

箕輪町空き家等対策計画
平成 28 年 10 月

箕 輪 町

はじめに

1. 計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住、その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加しています。このような空き家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空き家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところです。

このような状況から、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。）が平成 26 年 11 月に成立し、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されたことにより、市町村が地域の実情に応じて空き家等の有効利用をすることや、適切な管理が行われていない空き家等に対して必要な措置を講ずることが可能となり、町においても箕輪町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成 27 年箕輪町条例第 33 号、以下「条例」という）が平成 28 年 4 月 1 日より施行となりました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、箕輪町第 5 次振興計画の下に位置づけるものとします。

（※第 5 次振興計画第 5 章第 1 節：景観や自然環境の保全・育成と、調和のとれた開発）

3. 計画の目的

本計画は、適切な管理が行われていない空き家等への対策や、空き家等の活用を促進する施策を総合的に実施するため、法第 6 条（空家等対策計画）及び条例第 7 条（空き家等対策計画）の規定に基づき、国が定める基本方針に即して作成するものです。具体的には、快適な住環境の保全、安全で安心なまちづくりの推進、空き家等を利用した定住の促進等について目指すべき方向性を記載しています。

1. 空き家等に関する対策の基本的な方針

1. 対象とする地区

空き家等については、町内各所に存するため、町内全域を対象とします。

2. 対象とする空き家等の種類

箕輪町において対策が必要な空き家等の種類は、条例第2条（定義）で規定される、居住その他の使用がなされていないことが常態である空き家等及び、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や、衛生、景観、周辺の生活環境等に悪影響を及ぼしている状態にある特定空き家等とします。したがって住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。ただし、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては原則として除外しますが、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼしているものについては本計画の対策が必要な空き家等とします。

3. 対策の基本方針

(1)管理不全な空き家等への対応

空き家等については、所有者等が自己責任により適切に管理することが前提ですが、所有者等の経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用等について苦慮している町民からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとします。

(2)空き家等対策協議会の設置

条例第21条（協議会）の規定に基づき、地域住民や専門知識を有する者等により構成し、設置する箕輪町空き家等対策協議会において、今後の空き家等の利活用や、特定空き家等の認定に関する事項等について協議を行います。

2. 計画期間

本計画は、箕輪町第5次振興計画の下に位置づけるため、計画期間を平成28年度から平成32年度までの5年間とし、社会情勢等の変化を鑑み、必要に応じて見直していくものとします。

3. 空き家の現状・課題

(1)現状

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、箕輪町における住宅総数は、10 年前の平成 15 年と比較して約 1,400 件増加していますが、特に対策が必要となる「その他の住宅」についても、10 年間で約 2.1 倍に増加しています。

		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
住 宅 総 数		9,660 戸	11,640 戸	11,090 戸
空 き 家 総 数		1,380 戸	2,320 戸	1,640 戸
空き家 の分類 (内数)	二次的住宅（別荘等）	70 戸	80 戸	100 戸
	賃貸用の住宅	870 戸	1,580 戸	630 戸
	売却用の住宅	20 戸	10 戸	20 戸
	その他 の住宅	420 戸	650 戸	890 戸
	割合	4.3%	5.6%	8.0%

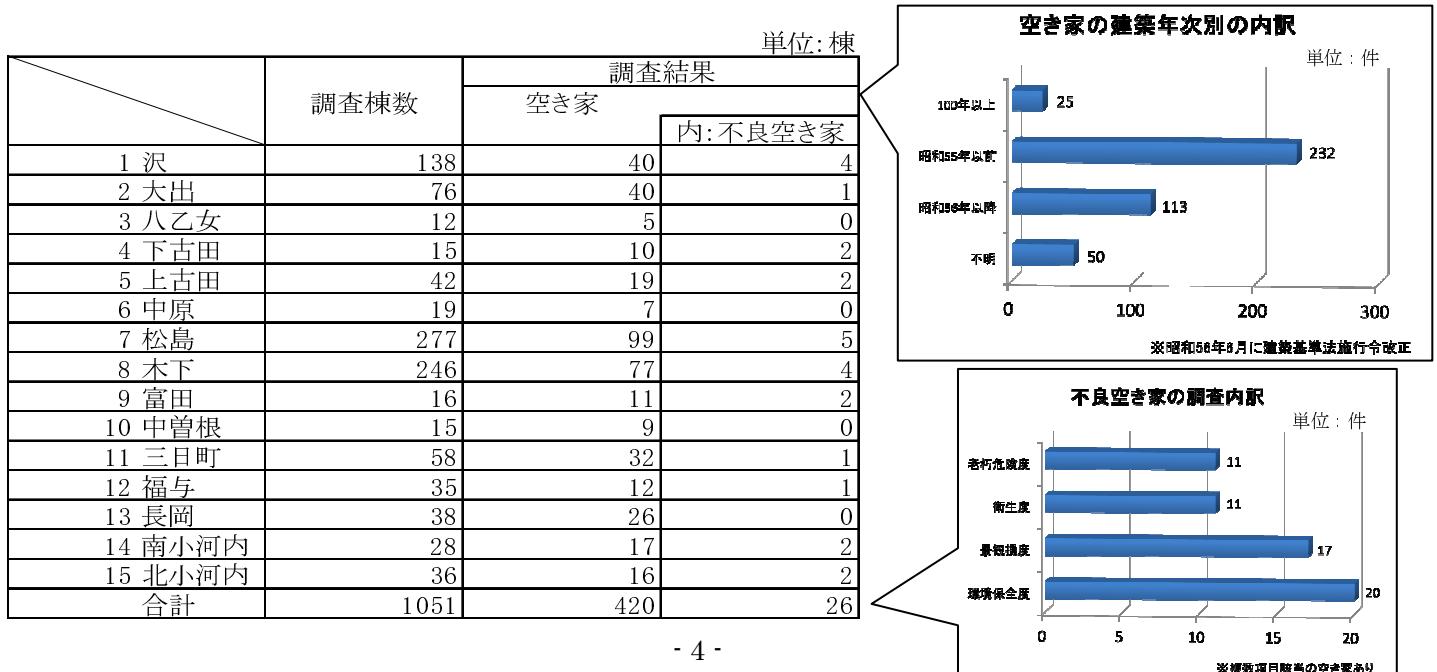
出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※住宅・土地統計調査は、調査区毎の抽出調査のため、調査結果は実数ではなく推計値

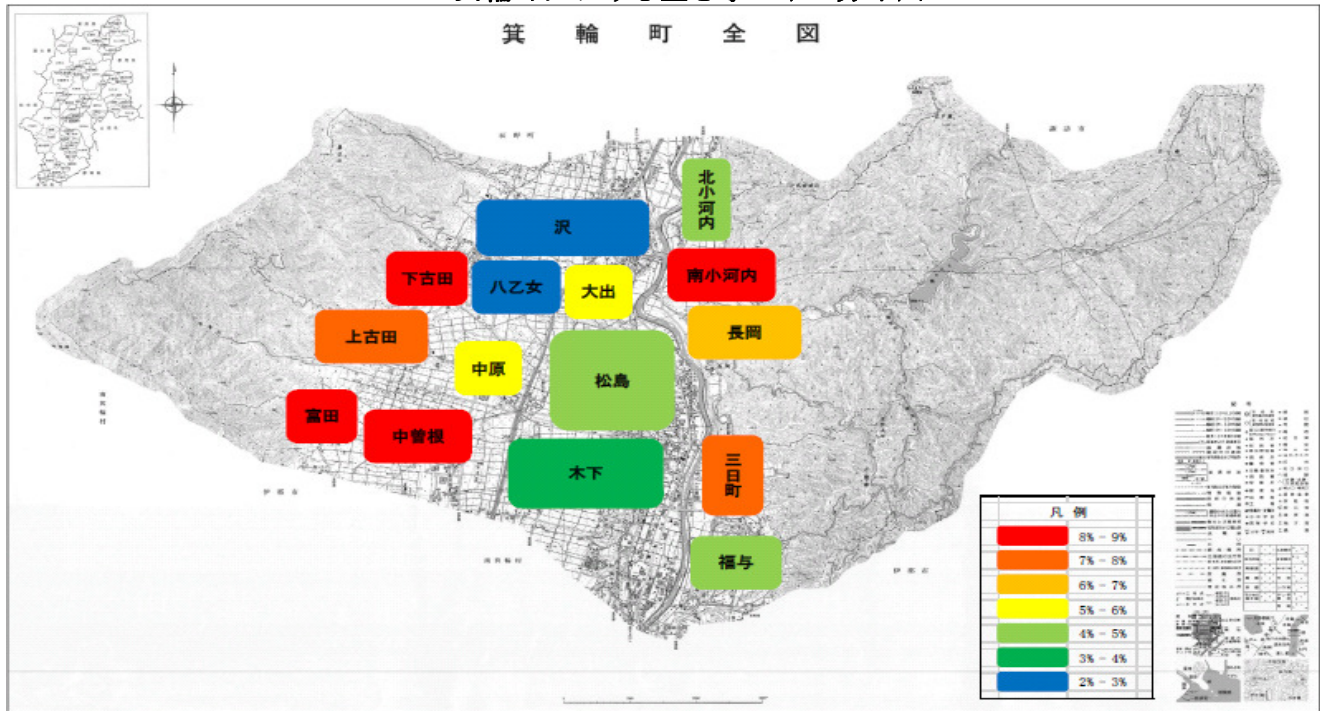
(2)現地調査

町においても平成 27 年度、一戸建ての建物を中心に専用住宅、併用住宅（店舗、事務所等）を対象に、上水道の閉栓及び使用量が少量の宅地を抽出し、空き家調査を実施しました。その結果、空き家の可能性が高い建物が 420 棟あることが分かりました。このうち 26 棟が、倒壊や建築材の飛散など緊急度が極めて高い建物や、衛生上や景観面から放置することが不適切な建物であるため、早期の対応が必要となります。

箕輪町における空き家数の件数



箕輪町における空き家比率の分布図



※出典 箕輪町平成 27 年度空き家調査

また、空き家建物の老朽度・危険度について、下記の基準に基づきランク別に集計したところ、倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度の極めて高い建築物が町内に分布していることがわかります。

老朽度・危険度

ランク	判定内容
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)

単位:棟

	空き家数	老朽度・危険度			
		A	B	C	D
1 沢	40	20	16	3	1
2 大出	40	28	11	1	0
3 八乙女	5	1	3	1	0
4 下古田	10	3	2	4	1
5 上古田	19	8	7	3	1
6 中原	7	2	4	1	0
7 松島	99	54	32	11	2
8 木下	77	27	33	16	1
9 富田	11	5	1	3	2
10 中曽根	9	6	2	1	0
11 三日町	32	6	12	14	0
12 福与	12	6	3	2	1
13 長岡	26	14	7	5	0
14 南小河内	17	7	9	0	1
15 北小河内	16	9	4	2	1
合計	420	196	146	67	11

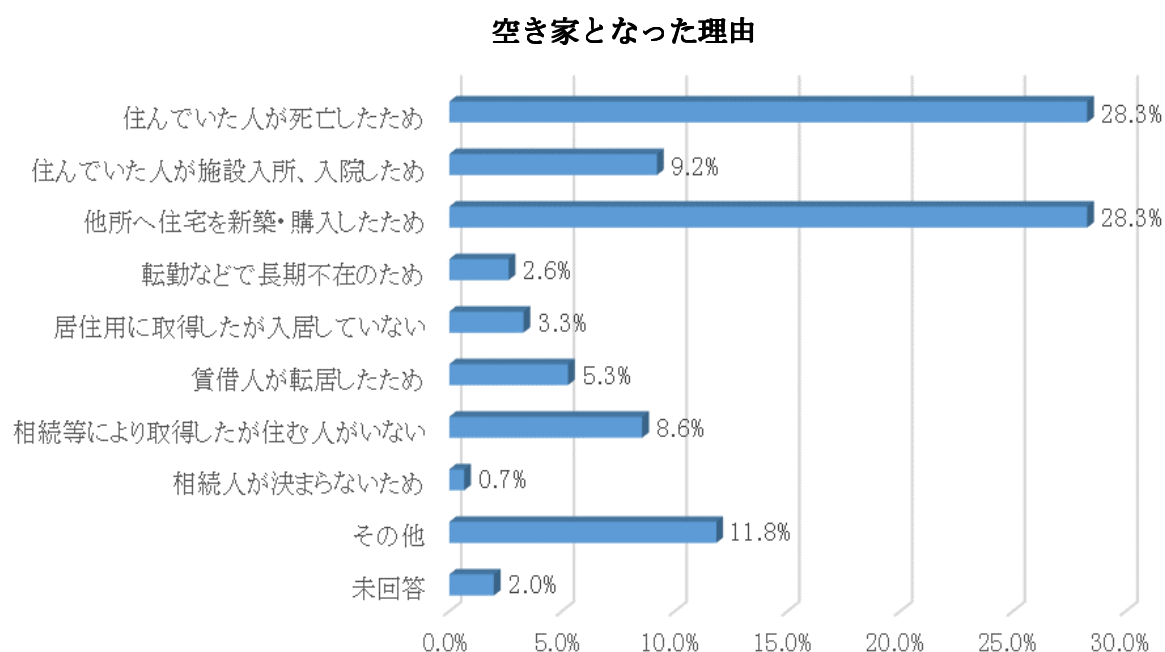
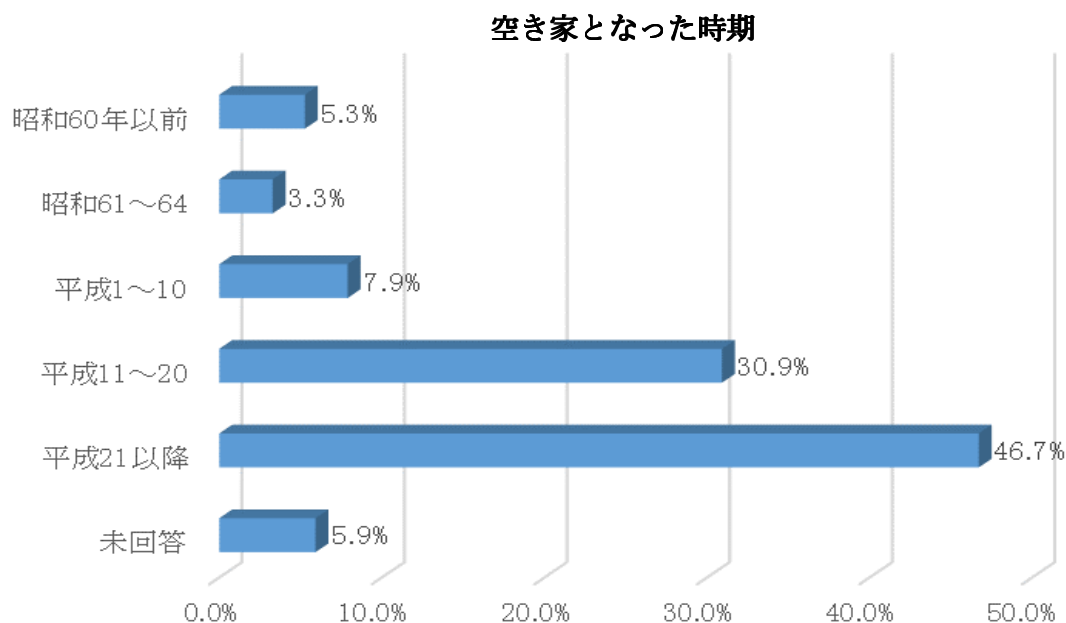
※出典 箕輪町平成 27 年度空き家調査

(3)空き家所有者意向調査

現地調査において空き家の可能性が高い建物のうち、空き家所在地以外に居住する納税義務者に対して意向調査を実施しました。(発送 296 件うち回答 183 件・回答率 66.1%)

①空き家となった時期

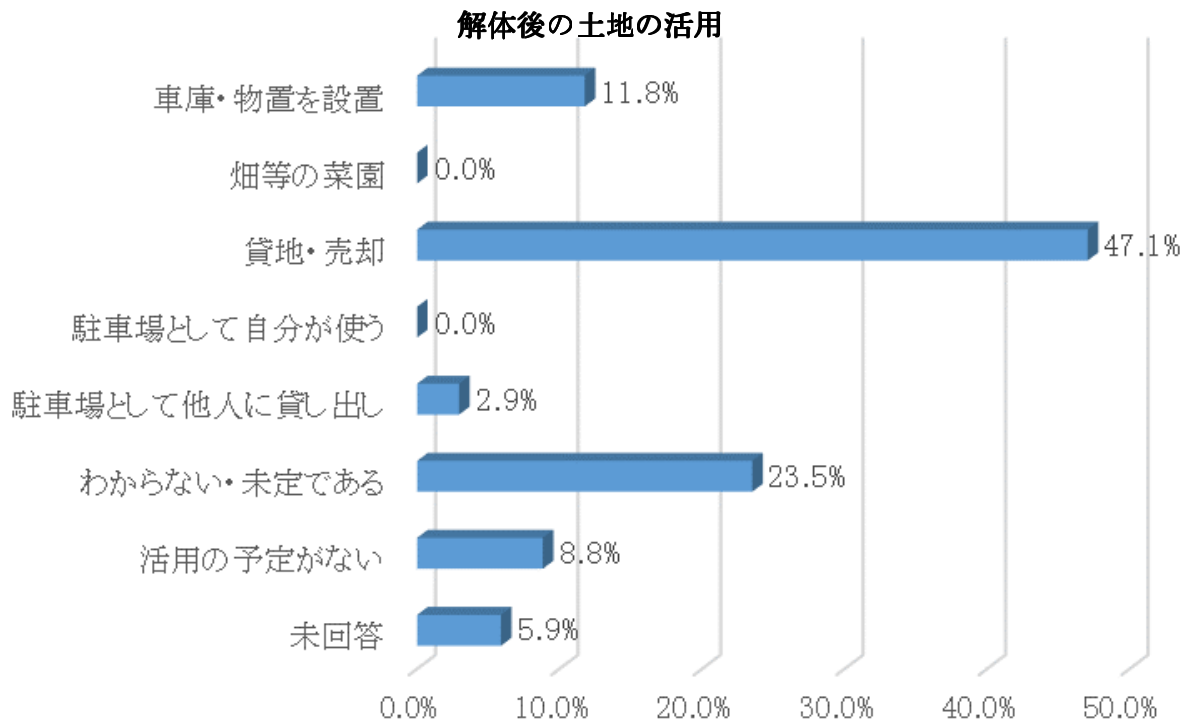
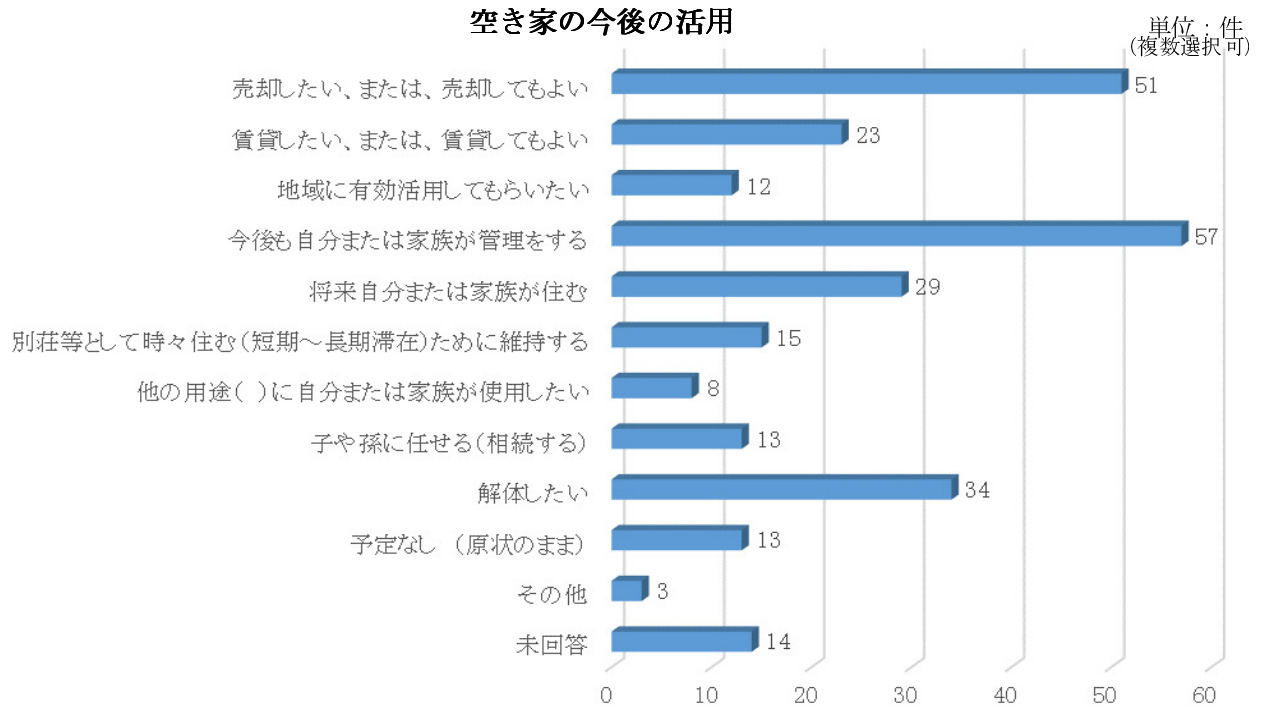
空き家と回答のあった建物のうち、ほぼ半数が平成 21 年以降に空き家となったことが分かりました。またその要因としては、「住んでいた人が死亡したため」、「他所へ住宅を新築・購入したため」が多く、半数以上を占めています。



※出典 箕輪町平成 27 年度空き家調査

②今後の活用

今後の活用については、「今後も自分または家族で管理をする」が多いが、売却や賃貸、また「解体したい」と考えている回答も多い結果でした。また解体後の活用については、「借地・売却」を考える所有者がほぼ半数を占める結果でした。



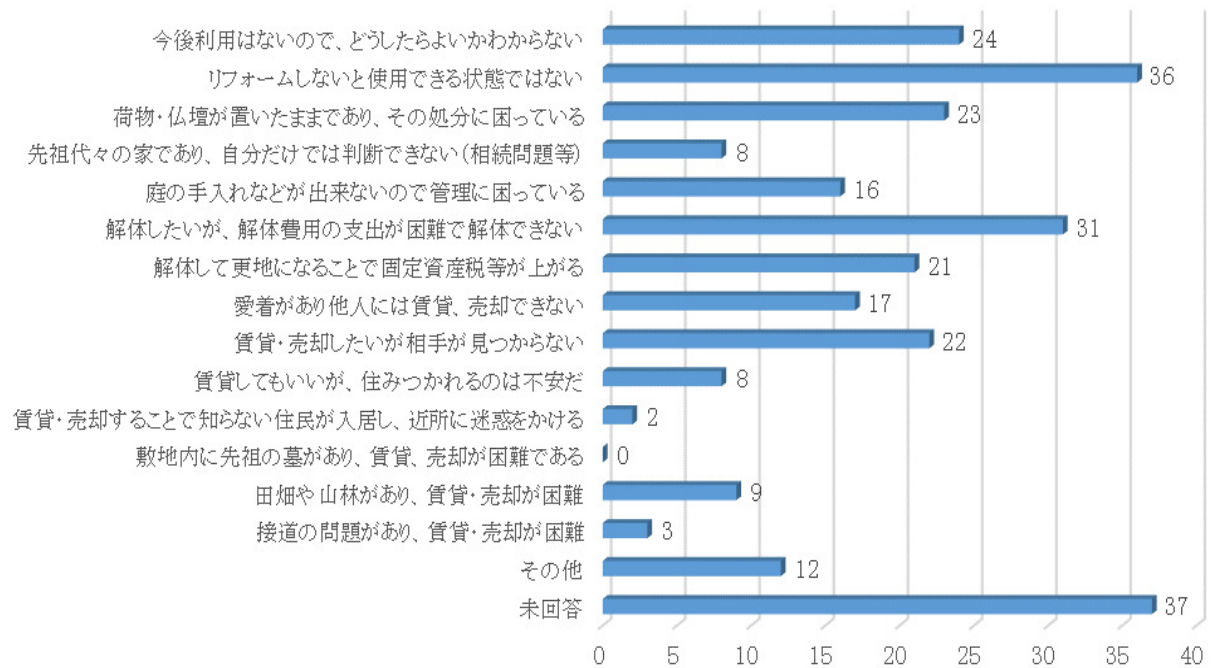
※出典 箕輪町平成 27 年度空き家調査

③今後の活用について困っていることについて

今後の活用について困っていることは、「リフォームしないと使用できる状態ではない」「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」といった経済的負担に対する回答が多い結果でした。また、今後の活用について賃貸・物件を考える回答が多い中で、相手が見つけられずにいる実態があることも伺えます。

空き家の今後の活用

単位：件
(複数選択可)



(4)課題

空き家等に関する課題としては、放置されることにより生じるものや、所有者等に関する問題等、様々な要因が考えられます。

①近隣住民への悪影響

空き家等が放置されることにより、倒壊事故や建築材の飛散事故等が発生する危険性があります。また、草木の繁茂や、敷地内へのゴミの不法投棄などによる周辺環境の悪化を及ぼしています。さらに蚊、ハエ、ねずみ、猫等の生物が棲みつき、悪臭等の衛生面の悪化にもつながっています。

②地域全体への悪影響

空き家等に対する放火や不審者の侵入、不法滞在などの犯罪の温床となる危険性があります。また、著しく損傷している空き家等が良好な景観を害するなど、地域全体への悪影響を及ぼしています。

③管理意識の欠如

居住者の死亡による相続等により、遠方に居住する者が所有者になっているなどの要因で、空き家等を放置することに対する問題意識が希薄となっています。

④所有者等の特定が困難

所有者が所在不明であったり、相続放棄等、権利の所在が不明となっています。

4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等は、法第3条（空家等の所有者等の責務）において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者自らの責任において適切に管理されるべきものです。そこで、空き家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、相談体制を充実します。

1. 空き家等の管理促進に係る対応

空き家等の所有者等に対し、空き家等を放置することによる周辺への悪影響等を周知するとともに、意向調査を行うことで、空き家バンクへの登録及び町補助金制度の紹介等、空き家等の適正管理を促進します。また、民法・道路法等の既存法での対応も考えられることから、当該空き家の状況を踏まえ、総合的に判断していきます。

(参考)

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

民法第233条

1. 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。
2. 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。
(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

民法第717条

1. 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、その工作物の占有者は、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。
2. 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
3. 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負うものがあるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

道路法第43条

何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他の道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

2. 空き家等の管理に係る取組方針

(1)管理促進に向けた取組方針

- ①所有者等が自己責任により適正に管理することを促進するため、情報提供による所有者等への意識啓発を推進するとともに、新たな空き家を生じさせないため、地域住民が協働する仕組み等を検討し、住民の空き家等に対する意識向上に努めます。
- ②空き家バンクへの登録を推進し、未利用の空き家を減らすと同時に移住定住の促進につなげていきます。
- ③改修や片づけに係る補助金制度について活用促進のための情報提供をします。
- ④成年後見制度を利用する際など、生前時に関係機関が連携して調整することができるよう、民間事業者との連携を図ります。

(2)今後の新たな取組の検討

- ①空き家等データベースの作成を行います。
- ②国や近隣市町村の動向等を鑑み、固定資産税の減免措置等、空き家所有者に対する新たな補助制度等を検討します。
- ③町内の建設業者、不動産関連会社、地域住民等と連携し、地域ぐるみで空き家や周辺環境の維持管理を促進するための仕組みづくりを推進していきます。
- ④地方創生総合戦略と連携します。

5. 特定空き家等に対する措置

1. 特定空き家等の定義

特定空き家等とは、(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

- ①倒壊等著しく保安上の危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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空き家等を指します。

2. 特定空き家等に対する基本方針

「特定空き家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空き家等の物的状態と人命や環境への影響度及び危険等の切迫度等を勘案して、総合的に判断する必要があります。そのため、管理不全な状態にある「特定空き家等」に認定するか否かを判断するための基準を設け、空き家等対策協議会等において有識者等の意見を聞き対処していきます。

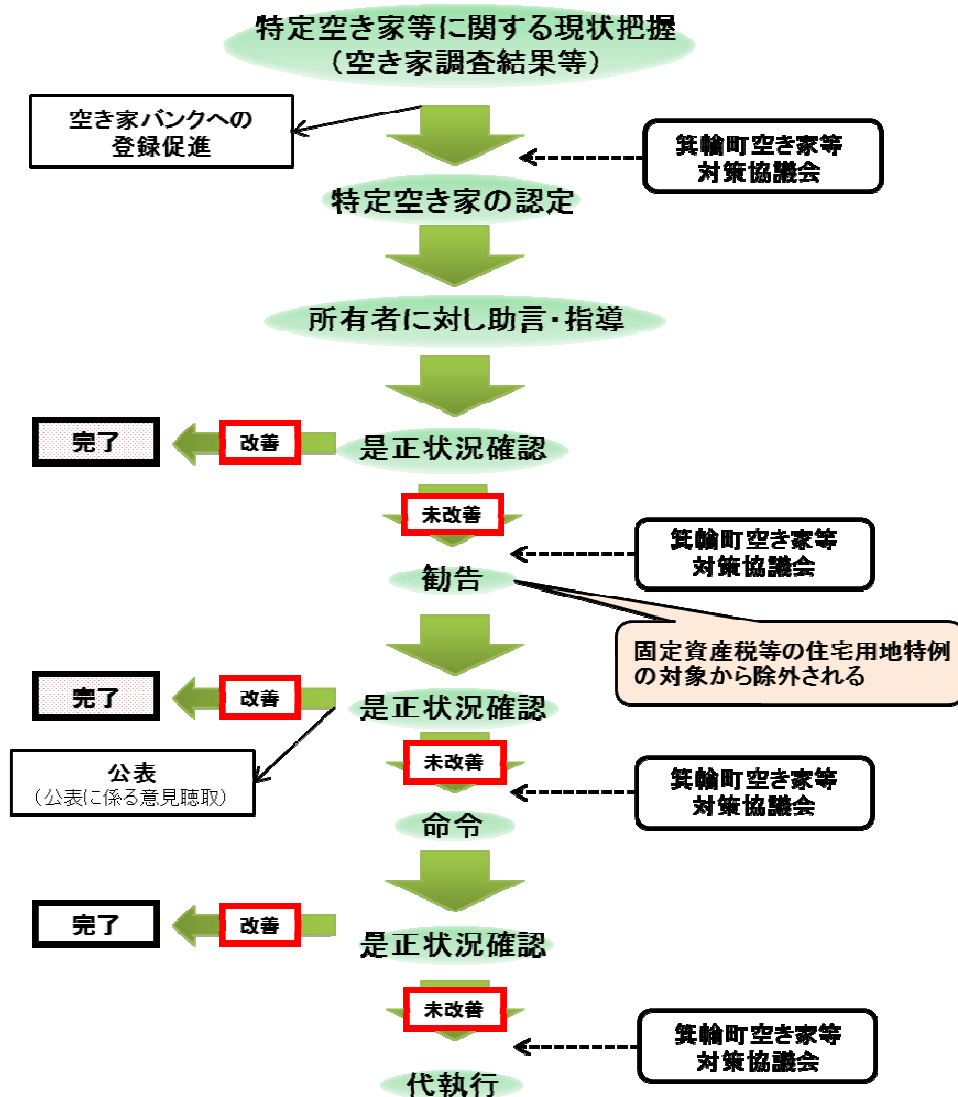
特定空き家と認定された空き家等については、その所有者等に対し、法第14条(特定空家等に対する措置)の規定に従い第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

また、特定空き家等に所有権以外の権利（抵当権、賃貸借権等）が設定されていることも考えられますが、特定空き家等に対する法第14条の措置は、客観的事実により判断される「特定空き家等」に対してなされる措置のため、これらの権利については、抵当権者と所有者等による解決に委ねられます。

3. 特定空き家等に対する措置

「特定空き家等に対する措置」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）第3章に基づいて、特定空き家等の除却を促進します。

- ① 箕輪町空き家等対策協議会の協議を経て、特定空き家等の認定を行います。
- ② 特定空き家等に係る空き家所有者への啓発を行います。
- ③ 空き家等対策の推進に関する特別措置法及び箕輪町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例の規定により対応します。
- ④ 特定空き家等に対する措置については、所有者との合意形成を図り実施します。（所有者への助言・改善指導、勧告、命令、公表、代執行）
- ⑤ 老朽空き家等解体事業補助制度などによる財政支援を検討します。



6. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

空き家等の所有者に対し、意向を調査の上、利活用の方針について検討していくものとします。また、空き家及び除却した空き家等の跡地を所有者以外の者が利活用する場合、賃貸借又は売買等の契約行為が必要となるため、当該契約又は宅地建物取引業者を介して行うことを原則とします。

(1)町補助金等の活用

町においては、空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の利活用の促進のため、箕輪町空き家バンク制度及び箕輪町空き家改修費等補助金、箕輪町空き家片づけ事業補助金、箕輪町若者世帯定住支援奨励金等の制度について広報活動を行うものとします。

(2)空き家バンクの充実

空き家等の所有者に対して空き家バンクへの登録を推進し、未利用の空き家等を減らすと同時に、移住定住の促進につなげていきます。

(3)ビジネス利用等空き家の多面的利用の検討

空き家の利活用、地方創生総合戦略の一環として、居住目的以外にも「サテライトオフィス」、「工房」、「カフェ等の飲食店」等空き家の立地、形態等に即した多面的な利活用の方法を検討し、起業を検討している者への情報発信による誘致活動を検討します。

(4)地域活性化の拠点としての活用

「福祉施設」、「地域の集いの場」等、社会福祉に供する施設としての利活用についても検討します。

7. 町民等からの空き家等に関する相談への対応

1. 町民等からの空き家等に関する相談

(1)空き家等の今後の利活用に関する相談

空き家等の利活用に関する相談については、空き家バンクへの登録の促進や、空き家等の現状を確認し、今後の対応について検討していきます。

(2)周辺住民からの苦情等

住民からの空き家等に関する苦情等については、地元の地区役員等に情報提供を依頼し、実態を把握することにより、適切な対応をしていきます。

2. 相談窓口のワンストップ化

空き家等の総合的な相談窓口は、企画振興課 みのわの魅力発信室とし、ワンストップで相談事項に対応する体制を整備します。また、町のホームページや広報誌等においてもその旨を掲載し、周知をはかります。

8. 空き家等に関する対策の実施体制

本計画を効果的かつ効率的に実施するために、空き家対策に関連する関係各課及び関係機関との連携をはかります。

1. 庁内における体制

庁内における空き家等対策を総合的に推進するため、空き家対策計画庁内調整会議を開催するなど、関係各課において横断的に取り組んでいきます。

2. 関係機関との連携

町内不動産・建設関連企業や廃棄物等処理関連業者等との情報交換や、NPO 法人等との連携により、空き家等対策の促進に努めます。

9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家等対策計画の基本目標、短期・中期の具体的な施策の効果及び進捗状況について箕輪町空き家等対策協議会において検証し、必要に応じて改善策等を検討し、計画の見直しを実施します。

- ①空き家等対策計画の検証
- ②空き家等対策計画の実施事業の進捗管理
- ③空き家等対策計画の実施事業評価
- ④改善策の検討

