

目指す姿 『市民等の良好な生活環境が保全された安全で安心な魅力ある地域社会』

実現

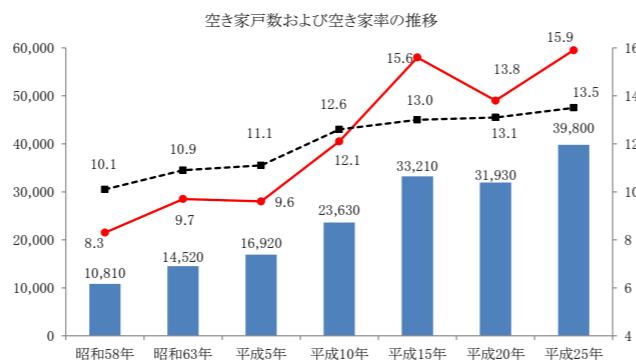
第1章 計画の趣旨

- 目的
 - ・これまでに「空き家等対策方針」に基づき、空き家等対策に取り組んできたところであるが、今後も増加が予想される空き家等問題に対し、多くの関係者の協力のもと対策を講じる必要があることから、「市民協働」の考え方を基本とし、管理不全な空き家等の発生抑制や解消とともに、有効活用を促進する事業等に取り組む
- 空き家等の種類 空家法に規定する「空家等」及び「特定空家等」並びに条例に規定する「空き地」
- 対象地区 市内全域 ○計画期間 2017年度(平成29年度)から2021年度(平成33年度)まで

第2章 本市の現状

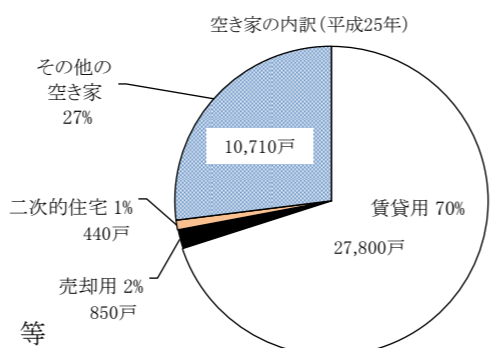
1 人口動態と住宅ストック

- (1)人口等の推移
 - ①1世帯あたりの人員数の減少[H8:2.78人⇒H28:2.32人]
 - ②単身高齢者数の増加[H7:5,747人⇒H27:19,032人]
- (2)住宅ストックの推移等
 - ①新設住宅着工件数は年間1,800件程度で推移
 - ②住宅ストックの余剰[1世帯あたりの住宅数 H25:1.17戸]
 - ③本市の空き家率[15.9%(全国平均;13.5%)]



2 空き家実態調査

- (1)戸建住宅の腐朽破損度を現地調査
 - ・空き家総数:4,635戸
 - ・今後管理不全となるおそれのある空き家は約3,000戸ある。
- (2)所有者へのアンケート調査
 - ①所有者の属性
 - ・所有者の約7割が60歳以上であり、そのうちの約7割が無職
 - ・本市空き家の約6割が旧耐震基準時の建築
 - ②調査結果
 - ・「近隣への迷惑や不法侵入」を心配している所有者が多い。
 - ・不動産を資産として保有したい傾向が強い(売却等により手放さない)等



第3章 これまでの取組

- 1 「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」の策定
 - 取組概要
 - 《方針1》
 - ・防犯講習会、固定資産税納税通知へのチラシ同封等
 - ・自治会や民間事業者等との意見交換
 - 《方針2》
 - ・空き家等条例の施行及び処分基準の策定
 - ・自治会連合会による「空き家調査」との連携構築
 - ・財産管理制度の活用
 - ・緊急措置の実施
 - ・地域活動費補助金の創設
 - ・民間事業者等との連携による協力事業者等を紹介する事業の試行的実施
 - 《方針3》
 - ・金融機関との連携協定締結
 - ・住宅改修補助金の補助対象に空き家を追加
 - ・「住宅取得補助金」の創設
 - ・「マイホーム借上げ制度」の取扱認定等
- 2 条例の制定及び処分基準の策定
 - ・空き家・空き地が条例の対象
 - ・市が緊急的に危険を回避する「緊急措置」を規定
 - ・「命令」等の措置を実施する際、客観性と公平性を確保するため、本市の独自基準として「処分基準」を策定
- 3 財産管理制度の活用
 - ・相続放棄等により相続人が誰もいない、所有者が行方不明で所在が分からない事案において、市が利害関係人となり民法に基づく財産管理人の選任を申し立て
- 4 民間事業者等との取組
 - (1)民間事業者等との意見交換等
 - ア 自治会・地域まちづくり組織
 - ・自治会連合会が実施する「空き家等調査」との連携
 - イ 金融機関
 - ・連携協定に基づく空き家等対策の推進
 - ウ 不動産事業者・樹木剪定業者・NPO団体等
 - ・地域コミュニティの形成に資する空き家等の活用検討
 - ・多様な主体の参画可能性について等
 - (2)宇都宮大学との共同研究
 - ・空き家等のコミュニティ形成に向けた活用等の共同研究
 - (3)空き家等対策実践連携会議
 - ・民間事業者等との協働による「所有者等への支援事業」の実践

第4章 課題の整理

1 発生抑制

- (1)所有者等における管理意識の向上
 - ・管理責任は所有者にあることから、管理意識の向上を図る取組が必要である。
- (2)戦略的な広報手段の確立
 - ・情報発信のターゲットを設定した上で、最も効果的なメディアを活用する手段を確立することが必要である。
- (3)空き家化の予防促進
 - ・権利関係が複雑になる空き家化の発生を抑制するため、居住をしている段階から予防的な観点での対策に取り組むことが必要である。

2 管理不全解消

- (1)行政処分相当事案への対応
 - ・行政代執行等を見据えた行政処分となる命令実施の検討が必要である。
 - ・行政処分による対応のほか、所有者等の自己解決を促進する施策の構築が必要である。
- (2)経済的負担困難者への対応
 - ・所有者に危険な状態の改善の意思があっても、経済的事情により対応が困難な事案があることから、危険空き家の排除を促進する仕組みの構築が必要である。
- (3)権利関係が複雑化した事案への対応
 - ・相続放棄や遺産分割協議等により権利関係の整理を促進する対策の構築が必要である。
- (4)地域活動の促進及び民間活力の活用
 - ・管理をしたくても出来ない又は将来への課題認識が低い所有者等が顕在化してきていることから、地域や民間事業者等が管理・利用できる取組の促進を図ることが必要である。

3 活用促進

- (1)需要と供給のニーズ喚起
 - ・空き家等の活用を促進するためには、空き家等を利用したい需要側のニーズとともに、空き家等の供給側となる所有者の活用意欲を喚起することが必要である。
- (2)空き家活用方策の構築
 - ・空き家を住居としての活用だけではなく、地域コミュニティに生かす貴重な資源として再生することが求められることから、行政課題や地域課題を踏まえた上での活用方策の構築が必要である。
 - ・地域コミュニティ形成のためには、若者や民間事業者など外部の関係者の連携・協力が求められることから、多様な主体が参画した活用方策の構築が必要である。
- (3)跡地活用方策の構築
 - ・まちづくりの観点を踏まえた公共の活用や民間事業者による売買仲介等を促進する方策の構築が必要である。

国の動き

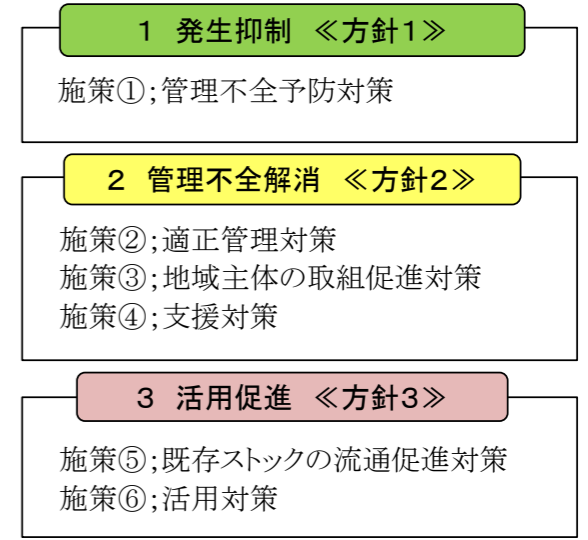
- ◎基本的な指針・ガイドライン
- ◎国土審議会「土地政策の新たな方向性2016」
 - 協議会等を通じ、空き家等を寄付等により活用する取組を支援
 - マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等

●評価指標

- ・相談事案の解決率:80%(54.4%⇒80%)
- ・危険な状態にある空き家の削減率:50%(78戸⇒39戸)
- ・空き家等が流通又は活用された件数:50件(2件⇒50件)

第5章 総合的な対策方針

- 基本的な考え方
 - 所有者等による管理を原則としつつ、地域・民間事業者・行政が連携・協力した『市民協働』により推進を図るものとする。
- 対策方針
 - 《方針1》 空き家等の発生・増加を抑制する
 - 《方針2》 空き家等の管理不全の解消を促進する
 - 《方針3》 空き家等の有効活用を促進する



※施策ごとの取組は裏面参照

第6章 推進体制

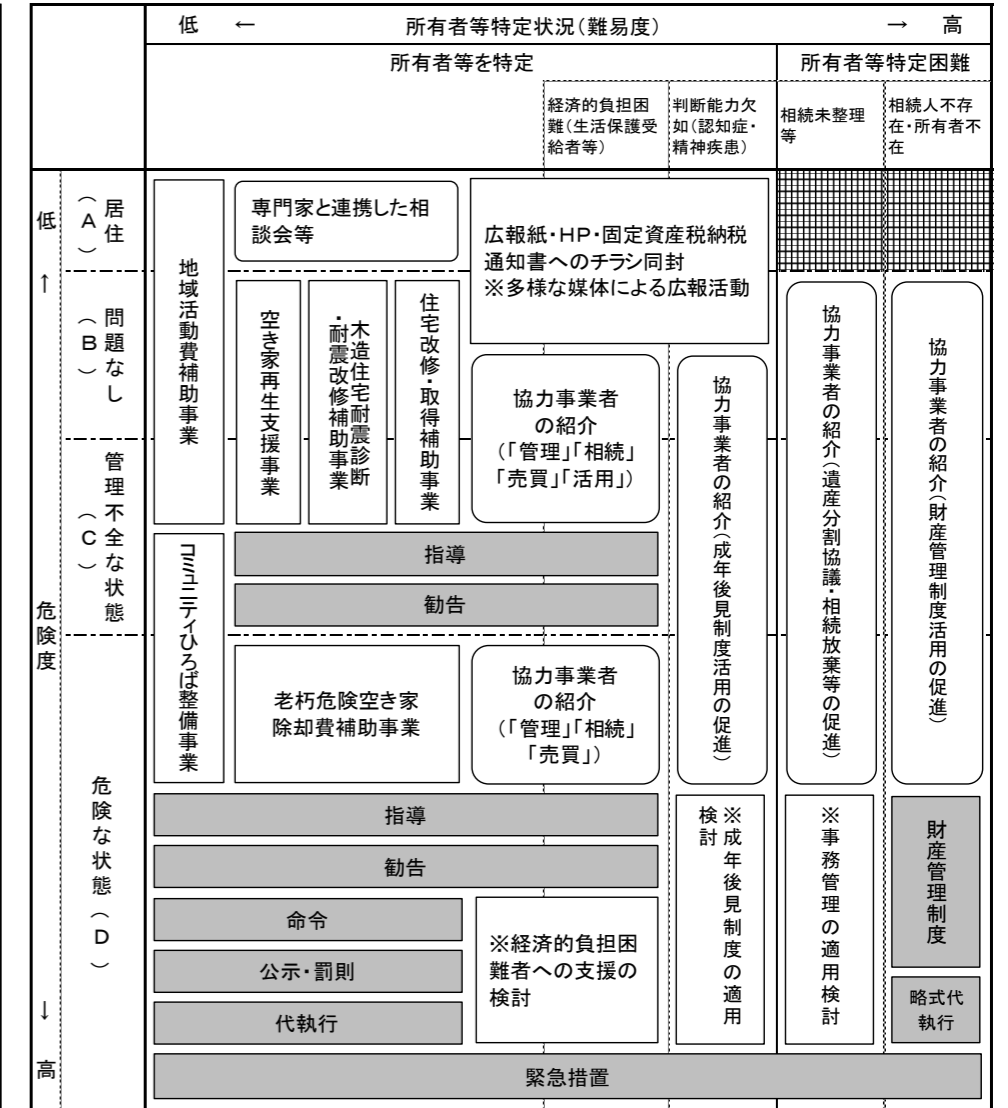
- 1 庁内検討組織
 - (1)空き家等対策委員会
 - ・施策事業の構築や空き家等対策計画に関すること
 - ・関係団体等との連絡調整等に関すること等
 - (2)危険空き家等対応検討委員会
 - ・空家法や空き家等条例の運用に関すること等
- 2 空き家等条例に基づく外部組織【第三者機関】
 - (1)空き家等対策審議会
 - ・「命令」や「応急代行措置」の実施にあたっての意見を述べること。主に弁護士や学識経験者等で構成。
 - (2)空き家等対策専門委員
 - ・個々の事象に応じた専門的な知識・経験を有する者からの意見聴取
- 3 官民連携組織【外部組織】
 - ・空き家等の「管理」「相続」「売買」「活用」に関する情報提供や協力事業者の紹介等を実施
 - ・空き家等の管理・活用に係るモデル事業の試行的実施等

□施策展開

方針	施策	取組	取組の内容			
≪方針1≫ 発生抑制	①管理不全予防対策	所有者等に対する戦略的な管理意識の啓発	固定資産税納税通知書へのチラシ同封 ・固定資産税納税通知書への空家法の制度内容や官民連携による支援事業の周知を図るチラシを同封し、発生抑制に係る所有者等への啓発活動の充実に取り組む 多様な媒体による広報活動の検討 ・所有者や活用希望者の属性(年齢・居住地等)に応じた広報活動を検討する ・官民連携による所有者等支援事業の周知を検討する			
		市民等に対する情報提供	専門家と連携した相談会の開催(☆) ・地域に出向き、行政による空き家等対策に係る制度紹介とともに、相続など専門家と連携した相談会を実施する 発生抑制に資する事業等の周知(☆) ・官や民による発生抑制に資する事業等を周知する(マイホーム借り上げ制度・リバースモーゲージローン等)			
		空き家の発生を抑制する取組の推進	住宅改修補助事業	・住宅(今後住む予定の空き家を含む)の改修工事(バリアフリー化等)に要する費用の一部を補助する		
			木造住宅耐震診断補助事業	・住宅(今後住む予定の空き家を含む)の耐震診断等に要する費用の一部を補助する		
			木造住宅耐震改修補助事業	・住宅(今後住む予定の空き家を含む)の耐震改修に要する費用の一部を補助する		
			木造住宅耐震建替え補助事業	・建替え前住宅の耐震改修に要する費用相当分の一部を補助する		
		≪方針2≫ 管理不全解消	②適正管理対策	空き家の実態の把握	空き家実態調査の実施 ・本市の実態の把握と対策を講じるための基礎資料とするため、市内全域を調査対象とし、戸建て空き家の腐朽破損度を調べる実態調査を実施する	
				所有者等に対する適正な維持管理の徹底	空家法や条例に基づく措置 ・市が定める「処分基準」に該当する特定空家等又は空き地の所有者等に対して、空家法や条例に基づく指導・勧告・命令等を実施する	
				所有者等の特定が難しい事案への対応	財産管理制度の活用	・相続人不存在若しくは不在者であって、危険な状態等を解消するためにやむを得ないと認められる場合に、市が利害関係人となって家庭裁判所に「財産管理人」の選任申立てを行う
					成年後見制度等の適用検討	・所有者に判断能力がない場合や空家法等では対応が難しい事案の場合に、関係法令に基づく成年後見制度や事務管理の適用を検討する
③地域主体の取組促進対策	地域の実情に応じた主体的な活動の促進		地域活動費補助事業	・地域活動団体等の取組に対する助成を行い、地域等における継続的な活動を支援する		
			地域内の合意形成や意向把握を支援する協力事業者の紹介(☆)	・空き家等の「活用」を検討する所有者や地域活動団体に対し、改修等の技術的なアドバイスや地域内の合意形成等のためのワークショップ開催を支援する協力事業者を紹介する		
④支援対策	所有者の自己管理を促進する支援事業の推進		老朽危険空き家除却費補助事業	・危険な状態にある老朽化した空き家の除却に要する費用の一部を補助する		
			「管理」や「相続」に係る協力事業者の紹介(☆)	・所有者等からの空き家等の維持管理や相続整理に関する相談内容に応じた役務を提供する協力事業者を紹介する 経済的負担困難者への支援の検討 ・危険な状態の改善の意思があっても、経済的事情により対応が困難な所有者に対し、売買等の促進(市場への流通や寄附の相談など)について検討する		
≪方針3≫ 活用促進	⑤既存ストックの流通促進対策		既存住宅の活用方策の推進 官民連携による活用方策の推進	住宅取得補助事業	・中心市街地で住宅(空き家を含む)を新たに取得する世帯について、取得費の一部を補助する	
				サービス付き高齢者向け住宅供給促進事業	・良質な民間賃貸住宅(空き家を含む)の供給を促進する	
		民間賃貸ストック活用促進策の検討		・借上公営住宅など民間賃貸ストック(空き家を含む)の活用促進策について検討する		
	⑥活用対策	空き家再生方策の推進	「売買」に係る協力事業者の紹介(☆)	・所有者からの空き家等の売却などに関する相談内容に応じた役務を提供する協力事業者を紹介する		
			空き家再生支援事業	・空き家を交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修等する費用の一部を補助する		
			多様な活動主体の参画検討(☆)	・若者や民間事業者など、空き家等を通じた多様な主体によるまちづくりを実現するため、リノベーションなどの実践機会の創出などを検討する 都市機能立地適正化のための財政支援の検討 ・都市機能誘導区域に誘導施設を維持・確保する場合の施設整備費等の一部支援を検討する		
空き家除却後の跡地や空き地の管理・活用方策の推進	コミュニティひろば整備事業	・空き地や空き家の除却後の跡地を公共的ひろばに整備する費用の一部を補助する				
	官民連携による空き地等の管理・活用方策の検討(☆)	・民間ノウハウを活用した空き地等の管理・活用に係るモデル事業とその実践方法を検討する				

(☆):官民連携による取組

□取組の体系的な位置付け



〔凡例〕
 :空家法・空き家等条例・民法に基づく措置
 :行政における取組(「※」は検討事項)
 :官民連携による取組

□官民連携による主な取組

1 情報発信業務
 所有者等や地域活動団体等に対する情報提供や広報活動等を実施する。
 ○HP・チラシ等による広報活動
 ○専門家と連携した相談会の開催 等

2 紹介業務
 所有者等の相談内容に応じた業務を提供できる協力事業者を紹介する。

官民連携組織

所有者等・
地域活動団体

相談・支援申込み

マッチング

協力事業者等選定

協力承諾

協力事業者

相談の内容

- 草刈りをしたい
- 相続を整理したい
- 売りたい、貸したい
- 活用したい

提供できる業務

- 樹木剪定、草刈り、解体
- 相続登記・相続放棄代行
- 賃貸等仲介、現況買取
- 改修アドバイス、ワークショップ

3 調査研究業務
 空家法等の規定に基づき、空き家等対策計画の実施に係る協議に加え、官民連携による空き家等対策の調査研究に取り組む。
 ○勉強会の開催(空家法第7条に基づく空き家等対策計画の実施に関すること等)
 ○空き家・空き地の管理や活用に係るモデル事業の検討と試行的実施