

# 下諏訪町空家等対策計画（第2期）

令和6年4月

下諏訪町

## 第1章 計画の概要

- 1. 1 計画の背景 . . . . . 1
- 1. 2 計画の概要 . . . . . 1

## 第2章 下諏訪町の空家等の現状と課題

- 2. 1 統計に見る空家等の実態 . . . . . 3
- 2. 2 下諏訪町における空家実態調査 . . . . . 4
- 2. 3 これまでの主な取組 . . . . . 5
- 2. 4 課題の整理 . . . . . 7

## 第3章 空家等対策の基本方針と推進する施策

- 3. 1 基本方針 . . . . . 8
- 3. 2 推進する施策 . . . . . 9
- 3. 3 計画の成果指標 . . . . . 16

## 第4章 計画の推進に向けて

- 4. 1 庁内における実施体制 . . . . . 17
- 4. 2 庁外との連携体制 . . . . . 19

## 第1章 計画の概要

### 1. 1 計画の背景

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、管理が不十分で老朽化が進んでいる空家は、屋根や壁などの落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな問題が懸念されます。

このような状況の中、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「特措法」という。）に基づき、平成30年に「下諏訪町空家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定し、空家等に関する基本的な事項や必要措置を実行する体制の整備を進め、空家等への対策に取り組んできました。

その後、国においては、令和3年4月の民法改正による所有者不明建物管理制度・管理不全建物管理制度の導入や、令和5年6月には特措法の改正により管理が不十分な物件が新たに「管理不全空家」と規定されるなど、人口減を背景に増え続ける空家への対策を強化しています。

今回、令和5年度末をもって第1期計画の計画期間が終了することから、空家等を取り巻く環境や、今般の空家に関連した法律改正等を勘案し、より効果的な空家等対策を総合的に推進するため、「下諏訪町空家等対策計画（第2期）」を策定するものです。

### 1. 2 計画の概要

#### (1) 計画の位置付け

本計画は、特措法第7条の規定を踏まえ、町内の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の計画として策定するものです。

本計画は、「第7次下諏訪町総合計画」に則するとともに、各種関連計画と連携し、予防から跡地利用までを視野に入れた各種対策の展開により、町の活力を維持・向上させることに資することとします。

#### (2) 計画の対象範囲

空家等は町内全体に点在していることから、「下諏訪町全域」を計画の対象範囲とします。

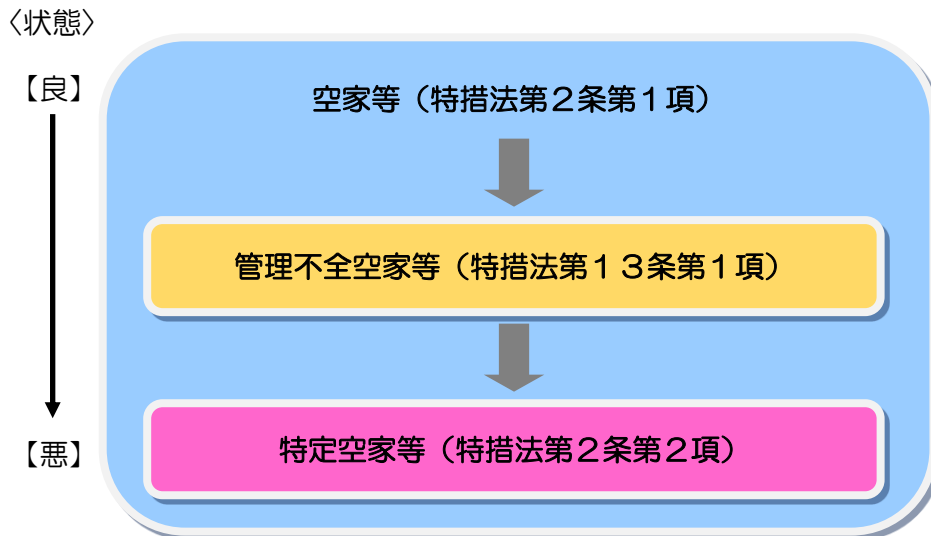
#### (3) 計画の期間

本計画は、町内の空家等の対策について中長期的に取り組むものである一方、可能な事項から迅速に対策を講じていく必要もあることから計画期間を「令和6年度から令和10年度の5年間」とします。

なお、社会情勢の変化や各種施策の実施状況に応じ、適宜見直すこととします。

#### (4) 空家等の定義

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項で規定する「空家等」、特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」及び特措法第13条第1項で規定する「管理不全空家等」とします。



##### 「空家等」とは

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（立木その他の土地に定着する物を含みます。）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く。

##### 「管理不全空家等」とは

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にある空家等。

##### 「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、その他周辺の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。

## 第2章 下諏訪町の空家等の現状と課題

### 2. 1 統計に見る空家等の実態

#### (1) 人口の推移

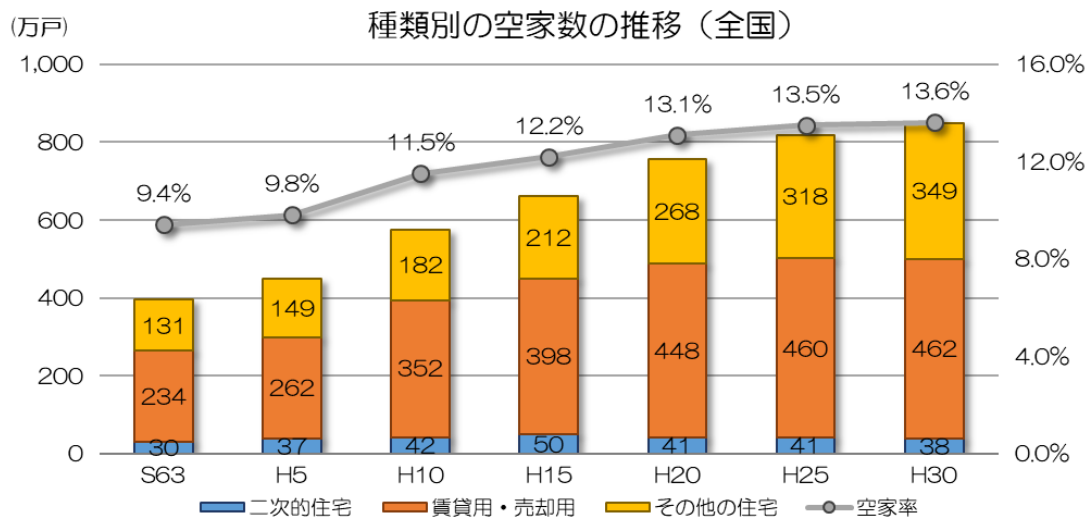
町の総人口は、26,567人であった昭和60年（1985年）から人口減少傾向に入り、国や長野県よりも15～23年程度早く人口減少が始まっています。

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計（平成29年度推計）によると、町の人口は令和7年（2025年）には17,249人まで減少すると予測しており、第7次下諏訪町総合計画の目標人口は17,700人と設定しています。

平成17年（2005）			平成27年（2015）			令和7年目標値（2025）		
人口	世帯数	世帯人数	人口	世帯数	世帯人数	人口	世帯数	世帯人数
人	世帯	人	人	世帯	人	人	世帯	人
23,002	8,654	2.66	20,485	8,311	2.46	17,700	7,840	2.26

#### (2) 全国の空家の状況

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、全国の空家戸数は調査のたびに増加し続け、平成30年には849万戸と、この30年間で約2.1倍になっています。特に、「その他の住宅」は平成5年からの30年間で約2.7倍と大幅に増加しています。



#### 住宅・土地統計調査における「空家」

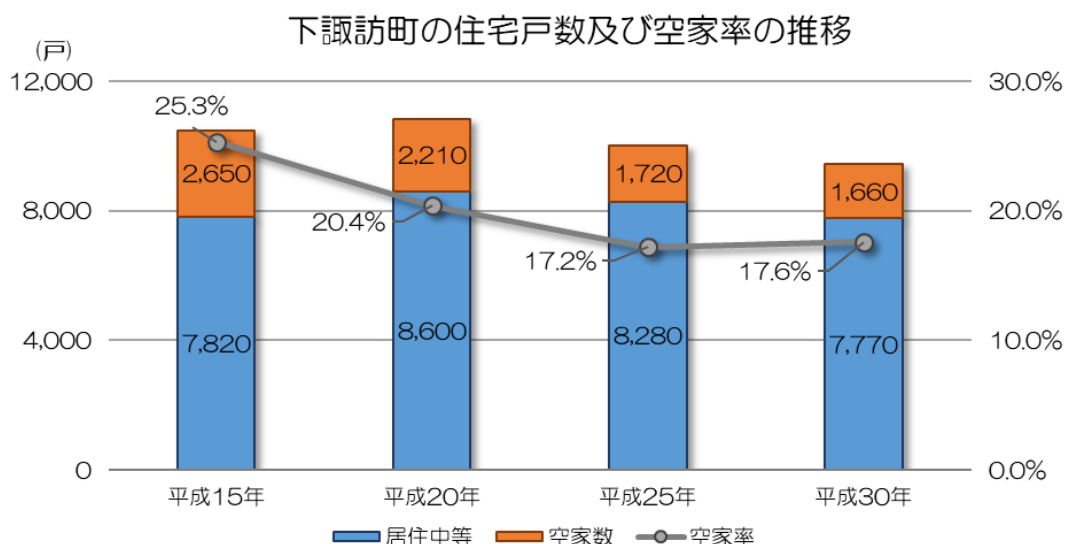
二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用・売却用：新築・中古を問わず、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、例えば、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

### (3) 下諏訪町の空家の状況

平成30年に実施された住宅・土地統計調査における下諏訪町の住宅戸数は9,430戸、そのうち空家数は1,660戸と推定されており、空家率は17.6%と長野県平均の空家率19.8%よりやや低い状況です。また、空家戸数は減少しているものの住宅戸数全体も減少しているため、空家率は平成25年と比較して微増となっています。

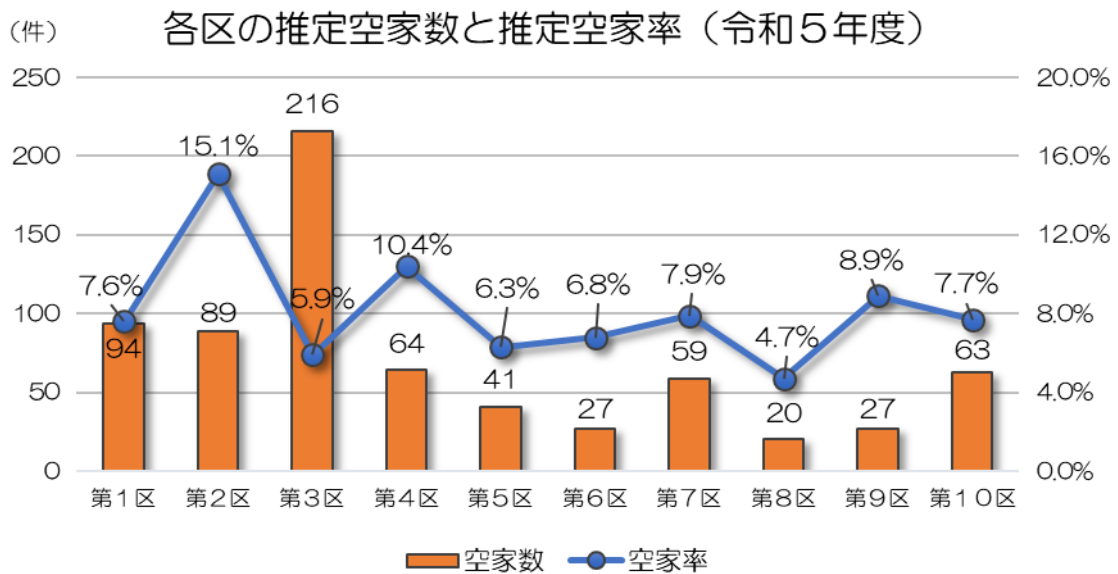


## 2. 2 下諏訪町における空家実態調査

住宅・土地統計調査は、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。

令和5年度に水道閉開栓情報等を基に町独自の实態調査を行った結果、町内全体で700件が推定空家と判断され、推定空家率は7.4%となりました。前回、平成30年度に行った実態調査では推定空家の件数は640件（推定空家率6.7%）であったことから、町内の空家は増加傾向にある状況です。各区における推定空家と推定空家率は以下のとおりです。

区	空家数	世帯数	空家数+世帯数	空家率
第1区	94	1,138	1,232	7.6%
第2区	89	499	588	15.1%
第3区	216	3,442	3,658	5.9%
第4区	64	552	616	10.4%
第5区	41	607	648	6.3%
第6区	27	373	400	6.8%
第7区	59	687	746	7.9%
第8区	20	408	428	4.7%
第9区	27	275	302	8.9%
第10区	63	755	818	7.7%
計	700	8,736	9,436	7.4%



### 2. 3 これまでの主な取組

本町では、平成30年に策定した第1期計画のもと、(1)空家等発生の抑制(空家化の予防)、(2)空家等の流通・活用促進、(3)管理不全な空家等の状態の防止・解消の三つの基本方針により、空家等対策を進めてきました。

これまでの取り組みの概要は以下のとおりです。

#### (1) 空家等発生の抑制(空家化の予防)

##### ① 空家の適正管理を図るための周知・啓発

所有者による空家の管理意識の醸成・啓発を図るためのチラシを作成し、消防ひろばや農業祭などのイベント時に配布を行いました。

#### (2) 空家等の流通・活用促進

##### ① 空き家情報バンクの利用促進

町内の空家を「貸したい・売りたい」方と「借りたい・買いたい」方を引き合わせる架け橋として平成21年より運用している空き家情報バンクでは、令和5年9月までの累計で158件の物件が成約となり、空家の利活用が進んでいます。

令和5年度からは、空き家情報バンクの登録物件を対象とした「空き家等家財道具処分補助金」や「空き家等仲介補助金」を創設し、空き家情報バンクの更なる利用促進を図っています。

## ② 空家活用のための補助制度

移住を機に町内の空家を取得する方を対象とした「移住定住促進住宅取得事業補助金」や町内の空店舗を活用して起業・創業する方を対象とした「チャレンジ起業支援補助金」などの各種補助制度により空家の活用の促進を図っています。

## ③ 空き家相談会等の実施

地域おこし協力隊による空き家相談会や見学会を実施し、新たな空家の掘り起こしや空家の活用を希望される方のマッチングを行っています。また、令和5年度には空家の相談に関するチラシの全戸配布を行うなど、ミーミーセンタースメバにおいて空家及び移住定住に関する各種相談に応じています。

## (3) 管理不全な空家等の状態の防止・解消

### ① 管理不全な空家への働きかけ

空家に関する相談を住民から受けた際には、現地を確認して、地主や所有者に対して建物を含む敷地内の適正管理を促してきました。

住民からの相談件数は次のとおりとなっており、草木の繁茂や越境、猫や蜂などの動物の相談が多くを占めていますが、建物の相続登記がなされていないことから所有者の把握が困難となっているケースもありました。

年度	相談件数	老朽化	草木	ごみ	動物	その他
H30	21	4 アンテナ、屋根 フェンス、壁	12	2	2	1 看板
R1	16	6 タキロン、屋根 石垣、家屋、トヨ	6	2	0	2 看板 灯油タンク
R2	22	4 タキロン、蔵、屋根	9	1	7	1 物干し
R3	22	4 蔵、建具外れ タキロン、建物	7	1	10	0
R4	4	0	2	0	2	0
合計	85	18	36	6	21	4

### ② 倒壊等の危険性が高い空家等の解消

計画を策定した平成30年度以降、町で「特定空家等」と判断した空家等はなく、特定空家等に該当する可能性のあった空家等（4件）は、町から所有者へ連絡・働きかけを行ったことにより解体に繋がりました。



## 2. 4 課題の整理

これまでの空家対策の検証や関係団体等からの意見を踏まえ、当町における今後の課題を以下のとおり整理しました。

### (1) 空家等の発生予防

人口減少等により、今後も空家等が増加していくと見込まれる中、空家等となることを予防するには、建築物の所有者が空家等となることへの問題意識を持ち、事前の対策を行うことが大切です。

そのため、空家等の問題を住民へ広く周知し、将来、自分や親世代の住宅が空家等になった際に所有し続けることのリスクや適切な管理の重要性について正しく認識していただくなどの問題意識の醸成を図る必要があります。

### (2) 所有者不明空家への対応

空家等の半数以上は相続を契機に発生しており、適切な相続が行われていない空家等では建物の老朽化や敷地の荒廃などの状況が生じても、所有者による適正管理を行うことができない状況となります。

相続手続の方法や必要性についての周知による所有者不明空家にしないための対策と、既に所有者不明となっている空家等については、財産管理制度の活用などを検討していく必要があります。

### (3) 空家等や跡地の利活用の促進

空き家情報バンク等により空家等の利活用は進んでいるものの、移住希望者の増加に対して充実した物件情報の提供ができていない、空家の売却・賃貸をしたいが手続きが煩雑で難しいといった問題も生じています。

更なる空家等の利活用を促進するため、不動産関係団体等との連携強化や相談体制の構築などの対策を図っていく必要があります。また、利活用が困難な空家等に対しては、土地の利活用を促進していくため、解体に対する支援を検討していく必要があります。

### (4) 管理不全空家等・特定空家等への対応

適切な管理が行われておらず管理不全となっている空家等については、所有者への働きかけを行うなど早期からの対応が求められますが、管理不全空家の問題は、建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、樹木の繁茂など多岐にわたるため、町の関係部署や関係団体が連携して対応していく必要があります。また、所有者への働きかけを行っても改善されない場合には、特定空家等への認定や特措法に基づく措置を実施するための体制を整えていく必要があります。

## 第3章 空家等対策の基本方針と推進する施策

### 3. 1 基本方針

特措法においては、所有者等の責務として、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を定めており、所有者等は、自らの責任で空家等の適切な管理を行うことが基本となりますが、当町における空家の現状や課題を踏まえ、以下の3つの基本方針の下、総合的かつ計画的に空家等対策を実施します。

#### (1) 空家等の発生予防・抑制

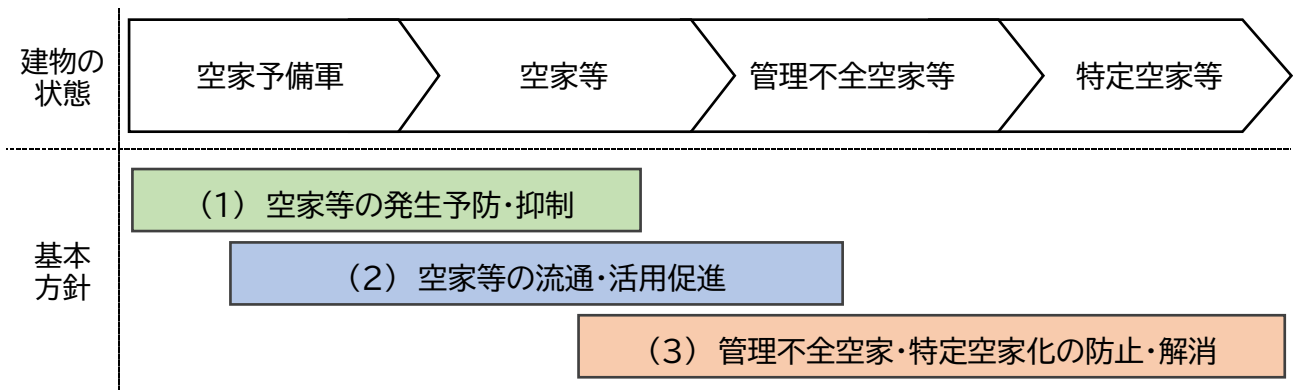
近い将来空家等になる可能性のある住宅等の所有者や家族の方に対して、空家等に関する問題意識を高め、空家等が発生する前に予防策を講じる取り組みを行います。また、相続手続きやその必要性を周知するなど、所有者不明空家を抑制するための取り組みを推進します。

#### (2) 空家等の流通・活用促進

現状で活用可能な空家等については、空き家情報バンクへの登録や関係団体等との連携により流通や活用の促進を図るとともに、移住促進対策と連携した取り組みを推進するなど、空家等の積極的な有効活用を促します。

#### (3) 管理不全空家・特定空家化の防止・解消

空家等の所有者が適正に管理を行うための情報提供や、活用困難な空家に対する除却の促進、適切な管理が行われない空家等については所有者等に適切な維持管理の働きかけを行うなど、管理不全空家等を防止する取り組みを行います。また、管理不全空家等・特定空家等に対してはそれぞれの段階に応じて必要に応じた措置を行うなど、改善に向けた取り組みを行います。



### 3. 2 推進する施策

#### (1) 空家等の発生予防・抑制

##### ① 発生予防のための情報提供・意識啓発

近い将来空家等になる可能性のある住宅等の所有者や家族の方に対して、建物の管理の必要性について広く周知するとともに、建物の将来について考えていただくための「すまいの終活ノート」などを活用した空家等に対する問題意識の啓発を図ります。

「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）<sup>※1</sup>」など早期に空家等への対策を行うメリットを周知していくことで、空家等の発生予防・抑制を推進していきます。

また、空家等の発生予防のための意識啓発とあわせて、相続登記申請の義務化<sup>※2</sup>や相続登記の必要性に関する周知を行っていくほか、税務部局において固定資産税の相続人代表者等の適切な把握を行っていくなど、所有者不明空家にしないための取り組みを推進していきます。

※1 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）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。

※2 令和6年4月1日以降、相続により不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請することが義務づけられた。

#### 【主な取組】

○意識啓発のためのチラシ作成
空家等の管理責任や周囲への影響等に関するチラシを作成し、町主催のイベント等多くの人が集まる場所で配布を行うことで、住宅等の所有者や家族の方へ向けた空家等に対する問題意識の醸成を図ります。
○ホームページや広報誌を活用した周知・啓発
空家等の適正管理を促すためのお願いや「すまいの終活ノート」の紹介、相続登記の必要性など様々な情報を町ホームページや広報誌などを活用して発信することで、住宅等の所有者や家族の方に向けた啓発を行います。
○固定資産税における相続代表者・納税管理人の適切な把握
住宅等の所有者等が亡くなったことを把握した場合は、相続人等に対して相続代表者や納税管理人の設定を促すことで確実な所有者等の把握に努めます。

## ② 住宅の長寿命化・建替え支援

空家等になることを抑制するためにはリフォームや建替え、また次世代や次の住民への引継ぎを含め、誰かが現在の建物・土地に住み続けることが重要となります。

長く住み続けられる住宅にすることで次の世代への円滑な引き継ぎや、空家等となった場合でも中古物件としての利活用が可能となることから、特に旧耐震基準の木造住宅を対象とした耐震診断や木造住宅耐震改修事業補助金など住宅ストックの長寿命化に関する支援制度の活用を推進していきます。

### 【主な取組】

○下諏訪町木造住宅耐震診断事業
旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に工事着工）の住宅について、町が耐震診断士を派遣し耐震診断を実施することで耐震改修の実施の促進を図ります。
○下諏訪町木造住宅耐震改修事業補助金
耐震性のない木造住宅の耐震改修工事・除却工事に対して助成を行うことで、地震に対する建築物の安全性の確保と災害に強いまちづくりの推進を図ります。

## (2) 空家等の流通・活用促進

### ① 空家等の利活用に関する情報発信

空家等の中には、所有者側の事情やそれを取り巻く環境により、市場に流通しないケースが多いため、所有者に対して様々な媒体を通じて空家等の利活用に向けた意識啓発を図っていくほか、活用可能な支援制度の周知や各種関係団体と連携した空き家相談や空き家セミナーの実施等、効果的な情報発信を行ってまいります。

#### 【主な取組】

##### ○下諏訪町移住総合サイトによる情報発信

令和6年3月から公開している移住専用ホームページ「下諏訪町移住総合サイト」で移住定住、空き家情報バンク、補助金等、空家の利活用に関する情報を包括的に掲載し、空家等の利活用の促進を図ります。

##### ○各種関係団体・関係部署と連携した啓発活動

各種関係団体と連携を取り、空家等に関する様々なセミナーの実施を検討してまいります。また、固定資産税納税通知書を活用した空家等に関する啓発チラシの配布等により、所有者に対する空家等の利活用の働きかけを強化してまいります。

### ② 下諏訪町空き家情報バンクの利用促進

「下諏訪町空き家情報バンク」は町内の空家等を「貸したい・売りたい」方と、「借りたい・買いたい」方を引き合わせるための架け橋となる制度として、平成21年8月より開始いたしました。町ホームページや広報を中心とした空家等情報の発信を行い、利用を希望される方とのマッチングを行っています。令和4年度末時点での累計で146件の物件（賃貸物件：81件、売却物件：65件）が既に成約となり、空家等の利活用が進んでいます。

人口減少により今後も空家等が増加していくと見込まれる中、利活用が必要な空家等を資源として捉え、町の空き家情報バンクでのマッチング促進をはじめ、リフォームの促進、地域の活動拠点としての活用促進を積極的に推進し、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げてまいります。

現在、昨今の移住希望者の増加に対して、受け皿となる物件の流通量が足りていないという課題があり、空き家情報バンクにおけるマッチングを活性化させ、移住定住促進を推進するためには、登録される物件を増やすことが不可欠となります。

空き家情報バンクの登録物件数を増やし、更なる利用促進を図るために、地域や各種関係団体との連携体制を確立し、官民連携による空家等の掘り起こしや流通促進、移住希望者とのマッチング、効果的な情報発信に取り組めます。

また、空家・移住関連の補助制度について広く周知し、空家等を活用した移住定住を促進するとともに、定期的な効果検証を行っていくことで移住定住の促進に繋がる、より効果的な利活用への支援内容について検討していきます。

【主な取組】

○官民連携による空家等の流通促進
地域の状況をよく知る地域住民や民間事業者と連携した物件の掘り起こしを行うことで、空家等の所有者へのアプローチを図ります。また、不動産会社と協力して物件調査を行い、所有者との条件整理等を円滑に進めることで、空き家情報バンクへの登録物件数の増加を図ります。
○下諏訪町空き家情報バンク利用促進補助金
<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>家財道具等の処分経費の補助</u> 片付けができないことで活用をあきらめている所有者又は購入・借受者に向けて、町内事業者を利用した家財道具の処分に係る費用の一部を助成することで、残置物の除去による物件のイメージアップにつなげ、空き家情報バンク登録物件の成約率の向上を図ります。</li> <li>・<u>空き家等仲介補助</u> 空家物件は仲介手数料の安さから仲介事業者が積極的に扱いたがらないケースもあることから、空き家情報バンクの登録物件の成約1件につき一定額を助成することで、仲介事業者が空家等の仲介に積極的に取り組めるよう支援を行います。</li> </ul>
○空家を活用した移住・定住の促進
空家等の活用に係る支援制度について広く周知し、移住定住を促進するとともに、効果検証を行い、より効果的な支援内容について検討を進めていきます。

③ 産業の活力と賑わいのあるまちづくりに向けた空家等の利活用

地域活性化に向けた産業振興及び賑わいのあるまちづくり推進のため、当町の空家・空店舗等を活用した個性と魅力溢れる店舗や商店街を再生する取り組みに対して積極的に支援していきます。

また、移住・起業・創業に係る町の相談支援体制の強化や効果的な情報発信、地域コミュニティとの交流促進を推進し、若者や意欲ある事業者への支援に向けての環境整備に取り組めます。

【主な取組】

○産業の活力向上に向けた空家等の利活用推進
空家等及び公的ストックを地域コミュニティの維持・再生のための資源として捉え、「宿泊施設」「レストラン」「カフェ」等、店舗として活用する取り組みを支援することで、産業の活力向上と賑わいのあるまちづくりを推進します。

### (3) 管理不全空家・特定空家化の防止・解消

#### ① 適切な管理の働きかけ

国が定める「空家の管理指針」や空家等を放置した場合の周辺環境に及ぼす危険性など、空家等の適切な管理に関する情報や空家等に対する各種支援制度などを周知していくことで、空家等に対する管理意識の醸成を図ります。

また、建物の老朽化や草木の繁茂等により管理不全な状態となっている空家等を町が把握した場合には、所有者自身の管理責任において管理不全状態の解消を求めるなど、解決が図られるよう努めていきます。

#### 【主な取組】

##### ○ホームページや広報誌を活用した周知・啓発

国が定める「空家の管理指針」や空家等の適正管理を促すためのお願いなど、空家等の適正管理に関する様々な情報を町ホームページや広報誌などを活用して発信することで、空家等の所有者や家族の方に向けた周知・啓発を行います。

##### ○所有者等への適切な管理の働きかけ

管理不全な状態となっている空家等を把握した場合には、現地の状況を確認し、所有者等に対して文書や電話等による改善の働きかけを行っていくことで適切な管理を促します。

また、所有者等への働きかけにあたっては、必要に応じて特措法に基づく固定資産税課税情報や水道閉開栓情報などを活用した所有者調査を行うことにより、迅速な解決に努めていきます。

#### ② 解体・除却に対する支援

老朽化が進み利活用が困難となっている空家等については、建物を解体・除却する必要が生じます。しかしながら、経済的な理由などにより所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空家<sup>※3</sup>も存在することから、老朽化した空家の除却に対する補助金を創設します。

新たな補助金制度について幅広く周知し、その活用を促すことで、所有者等による空家等の除却を促進していきます。

※3 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にある、または周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあると認められる空家等

#### 【主な取組】

##### ○下諏訪町老朽危険空家除却補助金

事前調査により倒壊の危険性がある、または周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあると町が認定した老朽危険空家を除却する所有者等に対して、除却に要する費用の一部を助成することで、安全で安心なまちづくりの推進と住宅用地の活用・流通を促進します。

### ③ 管理不全空家等・特定空家等への対応

空家等は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全となっている空家等の所有者等に対して働きかけを行っても改善されない場合については、周辺住民等への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、特措法に基づく適切な措置の実施を検討していきます。

また、管理不全となっている空家等の所有者を特定できない場合には、財産管理制度<sup>※4</sup>の活用を検討していきます。

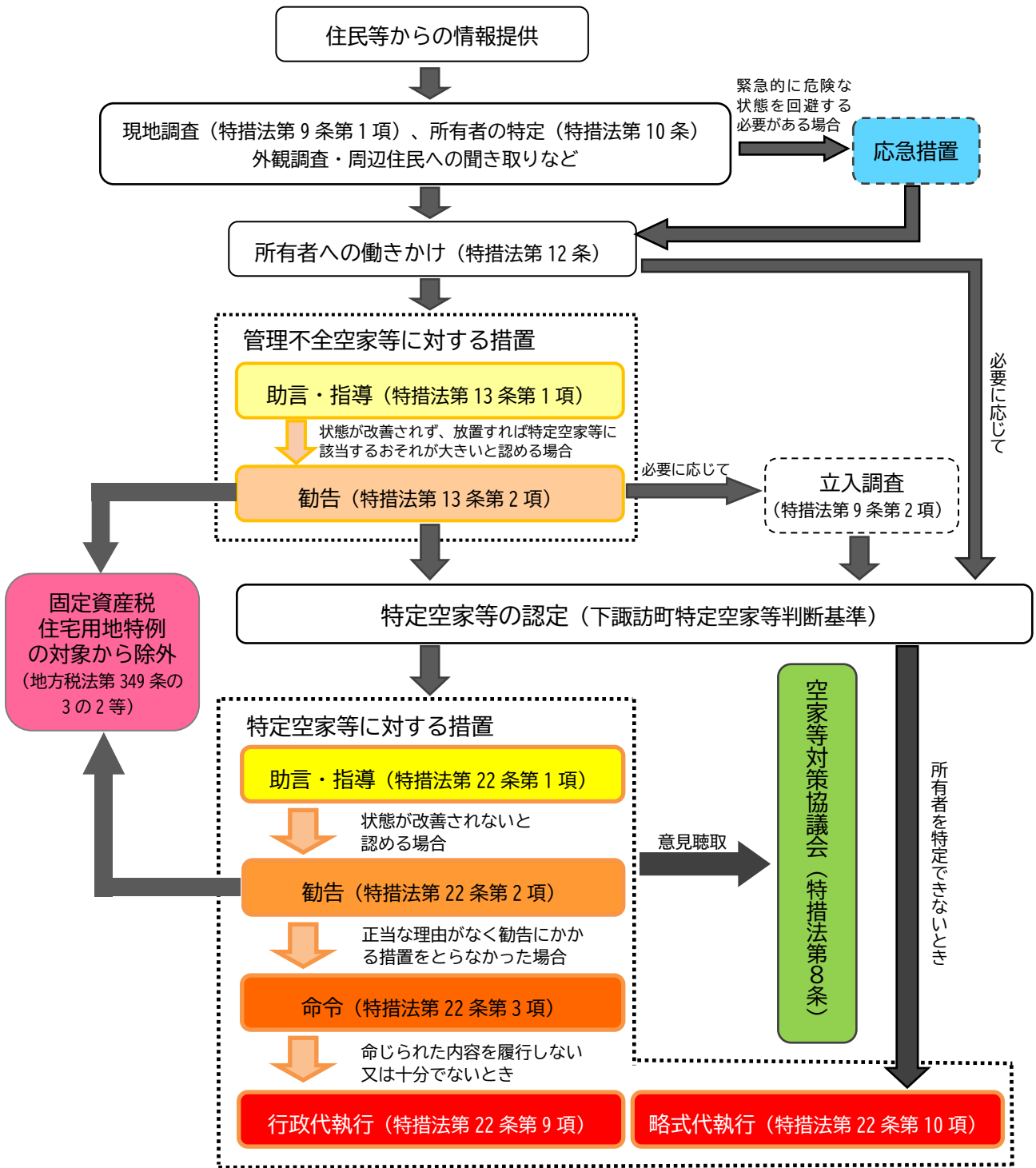
※4 所有者がいない財産（相続財産及び不在者財産）等に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度

#### 【主な取組】

○管理不全空家等に対する措置
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等については、その状態が悪化する前段階で特措法に基づく助言・指導を行うことで、管理不全な状態の解消を図ります。 また、特措法に基づく助言・指導を行っても状態が改善されない場合には、管理不全空家等に対する勧告の実施を検討します。
○特定空家等に対する措置
建物やその周辺の状態から、危険度や切迫性が極めて高いと判断される空家等については、「下諏訪町特定空家等判断基準」により現地調査等を実施し、特定空家等に該当すると判断した場合には、空家等対策協議会への意見聴取等を行った上で、特措法に基づく助言・勧告等の法的措置を段階的に進めていきます。
○財産管理制度の活用を検討
管理不全な状態となっている空家等のうち、所有者の相続人がいない場合や所有者の所在が判明しない場合のほか、所有者が判明していても土地や建物が管理されないことにより周囲に危険を及ぼす可能性がある場合については、財産管理制度の活用について検討し、空家等や周辺環境の改善を図っていきます。



●管理不全空家等及び特定空家等への対応フロー



### 3. 3 計画の成果指標

空家等対策を計画的・効果的に推進し、その達成状況を評価・点検するため、次の成果指標を設定します。

#### ●空家等の流通・活用促進に対する成果指標

指 標	実 績 第1期計画期間	目 標 第2期計画期間
空き家情報バンクの登録件数	107件(6年間)	100件(5年間)
空き家情報バンクの成約件数	74件(6年間)	75件(5年間)

#### ●管理不全空家・特定空家化の防止・解消に対する成果指標

指 標	実 績 第1期計画期間	目 標 第2期計画期間
老朽危険空家の除却件数	4件(6年間)	25件(5年間)

※第1期計画期間：平成30年度～令和5年度（令和5年度は見込件数）

第2期計画期間：令和6年度～令和10年度

## 第4章 計画の推進に向けて

### 4. 1 庁内における実施体制

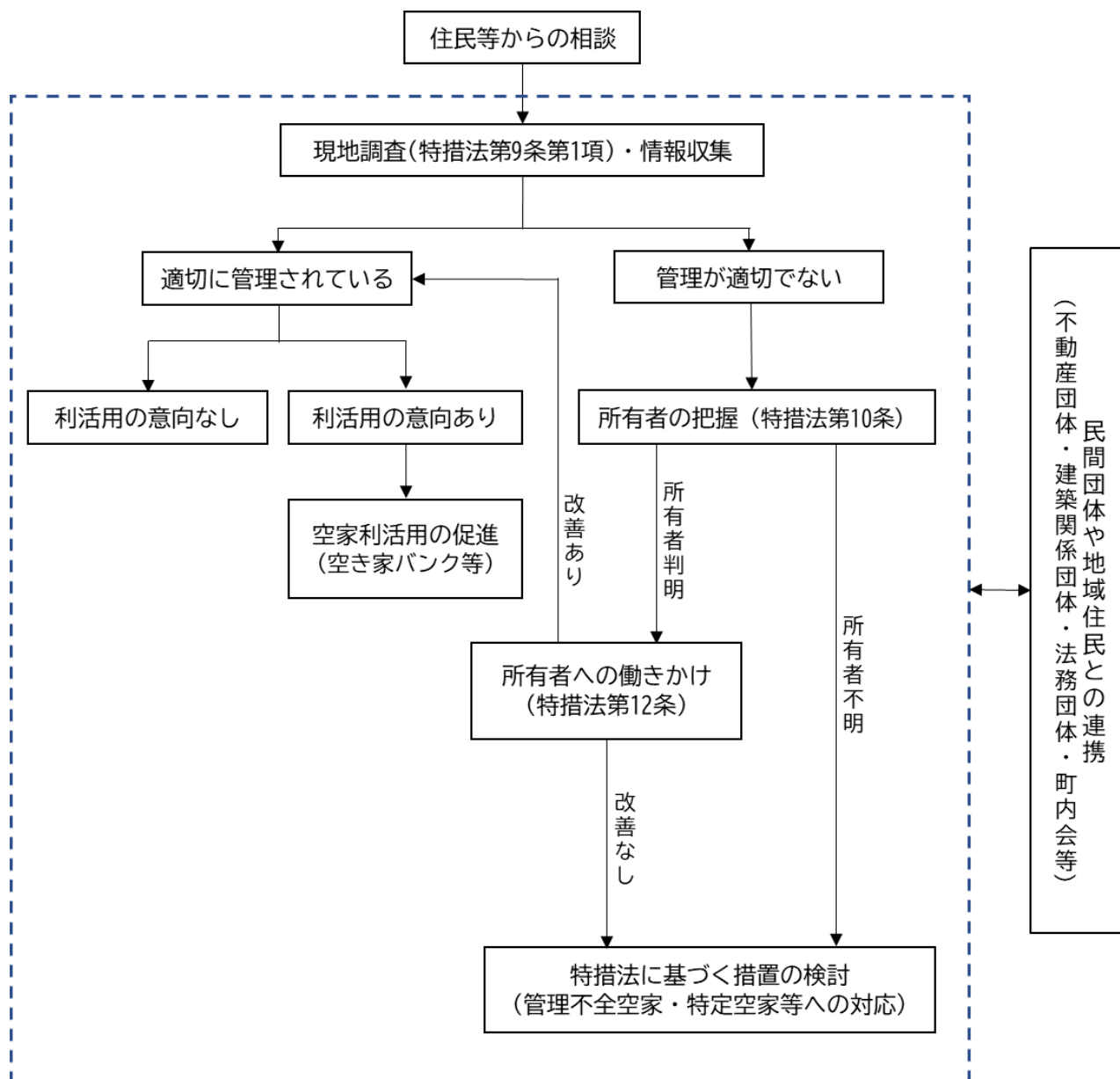
町民等からの空家等に関する相談については、相談内容に応じて担当部署が対応することとなります。担当部署がわからない場合には、なんでも相談室（住民環境課）に窓口を一元化して対応にあたりますが、空家等の問題は多岐にわたるため、課題が複数課にまたがる案件については、関係する課が連携して対応します。

また、特定空家等の認定や応急措置の対応などにあたっては、関係する部署が連携して対応できるよう「空家等対策庁内連絡会」を設置し、庁内横断的に空家等対策に取り組みます。

#### ●空家等対策の庁内体制

住民等からの相談【窓口：なんでも相談室（住民環境課）】			
	相談内容（業務内容）	担当部署 (空家等対策庁内連絡会)	
相談内容に応じて各部署で対応	空家等の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家情報バンクに関すること</li> <li>空家の売買・賃貸に関すること</li> <li>空家の利活用に関する補助金</li> <li>移住定住促進に関すること</li> </ul>	産業振興課 移住定住促進室
		<ul style="list-style-type: none"> <li>空家、低未利用土地の譲渡所得の特例措置に関すること</li> </ul>	建設水道課 都市整備係
	空家等の適正管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>適正管理に関する周知、啓発</li> <li>適正管理の働きかけ</li> </ul>	住民環境課 生活相談係 建設水道課 都市整備係
		<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等の特定</li> </ul>	住民環境課 生活相談係 税務課 資産税係
		<ul style="list-style-type: none"> <li>生活環境に関すること</li> <li>管理不全空家等に関する措置</li> </ul>	住民環境課 生活相談係
		<ul style="list-style-type: none"> <li>景観に関すること</li> </ul>	建設水道課 都市整備係
		<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯に関すること</li> </ul>	諏訪広域消防 下諏訪消防署
	空家等の危険除去	<ul style="list-style-type: none"> <li>応急措置に関すること</li> </ul>	建設水道課 都市整備係 住民環境課 生活相談係
		<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の除却に関する補助金</li> <li>特定空家等に関する措置</li> </ul>	建設水道課 都市整備係
		<ul style="list-style-type: none"> <li>火災予防に関すること</li> </ul>	諏訪広域消防 下諏訪消防署
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税等に関すること</li> </ul>	税務課 資産税係	
全体調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画に関すること</li> <li>空家等対策協議会に関すること</li> <li>関係課との連絡調整</li> </ul>	建設水道課 都市整備係	

●空家等に関する相談対応フロー



## 4. 2 庁外との連携体制

### (1) 空家等対策協議会の設置

特措法第8条に基づき、行政、法務、不動産、建築、福祉等の有識者や地域住民等で構成される「下諏訪町空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議、特定空家等に対する措置の実施、空家等に関する施策や実施状況の検討など空家等対策に関する事項の協議を行います。今後も協議会との連携や助言を踏まえ、より効果的な空家等対策の推進を図ります。

### (2) 地域や関係団体との連携・協働

空家等に関する課題に対しては、行政のみならず空家等の所有者をはじめとする個人、町内会、専門家等の関係団体など、様々な個人・団体との連携・協働により解決を図る必要があります。

専門的な見地が必要となる場合における不動産関係、建築関係、法務関係といった関係団体との連携・協働、空家の実態把握や空家に関する相談における福祉関係、町内会等との連携・協働など、空家等対策の課題へ柔軟に対応するための仕組みづくりを検討します。

