

第2期 南箕輪村空家等対策計画



令和4年4月

南箕輪村

目 次

第1章 第2期南箕輪村空家等対策計画の概要

1 計画策定の背景	2
2 計画の目的	2
3 計画の対象	2
(1) 対象地区	2
(2) 対象とする空家等の種類	3
4 計画の位置付け	3
5 計画期間	3

第2章 空家等の現状と課題

1 村の空家等の現状	4
(1) 空家等調査	4
(2) 空家等の状況	4
2 空家等対策への取り組み	5
(1) 空家等のデータベースによる管理	5
(2) 空家等の利活用に対する補助金	5
(3) 空家等の市場への流通	5
(4) 建物所有者及び管理者への意識啓発と利活用の促進	5
(5) 相談会の開催	5
3 空き家バンク運営状況	6
4 空家等対策の課題	6
(1) 相続	6
(2) 管理不全空家	6
(3) 建物の解体	6

第3章 空家等の解消に向けた取り組み

1 建物所有者・管理者への取り組み	6
2 空家等の利活用の促進	6
(1) 空き家バンクの運営	6
(2) 空家等に関する補助金	7
(3) 空家等に関する相談	7
(4) 情報収集の強化	7
3 管理不全な空家等への対応	7
4 特定空家等に対する措置	7
5 その他課題への取り組み	7

第4章 計画の推進体制

1 空家等に関する相談への対応	7
2 空家等に関する対策の実施体制	8
(1) 南箕輪村空家等対策検討委員会	8
(2) 空家等対策検討部会	8
3 その他必要な事項	8

第1章 第2期南箕輪村空家等対策計画の概要

1 計画策定の背景

近年、急速に進行する人口減少・少子高齢化に伴い、空家等※1は増加傾向にあります。中でも適切な管理がされていない管理不全状態の空家等が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているケースも少なくありません。

このような状況から、村では「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「空家等特別措置法」という。）第6条の規定に基づき、平成29年7月に「南箕輪村空家等対策計画」を策定し、空家等の適切な管理や利活用の促進等、総合的に取り組んできました。しかしながら、5年間の計画期間最終年の現在も、村内には管理を必要とする空家等が存在するため、「第2期南箕輪村空家等対策計画」を策定し、空家等対策をより一層推進していきます。

2 計画の目的

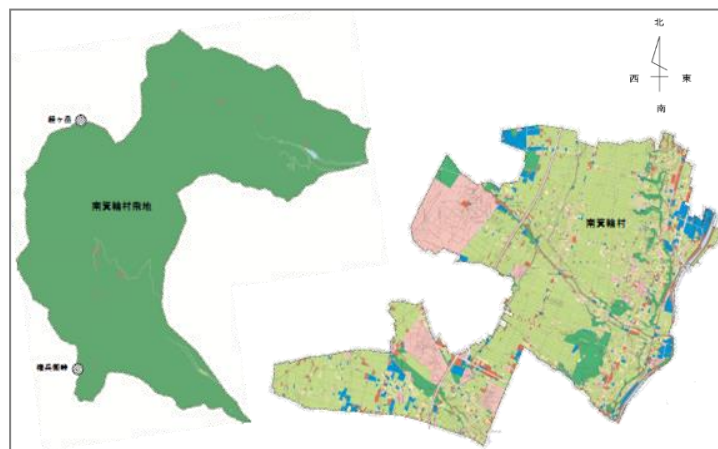
「第2期南箕輪村空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、本村における空家対策の推進や、空家等の適切な管理及び利活用の促進を図り、安全・安心なむらづくりに寄与することを目的としています。

3 計画の対象

（1）対象地区

本計画の対象地域は、村内に存在する行政区12区全域とします。ただし、中央アルプス「経ヶ岳」や権兵衛峠など、西部の「飛地」地域については住居が存在しないため、本計画の対象からは除外し、東部の可住地域全体（都市計画区域）を対象とします。

〈南箕輪村全図〉



出典：南箕輪村国土利用計画

※1 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）対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等については、空家等特別措置法第２条に定められた空家等（店舗、事務所等を含む）が対象となります。

ただし、民間の共同住宅（アパート）や寄宿舍等の建物自体は対象となりますが、建物内の空き部屋等については対象としません。従って、建物全体が空き部屋である等の場合については対象となります。

＜空家等特別措置法 第２条＞

「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。

「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に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をいう。

4 計画の位置付け

本計画は、空家等の適切な管理の促進、また空家等の再利用・流通の促進のため、空家等特別措置法第６条の規定に基づき、「南箕輪村第５次総合計画（１０か年計画）」の下位計画として位置付けられるものです。

＜南箕輪村第５次総合計画＞

5－2 住宅・公園・緑地の整備

（１）住宅・宅地対策

④ 空き家対策

空き家バンクへの登録を推進し、村内の空き家等の有効活用などへの支援を行い、空き家等の適切な管理、利活用を推進していきます。

5 計画期間

計画期間は、令和４年度から令和８年度までの５年間とし、社会情勢の変化等により必要に応じて見直していくものとします。

また、「南箕輪村第５次総合計画」に基づき、令和３年３月に改定した「南箕輪村創生総合戦略」との整合も図っていきます。

＜南箕輪村創生総合戦略＞

（２）若者定住と郷土愛の醸成による帰って来たいむらづくり

施策② 村内移住・定住・若者回帰の推進

１）情報提供の充実・促進

○空き家バンクの活用

第2章 空家等の現状と課題

1 村の空家等の現状

(1) 空家等調査

本村で保有する税情報から、村内の居宅※2に用する家屋の総数は、5,132戸となっています。村では、平成28年度に村内12区からの情報提供及び本村で保有する税情報をもとに、空家と疑われる家屋153戸を、さらに令和3年度の再調査では138戸を把握し、所有者への調査による空き家の特定や、職員による外観目視調査を実施しました。

調査の結果、村内では117戸の空家が認められ、村内全体の空家率は2.3%となりました。(単位：戸)

	調査対象空家数 (A)	用途確認済空家数 (B)	空家数 (A) - (B)
平成28年度	153	54	99
令和3年度	138	21	117

(2) 空家等の状況

外観目視調査の際、当該家屋の老朽度や周辺環境などから危険度を判定するチェックリストを作成しました。それらをランク別に集計した結果、危険度ランクCを上回る家屋は村内全体で9戸が該当となっていますが、いわゆる特定空家といわれるランクEの空家は0戸となっています。

＜各区分別外観目視危険度判定結果表＞※職員による外観目視に基づく判定 (単位：戸)

地区名	外観目視危険度判定区分				
	A	B	C	D	E
久保	6	0	1	2	0
塩ノ井	4	0	2	1	0
中込	8	0	0	0	0
南殿	7	0	0	0	0
北殿	21	0	0	1	0
田畑	15	1	0	0	0
神子柴	8	1	0	0	0
沢尻	11	0	0	0	0
南原	11	1	0	0	0
大芝	1	0	0	0	0
大泉	11	0	0	0	0
北原	2	0	1	1	0
計	105	3	4	5	0

※2 不動産登記規則第113条に定められた建物の種類のうち、専ら居住の用に供せられるものをいう。別荘も居宅に含まれる。アパート等の共同住宅は含まない。

＜危険度判定区分表＞

小

危険度

大

区 分		戸数(戸)		割合(%)	
		H28	R3	H28	R3
A ランク	目立った損傷や危険箇所がなく、ただちに周辺環境に危険を及ぼす恐れはない。 補修等による再利用が可能。	90	105	91	90
B ランク	管理不全な箇所が見受けられるが、ただちに周辺環境に危険を及ぼす恐れは小さい。	2	3	2	3
C ランク	管理不全な箇所が見受けられ、現在の状態が継続されると周辺環境に危険を及ぼす可能性がある。	6	4	6	3
D ランク	家屋の損傷が激しく、周辺環境に危険を及ぼす可能性が高い。	1	5	1	4
E ランク	著しく損傷しており、特定空家の疑いが極めて高い。	0	0	0	0

2 空家等対策への取り組み

(1) 空家等のデータベースによる管理

調査により把握した空家等の情報をデータベース化し、適に現地調査を行いながら修正を行ってきました。

（２）空家等の利活用に対する補助金

空家等の改修、片付けに関する費用への補助を行い、利活用の促進を促しました。

(3) 空家等の市場への流通

伊那地域定住自立圏空き家部会で空き家バンクを運営し、空家等の市場への流通を促進しました。

（４）建物所有者及び管理者への意識啓発と利活用の促進

建物所有者及び管理者に向けて『空き家バンク便り』を送付し、空家等の適正な管理の啓発や利活用の促進をしてきました。

(5) 相談会の開催

伊那地域定住自立圏空き家部会の主催で、行政書士、不動産組合、リフォーム業者、解体・片付け業者等の専門家による『空き家の総合相談会』を年2回開催しました。

3 空き家バンク運営状況

南箕輪村では、平成29年から伊那地域定住自立圏（伊那市、箕輪町、南箕輪村）において空き家バンクを運営しています。

〈空き家バンク運営実績〉

（単位：件）

年度	新規登録数	成約	
		売買	賃貸
平成29年度	11	2	1
平成30年度	11	3	0
令和元年度	7	4	0
令和2年度	7	7	0

4 空家等対策の課題

（1）相続

相続登記がされていない、相続人が不明など所有権や相続に関する事で、スムーズに利活用できないケースがあります。

（2）管理不全空家

建物所有者及び管理者、相続人が遠方に居住していて空家等の状況を把握できていないため適切な維持管理が難しく、また、周辺環境への影響に対しての問題意識も希薄となっており、管理不全空家となっているケースが多くみられます。

（3）建物の解体

住宅を解体すると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなり税負担が増えるため、管理不全空家となってしまう危険度のランクが上がり、特定空家予備軍になってしまうケースがあります。

第3章 空家等の課題解消にむけた取り組み

1 建物所有者・管理者への取り組み

空家等になった場合の適正な管理や有効な利活用に関する情報を広報紙に掲載し、また、固定資産税納税通知へ『空き家バンク便り』等を同封し、建物所有者・管理者に対して啓発活動を行います。

2 空家等の利活用の促進

（1）空き家バンクの運営

空き家バンク制度について広報紙等で広く周知するとともに、売買・賃貸借による空

家等の有効な利活用のため、引き続き空き家バンクを運営していきます。

(2) 空家等に対する補助金

空き家バンク登録物件の改修、片付けに対して費用を助成します。さらに契約が成立した場合には奨励金を支給し、空家等の有効な利活用を促進します。

(3) 空家等に関する相談

空家等の所有者・管理者が空家等の利活用の一歩を踏み出せるよう、伊那定住自立圏空き家部会で開催する『空き家の総合相談会』等の情報提供をしていきます。

(4) 空家等の情報収集

区等と連携し、区や住民等からの情報提供などにより情報収集を強化します。

3 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家に対する近隣住民からの苦情に関して、空家等の所有者・管理者へ適正な管理を呼びかけます。また、管理不全な空家及び特定空家等になる前に空き家バンク等の利用を促すなど、管理不全な空家及び特定空家等の発生を防ぎます。

4 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等については、「空家等特別措置法第14条」及び「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（ガイドライン）」の規定に基づき実施するものとします。

5 その他課題への取り組み

空家等に関する様々な課題に対して関係課、関連機関等と連携を取りながら、課題解決に向けて取り組んでいきます。

第4章 計画の推進体制

1 空家等に関する相談への対応

住民等からの空家等に関する相談・苦情等については、役場「地域づくり推進課」に相談窓口を設置し、関係課と連携しながら対応します。また、専門家による助言・相談や支援を受けられる体制を整備します。

空家等の売却・賃貸については、空き家バンク制度を活用し、伊那不動産組合と連携して対応します。

2 空家等に関する対策の実施体制

(1) 南箕輪村空家等対策検討委員会

空家等特別措置法第1条の目的を踏まえ、南箕輪村空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を、平成28年3月に設置しています。

本委員会は、学識経験者や地域住民の代表（区長）で構成しており、空家等の対策及び利活用についての検討及び情報共有を目的としています。

本村の空家対策等については、本委員会での検討・意見を基に推進していきます。

なお、特定空家等への認定が適当と判断された場合は、「南箕輪村空家等対策検討委員会」を空家等特別措置法第7条に規定される協議会として位置づけ、必要な措置を実施することとします。

(2) 空家等対策検討部会

税や建設・水道など、空家等に関連する課により組織されている「空家等対策検討部会」において、空家等に関する事項の検討や情報共有を実施していきます。

3 その他必要な事項

第2期南箕輪村空家対策計画に基づく対策の実施状況や効果については、委員会において検証を実施し、必要に応じて計画の見直しを実施していくこととします。