

## 飯田市における総合的な空き家対策方針の概要（案）

市民協働環境部

### 1 目的

平成 20 年住宅土地統計調査（総務省）によると、飯田市の空き家率は 15.0%であり、全国の平均値（13.1%）を上回る。飯田市の人口は、平成 17 年以降、緩やかな減少過程に入っており、今後とも、空き家は増加するものと考えられる。

中でも、放置され管理不全の状態となった空き家の増加は、防災、防犯・防火、景観や生活環境などに問題を生じさせる。さらには、空き家化の進行は地域コミュニティの活力低下の要因ともなってくる。

こういった状況に対して飯田市では、平成 24 年度から、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、地域が創発するモデル事業の育成などに取り組んでいる。また、老朽化し危険な空き家については、安全対策や指導などとともに、住宅用地に対する課税標準の特例除外など、複合的な対策も進めてきている。

今後は、今までの対策に加えて、空き家化の予防、活用・流通の促進、管理不全対策、跡地利用の誘導といったそれぞれの段階に対応した取り組みを進めるなどして、安全安心はもとより活力ある地域づくりの実現を図るものとする。また、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道全線開通による新たなニーズや人材誘導も視野に、空き家や跡地を地域の資源として、市民協働で活用し循環させていく。

今後のさらなる対策を総合的に進めるにあたり、その方針を定める。

### 2 空き家の範囲

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、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 3 空き家の状況

#### (1) 平成 25 年住宅・土地統計調査による速報値

- 総務省の住宅土地統計調査（H25. 10. 01 基準日）に基づく、速報値が本年 7 月 29 日公表された。長野県は、住宅総数 98 万 2,400 戸の内、空き家が 19.8%の 19 万 4,100 戸で、5 年前の前回調査に比べ 0.5%上昇した。山梨県の 22.0%に続いて全国 2 番目の高さという状況である。

#### (2) 飯田市の状況（H20 住宅・土地統計調査）

- 空き家率 15.0%

H20 住宅・土地統計調査/H22 国勢調査

項目	世帯数及び戸数	備考
世帯数	37,867 世帯	H22 国勢調査
居住用建物総数	43,960 戸	内 居住住宅総数 37,180 戸
内 空き家戸数	6,590 戸	
内 別荘・賃貸等を除く	2,800 戸	

- 速報値に基づく長野県の傾向から、飯田市の新たな空き家増加数は、推計値として年間 100 戸を超えるものとする。

#### (3) 空き家の要因

空き家が発生し、常態が長期化する要因は、その建物毎に様々であり、その問題点も一つに特定できないことから、想定される要因について、これまでの調査結果や市政懇談会での意見、有識者（飯田市における空き家等対策検討委員会）等の意見を参考に主なものを抽出した。

【所有者側】

- ・所有者が特定できない、相続手続きができていない、管理者としての意識が低い
- ・所有者側の事情による問題、他人に貸すことへの抵抗、情報不足
- ・改修、除却費用を負担する余裕がない など

【地域側】

- ・所有者に働きかけることが難しい、情報不足 など

【行政側】

- ・空き家の把握が困難、体制が体系化されていない、法令整備の遅れ など

【市場面】

- ・需給マッチングのズレ、既存住宅市場が未成熟 など

【法制度面】

- ・建築基準法上再建築等が困難、個人情報保護 など

【法活用面】

- ・予防的な対応が困難、対応できる範囲が限定的、調査できる範囲が限定的
- ・緊急的な対応が困難、所有者が特定できない場合の対応が困難 など

#### 4 課題

- ・空き家を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低いこと。
- ・人口減少時代においては、さらに空き家が増加することが予想され、防災、防火・防犯、景観や環境面に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力低下が懸念されること。
- ・個々の空き家の状況をみると、その発生源となる建物の程度や状況は大きく異なり、解決に向けたプロセスやアプローチに多方面の協力と時間を要すること。
- ・リニア中央新幹線、三遠南信自動車道全線開通を見据えた地域づくりの観点と新たなニーズを視野に、空き家や跡地を地域の資源として循環させる必要があること。

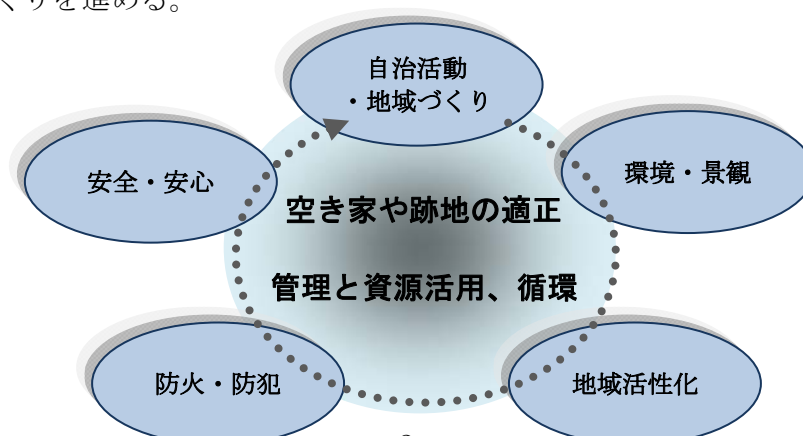
#### 5 飯田市の空き家対策の基本的考え方

空き家対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本に置きつつ、行政、地域住民、事業者、NPO等が相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たし、所有者に対して意識の向上や所有者としての責任に基づく行動を促していくことを軸に進める。

##### (1) 空き家や跡地利用を市民共通の課題と捉え、予防とともに地域のコミュニティ資源として活用、循環できる環境づくりを進める。

飯田市においては、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、実践研究など情報を共有しながら先行的な取り組みを進めてきたことから、まずは課題が顕在化している地域の戸建て住宅とその敷地を中心に対応を進める。

これまで培ってきた地域との連携や市民協働の視点を大切にして、安全安心、環境や景観、活力ある地域づくりなどの視点から、所有者はもとより、市民共通の課題として予防や管理の意識を高めながら、地域のコミュニティ資源として活用、循環できる環境づくりを進める。

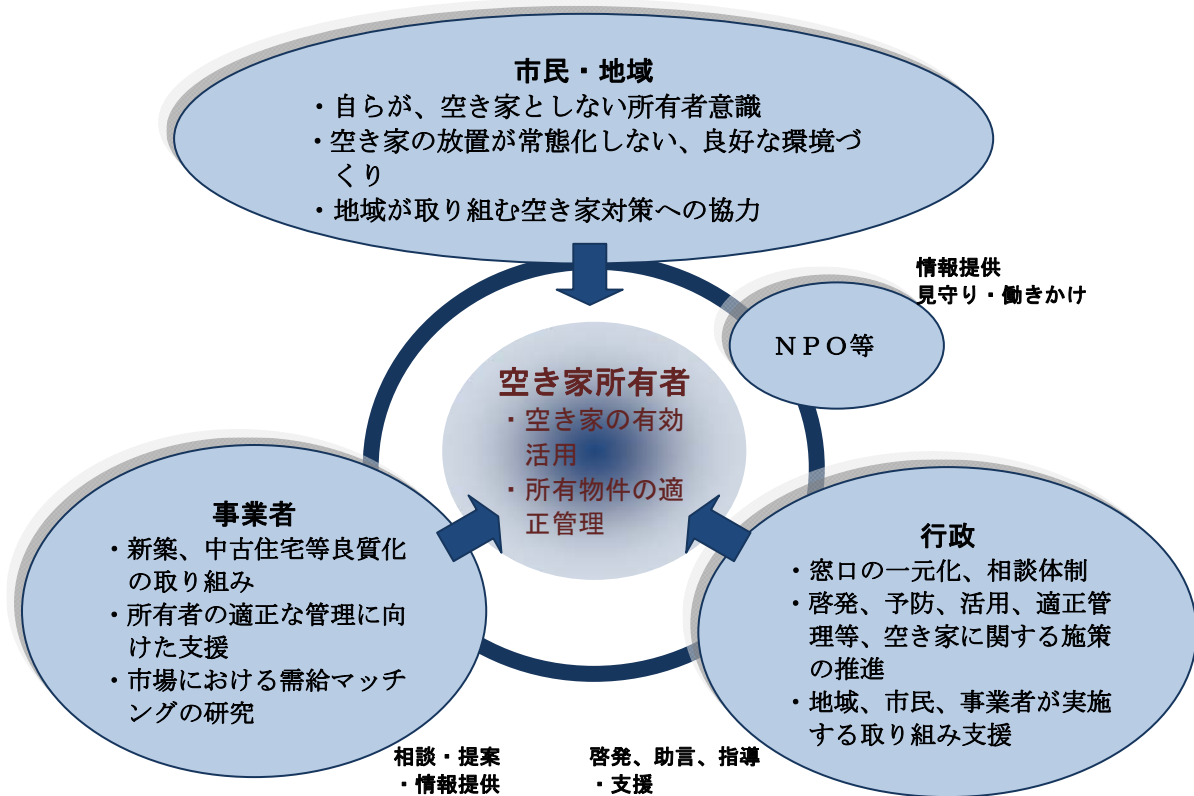


**(2) 中心市街地等における、空き家店舗等の有効活用により「人々の交流によるにぎわいの回復」の実現を図る。**

中心市街地活性化の目標である「環境に配慮し、安心安全な暮らしの実現」に向けて、空き家店舗等の活用ができる支援を進める。

**(3) 多様な主体との協働・連携による取り組みを進める。**

空き家の所有者、行政だけでなく、地域や事業者やNPO等の団体が相互に協働・連携を図り、それぞれの責務や役割を組み合わせる取り組みを進める。



**6 対策の要旨**

空き家に関する対策は、適正に管理することはもとより、空き家を活用する、そもそも空き家にしないなど、広い視点から対応を考える必要がある。そのために、居住中から跡地利用に亘るまで、それぞれの段階に応じた対策を整える。

**(1) 空き家化の予防**

- ①市民意識の醸成・啓発
- ②相談支援・住宅ストックの良質化の研究
- ③地域支援

**(2) 活用・流通の促進**

- ①地域による課題解決の支援
- ②多様な主体との連携・情報共有

**(3) 管理不全対策**

- ①地域連携による情報把握、見守り体制の構築
- ②法令等に基づく対策の強化（老朽化した危険空き家等への対応）
- ③市の対応体制の強化

**(4) 跡地利用の誘導**

- ①地域における活用の支援
- ②各種計画と整合した跡地利用の促進

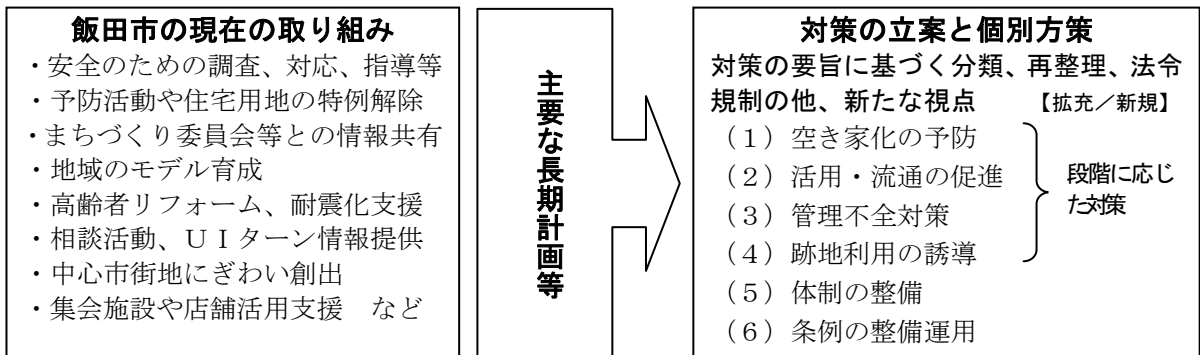
**(5) 体制の整備**

市、空き家の所有者、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業、建設業など、空き家の活用と関連する事業者は、飯田市の空き家対策の基本的な考え方にに基づき、相互にその果たす役割を理解し、協力するための体制整備を図る。

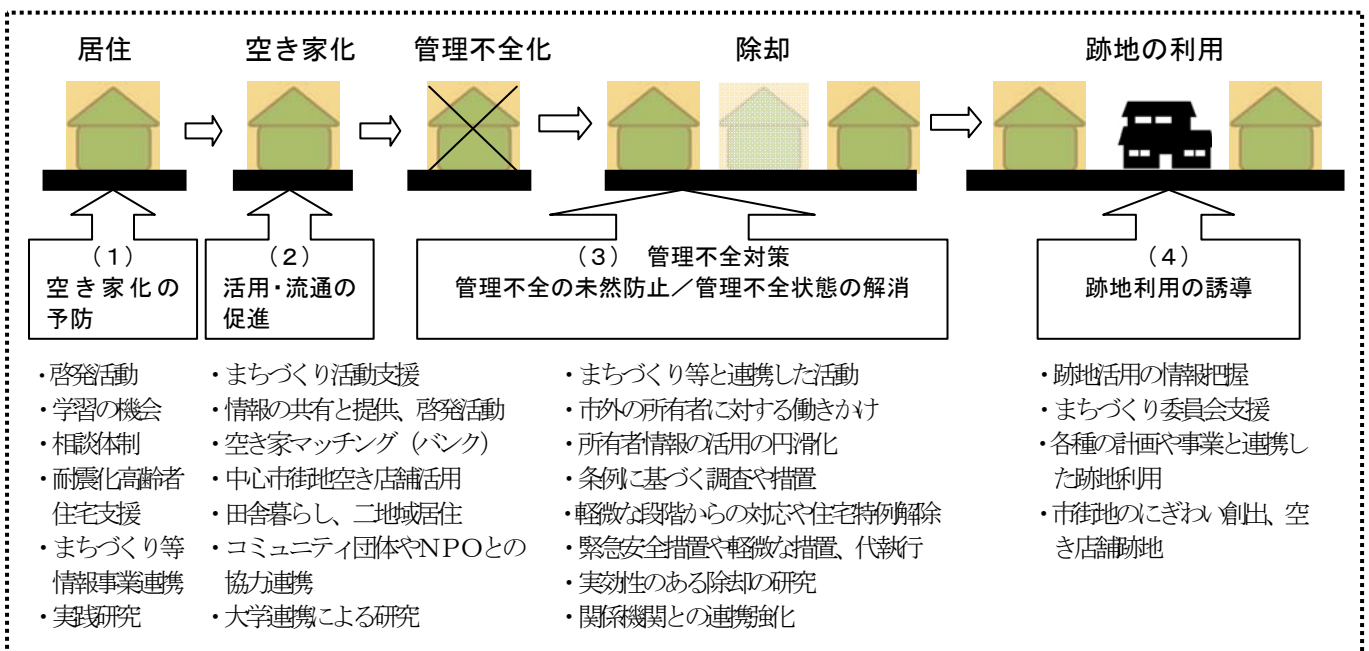
**(6) 条例の整備**

目的	市民等の生命、身体及び財産の保護、活力ある地域づくりの実現並びに地域の良好な景観の保全に寄与する。
役割等	所有者等、市、市民等、まちづくり委員会、事業者等は、目的の達成に向けたそれぞれの役割を果たし、相互に協力する。
措置等	市は、管理不全の状態にある空き家等の所有者等に対して、助言・指導、勧告、命令等を行う。市は、代執行や緊急安全措置に対応するとともに、必要に応じて、軽微な段階からの措置も可能とする。
活用等	所有者の活用等へ協力を基本に、市、まちづくり委員会、事業者、市民活動団体等は所有者と連携して、空き家等の活用及び流通に取り組む。
その他	市は、空き家の適正管理の審査等を行う審議会の設置する他、警察その他機関と連携する。

**(個別方策の組立と推進)**

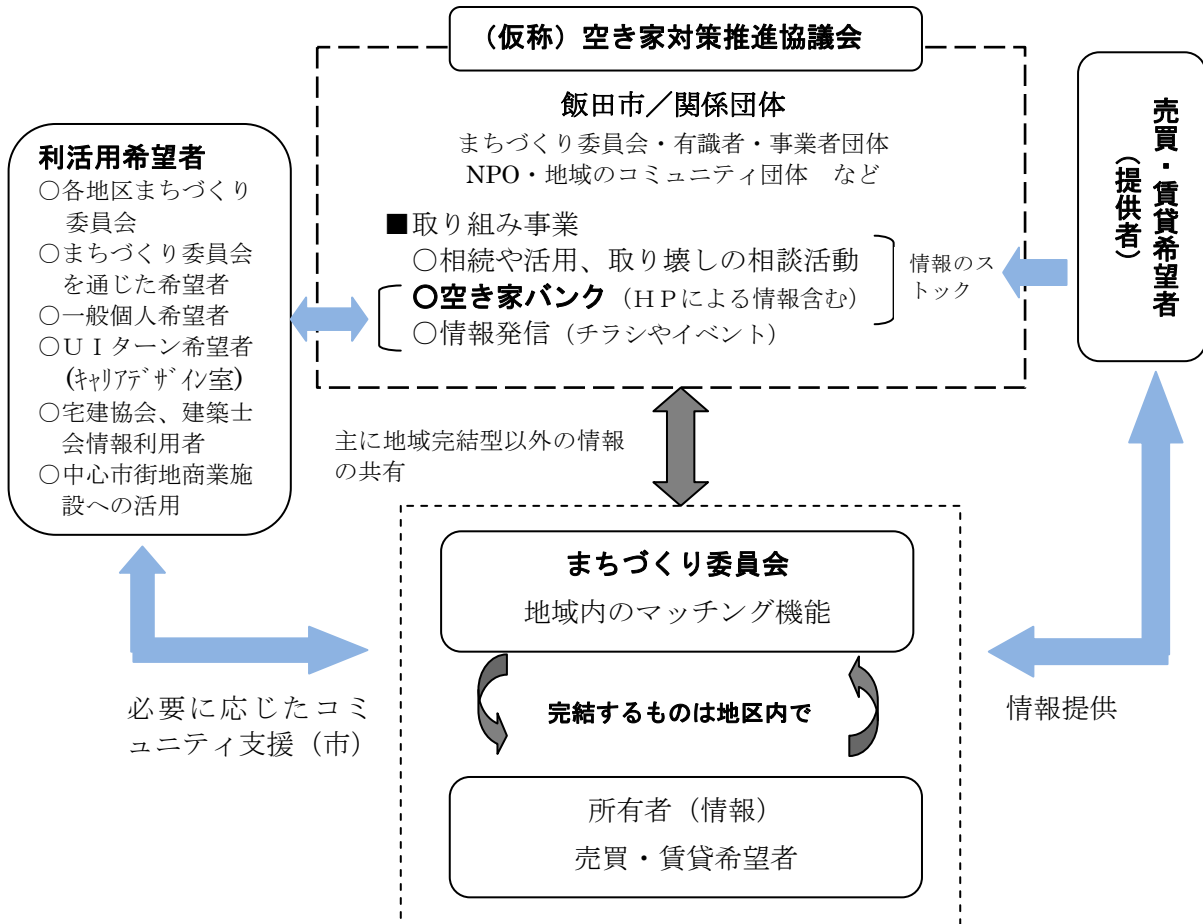


**■参考：段階に応じた対策のイメージ**



■活用・流通の促進に向けて

- ・市と事業者などが連携した新たな推進体制を構築した上で、利活用に向けた空き家バンク制度（居住のマッチング）を創出する。
- ・空き家バンクの活用にあたっては、まちづくり活動の支援や情報の共有化、中心市街地の空き店舗活用などと連携するとともに、コミュニティ支援に取り組む。



## 飯田市における総合的な空き家対策方針(案)

平成 26 年 12 月  
飯田市  
市民協働環境部

— 目 次 —

1	目的	1
2	空き家の範囲	2
3	空き家の状況	2
4	飯田市の取り組み状況	5
	4-1 関連する長期計画等	
5	課題	10
6	対策に向けた基本的な考え方	10
7	対策の要旨	11
	7-1 空き家化の予防	
	7-2 活用・流通の促進	
	7-3 管理不全対策	
	7-4 跡地利用の誘導	
	7-5 体制の整備	
	7-6 条例の整備	
8	今後に向けて	17
9	推進する取り組みや方策等	18

---

## 1 目 的

平成 20 年住宅土地統計調査（総務省）によると、飯田市の空き家率は 15.0%であり、全国の平均値（13.1%）を上回ります。飯田市の人口は、平成 17 年以降、緩やかな減少過程に入っており、今後とも、空き家は増加するものと考えられます。

中でも、放置され管理不全の状態となった空き家の増加は、防災、防犯・防火、景観や生活環境などに問題を生じさせます。さらには、空き家化の進行は地域コミュニティの活力低下の要因ともなります。

こういった状況に対して飯田市では、平成 24 年度から、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、地域が創発するモデル事業の育成などに取り組んでいます。また、老朽化し危険な空き家については、安全対策や指導などとともに、住宅用地に対する課税標準の特例除外など、複合的な対策も進めてきています。

今後は、今までの対策に加えて、本年 11 月に成立した「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定目的との整合を図りつつ、空き家化の予防、活用・流通の促進、管理不全対策、跡地利用の誘導といった視点からの取り組みを進めるなどして、安全安心はもとより活力ある地域づくりの実現を図るものとします。また、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道全線開通による新たなニーズや人材誘導も視野に、空き家や跡地を地域の資源として、市民協働で活用し循環させていきます。

今後のさらなる対策を総合的に進めるにあたり、その方針を定めます。



## 2 空き家の範囲

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。）をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

## 3 空き家の状況

### (1) 平成 25 年住宅・土地統計調査による速報値

- ・総務省の住宅土地統計調査（H25. 10. 01 基準日）に基づく、速報値が本年 7 月 29 日公表されました。長野県は、住宅総数 98 万 2, 400 戸の内、空き家が 19. 8%の 19 万 4, 100 戸で、5 年前の前回調査に比べ 0. 5%上昇しました。山梨県の 22. 0%に続いて全国 2 番目の高さという状況です。

### (2) 飯田市の状況（H20 住宅・土地統計調査）

- ・空き家率 15. 0%

H20 住宅・土地統計調査/H22 国勢調査

項目	世帯数及び戸数	備考
世帯数	37, 867 世帯	H22 国勢調査
居住用建物総数	43, 960 戸	内 居住住宅総数 37, 180 戸
内 空き家戸数	6, 590 戸	
内 別荘・賃貸等を除く	2, 800 戸	

- ・速報値に基づく長野県の傾向から、飯田市の新たな空き家増加数は、推計値として年間100戸を超えるものと考えられます。

### (3) 空き家の要因

空き家が発生し、常態が長期化する要因は、その建物毎に様々であり、その問題点も一つに特定できないことから、想定される要因について、これまでの調査結果や市政懇談会での意見、有識者（飯田市における空き家等対策検討委員会）等の意見を参考に主なものを抽出しました。

#### 【所有者側】

#### ①所有者が特定されていない

- ・所有者が死亡、行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い。相続手続きがなされていない。
- ・所有者が死亡前に相続相談をする意識が低い、どこで相談するか分からない。

#### ②管理者としての意識が低い

- ・相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い、日常的に維持管理する必要性の認識が不足、高齢で判断ができない。

---

③活用や除却の意向がない

- ・特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来使うかもしれない、仏壇やお墓がある、先祖からの土地や建物を手放せない。

④所有者側の事情による問題

- ・共有名義や所有物件が複数あり意思決定に時間がかかる、所有者が遠方居住者で対応が進まない、除却すると借地権等の他の問題が発生する。

⑤他人に貸すことへの抵抗

- ・貸すことに対する不安、借り手が退去せず所有者による対応が進められない。

⑥情報不足

- ・活用の仕方が分からない、相談先が分からない。

⑦改修・除却費用を負担する余裕がない

- ・除却費が高い、高齢で費用がない、老朽化により改修費用がかかる。

⑧保有コストの問題

- ・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されない。

**【地域側】**

①所有者に働きかけることが難しい

- ・所有者の連絡先が分からない、近所づきあいから問題にしにくい。
- ・保存活用すべき建物と思っても、アプローチの方法が分からない。

②情報不足

- ・地域としてどのように対応してよいか分からない。
- ・農地付きの空き家など、対応が難しい。
- ・先進事例等の情報が不足していることや研究が進んでいない。

**【行政側】**

①空き家の把握が困難

- ・早期の段階で空き家の情報を把握、収集することが困難である。

②体制が体系化されていない

- ・特定の通報、情報提供窓口機能が弱い、対応体制及び情報の体系化が不十分である。

**【市場面】**

①需給マッチングのズレ

- ・価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境、駐車スペース、水洗化設備等が不備である。

②既存住宅市場が未成熟

- ・性能の見えにくさ、情報不足、新築優遇制度など。

**【法制度面】**

①建築基準法上、再建築等が困難

- ・接道要件、敷地規模、遡及適用等の制約により再建築等が困難である。

---

②固定資産税の住宅用地特例

- ・所有者の理解が進んでいない。

③個人情報保護

- ・所有者を特定する際に個人の情報が活用できない。

【法活用面】

①予防的な対応が困難

- ・実際に著しく危険な状態にならないと強制力をもった対応ができない。

②対応できる範囲が限定的

- ・空き家の管理を直接かつ包括的に対象とする法令がなく、法のそれぞれの所管する範囲でしか対応できない。

③調査できる範囲が限定的

- ・実際に命令等を行おうとする場合にのみ立入り等の調査権限が与えられており、予防的段階では実態把握が困難である。

④緊急的な対応が困難

- ・危険性を回避するために緊急的な対応を要する場合であっても、物件そのものに対する措置は行為の軽重にかかわらず、財産権等の理由により行政や他者が行うことが困難である。

⑤所有者が特定できない場合の対応が困難

- ・所有者が特定できない物件については、「その状態を放置することが著しく公益に反すると認められる場合」など、事態が相当悪化した場合にしか対応ができない。

---

## 4 飯田市の取り組み状況

### (1) 空き家化の予防

- ①地域との連携による管理不全の空き家調査とモデル地区からの創発【市民協働環境部】
  - ・モデル地区まちづくり委員会が実施する空き家対策事業に対する補助（上限 30 万円）
- ②高齢者等住宅リフォーム補助【健康福祉部】
  - ・介護保険の認定を受けていない 50 歳以上の高齢者等の居住する住宅に対し、バリアフリー化、転倒事故防止、介護予防につながる工事に、改修費用の 30%を補助（上限 10 万円）
- ③耐震診断・耐震改修工事支援【危機管理室】
  - ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築した建物（木造一戸建て住宅）に対する耐震診断士派遣及び耐震改修工事費用の 2 分の 1 補助（上限 60 万円）
- ④空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】
  - ・U I ターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対して、宅建協会関連の HPを紹介
- ⑤商店街の空き店舗を活用したコミュニティ施設の整備・活用【産業経済部】
  - ・空き店舗を活用したコミュニティ施設の設営・設置に係る空き店舗の改修費及び賃借料の一部を商店街団体に対して補助（改修：補助率 1/2、補助限度額 500 万円、賃借：補助率 2/3、補助限度額年間 250 万円、3 年を限度）
- ⑥商店街の空き店舗を活用した起業家支援に係る施設の整備・活用【産業経済部】
  - ・空き店舗を活用した起業家支援に係る空き店舗の改修費及び賃借料の一部を商店街団体に対して補助（改修：補助率 1/2、補助限度額 100 万円、賃借：補助率 1/2、補助限度額 100 万円、1 年間限度）
- ⑦行政相談による対応【総務部】
  - ・月 1 回相談会開催

### (2) 活用・流通の促進

- ①市街地のにぎわい創出に繋ぐ空き店舗等の有効活用事業支援【産業経済部】
  - ・空き家、空き店舗活用や商業集積再生の担い手となる起業希望者育成及び開業支援（H24～飯田まちづくりカンパニーによる取組）
  - ・りんご並木周辺の空き店舗等を中心市街地に投資意欲を持つ民間事業者とマッチングさせ再生整備し活用（H20～、飯田まちづくりカンパニーによる取組）
- ②中山間地域における空き家活用【市民協働環境部】
  - ・まちづくり委員会を中心とした空き家調査、活用策の実施、地域振興住宅への活用

---

③集会施設整備事業支援【市民協働環境部】

- ・空き家活用で集会施設として購入、購入改修の補助（購入：補助率40%、補助限度額400万円、購入改修：補助率40%、補助限度額500万円）

④空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・UIターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対して、宅建協会関連のHPを紹介

⑤行政相談による対応【総務部】

- ・月1回相談会開催

### (3) 管理不全対策

①管理不全の空き家調査と所有者への依頼【建設部】

- ・24年にまちづくり委員会の協力により調査した空き家をランク付けし、道路、隣家に影響のあるSランク及びAランクの建物所有者に対して、安全上の措置を依頼

②管理不全から発生する、道路管理上の安全対策と所有者への依頼【建設部】

- ・居住の有無を問わず、道路の安全確保のため、沿道所有者への対応依頼

③発生事案に対する対応・予防活動【危機管理室】

- ・犯罪や火災事案に対する対応や予防活動について、関係機関やまちづくり委員会と協力して実施

④管理不全を起因とする環境悪化に対する対応【市民協働環境部】

- ・草木の繁茂などに起因する害虫の発生など、近隣住民からの苦情や相談に対する、関係者への助言等の実施

⑤火災予防上必要な管理【飯田広域消防本部】

- ・火災予防条例による責務（所有者等は、空地、空家について、火災予防上必要な措置を講ずる必要がある）

⑥税法上による住宅用地の課税標準額の特例解除【総務部】

- ・家屋としての要件を満たさなくなったものについて家屋を課税除外し、土地にかかる住宅用地の特例を外す措置（住宅用地の活用の促進）

⑦空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・UIターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対して、宅建協会関連のHPを紹介

⑧行政相談による対応【総務部】

- ・月1回相談会開催

### (4) 跡地利用の誘導

①市街地のにぎわい創出に繋ぐ空き店舗等の有効活用事業支援【産業経済部】

- ・空き家の跡地活用を軸とした中心市街地等の活性化・創業支援に関するワークショップ等の取組
-

---

②中山間地域における空き家活用【市民協働環境部】

- ・まちづくり委員会を中心とした空き家調査、活用策の実施、地域振興住宅への活用

③集会施設整備事業支援【市民協働環境部】

- ・集会施設に空き家を活用する際の購入、購入改修の補助（購入：補助率40%、補助限度額400万円、購入改修：補助率40%、補助限度額500万円）

④空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・UIターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対して、宅建協会関連のHPを紹介

⑤行政相談による対応【総務部】

- ・月1回相談会開催

---

## 4-1 関連する長期計画等

### (1) 広域計画

- ・三遠南信地域連携ビジョン
- ・リニア将来ビジョン

### (2) 飯田市計画

- ・第5次基本構想・基本計画
- ・飯田市中心山間地域振興計画
- ・第4次障害者施策に関する長期行動計画
- ・飯田市障害福祉計画
- ・次世代育成支援飯田市行動計画「新すくすくプラン」
- ・飯田市中心市街地活性化基本計画
- ・国土利用計画・飯田市計画
- ・飯田市土地利用基本方針(都市マスタープラン)
- ・飯田都市計画
- ・飯田市住宅基本計画
- ・飯田市景観計画

### (3) その他

- ・地域健康ケア計画
- ・地域経済活性化プログラム

## 参考資料

### ■管理不全空き家対策の関係法令等

法令	対象・状況	行政上の措置
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が防災、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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、活用に向けた対応が必要	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進
建築基準法	著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみ限定）	屋外の延焼の恐れのあるものの除去等を命令
南信州広域連合火災予防条例	空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない	指導
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物として明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除却等を命令

### ■固定資産税の住宅用地の特例

- ・住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地については、特例措置があり、税率が軽減されます。
- ・特例率については、税負担を特に軽減する必要から、面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

#### 固定資産税の住宅用地の特例率

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㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡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	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。



---

## 5 課題

- ・空き家を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低いこと。
- ・人口減少時代においては、さらに空き家が増加することが予想され、防火・防犯、景観や環境面に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力低下が懸念されること。
- ・個々の空き家の状況をみると、その発生源となる建物の程度や状況は大きく異なり、解決に向けたプロセスやアプローチに多方面の協力と時間を要すること。
- ・リニア中央新幹線、三遠南信自動車道全線開通を見据えた地域づくりの観点と新たなニーズを視野に、空き家や跡地を地域の資源として循環させる必要があること。

## 6 対策に向けた基本的な考え方

空き家対策は、所有者の責任において対処すべき問題であることを基本に置きつつ、行政、地域住民、事業者、NPO等が相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たし、所有者に対して意識の向上や所有者としての責任に基づく行動を促していくことを軸に進めます。

### (1) 空き家や跡地利用を市民共通の課題として捉え、予防とともに地域のコミュニティ資源として活用、循環できる環境づくりを進める

飯田市においては、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、実践研究など情報を共有しながら先行的な取り組みを進めてきたことから、まずは課題が顕在化している地域の戸建て住宅とその敷地を中心に対応を進めます。

- ①一般的な家屋を含む建物とその敷地は、まちを構成する重要な要素として、安全安心、環境や景観、活力ある地域づくりなど、公共的価値が大きいことから、良好な管理や活用を図り、空き家化しない環境づくりを進めます。
- ②空き家は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用、循環を図ります。
- ③空き家の活用は、既存の建物の保全、再活用、流通の促進などを視点とします。
- ④除却が必要とされる空き家やその跡地についても、地域コミュニティの活性化の観点から活用、循環を図ります。

### (2) 中心市街地等における、空き家店舗等の有効活用により「人々の交流によるにぎわいの回復」の実現を図る

中心市街地活性化の目標である「環境に配慮し、安心安全な暮らしの実現」に向けて、空き家店舗等の活用ができる支援を進めます。

### (3) 多様な主体との協働・連携による取り組みを進める

- ①行政、空き家の所有者、市民・地域、事業者並びにNPO等各種団体等は、相互に協働・連携を図り、それぞれの責務や役割を組み合わせる取り組みを進めます。

---

## 7 対策の要旨

空き家に関する対策は、適正に管理することはもとより、空き家を活用する、そもそも空き家にしないなど、総合的に取り組む必要があります。そのためには、居住中から跡地利用に至るまで、それぞれの段階に応じて対策を進めます。

### 7-1 空き家化の予防

#### (1) 市民意識の醸成・啓発

- ・市は、空き家の活用等に関する理解を深め、自主的な取り組みを推進するため、まちづくり委員会や市民活動団体等、その他関係機関と連携した広報及び啓発活動を行います。

#### (2) 相談支援・住宅ストックの良質化の研究

- ・市は、空き家の発生予防のため、登記、相続、活用等に関する相談窓口を設置する他、耐震改修や高齢者住宅リフォーム等の取り組みを支援します。
- ・市、空き家の所有者、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業者、建設業者などは、保全すべき建物について、必要とされる研究や対策に取り組めます。

#### (3) 地域支援

- ・市は、まちづくり委員会や市民活動団体等が行う空き家化の予防のための取り組みを支援します。

### 7-2 活用・流通の促進

#### (1) 地域による課題解決の支援

- ・市は、まちづくりの活動拠点づくりや地域コミュニティの活性化を進めるために、まちづくり委員会や市民活動団体等が行う、空き家活用の取り組みを支援します。

#### (2) 多様な主体との連携・情報共有

- ・空き家の所有者等は、空き家を利用する見込みがない場合は、賃貸、譲渡などに積極的に関わり、地域資源として活用できるよう協力します。
- ・市、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業、建設業など空き家の活用と関連する事業者、市民活動団体等は、相互にその果たす役割を理解し、協力し合い、所有者等と連携して空き家の活用に取り組めます。
- ・市は、空き家の流通の促進に必要な環境の整備に取り組めます。

---

### 7-3 管理不全対策

#### (1) 地域連携による情報把握、見守り体制の構築

- ・まちづくり委員会等は、空き家の状況や所有者等に関する情報の把握、その他空き家の活用等の推進に積極的な役割を果たします。

#### (2) 法令等に基づく対策の強化

- ・空き家の所有者等は、次の状態にならないよう、自らの責任において適正な管理に努めます。
  - ①倒壊等著しく保安上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うことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④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
- ・市は、空き家の所有者等が、上記の状態にある空き家を自らの責任において解消することを促すとともに、法令等に基づき必要となる調査や措置などを実施します。

#### (3) 市の対応体制の強化

- ・市は、危険となるおそれのある空き家等への対応について、関係する部局や関係機関との連携の他必要な体制を整備します。
- ・市は、危険な空き家に対する除却等の促進に係る研究を行います。

### 7-4 跡地利用の誘導

#### (1) 地域における活用への支援

- ・まちづくり委員会等は、空き家が存在する土地の所有者等に関する情報の把握その他跡地の活用等の推進に協力します。
- ・市は、各種計画に照らし合わせ必要と認める場合は、まちづくり委員会等が行う跡地を活用した取り組みを支援します。

#### (2) 各種計画と整合した跡地利用の推進

- ・市は、各種の計画や事業と連携した、跡地利用のための取り組みを進めます。

### 7-5 体制の整備

市、空き家の所有者、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業、建設業など空き家の活用と関連する事業者は、飯田市の空き家対策の基本的な考え方にに基づき、相互にその果たす役割を理解し、協力するための体制整備を図ります。

---

## (1) 市の組織の体系化

### ①窓口の一元化

- ・地域からの空き家情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる窓口の一元化と担当職員配置を行うとともに、それらの連携と統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

### ②自治振興センターとの連携

- ・地域との連携、情報の集約の他、所有者からの相談において、20 地区の自治振興センターと担当部課等との連携体制を強化します。

### ③関係部署・関係組織間の緊密な連携

- ・空き家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応が状況によって異なることから、関連する部署や機関とも連携して対応します。組織の体系化と合わせ、その連携が緊密かつ持続的になされるよう、庁内連絡会議を設置し、情報の共有化を図ります。

## (2) 民間事業者との連携

- ・民間事業者や専門家が組織する関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取り組みやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を推進するための組織づくりを進めます。

## 7-6 条例の整備

### (1) 飯田市空家等の適正管理及び活用に関する条例（仮称）

- 1 目 的 …市民の生命、身体又は財産の保護や生活環境の保全等、空家等対策の推進に関する特別措置法に定める目的のほか、まちづくり委員会等との連携による空き家等の適正な管理や活用の促進、空き家化の予防を図り、活力ある地域づくりの実現に寄与します。
  - 2 役割等
    - 所有者等の役割 …周辺的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ます。
    - 市の役割 …空き家等の適正な管理に関する市民等の意識啓発、まちづくり委員会等に対する必要な支援などの空き家等に関する総合的な対策の実施と、空き家等対策計画の策定を行います。
    - 市民の役割 …管理不全な状態である空き家等の情報を市又はまちづくり委員会へ提供します。
    - まちづくり委員会の役割
      - …管理不全な状態である空き家等の情報を把握したときは、市に連絡し、情報の提供に協力します。また、空き家等の情報の収集に務めます。
    - 相互の協力 …市、所有者等、市民等、まちづくり委員会、事業者は役割を理解し合い、相互に協力します。
-

---

### 3 空家等対策の推進に関する特別措置法に定める関連施策等の推進

…市は、特別措置法により、著しく危険な空き家等に対する除却等の措置を柱とする施策を推進します。

### 4 管理不全な状態の空き家等に対する措置等の円滑化及び緊急措置等（3の推進関連）

**審議会の設置** …市は、計画等の策定や変更、空き家等への措置や適正管理に関する審査等のために、審議会を設置します。

**緊急安全措置** …市は、空き家等が管理不全な状態で、公共の安全を保護するため緊急の必要がある場合において、必要最低限度の措置を講ずることができます。

**軽微な措置** …市は、防災、防犯、生活環境の保全上の支障を除去するのに必要な、窓や門扉等の開口部の閉鎖及び草刈り等の軽微な措置を講ずることができます。また、まちづくり委員会に行ってもらってもできます。

### 5 空き家等の活用の促進

**活用の促進** …空き家の所有者等は、空き家等を利用する見込みがない場合は、地域資源としての活用に協力します。

市、まちづくり委員会、事業者、市民活動団体等は所有者と連携して、空き家等の活用及び流通に取り組みます。

### 6 その他

**関係機関との連携**…市は、必要がある場合に関係機関と協議し、連携した対応を行います。

## ■空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

### 1 背景

- 適切な管理が行われていない空家等が防災、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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

### 2 定義

- 「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。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - ①倒壊等著しく保安上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家等をいう。（2条2項）

### 3 施策の概要

#### （1）国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- ①国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- ②市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- ③都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

#### （2）空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ①法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9条）
  - ②空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

#### （3）空家等及びその跡地の活用

- 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

#### （4）特定空家等に対する措置

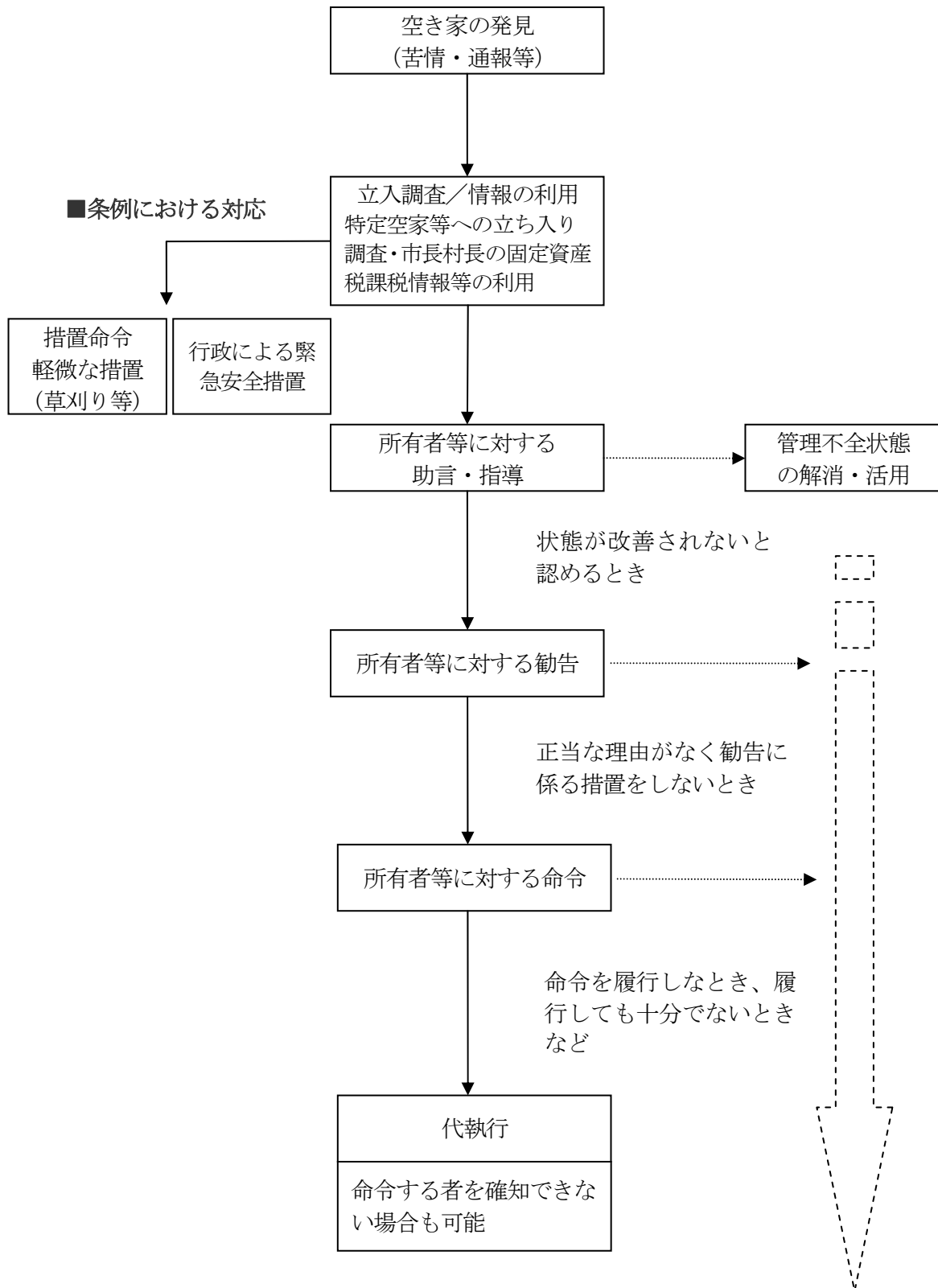
- 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言、勧告、命令が可能。さらに、要件が緩和された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

#### （5）財政上の措置及び税制上の措置等

- 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、必要な税制上の措置等（15条）

参考資料

■空家等対策の推進に関する特別措置法による措置の流れ



---

## 8 今後に向けて

今後、本方針を基本とした上で、法に基づく施策の推進や社会環境の変化などに対して、柔軟な対応が図れるよう、飯田市が進めてきた事業や市民の皆様が積み重ねてきた取り組みを育みながら、課題の解決にあたります。

また、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道全線開通による、新しいライフスタイルや時代に即したニーズも視野に、空き家を人材サイクルの構築に向けた資源として捉え、暮らしや文化、環境などとともに、資産として活用し循環させていきます。

対策に基づく事業の推進にあたっては、発展性や新たな可能性も視野に入れ、実施可能なものから具体化するとともに、検証や改善の視点も大切にして、空き家に関わりを持つ計画や行動が成長できるよう、多面的な観点から本方針を活用するものとします。

今後、空き家に対する課題の取り組みを機に、豊かな自然環境と文化、そこに息づく「結い」の精神を大切に、安全安心はもとより、魅力ある暮らしの実現につなげていきます。



## 9 推進する取り組みや方策等

### (1) 空き家化の予防

		推進中・ 拡充	新規	
			短期	中長期
①市民意識の醸成・啓発				
	広報いいた、リーフレット、ホームページによる空き家化予防に関する情報発信・啓発	○		
	地区や地域を単位とした周知・啓発活動や勉強会等の実施	○	○	
	高齢者世帯や単身高齢者等を対象とした生前相続相談の推進		○	
	住まいを引き継ぐという観点からの相続の相談に応じることができる窓口や体制の整備		○	
②相談支援・住宅ストックの良質化の研究				
	空き家予防のための相談窓口の設置	○	○	
	耐震改修支援制度や高齢者等住宅リフォーム支援策等の推進	○	○	○
	行政相談会における対応	○		
	保存すべき建物の研究	○		
③地域支援				
	空き家等対策補助事業の推進（まちづくり委員会支援等）	○		
	地域と連携し、空き家対策に取り組むことができる仕組みづくり	○	○	

(2) 活用・流通の促進

		推進中・ 拡充	新規	
			短期	中長期
①地域による課題解決の支援				
	空き家等対策補助事業の推進（まちづくり委員会支援等）	○		
	市外居住の空き家所有者に対する啓発		○	○
	空き家の把握や所有者情報の特定を円滑に行う体制・仕組みづくり		○	
	店舗・オフィス等への活用、田舎暮らし、二地域居住等のモデルづくり	○	○	○
	若者や子育て世代が定住できる環境づくり		○	
	まちづくり委員会と行政との連携による、地域が把握している空き家情報を集約化できる仕組み等の検討	○	○	
②多様な主体との連携・情報共有				
	まちづくり委員会、地域のコミュニティ団体やNPO等が利用・管理をする場合の支援（ムトス事業支援、ムトスファンド支援等）	○	○	
	自治活動組織における集会施設の取得、整備支援	○		
	市街地のにぎわい創出につなぐ、空き家・空き店舗の活用支援	○	○	○
	住みたい人へ向けた情報提供やマッチングの仕組みの検討（空き家バンク）		○	○
	民間関係団体と行政の連携による総合的な実行組織やコンサルティング体制の整備		○	○
	結ターンキャリアデザイン室によるUIターン相談	○		
	中山間地域における空き家活用	○	○	
	大学連携やNPO団体等との連携による空き家活用促進策等の検討	○	○	

### (3) 管理不全対策

		推進中・ 拡充	新規	
			短期	中長期
①地域連携による情報把握、見守り体制の構築				
	地区や地域を単位とした周知・啓発活動や勉強会等の実施	○	○	
	市外居住の空き家所有者に対する啓発		○	○
	空き家の把握や所有者情報の特定を円滑に行う体制・仕組みづくり	○	○	
	まちづくり委員会と行政との連携による、地域が所有する空き家情報の集約化	○	○	
	民間関係団体と行政の連携による総合的な実行組織やコンサルティング体制の整備		○	○
②法令等に基づく対策の強化				
	条例に基づく管理不全空き家に対する調査や助言・指導、命令、代執行等、必要な措置、審議会の設置		○	
	緊急安全措置等を行う場合の対応体制・フローの構築	○	○	
	通報・相談窓口の一元化	○	○	
	まちづくり委員会と行政との連携による、地域が所有する空き家情報の集約化	○	○	
	軽微な段階からの地域連携による見守り体制の構築	○	○	
	住宅用地に対する課税標準の特例解除	○		
③市の対応体制の強化				
	庁内関係機関との連携体制の強化	○	○	
	跡地活用を踏まえた、除却、撤去促進の研究	○	○	

(4) 跡地利用の誘導		推進中・ 拡充	新規	
			短期	中長期
①地域における活用への支援				
	跡地活用の情報把握や活用等への協力体制	○	○	
	まちづくり委員会等が行う跡地活用の取り組み支援		○	○
②各種計画と整合した跡地利用の推進				
	各種計画や事業と連携した跡地利用の取り組みの推進	○	○	○
	市街地のにぎわい創出につなぐ、跡地の活用支援	○	○	○

(5) 体制の整備		推進中・ 拡充	新規	
			短期	中長期
①組織の体系化				
	各種相談等に対する窓口の一元化と職員体制の強化	○	○	
②自治振興センターとの連携				
	自治振興センターと担当部課等の連携体制の強化	○	○	
③関係部署・関係組織間の密接な連携				
	関係部署、部局等との連携による情報共有	○	○	
④民間事業者との連携				
	民間事業者との連携による組織づくり	○	○	

(6) 条例の整備		推進中・ 拡充	新規	
			短期	中長期
①空き家等対策の推進に関する条例				
	飯田市空家等の適正管理及び活用に関する条例の制定	○	○	