

飯山市空家等対策計画

令和5年4月改定

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 本計画の期間について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4 本計画の対象地区について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5 本計画の対象となる空家等について・・・・・・・・・・・・・ 4

第2章 空家等の現状について

- 1 国勢調査等に基づく人口・世帯数の推移について・・・・・・ 5
- 2 住宅・土地統計調査による空き家の現状・・・・・・・・・・ 5
- 3 飯山市の空家等調査による状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 4 これまでの空家等への取組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 5 飯山市の空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第3章 空家等対策の基本方針について

- 1 空家等対策の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 2 空家等対策の取組みの基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 3 空家等対策の取組みに対する指標の設定・・・・・・・・・・・・・ 16

第4章 空家等対策に関する施策について

- 1 空家等の発生予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 2 所有者等への適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 3 空家等の利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 4 跡地の利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 5 空家等対策に関わる体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

第5章 特定空家等の判定基準と措置について

- 1 特定空家等の認定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- 2 特定空家等に対する措置の方針について・・・・・・・・・・・・・ 27

- 資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

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が進み、平成27年度の国勢調査では日本の人口は減少に転じ、令和2年度の国勢調査でも人口は減少を続けています。今後も人口減少は進むと予測されており、それに伴う住宅需要の減少等も考えられるため、空家等は増加の一途を辿ることが推測されます。

本市においても、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。

このような空家等が、適切に管理されておらず放置されたままになっているため、老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、環境の阻害等の多岐にわたる問題が生じ、近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。

また、豪雪地帯の本市においては、空家等が適切に管理されないことにより、積雪による家屋の倒壊や、屋根からの落雪による第三者への被害といった雪国ならではの問題が切実です。

このような状況から、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、あわせて空家等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」（平成26年法律127号。以下「空家法」という。）を平成27年5月26日に全面施行し、空家等対策に本格的に取り組み始めました。

本市においては空家法に先駆け、「飯山市空家等対策の推進に関する条例」（以下「空家条例」という。）を平成24年10月1日に施行し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「飯山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を令和元年7月に策定しました。

これにより、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や空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の皆様に周知を図り、適切な管理が行われていない空家等の発生を抑制、解消するための施策を進めてまいりました。

このたび、前計画期間（令和元年7月～令和4年3月）の満了にあわせ、これまでの取組みの検証を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家等対策をより一層推進するため、本計画を改定します。

(2) 計画の目的について

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

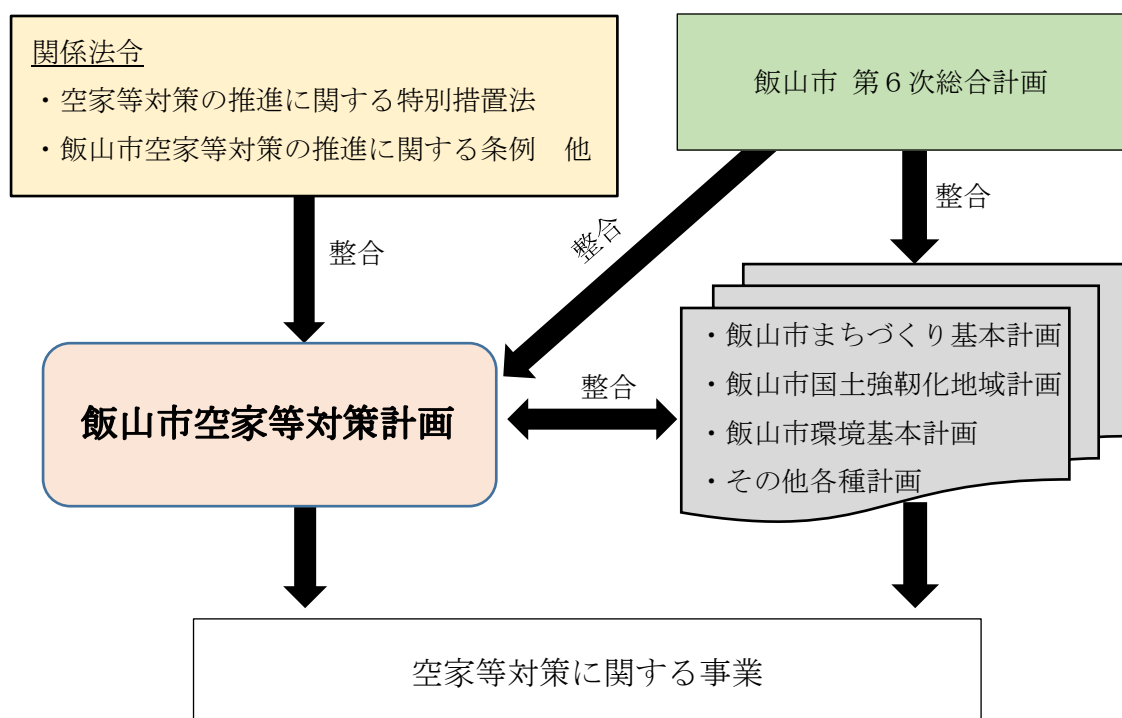
ともに、その生活環境の保全を図ることを目的とし、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために本計画を策定します。

2 本計画の位置づけと市の他計画との関係

本計画は、空家法第6条第1項及び空家条例第7条の規定により策定するものです。

また、「飯山市第6次総合計画」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



3 本計画の期間について

本計画の計画期間は「飯山市第6次総合計画 前期基本計画」との整合を図り、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5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に取り組めます。なお、社会情勢の変化や施策などの進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じて見直しを行うものとします。（図－2）

（図－2）本計画の期間と飯山市基本計画（前期・後期）の年次計画表

年 度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
飯山市 空家等 対策計画				検証					検証 実施					
	前計画期間				本計画期間 令和5年度～令和9年度 （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）				

4 本計画の対象地区について

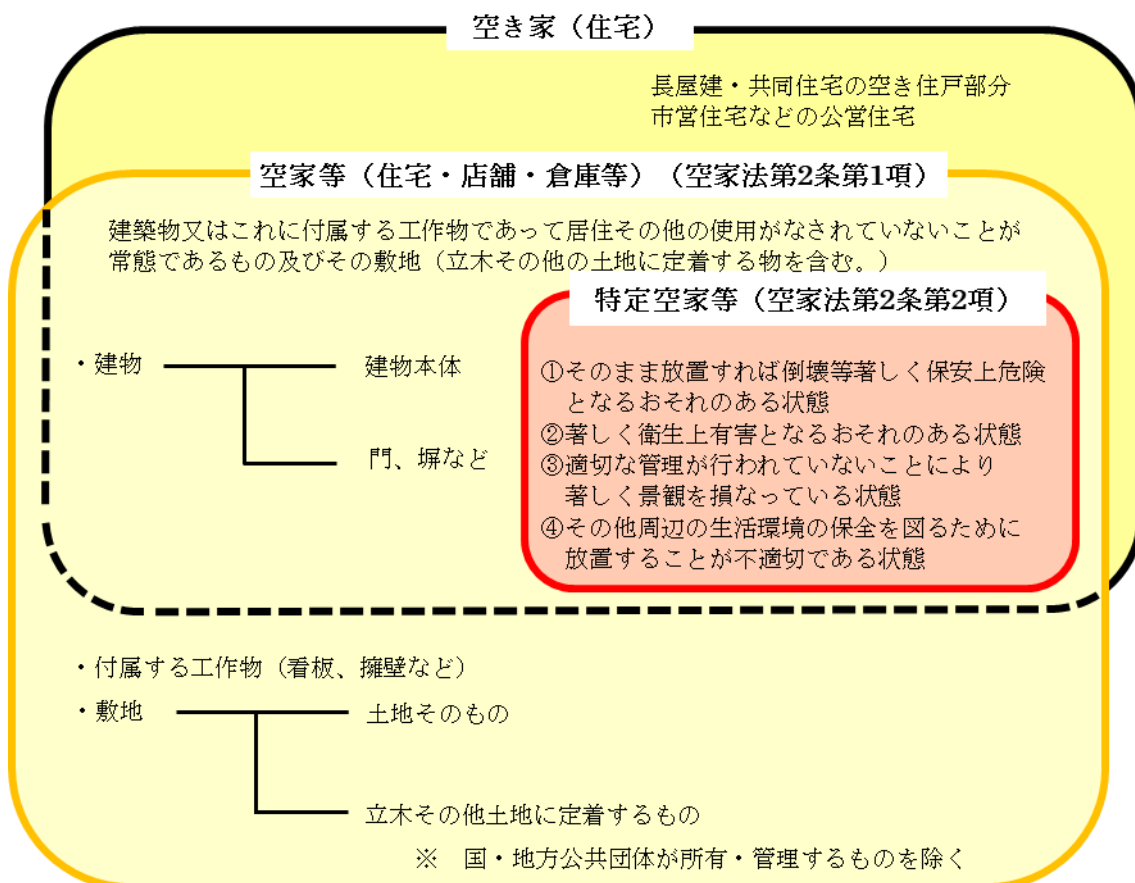
本計画の対象地区は市内全域とします。

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。

5 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は、空家法第2条第1項における「空家等」とし、主に戸建ての住宅を中心に対応することとします。（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）

（図－3）空家等・特定空家等・空き家のイメージ図



※ 「空き家」「空家等」の表記について

空家法では「空家等」と表記されています。このため、本計画においては空家法と整合させ「空家等」と表記します。ただし、社会通念上の概念として用いる場合や国の「住宅・土地統計調査」における「空き家」を表す場合は「空き家」と表記します。

第2章 空家等の現状について

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10,616人となり、平成27（2015）年の21,438人（国勢調査）より10,822人（50.5%）減少すると推計されています。

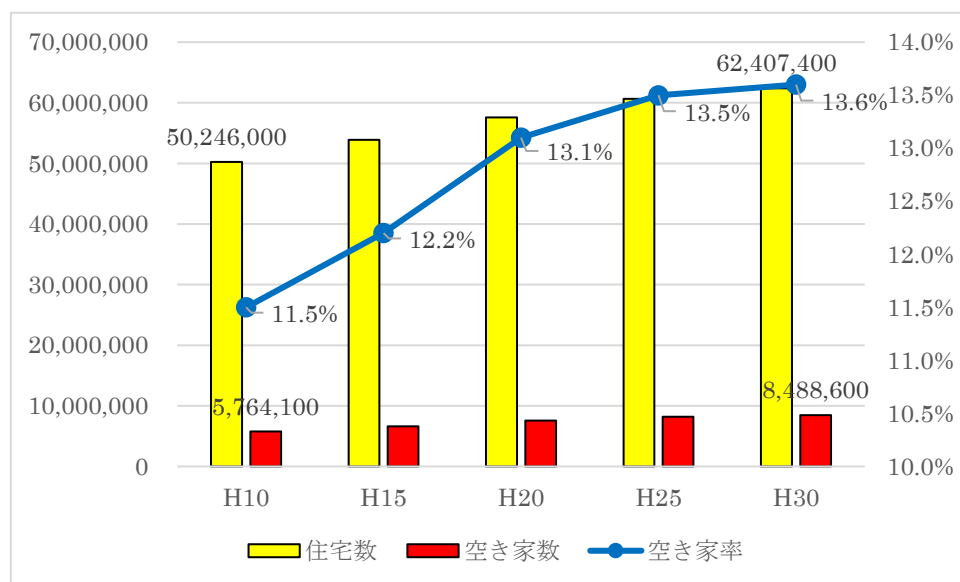
このことから、人口の減少に伴い、将来的な家屋需要の減少と空家等の増加が推測されます。

2 住宅・土地統計調査による空き家の現状

住宅・土地統計調査（総務省統計局）では、全国及び長野県の住宅数は増え続け、空き家数についても増え続けています。

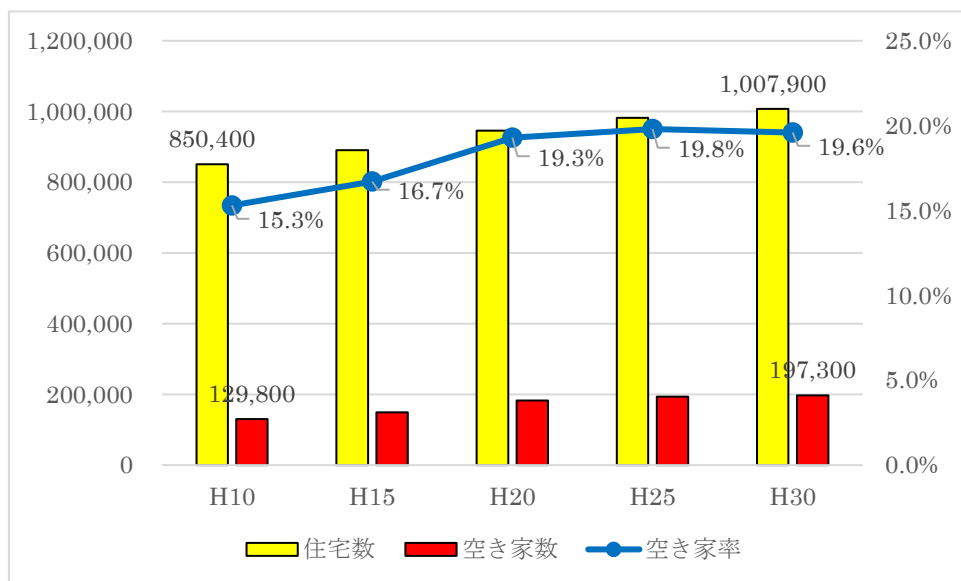
本市においても例外ではなく、空家等の対策をより一層推進する必要があります。（図－4・5・6）

（図－4）全国の住宅数、空き家数の推移



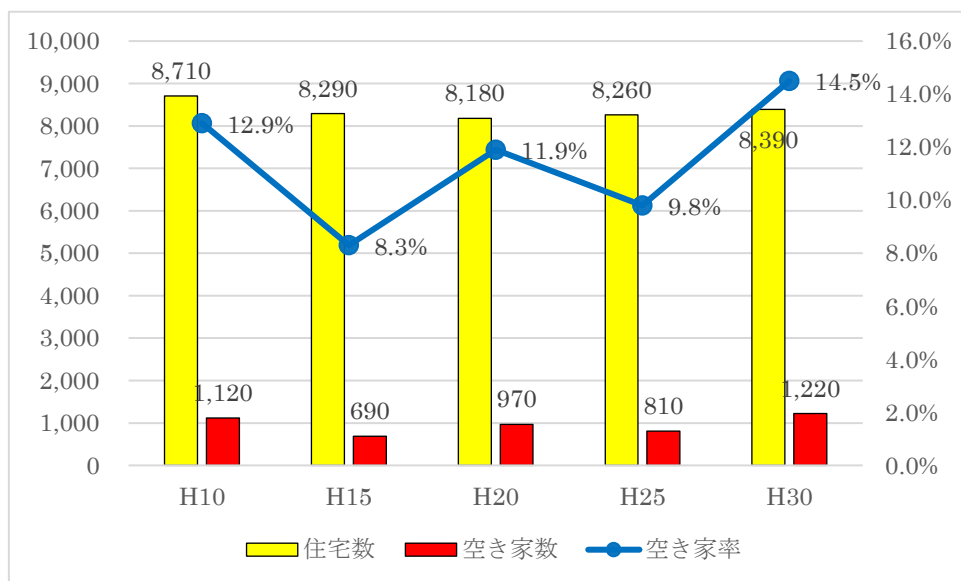
<出典：住宅・土地統計調査>

(図－５) 長野県の住宅数、空き家数の推移



<出典：住宅・土地統計調査>

(図－６) 飯山市の住宅数、空き家数の推移



<出典：住宅・土地統計調査>

※ 「住宅・土地統計調査」とは住宅及び居住状況等を５年ごとに国（総務省統計局）が行う実態調査です。本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となります。また、本調査は住戸単位のため、定期的に活用している別荘などの二次的住宅や賃貸住宅の空室等も含まれており、戸建て住宅を対象とした本市の空家等の調査とは差異が生じています。

3 飯山市の空家等調査による状況

(1) 飯山市の空家等の調査による状況

「住宅・土地統計調査」による調査結果は抽出調査による推計値であること、「空き家」の定義は住戸単位のため、別荘などの二次的住宅や賃貸住宅の空室等も含まれることから、地域において空家等として認識されているものがどのくらいあるのか、把握する必要があります。

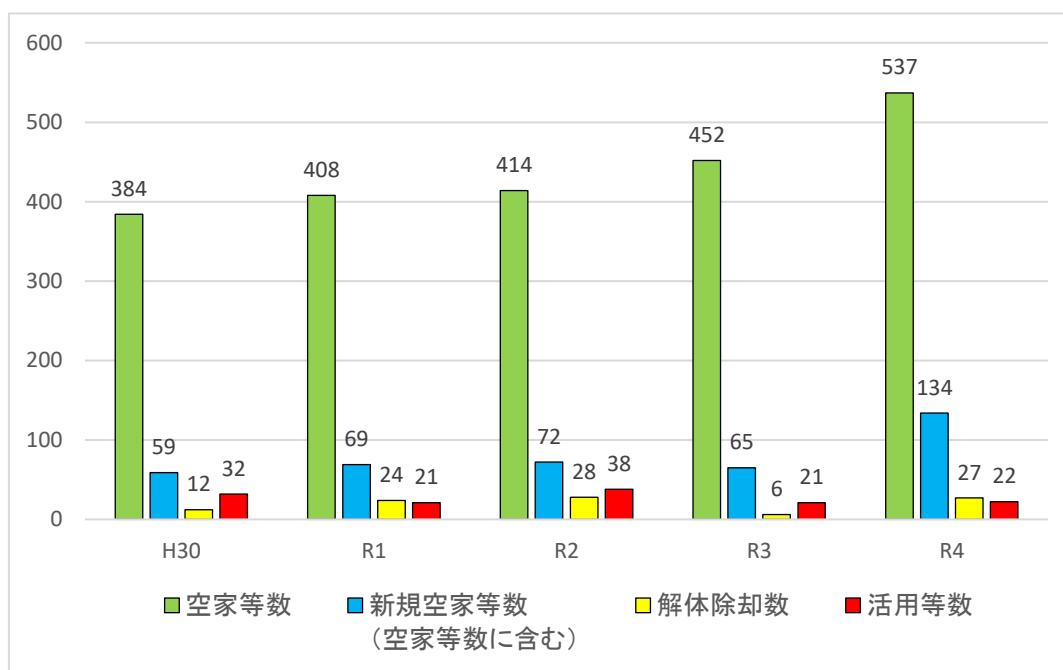
本市では、毎年空家等の調査（位置、所有者、状態）を実施し、最新の状況を把握してまいりました。

調査は、各区（計 107 区）に対し、区内の空家等と思われる家屋の情報提供をお願いし、この報告を基に、市民から寄せられた情報も含め、職員により随時空家等について確認・調査を行い、毎年 10 月 1 日現在として取りまとめています。

平成 30 年 10 月現在 384 戸であった空家等の戸数は、令和 4 年までに、新規に空家等と把握した戸数が 340 戸、解体除却等された空家等が 85 戸及び再活用等が図られた空家等が 102 戸確認され、合計で 153 戸増加し、令和 4 年の空家等は 537 戸となっています。（図－7）

空家等の増加戸数が、解体除却及び活用等される空家等を上回っており、空家等解消に向けた対策の推進が一層必要な状況です。

（図－7）飯山市の調査による空家等の状況（R4. 10. 1 現在）



< 出典：飯山市空家等調査 >

(2) 地区別の空家等の状況

平成30年から令和4年までの地区別状況は、解体除却が進んだ富倉地区を除き空家等が増えており、飯山地区、瑞穂地区、常盤地区、岡山地区では空家等の戸数に高い伸びが見られます。空家等の発生に対し、解体除却、活用等が図られている地区では空家等の戸数上昇が抑えられています。

瑞穂地区、富倉地区、岡山地区では世帯数に応じた空家等の比率が他地区と比べ特に高くなっています。瑞穂地区、岡山地区は、空家等の発生に対して解体除却及び活用等が追いついていない事が要因と考えられます。市内でも特に積雪が多い富倉地区と岡山地区では、活用等の数が解体等の数を下回っており、活用等が進まない事がうかがえます。富倉地区は世帯数が少なく元々世帯数に応じた空家等の比率も高い状態が継続しています。

飯山地区、常盤地区においても空家等の戸数に高い伸びがみられ、空家等の発生に対して解体除却及び活用等が追いついていないことから、市街地、住宅地での空家等の戸数が増えていると考えられます。

なお、世帯数の多い地区は、世帯数に応じた空家等の比率が低い傾向が見られます。(表－1)

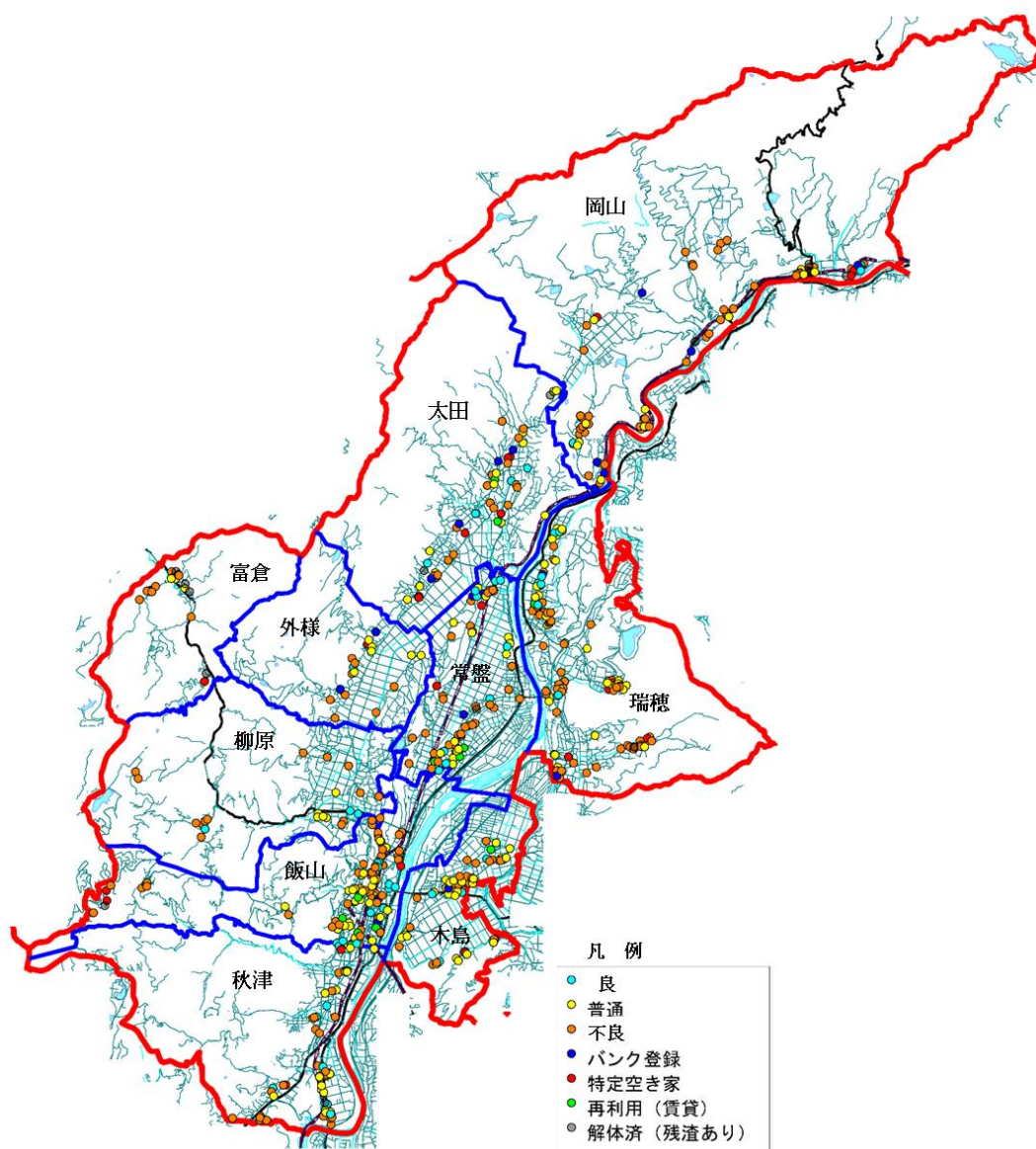
(表－1) 各地区の空家等数の推移と世帯数に対する割合 (R4.10.1現在)

単位：世帯数(世帯)、他(戸)

地区	年 平成30年 空家等	H30～R4 新規	H30～R4 解体等	H30～R4 再活用等	令和4年 空家等A	空家等 増減	R4/H30 比率	世帯数 B	空家率 A/(A+B)
飯山	71	89	25	27	108	37	152%	2,730	3.8%
秋津	43	24	9	11	47	4	109%	819	5.4%
木島	44	30	7	13	54	10	123%	990	5.2%
瑞穂	60	56	5	13	98	38	163%	631	13.4%
柳原	18	12	4	3	23	5	128%	390	5.6%
富倉	17	7	11	0	13	△4	76%	35	27.1%
外様	15	12	4	4	19	4	127%	293	6.1%
常盤	40	37	4	12	61	21	153%	1,080	5.3%
太田	35	26	5	13	43	8	123%	688	5.9%
岡山	41	47	11	6	71	30	173%	372	16.0%
計	384	340	85	102	537	153	140%	8,028	6.3%

<出典：飯山市空家等調査>

(図－８) 市内空家等分布図 (R4.10.1 現在)



<出典：飯山市空家等調査>

図－８より、住宅が密集している飯山地区で空家等が目立ちますが、各地区の住宅地にまんべんなく空家等が見られます。また、不良判定の空家等が市内全域に多く分布しています。

(3) 空家等の状態の推移

空家等の調査では外観目視による調査を行い、空家等を対応優先度により A (不良)、B (普通)、C (良) 別に分類しています。

優先度A（不良）に関しては、再活用等は困難と判断され、所有者等に適切な管理を促し、優先度B・C（普通・良）における再活用等が可能と判断される物件に関しては、再活用等を図ってまいりました。

優先度B・C（普通・良）の新規空家等の累計戸数は、表－2のとおり182戸把握されていますが、平成30年調査からの優先度B・C（普通・良）の空家等の戸数は、表－3のとおり39戸の増にとどまっていることから、再活用等により解消が図られていると考えられます。

優先度A（不良）の新規空家等の累計戸数は、表－2のとおり150戸把握され、平成30年調査からの優先度A（不良）の空家等の戸数も、表－3のとおり114戸増えており、解体等の解消が進まず増加を続け、将来的な特定空家等の増加が懸念されることから、早い段階での空家等の把握、措置が必要です。

（表－2）飯山市の年度別新規空家等の状態の状況（R4.10.1現在） 単位：戸

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	合計
優先度A（不良）判定空家等	24	35	39	52	150
優先度B（普通）判定空家	30	25	13	55	123
優先度C（良）判定空家	12	10	12	25	59
空家等解消済み（解体・活用等）	3	2	1	2	8
新規空家等数	69	72	65	134	340

<出典：飯山市空家等調査>

（表－3）飯山市の空家等の状態の推移（R4.10.1現在）

	平成30年		令和4年		差し引き	
	戸数	割合%	戸数	割合%	戸数	割合%
空家等	384	100%	537	100%	153	—
優先度A（不良）判定空家等	183	48%	297	55%	114	7%
内特定空家等	19	5%	25	5%	6	0%
優先度B（普通）判定空家	141	37%	169	31%	28	△6%
優先度C（良）判定空家	60	16%	71	13%	11	△3%
参考：空家等解消済み（解体・活用等）	138		325		187	

<出典：飯山市空家等調査>

4 これまでの空家等への取組み

(1) 空家等の活用等への取組みについて

利活用可能な空家等を資源と捉え、活用等の促進を図る取組みを実施しています。

- 三世代等同居住宅建設支援事業は、親等と飯山に住むための住宅に対する支援です。住宅の新築、増築及び改修を対象としていましたが、令和2年度より、空家等の活用促進を図ることから、中古住宅購入も対象としました。
- 移住支援住宅建設促進事業は、移住者が本市に住むための住宅取得への支援です。移住者の中古住宅購入に繋がっています。
- 空き家活用等事業は、空き家バンクに登録のある空家等を対象に活用する際、家財の運搬処分及び清掃費用への支援と、賃貸として活用する際の改修への支援です。改修への支援は借りる方を対象としていましたが、活用可能な空家等の売却をためらう所有者に対し賃貸での活用を推進するため、令和3年度より所有者が改修する場合も対象としました。なお、所有者が民間企業でも可能であるため、空家等の解消に民間企業の参入も推進しています。
- 空き家バンクは、空家等を有効活用するための空き家情報登録制度です。

(表-4) 空家等の活用への取組状況

単位：件

対策別	項目	H29年度		H30年度		R元年度		R2年度		R3年度		合計		備考
住宅支援	三世代等 中古住宅購入	—		—		—		2		2		4		令和2年度より 中古住宅支援開始
	移住支援 中古住宅購入	8		22		18		8		15		63		
	合計	8		22		18		10		17		67		
空き家活用等	空き家改修	0		0		0		4		3		7		平成3年度より 所有者改修も対象
	空き家活用 家財処分清掃	1		4		3		6		13		26		
	合計	1		4		3		10		16		33		
空き家バンク		登録	成約	登録	成約	登録	成約	登録	成約	登録	成約	登録	成約	成約率
	住宅売買	20	9	20	21	33	24	18	21	18	25	109	100	91.7%
	住宅賃貸	2	0	0	2	0	1	10	9	5	4	17	16	94.1%
	住宅計	22	9	20	23	33	25	28	30	23	29	126	116	92.1%
	土地売買	2	3	3	1	4	7	5	4	7	5	21	20	95.2%
	合計	24	12	23	24	37	32	33	34	30	34	147	136	92.5%
＜参考＞ 移住者数(人)		88		109		120		127		174		618		

※・三世代等：三世代等同居住宅建設支援事業
・移住支援：移住支援住宅建設促進事業
・空き家活用等：空き家活用等事業

＜出典：飯山市＞

表－４より、活用可能な空家等の売買に関しては対策の効果が見られると考えられます。また、令和２年度以降、売買を望まない空家等の賃貸での活用が見え始めました。これからも、利活用可能であるが事情により利活用をしない空家等が、使われないまま利活用困難な空家等にならないよう、賃貸等で活用するなどの対策の推進が必要です。

また、空き家バンクは宅地も対象としており、利活用困難な空家等を解体除却し宅地としての活用推進を行っており、ある程度効果が見られます。

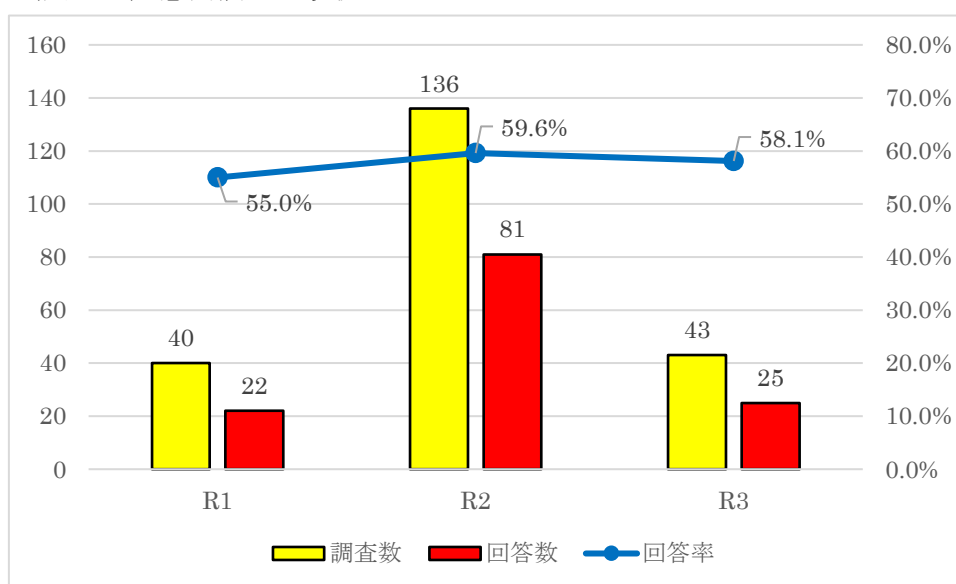
しかしながら、利活用困難な空家等の所有者等が解体除却費用負担への躊躇より、解体除却による空家等の解消が進まない場合も多いと考えられるため、解体除却を前提とした空き家バンクの登録も行っています。

利用困難な空家等（優先度Ａ不良判定）は年々増加を続けており、特定空家等にならないよう、所有者等への適切な管理の周知とともに、空家等の解消に向けた対策が必要です。

（２）空家等の適切な管理と活用等の意向調査への取組みについて

市が行っている空家等の調査及び程度の判定結果に基づき、主に優先度Ａ（不良）となった明らかに活用等が困難と判断される物件については、所有者等に対し適切な管理等の啓発を行い、一部の優先度Ａ（不良）物件を含めた、優先度Ｂ・Ｃ（普通・良）となった活用等が可能と判断される物件については、所有者等に対して利活用等への意向調査を実施し、約半数の回答を得たところですが、空家等対策を推進するうえでは、回答率の向上を図る必要があります。（図－９）

（図－９）意向調査の状況



<出典：飯山市>

意向調査の結果及び広報周知により、空き家バンクへの登録等を促し、活用等を図るとともに、活用等を希望されない所有者等に対しては、継続的な適正管理等の啓発を行っています。

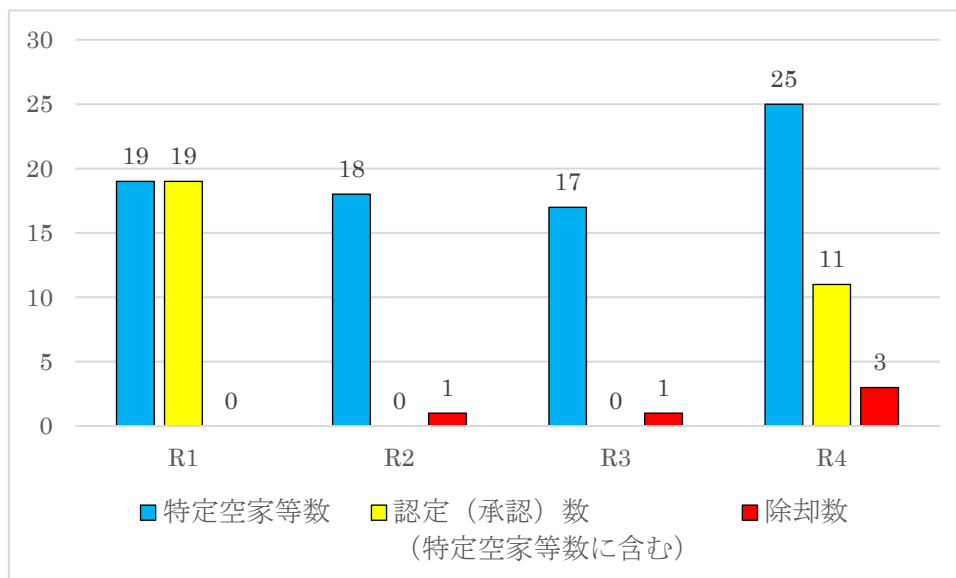
(3) 特定空家等への取組みについて

前計画期間中、計 30 戸を特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）及び空家等対策協議会（以下「協議会」という。）において特定空家等として認定及び承認し、うち 5 戸は解体除却され、令和 4 年 10 月 1 日時点の特定空家等数は 25 戸となっています。（図－10）

特定空家等の解消を図るため、所有者等の特定を進めるとともに、特定された所有者等に対し、継続的な解消に向けた啓発を行っています。

なお、市では前計画策定に合わせて、令和元年度に特定空家等の解体撤去に対する支援制度「飯山市老朽危険空家等解体撤去事業」を創設し、解消を推進してまいりました。

（図－10） 特定空家等の状況（R4. 10. 1 現在）



<出典：飯山市>

5 飯山市の空家等の課題

前述の将来人口の見通しや空家等の現状、現在までの空家等の実態調査及び空家等の相談から見えてきた、飯山市の空家等対策の課題は次のとおりです。

(1) 空家等発生抑制

飯山市の人口は減少を続けており、高齢者世帯も多く、空家等が発生しやすい状況にあります。人口が減少する中、観光など関係人口の増加に向けた取組みを進めていますが、空家等が存在することで地域の魅力が大きく損なわれます。空家等となる前に、今後の土地建物の利活用等について家族等で話し合っておくことが必要です。

(2) 適切な管理の促進

空家等は適切な維持管理がされないと、建物は傷み、再活用等が困難な状態になるとともに、敷地には草木が生い茂り、周辺には悪影響を及ぼします。特に本市は豪雪地であることから、冬期間の管理を怠れば建物の傷みは加速します。また、屋根からの雪が道路及び隣接地に落下することによる危険性には、交通障害、最悪の場合は人的被害が懸念されます。

空家等の所有者等に対し、適切な管理の必要性について理解を深めるよう啓発を行う必要があります。

年齢的な体力面や、遠方に居住しているなどの理由から、十分に管理できていない状況もあると考えられ、新規空家等と確認された段階で利活用困難と判断される空家等が多いことから、高齢者世帯等を中心とした管理対策の検討が必要です。また、生活環境への悪影響及び積雪による危険等が増大しないよう、地域等と連携した管理対策の検討も必要です。

(3) 空家等の活用等の促進

空き家バンク登録の推進により登録した空家等は高い割合で再活用が図れています。しかしながら、活用可能な空家等でも、活用を希望しない物件も多くあり、活用等が困難になる前の不動産流通促進に向けた意識啓発や情報発信が必要です。

また、活用等が困難な空家等（優先度A不良判定）が増え続けており、解体除却後の宅地として空き家バンク登録及び売却益による解体除却を条件とした空き家バンク登録を行っていますが、これらの促進を強化、継続を図るとともに、他に活用等の可能性について検討する必要があります。

第3章 空家等対策の基本方針について

1 空家等対策の基本的な考え方

空家等は、所有者等の責任において適切に管理されることが原則です。空家法第3条においても、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されています。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情等から空家等の管理を十分に行う事ができず、その管理責任を全うできない場合も考えられます。

適切な管理が行われていない空家等により、防災、衛生、景観、積雪の多い本市では落雪による危険等、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになります。

空家等対策における基本的な考え方として、空家等の適切な管理は所有者等が責任を有することを前提としながらも、空家等の発生予防、適切な管理及び活用等の促進を図られるよう、行政、市民、空家等の所有者等及び関係機関、関係団体等と相互の連携及び協力の下に、地域の実情に即した空家等対策を、総合的かつ計画的に実施するものとします。

(1) 所有者等の管理責任と行政の役割

① 所有者の管理責任

空家法第3条では「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とあり、空家等の所有者等に、空家等を適切に管理するよう努力義務を課しています。建築基準法第8条でも同様な規定があり、また、民法第717条では他人に被害を及ぼした場合の所有者の賠償責任について定められています。空家等は所有者等が適切に管理する責任があります。

② 行政の役割

空家法第12条では「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」とあり、空家等の所有者等による適切な管理を促進するために、情報提供、助言その他必要な援助を行います。

2 空家等対策の取組みの基本方針

空家等対策の基本的な考え方や課題より、取組みの基本方針は以下のとおりとします。

(1) 空家等の発生予防

空家等の発生要因や生活環境への影響など、空家等が適切に管理されないことに

より生じる問題等を、様々な機会及び媒体を通じて情報発信を行い、空家等としないように備えることへの必要性等についての啓発を進め、意識を高めていくことで、空家等の発生を抑制します。

(2) 所有者等への適切な管理の周知

空家等は個人の資産であるため、所有者等に管理責任があり、適切に管理しなければならないことや、将来的に所有者等が不在とならないように、予め備えが必要であること等を、広く市民や所有者等に周知します。

(3) 空家等の利活用の促進

空家等はその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。

(4) 空家等対策に関わる体制

空家等の所有者等や行政のみならず、地域や民間事業者などが相互に連携し、協力する体制により、総合的かつ計画的な空家等対策の取組みを推進します。

3 空家等対策の取組みに対する指標の設定

主な取組みに対し指標を設定し、空家等対策の取組み状況の効果を検証します。

(1) 空家等調査の指標

継続的な空家等情報の実態把握は空家等の対策を進めるうえで基本となります。本市では、各区に依頼し空家等調査を毎年実施していますが、行政と地域との連携の一つであり、各区が区内の空家等の実態を把握し、空家等対策の必要性等について意識を高めることにも繋がります。

○指標：各区を通じた最新の空家等実態調査・・・毎年実施

(2) 空き家バンクの取組み指標

空家等対策により、空家等が有効に活用された効果を検証する指標として、空き家バンク制度による成約件数を設定します。空き家バンクは民間事業者との連携により実施されており、民間事業者との連携による対策の強化、また、所有者等の空家等の再活用、及び再活用可能な状態での適切な管理への意識の高まりも必要です。

○指標：空き家バンク成約数 令和4年度～令和8年度 累計 150 件

(基準：平成29年度～令和3年度 5か年平均 27 件／年度)

(3) 優先度A（不良）判定空家等の指標

優先度A（不良）判定の空家等の数が増え続けています。また、新規確認空家等でも優先度A（不良）判定空家等の割合が多くなっています。

空家等になる前から、また空家等となつてからの適切な管理、及び現在の特定期間等を含めた優先度A（不良）判定の空家等の解消などを図ることとして、優先度A（不良）判定の空家等の数を指標とします。

○ 指標：優先度A（不良）判定空家等数 370 件以内

（基準：平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 か年における平均増加数 32 件／年度の半減 16 件／年度（令和 4 年度 297 件＋目標増加数 80 件＝計 377 件））

(4) 特定空家等の指標

特定空家等と認定された空家等は、周辺に著しく悪影響を及ぼしてしている、または及ぼす恐れがあり、解消が必要です。

所有者等への助言・指導等を行いつつ、適切な管理や解体除却により解消を図ることとして、特定空家等の数を指標とします。

○ 指標：特定空家等数 0 件（基準：令和 4 年 10 月 1 日時点 25 件）

第4章 空家等対策に関する施策について

1 空家等の発生予防

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、以下の取組みを実施します。

(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) 空家等の予防

① 市民への周知・啓発

市民に対して、早い段階での家屋等の適切な管理の重要性について周知を行うとともに、特に高齢者のみの世帯に対しては、今後の土地家屋の利用方法等の検討も含め、周知等を行います。

また、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、入所者等への空家等の適切な管理の重要性及び今後の土地家屋の利用方法等の検討について周知をするとともに、周知については、施設の運営関係団体等に対しても、協力を求めています。

② 地域連携による周知・啓発

持ち家に居住する高齢者等への空家等に関する情報を周知するために、福祉・介護関係者等及び各区等、地域と連携した周知・啓発活動を促進します。

③ 各種専門家との連携

空家等に関わる相談内容は、相続や後見人制度等の法的な相談や、賃貸売却等の不動産としての流通といった宅地建物取引の相談等、多岐にわたり、行政や所有者等だけでは解決困難となるような複雑な事情を含むことから、様々な内容の相談に対応できるよう各種専門家との連携を図ります。

④ 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。

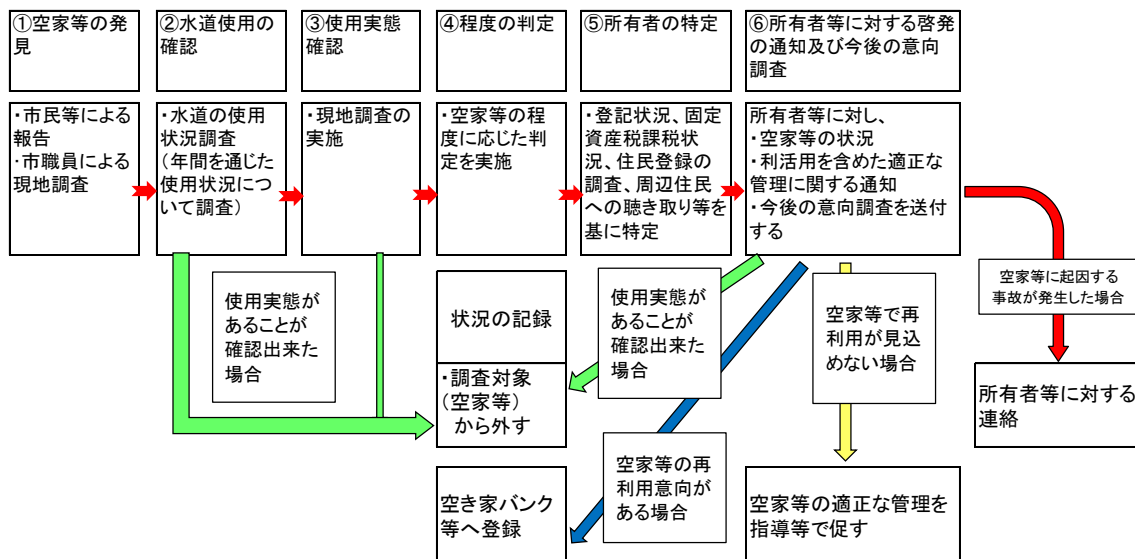
2 所有者等への適切な管理の促進

市内の空家等の適切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

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、状況が健全な空き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。したがって適切な管理の推進は、図－11 のとおり進めます。

(図－11) 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、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－12)

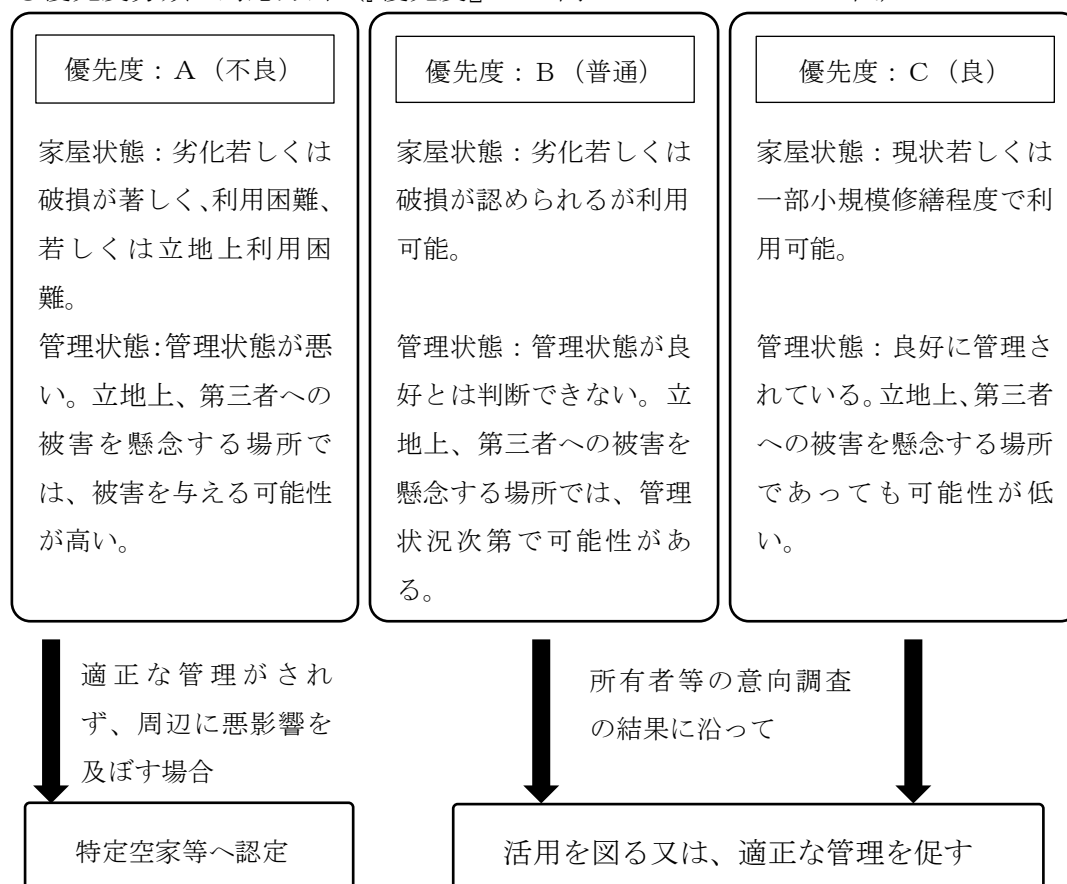
⑥の通知及び意向調査にあわせて空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の連絡先の把握に努め、空家等に起因する事故が発生した場合は、速やかに対応がとれる体制にします。

また、図－12 のとおり分類された優先度 A (不良) に関しては、所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等の解消を推進します。

周辺に悪影響を及ぼす状況などとなった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、所有者等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り、再活用意向の無い物件に関しては、適切な管理を促して行きます。

(図-12) 空家等の状態に基づく対応優先度の分類のイメージ図

○優先度分類と対応方針 (『優先度』 A : 高 ←→ C : 低)



(2) 適切な管理のための支援と所有者等の意識向上や理解増進

① 空家等の適切な管理のための支援

空家等の所有者等が、様々な事情等により、自ら空家等の管理を十分に行う事ができない場合も考えられます。関係団体や民間事業者等と連携を図り、敷地の管理や屋根の雪下ろしなど、所有者等へ必要に応じた空家等の管理が可能な情報提供を推進します。

② 空家等の適切な管理に関する情報提供

地域等と連携した、空家等に関する相談がしやすい窓口環境を整え、必要な情報提供ができるよう努めます。

また、空家等の所有者等のみならず、広く市民に対しても空家等に関する問題について意識の啓発を図り、所有者等及び地域全体による空家等の適切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。

3 空家等の利活用の促進

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、以下の取組みを実施します。

(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、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みの実施について検討します。

その他、本市に将来にわたって居住を希望される方、また、県外から「田舎暮らし」等を求めて本市に移住を希望される方もおられ、空家等の活用が図られていることから、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、関係団体等と連携して促進します。

(※) インスペクション制度とは・・・住宅診断(インスペクション)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

関係事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。

(5) 空家等の利活用に関する研究検討及び補助事業等の実施について

空家等の利活用の方法について研究を進め、有効と考えられる対策について検討を行い、必要に応じて空家等の利活用及び除却等も含め、有効な補助事業等の実施について検討することとします。

(6) 現状利活用が困難な空家等の利活用に対する支援

現状のままでは利活用が困難な空家等（優先度 A（不良）判定）が年々増加しています。現在、解体除却後の宅地としての空き家バンク登録、売却益により更地にすることを前提での空き家バンク登録など、活用に対する支援を行っており、これをより一層推進してまいります。

また、現状では利活用が困難な空家等（優先度 A（不良）判定）においても、建物の構造及び立地により、空き家を改修し活用する場合も考えられるため、解体除却により解消する等の手段とともに、空家等の利活用及び別の用途への転用などの対策を進めてまいります。

4 跡地の利活用の促進

空家等を解体除却しても利活用や管理されず放置すると雑草の繁茂等により地域環境に悪影響が及びます。空家等を解体した後の跡地についても空家等と同様に適切な管理を促進するとともに、解体跡地を流通させる取組みや地域の交流の場として活用する場合などへの支援を検討します。

(1) 解体跡地の利活用の促進

宅地として再活用可能な解体跡地は空き家バンク登録など活用等に対する支援を行っており、これを継続、推進してまいります。また、解体跡地を地域で利活用する場合はその活動を支援します。

(2) 解体跡地の適切な管理の促進

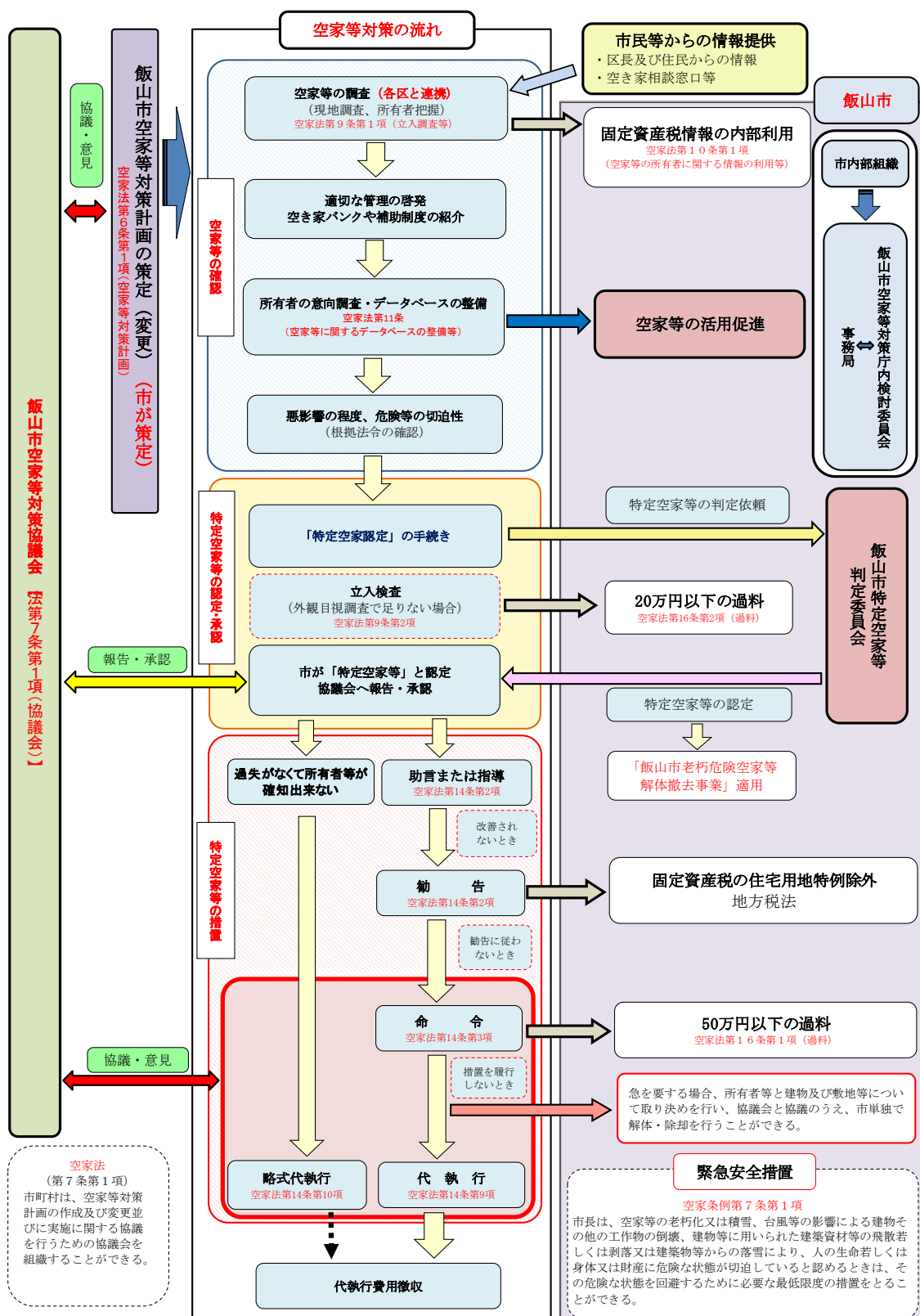
手入れが不十分な空き地の所有者等に対しては、「飯山市公害の防止等に関する条例」に基づき、適切な管理を促します。

5 空家等対策に関わる体制

(1) 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-13 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-13) 空家等対策協議会の役割 (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－５のとおり構成します。

（表－５）飯山市空家等対策協議会の構成

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
(公社)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
(公社)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

（２）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、移住定住推進課及び危機管理防災課の２課を事務局（以下「事務局」という。）とし、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」という。）を開催し、判定委員会設置要綱に基づき、特定空家等の認定を行います。

なお、判定委員会は、委員長に副市長、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。

(3) 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、事務局を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の所管する庁内担当部署（課等）において対応するとともに、飯山市空家等対策協議会の協力により解決を図ります。

(4) 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事務局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、事務局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の所管する庁内担当部署（課等）において対応するとともに、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。

(5) 民間事業者及び専門家等との連携について

空家等の発生予防、利活用の促進、空家等所有者等の相談など、空家等の諸課題について行政のみで対応することには限界があり、民間事業者や専門家等との連携が必要です。民間事業者や専門家等が組織する関係団体等との連携に加え、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備する等、民間事業者及び専門家等との連携を図ります。

(6) 地域との連携

空家等の情報は各区にご協力いただくとともに、空家等の発生抑止、環境保全及び著しい管理不足の未然防止、特定空家等の解消など各区と相互に連携を図ってまいります。

(7) 空家等に関する相談体制について

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。

第5章 特定空家等の判定基準と措置について

1 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。

2 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5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つつ、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-14 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-14 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-14 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。

(図-14) 本市における特定空家等に対する対応

