

# 飯能市空家等対策計画



令和2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 対象とする空き家等の種類  | 3 |

## 第2章 飯能市の現状

|           |    |
|-----------|----|
| 1 人口      | 4  |
| 2 空き家等の現状 | 4  |
| 3 課題の整理   | 17 |

## 第3章 空き家等対策の推進

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1 基本理念                | 18 |
| 2 基本方針                | 18 |
| 3 主体別の役割              | 19 |
| 4 具体的な施策              | 21 |
| 5 空き家等の実態把握とデータベースの整備 | 23 |
| 6 実施体制の整備             | 24 |
| 7 飯能市空家等対策協議会         | 27 |
| 8 特定空家等に対する措置         | 28 |

## 第4章 施策目標と進行管理

|        |    |
|--------|----|
| 1 施策目標 | 31 |
| 2 進行管理 | 31 |

## 参考資料

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 32 |
| 2 飯能市空家等対策協議会条例     | 38 |
| 3 飯能市空家等対策協議会 委員    | 40 |
| 4 空き家の税制対策の状況       | 40 |
| 5 飯能市空き家バンク制度       | 42 |

## 第1章 計画の趣旨

---

### 1 計画策定の背景と目的

人口減少や高齢化をはじめとした社会状況の変化等を背景に、居住その他の使用がなされていない空き家等が全国的に増加しています。

その中でも、適正に管理されず放置された状態の空き家等は、防災、環境、衛生、景観等の面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、本市はもとより全国的に大きな社会問題となっており、今後、空き家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

平成27年5月26日に施行された「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。）」において、空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めることが、あらためて市町村の責務として位置付けられました。

本市においては、空家法の施行以前から、飯能市環境保全条例等に基づき庁内の関係する部署が連携して、「空き家等の適正な管理」を主眼とした取組を進めるとともに、平成27年度には「空き家等の利活用による地域の活性化」を主眼とした「飯能市空き家バンク」の運営を開始するなど、空き家等に対する対策を進めてきました。

一方で、平成28年度に市全域を対象として実施した「空き家実態調査」の結果、市内には空き家もしくは空き家と思われる物件が899戸存在することや、その所有者の約74%が60歳以上となっていることが判明しており、今後も所有者の高齢化や住宅の老朽化が進むことで、特定空き等を含む空き家等の増加が予想されることから、空き家等の対策について、これまで以上に積極的に取り組む必要があります。

このような状況を背景に、『市民が安全安心に暮らすことのできる生活環境を確保するため、飯能市が取り組むべき空き家等に関する対策の基本的な考え方を整理するとともに、市民に広く周知を図り、総合的かつ計画的に推進すること』を目的に、空家法第6条第1項に基づく空家等対策計画として「飯能市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定します。

※「空家等」と「特定空家等」の定義は  
P3に記載しています。



## 第1章 計画の趣旨

### ■「空き家等」と「空家等」の使い分けについて

本計画において、「使用されていない建築物や付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」を示す時は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき、原則として「空き家等」と表記します。

しかし、空家法では「空家等」という表現を用いて対象を定義していることから、空家法に基づく用語を引用する場合のみ「空家等」と表記します。

## 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6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5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、今後の空き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5次飯能市総合振興計画との整合を図るため、令和2年度から令和7年度までの6年間としますが、計画期間内においても社会情勢の変化等を勘案し、内容変更等、柔軟に対応することとします。

| 年度               | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 |
|------------------|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|
| 飯能市<br>空家等対策計画   |     |     |    | →  |    |    |    |    |    |
| 第5次飯能市<br>総合振興計画 | →   |     |    |    |    |    |    |    |    |
| 住宅・土地統計調査        |     | 調査  |    |    |    |    | 調査 |    |    |

## 3 対象とする地区

本市では、空き家等が特定の地域に限定されることなく、市内全域に発生しているため、市内全域を本計画の対象地区とします。



## 4 対象とする空き家等の種類

計画の対象とする空き家等は、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。

| 対象とする空き家等  | 対象外とする空き家等  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 一戸建ての住宅</li> <li>• 一戸建ての併用住宅</li> <li>• 全ての部屋が空き家となっている長屋や集合（共同）住宅</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 左記以外の建築物</li> <li>• 左記のうち、売買又は賃貸の対象となっている建築物</li> <li>• 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</li> </ul> |

### ■空家法における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。

#### ○ 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。

#### ※「空家等」の補足説明

（基本指針等によって示された国土交通省及び総務省の見解）

#### ①「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

#### ②「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。

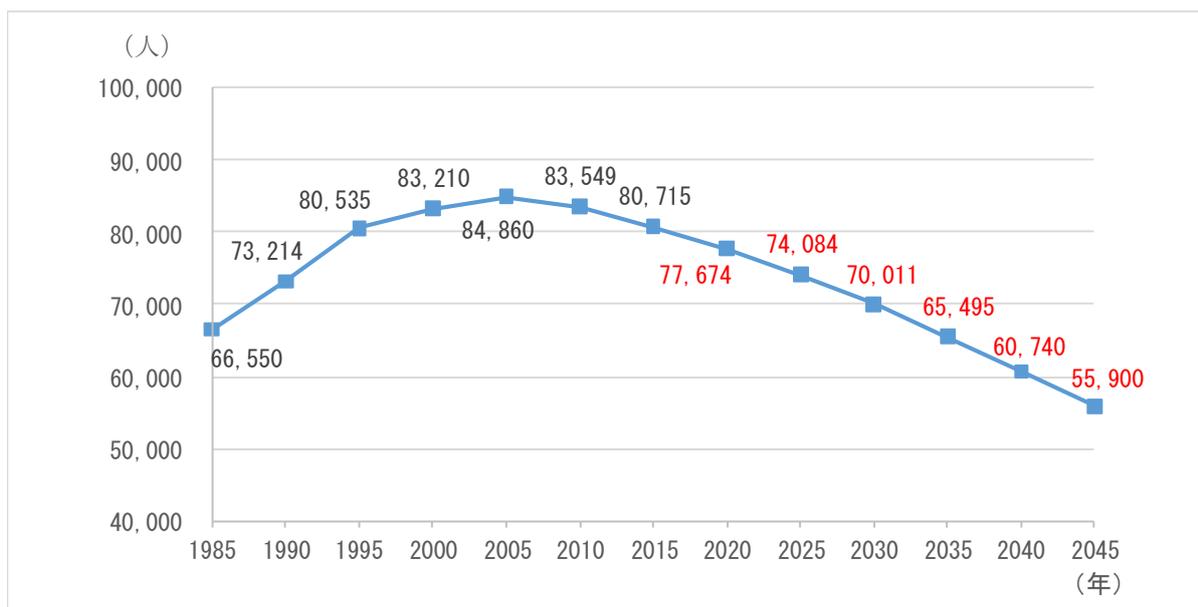
## 第2章 飯能市の現状

### 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ており、平成27（2015）年10月に行われた国勢調査の結果では、80,715人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が平成30（2018）年12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あり、令和27（2045）年には約56,000人になるとされています。これは平成27（2015）年の水準から約30%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：平成27（2015）年までは国勢調査、令和2（2020）年以降は社人研推計値】

### 2 空き家等の現状

#### （1）空き家等に関する調査

国においては、5年に一度、全国一斉に『住宅・土地統計調査』が実施されています。本市では空き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、平成28年度に『空き家実態調査』『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・平成30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「空き家」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅をいいます。

## ■住宅・土地統計調査における空き家の定義

|        |  |
|--------|--|
| 二次的住宅  | 別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている住宅）を合計したもの |
| 賃貸用の住宅 | 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  |
| 売却用の住宅 | 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  |
| その他の住宅 | 二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅                      |

## ② 調査結果のポイント

## (ア) 世帯数、住宅総数、空き家数及び空き家率（全国）

全国の総住宅数は6,241万戸で、平成25年と比較すると178万戸の増加となっています。

空き家数は849万戸となり、平成25年と比較すると29万戸の増加となっています。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。



## 第2章 飯能市の現状

### ■世帯数、住宅総数、空き家数及び空き家率（全国）

| 調査年           | 世帯数<br>(万世帯) | 住宅総数<br>(万戸)<br>(A) | 空き家数<br>(万戸)<br>(B) | 空き家率<br>(%)<br>(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                 |
| 平成 25～30 年の増減 | 155          | 178                 | 29                  | 0.1                  |

### (イ) 世帯数、住宅総数、空き家数及び空き家率（飯能市）

本市の総住宅数は 36,530 戸で、平成 25 年と比較すると、2,440 戸の増加となっています。

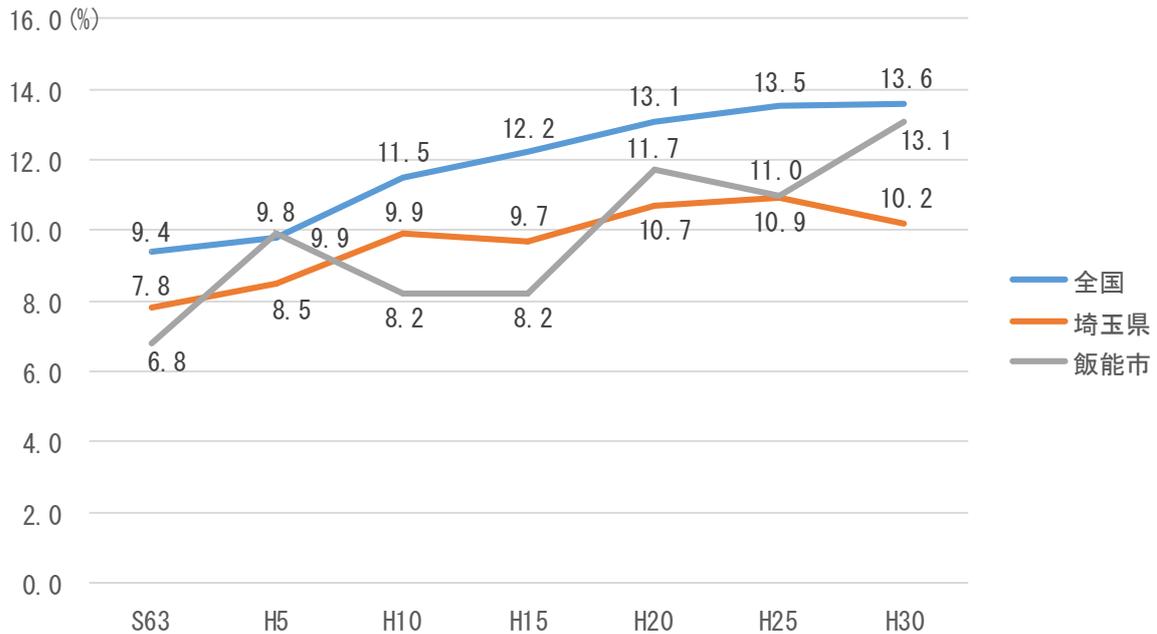
空き家数は 4,790 戸となり、平成 25 年と比較すると 1,030 戸の増加となっています。

空き家率は 13.1%と、平成 25 年に比べ 2.1 ポイント上昇し、国の水準を 0.5 ポイント下回りましたが、県の水準を 2.9 ポイント上回る結果となりました。

### ■世帯数、住宅総数、空き家数及び空き家率（飯能市）

| 調査年           | 世帯数<br>(世帯) | 住宅総数<br>(戸)<br>(A) | 空き家数<br>(戸)<br>(B) | 空き家率<br>(%)<br>(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                 |
| 平成 25～30 年の増減 | -1,012      | 2,440              | 1,030              | 2.1                  |

■空き家率の推移

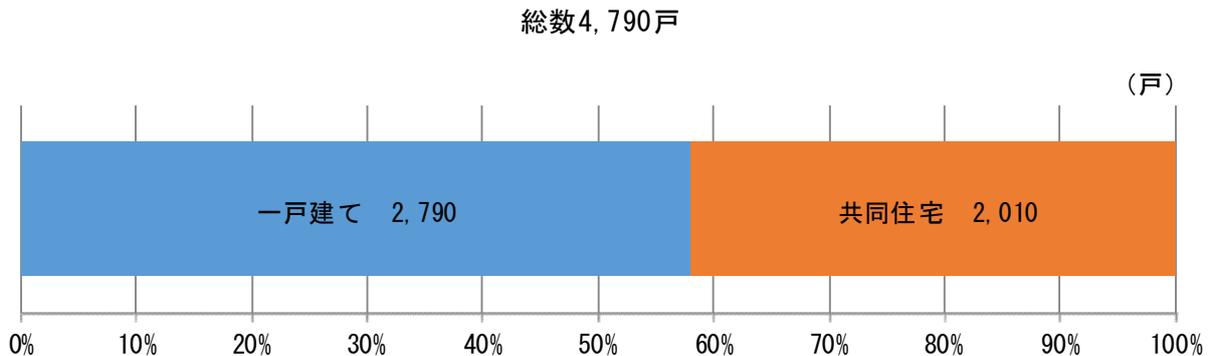


【資料：総務省「住宅・土地統計調査」】

(ウ) 建て方別空き家総数の内訳

本市の空き家総数 4,790 戸のうち、「一戸建住宅」は 2,790 戸 (58.2%) で「長屋建・共同住宅・その他」は 2,010 戸 (42.0%) となっています。

■建て方別空き家総数の内訳



【資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」】

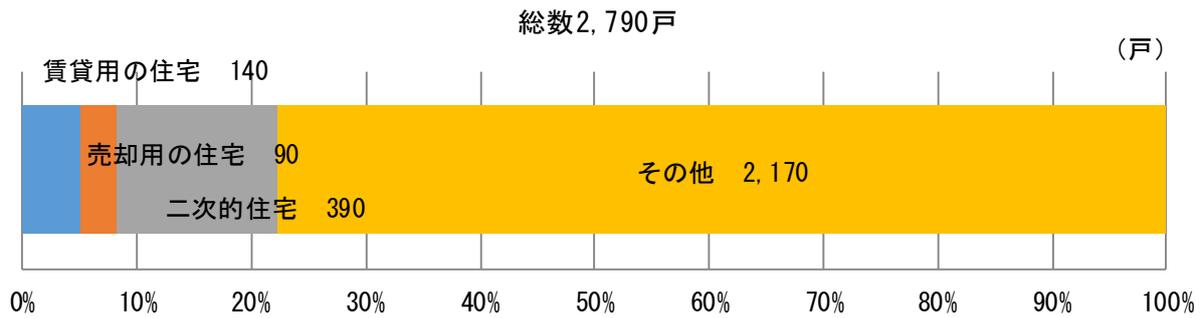
※ 統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。

(エ) 一戸建て住宅の空き家種類別内訳

「一戸建て住宅の空き家」2,790 戸を種類別にみると、「その他の住宅」が 2,170 戸 (77.8%) と一番多いことから、一戸建て住宅の空き家については、不動産市場に流通していない空き家が多いことが分かります。

## 第2章 飯能市の現状

### ■一戸建て住宅の空き家種類別内訳

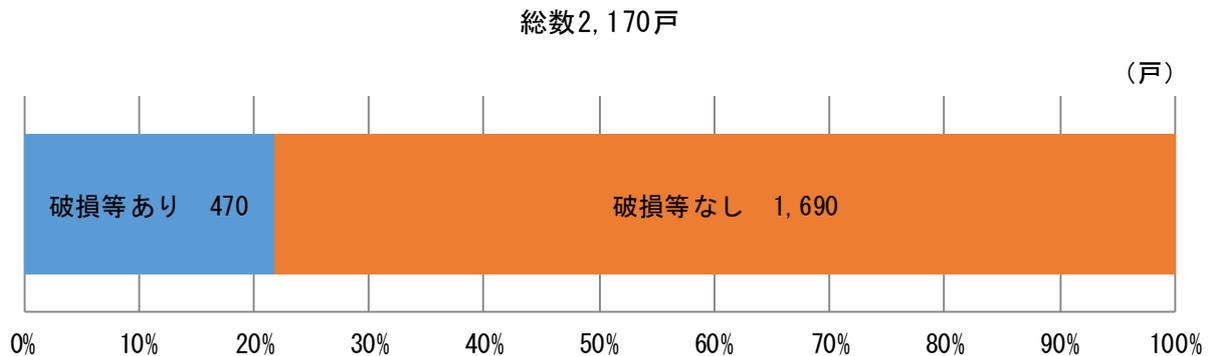


【資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」】

### (オ) その他の住宅の破損等の内訳

「その他の住宅」2,170戸のうち、「腐朽・破損がある住宅」は、全体の2割を超える470戸（21.7%）となっているため、所有者に対し適正管理に向けた意識啓発等が必要です。

### ■その他の住宅の破損等の内訳



【資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」】

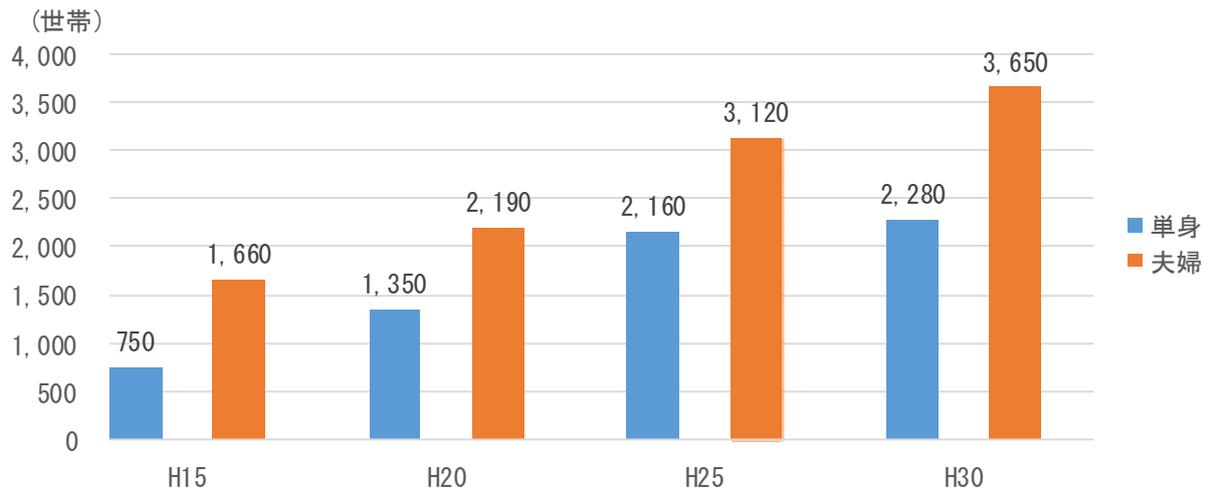
### (カ) 持ち家がある65歳以上の単身及び夫婦世帯の推移

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、平成30年には2,280世帯となり約3.0倍になっています。

また、65歳以上の夫婦世帯数は、平成15年と平成30年の調査を比較すると、1,660世帯から3,650世帯となり約2.2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年と平成30年の調査を比較すると2,410世帯から5,930世帯となり約2.5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



【資料：総務省「住宅・土地統計調査」】

### (3) 空き家実態調査の概要と結果（飯能市・平成28年度実施）

#### ① 空き家実態調査の概要

市内全域を調査区域として、空き家の戸数、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、空き家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「その他の住宅」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。

現地調査を行った空き家物件は、「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、雨樋等の状況等の8項目について調査し、次の5区分で評価しました。

#### ■空き家評価の基準表

| 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) 空き家の戸数と評価区分

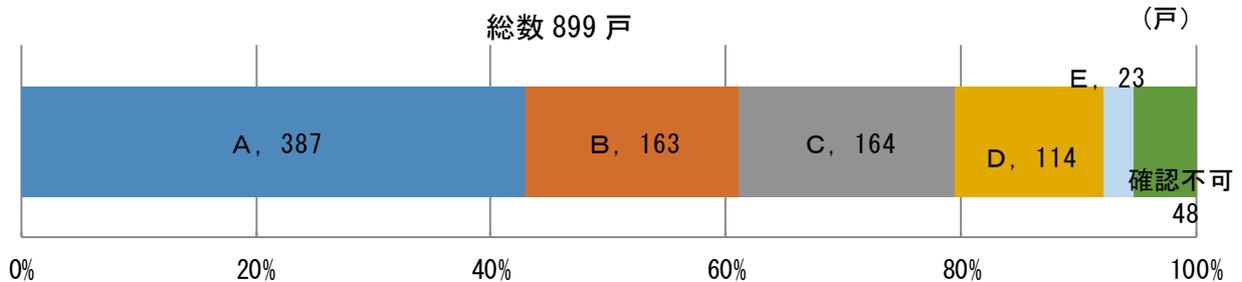
調査による一戸建て住宅の空き家、もしくは空き家と思われる総数は、899戸で

## 第2章 飯能市の現状

した。

このうち、公道からの確認が出来なかった建物 48 戸を除き、A 区分は 387 戸（43.0%）、B 区分は 163 戸（18.1%）、C 区分は 164 戸（18.2%）、D 区分は 114 戸（12.7%）、E 区分は 23 戸（2.6%）という結果となりました。

### ■空き家の戸数と評価区分

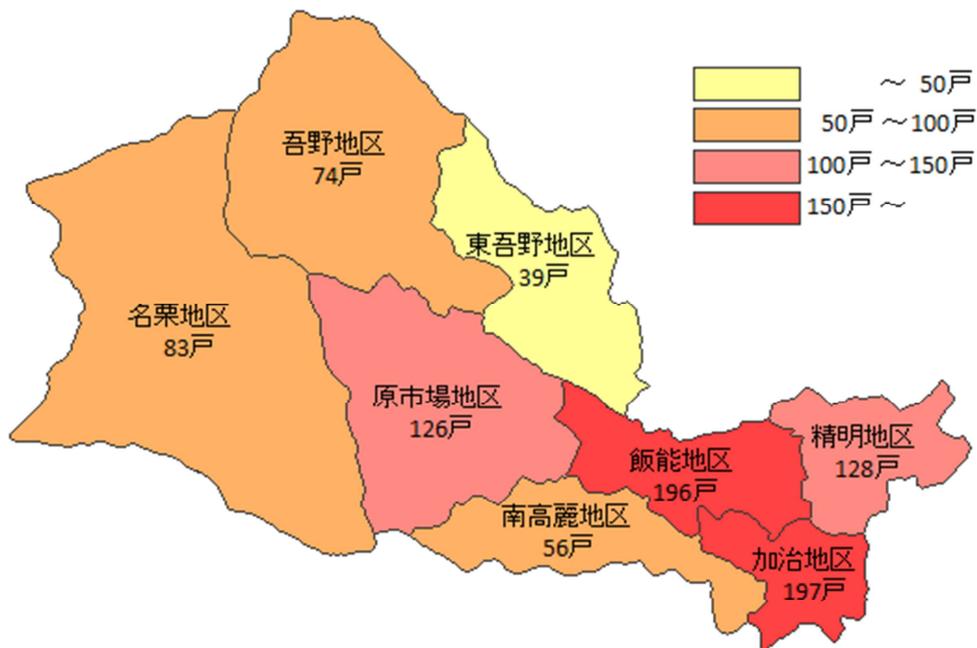


【資料:平成 28 年度飯能市「空き家実態調査」】

### (イ) 地区別の分布状況

市内全域の分布状況は、加治地区が 197 戸と最も多く、次いで飯能地区が 196 戸、精明地区が 128 戸、原市場地区が 126 戸となっており、続いて名栗地区が 83 戸、吾野地区が 74 戸、南高麗地区が 56 戸、東吾野地区が 39 戸となっています。

### ■地区別の分布状況



(戸)

| 地区名   | 加治  | 飯能  | 精明  | 原市場 | 名栗 | 吾野 | 南高麗 | 東吾野 | 計   |
|-------|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|-----|-----|
| 空き家戸数 | 197 | 196 | 128 | 126 | 83 | 74 | 56  | 39  | 899 |

【資料:平成 28 年度飯能市「空き家実態調査」】

## (4) 所有者意向アンケート調査の概要と結果（飯能市・平成28年度実施）

## ① 所有者意向アンケート調査の概要

空き家の実態及び所有者の意向等、空き家に関する情報を収集するため、飯能市空き家実態調査の結果から「空き家・空き家と思われる物件」と判断した899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。

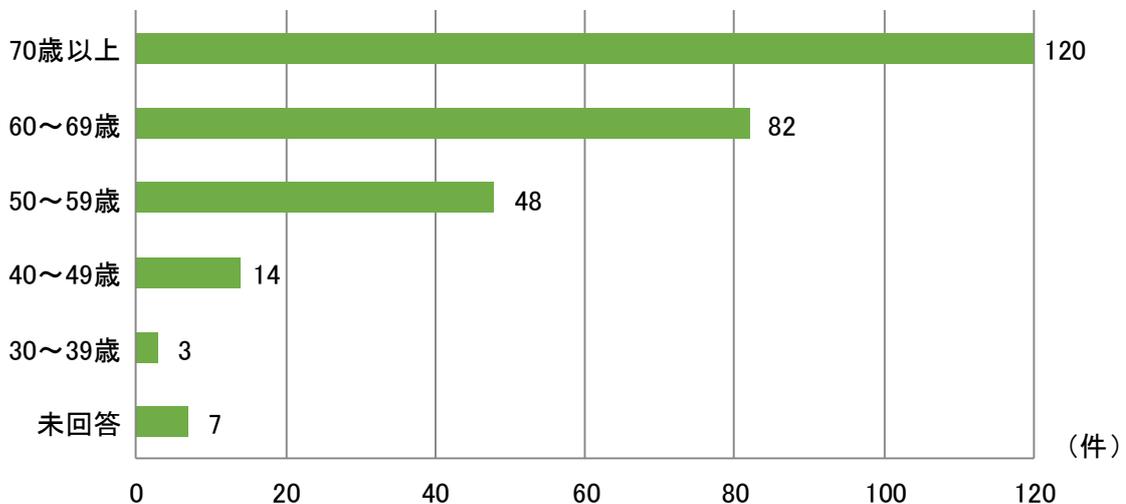
899戸の空き家所有者のうち、家屋納税義務者もしくは土地所有者が特定できた696人に、郵送によりアンケート調査票を配付し、郵送によるアンケート調査票の回収を実施した結果、330戸の空き家所有者（回答率47.4%）から回答がありました。

## ② 調査結果のポイント

## (ア) 空き家所有者の年齢

アンケート回答における空き家所有者の年齢は、60歳以上が202件（73.7%）60歳未満が65件（23.7%）と、高齢者の割合が高い結果となりました。

## ■ 空き家所有者の年齢別の内訳



【資料:平成28年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

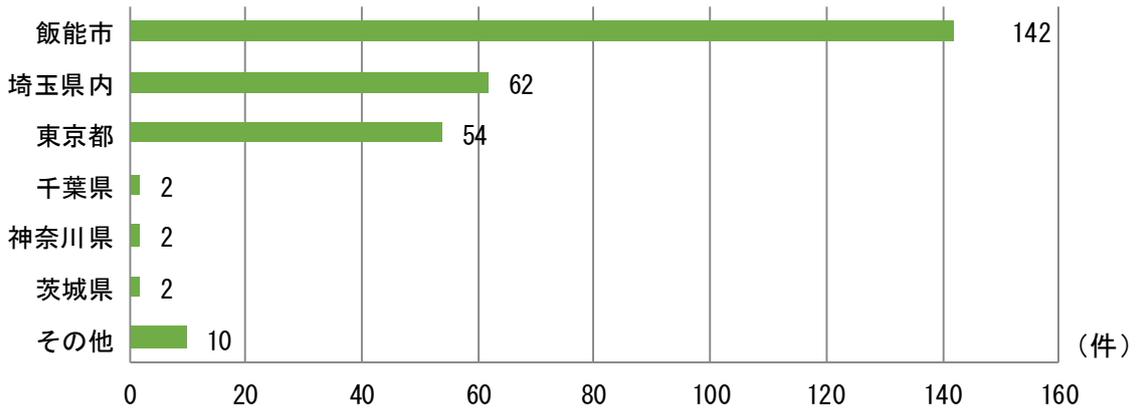
## (イ) 空き家所有者の居住地

アンケート回答から空き家建物の所有者の居住地は、「飯能市」が142件（51.8%）と最も多く、「埼玉県内(飯能市を除く)」が62件（22.6%）、「東京都」が54件（19.7%）と遠方の居住者は少ないことが判明しました。

「その他」は北海道、秋田県、栃木県、長野県、静岡県、大阪府、兵庫県、広島県、山口県、宮崎県が各1件でした。

## 第2章 飯能市の現状

### ■空き家所有者の居住地別の内訳

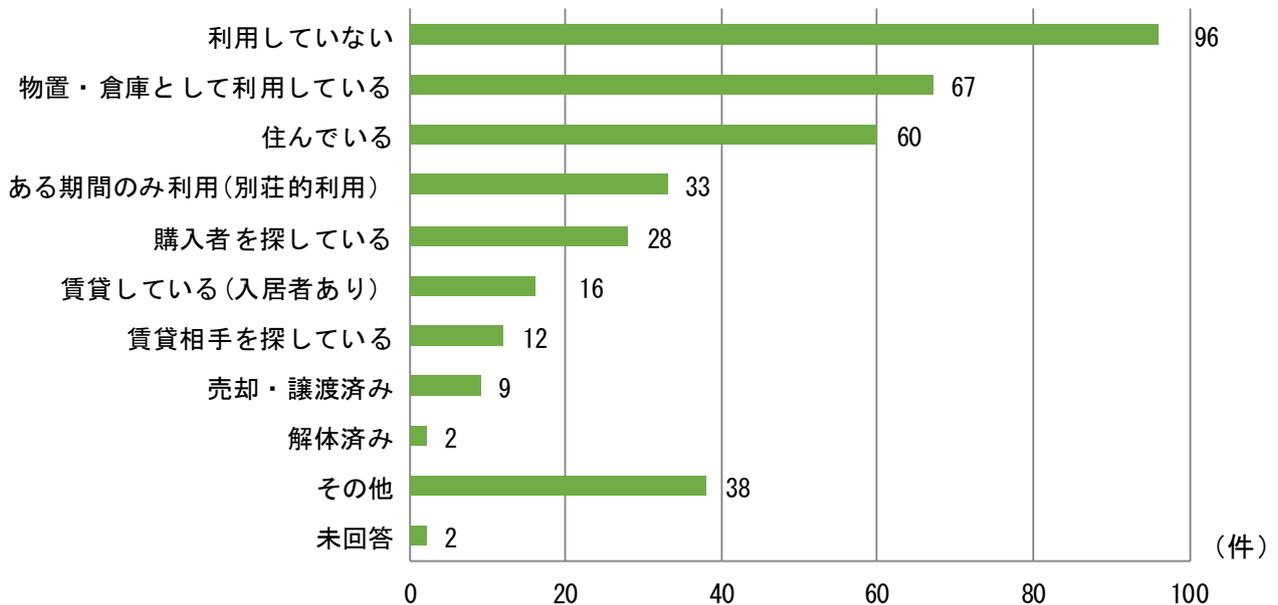


【資料:平成 28 年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

### (ウ) 空き家の利用の状況

空き家の利用の状況は、「利用していない」が96件(26.4%)と最も多く「物置・倉庫として利用している」が67件(18.5%)「住んでいる」が60件(16.5%)となり、空き家と認識している所有者は、「利用していない」と「購入者を探している」と「賃貸相手を探している」を合わせ、136件(37.5%)となりました。

### ■空き家の利用の状況別の内訳



【資料:平成 28 年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

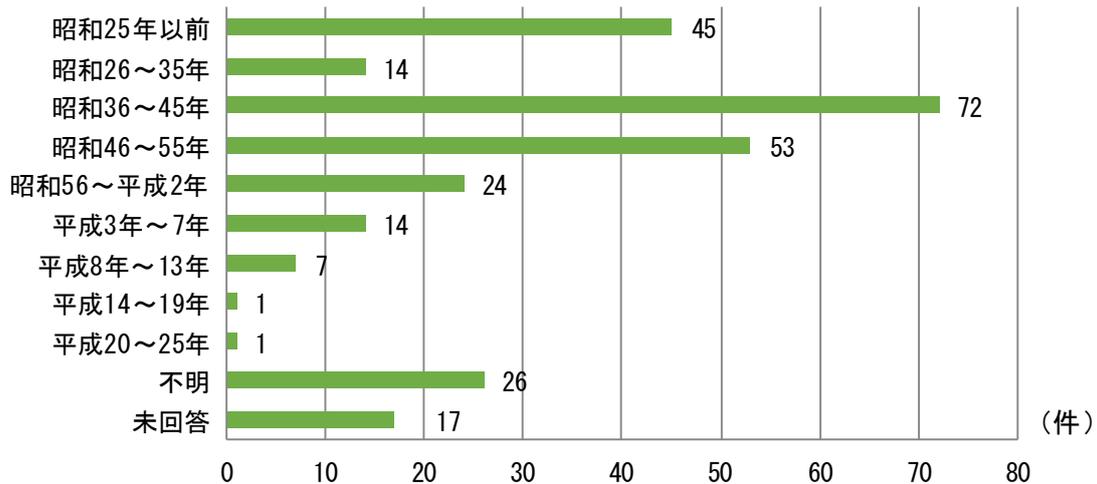
※ 現地調査において空き家と判定した建物が、アンケート回答では空き家でないと回答された理由については、現地調査時に空き家であってもアンケート調査時には利用が開始されていたり、空き家と判断したものの実際には物置としての利用がされていたこと等が考えられます。

(工) 空き家の建築時期

空き家の建築時期は、「昭和36年～45年」が72件(26.3%)と最も多く、次いで「昭和46年～55年」が53件(19.3%)、「昭和25年以前」45件(16.4%)と古い建物の割合が高い結果となりました。

また、昭和55年以前に建築された空き家が184件(67.2%)となっており、これらの多くは現行の耐震基準を満たしていないと考えられます。

■ 空き家の建築時期別の内訳

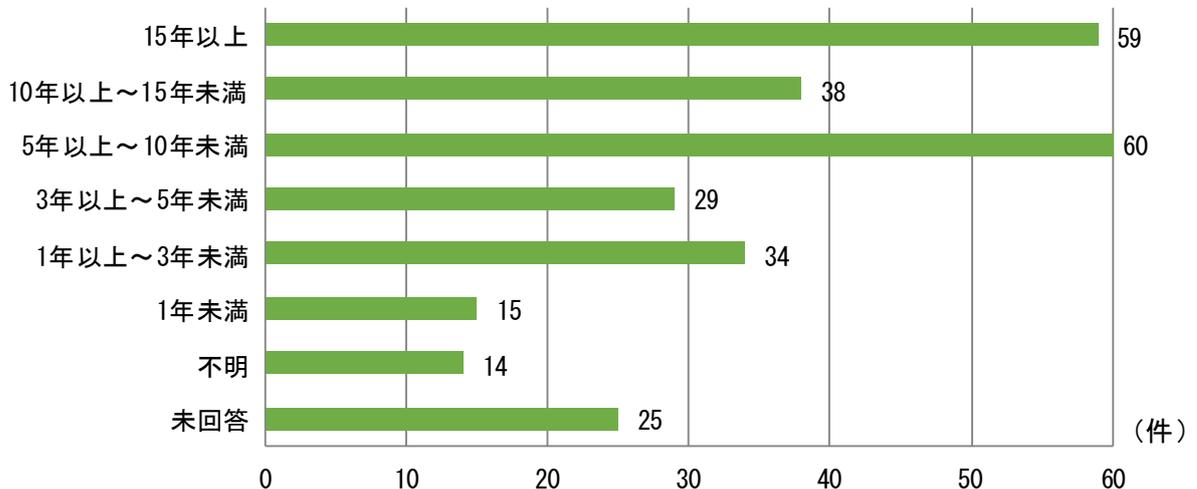


【資料:平成28年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(オ) 未利用となっている期間

空き家について未利用となっている期間は、「10年以上」が97件(35.4%)、「5年以上～10年未満」が60件(21.9%)と、長期にわたり利用実態のない建物が多い結果となりました。

■ 未利用となっている期間別の内訳

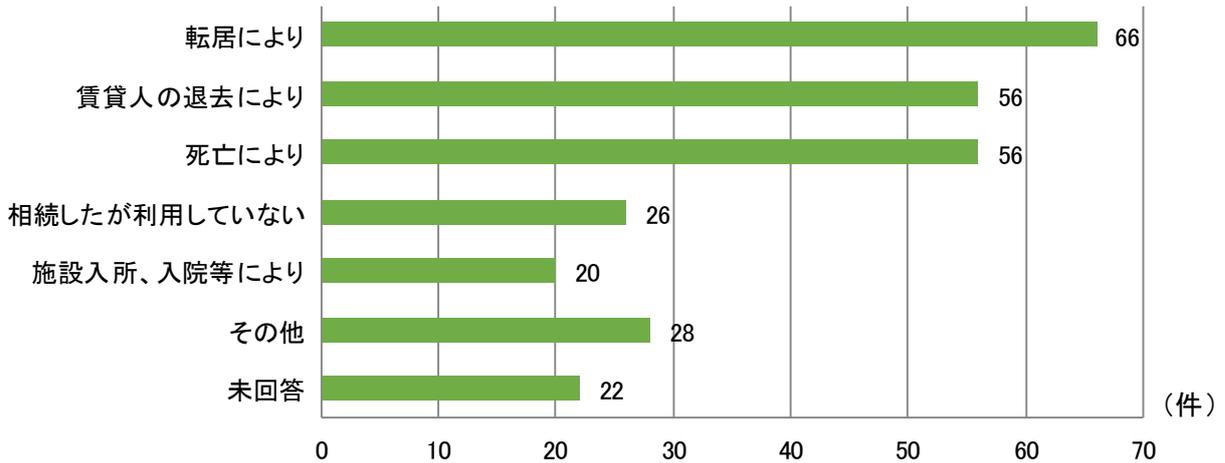


【資料:平成28年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(カ) 空き家となった理由

空き家となった理由は、「利用していたが、転居により利用しなくなった」が66件（24.1%）と最も多く、次いで「賃借人の退去により空き家となった」と「利用していたが、死亡により空き家となった」が、それぞれ56件（20.4%）となりました。

■空き家となった理由別の内訳

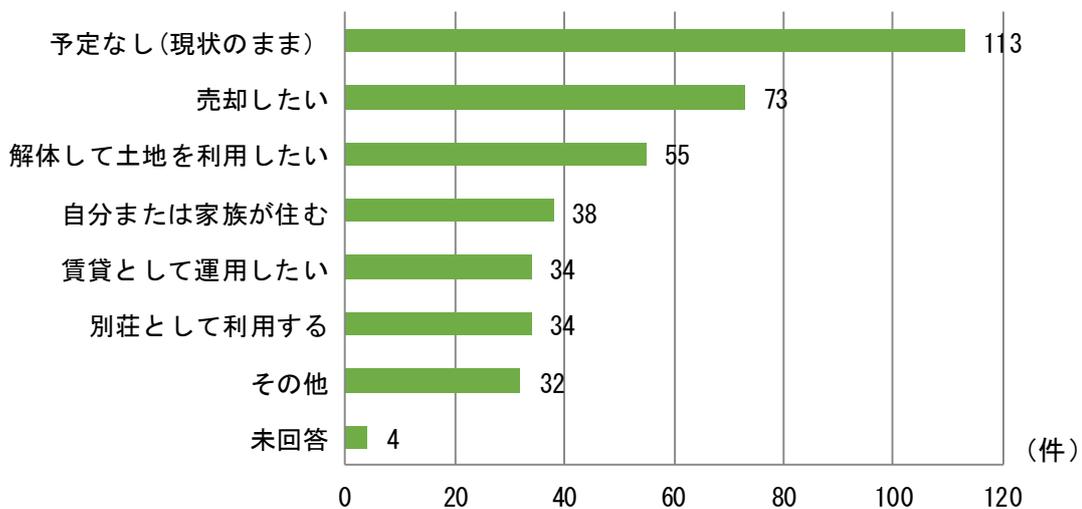


【資料:平成 28 年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(キ) 空き家の今後の活用意向（複数回答可）

所有者における今後の活用の意向は、「予定なし（現状のまま）」が113件（29.5%）と最も多くありましたが、「売却したい」「解体して土地を利用したい」等の意向は234件（61.1%）あり、何らかの形で活用したいという意向が高いことがわかりました。

■空き家の今後の活用意向別の内訳

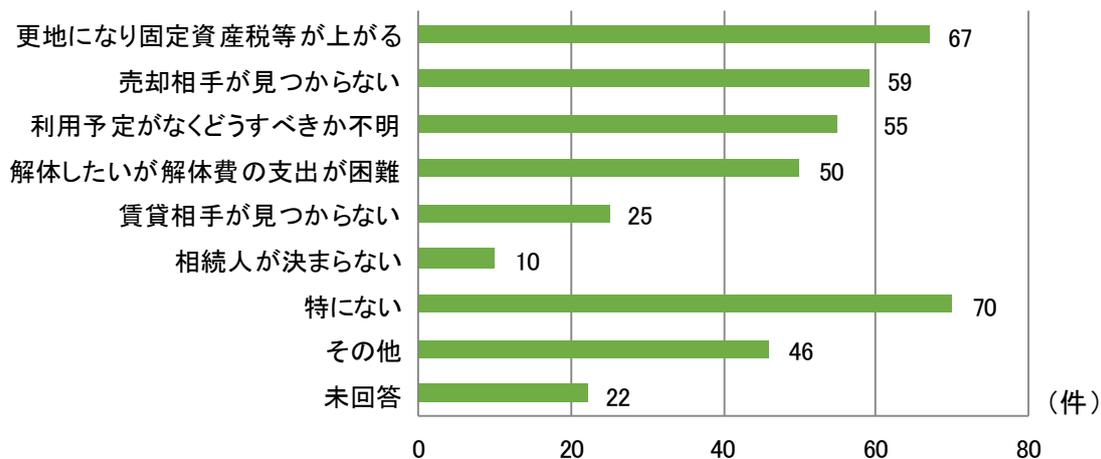


【資料:平成 28 年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

## (ク) 空き家の今後の活用で困っていること（複数回答可）

空き家の活用で困っていることは「特にない」「利用予定がなくどうすべきか不明」と明確な意向がない回答が125件（30.9%）ありました。「更地になり固定資産税等が上がる」「解体したいが解体費の支出が困難」と金銭的な事情に関する回答が117件（29.0%）ありました。また、「売却相手が見つからない」、「賃貸相手が見つからない」、「相続人が決まらない」といった回答が94件（23.3%）あり、活用するためには課題が多いことがわかりました。

## ■空き家の今後の活用で困っていること別の内訳

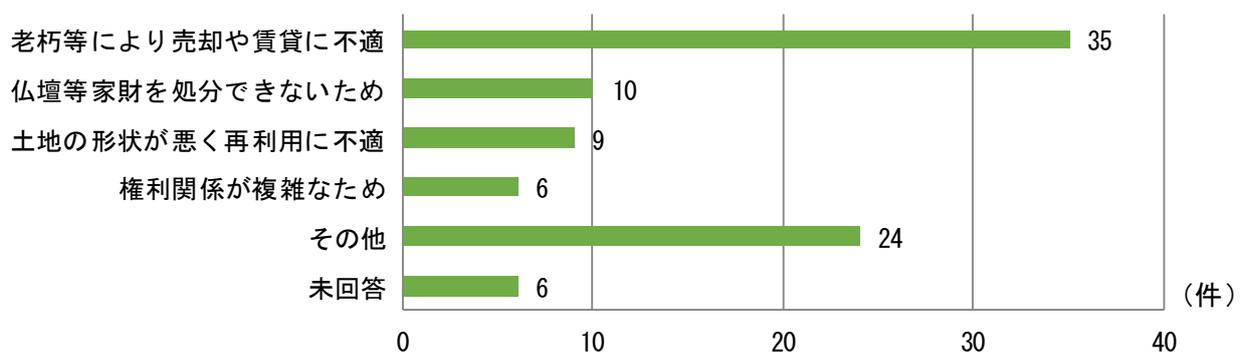


【資料:平成28年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

## (ケ) 売却や賃貸ができないと考える理由（複数回答可）

空き家について売却や賃貸ができないと考える理由は、「老朽等により売却や賃貸に不適」が35件（38.9%）と最も多く、次いで「その他」が24件（26.7%）でした。その他回答には「相手が見つからない」「立地が悪い」等が多く、様々な理由から、売却や賃貸が難しいと判断していることがわかりました。

## ■売却や賃貸ができないと考える理由別の内訳



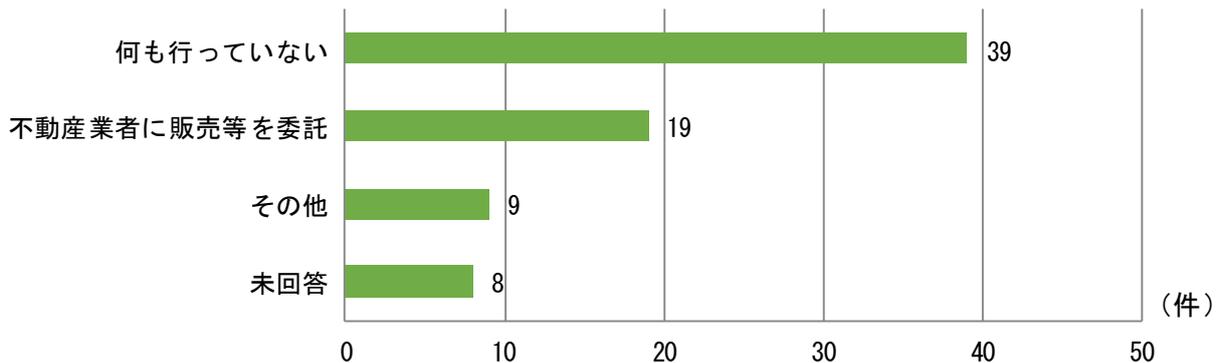
【資料:平成28年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(コ) 売却や賃貸のために行っていること

空き家の売買もしくは賃貸を希望する所有者が売却や賃貸のために行っていることは、「何も行っていない」が39件（52.0%）と最も多くありました。

高い売却意向にも関わらず、実際に行動を起こしている方は少ないことがわかりました。

■売却や賃貸のために行っていること別の内訳

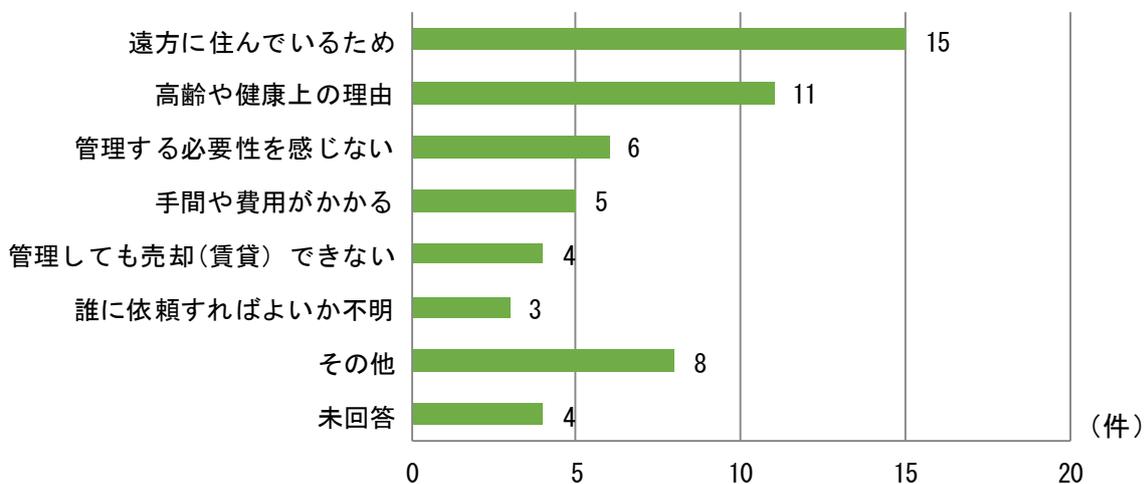


【資料:平成 28 年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

(サ) 管理を行っていない理由

空き家について管理を行っていない理由は、「管理したいが遠方に住んでいるため自分で管理できない」が15件（26.8%）と最も多く、次いで「管理したいが高齢や健康上の理由で管理できない」が11件（19.6%）等、回答は多様化していますが、「管理する必要性を感じない」は6件（10.7%）に留まり、管理義務があることを理解している方が多いことがわかりました。

■管理を行っていない理由別の内訳



【資料:平成 28 年度飯能市「所有者意向アンケート調査」】

### 3 課題の整理

人口推計や空き家等に関する調査によって抽出された課題について、空き家等の建築物の状態に関する課題、空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に関する課題、空き家等の活用に関する課題に分類して整理しました。

#### （1）空き家等の建築物の状態に関する課題

空き家実態調査によると、899戸ある空き家のうち、「管理が行き届いておらず損傷の激しい空き家」や「倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度の高い空き家」などが301戸（33.5%）あることがわかりました。

また、昭和55年以前に建築された建物が、67.2%を占めており、この多くは現行の耐震基準を満たしていないと考えられます。

建物の適切な維持管理をはじめ、解体や建替え、耐震改修が促進されるような施策を進めていくことが必要です。

#### （2）空き家等の所有者等に関する課題

所有者意向アンケート調査の結果から、空き家等の所有者の73.7%が60歳以上であることがわかりました。また、管理されていない空き家等について、管理を行っていない理由を見ると、「高齢や健康上の理由」が19.6%を占めています。

加えて、平成30年の住宅・土地統計調査の結果では、持ち家のある65歳以上の世帯数は、平成15年と比較すると約2.5倍に増加しており、今後も高齢化が進むなか、相続の発生等により空き家等が増加することが予想されます。

所有者の高齢化は避けられない状況であることから、空き家等の相談窓口や庁内の関係課における役割の明確化、状況に応じ適切な相談先の紹介など、様々な支援策を提供できる体制の整備が必要です。

#### （3）空き家等の活用に関する課題

所有者意向アンケート調査の結果から、「売却」、「解体後の土地利用」、「居住」等の意向は234件（61.1%）と、高い活用の意向があることがわかりました。

一方で、空き家等の活用について、「今後利用予定はないのでどうしたらよいかわからない」といった回答や、「売却したいが売却相手が見つからない」、「賃貸したいが賃貸相手が見つからない」、「相続人が決まらない」といった回答から、活用に向けては課題が多いことがわかりました。

このような状況から、売却、賃貸に向けての「飯能市空き家バンク」への誘導促進をはじめ、事業者等とのさらなる連携による維持管理や相談窓口の設置など、空き家等の活用に向けた仕組みづくりが必要です。

## 第3章 空き家等対策の推進

---

### 1 基本理念

空き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3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ものとする」と規定されています。

しかし、相続等の問題や経済的な理由等から適切な管理が行われなかった結果、樹木の繁茂や家屋の老朽化が加速するなどの問題が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、それらが今後も拡大していくことが懸念されます。

そのため、『空き家等の問題を、個人の問題としてだけではなく地域社会全体の問題と捉え、「自助（所有者等の責務）」、「共助（地域住民、事業者等の協力）」及び「公助（行政の支援）」の観点から、所有者等、地域住民、事業者等、市の多様な主体が、協働して対策を講じ、官民連携により取り組んでいく』ことを本市の空き家等対策の基本理念とします。

### 2 基本方針

本市の空き家等対策を推進するため、『「予防」「活用」「解消」の三つの視点に基づき、市民等と行政が協力し、一体となって空き家等対策を推進する』ことを、本市の空き家等対策の基本方針とします。

#### (1) 予防

##### 所有者等が主体となった建物管理による空き家化の予防

空き家等は所有者等にとっては維持管理の負担が生じたり、地域にとっては住環境に悪影響を及ぼすおそれがあったりと様々な課題があるため、空き家等に関する問題意識を高め、空き家化を予防することが重要です。

こうしたことから、市や関係団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通じ、予防の重要性について市民等に周知、啓発することで新たな空き家等の発生を予防します。

市では、所有者等が主体となった建物管理による空き家化の予防を促進するため、総合窓口の設置のほか、市ホームページ、広報への掲載、納税通知書を活用した関連情報の発信などを行い、意識の醸成・啓発を図ります。

## (2) 活用

### 移住促進と地域の活性化を目指した空き家等の有効活用

地域の活力の維持・向上を図るためには、跡地を含む空き家等の有効活用を進めることが重要です。所有者等によって管理された空き家等については、事業者等との連携により、積極的に活用します。

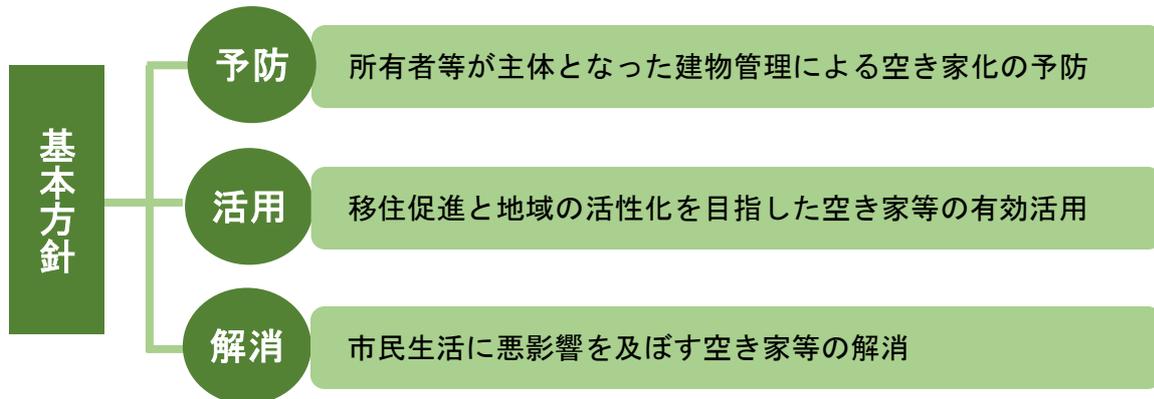
市では、空き家等の適切な管理の必要性を周知するとともに、空き家等を地域資源として有効活用することにより、移住促進や地域の活性化を目指した飯能市空き家バンクを推進します。

## (3) 解消

### 市民生活に悪影響を及ぼす空き家等の解消

空き家等は長期間放置され、管理不全の状態が続くほど問題解決が困難になります。

市では、早い段階から空き家等の状況把握に努めるとともに、所有者等に適正管理について働きかけ、空き家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状況になった場合は、速やかに助言・指導等を行い、管理不全な状況の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。



## 3 主体別の役割

### (1) 所有者等の役割

空家法第3条では、「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ものとする」と定められています。

住宅を所有する人は、自らの住宅が空き家にならないよう日頃から予防に向けた対策を講ずるとともに、空き家等の所有者等になった場合は、適切な管理や地域住民への情報提供、空き家等の利活用に向けた積極的な調整など、空き家等の問題の発生抑制や解消に向けた取組に努めることとします。

## (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を形成するとともに、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等が発生しないよう、住民間の良好な関係を築いていくことが大切です。

地域住民は、パトロール等による情報把握や、住民同士が日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空き家等が発生した場合には、市や所有者等と連携し、空き家等の適正管理や利活用の促進について協力するよう努めることとします。

## (3) 事業者等の役割

空き家等対策を進めるに当たっては、住宅の管理だけでなく、不動産流通や地域環境、法規制、地域コミュニティ等の様々な条件を整理し、専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を活かして対応していくことが重要です。

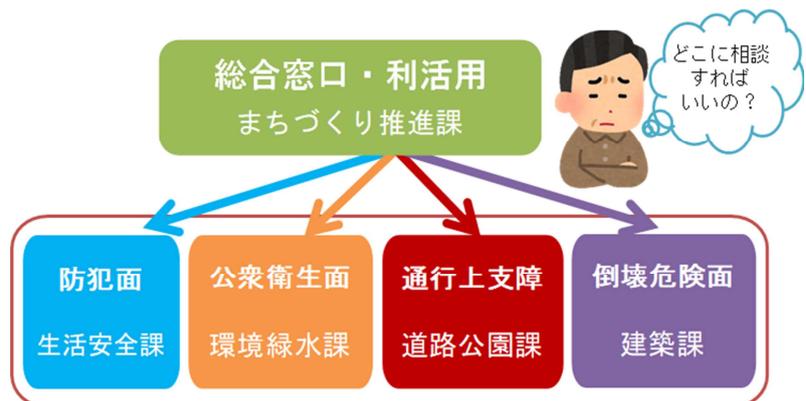
空き家等対策に関係する事業者等は、市や空き家等の所有者等が実施する対策事業に対し、専門的な情報提供や技術的な支援を行うなど、積極的な協力体制の構築に努めることとします。

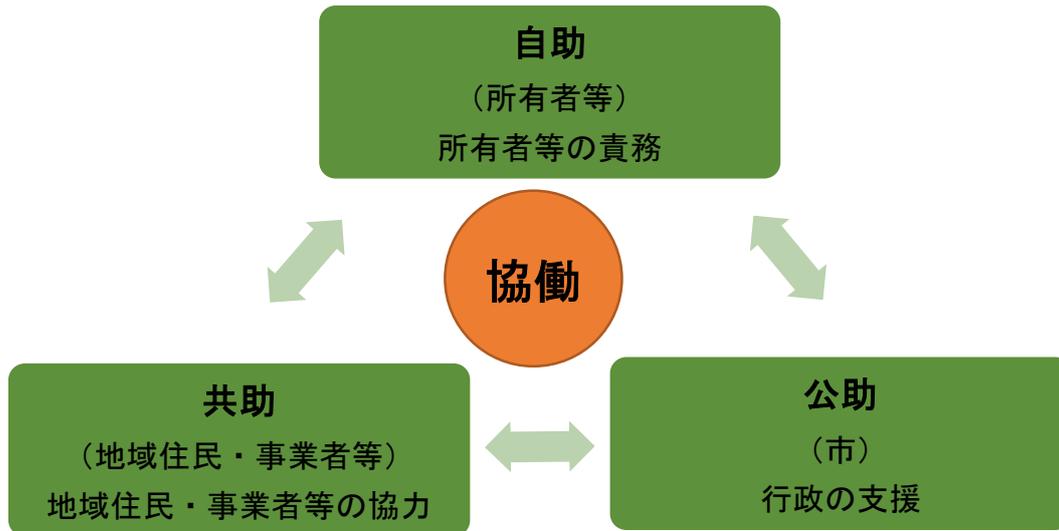
## (4) 市の役割

空家法第4条では、「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」と定められています。

市は、総合的かつ計画的な空き家等対策に取り組むため、空家法に基づく空家等対策計画を策定し実効性のある事業を推進するほか、飯能市空き家バンクによる活用を進めるとともに、適切に管理がされていない空き家等の所有者等に対しては、空家法やその他関係法令等に基づく指導等を行い、問題解決に努めることとします。

また、空き家等の所有者等からの様々な相談に対応できるよう総合的な相談窓口を整備するほか、データベース化した空き家等に関する情報は、庁内で共有し、住宅を所有する人へ空き家化の予防に向けた効果的な啓発活動を実施するとともに、市へ提供される空き家等の情報を整理し、庁内で連携して所有者等への助言、指導、その他適切な措置を講ずるなど、まちづくり全体を考えた空き家等対策に関する取組に努めることとします。





## 4 具体的な施策

市では、市民が安全安心に暮らすことのでき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に則して、次の具体的な施策に取り組みます。

### (1) 所有者等が主体となった建物管理による空き家化の予防

#### ① 市民等の意識の醸成・啓発

空き家化を予防するためには、空き家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響について所有者等が正確に認識することが重要であることから、様々な媒体や事業を通じて、空き家等発生の原因や問題点、空家法による管理不全な空き家等に対する措置を市民等に周知、啓発することで、新たな空き家等の発生を抑制します。

(ア) 広報紙、チラシ、ホームページによる情報発信

(イ) 自治会、各種団体等での出前講座の実施

(ウ) 埼玉県、民生委員児童委員協議会、福祉団体、自治会等と連携した、相続おしかけ講座開催等による高齢者等への意識啓発

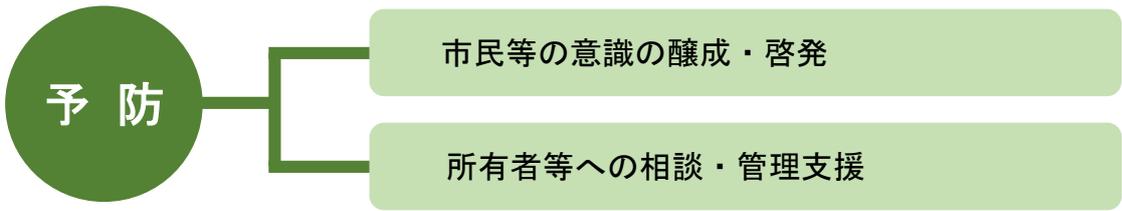
(エ) 納税通知書等を活用した空き家関連情報の周知

#### ② 所有者等への相談・管理支援

市では、空き家等に関する様々な相談に対応するため、総合窓口を設置するとともに、市内での連携体制を整備します。また、空き家等の定期的な点検・管理については、民間団体や公益社団法人飯能市シルバー人材センター（以下「シルバー人材センター」という。）等との連携を図り、管理不全な空き家等の所有者等への管理支援体制を整備します。

(ア) 総合窓口の設置及び市内での連携による相談体制の整備

(イ) 民間団体等との連携による管理支援体制の整備



(2) 移住促進と地域の活性化を目指した空き家等の有効活用

① 飯能市空き家バンクの推進

空き家等を地域資源として有効活用することにより、移住促進や地域の活性化を目指した飯能市空き家バンクを推進します。

- (ア) 納税通知書等を活用した空き家バンクの周知
- (イ) 空き家等の所有者等と移住希望者等をマッチングする「空き家バンク」の有効活用

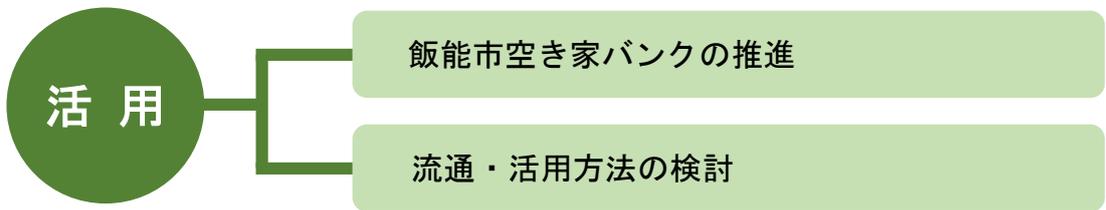


※『飯能市空き家バンク』のチラシ

② 流通・活用方法の検討

空き家等の利活用のために、飯能市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）等と連携し、空き家等の流通・活用に向けた検討を進めます。

- (ア) 国庫補助金を活用した空き家等の改修や解体後の跡地の有効活用の検討



(3) 市民生活に悪影響を及ぼす空き家等の解消

① 法令に基づく対策の強化

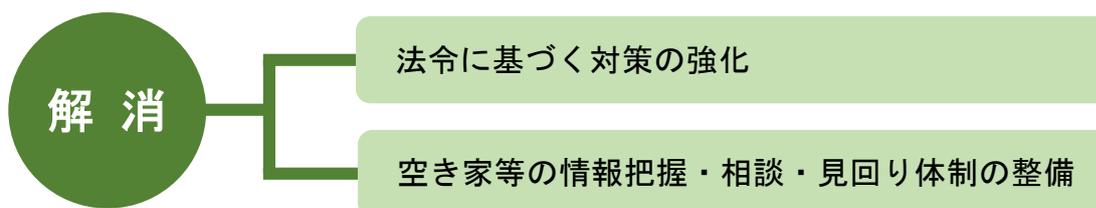
適正に管理されていない空き家等が近隣の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家法やその他の関係法令等に基づき、空き家等の所有者等に対して助言や指導等の措置を講じます。

- (ア) 空家法に基づく情報の提供、助言、その他必要な援助の実施
- (イ) 特定空家等の認定等について審議する協議会の設置
- (ウ) 特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置
- (エ) 建築基準法、道路法、消防法等の関係法令を適用した措置

② 空き家等の情報把握・相談・見回り体制の整備

空き家等の所有者等と地域住民が日頃から情報を交換し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす場合には相互に協力して問題を早期発見、解決できるよう、地域コミュニティと連携した見回り体制の整備を検討します。

- (ア) 空き家等の状況を早期に把握するための、自治会等と連携した情報収集体制の検討
- (イ) 適切に管理が行われていない空き家等の解決に向けた、所有者等に対する相談体制の整備や窓口の周知
- (ウ) 民間団体やシルバー人材センターが実施する、見回り等の空き家等管理業務についての検討



## 5 空き家等の実態把握とデータベースの整備

### (1) 空き家等情報の継続的な把握

空き家等対策を効果的に進めていくためには、市内の空き家等の状況を的確に把握することが必要です。

本市では、平成28年度に空き家実態調査を実施し、所在地だけでなく用途、階数等の建物情報、空き家評価判定に基づくランク付けを行いました。

空き家実態調査により把握した空き家等の状態は、時間の経過とともに変化していくことから、常に的確に把握し、適宜必要な対策を講ずるよう努めます。

空き家情報の継続的な把握に向けて、市民等と連携した情報収集体制の構築などについて検討していきます。

### (2) データベースの整備と情報の共有

調査によって把握した空き家等については、まちづくり推進課が導入している地理

### 第3章 空き家等対策の推進

情報システムに、所有者情報、現況記録、写真、評価区分、位置情報等を取り込み、データベースとして整備します。

また、新たに市民等から寄せられた情報や市が調査を行った物件については、随時データを更新します。

データベース化した空き家情報は、庁内で共有し、連携して対策に取り組みます。

## 6 実施体制の整備

### (1) 庁内の体制整備

#### ① 担当課の明確化と連携・協力体制の整備

空家法の施行を受け、本市の空き家等対策を積極的に進め、空き家等の所有者等からの相談や市民等からの情報提供などに的確に対応するため、空き家等に関する様々な相談や問い合わせに対し、担当課が連携・協力して対応する体制を整えます。

また、担当課以外の課（以下「関係課」という。）においては、それぞれ関係する業務について、担当課と連携・協力して空き家等対策に積極的に関わっていきます。

#### ■担当課

| 課名       | 担当する業務   |
|----------|--|
| まちづくり推進課 | <ul style="list-style-type: none"><li>・空き家等対策の総合調整に関すること（総合窓口）。</li><li>・飯能市空家等対策計画に関すること。</li><li>・飯能市空家等対策協議会に関すること。</li><li>・飯能市空き家バンクに関すること。</li></ul> |
| 生活安全課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・防犯に関すること。</li><li>・市民相談に関すること。</li></ul>  |
| 環境緑水課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・飯能市環境保全条例に関すること。</li><li>・雑草、樹木、害虫等の相談に関すること。</li></ul>   |
| 道路公園課    | <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li></ul>   |
| 建築課      | <ul style="list-style-type: none"><li>・老朽化等により保安上危険又は衛生上有害となりうる家屋に関すること。</li><li>・木造住宅耐震補助制度に関すること。</li><li>・飯能市住宅リフォーム事業補助制度に関すること。</li></ul>             |

## ■関係課

| 課（室）名     | 関係する業務  |
|-----------|---|
| 危機管理室     | ・災害対策基本法に基づく空き家等への措置に関すること。   |
| 企画調整課     | ・飯能市総合振興計画に関すること。<br>・庁内の調整に関すること。  |
| 資産税課      | ・所有者等の情報に関すること。<br>・固定資産税及び都市計画税に関すること。                                   |
| 地域活動支援課   | ・自治会等との連携に関すること。  |
| 各地区行政センター | ・地域住民からの空き家等の情報収集に関すること。<br>・地域住民との連携に関すること。                              |
| 市民課       | ・所有者等の情報に関すること。   |
| 地域・生活福祉課  | ・はんのうふくしの森プランに関すること。<br>・民生委員児童委員協議会との連携に関すること。<br>・飯能市社会福祉協議会との連携に関すること。 |
| 介護福祉課     | ・シルバー人材センターとの連携に関すること。<br>・成年後見制度の利用による、空き家等の適切な管理に関すること。                 |
| 教育総務課     | ・教育委員会内の調整に関すること。   |
| 水道業務課     | ・検針時における空き家等の状況確認に関すること。<br>・水道の閉栓状況に関すること。                               |

## ② 担当課及び関係課における取組

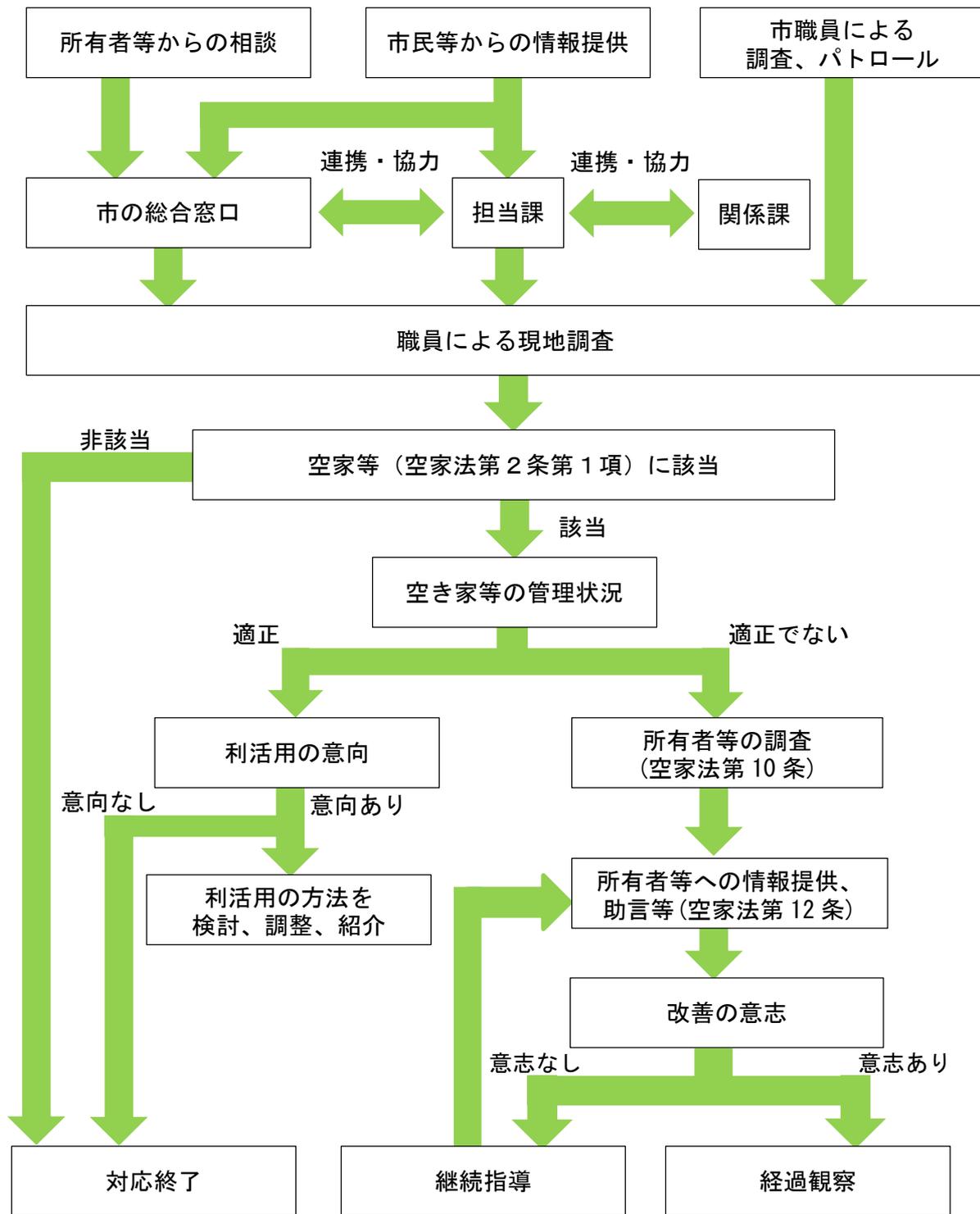
空き家実態調査や市民等からの情報提供等により把握した空き家等については、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、適正に管理されていない場合は、空き家等の対応フローに沿って速やかに助言等を実施します。

対応経過については、庁内のデータベースに随時記録し最新の情報を担当課と共有できるよう整備し、対策に取り組みます。

所有者等の情報については、固定資産税課税台帳の活用や登記簿情報による調査、戸籍等の調査のほか、自治会等との連携による市民等への聞き取り調査により把握し所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めるなど、庁内での連携・協力を図ります。

調査の結果、所有者等が所在不明及び相続人不在の場合には、不在者財産管理人制度及び相続財産管理人制度の活用による空き家等の解消について検討します。

■空き家等の対応フロー



※ 継続して指導を行っても改善の意思が見られない空き家等については、それぞれの状況に応じ、空家法に基づく勧告、命令及び代執行などの措置を実施します。

## ③ 他の法令等に基づく措置

空き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、対象となる空き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）                    |
| 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）<br>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

## (1) 協議会の位置づけ

飯能市空家等対策協議会条例により、空家法第7条第1項に基づく協議会として設置します。

## (2) 協議会の構成

空家法第7条第2項では、協議会は市長のほか、地域住民、市議会議員、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第3条第2項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。

#### (3) 協議会における所掌事務の内容

本協議会では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 空き家等の発生の予防に関すること。
- ③ 空き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 その他空き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 特定空家等に対する措置

### (1) 特定空家等に対する措置の考え方

空家法が施行されたことにより、特定空家等の所有者等に対して市が措置を行うことができるようになりました。

ただし、特定空家等についても私有財産であるため、所有者等の責任において改善及び解決を図ることを基本とした上で、本市では、特定空家等に対して措置を講ずる必要があるか否かについて、空き家等の管理状況、所有者等や地域住民の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性等を考慮し判断します。

### (2) 特定空家等の判断

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「『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）」に準拠した上で、協議会での客観的かつ公正な審議結果を踏まえ、市長が行うものとします。

### (3) 特定空家等に対する措置の流れ

措置の手順については、空家法第14条の規定に従い、「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。

- ① 「助言又は指導」及び「勧告」は特定空家等の所有者等全員に対して行い、「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置を取らない所有者等に対して行うことで、所有者等の意思による改善を促します。
- ② 「勧告」以降の措置については、協議会で措置の内容等を検討します。なお、1月1日現在で「勧告」を受けている特定空家等については、翌年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地の特例を解除します。
- ③ 「命令」を行った場合は、第三者への不測の損害を未然に防ぐため、現地に標識を設置するとともに、市ホームページ等で命令内容を公示します。
- ④ 「命令」を受けた所有者等が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき又は定められた期限までに履行完了の見込みがないときは、地域住民に対する生命や身体、財産の危険度の切迫性等を総合的に判断した上で、必要に応じて「代執行」を行います。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」を行います。



助言又は指導

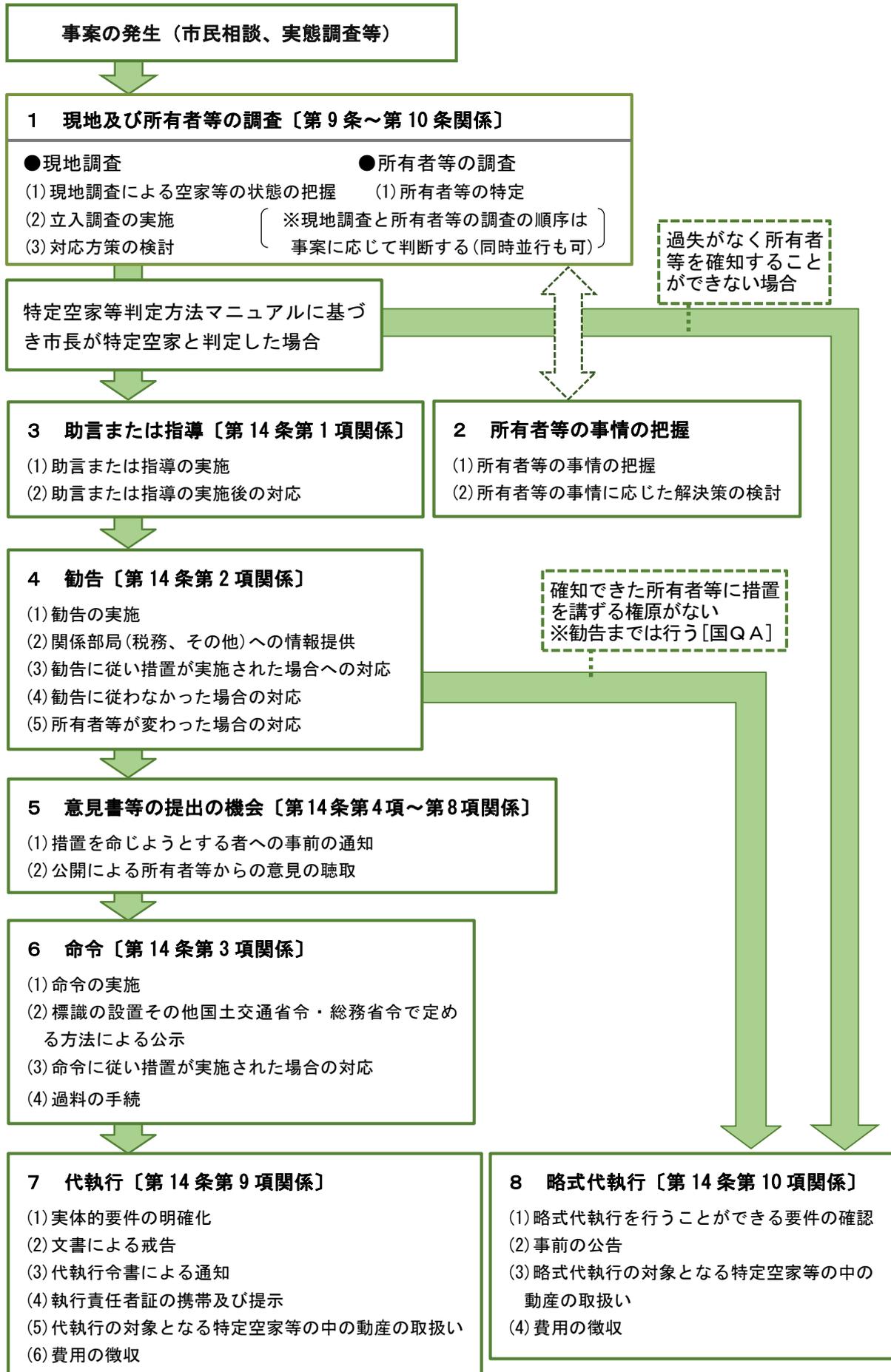
勧告

命令

代執行



■空家法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



## 第4章 施策目標と進行管理

---

### 1 施策目標

市が実施する空き家等の対策に関する具体的な施策目標については、別途策定する「飯能市空き家対策総合実施計画」において、具体的に設定することとします。

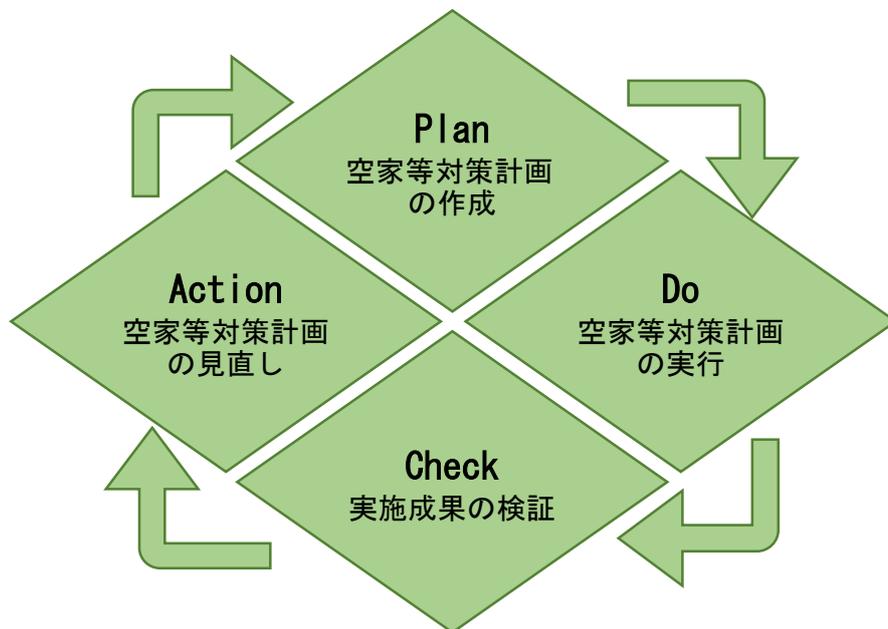
### 2 進行管理

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。

本計画の進行については、定期的に協議会に報告するとともに市民に公表します。

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、常に見直しを行います。



## 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。）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。

##### （空家等の所有者等の責務）

第三条 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ものとする。

##### （市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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）

第五条 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 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）

第六条 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（第十四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若しくは第十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
  - 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 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）

第七条 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。

（都道府県による援助）

## 参考資料

第八条 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、第十四条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、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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関する

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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 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）

第十四条 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。

## 参考資料

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、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。

12 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。

13 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。

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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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)

2 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7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6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、建設部まちづくり推進課において処理する。

#### (委任)

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

|   | 氏名    | 役職等                             |
|---|-------|---------------------------------|
| 1 | 長谷川裕寿 | 駿河台大学 教授                        |
| 2 | 藤川 久之 | 埼玉弁護士会 川越支部 弁護士                 |
| 3 | 澁谷 守  | (公益社団法人) 埼玉県宅地建物取引業協会 彩西支部 副支部長 |
| 4 | 西元 浩文 | (公益社団法人) 全日本不動産協会埼玉県本部 理事       |
| 5 | 吉澤 文男 | (一般社団法人) 埼玉建築士会入間第二支部 飯能部会長     |
| 6 | 阿部 俊司 | 飯能警察署 生活安全課 課長                  |
| 7 | 田辺 隆  | 飯能日高消防署 予防指導課 課長                |
| 8 | 永田 幸雄 | 飯能市自治会連合会 副会長                   |
| 9 | 細田ヨリ子 | 飯能市民生委員児童委員協議会 会長               |

任期 令和元年8月1日から令和3年7月31日まで  
(敬称略 役職等は令和元年8月時点)

### 4 空き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年度の税制改正において、空家法に基づく必要な措置の勧告の対象となった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）

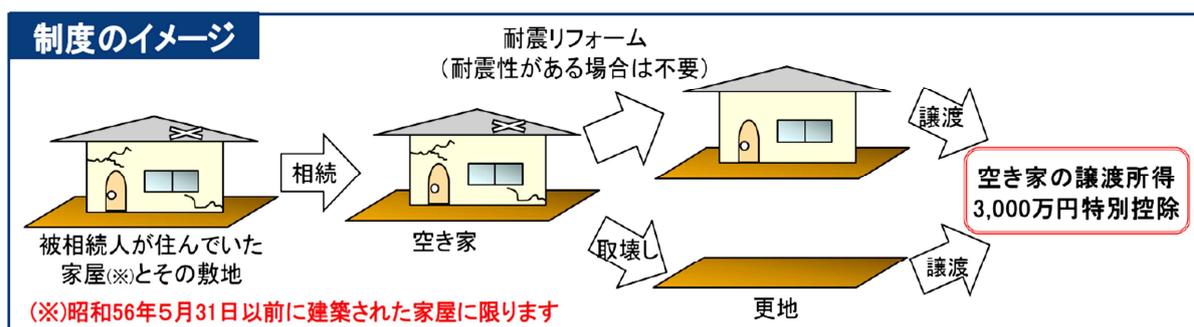
| 区 分     |                                    | 課税標準の特例 |        |
|---------|------------------------------------|---------|--------|
|         |                                    | 固定資産税   | 都市計画税  |
| 小規模住宅用地 | 住宅1戸につき200㎡までの部分                   | 価格×1/6  | 価格×1/3 |
| 一般住宅用地  | 住宅1戸につき200㎡を超える部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

## (2) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家が放置され、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、空き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、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に必要な耐震改修又は除却を行った上で、家屋又は土地を売却した場合（相続開始日以後3年を経過する日の属する12月31日までの間にした譲渡）、居住用財産の譲渡所得から3,000万円の特別控除が適用されます。

※ 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 飯能市空き家バンク制度

空き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「飯能市空き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「飯能市空き家バンク」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、現在市内の不動産会社23社を協力会員とし「飯能市空き家バンク」を行っています。

また、空き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き家バンク「LIFULL」「アットホーム」で公開し、空き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、空き家を有効活用しています。

### ■空き家バンクの現状

（令和2年2月29日現在）

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 所有者からの物件登録      | 47件（売買 42件 賃貸 5件）    |
| 空き家利用希望者        | 296件（市外 228件 市内 68件） |
| 空き家バンク制度による成約件数 | 27件（売買 23件 賃貸 4件）    |



## 飯能市空家等対策計画

令和2年3月発行

飯能市建設部まちづくり推進課

〒357-8501 飯能市大字双柳1番地の1

TEL 042-973-2111 (代)

FAX 042-974-6770

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

Mail [toshi@city.hanno.lg.jp](mailto:toshi@city.hanno.lg.jp)