

松本市空家等対策計画に基づく空家等対策の取組状況について

(集計結果は一部を除き令和5年10月末時点におけるものです。)

1 空家の発生予防に対する取組み

(1) (一社)タガヤスとの連携について 資料1-1

国土交通省が実施している、NPO や民間事業者等の創意工夫によるモデル性の高い空き家の活用等に関する支援事業(空き家対策モデル事業)に応募し採択された、一般社団法人タガヤスという団体と松本市が連携をしています。

将来的には作成されたツールを地域の集まり等で使用していただき、空き家問題に関する意識醸成のきっかけとなればと考えています。

ア 事業の内容

(一社)タガヤスでは以下のツールを開発し、全国地方行政へ展開することを目的としており、地域での空き家対策ワークショップや行政内や教育機関などの人材育成などに活用することが想定されています。

①空き家対策を川上、川中、川下に分解し、それぞれにおける課題を分析・整理した一気通貫モデルを構築し、マニュアルを作成

②一気通貫モデルを疑似体験し、空き家に関する川上から川下までの課題と対応策を自分事、地域事として体験するための「空き家双六(ボードゲーム)」の開発

イ 松本市の立ち位置

マニュアル・双六等の作成にあたり、空き家対策に携わる現場職員として、マニュアルや双六を体験し、意見交換します。また、市がこれらのツールを使ったワークショップ等を開催する際は、タガヤス協議会がサポートします。

2 空家所有者等への適切な管理の促進に対する取組み

(1) 「松本市空き家管理事業者登録・紹介制度」の創設(R6年開始予定)

空き家の所有者等から、空き家の管理業者を紹介してほしいとの声が寄せられます。そこで、空き家の管理代行を希望する所有者や管理者に、松本市内の空き家管理サービスを行う「空き家管理事業者」を紹介する制度の創設を検討しています。

事業者は登録制とし、本市に登録申請を行った空き家管理事業者を「空き家管理事業者登録名簿」に記載し、市のホームページに掲載、相談があった空き家所有者等へ登録名簿の紹介を行います。令和6年度施行を予定しています。

なお、本制度は、空き家所有者が空き家管理業者に空き家管理を依頼する際の一助となるものですが、市が特定の事業者の斡旋や紹介、契約の仲介などを行うものではありません。

(2) 空家等の適正な管理の推進に関する協定（平成28年10月締結）

松本地域シルバー人材センターが取り組む空家管理業務に関して市と協定を締結し、管理の相談を受けた場合、センターを紹介する等の連携を図っています。なお、本協定の主旨は、(1)の松本市空き家管理事業者登録・紹介制度と同じであるため、紹介制度施行後は、松本地域シルバー人材センターへも事業者登録を要請します。

ア 空家管理実績（過去5年）

年 度	巡 回	除 草	剪定・伐採	合 計
R 1	2 2件	1 1 0件	5 4件	1 8 6件
R 2	3 7件	1 2 8件	5 6件	2 2 1件
R 3	5 9件	1 9 7件	6 3件	3 1 9件
R 4	3 1件	1 0 1件	2 8件	1 6 0件
R 5	2 5件	8 7件	1 8件	1 3 0件

3 管理不全空家に対する取組み

(1) 管理不全空家の苦情対応件数

市民や町会等から、管理不全空家の苦情（建物破損、樹木の繁茂、害虫発生等）を受け対応した件数です。基本的に、空家等の所有者等に対し、適切な管理を促す助言文書を送付しています。

令和3・4年度と大幅に増加傾向にあります。

管理不全空家等 受付処理集計表
(件)

年 度	対応件数		合 計
	空家	空き地	
R1	42	10	52
R2	30	6	36
R3	62	13	75
R4	96	9	105
R5	52	5	57

参考:空き地
「松本市空家等及び空地の適正管理に関する条例」に基づく対応

(2) 特定空家等の認定後の経過について 資料3 【非公開】

前回の協議会でご意見をいただき、特定空家等に認定した案件について、その後の経過を報告するとともに、今後の進め方等についてご意見等を頂くものです。詳細については議事(3)で説明させていただきます。

4 空家利活用の促進に対する取組み

(1) 松本市空き家バンクの運用業務について

空き家バンク制度の有効活用により、市内への移住・定住促進をより一層強化するため、令和4年度から松本市空き家バンクの運用業務を移住推進課で行うことになりました。

ア 松本市空き家バンク（令和元年11月開設）の登録及び成約件数

年度	物件登録件数			物件成約件数			成約率
	計	売買	賃貸	計	売買	賃貸	
R元	7	3	4	2	0	2	
R2	21	9	12	16	6	10	
R3	59	33	26	36	23	13	
R4	43	34	9	35	31	4	
R5	24	21	3	18	13	5	
合計	154	100	54	107	73	34	69.48%

イ 松本市空き家バンクの物件掲載数（R5.11.27時点）

30件（売買27件、賃貸3件）

(2) 空き家コーディネート業務

空き家の利活用を検討している所有者に対して、建築の専門家によるコーディネートを行うことで、活発な空き家利活用の促進を図るものです。令和2年10月より、公益社団法人長野県建築士会松筑支部と連携して実施しています。

	R2	R3	R4	R5	合計
コーディネート件数	3	5	1	0	9
（うち空き家バンク登録件数）	1	2	1	0	4

(3) 「空き家の活用（売却・賃貸）に関する相談」

ア 趣旨

「松本市空き家バンクに基づく空き家等の媒介に関する協定」を締結している、（公社）長野県宅地建物取引業協会中信支部及び（公社）全日本不動産協会長野県本部と連携して、空き家の利活用を検討している空き家所有者を対象とした専門相談を定期的実施。

イ 相談日時

原則として毎月第4火曜日、午後1時～4時（@1時間×3組）

ウ 相談場所

松本市役所市民相談室（本庁舎1階）

エ 相談実績

月	8月	9月	10月	11月	合計
件数	3	3	1	2	9
相談員	全日	宅建	全日	宅建	

5 補助事業に関する取組み

国の空家・空室利活用等支援制度の活用

空家の改修及び解体費の補助に、空き家対策総合支援事業を活用し、令和2年11月より下記の補助メニューを実施しています。

	松本市空き家バンク利活用促進事業補助金					老朽危険空家等 除却費補助
概要	空き家の利活用促進のため、空き家バンクに登録する物件の家財等処分費、空き家バンクに登録された物件の家財等処分費、取得費または改修工事費を補助するもの					市民の安全・安心のため、所有者が老朽危険空家（特定空家）等を自ら解体した場合の除却費を補助するもの
項目	家財等処分費補助		取得費補助	改修費補助		除却
対象工事	不要な家財の撤去・処分費		不動産の取得にかかる費用	居住のための改修費用		老朽危険空家の除却費
金額	対象処分費の1/2以内 上限10万円		取得費の 1/10以内 上限15万円	対象工事費の1/2以内 対象の子供 1人につき 10万円 上限30万円	上限50万円	対象経費の1/2 上限50万円
対象者	空き家バンクに物件登録する予定の空き家所有者	物件契約成立後の登録物件の購入者等もしくは物件所有者	登録物件の購入者（18歳以上65歳未満）	登録物件の購入者等であつ中学生以下の子供がいる者	登録物件の購入者等であつ県外からの移住者	空家所有者等
開始時期	R4新規	R2	R4新規	R4新規	R2	R2
補助実績（件）						
R2	-	0	-	-	0	2
R3	-	4	-	-	1	12
R4	0	3	7	1	0	14
R5	0	0	4	0	0	10