

飯田市空き家等対策計画 第1回改定（案）

計画期間 令和4年度から令和7年度
(2022年度から2025年度)

令和4（2022）年3月

飯 田 市

飯田市空き家等対策計画 目次

第1章	計画の概要	
1	計画の背景	1
2	計画の目的	2
3	計画の位置づけ	2
4	計画期間	3
5	計画の対象地区	3
6	空き家等の定義	3
第2章	空き家等の現状と課題	
1	空き家等の現状	5
	(1) 住宅・土地統計調査	5
	(2) 飯田市の国勢調査人口との住宅・土地統計調査	6
	(3) まちづくり空き家調査の結果	6
	(4) 空き家所有者アンケート調査の結果	7
2	空き家等対策を進めていく上での課題	8
第3章	空き家等対策の基本方針	
1	基本方針	9
2	空き家等対策の取組方針	11
第4章	実施体制と具体的施策	
1	実施体制の整備	13
2	具体的施策	14
	(1) 空き家化を予防するために	14
	(2) 空き家の活用と流通を促進するために	15
	(3) 管理不全な空き家の解消に向けて	16
	(4) 跡地利用の誘導	18

「空家」と「空き家」の記載について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の建物とその敷地にある塀などの構造物も含めた範囲を「空家等」と定義しています。本計画では、「空家」と「空き家」の混在を避けるため、法令名、法令引用部分等の一部を除いては「空き家」の記載としています。

第1章 計画の概要

1 計画の背景

人口減少や社会構造の変化に伴い、近年、全国的に空き家が増加傾向にあり、なかでも適切な管理が行われていない空き家が防災、防犯、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ます。国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その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ため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を平成27年5月に全面施行し、空き家対策に本格的に取り組むこととしました（以下この法を「空家法」と記します。）。

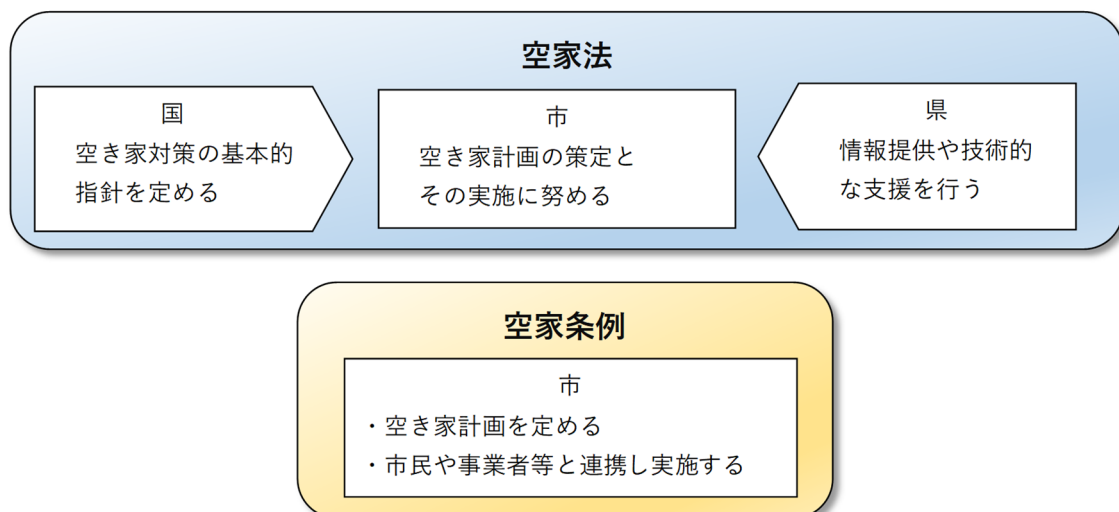
本市では、国が掲げる課題に加えて、空き家の増加が地域コミュニティの活力低下の要因になっている状況から、市民・行政・事業者などの多様な主体が協働して空き家対策を進めるため、「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例」を平成27年7月に施行しました（以下この条例を「空家条例」と記します。）。

これら法令に基づき、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「飯田市空家等対策計画」を定めます（以下この計画を「本計画」と記します。）。

空家法：「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」平成27年5月26日全面施行

空家条例：「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例（平成27年条例第8号）」平成27年7月1日施行

空家法・空家条例と本計画の関係性 <図表1>



2 計画の目的

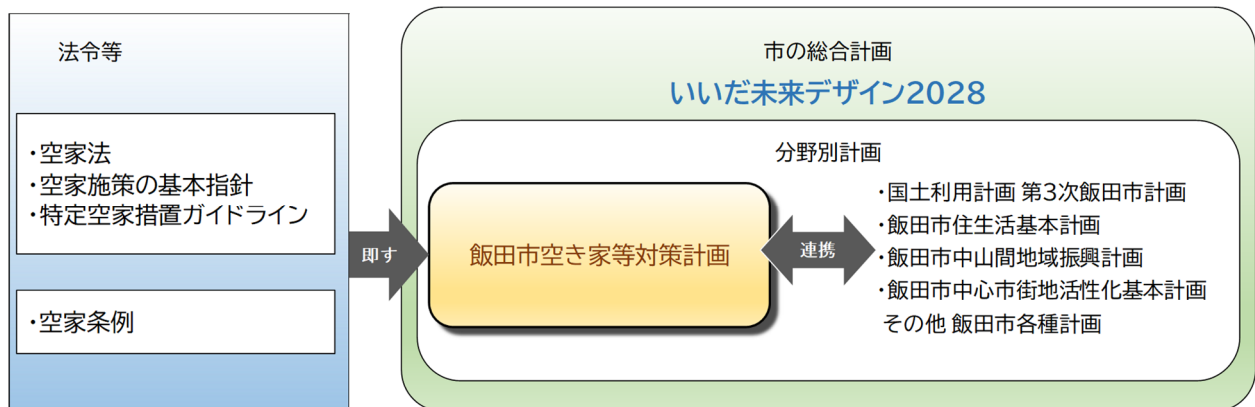
本計画は、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するために定めるもので、保安面や環境面で住民への影響が大きい空き家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、適正管理や利活用を促進することで、移住・定住の推進や地域コミュニティの活性化を図ることを目的とします。

3 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「市町村が定める空家等対策計画」とし、空家条例第3条第1項の規定により定めるものです。

空家法第5条に基づいて国土交通大臣及び総務大臣が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「特定空家等に対する措置に関する指針（ガイドライン）」に即すとともに、本市上位計画である総合計画「いいだ未来デザイン2028」にあって、各種分野別計画と連携した取組とします。

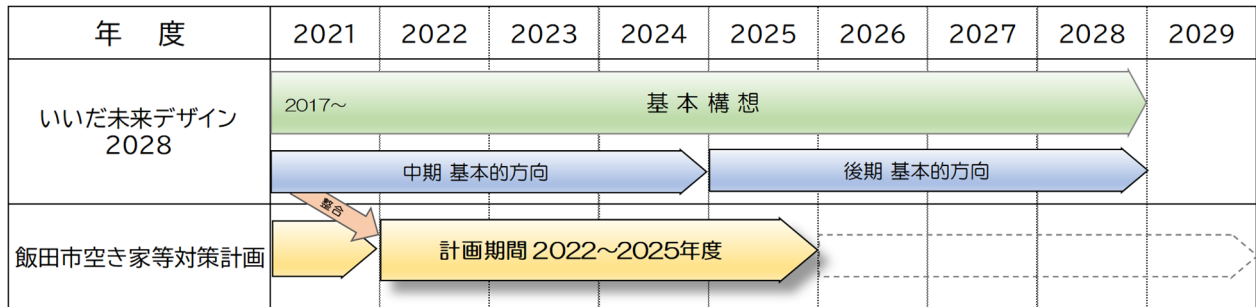
本計画の関係性概念図 <図表2>



4 計画期間

本計画は、令和4年（2022年）度を初年度として令和7年（2025年）度までの4年間を計画期間とします。ただし、計画期間内であっても、法令や施策の状況を考慮し、必要に応じ見直しを行うこととします。

計画期間 <図表3>



5 計画の対象地区

本計画の対象地域は、飯田市全域とします。
今後、重点的に対応する必要がある地区については、重点地区の設定を検討します。

6 空き家等の定義

(1) 「空き家等」の定義

本計画で対象とする「空き家等」とは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

空家法第2条第1項

この法律において「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。

空き家等の範囲<図表4>



- ・ 空き家建物と、その敷地にある塀や立木などを含めて「空き家等」とします。
- ・ 住宅を重点としますが、工場や店舗などの建物も空き家等の対象とします。
- ・ 農家住宅など一団の建物のときは、全体に利用が無いものを空き家等とします。
- ・ 集合住宅や併用住宅などで、その一部に利用があるものは、空き家等には含みません。

(2) 「特定空き家等」の定義

本計画でいう「特定空き家等」とは、空き家等のうち、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

このまま放置することで、倒壊等の保安上危険があるもの、著しく衛生上有害であるもの、著しく景観を損なっているもの、その他生活環境の保全に影響があるもので、周辺への影響が大きいと認めるものを飯田市が認定します。特に、倒壊等の保安上の危険が大きく、倒壊した場合に幹線道路に影響するおそれのあるものを重点とします。

(3) 「準特定空き家等」の定義

本計画でいう「準特定空き家等」とは、空き家等のうち、空家条例第2条第3号に規定する「準特定空家等」とします。倒壊等の危険性等においては特定空き家等には至らないが、周辺への影響が大きいと認められるものについて、飯田市が認定します。特に、防犯上の影響が大きく、緊急的な措置を要するものを重点とします。

(4) 「管理不全な空き家」の定義

本計画でいう「管理不全な空き家」とは、空き家等のうち、適切な管理を促進する必要があるものとして、管理が十分でないことで周辺に影響を与えている空き家等について、特定空き家等、準特定空き家等を含めた広い範囲を対象とします。

第2章 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

総務省の住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値になりますが、空き家の全体像を示す指標とされています。この調査の「空き家」にはアパートの空室なども含まれており、本計画でいう「空き家等」については、概ね「その他の住宅」と考えられます。

全国では、「住宅の総数」に占める「空き家」の割合である「空き家率」が13.6%で過去最大となっており、「その他の空き家」の戸数は前回の平成25年調査よりも8.7%増加しています。長野県の空き家率は19.6%で前回調査よりもわずかに減少していますが、これは住宅の総数の増加率が高かったためで、「その他の空き家」の戸数は前回調査よりも11.7%増加しています。

飯田市の「空き家率」は15.8%で、県内19市の中では高い方から11番目の平均的な状況になっています。「その他の空き家」は3,690戸と推計されており、これは平成15年の同調査1,810戸の2倍になっています。

住宅・土地統計調査集計<図表5>

統計調査区分 (単位:戸)	全国			長野県			飯田市		
	戸数	総数比	前回比	戸数	総数比	前回比	戸数	総数比	前回比
住宅の総数	62,407,400	100.0%	2.9%	1,007,900	100.0%	2.5%	44,680	100.0%	3.4%
居住あり	53,616,300	85.9%	2.8%	806,600	80.0%	2.9%	37,640	84.2%	1.5%
居住なし	8,791,100	14.1%	3.0%	201,300	20.0%	1.1%	7,040	15.8%	13.9%
一時現住者のみ・建築中	302,500	0.5%	-9.4%	4,100	0.4%	-22.0%	0	0.0%	皆減
空き家	8,488,600	13.6%	0.1%	197,300	19.6%	-0.2%	7,040	15.8%	2.0%
二次的住宅	381,000	0.6%	-8.1%	48,400	4.8%	-5.6%	210	0.5%	-9.5%
賃貸用の住宅	4,327,200	6.9%	0.8%	61,100	6.1%	-6.1%	3,010	6.7%	25.2%
売却用の住宅	293,200	0.5%	-5.1%	3,400	0.3%	-11.8%	130	0.3%	30.8%
その他の住宅	3,487,200	5.6%	8.7%	84,300	8.4%	11.7%	3,690	8.3%	7.9%

○出典：総務省統計局ホームページ 平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計第1-2表(2019-9-30) 統計値であるため合計は一致しない場合があります。前回比は平成25年調査の戸数との比較。

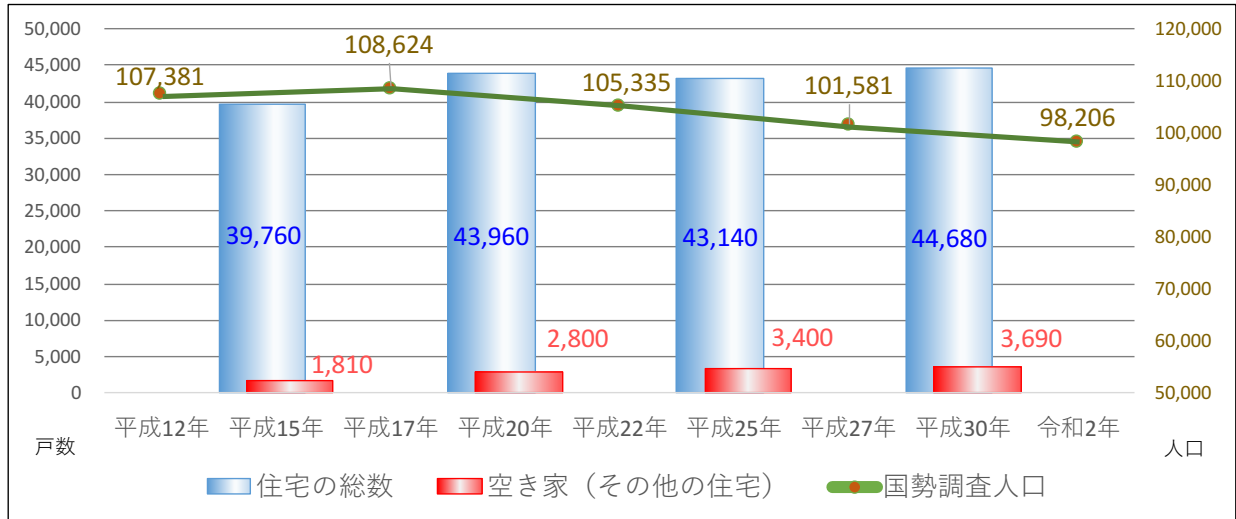
○住宅・土地統計調査の空き家の内訳

- ・二次的住宅 … 別荘。その他、住居とは別に残業で遅くなった時だけ寝泊りする住宅
- ・賃貸用の住宅 … 新築・中古を問わず賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅 … 新築・中古を問わず売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅 … 上記以外で人の住んでいない住宅。解体を待つ住宅含む。

(2) 飯田市の国勢調査人口と住宅・土地統計調査

空き家の増加には人口減少が大きく影響していると言われており、国勢調査人口の減少と前出の「その他の住宅」の増加の推移から、その関係性が見て取れます。しかし、一方では人口が減少しても「住宅の総数」は増えており、単純な原因とは言い切れない部分もあります。

飯田市の国勢調査人口と住宅の関係性 <図表6>



※令和2年の国勢調査人口は暫定値を使用しています。

(3) まちづくり空き家調査の結果

平成28年にまちづくり委員会の協力により市内全20地区の空き家調査を実施し、地域から見た空き家の実態を把握することができました。この調査で把握された空き家は1,954戸あり、市内全域に空き家がありました。状況別では「良好」と「ふつう」の空き家が1,196戸(61%)ありましたが、これらが「傷みあり」「傷みが激しい」になる前に、流通や活用、適正管理を促すことが重要と考えられます。この調査で所在地番が明記された空き家については、「空き家所有者アンケート」や、傷みの激しい空き家から順次「空き家詳細調査」で現地確認を行い、現在の空き家事業の基礎資料となっています。

平成28年 まちづくり空き家調査 <図表7>

地区名	橋北	橋南	羽場	丸山	東野	座光寺	松尾	下久堅	上久堅	千代	龍江	竜丘	川路	三穂	山本	伊賀良	伊賀良	上郷	上村	南信濃	合計	
空き家戸数	121	125	107	84	86	75	135	42	93	59	91	52	62	55	63	13	206	86	104	295	1,954	
状況別	良好	17	13	19	13	19	14	25	2	21	10	1	10	6	14	15	4	39	16	42	30	330
	ふつう	52	56	47	57	47	36	81	12	32	25	9	26	33	23	32	3	80	46	39	130	866
	傷みあり	52	41	18	9	15	5	24	16	19	14	6	11	7	9	5	2	68	17	14	56	408
	傷みが激しい	0	12	15	5	4	5	5	6	20	10	7	3	10	9	10	4	13	6	6	43	193
	記載なし	0	3	8	0	1	15	0	6	1	0	68	2	6	0	1	0	6	1	3	36	157

※橋北地区は先行して独自に調査を行っており「傷みが激しい」は「傷みがある」に含まれています。

(4) 空き家所有者アンケート調査の結果

平成28年まちづくり空き家調査で把握した空き家について、不動産登記簿等により所有者の調査を行い、平成29年に「空き家所有者アンケート」を実施しました。住所が確認できた925件にアンケート発送し、557件の回答がありました(回収率は60%)。居住が判明したものを除き、有効回答は528件ありました。

アンケートでは、具体的に空き家と思われる建物の所在と地番を記載して所有者の意向を調査しましたが、52%は「利用している」と回答しており、その利用の内訳は「物置・倉庫」が40%、「自分の別宅」が39%でした。地域は空き家だと思っても、所有者の過半数は倉庫や別宅として利用しているという認識の違いがあることが分かりました。

通知した対象建物について

対象建物について			
1	利用している	274	52%
2	空き家になっている	211	40%
3	現在は所有していない	31	6%
4	解体した	8	2%
5	無回答	4	1%

利用の内訳			
1	物置・倉庫	114	40%
2	自分の別宅	110	39%
3	その他	34	12%
4	賃貸、売買物件	24	9%

空き家の発生原因については、51%は「居住者の死亡」、34%は「居住者の転居」と回答しており、相続した家が利用されずに空き家になっている場合が多いことが分かりました。

空き家の管理について、85%は「自分で管理」していましたが、12%は「管理できない」と回答しており、「遠方であるため」「手間や費用の負担」が主な原因となっていました。

あれば利用したい制度として、32%が「解体費補助」、22%が「管理費用補助」をあげ、22%は「相談窓口」をあげていました。将来については、24%が「分からない」と回答しています。

2 空き家等対策を進めていく上での課題

空き家所有者アンケートや窓口相談から見えてきた空き家等対策を進めていく上での課題について、以下のとおり整理しました。

(1) 所有者が確定していないこと

- ・不動産登記簿を確認しても、既に亡くなっている方の名義のままになっていることが多く、先々代の名義になっている場合もあります。
- ・不動産の名義人が亡くなったときに親族で相続の話し合いが行われていない、又は、話し合いは出来ても相続登記がされていないことが主な原因だと思われませんが、自分の名義になっていないことで「責任や管理意識が希薄となる」「売却や賃貸などが困難となる」ことにつながり、管理・処分・活用を妨げ空き家問題の大きな原因になっていると考えられます。

(2) 所有者に知識や情報が不足していること

- ・相続登記や不動産の処分などは多くの人にとって難しく、どこに相談したらいいか分からないと空き家相談に訪れる人も多くいます。相談に訪れる人以上に、諦めてしまったり面倒になってしまったりする人が多く、結果として放置されたままの空き家も数多いと思われます。
- ・条件が合えば空き家にも需要があるなど、空き家の流通に関する情報もあまり知られていないため、流通や活用の機会を逃して老朽化してしまっている空き家も見受けられます。
- ・老朽化による建物の倒壊などで周囲に被害を与えたとき、建物の所有者は賠償責任を負うなど、知らなかったでは済まされない建物所有者の管理責任についても十分には理解されていません。

(3) 空き家所有者への働きかけが難しいこと

- ・個人の資産なので他人が口出しをできない、苦情のようなことは言いにくい、という意識が地域から空き家所有者への働きかけを難しくしています。また、空き家期間が長くなるほど、連絡先が分からなくなり、働きかけをする相手の特定が困難になっています。
- ・空家法により行政が空き家の所有者に対し働きかけが出来るようになりましたが、行政では迅速に空き家を把握することは難しいため、空き家相談などで情報を把握したときには、既に活用や流通の段階を過ぎていることが多くあります。

(4) 空き家流通の市場が未成熟であること

- ・状態の良い空き家が多数あっても、中古住宅として流通しているのはごく一部に限られています。建物所有者の側には、売却することへの抵抗、家財処分などの手間や不安、売却方法の知識不足があり、購入する側にも、価格の妥当性が分からない、間取りや駐車場が条件に合わない、耐用や性能が分かりにくいなどの要因が考えられますが、これらは空き家流通の実績が乏しいことが背景にあると考えられます。

第3章 空き家等対策の基本方針

1 基本方針

建物の所有者の財産権は憲法に保障され、民法、建築基準法、空家法にはそれぞれ建物の所有者の管理責任が定められていることから、所有者による適正な管理を前提とし、次の基本方針のもと、総合的かつ計画的に空き家等対策を推進します。

(1) 安全・安心で快適なまちを目指します

管理不全の空き家には、建物の老朽を原因とした倒壊や落下物の危険、草木の繁茂などを原因とした近隣影響や害虫害獣の発生、通行の支障、景観の阻害のほか、管理されていない状況から、不特定の者の侵入、不法投棄、放火などの犯罪を誘発するおそれもあります。

これらの生活環境に悪影響を与える空き家の増加を防ぐため、本計画では戸建て住宅を重点的な対象とし、市民が空き家への関心を持つとともに、戸建て住宅を所有する方には将来の空き家化予防の取組を働きかけることで、安全・安心で快適なまちを目指します。

(2) 災害に強いまちを目指します

異常気象と言われる集中豪雨や大型台風の発生が多くなっており、また、東海地震をはじめとした地震の発生も心配されていますが、老朽化した空き家は自然災害時に飛散し倒壊することで被害を大きくし、道路を寸断させて避難や緊急対応を阻害する危険性があります。

これらの危険性を排除するため、老朽化し危険な空き家の把握に努めるとともに、空き家の所有者に対しては適正な管理を働きかけることで、災害に強いまちを目指します。

(3) 移住・定住を促進し、活気あるまちづくりを目指します

空き家の増加は人口減少が大きな原因となっており、特に若い世代の減少は地域コミュニティの活力低下を招く深刻な課題となっています。しかし、近年は地方暮らしへの関心が高まっており、テレワーク、起業、農ある暮らしなど、新しい生活スタイルにより、若い世代による空き家利用が増え始めています。

空き家の所有者に活用を働きかけるとともに、利用したい人に結び付ける仕組みを構築することで、空き家利用による移住・定住の促進や空き店舗を活用した起業を促進し、活気あるまちづくりを目指します。

(4) SDGs の視点を持った取組

空き家対策事業を通じて、安全で災害に強いまちづくりを目指すとともに、空き家情報バンク制度（以下「空き家バンク」と記します。）をはじめとした空き家の活用促進を通じて、限りある資源の有効活用を目指します。



2 空き家等対策の取組方針

(1) 多様な主体との協働・連携により空き家等対策を取り組みます

空き家は一つ一つが状態や課題や解決方法が異なり、これを把握し解決に結びつけるには、地域の協力、専門的知識、情報共有などによる、空き家所有者へ効果的な働きかけが必要です。

本計画の目的を達成するため、空き家の所有者、市民・まちづくり委員会、司法・建築・不動産などの専門家や団体、行政などが、それぞれの役割を理解し、協働・連携して取り組みます。

(2) 地域に応じた空き家対策を進めます

市内であっても、立地や地域が異なれば、空き家の課題もその解決方法も異なるため、各地域の計画等を踏まえ、地域に応じた空き家対策を進めます。

ア 各地区基本構想・基本計画

市内 20 地区のまちづくり委員会は、それぞれに地域の将来を見据えた基本構想を策定しており、空き家を課題として取組を進めている地区もあります。

イ 飯田市中心市街地活性化基本計画

橋北・橋南・東野のうち約 148ha を区域とし、目指す将来像の実現に向けて 3 地区のまちづくり委員会、関係団体、行政が連携して取り組む実行計画となっています。計画の目標の一つに「丘のまちの快適な暮らし創造」が掲げられ、空き家・空き店舗の活用や仕組みづくりを通じて、若者が働く場や居住環境の整備等を推進するとし、各地区で取組が進められています。

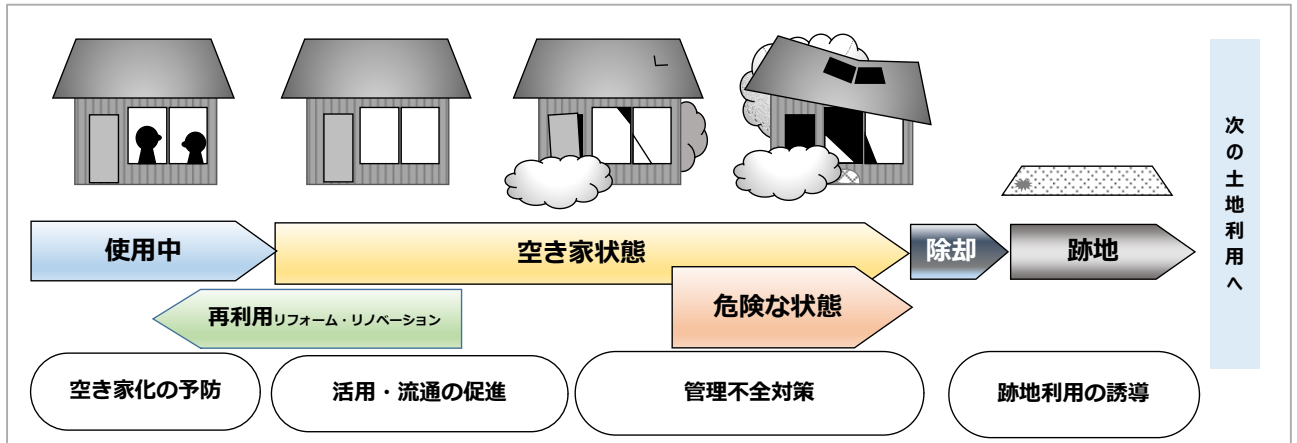
ウ 飯田市中山間地域振興計画

下久堅・上久堅・千代・龍江・三穂・上村・南信濃の 7 地区を区域とし、人口減少や担い手不足などの課題解決に向けて、各地区まちづくり委員会と行政が連携して取り組む計画となっています。移住・定住人口の拡大は重点目標となっており、各地区がそれぞれの手法で空き家を活かした移住促進の取組を進めています。

(3) 段階に応じた空き家対策を進めます

空き家対策には、居住している段階での空き家化予防から危険な空き家の対策まで総合的な対応が必要です。本計画では、それらの段階に応じて対策を進めます。

段階に応じた空き家対策 <図表8>



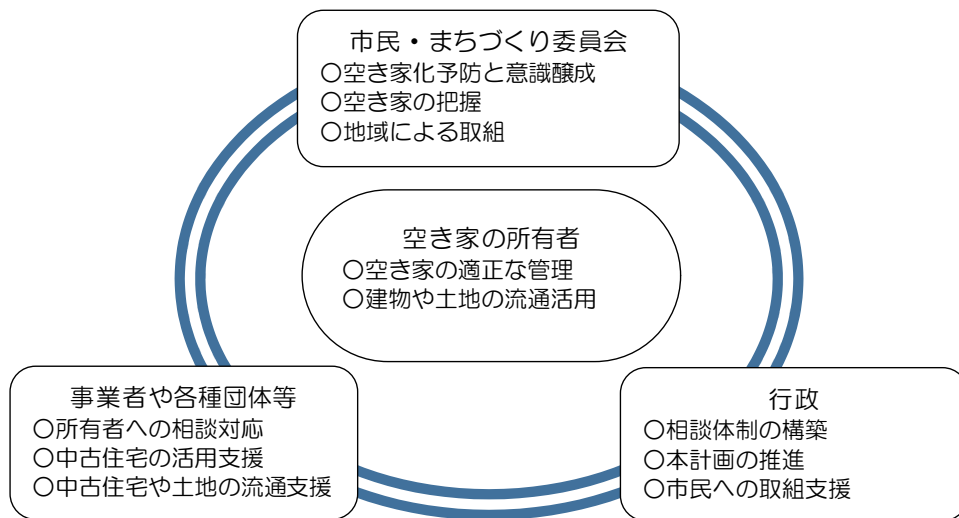
第4章 実施体制と具体的施策

1 実施体制の整備

(1) 多様な主体との協働・連携による体制の構築

第3章の1 空き家等対策の取組方針「(1) 多様な主体との協働・連携による空き家等対策の取組」を踏まえ、本計画を実施するための体制を整えます。それぞれが自身の役割と他者の役割を理解すること、必要な情報や課題を共有して連携することで、効果的な空き家対策を進めます。

多様な主体との協働・連携の概念図 <図表9>



(2) 飯田市の実施体制

空き家対策には建築、環境、防災などの多様な側面がありますが、地域との協働による取組を進めるため、飯田市に空き家の総合窓口として空き家担当を置きます。課題を解決するためには、関係部署が連携して効果的・効率的に施策を実施する必要があることから、空き家担当を中心として、関係部署との情報共有と体制強化を図ります。

(3) 飯田市空家等審議会

空家法第7条及び空家条例第13条の規定で設置される組織で、市民ほか、法務・不動産・建築・福祉等の学識経験者で構成されており、本計画の作成、変更、実施等について協議し、市が特定空き家等の所有者に命令などの措置を行おうとするときは、審議会に意見聴取します。

(4) 飯田市空家等対策会議

飯田市管内の宅建業、建築士、建設業、行政書士、司法書士、土地家屋調査士、弁護士、解体工事業等の各団体から推薦を受けた委員で構成され、空き家窓口相談では対応困難な専門的な内容や空き家相談会などで協力をいただいています。

2 具体的施策

(1) 空き家化を予防するために

居住者の転居や死亡により空き家が発生することは避けられませんが、発生した空き家が誰にも使用されず、管理されず、処分もされない「空き家化」が問題です。当市でも人口が減少して空き家が発生するなかで、これらを空き家化させないためには、現在暮らしている私たち自身が空き家化の原因を知り、予防する意識を持つことが大切です。

ア 「広報いいだ」による呼びかけ

空き家化を予防するためには、市民の一人一人が空き家に関心を持ってもらうことが必要です。「広報いいだ」では、将来の空き家に備えて今できること、住んでいない家の適正管理、空き家の流通活用、空き家の悩み相談など、様々な呼びかけをします。

**お住まいの家が将来
空き家になりそう
でしたら**

- お住まいの家のことを、ご家族で相談しましょう。
- 相続登記しないうまま放置し相続関係が複雑になり処分などに困っている空き家が増えています。
- 周辺の皆さんに迷惑をかけている空き家が増えています。

空き家に関する相談窓口

住んでいない家をお持ちの方へ

周りに迷惑をかけないようにしっかり管理してください。
異常があったら連絡してもらえよう近隣の方と連絡が取れるようにしておきましょう。

住んでいない家の管理のポイント

- ★ 通風、換気、通水
- ★ 外周の清掃、草取り
- ★ 傷みがあれば速やかに修理

空き家に関する相談窓口

住んでいない家をお持ちの方へ

空き家の管理に困っていたら、売却や賃貸をご検討ください。
飯田市では、空き家所有者と空き家利用希望者を結び飯田市空き家情報バンク制度(通称空き家バンク)を行っています。

空き家バンク(飯田市ウェブサイト)に情報掲載

空き家登録 ← 空き家所有者

← 利用申込 → 購入・借用希望者

※空き家の登録には、条件があります。詳しくは下記担当までお問い合わせください。

空き家に関する相談窓口

**空き家についての
悩み、困りごと
の相談をお受けしています。**

- 誰に相談したら良いかわからない時はご一報ください。
- 飯田市は法律、建築、不動産の専門家の支援で空き家対策に取り組んでいます。

空き家に関する相談窓口

住んでいない家をお持ちの方へ

台風シーズンが近づいています。

住んでいない家の屋根材、外壁材などの飛散・落下防止をしてください。
他人に損害を与えると所有者の責任が問われる可能性があります。

民法717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)の抜粋
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負ふ。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

空き家に関する相談窓口

住んでいない家をお持ちの方へ

空き家をお持ちで困っていませんか

- 空き家を解体すると更地となった宅地が売却できることがあります。
※更地にすれば管理が大変楽になります。
- 空き家を中古住宅として売却できることがあります。

空き家を処分すると気持ちが大変楽になります。一度検討してみませんか。

●空き家の処分についてはお近くの不動産業者にご相談ください。

空き家に関する相談窓口

イ 地域の空き家化予防活動への支援

空き家は市内全域にあります。市街地、郊外、中山間地では、空き家の状況も解決方法も異なります。地域に応じた広報を促進するため、まちづくり委員会が行う空き家化予防の広報を、空き家対策支援補助で支援します。また、地域が行う空き家化予防の勉強会を、講師派遣や資料提供で支援します。

○「空き家対策支援補助」は、当初はまちづくり委員会による空き家問題の研究活動を補助の対象としていましたが、現在は、対象事業を研究から実績に変更しています。

ウ 空き家相談の対応

空き家化予防のためには登記整理や流通の検討などが効果的ですが、どこから手を付けていいのか分からない、どこに相談したら良いか分からないという方もいます。空き家担当では、空き家化予防のための相談に応じ、必要な場合には専門家や事業者への相談を案内します。また、市のホームページに空き家に関するよくある質問や相談先を掲載します。

エ 税通知による遠方の所有者への働きかけ

空き家の所有者は市外の方も多ことから、市外に居住する建物所有者宛ての税通知を活用して、空き家の流通促進や適正管理を呼びかけます。

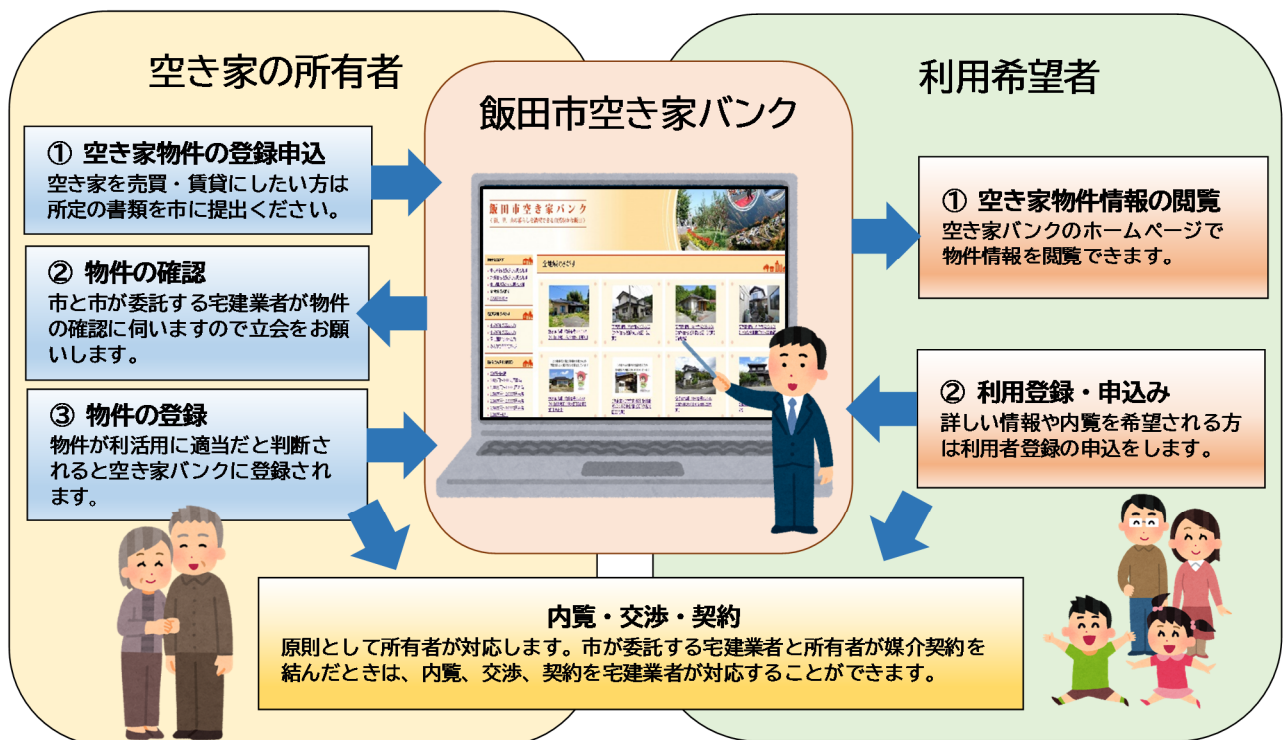
(2) 空き家の活用と流通を促進するために

まちづくり委員会による空き家調査で確認した空き家 1,954 戸のうち、「良好」「普通」の空き家が 1,196 戸ありましたが、中古住宅として流通しているのはその一部に限られています。地方の暮らしが見直され、中古住宅の需要も増加し多様化するなか、活かせる空き家の活用と流通を促進することで、空き家化の予防と地域活力の回復に期待することができます。

ア 空き家バンクによる空き家の流通促進

売りたい、貸したい空き家の情報をホームページで紹介し、希望する方におつなぎする空き家バンクを運営します。空き家バンクによる空き家の流通を促進するため、補助制度により空き家の活用を支援します。

飯田市空き家バンクの概要<図表 10>



イ 地域の空き家活用の取組支援

空き家の活用に取り組むまちづくり委員会の活動を、空き家等対策支援補助や新規就農者等誘致応援交付金で支援します。また、地域版の空き家バンクの取組を行うまちづくり委員会と、情報交換や利用希望者の紹介など連携して取り組みます。

ウ 民間事業者と連携した流通と活用の促進

中古住宅としての空き家の流通には宅建業者の協力は欠かせません。以前の中古住宅市場は、比較的新しく、利便性の良い好立地にあって、値段もそれなりに高いものが殆どでしたが、業界のご理解により多様な物件が取り扱われるようになりました。また、リフォーム住宅や、リノベーション住宅など、空き家を再生する事業者も増えており、これらの事業者や団体と情報交換し、連携して中古住宅の流通と活用を促進します。

エ 集会施設としての空き家利用の推進

地縁団体が空き家を集会施設として活用するとき、集会施設整備事業支援により、購入及び改修の費用を補助します。

オ 各種事業との連携による利用の推進

中心市街地の活性化、中山間地域の振興、移住・定住の推進、新規就農者の育成など、空き家の活用につながる各種事業と連携し、利用を促進します。

(3) 管理不全な空き家の解消に向けて

居住者の転居や死亡により空き家となったまま管理されず、草木の繁茂など周辺の生活に悪影響を及ぼしている空き家が増えています。管理不全が長期化すると建物の老朽化が進み、落下物などの危険性が高くなり、地震や台風などの災害時には、倒壊により避難や災害復旧の妨げになるおそれもあります。出来るだけ早い段階で空き家を把握し、空き家の所有者に適切な管理を促すことが必要です。

ア 地域連携による空き家の把握

住宅の利用状況等は行政情報では把握が難しく、近隣の方の見守りが一番の情報源になります。まちづくり委員会の空き家調査による情報提供、市民の方の空き家相談により、空き家の情報把握に努めます。

イ 空き家詳細調査とデータベース化

市民等から寄せられた空き家情報は市が現地を確認し、利用状況、管理状況、老朽危険度等を確認します。確認した情報は空き家データベースに集積し、管理不全な空き家への指導等の資料とします。

ウ 管理不全な空き家への情報提供と助言

管理不全な空き家で周辺に影響があると判断されるものは、不動産登記、固定資産税の課税情報、戸籍などにより所有者や相続人を調査し、空家法第12条に基づき現状の情報提供と適正管理の助言をします。定期的に状況を確認し、改善が見られないときは繰り返し情報提供と助言をします。

エ 「特定空き家等」「準特定空き家等」の認定

管理不全な空き家のうち、倒壊等の保安上の危険が大きく、倒壊した場合に幹線道路等に影響するおそれのあるもの等を「特定空き家等」に認定し、また、防犯上の影響等が大きく緊急的な措置を要するものを「準特定空き家等」に認定します。

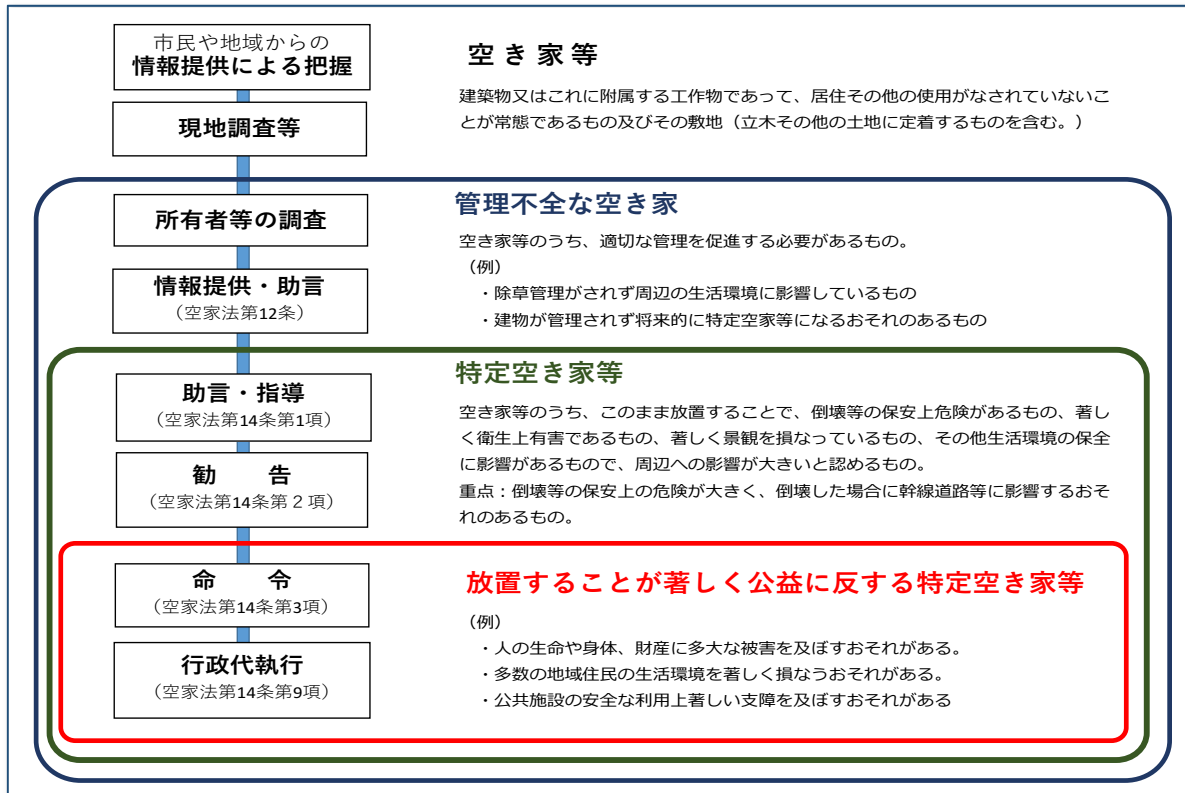
オ 緊急安全措置

「特定空き家等」「準特定空き家等」について、公共の安全を確保する緊急の必要があると認められるときは、建物等の形状を変更しない範囲で、安全確保に必要最低限の緊急安全措置を行うこともあります。

カ 「特定空き家等」に対する対応

「特定空き家等」の所有者に対しては、専門家による相談や情報提供により課題の解決を図るとともに、特定空家等解体補助により自主的な解体を促します。自主解体が行われず公益上の影響が大きい場合には、空家法第14条に基づく措置も検討します。(勧告以上の措置は空家審議会で審査)

管理不全な空き家等の対応フロー<図表11>



(4) 跡地利用の誘導

従来、利用が困難になった古家は解体され、跡地に新たに家が建つという土地利用の循環がありました。空き家の解体が促進されることで、跡地に新たな土地利用が生じ、街の新陳代謝が促進されます。また、空き家の解体費用が負担であり、跡地を購入してくれる人がいるならば解体を進めたいという相談もあり、空き家の解決の手段としても跡地利用の取組は重要です。

ア 各種計画と連携した土地利用の推進

自治会組織の集会施設用地、中心市街地の活性化、中山間地域の振興など、各種計画と連携し、有効な跡地利用の推進を進めます。

イ 民間事業者との連携

所有者による跡地の有効利用、跡地流通など、宅建事業者等と連携し、情報提供と活用促進に努めます。