

矢板市空家等対策計画骨子案 について

1 計画の目的と位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家等が増加し、それらの中には、管理不全による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により地域環境に深刻な影響を及ぼすものもあります。

今後、さらに空き家等の増加が懸念される中、国では、総合的な対応として平成26年11月に「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）」を制定、矢板市においても、平成30年3月に「空家等の適正管理に関する条例」を制定し、空き家等の適切な管理促進や各種利活用の支援など、安全で安心なまちづくりを推進しているところです。

これらをふまえて、本市では、さらに空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域の生活環境の保全を図るとともに、空き家等の利活用促進による地域の活性化を目的として、「矢板市空家等対策計画」を策定するものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定された空家等対策計画として位置付け、「第2次21世紀矢板市総合計画」をはじめとした市の関連計画との整合を図るものとします。

1-3 計画の期間

本計画の期間は、平成31(2019)年度から平成40(2028)年度までの10年間とします。

なお、本計画は継続的な施策ごとの点検・評価による進行管理を行うとともに、社会・経済状況の変化や国県の動向、市の関連計画等を踏まえ、5年を目途に計画の見直しを行うものとします。

1-4 計画の対象

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む）とします。

空家等に関する対策は、市内全域を対象とします。



地域環境に影響を及ぼす空家

2 本市の空家等の状況

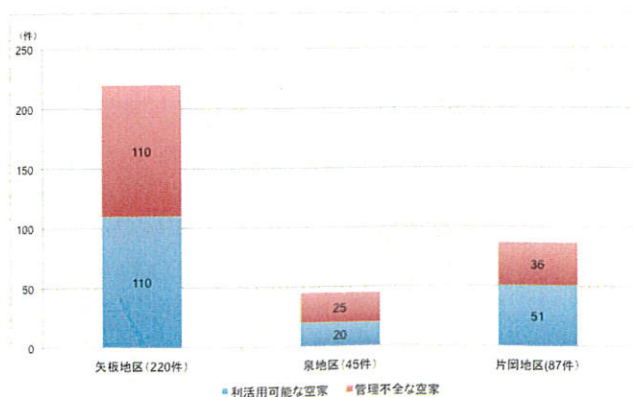
平成29(2017)年8月～12月に実施した空家等実態調査によると、空家は352件であり、調査対象建築物14,580件に対する空家率は2.4%となっています。

地区別にみると、矢板地区の空家は220件で空家総数の62.5%を占め、次いで片岡地区の87件、泉地区の45件となります。

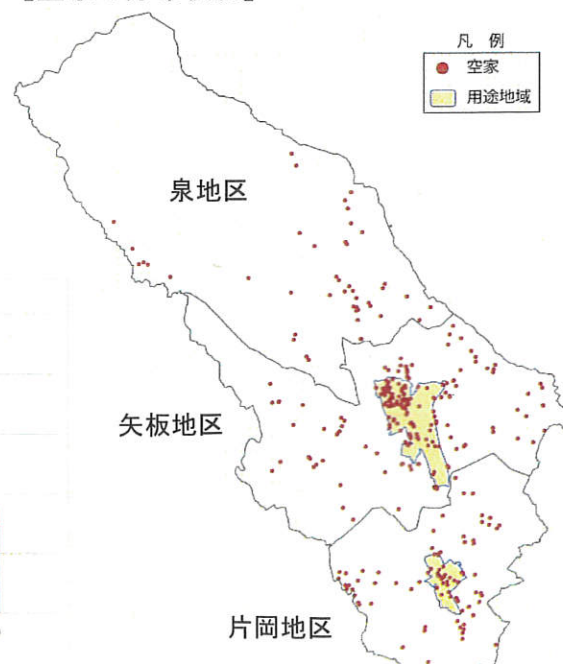
用途をみると、戸建住宅が278件で最も多く、空家総数の79.0%を占め、そのほとんどが木造となっています。次いで多いのは店舗37件であり、事務所13件、倉庫11件、工場5件と続きます。

管理の状況を見ると、本市全体では管理が不十分な空家は171件であり、特に矢板地区では110件、空家全体の31.3%を占めています。

【空家の管理状況】



【空家の分布状況】



3 空家等対策における課題

3-1 市街地における空き家への対応

〈現状〉

- ・市内の空き家の約6割以上を矢板地区が占めており、その中でも、用途地域内の矢板駅西エリアに約8割が存在しており、空家率が高い地域となっています。
- ・このエリアは、公団混雑地区であるため、土地の流動化が進まず、建替えや駐車場スペースの確保が困難なことなどから、若年世代がエリア外に新たな住居を求めるために人口が流出し、中心市街地の空洞化が進んでいます。
- ・高齢化率も高いことから、潜在的空き家を含め、今後も空き家の増加が懸念されます。

〈課題〉

- ・このエリアの定住人口の確保とコンパクトシティ形成を目指すうえで、長期的に居住可能な住宅を増やし、空き家等の解消を図る必要があるため、定住補助制度のさらなる拡充とともに、既存住宅の改修・長寿命化についての新たな助成制度が必要です。
- ・また、市街地内は敷地面積が狭く、住宅が隣接し、周辺への影響も大きいことから、危険な状態の空き家は早急に除却等の対応が必要なため、除却費用の助成等新たな制度が求められます。

3-2 空き家等の利活用促進

〈現状〉

- ・市内の建築物の約3割は、旧耐震基準である昭和55年以前に建てられたものであり、この割合は、全国や県平均より高くなっています。
- ・市内にある昭和50年代以前に開発された住宅団地は、その多くの建築物が築40年を超え、老朽化も進んでいるため、今後、長期的に居住するための支援策が必要となります。
- ・郊外型の住宅団地は二次的住宅が多いため、比較的状态の良い空き家も多く存在します。

〈課題〉

- ・空き家等の有効活用を促進することで、中古住宅ストックの流通促進や地域活力の向上などが期待できることから、良質な住宅情報を広く発信し、空き家への入居支援等を行いながら、定住促進や地域活性化を図るため、空き家等の利活用を促す取組が必要です。

3-3 適切に管理されていない空き家等に対する取組

〈現状〉

- ・実態調査により、市内に「特定空家候補（除却対象、緊急度が極めて高い）」と考えられる空き家の存在が確認され、その中でも、市街地にある空き家については、危険度が高く、周辺への悪影響が懸念されます。

〈課題〉

- ・早急な特定空家等の解消のため、今後、所有者に対してさらなる指導を進めるとともに、必要に応じて、特措法に基づいた措置（認定、助言・指導、勧告等）を行うなどの取組が必要です。

3-4 空き家等の発生抑制と適切な管理の促進

〈現状〉

- ・実態調査により、建物傾斜、外壁や屋根破損など老朽化が進んでいるものや、設備破損や草木繁茂など管理不全な状態のものが多数存在していることが確認できました。
- ・空き家等になっても適切な管理により、地域住民の生活環境への悪影響を抑えることができ、活用可能な空き家等の増加につながります。

〈課題〉

- ・所有者等に対して適正管理の指導を引き続き行うとともに、災害時や緊急時等非常の場合には、「応急措置」などの対応を行う必要があります。
- ・今後も空き家等の増加が予想されることから、新たな空き家等を発生抑制する対策が必要です。

4 空家等対策に係る基本的な方針等

4-1 空家等に対する基本姿勢

空家等の所有者等の責務

法第3条に「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、個人の財産として、所有者等自らが適切に管理することが原則です。

市の基本姿勢

市では、これまでも管理不全な空き家に対して、適正管理を促す文書等で指導を行ってきましたが、空き家等の所有者等が様々な要因により適切な管理を行わず、責務を全うしない場合は、所有者等の第一義的な責任を前提に、市として空き家等の状態や周辺に与える悪影響を勘案し、公益性の観点から必要な措置を講じます。

一方で、利活用可能な空き家等に対しては、地域の資源のひとつとして捉え、地域の活性化や定住促進を図る観点から、空き家等の有効活用や流通促進に向けた取組や支援を実施します。

4-2 空家対策の実施体制

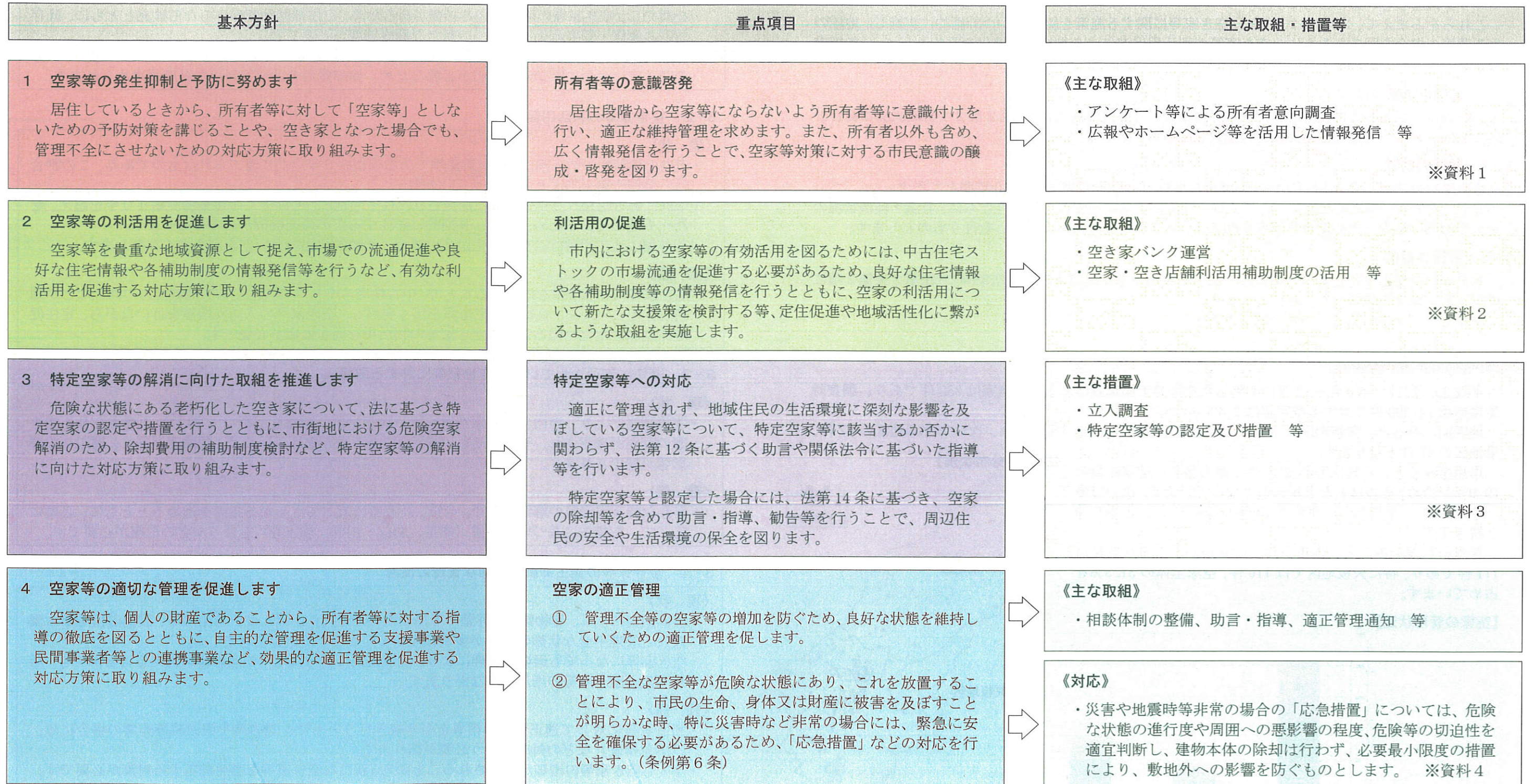
1) 相談体制の整備

空き家等に係る問題は多岐にわたることから、それらに適切かつ迅速に対応するため、相談窓口（担当課）を一本化し、関係各課及び関係機関や団体等と連携した相談体制の整備を行います。

2) 専門組織の設置

空家等に関する諸施策の企画・推進、特定空家等の認定や措置、利活用の促進など、本市における効果的な空家等対策を推進するための組織を設置し、対策計画の検討や施策の立案を行います。

4-3 空家等対策等に関する基本方針と重点項目



空家等の発生抑制と予防について（案）

所有者等への意識啓発

居住段階から空き家にならないよう所有者に意識付けを行い、適正な維持管理を求めます。また、所有者以外も含め、広く情報発信を行うことで空家等対策に対する市民意識の醸成・啓発を図ります。

《主な取組》

1. アンケート等による所有者意向調査

空家等の所有者に対し、建物の現状や将来の利活用に関する意向を調査、ニーズ等を把握し、支援制度などの検討を行います。

2. 広報やホームページ等を活用した情報発信

空家等の所有者等及び市民に対し、空家等がもたらす生活環境への悪影響などの諸問題や空家等の適切な管理についての理解促進のため、広報やいた、市ホームページやチラシ等による周知のほか、固定資産税納税通知書の活用など所有者に対して管理に係る意識啓発を行います。

3. 維持管理やリフォーム等に関する情報提供・相談体制の整備

住宅の安全性や質を高める住宅改修により、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいを形成するための住宅維持管理やリフォームに関する情報を提供するとともに、相談体制の整備を進めます。

4. 各制度の周知・広報

新たな空家等の発生抑制のため、窓口において相続に関するパンフレットや空き家バンクに関するチラシを配布する等、市民や現在居住又は使用している方に対しても周知を図ります。また、空家等に関する各制度の情報提供を行うことで、住宅の長期居住を促し、空家等になることを未然に防ぐこと等、広く周知していきます。

空家等対策に係る支援制度（案）

1. 空家等活用に対する支援

新たに中古住宅を取得する方又は取得した住宅を改修する方に対し、定住促進や子育て支援を図るため補助金を交付し、空家の解消を図ります。

2. 空き店舗等活用に対する支援

空き店舗等を活用した起業や雇用創出を促進することで、地域産業の活性化を図ります。

3. 中古住宅流通促進に対する支援

良質な住宅情報を発信することで、空家等を活用した定住等の促進を図るとともに、中古住宅を安心して取引するため、中古住宅の建物現況調査（インスペクション）や金融機関との連携による支援制度等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。

4. 長期居住に対する支援

木造住宅の耐震診断や改修に係る費用の一部に補助金を交付することで、住宅の質の向上や長期居住を促すとともに、住宅の耐震やバリアフリー改修に伴い固定資産税を減免することにより、空家の発生を抑制します。

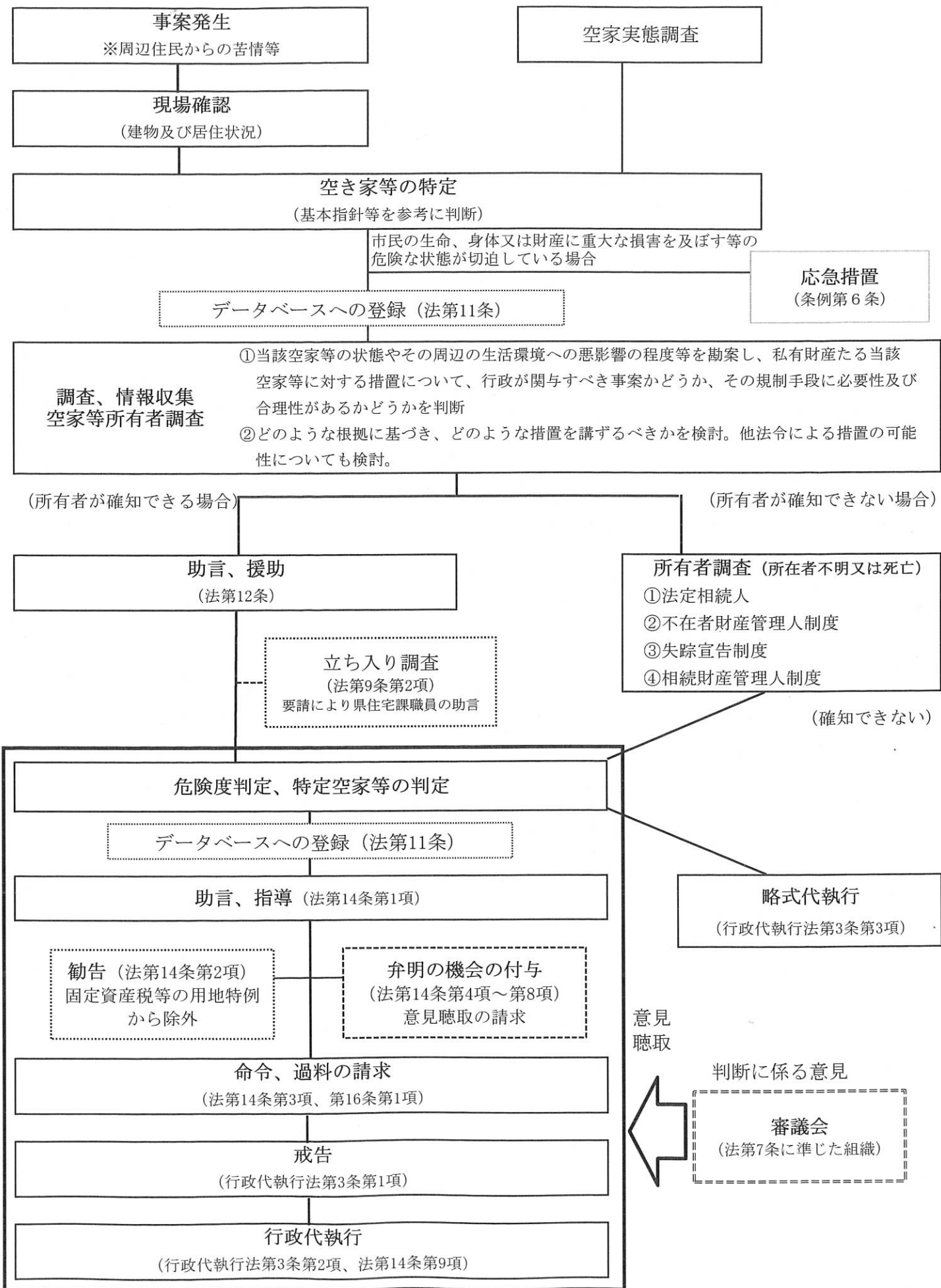
5. 空家の維持管理に対する支援

空家等の所有者に対し、維持管理に関する情報提供を行うことにより、管理不全な空家の増加を抑制するとともに、関係団体等と連携した空家等の維持管理の仕組みづくりを進めます。

特定空家等への措置（案）

資料3
法…空家特措法

資料4



危険空家等の応急措置対応方針（案）

暴風雨や地震等の緊急時における空家等に対する応急措置（緊急時の対応）については、矢板市空家等の適正管理に関する条例第6条に基づき、以下のように定めます。

防災・安全上、緊急を要するものについては、二次被害の拡大等を防止するためにも、空家等対策の推進に関する特別措置法において、助言・指導、勧告、命令の所定の手続を経ることなく、迅速に必要な最小限度の応急安全措置をできることとします。

- 適用の判断基準
 - 危険な状態の進行度や周囲への悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断します。
 - 例えば、暴風雨や地震等によって、空き家の建築材が飛散又は崩落することにより、通行人や周辺住民の生命の危険及び身体への損傷（重傷以上）、近隣の建築物等（塀さく含む、庭木除く。）に重大な被害を及ぼすことが明らかな場合で、かつ、緊急に対応する必要があるため、所有者等の同意を得る時間的余裕がない場合などが適用となります。
- 例示
 - 建物が倒壊した時に、周囲への危険性が認められる場合
 - 対象物の敷地境との距離と建築物の危険部分の高さで判断
 - 道路・隣地からの距離が建物の高さ以上離れていないため、倒壊時や建築材落下・飛散時に敷地外への影響が見込まれる場合等
- 措置
 - 建物本体の除却は行わず、必要な最小限度の措置により、敷地外への影響を防ぎます。
 - 例) 建築材の飛散物については、建物への防御ネットやバリケードの設置
 - 近隣住民等に危険を知らせる看板の設置 など
- 事後処理
 - 行った措置の内容を所有者へ通知し、費用を徴収します。

《参考》
矢板市空家等の適正管理に関する条例（H30.3制定、同年10月施行）
第6条（応急措置）
市長は、空家等の老朽化等による倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。
2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。