

諏訪市空家等対策計画（第2期）概要版

第1章 諏訪市空家等対策計画の概要

1-1 計画策定の背景

- 令和5年住宅土地統計調査によると…
- 全国の住宅総数6,504万戸のうち空き家は900万戸で増加傾向。
- 全国の空き家率は13.8%で過去最高。
- 諏訪市の空き家率19.8%は減少傾向にある一方、「その他の住宅（別荘・賃貸・売却用の住宅以外の住宅）」の占める割合が増加している。

→人口減少・少子高齢化により
今後も空き家が増加する可能性大

- ◎国
平成26年11月「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
- ◎市
平成30年6月「諏訪市空家等対策計画」策定

→空家等対策を一層推進するため
「第2期計画」を策定

1-2 計画策定の目的

空き家に関する様々な施策を総合的かつ計画的に実施するため、以下の取組や方向性を示し、実行することで空き家を取り巻く諸問題を改善することを目的として策定。

- 空き家及びその敷地の所有者による適正な維持管理の推進及び普及啓発
- 空き家などの活用、流通を促進するための対応や取組み
- 生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家に対する空家法に基づく指導・勧告・命令などの対応

1-3 計画の対象

対象とする「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物（門・塀・看板など）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。

1-4 計画の位置付け

国の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に準じて計画を定め、関連する本市計画と連携を図る。

1-5 計画の決定・公表

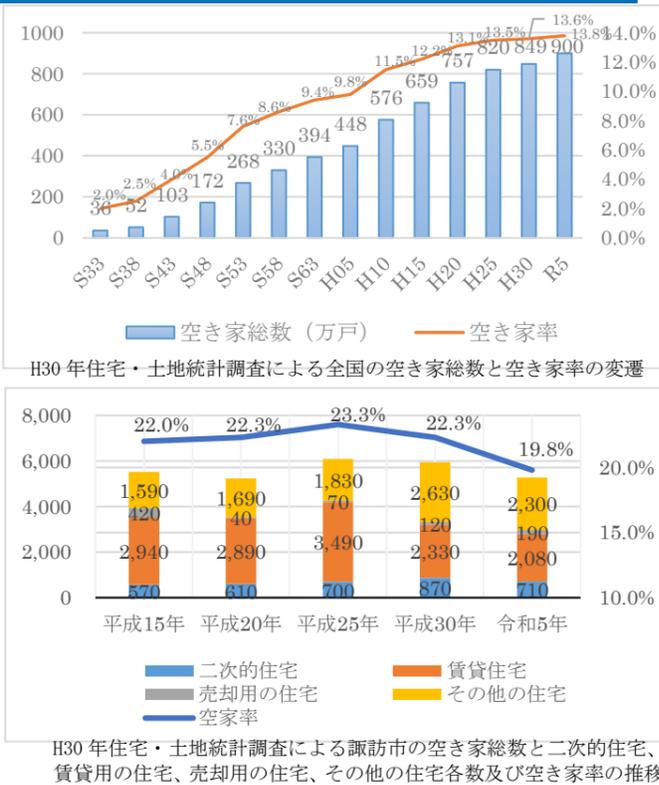
諏訪市空家等対策連絡会、諏訪市空家等対策協議会で協議して決定。

1-6 計画の期間

令和5年から5年間

1-7 計画の対象区域

市内全域



第2章 諏訪市内の空家等の現状と課題

2-1 諏訪市の空き家の実態調査結果

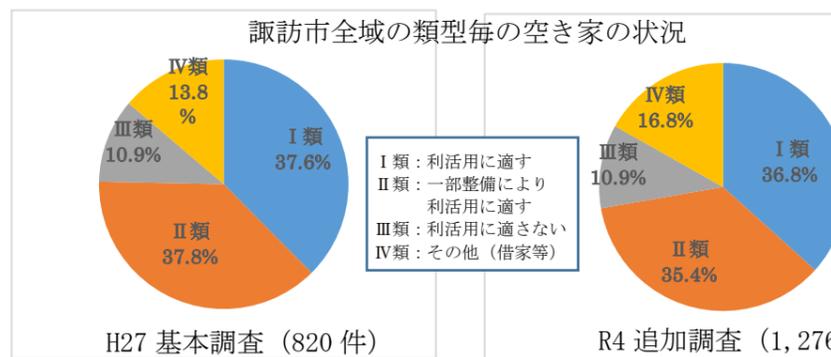
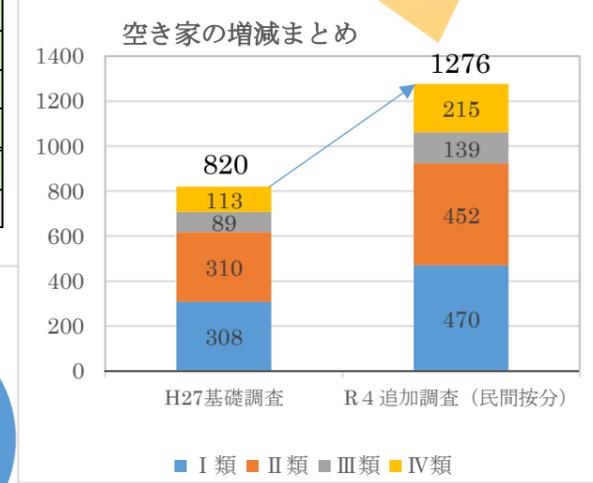
H27基本調査（候補抽出及び現地調査）、R4追加調査（除却による減、民間調査による増）を実施。空き家の増減まとめ（H27～R3） ※R3民間調査は分類（I～IV）無し

類別	内容	H27 候補	H27 基本調査	R4 追加調査	増減
I 空き家	利活用に適する	1,195	308	317	9
	一部整備により利活用に適する	446	310	311	1
	利活用に適さない	114	89	88	-1
	その他（借家等）	284	113	163	50
民	R3 民間調査による（市重複除外）	---	---	397	397
計		2,039	820	1,276	456
II 非空き家	利活用に適する	---	887	748	-139
	一部整備により利活用に適する	---	136	64	-72
	利活用に適さない	---	25	15	-10
	その他（借家等）	---	171	96	-75
計		---	1,219	923	-296
ix 除却	減失届及び建設リサイクル法届による	---	---	-328	-328

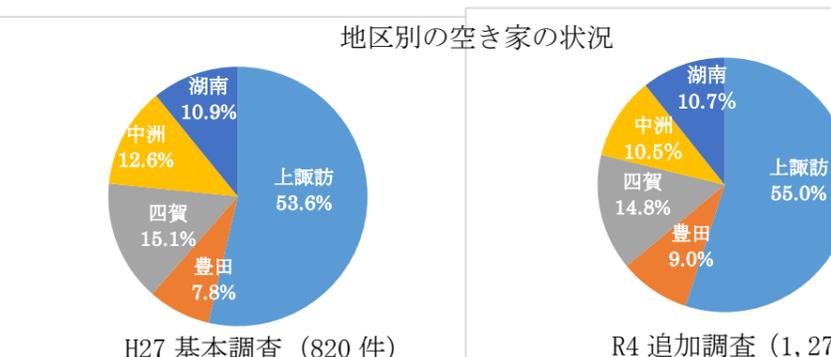
R4追加調査結果について類別（I類～IV類）毎、地区毎で分類

地区	I類	II類	III類	IV類	計	割合
上諏訪	270	263	76	93	702	55.0%
湖南	33	53	21	29	136	10.7%
四賀	76	59	13	41	189	14.8%
豊田	37	39	13	26	115	9.0%
中洲	54	38	16	26	134	10.5%
計	470	452	139	215	1,276	100.0%
割合	36.8%	35.4%	10.9%	16.8%	100.0%	

7年間で空き家が456件（1年あたり65件（7.9%）増加していると推定



I類及びII類がやや減少している一方、IV類が増加



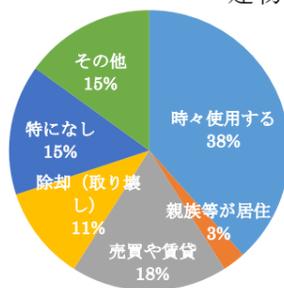
上諏訪地区が半数以上、次いで四賀地区に多い。

割合は上諏訪・豊田地区がやや増加、中洲・四賀・湖南地区がやや減少

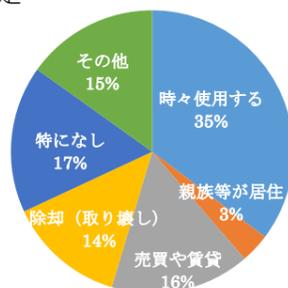
2-2 アンケート調査結果 ※抜粋

平成 28 年度に引き続き、令和 4 年度に実施（311 件送付、162 件受領、回答率 52.1%）

建物に関する今後の予定



平成 28 年度



令和 4 年度

「時々使用する」及び「売買・賃貸」がやや減少、「除却」及び「特になし」がやや増加

2-3 空家等の発生と利用意向

— 空き家所有者実態調査(国土交通省)より —

平成 25 年調査と令和元年の調査結果を比較し、動向等を検証。

2-4 これまでの主な取組 ※抜粋

空き家に関する取組実績（令和 5 年 3 月末時点）

分類	施策・取組	開始	頻度等	件数等	所管
管 理 正	空き家の苦情相談・対応	H28～	随時	対応件数 132 件	都市計画課
	特定空家の判定	H30～	随時	調査件数 17 件	都市計画課
利 活 用	空き家・空き地バンク	H27～	随時	契約件数 70 件	地域戦略・男女共同参画課
	空き家・空き地バンク物件登録相談会	H31～	毎月 1 回	相談件数 102 件	地域戦略・男女共同参画課
	空き家見学会	H30～	計 4 回	参加人数 34 名	都市計画課
	空き家マッチングサービス	R4～	随時	エントリー数 12 件	都市計画課
補 助 制 度	空家跡地活用支援事業補助金	R2～	随時	26 件	都市計画課
	移住促進空家バンク活用補助金	H29～	随時	16 件	地域戦略・男女共同参画課
	UIJ ターン就業・創業移住支援補助金	H31～	随時	1 件	地域戦略・男女共同参画課
	空店舗等活用補助金	H27～	随時	19 件	商工課
(総 合)	啓発パンフレットの作成・配布	H29～	随時	3,400 部	都市計画課
	セミナー・個別相談会の開催	R2～	計 2 回	参加人数 63 名	都市計画課
	固定資産税納税通知書お知らせ同封	H30～	年 1 回	約 22,000 通/年	税務課
	空き家相談総合窓口（諏訪郡内対象）	H27～	毎月 1 回	相談件数 123 件	長野県

2-5 課題の整理

2-1～2-4 の検証の結果、諏訪市における課題を以下のとおり抽出・整理。

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 【課題 1】 空家等の発生抑制 | ➡ 管理不全空き家の発生を抑制する施策が必要 |
| 【課題 2】 所有者等への啓発と支援 | ➡ 情報の周知及び各種制度の改善 |
| 【課題 3】 流通困難な空き家への対応 | ➡ 多様な空き家を流通可能とする仕組み作り |
| 【課題 4】 特定空家への対応 | ➡ 特定空家が発生した場合の措置の整理 |
| 【課題 5】 所有者不明空き家への対応 | ➡ 所有者不明空き家にさせない予防措置等 |

第 3 章 空家等対策を進めるための基本的な方針と施策

3-1 計画の基本的な方針と目標

(1) 空家等の適正管理の推進

市民に対して、空家等に関する問題意識を高めるとともに、第一義的には空家等の適切な管理は所有者等の責務である認識を官民で共有するための周知・啓発及び所有者等の空家等に関する相談に対応。

(2) 空家等の利活用の促進

現状で居住可能な空き家については、空き家・空き地バンクの登録を促がすとともに、定住を目的とした空家等の改修費用の一部を補助する制度等、民間や地域の空家等活用事業を支援する制度の検討、実施。

(3) 管理不全空家等・特定空家等の問題解決の実施

周辺住民の生命や財産の保護と生活環境や景観の保全を図るため、放置することが周囲などに危険と思われる特定空家等に対しては、空家法に基づいて指導や勧告、命令、場合により行政代執行を実施。

(4) 新たな時代への対応

空き家対策を通じて脱炭素社会の実現や循環型社会を形成するとともに、活気と魅力あるまちづくりを目標に、人材育成などについて検討を進めながら、SDGs 及びゼロカーボンの取り組みに貢献。

3-2 基本的な方針に基づく施策 ※抜粋

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 所有者等へ空家等の管理責任を啓発し、連絡会や協議会、専門家団体と連携しながら、所有者等に対してきめ細やかな相談対応や管理の普及啓発に取り組む。
- 所有者等に空家等の管理責任があることを認識してもらい、管理意識の向上を図るとともに、将来にわたる空家等の適切な維持管理を促進する。
- 相続や売買、賃貸などを円滑に進めるため、専門家団体などと連携しながら土地や建物の登記などの啓発に取り組む。

(2) 空家等及び除却した跡地の活用の促進

- 空家等や、活用されている建物について、所有者等が建物の現状を把握し、活用や売却、賃貸など行えるよう、適切な改修などによる建物の質の向上を啓発する。
- 空家等及び除却後跡地を市と地域などが連携して利活用することに取り組む。

(3) 管理不全空家等・特定空家等に対する対処

- 管理不全空家・特定空家等について、空家法を活用して所有者等を特定するとともに、所有者等へ段階的な指導などを行うことで、主体的な問題解決を促す。
- 管理不全空家・特定空家等に決定する方法を明確化し、決定後に行う所有者等への段階的な指導は、国の指針に沿って適切に行う。
- 管理不全空家・特定空家等に対し、建物の状況に対応した制度や方法を検討する。

(4) 新たな時代への対応

- 官民連携の新たな取り組みについて検討する。
- 地域おこし協力隊等を活用し、空き家物件の掘り起こしやセルフリノベーション等への支援について検討する。
- 空き家問題を通じて、SDGs 及びゼロカーボンの取り組みに貢献する。



第 4 章 空家等対策の実施体制と対応

4-1 空家等に対する取り組み体制

基本的な方針に基づき、諏訪市空家等対策連絡会及び諏訪市空家等対策協議会で協議、対応。

4-2 広域的な空家等の対策の体制

(1)長野県空き家対策市町村連絡会(2)長野県空き家対策支援協議会(3)空き家対策諏訪地域連絡

4-3 空家等の対応フローチャート ※省略