

小諸市空家等対策計画

令和3年度～令和9年度

小 諸 市

目 次

第1章 計画の概要

1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
1-4	対象地区	3
1-5	対象とする空家等の種類	3

第2章 空家等の現状

2-1	小諸市の空家等の状況	4
2-2	全国、長野県内の空家等の状況	4
2-3	小諸市の人口と世帯数の状況	6
2-4	小諸市空家等実態把握調査	8
2-5	小諸市の空家等の課題	12

第3章 空家対策の基本方針

3-1	基本理念	13
3-2	基本方針	13
	【基本方針1】空家の発生予防	14
	【基本方針2】空家の所有者等への適切な管理の周知	15
	【基本方針3】空家の利活用の促進	16
	【基本方針4】空家対策に関わる体制の整備	17

第4章 空家対策の取り組み

4-1	空家の発生予防	14
4-2	空家の所有者等への適切な管理の周知	15
4-3	空家の利活用の促進	16
4-4	空家対策に関わる体制の整備	17

第5章 特定空家等の判断基準と措置

5-1 特定空家等の判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

5-2 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

5-3 措置の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第6章 計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

参考資料

資料1 関係法令・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

資料2 空家対策に連携して取り組む団体・・・・・・・・・・ 26

第1章 計画の概要

1-1 計画の背景と目的

少子高齢化や人口減少の進展に伴い、全国的に空家が増加しつつあり、適切な管理が行われていない空家等が防災、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。国の統計調査によると、小諸市内においても、老朽化が進み、そのまま放置すると特定空家等となるおそれのある空家が増加傾向にあります。

国では、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）を制定（平成27年5月26日全面施行）し、「特定空家等」（空家法第2条2項に定義）への代執行を見据えた対応を可能とするなど、空家対策に本格的に取り組むこととしました。

空家が、長期間放置された場合に引き起こす問題は、「環境・衛生面の悪化」「不審火等による火災」「老朽化による倒壊」「不法侵入による犯罪発生」など様々です。さらには、どれも近隣住民に深刻な被害をもたらす可能性があり、小諸市の“まちづくり”に影響するとともに、“地域の活力の低下”につながる恐れがあります。

長期間放置される要因は様々ですが、主なものには「実家を相続したが、親の財産を手放しがたい」「遠方に住んでいて頻繁に管理できない」「住む予定はないが、固定資産税が上がってしまうので壊せない」「親族内での相続問題が解決しない」などがあげられます。

今後、空家数は更に増加することが想定されますが、空家の中には利活用が可能な空家もあることから、特定空家等となり、周辺に悪影響を与える前に、複層的に各施策を組み合わせ、効果的に利活用していくことが必要です。

そこで、小諸市では平成30年4月に「小諸市空家等対策計画（以下、「空家等対策計画」という。）」を策定し、「空家件数の増加防止」、「適正な管理及び跡地の利活用促進」等の空家等に関する対策に取り組んでいます。この度、前計画期間が経過したことから、計画の改訂を行います。

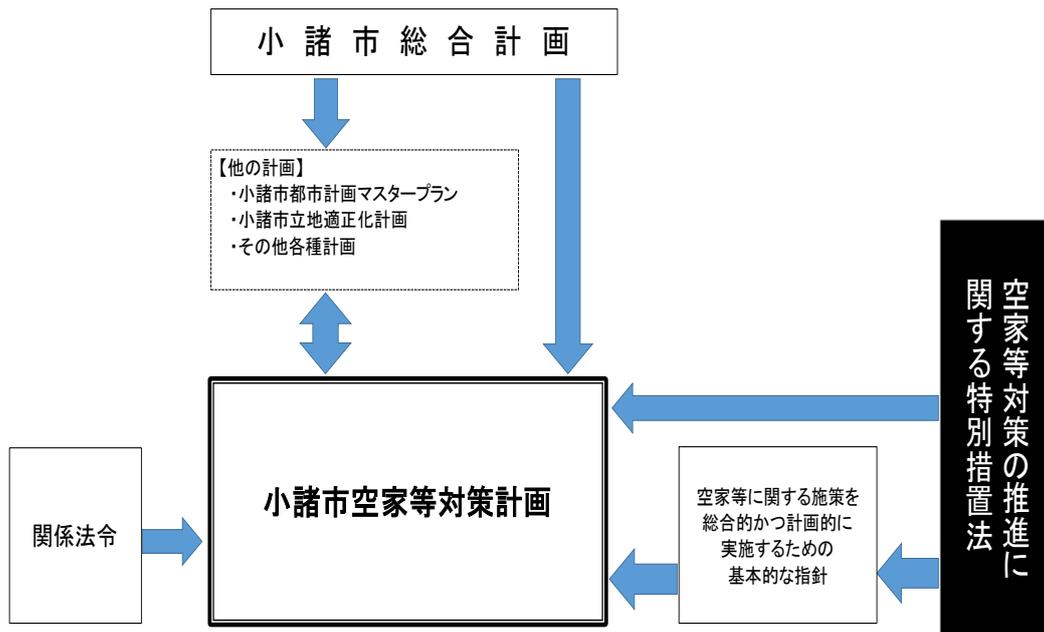
※「空き家」の表記について

「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。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めた計画であり、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては「小諸市総合計画」や「小諸市都市計画マスタープラン」等に定める空家関連施策との連携・整合性を図ります。



1-3 計画期間

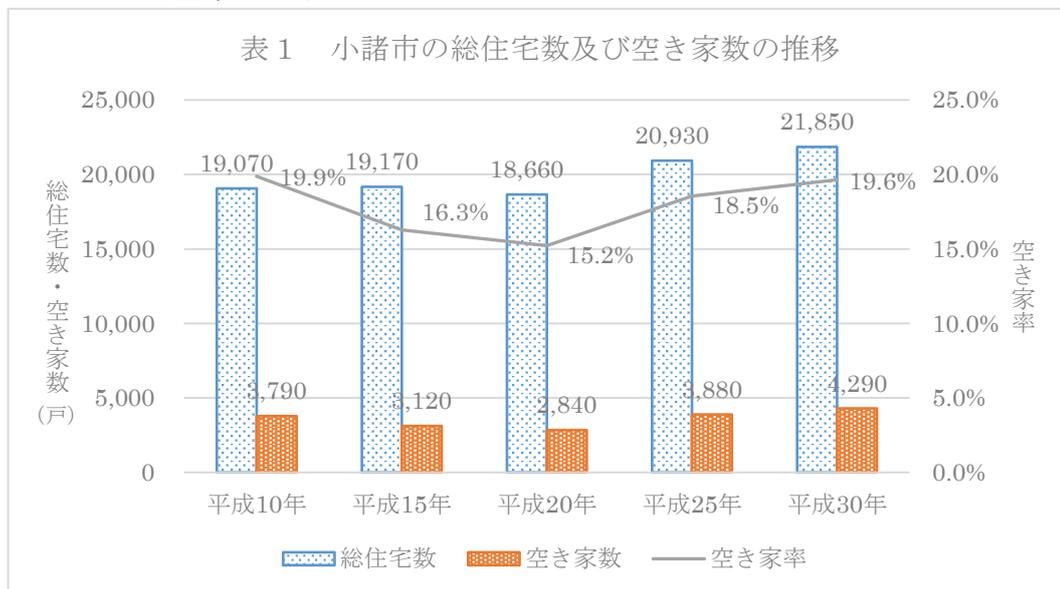
本計画の期間は、「小諸市総合計画」との整合性を図り、令和3年度から令和9年度までの7年間とします。

なお、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、必要に応じて見直し等を行うものとします。

年度 西暦	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	31/元 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
小諸市総合計画	第5次基本構想(12年間)												第6次基本構想		
	基本計画(前期4年間)				基本計画(中期4年間)				基本計画(後期4年間)				基本計画(前期4年間)		
小諸市空家等対策計画					本計画期間										
													見直し		

第2章 空家等の現状

2-1 小諸市の空家等の状況

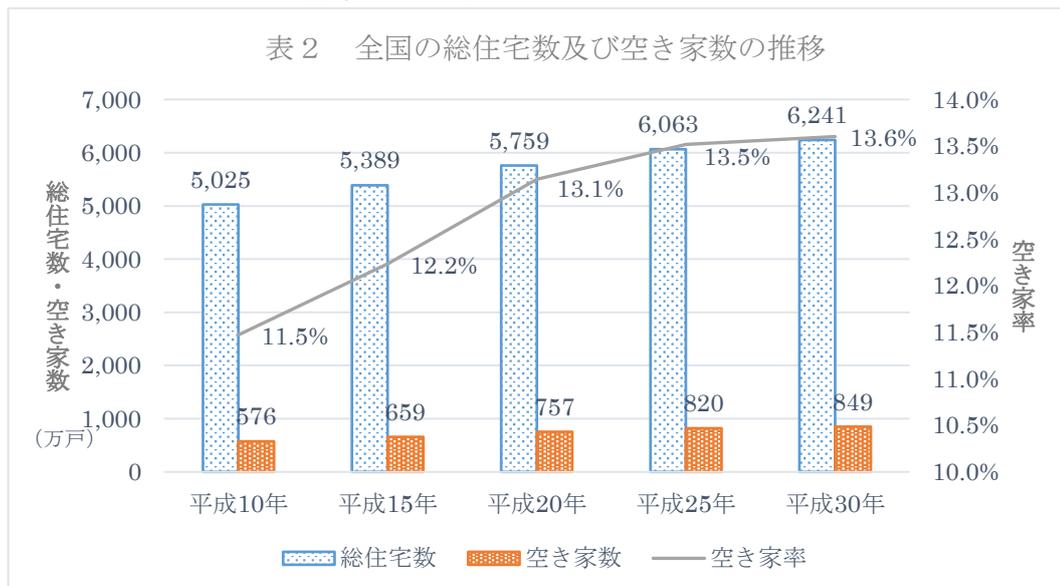


出典：総務省 住宅・土地統計調査

本市の総住宅数については、平成10年19,070戸から平成30年には、21,850戸（約14.5%増）と増加しています。

空家率については、平成10年19.9%から平成30年19.6%となっており、僅かに減少はしていますが、空家数については、平成10年3,790戸から平成30年には4,290戸（約13.2%増）と増加しています。

2-2 全国、長野県内の空家等の状況



出典：総務省 住宅・土地統計調査

表3 長野県の総住宅数及び空き家数

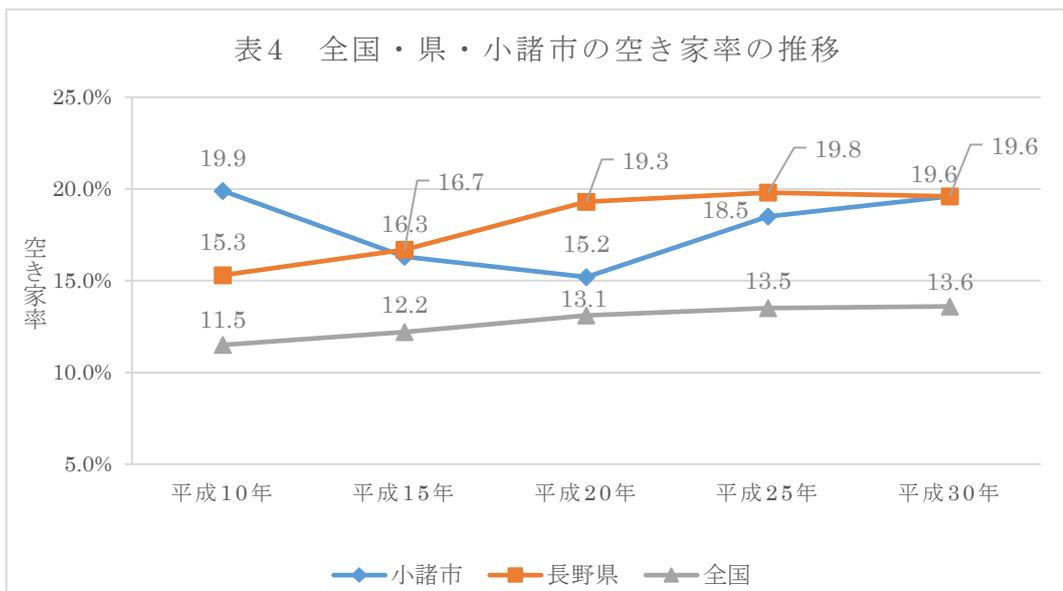


出典：総務省 住宅・土地統計調査

全国の空家の動向をみると、平成10年に約576万戸あった空家数は、年々増加し平成30年には約849万戸（47.3%増）となっています。また、空家率も平成10年の11.5%から平成30年には13.6%と約2.1%増加しています。

長野県の空家の動向をみると、平成10年に約13.0万戸であった空家は、年々増加し平成30年には約19.7万戸（約51.5%増）となっています。また、空家率についても平成10年の15.3%から平成30年には19.6%と4.3%増加しています。

表4 全国・県・小諸市の空き家率の推移

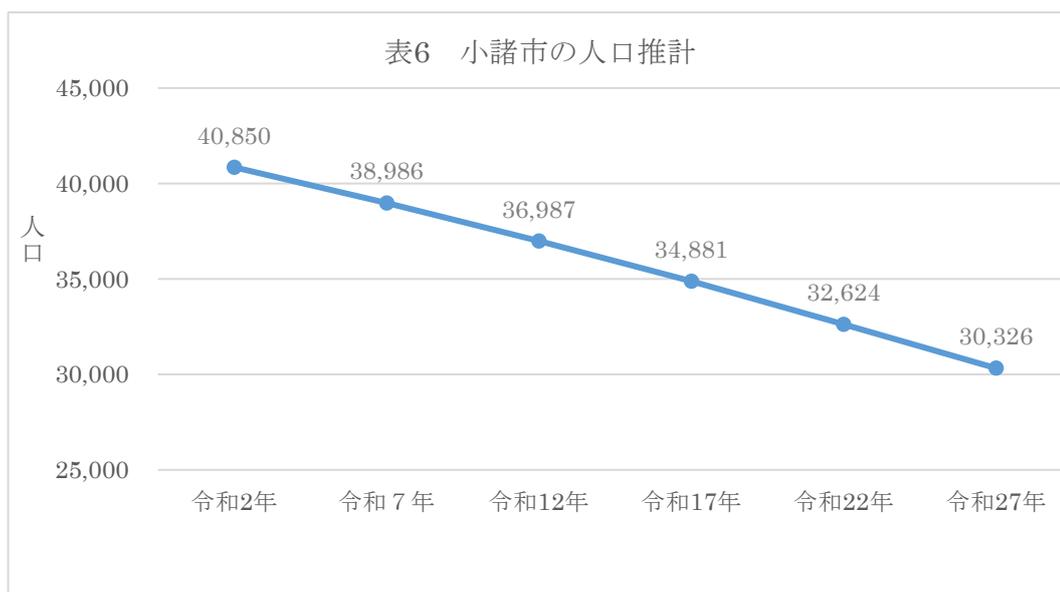


出典：総務省 住宅・土地統計調査

2-3 小諸市の人口と世帯数の状況



出典：総務省 国勢調査

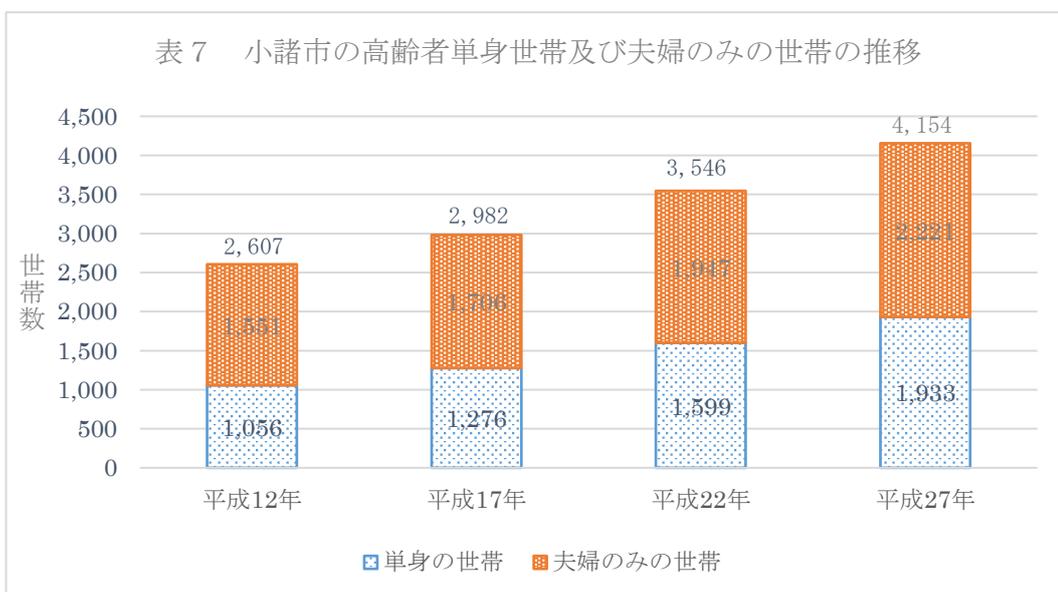


出典：国立社会保障・人口問題研究所

本市の人口は、平成12年の国勢調査では46,158人から平成27年の国勢調査では42,512人(約-7.9%)と減少しています。一方、世帯数は、平成12年16,062世帯から平成27年16,622世帯(約3.4%)と増加傾向にあります。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も人口減少は続き、令和2年から令和27年までの25年間で約10,524人減少(約-25.8%)すると推測されています。

表7 小諸市の高齢者単身世帯及び夫婦のみの世帯の推移



出典：総務省 国勢調査

本市の高齢者（65歳以上）の単身世帯と夫婦のみの世帯は、平成12年は2,607世帯でしたが、平成27年は4,154世帯（約59.3%増）と大幅に増加しています。平成27年度の全世帯数に対する高齢者（65歳以上）の単身世帯と夫婦のみの世帯の割合は約25%で、約4世帯に1世帯が高齢者のみの世帯となっています。

2-4 小諸市空家等実態把握調査

空家法の施行により、国及び自治体に取り組む空家対策の方向性が示されたことを受け、市内全域における空家の実態を把握し、空家対策の基礎資料とするとともに、近隣住民からの苦情対応等に活用することを目的に平成28年度に空家等実態把握調査を実施しました。

この調査は、「空家現況調査票」を基に、外観目視により現地調査を行い、空家であると想定される物件を1,073件としました。

(1) 市内10地区の状況

表8の分布図を見ると中心市街地に空家候補物件が多く密集し、色が濃く表現されています。一方、村部では集落ごとに色がついた状態で表現されているものの、中心市街地程の密集度はありませんでした。

また、表9のとおり、10地区別の空家候補物件数割合では東南部地区が全体の約19%となっており、西小諸地区は約6%という結果となっています。

表8 市内の空家分布図

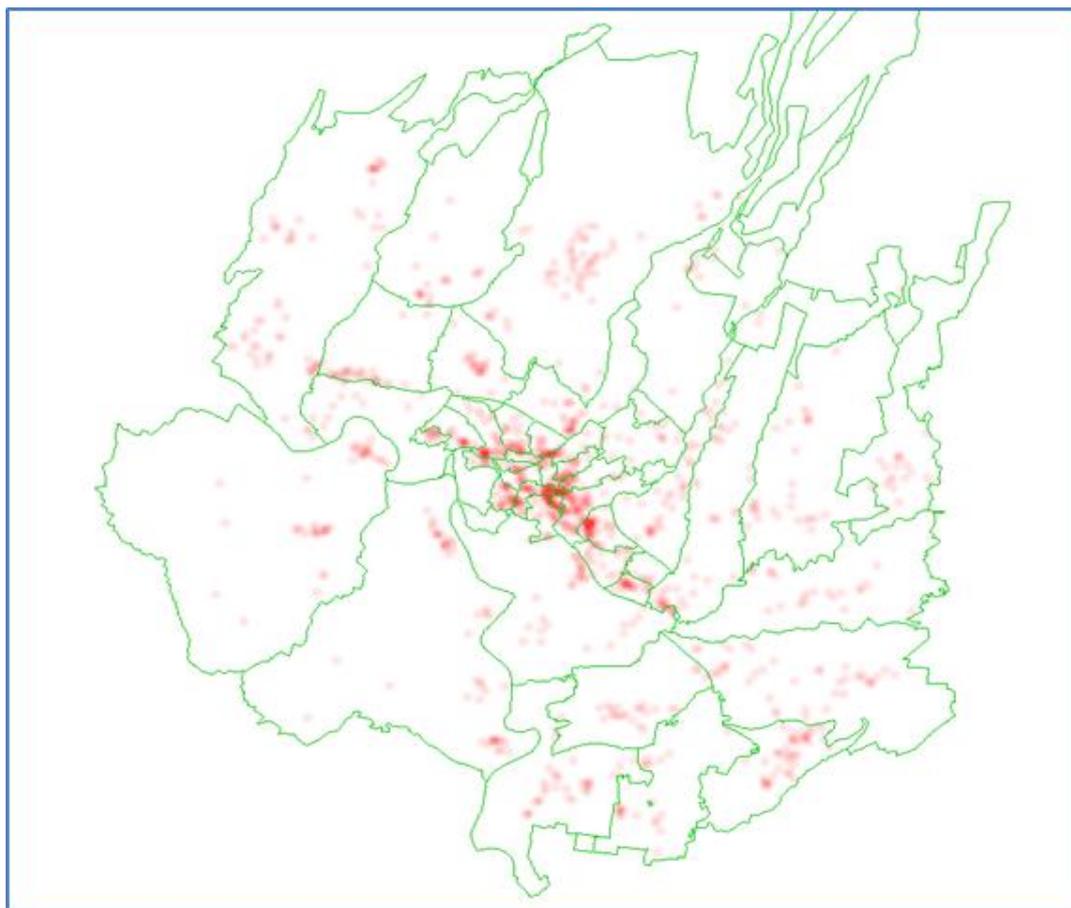
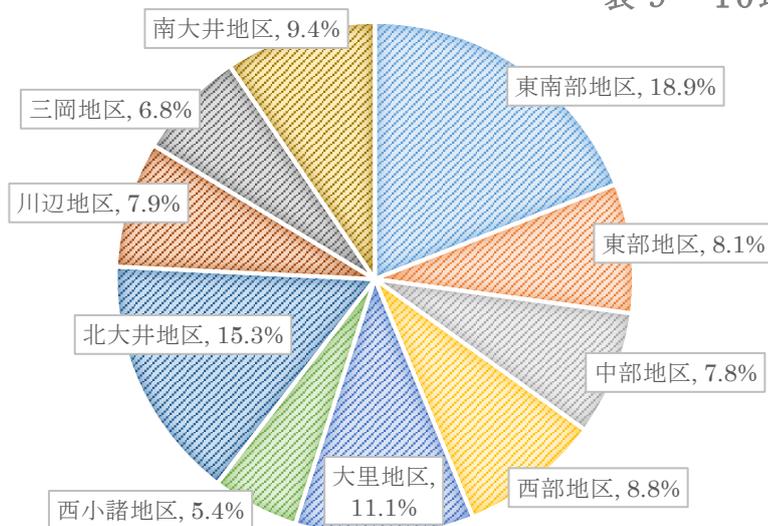


表9 10地区別空家数割合



(参考) 表10 10地区の区構成

地区名	区名	地区名	区名	地区名	区名	地区名	区名	
東南部	小原	中部	相生	北大井	糠地	川辺	氷	
	東小諸		本町		原村		鶺久保	
	東山		六供		中村		西浦	
	乙女		田町		八代		上ノ平	
	御幸町		大手		西八満		久保	
	与良	西部	古城		東		大杭	
	鶴巻		市町		藤塚		宮沢	
	赤坂		新町		石峠		御牧ヶ原	
	南町		両神		柏木上		諏訪山	
	緑ヶ丘		富士見平		柏木下		市	
東部	荒町	大里	菱野	川辺	南大井	三岡	耳取	
	紺屋町		後平				加増	森山
	八幡町		諸				荒堀	御影
	三和		西原				南ヶ原	平原
	天池		滝原				乗瀬	和田
	松井	西小諸	芝生田				ひばりヶ丘	一ツ谷
	東雲		井子				大久保	谷地原

(2) 個別の状況

空家と想定される 1,073 件の現地調査結果は、表 11、表 12、表 13 のとおりです。構造・階数別で 90%以上が木造で、全体の約 60%が木造 2 階建です。屋根やバルコニーの破損、塀や柵の傾き等の外観不良が認められる空家は約 38%で、うち約 5%は建物の利活用が不可能と判定されています。雑草・庭木の繁茂については、約 70%の空家で手入れが行われている状態でした。

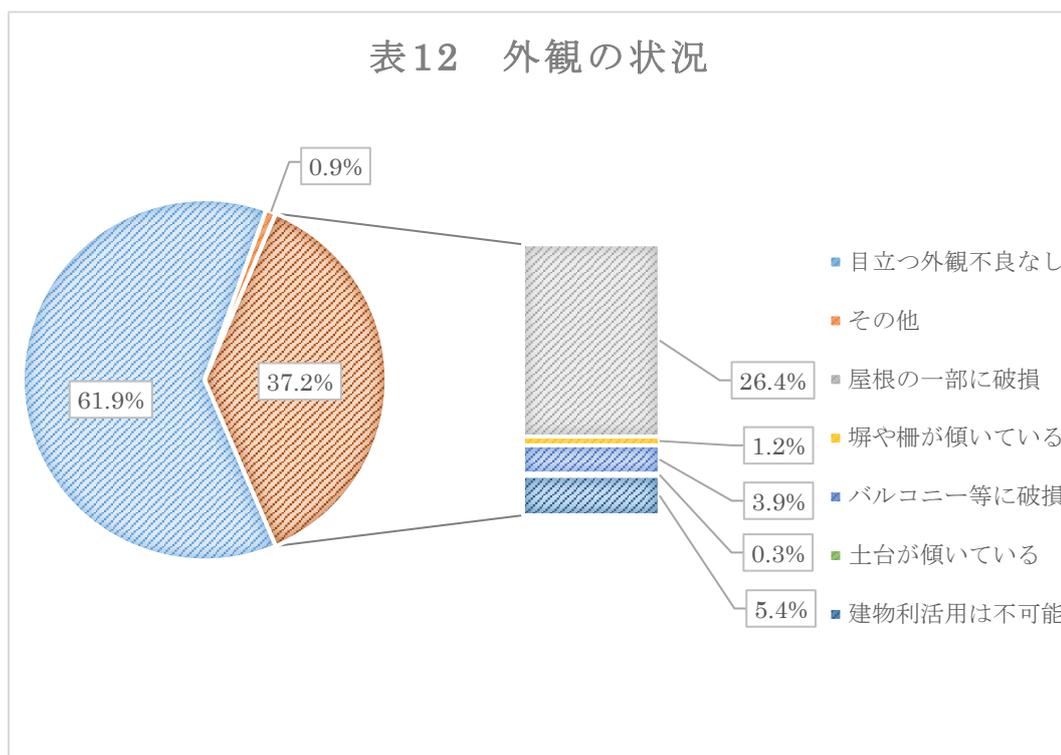
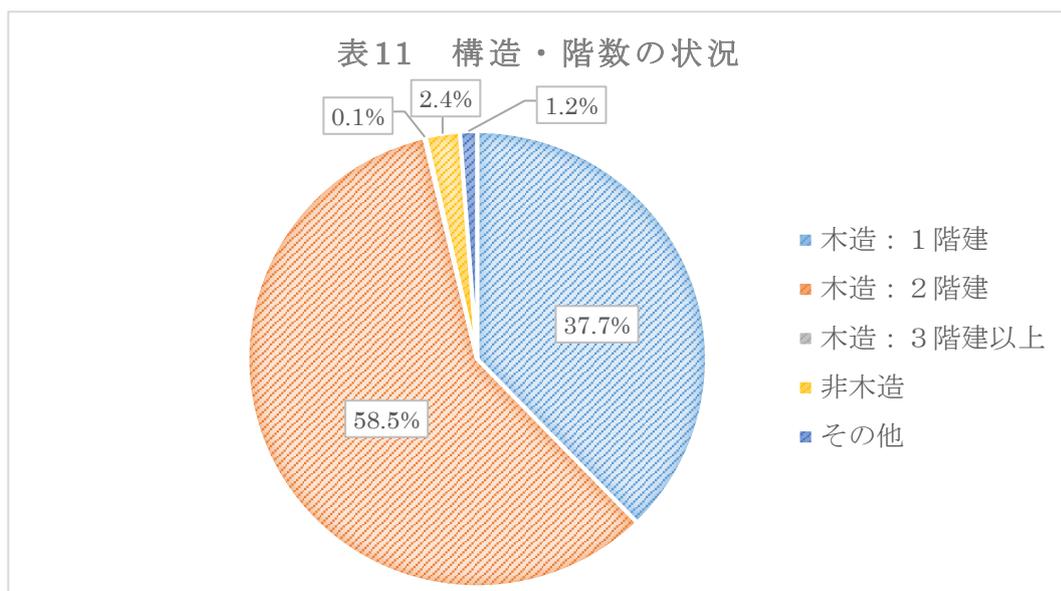
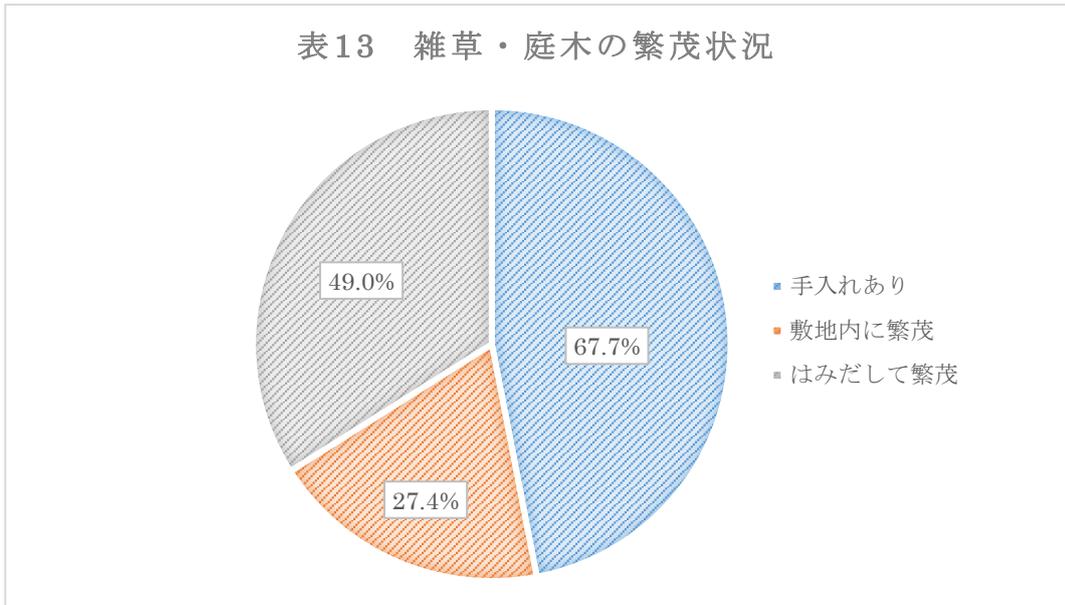


表13 雑草・庭木の繁茂状況



(3) 空家評価判定結果

空家現況調査票の項目を影響度により点数化したものが表14です。空家評価判定結果の概要については、

①利活用（ほぼそのままの状態以利活用が可能な物件）751件（70.0%）

②修繕利用（建物修繕等以利活用可能な物件）252件（23.5%）

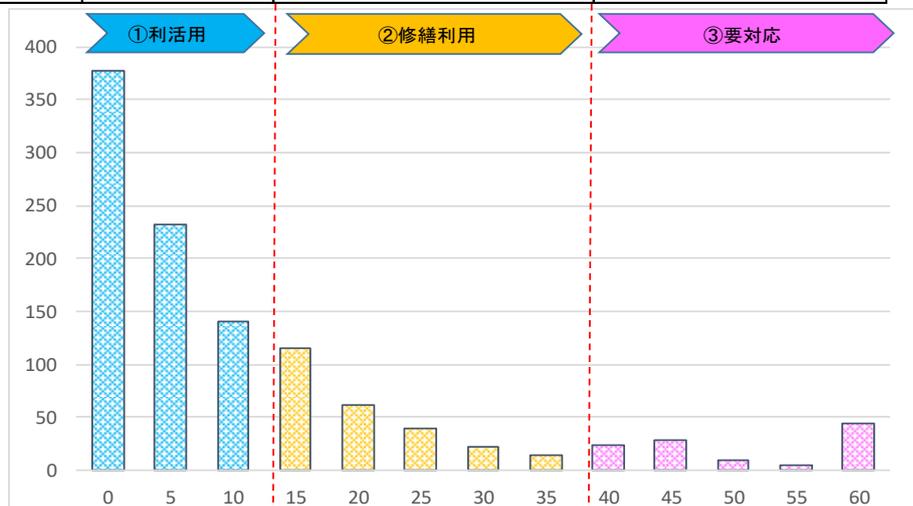
③要対応（大幅な建物修繕、建替えや除却が必要な建物等）70件（6.5%）です。

今回の調査は、外観目視により実施したのですが、全体の約70%がほぼそのままの状態以利活用可能なものであり、所有者等の意向によっては、今後の活用促進・流通に期待ができると言えます。

一方、6.5%の物件については、屋根が激しく崩落している等周辺環境に影響を与える可能性が高く、所有者等による対応策の検討が必要と言えます。

表14 空家評価判定結果

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
件数	378	232	141	115	61	39	23	14	24	28	9	5	44
分類総数	751			752					70				
	70.0%			23.5%					6.5%				



2-5 小諸市の空家等の課題

前述の現状分析や市の窓口相談、空家相談会等から見えてきた小諸市の空家に関わる課題を整理します。

課題1 空家としないための備えが必要です。

- ・単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加傾向にあり、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いことによ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、日頃から今後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への意識啓発が必要です。

- ・適切な管理を求めても対応しない所有者等がおり、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。
- ・管理の手間、高齢者及び遠方に居住している等の理由により、十分に管理でき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対処できる仕組みづくりが必要です。

課題3 不動産流通の促進に向けた意識啓発等の支援が必要です。

- ・利活用可能な空家の所有者等の意向を把握するとともに、不動産流通の促進に向けた意識啓発や情報発信等が必要です。

第3章 空家対策の基本方針

3-1 基本理念

空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家等の発生予防、適切な管理及び活用の促進が図られるよう、市、市民、空家等の所有者等及び事業者の相互の連携及び協力の下に、総合的かつ計画的に実施します。

3-2 基本方針

空家対策の基本理念や課題を受け、以下のとおり基本方針を定めます。

【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、住宅を資産として活用する方法や、空家の発生要因、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な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周知

空家は個人の資産であるため、所有者に管理責任があり、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市民や所有者等に周知します。

【基本方針3】空家の利活用の促進

空家がその地域の資源として公共公益的な活用が行われるよう、情報収集、整理、その他の必要な措置を講じます。また、不動産流通促進のための仕組みづくりや地域のための利活用支援を行います。

【基本方針4】空家対策に関わる体制の整備

空家の所有者等、小諸市、市民及び事業者が相互に連携し、協力する体制を整備します。また、空家に関わる相談窓口を一元化し、空家に関わる市民等からの様々な相談に応じる体制を整備します。

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のないよう、必要な措置を講じます。

第4章 空家対策の取り組み

基本方針に基づき、所有者等の意向に応じた取り組みを進め、空家対策を次のとおり推進します。

4-1 空家の発生予防

(1) 所有者等への情報提供

住宅を資産として活用する方法や適切に管理されていない空家が引き起こす問題、周辺に与える影響等を周知し、住宅の維持管理や相続の方法等、市民や空家の所有者等へ情報提供を行います。

ア パンフレット等による意識の啓発

パンフレット等を作成し、公共施設等の市民が集まる場所等で配布することで、意識の啓発を行います。

イ 小諸市ホームページ等での一元化した空家関連情報の発信

小諸市のホームページや広報こもろ等において、適切に管理されていない空家が引き起こす問題や問い合わせ先等の様々な情報を一元化し、わかりやすく発信します。

ウ 固定資産税・都市計画税納税通知書の送付にあわせた空家関連情報の発信

「固定資産税・都市計画税納税通知書」の送付に合わせて、空家関連情報の同封や封筒への印字等により、建築物の所有者等に対して周知を図ります。

エ 地域での啓発活動の実施

空家対策の講演会の開催、法律問題等の講座の実施、区等の地域への出前講座や相談会を実施し、各地域のニーズに応じた周知啓発を図ります。

オ 地域連携による持ち家に居住する高齢者への周知・啓発

持ち家に居住する高齢者へ空家関連情報を周知するために、民生委員、福祉や介護に携わる方、各区等と連携し、地域での啓発活動を促進します。

(2) 各種専門家との連携

空家となっている要因は様々で、所有者等だけでは解決困難となるような複雑な事情を含むこともあることから、各種専門家と連携した空家に関する相談体制を整備します。

ア 各種専門家との連携体制の整備

空家に関わる相談内容は、相続や後見人制度等の法的な相談や、賃貸売却等の不動産としての流通といった宅地建物取引の相談等、多岐にわたり、また専門性も要することから、各種専門家と連携し、様々な内容の相談に対応できる相談体制を整備します。

イ 空家に関わる総合相談会の実施

各種専門家と連携し、空家に関する様々な悩みを相談できる総合的な相談会を実施します。また、要望に応じた出張相談会を開催する等も検討します。

4-2 空家の所有者等への適切な管理の周知

(1) 所有者等の管理責任と行政の役割

ア 所有者等による自主的な管理

空家法第3条では、空家等の所有者又は管理者に、空家等を適切に管理するよう努力義務を課しています。

空家法第3条

(空家等の所有者等の責務)

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響をおよぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

イ 所有者等の納税義務規定

住宅用地については、地方税法において、固定資産税・都市計画税の評価額を1/6にする等の優遇措置である住宅用地の特例が規定されています。

しかし、適切に管理されず空家法で勧告された特定空家等の敷地については、この特例から除外されることとなりました。

宅地に対する固定資産税・都市計画税（令和2年度現在）

区分	利用状況と面積区分	固定資産税額	都市計画税額
住宅用地	小規模住宅用地 住宅敷地で一戸につき200㎡以下の部分	評価額×1/6(特例率) ×1.4%(税率)	評価額×1/3(特例率) ×0.2%(税率)
	一般住宅用地 住宅敷地で一戸につき200㎡を超えたの部分	評価額×1/3(特例率) ×1.4%(税率)	評価額×2/3(特例率) ×0.2%(税率)
非住宅用地	住宅以外の店舗等や空き地の土地	評価額×70%※ ×1.4%(税率)	評価額×70%※ ×0.2%(税率)

※税負担を評価額の70%まで引き下げる負担調整措置

ウ 行政の役割

空家法では、市町村が、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な援助を行うよう努めるものとされています。

○空家法第 12 条

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの方者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

小諸市では、空家等の所有者等による適切な管理を促進するために、空家法第 12 条に規定する情報提供、助言その他必要な援助を実施します。

(2) 所有者等の意識の^{かんよう}涵養や理解増進のための取り組み

ア 空家の所有者等による適切な管理のための支援

空家の庭の管理や庭木の剪定等維持管理を代行する事業者の情報を空家の所有者等へ紹介する仕組みを整え、自ら定期的に空家の維持管理を行うことができない空家の所有者等に必要な情報提供をします。

取り組みにあたっては、小諸北佐久シルバー人材センターや事業者と連携を図ります。

イ 空家の適切な管理に関する情報提供や相談会の実施

空家に関する相談ができる窓口を設置し、必要な情報の提供を行うとともに、各種専門家による相談会を実施し、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

また、パンフレット等を作成し、市民が集まる公共施設等で配布する等情報提供を行います。併せて、身近な相談員である民生委員に、空家に関する相談があった場合には、相談窓口を案内してもらうよう連携を図ります。

4-3 空家の利活用の促進

(1) 空家の不動産流通の促進

平成 28 年度に実施した空家等実態把握調査の結果、約 7 割にあたる 751 件が、利活用可能となっています。

空家法では、そのような住宅を地域資源として利活用するために、次のとおり規定を設けています。

○空家法第 13 条

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

小諸市では、空家の所有者等に対するアンケート調査等による、当該空家に対する今後の意向を確認します。そのなかで、賃貸や売却を希望する

所有者等に対しては、商工観光課で実施している空き家バンク制度を紹介し、利活用の促進を図ります。

また、空き家バンク制度に登録した空家の家財道具の撤去や生活するために必要な改修工事等に要した費用の一部を小諸市空き家バンク登録・利用促進補助金として助成します。

(2) 財産管理の支援

小諸市では、一戸建てに居住する高齢者世帯が増加しており、今後は施設への入所や長期療養による空家や認知症等により所有する財産を管理できない所有者等が増えることも想定されます。

そこで、判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである「成年後見制度」の情報提供や専門家と連携し出前講座や相談会等にて周知を図ります。

4-4 空家対策に関わる体制の整備

(1) 空家に関する対策の実施体制

空家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関連する関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。そこで、連携を密にし、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を整備します。

ア 小諸市空家対策連絡会

地域住民等からの相談に対しては、相談内容に応じて市役所の各担当部署が対応するとともに、課題が複数にまたがる案件については、小諸市空家対策連絡会を開催し、連携して対応します。

所管課		所管事項
建設水道部	建設課	小諸市空家等対策計画の策定 小諸市空家等対策協議会の運営 特定空家の認定、対策、措置に関する事 空家等データベースに関する事 空家等対策の推進に関する特別措置法に関する事
	都市計画課	立地適正化計画に関する事 都市計画に関する事（景観、公園等の活用）
総務部	財政課	財政に関する事
	危機管理課	防犯に関する事 防災及び防災計画に関する事
	消防課	火災予防に関する事
産業振興部	商工観光課	空き家バンク制度に関する事 移住定住対策に関する事 空き店舗等の対策に関する事
	農林課	野生鳥獣害に関する事
市民生活部	生活環境課	生活環境に関する事
	税務課	固定資産税及び都市計画税に関する事

イ 小諸市空家等対策協議会

空家法第7条の規定に基づき、小諸市空家等対策協議会を開催し、専門的な見地から多角的に議論を行うとともに、本計画に関する事項、特定空家に関する事項、空家等の有効活用に関する事項等、空家等に関する様々な事項について、協議を行います。

組 織		
小諸市議会	市民	各1名
小諸市区長会	小諸警察署	
民生児童委員協議会	佐久広域連合小諸消防署	
司法書士会	小諸市消防団	
行政書士会	産業振興部	
建築士会	建設水道部	
小諸市不動産協会		

ウ 民間事業者等との連携

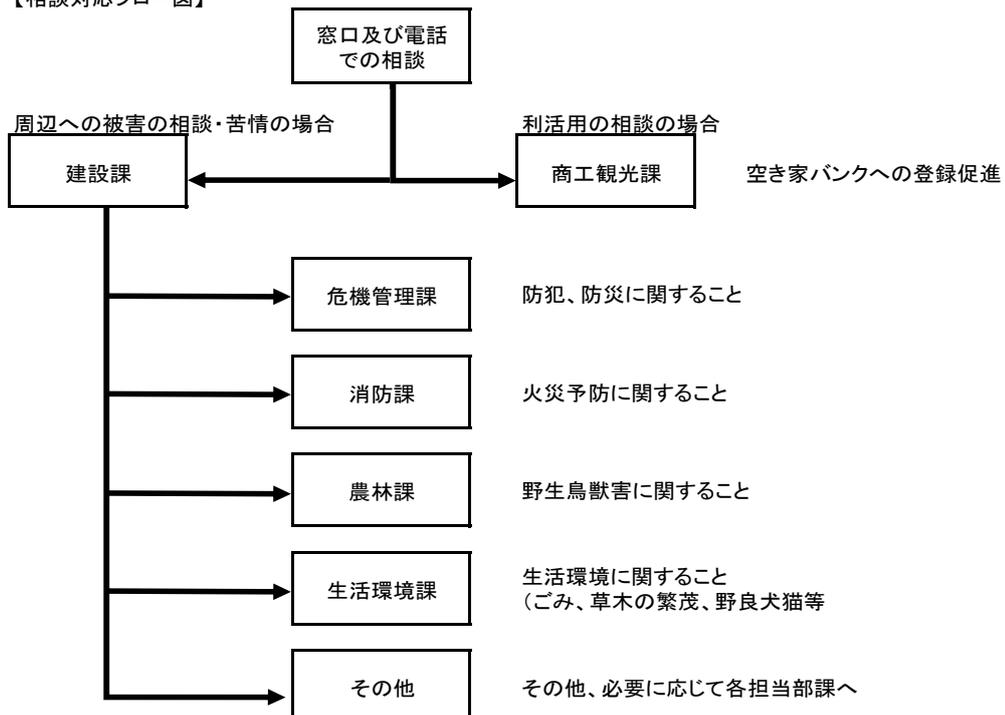
民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、利活用の促進を図るため、協定の締結等により、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備する等、民間事業者等との連携を図ります。

(2) 住民等からの空家に関する相談体制

ア 窓口の一元化

市民等からの空家に関わる問い合わせ窓口を建設課に一元化し、情報を集約するとともに、各相談に応じた相談窓口の連絡先について広く周知します。

【相談対応フロー図】



イ 既存の相談窓口の活用と相談体制の整備

市民や空家の所有者等からの相談に対しては、小諸市の既存事業である「市民無料法律相談」を活用します。

また、各種専門家と連携し、空家の適正な管理の方法や法律に関する相談会を開催します。

ウ 空家の不動産流通・利活用促進のための体制整備

利活用可能な空家は、中古住宅として不動産での流通が望まれます。しかしながら、相続の問題等により活用の方向性が見いだせない場合等、解決しなければならない複雑な状況を抱え、結果として、流通・活用に至らないケースも見られます。そのような問題を抱える空家の所有者等に対して、意向に沿った情報提供や所有者等の希望に応じて、「空き家バンク制度」へ引き継ぎます。

併せて、既存住宅のインスペクション（住宅診断）等の情報提供方法を検討します。

エ 専門家の派遣等の検討

空家の発生予防、適切な管理並びに、不動産での流通の促進及び公共的公益的な利活用等における相談に対応するため、各空家の状態に応じて各種専門家を派遣する等の仕組みづくりを検討します。

(3) 空家の調査

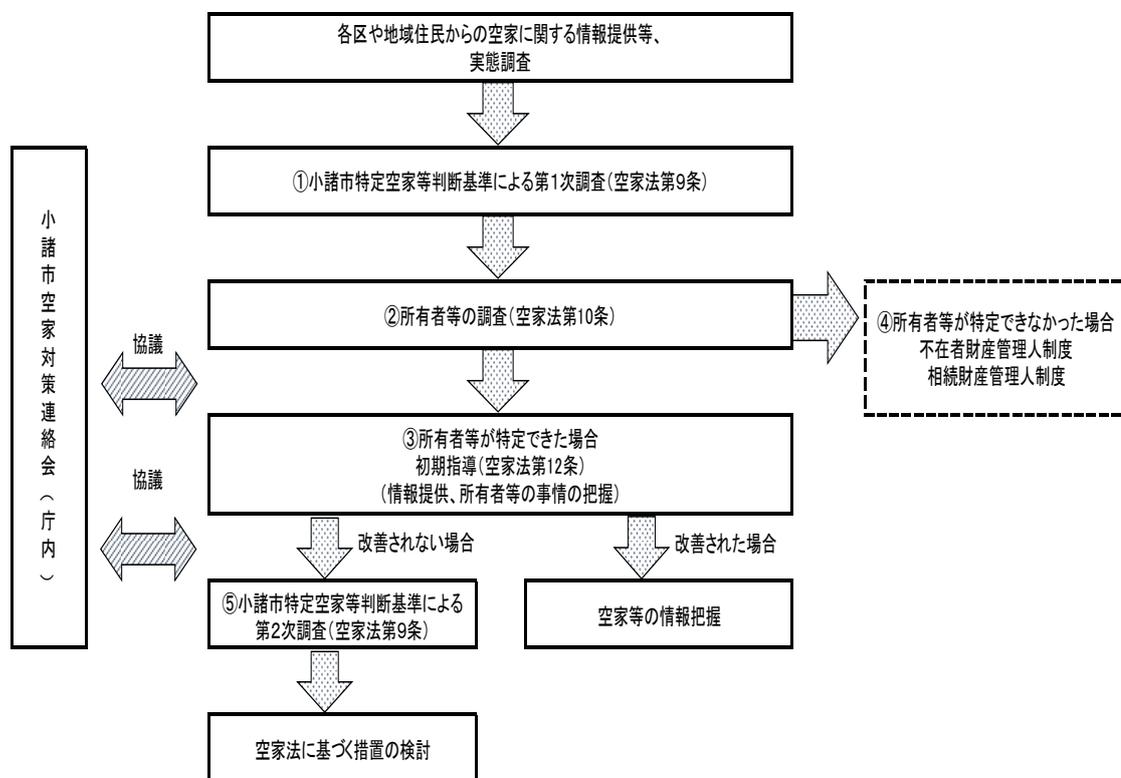
ア 継続的な空家情報の把握

小諸市内にある空家の状況を継続的に把握するために、以下のとおり調査を行います。また、市が行う調査だけでなく、空家対策に連携して取り組む関係団体等から空家情報を収集するための仕組みを検討、整備します。

【小諸市の空家の状況把握ための継続的な調査】

経常的な調査	市民等からの空家情報の通報に応じた確認調査 関係各課で把握した空家の情報収集 等
定期的な調査	関係団体、各事業者からの空家情報の収集 国勢調査の結果の確認 等
その他	各区、民生委員等からの空家情報の収集 等

- イ 空家対策の実施に必要なとなる調査内容及び手法
空家の実態調査の内容及び手法は、以下のとおりとします。



① 1次調査（外観調査・机上調査）

現地調査を行い、別に定める「小諸市特定空家等判断基準マニュアル」（以下「判断基準マニュアル」という。）に基づき調査を実施します。

② 所有者等の調査

第1次調査にて空家と判断された建物においては、不動産登記簿情報や固定資産課税台帳等に記載された所有者等に関する情報から、所有者等を特定します。

③ 初期指導（所有者等が特定できた場合）

空家の所有者等にアンケート等を送付し、今後の利用状況、管理状況、賃貸や売却の意向等を調査します。

また、市民等からの苦情に対する案件については、現況写真を添付した上で、改善を依頼します。

④ 所有者等が特定できなかった場合

相続がされていない等により、不動産登記簿や固定資産税課税台帳等によっても所有者等が特定できない場合があります。その場合には、当該空家の状況や対応の必要性に応じて、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度の活用等を検討します。

⑤ 2次調査

1次調査の調査項目の判定で「有」が1項目以上該当し、③初期指導での改善がされない場合には、判断基準マニュアルに基づき2次調査を実施します。

2次調査は、現地にて外観目視で行い、調査内容は、

- ・倒壊等の著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ・著しく衛生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である状態

とし、調査の結果、各項目で規定の割合を超えた場合には、小諸市空家等対策協議会の意見を踏まえて、特定空家等として市長が認定します。

第5章 特定空家等の判断基準と措置

5-1 特定空家等の判断基準

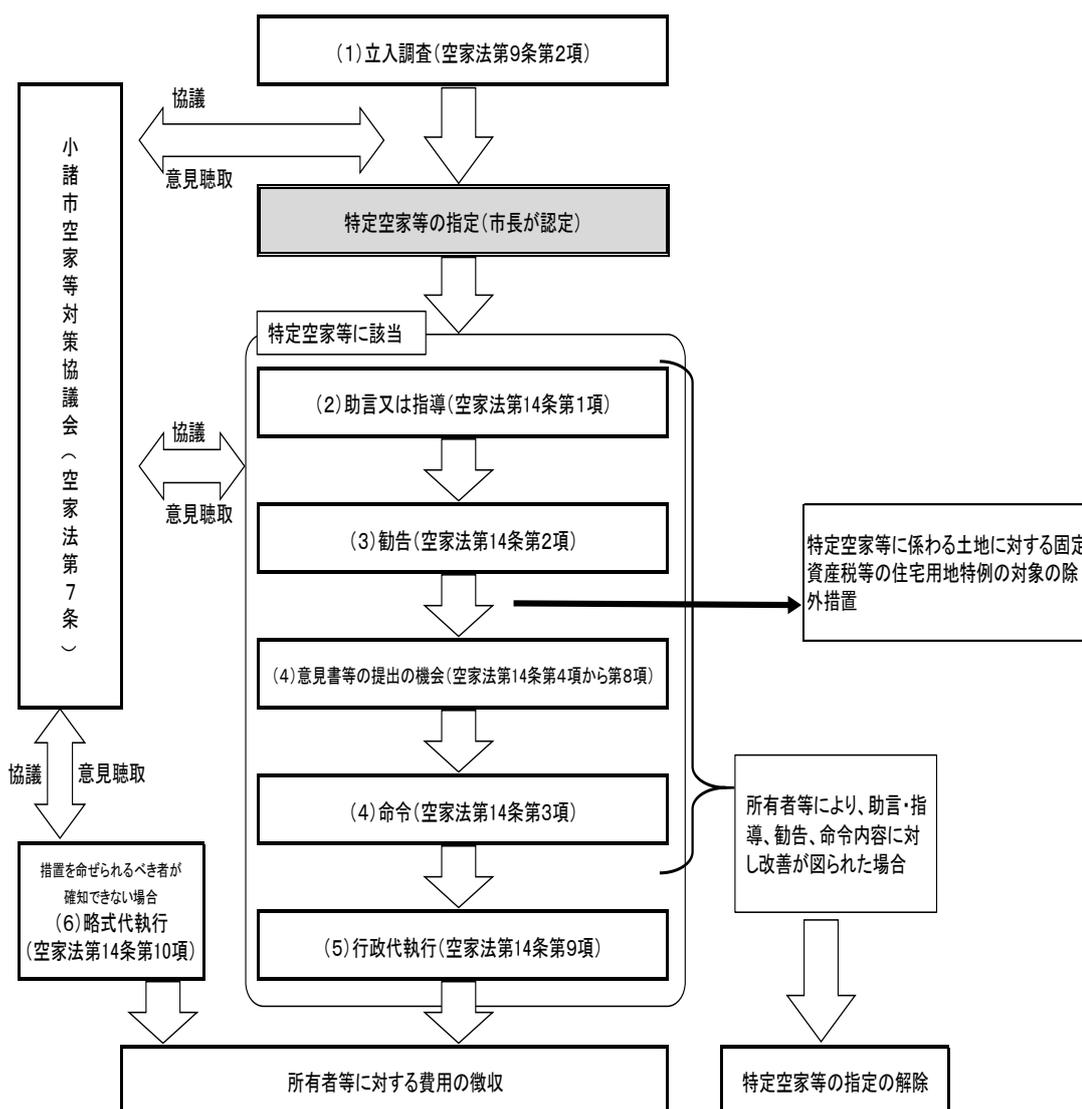
特定空家等に対する措置に当たっては、「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）に示された空家等について、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

5-2 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、空家法、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法等に基づき、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、周辺の生活環境を保全する上で、必要かつ合理的な範囲で実施します。



5-3 措置の内容

措置	内容
(1) 立入調査	空家法第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、危険家屋等についての調査の必要が認められるときには、ガイドライン第3章2に記載する手続きにより、所有者等に対し空家法第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。
(2) 助言又は指導	特定空家等と認定された場合で所有者等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、所有者等に対し空家法第14条第1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施します。
(3) 勧告	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られるときは、ガイドライン第3章4に記載する手続きにより、所有者等に対し空家法第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の特例の除外を行います。
(4) 命令	勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に関わる措置をとらない場合で、特に必要があると認められるときは、ガイドライン第3章5に記載する手続きにより所有者等に対し、空家法第14条第3項から第8項の規定に基づき「命令」を実施します。 なお、「命令」を行う際は、空家法第14条第4項から第8項に基づき手続きを進めます。
(5) 行政代執行	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等に対し、空家法第14条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施します。
(6) 略式代執行	空家法第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、空家法第14条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施します。

第6章 計画の目標

指標	現況 (令和2年度)	目標 (令和9年度)	目標数値の根拠
空家等の数	1,011戸	910戸	予防、適切な管理、利活用を促し、1割減を目標とします。
相談件数	15件	40件	相談会年4回開催します。 (10件/回)
空き家バンク 登録件数	46件	60件	不動産流通を促進させ、移住・定住者の増加を図るため、3割増を目標とします。
空き家バンク 登録物件の成約数	21件	30件	成約率5割を目標とします。

参考資料

資料1 関係法令

空家法によらない対応については、関係団体等と連携し、次の関係法令に基づき対応を進めます。

関係法令名称	対応条文	内容
建築基準法	第8条、第9条	第8条は建築物の所有者等はその建築物等を常時適法な状態に維持することとし、第9条は違反建築物に対して除却等の命令ができる。
消防法	第3条	火災の危険が認められる場合、屋外にある対象物を除去等させる命令ができる。
災害対策基本法	第64条	災害が発生し、又は発生しようとしている場合に緊急性の高いものは応急措置として除却等の対応ができる。
民法	第233条、第717条	第233条は竹木等の枝が越境している場合に切除させることができ、第717条では土地の工作物について管理や保存等の瑕疵のために損害が発生した場合に、占有者及び所有者はその損害の賠償をしなければならない。
道路法	第44条	沿道区域内にある、土地、竹木等の管理者は道路に損害を与えたり、交通の妨げになる行為を防止するための措置を講じなければならない。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第5条、第19条の7	第5条は土地又は建物の占有者及び管理者にその土地等を清潔に保つよう努めさせ、第19条の7は生活環境の保安上に支障が生じ、又は生じる恐れがある場合にはその支障の除去等の措置を講ずることができる。

資料2 空家対策に連携して取り組む団体

団体名	協定内容	締結日
小諸市不動産協会	小諸市空き家等情報登録制度に基づく空き家等の媒介等に関する協定	平成28年2月22日
公益社団法人小諸北佐久シルバー人材センター	空家等の適正な管理の促進に関する協定	平成29年4月19日
長野県司法書士会 長野県司法書士会佐久支部	空家等の適正な管理の促進に関する協定	平成29年3月12日
一般社団法人長野県建築士会 佐久支部	空家等の適正な管理の促進に関する協定	平成29年3月12日
長野県行政書士会佐久支部	空家等の適正な管理の促進に関する協定	平成29年3月29日
小諸市建設協議会	空家等の適正な管理の促進に関する協定	平成30年2月6日
小諸市消防団	秋の火災予防週間の空家の防火診断	平成29年度から

