

# 第2期岡谷市空家等対策計画

令和5年度～令和10年度

2023-2028

長野県岡谷市

---



## 『安全で安心な暮らしの実現を目指して』

近年、全国的な人口減少や高齢化の進行、既存の住宅等の老朽化、さらには社会的ニーズの変化や産業構造の変化などに伴い、空家が増加しており、中でも適切な管理が行われていない空家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化などの問題を生じさせ、地域にとって深刻な問題となっております。

本市においても、平成26年11月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、同年10月に「岡谷市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家問題に対応するための体制整備や施策を実施してまいりました。

さらには、平成30年度から令和4年度までの5ヶ年を計画期間とする「岡谷市空家等対策計画」を策定し、地域の方々をはじめ、専門家や事業者の方々にご協力をいただきながら各種施策に取り組み、市民の安全・安心の確保と、生活環境の保全に一定の成果を挙げることができました。

しかしながら、本市の人口が減少する中、ひとり暮らし高齢者は増加しており、今後も、空家となる住宅の増加が見込まれますが、利活用が可能な空家は貴重な財産でもあります。地方移住への関心も高まっており、住まいや働き方の新しいライフスタイルが空家の有効活用の一つにもなっています。

このような社会情勢の変化や、深刻化する空家問題への対応を図り、現計画から継続した総合的かつ計画的な空家等対策に取り組むため「第2期岡谷市空家等対策計画」を策定しました。

空家等対策は、所有者や行政のみでは解決が難しい課題もあることから、安全で安心な暮らしの実現を図るため、地域や関係団体の方々をはじめとする市民の皆様のより一層のご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました岡谷市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、アンケート調査などにご協力を賜りました市民の皆様に、心から感謝申し上げます。

令和5年3月

岡谷市長 今井 竜 五





# 目 次

第1章 計画の策定にあたって .....	1
1. 計画策定の背景 .....	1
2. 計画の性格と位置づけ .....	2
3. 計画の期間 .....	3
4. 策定の方法 .....	4
第2章 岡谷市の空家等の現状と課題 .....	5
1. 各種統計 .....	5
2. 市民アンケート調査結果 .....	11
3. 市民意見・要望の把握 .....	14
4. 岡谷市空家等対策計画の検証 .....	15
5. 課題と方向性 .....	17
第3章 基本方針 .....	18
1. 基本方針 .....	18
2. 基本目標 .....	19
3. 施策体系 .....	20
4. 計画の成果指標 .....	21
第4章 推進する施策 .....	22
基本目標1 空家等の発生予防・抑制 .....	22
基本目標2 空家等の適切な管理の促進 .....	24
基本目標3 空家等の利活用の促進 .....	27
基本目標4 管理不全な空家等への対応 .....	29
第5章 計画の推進 .....	32
1. 多様な主体との協働体制の推進 .....	32
2. 庁内の連携強化 .....	33
3. 計画の推進点検・評価 .....	33
資料編 .....	34
○用語解説 .....	34
○岡谷市空き家等の適正管理に関する条例 .....	37
○岡谷市空家等対策協議会 委員名簿 .....	39
○岡谷市空家等対策計画策定の経過 .....	40





## 1. 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化などの進行に伴い、全国的に空家等が増加傾向にあり、中でも適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、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。

このため国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を平成26年（2014年）11月に公布し、空家等対策に取り組むこととしました。

また、令和3年（2021年）6月には、法施行後の市町村の取り組み状況や要望等を踏まえ、空家法基本指針\*と特定空家等ガイドライン\*を改正し、空家等の対策を強力に推進することとしております。

本市におきましては、平成26年（2014年）10月に「岡谷市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行し、空家等の状況に応じた適切な管理や除去、さらには利活用を推進するため、さまざまな施策を展開しております。

また、平成30年度（2018年度）には、市民の生命や財産を保護し生活環境の確保を図るとともに、空家等の有効活用を進めるための指針として「岡谷市空家等対策計画」を策定し、総合的な空家等施策を推進しています。

今回、令和4年度（2022年度）末をもって計画期間が終了することから、市民・関係団体等からの意見聴取の結果や現計画の評価・検証の結果などを踏まえ、本市の空家等対策のさらなる充実を図るための新たな計画として「第2期岡谷市空家等対策計画」を策定するものです。

## 2. 計画の性格と位置づけ

空家等対策計画は、法第6条第1項の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の空家法基本指針<sup>\*</sup>に即した計画として策定します。

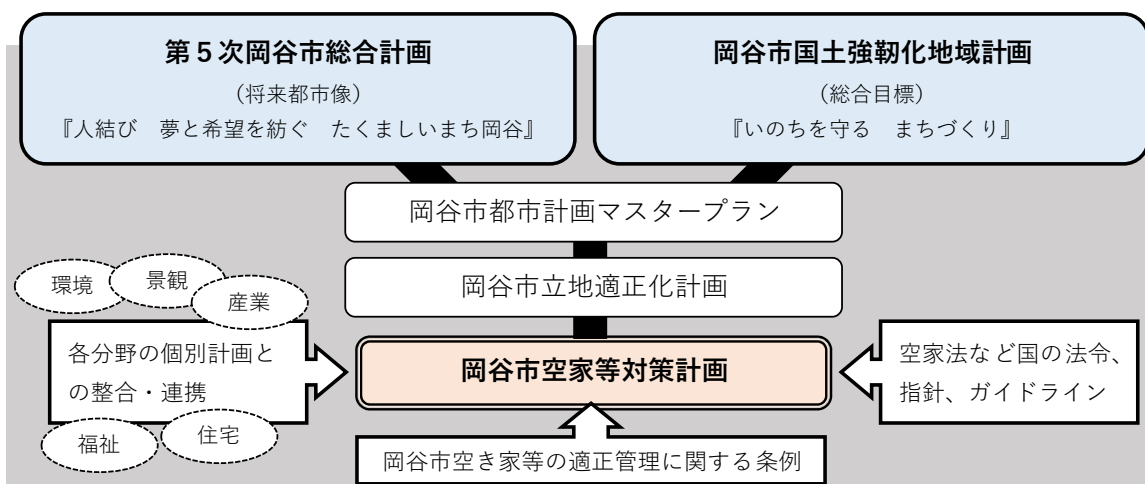
安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、適正管理や利活用を促進することで、移住・定住の推進やまちの活性化を図る取り組みの指針となるものです。

### (1) 岡谷市総合計画等との整合

本計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「第5次岡谷市総合計画<sup>\*</sup>」や「岡谷市国土強靱化地域計画<sup>\*</sup>」、関連する「岡谷市都市計画マスタープラン<sup>\*</sup>」、「岡谷市立地適正化計画<sup>\*</sup>」などと整合を図り、持続可能な開発目標（SDGs）や国の方針などを踏まえ、本市が取り組むべき空家等に関する対策を推進するための基本方針や対策に必要な事項等を示すものです。

また、空家等の対策を推進するためには、都市計画分野以外の住宅・環境・福祉・景観・産業などのあらゆる分野との連携・融合が必要となることから、行政の他分野の計画と整合性を図った計画とします。

《本計画の位置づけ》



### (2) 対象とする区域

法第6条第2項第1号では、計画に空家等に関する対策の対象とする地区を定めることとしております。

本市においては、空家等に関する相談や対策について適正な対応を図るため、計画の対象地区は、市内全域とします。



### (3) 対象とする空家等の種類

法第6条第2項第1号では、計画に空家等の種類を定めることとしております。

本市における、計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

ただし、法第11条で規定する販売や賃貸を目的とした不動産物件は、事業者により適切に管理されている限りは対象としないこととします。

なお、本市では条例において、「特定空家等」を「管理不全な状態」と定義しています。

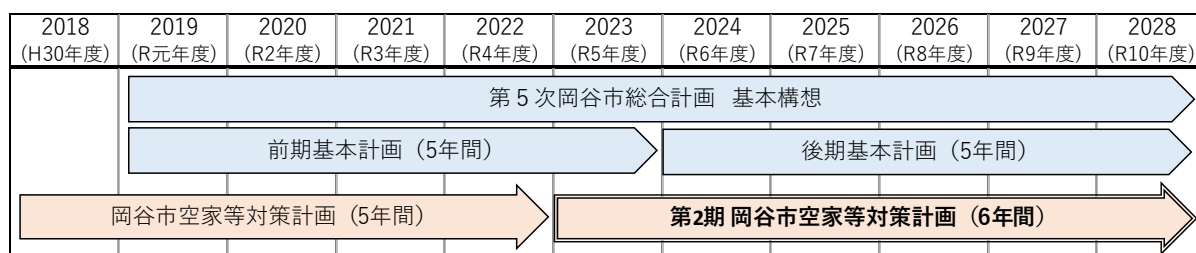
#### 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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空家等をいう。

## 3. 計画の期間

本計画の計画期間は、「第5次岡谷市総合計画<sup>※</sup>」との整合を図り、令和5年度（2023年度）を初年度とし、今後6ヶ年に取り組むべき計画として令和10年度（2028年度）を目標年次とします。



## 4. 策定の方法

### (1) 岡谷市空家等対策協議会による策定

本市では法第7条の規定に基づき「岡谷市空家等対策協議会」を、平成29年度(2017年度)から設置しています。

本計画の策定にあたっては、法務、不動産、建築、福祉、警察などの学識経験者をはじめ、地域住民で構成する「岡谷市空家等対策協議会」において審議を行い、幅広い意見を聴取しながら策定しました。

### (2) アンケート調査の実施

計画の策定にあたり、現に空家等を所有する方の意見を反映するため、市内の空家等の所有者を対象に「建物等に関するアンケート」を実施し、意向や課題の把握に努め、計画の策定に活用しました。

### (3) 市民意見の聴取等の実施

あらゆる機会を活用し、空家等の所有者や空家等に関わる方などから、幅広く意見を聴取したほか、パブリックコメントにより市民の意見を聴取しました。

#### 【岡谷市空家等対策協議会】

岡谷市と以下の関係団体等により組織しています。

- 一般社団法人 長野県建築士事務所協会 諏訪支部
- 公益社団法人 長野県建築士会 諏訪支部
- 長野県弁護士会 諏訪在住会
- 長野県司法書士会 岡谷地区
- 長野県土地家屋調査士会 岡谷地区
- 公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会 諏訪支部
- 公益社団法人 全日本不動産協会 長野県本部
- 岡谷建設事業協同組合
- 社会福祉法人 岡谷市社会福祉協議会
- 長野県警察岡谷警察署
- 長野県諏訪建設事務所
- 岡谷市区長会



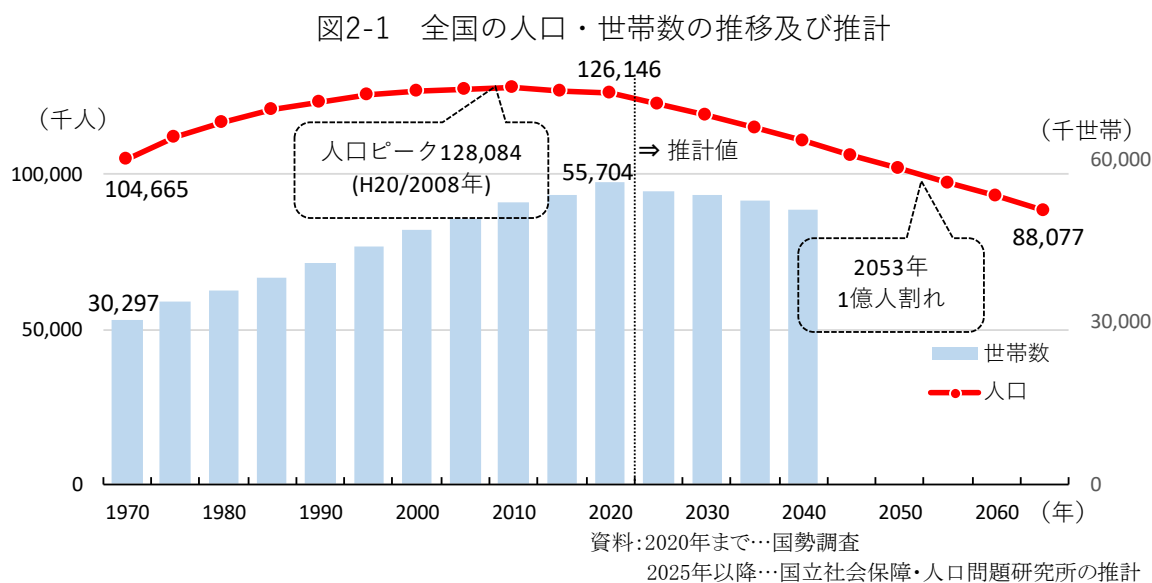
### 1. 各種統計

#### (1) 全国の人口・世帯数の推移

日本の総人口は増加を続け、昭和42年（1967年）に1億人を超えましたが、平成20年（2008年）の1億2,808万人をピークに減少に転じています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2053年には9,924万人と1億人を割り込み、2065年には8,807万人まで減少すると見込まれています。

また、世帯数は増加を続けておりますが、今後、減少に転じると見込まれております。

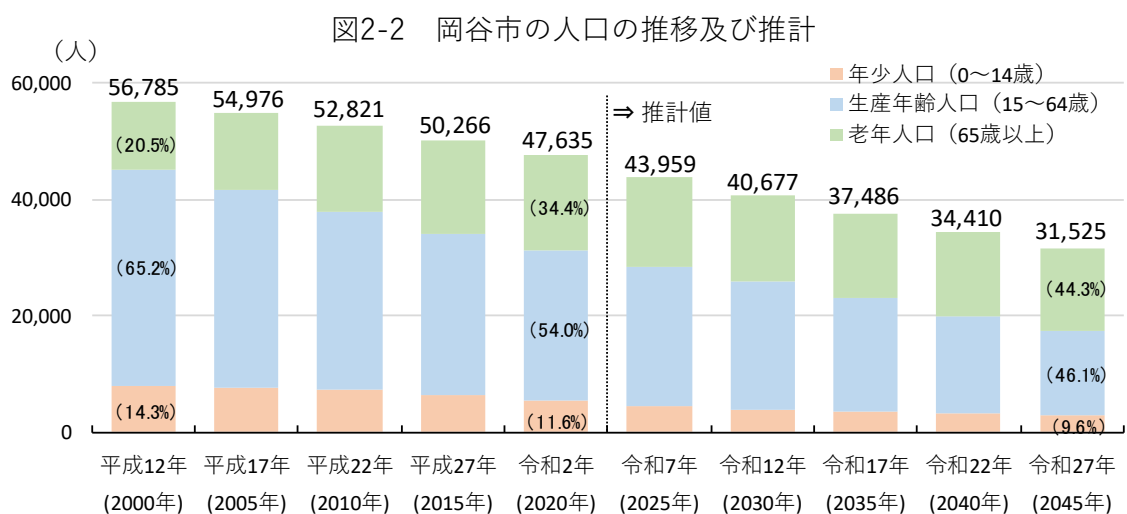


## (2) 岡谷市の人口の推移

本市の人口は、昭和55年（1980年）の62,210人をピークとして減少を続けています。

一方、老年人口の割合は増え続けており、令和27年（2045年）の将来人口推計では総人口比で44.3%に達する見込みです。

また、平成12年（2000年）から令和27年（2045年）までの総人口の減少率が44.1%であるのに対して、年少人口の減少率は62.3%の推計となっており、人口減少と少子高齢化が同時に進行しています。



資料: 令和2年まで…4/1現在 長野県毎月人口異動調査  
令和7年以降…国立社会保障・人口問題研究所の推計

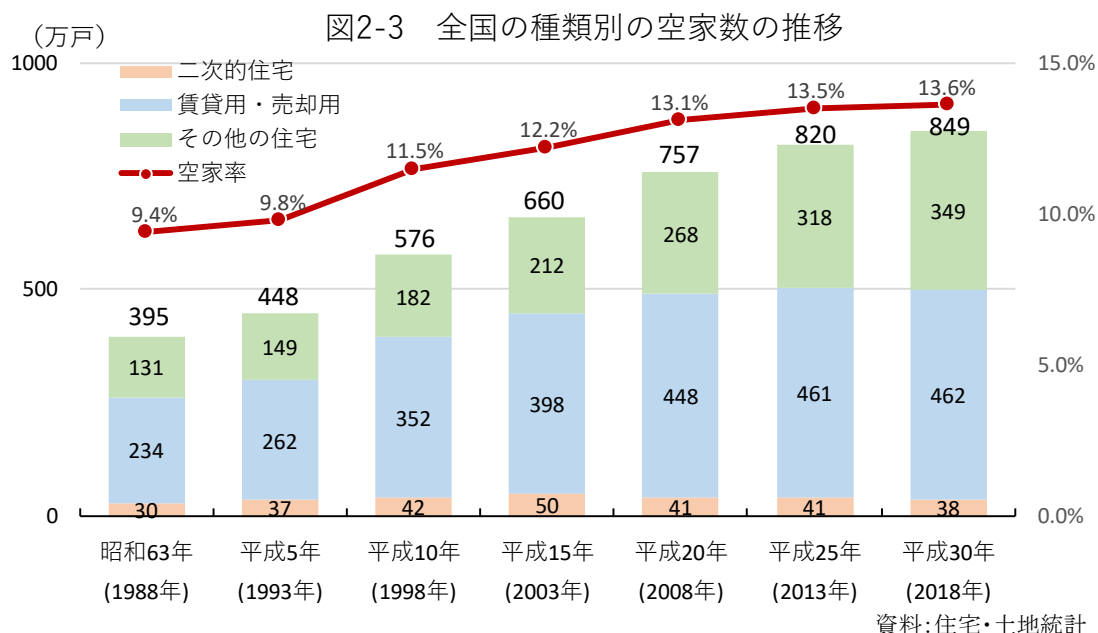
### (3) 全国の空家の状況

国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査<sup>\*</sup>」によると、全国の空家の総数は、右肩上がりが増え続けています。この原因は、少子高齢化や核家族化などの人口構造のほか、固定資産税対策、新築建設促進の過剰、相続問題などが原因とされています。

その推移をみると、昭和33年（1958年）には約36万戸でしたが、平成30年（2018年）には約849万戸まで増加しています。

この30年間では、約2.1倍の増加となっていますが、空家の種類別では、「賃貸用又は売却用の住宅」は約2.0倍の増加に対して、「その他の住宅」が約2.7倍と大きく増加しています。

なお、平成30年（2018年）の「その他の住宅」約349万戸のうち、木造の一戸建てが約240万戸と最も多い状況です。



#### 【空家の種類】

##### ○二次的住宅

… 別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）

##### ○賃貸用又は売却用の住宅

… 新築・中古問わず賃貸又は売却のために空家になっている住宅

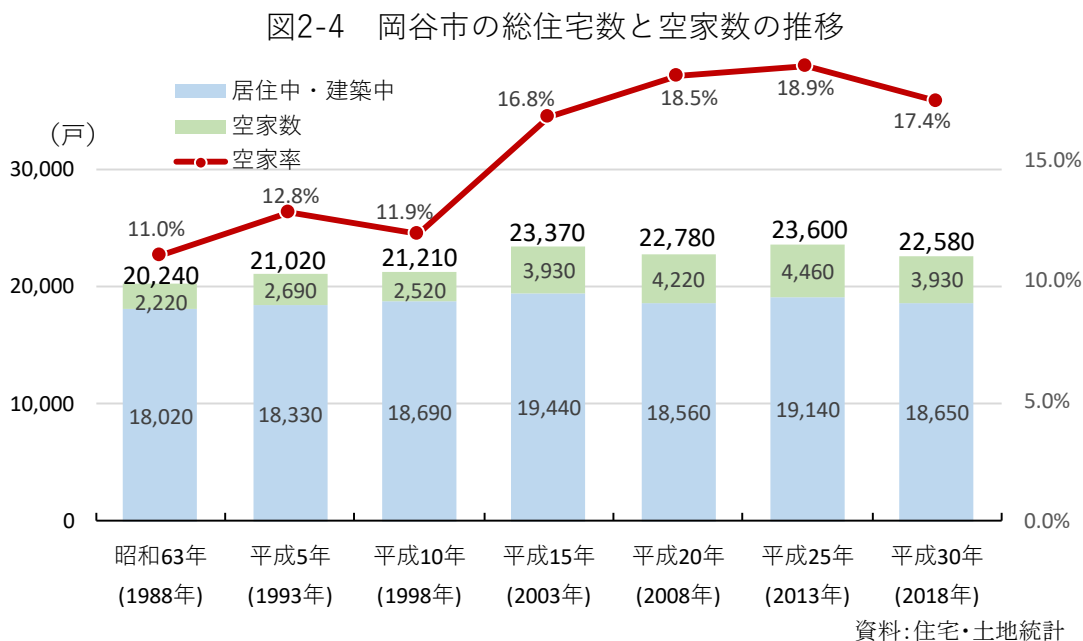
##### ○その他の住宅

… 上記の他に人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

#### (4) 岡谷市の空家の状況

本市の住宅戸数は、平成30年（2018年）は22,580戸で、そのうち空家数は3,930戸と推計されており、空家率は17.4%となっています。

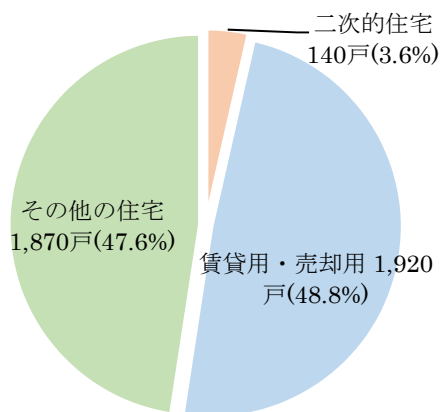
長野県平均の空家率が19.8%であり、平均よりやや低いものの県内19市の比較では、7番目に高い率となっています。



空家の種類別の内訳では、「二次的住宅」が140戸、「賃貸用又は売却用の住宅」が割合としては最も多く1,920戸、「その他の住宅」が1,870戸となっています。

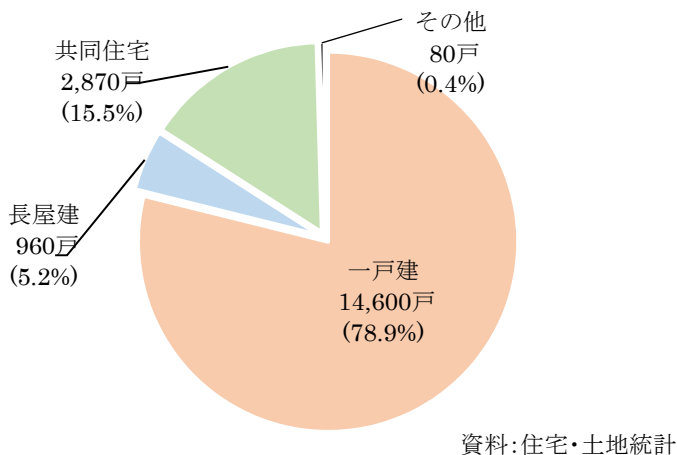
なお、本市の「その他の住宅」の割合は47.6%であり、全国の41.1%と比較して、高い状況にあります。

図2-5 岡谷市の空家の種別 平成30(2018)年



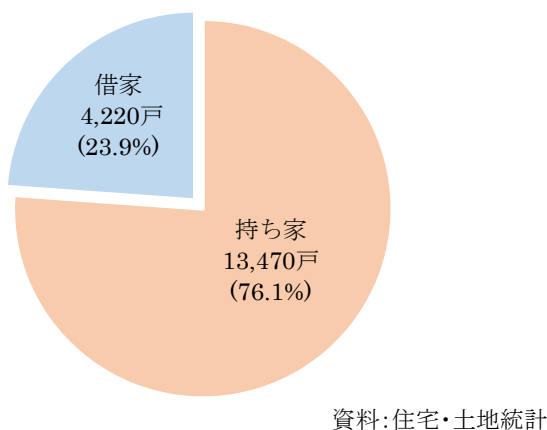
住宅戸数 22,580 戸のうち、居住世帯のある住宅は 18,510 戸ですが、その建て方別の内訳は、一戸建てが 14,600 戸と最も多く 8 割近くを占め、次いで共同住宅が 2,870 戸となっています。

図 2-6 岡谷市の建て方別住宅数 平成 30(2018)年



居住世帯のある住宅 18,510 戸のうち、店舗等との併用住宅でない居住専用に建築された専用住宅は 17,690 戸ですが、その所有の状況は、持ち家が 13,470 戸と約 4 分の 3 の割合を占め、借家は 4 分の 1 ほどの割合となっています。

図 2-7 岡谷市の所有関係別住宅数 平成 30(2018)年



## (5) 岡谷市の独自調査による空家の状況

国の住宅・土地統計調査<sup>\*</sup>は、国勢調査のような全世帯を対象とした調査ではなく、一定の世帯数を調査した結果に基づき、推計しているものです。

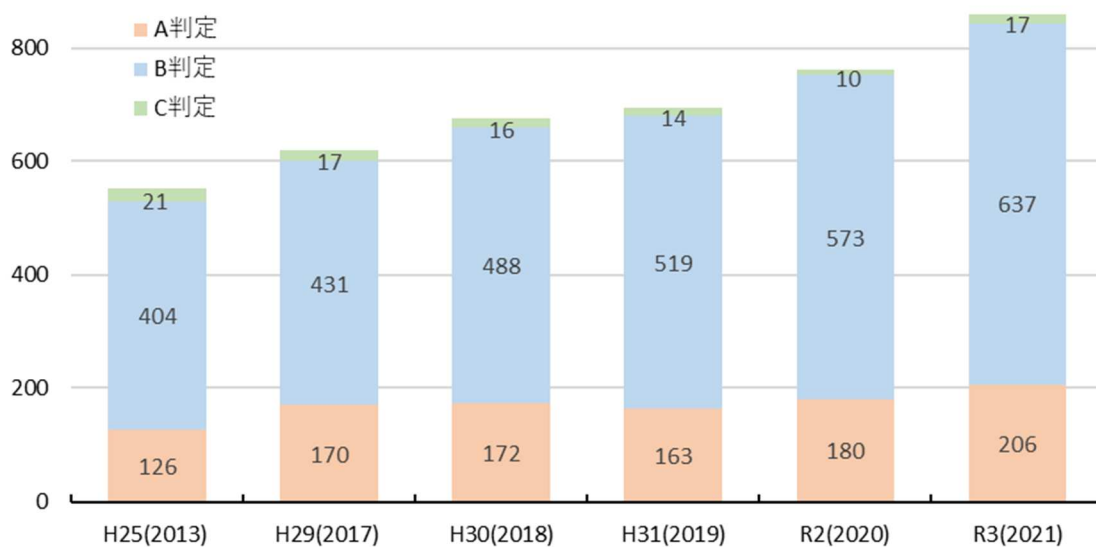
このため、本市では平成25年度(2013年度)に水道未利用の一戸建て住宅を、現地確認などにより把握、リスト化し老朽度をA、B、Cの段階に分け判定を行いました。

その後、平成28年度(2016年度)からは水道の閉栓データ、住民登録、建築リサイクル法届出、固定資産税台帳の滅失状況等による追跡調査を毎年実施し、空家の件数やその老朽度の把握に取り組んでいます。

直近の令和3年(2021年)の調査では、空家の件数は860戸で毎年、増加している状況です。

老朽化が著しいC判定の空家は、所有者等による解体も進んでいることから、戸数は横ばいですが、一部損傷が認められるB判定の空家が増加傾向にあります。

図2-8 岡谷市の空家数及び管理状態の推移 (独自調査)



資料：都市計画課調査

- A判定 … 修繕等がほとんど必要ないもの
- B判定 … 一部損傷が認められるが、当面危険性がないもの
- C判定 … すぐに倒壊の可能性はないが、老朽化が著しいもの



## 2. 市民アンケート調査結果

### (1) アンケート調査の概要

#### ①調査の目的

本計画の策定にあたり、空家の状況、将来の利活用の意向や困っている課題などを把握し、計画策定や今後の施策展開の基礎資料とするため、空家の所有者等を対象にアンケート調査を実施しました。

#### ②調査の設計

調査対象：令和3年(2021年)末において空家を所有している方

調査方法：郵送による配布・回収

調査期間：令和4年(2022年)1月7日～令和4年(2022年)2月28日

#### ③回収結果

発 送 数：495人

有効回収数：136人

有効回収率：27.5%

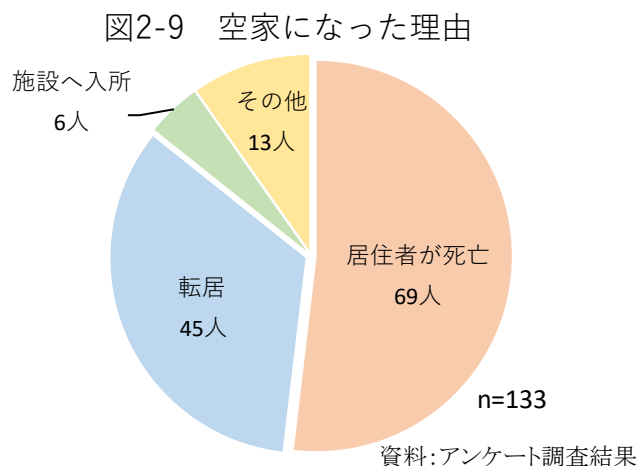
## (2) アンケート調査結果

### ① 空家になった理由

空家になった理由について、回答いただきました。

結果は「居住者が死亡」が69人(51.9%)と最も多く、次いで「転居」が45人(33.8%)などとなっています。

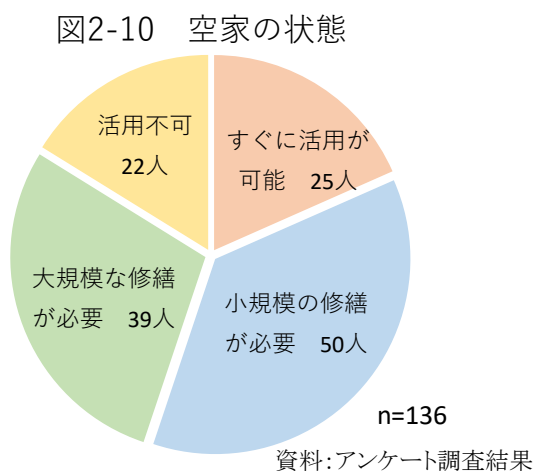
平成29年(2017年)の調査でも「居住者が死亡」が最も多く、核家族化等により一人暮らしの世帯が多いことが伺えます。



### ② 空家の状態

現在の空家の状態について、回答いただきました。

結果は「すぐに活用が可能」が25人(18.4%)と2割弱で、「小規模な修繕が必要」や「大規模な修繕が必要」と回答した方が89人(65.4%)となっており、何らかの手を加えないと空家の利活用が難しい状況が伺えます。

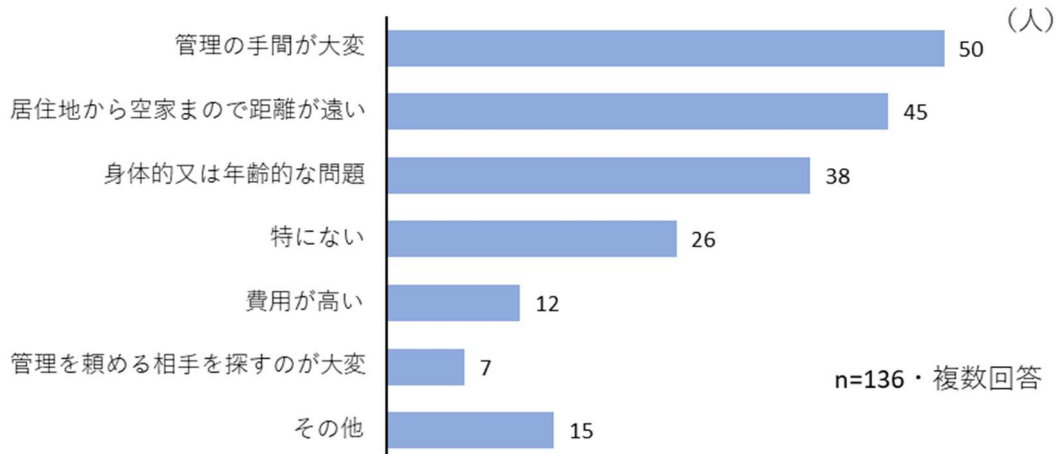


### ③ 空家の維持管理上の課題

空家の維持管理で困っていることについて、あてはまるものすべてに回答いただきました。「管理の手間が大変」と回答した方が最も多く、次いで「居住地から空家までの距離が遠い」の順となっています。

平成29年(2017年)の調査では「特にない」が2番目に多い結果でしたが、今回の調査では4番目となり、多くの方が課題を抱えていることが伺えます。

図2-11 空家の維持管理で困っていること



資料: アンケート調査結果

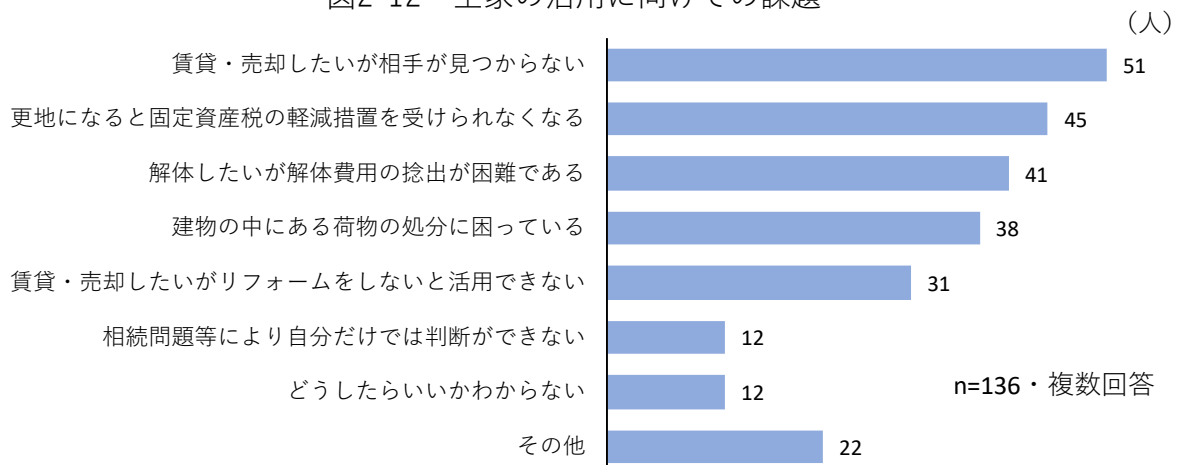
### ④ 空家の活用に向けての課題

今後の空家の扱いについて、あてはまるものすべてに回答いただきました。

結果は「賃貸・売却したい相手が見つからない」が最も多く、次いで「更地になると固定資産税の軽減措置を受けられなくなる」の順となっています。

上位の回答は、平成29年(2017年)の調査と変わらない状況です。

図2-12 空家の活用に向けての課題



資料: アンケート調査結果

### 3. 市民意見・要望の把握

不動産や建設に関わる団体や、法務等の学識経験者など市民の方々から、幅広く空家対策について、意見を伺いました。その主な意見や要望は以下のとおりです。

#### (1) 空家に関わる現状について

- ・単身世帯や身寄りのない方が増加していることから、空家の発生はやむを得ないと思う。それら空家が危険な空家にしないための予防的対応に力を入れていく必要がある。
- ・空家を解体したくても、解体費用が高騰しており解体できないという声を聞く。
- ・今後、B判定の空家がC判定になる件数が、増えることが予想されるのでは。
- ・ガラスが破損されている空家もあることから、空家が減少すれば、犯罪件数も減るのではないか。
- ・空家の中には、子ども視線から見て、大人の気づきにくい危険なところもあると思う。学校やPTAから意見を聞くことも大事と思う。

#### (2) これまでの空家対策について

- ・毎年、老朽危険空家の解体補助金が、何件も執行されている。効果は出ていると思うので、引き続き支援が必要である。
- ・空家の利活用に向けた啓発活動を、より強力に展開する必要があるのでは。
- ・仕事の関係で、市外から岡谷市に移住される方は、結構多いと感じているが、移住に関する補助金や奨励金は、空き家バンクを通じないと交付されないのはいかがか。
- ・空家を所有している人からは、とにかく維持・管理が大変と聞く。それらに維持・管理に何らかの支援があればよいと思う。

#### (3) 今後の空家対策に必要なことについて

- ・空家を移住、定住に繋げるため、オンラインによる遠方の方も参加できるようなセミナー等を開催したらどうか。
- ・行政として厳しい措置が講じられるような空家対策が必要と思う。
- ・行政や関係者だけでなく、市民の皆さんが空家も含めて、地域を見つめ直すような「学びの場（機会）」をつくることも必要ではないか。
- ・放置される空家を防ぐ対策として、解体補助金の額をもっと充実したものにすべきである。
- ・空家バンクを通さない物件、購入者に対しても、改修等の補助をしていただきたい。
- ・空家の発生原因の一つに「相続人が分からない」ということがあるが、市と専門家が協力して相続人を探すような取り組みができればと思う。

## 4. 岡谷市空家等対策計画の検証

平成30年度(2018年度)からの前計画では、“安全・安心なまち”、“美しいまち”、“住みたいまち・住み続けたいまち”の3つの基本目標を掲げ、基本目標を達成するため、5つの施策の柱を定め各種施策を展開しています。

また、2つの施策について、成果指標(KPI)\*を定め取り組んでおります。

令和4年度(2022年度)の取り組みの検証は令和5年度(2023年度)となるため、平成30年度(2018年度)から令和3年度(2021年度)までの4ヶ年の取り組みを検証しました。

### (1) 目標指標

1のC判定の空家の改善数については、本市の老朽危険空き家対策補助事業の対象となり解体・除去された件数ですが、令和3年度(2021年度)までに31件の実績があり、目標値を達成しています。

また、2の空き家・特定住宅用地情報バンク制度の登録物件の成約数については、登録物件の売買・賃貸契約がされた件数ですが、令和3年度(2021年度)までに45件の実績があり、目標値を達成しています。

目標指標	実績値 平成28年度 (2016)	目標値 令和4年度 (2022)	令和3年度 (2021) までの実績
1 C判定の空家の改善数	2件	累計 20件	累計 31件
2 空き家・特定住宅用地情報バンク (通称：空き家バンク)制度の登録 物件の成約数	3件	累計 20件	累計 45件

#### ※老朽危険空き家対策補助件数

平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	4ヶ年計
8件	8件	9件	6件	31件

補助対象：長野県建築士事務所協会による現地調査により、住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第4項に規定する不良住宅と同等の建物と判定されたもの。

#### ※空き家・特定住宅用地情報バンク登録物件成約数

平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	4ヶ年計
8件	12件	15件	10件	45件

## (2) 具体的な施策

5つの柱ごとに、具体的な施策を掲げ、各種事業に取り組んでいます。

近年は、新型コロナウイルス感染症の影響により、空き家見学会など市民参加型の事業の開催が難しく、実施できなかった、また十分な成果を得られなかった事業もありますが、概ね計画どおりに進捗しています。

また毎年、継続して空家等の所有者に対して、空家等に関する相談、維持管理、活用方法、支援制度等をまとめたチラシを直接配布し情報提供等に努めていますが、相談等に至る方はごく一部であり、それ以外の方の意向の把握や、抱える課題に十分、向き合えていないのが実情です。

施策	具体的施策	現計画（平成30～令和3）で実施した主な事業等
1 空家等の調査	(1) 空家等の調査	○毎年の空家実態調査の実施
	(2) 防災、衛生、景観上の問題のある空家等の詳細調査	○空家管理簿の更新 ○老朽化の著しい空家等の定期的なパトロール ○老朽化の著しい空家等の個別管理簿の作成・更新
2 空家等の適切な管理の促進	(1) 空家等の所有者等への意識啓発	○各種支援制度等をまとめたチラシの作成、配布 ○市ホームページ等を活用した周知・啓発 ○空家等対策協議会の開催
	(2) 関係団体等と連携した管理の促進	
	(3) 空家等の適切な管理に関する助言・指導等	
3 空家等及び除去した空き家等に係る跡地の活用の	(1) 空家等・跡地の活用方法に関する情報提供	○空き家・特定住宅用地情報バンクの運用 ○移住・田舎ぐらし応援補助事業の実施
	(2) 空家等・跡地の活用促進	○空家見学会の開催 ○リノベーションワークショップの開催
4 特定空家等に対する措置及びその他の対処	(1) 老朽化した危険な空家等への助言・指導	○不良住宅判定事業の実施
	(2) 特定空家等の判定	○老朽危険空き家対策補助事業の実施
	(3) 特定空家等に対する措置の流れ	○所有者等へ改善に向けた個別交渉
5 住民等からの空家等に関する相談への対応	(1) 空家等相談窓口の設置	○空き家ネットワーク@おかやによる体制整備
	(2) 関係団体・事業者等との連携	○各種相談の関係団体・事業者への取次ぎ

## 5. 課題と方向性

市民意見等の把握や前計画である岡谷市空家等対策計画の検証などから、次のような課題や方向性が見えてきました。

本計画の最終年度である令和10年度(2028年度)を見据え、本計画では以下の内容を重点的に取り上げ、施策展開の中に反映させていくこととします。

### (1) 空家等の発生を抑制する取り組み

本市の人口は減少を続けているほか、ひとり暮らし高齢者、高齢者のみ世帯が増加傾向にあり、今後もさらなる核家族化、単身世帯化の進行により空家等の増加が見込まれます。

アンケート調査の空家等になった理由では、「居住者が死亡」が最も多いことから、所有者等のみならず、その家族に対する意識啓発や、所有者等が抱える課題の事由や状況に応じた対策が必要です。

### (2) 空家等の適正な管理に向けた取り組み

超高齢社会を迎え、所有者等の高齢化が進んでおり、年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から、十分な管理が行き届かなくなり、建物や工作物等の劣化や、立木の繁茂が進行する空家等も多い状況です。

空家等の適切な維持管理の必要性を認識してもらう取り組みや、維持管理が継続できるよう、事業者等との連携による対策が必要です。

### (3) 空家等の活用を推進する取り組み

空家等の利活用に向けた情報不足や、建物の老朽化などの要因により、空家等が流通されず、放置されたままとなっているものがあります。

アンケート調査では、今後の空家等の扱いについて、「賃貸・売却したい相手が見つからない」が最も多い状況から、不動産関係団体等との連携強化や、相談窓口の充実など、所有者等が積極的に有効活用できるような施策の展開が必要です。

### (4) 管理不全の空家等に対する取り組み

空家等が適正な管理がされないまま放置されると、老朽化・腐朽が進み、周辺環境に悪影響を及ぼす危険があります。

所有者等に対して、改善・解消に向けた働きかけを強化するとともに、地域住民の安全確保のため、法に基づく措置等を含めた対策も必要です。



### 1. 基本方針

#### 安全で安心な暮らしの実現を目指して

本市では、第5次岡谷市総合計画において、将来都市像に『人結び 夢と希望を紡ぐ たくましいまち岡谷』を掲げ、市民誰もが安全で安心して、健康で生きがいを持って暮らすことができ、このまちに住み、働くことに誇りと自信、そして愛着をもてるまちを目指し各種施策を展開しています。

また、平成30年度(2018年度)からの岡谷市空家等対策計画では、3つの基本目標を掲げ、空家等の立地や老朽度に応じて、行政とともに地域住民や各種団体等が連携・協働しながら、空家等対策に取り組んできました。

一方、空家等は個人等の財産であることから、財産権や所有権に基づき所有者等が自己の責任により適正に管理することが原則となります。

しかしながら、所有者等のさまざまな事情から、十分な管理を行うことができない場合、空家等に関する課題が深刻化し、周辺的生活環境へ影響を与えることが懸念されます。所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体である本市が、課題解決に向けた適切な対応を図るなど、空家等に関する対策を一層推進する必要があります。

このため、第2期岡谷市空家等対策計画では、条例の目的である“市民の安全で安心な暮らしの実現”を目指して、総合的な空家等対策のさらなる充実を図るため、引き続き、地域住民や各種団体等のさまざまな主体が相互に連携し、空家等対策を推進します。



## 2. 基本目標

基本方針の実現をめざして、空家等の発生予防から管理不全の空家等に至るまで、建物の状況に応じて、以下の4つの基本目標を掲げ、総合的に施策を推進します。

### 1 空家等の発生予防・抑制

将来的な空家等を発生させないためには、居住段階から空家等にしないよう備えることが重要です。市民への空家等に対する問題意識の醸成や啓発、住宅の適切な維持管理の促進や、不動産処分、相続手続きの方法などの情報提供に取り組み、空家等の発生予防と抑制に努めます。

### 2 空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者や管理者は、空家等の管理を適切に行わなくてはなりません。周辺の住環境に影響を及ぼすことのないよう、所有者等へ適切な管理方法や相談窓口などの周知・啓発に取り組みます。

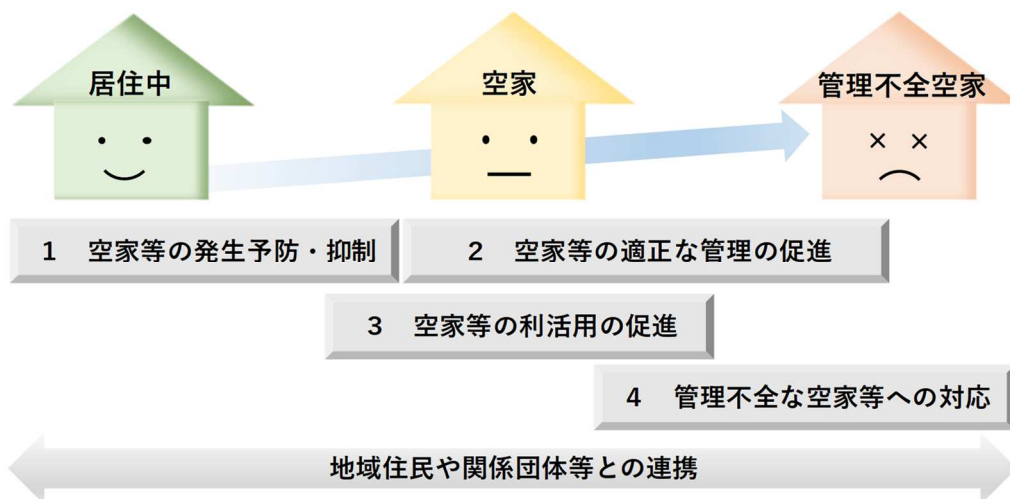
また、市内の空家等の実態把握に努め、各種支援策を通じ適正管理を促します。

### 3 空家等の利活用の促進

空家等や空家等を除却した跡地は、所有者等の財産であり、地域活性化につながる有効な資産です。資産活用等に関する情報提供や相談機会の創出など、関係団体等との連携・協働により空家等の流通促進に努め、地域資源として利活用されるよう支援に取り組みます。

### 4 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等は、市民の安全・安心な生活や住環境へ悪影響を及ぼします。所有者等へ支援施策の情報提供などに取り組みるとともに、条例に基づく助言、指導等により適正管理を促し、改善が図られない場合は法に基づく措置の検討など、管理不全な空家等に対して必要な措置を講じます。



### 3. 施策体系

本計画で掲げた4つの基本目標を実現するため、以下の施策体系により推進します。



## 4. 計画の成果指標

前計画においては、2つの施策の成果指標（K P I）※を定め対策に取り組んだ結果、それぞれ目標値を達成しています。

本計画においても、前計画から継続して、以下のとおり定め、目標達成に向けて計画を推進していきます。

### （1）空家等管理に関する指標

老朽化が進んだ危険な空家等とならないよう助言や指導等を行い、地域の安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全を図ります。

目標指標	実績値 令和3年度 (2021)	目標値 令和10年度まで (2028)
C判定の空家の改善数 (C判定の空家：すぐに倒壊の可能性はないが、老朽化が著しいもの)	6件	累計46件

※平成30年度(2018)から令和3年度(2021)までの4年間の平均7.8件/年

### （2）空家等や除却した跡地の有効活用に関する指標

空き家バンクや住み替え支援等によって空家等の流通促進と有効活用を図ります。

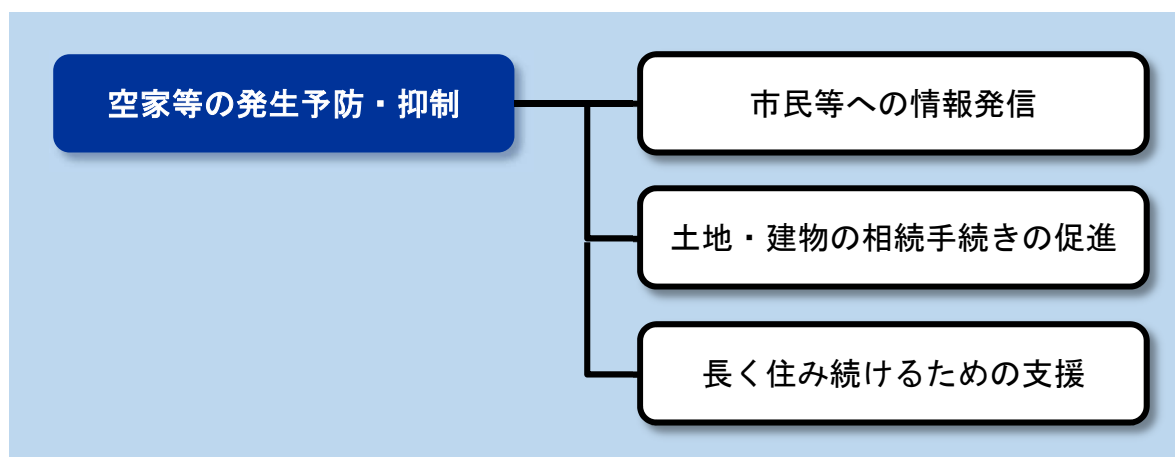
目標指標	実績値 令和3年度 (2021)	目標値 令和10年度まで (2028)
空き家・特定住宅用地情報バンク制度 登録物件の成約数	10件	累計67件

※平成30年度(2018)から令和3年度(2021)までの4年間の平均11.3件/年





### 基本目標 1 空家等の発生予防・抑制



#### ○具体的な施策

##### (1) 市民等への情報発信

空家等は、第一義的には所有者等が自らの責任において適切に管理を行うべきであり、居住中から空家等に関しての問題意識を持ち、今後の暮らしや土地・建物のことを親族間で話し合うことが重要です。

空家等の維持管理の困難さや、老朽化に伴う周囲の生活環境に与える影響など、広報やホームページ、啓発チラシなどさまざまな媒体、機会を通じて情報発信をすることで、問題意識の醸成や意識啓発を図ります。

また、高齢者のみの世帯等に対しては、地域包括支援センター、民生委員、社会福祉協議会などと連携しながら、周知に努めます。

##### (2) 土地・建物の相続手続きの促進

所有者等が亡くなられた後、相続等による権利関係の承継が円滑・適切に行われず、土地や建物の管理者が複雑化・不明化した場合は、適切な管理や財産処分が困難となり、空家化を招く一因にもなります。

土地や建物の権利関係や登記の変更等の重要性について、庁内関係部署と連携しながら所有者等へ情報発信を行うとともに、関係団体等と協働により相談体制の充実を図り

ます。

また、所有者不明土地の発生予防と利用円滑化の両面から、令和3年(2021年)に民事基本法制の総合的な見直し\*がされ、相続登記の義務化や相続土地の国庫帰属制度などが令和5年(2023年)以降、順次、施行となることから、所有者等への情報提供に努めます。

### (3) 長く住み続けるための支援

居住する住宅が規模や性能面で不自由があると、住み続けることや住み継ぐことが難しく、空家等の発生要因のひとつになります。既存の住宅に安全・安心して住み続けられること、また、次の世代に有効活用されるためには、住宅の安全性や質の向上が重要になります。

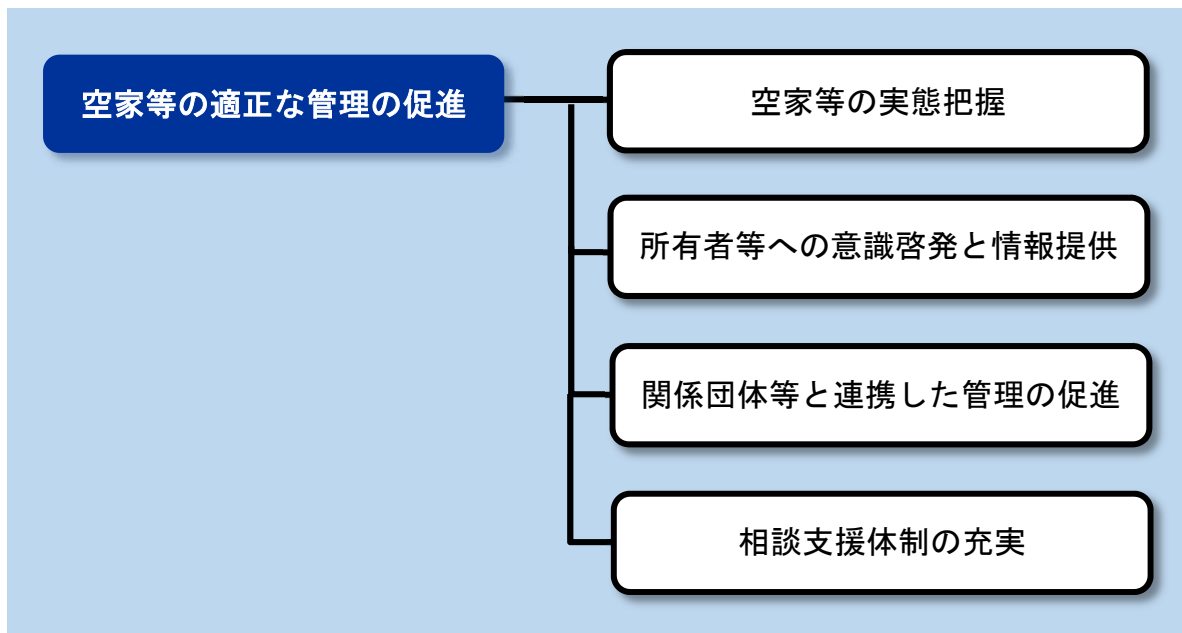
岡谷市耐震改修促進計画(第Ⅲ期)\*に基づき、既存住宅の耐震診断や耐震改修を促進することにより、安全で安心して暮らせる住まいの環境整備を支援します。

また、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅を普及するための「長期優良住宅認定制度\*」や、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するための「住宅性能表示制度\*」の普及促進に努めるほか、国や長野県の各種住まいに関わる助成制度の周知に取り組みます。

#### 【主な事業】

施策・事業名	事業内容
市民等への情報の発信・周知	広報やホームページ、啓発チラシなどさまざまな媒体、機会を通じて、住まいや空家、各種制度に関わることなどの情報発信に取り組めます。
住宅等耐震診断事業	新耐震基準以前(昭和56年(1981年)以前)に建築された住宅について、耐震診断を実施し、耐震性のないものは、耐震改修を勧奨します。
住宅・建築物耐震改修促進事業補助金	耐震性のない住宅の耐震改修工事、現地建替えに要する経費に対して助成を行い、安全な住まいを支援します。
長期優良住宅認定事務	長期優良住宅認定制度の適正な認定審査に取り組むとともに、制度の普及促進を図るため周知に努めます。

## 基本目標 2 空家等の適切な管理の促進



### ○具体的な施策

#### (1) 空家等の実態把握

空家等の適正な管理を促進するには、市内の空家等の所在や状況を、継続的かつ具体的に把握することが重要です。

本市では、平成25年度(2013年度)に市内の空家等実態調査を実施し、所在地や劣化度などのデータベース化を行いました。引き続き、毎年追跡調査を行うなど、把握と情報の更新に取り組みます。

また、空家等の所有者等が不明な場合や、相続関係が複雑なケースもあることから、法の規定に基づき、庁内関係部署と連携し、相続人調査を強化し所有者等の情報収集に努めます。

#### (2) 所有者等への意識啓発と情報提供

適正に管理されていない空家等は老朽化を招き、防災、防犯、衛生、環境面などから周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

空家等の所有者等が自ら適正な管理を行うことの原則や、空家等の放置により維持管理の負担が増加すること、法律的な問題を生じさせる可能性があることなど、固定資産税の納税通知やさまざまな機会を通じて、所有者等に直接、情報発信することで、問題意識の醸成や意識啓発を行います。

また、適正に管理されない場合のデメリットのみならず、所有者等が自ら管理ができ



るよう、管理のポイントや管理に関する施策などをまとめたリーフレット等を作成し、空家等の適正管理を促進します。

さらに、空家等の所有者等を対象に、定期的にアンケート調査を実施し、抱える課題などを把握し、施策展開に繋げていきます。

### (3) 関係団体等と連携した管理の促進

所有者等が遠方に居住している場合や高齢の場合など、所有者自身で空家等の維持管理を行うことが困難な場合があります。

空家等の適正な管理を推進するため、シルバー人材センターや民間事業者などと協力しながら、空家等の点検・見守り、雑草除去などの管理代行サービスの拡大に努めます。

また、行政だけでなく、市全体で空家等問題の解決に向けた取り組みを推進するため、引き続き、岡谷市空き家対策連絡会（通称「空き家ネットワーク@おかや」）を関係団体と組織し、各団体間での情報共有や、連携の強化を図ります。

#### 【岡谷市空き家対策連絡会】

- 岡谷市と以下の関係団体・事業者により組織しています。
- それぞれの団体と岡谷市が協定を締結し、市民等の相談に対応するため、下記のとおり団体の専門分野の業務を担っていただいています。

関係事業者団体名	協定内容 協定団体の役割
一般社団法人長野県建築士事務所協会 諏訪支部	リフォームやリノベーション等の建築設計に関するコンサルティング
長野県司法書士会 岡谷地区	相続をはじめとした権利関係に関する相談業務
長野県土地家屋調査士会 岡谷地区	敷地境界及び滅失登記等に関する相談業務
諏訪地区宅地建物取引業者会 岡谷分会	空き家等の活用に関する相談業務及び検討業務
岡谷建設事業協同組合	空き家等の改修、解体、活用、管理等に関する相談業務
岡谷建設労働組合	空き家等の補修等に関する相談業務
岡谷市水道事業協同組合	水道設備の補修及び管理に関する相談業務 検針員による情報提供
公益社団法人岡谷下諏訪広域シルバー 人材センター	空き家等の見回り、除草、樹木の剪定・枝おろし、冬囲い及び管理に関する相談業務

#### (4) 相談支援体制の充実

空家等の所有者が抱える問題は、多岐の分野に及ぶため、市民等からの相談に対する窓口を一本化し、より相談しやすい環境を整備する必要があります。

引き続き、庁内に専門の相談窓口を設置し、きめ細やかな相談対応に取り組めます。

また、相談内容によっては、専門的かつ幅広い分野での情報や知識・技術が求められるため、それぞれに対応する専門家等との連携が欠かせません。

所有者等からの相談や、その解決に迅速に取り組むことができるよう、岡谷市空き家対策連絡会や、さまざまな団体・事業者等と連携し、相談体制の強化に努めます。

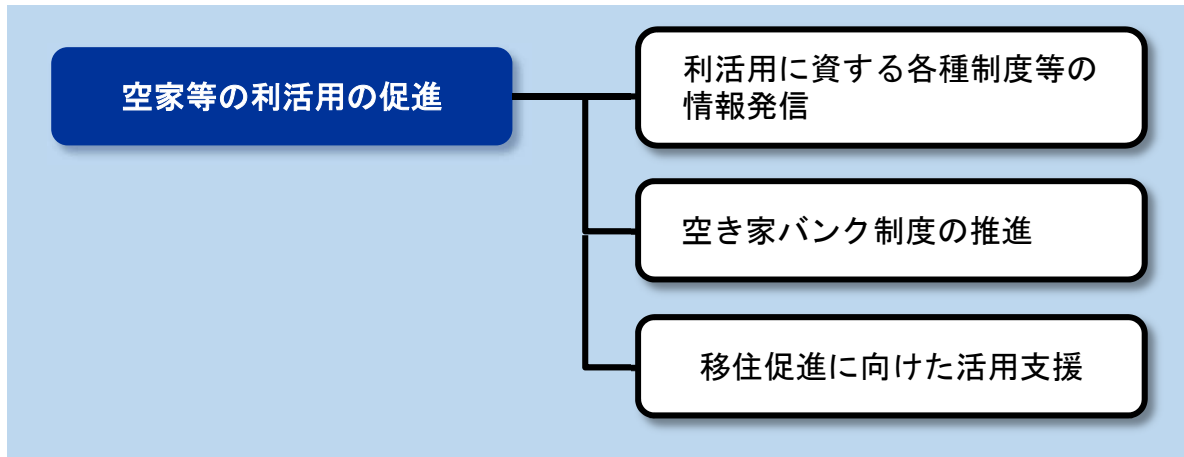
#### 【主な事業】

施策・事業名	事業内容
空家実態調査の実施	継続して、空家等の把握と、情報(データベース)の更新に取り組めます。合わせて、相続人調査を行い、所有者等の情報収集に努めます。
空家等の所有者等を対象にしたアンケート調査の実施	空家等の所有者等が抱える課題や意向を把握し、施策に反映させるため、継続してアンケート調査を実施します。
空き家対策連絡会の設置・連携	空き家対策連絡会との連携を強化し、市民等からの相談や依頼に対して、きめ細かく適正に対応します。
空家等相談窓口の設置・運営	庁舎3階に空家等相談窓口を設置し、市民等からの空家等に係る相談に対して、円滑な対応を図ります。





## 基本目標 3 空家等の利活用の促進



### ○具体的な施策

#### (1) 利活用に資する各種制度等の情報発信

空家等のリフォーム費用など経済的な負担が課題となり、有効活用に至らないケースもあります。

国では空家等の発生予防や管理不全を抑制するため、空家に係る譲渡所得の特別控除の特例措置<sup>\*</sup>や、低未利用土地の譲渡所得の特例措置<sup>\*</sup>、特定空家等の土地に係る固定資産税等の特例措置<sup>\*</sup>など、税制面からの対策を講じています。

また、空家等を市場に流通させるため、住宅のリフォーム等に対する助成金も制度化されています。さらに長野県においても、インスペクション（建物状況調査）<sup>\*</sup>や瑕疵担保保険<sup>\*</sup>に要する経費に対して助成を行っています。

これら各種支援制度の情報発信に取り組み、空家等の利活用の促進に努めます。

#### (2) 空き家バンク制度の推進

本市では、平成26年(2014年)度より空家等の賃貸や売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、利用・活用したいという方にホームページ等で情報提供を行う「空き家・特定住宅用地情報バンク」を運用しており、関係団体の協力のもと、多くの空家等の有効活用に繋がっています。

近年、「空き家・特定住宅用地情報バンク」への新規の登録件数が減少傾向にあることから、引き続き、空家等の所有者に対して制度の周知を強化するとともに、登録の後押しとなるような支援制度を検討するなど「空き家・特定住宅用地情報バンク」の利用を促進します。

また、県内の市町村と不動産会社が協力して、空家と移住に関する情報提供を行って

いる「楽園信州空き家バンク※」や、国が民間事業者と連携して運用している「全国版空き家・空き地バンク※」を通じた情報提供にも継続して取り組みます。

### (3) 移住促進に向けた活用支援

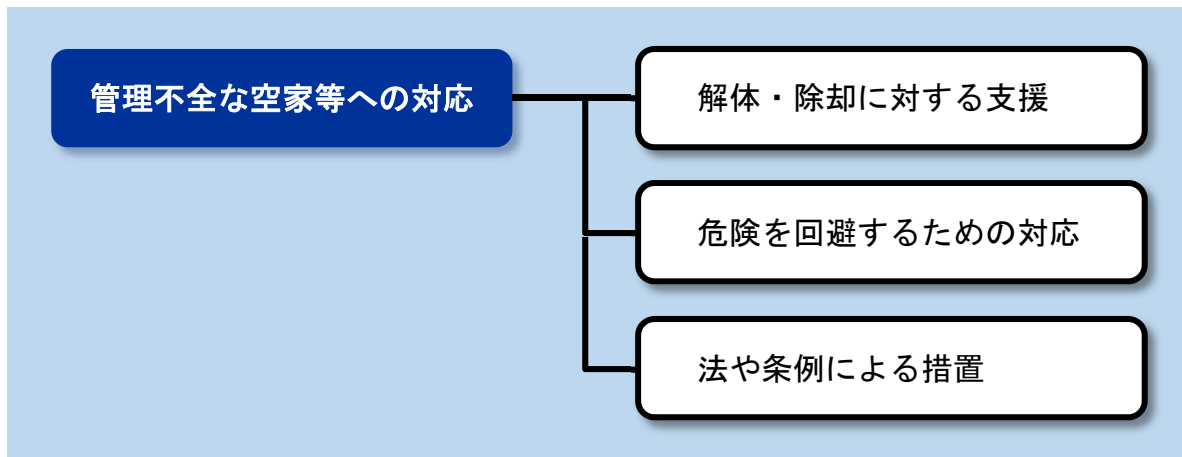
新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけに、テレワークが普及し、職場の近くに居住しなくても仕事が可能になったことから、ワーケーションや地方移住の動きが、より活発になっています。

引き続き、有効活用による空家等の解消、移住定住の促進や地域の活性化を図るため、移住を目的として空家等を購入した方に、改修費等の助成を行うとともに、より一層の周知と利用しやすい魅力ある制度となるよう検討を重ねていきます。

#### 【主な事業】

施策・事業名	事業内容
各種制度の情報発信	税の特例措置や、国・県の支援制度等について、さまざまな機会を通じて、市民や事業者へ広く周知を図ります。
空き家・特定住宅用地情報バンクの運用	空家や住宅用地の有効活用、定住促進による地域活性化を図るため、空家等を活用したい方に紹介を行う、空き家・特定住宅用地情報バンクを運用します。
空き家バンク移住・田舎暮らし応援事業補助金	空家の有効活用による空家の解消や移住定住の促進を図るため、移住を目的として空家を購入した者に対し、改修費に関わる経費に補助を行うほか奨励金を交付します。

## 基本目標 4 管理不全な空家等への対応



### ○具体的な施策

#### (1) 解体・除却に対する支援

管理不全の状態となっている空家等は、速やかな改善が求められることから、所有者等へ早期に助言や指導を行うことが必要ですが、所有者等に解体の意思はあるものの、経済的な理由などにより解体に着手できない場合もあります。

本市では老朽危険空き家であるか否かの不良判定と、老朽危険空き家に該当した空家等に対して、解体費の一部を助成する制度を運用しています。

引き続き、管理不全な空家等の所有者に対して、改善に向けた指導等を行うとともに、支援制度の周知や充実を図り、安全・安心な生活環境の確保に取り組みます。

また、空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、解体跡地を流通させる取り組みなど、有効活用に向けた支援を検討します。

#### (2) 危険を回避するための対応

適正な管理が行われていない空家等に対しては、所有者等に法や条例に基づく措置を講じるなど、自主的な改善を促していきませんが、放置され続けると、空家等の屋根や外壁等の落下・飛散など、危険が切迫している状況が発生する可能性があります。

また、台風・大雨等の自然災害が発生した場合には、さらなる被害の拡大につながる恐れもあります。

このため、市民の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、専門家や関係団体の意見をお聞きしながら、法や条例による措置の実施状況に関わらず、当該空家等の所有者等の同意を得なくとも、市により応急的に最小限度の措置を講じることにより、市民等に危害が及ぶ事態の未然防止に取り組みます。

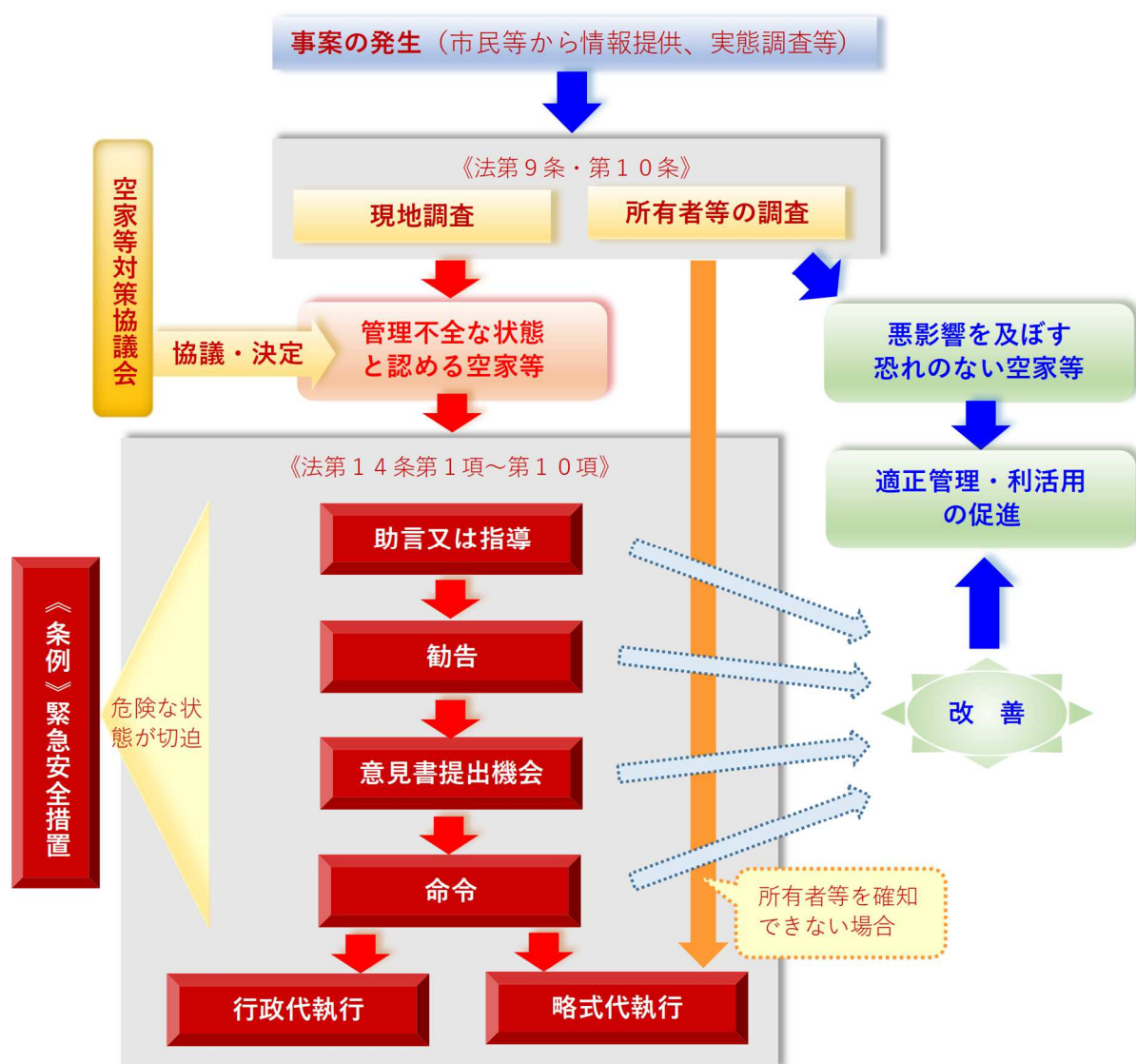
### (3) 法や条例による措置

管理不全な空家等の放置は、建物の倒壊による危険性はもとより、景観面や衛生面など、周辺的生活環境にさまざまな悪影響を及ぼします。

それら空家等の所有者等に対しては、情報の提供や助言・指導等を行い、自主的な改善を促していきます。

また、改善されない場合は、法や条例の規定に基づく勧告、命令を行い、さらに正当な理由がなく命令に従わない場合は、法に基づく代執行も含めた必要な措置を講じます。

《法・条例における特定空家等に対する措置フロー》



## 【主な事業】

施策・事業名	事業内容
老朽危険空き家対策補助事業	市民生活の安全・安心と、良好な生活環境を確保するため、周辺環境に影響を及ぼす恐れのある危険な空家の解体工事を実施する者に対し補助を行います。
緊急安全措置の実施	条例に基づき、空家等が市民の生命・身体や財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、市が応急的に最小限度の措置を行います。
空家等の所有者への助言や指導	速やかな改善が求められる空家等の所有者等に対して、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、助言や指導を行い、早期に解決が図られるよう取り組みます。





本計画の推進にあたっては、市民、関係機関・団体等と連携を図りながら、実効性のある施策の推進を図ります。

### 1. 多様な主体との協働体制の推進

空家等の適正管理や利活用・流通を改善・促進していくためには、市をはじめ、所有者、市民、専門家団体・民間事業者等が各自の役割を果たしていく必要があります。それぞれが役割を担い、相互に連携を図りながら各種施策を推進していきます。



#### (1) 市の役割

市は、法や条例に規定されているとおり、本計画に則り、空家等に関する必要な施策や措置を適切に講じるよう取り組みます。

また、各主体が連携・協働できるよう、また市民等からの多岐にわたる相談等に適切に対応できるよう、総合的な窓口としての役割を担います。

#### (2) 市民等の役割

条例では、市民等は市が行う施策に協力するとともに、管理不全な空家等があるときは、市に情報提供するよう努めることと規定しています。

市民の方々も、地域の生活環境の保全ため、空家等に関する知識を深めるとともに、市が展開する空家等の対策を理解し、協力していくことが大切です。

### (3) 専門家団体・民間事業者の役割

#### ① 岡谷市空家等対策協議会

法の規定に基づき、地域住民や空家等に係るさまざまな分野における有識者などで構成する「岡谷市空家等対策協議会」を設置し、本計画の作成・変更に関する事項、特定空家等の判断や措置の方針・緊急安全措置の実施に関する事項のほか、空家等対策に関する事項を協議し、各種事業や計画の推進を図ります。

#### ② 岡谷市空き家対策連絡会

市全体で空家等問題に取り組むため、各種関係団体や事業者などで組織する「岡谷市空き家対策連絡会（通称「空き家ネットワーク@おかや」）」を設置し、各団体等と協定を結ぶ中、市民や所有者等からのさまざまな相談や依頼に対応します。

### (4) 所有者等の役割

法において、空家等の所有者や管理者は、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ことと規定されています。

所有者等は、空家等の適切な管理を行うことの重要性を理解し、管理不全の状態にさせないことが大切です。また、利活用等により空家等の解消を図ることも必要です。

## 2. 庁内の連携強化

空家等対策の取り組みにあたっては、関係する部署が連携して対応できるよう、庁内関係部署で構成する「岡谷市空き家対策庁内連絡会」を設置しています。

市民からの相談、苦情への対応や、各種施策の推進にあたり、同連絡会を活用しながら、情報共有や課題解決への連携した対処を図ることにより、全庁的な実施体制のもと、実効性のある空家等対策に取り組めます。

## 3. 計画の推進点検・評価

本計画に基づき、各種施策を計画的に推進するとともに、PDCAサイクルにより施策の点検・評価を行います。

また、「岡谷市空家等対策協議会」において、計画の進捗状況や事業成果などについて検証し、計画推進へ反映させるほか、必要に応じた本計画の適正な見直しを実施します。

## ○用語解説

計画本文中に\*印がついた用語の解説

### 1P 空家法基本指針

法第5条第1項に基づく国の指針で、正式には「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」と言う。空家等に関する施策の実施にあたっての基本的な事項などが定められている。

### 1P 特定空家等ガイドライン

法第14条第14項に基づく国のガイドラインで、正式には「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」と言う。市町村が特定空家等の判断や、措置に関わる手続きを実施するための考え方等を示したものの。

### 2P 第5次岡谷市総合計画

令和元年度(2019年度)から令和10年度(2028年度)までの10年間のまちづくりについて、岡谷市のめざすべき姿と進むべき方向性についての基本的な指針を明らかにし、総合的かつ計画的な行政運営を図るために策定された計画。

### 2P 岡谷市国土強靱化地域計画

災害の発生時、人命の保護を最優先し、被害を最小限に抑え、社会経済活動の安定的な営みに資するため、最悪の事態(リスクシナリオ)を回避できるよう、地域特性に応じた施策を総合的かつ計画的に推進するため策定された計画。

### 2P 岡谷市都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、岡谷市総合計画に即した都市計画に関する基本的な方針を定め、市民と行政が一体となったまちづくりを進めるためのまちづくりの指針となるもので、目標年次を概ね20年後(2034年)として、平成27年度(2015年度)に策定された計画。

### 2P 岡谷市立地適正化計画

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するための計画。



## 7P 住宅・土地統計調査

5年ごと、国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。

## 15P 成果指標（KPI）

各施策の目的や意図を明確にはっきりと表現し、成果をとらえられるような指標と目標値を、数値で設定することにより、過去の数値や他の自治体・民間と比較をしながら、適正な評価を行うために設定する目標値。

## 23P 民事基本法制の総合的な見直し

所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から、令和3年(2021年)に法律改正などがされたもの。

相続登記等の申請の義務化などの不動産登記制度の見直し、相続等により土地の所有権を取得した者が、土地を手放すための相続土地国庫帰属制度の創設、土地や建物に特化した財産管理制度の創設や遺産分割に新たなルールを導入するなどの土地利用に関連する民法のルールの見直しが、令和5年から段階に施行されるもの。

## 23P 岡谷市耐震改修促進計画（第Ⅲ期）

市内の既存建築物の耐震性能を確保するため、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進することにより、既存建築物の耐震性能の向上を図り、今後予想される地震災害に対して市民の生命と財産を守ることを目的に策定された計画。

## 23P 長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を法律に基づき認定するもので、認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができる制度。

## 23P 住宅性能表示制度

耐震性、断熱・省エネ性、メンテナンスのしやすさなど、住宅の性能を第三者機関が客観的に評価し、その結果を共通のルールのもとで表示する制度。住宅性能評価書を取得すると、地震保険料の割引などを受けられるもの。

## 27P 譲渡所得の特別控除の特例措置

被相続人の居住の用に供していた家屋やその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を

経過する日の属する年の年末までに、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する特例措置。

#### **27P 低未利用土地の譲渡所得の特例措置**

低未利用地の適切な利用・管理をするため、譲渡価格が 500 万円以下の低額な一定の低未利用土地等を譲渡した場合に、長期譲渡所得から 100 万円を控除する特例措置。

#### **27P 特定空家等の土地に係る固定資産税等の特例措置**

市町村長が特定空家等の所有者等に対して、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置。通常、居住用の家屋の敷地は、税負担を軽くするため、固定資産税や都市計画税の軽減措置が講じられているが、この軽減措置が受けられないこととなるもの。

#### **27P インスペクション（建物状況調査）**

住宅の売買契約前に行う不動産調査のことで、建物に精通した建築士などが第三者的な立場で、劣化の状況や欠陥の有無などを調べ、修繕や改修、メンテナンスをするべき箇所やそのタイミング、費用の概略などをアドバイスするもの。

#### **27P 瑕疵担保保険**

住宅を売買する際に加入することができる保険で、住宅の構造耐力上、主要な部分や雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、補修費用等が支払われる保険のこと。

#### **27P 楽園信州空き家バンク**

長野県への移住・定住を検討されている方に、住まいの情報をきめ細かく提供するため、県・市町村・長野県宅地建物取引業協会が連携協力して設置している空き家ポータルサイトのこと。

#### **28P 全国版空き家・空き地バンク**

全国の各自治体の空家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにするため、国が民間事業者を選定し、当該事業者により運営されているもの。

# ○岡谷市空き家等の適正管理に関する条例

平成26年6月30日

条例第11号

(目的)

第1条 この条例は、「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。）に定めるもののほか、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態になることを防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 空き家等が、次に掲げるいずれかの状態にあるものをいう。
  - ア 老朽化又は台風、地震等の自然災害によって、建物等が倒壊し、又は建物等に用いられた部材が飛散し、若しくははく落することにより、当該建物等の敷地外において、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態
  - イ 不特定の者が侵入することにより犯罪等が誘発されるおそれがある状態
  - ウ 立木又は雑草が繁茂したまま放置され、道路等への越境又はごみの不法投棄のおそれなど、周辺的生活環境の保全に支障を及ぼす状態
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者又は管理すべき者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態である空き家等の所有者等と隣人その他当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(市の責務)

第4条 市は、第1条の目的を達成するため、必要な施策を講じるものとする。

(空き家等の所有者等の責務)

第5条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(市民等の協力)

第6条 市民等は、第1条の目的を達成するため、市が行う施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(実態調査)

第7条 市長は、前条第2項の規定による情報の提供があったとき、又は第5条に規定する適正な管理が行われていないと認めるときは、必要な限度において当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(助言、指導及び勧告)

第8条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採その他必要な措置を講ずるよ

う勧告することができる。

(命令)

第9条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じない場合又はその措置が十分ではない場合において、当該空き家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(措置)

第10条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、適切な措置を講ずることができる。

(緊急安全措置)

第11条 市長は、空家等の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に係る空き家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知するものとする。

(協議会)

第12条 法第7条第1項の規定に基づき、岡谷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、空家等対策の推進に関し、市長が必要と認める事項を協議するものとする。

(警察その他の関係機関との連携)

第13条 市長は、管理不全な状態である空き家等に関し、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成26年10月1日から施行する。

附 則（令和5年条例第20号）

この条例は、平成5年4月1日から施行する。

## ○岡谷市空家等対策協議会 委員名簿

(敬称略・順不同)

(任期 令和3年12月11日～令和5年12月10日)

氏名	所属団体等
今井 竜五	岡谷市長
片倉 浩	岡谷市区長会
笠原 誠爾	長野県建築士事務所協会諏訪支部
伊藤 靖浩	長野県建築士会諏訪支部
宮坂 大吾	長野県弁護士会諏訪在住会
山崎 孝文	長野県司法書士会岡谷地区
藤森 崇之	長野県土地家屋調査士会岡谷地区
安江 将道	長野県宅地建物取引業協会諏訪支部
今井洋一郎	全日本不動産協会長野県本部
金子 訓久	岡谷建設事業協同組合
河西 稔	岡谷市社会福祉協議会
中島 優一	長野県警岡谷警察署
宮澤 文夫	長野県諏訪建設事務所

## ○第2期岡谷市空家等対策計画策定の経過

年 月 日	内 容 等	
令和4年 1月7日 ～ 2月28日	市民アンケート	
10月24日	第1回岡谷市空家等対策協議会	計画検討
12月14日	空き家対策庁内連絡会	〃
12月14日	第2回岡谷市空家等対策協議会	〃
令和4年 12月19日 ～ 令和5年 1月10日	パブリックコメント	縦覧・ホームページ掲載
令和5年 1月19日	庁内部長会議	計画検討
3月 1日	岡谷市行政管理委員会	計画決定
3月14日	岡谷市議会 産業建設委員会	報告

第 2 期岡谷市空家等対策計画

■策定年月／令和 5 年 3 月

■発行／岡谷市

■編集／岡谷市建設水道部都市計画課