

第3次 佐野市空家等対策計画

令和8（2026）年3月

佐 野 市

目次

| | |
|---------------------------|----|
| 第1章 佐野市空家等対策計画の趣旨 | 1 |
| 1 計画の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置づけ | 2 |
| (1) 法的な位置づけ | 2 |
| (2) 他計画との連携等 | 2 |
| 3 対象とする空家等 | 3 |
| 4 対象地区 | 3 |
| 5 計画期間 | 4 |
| 第2章 空家等の現状 | 5 |
| 1 人口動態 | 5 |
| (1) 人口の推移 | 5 |
| (2) 将来人口推計 | 6 |
| 2 空家等の現状 | 6 |
| (1) 住宅・土地統計調査による空き家の状況 | 6 |
| (2) 空家等実態調査の結果について | 9 |
| (3) 空き家に関するアンケート結果について | 11 |
| 3 空家等が生じる要因 | 13 |
| (1) 社会的要因 | 13 |
| (2) 法的要因 | 14 |
| (3) 人的要因 | 15 |
| 第3章 空家等対策に関する基本的な方針 | 18 |
| 1 第2次計画における取組と基本的な方針の達成状況 | 18 |
| (1) 第2次計画における取組内容 | 18 |
| (2) 第2次計画における基本的な方針の達成状況 | 20 |
| 2 第3次計画に向けた課題と方針 | 23 |
| (1) 第3次計画に向けた課題 | 23 |
| (2) 基本的な方針 | 24 |
| 3 空家等に関する全般的な取組 | 26 |

| | |
|---|----|
| (1) 空家等の調査及びデータベースの整備・活用 | 26 |
| (2) 空家等に関する相談・情報提供 | 27 |
| (3) 空家等に関する実施体制及び連携 | 28 |
| 4 第3次計画の新たな目標設定 | 30 |
| 5 進捗管理と検証 | 31 |
| | |
| 第4章 具体的な取組 | 32 |
| 1 「基本方針1 空家等の発生予防と早期対応による 適切な管理を促進します」に関する取組 | 32 |
| (1) 啓発 | 32 |
| (2) 庁内連携 | 33 |
| (3) 国、県が進める事業の活用 | 33 |
| 2 「基本方針2 空家等の利活用を促進します」に関する取組 | 34 |
| (1) 空家等の利活用に関する情報の提供 | 34 |
| (2) 流通促進 | 34 |
| (3) 利活用に対する支援 | 36 |
| (4) 空家等管理活用支援法人の活用 | 36 |
| 3 「基本方針3 管理不全空家等及び特定空家等の 解消に向けた取組を推進します」に関する取組 | 36 |
| (1) 適切な管理が必要な空家等への対応 | 37 |
| (2) 空家等の除却に対する支援 | 37 |
| (3) 管理不全空家等に対する措置 | 38 |
| (4) 特定空家等に対する措置 | 38 |
| (5) 関係法令に基づく措置 | 42 |
| (6) 財産管理制度を活用した対策 | 42 |
| | |
| 資料編 | 44 |

第1章 佐野市空家等対策計画の趣旨

1 計画の背景と目的

近年、全国的な傾向として、人口減少・少子高齢化に伴い空家等が増加すると共に、適切な管理が行われていない空家等が周辺に悪影響を与えるケースが増えています。

住宅・土地統計調査によると、全国の空き家戸数は、平成 20（2008）年の 757 万戸から令和 5（2023）年には 900 万戸と 15 年間で 1.19 倍に増加しています。

今後も、空家等は全国的に増え続けることが予想される中、平成 27（2015）年 5 月に「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。）」が施行され、令和 5（2023）年に一部を改正する法律が施行されました。この改正では、周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周辺に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保することなどが規定され、空家等対策が総合的に強化されました。

本市においても、空き家戸数は、平成 20（2008）年の 8,410 戸から令和 5（2023）年には 10,590 戸と 15 年間で約 1.26 倍に増加しています。

なかでも、管理不全により危険を及ぼすおそれがある空家等も多く見られ、老朽化の進行とともに、放置されることで、近隣の住環境への悪影響や、本市の財政に多大な負担をかける原因となります。

このような中、本市における空家等対策の方針、方向性を明確化し、空家等対策をより効果的・効率的に推進していくため、平成 29（2017）年に「佐野市空家等対策計画」を策定、令和 4（2022）年 3 月には「第 2 次佐野市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んでまいりました。

今後も、空家等の増加が予想される中、計画の推進により、市民が安心して安全にそして快適に暮らせるまちづくりの実現、さらには地域の活性化や定住促進による人口減少の克服を目指し、空家等対策を一層推進するため、「第 3 次佐野市空家等対策計画」を策定します。

また、本市では第 2 次佐野市総合計画において SDGs（SDGs:Sustainable Development Goals）の達成に向けてその理念を踏まえ、経済・社会・環境が調和したまちづくりを積極的に進めていくこととしているため、本計画も SDGs の要素を反映したものとします。



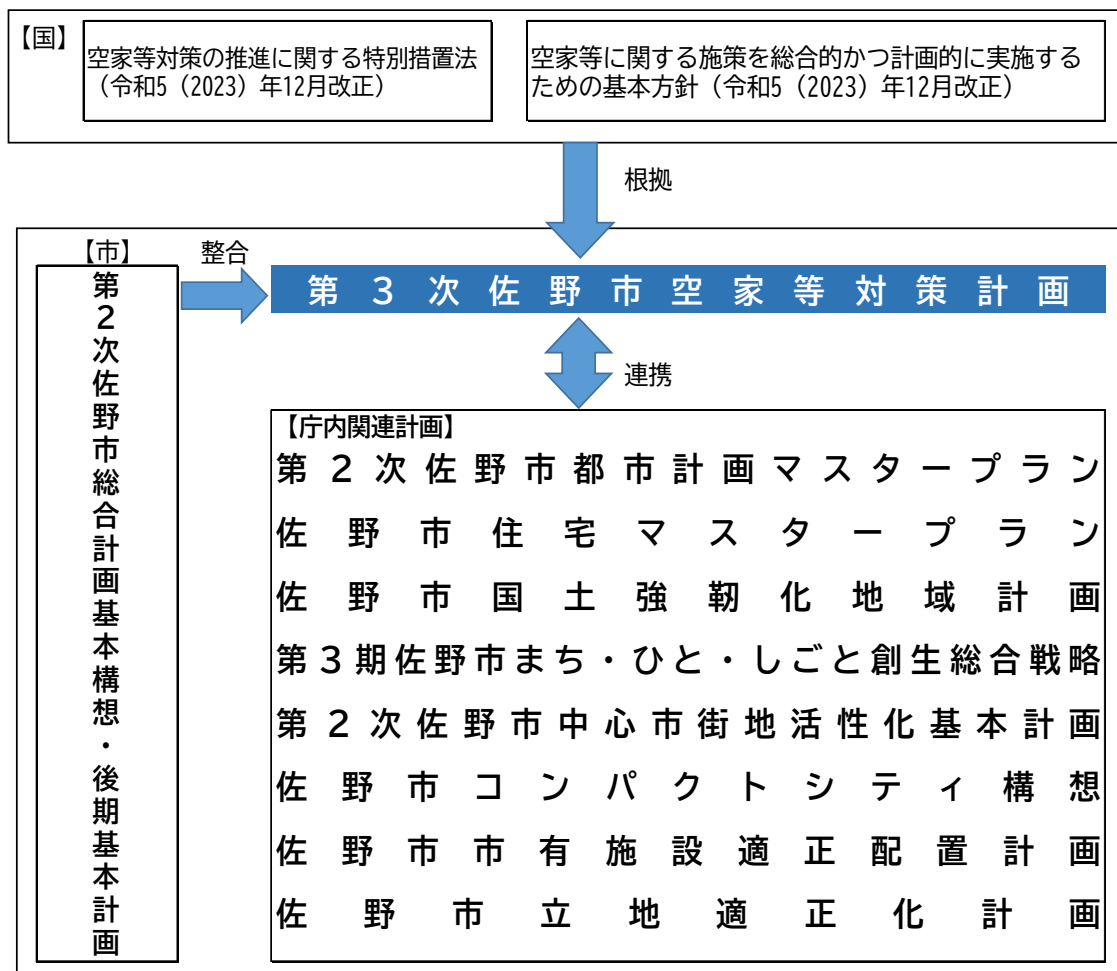
2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第7条第1項の規定に基づき、空家等に関する課題等について本市が取り組むべき対策の方向性について、基本的な考え方を示すものです。

(2) 他計画との連携等

本計画は、第2次佐野市総合計画を上位計画とし、佐野市都市計画マスタープランや佐野市住宅マスタープラン等の市内関連計画と整合性を図りながら、空家等対策に取り組むものです。



3 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。ただし、本市が所有し、又は管理するものを含むこととします。

また、空家等実態調査の結果から、戸建住宅の空家等が大半を占めることから、戸建住宅の空家等を優先することとします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

「空家等」とは

第2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

「特定空家等」とは

第2条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空家等をいう。

「管理不全空家等」とは

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。) 以下省略

※「空家等」の表記について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家等」と表記します。ただし「空き家バンク」等の固有名詞となっているもの、また住宅・土地統計調査において「空き家」と表記されているものは、そのまま表記します。

4 対象地区

空家等実態調査の結果、空家等の分布が市内全域に広がっていることから、全域を対象地区とします。また、第2次計画において、佐野市立地適正化計画で居住誘導区域に位置付けられた地域を重点的に推進すべき地区(重点対象地区)として検討を行ってきましたが、法改正により「空家等活用促進区域」と明文化されました。

この空家等活用促進区域は、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定めることで、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけることや、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の合理化を図り、空家等の用途変更や建替え等を促進することができます。

今後も、佐野市立地適正化計画で居住誘導区域に位置付けられた地域については、空家等活用促進区域として検討するとともに、庁内関係部署と協議をしていきます。

5 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8（2026）年度から令和 11（2029）年度の 4 年間とします。

なお、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢等の変化や各種施策の取組状況により、本計画の見直しを適宜行います。

第2章 空家等の現状

1 人口動態

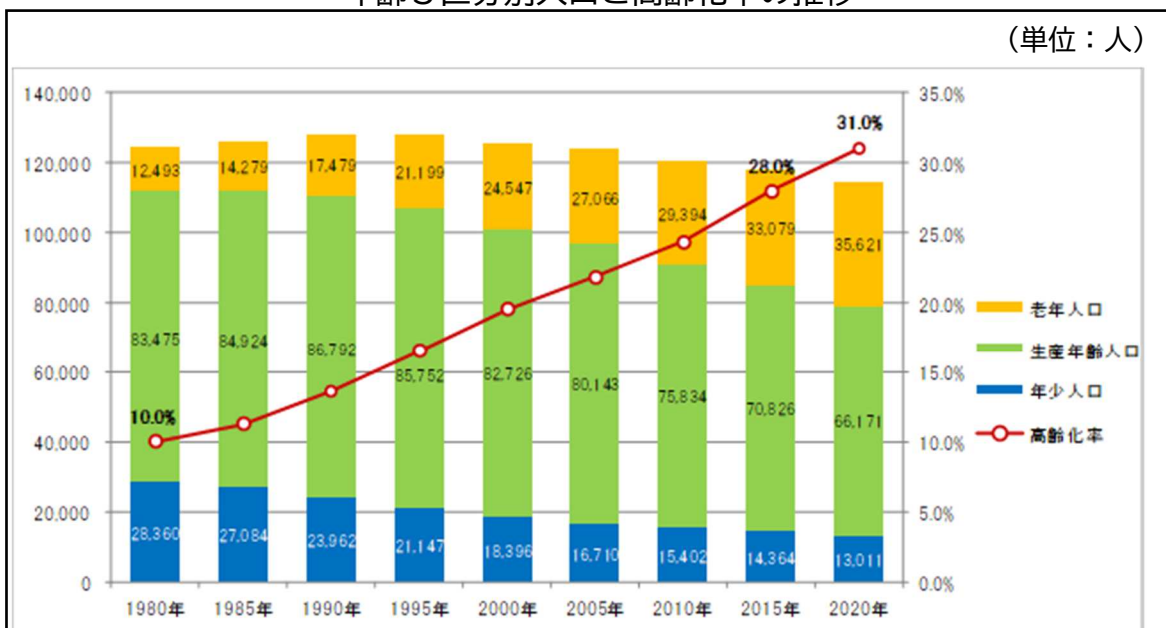
(1) 人口の推移

本市の人口は、平成 2 (1990) 年までは微増の傾向を示していましたが、平成 7 (1995) 年以降は 5 年毎に 3,000 人前後の減少が見られます。

年齢 3 区分別人口を見ると、年少人口 (15 歳未満) と生産年齢人口 (15 歳以上 65 歳未満) が年々減少する一方で、老年人口 (65 歳以上) は増加しています。

このことから、高齢化率も年々上昇し、令和 2 (2020) 年に 31.0% となっています。

年齢 3 区分別人口と高齢化率の推移



単位：人

| 区分 | 1980年 | 1985年 | 1990年 | 1995年 | 2000年 | 2005年 | 2010年 | 2015年 | 2020年 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 年少人口 | 28,360 | 27,084 | 23,962 | 21,147 | 18,396 | 16,710 | 15,402 | 14,364 | 13,011 |
| 生産年齢人口 | 83,475 | 84,924 | 86,792 | 85,752 | 82,726 | 80,143 | 75,834 | 70,826 | 66,171 |
| 老年人口 | 12,493 | 14,279 | 17,479 | 21,199 | 24,547 | 27,066 | 29,394 | 33,079 | 35,621 |
| 総人口 (不詳除く) | 124,328 | 126,287 | 128,233 | 128,098 | 125,669 | 123,919 | 120,630 | 118,269 | 114,803 |
| 高齢化率 | 10.00% | 11.30% | 13.60% | 16.50% | 19.50% | 21.80% | 24.40% | 28.00% | 31.00% |

佐野市人口ビジョン改訂版

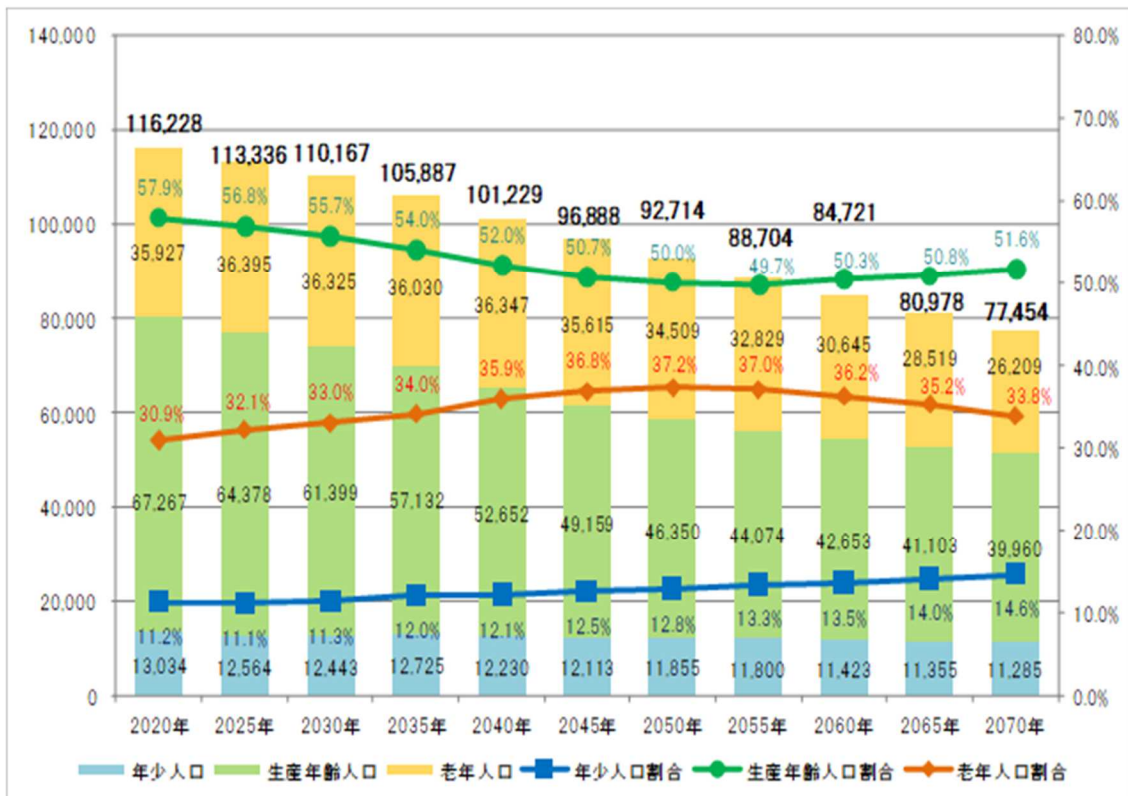
※「年齢不詳は除いているため、年齢 3 階級の合計とは一致しない。また、高齢化率は、「年齢不詳」を除いた総数を分母とする。

(2) 将来人口推計

令和 7 (2025) 年 1 月に策定した「佐野市人口ビジョン改訂版」では、人口減少のペースは徐々に加速しており、将来佐野市の人口は更なる減少が避けられない状況となっています。

人口の将来展望 (年齢 3 区分別人口及び割合)

(単位：人)



佐野市人口ビジョン改訂版

2 空家等の現状

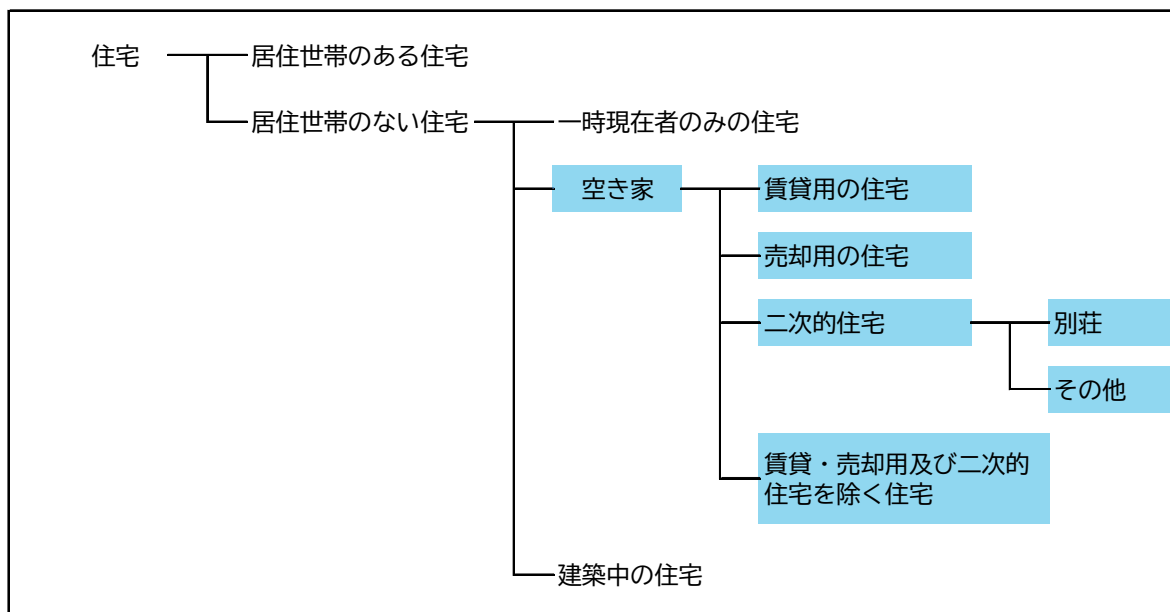
(1) 住宅・土地統計調査による空き家の状況

① 住宅・土地統計調査における空き家の分類

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、その状況と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査です。

この調査では、「空き家」を以下のように分類しています。

住宅の種類

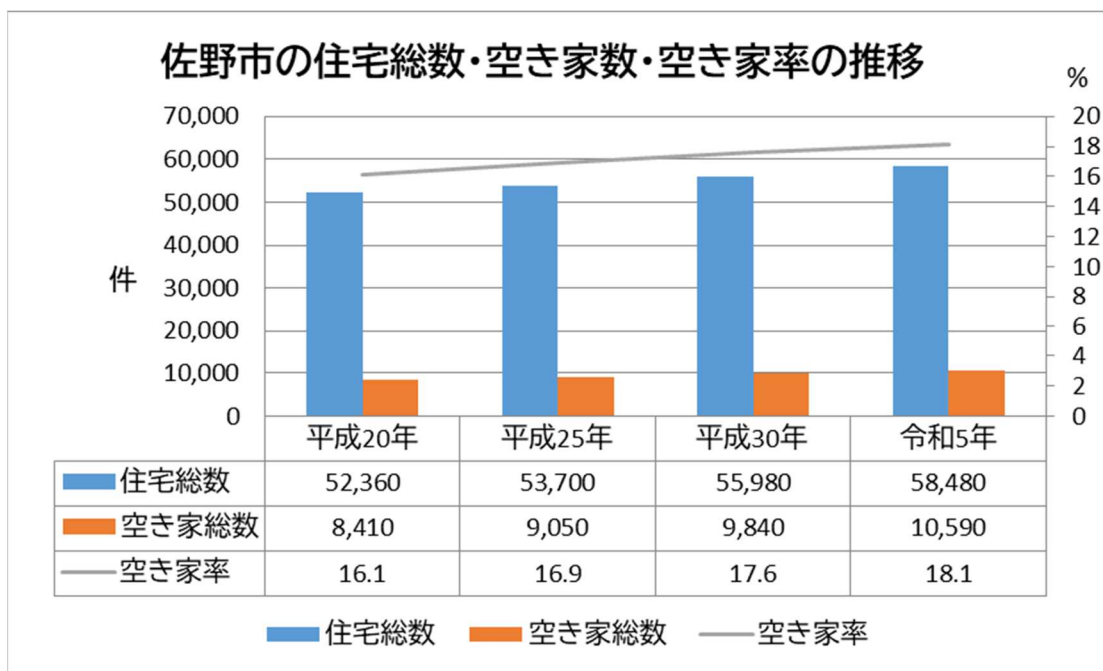


居住世帯のない住宅の説明

| 区分 | | 内容 | |
|------------|--------------------|---|--|
| 一時現在者のみの住宅 | | 昼間だけ使用している、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅 | |
| 空き家 | 賃貸用の住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 | |
| | 売却用の住宅 | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 | |
| | 二次的住宅 | 別荘 | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 |
| | | その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く住宅 | 賃貸用の住宅、売却用の住宅及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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 (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む) | |
| 建築中の住宅 | | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） | |

② 本市の状況について

本市の住宅総数は 58,480 戸で、そのうち空き家数が 10,590 戸、空き家率は 18.1%となっており、平成 20（2008）年からの 15 年間で空き家数及び空き家率は 2,180 戸（2.0%）増加しています。

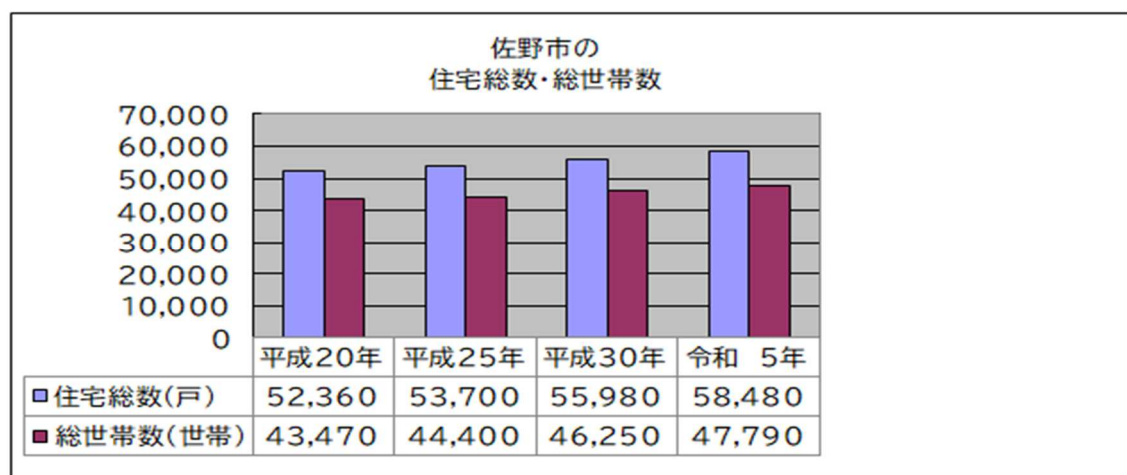


居住世帯の有無

| | 総数 (戸) | 居住世帯あり (戸) | 居住世帯なし (戸) | 一時現在者 のみ (戸) | 空き家 (戸) | 建築中 (戸) |
|-----|------------|---------------|---------------|--------------------|------------|------------|
| 全国 | 65,046,700 | 55,665,000 | 9,381,700 | 285,500 | 9,001,600 | 94,700 |
| 栃木県 | 971,000 | 802,200 | 168,800 | 3,900 | 163,700 | 1,200 |
| 佐野市 | 58,480 | 47,610 | 10,870 | 220 | 10,590 | 60 |

※全国及び栃木県は10の位、佐野市は1の位を四捨五入しているため、合計が合わない場合があります。

また本市では、平成 20（2008）年以降、住宅総数が世帯総数を常に上回っており、住宅供給過多の状態が続いている状況です。



(2) 空家等実態調査の結果について

住宅・土地統計調査とは別に、本市独自で市内空家等の所在・状態等を把握する調査を、過去3回、平成27(2015)年度、令和2(2020)年度、令和6(2024)年度に実施しました。令和6(2024)年度の調査からは、調査結果の一貫性を確保するため、以下の調査方法としました。

○ 調査方法及び内容

空家等と思われる家屋等の判定については、公道等から外観で判断する。事前に現地調査表を作成し、調査項目に従い実施する。

建物・敷地について、状態区分も判定する。

状態区分については次のとおり

A：利活用可能な空家等

売り物件や入居者募集の建物、または状態が良く利活用できそうな状態となっている。

B：利活用できそうな空家等

建物に目立った破損はなく、小修繕や草木の繁茂等を改善すれば利活用できそうな状態となっている。

C：危険性がある空家等

建物の老朽化が目立ち今後放置すれば、外壁材や瓦材等の飛散により、近隣家屋や通行人等に危険が生じるおそれがある。

D：危険性が高い空家等

建物の老朽化が著しく、柱・梁・屋根等の腐敗・損壊等により倒壊のおそれがある。

※状態区分の判定については、3回目の業務委託の中で現地調査票と不良度判定表を作成しました。今後は、この判定表を活用し状態区分の判定をすることとします。

過去3回の調査時期や実施者は以下のとおりとなっており、令和6(2024)年度の調査からは、より正確なデータを蓄積するため業務委託として実施しています。

- 調査時期 1回目：平成27(2015)年6月から8月
町内会の協力により実施
- 2回目：令和2(2020)年4月から令和3(2021)年3月
市職員により実施
- 3回目：令和6(2024)年6月から令和7(2025)年3月
業務委託により実施

過去の調査結果からみられる空家等の件数は、令和 2（2020）年と比較すると 424 件（18.6%）の増となっており、市内のほぼ全域で増加しています。4 年間の推移としましては、利活用されて空家等でなくなった件数が 293 件あり、除却された空家等が 334 件あるものの、新たに空家等となった件数が 1,206 件となっています。

○ 調査結果

| | 平成27（2015）年 | | 令和2（2020）年 | | 令和6（2024）年 | |
|---------|-------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| 空家等の件数 | 2,230件 | | 2,282件 | | 2,706件 | |
| うち状態区分A | 338件 | 15.2% | 380件 | 16.7% | 849件 | 31.4% |
| 状態区分B | 1,358件 | 60.9% | 1,293件 | 56.6% | 1,169件 | 43.2% |
| 状態区分C | 326件 | 14.6% | 450件 | 19.7% | 312件 | 11.5% |
| 状態区分D | 156件 | 7.2% | 159件 | 7.0% | 265件 | 9.8% |
| 状態区分不明 | 52件 | 2.3% | 0件 | 0.0% | 111件 | 4.1% |

※状態区分不明：現地調査において判断の付かなかった空家等

※同一敷地内に住宅と倉庫等があったとしても 1 件としており、空家等の棟数とは異なります。

空家等実態調査結果（地区別）

単位：件

| 地区名 | 令和2年（2020） | | | | | | 令和6年（2024） | | | | | | 合計 比較 |
|------|------------|-------|-----|-----|----|-------|------------|-------|-----|-----|-----|-------|----------|
| | A | B | C | D | 不明 | 合計 | A | B | C | D | 不明 | 合計 | |
| 佐野 | 49 | 186 | 63 | 38 | 0 | 336 | 157 | 142 | 41 | 24 | 18 | 382 | 46 |
| 植野 | 29 | 125 | 63 | 16 | 0 | 232 | 70 | 123 | 28 | 29 | 3 | 253 | 21 |
| 界 | 27 | 48 | 17 | 1 | 0 | 93 | 27 | 40 | 15 | 12 | 0 | 94 | 1 |
| 犬伏 | 77 | 131 | 57 | 8 | 0 | 274 | 107 | 136 | 31 | 16 | 4 | 294 | 20 |
| 堀米 | 29 | 85 | 26 | 12 | 0 | 152 | 76 | 75 | 17 | 19 | 7 | 194 | 42 |
| 旗川 | 22 | 30 | 7 | 8 | 0 | 67 | 19 | 36 | 10 | 10 | 1 | 76 | 9 |
| 吾妻 | 1 | 7 | 14 | 2 | 0 | 24 | 11 | 12 | 7 | 8 | 0 | 38 | 14 |
| 赤見 | 14 | 69 | 26 | 11 | 0 | 120 | 53 | 76 | 26 | 11 | 8 | 174 | 54 |
| 田沼 | 37 | 91 | 30 | 5 | 0 | 163 | 79 | 93 | 22 | 13 | 1 | 208 | 45 |
| 田沼南部 | 23 | 38 | 9 | 3 | 0 | 73 | 38 | 45 | 6 | 7 | 2 | 98 | 25 |
| 板本 | 7 | 21 | 2 | 3 | 0 | 33 | 10 | 17 | 5 | 9 | 0 | 41 | 8 |
| 田沼北部 | 3 | 45 | 9 | 4 | 0 | 61 | 21 | 37 | 10 | 8 | 1 | 77 | 16 |
| 戸奈良 | 2 | 19 | 5 | 2 | 0 | 28 | 10 | 8 | 5 | 1 | 8 | 32 | 4 |
| 三好 | 5 | 17 | 4 | 12 | 0 | 38 | 13 | 24 | 2 | 8 | 2 | 49 | 11 |
| 野上 | 8 | 44 | 12 | 3 | 0 | 67 | 19 | 36 | 19 | 13 | 6 | 93 | 26 |
| 新合 | 7 | 61 | 5 | 8 | 0 | 81 | 29 | 48 | 15 | 19 | 3 | 114 | 33 |
| 飛駒 | 7 | 38 | 12 | 4 | 0 | 61 | 21 | 44 | 20 | 20 | 4 | 109 | 48 |
| 葛生 | 15 | 133 | 52 | 5 | 0 | 205 | 63 | 96 | 10 | 13 | 25 | 207 | 2 |
| 常盤 | 14 | 46 | 19 | 3 | 0 | 82 | 18 | 49 | 8 | 13 | 4 | 92 | 10 |
| 氷室 | 4 | 59 | 18 | 11 | 0 | 92 | 8 | 32 | 15 | 12 | 14 | 81 | -11 |
| 合計 | 380 | 1,293 | 450 | 159 | 0 | 2,282 | 849 | 1,169 | 312 | 265 | 111 | 2,706 | 424 |

※住宅・土地統計調査は抽出による調査となっているため、数は推計となります。また、共同住宅等の空家数の計上方法も異なることから、本調査の数とは差異が生じます。

また、用途別空家等の割合としては住宅系（戸建住宅、店舗兼住宅、共同住宅）の占める割合が全体の 85%となっています。

用途別空家等件数(件)

| | |
|--------|-------|
| 戸建住宅 | 2,058 |
| 店舗兼住宅 | 158 |
| 共同住宅 | 88 |
| 工場・倉庫 | 74 |
| 蔵・倉庫 | 40 |
| 店舗・事務所 | 173 |
| その他 | 4 |
| 不明 | 111 |
| 合計 | 2,706 |

(3) 空き家に関するアンケート結果について

空家等対策の基礎資料として活用することを目的として、空家等実態調査の結果、空き家と思われる建物の所有者等に対し、平成 29（2017）年度と令和 5（2023）年度に、空き家に関するアンケート調査を実施しています。

ア 調査方法

郵送によるアンケート調査票の配布・回収

イ 配布数（空家等総数から同一所有者及び所有者不明物件を除いた数）

平成 29（2017）年度：1,574 件

令和 5（2023）年度：1,601 件

計：3,175 件

ウ 回答率

平成 29（2017）年度：48.2%

令和 5（2023）年度：53.6%

計：50.9%

エ 調査結果

アンケートは、対象所在地にある建物の状況を確認して、「空き家の状況にある」と回答された方に、空き家になった理由・管理・今後の活用等について調査を行いました。

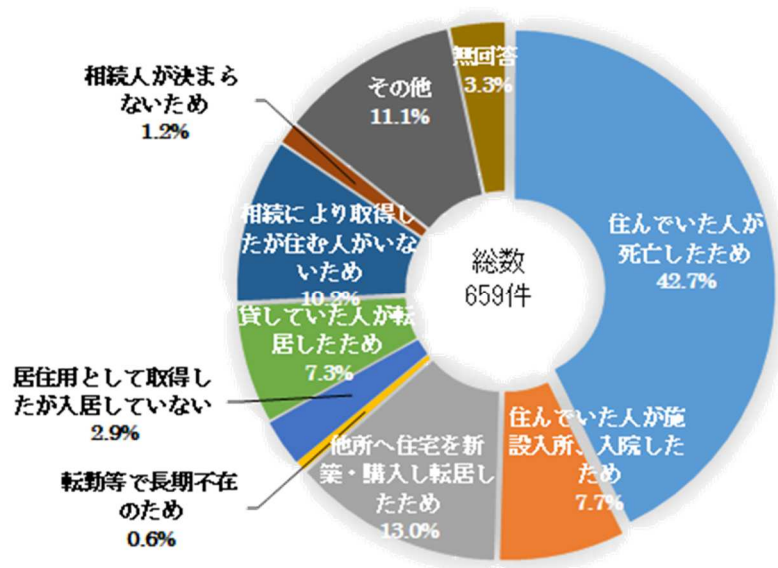
2回のアンケート調査とも同様の質問で実施し、質問に対する回答は概ね同様の傾向でした。

ここでは、令和 5（2023）年度の調査結果の一部を記載します。

・空き家になった理由

空き家になった理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が 42.7%と最も多く、次いで「他所へ住宅を新築・購入し転居した」が 13.0%となっています。

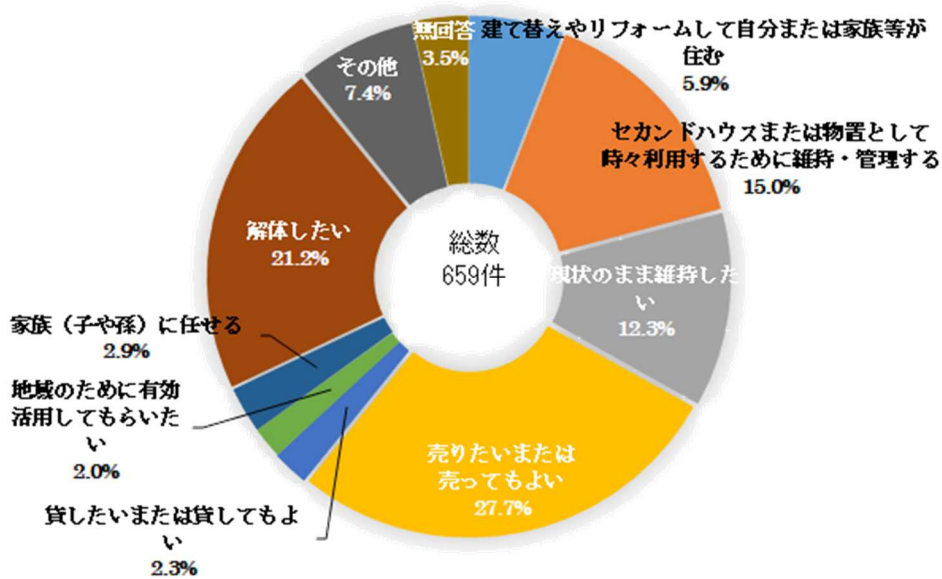
その他の理由としては、「相続したが住む人がいない」や「施設入所、入院した」、「借り手がない」等の回答がありました。



※総数：前の設問で「空き家の状況にある」と回答した数

・今後の活用

所有者等は空き家に対してどのように考えているか調査した結果として、「売りたいまたは売ってもよい」が27.7%と最も多く、次いで「解体したい」が21.2%「セカンドハウスまたは物置として時々利用するために維持・管理する」が15.0%となっています。



3 空家等が生じる要因

本来空家等は所有者等が適切な管理を行い、管理ができない場合は売買等での利活用、除却等を実施していただくことが理想ですが、残念ながら管理が十分でない空家等となってしまっている状況が多く存在しています。要因は様々ですが、ここでは大きく3つに分けて考察します。

(1) 社会的要因

① 人口の推移

これまで述べてきましたが、本市に限らず全国的な問題として急激な少子高齢化の進行が挙げられます。高齢世帯が施設に入所したり亡くなったりすると、空家等となる可能性が高くなります。

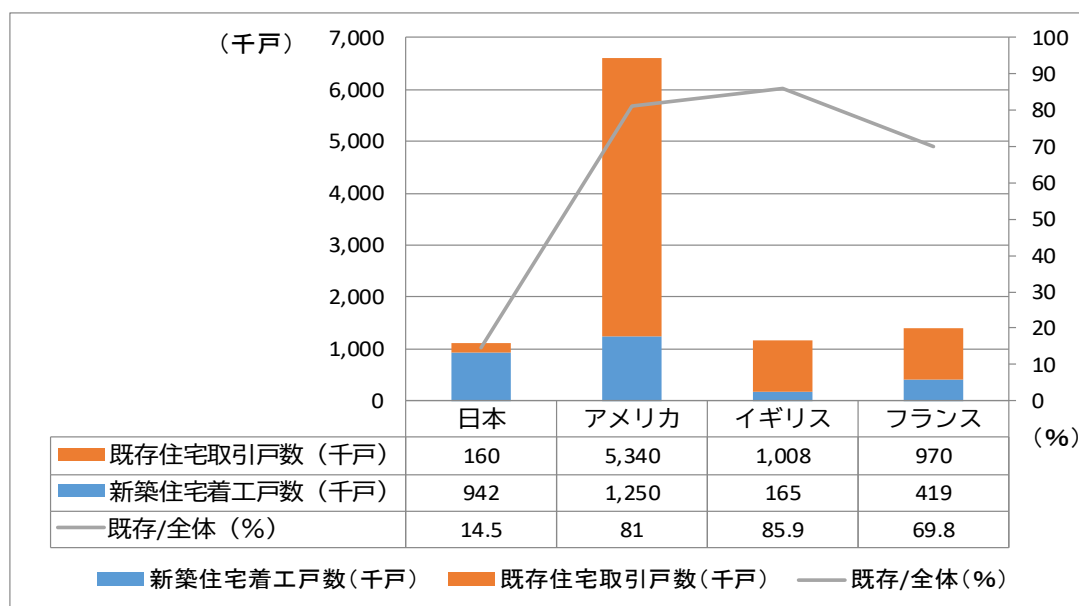
② 既存住宅の流通について

国土交通省の住宅着工統計（平成 30 年計）によれば、国内の全住宅流通量に占める既存住宅の流通量は、14.5%です。

一方で、欧米諸国では既存住宅の流通が進んでおります（米 81.0%、英 85.9%、仏 69.8%）。

このことから、住宅を取得する際、日本では新築重視、欧米では中古重視の傾向があることがわかります。

既存住宅流通シェアの国際比較



- (資料) 日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成30年計）」
 アメリカ：U.S. Census Bureau「New Residential Construction」, National Association of REALTORS
 「Existing Home Sales」
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」, HM Revenue
 & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques（英語ページ）「Number of
 started dwellings」
 Conseil général de l'environnement et de développement（英語ページ）「House Prices
 in France: Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注）イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数
 を暦年ベースで合計したもの。

③ 除却費用の負担

賃貸や売却など、流通・活用される見込みのない空家等については、管理にかかると、除却をすることも選択肢の一つです。しかし、経済的な理由から除却費用が負担できず、放置されることも要因の一つであると考えられます。

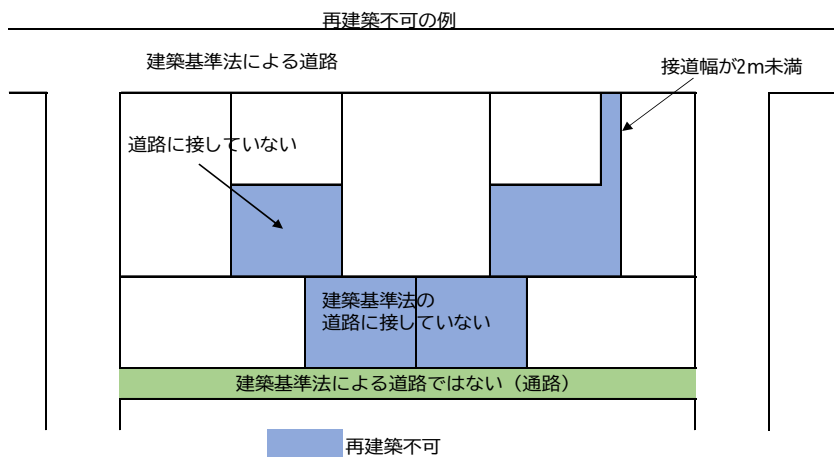
(2) 法的要因

① 敷地の接道状況

建物を建てる際、都市計画区域内においては、敷地は建築基準法で定める道路に2m以上接していなければならないとされています。既存の建物の敷地が接道要件を満たさない場合、一般的には建て替えなどの再建築ができません。

そのため市場流通性が低く、建物を除却しても敷地の活用が見込めないことから、そのまま空家等を放置される傾向があるようです。

解体を検討する場合でも、前面道路の幅員が狭いなど重機等の通行が困難で、人力による解体（手壊し）となる場合、解体費用がさらに高額となるため、解体をあきらめてしまう傾向があるようです。



② 市街化調整区域内の建築物について

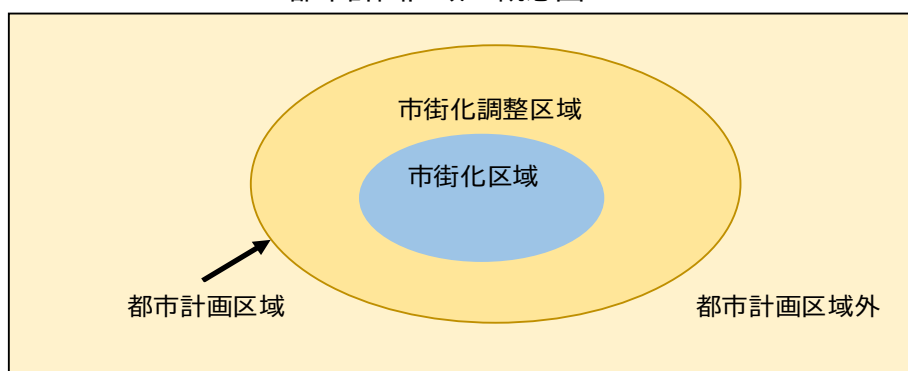
建築基準法の他に、計画的に良好な市街化を図るために都市計画法があります。同法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために都市計画区域を定めることができます。

本市では、都市計画区域を

1. すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域（市街化区域）
2. 市街化をおさえる区域（市街化調整区域）

に区分し定めています。市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」となっているため、建築物は一定の条件を満たしていないと、建て替えや利活用ができないことがあります。そのため、売買や利活用の障害になることがあります。

都市計画区域の概念図



③ 固定資産税の住宅用地特例

居住用の家屋が建っている敷地の固定資産税・都市計画税については、地方税法により、住宅を所有する人の税負担を軽減し安定した居住環境の確保を目的とした住宅用地の特例が適用され税額が軽減されますが、対象となる居住用の家屋を除却すると、特例措置の適用が除外となります。

そのために、空家等を除却すると税額が高くなってしまふことを懸念し、除却せずそのまま放置する傾向があるようです。

(3) 人的要因

空家等の解消に向けては、所有者又は管理者等が行うものですが、進めるにあたりさまざまな課題があります。

① アンケート調査結果より

令和5（2023）年度に実施した空き家の所有者等へのアンケート調査では、

今後の活用についての困りごとでは、「解体したいが解体費用の支出が困難」が31.4%、「売却等したいが相手が見つからない」が27.6%「建物の中に荷物等がありその処分に困っている」が27.3%となっています。

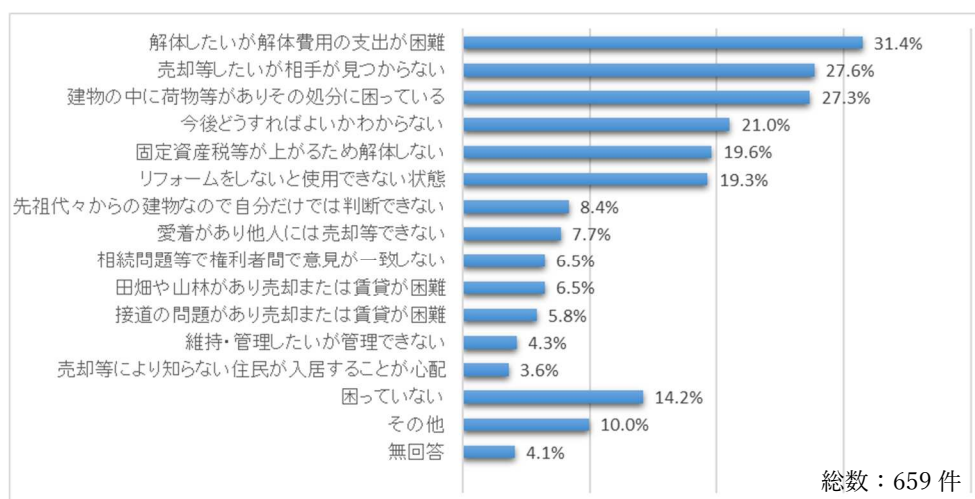
また、空き家を所有しても「今後どうすればよいかわからない」が21.0%と今後について白紙状態の方も多く見受けられます。

他には、「愛着があり他人には売却等できない」が7.7%、「先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できない」が8.4%となっています。

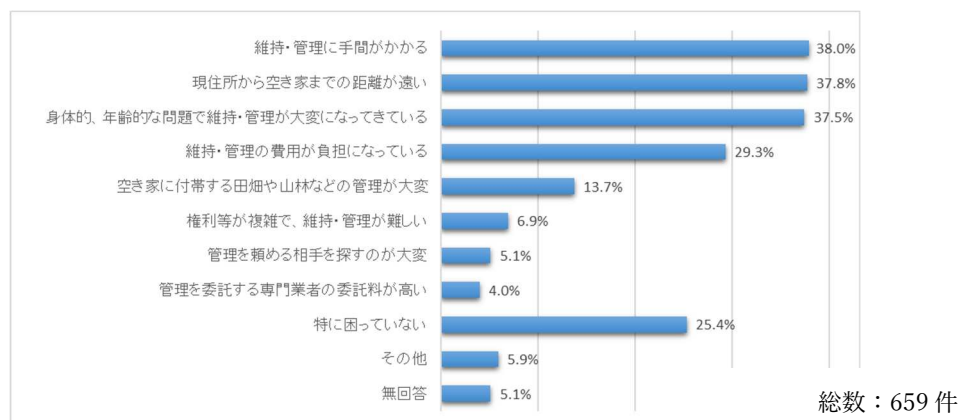
また、管理についての困りごとは「維持管理に手間がかかる」が38.0%と最も多く、「現住所から空き家までの距離が遠い」が37.8%、「身体的、年齢的な問題で維持・管理が大変になってきている」が37.5%と続いています。

空家等が生じる人的要因として、所有者等ごとに様々な問題があり、解決が困難なものも見受けられます。

今後の活用についての困りごと



管理についての困りごと



※複数回答のため、合計は100%を超えています。

② 相続登記について

空家等が生じる要因として、建物等の相続登記が行われておらず、法定相続人が大勢になったり、法定相続人の中に行方不明の方がおり、所有者が決められないため、利活用や除却ができず、空家等の解消が進まないことが挙げられます。

相続登記がされない原因としては、これまで相続登記申請が義務化されておらず、申請をしなくても相続人に罰則等の不利益を被ることが少なかったことや、相続した不動産の売却が困難であるような場合、費用や手間をかけて登記の申請をする意欲がわきにくいなどがありました。

相続登記がされずにいると、所有者が直ちに判明しない、又は所有者が判明してもその所在が不明で連絡が付かない状態となってしまうます。

Q & A

Q1 相続登記の申請義務化とは、どんな内容ですか？

A 不動産を相続(取得)したことを知った日から3年以内に、相続登記の申請をする必要があります。
正当な理由がないのに相続登記の申請を怠った場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

Q2 義務を果たすには、何をすればいいですか？

A 相続人の全員で、できるだけ早期に遺産分割協議を行い、その遺産分割協議の結果を踏まえ、速やかに法務局に相続登記の申請をしてください。
話し合いがまとまらないなど、不動産を相続(取得)してから3年以内に遺産分割協議を踏まえた相続登記の申請が難しい場合には、相続人それぞれが、法務局に「相続人申告登記」の申出(簡易な義務履行の手続)を行ってください。
相続後は、早めの遺産分割協議と相続登記の申請が重要です！
※民法改正により、令和5年4月から、遺産分割に関する新ルールも始まっています。

Q3 今のうちから、何をしておけばいいですか？

A 相続登記の申請義務は、令和6年4月1日より前に相続(取得)した不動産についても対象となりますので、身の回りの不動産の名義を確認して、亡くなった親族名義となっている場合には、早めに遺産分割協議を行い、相続登記をしておくことが大切です。
将来の相続に備えて遺言書を作成したりすることも考えられます。

令和6年4月1日からの相続登記の申請の義務化に関して、法務省・法務局の名称を不正に使用した勧誘や架空請求などにご注意ください！



令和5年4月27日から相続した利用しない土地を手放す制度がスタートします。➡



お問い合わせ先

法務省民事局民事第二課
03-3580-4111 (代表)

各法務局のホームページ▶



専門の資格者に相談したい場合は、

日本司法書士会連合会のホームページ▶
(司法書士に関するご案内)



日本土地家屋調査士会連合会のホームページ▶
(土地家屋調査士に関するご案内)



令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます！



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

詳しくはこちら▶



法務省民事局
日本司法書士会連合会
日本土地家屋調査士会連合会

令和5年4月

法務省HPより

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 第2次計画における取組と基本的な方針の達成状況

本市においては、様々な問題を抱える空家等の解消に向けて体系的に取り組むため、第2次計画では

【基本方針1】空家等の発生抑制と早期対応による適切な管理を促進します

【基本方針2】空家等の利活用を促進します

【基本方針3】特定空家等の解消に向けた取組を推進します

の3つの対策方針に基づき、対策の実効性を高める取組の実施や新たな取組の検討などを行ってきました。その実績については以下のとおりです。

(1) 第2次計画における取組内容

【基本方針1】

広報さの、市ホームページやチラシ等を活用した情報発信、空家等の相談会等を実施し、啓発事業に取り組みました。

| 方策 | 取組状況 |
|-----------------|--|
| 所有者等に対する意識啓発 | ○固定資産税納税通知書へのチラシ同封 ・固定資産税の納税通知書に空家法の制度内容や支援事業の周知を図るチラシを同封 |
| | ○各種媒体による広報活動の検討 ・広報さのへの掲載 ・市ホームページへの掲載 ・チラシ作成 |
| 所有者や市民等に対する情報提供 | ○専門家と連携した相談会等の開催【毎年3回】 |
| 空家等の発生を抑制する取組 | ○空き家改修補助事業 |
| 空家等の実態把握 | ○空家等実態調査の実施【令和6(2024)年度】 ・本市の実態把握と対策を講じるための基礎資料とするため、市内全域を対象として、空家等の実態調査を平成27(2015)年度、令和2(2020)年度につづき実施 |
| 所有者等に対する適正な維持管理 | ○空家法に基づく措置 |

| 方策 | 取組状況 |
|-----------------------|---|
| 所有者等の特定が難しい 事案への対応 | ○財産管理制度の活用 ・相続人不存在若しくは不在者であって、空家等の危険な状態等を解消するためにやむを得ないと認められる場合に、市が利害関係人となって家庭裁判所に「相続財産清算人」の選任申立を実施 |

一方で、啓発事業に取り組むものの、空家等実態調査から見られるように、新規の空家等の増加が目立ちました。管理された空家等であれば問題はありませんが、管理されずに放置された空家等は生活環境への悪影響を引き起こします。

これまでは、発生の抑制として事業を進めてきましたが、今後空家等になる可能性の高い方への啓発についても、より一層取り組む必要があります。

【基本方針2】

空家等の利活用については、空き家バンク制度を（公社）栃木県宅地建物取引業協会と相互連携しながら事業を進めました。

| 方策 | 取組状況 |
|-----------------|--|
| 市民等に対する 情報提供 | ○各種媒体による広報活動の検討 ・広報さのへの掲載 ・市ホームページへの掲載 ・チラシ作成 |
| 利活用に向けた取組 | ○空き家バンク制度による利活用 |
| | ○空家等除却事業により更地となった跡地利用（空き地バンク） |
| | ○民間事業者によるリノベーションの検討 |
| | ○空き家改修補助事業 ・市外の方で、空き家バンクを利用して購入した物件のリフォーム補助 |

空家等を活用して欲しい所有者等が空家等の売却を希望しているのに対し、空家等を活用したい人が賃貸を希望する場合には、マッチングできない事案も発生しています。

また、空家等を活用して欲しい所有者等には、空き家バンク制度そのものを知らない人も多いため、より一層の周知・啓発に取り組む必要があります。

【基本方針3】

特定空家等の解消については、法に基づき適切な改善が図られるよう、行政指導又は、法に基づく命令、代執行に取り組みました。

| 方策 | 取組状況 |
|----------------|---|
| 法に基づく措置 | ○管理不十分な空家等に対する措置 ・管理が不十分な空家に対し適切な管理の通知送付 |
| | ○特定空家等に対する措置 |
| 特定空家等の解消に向けた支援 | ○特定空家等除却促進事業 |

現状では、空家等の者等からの相談による対応が主ですが、今後は空家等の実態調査により、状態の悪い空家等に対しても事業を広める必要があります。

(2) 第2次計画における基本的な方針の達成状況

第2次計画では、それぞれの基本方針ごとに成果指標を設定しましたが、結果は以下のとおりとなりました。

① 結果

| 基本方針 | 成果指標 | 実績値 | 目標値 | 実績値 |
|------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | | 令和2年度 (2020年度) | 令和7年度 (2025年度) | 令和6年度 (2024年度)時点 |
| 1 | 新規に空家等になった件数(※1) | 922 件 | 1,100 件以下 | 1,206 件 |
| | 空家等総数 | 2,282 件 | 2,400 件以下 | 2,706 件 |
| 2 | 空き家バンクの成約数(累計) | 59 件 | 170 件 | 130 件 |
| | 空家等の利活用率(※2) | 19.1 % | 21 % | 12.8 % |
| 3 | 特定空家等の除却件数(累計) | 97 件 | 270 件 | 216 件 |
| | 空家等の除却率(※3) | 19.9 % | 22 % | 14.6 % |

これまでの空家等実態調査結果

| | 空家等件数 | 新規件数 | 活用件数 | 除却件数 |
|-------|-------|------|------|------|
| 平成27年 | 2,230 | — | — | — |
| 令和2年 | 2,282 | 922 | 427 | 443 |

※1 新規に空家等になった件数

実績値 令和2年度(2020年度)

：平成28(2016)年度から令和2(2020)年度までの間に新規に空家等となった件数

目標値：令和3(2021)年度から令和7(2025)年度までの間に新規に空家等となる件数
(令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査による)

実績値 令和6年度(2024年度)時点

：令和3(2021)年度から令和6(2024)年度までの間に新規に空家等となった件数

※2 空家等の利活用率

実績値 令和2年度(2020年度)

：平成28(2016)年度から令和2(2020)年度までの間に利活用された物件の割合
利活用率＝令和2(2020)年度活用件数÷平成27(2015)年空家等総数

目標値：令和3(2021)年度から令和7(2025)年度までの間に利活用された物件の割合
(令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査による)

実績値 令和 6 年度(2024 年度) 時点
：令和 3 (2021) 年度から令和 6 (2024) 年度までの間に利活用された物件の割合
利活用率=令和 6 (2024) 年度活用件数÷令和 2 (2020) 年空家等総数

※3 空家等の除却率

実績値 令和 2 年度(2020 年度)
：平成 28 (2016) 年度から令和 2 (2020) 年度までの間に除却された物件の割合
除去率=令和 2 (2020) 年度除却件数÷平成 27 (2015) 年空家等総数

目標値：令和 3 (2021) 年度から令和 7 (2025) 年度までの間に除却された物件の割合
(令和 6 (2024) 年度に実施した空家等実態調査による)

実績値 令和 6 年度(2024 年度) 時点
：令和 3 (2021) 年度から令和 6 (2024) 年度までの間に除却された物件の割合
除去率=令和 6 (2024) 年度除却件数÷令和 2 (2020) 年空家等総数

② 考察と課題

第 2 次計画期間中は新型コロナウイルスのまん延による影響を大きく受け、感染時の対応が自己判断となる令和 6 (2024) 年までは、移動の自粛等により、近くに所有している空家等以外は適正な管理もままならない状況であったと推測されます。

このため、全ての項目において目標値を下回る結果となりました。

ア 基本方針 1

・新規に空家等になった件数については、目標値を 100 件以上上回る 1,206 件となりました。年間に置き換えると、前は 184 件/年ですが、今回は 301 件/年と約 1.6 倍になっています。

令和 5 (2023) 年住宅・土地統計調査において、市内で持ち家を所有する子供のいない 65 歳以上の単身世帯が 1,180 世帯、夫婦とも 65 歳以上の世帯が 740 世帯となり、平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年と比較すると 1.3 倍、平成 30 (2018) 年から令和 5 (2023) 年度で 1.2 倍と、今後空家等になる可能性が高いと見込まれる住宅が数多く存在します。今後もこの傾向は継続すると予想されます。

・空家等総数についても、前回より約 400 件増加しています。

原因として、新規に空家等になった件数が予想よりも多く、その一方で利活用や除却件数が少なかったことが要因として考えられます。

・第 2 次計画では、所有者等への意識啓発や空家等に関する情報提供への取組として、広報さのやホームページ、チラシ等を活用し周知を図りました。一定の成果があったと思われる一方、課題として情報が必要な方へのアプローチのみとなっています。

自分が将来空家等の所有者等になる、あるいは近隣に空家等が発生する可能性がありますので、その際の対応としては市民一人ひとりへの意識啓発において改善の必要があると考えます。そのためには、「空家等の所有者が適正な管理をする」

「空家等で近隣に迷惑をかけない」
「空家等のトラブルは所有者等が責任を持って解決する」
ことを意識づける取組が必要です。

イ 基本方針2

・空家バンクの成約数は平成28(2016)年の開始から令和6(2024)年度末で累計130件となっています。令和7(2025)年度末には約150件となる予想ですが、目標値には若干届かない見込みです。

・空家等の利活用率は前回と比べ6.2%の減となりました。1年分に置き換えると、前回は3.82%、今回は3.23%と若干の減となります。

第2次計画策定時は、令和元(2019)年に発生した東日本台風災害を受け、公費解体等が100件以上実施されましたが、その中に第2次計画で利活用を想定した空家等も相当数解体されているため、数値に影響があるものと考えられます。

・第2次計画では、空家バンク制度の周知や物件の登録のPR等に取り組んできましたが、登録物件はなかなか伸びず、結果成約件数も伸びない悪循環となっています。そのため、利用を検討している方が自分の条件に合う物件を選ぶように、引き続き登録件数を増やすための取組が必要です。

ウ 基本方針3

・特定空家等の除却件数(累計)につきましては、本市の特定空家等除却促進事業を利用して除却された空家等の件数です。令和6(2024)年度末で216件となっています。年間で換算すると30件/年となり、令和7(2025)年度末は約250件となる見込みですが、目標値には若干届かない結果となっています。

・空家等の除却率については、前回と比べ5.3%の減となりました。

1年分に置き換えると、前回は3.98%/年間、今回は3.65%/年間とほぼ横ばいの状態となっています。原因としては、基本方針2と同様に、令和元(2019)年に発生した東日本台風災害の影響や、その後の新型コロナウイルスのまん延の影響を受けたものと考えられます。また、物価上昇により除却にかかる費用が高騰し、実施に踏み切ることをためらう方が増えたことも考えられます。

・第2次計画では、特定空家等の除却促進について法に基づいた措置や管理不十分な空家等の所有者等に対し、改善を促す通知を送付するなどの取組を実施しました。また、特定空家等を除却する際の補助金を交付し、金銭面での支援を行いました。今後も継続して取り組み、危険な空家等を減少させることが必要です。

2 第3次計画に向けた課題と方針

(1) 第3次計画に向けた課題

ここまで述べてきたように、空家等を取りまく状況とその問題は複雑かつ多岐に渡っています。

これらを踏まえた、本市の空家等対策における課題は次のとおりです。

① 空家等の増加が予想される

住宅・土地統計調査及び空家等実態調査の結果から、今後も空家等は増加傾向にあると考えられます。特に今後空家等となる可能性の高い、65歳以上の高齢者のみの世帯数が高い数値で推移しています。将来住まう人がいなくなる前に、残された建物をどうするか、ご家族等を含めた話し合い等をするきっかけ作りや、意識啓発等の取組が必要です。

② 空家等が利活用されていない

令和6(2024)年度実施の空家等実態調査から、この4年間で約300件の空家等が利活用されていることがわかりました。しかしながら、利活用がされていない空家等が2,018件(状態区分A、B)あります。

これら多くの利活用されていない空家等や、今後新たに発生する空家等に対して利活用を促す取組が必要です。

③ 管理不足により周囲に迷惑を及ぼしている

適切に管理されていない空家等に対して、草木の繁茂や建物の屋根材、外壁等の飛散等による苦情が多数寄せられています。そのため、これらの空家等の所有者等に対して、常に空家等の状態を把握するとともに、管理や改善を適切に行うことが必要であると認識してもらうことが必要です。

また、空家等を除却することも管理の一つであるため、管理不全空家等や特定空家等に対しては、法や関係法令等に基づく措置を行なうなど、解消に向けた取組も必要です。

(2) 基本的な方針

空家等は、法第 5 条に空家等の所有者等の責務として「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定され、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、空家等の所有者等が様々な要因により適切な管理を行わず、責務を全うしない場合は、建物の老朽化による倒壊や部材の飛散等の危険性、ごみや雑草等の公衆衛生上の問題などにより、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

そのような場合は、所有者等の第一義的な責任を前提に、市として空家等の状態や周辺に与える悪影響を勘案し、公益性の観点から必要な措置を講じます。

一方で、本市には利活用可能な空家等も多く存在しています。こうした空家等を地域の資源として捉え、地域の活性化や定住促進を図る観点から、空家等の有効活用や流通促進に向けた取組や支援を実施します。

空家等における本市の課題を踏まえ、三つの基本方針を定め、空家等対策を進めていきます。

基本方針 1

空家等の発生予防と早期対応による適切な管理を促進します

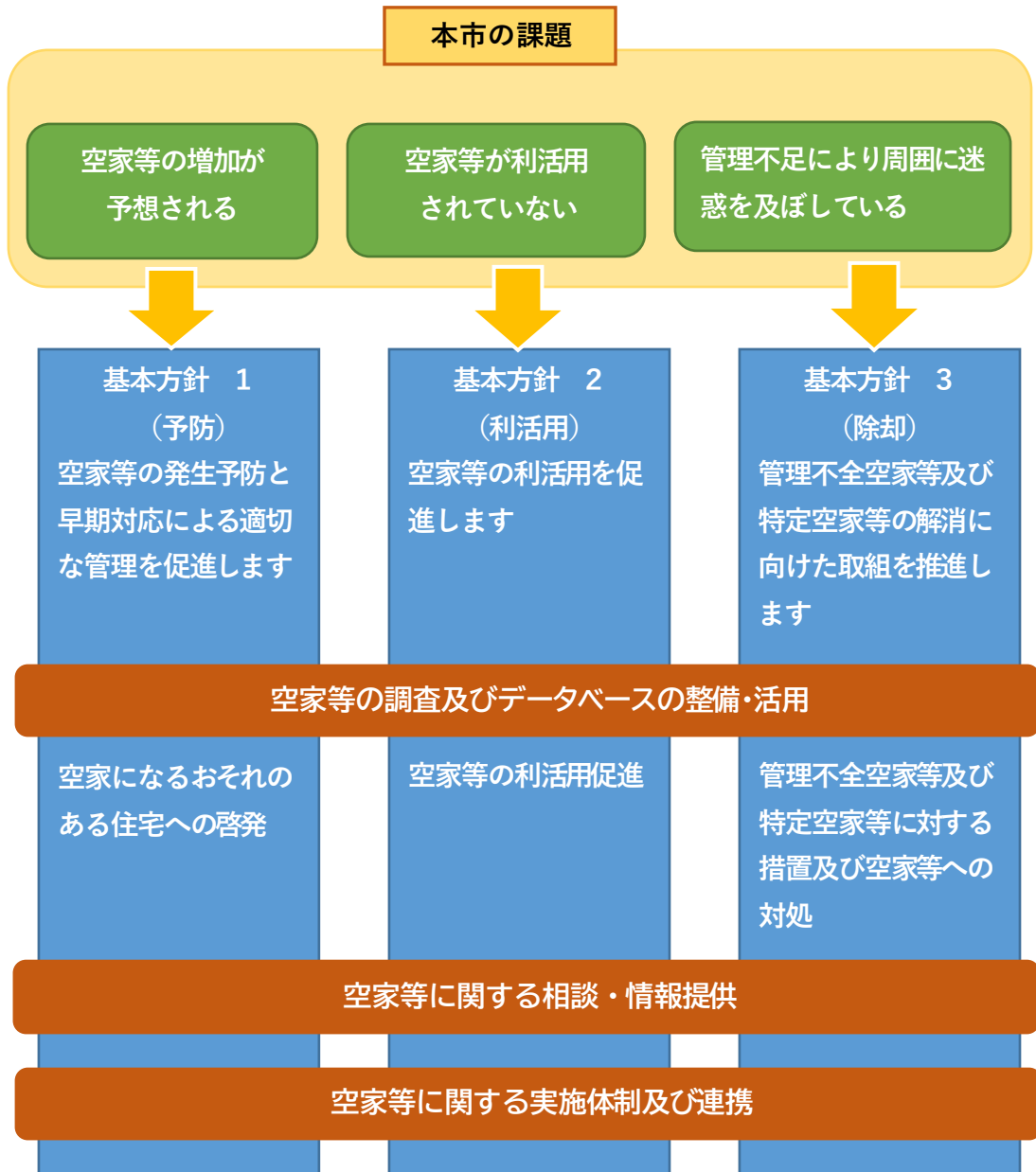
基本方針 2

空家等の利活用を促進します

基本方針 3

管理不全空家等及び特定空家等の解消に向けた取組を推進します

佐野市の空家等対策



3 空家等に関する全般的な取組

(1) 空家等の調査及びデータベースの整備・活用

① 空家等の調査

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するためには、空家等の数や状況・状態を常に把握しておくことが重要となります。そのため、市民や町会からの通報の蓄積や実態調査の定期的な実施により空家等の実態把握に努めます。

なお、第3次計画における空家等の主な調査については、次のとおりです。

ア 全体の把握のための調査（実態調査）

実施者：調査業務受託者

対象空家等：市内全域に存する空家等

実施時期：計画期間最終年の前年

調査内容：空家等の所在地及び状態

調査方法：判定表に従い公道等からの外観調査を行います。

イ 戸別案件の調査

実施者：市職員

対象空家等：アの調査により危険な状態にある空家等及び通報のあった空家等

実施時期：随時

調査内容：空家等の所在地及び状態、所有者等

調査方法：法第9条第1項に基づく調査及び法第10条による所有者等に関する情報の利用

その他：所有者等を特定するため、関係機関から情報を収集するとともに、地域住民に対し聞き取り調査を行います。

ウ 特定空家等調査

実施者：市職員又は委任した者（専門家）

対象空家等：イの調査により特定空家等と判断するために立入調査が必要な空家等

実施時期：随時

調査内容：空家等の状態

調査方法：法第9条第2項に基づく立入調査を行います。

その他：調査にあたり、法第9条第3項の規定により調査の5日前までに所有者等に通知します。

エ 意識・意向調査

所有者等に対する意識・意向調査の実施について検討します。

② データベースの整備・活用

前述した各調査結果を基に、空家等の所在地や所有者、状態等の情報をデータベースとして整備します。また、整備したデータベースを活用し、空家等活用促進区域の検討を行うなど、空家等対策の推進に活用します。

なお、データベースの活用にあたっては、情報の更新に留意するとともに、個人情報の漏えい等に注意し、慎重に取り扱うこととします。

(2) 空家等に関する相談・情報提供

所有者等に対し、空家等がもたらす問題や適切な管理の必要性を周知し、相談会を設けるなど自主的な対応を促す取組を実施します。

① 空家等の相談会の実施

所有者等が空家等を解消するため努力しようとしても、所有者等が多数いる、遠方に居住している、建築物等の相続登記が行われていない、敷地と建築物等の所有者等が異なっているなど、多岐に渡る理由で解決が難しくなっている例があります。そのため市は問題解決の一助となるべく、栃木県司法書士会と連携し、今後も継続して相談会を実施していきます。

② 所有者等への意識啓発や空家等に関する情報提供

所有者等や市民に対し、空家等がもたらす地域住民の生活環境への悪影響などの問題や適切な管理の必要性を周知するなど、空家等に対する意識涵養^{かんよう}や理解増進を図るとともに、関係制度の周知により所有者等の自主的な対応を促す取組を実施します。

ア 意識啓発

所有者等及び市民に対し、空家等がもたらす諸問題や、空家等の適切な管理についての理解促進のため、広報さの、市ホームページやチラシ等により周知を図ります。また、特に相続時に空家等が発生する事が多いため、新たな空家等の発生予防や、早期に空家等の適切な管理を促すよう、相続に関するパンフレットや空き家バンク登録に関するチラシを配布します。このほか、住宅の長寿命化を図る取組を啓発することにより、空家等になることを未然に防ぐ方法も周知していきます。

イ 空家等に関する情報の提供

空家等に関する様々な情報を、所有者等及び市民に提供することで、空家等の適切な管理を促進します。また、空家等の発生予防、空家等の改修等の促進や除却について、国、県及び市が実施している補助制度や融資制度等に関する効果的な情報を提供します。

このほか、特定空家等に該当するか否かにかかわらず、地域の生活

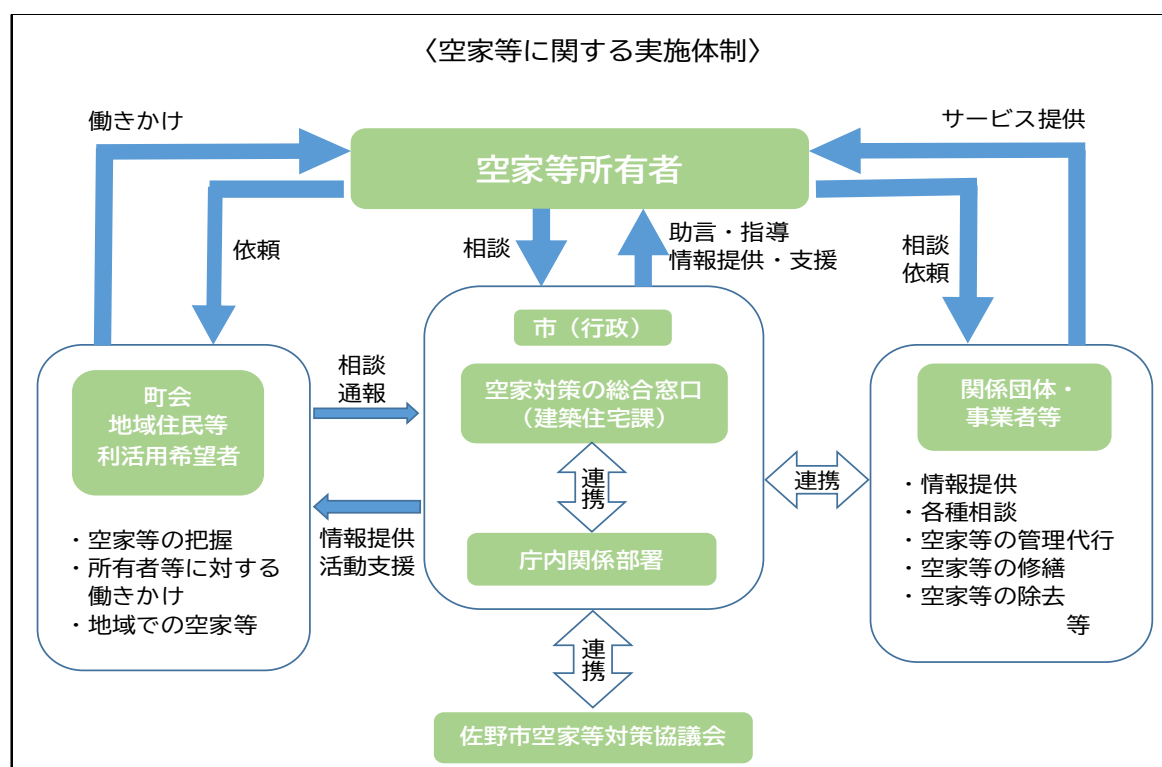
環境に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等により適切な措置が行われるよう、法第 12 条に基づく助言や関係法令に基づいた指導を行います。助言や指導を行う際は、空家等が地域の生活環境に悪影響を及ぼしていることを認識してもらうため、所有者等に空家等の現在の対応を示すとともに、空家等の除却も適切な管理の一つとして考え、老朽化が進み、倒壊の危険性が高い空家等については、除却に関する情報を提供し、除却の促進を図ります。

③ 所有者等による空家等の適切な管理の促進

管理不十分な空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防火、防災、防犯、衛生、景観など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが予想されることから、各種調査により空家等の実態把握に努め、空家等の適切な管理に向けた情報の提供や意識啓発を図るとともに、市民や所有者等からの空家等に関する相談体制を整備し、空家等の適切な管理の促進を目指します。

(3) 空家等に関する実施体制及び連携

空家等対策を推進するには、空家等の所有者等はもちろん、市、関係団体・事業者等、町会・地域住民などが一体となり取り組むことが必要です。そのため実施体制を整備し、空家等対策に取り組みます。



① 空家等対策の総合窓口

空家等対策の総合窓口として、引き続き建築住宅課が中心となり、一部業務の外部委託等を検討しつつ、総合的な空家等対策を推進します。

② 関係部署との連携

空家等に関する問題は多岐にわたることから、空家等の担当部署が中心となり庁内に空家等対策を推進する体制を整備し、庁内関係部署との連携強化を図り、全庁的に空家等対策に取り組みます。

③ 協議会との連携

市民や専門家等で構成される佐野市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）と連携を図りながら空家等対策を進めていきます。

協議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等への措置についても意見を聴くこととします。

④ 地域との連携

空家等対策を進めるためには、地域社会全体による多方面からの取組が必要となります。特に地元をよく知る町会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。市は、町会から寄せられた空家等に関する情報等に注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊したりするおそれのある状態となることも考えられます。このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報について、町会等から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとしします。

⑤ 関係機関との協定による連携

法務や不動産、建築等の関連事業者で組織する団体、さらには、まちづくり会社や NPO 法人等の団体が相互に連携を図り、空家等対策に取り組みます。

協定を締結している団体

| 団 体 名 | 締結年月日 |
|---------------------|-------------------------|
| 公益社団法人佐野市シルバー人材センター | 平成 28 (2016) 年 3 月 28 日 |
| 佐野市建設業協会 | 平成 28 (2016) 年 3 月 28 日 |
| 協同組合佐野市建設業協友会 | 平成 28 (2016) 年 3 月 28 日 |
| 公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会 | 平成 28 (2016) 年 11 月 8 日 |
| 栃木県司法書士会 | 平成 30 (2018) 年 2 月 2 日 |
| NPO 法人あんしん空き家管理ネット | 平成 30 (2018) 年 7 月 2 日 |
| 独立行政法人住宅金融支援機構 | 令和 2 (2020) 年 4 月 1 日 |

4 第3次計画の新たな目標設定

これまで2章、3章で述べた現状や課題及び方針をふまえ前回の成果指標を見直し、一項目を追加した上で第3次計画の目標値を次のとおりとします。

| 基本方針 | 成果指標 | 目標値 令和7年度 (2025年度) | 実績値 令和6年度 (2024年度)時点 | 目標値 令和11年度 (2029年度) |
|------|--------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | 新規に空家等になった件数(※1) | 1,100 件以下 | 1,206 件 | 1,100 件以下 |
| | 空家等総数 | 2,400 件以下 | 2,706 件 | 2,700 件以下 |
| 2 | 空き家バンクの成約数(累計) | 170 件 | 130 件 | 240 件 |
| | 空家等の利活用率(※2) | 21 % | 12.8 % | 21 % |
| 3 | 特定空家等の除却件数(累計) | 270 件 | 216 件 | 385 件 |
| | 空家等の除却率(※3) | 22 % | 14.6 % | 22 % |
| | 危険性が認められる空家等件数(※4) | | 577 件 | 570 件 |

※1 新規に空家等になった件数

実績値：令和3(2021)年度から令和6(2024)年度までの間に新規に空家等となった件数
(令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査による)

目標値：令和7(2025)年度から令和11(2029)年度までの間に新規に空家等となる件数
(令和10(2028)年度に実施予定の空家等実態調査による)

※2 空家等の利活用率

実績値：令和3(2021)年度から令和6(2024)年度までの間に利活用された物件の割合
(令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査による)

目標値：令和7(2025)年度から令和11(2029)年度までの間に利活用される物件の割合
(令和10(2028)年度に実施予定の空家等実態調査による)

※3 空家等の除却率

実績値：令和3(2021)年度から令和6(2024)年度までの間に除却された物件の割合
(令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査による)

目標値：令和7(2025)年度から令和11(2029)年度までの間に除却される物件の割合
(令和10(2028)年度に実施予定の空家等実態調査による)

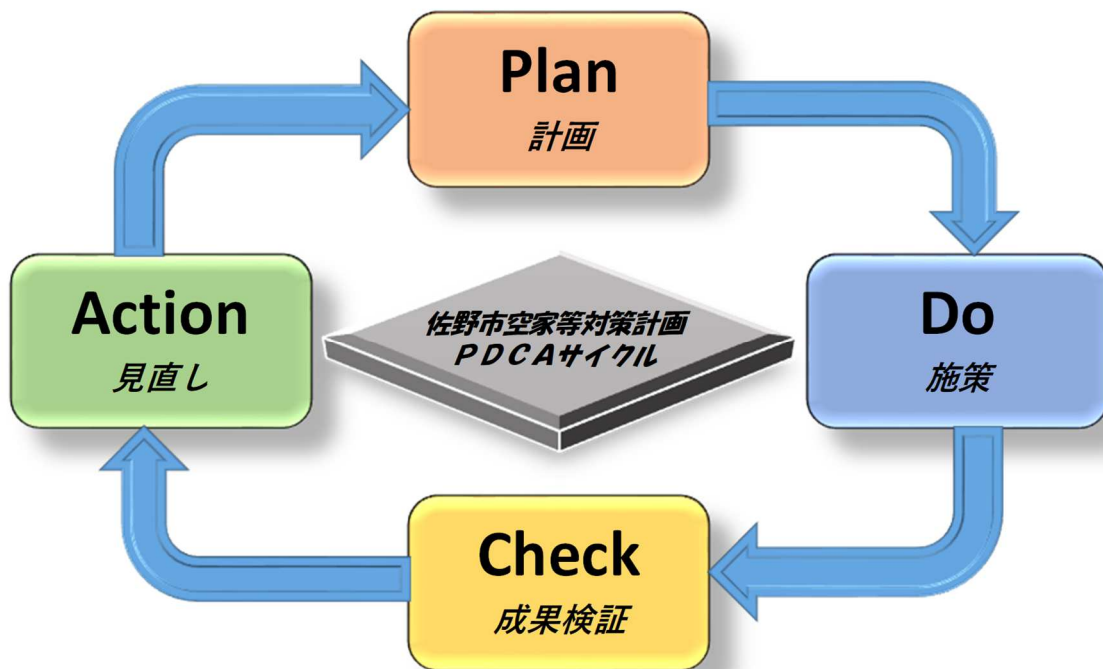
※4 危険性が認められる空家等件数

実績値：令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査による状態区分C、Dの数

目標値：令和10(2028)年度に実施予定の空家等実態調査による状態区分C、Dの数

5 進捗管理と検証

空家等対策を計画的・効果的に進めていくため、基本方針に応じた具体的な取組を実施することで成果指標の検証を行い、計画の進捗管理と計画の推進に努めます。また、各年でPDCAサイクルを繰り返すとともに、空家等対策協議会での報告も行うことで、計画期間中の進捗を把握・管理し、効率的な取組へ繋がられるよう進めていきます。



第4章 具体的な取組

前章では本市の空家等対策の基本方針を設定し、全般的な取組について述べましたが、本章では、各方針を達成するための具体的な取組について、これまでの取組を踏まえ述べていきます。

1 「基本方針1 空家等の発生予防と早期対応による適切な管理を促進します」に関する取組

これまでの取組の中で、空家等の問題は時間が経過すればするほど解決に時間と労力がかかることがわかりました。また「所有者が責任を持って空家等の管理等を行う」という意識が、特に相続で所有者等となった方は希薄である傾向にありました。

そこで、市民一人ひとりが現在お住まいの家の将来像について考え、責任を持って管理できるか、できない場合は利活用や除却等どのようにしていくのか、方針をあらかじめ決めておくことが必要であると考えます。

そのような契機となるための働きかけが特に重要であり、各種制度等の情報提供と共に相談体制の充実を図るなど、空家等の発生を予防し、発生後も早期に対応するための対策を行います。

(1) 啓発

① リーフレット「佐野市空き家対策」の活用

空家等対策の基本的情報や各種制度などを掲載した空家等の情報誌を企業との連携により作成し、啓発に努めます。

② 「わが家の終活ノート」の活用

国土交通省作成の「住まいのエンディングノート」及び栃木県作成の「空き家にしない！わが家の終活ノート」を、市ホームページへの掲載や相談時に活用し、市民等に対し所有する家屋等の今後を考えるきっかけとし、管理の行き届かない新たな空家等の発生予防に努めます。

③ 固定資産税の納税通知の活用

固定資産税の納税通知書に、空家等の適切な管理を促すための通知を同封することで、市内在住者だけでなく市外在住者に対しても、市内にある不動産の適切な管理について注意喚起します。

(2) 庁内連携

前章で整理した空家等が生じる要因を踏まえ、予防の観点から、対象となる世帯に対し効果的に啓発及び情報提供を行うために、庁内で連携した取組を進めます。

① 市民・福祉部門との連携

・市民課（おくやみ窓口）

所有者が亡くなり空家等となったとき、遺族の方がどう対応してよいかかわらず、そのまま放置されてしまうことがあります。また、遠方であったり、働いており対応ができないこともあります。

空家等として放置されてしまうと、さまざまな問題が発生するおそれがあるため、まず市の相談窓口を知ってもらうことが重要です。

具体的には、空家等に関する相談窓口や関係制度について知ってもらうため、遺族が手続きをする部署にリーフレットを配架するなど情報提供に努めます。

・いきいき高齢課・介護保険課（高齢者の方で入院・施設入所される方）

高齢者の方が、入院、施設入所等される前に、自身の家の管理をどうするか、放置するとどのような弊害が発生するかなど、予防や適正管理について事前の周知・啓発に取り組みます。

具体的には、空家等に関する相談先や関係制度について知ってもらう機会を設けるため、高齢者と関わりの多い福祉関係の部署にリーフレットを配架するなど情報提供に努めます。また、空家等になる前から今後の不動産相続についての意識を持っていただくため、「わたしの終活ノート～自分らしく生きるために～」を活用して所有者等に啓発ができるように、関係部署との協議を進めます。

(3) 国、県が進める事業の活用

国が現在進めている空家等情報のデータベース化や、県が進めている「栃木県空き家対策総合プラットフォーム」を利用し、住宅を空家等にしないとの意識の醸成及び適正管理や活用、除却に向けた空家所有者等の行動変容を促すためのツールとして活用できるよう取り組みます。

また、令和 6（2024）年 4 月より相続登記が義務化され、怠ると過料が課されることや、令和 5（2023）年 4 月より開始している、相続や遺贈によって取得した土地を、一定の要件を満たした場合に国に引き渡せる相続土地国庫帰属制度など、比較的新しい制度についても周知を図り、活用を促進します。

2 「基本方針2 空家等の利活用を促進します」に関する取組

定期的な空家等の管理を怠ると、建物の傷みが進み、近隣等に迷惑を及ぼすおそれがあります。将来的に家族が住まう予定がなく、所有者自身が適切な管理をすることができない場合は、建物が傷む前に利活用することを考えていただく必要があります。

利活用の方法としては、売買又は賃貸による方法のほかに、地域活性化につながる有効な地域資源として、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用する事も考えられます。

このような空家等については、所有者等に適切な管理を求めることはもちろんですが、利活用に関する情報を提供し、空家等の有効活用や住宅市場での流通を促進することにより、地域の活性化や定住促進が期待されます。

このため空家等の利活用に向けた様々な取組を検討し、実施していきます。

(1) 空家等の利活用に関する情報の提供

所有者等の中には、利活用可能な空家等であるにもかかわらず、利活用する意向がないことや、どのように利活用したらいいのかわからないことで空家等としている方もいます。このため、空き家バンクを始めとした空家等の利活用や、流通させる場合の方法及び支援制度などをまとめた情報を、市ホームページやパンフレット等により提供し、利活用及び流通の促進を図ります。

また、移住希望者等に対して、本市の自然・歴史・文化・食といった魅力や、本市が実施している子育て環境や住環境整備、就学や就労などに関する情報を発信するとともに、空家等に関する情報も併せて情報発信し、移住・定住の促進に向けた取組を行います。

(2) 流通促進

① 佐野市空き家バンク

空家等に関する情報を登録し、市ホームページ等により空家等の利用希望者に情報提供を行い、空家等の需要と供給をマッチングさせる空き家バンク制度により空家等の利活用を促進します。空き家バンク制度の実施にあたっては、(公社)栃木県宅地建物取引業協会と協定を締結しておりますので、相互連携しながら取り組みます。

空き家バンク制度による利活用を促進するため、広報さのや市ホームページ、チラシ等により所有者等に制度の周知を図ります。

② 幅広い空家等の利活用

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として、所有者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があります。

例えば、民間事業者や町会、関係団体等による地域活性化に資する井戸端交流サロンや創作活動施設、小規模な福祉施設、町会の集会施設など他の用途への変更を図ること等が挙げられます。用途変更による利活用にあたっては、関係法令等を遵守したうえで実施を想定し、その支援について検討を行います。また、空き家バンクを利用し、移住希望者、子育て世帯及び若者夫婦世帯が本市で暮らす際にリフォームを実施したときは、国や県の補助事業を適切に活用した支援策を実施します。

③ 定住促進に向けた取組

空家等を活用した本市への定住促進に向けた取組として、市外在住者が一定の期間以上居住する目的で空き家バンクを活用し、購入した住宅のリフォームに対し支援を行っています。移住者に対する支援金とあわせ広く周知することにより、空家等に対する需要を増加させます。また、令和7(2025)年度中に栃木県が構築予定の「栃木県空き家対策総合プラットフォーム」との連携を図り、更なる定住促進に向けて取り組みます。

④ 跡地の活用

空家等を除却した後の跡地につきましては、住宅が密集する市街地での防災広場への活用、地域のまちづくりでの活用等、有効活用の可能性について検討します。

⑤ 空家等の発生を抑制するための特例措置

空家等は相続時に発生することが多くなっています。新たな空家等の発生を予防するには、相続時に空家等を早期に売却又は有効活用することが必要です。そのため国は、譲渡所得について特例措置を設けています。

相続時に所有者が亡くなり空家等となった家屋（マンションを除く、昭和56(1981)年5月31日以前に建築された建物）とその敷地を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊しをし、相続発生日から3年目の年末までにその家屋又は土地を譲渡した場合、その譲渡所得の金額から3,000万円を上限に控除されます。(令和9(2027)年12月31日までの譲渡が対象(令和6(2024)年現在))

本特例の適用を受けようとする方に対し、本市では「被相続人居住用家屋等確認書」を発行しています。

(3) 利活用に対する支援

空家等が有効活用されることは、地域の活性化や定住の促進につながることから、国等の補助事業を有効活用するなどにより、空家等の利活用に向けた支援策を検討します。

また、移住希望者等が空家等を利活用しやすくするため、空家等のリフォームの普及・促進を図るとともに、空家等を他の用途に転用（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）、二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、市と民間団体等が連携した古民家の利活用などに向けた支援を検討します。

(4) 空家等管理活用支援法人の活用

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境が整っているとは限りません。また、市としても、人員等に限りがあるため、所有者等への相談対応等が十分にできない場合も想定されます。

そのため、令和 5（2023）年 12 月の空家法の改正により、新たに空家等管理活用支援法人制度が創設されました。この制度の狙いは、支援法人を指定することにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む行政の補完的な役割を果たしていくことにあります。

本市では、この制度が創設される以前より、7 団体と空家等に関する協定を締結し諸問題に取り組んでいます。今後も引き続き相互に連携を図り、空家等対策に取り組むとともに、改めて法人に指定する必要が生じた際は基準を設け、対応を図ります。

3 「基本方針 3 管理不全空家等及び特定空家等の解消に向けた取組を推進します」に関する取組

管理が不十分なことにより、管理不全空家等又は特定空家等に至ってしまった空家等は、敷地に対する需要がない限りは市場への流通が難しくなり、除却以外に解消する方法が無くなってしまいます。またこのような空家等は、近隣等の方が所有者等と連絡が取れないことも多く、建物や敷地の草木の繁茂等の苦情について、市へ通報をするケースも多数発生しています。

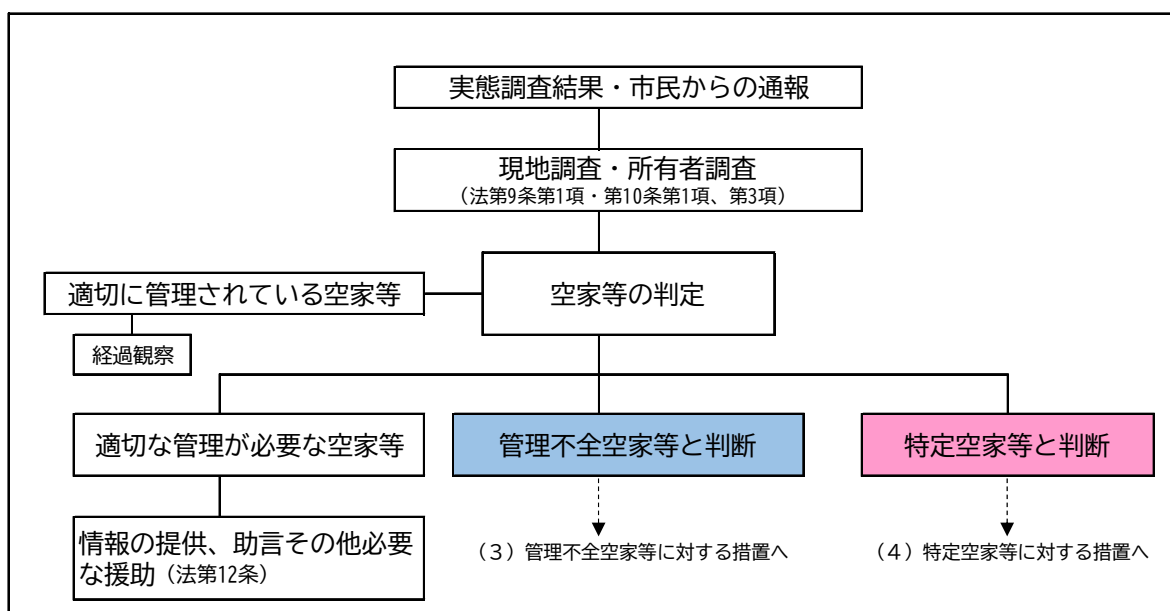
このような空家等をこのまま放置すると、防火・防災・防犯・景観等、地域の生活環境を著しく損なうおそれがあるため、市民の不安を払拭し、安全で安心な

暮らしを確保するために、現地調査や所有者等確認を行い、適切な管理を促すとともに、除却に対する補助を実施することで、危険な空家等の解消を促進します。

管理不全空家等及び特定空家等に認定した空家等については、法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じ、空家等に対する他法令での措置により是正が見込まれる場合、関係部署や関係機関等と連携し、対策を進めます。

また放置された空家等の中には、相続人が不在等の場合があり、改善を促すことができないことがあります。適切な管理のために特に必要があると認められるときには、財産管理制度を活用するなど、管理不全な状態にある空家等の管理・処分を進めます。

空家等の通報等に対する事務の流れは次のとおりです。



(1) 適切な管理が必要な空家等への対応

適切な管理が行われず、草木の繁茂や、建物の外壁・屋根の劣化等により、地域の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等により適切な措置が行われるよう、法第12条に基づく情報の提供・助言等を行います。

適切な管理が行われるよう助言等を行う際は、除却に対する補助制度や、市内解体業者等の情報を提供し、除却の促進を図ります。

(2) 空家等の除却に対する支援

管理不十分な空家等並びに管理不全空家等及び特定空家等の解消に向け、国の補助事業を有効活用するなどにより、除却に対する支援策を継続して

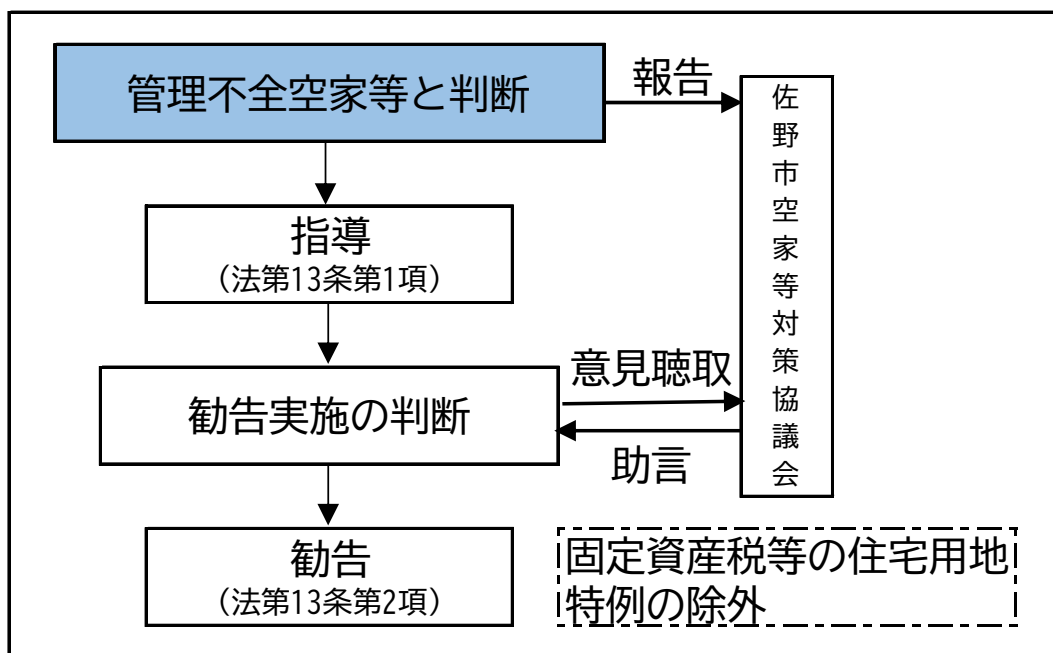
実施します。

このほか、特定空家等に至る前段階において、将来的に特定空家等になる蓋然性^{がいぜんせい}が高い無接道、狭小敷地の空家等など、空家等を除却しても単独での活用が困難な土地もあります。この場合、隣接する土地の所有者が空家等を含む敷地を取得することで、自らの所有地と一体として土地利用を図ることが有効です。この一体利用を図るために必要となる除却費用についても、引き続き国等の補助事業を活用した支援を実施します。

(3) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等と認められた空家等については、市は必要な措置を執るよう指導・勧告ができます。

措置につきましては、県及び関係市町で作成予定の「(仮称) 管理不全空家等及び特定空家等の認定に関わる手引き」に基づき適切に対応します。



(4) 特定空家等に対する措置

① 措置の対象となる空家等

措置の対象とする空家等は、法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状況になることが予見される空家等を含むものとします。

【再掲】

空家等対策の推進に関する特別措置法 (定義)

第2条 (略)

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的生活環境の保全を凶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。

② 法に基づく措置

特定空家等と認められる可能性がある空家等については、現地調査又は特定空家等調査により特定空家等であるかどうかを判断し、特定空家等と認定した場合は、法に基づく助言・指導、勧告により、適切な改善が図られるよう行政指導を行います。

行政指導でも改善が認められない場合は、周辺環境への悪影響の程度や危険等の切迫性を勘案し、法に基づく命令、代執行の行政処分を行います。

ア 特定空家等調査（法第9条第2項）

特定空家等に対する措置を行うため、法第9条第2項に基づき必要な限度において立入調査を実施し、空家等の状況を把握します。なお、調査に当たっては、同条第3項の規定により調査の5日前までに所有者等に通知します。

イ 特定空家等の認定

特定空家等の認定に当たっては、国が示した「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）及び、県と関係市町で令和7（2025）年度中に策定予定の「（仮称）管理不全空家等及び特定空家等の認定に関わる手引き」を基に、独自の判断基準を定め、その判断基準に基づき認定することとします。

なお、認定した空家等については、協議会に報告するものとします。

ウ 助言・指導（法第22条第1項）

特定空家等と認定された空家等については、法第22条第1項に基づき当該所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

エ 勧告（法第22条第2項）

法第22条第1項に基づき助言又は指導した場合において、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、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か及び悪影響の程度と危険等の

切迫性を勘案するとともに、協議会の意見を聴いた上で、同条第 2 項に基づき当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。

なお、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告により当該土地について特例の対象から除外します。ただし、勧告に係る必要な措置がとられ、特定空家等でないと認められる状態となったときは、再度、当該特例の対象とします。

オ 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合は、法第 22 条第 3 項に基づき当該所有者等に対し、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令します。

なお、命令を行う際は、法第 22 条第 4 項から第 8 項に基づき手続を進めます。

カ 代執行（法第 22 条第 9 項・第 10 項・第 11 項）

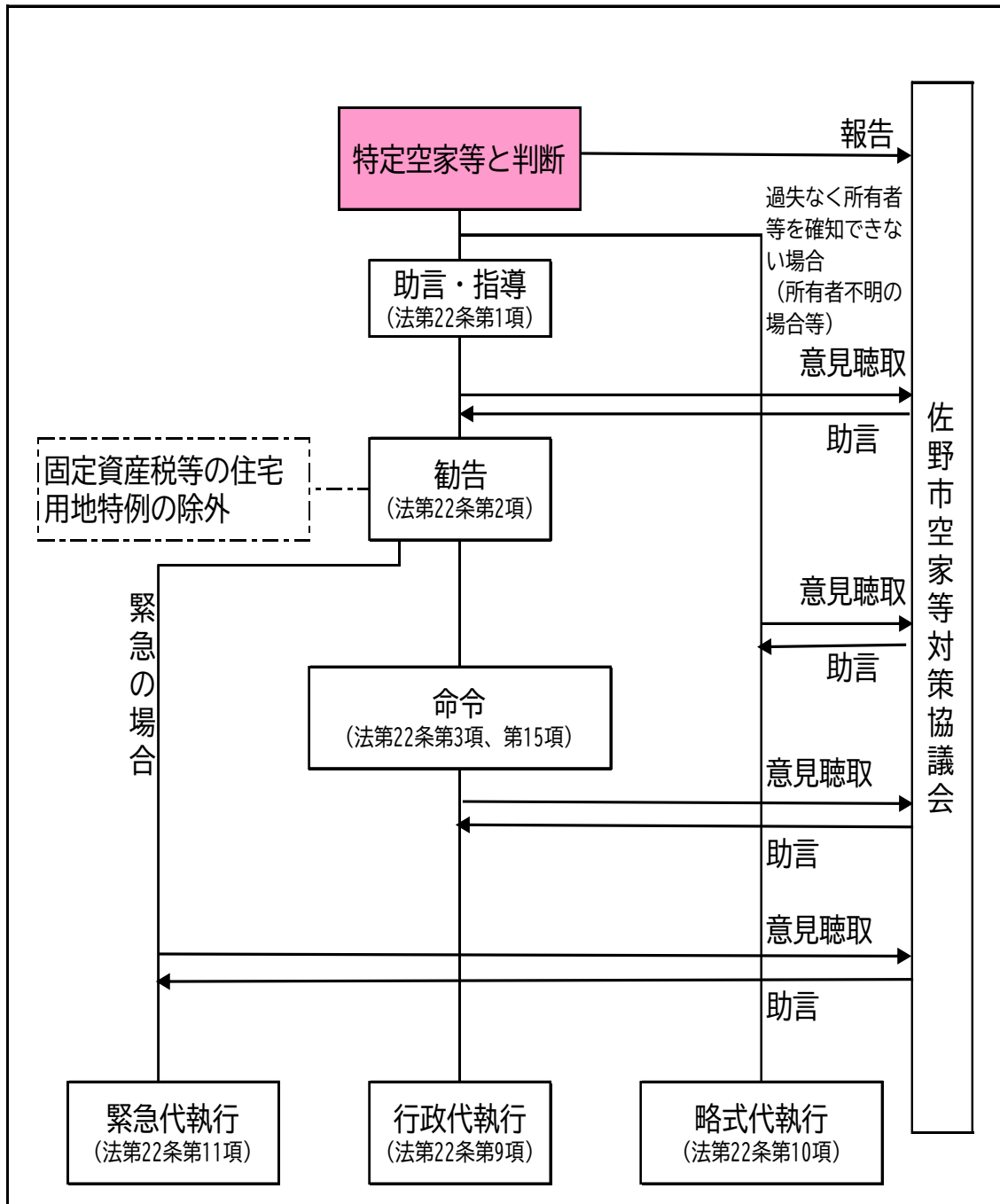
法第 22 条第 9 項では、同条第 3 項の規定により必要な措置をとることを命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、所有者等に代わって、措置の執行を行うことができると定められています。

また、法第 22 条第 10 項では、同条第 3 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（過失がなく助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、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と定められています。

さらに、法改正で新設された法第 22 条第 11 項については、災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが出来るようになりました。

ただし、他人の財産を滅失する行為となること、行政代執行にかかる費用は所有者等の負担であり、一旦行政が立て替えますが、撤去費用は後日請求され、支払えない場合は所有者等の財産が差し押さえられるなど、所有者等に対して不利益が生じる行為となります。そのため、代執行を行おうとするときは、庁内関係部署と十分検討・協議を行い、また、その妥当性について

協議会の意見を聴いた上で、実施するかどうかを判断します。



勧告・命令・代執行

| | |
|-------|--|
| 勧告 | 「助言・指導」後も必要な改善が見られない場合、相当の猶予期限を定めて、必要な措置をとることを勧告するものです。「勧告」がなされた特定空家等の敷地は、固定資産税の軽減措置である、住宅用地特例の適用対象から除外されます。 |
| 命令 | 「勧告」後も必要な改善が見られない場合、相当の猶予期限を定めて、必要な措置を講ずるように命じるものです。「命令」に違反したものは、50万円以下の過料に処せられる場合があります。 |
| 行政代執行 | 「命令」後も命令の措置が履行されない又は履行が不十分な場合に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。行政代執行の費用に関しては、所有者等が負担することとなり、場合によっては財産の差し押さえや処分によって強制的に徴収されます。 |

(5) 関係法令に基づく措置

管理不十分な空家等並びに管理不全空家等及び特定空家等については、法での対応に限らず、空家等に対する他法令の適用を検討し、各法令に基づき必要な措置を講じる必要があることから、庁内関係部署と連携して取り組みます。

また、管理不十分な状態にある空家等で、建築資材の飛散など緊急に危険を回避する対応が必要であると認めるときは、各法令に基づき、必要最小限の措置を講じることとします。なお、措置に係る費用については、原則として所有者等の負担とします。

【関係法令】

- | | | | |
|--------|-------------------|------|----------|
| ・建築基準法 | ・道路法 | ・消防法 | ・災害対策基本法 |
| ・災害救助法 | ・佐野市きれいなまちづくり推進条例 | | |

(6) 財産管理制度を活用した対策

所有者等が不明な場合や相続人が不存在の場合、又は所有者等による管理が適切に行われていない場合等においては、建物の状況に応じて、民法に規定される不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度、管理不全建物管理制度等の活用も含めた効果的な対策に取り組みます。

空家等対策における財産活用制度

| 制度名 | 対象 | 根拠条文 | 財産の範囲 |
|-------------|--|---------------|---------|
| 不在者財産管理制度 | 従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者） | 民法第25条第1項 | 不在者の全財産 |
| 相続財産清算制度 | 相続人の存在、不存在が明らかでないとき | 民法第952条第1項 | 相続財産全部 |
| 所有者不明建物管理制度 | 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることが出来ない建物 | 民法第264条の8第1項 | 所有者不明建物 |
| 管理不全土地管理制度 | 所有者による管理が不適当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地 | 民法第264条の9第1項 | 管理不全土地 |
| 管理不全建物管理制度 | 所有者による管理が不適当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物 | 民法第264条の14第1項 | 管理不全建物 |

資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日号外法律第127号

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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物を含む。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要と

なる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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き空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空

家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項にお

いて準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用にに関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空

家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。) について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのおっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて

許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、

市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二條 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的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的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その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。

17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施して

いないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項

の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(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。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

〔令和五年一二月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○佐野市空家等対策協議会設置要領

(趣旨)

第1条 この要領は、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。）の適正かつ円滑な運用を図るため、佐野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 学識経験者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を1人置き、委員の互選によりこれらを定める。

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、会長がその会議の議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、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、委員以外の者に対し、会議への出席を求めてその意見又は説明を聴くことができる。

(秘密保持義務)

第7条 委員は、職務上知ることのでき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 協議会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第9条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要領は、平成28年5月26日から実施する。

附 則

この要領は、令和4年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、令和7年4月1日から実施する。

○佐野市空家等対策協議会委員名簿

| No | 区 分 | 所 属 |
|----|------|------------------------|
| 1 | 1号委員 | 佐野市町会長連合会 |
| 2 | 2号委員 | 佐野市議会議員 |
| 3 | 3号委員 | 栃木県司法書士会 |
| 4 | 3号委員 | 公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会県南支部 |
| 5 | 3号委員 | 一般社団法人栃木県建築士会佐野支部 |
| 6 | 3号委員 | 足利大学 |
| 7 | 4号委員 | 特定非営利活動法人 あんしん空き家管理ネット |

○佐野市空家等対策計画策定委員会設置要領

(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）第7条に規定する空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定するため、佐野市空き家等対策計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、計画又はその変更の原案を作成し、これを市長に提出する。

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は建築住宅課の所管に属する事務を担当する都市建設部次長を、副委員長は建築住宅課長を、委員は別表に掲げる者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求めて、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第7条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、

委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要領は、平成28年5月26日から実施する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、令和4年4月1日から実施する。

附 則

この要領は、令和7年4月1日から実施する。

別表（第3条関係）

政策調整課長 総合戦略推進室長 財政課長 資産税課長 行政経営課長
危機管理課長 環境政策課長 産業政策課長 都市計画課長 建築指導課
長 上下水道局企業経営課長 予防課長

○佐野市空家等対策計画策定委員会委員名簿

| No. | 役職名 | 職 名 | 備 考 |
|-----|------|-------------|-----------------|
| 1 | 委員長 | 都市建設部次長 | |
| 2 | 副委員長 | 建築住宅課長 | |
| 3 | 委員 | 政策調整課長 | 企画・調整 |
| 4 | 〃 | 総合戦略推進室長 | 移住・定住 |
| 5 | 〃 | 財政課長 | 財政 |
| 6 | 〃 | 資産税課長 | 所有者特定 住宅用地特例 |
| 7 | 〃 | 行政経営課長 | 法務 |
| 8 | 〃 | 危機管理課長 | 防災・防犯 |
| 9 | 〃 | 環境政策課長 | 生活環境・ごみ問題 |
| 10 | 〃 | 産業政策課長 | 商業振興・空き店舗 |
| 11 | 〃 | 都市計画課長 | 景観 |
| 12 | 〃 | 建築指導課長 | 建築基準法 |
| 13 | 〃 | 上下水道局企業経営課長 | 空き家特定 |
| 14 | 〃 | 予防課長 | 防火 |



第3次 佐野市空家等対策計画

令和8（2026）年3月

発行 佐野市

編集 佐野市 都市建設部 建築住宅課

〒327-8501 栃木県佐野市高砂町1番地

T E L 0283-20-3103

F A X 0283-20-3035

E-mail kenchikujoyutaku@city.sano.lg.jp

U R L <https://www.city.sano.lg.jp>