飯南町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

飯　南　町

目　次

第 1 章　飯南町空家等対策計画の概要 1
1.　計画策定の背景と目的 1
2.　計画の位置付け及び計画期間 1
3.　計画の対象 2

第 2 章　空家等の現状と課題 3
1.　空家等の発生要因 3
2.　全国及び島根県の住宅の状況 6
3.　飯南町の概況 7
4.　特定空家等実態調査結果 9
5.　所有者意向調査結果 15
6.　飯南町における既存の取り組み 20
7.　飯南町の空家等に関する課題の整理 21

第 3 章　空家等に関する基本的な方針 23
1.　空家等対策における基本方針と施策体系 23

第 4 章　空家等対策の基本施策 27
1.　空家等の実態把握 27
2.　空家等の予防・発生抑制 27
3.　空家及びその跡地の活用促進 28
4.　空家等の適正な管理促進 29
5.　管理不全空家等の解消 30

第 5 章　空家等対策の実施体制 38
1.　具体的な実施体制 38
2.　協議会の設置 40
3.　計画の進捗管理と成果検証 40

第 6 章　資料編 41
1.　飯南町空家等対策計画　策定経緯 41
2.　飯南町空家等対策協議会　委員名簿 42
3.　飯南町空家等対策協議会設置要綱 43
4.　空家等対策の推進に関する特別措置法 45
5.　国による財政上の措置及び税制上の措置等（第１５条関係） 50

第1章 飯南町空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等は増加傾向にあります。

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、ひいては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、社会的な課題となっています。

飯南町においても、昭和 30 年（1955 年）の約 14,800 人をピークに、以降は現在まで人口減少が続いており、平成 52 年（2040 年）には、約 3,254 人と平成 22 年（2010 年）時点より約 4 割減少するものと見込まれていることから、今後も人口減少に伴い空家等が増加していくことが想定されています。

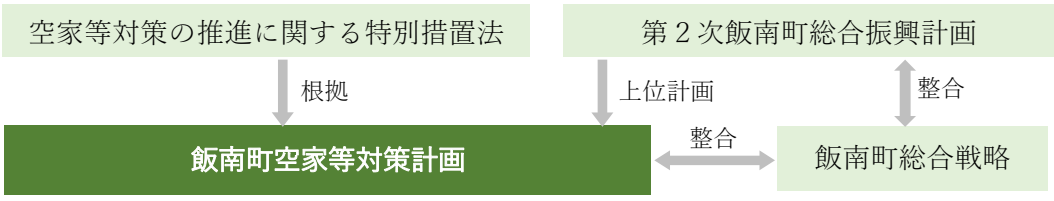
このような背景のもと、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という）が公布され、総合的な空家等対策に関する施策について法的根拠が与えられることとなりました。

本計画は、この空家特措法に基づき策定するものであり、空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に推進し、適切な管理がされていない空家等の発生の抑制及び危険な空家等がもたらす地域住民の生活への深刻な影響を防ぎ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境を保全するとともに、空家等の利活用を図るために策定しました。

2. 計画の位置付け及び計画期間

本計画は、空家特措法第 6 条に基づく計画です。また、「第 2 次飯南町総合振興計画」（平成 28 年度）を上位計画として、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための計画として策定するものです。また、人口の将来展望と今後の目標や施策をまとめた「飯南町総合戦略」（平成 27 年度）との整合性を図るものとします。

【計画の位置付け】



本計画の計画期間は、平成 30 年（2018 年）4 月から平成 35 年（2023 年）3 月までの 5 年間とします。

なお、社会情勢等の変化や各種施策の進捗状況等を踏まえながら、必要に応じて空家等対策計画の内容の見直しを行います。

3. 計画の対象

本計画の対象とする空家等及び地域は、以下の通りとします。

(1) 空家等の定義

空家特措法第 2 条第 1 項に規定されている、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、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(2) 特定空家等の定義

空家特措法第 2 条第 2 項に規定されている、適切な管理が行われておらず、以下のような状態にあると認められる空家等を「特定空家等」といいます。

- 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 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
- 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

(3) 計画の対象地域

平成 28 年度に実施した「特定空家等実態調査」の結果より、町内の空家等は町内全域に分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、本計画の対象とする地域は町内全域とします。

また、本町には以下の法制上の地域等が指定されており、本計画に当たってはこれらの指定状況を踏まえて対策を行うものとします。

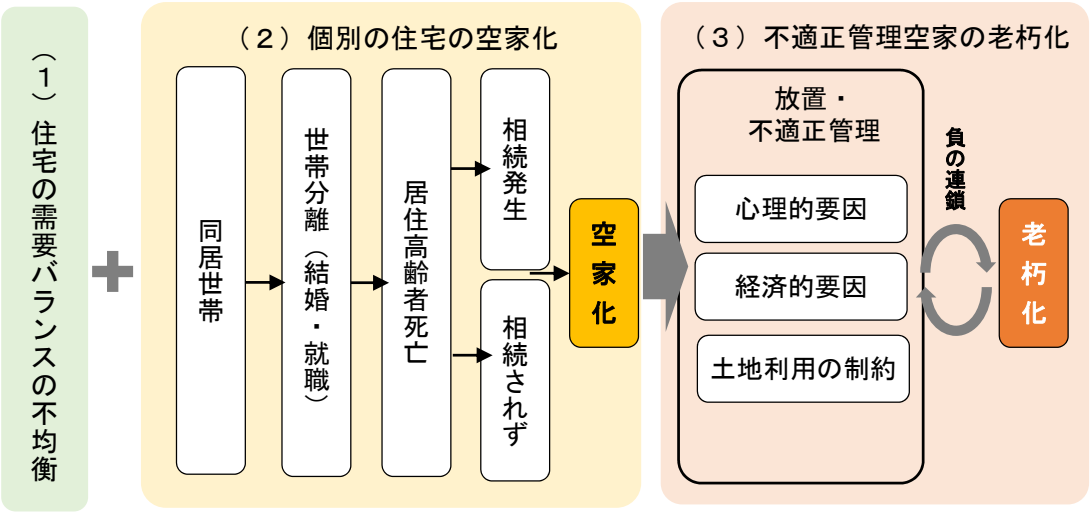
法制上の地域指定等	指定範囲	根拠法
過疎地域	町全域	過疎地域自立促進特別措置法　第 2 条第 1 項
豪雪地帯	町全域	豪雪地帯対策特別措置法　第 2 条第 1 項
農業振興地域	雲南圏域農業地帯のうち飯南地域 総面積 16,173ha（農用地面積 1,586ha）	農業振興地域の整備に関する法律 第 6 条第 1 項
都市計画区域	（指定外）	都市計画法　第 5 条第 1 項

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の発生要因

空家問題の発生メカニズムは、大きく（1）住宅の需給バランスの不均衡、（2）個別の住宅の空家化、（3）不適正管理空家の老朽化、の３段階から整理されます。

【空家問題の発生メカニズム】



（1） 住宅の需要バランスの不均衡

【住宅ストックの増加】

住宅・土地統計調査によれば、昭和 43 年以降、総住宅数は総世帯数を上回る水準が続いており、今後は、人口の減少に伴い、住宅ストックに対する需要は減少していく可能性が高い状況にあります。そうした場合、住宅ストックの供給を抑制するか、既存空家の除却を進めない限り、今後も空家は増加を続けていくことが予想されます。

【中古住宅流通市場が不十分】

日本のこれまでの住宅市場は、新築住宅の供給が中心となって進められてきました。今後の人口減少社会を見据えた場合、今後の住宅政策は新築住宅の供給による「量の充足」から、古くても良い住宅をより長く使っていく「質の充足」へと方向転換する必要があると考えられます。

(2) 個別の住宅の空家化

高齢世帯の住宅所有者が施設入所あるいは死亡し、住宅の維持管理主体が不在となった後、次世代世帯等への相続等が円滑に行われず、空家化が進む場合が多くあります。相続円滑に行われない要因は、「相続人の不在」「相続による権利関係の複雑化」があります。

【相続人の不在】

空家の所有者に相続人がいなかった場合や、相続人が相続を放棄して、空家を引き続き管理すべき相続人が不在となった場合があります。住宅の相続は基本的に私人の間で行われるため、相続人の不在を行政が早期に察知することは難しい状況です。また、相続人が不在の場合に行政が第三者として関与できる手段も、相続財産管理制度等に限られているため、この問題において行政がとり得る手段はあまり多くないのが現状です。

【相続による権利関係の複雑化】

相続が重なるほど、利害関係を有する相続人は増える傾向にあります。相続人が複数存在する場合、売却や除却等の処分をする場合には相続人の合意が必要になるため、手続きが進みにくくなる場合が多数あります。このため、相続発生後に相当の時間が経過し、権利関係が複雑化している空家ほど手続きが進みにくく、老朽化による危険度が進むこととなります。

(3) 不適正管理空家の老朽化

本来、空家は適正に管理されており、雑草繁茂等の外部不経済を生じさせていなければ、あまり問題にはなりません。しかし、空家が適正に管理されず放置されていると、次第に住宅としての利用が難しい状態になってしまうとともに、周辺地域に様々な外部不経済をもたらすことになります。そこで次に、空家が適正に管理されず、老朽化が進む要因を整理します。

【心理的要因】

空家の相続人が遠地に居住している場合でも、古くからの家財道具を空家に残している場合が多く、親と幼少期を過ごした住宅を処分することに対する抵抗が、空家を処分したり、賃貸に出したりしにくい心理的要因として指摘されています。

また、実際に居住したことがなく、遠い血縁関係にあった者から相続によって引き継いだ住宅等は、相続人にとっても自らが管理責任者であるとの意識は持ちにくいものです。こうした心理的要因に、経済的要因や土地利用の制約が相まって、適正な管理が行われない状況が継続されるようになります。

【経済的要因】

空家の適正管理を阻害する経済的要因としては、①定期的な維持管理にかかる費用負担（維持管理費用負担）、②空家の除却にかかる費用負担（除却費用負担）、③除却後の固定資産税負担（固定資産税負担）、が挙げられます。

①定期的な維持管理にかかる費用負担

相続によって空家の所有者となった者は、既に前世代と居住を別にしており、場合によって遠地に居住している場合もあります。そのような場合、空家に対して定期的な維持管理を行うことは、時間的・費用的な負担となります。

②空家の除却にかかる費用負担

空家の除却には費用がかかり、特に急傾斜地や密集街区等、解体用の重機搬入が難しいエリアほど、除却に要する費用負担は大きくなります。その結果、利用が進まず、除却せざるを得ない空家ほどコストがかかり、ますます除却が難しくなる、という悪循環に陥る傾向にあります。

③除却後の固定資産税負担

住宅の取得を促進する観点から、住宅用地については固定資産税の課税標準の特例措置が行われています。この結果、空家を除却して更地にした場合、固定資産税が最大で６倍になる可能性があり、所有者が空家除却を進める上での阻害要因になっている可能性が指摘されています。

【土地利用の制約】

地勢・地形的、法的な理由から、空家のある土地の利用に制約があり、利活用の可能性が見いだせず適正管理の阻害要因となる場合があります。

空家が急傾斜地や狭小地に建てられている等、地勢的な利用条件が悪い場合や建築基準法における接道義務を満たしていないなどの法的制約がある場合です。高度経済成長期の都市部のように土地利用ニーズが高かった時期にはこうした制約のある地域にもニーズがありましたが、住宅の経年化が進み、土地に加え建物の利用価値が低減してくると、これを再度利用しようとするインセンティブは進みにくくなります。

参考：（公財）東京市町村自治調査会「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」

2. 全国及び島根県の住宅の状況

（1） 全国及び島根県の住宅の状況

全国の空家率（総住宅数に占める空家の割合）は、平成 10 年（1998 年）の時点で 11.5%と総住宅数の 1 割以上に及んでおり、以降も継続して増加が見られます。

島根県の空家率も全国同様に増加傾向にありますが、平成 20 年（2008 年）以降は全国平均を約 1 ポイント上回っており、より早い進捗で住宅の空家化が進んでいます。

島根県の空家総数（居住世帯のない住宅）に対する「その他の住宅」に分類される空家（賃貸・売却の予定がなく、居住世帯が長期にわたって不在にするなど管理が不十分となりがちな空家）の数は平成 10 年（1998 年）から一貫して増加傾向にあり、平成 25 年（2013 年）においては県内の空家の約 6 割が「その他の住宅」に分類される空家となっています。

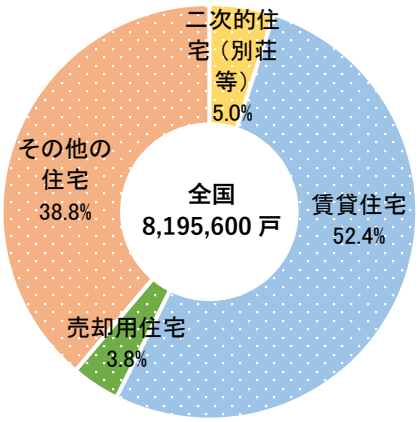
【住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移】

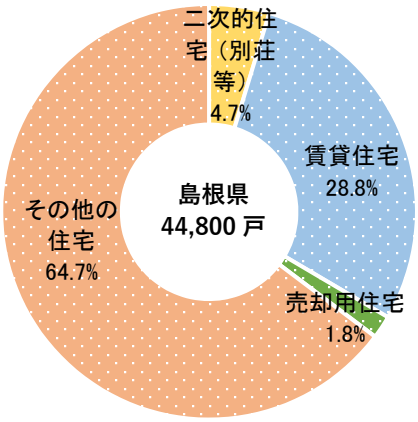
（単位：戸）

			全国の動向				島根県の動向			
			1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年
住宅数			50,246,000	53,891,000	57,586,000	60,628,600	277,400	283,500	295,800	304,200
空家数			5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	28,100	31,500	44,200	44,800
空家率			11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	10.1%	11.1%	14.9%	14.7%
空家の分類	二次的住宅		419,300	498,200	411,200	412,000	1,400	1,800	2,000	2,100
	賃貸住宅		3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800	8,500	9,800	15,000	12,900
	売却用住宅			302,600	348,800	308,200		700	600	800
	その他の住宅	戸数	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	18,200	19,200	26,600	29,000
		割合	31.7%	32.1%	35.4%	38.8%	64.8%	61.0%	60.2%	64.7%

出典）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【平成 25 年（2013 年）空家の分類】





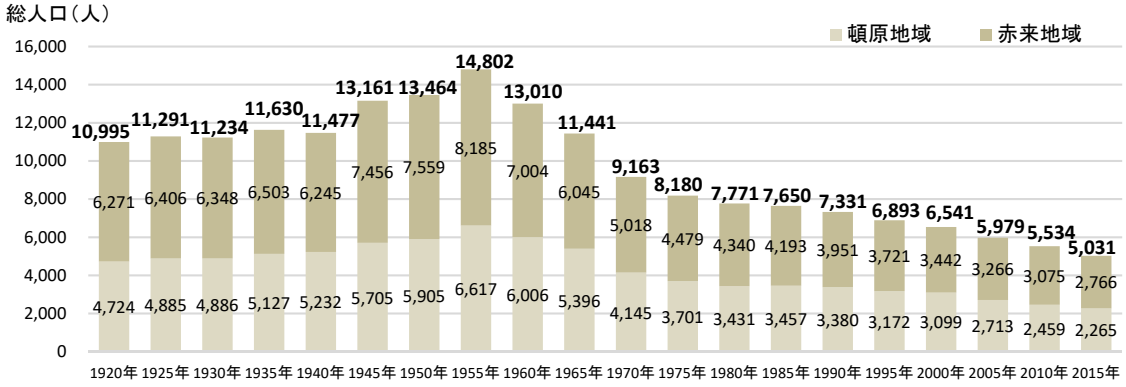
出典）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

3. 飯南町の概況

（1） 総人口の推移

飯南町では、昭和 30 年（1955 年）に約 14,800 人に達して以降、昭和 50 年（1975 年）まで急激な人口減少が生じ、それ以降減少率はやや緩やかになっているものの、現在まで人口減少が続いています。

【総人口の推移】



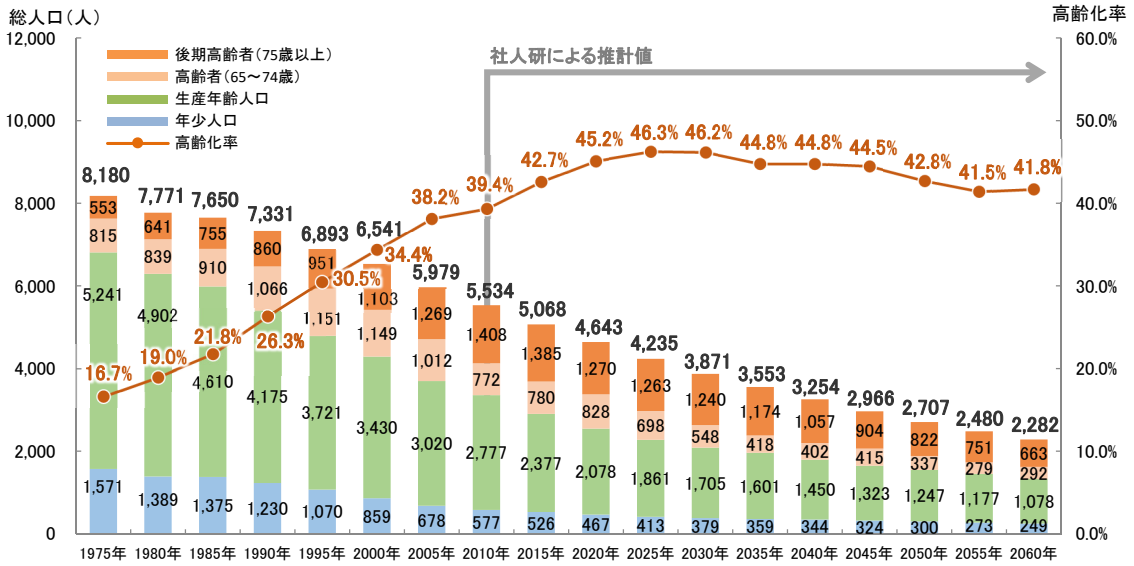
出典）国勢調査

（2） 総人口・年齢区分別人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計では、平成 27 年（2015 年）以降も人口は減少を続け、平成 52 年（2040 年）には、約 3,254 人（現在の約 58%に減少）に、平成 72 年（2060）年には 2,282 人（現在の約 41%に減少）になるものと推計されています。

また、高齢化率は平成 37 年（2025 年）に 46.3%となったのち、40%程度で推移するものと推計されています。

【年齢 3 区分別人口の推移】

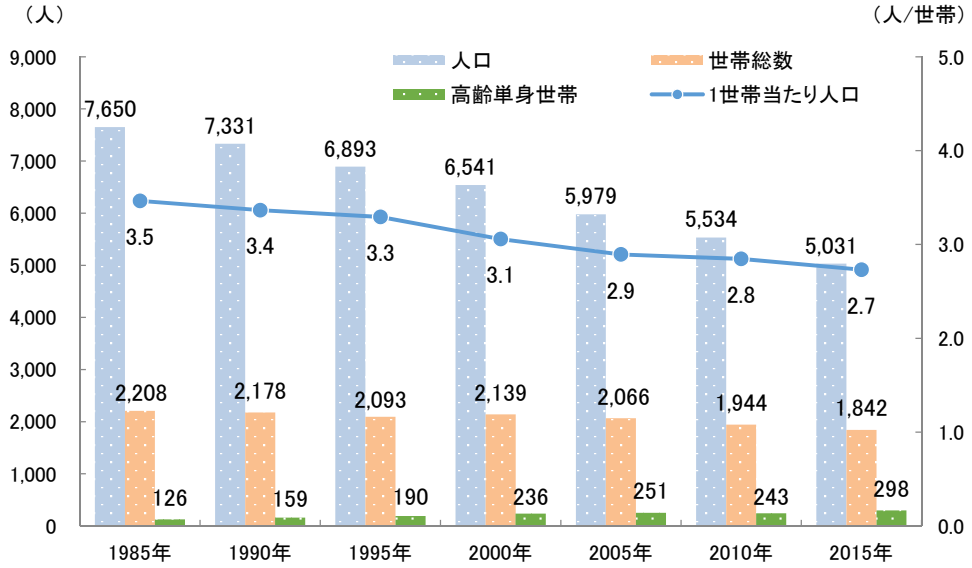


出典）国勢調査（1975～2010 年）、国立社会保障・人口問題研究所推計値（2015～2060 年）

（3） 世帯の推移

人口の減少とともに世帯総数および１世帯当たり人口は緩やかな減少が続いており、世帯総数のうち、高齢単身世帯は年々増加しています。

【総世帯数、１世帯当たり人口、高齢単身世帯の推移】



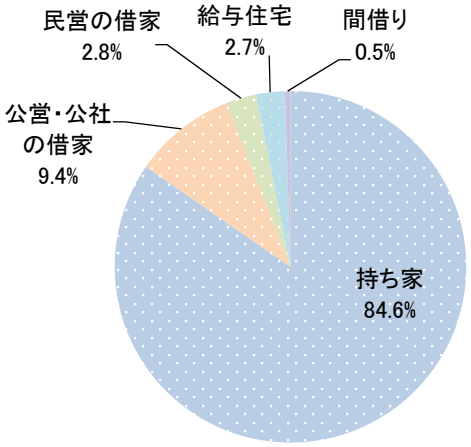
出典）国勢調査

（4） 町内居住者の世帯別の住居の種類

平成 27 年（2015 年）の世帯別の住居の種類では、持ち家の割合が最も高く全体の 84.6%を占めており、次いで公営・公社の借家が 9.4%、民営の借家が 2.8%、給与住宅が 2.7%なっています。

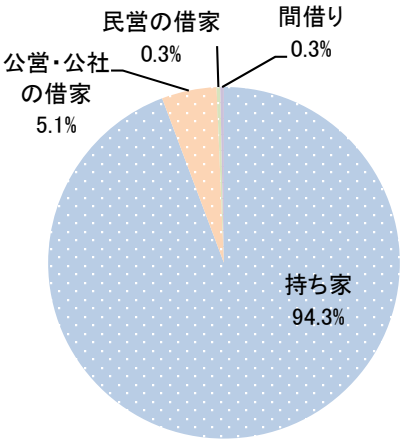
高齢単身世帯では、持ち家の割合がさらに高まり、94.3%となっています。

【世帯別の住居の種類（全体）】



n＝1,803 世帯
※一般世帯のうち、住宅に住む世帯（全体）

【世帯別の住居の種類（高齢単身世帯）】



n＝297 世帯
※一般世帯のうち、住宅に住む世帯（高齢単身世帯）

出典）国勢調査（平成 27 年）

4. 特定空家等実態調査結果

（1） 調査概要

町全域の空家について、適切な管理を行うために空家等が防災、衛生、景観など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていないか把握するために「平成 28 年度飯南町特定空家等実態調査」を行いました。調査の結果、飯南町においては 309 件の空家等（住宅の他、付帯する蔵及び納屋等を含む）を確認しました。

分布について自治区別にみると、「志々」が最も多く、75 件となっています。次いで、「赤名」37 件、「谷」33 件となっています。

また、住宅数に対する空家率は、飯南町全体で 14.2%となっており、自治区別にみると、「谷」が最も高く 27.9%、次いで、「志々」23.4%、「赤名」19.0%となっています。

【飯南町の空家等総数】

調査対象候補建物等数（※1）	368 件
調査却下（※2）	45 件
その他（※3）	14 件
飯南町空家等総数	**309 件**

※1）水道利用状況、自治区情報等から抽出した調査対象候補となった建物
※2）現地調査実施前に入居中・更地等と確認できた建物等
※3）現地調査にて入居中・更地等と確認できた建物等

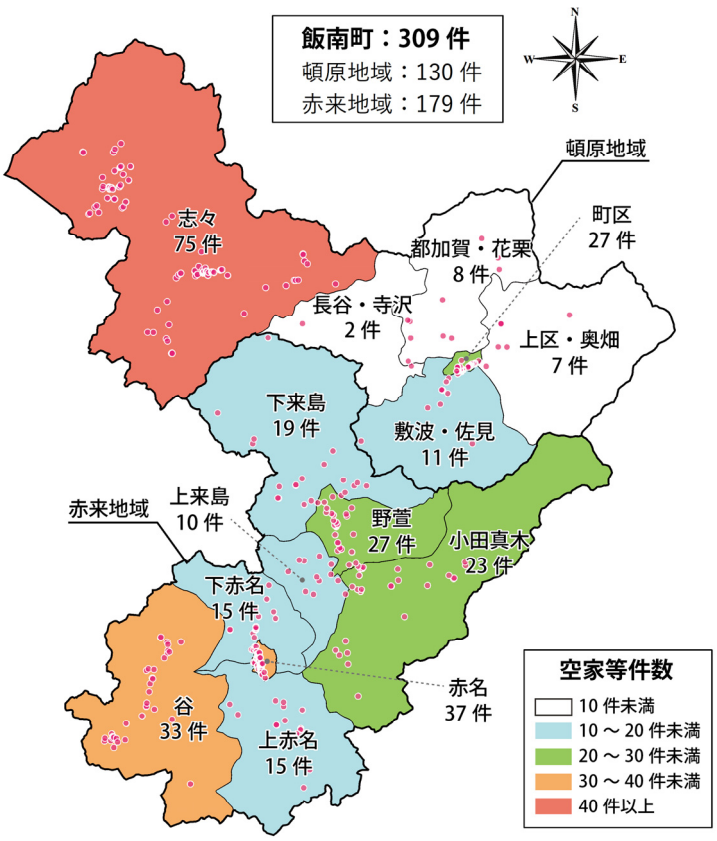
【飯南町の空家等の把握】

地域	自治区名	調査実施					調査却下
		①空家住宅	②付帯物	空家等（①+②）		その他	
赤来地域	上赤名	13	2	15	5%	1	3
	赤名	37	0	37	12%	5	12
	下赤名	15	0	15	5%	0	0
	谷	31	2	33	11%	1	1
	上来島	9	1	10	3%	2	1
	小田真木	21	2	23	7%	1	4
	野萱	26	1	27	9%	1	2
	下来島	17	2	19	6%	0	0
	合計	169	10	179	58%	11	23
頓原地域	都加賀・花栗	8	0	8	3%	0	2
	奥畑・上区	5	2	7	2%	0	0
	町区	27	0	27	9%	0	9
	長谷・寺沢	2	0	2	1%	0	0
	敷波・佐見	9	2	11	4%	0	0
	志々	69	6	75	24%	3	11
	合計	120	10	130	42%	3	22
飯南町合計		289	20	309	100%	14	45

【飯南町の空家率】

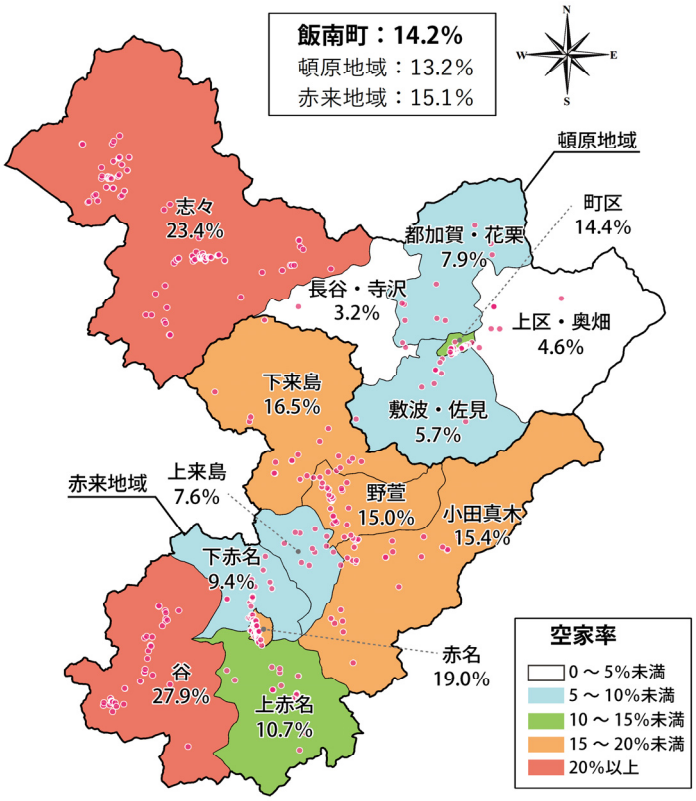
地域	自治区名	住宅数		空家率
赤来地域	上赤名	122	6%	10.7%
	赤名	195	10%	19.0%
	下赤名	159	8%	9.4%
	谷	111	5%	27.9%
	上来島	119	6%	7.6%
	小田真木	136	7%	15.4%
	野萱	173	9%	15.0%
	下来島	103	5%	16.5%
	合計	1,118	55%	15.1%
頓原地域	都加賀・花栗	101	5%	7.9%
	奥畑・上区	109	5%	4.6%
	町区	187	9%	14.4%
	長谷・寺沢	62	3%	3.2%
	敷波・佐見	158	8%	5.7%
	志々	295	15%	23.4%
	合計	912	45%	13.2%
飯南町合計		2,030	100%	14.2%

【飯南町の空家等の分布状況】



※件数は空家等（住宅及び付帯する蔵・納屋等を含む）を示す。

【飯南町の空家率】



※%は空家率（住宅件数に占める空家住宅の割合）を示す。

（2） 外観調査結果

現地調査で空家と判定された住宅及びその敷地等（付帯する蔵及び納屋等を除く住宅本体の 289 件）について、外観調査を行いました。

外観調査により、以下のような空家等の状況を把握しました。

【外観調査の結果概要】

住宅の種類及び構造	・空家の住宅の種類は、「専用住宅」が 95.2%を占めている。 ・構造は、「木造」が 99.0%を占めている。
階数	・階数は、「1 階」が全体の約 6 割を占めており、平屋建ての割合が高い。
敷地面積	・敷地面積は、「500～1000 ㎡未満」の割合が最も高く、全体の約 3 割を占めている。 ・自治区別にみると、「赤名」や「町区」では 300 ㎡未満の敷地が約 7 割以上を占めており、敷地規模は他の地域よりも小さくなっている。
破損・劣化状況	・空家の破損・劣化状況をみると、全体の約 4 割に破損・劣化が確認され、「屋根」や「外壁・柱」といった部位に破損・劣化が多くみられている。 ・「建物が傾いている」は、全体で約 7%みられた。 ・自治区別にみると、「赤名」、「町区」では「特に破損・劣化はみられない」が約 9 割を占めており、他の地域に比べて状態は良好となっている。
敷地状況	・空家の敷地状況をみると、全体の約 4 割において「植栽、雑草の手入れがされていない」状況がみられる。また、「樹木の張り出しがある」は全体の約 2 割にみられた。 ・自治区別にみると、建物の状態が良好であった「赤名」、「町区」では、敷地状況についても他の地域に比べて良好な状態となっている。
接道状況	・空家の接道状況は、「6m以上」が全体の約 5 割を占めている。 ・「2～4m未満」の接道状況となっている空家は約 2 割となっている。 ・「2m未満」の接道状況となっているのは、「上赤名」、「赤名」、「敷波・佐見」で 1 件ずつとなっている。

（3） 住宅危険度及び周辺住環境危険度調査結果

現地調査で空家と判定された住宅、付帯する蔵及び納屋等を含む飯南町空家等総数の 309 件を調査対象とし、以下の評価方法により住宅危険度及び周辺住環境危険度調査を行いました。これらの評点合計について、国土交通省による特定空家等の認定基準を参考に、特定空家等の判定を行いました。

【評価方法】

調査・評価	**【住宅危険度の調査項目】** ・構造一般の程度（基礎・外壁） ・構造の腐朽又は破損の程度（基礎、土台、柱又ははり・外壁・屋根） ・防火上又は避難上の構造の程度（外壁） ・排水設備（雨水） **【周辺住環境危険度の調査項目】** ・被害度（道路等の通行人又は隣接地に対する影響）（外壁又は屋根） ・地域的重要度（景観・エリア・立地状況・地元要望）
	【評価方法】 ・住宅危険度及び周辺住環境危険度の各項目の合計評点をＡ～Ｄランクの４段階により評価し、住宅危険・周辺危険度ともに【Ｄ】を特定空家等の候補とする。
参考	・『外観目視による住宅の不良度判定の手引き』（国土交通省） ・『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（ガイドライン）』（国土交通省）

① 住宅危険度・周辺住環境危険度ランク

【住宅危険度】

・A 評価（小規模の修繕により再利用が可能）の空家等は、全体の約 6 割を占めており、B 評価を合わせると、全体の約 9 割の空家等が再利用可能となっている。

・一方で、D 評価（倒壊等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い）の空家等は、33 件（全体の約 1 割）みられる。

【周辺住環境危険度】

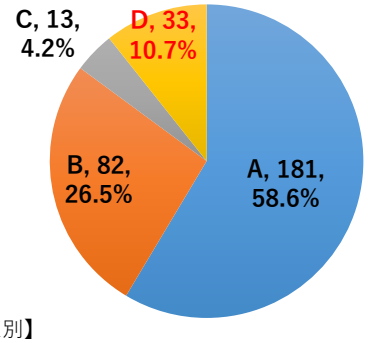
・全体の約 8 割について A 評価（周辺に被害を及ぼす恐れはない）となっている。

・一方で、D 評価（建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある。また隣接地や道路に対して影響を及ぼす距離にある）の空家等は、29 件（約 1 割）みられる。

【自治区別評価集計】

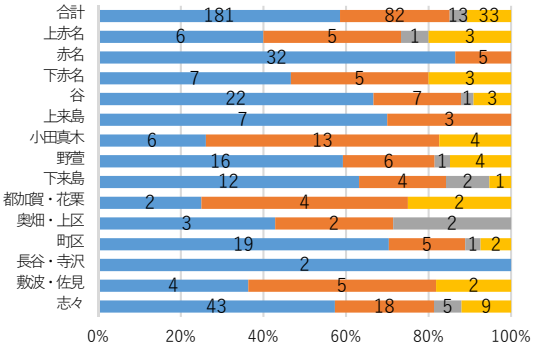
・住宅危険度・周辺住環境危険度ともに、空家等数の多い「志々」にて、D 評価の件数も最も多くなっている。

住宅危険度（A～D ランク評価）

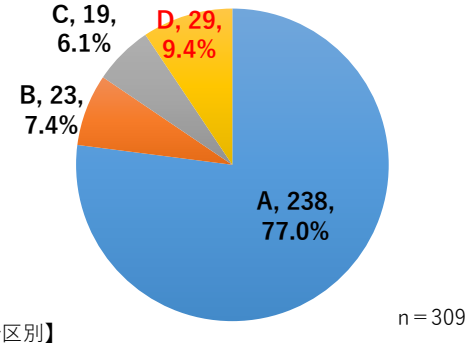


n＝309

【自治区別】

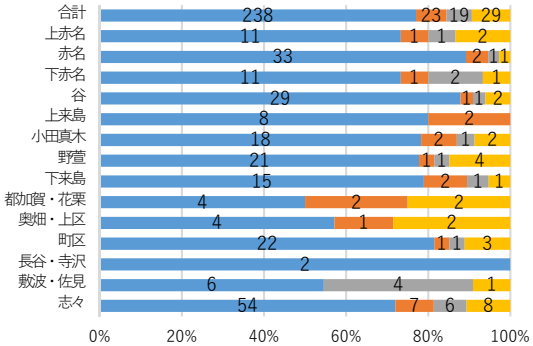


周辺住環境危険度（A～D ランク評価）



n＝309

【自治区別】



ランク	評点	判定内容	ランク	評点	判定内容
A	0 点以上 15 点未満	小規模の修繕により再利用が可能（又は修繕がほとんど必要ない）	A	0 点以上 15 点未満	周辺に被害を及ぼす恐れはない
B	15 点以上 75 点未満	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）	B	15 点以上 25 点未満	建築材の飛散等周辺に被害を及ぼす恐れがある
C	75 点以上 100 点未満	今すぐに倒壊の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）	C	25 点以上 50 点未満	建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある
D	100 点 以上	倒壊等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）	D	50 点以上	建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある また隣接地や道路に対して影響を及ぼす距離にある
その他		更地、入居中	その他		更地、入居中

② 住宅危険度・周辺住環境危険度による特定空家等の候補選定

【特定空家等の考え方】

・空家特措法 第 2 条第 2 項

- 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- 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
- 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

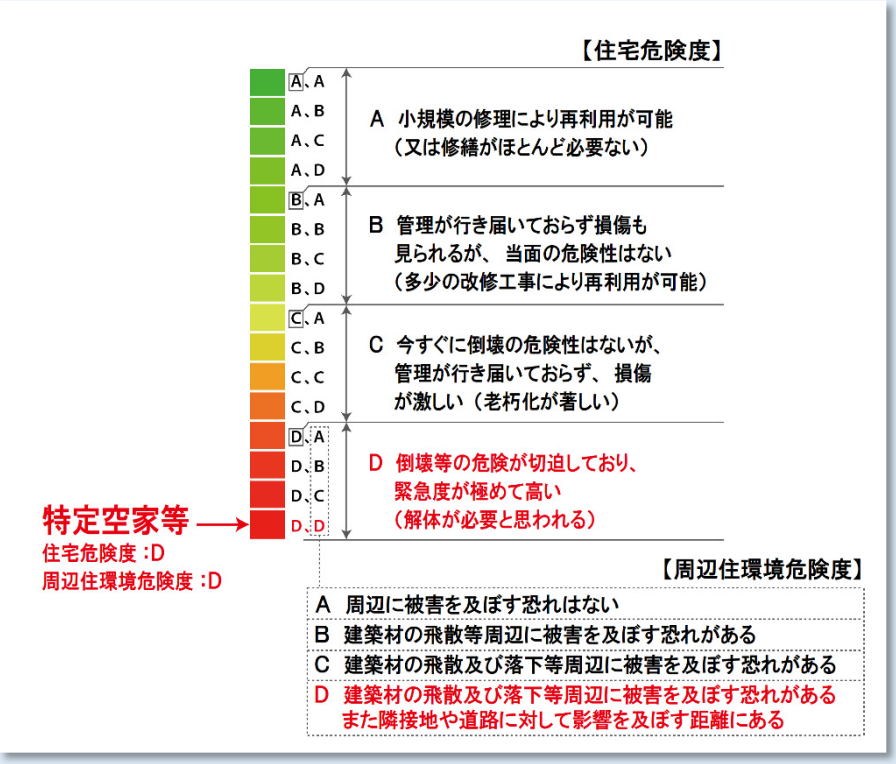
【平成 28 年度飯南町特定空家等実態調査】

・現地調査から『住宅危険度』及び『周辺住環境危険度』を下記の国土交通省が示す基準を参考に評価

（参考：国土交通省）

『外観目視による住宅の不良度判定の手引き』
『「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（ガイドライン）』

●『住宅危険度』及び『周辺住環境危険度』を組み合わせ、空家等の危険度について階層評価することで、特定空家等の判定を行った。

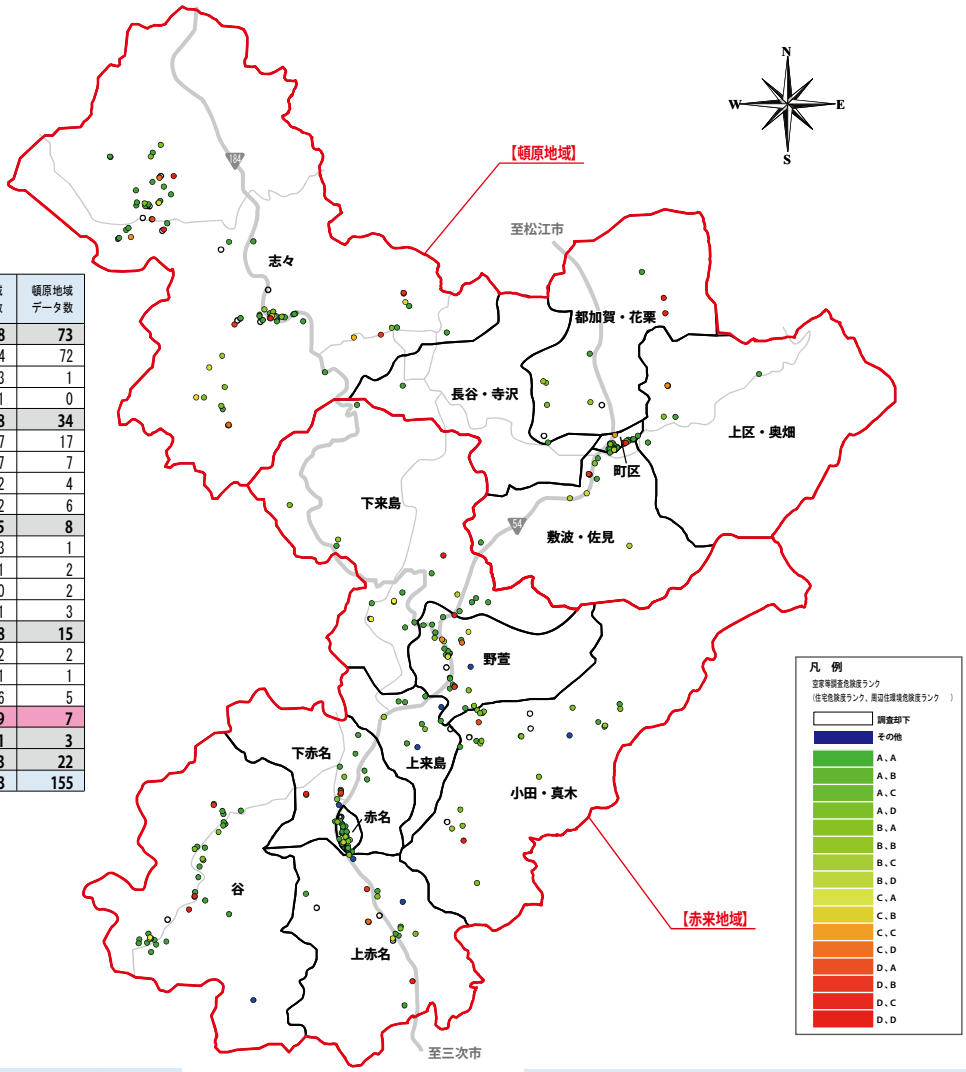


調査結果	**○住宅危険度及び周辺住環境危険度がそれぞれＤ評価の空家等について、【特定空家等の考え方】に即するものとして飯南町の特定空家等の候補として選定した。** **○飯南町の空家等 309 件のうち、上記に該当する特定空家等の候補は 16 件確認された。**

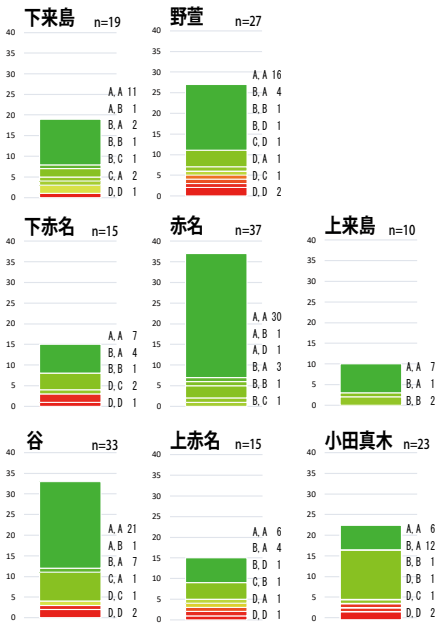
【飯南町空家等分布図】

【危険度ランク集計表】

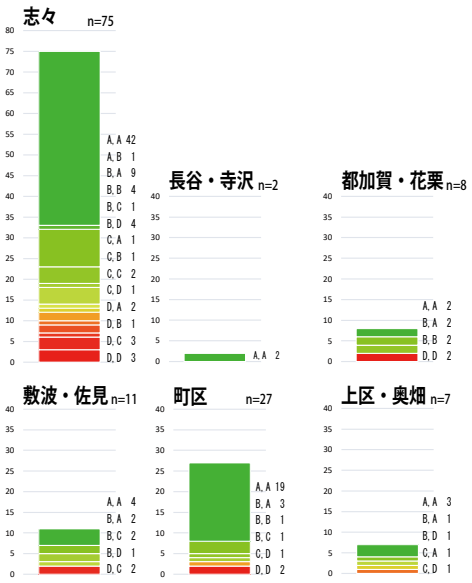
住宅危険度ランク（周辺住環境危険度ランク）	全域データ数	赤来地域データ数	頓原地域データ数
A	**181**	**108**	**73**
A	176	104	72
B	4	3	1
D	1	1	0
B	**82**	**48**	**34**
A	54	37	17
B	14	7	7
C	6	2	4
D	8	2	6
C	**13**	**5**	**8**
A	4	3	1
B	3	1	2
C	2	0	2
D	4	1	3
D	**33**	**18**	**15**
A	4	2	2
B	2	1	1
C	11	6	5
D	**16**	**9**	**7**
その他	**14**	**11**	**3**
調査却下	**45**	**23**	**22**
総計	**368**	**213**	**155**



【赤来地域】自治区別ランク集計グラフ



【頓原地域】自治区別ランク集計グラフ



5. 所有者意向調査結果

（1） 調査概要

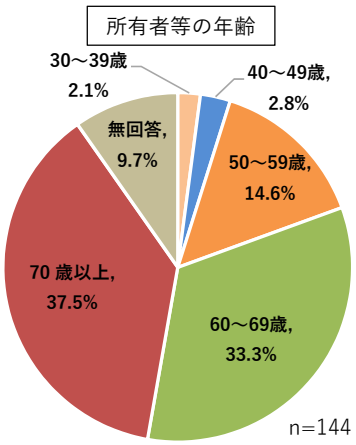
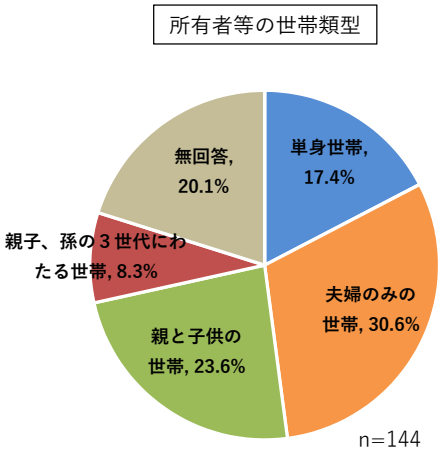
「平成 28 年度飯南町特定空家等実態調査」により把握した空家等の建物所有者 289 件のうち、所有者の所在地等が特定できた 264 件に対して意識調査を行いました。

【アンケート調査の実施概要】

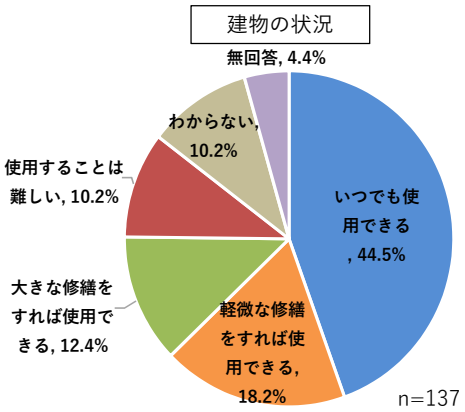
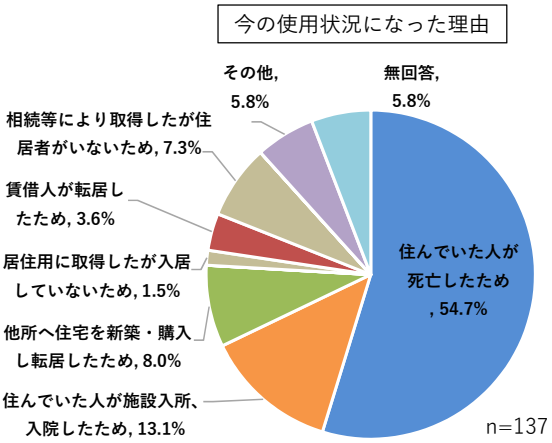
飯南町空家等総数	・平成 28 年実態調査における空家等 309 件 （住宅の他、付帯する蔵及び納屋等を含む）
配布数・対象	・上記建物所有者 289 件のうち、所有者の所在地等が特定できた 264 件（91.3%）に対して配布
実施期間	・平成 29 年 8 月 4 日（金）発送
回収方法	・料金受取人払い郵便による郵送回収
回収状況	・総回収票数 144 件　　回収率　54.5%（平成 29 年 10 月 12 日） ・宛先不明による戻り　20 件

（2） 調査結果

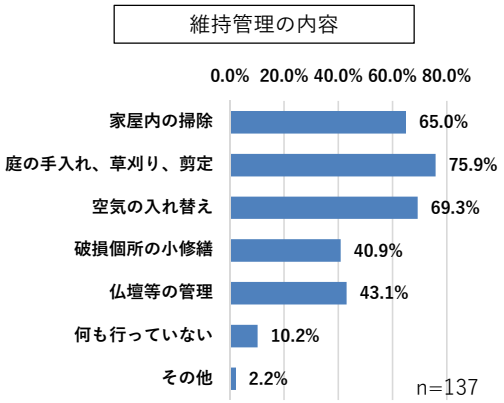
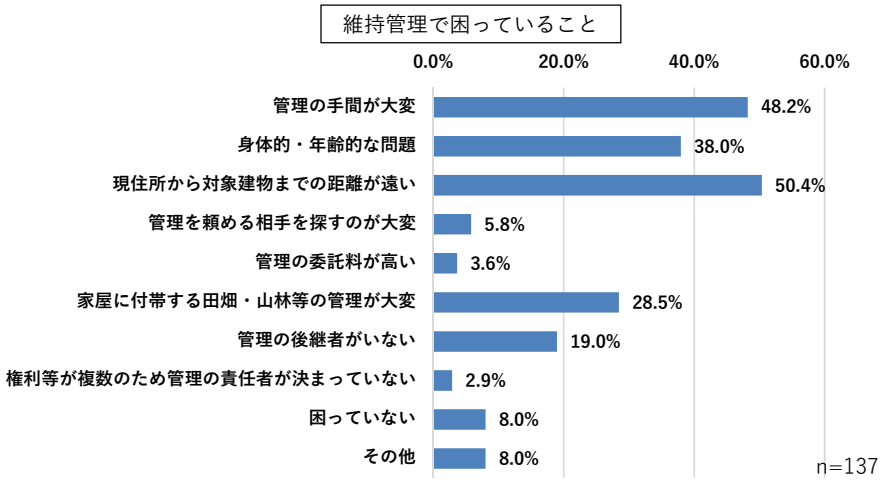
【所有者等】

所有者等の 所在地	・空家等の所有者の所在地は、「島根県」が最も多く、約 5 割を占めており、県内の内訳では「飯南町」に約 7 割を占めている。次いで「広島県」が 23.9%となっている。
所有者等の 年齢と世帯類型	・空家等所有者の年齢は、「70 歳以上」が最も多く、約 4 割を占める。次いで、「60～69 歳」が 32.9%となっており、「60 歳以上」が全体の約 7 割を占めている。 ・また、世帯類型は、「夫婦のみの世帯」が最も多く、約 3 割を占める。次いで、「親と子供の世帯」が 23.6%となっている。  
所有の形態	・「自分が単独で所有している」が最も多く、約 6 割を占める。次いで、「自分と親族が所有している」が 16.7%となっている。

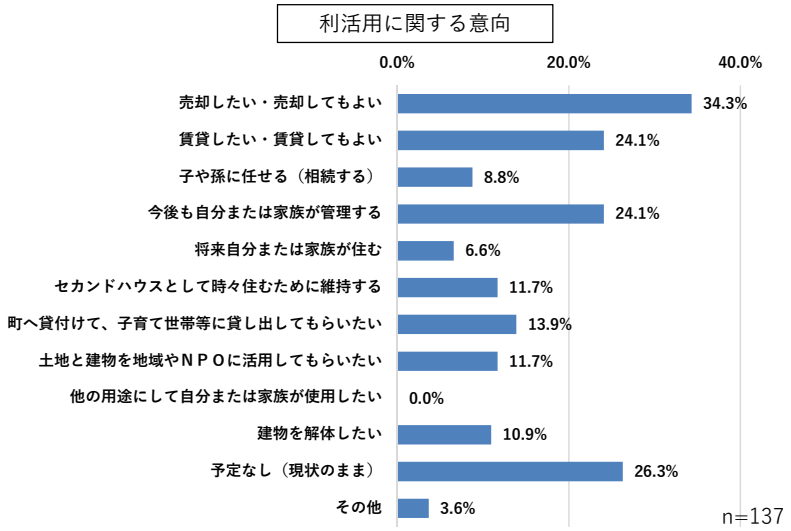
【空家の状況】

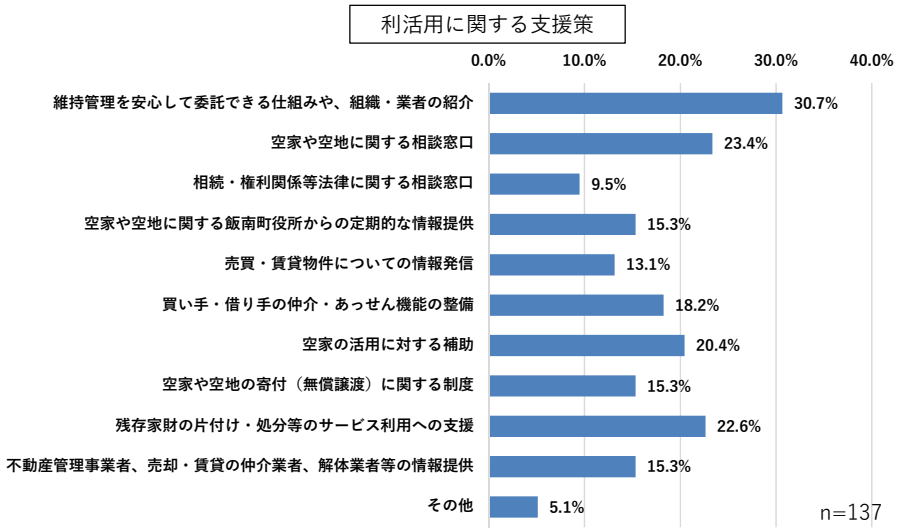
築年時期	・「昭和 20 年以前」が最も多く、約 5 割を占める。次いで、「昭和 21 年～昭和 30 年」が 10.2%となっており、全体の約 6 割が建築後より 60 年以上経過している。
建物の状況	・「いつでも使用できる」が最も多く、約 4 割を占める。次いで、「軽微な修繕をすれば使用できる」が 18.2%となっている。 ・一方、「使用することは難しい」とされる建物は、10.2%となっている。 
対象の建物が今の使用状況になった時期	・「10 年以上」が最も多く、約 4 割を占める。次いで、「2～5 年」が 27.0%、「6～9 年」が 20.4%となっている。 **（建物の状態×空家になった時期）** ・空家になった時期が『概ね 1 年』では、「いつでも使用できる」は 100%となっているものの、『2～5 年』経過すると「いつでも使用できる」は約 5 割に半減し、使用できる状態に戻すための修繕が必要となっている。また、『6～9 年』以降経過すると、「大きな修繕をすれば使用できる」や「使用することは難しい」割合が増加する。
対象の建物が今の使用状況になった理由	・「住んでいた人が死亡したため」が最も多く、約 6 割を占める。次いで、「住んでいた人が施設入所、入院したため」が 13.1%となっている。 

【建物（及び土地）の管理】

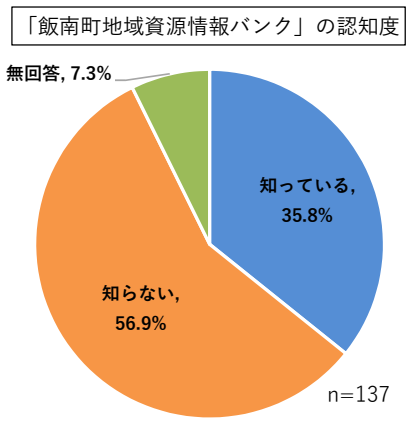
管理主体	・「本人若しくは家族」が最も多く、約 8 割を占める。次いで、「親族」が 13.1%となっており、建物の管理について、外部への委託等はみられない。
管理頻度	・「月 1 回程度」、「2～3 ヵ月に 1 回程度」、「半年に 1 回程度」がそれぞれ約 2 割を占めている。 **（建物の状態×維持管理の頻度）** ・維持管理の頻度が『週 1 回以上』、『2～3 週間に 1 回程度』と 1 ヶ月間に複数回の維持管理をしている建物は「いつでも使用できる」が約 7～8 割と良好な状態を保っている。『月 1 回程度』、『2～3 ヵ月に 1 回程度』、『半年に 1 回程度』では「いつでも使用できる」が約 5 割になっている。 ・『1 年に 1 回程度』では「使用することは難しい」が約 3 割となっており、「いつでも使用できる」の約 2 割を上回り、建物の状態は不良となっている。
維持管理の内容	・「庭の手入れ、草刈り、剪定」が最も多く、約 8 割を占める。次いで、「空気の入れ替え」が 69.3%、「家屋内の掃除」が 65.0%となっている。 ・また、維持管理として「何も行っていない」は、10.2%となっている。 
年間維持費	・平均値で約 23 万円／年、中央値で約 18 万円／年、最頻値で約 30 万円となっている。 ・維持管理費として最も高かったのは約 170 万円／年となっている。
維持管理について困っていること	・「現住所から対象建物までの距離が遠い」、「管理の手間が大変」が最も多く、約 5 割を占めている。次いで、「身体的・年齢的な問題」が 38.0%、「家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変」が 28.5%となっている。 

【建物（及び土地）の今後の活用】

利活用意向	・「売却したい・売却してもよい」が 34.3%となっており、建物の売却の意向を持つ所有者が最も多くみられる。また、「賃貸したい・賃貸してもよい」は 24.1%となっており、売却せず市場流通を希望する意向もみられる。 ・また、「町へ貸付けて、子育て世帯等に貸し出してもらいたい」が 13.9%、「土地と建物を地域やＮＰＯに活用してもらいたい」が 11.7%などの活用意向についても 1 割程度みられる。 ・一方、「今後も自分または家族が管理する」が 24.1%、「セカンドハウスとして時々住むために維持する」が 11.7%、「将来自分または家族が住む」が 6.6%となっているなど、今後も自ら所有する意向を持つ所有者等もみられる。 
困っていること	・「今後利用はないので、どうしたらよいかわからない」が最も多く、26.3%となっている。 ・空家の管理に関して、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が 22.6%、「庭の手入れなどができないので、管理に困っている」が 18.2%となっているなど、空家の管理や整理が出来ていないといったケースも多くみられる。 ・また、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が 21.2%、「リフォームしたいがリフォーム費用の支出が困難でリフォームできない」が 11.7%など、経済的な困難を抱えているケースもみられる。 ・そのほか、「賃貸・売却したいが相手又は仲介業者が見つからない」が 16.8%となっており、賃貸・売却の意向があるものの、相手が見つからないために活用できていない空家もみられる。 **（建物の今後の活用×活用について困っていることや心配事）** ・『売却したい（してもよい）』意向がある方は、「相手又は仲介業者が見つからない」、「今後利用はないので、どのようにしたらよいかわからない」が上位となっている。 ・『賃貸したい（してもよい）』意向がある方は、「荷物の処分に困っている」、「庭の手入れができない」が上位となっている。そのほか、『町へ貸付』や『地域やＮＰＯで活用』等の場合についても「荷物の処分に困っている」が上位となり、空家の残存家財等の整理が課題となっている。 ・『自分または家族が管理する』、『将来自分または家族が住む』等、今後も所有の意向がある方は、「愛着があり他人には賃貸、売却できない」がいずれも上位となっている。また、管理や所有をしていく上で、「リフォーム費用の支出が困難」も割合が高くなっている。 ・『建物を解体したい』意向がある方は、「解体費用の支出が困難」、「今後利用はないので、どのようにしたらよいかわからない」が上位となっている。

利活用に関する支援策	・対象の建物（及び土地）の今後の利活用に関する支援策について、「維持管理を安心して委託できる仕組みや、組織・業者の紹介」が最も多く、30.7%となっている。 ・次いで、「空家や空地に関する相談窓口」が 23.4%、「残存家財の片付け・処分等のサービス利用への支援」が 22.6%、「空家の活用に対する補助」が 20.4%となっている。 

【飯南町地域資源情報バンクについて】

認知度	・飯南町地域資源情報バンクの認知度について、「知っている」は約 4 割に留まっており、「知らない」が約 6 割を占める。 
知ったきっかけ	・飯南町地域資源情報バンクを知ったきっかけは、「飯南町広報「いーなん」」が最も多く、約 5 割を占める。次いで「飯南町定住支援センターのホームページ」が 36.7%となっている。
登録意向	・飯南町地域資源情報バンクへの登録意向について、「わからない」が最も多く、約 4 割を占める。 ・「現在、登録している」が 12.4%みられるほか、「今後、登録したい」が 12.4%、「条件によって登録したい」が 7.3%と、登録意向がある所有者等は、併せて約 3 割程度みられる。 ・一方、「登録は考えていない」が 20.4%と登録意向のない所有者等も一定程度みられる。

6. 飯南町における既存の取り組み

飯南町では、空家等の利活用に関する住民からの問い合わせ等に関しては、地域振興課が窓口となり対応を行ってきました。

その他、空家等の利活用を含む以下の住宅関連の事業に取り組んでいます。

（1） 飯南町地域資源情報バンク

・18 年度より当面使用予定のない家について「借りてほしい・貸してもよい」という所有者の方に、積極的に登録をしていただき、利用を希望する方に情報提供を行うことにより、建物の有効的な活用ができるよう「飯南町空家バンク制度」を創設し、平成 19 年 6 月から運用している。
・平成 23 年度からは、地域内の資源を有効活用するために、「飯南町地域資源情報バンク」としてリニューアルした。
・飯南町地域資源情報バンクは、空家以外にも、空地・空店舗・そして、空農地等を登録いただき、地域にある遊休資源の有効活用を図っている。

飯南町地域資源情報バンクのしくみ

（飯南町地域資源情報バンク　http://iinan-teiju.jp/live/bank/より）

（2） 空家等の利活用・適正管理に関する事業

事業名	担当課	事業概要
住宅リフォーム助成事業	建設課	・下水道・浄化槽接続工事に伴う５０万円以上の工事に対し工事費の１０分の１を助成（上限１０万円） ・上記に　＋　三世代居住の改築に工事費の１０分の２を助成（上限２０万円） ・上記に　＋　エコリフォーム改築に工事費の１０分の２を助成（上限２０万円） ＊最大５０万円の助成
住宅改修助成金	地域振興課	空家を改修する際、改修費の 2 分の 1、上限 50 万円を助成
空き家活用促進事業助成金	地域振興課	空家の片付けをする際、片付け費用の 2 分の 1、上限 5 万円を助成
民泊開業推進助成金	地域振興課	空家等を活用し民泊事業を開業する際、開業費用の 2 分の 1、上限 50 万円を助成

7. 飯南町の空家等に関する課題の整理

社会情勢等の変化

【飯南町における人口・世帯の推移】

・今後も人口減少を続け、平成 52 年（2040 年）には、約 3,254 人（現在の約 58%）に減少すると予測される。
少子化に伴い、高齢者比率は高くなり、今後、人口の約 4 割は高齢者となる。

・単独世帯が占める割合が増加傾向にあり、世帯類型の約 3 割が単独世帯となる。
高齢化に伴い、高齢者の単独世帯についても増加傾向にある。

今後も全国的に空家等が増加、飯南町でも空家等の増加が予想される

飯南町における空家等の実態

【平成 28 年度飯南町特定空家等実態調査】

・飯南町の空家等は 309 件。住宅数に対する空家率は、飯南町全体で 14.2%。

・住宅危険度でＡ評価（小規模の修繕により再利用が可能）の空家等は、全体の約 6 割を占めており、Ｂ評価を合わせると、全体の約 9 割の空家等が再利用可能となっている。

・一方で、Ｄ評価（倒壊等の危険が切迫し、緊急度が極めて高い）の空家等は、33 件（全体の約 1 割）みられる。また、周辺住環境危険度もＤ評価である特定空家等候補となる空家等は 16 件となっている。

適正管理等がなされない場合、管理不全な空家等が増加する懸念
早急な利活用対策・危険な空家等への対応が必要

高齢世帯と空家の所有関係

【人口・世帯の推移】

・高齢者単身世帯は、平成 7 年（1995 年）では 190 世帯に対し、平成 27 年（2015 年）には 298 世帯となり、過去 20 年間で約 1.6 倍に増加している。

【所有者等の意向に関するアンケート調査】

・空家となった原因は「居住者の死亡」が約 6 割、「居住者の施設入所等」が約 1 割。

・空家となった時期は「10 年以上」が約 4 割。築年後 60 年以上経過の空家が約 6 割。

・現在の空家等所有者は、県外在住者が約 5 割、年齢は「60 歳以上」が約 7 割。

建物居住者の死亡等より、遠方で生活する親族等が相続するケースが多くみられ、適正な維持管理が難しいケースがみられる
高齢世帯における居住中の対策が必要

空家等の利活用に関する状況及びニーズ

【所有者等の意向に関するアンケート調査】

・「売却」が最も多く約 3 割、「賃貸」も約 2 割が意向を示している。

・「荷物等」残存家財の整理、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」ため活用できないなどの流通阻害要因と「解体費用の支出が困難」、「リフォーム費用の支出が困難」といった経済的阻害要因がある。

・費用支出が困難な事項は「解体」が約 2 割、リフォームが約 1 割。

流通阻害要因・経済的阻害要因を排除する利活用支援が必要

空家等の維持管理に関する状況及びニーズ

【所有者等の意向に関するアンケート調査】
・遠方で生活する親族が相続して空家等所有者となるケースが多数みられる。
・「現住所から距離が遠い」、「管理の手間が大変」、「身体的・年齢的な問題」が上位。
・維持管理をしていない所有者等も約 1 割存在する。

→ **空家等の管理者の負担を軽減する維持管理支援が必要**

空家問題に関する体制及び対策に関する状況及びニーズ

【所有者等の意向に関するアンケート調査】
・利活用や維持管理の支援策では、「維持管理を安心して委託できる仕組みや、組織･業者の紹介」や「空家や空地に関する相談窓口」が上位。
・飯南町地域資源情報バンクを「知らない」が約 6 割を占める。登録意向（登録している含む）を示す所有者等は約 3 割。「わからない」は約 4 割、「登録は考えていない」は約 2 割となっている。

→ **空家等の利活用・維持管理に関する相談窓口や情報提供が必要**

その他（飯南町庁内の取り組み状況からみえることなど）

【空家の利活用･適正管理に関して】
・連坦地内の空家については、歩行者が多く、特に通学路となっている道路に面している空家については行政として早急に対策を検討する必要があると思われる。
・空家に入居したい方は、賃貸希望が圧倒的に多いが、空家所有者は売却希望が大変多い。
・空家自体は多くあるが、仏壇があったり、帰省に使ったりといった物件が多く、バンク登録に至らない。このような物件がその後、劣化してしまい、活用不可の物件となってしまっている。

【空家の適正管理促進に関して】
・空家の今後の維持管理についての費用面。
・解体を依頼することができず放置されている危険家屋。
・冬場の空家の漏水管理。

【その他】
・確かな現況調査（なぜ空家になったのか）。
・調査権限の確立（Ex.町税における徴税吏員）。
・法規制の適用・緩和・悪意の排除。
・高齢の一人暮らしにおける、冬季の雪かき、屋根の雪降しの問題。
・高齢者の施設入所後の住宅管理。

第3章 空家等に関する基本的な方針

1. 空家等対策における基本方針と施策体系

（1） 基本方針

飯南町では、次の２点を基本方針として空家等対策を進めて行きます。

基本方針Ⅰ　所有者管理の原則を基本としながら、行政・地域等の連携により空家等の発生抑制、適正管理の促進に努めます

空家等の適正管理は、所有者等の責務ですが、所有者自体の高齢化や遠方居住、経済的理由等、管理の阻害要因は様々です。所有者等だけでは対応が困難なことから、行政・地域等が相互に連携し、情報共有や所有者等に対する管理支援を行うことで、空家等の発生抑制、適正管理を促進します。

また、状態の良い空家等について、適正管理による利活用可能な状態を保つことにより、住宅ストックとして流通させ空家等の発生抑制を図ります。

基本方針Ⅱ　安全な住環境の保全とだれもが住みたくなるまちづくりに貢献する総合的な空家等対策を推進します

管理不全な空家等の放置により、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す等、様々な問題をもたらします。

地域住民の生命、身体又は財産を保護するためにも危険な状態の空家等に適切に対処し、住環境を良好に保つことでだれもが住みたくなるまちづくりを促進します。

このために、特定空家等への必要な措置のほか、管理不全な空家等についての所有者への適正管理促進、利活用促進、発生抑制などの総合的な空家等対策を推進します。

(2) 施策の方向性

基本方針を基に、空家等対策における施策の方向性を以下のように定めます。

【空家等の発生抑制】

定期的な実態調査や地域との情報共有により、空家等の状況を把握するとともに、現居住者への意識啓発等により、所有者の責務を基本とした新たな空家の発生を抑制します。

また、品質が保持され長く住み続けられる良質な住宅が、空家化の予防・発生抑制や市場流通につながることから、リフォーム改修や耐震等の促進を図ります。

【空家等及び空家等の跡地の利活用促進】

管理状態が良く居住可能な空家であっても、所有者側の問題や物件を取り巻く環境により、市場に流通しない場合があります。このような空家等に対しては、利活用における阻害要因の排除や飯南町地域資源情報バンクへの登録の促進に取り組むことで、利活用を促進します。

【空家等の適正管理】

空家等特措法第 3 条に規定されるように、空家等の適切な管理及び対策は、その所有者等らが自らの責任により行うことが原則です。そのため、所有者に対する意識啓発による適正管理の促進や民間支援事業の活用により、管理不全な空家等の発生予防を行います。

【管理不全空家等の解消及び特定空家等に対する適正措置】

適切に管理されていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。管理不全な空家等について、所有者の適切な管理を促すとともに、特に特定空家等に関しては、地域住民の生命・身体又は財産を保護するために適正な措置を図ります。

【行政及び関係機関の連携による推進体制構築】

空家等の発生抑制や利活用促進、管理不全空家等への対応など、総合的な空家等対策の推進に向けて、行政及び関係機関、地元住民等の連携による体制を構築します。特に、住宅に関する相談窓口の一元化を図ること等を行い、空家等に関する初期課題に迅速に対応できる体制を整備します。

（3） 計画の施策体系

空家対策の課題

今後も全国的に空家等が増加

・人口減少に伴い、住宅ストックに対する需要が減少
・単独世帯が増加し、高齢者に伴い高齢単身世帯が増加
・管理不全な空家等の増加による周辺住環境への影響
・空家等の増加による土地利用の非効率化

飯南町の空家等の状況

早急な利活用対策･危険な空家等への対応が必要

・空家率；14.2%
・約 9 割が小規模修繕により、再利用が可能な状況
・空家期間が長くなると修繕が必要な規模が拡大
・約 1 割が倒壊などの危険が切迫した状態
・特定空家等の候補は 16 件

高齢世帯等における居住中の対策が必要

・高齢者単身世帯は、過去 20 年間で約 1.6 倍に増加
・空家化の原因は、居住者の死亡が約 5 割
・空家所有者等の約 7 割が 60 歳以上、約 5 割が県外在住

利活用支援が必要

・「売却」意向が約 3 割、「賃貸」意向が約 2 割
・活用については「残存家財の整理」「賃貸･売却したいが、相手がみつからない」などの流通阻害要因と「解体用の支出が困難」「リフォーム費用の支出が困難」といた経済的阻害要因がある
・費用の支出が困難な事項は「解体」が約 2 割、「リフォーム」が約 1 割

維持管理支援が必要

・遠方で生活する親族が相続して空家等所有者となるケースが多数みられる
・「現在地からの距離が遠い」「管理手間が大変」「身体的・年齢的な問題」が維持管理の阻害要因となる
・維持管理をしていない所有者が約 1 割

相談窓口や情報提供が必要

・支援策における「維持管理を支援する組織･業者の紹介」「相談窓口」のニーズが高い
・飯南町地域資源情報バンクの認知度は約 4 割と低い

基本方針 I

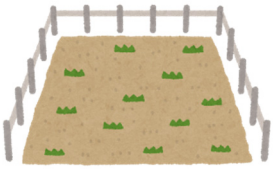
所有者管理の原則を基本としながら、行政・地域等の連携により空家等の発生抑制、適正管理の促進に努めます

基本方針 II

安全な住環境の保全とだれもが住みたくなるまちづくりに貢献する総合的な空家対策を推進します

施策の方向性

- 空家等の発生抑制
- 空家等及び空家等の跡地の利活用促進
- 空家等の適正管理
- 管理不全空家等の解消及び特定空家等に対する適正措置
- 行政及び関係機関の連携による推進体制構築

建物の状態	基本施策
すべての住宅等 	**1. 空家等の実態把握** （1）定期的な調査による実態把握 （2）地域との連携と情報共有 **2. 空家等の予防・発生抑制** （1）予防･発生抑制のための情報提供･意識啓発 （2）住宅良質化の促進
活用できる空家等 	**3. 空家等及びその跡地の活用促進** （1）空家等の片付け支援 （2）市場流通の促進 （3）定住・移住促進事業との連携 （4）高齢者福祉事業との連携 （5）所有者等以外による活用支援制度 （6）国・県・各種団体・地域と連携した活用
活用困難な空家等 	**4. 空家等の適正管理促進** （1）空家等の適正管理に関する所有者意識の啓発 （2）空家等の管理に関する民間支援事業の活用 （3）空家等の適正管理支援
管理不全な空家等 （特定空家等） 	**5. 管理不全空家等の解消** （1）管理不全空家等に対する適正管理依頼 （2）管理不全空家等に対する緊急措置 （3）管理不全空家等に対する除却支援 （4）特定空家等に対する措置等 ・特定空家等の判断基準の設定 ・特定空家等に対する措置手順の設定
跡　地 	**6. 空家等対策の体制** （1）庁内の組織体制・相談窓口の一元化 （2）協議会の設置 （3）計画の進捗管理と検証

第4章 空家等対策の基本施策

凡例	・ 既存事業 ○ 既存事業について、一部支援等の拡充（検討含む） ★ 新規事業として導入（検討含む）

1. 空家等の実態把握

（1） 定期的な調査による実態把握

管理不全空家化の予防のためには、空家等をできるだけ早期に発見し、把握しておくことが重要です。空家等の実態把握においては、平成 28 年度の「特定空家等実態調査」により、町内全域の空家等の分布や管理の状況について把握していますが、空家等の状態は年々変化するため、定期的な空家等の実態調査及び所有者の意向調査を行い、台帳データベースとして管理することにより対策に役立てます。

具体的な方策	・ 定期的な空家等実態調査 ・ 空家等台帳の作成 ・ 所有者意向調査

（2） 地域との連携と情報共有

地域や空家等所有者等からの照会や情報提供の受け皿を整備し、空家等の実態把握や所有者等への適正管理の促進に役立てます。また、自治会等との連携を図り、地域における空家問題に関する情報共有を図ります。

具体的な方策	・ 自治会等との連携と情報共有

2. 空家等の予防・発生抑制

（1） 予防・発生抑制のための情報提供・意識啓発

空家化の原因の多くは、高齢世帯の住宅所有者が死亡あるいは施設入所し、居住者が不在となった後、相続や管理の引継ぎ等が円滑に行われず無居住化することにあります。居住している段階から、情報提供・意識啓発により、相続登記の促進や居住者がいなくなった場合の利活用の検討等を促進し、空家等の発生を予防・抑制します。

具体的な方策	・ 広報誌やパンフレット等による空家化防止のための情報提供 ・ 空家や住宅等に関するセミナー、相談会の開催

（2） 住宅良質化の促進

リフォームや耐震改修等の住宅の良質化が空家化の予防・発生抑制につながり、また、空家等となってしまった場合でも、品質が保たれていることにより、市場への流通を円滑にします。空家化の予防・発生抑制や空家等の市場流通を円滑にするために、居住している段階から、耐震性能やバリアフリーをはじめとする住宅の適切な性能確保の促進を図ります。

具体的な方策	・ リフォームや耐震改修に関する助成支援 ・ 耐震診断、住宅の劣化相談

3. 空家及びその跡地の活用促進

(1) 空家等の片付け支援

空家等の利活用の阻害要因を取り除くため、残存家財の整理等、既存の空家片付け助成事業の活用を図ります。

具体的な方策	・ 空家片付け助成事業（空き家活用促進事業助成金）

(2) 市場流通の促進

飯南町では、空家や空地、空店舗、空農地等の有効活用を図るために「飯南町地域資源情報バンク」を運営しています。今後も増加が予想される空家等の登録促進を行い、利活用を図ります。

また、既存の民泊開業助成事業により、空家等を活用した開業支援を行い、空家等の利活用を図ります。今後は、空家等を活用した事業所やコミュニティ施設等の開設についても、助成するものとし、支援の対象を拡大します。

具体的な方策	・ 飯南町地域資源情報バンクへの登録促進 ・ 民泊開業助成事業（民泊開業推進助成金） ○ 事業所開業助成事業（事業所等開業助成金）

(3) 定住・移住促進事業との連携

農地付き空家等は、既存の農林業定住研修制度により、農業研修生用住宅として活用し、農業及び集落の後継者となる新規農業就業者の確保と定住促進を図ります。さらに、狭小農地が付随する空家等の利活用促進を図るために農業委員会による農地取得に係る要件緩和を検討します。

また、既存の住宅改修助成金により、定住等希望者が居住するために空家を改修する場合に対し、助成金を交付し、空家等が活用しやすい住宅支援を図ります。

子育て世帯が空家等を購入する場合や賃貸する場合の経済的負担軽減を目的として、既存の住宅改修助成金の拡充や住宅料の減免を検討します。

具体的な方策	・ 農業研修生用住宅への活用 ★ 農地取得に係る要件緩和の検討 ○ 住宅改修助成金 ★ 子育て世帯への住宅支援への活用の検討

(4) 高齢者福祉事業との連携

高齢者における冬期の安心・安全生活を守るため、来島高齢者冬期宿泊センターのような高齢世帯が冬期に過ごす住宅として、空家等を活用することを検討します。

また、都市部からの高齢者受入事業「日本版 CCRC」を視野に入れつつ、都市部からの高齢者移住の受け入れ基盤として、医療・介護等との連携があり安心して老後を過ごせる地域における空家等の活用を検討します。

具体的な方策	○ 高齢者世帯に対する冬期宿泊事業への活用の検討 ★ 高齢者移住支援（日本版 CCRC）への活用の検討

(5) 所有者等以外による活用支援制度

経済的な理由等により、所有者自らが空家等の適正管理や除却が困難かつ、公的な目的で活用可能な空家等について、町に対する土地･建物の寄附受け制度の設置を検討します。

また、地域住民や民間団体による維持管理、公的な目的での利活用の意向がある場合には、土地・建物の取得に向けた助言を行い、既存の助成事業等を活用しながら支援します。

具体的な方策	★ 土地建物の寄附受け制度の検討 ★ 地域住民・民間団体による利活用支援

(6) 国・県・各種団体・地域と連携した活用

賃貸や売却に必要なリフォーム等の費用等について、国や県の融資制度の活用支援を行います。

また、利活用が可能な空家等については、地域活性化や社会福祉などの地域コミュニティ拠点としての活用等、まちづくりと一体となった活用を図ります。

具体的な方策	・ 国や県の住宅関連融資制度の活用支援 ・ (一財)移住･住み替え支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用支援 ・ 地域コミュニティ拠点としての活用

4. 空家等の適正な管理促進

(1) 空家等の適正管理に関する所有者意識の啓発

所有者等における管理責任意識が低い場合や管理手法に関する情報が不足していることが原因で、空家等が管理不全となることがあります。所有者等に対して空家等が管理不全となることで発生する弊害や管理のための手法又は管理支援策等について、広報誌やパンフレット、セミナー等により情報提供・啓発を行い、所有者等による適正管理を促進します。

具体的な方策	・ 適正管理のための広報誌やパンフレット等による情報提供 ・ 空家等の適正管理のためのセミナー等の開催

(2) 空家等の管理に関する民間支援事業の活用

遠地居住による時間的・経済的な負担や体力的な負担が空家等の管理の阻害要因となっている場合があります。このような所有者の負担を軽減するため、民間事業者等の管理支援事業を紹介するなどして、空家等の適正管理を促進します。

また、空家等管理サービスを行う事業者を募集･登録する登録制度を設置します。

具体的な方策	★ 空家等の管理支援団体等の紹介 ★ 空家等管理サービス事業者の登録制度

(3) 空家等の適正管理支援

飯南町地域資源情報バンクへの登録や空家等管理サービスを行う登録事業者の利用等を条件に、空家等の維持管理費用の一部を助成する制度を設置します。

具体的な方策	★ 空家等の管理助成制度

5. 管理不全空家等の解消

（1） 空家等の危険度判断基準

空家等の危険度判断にあたっては、空家特措法に基づく「『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（ガイドライン）」に示されている「『特定空家等』の判断の参考となる基準」をふまえ、以下のような『住宅危険度』と『周辺住環境危険度』の評価を行い、空家等の危険度について階層評価します。

【住宅又はその付属建築物の危険度判定基準（住宅危険度）】

判定区分		評定項目	評定内容			評点	最高得点
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		(2)外壁	ハ	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		(2)外壁	イ	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		(3)屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ	屋根ぶき材料に著しい剥離があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
			ハ	屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
			ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が３以上あるもの	20		
4	排水設備	(1)雨水	イ	雨樋がないもの	10		10
備考：一の評定項目につき該当評定内容が２又は３ある場合においては、当該標定項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					合計　　点		

【住宅危険度の評価（Ａ～Ｄの４段階評価）】

住宅危険度		
ランク	評点	判定内容
A	0 点以上 15 点未満	小規模の修繕により再利用が可能 （または修繕がほとんど必要ない）
B	15 点以上 75 点未満	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない （多少の改修工事により再利用が可能）
C	75 点以上 100 点未満	今すぐに倒壊の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
D	100 点以上	倒壊などの危険が切迫しており、緊急度が極めて高い （解体が必要と思われる）
その他		更地、入居中

【住宅又はその付属建築物の危険度判定基準（周辺住環境危険度）】

判定区分	評定項目	評定内容			評点	最高得点
-被害度- 道路等の通行人又は隣接地に対する影響	(1) 外壁又は屋根等	イ	外壁、屋根材等が道路又は隣接地に強風等により飛散する等、敷地外に被害を及ぼす恐れがあるもの	15		50
		ロ	外壁、屋根材等が道路又は隣接地に落下する等、敷地外に被害を及ぼす恐れがあるもの	25		
		ハ	外壁、屋根材等が道路又は隣接地に既に落下する等、敷地外に被害を及ぼしている状況がうかがえるもの	50		
-地域的重要度-	(1)景観	イ	景観を著しく害するなど、特別な配慮必要なもの	20		20
	(2)ｴﾘｱ・立地状況	イ	DID 地区（人口集中地区）内のもの	20		25
		ロ	重点密集市街地内のもの	25		
		ハ	道路に対して影響を及ぼす距離にあるもの	25		
	(3)地元要望等	イ	自治会等の地元組織から要望があるもの	20		20
備考：一の評定項目につき該当評定内容が 2 又は 3 ある場合においては、当該標定項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。				合計　　点		

【周辺住環境危険度の評価（A～Dの 4 段階評価）】

周辺住環境険度		
ランク	評点	判定内容
A	0 点以上 15 点未満	周辺に被害を及ぼす恐れはない
B	15 点以上 25 点未満	建築材の飛散等周辺に被害を及ぼす恐れがある
C	25 点以上 50 点未満	建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある
D	50 点以上	建築材の飛散及び落下等周辺に被害を及ぼす恐れがある また隣接地や道路に対して影響を及ぼす距離にある
その他		更地、入居中

※調査基準参考資料
・『外観目視による住宅の不良度判定の手引き』（国土交通省）
・『「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（ガイドライン）』（国土交通省）

以上の基準のうち、『住宅危険度』と『周辺住環境危険度』の評価がいずれも「D」ランクと判定されたものは、管理不全な空家等として、所有者等に対し適正管理を求めます。

なお、本判定基準については、今後判断実績を積み重ねていくことで、ガイドラインを適宜修正していき、客観的で精度の高いものとなるように努めます。

(2) 管理不全空家等に対する適正管理依頼

空家等がもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任により対応することが原則となります。そのため、空家等実態調査や通報によって管理不全とされた空家等については、所有者の特定を行い所有者責任により速やかな改善を求めます。適正管理依頼にあたっては、周辺に悪影響が及んでいる状況や建物等の老朽化の状態が理解できるような写真を添付するとともに、相談窓口や公的支援などの資料等を同封するなどして、丁寧で分かりやすい情報提供に努めます。

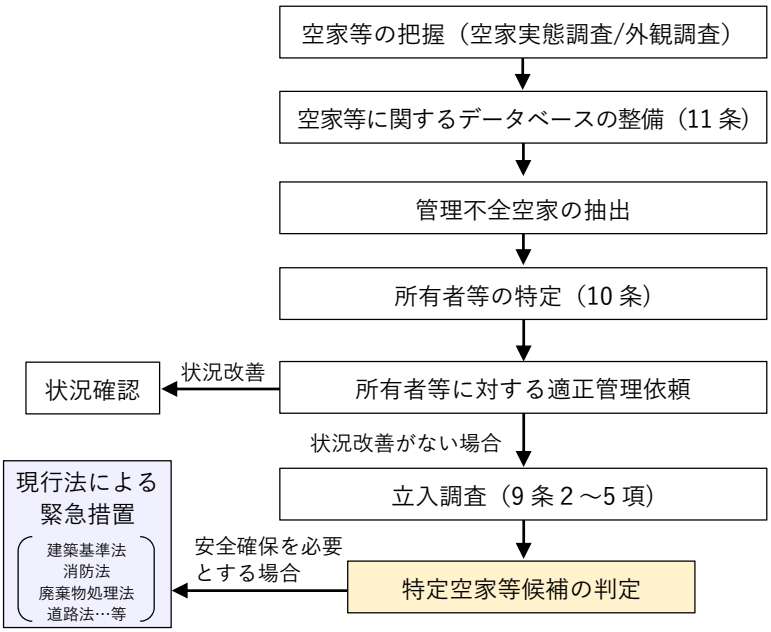
なお、適正管理依頼に対し所有者等からの反応もなく、管理不全の状態が改善されない場合は、立入調査を行い、適正管理を求めながら、特定空家等として対応するか否かの検討を行います。

具体的な方策	★ 事前調査（外観調査） ★ 所有者の特定 ★ 管理不全空家等に対する適正管理依頼

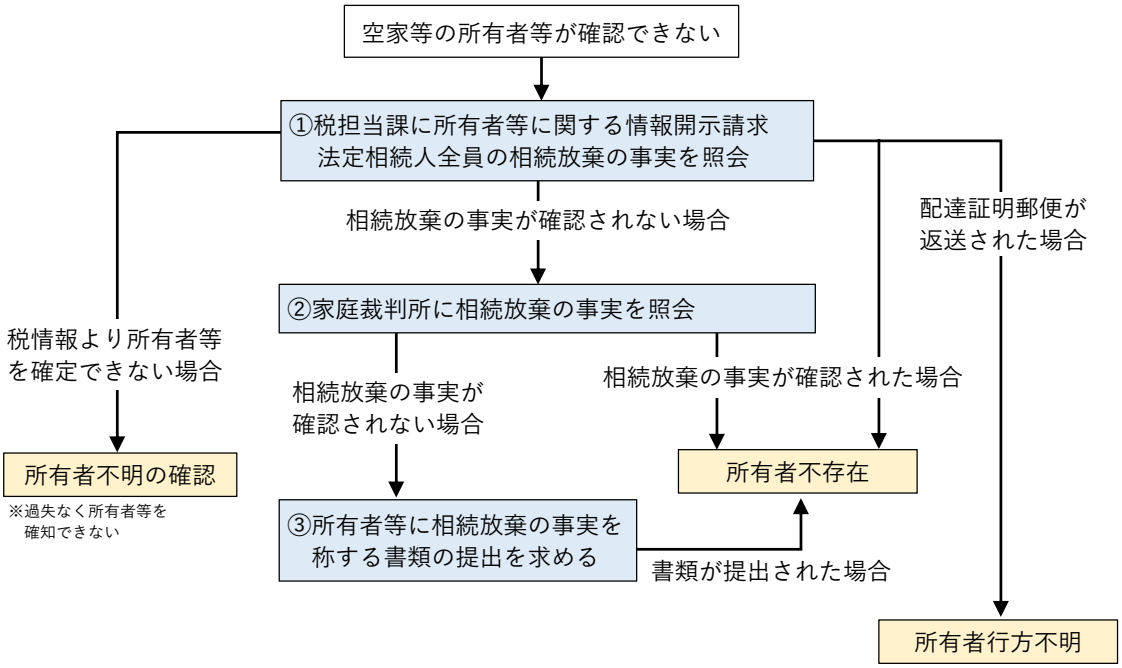
【管理不全空家等への初期対応】

初期対応	内　容
外観調査	・敷地に立ち入らず「空家等の危険度判定基準」に基づき住宅危険度や周辺住環境危険度等について評価する
所有者の特定	・近隣住民や関係者などから、所有者等に関する情報収集を行う ・税担当課に固定資産税課税台帳における所有者等に関する情報開示請求 ・登記簿（全部事項証明書）による登記上の権利関係の確認 ・戸籍等による相続人の確認 ・上記の各種資料に基づき通知により所有者等を確定
安全確保	・倒壊等により周辺の住環境に被害が及ぶ場合は、現行法による緊急措置を行う

【管理不全空家等への初期対応フロー】



【所有者等の確認フロー】



【所有者が確知できない場合の措置（例）】

所有者の状況	制　度	内　容	申立人の範囲
所有者不存在	相続財産管理制度	相続人の存在・不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続するものがいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、相続財産管理人を選任。 相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者に対して被相続人の債務を履行するなどして清算を行う。	利害関係人 又は検察官
所有者不明 ・行方不明	不在者財産管理制度	従来の住所を去り容易に戻る見込みのない者（不在者）に、財産を管理する者がいない場合において、家庭裁判所は、不在者財産管理人を選任。 不在者財産管理人は、不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却を行うことができる。	

(3) 管理不全空家等に対する緊急措置

空家等の倒壊・落雪などにより、地域住民の生命・身体又は財産が脅かされ、生活への支障が発生するなどのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、公益性の観点から諸現行法を根拠として被害・支障の拡大防止・未然防止のための緊急措置を行います。

【空家等の緊急措置等を規定する現行法】

法律名		建築基準法	消防法	廃棄物処理法	道路法
条　項		10 条	3 条	19 条 4･7 項	43･44･71 条等
行政執行権者		特定行政庁（※）	消防長等	市町村長	道路管理者
行政処分	種別	措置命令			
	対象	①保安上危険な建築物等	①火災の予防上の危険等と認める物件	①廃棄物の不法投棄等による生活環境の保全上の支障 ②同、支障が生じるおそれ	①みだりに道路に物件を堆積 ②交通に支障を及ぼす恐れ ③交通に危険を及ぼすおそれ
	内容	①建築物の除却･移転･改築･増築･修繕･模様替・使用中止・使用制限等	①空家の周辺に放置された燃焼の恐れのある物件等の除却等	①支障の除却 ②支障発生の防止	①禁止行為 ②防止するために必要措置 ③違反放置物件の除却
行政強制	種別	行政代執行		代執行・刑事告発	
	事由	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できず、放置することが著しく公益に反する	①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない		①措置が講じられない ②過失なく所有者等を確知できない
条件・課題等		対象となる保護法益は、生命、身体及び財産に限られ、環境や景観等は対象とならない	火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除却等に限定される	空家を「一般廃棄物」と認定する必要がある	適用できる範囲が、道路及び沿道区域に限られる

※飯南町の場合は、島根県が特定行政庁となる。

【災害対応として空家等に対する応急措置等を規定する現行法】

法律名	災害対策基本法	災害救助法	豪雪地帯対策特別措置法
条　項	64 条 1 項	4 条 4・6 項	13 条 4 項
執行権者	市町村長		
目　的	倒壊の恐れがある空家等について、災害の発生を防止する（応急公益負担等）	倒壊被害等からの住民の生命又は身体の保護	積雪による空家の倒壊による危害の発生を防止する
内　容	災害発生を予防するための空家等への立ち入り除却	被災者の救出又は、被災した住宅の応急修理のための障害物除却	除排雪その他の管理が適切に行われるようにするための必要な措置
条件・課題	危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に限られる	近隣住明の生命又は身体に危害が生じるおそれがある場合に限られる	危険な状態を回避するための必要最小限の措置に限られる
事後処置	所有者等に措置内容を通知し、以後の適切な管理について指導するほか、町が一時負担した費用は、原則、所有者等に請求する。		

（4） 管理不全空家等に対する除却支援

空家等の状況となってから一定期間が経過し、老朽化により管理不全状態にある空家等に対し、特定空家等として勧告を受けていないことを条件に、除却費用について一部を助成するなどの支援を検討します。

具体的な方策	★ 空家等の除却支援の検討

（5） 特定空家等に対する措置等

空家特措法の施行に伴い、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等の所有者等に対して、市町村長は、必要な措置を講ずることが出来るようになりました。

【特定空家等とは（空家特措法第 2 条第 2 項）】

以下の状態にある空家等をいいます。

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

特定空家等のイメージ

【固定資産税等の住宅用地特例に関する措置】

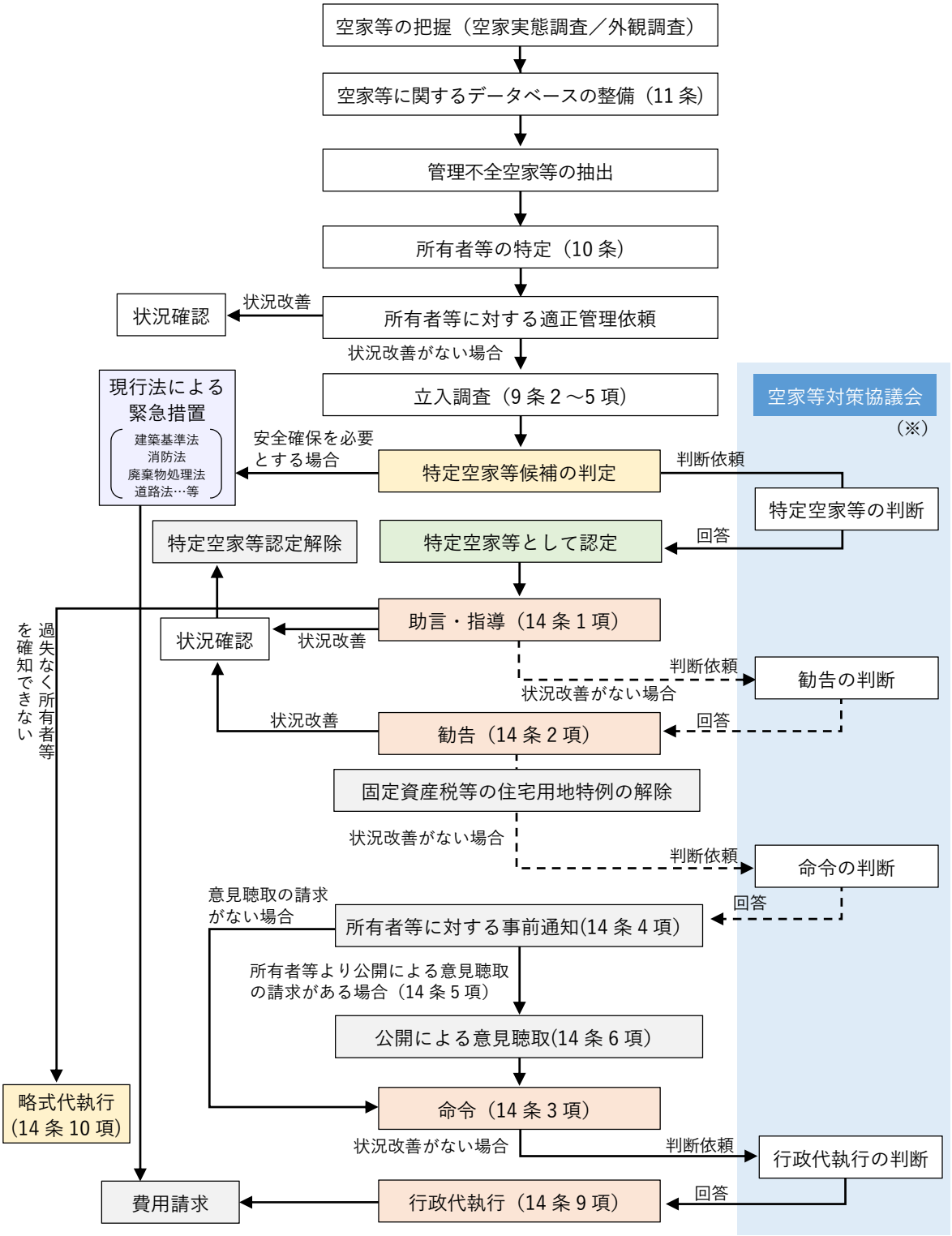
「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、空家特措法第 14 条第 2 項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して勧告をした場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、下表の固定資産税等の住宅用地特例（固定資産税の優遇措置）の対象から除外されます。

区　分	土地の利用状況と面積区分		課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200 ㎡以下の部分	課税標準となる価格×１／６
一般住宅用地		200 ㎡を超える部分	課税標準となる価格×１／３

（6） 特定空家等に対する措置手順

適正管理依頼を行っても所有者等が問題を解消せず、地域住民の生命・身体及び財産を脅かす深刻な影響がある場合は、空家特措法に基づき、特定空家等として行政措置を行います。

【特定空家等に対する措置の手順フロー】



（※）飯南町空家等対策協議会：空家特措法第 7 条の規定に基づき設置する協議会
（詳しくは、 p 38「2.協議会の設置」を参照）

【特定空家等に対する措置】

所有者等を特定後、前述の措置手順フローに基づき措置を進めます。

対応	内　容
適正管理依頼	・所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝える ・当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努める ・周辺に悪影響が及んでいる状況や建物等の老朽化の状態が理解できるような写真の提示や、相談窓口や公的支援などの資料等を提示する
立入調査 （9 条 2～5 項）	・外観調査では十分でない場合、建物の状態を把握するために立入調査を行う ・敷地や建物内への立ち入りについて、所有者等に事前通知する ・所有者等より立入が拒否された場合、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることができない ・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
助言・指導 （14 条 1 項）	・所有者等に当該助言又は指導の内容及びその事由、指導の責任者を明確に示すとともに、対象となる特定空家等、その状況、周辺への悪影響等について告知する ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すべきことを告知する ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを告知する
勧告 （14 条 2 項）	・所有者等に当該勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者を明確に示す ・措置を実施した場合は当該助言又は指導の責任者に報告すべきこと、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを告知する
所有者に対する事前通知 （14 条 4 項）	・所有者等又はその代理人に対し、命じようとする措置の内容及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限について、通知書を交付する ・通知書においては、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が請求できることを示す
公開による意見聴取 （14 条 6 項）	・所有者等から上記の意見の聴取の請求があった場合は、所有者等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 ・意見聴取の期日前に命じようとする措置と意見聴取の期日と場所を通知する
命令 （14 条 3 項）	・所有者に対する事前通知に示した提出期限までに、意見書の提出がなかった場合、又は意見聴取の請求がなかった場合、またこれらを経てもなお当該措置が不当でないと認められた場合は、当該措置を命令することができる ・命令は書面により行う ・書面には、不服申し立てができる旨、申立てすべき行政庁とその期間を示す ・命令に違反したものは、50 万円以下の過料に処す
代執行 （14 条 9 項）	・所有者等が措置を履行しないとき、履行が十分でないとき、期限までに履行の完了見込みがないときに代執行が可能となる ・代執行できる措置については、代替的作為義務に限られること、周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない ・代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する

第5章 空家等対策の実施体制

1. 具体的な実施体制

（1） 地域、関係団体、行政、所有者、各主体の役割

空家等の問題は、所有者等だけの問題ではなく、地域全体の問題です。所有者等、行政、地域、関係機関、事業者等が連携し、空家等の解消と適正管理などの対策に取り組む必要があります。

所有者等の役割

空家特措法第３条において、空家等の所有者等の責務が規定されており、所有者には、空家等を適切に管理することが求められます。

また、空家等の所有者となった場合は、積極的に空家等の利活用を進めるなど、早期の空家等の解消に努めることが求められます。

地域の役割

空家等の発生・放置が起こらないよう地域コミュニティ内の連携を強化することが求められます。また、空家等が発生した場合、空家等の適正管理や利活用に向けて、町や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

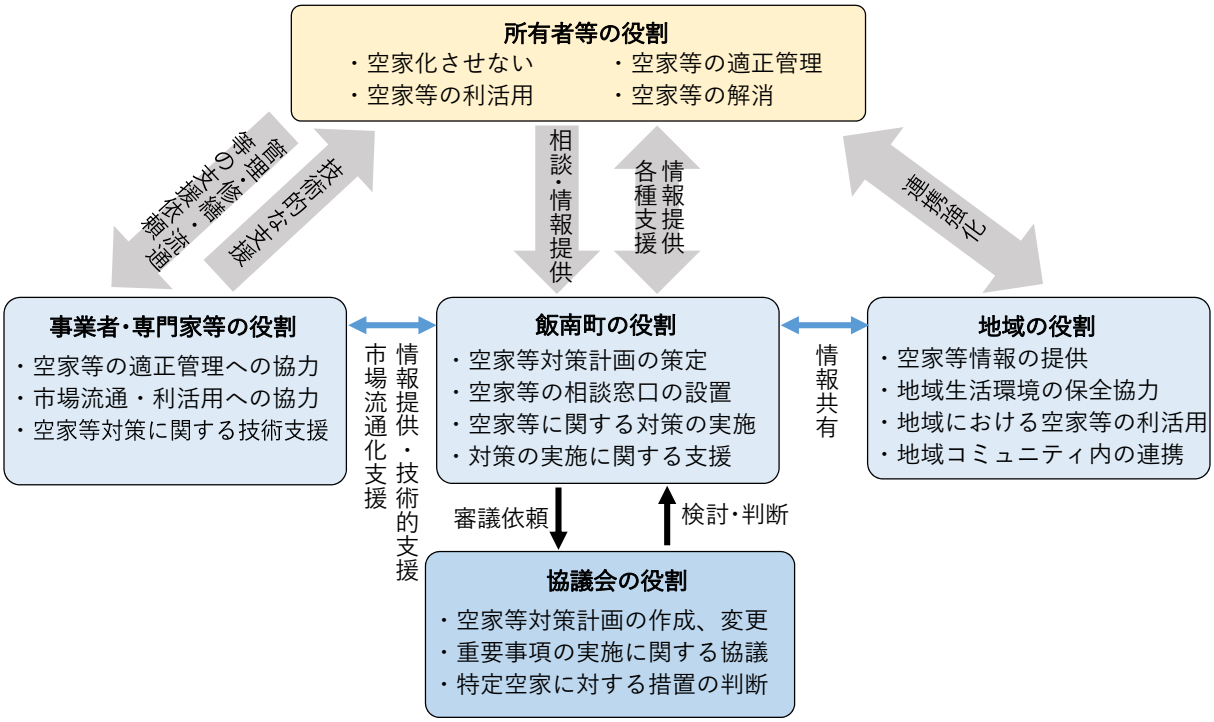
飯南町の役割

空家特措法第４条において、町の責務を「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。」と規定しており、まちづくりの観点から空家等対策に取り組み、情報提供をはじめ空家等の管理や利活用に関する支援を行います。

事業者・専門家の役割

空家等の適正管理や修繕、各種問題に対応するためには、幅広い分野における専門的な知識や技術による支援が必要です。町や所有者等が行う空家等対策に対し、積極的に協力することが求められます。

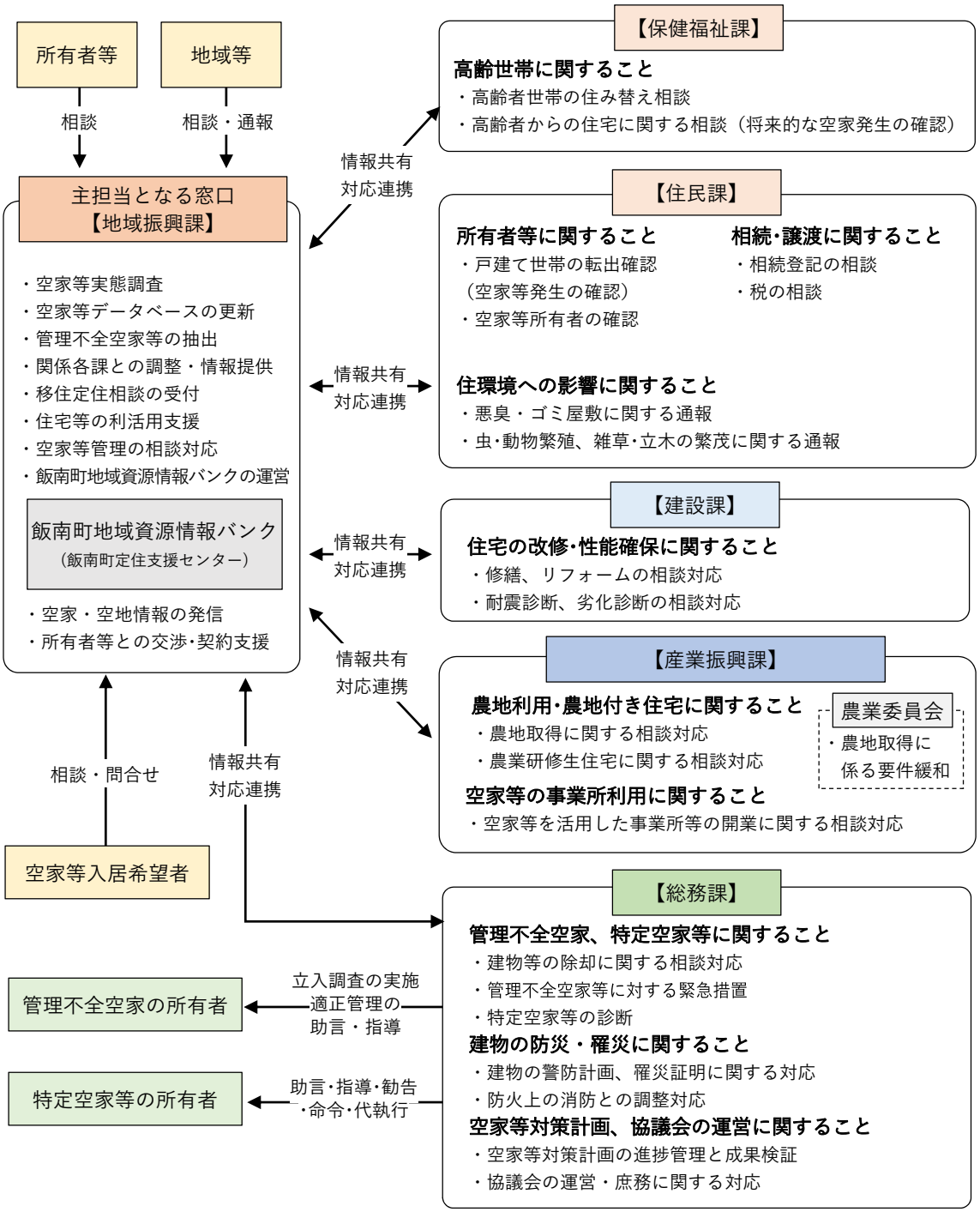
【各主体の役割】



（2） 庁内の組織体制

空家等に関する課題は、防災、防犯、環境、衛生、景観のほか、漏排水、耐震等の建物設備、住宅等の利活用、税に関する事項など多種多様であるため、その対応は庁内関係各課による連携が必要となります。また、住民又は所有者等から寄せられる問合せに対し、整理しながら適切に対処することが求められることから、空家等に関する総合的な情報提供を行うことができる相談窓口を設置し、ワンストップで相談に対応できる体制づくりを行います。

【空家等に関する課題解決のための庁内体制】



2. 協議会の設置

空家特措法第７条の規定に基づく飯南町空家等対策協議会を設置します。

飯南町空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成及び変更、空家等対策における重要事項の実施に関する事項について協議を行います。

特に特定空家等の判断と措置は、協議会の意見を踏まえたうえで実施します。

3. 計画の進捗管理と成果検証

空家等の問題は、人口・世帯の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況をはじめとする社会情勢の変化など、様々な要因により発生するため、継続的に対策を講じていく必要があります。

このため、空家等対策計画に係る内容については、社会情勢等の変化や取組状況等をもとに PDCA サイクルによる継続的な成果検証を行い、その結果を踏まえて計画を見直します。

なお、計画内容の見直しにあたっては、空家特措法第７条の規定に基づく協議会である「飯南町空家等対策協議会」で協議したうえで見直しを行います。

【計画の進捗管理と検証】

第6章 資料編

1. 飯南町空家等対策計画　策定経緯

本町において、防犯、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の対策を総合的かつ計画的に展開するため、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)第 7 条第 1 項の規定に基づき、飯南町空家等対策協議会を設置しました。

庁内関係各課で構成した空家等対策検討委員会及び飯南町空家等対策協議会において、計 3 回にわたり審議いただき、またパブリックコメント（町民意見募集）を経て、本計画を策定しました。

期日	空家等対策検討委員会及び飯南町空家等対策協議会
平成 29 年 8 月 25 日	**第 1 回飯南町空家等対策検討委員会** ①経過説明 ・飯南町空家対策計画の策定概要 ・飯南町空家等対策計画検討委員会設置規定 ・飯南町空家等対策協議会設置要綱 ②飯南町空家等対策計画の策定手順・スケジュールについて ③空家等の現状と課題について
平成 29 年 8 月 31 日	**第 1 回飯南町空家等対策協議会** ※第 1 回飯南町空家等対策検討委員会と同様
平成 29 年 10 月 25 日	**第 2 回飯南町空家等対策検討委員会** ①飯南町空家等対策計画の素案について ・飯南町空家等対策計画（素案） ・計画の体系と具体的な方策（Ａ３一枚資料） ・飯南町空家等実態調査報告書 ②今後の日程について
平成 29 年 10 月 30 日	**第 2 回飯南町空家等対策協議会** ※第 2 回飯南町空家等対策検討委員会と同様
平成 29 年 11 月 28 日	**第 3 回飯南町空家等対策検討委員会** ①飯南町空家等対策計画（案）について ・飯南町空家等対策計画（案） ・具体的な方策に関する所管課一覧表 ・飯南町空家等の適正管理に関する条例（案）
平成 29 年 12 月 4 日	**第 3 回飯南町空家等対策協議会** ※第 3 回飯南町空家等対策検討委員会と同様
平成 29 年 12 月 20 日～ 平成 30 年 1 月 15 日	パブリックコメント（町民意見募集）

2. 飯南町空家等対策協議会　委員名簿

（任期）平成 29 年 8 月 31 日から
平成 31 年 8 月 30 日まで

	所　　属	役職	氏　名	区分
会長	飯南町	副町長	塚原　隆昭	副町長
委員	飯南町建設業協会	会長	藤原　昌一	その他町長が必要と認める者
委員	松江地方法務局出雲支局	統括登記官	井田　和孝	関係行政機関
委員	島根県司法書士会	会員	吉川　玲嗣	学識経験者
委員	島根県土地家屋調査士会	会員	星野　弘	学識経験者
委員	飯南町自治区長会	会長	藤原　賢一	地域住民代表
委員	飯南町自治区長会	副会長	大上　教貳	地域住民代表
委員	飯南町	地域振興課長	那須　忠巳	町長指名の町の職員
事務局	飯南町	総務課長	那須　和博	事務局長

3. 飯南町空家等対策協議会設置要綱

飯南町告示第 96 号　平成 29 年 7 月 27 日

(設置)

第 1 条　本町において、防犯、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の対策を総合的かつ計画的に展開するため、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。)第 8 条第 1 項の規定に基づき、飯南町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第 2 条　この告示における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第 3 条　協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1)　空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
(2)　空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
(3)　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
(4)　特定空家等に対する措置の方針に関すること。
(5)　その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第 4 条　協議会は、委員 10 人以内で組織する。

2　委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

(1)　地域住民の代表者等
(2)　学識経験者
(3)　関係行政機関の職員
(4)　副町長
(5)　町長が指名する町の職員
(6)　その他町長が必要と認める者

3　委員の任期は、2 年とする。ただし、再任は妨げない。

4　補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条　協議会に、会長及び副会長を各 1 人置き、会長は副町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条　協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2　協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(報酬及び費用弁償)

第 7 条　委員の報酬及び費用弁償は、飯南町非常勤の職員の報酬及び費用弁償支給条例(平成 17 年飯南町条例第 34 号)の規定を適用する。ただし、第 4 条第 2 項第 3 号から第 5 号までに規定する委員には支給しない。

（検討委員会）
第８条　会長は、第３条に規定する所掌事務の細部に関し調査及び検討を行わせるため、検討委員会を設ける。

（庶務）
第９条　協議会の庶務は、総務課において処理する。

（その他）
第10条　この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附　則
この告示は、平成29年８月１日から施行する。

4. 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）

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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　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。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 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。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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 6 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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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 7 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 2 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 8 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 9 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 14 条第 1 項から第 3 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 5 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 2 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 2 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 10 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 11 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 13 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 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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第 13 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 14 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 5 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 3 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 3 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 3 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 3 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 23 年法律第 43 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 3 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 1 項の助言若しくは指導又は第 2 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 3 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 3 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 3 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 3 項の規定による命令については、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第三章（第 12 条及び第 14 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 15 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。

（過料）

第 16 条 第 14 条第 3 項の規定によ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。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して 3 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 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。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後 5 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。

5.　国による財政上の措置及び税制上の措置等（第１５条関係）

①空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

【支援の種類】助成・補助　　【施策の種類】ハード支援［除却］、ハード支援［活用］

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

【補助対象市区町村】

○空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
○空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域

など

【補助対象事業】

○　空家等対策計画に基づく事業
・空き家の活用（例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用）
・空き家の除却（例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体）
・空き家の実態把握（例：空き家数の調査）

など

【事業主体・補助率】

	活用	除却
地方公共団体	1／2	2／5
民間事業者等 （地方公共団体補助の 1/2 以内）	1／3	2／5

【事業活用イメージ】

②空き家対策総合支援事業

【支援の種類】助成・補助　　【施策の種類】ハード支援［除却］、ハード支援［活用］

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。

【補助対象市区町村】

○空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
○空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある　など

【補助対象事業】

○　空家等対策計画に基づく事業
・空き家の活用（例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用）
・空き家の除却（例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体）
・空き家の実態把握（例：空き家数の調査）

など

【事業主体・補助率】

	活用	除却
地方公共団体	1／2	2／5
民間事業者等 （地方公共団体補助の 1/2 以内）	1／3	2／5

【事業活用イメージ】

飯南町空家等対策計画

平成 30 年 3 月発行

発　行	飯南町役場　総務課 〒690-3513　島根県飯石郡飯南町下赤名 880 番地 ☎0854-76-2211