

# 飯島町空家等対策計画

平成 31 年 3 月

(令和 6 年 3 月改定)

飯 島 町

## 目次

第1章 飯島町空家等対策計画の概要	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	1
第2章 空家等の現状	2
1 空家等の現状	2
2 所有者の意向調査	4
3 空家等における課題	5
第3章 空家等対策における施策	6
1 対策に関する基本的な方針	6
2 計画期間	6
3 対象地区	6
4 対象とする空家等の種類	7
5 空家等の調査	7
6 空家等の適切な管理の促進	8
7 空家等の利活用	9
第4章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	10
1 措置の方針	10
2 措置の実施	10
第5章 空家等対策の実施体制	12
1 庁内組織及び関係団体	12
2 住民等からの空家等に関する相談への対応	14
3 その他の空家等の対策の実施に関し必要な事項	14
4 町の実施体制	15
5 飯島町空家等対策計画取り組みスケジュール	16

## 第1章 飯島町空家等対策計画の概要

### 1. 計画策定の背景

人口の減少や高齢化に伴い、日常的に使用されていない住宅や建築物（以下「空家等」という。）が増加してきています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等の数が増加することが予想され、こうした問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況を踏まえ、国は空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号、以下「法」という。）」を平成27年5月に施行しました。

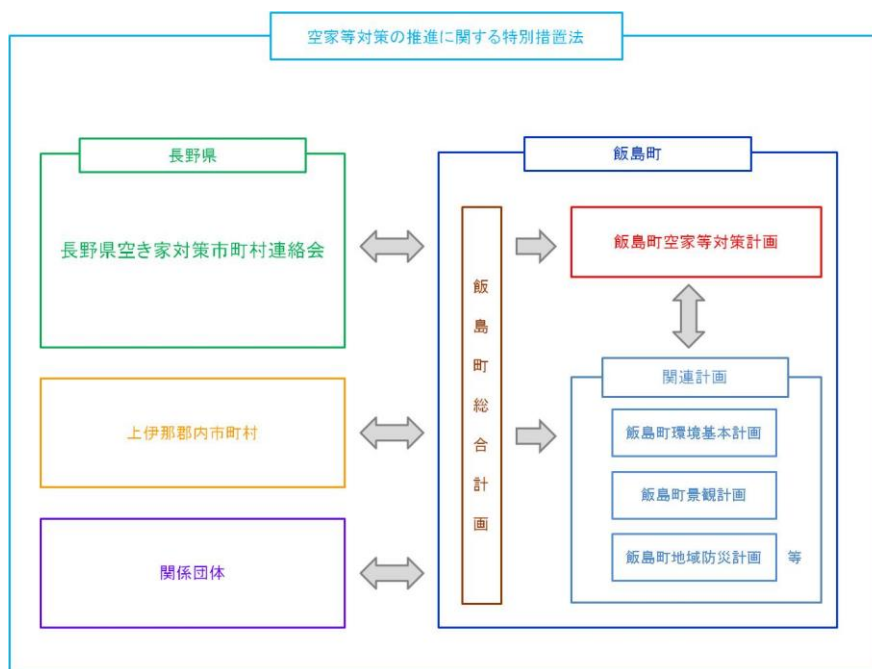
本町においても、法に基づき、総合的かつ効果的に空家等対策を推進するため、飯島町空家等対策計画を平成31年3月に策定しました。

### 2. 計画の目的

本計画は、適正に管理が行われていない空き家等に対して、所有者等がその責任において、明確に対応することを前提としたうえで、町と地域住民及び関係団体・機関が連携・協力し、総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

### 3. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、飯島町総合計画を上位計画とし、関係する団体や他の計画とも連携をとりながら運用を行います。



## 第2章 空家等の現状


### 1. 空家等の現状

飯島町では、平成28年に外部委託により実態調査を実施し、124戸の空家等を確認しました。この結果をリスト化し、随時調査と更新を行いながら、空家等の現状把握に努めています。リストでは当該家屋の老朽度などから危険度を示す3つのランクに区分しており、令和5年2月の調査では、179戸の空家等のうち危険度ランク「C」となった家屋は、町内全体で37戸となっています。

なお、令和4年の調査からは、空家等の定義を法に基づき「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（おおよそ1年を目途）であるもの」に整理し、使用の実績がないものとします。

<危険度判定区分表>

令和5年2月調査時点



ランク	判定内容	戸数	割合
A	現状では、保安上危険となる恐れのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。	78	43%
B	即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。	64	36%
C	そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となる恐れのある状態と判定するもの。	37	21%

<各地区別外観目視危険度判定結果表>

(単位：戸)

地区名	外観目視危険度判定区分			合計
	A	B	C	
田切	9	7	4	20
飯島	26	30	21	77
本郷	10	8	2	20
七久保	33	17	9	59
日曾利	0	2	1	3
合計	78	64	37	179

下表は、全国と長野県における空き家数の推移を示した参考資料です。

<参考資料 「空き家数の推移（抜粋）」>

	平成 15 年		平成 20 年		平成 25 年	
	住宅総数 (1,000 戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (1,000 戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (1,000 戸)	空き家率 (%)
全国	53,891	12.2	57,586	13.1	60,629	13.5
長野県	981	16.7	946	19.3	982	19.8
	平成 30 年					
	住宅総数 (1,000 戸)	空き家率 (%)				
全国	62,407	13.6				
長野県	1,008	16.7				

(出展：住宅統計調査及び住宅土地統計調査 総務省統計局)

<参考資料 「飯島町の空き家の推移」>

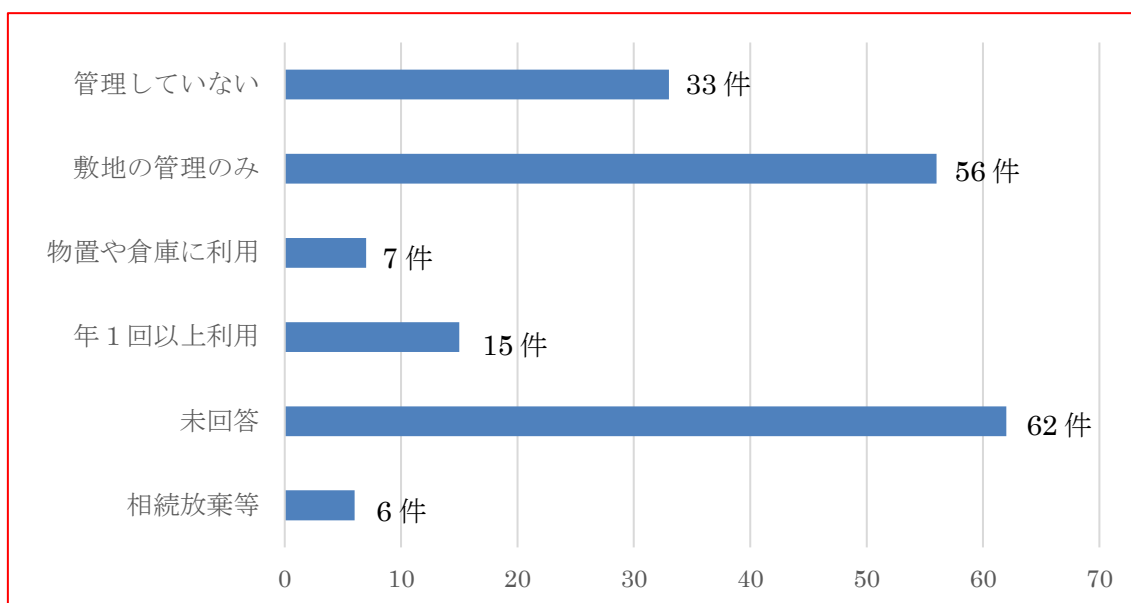
	平成 28 年	29 年	30 年	令和 元年	2 年	3 年	4 年
空家総数	196	197	124	158	185	177	179
苦情等				9	1	6	0
改善された数				2	4	2	1
特定空家数							1

## 2. 所有者の意向調査

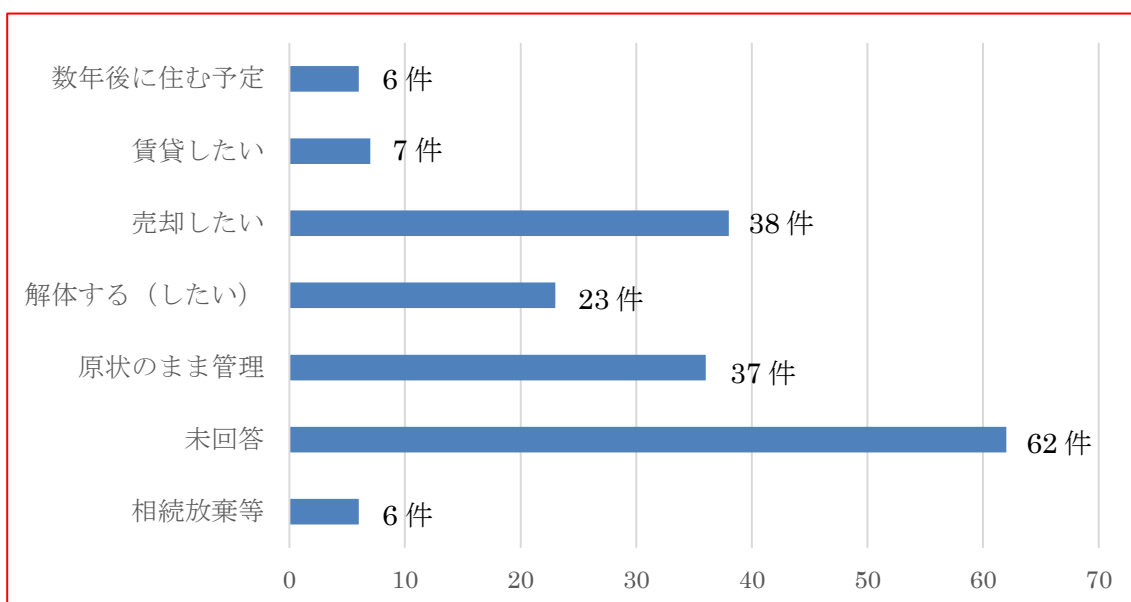
令和5年2月に空家等の所有者に対して、管理の現状と今後の意向についての調査を行いました。管理の状況では、回答のあった半数以上が「敷地の管理だけ行っている」と答えた一方、3割ほどが管理も利用もされず放置されていることが分かりました。

また、今後の意向については、「解体する（したい）」という意向が平成28年の調査に比べて大幅に増加しました。「近所へ迷惑をかける前に壊したい」と老朽化や耐震性を心配する回答も見られ、所有者等の管理意識の向上が伺えました。

### <管理の現状>



### <今後の意向>



### 3. 空家等における課題

---

適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、町民生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。多岐にわたる課題を整理し、解決に向けた対応策を整備する必要があります。

#### (1) 所有者等の管理意識の欠如

空家等を適切に管理していない、活用の意向がない、他人へ貸すことに抵抗を持つなど、空家等に関する問題意識が低い所有者がいます。また、適切に相続・登記されていない空家等の場合、所有者等への指導などの対応が困難になることがあります。

#### (2) 所有者等の高齢化や経済的事情

高齢のため管理ができずに放置されている空き家や、経済的な事情で老朽化の改善や解体ができず、管理不全となる空家等が増えています。

#### (3) 周辺環境への悪影響

空家等が放置され、老朽化することにより、倒壊事故や建築材の飛散事故等が発生する可能性があります。また、草木の繁茂や敷地内へのゴミの不法投棄、野生動物の繁殖等、衛生面の悪化にもつながってしまいます。さらに、空家等に対する放火や不審者の侵入等、犯罪の温床となる危険性もあります。

#### (4) 所有者の特定が困難

所有者が行方不明であったり、相続放棄や相続人不在等により空家等の権利の所在が不明となっている場合、対応が困難となっています。

#### (5) 地域住民の意識改革

管理不全となっている空家等の所有者に対し、地域住民から管理を働きかけることが難しい時代となっています。自治会未加入者の増加もその一因となります。

#### (6) 将来の人口減によるさらなる空家等の増加

少子高齢化や都市部への人口流出等により町の人口がさらに減少すると、今後さらに空家等が増加する恐れがあります。

#### 1. 対策に関する基本的な方針（法第7条第2項第1号）

---

##### （1）所有者等への啓発

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して、空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることから、広く所有者等に対し啓発を行います。

##### （2）地域住民等との連携

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域全体で対処方法を検討・共有していく必要があります。

##### （3）特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

##### （4）住民の相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携して相談体制を充実します。

##### （5）空家等の予防

独り世帯や高齢者世帯など、空家等になる可能性のある所有者等に対し、住宅の活用や管理の方法、相続者などを遺言や家族信託で決めておくことは重要です。関係機関と連携して予防の啓発を行います。

#### 2. 計画期間（法第7条第2項第2号）

---

本計画は、計画期間を令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢等の変化を鑑み、必要に応じて見直していくものとします。

#### 3. 対象地区（法第7条第2項第1号）

---

本計画の対象地区は飯島町全域とします。



#### 4. 対象とする空家等の種類（法第7条第2項第1号）

---

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち一戸建ての住宅と併用住宅、法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

□法第2条第1項 「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。

□法第2条第2項 「特定空家等」とは

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他の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にある空家等をいう。

#### 5. 空家等の調査（法第7条第2項第3号）

---

##### （1）空家等の調査方法

空家等は今後も増加が予想されるため、新たに発生する空家等や老朽化が進行する空家等の情報を更新し、適切な対応を実施することができる体制を構築します。

空家等は、住民票・水道の使用量・建築物への人の出入り状況・周辺住民のヒアリングなどにより特定します。

特定した空家等は、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により所有者等の特定を行います。

また、転出や死亡の届出で空家等になる可能性のある場合に限り、窓口で親族への意向調査を行います。

##### （2）実態調査

空家等の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した者による現地調査を実施します。

調査は、おおむね5年毎、建物の状況や周辺への影響について外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

##### （3）所有者等への意向調査

空家等を特定した場合は、所有者等へ意向調査を行います。また、定期的に管理状況と今後の意向についても調査を行います。

#### (4) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備します。また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは随時更新を行います。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（建物所有者等の住所等）
- ④適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑤その他空家等対策に必要な事項

#### (5) 所有者が特定できない場合

##### ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- ・法定相続人各人に対し、相続放棄の事実について調査します。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家と判断します。

##### ②所有者等所在不明の確認

所有者等の確認のため送付した郵便等が返送された場合は、住所等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」と判断します。

---

### 6. 空家等の適切な管理の促進（法第7条第2項第4号）

---

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発し、空家等が管理不全のまま放置されないよう、以下の取り組みを実施します。

#### (1) 町民及び所有者等への意識の醸成

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらうため、広報誌やホームページ等による周知を行います。

また、空家等相談の受付、町で実施する空家等の対策事業（補助事業）の紹介、民間が行う空家等管理サービスの情報提供などを行うことにより、町民や所有者等に対し、適切な管理意識の醸成を図ります。

#### (2) 相談体制の充実

空家等に係る問題は多岐にわたることから、建設水道課が総合的な窓口としての役割を担い、庁内関係各課、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

### (3) 関係機関（団体）との連携

空家等となる前に活用できる仕組みや、空家等がより流通する仕組みなどについて、国の動向を注視しながら、関係機関・団体と連携して取組を進めます。特に、住宅等の管理が困難となる高齢者世帯への支援について優先的に取り組みます。

### (4) 管理不全空家等への指導（法第 13 条第 1 項）

そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある管理不全空家等の所有者に対して、特定空家等になることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

### (5) 管理不全空家等への勧告（法第 13 条第 2 項）

指導による改善が見られない場合は、除却・修繕・立木の手入れ・その他具体的な措置について勧告を行い、固定資産税等の住宅用地の特例を解除します。住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打合せを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

### (6) 財産管理人による空家の管理・処分（法第 14 条）

勧告を行っても適切な管理が行われなときは、家庭裁判所に対し、民法第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任を請求して管理や除却を進めます。

## 7. 空家等の利活用（法第 7 条第 2 項第 5 号）

---

空家等及び除却した空家等に係る跡地の利用促進は、法第 2 条第 2 項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として積極的に進める必要があります。活用が可能と思われる空家等については、所有者等に対して利活用を促すために、今以上に空家等提供事業を周知し運用していく必要があります。また、移住定住施策だけでなく、地域交流活性化のための施設として活用するなど、地域住民が一体となった利活用を図っていく必要があります。

特定空家等は、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、町は、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に必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、国が示した「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」に基づき行い、飯島町空家等対策協議会で意見を求め、町長が決定します。

---

## 1. 措置の方針

### (1) 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

### (2) 所有者等に対する措置

町は、法に基づき所有者等に対して、除却・修繕・立木の手入れ・その他必要な措置をとるよう助言・指導・勧告・命令等の措置を講じます。

---

## 2. 措置の実施

### (1) 助言・指導（法第22条第1項）

町長は、除却・修繕・立木の手入れ・その他必要な措置をとるよう助言・指導を行います。この助言・指導により所有者等が適切な措置を行えば、この段階で対応は完了となります。

### (2) 勧告（法第22条第2項）

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講じるよう所有者等に勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打合せを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

### (3) 命令（法第22条第3項）

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講じるよう命じます。

町長は、命令をする場合においては、法第22条第4項から第8項及び第13項から第15項の規定に基づき実施します。

(4) 行政代執行（法第 22 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。この際措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(5) 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

町長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき所有者が確知できない場合においてその措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。

(6) 緊急時の代執行（法第 22 条第 11 項、第 12 項）

町長は、命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時の除却や修繕等の措置について、法第 22 条第 3 項から第 8 項の規定にかかわらず所有者に代わり行います。この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

1. 庁内組織及び関係団体

(1) 庁内空家等対策連絡会議

空家等対策全般に関することを検討するため、庁内関係課による空き家空き地対策4局部会（以下「4局部会」という。）を設置します。4局部会の事務局は、建設水道課に置きます。

町が講じる空家等対策について、以下の事項に関する検討を行います。

- ・空家等に係る情報共有
- ・町民等からの相談への対応
- ・利活用促進に係る提案・対応
- ・その他、空家等対策に関して必要な事項

【4局部会体制・役割】※必要に応じてその他関係課等は参加します。

課 名	役 割
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の実態調査に関すること</li> <li>・空家等に対する相談に関すること</li> <li>・空家等の適切な管理の促進に関すること</li> <li>・空家等の除却や解体に関すること</li> <li>・都市計画法、景観法、建築基準法に係る対応に関すること</li> <li>・4局部会の運営に関すること</li> <li>・飯島町空家等対策連絡協議会に関すること</li> <li>・その他関係機関との連絡、調整に関すること</li> </ul>
住民税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生上の対策等に関すること</li> <li>・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産税台帳等の情報の提供に関すること</li> <li>・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること</li> <li>・所有者等の町税の課税状況に関すること</li> </ul>
地域創造課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の利活用促進に関すること</li> <li>・空家等を活用した移住、定住の促進に関すること</li> </ul>
総 務 課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災上の対策等に関すること</li> <li>・防犯上の対策等に関すること</li> </ul>

## (2) 飯島町空家等対策協議会

### ①趣旨

空家等の適正管理に関し、専門的な見地及び町民の立場から広く意見を求めるため、飯島町空家等対策協議会を設置します。

### ②所掌事務

空家等に関する対策の推進に関し必要と認められる協議

### ③構成

協議会の構成については、町長のほか、次に掲げるもののうちから町長が委嘱します。

- ・識見を有するもの
- ・町内に住所を有するもの
- ・町長が必要と認めるもの

## (3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

### ①弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

### ②不動産業者

所有者の空家等利活用相談等

### ③法務局

登記簿情報の提供等

### ④建設業者等

空家等の解体、改修の相談及び対応等

### ⑤金融機関

空家等の改修費用、抵当権の対応等

### ⑥警察署

危険回避のための対応等

### ⑦消防署

災害対策、災害時の応急措置等

### ⑧区・自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

### ⑨福祉団体等

空家の予防、管理や遺言、相続の相談等

## 2. 住民等から空家等に関する相談への対応（法第7条第2項第7号）

---

空家等に関する相談窓口を建設水道課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体等と連携して対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係団体等と共有します。

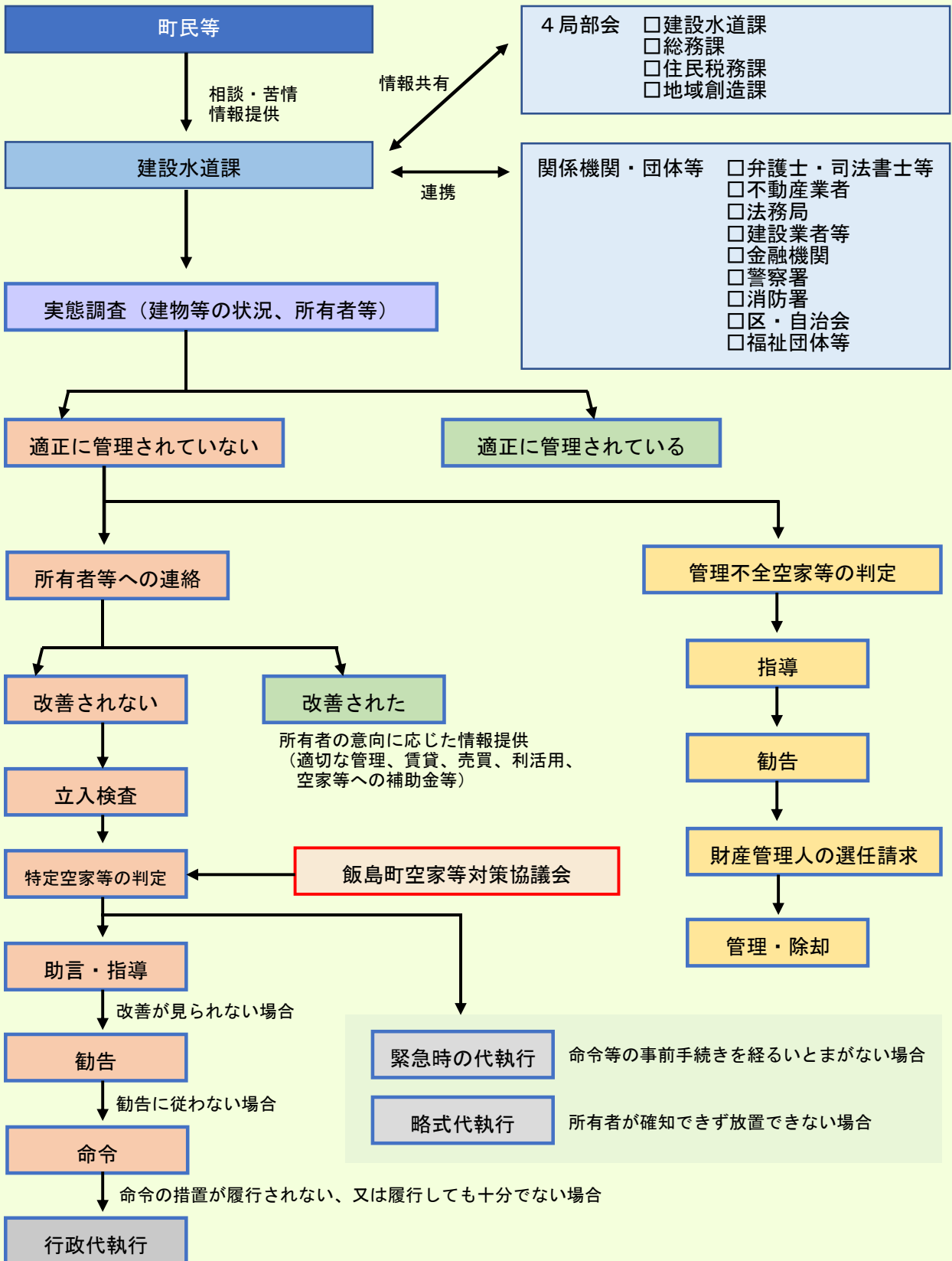
## 3. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項（法第7条第2項第9号）

---


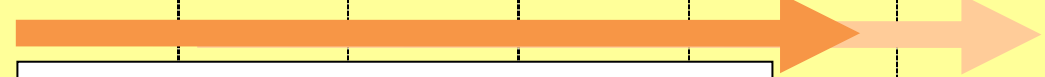
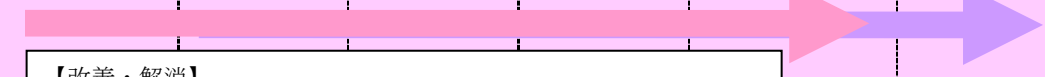

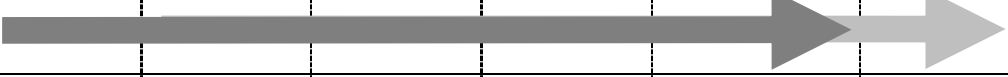

飯島町空家等対策計画に基づく対策の実施状況や効果については、飯島町空家等対策協議会において検証を実施し、必要に応じて計画の見直しを実施していくこととします。



# 飯島町空家対策の体制



飯島町空家等対策計画取り組みスケジュール

	計画期間					
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
危険度ランク A	 <b>【適正管理】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者等の意向に応じた情報提供（賃貸・売却、利活用等）</li> <li>○流通・活用促進</li> <li>○管理状態の点検・意向調査</li> </ul>					
危険度ランク B	 <b>【改善・解消】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者への啓発活動</li> <li>○環境改善指導（繰り返し実施）</li> </ul>					
危険度ランク C	 <b>【改善・解消】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者の特定、指導</li> <li>○立入検査</li> <li>○管理不全空家等への措置、特定空家等の指定</li> </ul>					
特定空家等	 <b>【特定空家等の改善・解消】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○助言・指導、勧告、命令</li> <li>○行政代執行又は略式代執行、緊急時の代執行</li> </ul>					
空家等対策計画	○計画改定				○計画の検証 ○計画改正検討 ○庁議 ○意見募集 ○議会報告	○広報
空家等対策協議会 (適時開催)						
4局部会 (適時開催)	 <b>【再調査等】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等再調査 ○所有者等の意向確認</li> </ul> <b>【指導等】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者等への啓発活動 ○地域住民等との連携</li> </ul>					