

# 宇都宮市空き家等対策計画

平成29年4月

## 目 次

### 第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の目的..... - 1 -
- 2 計画の位置付け..... - 2 -
- 3 計画の対象..... - 3 -
- 4 計画の期間..... - 3 -

### 第2章 本市の現状

- 1 人口動態と住宅ストック..... - 4 -
- 2 空き家実態調査..... - 8 -

### 第3章 これまでの取組

- 1 「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」の策定..... - 15 -
- 2 「空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」の制定及び「処分基準」の策定..... - 19 -
- 3 財産管理制度の活用..... - 21 -
- 4 民間事業者等との取組..... - 21 -

### 第4章 課題の整理

- 1 発生抑制..... - 24 -
- 2 管理不全解消..... - 24 -
- 3 活用促進..... - 25 -

### 第5章 総合的な対策方針

- 1 空き家等対策により目指す姿..... - 27 -
- 2 基本的な考え方..... - 27 -
- 3 対策方針..... - 27 -
- 4 施策展開..... - 28 -
- 5 評価指標..... - 32 -

### 第6章 推進体制

- 1 庁内検討組織..... - 33 -
- 2 空き家等条例に基づく外部組織..... - 33 -
- 3 官民連携組織..... - 34 -

### 資料編

- 35 -

---

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の目的

本市においては、全国的な傾向と同様に、少子高齢化や住宅ストックの余剰等の社会的情勢を背景に、「空き家等」は増加傾向にあります。

特に、管理が不全となった空き家等は、雑草や樹木の繁茂、建物の倒壊の危険など、市民に様々な影響を及ぼし、良好な生活環境や住環境を脅かすものとなっていることから、早期の解決を求める声が多くなっています。

しかしながら、管理不全となる空き家等であっても、個人（私人）所有の財産であるため行政の管理権限が及ばないことや、長年相続が放棄されたため所有者の特定が事実上不可能であるなど、様々な要因により解決が困難なものが存在します。

このため、平成25年3月に本市の空き家等対策の指針となる「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」（以下「対策方針」という。）を策定し、所有者等への意識啓発の実施や「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下「空き家等条例」という。）の制定など、空き家等の発生抑制や管理不全の解消促進、さらには解決が困難な事案への対応検討などに取り組んできたところです。

国においても、適切な管理が行われていない空き家等が防災や衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことを鑑み、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が施行されたところであり、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するための「空家等対策計画」の作成や空家等に対する必要な措置を講ずることが市町村に求められています。

このような状況を踏まえ、今後も増加することが予想されるこれら空き家等の問題に対し、有効かつ効果的な対策を講じていくためには、行政のみではなく、空き家等の「所有者」、空き家等が存在する「地域」、空き家等対策に取り組む「民間事業者」など、多くの関係者の協力を得て、対策を講じていくことが必要です。

本市においては、自らのまちについての共通の目標を実現するために、相互の信頼と合意のもと、役割と責任を担い合い、お互いの特性や能力を発揮しながら連携・協力してまちづくりに取り組む「市民協働」を推進しており、空き家等対策においてもこの考え方を基本とします。

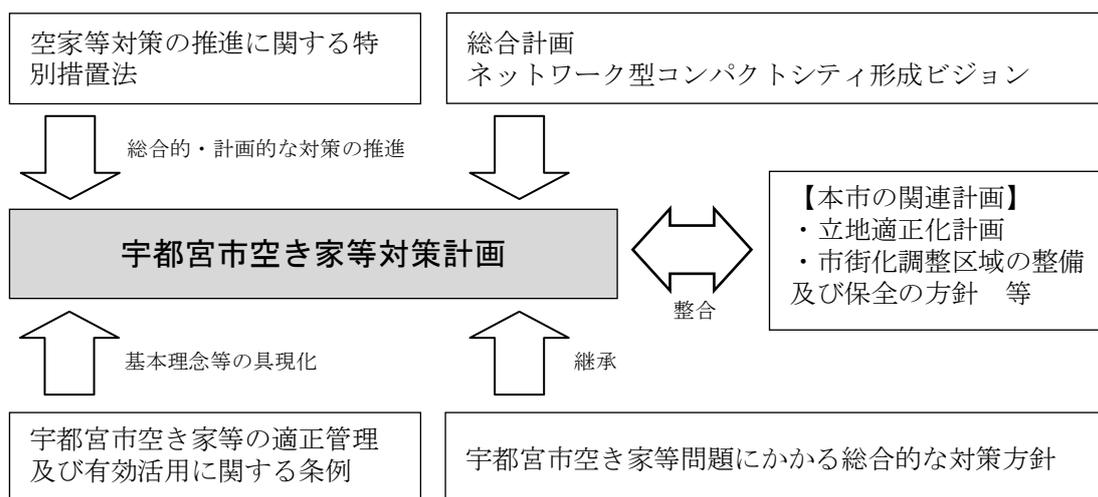
この『空き家等対策計画』は、多くの課題を抱え、対応の難しい空き家等問題において、「空き家の腐朽状況」の階層ごとに「所有者等の特定状況」を踏まえた課題に対応した取組を体系的に位置付けるとともに、その取組を行政だけではなく、官民が連携し推進していくものとします。

今後は、この計画に基づき、市民等と連携・協力を図りながら、管理不全な空き家等の発生抑制や解消とともに、有効活用を促進する事業等に取り組むことで、市民等の良好な生活環境の保全と安全で安心な魅力ある地域社会の実現を目指してまいります。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する法定計画であるとともに、「総合計画」や「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」などの上位計画を踏まえ、「立地適正化計画」などの関連計画と整合を図りながら、空き家等条例の基本理念である「市民協働による取組」等を具現化するための計画です。

また、「対策方針」を継承し、施策レベルの計画であった「対策方針」に具体的な取組を位置付ける計画となります。



### 宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（抜粋）

（基本理念）

第3条 空き家等の適正管理及び有効活用は、市、所有者等及び市民等が、管理不全な状態又は危険な状態となった空き家等が市民等の良好な生活環境並びに地域社会の安全及び安心を脅かす重大な問題であることを認識し、協働又は協力して取り組むことを基本として行わなければならない。

（所有者等の責務）

第4条 所有者等は、その社会的責任を自覚し、前条の基本理念にのっとり、自らの責任及び負担において空き家等が管理不全な状態等にならないよう、常に適正にこれを管理しなければならない。

（市の責務）

第5条 市は、基本理念にのっとり、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な施策を総合的に講じなければならない。

2 市は、空き家等の適正管理又は有効活用に関する所有者等又は市民等の取組に協力し、必要な支援に努めなければならない。

（市民等の役割）

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、市民等同士の協力又は連携により、空き家等の適正管理又は有効活用に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

### 「ネットワーク型コンパクトシティ（NCC）形成ビジョン」における考え方

本市が目指すNCC実現のため、空き家等の既存ストックの活用を図りながら、高い利便性が得られる拠点や公共交通沿線等への緩やかな居住の移転を図ることが重要です。

このため、空き家等対策と連携を図りながら、拠点等の人口密度を維持することにより、医療・福祉、子育て支援、商業等の生活利便施設や公共交通のサービスレベルを持続的に確保し、生活の質の向上を図ります。

### 3 計画の対象

#### (1) 空き家等の種類

本計画において対象とする「空き家等」とは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（第2項に規定する「特定空家等」を含む。）及び空き家等条例第2条第1項第2号に規定する「空き地」とします。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。

#### 宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（抜粋）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(2)空き地 市内に所在する土地であつて、常態として人が使用していないものをいう。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) 対象地区

本市においては、近隣住民の良好な生活環境や安全安心を脅かす管理が不全等な空き家・空き地の解消は、全市域に及ぶ課題であることを踏まえ、計画の対象地区は市内全域とします。

### 4 計画の期間

計画期間を2017年度（平成29年度）から2021年度（平成33年度）までの5年間とします。

ただし、国の動向や社会情勢等を踏まえ、必要に応じて適宜、見直しについては検討を行います。

## 第2章 本市の現状

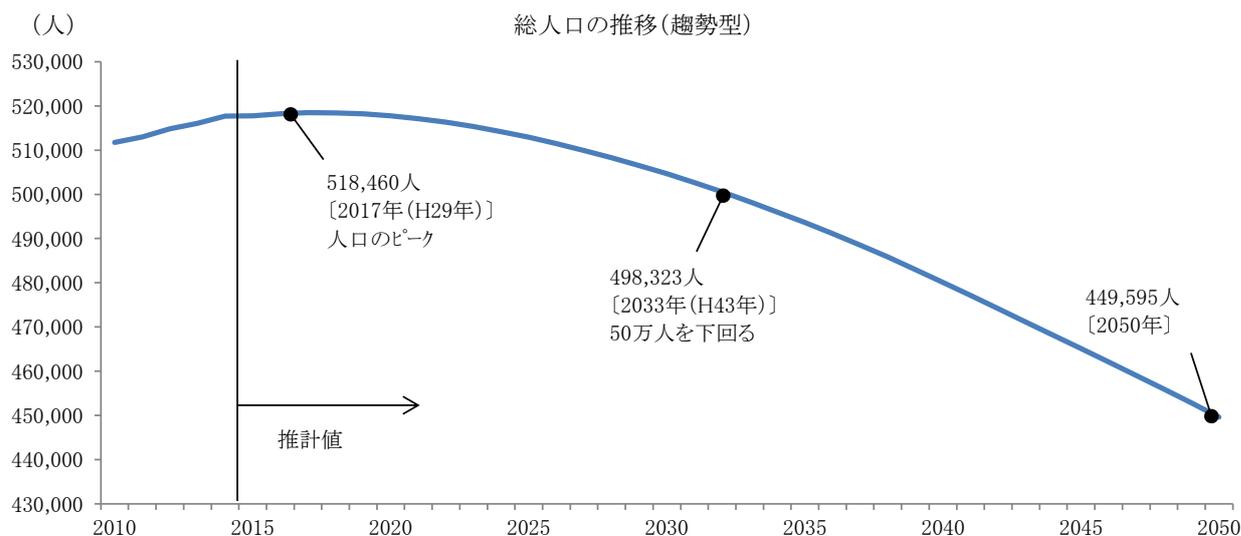
### 1 人口動態と住宅ストック

#### (1) 人口等の推移

本市においても総人口は減少へ転じ、少子高齢社会が進行する中、1世帯あたりの人員の減少に伴い、65歳以上人口に占める単身高齢者数の割合が増加する傾向にあります。

##### ① 総人口の推移（趨勢型）

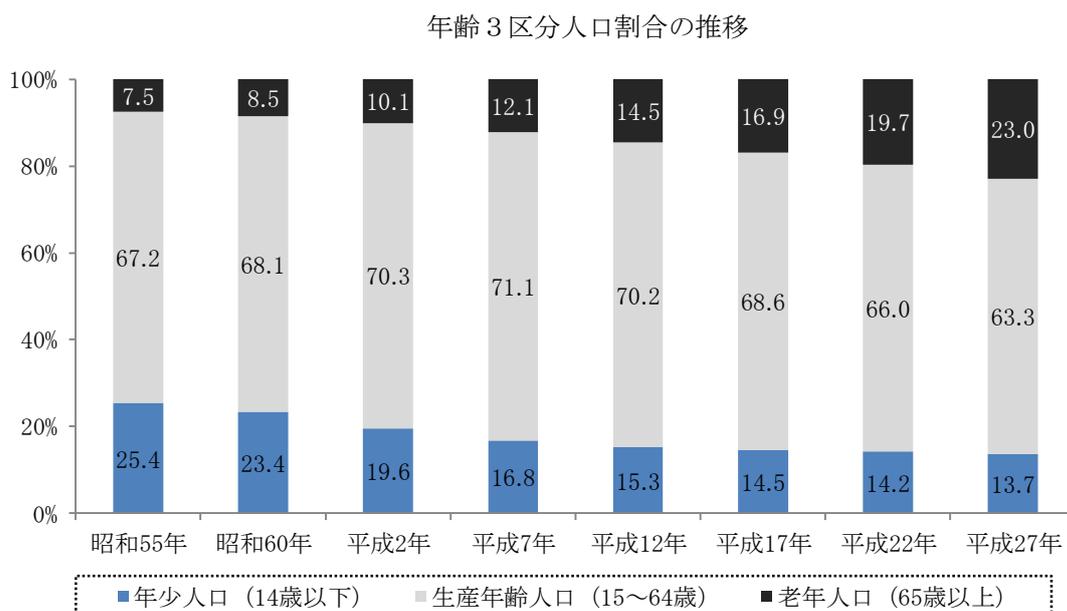
本市の推計では、2017年（平成29年）に人口のピークを迎えた後、2033年（平成43年）には50万人を下回ることが想定されています。



〔資料〕宇都宮市人口形成ビジョン

##### ② 年齢3区分人口割合の推移

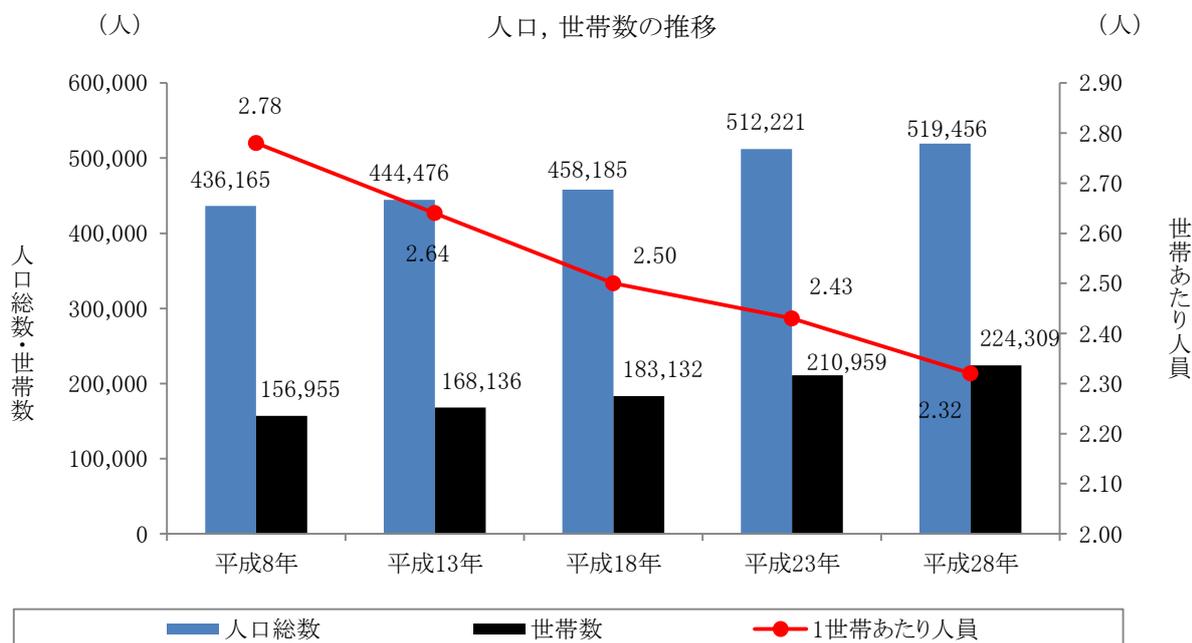
平成27年の統計では、約4人に1人が65歳以上の高齢者（老年）となっています。



〔資料〕国勢調査

### ③ 人口、世帯数の推移

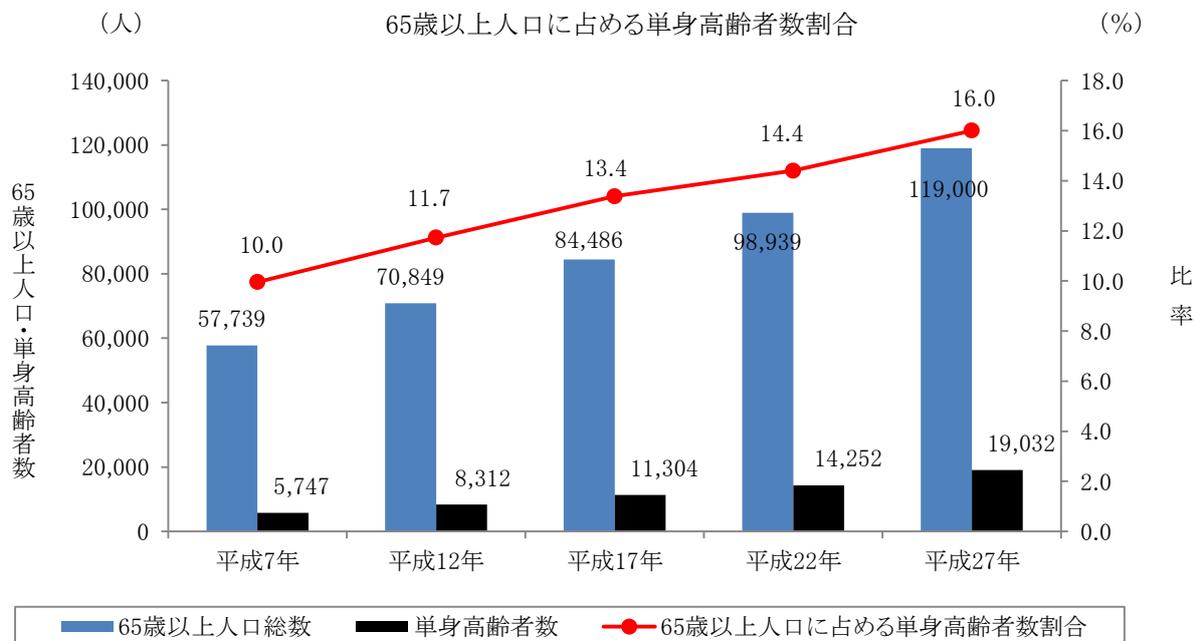
1世帯あたりの人員数は減少傾向にあります。



[資料] 住民基本台帳

### ④ 単身高齢者数

65歳以上の人口に占める単身高齢者数は平成27年には19,000人を超え、割合としては16%に達しました。



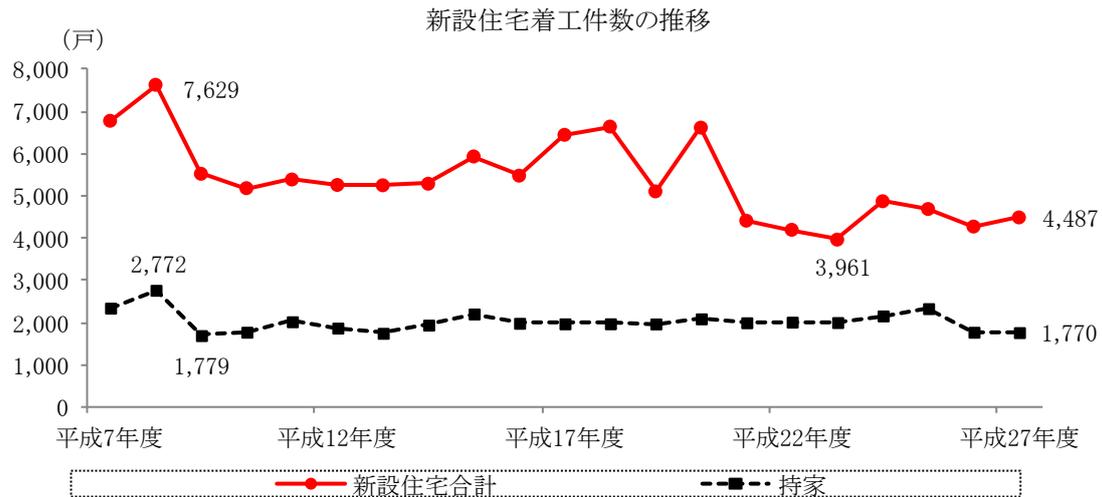
[資料] 国勢調査

## (2) 住宅ストックの推移等

人口が頭打ちとなる中、新設住宅は一定の供給が続いており、住宅は余剰状態となっています。そのような状態を一因とし、本市の空き家率は近年上昇傾向にあり、全国平均の13.5%を上回る状態です。

### ① 新設住宅着工件数

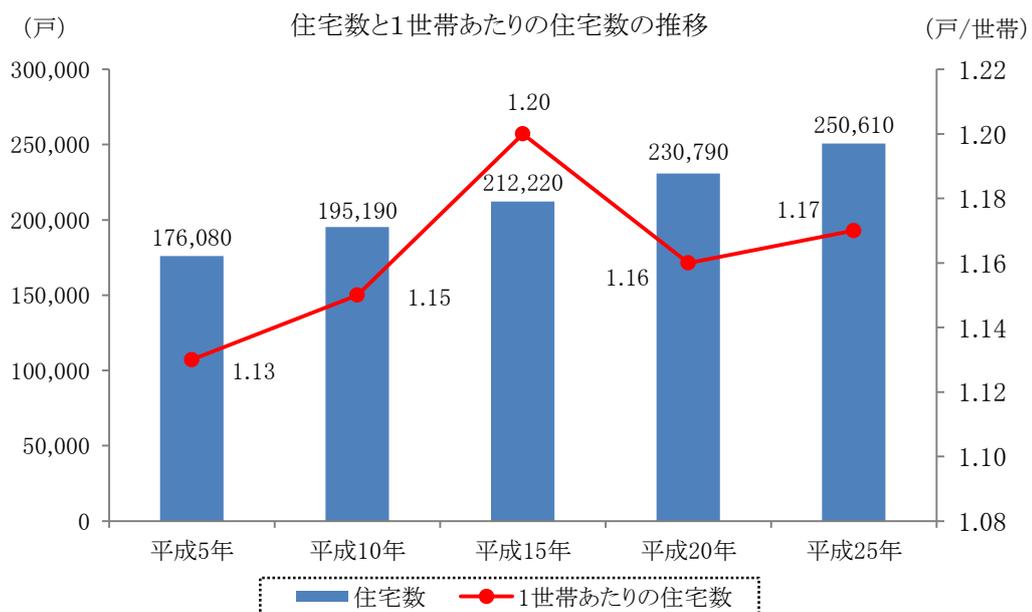
平成8年度の7,629戸をピークに新設着工の合計件数は減少傾向にありますが、そのうち持家はここ数年、年間1,800戸前後の件数で推移しています。



[資料] 新設住宅着工総計

### ② 住宅ストックの余剰

平成25年10月1日現在、住宅ストックの総数は250,610戸で、1世帯あたりの住宅数は1戸を上回る状態が続いています。

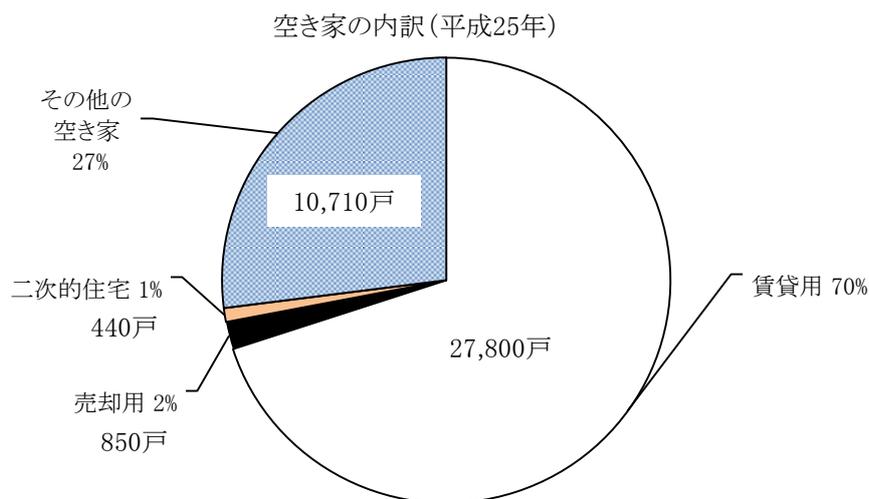
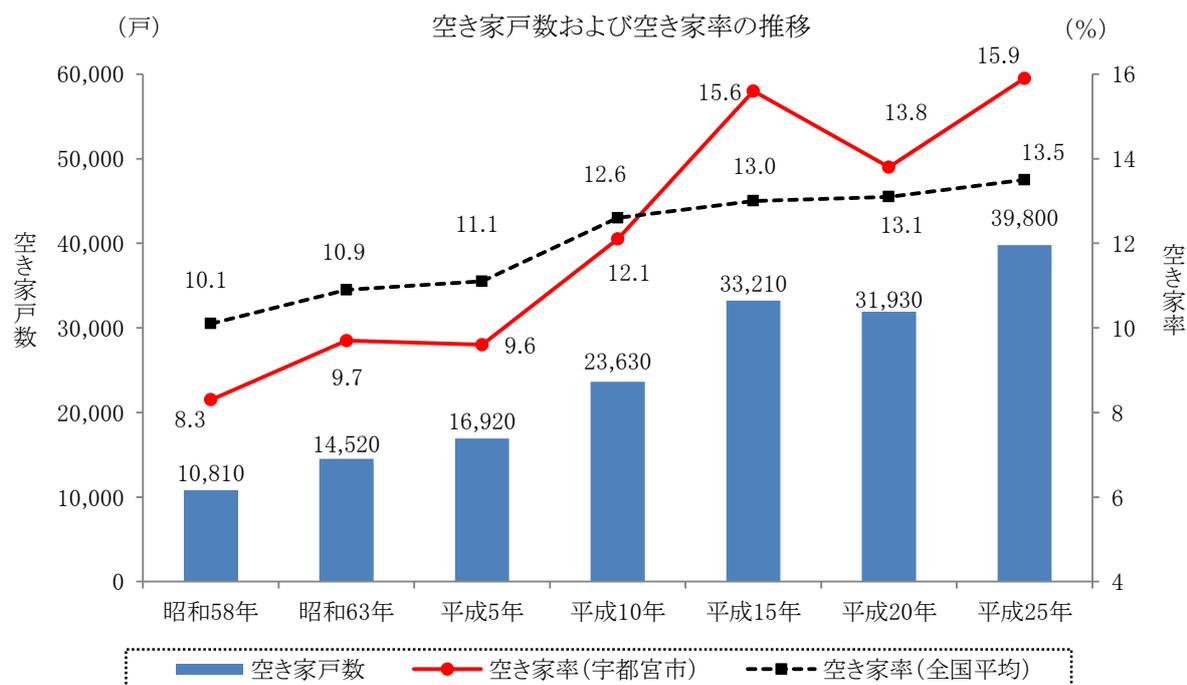


[資料] 住宅・土地統計調査

### ③ 本市の空き家率

平成 25 年の「住宅・土地統計調査」によると、空き家は昭和 58 年以降増加を続け、平成 25 年には 39,800 戸となっています。

空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は、平成 10 年に初めて 10% を超え、平成 25 年は 15.9% で全国平均の 13.5% を上回る状態となっていますが、その内訳を見ると「賃貸用の住宅」が 27,800 戸、「売却用の住宅」が 850 戸で、住宅市場で流通する空き家が全体の 72% を占めています。



[資料] 平成 25 年住宅・土地統計調査

## 2 空き家実態調査

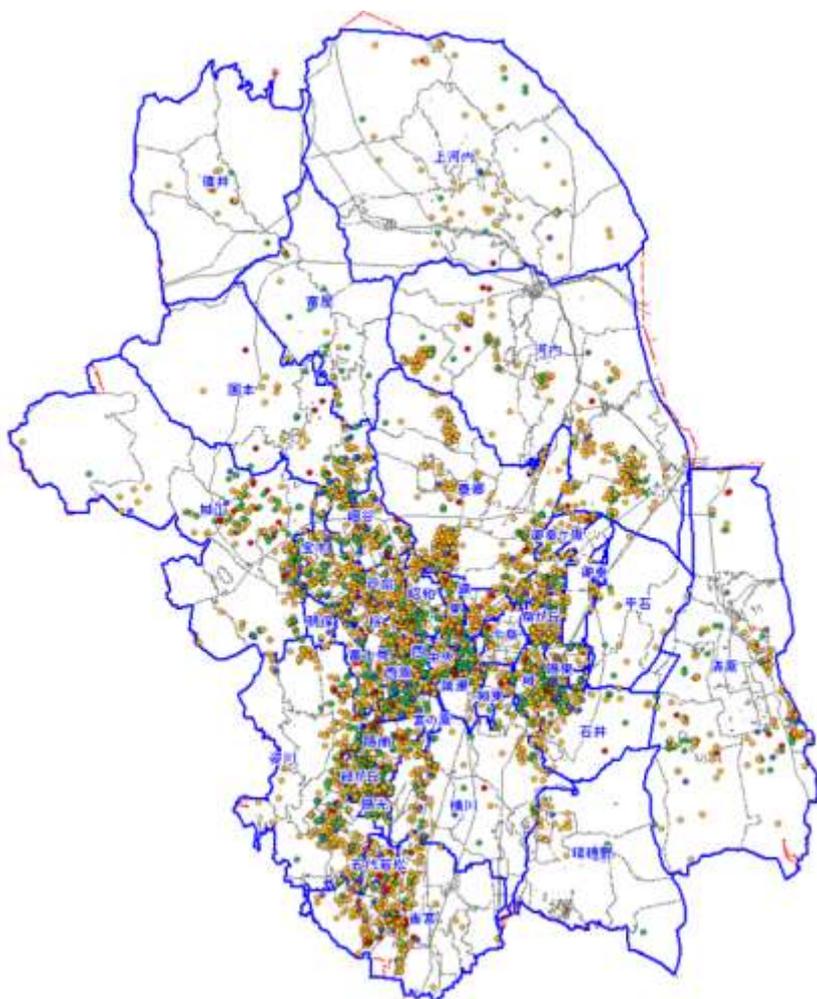
### (1) 現地調査

本市における空き家に関する実態の把握や対策を検討する基礎資料とするため、平成 25 年度に空き家の実態調査を実施しました。

調査手法は、市内全域で上下水道が 3 ヶ月以上休止と使用量が 2 期（4 ヶ月）以上 0 m<sup>3</sup>の水栓データの中から一戸建てに対象を絞り、建物の腐朽破損度等について外観目視による調査を行いました。

その結果、現に問題となっている空き家への対策のほか、管理不全となって顕在化する恐れのある「B判定」の空き家が約 3,000 戸あることが判明しました。

今後も、この調査において把握をした「水道栓の止まっている戸建て空き家」とともに、市民等から相談が寄せられた周囲に迷惑を及ぼしている「貸家・ビル」なども加えた空き家については、定期的に調査を実施することで、本市の実態把握と効果的な対策を講じるための基礎資料として活用していきます。



空き家判定	件数	比率
A	174	3.8%
B	3,021	65.2%
C	1,157	25.0%
D	247	5.3%
A～D 以外のもの	36	0.8%
計	4,635	100.0%

A 判定…売物件や入居者募集の状態になっているもの  
 B 判定…建物に目立った腐朽破損はないが、空き家の状態となっており、区分 A に該当しないもの  
 C 判定…外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められるが、緊迫性までは認められないもの  
 D 判定…建物の倒壊の恐れがあるもの。また、外壁や屋根、窓・玄関の腐朽破損程度により、緊迫性が認められるもの

注) 空き家等条例制定前に実施した調査であるため、周囲への危険の影響度を考慮した、条例制定後の判定基準とは異なる基準となる。

区域	件数	比率
市街化区域	4,084	88.01%
市街化調整区域	551	11.99%
計	4,635	100.00%

## (2) 危険な空き家の判定

現地調査の結果を踏まえ、腐朽破損している空き家等の改善指導を行うためには、周囲に及ぼす影響がどの程度あるのかを具体的に判定する必要性が生じたことから、周囲への「影響度」を勘案し、かつ、客観性と公平性のある基準を定めることとしました。

なお、基準の策定にあたっては、弁護士や建築士等で構成する「空き家等対策審議会」からの意見を踏まえ、策定しています。

### □ 『処分基準』の策定

本市の独自基準として、「命令」等の措置を実施する際、客観性と公平性を確保するため、「管理不全な状態等」の判定基準を明らかにした「処分基準」を策定しました。

この「処分基準」に定める基準のほか、その他の状況等を勘案した上で、空家法や空き家等条例に該当する事案かどうかを総合的に判断しています。

項目	内容
第1 目的	・ 管理不全な状態等の「判定基準」及び命令等に係る正当な理由の「認定基準」について定める
第2 状態の判定基準	・ 管理不全な状態等の判定は、「判定基準」（空き家等の状況・周囲への影響度）のほか、「着眼点」を例示とし、「季節や気象、第三者行為による影響等」を勘案し、総合的に判断する ・ 建築物（付属する工作物含む）の崩落等及び倒木における「周囲への影響度」は、対象物と隣接地の距離的要因により評価する ・ 緊急措置は「危険な状態の進行度」及び「周囲への影響度」を考慮して判断する
第3 正当な理由の認定基準	・ 正当な理由の認定は、「認定基準」のほか、「着眼点」を例示とし、「適用する措置の内容及び所有者等の生活状況等」を勘案し、総合的に判断する

### □ 「D判定」（建物の倒壊の恐れがあるもの等）の再調査

平成26年7月の「処分基準」の策定後、改めて「D判定」の247戸を調査した結果、建物の倒壊の恐れや屋根の飛散、工作物の落下などの危険性があり、かつ、その事態が生じた場合に周囲への影響が大きいと判断された「危険な状態にある空き家」は『91戸』と判定されました。

条例制定後も、引き続き、経過観察や所有者調査、口頭や文書による指導・勧告を実施し、平成29年1月までに「13戸」の改善を図ったところです。

## (2) 所有者へのアンケート調査

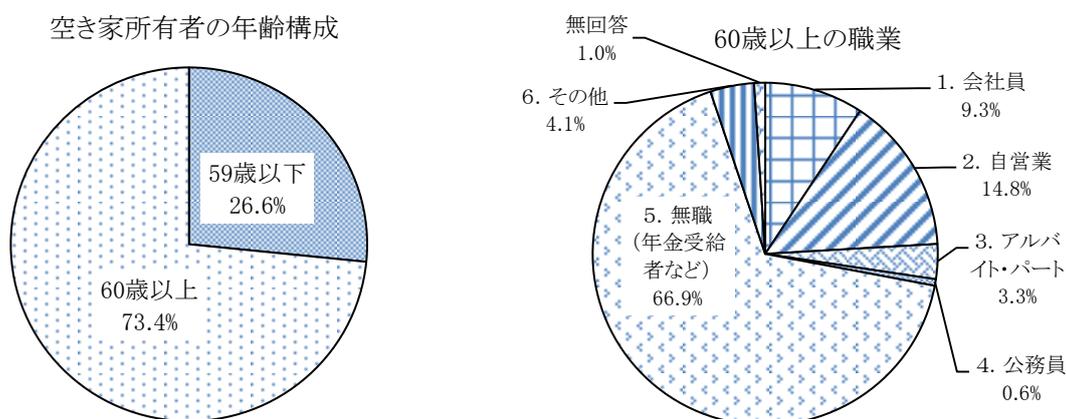
現地調査において把握した空き家において、所在が判明した所有者を対象にアンケート調査を実施しました〔回答者；900名〕。その結果から分析すると以下の傾向が伺えます。

### ア 所有者の属性

#### ① 空き家所有者の年齢構成等

所有者の約7割が60歳以上であり、さらにそのうちの約7割が無職（年金受給者など）であるという傾向が出ています。

また、空き家の所有者に限らず、全国的な高齢者の状況を見ても、一人暮らしの65歳以上の高齢者数は増加傾向にあるとともに、無職などの理由により経済的に厳しい状況にあります。



〔資料〕平成25年度実態調査

#### 《参考》 全国的な高齢者の状況

##### 高齢社会白書（平成26年）

- 65歳以上の一人暮らしの高齢者数（カッコ内は高齢者人口に占める割合）  
昭和55年；男性約19万人（4.3%），女性約69万人（11.2%）  
平成22年；男性約139万人（11.1%），女性約341万人（20.3%）

##### 男女共同参画白書（平成22年）

- 65歳以上の相対的貧困率は22.0%（高齢男性のみ世帯38.3%，高齢女性のみ世帯52.3%）

※ 相対的貧困率：等価可処分所得（世帯の可処分所得を世帯人員の平方根で割って調整した所得）の貧困線（中央値の半分）に満たない世帯員の割合をいう。

#### ② 所有者の居住地

所有者の居住地内訳は市内が約8割で最も多く、市外は合計でも約2割となっています。

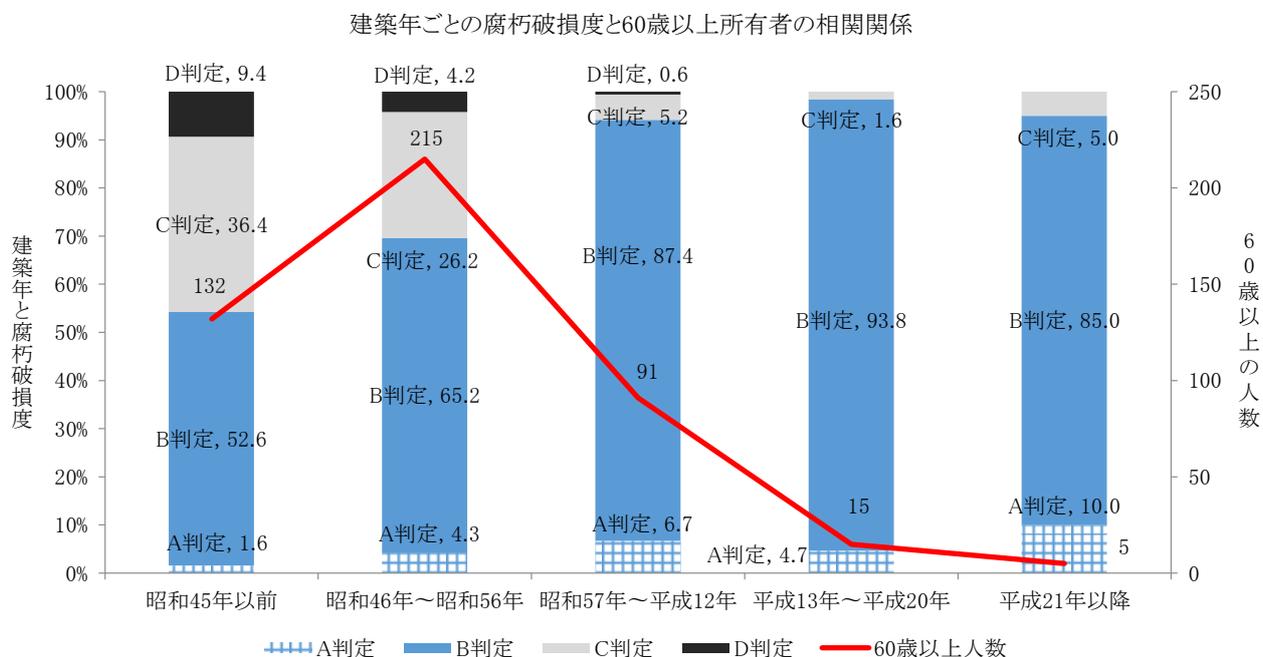
区域		件数	比率	市内と市外
市内		2,570	78.14%	2,570件(78.14%)
市外	県内	190	5.77%	719件(21.86%)
	県外	464	14.11%	
	海外	65	1.98%	

〔資料〕平成25年度実態調査

### ③ 空き家の老朽化

空き家の約6割が建築基準法上の旧耐震基準（昭和56年以前）で建てられたものであって、所有者の年齢構成と関連させると、60歳以上の所有者の割合が高くなっています。

注）実態調査におけるアンケート調査結果（回答者900名）からの分析によります。



〔資料〕平成25年度実態調査

## イ 調査結果

### ① 空き家発生の原因

賃貸用住宅の入居者の退去を理由とする空き家化が約3割を超えることが今回の調査で明らかとなり、借り手がつかなくなることも空き家発生の原因のひとつであると想定されます。

また、居住者の死亡を原因とする「空き家化」の割合が高いことも判明し、単身高齢者の世帯構成が増加していることを踏まえると、近い将来、空き家が増加することが懸念されます。

## ■ アンケート調査結果

空き家となった理由（問2）	
賃借人等の入居者が退去したため	33.0%
居住していた親族が亡くなったため	18.0%
自分が別の住居に転居したため	15.0%

空き家の建築時期（問3）	
昭和46年から昭和56年（建築年数32年から42年）	39.2%
昭和57年から平成12年（建築年数31年から13年）	23.8%
昭和45年以前（建築年数43年以上）	21.7%

※各設問上位回答3位まで

## ② 空き家の管理実態

空き家の管理については、自ら若しくは他者に依頼をして管理をしている所有者が約8割ですが、空き家の改修の予定がない所有者は4割を超えることから、今後の活用予定がなくそのまま保有し続けると腐朽が進行することが想定されます。

### ■ アンケート調査結果

空き家の管理について（問5）	
不定期だが自ら行っている	33.0%
定期的に自ら行っている	23.4%
専門業者をお願いしている	14.2%
親族をお願いしている	10.3%
何もしていない	7.5%

空き家の改修を行ったことがあるか（問6）	
ない（今後も改修予定はなし）	41.4%
ある	33.6%
ない（今後は改修予定がある）	7.9%
分からない	6.4%
その他	3.4%

## ③ 空き家について困っていること

空き家が近隣へ迷惑をかけていないか心配する所有者が約3割と多いことに加え、除却等に係る費用が不足していることや法的な問題により対応が難しいなど、空き家の改善意識があってもできない所有者の意向が明らかになったことは、今回の調査の特徴でもあります。これらの課題を解決又は支援することは、更なる自己管理の促進につながるものと期待できます。

### ■ アンケート調査結果

困っていることや感じていること（問7）	
近隣への迷惑や不法侵入等が心配	31.5%
除却や改修等の費用が不足している	19.0%
法的な問題により解決が困難	11.2%
賃貸や売却先が見つからない	10.3%
遠方に住んでおり管理が難しい	8.7%

※アンケートの類似回答を合算

#### ④ 空き家の活用等意向

他者への賃貸を含め、自ら使用又は保有をしたいという意向が6割、売却をしたいという意向が2割弱であり、建物・土地を持ち続けたいという意向が高い傾向にあります。

なお、少数ではありますが、空き家を地域のために寄附又は貸し出したいという意見もあることから、このような意見へ対応した支援が必要になると考えられます。

#### ■ アンケート調査結果

今後、空き家をどのようにしたいか（問8）	
住宅・事業所として貸し出したい	24.5%
建物・土地を自ら使用したい	19.5%
建物・土地を売却したい	16.3%
現状のまま保有したい	15.1%
寄附・地域のために貸し出したい	3.7%

※アンケートの回答をもとに意向を編集

#### ⑤ 所有者が必要とする支援

所有者が行政に期待する支援内容では「特にない」が最も多い回答でした。これは将来予測を考慮すれば、空き家所有者の中には、将来への課題を明確に認識していない方が多いものと考えられます。

「どのような支援を期待するか」の質問への回答としては、管理や法律等に関する相談業務や事業者の紹介など情報提供に関するもの、また、取り壊しやリフォームの費用助成に関する回答がともに約3割でありました。

#### ■ アンケート調査結果

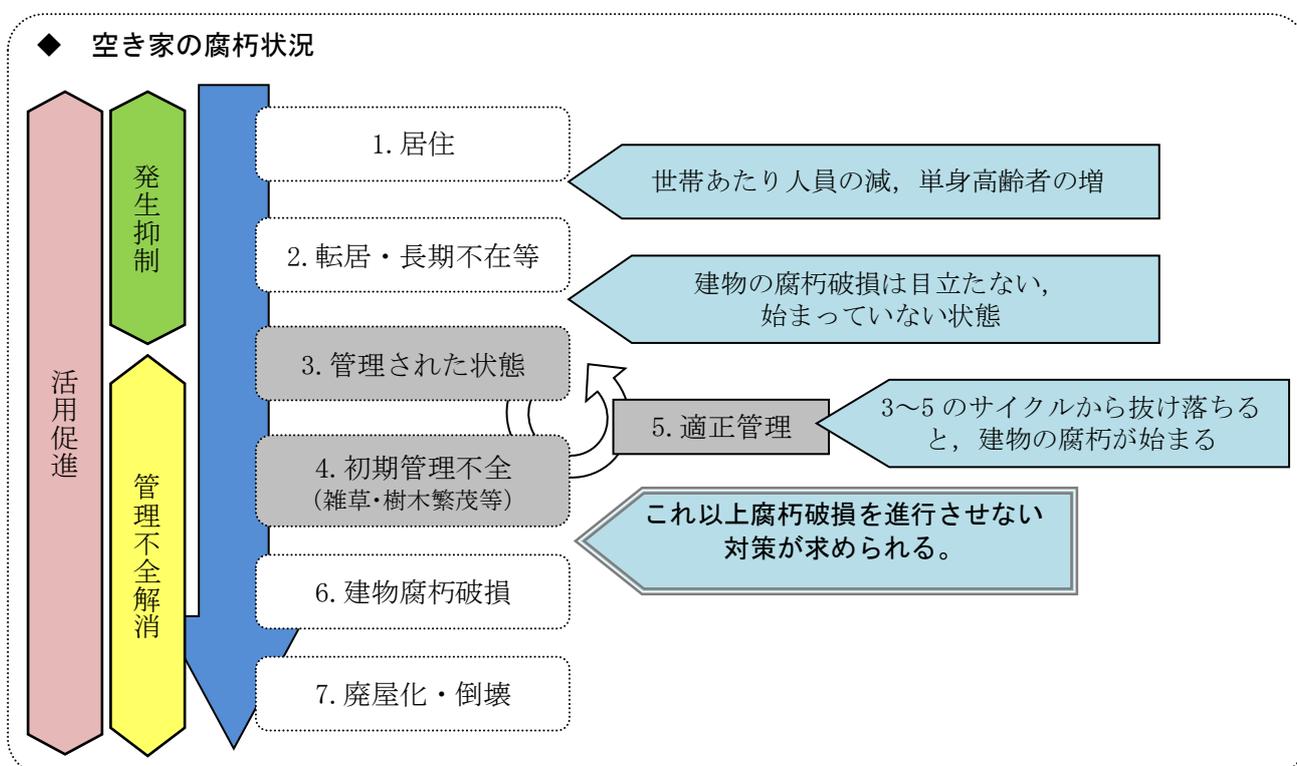
空き家の管理や利活用のために、どのような支援を期待するか（問9）	
特にない	19.2%
取り壊しの費用助成	17.6%
利用したい人（買ったり借りたい人）への空き家情報の紹介	15.3%
信頼できる団体などによる空き家の仲介や借り上げ	11.1%
空き家について困ったことを相談できる専門家（建築士・不動産業者・弁護士等）	8.9%
リフォームの費用助成	8.2%
代わりに清掃や草刈りなどの管理をしてくれる事業者等の紹介	6.3%

## 《取組構築に向けたポイント①》

本市の人口減少に伴う「世帯あたり人員の減少」や空き家所有者の「単身高齢化」の状況を背景に、所有者の死亡や賃借人の退去等により「空き家化」が始まることが明らかとなりました。

また、「空き家の管理を自ら行っている」や「空き家が近隣へ迷惑をかけていないか心配」している所有者が多いものの、売却や賃貸借、取り壊し・リフォームに関する情報不足等により、適正な相続や売却など具体的な動きにつながらず空き家化することが想定されることから、情報提供機能の強化や所有者が亡くなる前の相続整理支援など、「空き家とさせない」または「管理不全な状態とさせない」対策に取り組むことが求められます。【発生抑制対策】【活用促進対策】

また、管理不全な状態となってしまった場合においても、早期の対応を図ることで、倒壊等の危険な状態へと「腐朽を進行させない」対策が併せて求められます。【管理不全解消対策】



⇒ 取組の構築にあたっては、『空き家の腐朽状況』を踏まえることとします。

### 第3章 これまでの取組

年度	主な取組
24	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等対策委員会（庁内検討組織）設置（8月）</li> <li>・ 「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」策定（平成25年3月）</li> </ul>
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」制定（平成26年3月）</li> </ul>
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」施行及び「処分基準」策定（7月）</li> </ul>
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家法施行に伴う空き家等条例等の一部改正（10月）</li> <li>・ 民法に基づく「財産管理人の選任申立て」実施（11月）</li> <li>・ 栃木銀行及び足利銀行と連携協定の締結（平成28年2月）</li> </ul>
28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等対策委員会の見直し、危険空き家等対応検討委員会の設置（4月）</li> <li>・ 空き家・空き地に係る相談窓口を生活安心課に一本化（4月）</li> <li>・ 民間事業者等と所有者等を支援する官民連携事業の検討（4月～）</li> <li>・ 「空き家等対策実践連携会議」における官民連携事業の試行実施（8月～）</li> <li>・ 宇都宮大学と空き家等対策に係る共同研究契約を締結（12月）</li> <li>・ 空き家等管理のためのデータベースを整備（庁内地理情報システムと連動）（3月）</li> </ul>

#### 1 「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」の策定

##### (1) 策定の趣旨

本市においては、様々な問題を抱える空き家等に体系的に取り組むため、取組の指針となる「空き家等問題にかかる総合的な対策方針」を平成25年3月に策定し、空き家の腐朽状況ごとの課題に対応した施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、民間事業者との連携強化を図り、対策の実効性を高める取組の実施や新たな取組の検討を行ってきました。

(イメージ図)



## (2) 「対策方針」に基づく取組内容

### 《方針1》 空き家等の発生・増加を抑制する

広報紙などのメディア媒体の活用とともに、地域での防犯講習会の開催や固定資産税納税通知の活用など、空き家等管理の当事者となる所有者等に対して管理に係る意識啓発を実施してきました。

#### 施策①：管理不全予防対策

方策	取組状況
○所有者等に対する管理意識の啓発活動	・各種媒体による啓発活動の実施【平成26年度～】 ⇒広報紙(平成26年9月政策広報), とちぎテレビ「あんずの宇都宮日記」(平成25年7月放送), 空き家等条例周知用チラシ(平成26年7月。3,000部), 防犯講習会における空き家等条例周知, 固定資産税納税通知へ空き家等条例及び空家法施行を周知するチラシを同封(約180,000部/年)
○まちづくり施策や維持管理に関する情報提供	・地域と空き家・空き地の管理等につき意見交換を行う「連絡会議」の開催【平成26年度】 ⇒自治会及び民間事業者等と意見交換を開催

一方で、意識啓発事業に取り組むものの、所有者から現在の住まいについて、将来の管理や活用に係る問合せは少ない状況にあります。このことから、意識啓発事業の対象者を十分に捉えきれていないのではないか、若しくは理解不足の状況にあるのではないかと懸念があります。そのため、単身高齢者などのいわゆる「空き家予備軍」への対策について、今後、効果的な広報手段の検討や関係団体と連携を図った対策の構築が求められます。

### 《方針2》 空き家等の管理不全の解消を促進する

市民からの相談事案に対しては、本市独自の「処分基準」に基づく指導等を実施することにより、管理不全な状態等の解消に一定の成果を上げるとともに、空き家等条例に基づく「緊急措置」の実施など、適正管理の取組を重点的に推進してきました。

また、自治会等との意見交換の実施や地域の維持管理等の自主的活動などを支援する補助制度の創設を行うとともに、樹木剪定業者の紹介など、民間事業者の協力による所有者支援策にも取り組んできました。

施策②：適正管理対策

方策	取組状況
○所有者等に対する適正な維持管理要請の徹底	・空き家等条例の施行及び処分基準の策定【平成26年7月】 ⇒指導や勧告等をした事案の解決率54.4%（H26・27年度累計） ※平成27年5月の空家法の施行により，法に準拠する内容に改正
○支援の相談など窓口機能の充実	・市民からの「空き家」「空き地」に係る相談窓口を生活安心課に一本化【平成28年4月～】
○地域と連携した情報収集体制の構築	・自治会連合会による「空き家調査」との連携構築【平成26年度～】 ⇒自治会が主体的に行う空き家調査の結果に基づき，適正管理指導等の調査依頼を受け，行政が所有者調査を行い，必要に応じて指導等を実施
○民法規定の事務管理や応急措置の考え方に基づく措置の実施	・民法の規定に基づく「財産管理人の選任申立て」を2件実施（相続財産管理人・不在者財産管理人）【平成27年11月】 ※内，「不在者財産管理人」においては，裁判所の調査により所有者の不在が特定できなかったことから取り下げ
○空き家等への立入調査等に係る根拠の明確化	・空き家等条例に「立入調査」を規定【平成26年7月】
○危険回避など緊急性の高い状態への対応検討	・空き家等条例に「緊急措置」を規定【平成26年7月】 ・空き家等条例に基づく「緊急措置」を4件実施（台風により倒木した樹木の撤去など周辺の安全確保を図る措置）【平成27・28年度】

施策③：地域主体の取組促進対策

方策	取組状況
○地域の実情に応じた主体的な活動の促進	・地域の維持管理等の自主的活動を支援する「地域活動費補助金」の創設【平成26年度～】 ⇒平成28年度までにのべ32の地域まちづくり組織に対し補助金を交付。ただし，市内全39地域中21地域（54%）の申請に止まっている。
○地域における活動実績の周知活動	・政策広報及び「あんずの宇都宮日記」において先進的取組を行う自治会を紹介【平成25・26年度】
○地域への助言の実施や活動支援事業等の構築	・「地域活動費補助金」の創設【平成26年度】（再掲）

施策④：支援対策

方策	取組状況
○所有者等の自己管理を促進する支援事業の構築	・民間事業者等との連携により，所有者等に対して協力事業者等を紹介する事業を試行的に実施【平成28年度】

一方で、指導や勧告によっても改善が図られない事案への対応のため、空家法や空き家等条例以外の民法など関係法令の適用検討が求められています。

また、地域の実情に応じた主体的な活動のさらなる促進のため、補助対象者の拡充を図るなど、現行の補助制度の見直しも求められています。

### 《方針3》 空き家等の有効活用を促進する

空き家の有効活用を促進するためには、民間市場における円滑な空き家流通の促進とともに、官民連携による仕組みを構築することが重要であることから、金融機関との連携協定の締結や不動産事業者等との定期的な勉強会の開催などにより、意見交換を継続的に実施しています。

また、民間市場への流通の円滑化を図るため、「住宅改修補助金」において、「空き家」を補助対象に追加するなど、既存制度の見直しにも取り組んでいます。

#### 施策⑤：既存ストックの流通促進対策

方策	取組状況
○官民協働による情報提供の仕組みの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木銀行及び足利銀行と連携協定の締結【平成28年2月】</li> <li>・民間事業者等との連携により、所有者等に対して協力事業者等を紹介する事業を試行的に実施【平成28年度】（再掲）</li> <li>・官民による「空き家等対策実践連携会議」の開催【平成28年8月～】</li> </ul>

#### 施策⑥：活用対策

方策	取組状況
○空き家再生方策の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅改修補助金」において「今後住む予定の空き家」を補助対象に追加【平成26年度】</li> <li>・中古住宅の取得を促す「住宅取得補助金」の創設【平成26年度】</li> <li>・「マイホーム借り上げ制度」の取扱認定【平成26年11月～】</li> </ul>
○空き家除却後の跡地や空き地の管理・活用方策の構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実践連携会議における空き地等の管理・活用に向けた意見交換を実施【平成28年8月～】</li> <li>・宇都宮大学と空き家等対策に係る共同研究の締結【平成28年12月】</li> </ul>

一方で、引き続き空き家は増加傾向にあることから、空き家を住居としての活用だけではなく、行政課題・地域課題の解決やコミュニティ形成に資する地域の貴重な資源として活用できるよう、庁内外の関係者と連携を図りながら効果的な利活用方策の検討を行うことが求められています。

さらに、民間事業者等との意見交換の中において、空き家等の有効活用の促進のためには、空き家や跡地を供給する所有者側のニーズ喚起を行うことが必要であるとの意見も踏まえ、宇都宮大学と締結した共同研究の一環として、空き家所有者への「ヒアリング調査」などを実施しています。

※次項から、これまでの取組の中で、空き家等条例の制定など主な取組について説明します。

## 2 「空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」の制定及び「処分基準」の策定

空き家等の所有者による管理責任を明確にするとともに、空き家等対策に取り組むにあたっての基本理念や指導等に係る根拠規定を位置付ける「空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を平成26年3月に制定し、同年7月より施行しました。

### (1) 空き家等条例制定の目的

#### ア 所有者等による管理責任及び利活用意識の向上

所有者等が空き家等を自主的に管理し、及び地域の資源として活用することを明確にすることにより、管理責任及び利活用の意識向上を図り、空き家等の発生抑制を図ります。

#### イ 空き家等の適正管理対策の徹底

市が空き家等の個人財産に関与する根拠を明確にし、所有者等に対し管理を義務付けるとともに、違反者に対する義務履行確保措置（命令等）を規定し、より一層効果的に適正管理を促進します。

※ 空家法の施行に伴い、立入調査や指導等の措置については、空家法の規定に準拠しています。

### (2) 空き家等条例の主な特徴

#### ア 空き家等条例の対象

地域住民への影響を鑑み、本市においては「空き家」のほか「空き地」も空き家等条例の対象とし、指導や勧告等により適正な管理の促進を図っています。

#### イ 緊急事態への対応

市民等の生命、身体又は財産に対する被害が差し迫る緊急の場合に限り、市が空き家等に対して危険を回避する「緊急措置」を講ずることができることとしました。

#### ウ 市民協働の推進

空き家等の適正管理及び有効活用を図るためには、地域における自主的な活動促進や助け合い等、行政、地域、事業者等との連携や協力による取組も有効であることから、「市民協働」の考え方に基づき推進することとしています。

### (3) 処分基準の策定【再掲】

本市の独自基準として、「命令」等の措置を実施する際、客観性と公平性を確保するため、「管理不全な状態等」の判定基準を明らかにした「処分基準」を策定しました。

この「処分基準」に定める基準のほか、その他の状況等を勘案した上で、空家法や空き家等条例に該当する事案かどうかを総合的に判断しています。

### (4) 空き家等条例等に基づく対応状況

平成26年7月の空き家等条例施行以降、管理不全な状態等にある空き家等の所有者等に対し、前述の処分基準に照らし、指導等をすべき空き家等の状態を判断して適正管理の指導等を実施してきました。

平成27年5月の空家法施行以降は、空き家等条例や処分基準の一部改正を行い、同年10月より、空き家に関する指導等については、空家法に準拠することとしました。

## ア 市民からの相談に係る体制

市民や所有者等からの相談に対しては、生活安心課が窓口となり、事案の内容に応じて庁内関係課と連携を図って対応しています。

主管課	業務内容
生活安心課	空き家等の敷地の樹木及び雑草の繁茂等に関する事
建築指導課	空き家の外壁及び屋根、工作物等の腐朽・破損等に関する事
道路管理課	空き家等の敷地内の樹木の枝葉又は雑草の道路上へのはみ出しに関する事
生活衛生課	空き家等の敷地内の衛生動物の発生に関する事
廃棄物対策課	空き家等の敷地内の廃棄物の投棄に関する事
住宅課	空き家の有効活用に関する事

## イ 空き家に係る指導等状況（平成 26・27 年度の実績）

処分基準に基づき、管理不全な状態等と判定された空き家の所有者等に対し、助言や指導、勧告を実施し、54.4%の解決率となっています。

		平成 26 年度	平成 27 年度	
相談受付件数		349	263	内、H26 重複 ※4 33
指導等 (①)		215 〔内、勧告：1〕	206 〔内、勧告：5〕	内、H26 継続 ※5 83
	内、解決 (②)	132 〔内、勧告：0〕	97 〔内、勧告：3〕	
	解決率 (②／①)	61.4%	47.1%	累計解決率 54.4%
対応困難	財産管理制度の活用	—	2	
	所有者調査中等 ※1	35	52	内、H26 継続 ※5 22
	対応検討 ※2	—	9	内、H26 継続 ※5 8
指導対象外 ※3		99	76	

※1 戸籍等調査中に加え、相続人が百人を超えるなど実質的に所有者の特定が困難なものを含む

※2 所有者の所在が不明なものや相続人が誰もいないものなど

※3 「処分基準」に該当しないもの又は農地法など他法令の対象となるもの、居住しているもの

※4 平成 26 年度に相談を受けたことがある案件

※5 平成 26 年度から継続対応している案件

## ウ 対応困難な事案等

「所有者が行方不明」や「相続が整理されていない」など戸籍等の調査だけでは所有者が特定できないものに加え、所有者が特定できても「経済的な理由」や「判断能力がない」などの理由により管理が不全な状態等が改善されないなど、対応が困難な問題が顕在化しています。

また、一度改善が図られても再び敷地内の雑草が繁茂し、管理が不全な状態になってしまうなど（主に年度を重複して相談を受けている事案）の問題も増えています。

### 3 財産管理制度の活用

相続放棄等により相続人が誰もいない、所有者が行方不明で所在が分からないなどの事案において、市が利害関係人となり民法に基づく「財産管理制度」を活用して問題の改善に取り組んでいます。

〔取組経緯〕

平成 27 年 11 月 家庭裁判所において相続財産管理人選任申立ての受理

平成 28 年 7 月 相続財産管理人の選任

#### 民法の規定に基づく財産管理制度

相続人が誰もいない（相続人不存在）又は所有者が行方不明（不在者）の事案において、利害関係人等の申出に基づき家庭裁判所が財産管理人を選任し、選任された財産管理人が当事者に代わって財産の処分や保存を行う制度

### 4 民間事業者等との取組

#### (1) 民間事業者等との意見交換等

##### ア 自治会・地域まちづくり組織

自治会で独自に取り組む「空き家マップ」の作成や遠方にいる所有者から「管理委託」を受けて実施する草刈りなど、地域で先行する空き家等の取組を参考とし、地域の主体的な取組を支援するための「地域活動費補助制度」を平成 26 年度に創設しました。

また、自治会連合会が実施する『空き家等調査』に基づき判明した問題のある空き家・空き地については、地域から行政に情報提供をいただき、行政が登記簿等を調査して所有者等が判明した場合、所有者等に対し空家法等に基づく指導等を行うなどの連携を図っています。

##### イ 金融機関（栃木銀行・足利銀行）

平成 28 年 2 月に両行と「空き家等対策に係る連携協定」を締結し、相互が連携・協力のもと、それぞれが有する資源を活用し、空き家等の発生抑制や有効活用に係る取組を推進しています。

《協定事項》

- ア 本市における空き家等問題の解決方策の構築に関すること。
- イ 空き家等の発生抑制や有効活用に関すること。
- ウ 所有者等の活用意向等の情報共有に関すること。
- エ その他空き家等対策に必要な事業に関すること。

##### ウ 不動産事業者・樹木剪定等業者・NPO 団体等

官民連携事業の構築に向け、市内各関係団体等と以下の項目について意見交換を実施しました。

#### ① 民間活力を活用した適正管理促進方策について

⇒ 不動産の売買仲介や相続登記代行など、行政が主体的に関与することが難しい事案において、事業者紹介等の所有者等支援スキームの構築に向けた意見交換を実施しました。

#### ② 地域コミュニティの形成に資する空き家や空き地の活用方策について

⇒ 空き家等が地域の貴重な資源となるためには、適正な維持管理がなされ、かつ、地域の意向に即した活用によりコミュニティ形成に資することが求められることから、地域の意向調査から建物の修繕・改修など最終的な活用までのスキーム構築について意見交換を実施しました。

---

### ③ 多様な主体の参画可能性について

⇒ 他市における学生や芸術家などが参画した空き家・空きビルのリノベーション事業の事例などを参考とし、若者などによる空き家の活用可能性等について意見交換を実施しました。

## (2) 宇都宮大学との共同研究

空き家・空き地を地域コミュニティの形成に活用することができるよう、空き家の所有者等への意向の確認や実際に活用をする際の手法の構築を目的に、宇都宮大学と共同研究に係る契約を締結しました。

この取組の中で地域住民への意向把握等を行う「ワークショップ」の開催や「ヒアリング調査」の実施とともに、すでに行われている空き家や低未利用地の「活用事例調査」などに取り組んでいます。

これらの研究の成果は、行政の施策や官民連携事業の構築へ向けた検討材料としても活用を図ります。

〔研究期間〕平成28年12月から平成30年3月まで

## (3) 空き家等対策実践連携会議

不動産事業者や金融機関等の関係団体等と協力し、所有者の相談内容に応じた協力事業者の紹介などを試行的に取り組み、ノウハウの蓄積に加え、行政と民間のそれぞれの役割分担について整理を行いました。

〔取組内容〕

- ① 民間事業者等との協働による「所有者等への支援事業」の実践
- ② 調査研究業務（民間事業者等の参画可能性検討等）

〔取組経緯〕

平成28年 8月 空き家等対策実践連携会議の立ち上げ  
所有者等支援事業の試行的実施

《取組構築へ向けたポイント②》

これまで、「対策方針」に基づき、所有者等への意識啓発活動や空家法等による指導等のほか、財産管理制度の活用や民間事業者等との連携事業の構築など、様々な空き家等対策に取り組んできました。

また、このような新たな取組が始まる一方で、「所有者が行方不明」や「経済的な理由により改善が図られない」など、空家法等による指導等では対応が困難な事案などの新たな課題も顕在化してきたところです。

これらの新たな課題への的確に対応するため、現在明らかになっている課題の性質ごとに取組を構築することが求められることから、以下のとおり課題を類型化します。

類型化は、所有者等が特定できて空家法等で対応できるものなのか、また、所有者等の特定が困難であり、空家法等以外の関係法令で対応すべきものなのかを考慮するため、所有者の特定状況（登記簿・戸籍等で特定できるかなど）を基準として設定します。

所有者等特定状況（難易度）				
低い ←		→ 高い		
登記簿・戸籍等により所有者等を特定			登記簿・戸籍等だけでは所有者等が特定困難	
所有者等に特 段の問題なし	経済的負担困難 （生活保護受給 者等）	判断能力欠如 （認知症・精神 疾患）	相続未整理等	相続人不存在・所有者不在
原則，空家法等に基づき対応		空家法等での対応には限界がある（関係法令等の適用）		

⇒取組の構築にあたっては、『所有者等の特定状況』を踏まえることとします。

---

## 第4章 課題の整理

本市の現状とこれまでの取組を踏まえ、「空き家の腐朽状況」に応じた『発生抑制』『管理不全解消』『活用促進』の3つの階層ごとに、「所有者等の特定状況」を踏まえて課題の整理を行います。

### 1 発生抑制

#### (1) 所有者等における管理意識の向上

- ・ 空き家等は所有者の財産であり、その管理責任は所有者にあることから、周囲に迷惑や危険を及ぼす状態とならないよう管理意識の向上を図る取組が必要です。

#### (2) 戦略的な広報手段の確立

- ・ 空き家等の管理や活用を促進し、発生抑制を推進するためには、情報発信のターゲット（高齢の空き家所有者や所有者の親族等、空き家を貴重な地域資源として活用を検討している者など）を設定した上で、最も効果的なメディアを活用することが求められていることから、戦略的な広報手段を確立することが必要です。

#### (3) 空き家化の予防促進

- ・ 相続が整理されず、権利関係が複雑になってしまう空き家化の発生を抑制するため、所有者が居住をしている段階から将来の相続や退去した後の活用等を促進するなど、予防的な観点からの対策に取り組む必要があります。

### 2 管理不全解消

#### (1) 行政処分相当事案への対応

- ・ 法に基づく指導や勧告にも関わらず危険な状態が解消されない事案への対応が求められていることから、運用基準を整備するとともに、行政代執行等を見据えた行政処分となる「命令」を検討する必要があります。
- ・ 行政処分による対応のほか、助成制度などによる支援も求められていることから、所有者等の自己解決を促進する施策を構築する必要があります。

#### (2) 経済的負担困難者への対応

- ・ 所有者等に危険な状態の改善の意思があっても、経済的事情により対応が困難な事案があることから、市民の安全安心の確保の観点から、危険空き家の排除を促進する仕組みを構築する必要があります。
- ・ 経済的負担困難者においては、助成制度を活用した場合においても費用負担が困難であったり、除却後の跡地の管理費用捻出が困難である場合が想定されることから、民間事業者による売買など、市場流通の促進を図るほか、市場流通されない案件の行政としての対応などを検討することが必要です。

#### (3) 権利関係が複雑化した事案への対応

- ・ 相続が整理されないまま放置されてしまい、相続人が数十人に及ぶなど対応が困難な事案への対応が求められていることから、相続放棄や遺産分割協議等により権利関係の整理を促進する対策を構築するとともに、国に対し、法改正を含めた要望の実施を検討する必要があります。

---

#### (4) 地域活動の促進及び民間活力の活用

- ・ あくまで空き家等は個人（私人）の財産ではあるものの、管理をしたくても出来ない所有者等や将来への課題認識が低い所有者等が顕在化してきていることから、空き家等の適正な維持管理とともに、既存ストックの有効活用の観点も踏まえ、所有者同意のもと、地域や民間事業者等が管理・利用できる取組の促進を図ることが必要です。

### 3 活用促進

#### (1) 需要と供給のニーズ喚起

- ・ 空き家等の活用を促進するためには、空き家等を利用したい需要側のニーズとともに、空き家等の供給側となる所有者の活用意欲を喚起することが求められることから、様々な媒体による情報の発信とともに、ワークショップや個別相談会等を開催するなど、多様な手法による需要と供給のニーズ喚起を行う必要があります。

また、発信する情報の内容については、具体的な空き家のリノベーションや跡地活用の取組事例を紹介し、需給双方に具体的な活用方策をイメージさせることがニーズの掘り起しには効果が期待できます。

#### (2) 空き家活用方策の構築

- ・ 既存ストックの有効活用を図るためには、空き家を住居としての活用だけではなく、地域コミュニティに生かす貴重な資源として再生することが求められることから、行政課題や地域課題を踏まえた上での活用方策の構築が必要です。
- ・ 地域のコミュニティ形成に資する空き家の活用のためには、地域住民だけではなく、若者や民間事業者など外部の関係者の連携・協力が求められることから、空き家を活用する実践の機会を創出するなど、多様な主体が参画した活用方策の構築が必要です。

#### (3) 跡地活用方策の構築

- ・ 指導等により一時的に適正な管理がされた空き家や空き地について、その後再び管理が不全な状態とならない対策が求められていることから、根本的な解決を図るため、まちづくりの観点を踏まえた公共的活用や民間事業者による売買仲介などを促進する方策の構築が必要です。

## 《参考》 国の動き

課題の整理や施策事業の構築にあたっては、本市における現状やこれまでの取組のほか、国における考え方や施策なども考慮します。

### (1) 基本的な指針・ガイドライン

空家法第5条に基づき、国において空家等の定義の考え方など、法の運用上の解釈等を示す「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」や、同法第14条第14項に基づき、特定空家等に対する措置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（ガイドライン））が示されていることから、それらの国の指針等の考え方を踏まえます。

### (2) 国庫補助等

国において、各市区町村の空き家等対策を支援するため、「空き家対策総合支援事業」や「特別交付税措置」など、様々な支援メニューを構築していることから、それらの活用とともに、新たな法整備の状況など国の動向や社会情勢等を踏まえ、施策の検討等を行うこととします。

### (3) 「土地政策の新たな方向性 2016」～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～

平成28年8月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において今後の土地政策の新たな方向性が示されたところであり、国においてもこの提言を受けた制度構築等の動きが見られます。この提言の中においては、本格的な人口減少社会を要因とする空き家・空き地の増加や、土地の所有・利用意欲の減退から相続登記も管理もされない土地の問題が顕在化するなどの社会的背景が指摘されています。これらの問題は本市においても同様に顕在化してきている問題であることから、本提言の「新たな方向性を踏まえた施策展開」を参考とし、国の空き家等対策における考え方と整合を図るものとします。

#### ○土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

#### ○新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現
2. 創造的活用の実現

(施策の例)

- ・行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
  - ・広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)
3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実
  4. 放棄宅地化の抑制

## 第5章 総合的な対策方針

### 1 空き家等対策により目指す姿

空き家等条例制定時に定めたとおり、本市において、空き家等対策に取り組むことで実現を目指す地域社会の姿を以下のように定めます。

『市民等の良好な生活環境が保全された安全で安心な魅力ある地域社会』

### 2 基本的な考え方

空き家等対策においては、「所有者等」による管理を原則としつつ、「地域」「民間事業者」と「行政」が連携・協力した『市民協働』により推進を図るものとします。

### 3 対策方針

目指す姿を実現するため、基本的な考え方を踏まえ、市としての空き家等問題に取り組む対策方針を以下に示します。

#### 《方針1》 空き家等の発生・増加を抑制する

- 住まいとして住宅を使用しているときから、所有者等に対して「空き家等」としないための予防対策を講じることや、空き家等となった場合でも「腐朽破損を進行」させないための対応方策に取り組めます。

#### 《方針2》 空き家等の管理不全の解消を促進する

- 空き家等は、行政の管理権限の及ばない個人（私人）の財産であることから、所有者等に対する指導等の徹底を図るとともに、自主的な管理を促進する支援事業や民間事業者等との連携事業など、効果的な適正管理を促進する対応方策に取り組めます。

#### 《方針3》 空き家等の有効活用を促進する

- 空き家・空き地を貴重な地域資源として捉え、市場での流通促進や空き家再生、空き家除却後の跡地や空き地の活用など、有効な利活用を促進する対応方策に取り組めます。

#### 4 施策展開

3つの方針に基づく6つの施策のもと、行政における既存事業や新たな補助事業等の取組のほか、民間事業者等と連携した空き家等対策に取り組めます。

##### 《方針1》 発生抑制

##### 施策①：管理不全予防対策

取組	内容
所有者等に対する戦略的な管理意識の啓発	<b>固定資産税納税通知書へのチラシ同封</b> ・固定資産税納税通知書への空家法の制度内容や官民連携による支援事業の周知を図るチラシを同封し、発生抑制に係る所有者等への啓発活動の充実に取り組む
	<b>多様な媒体による広報活動の検討</b> ・所有者や活用希望者の属性（年齢・居住地等）に応じた広報活動を検討する ・官民連携による所有者等支援事業の周知を検討する
市民等に対する情報提供	<b>【新】 専門家と連携した相談会の開催（☆）</b> ・地域に出向き、行政による空き家等対策に係る制度紹介とともに、相続など専門家と連携した相談会を実施する
	<b>【新】 発生抑制に資する事業等の周知（☆）</b> ・官や民による発生抑制に資する事業等を周知する（マイホーム借り上げ制度・リバースモーゲージローン等）
空き家の発生を抑制する取組の推進	<b>住宅改修補助事業</b> ・住宅（今後住む予定の空き家を含む）の改修工事（バリアフリー化等）に要する費用の一部を補助する
	<b>木造住宅耐震診断補助事業</b> ・住宅（今後住む予定の空き家を含む）の耐震診断等に要する費用の一部を補助する
	<b>木造住宅耐震改修補助事業</b> ・住宅（今後住む予定の空き家を含む）の耐震改修に要する費用の一部を補助する
	<b>木造住宅耐震建替え補助事業</b> ・建替え前住宅の耐震改修に要する費用相当分の一部を補助する

【新】は新規の取組、（☆）は官民連携による取組

《方針2》 管理不全解消

施策②：適正管理対策

取組	内容
空き家の実態の把握	<p><b>【新】空き家実態調査の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市の実態の把握と対策を講じるための基礎資料とするため、市内全域を調査対象とし、戸建て空き家の腐朽破損度を調べる実態調査を実施する</li> </ul>
所有者等に対する適正な維持管理の徹底	<p><b>空家法や条例に基づく措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市が定める「処分基準」に該当する特定空家等又は空き地の所有者等に対して、空家法や空き家等条例に基づく指導・命令等を実施する</li> </ul>
所有者等の特定が難しい事案への対応	<p><b>財産管理制度の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>相続人不存在若しくは不在者であって、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限り、市が利害関係人となって家庭裁判所に「財産管理人」の選任申立てを行う</li> </ul>
	<p><b>成年後見制度等の適用検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者に判断能力がない場合や空家法等では対応が難しい事案の場合に、関係法令に基づく成年後見制度や事務管理の適用を検討する</li> </ul>

施策③：地域主体の取組促進対策

取組	内容
地域の実情に応じた主体的な活動の促進	<p><b>地域活動費補助事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動団体等の取組に対する助成を行い、地域等における継続的な活動を支援する</li> </ul>
	<p><b>【新】地域内の合意形成や意向把握を支援する協力事業者の紹介（☆）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等の活用を検討する所有者や地域活動団体に対し、改修等の技術的なアドバイスや地域内の合意形成等のためのワークショップ開催を支援する協力事業者を紹介する</li> </ul>

施策④：支援対策

取組	内容
所有者の自己管理を促進する支援事業の推進	<p><b>【新】老朽危険空き家除却費補助事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>危険な状態にある老朽化した空き家の除却に要する費用の一部を補助する</li> </ul>
	<p><b>【新】「管理」や「相続」に係る協力事業者の紹介（☆）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等からの空き家等の維持管理や相続整理に関する相談内容に応じた役務を提供する協力事業者を紹介する</li> </ul>
	<p><b>経済的負担困難者への支援の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>危険な状態の改善の意思があっても、経済的事情により対応が困難な所有者に対し、売買等の促進（市場への流通や寄附の相談など）について検討する</li> </ul>

《方針3》 活用促進

施策⑤：既存ストックの流通促進対策

取 組	内 容
既存住宅の活用方策の推進	<b>住宅取得補助事業</b> ・ 中心市街地で住宅（空き家を含む）を新たに取得する世帯について、取得費の一部を補助する
	<b>サービス付き高齢者向け住宅供給促進事業</b> ・ 良質な民間賃貸住宅（空き家を含む）の供給を促進する
	<b>民間賃貸ストック活用促進策の検討</b> ・ 借上公営住宅など民間賃貸ストック（空き家を含む）の活用促進策について検討する
官民連携による活用方策の支援	<b>【新】「売買」に係る協力事業者の紹介（☆）</b> ・ 所有者からの空き家等の売却などに関する相談内容に応じた役務を提供する協力事業者を紹介する

施策⑥：活用対策

取 組	内 容
空き家再生方策の推進	<b>【新】空き家再生支援事業</b> ・ 空き家を交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修等する費用の一部を補助する
	<b>多様な活動主体の参画検討（☆）</b> ・ 若者や民間事業者など、空き家等を通じた多様な主体によるまちづくりを実現するため、リノベーションなどの実践機会の創出などを検討する
	<b>都市機能立地適正化のための財政支援の検討</b> ・ 都市機能誘導区域に誘導施設を維持・確保する場合の施設整備費等の一部支援を検討する
空き家除却後の跡地や空き地の管理・活用方策の推進	<b>【新】コミュニティひろば整備事業</b> ・ 空き地や空き家の除却後の跡地を公共的ひろばに整備する費用の一部を補助する
	<b>官民連携による空き地等の管理・活用方策の検討（☆）</b> ・ 民間ノウハウを活用した空き地等の管理・活用に係るモデル事業とその実践方法を検討する

□ 取組の体系的な位置付け

本計画は、「空き家の腐朽状況」とその階層ごとの「所有者等の特定状況」を踏まえ、それぞれの課題に対応した取組を体系的に位置付けています。

		所有者等特定状況(難易度) 注1)				
		低 ←			→ 高	
		登記簿・戸籍等により所有者等を特定		登記簿・戸籍等だけでは所有者等が特定困難		
				経済的負担困難 (生活保護受給者等)	判断能力欠如 (認知症・精神疾患)	
				相続未整理等	相続人不存在・所有者不在	
				その他注2)		
危険度	低	(A) 居住 (B) 問題なし (C) 管理不全な状態 (D) 危険な状態	地域活動費補助事業	専門家と連携した相談会等 広報紙・HP・固定資産税納税通知書へのチラシ同封 ※多様な媒体による広報活動		
	↑		空き家再生支援事業 木造住宅耐震診断・耐震改修補助事業 住宅改修・取得補助事業	協力事業者の紹介 (「管理」「相続」「売買」「活用」)	(成年後見制度活用の促進) 協力事業者の紹介	(遺産分割協議・相続登記・相続放棄の促進) 協力事業者の紹介
	↑		コミュニティひろは整備事業 指導 勧告	老朽危険空き家除却費補助事業 協力事業者の紹介 (「管理」「相続」「売買」)		
	↑		指導 勧告 命令 公示・罰則 代執行	※経済的負担困難者への支援の検討	※成年後見制度の適用検討	※事務管理の適用検討 財産管理制度 略式代執行
高		緊急措置				

注1) 固定資産税情報により納付者は知り得るが、真の所有者又は管理者であるかは特定が困難な場合がある。

注2) 本市で戸籍や住民票を登録したことがなく、かつ、登記簿記載の住所地から転出等して5年経過している者。権利移動の登記簿反映がない者(別人が権利書を持っている。相続で係争中など)。

〔凡例〕  :空家法・条例・民法に基づく措置  :行政における取組(「※」は検討事項)  
 :官民連携組織における所有者等支援事業

## 5 評価指標

### (1) 考え方

本計画で定める目指す地域社会の姿「市民等の良好な生活環境が保全された安全で安心な魅力ある地域社会」の達成度を測る観点から、「危険排除」と「管理不全解消」、「有効活用」に関連する評価指標を設定します。

指標は、評価時点で定量的に測定が可能なものを設定します。

### (2) 評価指標

#### ① 相談事案の解決率：80%（計画最終年度における解決率）

〔考え方〕

- 平成 26・27 年度の相談事案における解決率は『54.4%』です。

〔現況 54.4% ⇒ 80%以上〕

#### ② 危険な状態にある空き家の解消率：50%（5年間の累計）

〔考え方〕

- 平成 26 年度に策定した「処分基準」に基づき、改めて「危険な状態にある空き家（Dランク）」を調査し、判定した「91 戸」をベースとします。
- 平成 26 年度から平成 28 年度において「危険な状態にある空き家」が「13 戸」解消されたことから、現況は『78 戸』となります。

〔現況 78 戸 ⇒ 39 戸以下〕

#### ③ 相談を受けた空き家等が流通又は活用された件数：50 件（5年間の累計）

〔考え方〕

- 協力事業者紹介の試行的実施による成果として、民間市場に流通された空き家は『2 件』です。

〔現況 2 件 ⇒ 50 件〕

## 第6章 推進体制

計画の推進については、庁内の検討組織に加え、空き家等条例に基づく審議会や専門委員からの意見を適宜いただくとともに、官民連携組織と連携・協力を図りながら空き家等対策に取り組みます。

### 1 庁内検討組織

#### (1) 空き家等対策委員会〔庁内 11 課室〕

○ 所掌事務

- ・ 施策事業の構築（所有者等支援策の検討など）
- ・ 空き家等対策計画に関すること（計上事業の進行管理など）
- ・ 関係団体等との連絡調整等（自治会連合会や官民連携組織等との調整など）

#### (2) 危険空き家等対応検討委員会〔庁内 10 課室〕

○ 所掌事務

- ・ 所有者等に対する空家法や空き家等条例に基づく、命令・罰則等・代執行の実施検討（運用基準の作成含む。）
- ・ 指導等や上記対応では解決が困難な事案に対する関係法令の適用検討

#### (3) 市民からの相談に係る体制【再掲】

市民や所有者等からの相談に対しては、生活安心課が窓口となり、事案の内容に応じて庁内関係課と連携を図って対応しています。

主管課	業務内容
生活安心課	空き家等の敷地の樹木及び雑草の繁茂等に関すること
建築指導課	空き家の外壁及び屋根、工作物等の腐朽・破損等に関すること
道路管理課	空き家等の敷地内の樹木の枝葉又は雑草の道路上へのはみ出しに関すること
生活衛生課	空き家等の敷地内の衛生動物の発生に関すること
廃棄物対策課	空き家等の敷地内の廃棄物の投棄に関すること
住宅課	空き家の有効活用に関すること

### 2 空き家等条例に基づく外部組織

#### (1) 空き家等対策審議会

ア 組織 委員 7 人以内（条例第 17 条 3 項）

- イ 委員構成
- ・ 建築士（規則第 7 条 1 号）
  - ・ 弁護士（規則第 7 条 2 号）
  - ・ 学識経験者（規則第 7 条 3 号）
  - ・ 市長が必要と認める者（規則第 7 条 4 号）

ウ 委員の任期 2 年

- エ 審議内容
- ・ 「危険な状態」の判断基準策定・改正にあたっての意見
  - ・ 「命令」（条例第 12 条）や「応急代行措置」（条例第 13 条）の実施にあたっての意見

#### (2) 空き家等対策専門委員

ア 組織 委員 7 人以内（規則第 14 条 2 項）

イ 委員 学識経験を有する者（規則第 14 条 3 項）

ウ 委員の任期 2 年

- エ 聴取内容 「緊急措置」に該当する建築材の飛散や倒木のおそれがある場合、個々の事象に応じた専門的な知識・経験を有する者から個別に意見を聴取

### 3 官民連携組織

本計画においては、空き家等の様々な問題に対応する上で、市民や民間事業者等との「協働」を基本的な考え方として位置付けており、その考え方を具現化するひとつである官民連携組織において、市と民間事業者等がそれぞれの役割を担い、空き家等の管理や活用に向けた取組を実施します。

#### (1) 目的

多様化・複雑化する空き家等問題に対応するため、関係団体等と行政が連携を図り、空き家等の『管理』『相続』『売買』『活用』に関する情報発信や所有者等の相談内容に応じた役務を提供できる事業者等（以下「協力事業者」という。）の紹介を行い、所有者等や地域が抱える問題の解消を支援するとともに、空き家等の管理・活用に係る官民連携方策の調査研究に取り組み、空き家等対策を通じた魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

#### (2) 事業内容

##### ア 情報発信業務

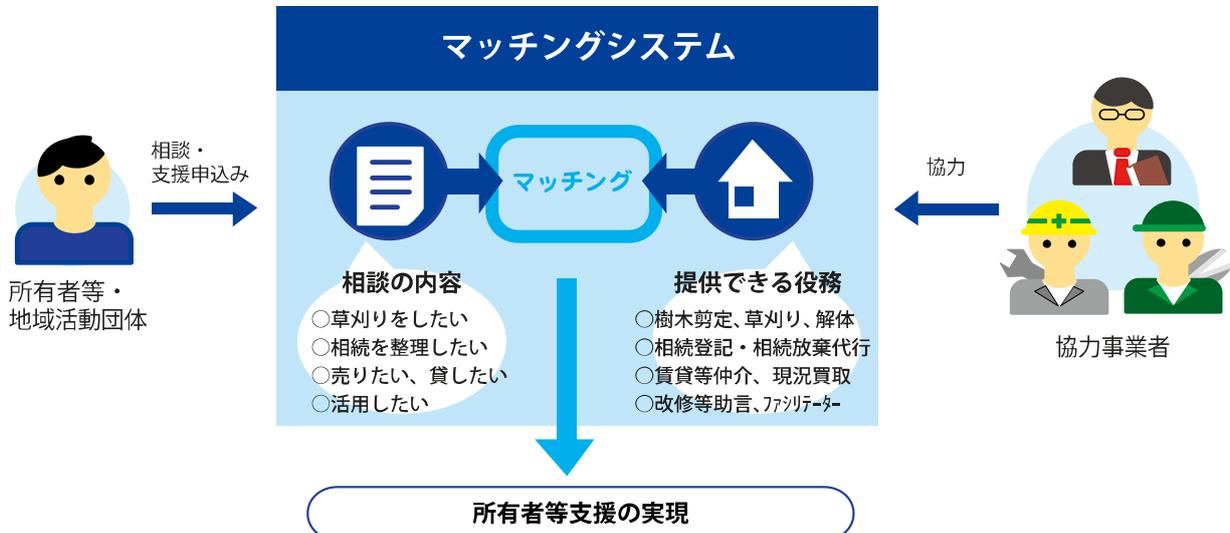
所有者等や地域活動団体等に対する情報提供や広報活動等を実施します。

- 連携組織として支援できる業務内容の情報提供
- 空き家等の発生抑制に資する相談会等の開催 等

##### イ 協力事業者の紹介業務

所有者等からの相談・支援申請に基づき、協力事業者の紹介を行います。

- 「管理」「相続」「売買」「活用」に関する協力事業者（樹木剪定・草刈業者、解体業者、司法書士、不動産仲介業者等）の紹介



##### ウ 調査研究業務

空き家・空き地の管理や活用に係る官民連携事業の構築に向けた意見交換を実施するとともに、検討の熟度に応じてモデル事業の実施などに取り組みます。

- 意見交換の実施
- 官民連携による空き家等の管理・活用に係るモデル事業の検討と試行的実施

## 資料編

### ○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）

（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。）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。

（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。

（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。)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て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、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。

(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。

## ○宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正管理及び有効活用に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が周辺の生活環境を害し、及び市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことを防止し、もって市民等の良好な生活環境の保全及び安全で安心な魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 市内に所在する建物及びこれに附属する工作物並びにこれらの敷地であつて、常態として人が使用していないものをいう。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) 空き地 市内に所在する土地であつて、常態として人が使用していないものをいう。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。
- (3) 空き家等 空き家又は空き地をいう。
- (4) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。
- (6) 管理不全な状態 空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合であつて、当該空き家等の周辺の生活環境を害するおそれがある状態をいう。
  - ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態
  - イ 窓又は扉が破損し、不特定の者が侵入することができる状態
  - ウ 雑草が繁茂している状態
  - エ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態
  - オ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態
  - カ 廃棄物が投棄されている状態
  - キ アからカまでのいずれかに類するものとして市長が認める状態
- (7) 危険な状態 空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合であつて、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態をいう。
  - ア 老朽化その他の事由により倒壊するおそれがある状態
  - イ 風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は崩落するおそれがある状態
  - ウ ア又はイに掲げるもののほか、管理不全な状態であつて周辺の生活環境を著しく害す

るおそれがあると市長が認める状態

(基本理念)

第3条 空き家等の適正管理及び有効活用は、市、所有者等及び市民等が、管理不全な状態又は危険な状態（以下「管理不全な状態等」という。）となった空き家等が市民等の良好な生活環境並びに地域社会の安全及び安心を脅かす重大な問題であることを認識し、協働又は協力して取り組むことを基本として行わなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その社会的責任を自覚し、前条の基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、自らの責任及び負担において空き家等が管理不全な状態等にならないよう、常に適正にこれを管理しなければならない。

2 所有者等は、空き家等の適正管理又は有効活用に関する市又は市民等の取組に協力しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、基本理念にのっとり、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な施策を総合的に講じなければならない。

2 市は、空き家等の適正管理又は有効活用に関する所有者等又は市民等の取組に協力し、必要な支援に努めなければならない。

(市民等の役割)

第6条 市民等は、基本理念にのっとり、市民等同士の協力又は連携により、空き家等の適正管理又は有効活用に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 市民等は、管理不全な状態等である空き家等があると認めるときは、市にその情報を提供するように努めるものとする。

(当事者による解決との関係)

第7条 この条例は、管理不全な状態等にある空き家等の所有者等及び当該空き家等に関する紛争の相手方（以下「当事者」という。）が、当事者同士の合意、訴訟その他の当事者による当該紛争の解決を図ることを妨げるものではない。

(空き家等の有効活用等)

第8条 市及び所有者等は、空き家等が所有者等により使用されること、第三者の居住その他の活動のために貸与されること等により、地域の資源として、居住の促進、良好な生活環境の形成、地域社会の維持等、まちづくりに寄与するものとして有効活用されるよう努めるものとする。

(調査等)

第9条 空き家に関する立入調査等については、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。)第9条に定めるところによる。

- 2 市長は、空き地を発見したとき又は市民等から第6条第2項の規定による情報提供(空き地の情報に限る。)を受けたときは、当該空き地の状態及び所有者等について必要な調査をすることができる。
- 3 市長は、空き地に関しこの条例の施行に必要な限度において、所有者等若しくは市民等に対し、必要な報告を求め、又はその職員に管理不全な状態等の空き地に立ち入らせ、空き地の状態及び所有者等を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。
- 4 市長は、前項の規定により職員を空き地に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空き地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。
- 5 第3項の規定により立入調査又は質問をする職員は、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。
- 6 第3項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。

(助言又は指導)

第10条 空き家の所有者等に対する助言又は指導については、法第14条第1項に定めるところによる。

- 2 市長は、空き地が管理不全な状態等であると認めるときは、当該空き地の所有者等に対し、管理不全な状態等を解消するために必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第11条 空き家の所有者等に対する勧告については、法第14条第2項に定めるところによる。

- 2 市長は、前条第2項の規定による助言又は指導を受けた者が、その助言又は指導に係る措置を講じない場合において、当該空き地がなお管理不全な状態等にあると認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態等を解消するために必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。

(命令)

第12条 空き家の所有者等に対する命令については、法第14条第3項から第7項まで及び第13項に定めるところによる。

- 2 市長は、前条第2項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じない場合において、当該空き地が危険な状態であると認めるときは、当該勧告を受けた者に対し、相当の期限を定めて、危険な状態を解消するために必要な措置を講ずるよう命

ずることができる。

- 3 市長は、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。
- 4 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5日以内に、市長に対し、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。
- 5 市長は、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2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。
- 6 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第2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3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。
- 7 第2項の規定による命令については、宇都宮市行政手続条例（平成8年条例第41号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は適用しない。
- 8 市長は、第1項又は第2項の規定による命令をする場合は、あらかじめ、第17条に規定する宇都宮市空き家等対策審議会の意見を聴かななければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

（応急代行措置）

第13条 第10条から前条までの規定による助言、指導、勧告又は命令（以下「指導等」という。）を受けた者は、当該指導等に係る空き家等が危険な状態にあり、かつ、やむを得ない理由により必要な措置を講ずることができないときは、市長に対し、当該措置を市長が代わって講ずるよう申し出ることができる。

- 2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る空き家等が危険な状態にあり、かつ、当該申出をした者が必要な措置を講ずることができない正当な理由があると認める場合に限り、当該空き家等の危険な状態を応急的に解消するために必要な最低限度の措置（以下「応急代行措置」という。）を当該申出をした者に代わって講ずることができる。
- 3 市長は、前項の応急代行措置を講じたときは、当該応急代行措置に要した費用を当該応急代行措置に係る申出をした者から徴収するものとする。
- 4 市長は、第2項の応急代行措置を講ずるときは、当該応急代行措置の内容及び前項の規定による費用の徴収その他市長が必要と認める事項について、あらかじめ、当該空き家等の所有者等の同意を得なければならない。

5 市長は、第2項の応急代行措置を講ずるときは、あらかじめ、第17条に規定する宇都宮市空き家等対策審議会の意見を聴かなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りでない。

(公示等)

第14条 第12条第1項に規定する命令をした場合における公示については、法第14条第11項及び第12項に定めるところによる。

2 市長は、第12条第2項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じない場合は、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）

(2) 空き地の所在地

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

3 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に対し、弁明の機会を付与しなければならない。

(行政代執行法の適用)

第15条 第12条第1項に規定する命令をした場合における当該命令に係る措置の履行の確保については、法第14条第9項に定めるところによる。

2 第12条第2項の規定による命令を受けた者が、当該命令に係る措置を講じない場合における当該措置の履行の確保については、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところによる。

(緊急措置)

第16条 市長は、空き家等が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかである場合であつて、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときに限り、当該空き家等の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急措置」という。）を自ら講ずることができる。

2 市長は、前項の緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を当該緊急措置に係る空き家等の所有者等から徴収することができる。

(空き家等対策審議会)

第17条 市に、宇都宮市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を所掌する。

(1) 第12条第1項又は第2項に規定する命令について、同条第8項の規定に基づき意見を述べること。

(2) 第13条第1項に規定する応急代行措置について、同条第5項の規定に基づき意見を述べること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項を調査審議すること。

3 審議会は、委員7人以内をもって組織する。

4 前項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、市長が定める。  
(専門的知識を有する者からの意見)

第18条 市長は、第16条第1項に規定する緊急措置を講ずるときその他この条例の施行に関し必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

(警察その他の関係機関との連携)

第19条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、警察署その他の関係行政機関に必要な措置を講ずるよう要請することができる。

(関係法令の適用)

第20条 市長は、空き家等の適正管理のために必要があると認めるときは、関係法令を適用し、必要な措置を講ずるものとする。

(委任)

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第22条 第12条第1項に規定する命令に違反した者に対する罰則については、法第16条第1項に定めるところによる。

2 第12条第2項の規定による命令を受けたにもかかわらず、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じない者は、50,000円以下の過料に処する。

3 第9条第1項に規定する立入調査等のうち、法第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対する罰則については、法第16条第2項に定めるところによる。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成26年7月1日から施行する。ただし、第17条の規定は、同年4月1日から施行する。

(宇都宮市みんなでごみのないきれいなまちをつくる条例の一部改正)

2 宇都宮市みんなでごみのないきれいなまちをつくる条例(平成20年条例第36号)の一部を次のように改正する。

第11条第3項を削る。

附 則

この条例は、平成27年10月1日から施行する。

## ○宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例等に係る処分基準

(目的)

第1 宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（以下「条例」という。）及び空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の適正な運用を図るため、条例第2条第6号に規定する「管理不全な状態」、同条第7号に規定する「危険な状態」、法第2条第2項に規定する「特定空家等」並びに条例第16条第1項に規定する「緊急措置」を適用する状態の判定基準及び条例第12条第2項に規定する「命令」、第13条第2項に規定する「応急代行措置」、第14条第2項に規定する「公示等」並びに第22条第2項に規定する「罰則」に係る「正当な理由」の認定基準について、条例、条例施行規則及び法に定めるもののほか、本基準において定める。

(状態の判定基準)

第2 条例第2条第6号及び第7号に規定する状態の判定は、別表1（i）欄の判定基準によるほか、同表（ii）欄の着眼点を例示とし、その他季節並びに気象及び第三者行為による影響等を勘案した上で、総合的に判断するものとする。

2 条例第2条第6号ア及び第7号（但し、ウにおいては樹木の倒木に限る。）における周囲への影響度は、別表2により評価するものとする。

3 法第2条第2項に規定する特定空家等の判定の基準については、前2項の基準（空き家に関するものに限る。）を準用する。

4 条例第16条第1項に規定する「緊急措置」については、危険な状態の進行度及び周囲への影響度を考慮し、指導等を行う時間的余裕がない状態であるかを判断するものとする。

(正当な理由の認定基準)

第3 条例第12条第2項に規定する「命令」、第13条第2項に規定する「応急代行措置」、第14条第2項に規定する「公示等」及び第22条第2項に規定する「罰則」に係る正当な理由の認定は、別表3（i）欄の認定基準によるほか、同表（ii）欄の着眼点を例示とし、適用する措置の内容及び所有者等の生活状況等を勘案した上で、総合的に判断するものとする。

2 法第14条第3項に規定する命令に係る正当な理由の認定基準については、前項の基準（条例第12条第2項に規定する命令に関するものに限る。）を準用する。

附則

この基準は、平成26年7月1日から実施する。

附則

この基準は、平成27年10月1日から実施する

別表1 (第2第1項関係)

項目	判定基準 (i)		着眼点 (ii)	
	※空き家等の状況・周囲への影響度	※空き家等の状況・周囲への影響度	※判定するための具体的な例示	※判定するための具体的な例示
条例第2条 第6号 ア	外壁及び屋根等の腐朽・破損	(1) 建築材に部分的なひび割れ、正常な状態(位置)からの浮き・離れがあり、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 外壁、屋根等を固定している釘等がはずれしており、明らかに浮き・離れがあるもの (2) 既にはずれた瓦や金属屋根、その付属物等が屋根上部に確認できるもの (3) 屋外階段、バルコニーが破損、腐朽しているもの (4) 周辺の生活環境への悪影響を及ぼすもの ア 腐朽・破損が進行することで落下等のおそれがある イ 周囲への影響が注視されるもの(※別表2)	
	工作物の腐朽・破損	(1) 工作物(門、塙、擁壁、テレビアンテナ、エアコン室外機、看板等)に部分的なひび割れ・腐朽・破損が確認でき、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 門、塙、擁壁その他の一部に損傷・劣化の進みが確認できるもの (2) テレビアンテナ、エアコン室外機、看板その他を固定している支持金物等に錆び・腐食が確認できるもの (3) 周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 腐朽・破損が進行することで落下等のおそれがある イ 周囲への影響が注視されるもの(※別表2)	
	設備等の破損等	(1) 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出等があり、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 浄化槽等のマンホール蓋に破損・開口が確認できるもの(浄化槽法等で対応するものを除く。) (2) 周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 衛生動物発生のおそれがあるもの イ 悪臭発生のおそれがあるもの	
第6号 イ	窓又は扉の破損(開口部)	(1) 窓若しくは扉が未施錠又はおおよそ成人が通ることができ、貫通穴及び不特定の者の侵入形跡が確認でき、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 概ね直径60cm以上の破損箇所若しくは概ね0.3㎡以上の貫通穴があるもの (2) 侵入形跡が確認できるもの ア 空き家内にベットのボルト、弁当の容器等があり、飲食の形跡があるもの イ 空き家内に煙草の吸殻、花火・マッチ類のごみがあるもの	
第6号 ウ	雑草の敷地内繁茂	(1) 敷地内に雑草が繁茂しており、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの	(1) 敷地内の相当程度の面積で生い茂り、草丈が概ね1m以上あるもの (2) 宅地化された土地において、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすもの ア 衛生動物発生のおそれがあるもの イ 悪臭発生のおそれがあるもの ウ 廃棄物投棄のおそれがあるもの エ 子ども等の隠れる場所となるおそれがあるもの	
第6号 エ	樹木の枝葉又は雑草の隣接地へはみ出し	(1) 樹木の枝葉又は雑草が、現認できる境界(フェンスや壁等)から現に隣接地にはみ出し、住居等の正常な利用の妨げになっているもの	(1) はみ出していることにより、隣接地の住居等の正常な利用を妨げるもの(但し、道路上への影響があるものを除く。) ア 雨どい又は窓その他住居の一部に損傷を与えるおそれがあるもの イ 枝葉や蔦等の雑草が住居や構造物にからまっているもの ウ 落下した枝葉又は果実等が腐敗しているもの エ 防犯灯又は電線等に樹木の枝葉や雑草がからまっているもの	
第6号 オ	樹木の枝葉又は雑草の道路上へはみ出し	(1) 樹木の枝葉又は雑草が、現認できる境界(フェンスや壁等)から現に道路(歩道及び路肩部を含む)上へはみ出し、通行や走行の妨げになっているもの	(1) 現状の状態を放置していることにより、道路の通行や走行を妨げるもの ア 樹木の枝葉の繁茂により、車道部で路面から概ね4.5m、歩道部で路面から概ね2.5mの高さを確保できないもの イ はみ出している枝葉等により、交通標識や信号機等が視認しづらくなるもの ウ 枝葉又は果実等の落下が道路上に確認できる又は道路上への落下が予想できるもの	
第6号 カ	衛生動物の発生	(1) 衛生動物が発生し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの	(1) 空き家又は空き地に、スズメバチ(ハチ目スズメバチ科スズメバチ亜科)に属するいわゆるスズメバチ類をいう。以下同じ。)が営巣を始めているもの (2) 空き家又は空き地に、ねずみ・はえ・蚊等の衛生動物(鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律、狂犬病予防法、動物の愛護及び管理に関する法律等、他法令で対応するものを除く。)が多数発生しているもの	
第6号 ク	廃棄物の投棄	(1) 投棄された廃棄物が多い積し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの	(1) 廃棄物が多い積しにより、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼすもの(但し、道路上への影響があるものを除く。) ア 廃棄物が飛散、流出又は倒壊するおそれがあるもの イ 衛生動物発生のおそれがあるもの ウ 悪臭発生のおそれがあるもの	

事例第2条 第7号ア	項目 区分 建物全体の傾き	判定基準(1)		着眼点(ii)	
		※空き家等の状況・周囲への影響度		※判定するための具体的な例示	
		(1) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等が確認できるとは又は目視で傾斜が確認できるもので、放置しているだけで倒壊する恐れが見込まれ、今後倒壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 基礎の不同沈下又は建築物の壁や柱の傾斜が概ね1/20以上あるもの (2) 基礎・土台の損傷又は基礎と土台にずれが発生しているもの (3) 緊結金物が著しく腐食している (4) 倒壊した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)		
	擁壁の老朽化	(1) 擁壁に破損等が確認できるもので、今後放置しているだけで崩壊する恐れが見込まれ、今後崩壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 擁壁表面に水がしみ出し流出している (2) 水抜き穴の詰まり、破損があり排水機能が失われている (3) ひび割れが発生している (4) 擁壁表面の剥離、欠損、抜け石が確認できる		
	外壁及び屋根等の飛散・崩落	(1) 飛散する可能性がある固定されていない建築材が屋根上部等に確認できるもので、今後建築材が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 外壁及び屋根が明らかに破損している (2) 軒や雨どいが垂れ下がっている (3) 屋外階段、バルコニーが破損、腐朽、脱落又は傾斜している (4) 建築材が地震、風雨その他の自然現象により飛散又は崩落した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)		
	工作物の飛散・崩落	(1) 工作物に傾斜並びに相当な範囲にわたり腐朽・破損・変形が確認できるもので、今後工作物が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの	(1) 門、塀が一部傾斜又は明らかな破損が見られるもの (2) テレビアンテナ、エアコン室外機、看板その他を固定している支持金物等が破損しているもの (3) エアコン室外機、看板、屋上水槽その他が破損、脱落又は転倒しているもの (4) 工作物が崩落又は直下に落下した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)		
	樹木の倒木	(1) 樹木の幹に損傷若しくは腐朽等が見られ、今後倒木した場合に、隣接地の住居等又は公共物(道路・交通標識・信号機等)を破損する危険性があるもの	(1) 周囲の他の樹木等と比較し、不自然な傾きがあるもの (2) 損傷若しくは腐朽が幹周の1/3程度確認できるもの (3) 敷地外に倒木した場合に、周囲への危険性が認められるもの(※別表2)		
	樹木の枝葉又は雑草の著しいはみ出し	(1) 枝葉又は幹が隣接地の住居等に侵食等としており、今後さらに侵食等が進んだ場合に、隣接地の住居等又は公共物を破損する危険性があるもの	(1) 枝葉又は幹の一部が、住居等又は公共物にめり込む又は侵食しているもの (2) 今後さらにめり込む又は侵食すること、隣接地の住居等又は公共物が破損することが明らかなもの		
	樹木の枝葉又は雑草の著しいはみ出し	(1) はみ出ている枝葉等が歩道や路肩部をふさいでおり、市民等が歩道等を利用できない危険性があるもの (2) はみ出ている枝葉等が交通標識等を覆っており、市民等が交通標識等を視認することができない危険性があるもの	(1) 繁茂した樹木等により、歩道や路肩部を迂回して車道を通らなければならないもの (2) 交通標識(「規制標識」「案内標識」等)が樹木等に過半以上覆われているもの (3) 歩道等をふさぐ又は交通標識が覆われていることで、事故の誘発につながるおそれがあるもの		
	衛生動物の著しい発生	(1) 衛生動物が多数発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの	(1) 空き家又は空き地にできた巣からスズメバチが発生しており、そのまま放置すれば近隣住民等の身体等に被害を与えるおそれがあるもの (2) 衛生動物が多数発生して分散し、近隣住宅等に侵入するなど、そのまま発生を放置すれば近隣住民等の身体等に被害を与えるおそれがあるもの		
	廃棄物の投棄	(1) 廃棄物の飛散・流出・倒壊が発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの	(1) 廃棄物が相当の高さにまでたいて積り積りしており、廃棄物が飛散、流出又は倒壊すること、隣接地の住居等又は通行者等に被害を及ぼすおそれがあるもの		

〔特記事項〕

別表1に掲げる「状態の判定」のほか、配慮すべき判断基準の考え方を示す。

※建築物全体の傾斜については、木造の場合には、木造の場合には、本基準を準用し、個々の状況に応じ判断する。

※擁壁の老朽化については、擁壁の種類に応じて、老朽化の危険度を総合的に判断する。

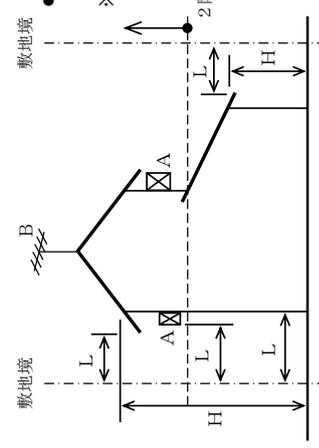
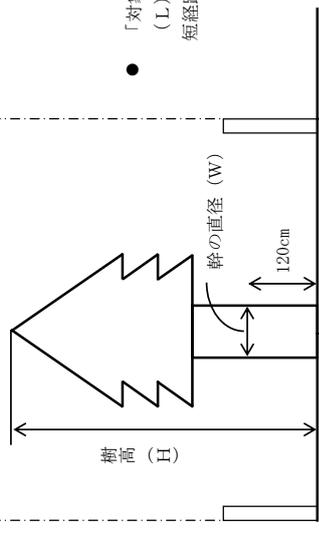
※懸真は、特定してきた発生原因への対応を図ることとする。

※別表1に掲げる各号の区分の状態には、「景観を損ねている」要因となるものを含む。

※その他条例第2条第7号に規定する管理不全な状態であって周辺の生活環境を著しく害するおそれがあるものについては、本基準を勘案し、総合的に判断するものとする。

※擁壁の老朽化については、被災地危険度判定土危険度判定及び宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)を準用し、総合的に判断する。

別表2 (第2項関係)

項目	条例第2条第6号 ア 条例第2条第7号 イ, イ 対象物の敷地境との距離(L)と建築物の危険部分の高さ(H) ※崩落等が考えられる最も近い敷地境(屋根は軒先からの距離) ※Hは2mを超える部分とする	条例第2条第7号 ウ (樹木の倒木のみ) 樹高(H)と敷地境の距離(L) ※基準点は地上高120cmの幹の中心 ※樹高(H)と距離(L)の比較は概算による場合もある
①対象物が位置する場所	$H/2 \leq L$ $1m \leq L < H/2$ $0m < L < 1m$ $L \leq 0m$	H < L H = L H > L L ≤ 0m
②敷地等がある場所の周辺の状況	周辺敷地等の利用頻度 間欠的な利用(田, 畑, 空き地等) 恒常的な利用(道路, 上記以外の敷地等)	周辺敷地等の利用頻度 臨時的な利用(ジョギング・サイクリング用の道路等) 間欠的な利用(日中だけ使用する駐車場等) 頻繁な利用(常用の倉庫・生活道路等) 恒常的な利用(民家・店舗等・通学路・幹線道路等)
③対象物の程度(大きさ)	落下・崩落する建築材・工作物の大きさ等 部分的な建築材・外壁や小規模な工作物(アンテナ等) 地上2階以上に位置する小規模な工作物 相当面積ある建築材・外壁や大規模な工作物(エアコンの室外機等) 地上2階以上に位置する大規模な工作物	幹の直径(W) ※地上高120cmの幹の直径 $W < 1.5cm$ $1.5cm \leq W < 4.5cm$ $4.5cm \leq W < 7.5cm$ $7.5cm \leq W$
総合点数評価(合計点)	経過観察・周囲への影響を注視すべきもの 周囲への影響度(危険性)が高い	経過観察・周囲への影響を注視すべきもの 周囲への影響度(危険性)が高い 周囲への影響度(危険性)が非常に高い
《参考》 対象物と敷地境の距離	 <p>敷地境</p> <p>対象物</p> <p>● 屋根は軒先からの距離で検討                      ※ 対象物が落下した場合、建物から離れる最短の距離を採用する。                      2階とみなす</p> <p>A: 大規模な工作物(室外機等)                      B: 小規模な工作物(アンテナ等)</p>	 <p>隣接地(民地・道路等)</p> <p>空き家の敷地・空き地</p> <p>樹高(H)</p> <p>幹の直径(W)</p> <p>敷地境までの距離(L)</p> <p>● 「対象物と敷地境の距離(L)」は隣接地までの最短経路を採用する。</p>

別表3 (第3 関係)

条例	項目		認定基準 (i)	着眼点 (ii) ※認定するための具体的な例示
	条例第1 2 条第2 項	区分		
条例第1 2 条第2 項	命令		免除となる正当な理由と認定するもの (1) 勸告を受けた者が、危険な状態を解消するため必要な措置を講ずる実行性のないことが明らかである	(1) 高齢及び身体障がい等により、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難な者で、管理を代行できる親族及び後見人等がいない又は疎遠であること (2) 相続に関し訴訟等を行っていること (3) 病院や社会福祉施設への長期入院等により、拘束されていること
条例第1 3 条第2 項	応急代行措置		申出を認める正当な理由と認定するもの (1) 指尊等を受けた者が、危険な状態を解消するための必要な措置を講ずる実行性のないことが明らかであり、かつ、必要な措置の内容及び費用徴収等につき同意がある	(1) 高齢及び身体障がい等により、空き家等を自ら管理することができず、かつ、業者と直接交渉を行うことが困難な者で、管理を代行できる親族及び後見人等がいない又は疎遠であること ※ 手続きが面倒、多忙である等の理由は認められない。
条例第1 4 条第2 項	公示等		免除となる正当な理由と認定するもの (1) 命令を受けた者が、命令に係る措置を講ずる実行性のないことが明らかとなった場合	(1) 所有者等から、命令が免除となる正当な理由と同様の理由で、必要な措置を講ずることができない旨の申出があること
条例第2 2 条第2 項	罰則		(2) 命令を受けた者から申出があり、命令に係る措置を講ずることを確約している	(2) 所有者等が自ら定める期限内に必要な措置を講ずると書面で申出があること

## 宇都宮市空き家等対策計画

平成29年4月

編集・発行：宇都宮市 市民まちづくり部 生活安心課

〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号

TEL：028-632-2266 FAX：028-632-6600