

飯田市空家等対策計画 (案)

平成 28 年 3 月

飯 田 市

目 次

第1章 計画の概要

1	計画の目的	2
2	計画の位置付け	2
3	空き家等の定義	3
4	計画の期間	3
5	計画の対象地区	3
6	空き家等の種類	3
7	計画の公表等	3

第2章 空き家等の現状や課題

1	空き家の現状	4
2	空き家の要因	4
3	空き家等を取り巻く課題	6

第3章 空き家等対策の基本的な考え方と具体的な取り組み

1	基本的な考え方	7
2	段階に応じた対策と具体的な取り組み	9

第4章 空家等対策特別措置法及び飯田市空家等条例の概要

1	空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	15
2	飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例の概要	16
3	特別措置法・条例による管理不全空き家等の措置フロー図	18

資料編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	20
2	飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例	24
3	管理不全空き家対策の関係法令等、固定資産税の住宅用地の特例	27

※この計画の中では、法令等に関連する表記は「空家」、それ以外は「空き家」としています。

第1章 計画の概要

1 計画の目的

平成25年住宅土地統計調査（総務省）によると、飯田市の空き家率は13.8%であり、全国の平均値（13.5%）を上回ります。飯田市の人口は、平成17年以降、緩やかな減少過程に入っており、今後とも、空き家は増加するものと考えられます。

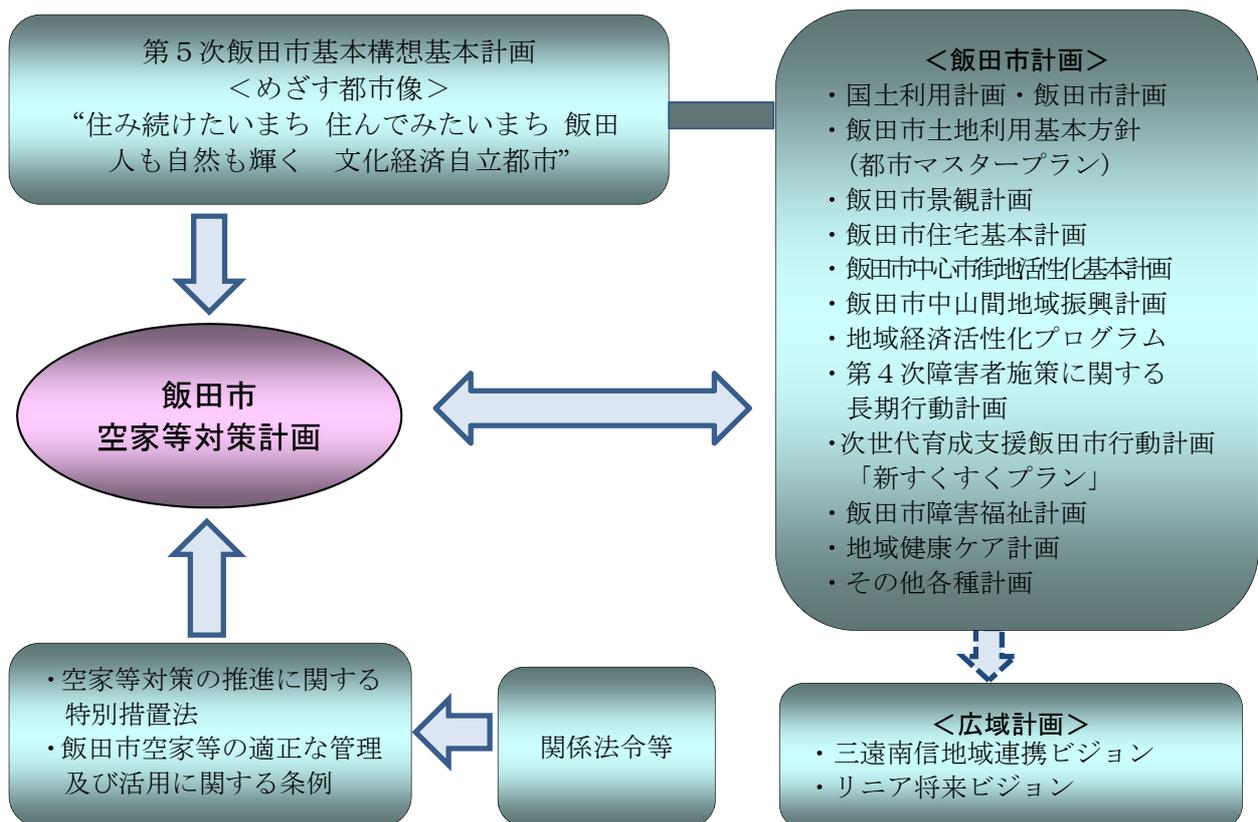
中でも、放置され管理不全の状態となった空き家の増加は、防災、防犯・防火、景観や生活環境などに問題を生じさせます。さらには、空き家化の進行は地域コミュニティの活力低下の要因ともなります。

こういった状況に対して飯田市では、平成24年度から、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、地域が創発するモデル事業の育成などに取り組んでいます。また、老朽化し危険な空き家については、安全対策や指導などとともに、住宅用地に対する課税標準の特例除外など、複合的な対策も進めてきています。

今後は、今までの対策に加えて、平成26年11月27日公布の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）及び平成27年7月1日施行の「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例」（以下「条例」といいます。）の制定目的との整合を図りつつ、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の取り組みを進めるなどして、安全安心はもとより活力ある地域づくりの実現を図るものとしします。また、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道全線開通による新たなニーズや人材誘導も視野に、空き家や跡地を地域の資源として、市民協働で活用し循環させていきます。今後のさらなる対策を総合的に進めるにあたり、その計画を定めます。

2 計画の位置付け

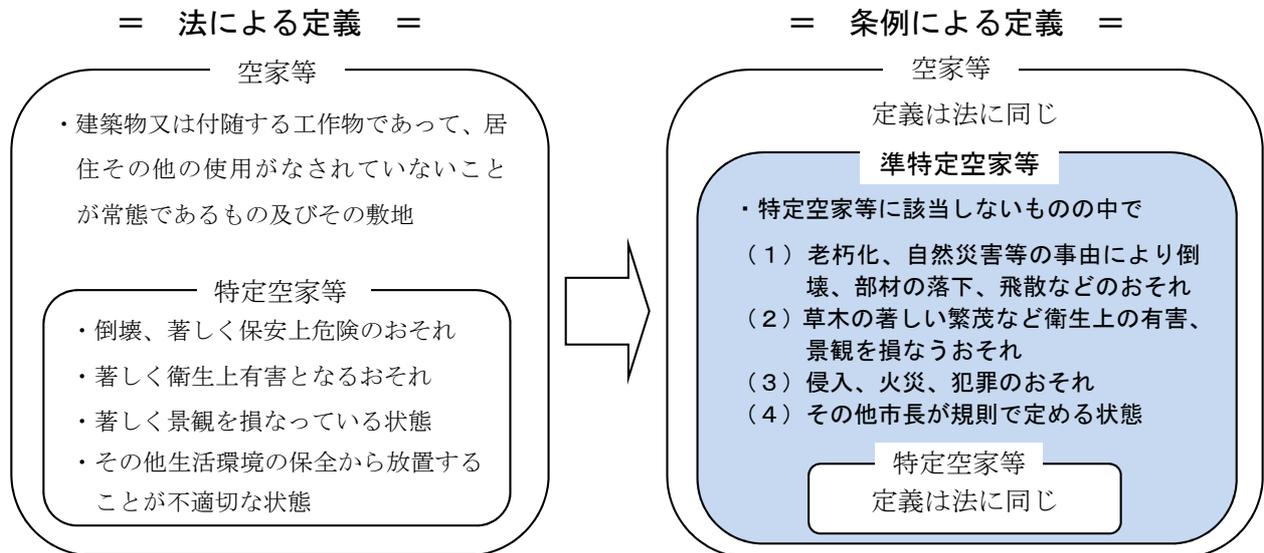
本計画は、法第6条第1項及び条例第3条第1項の規定に基づき、定めるものです。なお、法では計画の策定は任意としていますが、条例では計画を定めるものとしています。



3 空き家等の定義

本計画で対象とする空き家等の定義は、法で定めるとおり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。）をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

加えて、管理不全対策において、法に定める「特定空き家等」の状況を勘案して、条例により「準特定空き家等」を定めます。



4 計画の期間

飯田市基本構想基本計画と空き家等対策に関連が深い飯田市住宅基本計画の見直し時期を踏まえ、計画の期間は、平成 28 年度から平成 33 年度までの 6 年間とします。ただし、各種施策の実施や社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを行います。

5 計画の対象地区

市内全域に空き家等が見られることから本計画の対象は、全 20 地区の地域自治体を単位とする市内全域とします。なお、今後、空き家等の増加により地域コミュニティの維持やその地域での生活に支障を来す恐れがあり、空き家等に関する対策を重点的に推進する必要がある地区又は先駆的な取り組みを率先して行う地区を重点対象地区として指定できることとします。

6 空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、空き住居（別荘等二次的住宅、賃貸用又は売却用の住宅等を含む）、空き店舗、空き工場、空き事務所等とし、主には、空き家の中でも多くの割合を占め、管理不全空き家や特定空き家等に移行した際に周辺に多くの悪影響を与える戸建ての空き住居を対象とします。

7 計画の公表等

(1) 計画の進捗管理と検証

本計画の取り組み状況については、飯田市事務事業進行管理表等で進捗管理を行い、必要に応じて空き家対策庁内会議、飯田市空き家等検討会議で検証し、飯田市空き家等審議会の審議を経て内容等の見直しを行います。

(2) 計画の公表

本計画は、市のホームページ等により公表します。

第2章 空き家等の現状や課題

1 空き家の現状

(1) 全国及び長野県の現状

総務省の平成25年住宅・土地統計調査（H25.10.01基準日）によると、全国の住宅総数6,063万戸の内、空き家が820万戸で、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.5%と過去最高となっています。

また、長野県は住宅総数98万2,400戸の内、空き家が19万4,100戸で、空き家率は19.8%となり5年前の前回調査に比べ0.5%上昇しました。空き家率は、山梨県の22.0%に続いて全国2番目の高さとなっています。

(2) 飯田市の現状

飯田市においては、住宅総数43,140戸の内、別荘・賃貸等を含む空き家が5,970戸で、空き家率は13.8%と全国平均より0.3%高く、長野県より6%低くなっています。

しかし、別荘・賃貸等を除く空き家戸数は3,400戸で、空き家率は7.9%と全国平均より2.6%高く、長野県よりも0.3%高くなっています。

また、当市における平成20年の別荘・賃貸等を除く空き家戸数は2,800戸であったことから、この5年間で21.4%増え、毎年約120戸ずつ増加してきたという状況となっています。

<H25 住宅・土地統計調査/H22 国勢調査>

項目	世帯数及び戸数	備考
世帯数	37,867 世帯	H22 国勢調査
居住用建物総数	43,140 戸	内 居住住宅総数 37,080 戸
内 空き家戸数	5,970 戸	H20 住宅・土地統計調査 6,590 戸
内 別荘・賃貸等を除く	3,400 戸	H20 住宅・土地統計調査 2,800 戸

※住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査の数値は、抽出調査による推計値です。

2 空き家の要因

空き家が発生し、常態化する要因は、その建物毎に様々であり、その問題点も一つに特定できないことから、想定される要因について主なものを抽出しました。

【所有者側】

①所有者が特定されていない

- ・所有者が死亡、行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い。相続手続きがなされていない。
- ・所有者が死亡前に相続相談をする意識が低い、どこで相談するか分からない。

②管理者としての意識が低い

- ・相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い、日常的に維持管理する必要性の認識が不足、高齢で判断ができない。

③活用や除却の意向がない

- ・特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来使うかもしれない、仏壇やお墓がある、先祖からの土地や建物を手放せない。

④所有者側の事情による問題

- ・共有名義や所有物件が複数あり意思決定に時間がかかる、所有者が遠方居住者で対応が進まない、除却すると借地権等の他の問題が発生する。

⑤他人に貸すことへの抵抗

- ・貸すことに対する不安、借り手が退去せず所有者による対応が進められない。

⑥情報不足

- ・活用の仕方が分からない、相談先が分からない。

⑦改修・除却費用を負担する余裕がない

- ・除却費が高い、高齢で費用がない、老朽化により改修費用がかかる。

⑧保有コストの問題

- ・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されない。

【地域側】

①所有者に働きかけることが難しい

- ・所有者の連絡先が分からない、近所づきあいから問題にしにくい。
- ・保存活用すべき建物と思っても、アプローチの方法が分からない。

②情報不足

- ・地域としてどのように対応してよいか分からない。
- ・農地付きの空き家など、対応が難しい。
- ・先進事例等の情報が不足していることや研究が進んでいない。

【行政側】

①空き家の把握が困難

- ・早期の段階で空き家の情報を把握、収集することが困難である。

②専門的な相談への対応が困難

- ・相続、登記等専門的な相談への対応が困難である。

【市場面】

①需給マッチングのズレ

- ・価格の妥当性、建築規模、間取り、立地環境、駐車スペース、水洗化設備等が不備である。

②既存住宅市場が未成熟

- ・性能の見えにくさ、情報不足、新築優遇制度など。

【法制度面】

①建築基準法上、再建築等が困難

- ・接道要件、敷地規模、遡及適用等の制約により再建築等が困難である。

②固定資産税の住宅用地特例

- ・空き家を除却し空き地にすると固定資産税の軽減措置が解除されるため、除却が進まない。

③個人情報保護

- ・所有者を特定する際に個人の情報が活用できない。

3 空き家等を取り巻く課題

- ・空き家を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低いこと。
- ・人口減少時代においては、さらに空き家が増加することが予想され、防火・防犯、景観や環境面に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力低下が懸念されること。
- ・個々の空き家の状況をみると、その発生源となる建物の程度や状況は大きく異なり、解決に向けたプロセスやアプローチに多方面の協力と時間を要すること。
- ・リニア中央新幹線、三遠南信自動車道全線開通を見据えた地域づくりの観点と新たなニーズを視野に、空き家や跡地を地域の資源として循環させる必要があること。

第3章 空き家等対策の基本的な考え方と具体的な取り組み

1 基本的な考え方

空き家等については、財産を所有する者の権利と責任が憲法及び民法における財産権や所有権により保障され、さらに空き家等の管理は法において所有者の責務として定められていることから、所有者が責任を持って適切に管理することが前提です。

そのため、行政、地域住民、事業者、NPO等が相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たし、所有者に対して意識の向上や所有者としての責任に基づく行動を促していくことを軸に進めます。

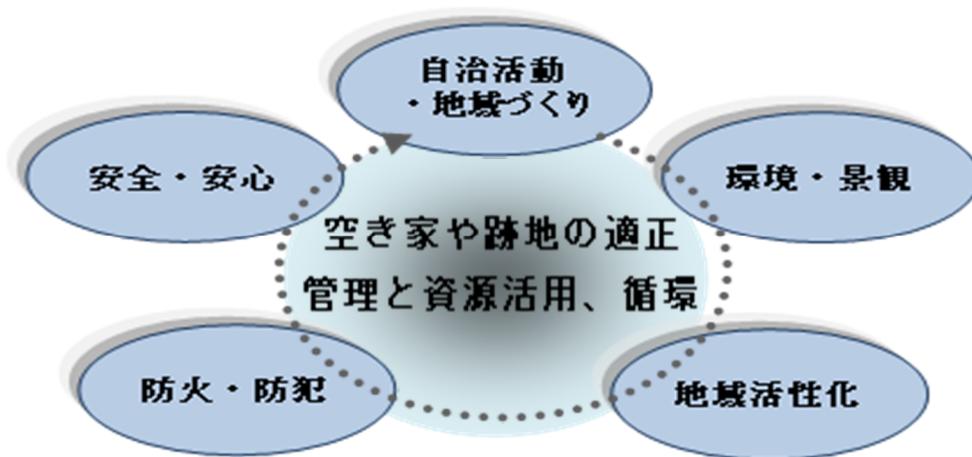
今後、本計画を基本とした上で、法に基づく施策の推進や社会環境の変化などに対して、柔軟な対応が図れるよう、飯田市が進めてきた事業や市民の皆様が積み重ねてきた取り組みを育みながら、課題の解決にあたります。

また、リニア中央新幹線や三遠南信自動車道全線開通による、新しいライフスタイルや時代に即したニーズも視野に、空き家を人材サイクルの構築に向けた資源として捉え、暮らしや文化、環境などとともに、資産として活用し循環させていきます。

対策に基づく事業の推進にあたっては、発展性や新たな可能性も視野に入れ、段階に応じた計画を立て、実施可能なものから具体化するとともに、検証や改善の視点も大切にして、空き家に関わりを持つ計画や行動が成長できるよう、多面的な観点から本計画を活用するものとします。

なお、今後の空き家に対する課題の取り組みを機に、豊かな自然環境と文化、そこに息づく「結い」の精神を大切に、安全安心はもとより、魅力ある暮らしを実現するために、以下の目標を設定します。また、目標を達成するために、総合的な空き家対策を推進していきます。

- ◆安全・安心で暮らせるまちを目指します。
- ◆良好な環境や景観を維持し快適に暮らせるまちを目指します。
- ◆空き家を地域の資源として活用することにより活気のあるまちを目指します。



- (1) 空き家や跡地利用を市民共通の課題として捉え、予防とともに地域のコミュニティ資源として活用、循環できる環境づくりを図ります

地域自治区を単位とする全20地区においては、まちづくり委員会など、地域と連携した空き家調査や緊急的な対応、実践研究など情報を共有しながら先行的な取り組みを進めてきたことから、

まずは課題が顕在化している地域の戸建て住宅とその敷地を中心に対応を進めます。

- ①一般的な家屋を含む建物とその敷地は、まちを構成する重要な要素として、安全安心、環境や景観、活力ある地域づくりなど、公共的価値が大きいことから、良好な管理や活用を図り、空き家化しない環境づくりを進めます。
- ②空き家は、地域コミュニティの有用な資源として、積極的な活用、循環を図ります。
- ③空き家の活用は、既存の建物の保全、再活用、流通の促進などを視点とします。
- ④除却が必要とされる空き家やその跡地についても、地域コミュニティの活性化の観点から活用、循環を図ります。

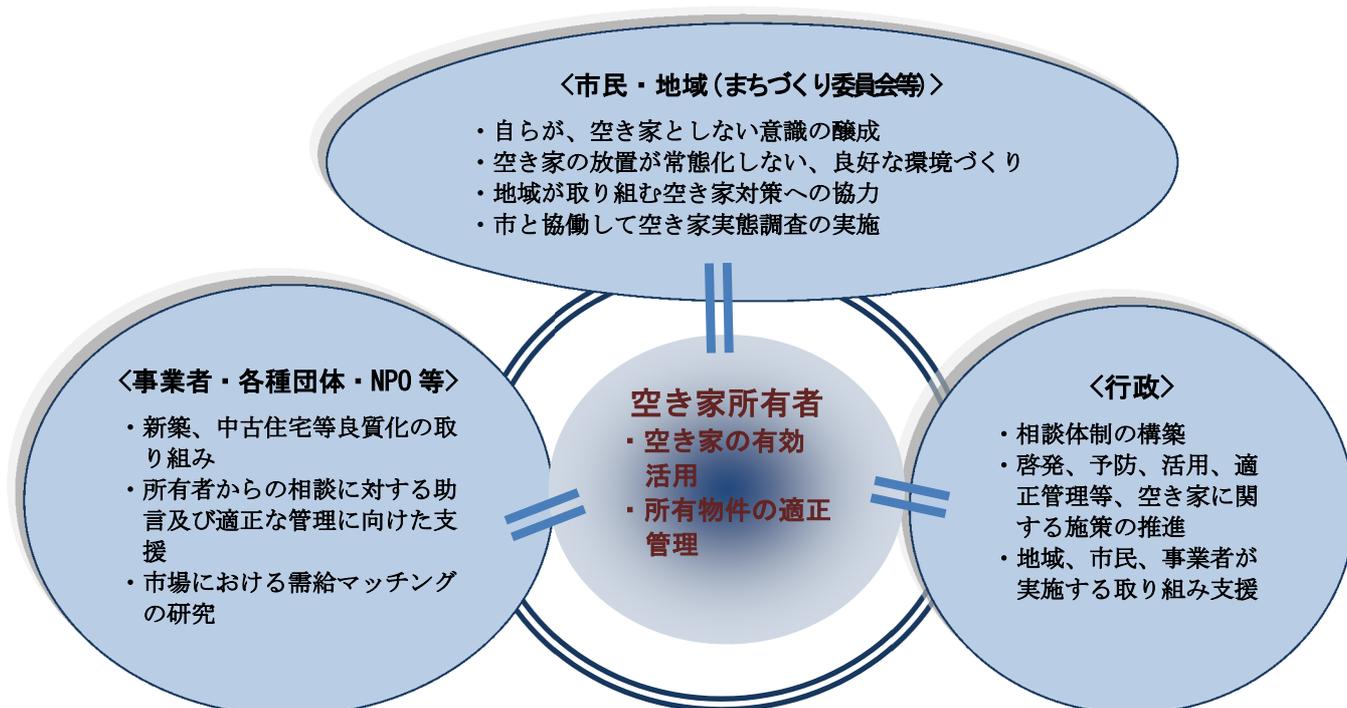
(2) 中心市街地等における、空き家店舗等の有効活用により「人々の交流によるにぎわいの回復」の実現を図ります

中心市街地では、車社会の普及による郊外への大型店の進出、それに伴う商店街の顧客流出、さらに事業者などの郊外移転により様々な都市機能が拡散し、人口減少、少子高齢化がますます進行しています。その中で、従来型の商業活動においては、店主の高齢化や後継者不足によりさらに空き店舗が目立つ傾向にあり、既存の商業用建物の老朽化も進んでいます。

リニア中央新幹線開通を見据え、この中心市街地がもつ地域の価値、魅力を市民とともに再認識し求心力や中心性を高めていく必要から中心市街地活性化の目標である「環境に配慮し、安心安全な暮らしの実現」に向けて、空き家店舗等の活用ができる支援を進めます。

(3) 多様な主体との協働・連携による取り組みを進めます

行政、空き家の所有者、市民・地域（まちづくり委員会等）、市内の不動産業・建設業など空き家の活用と関連する事業者並びに NPO 等各種団体等は、相互に協働・連携し、飯田市の空き家対策の基本的な考え方にに基づき、それぞれの責務や役割を理解し、協力するための体制整備を図り、地域自治区を単位とする 20 地区や中心市街地等における取り組みを進めます。



①市・市民・まちづくり委員会の連携

市とまちづくり委員会は、危険な空き家、有効活用可能な空き家の分類に応じた対策を講じるため、自治基本条例の精神に基づき市民の協力を得て、実態調査を行う他、空き家としない意識の醸成等に連携して取り組みます。

②市・民間事業者・関係団体の連携

民間事業者や専門家が組織する関係団体等で構成する「飯田市空き家等検討会議」を設置し、市場での流通促進を図るために個々の事業者が取り組みやすい環境の整備、各種相談活動、空き家バンクの設置・運営の検討、情報発信、イベント開催等に連携して取り組みます。

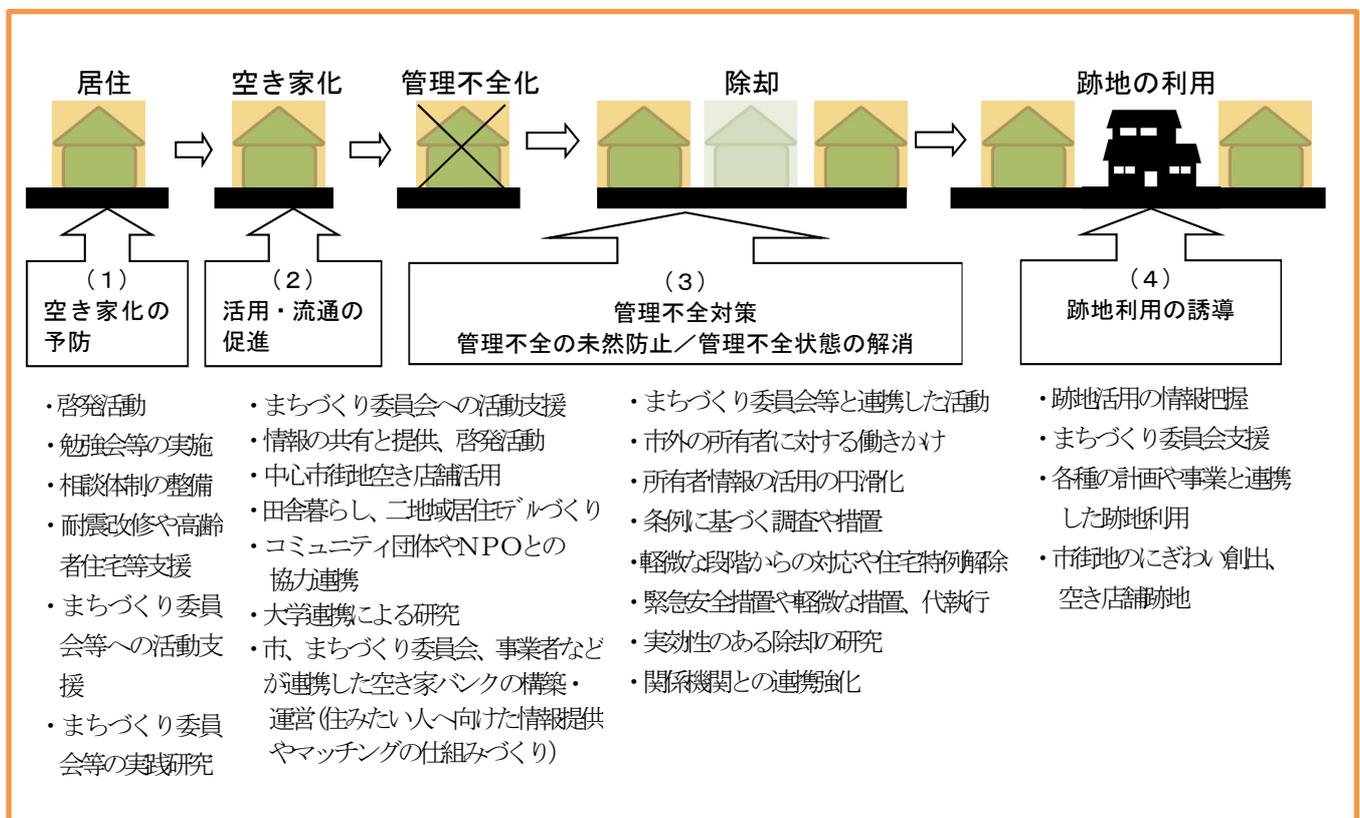
③行政間の連携

空き家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応が状況によって異なることから、市の関連する部署や機関と連携して対応します。組織の体系化と合わせ、その連携が緊密かつ持続的になされ情報の共有化を図るため、空き家対策庁内会議を設置し、対策に取り組みます。

2 段階に応じた対策と具体的な取り組み

空き家に関する対策は、適正に管理することはもとより、空き家を活用する、そもそも空き家にならないなど、総合的に取り組む必要があります。そのためには、居住中から跡地利用に至るまで、それぞれの段階に応じて対策を進めます。なお、計画期間中に取り組む具体的な内容は、新規事業を含め、重点事業を設定し実施していきます。

■段階に応じた対策のイメージ



(1) 空き家化の予防

①市民意識の醸成・啓発

- ・市は、空き家の予防・活用等に関する理解を深め、自主的な取り組みを推進するため、まちづくり委員会や市民活動団体等、その他関係機関と連携した広報及び啓発活動を行います。

②相談支援・住宅ストックの良質化の研究

- ・市は、空き家の発生予防のため、登記、相続、活用等に関する相談窓口を設置する他、耐震改修や高齢者住宅リフォーム等の取り組みを支援します。
- ・市、空き家の所有者、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業者、建設業者などは、保全すべき建物について、必要とされる研究や対策に取り組みます。

③地域支援

- ・市は、まちづくり委員会や市民活動団体等が行う空き家化の予防のための取り組みを支援します。

<空き家化の予防に係る具体的な取り組み> (丸数字は推進中、**新**は新規事業、**重**は重点事業)

①地域との連携による管理不全の空き家調査とモデル地区からの創発【市民協働環境部】

- ・モデル地区まちづくり委員会が実施する空き家対策事業に対する補助（上限30万円）

②高齢者等住宅リフォーム補助【健康福祉部】

- ・介護保険の認定を受けていない50歳以上の高齢者等の居住する住宅に対し、バリアフリー化、転倒事故防止、介護予防につながる工事に、改修費用の30%を補助（上限10万円）

③耐震診断・耐震改修工事支援【危機管理室】

- ・昭和56年5月31日以前に建築した建物(木造一戸建て住宅)に対する耐震診断士派遣及び耐震改修工事費用の2分の1補助（上限60万円）

④飯田市産材利用啓発活動補助【産業経済部】

- ・飯田市産材を利用して木造住宅を建築（新築、購入、リフォーム）した建築主及び施工した工務店、設計事務所に対し、飯田市産材の使用量に応じて補助（リフォームは定額の2分の1を補助、一つの工務店又は設計事務所あたり年度額上限50万円）

⑤空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・UIターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対する関係事業者等の紹介

⑥行政相談による対応【総務部】

- ・月1回相談会開催

⑦地区や地域を単位とした周知・啓発活動や勉強会等の実施【市民協働環境部】

- ・空き家に関する地域からのニーズに応じて、まちづくり委員会等に出向き出前講座を実施

新 **重** 民間事業者等との協働による啓発活動

- ・空き家に関するリーフレットの作成・配布、合同相談会の実施、イベント開催等

新 専門家による各種相談窓口体制の整備

- ・空き家に関する各種相談に対し、専門家等による窓口体制の整備

新 市外居住の空き家所有者に対する啓発

- ・固定資産税の納税通知書を活用し、空き家の適正管理等を促すリーフレットの送付

(2) 活用・流通の促進

①地域による課題解決の支援

- ・市は、まちづくりの活動拠点づくりや地域コミュニティの活性化を進めるために、まちづくり委員会や市民活動団体等が行う、空き家活用の取り組みを支援します。

②多様な主体との連携・情報共有

- ・空き家の所有者等は、空き家を利用する見込みがない場合は、賃貸、譲渡などに積極的に関わり、地域資源として活用できるよう協力します。
- ・市、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業、建設業など空き家の活用と関連する事業者、市民活動団体等は、相互にその果たす役割を理解し、協力し合い、所有者等と連携して空き家の活用に取り組みます。
- ・市は、民間事業者と連携し空き家バンクを構築・運営するなど、空き家の流通の促進に必要な環境の整備に取り組みます。

<活用・流通の促進に係る具体的な取り組み> (丸数字は推進中、**新**は新規事業、**重**は重点事業)

①市街地のにぎわい創出に繋ぐ空き店舗等の有効活用事業支援【産業経済部】

- ・空き家、空き店舗活用や商業集積再生の担い手となる起業希望者育成及び開業支援 (H24～飯田まちづくりカンパニーによる取組)
- ・りんご並木周辺の空き店舗等を中心市街地に投資意欲を持つ民間事業者とマッチングさせるためのコーディネート(H20～飯田まちづくりカンパニーによる取組)
- ・りんご並木周辺の空き店舗等を中心市街地に投資意欲を持つ民間事業者のニーズに合わせて再生整備し活用(H20～飯田まちづくりカンパニーによる取組)

②中山間地域における空き家活用【市民協働環境部】

- ・まちづくり委員会を中心とした空き家調査、活用策の実施、地域振興住宅への活用

③集会施設整備事業支援【市民協働環境部】

- ・空き家活用で集会施設として購入、購入改修の補助(購入：補助率40%、補助限度額400万円、購入改修：補助率40%、補助限度額500万円)

④空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・UIターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対する関係事業者等の紹介

⑤商店街の空き店舗を活用したコミュニティ施設の整備・活用【産業経済部】

- ・空き店舗を活用したコミュニティ施設の設定・設置に係る空き店舗の改修費及び賃借料の一部を商店街団体に対して補助(改修：補助率1/2、補助限度額500万円、賃借：補助率2/3、補助限度額年間250万円、3年を限度)

⑥商店街の空き店舗を活用した起業家支援に係る施設の整備・活用【産業経済部】

- ・空き店舗を活用した起業家支援に係る空き店舗の改修費及び賃借料の一部を商店街団体に対して補助(改修：補助率1/2、補助限度額100万円、賃借：補助率1/2、補助限度額100万円、1年間限度)

⑦飯田市産材利用啓発活動補助【産業経済部】

- ・飯田市産材を利用して木造住宅を建築(新築、購入、リフォーム)した建築主及び施工した工務店、設計事務所に対し、飯田市産材の使用量に応じて補助(リフォームは定額の2分の1を補助、一つの工務店又は設計事務所あたり年度額上限50万円)

⑧行政相談による対応【総務部】

- ・月1回相談会開催
- ⑨⑩民間事業者等との協働による啓発活動
 - ・空き家に関するリーフレットの作成・配布、合同相談会の実施、イベント開催等
- ⑨⑩まちづくり委員会との協働による空き家調査の実施
 - ・有効活用できる空き家等を把握するために、まちづくり委員会と協働して空き家調査を実施
- ⑨⑩空き家情報のデータベース化
 - ・空き家調査等により把握した有効活用できる空き家情報をデータベース化し管理
- ⑨⑩多様な主体が連携した「空き家バンク」の構築・運営
 - ・まちづくり委員会が実施した空き家調査等に基づく有効活用できる空き家等について、売買や賃貸を希望する所有者から情報提供を求め、利用希望者へ情報を提供
 - ・市を窓口として民間事業者と連携し、情報を共有し、所有者と利用希望者をマッチングさせる空き家バンクの構築・運営
 - ・空き家所有者及び利用希望者からの相談等に対し民間事業者の積極的な関わりと協力
- ⑨⑩登録空き家環境整備事業支援
 - ・空き家バンクに登録した空き家の所有者に対し、家財道具等の搬出、処分及び清掃等に要する費用を補助（補助率1/2、補助限度額10万円）
- ⑨⑩登録空き家改修事業支援
 - ・空き家バンクに登録した空き家の利用者に対し、改修に要する費用を補助（補助率1/2、補助限度額30万円）
- ⑨⑩子育て世帯の空き家への引越し費用の支援
 - ・飯田下伊那の区域外から空き家バンクに登録した空き家へ移住・定住する子育て世帯に対し、引越しに要する費用を補助（補助限度額10万円）
- ⑨市外居住の空き家所有者に対する啓発
 - ・固定資産税の納税通知書を活用し、空き家の適正管理等を促すリーフレットの送付
- ⑨NPO団体等との連携による空き家活用促進策等の検討
 - ・NPO団体等が主体となり運営する空き家バンクの研究、検討

（3）管理不全対策

①地域連携による情報把握、見守り体制の構築

- ・まちづくり委員会等は、空き家に関する状況等の把握、その他空き家の活用等の推進に積極的な役割を果たします。
 - 空き家等の実態調査については、条例に基づき市内全域でまちづくり委員会が市と協働して実施します。調査対象とする空き家等の種類は、本計画第1章6で定めたものとします。
 - まずは、まちづくり委員会が空き家等の所在を把握し、それらを管理不全な空き家、危険な空き家、適正に管理されている空き家等に分類し、近隣住民等への聞き取り等により空き家の状況の把握等を行います。
 - 市は、まちづくり委員会の調査結果を受け、必要に応じて事業者の協力のもと空き家等の所有者等を特定し、併せて意向も把握し一覧表にまとめます。

②法令等に基づく対策の強化

- ・空き家の所有者等は、法令等で定める「特定空家等」又は「準特定空家等」の状態にならないよう、自らの責任において適正な管理に努めます。
- ・市は、空き家の所有者等が、上記の状態にある空き家を自らの責任において解消することを促すとともに、法令等に基づき必要となる調査や措置などを実施します。なお、公共の安全を確保するための「緊急安全措置」や、良好な生活環境の維持を図るための「軽微な措置」を講じることができるようにします。

③市の対応体制の強化

- ・市は、危険となるおそれのある空き家等への対応について、関係する部局や関係機関との連携の他必要な体制を整備します。

<管理不全対策に係る具体的な取り組み> (丸数字は推進中、**新**は新規事業、**重**は重点事業)

①管理不全の空き家調査と所有者への依頼【建設部】

- ・24年にまちづくり委員会の協力により調査した空き家をランク付けし、道路、隣家に影響のあるSランク及びAランクの建物所有者に対して、安全上の措置を依頼

②管理不全から発生する、道路管理上の安全対策と所有者への依頼【建設部】

- ・居住の有無を問わず、道路の安全確保のため、沿道所有者への対応依頼

③発生事案に対する対応・予防活動【危機管理室】

- ・犯罪や火災事案に対する対応や予防活動について、関係機関やまちづくり委員会と協力して実施

④管理不全を起因とする環境悪化に対する対応【市民協働環境部】

- ・草木の繁茂などに起因する害虫の発生など、近隣住民からの苦情や相談に対する、関係者への助言等の実施

⑤火災予防上必要な管理【飯田広域消防本部】

- ・火災予防条例による責務（所有者等は、空地、空き家について、火災予防上必要な措置を講ずる必要がある）

⑥税法上による住宅用地の課税標準額の特例解除【総務部】

- ・家屋としての要件を満たさなくなったものについて家屋を課税除外し、土地にかかる住宅用地の特例を外す措置（住宅用地の活用の促進）

⑦空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・UIターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対する関係事業者等の紹介

⑧行政相談による対応【総務部】

- ・月1回相談会開催

新**重**民間事業者等との協働による啓発活動

- ・空き家に関するリーフレットの作成・配布、合同相談会の実施、イベント開催等

新**重**まちづくり委員会との協働による空き家調査の実施

- ・管理不全の空き家等を把握するために、まちづくり委員会と協働して空き家調査を実施

新**重**空き家情報のデータベース化

- ・空き家調査等により把握した管理不全の空き家情報をデータベース化し管理

新緊急安全措置等を行う場合の対応体制・フローの構築

- ・市が行う緊急安全措置、軽微な措置について、対応体制、フロー等マニュアルの作成

(4) 跡地利用の誘導

①地域における活用への支援

- ・まちづくり委員会等は、空き家が存在する土地に関する情報の把握その他跡地の活用等の推進に協力します。
- ・市は、各種計画に照らし合わせ必要と認める場合は、まちづくり委員会等が行う跡地を活用した取り組みを支援します。

②各種計画と整合した跡地利用の推進

- ・市は、各種の計画や事業と連携した、跡地利用のための取り組みを進めます。

＜跡地利用の誘導に係る具体的な取り組み＞ （丸数字は推進中、**㊦**は新規事業、**㊧**は重点事業）

①市街地のにぎわい創出に繋ぐ空き店舗等の有効活用事業支援【産業経済部】

- ・空き家の跡地活用を軸とした中心市街地等の活性化・創業支援に関するワークショップ等の取組

②中山間地域における空き家活用【市民協働環境部】

- ・まちづくり委員会を中心とした空き家調査、活用策の実施、地域振興住宅への跡地活用

③集会施設整備事業支援【市民協働環境部】

- ・集会施設に空き家を活用する際の購入、購入改修の補助（購入：補助率 40%、補助限度額 400 万円、購入改修：補助率 40%、補助限度額 500 万円）

④空き家に関する問い合わせ対応【市民協働環境部／産業経済部】

- ・U I ターン者、空き家所有者、借家希望者等からの問い合わせに対する関係事業者等の紹介

⑤行政相談による対応【総務部】

- ・月 1 回相談会開催

㊦**㊧**民間事業者等との協働による啓発活動

- ・空き家に関するリーフレットの作成・配布、合同相談会の実施、イベント開催等

第4章 空家等対策特別措置法及び飯田市空家等条例の概要

1 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

公布日：平成26年11月27日

施行日：平成27年5月26日(全面施行)

背景

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

定義

○「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。(2条1項)

○「特定空家等」とは、

- ①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ないう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にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

所有者等の責務

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。(3条)

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等の所在及び所有者等の調査(9条1項)・特定空家等への立入調査(9条2項)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施。(13条)

特定空家等に対する措置

- 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)
- 特定空家等に対する市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する・特定空家等への立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する(16条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充・今後必要な税制上の措置等を行う(15条)

2 飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例の概要

(1) 目的

- ・「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例」を制定し、空き家等の適正な管理、活用の推進、新たな空き家の発生の予防に関し、飯田市が行う政策の内容その他必要な事項を定めます。
- ・空き家等の適正な管理、活用の推進に向けて、飯田市、市民、まちづくり委員会等の役割と空き家等の所有者等、事業者、市民活動団体等の連携を明らかにし、多様な主体が協働して、健全で快適な生活環境の保全を図り、活力ある地域づくりの実現に寄与することを目的とします。

(2) 特徴

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の対応に加え、市民生活に必要な安全措置等を定めるとともに、協働と連携による予防、活用に取り組みます。

①「準特定空家等」を定めます。【第2条関係】

法に定める「特定空家等」の状況を勘案して、条例により「準特定空家等」を定め、指導や助言、安全措置などが講じられるようにします。(第7条から第9条に関連)

②市や市民等の役割を定め情報共有を土台に対策を進めます。【第3条から第5条関係】

市や市民、まちづくり委員会などの果たすべき役割を「責務」として定め、情報共有による連携体制づくりを進めます。市は「空家等対策計画」の策定や支援のほか、情報をもとにした立入調査などができるようにします。

※なお、空き家等の所有者等は、法に定める責務として「適切な管理に努める」ことが求められます。

③準特定空家等への助言、指導ができるようにします。【第7条関係】

「準特定空家等」の所有者等に対して、状態の改善を図るために必要な措置をとるよう、助言や指導ができるようにします。

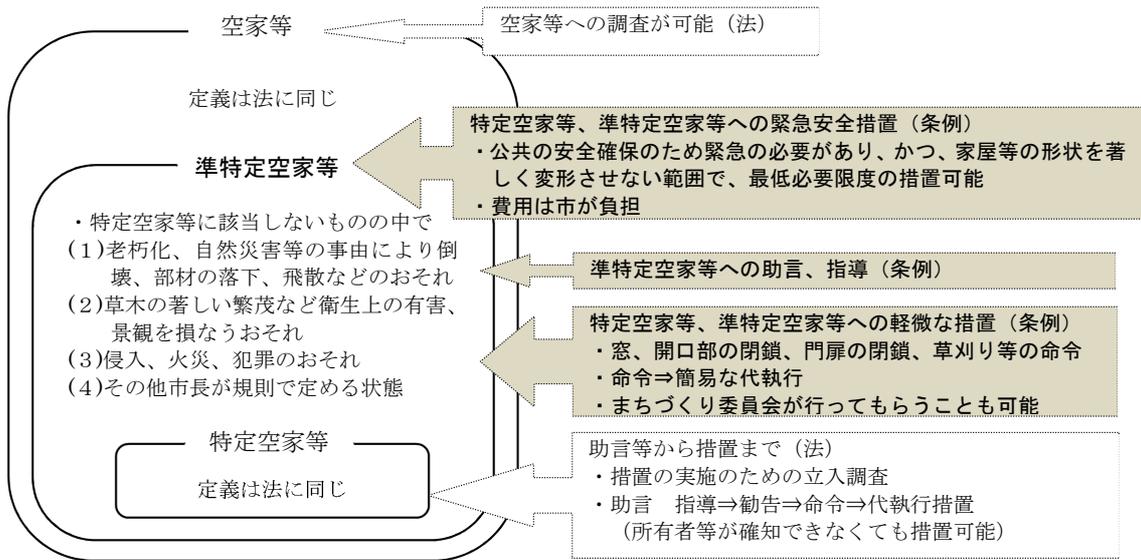
④公共の安全を確保するための緊急安全措置を可能とします。【第8条関係】

「特定空家等」と「準特定空家等」について、著しく保安上危険となるおそれのある状態で、公共の安全を確保するため緊急の必要があるときは、必要最低限度の緊急安全措置を講じることができるようにします。実施に要した費用は市が負担します。

⑤項目を定めて「軽微な措置」ができるようにします。【第9条関係】

「特定空家等」と「準特定空家等」について、窓や門扉の閉鎖、草刈りなどを行うことで、生活環境上の支障を除去できる場合は、所有者等に命令したり、措置を講ずる(軽微な措置)ことができるようにします。また、これら軽微な措置をまちづくり委員会に行ってもらえるようにします。

＝第7条から第9条関係までにおける法律との役割分担（調査、措置等）＝

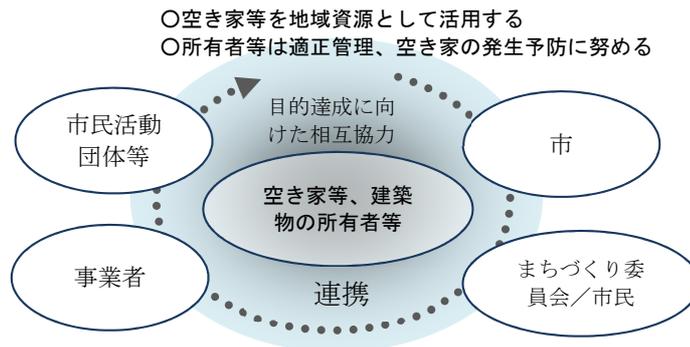


⑥目的達成に必要な相互協力と活用の促進及び空き家化の予防を進めます。

【第6条、第12条関係】

空き家等の適正な管理、活用の推進、新たな空き家の発生の予防、活力ある地域づくりの実現に向けて、関係者が相互協力をします。空き家等の所有者は、利用する見込みのない空き家等を「地域資源」として活用を図るものとします。また、建築物の所有者等は空き家とならないよう努めることとします。

活用や予防に関して、市、まちづくり委員会、事業者、市民活動団体等が所有者と連携して取り組みを進めることとします。



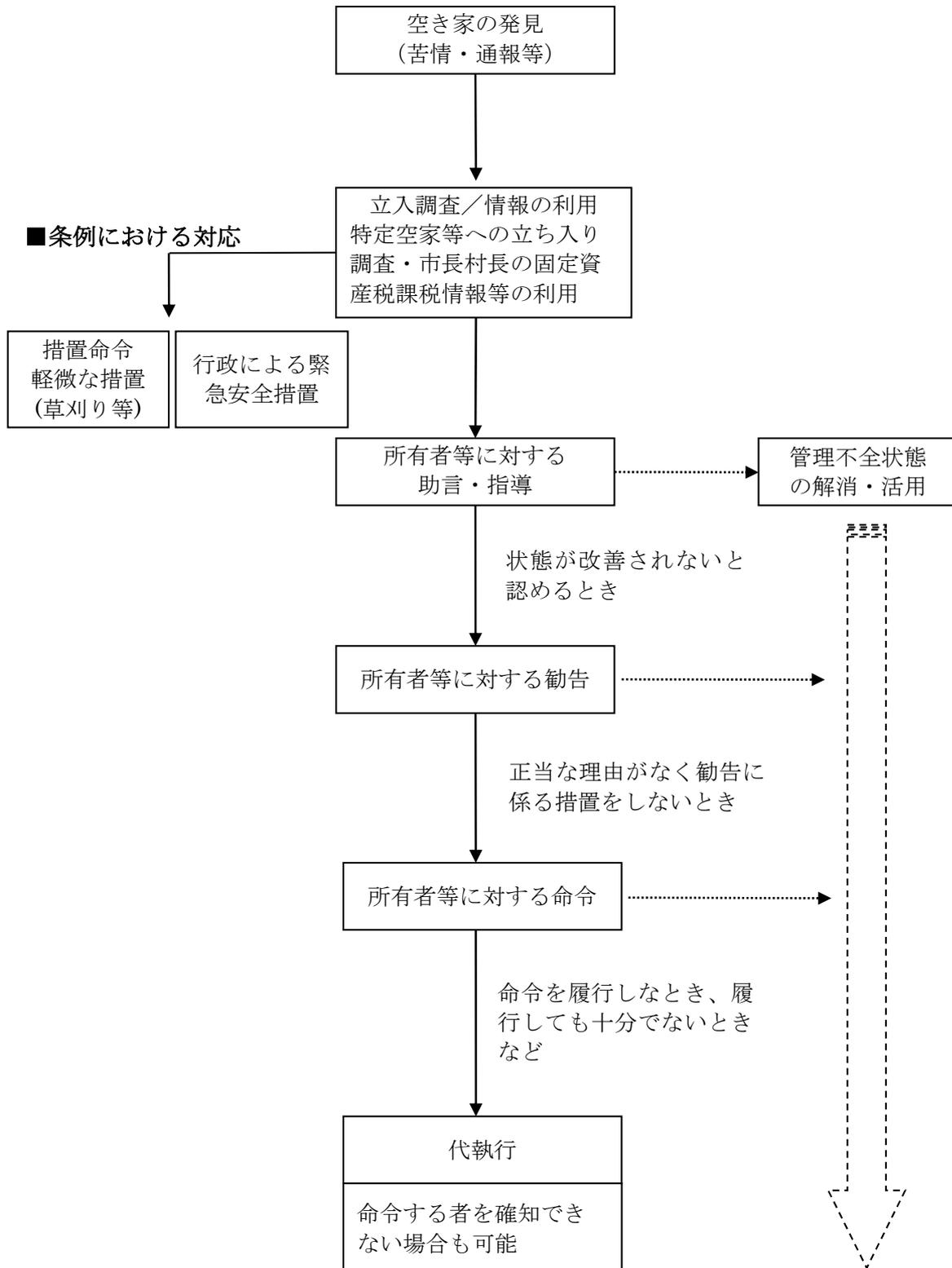
⑦市の計画策定等の協議のほか、命令・措置等に関する審査を行うため審議会を設置します。

【第13条関係】

飯田市が法に定める「空家等対策計画」を策定したり、変更する場合など、諮問に応じ協議や審議を行う審議会を設けます。また、法に基づく命令や措置を行う場合など、審議会の意見を聴かなければならないこととします。

3 特別措置法・条例による管理不全空き家等の措置フロー図

■空家等対策の推進に関する特別措置法による措置の流れ



資料編

資料－１ 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料－２ 飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例

資料－３ 管理不全空き家対策の関係法令等、固定資産税の住宅用地の特例

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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ていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的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と認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、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ることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

る。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）第1条に定める目的のほか、飯田市において空家等の増加が地域コミュニティの活力低下の要因となっていること、及び適切な管理が行われていない空家等の増加が周辺の地域において防犯等の生活環境の保全上の支障を生じさせていることに鑑み、空家等の適正な管理及び活用の推進並びに新たな空家の発生の予防に関し、飯田市が行う政策の内容その他必要な事項を定めるとともに、飯田市、市民及びまちづくり委員会の責務並びにこれらの者と空家等の所有者等、事業者、市民活動団体等の連携に関する事項を明らかにすることにより、多様な主体が協働して健全で快適な生活環境の保全を図り、もって活力ある地域づくりの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であつて、飯田市（以下「市」という。）の区域に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であつて、市の区域に所在するものをいう。
- (3) 準特定空家等 特定空家等に該当しない空家等であつて、次のいずれかに掲げる状態にあると市長が認めるものをいう。
 - ア 老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附属する工作物が倒壊し、又はその部材が落下し、若しくは飛散することによって、保安上危険となるおそれのある状態
 - イ 草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれのある状態
 - ウ 不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
 - エ アからウまでに掲げるもののほか、適切な管理が行われていないことにより周辺の良好な生活環境の維持を図る上で支障を生じるおそれがあるものとして市長が規則で定める状態
- (4) 所有者等 法第3条に規定するものをいう。
- (5) 市民 市の区域に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者をいう。
- (6) まちづくり委員会 飯田市自治基本条例（平成18年飯田市条例第40号）第14条に規定する委員会等をいう。
- (7) 市民活動団体等 市民活動団体（ボランティア活動その他の公益的な活動を行うことを目的として市民が組織する団体をいう。）その他の団体であつて、飯田市自治基本条例第3条第6号に規定するまちづくりの活動の促進に関わるもの（まちづくり委員会を除く。）をいう。
- (8) 事業者 市の区域において不動産業、建設業その他の空家等の活用（法第6条第2項第5号に規定する活用をいう。以下同じ。）に関連する事業活動を行う法人その他の団体又は個人をいう。

(市の責務)

第3条 市は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画（法第6条第1項に規定するものをいう。以下同じ。）を定めるものとする。

- 2 市は、まちづくり委員会、市民活動団体等その他の関係機関と連携し、空家等に関する対策の実施及び市民の意識の啓発を行うものとする。
- 3 市は、空家等対策計画に基づき必要と認める場合においては、まちづくり委員会及び市民活動団体等が行う空家等の活用に係る取組について支援を行うものとする。
- 4 市は、空家等に係る情報について、次条の規定による市民からの提供又は第5条の規定によるまちづくり委員会からの提供を受けたときは、必要に応じ法第9条第1項に規定する調査又は同条第2項の規定による立入調査を行うものとする。

(市民の責務)

第4条 市民は、特定空家等又は準特定空家等があると認めるときは、速やかにその情報を市又はこれらの空家等が所在する地域自治区（飯田市地域自治区の設置等に関する条例（平成18年飯田市条例第42号）第2条の規定により設置されたものをいう。以下同じ。）に係るまちづくり委員会に提供するものとする。

(まちづくり委員会の責務)

第5条 まちづくり委員会は、前条の規定による情報の提供を受けたときは、速やかにその情報を市に

提供するものとする。

2 前項の情報に関し、空家等の所有者等に関する事項その他当該空家等について市が実施する施策に必要な事項について市が行う調査において、市から当該事項に関する情報の提供の求めがあったときは、まちづくり委員会は、当該事項について有する情報の提供を行うことその他の必要な協力を行うものとする。

3 まちづくり委員会は、その所在する地域自治区の区域の空家等に関する情報の収集に努めるものとする。

(相互の協力)

第6条 市、空家等の所有者等、市民、まちづくり委員会及び事業者は、この条例の目的を達成するため、相互にその果たす役割を理解し、協力するものとする。

(助言又は指導)

第7条 市長は、準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し、第2条第3号に規定する状態の改善を図るために必要な措置をとるよう助言し、又は指導することができる。

(緊急安全措置)

第8条 市長は、著しく保安上危険となるおそれのある状態にある特定空家等又は第2条第3号アに規定する状態にある準特定空家等(以下この条においてこれらを総称して「空家等」という。)について、公共の安全を確保するため緊急の必要があり、かつ、その実施により空家等の形状を著しく変形させることはないと思込まれるときは、当該公共の安全の確保に必要な最低限度の措置(以下この条において「緊急安全措置」という。)を講じることができる。

2 前項の場合において、緊急安全措置の実施に要した費用は、市が負担するものとする。

3 市長は、第1項の規定により緊急安全措置を講じたときは、空家等の所有者等に対し、行った措置の内容を文書により通知しなければならない。

4 前項の規定による通知は、過失がなく空家等の所有者等を確認することができないときは、前項に規定する内容を公告することをもってこれに代えることができる。

(軽微な措置)

第9条 市長は、特定空家等又は準特定空家等(以下この条においてこれらを総称して「空家等」という。)について、次に掲げるいずれかの措置(以下この条において「軽微な措置」という。)をとることにより周辺における保安、衛生、景観、防災、防犯等について良好な生活環境の維持を図る上での支障を除去し、又は軽減することができると思認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、相当の期限を定めて、軽微な措置を講じるよう命令することができる。

(1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖

(2) 開放されている門扉の閉鎖

(3) 草刈り

(4) 前3号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と思認するもの

2 市長は、前項の規定による命令をした場合において、当該命令を受けた者が当該命令に係る軽微な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項に規定する期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより、自ら当該軽微な措置を講じることができる。

3 市長は、前項に規定する軽微な措置をまちづくり委員会に行わせることができる。

4 第1項の規定による命令については、飯田市行政手続条例(平成8年飯田市条例第12号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(民事による解決との関係)

第10条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(報告の徴収)

第11条 市長は、空家等の所有者等に対し、当該空家等の使用又は管理の状況について報告を求めることができる。

(活用の促進及び発生の予防)

第12条 空家等の所有者等は、自ら利用する見込みのない空家等について、賃貸借、譲渡その他第三者による使用又は管理の方法を積極的に用いるよう努め、地域資源としての活用を図るものとする。

2 建築物の所有者等は、その建築物が空家等とならないよう努めるものとする。

3 市、まちづくり委員会、事業者及び市民活動団体等は、所有者等と連携して空家等の活用及び空家

等の発生の予防に取り組むものとする。

(審議会)

第13条 市長は、法第7条第1項に規定する協議及び法第14条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは同条第10項の規定により市が行う措置に関する審査を行うため、飯田市空家等審議会(以下「審議会」という。)を置く。

- 2 審議会は、市長の諮問に応じ、前項に規定する目的を達成するため必要な事項について協議し、審査し、又は意見を述べるものとする。
- 3 市長は、第1項に規定する命令又は措置を行おうとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。
- 4 審議会は、10人以内の委員により組織する。
- 5 審議会の委員は、次の各号に掲げる者の中から市長が任命する。
 - (1) 市の区域に居住する者
 - (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- 6 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。
- 8 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 9 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときはその職務を代理する。
- 10 審議会の会議は、市長の要請により会長が招集し、会長が議長となる。
- 11 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 12 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 13 会長は、審議会において必要があると認めるときは、その会議に関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。
- 14 前各項に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、この条例の規定の施行に必要と認める場合は、官公署その他の関係機関と必要な措置について協議し、連携した対応を行うものとする。

- 2 市長は、法及びこの条例の規定の施行に必要な限度において、特定空家等及び準特定空家等の所有者等に関する情報をこれらの空家等が所在する地域自治区に係るまちづくり委員会に提供することができる。
- 3 まちづくり委員会は、前項の規定により提供を受けた情報について、当該提供を受けた目的以外の目的に利用し、又は提供することを防止するための措置その他当該情報の適正な管理のために必要な措置を講じるものとする。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成27年7月1日から施行する。
(飯田市特別職の職員で非常勤の者の報酬に関する条例の一部改正)
- 2 飯田市特別職の職員で非常勤の者の報酬に関する条例(昭和37年飯田市条例第10号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)
(条例の見直し)
- 3 市は、この条例の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この条例の規定について検討を加え、その結果に基づいて条例の見直しを行うものとする。

■管理不全空き家対策の関係法令等

法令	対象・状況	行政上の措置
空家等対策の推進に関する特別措置法	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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、活用に向けた対応が必要	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進
建築基準法	著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告
消防法	屋外における火災予防上危険なもの(火災の危険が迫っている場合のみ限定)	屋外の延焼の恐れのあるものの除去等を命令
南信州広域連合火災予防条例	空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない	指導
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ(一般廃棄物として明らかなもの)を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除却等を命令

■固定資産税の住宅用地の特例

- ・住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地については、特例措置があり、税率が軽減されます。
- ・特例率については、税負担を特に軽減する必要から、面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

固定資産税の住宅用地の特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。
 ※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。