

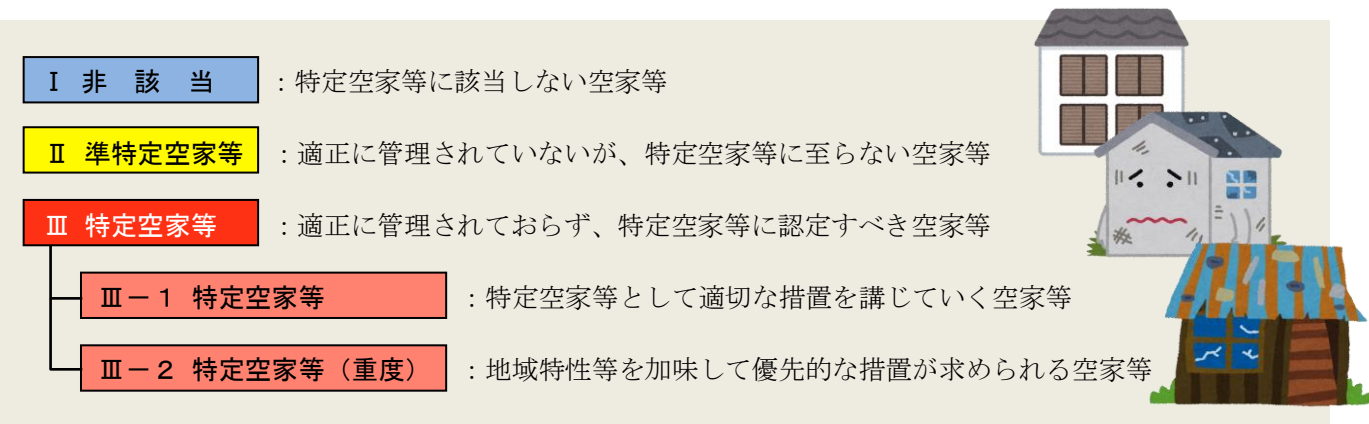
小山市空家等対策計画【概要版】

3-2 特定空家等対策

空家法に基づく特定空家等の認定にあたっては、空家等立入調査を実施し、空家等の状態や周辺地域への影響を総合的に判断しながら、「特定空家等判断基準」に基づき以下の区分で判定を行い、必要な措置を講じていきます。

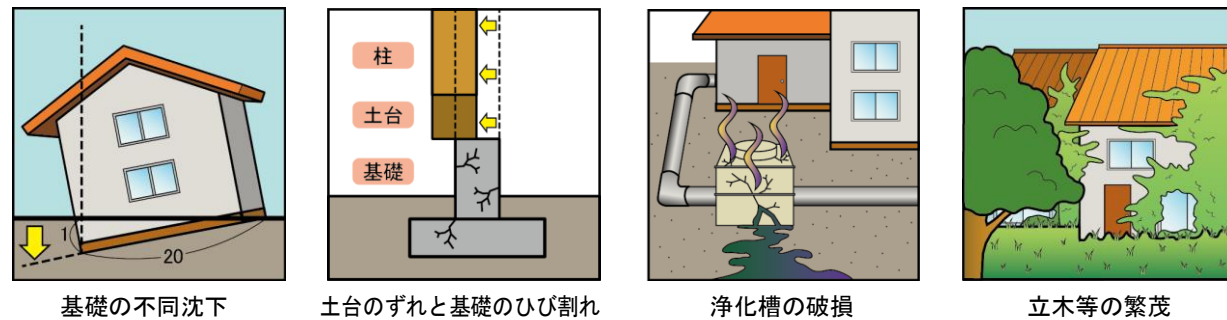
特に、隣地や地域に大きく悪影響を及ぼしている空家等に対しては、「特定空家等」に認定し、改善に係る助言・指導等を行い、場合によっては勧告、命令等の措置を講じていきます。

また、適正に管理されていないが、特定空家等に至らない空家等を「準特定空家等」として位置づけ、特定空家等の予備軍として注視しながら、所有者等に対する適切な助言・指導等を行っていくものとします。



■ 図一 特定空家等の判断に係る調査項目例

特定空家等の判断に係る調査では、倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態や、著しく衛生上有害となる恐れのある状態、著しく景観を損なっている状態及び生活環境保全のために放置することが不適切である状態か否かを確認するため、基礎や土台、設備類の状態等について詳細に調査します。



3-3 空家等相談への対応

専門家団体等と空家等の適正管理の促進に関する協定を締結し、専門家団体等の相談窓口へ誘導する体制を整備します。

また、地域住民や関係団体等と連携・協力することにより、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全で安心に暮らせるまちづくりを目指します。

さらに、市民等に空家等の発生予防、適正管理、有効活用などに関する情報を提供し、空家等がもたらす問題の理解と解決に向けた啓発活動を行っていきます。



3-4 空家等対策実施体制の検討

今後も市内における空家等に関する体制の充実、関係部署の連携・協力を図っていきます。

また、空家等対策を計画的かつ総合的に推進するため、行政機関、地域住民、民間事業者、大学、専門家団体等と連携して取り組んでいきます。

◆ 問い合わせ先 ◆ 小山市 都市整備部 建築指導課 電話：0285-22-9824
市ホームページ：http://www.city.oyama.tochigi.jp/

1 計画の目的等

1-1 背景と目的

全国的に空き家が社会問題化する中、小山市では、2014（平成26）年10月に、「小山市老朽危険空き家等の適正管理に関する条例」及び「小山市空き家バンク実施要綱」を施行するなど、空家等対策に取り組んできました。

国においても、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が2015（平成27）年5月に全面施行されました。

本市においても今後、空き家の増加が懸念される中、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進し、市民の安全・安心な暮らしと良好な地域環境を守り維持するため、「小山市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。



悪影響を及ぼす空家のイメージ

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「第8次小山市総合計画」、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための「小山市住生活基本計画」（住宅マスタープラン）等に定める空家等対策関連施策との整合性を図りながら、「小山市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）での協議を踏まえ策定しました。

1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、当初2017（平成29）年度から2021（令和3）年度まででしたが、一部文言の修正等を行い2027（令和8）年度まで延長いたしました。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとし、5年間延長します。

2017（平成29）年度から2026（令和8）年度までの10カ年

2 本市の空家等の状況

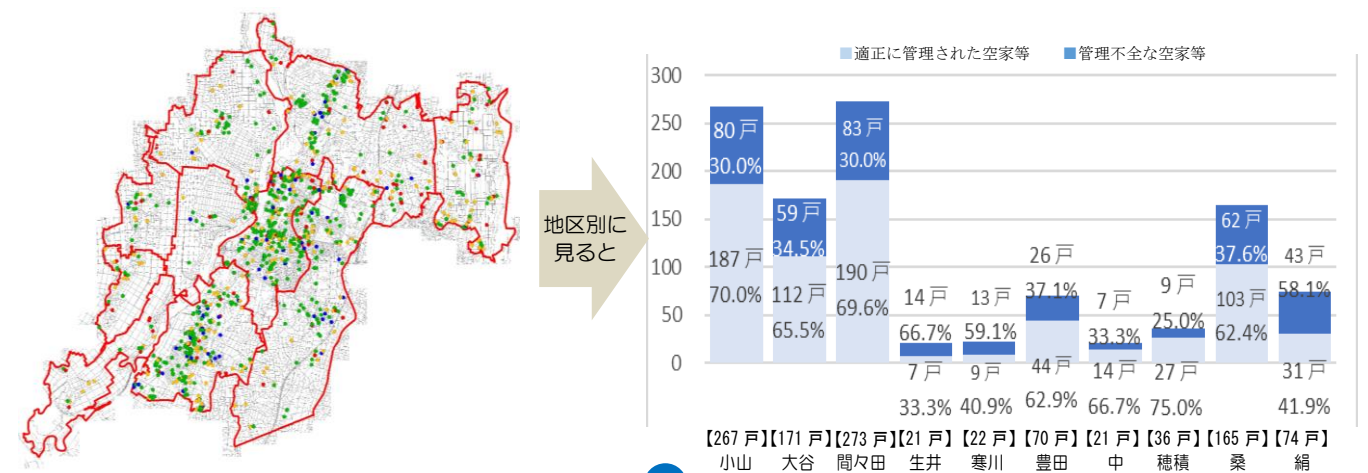
2021（令和3）年度に実施した「小山市空家等実態調査」によると、本市の空家戸数は1,120戸であり、建物総数52,168戸（共同住宅等を除く）に対する空家率は約2.1%となっています。

空家戸数を地区別に見ると、小山地区、間々田地区などに多く立地しています。

また、地区別空家の管理状態を見ると、管理不全な空家の割合が、生井地区、寒川地区、絹地区が他の地区に比べて多くなっています。

■ 図・グラフ…空家の市内分布及び地区別空家戸数

小山地区、間々田地区に多く空家が立地し、生井地区、寒川地区、絹地区などで管理不全な空家の割合が高くなっています。



3 空家等対策計画

3-1 空家等対策の計画体系及びモデル事業概要

【基本理念】	【基本方針】	【基本施策】	【取り組み方針】	【重点】
安全・安心で、住みたく、住み続けたいと思われる 「豊かで活力があり、暮らしやすい小山」の実現	1. 空家化の予防	1-1 市民・所有者等への啓発・支援	1-1-1 市広報紙、ホームページ等での空家化防止の啓発 1-1-2 高齢者等への支援	○
		1-2 専門家団体・地域等との連携	1-2-1 相続、売買・賃貸等の相談体制構築 1-2-2 空家等の情報提供等による地域等との連携	
		1-3 住宅の品質確保・長寿命化の促進	1-3-1 住宅品質法の普及・啓発 1-3-2 住宅性能表示制度の周知・PR 1-3-3 木造住宅耐震化助成制度等の周知・PR、促進	
	2. 空家の流通・活用促進	2-1 中古住宅としての市場流通の促進	2-1-1 空き家バンク制度の活用促進・充実 2-1-2 専門家団体等との連携による空家の流通促進 2-1-3 金融機関と連携した資金の相談窓口への案内	○ A B C
		2-2 空家等の多様な利活用の促進	2-2-1 空家等を活用したまちなか出店・居住の推進 2-2-2 空家等を活用した移住・定住の推進及び観光振興 2-2-3 地域住民等の活動・交流拠点としての活用	
	3. 管理不全な空家の防止・解消	3-1 空家等の適正な管理の促進	3-1-1 専門家団体等との連携による所有者の支援 3-1-2 管理に関する啓発、助言・指導、支援	
		3-2 特定空家等に対する指導・措置	3-2-1 空家法を活用した改善指導 3-2-2 特定空家等に対する適切な措置	
		3-3 情報の管理と提供	3-3-1 空家等データベースによる継続的管理 3-3-2 特定空家等所有者への措置等の情報提供	
	4. 空家等の跡地活用	4-1 安全・安心な地域づくりの促進	4-1-1 防災広場等としての活用 4-1-2 個別建替えや共同建替えの誘導	○ D
		4-2 魅力・活力ある地域づくりへの活用	4-2-1 公園・広場等地域コミュニティの場としての活用 4-2-2 地域づくり、観光支援施設等の配置検討 4-2-3 自主的な除却・活用等に対する支援	

事業A 空家活用まちなか出店・居住推進事業

- ・駅前地区において空家となっている店舗併用住宅を有効に活用し、新たな店舗や事務所等の出店による商業活性化と、まちなか居住を一体的に促進することを目的として展開を図ります。
- ・「小山市中心市街地商業出店等促進事業補助金事業」の対象区域拡大の検討あるいは空家活用に関する新たな助成制度など、事業促進に効果的な支援策をあわせて検討します。

【取り組み方針 2-2-1】

商業 まちなか居住



事業B 空家活用移住・定住促進、観光振興事業

- ・お試しの家や転入勤労者等住宅取得支援補助金交付事業等と連携して、本市の定住人口増及び地域活性化等に取り組めます。
- ・渡良瀬遊水地等の観光資源を有し、「スポーツ宣言都市」である本市は、インバウンド推進事業と連携し、2020年東京オリパラ開催も見据えた外国人観光客等利用施設として活用を図ります。

【取り組み方針 2-2-2】

移住・定住 観光



事業C 空家活用地域まちなかサロン整備事業

- ・空家を地域住民の各種活動の拠点や、住民同士あるいは来訪者等との多様な交流の場として活用し、まちなかにおける地域コミュニティの活性化とにぎわい創出を図ります。
- ・活動・交流拠点として必要な改修費の助成などの支援を検討する一方、地域住民の主体的な管理・運営など協働体制を構築し、ストックとしての長寿命化を図ります。

【取り組み方針 2-2-3】

交流 地域



事業D まちなか安全・安心防災広場整備事業

- ・地域の生活環境等に影響を及ぼす著しく管理不全な空家について、空家法に基づき除却し、跡地を防災広場等オープンスペース等としての活用を図ります。
- ・市街地部における延焼防止効果、避難場所の確保のほか、イベント等地域活動の場としての活用を図ります。

【取り組み方針 4-1-1】

跡地活用 安全・安心



(*) 写真は全てイメージです。

