

第1章 計画の概要

1 計画の目的

近年、急速な人口減少や高齢化などにより全国的に空家等が増加傾向であり、なかでも適切な管理が行われていないまま放置されている空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。本計画は、国の基本方針に基づき、市民の安全、安心な生活の確保及び生活環境の保全、並びに適正管理や利活用の促進による移住・定住人口の増加など地域の活性化を図ることを目的として定めます。

2 計画期間

本計画の計画期間については、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

3 対象とする地区

対象地区は市内全域とし、景観形成住民協定が締結されている地区を重点対象地区とします。

4 対象とする空家等の種類

(1) 空家等の定義

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状態であるもの及びその敷地とします。

(2) 特定空家等の定義

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

第2章 空家等の現状と課題

1 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）による空き家の現状

| 区分 | 平成25年 | | | 平成30年 | | | |
|-----|------------|-----------|------|------------|-----------|------|------|
| | 住宅総数 | 空き家総数 | 空家率 | 住宅総数 | 空き家総数 | 空家率 | 増減 |
| | (戸) | (戸) | (%) | (戸) | (戸) | (%) | (%) |
| 全国 | 60,628,600 | 8,195,600 | 13.5 | 62,407,400 | 8,488,600 | 13.6 | 0.1 |
| 長野県 | 982,200 | 194,000 | 19.8 | 1,007,900 | 197,300 | 19.6 | △0.2 |
| 東御市 | 12,520 | 1,960 | 15.7 | 13,680 | 2,080 | 15.2 | △0.5 |

2 令和3年度東御市空家等実態調査による空家等の現状

市内の空家等の実態を把握し、今後の対策を検討するため、地元区と連携し、外観の状態や近隣住民等からの聞き取りにより、1年以上出入りしていないと思われる住宅等の空家等実態調査を実施しました。

(1) 調査範囲

市内全域

(2) 調査業務期間

令和3年6月1日～令和3年11月30日

(3) 調査結果

空き家件数 498件 うち特定空家等である可能性のある空き家 127件

3 住宅の利活用に関するアンケート調査結果

空家等実態調査による住宅用空き家管理者に対して利活用に関するアンケート調査を実施したところ、45%が「利活用したい」うち78%が「売買・賃貸」と回答しましたが、売買先・賃貸先が決まっているのは4%となりました。また、調査対象の54%が「利活用しない」と回答し、その理由は多岐にわたる結果となりました。

(1) 調査対象

令和3年度東御市空家等実態調査で空き家と判断された498件のうち、倉庫・物置用、店舗用等住宅用途以外の69件を除いた住宅用空き家429件

(2) 調査期間

令和4年6月27日～令和4年8月9日

(3) 調査結果

回答件数 186件

4 空家等対策の課題

| | |
|-------------|---|
| 所有者及び管理者の意識 | 建物管理の必要性や周辺環境への影響についての認識が希薄となっています。 |
| 所有者の特定 | 所有者の特定に多大な時間を要することや、相続放棄により所有者が特定できないことがあります。 |
| 空家等の適正管理 | 年齢や体力面、金銭的問題から十分に管理できず、長期間放置されてしまうことがあります。 |
| 空家等の利活用 | 賃貸や売却の方法や相談先がわからないことから、十分な管理がされず長期間放置されてしまうことがあります。 |

第3章 空家等対策の対応方針

1 空家等発生抑制

所有者不明土地の発生を防ぎ、所有者意識の醸成・啓発を図ります。

2 空家等の利活用

東御市空き家バンク等により利活用希望者とのマッチングにより地域の活性化を図ります。また、**税負担軽減による土地建物の有効利用、データベース構築による関係部署等連携体制の強化**を図ります。

3 管理不全な空家等の改善

東御市空家等対策協議会の意見を踏まえ、所有者等への改善依頼や法的措置による改善を図ります。

第4章 実施体制と施策

1 実施体制

空家等の問題に関しては多種多様なものとなっていることから、関係部署が連携した個別具体的な対応を行うとともに、担当及び関係する課で組織される庁内検討委員会で施策等を検討し、東御市空家等対策協議会において専門の見地から空き家に関する様々な事項について協議を行います。

【東御市空家等対策協議会】

| 区 分 | | 団体等 | |
|-----|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 会 長 | | 東御市長 | |
| 委 員 | 東御市自治推進委員規則第1条に規定する自治推進委員を代表する者 | 東御市区長会長会 | |
| | 市議会議員 | 東御市議会 | |
| | 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者 | 弁護士 | 弁護士 |
| | | 長野県司法書士会 | 長野県司法書士会 |
| | | (一社)長野県宅地建物取引業協会 上田支部 | (一社)長野県宅地建物取引業協会 上田支部 |
| | | (一社)長野県建築士会上小支部 | (一社)長野県建築士会上小支部 |
| | | (一社)長野県建築士事務所協会 上小支部 | (一社)長野県建築士事務所協会 上小支部 |
| | | (福)東御市社会福祉協議会 | (福)東御市社会福祉協議会 |
| 事務局 | 東御市景観を考える会 | | |
| | 都市整備部建設課 | | |

2 施策

| 区 分 | 施策・取組み | 担当及び関係する課 |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| 空家等発生抑制 | 適正な空家等管理に対する意識の醸成及び啓発活動 | 企画振興課 建設課 |
| | 地域への情報提供と連携体制の構築 | 地域づくり支援室 |
| | 高齢者等への総合相談窓口 | 福祉課 |
| | リフォームに関する情報提供及び相談体制の整備 | 建設課 |
| | 住宅の安全性及び質を高めるための住宅改修促進 | 建設課 |
| | 長期優良住宅認定による資産税の軽減措置 | 税務課 |
| | 空き家バンクの周知及び情報発信 | 企画振興課 |
| | 重伝建地区・家屋調査連携事業 | 商工観光課 (教育委員会) |
| | 田中地区・店舗調査連携事業 | 商工観光課 |
| 空家等の利活用 | 空き家バンクの周知及び利用促進 | 企画振興課 |
| | 移住定住希望者への情報発信 | 企画振興課 |
| | 空き家所有者等に対する一元的対応 | 企画振興課 |
| | 固定資産税(市税)軽減措置の対象となる施設の利活用 | 税務課 |
| | 不動産取得税(県税)軽減措置対象となる施設の利活用 | 税務課 |
| | 重伝建資源を活かした商業的利活用促進事業 | 商工観光課 |
| | 空家等の商業的利活用による市街地活性化事業 | 商工観光課 |
| 空家等に関するデータベース整備と活用 | 企画振興課 建設課 | |
| 管理不全な空家等の改善 | 管理不全な空家等に対する相談 | 生活環境課 |
| | 管理不全な空家等(倒壊等)の管理指導と特定空家等の措置 | 建設課 |
| | 管理不全な空家等の管理指導 | 生活環境課 |
| | 空き家を除却した土地の固定資産税等の減免 | 税務課 |
| | 所有者等を特定する方法に関する研究 | 建設課 |
| | 行政による緊急安全措置等に関する制度の活用検討 | 建設課 |
| | 固定資産の情報提供、相続等状況の把握 | 税務課 |

第5章 特定空家等の認定と特定空家等の措置

1 特定空家等の認定

判定基準に基づく調査を行い、東御市空家等対策協議会と協議を行い、市長が認定します。

2 特定空家等に対する措置

国が定める「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に基づき、「助言又は指導」「勧告」「命令」「行政代執行」「略式代執行」を実施します。