

特定空家等の認定について

ふるさと定住支援課

1. 空き家対策に係る条例等の整備

適切な管理が行われていない空き家の増加が全国的な課題となり、当市においても地域の安全安心や住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす状況となってきたことから、国の法整備を受けて市の対策条例を制定するとともに、対策計画を策定し、総合的な対策の推進を図ることとした。

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法 : H26. 11. 27 法律第 127 号 H27. 5. 26 施行
- ・ 飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例 : H27. 3. 28 条例第 8 号 H27. 7. 1 施行
- ・ 飯田市空家等対策計画 : H28. 3 策定

2. 危険な空き家の把握 [資料No.2-2]

各地区まちづくり委員会の皆様にご協力いただいた調査により把握した危険な空き家 123 件については、登記等による所有者等を確定するための調査を実施し、所有者等に対して随時の助言、指導を行ってきた。これまでに 11 件について解体等の措置を取っていただいた。

※ 危険な空き家とは、建築士による調査（廃屋状況調査）で建物の不良度を外観目視で判定した結果、一定水準以上傷みがあり周辺に影響を及ぼす恐れのあるものをいう。

3. 特定空家、準特定空家の認定

(1) 特定空家・準特定空家とは

- ・ 特定空家 : 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項
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がある状態（略）にあると認められる空家等
- ・ 準特定空家 : 飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例第 2 条第 1 項第 3 号
特定空家に該当しない空家等であって、保安上危険となるおそれがある状態、火災又は犯罪が誘発される恐れがある状態等にあると認められる空家等

(2) 今回認定の特定空家・準特定空家 [資料No.2-3]

今回認定した特定空家は 21 件、準特定空家は 1 件。

全ての危険な空き家について特定空家の認定を行い、措置を実施していくことは困難な状況であることから、危険な空き家の中から、これまでに進めてきている現地確認の結果、及びこれまでに地区及び地域住民から寄せられた情報や、所有者の情報等を勘案し、特に危険が予想されるものについて、第一段階の特定空家の認定を実施していくこととした。

準特定空家については、危険な空き家と同様の調査を実施した場合には、更に相当の時間がかかることが想定されることから、これまでに地区及び地域住民から寄せられた情報等により周辺に悪影響を及ぼしていることが明らかな空き家であり、且つ地域からの要請を受けたものについて、準特定空家の認定を実施していくこととした。

(3) 特定空家・準特定空家の認定により可能となる対策 [資料No.2-4]

特定空家の認定により、特措法第 14 条に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）、及び条例第 8 条の緊急安全措置（瓦や鉄板等の落下や飛散の防止措置等）、第 9 条の軽微な措置（門扉等の閉鎖や草刈等）が行えることとなる。また、国のガイドラインに基づく勧告に至った際の税務部局との連携による固定資産税の軽減措置の解除や、解体促進策として解体費の一部補助も設けたことにより、所有者等に対して必要な措置の実施を働きかけていく。

また、準特定空家は、特定空家のように特措法に基づく指導、勧告、命令等の措置を行うことはできないものの、条例による緊急安全措置や軽微な措置を行うことができる。

(4) 特定空家・準特定空家の認定までの経緯

特定空家及び準特定空家の認定に先立ち、これらの空き家が存在する地区のまちづくり委員会に認定に向けた説明を行うと共に、7月23日に開催した飯田市空家等審議会にも状況説明を行い、8月1日に特定空家及び準特定空家の認定を行った。

4. 特定空家、準特定空家の認定後の対策

特定空家及び準特定空家の認定に基づき、8月6日に所有者等に対して通知を発送し、それぞれの責任で解決していただくことを原則として個別対応を行ってきている。また、準特定空家に認定した物件については、地区自治会とも協議しながら、緊急安全措置を実施した。

これらの危険な空き家の解消を更に推進するため、特別措置法、及び条例に規定する基づく措置を実施し、関係機関や専門家からの助言や支援をいただきながら、また庁内関係部署や地域とも連携しながら、解決に向けた地道な取組を進めていく。

一方で、特定空家の認定は、対策を講じていただけない限り代執行まで至るものであるため、所有者等に対し、1件毎相当な時間をかけて丁寧な対応と適切な支援により解決に導いていきたい。

5. その他

今回の認定を行ったもの以外の危険な空き家については、今回認定した案件の進捗状況や、地区及び地域住民から寄せられた情報に基づき、調査を行った上で、周辺に悪影響を及ぼしている空き家について、順次特定空家・準特定空家の認定を行っていく予定としている。

また、当課の主な業務の一つである移住定住の推進においては、仕事と共に、暮らしのベースとなる住宅の確保が必要不可欠な要素であり、年々増え続ける空き家の活用は、危険な空き家にならないための予防策としても有効であることから、引続き総合的な対策を推進していく。

ふるさと定住支援課

平成28年各地区空き家調査結果まとめ

地区名	橋北	橋南	羽場	丸山	東野	座光寺	松尾	下久堅	上久堅	千代	龍江
空き家戸数	121	125	107	84	86	75	135	42	93	59	91
住宅	100	96	98	81	81	59	117	40	91	59	91
店舗併用住	14	8	0	1	1	0	10	2	0	0	0
事務所併用	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0
住宅											
店舗	5	10	0	0	3	0	0	0	0	0	0
店舗併用事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業所	0	1	1	0	1	1	5	0	0	0	0
不明(記載なし含む)	1	3	0	0	0	14	0	0	0	0	0
その他	1	4	6	2	0	1	2	0	0	0	0
木造	114	109	97	76	79	57	124	40	92	58	91
木造以外	4	10	5	0	4	5	10	1	0	1	0
不明(記載なし含む)	3	6	5	8	3	13	1	1	1	0	0
平屋	41	43	42	43	28	32	39	18	47	42	44
2階建て	64	69	61	35	52	27	95	21	45	17	47
3階建て以上	8	10	1	0	5	1	1	0	0	0	0
記載なし	8	3	3	6	1	15	0	3	1	0	0
1年~2年	16	6	12	6	14	18	32	6	6	7	0
3年~5年	17	8	23	15	14	14	25	3	12	4	2
5年~10年	30	35	13	7	30	15	24	12	10	18	1
10年以上	37	41	35	14	21	10	46	9	56	21	14
不明(記載なし含む)	21	35	24	42	7	18	8	12	9	9	74
良好	17	13	19	13	19	14	25	2	21	10	1
ふつう	52	56	47	57	47	36	81	12	32	25	9
傷みあり	52	41	18	9	15	5	24	16	19	14	6
傷みが激しい	0	12	15	5	4	5	5	6	20	10	7
記載なし	0	3	8	0	1	15	0	6	1	0	68

危険な空き家	9	13	7	5	2	1	8	5	4	8	4
H30.5解体済	1	3	1			1					
特定空き家の認定	5	2	1	3			2	1	1		1

地区名	竜丘	川路	三穂	山本	伊賀良	県	上郷	上村	南信濃	合計
空き家戸数	52	62	55	63	13	206	86	104	295	1954
住宅	47	48	52	55	9	158	75	98	266	1721
店舗併用住	0	0	1	2	0	18	4	3	9	73
事務所併用	0	0	0	1	2	0	1	0	0	7
住宅	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
店舗	0	3	0	1	0	4	0	0	0	26
店舗併用事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事務所	0	1	0	0	0	0	2	0	0	8
事業所	1	2	1	1	1	10	0	0	1	26
不明(記載なし含む)	3	8	0	1	0	4	0	3	17	54
その他	1	0	1	2	1	12	4	0	2	39
木造	51	53	53	58	11	183	83	98	280	1807
木造以外	0	4	2	5	1	21	2	6	2	83
不明(記載なし含む)	1	5	0	0	1	2	1	0	13	64
平屋	28	17	27	28	4	83	37	53	205	901
2階建て	24	40	28	34	9	116	48	45	86	963
3階建て以上	0	0	0	1	0	4	1	6	0	38
記載なし	0	5	0	0	0	3	0	0	4	52
1年~2年	9	4	5	15	2	48	3	4	22	235
3年~5年	7	3	4	7	3	34	15	17	20	247
5年~10年	8	20	21	13	3	34	14	11	53	372
10年以上	14	23	25	18	3	79	37	60	128	691
不明(記載なし含む)	14	12	0	10	2	11	17	12	72	409
良好	10	6	14	15	4	39	16	42	30	330
ふつう	26	33	23	32	3	80	46	39	130	866
傷みあり	11	7	9	5	2	68	17	14	56	408
傷みが激しい	3	10	9	10	4	13	6	6	43	193
記載なし	2	6	0	1	0	6	1	3	36	157

危険な空き家	8	5	7	12	2	8	4	1	10	123
H30.5解体済		1		1		2			1	11
特定空家の認定	2	1				1	1		21	21

2018年8月1日認定特定空家

	地区	大字	地番	枝番	備考
1	橋北	東中央通	3048	4	
2	橋北	東中央通	3062	14	
3	橋北	東中央通	3233	19	
4	橋北	大門町	136		
5	橋北	馬場町3丁目	552	4	
6	橋南	水の手町	668	2	
7	橋南	南常盤町	727	12	
8	羽場	羽場上河原	2043	52	
9	丸山	丸山町4丁目	5514	11	
10	丸山	丸山町4丁目	5514	13	
11	丸山	滝の沢	6994	107	
12	松尾	松尾代田	1756	1	
13	松尾	松尾代田	1757	3	
14	下久堅	下久堅知久平	1458	1	
15	上久堅	上久堅	7883	2	
16	龍江	龍江	3215	イ	
17	竜丘	時又	471	2	
18	竜丘	時又	456	11	
19	川路	川路	3383		
20	鼎	鼎西鼎	643	13	
21	上郷	上郷黒田	257	4	

2018年8月1日認定準特定空家

	地区	大字	地番	枝番	備考
1	丸山	滝の沢	6990	75他	旧国民宿舎飯田高原ロッジ

特別措置法・条例による管理不全空家等の措置フロー図

