

空き家対策の状況について

ふるさと定住支援課

1. これまでの空き家対策の経過

適切な管理が行われていない空き家の増加が全国的な課題となり、地域や住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす状況となってきたことから、この解消や活用の促進を行うため、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進する必要があるとされ、本市においても同様の状況にあったことから、条例及び計画を策定し、対策を進めてきている。

【H25 住宅・土地統計調査】

全国の空き家戸数 : 820 万戸 (空き家率 13.5%)

長野県の空き家戸数 : 194,100 戸 (空き家率 19.8%)

飯田市の空き家戸数 : 5,970 戸 (空き家率 13.8%)

(内、別荘や賃貸を除く空き家戸数 : 3,400 戸 (空き家率 7.9%))

○ 空き家対策に係る法、条例及び計画の状況

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 : H26.11.27 法律第 127 号 H27.5.26 施行
- ・飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例 : H27.3.28 条例第 8 号 H27.7.1 施行
- ・飯田市空家等対策計画 : H28.3 策定

○ 老朽化し危険な空き家対策の取組

老朽化し危険な空き家対策については、平成 24 年度に各地区まちづくり委員会の協力で実施した老朽化し危険な空き家状況調査以降、地域計画課を中心に、把握した老朽化し危険な空き家の所有者への助言、指導を行ってきた。

平成 26 年度より空き家等対策の所管を市民協働環境部に移し、平成 27 年 10 月からは専任の職員を配置して、近隣者や自治会等からの要請に基づく調査や所有者等への任意の助言、指導を行ってきている。

○ 空き家の活用に向けた取組

空き家の活用に向け、平成 28 年 5 月には建築士会及び宅建協会と協定を結び、建築士会には所有者との相談業務について、宅建協会には同年 6 月より立ち上げた空き家情報バンクとの連携と物件調査業務についてそれぞれ担っていただくとともに、空き家情報バンクを利用した場合の空き家の改修補助、環境整備補助及び子育て世帯引越し補助を創設し、買いたい又は借りたい方とのマッチングの仕組みを構築してきた。

空き家情報バンクについては、これまでに空き家 26 物件の登録を行い、14 物件が成約となってきた。(別紙 4-2)

○ 地域と連携した取組

各地区まちづくり委員会とは、平成 24 年度の危険な空き家抽出調査及び平成 28 年度の空き家実態調査において、各地区の空き家の把握を進めてきている。また、状況の悪化した空き家等について、近隣者や自治会、まちづくり委員会等と連携した対応を行っている。

更に、各地区で独自に調査や対策を進める動きも出てきたことから、地区に対する補助制度を設け、各地区の取組の支援を実施してきている。

2. 今年度の空き家対策の取組状況

- ・平成 28 年度に、各地区まちづくり委員会に依頼して実施した空き家の抽出調査の報告を元に、登記情報や課税情報による空き家の所有者調査を実施した。(別紙 4-3)
- ・空き家の所有者が判明した物件を対象にアンケート調査を実施した。(別紙 4-4)

- ・関係団体等で構成する空き家検討会議を5回開催（28年度は1回）し、各地区より空き家対応に苦慮しているとの声を受け、対策を進めていく上での課題である法的措置を中心とする問答集を作成した。（別紙4-5）
- ・特措法と条例に基づく審議会を3回開催（28年度は1回）し、活用策や特定空家の指定に向けた意見徴収を実施した。

以上の他、空き家情報バンクへの登録物件の増を図るため、宅建協会等への物件提出依頼を随時行うなど、活用に向けた取組の充実を図ってきている。

3. 今後の空き家対策

○ 特定空家・準特定空家の指定による対策の実施

特定空家、準特定空家については、特措法及び条例に規定されているものの指定を行っていない状況であることから、解消に向け、規則に基づく程度を超えた空き家について、特定空家、準特定空家の指定を進めることとする。

この指定により、条例第8条の緊急安全措置、第9条の軽微な措置及び特措法第14条に基づく措置が行えることとなる。また、国のガイドラインに基づく固定資産税の軽減措置の解除も税務部局との連携により可能となる。一方で、危険な状態となった空き家を解消するためのインセンティブとして、特定空家の指定に合わせて解体費補助を実施する予定である。

○ 空き家の活用策の推進と空き家情報バンクの充実

今年度実施したアンケート結果を基に、作成した問答集や関係団体等との連携による相談会等を活用し、所有者への活用に向けた働きかけを行っていく。

空き家情報バンクによるマッチングには、対象物件の調査やバンクへの登録、所有者及び希望者との打合せ等が必要であり、かつ丁寧な対応も求められているが、現状では対応が不十分な状況となっている。このため、現在、市内で立ち上がってきている空き家の活用を目的とした民間組織との連携を検討する。

○ 田舎へ還ろう戦略と連動した取組の推進

田舎へ還ろう戦略を各地区で実施していく上で、また、市の移住定住策を推進する上でも仕事とともに、暮らしのベースとなる住宅の確保は必要不可欠な要素であり、年々増え続ける空き家の活用はそのための有力な手段の一つとなっている。「地域にある空き家は地域の資源」として活用に向けた呼びかけを始めている地区もあり、田舎へ還ろう戦略と連動した取組を模索している段階である。

市の空き家バンクは、最近のページ別訪問数が600～900件／月もの閲覧状況であり、その充実を図っていくことは喫緊の課題であるが、一方で、バンク登録物件が増えない要因の一つとして「知らない人に売り貸ししたくない」という声もある。

このため、各地区の田舎へ還ろう戦略の実行及び空き家活用の裾野の拡大を目的として、地区独自でも空き家情報を把握し活用に向けた仕組みの構築を図るとともに、移住希望者とのマッチングや地域とのコーディネートを行う受け皿となる「世話人」の設置について、各地区まちづくり委員会との協議を進めていくこととしたい。