

# 飯山市空家等対策計画

令和 元 年 7 月  
飯 山 市

# 目 次

## 第1章 空家等対策計画について

- 1 計画の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 本計画の位置づけと市の他計画との関係・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 空家等の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

## 第2章 飯山市の空家等を取り巻く現状について

- 1 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について・・・・・・・・・・ 3
- 2 各区へ調査結果に基づく空家等の数について・・・・・・・・・・・・・・ 3

## 第3章 空家等対策の方針について

- 1 本計画の対象地区について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 本計画の対象地区となる空家等について・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 本計画の期間について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 4 本計画における目標及び達成状況の評価・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 5 計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

## 第4章 空家等対策に関する施策について

- 1 空家等の調査及び所有者又は管理者による空家等の適正管理の促進について・ 6
- 2 空家等化の発生要因及び予防について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進について・・・・・・・・ 8
- 4 特定空家等の認定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 特定空家等に対する措置の方針について・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 6 住民等からの空家等に関する相談への対応について・・・・・・・・・・・・ 13
- 7 空家等対策の実施体制について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 8 空家等の利活用に関する検討及び補助事業の実施について・・・・・・・・・・ 15

- 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

# 第1章 空家等対策計画について

## 1 計画の背景及び目的

### (1) 計画の背景について

近年、全国的な傾向として、少子高齢化や核家族化に加え、平成27年度の国勢調査では日本初の人口減少となり、今後も人口減少は進むと予測されています。それに伴う住宅需要の減少等も考えられ、空家等は加速の一途を辿ることが推測されます。

本市においては、人口減少はもとより高齢化率の上昇、高齢者世帯の増加が進んでおり、これに伴う空家等は増加の一途を辿ることが推測されます。

空家等に関する問題については、適正に管理されておらず放置されたまま老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、環境の阻害等多岐にわたる問題が生じており、近隣の住民の生活環境に対し、悪影響を及ぼしているものがあります。豪雪地帯の本市においても、倒壊や落雪の危険性が非常に高く、第三者に被害を与える可能性が高い空家等があることを確認しました。

このような状況から、空家等に関する問題を解決するために、適切な管理が行われていない空家等に対し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律127号、以下「法」という。）及び平成24年10月1日施行（平成30年12月28日改正）の「飯山市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）に基づく措置により、空家等の適切な管理を促し、状態の改善を図るとともに、適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす問題について広く市民の皆様に周知し、適正な管理が行われていない空家等の発生を抑制するための施策が求められています。

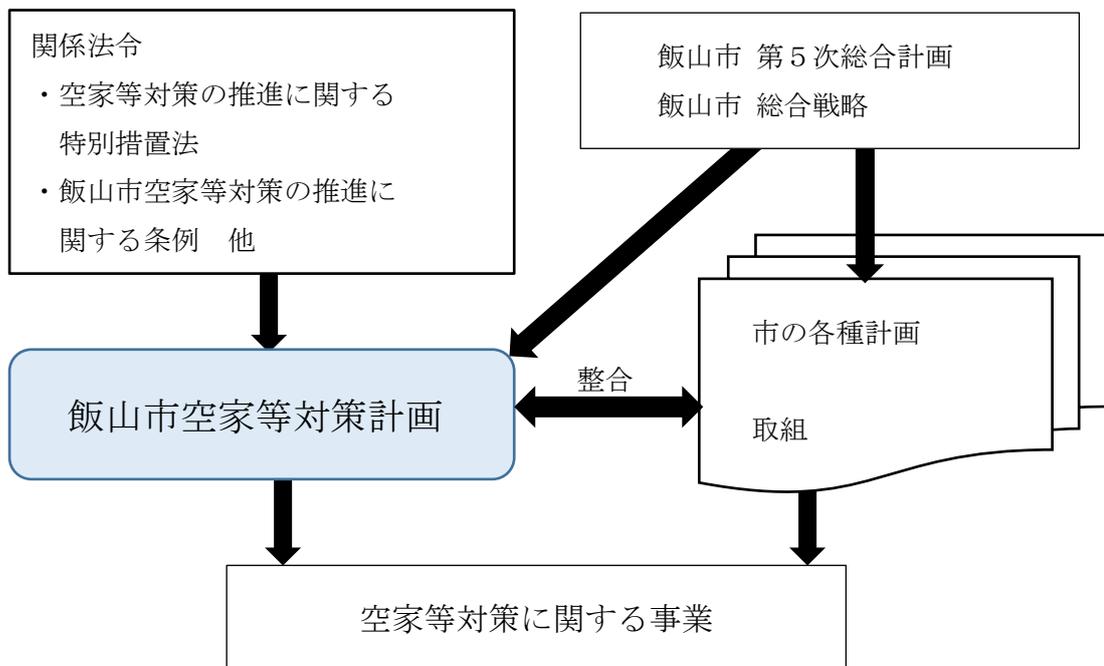
### (2) 計画の目的について

飯山市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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ることに鑑み、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、併せて空家等の活用を促進するなど、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様に示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定しました。

## 2 本計画の位置づけと市の他計画との関係

本計画は、法第6条第1項の規定により策定するものです。

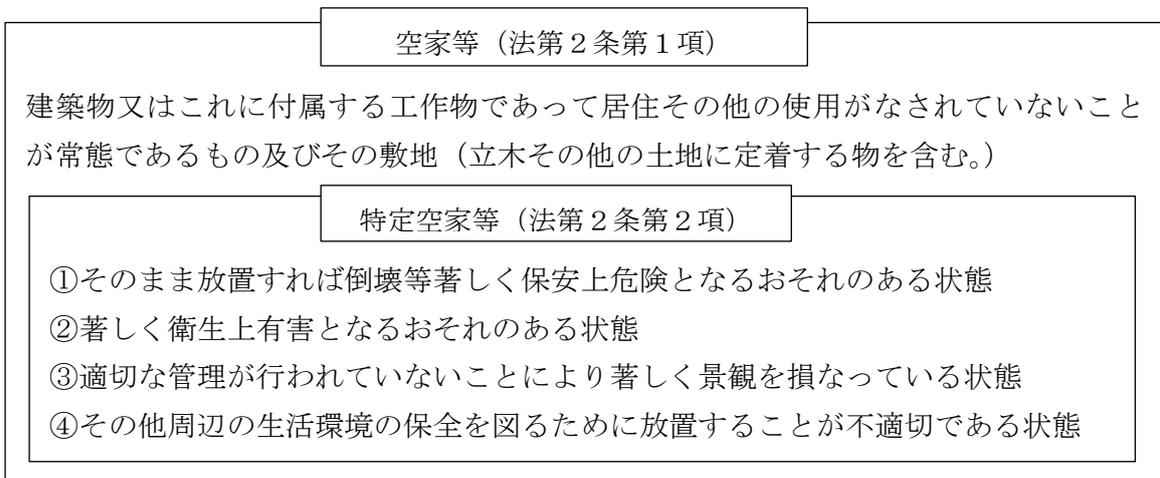
また、「飯山市第5次総合計画」及び「飯山市総合戦略」を始めとする各種計画等との整合を図りながら、空家等に関する施策を推進するために必要な事項に関し、本計画を定めることとします。(図1)



(図1) 計画の位置づけの図

## 3 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、法第2条第1項に定める下記図2の状態のものを「空家等」とします。加えて、法第2条第2項に定める状態にあると認められる空家等を「特定空家等」とします。



(図2) 空家等及び特定空家等の定義

## 第2章 飯山市の空家等を取り巻く現状について

### 1 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について

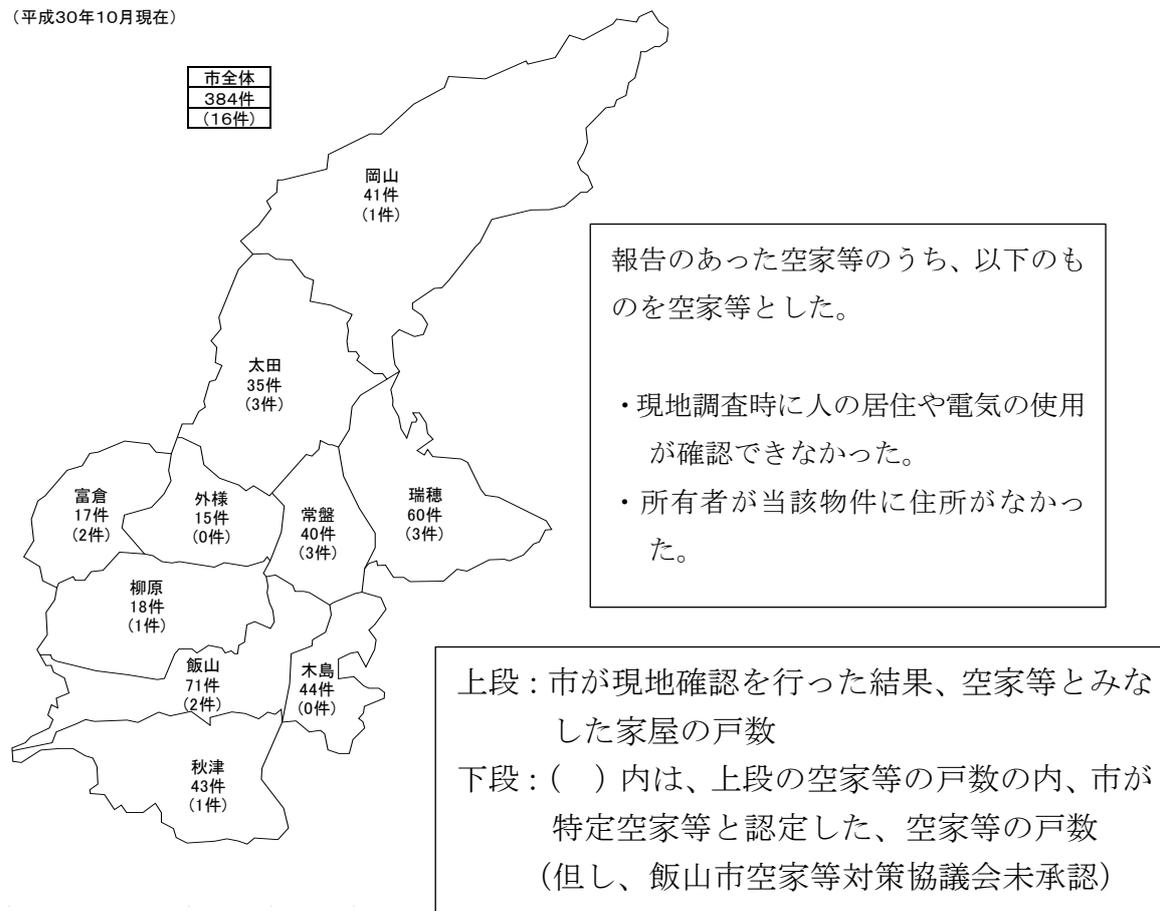
本市の人口は、減少が続いている状況です。なお、世帯数については横ばい状況が続いています。国立社会保障・人口問題研究所が、平成30年3月に発表した「日本の地域別将来推計人口-2015～2045年 平成30年推計」では、2045年の飯山市の人口は10,617人となり、平成27(2015)年の21,438人(国勢調査)より10,821人(50.5%)減少すると推計されています。

このことから、人口の減少に伴い、将来的な家屋需要の減少と空家等の増加が推測されます。

### 2 各区への調査結果に基づく空家等の数について

市では、毎年各区(計107区)に対し、各区内の空家等の情報提供をお願いしております。空家等と思われる家屋の報告を受け、職員により随時空家等について確認を行い、平成30年10月現在、384戸を空家等として確認しております。(図3)

(平成30年10月現在)



(図3) 空家等の地区別戸数

## 第3章 空家等対策の方針について

### 1 本計画の対象地区について

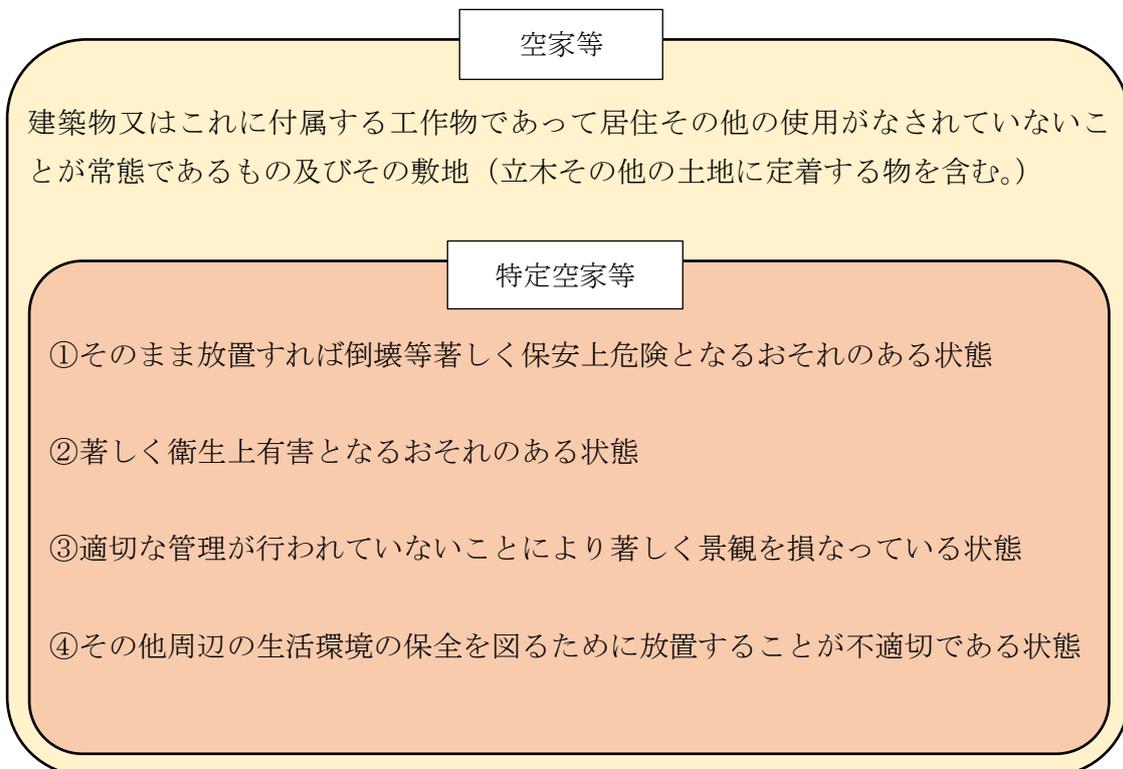
本計画の対象地区は市内全域とします。

毎年行っている市内全区の空家等の情報提供を基に、空家等の有無に関する調査及び職員による調査の結果、空家等とみなされた家屋が市内全域に確認出来ていることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

### 2 本計画の対象となる空家等について

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項における「空家等」の内、空き住宅や空き店舗など、全ての空家等を対象とし、主に戸建ての住宅を中心に対応することとします。

また、「空家等」の内、図4で示す①～④のいずれかに該当する空家等については、法第2条第2項における「特定空家等」として対応することとします。



(図4) 空家等及び特定空家等のイメージ

### 3 本計画の期間について

本計画では、本市の他の計画との整合性も踏まえ、2019年度から2022年度までの4年間を計画期間とし、空家等対策に関する目標の設定や問題の解決に向けた支援の取組を行います。また、2023年度以降は第6次総合計画との整合性を図り、本計画について検討します。(図5)

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
飯山市 空家等 対策計画										検証 実施			
										本計画期間 (必要に応じて見直し)			
総合計画	第5次総合計画(10年間)										第6次総合計画 (10年間)		
	前期基本計画(5年間)					後期基本計画(5年間)					前期基本計画 (5年間)		
	総合戦略(5年間)												

(図5) 本計画の期間と飯山市基本計画(前期・後期)と飯山市総合戦略の年次計画表

### 4 本計画における目標及び達成状況の評価

本計画が満了となる2022年度までの目標として、以下のとおり定めます。また、達成状況の評価について、計画期間が終了する年又は目標を変更する場合に行います。

- (1) 毎年市内の空家等に関する調査を実施し、最新の空家等の状況を把握します。
- (2) 判明した空家等の所有者等に対し、今後の空家等に関する活用等について調査します。
- (3) 特定空家等の認定及び、所有者等への働きかけを行い解消を図ります。

### 5 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の制度等の改正、目標の達成状況の評価等に応じて随時変更することとします。

## 第4章 空家等対策に関する施策について

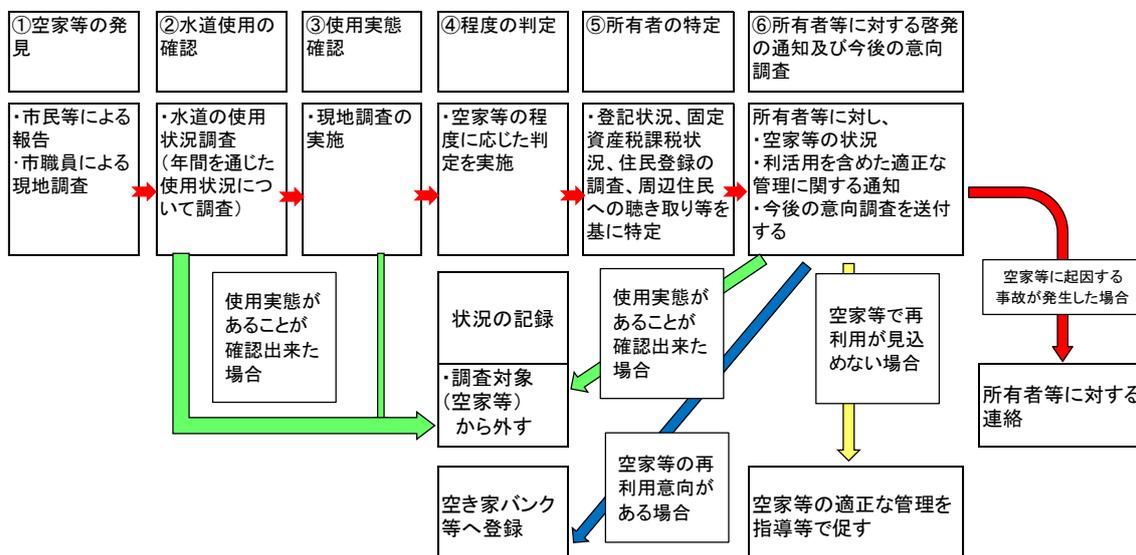
### 1 空家等の調査及び所有者又は管理者による空家等の適性管理の促進について

市内の空家等の適正な管理を促進するため、以下の取組を実施します。

#### (1) 空家等の調査及び空家等の所有者、又は管理者による適正な管理の促進

毎年実施している各区への調査については、空き家情報と、危険な空き家の有無を対象とした調査であり、状況が健全な空家等や危険な空き家が他にも存在することが考えられます。したがって適正な管理の推進は、図6のとおり進めます。

空家等調査の流れ



(図6) 空家等の調査及び所有者等に対する啓発活動実施の流れ

②、③の過程において、空家等の使用実態があることが確認できた場合は、適正な管理がなされている空家等として調査対象から外します。

③、④の調査、判定の過程において、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(国土交通省 住宅局 住環境整備室 平成23年12月)等を参考に、市独自の判定基準を設け、職員による外観検査を実施し、空家等を対応優先度毎に分類を行います。

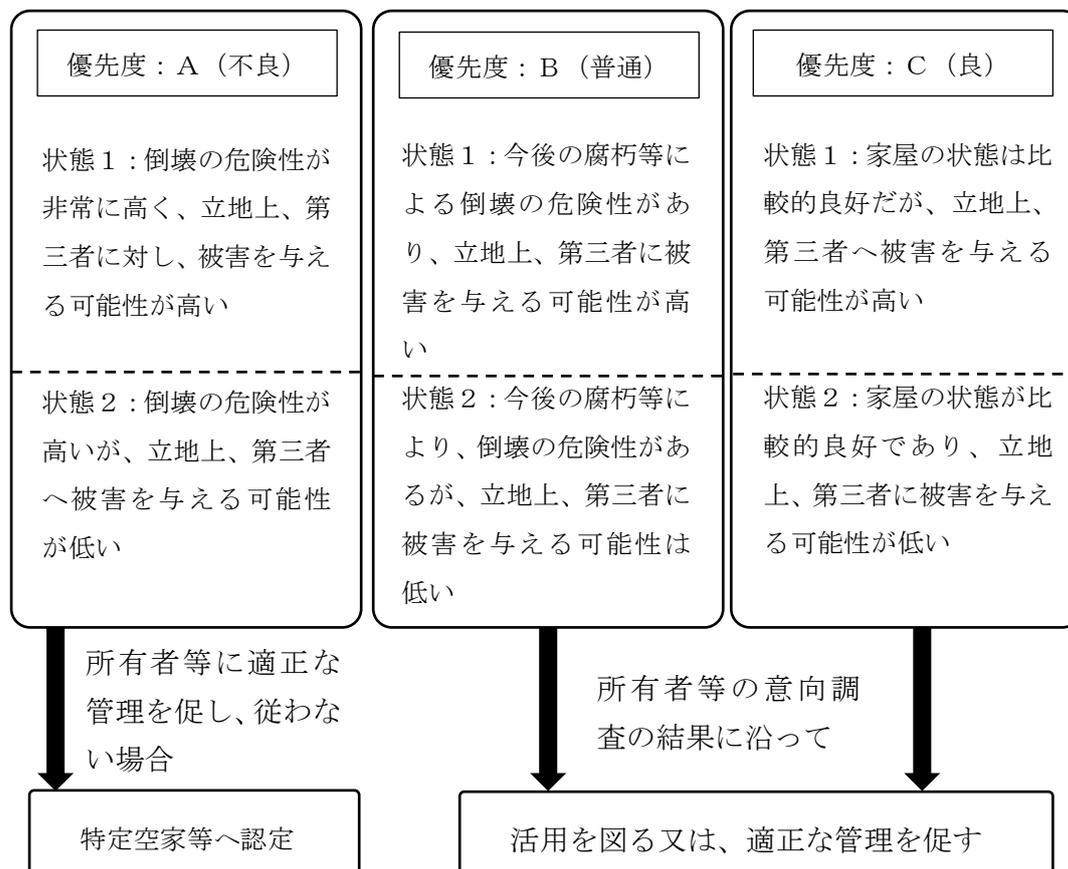
(図7)

⑥の通知及び意向調査にあわせて空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の連絡先の把握に努め、空家等に起因する事故が発生した場合は、速やかに対応がとれる体制にします。

また、図7のとおり分類された優先度A(不良)に関しては、所有者等に適正な管理を促し、従わない場合は特定空家等判定委員会の判定を経て特定空家等に認定を行い措置

を講じます。また、優先度B・C（普通・良）に関しては、所有者にアンケートで意向調査を行い活用出来る物件に関しては活用を図る。再活用意向の無い物件に関しては、適正な管理を促して行きます。

優先度分類と対応方針（『優先度』 A・状態1：高 ←————→ C・状態2：低）



（図7）空家等の状態に基づく対応優先度の分類のイメージ図

## （2）空家等の適正な管理に関する周知

空家等の所有者等となった場合、空家等を適切に管理していただく必要があります。

そのため、空家等の管理責任は所有者等にあることを踏まえつつ、市民及び市内の空家等の所有者等の皆様に対し、空家等に関する問題について意識の啓発を図るため情報提供を行い、所有者等及び地域全体による空家等の適正な管理を促進していきます。

## （3）緊急安全措置

市長は、空家等の老朽化又は積雪、台風等の影響による建物その他の工作物の倒壊、建物等に用いられた建築資材等の飛散若しくは剥落又は建物等からの落雪により、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置をとることができます。

## 2 空家等となってしまう発生要因及び予防について

空家等が発生する要因として、次の様な場合等が考えられます。新たな空家等の発生を抑制するため、以下の取組を実施します。

### (1) 空家等の発生要因

- ①所有者と親族が疎遠になっている場合や、遠方に居住している場合
- ②相続人がいない場合（相続放棄がされ、相続財産管理人が選任されていない場合を含む）
- ③破産・倒産により、債権者や管財人等による不動産の処分がなされていない場合

### (2) 空家等化の予防

#### ①独り暮らしの高齢者または障がい者の家屋の適正な管理の促進

独り暮らしの高齢者に対して、早い段階での家屋の適正管理について、本人や親族等へ周知、提案等を行います。

高齢者や障がい者の福祉施設への入所等により、家屋が空家等になる事例も考えられます。したがって、入所者等の親族等への空家等の適正な管理の周知をするとともに、周知については、施設の運営団体等に対しても、協力を求めています。

#### ②相続財産管理人による空家等の売却の促進

相続人のいない空家等が発生しないよう、相続財産管理人制度を活用した空家等の処分について検討します。

#### ③破産・倒産等の情報収集と管財人等との調整の促進

破産・倒産等の情報収集に努め、空家等の発生を事前に把握することで、早期の対応を推進します。

## 3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進について

利用可能な空家等を資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点など、空家等の新たな活用の促進を図るため、以下の取組を実施します。

### (1) 活用が見込まれる空家等の流通促進

市は、活用が見込まれる空家等に関する相談について、空家等の所有者等の要望に応じた専門家とのマッチングを図ります。また、飯山市空き家バンク事業実施要綱に基づく空き家バンクへの登録を促す他、更なる空き家バンクの活用を促すための施策について検討します。さらに、国及び県の動きと連携した既存住宅インスペクション制度(※)や住宅履歴情報など、空家等の流通促進に向けた取組の実施について検討します。

その他、県外から「田舎暮らし」を求めて本市に移住を希望される方も考えられることから、農ある暮らしを目的とした移住定住などに対する空家等及び付随する農地の活用について、関係団体と連携して検討します。

(※) インスペクション制度とは・・・インスペクション（住宅診断）で劣化事象等の有無を把握するために必要な費用に対する補助制度です。

(2) 地域における空家等の再活用事例の紹介と課題解決に向けた検討

空家等を地域で再活用している事例をまとめるとともに、多用途施設への活用に関する事例の紹介を行い、地域住民が空家等を利活用しやすい環境を整えます。

(3) 空家等に活用できる補助制度の活用推進

市で空家等に活用できる制度を発信し、空家等の活用を促進することで、将来的な空家等の発生を抑えます。また、国及び県の補助事業を活用した事例の調査及び紹介を行い、補助制度の活用を促進します。

(4) 空家等の利活用の推進

関係業者にご協力いただき、民間の活力を利用した空き家及び空き店舗等の再活用を推進します。

#### 4 特定空家等の認定について

特定空家等は、下記の判断基準及び条例に基づき、特定空家等判定委員会にて認定を行い、空家等対策協議会に報告し、承認を得ます。

■特定空家等の判断基準について

(1) 特定空家等の定義（法第2条第2項）

以下①～④のいずれかに該当する空家等

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の一例

- ・基礎、柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・屋根ふき材や外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態の一例

- ・吹付け石綿等有害な建築材料が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼす可能性が高い状況にある。

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の一例

- ・空家等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・立木等が繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態の一例

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等に危険を及ぼすおそれがある。

## 5 特定空家等に対する措置の方針について

(1) 特定空家等の判定について

特定空家等の判定については、原則として資料4に記載する判定基準によるほか、空家等の状況から、第三者に対し、著しく悪い影響を及ぼしている、または及ぼすおそれがあるとみなされる場合についても行います。

(2) 措置の方針

①措置の優先度

家屋の敷地外（周辺住民、建築物、農地、道路）に対して悪影響を及ぼしているもの、若しくは及ぼすおそれの高いものから優先して措置を行うものとします。

②措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、外観目視や周辺住民からの情報を参考として、必要に応じて法9条第2項に基づく立ち入り調査を実施することにより建築物の状況を把握し、措置の内容を検討します。

(3) 措置の実施

特定空家等に対する措置については、図8のとおり実施することとします。また建築物の倒壊や屋根ふき材飛散等により、周辺へ被害を及ぼす可能性の高い空家等について、行政による緊急的に危険を回避する場合の対応を検討します。

(4) 税制上の措置

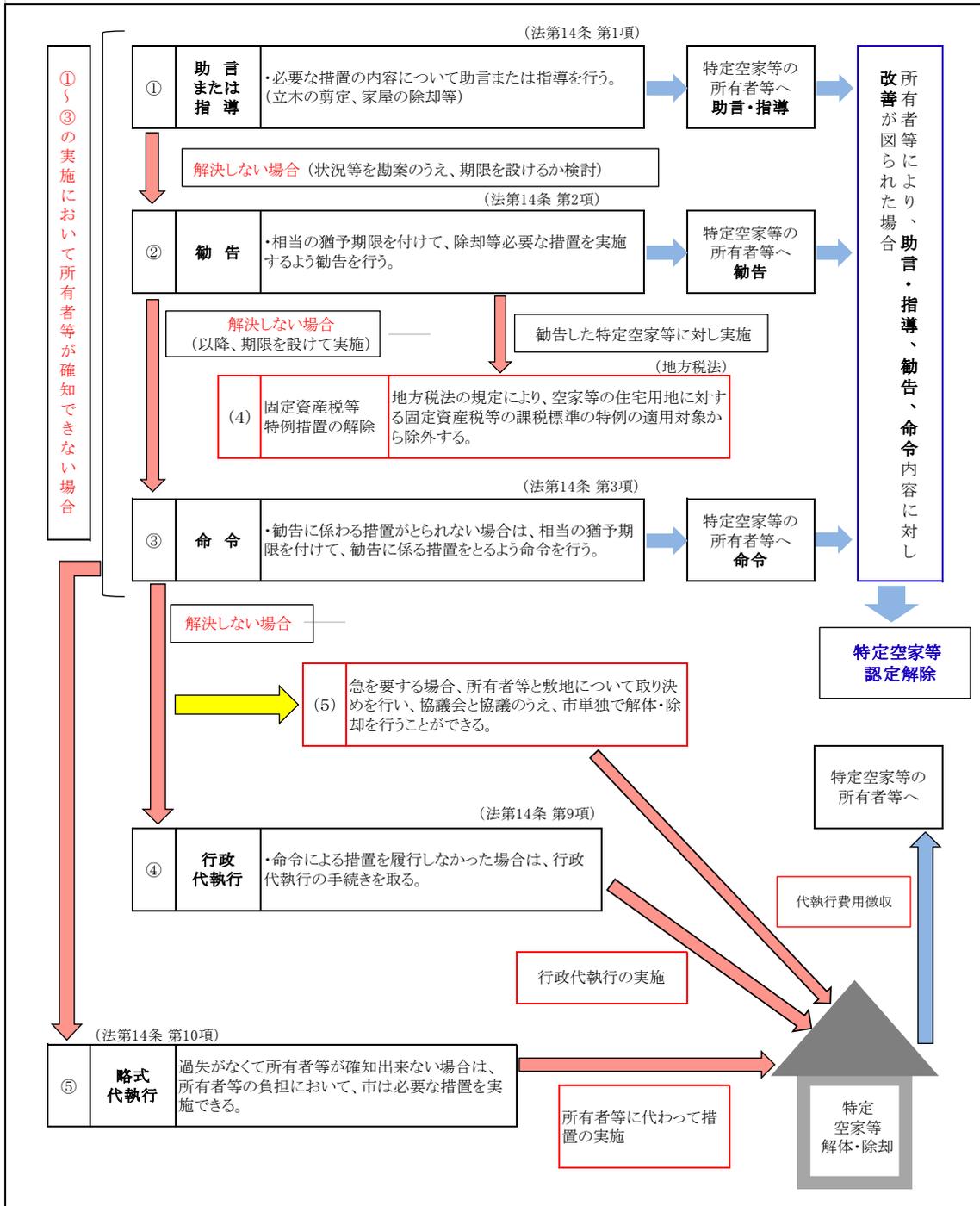
市長が図8の勧告を行った特定空家等については、地方税法第349条の3の2等の

規定により、空家等の住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外することとします。また、特例の適用対象からの除外については、勧告を実施した日から、以後の固定資産税の賦課期日に至った時点において適用することとします。

(5) 市が行う独自対応

市長が図8の命令を行った特定空家等について、急を要する場合、協議会と協議のうえ、市単独で解体・除却を行うことができます。

## 【 特定空家等に対する措置のフロー 】



(図8) 本市における特定空家等に対する対応

## 6 住民等からの空家等に関する相談への対応について

空家等に関する相談窓口を移住定住推進課内に設置することとし、同課職員が対応することとします。また、空家等に関する相談は、利活用、状態の改善など、多岐にわたることから、飯山市空家等対策庁内検討委員会、飯山市空家等対策協議会及び長野県空き家対策支援協議会等と連携し、各相談に応じた対応及び案内先について明確化することとします。

## 7 空家等対策の実施体制について

### (1) 本計画に基づく施策の実施について（本計画に対する市の組織体制について）

空家等対策にあたっては、移住定住推進課及び危機管理防災課の2課が事務局（以下「事務局」）として中心に進めて行くこととし、市内部組織で解決が困難な空家等の情報について、事務局が情報の集約を図り、併せて問題の解決を図ります。

なお、必要に応じて、飯山市空家等対策庁内検討委員会や飯山市空家等対策協議会の協力により解決を図ります。

### (2) 空家等に関する情報の集約及び対応について

解決が困難な空家等の情報や、それに基づく問題については移住定住推進課及び危機管理防災課で情報の集約を図り、ワンストップ化に努めることとします。

また、報告のあった問題の対応については、移住定住推進課及び危機管理防災課で対応することとし、必要に応じて、飯山市空家等庁内検討委員会や飯山市空家等対策協議会の協力により解決を図ることとします。

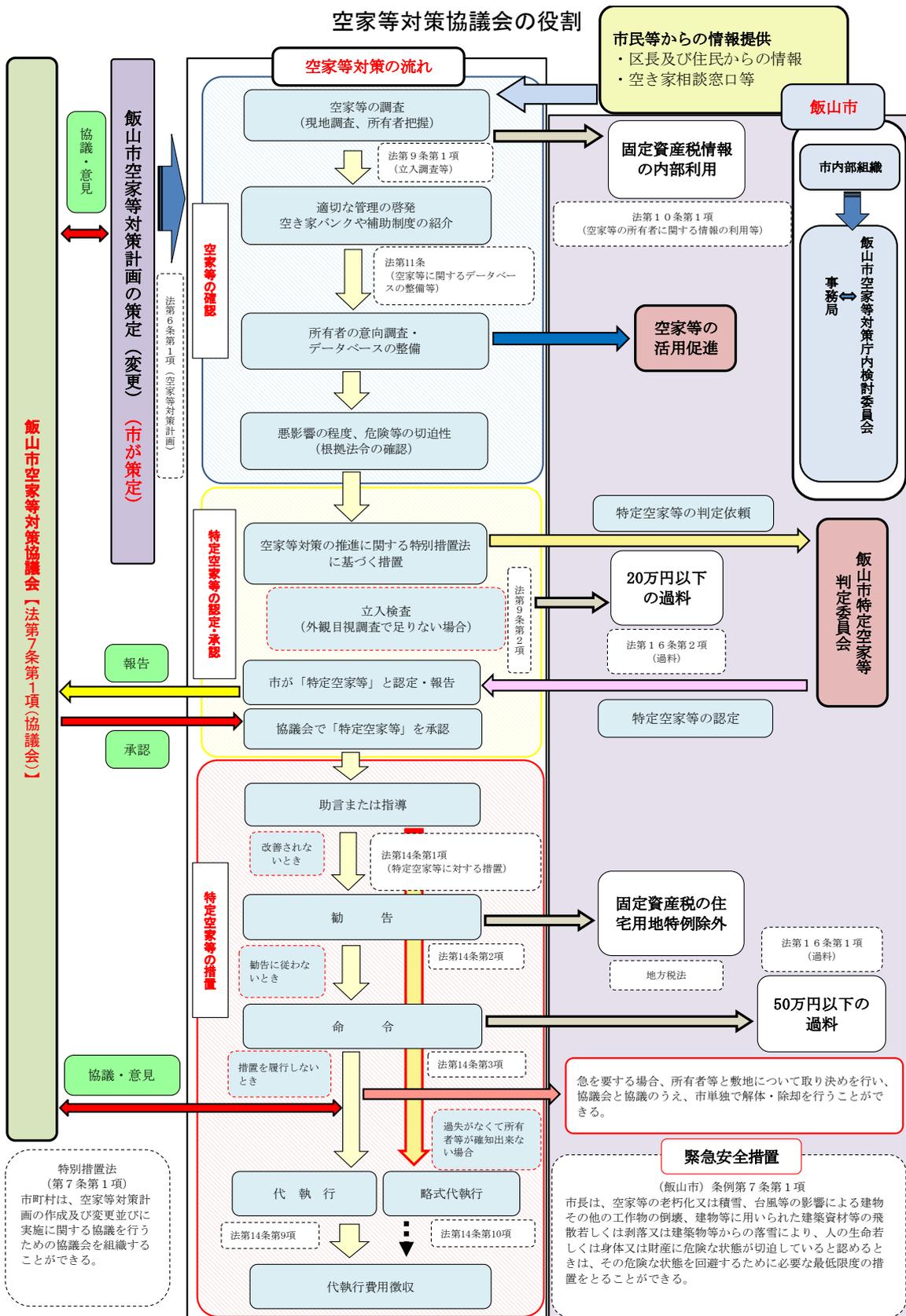
### (3) 飯山市特定空家等判定委員会について

本市の空家等対策を実施するにあたり、事務局が飯山市特定空家等判定委員を招集し、飯山市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」）の開催を行い、判定委員会設置要綱に沿って、特定空家等の認定を行います。

なお、飯山市特定空家等判定委員会は、委員長に副市长、副委員長に総務部長及び建設水道部長をもって充て、委員は、教育部長、民生部長、経済部長、税務課長、市民環境課長、道路河川課長及びまちづくり課長をもって充てることとします。

### (4) 飯山市空家等対策協議会について

本市の空家等対策を実施するにあたり、図9のとおり、本計画の作成及び変更並びにその他空家等対策の推進に関する協議を行うため、飯山市空家等対策協議会を設置します。



(図9) 空家等対策協議会に関するイメージ図

また飯山市空家等対策協議会の構成員については、市長のほか、地域住民代表及び学識経験のある者により、表1のとおり構成します。

《飯山市空家等対策協議会》		
団体名	分野	委員
飯山市	行政	市長
飯山市区長会協議会	市民	推薦
長野県司法書士会	法務	推薦
(一社)長野県宅地建物取引業協会	不動産	推薦
長野県土地家屋調査士会	不動産	推薦
(一社)長野県建築士会	建築	推薦
(一社)長野県建築士事務所協会	建築	推薦
(公社)全日本不動産協会	不動産	推薦
飯山警察署	警察	推薦
岳北消防本部	消防	推薦
長野県北信建設事務所	行政	推薦

(表1) 飯山市空家等対策協議会の構成

#### 8 空家等の利活用に関する検討及び補助事業の実施について

空家等の問題を解決するために、空家等の利活用の方法について検討(研究)するとともに、空家等の利活用または除却等に対する補助の実施について検討することとします。