

下野市空家等対策協議会の概要について

1. 趣旨

平成27年5月26日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という)では「市町村は空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を設置することができる」と定められております。

協議会は、必ずしも設置が義務付けられているものではありませんが、「空家等対策計画」の作成のほか、特定空家等の認定など、空家対策は専門的な見地に基づき審査、審議、調査等を行う必要があるため、下野市では協議会を設置して体制の充実を図ることとしました。

2. 根拠法令等

- ・特措法第7条(以下、条文抜粋)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この状において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長も含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

- ・下野市空家等対策協議会設置条例

3. 概要

(1)協議会の所掌事務(下野市空家等対策協議会設置条例第3条)

- ア 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- イ 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ウ 前2号に挙げるもののほか、空家等対策に関し必要と認めること。

(2)協議会の組織

構成員は8人。委員の任期は2年とし、再任は妨げない。

4. マイナンバーの収集について

委員報酬の支払いにあたり、下記の事務にマイナンバーを利用します。

- (1)源泉徴収票に係る事務
- (2)給与支払報告書に係る事務

マイナンバーが分かる書類(通知カードまたはマイナンバーカード等)の写しを次回会議時にご提出ください。

令和4年度
下野市空家等実態調査業務委託報告書

令和4年11月

株式会社 ゼンリン

目 次

I. 調査の概要	3
II. 現地調査票	4
III. 現地調査結果(全体集計)	5
IV. 現地調査結果(項目別集計)	6
V. 想定空家不良度ランク状況	13
VI. 大字・町別不良度ランク集計	14
VII. 想定空家分布図	15
打ち合わせ等記録簿	巻末

I. 調査の概要

1. 業務名

下野市空家等実態調査業務委託

2. 調査目的

本業務は、平成28年に実施した空家等実態調査以降に変更のある空家件数及び分布状況を把握し、対象の建築物並びに前回調査で空家であった建物に対し実態調査を実施して、空家の適正管理や利活用、空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空き家対策の基礎資料とすることを目的とする。

3. 調査対象件数

1,953件

【内訳】	前回調査	186件
	水道休止情報	790件
	水道使用1m ³ 以下	195件
	ゼンリン空家コンテンツ	736件
	現地調査時発見	38件
	合 計	1,945件

4. 調査実施件数

1,485件

前回調査、水道休止等情報、ゼンリン空家コンテンツの計1,907件のリストから重複を除外した1,447件で調査を開始。

現地調査時に発見した38件を追加して、合計1,485件の調査を実施。

5. 実態調査期間

令和4年8月18日 ~ 9月15日、11月1日（再調査）

6. 調査方法

【調査対象】

下記の情報を精査・統合し、重複物件を除いて本業務の実態調査対象とした。

- ①前回平成28年度実施の実態調査時に空家だった箇所
- ②貴市提供の水道休止等情報
- ③『ゼンリン住宅地図下野市』作成時の現地調査にて取得した、利用状況が定かでないと思われる建築物（ゼンリン空家コンテンツ）
- ④今回の現地調査中に取得した箇所

【調査項目】

「地方公共団体における空家調査の手引きver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」に例示されている現地調査項目、弊社が過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の可能性がある建物の取得基準を参考に調査項目を設定し、貴市と協議のうえ現地調査票を作成した。（※次頁参照）

【現地調査】

上記により作成した調査票をタブレット端末に取り込み、現地にて対象物件を公道からの外観目視により調査項目を確認。同時に対象建築物の近景・遠景及び破損箇所等の撮影を実施。

II. 現地調査票

下野市空家等現地調査票

取扱注意

調査員氏名

調査番号	地図頁番号	調査日付
所在地		

No.	判定	調査項目	写真	選択肢									
1		調査対象物件	●	1. あり			2. なし(空き地等)⇒調査終了						
2		調査実施状況		1. 可			2. 不可⇒調査終了						
3		調査不可の場合:その理由	●	1. 公道から遠く見えない	2. 立入禁止	3. 繁茂で判定不可	4. 高低差で見えない	5. 危険で近づけない	6. 調査拒否	7. その他()			
4		居住状況		1. 居住実態がない可能性が高い		2. 居住実態あり⇒調査終了							
				1. 人がいる	2. 洗濯物が干してある	3. 駐車車両がある	4. その他()						
5		建物用途		1. 戸建住宅	2. 店舗兼住宅	3. 店舗・事務所	4. 集合住宅・長屋	5. 工場・倉庫・物置	6. その他()				
6		建物階数		1. 1階		2. 2階		3. 3階		4. 4階以上			
7		敷地に接している道路の幅員		1. 2m未満		2. 2~4m未満		3. 4~6m未満		4. 6m以上	5. 接していない		
8		駐車スペースの有無		1. あり		2. なし		3. 目視不能					
9		表札・名札・看板の状況	●	1. あり		2. なし		3. 目視不能					
10		売買・賃貸看板の有無	●	1. あり			2. なし						
11	外観	雨戸の状況		1. 全部閉まっている		2. 一部閉まっている		3. 開いている		4. 設置なし		5. 目視不能	
12		窓ガラスの状況	●	1. ガラスなし		2. 一部破損		3. 大部分が破損		4. 正常		5. 目視不能	
13		郵便受けの状況	●	1. 郵便物等が溜まっていない		2. 郵便物等が溜まっている		3. ふさがれている		4. 設置なし		5. 目視不能	
14		門扉等の閉鎖状況		1. 閉鎖なし			2. チェーン、門扉等で閉鎖されている			3. 目視不能			
15		門・塀の状況	●	1. 損傷、傾斜なし		2. ひび割れ、損傷、傾斜あり		3. 倒壊している、またはその恐れあり		4. 設置なし		5. 目視不能	
16		擁壁の状況	●	1. 正常/設置無し		2. 一部ひび割れあり		3. 一部剥落あり		4. 著しい剥落、陥没、崩落		5. 目視不能	
17		その他破損箇所(存在するものをチェック)	●	1. なし			2. あり						
				1. 雨戸	2. カーポート	3. ベランダ	4. 屋外階段	5. 看板	6. 物置	7. アンテナ			
				3. その他()									
18	不良度判定	構造一般の程度	①基礎	●	1. 基礎が確認できるもの		2. 基礎が玉石であるもの		3. 基礎がないもの		4. 目視不能		
19			②外壁		1. 外壁の構造が粗悪なもの(フニール壁材、モルタル塗り等)			2. 外壁の構造が粗悪なもの(トタン・ベニヤ等たいたいたら壊れそうな素材)			3. 目視不能		
20		構造の腐朽又は破損の程度	③柱の状況	●	1. 損傷なし/建物傾斜なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)		3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり		5. 目視不能
			③柱の損傷内容		1. 傾斜		2. 腐朽		3. 破損		4. 変形		
21			③基礎の状況	●	1. 損傷なし/異常なし		2. 不同沈下あり		3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり		4. 目視不能		
			③基礎の損傷内容		1. 腐朽			2. 破損			3. 変形		
22			③土台の状況	●	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)		3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり		5. 目視不能
			③土台の損傷内容		1. 腐朽			2. 破損			3. 変形		
23			③はりの状況	●	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)		3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり		5. 目視不能
			③はりの損傷内容		1. 腐朽			2. 破損			3. 変形		
24			④外壁の状況	●	1. 損傷なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)		3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)		4. 壁体に貫通する穴あり		5. 目視不能
			④外壁の損傷内容		1. 剥落		2. 腐朽			3. 破損			
25			⑤屋根の状況		1. 損傷なし		2. 一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの(小修理を要するもの)		3. 著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり(大修理を要するもの)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり		5. 目視不能
			⑤屋根の損傷内容		1. 剥落		2. ずれ		3. 軒の裏板、たる木の腐食		4. 軒の垂れ下がり		
26	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁の状況		1. 延焼のおそれがある壁面がない		2. 延焼のおそれがある壁面がある		3. 延焼のおそれがある壁面が3以上ある		4. 目視不能			
27		⑦屋根の素材		1. 正常(不燃)			2. 屋根が可燃性素材でふかわれている(茅・ワラ等)			3. 目視不能			
28		排水設備	●	1. 正常		2. 設置なし又は水が漏れるほど破損している			3. 目視不能				
29	周辺の環境	ごみの放置または不法投棄	●	1. 放置・投棄なし		2. 敷地内にごみが放置・投棄されている			3. 目視不能				
30		臭気の有無	●	1. なし		2. あり(発生源確認可能)			3. あり(発生源確認不可)				
31		害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在	●	1. 見受けられない		2. 見受けられる			3. 目視不能				
32		雑草や立木の状況	●	1. 草木なし、庭なし		2. 繁茂(公道・隣地へ越境なし)		3. 繁茂(公道・隣地へ越境あり)		4. 管理されている、問題なし		5. 目視不能	

Ⅲ. 現地調査結果(全体集計)

現地調査対象の情報源別に、現地の様子と掛け合わせて集計した結果、以下の通りとなった。

情報源	居住実態なし	居住実態あり	空き地	調査不可	対象外(※1)	合計
前回調査(※2)	75	36	19	6	0	136
水道情報	397	330	63	11	2	803
空家コンテンツ	296	143	38	19	12	508
現地発見	37	1	0	0	0	38
合計	805	510	120	36	14	1,485

(※1) 対象外 14件の内訳
長屋の1室 13件
駅西児童館利用者駐車場内の東屋 1件

(※2) 前回調査 186件中、136件に対し調査実施
→49件が既に非空家等で調査対象外
→1件が調査箇所統合により減少

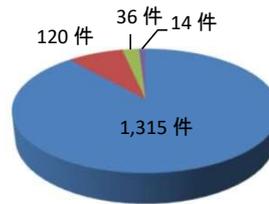
現地調査の結果、居住実態なしは合計805件、全体の54.2%となった。
調査項目別の集計は次項「Ⅳ. 現地調査結果(項目別集計)」で示す。

IV. 現地調査結果(項目別集計)

I. 調査概要

■調査対象物件

状況	件数	割合
1. あり	1,315 件	88.6%
2. なし(空き地等)	120 件	8.1%
3. 調査不可	36 件	2.4%
4. 対象外	14 件	0.9%
計	1,485 件	100.0%

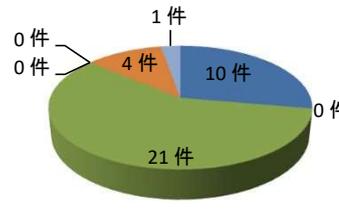


- 1. あり
- 2. なし(空き地等)
- 3. 調査不可
- 4. 対象外

調査実施件数1,485件の内36件は次項の理由で調査不可となった。

■調査不可の理由

状況	件数	割合
1. 公道から遠く見えない	10 件	27.8%
2. 立入禁止	0 件	0.0%
3. 繁茂で判定不可	21 件	58.3%
4. 高低差で見えない	0 件	0.0%
5. 危険で近づけない	0 件	0.0%
6. 調査拒否	4 件	11.1%
7. その他	1 件	2.8%
計	36 件	100.0%

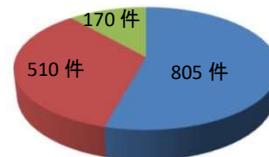


- 1. 公道から遠く見えない
- 2. 立入禁止
- 3. 繁茂で判定不可
- 4. 高低差で見えない
- 5. 危険で近づけない
- 6. 調査拒否
- 7. その他

その他の理由: 農作業中で撮影が不可の為。

■居住状況

状況	件数	割合
1. 居住実態がない可能性が高い※1	805 件	54.2%
2. 居住実態あり	510 件	34.3%
3. 調査不可・空き地・対象外	170 件	11.4%
計	1,485 件	100.0%

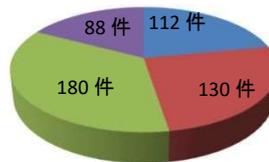


- 1. 居住実態がない可能性が高い
- 2. 居住実態あり
- 3. 調査不可・空き地・対象外

※1 今回の調査にて「II.外観」以降の詳細項目の調査を行った対象

■居住実態ありの理由

状況	件数	割合
1. 人がいる	112 件	22.0%
2. 洗濯物が干してある	130 件	25.5%
3. 駐車車両がある	180 件	35.3%
4. その他※2	88 件	17.3%
計	510 件	100.0%



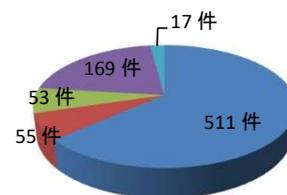
- 1. 人がいる
- 2. 洗濯物が干してある
- 3. 駐車車両がある
- 4. その他

※2 建て替え中、店舗営業中、家電が動いている等があげられる。

II. 外観

■建物用途

状況	件数	割合
1. 戸建住宅	511 件	63.5%
2. 店舗併住宅	55 件	6.8%
3. 店舗・事務所	53 件	6.6%
4. 集合住宅・長屋	169 件	21.0%
5. 工場・倉庫・物置	17 件	2.1%
計	805 件	100.0%

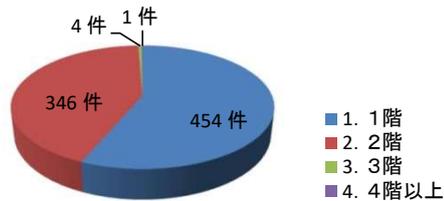


- 1. 戸建住宅
- 2. 店舗併住宅
- 3. 店舗・事務所
- 4. 集合住宅・長屋
- 5. 工場・倉庫・物置

全体の約6割が戸建住宅であった。

■建物階数

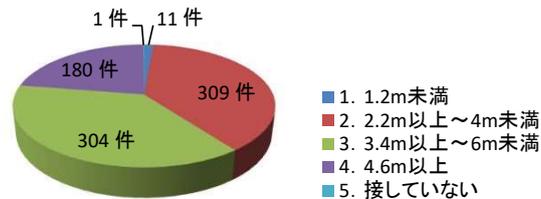
状況	件数	割合
1. 1階	454 件	56.4%
2. 2階	346 件	43.0%
3. 3階	4 件	0.5%
4. 4階以上	1 件	0.1%
計	805 件	100.0%



階数はほぼ2階建て以下であった。

■接地に接している道路の幅員

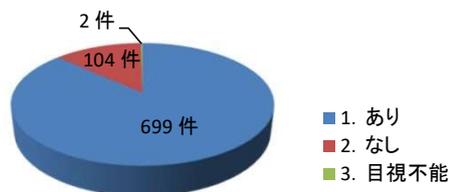
状況	件数	割合
1. 1.2m未満	11 件	1.4%
2. 2.2m以上～4m未満	309 件	38.4%
3. 3.4m以上～6m未満	304 件	37.8%
4. 4.6m以上	180 件	22.4%
5. 接していない	1 件	0.1%
計	805 件	100.0%



全体の約4割は設置道路4m未満と流通に乗りずらく、空家化していく一因と思われる。

■駐車スペースの有無

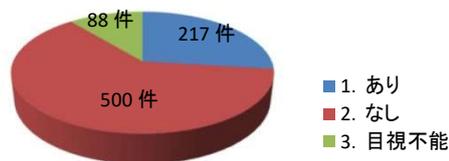
状況	件数	割合
1. あり	699 件	86.8%
2. なし	104 件	12.9%
3. 目視不能	2 件	0.2%
計	805 件	100.0%



全体の9割弱の家で駐車スペースはあった。

■表札・名札・看板の状況

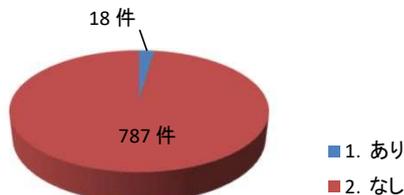
状況	件数	割合
1. あり	217 件	27.0%
2. なし	500 件	62.1%
3. 目視不能	88 件	10.9%
計	805 件	100.0%



表札は全体の約3割近く掛けられたままであった。

■売買・賃貸看板の有無

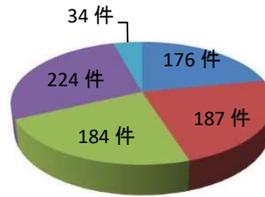
状況	件数	割合
1. あり	18 件	2.2%
2. なし	787 件	97.8%
計	805 件	100.0%



売買・賃貸の表示状況は全体の3%にも満たない。

■雨戸の状況

状況	件数	割合
1. 全部閉まっている	176 件	21.9%
2. 一部閉まっている	187 件	23.2%
3. 開いている	184 件	22.9%
4. 設置なし	224 件	27.8%
5. 目視不能	34 件	4.2%
計	805 件	100.0%

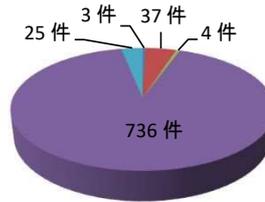


- 1. 全部閉まっている
- 2. 一部閉まっている
- 3. 開いている
- 4. 設置なし
- 5. 目視不能

全体の約3割弱の家には雨戸の設置がない。

■窓ガラスの状況

状況	件数	割合
1. ガラスなし	3 件	0.4%
2. 一部破損	37 件	4.6%
3. 大部分が破損	4 件	0.5%
4. 正常	736 件	91.4%
5. 目視不能	25 件	3.1%
計	805 件	100.0%

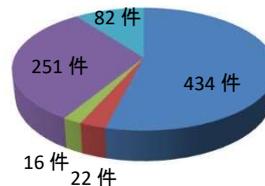


- 1. ガラスなし
- 2. 一部破損
- 3. 大部分が破損
- 4. 正常
- 5. 目視不能

全体の9割以上の家では窓ガラスに損傷は見られない。

■郵便受けの状況

状況	件数	割合
1. 郵便物等が溜まっていない	434 件	53.9%
2. 郵便物等が溜まっている	22 件	2.7%
3. ふさがれている	16 件	2.0%
4. 設置なし	251 件	31.2%
5. 目視不能	82 件	10.2%
計	805 件	100.0%

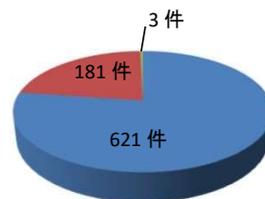


- 1. 郵便物等が溜まっていない
- 2. 郵便物等が溜まっている
- 3. ふさがれている
- 4. 設置なし
- 5. 目視不能

問題のある郵便受けは3%未満であった。

■門扉等の閉鎖状況

状況	件数	割合
1. 閉鎖なし	621 件	77.1%
2. チェーン、門扉等で閉鎖されている	181 件	22.5%
3. 目視不能	3 件	0.4%
計	805 件	100.0%

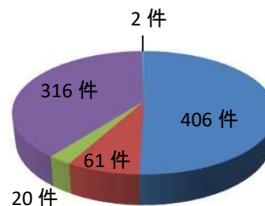


- 1. 閉鎖なし
- 2. チェーン、門扉等で閉鎖されている
- 3. 目視不能

全体の2割強の家では門扉等で閉鎖されていた。

■門・塀の状況

状況	件数	割合
1. 損傷、傾斜なし	406 件	50.4%
2. ひび割れ、損傷、傾斜あり	61 件	7.6%
3. 倒壊している、またはその恐れあり	20 件	2.5%
4. 設置なし	316 件	39.3%
5. 目視不能	2 件	0.2%
計	805 件	100.0%

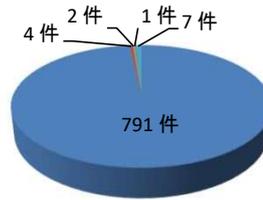


- 1. 損傷、傾斜なし
- 2. ひび割れ、損傷、傾斜あり
- 3. 倒壊している、またはその恐れあり
- 4. 設置なし
- 5. 目視不能

約1割の家で門・塀に損傷が見られた。

■擁壁の状況

状況	件数	割合
1. 正常／設置無し	791 件	98.3%
2. 一部ひび割れあり	4 件	0.5%
3. 一部剥落あり	2 件	0.2%
4. 著しい剥落、陥没、崩落	1 件	0.1%
5. 目視不能	7 件	0.9%
計	805 件	100.0%

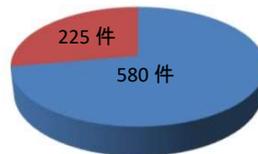


- 1. 正常／設置無し
- 2. 一部ひび割れあり
- 3. 一部剥落あり
- 4. 著しい剥落、陥没、崩落
- 5. 目視不能

擁壁に損傷のある家は1%未満であった。

■その他破損箇所

状況	件数	割合
1. なし	580 件	72.0%
2. あり	225 件	28.0%
計	805 件	100.0%

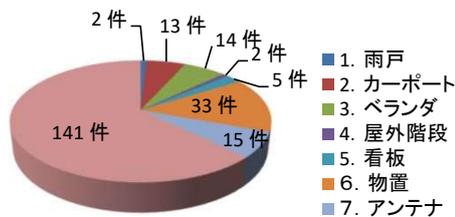


- 1. なし
- 2. あり

全体の2割強の家では門扉等で閉鎖されていた。

■その他破損箇所の種類

状況	件数	割合
1. 雨戸	2 件	0.9%
2. カーポート	13 件	5.8%
3. ベランダ	14 件	6.2%
4. 屋外階段	2 件	0.9%
5. 看板	5 件	2.2%
6. 物置	33 件	14.7%
7. アンテナ	15 件	6.7%
8. その他	141 件	62.7%
計	225 件	100.0%



- 1. 雨戸
- 2. カーポート
- 3. ベランダ
- 4. 屋外階段
- 5. 看板
- 6. 物置
- 7. アンテナ

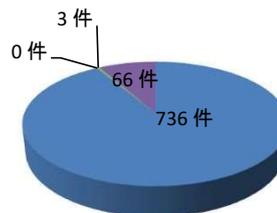
その他の破損箇所：扉、ひさし、煙突などが多く挙げられた。

Ⅲ. 不良度判定

構造一般の程度

■基礎

状況	件数	割合
1. 基礎が確認できるもの	736 件	91.4%
2. 基礎が玉石であるもの	0 件	0.0%
3. 基礎がないもの	3 件	0.4%
4. 目視不能	66 件	8.2%
計	805 件	100.0%

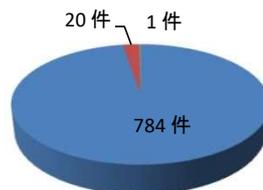


- 1. 基礎が確認できるもの
- 2. 基礎が玉石であるもの
- 3. 基礎がないもの
- 4. 目視不能

全体の9割以上の家について基礎が確認できた。

■外壁

状況	件数	割合
1. 外壁の構造が粗悪でないもの	784 件	97.4%
2. 外壁の構造が粗悪なもの	20 件	2.5%
3. 目視不能	1 件	0.1%
計	805 件	100.0%



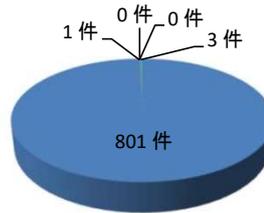
- 1. 外壁の構造が粗悪でないもの
- 2. 外壁の構造が粗悪なもの
- 3. 目視不能

粗悪でないもの：パネル壁材、モルタル塗り等
粗悪なもの：トタン・ベニヤ等

構造の腐朽又は破損の程度

■柱の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし/建物傾斜なし	801件	99.5%
2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)	1件	0.1%
3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)	0件	0.0%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	0件	0.0%
5. 目視不能	3件	0.4%
計	805件	100.0%

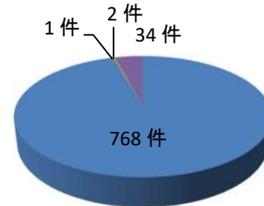


- 1. 損傷なし/建物傾斜なし
- 2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)
- 3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)
- 4. 著しい変形、崩壊の危険あり
- 5. 目視不能

柱に損傷が認められた家は1軒で、柱が傾斜していた。

■基礎の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし/異常なし	768件	95.4%
2. 不同沈下あり	1件	0.1%
3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり	2件	0.2%
4. 目視不能	34件	4.2%
計	805件	100.0%

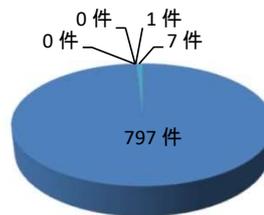


- 1. 損傷なし/異常なし
- 2. 不同沈下あり
- 3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり
- 4. 目視不能

基礎の損傷について 不同沈下:1件 基礎の破損:2件

■土台の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし/異常なし	797件	99.0%
2. 一部損傷あり	0件	0.0%
3. 全体的に損傷あり	0件	0.0%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	1件	0.1%
5. 目視不能	7件	0.9%
計	805件	100.0%

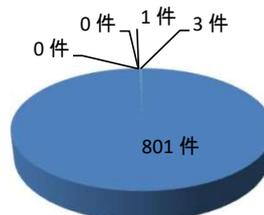


- 1. 損傷なし/異常なし
- 2. 一部損傷あり
- 3. 全体的に損傷あり
- 4. 著しい変形、崩壊の危険あり
- 5. 目視不能

土台の損傷について 著しい変形:1件

■はりの状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし/異常なし	801件	99.5%
2. 一部損傷あり	0件	0.0%
3. 全体的に損傷あり	0件	0.0%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	1件	0.1%
5. 目視不能	3件	0.4%
計	805件	100.0%

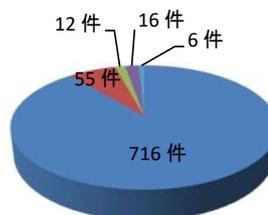


- 1. 損傷なし/異常なし
- 2. 一部損傷あり
- 3. 全体的に損傷あり
- 4. 著しい変形、崩壊の危険あり
- 5. 目視不能

はりの損傷について 著しい変形:1件

■外壁の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	716件	88.9%
2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)	55件	6.8%
3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)	12件	1.5%
4. 壁体に貫通する穴あり	16件	2.0%
5. 目視不能	6件	0.7%
計	805件	100.0%



- 1. 損傷なし
- 2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)
- 3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)
- 4. 壁体に貫通する穴あり
- 5. 目視不能

外壁の損傷67件について 剥落:19件 腐朽:4件 破損:44件

■屋根の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	685 件	85.1%
2. 一部に剥落又はずれ、雨漏りあり	54 件	6.7%
3. 著しい剥落、軒の腐朽、垂れ下がり	49 件	6.1%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	5 件	0.6%
5. 目視不能	12 件	1.5%
計	805 件	100.0%



屋根の損傷103件について 剥落:31件 ずれ:16件 軒の裏板、たる木の腐食:55件 軒の垂れ下がり:1件

防火上又は避難上の構造の程度

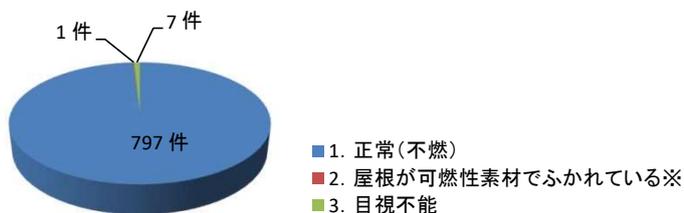
■外壁の状況 ※「②外壁」で「2. 外壁の構造が粗悪なもの」を選択した場合にこの項目を調査

状況	件数	割合
1. 延焼の恐れがある壁面がない	6 件	30.0%
2. 延焼の恐れがある壁面がある	9 件	45.0%
3. 延焼の恐れがある壁面が3以上ある	5 件	25.0%
4. 目視不能	0 件	0.0%
計	20 件	100.0%



■屋根の素材

状況	件数	割合
1. 正常(不燃)	797 件	99.0%
2. 屋根が可燃性素材でふかれている※	1 件	0.1%
3. 目視不能	7 件	0.9%
計	805 件	100.0%

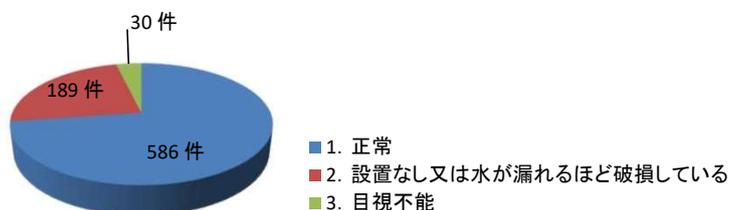


※可燃性素材: 茅やワラ等

排水設備

■雨樋の状況

状況	件数	割合
1. 正常	586 件	72.8%
2. 設置なし又は水が漏れるほど破損している	189 件	23.5%
3. 目視不能	30 件	3.7%
計	805 件	100.0%

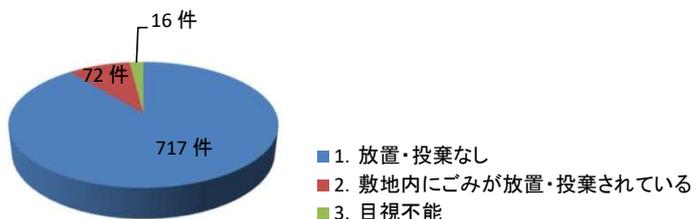


全体の7割以上で雨樋に問題はなかった。

IV. 周辺環境

■ごみの放置または不法投棄

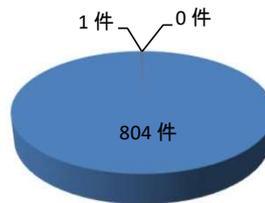
状況	件数	割合
1. 放置・投棄なし	717 件	89.1%
2. 敷地内にごみが放置・投棄されている	72 件	8.9%
3. 目視不能	16 件	2.0%
計	805 件	100.0%



全体の9割弱でごみの放置等に問題はなかった。

■臭気の有無

状況	件数	割合
1. なし	804 件	99.9%
2. あり(発生源確認可能)	1 件	0.1%
3. あり(発生源確認不可)	0 件	0.0%
計	805 件	100.0%

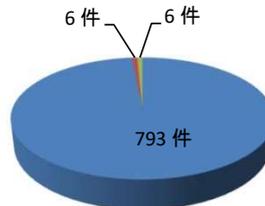


- 1. なし
- 2. あり(発生源確認可能)
- 3. あり(発生源確認不可)

臭気の発生は1件のみであった

■害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在

状況	件数	割合
1. 見受けられない	793 件	98.5%
2. 見受けられる	6 件	0.7%
3. 目視不能	6 件	0.7%
計	805 件	100.0%

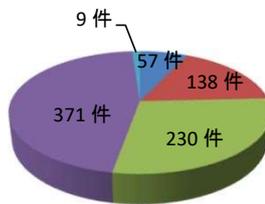


- 1. 見受けられない
- 2. 見受けられる
- 3. 目視不能

害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣などの存在が6件認められた。

■雑草や立木の状況

状況	件数	割合
1. 草木なし、庭なし	57 件	7.1%
2. 繁茂(公道・隣地へ越境なし)	138 件	17.1%
3. 繁茂(公道・隣地へ越境あり)	230 件	28.6%
4. 管理されている、問題なし	371 件	46.1%
5. 目視不能	9 件	1.1%
計	805 件	100.0%



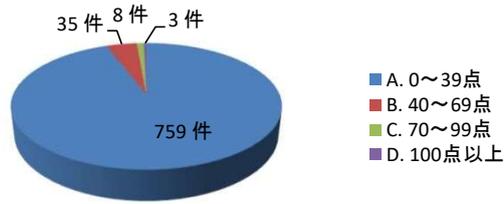
- 1. 草木なし、庭なし
- 2. 繁茂(公道・隣地へ越境なし)
- 3. 繁茂(公道・隣地へ越境あり)
- 4. 管理されている、問題なし
- 5. 目視不能

全体の半数近くの家について草木が繁茂している。

V. 想定空家不良度ランク状況

■不良度ランク

不良度ランク	件数	割合
A. 0～39点	759 件	94.3%
B. 40～69点	35 件	4.3%
C. 70～99点	8 件	1.0%
D. 100点以上	3 件	0.4%
計	805 件	100.0%



※ 不良度判定基準表（下記）に照らし、不良度対象項目の各配点を集計し合計点によりA～Dの4段階にランク

不良度判定基準表

1. 評点基準

評定区分	評定項目	判定内容	配点	評点
1 構造一般の程度	①基礎 調査票No.18	1.基礎が確認できるもの	0	
		2.基礎が玉石であるもの	10	
		3.基礎がないもの	20	
		4.不明（確認できない）	10	
	②外壁 調査票No.19	1.外壁の構造が粗悪でないもの	0	
		2.外壁の構造が粗悪なもの	25	
2 構造の腐朽 又は破損の程度	③柱の状況 調査票No.20	1.損傷なし／建物傾斜なし	0	
		2.一部損傷あり（小修理を要するもの）	25	
		3.全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	50	
		4.著しい変形、崩壊の危険あり	100	
		5.不明（確認できない）	0	
	③基礎の状況 調査票No.21	1.損傷なし／異常なし	0	
		2.不同沈下あり	50	
		3.著しい破損、変形、崩壊の危険あり	100	
		4.不明（確認できない）	0	
	③土台の状況 調査票No.22	1.損傷なし／異常なし	0	
		2.一部損傷あり（小修理を要するもの）	25	
		3.全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	50	
		4.著しい変形、崩壊の危険あり	100	
		5.不明（確認できない）	0	
	③はりの状況 調査票No.23	1.損傷なし／異常なし	0	
		2.一部損傷あり（小修理を要するもの）	25	
		3.全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	50	
		4.著しい変形、崩壊の危険あり	100	
5.不明（確認できない）		0		
④外壁の状況 調査票No.24	1.損傷なし	0		
	2.一部損傷あり（小修理を要するもの）	15		
	3.全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	25		
	4.壁体に貫通する穴あり	25		
	5.不明（確認できない）	0		
⑤屋根の状況 調査票No.25	1.損傷なし	0		
	2.一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの（小修理を要するもの）	15		
	3.著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり（大修理を要するもの）	25		
	4.著しい変形、崩壊の危険あり	50		
	5.不明（確認できない）	0		
3 防火上又は避難 上の構造の程度	⑥外壁の状況 調査票No.26	1.延焼の恐れがある壁面がない	0	
		2.延焼の恐れがある壁面あり	10	
		3.延焼の恐れがある壁面が3面以上ある	20	
		4.不明（確認できない）	0	
	⑦屋根の素材 調査票No.27	1.正常（不燃）	0	
		2.屋根が可燃性素材でふかわれている（茅・ワラ等）	10	
		3.不明（確認できない）	0	
		4.不明（確認できない）	0	
4 排水設備	⑧雨樋の状況 調査票No.28	1.正常	0	
		2.設置無し又は水が漏れるほど破損している	10	
		3.不明（確認できない）	0	
合計			点	

2. 老朽度・危険度ランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕による再利用が可能	0～39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100点以上

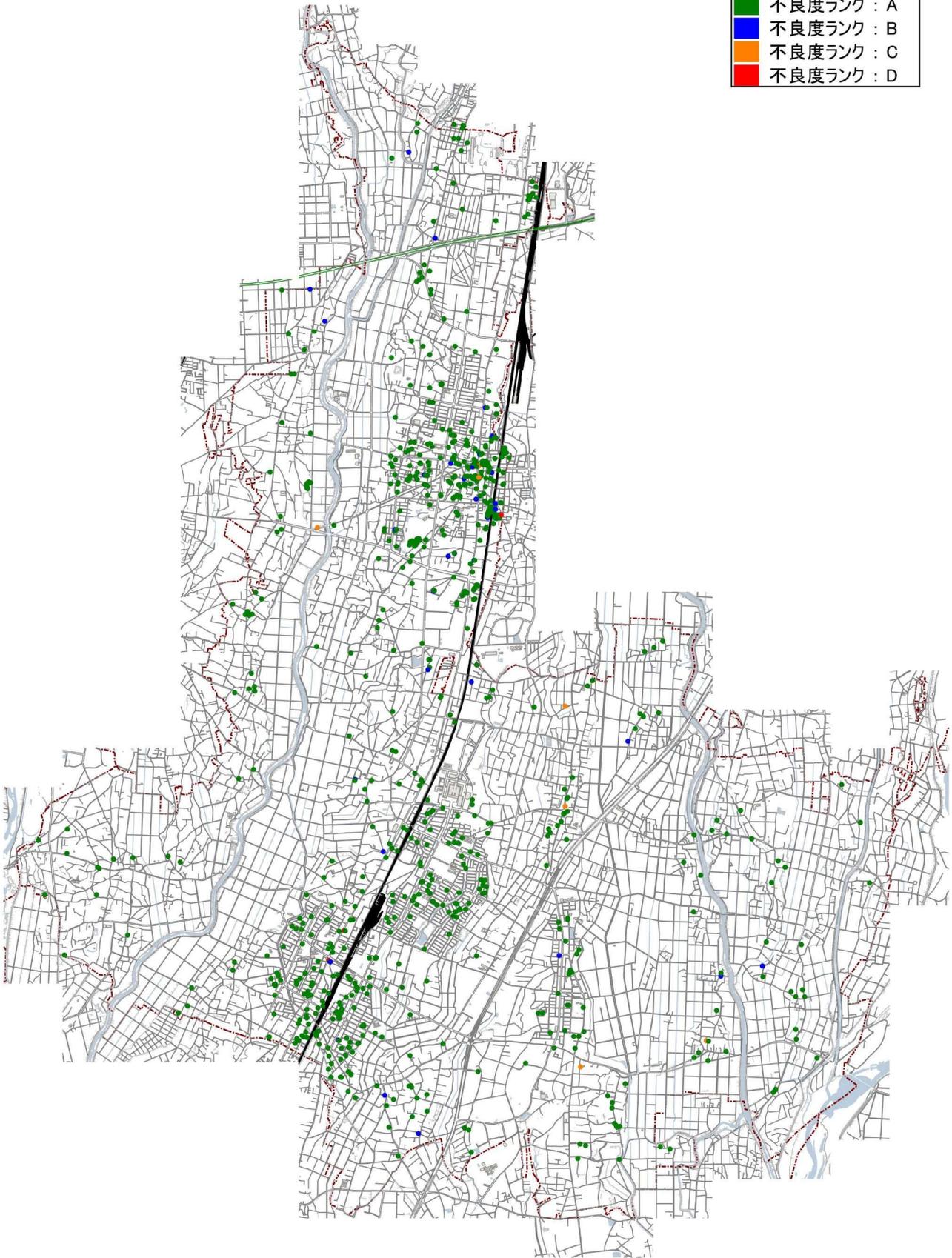
VI. 大字・町別不良度ランク集計

地区名	A	B	C	D	想定 空家数	世帯数※1	想定 空家率	
石橋	190	12	3	1	206	2,559	8.1%	
下古山1～3丁目	49	2			51	480	10.6%	
駅東1～7丁目	44	1			45	1,441	3.1%	
柴	40	2			42	909	4.6%	
下石橋	34	5			39	530	7.4%	
川中子	36				36	941	3.8%	
小金井1～6丁目	35				35	1,792	2.0%	
緑1～6丁目	35				35	1,977	1.8%	
小金井	29	3		2	34	1,138	3.0%	
薬師寺	30	1	2		33	2,001	1.6%	
祇園1～5丁目	24				24	1,960	1.2%	
仁良川	21	1			22	1,245	1.8%	
上大領	17				17	488	3.5%	
上古山	15	2			17	687	2.5%	
上台	15				15	89	16.9%	
下坪山	12		2		14	240	5.8%	
橋本	11				11	116	9.5%	
医大前1～4丁目	11				11	180	6.1%	
笹原	10				10	204	4.9%	
国分寺	10				10	216	4.6%	
本吉田	8				8	156	5.1%	
下長田	6	2			8	173	4.6%	
大光寺1～2丁目	7	1			8	478	1.7%	
絹板	7				7	95	7.4%	
細谷	5		1		6	83	7.2%	
谷地賀	6				6	99	6.1%	
三王山	6				6	185	3.2%	
町田	4	1			5	68	7.4%	
中大領	5				5	95	5.3%	
磯部	3	2			5	102	4.9%	
上坪山	4				4	57	7.0%	
下大領	4				4	69	5.8%	
花の木1～3丁目	4				4	323	1.2%	
花田	3				3	43	7.0%	
成田	3				3	54	5.6%	
文教1～3丁目	3				3	407	0.7%	
別当河原	2				2	20	10.0%	
田中	2				2	159	1.3%	
箕輪	2				2	167	1.2%	
烏ヶ森1～2丁目	2				2	346	0.6%	
紫	1				1	25	4.0%	
下文狭	1				1	32	3.1%	
上吉田	1				1	44	2.3%	
東根	1				1	53	1.9%	
大松山1丁目	1				1	96	1.0%	

※1 出典: 令和4年10月末現在 下野市ホームページ

VII. 想定空家分布図

下野市ランク別	
■	不良度ランク : A
■	不良度ランク : B
■	不良度ランク : C
■	不良度ランク : D



第2期下野市空家等対策計画



令和5年3月

下 野 市

※本計画では、法律の表記にならい「空き家」は固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

[目次]

第1章	下野市空家等対策計画の目的と位置づけ	
1-1	目的	・・・1
1-2	計画の位置づけ	・・・1
1-3	計画期間	・・・1
第2章	下野市をとりまく現状	
2-1	下野市の空家の現状	・・・2
第3章	空家等対策の基本的な方針	
3-1	対象とする空家の種類	・・・8
3-2	空家等対策の基本的な理念	・・・8
3-3	空家等に関する対策の実施体制について	・・・9
3-4	空家等対策の取り組み	・・・12
第4章	具体的な施策について	
4-1	管理不全な空家の予防	・・・15
4-2	空家等の流通・活用促進	・・・15
4-3	特定空家等の是正	・・・16
4-4	空家等に係る跡地の利用	・・・16
資料		
1	空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・18
2	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	・・・22
3	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針	・・・23
4	下野市空家等対策協議会設置条例	・・・43
5	下野市空家対策調整会議設置要領	・・・45
6	下野市空き家バンク実施要綱	・・・46
7	下野市空き家バンク登録推進奨励金交付要綱	・・・49
8	下野市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱	・・・51
9	下野市老朽危険空家等除却促進事業補助金交付要綱	・・・54
10	下野市空き店舗活用事業奨励金交付要綱	・・・58

第1章 下野市空家等対策計画の目的と位置づけ

1-1 目的

少子高齢化の進展や人口減少社会において、空家等に関する問題は全国的に増加しており、倒壊の恐れ、雑草の繁茂、交通の障害及びゴミの散乱など、様々な問題を引き起こしています。

こうした中で、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」といいます。)が施行され、市町村は空家等の対策計画の策定や実態把握等を行い、空家等及びその跡地の利活用等を進めていくこととなりました。

本市においては、空家等対策の基本的な考え方を示す「下野市空家等対策計画」を策定し、各種政策を総合的かつ計画的に進め、市民が安心して安全に暮らしているまちづくりを推進し、定住促進による更なる人口増加やコミュニティの活性化を目指します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は特措法第6条の規定に基づき、本市が取り組むべき対策の方向性について、下野市空家等対策協議会及び下野市空家対策調整会議での協議を踏まえて策定します。

また本計画は、下野市第二次総合計画を上位計画とし、下野市都市計画マスタープラン(改訂版)や各種関連法等との整合を図りながら、空家等対策に取り組むものです。

なお、上位計画に位置付ける下野市総合計画はSDGs(持続可能な開発目標:Sustainable Development Goals)の考え方を盛り込んだ計画としているため、本計画もSDGsの要素を最大限反映し、空家対策に関連する「目標11:住み続けられるまちづくりを」の目標達成のため取り組みを推進する計画とします。

(空家等対策の推進により期待されるSDGsへの貢献)



1-3 計画期間

計画期間については、2023(令和5)年度から2027(令和9)年度までの5年間とします。

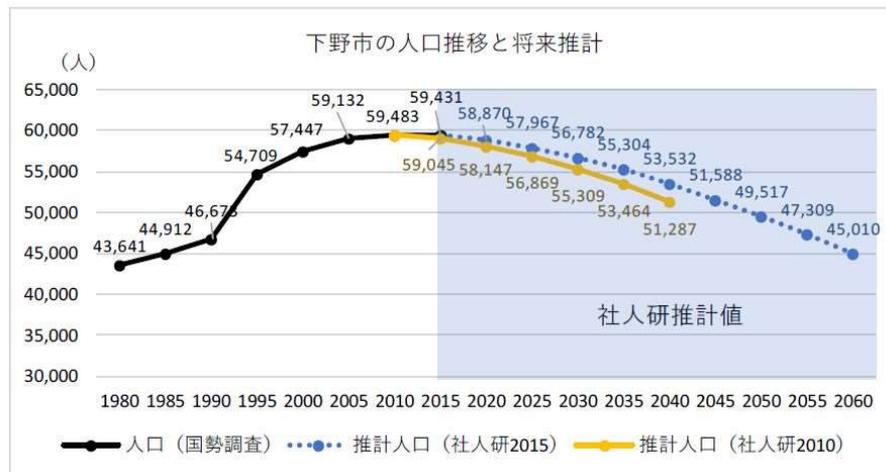
なお、本計画においては、国の空家等対策の動向や社会・経済情勢の変化等により、適宜内容の見直しの検討を行うものとします。

第2章 下野市をとりまく現状

2-1 下野市の空家の現状

(1) 下野市の人口の推移

平成27年10月に策定(令和2年1月改定)した「下野市人口ビジョン」によりますと、本市の人口は、1990年(平成2年)以降に急増し、2010年(平成22年)まで増加していますが、2015(平成27年)以降は減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると、今後は人口減少傾向で推移し、2060(令和42年)では45,010人となっています。

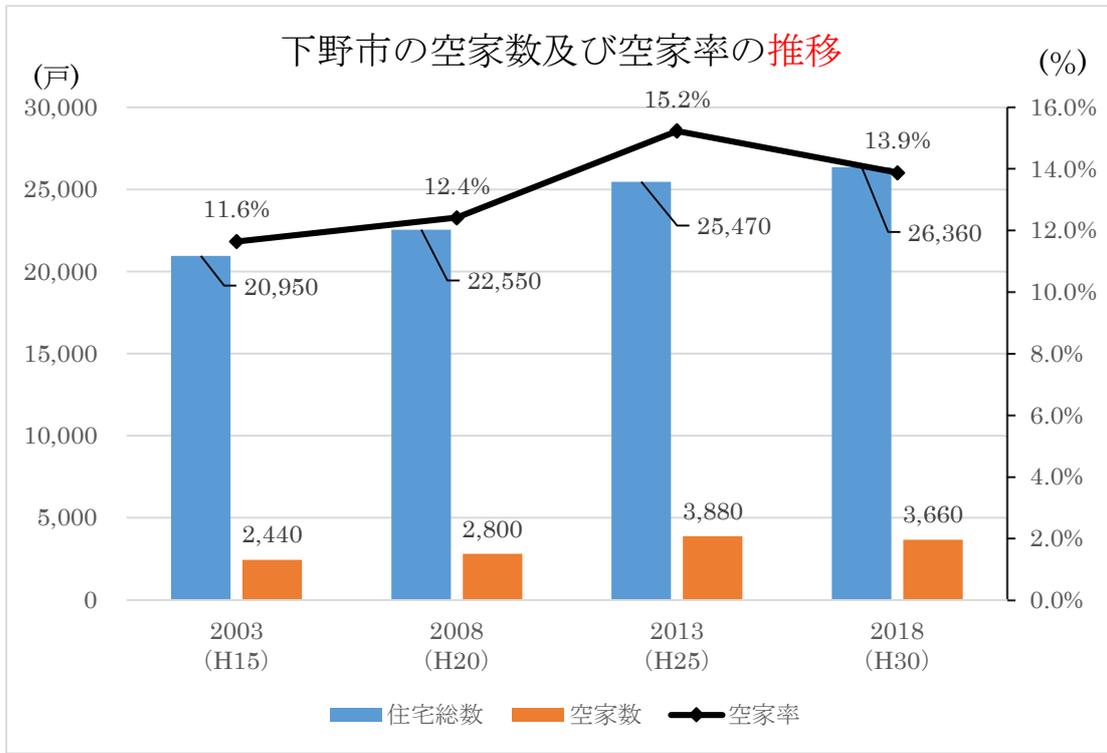


出典：国勢調査結果（総務省統計局）

注記：推計人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値。社人研2010は2010年国勢調査を基準に、社人研2015は2015年国勢調査を基準に推計（公表はそれぞれ平成25年3月、平成30年3月）

(2) 下野市の空家数及び空家率の動向 (総務省住宅土地統計調査に基づく推計)

平成30年の総務省住宅土地統計調査*によりますと、下野市の空家の現状は、下表のとおり、総住宅数26,360戸に対し、空家は3,660戸、13.9%となっており、栃木県平均の17.3%を下回っていますが、全国平均13.6%を若干上回っています。



出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

なお、株式会社野村総合研究所の最新の予測によれば、空家の除却率が空き家対策特別措置法の施行前の低水準で推移した場合、2038（令和20）年には全国では、総住宅数は約7,300万戸、空家数は約2,300万戸、空家率は31.5%に上昇すると予測されています。

また、空家の除却率が空き家対策特別措置法の影響によりかなりの高水準で推移した場合でも、2038（令和20）年には空家率21.1%まで上昇すると予測されています。

* 住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。抽出調査となっているため、実際の数との差異があります。

(3) 下野市における空家等実態調査の概要

① 調査対象

本市における空家等の実態を把握するため、前回調査で空家等と判断された168件のほか、水道休止状況等で空家の可能性があると判断した985件、委託先業者で把握している空家コンテンツの736件に現地調査時に発見した38件を加えた、計1,945件のリストから、重複を除外した、計1,485件について委託業者による実態調査を行いました。

② 調査時期

令和4年8月から11月にかけて、現地調査を実施しました。

③ 調査内容

〈現地調査〉建物の状況、敷地の状況、管理不全状態等を公道からの外観目視により調査を行いました。

④ 現地調査結果（全体集計）

調査を行った1,485件について、情報源別に現地の様子と掛け合わせて集計した結果は以下のとおりとなりました。

空家と判断できる「居住実態なし」は805件、全体の54.2%となりました。

情報源	居住実態なし	居住実態あり	空き地	調査不可	対象外(※1)	合計
前回調査(※2)	75	36	19	6	0	136
水道情報	397	330	63	11	2	803
空家コンテンツ	296	143	38	19	12	508
現地発見	37	1	0	0	0	38
合計	805	510	120	36	14	1,485
割合	54.2%	34.3%	8.1%	2.4%	0.9%	100.0%

(※1)対象外14件の内訳

長屋の1室 13件

国分寺駅西児童館利用者駐車場内の東屋 1件

(※2)前回調査 186件中、136件に対し調査実施

→49件が既に非空家等で調査対象外

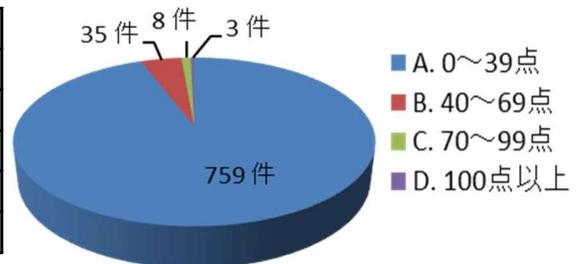
→1件が調査箇所統合により減少（2件の建物から1件の集合住宅に建替）

【空家（居住実態なし）805件の不良判定結果】

805件の空家について不良度判定基準を判定したところ、ほとんどの空家は危険性の少ないA及びBランクとなりました。

損傷が激しく危険度が大きいと考えられるC及びDランクについては11件で全体の14%となりました。

不良度ランク	件数	割合
A. 0～39点	759件	94.3%
B. 40～69点	35件	4.3%
C. 70～99点	8件	1.0%
D. 100点以上	3件	0.4%
計	805件	100.0%

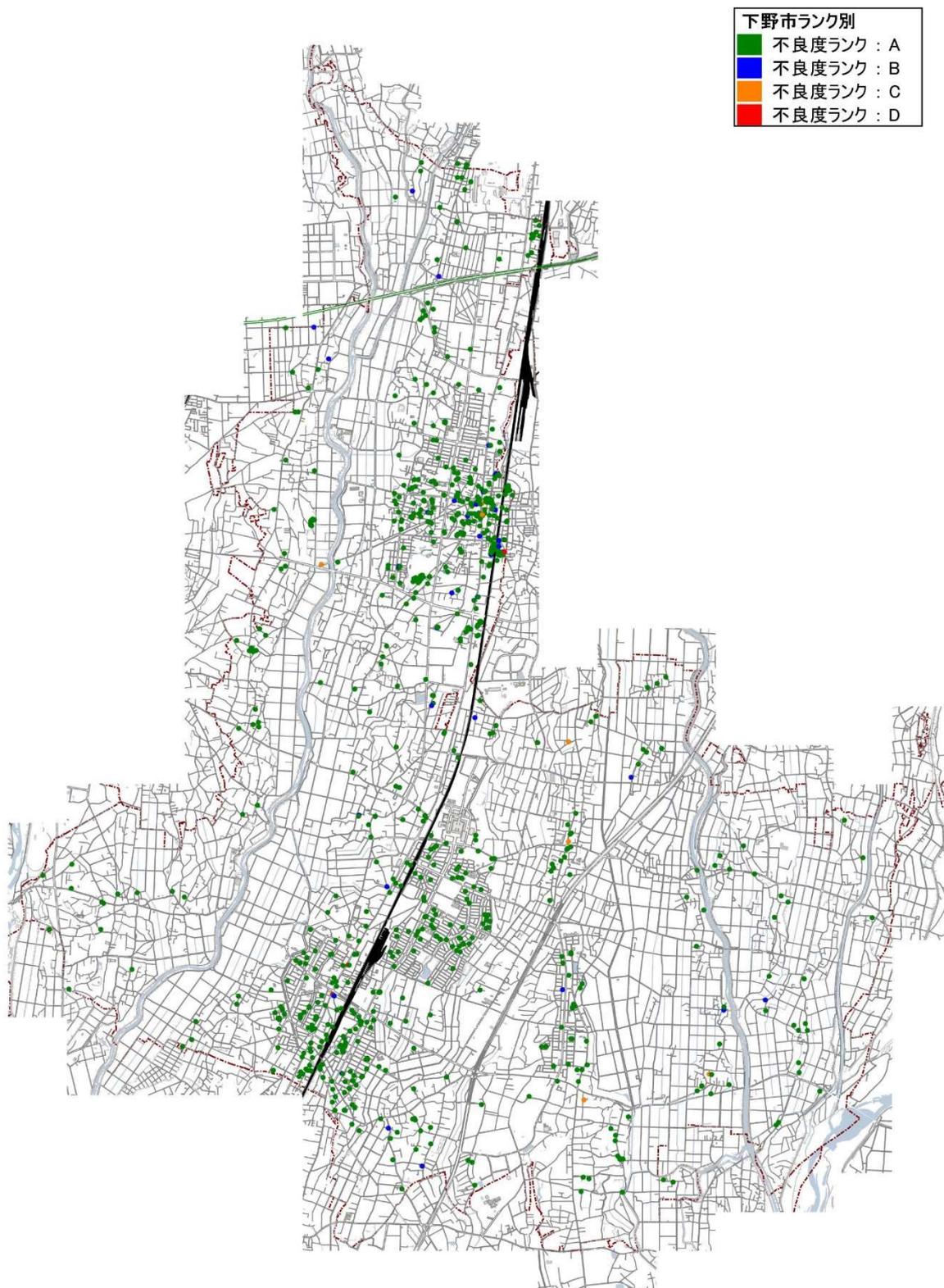


【集積状況（次頁に空家の分布状況図）】

調査の結果、空家は市内の住宅街全域に点在しており、特に石橋駅周辺及び小金井駅周辺で集積していることがわかります。

不良度ランクがC及びDの危険度が高い空家については、石橋駅周辺に4件集積しており、残りは市内に点在している状況です。

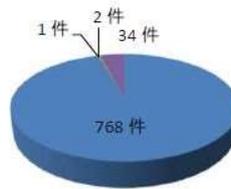
今回調査における空家分布図



【その他の調査結果】

■基礎の状況

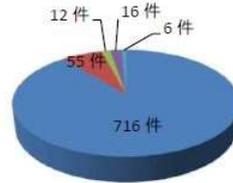
状況	件数	割合
1. 損傷なし/異常なし	768件	95.4%
2. 不同沈下あり	1件	0.1%
3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり	2件	0.2%
4. 目視不能	34件	4.2%
計	805件	100.0%



- 1. 損傷なし/異常なし
- 2. 不同沈下あり
- 3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり
- 4. 目視不能

■外壁の状況

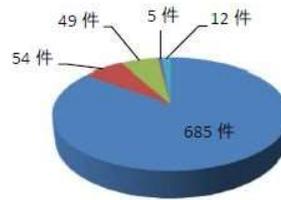
状況	件数	割合
1. 損傷なし	716件	88.9%
2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)	55件	6.8%
3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)	12件	1.5%
4. 壁体に貫通する穴あり	16件	2.0%
5. 目視不能	6件	0.7%
計	805件	100.0%



- 1. 損傷なし
- 2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)
- 3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)
- 4. 壁体に貫通する穴あり
- 5. 目視不能

■屋根の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	685件	85.1%
2. 一部に剥落又はずれ、雨漏りあり	54件	6.7%
3. 著しい剥落、軒の腐朽、垂れ下がり	49件	6.1%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	5件	0.6%
5. 目視不能	12件	1.5%
計	805件	100.0%



- 1. 損傷なし
- 2. 一部に剥落又はずれ、雨漏りあり
- 3. 著しい剥落、軒の腐朽、垂れ下がり
- 4. 著しい変形、崩壊の危険あり
- 5. 目視不能

■ごみの放置または不法投棄

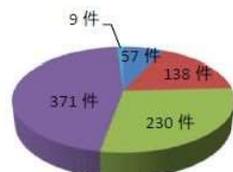
状況	件数	割合
1. 放置・投棄なし	717件	89.1%
2. 敷地内にごみが放置・投棄されている	72件	8.9%
3. 目視不能	16件	2.0%
計	805件	100.0%



- 1. 放置・投棄なし
- 2. 敷地内にごみが放置・投棄されている
- 3. 目視不能

■雑草や立木の状況

状況	件数	割合
1. 草木なし、庭なし	57件	7.1%
2. 繁茂(公道・隣地へ越境なし)	138件	17.1%
3. 繁茂(公道・隣地へ越境あり)	230件	28.6%
4. 管理されている、問題なし	371件	46.1%
5. 目視不能	9件	1.1%
計	805件	100.0%



- 1. 草木なし、庭なし
- 2. 繁茂(公道・隣地へ越境なし)
- 3. 繁茂(公道・隣地へ越境あり)
- 4. 管理されている、問題なし
- 5. 目視不能

以上の結果から、下野市内に存在する空家は損傷が軽度のものが多く、建物自体の危険性は少ないことが分かりました。

また、全体の約9%でごみの放置又は不法投棄があり、半数近くの空家で雑草の繁茂が発生しているなど、衛生的な問題が顕著でした。

第3章 空家等対策の基本的な方針

本市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた基本的な理念や実施体制等を定め、空家等対策を推進するものとします。

3-1 対象とする空家の種類(特措法第2条第1項)

国土交通省では1年以上住んでいない、または使われていない家を「空家」と定義しています。本計画では次の事項をその判断基準としています。

《空家と判断する基準例》

- ・ 人の出入りの有無
- ・ 電気、ガス、水道の使用状況、及び使用可能な状態か
- ・ 物件の登記記録、所有者の住民登録状況
- ・ 物件の管理状況
- ・ ごみの放置、雑草の繁茂の有無 など

なお、特措法では、建物1棟が空家になっているものを対象としており、共同住宅で一部が空室となっているものは対象としません。

3-2 空家等対策の基本的な理念

下野市の空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた2つの基本的な理念をもとに、総合的な空家対策を実施します。

(1) 市民の安全安心を守るための実効性のある対応

- ① 空家等の所有者へ適切な管理の周知・啓発を促進する。
- ② 空家等の管理・処分・相続について所有者や関係者が十分な知識を得られるように、相談窓口の開設や広報を利用した啓発を行なう。
- ③ 特定空家候補には特措法を活用した実効性のある改善指導を行なう。

(2) 空家等を活用した定住の促進

- ① 市場流通を促進するため、空き家バンク 制度による、空家等の活用を促進する。
- ② 空家等を有効に利活用する取り組みを推進し、移住・定住を進め、地域の活性化や環境保全を図る。

3-3 空家等に関する対策の実施体制について

(1) 下野市空家等対策協議会

本協議会は、市長のほか、法務、建築、不動産等に関わる学識経験者や自治会関係者などで構成し、所掌する事務内容は、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、特定空家の判定及び指導方針などに関する協議も行ないます。

(2) 下野市空家対策調整会議

空家対策の具体的な施策の協議検討及び庁内での情報共有並びに解決策の円滑かつ適切な遂行を図ることを目的とし、市民生活部長、総合政策課長、安全安心課長、環境課長、都市計画課長、農政課長、商工観光課長、建設課長、税務課長の9名で構成します。

(3) 関係機関・団体との連携

空家等の問題を解決していくためには、関係法令が多岐にわたることから、関係機関や団体等が所有する情報や解決のノウハウを活用することが効率的かつ効果的です。

このことを踏まえ、関係機関や団体等と行政の連携を強化し、空家等の様々な問題に対し、柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。

- | | |
|-------------|---------------------|
| ① 宅地建物取引業協会 | 空き家バンクの運用や見守りにかかる連携 |
| ② 弁護士会 | 空家等の相続、成年後見等権利関係の整理 |
| ③ 司法書士会 | 土地・建物の相続登記 |
| ④ 土地家屋調査士会 | 建物の登記、境界の調査・確認 |
| ⑤ 建築士会 | 建物に関すること |

(4) 庁内実施体制

本市における各担当部署の総合的な取り組み内容は、以下のとおりです。

■ 庁内実施体制

取り組み内容	担当部署
(1) 空家等の発生抑制と適切な管理の促進 ① 空家等の適正な管理促進のための取組 (ア) 空家等の所有者に対し、修繕、除却、庭木の伐採その他生活環境の保全を図るため、必要な措置をとるよう助言または指導 (イ) 空家等が特定空家等に該当するか否かを判定し、特措法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置 (ウ) 空家等対策の総合調整に関すること (エ) 空家等対策計画の策定 (オ) 空家等対策における関係課との調整及び必要な会議の実施 (カ) 空家等に関する相談対応 ② 空家等に関する水道閉栓状況等の情報提供 ③ 空家等に関する固定資産税情報の提供 ④ <u>雑草の繁茂</u> 、不法投棄、ねずみ、害虫など衛生上有害となる空家等への指導	安全安心課 水道課 税務課 環境課
(2) 空家等の活用促進及び特定空家等の解消に向けた取組の推進 ① 空き家バンクの運用 ② <u>国の交付金等を活用した空家住宅の除却支援</u> ③ 空家等の活用によるシティプロモーションや定住促進の取組 ④ 空き店舗を活用した中心市街地活性化の取組	都市計画課 <u>安全安心課</u> 総合政策課 商工観光課

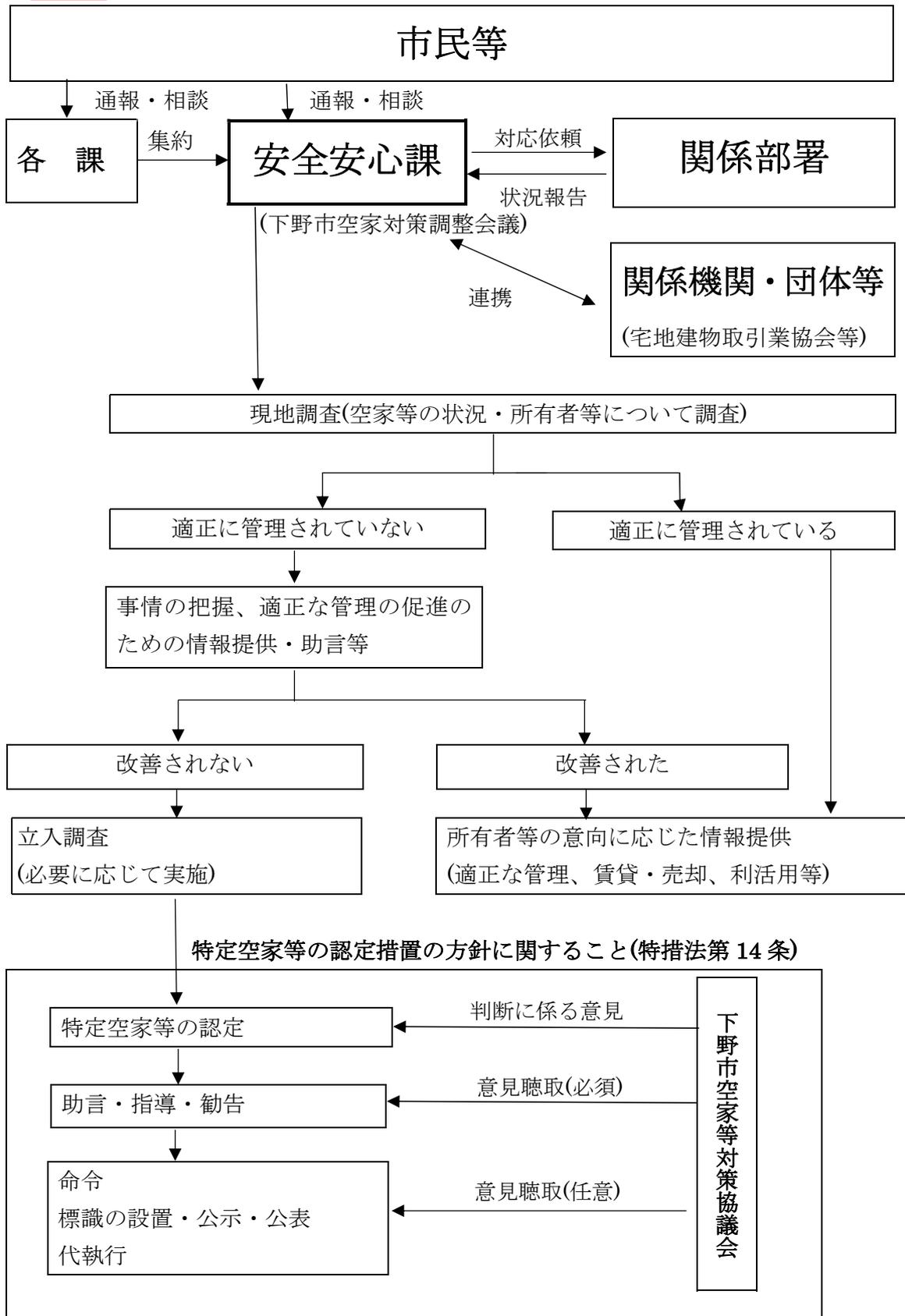
※ 課名等の名称は、市の組織改編に伴い変更になる場合があります。

(5) 相談体制及び実施体制

市民などから寄せられる空家等に関する苦情及び相談等に対しては、安全安心課が窓口となり、内容が複数の部署にまたがる場合は、関係する部署と連携を図り協力して対応します。

本市の実施体制は、次ページのフロー図のとおりです (次ページ参照)。

■ 下野市の実施体制



3-4 空家等対策の取り組み

空家対策を進めていく上での取り組みは次のとおりです。

(1) 管理不全な空家の予防

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、早期に助言または指導を行います。市は特定空家に該当するか否かの判断にかかわらず、所有者に対し、修繕、除却、庭木の伐採その他生活環境の保全を図るため、必要な措置をとるよう特措法に基づく助言または指導を行い、早期の改善を図ります。

(2) 空家等の流通・活用促進

利用可能な空家は地域の資源であるため、空き家バンク制度の活用によりリフォーム、中古住宅としての市場流通、及び地域の活動拠点として活用の促進を図り、地域の活性化やまちづくりの魅力向上を図ります。

また、宅地建物取引業協会との連携により「空家等に関する無料相談会」を開催するなど、空家の所有者に対して適切な管理方法や活用方法の情報提供を図ります。

【下野市空き家バンクの登録件数】

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
市街化	3	1	1	0	1
調整	3	2	0	0	0
計	6	3	1	0	1

【下野市空き家バンクの契約件数】

区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
市街化	1	2	1	0	1
調整	1	3	0	0	0
計	2	5	1	0	1

(3) 特定空家等の是正

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とします。(14ページ参照)

特定空家等と判定された場合は、特措法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じるとともに、同法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合には関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対策を講じます。

また、下野市老朽危険空家等除去促進補助金制度を活用し、特定空家の所有者に除却費用を補助することで、早期除却を促進します。

【下野市老朽危険空家等除去促進補助金事業実績】

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
相 談	0	0	1	3	1
実 績	0	0	0	0	0
計	0	0	0	0	0

(4) 空家に係る跡地の活用

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産であると捉え、移住希望者に紹介して活用を促すなど、跡地を有効活用し、地域の活性化及び機能向上を図ります。

また、空き店舗を借りて、店舗として事業を開始する方に補助金を交付することで、空き店舗の活用及び中心市街地の活性化に取り組みます。

ガイドラインにおける特定空家等の判断の参考となる基準

<p>① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる状態</p>	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>① 建築物の著しい傾斜</p> <p>② 建築物の構造体力上主要な部分の損傷等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散などするおそれがある</p> <p>2. 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある。</p>
<p>② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p>	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <p>① 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</p> <p>② 浄化槽などの放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>③ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>(2) ごみなどの放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <p>① ごみなどの放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>② ごみなどの放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p>③ 適切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</p>	<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態である。</p> <p>① 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</p> <p>② 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>③ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p>
<p>④ 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</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立木の枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <p>① 動物の糞尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活等に悪影響を及ぼす恐れがある。</p> <p>② シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼすおそれがある。</p> <p>(3) 建築物などの不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 門扉は施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定者のものが容易に侵入できる状態で放置されている。

出典：国土交通省住宅局住宅政策課

第4章 具体的な施策について

4-1 管理不全な空家の予防

下野市人口ビジョンにおいて、将来高齢化や人口減少の予測がされており、今後さらに空家が増加することが予測されます。空家化の予防対策として、現存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るため、以下の取り組みを実施します。

- (1) 市民及び空家等所有者に対し、特措法の概要や空家等所有者の責務、空家をもたらす生活環境への悪影響などについて、広報しもつげや市ホームページ、チラシ等により周知します。
- (2) 空家の発生を抑制することや、住宅の改修等を促進するため、国や県、市が行っている補助制度や融資制度等に関する情報を提供します。
- (3) 管理不全な空家等所有者に空家等の現在の状態を示すとともに、老朽化が進んでいる家屋等については除却に関する補助金等の情報を提供し、除却の促進を図ります。

4-2 空家等の流通・活用促進

空家等が放置され、周辺住民に悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策及び空家等を中古住宅とし市場流通させる支援策として、以下の取り組みを実施します。

- (1) 利用可能な空家は地域の資源であるため、「空き家バンク」を活用し、中古住宅の流通・活用促進を図ります。
- (2) 国の交付金等を活用した空家住宅の除却支援を促進します。
- (3) 空家等に関する問題は多岐にわたり、また専門的な知識も必要であるため、法務、不動産、建築等の様々な分野の団体と連携し、総合的な相談体制を整備していきます。
- (4) 空き店舗を活用し、中心市街地活性化の取り組みを実施します。

4-3 特定空家等の是正

特定空家に該当すると思われる空家は、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に基づき、所有者等への働きかけを以下のように実施します。

- (1) 空家等が特定空家等に該当した場合には、特措法に基づく措置を行います。
- (2) 個人の財産の侵害に該当するため、「下野市空家対策調整会議」と連携を図り、「下野市空家等対策協議会」の意見を聴いた上で、市長が必要な措置を実施することとします。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とし、上記と同様に「下野市空家等対策協議会」の意見を聴いた上で、市長が判定します。
- (4) 特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ「下野市空家等対策協議会」の意見を聴くものとします。

(5) 特定空家及び老朽危険空家に該当する場合には、下野市老朽危険空家等除去促進補助金を利用した除却について、所有者に積極的に働きかけます。

4-4 空家に係る跡地の利用

除却された空家等の跡地は、そのまま放置すると、草木の繁茂等による管理不全な空地を増加させる恐れがあります。そのため、跡地の有効活用や市場流通を促すための支援を行います。

(1) 定住促進のためのシティプロモーションの実施や、跡地利用について専門家に相談できる相談体制を整備します。

(2) 空き店舗を活用して事業を開始する方に補助金を交付する「空き店舗活用事業奨励金」について、市民及び事業主に周知し、空き店舗の活用を促し、中心市街地の活性化に取り組みます。

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 3 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
- 4 下野市空家等対策協議会設置条例
- 5 下野市空家対策調整会議設置要領
- 6 下野市空き家バンク実施要綱
- 7 下野市空き家バンク登録推進奨励金交付要綱
- 8 下野市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱
- 9 下野市老朽危険空家等除却促進事業補助金交付要綱
- 10 下野市空き店舗活用事業奨励金交付要綱

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされてい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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

- 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）
- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
（立入調査等）
- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による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態が改善されないと認めるときは、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の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することができる。

3 市町村長は、前項の規定による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ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を

命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、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ことができる。この場合においては、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、市町村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しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえ、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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て、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（1）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家^{*1}の数は849万戸であり、これが全国の総住宅数に

占める割合は13.6%となっている。また居住目的のない空き家^{※2}の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され^{※3}、協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される^{※4}とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第3条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養^{かん}と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等

の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては各市町村の責務として「各市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、各市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市

町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデ

ータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（法第7条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書

士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資

料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「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い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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切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その他周辺的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にあると認められる」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関

するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする事とされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「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」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用

地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であるとされることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を^{かん}涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘^{あい}な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措

置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住

用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項）。また、令和元年度（平成31年度）税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合[※]と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土

地を除くこととされている（地方税法第349条の3の2第1項等）。なお、一7で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあつては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き

店舗など)や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養^{かん}や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6 で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘^{あい}な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよ

う、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項において、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の^{かん}涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関

係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一 2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする 2 で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば 1 で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養^{かん}や理解増進を図るとともに、空家等となることを見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一 8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一 2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（2）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

○下野市空家等対策協議会設置条例

平成28年10月3日

条例第37号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)

第7条に基づき、下野市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等対策に関し必要と認めること。

(組織及び委員)

第4条 協議会は、8人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 弁護士又は司法書士
- (2) 建築士
- (3) 宅地建物取引業者
- (4) 前3号に掲げる者のほか空家等に関する学識経験者
- (5) 自治会役員
- (6) 民生委員児童委員
- (7) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代

理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

2 協議会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開催することができない。

3 協議会の会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、協議会の会議に委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の事務局は、市民生活部において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

2 この条例の公布後、最初に委嘱される委員の任期は、第4条第3項の規定にかかわらず、平成30年3月31日までとする。

(最初の会議の招集)

3 この条例による最初の協議会の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(下野市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

4 下野市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成18年下野市条例第44号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

○下野市空家対策調整会議設置要領

(設置)

第1条 少子高齢化、人口減少が進む中、適切に管理が行われていない空家が増加していることから、空家対策の具体的な施策の協議検討及び市内での情報共有並びに解決策の円滑かつ適切な遂行を図るため、下野市空家等対策調整会議（以下「調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 調整会議は、次に掲げる事項について審議し、市長に報告するものとする。

- (1) 空家対策の推進に関すること。
- (2) 空家対策を推進するための市内連携に関すること。
- (3) その他、空き家対策に関し必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 調整会議は、別表に掲げる部長、課長をもって組織する。

- 2 委員長は市民生活部長の職にある者、副委員長は都市計画課長の職にある者をもって充てる。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表し、会議の議長となる。
- 4 委員長に事故あるときは、又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職を代理する。

(会議)

第4条 調整会議は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長は、会議の議長となる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 調整会議の庶務は、市民生活部安全安心課において処理する。

(委任)

第6条 この要領に定めるもののほか、調整会議の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

別表

市民生活部長 総合政策課長 安全安心課長 環境課長 都市計画課長 農政課長 建設課長 税務課長
--

○下野市空き家バンク実施要綱

平成30年3月26日

告示第31号

改正 令和2年12月28日告示第146号

(趣旨)

第1条 この告示は、市内に存する空き家等の有効活用を通して、本市への移住又は住替えを支援することにより、定住を促進し人口減少対策等に資するものとして実施する下野市空き家バンクについて、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 個人の居住を目的として建築され、現に居住していない(居住しなくなる予定の場合を含む。)市内の市街化区域内に存在する建物及びその敷地をいう。ただし、賃貸、分譲等を目的とするものを除く。
- (2) 空き家バンク 空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者等からの申込みを受けて登録した当該空き家等に関する情報を、利用希望者に対し、情報を提供する制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により当該空き家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (4) 利用希望者 定住又は定期的な滞在を目的として、下野市空き家バンク登録台帳(以下「空き家台帳」という。)に登録された空き家等(以下「登録物件」という。)の利用を希望する者をいう。
- (5) 媒介業者 市が空き家バンクの実施について協定を締結する団体(以下「協定団体」という。)の会員のうち空き家バンクへの協力を申し出た業者で、空き家等に関し、所有者等と利用希望者との売買契約又は賃貸借契約の代理又は仲介を行うことができるものをいう。

(令2告示146・一部改正)

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外の制度による空き家等の取引を妨げるものではない。

- 2 暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2項に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員に該当する者又はこれらと密接な関係を有している者と認められるものは、空き家バンクを利用することができない。

(空き家等の登録申込み等)

第4条 空き家バンクへ空き家等に関する情報の登録をしようとする所有者等(以下「登録希望者」という。)は、下野市空き家バンク登録申込書及び同意書を市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、適当であると認めるときは、空き家台帳に登録するものとする。ただし、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当するときは、この限りではない。

- (1) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なもの
- (2) その他市長が空き家台帳への登録が適当でないとするもの

- 3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を当該登録の申込みを行った登録希望者に通知するものとする。

- 4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクによることが適当

と認めるものは、当該所有者等に対して空き家バンクによる登録を勧めることができる。

(空き家台帳の登録事項の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定による通知を受けた登録希望者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、下野市空き家バンク登録変更届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。

(空き家台帳の登録の抹消)

第6条 市長は、登録物件が次の各号のいずれかに該当するときは、当該空き家台帳の登録を抹消するとともに、その旨を当該物件登録者に通知するものとする。

- (1) 下野市空き家バンク登録抹消届出書の提出があったとき。
- (2) 登録物件に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (3) 空き家台帳に登録した日から2年を経過したとき(登録の更新があった場合を除く。)
- (4) その他市長が空き家台帳に登録されていることが適当でないと認めたとき。

(令2告示146・一部改正)

(空き家等の情報の公開)

第7条 市長は、登録物件に関する情報について、市のホームページへの掲載、閲覧その他の方法により公表するものとする。ただし、物件登録者が公表を希望しない事項については、この限りでない。

(空き家等の利用登録等)

第8条 利用希望者は、登録物件の情報提供を受けようとするときは、下野市空き家バンク利用登録申込書及び誓約書を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を審査し、次の各号のいずれかに該当する者であると認めたときは、下野市空き家バンク利用者台帳（以下「利用者台帳」という。）に登録するとともに、その旨を当該登録の申込みを行った利用希望者に通知するものとする。

- (1) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在して、地域住民と協調して生活できる者
- (2) その他市長が利用者台帳への登録が適当と認めた者

(利用者台帳の登録事項の変更の届出)

第9条 前条第2項の規定による通知を受けた利用希望者（以下「利用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、下野市空き家バンク利用登録変更届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。

(利用者台帳の登録の抹消)

第10条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用者台帳の登録を抹消するとともに、その旨を当該利用登録者に通知するものとする。

- (1) 下野市空き家バンク利用登録抹消届出書の提出があったとき。
- (2) 第8条第2項各号に規定する要件に該当しないこととなったとき。
- (3) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (4) 登録内容に虚偽があったとき。
- (5) 利用者台帳に登録した日から2年を経過したとき(登録の更新があったときを除く。)
- (6) その他市長が利用者台帳に登録されていることが適当でないと認めたとき。

(情報の提供)

第11条 市長は、必要に応じ、利用登録者に対し、空き家台帳に記載された有用な情報を提供するものとする。

(交渉の申込み及び通知等)

第12条 利用登録者は、交渉の申込みを希望する登録物件があったときは、下野市空き家バンク物件交渉申込書により、市長に申し込むものとする。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、当該希望物件の物件登録者及び媒介業者にその旨を通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた物件登録者又は媒介業者は、遅滞なく当該利用登録者との交渉を開始するとともに、市長にその内容を報告するものとする。

(物件登録者と利用登録者の交渉等)

第13条 市長は、物件登録者と利用登録者との空き家等に関する交渉、売買及び賃貸借等の契約については、直接これに関与しないものとする。

2 物件登録者及び利用登録者は、協定団体に対し、契約交渉の媒介を依頼することができる。

(個人情報の取扱い)

第14条 物件登録者及び利用登録者並びに空き家台帳又は利用者台帳の登録情報を利用する者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 空き家台帳及び利用者台帳から知り得た個人情報(以下「個人情報」という。)をみだりに他に漏らし、又は不当な目的のために取得、収集、作成及び利用をしないこと。

(2) 個人情報を市長の承諾なくして複製し、又は複製しないこと。

(3) 個人情報をき損し、又は滅失することのないよう適正に管理すること。

(4) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に廃棄すること。

(5) 個人情報の漏えい、き損、滅失等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(様式)

第15条 この告示に規定する下野市空き家バンク登録申請書等の様式は、別に定める。

(補則)

第16条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則(令和2年12月28日告示第146号)

(施行期日)

1 この告示は、令和3年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の際現にこの告示による改正前の下野市空き家バンク実施要綱に基づき登録申請、空き家台帳への登録がなされた空き家等については、なお従前の例による。

○下野市空き家バンク登録推進奨励金交付要綱

令和3年3月22日

告示第30号

(趣旨)

第1条 この告示は、下野市空き家バンク実施要綱（平成30年下野市告示第31号。以下「実施要綱」という。）に規定する下野市空き家バンクへの空き家等の登録を促進することを目的として、予算の範囲内において交付する下野市空き家バンク登録推進奨励金（以下「奨励金」という。）に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 実施要綱第4条第2項に規定する下野市空き家バンク登録台帳に登録された物件をいう。

(2) 所有者等 実施要綱第2条第3号に定める者をいう。

(交付対象者)

第3条 奨励金の対象となる者は、令和3年4月1日以後に空き家バンクに登録された空き家等の所有者等であって、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 空き家等を継続して2年以上空き家バンクに登録すること。

(2) 市税の滞納がないこと。

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は当該暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

(交付額等)

第4条 奨励金の額は、空き家バンクに登録した日の属する年度の固定資産税額（空き家等に対して賦課されたものに限る。）の2倍の額とする。ただし、限度額を50,000円とする。

2 奨励金の交付は、登録物件1件につき1回限りとする。

3 奨励金は、予算の範囲内において交付する。

(交付申請)

第5条 奨励金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、下野市空き家バンク登録推進奨励金交付申請書（様式第1号。以下「申請書」という。）に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 市税の納税証明書

(2) 誓約書（様式第2号）

(3) その他市長が必要と認める書類

2 前項の申請書の提出は、空き家バンクに登録した日から起算して3月を経過する日又は登録した日の属する年度の3月末日のいずれか早い日を期限とする。ただし、提出の遅延にやむを得ない事由があると市長が認めるときは、この限りでない。

(交付決定)

第6条 市長は、前条第1項の申請書の提出があったときは、申請者に係る第3条各号に掲げる要件を審査し、奨励金の交付の可否を決定するとともに、当該決定の内容を下野市空き家バンク登録推進奨励金交付決定（申請却下）通知書（様式第3号）により、申請者に通知するものとする。

2 市長は、前項の交付決定に際し、奨励金の交付の目的を達成するため必要な条件を付すことができる。

(奨励金の請求)

第7条 前条第1項の規定により奨励金の交付決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、奨励金の交付を請求しようとするときは、下野市空き家バンク登録推進奨励金交付請求書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

(交付決定の取消し等)

第8条 市長は、交付決定者が、空き家等を空き家バンクに登録した日から2年を経過する日までの間において、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、奨励金の交付決定を取り消すとともに、既に交付している奨励金があるときは、当該奨励金について期限を定めて返還を命ずることができる。

(1) 実施要綱第6条の規定により空き家台帳の登録を抹消されたとき。ただし、実施要綱第13条第2項に規定する協定団体を仲介して売却したことによる所有権の異動については、この限りではない。

(2) 第3条第2号若しくは第3号の要件に該当しなくなったとき、又は虚偽の申請その他不正行為があったことが明らかとなったとき。

(3) 自己の利益のために当該空き家等を利用したとき。

(4) 実施要綱第8条第2項に規定する利用者台帳に登録をしていない者又は3親等以内の親族に売却し、又は賃貸したとき。

(5) その他市長が取り消すことが適当と認める事由があったとき。

(委任)

第9条 この告示に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

様式第1～4号 略

○下野市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱

平成30年10月1日

告示第110号

改正 令和元年5月31日告示第9号

令和2年10月26日告示第116号

令和4年3月30日告示第39号

(趣旨)

第1条 市の交付する下野市空き家バンクリフォーム補助金については、下野市補助金等交付規則(平成18年下野市規則第50号。以下「規則」という。)に規定するもののほか、この告示の定めるところによる。

(目的)

第2条 この補助金は、空き家バンクに登録された建物のリフォーム工事又は家財処分をしようとする者に対して、予算の範囲内において当該建物の工事等に必要経費の一部を補助することにより、空き家の有効活用による地域の活性化及び定住促進に寄与することを目的とする。

(令元告示9・一部改正)

(定義)

第3条 この告示において使用する用語は、下野市空き家バンク実施要綱(平成30年下野市告示第31号)において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 現に居住しておらず、又は近く居住しなくなる予定の個人が所有する市内に存する住居として利用可能な一戸建ての住宅であつて、空き家バンクに登録されたもの(併用住宅を含む。)をいう。

(2) リフォーム工事 空き家の安全性、居住性、機能性等の維持又は向上のために行う修繕、模様替え、増築等に係る工事をいう。

(3) 家財処分 空き家に付属する不要な家具、家電等の物品を撤去又は処分することをいう。

(4) 入居者 売買契約の締結により新たに空き家等の所有者となることが決定している者又は所有者と賃貸借契約の締結により空き家等を賃借することが決定している者をいう。

(5) 入居予定者 売買契約又は賃貸借契約は未締結だが、売買又は賃借に係る所有者の同意が書面により得られている者で、リフォーム工事又は家財処分が完了するまでに売買契約又は賃貸借契約の締結を行うものをいう。

(令元告示9・一部改正)

(交付の対象者)

第4条 補助金の交付の対象となる者は、所有者、入居者又は入居予定者で次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

(1) 市税を滞納していないこと。

(2) 空き家の所有者の3親等以内の親族でないこと。

(補助対象経費)

第5条 補助金の交付の対象となる経費は、次に掲げる各号の工事等の区分に応じ、当該各号に定める費用とする。

(1) リフォーム工事 居住部分に係るリフォーム工事で、次に掲げる要件のいずれにも該当する工事に要する費用

ア 市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主が実施するものであること。

イ 費用(消費税及び地方消費税の額を含む。)の総額が20万円以上であること。

ウ 介護保険法(平成9年法律第123号)第45条及び第57条、下野市地域生活支援事業実施要綱(平成26年下野市告示第59号)、下野市木造住宅耐震改修等事業補助

金交付要綱（平成21年下野市告示第152号）その他法令等の規定に基づき交付を受ける住宅改修に係る補助金等の対象経費として含まれていないこと。

(2) 家財処分 居住部分に係る家財処分で、次に掲げる要件のいずれにも該当するものに要する費用。ただし、特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）に基づく特定家庭用機器廃棄物の処理に要する料金を除く。

ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第7条に規定する一般廃棄物処理業の許可を受けている市内に事務所若しくは事業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主が実施するものであること。

イ 費用（消費税及び地方消費税の額を含む。）の総額が5万円以上であること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は対象としない。

(1) 住宅と別棟の倉庫、車庫等の工事

(2) 造園、門扉、塀等の外構工事

(3) 家具、調度品又は家電製品（エアコンを除く。）の設置工事

(4) 電話、インターネット等の配線工事又はテレビのアンテナ等の設置工事

(5) 給湯設備の工事

(6) 浄化槽設備の工事

（令2告示116・一部改正）

（補助金の交付額等）

第6条 補助金の交付額は、次に掲げる各号の工事等の区分に応じ、当該各号に定める額とする。

(1) リフォーム工事 工事に要した経費の2分の1以内の額とし、当該額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。ただし、500,000円を限度額とする。

(2) 家財処分 処分の経費の2分の1以内の額とし、当該額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。ただし、100,000円を限度額とする。

2 補助金は、同一住宅又は同一人に対し、1回に限り交付するものとする。

（交付の申請期限）

第7条 補助金の交付申請を行うことができる期間は、次に掲げる各号の工事等の区分に応じ、当該各号に定める期間とする。

(1) リフォーム工事 売買契約若しくは賃貸借契約を締結した日又は売買若しくは賃貸借の同意が書面により得られた日から2年を経過するまでの期間

(2) 家財処分 次に掲げる期間

ア 空き家バンクに登録された日から2年を経過するまでの期間（所有者に限る。）

イ 売買契約若しくは賃貸借契約を締結した日又は売買若しくは賃貸借の同意が書面により得られた日から2年を経過するまでの期間（入居者及び入居予定者に限る。）

（交付の申請）

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、下野市空き家バンクリフォーム補助金交付申請書（様式第1号）に、次に掲げる各号の工事等の区分に応じ、当該各号に定める書類を添えて市長に提出しなければならない。

(1) リフォーム工事 次に掲げる書類

ア 工事に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 工事を行う住宅の外観及び施工予定箇所の写真

ウ 売買契約書若しくは賃貸借契約書の写し又は売買若しくは賃貸借の同意が得られたことを証する書類

エ 工事に係る所有者の同意が得られたことを証する書類（入居者及び入居予定者に限る。）

オ 市税完納証明書

カ その他市長が必要と認める書類

(2) 家財処分 次に掲げる書類

ア 撤去及び処分に係る費用の明細書及び見積書の写し

- イ 撤去及び処分を要する居住部分の室内の写真
 - ウ 売買契約書若しくは賃貸借契約書の写し又は売買若しくは賃貸借の同意の得られたことを証する書類（入居者及び入居予定者に限る。）
 - エ 撤去及び処分に係る所有者の同意が得られたことを証する書類（入居者及び入居予定者に限る。）
 - オ 市税完納証明書
 - カ その他市長が必要と認める書類
- （補助金の交付決定）

第9条 市長は、補助金の交付の申請があったときは、当該申請に係わる書類を審査し、内容が適正であると認めたときは、下野市空き家バンクリフォーム補助金交付決定通知書（様式第2号）により、申請者に通知しなければならない。

（補助金の請求）

第10条 補助金の交付を請求する者は、下野市空き家バンクリフォーム補助金交付請求書（様式第3号）及び交付決定通知書の写しを市長に提出しなければならない。

（実績報告）

第11条 補助金の交付の決定を受けた者は、工事等が完了したときは、速やかに下野市空き家バンクリフォーム補助金実績報告書（様式第4号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- （1） 工事等に係る費用の領収書の写し
 - （2） 工事等を行った箇所の完了後の写真
 - （3） 売買契約書又は賃貸借契約書の写し（申請時において売買又は賃貸借の同意が得られたことを証する書類を提出したものに限る。）
 - （4） その他市長が必要と認める書類
- （処分の制限）

第12条 規則第24条第1項ただし書に規定する期間は、10年とする。ただし、家財処分に係る補助金については、この限りではない。

（補則）

第13条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和元年5月31日告示第9号）

この告示は、公布の日から施行し、令和元年5月1日から適用する。

附 則（令和2年10月26日告示第116号）

（施行期日）

1 この告示は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この告示による改正後の下野市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱の規定は、施行日以後の交付申請に係る補助金について適用し、同日前の交付申請に係る補助金については、なお従前の例による。

附 則（令和4年3月30日告示第39号）

（施行期日）

1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

様式第1～4及び参考様式 略

○下野市老朽危険空家等除却促進事業補助金交付要綱

令和元年9月26日

告示第48号

改正 令和4年3月30日告示第39号

(趣旨)

第1条 この告示は、空家等の撤去を促進し、市民が安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現を図るため、市の区域内に存する空家等の除却に要する費用に対し、市が交付する老朽危険空家等除却促進事業補助金（以下「補助金」という。）について、下野市補助金等交付規則（平成18年下野市規則第50号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 特定空家 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する空家等であり、下野市特定空家認定基準により特定空家と判断されたものをいう。
- (2) 不良空家 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項の規定による不良住宅のうち、居住その他の使用がなされていないことが常態であり、同条第5項の規定により不良空家と判断されたものをいう。
- (3) 老朽危険空家等 特定空家及び不良空家であって、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

(対象空家等)

第3条 補助金の交付の対象となる空家等（以下「対象空家等」という。）は、老朽危険空家等であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 市の区域内に存するものであること。
- (2) 一戸建ての住宅（併用住宅を含み、貸家の用に供するものを除く。）であること。
- (3) 法第14条第2項の規定による勧告の対象となっていないこと。
- (4) 不動産業を営む者が営利目的で所有していないこと。
- (5) 所有権以外の権利が設定されていないこと。ただし、土地に係る権利を除く。
- (6) 公共事業等の補償の対象となっていないこと。
- (7) 故意に破損させたものでないこと。

(補助対象工事)

第4条 補助金の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、市内解体業者が行う対象空家等の除却（次に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 第10条の規定による補助金の交付の決定前に着手した対象空家等の除却。ただし、対象空家等の状況により緊急に除却する必要がある場合であって、着工前に届け出たときは、この限りでない。
- (2) 補助金以外の財政上の支援を受けることができる対象空家等の除却
- (3) 対象空家等の一部のみの除却

(4) 不良空家等にあつては、同一敷地内に存する附属物（物置、門扉、塀等をいう。）の除却

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認める対象空家等の除却

2 前項の市内解体業者は、本店の所在地が市の区域内である法人又は市の区域内に住所を有する個人であつて、次に掲げる各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けた者

(2) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項の登録を受けた者

（交付対象者）

第5条 補助金の交付の対象となる者は、補助対象工事をしようとする者であつて、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 対象空家等の所有者又はその相続人であること。

(2) 所有権を有する者が2以上ある場合は、対象空家等の除却について、その全員の同意があること。

(3) 下野市税条例（平成18年下野市条例第59号）、下野市都市計画税条例（平成18年下野市条例第60号）又は下野市国民健康保険税条例（平成18年下野市条例第61号）の規定により課された全ての市税（以下「市税」という。）の滞納がないこと。

(4) 下野市暴力団排除条例（平成24年下野市条例第3号）第2条第3号に規定する暴力団員でないこと。

(5) 補助金の交付を受けていないこと。

（補助対象経費）

第6条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象工事に要する費用とする。

（補助金の額）

第7条 補助金の額は、補助対象経費の額の2分の1に相当する額（その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とし、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める額を限度とする。

(1) 特定空家 50万円

(2) 不良空家 30万円

2 前項の場合において、市は、予算の範囲内において補助金を交付する。

（事前調査）

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、老朽危険空家等に該当するかどうかの事前調査を受けなければならない。ただし、法第14条第1項の規定により助言又は指導を受けた場合は、この限りでない。

2 前項の事前調査を受けようとする者は、老朽危険空家等除却促進事業事前調査申込書（様式第1号）により市長に申し込むものとする。

3 市長は、前項の申込書の提出があつたときは、当該空家等が老朽危険空家等に該当するかどうかを調査し、その結果を老朽危険空家等除却促進事業事前調査結果報告書（様式第2号）に

より申込者に通知するものとする。

(交付の申請)

第9条 前条第3項の規定により老朽危険空家等に該当する旨の通知を受けた者(同条第1項のただし書の助言又は指導を受けた者を含む。)は、補助金の交付を受けようとするときは、老朽危険空家等除却促進事業補助金交付申請書(様式第3号)に次に掲げる書類を添えて、市長に申請しなければならない。

- (1) 補助対象工事に係る見積書の写し
- (2) 位置図及び現況写真
- (3) 対象空家等の所有者を確認することができる書類
- (4) 市税に滞納がないことを証する書類。ただし、所有権を有する者が2以上ある場合は、その全員の市税に滞納がないことを証する書類
- (5) 所有権を有する者が2以上ある場合は、所有権を有する者全員(申請者を除く。)の同意書
- (6) 対象空家等の所有者と対象空家等の所在する土地の所有者が異なるときは、当該土地の所有者の補助対象工事に係る同意書
- (7) 老朽危険空家等除却促進事業事前調査結果報告書の写し。ただし、前条第1項ただし書に規定する場合を除く。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める書類

(交付の決定)

第10条 市長は、前条の申請書の提出があったときは、速やかに、その内容を審査し、交付することと決定したときは老朽危険空家等除却促進事業補助金交付決定通知書(様式第4号。以下「交付決定通知書」という。)により、補助金を交付しないことと決定したときは老朽危険空家等除却促進事業補助金不交付決定通知書(様式第5号)により申請者に通知する。

(申請内容の変更等)

第11条 補助金の交付の決定を受けた者(以下「補助対象者」という。)は、補助金の交付の申請の内容を変更しようとするときは、老朽危険空家等除却促進事業補助金交付変更申請書(様式第6号)に変更する内容を証する書類を添えて市長に申請し、その承認を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の申請書の提出があったときは、速やかに、その内容を審査し、申請の内容の変更について、承認する場合において、補助金の額に変更があるときは老朽危険空家等除却促進事業補助金交付変更決定通知書(様式第7号。以下「交付変更決定書」という。)により、補助金の額に変更がないときは老朽危険空家等除却促進事業補助金内容変更承認通知書(様式第8号。以下「内容変更承認通知書」という。)により、承認しないときは老朽危険空家等除却促進事業補助金内容変更不承認通知書(様式第9号)により申請者に通知する。
- 3 補助対象者は、補助対象工事を取りやめようとするときは、老朽危険空家等除却促進事業中止届出書(様式第10号)に交付決定通知書(前項の規定により変更の承認を受けた者は、交付決定通知書及び交付変更決定書又は内容変更承認通知書)を添えて、市長に届け出なければならない。

(工事の着手)

第12条 補助対象者は、交付決定通知書の通知を受けた日から30日以内に補助対象工事を行わなければならない。ただし、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

(実績報告)

第13条 補助対象者は、補助対象工事が完了したときは、当該完了の日から起算して30日以内又は補助金の交付の決定があった日の属する年度の末日のいずれか早い日までに、老朽危険空家等除却促進事業補助金実績報告書(様式第11号)に次に掲げる書類を添えて、市長に報告しなければならない。

- (1) 補助対象工事に係る請求書又は領収書の写し
- (2) 補助対象工事の着工前及び完了後の写真
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要であると認める書類

(補助金の額の確定)

第14条 市長は、前条の実績報告書の提出があったときは、その内容を審査し、補助金の交付の決定の内容に適合するときは、交付すべき補助金の額を確定し、老朽危険空家等除却促進事業補助金確定通知書(様式第12号)により申請者に通知しなければならない。

(補助金の請求)

第15条 前条の規定による通知を受けた補助対象者は、老朽危険空家等除却促進事業補助金交付請求書(様式第13号)に交付決定通知書(第11条第2項の規定により補助金の額の変更の承認を受けた者(補助金の額に変更がある者に限る。))は、交付決定通知書及び交付変更決定書の写しを添えて市長に請求しなければならない。

(補助金の交付)

第16条 市長は、前条の請求書の提出があったときは、速やかに、補助金を交付するものとする。

(その他)

第17条 この告示の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行し、令和元年9月1日から適用する。

附 則(令和4年3月30日告示第39号)

(施行期日)

- 1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

様式第1～10号 略

○下野市空き店舗活用事業奨励金交付要綱

平成26年7月16日

告示第102号

改正 平成28年3月22日告示第31号

令和4年4月1日告示第78号

(目的)

第1条 この告示は、閉鎖された店舗を直接事業の用に供して、商業等の事業を開始した者に、空き店舗活用事業奨励金（以下「奨励金」という。）を交付することにより、本市における事業再開の意欲の高揚を図り、もって市内商業の振興に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において「空き店舗」とは、かつて事業の用に供され、その後、移転、閉店等により閉鎖され3月以上事業の用に供されていない店舗で、市長が認めるものをいう。

(奨励金の額)

第3条 奨励金の額は、事業を開始した月から1年間に限り、対象物件に係る賃借料（敷金、礼金、消費税その他これらに類するものを除く。）の2分の1に相当する額とする。この場合において、当該奨励金の額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

2 前項に規定する奨励金については、60万円を限度とする。

3 奨励金の交付は、6月ごとに交付するものとする。

(令4告示78・一部改正)

(奨励金の受給資格の認定申請)

第4条 奨励金の交付を受けようとする者は、交付申請を行う前に、空き店舗活用事業奨励金受給資格認定申請書（様式第1号）により、次に掲げる書類を添えて市長に提出し、奨励金受給資格者の認定を受けなければならない。

(1) 空き店舗に係る賃貸借契約書の写し

(2) 空き店舗に係る契約金の領収書の写し

(3) 空き店舗の位置図

(4) 事業開始前の店舗外観及び内観の写真

2 前項に規定する申請は、事業開始前に行うものとする。ただし、事業開始後であっても2月以内であれば、申請することができる。

(認定者の要件)

第5条 奨励金受給資格者の認定を受ける者（以下「認定者」という。）は、次の要件を全て満たす者でなければならない。

(1) 市内において空き店舗を賃借して事業を開始する者

(2) 1年以上営業を継続できる者

- (3) 現に市内で営業している店舗を閉鎖し、又は事業開始後に閉鎖する予定でないこと。
 - (4) 過去にこの告示による補助金の交付を受けていない者
 - (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業以外の業務を営む者
 - (6) 市税及び公共料金（上下水道料金等市に納付すべきもの）を完納している者
 - (7) 市民の生活の安全及び平穩を確保することを阻害するおそれのない者
- （平28告示31・令4告示78・一部改正）

（受給資格の認定等）

第6条 市長は、第4条第1項に規定する申請があったときは、これを審査し、奨励金受給資格認定の可否を決定するものとする。

2 前項の規定により、奨励金受給資格を認定したときは空き店舗活用事業奨励金受給資格者認定書（様式第2号）により、奨励金受給資格を認定しないときは、空き店舗活用事業奨励金受給資格者不認定通知書（様式第3号）により通知するものとする。

3 市長は、認定者が前条各号のいずれかに該当しなくなったときは、奨励金受給資格の認定を取り消すことができる。

（平28告示31・一部改正）

（奨励金の交付申請）

第7条 認定者が奨励金の交付を受けようとするときは、事業開始の月から6月経過した後及び1年を経過した後に、次に掲げる書類を添えて空き店舗活用事業奨励金交付申請書（様式第4号）により行うものとする。

- (1) 空き店舗に係る直近の6月分の家賃の領収書の写し
- (2) 市税及び公共料金等納付状況調査同意書（様式第5号）
- (3) 申請日直近の店舗外観及び内観の写真
- (4) 事業開始届（様式第6号）
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 前項の規定による添付書類のうちの同項第3号及び第4号については、1年を経過した後の申請時には添付を要しない。

（平28告示31・令4告示78・一部改正）

（交付の決定）

第8条 市長は、前条に規定する申請があったときは、その内容を審査し、奨励金の適否を決定し、空き店舗活用事業奨励金交付決定通知書（様式第7号）により認定者に通知するものとする。

（令4告示78・一部改正）

（奨励金の請求及び交付）

第9条 前条の規定により奨励金の交付決定を受けた認定者は、空き店舗活用事業奨励金請求書

(様式第8号)を市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項の請求書を受理したときは、速やかに奨励金を交付するものとする。

(令4告示78・一部改正)

(交付決定の取り消し等)

第10条 市長は、奨励金の交付の決定を受けた認定者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、奨励金の交付決定を取り消すものとする。

(1) 第5条各号のいずれかに該当しなくなった者

(2) 偽りその他不正な手段により奨励金の交付決定を受けた者

- 2 市長は、前項の規定により奨励金の交付決定を取り消した場合において、既に奨励金が交付されているときは、その全部又は一部を返還させることができる。

(その他)

第11条 この告示に定めるもののほか、奨励金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の日の前日までに、改正前の規定によりなされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則 (平成28年3月22日告示第31号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (令和4年4月1日告示第78号)

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示による改正後の下野市空き店舗活用事業奨励金交付要綱の規定は、この告示の施行の日以後の交付申請に係る空き店舗活用事業奨励金について適用し、同日前の交付申請に係る空き店舗活用事業奨励金については、なお従前の例による。

様式第1～8号 略

