

第2次飯能市空家等対策計画



令和8年3月

飯能市

目次

第1章 計画の趣旨

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	2
3	対象とする地区	2
4	対象とする空家等の種類	3

第2章 飯能市の現状と課題

1	人口	4
2	空家等の現状	4
3	課題の整理	18

第3章 空家等対策の推進

1	基本理念	20
2	基本方針	20
3	主体別の役割	22
4	具体的な施策	23
5	空家等の実態把握とデータベースの整備	26
6	実施体制の整備	27
7	飯能市空家等対策協議会	32
8	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	32
9	空家等対策に関する関連施策	36

第4章 施策目標と進行管理

1	施策目標	38
2	進行管理	38

参考資料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	39
2	飯能市空家等対策協議会条例	51
3	飯能市空家等対策協議会委員の構成	53
4	空家の税制対策の状況	53
5	飯能市空家バンク制度	55

※本計画内ではこれまで「空き家」と表記していたものを、法に基づき「空家」とします。

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

人口減少や高齢化、社会的二極化の多様化、既存住宅・建築物の老朽化などを背景に、全国的に空家等が年々増加しています。適切な管理が行われず放置された空家等の中には、防災・防犯・環境・景観など多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策が求められています。

国はこの課題に対応するため、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を施行し、著しく保安上危険な空家等を「特定空家等」として市町村が指導・勧告・命令等を行える仕組みを整備しました。さらに、令和5年の法改正では、所有者等の責務強化に加え、適切な管理が行われていない段階から市町村が指導できる制度が導入され、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の対策が総合的に強化されました。

本市においては、令和2年3月に「飯能市空家等対策計画」を策定し、計画に基づく取組を進めた結果、平成28年に実施した「空家等実態調査」で空家等と判定された物件のうち約55%は解消されるなど一定の成果が見られました。一方で、令和6年度に前回から調査規模を拡大して実施した最新の調査では、空家等の可能性が高い物件が2,121件にまで増え、前回調査の約2.4倍に達しています。調査件数が異なるものの、令和5年に実施した住宅土地統計調査の結果等を踏まえると、解消の進捗を上回るスピードで新たな空家等が増加しているという課題が浮き彫りとなりました。

今後も所有者等の高齢化や住宅の老朽化が進行し、特定空家等を含む空家等の増加が予想されることから、空家法の改正内容と実態調査結果を踏まえ、本市における空家等の適正管理と利活用を一層推進する必要があります。

このような状況を背景に、市民が安心して快適に暮らせる生活環境を確保することを目的として、空家等の予防・活用・解消を総合的に推進するため、空家法第7条第1項に基づく「第2次飯能市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け及び計画期間

本市の空家等対策計画は、空家法第7条第1項に基づく計画として策定するもので、上位計画である第6次飯能市総合振興計画及び関連する行政計画との整合を図りつつ、住宅・土地統計調査の結果及び現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方針や実施体制等を定めます。

計画期間は、第6次飯能市総合振興計画との整合を図るため、令和8年度から令和12年度までの5年間としますが、計画期間内において、令和10年度実施予定の住宅・土地統計調査の結果を次期計画策定に活かし、社会情勢の変化等を勘案するとともに内容変更等、柔軟に対応することとします。

なお、本計画は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日 国住市第350号国土交通省事務次官通知）第25第2項に規定する空家対策総合実施計画を兼ねるものとします。

年度	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
第2次 飯能市空家等 対策計画	▶									
第6次飯能市 総合振興計画	▶ 前期					▶ 後期				
住宅・土地 統計調査			調査					調査		
空家等実態調査				調査						

3 対象とする地区

本市における空家等は特定の地域に偏在するのではなく、市内全域に分布していることから、前計画と同様に、本計画においても市内全域を対象地区とします。

4 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」に該当する建築物のうち以下の建築物とします。

対象とする空家等	対象外とする空家等
<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅 ・一戸建ての併用住宅 ・全ての部屋が空家となっている長屋や集合（共同）住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・左記以外の建築物 ・左記のうち、売買又は賃貸の対象となっている建築物 ・左記のうち、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物

■空家法における空家等、管理不全空家等及び特定空家等の定義

○ 空家等（空家法第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。

○ 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

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をいう。

○ 特定空家等（空家法第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。

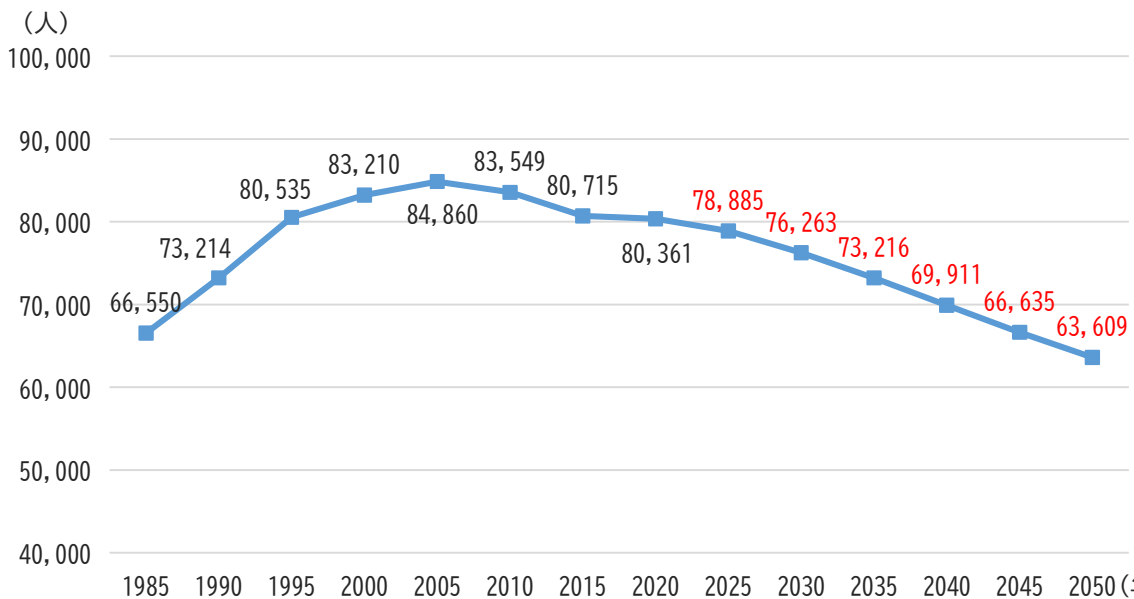


第2章 飯能市の現状と課題

1 人口

本市の人口は、名栗村と合併した平成17（2005）年の84,860人をピークに緩やかな減少に転じ、平成27（2015）年の国勢調査結果では80,715人となりました。その後は横ばいで推移し令和2（2020）年の調査結果では80,361人となり、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が令和5（2023）年4月に公表した推計によると、今後も人口の減少は続く見込みで令和32（2050）年には約64,000人になるとされています。これは令和2（2020）年の水準から約20%減少する予測となっています。

■飯能市の人口の推移と将来推計



【資料：令和2(2020)年までは国勢調査、令和7(2025)年以降は社人研推計値】

2 空家等の現状

(1) 空家等に関する調査

国においては、令和5年に5年ごと全国一斉に行われる『住宅・土地統計調査』が実施されました。本市では空家等の分布状況や管理状態、所有者の意向等を正確に把握するため、令和6年度に『空家等実態調査』『所有者意向アンケート調査』を実施しました。各調査の結果は次のとおりです。

(2) 住宅・土地統計調査の概要と結果（総務省・令和5年実施）

① 住宅・土地統計調査の概要

住宅・土地統計調査は、住宅等の実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況、また、居住している世帯に関する実態を調査することにより、住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施するものです。

住宅・土地統計調査による「空家」とは、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家、賃貸用の空家、売却用の空家、二次的住宅をいいます。

■住宅・土地統計調査における空家の定義

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家 ※本計画では「その他の空家」といいます。	賃貸用の空家、売却用の空家及び二次的住宅以外の方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：空家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
賃貸用の空家	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の空家	新築・中古を問わず、売却のために空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
	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

② 調査結果のポイント

(ア) 世帯数、住宅総数、空家数及び空家率（全国）

全国の住宅総数は6,505万戸で、平成30年と比較すると264万戸の増加となっています。

空家数は900万戸となり、平成30年と比較すると51万戸の増加となっています。空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年以降は1割を超え続け、令和5年には13.8%となり、平成30年に比べ0.2ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となりました。



■世帯数、住宅総数、空家数及び空家率（全国）

調査年	世帯数 (万世帯)	住宅総数 (万戸) (A)	空家数 (万戸) (B)	空家率 (%) (B/A)
平成 10 年	4,436	5,025	576	11.5
平成 15 年	4,726	5,389	659	12.2
平成 20 年	4,997	5,759	757	13.1
平成 25 年	5,245	6,063	820	13.5
平成 30 年	5,400	6,241	849	13.6
令和 5 年	5,622	6,505	900	13.8
平成 30 年～令和 5 年の増減	222	264	51	0.2

(イ) 世帯数、住宅総数、空家数及び空家率（飯能市）

本市の住宅総数は 39,060 戸で、平成 30 年と比較すると、2,530 戸の増加となっています。

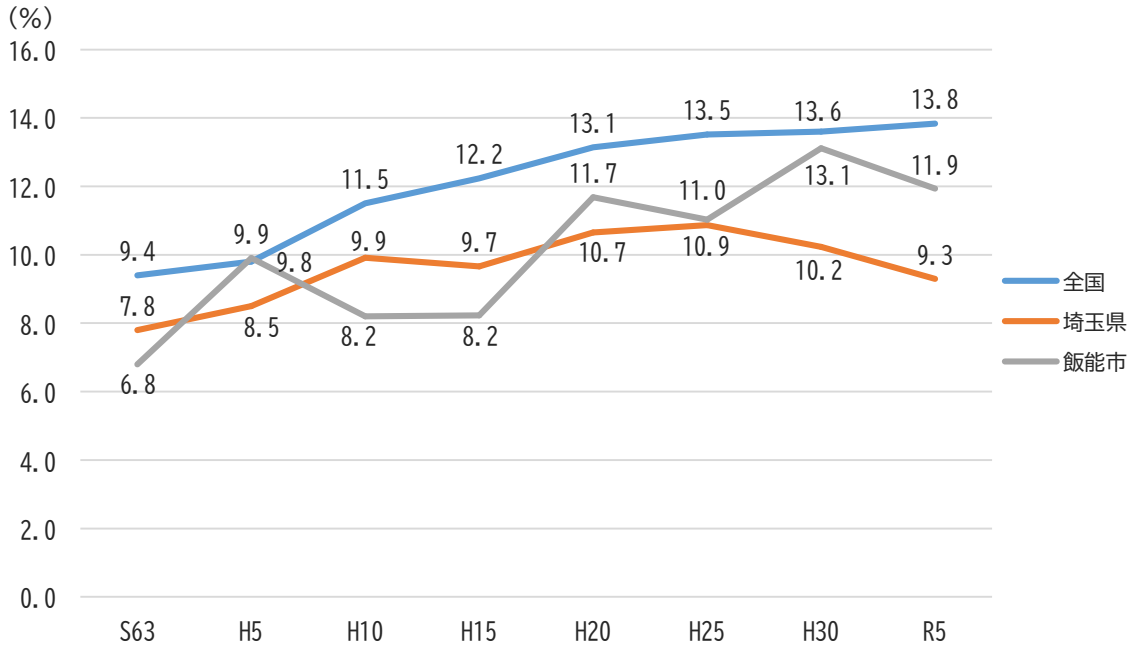
空家数は 4,660 戸となり、平成 30 年と比較すると 130 戸の減少となっています。

空家率は 11.9%と、平成 30 年に比べ 1.2 ポイント減少し、国の水準を 1.9 ポイント下回りましたが、県の水準を 2.6 ポイント上回る結果となりました。

■世帯数、住宅総数、空家数及び空家率（飯能市）

調査年	世帯数 (世帯)	住宅総数 (戸) (A)	空家数 (戸) (B)	空家率 (%) (B/A)
平成 15 年	29,540	30,380	2,500	8.2
平成 20 年	32,178	33,130	3,870	11.7
平成 25 年	33,042	34,090	3,760	11.0
平成 30 年	32,030	36,530	4,790	13.1
令和 5 年	34,330	39,060	4,660	11.9
平成 30 年～令和 5 年の増減	2,300	2,530	△130	△1.2

■空家率の推移

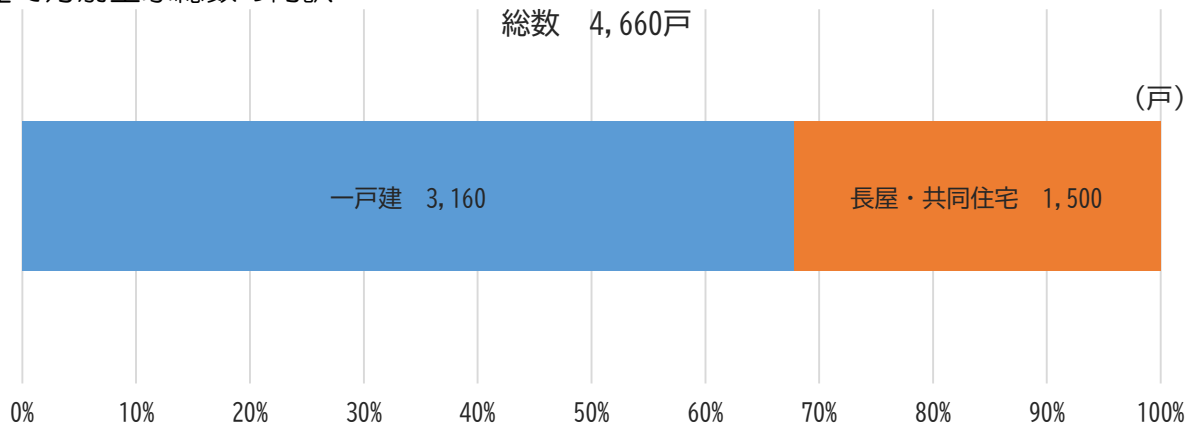


【資料：総務省「住宅・土地統計調査」】

(ウ) 建て方別空家総数の内訳

本市の空家総数 4,660 戸のうち、「一戸建住宅」は 3,160 戸 (67.8%) で「長屋建・共同住宅・その他」は 1,500 戸 (32.2%) となっています。

■建て方別空家総数の内訳

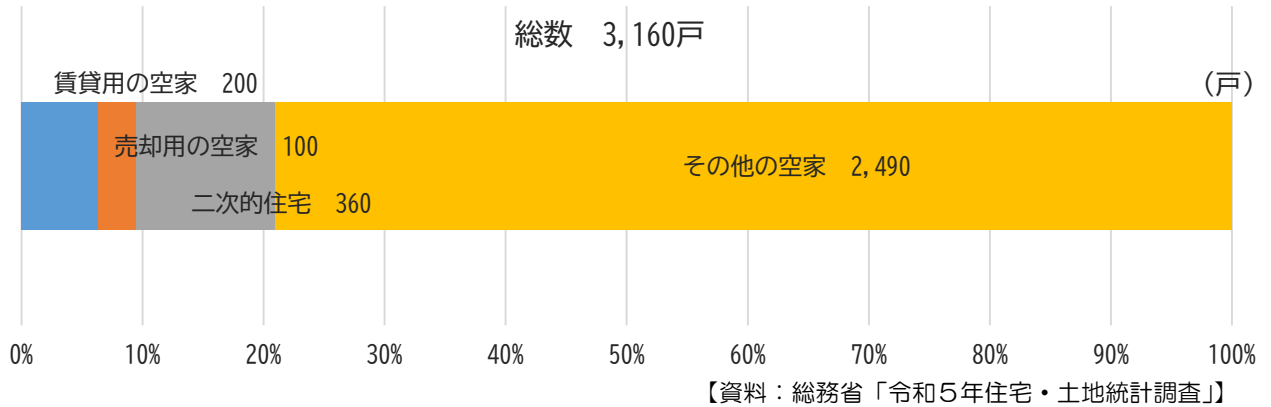


【資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」】

(エ) 一戸建て住宅の空家種類別内訳

「一戸建て住宅の空家」3,160 戸を種類別にみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」が 2,490 戸 (78.8%) と一番多いことから、一戸建て住宅の空家については、不動産市場に流通していない空家が多いことが分かります。

■一戸建て住宅の空家種類別内訳

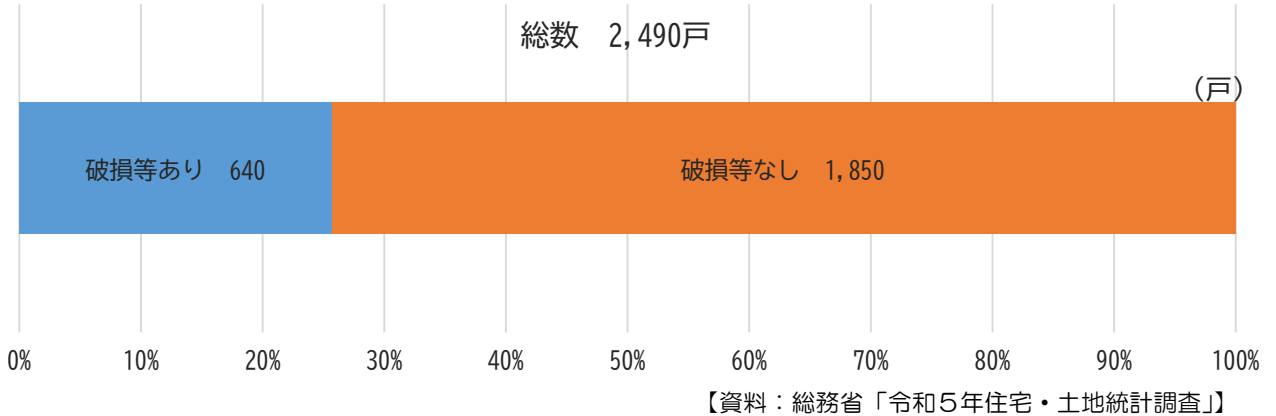


※ 統計表の数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。

(オ) その他の空家の破損等の内訳

「その他の空家」2,490戸のうち、「腐朽・破損がある住宅」は640戸と、全体の2割程度となっており、所有者に対し早期の段階での適正管理に向けた意識啓発等が必要であると考えられます。

■その他の空家の破損等の内訳



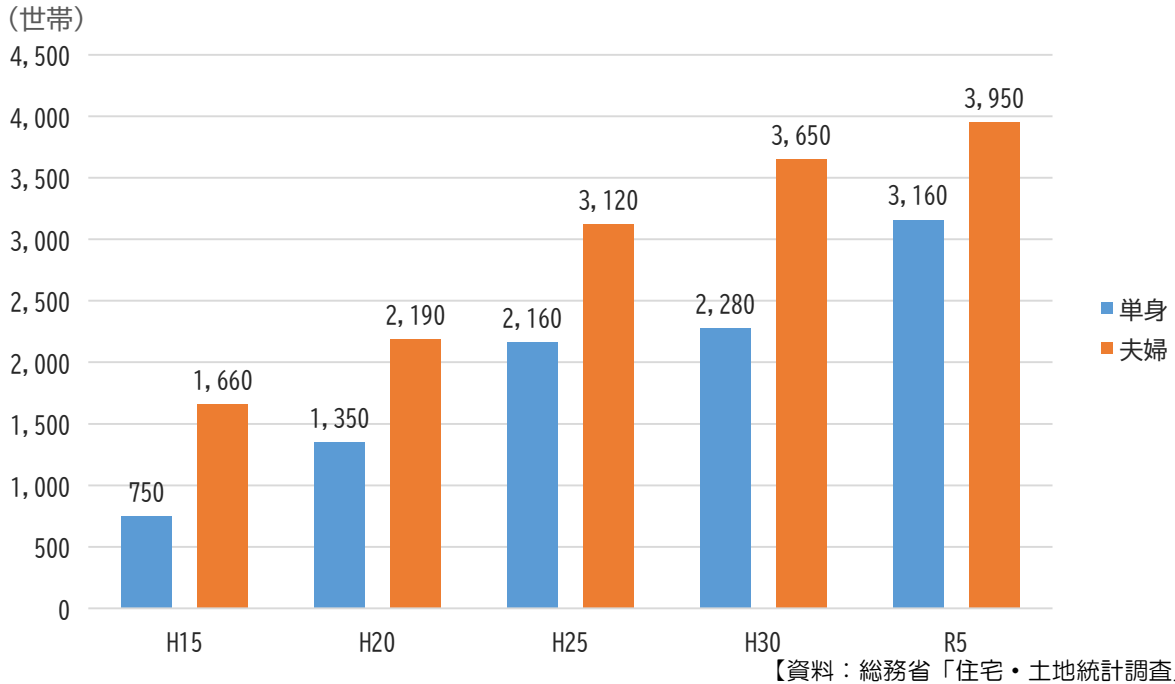
(カ) 持ち家がある65歳以上の単身及び夫婦世帯の推移

平成15年の調査では、持ち家がある65歳以上の単身世帯は、750世帯でしたが、令和5年には3,160世帯となり、この20年間で約4.2倍になっています。

また、65歳以上の夫婦世帯数は、平成15年と令和5年の調査を比較すると、1,660世帯から3,950世帯となり約2.4倍になっています。

単身世帯数及び夫婦世帯数の合計は、平成15年と令和5年の調査を比較すると2,410世帯から7,110世帯となり約3.0倍になっています。

■持ち家がある65歳以上の単身及び夫婦世帯の推移



(3) 空家等実態調査の概要と結果（飯能市・令和6年度実施）

① 空家等実態調査の概要

市内全域を調査区域として、空家の戸数、分布状況、管理状態等の現状把握に必要な現地調査、集計、分析を行うことで、空家等対策計画の策定や各施策の基礎資料として活用することを目的として、空家等実態調査を実施しました。

なお、調査の対象は住宅・土地統計調査で規定する「その他の空家」のうち、共同住宅や倉庫、工場等を除いた市内全域の一戸建て住宅を調査の対象としました。

現地調査を行った物件のうち空家の可能性が高いと判定されたものは、「地方公共団体における空家調査の手引き Ver.1」（平成24年6月国土交通省住宅局）に基づき、基礎や土台、屋根や外壁、雨樋等の状況等について調査し、次の5区分で評価しました。

■空家評価の基準表

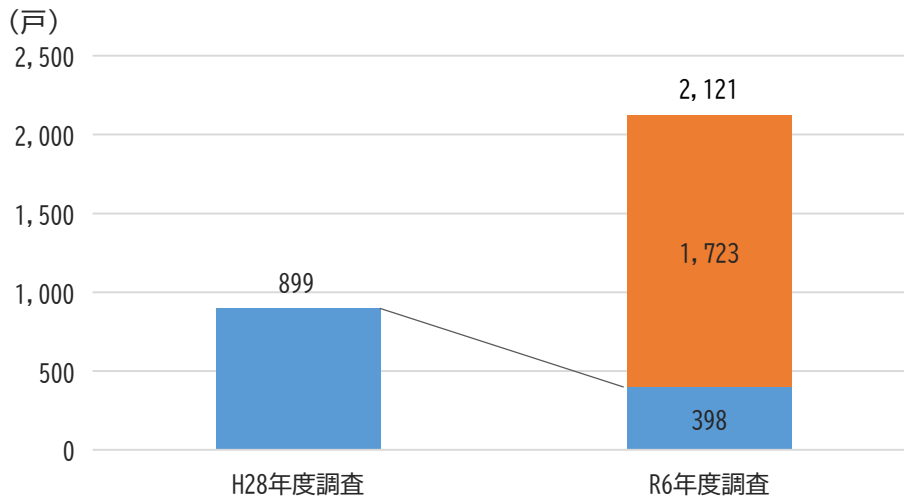
区分	内 容
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

② 調査結果のポイント

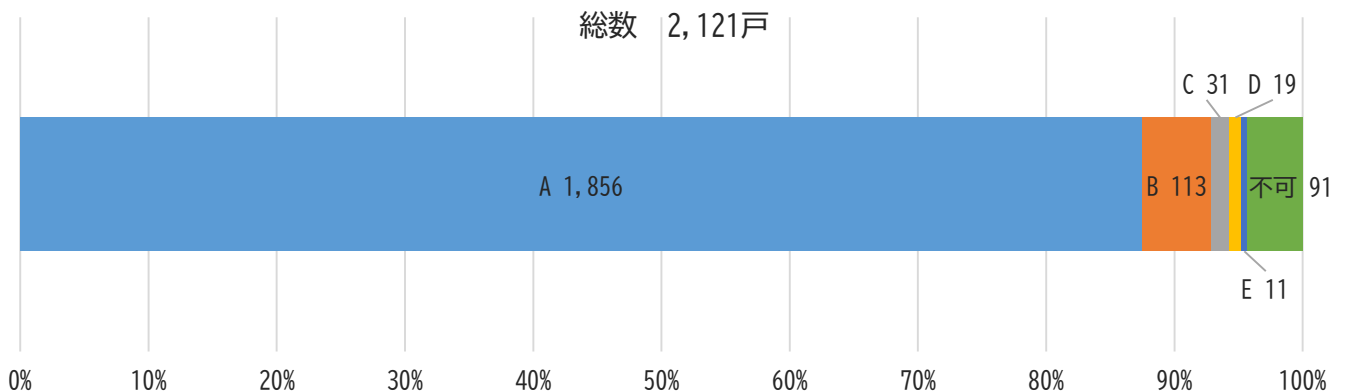
(ア) 空家の戸数と評価区分

調査による一戸建て住宅の空家、もしくは空家と思われる総数は、2,121戸でした。また、前回の調査（H28年度実施）で空家と判定された899戸のうち、引き続き空家の可能性が高いと判定されたものは398戸で、44.3%がそのままの状態でも残されていると考えられます。評価の区分については、公道からの確認が出来なかった建物など、判定不能の91戸を除き、A区分は1,856戸（87.5%）、B区分は113戸（5.3%）、C区分は31戸（1.5%）、D区分は19戸（0.9%）、E区分は11戸（0.5%）という結果となりました。

■空家件数推移



【資料:平成28年度・令和6年度飯能市「空家等実態調査」】

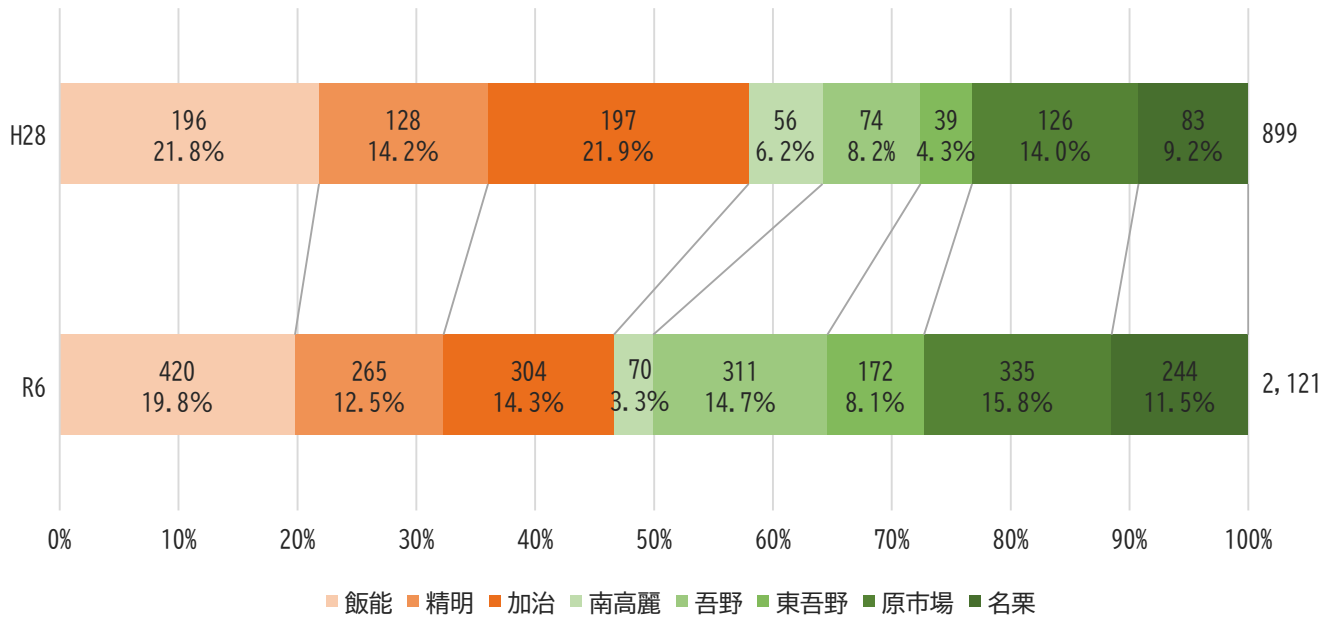


【資料:令和6年度飯能市「空家等実態調査」】

(イ) 地区別の分布状況

市内全域の分布状況は、飯能地区が420戸と最も多く、次いで原市場地区が335戸、吾野地区が311戸、加治地区が304戸となっており、続いて精明地区が265戸、名栗地区が244戸、東吾野地区が172戸、南高麗地区が70戸となっています。中でも南高麗地区は、前回調査（H28年度実施）からの増加が14戸と少なく、本市の移住・定住政策が一因として作用している面もあると考えられます。

■地区別の空家件数及び割合



【資料:令和6年度飯能市「空家等実態調査」】

(4) 所有者意向アンケート調査の概要と結果（飯能市・令和6年度実施）

① 所有者意向アンケート調査の概要

空家の実態及び所有者の意向等、空家に関する情報を収集するため、飯能市空家等実態調査の結果から「空家・空家と思われる物件」（以下「空家等物件」という。）と判断した2,121戸の所有者を対象に、アンケートによる意向調査を実施しました。

2,121戸の空家等物件所有者のうち、家屋納税義務者もしくは土地所有者が特定できた1,505件の空家等物件所有者に、郵送によりアンケート調査票を配付し、郵送によるアンケート調査票の回収を実施した結果、744戸の空家等物件所有者（回答率49.4%）から回答がありました。

※内訳の数値は、アンケートの途中で回答が終了するものもあるため、総数と一致しません。

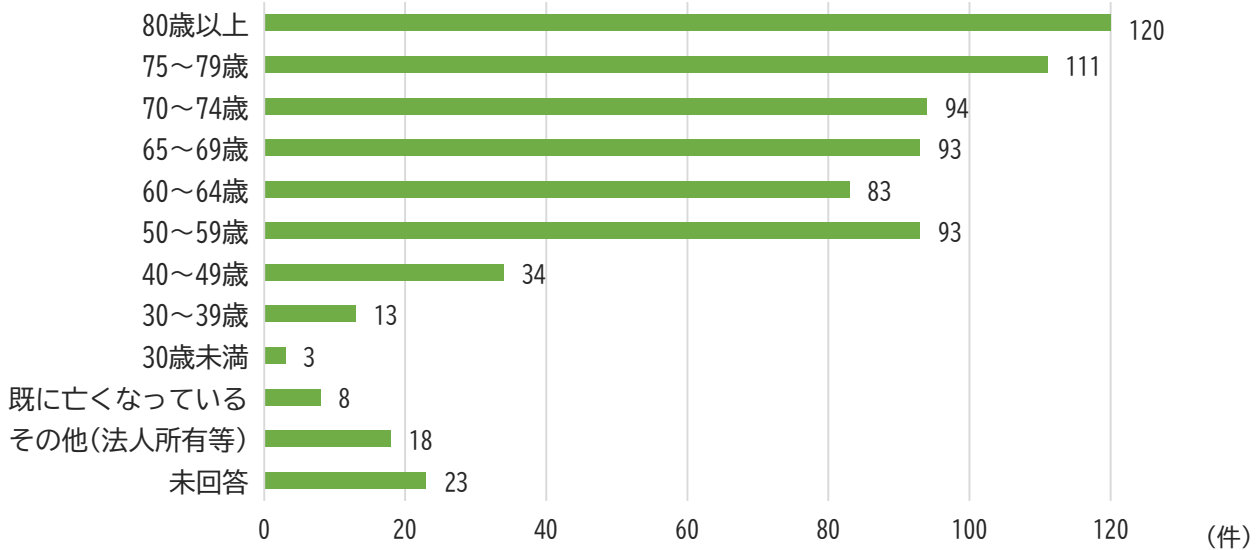
② 調査結果のポイント

(ア) 空家等物件所有者の年齢

アンケート回答における空家等物件所有者の年齢は、65歳以上が418件

(60.3%) 65歳未満が214件(32.6%)となりました。また、65歳以上のうち約3割である120件が80歳以上という結果となりました。

■空家等物件所有者の年齢別の内訳



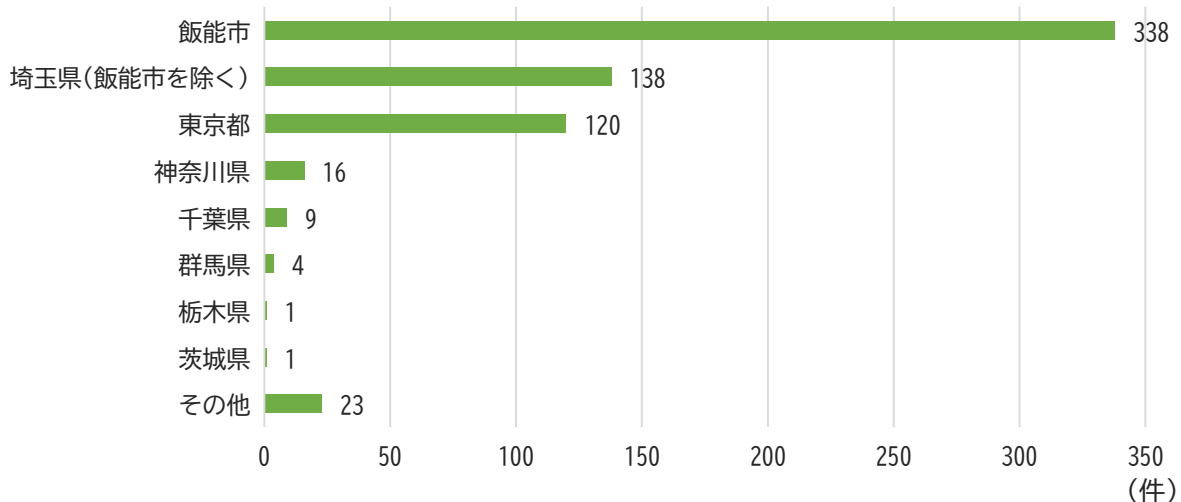
【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(イ) 空家等物件所有者の居住地

アンケート回答から空家等物件の所有者の居住地は、「飯能市」が338件(52.0%)と最も多く、「埼玉県内(飯能市を除く)」が138件(21.2%)、「東京都」が120件(18.5%)と遠方の居住者は少ないことが判明しました。

「その他」は長野県、静岡県が各4件、大阪府が3件、兵庫県、奈良県が各2件、北海道、新潟県、石川県、岐阜県、香川県、長崎県、熊本県、鹿児島県が各1件でした。

■空家等物件所有者の居住地別の内訳

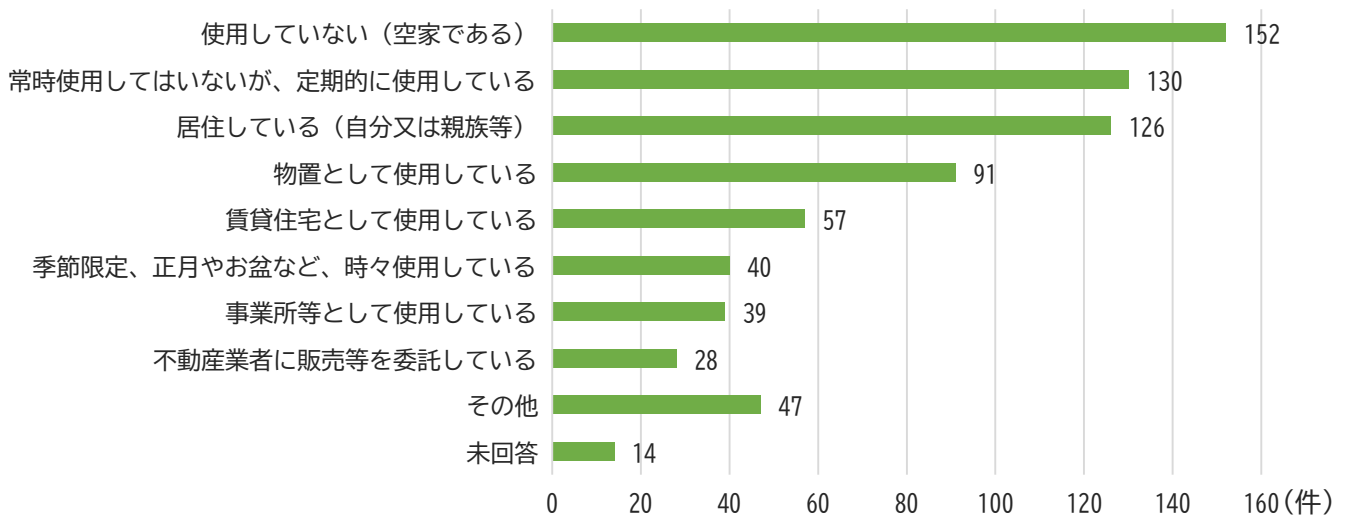


【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(ウ) 空家等物件の使用の状況

空家等物件の使用の状況は、「使用していない（空家である）」が152件（21.0%）、「常時使用してはいないが、定期的に使用している」が130件（18.0%）、「居住している（自分または親族等）」が126件（17.4%）、「物置として利用している」が91件（12.7%）、などとなっています。

■空家等物件の使用の状況別の内訳



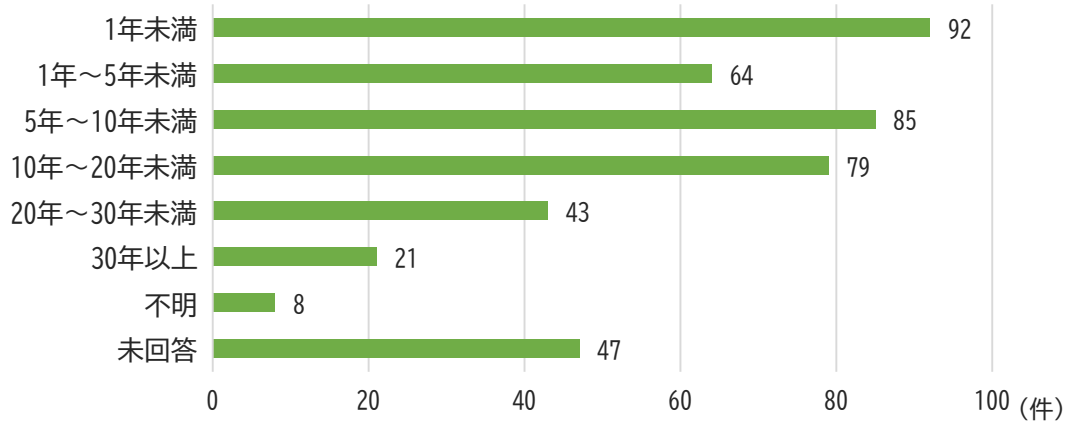
【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

※ 現地調査において空家と判定した建物が、アンケート回答では空家でないと回答された理由については、現地調査時に空家であってもアンケート調査時には利用が開始されている等が考えられます。

(エ) 未利用となっている期間

空家等物件について未利用となっている期間は、「10年以上」が143件（32.6%）、「5年以上～10年未満」が85件（19.4%）と、長期にわたり利用実態のない建物が多い結果となっている一方で、「1年未満」が92件（21.0%）、「1年以上～5年未満」が64件（14.6%）となり、ここ数年で空家等物件が増加してきていると考えられます。

■未利用となっている期間別の内訳

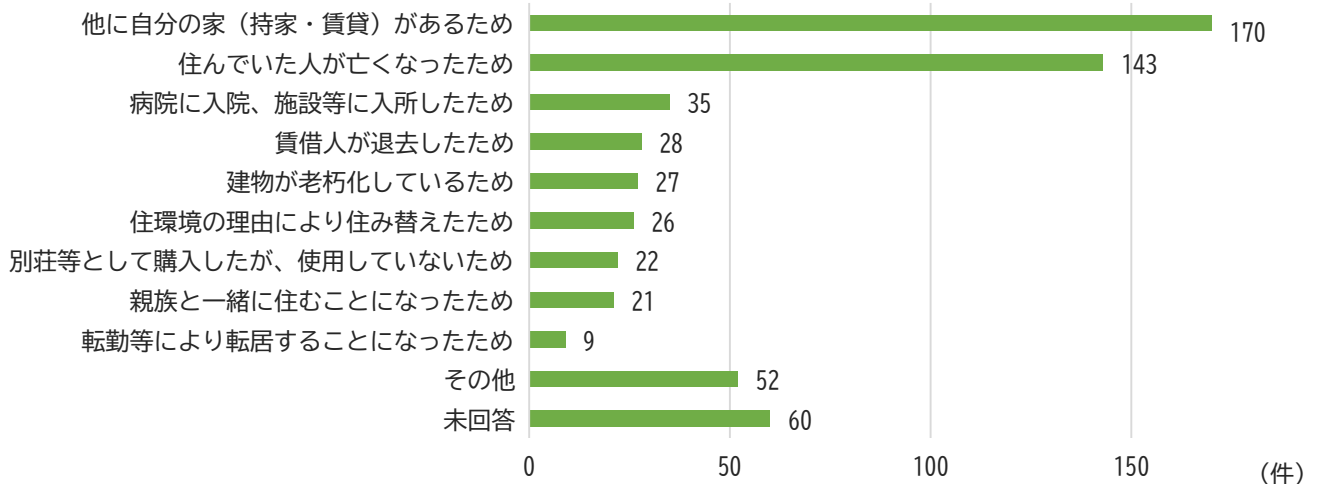


【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(オ) 空家等物件を使用しなくなった経緯（複数回答可）

空家等物件を使用しなくなった理由は、「他に自分の家があるため」が170件（28.7%）と最も多く、次いで「住んでいた人が亡くなったため」が143件（24.1%）となり、半数以上を占めました。

■空家等物件を使用しなくなった経緯別の内訳（複数回答可）

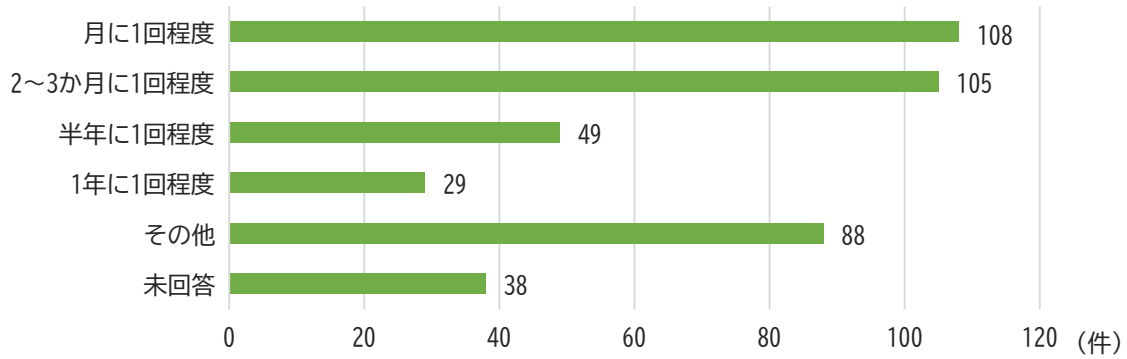


【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(カ) 空家等物件の維持管理の頻度

空家等物件の維持管理の頻度は、「月に1回程度」が108件（25.9%）、「2～3か月に1回程度」が105件（25.2%）と定期的に維持管理をしている人の割合が高い結果となりました。「その他」では「月に数回」や「週に1回」、「ほぼ毎日」などさらに高い頻度で維持管理を行っている回答のほか、「特に決めていない」や「修理が必要なとき」などの回答があった一方、「維持管理に行っていない」といった回答もありました。

■空家等物件の維持管理の頻度別内訳

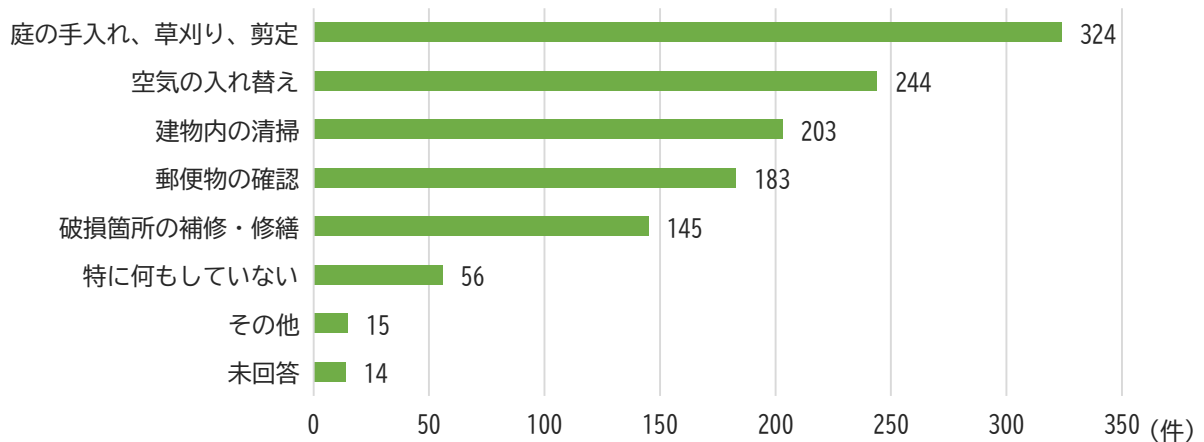


【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(キ) 維持管理で行っていること（複数回答可）

維持管理で行っていることでは、「庭の手入れ、草刈り、剪定」が324件（27.4%）、「空気の入れ替え」が244件（20.6%）など、空家等の建物や敷地の管理を行っている回答が多くありましたが、「特に何もしていない」という回答も56件（4.7%）ありました。

■維持管理で行っていること別内訳（複数回答可）

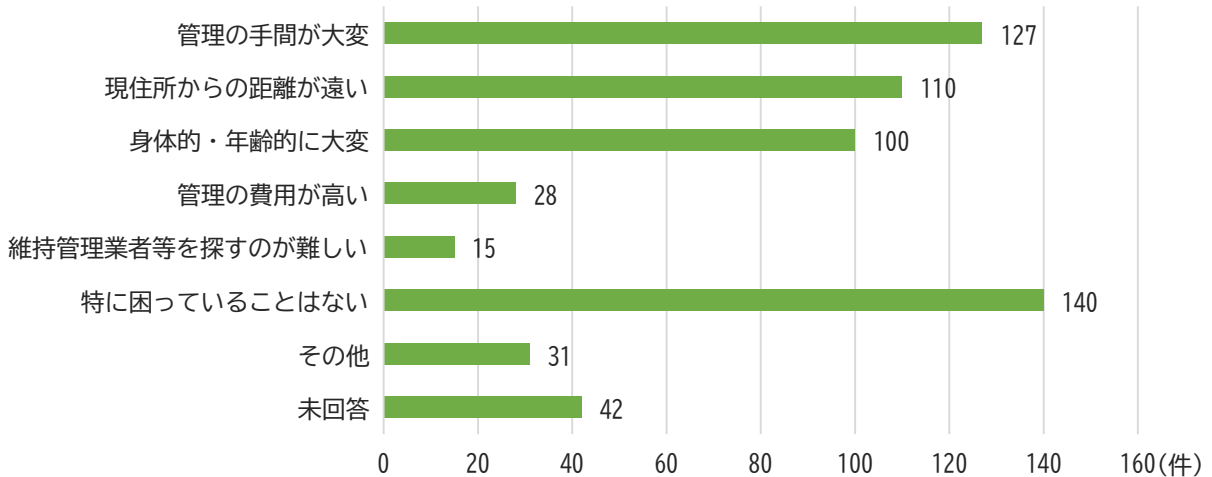


【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(ク) 維持管理について困っていること（複数回答可）

維持管理について困っていることについて、「特にない」という回答が140件（23.6%）であった一方、困っている内容としては、「管理の手間が大変」が127件（21.4%）、「現住所からの距離が遠い」が110件（18.5%）、「身体的・年齢的に大変」が100件（16.9%）など、空家等物件の維持管理について負担に感じている人が多くいることがわかりました。

■維持管理について困っていること別内訳

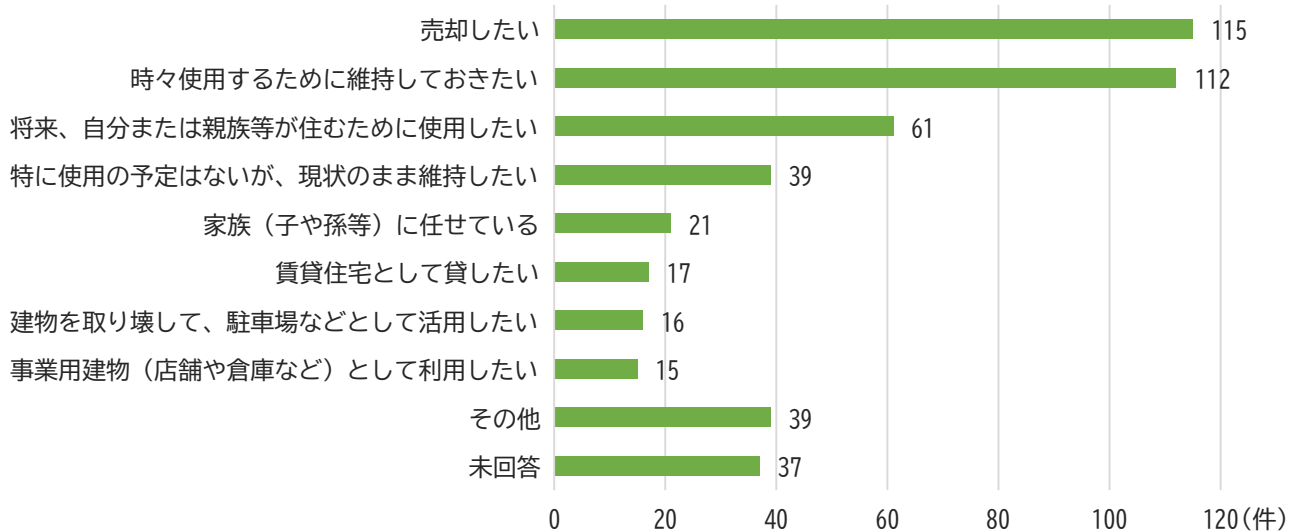


【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(ケ) 空家等物件の今後の意向

所有者における今後の活用の意向は、「売却したい」が115件(24.4%)、「賃貸住宅として貸したい」が17件(3.6%)など活用に関する意向について回答があった一方、「時々使用するために維持しておきたい」が112件(23.7%)、「将来自分または親族が住むために使用したい」が61件(12.9%)、「特に使用の予定はないが、現状のまま維持したい」が39件(8.3%)など、このまま残しておきたいという意向もありました。

■空家等物件の今後の意向別の内訳



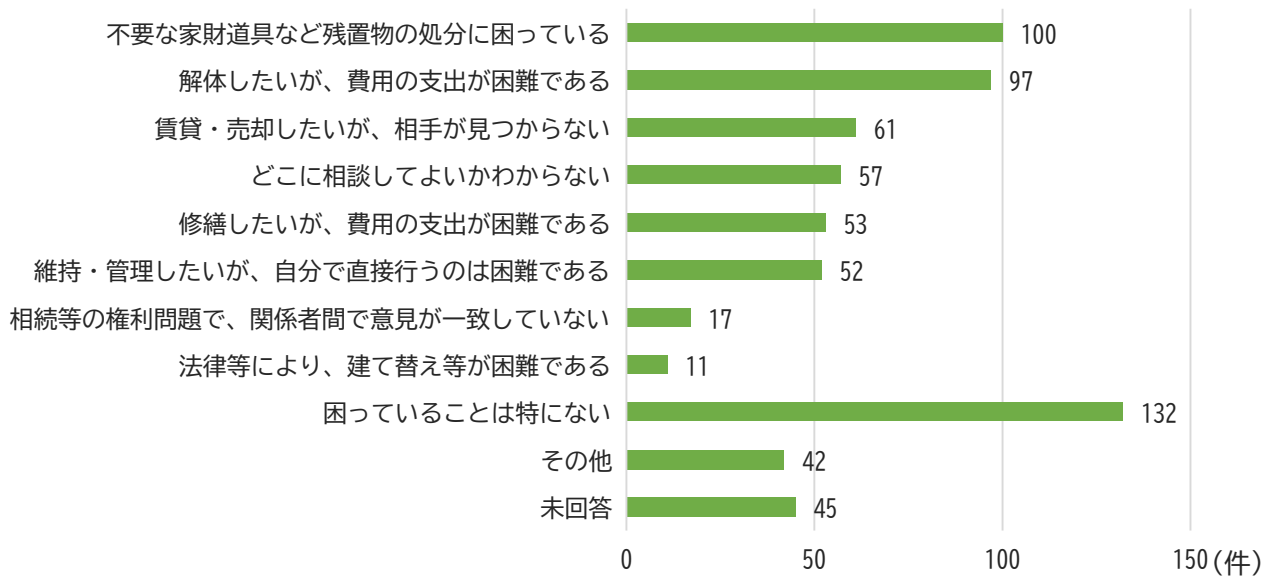
【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(コ) 空家等物件の今後について困っていること(複数回答可)

空家の活用で困っていることについて、「特にない」という回答が132件(19.8%)ありましたがあった一方で、困っている内容としては「不要な家財道具

など残置物の処分に困っている」が100件（15.0%）、「解体したいが解体費の支出が困難」や「修繕したいが費用の支出が困難」と金銭的な事情に関する回答が150件（22.5%）ありました。また、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」と活用に関する回答が61件（9.1%）、あつたほか、「どこに相談してよいかわからない」という回答が57件（8.5%）ありました。

■空家等物件の今後について困っていること別の内訳（複数回答可）



【資料:令和6年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

3 課題の整理

空家等に関する調査によって抽出された課題については、立地条件に起因する活用・解消の課題、空家所有者の高齢化等に関する課題、空家の活用に関する課題に分類して整理しました。

(1) 立地条件に起因する活用・解消の課題

実態調査の結果から前回調査で判定された空家等のうち、市街地は約70%が活用や解体がされて解消しましたが、山間地域の空家等については40%に留まりました。山間地域においては、前回調査で空家等と判定された建物が今回の調査においても空家等の状態にある建物の割合が高くなっています。

市街地に比べて山間地域は空家等の活用・解消が進んでいない状況となっています。

(2) 空家所有者の高齢化に関する課題

住宅・土地統計調査の結果から、平成30年と令和5年を比較すると、持ち家がある65歳以上の単身世帯は約40%、夫婦世帯は約10%増加しています。所有者意向アンケート調査の結果では、空家所有者の約60%が65歳以上の高齢者となっています。また、空家等の管理に関して、管理の手間や現在の居住地から空家等までの距離、所有者の年齢・身体的理由などから、維持管理について負担を感じている所有者が多いことも分かりました。持ち家所有者の高齢化により、今後は相続を契機とした空家等の増加が予想されます。空家等の管理においても所有者の負担が増えることで、適切に管理されない空家等が増加することが懸念されます。

(3) 空家等の活用に関する課題

実態調査の結果から、空家等と判定された建物の約80%が「小規模の修繕により再利用が可能」と判定されています。所有者意向アンケート調査の結果では、空家等の建物が未使用となってから5年未満のものが156件(35.5%)となっていて、そのうち1年未満は92件(21.0%)となっています。

所有者の今後の意向としては、「売却したい」「賃貸住宅として貸したい」「建物を取り壊して、駐車場などとして活用したい」といった活用に関する意向が148件(31.3%)、「時々使用するために維持しておきたい」、「将来、自分や親族等が住むために使用したい」、「事業用建物として利用したい」といった維持に関する意向が、188件(39.8%)となりました。また、空家等の今後について「賃貸借・売却したいが相手が見つからない」が61件(9.1%)、「相続等の権利問題がある」が17件(2.5%)、「どこに相談してよいかわからない」が57件(8.5%)といった意見がありました。空家等と判定された建物の多くは、今後活用が可能であると思われ、空

家等を活用したいと考える所有者は多いものの、相談先が分からないことが活用等の妨げの一因になっていると考えられます。

第3章 空家等対策の推進

1 基本理念

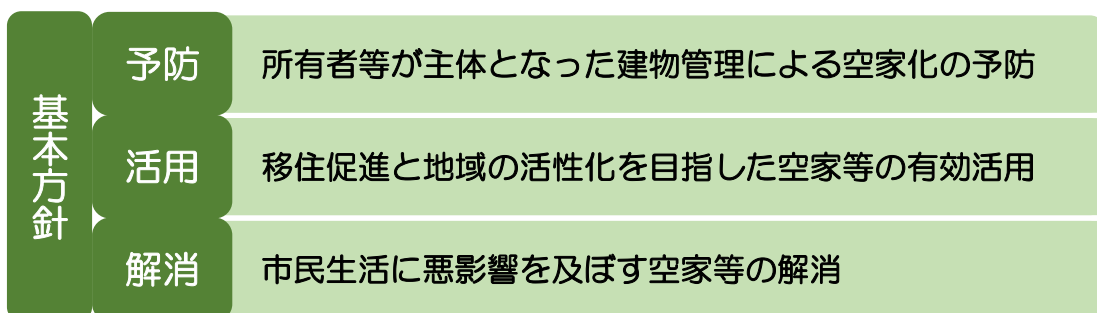
空家等の管理については、所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提であり、空家法第5条においても「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されています。

しかし、令和6年度空家等実態調査及び令和5年住宅・土地統計調査の結果から、空家等は解消を超える速度で新たに発生していることや、所有者等の高齢化が進行していることが明らかとなっており、今後さらに増加することが見込まれます。

この状況を踏まえ、本市では空家等の問題を「所有者等個人の問題」に限定せず、「地域社会全体の課題」と位置づけます。そして自助（所有者等の責務）、共助（地域住民や事業者等の協力）、公助（行政の支援）、という三つの視点を基本に、所有者等、地域住民、事業者等、行政といった多様な主体が協働し、対策を進めます。官民連携もと、効果的な空家等対策を推進していくことを本市の基本理念とします。

2 基本方針

本市の空家等対策は、「予防」「活用」「解消」の三つの視点を基本に、所有者等、地域住民、事業者等、行政が協力して一体的に推進することを基本方針とします。



(1) 予防

所有者等が主体となった建物管理による空家化の予防

空家等は、所有者等にとって維持管理や最終的な処分に多くの経済的・時間的負担を生じさせます。また、使用見込みのないまま放置されれば、建物の老朽化が進み、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、所有者等が主体的に建物の適切な管理を行い、空家化を未然に防ぐことが重要です。その実現には、市や関係団体、地域住民が連携し、様々な手段や機会を

通じて、維持管理の必要性や予防の重要性を周知・啓発していくことが不可欠です。

こうした取組により、所有者等が自らの建物に対する責任を自覚し、計画的な維持管理を継続することで、新たな空家等の発生を抑制し、地域の良好な住環境を守ります。

(2) 活用

移住促進と地域の活性化を目指した空家等の有効活用

地域の活力を維持・向上させるためには、空家等やその跡地を地域資源として積極的に活用していくことが重要です。適切に管理された空家等は、住宅として再生するだけでなく、地域の特性に応じた様々な用途に転用できる可能性を持っています。

市では、所有者等が抱える利活用に関する課題や不安に 대응するため、相談窓口を設置し、専門家や事業者等とのマッチングを行うなど、情報提供や支援体制の充実に努めます。また、アンケート調査においても空家等や跡地を何らかの形で活用したいという意向が確認されており、こうしたニーズを踏まえて、空家等の活用を希望する所有者等と利活用を求める移住希望者などをつなぐ仕組みを強化します。

さらに、空家等を移住促進だけでなく、福祉、子育て、産業、観光、まちづくりなど幅広い分野で活用していくことは、地域課題の解決や地域経済の活性化にもつながります。本市においては、「飯能市空家バンク」を中心に官民連携の仕組みを構築し、空家等の有効活用を通じて移住促進と地域の持続的な発展を目指します。

(3) 解消

市民生活に悪影響を及ぼす空家等の解消

空家等は長期間放置され管理不全の状態が続くほど老朽化が進み、倒壊や衛生環境の悪化、防災・防犯上のリスクなど、市民生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。こうした状態に至ると問題解決は一層困難となるため、早期から状況を把握し、所有者等に対して適正管理を働きかけることが重要です。

令和5年の空家法改正により、新たに「管理不全空家等」という区分が設けられ、放置すれば特定空家等に至るおそれのある空家等についても、市町村が助言・指導等を行えるようになりました。本市においても、この仕組みを活用し、管理不全に至る前の段階から所有者等への働きかけを強化します。

また、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、空家法に基づく助言・指導・勧告・命令などの措置を適切に活用し、改善や除却に向けた効果的な対策を講じます。所有者等による自主的な管理・改善を基本としつつ、必要に応じて事業者等と連携し、活用や除却を含めた解決策を示すことで、市民生活に悪影響を及ぼす空家等の着実な解消を進めていきます。

3 主体別の役割

空家等対策を効果的に進めるためには、所有者等、地域住民、事業者等、市といった多様な主体が、それぞれの立場に応じた役割を担い、相互に連携しながら取り組むことが不可欠です。以下に主体ごとの役割を整理します。

(1) 所有者等の役割

令和5年の空家法改正により、所有者等に求められる役割は、空家等の適切な管理にとどまらず、周辺環境への配慮や市との連携など、より広範囲に拡大されました。

所有者等は、市からの助言や指導を踏まえ、空家等を適切に管理するとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう努めることが求められます。また、問題の発生抑制や解消に向けた取組について、主体的に関与することが期待されます。

(2) 地域住民の役割

地域の快適な住環境を維持していくためには、活力ある地域コミュニティの形成を図るとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。そのためには、住民同士が日頃から良好な関係を築き、地域内で情報を共有し合うことが求められます。

地域住民には、日常生活で得られる身近な情報把握や情報交換を通じて地域コミュニティを維持・強化する役割を担うことが期待されます。また、空家等が発生した場合には、市や所有者等と連携し、適正管理や利活用の促進に協力することにより、地域全体で良好な住環境の維持・向上を支えていくことが重要です。

(3) 事業者等の役割

空家等対策を推進するに当たっては、住宅の管理にとどまらず、不動産流通、建築・改修、地域環境、法規制、地域コミュニティなど、幅広い分野にまたがる対応が求められます。そのため、専門的な知識や技術、経験を有する事業者等の協力は不可欠です。

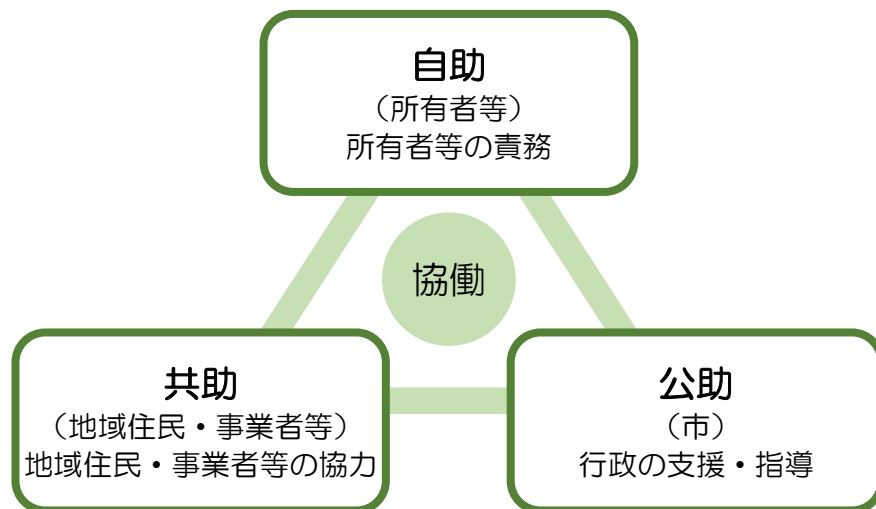
事業者等には、不動産取引や管理方法に関する所有者等からの相談対応、空家等の活用希望者とのマッチングによる流通の促進、さらにはリフォームや改修を通じた利活用の推進など、専門性を活かした取組が期待されます。また、市や所有者等が実施する各種の空家等対策事業に対しても、積極的に情報提供や技術的支援を行い、協力体制の構築に努めることが重要です。

こうした事業者等の役割を通じて、空家問題の解決が促進されるとともに、地域社会の活性化や良好な住環境の形成に大きく寄与することが期待されます。

(4) 市の役割

空家法第4条において「市は、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必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの」と規定されており、令和5年の空家法改正によりその役割は従来よりも強化され、空家等の適正な管理及び活用を促進する責任が一層明確となりました。

市は、空家等対策計画に基づき、「予防」「活用」「解消」の三つの視点を基本としながら、空家等の所有者等、地域住民、事業者等と連携し、空家等の適正な管理と有効活用を推進して地域の住環境を守り、地域社会の持続的な発展につながるよう総合的かつ計画的に空家等対策を進めていきます。



4 具体的な施策

市は、市民が安全で安心して暮らせる生活環境の確保に向け、「予防」「活用」「解消」の三つの視点に基づく基本方針の下、次に掲げる施策を推進します。

(1) 所有者等が主体となった建物管理による空家化の予防

予防

- ① 市民等の意識の醸成・啓発
- ② 所有者等に対する相談体制の整備

① 市民等の意識の醸成・啓発

空家等を増加させないためには、現存する空家等への対応に加え、新たな空家等を発生させないことが重要です。そのためには、所有者等が空家等を放置することの危険性や周囲に及ぼす悪影響を正しく認識することが不可欠となります。市は、様々な

媒体や事業を通じて、空家発生の要因や問題点、空家等を所有するリスク、相続登記の必要性などについて広く周知・啓発を行い、市民等の意識の向上を図ります。

- (ア) 広報紙、リーフレット、ホームページにより空家等に関する情報を発信します。
- (イ) 「出前講座」※¹を実施するとともに、「相続おしかけ講座」※²など民間団体等と連携した空家等に関するセミナーを開催します。
- (ウ) 納税通知書等にチラシを同封し、建物所有者へ空家等に関する情報を周知します。

② 所有者等に対する相談体制の整備

空家等実態調査の結果、個別に様々な事情を抱えつつも相談先が分からず対応に苦慮している方が少なからず存在することから、こうした方々を支援するため、専門知識を有する民間団体等と連携した相談窓口を整備します。

- (ア) 引き続き空家等に関する総合相談窓口を庁内に設置し、空家等の所有者等からの相談に対し、庁内で連携して取り組みます。
- (イ) 空家等の相続、解体、売却など様々な相談に対応するため、専門的知識を有する民間団体等と連携した相談窓口を整備します。

※¹ 市民の皆さんの主催する学習会などに市の職員が講師として出向き、暮らしに役立つ情報についてお話する事業。

※² 市民の皆さんの主催する学習会などに行政書士や司法書士を講師として派遣し、相続等について講義する事業。

(市では埼玉司法書士会及び埼玉行政書士会と空家対策に関する覚書を締結しています。)

(2) 移住促進と地域の活性化を目指した空家等の有効活用

活用

① 飯能市空家バンクの推進

② 地域の活性化、課題解決に資する空家等の活用

① 飯能市空家バンクの推進

本市では、平成28年から埼玉県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会の会員の協力のもと「飯能市空家バンク」の運用を開始し、空家の所有者と利用希望者とのマッチングを支援しており、これまでに多くの成約実績を上げています。空家バンクは、空家の有効活用を推進し、地域の活性化にも寄与する有効な取組であり、今後も積極的にその運用を推進していきます。

- (ア) 納税通知書等に空家バンクのお知らせを同封し、空家バンクの周知を図ります。
- (イ) 近年、空家バンクの利用希望者は増加しているものの、空家等の物件登録数は伸び悩んでいる状況にあります。また、空家等実態調査の結果、山間地域における空



※『飯能市空家バンク』のチラシ

家等の解消率は市街地と比較して低い状況にあります。このため、特に山間地域の空家物件の登録拡大を図るべく、市が所有者等に直接働きかけ、空家バンクへの登録を促す取組を推進します。

(ウ) 空家バンク対象物件の改修について、市が支援する仕組みの検討を行います。

② 地域の活性化、課題解決に資する空家等の活用

空家等実態調査の結果、市内の空家等の約8割が小規模な修繕により利用可能と判定されています。空家等を地域資源として捉え、地域の活性化や課題解決に資するよう、福祉や子育て支援、観光、産業振興、地域交流の拠点などへの活用を視野に入れ、可能性と課題を整理しつつ具体的な方策を検討します。

(ア) 地域の活性化等に向けた空家等の活用方法を検討するための庁内組織を設置します。

(イ) 民間事業者等からの空家等活用に関する問合せに対応するため、古民家など事業活用が見込まれる特徴的な空家等について、物件情報を把握し、空家等管理システムのデータベースを整備することで、活用の機会を拡大します。

(3) 市民生活に悪影響を及ぼす空家等の解消

解消

① 法令に基づく対策の強化

② 空家等の情報把握・見回り体制の整備

① 法令に基づく対策の強化

適切に管理されていない空家等が近隣の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家法やその他の関係法令等に基づき、空家等の所有者等に対して助言や指導等の措置を講じます。

(ア) 空家法に基づき、適切に管理されていない空家等の所有者等に情報の提供、助言、指導等を行い空家等の適切な管理を促進します。

(イ) 空家等の管理不全により生じた問題について、建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法、飯能市環境保全条例等の関係法令を適用した措置を講じます。

(ウ) 空家法に基づく管理不全空家等を認定するため庁内組織を設置し、関係各課で情報を共有しながら管理不全空家等の認定及び助言や指導等の措置を適切に実施し、管理不全空家等の解消に努めます。

(エ) 適切な管理が行われず周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼしている空家等は、飯能市空家等対策協議会の意見を聴きながら空家法に基づく特定空家等に認定し、助言や指導等の措置を適切に実施して、改善及び解消を図ります。

(オ) 所有者等が不明な空家等に対しては、民法に基づく「財産管理制度」の活用を検

討します。

(カ) 空家等の除却について、市が支援する仕組みの検討を行います。

② 空家等の情報把握・見回り体制の整備

空家問題の多くは、相続手続の未了や所有者不明により対応が遅延しがちであることから、当該リスクを早期に把握し未然に防止することが重要です。市は、継続的な情報把握を図るため、空家等に関する情報収集・見回り体制の整備を推進します。

(ア) 空家等の状況を早期に把握するため、自治振興課及び各地区行政センター並びに自治会等と連携し空家等の情報収集を図ります。

(イ) 空家等の情報をデータベース化するとともに地図上で一元的に把握できる仕組みを整備し、これらの情報を関係各課間で共有できる体制を構築します。

5 空家等の実態把握とデータベースの整備

空家等対策を効果的に進めるためには、市内における空家等の状況を的確に把握することが必要であり、そのための調査やデータ整備、関係機関との連携体制の構築を進めます。

(1) 空家等情報の継続的な把握

本市では、令和6年度の空家等実態調査により、空家等の所在地に加え、用途、階数等の建物情報や空家評価判定に基づくランク付けを行いました。空家等の状態は時間の経過とともに変化することから、自治振興課及び各地区行政センター並びに自治会等と連携し、適宜情報を把握できる体制を整備します。

(2) データベースの整備と情報の共有

平成28年度の空家等実態調査により把握した情報は、建築課において空家等管理システムで管理し、新たな情報を整理し随時更新しています。同システムでは、現況記録、写真、評価区分及び位置情報を登録しており、このうち位置情報は飯能市統合型GISに取り込み、庁内で共有することで空家等対策に活用します。

(3) 所有者把握に必要な情報の提供要請

令和5年の空家法改正により、市は電力会社やガス会社等の事業者等に対し、空家等の所有者等に関する情報提供を求めることが可能となりました。今後、必要に応じてこの制度を活用し、所有者情報の把握を進め的確な空家等対策につなげていきます。

6 実施体制の整備

空家等をもたらす問題を解消するためには、防災、衛生、景観など多岐にわたる政策課題に横断的に対応することが求められます。また、空家等の活用に向けては、移住・定住の促進、観光振興、福祉の増進、地域コミュニティの維持など多様な需要が想定され、これらのニーズを的確に把握するためには庁内の連携が重要です。市は、こうした課題の解決に向けて別表の担当課・関係課と庁内連携・協力体制を整え、総合的に空家等対策を推進します。

(1) 空家等の解消に向けた担当課の取組

市民等からの情報提供等により把握した空家等については、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、適切に管理されていない場合は、空家等の対応フローに沿って速やかに助言等を実施します。対応経過については、建築課が保有する空家等管理システムに庁内のデータベースとして随時記録し、情報の共有と一元的な管理に取り組みます。

空家等の所有者等の情報については、情報提供等のあった担当課からの依頼により建築課において空家法に基づく調査を行い、所有者等の特定を行います。

(2) 空家等の有効活用に向けた関係課の取組

空家等の利活用を担う関係課は、所管業務に係る空家等の利活用について検討するとともに、事業者等から事業実施の相談があった場合には建築課に相談し、連携して課題を整理し事業の実施に向けた検討を行います。

建築課は、事業実施が可能な空家等の把握に努めるとともに、地域課題の解決に資する空家等の活用に関して関係課や事業者から相談があった場合には、関係課と連携して対応できる体制を整えます。

また、地域課題の解決に資する空家等の活用を推進するため、庁内組織を設置し、空家等の利活用の実現を図ります。

別表1

■担当課

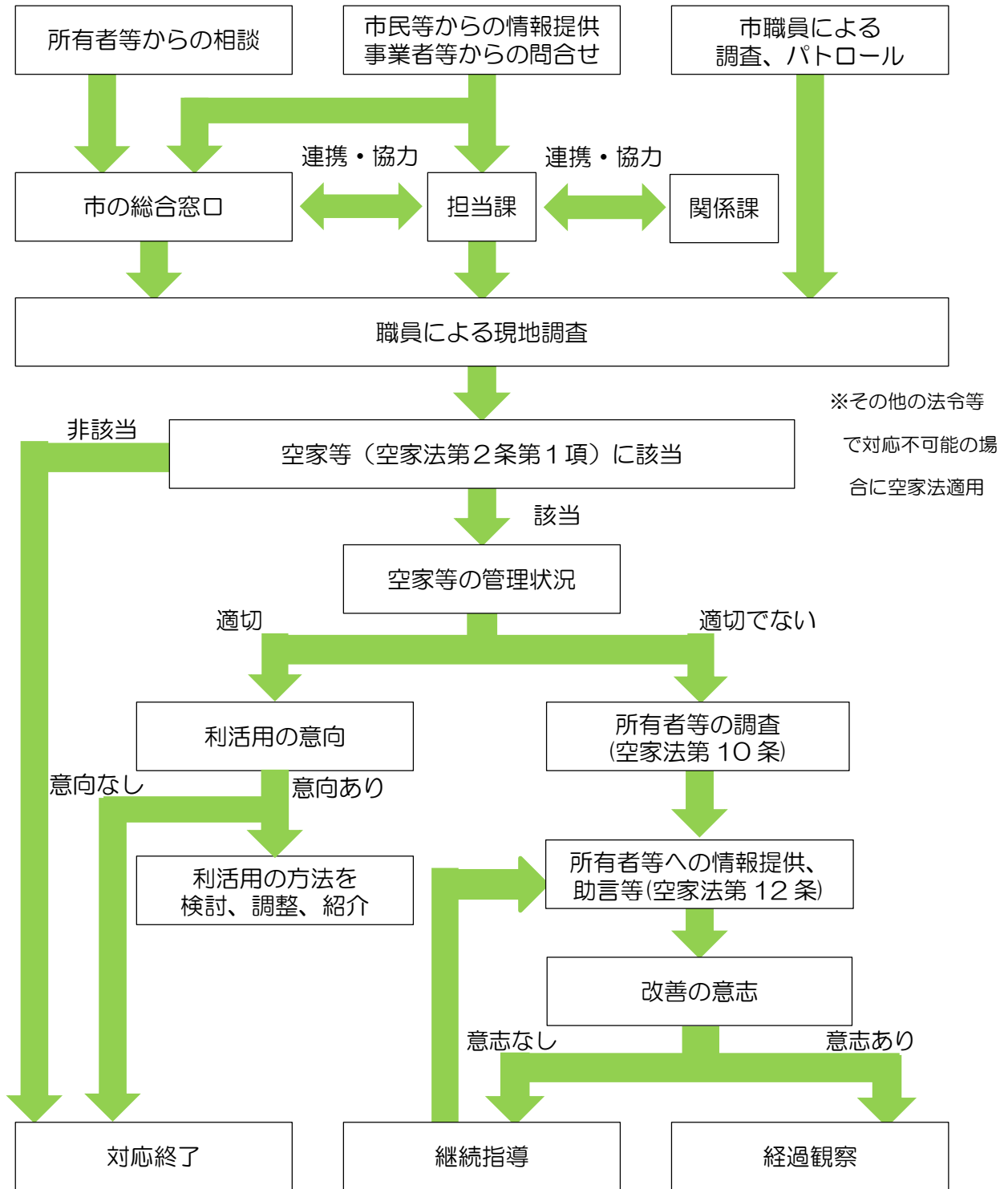
課名	担当する業務
建築課	<ul style="list-style-type: none"> • 空家等対策の総合調整に関すること（総合窓口）。 • 飯能市空家等対策計画に関すること。 • 飯能市空家等対策協議会に関すること。 • 飯能市空家バンクに関すること。 • 管理不全空家等及び特定空家等に関すること • 木造住宅除却補助制度に関すること。
人権くらし安全課	<ul style="list-style-type: none"> • 防犯に関すること。 • 市民相談に関すること。
環境緑水課	<ul style="list-style-type: none"> • 飯能市環境保全条例に関すること。 • 雑草、樹木、害虫等の相談に関すること。
維持管理課	<ul style="list-style-type: none"> • 市道に越境している樹木、雑草その他道路の通行上支障を及ぼす恐れのあるものに関すること。
防災危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> • 災害対策基本法に基づく空家等への措置に関すること。
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者等の情報に関すること。 • 固定資産税及び都市計画税に関すること。
市民課	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者等の情報に関すること。
介護福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • シルバー人材センターとの連携に関すること。 • 成年後見制度の利用による空家等の適切な管理に関すること。 • 所管業務に係る空家等の利活用に関すること。 • 所有者等の情報に関すること。
水道業務課	<ul style="list-style-type: none"> • 検針時における空家等の状況確認に関すること。 • 水道の閉栓状況に関すること。 • 所有者等の情報に関すること。

別表2

■関係課

課名	関係する業務
企画課	<ul style="list-style-type: none"> • 飯能市総合振興計画に関すること。 • 庁内の調整に関すること。 • 移住支援に関すること。
自治振興課	<ul style="list-style-type: none"> • 自治会等との連携に関すること。
各地区行政センター	<ul style="list-style-type: none"> • 地域住民からの空家等の情報収集に関すること。 • 地域住民との連携に関すること。
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> • 所管業務に係る空家等の利活用に関すること。
観光課	<ul style="list-style-type: none"> • 所管業務に係る空家等の利活用に関すること。
農業振興課	<ul style="list-style-type: none"> • 所管業務に係る空家等の利活用に関すること。
地域福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • はんのうふくしの森プランに関すること。 • 民生委員児童委員協議会との連携に関すること。 • 飯能市社会福祉協議会との連携に関すること。 • 所管業務に係る空家等の利活用に関すること。
こども支援課	<ul style="list-style-type: none"> • 所管業務に係る空家等の利活用に関すること。

■空家等の対応フロー



※ 継続して指導を行っても改善の意思が見られない空家等については、それぞれの状況に応じ、空家法に基づく管理不全空家等、特定空家等に対する措置を実施します。

(3) 法令等に基づく措置

空家等の状況によっては、空家法だけでなく他の法令等を組み合わせて適用し、効果的な対策を図る方法も考えられます。

各法令ごとに、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空家等の状態や影響の程度、危険の切迫性等を総合的に判断して手法を選択します。

■その他の法令等

法令等	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合	修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言（第9条の4）
道路法	道路区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令（第44条）
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にのみ限定）	屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を命令（第3条）
災害対策基本法	災害発生時または発生しようとしている場合の応急措置又は応急措置の実施の支障となるもの	災害の拡大を防止するために必要な応急措置（第62条） 応急処置の支障となるものの除却等を命令（第64条）
飯能市 環境保全条例	空き地又は建物（建物の敷地を含む）	適正に管理するよう指導又は助言（第58条） 指導に従わない場合は、勧告（第59条）

7 飯能市空家等対策協議会

飯能市空家等対策協議会条例により、空家法の規定に基づく協議会として飯能市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置します。

（1）協議会の構成

空家法では、協議会は市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者をもって構成することとされています。本協議会については、市長のほか、飯能市空家等対策協議会条例の規定に基づき、学識経験者及び知識経験者のうちから市長が任命した方で構成します。

（2）協議会における所掌事務の内容

本協議会では主として以下の事項について協議を行うものとします。

- ① 空家法に規定する空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- ② 空家等の発生の予防に関すること。
- ③ 空家バンクの活用に関すること。
- ④ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、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及び管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ⑤ その他空家等対策に関して協議会が必要と認める事項に関すること。

8 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

空家法において、適切に管理されていない空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、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となっている空家等を特定空家等と定め、その所有者等に対しては市が助言・指導等の措置を行うことができることが定められています。

また、令和5年の空家法改正により、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を管理不全空家等と定め、その所有者等に対しても市は助言・指導等の措置を行うことができることとなりました。

市は、以下のとおり基本方針等を定めて、管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置を行います。

(1) 基本方針

市民等からの情報提供等に基づき調査を行った結果、管理不全空家又は特定空家等に該当する可能性がある空家等については、協議会等において審議した上で認定します。認定後は、除却や立木の伐採等、周辺的生活環境を保全するために必要な措置を講ずるよう、助言・指導等を実施します。

ただし、管理不全空家等及び特定空家等は私有財産であることから、措置の要否については、管理状況、所有者等や地域住民の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性等を総合的に考慮し判断します。

(2) 管理不全空家等又は特定空家等の判断基準

空家法に基づく管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が示した「管理不全空家等及び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」（以下「ガイドライン」という。）及び埼玉県において策定した認定等に関するマニュアルを参考に、市で基準を策定します。

(3) 管理不全空家等又は特定空家等の認定

現地調査等の結果、基準に照らして管理不全空家等又は特定空家等と認められる空家等については、管理不全空家等については庁内認定会議において、特定空家等については協議会において審議した上で、それぞれ市長が認定します。

(4) 管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等と認定された空家等についてはガイドラインを参考に、所有者等に対して空家法第13条第1項及び第2項に基づき、指導及び勧告を行います。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることから、勧告に当たっては協議会の意見を聴きながら手続を進めることとします。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

措置の手順については、国土交通省が定めるガイドラインを参考に、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手順フロー」に沿って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の順に実施します。

なお、勧告以降の手続については、協議会の意見を聴きながら進めることとします。

① 助言・指導

特定空家等と認定され、措置を講ずる必要がある場合には、空家法第22条第1項に基づき、所有者等に対し助言又は指導を行うことができます。

② 勧告

空家法第22条第1項に基づく助言又は指導を行ったにもかかわらず、特定空家等に係る措置の内容が改善されないと認められるときは、同条第2項に基づき所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを勧告できます。

勧告をした場合には、地方税法の規定に基づき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されます。

③ 命令

空家法第22条第2項に基づく勧告を行ったにもかかわらず、所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらない場合において、特に必要があると認められるときは、同条第3項に基づき、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを命令することができます。

④ 行政代執行

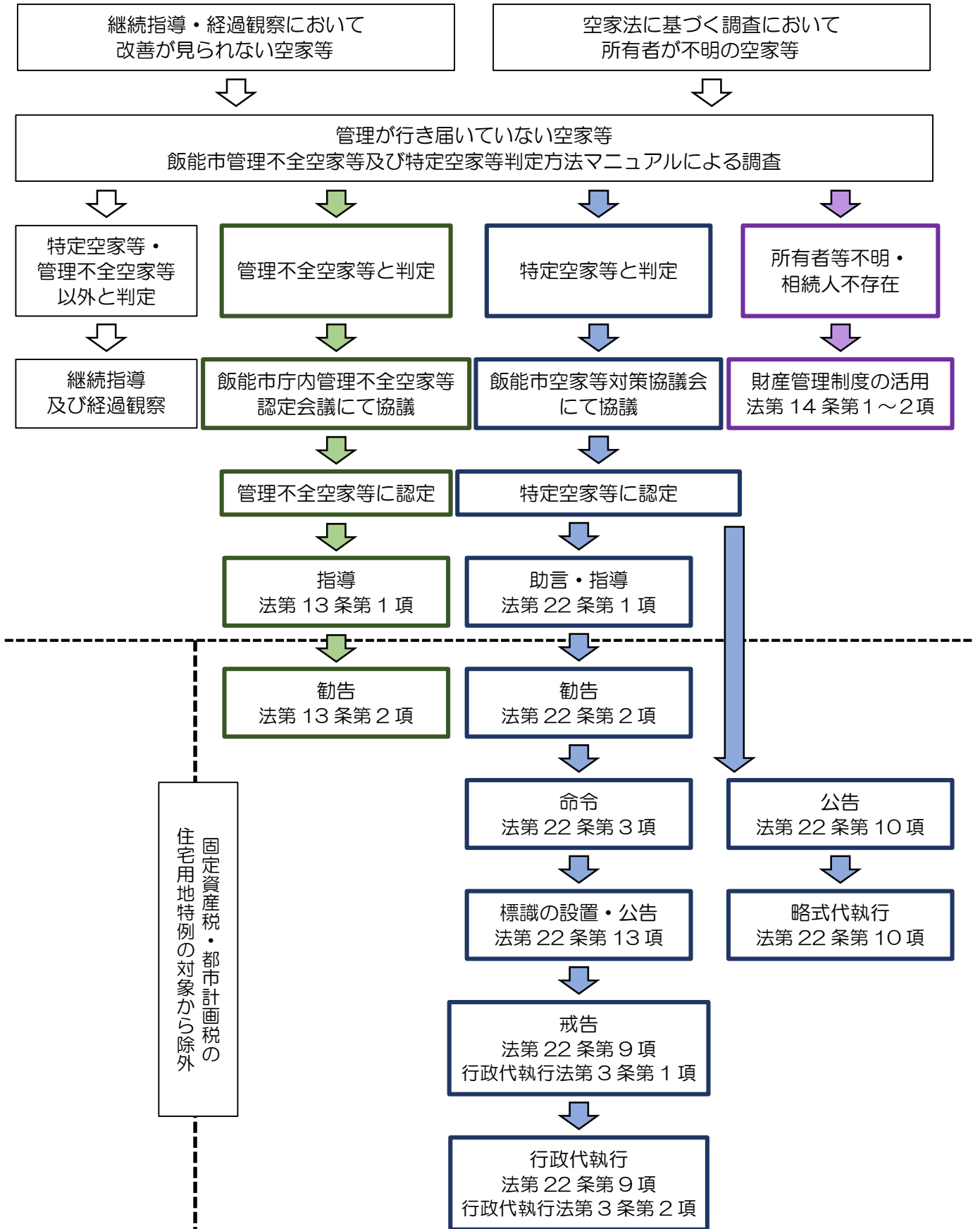
空家法第22条第3項の規定により必要な措置を命令した場合において、その措置を命ぜられたものがその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、同条第9項に基づき、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行うことができます。

なお、行政代執行の実施については、憲法で保障される財産権を制限することとなるため、これまで以上に十分な審議を行います。

⑤ 略式代執行

空家法第22条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその命ぜられるべき者を確知することができないときは、同条第10項に基づき、市は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。(いわゆる略式代執行)

■空家法における「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の手順フロー



9 空家等対策に関する関連施策

空家法等においては、これまでに記載した事項のほか、空家等対策を推進するための各種施策が位置付けられています。本市においては、これらの施策について周知を図るとともに、必要に応じてその活用を検討するものとします。

(1) 相続した空家の譲渡に関する「3,000万円特別控除制度」

本制度は、空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）として設けられています。相続した家屋やその敷地等を譲渡する際、一定の要件を満たすことで、その譲渡所得から3,000万円を控除できる特別措置です。市では本制度を周知し、空家発生の抑制を図ります。

(2) 空家等管理活用支援法人

令和5年の空家法の改正により、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）制度が創設されました。この制度は、民間法人が支援法人として指定を受け、公的な立場から活動することにより、市町村の空家等対策を補完する役割を担うものです。

支援法人は、空家法に基づき次の業務を行います。

- ① 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- ② 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- ③ 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- ④ 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- ⑤ 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- ⑥ その他空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

支援法人の活用にあたっては、市として求める支援法人の業務など指定の方針を明らかにしておく必要があります。支援法人に補完してもらう業務、必要な施策などについて研究し、支援法人の指定方針の策定の検討を行います。

(3) 空家等活用促進区域

令和5年の空家法改正により、市町村は、空家等の活用を重点的に進める区域を「促進区域」として指定できるようになりました。促進区域内では、空家等の所有者等に対して特定の目的に沿った活用の働きかけができるほか、建築基準法の規制を合理化することで、用途変更や建替えなどを促進することが可能となります。

しかしながら、空家等活用促進区域の指定にあたっては、都市計画との整合性を確保する必要があります。また、対象となる区域としては、地域再生法に基づく地域再生拠点や商店街活性化促進区域等が想定され、これらの区域指定との整合を図る必要があることから、現時点での指定は困難な状況にあります。そのため、本市としては関係課で情報共有を行いながら、調査・研究を行うこととします。

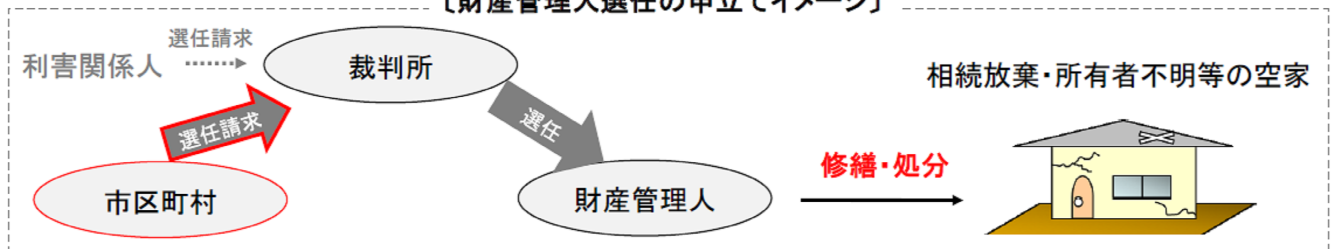
(4) 財産管理人による空家等の管理・処分

民法には、所有者が不在・不明等の場合に、利害関係人の申立てにより裁判所が「財産管理人」を選任し、当該不動産の管理・処分を行わせる制度（財産管理制度）が規定されています。令和5年の空家法改正により、空家等の適切な管理のため特に必要があると認められるときは、市長も裁判所に対して財産管理人の選任を申立てることが可能となりました。本市では、所有者の特定が困難な空家等について、危険性や緊急性等を総合的に勘案しつつ、同制度の活用を検討します。

■空家等対策において活用可能な財産管理制度

	不在者財産管理制度	相続財産清算制度	所有者不明建物管理制度	管理不全建物管理制度
根拠条文	民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項
改正空家法	第14条第1項	第14条第1項	第14条第2項	第14条第3項
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件	従来の住所又は居所を去った者がその財産の管理人を置かなかったとき	相続人があることが明らかでないとき	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物について必要があると認めるとき	所有者による建物の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるとき

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



【資料：国土交通省ホームページ】

第4章 計画目標と進行管理

1 計画目標

市では計画期間の目標値を以下のとおり設定し、空家等対策を進めていきます。

○計画目標

- (1) 実態調査による空家等の総数：2,100戸未満
(参考) 令和6年度実態調査総数：2,121戸
- (2) 山間地域における飯能市空家バンクによる成約数：35件

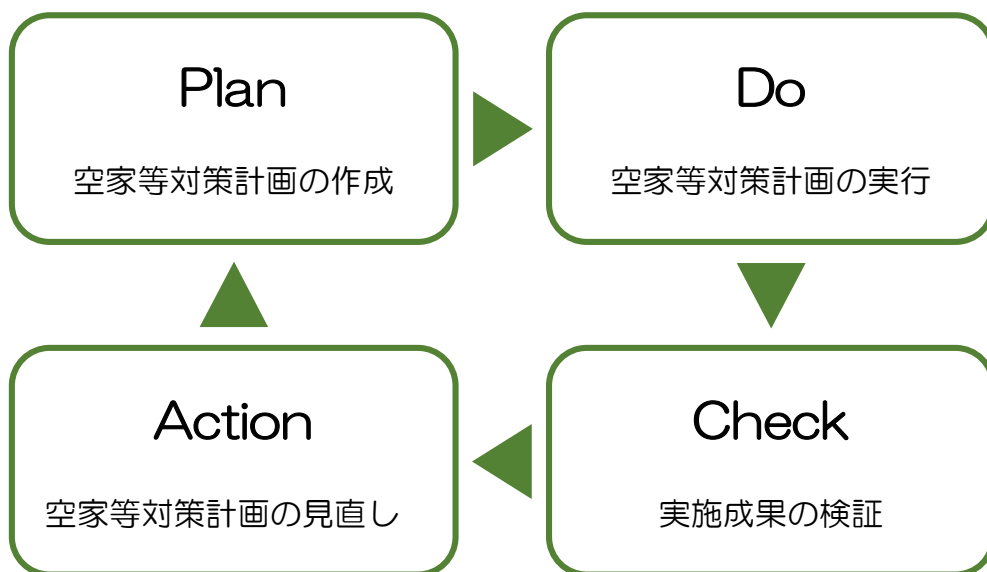
○実態調査等事業実施予定時期等

- (ア) 実態調査 令和11年6月から令和12年3月まで 3,000戸
- (イ) 所有者意向アンケート調査
令和11年6月から令和12年3月まで 1,500件

2 進行管理

計画は、作成過程はもとより、目標に向け着実に進めていくことが重要です。本計画については、PDCA サイクルに基づく計画の作成（Plan）、計画の実行（Do）、実施成果の検証（Check）、計画の見直し（Action）の4つの工程を繰り返すことで、進行管理を行うこととします。

また、計画については、対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう、見直しを行います。



参考資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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

参考資料

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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促

参考資料

進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、関係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

参考資料

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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分分についてのあるべき他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

参考資料

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措

参考資料

置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

参考資料

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

（検討）

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。

2 飯能市空家等対策協議会条例

飯能市空家等対策協議会条例

平成31年3月25日条例第10号

(設置)

第1条 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、飯能市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し必要な事項について協議する。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内及び市長をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

(1) 学識経験者

(2) 知識経験者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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 協議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 協議会は、委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、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。

(意見の聴取等)

第7条 協議会は、協議のため必要があると認めるときは、関係者に対し、出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設部建築課において処理する。

(委任)

参考資料

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

（飯能市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

2 飯能市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和44年条例第8号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

3 飯能市空家等対策協議会委員の構成

区分	機関名
学識 経験者	駿河台大学教授
	埼玉弁護士会 川越支部
	(公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 彩西支部
	(公社) 全日本不動産協会埼玉県本部
	(一社) 埼玉建築士会 入間第二支部
知識 経験者	飯能警察署
	埼玉西部消防局
	飯能市自治会連合会
	飯能市民生委員児童委員協議会

4 空家の税制対策の状況

(1) 住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の除外

所有する不動産には固定資産税と都市計画税が課税されますが、住宅が建っていることを条件に税負担を軽減する必要から課税標準の特例が講じられています。しかし、平成27年度の税制改正に伴い、空家法に基づく必要な措置の勧告の対象となった管理不全空家及び特定空家等に係る住宅用地については、課税標準の特例の対象から除外されることになりました。

■住宅用地に対する課税標準の特例表（専用住宅の場合）

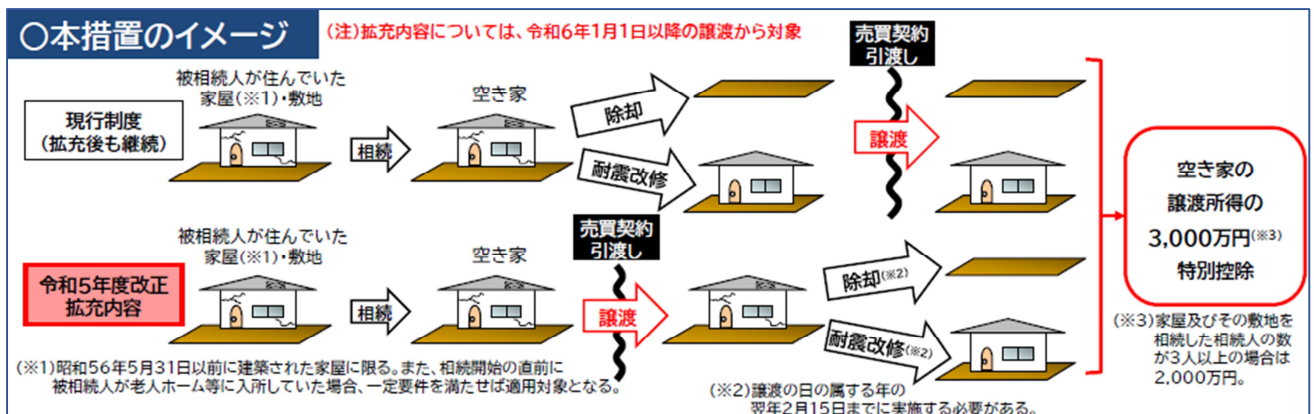
区 分		課税標準の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3	価格×2/3

(2) 空家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空家が放置され、周辺住民の生活環境への悪影響を未然に防ぐという観点から、空家の最大の要因である相続に由来する被相続人居住用家屋（相続開始直前において被相続人居住の用に供されていた昭和56年5月31日以前に建築された家屋（旧耐震基準の状態）で、被相続人以外に居住していた者がいなかった家屋）及び土地の有効活用を促進することを目的に、平成28年度の税制改正において新たな制度が創設されました。被相続人居住用家屋及び土地を相続により取得した者が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除が適用されます。この特定措置は、平成31年度（令和元年度）税制改正要望の結果、特例の対象となる相続した家屋について、被相続人が相続の開始の直前において当該家屋に居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合（一定の要件を満たした場合に限る。）も対象に加わることとなりました。

※ 特別控除の適用には、その他に次の要件を全て満たす必要があります。

- 建物は区分所有建築物（マンション等）でないこと
- 売却額が1億円を超えないこと
- 相続時から譲渡までの間に、居住等の用に供されていないこと



【資料：国土交通省ホームページ】

5 飯能市空家バンク制度

空家等を地域資源として有効に活用し、市民間の都市間交流の拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、飯能市と（公社）埼玉県宅地建物取引業協会彩西支部と「飯能市空家バンクの媒介に関する協定」を締結し平成28年3月1日から「飯能市空家バンク」をスタートしました。その後、平成28年12月から（公社）全日本不動産協会埼玉県本部県西支部とも協定を締結し、市内の不動産会社を協力会員として「飯能市空家バンク」を行っています。

また、空家バンクに登録された物件の情報を飯能市ホームページ及び全国版空家バンク「株式会社LIFULL」「アットホーム株式会社」で公開し、空家利用希望者とのマッチングを行うほか、直接不動産会社との取引を希望する方を不動産関係者へつなぐことで、空家を有効活用しています。



第2次飯能市空家等対策計画

令和8年3月発行

飯能市建設部建築課

〒357-8501 飯能市大字双柳1番地の1

TEL 042-973-2111 (代)

URL <https://www.city.hanno.lg.jp>

Mail jutaku@city.hanno.lg.jp