

第 2 期塩谷町空家等対策計画（素案） 概要版

第 1 章 計画の概要

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加しております。管理が不十分で老朽化が進んでいる空家は、屋根や壁などの落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな社会問題となっています。

本町では、空家の急増も懸念されることから、早期の計画立案・対策実施が必要であるとの認識に立ち、町の取組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「空家等対策計画」を平成 29 年 7 月に策定しました。

この度、令和 4 年度末の計画期間満了に伴い、令和 3 年度に実施した 2 回目の空家実態把握調査結果及びこれまでに実施した施策と実績、社会情勢の変化等を踏まえ、第 2 期空家等対策計画を策定することとします。

本計画は、本町の空家等の対策について中長期的に取り組むものである一方、可能な事項から迅速に対策を講じていく必要もあることから、計画期間を「令和 5 年度～令和 9 年度までの 5 年間」とします。

第 2 章 空家等の現状

町では、令和 3 年度に 2 回目の空家実態把握調査を実施しました。

		平成 28 年度		令和 3 年度		
更地		15 件（敷地）		44 件（敷地）		
居住あり		259 件（敷地）		198 件（敷地）		
空家*	289 件 （敷地）	A	108 件	278 件 （敷地）	A	69 件
		B	66 件		B	137 件
		C	54 件		C	54 件
		D	61 件		D	18 件
合計		563 件（敷地）		520 件（敷地）		

表 2-1 空家調査結果

老朽危険度	総合判定	建物の現状
低 ↑ ↓ 高	A	現状では問題がない。
	B	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない。
	C	ただちに倒壊や建築部材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
	D	倒壊や建築部材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 【「特定空家等」に相当すると思われるもの】

表 2-2 老朽危険度総合判定区分

第3章 空家等対策計画

(1) 実態把握のための施策

①定期的な空家等の実態調査	令和7年度の実態調査により空家の所在・老朽化等を整理し、台帳を作成。今後も計画策定前に調査を実施し、更新。
②空家等の所有者等への意向調査	令和7年度に追加アンケート調査。最新の意向を効果的に調査し、利活用可能な空家等の抽出、所有者等や利活用希望者の把握。
③空家等の情報の随時更新	空家等実態調査の実施に合わせて調査結果および意向調査結果を空家ごとにデータベース化。継続的に情報を更新・管理。
④地域（行政区）等からの情報提供	行政区へ地域の空家に関する情報提供の依頼を令和5年度から毎年度実施を行い、行政区と連携。

(2) 発生抑制のための施策

①町民意識の啓発等	空家等になった場合の周辺環境に与える影響等を町広報や啓発リーフレット等を通じて周知。空家等に対する問題意識の醸成、発生抑制、適正な維持管理の啓発。
②住宅の長寿命化やリフォーム支援	企画調整課を所管として塩谷町空き家バンク制度の活用を促進。住宅の長寿命化やリフォーム・耐震改修を進めるため、建設水道課を所管として塩谷町空き家改修事業補助金や塩谷町木造住宅耐震改修等補助金等の活用を促進。
③相続問題に関する支援	所有者等が存命中の内から、住宅等の管理・処分の方法の決定や相続登記に向けた事前準備等についての相談窓口を開設するとともに町広報等を利用した意識啓発。また、生前または相続発生時に速やかに相続登記ができるよう、司法書士会等と連携した無料相談会等を実施。
④転出・転入時に関する支援	転出時等における相談体制の構築に努め、借家や売買等での譲渡による活用を推進。また、転入してくる人に向けた情報提供に当たって、塩谷町空き家バンク制度や塩谷町空き家改修事業補助金制度の活用。

(3) 適正管理のための施策

①所有者等への啓発	固定資産税の納付書発布時に啓発のチラシを同封し、町広報等を通じて町民等に広く周知。
②所有者以外による適正管理	塩谷町シルバー人材センターによる定期的な見回りや立木の伐採・除草等作業の受委託制度の積極的な活用について周知。
③解体・除却のための支援制度	解体・除却から次の活用までの分かりやすいモデル例等を作成・配布するとともに相談できる体制も整備。また、新たな支援体制についても検討。

(4) 利活用のための施策

①利活用のための相談制度の構築	経験や情報を持つ町民や不動産業者等による相談体制を整備。
②「空き家バンク制度」の推進	広くPRすることで登録件数の増加とマッチングの拡大。また、連携協定先である公益財団法人栃木県宅地建物取引業協会の不動産業者による、物件調査、売買・賃貸借契約、契約に係る交渉をサポート。
③利活用のための資金援助等	空き家の改修及び修繕に要した費用の一部を補助する塩谷町空き家改修事業補助金の活用を推進。

(5) 「特定空家等」に関する取り組み

①審議会等の組織化	様々な角度からの判断が求められますが、民間の視点や法律の専門知識を持った方の参画を得て審議会的な会議体を組織。
②適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握	適切な管理が行われていない空家等について、所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝え、今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の事情の把握。
③「特定空家等に対する措置」の事前準備	「特定空家等」に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、町では、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調べ、建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を調べる立入調査を実施。この調査結果は、台帳等に整理し、関係部局間で情報共有。
④特定空家等の所有者等への助言又は指導	「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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」。
⑤特定空家等の所有者等への勧告	助言又は指導をした場合において、なお当該「特定空家等」の状況が改善されないときは、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的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。
⑥特定空家等の所有者等への命令	勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、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じる。
⑦標識の設置・公示	上記の措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、町広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法により、命令が出ている旨を公示。
⑧戒告	必要な措置を命じた場合において、期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をその者に対して、文書で戒告。
⑨特定空家等に係る代執行	必要な措置を命じた場合において、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

	めるところに従い代執行を行う。
⑩略式代執行・公告	必要な措置を命じ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、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。また、この場合は、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告。
⑪応急措置	指導・助言、勧告、命令、代執行による措置を行う時間的な余裕がない際には、必要最小限度の措置を講じる体制を整備。

(6) 計画の推進体制

①庁内体制	庁内において、関係課（企画調整課・建設水道課・住民課）によって組織化された調査検討班により、利活用関係については企画調整課、リフォーム関係については建設水道課、除却関係については住民課を所管として、問題点・課題の洗い出し、情報共有、連携した対策検討・実施等に取り組む。また、町民や空家所有者等に対しては、総合的に対応するための窓口を設置。
②所有者等、行政区、民間等との連携強化	空家等の問題を解決していくためには、行政で実施できる部分は限定的であり、所有者等をはじめとする個人や、行政区、不動産業界等がお持ちの情報や解決のノウハウを活用することが効率的で効果的。これらのことを踏まえ、所有者等、行政区、不動産業界等と行政の連携を強化し、空家等の情報入手や情報発信、また、利活用方法の検討や情報発信を行う。