飯 綱 町 空 家 等 対 策 計 画

令和５年 11 月初版

令和７年６月改訂

■目 次

第１章 空家等対策計画の趣旨

１．背景 ・・・・・・・・・・・・・・・・・３
２．計画の位置づけ ・・・・・・・・・・・・・・・・３
３．対象地区 ・・・・・・・・・・・・・・・・４
４．計画期間 ・・・・・・・・・・・・・・・・４
５．対象とする空家等の種類 ・・・・・・・・・・・・・・・・４

第２章 空家等の現状と課題

１．全国及び長野県における空家等の現状 ・・・・・・・・・・・・・・・・５
２．人口及び世帯数の推移 ・・・・・・・・・・・・・・・・５
３．飯綱町の空家等の現状 ・・・・・・・・・・・・・・・・８
４．これまでの取り組み ・・・・・・・・・・・・・・・・12
５．空家等の今後の課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・13

第３章 空家等対策に関する基本方針

１．対策に関する基本的な方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・15

第４章 空家等対策の実施

１．空家等対策の実施体制 ・・・・・・・・・・・・・・・・16
２．住民等からの空家等に関する相談への対応 ・・・・・・・・・・・・・・・・17
３．空家等の調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・17

第５章 空家等対策の具体的な取り組み

１．空家等の予防及び適正な管理の促進 ・・・・・・・・・・・・・・・・19
２．空家等の利活用促進 ・・・・・・・・・・・・・・・・20
３．特定空家等の対策 ・・・・・・・・・・・・・・・・21

第６章 計画の推進

１．計画の推進 ・・・・・・・・・・・・・・・・27

第１章　空家等対策計画の趣旨

１．背景

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より、全国的に空家等が増加してきています。中には利活用されず適切な管理がされていない空家等存在し、そのような空家等が増加すると防災・防犯・安全・環境・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すことが懸念されます。

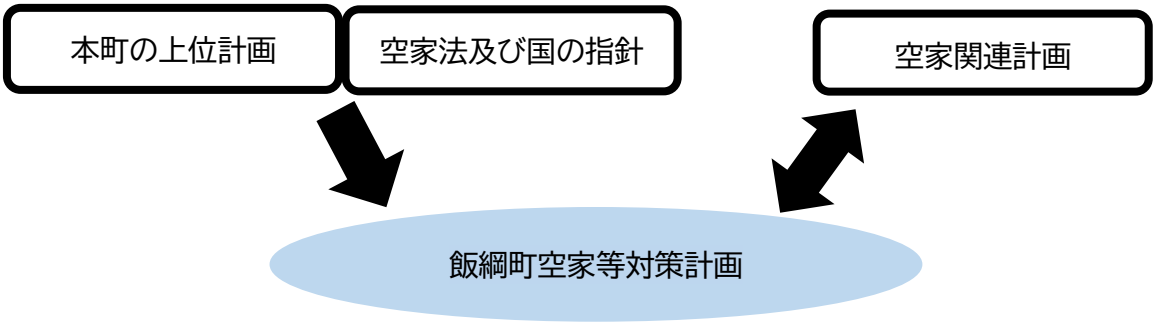
このようなことを背景に国は、空家問題の抜本的な解決策として平成 27 年５月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、法という）を施工し、また長野県はこの法施行に併せて「長野県空き家対策支援連絡協議会」を平成 27 年８月に設立し、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

町は、空家等の発生抑制、適切な管理及び利活用に関する対策を総合的かつ計画的に進めることで、町民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを目的として「飯綱町空家等対策計画」を策定します。

２．計画の位置づけ

この「飯綱町空家等対策計画」（以下、空家等対策計画という）は、法第６条の規定に基づき、国土交通省及び総務大臣が定めた「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」及び「「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針」に即して策定します。本町の地域の実情に合わせ、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、本町の上位計画である「第２次飯綱町総合計画後期基本計画」や「飯綱町国土強靭化地域計画」、飯綱町内における空家等に関連する計画との整合性・連携を図るものとします。

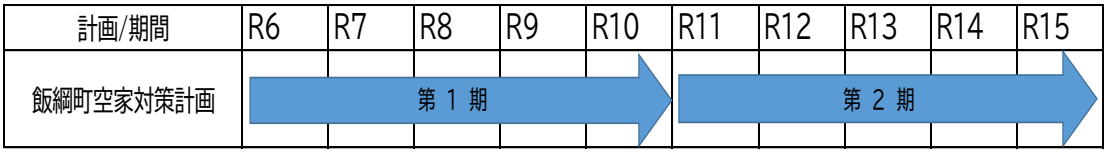


３．対象地区

空家等対策計画の対象地区は町内全域とします。

４．計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和６年度から令和 10 年度までの５年間とし、空家実態調査の結果や社会情勢の変化等必要に応じて見直していくものとします。



５．計画の対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、「空家等と対策の推進に関する特別措置法」で規定された、第二条第１項「空家等」及び第２項の「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

〇空家等（法第２条第１項）

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。

〇特定空家等（法第２条第２項）

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

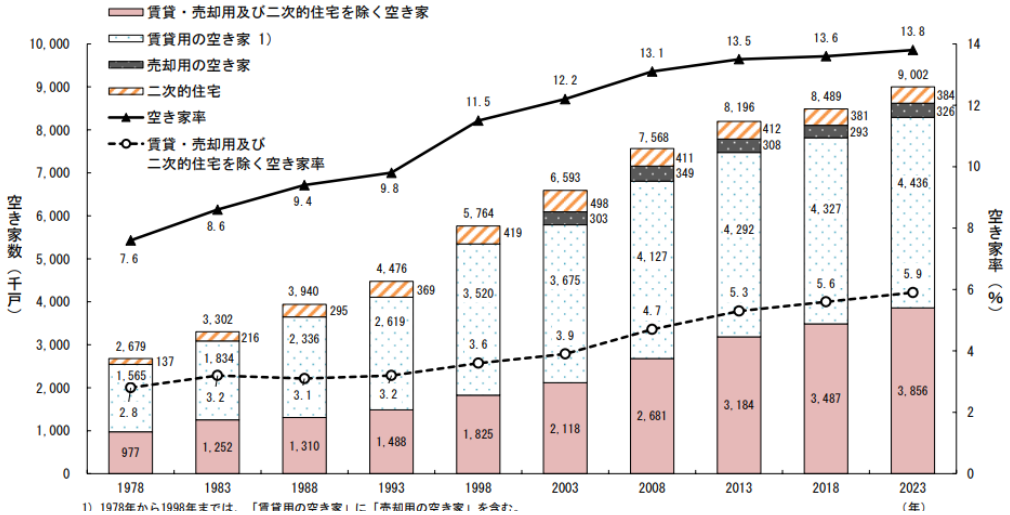
第２章　空家等の現状と課題

１．全国及び長野県における空家等の現状

総務省の令和５年住宅・土地統計調査によれば、全国における空家の総数は 900 万２千戸あり、これは平成 30 年と比べ 51 万３千戸増となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.8%と、過去最高となっています。

なお、長野県は住宅総数 104 万戸のうち、空家が 20 万９千戸で、空家率は 20.1 となり５年前の前回調査に比べ 0.6 ポイント上がりました。空家率は、徳島県 21.3、和歌山県 21.2、鹿児島県 20.5、山梨県 20.4、高知県 20.3 に続いて全国６番目の高さとなっています。

空き家数及び空き家率の推移－全国（1978 年～2023 年）

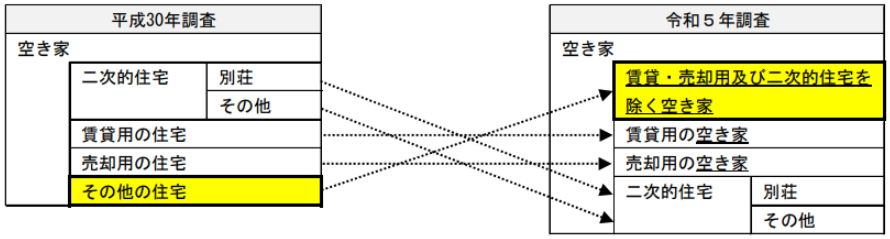


1）1978年から1998年までは、「賃貸用の空き家」に「売却用の空き家」を含む。

○空き家の種類と説明

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅 別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	二次的住宅 その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。

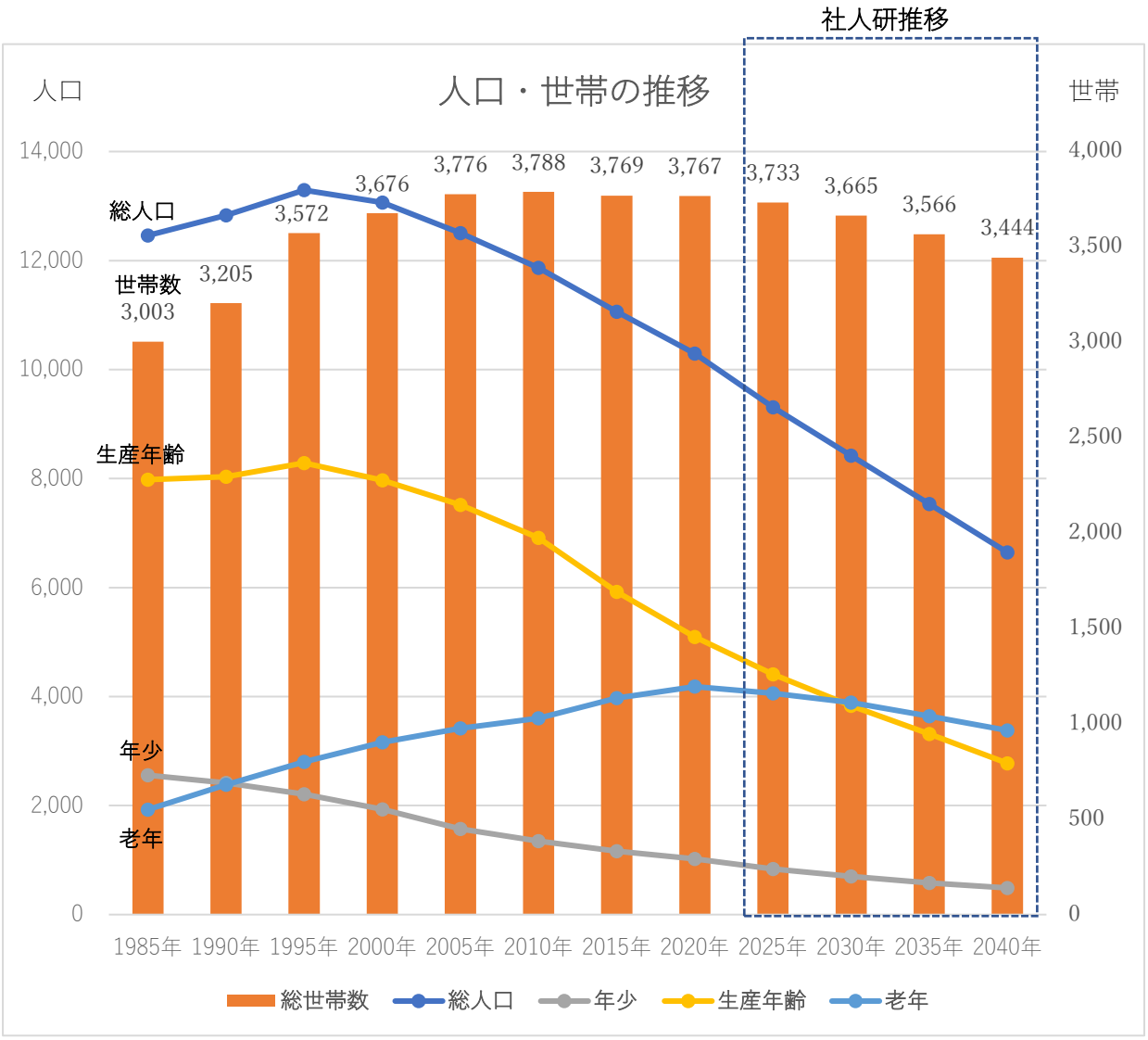


資料：「令和５年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

２．人口及び世帯数の推移

令和２年（2020 年）の国勢調査によると本町の人口は 10,296 人と平成７年（1995 年）から減少傾向にあります。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の推移では、令和 12 年（2030 年）には、老年人口が生産年齢人口を上回ることが予想されています。

また、世帯数も令和２年（2020 年）以降減少することが予測されることから、今後は世帯数の減少が空家等の増加に影響することが予想されます。

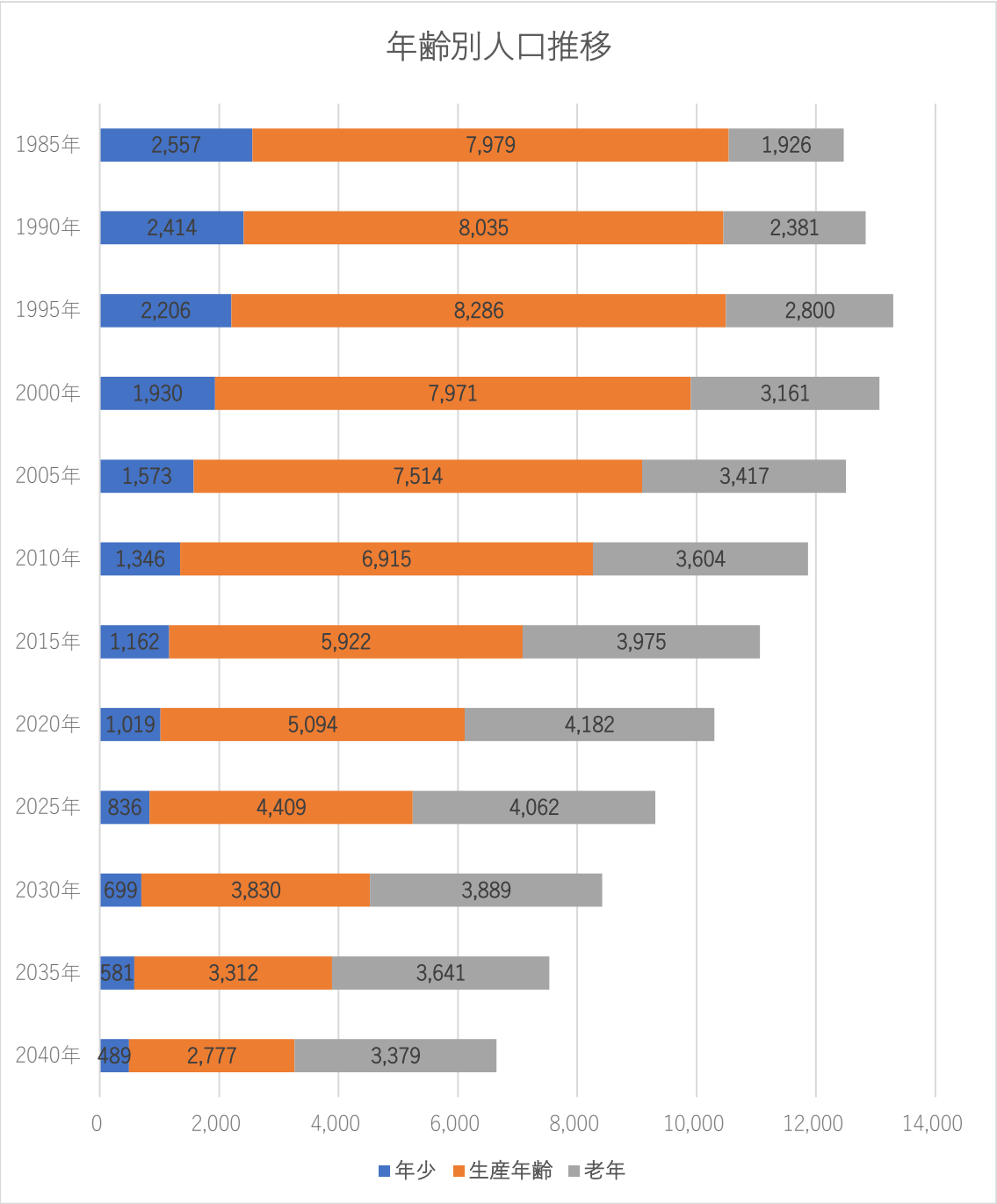


資料：令和２年以前は国勢調査の結果
令和７年以降は社人研推計

※令和７年以降の世帯数は社人研の長野県全体の増減率の推計値より推計しました。

※年少人口は 15 歳未満、生産年齢人口は 15～64 歳、老年人口は 65 歳以上の人口です。

年齢別の人口推移グラフ



資料：令和２年（2020 年）以前は国勢調査の結果
令和７年（2025 年）以降は社人研推計

３．飯綱町の空家等の現状

令和６年に（株）ゼンリンに委託し空家等実態調査を実施しました。

＜調査概要＞

①調査の対象

町内全域

②調査期間

・調査準備　令和６年（2024 年）　６月～９月

現地調査　令和６年（2024 年）　９月～10 月

（一部 11 月上旬にかけて再調査実施）

③調査の方法

・本町と（株）ゼンリンで協議を行い現地調査の調査項目を決定する。

・協議により作成した現地調査票を用いて、調査員が外観目視により現地にて空家等かどうかを判別する。

④調査結果

・「居住実態なし」と判断した現地調査における「推定空家」は 326 件。

・「推定空家」について、今後の空家対策を行っていく上で、参考指標とする為に「管理の状態」という観点から、建物の物理的損傷の度合いや周辺環境に及ぼす影響に係る調査項目において、その度合いを点数化し、ランク判定を行った。ランク判定には下記の不良度ランク（表１）及びその評点内容（表２）を使用してＡ～Ｄの４段階の判定を行いました。

・ランク判定について、該当する建物に近づくことができず、詳細な状況が確認できなかった 36 件の物件（調査項目の半数以上で「確認不可」を選択したもの）は「ランク外」として扱い、それを除いた 290 件で判定を行いました。

・推定空家の個別の情報及び判定ランクは調査結果リスト（付属資料２）に記載

表１【不良度ランク】

ランク	点数	判定内容
A	0点	損傷もなく、管理に特段の問題がない
B	1～49点	一部に損傷がみられ、小規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、小規模な修繕や除却等が必要
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

表２【評点内容】

評点項目	評点内容	評点
1ゴミ投棄や堆積の状況	1.なし	0
	2.問題なし	0
	3.一部堆積あり	5
	4.大量に堆積あり	10
	5.確認不可	0
2雑草の状況	1.なし	0
	2.問題なし	0
	3.やや繁茂	5
	4.繁茂（歩行困難）	10
	5.確認不可	0
3立木の状況	1.なし	0
	2.問題なし	0
	3.隣敷地への越境	10
	4.倒木の危険あり	50
	5.確認不可	0
4門の状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20
	3.倒壊又は恐れあり	30
	4.正常	0
	5.確認不可	0
5塀の状況	1.なし	0
	2.損傷あり	20
	3.倒壊又は恐れあり	30
	4.正常	0
	5.確認不可	0
6擁壁の状況	1.なし	0
	2.損傷あり（影響度低い）	20
	3.損傷あり（影響度高い）	70
	4.傾き、倒壊又は恐れあり	100
	5.正常	0
	6.確認不可	0
7落書きの状況	1.なし	0
	2.一部にあり	5
	3.全体にあり	10
	4.確認不可	0
8屋根材の状況	1.正常	0
	2.一部破損	20
	3.陥没あり	100
	4.確認不可	0
9外壁材の状況	1.正常	0
	2.一部破損	20
	3.腐敗や剥離あり	50
	4.確認不可	0
10建物の傾き	1.正常	0
	2.一部に傾きあり	100
	3.全体的に傾きあり	100
	4.確認不可	0
11雨樋の状況	1.なし・正常	0
	2.一部破損	10
	3.大部分が破損	20
	4.確認不可	0
12窓ガラスの状況	1.なし・正常	0
	2.一部破損	10
	3.大部分が破損	50
	4.確認不可	0
13基礎の状況	1.正常	0
	2.損傷あり	20
	3.著しい損傷あり	50
	4.確認不可	0

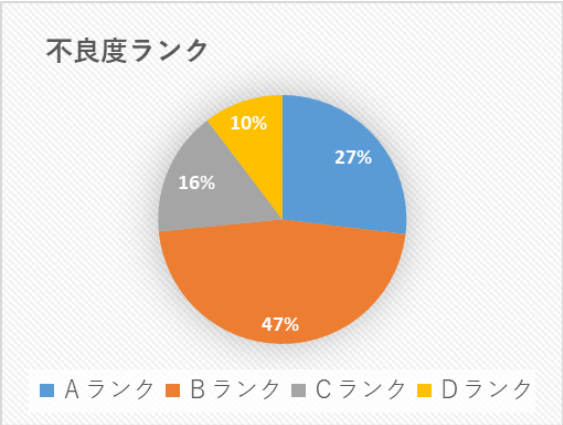
＜現地外観調査結果の傾向と分析＞

今回の現地外観調査結果において、推定空家と判別した 326 件の物件を地区別に分類すると牟礼地区が 64 件と最も多く、次いで芋川地区 38 件、倉井地区 28 件、川上地区 28 件、普光寺地区 26 件の順になっています。

不良度ランクの判定を行った結果について、全体からの割合では、Ａランクが 26.9%（78 件）、Ｂランクが 46.6%（135 件）、Ｃランクが 16.2%（47 件）、Ｄランクが 10.3%（30 件）となりました。

＜地区ごとの空家数と不良度ランク＞

地区（大字）	不良度ランク				ランク外		地区計	地区別割合
	A	B	C	D	（調査不可）	（調査困難）		
大字地蔵久保	1	2	0	1			4	1.2%
大字高坂	5	9	2	0	1		17	5.2%
大字川上	8	16	0	4			28	8.6%
大字柳里	2	3	0	3		3	11	3.4%
大字坂口					15	2	17	5.2%
大字袖之山	1	1	0	0			2	0.6%
大字古町	3	1	1	1			6	1.8%
大字平出	2	9	3	1			15	4.6%
大字黒川	0	7	1	2			10	3.1%
大字小玉	5	4	1	0			10	3.1%
大字牟礼	15	31	15	3			64	19.6%
大字豊野	8	9	2	2		1	22	6.7%
大字芋川	9	8	7	1	9	4	38	11.7%
大字赤塩	2	11	2	4			19	5.8%
大字東柏原	1	2	1	4			8	2.5%
大字倉井	9	9	6	3		1	28	8.6%
大字普光寺	7	13	5	1			26	8.0%
大字川谷	0	0	1	0			1	0.3%
合計	78	135	47	30	25	11	326	100.0%

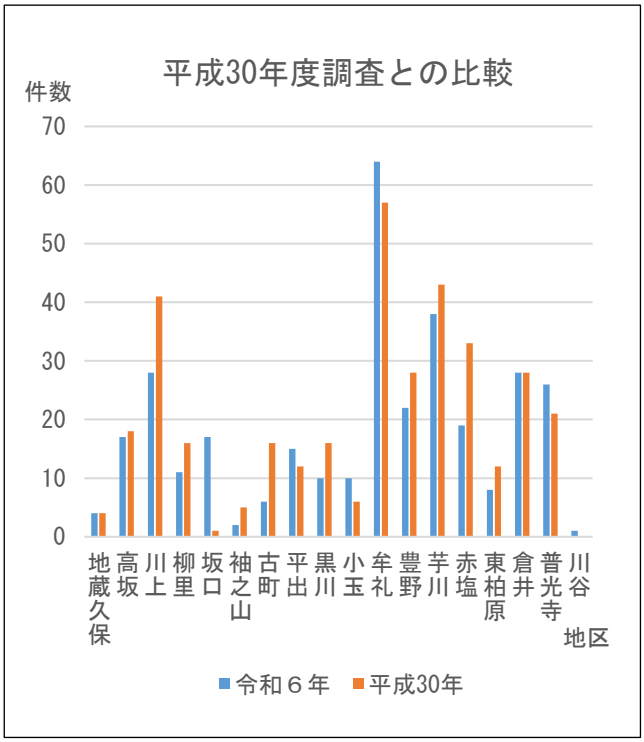


＜平成 30 年度実態調査との比較＞

地区（大字）	推定空家		
	令和6年	平成30年	増減
大字地蔵久保	4	4	0
大字高坂	17	18	-1
大字川上	28	41	-13
大字柳里	11	16	-5
大字坂口	17	1	16
大字袖之山	2	5	-3
大字古町	6	16	-10
大字平出	15	12	3
大字黒川	10	16	-6
大字小玉	10	6	4
大字牟礼	64	57	7
大字豊野	22	28	-6
大字芋川	38	43	-5
大字赤塩	19	33	-14
大字東柏原	8	12	-4
大字倉井	28	28	0
大字普光寺	26	21	5
大字川谷	1	0	1
合計	326	357	-31

牟礼地区↑

↓三水地区



平成 30 年に実施した実態調査と今回の調査との比較では、牟礼地区で 220 件から 206 件の 14 件減少、三水地区で 137 件から 120 件の 17 件減少、町全体で 31 件の減少となっています。

今後も引き続き空家対策の実施が必要になりますが、今回の調査から外観上の損傷具合による不良度ランク判定を行ったことで、建物毎の分類ランクを活用し、損傷が少ないと思われるＡ・Ｂランクの建物に対する利活用の推進に向けた取り組みを行うことや損傷具合が悪いと思われるＤランクの建物に対する特定空家及び管理不全空家の候補に向けた詳細調査による確認等も今後の空家対策に向けた検討材料の一つになると考えられます。

４．これまでの取り組み

（１）空き地・空き家バンク事業

空地・空家の有効活用をすることにより、定住促進や地域の活性化を図るため空き地・空き家バンク事業を実施しています。

（２）空き家家財道具処分費等支援補助金

空家の利用活用の促進のため、空き地・空き家バンクに登録した物件の所有者等で、家財道具の処分等を行うものに対して補助金を交付しています。

（３）移住定住促進中古住宅等購入費補助金

町内に移住定住する目的で中古住宅及び当該中古住宅が所在する宅地を購入する方に対し、補助金を交付します。

（４）移住定住応援リフォーム補助金

町内に移住定住する目的で住宅をリフォームする方に対し、補助金を交付しています。

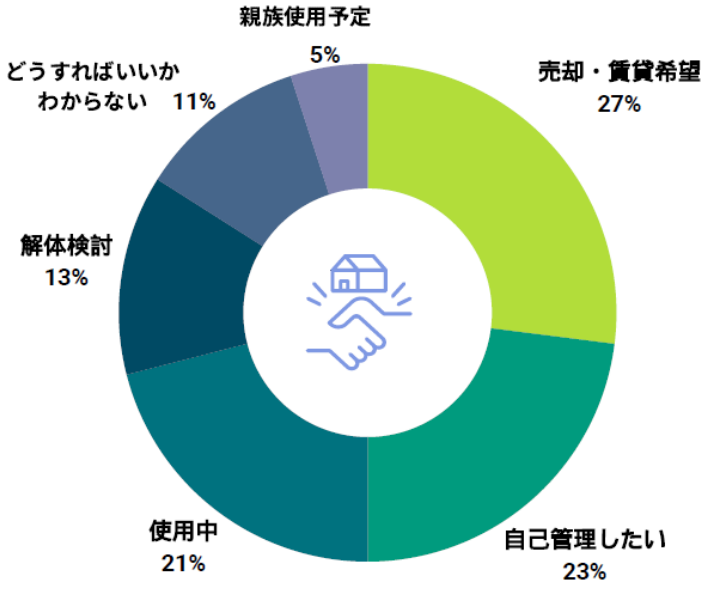
（５）空家に関するアンケート調査

地域おこし協力隊員主導により、水道閉栓履歴を使用した調査や、近隣住民からの情報提供をもとに空家に関するアンケート調査を行いました。（選択式及び記述式の質問形式）

空き家に関する実態調査

※令和5年 12 月、6年1月実施

売却・賃貸希望	39件
自己管理したい	34件
使用中 (居住,倉庫,売却済など)	30件
解体検討	18件
どうすればいいかわからない	15件
親族利用予定	8件
送付数	296件
返信数	144件 (約50%)



【アンケート結果から得られた洞察】

①売却・賃貸希望の高い関心

空家を活用したいと考える所有者が最も多いが、賃貸や売却方法について不明な点が多い、需要があるのかという意見もあったため、移住者の賃貸希望の多さなどを所有者に知ってもらう必要もあると考えられます。

②自己管理の希望とその複雑性

自己管理を望む所有者も多数いたが、所有者の間で草刈りができない、遠方に居住している、子供に渡す予定など、希望と現実の差異が存在している模様です。

③使用中の物件と将来計画

一部の空家は使用中、または将来の親族利用が予定されおり、これらからは空家が全て放置されているわけではないことが伺えます。

④解体検討の背景

解体を検討している所有者は、空家問題を解決したいと考えているといえます。しかし、建物がまだ活用可能である物も多く、また、経済的理由から解体を進められない事例もあり、業者の紹介や補助への要望が高いことが分かりました。

⑤対応に困惑している所有者

どうすればいいかわからないと答えた所有者は、今後の対応が分からず、相続手続きや登記、個々の状況について何から始めればよいのかなどの助言やサポートを求めており、空家問題解決の啓発や情報提供の場が必要と感じています。

⑥アンケート結果

送付数 296 件に対し返信数は 144 件で、返信率は約 50%です。これは、関心が高い所有者が半数居る一方、アンケートへの動機づけが不十分であったか、空家問題への無関心または意識が低い所有者もいると言えます。

５．空家等の今後の課題

一般的な指摘事項やこれまでの取り組み等から、空家問題の課題として以下があげられます。

（１）空家等の発生と放置の抑制

・本町においては人口及び世帯数の推移から、高齢者が増加傾向にあるため、相続時に空家等になることが予想されます。そのような空家等の発生を未然に防ぐために、空家所有者や地域住民が相続後の土地建物の利用方法を考えていくことが重要です。また、空家等は放置しておくと老朽化や権利関係の複雑化等によりその対応が困難となります。

・空家等の発生と放置を抑制するためには、空家に関する情報の発信や空家等の課題について啓発することなどにより空家所有者や地域住民等が空家等の問題に対する理解を深める必要があります。

（２）空家等の利活用の促進

・空家等は、利活用することで移住・定住促進や地域の環境保全などを推進するための重要な資源になります。そのため空き家・空き地バンクをはじめ、空家対策と移住推進の取組を一体的に進めていく必要があります。
・空家所有者等に対して制度を周知し、空家等の利活用を促していく必要があります。空家等を売却・賃貸する際には不動産や建築、法律に関する知識や情報が必要であるため、専門家や関係団体と連携してサポートすることが必要です。
・老朽化して修繕が必要な空家が多いことから、空家の利用者が修繕して活用できる仕組み作りが重要です。また、空家の除却には解体費用の負担や跡地の活用等の課題があり、空家の除却や除却後の跡地の活用を推進する仕組みづくりが必要です。

（３）管理不十分な空家等の対策

・老朽化や損傷が進んだ空家等が放置されると、特定空家等になり、地域住民の生活環境に悪影響を与える恐れがあります。
・町内の空家等の状態を把握し、管理不十分な空家等の所有者等へ適正な管理を周知するとともに、地域に悪影響を与えている空家等は特定空家等として積極的な対策を講じていく必要があります。
・解体費用が負担となり、そのまま放置されてしまうことを防ぐため、解体への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

（４）空家等の所有者や住民が相談できる体制の整備

・空家等の問題は多岐にわたるため、庁内の関係部署や関係団体と連携した相談体制の整備が必要になります。また、空家等の所有者が誰に相談して良いかわからず、そのまま放置されている状態となることを防ぐため、総合相談窓口を設置する必要があります。

第３章　空家等対策に関する基本方針

１．対策に関する基本的な方針

（１）空家等の適正な管理の促進

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転居等により、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があります。

空家等の発生を抑制し、適正な管理を促進していくため、庁内の関係部署や関係団体と連携した体制を構築し、所有者等を含めた住民への啓発や相談対応を実施することにより、空家等に関する意識の向上と問題の早期解決を図ります。

（２）空家等の利活用の促進

空家等は利活用していくことで、移住定住を促進し地域を活性化させるための重要な資源となります。利用可能な空家等を地域の資源と捉え、空家等の利活用がしやすい体制を整備していきます。空家等の利活用促進にあたっては、空き家バンクによる空家等の情報提供と合わせて、飯綱町での暮らしや働き方を総合的に情報発信し支援していくことにより、移住定住促進と一体的に取組を進めていきます。

また、空家等を修繕して活用する仕組みや、空家を解体した跡地を活用していく仕組みづくりを進めていきます。

（３）特定空家等の対策

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与える恐れがあります。地域住民と連携し、町内の空家等の状態を把握して管理不十分な空家等の所有者等へ適正な管理を周知するとともに、特定空家等に対しては必要に応じて対策を講じていきます。

第４章　空家等対策の実施

１．空家等対策の実施体制

（１）庁内の組織体制及び役割

建設水道課が空家対策を総括し、関係部署と連携を密にして対策を進めていきます。

課 名	役 割
建設水道課	・空家等の適切な管理の促進に関すること ・措置及び対処の実施 ・空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・空家等の調査に関すること ・道路の安全確保に関すること ・水道に関すること ・耐震診断、耐震改修に関すること
住民環境課	・生活環境（悪臭・衛生害虫、不法投棄等）に関すること
総務課	・災害対策及び災害時の応急措置に関すること ・防災及び防犯に関すること
保健福祉課	・高齢者に対する啓発に関すること
税務会計課	・空家等の固定資産課税台帳等の情報提供に関すること ・固定資産税に関すること
産業観光課	・農地に関すること ・有害鳥獣害及び別荘地に関すること ・水路の安全確保に関すること
企画課	・空家等の調査に関すること ・リフォーム等補助金に関すること ・移住、定住（空き家バンク含む）対策に関すること ・空家等及び跡地の活用促進に関すること

（２）飯綱町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため飯綱町空家等対策協議会（以下「空家等対策協議会」という。）を設置します。

②所掌事務

・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること

・その他町長が必要と認める事項に関すること

③構成

空家等対策協議会の構成については、町長のほか、次に掲げる者から町長が委嘱する委員 15 人以内で組織します。

・地域住民
・町議会議員
・法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
・その他町長が必要と認める者

（３）関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施していきます。また、関係機関等の専門家と連携する仕組みを構築していきます。

関係機関	連携内容
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産業者	所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
長野市消防局	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家等情報の提供、跡地の利活用等

２．住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する窓口は建設水道課維持管理係に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。

３．空家等の調査

（１）空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。特定した空家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。 特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

（２）実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）又は委託業者により実態調査を実施します。調査は、おおむね５年に一度実施し、自治会や地域住民等と連携し、空家等の状態の変化や周辺地域への影響などの情報提供を依頼することで、継続的な把握と必要な補正を行います。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。
アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、その５日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合は除く。）

（３）空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、建設水道課維持管理係において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有することとします。

データベースの情報は以下のとおり。

①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
④所有者の意向調査
⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（４）所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認
ⅰ法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
ⅱ法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録します。

②所有者等所在不明の確認
所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録します。

第５章　空家等対策の具体的な取り組み

１．空家等の予防及び適正な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。また、相続、転居などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があります。このことを所有者等及び住民に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等の発生と空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

（１）空家等の予防及び適正な管理のための啓発

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、セミナーや相談会の実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

・空家等を適正に管理しないことにより生じる問題
・空家等の管理の方法
・空家等を売却・解体する際に必要な手続き
・相談窓口
・飯綱町空き家・空き地バンク
・空き家家財道具処分費等支援補助金
・飯綱町移住定住促進中古住宅等購入費補助金
・飯綱町移住定住リフォーム補助金
・空き店舗等活用事業補助金

③住民への啓発

広報誌やホームページなどにより空家等の課題の周知を実施します。後々の土地建物の利用方法について考える機会として、必要に応じて住民向けのセミナーや相談会等を実施し、空家等の発生予防の啓発に努めます。

④空家等の適正な管理に関する条例制定の検討

所有者等や住民へ説得力のある対策や、町として具体的な措置を実施する上で必要がある場合は、空家等の適正な管理に関する条例の制定を検討します。

（２）相談体制の整備

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を建設水道課維持管理係に設置し、庁内の関係部署、空家等対策協議会及び関係団体と連携した相談体制の整備を行います。また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

２．空家等の利活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、移住者の利用や地域での活用を推進します。また、空家等を地域活性化のための重要な資源ととらえ、移住定住推進施策と一体的に取組みます。

（１）利活用可能な空家等の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、飯綱町空き家・空地バンクに登録し、利用希望者に情報提供することで、空家等の利活用を促進します。空き家バンクの空家等の情報を充実させることは、空家等を利用した移住者が増加し、地域の活性化につながります。空家等の所有者に対して、空き家バンクのメリットを周知し、必要な手続きなどについて提示することで、空き家バンクへの登録を促していきます。

（２）地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

（３）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、町の補助事業である「空き家家財道具処分費等支援補助金」や「飯綱町移住定住促進中古住宅等購入費補助金」、「飯綱町移住定住応援リフォーム補助金」の活用を周知し、情勢に応じて補助事業の見直しを実施します。また、その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

（４）空家等の状態に応じた活用の推進

老朽化して修繕が必要な空家等については、空家等の利用者が修繕して活用できるよう、空家の改修にかかる相談窓口の設置や、自分で空家のリノベーションを行う方法（ＤＩＹ）の講習会を開催し、空家等のさらなる利活用を推進します。また、老朽化した空家を解体しその跡地を活用していく仕組みづくりを進めます。

３．特定空家等の対策

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

（１）措置の方針

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空家等の物的状態と人命や環境への影響度及び危険等の切迫度等を勘案して、総合的に判断する必要があります。そのため、管理不全な状態にある「特定空家等」として措置を実施するか否かの判断は、ガイドラインを参考に、空家等対策協議会の意見を踏まえ、町長が判断することとします。

なお、措置を講じる前に、所有者等に空家等の現状を伝えるとともに改善を促し、所有者自らによる解決を目指します。また、措置については、周辺の生活環境を保全する上で、必要かつ合理的な範囲で実施することとします。

（２）特定空家等の診断基準

空家等のうち、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、そのまま放置すれば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又は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で、次に示す状態にあると認められるものなどを「特定空家等」とします。

ただし、以下に列挙したものは、状態の例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も空家等対策協議会の意見を踏まえて適切に判断することとします。

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がある状態

状態	建物の部位		状態の例
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体		部材の破損や不同沈下等、建築物に著しい傾斜が見られ、1/20 超の傾斜が認められる状態
	建築物の構造耐力上主要な部分	基礎および土台	次のいずれかの状態 ・基礎の破損または変形 ・土台の腐朽又は破損 ・基礎と土台にずれが発生
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	次のいずれかの状態 ・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形 ・柱とはりにずれが発生
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒		・屋根の変形 ・屋根ふき材の剥落 ・軒の裏板、たる木等の腐朽 ・軒のたれ下がり ・雨樋のたれ下がり
	外壁		・壁体を貫通する穴の存在 ・外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き
	看板、給湯設備、屋上水槽等		・看板の仕上材料の剥落 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食
	屋外階段又はバルコニー		・屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 ・屋外階段、バルコニーの傾斜
	門又は壁		・門、塀のひび割れ、破損 ・門、塀の傾斜
擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	擁壁		・擁壁表面に水のしみ出し、流出 ・水抜き穴の詰まり ・ひび割れの発生

② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態については、以下のア又はイに掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断します。

ア　建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況
	・便槽の放置、破損等による汚物の流失、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

イ　ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態

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

「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」であることを判断する際は、以下のア又はイに掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

ア　適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっているもの

イ　その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和なもの

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている状態
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態

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

「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」であることを判断する際は、以下のア、イ又はウに掲げる状態に該当するか否かにより判断します。

ア　立木が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている状態
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態

イ　空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋等に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態

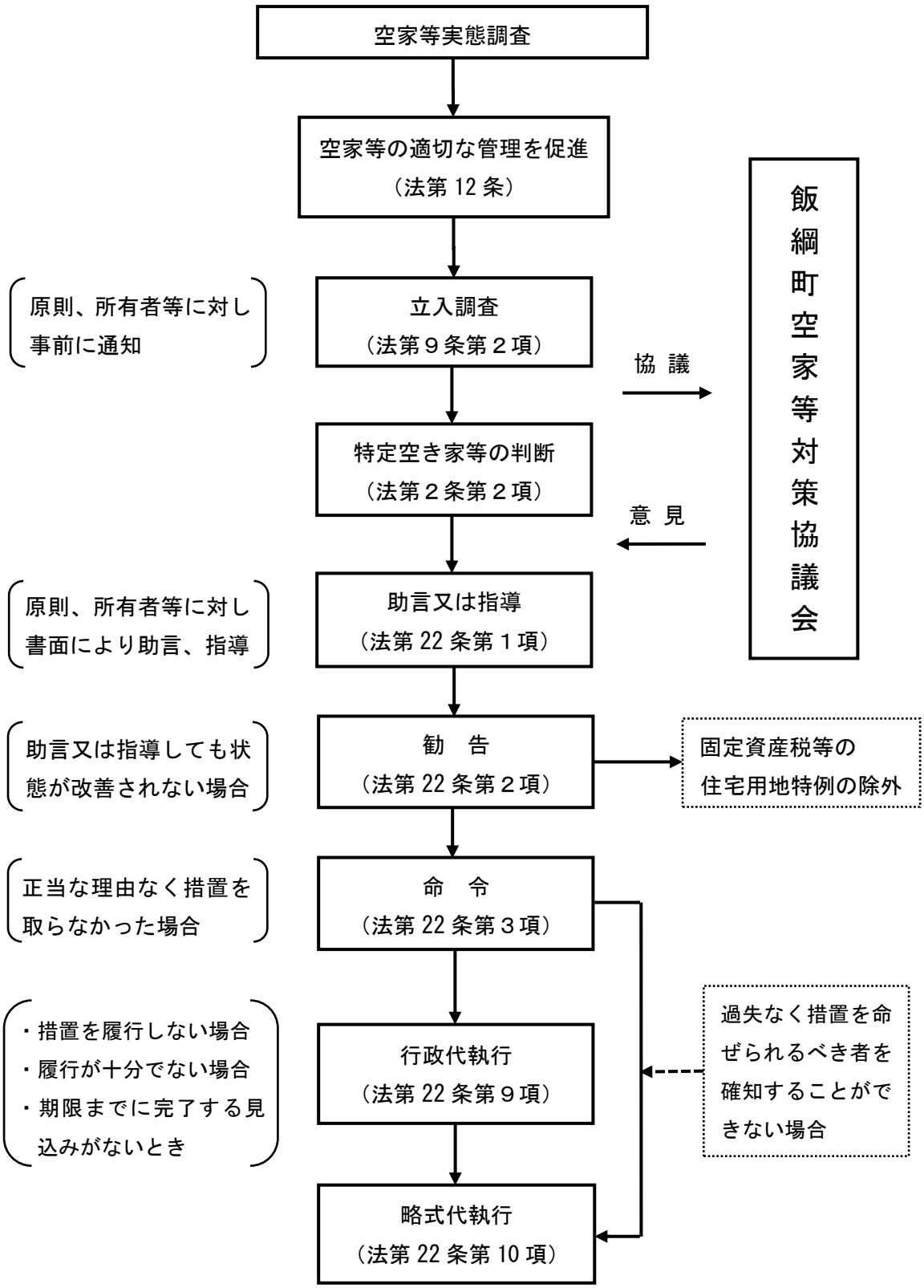
ウ　建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている状態
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している状態

（３）措置の内容

措　置	内　容
立入調査 （法第９条第２項から第５項）	法第 22 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、危険空家等について調査の必要が認められる場合は、ガイドライン第４章２に記載する手続きにより、所有者に対し法第９条第２項から第５項までの規定に基づき「立入調査」を実施します。
助言又は指導 （法第 22 条第１項）	特定空家等と認定された場合で所有者による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第４章３に記載する手続により、所有者に対し法第 22 条第１項の規定に基づき「助言又は指導」を実施します。
勧 告 （法第 22 条第２項）	助言又は指導を実施しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第４章４に記載する手続きにより、所有者等に対し法第 22 条第２項の規定に基づき「勧告」を実施します。 なお、勧告を行った場合には、固定資産税等の住宅用地特例の除外を行います。
命 令 （法第 22 条第３項）	勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、法第 22 条第３項に基づき所有者等に対し、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「命令」します。 なお、「命令」を行う際は、法第 22 条第４項から第８項に基づき手続きを進めます。
行政代執行 （法第 22 条第９項）	命令を受けた者が、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期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第４章６に記載する手続により所有者に対し、法第 22 条第９項の規定に基づき「行政代執行」を実施します。
略式代執行 （法第 22 条第 10 項）	法第 22 条第３項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、ガイドライン第４章７に記載する手続により、法第 22 条第 10 項の規定に基づき「略式代執行」を実施します。

●特定空家等の対応フロー図



第６章　計画の推進

１．計画の推進

（１）計画の検証と見直し

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正など必要に応じて随時変更していきます。

本計画の取組状況については、空家等対策協議会で定期的な検証をするとともに、同協議会の協議を経て計画の内容等の見直しを行うこととします。

（２）目標の設定

空家等は人口減少や少子高齢化の進展、住宅・建築物の老朽化等により今後も町内のみならず、全国的に増加することが予測されます。そのため計画の目標としては、空家等 の減少を目指し、空家を生じさせない予防及び利活用を推進していき、これ以上の悪化をさせないことを目標としていきます。

（３）計画の公表

計画を変更した場合は、町のホームページに掲載するなどにより公表します。

２．その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

○他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的範囲で、適正に管理されていない空家等について も、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。