

第5章 総合的な対策方針

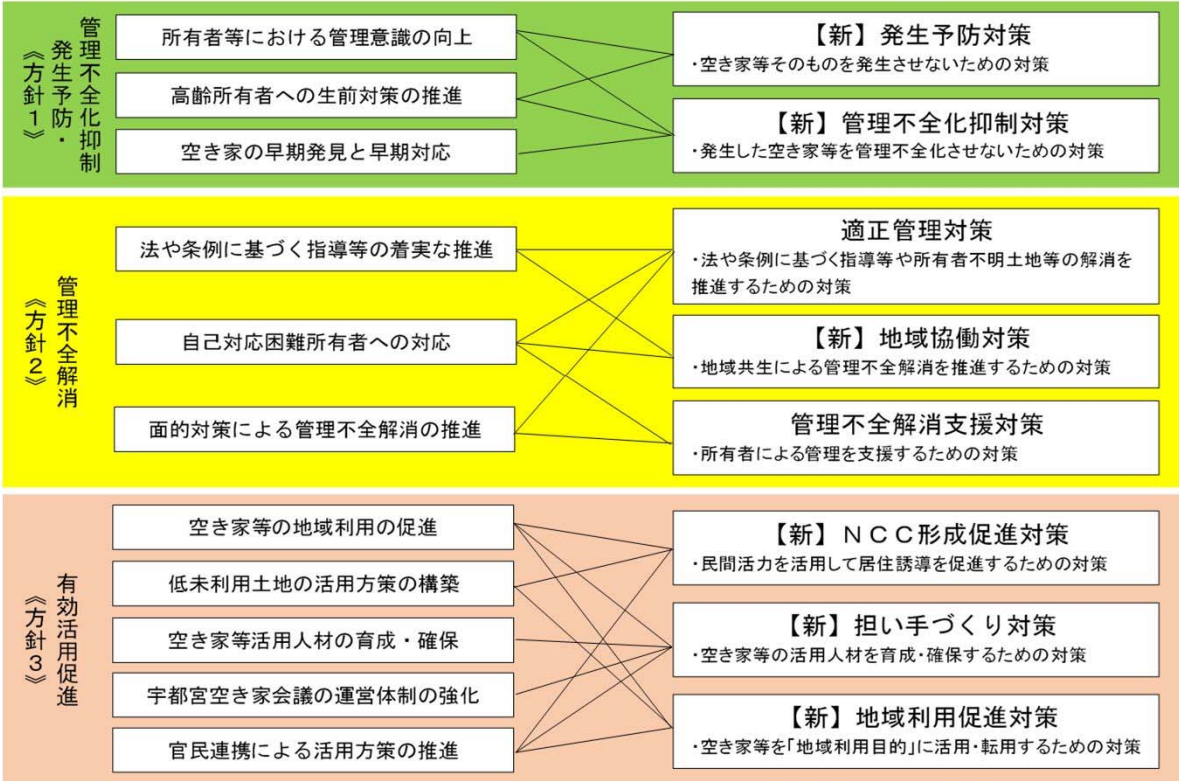
○基本的な考え方

所有者等による管理を原則としながらも、市、所有者等及び民間事業者等がより一層連携した「市民協働」により空き家等対策を推進する。

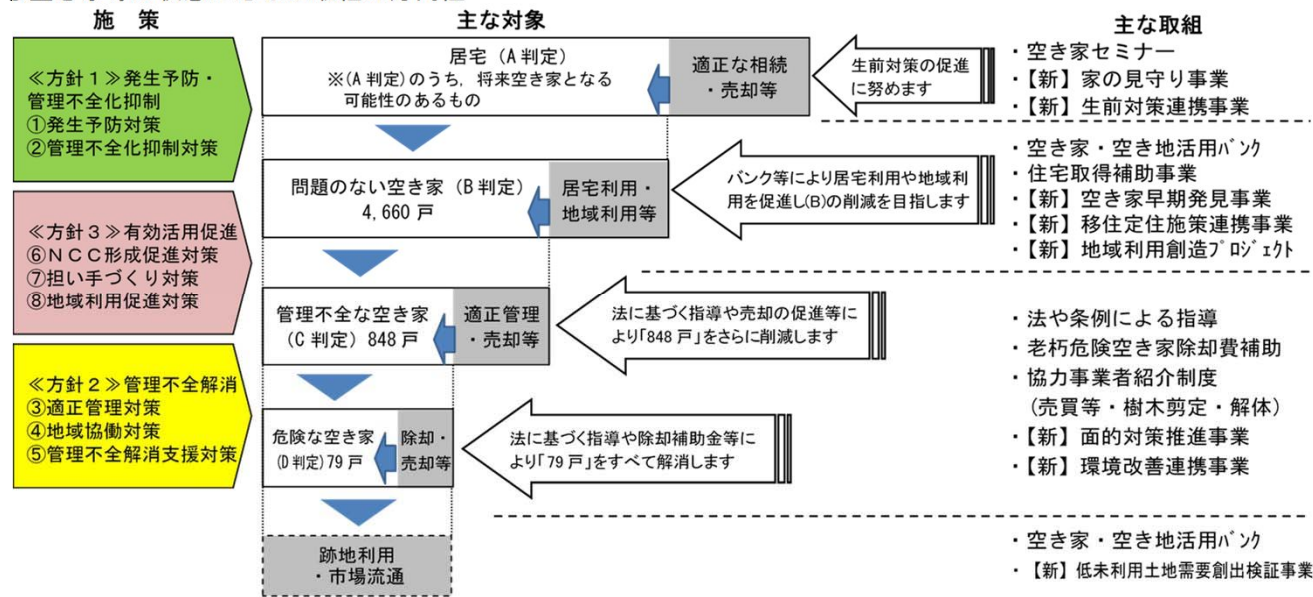
○対策方針

《方針1》	《方針2》	《方針3》
空き家等の発生予防と管理不全化抑制	空き家等の管理不全解消	空き家等の有効活用促進

○施策展開



○空き家等の状態に応じた取組の方向性

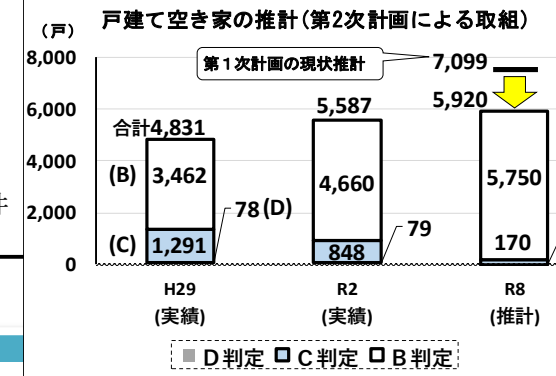


○取組に反映させる国の動き等

- 基本指針及びガイドライン**
 - 空家法に基づく基本指針及びガイドラインの改定を受け、空き家等の「管理不全化」の抑制を強化する観点を新たに盛り込む。
- 住生活基本計画（全国計画）**
 - 住生活基本計画における空き家等の活用の考え方を踏まえ、「隣地取引」などに取り組む。
- 国土の管理構想**
 - 国における国土の管理の在り方等を踏まえ、本市の市街化調整区域内における空き家等の管理の在り方を検討するとともに、引き続き、地域拠点等においては管理不全な空き家等の解消を推進する。
- 地域再生法**
 - 国における「住宅団地再生」への取組の考え方を踏まえ、「住宅団地」における本市空き家等対策の在り方を検討するとともに、引き続き、地域活性化に資する空き地等の活用を推進する。

● 評価指標

- <指標①> 持ち家高齢者における生前対策実施件数（A判定）：50件
- <指標②> 空家法に基づき指導等した事案の解決率（C判定）：80%
- <指標③> 危険な状態にある空き家の解消（D判定）：79件 ⇒ 0件
- <指標④> 相談を受けた空き家等が流通又は活用された件数（B判定）：120件



○空き家等の状態に応じた取組の位置づけ

判定区分 注1)	所有者等特定状況(難易度) 注2)	
	低 ←	→ 高
居宅 (A)	登記簿・戸籍等により所有者等を特定	登記簿等では所有者等が特定困難
問題なし (B)	住宅改修補助事業 木造住宅耐震改修補助事業等	【新】生前対策連携事業
	空き家セミナー 個別相談会 【拡】空き家のギモンしつもん 宇都宮空き家会議通信 宇都宮空き家会議公式FB	【新】家の見守り事業
管理不全な状態 (C)	固定資産税納税通知書を活用した啓発活動(不動産所有者対象)	関係機関等との意見交換による検討※
	新たな住宅施策の検討※ 立地誘導促進施設協定の活用検討※	【新】空き家早期発見事業
危険な状態 (D)	民間賃貸ストックの活用促進等	【拡】空き家・空き地活用バンク 【新】移住定住施策連携事業
	住宅取得補助 民間賃貸ストックの活用促進等	【新】官民連携施策実装事業 【新】地域利用創造プロジェクト 空き家活用応援隊等
緊急措置	市街化調整区域内空き家等の対応検討※ 住宅団地内空き家等の対応検討※	【新】環境改善連携事業
管理不全候補を含めた割合 (B+C+D)	78% (約4,300戸)	8% (約450戸)
		6% (約330戸)
		4% (約220戸)
		3% (約170戸)
		1% (約50戸)

注1) 区別対象者 A:戸建て・アパート等の居住者や持ち家所有者。B~D:戸建て空き家・全室空き部屋のアパート等の所有者。
 注2) 固定資産税納税通知書送付先情報等により納付者は知り得るが、真の所有者又は管理者であるかは特定が困難な場合がある。
 注3) 固定資産税納税通知書送付先情報をもっても特定が困難な者。権利移動の登記簿反映がない者(別人が権利書を持っているなど)。
 【凡例】 :空家法・条例・民法に基づく措置 :行政による取組(「※」は検討事項) :宇都宮空き家会議による取組

取組一覧

方針	施策	主な対象	取組	内容
<方針1> 空き家等の発生予防と管理不全化抑制	①発生予防対策	A判定	☆ 空き家セミナー	・管理する者が誰もいない空き家等の発生を予防するため、司法書士などが相続や遺言などについて講話を行うセミナーを開催する。
			☆ 不動産(空き家等)の個別相談会	・空き家等が放置されないよう、不動産関係団体との連携により、空き家等をはじめとする不動産全般に関する相談に応じる無料個別相談会を開催する。
			☆ 【拡】空き家のギモンしつもん	・所有者の管理意識向上のため、空き家会議に所属する弁護士や司法書士がテーマごとに解説する動画を宇都宮空き家会議のホームページ上に掲載する。
			◎ 【新】家の見守り事業	・居住者の施設入所や死亡を原因とした管理者が誰もいない空き家等の発生を予防するため、「持ち家を所有するひとり暮らし高齢者」を対象に啓発活動や意向調査を行い、意向に応じた様々な情報提供や助言等を行うことにより、持ち家高齢者が抱える「家」の不安解消を支援する。
			☆ 【新】生前対策連携事業	・生前対策の構築に向けた地域等との意見交換会のほか、空き家セミナーなどで蓄積した生前対策のノウハウをガイドブックとしてとりまとめ、家の見守り対象者などへの啓発活動に活用する。
			木造住宅耐震診断補助事業	・住宅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	・住宅の耐震改修に要する費用の一部を補助する。
	②管理不全化抑制対策	B判定	固定資産税納税通知書を活用した啓発活動	・不動産所有者に固定資産税納税通知書を送付する際に、空き家等の管理や活用を促進するチラシを同封する。
			☆ 宇都宮空き家会議通信	・空き家会議が取り組む空き家の活用プロジェクトなどを特集した定期刊行物を市内公有施設に配置する。
			☆ 宇都宮空き家会議公式フェイスブック	・空き家等の様々な活用方法を所有者等に訴求するため、SNSを活用し、空き家会議における活用プロジェクトの活動内容を発信する。
			◎ 【新】空き家早期発見事業	・空き家が長年放置され管理不全や危険な状態の空き家となることを抑制するため、休止している水道栓の位置情報を活用した空き家候補の抽出等を行い、空き家の早期発見や管理不全化する前の初動対応に取り組む。
			財産管理制度申立事業	・相続人不存在若しくは不在者であって、管理不全となる蓋然性の高い空き家等に対し、周囲への影響が生じる前に早期に制度を適用し解消を図る。
			被相続人居住用家屋等確認書の発行	・空き家の発生抑制を図るため、「空き家の譲渡所得3000万円控除」の確認申請書を交付する。
	<方針2> 空き家等の管理不全解消	③適正管理対策	C・D判定	◎ 空家法や空き家等条例に基づく措置
【拡】相隣関係規定周知事業				・令和5年4月に施行される改正民法における相隣関係規定(竹木の枝の切除等)を広く市民に周知するとともに、隣り合った土地相互の利用関係について、当事者間による解決を促進する。
空き家実態調査				・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。
財産管理制度申立事業(再掲)				・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。
市街化調整区域にある空き家等の対応検討〔検〕				・国が示す人口減少下の適切な国土管理の在り方を踏まえ、本市の市街化調整区域における空き家等の『管理』の在り方について、関連計画等と整合を図りながら検討するとともに、既存の地域拠点等においては、引き続き管理不全な空き家等の解消を推進する。
④地域協働対策		B・C判定	住宅団地内空き家等の対応検討〔検〕	・「地域再生法」における「住宅団地再生」への取組の考え方を踏まえ、「住宅団地」における空き家等対策の在り方について、関連計画等との整合を図りながら検討するとともに、住宅団地内にある既存の空き家等においては、引き続き管理不全な空き家等の解消や地域活性化に資する有効活用を推進する。
			空き家等対策地域活動費補助事業	・地域活動団体等が自主的に空き家等対策に取り組めるよう、活動に要する費用の一部を補助する。
⑤管理不全解消支援対策		C・D判定	◎ ☆ 【新】面的対策推進事業	・狭小地や未接道のため管理や活用が困難である空き家等を隣接地等と一帯として捉え、不動産事業者などが持つ民間のノウハウを活用して、官民連携により、「隣地取引」や「再建築可能な区画への再編」に取り組む。
			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。
	☆ 協力事業者紹介制度(維持管理・相続等支援)		・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。	
	住宅取得補助事業		・居住誘導区域内で住宅(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。	
<方針3> 空き家等の有効活用促進	⑥NCC形成促進対策	B判定	住宅改修補助事業(再掲)	・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。
			民間賃貸ストックの活用促進	・居住誘導区域内の民間賃貸住宅へ転居した若年夫婦・子育て世帯等への家賃補助や居住誘導区域内の空き家(主に集合住宅)を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)の登録促進など、民間賃貸ストックの活用を図る。
			低未利用土地等確認書の発行	・低未利用土地等の流通促進を図るため、「低未利用土地譲渡所得100万円控除」の確認申請書を交付する。
			立地誘導促進施設協定の活用検討〔検〕	・空き家を含む低未利用土地の活用促進に向け、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、空き地等を活用した交流広場やコミュニティ施設など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設について、地権者合意による協定制度の活用を検討する。
			空き家等対策における新たな住宅施策の検討〔検〕	・住生活マスタープラン(令和4年度策定予定)と整合を図りながら、公営住宅の借上げや、セーフティネット住宅への改修費補助や家賃低廉化補助など、「NCC形成」に資する空き家を活用した新たな「住宅施策」について検討する。
			◎ 【新】移住定住施策連携事業	・移住定住施策を推進するため、空き家会議と連携し、新たに「お試し居住事業」における物件確保の検討や、「空き家・空き地活用バンク」における移住定住物件の情報発信に取り組むほか、移住定住希望者への物件紹介の支援に取り組む。
			☆ 【拡】空き家・空き地活用バンク	・不動産市場で流通の少ない価格帯(1,000万円以下の売買物件・8万円以下の戸建て賃貸物件)の物件や移住定住に係る物件等の情報発信を行う。
			☆ 協力事業者紹介制度(売買等取次)	・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。
			☆ 活用プラン提案制度	・空き家等をどうしてよいか分からないという所有者を支援するため、会員のノウハウやネットワークを生かして「活用プランの提案」を行う。
			⑦担い手づくり対策	B判定
	☆ アキヤノイジリカタ	・空き家の活用に興味関心のある層をターゲットとして、建物の診断や改修のポイントなどをレクチャーするワークショップを開催する。		
	◎ ☆ 【新】空き家の学校	・空き家等活用人材の育成に取り組むため、空き家等の活用に必要な知識や技能を体系的に学習できる機会を提供する。		
	◎ ☆ 【新】空き家活用人材応援事業	・「空き家の学校」卒業者を含む、空き家の活用を希望する若者等を支援するため、空き家会議が空き家等を借り上げ、無償・廉価で活動の場を提供する。		
	⑧地域利用促進対策	B判定	◎ ☆ 【新】空き家コンバージョン事業	・「空き家活用人材応援事業」を経験した個人等を含む民間事業者等から「地域利用目的」の事業提案を募り、活用可能な空き家等とのマッチングを支援する。
◎ ☆ 【新】複合型空間シェア事業			・空き家を「地域利用目的」となる、シェアオフィスやギャラリーなどの複合拠点として活用する。	
◎ ☆ 【新】低未利用土地需要創出検証事業			・市有地や民有地を活用し、「低未利用土地の活用方策」を構築するため、「地域利用目的」に資する取組の実践に取り組む。	
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際に要する費用の一部を補助する。	
☆ 空き家活用応援隊			・空き家を集会所などに活用したいという自治会等に対し、空き家会議のメンバーから専門家(チーム)を派遣。地域内の合意形成や改修作業などを支援する。	
☆ 交縁会			・地域と若者、事業者などがつながるきっかけづくりを支援するため、各地域で空き家等に関連したイベントを開催する。	
☆ 【新】官民連携施策実装事業			・新たな官民連携事業の構築に向けた実践方法等を検討するほか、民間ノウハウを活用した空き家等の管理・活用に係るモデル事業に取り組む。	

〔凡例〕 ◎;重点事業 【新】;新規の取組 【拡】;拡充する取組 〔検〕;新規の検討項目 ☆;宇都宮空き家会議による取組

宇都宮空き家会議との連携による「地域利用創造プロジェクト」の展開イメージ



空き家・空き地の再生を担うまちづくり組織へ〔将来的展望〕

○宇都宮空き家会議の自主事業イメージ
【イメージ1】
空き家再生や収益事業等を複合的に展開するエリアマネジメント事業の実施



【イメージ2】
移住体験者の呼び込みによる交流人口拡大や移住定住を促進する地方創生事業



【イメージ3】
ランドバンクやコモンズ協定により生み出した公共空間の活用事業



※これらの取組により、宇都宮空き家会議が掲げる将来像の実現を目指す。

アキヤスイッチ



◎『地域利用目的』…空き家等対策における空き家・空き地活用の具体的な用途を明確化したもの
i 居場所づくり, ii 担い手育成, iii 制作・発表の場づくり, iv 地域貢献活動拠点, v 起業支援, vi 拠点広場整備, vii 石蔵活用, viii 新しい生活様式