使用できるよう支援を行います。

2 空家の適切な管理の推進

空家であっても適切に管理されていれば、苦情や地域の問題になる可能性は低くなりますが、所有者の高齢化等に伴い今後、適正な管理が継続できるとは限りません。管理不全となった空家は、環境や景観、保安上の問題など様々な影響を及ぼします。このため、居住地が遠方でも空家の管理ができる関連情報や今後かかる負担や利活用した場合のメリットなどを周知し、所有者による長期にわたる管理状態から利活用等への早期決断を促す取組みを進めます。

【具体的な施策】

（１）「空家等の適正な管理の推進に関する協定」による 空家管理

令和3年2月5日に締結した公益社団法人安曇野シルバー人材センターとの協定に基づき、空家の見回りによる状況確認や剪定、除草作業など自ら空家管理できない方や市外など遠方に居住されている方に斡旋します。

また、空家の見回りサービスをふるさと納税の返礼品としてメニュー化しています。



空き家の管理は
シルバー人材センターにおまかせ下さい

なかなか現場に行けない方、来れない方に代わってお手低いをさせていただきます。
令和3年、安曇野市と安曇野シルバー人材センターは、
空き家の適正な管理を進めるための協定を締結しました。

空き家の状況確認（見回り）
年4回行う場合 8,640円（消費税・事務費込）
年1回行う場合 2,700円（消費税・事務費込）
※家の外観や樹木、草の状況、不法投棄の有無などについて写真を添付してご報告します。
報告の後、剪定や除草のご依頼があれば別途承ります。

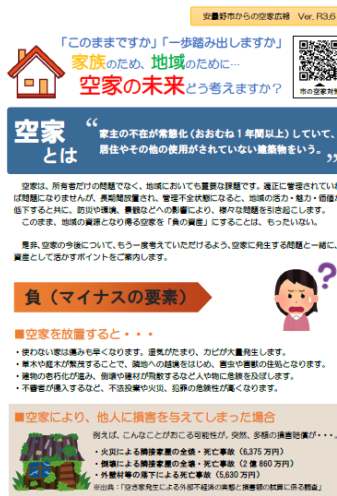
○約定期・剪取り作業代（時間単位）1,620円～（消費税・事務費込）
○即断り作業代（時間単位）1,026円～（消費税・事務費込）
※お問い合わせは「ふるさと納税」の欄に記入してください。 電話受付 平日9:30～17:15

公益社団法人 安曇野シルバー人材センター
TEL.0263-72-5800 FAX.0263-73-6484

安曇野シルバー人材センター チラシ

（２）所有者等へ伝わる情報発信の充実

ホームページなどの充実を図るとともに、所有者への定期的なダイレクトメールによる情報提供を積極的に行うことで、空家に関するメリット、デメリット、リスクなどが所有者等に伝わる広報を行います。



「このままですか」「一歩踏み出しますか」
家族のため、地域のために…
空家の未来どう考えますか？

空家とは
「家主が常態化（おおむね1年以上）して、居住やその他の使用がされていない建築物をいう。」

空家は、所有者だけの問題でなく、地域においても重要な課題です。適正に管理されていれば問題になりませんが、長期放置されると、管理不全状態になると、地域の活力・魅力・価値が低下すると共に、防災や環境、景観などへの影響により、様々な問題を引き起こします。この結果、地域の発展になり得る空家を「集の集積」にすることは、もったいないです。

発生、空家の事後について、もう一度考えていただけるよう、空家に発生する問題と一緒に、賛成として活かすポイントをご案内します。

負（マイナスの要素）

- 空家を放置すると・・・
 - ・狭い古い家は狭くも早くもなります。湿気がたまり、カビが大量発生します。
 - ・草木や雑草が繁殖することで、隣地への迷惑をはじめ、悪臭や騒音の発生となります。
 - ・建物の劣化が進み、倒壊や火災の原因となるなど人や物に危険を及ぼします。
 - ・不審者が侵入するなど、不法投棄や火災、犯罪の危険性が高くなります。
- 空家により、他人に損害を与えてしまった場合
 - ・例えば、こんなことが起こる可能性があります。火災、多額の損害賠償・・・
 - ・火災による隣接敷地の火災・死に事故（6,375万円）
 - ・倒壊による隣接敷地の火災・死に事故（2億4,400万円）
 - ・外壁材等の落下による死に事故（5,630万円）

※出典：「空家発生による近隣住民の被害と被害額の試算に関する調査」

所有者向け啓発パンフレット



生かそう地域の資源
特集「空家」の利活用を考えよう！

空家の定義
「家主が常態化（おおむね1年以上）して、居住やその他の使用がされていない建築物（付帯する建物も含む）」

空家を放置した場合の金銭的デメリット

- 維持管理
空家放置、火災、倒壊、近隣や自然の被害、景観や環境の悪化など、様々な問題を引き起こします。また、近隣の住民や観光客の安全を脅かす恐れがあります。また、近隣の住民や観光客の安全を脅かす恐れがあります。
- 他人に被害を与えた場合（連帯賠償）
空家放置による近隣の被害（火災、倒壊、近隣の住民や観光客の安全を脅かす恐れなど）により、他人に損害を与えた場合、空家の所有者は、連帯賠償責任を負う可能性があります。

空家を放置した場合の金銭的メリット

- 「無償空家」に指定された場合
空家を「無償空家」に指定された場合、空家の所有者は、空家の管理費用を負担する必要はありません。また、空家の所有者は、空家の管理費用を負担する必要はありません。

広報あづみの 特集記事

(3) 空家の隣地所有者による管理が可能に

民法改正（令和5年4月1日施行）により、相隣関係の見直しが行われます。

現在、隣地の空家から越境した竹木の伐採は所有者に行わせることができるとされています。所有者に対して強制力を持って対応してもらうには、家庭裁判所へ妨害排除請求などを提訴する必要がありましたが、今回の見直しにより所有者に催促しても対応が見られない場合や、所有者やその所在を調査しても分からない場合は、越境された土地の所有者が自らその枝を伐採できるようになります。

また、隣地を円滑・適正に使用することができる観点から、隣地使用権の見直しやライフライン設備の設置や使用権のルールが整備されたことで、隣地の使用が可能となる仕組みが設けられました。

これらの制度から、今後の管理不全空家に関する管理の在り方を検討していきます。

(4) 管理不全状態の土地・建物の管理制度の活用

土地・建物に特化した財産管理制度が創設されます。所有者による管理が不相当であるため、他人の権利や法的利益が侵害されたり、そのおそれがある土地・建物について、利害関係者が地方裁判所に申し立てることで、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができます。この制度により、建物や擁壁の補修、廃棄物の撤去や害虫駆除なども管理人を通じて解消できる可能性があります。但し、管理人選任には申立ての時点で予納金を収める必要があり、不動産に価値がない場合、申立人が最終的に負担する可能性もあることから、状況に応じて適切な運用が必要です。

(5) 空家を活用したい人と所有者等のマッチング

所有者等の空家利活用への機運を高めるための施策として、空家を活用したい人の登録を呼びかけ、希望する用途や実現したい夢などの思いを登録表にして、空家所有者等やホームページを通じ広く情報発信することでマッチングを進めます。

空家の適切な管理の観点からも、空家所有者等の心に響く広報を行うことで、積極的なアプローチにつなげます。

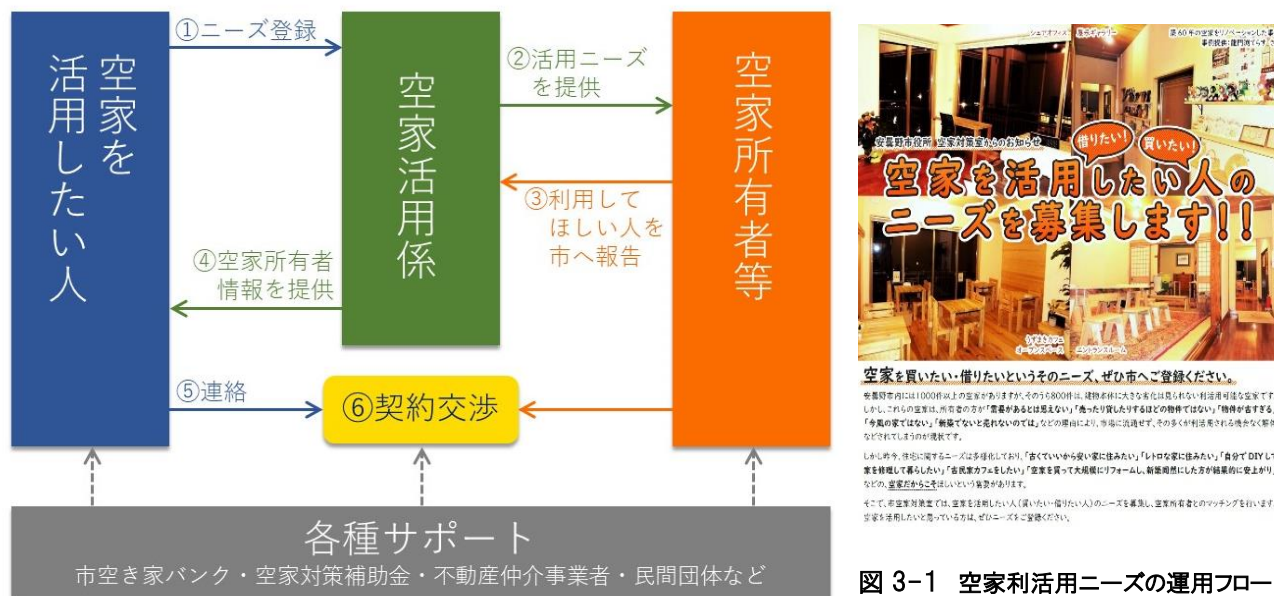


図 3-1 空家利活用ニーズの運用フロー

3 空家利活用の促進

市内には、建築構造上問題なく利活用可能と思われる空家が約800戸存在しています。多くの空家が未利用の状態で今後の解決策が見いだせないことから、所有者の意識かん養と関心を高めることで、利活用することへの早期決断を促す以下の取組みを実施します。

【具体的な施策】

(1) 安曇野市空き家バンク

空き家バンクは、安曇野市暮らし支援協議会が運営するホームページ上のサイトに設置しています。市内の不動産業者が、空き家バンクの仲介事業者として登録（令和4年4月現在、28件）しており、空家を売りたい貸したい側の所有者と、買いたい借りたい側の利用希望者とのマッチングを行っています。

空家の売買、賃貸を希望する所有者等からの申込みを受けた仲介事業者は、空家利用希望者に対し、情報提供を行うことで直接、仲介業者と利用希望者が契約交渉を行う仕組みです。

今後も空き家バンクの活用と多様なニーズに応える登録物件の充実を図ることで、安心・安全な空家の流通を促進するとともに、マッチングを効果的に生み出す補助制度等を推進します。

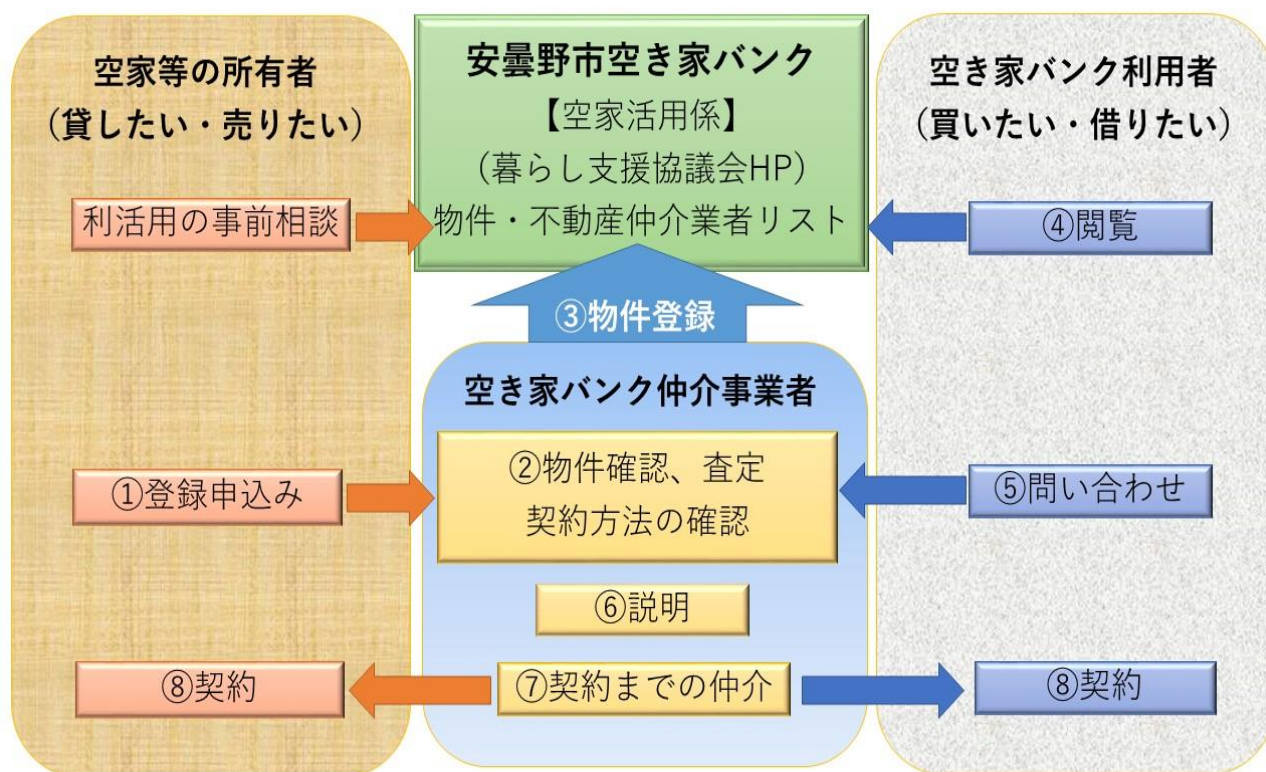


図3-2 安曇野市空き家バンクの運用フロー

(2) まちあるきによる地域の魅力発信と空家資源の再利用

空家を地域の資源として生かすため、令和3年度に実施した明科駅周辺まちづくり委員会提案による市民協働事業（明科駅周辺まちあるき空き家空き店舗見学会）の活動をモデル事例として市内で発展的に展開していきます。

NPO法人安曇野ふるさとづくり応援団などと地域（区）や建築士や宅地建物取引士などの専門家と連携し、地域の歴史や文化などの魅力を発信するガイドと合わせ、空家等を内覧見学する取組みに、移住セミナー希望者などに参加してもらうことで高い定着率につながる移住定住を推進します。



【〇〇地域開催の手続き イメージ】

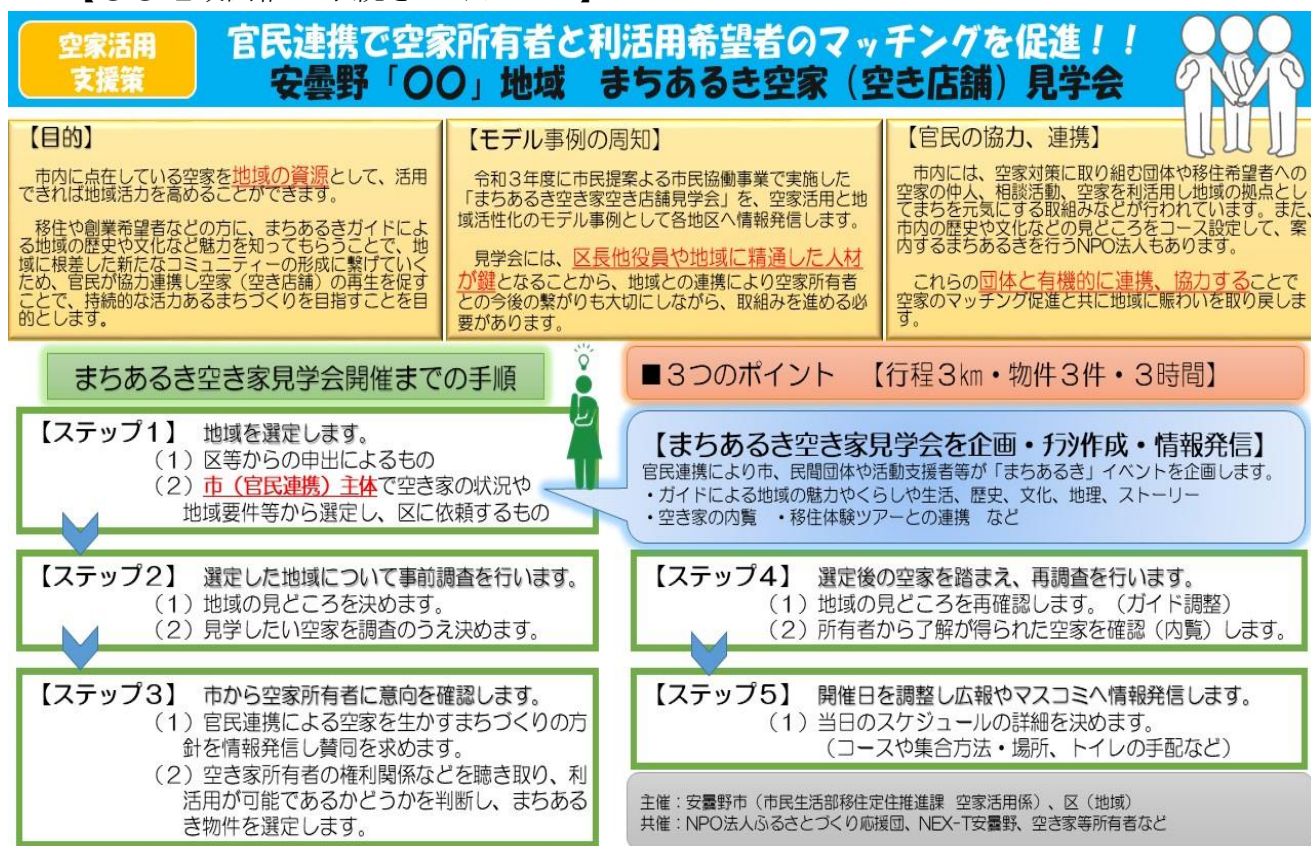


図3-3 まちあるき空家（空き店舗）見学会企画フロー

(3) 専門家や民間団体等による相談体制の構築

空家等の利活用や管理、相続、支援制度などについて、弁護士や司法書士、宅地建物取引士、建築士などの専門家やNPO法人、民間団体等による関係団体のネットワーク化を進め、ワンストップで所有者等の相談に対応できる空家コーディネーターの育成や設置について検討します。

また、空家は全国的な課題であるため、長野県や松本地域振興局管内における広域的な関係団体による相談体制など効率的な仕組みの構築が必要です。

（４）空き店舗等の利活用への支援

市内の空家は住宅だけでなく、店舗や事業所が未利用の状態で放置されているものもあります。

これら空き店舗等の利活用は、多様な空間利用によるコミュニティの形成につながります。移住者等による創業から商店街の再起が促され、地域の魅力や活力増進につなげていくことができます。

そこで、空き店舗や空き工場を利用（購入又は賃借）する事業者に対して、創業に必要なリフォーム支援など、産業部門で所管する支援制度の情報提供を積極的に行い、空き店舗等の利活用を促進します。



（５）空家対策補助金等の活用による利活用促進

空家等がそのまま放置される背景には、改修費用や除却費用の負担が大きいことや、空家内の残置物の処分に手間がかかること等があります。補助制度は、所有者等及び利活用希望者に対しての意向調査や、補助金の利用実績を検証し、それぞれのニーズに配慮することで対象範囲を広く利活用が促進されるよう柔軟な発想で制度設計を進めます。

令和４年９月からは利活用希望者が行うリフォームについて移住者に限らず幅広く対象とし、空家流通の阻害要因となっている相続や登記、境界問題を解決する費用への補助を新たに設けました。

また、空家がそのままになっていることで固定資産税の住宅用地特例の適用が受けられるとの認識により、管理不全状態の空家であっても除却されずに放置される傾向が見受けられます。そのため、建物をそのままの状態にするより除却した方がよいと所有者が思える啓発方法やインセンティブを与える制度を検討します。



(6) 既存住宅の現況検査、状況調査（インスペクション）の普及促進

所有者等が空家の現状について、そのまま住むことができるのか、屋根や壁、土台、基礎、設備等の修繕の要否など把握しておくことは重要です。

平成30年4月から中古住宅の取引の際、宅地建物取引士が行う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、建築士や宅地建物取引士などの専門家や空家対策を行う民間団体と連携し、県の「あんしん空き家流通促進事業補助金」を活用した住宅診断を広く普及させ、利用希望者に正確な情報を伝えることで、中古住宅における取引上のトラブルの未然防止や安心、安全な空家の流通を促進します。



(7) 移住者による農地付き空家の活用

空家の増加とともに、所有者による管理が行き届かない農地の荒廃化も進んでいます。本市では、地域再生法による「既存住宅活用農村地域等移住促進計画」に基づき、移住者が空き家バンクの物件を取得した際、当該物件に付随している農地の取得要件を緩和することで、移住者の家庭菜園を楽しみたい等のニーズに応えます。本制度による相乗効果により、空家の利活用と荒廃農地の解消、移住定住を推進します。

農地付き空家に関する売買の流れ

移住者が空き家バンク登録物件を購入した場合、空家に付随した農地が取得できます。

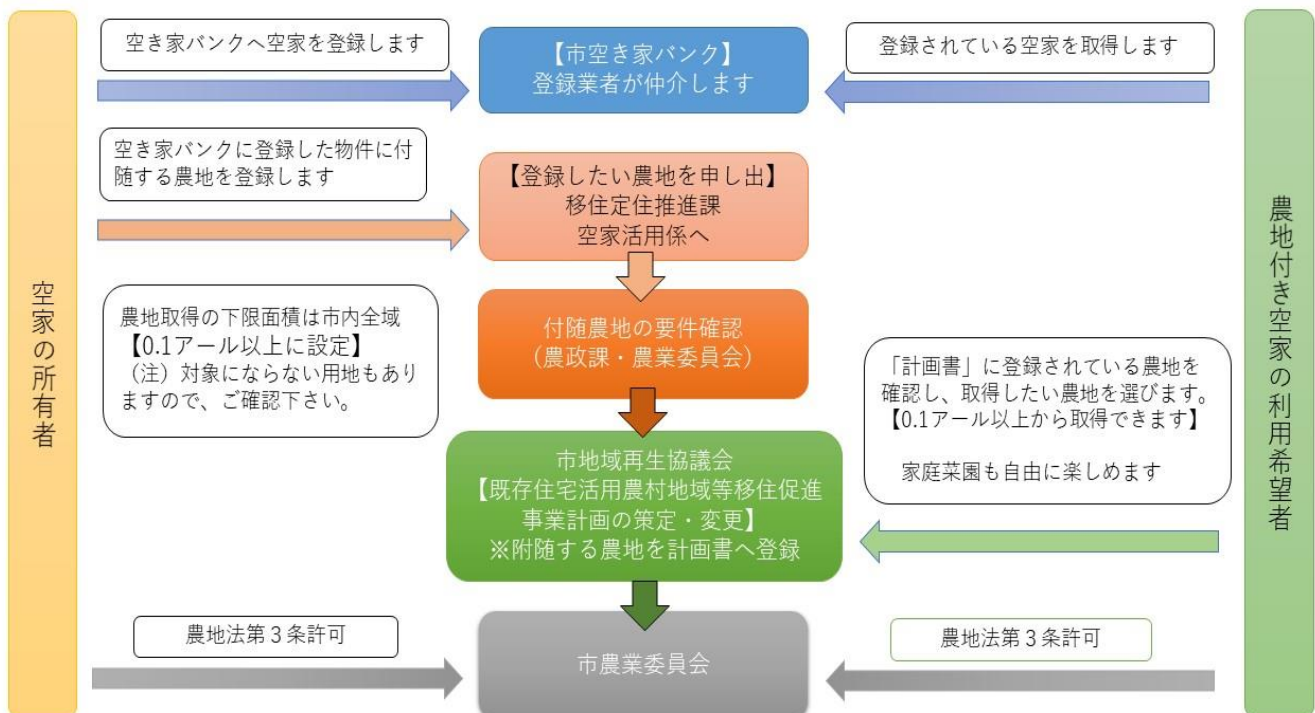


図3-4 農地付き空家取得の制度

（８）地域に活力をあたえる交流の場づくり

民間事業者などが空家を地域交流や地域活性化の拠点、コワーキングスペースなど多様な空間利用を通じ利活用するために必要な改修費用などの補助制度について検討します。

また、立地適正化計画に掲げる都市計画区域への人口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。



（９）新たな住宅セーフティネットへの活用

高齢者や障がい者、生活困窮者などの住宅の確保に配慮が必要な方（以下「住宅確保要配慮者」という。）の入居を拒まない賃貸住宅として、関連する部署や団体と連携し、空家を活用した住宅セーフティネットの強化について検討します。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、必要な措置の協議や、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する制度周知、居住支援等を行う長野県居住支援協議会との連携のほか、地域に根差した独自の居住支援協議会の設立を研究していきます。

（10）地域おこし協力隊による活動促進

様々な視点から空家の利活用を促進することで、地域の活性化を図るため、特定した地域を活躍の場に、隊員としてのミッションと任務達成後の目標を明確にしたうえで、地域おこし協力隊の導入を検討します。市内で活躍するまちづくり団体や空家の活用、移住促進に取り組むNPO法人や民間団体と協力しながら、市内各地域の魅力を発信するとともに空家見学や移住体験ツアーと連携する事業の展開を検討します。

（11）様々な支援制度を活用した空家等の利活用支援

国の空き家対策総合支援事業などには、空家等の解体や利活用を促進するための様々な制度があり、自治体の空き家対策の実情に沿った制度の新設や拡充が行われています。

限られた財源のなかで空家対策を強力に推進するため、必要な補助金制度を積極的に活用し、環境保全や利活用を支援します。

また、空家対策にかかる税控除等の特例やポイント付与制度なども時限的に制度化されていることから、広報等啓発により所有者の積極的な活用を促します。

4 管理不全空家等への対策

管理不全の状態が地域や周辺住民への影響が大きい空家については、空家対策法、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法などに基づき、県や所管部署と調整し必要な措置を講じます。

なお、初期対応としては、現地調査した結果の助言通知に写真を添付し、所有者等に現状を伝えるとともに、自らの管理責任において適切な改善等の対応を求めます。

【具体的な施策】

(1) 管理不十分な空家等への管理依頼

管理状態が不十分な空家については、主に地域の役員や隣接の方から相談や苦情が寄せられます。市内空家の所有者は約7割が市外に居住していることから、このような空家をもたらす地域への悪影響について状況を把握していない可能性が高いため、現状の写真を添えて状況をお知らせします。また、空家に関する専門家など相談窓口の案内を行い、今後の所有者の空家等への改善方策や予定、解体や利活用についての意向について、所有者の考えを聴き取り事情の把握に努めます。

管理不全の空家をもたらすリスクやデメリットについて認識を深めてもらうとともに、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言を行い空家等の改善を促していきます。

(2) 特定空家等の解消に向けた取組み

特定空家等は、空家対策法第2条第2項に規定している次の状態にあると認められる空家等です。

- イ 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
- ロ 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
- ハ 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
- ニ 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

これらの状態が周辺に及ぼしている悪影響の程度に加え、将来、(イ)又は(ロ)について同様の状態になることが予見される空家等を含めて、幅広く対象として総合的に判断します。

なお、特定空家等に認定する際の判断の参考となる基準については、国土交通省によるガイドラインで以下のように示されています。

表3-1 「特定空家等」に認定する際の参考となる基準

項 目		状態の例
(イ) 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		
※将来そのような状態になることが予見される場合を含む		
建築物の著しい傾斜		基礎の不同沈下、柱の傾斜
構造耐力上	基礎、土台	基礎・土台の破損・変形・腐朽・基礎と土台のずれ
主要な部分の損傷等	柱、はり、筋かい	柱・はりの破損・変形、柱とはりのずれ
	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形、屋根材の剥落・腐朽、軒の裏板、たる木等の腐朽、軒又は雨樋の垂れ下がり
	外壁	壁体の破損により貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽・破損下地の露出、モルタルやタイル外装材の浮き
	看板、給湯設備等	看板等の破損・脱落、支持部分の腐食 給湯設備等の転倒・破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段、バルコニー	屋外階段又はバルコニーの破損・腐食・脱落 バルコニーの傾斜
	門、塀	門・塀のひび割れ・破損・傾斜
擁壁が老朽化		擁壁表面に水のしみ出し、水抜き穴の詰まり、ひび割れ
(ロ) 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		
※将来そのような状態になることが予見される場合を含む。		
建築物または設備等の破損	吹付け石綿の飛散、浄化槽等の放置、破損による排水等流出、臭気の発生	
ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生	
(ハ) 適切な管理が行われないことにより、著しく景観を損なっている状態		
既存のルールに著しく不適合	地域で定められた景観上のルールに著しく反する	
周囲の景観と著しく不調和	立木等が建物の全面を覆う、多数の窓ガラスが破損	
(ニ) 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		
立木等	立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている	
空家等に住みついた動物等	動物の鳴き声、汚物等による臭気、害虫等の発生	
建築物の不適切な管理等	落雪の発生、不特定の者が侵入できる状態の放置	

ア 空家対策法に基づく措置の概要

特定空家等は地域住民の生活に、現に深刻な影響を及ぼしているもの又は周辺的生活環境へ悪影響が顕在化する前の段階で所有者等による自主的な対応を促す観点から、将来、同様の状況となることが予見されるものについて、空家対策法に基づく措置を適切に講じるため、以下の施策により所有者に強く働きかけを行っていきます。

(ア) 詳細な立入調査の実施

特定空家等の認定にあたり、外観目視による調査に加えて、詳細を把握するための立入調査を実施します。立入調査の際は、担当職員の他、建築士等の専門家による立会のもと行い、建物の状態や衛生面、景観面、生活環境面等について客観的に特定空家と判断できるよう実態の把握に努めます。

(イ) ガイドラインに基づく特定空家等の認定および行政措置

特定空家等の認定は、ガイドラインを参考にして、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の程度及び悪影響の将来予見などを総合的に判断して行います。

◎特定空家等の認定の基準

○ガイドラインでは、管理不全により問題となっている空家等を特定空家等に認定する際には、(ア) 空家等の状態が空家対策法第2条第2項の基準に該当するかどうかを判断するとともに、(イ) 当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度や、(ウ) 危険等の切迫性等 (エ) 将来著しく保安上危険又は衛生上有害な状態となることが予見される空家等について考慮し、幅広く対象と判断することができるとされています。

また、必ずしも定量的な基準により一律に判断するのではなく、総合的かつ個別に判断することとなります。

○本市では、ガイドラインの趣旨を踏まえ、該当する空家ごとの立入調査による結果を基に、次の項目を特に重視し、特定空家等への認定について判定を行います。また、認定にあたっては空家等対策協議会で専門家の意見を参考にする場合もあります。

a 調査票に（一つでも）Aの項目があるか

（ガイドラインの「空家等の状態が空家対策法第2条第2項に該当するかどうか」に該当）

b 調査票の「周囲への影響度」が「大」または「中」であるか

（ガイドラインの「当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度」に該当）

c 調査票のA・Bの個数や、傾きの実測値がどうか

（ガイドラインの「危険などの切迫性」に該当）

○判断する上での具体的な基準は以下の表3-2のとおりとします。

立入調査の実施結果を本表と突合し判断しますが、本基準はあくまで認定の前提条件とし、それぞれの建物の現況や個別の事情等を十分に勘案したうえで、最終的に特定空家等に認定するかどうかを決定します。

		周囲への影響度				
		「大」	「中」	「小」・「なし」		
判定項目①～③(※) 【基準1】	判定項目の①～⑤は、将来的に同様の状態になるとが予見される場合も含め判定。	Aが3個以上	認定	認定	個別の事情による	
		Aが1～2個	認定	傾き 1/20 以上または AとBが合計5個以上 ⇒認定 他は【基準2】で判定	【基準2】で判定	
		Aが0個	【基準2】で判定			
判定項目④～⑩(※) 【基準2】		Aが4個以上	認定	認定	個別の事情による	
		Aが1個～3個	AとBが合計5個以上 ⇒認定 他は個別の事情による	個別の事情による	原則認定しない	
		Aが0個	原則認定しない			

(※)判定項目①～⑩…立ち入り調査票（→p. 52～53）中の判定項目を指します。

表3-2 「特定空家等」への認定基準表

特定空家等と認定されたものについては、空家対策法ならびに市の空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則に基づいて行政措置の手続きへと移行します。行政措置は、助言・指導から勧告、命令、代執行となりますが、所有者等と解決への協議を重ね、それぞれの措置段階で相当期間を置きながら、順序に経て行っていきます。

(ウ) 措置等を検討する協議会の設置、運営

空家等対策計画の策定、特定空家等に対する措置の方針検討については、既設置の安曇野市空家等対策協議会において、引き続き協議、検討していきます。特定空家等の認定については、ガイドラインの一部改正を受け、特定空家の認定の判定基準として、将来著しく保安上危険又は衛生上有害な状態になることが予見される空家も含めて幅広く対象と判断するよう明文化されたことから、今後、認定対象となる空家の増加が予測されます。

このため、このような空家等への対応として、早い段階から所有者に対し、状況を知らせ改善への助言、指導を行うことで、自発的な解決を促すことが重要であることから、基本的に特定空家への認定の判定については、市長が基準に沿って行うこととしま

す。

但し、認定基準表において個別の事情によるものなど判断が難しい案件や相続人が不
存在のケースなど解決への手順が難解な空家等については、本協議会に諮り意見を参酌
したうえで市が判断するものとします。

(エ) 措置内容やその履歴のデータベース化と共有

特定空家等への措置内容やその履歴は、空家等管理台帳内に記載し、継続的に把握し
ていきます。これらについては、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害
救助法など法令に基づく措置など状況に応じた最適な手段を選択し、連携した取組みを
行うため、県や関係する課と特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

(オ) 税制上の措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が固定資産税の住宅用地特例の対象となっ
ている場合、勧告の措置が行われると地方税法の規定により、その敷地について固定資
産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになります。

家屋の使用や管理状況又は所有者の状況などから客観的にみて、構造上住宅と認め
られない状態や使用する見込みがなく取り壊しを予定していたり、居住するための必
要な管理を怠っている場合など、今後、居住用に使用する見込みがないと認められる
場合については、税制上、特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当し
ないものとなるため、固定資産税の住宅用地特例の適用外となります。このため、税
制上、適用外となる空家及び特定空家等の所有者に課題の早期解決に向けた助言・指
導を強化していきます。

イ 空家対策法に基づく行政措置等

特定空家等と判定された空家等については、下記の流れにより行政措置を進めます。(図3-5
特定空家等に対する対応フロー 参照)

(ア) 苦情や相談など情報提供を受けての予備調査、データベースへの登録

空家等に関する苦情など情報提供を受けた場合、必要に応じて市職員が現場を予備調
査します。予備調査は別紙「様式a」を使用し、外観から確認可能な範囲で状態（簡易
危険度）を記録し、データベースに登録します。予備調査をした空家等のうち、特定空
家等に該当する可能性がないもので、周辺の環境に悪影響を及ぼしている空家等につ
いては、優先して所有者等を特定し現状を伝えるとともに適正な管理をお願いする等の対
応を行います。

(イ) 担当課および建築士など専門家による立ち入り調査

予備調査の結果、特定空家等に該当する可能性のあるものについては、市職員と専門
家による立ち入り調査を実施します。立ち入り調査では別紙「様式b」を用いて内外の
状態を記録し、特定空家等の判定基準に該当する場合、市長が特定空家等に認定しま

す。

(ウ) 空家等対策協議会における特定空家の認定基準及び認定に関する協議

本市の特定空家等の認定に係る判定基準は、空家対策法やガイドラインに沿い、空家等対策協議会で協議し決定します。

特定空家の認定については、基本的に判定基準を条件として、それぞれの建物の現況や個別の事情等を十分に勘案したうえで、特定空家等への認定判断は市長が決定します。

なお、認定基準表において個別の事情によるものなど判断が難しい案件や相続人が不存在のケースなど解決への手順が難解な空家等、専門家の意見が必要と判断される場合は、本協議会に諮り意見を参酌したうえで、市長が特定空家等に認定します。

(エ) 助言又は指導

特定空家等に認定されたものについては、空家対策法第14条第1項の規定により、所有者等に対して空家等の除却の他、修繕、立木の伐採、片づけといった生活環境の保全に必要な措置をとるように指導を行います。

また、助言・指導にあたり、特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例が除外されるなどのデメリットの周知と、改善に向けて必要な情報や助言など個別相談により対応します。

(オ) 勧告

助言及び指導をした後、相当の猶予期限をおいてもなお状況が改善されない場合に、法第14条第2項の規定に基づき、除却、修繕、立木の伐採等の生活環境の保全に必要な措置をとるように勧告をします。

勧告にあたっては、必要に応じて、空家等対策協議会において猶予期限や勧告内容等について協議を行います。

また、勧告にあたり、猶予期限を過ぎても改善されない場合、命令を受ける場合があることを周知するとともに、改善に向けて必要な個別相談により対応します。

(カ) 命令・公表

勧告による措置を取らなかった場合は、相当の猶予期限をつけて、勧告に係る措置をとるよう命令することになりますが、

命令にあたっては、空家等対策協議会において、措置期限や命令内容等に加え、命令を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

なお、事前に所有者に意見書の提出を受ける旨の通知をし、意見の聴取の機会を設けた上で実施します。これについて意見を述べることなく、かつ勧告に係る措置がなされない場合に、命令と併せて公表を行います。

(キ) 行政代執行

命令による措置を履行しなかった場合、あるいは措置が不十分な場合は、行政代執行法に基づく処分を実施します。なお、処分に要した費用など代執行に要した一切の費用については所有者に請求することになります。

(ク) 所有者が特定できない空家等に対する略式代執行

十分な調査を行っても所有者等を特定することができない場合、空家対策法第14条第10項の「過失がなくて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」という判断になります。

この場合、次のようなケースが考えられます。

- ・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した場合。
- ・所有者等が行方不明の場合。
- ・未登記の建物など所有者を特定できない場合。

このような状態にある特定空家等が、市民の生命や身体、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、解体や原因の撤去又は保全など最小限の範囲で、略式代執行を行います。

(ケ) 相続財産管理制度等の活用を検討

特定空家等に認定され、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等で、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の存在が不明な空家等に対し、空家等対策協議会において、相続財産管理制度※1や不在者財産管理制度※2の活用の可能性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）、家庭裁判所は利害関係者からの申立てにより、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を行う必要がある場合、家庭裁判所は利害関係者からの申し立てにより、不在者管理の管理人を選任し、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

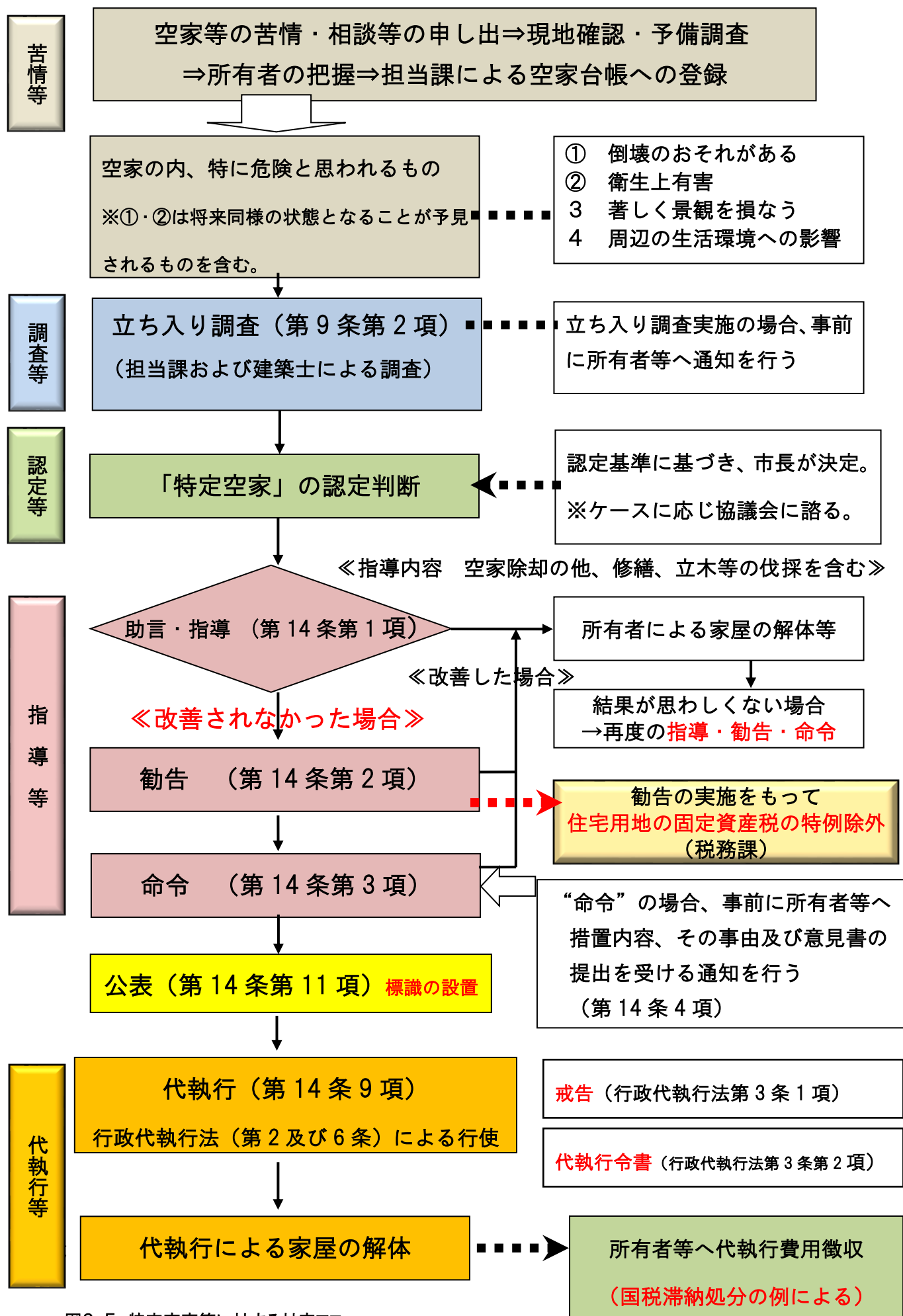
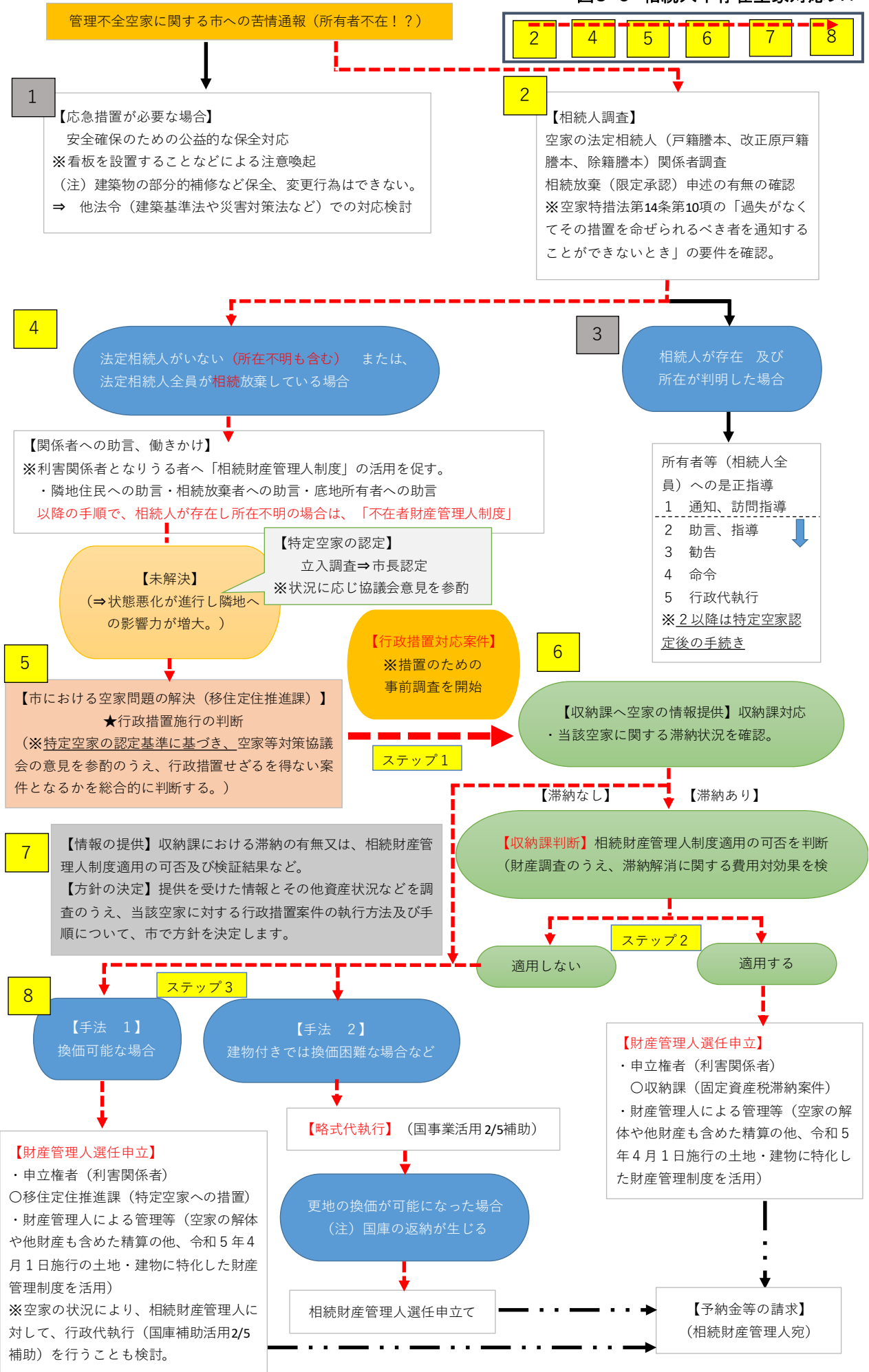


図3-5 特定空家等に対する対応フロー

【相続人不存在空家 対応フロー】

図3-6 相続人不存在空家対応フロー



【所有者等の特定に係る調査手順】

「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）

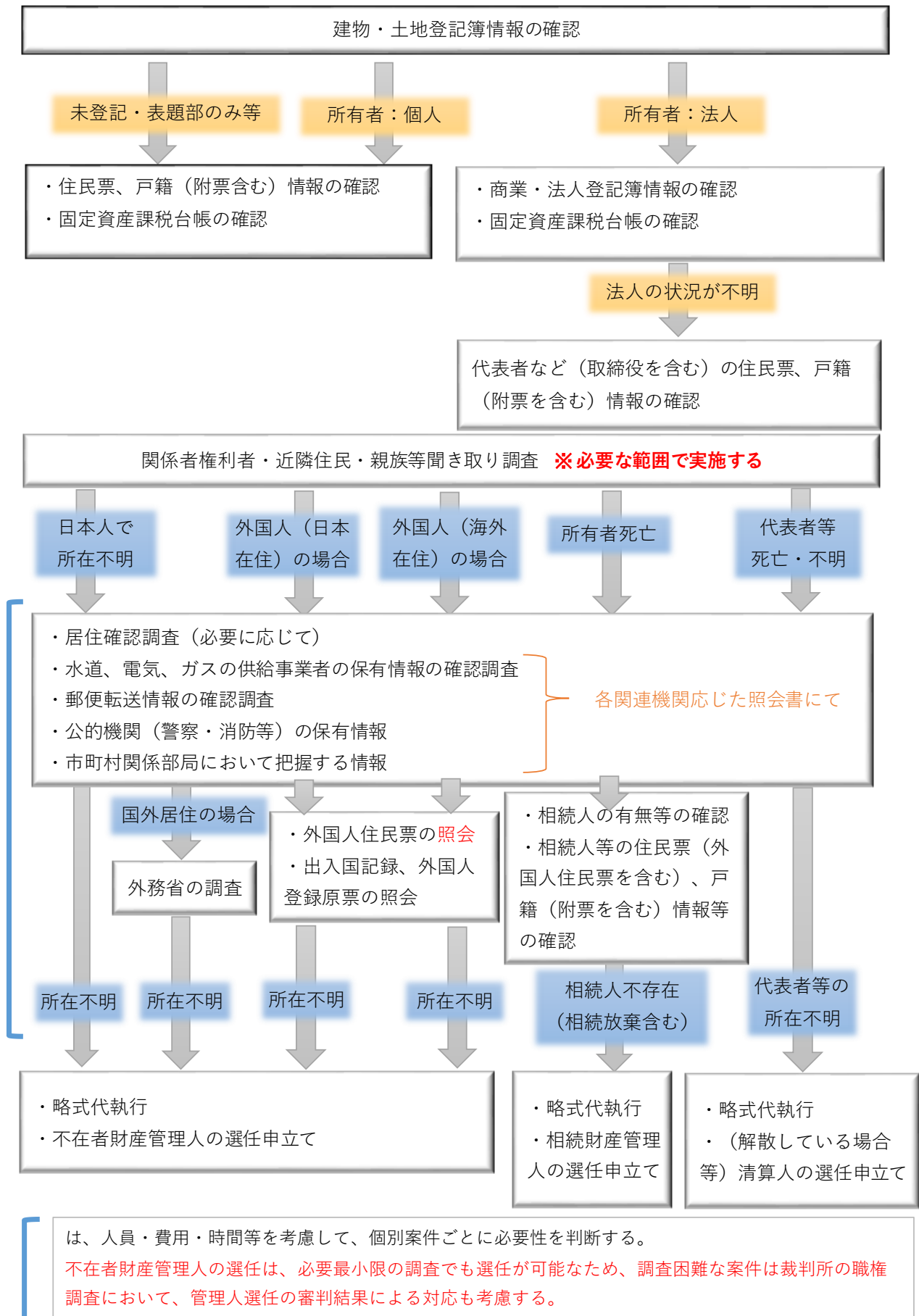


図3-7 所有者等の特定に係る調査手順

空家等に関する予備調査調書

調査日	年 月 日 ()	調査員	課
所有者等		所在地	安曇野市

(一見して明らかに危険と判断される場合)

判定基準	該当	備考
1 建築物全体または一部の崩壊・落階		
2 基礎の著しい崩壊、上部構造との著しいずれ		
3 建築物全体または一部の著しい傾斜		
4 構造物の脱落、飛散等により周辺に著しい危険が及ぶ可能性がある状態		

- 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がある状態 (該当するものに○印を記入する。)

※将来的に同様の状況になることが予見される場合も含む。

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	・柱や壁が傾斜している。	有	無
	・基礎に不同沈下がある。	有	無
	・基礎・土台が損傷、腐朽又は変形している。	有	無
	・屋根が変形したり、屋根ふき材が剥落している。	有	無
	・壁体を貫通する穴が生じている。	有	無
	・看板、給湯器設備が転倒している。	有	無
	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	有	無
2 擁壁が老朽化している。	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	有	無

- 2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態。※将来的に同様の状況になることが予見される場合も含む。

1 建築物又は設備等の破損が原因で次の状態のもの。	・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。	有	無
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。	有	無
2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で次の状態のもの。	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	有	無
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	有	無

- 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。	・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になっている。	有	無
	・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。	有	無
2 その他、以下のような状態があり、周囲の景観と著しく不調和な状態。	・屋根、外壁等が汚物や落書きで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	有	無
	・多数のガラスが割れたまま放置されている。	有	無
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	有	無

- 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

・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。	有	無
・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。	有	無
・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。	有	無
・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安易に侵入できる状態で放置されている。	有	無

空家等立ち入り調査書

調査日		調査員	
所在地	(区)	敷地周辺の建物配置図(該当建物を明示)	
所有者等	氏名(名称): 現住所:		
構造	1 木造(在来軸組工法) 2 木造(伝統構法) 3 木造(その他) 4 鉄筋コンクリート造 5 鉄骨造 6 その他()		
建物用途	1 専用住宅 2 店舗等併用住宅 3 事業所(種類:) 4 倉庫・蔵 5 その他()		
階数	平屋 2 階建て 3 階建て以上		
築年数	年		
延床面積	m ²		

◎保安上の危険に関する周囲への影響度 (該当するものにチェック)

- ☐ 影響度「大」: 崩落、倒壊、または構造物の飛散等により、隣接家屋、敷地、通行人等の生命・財産に危険が及ぶ可能性が非常に高い、あるいは既に影響が及んでいる
- ☐ 影響度「中」: 崩落、倒壊、または構造物の飛散等の状況によっては、隣接家屋、敷地、通行人等の生命・財産に被害が及ぶ可能性がある
- ☐ 影響度「小」: 周囲への影響は直接的ではない、またはごく軽微と思われるが、条件によっては被害が発生する可能性もある
- ☐ 影響度「なし」: 周囲へ影響が及ぶ可能性がほとんどない

傾きの実測値 (最大)

◎個別の判定項目 (該当するものに○、対象が存在しない項目は ABCD のように消す)

- 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がある状態
また、将来的に同様の状況になることが予見される場合も含む。

判定ランク	A: 全体が著しく危険 B: 一部、または全体だが A ランクに至らない程度に危険 C: 軽微、または問題なし D: 不明				
①建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	・建築物の 1 階柱・壁の傾斜（A:1/20 超、B:1/20～1/60、C:1/60 未満）	A	B	C	D
	・基礎・土台の腐朽、損傷又は変形	A	B	C	D
	・構造躯体の不同沈下（A: 床全体の沈下、B: 著しい床・屋根の落込み・浮上り）	A	B	C	D
	・壁のひび割れ、剥落（A: 落下の危険あり、B: 大きな亀裂・剥落あり）	A	B	C	D
	・蟻害による劣化	A	B	C	D
	・屋根の腐朽や変形、屋根材の剥落	A	B	C	D
	・窓ガラスの割れ、ひび、著しい歪み	A	B	C	D
②擁壁の劣化による危険	・擁壁表面のひび割れ、水のにじみ出し	A	B	C	D
③付帯設備等が脱落、飛散し危険となるおそれがある	・看板・設備機器類の破損、傾斜、脱落	A	B	C	D
	・屋外階段・バルコニー等の傾斜、脱落、腐食	A	B	C	D
	・門扉・ブロック塀のひび割れ、破損等	A	B	C	D

2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態

また、将来的に同様の状況になることが予見される場合も含む。

判定ランク	A:発生により周囲に影響がある B:発生はあるが、影響が軽微または無い C:発生していない D:不明				
④建築物又は設備等の破損が原因で次の状態のもの	・吹付け石綿等の有害物質の飛散のおそれ(A:強く懸念される、B:可能性がある)	A	B	C	D
	・浄化槽等の放置や破損等による、汚物の流出・臭気の発生	A	B	C	D
⑤ごみ等の放置、不法投棄が原因で次の状態のもの	・ごみ等の放置や不法投棄による、臭気の発生	A	B	C	D
	・ごみ等の放置や不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の害虫・害獣の発生	A	B	C	D

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

判定ランク	A:建物・敷地等の過半に見られる B:建物・敷地等の一部に見られる C:見られない D:不明				
⑥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	・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られ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	A	B	C	D
	・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	A	B	C	D
⑦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	・屋根、外壁等の汚損や破損により著しく景観を損なっている状態	A	B	C	D
	・建築物を覆うような植物(立木等)の繁茂	A	B	C	D
	・ごみ等が多量に放置、山積された状態	A	B	C	D

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

判定ランク	A:該当し危険や周囲への影響がある B:一部に見られるが、周囲への影響が軽微または無い C:見られない D:不明				
⑧草木の繁茂等により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・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状態	A	B	C	D
	・立木の倒木、腐朽、枝折れ、または繁茂による侵入等で近隣家屋敷地へ悪影響がある状態	A	B	C	D
	・庭等の敷地における雑草の繁茂、落ち葉の堆積	A	B	C	D
⑨住み着いた野生動物により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するおそれがある状態	A	B	C	D
	・住み着いた動物のふん尿、死体、その他の汚物による、臭気の発生	A	B	C	D
	・住み着いた動物の鳴き声その他の騒音	A	B	C	D
	・スズメバチ、ハクビシン等の害虫・害獣の営巣	A	B	C	D
⑩その他建物等管理上の問題により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・土砂等が敷地内から周辺道路あるいは近隣敷地へ流出している状態	A	B	C	D
	・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安易に侵入できる状態	A	B	C	D

(「特定空家等に対する措置ガイドライン」および「木造建築物の応急危険度判定調査票」参考)

◎全体的な所見、その他備考等

確認サイン		

5 空家等対策に係る体制の整備

空家等の問題は複雑で多岐に渡ることから、移住定住推進課を中心とした関係部署との連携はもとより、地域住民や専門家、民間事業者など多様な主体が、それぞれの立場で連携・協力する体制の整備が重要です。

【具体的な施策】

(1) 相談体制の充実

本市では、移住定住推進課が空家全般に関する総合窓口を担っており、空家の予防、管理、利活用など空家対策を総合的に推進する体制となっています。

所有者等への通知、講演会や相談会、広報やホームページなどの啓発により、空家対策に対する認知度は年々、高まり、所有者等からの相談や周辺住民からの苦情、空家対策補助金の活用などについて、多くの相談が寄せられています。

現在、相談者それぞれの課題解決に向け、弁護士会や司法書士会など専門家による相談窓口が整っていますが、関連する団体同士の横断的なつながりが弱いため、空家全般の課題を解決に導くことが難しい状況となっています。

このため、所有者等がワンストップで気軽に安心して悩み相談や課題解決に必要な対策へとつながられる関係機関や民間団体による連携体制を整備していくことで、所有者等に寄り添ったそれぞれの空家に適した課題解決が期待できます。

(2) 市組織における連携

組織内の連携により、迅速に課題解決に対応できる体制を確立します。

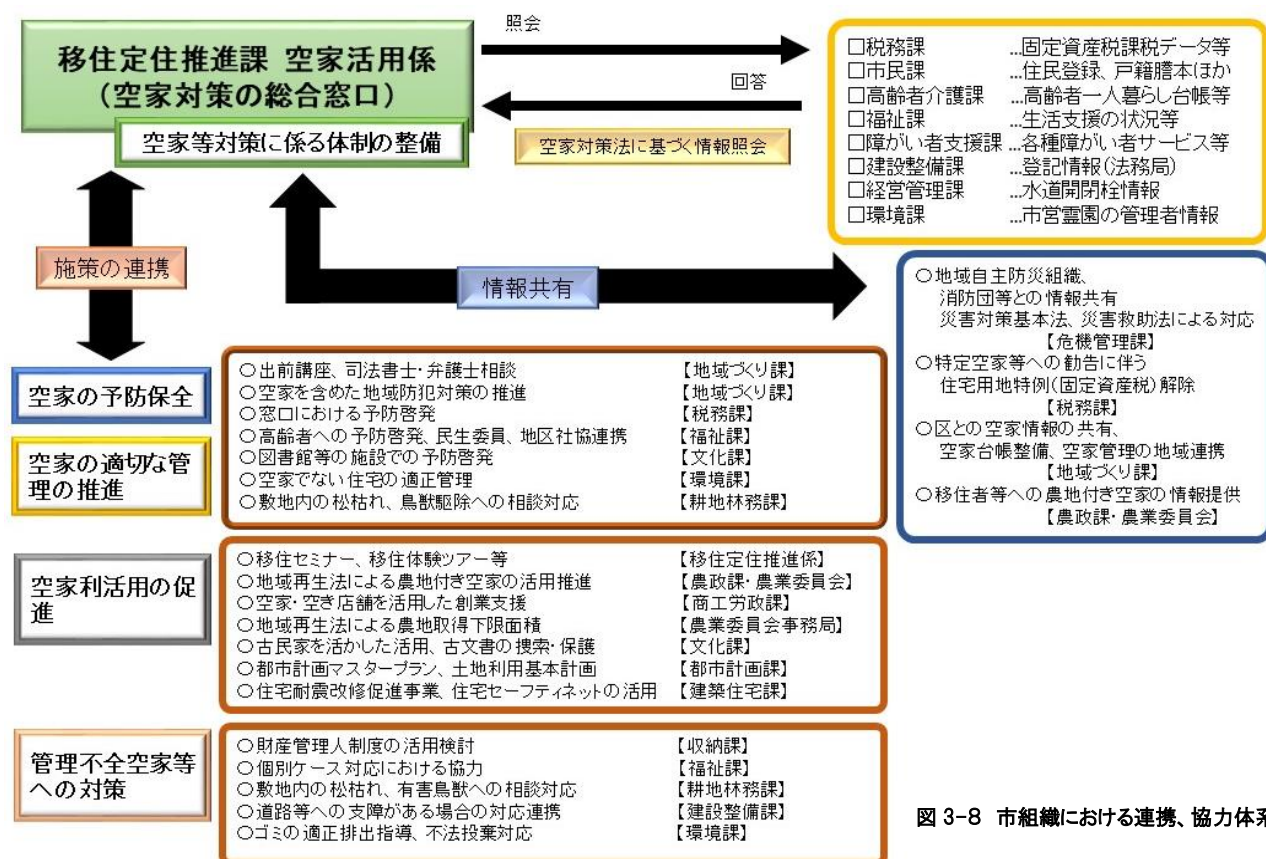


図 3-8 市組織における連携、協力体系

（３）関係団体等との連携

空家等の問題は、複雑かつ多岐に渡ることが多く、相続問題、住宅のリフォームや耐震化、敷地の境界問題など空家を利活用したり解体して土地を利活用する場合、解決しなければならない問題がいくつかあります。

空家等は所有者の問題であると同時に、地域の魅力や活力を低下させ人口減少の要因にもつながる市全体の問題でもあることから、個別案件の解決とあわせ地域の魅力発信とともに地域資源として空家を生かすため、地域や関係機関、民間団体等との連携による取組みを推進します。

なお、市空家等対策協議会では、空家等対策計画の策定、特定空家の指導方針、具体的な年次計画等について、協議、検討しながら総合的な空家対策を進めます。

また、空家等の情報提供については、実情をできる限り把握することで、空家所有者に政策や情報を届けることができるため、区、PTA、消防団、民生児童委員等の地域の人材や、警察等の関係機関と連携を強化していくことで、より細かい現状把握に努めていきます。

（４）空家等の調査

空家の状況は、相談や苦情により新たに明らかになるものなど、日々刻々と変動しています。市では、実情に近い空家の実態を把握するため、平成30年度に、市内全域を対象とした空家等実態調査を実施し、合わせて空家台帳の整備や所有者への意識調査を行い、空家戸数を精査しました。

以降、空家等実態調査で把握した戸数をベースに、区からの空家状況の報告及び相談や苦情案件の実績を踏まえ、毎年、更新を重ねることで精度を高めながら、定期的に空家所有者に対し意向調査を行うなど、状況の把握に努めることで空家対策に活用していきます。

ア 実態調査

平成30年度に実施した空家実態調査の結果をベースに、区からの協力や相談、苦情案件を踏まえ、毎年、空家台帳を更新しています。

今後、老朽化が進んだ隣接地への影響度の高い空家など対策の実施に必要となる詳細な実態調査を実施することで、管理不全空家及び特定空家の解消や利活用への可能性を含めた空家の実態把握に努めていきます。

イ 問題のある空家等の現地調査

空家台帳に登録されている空家や、相談、苦情として新たに報告のあった空家等のうち、管理不全や老朽化による近隣への影響が心配されるケースでは、市で現地調査により状況を確認します。

確認した案件については、必要に応じ戸籍調査により判明した所有者等へ管理依頼通知などを行います。特に環境等への影響が著しい空家については、特定空家の認定を協議し助言や指導などの対策を進めていきます。

ウ 空家台帳の整備

空家等の情報は、所在地、所有者等、空家等の管理状況など多岐にわたることから、空家等の総合的な対策を推進するため、市内部組織で情報の共有化を図りつつ、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、GISで閲覧可能な「空家台帳」として整備されています。

空家対策を効果的に機能させるため、空家台帳の情報を更新することは極めて重要です。このため、新たな空家や解消された空家など寄せられた情報は現地確認に基づき、台帳に反映していきます。

また、個人情報の取り扱いには慎重に取扱うと共に、所有者等から個別目的に沿った外部情報提供の同意が得られた場合は、同意項目の内容に基づき、空家利活用を推進するために積極的な活用を図っていきます。

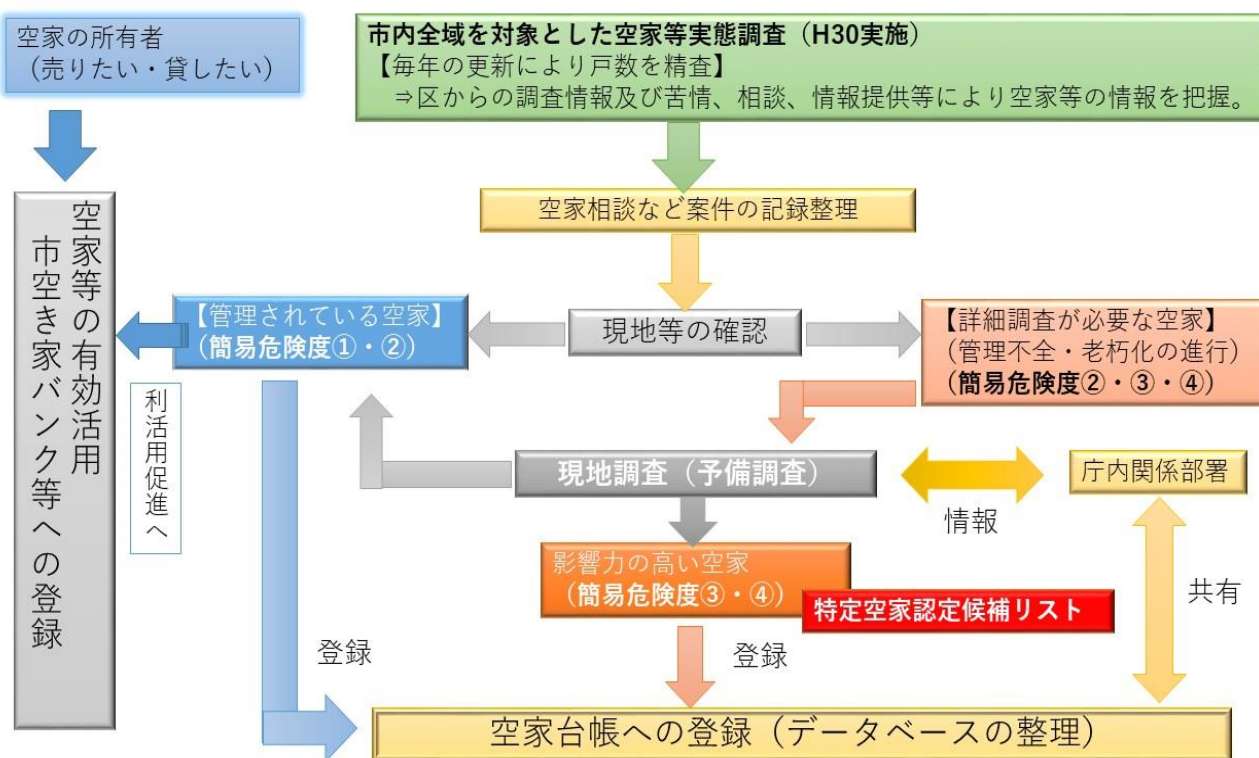


図3-9 空家台帳の整理フロー

（５）所有者情報の外部提供に関するガイドラインの活用

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」（平成30年6月国土交通省）を積極的に活用します。市で把握した所有者情報は、個人情報の用途を明確に所有者の同意を得たうえで、民間事業者や自治会等に提供します。これにより、利活用の流通促進や地域環境の保全、保安対策に役立つよう連携方法と個人情報の適切な運用を図りながら事業を推進します。

（６）関連組織のネットワーク化

それぞれの立場や専門分野など強みを生かしながら取組むことで、所有者等が抱える相続や登記などの空家問題の解決や、利活用ニーズとのスムーズなマッチングの実現など、弁護士や司法書士、宅地建物取引士、建築士などの専門家やNPO法人、地域や民間団体等による関係団体の有機的な連携が可能となるようネットワークの形成と活動を推進します。

(7) ネットワーク組織における空家コーディネーターの育成、設置

ネットワークの窓口は、相談内容に対して、解決すべき課題について適切に対応先を案内できるワンストップによる対応可能な窓口とし、そのための空家コーディネーターの育成や設置及び運営に必要な経費や市からの補助制度などについて検討します。

(8) 市とネットワーク組織における業務の在り方

現在、市内でも積極的に空家発生の予防保全や利活用に取り組む民間団体や、空家所有者と利用したい人を結ぶ仲人を行ったり、移住全般に係る相談活動を展開するNPO法人等が活動を行っています。また、空家をリノベーションし、ゲストハウスやシェアオフィス、シェアキッチンなど多様な空間利用を行う活用事例も広がり始めています。

今後、予防保全や管理不全空家の対応、空家台帳の整理など市が行うべき業務と、専門家による課題解決や利活用のマッチングなど民間主導で行う対策など業務の在り方を整理し、専門団体や民間団体によるネットワーク組織の形成を目指します。これにより、加入団体が有機的に連携しながら、経済効果を生み出すことで持続可能となる仕組みづくりを検討します。

(9) 県又は松本地域振興局管内における空家対策の連携

空家等の発生抑制や利活用適正管理については、各種専門家団体と連携・協力が不可欠であるため、引き続き協力団体と連携しながら課題解決を進めます。

また、空家の増加は全国的な課題でもあるため、長野県や松本地域振興局管内における広域的な関係団体のネットワークによる相談体制など効率的な仕組みづくりを提案していきます。

空家に関するネットワーク組織（構想）

将来的には、広域的なネットワークへの発展が望まれます。

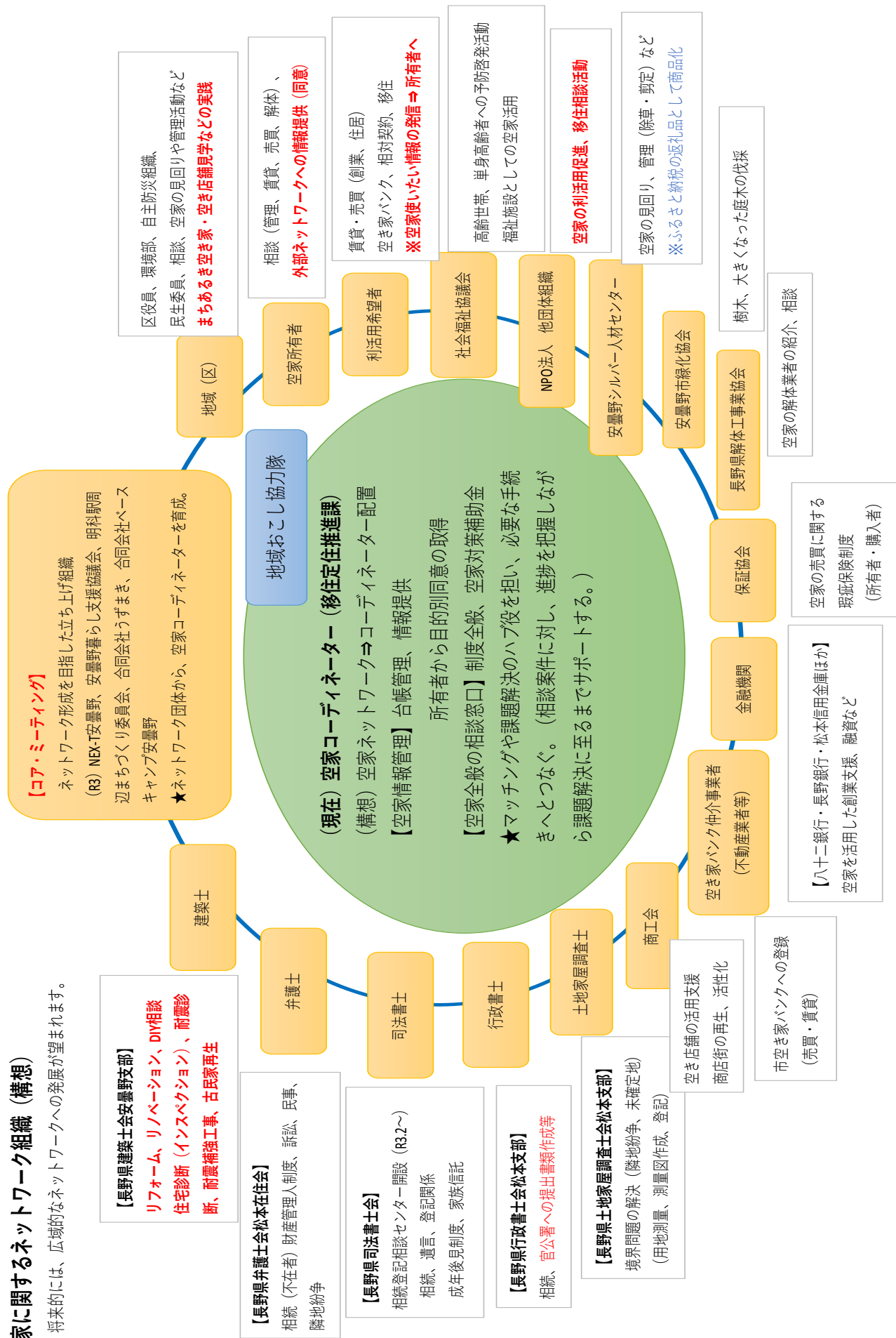


図3-10 空家台帳の整理フロー

【第4章】

計画の推進

第4章 計画の推進

1 計画の公表

本計画は、ホームページ等による公表と出前講座などの啓発の機会に周知します。
計画年度途中での改定が行われた場合も、同様の方法で公表します。

2 計画の進行管理と検証

本計画の年度計画や進捗状況、実績等については、市空家等対策協議会で定期的な検証を行いながら、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、取組み結果や効果を検証し以降の計画に生かしていきます。



図4-1 PDCA サイクル

3 計画推進の指標及び目標

空家等対策は、所有者等が個人や法人であるため、事業の成果を上げていくためには、市が事業や啓発活動を実施することで多くの所有者の意識の醸成や認識を深めてもらうことが大切です。

ここでは、具体的な指標を設けることで、成果の評価として捉えることが可能な項目について、目標として数値化します。

※指標番号は、目標を達成するための手段となる、第3章「空家等対策を推進するための具体的な施策」に示す基本方針と具体的な施策に関連付けています。

指標 番号	指 標	【現 況】 令和3年度末	【目 標】		目標数値の設定根拠
			単年度	令和9年度	
1	空家数	1,086戸	—	868戸	予防、適正管理、利活用を促進することで2割減少としました。
2	特定空家の 認定数	13件	10件	50件	将来著しく保安上の危険や衛生面で周辺への影響を及ぼすことが予見される場合も含め幅広く認定することで、早期段階での自発的な解決を促す為、年間10件を目標とします。
3	特定空家の 解消数	7件	5件	—	特定空家の要因が解消された件数として空家対策法に基づく行政措置の効果として、認定数の5割を目標とします。
4	空家対策補助金 申請件数 (単年度)	33件	35件	—	ニーズや実態に即した補助金メニューの充実を図りながら、広報等啓発で補助金活用を促すことで空家等対策の成果として、年間35件を目標とします。
5	移住者による 空家補助金 活用件数 (単年度)	5件	10件	—	移住者による空家の利活用件数について、移住定住対策の成果として年間10件を目標とします。
6	空き家バンク 登録件数 (単年度)	19件	25件	—	低廉な未利用の空家を活かすことで市場流通を促進するため、25件を目標とします。
7	苦情件数 (単年度)	119件	—	71件	空家発生の予防保全や適正管理に関する啓発、地域との連携成果により苦情件数の4割減少を目標とします。

表4-1 指標及び目標

【第 5 章】

関係法規等

第5章 関係法規等

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成 26 年法律第 127 号)
- 2 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
(平成 27 年 2 月 26 日、総務省・国土交通省告示第 1 号)
- 3 「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)
(平成 27 年 5 月 26 日、国土交通省・総務省)
- 4 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」
(平成 30 年 6 月国土交通省)
- 5 安曇野市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
(平成 28 年 3 月 23 日規則第 25 号)
- 6 安曇野市空家等対策協議会設置要綱
(平成 28 年 3 月 30 日告示第 153 号)
- 7 安曇野市空き家バンク実施要綱
(平成 29 年 3 月 22 日告示第 125 号)
- 8 安曇野市空家等整備流通促進事業補助金交付要綱
(令和 4 年 9 月 1 日告示第 410 号)
- 9 安曇野市移住等空家改修利活用促進事業補助金交付要綱
(令和 4 年 9 月 1 日告示第 411 号)
- 10 安曇野市空き家バンク活用促進支援事業補助金交付要綱
(令和 4 年 9 月 1 日告示第 412 号)
- 11 松本広域連合火災予防条例
(平成 11 年 2 月 1 日条例第 34 条)
- 12 空家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)

【第 6 章】

資料編

第6章 資料編

1 空家等対策計画の取組みの経過

時 期	内 容	説 明
H28.4.1	安曇野市空家等対策協議会設置要綱 施行	空家等対策に関する計画の策定や変更、事業方針、特定空家認定審査、行政措置の対応など
H28.8.17	第1回安曇野市空家等対策協議会	委員委嘱、空家等対策の進め方について ※以降、協議会は議事に応じて年間2回～3回実施。
H29.4	安曇野市空き家バンク施行（政策経営課所管）	主目的を移住促進対策として、空家利活用を促進。 ※R4.1月現在：登録している不動産仲介事業者 27社
H30.2	安曇野市空家等対策計画策定	計画期間「H29～R3」。空家に関する総合的な計画。 計画の柱である「予防保全」「適正管理」「利活用促進」「特定空家の解消」推進するための事業計画を策定。
H30	空家の実態調査	全戸調査を実施。市職員、区の協力による事前調査を経て、全戸調査を実施。空家戸数：1,143戸を捕捉。 情報の庁内共有を図る為、GISによる台帳整備を実施。
R1.6	空家所有者への意向調査の実施	実態調査で所有者確認ができた1,108戸について、意向調査を実施。回収数591戸。（53%） 外部情報提供の同意が得られた件数。（129戸） ⇒ 提供先 市空き家バンクの仲介事業者 農業委員会・農政課（空家付随農地関係）
R2.4.1	空家対策室の設置	庁内で分散していた空家管理や利活用施策について、総合的な事業展開を図る必要があることから、市民生活部環境課内に空家対策室を設置。 市空き家バンクを空家対策室に移管。
R2.6.1～ R5.3.31	空家対策補助金 施行	2事業4メニューを展開。（別表） 【所有者向け】空家整備流通促進事業補助金 【購入者向け】移住推進空家改修事業補助金
R3.2.5	空家等の適正な管理の推進に関する協定	空家の適正管理について、市と共に連携して取り組むため、公益社団法人 安曇野シルバー人材センターと協定を締結。
R3.2.7	「空家を語る集い」の開催	専門機関や関係団体、空家問題に関心のある地域や個人によるワークショップ形式での意見交換会（70名参加）

R3.3	安曇野市空家等対策計画（改定）	計画期間の延長「H29～R4」※市の総合基本計画の期間と整合。組織編制、連携体制を整理。 計画で更新した空家戸数「1,064戸」
R3.4.1～ R4.3.31	市民協働事業の実施（市と協定を締結し実施）	市民協働提案事業「わがまちの空家対策」 ・明科駅周辺まちあるき空き家空き店舗見学会 提案団体：明科駅周辺まちづくり委員会 ・安曇野“住まいの終活のススメ”事業 提案団体：NEX-T 安曇野
R3.4.1	安曇野市空き家バンク実施要綱の改定	利用者登録を不用とし利便性を向上。 登録の申込み方法を変更し市への申込みも可とした。 不動産業者以外の団体等（不動産業者含む）も低廉空家の利活用を促進するスキームを市が認定することで仲介事業者として登録可とした。
R3.4.1～ R5.3.31	空家対策補助金拡充	2事業4メニューを展開。（別表） 【所有者向け】空家整備流通促進事業補助金 重点支援空家への補助率・額の拡充 【購入者向け】移住推進空家改修事業補助金 移住改修への補助率・額の拡充
R3.8～ R3.12	「空家を語る夕べ」の開催	市民参加の連続ワークショップ（全8回） 「空家を語る集い」（R3.2開催）の議論を深化。 民間団体や地域、市民との協力連携をめざして、自分達でできることについて事業化を提案。
R4.3.12	空家啓発講演会 市民協働事業活動報告会	「生かそう！眠っている地域資源 空き家の未来を創造する」空家啓発講演会、「わがまちの空き家対策」市民協働事業活動報告会
R4.4.1	移住定住推進課の新設	移住定住推進課が新設され、空家活用係と移住定住推進係の2係体制が整備され、空家対策の総合的な取組みにおいて、空家の利活用と移住定住促進対策を強化した。
R4.4.1	空き店舗活用補助金の新設	空き店舗を活用し創業する者に対し、改修費用を支援することで商店街の賑わいを創出する補助金制度を新設。
R4.9.1	空家対策補助金の新設及び拡充	空家等整備流通促進事業補助金の拡充（別表） ・貸家リフォーム補助の廃止 ・区域に応じた空家解体補助金を設定 移住等空家改修利活用促進事業補助金の拡充（別表） 【ようこそ。安曇野へ】 【長期体験。安曇野くらし】 【おかえり。安曇野へ】 【活かそう。地域資源】 空き家バンク活用促進支援事業補助金の新設（別表） ・空き家バンクを通じた利活用促進のため、所有者及び移住者への移住に要する費用の一部を補助

(別表)

事業名	事業メニュー	補助金額
空家等整備流通 促進事業補助金 【所有者向け】 R4.9月1日から 一部拡充	片付け・清掃	事業費の 1/3 上限 100,000 円
	貸家リフォーム	事業費の 1/3 上限 400,000 円 (R4.8 月末で廃止)
	空家解体	事業費の 1/3 上限 500,000 円 (全市一律) (R4.8 月末で廃止)
		事業費の 1/3 上限 700,000 円 【拠点市街区域・純拠点市外区域・田園居住区 域】(R4.9 月 1 日から)
		事業費の 1/3 上限 500,000 円 【田園環境区域】(R4.9 月 1 日から)
	空家解体 (重点支援空家)	事業費の 1/3 上限 300,000 円 【山麓保養区域、森林環境区域】(R4.9 月 1 日 ～R5.3 月末) までは、経過措置で 500,000 円 を適用。 (R3 から) 事業費の 4/5 上限 1,000,000 円 ※特定空家及び不良住宅、一定条件を満たす 未接道敷地などが対象。国費を 1/2 充当。
移住等空家改修 利活用促進事業 補助金 【購入者向け】 【借用者向け】 R4.9 月 1 日から 一部拡充	【ようこそ。安曇野へ】 移住者限定 空き家バンク購入物件の リフォーム	事業費の 1/3 上限 400,000 円 ↓ (R3 から) 事業費の 2/3 上限 800,000 円 ※国費を 1/2 充当。
	【長期体験。安曇野くら し】移住希望者等限定 空き家バンク登録物件の 定期賃貸借における借主 が行うリフォーム	事業費の 1/3 上限 400,000 円 (R4.9 月 1 日から)
	【おかえり。安曇野へ】 I・U ターンによる親族(所 有者の 3 親等以内) が所有 する空家活用のリフォーム	事業費の 1/3 上限 500,000 円 (R4.9 月 1 日から)
	【活かそう。地域資源】 空き家バンク登録物件を 持家のない市内在住者が 購入しリフォーム	事業費の 1/3 上限 300,000 円 (R4.9 月 1 日から)
空き家バンク活 用促進支援事業 補助金【所有者 及び購入者向 け】 R4.9 月 1 日から 新設	【空き家バンク登録支援】 相続登記、境界確定測量	事業費の 1/3 上限 200,000 円 (R4.9 月 1 日から)
	【移住者支援】 仲介手数料、引越し費用	事業費の 1/3 上限 100,000 円 (R4.9 月 1 日から)

2 市民意識調査の結果

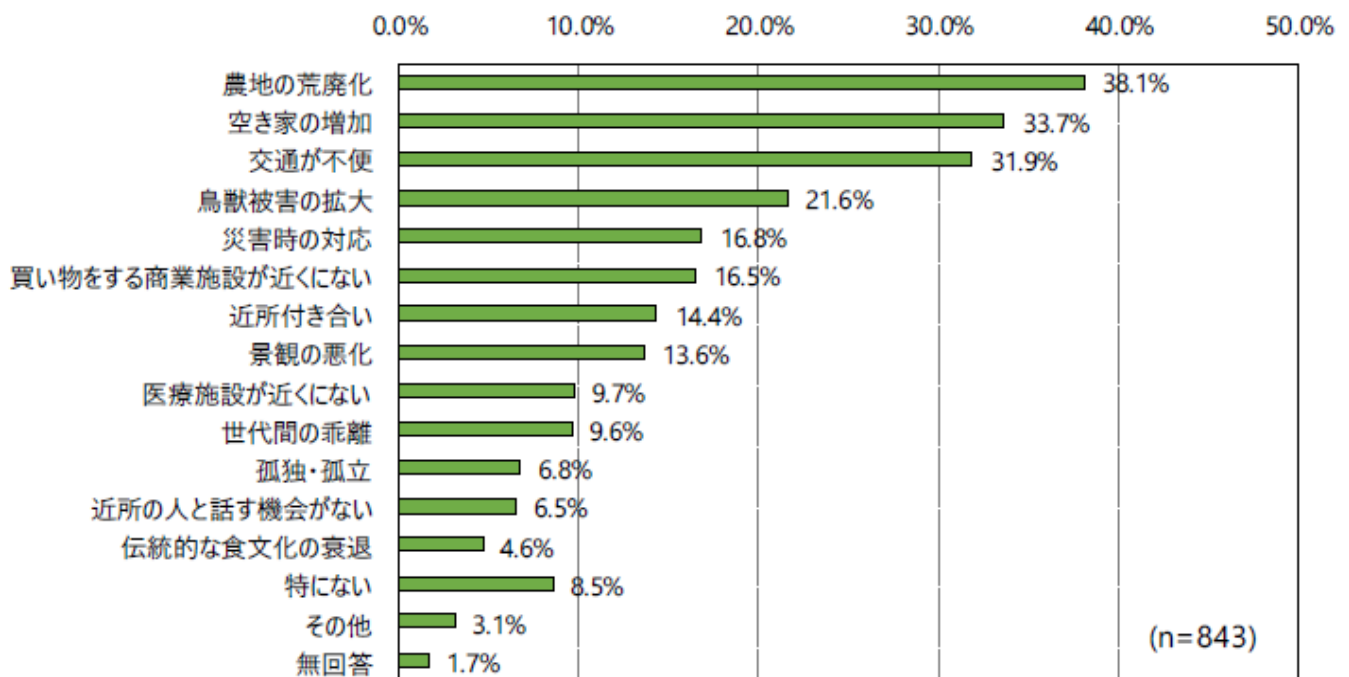
令和2年度には社会情勢の変化や新たなニーズに対応した市政の推進を図ることを目的に、市が毎年行う市政全般に関する市民意識調査に空家等に関連する設問を設けました。

- ・調査対象者 市内在住の18歳以上（令和3年3月1日時点）の市民2,000人（無作為抽出）
- ・配布数 2,000件
- ・有効回答者数 834件（回答率42.2%）

空家等に関連する設問（市民意識調査を一部抜粋）の回答状況は次のとおりです。

【問1】

あなたが農村社会（地域）で暮らすうえで、心配なことや不安に感じることはなんですか。
（特に当てはまるもの3つまで○）

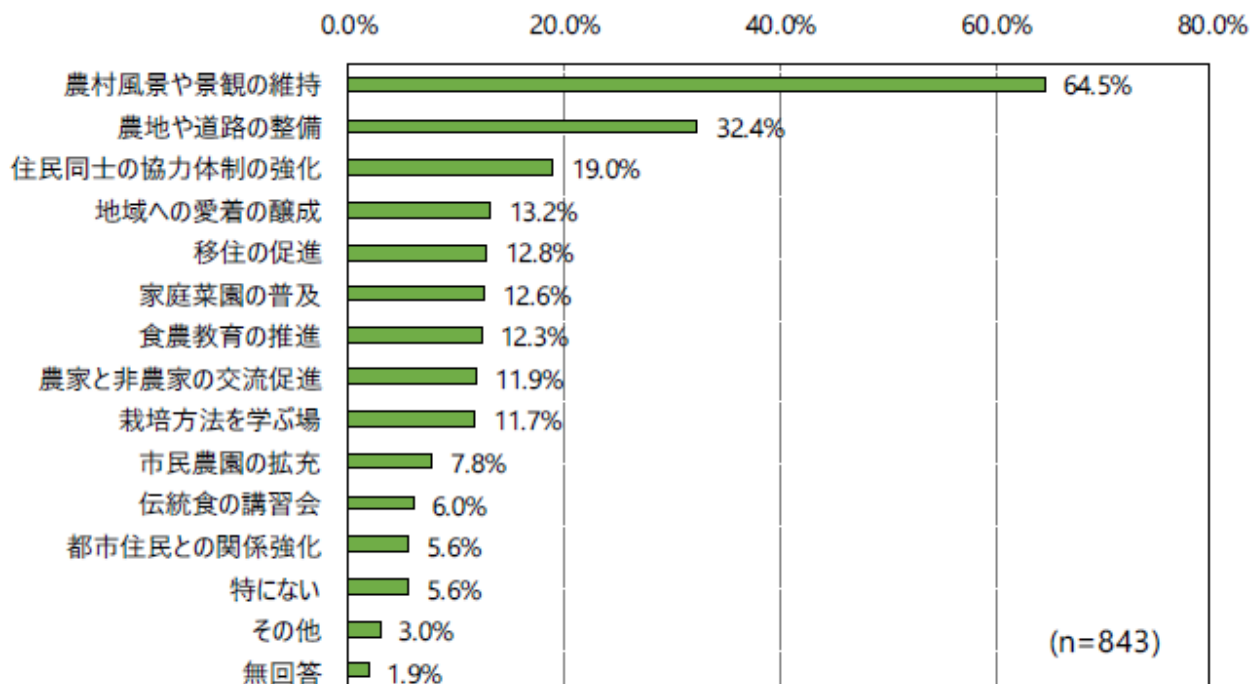


「農地の荒廃化」38.1%に続き、「空き家の増加」が33.7%、「交通が不便」が31.9%となっている。身近に空家の存在や荒廃する農地が顕在化してきている状況であり、地域の魅力や活力低下に繋がっていくことが懸念されます。

現に問題として認識されていることから、今後、移住者を呼び込む施策や暮らしの利便性確保など地域活性化につながるまちづくりへの必要な対策が必要と思われます。

【問2】

安曇野市の農村らしさを生かしたまちづくりを進めるために、あなたが必要だと思うことはなんですか。（特に当てはまるもの3つまで○）



○「その他」意見の一部（文面は一部修正しています。）

- ・移住した方の交流が促進できる場や機会
- ・Uターン、Iターンの促進
- ・農家の後継者問題や農地の荒廃化をどのように防ぐか
- ・地元の人の意識改革
- ・公共交通網の充実と文化的景観学習

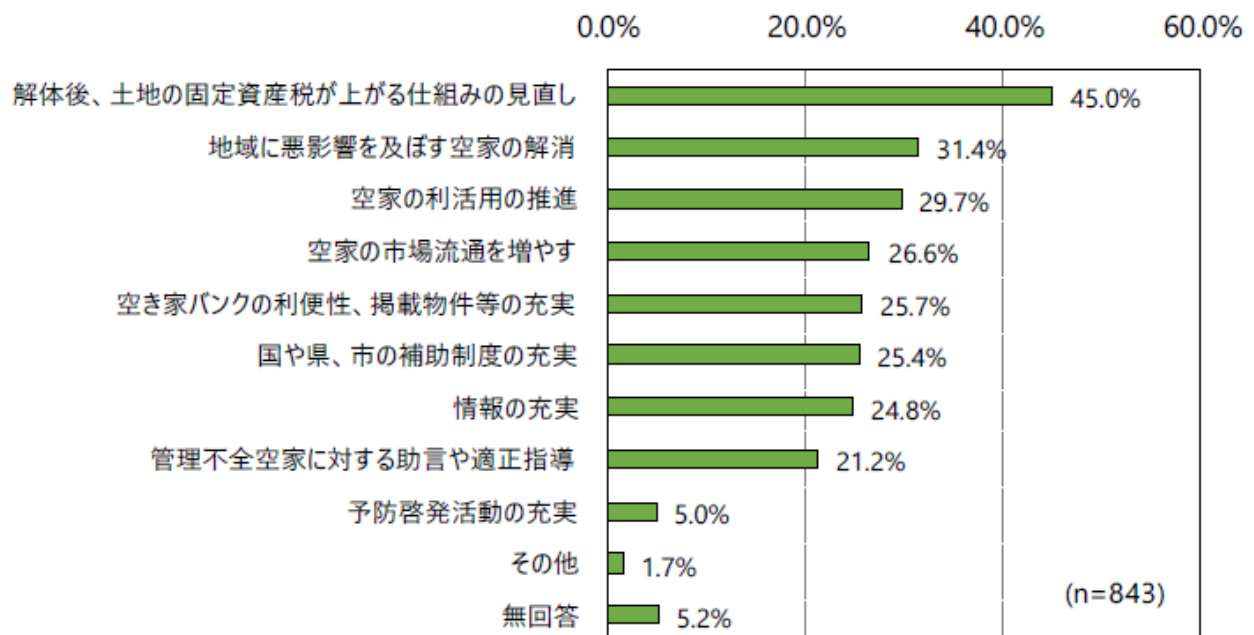
「農村風景や景観の維持」が64.5%と突出しており、「住民同士の協力体制の強化」が19.0%、「地域への愛着の醸成」が13.2%と高く、次いで「移住の促進」が12.8%「家庭菜園の普及」が12.6%となっています。

これらは、空家が抱える課題と解決への糸口に密接に関係していることから、空家の発生を抑制するとともに、適正な管理や移住など多様な利活用を進めることで、地域の環境や景観の保全、荒廃農地の解消を図る必要があります。

また、住民の協力体制を強化しコミュニティの促進や地域の魅力、愛着の向上につなげることで、まちに賑わいを創出していく必要があります。

【問3】

空家対策を推進するために、あなたが必要だと思う施策はどれですか。（特に当てはまるもの3つまで○）



○「その他」意見の一部（文面は一部修正しています。）

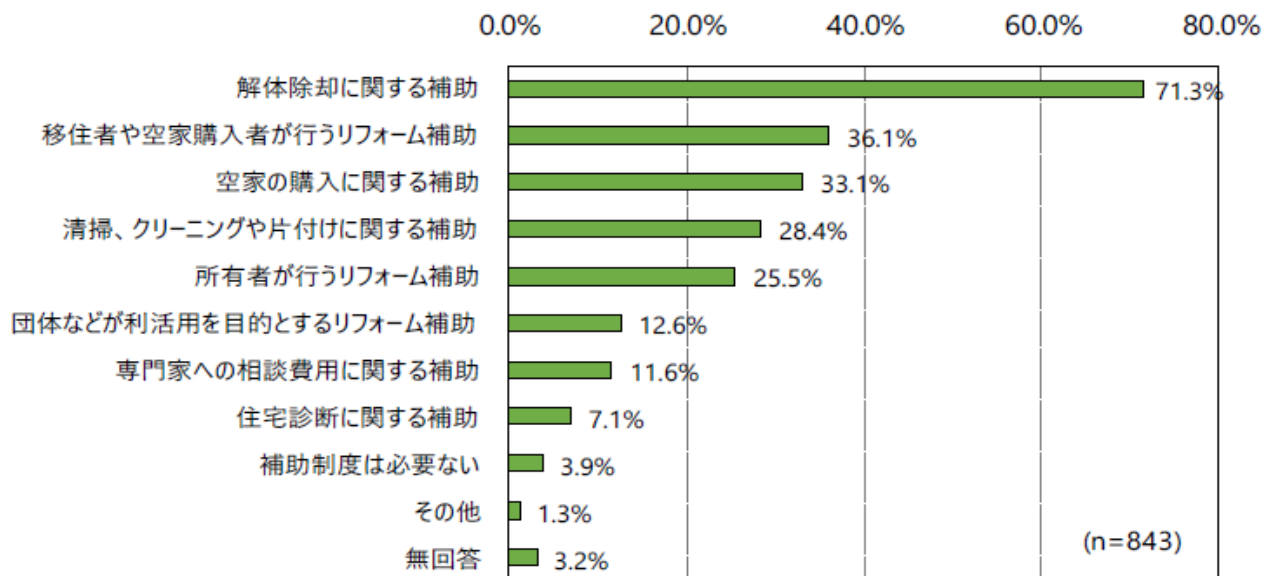
- ・空家を地域の人にレンタルできる仕組み（時間でサークル活動や地区活動に）
- ・近所に空家があり所有者は悩んでいるように見受けられる。長く空家になっている所有者自身の悩んでいた気持ちを汲み取ってもらいたい
- ・空家の持ち主へのコンタクトの充実
- ・新築できる件数に制限をかけて、将来発生する空家等の発生を抑制
- ・長期空家の所有権の放棄、解体費用の完全公費負担など法的整備

空家の解体後に土地の固定資産税が上がる仕組みについて見直しを求める割合が45.0%と突出しており、市民の税負担増加に関する意識は高く、空家解体等が進まないネックと言えます。その他では、管理不全空家の解消や適正指導、利活用の推進、空き家バンクの利便性や情報の充実、補助制度などの割合が高くなっています。

予防啓発活動については、5.0%と必要性は低い認識ですが、所有者等への啓発は空家発生の予防や適正管理、利活用を促進するうえで、欠かせないことから、情報の発信方法を工夫しながら市民等への意識かん養につながる取組みを充実させていく必要があります。

【問4】

あなたが空家に関する課題を解決するために必要だと思う（または活用したい）補助制度はどれですか。（特に当てはまるもの3つまで○）



○「その他」意見の一部（文面は一部修正しています。）

- ・空家所有者への聴き取り
- ・固定資産税を上げる。長年放置されている土地、家屋を行政が処分できるよう法を整備する
- ・補助があることは良いが税金が使われるため、持ち主の責任で解決する。空家になる原因を追究する
- ・景観、危険等が著しく悪影響を与える空家は強制的排除（法的）措置が必要
- ・家主が高齢になり管理できなくなる前に支援のできる体制を整えておく
- ・墓や仏壇に関する問題解決のための補助制度

「解体補助に関する補助」が71.3%と最も高く、次いで「移住者や空家購入者が行うリフォーム補助」が36.1%、「空家の購入に関する補助」が33.1%、所有者自身が行うリフォーム補助は25.5%となっています。

空家解体の需要は今後も継続することが見込まれ、空家の利活用を促進するためには移住者に限定しない購入者向けのリフォーム補助が求められています。

一方、住宅診断は7.1%と低いため、空家の利活用に重要となる住宅診断の意義と必要性について、啓発をより充実させていく必要があります。

管理番号： 送付 No. / 空家 ID

安曇野市空家アンケート

このアンケートは、

安曇野市 大字 所在地番

にある、空家と思われる建物についてご回答ください。

注) 上記は建物がある「土地の地番」であり、「建物の住所」とは若干異なる可能性があります。

<記載要領>

・原則として、最も当てはまるものを**1つだけ**選択し、番号に○をしてください。

折りまげ線

・【複数回答可】の質問は、当てはまるものを**全て**選択し、番号に○をしてください。

・「その他」を選んだ場合には、() 内に**具体的な内容**を記入してください。

・記入いただいた回答は、同封の返信用封筒に入れ、**令和4年7月22日までに**返送してください。

(回答される方の連絡先等をご記入ください)

<回答者>

氏名

年齢

歳

現住所

折りまげ線

電話番号

問1. 空家と思われる建物は、だれが所有者ですか。

1. 回答者
2. 回答者の親族
3. 回答者とその親族の共有
4. 回答者と親族は所有者ではなく、所有者が分からない
5. 回答者と親族は所有者ではないが、所有者を知っている (下欄に記入)

問2へ

所有者氏名：

所有者住所：

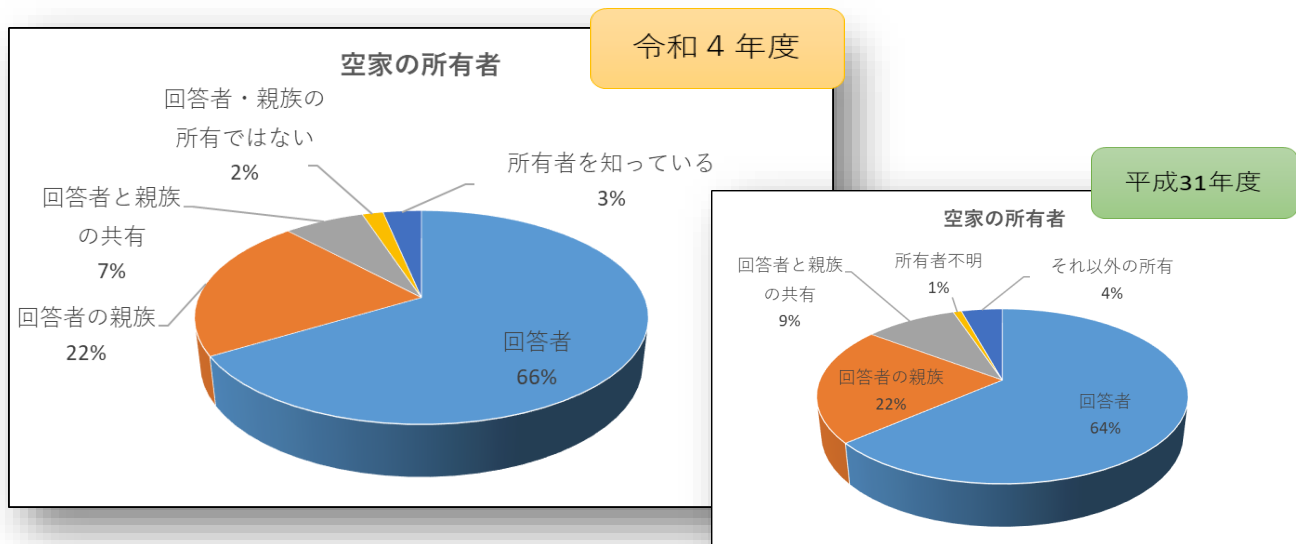
電話番号：

(4 または 5 と答えた方は以上でアンケート終了です)

【令和4年度実施 空家意向調査結果】

■ 送付数 965 件

■ 回答者数 343 件 回答率 35.5%



【全体】

○意向調査の回答率は、前回より18.1%低下し35%となった。本調査が空家所有者を対象としてものであることから、回答率の低下は空家課題に対する当事者の意識や関心が希薄になっていることを表している。今後、関心が薄い所有者に対して、意識を高めていくことが課題である。

なお、回答者の所在地は、前回とほぼ同等で、全体の60%が市外在住で県外は35%を占めている。

【問1】

回答内容は、前回調査とほぼ同等の比率となっている。

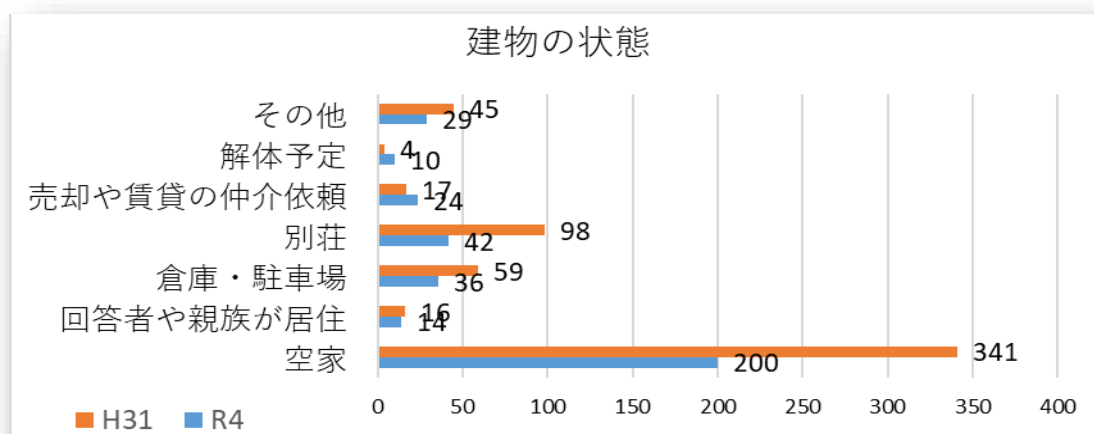
回答者や親族及び親族共有が、94%を占めている。所有者がわからないケースも存在していることから、管理不全により地域への悪影響など事態が深刻化する前に関係者への啓発や情報提供を行い、自発的な行動につなげていくことが重要である。

問2. 現在の建物はどのような状態ですか。

1. 空家となっている
2. 回答者又は親族が居住している
3. 倉庫又は駐車場として利用している
4. 回答者又は親族が別荘として利用している
5. 売却または賃貸のため、不動産業者等に仲介を依頼している
6. 解体業者等に解体を依頼している、またはする予定
(解体時期： 年 月頃の予定)
7. その他 ()

問3へ

問7へ



7. その他（ ）
子供達が居住予定
賃貸している（入居者有）
新築建築中、10月にUターン居住予定（現地確認済）
貸し店舗
既に利活用している
月に1回帰省し使用
別荘利用していたが、1階がお湯漏れで工事が必要となり、現在は中々利用できない状況となっている
敷地内の建物、別宅利用
仕事で月1回帰省、数年後居住予定
賃貸中
会社用別荘
別荘のため学者村に管理を委託している
リフォームして保育園利用
道路拡張工事に伴い解体予定、県と話し合い中
家庭菜園
完全倒壊して原野に戻っている
R4.3から母屋1階を人に貸した。母屋2階及び離れは荷物を残している
わからない
解体したいが金銭的な問題があり未定
つぶれた
所有者と付き合いが無い為不明
毎週農作業・庭の管理

【問2】

空家が最も多いが、すでに住居として利用されているケースや、倉庫・駐車場や別荘として活用されているものも存在している。

また、前回調査よりも利活用（売却や賃貸）の仲介や解体予定なども進んでいるとみられ、所有者の課題解決への意識が高まってきていると推測される。

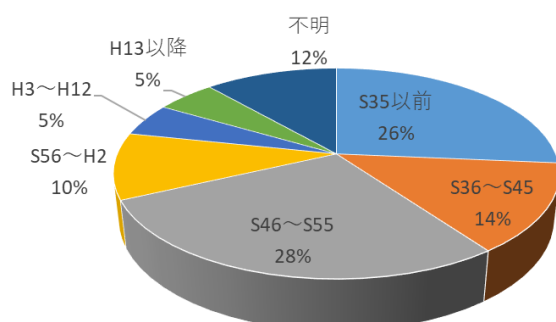
問3. 空家の現状について

（1）建築時期はいつ頃ですか。

1. 昭和35年以前
2. 昭和36年～昭和45年
3. 昭和46年～昭和55年
4. 昭和56年～平成2年
5. 平成3年～平成12年
6. 平成13年以降
7. 不明

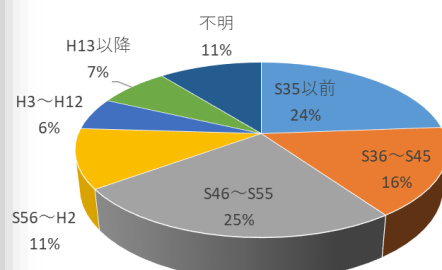
令和4年度

空家の建築時期



平成31年度

空家の建築時期



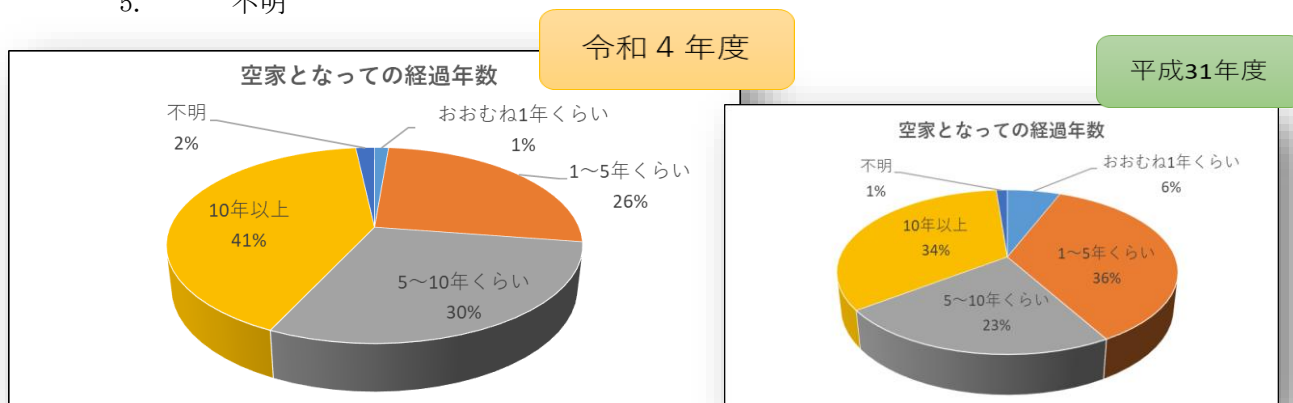
【問3（1）】

建築時期は、建築基準法が改正される昭和56年以前（旧耐震基準）のものが建築年不明も含めると80%であった。2割弱は現行基準に適合した建築物。

年数が経過するほど、管理や利活用も困難となるため、所有者の早期決断を促す啓発やニーズに即した補助施策など総合的な対策が求められる。

（2）空家となってどれくらいの年数が経ちますか。

1. おおむね1年くらい
2. 1年～5年くらい
3. 5年～10年くらい
4. 10年以上
5. 不明



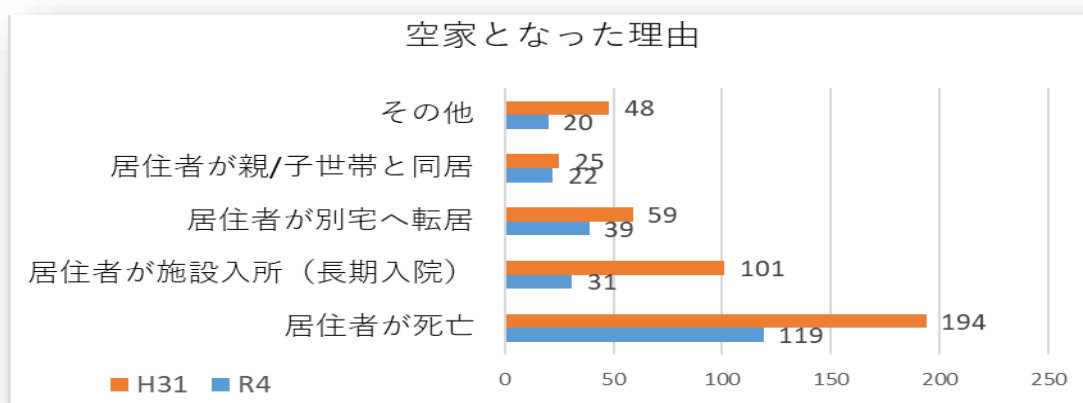
【問3（2）】

10年以上が最も多く41%となっている。5年以上のもの（不明も含める）は、71%を占めていることから今後、利活用が進まず、未利用のまま管理又は放置される建築物が増加することで、所有者だけでなく地域にもリスクやデメリットが増大し様々な悪影響を及ぼすことが懸念される。

空家となったその後の期間をできる限り短縮するために、所有者の意識を高めることで、空家の将来について考えてもらえるよう対策を講じる必要がある。

（3）空家となったのは、どのような理由ですか。

1. 居住者が死亡のため
2. 居住者が施設入所（長期入院を含む）したため
3. 居住者が別の場所に住居を取得して転居したため
4. 居住者が親や子世帯と同居したため
5. その他 （ ）



5. その他（ ）
会社が廃業の為
仕事の為
塩尻で勤務していた為、病気で通勤が不可能だった
住宅が古く寒いので、近隣の弟が建てた家に引越した
修繕するには傷みが酷い為、建て替えなければ利用できない
幼い頃は別荘として使用していたが、現在は使用不可の為解体が必要
土地を購入した際に既に建っていた
夜逃げし、その後連絡が取れなくなった
店舗の廃業
賃借人が別の場所に店を造った為
妻が認知症となる
子世帯と同居後死亡
所有者死亡（母親と息子の管理）。親の住居の近くに里帰り用で建てたが一度も泊まらず
建物が古くなった為
回答者が別荘として、月1回利用（草刈り等）2年前から帰省できなくなる
地すべり被害の為転居

【問3（3）】

空家が発生する最大の要因である「居住者の死亡」＝相続発生時点が最も多くなっている。ほか、施設への入所や別宅へ転居、親族世帯と同居、その他を合わせると、居住者の死亡と同程度の比率となっている。

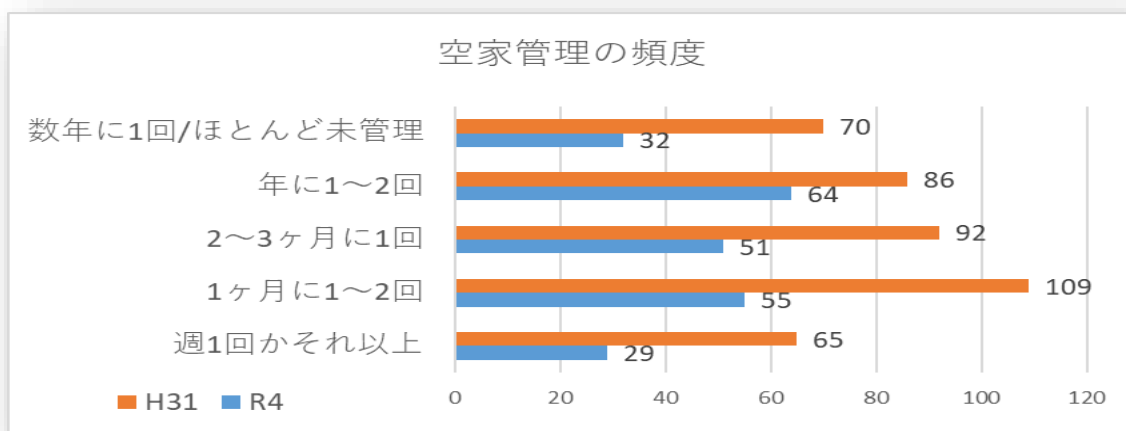
空家としないための予防対策として、単身高齢者や高齢世帯など空家予備軍などへの事前に対応できる取組み事例を積極的に啓発していく必要がある。

問4. 空家の管理について

（1）空家の管理をどの程度の頻度で行っていますか。最も近いものを選んでください。

（シルバー人材センター等民間サービスによる管理も含む）

1. 週1回程度、またはそれ以上
2. 1か月に1～2回程度
3. 2～3か月に1回程度
4. 年に1～2回程度
5. 数年に1回、またはほとんどしていない

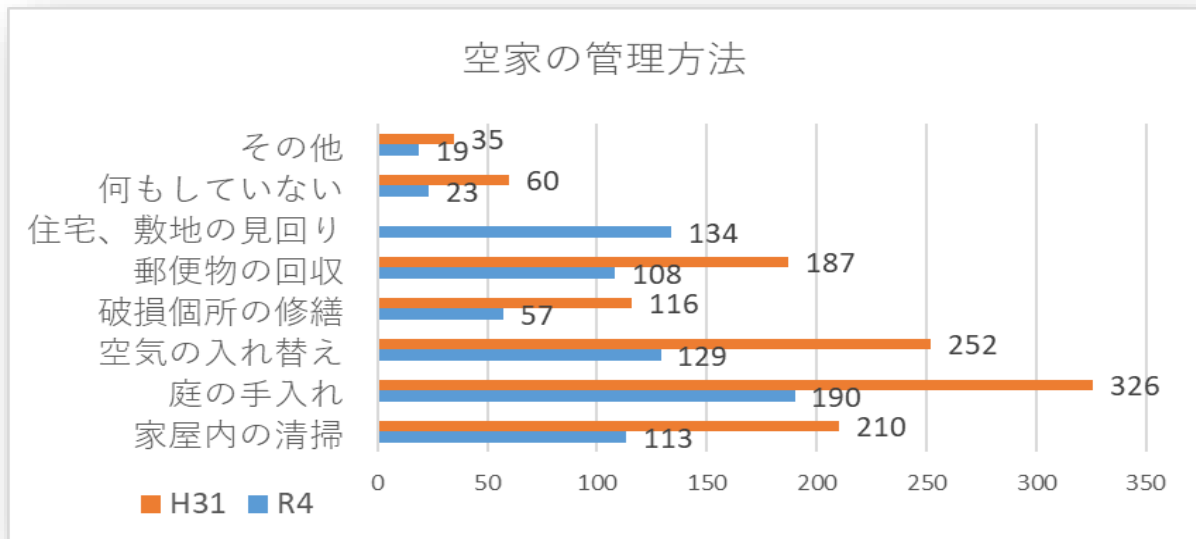


【問4（1）】

管理の頻度は様々で、空家付近に居住している方と市外、県外に在住しているかにより対応も変わってくる。年に1～2回でも管理されていれば、問題化しづらい。数年に一度又はほとんど未管理も13%あることから、シルバー人材センターの業務斡旋や地域と連携した空家管理の取組みなどの体制を整備していくことが求められる。

(2) 空家の管理として、どのようなことをしていますか。【複数回答可】

1. 家屋内の清掃
2. 庭の手入れ（草刈り、剪定等を含む）
3. 空気の入れ替え
4. 破損個所の修繕
5. 郵便物の回収
6. 住宅及び敷地内の見回り（不法侵入や不法投棄、老朽化など）
7. 特に何もしていない
8. その他（ ）



8. その他（ ）
時々管理に行っており電気、水道はまだ切っていない
除草剤の散布・枝切
畑で農作業
家財処分
近所の方が毎日除草している。持ち主本人も年3回は帰省し掃除している
テレワークで週2回帰っている、実姉が週2回ガーデニングしている
父の代から、決まった方に頼んでいる
店舗部分（昭和34年頃改装）はイベント利用の為営業時の状態維持、荷物整理、粗大ごみの処分※電気水道は使える状態
監視カメラを設置している
①草刈等の管理は松本在住のイトコに依頼し、隣家の方にも見回りをお願いしている。②コロナの関係でここ数年帰省していないが、通常は墓参りを兼ね年2〜3回帰省し管理していた③生垣はシルバーに依頼している
近所の方に家の鍵を渡しており、漏水などの業者から連絡があった際に確認に行ってもらっている
居住し点検している
区民として近隣と付き合い合っている
昔のものを少しづつ片付け中、終わったら解体の予定
隣接している畑の管理
コロナ以前は年2回ほど実施していたが、コロナ禍になってからは何もしていない
1年前までは「2,5番」していた
近所の方が車を停めさせて欲しいというので、その代わりに草取りなどしてくれている

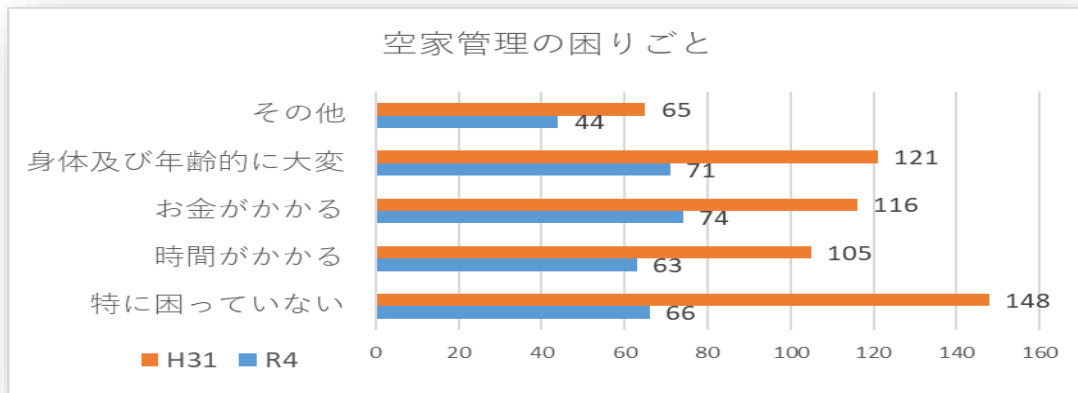
【問4（2）】

管理方法については、庭の手入れ、住宅、敷地の見回り、空気の入れ替え、家屋内の清掃、郵便物の回収が主な方法となっている。破損個所の修繕対応も見られるため、建築物の健全性を保つ対策も取り組まれている。

一方、何もしていないは3%弱と少数。これは意向調査の回答者が空家問題に関心が高いためと思われる。市への苦情件数の実態からは、実際の管理不全状態の空家は多数存在していると思われる。

(3) 管理上で困っていることはありますか。【複数回答可】

1. 特に困っていない
2. 管理に時間がかかる
3. 管理にお金がかかる
4. 身体的・年齢的に管理が大変
5. その他 ()



5. その他 ()

不法侵入や家屋片付けのゴミ捨ての妨害がある。→資源循環担当へは確認済み。対応歴あり。ゴミ出しルールを守っていないのか、妄想なのか不明。地域と仲が悪いのは間違いないとのこと。

コロナ流行で2020、2021年は行くのを断念した

早く更地にしたいがやり方と資金が無い

遠方の為行くのが大変

破損箇所が多く隣家迷惑が心配

④について、遠方より通っている為

獣の棲み付きをやめて欲しい

どうすべきか決められない

固定資産税の負担

庭木の剪定・高木が多い

猿に荒らされる

①警察にも相談したが、毎年花が盗まれる

②なぜ空家税(?)が発生するのか答えていただきたい

処分したいがどうすれば良いか分からない

猫が入り荒らされた

母屋は明治40年頃の古い建物なので大きな地震が来ると不安、店舗部分は床がきしんでいる

コロナで訪問出来ない

不用品の廃棄処理

掃除とか庭の手入れ等

自宅で手一杯だし、早く何とかしたいが、相続の件で姉ともめているため話し合い中

横浜から移住出来なくなった

少し隣地の人が手助けしている

①県外の為、現地に赴くだけでも時間的・経済的に大変なこと ②本人が要介護で施設入所している為、具体的な今後の管理などについて相談出来ていないこと

地震等の自然災害による破損に対して即行動を起こせない

遠方に居住・身体障がい者の為、空家に行けない

来年2月に免許証の期限が来る

いつまで自分が手入れに行けるか

シルバーに選定を依頼しているが思うような回数と量をしてもらえず、自分で行う量が多く落ち葉の処理も量と時間がかかり大変。

妻の介護もあり頻繁に行けなくなっている

夫が亡くなり放置してしまっている

水道が入っていない

2件分の管理をしているので手間が大変

母屋及び隣接の建物が倒れ掛かっている

車で行くことが出来ず歩いて登る

コロナもあり、遠距離の為管理できない。シロアリにやられておりもう住めない

奥の土地(畑)の所有者が畑の管理をしていないので、木が屋根に覆いかぶさったり、草が生えて大変困っている

空家の荷物の片付け

解体費用を捻出出来ない

竹藪の竹が庭に侵入してきている

①墓地周辺のいたずら②網戸破られた③農作物の盗難④空地に作業用の機材が置かれてあった⑤ゴミ、犬の糞

【問4（3）】

困りごとについても、管理者の居住要件が結果に反映していると思われる。

所有者の高齢化に伴う身体的な課題、手間や金銭面での苦勞の他、特に困っていないも同程度となっている。
特に困っていない所有者の意識に、空家の利活用が進まない要因が潜んでいると思われる。

問5. 当該空家に付随する田畑等の農地について

(1) 空家に付随している農地を所有していますか。(耕作していないものも含む)

1. はい

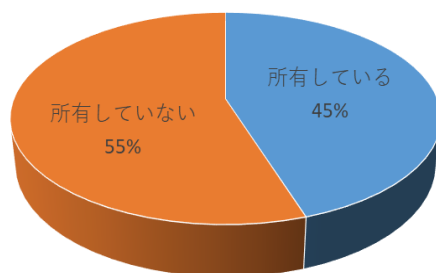
2. いいえ

(2) へ

問6 へ

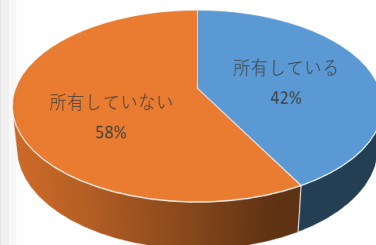
令和4年度

空家に付随した農地の所有



平成31年度

空家に付随した農地の所有



【問5（1）】

空家に付随する農地の所有率は、ほぼ前回と同様の結果となり、45%が農地を所有していることから、空家とともに管理不全に陥る農地を抑制する。このため、農地付き空家の制度普及と物件を市場流通させるための対策を継続して実施する必要がある。

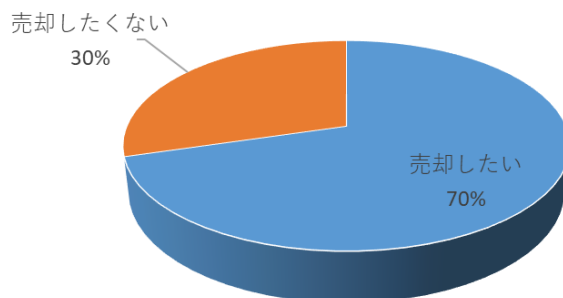
(2) 空家等（土地・建物）を売却するとした場合、空家等に付随している農地をあわせて売却したい意向がありますか。

1. はい

2. いいえ

令和4年度

農地の売却希望



【問5（2）】

空家に付随した農地の売却希望は70%となっている。管理者が遠方であったり、親族がいない場合、空家の発生と同時に農地の荒廃化が進むことになる。条件が良く、担い手が集積可能な農地であれば問題ないが条件不利地は、荒廃化する可能性も高くなり地域の活力や魅力が衰退していく要因となる。

空家とともに農地を売却できる農地付き空家の制度普及に努めることが重要である。

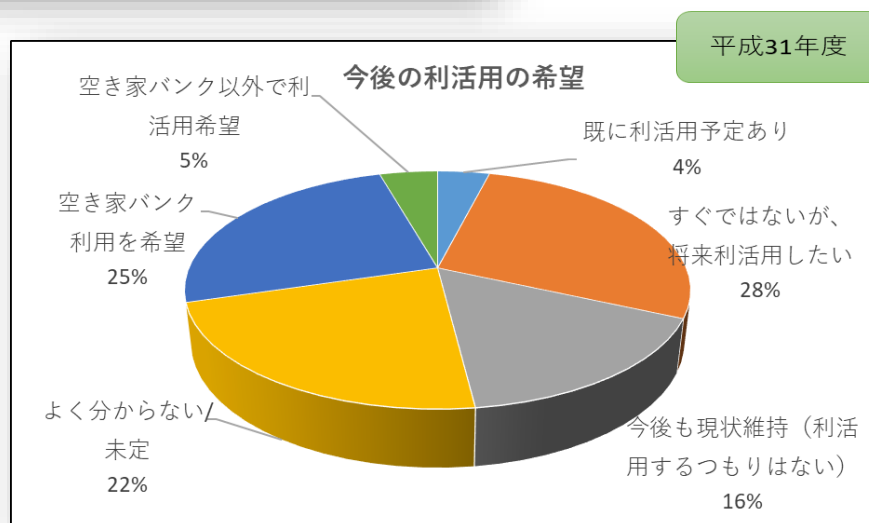
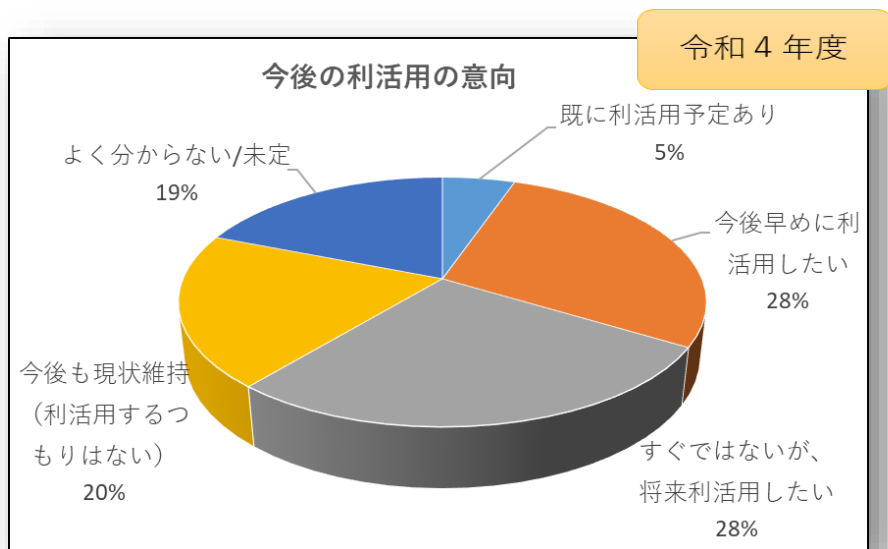
問 6. 空家の今後の活用について

(1) 空家を今後、利活用（居住、売却、賃貸等）したいと思いますか。

1. 既に利活用する予定が決まっている
2. 今後早めに利活用したいと思っている
3. すぐにはではないが、将来的には利活用を考えている
4. 今後も現在の状態のままをしたい（利活用するつもりはない）
5. よくわからない・未定

問 6(2)(3)へ

問 6(4)へ



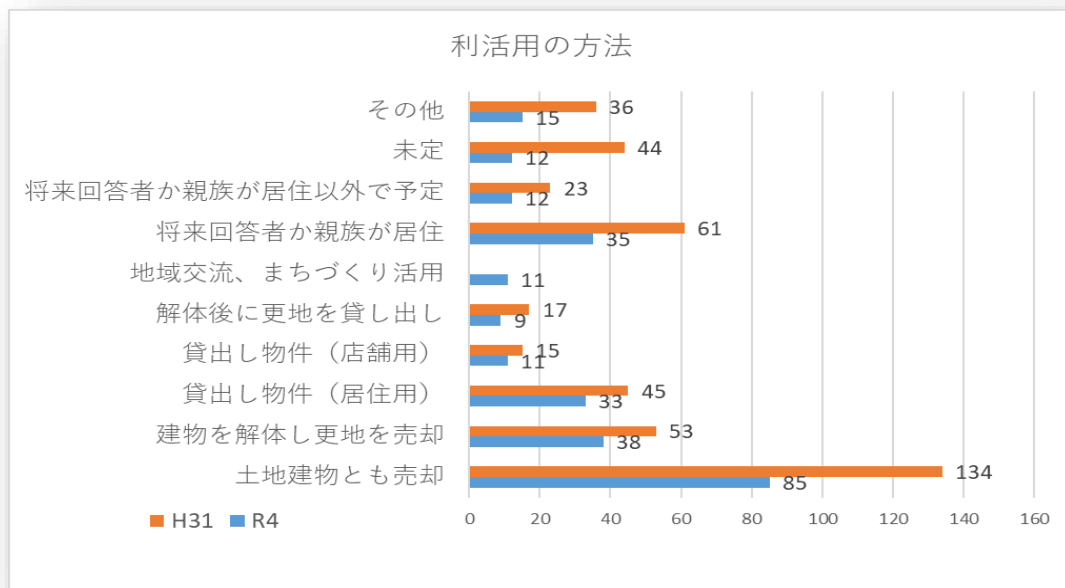
【問 6】

利活用の意向は、既に利活用予定あり、早めに利活用したい、将来利活用したいを合わせると 61% となっている。中でも、早めに活用したいが 28% と最も多い。このため、利活用がスムーズに行われるよう、効果的な利活用希望者とのマッチング対策を進める必要がある。

現状維持など、意思が明確であれば問題化されにくいだが、よくわからない・未定については、課題を掘り下げ、所有者への早期決断を促す対策が求められる。

(2) (1) で1～3（利活用したい）と回答した方にお聞きします。空家について、どのような利活用を考えていますか。【複数回答可。利活用予定が決まっている方は該当するものを選択】

1. 土地・建物とも売却（建物を壊さず土地と一緒に売却）
2. 建物を解体し、更地にした上で売却
3. 建物を、住居用の賃貸物件として貸出し
4. 建物を、店舗用の賃貸物件として貸出し
5. 建物を解体し更地にした上で貸土地として貸出し
6. 地域の交流の場としてまちづくりに活かしてみたい
7. 将来、回答者または親族が居住する
8. 将来、回答者または親族が、倉庫・店舗・別荘・駐車場など、居住以外の用途で利用
9. 未定
10. その他（ ）



10. その他（ ）

1か2と思うが決めていない

数年後には建物を解体し更地にする予定

今、見ていただいている方と話し合いたい

土蔵・物置小屋・畑を活用してくれる人を優先したい

後見人にお任せ、処理費用が大きくならないように希望している

汲み取りですが希望者があれば相談したい

公道に面していない為売却困難と考えている

不動産業者へ依頼中

希望者に家を貸したが、一部は荷物が残っている

借りる人が改修費負担なら賃貸もOK

居住地を合筆した後、取り壊すか、家族の誰かが建替えを行う予定

現時点では子供が残して欲しいと言っている

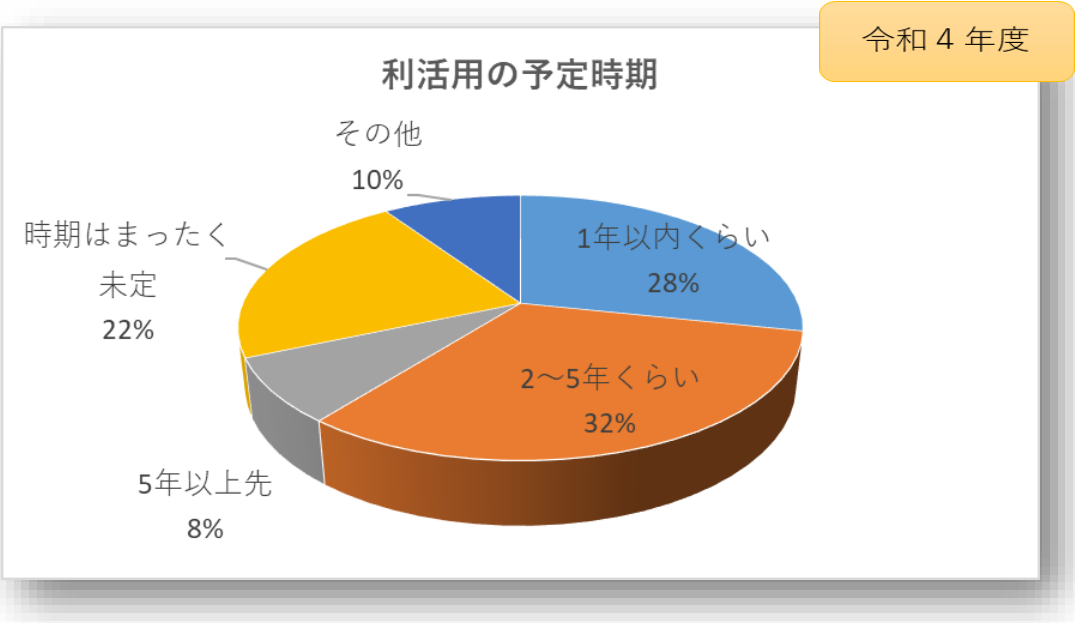
【問 6（2）】

土地・建物とも売却が最も多く、次いで建物を解体し更地を売却となっている。所有者の高齢化や相続する者がいないなどの要因から全て手放すことで、負担を軽減する、子や孫の世代に負の財産は残せないといった気持ちが現れていると思われる。

将来、回答者か親族が所有するケースも多く、U・Iターンによる移住促進も期待される。貸出（住居・店舗）や地域交流の場に生かしたいという利活用も考えられているため、利活用希望者とのマッチング促進や空家を地域の資源として生かしていく対策が求められている。

(3) (1) で 1～3 (利活用したい) と回答した方にお聞きします。空家の利活用の時期はいつごろを
考えていますか？

- 1. 1 年以内くらいに利活用したい
- 2. 2 ～ 5 年以内くらいに利活用したい
- 3. 5 年以上先に利活用したい
- 4. 利活用したいが時期はまったく決まっていない
- 5. その他 ()



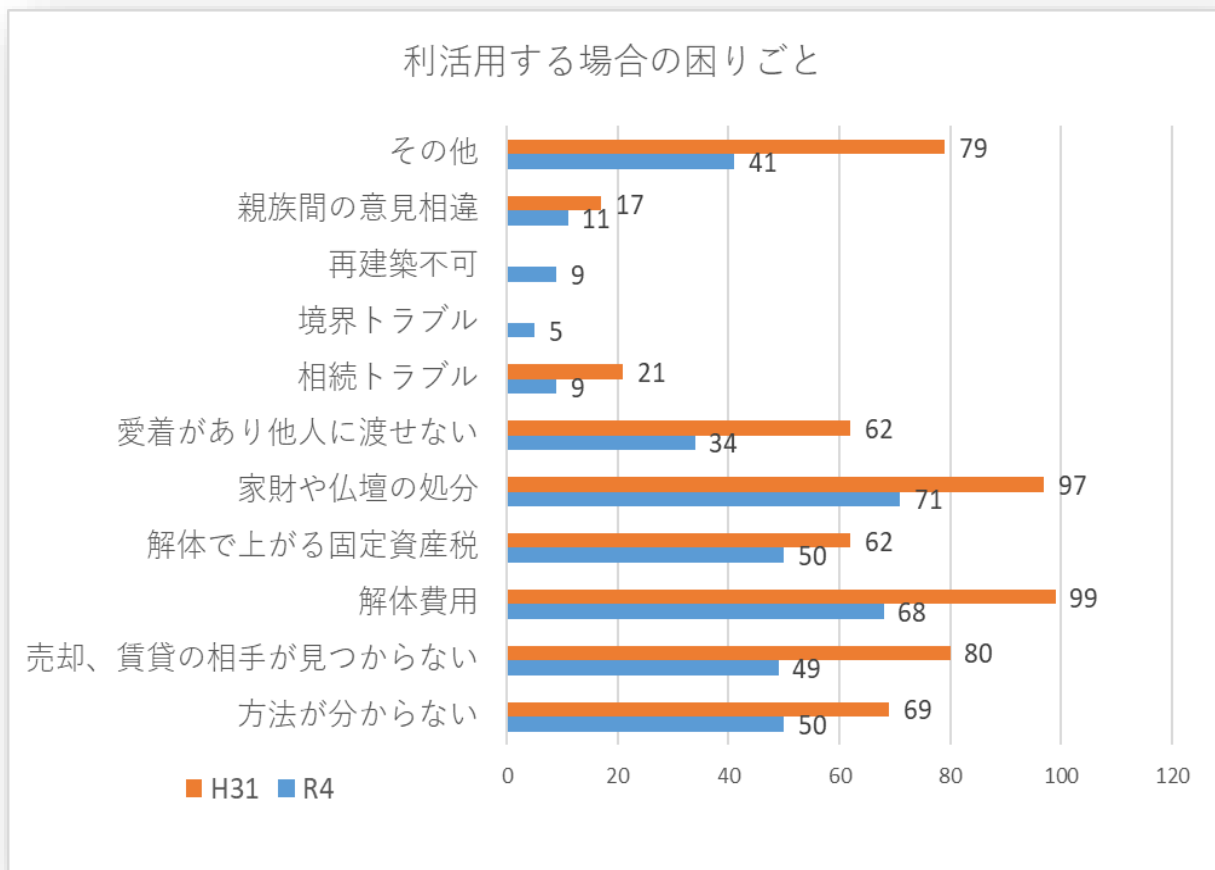
5. その他 ()
早めに利活用したいが所有者が認知症の為出来ない
なるべく早く
1か2と思うが決めていない
7月末～8月中旬引き渡し予定
相続することになればすぐに
相続申請中の為、済み次第時期を決める
売買契約済・7/30不動産移転登記予定
いつでも (一度、対策課経由で不動産業者に対応してもらった)
既に行っている
解体費用が溜まったらすぐやりたい

【問 6 (3)】

利活用の時期は、5 年以内が 6 0 % となっており早期活用の意向が高い。
3 0 % は 5 年以上先から全くの未定であるため、空家を所有することのリスクやデメリットを啓発することで早い段階での利活用を促す必要である。

(4) 空家の利活用について困っていることはありますか。【複数回答可】

1. どのように利活用してよいか分からない
2. 売却や賃貸したいが相手が見つからない
3. 解体費用を捻出できない
4. 解体すると固定資産税が上がるため解体できない
5. 置いたままになっている家財や仏壇の処分に困っている
6. 愛着があり、他人に賃貸・売却できない
7. 相続に関するトラブルがあり、管理や処分が進まない
8. 隣地との境界に関する問題があり、処分が進まない
9. 立地が狭小敷地や未接道敷地のため、再建築できず利活用の方法がない
10. 家族の中で、今後の方針について意見が分かれている
11. その他（ ）



11. その他（ ）
相続者がいない
これから相談
まだ何も行動していないので相談したい
ゆくゆく養子が住む予定
連絡の取れない相続人がいる
前の田で民事の問題を抱えており将来訴訟もあり得る。移住にお金がかかる
床が抜けている場所がある、トタン屋根を直す必要がある
まだ色々未定なのでこれから親戚などに相談し決めていこうと思う
困っていたが解決した
物置・作業小屋は利用中の為、売却・賃貸はしばらく
空家の立地が狭い為拡張の手続きが進まない
解体するとどの程度固定資産税が上がるのか知りたい
母屋の所有者は隣家（本家）の所有、所有者は県外在住、当面は店舗部分を利用しまちづくりのイベントに協力していきたいが、母屋を含めた全体の利活用については先が見えていない
母が東京の施設にいたのでそのままにしている
横浜から移住したいと思っているが決めるのに時間がかかる
隣地の人が買いたいと言っているが金額により不可とのこと
本人の意思確認など具体的な話が出来ていない
後見人として法的処理を公正証書で甥が持っているが、本人が死亡しないと処分出来ない？
土蔵の2階床が傷み、荷物の整理ができない。
築50年以上なので、リフォームできる状態にない。
旧借家法のように貸したら貸主の権利が弱くなるような気がしています。
義母は生きているうちは手を付けられない
夫の死亡で妻は処分したいが、息子には今のところその気がない。息子に使用する意思は無くどうするかは息子達に託したい
修繕費用の捻出が難しい、軽油・化学肥料等の処分方法
交通の便も悪く、建物も古くて、とても人が住める状態ではない。もし住みたい人がいるならもらって頂きたい。
空家へ接続する道路も荒れている
地すべりで家が傾き屋根もはげて雨漏りしており中に入れる状態ではない。農地も含めて3代前からの相続がなされておらず、代納者とされているが自己判断は出来ない。
所有者が認知症
市の所有地があるため、その補修・活用方針が出来ていない為手が付けられない。
土地ごと売却したい
解体して売却も考えているが、親の施設代の援助等で金銭的に大変で、解体できずにおり悩んでいる
①兄が亡くなって1週間、玄関に発見されずにいた②ボイラーが壊れていてお風呂に入れない③勤務地が遠くなる④生活に不便

【問6（4）】

家財や仏壇の処分が最も多く、次いで解体費用の負担となっていることから、片付けや解体の費用負担の軽減対策は、補助施策として充実させる必要がある。

全体的な傾向は、前回調査とほぼ同様となっている。

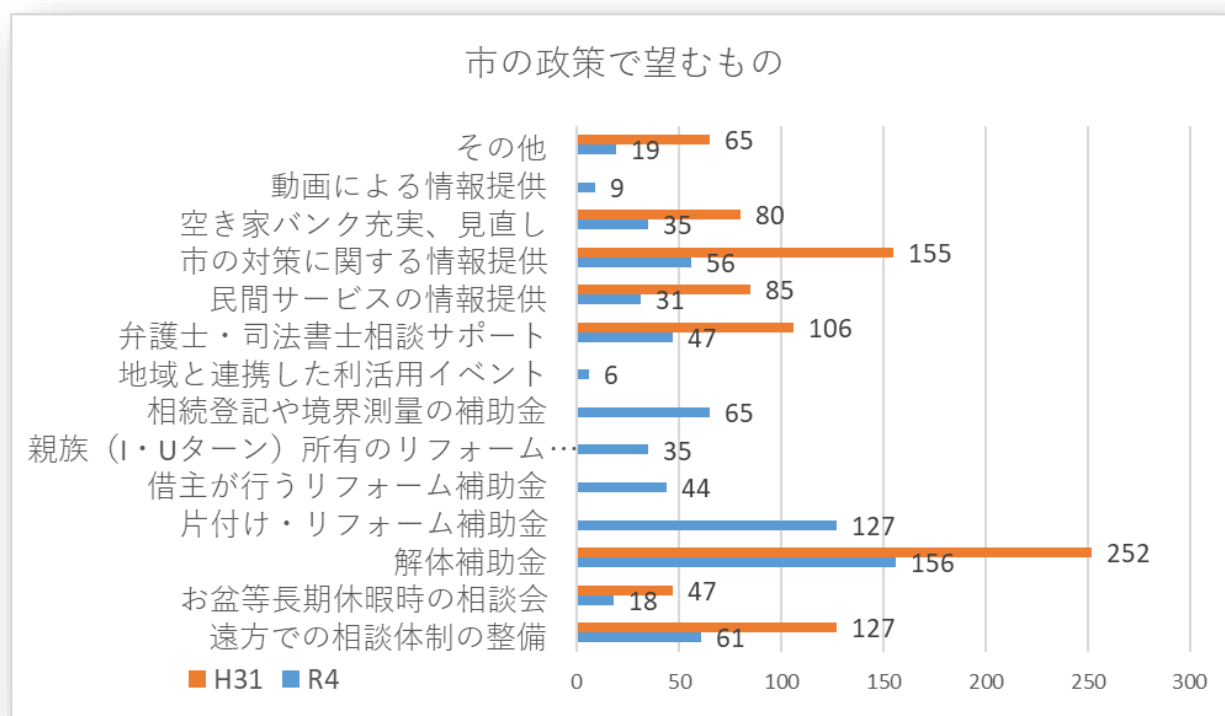
方法がわからないも多数あることから、所有者への継続的な啓発や広報を充実が求められる。

解体することで固定資産税が上がる制度については、空家を解消するためのネックにならないよう税務部局と調整し、効果的な制度設計を検討する必要がある。

問 7. 安曇野市の空家等に関する施策について

(1) 空家等の解消に向けた市の施策として、望むものは何ですか。【複数回答可】

1. 遠方においても相談ができる電話やリモート相談窓口の設置
2. お盆など長期休みの時期での空家相談会の開催
3. 空家を解体する際の補助金制度
4. 空家を利活用するための片付けやリフォームに関する補助金制度
5. 賃貸物件において、借主が行うリフォームに関する補助制度
6. U・I ターンする場合の親族が所有する空家リフォームに関する補助制度
7. 権利関係を整理するための相続の登記や境界測量に関する補助金制度
8. 地域（区）と連携した空家のまち歩きマッチングなどのイベント開催
9. 弁護士や司法書士への相談をサポートする制度の創設
10. 民間の空家に関するサービスの情報提供
11. 市の空家施策に関する情報提供
12. 安曇野市空き家バンクの充実または見直し
13. 動画による空家の利活用事例や実態に関する情報提供
14. その他（ ）



14.その他（ ）

家の中の家財を含む解体補助

安曇野市に住んで50年、生活・会社・仕事とお世話に成り感謝しています。私も現在多くの重持病で無理出来ません。空家の件は安曇野市の市政方針に従いたいと思います

土地利用計画（用途地域指定）の見直しと併行してして効果的な対策を考えるべき。広い県道の通過地域が第一種住居専用地域という非常識な利用計画は早急に見直すべき

庭木管理

建物を解体する方が良いと判断される場合には、用意があるので知らせて欲しい。

整地等に関する会議等支援

空家バンク登録仲介業者以外の仲介業者からも補助金制度の対象として欲しかった

現在は必要としていない

リフォームの情報提供

現在、借地上に建物がある。安曇野市へ問合わせたところ、借上の建物では解体費用の補助が出ないとのことだが、補助の対象に入れて頂きたい。

納税を代納している者を所有者にするみなし構造を望む

市有地の活用方針の構築

特になし

よく分からない

【問 7（1）】

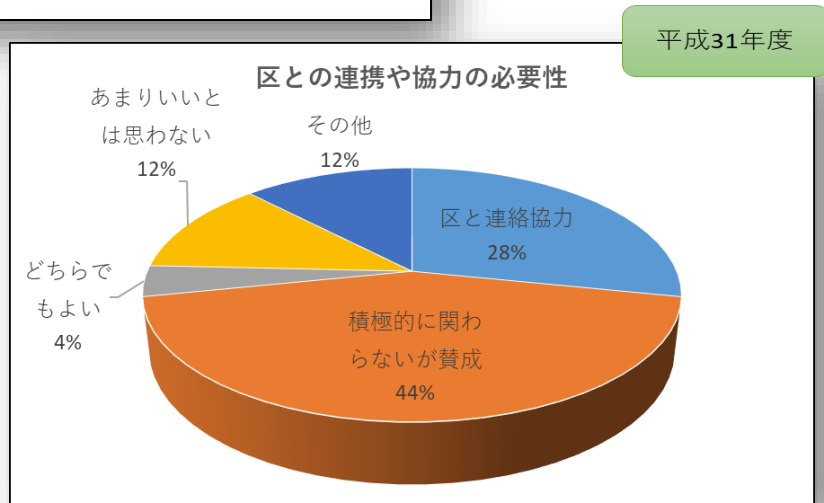
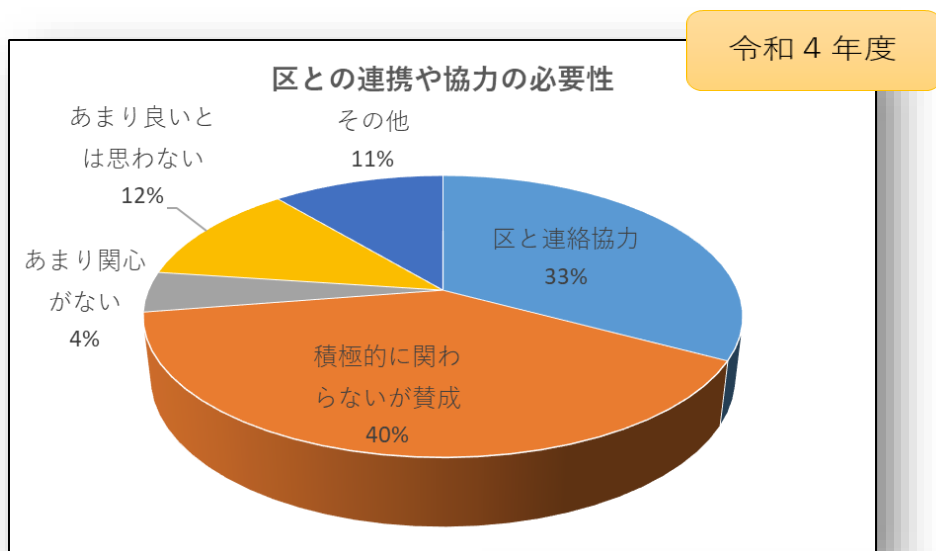
空家解体補助金が最も多く、次いで片付け・リフォーム補助となっている。他の補助金制度についてもニーズに多様性があることから、対策の効果が表れるよう補助金の制度設計と運用を行うことが求められる。

相談体制の充実、市の対策の情報発信を求める声も高いことから、情報がしっかり届くよう広報や啓発を様々な形で充実させていく必要がある。

（2）安曇野市では現在、空家情報の把握や、日常の見回り、管理不全空家の対応などで、地元の自治会（当市の場合『区』と呼びます）との連携や協力が必要と考えています。

これについての考えをお聞かせください。

1. 地元区や近隣の方と連絡を取りながら空家を管理していきたいと思う
2. 積極的に地元の方と連絡を取るつもりはないが、良いことだと思う
3. あまり関心がない・自分とは関係がない
4. 地元の方に空家のことを気にされたくない・あまり良いとは思わない
5. その他（ ）



5. その他（ ）
家が駅前なので草取りなど気を付けていきたいと思う
近所に親族がいるのでその親族と連絡を取りながら管理していきたい
近隣の方も高齢になり、誰と連絡を取るべきか、区という小さい単位では難しいと思う。
空家管理のAgentに管理してもらう
近所の方から連絡をもらっている
この情報だけでは判断しかねます。①②④それぞれ一理ある
空家のことを過度に悪い事のようにされていっても個々に状況も異なると思うので心配になる
居住敷地内にある為管理は不要。同じ理由で更地にして売却できない。リフォームして賃貸物件にするにも向かない。その為補助金は使えず、現時点で対策がない
地区の人でも勝手に覗かれたり敷地に入られるのは気分がよくない
地元自治会が協力するとは思えない
既に隣家・向かいさんに突発的な事への連絡・対応を依頼済み
①に〇をしたいが10年の間に種々感じるものがあった。移住者と仲良く助け合って暮らせるよう、身近にオトナリ同志の集い等一緒に過ごせる時間を何か良い方法にて作るのは如何かと思う。（コロナ禍で行けずにいる）
隣の家とは連絡を取り合っている
自治会との連携・協力は、自治会まかせの負担とならないようにしないとイケない
現在は必要としていない
ここで言う「空家」とは、一般的にどういうことか？空家ではないという回答の先に「空家のことを気にされたくない」という言葉があるのがおかしいのではないかと。近隣の方と連絡を取り「別荘」を管理しているのであって「空家」を管理する気はない。
シルバーの活用を考えている
毎日出入りしているので必要なし
現在は近所の方には定期的にご挨拶に伺い、何かあったら…とお願いしているので、それ以上の事は望んでいない
住民票は置いてあり、回覧板・地区行事等には参加している
お願いしてもいないのに、許可なく勝手に敷地内に出入りし、草刈したり、なっているものを採ったりして困る
隣家も空家であり、個々の対応を自治会にまかせるのではなく、その地区全体の活用の検討を市に期待したい。個々の施策や、地域活用の施策など全体を見た施策を期待したい。
なかなか管理できないため、行くこともできず、周りの方々に迷惑をかけているのではと申し訳なく思っている
毎日、農作業などで通っているので、隣人とも交流している

【問7（2）】

「積極的に関わらないが賛成」が39%と最も多かった。あまり関心がない、その他などを合わせると、67%が積極的な連携に繋がらない状況といえる。

空家対策を進めるうえで、地域との関わりは非常に重要であり、空家の利活用で生まれる地域交流の場や創業、移住者定住の推進は地域の活性化につながる。

地域の環境保全や空家を資源として生かして活性化を目指すためにも、地域と連携する意義について、所有者の意識を前向きに変えていくための仕掛けが必要である。

——— ○個人情報の外部提供等の同意に関するお願い ———

近年、空家への関心は高く、活用したい（借りたい/買いたい）という方が大勢います。

安曇野市にも日々問い合わせがあり、住宅としてまたは、店舗として空家を探しているなど、様々な需要があります。

一方、空家所有者の皆様においては、空家の処分を考えているが、ほしい人がいるか分からない、どの業者なら扱ってくれるか分からないなど、需要の面での不安があることから、安曇野市内においては、市場に出てくる空家が少なく、**需要に対して供給が追いついていないのが現状です。**

そこで、安曇野市では、この両者をマッチングしたいと考えています。

マッチングを進めるためには、空家所有者の皆様にも、個人情報の外部提供を同意していただく必要があります。

つきましては、個人情報の外部提供について、提供先の利用目的と手段を明示していますので、下記の事項をよくご確認ください、同意しても良いと思う内容にチェック（☒）を記入した上で（一つでもチェック（☒）が入る場合）は、**署名（押印不要）**をお願いします。

外部提供等同意書

私は下記の事項について、安曇野市が外部団体等に個人情報を提供することに同意します。

<提供する個人情報>

- ・空家等の所在地および所有者の住所、氏名、連絡先電話番号
- ・このアンケートに記載をいただいた回答内容

<署名欄> （押印不要）

住所 _____

氏名 _____

記

<提供先の外部団体等> 同意するものにチェック（☒）をしてください。

☐ **「安曇野市空き家バンク」に登録している全ての不動産事業者**

【利用目的】 空家利活用（賃貸・売買）を進めるために不動産事業者へ空き家情報を提供します。

【メリット】 不動産業者 27 社へ一斉に簡易査定を依頼するイメージです。

業者を探す手間や、断られて別の業者を探す手間が省けます！

【利用方法】 (1) 不動産仲介業者へ、空家の位置情報のみを伝えます。

(2) 不動産仲介業者が当該空家を確認します。取扱いを希望する場合は市へ連絡します。

(3) 市で、取扱希望不動産仲介業者のリストを作成し、空家所有者様へ送付します。

(4) 空家所有者様は、リストから業者を選んで直接交渉できます。

□ 「市空家担当窓口」または「移住相談窓口」市主催の「空家相談会」の相談者

【利用目的】 空家の利活用を希望する方（個人、事業者）へ、空き家情報を提供します。

【メリット】 「ぜひこの物件を使わせてほしい！」という方を探せます。自分から探す手間が省けます！

【利用方法】 (1)相談に来た空家を探している方に対し、空家位置情報のみを伝えます。
(2)相手方が、空家現地を確認します。物件に興味がある場合は、市へ連絡してもらいます。
(3)市から相手方へ、空家所有者の情報（電話番号含む）をお伝えします。
(4)空家の利活用希望者から連絡がありましたら、交渉を進めて下さい。

□ 安曇野市 商工労政課及び、商工労政課への相談者

【利用目的】 空家・空き店舗を活用しての創業や、商店街や地域活性化を希望する方へ空家情報を提供します。

【メリット】 「ぜひこの物件で商売をしてみたい！」という方を探せます。自分から探す手間が省けます！

【利用方法】 (1)相談に来た空家を探している方に対し、空家位置情報のみを伝えます。
(2)相手方が、空家現地を確認します。物件に興味がある場合は、市へ連絡してもらいます。
(3)市から相手方へ、空家所有者の情報（電話番号含む）をお伝えします。
(4)空家の利活用希望者から連絡がありましたら、交渉を進めて下さい。

□ 安曇野市 農政課及び市農業委員会

【背景】 空家と合わせ、管理できない農地を処分したい方もいるかと思いますが、農地法の制限により、安曇野市内では経営面積 3,000～5,000 m²以上の農家でないと農地は売れません。

ですが、農地付き空家の特例により、市外在住者が安曇野市空き家バンクから物件を購入した場合に、空家に付随する農地を売却することが可能となりました。

【利用目的】 農地を扱う市役所部局や、農地の購入希望者に関して、空家情報を提供します。

【メリット】 農地の処分に関して役立つ知識や制度などをご紹介できる場合があります。

【利用方法】 (1)同意して頂いた方には、農地付き空家の特例を詳しく紹介します。
(2)農地の現況など担当課から農地関連の相談をさせていただく場合があります。

□ 空家がある所在地の自治会（区）の区長や役員など

【利用目的】 地域と連携し、空家の見回りや環境保全、地域の資源として利活用を進めるため、区長や役員へ空家情報を提供します。

【メリット】 空家の近隣の方とのつながりを持つことができます。空家に何らかの問題が起きた場合の連絡や、地域で空家を活用したいという方との連絡などスムーズに行うことが可能です。

【利用方法】 空家がある所在地の自治会（区）の区長や役員の方へ、空家等の所在地、所有者の住所、氏名、連絡先電話番号をお伝えします。

- ・ 地域とのつながりを持つことで、空家に起因する草木繁茂などの課題や、利活用希望など地域から状況を知ることができます。
- ・ 空家利活用や移住定住促進のため、地域の魅力を伝えながら行う空家・空き店舗まちあるきイベントに物件を紹介し、希望者とのマッチングを促進します。

□ 市の空家対策と連携している民間団体

【利用目的】 アンケート調査をもとに所有者が抱える課題に対して、積極的に解決していくため、市と連携している民間団体へ空家情報を提供します。

※ 重要 ※ 【別紙】の「市の空家対策と連携している民間団体のご紹介」をご確認下さい。

【メリット】 市と連携しながら、空家に関する活動を展開している多様な団体へ情報を提供することで、マッチングなど機会を逃さず早期解決につながる可能性が広がります。

【利用方法】 (1) アンケートでお答えいただいた項目について、民間団体と情報を共有しながら、市の基本計画に定めた対策を促進するために活用させていただきます。

内容に応じ、空家等の所在地、所有者住所、氏名、連絡先電話番号の情報を市が最適と判断する民間団体と共有させていただきます。

(注) 連携する民間団体は、随時追加する場合があります。☑をしてください。

- 追加された団体についても、提供してよい。
- 追加された団体については、詳細な説明がなければ提供しない。

● 最後にお聞きします。

- 自分に合った対応策について、積極的にアドバイスしてもらいたい。
連絡してもらいたい民間団体があれば一覧表から選んで記載して下さい。
番号記載欄【 】（記載例 1）
- 課題が解消するまで、継続的に必要な手続きについてサポートしてもらいたい。

ご協力いただきありがとうございました。

個人情報の外部提供同意について

■意向調査送付件数 965 件

■意向調査回答者数 343 件

○外部情報提供同意書への署名件数	131 件
・全送付数に対する同意率	13.58 %
・回答者数に対する同意率	38.19 %
(参考) H31 回答者に対する同意率	21.75 %

情報公開対象の内容	同意数
■市空き家バンク登録仲介事業者	82 件
■利活用を希望する相談者 (窓口相談、空家相談会)	71 件
■創業を希望する相談者 (商工労政課)	50 件
■空家に付随した農地の売却 (農政課及び農業委員会)	44 件
■空家所在地の区 (自治会の区長や役員など)	56 件
■市の空家対策と連携している民間団体	66 件
【合計】	369 件

【問】今回案内した市と連携している団体以外（追加団体）に、情報提供が可能か。

内容	回答数
追加団体へも提供が可能	39 件
詳細な説明が無ければ提供しない	13 件

■自分に合った対応策において、積極的なアドバイスを望む者

36 件

■課題が解決するまで継続的なサポートを望む者

58 件

■市の空家対策と連携している民間団体

連絡してもらいたい団体を一覧表から選択。

紹介した連携団体	回答数
NEX-T 安曇野	1
明科駅周辺まちづくり委員会	1
合同会社うずまき	0
ベースキャンプ安曇野	0
安曇野ふるさとづくり応援団	0
安曇野シルバー人材センター	1
安曇野市商工会	0
長野県司法書士会	2
長野県建築士会 安曇野支部	0
空家コーディネーター[未定]	0
※複数チェックあり	1

市民参加によるワークショップで共有された課題

立場の違うそれぞれの視点から空家の課題を見つけるため、建築士、宅建士、司法書士などの専門家や民間団体、地域、福祉関係者他、空家に関心のある市民の皆さんに参加いただきワークショップを重ねながら課題を探りました。

令和3年度に市民協働事業（提案団体「NEX-T 安曇野」）で行った「安曇野“住まいの終活のススメ”事業」や、市民参加のワークショップ「空家を語る集い」「空家を語る夕べ」で出された内容の一部です。

ア 空家を放置することによるリスクや課題とは

- ・自分で管理できず、手間や費用が増えるばかり
- ・草木の繁茂や越境により、景観や環境の悪化を招き、近隣のトラブルに
- ・不法投棄や不法侵入など犯罪の温床になってしまうことも
- ・所有者と親族間での意思疎通や理解、認識が進んでいないため、相続等をめぐるトラブル、遺産分割協議が整わないなどの事態に
- ・所有者は困っていない。無関心。とにかく面倒くさいという意識がある
- ・所有者が認知症に！売買など契約の意思決定ができない事態に
（⇒ 20年後には高齢者の5人に1人が認知症に）
- ・建物の劣化が進み、崩落や自然災害による建材の飛散など危険な状態に
- ・通行人や車両などに被害を及ぼし、損害賠償請求されることも
- ・住宅設備の劣化による漏電火災の危険性が増大
- ・特定空家に認定されて、不本意な形で代執行される恐れが
- ・地域の魅力が低下することで、人口減少にも拍車が

イ 空家予防の取組みは

- ・空家の状態（住宅診断や耐震診断）や登記、相続など契約に必要な条件について理解し把握すること
- ・空家所有者と地域との連携による適正な維持管理を進める
- ・地域コミュニティの中で支え合うきっかけや周辺住民との連絡体制を確立するしくみづくり
- ・信頼できる専門家に早めに相談できる流れとしくみづくり
- ・総合的な相談、サポート体制を整えて多分野の課題をカバーする
- ・放置するリスク、デメリットと共に活用するメリットを発信する
- ・空家を生かす活動を実践する（空き家空き店舗のまちあるきなど）
- ・空家を多様な用途（店舗、テレワーク等シェアスペース、集いの場）で活用し、リノベーションによる地域の魅力アップを図る
- ・意思疎通や家族会議「終活の一つに住宅診断」の普及、相続や生前贈与、家族信託など

制度活用を考える

- ・空家の売却、譲渡、賃貸などで負担を軽減する
- ・空家セミナーや出前講座、ワークショップによる所有者の関心や意識の高揚を図る
- ・補助金や税などの費用負担軽減と公共交通などでまちづくりを充実させる

ウ 空家の活用を取り巻く様々なハードルとは

- ・最適な物件探しへの負担感が大きい
- ・住宅診断への疑念、第3者への警戒感。家を見せたくない。住宅価値低下への不安
- ・住宅診断の必要性に関する情報不足や所有者の空家利用への無関心さ
- ・相続や登記など空家に関する権利問題の知識、情報の不足
- ・親族間でも住宅の将来（相続等）について話しづらい、意思疎通の難しさ
- ・建築基準法の制約や土地利用による規制による利用へのハードル
- ・改修コストが高額であることや活用後の採算性など資金確保の問題
- ・空家活用への地域の理解者が少ない。まちづくりを行う人材の不足
- ・所有者の判断力などの健康状態（気づいたら認知症に・・・）
- ・制度として活用が難しい成年後見人制度

エ 必要なサポート、広報や仕組みとは

- ・知らせる⇒前向きに考える⇒マッチングさせる流れをつくる
- ・相談窓口でのアドバイス（気軽さも大事）
- ・課題について勉強できる機会、困っている人から教えてもらえる機会
- ・空家相談や住宅診断の費用負担軽減
- ・所有者の費用負担の軽減策、補助施策の充実
- ・年輩者向けの広報、回覧板の活用など効果的な啓発
- ・医療、福祉施設との連携による情報交換や早期の対応
- ・相続、登記セミナーなどの説明会や相談会
- ・専門家や相談員、コーディネーターの養成
- ・空家を利活用するためのマッチング機会を広く周知
- ・地域情報を発信しながら、活用への理解を進めるサポート体制
- ・地域内のマッチング事例、好例の紹介
- ・様々な人との交流や連携の機会の創出

市議会から提出された「空き家対策に関する提言」

令和3年9月に市議会から深刻化する空家課題の解決に向けて、「空き家対策に対する提言」が市長に提出されました。

ア 区活動への支援

- ・地域の現状を最も把握している区との連携は空家対策に不可欠であること。
- ・区からの意見や要望について、解体撤去や利活用など市と所有者、区など関係者間で状況の共有や相談できる体制を充実すること。
- ・区が実施する空家に関する「未然防止」「応急対策」「利活用策」などの活動に対して、経費の一部支援などで区との連携を促進すること。

イ 空き家と耕作放棄地対策との連携

- ・地域や区と連携し、移住者が空家を活用して地域に住み、耕作放棄地を活用した農業を通じ、地域と共に地域づくりができる仕組みの調査研究と空家と耕作放棄地をマッチングできる制度を創設すること。

ウ 空き家リノベーションの促進

- ・空家を地域の「宝物」として、空家の改修をはじめ、多くの人が携わるソフト事業を含めて地域づくりに貢献する取組みが見られる。このため、空家の改修支援として、支援対象を地域づくりに関する活動にも広げ、支援効果が最大限発揮されるよう民間活力を生かした空家のリノベーションを促進すること。

安曇野市空家等対策協議会 委員名簿（敬称略）

安曇野市空家等対策協議会設置要綱（平成 28 年 3 月 30 日告示第 153 号）

協議会 役職	所 属	氏 名	要綱による設置区分
会長	安曇野市	太田 寛	
委員	市区長会	田口 哲邦	市区長会から推薦を受けた者 （～令和 4 年 5 月 24 日）
委員	市区長会	齋藤 正	市区長会から推薦を受けた者 （令和 4 年 5 月 25 日～）
委員	長野県弁護士会 松本在住会	宮澤 幸平	弁護士
副会長 （委員）	公益社団法人 長野県建築士会 安曇野支部	高井 健慈	公益社団法人 長野県建築士会安曇野 支部から推薦された建築士
委員	長野県司法書士会 松本支部	内川 恵	長野県司法書士会から推薦された司 法書士
委員	安曇野警察署	赤羽 史夫	安曇野警察署長から推薦された警察 職員
委員	松本建設事務所	金子 裕	松本建設事務所長から推薦された建 築課職員（～令和 3 年度末）
委員	松本建設事務所	中村 均	松本建設事務所長から推薦された建 築課職員（令和 4 年度～）
委員	合同会社 うずまき	横内 健人	特に市長が必要と認めた者 （令和 4 年 8 月 17 日～）



安曇野市

令和 5 年 3 月策定

安曇野市市民生活部移住定住推進課