

## 第4章 空家等対策の具体的な取組

### 1 対策の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は家屋を利用している間から除却後の跡地利用までの各段階にわたっており、特に管理不全な空家等は周辺の環境へ及ぼす影響が大きいいため早急な対応が必要です。

しかし、空家等は個人の資産であり、所有者等に建物やその敷地の適正管理を履行する責務があるため、市や近隣の住民など第三者が直接の措置を行うことが難しい現状にあります。

そのため、空家等対策を行うには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が求められることから、その方向性に添った各種施策を実施しています。

しかし、今後も、市内の空家は増加していくことから、空家等の適正な管理を促進し、利活用を呼びかけ、また、空き家を予防していく施策を進めていくことが重要であります。

それには、計画的に予算の確保を進めていきます。

### 2 具体的な取組

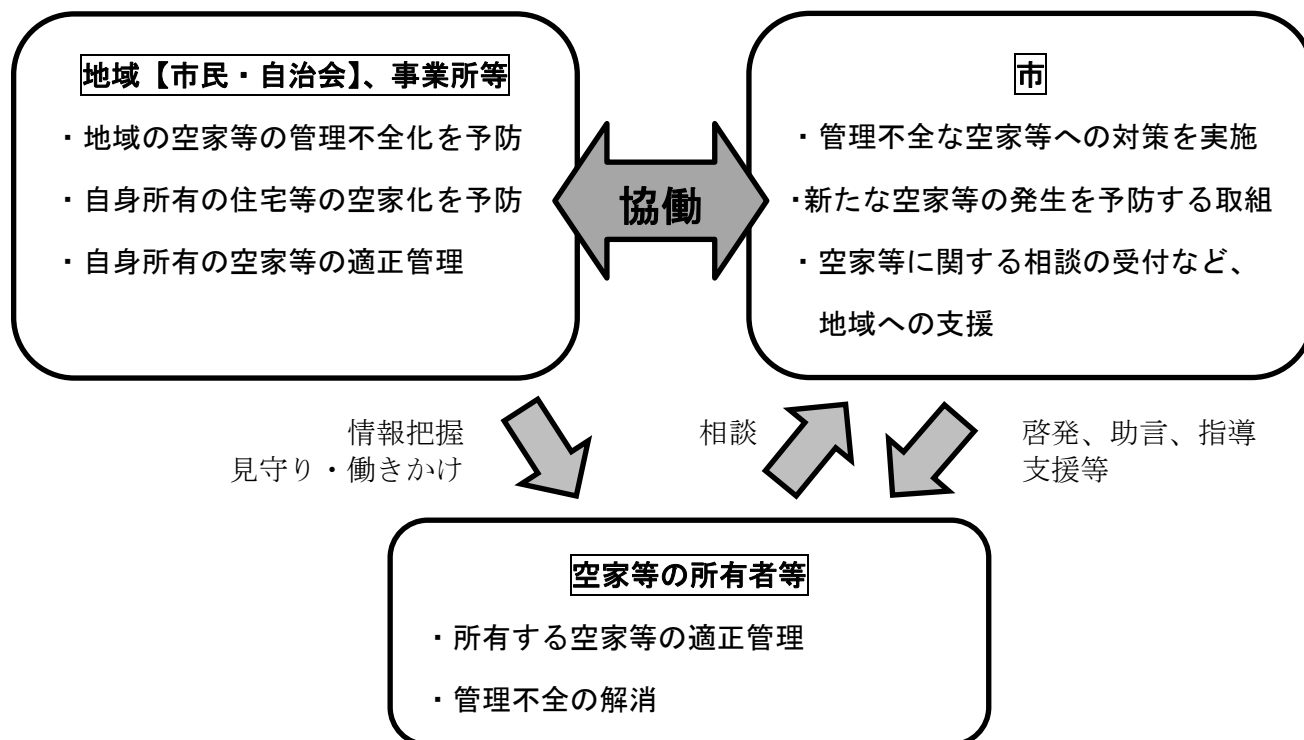
#### (1) 取組

空家等の対策を有効的に進めていくため、本計画の期間を第8次総合計画に合わせ、将来を見据えた計画の検討・実施と早急に取り組むべき課題解決を同時に実施します。

項目	第2期計画（R4～R8）
地域等との協働推進	地域や事業所等との協働による実態の把握
空家等の発生抑制	啓発活動等の空家の発生抑制に向けた事業の実施
空家の長期化抑制	対象物件の早期発見および所有者の把握の実施
所有者による適正管理	所有者の把握および適正管理に対する啓発の実施
空家等の利活用	空き家バンクの充実・支援および環境整備
管理不全空家への対応	適正管理に向けた助言・指導の実施
特定空家等への措置	法第14条に基づく助言・指導・勧告・命令等の実施
計画の実施・見直し	本計画の最終年度（令和8年）に計画の見直し

## (2) 地域や事業所等と協働した取り組みの推進

空家等の問題を市全体の課題として捉え、地域全体で空家等の問題を解消するため、市と市民・自治会・事業所等がそれぞれの役割やできることを考え、協働して取り組んでいきます。



## (3) 空家等の発生抑制

昭和40年代から一貫して増加していた本市の人口は、平成13年3月をピークに少子化などの影響により、減少が続いています。それに反して世帯数は引き続き増加すると予想されます。特に、高齢化率の高い西大芦地区、永野地区、粕尾地区等の中山間地域を中心に空家等が増加していくことが予想されます。空家等の発生抑制には確実な将来予測を行うことと、現在ある空家等への対策に合わせ、新たな空家等が発生しないよう予防・抑制を行うことが重要です。

そこで、本市では以下の取り組みを行います。

- ① 市内における地区ごとの空家等の将来予測
- ② 市民意識の醸成・啓発
  - ア 市民への情報発信
  - イ 自治会を単位としたきめ細かな対応

- ウ 相続対策の推進
- エ 行政や地域による高齢者への働きかけ
- ③ 住宅ストックの良質化の推進
  - ア 移住・定住希望者への物件情報提供
  - イ 空き家バンクの利活用や空家再生に向けた事業の推進
- ④ 居住・使用の持続による発生抑制
  - ア 耐震診断、耐震改修費用助成の継続
  - イ 鹿沼市住宅マスタープランの推進

#### **(4) 空家期間の長期化の抑制**

空家期間が長期化した空家等は、老朽化が進み、活用するための修繕や除却等に要する費用が増大し、さらなる空家期間の長期化につながります。

市では、発生した空家等の空家期間を長期化させないように、以下の取り組みを行います。

- ① 所有者等の早期把握
  - ア 地域や事業所等との協働による空家等に関する情報収集
  - イ 市内空家等の継続的な実態把握
  - ウ 市内での空家等の情報共有
- ② 所有者等の意識の醸成・啓発
  - ア 所有者等への情報発信
  - イ 市広報紙、市ホームページ、チラシ等による情報提供、出前講座の実施
  - ウ 特定空家等に判定された所有者等に対して助言・指導等
- ③ 活用・除却のための情報提供
  - ア 関係機関との連携による情報発信
  - イ 市広報紙、市ホームページ、チラシ等による情報提供、出前講座の実施
  - ウ 所有者等からの相談体制の強化

#### **(5) 所有者等による適正管理**

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防犯・防火・防災・衛生・景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

市では、空家等の状態を悪化させないための適正管理の徹底や、空家等からもたされる影響を排除するための改善・除却など、所有者等による自主的な対応を促進するため、以下の取り組みを行います。

① 所有者の把握

- ア 地域や事業所等と連携による対象物件の情報集約
- イ 市内に存在する空家等の実態を継続的に把握
- ウ 庁内での空家等に関する情報共有

② 所有者等による適正管理の徹底

- ア 市広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発
- イ 所有者等からの相談体制の強化

③ 所有者等による自主的な改善や除却等の促進

- ア 法に基づく、助言・指導の強化
- イ 空家等を利活用するための支援制度の活用
- ウ 空家等を除却するための国の補助制度（空家等再生等推進事業等）の活用

## （６）空家等の利活用

空家等が放置される原因の一つに、所有者等に空家等の活用を行う意向がないことがあげられます。

市では、所有者等に対し空家等の適正管理を求めることとあわせ、空家等を流通させるための意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、空家等の活用に向けての動機づけを行います。

① 活用・流通のための環境整備

- ア 所有者等への働きかけ
- イ 利活用可能な空家等の情報発信
- ウ 空き家バンク制度の充実
- エ 空家等と利用希望者のマッチング体制の整備

② 空家等を活用するための支援

- ア 所有者等に対する改修・残置物撤去等の支援制度の検討
- イ 使用者等に対する改修・残置物撤去等の支援制度の検討

## (7) 管理不全な空家等に対する対応

適正な管理が行われていない空家等については、迅速に法による助言・指導等を行い、周辺の居住環境に及ぼす危険性を速やかに防除する対策を検討します。

特に、適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と判断されたものについては、法第14条に基づき対策を推進します。

- ① 適正管理に向けての支援・誘導
  - ア 所有者等に対する空家等の管理者意識の醸成・方策の検討
  - イ 空家等の活用に向け、制度・支援の提案
  - ウ 適正管理を行うための方法の提案
- ② 自主的な改善や除却等の促進
  - ア 法に基づく助言・指導
  - イ 空家等の修繕や除却、残置物撤去等に対する支援策の検討
  - ウ 除却後の土地の利活用についての検討

## (8) 特定空家等に対する措置

- ① 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

特定空家等とは、法第2条第2項において、

- ・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
- ・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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

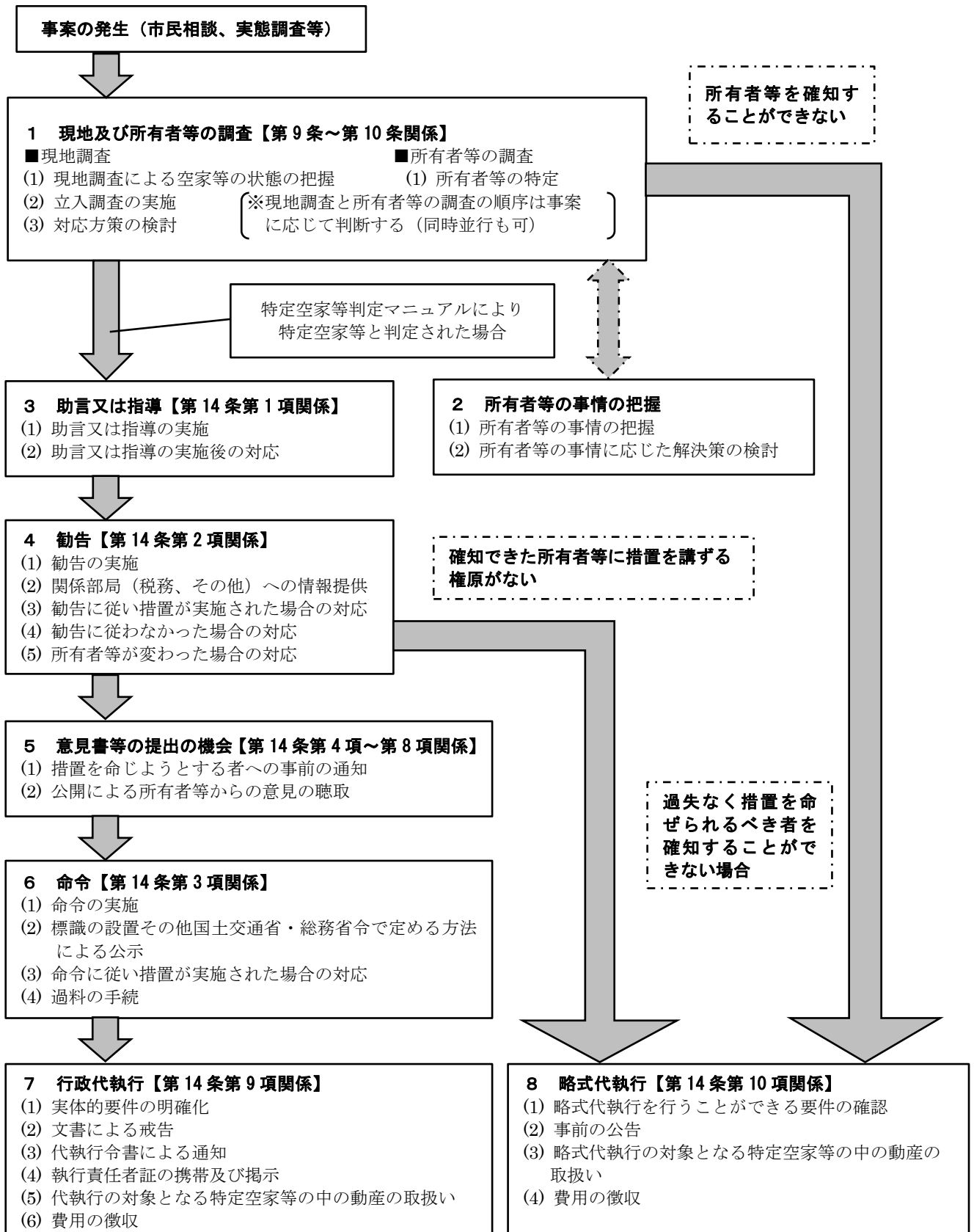
本市では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」を参考に、本市独自の特定空家等判定マニュアルを策定することとします。

- ② 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

鹿沼市空家等対策審議会において特定空家等に該当するか協議し、協議の内容を踏まえ、市長が判断することとします。

次のページは、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等を明示したフロー図です。

## 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



## (9) 跡地利用

空家等の除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されると雑草が繁茂するなど別の問題が生じることが懸念されます。

そのために、空き地についても有効な活用を促進します。

## (10) 総合的な取り組み

個別の空家等への対策を行うとともに、空家等予防・発生から除却後の空地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、本市の上位計画と連携した空家等の対策を推進します。

### **3 空家等対策の今後**

#### ① 所有者自身の財産としての適正管理の意識づけの必要性

空家管理状況や今後の利活用の点に、空家所有者の管理責任意識の低さが感じられ、空家の管理は空家所有者に責任があり、この責任にもとづく適正な管理がなされない状況が長期化してしまうと様々な問題を招く恐れがあります。

そのため、所有者に空家を自己の財産として管理しなければならないことを再確認してもらい、所有者の管理責任が果たされるための方策の検討が必要になります。

#### ② 段階的な利活用の効果的な相談対応の必要性

空家の老朽化の程度により、利活用をどのようにしていくか、所有者の意向を汲みながら、段階的に柔軟な対応をしていくことが必要になります。

#### ③ 地域性を配慮した適正管理・利活用のための方策の必要性

田舎暮らし嗜好による市街化地区から離れた空家の需要が新型コロナウイルスの流行も相まって問い合わせが多くなっています。中山間地域などへの移住定住が少しでも人口増となるような空家の利活用対策を促進できるような方策が必要です。

また、同時に市街化区域内の居住誘導区域の空家の利活用対策についても、空家のみならず、家屋除却後の空き地を含め有効利用できるよう立地適正化の観点からも必要です。

いずれの場合にも、今後は必要に応じて民間の力と共同で実施することを検討してい

くことが必要となります。

④ 所有者の高齢化に対応した方策の必要性

空家等の発生要因として、居住者の死亡や移動、年金問題が大きく関連しています。そのため、管理についても、高齢化による身体的かつ経済的問題が管理不全を招く要因の一つであります。また、将来の空家化が懸念される高齢者のみ世帯の把握や所有者の高齢化による管理不全に対応した方策の検討が必要になります。

⑤ 所有者不存在の空家に対応した方策の必要性

空家の相続が負の財産となり、相続放棄になる案件が見受けられるようになりました。これも現代の社会情勢の背景があるのかもしれませんが、ただ、それによって、周辺環境に悪影響が及ぶようになり、修繕および除却等の対策が必要になります。

⑥ 単独での利用が困難な空き家に対する方策の必要性

住宅密集地等では建築基準法の道路幅を満たしていない無接道の敷地または、狭小な敷地等の理由により所有者自身では除却や利活用が困難になることも想定されます。

そのような、単独敷地での利用が困難な空家の解消が難航している場合には間接型除却の利用についても検討し、除却後の土地の有効利用を考える必要があります。

⑦ 自然災害等に対する方策の必要性

平成23年に発生した東日本大震災や令和元年に発生した東日本台風（台風19号）大雨被害等の大きな被害をもたらす自然災害が近年多く見受けられるようになりました。

そのため、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害に際して、周囲に悪影響を及ぼす空家等の緊急的または予防的な除却等の対策も検討が必要になります。