

那須塩原市空き家等対策計画

(素案)

平成 28 年 11 月

那須塩原市

<目次（案）>

《国指針との対応》

第1章 計画の目的と位置付け

- 1 計画の背景と目的
- 2 調査の位置付け
- 3 調査の期間 → (2)
- 4 計画の対象
 - (1) 対象とする空き家等の種類 → (1)
 - (2) 空き家等対策の対象地区 → (1)

第2章 空き家等の現状と課題

- 1 空き家等の現状
- 2 空き家等対策における課題

第3章 空き家等対策の基本方針

- 1 空き家等対策の基本理念
- 2 空き家等対策の取組方針

第4章 空き家等対策の基本的な施策

- 1 空き家等の適正な管理の促進 → (4)
 - (1) 空き家化の予防
 - (2) 空き家等の適正な維持管理
- 2 空き家等の活用の促進 → (5)
 - (1) 空き家等の市場流通
 - (2) 地域資源としての活用
- 3 特定空き家等に対する措置 → (6)

第5章 計画の推進に向けて

- 1 空き家等に関する対策の実施体制 → (7) (8)
- 2 空き家等の調査・継続的な把握 → (3)
- 3 ロードマップ

資料編

- 1 関係法令
- 2 策定経緯
- 3 用語集

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の背景と目的

那須塩原市においては、平成 22 年度策定の住宅マスタープランにおいて、「安心して住み続けるための住宅の適切な管理、リフォームの促進」や「老朽化している住宅の適切な建替え等の促進」を施策として掲げ、良質な住宅ストックの形成促進に取り組んできました。一方で、適正に管理が行われていない空き家等が、敷地内の庭木の繁茂や建物の一部破損などにより周辺住民の生活環境に影響を与える事例が発生している中で、今後の人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空き家等の一層の増加が見込まれます。

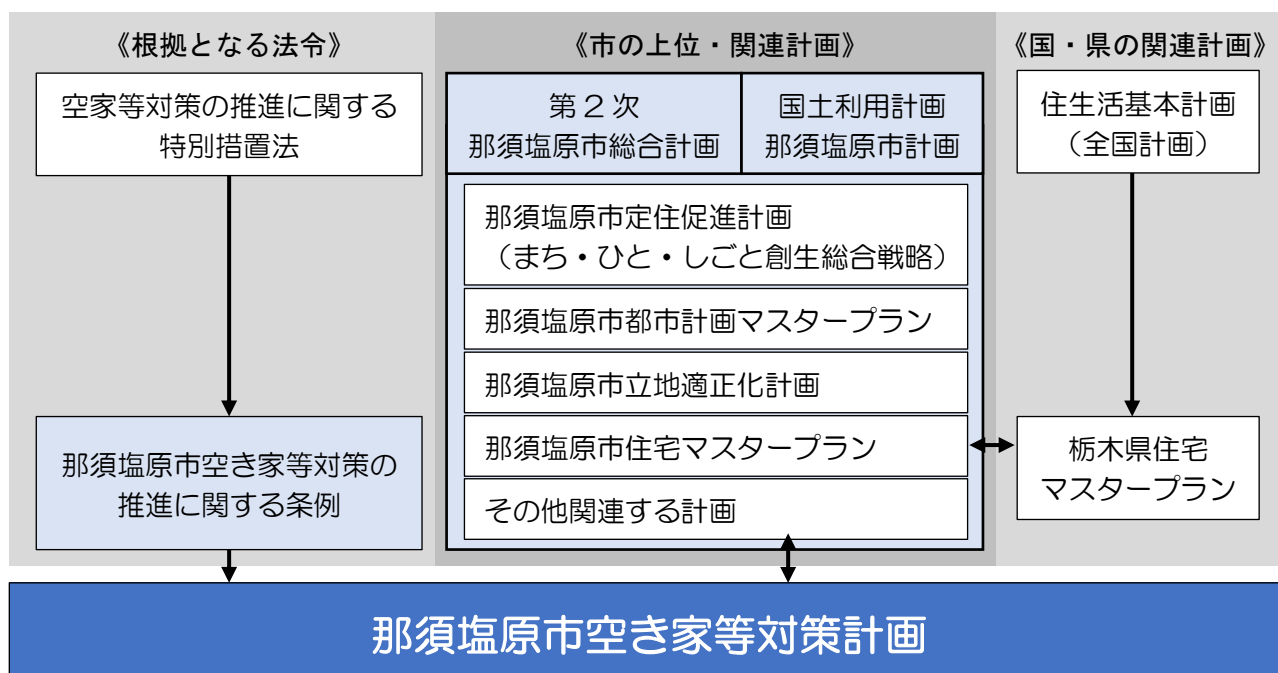
そのような中、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 5 月 26 日完全施行。以下、「法」という。）が制定され、空き家等対策における市区町村の責務も明確に示されたところです。

また、本市においても、市及び空き家等の所有者等の責務を明らかにするとともに、空き家等対策に関して必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的として、「那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例」（平成 28 年 3 月 23 日公布、平成 28 年 4 月 1 日施行。以下、「条例」という。）を制定しました。

この条例に示された基本理念を実現し、空き家等の適正管理や利活用の促進などの様々な施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第 6 条及び条例第 5 条の規定に基づき那須塩原市空き家等対策計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条及び条例第 5 条に規定された空き家等対策計画として位置付けます。また、「第 2 次那須塩原市総合計画」をはじめとした市の上位・関連計画とも整合を図るものとします。



3 計画の期間

※国指針 空家等対策計画に定める事項

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

本計画の期間は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位・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。

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
那須塩原市 総合計画	第2次計画 平成 29 年度から平成 38 年度まで									
国土利用計画 那須塩原市計画	平成 29 年度から平成 38 年度まで									
那須塩原市 空き家等対策計画	平成 29 年度から平成 38 年度まで									
那須塩原市住宅 マスタープラン	平成 23 年度から 平成 32 年度まで※									
栃木県住宅 マスタープラン	平成 29 年度から平成 38 年度まで									
住生活基本計画 (全国計画)	平成 28 年度から平成 37 年度まで									

※平成 29 年度から見直し予定

4 計画の対象

(1) 対象とする空き家等の種類

※国指針 空き家等対策計画に定める事項

(1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類

各市町村における空き家等に関する対策について、各市町村長が把握した空き家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空き家等対策等を踏まえ、空き家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空き家等対策の対象地区、対象とする空き家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空き家等に関する対策の取組方針について記載する。

対象とする空き家等の種類は、市町村長による空き家等調査の結果、どのような種類の建築物が空き家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空き家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

※関連 法第2条、条例第2条

本計画の対象とする空き家等の種類は、条例第2条第1項第1号に規定する空き家等（法第2条第1項に規定する空き家等）とします。

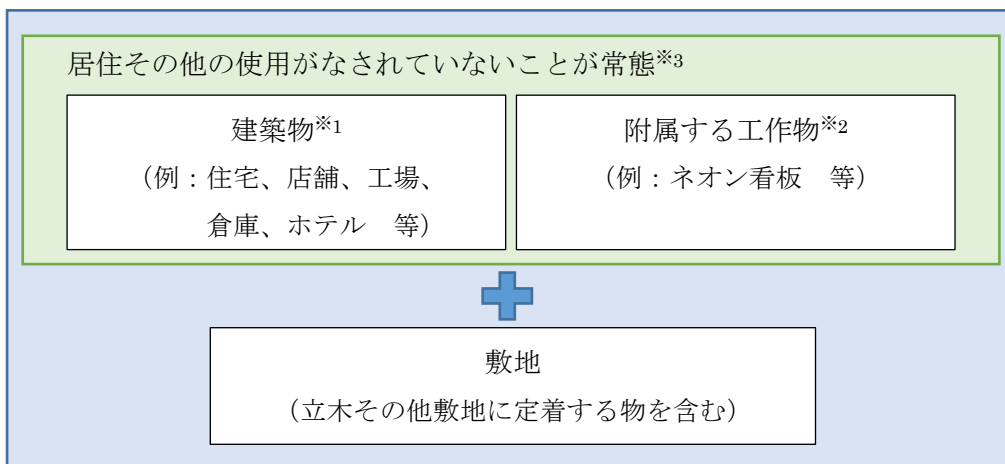
「空き家等」

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}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^{※3}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。

「特定空き家等」

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と認められる空き家等をいう。

■対象とする空き家等の種類



※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。

《検討項目》

・地域特性や施策目的に応じて、対象とする空き家等の種類を限定する/追加するかを検討する必要がある。

・例えば、那須塩原市空き家バンク実施要綱では、下記のように空き家を定義している。

「那須塩原市空き家バンク実施要綱第2条」

- (1) 空き家 個人の居住を目的として建築され、現に居住していない建物（近く居住しなくなる予定のものを含む。）及びその敷地をいう。

(参考) 他自治体の事例

【事例小括】

福島県郡山市	法に規定する空家等
群馬県前橋市	法に規定する空家等のうち、主に住宅
三重県名張市	法に規定する空家等+長屋・共同住宅
兵庫県神戸市	空家等の活用：住宅の空家 適切な管理及び特定空家等への措置：全ての空家（住宅、店舗、事務所など）

【事例詳細】

福島県郡山市	本計画の対象とする空き家種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。
群馬県前橋市	本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、主に住宅を対象とします。
三重県名張市	<ul style="list-style-type: none"> ・法第2条1項の空家等 ・長屋及び共同住宅の空き住居 ・空家等となる見込みにあるもの ・空家等の跡地
兵庫県神戸市	<p>空家等の活用については、地域住民からの空家に関する通報の大部分を占める住宅の空家を主な対象とします。なお、最近空家となったものなども、特定空家等への移行を予防するために広く活用の対象とします。（中略）</p> <p>適切な管理及び特定空家等への措置については、全ての空家（住宅、店舗、事務所など）を対象とします。また、本計画では、空家等のうち特に特定空家等への対策を重点的に記載します。</p>

(2) 空き家等対策の対象地区

※国指針 空き家等対策計画に定める事項

(1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類

各市町村における空き家等に関する対策について、各市町村長が把握した空き家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空き家等対策等を踏まえ、空き家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空き家等対策の対象地区、対象とする空き家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空き家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空き家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空き家等の数や分布状況を踏まえ、空き家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

空き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、那須塩原市内全域を対象地区とします。

ただし、今後の空き家発生の状況等を鑑み、空き家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある場合は、重点対象地区を設けることを検討します。

なお、平成 29 年度までに策定することとしている立地適正化計画においては、「居住誘導区域」を設定し、効率的で持続可能な都市づくりを推進することとしているため、こうした状況なども参考として、重点対象地区の設定について検討します。

《検討項目》

・空き家対策は全市的な課題であるため、対象地区は市内全域とする必要があると考えられるが、実態調査結果や立地適正化計画等の状況を確認し、将来的に重点地区を設けるか検討する。

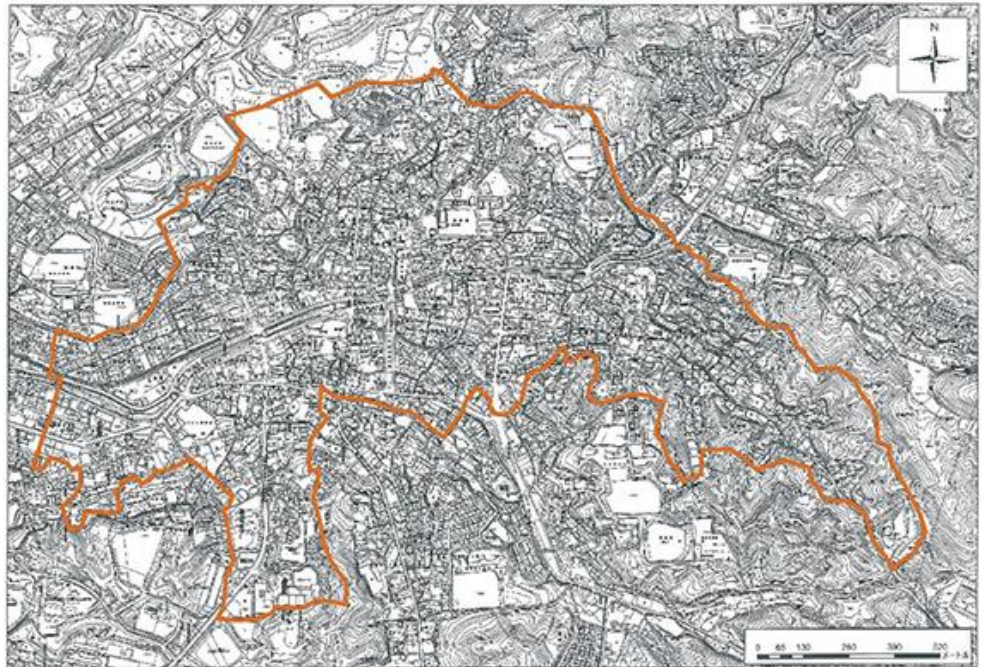
(参考) 他自治体の事例

【事例小括】

埼玉県加須市	市全域
岩手県花巻市	市全域 + 重点地区なし(必要に応じて定める)
石川県白山市	市全域 + 重点地区なし(今後検討する)
愛知県瀬戸市	市全域 + 重点対象地区

【事例詳細】

埼玉県加須市	本市における空家等に関する対策の対象地区は「加須市内全域」とします。
岩手県花巻市	平成 24 年度に各行政区を対象に実施した「管理不十分な空き家住宅」の情報提供の結果では、空家等は市内全域に見られ、様々な問題をおこしていることから、本計画による対象地区は「市内全域」とする。なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができることとする。
石川県白山市	本市において、空家等は全地区に分布していることから、本計画が対象とする地区は白山市全域とします。 また、今後、実態調査に基づいた重点対象地区の検討を行います。
愛知県瀬戸市	本計画の対象地区を瀬戸市全域とし、空き家等対策に取り組んでいきます。 また、古くから都市機能が集積し、交流拠点である尾張瀬戸駅周辺を中心市街地を重点対象地区とし、にぎわいあふれるまちづくりを進めていきます



第2章 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状

- (1) 統計からみた空き家の現状
- (2) 実態調査結果からみた空き家等の現状

2 空き家等対策における課題

資料2参照

第3章 空き家等対策の基本方針

1 空き家等対策の基本理念

空き家等に関する対策は、適正に管理が行われていない空き家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす一方で、有効に活用することにより地域活性の維持及び増進を図ることができる資源であることを認識し、市及び所有者等がそれぞれの責務の下に主体的かつ積極的に推進する必要があることから、空き家等対策の基本理念を次のように定めます。

市民が安全に安心して暮らし、
快適で便利な生活を実感できるまちづくり

2 空き家等対策の取組方針

■取組方針案

【3つの大方針】	【5つの方針】	【具体的な取組方針内容】
空き家等の 適正な管理 の促進	➔ 予防	<ul style="list-style-type: none"> ・居住段階から空き家等にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求める ・新たな住宅の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空き家等の発生を抑制
	➔ 維持 管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となる空き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な管理を促進
空き家等の 活用の促進	➔ 流通	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の質的向上や信頼性確保等により、空き家等の円滑な市場流通化を促進 ・市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空き家等への居住を支援
	➔ 活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家等の有効活用を促進
特定空き家等に 対する措置	➔ 除却	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となった空き家等の除却等の促進を含め、適正な管理を促進するなかで、住環境の向上を図る

第4章 空き家等対策の基本的な施策

1 空き家等の適正な管理の促進

※国指針 空き家等対策計画に定める事項

(4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

空き家等の適切な管理は第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空き家等の所有者等に空き家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空き家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空き家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空き家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

※関連 法第3,12条、条例第4,6条

(1) 空き家化の予防

居住段階から空き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、新たな住宅等の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空き家等の発生を抑制します。

① 市民意識の醸成

空き家等の所有者以外も含めた市民全員への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から空き家等にならないよう意識付けを行い、空き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(案)]

- アンケート等による空き家等の所有者意向の把握
- ポスターや市の広報・ホームページ、市民講座等を活用した市民への情報発信
- 持ち家に居住する高齢者に対する相続対策の周知・啓発活動等の実施
- 専門家や民間事業者と連携した相談体制、コンサルティング体制の整備

② 安心して住み継がれる住まいづくり

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とともに、所有者が変わった際にも相続、売買等が容易に行えるよう、住宅ストックの適正な維持管理や質の向上を図ります。

[主な取組(案)]

- 市、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進
- 住宅等のバリアフリー化に関する意識の啓発・向上
- 維持管理、リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

○は既に実施している取組、●はこれから実施を検討する取組を示します。

《検討項目》

- ・ 予防対策の対象及び取組みを検討する。
- ・ 特に、相続が困難なため将来的に空き家になる可能性が高い高齢者のみの世帯への対応が必要と考えられる。

(参考) 他自治体の事例

【事例小括】

岩手県花巻市	<p>6 所有者等による空家等の適切な管理の促進</p> <p>(1) 所有者等と地域、行政との連携</p> <p>(2) 所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供</p> <p>(3) 窓口体制の確立</p> <p>(4) 民間団体等のサービス情報活用</p>
長野県飯田市	<p>(1) 空き家化の予防</p> <p>①市民意識の醸成・啓発</p> <p>②相談支援・住宅ストックの良質化の研究</p> <p>③地域支援</p>
東京都町田市	<p>I. 所有者等への情報提供</p> <p>II. 各種専門家との連携</p>

【事例詳細】

岩手県花巻市	<p>6 所有者等による空家等の適切な管理の促進</p> <p>(1) 所有者等と地域、行政との連携</p> <p>(2) 所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供</p> <p>ア 市民への情報発信</p> <p>空家等に関する法律等のルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、ホームページ、広報やリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行う。</p> <p>イ 地域を単位としたきめ細かな対応</p> <p>行政区等の主体的な取組を支援する事業を検討するとともに、コミュニティ地区や地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等を実施する。</p> <p>ウ 生前相続対策の推進</p> <p>高齢者向けの講習会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての働きかけを行う。</p> <p>また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等を関係者の協力を得て整備する。</p>
--------	---

	<p>エ 相続登記の推進</p> <p>所有者の死後、建物の相続登記がされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつになっている。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行う。</p> <p>(3) 窓口体制の確立</p> <p>空家等対策の窓口では、様々な空家等に関する情報提供及び相談を行い、市民サービスの向上に努める。</p> <p>(4) 民間団体等のサービス情報活用</p> <p>草木の伐採、管理代行、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等の相談に適切に対応するため、民間団体等が行うサービスを情報提供する。</p>
長野県飯田市	<p>(1) 空き家化の予防</p> <p>①市民意識の醸成・啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市は、空き家の予防・活用等に関する理解を深め、自主的な取り組みを推進するため、まちづくり委員会や市民活動団体等、その他関係機関と連携した広報及び啓発活動を行います。 <p>②相談支援・住宅ストックの良質化の研究</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市は、空き家の発生予防のため、登記、相続、活用等に関する相談窓口を設置する他、耐震改修や高齢者住宅リフォーム等の取り組みを支援します。 ・市、空き家の所有者、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業者、建設業者などは、保全すべき建物について、必要とされる研究や対策に取り組みます。 <p>③地域支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市は、まちづくり委員会や市民活動団体等が行う空き家化の予防のための取り組みを支援します。 <p><空き家化の予防に係る具体的な取り組み></p> <ul style="list-style-type: none"> ①地域との連携による管理不全の空き家調査とモデル地区からの創発 ②高齢者等住宅リフォーム補助 ③耐震診断・耐震改修工事支援 ④飯田市産材利用啓発活動補助 ⑤空き家に関する問い合わせ対応 ⑥行政相談による対応 ⑦地区や地域を単位とした周知・啓発活動や勉強会等の実施 ○民間事業者等との協働による啓発活動 ○専門家による各種相談窓口体制の整備 ○市外居住の空き家所有者に対する啓発

東京都町田市	<p>I. 所有者等への情報提供</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) リーフレットによる意識の啓発 2) 町田市ホームページ等での一元化した空家関連情報の発信 3) 固定資産税・都市計画税納税通知書の送付にあわせた空家関連情報の発信 4) 地域での啓発活動の実施 5) 地域連携による持ち家に居住する高齢者への周知・啓発 <p>II. 各種専門家との連携</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 各種専門家との連携体制の整備 2) 空家に関わる総合相談会の実施
--------	---

応急代行措置 **【那須塩原市の制度】**

条例第 10 条には、「市長は、空き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ことができる。」と規定されています。

（事例 1：盛岡市）人通りが多い場所で軒天の一部が落下し、危険性が高いことから、破損した軒天部分を撤去し、落下防止ネットを設置

（事例 2：秋田市）空き家の屋根材や外壁等の落下・飛散により、道路や公園等を利用する市民に危害を及ぼすおそれがある場合に行う、シートでの覆い、防護ネット措置等の軽易な措置を想定

（盛岡市
平成 28 年 5 月）



写真：盛岡タイムス
Web News より引用

＜検討項目＞

- ・維持管理対策の対象及び施策を検討する。
- ・特に、所有者等が高齢により管理を行えない場合や、遠方に居住している場合等を想定し、民間事業者との連携や地域ぐるみでの対応を検討する必要がある。

（参考）他自治体の事例

【事例小括】

福島県郡山市	4 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 (1) 所有者責任 (2) 相談体制の整備 (3) 周知・啓発
福島県会津若松市 (案)	第 2 節 適正管理促進 (1) 意識啓発 (2) 相談体制の整備 (3) 市民等との協働による対策 (4) 空家等の実態把握
石川県白山市	(2) 適正管理の周知 ①市広報、ホームページによる情報提供 ②パンフレットの作成 ③適正管理を促す文書の送付 ④周知を行う効果的な方法の検討 (3) 適正管理等に関するノウハウの提供 ①適切に管理するためのガイドの作成 ②適正管理等に関する相談会の開催 ③空家等管理事業者との連携 ④空家等に関する各種制度の周知

【事例詳細】

<p>福島県郡山市</p>	<p>4 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</p> <p>(1) 所有者責任</p> <p>適正な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則となります。</p> <p>(2) 相談体制の整備</p> <p>空家等をどのように活用すればいいか、また、今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合の維持管理や、建物の相続登記等について不動産関係団体、土地家屋調査士会、司法書士会等と連携して相談体制を整備します。</p> <p>(3) 周知・啓発</p> <p>広報や市ウェブサイトにおいて、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を定期的に周知・啓発します。また、必要に応じて、所有者等に空家等に対する適正管理を促すための文書を送付します。</p>
<p>福島県会津若松市 (計画案)</p>	<p>第2節 適正管理促進</p> <p>(1) 意識啓発</p> <p>① 適正管理に向けた意識啓発</p> <p>② 高齢者世帯等への具体的な働きかけ</p> <p>(2) 相談体制の整備</p> <p>① 総合相談窓口の設置（行政・業界団体）</p> <p>② 専門家団体との連携による無料相談会の実施</p> <p>③ 無料法律相談等との連携 等</p> <p>(3) 市民等との協働による対策</p> <p>① 空家となる際の連絡先の町内会等への届出等のルール化</p> <p>② 所有者等と町内会等との維持管理協定等のモデルづくり</p> <p>③ シルバー人材センター等を活用した維持管理手法の検討</p> <p>④ 他地区取組事例の紹介 等</p> <p>(4) 空家等の実態把握</p> <p>① 空家等情報収集の仕組作り（定期的・持続的な情報の収集と更新）</p> <p>② 実態調査の実施</p> <p>③ 警察・消防等の関係機関との連携による情報把握</p> <p>④ 空家等情報のデータベース化と活用</p> <p>⑤ GIS（地理情報システム）を活用した空家等の分布状況把握 等</p>

<p>石川県白山市</p>	<p>(2) 適正管理の周知</p> <p>空家等の所有者に対し、管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適正な管理を促すために、以下の施策を推進します。</p> <p>①市広報、ホームページによる情報提供 市広報やホームページで、引続き、空家等の適正管理に関する情報提供を行うとともに、掲載内容の充実を図ります。</p> <p>②パンフレットの作成 所有者の管理責任や適正管理などについて、わかりやすくまとめたパンフレットを作成し、所有者への啓発を行います。</p> <p>③適正管理を促す文書の送付 空家等実態調査で把握している空家等の所有者に対して、適正管理を促す文書の送付を行います。</p> <p>④周知を行う効果的な方法の検討 所有者への周知をより効果的に行う方法を検討します。</p> <p>(3) 適正管理等に関するノウハウの提供</p> <p>空家等の所有者に対して適正管理等に関するノウハウを提供するため、以下の施策を検討します。</p> <p>①適切に管理するためのガイドの作成 空家等の所有者は、空家等を具体的にどのように管理してよいかわからない場合があるため、空家等を適切に管理する方法や要点について、わかりやすくまとめたガイドを作成します。</p> <p>②適正管理等に関する相談会の開催 空家等に関する専門家を招いた相談会を開催し、個別の状況に応じた管理手法などの相談に応じる空き家セミナーの開催を検討します。</p> <p>③空家等管理事業者との連携 空家等の所有者が高齢であったり、遠方に住んでいるなど、個々の事情により空家等の管理が難しい場合があるため、空家等の管理を代行する事業者と連携し、所有者へ空家等管理サービスの利用を提案する仕組みを検討します。</p> <p>④空家等に関する各種制度の周知 近年、空家等対策に関する制度が創設されており、空家等の適正管理を推進する観点から、このような制度の周知に努めます。</p>
---------------	--

2 空き家等の活用の促進

※国指針 空き家等対策計画に定める事項

(5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

各市町村において把握している空き家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空き家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空き家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空き家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空き家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空き家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

※関連 法第13条、条例第5条

(1) 空き家等の市場流通

市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者に対し発信し、空き家への入居を支援します。また、空き家等の質的向上や賃貸・売買の際の信頼性確保等に対して支援を行うことにより、空き家等の円滑な市場流通化を促進します。

① 空き家バンクの活用による定住等の促進

那須塩原市空き家バンクを活用して、良質な住宅の情報を発信することで、空き家を活用した定住促進等を図ります。

[主な取組(案)]

- ポスター等を活用した空き家バンクへの物件登録の促進
- 空き家バンクの利用に伴う補助金制度の周知・普及による定住等の促進

② 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

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）や新しい賃貸借の仕組み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。

[主な取組(案)]

- 空き家利活用支援専門家派遣事業（栃木県）を活用した情報提供・相談体制の充実
- 建物現況調査（インスペクション）の普及や金融機関と連携した補助制度の検討
- DIY型賃貸借や定期借家制度等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供

③ 空き店舗を活用した地域産業の活性化

空き店舗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。

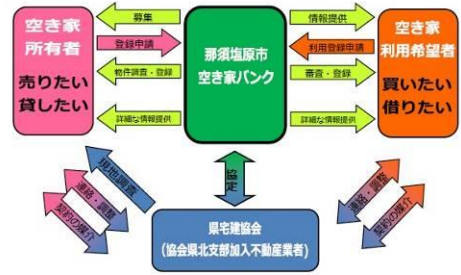
[主な取組(案)]

- 空き店舗・廃旅館等をリノベーションすることによるサテライトオフィス誘致
- 空き店舗対策事業（チャレンジショップ）による中心市街地の活性化

那須塩原市空き家バンク 【那須塩原市の制度】

空き家バンクは、空き家の売却又は賃貸を希望する所有者の方からの申込みを受けて登録された空き家の情報を、空き家の利用を希望する人に対して、那須塩原市がその情報を提供する制度です。空き家バンクに登録された物件については、市のホームページや広報、市役所の窓口等で利用を希望する方に対して情報の提供を行います。

空き家バンクの利用登録者が空き家バンクに登録されている空き家を購入し定住するときには、リフォーム補助金、子育て世帯転居補助金、利用契約媒介手数料補助金などの補助金を交付します。



空き家利活用支援専門家派遣事業

【栃木県の制度】

栃木県では、空き家の所有者または管理者の方で、空き家の利活用(リフォーム、売却、賃貸等)をお考えの方に、建築士による現地相談を実施しています。

DIY型賃貸借のすすめ

【国のガイドブック】

国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。

空き店舗対策事業（チャレンジショップ） 【那須塩原市の制度】

那須塩原市商工会及び西那須野商工会では、市内中心市街地の活性化を図るため、市内中心市街地の空き店舗を賃借して創業される方に対して、家賃の一部を助成する「空き店舗対策事業（チャレンジショップ）」を実施します。

＜検討項目＞

- ・市場の中で再度流通させるための方策を検討する。
- ・特に、良質な住宅を所有している所有者に積極的に活用を促すための対策が必要となる。

(参考) 他自治体の事例

【事例小括】

北海道札幌市	(1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進 ア 相談しやすい体制の構築・周知 イ 需要と供給のマッチング ウ 改修による空家等の再生
福島県会津若松市 (計画案)	第3節 利活用対策 (1) 空き家バンク、空き店舗対策の推進 (2) 空家等の流通促進
石川県白山市	3. 空家等の利活用に向けた支援 (1) 空家等の利活用に対する支援 (2) 空き家バンク制度の充実

【事例詳細】

北海道札幌市	(1) 流通（売却や賃貸化など）による活用の促進 ア 相談しやすい体制の構築・周知 施策1 不動産事業者団体等やNPO団体等との連携による「気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制」の構築・周知 施策2 相続などの法律等にかかわる問題を相談することができる窓口等の周知・案内 イ 需要と供給のマッチング 施策3 不動産事業者団体等との連携による「売却等を希望する所有者等と不動産事業者とをつなぐ体制」の構築・案内 施策4 北海道が開設する「空き家情報バンク」への登録案内・周知 施策5 金融機関との連携による「空家等を活用するための制度」や「移住・住みかえ支援機構」が実施する「マイホーム借上げ制度」の周知・案内 ウ 改修による空家等の再生 施策6 「住宅エコリフォーム補助制度」の紹介や「さっぽろコミュニティ型建設業推進協議会」の案内
福島県会津若松市 (計画案)	第3節 利活用対策 (1) 空き家バンク、空き店舗対策の推進 ① データベースの積極的活用と所有者等への利活用意向調査 ② 空き家物件の掘り起こしによる総合的な空き家バンク事業の展開 ③ 移住や二地域居住希望者とのマッチング支援 ④ 子育て世代、若者の定住促進 ⑤ 中心市街地活性化対策や商店街活性化策との連携 等 (2) 空家等の流通促進 ① 不動産業界を窓口としての中古住宅の流通促進

	<ul style="list-style-type: none"> ② 県空き家・ふるさと復興支援事業の活用 ③ リフォーム（リノベーション）相談会の開催 ④ 金融機関のリフォーム（リノベーション）ローン等の斡旋 等
石川県白山市	<p>3. 空家等の利活用に向けた支援</p> <p>(1) 空家等の利活用に対する支援</p> <p>空き住宅が入居や二地域居住などにより再利用されたり、空き店舗等が新たな事業で利活用されるなど、所有者や新たな所有者によって空家等が再利用されることは、定住の促進や地域の活性化にもつながることから、所有者等に対して利活用の啓発や支援を行うため、以下の施策を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①利活用を啓発するパンフレットの作成 ②町会への意向調査 ③関係団体等と連携した利活用の促進 ④利活用に係る補助制度の充実 ⑤利活用を支援する国の事業の活用 <p>(2) 空き家バンク制度の充実</p> <p>空き家バンク制度は、空家等を登録し、買いたい・借りたい利用者とのマッチングを行うもので、本市では、(公社)石川県宅地建物取引業協会と協定を締結し、「白山市空き家バンク制度」を実施しています。</p> <p>この制度による空家等の利活用を促進するため、現在、白山ろく地域を対象として行っている制度を見直すとともに、以下の施策を推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①対象地域を市全域に拡大 ②市広報、ホームページによる制度の周知 ③制度の普及を促進するパンフレットの作成 ④空き家バンク活用物件への補助制度の見直し ⑤空き家バンクへの物件登録の促進 ⑥U I J ターン者への情報提供

(2) 地域資源としての活用

地域の課題や需要に合わせて、空き家等の他用途転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を促進します。

① 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用

地域ごとの課題に応じた空き家等の地域貢献活用方策を検討することで、地域の拠点づくりや地域コミュニティの活性化など持続可能な地域づくりを推進します。

[主な取組(案)]

● 地域の政策課題に応じた活用方策の検討

(定住促進) 古民家等を活用したお試し居住(移住体験)の推進

(立地適正化) 空き家を活用したまちなか居住の促進

(住宅セーフティネット) 住宅確保要配慮者向け住宅の供給

(高齢者住宅) サービス付き高齢者向け住宅、グループリビング等の供給

(高齢者福祉) 介護保険事業所や地域での居場所づくりの場などとしての活用

(子育て支援) 子育てサロン、多世代交流施設の整備

(地域コミュニティ) 地域の集会所やサロン、コミュニティスペースの整備

(観光振興) 観光交流施設等としての活用

② 地域貢献活用のための企画・運営支援の検討

地域住民等による空き家等活用をきっかけとした地域づくりを推進するため、モデル地区におけるワークショップの開催など、地域貢献活用のための企画・運営に関する支援方策を検討します。

[主な取組(案)]

● 調査結果を踏まえたモデル地区における空き家等活用ワークショップの開催

● 空き家等の所有者と活用希望者を繋ぐマネージャー・コーディネーター設置の検討

● 社会福祉協議会等と連携した活用希望者に対する勉強会の開催

《検討項目》

- ・ 空き家等を地域の資源として捉え、地域の課題解決に積極的に活用する方策を検討する必要がある。

(参考) 他自治体の事例

【事例小括】

福島県会津若松市 (計画案)	第3節 利活用対策 (3) 未利用空家等と跡地の利活用 (4) リフォーム（リノベーション）・除却等の支援制度の検討
長野県飯田市	(2) 活用・流通の促進 ①地域による課題解決の支援 ②多様な主体との連携・情報共有
滋賀県長浜市	(2) 地域による活用への支援 ア 支援制度 イ 地域の体制整備や意識改革

【事例詳細】

福島県会津若松市 (計画案)	第3節 利活用対策 (3) 未利用空家等と跡地の利活用 ① 地域の活動拠点としての利活用の検討 ② 地域活性化に資する施設としての利活用の検討 ③ 町内会等によるスポーツ広場、憩いの広場、菜園、緑地としての利活用の検討 ④ 地域生活利便施設（駐車場、雪溜場等）としての利活用の検討 ⑤ 空家・跡地利活用に関する無料相談会の検討 ⑥ 跡地利用に関する地域住民との意見交換会の開催 等 (4) リフォーム（リノベーション）・除却等の支援制度の検討 ① 金融機関のリフォーム（リノベーション）ローン等の斡旋（再掲） ② リフォーム（リノベーション）除却支援制度等の検討 等
長野県飯田市	(2) 活用・流通の促進 ①地域による課題解決の支援 ・市は、まちづくりの活動拠点づくりや地域コミュニティの活性化を進めるために、まちづくり委員会や市民活動団体等が行う、空き家活用の取り組みを支援します。 ②多様な主体との連携・情報共有 ・空き家の所有者等は、空き家を利用する見込みがない場合は、賃貸、譲渡などに積極的に関わり、地域資源として活用できるよう協力します。 ・市、市民、まちづくり委員会や市内の不動産業、建設業など空き家の活用と関連する事業者、市民活動団体等は、相互にその果たす役割を理解し、協力し合い、所有者等と連携して空き家の活用に取り組みます。 ・市は、民間事業者と連携し空き家バンクを構築・運営するなど、空き家の流通の促進に必要な環境の整備に取り組みます。

	<p><活用・流通の促進に係る具体的な取り組み></p> <p>①市街地のにぎわい創出に繋ぐ空き店舗等の有効活用事業支援</p> <p>②中山間地域における空き家活用</p> <p>③集会施設整備事業支援</p> <p>④空き家に関する問い合わせ対応</p> <p>⑤商店街の空き店舗を活用したコミュニティ施設の整備・活用</p> <p>⑥商店街の空き店舗を活用した起業家支援に係る施設の整備・活用</p> <p>⑦飯田市産材利用啓発活動補助</p> <p>⑧行政相談による対応</p>
滋賀県長浜市	<p>(2) 地域による活用への支援</p> <p>空家等を地域貢献に役立てたいという意向をもつ所有者が少なからず存在する一方、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にあります。</p> <p>こうした点に鑑み、自治会館整備事業補助金（自治会等が自治会館の新築やバリアフリー化改修、耐震改修をする場合に、そのための費用の一部を補助する制度）や高齢者の居場所づくりに対する助成制度（地域サロンやデイサービス）等との関係も踏まえつつ、空家等を地域資源として捉え、自治会や地域づくり協議会などの地域コミュニティが公共的な活用・管理を行う場合に所有者とのマッチングや改修費・運営費等の支援について検討します。</p> <p>また、自らの死後、空家等を地域等に寄付したいとの意向を持つ所有者もあることから、寄付の受入や受入後の支援のあり方についても検討します。</p> <p>ア 支援制度</p> <p>現在、中心市街地で実施している「長浜町家再生バンク」や「まちなか空き家再生促進助成金」制度を継続していくとともに、自治会や地域づくり協議会が、地域のコミュニティ活動に資するため、空家等を活用する際に必要な改修費用等を支援する制度を検討します。</p> <p>また、移住による空家等の活用が、地域に活力を生み出せるよう、空家等の所有者又は活用者の意見を聞きながら支援措置を考えます。</p> <p>イ 地域の体制整備や意識改革</p> <p>自治会や地域づくり協議会において、空家等を地域で活用する組織や体制が整備できるよう支援を行うとともに、空家等を含めた地域コミュニティの将来を考える取組を始めます。</p> <p>また、地域内での空家等の掘り起こしや空家等の所有者への積極的な働きかけを支援するとともに、空家等の活用に向けた地域内での世話役（コーディネーター）の設置を促します。</p> <p>空家等は個人の所有物ですが、地域を形成するものでもあることから、地域でもその活用や終わり方を考えていくよう促していきます。また、空家等の流動性が高められるような自治会規約等の見直しなどと呼びかけます。</p>

3 特定空き家等に対する措置

※国指針 空家等対策計画に定める事項

(6) 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

「特定空き家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空き家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空き家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空き家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

※関連 法第 14 条、条例第 8, 9, 10 条

(1) 法及び条例に基づく措置

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き家等について、特定空き家等と認定し、空き家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行うことで、生活環境の保全を図ります。

① 特定空き家等の認定（条例第 9 条、那須塩原市空き家対策審議会条例第 2 条）

空き家対策審議会は、条例第 9 条の規定に基づく市長の諮問に応じ、特定空き家等の認定に関することについて、調査審議する。

② 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

市長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

③ 勧告（法第 14 条第 2 項、条例第 9 条第 1 項）

市長は、②の助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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の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。

市長は、法第 14 条第 2 項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

市長が特定空き家等の所有者等に対して周辺の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した場合は、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

■固定資産税等の住宅用地*特例（住戸一戸あたり）

区分		固定資産税課税標準額	都市計画法課税標準額
小規模住宅用地	200 ㎡以下	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地	200 ㎡を超える分	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3
住宅用でない宅地		特例なし	特例なし

※住宅用地…(1)専用住宅の敷地の用に供されている土地の面積

(2)併用住宅の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に居住部分の割合に応じた率を乗じて得た土地の面積
(ただし、その上に存在する家屋の総床面積の 10 倍までの土地)

④ 命令（法第 14 条第 3 項）

③の勧告を受けた者が正当な理由がなく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、市長はその者に対し、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。

命令をしようとする場合において、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 標識の設置・公示（法第 14 条第 11 項）

市長は、④の命令をした場合、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。

⑥ 公表（条例第 8 条）

市長は、④の命令を受けた者が正当な理由なく当該命令に係る措置を講じないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

・所有者等の氏名及び住所又は居所　・空き家等の所在地　・命令の内容　・その他

⑦ 行政代執行（法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

市長は、④の命令をした場合において、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。

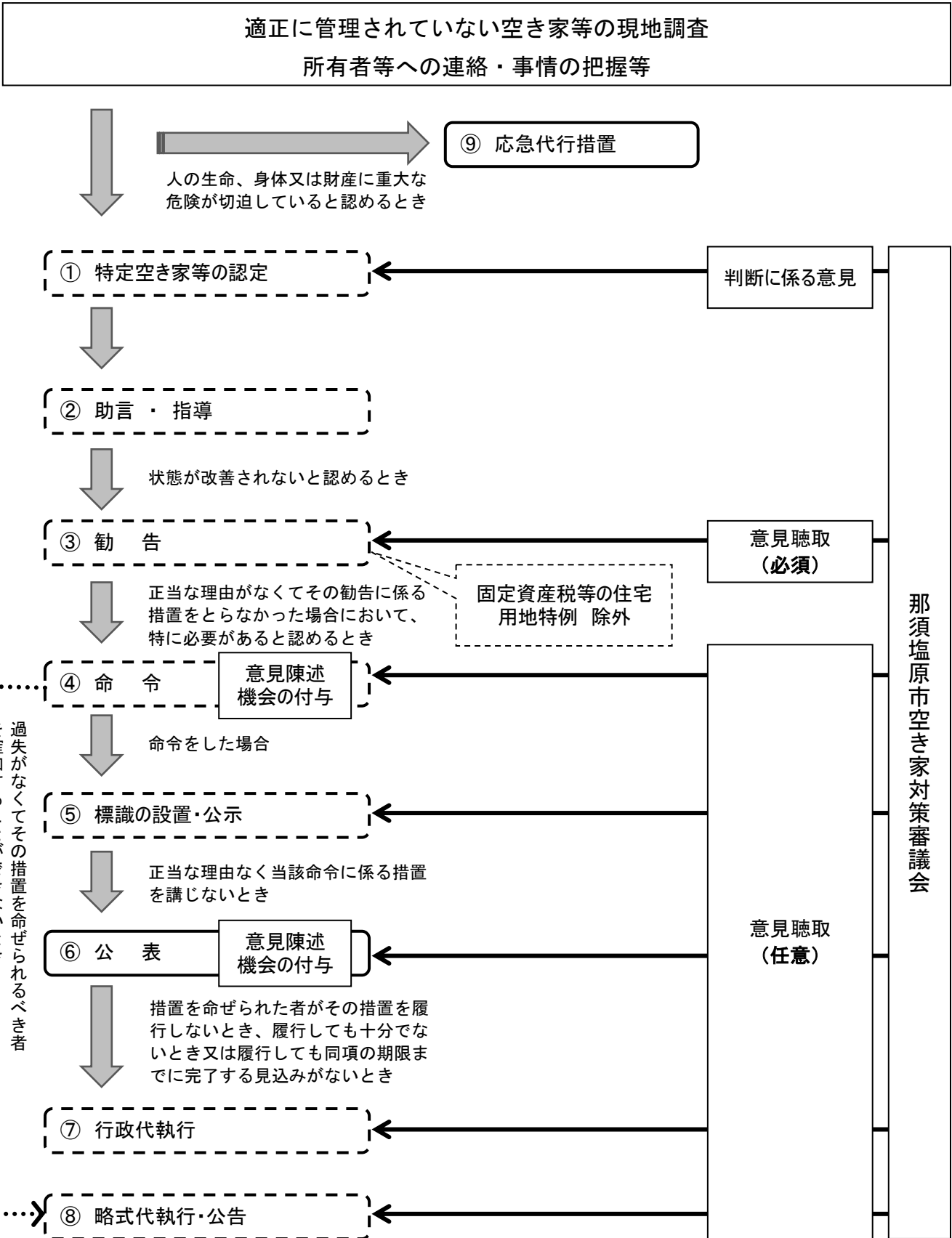
⑧ 略式代執行・公告（法第 14 条第 10 項）

市長は、④の命令をし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は、事前に公告した上で、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。

⑨ 応急代行措置（条例第 10 条第 1 項）

市長は、空き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ことができる。

■対応フロー



(2) 特定空き家等の認定基準

特定空き家等と疑われる空き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き家等について、審議会で調査審議を行い、特定空き家等の認定を行います。

■特定空き家等と疑われる空き家等の判断基準

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	
① 建物の傾斜等	木造建築物について、1/20 超の傾斜が認められる状態 鉄骨造建築物について、1/30 超（傾斜を生じた階の上の階数が1階以下の場合）または1/50 超（傾斜を生じた階の上の階数が2階以下の場合）の傾斜が認められる状態 鉄筋コンクリート造建築物について、損傷度Ⅳの柱本数の割合が20%超または損傷度Ⅴの柱本数の割合が10%超
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 軒の傾斜	軒の一部が崩落している状態
④ 外壁の破損	タイルなど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
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	
① 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
② 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
③ その他	その他、衛生上有害なものがある状態
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	
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 雑草	草丈が概ね30センチメートル以上となっていて、雑草が敷地の外にはみ出している状態
③ 樹木	飛び出している枝葉が概ね30センチメートル以上となっていて、枝葉が敷地の外にはみ出している状態
④ 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
⑤ その他	その他、景観を損なっているものがある状態
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	
① 動物のふん尿等	動物の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・柵等の破損	塀や柵に、不特定の者が容易に進入できる亀裂がある状態
④ 窓ガラスの破損	窓ガラスが割れているなど、不特定の者が容易に進入できる破損がある状態
⑤ その他	その他、周辺の生活環境に関するものがある状態

(3) 所有者等に対する支援

特定空き家等と認定された空き家等について、解体に掛かる費用を補助することで、特定空き家等の除却を促進し、周辺的生活環境の保全を図ります。

[主な取組(案)]

- 老朽化した空き家等の解体補助による除却の促進

◀ 検討項目 ▶

- ・ 建築物の構造に応じた特定空き家等の認定基準について、検討する。
- ・ 特定空き家等に認定された/認定されていない空き家等の除却に対する補助制度について検討する必要がある。

(参考) 他自治体の事例

自治体	事業名	補助・減免内容	対象
北海道 函館市	平成 28 年度函館市空き家等対策支援補助金	補助の対象となる経費の 2 分の 1 以内 (補助限度額 30 万円)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね 1 年以上居住その他の使用実績がない一戸建ての住宅または、長屋建ての住宅であるもの ・ 函館市特定空き家等判定基準に規定する「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」に基づき判定される評点の合計が 100 点以上で、かつ、周辺への影響の緊急度が高いと判定されたもの
群馬県 前橋市	老朽空き家等対策事業	工事費用の 3 分の 1 限度 (上限 10 万円)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前(旧耐震基準)に建築された概ね 1 年以上居住者がいない空き家で、倒壊等のおそれがあり、又は、将来的に特定空き家等となる可能性がある空き家の解体工事
新潟市 燕市	燕市空き家・空き地活用バンク事業	対象工事費用の 1/2 以内 (50 万円上限)	<ul style="list-style-type: none"> ① 燕市空き家等の適正管理及びまちなか定住促進に関する条例施行規則の基準により、特定空き家等に認定され、解体及び撤去の指導対象となる建物を含んでいること。 ② 助成対象工事完了後、燕市空き家・空き地活用バンクに登録すること。
栃木県 鹿沼市	空き家を取り壊した際の市税の減免制度	固定資産税および都市計画税を住宅用地特例が適用される場合と同等の額に減免(3年間)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民活動支援課から「管理不全な状態」と判断され、「指導等」を受けた住宅で、平成 27 年 1 月 2 日から平成 29 年 12 月 31 日までの期間に取り壊されたもの。

第5章 計画の推進に向けて

1 空き家等に関する対策の実施体制

※国指針 空き家等対策計画に定める事項

(7) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

各市町村に寄せられる空き家等に関する相談の内容としては、例えば空き家等の所有者等自らによる空き家等の今後の利活用方針に関するものから、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(1) 市の実施体制

空き家等に関する対策を推進するには、市民を始め、市、事業者、関係団体等、多様な主体による連携による取り組みが必要ですが、市内部の組織体制が整っていることが前提となります。

市民からの空き家等に関する情報提供、所有者等からの管理や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 空き家等対策の関係部署と相談窓口

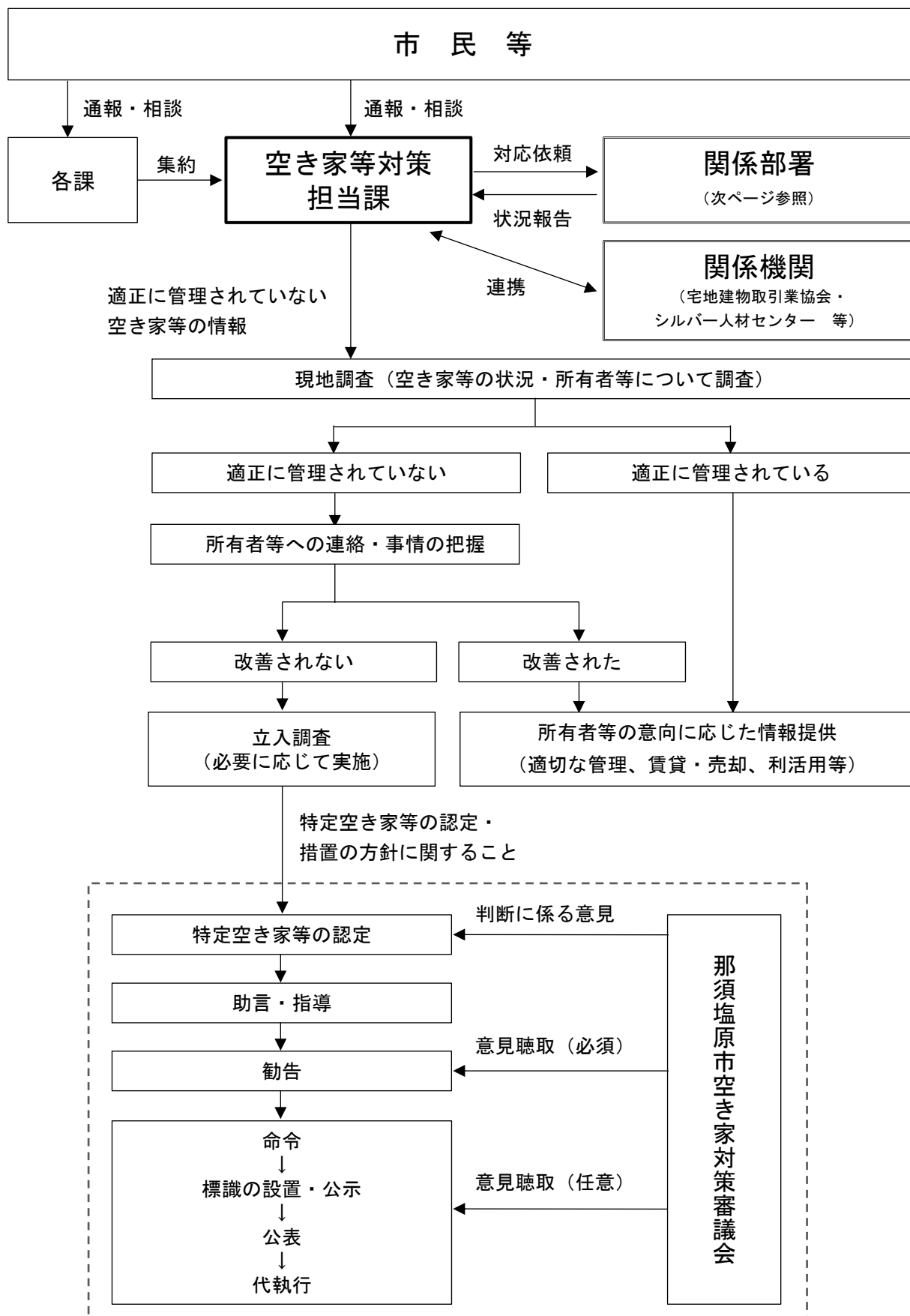
空き家等に関する対策においては、様々な立場の人から、幅広い相談が市に寄せられることが想定されます。それらに適切かつ迅速に対応を行うため、空き家等に関わる問い合わせ窓口は空き家等対策担当課に一本化し、相談内容に応じて関係部署に振り分けを行い、情報を統括します。

② 那須塩原市空き家対策審議会

空き家等対策の推進及び適正管理に関する事項について調査審議し、意見を述べるため、那須塩原市空き家対策審議会を設置します。審議会の所掌事務は次の通りです。

- ・ 法第6条第1項に規定する空き家等対策計画の策定に関すること。
- ・ 法第2条第2項に規定する特定空き家等の認定に関すること。
- ・ 条例第2条第2号に規定する特定空き家等に対する措置の方針に関すること。

■市の実施体制



■庁内実施体制（平成 29 年 3 月 31 日現在※）

建設部	
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の適正な管理促進のための取組 ・那須塩原市空き家バンクの運用 ・特定空き家等に対する助言・指導等の措置 ・空き家等のデータベースの整備 ・空き家等対策計画の策定 ・空き家等対策における関係課との調整及び必要な会議の実施・ ・宅地建物取引業協会、建築士会、シルバー人材センターとの連携 ・空き家等に関する相談対応の統括
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の策定と居住誘導区域の設定
建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある建築物への対応 ・建築物の耐震化促進の取組
企画部	
企画政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づく空き家等の活用の取組
シティプロモーション課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の活用によるシティプロモーションや定住促進の取組
市民協働推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会との連携
総務部	
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の防災に関する取組
課税課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の所有者等の把握に関する固定資産税情報等の提供 ・勧告を受けた特定空き家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例対象からの除外
生活環境部	
環境管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ねずみ、害虫など衛生上有害となる空き家等への指導
環境対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみの不法投棄など衛生上有害となる空き家等の監視指導
生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き地・立ち木等の適正管理指導、空き家等の防犯に関する取組
保健福祉部	
社会福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉協議会や民生委員との連携 ・空き家等を福祉活動の場として活用するための取組
高齢福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険事業所や地域での居場所づくりに空き家等を活用する場合の相談受付
産業観光部	
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗を活用した中心市街地活性化の取組 ・商工会との連携
上下水道部	
水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等及びその所有者等の把握に関する水道閉栓状況等の情報提供
支所	
西那須野支所 塩原支所	<ul style="list-style-type: none"> ・市民からの相談受付

※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。

(2) 関係機関・団体等との連携

空き家等に関する対策については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関係機関や団体、専門家等と連携して対応する必要があります。

また、空き家等に係る民間事業者や NPO、市民団体等との連携により、各々が空き家等の対策に参画しやすい環境を整備するなど、目的に応じた連携体制を整備します。

① 宅地建物取引業協会

空き家バンクの運用や空き家等の見守りに係る連携

② 建設事業者

空き家等の改修や解体の相談

③ 金融機関

空き家等の改修や解体に係る資金の相談

④ 建築士会

空き家等の耐震化や老朽家屋対策の相談

⑤ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き

⑥ シルバー人材センター

空き家等の見守りサービスに係る連携

⑦ 自治会、民生委員、自主防災・防犯組織

空き家等情報の提供、空き家の利活用

⑧ 商工会、社会福祉協議会、NPO 団体等

空き家等の利活用

⑨ 栃木県

空き家等対策に係る諸制度の助言

《検討項目》

- ・連携可能な団体や具体的な連携内容について整理する必要がある。

2 空き家等の調査・継続的な把握

※国指針 空き家等対策計画に定める事項

(3) 空き家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空き家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空き家等の種類、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(1) 空き家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本市では、平成28年度に市内全域を対象とする空き家等実態調査を実施し、一定の把握を行いました。この調査結果を基に、空き家等に関するデータベースを整備します。

また、空き家等の対策の実施にあたり具体的な事業を検討するため、固定資産課税情報等を用いて空き家等の所有者等を特定し、アンケート等の方法により空き家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するための調査を行います。

STEP-1：空き家等実態調査（平成28年度実施）

- ・調査対象地区：市内全域
- ・調査対象とする空き家等の種類：条例第2条第1項に規定する空き家等
- ・調査実施期間：平成28年8月～9月
- ・調査方法：市の委託を受けた調査員が、水道閉栓情報等を参考に外観から空き家等の状況を確認し、市内全域を悉皆調査

STEP-2：データベースの整備

- ・実態調査結果を基に、空き家等に関するデータベースを整備

STEP-3：所有者等の特定

- ・以下の情報を基に空き家等の所有者等を特定
①土地建物登記情報 ②固定資産税情報 ③住民票・戸籍情報 ④水道閉栓情報

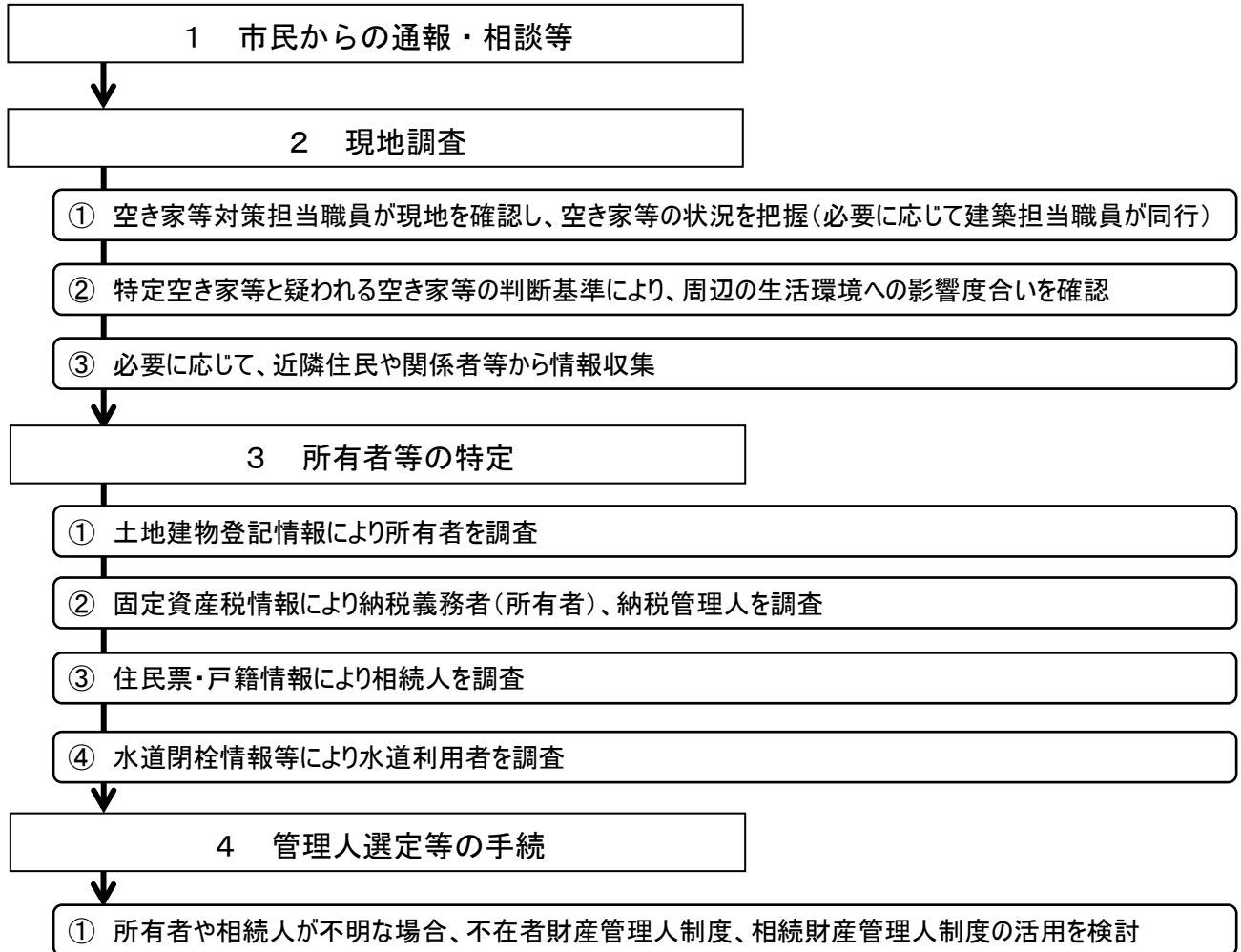
STEP-4：所有者等の意向把握

- ・調査内容：空き家等の所有者等の管理状況や今後の活用意向等を把握
- ・調査方法：郵送による調査票の配布・回収を想定

(2) 経常的な空き家等情報の把握

市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空き家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空き家等情報の把握に努めます。

■調査の流れ



(3) 定期的な空き家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、必要に応じて空き家等実態調査を実施し市内の空き家等の実態を定期的に把握します。

3 ロードマップ

※国指針 空家等対策計画に定める事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

項目	～ H28	短期					中期					長期	
		H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38		
1 適正な管理の促進													
(1)空き家化の予防	啓発ポスター作成	空き家等の発生抑制事業の実施											
(2)適正な維持管理		適正管理に対する啓発事業等の実施											
2 活用の促進													
(1)市場流通	空き家バンク	空き家バンク、空店舗対策事業（チャレンジショップ）等の流通促進事業の実施											
(2)地域資源としての活用		新規事業の検討											
		モデル事業等の検討											
		モデル事業の実施、空き家等・跡地等の利活用事業の実施											
3 特定空き家等に対する措置	認定基準作成	特定空き家等に対する助言・指導等の実施											
4 実施体制・連携体制の構築	審議会立上	特定空き家等の認定、空き家等対策に関する検討											
5 空き家等の調査・継続的な把握	実態調査	所有者調査	空き家等の経常的な把握										
								●実態調査の検討 ●所有者アンケート調査の検討			●実態調査の検討 ●所有者アンケート調査の検討		
6 計画の実施・見直し	計画策定	計画期間											
							●見直しの検討			●見直しの検討			

●立地適正化計画の推進