

筑北村空き家等対策計画

(概要版)

平成28年1月

筑 北 村

はじめに

近年、各地において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。)が年々増加してきています。

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、ひいては近隣地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねない空き家等も散見されつつあります。

このような中、多岐にわたる空き家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められています。

筑北村では、平成24年4月に村内の空き家等を有効活用して、定住人口の増加及び都市住民等との交流促進により地域の活性化及び景観保全の推進を図ることを目的とした「**筑北村空き家情報登録制度(空き家バンク)**」や空き家等の適正な管理を目的とした「**筑北村空き家等の適正管理に関する条例**」の制定、老朽した空き家等でそのまま放置すれば倒壊等のおそれのある建物等の除却に対して、解体工事に係る費用の一部を補助する「**老朽空き家等解体事業補助制度**」の創設等独自に空き家対策を進めてきましたが、平成27年5月26日に「**空き家等対策の推進に関する特別措置法**」が完全施行されたことに伴い、これまで以上に、村民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、本計画に基づき、空き家対策に係る施策等について、総合的かつ計画的に推進していきます。

平成28年1月

1 空き家等対策の基本的な方針

1-1. 計画対象地区

(1) 計画対象地区

空き家等の対策を実施する区域は、本村全域とします。

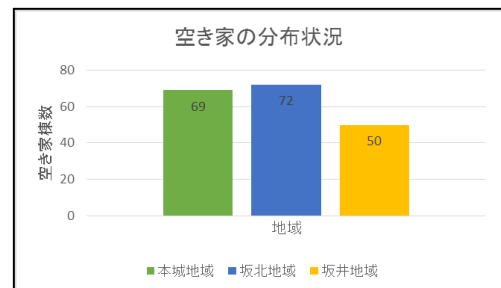
1-2. 空き家等の現状

(1) 空き家等の数

空き家等の棟数は、平成 27 年 7 月末時点で「課税台帳によるデータ照会」、「現地調査」等により 191 棟となっています。

(2) 分布状況

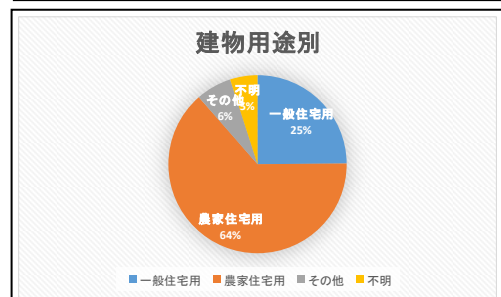
- 本城地域：69 棟
- 坂北地域：72 棟
- 坂井地域：50 棟



(3) 空き家等の実態

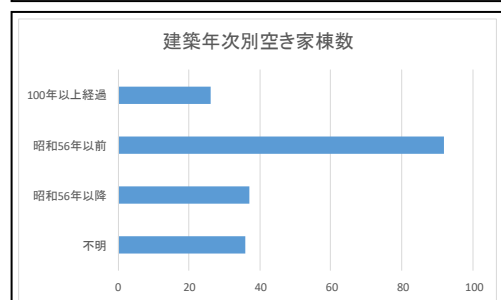
■ 建物用途

- 一般住宅用：50 棟(26%)
- 農家用：128 棟(67%)
- その他：13 棟(7%)
- 不明：10 棟(5%)



■ 建築年次

- 100年以上経過：26棟
- 昭和 56年以前：92棟
- 昭和 56年以降：37棟
- 不明：36棟



(4) 周辺への悪影響

周辺への悪影響としては、倒壊、建築資材の飛散による身体生命への危険及び生活道路の閉鎖等や害虫の発生及びごみの不法投棄による悪臭の発生等による住環境の悪化が想定されます。また、老朽化の進展により、除却の対象となり「空き家バンク」への登録等による利活用等が困難となること等が想定されます。

倒壊等により周辺に悪影響を及ぼす恐れがあると思われる空き家は、7 月末現在 12 棟となっており、実態調査を通じて、「特定空家等」指定について検討することとなります。

1-3. 空き家等に関する政策課題

- (1) 管理不全な状態の空き家への対応と増加の抑制
- (2) 空き家の利活用の促進
- (3) 耐震基準以前の建物の「耐震補強」の促進

1-4. これまでに講じてきた空き家等対策

- (1) 筑北村空き家情報登録制度（空き家バンク）の制定
- (2) 空き家バンクへの問い合わせ対応
- (3) 条例等の制定

・ 筑北村空き家情報登録制度実施要領	平成 24 年 4 月 1 日
・ 筑北村空き家活用事業補助金交付要綱	平成 24 年 4 月 1 日
・ 筑北村空き家等の適正管理に関する条例	平成 25 年 4 月 1 日
・ 筑北村空き家等の適正管理に関する施行規則	平成 25 年 4 月 1 日
・ 筑北村空き家等の適正管理に関する寄附申出取扱要綱	平成 25 年 4 月 1 日
・ 筑北村空き家等解体事業補助金制度	平成 27 年 4 月 1 日

1-5. 今後の空き家等に関する対策の取組方針

(1) 管理不全な空き家等への対応

村内の空き家の状況について、住民からの情報提供や実態調査を実施することにより的確に把握し、所有者に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、管理不全な空き家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「筑北村空き家等の適正管理に関する条例」の規定に従い、所有者への助言指導等必要な措置を講じていきます。

(2) 空き家バンクの充実

未利用の空き家について、「空き家バンク」への登録を推進し、「空き家バンク」ホームページの更新を随時行うとともに、問い合わせに対しては、丁寧な対応に心がけます。

(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) 空き家管理団体の組織化の検討

村内の建設事業者、設備事業者、不動産関連会社、商工会、農家、地区役員等の協力を得て、村内の空き家の管理や修繕等を組織的に行う団体の新たな設立を検討します。

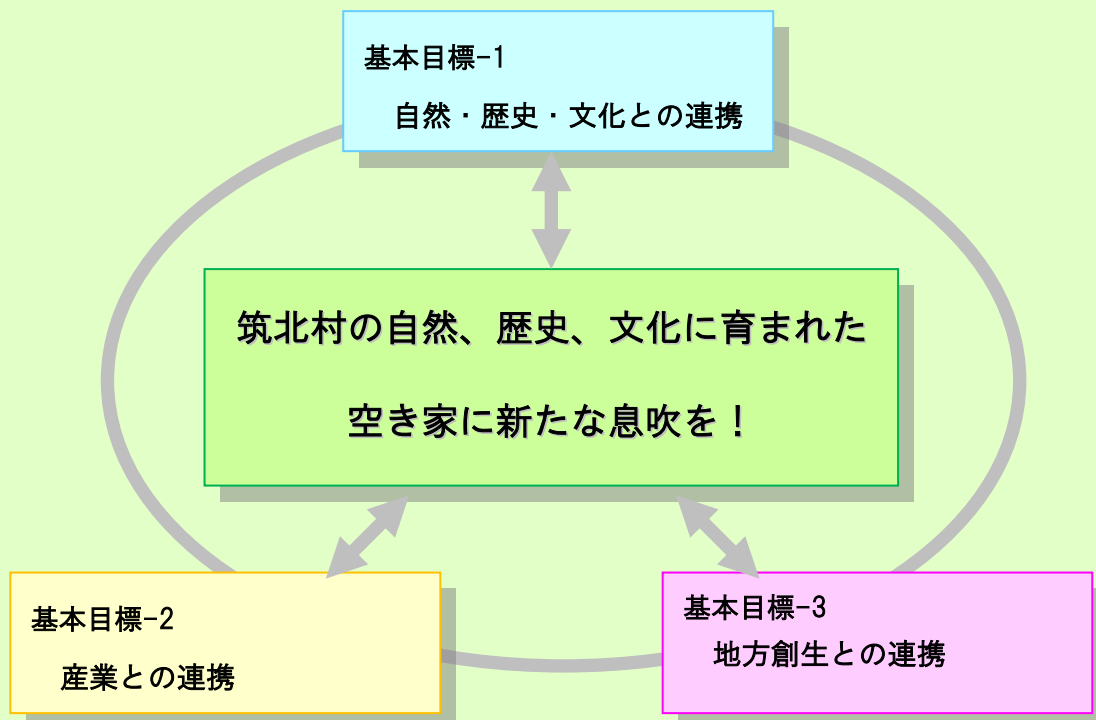
1-6. 空き家等の活用コンセプト

(1) 筑北村の自然、歴史、文化に育まれた空き家に新たな息吹を！

筑北村は、周囲をぐるりと山に囲まれ、のどかな農村風景が残る自然と調和した生活が営まれています。また、善光寺街道の宿場であった青柳宿や乱橋宿には、土壁の古い家並みが往時を偲ばせ、修那羅の石仏群や多くの神社仏閣が村内各地に点在しています。

このように、自然、歴史、文化により育まれてきた筑北村は、近隣の松本市、安曇野市、長野市及び上田市等に1時間以内でアクセスが可能な立地にあることから、空き家を活用した多くの事業展開の可能性のある村と言えます。空き家の状態を的確に判断し活用することで、村の財産にもなることから「壊さずに再生する」ことを念頭に「筑北村の自然、歴史、文化に育まれた空き家に新たな息吹を！」を旗印に「自然・歴史・文化との連携」、「産業との連携」、「地方創生との連携」により幅広い空き家活用を進めます。

◎空き家等の活用コンセプト



(2)基本目標と活用の方向性

基本目標-1

自然・歴史・文化との連携

- ① 自然景観とマッチした空き家等の再生・活用
- ② 宿場景観の再生をめざした空き家等の活用
- ③ 善光寺街道を中心とした街並みづくりに空き家等の再生・活用

基本目標-2

産業との連携

- ① 農業就業を目指す人に向けた空き家等の再生・活用
- ② 空き家等の積極的な活用促進に向けた管理団体等の設立
- ③ 「飲食店」「工房」「ギャラリー」用に空き家等の再生・活用
- ④ 農業体験と連携した民泊用に空き家等の再生・活用
- ⑤ 景観を生かしたカフェ等に空き家等の再生・活用
- ⑥ バックパッカー用のゲストハウスに空き家等の再生・活用
- ⑦ 観光用駐車場としての空き家等の跡地の活用

基本目標-3

地方創生との連携

- ① 空き家等を活用し新たな雇用の場づくり
- ② 子育て世代向けの空き家等の再生
- ③ Uターン向け若者世代用に空き家等の再生・活用
- ④ 高齢者世帯の移住向けの空き家等の再生
- ⑤ 移住体験施設用に空き家の再生・活用

2 計画期間

本計画の計画期間は平成27年度を初年度として平成36年度までの10カ年とします。

3 空き家等の調査

空き家等の対策を実施する区域は、本村全域とし、空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査、また、「特定空家等」指定に必要な調査を計画的に実施します。

3-1. 建物に係る基礎データの整理

固定資産税台帳を基に、空き家の所在地、所有者の確認及び空き家等の利用に係る評価の基礎データとして活用します。

3-2. 倒壊のおそれがあると思われる空き家等にかかる実態調査

倒壊のおそれがあると思われる空き家等の立入調査については、企画財政課担当職員又は建築士等調査を委任した者が行き、「特定空家等」指定の検討資料とします。

3-3. 空き家等の利活用の評価に係る調査

(1) 防災面からの空き家等の評価に係る調査

- 地震被害想定結果から見た安全性の評価
- 土砂災害防止法における区域指定から見た安全性の評価

(2) 空き家等の建物立地条件からの評価に係る調査

- 接道条件から見た立地条件評価
- 観光地エリア条件から見た立地条件評価
- 立地トータルランクの地域分布

(3) 空き家等が有している利便性の評価に係る調査

- 最寄バス停までのアクセス距離から見た利便性評価
- 小学校までのアクセス距離から見た利便性評価
- 鉄道駅までの距離から見た利便性評価
- 利便性トータルランクの地域分布

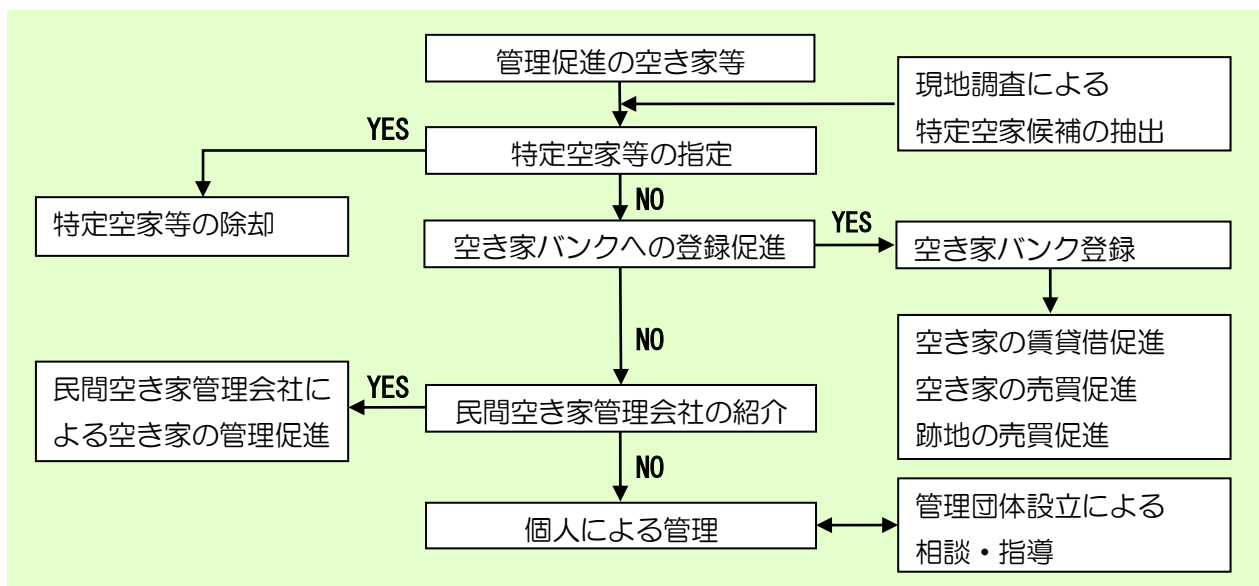
4 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等の適切な管理は第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきであり、空き家等の所有者等に適切な管理を促すため、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。

また、民間管理会社との連携及び新たな管理団体の設立等を検討し、適切な管理を促進します。

4-1. 空き家等の管理促進に係る対応

チラシ等で空き家を放置することによる周辺への影響等を所有者に周知するとともに、空き家バンクへの登録及び空き家の民間管理会社の紹介や新たな空き家等管理団体の設立を検討し、空き家の適正管理を促進します。



4-2. 空き家等の管理に係る取組方針

(1) 管理促進の類型化別の取組方針

- ① 空き家バンク登録促進します。
- ② 民間空き家管理会社の紹介・あっせんを検討します。
- ③ 空き家等管理のための新たな村内組織の設立を検討します。

(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 地方創生総合戦略と連携します。
- ③ 村内の建設事業者、設備事業者、不動産関連会社、商工会、農家、常会役員等の協力を仰ぎ、村内の空き家の管理や修繕等を組織的に行う団体の新たな設立を検討します。
- ④ 民間空き家等管理会社との連携を検討します。

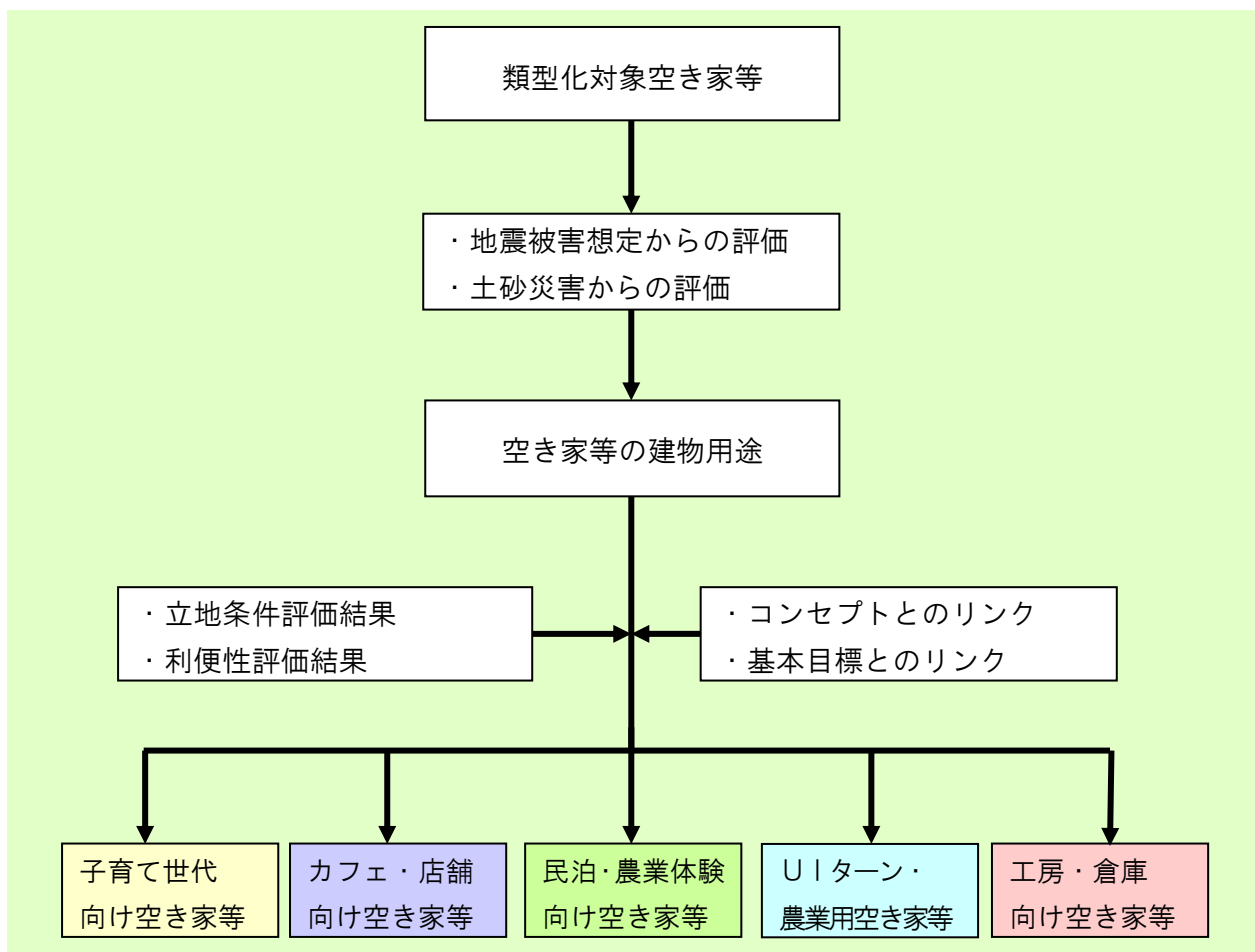
5 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

村が把握している空き家等の所有者に対して、活用等の具体的な方針や手段について情報提供を行い、所有者からの相談に対応します。

移住者用の住居の他、地域の集会所、交流サロン等の地域交流施設や農村宿泊体験施設、飲食店等の地域活性化の拠点としての活用を検討します。また、跡地については、観光客向け駐車場や農作物等の販売交流スペース等としての活用を検討します。

5-1. 空き家等の活用促進

利活用の評価結果に基づく空き家等の管理促進に係る類型化のフローチャートは、建物用途をベースとして立地条件評価、利便性評価によりコンセプトの基本目標に合わせて分類します。



5-2. 除去した空き家等に係る跡地の活用の促進

- (1) 観光客向け駐車場としての活用
- (2) 新たな農作物の販売交流スペース(朝市)としての活用

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

「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、村として迅速に対応します。

6-1. 特定空家等の定義

特定空家等とは、（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
- にある空き家等をいう。

6-2. 筑北村の特定空家等に対する基本方針

「特定空家等に対する措置」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るとともに空き家等対策検討委員会等において学識経験者等の意見を聞き対処していきます。

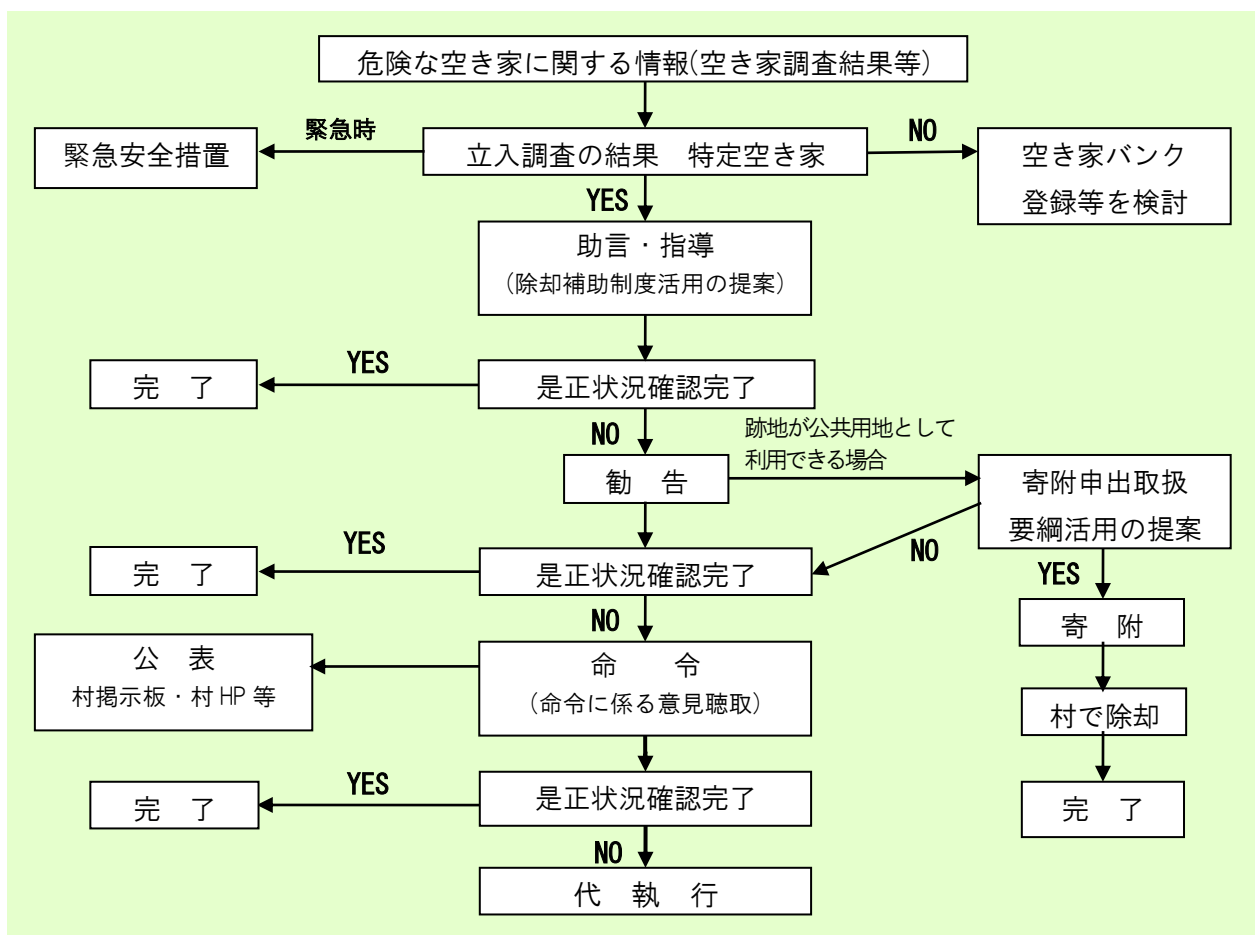
管理不全な状態とは、（筑北村空き家等の適正管理に関する条例 第2条）

- ア 老朽化若しくは積雪、台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命若しくは身体又は財産に害を及ぼすおそれのある状態
 - イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪及び火災等を誘発するおそれのある状態
 - ウ 動植物昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又は周囲の生活環境及び衛生環境に害を及ぼすおそれのある状態
- にある空き家等をいう。

6-3. 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特定空き家等の特定を行います。
- 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空き家対策の推進に関する特別措置法及び筑北村空き家等の適正管理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による財政支援を行います。



6-4. その他の特定空き家等への対処

筑北村空き家等の適正管理に関する寄附申出取扱要綱の対象となるうる「特定空き家」については、「空き家等対策検討委員会」で協議し、村直営で除却を実施します。

7 住民等からの空き家等に関する相談への対応

村に寄せられる空き家等に関する相談としては、「空き家等の所有者等自らによる空き家等の今後の利活用」に関するものから、「空き家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情」まで幅広く考えられます。そのような各種相談に対して、村はできる限り迅速に対応するよう努めます。

7-1. 住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ついての相談

空き家バンクへの登録に係る問い合わせについては、空き家の状態等を確認し、対応していきます。

(2) 周辺住民からの苦情等

地元の地区役員等に状況等の情報提供を依頼し、実態の把握に努めます。

7-2. 相談窓口のワンストップ化

相談者の不安解消に対応するため、総合的な相談をワンストップで受け付ける体制を整備します。

8 空き家等に関する対策の実施体制

空き家対策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との連携体制を整備します。

8-1. 庁内体制について

企画財政課を中心に、総務課（税務・防災防犯関係）、住民福祉課（福祉関係）、建設課（道路・建築関係）産業課（商工観光・産業振興）と連携し、全庁横断的に対応していきます。

8-2. 関係機関との連携

国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、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

村における空き家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空き家等対策の効果を検証します。

9-1. PDCAマネージメント体制による進捗管理について

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「空き家対策検討委員会」において検証し、必要に応じて改善策等を検討し、計画の見直しを行います。

- 空き家等対策計画の検証 (Plan : 計画)
- 空き家等対策計画の実施事業の進捗管理 (Do : 実行)
- 空き家等対策計画の実施事業評価 (Check : 評価)
- 改善策の検討 (Action : 改善)

9-2. 空き家等に係る支援制度の拡充

既に、解体費用の一部助成制度を施行しており、特定空家等以外の空き家等に対しては、空き家所有者の高齢化の進展に応じて、民間管理会社の斡旋や点検・巡回に対する一部費用の補てん等も検討します。

筑北村空き家等対策計画(概要版)

作成年月/平成28年1月

作 成/筑 北 村

発 行/筑北村企画財政課

〒399-7501

長野県東筑摩郡筑北村西条 4195 番地

T E L 0263-66-2111

F A X 0263-66-3370

<http://www.vill.chikuhoku.lg.jp/>

E-mail kizai@vill.chikuhoku.lg.jp