

# 茅野市空家等対策計画

平成 29 年 4 月

茅野市

## 目 次

### 第1章 茅野市空家等対策計画策定の背景

|                    |   |
|--------------------|---|
| 1 はじめに .....       | 1 |
| 2 空き家の現状 .....     | 2 |
| 3 空き家戸数の増加要因 ..... | 4 |

### 第2章 茅野市空家等対策計画

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1 計画の位置づけ .....              | 5  |
| 2 計画期間 .....                 | 5  |
| 3 空家等に関する対策の対象と基本的な方針 .....  | 5  |
| (1) 対象とする地区                  |    |
| (2) 対象とする空家等の種類              |    |
| (3) 基本的な方針                   |    |
| 4 基本的な方針の具体的な推進方法 .....      | 6  |
| 方針1 快適な住環境の保全 .....          | 6  |
| 方針2 安全で安心なまちづくりの推進 .....     | 8  |
| 方針3 空家等の利活用による地域活性化の促進 ..... | 10 |
| 5 市民等からの空家等に関する相談への対応 .....  | 12 |
| 6 空家等に関する対策の実施体制 .....       | 13 |
| 7 空家等の調査に関する事項 .....         | 14 |
| 8 空家等対策の効果の検証 .....          | 14 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| 茅野市空家等対策協議会名簿 ..... | 15 |
|---------------------|----|

### 資料編

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 資料1 空家等に関する相談窓口 .....     | 16 |
| 資料2 空家等に関する助成制度（概要） ..... | 18 |

# 第1章 茅野市空家等対策計画策定の背景

## 1 はじめに

近年、地域における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、空家等が増加してきています。これらの空家等の中には、適切な管理が行われな  
いことで、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等があるこ  
とから、国において「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日全面施行、以下  
「法」という。）」が制定され、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠が整備されました。

茅野市においても、総務省が平成25年に実施した住宅・土地統計調査の結果、空き家住宅が増  
加してきています。空家等に関する行政としての望ましい対応のあり方について、茅野市空家等対  
策協議会を組織し、専門的、客観的な視点によるご意見をお聞きしながら、茅野市空家等対策計画  
としてまとめ、計画に基づき対策を実施してまいります。

### ○ 空家等（法第2条第1項）

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。

※ 店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象です。

※ 概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準です。

### ○ 特定空家等（法第2条第2項）

下記の状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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

### ○ 空き家（住宅・土地統計調査）

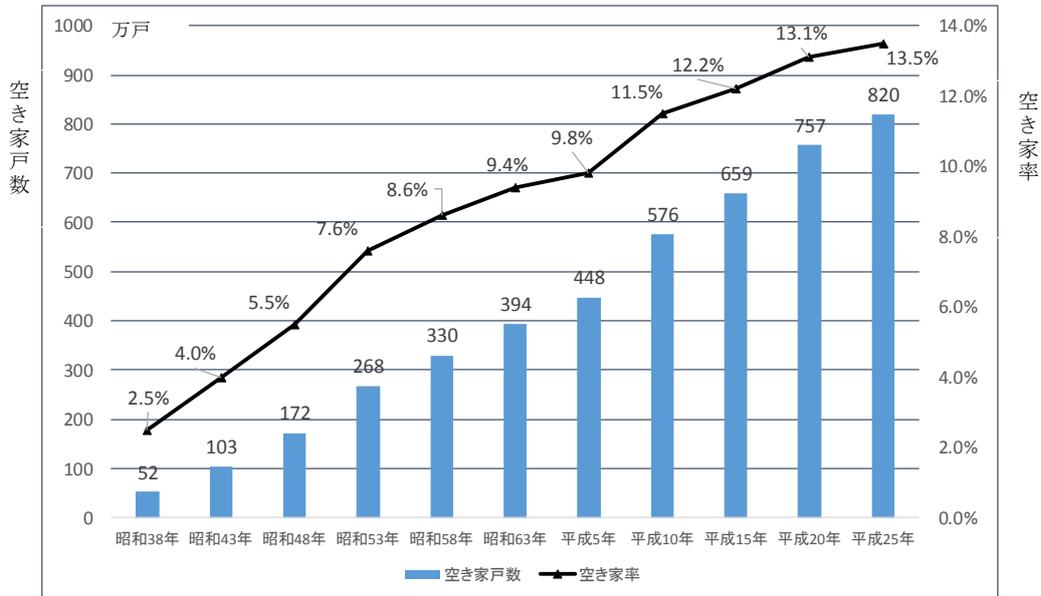
「居住世帯のない住宅」で、「一時現在者のみの住宅（※3）」と「建築中の住宅」  
を除いた住宅。（2ページ、図表2 住宅・土地統計調査の住宅と空き家を参照）

※3 「一時現在者のみの住宅」 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊  
まりしているなど、そこにふだん居住している者  
が一人もいない住宅

## 2 空き家の現状

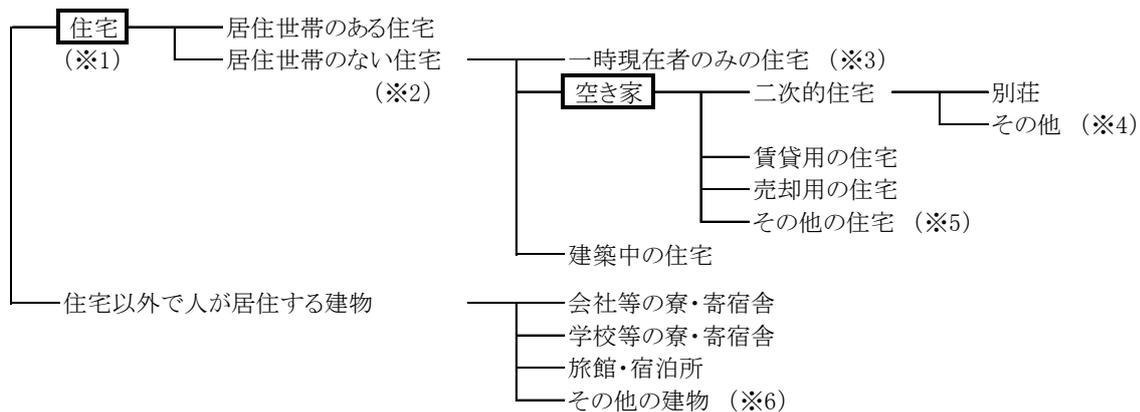
総務省が平成25年10月1日に実施した住宅・土地統計調査の結果、全国の空き家戸数は820万戸と過去最高となり、住宅の13.5%を占めています（図表1）。空き家戸数は、調査のたびに増加し、平成5年に448万戸でしたが、平成25年では820万戸と、この20年間で1.8倍になっています。

図表1 空き家戸数及び空き家率の推移 - 全国（昭和38年～平成25年）



総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

図表2 住宅・土地統計調査の住宅と空き家



- ※1 「住宅」 一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改築されたものをいう
- ※2 「居住している」 ふだん住んでいるということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう
- ※3 「一時現在者のみの住宅」 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- ※4 「その他」 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りをしている人がいる住宅
- ※5 「その他の住宅」 二次的住宅や賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
- ※6 「その他の建物」 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業所・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていないもの

また、同調査の結果（図表 3）、茅野市の空き家戸数は 13,750 戸で、住宅戸数 34,720 戸の 39.6% を占めています。この空き家戸数には、別荘などの「二次的住宅」10,350 戸が含まれていますので、全国の 13.5%、長野県の 19.8%と比較しても、茅野市においては、別荘などの「二次的住宅」が大きな割合を占めていることがわかります。

「二次的住宅」や「賃貸用又は売却用の住宅」を除いた、転勤や入院など長期にわたって不在の住宅など人が住んでいない住宅である「その他の住宅」の戸数は 1,830 戸で、その割合は 5.3%と全国と同率です。

ただし、茅野市は「二次的住宅」の割合が特に大きいことから、「二次的住宅」が存在しないものと想定すると、空き家戸数は 3,400 戸で、住宅戸数 24,370 戸の 14.0%となり、全国とほぼ等しい割合となります。また、「その他の住宅」の割合は 7.5%となり、長野県の 7.6%とほぼ一致します。

法に基づく空家等は、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないものとなりますので、空き家住宅に関しては、住宅・土地統計調査の「その他の住宅」の戸数に近いものと考えられます。

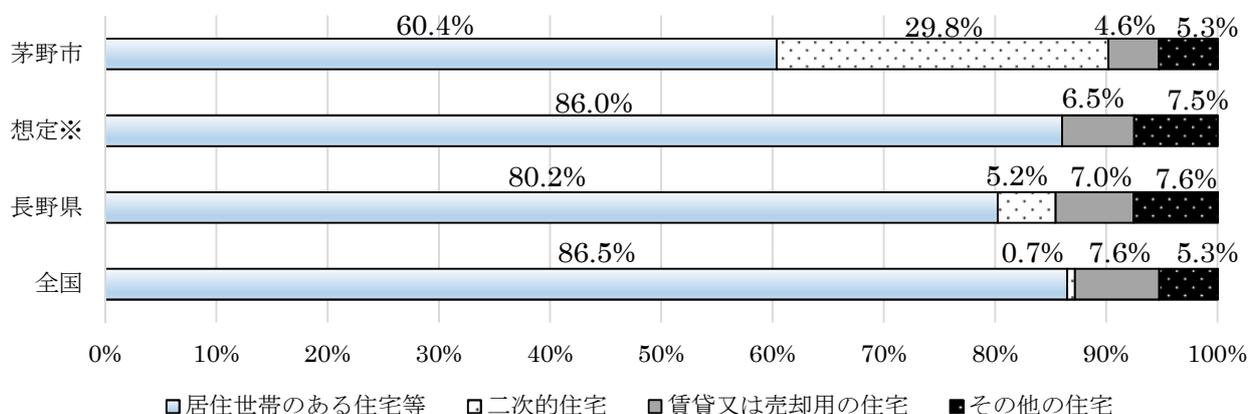
この「その他の住宅」ですが、平成 15 年 1,060 戸、平成 20 年 1,250 戸、平成 25 年 1,830 戸と、この 10 年間で 1.8 倍に増加しており、今後も人口減少や少子高齢化により空き家の増加が見込まれます。

図表 3 住宅の内訳（平成 25 年 10 月 1 日現在）

|     | 住宅            | 空き家           |             | 空き家の内訳        |             |              |            |              |            |
|-----|---------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|
|     |               |               |             | 二次的住宅         |             | 賃貸又は売却       |            | その他住宅        |            |
|     |               | 戸数<br>a       | 戸数<br>b     | 割合<br>c=b/a   | 戸数<br>d     | 割合<br>e=d/a  | 戸数<br>f    | 割合<br>g=f/a  | 戸数<br>h    |
| 茅野市 | (戸)<br>34,720 | (戸)<br>13,750 | (%)<br>39.6 | (戸)<br>10,350 | (%)<br>29.8 | (戸)<br>1,580 | (%)<br>4.6 | (戸)<br>1,830 | (%)<br>5.3 |
| 想定※ | 24,370        | 3,400         | 14.0        | 0             | 0.0         | 1,580        | 6.5        | 1,830        | 7.5        |
| 長野県 | 982,200       | 194,000       | 19.8        | 51,100        | 5.2         | 68,600       | 7.0        | 74,400       | 7.6        |
| 全国  | 60,628,600    | 8,195,600     | 13.5        | 412,000       | 0.7         | 4,600,000    | 7.6        | 3,183,600    | 5.3        |

※ 茅野市は、別荘などの「二次的住宅」の割合が特に大きいことから、「二次的住宅」がない場合を想定

(注) 住宅・土地統計調査は標本調査であり、集計結果を基に全数を集計しているため、結果には標本誤差を含みます。また、表の数値は、四捨五入して表章しているため、総数と内訳の計が一致しない場合があります。



### 3 空き家戸数の増加要因

茅野市においては、住宅を新築する際、古い住宅を取り壊して建替えるのではなく、敷地内や別の土地に建築し、今まで住んでいた住宅は物置などとして使用することや税負担・除却費用の面から、そのまま残されているケースが多くあるものと思われます。これらの古い住宅が、時の経過とともに、使用されずに放置され空き家となっているものも見受けられます。また、住宅所有者が死亡した場合、相続人がすでに別の場所に居住している等の理由で、古い住宅を使用しないケースも多いことなどから、空き家戸数が増加することが予想されるところです。

そこで、老朽空き家をもたらす防災及び防犯面の課題への対応と空き家の有効活用による居住の安定確保など、今後の住宅施策を検討するための基礎資料とするため、平成 25 年に白樺湖、車山、蓼科地区及び別荘地域を除いた茅野市全域にある空き家住宅と思われる建物について、業務委託により、利用実態と建物の老朽度・危険度という観点から空き家調査を実施しました。

調査の結果、空き家と思われる建物の所有者へ、空き家の適切な維持管理についての啓発と、将来の利用や活用に関するアンケート調査の実施などの取組を行ってきました。これまでの取組から、空き家の増加要因として、次のことが考えられます。

#### (1) 高齢者の増加

- ・ 高齢単身者が施設等へ転居

#### (2) 相続関係

- ・ 相続人が別の場所に居住しているため、利用する意向が無い
- ・ 相続放棄
- ・ 相続人不存在

#### (3) 費用負担

- ・ 建物の除却費用が高い
- ・ 住宅を除却することで、住宅用地の固定資産税・都市計画税の税額が上がる

#### (4) 建築基準法

- ・ 敷地が接する道路状況により、建替えが困難

#### (5) 遺品整理等

- ・ 故人の遺品整理ができない
- ・ 先祖代々のお墓がある

## 第2章 茅野市空家等対策計画

### 1 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として策定し、平成30年度からスタートする「第5次茅野市総合計画（茅野市民プラン）」では、茅野市都市計画マスタープランを基本計画とする都市基盤関連分野における個別計画とします。

### 2 計画期間

計画期間については、平成29年度（2017年度）から平成39年度（2027年度）までの11年間とします。この期間については、「第5次茅野市総合計画」との連動を考慮し設定しました。

なお、本計画については、国の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

### 3 空家等に関する対策の対象と基本的な方針

#### （1）対象とする地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、市内全域とします。

#### （2）対象とする空家等の種類

法第2条第1項に規定する、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とします。

#### （3）基本的な方針

快適で安らぎのあるまちづくりを目指して、住環境の保全と地域活性化のため、基本的な方針を次のとおり定めます。

##### ○ 方針1 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂、害虫の発生等により、周辺の住環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されます。空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制するための取組により、快適な住環境の保全を目指します。

##### ○ 方針2 安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、倒壊や火災等の防災上の問題、治安の悪化などの防犯上の問題など、その影響が懸念されます。地域住民や関係機関との連携を図りながら、適切に対処することで、市民が安全で、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

○ 方針3 空家等の利活用による地域活性化の促進

空家等には、リフォームやリノベーションにより、利用できるものが多く存在します。空家等を地域資源と捉え、住宅やセカンドハウス、店舗、工場などとして利用していただけるよう、所有者に対して利活用を促すことで市場への流通を促進し、地域の活性化を目指します。

#### 4 基本的な方針の具体的な推進方法

##### 方針1 快適な住環境の保全

今後も人口減少や少子高齢化により、さらに空家等が増加することが予想されます。法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と明記されています。空家等の増加を抑制するため、空家等について対策を講じることはもとより、新たな空家等の発生を未然に防ぐための取組を行います。

##### (1) 市民等への情報発信

空家等の所有者や管理者となった場合、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家等を適切に管理していただく必要があります。そのため、住宅を所有されている方を対象として、空き家になったときのことも事前に考えていただくためのパンフレットの配布、ホームページや広報ちのへの掲載などにより、適切な管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

##### (2) 相続登記の促進

相続による所有権移転登記がされていないと、所有者意識の希薄化から空家等の適切な管理等が行われないことや、売却しようとしたときに、すぐに売却の手続をすることができないことなどの問題が生じます。

相続登記をしないで放っておくことで、相続登記をしようとした際に、当事者に所在不明の方などがいる場合など、すぐに登記を含めた相続の手続をすることができず、相続分を確定することが困難となります。さらに、相続が2回以上重なると、誰が相続人となるのか、その調査だけで相当の時間が掛かり、相続登記の手続費用や手数料も高額となってしまいます。

そこで、空家等の所有者が死亡されている場合は、その法定相続人等へ、相続登記を促すための取組を行います。

### (3) 空家等の利活用や除却、跡地利用を促す取組の検討

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、固定資産税・都市計画税の課税標準額の特例措置が適用され、税額が低く抑えられています。所有者が空家等を管理せず、放置していても税額が変わらないことや、自身の生活環境に影響を及ぼしているわけではないことが、利活用や除却、跡地利用が進まない要因になっていると考えられます。

防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、市が特定空家等と認定し、法に基づく措置により改善を促します。法に基づく勧告をした場合、住宅用地の特例措置は適用されず固定資産税・都市計画税の税額が上がることから、所有者の税負担感が増し、空家等の利活用や除却、跡地利用の検討が進むことが期待できます。

一方、特定空家等と認定するには至らない空家等についても、所有者に利活用や除却、跡地利用を促す取組を検討します。

なお、全国的には、空家等の除却費用に対する補助制度や除却跡地の固定資産税の減免制度を設け、除却を促している自治体もあります。しかしながら、個人への公費支出は、所有者が自らの責任で管理すべきものであることや公平性の面から、慎重な判断が求められるところです。

#### 住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した課税標準額は、住宅用地の区分に応じて算出されます。

| 住宅用地の区分 | 住宅用地区分の範囲   | 特例率   |       |
|---------|---|-------|-------|
|         |   | 固定資産税 | 都市計画税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地<br>(200 m <sup>2</sup> を超える場合は、<br>1戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分) | 1 / 6 | 1 / 3 |
| 一般住宅用地  | 小規模住宅用地以外の住宅用地<br>(ただし、家屋の床面積の 10 倍まで)  | 1 / 3 | 2 / 3 |

※ 併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の場合、居住部分の床面積の割合により、別に定める住宅用地の率を乗じて算出します。

## 方針2 安全で安心なまちづくりの推進

防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、国から示されている、「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）に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、特定空家等と認められる場合は法に基づく措置を行います。

### (1) 市民等の情報提供等による協力

地元のことを把握している区・自治会などから寄せられた空家等に関する情報が重要です。空家等も時の経過や自然災害などにより、空家等の物的状態が悪化し、危険性が高まります。危険な状態となっている空家等に関する情報の提供を受けることで、速やかに所有者や管理者へ適切な管理を促します。

### (2) 助言又は指導

茅野市空家等対策協議会での協議も踏まえ、市が特定空家等と認定した場合は、法第14条第1項の規定に基づく所有者等への助言又は指導により、所有者等自らの意思による改善を促します。

### (3) 勧告

法第14条第1項の規定に基づき所有者等への助言又は指導を行った場合において、なお特定空家等の状態が改善されないときは、法第14条第2項の規定に基づき、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することについて、茅野市空家等対策協議会と協議、検討します。なお、勧告を行った場合、住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例は適用されず、固定資産税・都市計画税の税額が上がります。

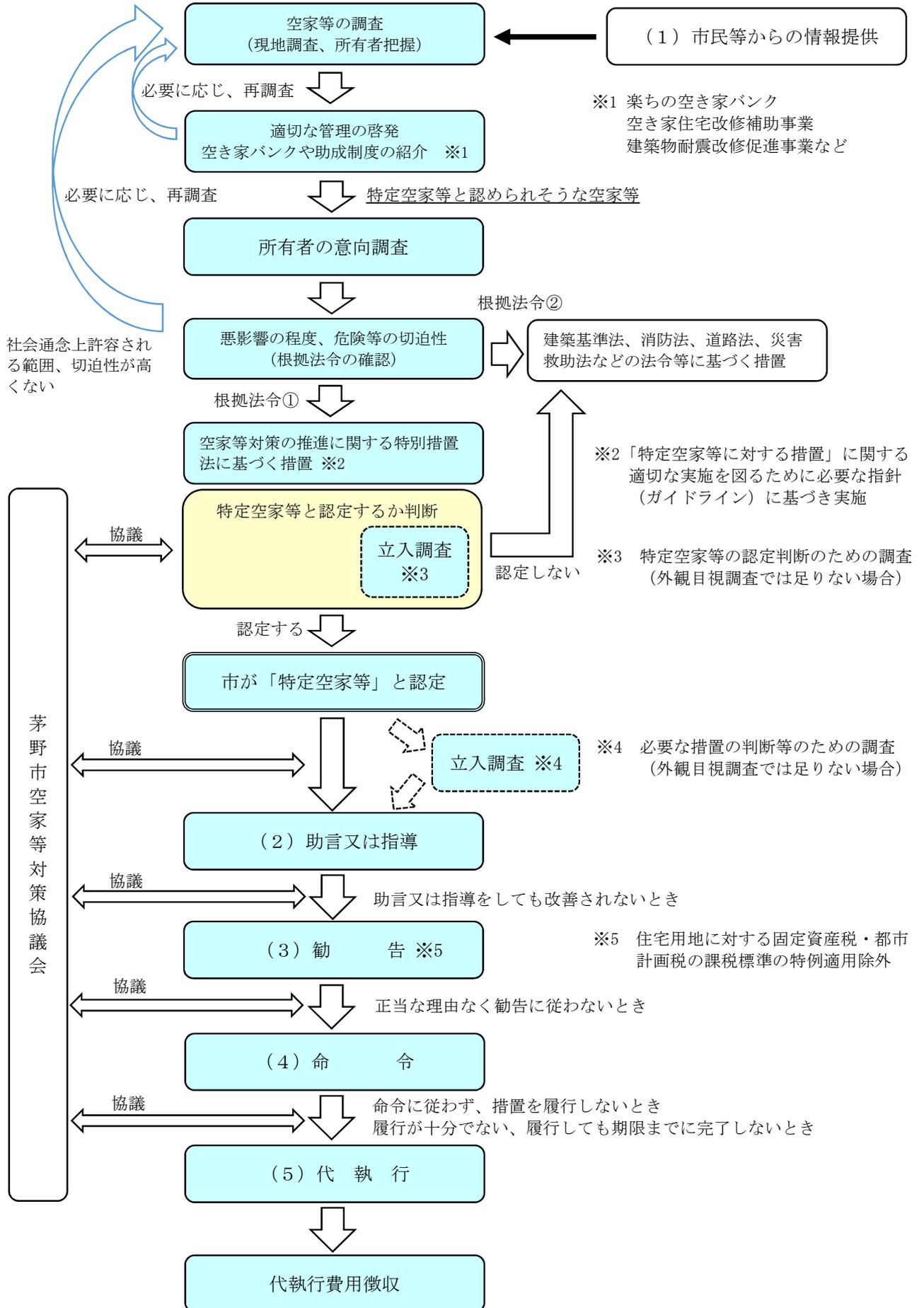
### (4) 命令

法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定に基づき、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じることについて、茅野市空家等対策協議会と協議、検討します。

### (5) 代執行

法第14条第3項の規定に基づく命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法に定めるところに従い代執行を行うことについて、茅野市空家等対策協議会と協議、検討します。

# 空家等対策フローチャート



### 方針3 空家等の利活用による地域活性化の促進

茅野市には約1万戸を数える別荘が立地しているように、自然環境に恵まれ、都心からのアクセスの良さ、別荘地内にも光ファイバー網が整備されているなど、移住定住や二地域居住を実践する条件も整っています。また、茅野市としても、地域資源を活用した観光まちづくり施策を通じて滞在交流人口増加による地域活性化の推進を計ろうとしています。

利用可能な空家等を地域資源として、移住定住や二地域居住のための住宅、体験交流施設などとしても活用していただけるよう、所有者に対して利活用を促す取組により、地域の活性化を目指します。また、空き工場や空き店舗を活用した、起業や創業に対する支援により、新たな雇用の創出を推進します。

#### (1) 茅野市空き家住宅改修補助事業（都市計画課）

空き家住宅を利活用するために必要な改修工事について、市内の建設業者を利用して行う場合に工事費用の一部を補助する「茅野市空き家住宅改修補助事業」を平成27年度から実施しています。

#### (2) 茅野市建築物耐震改修促進事業（都市計画課）

昭和56年5月31日以前に着工された、木造在来工法住宅の耐震診断を実施する「茅野市耐震診断士派遣事業」、木造在来工法以外の住宅やホテルなど多数の者が利用する一定規模以上の建築物の耐震診断費用や耐震診断の結果、耐震性が確保されていない住宅の耐震改修工事費用の一部を補助する「茅野市住宅・建築物耐震改修等促進事業」を実施しています。

#### (3) 工場設置事業（商工課）

市内外の中小企業者の新たな設備投資等により地域産業の活性化を図る目的として、空き工場を活用して新たに工場の新設、増設等した場合に、固定資産税の増加相当分を補助する「工場設置事業」を実施しています。空き工場等の把握に努め、照会等に対応しています。

#### (4) 空き店舗等活用事業（商工課）

商店街の活性化を図るために、茅野市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地活性化区域内の商店街において、中小企業団体が空き店舗等を活用し、コミュニティ施設を設置する事業や、中小企業者が空き店舗等で小売業又はサービス業を営むために新たに出店する事業に対し、当該施設の整備に係る費用の一部を補助する「空き店舗等活用事業」を実施しています。

#### (5) 楽ちの空き家バンク（田舎暮らし楽園信州ちの協議会）

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する空き家バンク制度があります。市が直接運営しているものではありませんが、民間、商工会議所、行政が三位一体で運営する「田舎暮らし楽園信州ちの協議会」が開設している「楽ちの空き家バンク」を紹介し、利用を促しています。

(6) あんしん空き家流通促進事業（長野県）

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があります。長野県では、建築士などの専門家が、住宅の劣化状況等について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所などを客観的に診断する既存住宅現況調査の費用や中古住宅の検査と保証がセットになった既存住宅売買瑕疵担保保険の保険料の一部を補助する「あんしん空き家流通促進事業」を実施していますので、この制度を紹介し、利用を促しています。

(7) 観光まちづくりのための取組の検討

民間事業者が行う、空家等の跡地を地域活性化のために利用する空家等の除却費や、空家等を居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等として活用するための改修費等に対する支援制度について検討します。

## 5 市民等からの空家等に関する相談への対応

### (1) 市の相談窓口

市民等からの相談に対しては、都市計画課が窓口となり、相談内容に応じて担当課で対応します。また、課題が複数課にまたがる案件に対しては、関係する課が連携して対応します。

| 相談内容                   | 市の担当課               |
|------------------------|---------------------|
| 茅野市空家等対策計画に関する事        | 都市計画課               |
| 茅野市空家等対策協議会に関する事       | 都市計画課               |
| 特定空家等に対する措置に関する事       | 都市計画課               |
| 移住・定住の促進に関する事          | 観光まちづくり推進室          |
| 空家等の活用による地域活性化に関する事    | 観光まちづくり推進室          |
| 空家等の売買に関する事            | 都市計画課<br>観光まちづくり推進室 |
| 空き店舗や空き工場の活用補助に関する事    | 商工課                 |
| 建物に関する事 (建物の老朽や腐朽等)    | 都市計画課               |
| 火災に関する事 (火災等の危険性等)     | 消防課                 |
| 防犯に関する事 (侵入の危険性等)      | 消防課                 |
| ごみに関する事 (不法投棄等)        | 美サイクルセンター           |
| ごみに関する事 (悪臭等の公害)       | 環境課                 |
| 衛生害虫等に関する事 (衛生害虫・ねずみ等) | 環境課                 |
| 隣接側への樹木の繁茂             | 環境課                 |
| 道路側への樹木の繁茂 (道路交通への影響等) | 建設課                 |
| 固定資産税・都市計画税に関する事       | 税務課                 |

### (2) 諏訪地域の空き家相談窓口 (長野県空き家対策支援協議会)

空き家の管理に関することや賃貸・売買等の活用方法、リフォームや除却に係る費用、補助制度に関する事、相続や権利関係で困っていることなど、空き家を所有又は管理している方が抱える問題に関する相談を受ける空き家相談を、長野県空き家対策支援協議会が行っています。所有者や管理者からの相談内容に応じて、長野県諏訪建設事務所建築課内の一般社団法人長野県建築士会諏訪支部の空き家相談窓口を紹介しています。

## 6 空家等に関する対策の実施体制

### (1) 庁内推進体制

空家等対策の課題は、防災、衛生、景観等多岐に渡るため、関係部署が連携して対応できるよう、必要に応じ、庁内会議を行いながら対応します。

### (2) 茅野市空家等対策協議会

本計画の策定と計画に基づく対策を実施するのにあたり、法第7条の規定に基づき、平成28年11月7日に茅野市空家等対策協議会を組織しました。協議会では、専門的な視点から多角的な議論がされるよう委員を選出しています。

### (3) 長野県空き家対策市町村連絡会

平成27年6月15日、法に基づき講じる措置や空き家の適正管理及び利活用に向けた取り組みを県と市町村が連携して行うことを目的に、長野県空き家対策市町村連絡会が組織され、国や県の取組や市町村の先進的な取組事例などの情報交換を行っています。

### (4) 長野県空き家対策支援協議会

平成27年8月26日、適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、県、市町村及び関係団体(※1)による密接な連携のもと、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するなど、地域における空き家対策を支援するため、長野県空き家対策支援協議会が組織されました。また、同協議会による「空き家相談窓口」が開設されています。

※1 一般社団法人長野県建築士会、一般社団法人長野県建築士事務所協会、長野県解体工事業協会、一般社団法人長野県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会長野県本部、長野県司法書士会、長野県土地家屋調査士会

### (5) 空き家対策諏訪地域連絡会

平成28年6月2日、法に基づき講じる措置や空き家の適正管理及び利活用に向けた取り組みを県と市町村及び構成団体(※2)が連携して行うことを目的に、空き家対策諏訪地域連絡会が組織され、国や県の取組や市町村の先進的な取組事例の情報交換や、抱えている課題に対する意見交換などを行っています。

※2 一般社団法人長野県建築士会諏訪支部、一般社団法人長野県建築士事務所協会諏訪支部、長野県解体工事業協会、一般社団法人長野県宅地建物取引業協会諏訪支部、公益社団法人全日本不動産協会長野県本部、長野県司法書士会諏訪支部、長野県土地家屋調査士会諏訪支部、諏訪圏移住交流推進事業連絡会(諏訪圏移住相談センター)

## 7 空家等の調査に関する事項

平成 25 年度に茅野市が業務委託により実施した空き家調査は、白樺湖、車山、蓼科地区及び別荘地域を除いた茅野市全域にある住宅を対象としました。水道メーターが休止されている住宅や住宅地図から空き家と思われる建物など 1,218 箇所を、「地方公共団体における空き家調査の手引き（国土交通省）」に基づき、道路からの外観調査により、老朽度・危険度という観点からの調査を行いました。

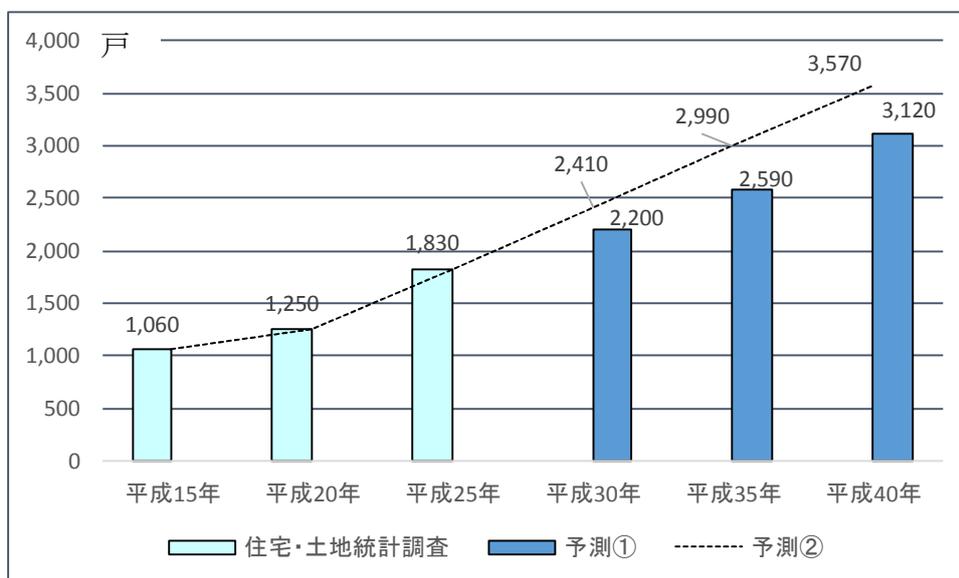
今後は、空き家住宅に限らず、空き店舗や空き工場、空きホテルなど空家等の物的状態を現地調査します。

## 8 空家等対策の効果の検証

総務省統計局が 5 年間隔で実施している住宅・土地統計調査における平成 25 年の「その他の住宅」の戸数を基準に将来の空き家戸数を予測してみます。茅野市人口ビジョンで示されている将来推計人口の減少割合から予測される戸数（予測①、棒グラフ）と、住宅・土地統計調査の平成 20 年と平成 25 年の比較による増加数 580 戸が、5 年毎、増加した場合の戸数（予測②、折れ線グラフ）を図示しました。

いずれにしても、空家等が今後増加することが予測されることから、空家等対策の実効性を高めていくため、毎年度、空家等に関する補助制度の利用状況等を指標とする事務事業評価により、事業の有効性や効率性など総合的な評価、検証を行い、必要に応じ本計画を見直します。

図表 4 空き家戸数の将来予測



茅野市空家等対策協議会名簿（平成 28 年 11 月 7 日現在）

| 番号 | 氏 名    | 所属・役職等                |
|----|--------|-----------------------|
| 会長 | 柳平 千代一 | 市長                    |
| 1  | 堀内 大峰  | 長野県司法書士会              |
| 2  | 袴田 寛   | 茅野・原宅地建物取引業協会 副会長     |
| 3  | 牛山 栄作  | 長野県土地家屋調査士会諏訪支部 理事    |
| 4  | 矢崎 敏臣  | 不動産鑑定士                |
| 5  | 三井 正広  | 長野県建築士会諏訪支部事業委員会 副委員長 |
| 6  | 小池 義一  | ちの地区コミュニティ運営協議会 会長    |
| 7  | 宮坂 貞博  | 茅野TMO 事務長             |
| 8  | 中嶋 仁志  | 長野県諏訪地方事務所建築課 課長      |
| 9  | 唐澤 正典  | 茅野警察署 署長              |
| 10 | 東城 源   | 茅野消防署 署長              |



# 茅野市空家等対策計画 (資料編)

## 資料1 空家等に関する相談窓口

### 1 市の相談窓口

茅野市塚原二丁目6番1号 茅野市役所

**電話番号 0266-72-2101**

都市建設部 都市計画課 **内線538**

相談内容に応じて担当課が連携して対応します。

| 相談内容                      | 担当課          | 内線      |
|---------------------------|--------------|---------|
| 茅野市空家等対策計画に関する事           | 都市計画課        | 538     |
| 茅野市空家等対策協議会に関する事          | 都市計画課        | 538     |
| 特定空家等に対する措置に関する事          | 都市計画課        | 538     |
| 移住・定住の促進に関する事             | 観光まちづくり推進室   | 461     |
| 空家等の活用による地域活性化に関する事       | 観光まちづくり推進室   | 452     |
| 空き家の売買に関する事               | 都市計画課        | 538     |
|                           | 観光まちづくり推進室   | 452     |
| 空き店舗の活用補助に関する事            | 商工課          | 432     |
| 空き工場の活用補助に関する事            | 商工課          | 433     |
| 建物に関する事 (建物の老朽や腐朽等)       | 都市計画課        | 538     |
| 火災に関する事 (火災等の危険性等)        | 消防課 ※1       | 676・677 |
| 防犯に関する事 (侵入の危険性等)         | 消防課 ※1       | 676・677 |
| ごみに関する事 (不法投棄等)           | 美サイクルセンター ※2 | 380     |
| ごみに関する事 (悪臭等の公害)          | 環境課          | 264・265 |
| 衛生害虫等に関する事<br>(衛生害虫・ねずみ等) | 環境課          | 264・265 |
| 隣接側への樹木の繁茂                | 環境課          | 264・265 |
| 道路側への樹木の繁茂<br>(道路交通への影響等) | 建設課          | 502・503 |
| 固定資産税・都市計画税に関する事          | 税務課          | 177・178 |

※1 茅野市玉川2213番地1 茅野消防署内

電話番号 0266-72-0119

※2 茅野市米沢2000番地3 美サイクルセンター

電話番号 0266-71-1633

## 2 諏訪地域内の空き家相談窓口

長野県空き家対策支援協議会 ※3

諏訪市上川一丁目1644番地10 長野県諏訪建設事務所建築課内

一般社団法人長野県建築士会諏訪支部

**電話番号 0266-58-6624**

受付時間

午前9:00 ~ 午後5:00

(土・日曜日、国民の祝日・休日、盆・年末年始を除く)

※3 長野県空き家対策支援協議会 構成団体一覧

| 団体名                 | 所在地                          | 電話番号         |
|---------------------|------------------------------|--------------|
| 一般社団法人長野県建築士会       | 長野市南長野宮東 426-1               | 026-235-0561 |
| 一般社団法人長野県建築士事務所協会   | 長野市岡田町 124-1                 | 026-225-9277 |
| 長野県解体工事業協会          | 長野市南県町 685-2<br>長野県食糧会館ビル 4F | 026-219-2455 |
| 一般社団法人長野県宅地建物取引業協会  | 長野市南県町 999-10<br>長野県不動産会館    | 026-226-5454 |
| 公益社団法人全日本不動産協会長野県本部 | 松本市島立 620-8 全日長野会館           | 0263-48-0939 |
| 長野県司法書士会            | 長野市妻科 399                    | 026-232-7492 |
| 長野県土地家屋調査士会         | 長野市妻科 399-2                  | 026-232-4566 |

## 資料2 空家等に関する助成制度（概要）

### 1 茅野市空き家住宅改修補助事業（都市計画課）

空き家住宅を利活用するために必要な改修工事について、市内の建設業者を利用して行う場合、同一補助対象住宅又は同一補助対象者について1回限り、50万円以上の工事に対して25万円を補助します。住民登録を行い、5年以上居住する見込みの者がいることが要件です。

#### (1) 自己等が所有する空き家住宅改修事業

1年以上居住者のいない市内の空き家住宅で、空き家になる以前から申請者や申請者の配偶者、申請者の3親等内の親族が所有していた空き家住宅の改修工事が対象です。

#### (2) 樂ちの空き家バンクに登録された空き家住宅改修事業

樂ちの空き家バンクに登録された市内の空き家住宅で、賃貸借契約により賃貸することが決定した者（賃貸人）や取得し居住しようとする者（取得者）、賃貸借契約により居住しようとする者（賃借人）が行う空き家住宅の改修工事が対象です。

上記以外の条件など、詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 都市建設部都市計画課住宅建築係（内線539）

### 2 茅野市建築物耐震改修促進事業（都市計画課）

昭和56年5月31日以前に着工された住宅等を対象とし、住宅等の所有者が、耐震診断や耐震改修工事等（耐震診断の結果、耐震性が確保されていない住宅に限る。）を希望する場合に、助成制度を設けています。

#### (1) 住宅に関する支援

| 区分     | 耐震診断                          |  | 耐震設計                                       | 耐震改修   |
|--------|-------------------------------|--|--|--|
| 対象建築物  | 昭和56年5月31日以前に着工された住宅          |  |  |  |
|        | 木造戸建<br>(在来工法)                | 在来工法以外木造<br>非木造                            | 在来工法以外木造<br>非木造                            | 戸建住宅   |
| 助成内容   | 市が耐震診断士を派遣                    | 耐震診断に要する経費に助成                              | 耐震設計に要する経費に助成                              | 耐震改修工事又は現地建替え工事に要する経費に助成                               |
| 補助対象経費 | 6.4万円/戸                       | 13.4万円/戸                                   | 30万円/戸                                     | 200万円/戸  |
| 補助率    | 国 : 1/2<br>県 : 1/4<br>市 : 1/4 | 国 : 1/3<br>県 : 1/6<br>市 : 1/6<br>所有者 : 1/3 | 国 : 1/3<br>県 : 1/6<br>市 : 1/6<br>所有者 : 1/3 | 国 : 11.50 %<br>県 : 19.25 %<br>市 : 19.25 %<br>所有者 : 1/2 |

(2) 多数の者が利用する建築物等に関する支援

| 区 分    | 耐震診断   |
|--------|--|
| 対象建築物  | 昭和56年5月31日以前に着工された特定既存耐震不適格建築物   |
| 助成内容   | 耐震診断に要する経費に助成  |
| 補助対象経費 | 面積 1,000㎡以内の部分 3,600円/㎡<br>面積 1,000㎡を超え 2,000㎡の部分 1,540円/㎡<br>面積 2,000㎡を超える部分 1,030円/㎡ |
| 補助率    | 国 : 1/3<br>県 : 1/6<br>市 : 1/6<br>所有者 : 1/3   |

(3) 耐震シェルター設置に関する支援

| 区 分   | 耐震診断   |
|-------|--|
| 対象建築物 | 耐震診断の結果、総合評価点が1.0未満等の木造在来工法住宅<br>倒壊の危険性があると判断されたその他の住宅 |
| 助成内容  | 耐震シェルター設置に要する経費に助成                                     |
| 補助率   | 市 : 1/2 (上限20万円)<br>所有者 : 1/2                          |

上記以外の条件など、詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 都市建設部都市計画課住宅建築係 (内線538)

### 3 工場設置事業（茅野市中小企業振興条例）（商工課）

中小企業者等が、空き工場を活用して新たに工場の新設、増設等した場合に、固定資産税の増加相当分を補助します。

（補助基準）

ア 新設の場合

投下固定資産総額が2,000万円以上であること。

イ 増設の場合

現に所有する土地、建物及び償却資産の固定資産評価額（指定施設及び当該指定施設を設置する土地を除く。以下「現有固定資産評価額」という。）に対し、増設分の固定資産評価額の増加率が20パーセント以上であること。

ウ 市外業者による空き工場等を活用した工場設置の場合

投下固定資産総額が2,000万円以上であること。ただし、当該空き工場の売主又は貸主（法人にあってはその代表者）が買主又は借主と同一とみなされる場合その他の規則で定める場合は除く。

エ 市内業者による空き工場等を活用した工場設置の場合

現有固定資産評価額に対し、当該工場設置による固定資産評価額の増加率が20パーセント以上であること。ただし、当該空き工場の売主又は貸主（法人にあってはその代表者）が買主又は借主と同一とみなされる場合その他の規則で定める場合は除く。

| 対象施設   | 対象経費   | 区分   |                             | 補助率      | 期間  | 限度額          |
|--|--|------|-----------------------------|----------|-----|--------------|
| 特定地域内に設置する工場又は設置されている工場<br>(1)土地<br>(2)建物<br>(3)償却資産 | (1)左欄に掲げる対象工場の新設、増設、市外業者による空き工場等を活用した工場設置又は市内業者による空き工場等を活用した工場設置に要する経費<br>(2)前号の経費は、当該固定資産の毎年度の課税標準額をいう。 | 土地   | 新設<br>市外業者による空き工場等を活用した工場設置 | 100分の1.4 | 3箇年 | 1箇年<br>500万円 |
|  |  |      | 増設<br>市内業者による空き工場等を活用した工場設置 | 100分の1.4 | 2箇年 | 1箇年<br>500万円 |
|  |  | 建物   | 新設<br>市外業者による空き工場等を活用した工場設置 | 100分の1.4 | 3箇年 | 1箇年<br>800万円 |
|  |  |      | 増設<br>市内業者による空き工場等を活用した工場設置 | 100分の1.4 | 2箇年 | 1箇年<br>500万円 |
|  |  | 償却資産 | 新設<br>市外業者による空き工場等を活用した工場設置 | 100分の1.4 | 3箇年 | 1箇年<br>300万円 |
|  |  |      | 増設<br>市内業者による空き工場等を活用した工場設置 | 100分の1.4 | 2箇年 | 1箇年<br>200万円 |

上記以外の条件など、詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 産業経済部商工課工業・産業振興係（内線433）

#### 4 空き店舗等活用事業（茅野市中小企業振興条例）（商工課）

茅野市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地活性化区域内の商店街において、中小企業団体が空き店舗等を活用し、コミュニティ施設を設置する事業や、中小企業者が空き店舗等で小売業又はサービス業を営むために新たに新店を出す事業に対して補助します。

| 対象経費  | 補助率            | 補助限度額 |
|---|----------------|-------|
| 次に掲げる施設の整備に要する改装費（内装工事、外装工事、給排水工事、サイン工事、電気工事に要する経費） | (1)<br>2分の1    | 300万円 |
| (1) コミュニティ施設<br>(2) 新規出店                            | (2)<br>100分の20 | 200万円 |

上記以外の条件など、詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 産業経済部商工課商業労政係（内線432）

#### 5 あんしん空き家流通促進事業（長野県）

空き家の利活用を活性化させるため、県内に所在する既存住宅の所有者が行う、既存住宅現況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の費用の一部を補助します。

| 種類            | 対象経費   | 補助金                            | 交付の制限                          |
|---------------|--|--------------------------------|--------------------------------|
| 既存住宅現況調査補助金   | 既存住宅現況調査技術者が行った現況調査に要する経費  | 2分の1以内。<br>ただし、1戸当たり5万円を限度とする。 | 同一年度内においては、補助対象者一者当たり10戸までとする。 |
| 既存住宅売買瑕疵保険補助金 | 次のいずれかに該当する経費<br>ア 所有者である宅地建物取引業者が、保険の加入に要する保険料等<br>イ 所有者である売主又は買主が、保険の被保険者となる現況調査事業者を支払う保険料等相当額 | 2分の1以内。<br>ただし、1戸当たり5万円を限度とする。 | 同一年度内においては、補助対象者一者当たり10戸までとする。 |

上記以外の条件など、詳細は下記までお問い合わせください。

お問い合わせ先 長野県諏訪建設事務所建築課 電話番号0266-57-2923

## 茅野市空家等対策計画

発行年月 平成 29 年 4 月

発 行 茅野市

編 集 茅野市都市建設部都市計画課

〒391-8501 長野県茅野市塚原二丁目 6 番 1 号

TEL (0266)72-2101(代) FAX (0266)82-0237

URL <http://www.city.chino.lg.jp/>