

第2次 佐野市空家等対策計画

令和4（2022）年3月

佐 野 市

目次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 人口動態	3
(1) 人口の推移	3
(2) 将来人口推計	4
2. 空家等の現状	5
(1) 住宅・土地統計調査による空家の状況	5
(2) 「空家等実態調査」の結果	10
(3) 本市の特定空家等及び不良空家の状況	14
3. 空家等における本市の課題	14
(1) 空家等の増加が予想される	15
(2) 空家等が利活用されていない	15
(3) 管理不足により周囲に迷惑を及ぼしている	15
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	16
1. 空家等に対する基本的な方針	16
2. 対象地区	17
3. 対象とする空家等の種類	18
4. 計画期間	18
5. 空家等の調査及びデータベースの整備・活用	18
(1) 空家等の調査	18
(2) データベースの整備・活用	19
6. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	20
(1) 所有者等への意識啓発や空家等に関する情報提供	20
7. 空家等の利活用促進	21
(1) 空家等の利活用に関する情報の提供	21
(2) 空家等の利活用に向けた取組	21
(3) 利活用に対する支援	22

8. 特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対応	23
(1) 管理不十分な空家等への助言・指導	23
(2) 特定空家等に対する措置	23
(3) 関係法令に基づく措置	27
(4) 空家等の除却に対する支援	27
9. 住民等からの空家等に関する相談への対応	27
(1) 空家等対策の総合窓口	27
(2) 空家等の相談会の実施	27
10. 空家等に関する実施体制	28
(1) 庁内関係部署との連携	28
(2) 協議会との連携	28
11. 地域・関係機関との連携	28
第4章 計画の目標と検証	30
1. 進捗管理と検証	30
2. 計画目標	30
資料編	31
・空家等対策の推進に関する特別措置法	32
・佐野市空家等対策協議会	37
・佐野市空き家等対策計画策定委員会	39

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

急激に進行する少子高齢社会において、空家に関する問題は全国的に深刻化しており、平成 30（2018）年住宅・土地統計調査では、全国の空家戸数は 849 万戸となっています。中でも、適切に管理されないまま放置されている空家は、倒壊や雑草の繁茂、火災など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

こうした中、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。）」が全面施行されました。この法律により各自治体が、立入検査や所有者等への修繕や撤去などの勧告、命令に加え、最終的に行政代執行による撤去も行えるようになりました。

本市におきましても人口減少や高齢化率の上昇に伴い、空家の数は増加傾向にあり、平成 29（2017）年 1 月に「佐野市空家等対策計画」を策定し、空き家バンクの創設や特定空家等除却に伴う補助制度の創設など、空家対策に取り組んでまいりました。

この間に国の対応として、民法の一部改正（令和 3（2021）年 4 月公布）により相続登記義務化関係の改正が、また「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）（令和 3（2021）年 4 月公布）」の創設など、空家対策に対する取組が進められてきました。

このような中、本市の空家の現状を把握するため、平成 27（2015）年度と令和 2（2020）年度に「空家等実態調査」を実施しました。これらの調査結果から、平成 27 年度では市内空家の件数を把握し、令和 2 年度では平成 27 年度からの空家の動向及び状態の変化（空家の利活用、除却）、そしてこの 5 年間に発生した新たな空家の状況を知ることができました。

この実態調査の結果並びに令和 3（2021）年 6 月に改正された「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」を踏まえ、本市の空家対策を総合的かつ計画的に取り組むため、『第 2 次 佐野市空家等対策計画（以下「本計画」という。）』を策定することとしました。

本計画の推進により、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すとともに、誰一人取り残されない持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための国際目標である「持続可能な開発目標（SDGs）」を推進します。



※「空き家」の表記について

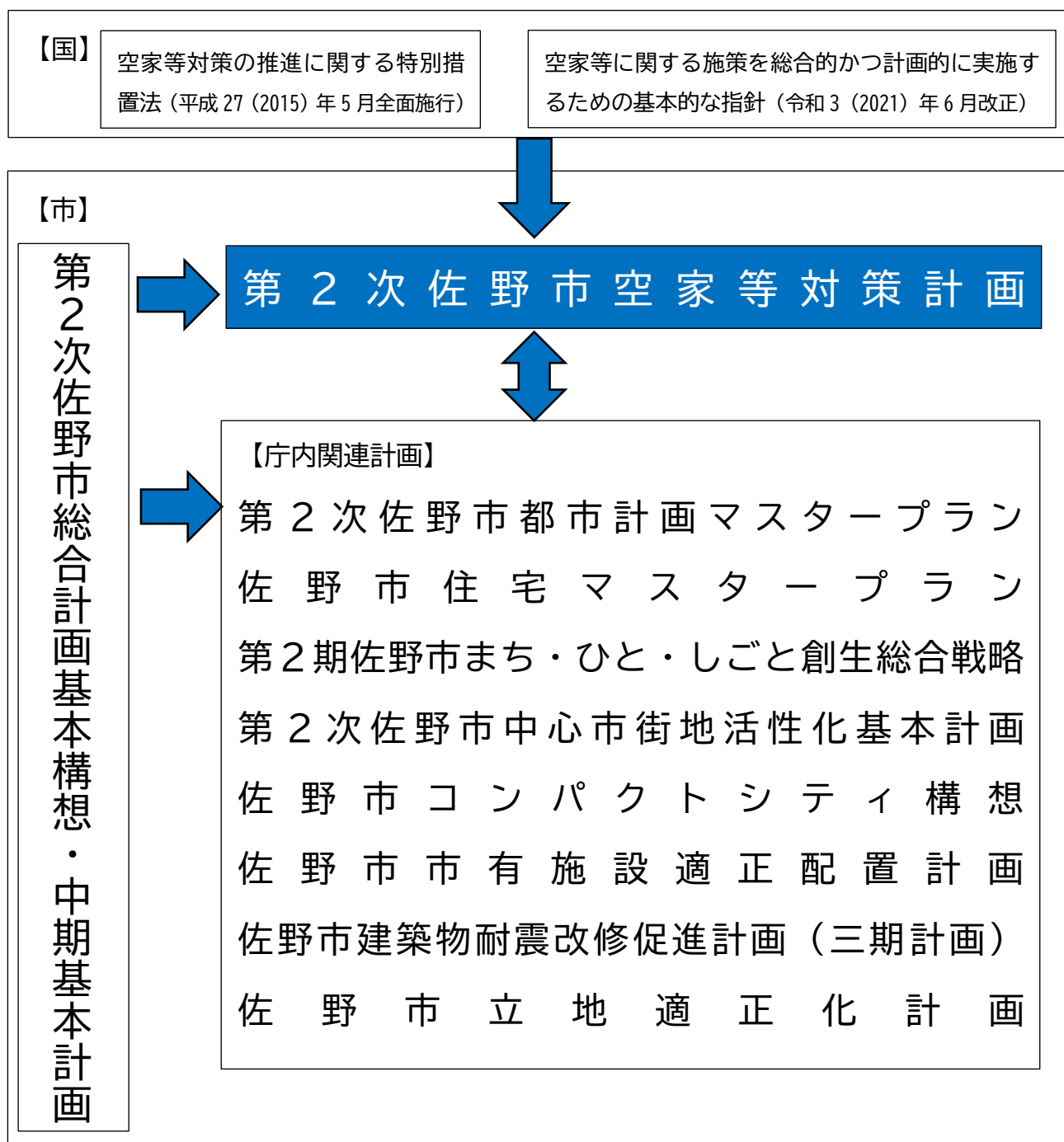
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家」と表記します。

ただし「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについては、そのまま表記します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、空家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。

また、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庁内関連計画と整合性を図りながら、空家対策に取り組むものです。



第2章 空家等の現状と課題

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)年以降は前年比2,000人前後の減少がみられます。

年齢3区分別人口をみると、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。

また、高齢化率も年々上昇し、平成27(2015)年には28.0%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



(2) 将来人口推計

令和2(2020)年3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、将来人口推計においても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



資料：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家の状況

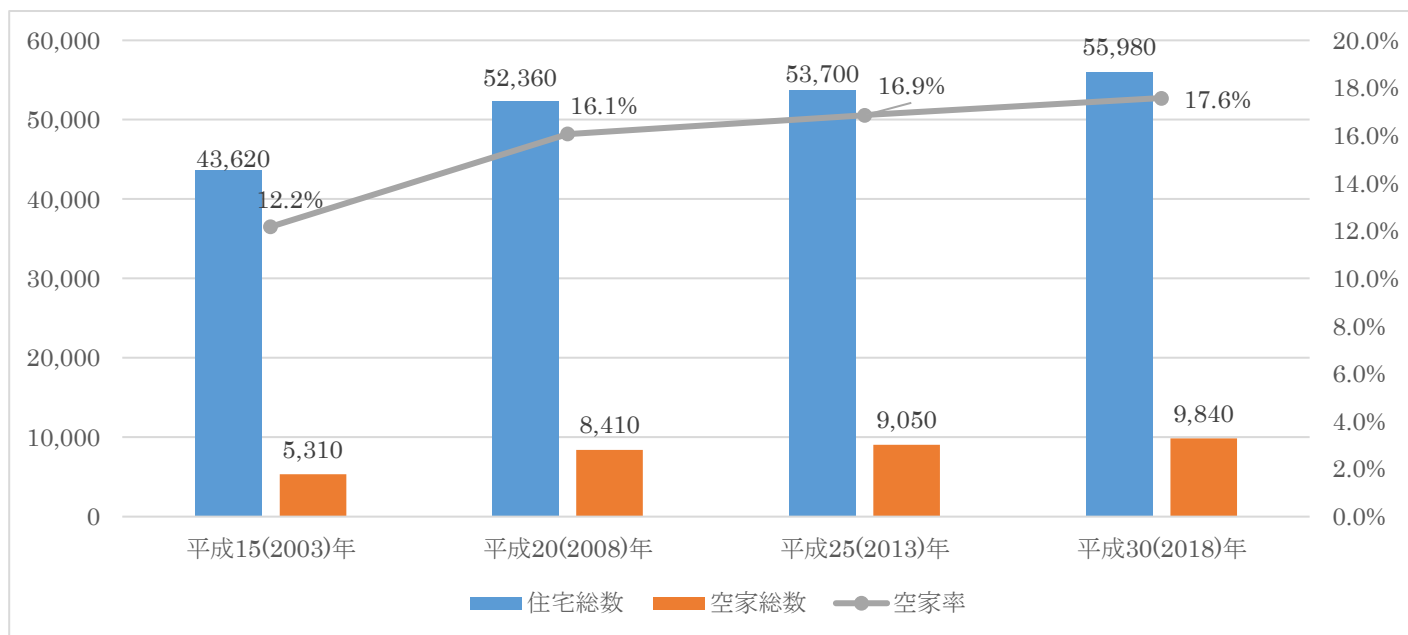
① 住宅数・空家数・空家率の推移

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によりますと、本市の住宅総数は 55,980 戸で、そのうち空家数及び空家率は 9,840 戸（17.6％）となっています。この空家数及び空家率は、前回調査（平成 25（2013）年）に比べ 790 戸（0.7％）増加しており、さらに、前々回調査（平成 20（2008）年）と比べますと 1,430 戸（1.5％）も増加しています。

佐野市の住宅総数・空家総数・空家率の推移

区分	H15（2003）年			H20（2008）年			H25（2013）年			H30（2018）年		
	住宅総数 （戸）	空家総数 （戸）	空家率 （％）	住宅総数 （戸）	空家総数 （戸）	空家率 （％）	住宅総数 （戸）	空家総数 （戸）	空家率 （％）	住宅総数 （戸）	空家総数 （戸）	空家率 （％）
全国	53,890,900	6,593,300	12.2	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
栃木県	769,700	103,700	13.5	839,900	126,300	15.0	879,000	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3
佐野市	43,620	5,310	12.2	52,360	8,410	16.1	53,700	9,050	16.9	55,980	9,840	17.6

※平成 15 年は旧佐野市及び旧田沼町の合計



※ 住宅・土地統計調査とは

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、総務省統計局が実施しています。

調査方法は抽出調査となっており、実際の数との差異があります。また、表中の数値については、市区町村は一の位の数値を四捨五入して十の位までの有効数字として表章してあるため、各項目の合計数と合計欄の数値に違いが生じている場合があります。

② 住宅の用途別の状況

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査における本市の“住宅の用途別の状況”に関しては、「一戸建」が 35,710 戸（77.7%）と最も多く、次いで「共同住宅」が 8,090 戸（17.6%）となっています。

住宅の用途別腐敗・破損の状況の表 (戸)

	総数	一戸建	長屋	共同住宅	その他
住宅総数	45,940	35,710	2,040	8,090	110
木造	36,030	34,240	770	990	20
非木造	9,910	1,460	1,270	7,100	80
腐朽・破損あり	2,730	2,380	50	280	20
木造	2,420	2,380	50	—	—
非木造	300	—	—	280	20
腐朽・破損なし	43,220	33,330	2,000	7,810	80
木造	33,610	31,870	730	990	20
非木造	9,610	1,460	1,270	6,810	60

※住宅総数は 55,980 戸ですが、居住のある住宅数は 45,940 戸となります。

③ 住宅の建築時期別の状況

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査における本市の“住宅の建築時期別の状況”に関しては、平成以降、住宅総数の 5 年間ごとの累計は 3,000～4,000 戸台で推移しています。

住宅の建築時期別の腐朽・破損の状況の表 (戸)

	総数	建築の時期								
		S 4 5	S 4 6	S 5 6	H 3	H 8	H 1 3	H 1 8	H 2 3	H 2 8
		以前	～ S 5 5	～ H 2	～ H 7	～ H 1 2	～ H 1 7	～ H 2 2	～ H 2 7	～ H 3 0.9
住宅総数	45,940	5,390	7,390	7,710	4,140	4,190	3,570	4,650	4,400	1,950
持ち家	32,690	4,970	6,070	5,680	3,160	3,000	2,140	3,070	2,890	890
借家	12,240	420	1,320	2,030	980	1,190	1,430	1,580	1,510	1,060
腐朽・破損あり	2,730	780	670	680	60	140	60	80	80	60
持ち家	1,870	680	550	270	40	110	60	80	60	10
借家	820	100	120	410	20	20	—	—	20	50
腐朽・破損なし	43,220	4,610	6,720	7,030	4,080	4,050	3,510	4,570	4,320	1,890
持ち家	30,820	4,290	5,520	5,410	3,120	2,890	2,080	2,990	2,840	870
借家	11,420	320	1,190	1,620	960	1,160	1,430	1,580	1,490	1,010

④ 住宅の所有関係（65 歳以上）

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査における本市の“住宅の所有関係”に関しては、高齢者世帯のうち、子どものいない 65 歳以上の単身普通世帯（持ち家）が 1,110 戸、子どものいない 65 歳以上の夫婦普通世帯（持ち家）が 510 戸で、合わせると 1,620 戸あります。平成 25（2013）年と比較すると 360 戸増加しております。今後このような住宅が空家となる可能性があります。

住宅の所有関係 平成25(2013)年 (戸)

区分	総数	子どもがいる						子はいない
		総数	一緒に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる	片道1時間以上の場所に住んでいる	
65歳以上の単身普通世帯	4,490	2,950	230	410	680	870	750	1,160
持ち家	3,290	2,480	220	340	500	780	650	690
借家	1,140	470	20	70	190	90	110	470
65歳以上の夫婦普通世帯	5,440	4,710	310	590	1,130	1,410	1,260	640
持ち家	5,180	4,590	310	560	1,130	1,340	1,250	570
借家	260	120	—	40	—	70	20	70

住宅の所有関係 平成30(2018)年 (戸)

区分	総数	子どもがいる						子はいない
		総数	一緒に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる	片道1時間以上の場所に住んでいる	
65歳以上の単身普通世帯	5,440	3,490	140	410	910	1,080	940	1,770
持ち家	4,160	2,980	140	370	800	840	840	1,110
借家	1,280	500	—	40	110	250	100	660
65歳以上の夫婦普通世帯	6,200	5,590	310	510	1,220	1,540	2,000	550
持ち家	5,680	5,150	250	510	1,100	1,450	1,840	510
借家	400	330	20	—	120	50	140	30

⑤ 空家の種類

平成 30（2018）年住宅・土地統計調査における本市の“空家の種類”に関しては、「賃貸用の住宅」が 5,220 戸（53.0%）と最も多く、次いで「その他の住宅」が 4,310 戸（43.8%）で、「二次的住宅」や「売却用の住宅」は少ない状況となっています。

なお、この空家の種類のうち、「その他の住宅」は利用される可能性が低い空家といわれておりますが、この「その他の住宅」のうち 1,370 戸は「腐朽・破損あり」となっており、「その他の住宅」の約 3 割が腐朽・破損していることになります。

空家の種類、腐朽・破損の有無、建て方、構造別空家数

（戸）

	総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	9,840	5,700	5,540	170	4,140	940	3,200
二次的住宅	130 1.3%	130	130	—	—	—	—
賃貸用の住宅	5,220 53.0%	1,360	1,330	30	3,860	770	3,090
売却用の住宅	180 1.8%	180	180	—	—	—	—
その他の住宅	4,310 43.8%	4,030	3,900	130	280	170	110
腐朽・破損 あり	2,420	1,860	1,790	70	560	330	230
二次的住宅	20 0.8%	20	20	—	—	—	—
賃貸用の住宅	1,000 41.3%	530	510	20	480	260	220
売却用の住宅	20 0.8%	20	20	—	—	—	—
その他の住宅	1,370 56.6%	1,290	1,230	50	90	70	10
腐朽・破損 なし	7,420	3,850	3,750	100	3,580	610	2,970
二次的住宅	110 1.5%	110	110	—	—	—	—
賃貸用の住宅	4,220 56.9%	840	820	20	3,380	510	2,870
売却用の住宅	160 2.2%	160	160	—	—	—	—
その他の住宅	2,940 39.6%	2,750	2,660	80	190	100	100

「二次的住宅」 …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やふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

「その他の住宅」…上記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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

⑥ 本市の傾向

平成 25（2013）年・平成 30（2018）年の住宅・土地統計調査結果を比較しますと、空家の件数は増加傾向にあり、全国平均（13.6％）に比べ４％高い値となっています。

空家の種類と腐朽・破損の状況を比較すると数値はほぼ横ばいですが、「その他の住宅」がそのまま適切に管理されず特定空家等となる可能性が高くなっています。

また、65 歳以上の高齢者世帯のうち、子どものいない単身普通世帯（持ち家）が 690 戸から 1,110 戸（420 戸の増）、子どものいない夫婦普通世帯（持ち家）が 570 戸から 510 戸（60 戸の減）となっております。これらの子どものいない高齢者世帯（持ち家）は、将来的には空家となる可能性があります。

(2)「空家等実態調査」の結果

本市における空家等対策の推進を図るため、市内に存する空家等の所在・状態等を把握する調査を、平成 27（2015）年度は市内全町会の協力により行っていただき、令和 2（2020）年度は職員により行いました。

① 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、公道等から外観で認識できる範囲で判断し、「空家等」と判断された家屋等は、地図に番号を付し、当該家屋等の状況を調査票に記載しました。

・状態区分については次のとおりとしました。

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いが、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性が生じる。

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恐れがある。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（定義）

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。）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 調査時期

1回目：平成 27（2015）年 6 月から 8 月

2回目：令和 2（2020）年 4 月から令和 3（2021）年 3 月

③ 調査結果

	平成 27 (2015) 年度	令和 2 (2020) 年度
空家等の件数	2, 230 件	2, 282 件
うち状態区分 A	338 件 (15.2%)	380 件 (16.7%)
状態区分 B	1, 358 件 (60.9%)	1, 293 件 (56.6%)
状態区分 C	326 件 (14.6%)	450 件 (19.7%)
状態区分 D	156 件 (7.2%)	159 件 (7.0%)
状態区分不明	52 件 (2.3%)	0 件 (0.0%)

※ 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、空家の棟数とは異なります。

空家等実態調査結果（地区別）

(件)

	平成 27(2015) 年度						令和 2(2020) 年度						合計
地区名	A	B	C	D	不明	合計	A	B	C	D	不明	合計	比較
佐野	34	203	57	30	6	330	49	186	63	38	0	336	6
植野	39	166	26	23	3	257	29	125	63	16	0	233	▲ 24
界	27	58	9	1	11	106	27	48	17	1	0	93	▲ 13
犬伏	102	113	41	9	7	272	77	131	57	8	0	273	1
堀米	19	94	13	9	2	137	29	85	26	12	0	152	15
旗川	28	31	4	6	0	69	22	30	7	8	0	67	▲ 2
吾妻	0	0	8	3	0	11	1	7	14	2	0	24	13
赤見	6	70	17	9	5	107	14	69	26	11	0	120	13
田沼	24	94	27	2	5	152	37	91	30	5	0	163	11
田沼南部	20	36	11	4	2	73	23	38	9	3	0	73	0
栃本	3	23	4	6	0	36	7	21	2	3	0	33	▲ 3
田沼北部	4	46	11	4	3	68	3	45	9	4	0	61	▲ 7
戸奈良	0	19	8	4	1	32	2	19	5	2	0	28	▲ 4
三好	0	21	4	10	0	35	5	17	4	12	0	38	3
野上	3	42	3	10	0	58	8	44	12	3	0	67	9
新合	0	33	12	7	0	52	7	61	5	8	0	81	29
飛駒	0	45	11	3	1	60	7	38	12	4	0	61	1
葛生	23	146	42	4	5	220	15	133	52	5	0	205	▲ 15
常盤	5	62	9	4	1	81	14	46	19	3	0	82	1
氷室	1	56	9	8	0	74	4	59	18	11	0	92	18
合計	338	1,358	326	156	52	2,230	380	1,293	450	159	0	2,282	52

空家等の件数は、平成 27（2015）年度と比較すると 52 件（2.3％）の微増となっています。5 年間の推移としましては、利活用し空家等でなくなった件数が 427 件、除却された空家等が 443 件、それに対し新たに空家等となった件数が 922 件となっています。

空家等実態調査結果（空家推移）

（件）

地区名	平成 27(2015)年度	令和 2(2020)年度			
	空家等件数	平成 27 年度から 利活用された件数	平成 27 年度から 除却された件数	新規に空家等に なった件数	合計
佐野	330	67	82	155	336
植野	257	76	63	115	233
界	106	21	40	48	93
犬伏	272	44	47	92	273
堀米	137	30	22	67	152
旗川	69	25	12	35	67
吾妻	11	2	1	16	24
赤見	107	17	23	53	120
田沼	152	18	33	62	163
田沼南部	73	13	18	31	73
栃本	36	6	5	8	33
田沼北部	68	14	9	16	61
戸奈良	32	1	13	10	28
三好	35	3	4	10	38
野上	58	4	5	18	67
新合	52	5	5	39	81
飛駒	60	9	6	16	61
葛生	220	42	43	70	205
常盤	81	20	9	30	82
氷室	74	10	3	31	92
計	2, 230	427	443	922	2, 282
		空家等解消件数 870件			

※ 空家等の利活用率 19.1％
（平成 27 年度から利活用された件数 ÷ 平成 27 年度空家等件数）

※ 空家等の除却率 19.9％
（平成 27 年度から除却された件数 ÷ 平成 27 年度空家等件数）

空家等実態調査結果 用途別空家棟数 (棟)

用途	平成 27 年度	令和 2 年度
戸建住宅	1,824	1,970
共同住宅	117	60
工場・倉庫	58	63
蔵・物置	168	180
店舗・事務所	107	124
その他	23	28
不明	87	—
合計	2,384	2,425

※ 空家等件数 2,282 件と用途別空家棟数 2,425 棟の違いについて

空家等件数では、同一敷地内に複数の建物（住宅・倉庫等）があったとしても空家等の件数は 1 件としています。

一方、用途別空家棟数では、建物ごとに集計し、また、店舗兼住宅などの用途が複数ある建物ではそれぞれの用途ごとにカウントしているため、空家等件数と用途別空家棟数の数値が異なっています。

④ 考察

- ・市街地や山間部を問わず、ほぼ市内全域にわたり空家等が分布している。
- ・この 5 年間で約 4 割の空家等は、利活用や除却され解消に至っている。
- ・新たに空家等となった件数が利活用・除却された件数以上に発生しているため、空家等の総件数としては微増となっている。
- ・危険性がある空家等の割合（C）及び危険性が高い空家等の割合（D）が、約 2 割から約 3 割に増加している。
- ・利活用可能な空家等の割合（A）及び利活用できそうな空家等の割合（B）が、約 7 割を占めており、管理されている空家等が多いと考えられる。
- ・しかしながら、利活用できそうな空家等の割合（B）が減り、危険性がある空家等の割合（C）が増加していることから、長い期間空家等となっていたことで老朽化が進み、危険性がある空家等になったと考えられる。

(3) 本市の特定空家等及び不良空家の状況

特定空家等及び不良空家の認定件数と除却件数

特定空家等及び不良空家の認定件数と市の補助を受け除却した件数のこれまでの状況です。

(件)

年度	認定件数			除却件数		
	特定空家等	不良空家	合計	特定空家等	不良空家	合計
平成 29 (2017)	34	—	34	20	—	20
平成 30 (2018)	24	—	24	19	—	19
令和 元 (2019)	26	12	38	24	10	34
令和 2 (2020)	14	14	28	17	7	24
合計	98	26	124	80	27	97

※「特定空家等」とは

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がある状態又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態、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であることを認められる空家等をいう。

※「不良空家」とは

佐野市特定空家等除却促進事業補助金交付要綱

(定義)

第2条 (略)

2 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第5項の規定による基準により不良住宅(同条第4項に規定する不良住宅をいう。)と判定された建築物のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等に準ずる状態にあるものかつ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いう。

3. 空家等における本市の課題

人口動態や空家の現状を踏まえ、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

空家等実態調査により、この5年間で新たに約900件の空家等が発生しております。住宅・土地統計調査の結果から、高齢者世帯のうち子どものいない65歳以上の単身世帯の増加が目立っており、今後、このような住宅が空家等として増加することが予想されます。そのため、新たな空家等の発生を抑制する取組が必要です。

また、空家等になった早期の段階から適切な管理を行わないと、建物本体の劣化や草木の繁茂等により、空家等の利活用が非常に難しくなります。そのため、所有者等に空家等に関する情報を提供し、適正な管理を促す取組が必要です。

(2) 空家等が利活用されていない

空家等実態調査により、この5年間で空家等の約400件が利活用されていることが明らかになりました。一方で、利活用や除却されていない空家等が約1,400件と多く存在することも分かりました。これらの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は、草木の繁茂や建物の屋根材や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、これらの空家所有者等に対し、現状の空家等の状態把握とともに適切な管理や改善が常に必要であると認識されることが必要です。

また、空家等を除却することも管理の一つであり、将来的に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等にさせないことに繋がりますので、所有者等に対して除却を促す取組が必要です。特に、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うなど、特定空家等の解消に向けた取組が必要です。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 空家等に対する基本的な方針

空家等は、法第3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。」と規定され、また、土地基本法第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。」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。

そのような場合においては、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。

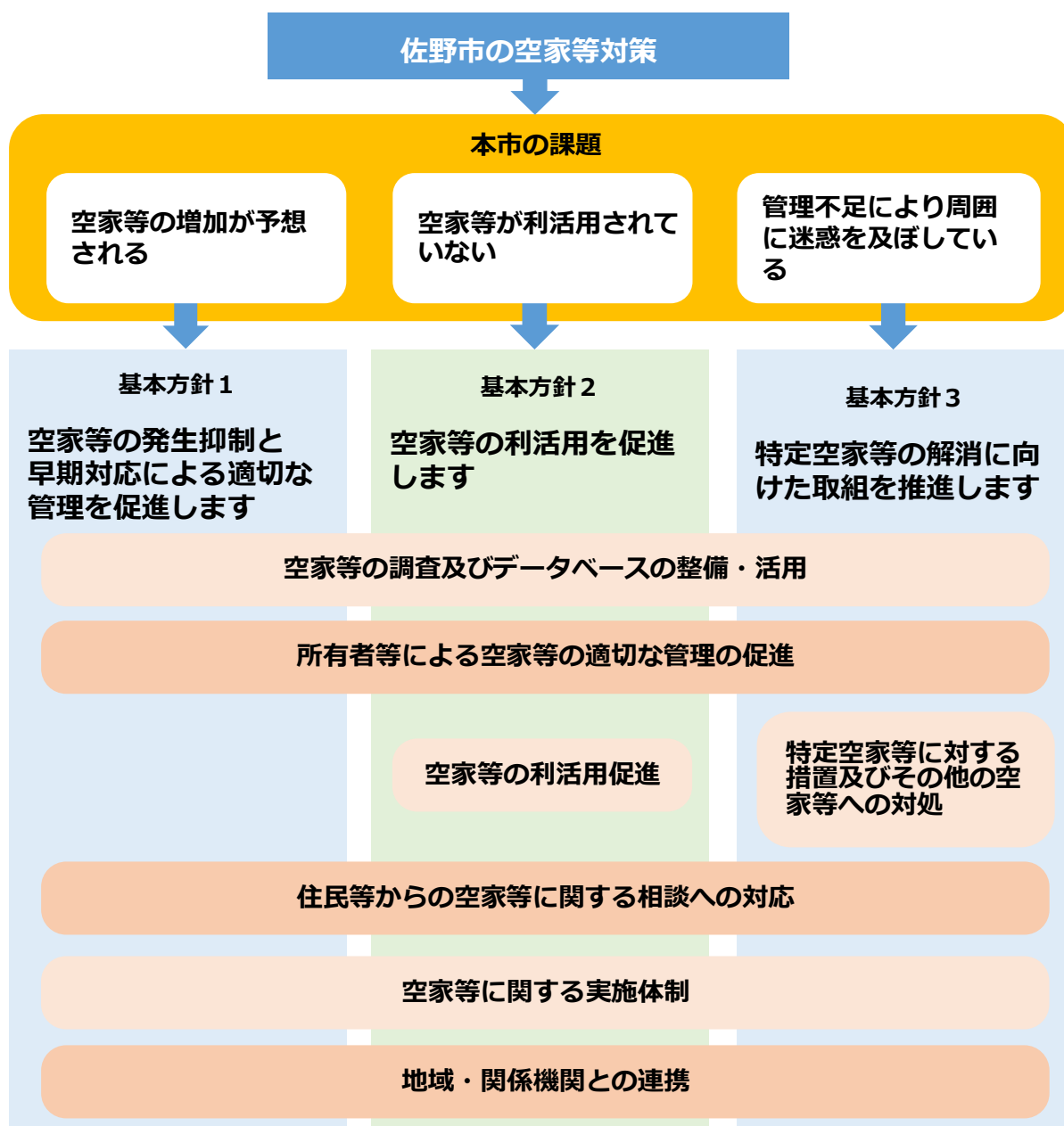
一方で、本市には利活用可能な空家等も多く存在しています。こうした空家等を地域の資源として捉え、地域の活性化や定住促進を図る観点から、空家等の有効活用や流通促進に向けた取組や支援を実施します。

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



2. 対象地区

空家等実態調査の結果、空家等の分布が佐野市全域に広がっていることから、佐野市全域を対象地区とします。また、佐野市立地適正化計画に伴う空家等対策として重点的に推進すべき地区（重点対象地区）についても、今後、検討していきます。

3. 対象とする空家等の種類

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、又は管理するものも含むこととします。

なお、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 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。）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。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和7（2025）年度までとします。

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等により、適宜、本計画の見直しを行います。

5. 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るとともに、その調査体制の整備を進めます。

なお、本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 実態調査

実 施 者：市職員又は調査業務受託者

対象空家等：市内全域に存する空家等

実 施 時 期：概ね5年ごと又は適宜

調 査 内 容：空家等の所在地及び状態

調 査 方 法：公道等からの外観調査

そ の 他：平成27（2015）年度に実施

令和2（2020）年度に実施

イ 現地調査

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

そ の 他：調査に当たっては、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。

このほか、所有者等に対する意識・意向調査の実施について検討していきます。

（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、重点対象地区の検討を行うなど、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当たっては、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、慎重に取り扱います。

6. 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。

(1) 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^{かんよう}涵養や理解増進を図るとともに、適正な管理に係わ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を含め、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。

① 意識啓発

所有者等や市民に対し、空家等がもたらす生活環境への悪影響などの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る周知を図ります。また、国の調査によれば空家等が発生する最大の契機が相続時であるとあります。新たな空家等の発生抑制や早期からの空家等の適切な管理のため、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する等、所有者等や市民に対し、周知を図ります。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。

② 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効果的な方法により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、空家等の発生を抑制するため、長期的にわたり住み続けられる良質な住宅へ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。

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状態を示すとともに、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。

7. 空家等の利活用促進

空家等は、所有者等の財産ではありますが、地域においては活性化につながる有効な地域資源でもあります。実態調査の結果、市内には利活用可能な空家等が数多くあることが分かりました。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。なお、空家等を除却した跡地についても同様に取り組みます。

(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か分からないことで、空家等としている方もいます。このため、空家等の利活用や流通させる場合の方法や支援制度などをまとめたパンフレット等により、所有者等に情報を提供し、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は、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) 空家等の利活用に向けた取組

① 空き家バンク制度による利活用

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当たっては、(公社)栃木県宅地建物取引業協会と協定を締結し、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、市ホームページや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ものもあります。

それは、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も利活用方法の一つです。用途変更による利活用に当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、空家等を利活用し、移住希望者が一定の期間居住し、本市の暮らしを体験することができる住宅の整備等についても国等の補助事業を有効活用した支援策の検討を行います。

③ 定住促進に向けた取組

良質な空家等を購入してもらうことは、長く住み続けてもらうことになり、定住促進につながります。空き家バンク制度を活用し、空家等に対する需要を増加させます。また、若い世帯に空家等を購入してもらい、定住してもらうための施策についても検討を行い、更なる定住促進に向けて取り組みます。

⑤ 跡地の活用

特定空家等をはじめ、老朽化し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、除却し、更地として跡地を活用することが、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につながります。そのため、空家等の除却を促進することにより、その跡地についても、空き家バンク制度において登録を可能とし、利用者へ情報提供をすることにより活用を図ります。また、跡地を地域課題の解消に向け町会等が活用する場合の支援策について検討します。

(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。

8. 特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対処

(1) 管理不十分な空家等への助言・指導

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条に基づく情報の提供・助言等や、関係法令に基づいた指導を行います。また、特定空家等及び特定空家等となることが見込まれる空家等の所有者等に対し、適切な管理が行われるよう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状態を示すとともに、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。

(2) 特定空家等に対する措置

① 措置の対象となる空家等

本市が措置を講ずる空家等は、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また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。

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）」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。

認定した空家等については、佐野市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に報告するものとします。

ウ 助言・指導（法第14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14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14条第2項）

法第14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14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14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14条第4項から第8項に基づき手続を進めます。

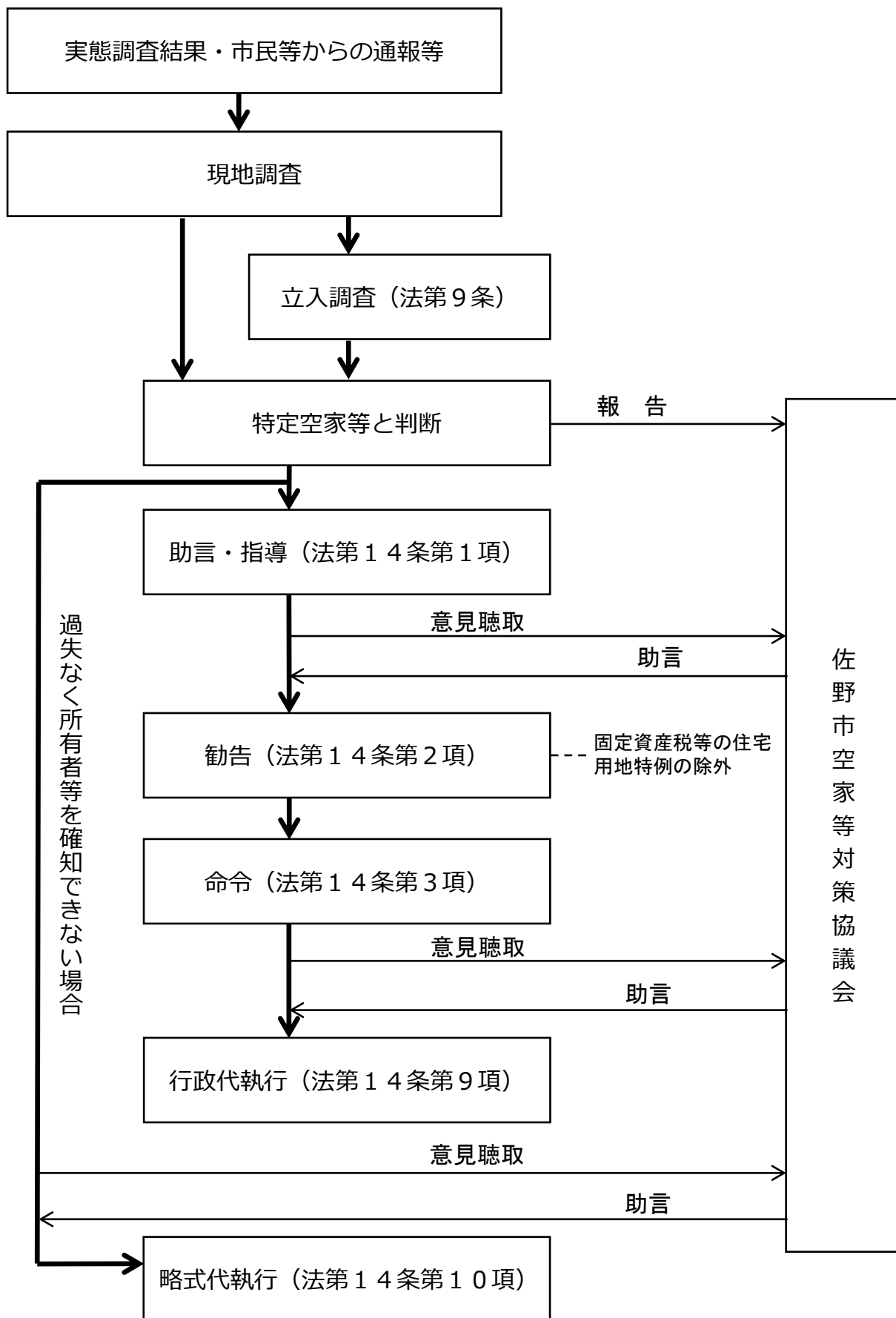
カ 代執行（法第14条第9項・第10項）

法第14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14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（過失がなくて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。

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。

特定空家等に対する措置の流れ



(3) 関係法令に基づく措置

管理不十分な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ます。そのため、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

(4) 空家等の除却に対する支援

管理不十分な空家等及び特定空家等の解消に向け、国等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等が空家を含む敷地を取得して、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、国等の補助事業を有効活用した支援策の検討を行います。

9. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等対策を推進するには、空家等の所有者はもちろん、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、空き家対策室（令和4年度から建築住宅課）が中心となり、総合的な空家等対策を推進します。

(2) 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、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建築物等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など、相続による諸問題により解決が難しい例が多くあります。そのため市としては、専門家を招いて定期的に相談会を実施しています。

今後とも、相談会を継続し、問題解決のための一助となるべく取り組みます。

10. 空家等に関する実施体制

(1) 庁内関係部署との連携

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、庁内関係部署の連携強化を図り、全庁的に空家等対策に取り組めます。

(2) 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（協議会）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。

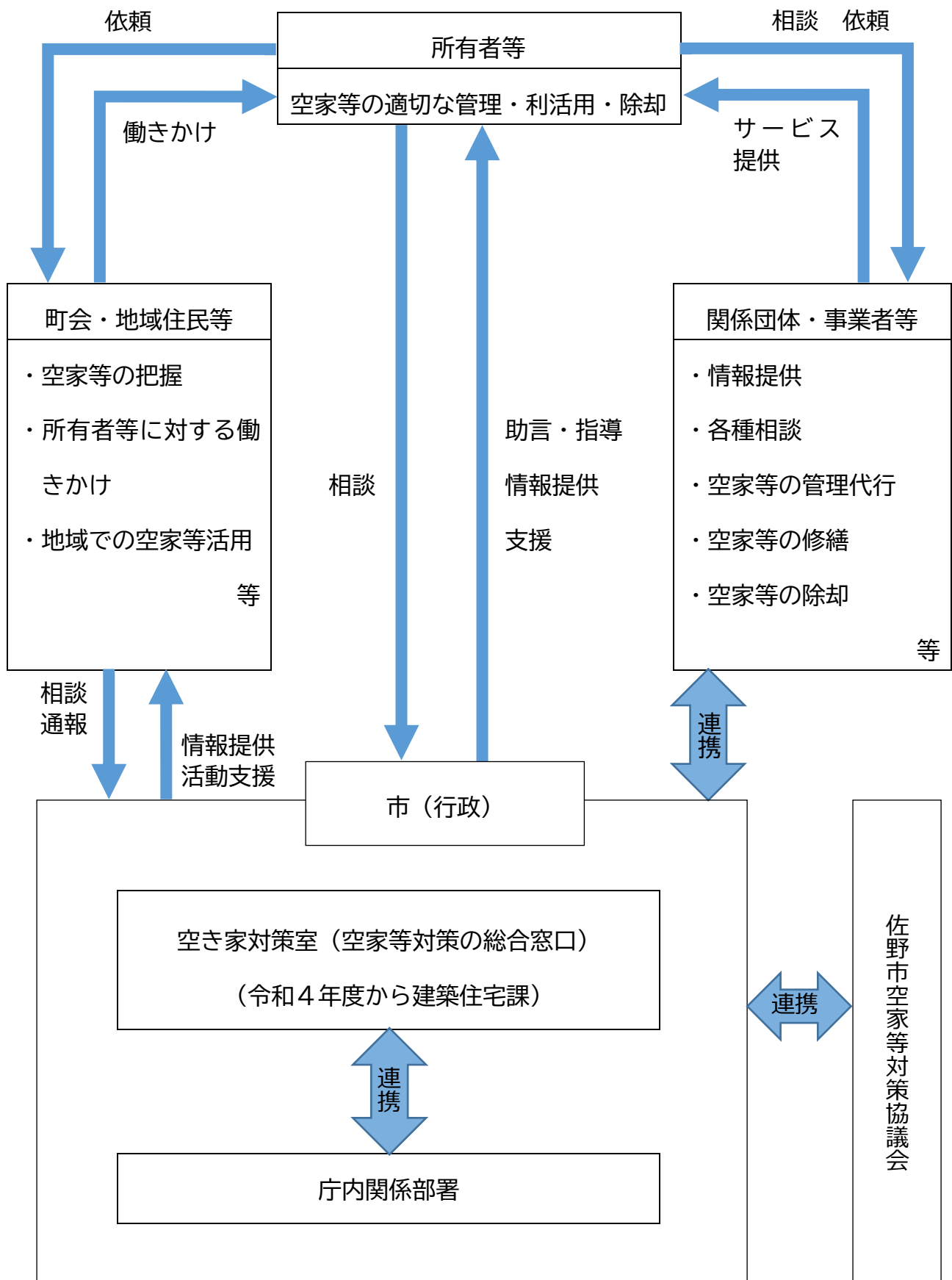
11. 地域・関係機関との連携

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。町会や地域住民等や法務、不動産、建築等の関連事業者、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めます。

令和3年度までに協定を結んでいる団体

相手方の名称	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

<空家等に関する実施体制>



第4章 計画の目標と検証

1. 進捗管理と検証

空家等対策計画を計画的・効果的に進めていくため、基本方針に応じた成果指標等を設定し、計画の進捗管理と事業の検証を行い、計画の推進に努めます。

2. 計画目標

基本的な方針に対する成果指標としては、“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”に対しては、新規に空家等になった件数及び空家等総数を指標とします。“基本方針2 空家等の利活用を促進します”に対しては、空き家バンクの成約数及び空家等の利活用率を指標とします。“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”に対しては、特定空家等の除却件数及び空家等の除却率を指標とします。

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

※1 新規に空家等になった件数

実績値：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った件数

※2 空家等の利活用率

実績値：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空家等の割合

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空家等の割合

※3 空家等の除却率

実績値：平成28(2016)年度から令和2(2020)年度までの間に除却された空家等の割合

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空家等の割合

資 料 編

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つ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つて、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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

佐野市空家等対策協議会

(1) 協議会の設置根拠

佐野市空家等対策協議会設置要領

(2) 委員名簿

役職	氏 名	所 属
会長	室 恵子	足利大学
副会長	横井 帝之	佐野市議会議員
委員	上岡 良雄	佐野市町会長連合会
委員	田中 紫乃	栃木県司法書士会
委員	原 大成	公益法人 栃木県宅地建物取引業協会県南支部
委員	須藤 康則	一般社団法人 栃木県建築士会佐野支部
委員	高橋 浩二	さのまちづくり株式会社

(3) 協議会の開催経過

	開 催	議 事
第1回	令和3(2021)年10月5日	計画案について (コロナ禍のため書面開催)
第2回	令和3(2021)年11月4日	
第3回	令和3(2021)年11月22日	計画案について

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6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、都市建設部空き家対策室において処理する。

(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。

佐野市空き家等対策計画策定委員会

(1) 委員会の設置根拠

佐野市空き家等対策計画策定委員会設置要領

(2) 委員名簿

役職	職 名
委員長	都市建設部建築統括担当
副委員長	空き家対策室長
委員	総合戦略推進室長
委員	財政課長
委員	資産税課長
委員	行政経営課長
委員	危機管理課長
委員	環境政策課長
委員	産業立市推進課長
委員	都市計画課長
委員	建築指導課長
委員	上下水道局企業経営課長
委員	予防課長

(3) 協議会の開催経過

	開 催	議 事
第1回	令和3(2021)年8月20日	計画案について (コロナ禍のため書面開催)
第2回	令和3(2021)年9月15日	
第3回	令和3(2021)年10月18日	

佐野市空き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6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 委員長は空き家対策室の所管に属する事務を担当する都市建設部建築統括担当を、副委員長は空き家対策室長を、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、都市建設部空き家対策室において処理する。

(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、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

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 産業立市推進課長 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

第2次 佐野市空家等対策計画

令和4年（2022年）3月

発行 佐野市

編集 佐野市 都市建設部 空き家対策室

〒327-8501 栃木県佐野市高砂町1番地

T E L 0283-20-3028

F A X 0283-20-3035

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

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

令和4年（2022年）4月以降

担当 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