

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、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。

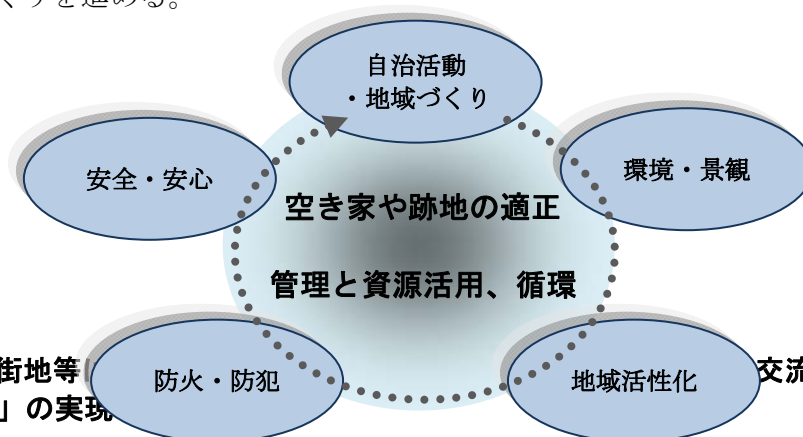
5 飯田市の空き家対策の基本的考え方

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。

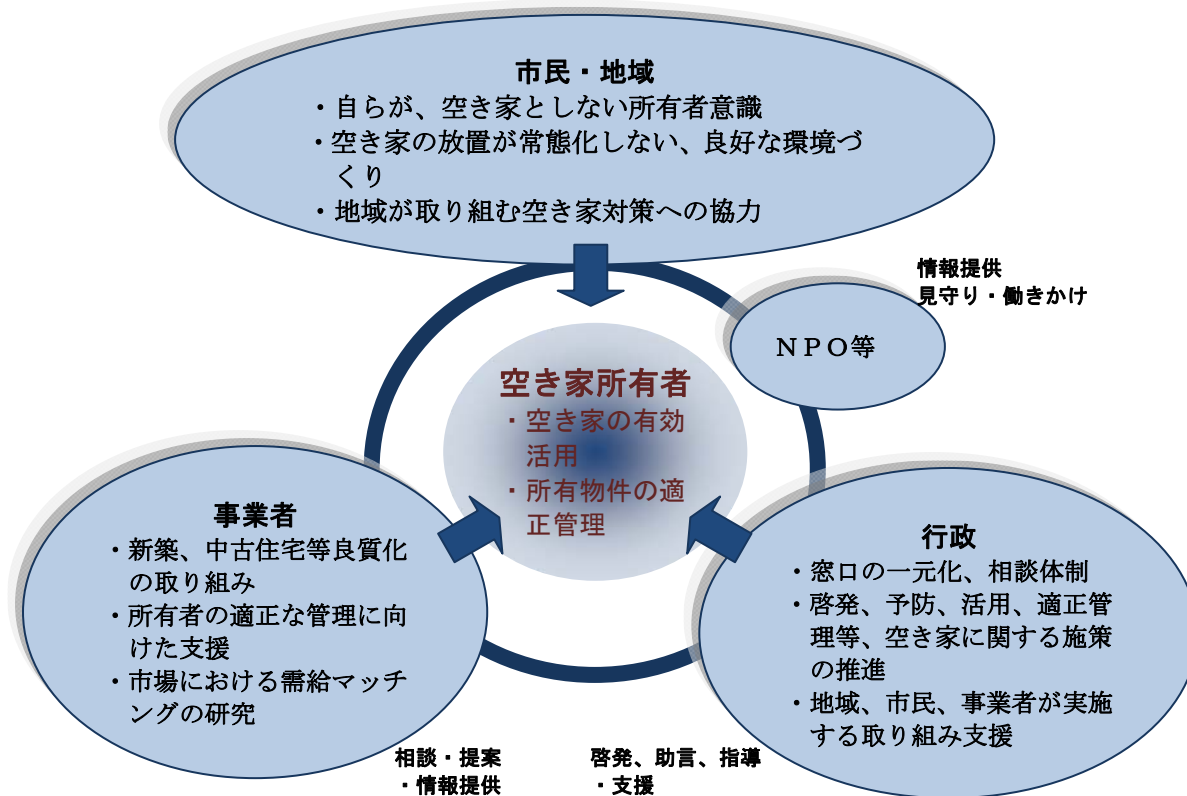


(2) 中心市街地等「交流によるにぎわいの回復」の実現

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ことで取り組みを進める。



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

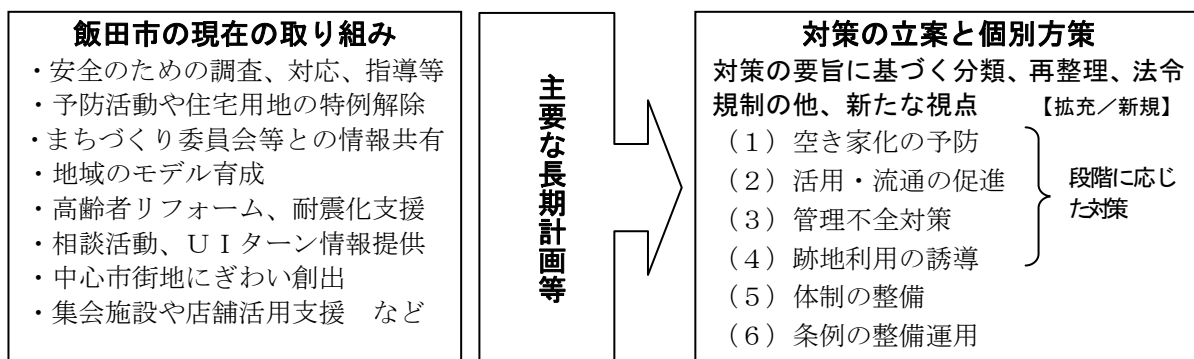
(5) 体制の整備

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。

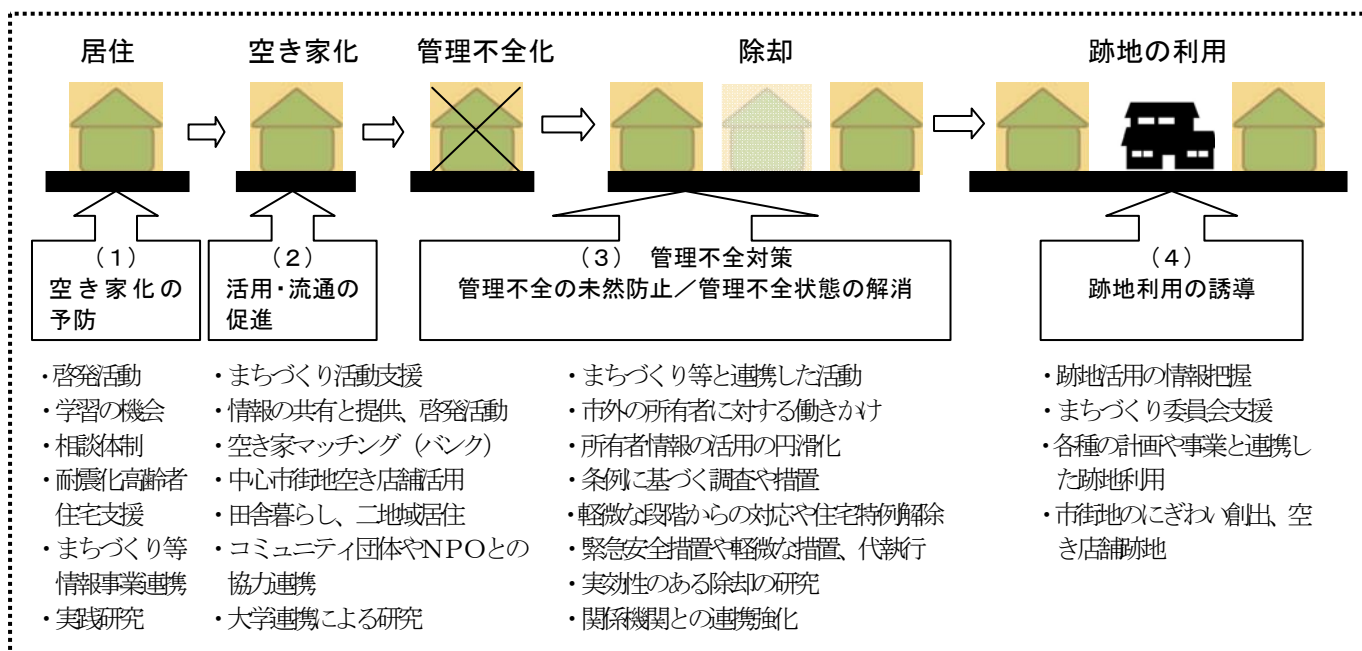
(6) 条例の整備

目的	市民等の生命、身体、財産の保護や生活環境の保全のほか、空き家等の適正管理や活用、空き家化の予防をすすめ、活力ある地域づくりの実現に寄与する。
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、特別措置法に基づき、著しく危険な空き家等に対する措置を講ずる。また、管理不全な状態にある空き家等に対して、緊急の必要がある場合の必要最低限度の措置や、防災・防犯上必要となる軽微な段階からの措置も可能とする。
活用等	所有者の活用等への協力を基本に、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を設置する他、関係機関と連携した対応を行う。

(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、コミュニティ支援の視点を大切に取り組む。

