飯田市空き家等対策計画

第２回改定

計画期間　令和７年度から令和11年度
（2025年度から2029年度）

計画策定　　平成 28（2016）年 3 月
第１回改定　令和　4（2022）年 3 月
第２回改定　令和　7（2025）年 3 月

飯　田　市

飯田市空き家等対策計画　目次

第１　計画の概要

１－１　計画の背景　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

１－２　計画の目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

１－３　計画の位置付け　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

１－４　計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

１－５　計画の対象地区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

１－６　対象となる空き家等の種類　・・・・・・・・・・・・・・・　3

第２　空き家等の現状と課題

２－１　空き家等の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

２－２　空き家等対策を進めていく上での課題　・・・・・・・・・　8

第３　空き家等対策の基本方針

３－１　基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　10

３－２　空き家等対策の取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・　11

第４　実施体制と具体的施策

４－１　実施体制の整備　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　13

４－２　空き家化の予防　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　14

４－３　活用・流通の促進　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　15

４－４　適切な管理の促進　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　16

４－５　管理不全対策（管理不全空き家等･特定空き家等の対応）・・　17

４－６　跡地利用の誘導　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　20

「空家」と「空き家」の記載について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空き家の建物とその敷地にある塀などの構造物も含めた範囲を「空家等」と定義しています。本計画では、「空家」と「空き家」の混在を避けるため、法令名、法令引用部分等の一部を除いては「空き家」の記載としています。

第１　計画の概要

１－１　計画の背景

人口減少や既存の住宅･建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、近年、全国的に空き家等が増加傾向にあり、なかでも、適切な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、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ます。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、あわせて空き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 年法律第 127 号。以下この法を「空家法」と記します。）を平成 27（2015）年 5 月に全面施行し、空き家等の対策に本格的に取り組むこととしました。

本市においては、国が掲げる課題に加えて、空き家等の増加が地域コミュニティの活力低下の要因になっている状況から、市民・行政・事業者などの多様な主体が協働して空き家等対策を進めるため、「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例」（平成 27 年条例第 8 号。以下この条例を「空家条例」と記します。）を平成 27（2015）年 7 月に施行するとともに、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、6 カ年を計画期間とした「飯田市空き家等対策計画」（以下この計画を「本計画」と記します。）を平成 28（2016）年 3 月に定めました。令和 4（2022）年 3 月には、計画期間の満了に伴い、社会情勢の変化も踏まえて、4 カ年を計画期間とした本計画の第 1 回改定を行っています。

令和 5（2023）年 12 月、国では、空家法施行により全国の空き家等対策が着実に進展する一方で空き家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる状況から、倒壊等の危険がある空き家等の除却の促進にとどまらず、空き家等の適切な管理の確保やその活用などの空き家等対策の総合的な強化を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和 5 年法第 50 号）を施行しました。

本市においては、改正空家法に即して「飯田市空家等の適正な管理及び活用に関する条例の一部を改正する条例」（令和 5 年条例第 30 号）を改正法と同日に施行するとともに、令和 7（2025）年 3 月、改正空家法及び関係法令に即し、社会情勢も踏まえた総合的な空き家等対策を実施するため、本計画の第 2 回改定を行いました。

１－２　計画の目的

本計画は、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するために定めるもので、保安面や環境面で住民への影響が大きい空き家等の対策により、安全で安心して暮らせる生活環境の保全を図るとともに、適切な管理や利活用を促進することで、移住・定住の推進や地域コミュニティの活性化を図ることを目的とします。

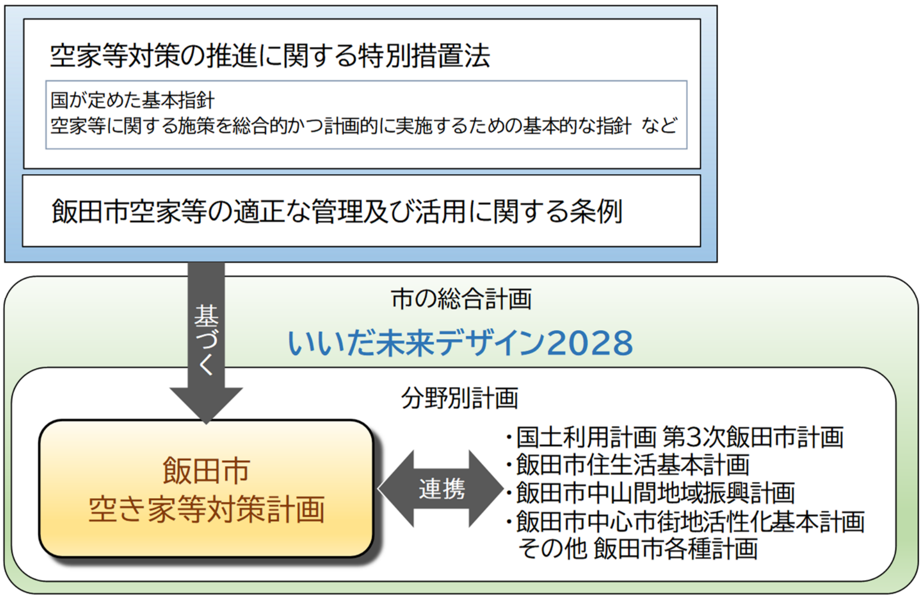
第１　計画の概要

１－３　計画の位置付け

本計画は、空家法第７条第１項に規定する「市町村が定めることができる空家等対策計画」とし、空家条例第３条第１項の規定により定めるものです。

空家法、空家法第６条に基づいて国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針（以下この指針を「国が定めた基本指針」と記します。）、空家条例に基づくとともに、本市総合計画「いいだ未来デザイン 2028」における分野別計画として、他の計画と連携した取組とします。

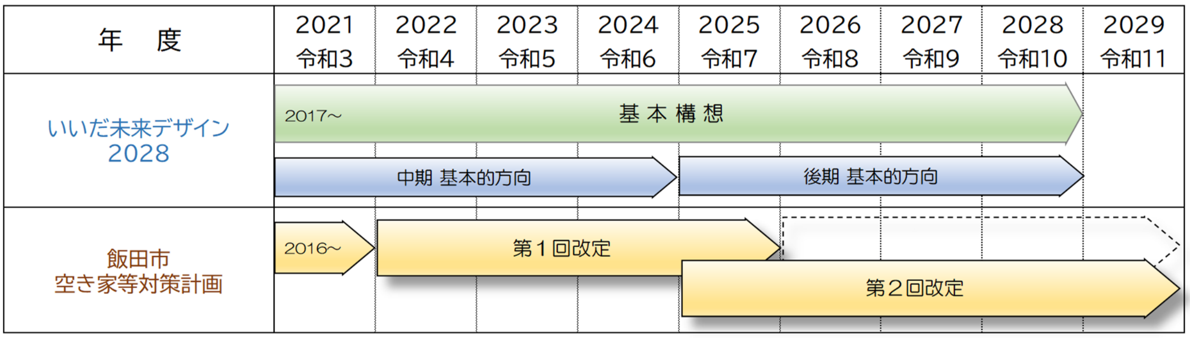
本計画の関係性概念図　＜図表１＞



１－４　計画期間

本計画は、令和７（2025）年度を初年度として令和 11（2029）年度までの５年間を計画期間とします。ただし、計画期間内であっても、法令や施策の状況を考慮し、必要に応じ見直しを行うこととします。

計画期間　＜図表２＞



１－５　計画の対象地区

本計画の対象地域は、空き家等が市内全域に分布していることから、飯田市全域とします。
今後、重点的に空き家等の活用を図るエリアを定める必要が生じた場合は、区域の設定を検討します。

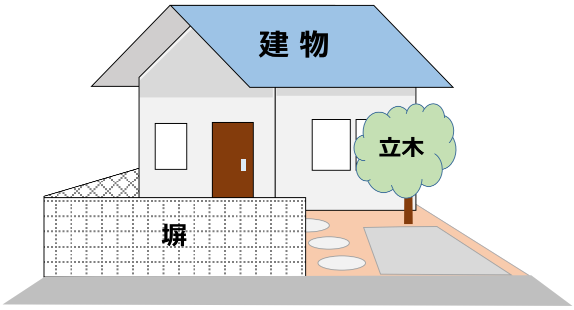
１－６　対象となる空き家等の種類

（１）空き家等

空家法第２条第１項に規定される「空家等」とします。

> 空家法第２条第１項
> 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。

空き家等の範囲＜図表３＞



・空き家建物と、その敷地にある塀や立木などを含めて、「空き家等」とします。
・住宅を重点としますが、工場や店舗なども対象とします。
・長屋建物･共同住宅、併用住宅、農家住宅など一団の建物は、その一部が空き家になっていても、「空き家等」に含みません。

（２）特定空き家等

空家法第２条第２項に規定される「特定空家等」とします。

> 空家法第２条第２項
> 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と認められる空家等をいう。

「特定空き家等」は、国が定めた基本指針等に基づき、危険性と周辺影響を評価のうえ、市長が認定します。本計画では、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の空き家等を重点とします。

（3）管理不全空き家等

空家法第 13 条第 1 項の前段に規定される「管理不全空家等」とします。

空家法第 13 条第 1 項 部分抜粋 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

「管理不全空き家等」は、国が定めた基本指針等に基づき、状態と周辺影響を評価のうえ、市長が認定します。本計画では、そのまま放置すれば保安上危険な特定空き家等になるおそれのあるもの、防火･防犯のうえで周辺に影響するおそれがあるものを重点とします。

（4）法 12 条空き家等

「空き家等」のうち、所有者に適切な管理を促進するため、空家法第 12 条に基づき情報の提供や助言などが必要と判断したもので､｢特定空き家等｣及び｢管理不全空き家等｣を除きます。

空家法第 12 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。

第２　空き家等の現状と課題

２－１　空き家等の現状

（１）住宅・土地統計調査

総務省の住宅・土地統計調査は、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。抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値になりますが、空き家等の全体像を示す指標とされています。この調査の「空き家」にはアパートの空室なども含まれており、本計画でいう「空き家等」については、概ね「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」となります。

令和５年の調査によると、全国では、「住宅の総数」に占める「空き家」の割合である「空き家率」は 13.8%で過去最高となっており、「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」は前回平成 30 年の調査と比べ、37 万戸の増加となっています。長野県の空き家率は 20.1%で、「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、前回平成 30 年の調査と比べ、8,000 戸の増加となっています。

飯田市の「空き家率」は 17.1%で、「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、前回平成 30 年の 3,690 戸から 1,080 戸増加しています。

住宅・土地統計調査集計＜図表４＞

統計調査区分　（単位：戸）	全国			長野県			飯田市		
	戸数	総数比	前回比	戸数	総数比	前回比	戸数	総数比	前回比
住宅の総数	65,046,700	100.0%	4.2%	1,039,600	100.0%	3.1%	45,920	100.0%	2.8%
居住あり	55,665,000	85.6%	3.8%	824,700	79.3%	2.2%	37,800	82.3%	0.4%
居住なし	9,381,700	14.4%	6.7%	214,900	20.7%	6.8%	8,120	17.7%	15.3%
一時現住者のみ・建築中	380,200	0.6%	25.7%	6,500	0.6%	58.5%	260	0.6%	皆増
空き家	9,001,600	13.8%	6.0%	208,500	20.1%	5.7%	7,860	17.1%	11.6%
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	3,856,000	5.9%	10.6%	92,300	8.9%	9.5%	4,770	10.4%	29.3%
賃貸用の空き家	4,435,800	6.8%	2.5%	57,100	5.5%	-6.5%	2,620	5.7%	-13.0%
売却用の空き家	326,200	0.5%	11.3%	2,900	0.3%	-14.7%	140	0.3%	7.7%
二次的住宅	383,500	0.6%	0.7%	56,000	5.4%	15.7%	320	0.7%	52.4%

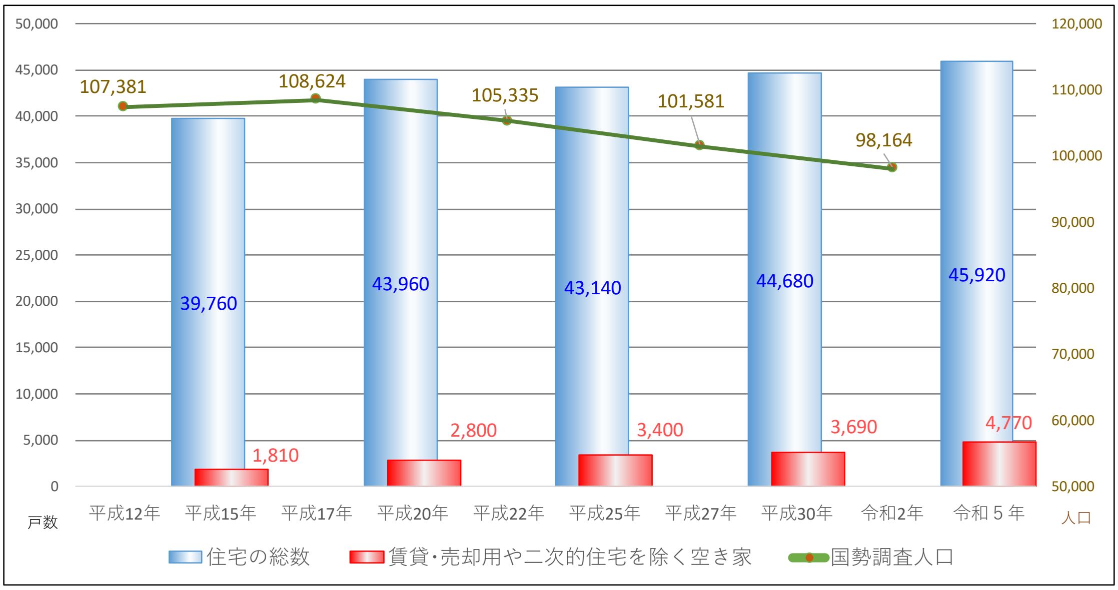
○出典：総務省統計局ホームページ　令和５年住宅・土地統計調査　住宅及び世帯に関する基本集計１-２表（2024-9-25）。統計値であるため合計は一致しない場合があります。前回比は平成 30 年調査の戸数との比較。

○空き家の内訳：「賃貸用の空き家」は新築･中古を問わず賃貸のために空き家になっているもの（アパートの空室など）。「売却用の空き家」は新築･中古を問わず売却用に空き家になっているもの。「二次的住宅」は別荘など住居とは別に使用されている住宅。「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、空き家全体から前記空き家等を除いたもの。

（２）飯田市の国勢調査人口と住宅･統計調査

空き家等の増加には人口減少が大きく影響していると言われており、国勢調査人口の減少と前出の「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家」の増加の原因の一つに人口減少が影響していると考えらます。一方で、人口が減少しているなかで住宅総数は増えていることも注目されます。

人口減少と空き家等の増加　＜図表５＞



（３）まちづくり空き家調査

平成 28 年にまちづくり委員会の協力により市内全 20 地区の空き家調査を実施し、1,954 戸の空き家等とのその状態を把握することができました。この調査結果は、その後の空き家等調査の基礎データとして、空き家等対策事業に活用されています。

平成 28 年　まちづくり空き家調査　＜図表６＞

	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	竜丘	川路	三穂	山本	伊賀良	鼎	上郷	上村	南信濃	合計
	空き家戸数	121	125	107	84	86	75	135	42	93	59	91	52	62	55	63	13	206	86	104	295	1,954
状況別	良好	17	13	19	13	19	14	25	2	21	10	1	10	6	14	15	4	39	16	42	30	330
	ふつう	52	56	47	57	47	36	81	12	32	25	9	26	33	23	32	3	80	46	39	130	866
	傷みあり	52	41	18	9	15	5	24	16	19	14	6	11	7	9	5	2	68	17	14	56	408
	傷みが激しい	0	12	15	5	4	5	5	6	20	10	7	3	10	9	10	4	13	6	6	43	193
	記載なし	0	3	8	0	1	15	0	6	1	0	68	2	6	0	1	0	6	1	3	36	157

（４）空き家所有者アンケート調査の結果

平成 28 年まちづくり空き家調査で把握した空き家等について、不動産登記簿等により所有者の調査を行い、平成 29 年に「空き家所有者アンケート」を実施しました。住所が確認できた 925 件にアンケート発送し、557 件の回答がありました（回収率は 60%）。居住が判明したものなどを除き、有効回答は 528 件ありました。

アンケートでは、具体的に空き家と思われる建物の所在と地番を記載して所有者の意向を調査しましたが、52%は「利用している」と回答しており、その利用の内訳は「物置・倉庫」が 40%、「自分の別宅」が 39%でした。地域は空き家だと思っていても、所有者の過半数は倉庫や別宅として利用しているという認識の違いがあることが分かりました。

通知した対象建物について

対象建物について			
1	利用している	274	52%
2	空き家になっている	211	40%
3	現在は所有していない	31	6%
4	解体した	8	2%
5	無回答	4	1%

利用の内訳			
1	物置・倉庫	114	40%
2	自分の別宅	110	39%
3	その他	34	12%
4	賃貸、売買物件	24	9%

空き家等の発生原因については、51%は「居住者の死亡」、34%は「居住者の転居」と回答しており、相続した家が利用されずに空き家になっている場合が多いことが分かりました。

空き家の管理について、85%は「自分で管理」していましたが、12%は「管理できない」と回答しており、「遠方であるため」「手間や費用の負担」が主な原因となっていました。

あれば利用したい制度として、32%が「解体費補助」、22%が「管理費用補助」をあげ、22%は「相談窓口」をあげていました。将来については、24%が「分からない」と回答しています。

第２　空き家等の現状と課題

２－２　空き家等対策を進めていく上での課題

アンケート調査や市の窓口相談等から見えてきた空き家等対策を進めていく上での課題を以下のとおり整理しました。

（1）空き家等の所有者の管理意識

所有者の管理意識や責任感が低いことが、管理不全な空き家等の増加に影響しています。

- 相続登記がされていないことで、当事者意識が希薄となり、所有者の調査も難しくしています。　※「民法等の一部を改正する法律」（令和３年法律第２４号）の施行により、不動産登記法の一部が改正され、令和６年４月から相続登記が義務化されました。
- 地域を離れていることで、周辺への悪影響について思いがよらない場合があります。
- 資産価値が低いことで、管理意識が低い場合があります。
- 空き家期間が長くなるほど、所有者と近隣住民との関係性が希薄となっています。
- 整理を先送りしてしまうことで、維持管理の長期負担と処分費用の増加を招いている事例があります。

（2）情報や知識の不足

情報や知識が不足していることや、相談先が分からないことが、空き家化の原因になっています。

- 建物所有者の管理責任、事故あるときの賠償責任を意識されていない方がいます。
- 相続や相続登記の必要性について認識されていない場合があります。
- 中古住宅の流通について情報や知識が不足していることで、流通可能であった空き家等が老朽化してしまっていることがあります。
- 相談先が分からないことで、課題が解決されず、整理も進められていない場合があります。

（3）次の世代への継承

必要な情報が継承されず、課題が残されることが、次の世代の負担になっています。

- 活用や処分をしようとしたとき、家財の処分が負担になっていることがあります。
- 土地の貸し借りや境界などの情報が引き継がれていないことで、空き家や土地の流通の支障になる場合があります。
- 相続登記がされず、次の相続が複雑になっている場合があります。
- 既に生じている課題が整理されず、次の世代での解決がより難しくなっている場合があります。

（４）対応の個別性

空き家等は個々に状態も課題も異なり、解決の方法も様々です。

- 宅地需要が高い土地では、空き家等を活用するよりも、解体して跡地を売却する方が処分の効率がよい場合があります。
- 宅地需要が低い場所では、解体しても跡地が処分できない、解体費用を跡地の売価で回収できないことで処分に踏み切れない場合があります。
- 管理不全な空き家等には、親族の関係性、過去の経過、経済的な事情など、様々な課題が原因となっている場合があります。
- 建築年代によって、間取りや設備が古い、耐震性に乏しい、駐車場の不足などが、流通の支障となる場合があります。
- 同年代に建てられた住宅であっても、空き家の期間、管理の程度、湿気などの影響で、状態は大きく異なります。
- 道路が狭い、高低差があるなど、敷地によっては流通が厳しい場合があり、それらによって空き家の解体費用が高額となる場合もあります。
- 古民家など、状態によっては特別な需要の有る建物もあります。

第３　空き家等対策の基本方針

３－１　基本方針

建物の所有者の財産権は憲法に保障され、民法、建築基準法、空家法にはそれぞれ建物の所有者の管理責任が定められていることから、所有者による適切な管理を前提とし、次の基本方針のもと、総合的かつ計画的に空き家等対策を推進します。

（１）安全・安心で快適なまちを目指します

適切な管理がされていない空き家等には、建物の老朽を原因とした倒壊や落下物の危険、草木の繁茂などを原因とした近隣影響や害虫害獣の発生、通行の支障、景観の阻害のほか、管理されていない外観から、不特定の者の侵入、不法投棄、放火などの犯罪を誘発するおそれがあります。

これらの生活環境に悪影響を与える空き家等の増加を防ぐため、本計画では戸建て住宅を重点的な対象とし、市民が空き家等への関心を持つとともに、戸建て住宅を所有する方には将来の空き家化予防の取組を働きかけることで、安全・安心で快適なまちを目指します。

（２）災害に強いまちを目指します

異常気象と言われる豪雨や大型台風の発生が多くなっており、また、南海トラフ地震をはじめとした地震の発生も心配されていますが、老朽化した空き家等は災害時に飛散し倒壊することで被害を大きくし、道路を寸断させて避難や緊急対応を阻害する危険性があります。

これらの危険性を排除するため、老朽化し危険な空き家等の把握に努めるとともに、空き家等の所有者に対しては適切な管理を働きかけることで、災害に強いまちを目指します。

（３）移住・定住を促進し、活気あるまちづくりを目指します

空き家等の増加は人口減少が大きな原因となっており、特に若い世代の減少は地域コミュニティの活力低下を招く深刻な課題となっています。しかし、近年は地方暮らしへの関心が高まっており、テレワーク、起業、農ある暮らしなど、新しい生活スタイルにより、若い世代による空き家等の利用が増え始めています。

空き家等の所有者に活用を働きかけるとともに、利用したい人に結び付ける仕組みを構築することで、空き家等の利用による移住・定住の促進や空き店舗を活用した起業を促進し、活気あるまちづくりを目指します。

（４）SDGｓの視点を持った取組

空き家等対策事業を通じて、安全で災害に強いまちづくりを目指すとともに、空き家情報バンク制度（以下「空き家バンク」と記します。）をはじめとした空き家等の活用促進を通じて、限りある資源の有効活用を目指します。

３－２　空き家等対策の取組方針

（１）多様な主体との連携・協働により空き家等対策に取り組みます

空き家等は個々に状態や課題、解決方法が異なり、これを把握し解決に結びつけるには、地域の協力、専門的知識、情報共有などによる、空き家等の所有者へ効果的な働きかけが必要です。

本計画の目的を達成するため、空き家等の所有者、市民・まちづくり委員会、法務・建築・不動産などの専門家や団体、行政が、それぞれの役割を理解し、連携・協働して取り組みます。

（２）地域に合った空き家等対策を進めます

市内であっても立地や地域が異なれば、空き家等の課題やその解決方法は異なるため、各地域の計画等を踏まえ、地域に合った空き家等対策を進めます。

ア　各地区基本構想・基本計画

市内 20 地区のまちづくり委員会は、それぞれに地域の将来を見据えた基本構想を策定しており、空き家等を課題として取組を進めている地区もあります。

イ　飯田市中心市街地活性化基本計画

橋北・橋南・東野のうち約 148ha を区域とし、目指す将来像の実現に向けて３地区のまちづくり委員会、関係団体、行政が連携して取り組む実行計画となっています。計画の目標の一つに「丘のまちの快適な暮らし創造」が掲げられ、空き家・空き店舗の活用や仕組みづくりを通じて、若者が働く場や居住環境の整備等を推進するとし、各地区で取組が進められています。

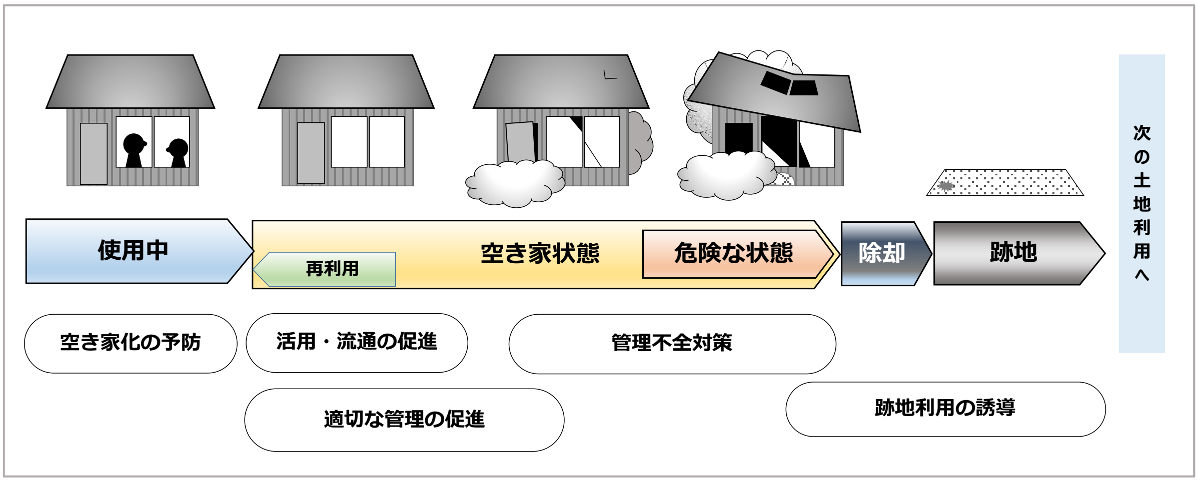
ウ　飯田市中山間地域振興計画

下久堅・上久堅・千代・龍江・三穂・上村・南信濃の７地区を区域とし、人口減少や担い手不足などの課題解決に向けて、各地区まちづくり委員会と行政が連携して取り組む計画となっています。移住・定住人口の拡大は重点目標となっており、各地区がそれぞれの手法で空き家等を活(い)かした移住促進の取組を進めています。

（３）段階に応じた空き家等対策を進めます

空き家等対策には、危険な空き家等への対策だけではなく、居住している段階からの総合的な対応が必要です。本計画では、それらの段階に応じて、５つの対策を進めます。

段階に応じた空き家等対策　＜図表７＞



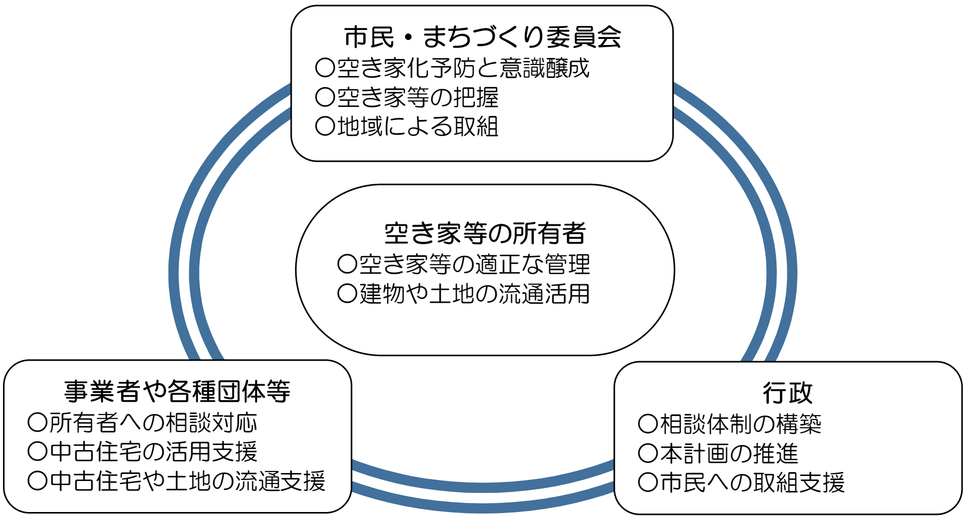
第４　実施体制と具体的施策

４－１　実施体制の整備

（１）多様な主体との連携・協働による体制の構築

第３－２空き家等対策の取組方針「（１）多様な主体との連携・協働による空き家等対策の取組」を踏まえ、本計画を実施するための体制を整えます。それぞれが自身の役割と他者の役割を理解すること、必要な情報や課題を共有して連携することで、効果的な空き家等対策を進めます。

多様な主体との連携・協働の概念図　＜図表８＞



（２）飯田市の実施体制

空き家等対策には建築、環境、防災などの多様な側面がありますが、地域との協働による取組を進めるため、飯田市に空き家の総合窓口として空き家担当を置きます。課題を解決するためには、関係部署が連携して効果的・効率的に施策を実施する必要があることから、空き家担当を中心として、関係部署との情報共有と体制強化を図ります。

（３）飯田市空家等審議会

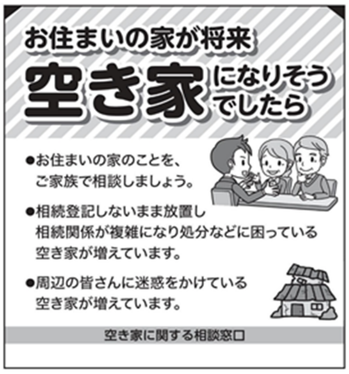
空家法第８条及び空家条例第 11 条の規定で設置される組織で、市民ほか、法務・不動産・建築・福祉等の学識経験者で構成されており、本計画の作成、変更、実施等について協議し、市が「特定空き家等」の所有者に命令などの措置を行おうとするときは、審議会に意見聴取します。

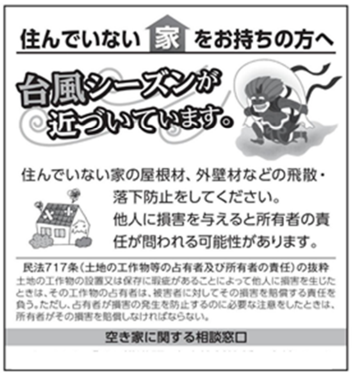
４－２　空き家化の予防

居住者の転居や死亡により空き家等が発生することは避けられませんが、発生した空き家等が誰にも使用されず、管理されず、処分もされない「空き家化」が問題です。当市でも人口が減少して空き家等が発生するなかで、これらを空き家化させないためには、現在暮らしている私たち自身が空き家化の原因を知り、予防する意識を持つことが大切です。

（１）「広報いいだ」による呼びかけ

空き家化を予防するためには、市民の一人一人が空き家等に関心を持ってもらうことが必要です。「広報いいだ」では、毎号、将来の空き家に備えて今できること、住んでいない家の適切な管理、空き家等の流通活用など、様々な呼びかけをします。





（２）地域の空き家化予防活動への支援

空き家等は市内全域にありますが、市街地、郊外、中山間地では、空き家等の状況も解決方法も異なります。地域に応じた広報を促進するため、まちづくり委員会が行う空き家化予防の広報を、空き家対策支援補助で支援します。また、地域が行う空き家化予防の勉強会を、講師派遣や資料提供で支援します。

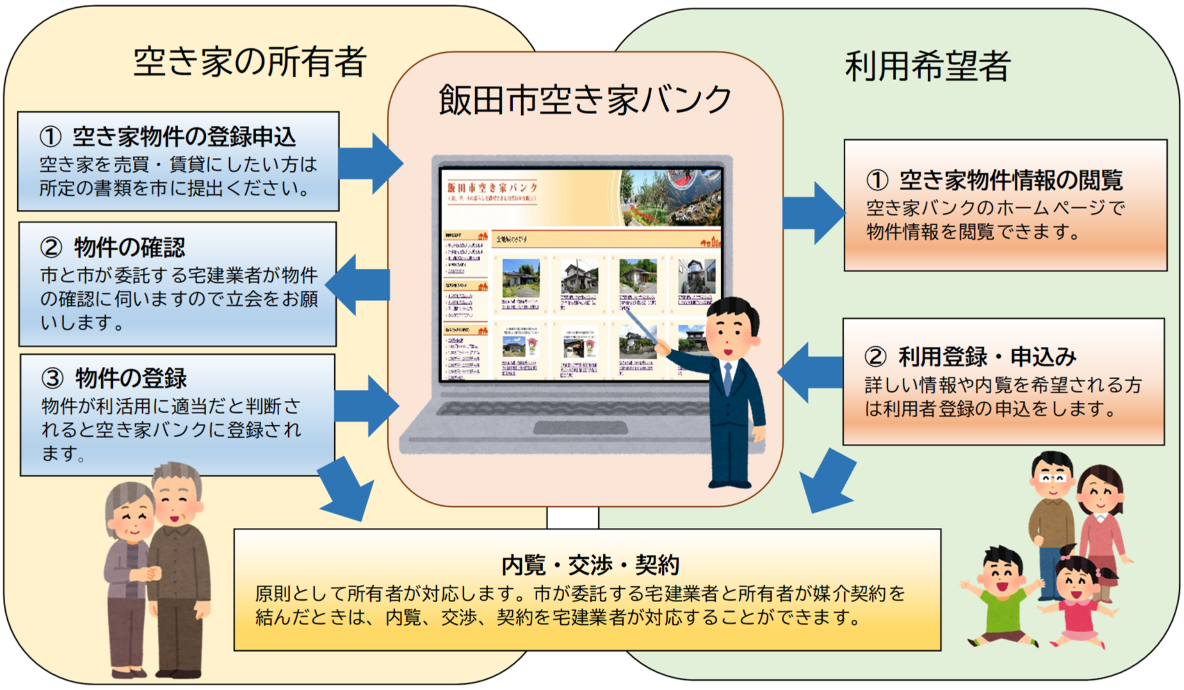
４－３　活用・流通の促進

中古住宅として流通している空き家等はまだ一部に限られています。地方の暮らしが見直され、中古住宅の需要も増加し多様化するなか、活(い)かせる空き家等の活用と流通を促進することで、空き家化の予防と地域活力の回復に期待することができます。

（１）空き家バンクによる空き家等の流通促進

売りたい、貸したい空き家等の情報をホームページで紹介し、希望する方におつなぎする空き家バンクを運営します。空き家バンクによる空き家等の流通を促進するため、補助制度により空き家等の活用を支援します。

飯田市空き家バンクの概要＜図表９＞



（２）地域の空き家等活用の取組支援

空き家等の活用に取り組むまちづくり委員会の活動を、空き家対策支援補助で支援します。

また、先駆的に取り組む地域の事例の横展開を図るとともに、空き家等に関する出前講座や資料提供、情報提供で取組を支援します。

（３）民間事業者と連携した流通と活用の促進

中古住宅としての空き家等の流通には宅建業者の協力は欠かせません。宅建業協会には空き家バンクの登録調査にご協力をいただいており、空き家等活用の相談者にも広く対応をいただいています。また、リフォーム住宅や、リノベーション住宅など、空き家等を再生する事業者も増えており、これらの事業者や団体と情報交換し、連携して中古住宅の流通と活用を促進します。

（４）集会施設としての空き家等の利用の推進

地縁団体が空き家等を集会施設として活用するとき、集会施設整備事業補助により、購入及び改修等の費用を補助します。

（５）各種事業との連携による空き家等の利用の促進

中心市街地活性化、中山間地域振興、移住定住の推進、新規就農者の育成など、空き家等の活用につながる各種事業と連携し、利用を促進します。

４－４　適切な管理の促進

空き家等は適切な管理がされないと、草木の繁茂等で周辺に迷惑をかけ、建物も劣化が進んで活用も困難となります。適切な管理がなされていない空き家等の所有者には、状態の情報提供と適切な助言が必要です。

（１）空き家相談の対応

空き家相談では、空き家等に関する様々な相談に対応します。空き家等を整理したいけれどどこから手を付けてよいか分からない、どこに相談したら良いか分からないという相談には、情報を提供し、専門家など相談先の案内もします。また、近隣の空き家等に困っているという相談にも対応します。

（２）税通知を活用した所有者への働きかけ

空き家等の所有者は市外の方も多いことから、市外に居住する建物所有者宛ての税通知を活用して、空き家等の適切な管理や相談を呼びかけます。

（３）空家法第 12 条に基づく空き家所有者への情報提供と助言

空き家相談等による現地確認により適切な管理がされていない空き家等が確認されたときは、所有者に対して、現状写真等を添えて、空家法 12 条による通知により適切な管理を働きかけます。必要に応じ、情報提供や専門家への相談も案内します。

４－５　管理不全対策（管理不全空き家等・特定空き家等の対応）

適切な管理がなされていないことで建物の老朽化が進むと、落下物などの危険性が高くなり、豪雨や台風、地震などの災害時には、倒壊により避難や災害復旧の妨げになるおそれもあります。出来るだけ早い段階で状態を把握し、所有者に安全の確保を促すことが必要です。

（１）地域連携による空き家等の把握

住宅の利用状況等は行政情報では把握が難しく、近隣の方の見守りが一番の情報源になります。まちづくり委員会の空き家調査による情報提供、市民の方の空き家相談により、空き家等の情報把握に努めます。

（２）空き家詳細調査とデータベース化

市民等から寄せられた空き家等の情報は市が現地を確認し、利用状況、管理状況、老朽危険度等を確認します。確認した情報は空き家データベースに集積し、管理不全な空き家等への指導等の資料とします。

（３）「管理不全空き家等」の認定と指導

空家法第 13 条に規定する「管理不全空き家等」の認定は、物的状態、管理状況、周辺への悪影響の程度、法 12 条空き家の経過等も踏まえて判断し、本計画では、このまま放置すれば周辺影響が大きくかつ保安上危険な特定空き家等になるおそれのあるもの、防火･防犯のうえで周辺に悪影響を及ぼすおそれのあるものを重点とします

所有者には、状態が改善されず勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることを周知するとともに、改善に必要な指導と、情報提供や専門家への相談なども案内します。指導によって改善が図られない場合には、必要な措置を勧告し、固定資産税の住宅用地特例を解除します。

（４）「特定空き家等」の認定と助言指導

空家法第 2 条第 2 項に規定する「特定空き家等」の認定は、物的状態、管理状況、周辺への悪影響の程度により判断し、本計画では、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があり周辺影響が大きいものを重点とします。

所有者には、状態が改善されず勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることを周知するとともに、改善に必要な助言･指導と情報提供をし、特定空き家等解体補助制度により自主解体を促します。改善が図られない場合には、必要な措置を勧告し、固定資産税の住宅用地特例を解除します。

（５）「特定空き家等」への措置

勧告を受けた所有者が必要な措置をとらず、特に必要がある場合には、空家法第 22 条に命令等の措置ができるとされており、これらは空家等審議会の審査事項となっています。

命令をするまでの状況にはないと判断される場合は、助言･指導による働きかけにより改善を図ります。

（６）略式代執行

所有者等が特定できない「特定空き家等」について、道路に屋根材が落下飛散するなど、緊急性や影響度が著しく高い場合には、空家法第 22 条 10 項に基づく略式代執行による安全確保を検討します。

（７）災害時の緊急安全措置

災害その他非常の場合で、「特定空き家等」が著しく危険な状態にあるときは、空家法第 22 条第 11 項に基づく緊急安全措置による安全確保を検討します。

なお、災害対策基本法第 62 条第 1 項に基づく応急処置、同法第 64 条第 2 項に基づく支障物の除去等の規定もあることから、運用対象や手法について、有効な手段を検討します。

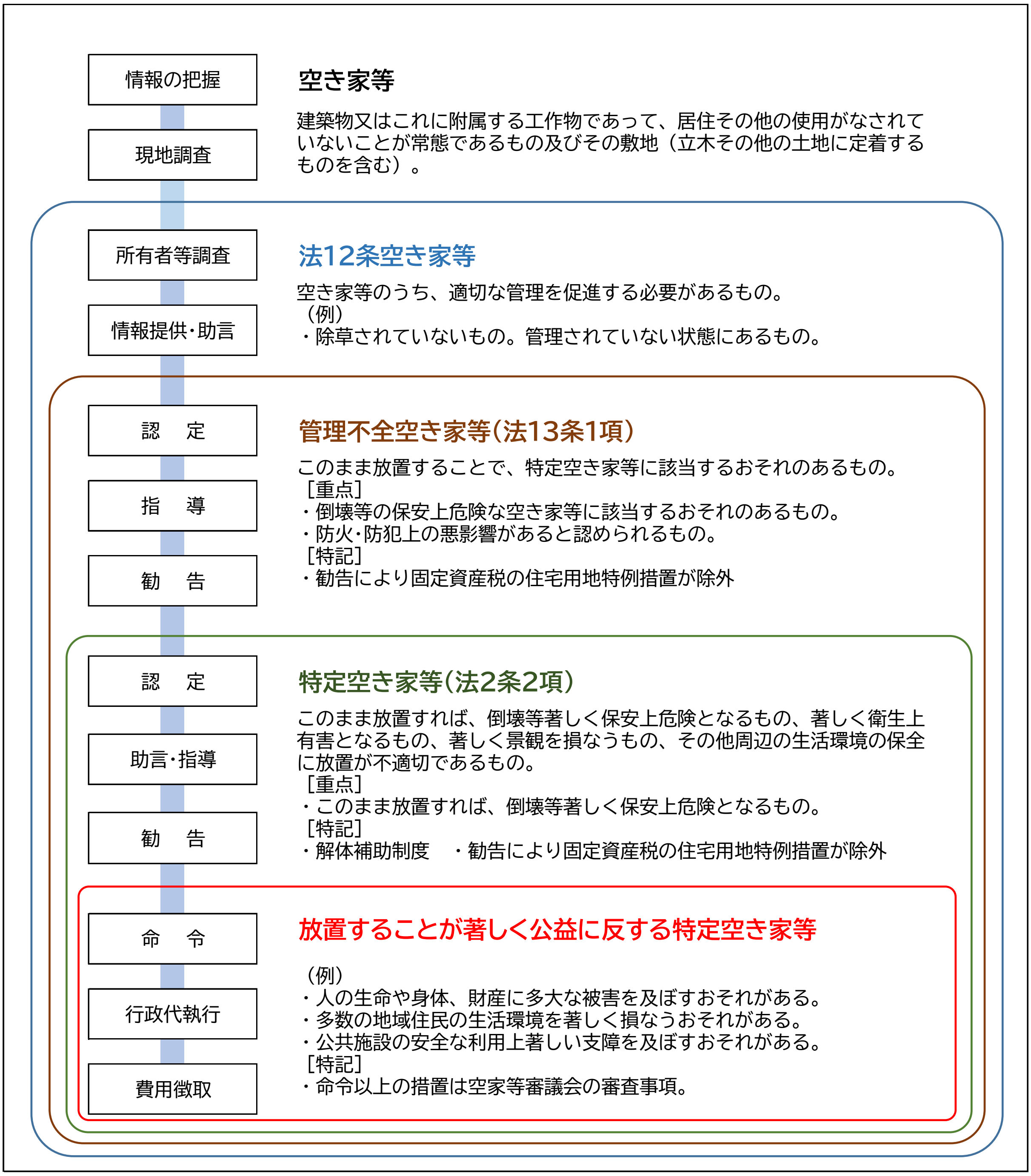
（８）緊急安全措置（条例措置）

「特定空き家等」と所有者不明な「管理不全空き家等」について、公共の安全を確保するために緊急に対応が必要な場合は、空家条例第 7 条の規定により、軽微な措置による安全確保を検討します。

（９）民法特例の検討

民法の財産管理制度は、裁判所が選任した管理人が、所有者に代わって財産の管理等を行うことができるもので、空家法第 14 条の規定により、市町村長による選任の請求等が可能となりました。空き家等対策事業での有効活用について、情報収集に努めます。

管理不全な空き家等措置フロー　＜図表 10＞



４－６　跡地利用の誘導

従来、利用が困難になった古家は解体され、跡地に新たに家が建つという土地利用の循環がありました。空き家等の解体が促進されることで、跡地に新たな土地利用が生じ、街の新陳代謝が促進されます。また、空き家等の解体費用が負担であり、跡地を購入してくれる人がいるならば解体を進めたいという相談もあり、空き家等の解決の手段としても跡地利用の取組は重要です。

（１）各種計画や用地事業と連携した土地利用の推進

自治組織の集会施設用地、中心市街地の活性化、中山間地域の振興など、各種計画と連携し、有効な跡地利用の推進に努めます。また、公共事業用地の取得にともなう代替地の利用など、跡地の活用について事業者と情報交換をします。

（２）中山間地域の跡地利用を活用した移住定住の推進

中山間地域の移住定住の推進を図るため、空き家等の解体後の跡地への住宅の建築を目的として解体する費用を支援します。

（３）民間事業者との連携

所有者による跡地の有効利用、跡地の流通など、宅建事業者等と連携し、情報提供と活用促進に努めます。