

総合的な空き家対策方針（案）

－ 予防・活用・管理不全対策の構築 －

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。

空き家が適正に管理されないまま放置されると、防火・防犯、景観や生活環境の悪化等様々な問題が生じ、さらには地域コミュニティの活力低下の要因になってくる。

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、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。

今までの取り組みを基本に、更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	

（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】

- 所有者が特定されていない、管理者としての意識が低い、活用や除却の意向がない
- 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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

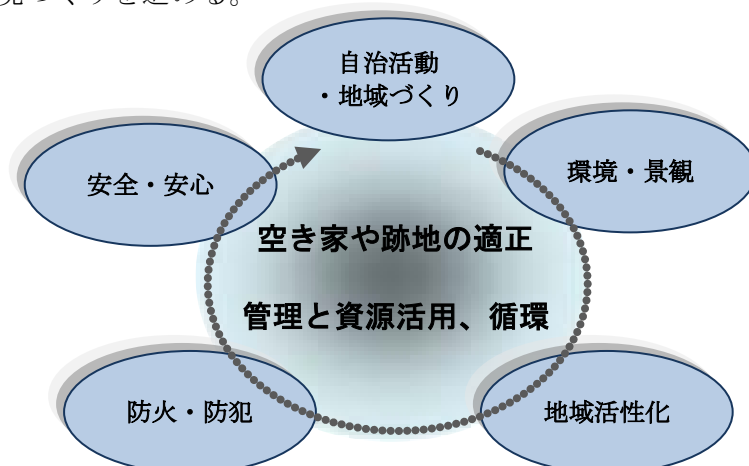
5 飯田市の空き家対策の基本的考え方

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。

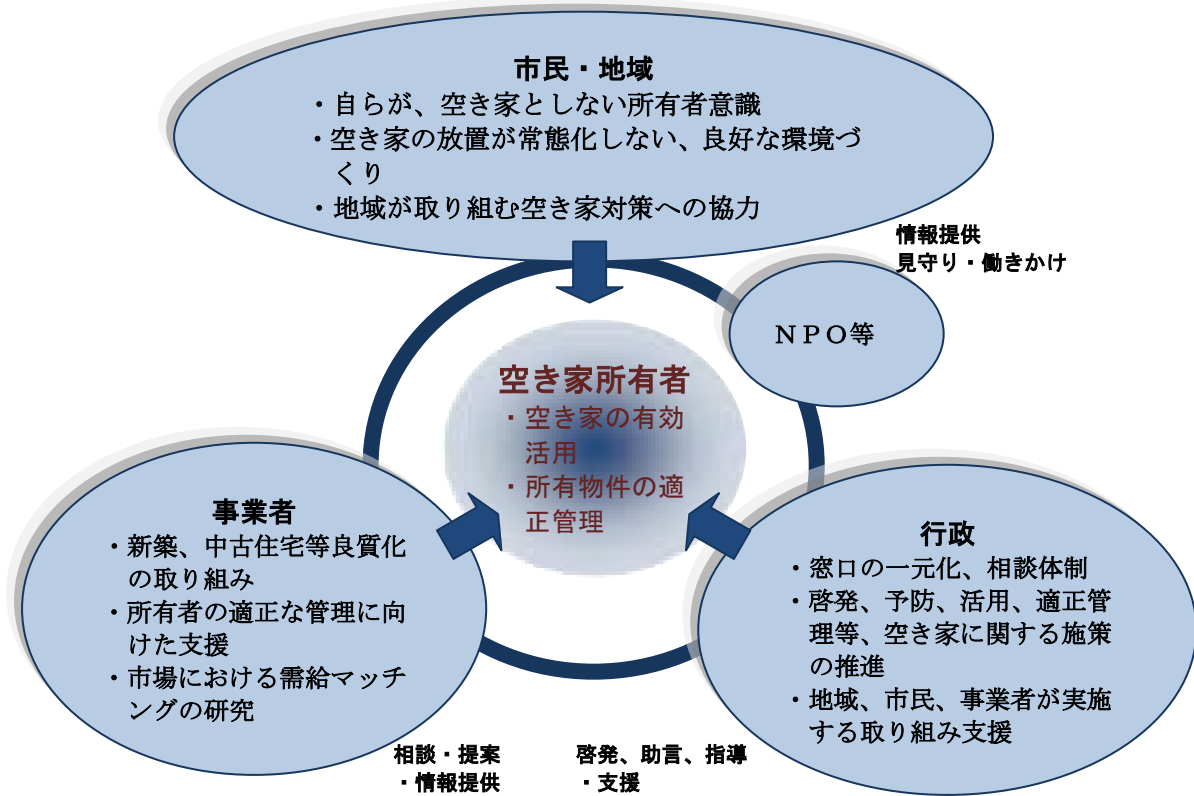


(2) 中心市街地等における、空き家店舗等の有効活用により「人々の交流によるにぎわいの回復」の実現を図る。

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。

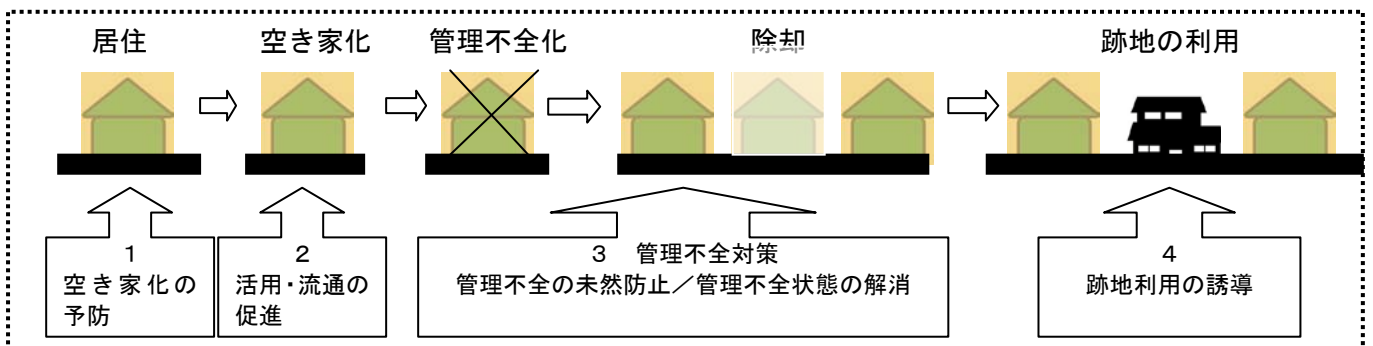
(3) 多様な主体との協働・連携による取り組みを進める。

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 具体的な対策

・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。



空き家等対策の推進に関する条例（名称は未定）

○空き家等に対する責務と必要な措置など

・市民協働による管理活用保全／情報体制の構築／支援／計画策定 等

総合的な空き家対策方針の検討スケジュール(予防・活用・管理不全対策の構築)

