

第2期

大町市空家等対策計画

令和4年4月
大町市

目 次

第1章 計画の背景と目的

1 計画策定の背景	1
2 目的	2
3 位置づけ	2
4 計画期間	2
5 空家等の定義と種類	2
6 計画対象地区	3
7 計画の公表等	3

第2章 空家の現状と課題

1 空家の現状	4
2 これまでの主な取組	5
・ 特定空家等の判断基準	8
・ 特定空家等に対する措置フロー	11
3 課題	13

第3章 空家対策の基本的方針

1 具体的な取組み方針	14
-------------	----

第4章 具体的な施策

1 空家対策に係る所管部署と担当事項	17
2 取り組み方針ごとの具体的な施策	18

参 考 資 料

○ 大町市空家等対策協議会設置要綱	20
○ 大町市空家等対策協議会委員名簿	21

第1章 計画の背景と目的

1 計画策定の背景

全国的な人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、また社会的ニーズの変化や産業構造の変化などにより、空家が年々増加しています。

大町市においても、人口は令和2年（2020年）の26,029人（※1）が、10年後の令和12年（2030年）には22,131人（※2）になると見込まれています。

平成27年5月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、市では、大町市空家等対策計画（以下「空家対策計画」という。）を平成28年11月に策定し、様々な施策に取り組んでまいりました。

この計画の策定後も、適切に管理されていない空家等は増加しており、公衆衛生の悪化や景観の阻害など、市民生活に少なからず影響を及ぼしている事例等も見られます。裁判所の司法統計年報により公表されている相続の放棄の申述の受理件数の平成30年から令和2年の推移をみると、全国的には約21.5万件から約23.4万件へ、長野県においても3,280件から3,441件に増加しています。そのため、親などが住んでいた住居が相続放棄によって空家となり、そのまま放置されることで、適切に管理されない空家が増加することが想定されます。

空家となってから、市民生活へ影響を及ぼすまでには相当の期間があり、その期間に適切な管理ができるよう施策の充実が求められています。新たな移住者の居住に結び付けることや、所有者による適切な管理を行う仕組みづくりなど、空家対策における施策の一元化や、その組織の構築など体制の整備も課題となっています。

これらの課題を踏まえ、空家等対策をよりいっそう推進する必要があることから、第2期大町市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

※1 令和2年国勢調査

※2 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」による。



2 目的

市民の安全及び生活環境を適切に維持、保全するため、空家等の対策に関する市の基本的な取組姿勢や方針を市民に示すものです。

今後、本計画に基づき、空家等の対策をいっそう総合的かつ計画的に推進していくこととします。

3 位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づく計画とします。また、大町市第5次総合計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合を図ることとします。

4 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

5 空家等の定義と種類

本計画で対象とする空家等とは、空家法で定める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常態であるもの、及びその敷地（立木やその他土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

また、空家等の種類には、

(1) 空住居（別荘等二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅等を含む）

(2) 空店舗、空工場、空事務所

等があります。

なお、空家の状態としては、適正に管理されている空家（活用可能な空家）と、管理不全空家（※1）や特定空家等（※2）で周辺に悪影響を与える空家があります。

※1 管理不全空家とは、周辺の生活環境を害する恐れがあるものや、住民の生命、身体、財産に害を及ぼす空家とその敷地です。

※2 特定空家等の判断基準等については8頁に記載しています。

空家法による定義

【空家等】

建築物又は付随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常態であるもの及びその敷地

【特定空家等】

- 倒壊、著しく保安上危険のおそれのある状態
- 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
- その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

6 計画対象地区

(1) 対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する地区は、市全域とします。

(2) 重点対象地区

空家等対策を重点的に推進する地区として、児童生徒が多数通行する通学路等の周辺地域を重点対象地区（※1）と定めます。

なお、空家等の増加により地域コミュニティの維持やその地域での生活に支障を来す恐れがあり、早急に対策を講ずる必要がある地区、又は先駆的な取組みを率先して行う地区を重点対象地区と定めることができますものとしてします。

※1 通学路は、徒歩及び自転車通学の範囲（小学校4km未満、中学校5km未満）とします。
（大町市立学校児童・生徒通学費交付要綱に定めるバス、電車通学以外の通学範囲）

7 計画の公表等

(1) 計画の進捗管理と検証

取組み状況については、必要に応じて市関係各課で構成する空家等対策会議で検討を行うとともに、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために組織する大町市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）で検証し、協議会の審議を経て必要な見直しを行います。

(2) 計画の公表

本計画は、市のホームページ等により公表します。

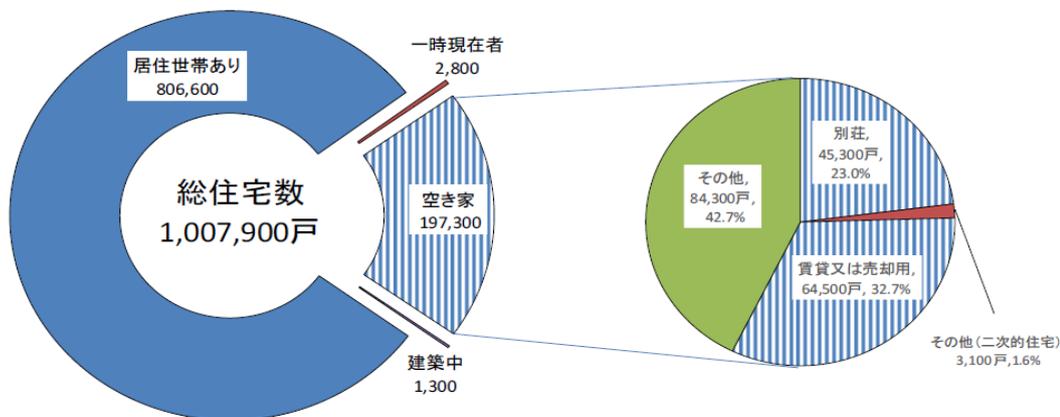
第2章 空家の現状と課題

1 空家の現状

(1) 全国及び長野県の状況

総務省による平成30年住宅・土地統計調査（平成30年10月1日基準日）によると、全国の住宅総数6,241万戸のうち、空家は849万戸で、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は13.6%と、過去最高となっています。

また県内では、住宅総数100万7,900戸のうち、空家は19万7,300戸となっており、空家率は19.6%と、5年前の前回調査に比べ0.2ポイント低下したものの、空家率は全国3番目の高さとなっています。

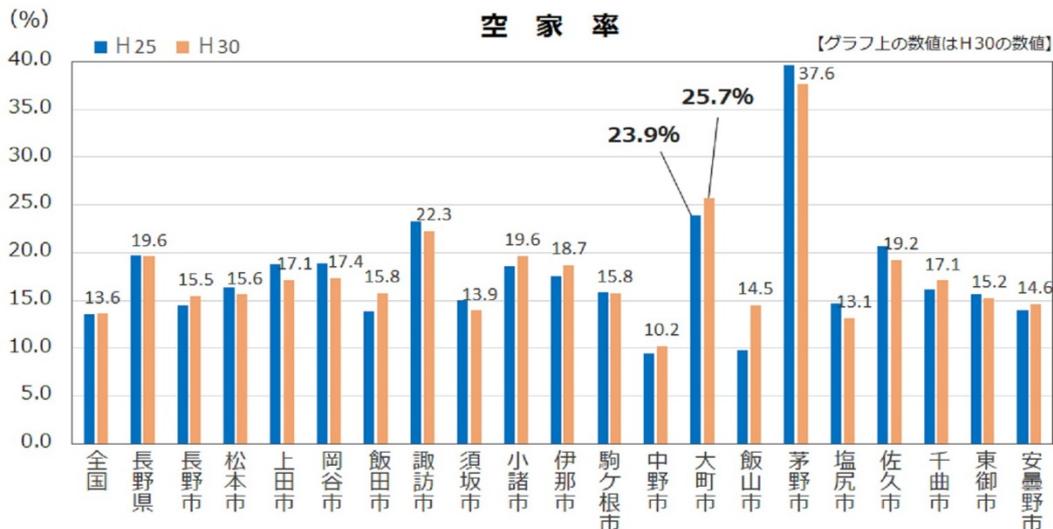


長野県における空家の状況

(2) 大町市の状況

平成30年に実施された住宅・土地統計調査では、住宅総数1万3,430戸のうち、空家は3,450戸となっており、空家率は25.7%でした。

5年前の前回調査に比べ1.8ポイント上昇しており、空家率は、県内19市の中では、茅野市に次いで、2番目の高さとなっています。



※統計データは、平成25年と平成30年の「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を引用。

2 これまでの主な取組み

(1) 空家等発生の抑制（空家の発生予防）

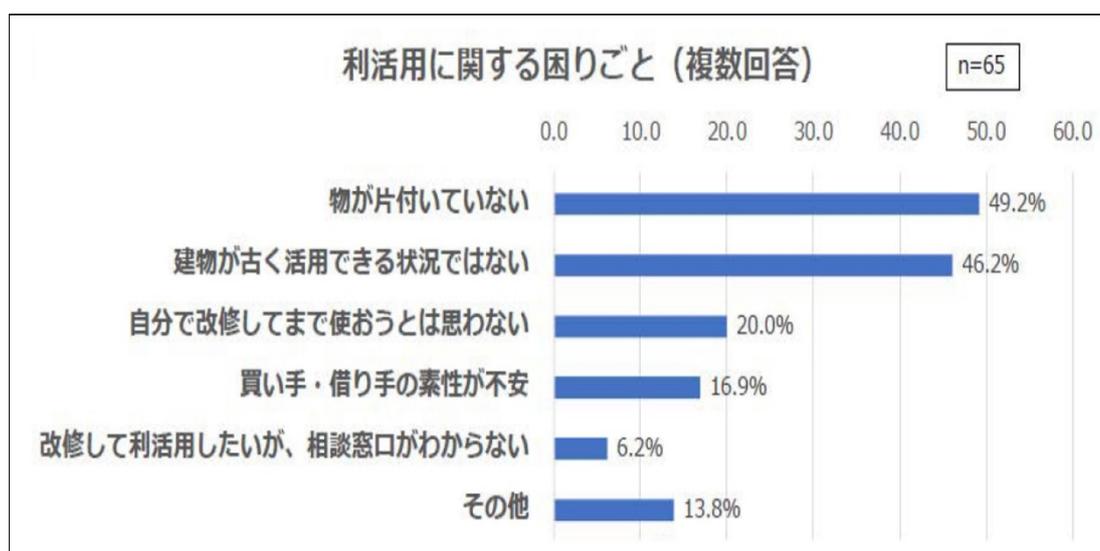
ア 空家情報小冊子の作成・配布等による広報の強化

空き家バンクの協力事業者からの不動産情報を毎月更新し、小冊子を発行するとともに、広く周知広報するため、市のホームページに掲載しています。

イ 中心市街地の空家調査、活用についての共同研究

市と東京大学、信州大学との共同研究で、JR信濃大町駅周辺地区の空家を対象に、地域住民と共に空家・空店舗・空地の活用方法について学び、考え、実践する場「空き家の学校」を開催しています。

令和2年度には中心市街地における空家の外観目視調査を行い、その所有者に意向調査アンケートを実施しました。このアンケートから、利活用に関して所有者が困っていることが把握できました。



出典：大町市定住促進共同研究調査（※1）

また、信濃大町まち守舎（※2）を立ち上げ、空家の諸課題を中心に据え、観光や移住等総合的なエリアマネジメントに取り組みました。

※1 東京大学・信州大学・大町市による定住促進に関する共同研究。

※2 行政、大学、専門家、高校生、自治会長等の地域住民から構成されたまちづくり組織。

(2) 空家等の流通・活用の促進

ア 空き家バンク制度の活用によるマッチング

空き家バンク制度は、空家の売却・賃貸を希望する所有者から申し込みを受け、登録した空家について、移住や定住等のために空家の利用を希望する人に情報を提供する制度です。市では、市民や移住希望者など住宅を探している人とのマッチングを図り、空家の利活用を推進しています。

空き家バンクの活用状況

年度	H29	H30	H31・R元	R2	R3(～12月)
空き家バンク 新規の登録物件数	9件	6件	9件	20件	11件
空き家バンク 成約数件数	9件	3件	8件	14件	11件

イ 空き家バンク制度を利用する所有者側と入居者側の双方を支援する補助制度
市では、空家の活用を促進するため、所有者や移住者が行う改修費の一部について補助する制度を新たに設けるなど、入居者への経済的支援を行っています。

(ア) 空き家流通促進事業補助金（令和3年4月～）

放置されている空家の解消と住宅の供給を促進するため、所有者が行う片付け清掃や改修費に対する補助制度。対象経費の1/3以内として、片付け清掃は8万円、改修は30万円を上限として補助。

(イ) 移住推進空き家改修事業補助金（令和3年4月改正）

空家の有効活用により市内への定住を促進し、地域の活性化を図るため、市内で新たに空家を取得し、又は取得しようとする移住者が行う空家の改修費に対する補助制度。対象経費の1/2以内として、30万円を上限として補助。

(3) 管理不全の空家等の解消

ア 管理不全の空家等の把握

市内の各自治会から自治会長を通じて、地域住民の近隣同士の問題に止まらず、自治会や地域として対応が必要な空家や、近隣住民だけでは解決しない空家などについて、危険空家報告書として市に報告をいただき、特定空家等の認定につなげています。

報告件数79件、うち、所有者等と連絡が付き解決に至った事案は27件です。

イ 空家等の所有者の把握

長期間不在となり、放置されている空家等には、不動産登記がなされず、現在の所有者が把握できないケースが多くあり、所有者が既に死亡し、相続人が把握できない事例もあります。

そのため、令和2年度から公益社団法人長野県公共嘱託登記司法書士協会に委託して所有者等の調査や相談を行う体制を整備し、所有者情報の把握の効率化を図っており、これまでに5件について情報把握を行いました。

ウ 特定空家等の認定

特定空家等の認定に当たっては、その空家が特定空家等に該当するかどうかなどを判断するため、事前に所有者に通知した上で、空家法第9条に基づき、建築士による外観のみでなく、雨漏りや床が抜けているかどうか、放置されたゴミの状況など部屋の中の状態を立入調査し、その結果を協議会に諮り認定を行います。



建築士による法第9条に基づく立ち入り調査の実施状況

令和3年度までに特定空家等として認定した件数は4件、2件については、助言又は指導を行い、その後、解体され、更地になっています。また、1件については、一定の改善が行われたものの解決には至っていません。1件については、所有者が明らかになっていません。

特定空家等の認定理由	
A	(1) (2) (3)
B	(1) (2) (3) (4)
C	(1) (2) (3) (4)
D	(1) (2) (3) (4)

空家法第2条に基づく認定理由

- (1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態
- (4) その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

特定空家認定時



解体後の更地



○ 特定空家等の判断基準

空家等のうち、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う状態、又はその他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にあると認められるものを特定空家等として認定します。

特定空家等の認定については、建築士資格を有する者が、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 日付国住備第 62 号・総行地第 76 号）（以下「ガイドライン」という。）をもとに調査し、必要に応じて立入調査を行います。この調査の結果を受け、特定空家等に該当すると思われるものについて、協議会の意見を踏まえて市長が認定します。

それぞれの空家等の状態に基づき行う判断基準は次のとおりです。

(1) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	建物の部位	建物の状態
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	1/20 超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態にある (1) 基礎及び土台 ア. 基礎の破損又は変形 イ. 土台の腐食又は破損 ウ. 基礎と土台にずれが発生 (2) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 ・ 柱、はり、筋かいの腐食、破損又は変形 ・ 柱とはりにずれが発生
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根の変形、屋根ふき材の剥落 ・ 軒の裏板、たる木等の腐朽 ・ 軒、雨樋のたれ下がり
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴の存在 ・ 仕上材料の剥落、腐朽又は破損 ・ 下地の露出 ・ モルタルやタイル等の外装材の浮き
	看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上材料の剥落 ・ 転倒、破損又は脱落、支持部分の腐食
	屋外階段又はバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 腐食、破損又は脱落、傾斜
	門又は壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ ひび割れ、破損、傾斜
擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	擁壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 表面に水がしみ出し、流出 ・ 水抜き穴の詰まり、ひび割れ

(2) 著しく衛生上有害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については、以下のア又はイに掲げる状態（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。）に該当するか否かにより判断します。

ただし、以下に列挙したものは、例示にすぎないため、個別の事案に応じてこれによらない場合も協議会の意見を踏まえて適切に判断します。（以下（3）、（4）同様。）

ア 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある。

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

イ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

(3) 適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態

「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」であることを判断する際は、以下のア又はイに掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

ア 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 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ない状態
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態
	・ 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

イ その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度にまで、破損、汚損したまま放置されている状態
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態

(4) その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

「その他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」であることを判断する際は、以下のア、イ又はウに掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

ア 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状態
	・ 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

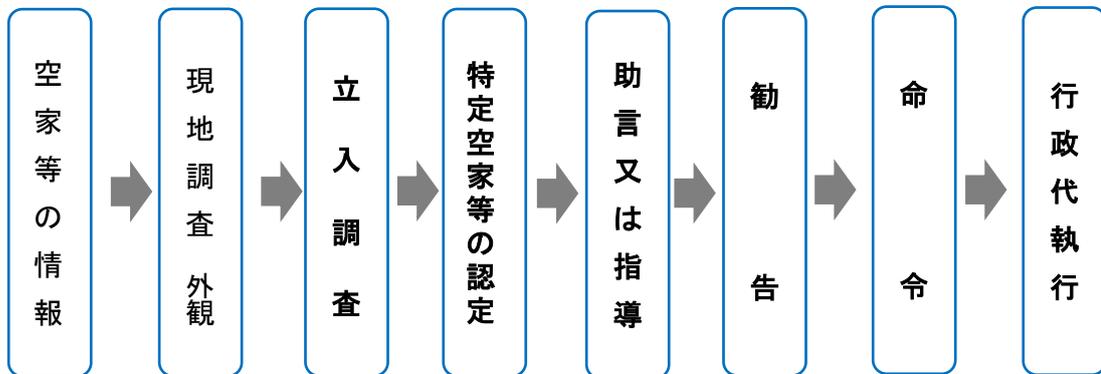
イ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態（地域住民の日常生活に支障又は悪影響を及ぼしている）にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋等に侵入
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来

ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割られている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている状態
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態

○ 特定空家等に対する措置フロー



「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（空家法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられ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、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる。（同条第9項）

（1）立入調査

市長は、空家法第14条第1項から第3項までの規定の執行に必要な限度において、危険家屋等について調査の必要が認められる場合は、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行います。

（2）助言又は指導

市長は、特定空家等と認定した場合で所有者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行います。

(3) 勧告

助言又は指導を行った場合において、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4に記載する手続により、所有者に対し空家法第14条第2項の規定に基づき勧告を行います。

なお、勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例から除外されます。

(4) 命令

勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に係る措置をとらない場合で、特に必要があると認めるときは、ガイドライン第3章5に記載する手続により所有者に対し、空家法第14条第3項から第8項の規定に基づき命令を行います。

(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に記載する手続により所有者に対し、空家法第14条第9項の規定に基づき行政代執行を行います。

(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覚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行います。

3 課題

(1) 人口減少と空家件数の増加

大町市の人口は、令和12年(2030年)には、22,131人になると見込まれています。

また、空家件数については、住宅・土地統計調査のほか市の調査でも425戸が確認されており、また、自治会からの利用可能な空家報告件数332件、危険空家報告書による報告件数は79件となっています。

今後、人口減少や少子高齢化、相続放棄等の影響も加わり、空家はさらに増加していくと考えられ、総合的な対策を行う必要があります。

空家となる状況は様々ですが、適正な管理がされていない状況が長期間に及ぶと、空家前の居住実態や空家となった経過、所有者等の把握に相当の時間や労力がかかり、また、相続人や利害関係者の中で空家の解消に向けた決定権を持つ人の情報も、地域、住民から聞き取ることが困難となります。

(2) 建物の状態や周辺への影響度に応じた対応

建物の小規模な修繕により再利用が可能な空家と、倒壊等の危険性の高い空家では、求められる対処方法は異なります。

また、住宅密集地や通学路に隣接するなど、建物の周囲の環境に及ぼす影響の度合いに応じた対応も必要で、専門的な知見や技術を持ち、建物の状態を把握できる専門性を有する建築士が関わる体制の充実が求められます。

(3) 空家の利活用を阻害する要因への対応

空家等は長期間そのままに放置され、状況の悪化が進行した場合、利活用できない状態になります。とりわけ、高齢者の独居世帯では、施設への入居により不在となり、そのまま放置され、相続に関する権利関係の整理が進まないことや、所有者や相続人が遠方に居住しているなどから、定期的な管理がされず長期間放置される空家が数多くあります。

空家等の除却には多額の費用がかかるほか、住宅を除却し空地にすることにより固定資産税の軽減措置が解除され税負担が大きくなることも挙げられます。

第3章 空家対策の基本的な方針

空家等を含め、財産を所有する者は、その権利と責任が憲法や民法によって、財産権や所有権として保障されています。また、空家等の管理は空家法において所有者の責務として定められていることから、所有者が責任を持って適切に管理することを前提として、行政、地域住民、事業者、関係団体等が相互に連携して、所有者に対して意識の向上や責任に基づく行動を促す必要があります。

また、個々の空家等の状況を見ると、建物の程度や状況はそれぞれ大きく異なり、解決に向けたプロセスやアプローチに多角的な支援が必要です。空家法に基づく施策の推進や社会環境の変化などにも、柔軟に対応するとともに、段階に応じた計画を立て、実施可能な施策が必要です。

以上を踏まえ空家対策の基本的な考え方を以下とします。

社会環境に適応した柔軟かつ

多角的なアプローチによる、官民連携の空家対策

なお、具体的な取組みについては、以下のとおりとします。

1 具体的な取組み方針

(1) 早期対応による発生の抑制

空家等については、放置され老朽化が進むにつれて、除却等に要するコストが増大するとともに、放置される期間が長引くほど、所有者等の把握が難しくなるため、早期対応と空家にさせないための抑制が必要です。

になる可能性のある建物を早期に把握できるしくみや、所有者への意識の啓発を目的とした情報提供に努めます。

(2) 地域のニーズを踏まえた空家等の有効活用

地域の資源でもある空家、空店舗、空事務所等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用を図るとともに、地域住民や年々増加傾向にある移住・定住者にとって住みやすい活気あるまちづくりを進めます。

また、管理状態が良好な空家については、空き家バンクへの登録を促すとともに、空家相談会の拡充を図るなどにより、空家等の流通と活用の促進につなげます。

(3) 地域や関係機関と連携した空家対策の体制強化

空家等の問題については、様々な要因や形態が複雑に絡まっており、それぞれのケースに応じた対応や関係部署による連携が不可欠であることから、地域住民からの相談に対し、市役所の各所管部署が密接に連携して対応します。

また、空家法第7条の規定に基づき設置される協議会において、専門的な見地から多角的な検討を行うとともに、特定空家等や空家等の有効活用に関する事項等、本計画に関わる様々な事項について協議を行います。

ア 空家等の管理体制の促進

適正な管理がなされていない空家等は、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を与えることとなり、住民間でのトラブルなど広く地域社会を巻き込む問題となることも懸念されます。

このため、空家の所有者に対して、空家法第3条に定める所有者等の責務により適切な管理を果たすよう、空家の現状を通知して理解を促し、管理不全な空家等の解消を目指します。

また、自治会等の関係団体と連携・協力して管理不全な空家等の解消を図ります。

イ 空家等解消に対する組織の強化

空家等の問題には多くの要因が考えられ、市及び関係団体、国、県などと相互の連携を密にして、空家等に対する様々な施策や事業を総合的に推進できる体制の構築と、空家が解消された跡地などの利活用の相談に対応する体制を整備します。

また、空家は建物の状態に応じた個々の対応方法が異なることから、専門的な知見や技術を持ち、建物の状態を把握できる建築士が積極的に関わる体制づくりを進めます。

(4) 所有者と連携した特定空家等の解決、適切な措置

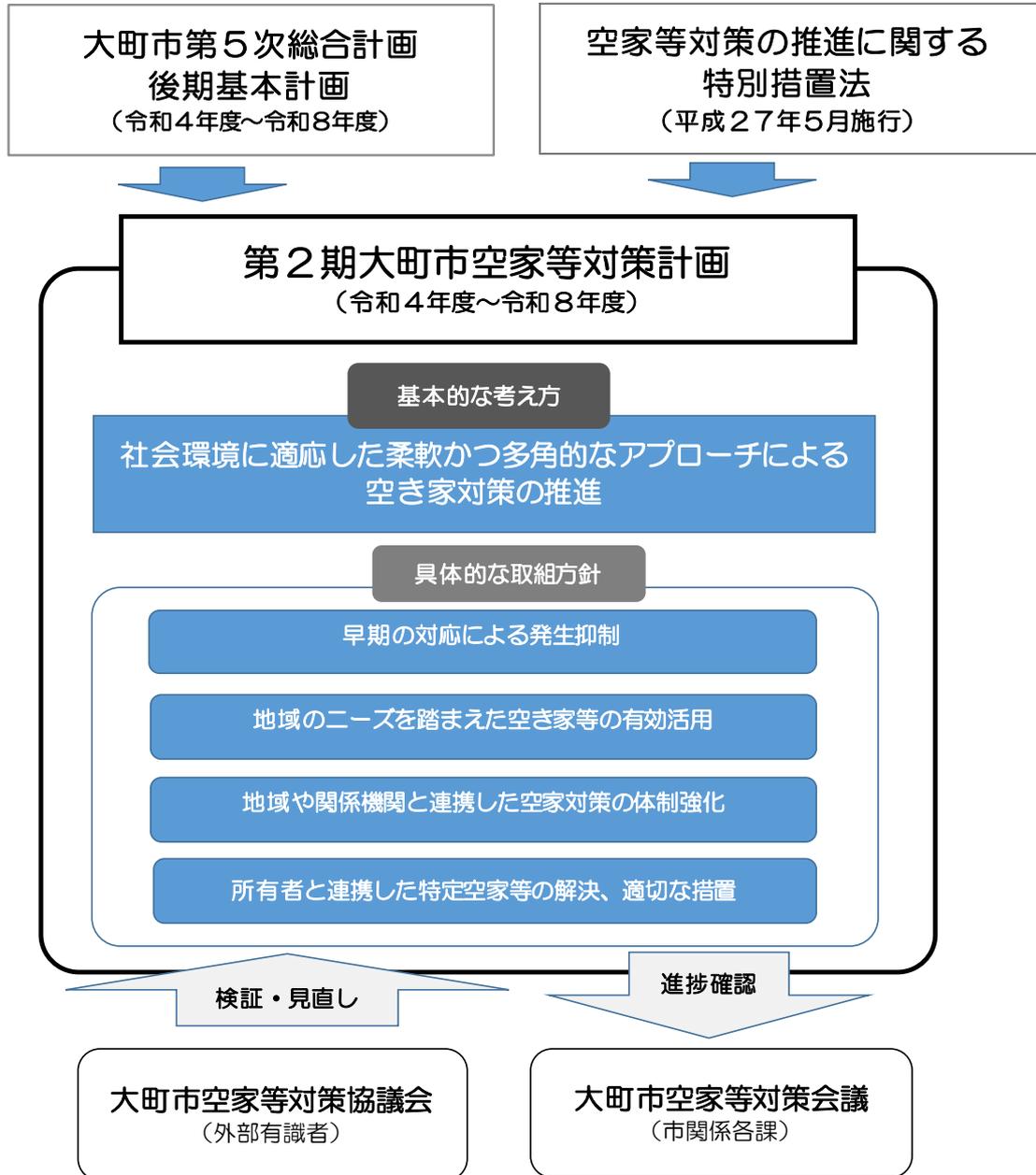
ア 所有者と連携した解決

特定空家等の認定する前には、空家等の所有者と連絡をとり、空家となっている経緯等を聴取するとともに、現状と周辺環境へ与える危険性、改善方策を提示するなど所有者自らによる解決を目指します。

イ 適時、適切な措置の実施

所有者において改善が図られない場合には、周辺の生活環境を保全する目的を達成する上で、空家法第14条に基づき所有者等に対し、助言又は指導を行い、更に改善されない場合は、勧告、命令、行政代執行について、必要かつ合理的な範囲で適時、適切に実施します。

空家対策の枠組み



第4章 具体的な施策

空家等の問題については、市の所管部署が具体的な施策等を適切に実施するとともに、様々な要因や形態が複雑に絡まっていることから密接に連携して対応します。

1 空家対策に係る所管部署と担当事項

所 管 部 署		担 当 事 項
総 務 部	危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大町市空家等対策計画の策定と見直しに関すること ・ 大町市空家等対策協議会に関すること ・ 特定空家等の認定・対策・措置に関すること ・ 防災・防犯関係に関すること ・ 空家データベースに関すること
	まちづくり交流課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運用と啓発に関すること ・ 移住・定住対策に関すること ・ 自治会からの情報に関すること
	税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の固定資産税課税情報に関すること
	情報交通課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家データベースの整備に関すること
	八坂支所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管内の相談等の対応に関すること
	美麻支所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管内の相談等の対応に関すること
民 生 部	生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活環境等に関すること (悪臭、衛生害虫、不法投棄等)
建設水道部	建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等の調査に関すること ・ 都市計画及び立地適正化計画に関すること

2 取り組み方針ごとの具体的な施策

(1) 早期対応による発生の抑制

施策・事業	内容	担当課
空家等に係る不法投棄対策	不法投棄の通報に対し、当該現場に駆けつけ迅速に対応する。	生活環境課
空家改修への支援	所有者が行う空家の改修等に要する費用に対し、補助金を交付する。	まちづくり交流課
東京大学・信州大学との共同研究	地域住民と共に空き資源の活用方法に学び、考え、実践する場として「空き家の学校」を開催する。	まちづくり交流課
空き家バンク制度の啓発	空家所有者等に向けて、空家の利活用への啓発及び空き家バンクへの登録促進を図り、空家発生の抑制につなげる。	まちづくり交流課
過疎対策重点地域への定住促進のための奨励策	対象地域内の空家を賃借し、又は購入して住民登録をした者に対し、奨励金を交付する。	八坂支所 美麻支所
過疎対策重点地域住宅新築資金等への助成	対象地域内において金融機関の融資を受けて、自ら居住するための住宅の新築、増築、改造又は購入を行った者に、利子補給金を交付する。	八坂支所 美麻支所

(2) 地域のニーズを踏まえた空家等の有効活用

施策・事業	内容	担当課
不動産物件情報誌の発行	住宅情報発信事業協力企業からの中古住宅等の情報発信をする。	まちづくり交流課
住宅・建築物耐震改修促進への支援	耐震性の低い住宅における耐震補強工事に対して、補助金を交付する。	建設課
移住・転入する際の空家改修への支援	入居者が行う空家の改修等に要した費用に対し、補助金を交付する。	まちづくり交流課
マイホーム取得への支援	市内への定住を促進するため、市内に新たに住宅を取得する者に対し、奨励金を交付する。	まちづくり交流課
空き家バンク制度の運用	移住・定住等を目的として、空家の利用を希望する者に対し、空家の売買、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、提供する。	まちづくり交流課

施 策・事 業	内 容	担 当 課
過疎対策重点地域への定住促進のための奨励策(再掲)	対象地域内の空家を賃借し、又は購入して住民登録をした者に対し、奨励金を交付する。	八坂支所 美麻支所
過疎対策重点地域住宅新築資金等への助成(再掲)	対象地域内において金融機関の融資を受けて、自ら居住するための住宅の新築、増築、改造又は購入を行った者に、利子補給金を交付する。	八坂支所 美麻支所

(3) 地域や関係機関と連携した空家対策の体制強化

施 策・事 業	内 容	担 当 課
実地調査情報連携事業	実地調査時に把握できた特定空家等の情報共有。	関係部署
空家等所有者特定事業(相続人調査)	所有者の死亡等により所有権を有する者や、その所在が不明な場合、相続人調査を行い権利者及び住所を特定する。	税務課
市における空家対策会議	報告を受けた空家等の改善対処方策等について検討する。	危機管理課 関係部署
特定空家等に対する措置	報告を受けた空家について、特定空家等に認定するにあたり、該当建物について立入調査等を実施する。	危機管理課
特定空家等が解消した跡地に関する相談体制	特定空家等が改善された場合における跡地等利活用について、所有者等が相談できる体制を構築する。	危機管理課 関係部署

(4) 所有者と連携した特定空家等の解決、適切な措置

施 策・事 業	内 容	担 当 課
特定空家等に対する措置(再掲)	報告を受けた空家について、特定空家等に認定するにあたり、該当建物について立入調査等を実施する。	危機管理課
特定空家等が解消した跡地に関する相談体制(再掲)	特定空家等が改善された場合における跡地等利活用について、所有者等が相談できる体制を構築する。	危機管理課 関係部署

参 考 資 料

○ 大町市空家等対策協議会設置要綱

大町市空家等対策協議会設置要綱

平成 28 年 5 月 30 日

告示第 162 号

(設置)

第 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。以下「法」という。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、大町市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第 2 この要綱で使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第 3 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関する事項
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (3) 空家等と認められる場所に対する立入調査の方針に関する事項
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (5) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し必要な事項

(組織)

第 4 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員の定数は、12 人以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法第 7 条第 2 項に規定する者
- (2) 市職員

(任期)

第 5 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(職務)

第 6 会長は、協議会を代表し、会務を総理する

2 会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第 7 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は

意見を求めることができる。

(庶務)

第8 協議会の庶務は、総務部危機管理課において行う。

(委任)

第9 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、告示の日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行後最初に委嘱し、又は任命される委員の任期は、第5の規定にかかわらず、平成30年3月31日までとする。

○ 大町市空家等対策協議会委員名簿 (令和4年1月28日現在)

所 属		氏 名
大町市長	行 政	牛 越 徹
大町市連合自治会	市 民	竹 本 明 信
大町市議会	議 会	宮 田 一 男
長野県弁護士会 松本在住会	法 務	宮 井 麻由子
長野県宅地建物取引業協会 中信支部	法 務	金 井 透 貴
長野県司法書士会	不 動 産	帯 金 康 祐
長野県土地家屋調査士会	不 動 産	鈴 木 良 介
長野県建築士会 大北支部	建 築	工 藤 哲 秀
大町市社会福祉協議会	福 祉	中 村 勝 彦
大町建設事務所 整備・建築課	行 政	三 好 由美子
大町警察署	警 察	山 岸 美 和
大町市 産業建設部 建設課	行 政	降 幡 智