

「長野市空家等対策計画」で定めるべき事項(案)

背景・目的等

空家特措法の施行を踏まえ、本市でも増加傾向にある空家対策を総合的に推進するため、長野市空家等対策推進プロジェクトチームでの検討した事項を取り組みを進めるべく、空家特措法第6条に規定される「長野市空家等対策計画」を作成する。

1 対象地区及び対象とする空家等の種類、基本的な方針

(1) 空家等対策の対象地区及び対象とする空家等の種類

対象地区 : 市内全域。ただし、重点的に対応を進める地区を検討。

対象空家等 : 空家特措法に規定される「空家等」。店舗や事務所を含む全ての建築物を対象とするが、住宅を中心的に取り組む。

(2) 空家対策に関する基本的な方針

- ・ 地域の特性に応じた、地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進を図る
- ・ 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応を行う
- ・ 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携を図る

2 計画期間

平成30年度～平成38年度の9年間とし、平成33年度に計画の中間見直しを行う。

3 空家等の調査に関する事項

平成28年9月～平成29年1月にかけて市内全域の実態調査を実施。

実態調査で得られた老朽度の高いものや、有効活用が見込めるものから優先的に所有者特定作業を行う。今後は地元の情報提供により随時、状況変化について調査を行う。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等は、所有者等の財産であり、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税などの住宅用地特例解除等の可能性があることなどについて、さまざまな機会をとらえて広く情報提供を行うとともに意識の啓発を行います。

管理が不十分な所有者等には、直接指導・助言を行うほか、空家活用相談窓口においても、自ら管理することが難しい所有者等に対して専門業者に関する情報を提供するなど、適切な管理に向けた支援を行います。

【今後の取組み(案)】

- 管理者を明確にするため、相続登記の促進。
- 空家化の予防に関する専門家アドバイス（事前に不動産の管理処分方法を想定しておく）
- 出前講座の主催など、相続や管理責任についての意識啓発活動
- 管理代行事業者の登録制度の創設及び紹介を積極的に行う
- 管理のポイントなどをまとめた管理マニュアル（手引き）の作成及び配布、講習会の開催

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却後の跡地は所有者等の財産であり、地域の活性化につながる有効な資産と捉え、所有者等に対し有効活用や市場流通を促すとともに様々な施策の検討を行い、地域社会の活性化・都市機能の向上を図ります。

【今後の取組み(案)】

- 空き家バンクへの登録働きかけ、バンクの充実
- 安心して既存住宅を流通させるため、状況調査（インスペクション）の制度案内・周知
- 再建築困難な市街地で狭隘道路と複数の宅地を一体的に整備する事業への支援（補助、専門家派遣）
- 市街化調整区域での用途変更に対する弾力的な開発許可の検討。（集落維持、農業体験など）
- 中山間地での利活用モデル事業の推進。除却後跡地の税負担軽減措置の検討
- 子育て世帯向けに、空き家を賃貸住宅として利活用する場合の支援策の検討

6 特定空家等に対する措置 その他の特定空家等への対処に関する事項

地域住民や実態調査により把握した空家等については、現地確認を行い特定空家等に該当するか判断します。判断にあたっては「判断基準マニュアル」により客観的に行い、周辺環境への影響や切迫性を勘案して、特定空家等の所有者等に対し、「助言・指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。所有者等による履行が見込めないときは「代執行」による措置を検討し、所有者等が判明しない切迫した状況では、緊急安全措置の実施を行います。

【今後の取組み(案)】

- 所有者等の個々の事情に応じた課題解決のための専門家の派遣。 ○解体補助制度の検討。

7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

地域住民からの苦情・通報や相談に対して、市の空き家対策室を総合的な窓口として、ワンストップで行えるよう庁内関係部署と連携して対応する。また、所有者等からの活用などに向けた相談には、課題解決に向けた支援を行うために、専門家団体などとの連携を図り、支援に向けた体制を整備する。

【今後の取組み(案)】

- 空き家相談体制の充実。相談員や職員の知識の向上 ○専門家団体における相談に関する協定の締結

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家問題の様々な要因に応じた専門の部署を中心として関係部署と連携しながら対応する。庁内プロジェクトチーム検討会を通して情報共有して連携を図るとともに、措置にかかる事務を円滑・迅速に進める。

【今後の取組み(案)】

- 行政はもとより、地域住民・市民活動団体、不動産・建築・法務等の事業者・専門家などと連携して、空き家対策に取り組む。

9 その他空家等に関する対策の実施体制に関し必要な事項

空き家の発生を抑制させるような仕組みの検討や、権利関係を複雑化させないため、相続登記を促進する仕組み等の検討をします。また、中山間地域における流通が見込めない空き家・跡地の処分方法等のあり方について検討していきます。

【今後の取組み(案)】

- 「所有者情報の外部提供ガイドライン」を活用した、中古住宅の流通や地域の防犯対策・安全対策活動の実施、円滑な境界立会いが可能となるような仕組みづくり