

# 矢板市空家等対策計画



平成31年3月

矢 板 市

## 〈 目 次 〉

<b>第 1 章 計画の目的と位置づけ</b> .....	2
1. 計画策定の背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画期間	
<b>第 2 章 空家等の現状と課題</b> .....	6
1. 矢板市における空家等の現状	
2. これまでの取組	
3. 空家等に関する各種調査	
4. 計画の対象	
5. 空家等の調査等	
6. 本市の課題	
<b>第 3 章 空家等対策に係る基本的な方針等</b> .....	22
1. 空家等に対する基本姿勢	
2. 実施体制の整備	
3. 基本方針及び重点項目	
<b>第 4 章 重点項目に基づく各施策</b> .....	30
1. 各施策の推進	
・重点項目 1 所有者等に対する意識啓発（発生抑制と予防）	
・重点項目 2 利活用の促進	
・重点項目 3 特定空家等への対応	
・重点項目 4 適正管理対策	
<b>第 5 章 空家等に関する相談への対応</b> .....	40
1. 相談における連携体制	
2. 相談体制の強化	
3. 空家等解消のための情報提供等	
4. 空家等解消のための新たな制度の検討	
<b>第 6 章 対策の効果検証</b> .....	44
<b>資 料</b> .....	46
・対策計画の推進に係る具体的施策	
・特定空家等の判定フロー	
・矢板市特定空家等判定シート	
<b>参考資料</b> .....	57
・矢板市空家等対策に関する支援制度	
・矢板市空家等の適正管理に関する条例	
・矢板市空家等対策推進本部設置要綱	
・矢板市空家等審議会設置要綱	
・矢板市空家等対策計画の策定経過	
・矢板市空家等審議会	
・空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	

### ※「空家」の表記について

本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、原則として「空家」と表記します。ただし、「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについては、そのまま表記します。

# 第1章 計画の目的と位置づけ

---

## 1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。これらの中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

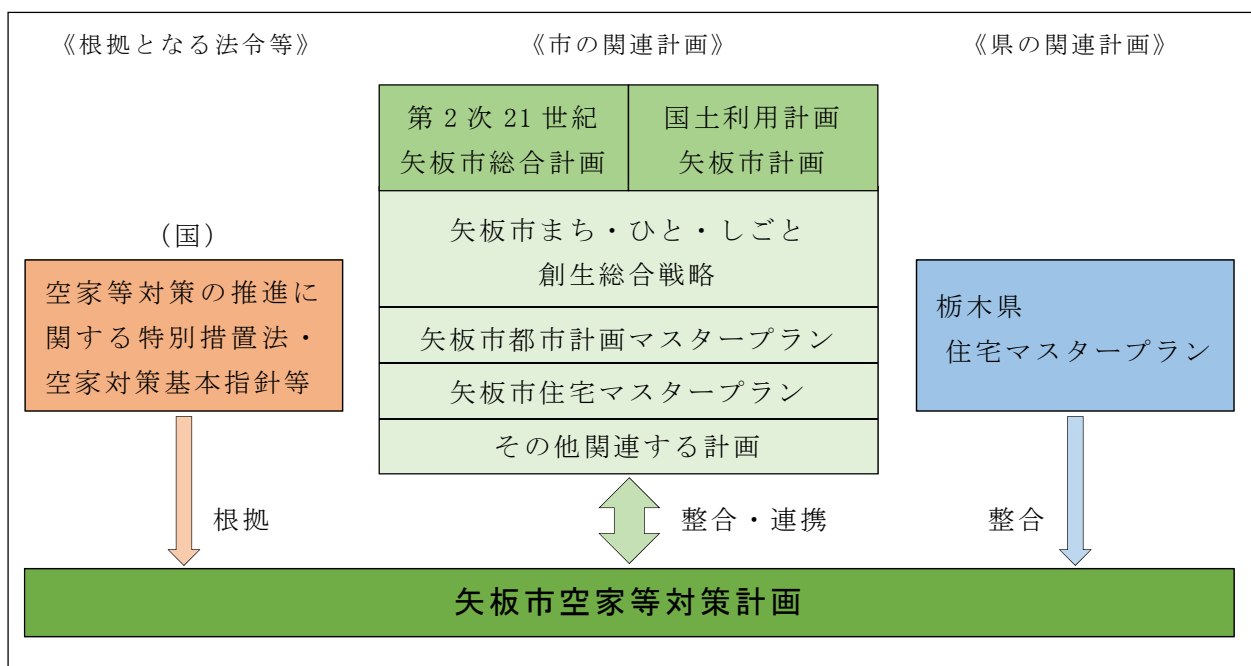
このような中、国において、空家等がもたらす問題を国家全体の課題として総合的に対応するため、平成26年11月には「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」を制定、矢板市においても、平成30年3月に「空家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家等の適切な管理促進や各種利活用の支援など、安全で安心なまちづくりを推進しているところです。

このような背景を踏まえ、空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」を策定します。

## 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づけ、「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。

### ◆ 関連図



### 3. 計画期間

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。施策ごとに、PDCAサイクルに基づき、毎年度進捗状況の点検・評価を行うとともに、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います。

#### ◆点検・評価と見直しの時期

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029~
作業内容											
			△ 点検・評価		△ 計画内容の見直し			△ 点検・評価		△ 第2期計画の検討	



## 第2章 空家等の現状と課題

---

# 1. 矢板市における空家等の現状

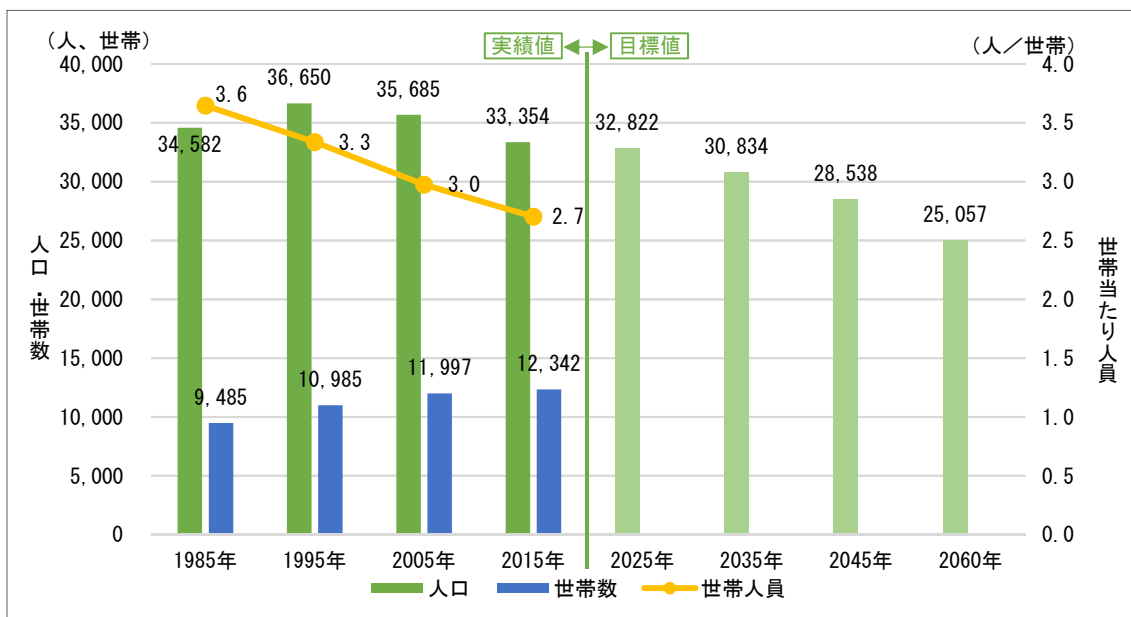
## (1) 人口・世帯・住宅等の推移

### ①人口・世帯数の推移

本市の人口は減少しており、平成 27 年国勢調査では 33,354 人で、今後も減少は継続すると予測されます。「矢板市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」においては、その傾向を考慮した目標人口を設定しています。

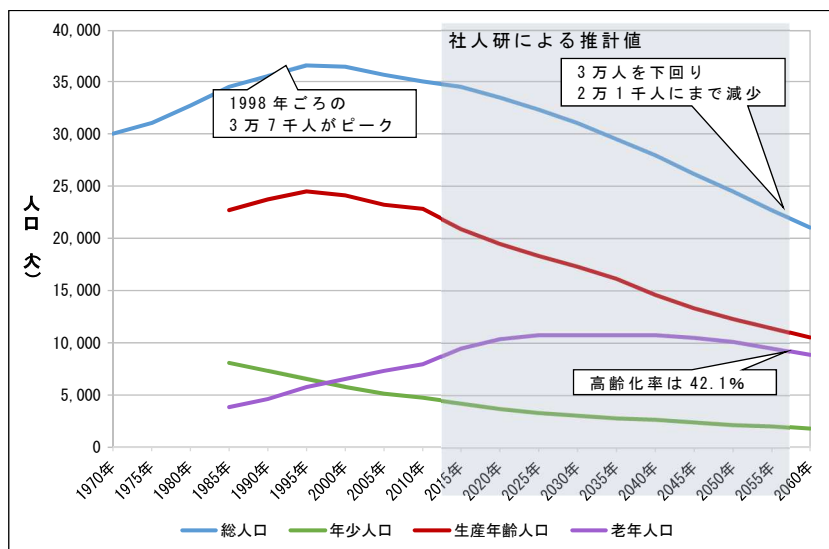
世帯数は増加から安定傾向に変化しているが、世帯人員(1 世帯当たりの人数)は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。

【人口・世帯数の推移】



資料：国勢調査（実績値）、矢板市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（目標値）より作成

【人口ビジョンにおける人口の長期的な見通し】



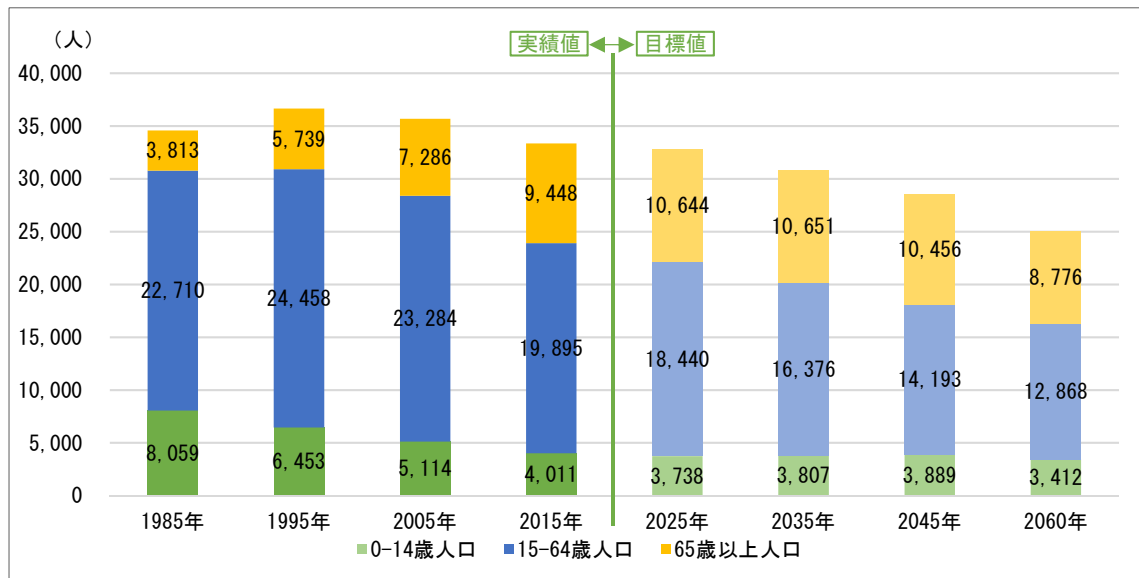
資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所より作成



### ②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口推移をみると、年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)が大きく減少し、老年人口(65歳以上)は大きく増加しています。「矢板市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」ではこの傾向を考慮した目標人口を設定していますが、特に生産年齢人口の減少が懸念されます。

【年齢3区分別人口の推移】

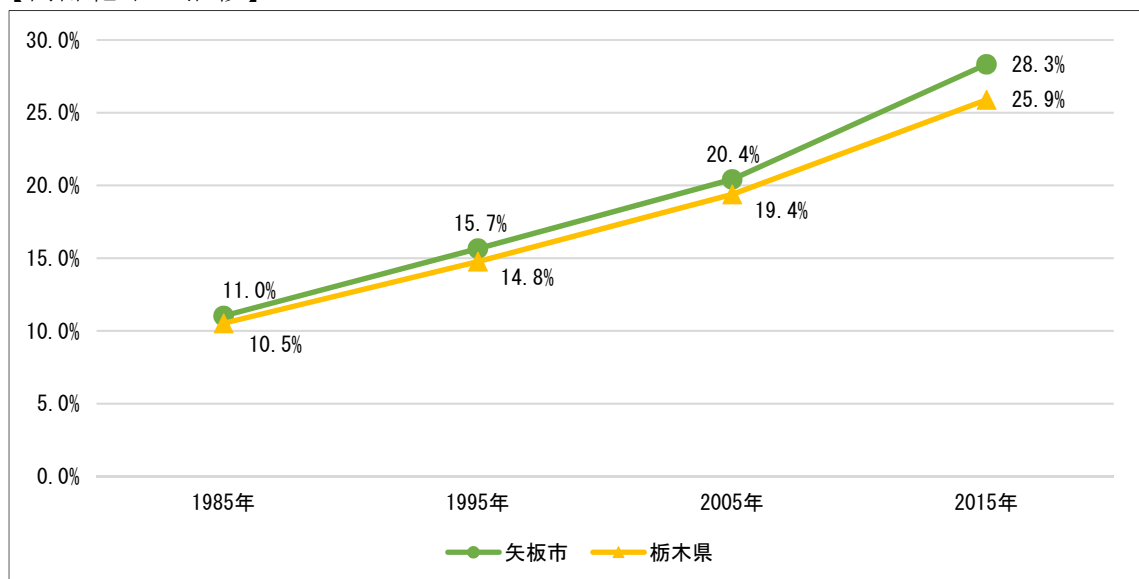


資料：国勢調査（実績値）、矢板市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（目標値）より作成

### ③高齢化率の推移

高齢化率は年々上昇しており、平成27(2015)年で28.3%、4人に1人が高齢者となっています。本市の高齢化率は栃木県よりも高く、その差も徐々に広がっている状況にあり、人口将来推計及び高齢化率の推移から、今後の高齢化はより加速的に進むことが予測されています。

【高齢化率の推移】



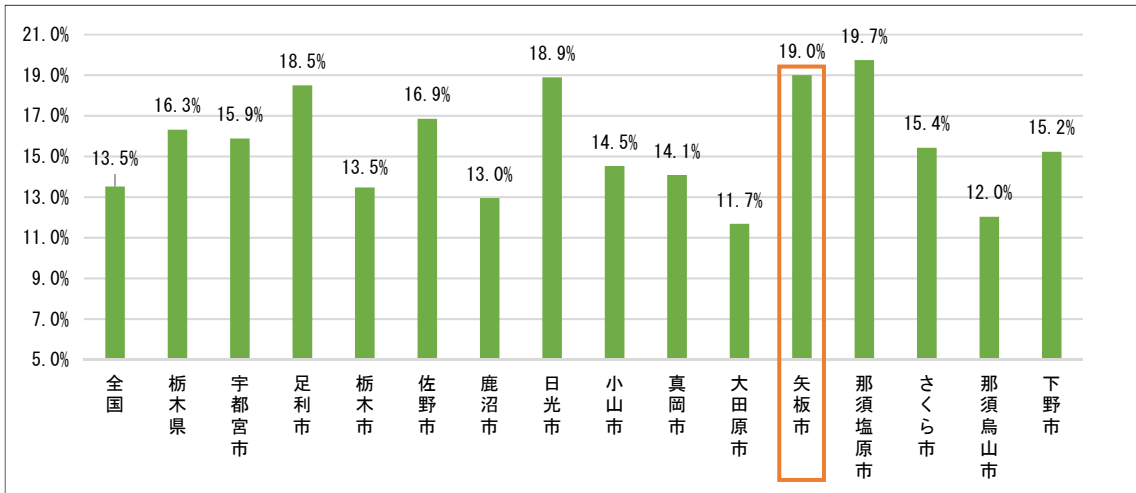
資料：国勢調査より作成

(2) 空家等の状況（平成 25 年住宅・土地統計調査）

①住宅数及び空家数

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は 14,580 戸、そのうち空家数は 2,770 戸で、本市の空家率は 19.0%であり、全国及び栃木県よりも高く、また、栃木県内では那須塩原市に次いで 2 番目になっています。平成 15 年調査と比較すると、空家数が 990 戸増加し、空家率も 5.2%上昇しています。

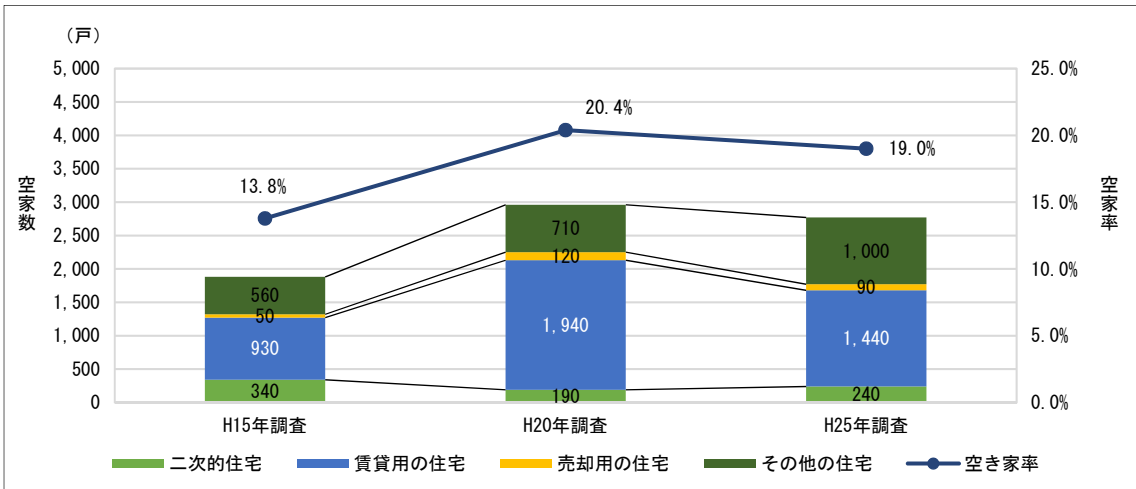
【空家率の比較】



【住宅数の内訳】

	平成 15 年			平成 20 年			平成 25 年		
	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)
全国	53,890,900	6,593,300	12.2	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
栃木県	769,700	103,700	13.5	839,900	126,300	15.0	879,000	143,400	16.3
矢板市	13,640	1,880	13.8	14,520	2,960	20.4	14,580	2,770	19.0

【空家数の推移】



## 2. これまでの取組

### (1) 国や県の動き

平成26年11月、国において「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、併せて基本方針やガイドライン等、空家等対策に係る各方針を示しました。これを受け栃木県においても「栃木県住生活支援協議会」を設立し、平成29年度には「空家等対策計画策定の手引き」や「特定空家認定手引き」等を作成し、県内各市町向けの支援を行っています。

### (2) 矢板市における取り組み

当市においても、法や条例等に基づき、空家等の課題解消を図るため、様々な取組を行っています。

#### ○「暮らし」のびのび定住促進補助金（H23.10～、H30.4～制度拡充）

若い世代の定住促進を図るため、住宅（中古を含む）取得に対して補助金を交付。

《H23～29累計》 申請 546件 交付金額 281,800千円

#### ○「空き家等の適正管理指導」（H29.4～）

倒壊の危険や雑草繁茂等により適正に管理されていない空家等について、周辺住民等の相談・要請に基づき、適正管理を促している。

《H29実績》 相談 12件、通知発送 6件、危険空家への適正管理指導 37件

#### ○「矢板市空き家バンク」（H29.6～）

（公）栃木県宅地建物取引業協会と協定を締結し、「矢板市空き家バンク」を実施。

《H29実績》 物件登録 2件（うち成約1件）、利用登録 5件

#### ○「空家等実態調査」（H29.8～12）

市内における空き家の状況を把握するため、基礎調査結果を基に、市内全域を対象に調査を実施。

《H29実績》 対象物件 542件のうち空家 352件を確認

#### ○「矢板市空家等の適正管理に関する条例」制定（H30.3）

市及び空家等の所有者等の責務を明らかにするとともに、審議会や応急措置などを定めた条例を制定。

#### ○「空家等審議会」及び「矢板市空家等推進本部」を設置（H30.6～7）

空家等に関する諸施策の企画・推進、特定空家等の措置など、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う。

#### ○「矢板市空家等対策計画骨子」を策定（H30.9）

本市における空家等対策を総合的かつ計画的に進めるため、対策計画の策定を行うにあたり、計画の柱となる計画骨子を策定。

### 3. 空家等に関する各種調査

#### ① (1) 平成 29 年度 空家等実態調査

矢板市内における空家等の詳細な現状を把握するため、平成29(2017)年度に都市計画基礎調査や水道閉栓情報等を基に、実態調査を実施しました。

#### ①調査の概要

対象地域：矢板市全域

実施期間：平成29（2017）年8月～12月

調査方法：都市計画基礎調査及び水道情報等を基に、調査対象（戸建て建築物のみ）を抽出し、職員が外観目視により実施。

調査項目及び判定方法等：基礎、土台、柱又は梁、外壁、屋根、その他（設備、草木の繁茂等）の項目ごとに建物等の状態を確認、評定し、6段階（A：利活用可能～F：極めて危険な状態）の評価を行う。

#### ②調査結果

調査対象542件（うち居住在等190件）のうち、外観調査により空家等と判定した件数は352件で、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。

#### ◆空家等の件数（市全体）

	固定資産台帳 登録数		調査対象 建築物 (A)	空家等		空家率 (B/A)
	件数	割合		(B)	構成比	
総数	18,922	100.0%	14,580	352	100.0%	2.4%
矢板地区	11,787	62.3%	9,083	220	62.5%	2.4%
泉地区	2,472	13.1%	1,910	45	12.8%	2.4%
片岡地区	4,663	24.6%	3,587	87	24.7%	2.4%

※ 調査対象建築物(A)の数は、固定資産課税台帳登録割合から按分にて算出

#### ◆空家等の分布状況

調査対象建築物に対する空家率は2.4%であり、矢板地区・泉地区・片岡地区ともに同様の傾向となっています。

矢板地区が最も多く220件で62.5%を占め、次いで片岡地区の87件で24.7%、泉地区の45件で12.8%となっており、地区人口に合わせて空家等も多い傾向が見られます。

また、用途地域を重ねると、用途地域内には139件で全体の39.5%が集まっており、D I D内でも115件で32.7%であることから、特に市街地に空家等が多いことが明確となっています。

## ◆用途地域及びDID別 空家等の件数

	空家	用途地域		D I D	
	総数	内	外	内	外
総 数	352件 (100%)	139件 (39.5%)	213件 (60.5%)	115件 (32.7%)	237件 (67.3%)
矢板地区	220件 (100%)	113件 (51.4%)	107件 (48.6%)	115件 (52.3%)	105件 (47.7%)
矢板駅西地区	89件 (78.8%)	-	-	95件 (82.6%)	-
矢板駅東地区	24件 (21.2%)	-	-	20件 (17.4%)	-
泉地区	45件 (100%)	-	45件 (100%)	-	45件 (100%)
片岡地区	87件 (100%)	26件 (29.9%)	61件 (70.1%)	-	87件 (100%)

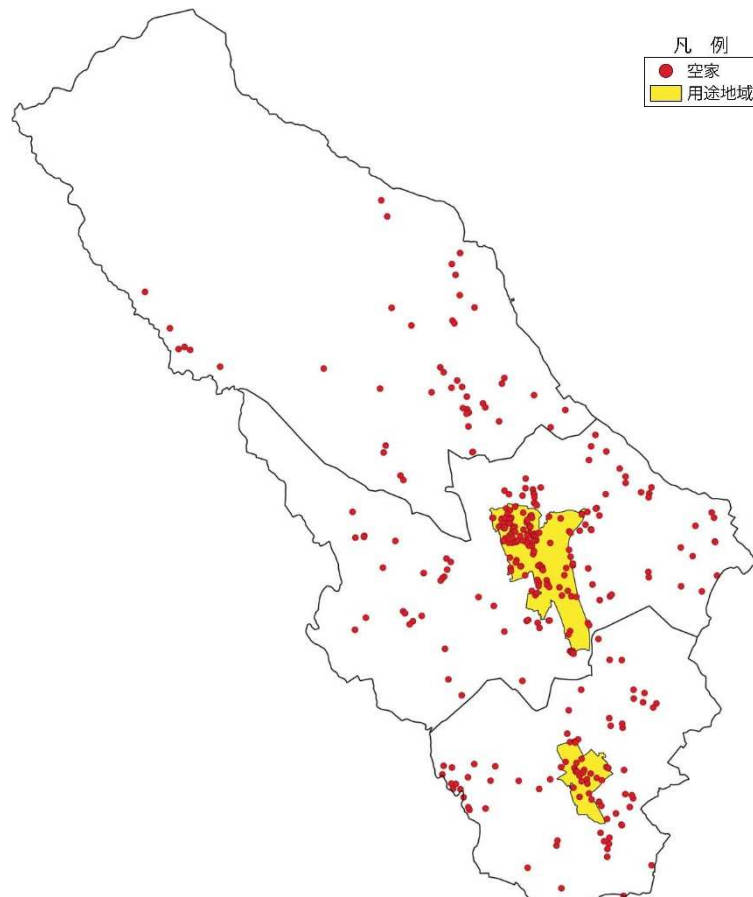
## ◆地区ごとの分布傾向

【矢板地区】空家等の多くは、市街地に分布しており、特に駅西地区の中心市街地に集中しています。

【泉地区】空家等は比較的広い範囲に点在しています。農家造りなど、木造の大きな建物が多い傾向にあります。

【片岡地区】市街地内の空家等は比較的少なく、法適用前の開発分譲地等に多く存在しています。

## ◆空家等の市内分布図



資料：空家等実態調査（平成29年8月～12月実施）

①空家等の状態

空家等の状態をランク別にみると、最も多いのはDランク（大規模な修繕が必要）の132件で全体の37.5%を占め、次いでCランク（利活用可能：小規模な修繕など必要）の129件で36.6%であり、建物倒壊等危険要因があり、緊急度が極めて高いFランクは15件で4.3%となっています。

現状のまま、または簡易補修や小規模な修繕により利活用可能なA・B・Cランクは181件で空き家全体の51.4%、大規模な修繕が必要または建物倒壊等危険要因があり、緊急度も高いD・E・Fランクは171件で48.6%となっています。

◆ランク別空家等の状況（市全体）

ランク	空家数	割合 (%)	備 考
A	11	3.1	利活用可能（現状で居住可能）
B	41	11.7	利活用可能（塗装など簡易な補修が必要）
C	129	36.6	利活用可能（小規模な修繕など必要）
D	132	37.5	大規模な修繕が必要
E	24	6.8	建物倒壊等危険要因あり、緊急度高い
F	15	4.3	建物倒壊等危険要因あり、緊急度極めて高い
合計	352	100.0	

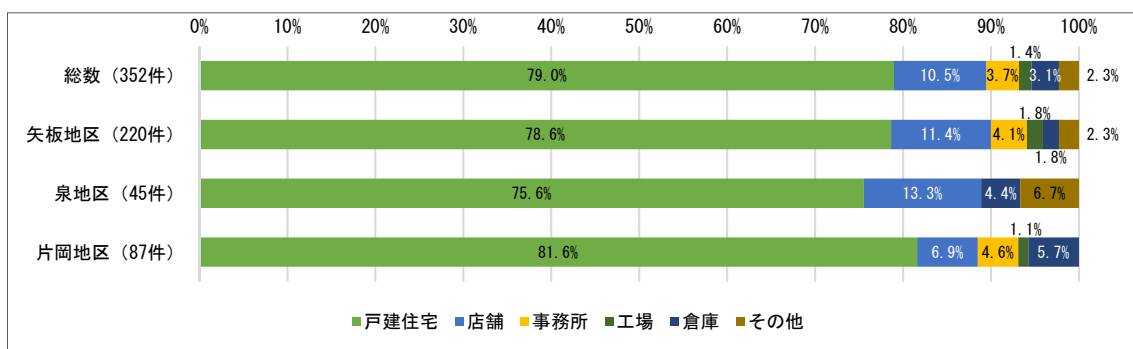
◆ランク別空家等の状況（地区別） (件)

	総数	ランク別空家数 ( ) は用途地域内の数					
		A	B	C	D	E	F
市内全域	352(139)	11(2)	41(17)	129(47)	132(60)	24(10)	15(3)
矢板地区	220(113)	8(2)	29(15)	73(35)	83(48)	17(10)	10(3)
泉地区	45	2	4	14	18	4	3
片岡地区	87(26)	1	8(2)	42(12)	31(12)	3	2

②調査項目別の状況

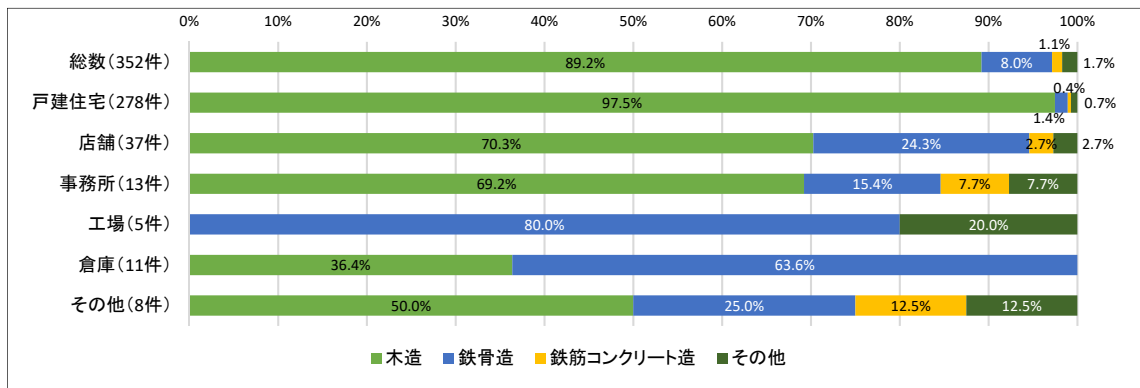
◆地区別の建築物の種類

「戸建住宅」が 278 件で約 8 割を占め、地区別にみても、全地区「戸建住宅」が 7 割以上を占めています。次いで、店舗が 10.5%、事務所が 3.7%となり、地区別も同様の傾向がみられます。



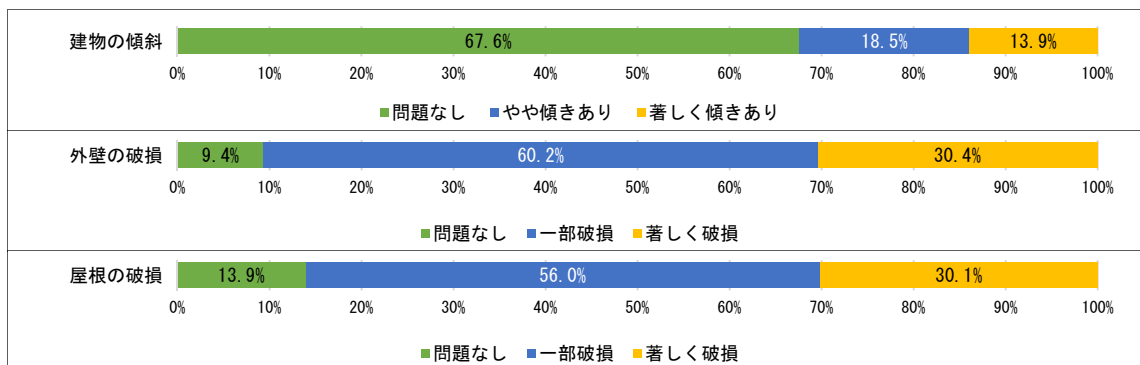
◆ 建築物の種類別の構造

「木造」が89.2%と、全体の約9割を占めています。建築物の種類別にみると、戸建住宅や店舗、事務所では「木造」の割合が多く、工場や倉庫では「鉄骨造」の割合が多くなっています。



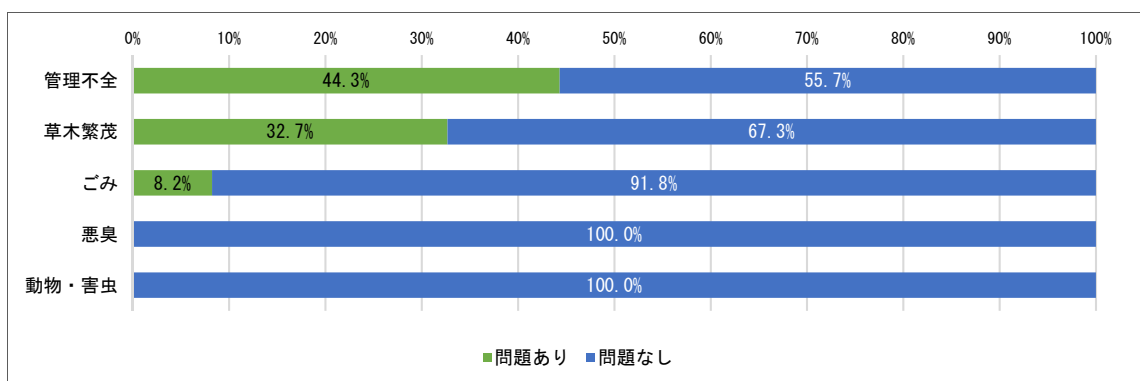
◆ 倒壊等保安上の危険

保安上の危険については、外壁の破損のうち「著しく破損」が30.4%、屋根の破損のうち「著しく破損」が30.1%と割合が多くなっています。建物の傾斜について、傾きが認められるものが32.4%となっています。



◆ 管理・衛生

建物の管理状況については、外壁及び開口部の劣化等の設備破損・管理不全の割合が44.3%となっています。周辺の生活環境の保全については、草木繁茂の割合は32.7%と多く、ごみの放置、投棄の割合は8.2%となっています。悪臭や動物・害虫については、問題が認められませんでした。



## (2) 空家等に関する意向調査

### ① 調査概要

目的	空家等実態調査の実施結果等に基づき、建物の所有者の現状や将来の利活用に関する意向を把握する。
調査期間	平成30年6月1日～6月29日（調査基準日 6月1日）
調査対象	空家等実態調査にてA Bランク（利活用可能（優・良））に判定された建物の所有者

### ② 調査結果（送付52件、回答率50%）

#### 問1. 所有者の年齢について

所有者の年齢については、70代以上（38.5%）が最も多く、次いで50代～60代（34.6%）、30代～40代（19.2%）となっており、所有者は高齢化の傾向にある。



#### 問2. 建物の管理状態について

建物の管理状態については、空家状態（57.7%）が最も多く、約半数を占めている。空家以外の使用方法としては、自分や関係者が居住（19.2%）、その他の使用（倉庫・物置として使用など）（15.4%）、貸している、売却譲渡解体済み（各々3.8%）となっている。



※以下の設問は、「空家状態」と回答したものについて集計しています

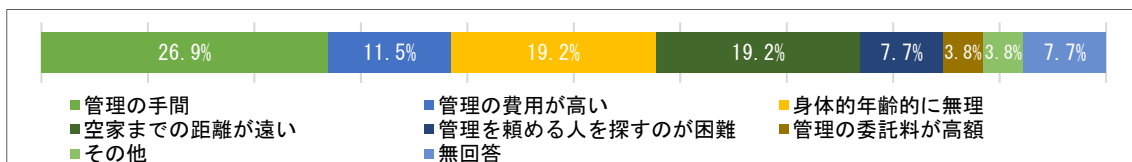
#### 問3. 空家になってからの経過期間について

空家になってからの経過期間については、10年以上（53.3%）が最も多く、全体の5割程度を占めている。



#### 問4. 空家の管理上困ることについて（複数選択可）

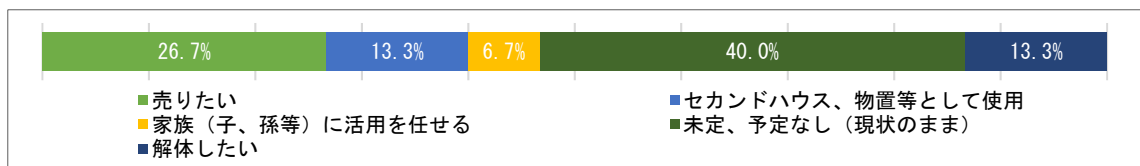
空家の管理上困ることとしては、管理の手間（26.9%）や、身体的年齢的に負担（19.2%）、空家までの距離が遠い（19.2%）などの意見があり、所有者の高齢化と、空家までの距離が遠いなどの要因により、管理が負担となっている。





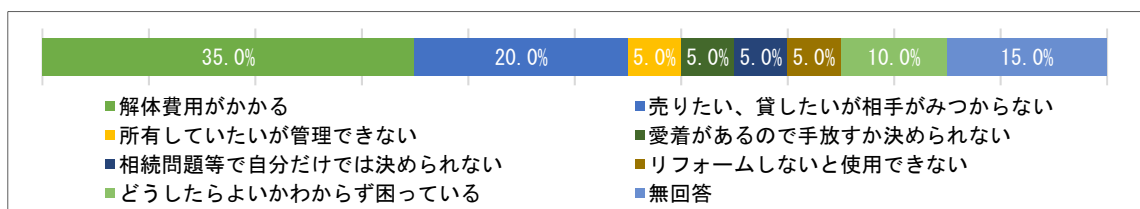
## 問5. 空家の今後の活用について

空家の今後の活用としては、未定・予定なし（40.0%）が最も多く、次いで売りたい（26.7%）セカンドハウス・物置として使用（13.3%）となっている。



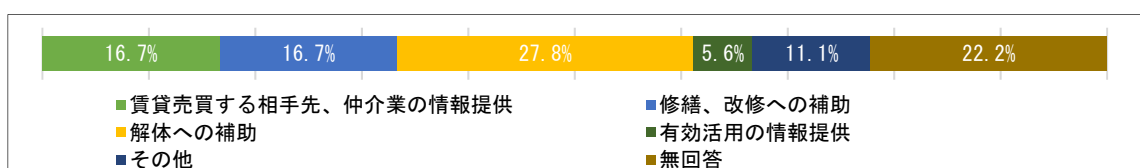
## 問6. 今後の活用上困ることについて（複数選択可）

今後の活用上困ることとしては、解体費等がかかる（35.0%）が最も多く、次いで売却賃貸希望だが相手がみつからない（20.0%）等となっている。その他としては、「解体すると税金が高くなる」「安全安心な解体業者等の情報提供、解体等の補助制度の案内がほしい」などの意見があり、解体希望が多い一方、金銭的負担等について不安があることが分かる。



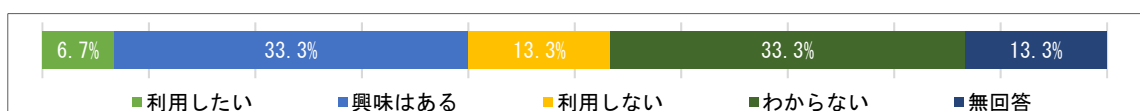
## 問7. 空家の活用に関する支援制度について（複数選択可）

空家活用のための支援制度についての要望としては、解体への補助（27.8%）や賃貸売却相手等の情報提供（16.7%）、修繕・改修への補助（16.7%）等となっている。その他として、「解体すると税金が高くなる」「自分ではどうしてよいかわからない」「資金が足りないため何もできない」などの意見があり、情報提供と合わせ、経済的な支援について要望があがっている。



## 問8. 空き家バンク制度の活用の意向について

空き家バンク制度活用の意向については、興味はある（33.3%）など、制度について興味関心があることが分かる。



## 問9. 自由意見

- 固定資産税を安くすべき。解体すると税金が高くなる。
- 解体費や修繕費が高額で、どうしたらよいかわからない。何か助成があれば一歩を踏み出せるかもしれない。
- 土地等が自分のみの名義でなく共有のため売却・賃貸ができない。 等

## 4. 計画の対象

空家等実態調査等の結果を踏まえ、本計画の対象とする空家等の種類と対象区域は次のとおりとします。

### (1) 対象とする空家等の種類

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。

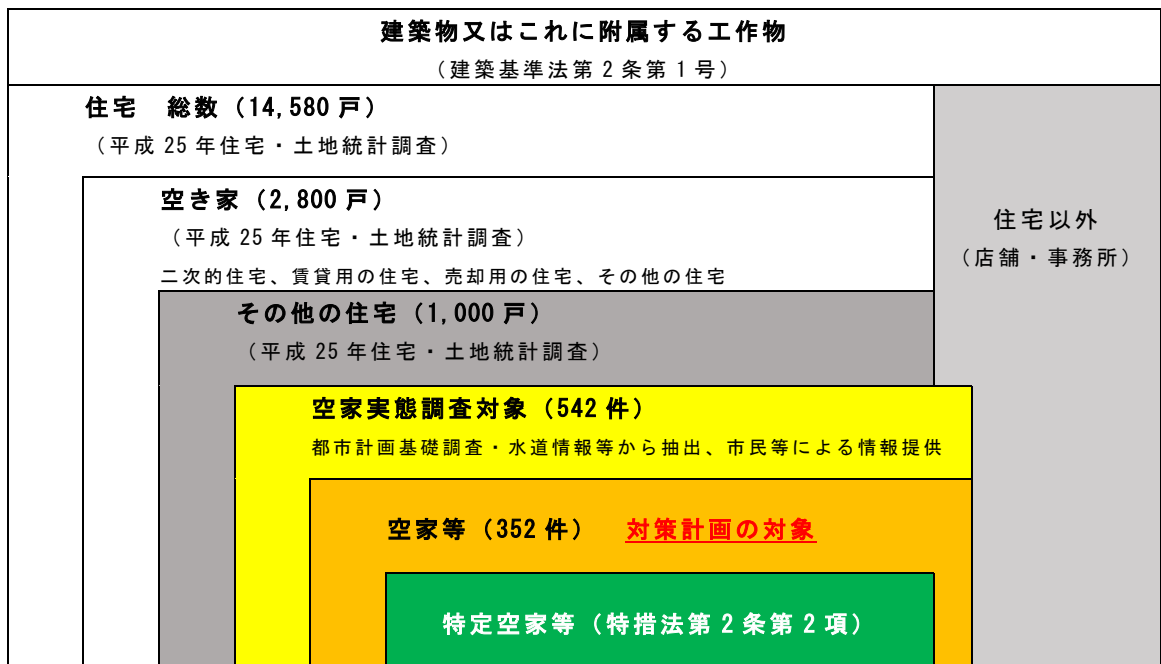
#### 「空家等」

建築物<sup>\*1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>\*2</sup>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<sup>\*3</sup>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。

〈用語の説明〉

- ※1 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。
- ※2 附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。
- ※3 常態：概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

### ◆概念図（対象空家等）



※ 概念図上の数字は各調査時点のもの（基準日：住宅・土地統計調査 H25.10.1、空家等実態調査 H29.12）

### (2) 対象区域

空家等に関する対策は、市内全域で行うことが必要であるため、矢板市内全域を対象とします。

## 5. 空家等の調査等

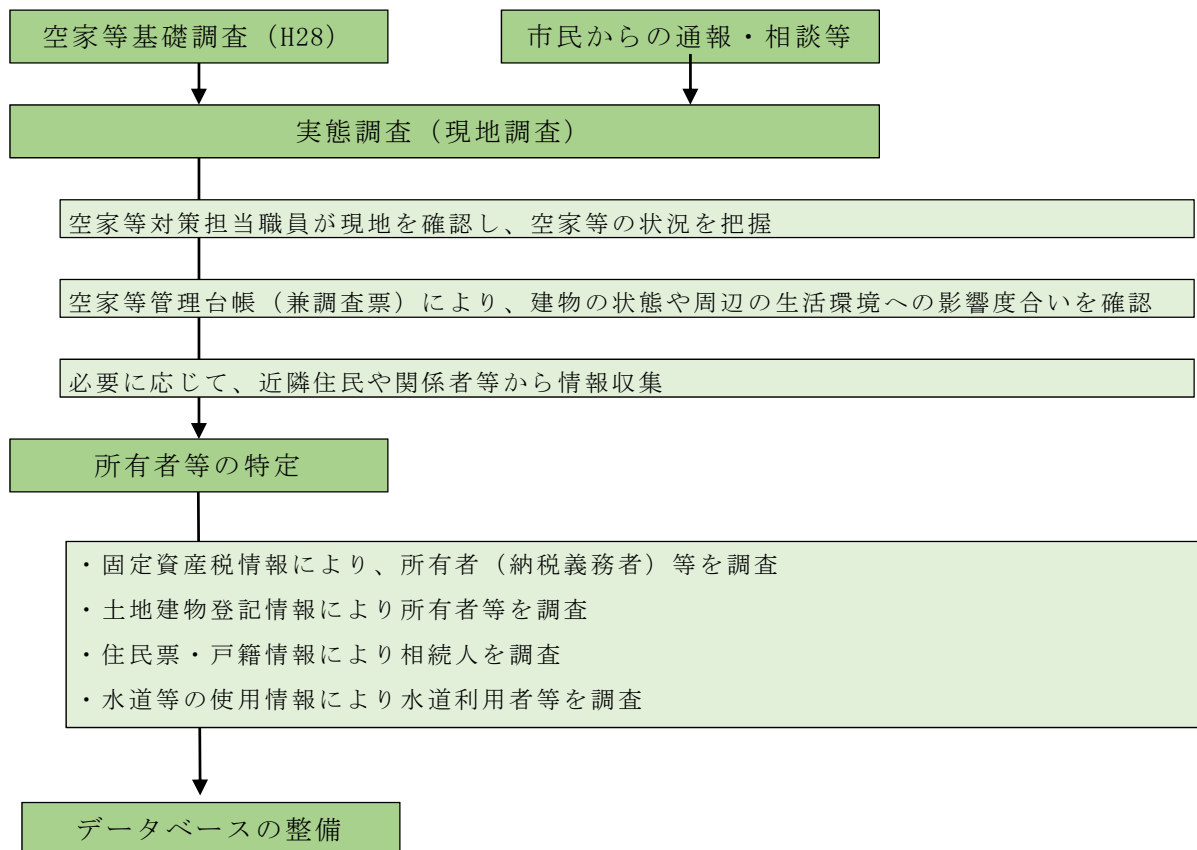
### (1) 実態調査

空家等の所在、所有者等及び空家の状態等を把握するため、実態調査を行います。調査は、平成28年度基礎調査結果や周辺住民からの相談・情報提供等により、随時実施します。

### (2) 空家等のデータベースの整備

空家等実態調査に基づき、住民票、水道の使用情報、周辺住民のヒアリングなどを行います。特定した空家等については、固定資産税課税情報、登記情報、住民票や戸籍情報、水道の使用情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者を特定し、その結果等を基にデータベースを整備します。

#### ◆調査の流れ



## 6. 本市の課題

本市における空家等の現状を、人口動態、統計調査や空家実態調査等の結果を踏まえ、本市の空家等対策における取り組むべき課題を、次のとおりとします。

### (1) 市街地における空家への対応

空家実態調査の結果によると、市内の空家の約6割以上を矢板地区が占め、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、公団混乱地区であるため、土地の流動化が進まず、建替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人口が流出し、中心市街地の空洞化が進んでいます。また、高齢化率が高いエリアでもあるので、潜在的な空家を含め、今後も増加傾向が続くと考えられます。

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を行うとともに、空家を有効活用するため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支援制度が求められます。

### (2) 空家等の利活用促進

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。また、市内にある昭和50年代以前に開発された住宅団地については、開発当初に移住した住民が多く、そのころ建てられた建築物は、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。

また、郊外型の住宅団地は二次的住宅が多いため、比較的状態の良い空家も多く存在します。これら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ます。良質な住宅情報を広く発信し、空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、空家等の利活用を促す取組を実施することが必要です。

### (3) 適切に管理されていない空家等に対する取組

実態調査の結果により、市内に「特定空家等候補（Fランク：除却対象、緊急度が極めて高い）」と考えられる空家の存在を確認しました。その中でも、市街地にある空家については、危険度が高く、周辺への悪影響が懸念されます。

早急な対応が必要なため、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（特定空家等の認定、助言・指導、勧告等）を行うなど、特定空家等の解消に向けた取組が必要です。

### (4) 空家等の発生抑制と適切な管理の促進

空家実態調査の結果により、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、活用可能な空家等の増加につながります。引き続き、所有者等に対して適正管理の指導を行うとともに、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。また、今後も空家等の増加が予想されることから、新たな空家等の発生を抑制する対策が必要です。





## 第 **3** 章 空家等対策に係る基本的な方針等

## 1. 空家等に対する基本姿勢

空家等は、法第3条に空家等の所有者等の責務として「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、個人の財産として、所有者自らが適切に管理することが原則です。

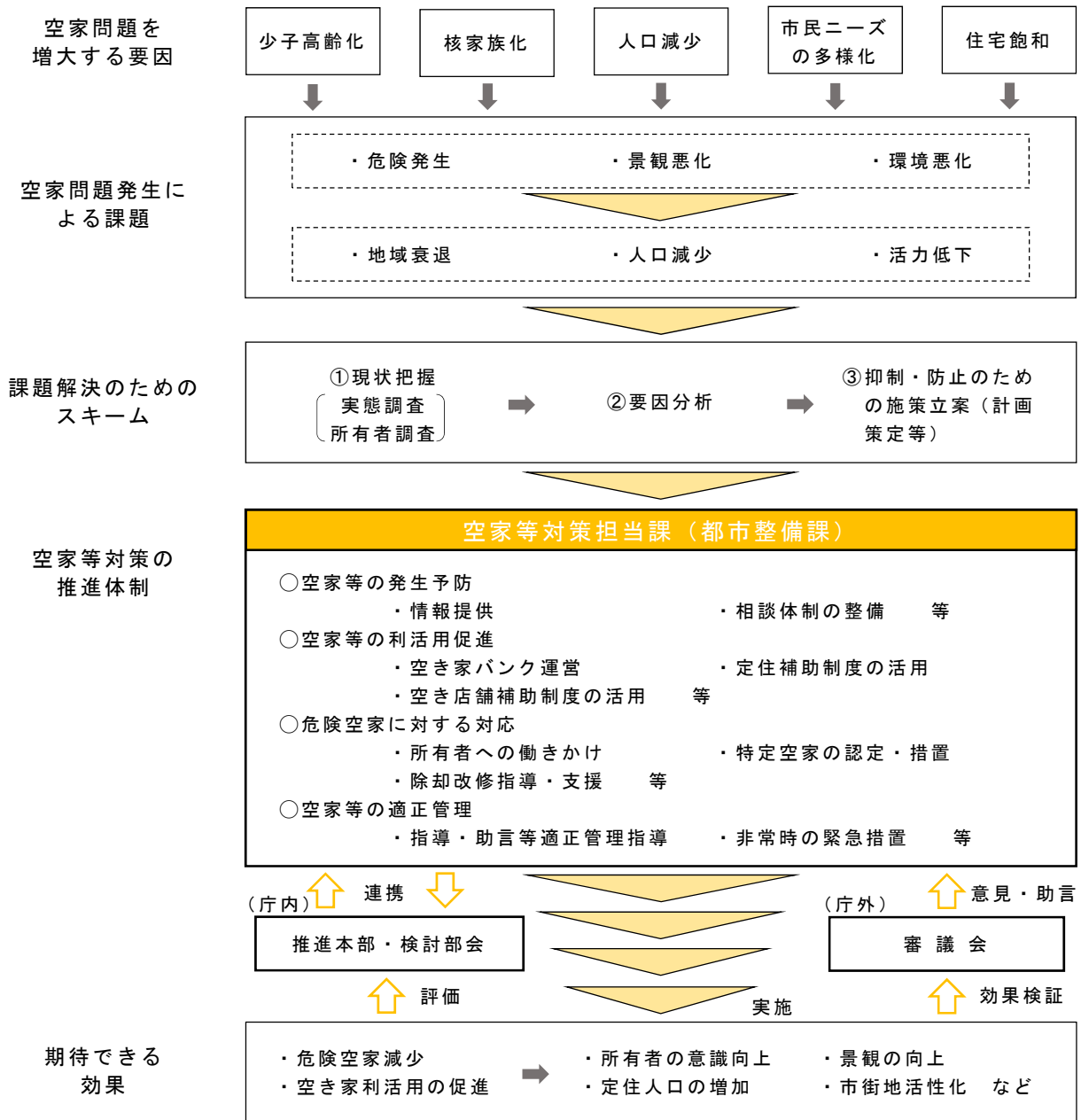
市では、これまでも管理不全な空家に対して、適正管理を促す文書等で指導を行ってきました。しかしながら、空家等の所有者等が、様々な要因により適切な管理を行わず、責務を全うしない場合は、建物の老朽化による倒壊や部材の飛散等の危険性、ごみや雑草等の公衆衛生上の問題などにより、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。そのような場合には、所有者等の第一義的な責任を前提に、市として空家等の状態や周辺に与える悪影響を勘案し、公益性の観点から必要な措置を講じます。

一方で、本市には利活用可能な空き家等も多く存在しています。こうした空家等を地域の資源として捉え、地域の活性化や定住促進を図る観点から、空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。

また、空家等に関する施策を推進するには、市民を始め、市、事業者、関係機関・団体等、多様な主体が連携し、取り組むことが必要であるため、市内における実施体制の整備や空家等審議会との連携を図るとともに、関係団体等とのさらなる連携を図っていきます。さらに、各施策ごとにPDCAサイクルに基づき、定期的に進捗状況の評価を行いながら、総合的かつ計画的に空家等対策を推進していきます。



◆空家等対策フロー



## 2. 実施体制の整備

空家等に関する施策を推進するには、市民を始め、市、事業者、関係機関・団体等、多様な主体が連携し、取り組むことが必要です。市民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や利活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

### (1) 空家等対策の総合窓口

空家等対策の総合窓口（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) 庁内関係部署との連携

空家等に係る問題は多岐にわたることから、空家等の担当部署が中心となり、庁内に空家等対策を推進する体制を整備し、庁内関係部署の連携強化を図り、全庁的に取り組んでいきます。

### (3) 空家等対策推進本部の設置

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、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) 地域住民との連携

空家等対策を進めるためには、地域社会全体による多方面からの取組が必要となることから、地域住民や行政区等と相互に連携を図り、空家等対策に取り組んでいきます。

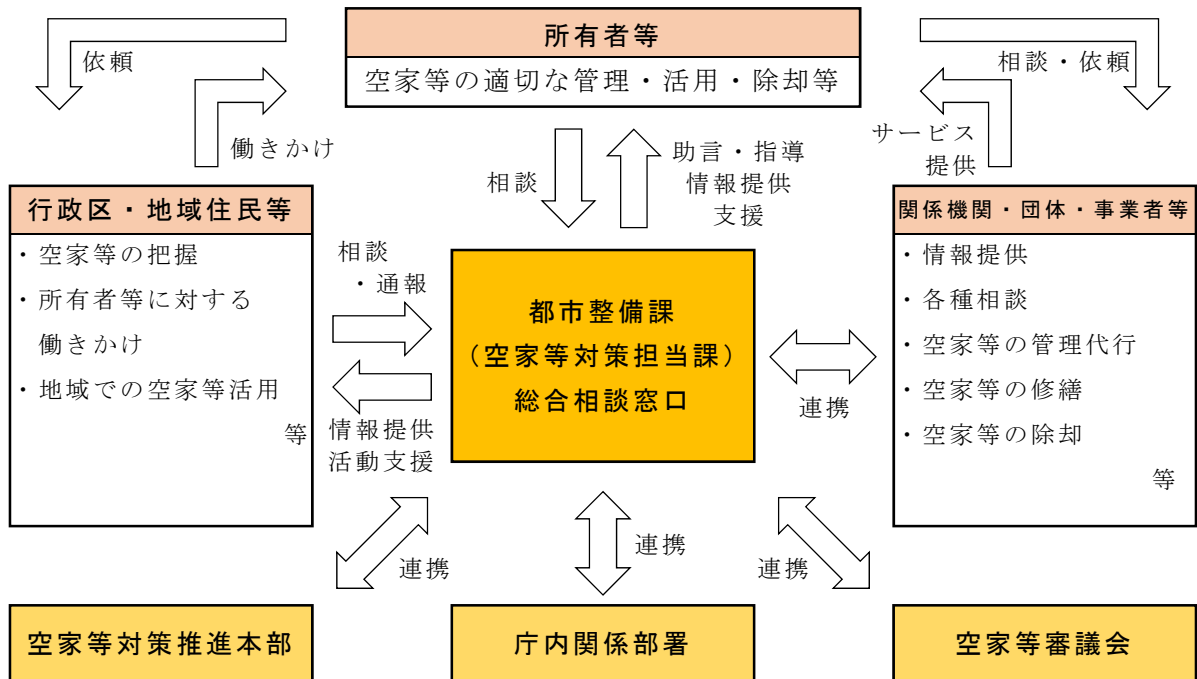
### (5) 関係機関や団体等との連携

法務、不動産、建築等事業者のほか各関係機関や団体等との連携に加え、市場での流通促進や空家等管理の適正化を図るため、各機関や団体等が取組に参画しやすい環境を整備するなど、さらなる連携を進めていきます。

### (6) 空家等審議会との連携

市民や専門家等で構成される矢板市空家等審議会と連携を図りながら、空家等対策を進めていきます。空家等審議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等への措置についても意見を聴くこととします。

◆連携体制



庁内実施体制\*

平成31年3月末現在

空家等対策の推進に係る総括	担当課
空家等対策に係る各種施策・制度運用・措置等の総括 総合相談窓口 矢板市空家等審議会との連携 空家等対策推進本部等（庁内）との連携 矢板市空家等対策計画の策定 庁内各課との協議・調整	都市整備課
発生抑制・予防	担当課
各種支援制度等の情報集約、所有者意向調査等 HP等による情報提供、各種チラシの配布 税情報（固定資産税等）の適切な活用 水道加入情報等の適切な活用	都市整備課 税務課 水道課
利活用の促進	担当課
空き家バンクの運営 移住・定住促進事業との連携 利活用に関わる補助・支援制度の創設・運用 （空家・空き店舗活用支援制度、耐震改修支援制度等）	都市整備課 総合政策課 商工観光課 建設課
特定空家等の解消	担当課
特定空家等の認定、措置 除却に関わる補助制度の創設・運用 特定空家等に対する課税措置	都市整備課 税務課
適正管理指導	担当課
危険空家等に対する応急措置対応 防犯・防災、環境衛生（不法投棄、害虫、悪臭等）に対する措置	都市整備課 くらし安全環境課
関係機関・団体との連携	担当課
国・県、特定行政庁、法務局、裁判所、警察、消防など公的機関 行政区、民生委員等 所管団体 社）シルバー人材センター、社）社会福祉協議会 地域包括支援センター、商工会等 関係団体 宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会等 関係団体	都市整備課 関係所管課

\*課名等の名称は、市の組織改正に伴い変更になる場合があります。

### 3. 基本方針及び重点項目

空家等に関する対策は、適正に管理が行われていない空家等が市民の生活環境に影響を及ぼす一方で、有効に活用することにより、定住促進や地域活性化を図ることができる資源であることを認識し、本市の課題を踏まえ、次の基本方針及び重点項目を定め、取り組んでいきます。

#### ◎ 基本方針 1 空家等の発生抑制と予防に努めます

居住しているときから、所有者等に対して「空家等」としないための予防対策を講じることや、空家等となった場合でも、管理不全にさせないための対応方策に取り組めます。

#### 【重点項目 1】所有者等に対する意識啓発（発生抑制と予防）

居住段階から空家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、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。

##### 《主な施策》

- ・所有者等に対する意識啓発
- ・所有者意向の把握
- ・相談体制の整備
- ・市民等に対する情報提供
- ・空家等の発生抑制をする取組の推進
- 等

#### ◎ 基本方針 2 空家等の利活用を促進します

空家等を貴重な地域資源として捉え、市場での流通促進や良好な住宅情報や各補助制度の情報発信等を行うなど、有効な利活用を促進する対応方策に取り組めます。

#### 【重点項目 2】利活用の促進

市内における空家等の有効活用を図るためには、中古住宅ストックの市場流通を促進する必要があるため、良好な住宅情報や各補助制度等の情報発信を行うとともに、空家の利活用について新たな支援策を検討する等、定住促進や地域活性化に繋がるような取組を実施します。

##### 《主な施策》

- ・空家等利活用方策の推進
- ・空家等を活用した定住促進への支援
- ・市場の流通促進への支援
- ・各種補助制度等の効果的な情報発信
- ・空家除却後の跡地等の活用促進
- 等

### ◎ 基本方針3 特定空家等の解消に向けた取組を推進します

危険な状態にある老朽化した空家について、法に基づき特定空家の認定や措置を行うとともに、市内に点在する危険空家解消のため、除却費用の補助制度検討など、特定空家等の解消に向けた対応方策に取り組みます

#### 【重点項目3】特定空家等への対応

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、特定空家等に該当するか否かに関わらず、法第12条に基づく助言や関係法令に基づいた指導等を行います。特定空家等と認定した場合には、法第14条に基づき、空家の除却等を含めて助言・指導、勧告等を行い、周辺住民の安全や生活環境の保全を図ります。

#### 《主な施策》

- ・危険空家等解消の取組（助言・指導等）
- ・老朽危険空家等に対する除却支援等
- ・特定空家等の認定及び措置

### ◎ 基本方針4 空家等の適切な管理を促進します

空家等は、個人の財産であることから、所有者等に対する指導等の徹底を図るとともに、自主的な管理を促進する支援事業や民間事業者等との連携事業など、効果的な適正管理を促進する対応方策に取り組みます。

#### 【重点項目4】適正管理対策

- ①管理不全な空家等の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適正管理を促します。
- ②管理不全な空家等が危険な状態にあり、これを放置することにより、市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな時、特に災害時など非常の場合には、緊急に安全を確保する必要があるため、「応急措置」などの対応を行います。

#### 《主な施策》

- ・相談体制の整備
- ・助言・指導
- ・適正管理通知
- ・長期居住に対する支援
- ・非常時における応急措置の実施
- ・民間事業者等との連携による管理の取組検討等

◆基本方針別施策の体系

	居住中の住宅	空家等		
		利活用可能 (A~C)※	大規模な修繕必要 (D)※ 倒壊等の危険性なし	危険要因あり、 緊急度高い (E~F)※ 倒壊等の危険性あり
基本方針1 発生抑制と予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>○意識啓発</li> <li>○意向把握</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○発生抑制の取組</li> </ul>			
基本方針2 利活用		<ul style="list-style-type: none"> <li>○利活用方策の推進</li> <li>○定住促進支援</li> <li>○補助制度等の情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○流通促進支援</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○除却跡地の活用促進</li> </ul>	
基本方針3 特定空家等の解消			<ul style="list-style-type: none"> <li>○危険空家等解消の取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○除却支援</li> <li>○特定空家等に対する措置</li> </ul>
基本方針4 適切な管理		<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○データベースの整備</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○適正管理対策</li> <li>○長期居住支援</li> <li>○情報発信</li> <li>○民間事業者等との連携</li> <li>○非常時における応急措置</li> </ul>	
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>○情報提供</li> <li>○相談体制の整備</li> </ul>			

※空家等の種別のうち、A~Fは実態調査結果のランクによる区分

## 第4章 重点項目に基づく各施策

---

## 1. 各施策の推進

空家等対策の基本方針に基づき、特に対応が必要な次の事項を重点項目と定め、計画的かつ重点的に推進していきます。

### 【重点項目1】

#### 所有者等に対する意識啓発（発生抑制と予防）

居住段階から空家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、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 》

##### ・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。

##### ・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。

##### ・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。

##### ・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、特に独居世帯については、空家になる前の啓発活動を重視し利活用促進のための制度紹介など、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。



## 【重点項目2】 利活用の促進

市内における空家等の有効活用を図るためには、中古住宅ストックの市場流通を促進する必要があるため、良好な住宅情報や各補助制度等の情報発信を行うとともに、空家の利活用について新たな支援策を検討する等、定住促進や地域活性化に繋がるような取組を実施します。

### 《 主な取組 》

#### ・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、空家等活用による定住促進を図るため、補助金を交付し、空家の解消を図ります。

◇ 空家等活用支援補助事業、空家等活用定住促進補助事業 等

#### ・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。

◇ 空き店舗対策事業費支援補助事業 等

#### ・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。

◇ 空家バンク、建物現況調査（インスペクション）、フラット35等各制度、マイホーム借上げ制度、定期借家制度等についての情報提供 等

#### ・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。

◇ 空家の維持管理に関する情報提供、関係団体との連携 等

#### ・空家除却後の跡地等の活用促進

除却した空家等の跡地は、所有者等の意向とともに、地域の実情やニーズの把握に努めながら、跡地の利活用について検討します。

### 【重点項目3】

#### 特定空家等への対応

適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、特定空家等に該当するか否かに関わらず、法第12条に基づく助言や関係法令に基づいた指導等を行います。

特定空家等と認定した場合には、法第14条に基づき、空家の除却等を含めて助言・指導、勧告等を行うことで、周辺住民の安全や生活環境の保全を図ります。

#### 《 特定空家等とは 》

法第2条第2項に規定され、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等のこと。そのまま放置すると著しく保安上危険または衛生上有害となるおそれのある状態、適切に管理されていないため著しく景観を損なっている状態にあると認められる空家等をいいます。市は、同法に基づいて立ち入り調査を行い、指導・勧告・命令および代執行を行うことができます。

#### 《 特定空家等への対応方針 》

平成27年5月に空家特措法が施行され、所有者等に関する詳細な情報収集が可能となりました。また、著しく保安上危険な特定空家等として認定されたものについては、措置実施のための立ち入り調査、指導→勧告→命令→代執行の措置が明確化され、踏み込んだ対応が可能となりました。

しかしながら、「特定空家等」といえども個人の資産であり、法に定める措置を行うためには、十分に手順を踏まえる必要があります。

特定空家等の認定については、現地調査により状態確認後、直ちに認定するのではなく、法に定める助言、援助等を行い、所有者等の自発的な改善を促します。

建物の倒壊や建築材の飛散等、明らかに危険性が高く、周辺住民等の生命、身体や財産等への影響度が高いと考えられる場合は、特定空家等に該当するかの判定を行い、空家等審議会の意見を聴きながら特定空家等に認定します。



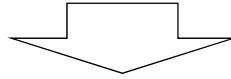
## ◆対応手順

- ① 一般的に問題が表面化している空家等は、近隣住民や地域から情報（苦情）が寄せられ、市の知ることとなる。（市担当者による自己発見もあり）
- ② 「空家等に関する情報提供書」により、情報提供を受け付ける。
- ③ 情報提供により、住宅地図、固定資産税台帳や航空写真等で情報を集め、現地を確認する。
- ④ 所有者に対して、適正管理通知を送付し改善を促す。（法第12条 助言、援助）

通知等を送ったが改善が見られず、周囲への影響度や危険性が高く特定空家等に該当する可能性がある場合は、⑤以降に進む。

適正管理通知：3回程度送付（履行については相当の期間※1を設ける）

※1 相当の期間の目安	建物本体の管理不全（除却対象）	概ね3～6月程度
	その他、設備破損や雑草繁茂等	概ね1月程度



- ⑤ 特定空家等の認定を行う場合は、事前に法第9条第3項の立ち入り調査の通知を送付したうえ、「特定空家等判定シート」により判定を行う。（法第9条 立ち入り調査）
- ⑥ 特定空家等の候補をまとめ、矢板市空家等審議会において意見をもらった上で特定空家等に認定する。
- ⑦ 認定後は、データベースへ登録するとともに関係部局へ情報提供する。また、所有者へ「当該助言又は指導の内容及び事由」等を文書にて告知し、改善を促す。その際、文書において、勧告による不利益処分等（固定資産税の特例除外等）について教示する。（法第14条第1項 助言、指導）

【 繰り返し助言又は指導を行うべきかは要検討 】

- ⑧ ⑦の状態が改善されない場合は、所有者等に対し相当の猶予期限※2をつけて、必要な措置※3をとることを勧告し、その旨内容証明等にて郵送する。（法第14条第2項 勧告）

併せて、税務課へ情報提供し、住宅用地特例の対象から除外する。

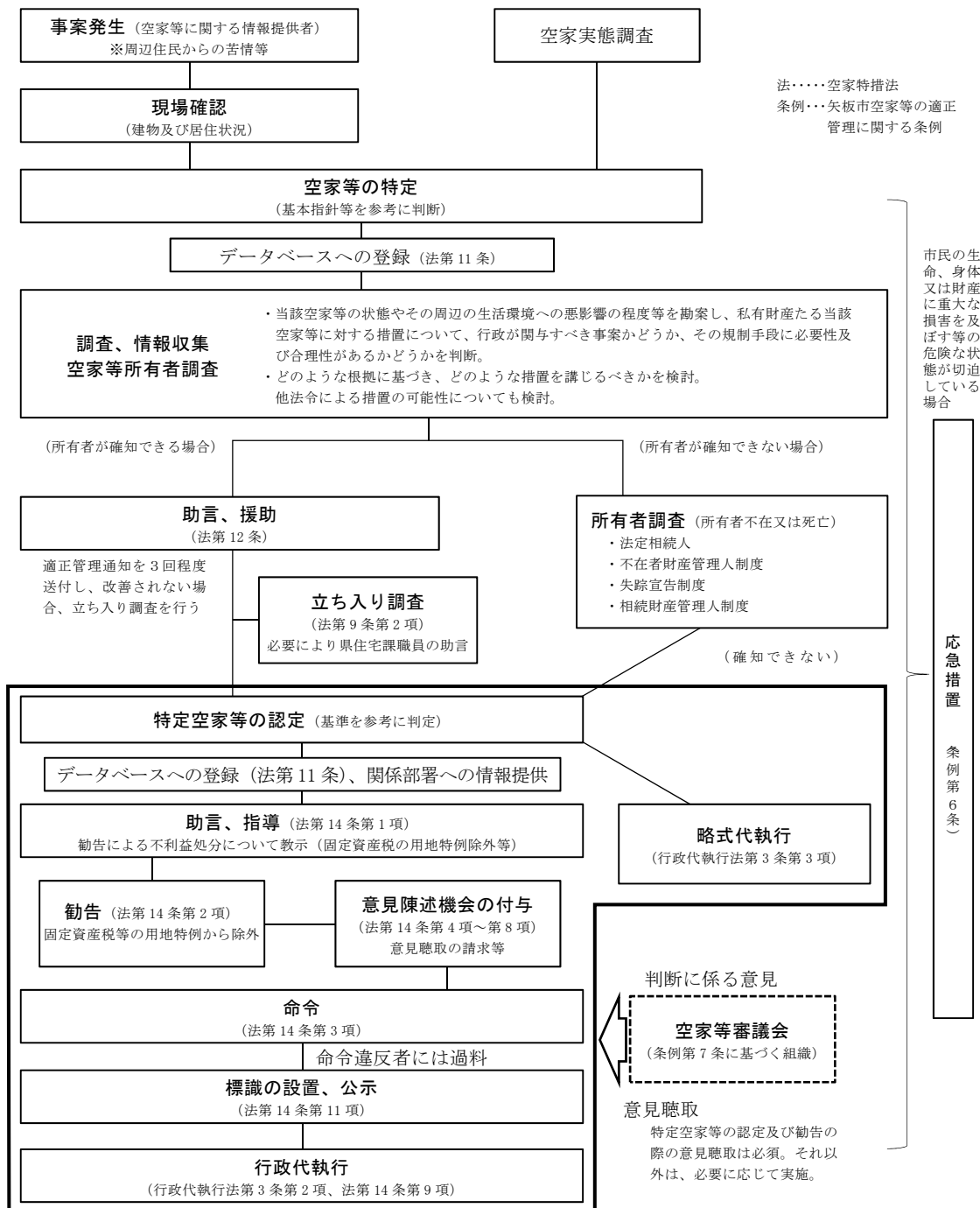
※2 相当の猶予期限とは、当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。措置の規模や内容によって異なるが、おおよそ、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とする。

※3 必要な措置とは、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように明確に示す必要がある。例えば、「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去する」等具体の措置内容を示し、また、建築物の除却の場合、全部か一部（2階東側部分など）の除却なのか等除却する箇所を明確に示す。

- ⑨ ⑧の状態が改善されない場合、当該措置を命ずることとなるが、命ずるにあたりあらかじめ所定の事項（措置内容と事由、意見書の提出先及び提出期限）を記載した事前通知書を内容証明等にて郵送し、意見書提出や公開の意見聴取等、意見陳述の機会を設ける。（法第14条第4項～8項 事前通知、意見聴取の請求等）
- ⑩ 意見書提出及び意見聴取請求がなかった場合、又は意見聴取等を経ても措置が不当でないと認められた場合は当該措置を命令できる。その際、命令内容を正確に相手に伝え到達を明確にすること等、処理の確実性を期す観点から、通知を内容証明にて郵送する。（法第14条第3項 命令）  
命令違反者には過料（法第16条 過料）

- ⑪ 所有者等は、⑩の措置命令について不服がある場合、行政不服審査法に基づき市長に異議申し立てを行うことができる。そのため、命令においては当該処分つき不服申し立てができる旨、不服申し立てすべき行政庁やその期間等を文書にて示す。（行政不服審査法第6条）
- ⑫ 当該空家等への標識設置や広報・HP等により、命令が出ている旨公示する。（法第14条第11項～12項 標識の設置、公示）
- ⑬ 所有者等が必要な措置を履行しない場合、行政代執行法の定めるところにより代執行できる。（法第14条第9項 代執行）
- ⑭ 市長は、空家等が適正な管理がなされていない状態にあることにより、人の生命、身体又は財産に重大な危険が切迫していると認めるときは、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずる。（条例第6条 応急措置）

◆特定空家等への措置等



### 《 特定空家等の認定基準の考え方 》

本市においては、特定空家等の認定に関することについて、審議会で調査審議する、とされていることから、特定空家等と疑われる空家等についての判断基準を作成し、その基準に該当する空家等について、審議会で調査審議を行い判断に係る意見を聴取することとします。

特定空家等と疑われる空家等の判断については、以下の項目を基準に調査し、その調査方法及び判定基準等については、栃木県作成の「特定空家等認定の手引き」に準じて定めた「矢板市特定空家等判定シート（P49）」により実施します。

#### ◆ 特定空家等と疑われる空家等の判断基準

<b>1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</b>	
① 建物の傾斜	1/20 超の傾斜が認められる状態
② 屋根の破損	屋根が著しく変形している状態や、屋根の一部が抜け落ちている状態
③ 基礎、土台、柱又は梁	基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損により、変形が著しく崩壊の危険がある状態
④ 外壁の破損	外壁の仕上げ材の一部がはがれ、下地が露出している状態や、外壁を貫通する穴が生じていて、大修理を要する程度まで至っている状態
⑤ 外壁、屋根材等落下の恐れ	外壁のタイルのせり上がりや、屋根の瓦のズレ、雨樋の破損などにより、実際に脱落している状態
⑥ その他	その他、倒壊等保安上の危険がある状態
<b>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</b>	
① 建築材の飛散	建築材等が老朽化などにより破損し、飛散するおそれがある状態
② 悪臭・異臭	ごみ等の放置や浄化槽の破損、排水等の流出による臭気の発生がある状態
③ 衛生動物・害虫の有無	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している状態
④ その他	その他、衛生上有害なものがある状態
<b>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</b>	
① 建築物の外観	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
② 立木等	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂、又は枝が近隣敷地や道路に越境している状態
③ 看板等の工作物	看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで汚破損したまま放置されている状態
④ その他	その他、景観を損なっているものがある状態
<b>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</b>	
① 動物の鳴き声・ふん尿等	動物の鳴き声等の騒音が頻繁にあり、ふん尿による臭気や動物の毛、羽毛等の飛散などが発生している状態
② 外壁及び開口部	外壁を貫通する穴が生じている、ドアが外れているなど、不特定の者が容易に進入できる亀裂や開放がある状態
③ 塀・柵・窓ガラスの破損	塀や柵に亀裂、又は窓ガラスが割れていることにより、不特定の者が容易に進入できる状態
④ その他	その他、周辺の生活環境に関するものがある状態

### 《 空家等の除却に対する支援 》

市内に点在する危険空家等の除却を促進し、周辺住民の安全や生活環境の保全を図るため、空家等の除却に対する助言や支援を行います。



## 【重点項目 4】

### 適正管理対策

- ① 管理不全等の空家等の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適正管理を促します。
- ② 管理不全な空家等が危険な状態にあり、これを放置することにより、市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな時、特に災害時など非常の場合には、緊急に安全を確保する必要があるため、「応急措置」などの対応を行います。(条例第6条)

#### ① 《主な取組》

- ・ 相談体制の整備
- ・ 助言・指導
- ・ 適正管理通知

空家等に関する相談は多岐にわたることから、相談体制を整備し、必要な情報等を提供することで、空家等の適正管理を促します。また、管理不全の空家等については、早い段階での助言・指導を行い、危険空家等の発生を抑制します。

- ・ 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。

◇ 木造住宅耐震に係る補助制度

住宅の改修に伴う固定資産税の減額 等

#### ② 《非常時応急措置の対応》

災害や地震時等 非常の場合の「応急措置」については、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、建物本体の除却は行わず、必要最小限度の措置により、敷地外への影響を防ぐものとします。(次ページ参照)



## ◆ 危険空家等の応急措置対応方針（条例第6条関係）

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。

## 1. 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。

## 2. 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において、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する。例えば、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が該当。

## 3. 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 等

## 4. 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。





## 第5章 空家等に関する相談への対応

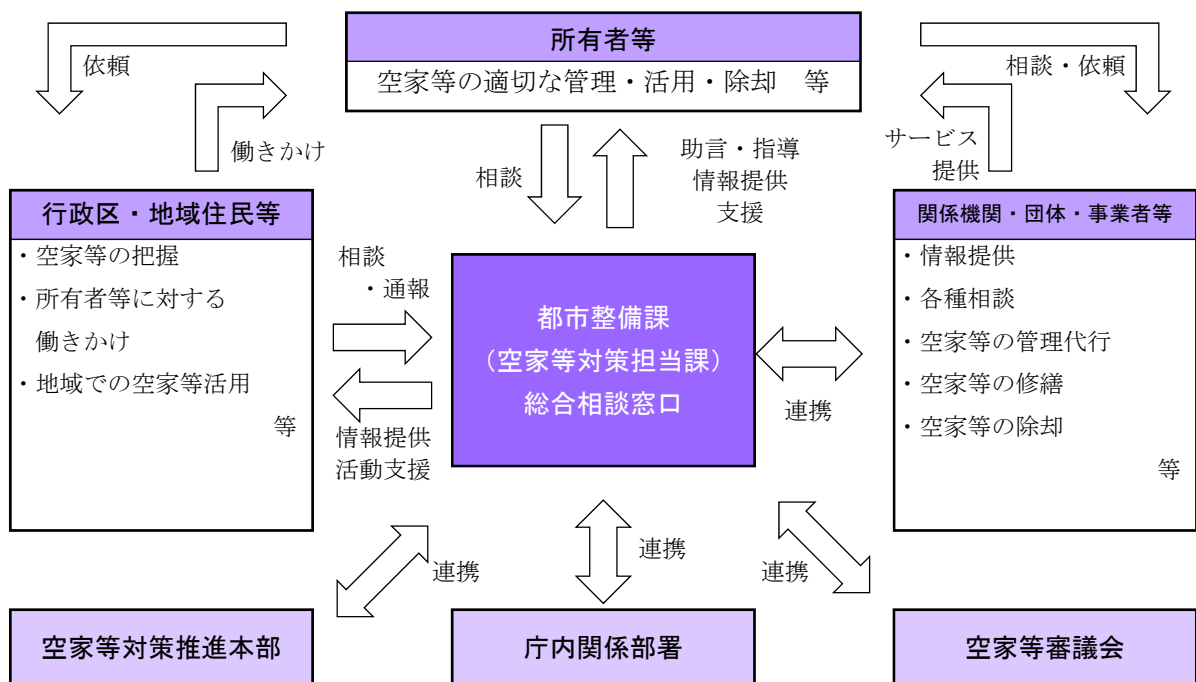
---

## 空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、空家の所有者、管理者、近隣住民等、様々な立場の方からあり、その内容は、利活用、売買、賃借、維持管理、解体、相続等、多岐にわたります。相談者が、どんな立場で、どのようなことに困っていて、どのような意向を持っているかを確認し、相談者の事情に合わせた対応が必要となります。

また、円滑な相談体制の構築には、市のみならず、市民、事業者、関係機関・団体等、多様な主体が連携し、取り組むことが重要です。

そこで、矢板市では、平成29年度から、空家等対策担当課（都市整備課）にワンストップの「総合相談窓口」を設置し、市民からの空家等に関する情報提供や相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図り、必要な情報を提供し、適切な支援を行うため、下記の事項について取り組みます。



P 25 2. 実施体制の整備から (再掲)

### 1. 相談における連携体制

#### ○庁内の連携

- ・相談窓口の一本化及び各担当課と連携（情報の収集及び提供等）
- ・空家等対策推進本部及び審議会等との連携
- ・空家関係課連絡会議による情報共有 等

#### ○地域との連携

- ・空家情報の収集及び提供
- ・所有者等に対する働きかけ
- ・地域での活用検討 等

#### ○関係機関・団体等との連携

- ・空家情報の収集及び提供
- ・空家の維持管理や除却等についての連携（事業者の紹介等） 等

## 2. 相談体制の強化

空家等に関する相談は、様々な立場の方からあり、その内容も多岐にわたるため、総合相談窓口を広く周知し、さらに関係団体との連携による相談会の開催等、相談する機会を増やすことで、相談体制の強化を図ります。

### ①「空家相談日」の創設

地域の空家等に関する情報を収集するため、新たに「空家相談の日」を創設し、空家等に関する相談強化日として周知します。

### ②宅建協会、建築士、司法書士等による相談会の開催 等

## 3. 空家等解消のための情報提供等

空家等に関する情報は、時期（空家発生前と後）や立場ごとに必要な情報も異なるため、様々な媒体により、あらゆる機会を通じて効果的に提供します。

### （1）様々な媒体による情報発信

空家等に関する情報（空家問題、適切な維持管理、移住定住、空き家バンク、各種支援制度、空家等対策計画等）を、広報やいた、ホームページ、チラシやパンフレット等様々な媒体により、効果的に発信します。

### （2）情報提供の機会創設（意識啓発と情報提供）

空家等に関する情報は、時期や立場ごとに必要な情報も異なるため、あらゆる機会を通じた情報提供により、所有者等の意識啓発、関係者向けの情報提供や広く市民向けの情報発信を行います。

#### ◆空家等 発生前

- ①関係課窓口における情報提供
- ②固定資産税納税通知書送付時における情報提供
- ③死亡届提出時における情報提供
- ④高齢世帯に対する団体や事業者職員研修時における情報提供
- ⑤独居世帯等に対する啓発活動の実施
- ⑥空家セミナーや出前講座の開催 等

◆空家等 発生後

- ①関係課窓口における情報提供 (※再掲)
- ②固定資産税納税通知書送付時における情報提供 (※再掲)
- ③各課によるイベントや関係団体会議時における情報提供
- ④関係団体等のホームページへの相互リンク実施
- ⑤空家の維持管理や除却等における事業者の紹介
- ⑥空家セミナーや出前講座の開催 等

## 4. 空家等解消のための新たな制度の検討

---

市内の空家等については、日々状況が変化しているため、市民や地域、事業者や関係団体等の連携による新たな情報収集の制度を検討します。

**(1) 行政区長や市民等による通報制度**

行政区と連携した空家の早期発見・活用策の検討

**(2) 事業者や関係団体と連携した空家情報収集制度**

市内を巡回する事業者や団体等と連携した空家情報収集制度の検討

## 第 6 章 対策の効果検証

---

## 対策の効果検証

---

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、具体的な施策ごとに、PDCA サイクルに基づき、毎年度進捗状況の点検・評価を行うとともに、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います。

実施する施策については、財政状況を勘案しながら、計画的かつ効果的に取り組み、また必要に応じて評価指標等を設定し、空家等審議会などのご意見をいただきながら、定期的に効果の検証を行います。

### (1) 空家等審議会等による検証

条例第7条に基づく矢板市空家等審議会等において、具体的施策の取組状況等を報告し、効果の検証を行います。

### (2) 施策等の取組状況の公表

この計画に位置付けた具体的な施策等の取組状況を検証し、その結果を公表します。

資

料

---

## 対策計画の推進に係る具体的施策

本項目は、矢板市空家等対策計画第3章「基本方針別施策の体系」において記載された取組を基に本市の空家等対策を進める上で必要と考える具体的施策を基本方針ごとに整理したものです。

実施する施策については、財政状況を勘案しながら、計画的かつ効果的に取り組み、また必要に応じて評価指標等を設定し、空家等審議会などのご意見をいただきながら、定期的に効果の検証を行います。

基本方針1 発生抑制と予防	備考（実績等）
<b>(1) 意識啓発</b>	
広報やいた、市ホームページ等による情報発信	
チラシによる周知（固定資産税の納税通知書等へ同封）	
空家に関する問題や適切な維持管理についての理解促進	
<b>(2) 意向調査</b>	
空家等所有者等への意識・意向調査の実施	
<b>(3) 発生抑制の取組</b>	
市民等による通報制度（空家相談の日など）の検討	
事業者や関係団体等と連携した空家情報の収集制度の検討（空家情報の連絡通報制度）	
相続や空き家バンクに関するパンフレットの作成及び配布	

基本方針2 利活用	備考（実績等）
<b>(1) 利活用方策の推進</b>	
広報やいた、市ホームページ等による情報発信（再掲）	
移住希望者に向けた情報発信（本市の魅力や子育て、住環境等の情報）	
利活用専門家等の派遣	
<b>(2) 定住促進支援</b>	
空家等を活用した定住促進への支援	
空家等活用支援補助事業の実施	
空家等活用定住促進補助事業（「暮らし」のびのび定住促進補助金）の実施	
お試し移住体験（お試しの家）事業の活用	
<b>(3) 流通促進支援</b>	
空き家バンク制度による活用促進	
全国版空き家バンクの活用	
空き店舗対策事業支援補助事業の活用	
フラット35、マイホーム借上げ制度等の活用	
行政区と連携した空家の早期発見・活用支援制度の検討	
各制度（空き家利活用支援専門家派遣事業（県）、建物現況調査（インスペクシ）ン）などの周知広報	
<b>(4) 補助制度等の効果的な情報発信</b>	
広報やいた、市ホームページ等による情報発信（再掲）	
チラシによる周知（各支援制度について）	
<b>(5) 除却後の跡地等の活用促進</b>	
跡地利用に対する支援策の検討	

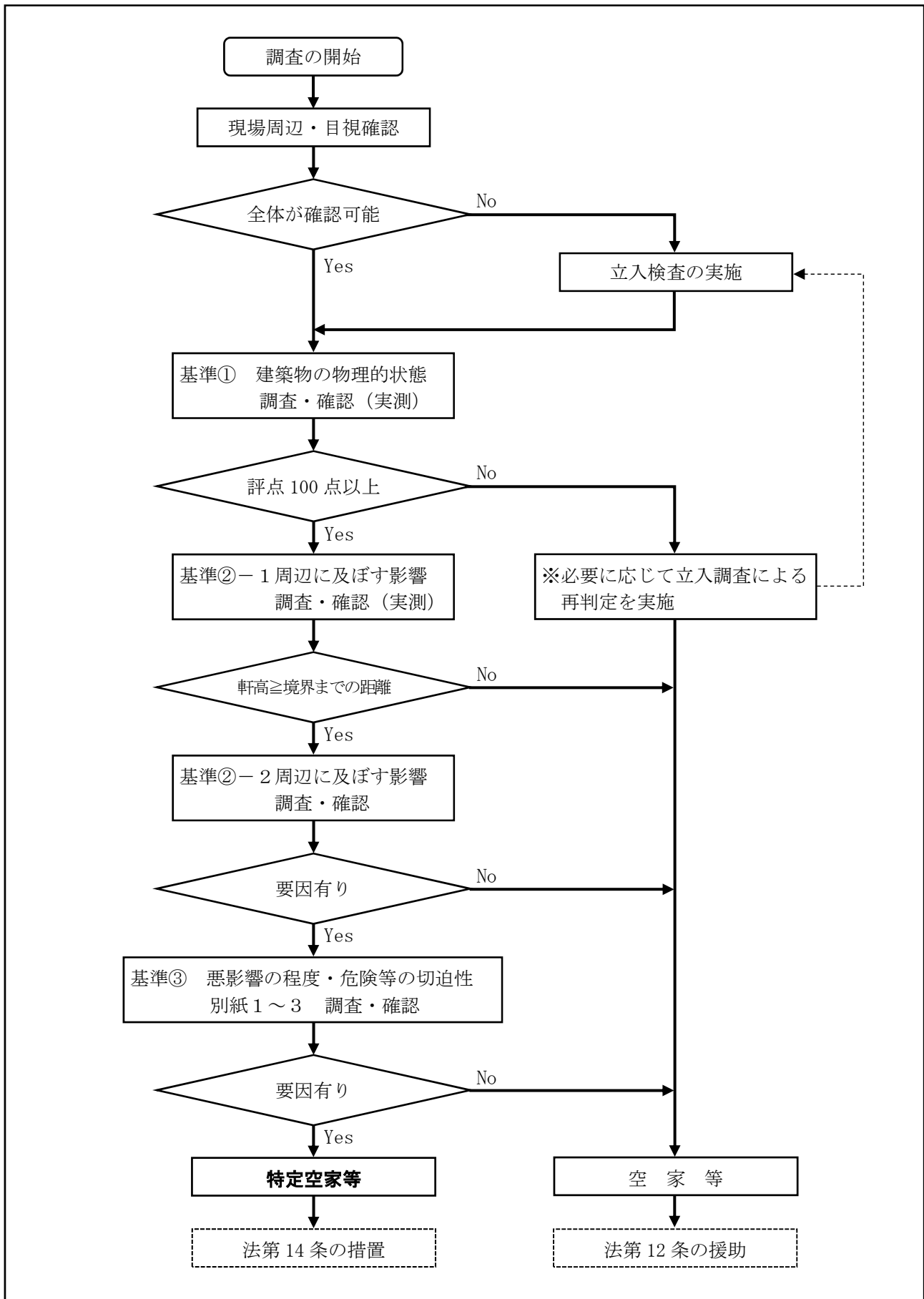


基本方針3 特定空家等の解消	備考（実績等）
<b>(1) 危険空家等解消の取組</b>	
管理不十分な空家等所有者への助言及び空家等の状態を通知	
<b>(2) 除却支援</b>	
除却に関する情報の提供	
空家解体費補助事業の実施	
<b>(3) 特定空家等に対する措置</b>	
法の規定に基づく適切な措置	

基本方針4 適切な管理	備考（実績等）
<b>(1) 空家等調査</b>	
実態調査の実施	
現地調査・特定空家等調査	
空家等所有者等への意識・意向調査の実施（再掲）	
行政区と連携した空家の早期発見・活用支援制度の検討（再掲）	
<b>(2) データベースの整備</b>	
空家等の情報を管理できる仕組みの構築	
<b>(3) 適正管理対策</b>	
管理不十分な空家等所有者への助言及び空家等の状態を通知（再掲）	
地域との連携による適正管理促進策の検討（独自の対策を行っている行政区への支援）	
<b>(4) 長期居住支援</b>	
木造住宅耐震診断・耐震改修の促進	
<b>(5) 情報発信</b>	
広報やいた、市ホームページ等による情報発信（再掲）	
チラシによる周知（空家等の維持管理について）	
<b>(6) 民間事業者との連携</b>	
空家の維持管理について民間事業者との取組を検討	
<b>(7) 非常時における応急措置</b>	
関係法令に基づく適切な措置	
応急措置を行う場合の体制整備	

共通	備考（実績等）
<b>(1) 情報提供</b>	
広報やいた、市ホームページ等による情報発信（再掲）	
チラシ、パンフレット等による周知（再掲）	
関係団体等会議の際に情報提供（相談窓口や制度等の紹介等）	
<b>(2) 相談体制の整備</b>	
空家等に関する窓口の一本化（窓口のワンストップ化）	
庁内関係部署との連携体制の構築（関係課連絡会議による情報共有等）	
空家等審議会との連携体制の構築	
相談会等の実施（不動産相談会等）	

## 特定空家等の判定フロー



# 矢板市特定空家等判定シート

## 矢板市 特定空家等判定シート（1次判定）

特定空家等判定シート（1次判定）

登録情報あり
未登録

調査番号	
調査実施日	
調査員	

該当○

基本情報	所 在	
	家屋番号	
	種 類	
	構 造	
	床 面 積	

### 1次判定：外観調査

基準①：不良度判定（不良度評点100点以上）

該当に○

■不良度評点（木造の場合）：外観目視により判定できる項目

評定区分	評定項目	評定内容	評点	該当○	最高評点	評点		
1	構造一般の程度	(1)基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20		40			
		(2)外壁 外壁の構造が粗悪なもの	25					
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の敷力所に腐朽又は破損がある等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	25 50 100		100			
		(2)外壁 イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	15 25					
		(3)屋根 イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	15 25 50					
			3	防火上又は避難上の構造の程度		(1)外壁 イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20	30
		(2)屋根 屋根が可燃性材料でふかわれているもの	10					

合計評点

該当に○

周辺に及ぼす影響

基準②-1：敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下（目視）

■敷地境界までの離れ（D）

概ね（m）

■軒高（H）

概ね（m）

基準②-2：被害をもたらす要因の有無

■指標：周囲の状況

該当に○

- ①公道に面している
- ②人家密集地
- ③交通量が多い
- ④通学路がある

該当に○

悪影響の程度と切迫度

基準③：地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無

■指標：地域の実情

該当に○

- ①水源地に近い
- ②学校に近い
- ③地域が重要とする産業がある
- ④不特定多数の人が集まる施設に近い
- ⑤人口集中地区(D1D区域)内に立地

### 総合判定 I

コメント欄

該当に全て○  
特定空家等に該当

※「基準①」で評点100点未満だったもの、又は判断不能(部分的にしか目視できない場合など)だったものは、2次判定(立入調査)で判定

矢板市  
特定空家等判定シート（2次判定）

特定空家等判定シート（2次判定）

調査番号

2次判定：立入調査（※1次判定の「基準①：不良度判定」で不良度100点未満の空家が対象）

基準①：不良度判定（不良度評点100点以上） 該当に○

■不良度評点（木造の場合）

建築物そのものの物的状態	評定区分	評定項目	評定内容	評点		最高評点	評点
				該当○			
建築物そのものの物的状態	1	構造一般の程度	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		(2)柱	傾斜(1/20≧2.8624° 超)	20			
		(3)外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
	2	(1)床	イ 根太落ちがあるもの			100	
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの				
			イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損がある等大修理を要するもの	50			
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100				
		(2)外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15			
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
		(3)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15			
ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25						
	ハ 屋根が著しく変形したもの	50					
3	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30		
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
	(2)屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10				

合計評点

該当に○

周辺に及ぼす影響	基準②-1：敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒高以下（目視）		
	■敷地境界までの離れ（D）	概ね（m）	
	■軒高（H）	概ね（m）	
	基準②-2：被害をもたらす要因の有無		
	■指標：周囲の状況	該当に○	
	①公道に面している		
	②人家密集地		
	③交通量が多い		
	④通学路がある		

該当に○

悪影響の程度と切迫度	基準③：地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無		
	■指標：地域の実情	該当に○	
	①水源地に近い		
	②学校に近い		
	③地域が重要とする産業がある		
	④不特定多数の人が集まる施設に近い		
	⑤人口集中地区(D I D区域)内に立地		

該当に○

総合判定Ⅱ

コメント欄

該当に全て○  
特定空家等に該当

[別紙1]「そのまま放置すれば倒壊等著しく衛生上有害となるおそれのある状態」あるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、または支障を及ぼすことが予見される
1 耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される	
1 ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
2 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

〔別紙2〕「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  
か否かの判断に際して参考となる基準

(1) 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。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
1 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。			
2 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
3 地域で決められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される	
1 屋根や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。			
2 多数のガラスが割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、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。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

〔別紙3〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、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な状態である。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される	
1 立木等の枝が近隣の家屋の敷地に越境している。			
2 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。			
3 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
4 立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。または支障を及ぼすことが予見される	
1 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
2 動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
3 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
4 大量の害虫等が発生している。			
5 住み着いた動物等が隣家（隣地）周辺に侵入している。			
6 シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。

調査項目	①判定	②周辺への影響と危険の切迫性	
		通行人や近隣住民へ被害が及ぶ可能性	
1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
2 雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。			
3 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			
特定空家等と判定 (① ② に○)			
総合判定に移る (① が○、② が×)			

### 総合判定の結果

◆総合判定

資料	総合判定事項	総合判定※
判定シート	保安上危険となるおそれのある状態	
別紙 1	衛生上有害となるおそれのある状態	
別紙 2	景観を損なっている状態	
別紙 3	放置することが不適切である状態	

※「○」の場合：特定空家等 「×」の場合：空家等

◆特定空家等への該当状況

①特定空家等

②空家等

◆総合所見





考資料

---



## 矢板市空家等対策に関する支援制度

矢板市では空家等の解消を図るために、各種の支援制度を行っています。各制度の交付条件など詳細については、各担当課へお問い合わせ下さい。

平成 31 年 4 月現在

施策	事業名	補助額等	内容	担当課 連絡先
補助制度等  利活用  その他 支援制度  除却  維持管理  共通	空家等活用支援補助事業	・ 40 万円 ※土地付きの場合	市街地における空家の活用促進のため、改修を伴う空家の取得者に対して補助金を交付（のびのび補助金対象外の方） ※H31 新設	都市整備課 0287-43-6213
	空家等活用定住促進補助事業 （「暮らし」のびのび定住促進補助事業）	・ 中古住宅購入 40 万円 ※土地付きの場合	空家等を活用した若者世代の定住促進及び子育て支援を図るため補助金を交付 ※H31 制度改正	都市整備課 0287-43-6213
	空き店舗等対策事業 支援補助事業	・ 改修費の 1/2 上限 100 万円	空家等を活用した中心市街地活性化のため、対象地区の空き店舗活用し開業する者に対して改修費補助金を交付	商工観光課 0287-43-6211
	木造住宅耐震に係る補助制度	・ 耐震診断 2/3 上限あり ・ 改修建替 1/2 上限 80 万円	木造住宅の耐震診断・補強計画策定・改修・建替に係る費用の一部に補助金を交付	建設課 0287-43-6212
	住宅の改修に伴う固定資産税の減額	・ 改修した住宅の固定資産税 1/2～1/3 減免	住宅の耐震やバリアフリー改修に伴う固定資産税の減免制度	税務課 0287-43-1115
	空き家バンク事業	—	空き家に関する情報を、市ホームページに掲載し、空家所有者と利用希望者との仲介（売買・賃貸）を行う	都市整備課 0287-43-6213
	全国版空き家バンクの活用	—	空家等に関する情報を、全国版空き家バンクのホームページに掲載することで、広く情報発信を図る	都市整備課 0287-43-6213
	フラット 35	—	空家の利活用促進のため、住宅金融支援機構と連携し、住宅取得の借入資金の金利を一定期間引き下げる制度	都市整備課 0287-43-6213
	マイホーム借上げ制度	—	シニアの方（50 歳以上）の住まなくなったマイホームを、JTI が借り上げて転貸する制度	都市整備課 0287-43-6213
	中古住宅流通促進に向けた各制度の周知広報	—	空き家利活用支援専門家派遣事業（県）、建物現況調査（インスペクション）など各制度の周知広報	都市整備課 0287-43-6213
	お試し移住体験（お試しの家）事業	—	就農支援、定住促進を目的に、古民家を利用したお試し田舎暮らし体験（移住支援）	農業公社 0287-43-2650
	空家解体費補助事業	・ 解体工事費の 1/2 上限 矢板駅西用途地域内 60 万円 その他 50 万円	市内の危険空家等の解体費補助金を交付 ※H31 新設	都市整備課 0287-43-6213
	関係団体等との連携	—	所有者が高齢や市外在住で、空家の維持管理を行えない場合に関係団体等を紹介	都市整備課 0287-43-6213
	空家の維持管理に関する各制度の周知広報	—	空家等の管理に関するガイドブックや適正管理に関する各制度の周知広報	都市整備課 0287-43-6213
	相談体制の整備	—	様々な相談内容に対して、相談窓口（担当課）を統合し、関係各課の連携により対応を図る	都市整備課 0287-43-6213

## 矢板市空家等の適正管理に関する条例

平成 30 年 3 月 22 日  
条例第 21 号

### (目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正な管理について市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態になることを防止し、もって市民の安心で安全な生活の確保及び良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

### (定義)

第 2 条 この条例において掲げる用語の意義は、法の定めるところによる。

### (市の責務)

第 3 条 市は、第 1 条の目的を達成するため、空家等の適正な管理促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。  
2 市は、前項の施策を実施するために必要な体制の整備に努めなければならない。

### (所有者等の責務)

第 4 条 空家等の所有者等は、空家等が特定空家等にならないよう適正に管理しなければならない。

### (市民等の協力)

第 5 条 市民等は、第 3 条の規定による施策の策定及び実施に協力するよう努めるものとする。  
2 市民等は、特定空家等と認めるに足りる事実があるときは、市に情報を提供するように努めるものとする。

### (応急措置)

第 6 条 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。

### (矢板市空家等審議会)

第 7 条 この条例の適切な運用を図るため、矢板市空家等審議会（次項において「審議会」という。）を設置する。  
2 審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

### (関係機関への要請)

第 8 条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する関係機関等に必要な措置を要請することができる。

### (委任)

第 9 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

### 附 則

この条例は、平成 30 年 10 月 1 日から施行する。

## 矢板市空家等対策推進本部設置要綱

(設置)

第1条 本市における空家等対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、矢板市空家等対策推進本部（以下「本部」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 本部は、次に掲げる事務を所掌する。  
 (1) 空家等に関する諸施策の総合的な企画及び推進に関すること。  
 (2) 空家等にかかわる調査に関すること。  
 (3) 空家等対策計画の策定及び施策の評価に関すること。  
 (4) その他空家等対策の推進に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 本部は、本部長、副本部長及び委員をもって組織する。  
 2 本部長は、市長をもって充てる。  
 3 副本部長は、副市長及び教育長をもって充てる。  
 4 委員は、矢板市庁議等規則（平成2年矢板市規則第2号）第5条に規定する者をもって充てる。

(会議)

第4条 本部会議は、本部長が主宰する。  
 2 本部長が主宰することができないときには、本部長が副本部長のうちからあらかじめ指名する者に、その職務を代行させる。  
 3 本部長は、必要に応じ、委員以外の者の出席を求めることができる。

(検討部会)

第5条 前条の会議に付議すべき事項の調査研究及び必要な連絡調整を行うため、検討部会を置く。  
 2 検討部会は、都市整備課長主宰のもと、空家等対策に係る課の職員をもって組織する。  
 3 都市整備課長は、必要に応じ、検討部会の委員以外の者の出席を求めることができる。

(事務局)

第6条 本部及び検討部会に関する庶務は、都市整備課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、本部長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年6月1日から施行する。

### 〈空家等対策推進本部〉

職 名	備 考
市 長	本部長
教育長	副本部長
総合政策部長	
総務部長	
健康福祉部長	
市民生活部長	
経済建設部長	
会計管理者兼出納室長	
議会事務局長	
教育部長	
監査委員事務局長	
上下水道事務所長	

### 〈空家等対策検討部会〉

所 属	備 考
都市整備課長	部会長
都市整備課 都市計画担当	副部会長
総合政策課 政策企画担当	
総務課 行政担当	
税務課 資産税担当	
くらし安全環境課 環境担当	
商工観光課 商工担当	
水道課 業務担当	

## 矢板市空家等審議会設置要綱

### (設置)

第1条 本市における空家等対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、矢板市空家等審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

### (所掌事務)

第2条 審議会は、空家対策に関することについて、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について、調査審議する。

- (1) 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6条第1項に規定する空家等対策計画の策定に関すること。
  - (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること。
  - (3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- 2 審議会は、前項各号に掲げる事項のほか、空家等対策の推進及び適正管理に関して、必要があると認めるときは、市長に意見を述べることができる。

### (組織)

第3条 審議会は、6人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 建築関係者
- (3) 不動産業関係者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

### (任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における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)

第5条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

### (会議)

第6条 審議会は、会長が招集する。ただし、会長の職務を行う者がいないときは、市長が招集する。

2 審議会は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

### (意見の聴取等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

### (守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

### (庶務)

第9条 審議会の庶務は、都市整備課において処理する。

### (委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

### 附 則

この要綱は、平成30年6月1日から施行する。

## 矢板市空家等対策計画の策定経過

年 月	経過内容
平成30年3月	矢板市空家等の適正管理に関する条例制定
5月	空家等対策基本方針策定
6月	矢板市空家等対策推進本部及び検討部会設置
7月	第1回矢板市空家等対策推進本部
8月	矢板市空家等審議会設置 第2回矢板市空家等対策推進本部 第1回矢板市空家等審議会
9月	矢板市空家等対策計画骨子案及びパブリックコメントの実施について市議会報告 矢板市空家等対策計画骨子案パブリックコメント実施（9/10～27） 矢板市空家等対策計画骨子案策定
10月	矢板市空家等の適正管理に関する条例施行 第3回矢板市空家等対策推進本部
12月	第4回矢板市空家等対策推進本部 第2回矢板市空家等審議会
平成31年1月	第5回矢板市空家等対策推進本部
2月	第3回矢板市空家等審議会 矢板市空家等対策計画案及びパブリックコメントの実施について市議会報告
3月	矢板市空家等対策計画案パブリックコメント実施（3/1～18） 矢板市空家等対策計画策定

## 矢板市空家等審議会

### （1）委員名簿

氏 名	氏 名	所 属	備 考
1号委員 学識経験者	江面 晃一	元行政職員	会長
1号委員 学識経験者	山本 理佐	栃木県司法書士会	
1号委員 学識経験者	大塚 孝徳	栃木県県土整備部住宅課長	
2号委員 建築関係者	和氣 文輝	栃木県建築士会	
3号委員 不動産関係者	齋藤 修一	栃木県宅地建物取引業協会	
4号委員 住民代表	築瀬 辰雄	矢板市区長会	

敬称略

### （2）審議会開催数 3回

### （3）審議会の概要

#### 第1回（平成30年8月31日）

- 委員委嘱
- 計画骨子案に関する検討
  - ・空家等の現状及び実態調査の結果
  - ・空家等対策計画骨子案 等

#### 第2回（平成30年12月25日）

- 計画案に関する検討
  - ・計画骨子案パブリックコメントの結果
  - ・各種支援制度
  - ・特定空家等への措置
  - ・実施体制の整備 等

#### 第3回（平成31年2月4日）

- 計画案に関する検討
  - ・住民等からの空家等に関する相談への対応
  - ・対策の効果検証
  - ・空家等対策計画案 等



## 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

### 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）の概要

#### 背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）  
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

#### 定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - 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
 にある空家等をいう。（2条2項）

#### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

#### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→催告→命令→代執行の措置

#### 施策の概要

##### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

##### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

##### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

##### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、催告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

##### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。  
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）





## 矢板市空家等対策計画

平成31年3月 矢板市

---

担当課：矢板市 経済建設部 都市整備課

Tel : 0287-43-6213

Fax : 0287-43-9790

住所 : 〒329-2192 栃木県矢板市本町5番4号

メール : [toshikeikaku@city.yaita.tochigi.jp](mailto:toshikeikaku@city.yaita.tochigi.jp)

HP : <http://www.city.yaita.tochigi.jp/>

---