

小矢部市空家等対策計画

(改訂版)

令和5年3月

小矢部市

目 次

第1章 計画の概要

1 趣旨・目的	1
2 対象地域	1
3 計画期間	2
4 空家対策の対象家屋	3

第2章 現状と課題の整理

1 統計に基づく空家等の現状把握	4
(1) 空家数の推移	4
(2) 人口・世帯数の将来推計	6
2 実態調査から把握された本市の空家の状況	8
(1) 自治会アンケート	9
(2) 外観調査	10
(3) 所有者意向調査	15
3 空家対策を進めていく上での課題	23

第3章 空家対策の基本的な方針

1 基本的な理念	24
2 空家等対策の取組方針	25

第4章 具体的な施策について

1 空家化の予防	26
2 空家の流通・活用促進	28
(1) 中古住宅としての市場流通	28
(2) 地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用	29
3 管理不全な空家の防止・解消	30
(1) 所有者啓発・地域での取組支援	30
(2) 行政による改善指導	31
4 空家に係る跡地の活用	32
5 空家に関連する具体的な施策	33

※ 本計画書では、空き家を「空家」と表記します。ただし、個別の条例名や施策名で呼称が定められている場合は「空き家」と表記します。

第1章 計画の概要

1 趣旨・目的

小矢部市の空家率（住宅総数に占める空家の割合）は、国の統計である平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると12.7%で全国平均（13.6%）を下回っているものの、今後、少子高齢化の進行等に伴い空家が増加していくことが予想されます。

適正に管理されていない空家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多数の問題を生じさせ、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

このため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成27年5月から全面施行されています。

この法律では、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の事業主体として位置付けられています。

こうした状況の下、より総合的・計画的に空家対策を推進していくため、本市では平成29年度において「小矢部市空家等対策計画」を策定し、「空家化の予防」、「空家の流通・活用促進」、「管理不全な空家の防止・解消」、「空家に係る跡地の活用」を取組の柱として定め、各種施策に取り組んでいます。

本計画については、計画策定時から5年が経過したこと、本年度において、5年に1回市内全域を対象とした空家等実態調査を実施したことから、その結果を踏まえた計画の見直し等について、地域住民の代表や専門家などの有識者の方々に構成する「小矢部市空家等対策協議会」にてご議論をいただいたうえで、今後の国の動向や新たな空家施策等について注視しながら、現行どおり空家対策を継続して取り組んで行くこととしています。

2 対象地域

本計画の対象地域は「本市全域」とします。

なお、市内には市街地のほか、散居村、中山間地域など様々な特性を有する地域が存在しています。本計画においては、それらの地域特性に応じ、適切な対策を推進するものとしています。

3 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度～令和9年度の10年間とします。なお、本市における空家をめぐる状況の変化などを踏まえつつ、空家対策の進捗状況や国の政策動向などを見極め、必要に応じて本計画の見直しや修正を行います。

また、空家への対策は本市におけるまちづくり政策の一環として位置付けられることから「第7次小矢部市総合計画（平成31～令和10年度）」や「小矢部市都市計画マスタープラン（平成25～令和15年度）」、「小矢部市人口ビジョン（令和2年3月）」、「第2期おやベルネサンス総合戦略（令和2～6年度）」などの関連計画との整合、連携を図りながら、総合的な空家対策を推進します。

図1 本計画の位置付け

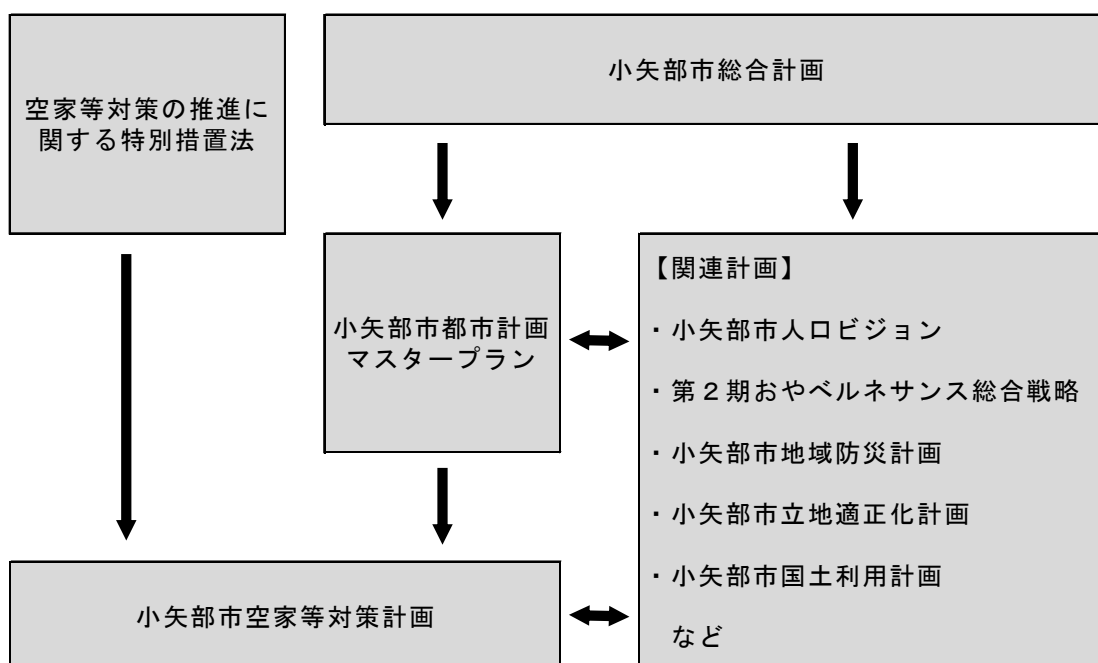


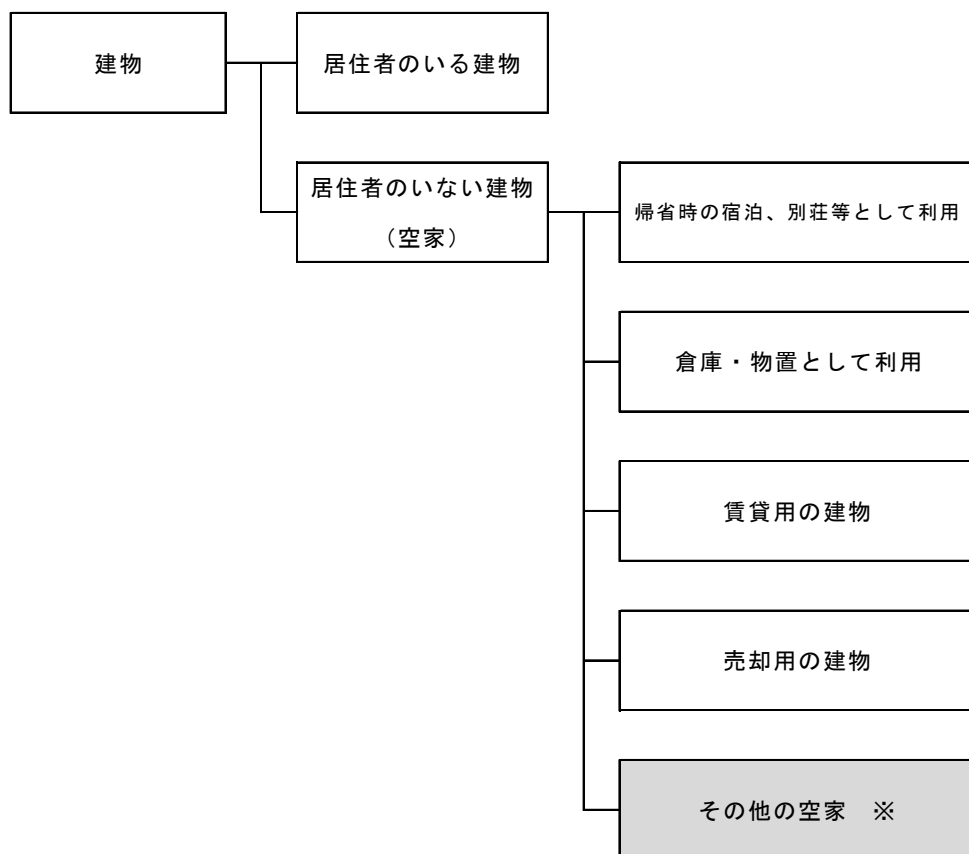
図2 本計画の計画期間

第7次小矢部市総合計画	H31～R10
小矢部市都市計画マスタープラン	H25～R15
小矢部市空家等対策計画	H30～R9

4 空家対策の対象家屋

本計画で対象とする空家は、居住者のいない建物のうち、別荘・倉庫などとして利用されている建物や、賃貸・売却のために空家となっている建物を除く、「その他の空家」とします。

図3 本計画の主な対象とする空家



※その他の空家の定義（本計画での定義）

概ね1年以上居住されていない一戸建ての住宅や、操業されていない工場、店舗など。

アパートなど賃貸を目的としているものや、売却を目的としているものを除きます。

第2章 現状と課題の整理

1 統計に基づく空家等の現状把握

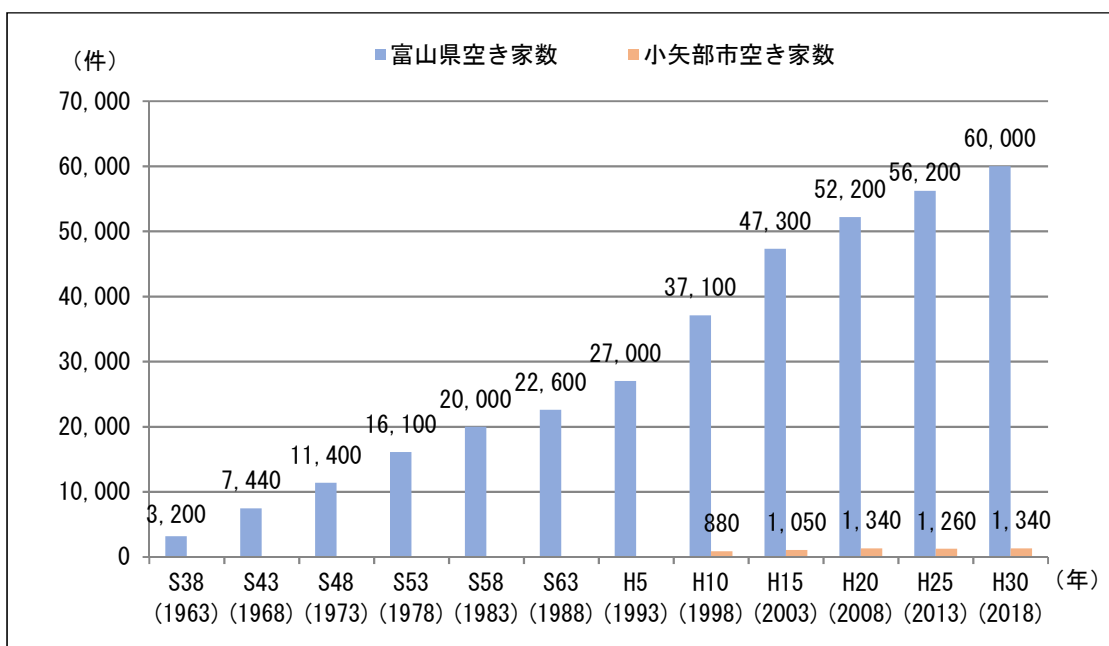
本市における空家の状況を概観するため、統計資料の整理・分析を行いました。

ここでは、将来人口と世帯状況を予測するため、総務省が行った「住宅・土地統計調査」や、「市統計調査」、「第2期おやべルネサンス総合戦略」のデータを参考としています。

(1) 空家数の推移

直近（平成30年（2018年））の「住宅・土地統計調査」によれば、本市の空家戸数は1,340戸、空家率は12.7%です。

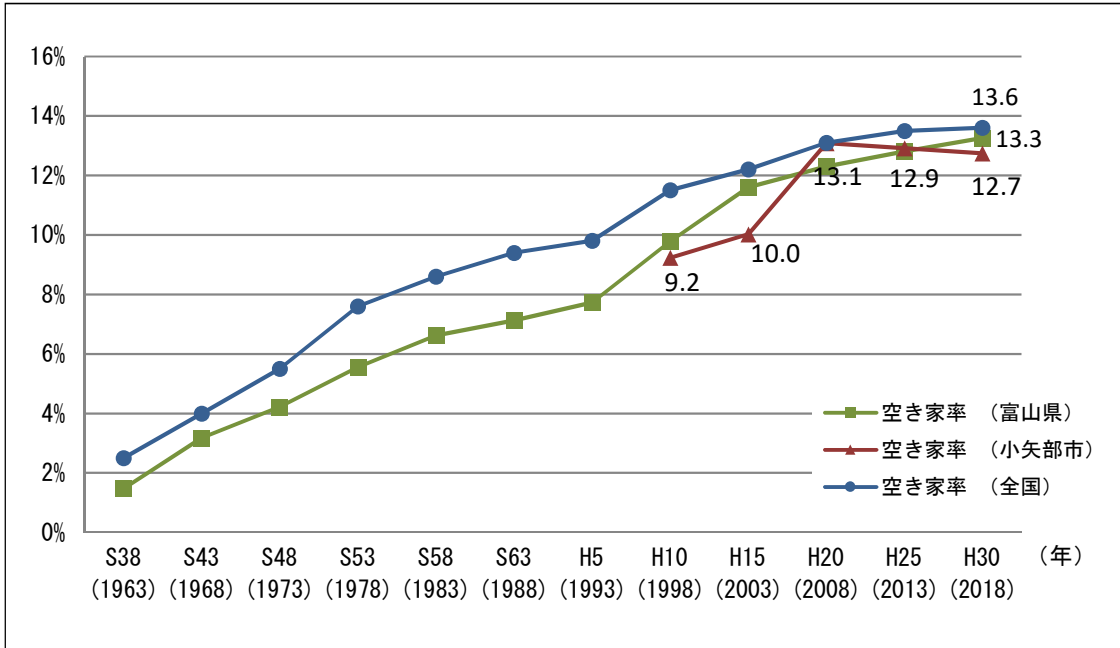
図4 空家戸数の推移（富山県、小矢部市）



資料：住宅・土地統計調査

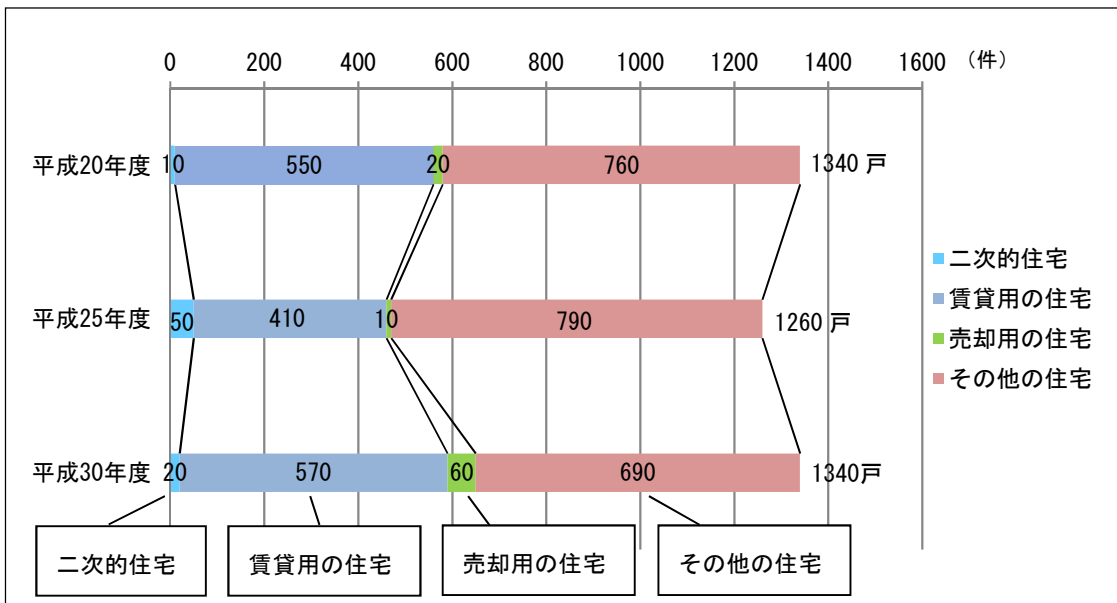
※国の統計による空家の定義は「居住世帯の無い住宅」をいい、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」などを含んでいます。

図5 空家率の推移（富山県、小矢部市、全国）



資料：住宅・土地統計調査

図6 小矢部市の用途別空家数



資料：住宅・土地統計調査

空家の全体戸数は平成25年度（2013年）に一旦減少しましたが、平成30年度（2018年）に再び増加しました。用途別の戸数を比較すると、「賃貸用の住宅」や「売却用の住宅」が増加しています。

本計画の対象となる「その他の住宅（賃貸や売却用でもなく、利活用もされていない空家）」は、平成30年（2018年）現在では690戸で、前回調査（平成25年（2013年））時点から100戸減少しています。

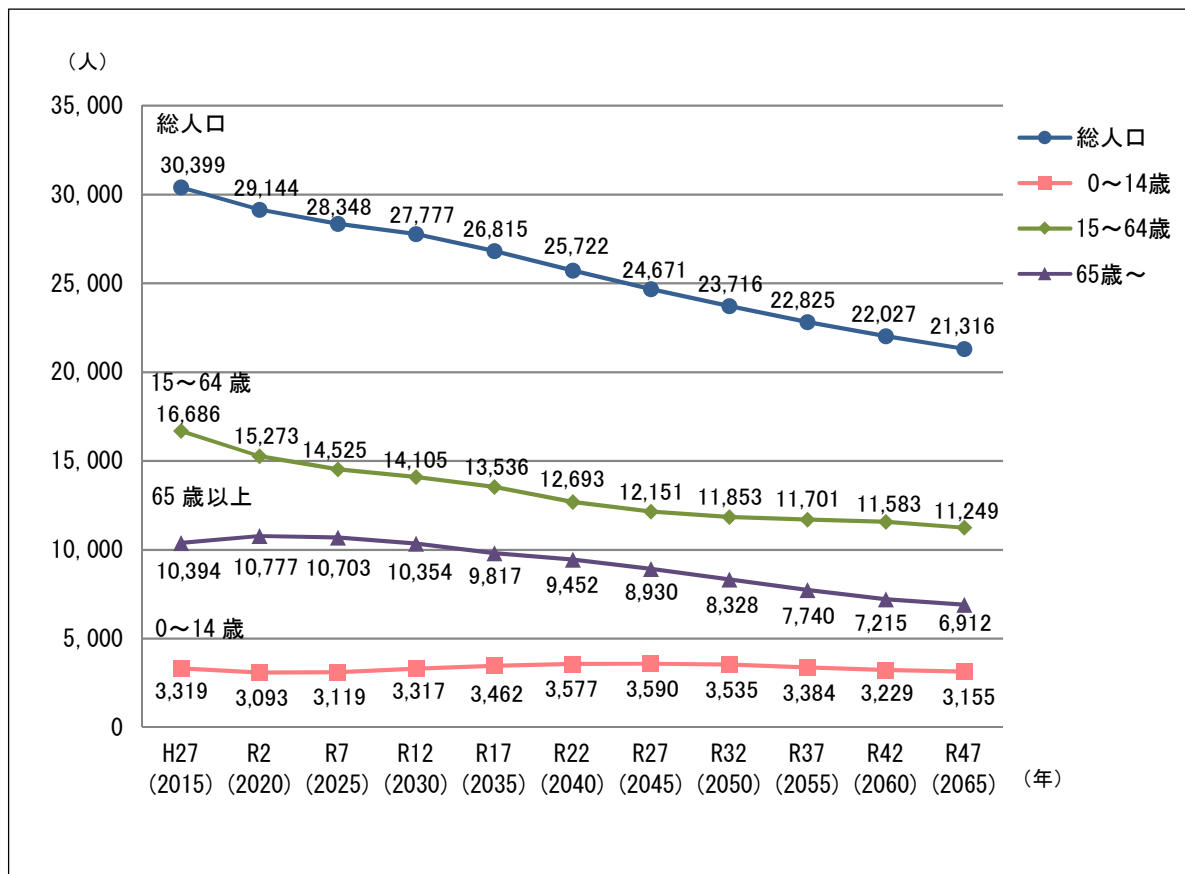
(2) 人口・世帯等の将来推計

① 推計人口

最新の推計値である、第2期おやベルネサンス総合戦略に掲げる人口推計によると、総人口は、令和22年(2040年)には25,722人、令和42年(2060年)には22,027人と推計されます。令和2年(2020年)人口と令和22年(2040年)の推計を比較すると、0～14歳は約15.6%(484人)増、15～64歳は約16.9%(2,580人)減になると推計されます。

また、令和2年(2020年)人口と令和42年(2060年)の推計を比較すると、0～14歳は約4.4%(136人)増、15～64歳は約24.2%(3,690人)減になると推計されます。

図7 推計人口

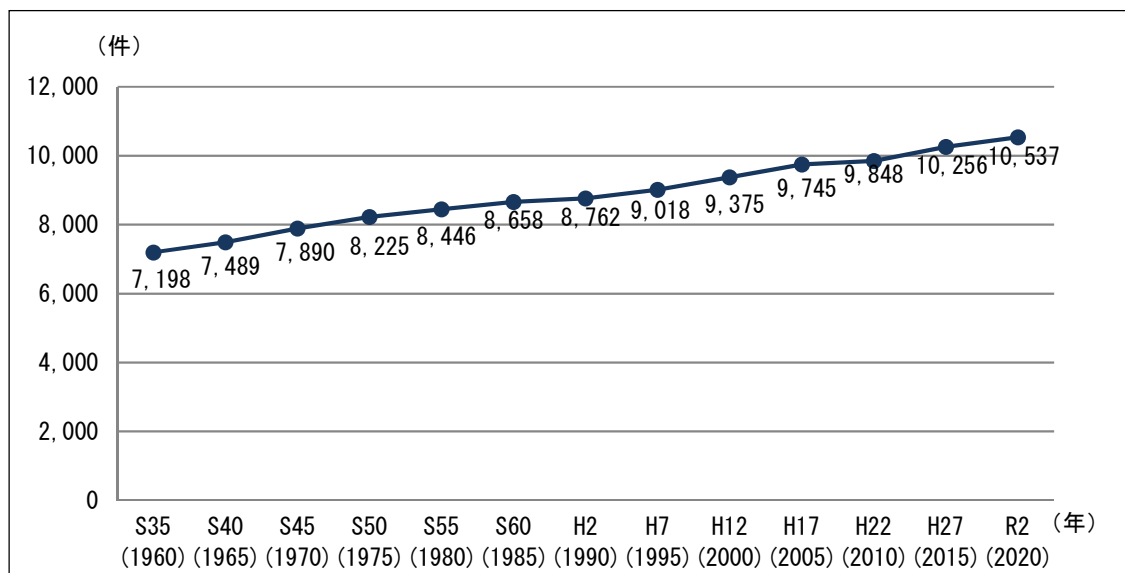


資料：第2期おやベルネサンス総合戦略 小矢部市独自推計

② 世帯数の推移

世帯数を見ると、現在は増加していますが、今後5年～10年のうちに減少に転じると推計されており、人口と世帯数の減少に伴い、住宅の余剰が大きくなることが予想されます。

図8 世帯数の推移

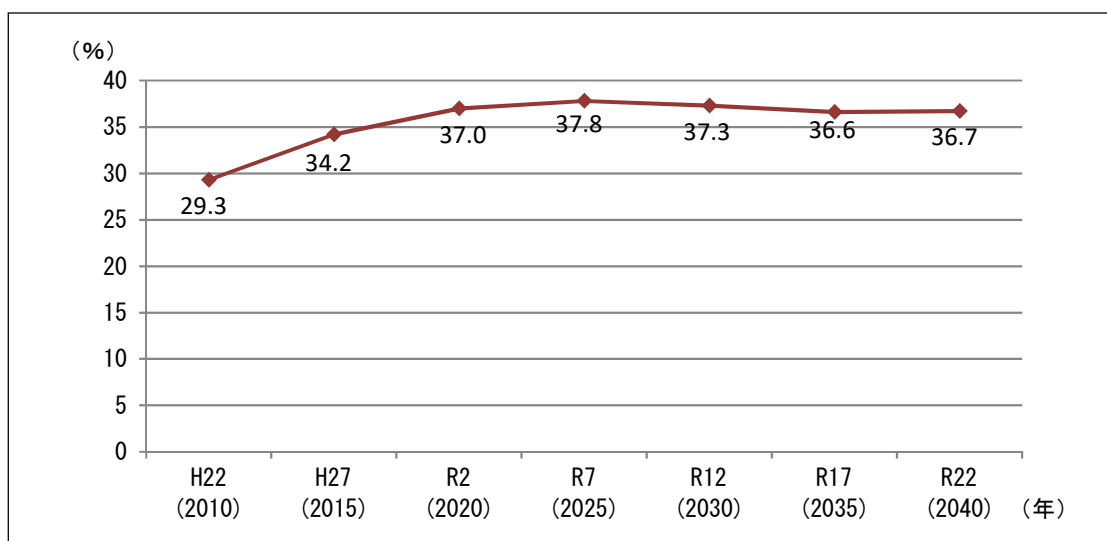


資料：市統計調査

③ 高齢化率の推移

高齢者人口（65歳以上）は増加が続いており、令和2年（2020年）現在では、「10人に3.7人が高齢者」という状態です。今後、一定の割合で推移することが予測されています。

図9 高齢化率の推移



資料：第2期おやべルネサンス総合戦略 小矢部市独自推計

2 実態調査から把握された本市の空家の状況

本市における空家の状況を詳細に把握するため、空家の有無についての「自治会アンケート調査」を行い、その情報を基に「外観調査」を実施しました。

また、空家の所有者等に対して、空家に関する利活用状況や維持管理状況、今後の利活用意向を調査するため「所有者意向調査（アンケート）」を実施しました。

表 1 空家等に関する調査の実施

	空家に関する実態調査の流れ（令和4年度）		
	自治会アンケート調査	外観調査	所有者意向調査
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の自治会（195）に対して、空家の有無と場所について調査 ⇒実態調査の依頼文及び住宅地図を発送 	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会からの情報提供に基づく現地調査 ⇒対象家屋に対し、調査員による目視（外観）などの調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・郵送によるアンケート調査（空家と見られる家屋の所有者に調査票を送付）
調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・空家と見られる家屋 ⇒調査の結果、空家と見られる家屋603件を把握 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家と見られる家屋 ⇒調査の結果、空家と見られる家屋598件を把握 	<ul style="list-style-type: none"> ・外観調査で把握された「空家と見られる家屋」のうち、所有者の判明している家屋584件 ⇒うち292件を回収（回収率 50.0%）
調査項目		<ul style="list-style-type: none"> ・空家と見られる家屋の把握 ・家屋の状態（腐朽・破損等） ・家屋の管理状況（ゴミや雑草の状態等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋の基本情報 ・家屋の利活用状況と今後の利活用意向 ・家屋の利活用や維持管理についての困りごと

(1) 自治会アンケート

① 調査内容

市内の自治会（195団体）に対して、空家の有無と場所について調査を実施

令和4年5月27日：実態調査の依頼文及び住宅地図を送付

令和4年6月30日：回答最終締め切り

Q. 貴自治会に概ね1年以上居住されていない一戸建ての住宅や、
操業されていない工場、店舗などの空家がありますか。

※アパートなど賃貸を目的としているものや、売却を目的と
しているものを除きます。

※判断が困難な場合は、空家に含めます。

② 調査結果

表2 自治会アンケートによる各地区別の空家件数

地区名	自治会アンケートによる空家の報告件数			
	H24	H29	R4	増減(R4-H29)
石動	144	187	217	30
南谷	34	54	54	0
埴生	53	59	62	3
松沢	19	27	37	10
正得	4	6	10	4
荒川	10	14	21	7
子撫	15	15	15	0
宮島	14	33	27	-6
北蟹谷	35	36	43	7
若林	10	12	9	-3
津沢	49	58	46	-12
水島	6	10	25	15
藪波	15	16	23	7
東蟹谷	16	18	14	-4
合計	424	545	603	58

(2) 外観調査

自治会から提供された空家の情報をもとに、家屋の状態を把握するために外観調査を行い、調査票に記入するとともに、画像データとあわせ、帳票を作成しました。

- ① 概要 : 住宅の種類、構造、階数、門扉及び塀の有無
- ② 前面道路や隣接建物との距離 : 距離の程度 (2段階)
- ③ 損傷度調査 : 屋根、外壁、建物の傾斜、基礎 (4段階)
- ④ 倒壊の危険性等の判定 : 程度の判定 (4段階)
- ⑤ その他の項目 : 落下物等に関する調査、生活環境や防犯面に関する調査

表3 外観調査の実施件数と問題のある空家の件数

地区名	自治会アンケート による空家件数		現地確認による 増減		最終空家件数		問題のある空家件数 (損傷の著しい空家)		備考
	H29	R4	H29	R4	H29	R4	H29	R4	
石動	187	217	3	-10	190	207	11	3	
南谷	54	54	0	5	54	59	5	9	
埴生	59	62	0	-3	59	59	1	1	
松沢	27	37	0	-1	27	36	0	0	
正得	6	10	0	0	6	10	0	0	
荒川	14	21	0	0	14	21	0	0	
子撫	15	15	0	1	15	16	1	2	
宮島	33	27	1	3	34	30	4	2	
北蟹谷	36	43	1	1	37	44	6	7	
若林	12	9	0	0	12	9	0	1	
津沢	58	46	1	0	59	46	3	2	
水島	10	25	0	-1	10	24	1	0	
藪波	16	23	0	0	16	23	0	0	
東蟹谷	18	14	-1	0	17	14	1	1	
合計	545	603	5	-5	550	598	33	28	

空家は、本市全域で散見されますが、特に市街地やその周辺など、古くからの居住地に多く分布している傾向にあります。

図 10 小矢部市空家分布図

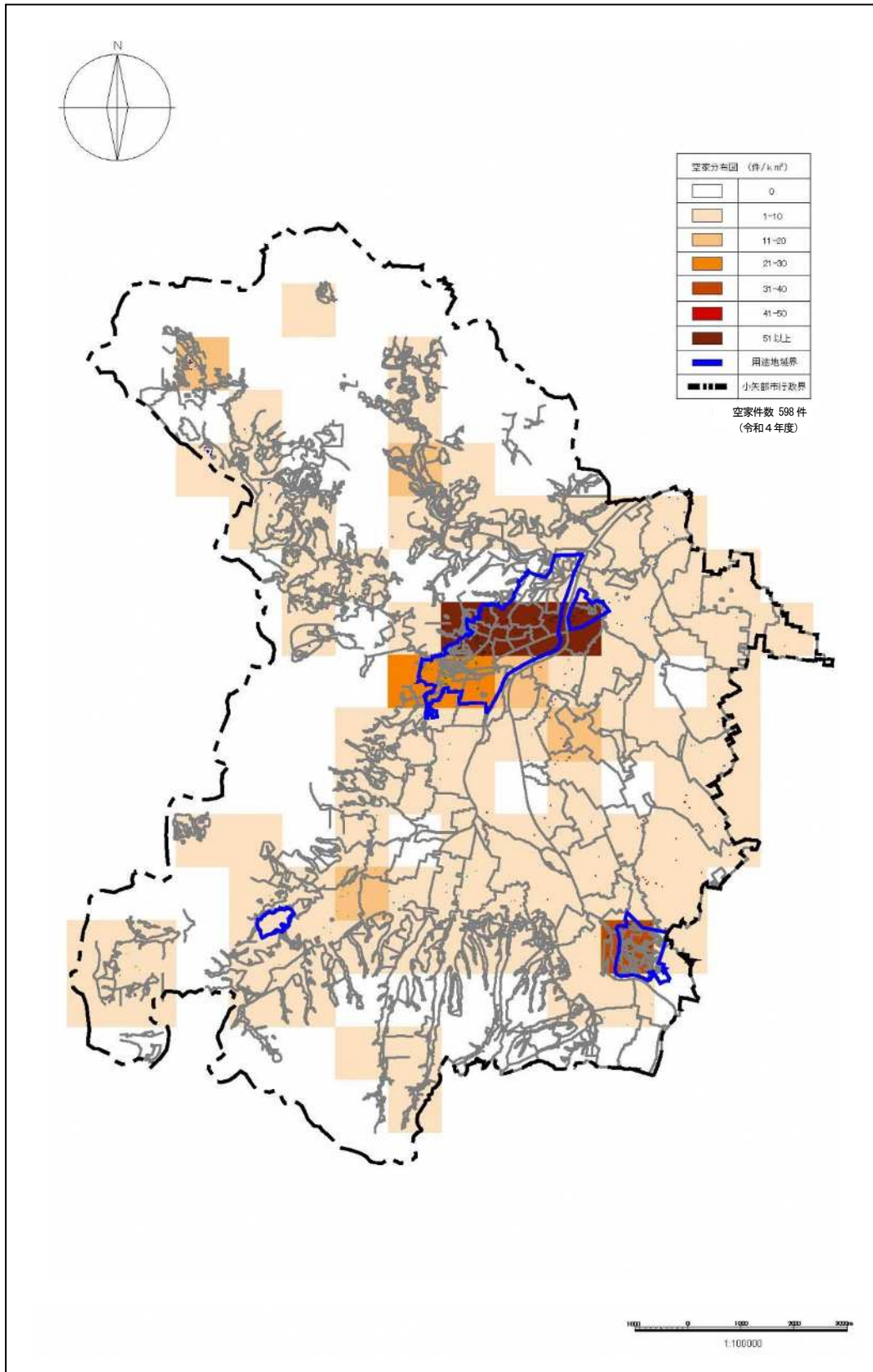
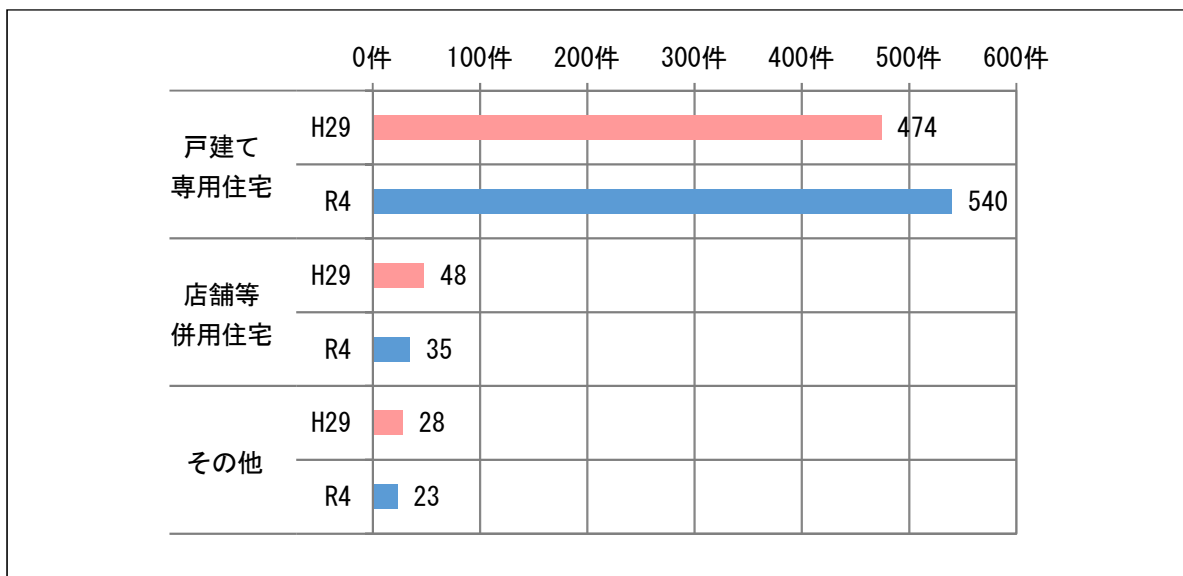
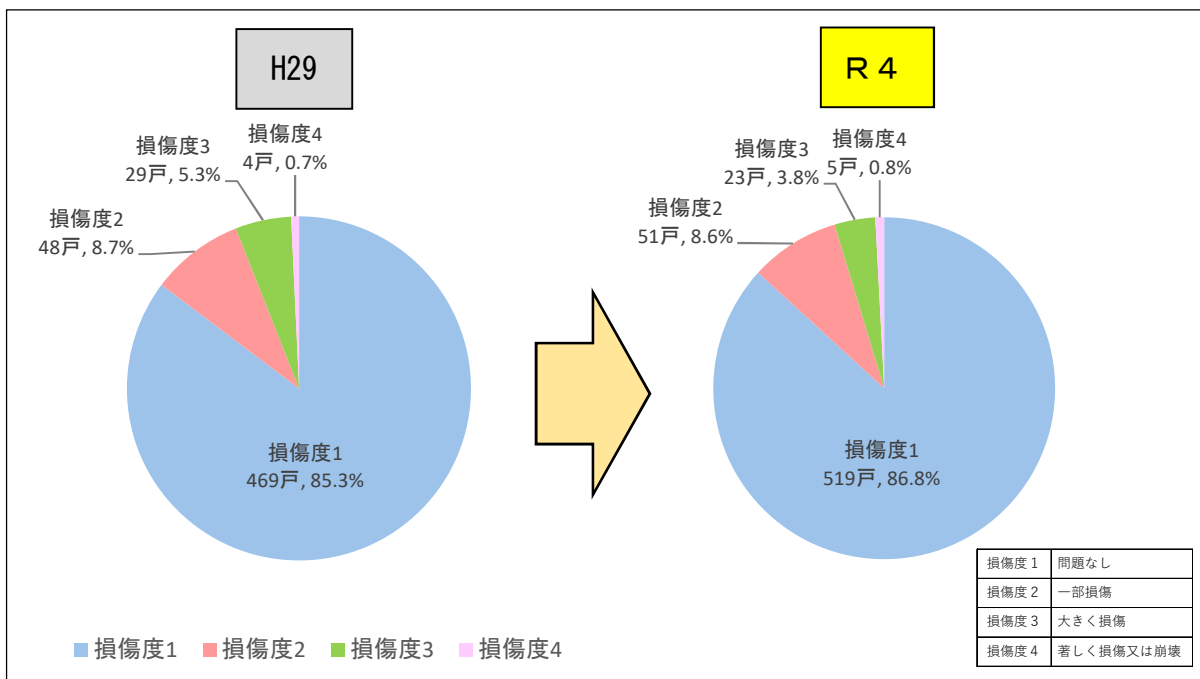


図 11 空家の種別件数



資料：外観調査

図 12 損傷度ランク

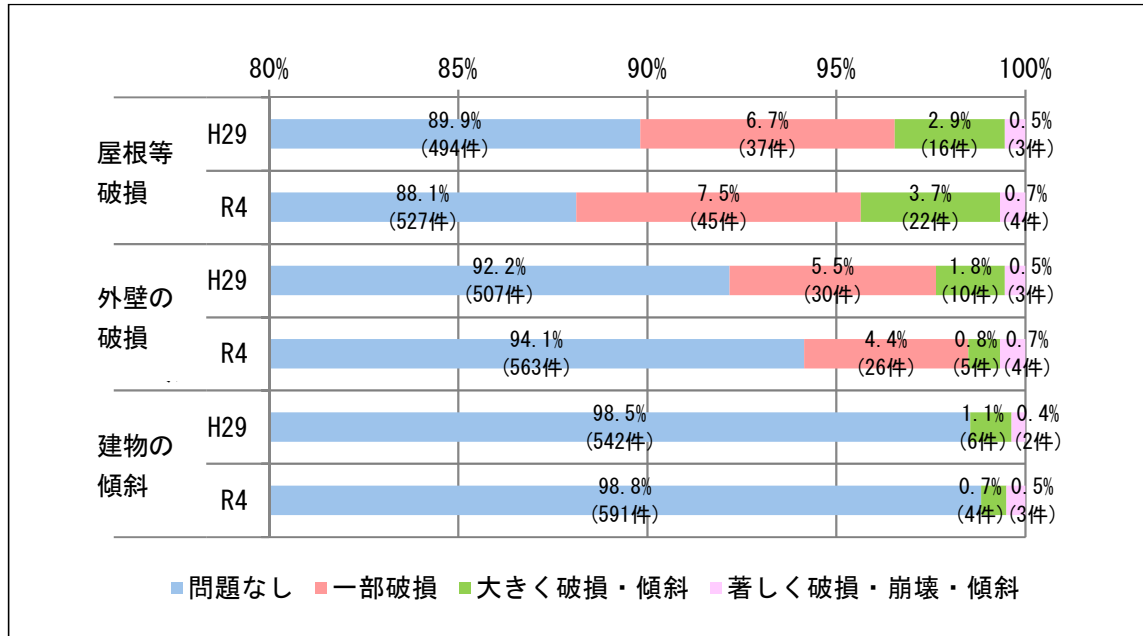


資料：外観調査

今回調査した空家 598 戸のうち、建物に問題が少ない損傷度 1、損傷度 2 の空家戸数は 570 戸、全体の 95.4%となっています。

屋根や外壁の破損、建物の傾斜など、損壊が大きい損傷度 3、損傷度 4 の空家数は 28 戸、4.6%となっており、前回調査時 33 戸から 5 戸減少しています。

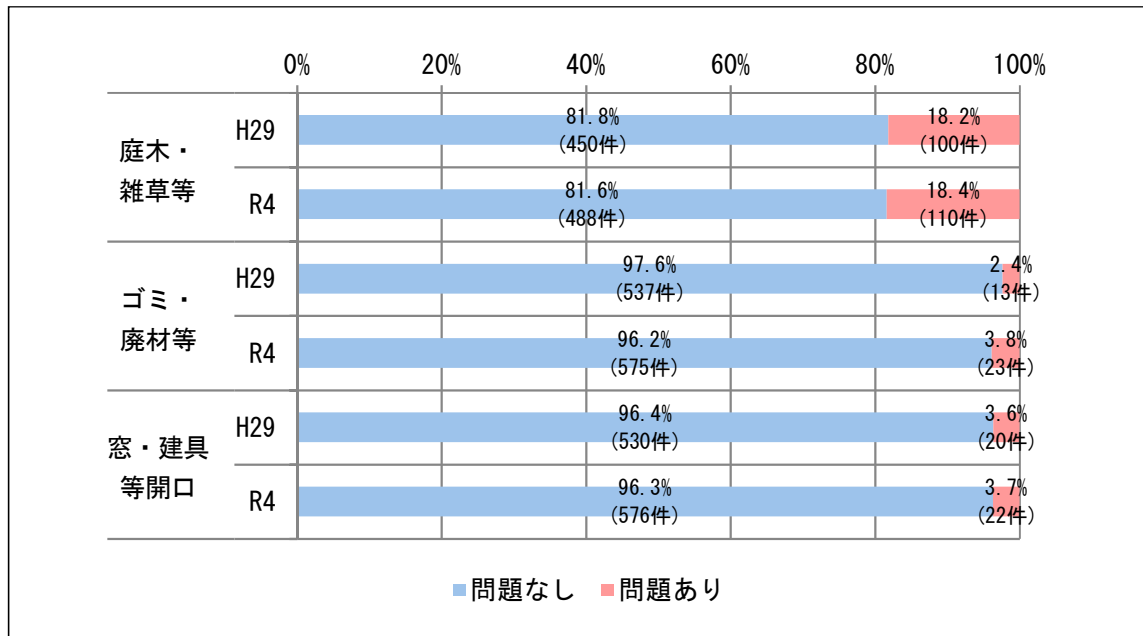
図13 外観から腐朽・破損が確認できる空家の割合



資料：外観調査

腐朽・破損が確認できる空家の割合については、前回調査時から、外壁の破損の割合が1.9%減少している一方で、屋根等の破損の割合は1.8%増加しています。

図14 維持管理が良好でないと見られる空家の割合



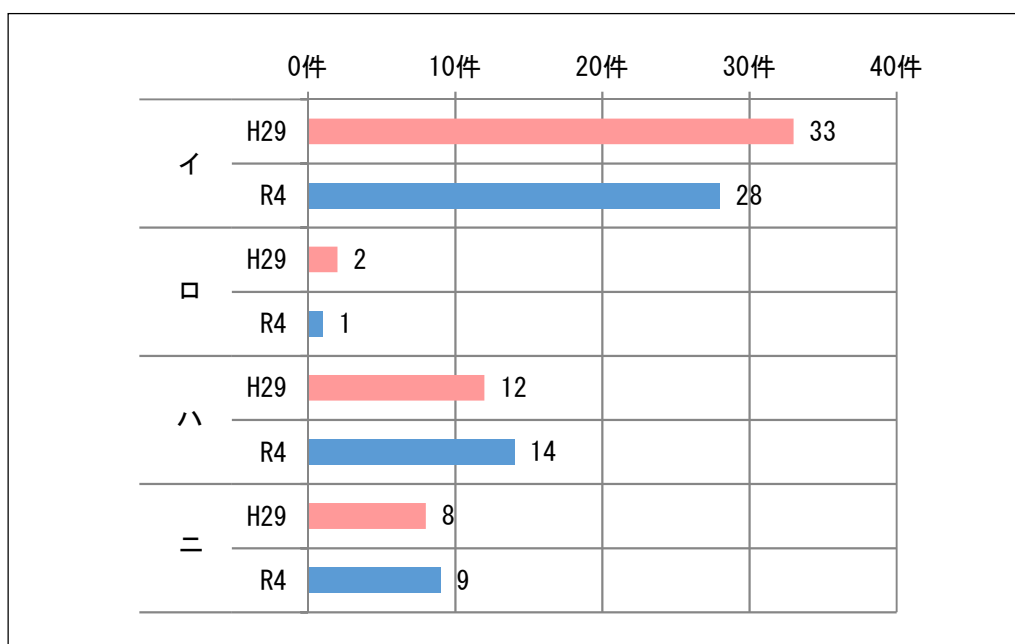
資料：外観調査

前回調査と同様に、空家と見られる家屋の中には、庭木や雑草が繁茂しているもの、敷地内にごみが堆積されているものなど、維持管理の状況が良好でないと見られるものも確認されました。

老朽危険度が高く環境や景観に悪影響を及ぼしているなど、問題のある空家の内訳は次のとおりです。

- イ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態
- ハ 適度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
- ニ 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

図 15 問題のある空家の要因別件数



資料：外観調査

問題のある空家では、前回調査と比較して、イ．そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態の空家や、ロ．そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態の空家数が減少しており、空家数は増加傾向にあるものの、老朽危険度の高い空家については順次解体が行われているものと思われます。

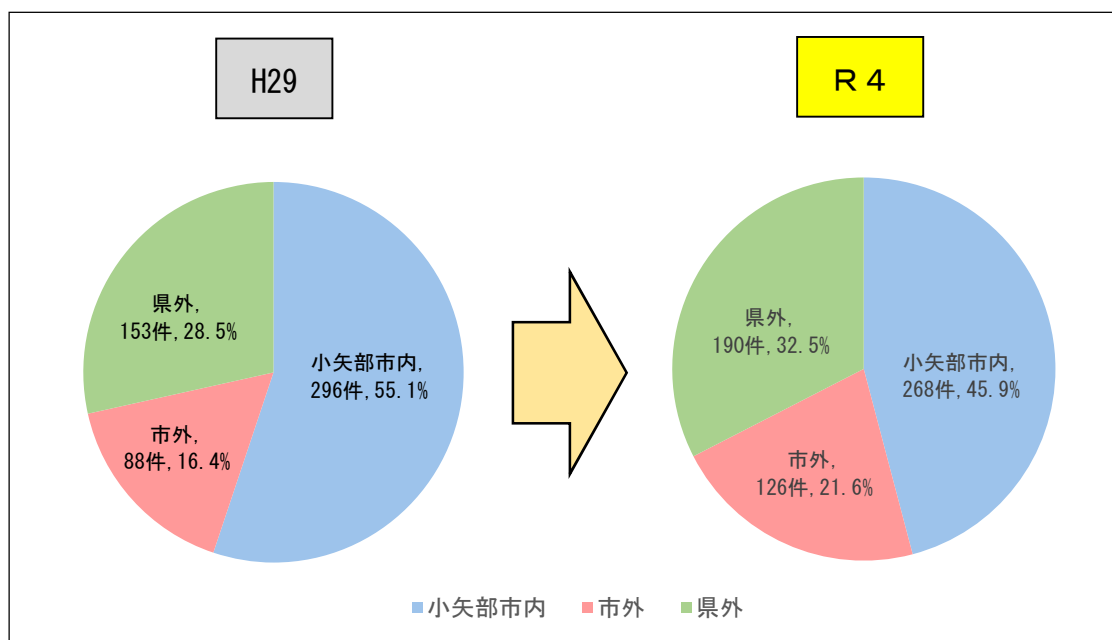
(3) 所有者意向調査

① 調査対象者

「所有者意向調査」では、「外観調査」の結果、把握された598件の空家と見られる家屋のうち、所有者等が判明した584件を対象としました。

② 空家所有者等の現在の居住地

図 16 意向調査郵送地区別内訳



判明した所有者の内訳については、市内にお住まいの方が45.9%、前回調査時より9.2%減となっており、半数以上の空家所有者が市外・県外にお住まいになっています。

③ 調査方法

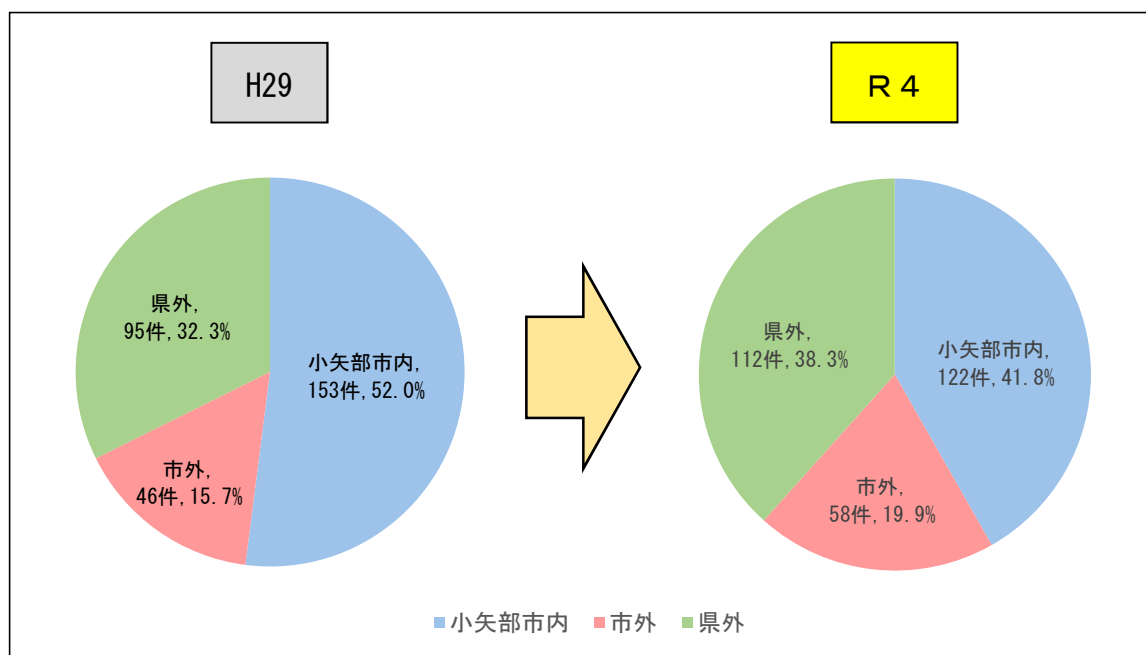
調査対象者に対し、アンケート調査票を送付。

④ 回収票数

送付数584件のうち、292件から回答が得られました（回収率50.0%）

⑤ 回答者の居住地

図 17 意向調査回収地区別内訳

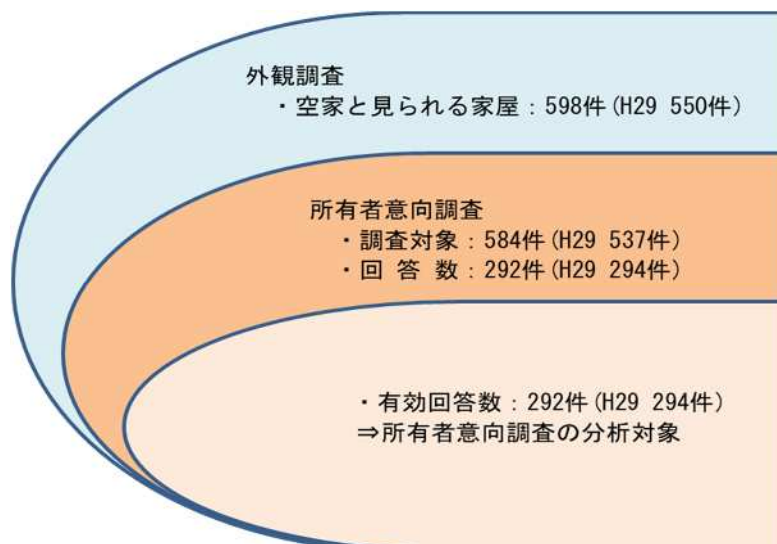


アンケート回収数 292 件のうち、地区別の件数・割合については上記のとおりとなっています。また、地区別の件数・割合については市内在住者が所有する空家 268 件に対し、回収数は 122 件、回答率 45.5%と全体の割合 50%を下回る結果となっています。

⑥ 今回の有効回答数

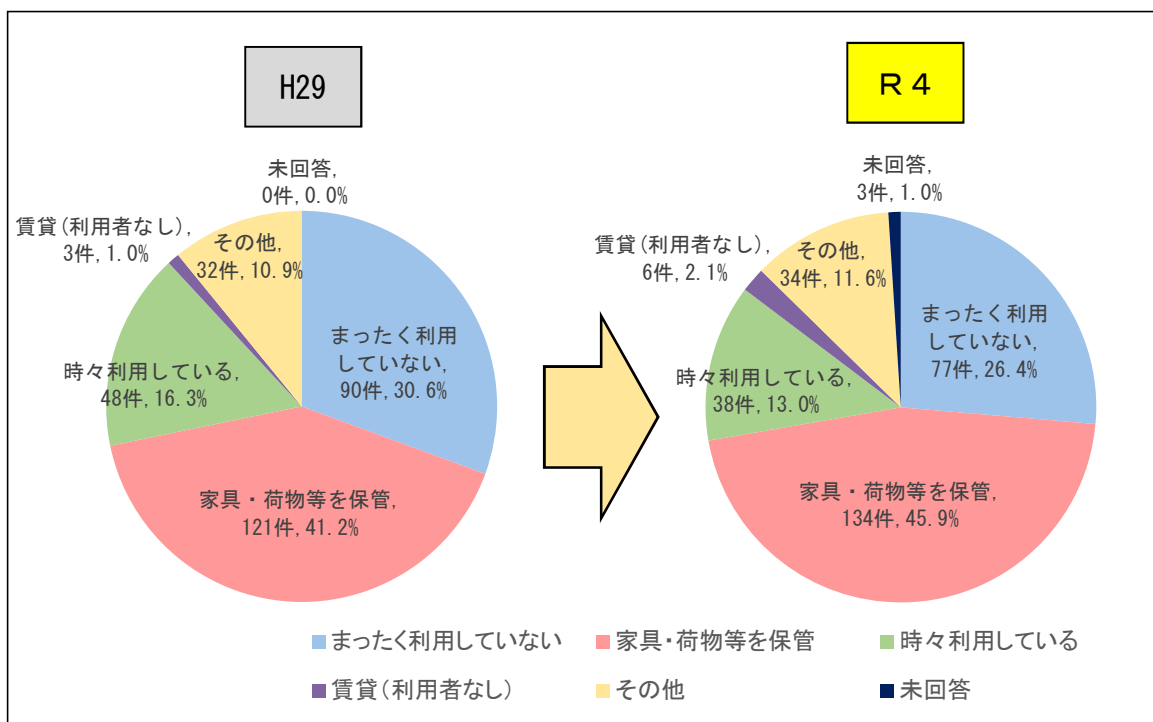
回収した292件すべてを有効回答として分析を行いました。

図 18 「所有者意向調査」における分析対象



⑦ 意向調査結果について

図19 現在の利活用状況（単数回答）

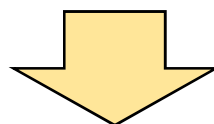
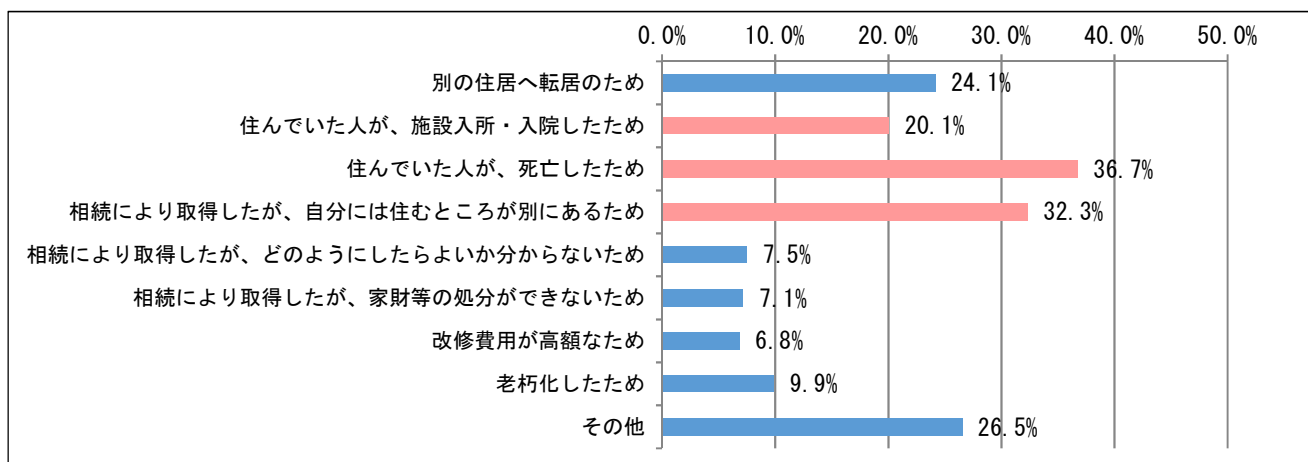


空家の利活用状況については、前回調査と同様に、最も多い回答は「家具・荷物等を保管」であり全体の45.9%を占めるほか、「時々利用している」、「賃貸を予定している」など、72.6%の空家が何らかの用途により活用され、まったく利用されていないものは26.4%でした。

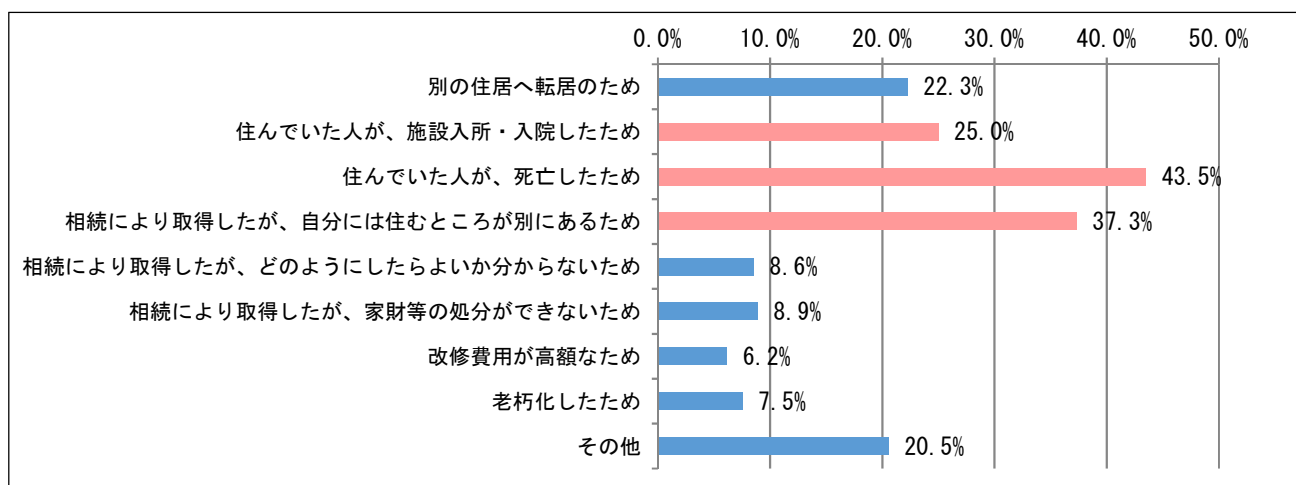
この割合からすると、市内にある598戸の空家のうち、まったく利用されていない空家数は158戸程度あることが推測されます。

図20 空家となったきっかけ（複数回答）

前回（H29年度）の結果



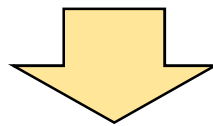
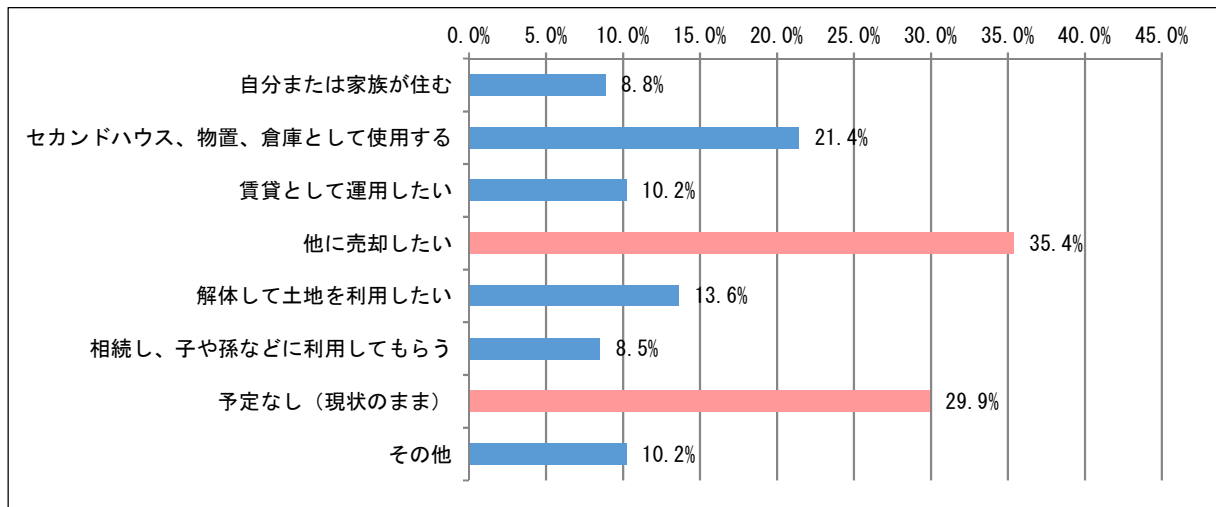
今回（R4年度）の結果



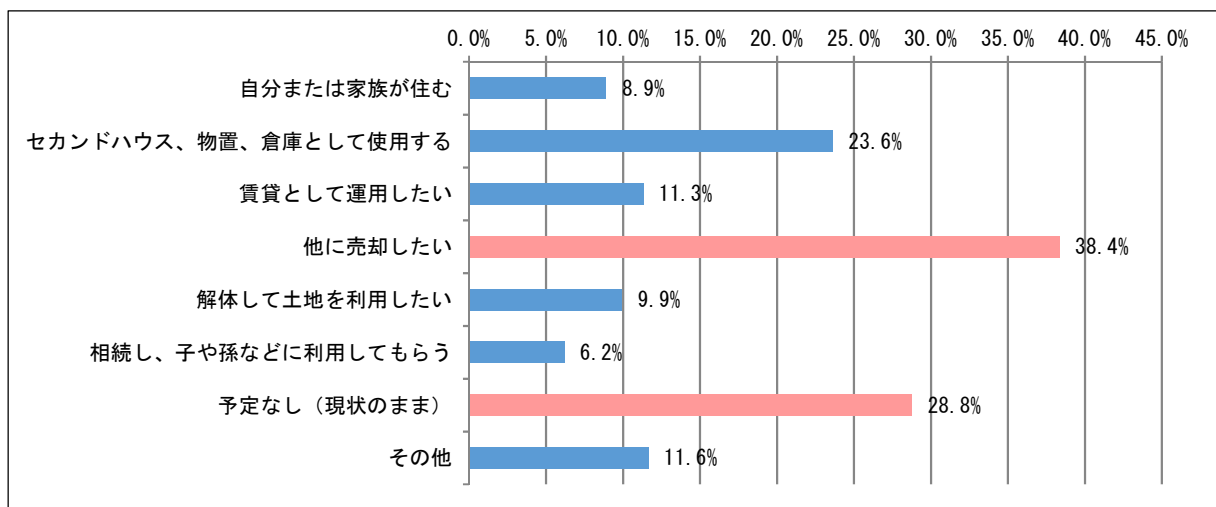
空家となったきっかけについては、前回調査と同様に「住んでいた人が施設入所・入院したため」のほか、「住んでいた人が死亡したため」「相続により取得したが自分には住むところが別にあるため」など、居住者が単身で他の住人がいないため、施設入所や入院、死亡により空家となる割合が最も多いことが分かります。

図 21 空家となっている家屋の今後の利活用意向（複数回答）

前回（H29 年度）の結果



今回（R4 年度）の結果

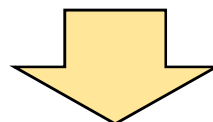
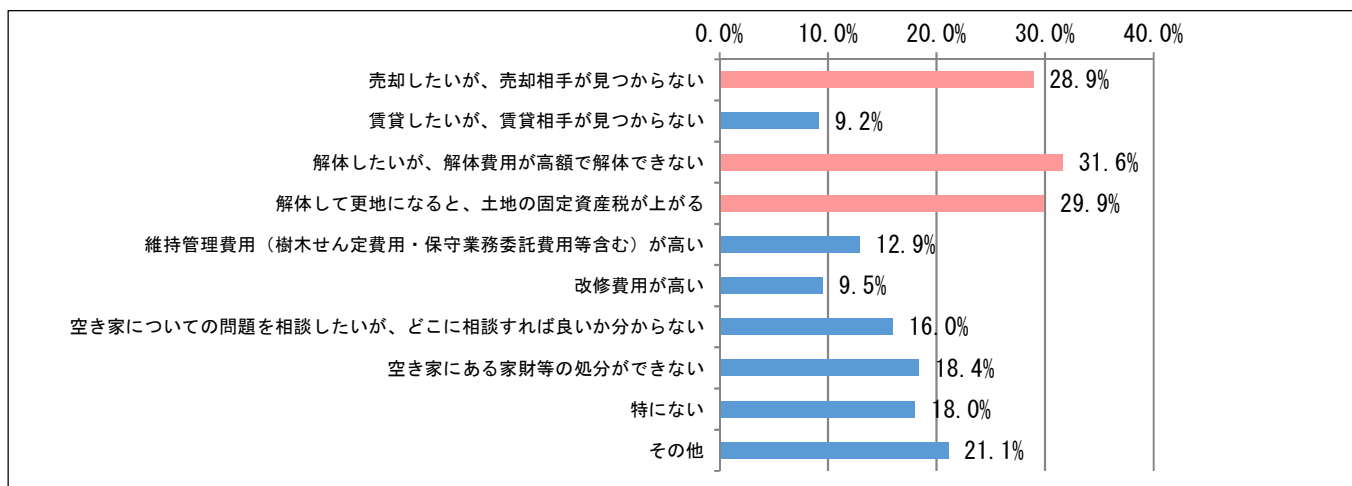


空家となっている家屋の、今後の利活用意向調査の結果については、前回調査と同様に「他に売却したい」と回答される方が最も多く、次いで「予定なし（現状のまま）」の割合が大きい結果となりました。

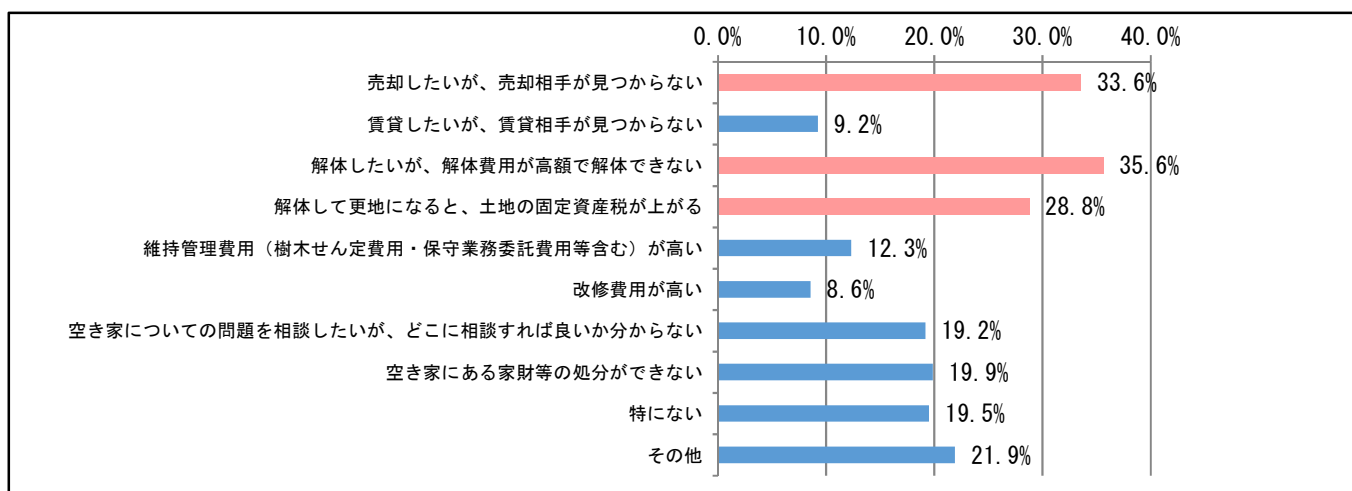
ここでは、所有する空き家について、自らが利活用を行う意向（予定）が無い方が多いことが分かります。

図22 空家での困りごと（複数回答）

前回（H29年度）の結果



今回（R4年度）の結果

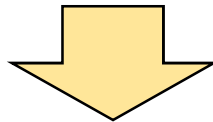
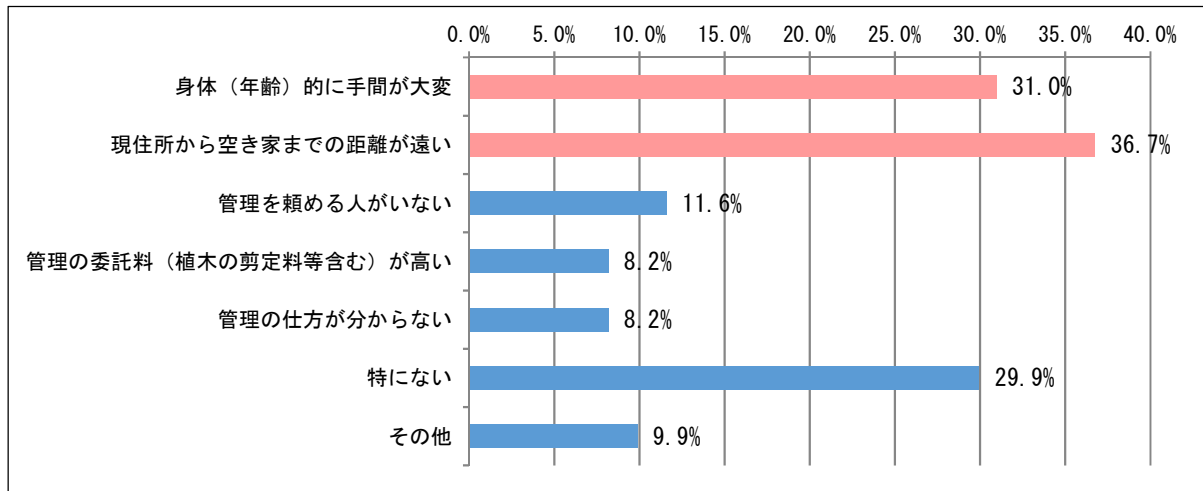


空家での困りごとでは、「解体したいが、解体費用が高額で解体できない」や、「解体して更地になると、土地の固定資産税が上がる」など、解体する必要があると認識しているものの、解体費用の負担やその後の固定資産税に係る住宅用地特例の除外など、金銭面を問題として空き家解体を躊躇している状況が分かります。

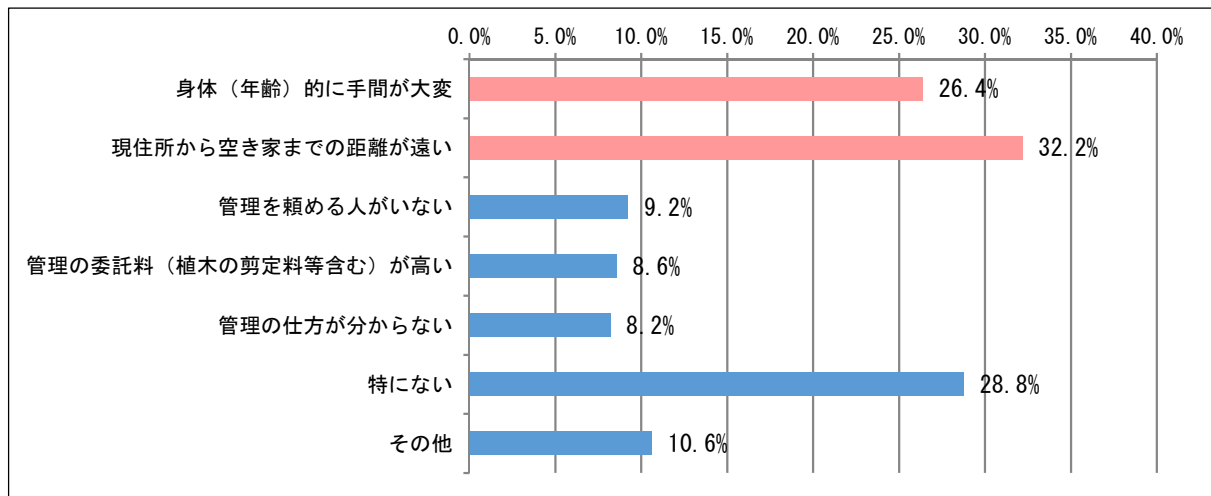
また、売却したいが相手が見つからないと回答された方については、前回調査より割合が増加していることが分かります。

図23 空き家の維持管理上での困りごと（複数回答）

前回（H29年度）の結果



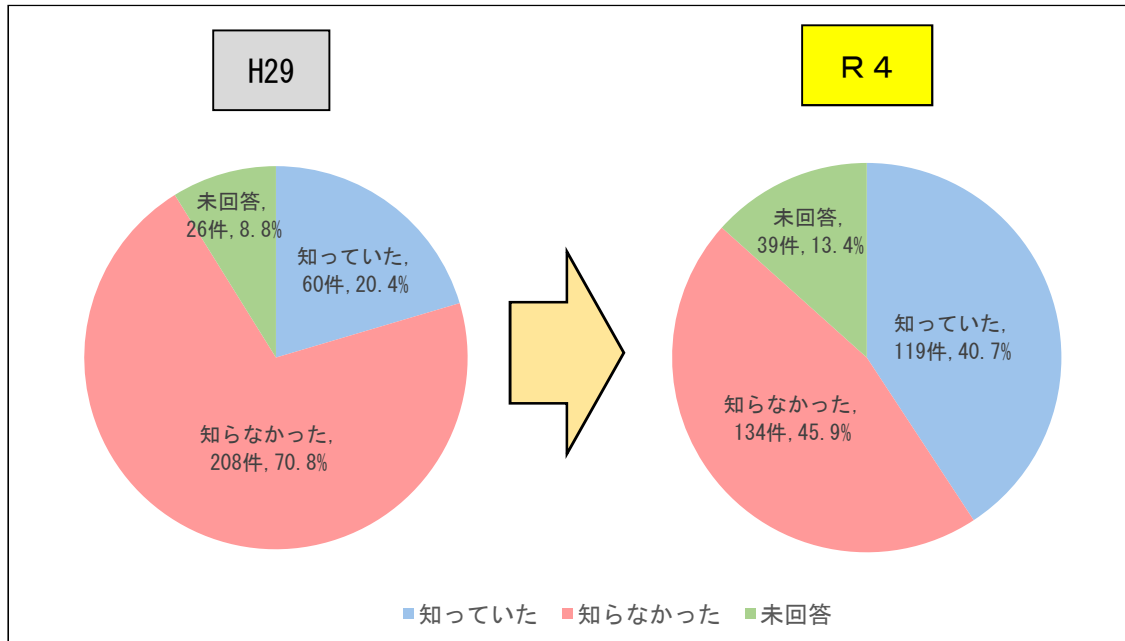
今回（R4年度）の結果



空き家の維持管理上での困りごとでは、前回調査と同様に「身体（年齢）的に手間が大変」、「現住所から空き家までの距離が遠い」という回答が多い状況です。

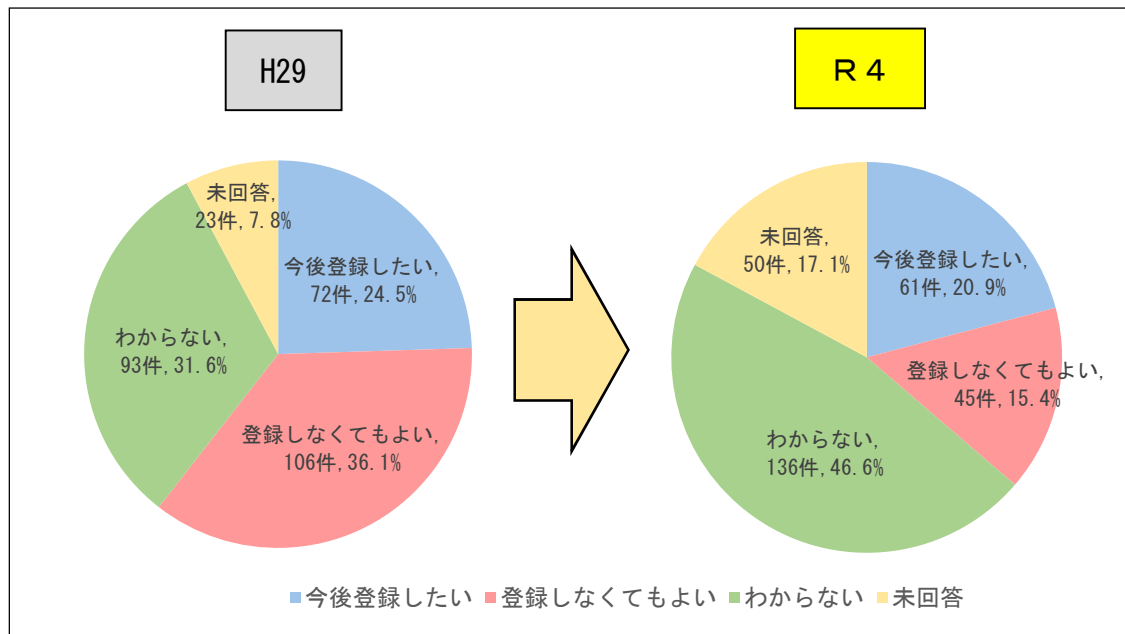
所有者自らが維持管理を行う意向があるが、その手間や空き家まで距離があることに困っていることが分かります。

図24 小矢部市空き家・空き地情報バンク登録制度の認識



小矢部市空き家・空き地情報バンク登録制度の認識については、「知っていた」との回答が40.7%に及び、前回調査の20.4%から大きく増加しています。

図25 小矢部市空き家・空き地情報バンクへの登録意思



小矢部市空き家・空き地情報バンクへの登録意思については、前回調査と比較して「今後登録したい」と回答された方は横ばいですが、「登録しなくてもよい」と回答された方が36.1%から15.4%に減少しており、空家の所有を継続しようとする方の割合が減少していると見受けられます。

3 空家対策を進めていく上での課題

本市の空家数の増加傾向が続いているため、更に空家の発生の予防や活用・流通の促進といった対策を推進していく必要があります。

また、空家率と高齢化率には一定の相関関係が見られ、少子高齢化による人口減少と空家の増加の悪循環に対応していくことが必要です。

空家対策を進めていく上での課題として次のような事項が考えられます。

① 土地所有・相続上の課題

- ・ 住宅所有者の高齢化が進んでいる。
- ・ 単身高齢世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・ 相続人が居住しない、利用意向が無い。
- ・ 相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく、対応方法がわからない。
- ・ 住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。

② 制度上の課題

- ・ 中古住宅流通シェアが低い水準である。
- ・ 中古住宅として売買や賃貸等、多用途施設への活用に関する知識（手続き等）がない。
- ・ 耐震基準の見直しによる耐震補強工事に対する投資が困難。

③ 土地・建物規制

- ・ 築50年ほどの建築物（特に市街地）の一部は、建築基準法における建ぺい率、容積率などの既存不適格建築物や無接道敷地となっているため、建替えが困難。

④ その他

- ・ 空家を解体すると軽減特例措置が適用されなくなり、結果として固定資産税が上がる。
- ・ 空家撤去後の土地利用や売却の見込みがない状況で解体に踏み込めない。
- ・ 建物や土地の形状により、利活用に向かないものがある。

第3章 空家対策の基本的な方針

1 基本的な理念

次の3つの理念のもとに、総合的な空家対策を実施します。

● 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

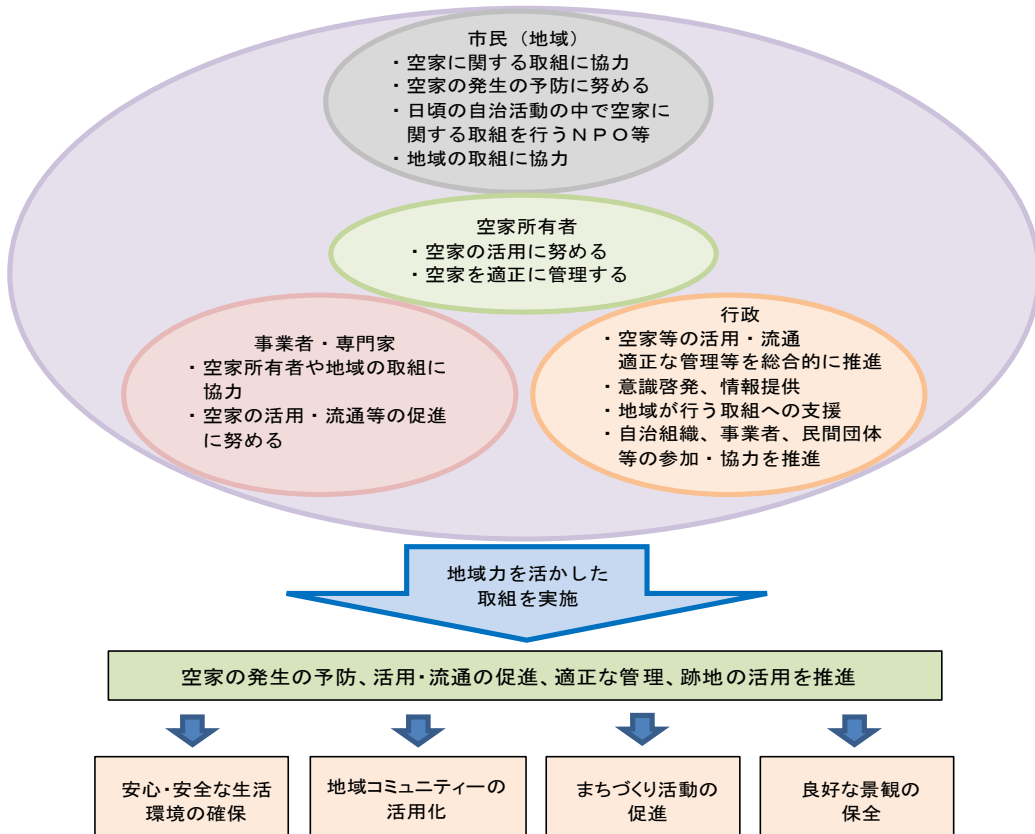
空家対策の取組に関する情報を市民の皆様幅広く周知し、空家の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家に対しては、実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心を確保します。

● 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空家を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

● 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体との連携

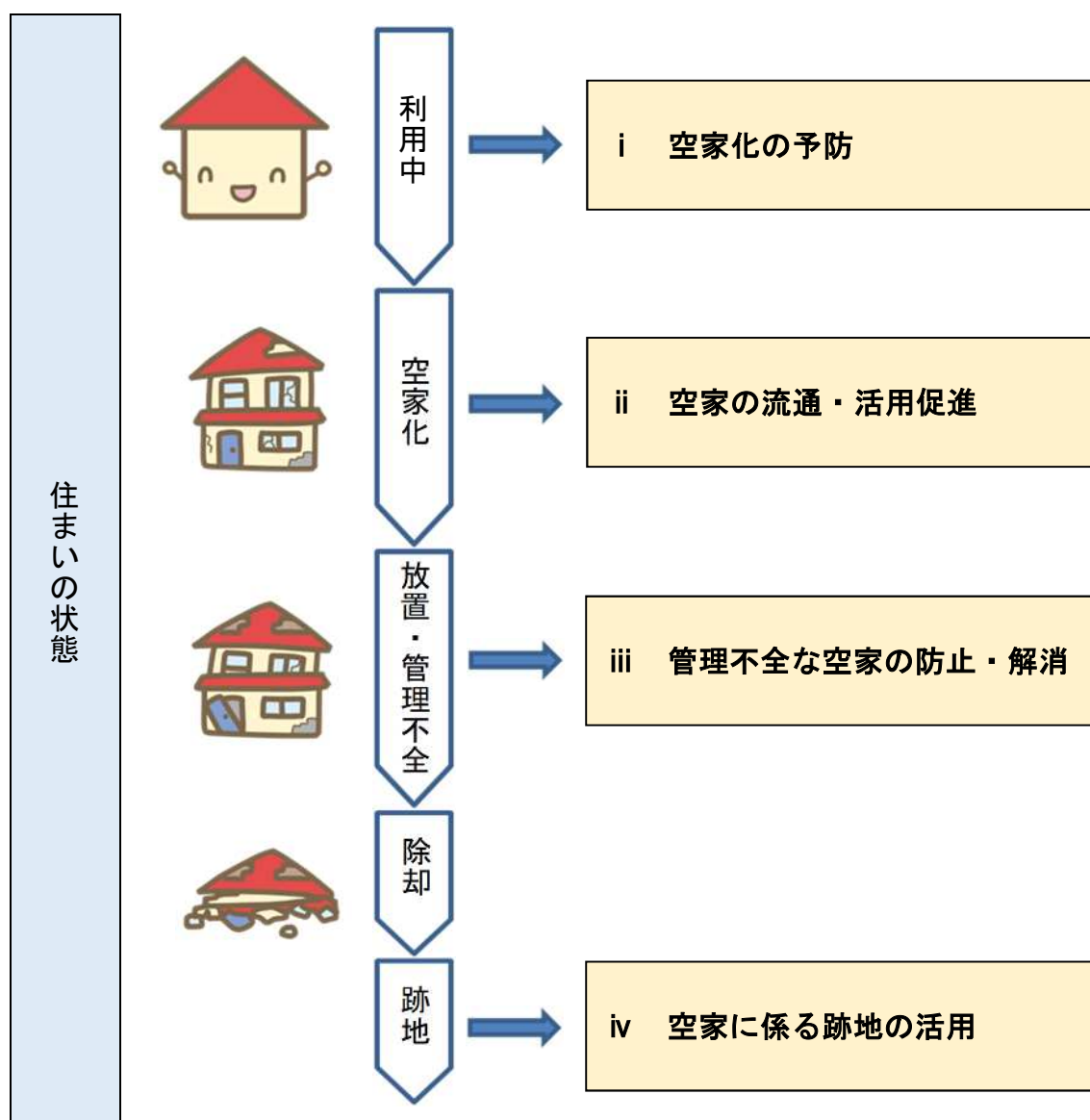
空家所有者や行政だけでなく、地域住民や、不動産・法務・建築・福祉・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで総合的な空家対策の取組を推進します。



2 空家等対策の取組方針

- i 「空家化の予防」
- ii 「空家の流通・活用促進」
- iii 「管理不全な空家の防止・解消」
- iv 「空家に係る跡地の活用」

を取組の柱とし、住まいが空家になる前の利用中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。



第4章 具体的な施策について

1 空家化の予防

空家の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じることと並行して、新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組を実施します。

① 空家等の調査

空家等の数や状態などを把握するため定期的（概ね5年毎）に「空家等実態調査」を実施します。

② 空家情報データベースの整備と有効活用

空家対策に必要な情報などを管理するため、地図情報（GIS）と連携したデータベースを構築し、空家所有者への情報提供や意識啓発等に有効活用します。

③ 市民への情報発信

空家の所有者や管理者となった場合、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家を適正に管理していただく必要があります。そのため、所有者・管理者の責務、空家法の概要、セルフチェックシート等を掲載したパンフレットを作成し、市役所の窓口、公民館等で配布することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

また、空家に関するホームページを充実させたり、ケーブルテレビなど様々な媒体を活用して、空家対策の取組を周知します。

④ 専門家団体と連携した総合的な支援体制の整備

空家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通・地域の活用拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進するため、不動産・法務・建築・福祉・まちづくりNPO等の専門家団体との連携・協力を進め、各団体の窓口と連携した総合的な支援体制を整備します。

家屋の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた家屋の所有者や管理者の動きを支援し、空家化を未然に防ぎます。

⑤ 家屋の長寿命化の促進

本市では、木造個人住宅の耐震改修工事費用の一部を助成する「小矢部市木造住宅耐震改修支援事業制度」を設けています。

この制度を活用することで、家屋の状態が改善され、長く住み続けることが可能となり、家屋の長寿命化が将来的な空家化の予防に繋がることから、新耐震基準の性能確保など制度の充実と周知に努めます。

⑥ 高齢者一人ひとりへの支援に向けた専門家等との連携の検討

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者に対して、法務や不動産、福祉の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を整えることを検討します。

また、空家対策としてのリバースモーゲージ（自宅を担保にして銀行から借金をし、本人が死亡したときに自宅を売却することで一括返済する仕組み）について調査します。

2 空家の流通・活用促進

利用可能な空家を地域の資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるため、以下の取組を実施します。

(1) 中古住宅としての市場流通

① 「空き家・空き地情報バンク」の活用促進

空家所有者と、空家利用希望者との一層のマッチングを図るため、相互の情報を共有する「小矢部市空き家・空き地情報バンク」の活用を促進するとともに、中古住宅の流通に必要となる建物調査等への支援策を検討します。

また、全国版「空き家・空き地情報バンク」に参加し、情報の広域化を図るとともに、「移住コンシェルジュ」を養成します。

② 専門家団体の相談窓口への案内

空家の所有者や中古住宅の取得希望者に対し、専門家団体（不動産・法務・建築・福祉・まちづくりNPO等）の相談窓口を案内することで、中古住宅としての流通に向けた所有者や取得希望者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

③ リノベーション事例集の作成

中古住宅においてリノベーションがなされた事例をまとめ、市民へ公表することで、リノベーションの手法や補助制度等を広く周知します。

④ 中古戸建住宅の流通促進における国等の取組との連携の検討

「既存住宅状況調査」や、「住宅履歴情報」など、中古戸建て住宅の流通促進に向けた国の動き等に連携した取組を検討します。

⑤ 子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅活用の検討

所得の低い子育て世帯や、若者等の「住宅要支援者」に対してのセーフティネットとして空家の活用を検討し、居住の安定を図ります。

(2) 地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用

① 地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用推進

地域の状況を踏まえ、地域交流サロンやグループホームなど地域の活動拠点等への活用について、空家所有者と利用希望者のマッチングを検討します。

また、自治会などの認可地縁団体が空家をコミュニティー施設へ用途変更する改修費用の一部を補助する「小矢部市空き家等活用促進事業制度」の推進を図ります。

② 地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討

地域の活動拠点等への空家の活用事例をまとめ、多用途施設への活用において必要な手続の流れ、手法等をまとめた空家活用マニュアルを作成し、地域住民等が空家を活用しやすい環境を整えます。

また、空家を住宅から他用途の施設に活用するに当たっては、建築基準法等の法令による制約が大きいことが課題となっているため、各種法制度の課題について検討します。



3 管理不全な空家の防止・解消

適切な維持管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが、全国的な課題となっています。

まずは、空家所有者や管理者への啓発や注意喚起、さらには地域住民による見守りを支援することで、管理不全な空家の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。

このため、以下の取組を実施します。

(1) 所有者啓発・地域での取組支援

① 空家所有者への情報提供

空家の維持管理に関するチラシやパンフレット等を作成し、空家によって生じる問題や適正な維持管理のポイント、利用可能なサービス、支援施策等の情報提供を行います。

② 地域の人材（高齢者）を活かした維持管理の推進

地域の元気な高齢者の力を活かした空家の維持管理の新たな仕組（平成29年4月に公益社団法人小矢部市シルバー人材センターと連携協定締結）を活用し、市内の空家の管理の適正化と併せて、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げるための取組を推進します。

③ 空家協力事業者の紹介の仕組みを検討

管理不全の空家所有者等が自ら改善に向けて対応が取りやすい環境を作るため、空家の改修や管理等の相談を受けることが可能な協力事業者を募り、紹介する仕組みを検討します。

④ 地域（自治会）との連携による空家の見守りを検討

自治会など地域と連携し、管理不全な空家の状態悪化を防止するため、空家に関する情報の早期収集や見守り体制の構築を検討します。

(2) 行政による改善指導

① 住民からの通報・苦情の受付体制の整備

周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては課題が多岐に渡るため、関係課との連絡体制を構築し、改善に向けた空家等の所有者又は管理者への指導・助言を実施します。

また、各方面から寄せられる空家等に関する情報の共有化を図ることが重要であるため、空家等の相談に対するデータベース構築を検討します。

② 特定空家等の認定・措置

空家の所有者又は管理者への指導・助言を行いますが、生命、身体、財産、生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空家等については、法や条例の権限を適切に行行使することで、市民の安全・安心を確保します。

③ 固定資産税等の住宅用地特例解除

空家特措法により勧告した空家の敷地については固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなるため、従前のように空家を危険なまま放置することがないように所有者に啓発することにより、適正な管理の推進を図ります。

④ 老朽危険空家除却に対する支援制度の促進

老朽危険空家を解体・撤去される所有者等に対して、その費用の一部を助成する「小矢部市老朽危険空き家除却支援事業」制度の促進を図ります。

また、延焼の恐れが高い市街地における空家除却支援について検討します。

⑤ 緊急安全措置の検討

建築物の倒壊等により、周辺住民等への人的被害を及ぼす可能性の高い空家等について、行政による緊急的に危険を回避する場合の対応を検討します。

4 空家に係る跡地の活用

空家を除却した後の跡地を適切に活用し、地域の環境改善につなげていくため、以下の取組を実施します。

① コミュニティースペースとしての跡地の活用検討

老朽化している空家等についての除却の方策の一つとして、コミュニティースペース（公園、駐車場等）としての利用など公益的な活用について検討します。

② 防災広場としての跡地の活用検討

災害に強いまちづくりを推進するため、空家を撤去した跡地を防災広場等として活用することを検討します。

③ 跡地を活用した個別建替え誘導策の検討

空家の跡地を活用した個別建替えの誘導を促進し、市街地の空洞化を防止する施策を検討します。

④ 市街地再生と連携した制度の調査・研究

中心市街地の空洞化対策や、活性化を目的として、空き地・（※1）狭あい道路を一体の問題として捉え、小規模単位で問題を解決するとともに、それを連鎖させ生活しやすい環境に市街地を再生する制度を調査・研究します。

（※1）狭あい道路

幅員4m未満の道路で一般の交通の用に供される道路を指します。通行上、環境衛生上の問題や地震や火災時の消防、救急活動の支障が懸念されます。

5 空家に関連する具体的な施策

前述の「1 空家化の予防」から「4 空家に係る跡地の活用」まで記載した具体的な施策を一覧としてまとめます。

■ : 廃止となった施策

		計画策定時に既に取組済みの施策	計画策定後に新たに取組中の施策	今後検討する施策イメージ
1 空家化の予防 (所有者等への啓発)		<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の調査 ● 家屋の長寿命化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 三世代同居推進リフォーム助成 (R1年度にて廃止) ・ 転入者リフォーム助成 (R3年度にて廃止) ・ まちなか等振興事業補助 (空店舗助成) ・ 富山県木造住宅耐震診断支援事業 ・ 小矢部市木造住宅耐震改修支援事業 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家情報データベースの整備と有効活用 ● 市民への情報発信 (啓発パンフレットの配布) ● 専門家団体と連携した総合的な支援体制の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者一人ひとりへの支援に向けた専門家等との連携の検討
2 空家の 流通・活用促進	中古住宅としての 市場流通	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空き家・空き地情報バンク」の活用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家・空き地情報バンク活用促進事業助成 ・ 全国版「空き家・空き地情報バンク」への登録 	<ul style="list-style-type: none"> ● 「空き家・空き地情報バンク」の活用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「移住コンシェルジュ」の養成 ・ 空き家バンク活用リフォーム事業補助金 (R4年度新設) ● 専門家団体の相談窓口への案内 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中古戸建住宅の流通促進における国等の取組との連携の検討 (既存住宅状況調査、住宅履歴情報等) ● 子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅活用の検討 ● リノベーション事例集の作成
	地域以外の 用途への活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への活用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等活用促進事業補助 (コミュニティー施設) ・ まちなか等振興事業補助 (空店舗助成) 		<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討
3 管理不全な空家の 防止・解消	地域での取組支援 ・所有者啓発	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の人材 (高齢者) を活かした維持管理の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ (公社) 小矢部市シルバー人材センターとの連携 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家所有者への情報提供 ● 民間による見回りサービス等の紹介 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域 (自治会) との連携による空家の見守りを検討 ● 空家協力事業者の紹介の仕組みを検討
	行政による改善指導	<ul style="list-style-type: none"> ● 住民からの通報・苦情の受付体制の整備 ● 特定空家等の認定・措置 ● 老朽危険空家除却に対する支援制度の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 小矢部市老朽危険空家除却支援事業 ● 緊急安全措置の検討 		<ul style="list-style-type: none"> ● 固定資産税等の住宅用地特例解除 ● 老朽危険空家除却に対する支援制度の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 延焼の恐れが高い市街地における空家除却支援の検討
4 空家に係る跡地の活用				<ul style="list-style-type: none"> ● 跡地を活用した個別建替え誘導策の検討 ● 市街地再生と連携した制度の調査・研究 ● コミュニティースペースとしての跡地の活用検討 ● 防災広場としての跡地の活用

① 空家に関するこれまでの施策

表 4 空家に関する本市の施策

事業名	開始年度	概要	実績
小矢部市空き家・空き地情報バンクの設置	H19	小矢部市における空き家・空き地の有効活用を通して、市街地の活性化と小矢部市への定住促進を図る	バンク登録件数 (R4. 12. 31現在) 累計登録数 160件 累計成約数 126件 登録中 34件
小矢部市空き家等の適正管理、活用等に関する条例	H26	空家等の所有者等の責務を明確にし管理不全な空家等の改善に向けた指導を的確に行う	特定空家認定件数 H27 22件 H28 2件 H29 6件
シルバー空き家サポートサービス	H29	空家所有者からの申し込みにより有料で空家の点検・除草等を行う	H29 8件 H30 9件 R1 (H31) 9件 R2 6件 R3 8件
小矢部市空き家・空き地情報バンク活用促進事業助成	H26	市内の空家の利活用を促進し、定住人口の増加を図るため、空家バンクを通じて売買又は賃貸借を行い居住に結び付いた場合に補助	H26 0件 H27 2件 H28 10件 H29 9件 H30 4件 R1 (H31) 17件 R2 25件 R3 19件

事業名	開始 年度	概 要	実 績
小矢部市空き家等活用促進事業補助	H26	認可地縁団体が市内にある空家をコミュニティ施設の用途へ改修するなどの経費に対して補助	H26 0件 H27 0件 H28 0件 H29 0件 H30 0件 R1(H31) 0件 R2 0件 R3 0件
小矢部市老朽危険空き家除却支援事業費補助	H27	老朽危険空き家を解体し、除却する場合その費用の一部を補助	H27 5件 H28 3件 H29 3件 H30 6件 R1(H31) 2件 R2 3件 R3 6件
小矢部市空き家相談会	H30	空家の所有者や管理者、空家等で困っている方々を対象に、不動産・法務・建築などの専門家による無料相談会を開催	H30 12件 R1 6件 R2 4件 R3 10件

② 空家対策に関連する施策

表5 空家対策に関連する本市の施策

事業名	開始 年度	概 要	実 績
【旧事業名】 商店街等振興事業補助	H23	空き店舗等を利用した新規出店や、市内で10年以上継続して営業を行っている既存店舗のリニューアルに要する経費の一部を助成	H26 8件
【新事業名】 まちなか等振興事業補助 (空店舗助成)	H27		H27 19件 H28 11件 H29 10件 H30 5件 R1(H31) 5件 R2 6件 R3 13件
富山県木造住宅耐震診断 支援事業	H15	旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建設された木造住宅の耐震診断に対して支援	H26 8件 H27 1件 H28 16件 H29 6件 H30 4件 R1(H31) 12件 R2 4件 R3 8件
小矢部市木造住宅耐震改 修支援事業	H17	旧耐震基準で建設された木造住宅で、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建物を耐震改修する場合にその費用の一部補助	H26 1件 H27 0件 H28 0件 H29 0件 H30 1件 R1(H31) 0件 R2 1件 R3 2件

事業名	開始 年度	概 要	実 績
小矢部市空き家バンク活用リフォーム事業補助	R4	空き家・空き地情報バンクを通じて、取得した物件を自らの居住用としたリフォーム工事にかかった費用の一部を助成	R4 1件 (R4. 12. 31現在)

表 6 廃止となった空家対策に関連する本市の施策

事業名	開始 年度	概 要	実 績
小矢部市三世同居推進 リフォーム助成	H26 (R1 廃止)	三世同居を推進するため、既存住宅のリフォーム工事費用の一部を助成	H26 10件 H27 9件 H28 10件 H29 15件 H30 4件 R1 (H31) 7件
小矢部市転入者リフォーム助成	H28 (R3 廃止)	転入者による空家等の利活用を促進するため、転入日前1年以上市外に居住し、小矢部市に住民登録される方が行う既存住宅のリフォーム経費の一部を助成	H28 3件 H29 5件 H30 3件 R1 (H31) 5件 R2 2件 R3 3件

小矢部市空家等対策協議会 名簿

(順不同)

会 長	産業建設部長 笹本 克也	市職員
副会長	地域住民 赤野 周右	小矢部市自治振興会協議会 会長
委 員	有識者（不動産） 吉田 康弘	（公社）富山県宅地建物取引業協会 監事
	有識者（不動産） 中村 忠嗣	富山県土地家屋調査士会 会長
	有識者（法務） 高山 嘉和	富山県司法書士会
	有識者（建築） 加藤 明博	（一社）全国古民家再生協会 富山県連合会会長兼富山第一支部長
	有識者（福祉） 間々数 昌浩	（福）小矢部市社会福祉協議会 常務理事・事務局長
	企画政策部長 澁谷 純一	市職員
	総務部長 古川 正樹	〃
民生部長 野沢 弘一	〃	
事務局	都市建設課 課長 吉田 和隆	
	都市建設課 課長補佐 北 喜樹	
	都市建設課 主任 上原 雅司	
	定住支援課 課長補佐 田中 利明	
	商工観光課 主査 沼田 彰男	