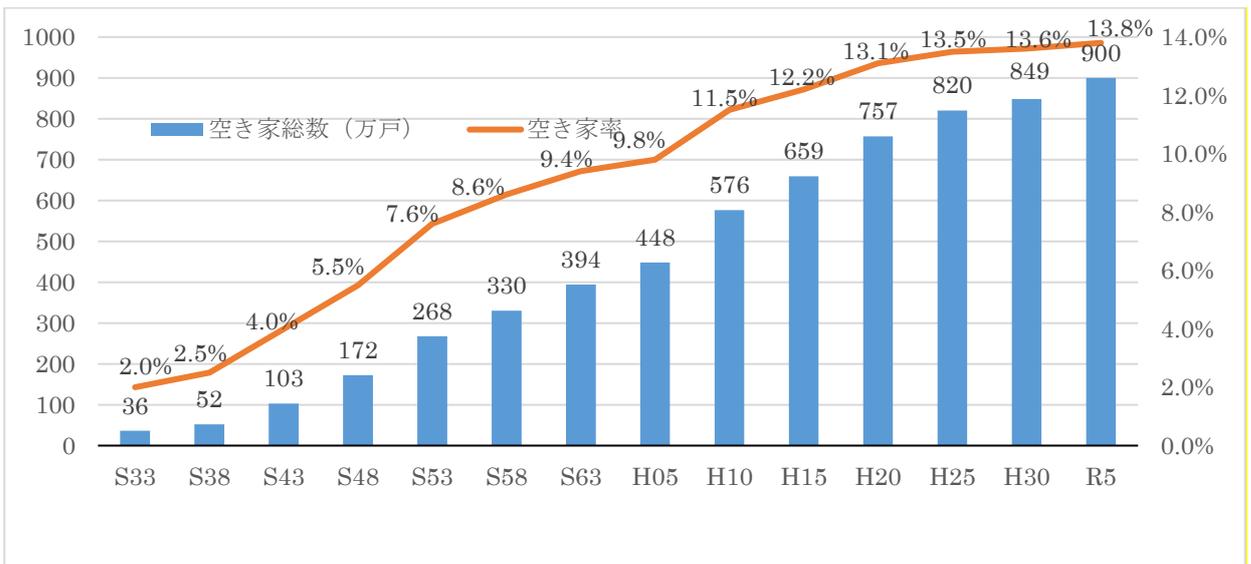


第1章 諏訪市空家等対策計画の概要

1-1 諏訪市空家等対策計画策定の背景

総務省統計局の令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数約6,504万戸のうち、空き家が約900万戸で、5年前の令和30年に比べて約51万戸(6.0%)増加しています。また、空き家率は13.8%であり、調査開始以来過去最高となっています。

図1-1 住宅・土地統計調査による全国の空き家総数と空き家率の推移
 昭和33年(S33)から令和5年(R5)まで5年毎の調査結果



長野県の状況は、住宅総数約104万戸のうち空き家が約20万8千戸で、5年前の平成30年に比べて約1万1千戸(5.6%)増加し、空き家率は20.1%でした。空き家率で見ると全国で6番目となっています(平成30年は全国で3番目)。

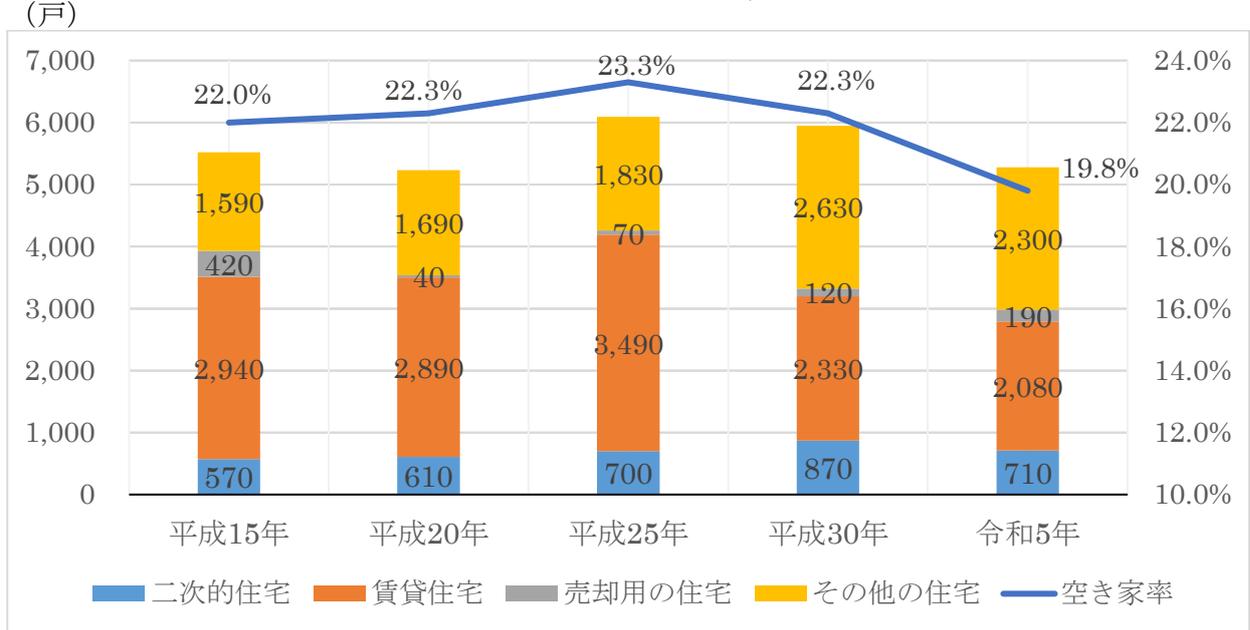
諏訪市の空き家率は約19.8%であり、5年前の空き家率を下回ったものの全国の空き家率を大きく上回ります。また、諏訪市の人口は平成12年をピークに、平成17年以降減少に転じており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると今後も減少することが見込まれ、少子高齢化も進むことから空き家は増加するものと考えられます。

表1-1 住宅・土地統計調査による諏訪市ほかの空き家数

		諏訪市				長野県	全国
		平成20年	平成25年	平成30年	令和5年	令和5年	令和5年
住宅総数		23,450	26,110	26,750	26,560	1,039,600	65,046,700
空き家	総数	5,230	6,090	5,960	5,270	208,500	9,001,600
	二次的住宅※1	610	700	870	710	56,000	383,500
	賃貸住宅※2	2,890	3,490	2,330	2,080	57,100	4,435,800
	売却用の住宅※3	40	70	120	190	2,900	326,200
	その他の住宅※4	1,690	1,830	2,630	2,300	92,300	3,856,000
	空き家率 (空き家総数/住宅総数)	22.3%	23.3%	22.3%	19.8%	20.1%	13.8%

- ※1 別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で普段居住していない住宅
- ※2 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※3 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※4 新築・中古を問わず、上記以外の人が住んでいない住宅

図 1-2 住宅・土地統計調査による諏訪市の空き家総数と二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅各数及び空き家率の推移



諏訪市は、表 1-1 及び図 1-2 のとおり、空き家のうち賃貸用の住宅が空き家総数の約 4 割となり、10 年前の調査（約 6 割）以降大幅に減少しています。一方、その他の住宅（※4：別荘・賃貸・売却用途以外の空き家）も、減少していますが占める割合は増加しています。

空き家の中でも、適切な管理が行われていない空き家の増加は、防災、衛生、防火・防犯、景観などの観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、地域コミュニティの活力低下や、まちの魅力の低下にもつながります。

国は、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の対策が必要であるとの背景から、平成 26 年 11 月 27 日に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。資料-1、P25～28 参照。）を公布しました。

この空家法の公布を受け、また本市でも空き家の状況把握が必要であることから、平成 27 年度に諏訪市空き家実態調査（以下、「実態調査」という。）を行いました。加えて、第 2 期計画の作成に際し、令和 3 年に民間企業による空き家の現地調査結果等を活用して、令和 4 年度に追加調査を実施しています。

1-2 諏訪市空家等対策計画策定の目的

諏訪市空家等対策計画（以下、「対策計画」という。）は、空き家に関する様々な施策を総合的且つ計画的に実施するため、以下の取り組みや方向性を示し、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します。

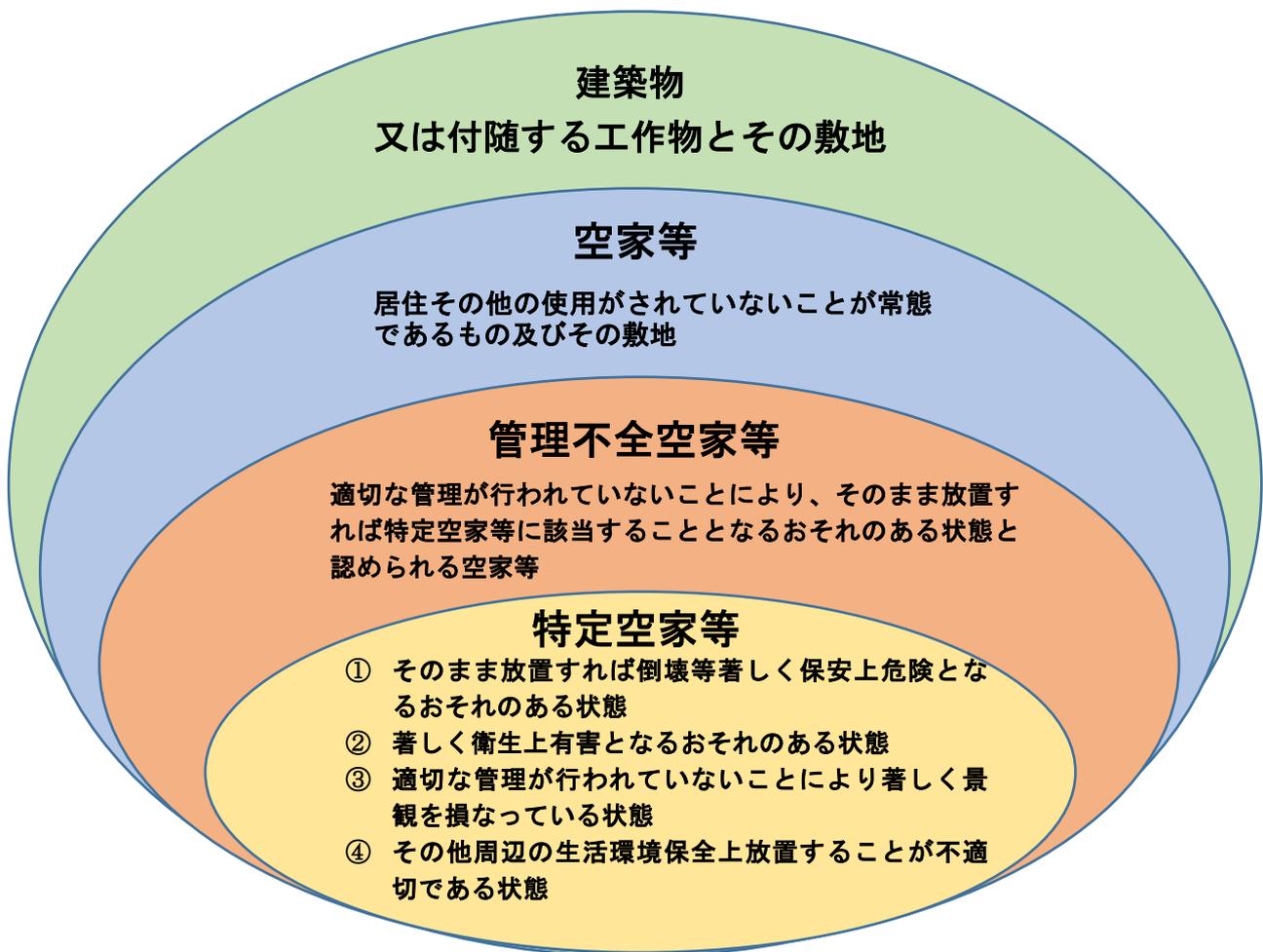
- 空き家及びその敷地の所有者による適正な維持管理の推進及び普及啓発
- 空き家などの活用、流通を促進するための対応や取り組み
- 生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家に対する空家法に基づく指導・勧告・命令などの対応

1-3 対策計画の対象の空家等

対策計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項で定めていますが、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（概ね年間を通じて使用実績がないこと）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するもの、石積みなども含む。）とします。

ただし、国又は地方公共団体が所有し又は管理するもの、建築物又はこれに附属する工作物のない敷地（更地など）は対象から除外します。また、空家法第2条第2項に定めていますが、図1-3の最小円に示されている①から④のいずれかに該当する空家等を**特定空家等**としています。加えて、令和5年の空家法の改正で新たにそのまま放置すれば**特定空家等**になるおそれのある空き家は**管理不全空家等**と定義されました。

図1-3 空家等の定義・種類



1-4 対策計画の位置付け

対策計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定める、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定めます。

また、第六次諏訪市総合計画、諏訪市都市計画マスタープランなど、関連する本市計画と連携を図ります。

1-5 対策計画の決定・公表

対策計画は、諏訪市空家等対策連絡会（以下、「連絡会」という。資料-3、P30 参照。）で協議

の後、諏訪市空家等対策協議会条例（資料-2、P29 参照。）に基づき設置されている諏訪市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）で協議され決定します。また、対策計画は市のホームページにより公表します。

1-6 対策計画の期間

対策計画の期間は、令和5年度からの5年間とし、中期的に空家等に対する施策の展開を図ります。なお、対策計画の実施による成果や空家等の状況、社会情勢の変化や、国や県の動向、連携する市の計画変更などが生じた場合、対策計画は適宜連絡会・協議会による協議を経て見直しを行います。

1-7 対策計画の対象区域

市内全域に空家等が見られることから、本市の対策計画の対象区域は市内全域とします。

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

総務省統計局の令和5年住宅・土地統計調査によると、諏訪市は住宅総数26,560戸のうち別荘・賃貸などを含む空き家が5,270戸で、総住宅数に占める空き家率は19.8%です。また、別荘・賃貸などを除くその他の空き家は2,300戸と結果となっており43.6%と全体に占める割合が高くなっています。

(1) 平成27年度空き家等実態調査

諏訪市では、市内における総合的な空家等対策の基礎資料とし、空き家に関する様々な問題解決をするため、総務省の住宅土地統計調査とは別に、平成27年度に空き家等実態調査（以下、「H27基本調査」という。）を実施しました。

また、市内の情報共有、各種施策の検討に利用可能な統合型地図情報システムを導入しました。

■H27基本調査 調査方法

- STEP① 上水道メーターが一定以下の水量を使用している住宅を抽出 ➡6,772件
- STEP② 固定資産税家屋データにより居住用且つ昭和60年以前の建物を抽出 ➡2,496件
- STEP③ 現地照査対象を抽出 ➡2,039件
- STEP④ 現地調査による確認 ➡820件

STEP④の現地調査では、建物に生活状況が見られないかを確認するとともに、「住宅の不良度判定の手引（案）（国土交通省住宅局環境整備室 平成23年12月）」を参考として、表2-1の老朽度等判定表を用いて、外観目視による建物の老朽度等の数値化を行いました。

その後、表2-2により類型表を作成、表2-3により空き家を分類しました。

図2-1 空き家候補抽出の概要

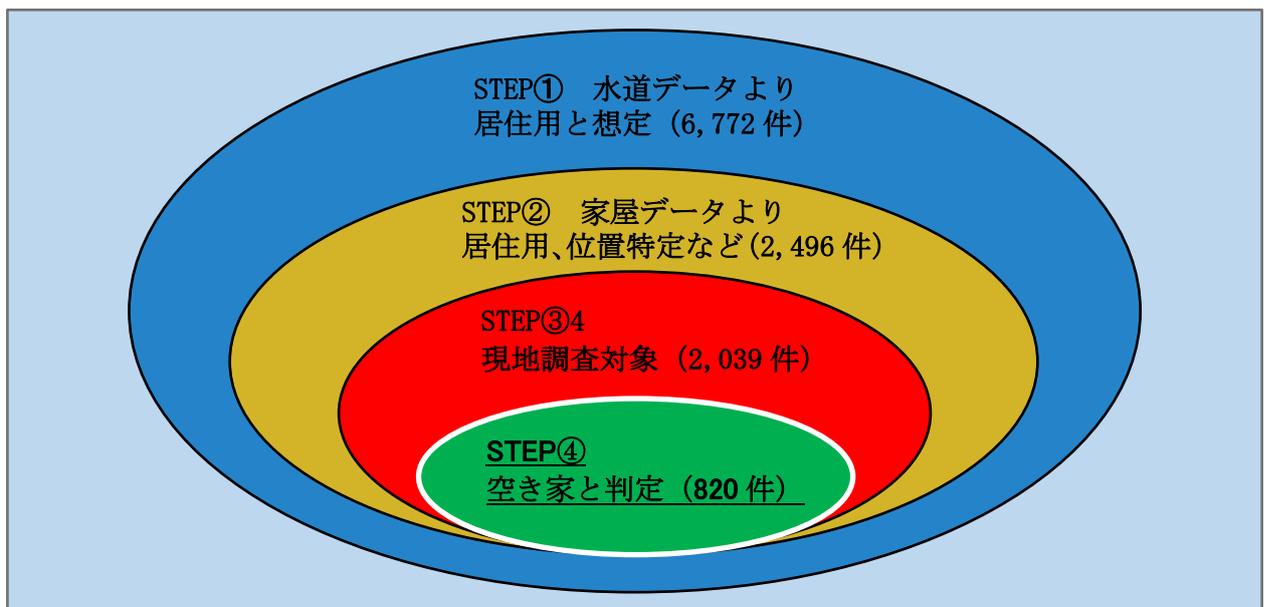


表 2-1 老朽度等評定表

No	チェック内容	該当	準該当
1	建物の傾斜	50	25
2	基礎が破損又は変形している。	90	45
3	柱が傾斜している。	90	45
4	基礎、土台	90	45
5	基礎が破損又は変形している。	90	45
6	土台が腐朽又は破損している。	50	25
7	基礎と土台にずれが発生している。	100	50
8	柱、はり	100	50
9	柱、はりが腐朽、破損又は変形している。	100	50
10	柱とはりにずれが発生している。	50	25
11	屋根	30	15
12	屋根が変形している。	30	15
13	屋根ふき材が剥離している。	30	15
14	軒の裏板、たる木等が腐朽している。	30	15
15	軒がたれ下がっている。	10	5
16	雨樋がたれ下がっている。	30	15
17	外壁	30	15
18	壁体を貫通する穴が生じている。	30	15
19	外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している。	30	15
20	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	30	15
21	看板、設備等	90	45
22	看板、給湯設備、屋根水槽等が転倒している。	90	45
23	看板、給湯設備、屋根水槽等が破損又は脱落している。	10	5
24	看板、給湯設備、屋根水槽等の支持部分が腐食している。	50	25
25	野外階段、バルコニー	50	25
26	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	30	15
27	屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50	25
28	擁壁	50	25
29	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	30	15
30	擁壁の水抜き穴の詰まりが生じている。	30	15
31	擁壁にひび割れが発生している。	150	75
32	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。	100	50
33	浄化槽等の放置、破損等による汚物流出や臭気等により地域の生活に支障がある。	100	50
34	衛生	100	50
35	排水等の流出による臭気が発生し、地域の生活に支障がある。	100	50
36	ごみ等の放置、不法投棄による臭気により、地域の生活に支障がある。	100	50
37	ごみ放置、不法投棄により、多数の鼠、蟻、蚊等が発生し、地域の生活に支障がある。	50	25
38	景観	50	25
39	景観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	50	25
40	景観地区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	50	25
41	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。	50	25
42	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。	50	25
43	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	50	25
44	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損している。	50	25
45	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	30	15
46	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	50	25
47	立木腐朽、倒壊、枝折れ等が、近隣道路や家屋敷地等に枝等が大量に散らばっている。	10	5
48	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。	50	25
49	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域の生活に支障を及ぼしている。	100	50
50	動物のふん尿等汚物放置により臭気が発生し、地域の生活に支障を及ぼしている。	50	25
51	敷地内に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域の生活に支障を及ぼしている。	50	25
52	生活環境	50	25
53	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域の生活に支障を及ぼしている。	50	25
54	住みつけた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域生活環境を脅かす恐れがある。	90	45
55	シロアリの大量発生が近隣家屋に飛来し、地域生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。	30	15
56	門扉が非施錠、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態である。	90	45
57	屋根の雪止めの破損等不適切な管理により、空き家からの落屑が歩行者の通行を妨げている。	90	45
58	周辺道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	90	45

表 2-2 空き家の物的状態による類型表

空き家等の物的状態	参照情報	分類			
		該当	該当の可能性あり	軽微な改善が必要	非該当
①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険かどうか	老朽度確認No 1～24	・100点が1個以上	・「該当」に該当しない ・50点以上が1個以上	・「該当の可能性あり」に該当しない ・30点又は10点が1個以上	・「軽微な改善が必要」に該当しない
②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害かどうか	老朽度確認No 25～29	・100点以上が1個以上	・「該当」に該当しない ・50点以上が1個以上	・「該当の可能性あり」に該当しない	・「軽微な改善が必要」に該当しない
③適切な管理が行われていないため著しく景観を損なっているか	老朽度確認No 30～37	・50点が1個以上	・「該当」に該当しない ・30点が1個以上	・「該当の可能性あり」に該当しない ・25点が1個以上	・「軽微な改善が必要」に該当しない
④周辺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か	老朽度確認No 38～48	・100点が1個以上	・「該当」に該当しない ・50点以上が1個以上	・「該当の可能性あり」に該当しない ・30点又は10点が1個以上	・「軽微な改善が必要」に該当しない

表 2-3 空き家周辺の影響範囲の類型表

調査結果まとめ	参照情報	分類			
		I類	II類	III類	IV類
調査結果まとめ	現地調査結果分類 ①～④	「非該当」 (青色[■])	「該当の可能性あり」 もしくは 「軽微な改善が必要」 (黄色[■]のもの)	「該当」 もしくは 「該当の可能性あり」 (赤色[■]のもの)	その他 (解体工事中、 貸家ほか)
	現地調査結果備考				リフォーム中、貸家、 更地、建替え中等 の記載がある

(2) 令和4年度空き家等追加調査

H27 基本調査を更新するため、令和4年度に追加調査（以下、「R4 追加調査」という。）を実施しました。更新に際しては、民間企業が令和3年に実施した空き家の現地調査（以下、「R3 民間調査」という。）を活用しています。

■R4 追加調査 調査方法

- STEP① R3 民間調査結果（市内の空き家数 1,053 件）から、H27 基本調査（Ⅰ～Ⅳ類 820 件）と重複しないものを抽出、H27 以降新たに発生した空き家として新規追加 ➡397 件
- STEP② R3 民間調査結果から、市空き家候補データで空き家と判定されなかったもの（Ⅴ～Ⅷ類）を抽出、H27 以降新たに発生した空き家として追加（分類変更） ➡59 件
- STEP③ H27 基本調査の空き家候補 2,039 件（Ⅰ～Ⅷ類）及び R3 民間調査結果のうち、滅失届等（H27～R3）により除却されたものを抽出、削除 ➡-328 件

(3) H27 基本調査と R4 追加調査結果の比較

表 2-4 のとおり、H27 基本調査結果（820 件）と R4 追加調査（1,276 件）を比較すると、諏訪市の空き家は7年間で456件（55.6%）増加したと推測されます。

R4 追加調査における空き家の年間伸び率は7.9%（55.6%÷7年）となり、住宅・土地統計調査における空き家（その他の住宅※4）の年間伸び率8.7%（43.7%÷5年）と概ね近い値となっています。

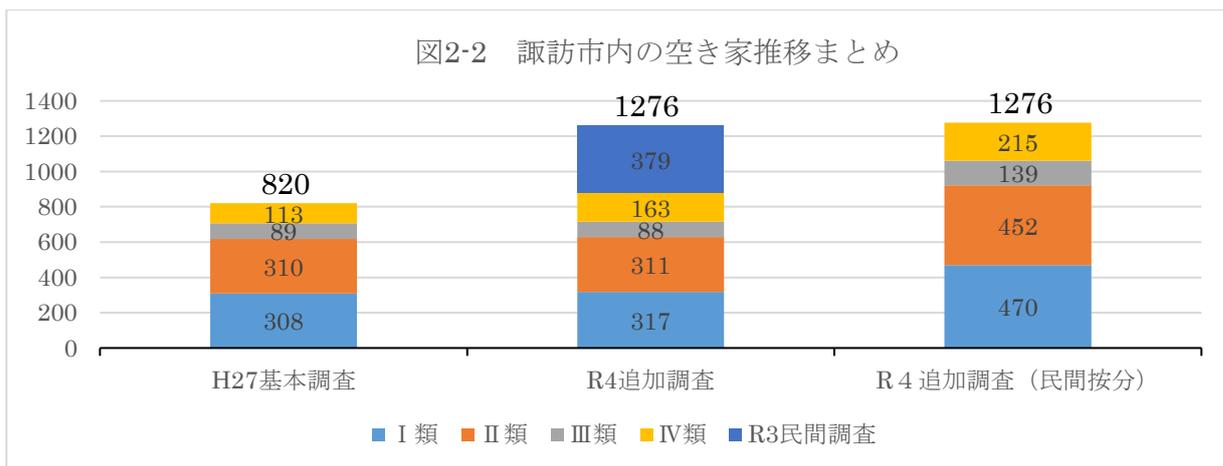
表 2-4 空き家の増減まとめ（H27～R3） ※R3 民間調査は分類（Ⅰ～Ⅳ）無し 単位：件

分類		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
Ⅱ		一部整備により利活用に適する	446	310	311	1
Ⅲ		利活用に適さない	114	89	88	-1
Ⅳ		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
Ⅴ	非空き家	利活用に適する	---	887	748	-139
Ⅵ		一部整備により利活用に適する	---	136	64	-72
Ⅶ		利活用に適さない	---	25	15	-10
Ⅷ		その他（借家等）	---	171	96	-75
計			---	1,219	923	-296
ix	除却	滅失届及び建設リサイクル法届による	---	---	-328	-328

表 2-4 の結果（1,276 件）について、表 2-5 にⅠ類からⅣ類の類型毎及び地区別の空き家件数を整理しました。分類別の整理に際しては、R3 民間調査（397 件）は分類が無いため、市の R4 追加調査で算出された分類別・地区別割合空き家数で按分して算入しています。

表 2-5 Ⅰ類からⅣ類の類型毎、地区別の空き家件数（令和3年度末時点） 単位：件

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%	



次に、H27 基本調査及び R4 追加調査により確認された空き家件数の推移（類型別・地区別）について、それぞれ図 2-1、図 2-2 に示します。

類型別で比較すると、I 類と II 類の比率がやや減少している一方、IV 類が増加しています。

地区別で比較すると、どちらの調査も上諏訪地区が半数以上となり、次いで四賀地区に空き家が多いことが確認できます。また、市内全域に対する各地区別の割合については、上諏訪・豊田地区がやや増加し、中洲・四賀・湖南地区がやや減少しています。

図 2-3 諏訪市全域の類型毎の空き家の状況

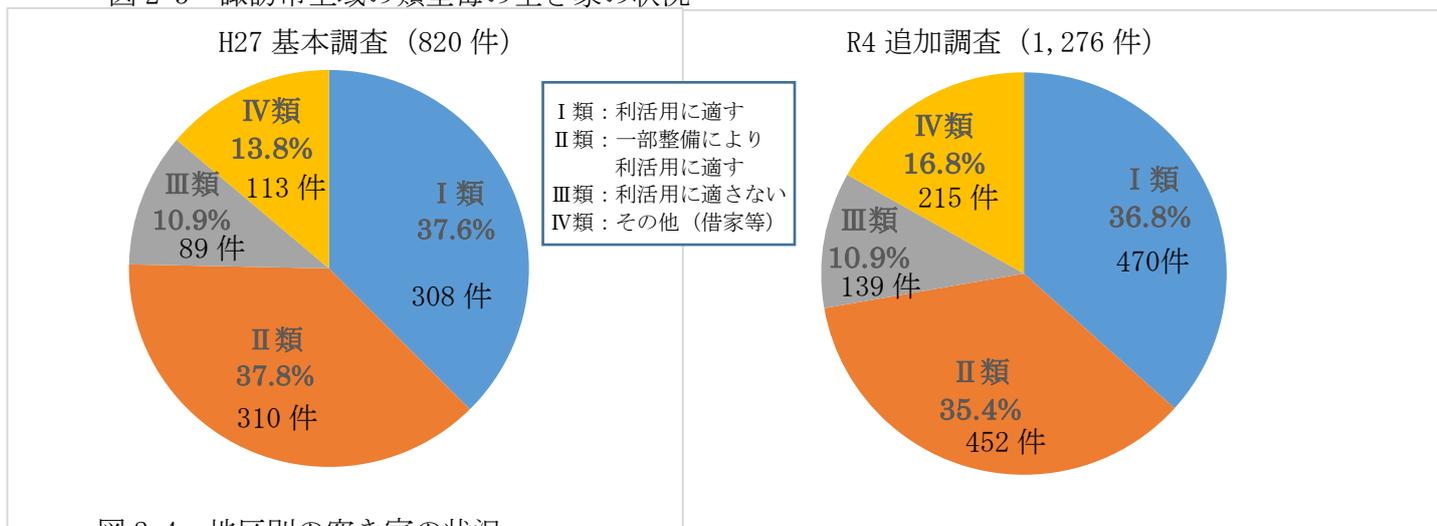
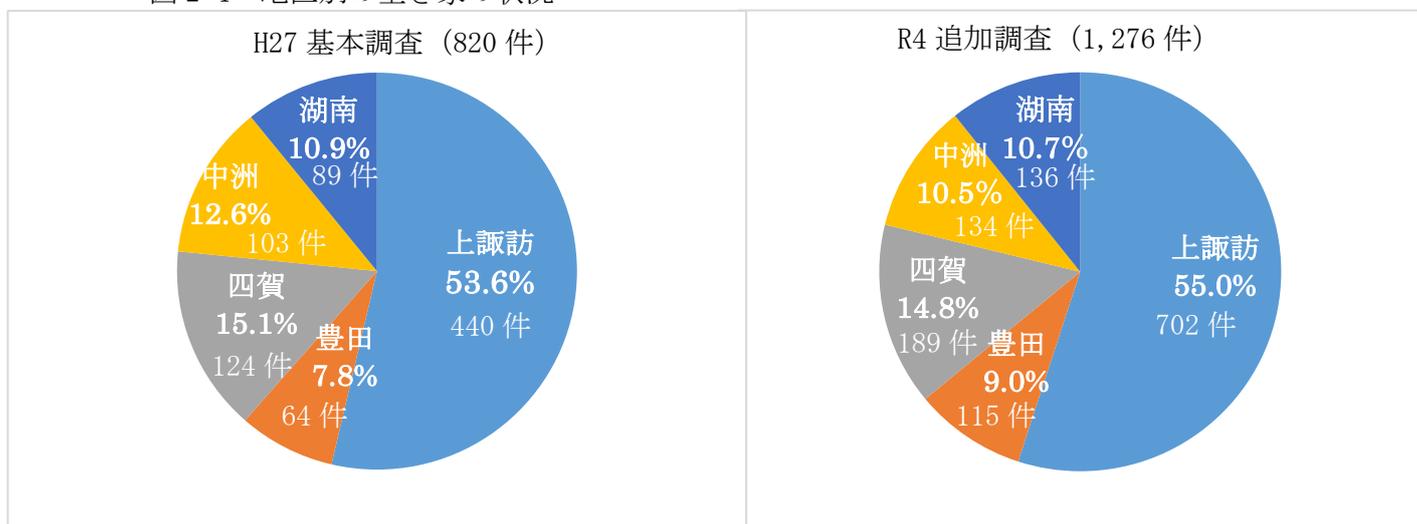


図 2-4 地区別の空き家の状況



～国調査と市調査の結果が異なるのはなぜ？～

国が5年毎に実施する「住宅・土地統計調査」は、地方自治体が任命した調査員がマニュアルに基づき、抽出された調査区域内について、建物の外観等により空き家か否かを判定しています。

一方、市の調査は、市内全域について、水道の閉栓（使用）状況や固定資産税情報等で空き家候補を抽出し、最終的に現地調査により判定しています。また、国の調査は市営住宅等の公共施設を含めますが、市の調査では除外しています。

以上の理由から、国と市の調査結果に差が生じており、概ね国の調査のほうが空き家件数が増える傾向です。

2-2 諏訪市の空き家等に関連する
アンケート調査結果

(1) 調査の概要

①調査目的

平成27年度に行った市内の空き家実態調査結果に基づき、所有者等の意向などを確認するため、平成28年にアンケート調査を実施しました。また、第2期計画の策定に際し、令和4年度に2回目のアンケート調査を実施しています。

②調査方法

市で保有する空き家データの建物所有者等に対して調査票を郵送し、同封の返信用封筒により回収しました。郵送は10月末に行い、12月初旬までの提出を求めました。

③ 調査内容

建物に関する今後の予定、希望する制度、諏訪市空き家・空き地バンク等の空き家関連の各種制度に対する認知度、自由記入欄を設けました。

④ 回収結果

【送付数】311件（前回692件）

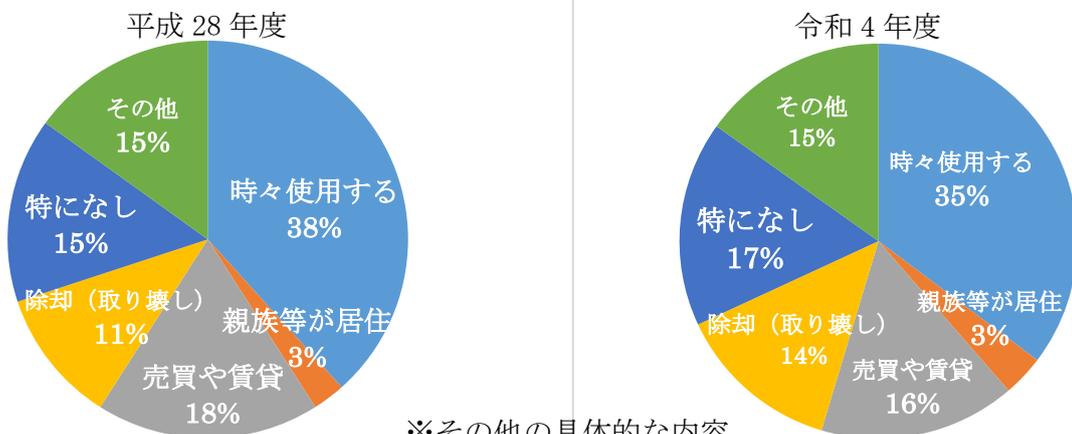
【回収数】162件（前回310件）※市内77件、市外85件

【回収率】52.1%（前回45.7%）

(2) 調査の結果

今後の予定については、図2-3の示すように「時々使用する」及び「売買や賃貸」がやや減少し、「除却」及び「特になし」がやや増加しました。

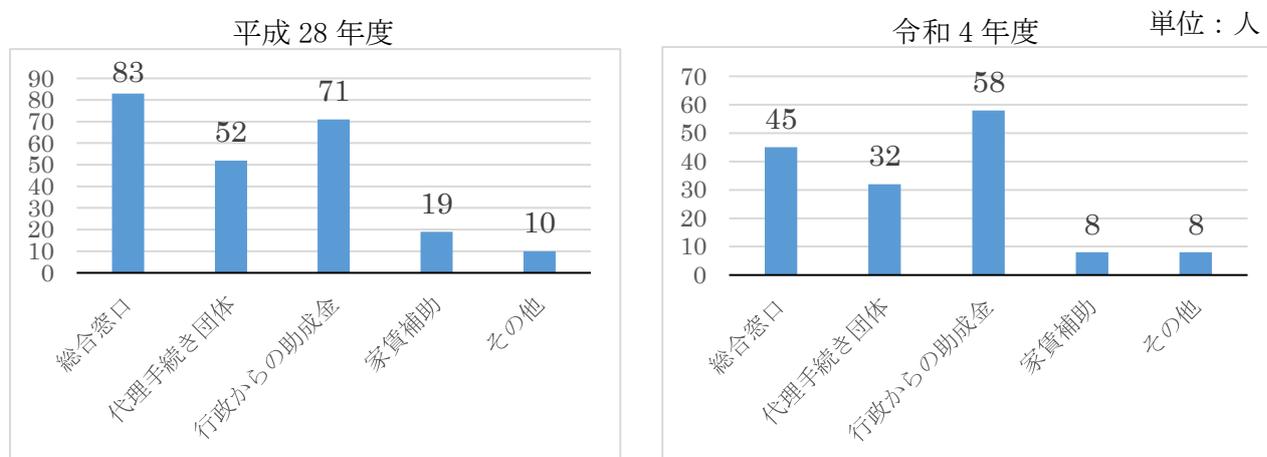
図2-5 建物に関する今後の予定



※その他の具体的な内容
倉庫・物置・別宅として利用、事務所利用予定、売れない 等

希望する制度については、図 2-4 に示すとおり「総合窓口」が減少した一方、「助成金」は前回同様希望が多い結果となりました。

図 2-6 希望する制度（※複数回答）



※その他の具体的な内容
 売買の仲介、市による買い取り、業者の紹介 等

空き家関連の各種制度に対する認知度は、「空き家マッチングサービス」の認知度が最も高く、次いで「空き家・空き地バンク」、「空家跡地活用支援事業補助金」となりましたが、各種制度の認知度は全体的に低いことが判りました。

図 2-7 空き家に関する各種制度の認知度

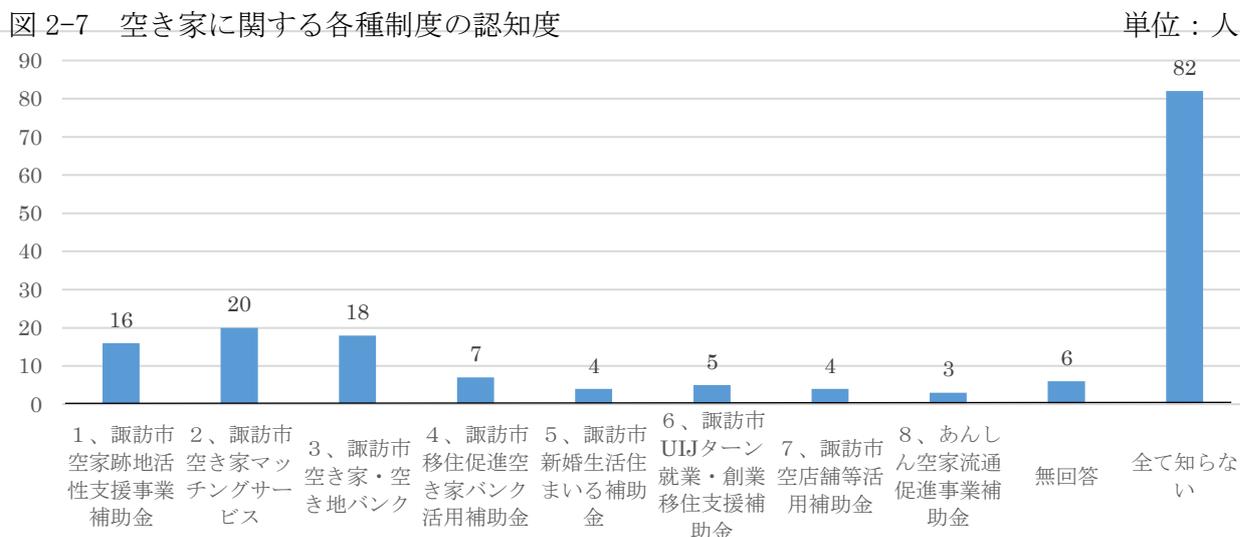


表 2-6 意見・提案などの状況と件数について（自由記載欄）

主な内容	件数
所有する空き家の状況説明(今後の予定を含む)	34
固定資産税を含む税に関する問合せなど(法律改正の要望含む)	3
相談の方法に関する意見や要望	9
空き家を寄付したい	1
空き家のごみ処理に対する要望	2
都市計画(下水道を含む)に関する要望	2
空き家に面する道路への要望	2
空き家バンクに関する問合せ	1
行政からの助成金に対する要望	3

2-3 空家等の発生と利用意向について

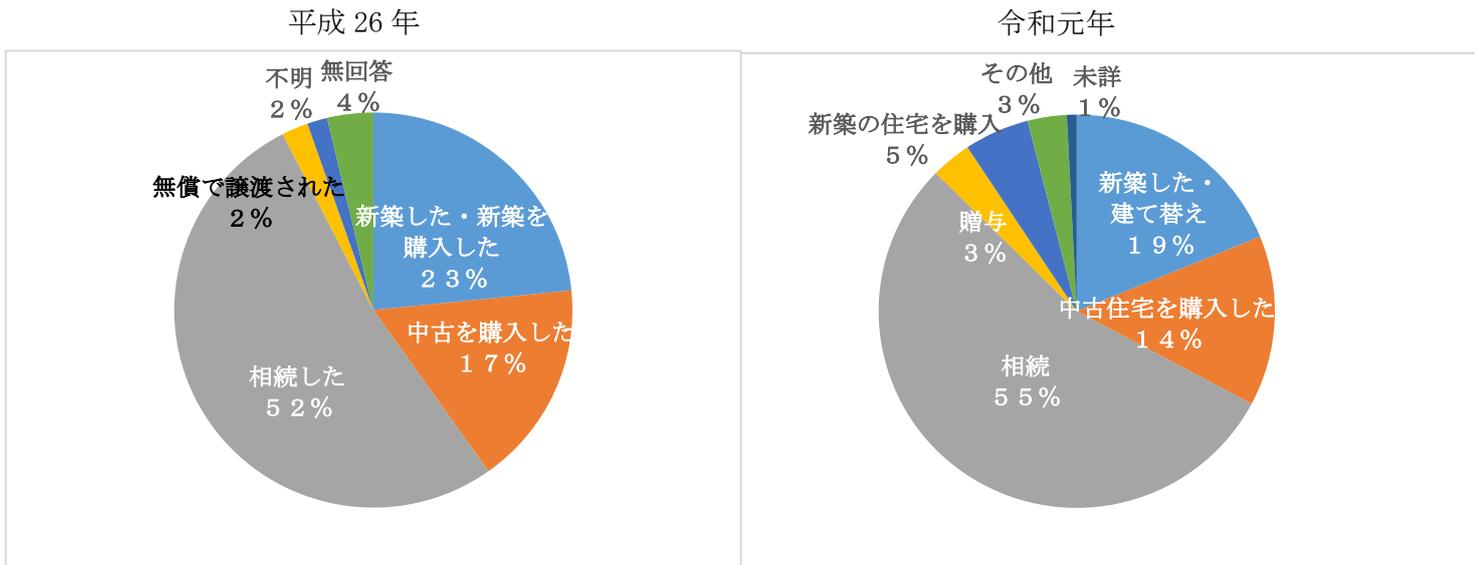
—空き家所有者実態調査(国土交通省)より—

※平成26年と令和元年で調査項目が一部異なる部分があります

(1) 空き家となっている戸建住宅を取得した経緯

現在空き家となっている戸建住宅を取得した経緯については、図2-6に示すように「相続」がやや増加し、「新築・建替え」及び「中古住宅の購入」が減少しています。

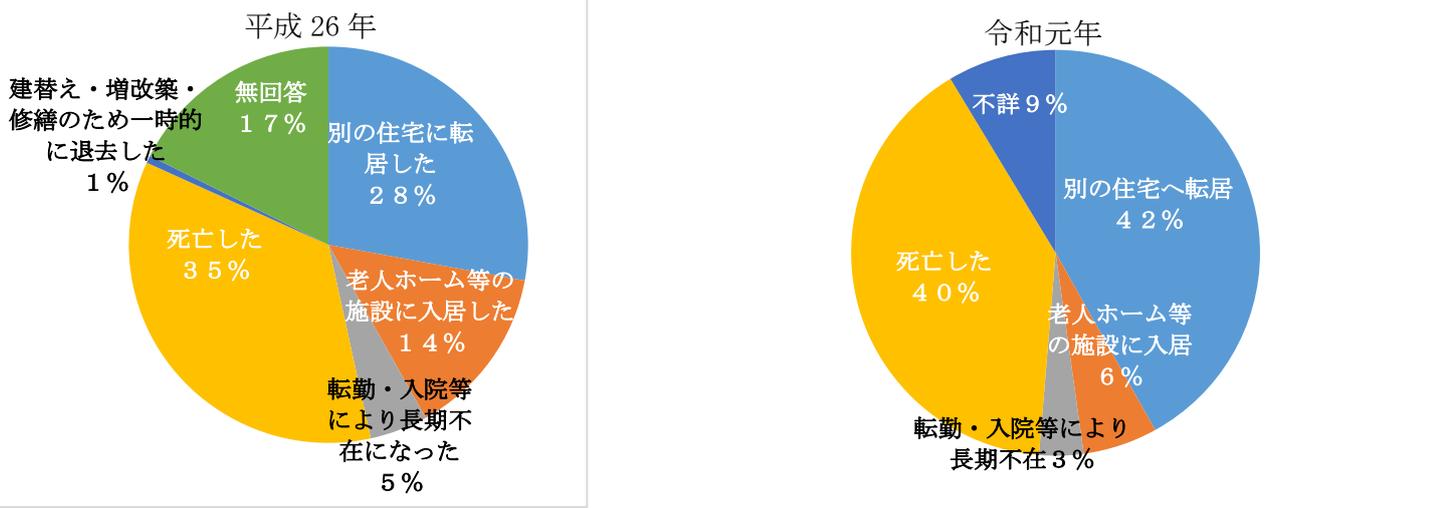
図2-8 戸建て住宅を取得した経緯



(2) 戸建住宅に人が住まなくなった理由

戸建住宅に人が住まなくなった理由は、図2-7に示すように「別の住宅へ転居」及び「死亡」が増加し、その他の要因が減少しています。

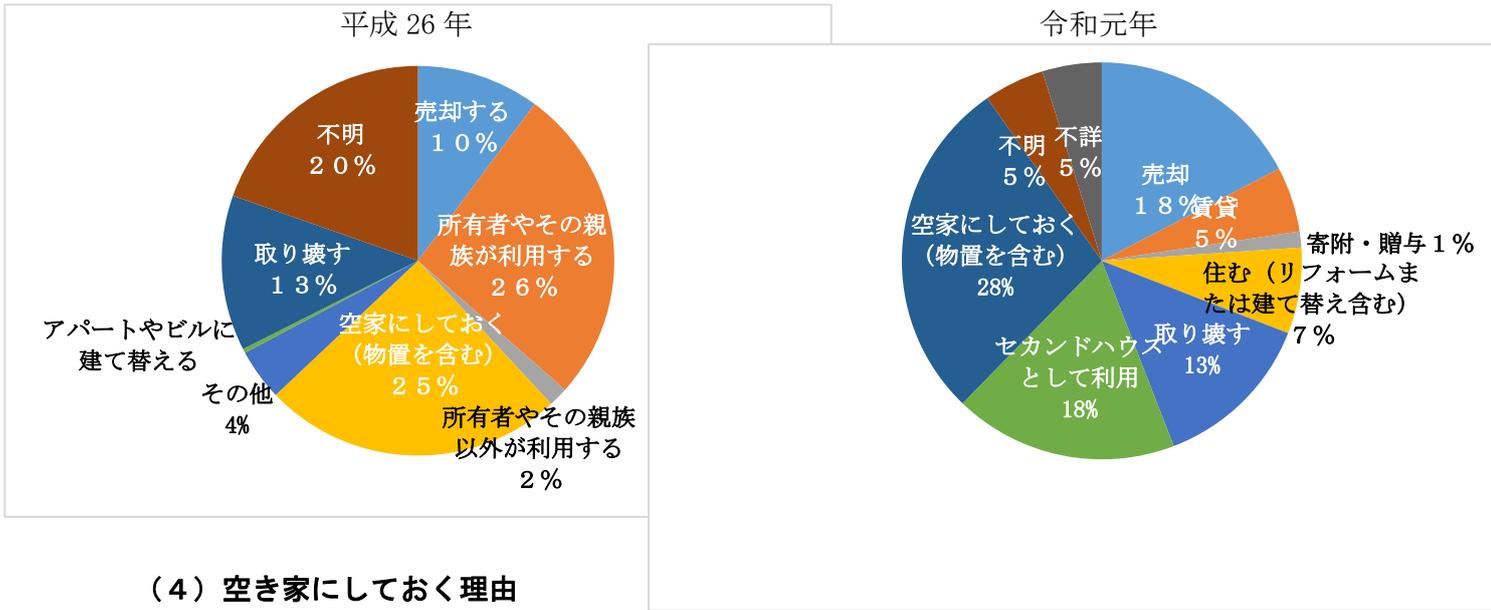
図2-9 人が住まなくなった理由



(3) 今後5年程度の利用意向

戸建住宅の空き家を今後5年程度のうちの利用意向については、図2-8に示すように「売却」が増加した一方、「空き家にしておく」もやや増加しています。また、「不明」が2割から1割に減少したことから、所有者の空き家に対する考え方が具現化してきたと考えられます。

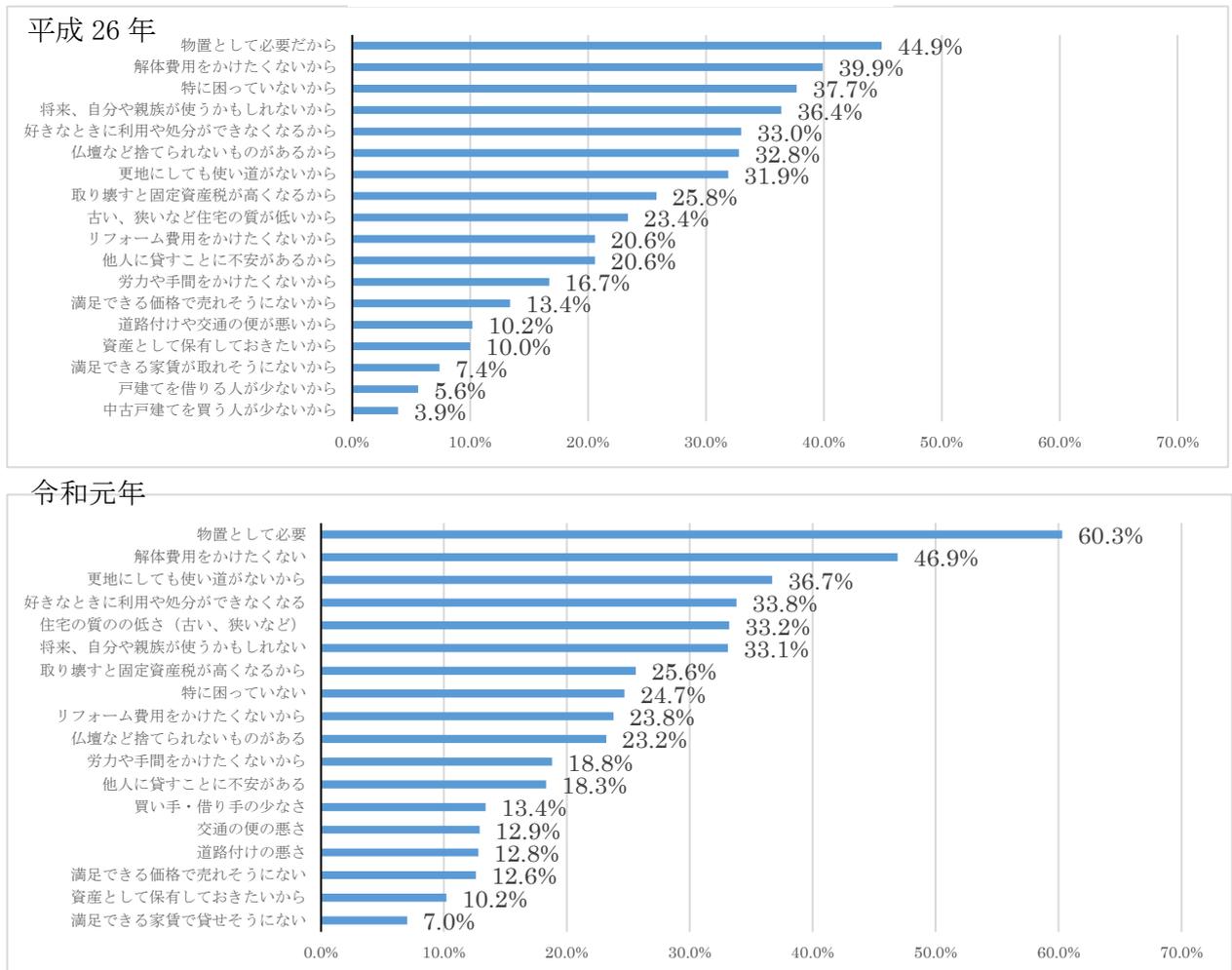
図 2-10 今後 5 年程度の住宅の利用意向



(4) 空き家にしておく理由

前記の利用意向のうち、空き家にしておくと回答したものについて、その理由（複数回答）を聞いたところ、図 2-9 に示すように「物置」が前回調査同様に最も多く、率も 4 割から 6 割に増加しました。次いで「解体費用をかけたくない」、「更地にしても使い道がない」の順になりました。一方、「特にこまっていない」、「仏壇など捨てられない」が前回から減少しています。

図 2-11 空き家にしておく理由



2-4 これまでの主な取り組み

諏訪市では、空家法の施行及び市計画の策定に伴い、様々な取り組みを実施してきました。

表 2-7 空き家に関する取り組み実績（令和 5 年 3 月末時点）

分類	施策・取り組み	開始	頻度等	件数等	所管
適正管理	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
	空き家の適正管理に係る管理協定 （（公社）諏訪市シルバー人材センター）	R2～	随時	受注件数 7 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・空き地バンク活用相談会	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
	空き家の発生を抑制するための特例措置 （譲渡所得 3,000 万円特別控除）	H29～	随時	9 件	都市計画課
	低未利用土地活用促進のための特例措置 （譲渡所得 100 万円特別控除）	R2～	随時	19 件	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
	移住促進空き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
	安心空き家流通促進事業補助金（県）	H28～	随時	2 件	長野県
（総合）その他	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・整理しました。

【課題 1】空家等の発生抑制

住宅・土地統計調査結果及び市の調査により空き家の増加が確認され、また今後も人口減少・少子高齢化等により増加が見込まれることから、管理不全な空き家の発生を抑制する施策を講じる必要があります。

【課題 2】所有者等への啓発と支援

各種制度の認知度が未だ低いことから、周知等に一層注力しつつ、各種制度についても需要にあわせてより活用しやすいものに改善する必要があります。

【課題 3】流通困難な空き家への対応

老朽化等により不動産業者が敬遠する空き家についても流通可能な仕組みを作る必要があります。

【課題 4】管理不全空家等・特定空家等への対応

市内で管理不全空家や特定空家等と判定された空き家は現時点ではありませんが、今後発生した場合の措置等について整理する必要があります。

【課題 5】所有者不明空き家への対応

相続がされていない空き家や相続放棄された空き家の相談が増加していることから、所有者不明空き家への対応、また所有者不明空き家にさせない予防措置が重要です。

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 対策計画の基本的な方針と目標

空家法第5条では、空家等の所有者等は、周辺的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規定しています。空家等は所有者の財産であるため、所有者等自らの責任において適切に管理を行うことが原則です。このことは、表3-1に示すように空家法以外の他の法令でも、所有者等による管理責任を定めています。

空家等は、適切に管理が行われず周辺的生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会に影響を与えているものもある一方、利用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながると考えられます。

そこで本市の空家等の対策は、行政、地域住民、事業者（関係団体）などが相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たし、所有者等に対して意識の向上や責任に基づく行動を促すことを軸に、前章で抽出・整理した課題等を踏まえて以下の4点を基本的な方針とし、取り組みや支援による対策を進めていきます。

(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、周知・啓発を行います。また、所有者等の空家等に関する相談に対応します。

(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、諏訪市空き家・空き地バンク制度へ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の他、民間や地域の空家等活用事業を支援する制度の検討、実施をします。

(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、命令などを行い、場合によっては行政代執行法による代執行を実施します。

(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します。

表 3-1 管理不全空き家等対策の関係法令（抜粋）

法令	概 要
民法	<p>隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。(第 233 条第 1 項)</p> <p>次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。</p> <p>一 竹木の所有者に枝を切除するよう催促したにも関わらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。</p> <p>二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。</p> <p>三 急迫の事情があるとき。(第 233 条第 3 項)</p> <p>隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。(第 233 条第 4 項)</p> <p>土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、占有者は被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。(第 717 条第 1 項)</p>
消防法	<p>消防署長は火災の予防に危険であると認める場合や物件等の所有者等に対して、必要な措置をとることを命ずることができる。(第 3 条第 1 項、第 5 条第 1 項)</p> <p>履行等しないときは、代執行することができる。(第 3 条第 4 項、第 5 条第 2 項)</p>
建築基準法	<p>特定行政庁は、建築物等が著しく保安上危険であると認められる場合においては、所有者等に対して除却等の必要な措置をとることを命ずることができる。(第 10 条第 3 項)</p> <p>履行等しないときは、代執行することができる。(第 10 条第 4 項)</p>
道路法	<p>道路管理者は危険等を防止するため、必要があると認める場合においては、工作物等の管理者に対して措置を講ずるべきことを命ずることができる。(第 44 条第 4 項)</p> <p>道路管理者は交通に危険を及ぼすおそれ等があると認められる場合、自ら除去等を行うことができる。(第 44 条の 3 第 1 項)</p>
災害対策基本法	<p>市長は災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、緊急と認めるときは現場の災害を受けた工作物等で応急措置の実施に支障となるものの除去等ができる。(第 64 条第 2 項)</p>
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<p>一般廃棄物の収集等により、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、市長はその支障の除去等のために必要な措置を命ずることができる。(第 19 条の 4 第 1 項)</p> <p>措置を講じない等のときは、市長は自らその支障の除去等を講ずることができる。(第 19 条の 7 第 1 項)</p>
景観法	<p>市長は形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合、所有者等に対して必要な措置をとることを命ずることができる。(第 70 条第 1 項)</p>
地方税法	<p>空家法第 14 条第 2 項の規定により、所有者等に対し勧告された特定空家等の土地においては、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外する。(第 349 条の 3 の 2)</p>

また、取り組みや支援による成果指標として、下記表 3-2 の目標を設定します。

表 3-2 空家等対策の目標

指 標 等	目 標 値
空家等の問題に対する相談や対応などの件数	年間 20 件以上
危険空家等（管理不全空家等・特定空家等含む）の改善件数	年間 4 件以上
空き家に関する各種補助制度の予算執行率（各制度毎）	60%以上

3-2 基本的な方針に基づく施策

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- 空家等が管理不全とならないようにするため、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みます。
- 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、所有者等による定期的な状況把握や、インスペクション^{※5}による現状把握、適切な修繕の必要性を普及し、将来にわたる空家等の適切な維持管理を促進します。
※5 中古住宅の売買などにあたり、建物の構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象などの有無の確認を把握するため、専門家が行う現況調査
- 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みます。
- 市内の空家等の状況を把握するため、空家等の位置や状況などの情報収集に取り組みます。

【具体的な取り組み】

- ・ 空家等に関する法令などの情報を伝えるため、地域からの要望に応じて、よりあい塾（諏訪市職員出前講座）を実施します。
- ・ 長野県空き家対策支援協議会が主体となり、毎月開催する空き家相談窓口が活用されるよう、開催日時、場所などの情報を広報などで発信します。
- ・ 空家等に関する相談や市民からの通報などにより、空家等の所有者等に関する情報収集や現況の確認を行い、統合型地図情報システムの情報更新や、所有者等への状況連絡などを行います。
- ・ 所有者等に対し、空家等を所有者等で管理するような注意喚起や、放置した場合の周辺住民などへの危険性の紹介、制度や補助などの案内を周知できるような広報媒体を作成します。
- ・ 空家等に関する相談窓口での案内などの充実を図ります。
- ・ 登記や相続、技術的などの専門的な相談に対しては専門団体などと連携がとれる体制を調整します。
- ・ 空家等に対し、状況に応じて市で対応可能な制度や方法を、他自治体の動向を見ながら検討します。

(2) 空家等及び除却した跡地の活用の促進

- 空家等や、利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します。
- 利用可能な空家等及び除却した跡地などを地域資源として捉え、まちづくりの一環として市と地域などが連携して利活用することに取り組み、地域活性化につなげます。

【具体的な取り組み】

- ・ 表 3-3 に示すように、空家等に関する補助や助成を行います。また、空家等所有者や購入希望者等のニーズにあわせ、必要に応じて各種制度を見直します
- ・ 地域のまちづくりに携わる方や関係者などと協働して、まちづくりの担い手のつながりを構築して地域の空家等の利活用促進を図っていきます。
- ・ 空家等所有者と地域の要望を尊重し、表 3-4 に示すような空家等と除却後の跡地などの利活用について検討します。

表 3-3 長野県・諏訪市の空家等対策に関する取り組み及び事業一覧

長野県	
(令和 5 年 4 月 1 日現在)	
名 称	概 要
空き家相談総合窓口開設	毎月 1 回、空き家の管理、売買や賃貸、解体などの相談について、事前予約により（公社）長野県建築士会が県より事業を受託して無料で実施しています。
あんしん空き家流通促進事業補助金	居住を目的とする売買に供する一戸建て住宅などで、平成 29 年 4 月 1 日以降にインスペクション（既存住宅現況検査）したもの、又は既存住宅売買瑕疵保険の始期が平成 29 年 4 月 1 日以降であるもので、各々費用の 1/2、一戸当たり最大 5 万円、それぞれの合計で最大 10 万円の補助をしています。
諏訪市	
(令和 6 年 4 月 1 日現在)	
名 称	概 要
諏訪市空家跡地活用支援事業補助金	空き家の所有者が、跡地を特定目的（売却や賃貸等）のために解体工事等を行う場合、工事に要する経費の 10%の金額（住宅用地の特例軽減額 2 年分に 3 万円を加算した金額、最大 20 万円）の補助をします。
諏訪市空き家マッチングサービス	「空き家を使ってほしい人」と「空き家を使いたい人」の情報を集めて、条件や思いが一致する人同士を繋ぎます。
諏訪市新婚新生活住まいる補助金	夫婦の年齢がいずれも婚姻日に満 39 歳以下であって、一定期間内に婚姻届を提出・受理されている一定未満の所得の夫婦に対して、対象となる住居が諏訪市内にあり、かつ夫婦のいずれもが当該住宅に住所を有している場合、住居費（住宅取得費用・住宅賃貸費用）や引越費用、リフォーム費用について、1 世帯当たり最大 60 万円の補助をします。
諏訪市空き家・空き地バンク	市内の空き家・空き地を売りたい、貸したいと希望する所有者から寄せられた物件情報を市ホームページに公開します。（公社）長野県宅地建物取引業協会諏訪支部の会員からも登録可能です。
諏訪市移住促進空き家バンク活用補助金	※諏訪市空き家・空き地バンクに登録されている空き家が対象 【仲介手数料補助】空き家を購入または賃借した移住者と空き家の所有者に対し、不動産業者に支払った仲介手数料の 1/2 で最大 5 万円の補助をします。 【家財処分補助】家財処分に係る経費の 1/2 で最大 5 万円の補助をします。（※但し、家電 4 品目の処分費を除く。）
諏訪市空店舗活用補助金	市内の空店舗を賃借又は購入して新たに事業（卸売・小売・飲食・生活関連サービス業等）を始める中小企業者（個人事業主を含む）に対して、空店舗等の改修費用より 100 万円を除いた額の 1/2 の金額（1,000 円未満切捨て）、最大 50 万円の補助をします。

表 3-4 空家等の利活用の例

※◆は跡地の利活用

空家等の利用者	利活用用途の例			
	住宅系	コミュニティ系	福祉・文化系	観光・商業系
個人	定住用住宅 二地域居住宅 別荘 DIY 賃貸住宅			◆駐車場
企業 (事業者)	企業社宅 シェアハウス		福祉施設 保育施設 ギャラリー カルチャー施設 工房	保養所 店舗 (飲食など) 宿泊施設 ◆駐車場
区・自治会 市民活動団体 など	滞在体験施設	集会施設 交流サロン ◆小規模公園 ◆ポケットパーク ◆防災広場	カルチャー施設	
行政	滞在体験施設 移住交流施設 公営住宅 みなし仮設住宅		福祉施設 福祉住宅	観光施設 商業施設

(3) 管理不全空家等・特定空家等に対する対処

- 管理不全空家等・特定空家等については、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により、主体的な問題解決を促します。
- 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などは、国の指針に沿って適切に行います。
- 管理不全空家等・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します。

【具体的な取り組み】

- ・ 管理不全空家等・特定空家等に決定する判断基準について、「諏訪市管理不全空家等及び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。）を作成しました。
- ・ 管理不全空家等・特定空家等に決定後、国土交通省の「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン」という。資料-4、P11～39 参照。）に基づき、所有者等に対して手続きを進めていきます。
- ・ 管理不全空家等・特定空家等に対して、状況に応じて市で対応可能な制度や方法を、他自治体の動向を見ながら検討します。

(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します。
- 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します。
- 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します。

【具体的な取り組み】

- ・ 市の取り組みに賛同いただける民間企業や金融機関等と連携し、空き家の再生支援等について検討します。
- ・ 総務省の制度「地域おこし協力隊」を採用し、空き家に関する様々な問題解決に取り組む

と共に、空き家を通じて地域活性化に資する活動について検討します。

- ・ SDG s で掲げる資源の有効活用（11. 住み続けられるまちづくりを）や（12. つくる責任、使う責任）等の目標に結びつく施策について検討するとともに、利活用に適す空き家の再生・長寿命化による CO2 の削減等、循環型社会の実現に向けて関係課等と連携、情報発信します。



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

空家等は適正な管理が行われていれば、地域住民の生活環境に影響を及ぼしませんが、適正な管理が行われず放置などされることで、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に影響を及ぼします。

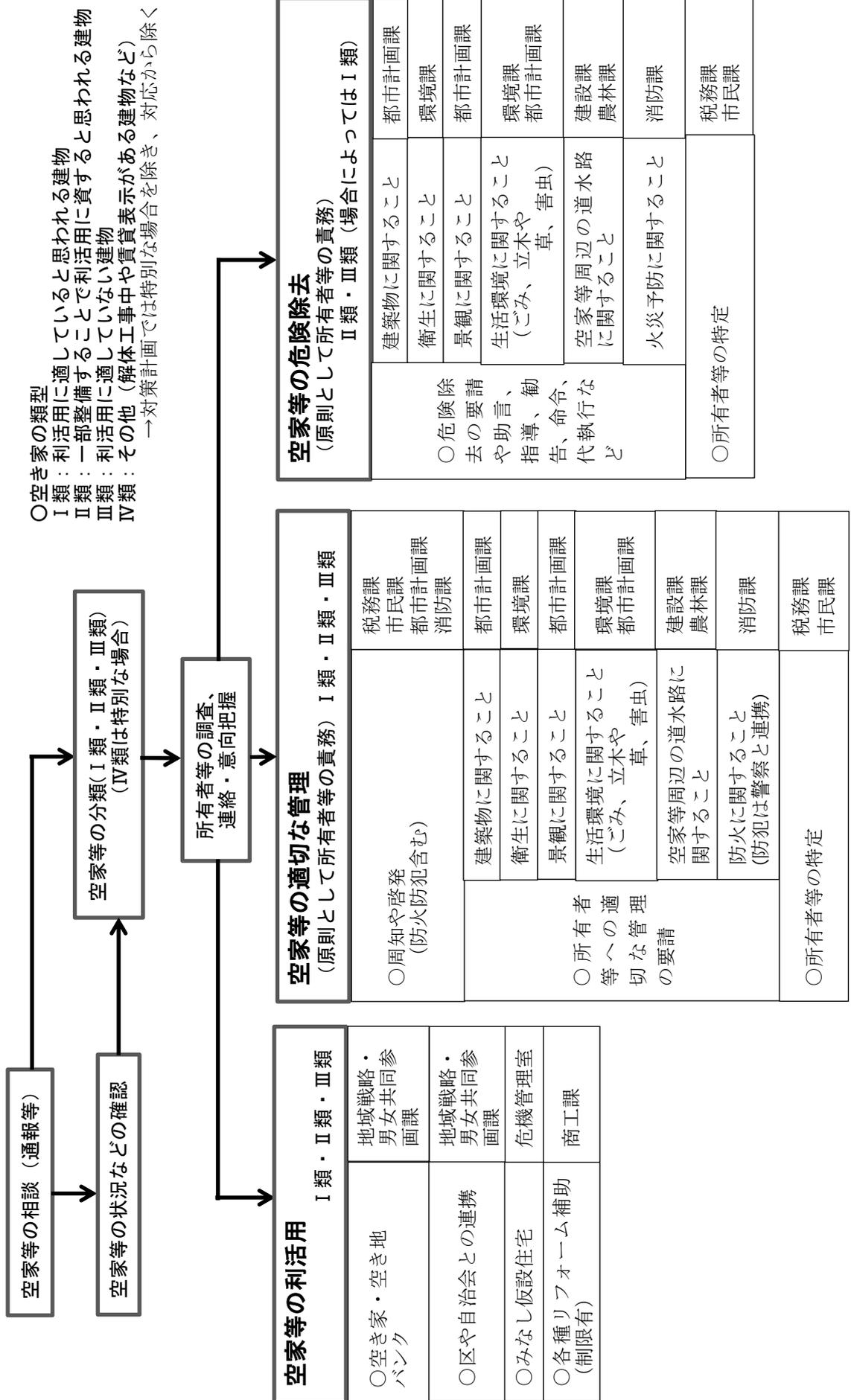
空家等の適正な管理や活用を促進するため、基本的な方針に基づき、連絡会及び協議会で協議、対応していきます。

協議会の構成委員の所属団体について表4-1に示します。また、連絡会の体制と空家等に関する所管業務について図4-1に示します。

表4-1 諏訪市空家等対策協議会構成委員所属団体（令和5年6月1日現在、敬称略）

所属団体名
諏訪市
いきいき市民推進チーム☆輝くSUWA
（公社）長野県建築士会 諏訪支部
（協組）長野県解体工事業協会
（公社）長野県宅地建物取引業協会 諏訪支部
（公社）全日本不動産協会 長野県本部
長野県司法書士会
長野県土地家屋調査士会 諏訪支部
（一社）長野県不動産鑑定士協会
長野県弁護士会 諏訪在住会
諏訪商工会議所
諏訪市政策アドバイザー
長野県諏訪建設事務所 建築課
（庶務担当事務局）諏訪市 建設部 都市計画課 建築住宅係

図 4-1 諏訪市空家等対策連絡会（諏訪市空家等対策庁内フローチャート）



○空き家の類型
 I類：利活用に適していると思われる建物
 II類：一部整備することで利活用に資すると思われる建物
 III類：利活用に適していない建物
 IV類：その他（解体工事中や賃貸表示がある建物など）
 →対策計画では特別な場合を除き、対応から除く

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

平成 27 年 6 月 15 日、空家法に基づき講じる措置や空き家などの適正管理及び利活用に向けた取り組みを、県と市町村が連携して行うことを目的に組織され、国や県の取り組みや市町村の先進的な取り組み事例などの情報交換を行っています。

(2) 長野県空き家対策支援協議会

平成 27 年 8 月 26 日、適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、県、市町村、及び関係団体^{※6}による密接な連携のもと、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するなど、地域における空き家対策を支援するため組織されました。また、同協議会による空き家相談窓口が開設されています。

※6 (公社)長野県建築士会、(一社)長野県建築士事務所協会、(協組)長野県解体工事業協会、(公社)長野県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会長野県本部、長野県司法書士会、長野県土地家屋調査士会

(3) 空き家対策諏訪地域連絡会

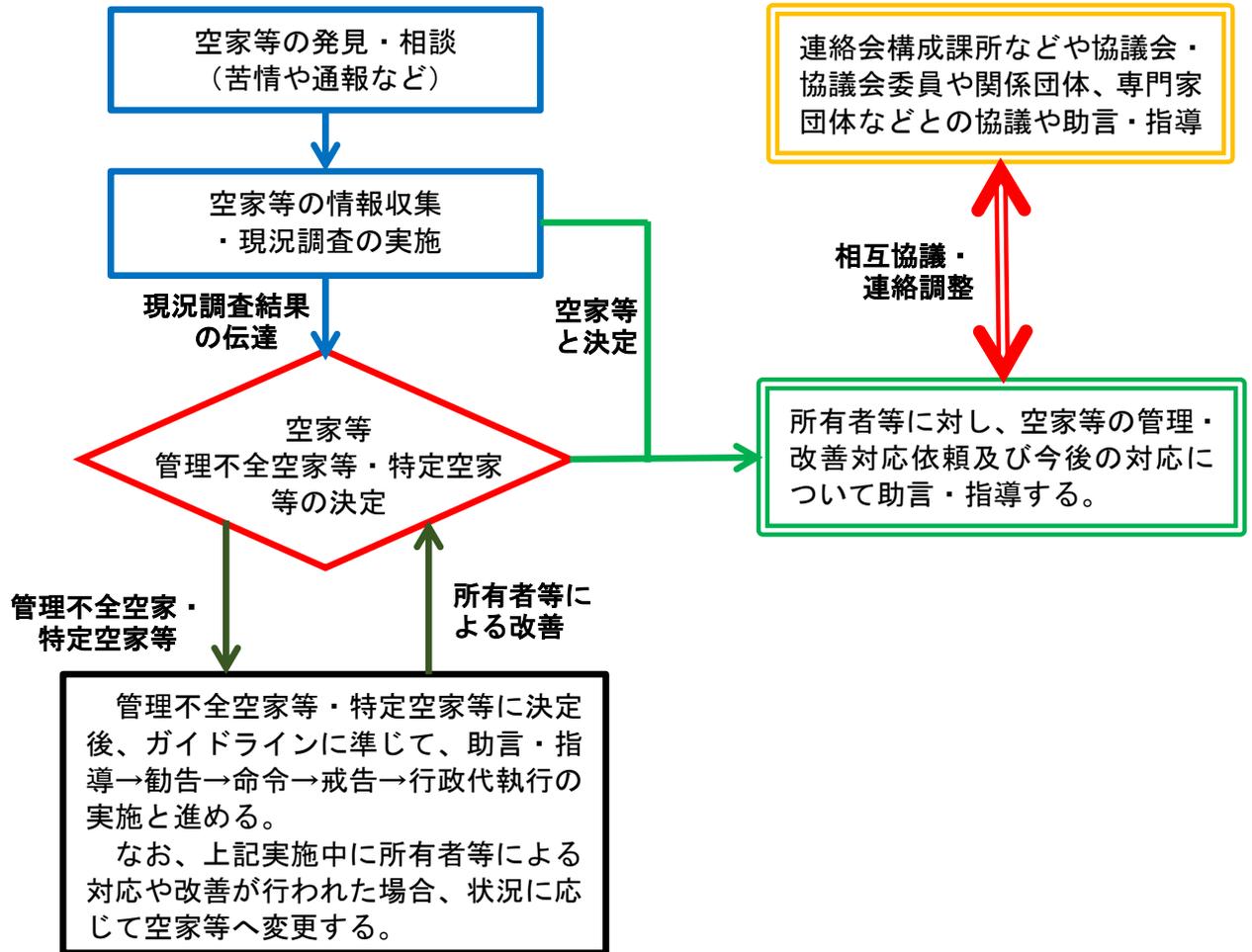
平成 28 年 6 月 2 日、空家法に基づき講じる措置や空き家の適正管理及び利活用に向けた取り組みを県と市町村及び構成団体^{※7}が連携して行うことを目的に組織され、国や県の取り組みや市町村の先進的な取り組み事例の情報交換や、抱えている課題に対する意見交換などを行っています。

※7 (公社)長野県建築士会諏訪支部、(一社)長野県建築士事務所協会諏訪支部、(協組)長野県解体工事業協会、(公社)長野県宅地建物取引業協会諏訪支部、(公社)全日本不動産協会長野県本部、長野県司法書士会諏訪支部、長野県土地家屋調査士会諏訪支部、諏訪圏移住交流推進事業連絡会(諏訪圏移住相談センター)

4-3 空家等の対応フローチャート

空家等の対応については、図 4-2 に示す流れで処理を進めます。

図 4-2 空家等に対する処理の流れ



※個々の空家等の状況について、統合型地図情報システムへの情報などの記録更新を行います。