

第1章 計画の概要

【目的】

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取り組みを進め、安心安全な共生社会を創造するため、塩尻市の基本的な取り組み姿勢や方針を示し、安心安全で活力ある地域づくりの実現を図ることを計画策定の目的とします。

【計画期間】 令和6年度から令和14年度までの9年間とします。

【位置づけ】

空き家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」という。)第7条の空き家等対策計画に定める規定に基づき、第六次塩尻市総合計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合を図った計画とします。

【空き家等の定義】

空き家等

・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

管理不全空き家等

・そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等

特定空き家等

・倒壊、著しく保安上危険なおそれ
・著しく衛生上有害となるおそれ
・著しく景観を損なっている状態
・その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

※いずれも本市の区域に個人が居住を目的に建築した戸建て住宅を対象とします。

第2章 空き家等の現状と課題

【塩尻市空き家等実態調査】

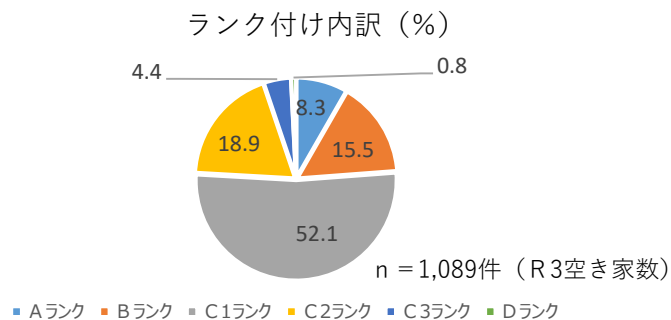
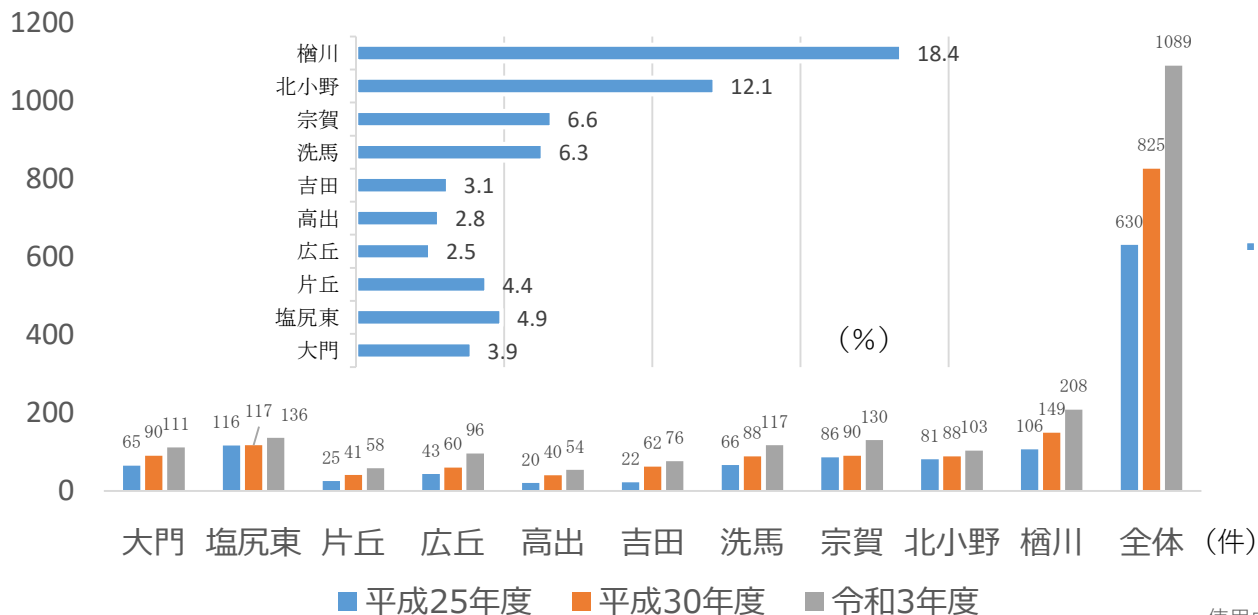
令和3年度から令和5年度にかけて実施した実態調査では、市内全域に1,089件の空き家があると推定され、これは、平成30年度調査で判明した825件に対し約1.3倍、平成25年度調査で判明した630件に対し約1.7倍増加している結果となりました。また、空き家率(参考値)に関しては市内全体が5.2%であるのに対し、高齢化率の高い檜川地区で18.4%、北小野地区で12.1%と各地区の中でも特に高い率となりました。

外観目視調査においては、管理状態が最も良いものをA、管理状態が最も悪いものをDとしたランク付けを行うとともに、所有者向けに空き家に関する意向調査を実施しました。結果については、2ページの円グラフのとおりです。

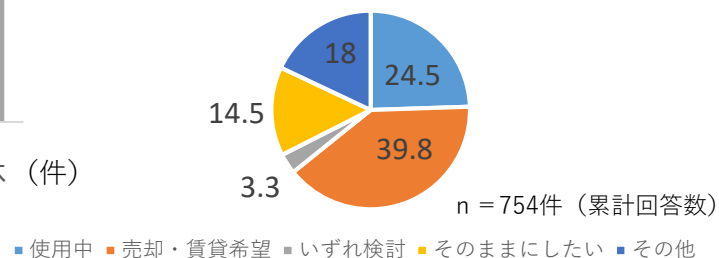
【空き家等対策における課題】

空き家対策における課題としては、適正な管理がなされないことより周辺環境へ悪影響を及ぼすという当事者意識の希薄さや、高齢化が進み、管理面や空き家の利活用に関し、何から手を付ければよいか分からない、また費用面においても苦慮している点が主な課題として挙げられます。

令和3年度地区内における空き家率（参考値）及び地区別空き家件数の推移



アンケート回答結果／回答内訳 (%)



第3章 空き家等対策の基本方針

発生抑制

①空き家化の予防及び早期対応

様々な機会、媒体を通じて空き家に関する情報を発信し、空き家にしないという意識の醸成や周囲に対する配慮などの意識を高めていくことで、空き家の発生を抑制します。また、空き家状態の解消を図るため、空き家は早期に活用するという意識の醸成に努めます。

- 専門講師等を招いた空き家対策講座の開催
- 広報誌等での意識啓発
- 「塩尻市空き家等ハンドブック」の周知

適正管理

②管理不全空家等及び特定空家等に対する取り組み強化

管理不全空家や特定空家は倒壊等保安上の危険性や、雑草の繁茂・害虫の繁殖等、周辺の生活環境に悪影響を与える可能性が高いことから、優先的に取り組んでいきます。

- 住民等からの情報提供を基に、空き家を適切に管理していただくための指導・助言
- 法改正による所有者等への責務強化の周知

活用促進

③住民からの相談体制の構築

空き家の所有者等に対して、役立つ空き家対策関連の情報提供を行うとともに、所有者等から空き家の適正管理や利活用、除却等について相談があった時は、丁寧かつ迅速に対応するため、空き家コーディネーターと連携した相談体制を築いていきます。

④空き家等の利活用、移住・定住の促進

利用可能な空き家を地域の有効な資源と捉え、市場流通や利活用の促進を図り、地域の活性化、移住・定住の促進、まちの魅力向上につなげます。

- 移住・定住及び空き家等全般に関するワンストップ相談窓口設置の継続
- 利活用希望の空き家情報を一元化する「塩尻市空き家・空き地バンク制度」の運用
- 移住の足掛かりとなる「お試し住宅」の運用
- 空き家の整備、改修、解体事業費に対する補助金制度の運用

【目標指針】

本市における空き家の実態や課題から、本計画の目的を達成するために取り組みを強化し、安心安全で活力ある地域づくりの実現を図るため、第六次塩尻市総合計画との整合を図り、次のとおり目標を設定し、空き家対策を推進していきます。

施策	指標	現況 (令和5年度末)	目標 (令和14年度)
1.空家等の解消	空家等の解消数 (毎年度66件)	398件 (令和5年度累計)	992件 (令和14年度累計)
2.管理不全空家等及び特定空家等の解消	管理不全空家等及び特定空家等の解消数(毎年度1件)	7件 (令和5年度累計)	16件 (令和14年度累計)

※空家等の解消数は、空き家・空き地バンク制度に登録された空き家の成約数及び解体補助件数の合算値

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

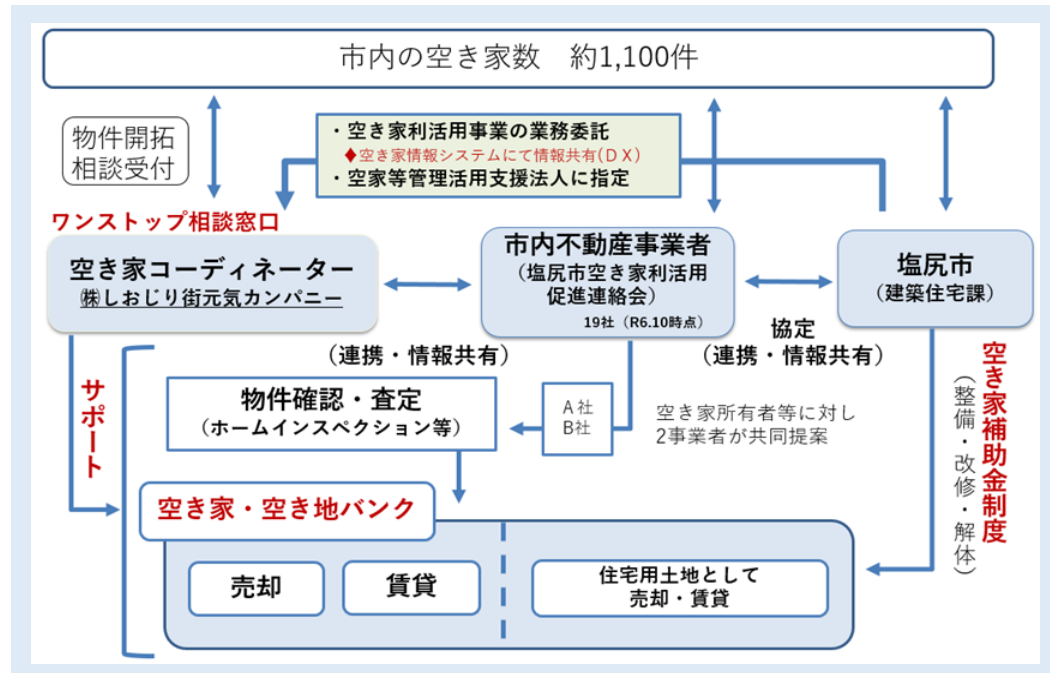
○移住・定住、空き家等に関するワンストップ相談窓口

市内に眠っている空き家という「資源」を移住・定住に活用するため、市内の不動産事業者と連携協定を締結するとともに、移住・定住及び空き家に関する全般的な相談に対応できる「空き家コーディネーター」を配置し、空き家の解消につなげていきます。



(株)しおじり街元気カンパニー

○塩尻市空き家等利活用事業の仕組み



○塩尻市空き家等ハンドブック

空き家の管理や活用方法、その他困りごとの解決方法等をまとめた「塩尻市空き家等ハンドブック」を作成・配布することで、空き家の適正管理や利活用促進のヒントとして活用いただいています。



【空き家等対策における検討施策等】

空き家対策における課題等に対し、現在の取り組みのほかに、次のような取り組みを検討し、実施していきます。

情報提供

- ・ 空き家の発生抑制や早期対応、当事者意識の醸成のため、塩尻市空き家等ハンドブックや住民啓発講座・相談会を開催します。
- ・ 管理活用支援法人の指定制度を運用し、空き家対策に関係する事業者を住民へ情報提供できるようスキームを構築します。
- ・ 周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空き家における固定資産税の優遇措置の解除について周知し、適正管理に努めてもらいます。
- ・ (独)住宅金融支援機構の「空き家関連情報サイト」を活用し、空き家等の活用促進に必要な融通等の情報提供等を行います。

利活用

- ・ 新たな空き家補助金や空き家・空き地バンクを周知し、利活用を促進します。
- ・ 利活用事業委託事業者と空き家情報システム(DX)を用いた情報共有を行い、効率的・効果的に利活用を促進します。
- ・ 先進的な民間サービスの研究を行い、更なる利活用促進のための官民連携を検討します。
- ・ 各地区の将来のまちづくりについて、地域住民と共に方向性を考え、二地域居住やその他、居住用以外にも空き家を活用するなどし、地域の活性化を促進します。

実態把握

- ・ 庁内、庁外からの早期に空き家情報を収集できるようシステムの構築を検討します。
- ・ 迅速且つ正確な空き家情報を把握するため、先進的な民間サービスの研究を行います。

第5章 管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置及び対処

【措置の方針】

管理不全空き家等及び特定空き家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図るとともに、健全な生活環境の保全を図るため、市は必要な措置を講じます。

【措置の実施】

管理不全空き家等及び特定空き家等については、法の規定に基づき厳格に措置を実行します。なお、フロー図は右のとおりです。

