

喜多方市空家等対策計画（概要版）

改定理由

- ① 令和5年12月13日に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法との整合性を図るため
- ② 空き家の状況等について最新の情報に更新するため
- ③ 空き家対策の基本方針等について、実施内容に合わせ具体的な記載と
するため

第1章 はじめに

1 計画策定の目的

近年、少子・高齢化の進行や人口減少社会の進展、さらには経済的事情等により、空き家が増加しています。空き家が発生し老朽化すると、倒壊の危険があるほか、防犯や衛生面など周辺環境への多大な悪影響をもたらすおそれがあります。

このため、国では、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を公布し、平成27年5月に完全施行されました。

令和5年12月には空き家の「活用拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却」を柱とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。

本市においても、法に基づき、所有者等による空き家の適正管理や利活用、空き家の発生防止等を推進し、快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりにつなげていくため、空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

喜多方市空家等対策計画は、法第6条第1項の規定に基づき定めるものです。

本計画の実施にあたっては、喜多方市総合計画を上位計画とし、市で策定する各計画と整合、連携を図りながら取組を進めるものとします。

第2章 空き家の現状

1 本市の空き家の状況（令和6年3月末現在）

地区	空き家件数		危険度ランク(件)			
	件数	構成比(%)	A	B	C	D
喜多方	898	49.1	252	238	288	120
熱塩加納	220	12.0	59	27	67	67
塩川	250	13.7	61	54	97	38
山都	327	17.9	64	97	130	36
高郷	134	7.3	27	47	45	15
合計	1,829		463	463	627	276

（危険度ランク分類 ABCD判定）

- A：小規模の修繕により再利用が可能
- B：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない
- C：今すぐの倒壊、飛散の危険性はないが、損傷が激しい
- D：倒壊、飛散の危険があり、緊急度が極めて高い

2 これまでの取組

本市では、空き家所有者等へのアンケート調査の結果を参考としながら、平成29年3月に空家等対策計画を策定し、空き家の適正管理の啓発を行うとともに、管理不全な空き家の是正や解体の支援等を行ってきました。

3 アンケート調査やこれまでの取組でわかった問題点

- (1) 空家等の発生抑制に関する問題
 - ・ 空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い
 - ・ 所有者、相続人等としての意識が低い
 - ・ 遠方に居住している等の理由で所有者や管理者としての意識が低い
- (2) 空家等の適正管理に関する問題
 - ・ 高齢で維持管理ができない
 - ・ 維持管理費用や改修解体費用を負担できない
 - ・ 所有者等の死亡により相続問題が発生している
- (3) 空家等及び跡地の利活用に関する問題
 - ・ 賃貸や売買をしたいが、借り手や買い手が見つからない
 - ・ 管理や売却等に関する依頼先が分からない

第3章 空き家対策の基本方針

1 基本的方針

1 所有者等による適正管理の促進

- 空き家の実態把握に努め、所有者等に対する空き家の適正管理の啓発を図ります。

2 空き家の発生抑制等

- 物の使用中の段階から、相続登記の必要性や空き利活用の啓発を行い、空き家の発生抑制に努めます。

3 空き家及び空き家跡地の利活用促進

- 空き家及び空き家跡地の積極的な活用を促し、移住・定住の促進、地域の活性化を図ります。

4 管理不全な空家等の解消

- 所有者等に対する情報提供、意識啓発、助言等を行い、所有者等による自主的な改善を促していきます。

5 空家等所有者等への支援

- 空き家の相談窓口を設置し、所有者等の問題解決を支援します。

2 対象とする区域

空き家実態調査の結果から市内全域に多くの空き家が存在することから、市内全域を対象として空き家対策を行うこととします。

3 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等※」とします。

※建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされてないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

4 計画期間

平成29年度（2017年度）から令和8年度（2026年度）までの10年間とします。

第4章 空き家対策の具体的な取り組み内容

1 所有者等による適正管理の促進

1-1 適正管理の意識向上

- ・ 広報誌やホームページを通じて、空き家の適正管理について所有者等への呼びかけを行い、適正管理の意識向上を図ります。
- ・ 空き家相談会や出前講座等の開催により、適正管理意識の底上げを図ります。

1-2 空き家の調査

- ・ 蓄積してきた空き家調査の結果を基に、空き家の状況を確認するほか、最新の空き家情報の把握に努めます。
- ・ 空き家所有者等の調査・特定に努めます。

2 空き家の発生抑制等

2-1 支援制度の周知

- ・ 改修や利活用等に関する支援制度を情報発信することで、居住している段階からの改修を支援し、安心して住み続けられる住宅整備を図ります。
- ・ 解体補助金をはじめとする空き家の管理に対する支援制度を周知し、住環境の保全を図ります。また、各種支援制度は、効果的に活用されるよう随時見直しを検討します。

2-2 新たな空き家の発生抑制

近い将来空き家になる可能性が高い建物の所有者等に対して、放置空き家の発生予防意識の啓発を行い、新たな空き家の発生抑制を図ります。

3 空き家及び空き家跡地の利活用促進

3-1 空き家の情報発信促進

空き家情報の発信を促進し、空き家利活用希望者への物件紹介による賃貸、売買の促進を図ります。

3-2 各種補助金等のPR

・ 各種補助金等のPRに努め、リフォームによる空き家の利活用や地域コミュニティ拠点等としての活用などにより地域の活性化を図ります。

3-3 移住・定住施策の推進

空き家を活用した移住・定住施策の推進を図ります。

4 管理不全な空き家等の解消

4-1 適切な管理の働きかけ（法第12条）

- ・ 所有者等に自主的な対応を行うよう働きかけます。
- ・ 所有者等の事情も考慮した相談を行う等、適正な管理が図られるよう努めます。

4-2 管理不全空家等に対する措置（法第13条第1項）

- ・ 管理不全空家等と認められる空家等の所有者に対して、必要な措置をとるよう指導を行います。
- ・ 指導してもなお、状態が改善されない場合には法第13条第2項に基づく勧告を行います。

4-3 財産管理制度の活用（法第14条）

所有者等が不在、不明等で、特に必要と認める場合には、財産管理人による適切な管理、処分を図ります。

4-4 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

改善の働きかけを行っても改善が見られない場合は、特定空家等に認定します。

(2) 助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等に認定された空き家については管理不全な状態を改善するよう助言又は指導を行います。

(3) 勧告（法第22条第2項）

助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対して必要な措置を行うよう勧告します。

(4) 命令（法第22条第3項）

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置を行わない場合は、勧告に係る措置を行うよう命令を行います。

(5) 代執行（法第22条第9項）

法第22条第3項に基づく命令に係る措置を講じない場合、講じた措置が十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがない場合は代執行を行います。

(6) 略式代執行（法第22条第10項）

過失がなくて命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行います。

(7) 緊急代執行（法第22条第11項）

緊急時において除却等の措置を命ずるいとまがない場合は、緊急代執行を行います。

5 空き家等所有者等への支援

5-1 相談窓口の設置

- ・ 空き家の相談窓口を設置し、市民や所有者等からの様々な問題解決の支援を行います。

5-2 情報を収集及び提供

- ・ 問題解決に有効な情報を収集し、相談窓口での効果的な支援に努めます。

6 空き家対策の数値目標の設定

取組の効果を確認するため、数値目標を設定します。

【項目】空き家解体撤去件数

年度	R2 (基本値)	R3	R4	R5	R6	R7	R8
目標値 (累計)	116	135	154	173	192	211	230
実数値 (累計)	—	142	162	196	—	—	—

第5章 空き家対策の実施体制

1 庁内組織

情報共有並びに空き家対策を総合的かつ効率的に推進するため、「喜多方市空き家等対策推進委員会」を設置します。

組 織

委員長	建設部長
委員	企画調整課長、地域振興課長、財政課長、税務課長、危機管理課長、市民生活課長、市民課長、高齢福祉課長、農業振興課長、農山村振興課長、商工課長、観光交流課長、建設課長、都市整備課長、農業委員会事務局長、熱塩加納総合支所住民課長、塩川総合支所住民課長、山都総合支所住民課長、高郷総合支所住民課長
所掌事務	(1)空き家に関する課題及び情報の共有 (2)空き家の適正管理及び利活用の推進に関する検討 (3)喜多方市空き家等対策協議会における協議事項の検討 (4)その他必要と認められる事項
事務局	建設部都市整備課

2 空き家等対策協議会

喜多方市空き家等対策協議会条例に基づき、喜多方市空き家等対策協議会を設置し、空き家等対策計画の変更、空き家の対策の実施に関する事項について協議を行います。

組 織

会長	市長
委員 (12名以内)	(1)法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を有する者
所掌事務	(1)空き家等対策計画の作成及び変更 (2)実施に関する協議
事務局	建設部都市性部課

3 相談体制

- (1) 空き家に関する相談窓口を建設部都市整備課に設置します。
- (2) 相談対応は庁内の関係部局が連携して行うほか、司法書士や建築士、宅地建物取引士等との連携を図り問題解決に努めます。
- (3) 喜多方市シルバー人材センターや建築関係団体等との連携を図り、空き家の維持管理に困っている方々への相談体制の拡充に努めます。