

飯田市空き家等対策計画第 2 回改定について

1 趣旨

現計画は令和 4 年度から令和 7 年度までの 4 カ年の計画であるところ、令和 5 年 12 月の改正空家法の施行に即し、計画を改定する。改正法や国の指針に基づくとともに、これまでの計画を継承し、相続や不動産などの法改正も踏まえた計画とした。

2 飯田市空き家等対策計画 第 2 回改定の概要 （主な改定箇所が下線部）

第 1 計画の概要

1 計画の背景

人口減少や産業構造の変化等により全国的に空き家等が増加し、管理不全な空き家等が生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況から、国は「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。以下「空家法」という。）」を施行。国は対策の基本指針を定め、市町村は空き家等対策計画の策定と実施に努め、県は情報提供と技術支援に努める。

飯田市は、空き家等の増加が地域コミュニティの活力低下を招いている状況から、市民・行政・事業者等が連携して対策に取り組む「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。以下「空家条例」という。）」を施行し、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため「飯田市空き家等対策計画」を定めた。

2 計画の目的

- ・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。
- ・空き家等の適切な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。

3 計画の位置付け

- ・空家法第 7 条第 1 項に規定する「市町村が定めることができる空家等対策計画」とし、空家条例第 3 条第 1 項の規定により定めるものとする。空家法及び指針、空家条例に基づき、本市総合計画「いいだ未来デザイン 2028」における分野別計画として他の計画と連携する。

4 計画期間

令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度までの 5 年間

5 計画の対象地区

飯田市全域とする。必要な場合は重点的な活用を図る区域の設定を検討する。

第2 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状

- (1) 令和5年の住宅・土地統計調査では、全国の空き家率13.8%は過去最大。別荘やアパートの空室を除いた飯田市の空き家数は4,770戸と推計され、平成30年調査から1,080戸増加した。
- (2) まちづくり委員会の協力で行った調査では、市内全域で1,954戸の空き家が確認されている。
- (3) 空き家所有者のアンケートで、所有者の52%は別宅や倉庫・物置として利用中と回答した。

2 空き家等対策を進める上での課題

- (1) 空き家等所有者の管理意識が希薄なことで、管理不全な空き家等が増加している。
- (2) 相続や不動産などの知識や情報が不足し、相談先も分からないことで課題が解決しない。
- (3) 世代交代で必要な情報が継承されず、課題だけが残されて次の世代の負担になっている。
- (4) 空き家等は建物も立地も課題も多様であり、個々の状態に応じた対策が必要である。

第3 空き家等対策の基本方針

1 基本方針

建物所有者の財産権は憲法に保障され、民法・建築基準法・空家法に管理責任が定められていることから、所有者による適切な管理を前提とし、以下の基本方針で空き家等対策を推進する。

- (1) 安全・安心で快適なまちを目指します
管理不全な空き家等が生活環境に影響。市民が空き家等に関心を持ち、空き家化予防に努める。
- (2) 災害に強いまちを目指します
多発する豪雨等の自然災害に備え、危険な空き家等の把握に努め、適切な管理を働きかける。
- (3) 移住・定住を促進し、活気あるまちづくりを目指します
若者世代を中心に空き家等の需要が増加。需要に応える仕組みを構築する。
- (4) SDGsの視点を持った取組
安全で災害に強いまちづくりを目指す（目標No.11）とともに、空き家等の活用促進により限りある資源の有効活用を図る（目標No.12）。

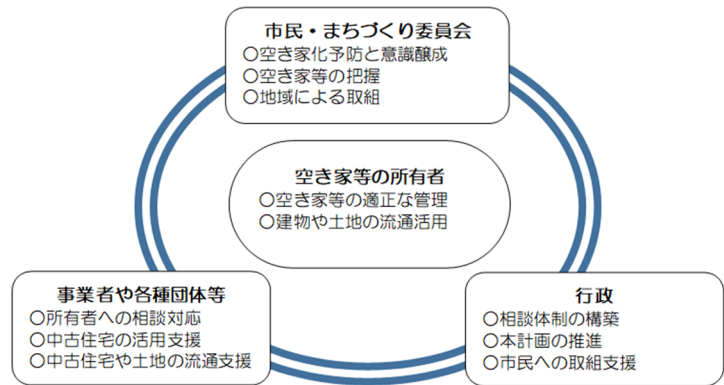
2 取組方針

- (1) 多様な主体との協働・連携により空き家等対策に取り組みます
- (2) 地域に合った対策を進めます ア地区基本構想 イ中心市街地活性化 ウ中山間振興
- (3) 段階に応じた対策を進めます 使用中・空き家状態・危険な状態・跡地

第4 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・連携の体制
- (2) 庁内の実施体制
- (3) 飯田市空家等審議会



2 具体的施策

- (1) 空き家化の予防
 - ア 広報いだによる呼びかけ イ 地域の空き家化予防活動への支援
- (2) 活用・流通の促進
 - ア 空き家バンクによる流通促進 イ 地域の空き家等活用の取組支援 ウ 民間事業者との連携
 - エ 集会施設としての活用支援 オ 各種事業と連携した利用促進
- (3) 適切な管理の促進
 - ア 空き家相談の対応 イ 税通知を活用した働きかけ ウ 所有者への適切な管理の働きかけ
- (4) 管理不全対策（管理不全空き家等・特定空き家等の対応）
 - ア 地域連携による把握 イ 空き家詳細調査とデータベース化 ウ 管理不全空き家等の認定指導
 - エ 特定空き家等の認定指導 オ 特定空き家等への措置 カ 略式代執行
 - キ 災害時緊急安全措置 ク 緊急安全措置（条例措置） ケ 民法特例の検討
- (5) 跡地利用の誘導
 - ア 各種計画と連携した土地利用の推進 イ 中山間地域の跡地利用を活用した移住・定住促進
 - ウ 民間事業者と連携

3 スケジュール

令和6年10月28日 飯田市空家等審議会 計画案を協議

令和6年12月12日 飯田市議会 総務委員会協議会 計画案の報告

令和6年12月16日から令和7年1月17日まで 計画案のパブリックコメントを実施

令和7年1月28日 飯田市空家等審議会 パブリックコメントの結果報告と意見聴取 計画承認

令和7年2月17日 飯田市議会全員協議会 計画の報告

令和7年4月 計画実施