

# 矢板市空家等対策計画

(概要版)



平成31年3月

矢板市

# 1 計画の目的と位置づけ

## 計画策定の背景と目的

空家等がもたらす全国的な社会問題に対して、国においては「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、矢板市においても「矢板市空家等の適正管理に関する条例」を制定して、空家等対策に取り組んできました。

今後、空家等の増加が更に懸念される中、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」を策定するものです。

## 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。

## 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、P D C A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。

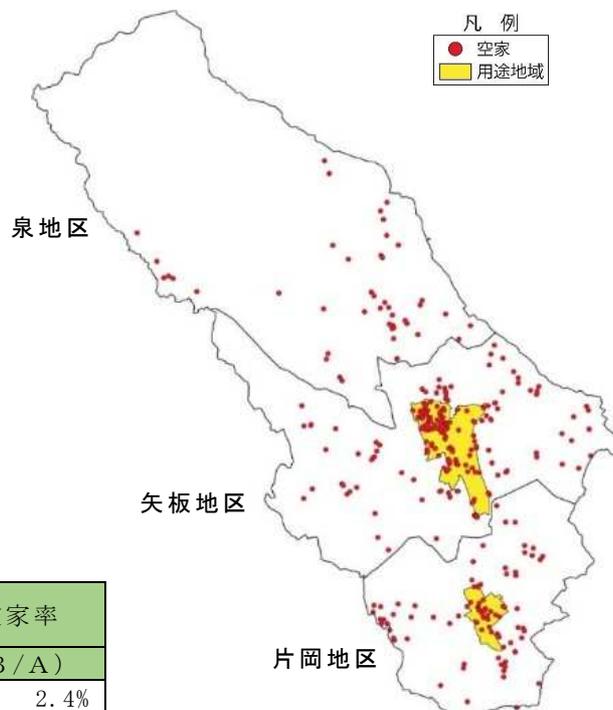
# 2 空家等の現状と課題

## 矢板市における空家等の現状

### ●空家等実態調査の結果（平成29年8月～12月実施）

- 平成29年に矢板市全域で実施した空家等実態調査によると、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%となりました。
- 空家が多いのは矢板地区で220件、次いで片岡地区の87件、泉地区の45件となっており、特に市街地に多く分布しています。
- 空家等の約8割は「戸建住宅」であり、その大部分が「木造」となっています。
- 空家等の個別状況は、「外壁が著しく破損」「屋根が著しく破損」「建物の傾きあり」がいずれも約3割であり、「管理不全」は約4割になります。
- 建物倒壊等の危険性が特に高い空家等は15件でした。

### 【空家等の分布状況】



### 【空家等件数と空家率】

|      | 調査対象建築物<br>(A) | 空家等  |        | 空家率   |
|------|----------------|------|--------|-------|
|      |                | (B)  | 構成比    | (B/A) |
| 総数   | 14,580件        | 352件 | 100.0% | 2.4%  |
| 矢板地区 | 9,083件         | 220件 | 62.5%  | 2.4%  |
| 泉地区  | 1,910件         | 45件  | 12.8%  | 2.4%  |
| 片岡地区 | 3,587件         | 87件  | 24.7%  | 2.4%  |

●空家等に関する意向調査の結果（平成30年6月実施）

- ・空家等のうち、比較的容易に利活用可能な建物 52 件の所有者に対して、現状や将来の利活用に関する意向調査を実施しました。（回答率 50%）
- ・所有者は高齢化の傾向にあり、建物は空家状態が約 6 割を占め、空家になってから 10 年以上経過しているものが約 5 割も存在しています。
- ・空家の管理で困ることは、「管理の手間」「身体的・年齢的な負担」などが挙げられ、所有者の約 4 割が「今後も現状維持」の意向であり、更なる空家増加が懸念されます。
- ・空家の活用上困ることは、「解体費等がかかる」「売却賃貸の相手がみつからない」などが挙げられ、解体への補助、賃貸売却相手等の情報提供が求められています。

【意向調査：空家活用で困ること】



計画の対象

●対象とする空家等の種類と対象区域

- ・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。

【対象とする空家等】



※ 上図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）

本市の課題

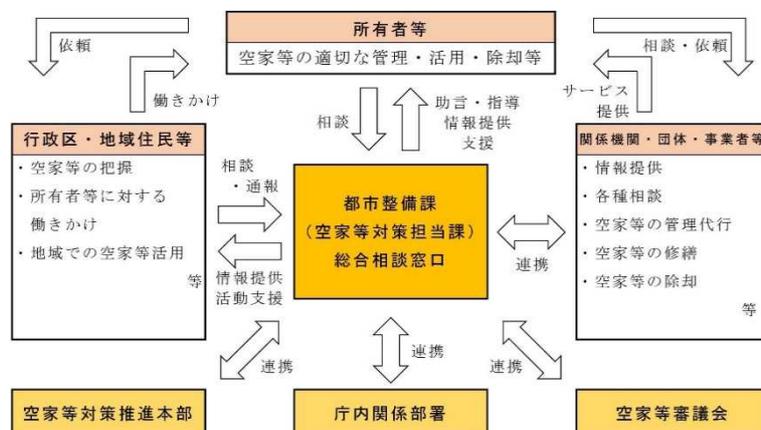
- ・市街地における居住機会増加のための空家等の有効活用や、安全な生活環境のための危険な状態の空家除却促進する支援制度が求められます。
- ・定住促進や地域活性化のために、良質な中古住宅ストックの流通支援や入居支援等の空家等の利活用を促進することが必要です。
- ・危険度が高く、周辺への悪影響が懸念される空家への早急な対応が必要なため、所有者への指導等の強化や特措法に基づいた措置を行うなどの取組が必要です。
- ・新たな空家等の発生抑制のために、所有者等への適正管理の指導を行うとともに、災害時や緊急時等非常の場合には「応急措置」などの適切な対応を行う必要があります。

### 3 空家等対策に係る基本的な方針等

#### 空家等に対する基本姿勢

- ・市では、管理不全な空家に対して、所有者等の第一義的な責任を前提に、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。
- ・利活用可能な空家等を地域資源として捉え、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。
- ・空家等に関する施策を推進するため、市民を始め、市、事業者、関係機関・団体等の多様な主体の連携、庁内における実施体制の整備、空家等審議会との連携を図ります。

#### 【連携体制】



#### 基本方針及び重点項目

##### 基本方針 1 空家等の発生抑制と予防に努めます

##### 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。

##### 基本方針 2 空家等の利活用を促進します

##### 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。

##### 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

##### 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。

##### 基本方針 4 空家等の適切な管理を促進します

##### 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。

## 4 重点項目に基づく各施策

### 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）

##### 《 主な取組 》

- ・アンケート等による所有者意向調査
- ・広報やホームページ等を活用した情報発信
- ・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
- ・各制度の周知・広報

#### 【重点項目2】利活用の促進

##### 《 主な取組 》

- ・空家等活用に対する支援
  - ◇ 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
  - ◇ 空家バンク、建物現況調査（インスペクション）、フラット35、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

#### 【重点項目3】特定空家等への対応

##### 《 特定空家等とは 》

- ・法第2条第2項に規定され、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のこと。
- ・市は、同法より立ち入り調査、指導・勧告・命令および代執行を行うことが可能。

##### 《 特定空家等への対応方針 》

- ・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優先。
- ・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。

#### 【重点項目4】適正管理対策

##### 《 主な取組 》

- ・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
  - ◇ 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

##### 《 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止。

## 5 空家等に関する相談への対応

### 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での情報共有 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 等

### 相談体制の強化

- 総合相談窓口の周知と関係団体との連携による相談機会の増加化
  - ・「空家相談日」の創設 ・宅建協会、建築士、司法書士等による相談会の開催 等

### 空家等解消のための情報提供等

- (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、広報紙やホームページ等により効果的に発信。
- (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が異なるため、あらゆる機会を通じた提供により、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実施。

| 情報提供の種類                       | 空家等 発生前 | 空家等 発生後 |
|-------------------------------|---------|---------|
| 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 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   |         | ○       |
| ⑦ 関係団体等のホームページへの相互リンク実施       |         | ○       |
| ⑧ 空家の維持管理や除却等における事業者の紹介       |         | ○       |
| ⑨ 空家セミナーや出前講座の開催              | ○       | ○       |

### 空家等解消のための新たな制度の検討

- (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

## 6 対策の効果検証

- (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。

## 空家等対策に係る担当課一覧

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                   |                               |
|--|-----------------------|-------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策に係る各種施策・制度運用・措置等の総括</li> <li>・総合相談窓口</li> <li>・矢板市空家等審議会との連携</li> <li>・空家等対策推進本部等（庁内）との連携</li> <li>・矢板市空家等対策計画の策定</li> <li>・庁内各課との協議・調整</li> </ul>                | 都市整備課                 | 43-6213                       |
| 発生抑制・予防  | 担当課                   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種支援制度等の情報集約、所有者意向調査等</li> <li>・HP 等による情報提供、各種チラシの配布</li> </ul>  | 都市整備課                 | 43-6213                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・税情報（固定資産税等）の適切な活用</li> </ul>   | 税務課                   | 43-1115                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・水道加入情報等の適切な活用</li> </ul>   | 水道課                   | 44-1511                       |
| 利活用の促進   | 担当課                   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの運営</li> </ul>   | 都市整備課                 | 43-6213                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住促進事業との連携</li> </ul>   | 総合政策課                 | 43-1112                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用に関わる補助・支援制度の創設・運用<br/>（空家・空き店舗活用支援制度、耐震改修支援制度等）</li> </ul>  | 都市整備課<br>商工観光課<br>建設課 | 43-6213<br>43-6211<br>43-6212 |
| 特定空家等の解消   | 担当課                   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の認定、措置</li> <li>・除却に関わる補助制度の創設・運用</li> </ul>  | 都市整備課                 | 43-6213                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等に対する課税措置</li> </ul>   | 税務課                   | 43-1115                       |
| 適正管理指導   | 担当課                   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・危険空家等に対する応急措置対応</li> <li>・防犯・防災、環境衛生（不法投棄、害虫、悪臭等）に対する措置</li> </ul>   | 都市整備課<br>くらし安全環境課     | 43-6213<br>43-6755            |
| 関係機関・団体との連携  | 担当課                   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・国・県、特定行政庁、法務局、裁判所、警察、消防など公的機関</li> <li>・行政区、民生委員等 所管団体</li> <li>・社）シルバー人材センター、社）社会福祉協議会</li> <li>・地域包括支援センター、商工会等 関係団体</li> <li>・宅地建物取引業協会、建築士会、司法書士会等 関係団体</li> </ul> | 都市整備課<br>関係所管課        | 43-6213                       |

※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。

※「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。

## 矢板市空家等対策計画（概要版）

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/>

---