

栃木市空き家等対策計画



平成29年3月

栃木市

(令和4年3月改訂版)

目 次

はじめに	1
第1章 計画の概要	2
1 計画策定の背景	2
2 計画の位置付け	3
3 基本理念	4
4 計画期間	5
第2章 空き家の現状	7
1 全国の状況	8
2 都道府県の状況	10
3 県内14市の状況	11
4 栃木市の状況	13
5 空き家等実態調査	19
第3章 計画の進め方	27
1 基本方針	27
2 具体的な取組み	27
3 対象とする空き家	29
4 年間目標	32
5 支援制度	35
資 料	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	40
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	47
3 栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	48
4 栃木市空き家等対策懇談会設置要綱	53

はじめに

わが国では、めざましい経済成長と人口増加を背景として、戦後から現在に至るまで、一貫して住宅が増え続けてきました。

これは国の発展と国民の豊かさの象徴であり、大変喜ばしいことではありますが、少子高齢化社会が到来し、人口が減少に転じた現在、残念ながらかつての夢のマイホームから住人が去り、年々空き家が増加しているというのが実状です。



平成30年に実施された住宅・土地統計調査によりますと、空き家率は全国平均で13.6%に上昇し、中には20%を超え、5軒に1軒は空き家という自治体も見受けられます。

居住者を失った空き家は、防犯、防災、環境等の観点から見過ごすことができないうばかりでなく、地域の活力を低下させ、まちづくりにも悪影響を及ぼすことから、今や空き家問題は、所有者個人の問題として済ませることのできない大きな課題となっています。

本市では、当時、市民生活に影響を及ぼすほど空き家問題は顕在化しておりませんでしたでしたが、人口減少と超高齢化社会の到来を踏まえて、いち早く空き家対策に取り組む必要があると考え、平成27年度から「栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を施行するとともに関連施策を開始し、特に空き家の有効活用を強力に推進しています。

平成27年度から本格的な空き家対策に取り組み始め、平成29年3月に「栃木市空き家等対策計画」を策定し、市民の皆さまに高い関心を示して頂くとともに、関係各所にご協力を賜り、令和2年度には空き家バンク成約数400件を達成するなど、大きな成果を上げることができました。

毎年着実に成果を積み重ねておりますが、今後、ますます増加する空き家に対処するには、目標を設定し、計画的かつ継続的に取り組む必要があることから、この度、「栃木市空き家等対策計画」の見直しを行い、空き家問題の解消に向けて様々な取組みを行い、空き家の適正管理と有効活用をより一層推進してまいります。

栃木市長 大川 秀子

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

空き家は個人の所有物であるから、空き家に起因する問題は空き家所有者の責任において解決すべきであり、行政の介入は最小限にとどめるべきであるという考え方が従来は支配的でした。

しかし、相続放棄による所有者不存在、所有者の所在不明などの理由により管理を行うべき所有者がいない場合や、病気、高齢、経済的理由などから所有者に適正管理を期待できない場合が増加してくると、空き家の適正管理だけでなく地域の活力低下を防止するためにも、行政が空き家問題の解決に取り組むことが求められるようになりました。

平成22年に所沢市が全国初となる空き家条例を制定して本格的な空き家対策に乗り出すと、多くの自治体がこれに続きましたが、空き家の増加は衰えを見せず、平成25年に実施された住宅・土地統計調査において、全国の空き家総数は820万戸、空き家率は13.5%に達しました。

そこで、国において法整備が加速し、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が成立し、平成27年5月には全面施行となり、空き家対策は国家的な取組みへと発展しました。

本市においては、空き家率が比較的低く、これまで空き家が問題となることはあまりありませんでしたが、少子高齢化の進展を見据えて、空き家問題が深刻化する以前から対策を講じるべきであるとの考えから、平成26年度に空き家条例に関する検討を行い、平成27年4月から「栃木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。）」を施行し、本格的な空き家対策を開始しました。

本市の空き家対策は、空き家の有効活用を重視したものであり、これまでのところ予想以上の成果が上がっていますが、今後は人口減少や超高齢化の影響から

空き家の増加が避けられないため、現存する空き家に加え今後発生する空き家も想定した上で、継続して長期的かつ計画的に取り組まなければなりません。

そこで、将来に亘って市民の安全・安心な生活環境を確保するとともに、市の活性化を図ることを目的として、法及び条例に基づき本計画を策定することとしました。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項及び条例第4条第1項の規定に基づき定めるものであり、栃木市総合計画、栃木市都市計画マスタープラン、栃木市住生活基本計画の下に位置付けられます。

また、本計画は、空き家の有効活用を重視した内容となっており、空き家対策と定住促進の連携を図る側面を持つことから、本計画の実施に当たっては、栃木市まち・ひと・しごと創生総合戦略における人口ビジョンを念頭に置き、人口増加に寄与するよう配慮することとします。

3 基本理念

本市では、特に次の3つに重点を置いて、空き家対策を推進します。

(1) 快適で安全・安心な住環境の保全

人が住んでいない家は劣化が早く、最初は小さな破損であっても放置されている間に拡大し、その結果、強風で屋根や外壁などが周辺に飛散したり、雨漏りで柱などが腐って倒壊することがあります。

また、空き家ではゴミが不法投棄されたり、樹木等の繁茂により虫が発生したり、猫、タヌキ、ハクビシンなどの動物が住みついたりして、近隣の快適な生活を脅かす原因となります。

さらに、放火、不審者の侵入など治安を悪化させるおそれも高いことから、管理不全な状態の空き家を解消し、快適で安全・安心な住環境を守ります。

(2) 活力あるまちづくり

空き家は、快適な住環境を脅かすだけでなく、まちづくりの障害となることも大きな問題です。

特に、空き家が密集しているエリアでは、地域の活力が低下し、地域コミュニティを維持することが困難となります。

そこで、地域の活性化を図り、活力あるまちづくりを推進するためにも、空き家問題の解消を目指します。

(3) 空き家を活用した定住促進

空き家は放置すれば近所迷惑な存在ですが、活用すれば価値ある不動産として蘇る可能性を秘めています。

老朽化が進んで再利用できない空き家は、解体することにより敷地を様々な形で利用することが可能となりますし、再利用可能な空き家は、市民や移住者の方々に手頃な価格で利用いただければ、定住促進の観点からも魅力ある資産となります。

そこで、本市の空き家対策においては、空き家の有効活用を重視し、空き家所有者に対する啓発、相談、助言、支援等を積極的に行うとともに、空き家を魅力ある住宅として活用できる仕組みを整えることにより、空き家を市民の住み替え用住宅として、又は、移住者向け住宅として活用し、定住促進との連携を図ります。

4 計画期間

空き家問題は、長期的な視点に立って取り組む必要があることから、計画期間は、平成29年度から令和8年度までの10年とします。

今回、当初計画の策定から5年が経過しているため、5カ年間の空き家対策の実績を鑑み、見直しを行い、令和4年度から令和8年度までの後半5カ年を対象として『栃木市空き家等対策計画（改訂版）』を策定いたしました。

市内における解体事例



第2章 空き家の現状

平成30年の住宅・土地統計調査の結果では、全国の空き家数は848万9千戸と過去最多となり、全国の住宅の13.6%を占めていることが分かりました。

空き家については、増加の一途をたどっており、まずは、これまでの住宅・土地統計調査の結果を振り返り、空き家がどのようにして増えてきたのかについて検証してみます。

住宅・土地統計調査の結果を利用する際の注意点

(1) 誤差があること

住宅・土地統計調査は、5年ごとに全国一斉に実施される統計調査ですが、国勢調査のように調査対象の全てを調べる全数調査ではなく、抽出した調査区のデータを基にした標本調査であるため、必然的に誤差が生じます。

(2) 住宅数＝軒数ではないこと

通常、1つの屋根又は連続した外壁で構成される独立した建物を1軒・1棟と捉えますが、住宅・土地統計調査では、住宅を「完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」と定義していることから、例えば10世帯が入居できる10部屋のアパートがあり、そのうち5部屋が空室であれば、1棟の建物であるにもかかわらず住宅数は10、空き家数は5とカウントされるため、アパート、マンション、長屋等が多いほど住宅や空き家の数は多くなり、一般的な軒数・棟数という捉え方との間には相当の差が生じることとなります。



したがって、13.6%という空き家率には誤差が含まれており、また、これが約7軒に1軒が空き家であることを意味するものではないことを念頭に置く必要がありますが、全国的に同一条件で調査区を抽出し、同一時点で調査を行っていることから、誤差もほぼ均一であると考えられ、特に空き家率の順位や増減傾向については、信頼できるものといえます。

1 全国の状況

(住宅・土地統計調査から)

調査年	人口(千)	世帯(千)	住宅(千)	空き家(千)	空き家増加数(千)	備考
昭和 23 年	80,002	—	13,907	0	—	全数調査
28 年	86,981	—	7,127	94	—	市部のみ調査
33 年	91,767	18,647	17,934	360	266	以下標本調査
38 年	96,156	21,821	21,090	522	162	
43 年	101,331	25,320	25,591	1,034	512	
48 年	109,104	29,651	31,059	1,720	686	
53 年	115,190	32,835	35,451	2,679	959	
58 年	119,536	35,197	38,607	3,302	623	
63 年	122,745	37,812	42,007	3,940	638	
平成 5 年	124,938	41,159	45,879	4,476	536	
10 年	126,472	44,360	50,246	5,764	1,288	
15 年	127,694	47,255	53,891	6,593	829	
20 年	127,692	49,973	57,586	7,568	975	
25 年	127,298	52,453	60,629	8,196	628	
30 年	126,443	54,001	62,407	8,489	293	

第 2 次世界大戦の終戦から 3 年後の昭和 23 年に第 1 回住宅・土地統計調査が実施され、当時は戦後の住宅難の影響から、居住世帯がない住宅であっても昼間だけ使用している、又は何人かの人が交代で寝泊まりしているというように何らかの形で利用され、全く利用されていない空き家はありませんでした。

その後、復興が進み、高度経済成長が始まった昭和 20 年代後期から一貫して住宅が増え続けた結果、昭和 43 年の調査において初めて住宅数が世帯数を上回るとともに空き家が 52 万件から 103 万件へと急増し、それ以降も平成 10 年に 128 万件の増加を記録したのをピークに、調査を実施するたびに空き家は 50 万件から 90 万件ほどの増加を繰り返してきました。

平成 15 年～30 年の動向を見ると、人口が減少に転じたにもかかわらず世帯数、住宅数、空き家数のいずれも従来同様に増加していますが、増加した世帯が

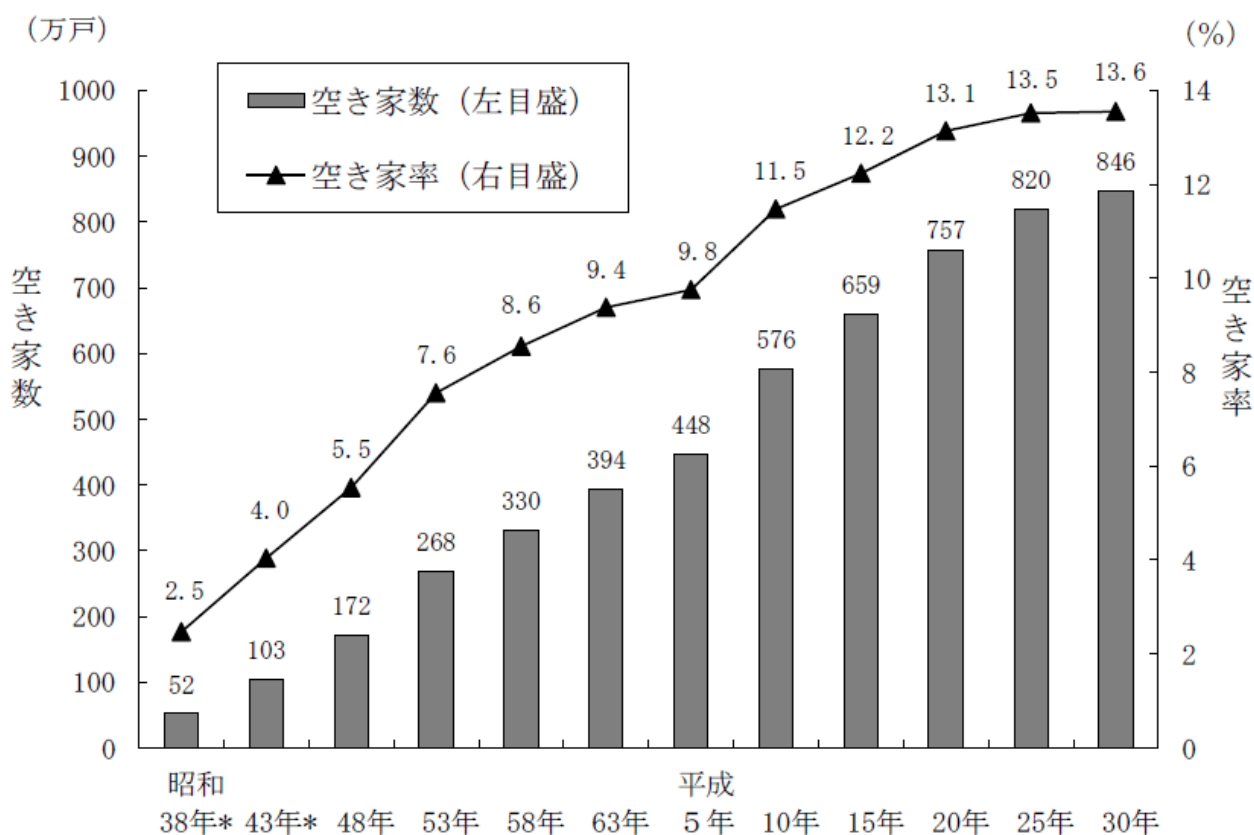
既存の住宅を使用することにより空き家の増加が抑えられている一面があると考えられる一方、増加した世帯が新築住宅を求めることにより住宅が増加し、空き家の増加に拍車をかける結果となっていることも否定できません。

また、人口減少と高齢化が進む中で世帯が増加すると高齢者世帯の増加が加速し、これが将来、空き家の大量発生に繋がることから、世帯数の増加は良い傾向とはいえません。

人口減少が避けられない現実を前提とするならば、空き家を減少させるためには、最終的に住宅の過剰供給の抑制や老朽空き家の大量撤去などにより、住宅の総量を調整することが必要になると考えられます。

(住宅・土地統計調査から)

図2-1 空き家数及び空き家率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）



2 都道府県の状況

(住宅土地統計調査から)

順位	都道府県	H30			H25 空き家率	順位	都道府県	H30			H25 空き家率
		空き家率	二次的住宅※ ¹ 除く空き家率と 順位					空き家率	二次的住宅除く 空き家率と順位		
1	山梨県	21.33	17.42	7	22.00	25	茨城県	14.84	14.16	24	14.60
2	和歌山県	20.28	18.76	1	18.10	26	新潟県	14.70	12.78	36	13.60
3	長野県	19.58	14.77	19	19.80	27	石川県	14.52	14.02	26	14.78
4	徳島県	19.46	18.68	2	17.60	28	佐賀県	14.34	14.06	25	12.83
5	高知県	19.05	18.44	4	17.80	29	福島県	14.34	13.70	28	11.70
6	鹿児島県	18.99	18.51	3	17.00	30	奈良県	14.12	13.60	29	13.80
7	愛媛県	18.17	17.63	5	17.50	31	福井県	13.83	13.40	30	13.89
8	香川県	18.08	17.51	6	17.20	32	熊本県	13.75	13.36	32	14.30
9	山口県	17.61	17.29	8	16.20	33	秋田県	13.64	13.37	31	12.67
10	栃木県	17.34	15.58	10	16.31	34	北海道	13.53	13.21	33	14.10
11	大分県	16.79	15.97	9	15.77	35	兵庫県	13.44	12.99	34	13.00
12	群馬県	16.68	15.12	14	16.60	36	富山県	13.26	12.95	35	12.81
13	静岡県	16.42	13.98	27	16.32	37	滋賀県	12.97	11.82	40	12.90
14	岩手県	16.14	15.54	11	13.70	38	京都府	12.84	12.31	38	13.30
15	岐阜県	15.64	14.70	20	15.20	39	福岡県	12.73	12.51	37	12.71
16	岡山県	15.55	15.16	12	15.83	40	千葉県	12.62	11.85	39	12.68
17	鳥取県	15.55	15.00	15	14.40	41	山形県	12.07	11.69	41	10.70
18	宮崎県	15.41	15.14	13	13.90	42	宮城県	11.98	11.64	42	9.40
19	長崎県	15.39	14.84	18	15.40	43	愛知県	11.31	11.10	43	12.30
20	島根県	15.37	14.89	17	14.70	44	神奈川県	10.76	10.36	45	11.20
21	三重県	15.18	14.41	23	15.50	45	東京都	10.56	10.44	44	11.10
22	大阪府	15.16	14.93	16	14.80	46	沖縄県	10.40	9.87	47	10.40
23	広島県	15.07	14.61	21	15.90	47	埼玉県	10.23	10.01	46	10.90
24	青森県	14.97	14.60	22	13.85		全国平均	13.60	12.99	—	13.50

空き家は過疎化・人口減少が進む田舎に多いイメージが強いと思われませんが、調査結果によるとそのようには断言できず、分布から判断すると四国4県が8位以内に位置し、九州にも上位の県が目立つことから、西高東低の傾向が見受けられます。

もともと、33道府県が全国平均の13.6%を上回る空き家率であり、全国的に空き家問題が深刻であることに変わりありません。

※1 別荘や、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。

3 県内14市の状況

(住宅・土地統計調査から)

	H30 住宅総数	空き家				
		二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅	
宇都宮市	263,230	44,410	360	30,610	1,180	12,260
足利市	72,910	14,520	150	8,340	590	5,430
栃木市	67,370	9,580	200	4,620	170	4,590
佐野市	55,980	9,840	130	5,220	180	4,310
鹿沼市	41,300	6,010	220	3,180	90	2,510
日光市	42,610	9,830	1,090	3,340	230	5,180
小山市	78,620	11,450	390	6,650	270	4,140
真岡市	32,950	4,370	10	2,850	220	1,290
大田原市	34,790	4,910	240	2,490	110	2,070
矢板市	15,350	3,210	470	1,080	50	1,610
那須塩原市	57,880	11,310	2,740	6,340	40	2,200
さくら市	18,750	2,730	180	1,380	100	1,080
那須烏山市	10,830	1,840	120	490	10	1,220
下野市	26,360	3,660	30	1,680	110	1,830



率の高い順に並び替え

空き家率	
日光市	23.07
矢板市	20.91
足利市	19.91
那須塩原市	19.54
佐野市	17.58
那須烏山市	16.99
宇都宮市	16.87
小山市	14.564
さくら市	14.56
鹿沼市	14.55
栃木市	14.22
大田原市	14.11
下野市	13.88
真岡市	13.26

二次的住宅を除く空き家率	
日光市	20.51
足利市	19.71
矢板市	17.85
佐野市	17.35
宇都宮市	16.73
那須烏山市	15.88
那須塩原市	14.81
小山市	14.07
鹿沼市	14.02
栃木市	13.92
下野市	13.77
さくら市	13.60
大田原市	13.42
真岡市	13.23

その他の住宅の割合	
日光市	12.16
那須烏山市	11.27
矢板市	10.49
佐野市	7.70
足利市	7.45
下野市	6.94
栃木市	6.81
鹿沼市	6.08
大田原市	5.95
さくら市	5.76
小山市	5.27
宇都宮市	4.66
真岡市	3.92
那須塩原市	3.80

県内の状況を見ると、山間の日光市が23.07%と14市中最も高い空き家率となっている一方、都市部のイメージが強い宇都宮市、足利市、佐野市、小山市の空き家率が高くなっており、本市は14.22%で11番目となっています。

空き家であっても別荘のように時々利用されている「二次的住宅」は問題が少ないため、空き家問題を語る際は二次的住宅を除く空き家率で比較することが多いのですが、二次的住宅を除く空き家率で比較しても、日光市が20.51%と最も高く、本市は13.92%で10番目となっています。

また、空き家の中でも、売買や賃貸の対象となっておらず、かつ、利用されることもない「その他の住宅」が最も問題のある空き家といわれていますが、その他の住宅の割合は、日光市、那須烏山市、矢板市、佐野市、足利市が7%を超え、本市は6.81%で7番目となっており、3%台にとどまる真岡市、那須塩原市との差がやや開いている点が気になります。

全般的に見ると、大田原市、真岡市はいずれも率が低く良好であり、本市は、その他の住宅の割合が若干高めであることを除けば、県内では比較的良好といえます。

4 栃木市の状況

(住宅・土地統計調査から)

栃木市	住宅総数					
	空き家					
			二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
H20	56,660	7,140	180	3,380	180	3,400
住宅総数に占める割合	—	12.6%	0.3%	6.0%	0.3%	6.0% (全国 4.7%)
H25	63,200	8,250	250	3,680	100	4,220
住宅総数に占める割合	—	13.1%	0.4%	5.8%	0.2%	6.7% (全国 5.3%)
H30	67,370	9,580	200	4,620	170	4,590
住宅総数に占める割合	—	14.2%	0.3%	6.9%	0.3%	6.8% (全国 5.6%)

上記のとおり、県内では比較的良好な結果となっている本市ですが、土地柄からいわず別荘が少ないこともあって「二次的住宅」は少なく、空き家の大半は「賃貸用住宅」と、「その他の住宅」が占めています。

「賃貸用住宅」や「売却用住宅」は不動産業者等により適切に管理されている場合が多いため、一般的に空き家対策上は問題が少ないとされますが、賃貸用や売却用の空き家が多いということは、居住者が去って新たな住人が現れないこと、つまり住民の減少を物語るものにほかなりません。

平成30年住宅・土地統計調査の結果を基に、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が推計した結果によると、民間賃貸共同住宅の空き室率が全国平均で21.4%であるのに対し、栃木県は31.8%と高く、全国で1番目に高い率となっています。

したがって、賃貸用住宅の空き家が多いことは栃木県全体の課題といえそうですが、人口減少に歯止めを掛けるため定住促進に力を入れている本市にとっては、賃貸用の空き家が住宅総数の約7%を占めていることは、憂慮すべき事実といわざるを得ません。

また、「その他の住宅」の多くは、利用の目的や予定もないまま放置されている空き

家で、まさに空き家対策の中心となるものですが、平成20年は3,400戸、平成25年は4,220戸、平成30年は4,590戸と増加を続けています。

これを住宅総数に占める割合で見ると、6.0%、6.7%、6.8%と推移しており、同時期の全国平均が4.7%、5.3%、5.6%であるのと比較すると、平成20年は1.3ポイント、平成25年は1.4ポイント、平成30年は1.2ポイント、全国平均を上回っています。

都道府県総戸数入居戸数空き戸数空き室率（公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会から）

全国平均空き室率 21.4%（一戸建、長屋建を除く共同住宅が対象）								
総戸数 16,845,000			入居戸数 13,241,000			空き戸数 3,604,000		
都道府県	H30	H25	都道府県	H30	H25	都道府県	H30	H25
栃木県	31.8	31.8	大阪府	25.4	24.9	長崎県	21.6	24.2
山梨県	31.8	34.2	長野県	24.8	28.8	三重県	21.6	26.2
和歌山県	30.9	30.1	山形県	24.6	22.7	佐賀県	21.2	20.3
岐阜県	29.9	30.0	石川県	24.3	26.7	埼玉県	20.6	22.4
茨城県	29.4	29.8	秋田県	23.9	25.9	京都府	20.4	20.5
群馬県	29.0	31.1	大分県	23.8	22.8	宮崎県	20.1	20.3
香川県	28.4	27.7	福島県	23.8	18.4	神奈川県	20.1	21.5
徳島県	27.3	26.0	愛媛県	23.0	26.2	宮城県	19.1	15.4
富山県	27.2	25.4	鹿児島県	23.0	20.9	広島県	19.0	23.3
静岡県	27.2	28.8	千葉県	22.9	24.9	愛知県	18.3	20.7
青森県	27.2	30.1	鳥取県	22.8	22.4	熊本県	18.2	22.0
福井県	27.0	29.2	高知県	22.5	23.0	福岡県	17.9	19.1
山口県	26.6	24.8	滋賀県	22.4	23.7	東京都	17.1	19.0
岩手県	26.2	22.9	岡山県	22.2	24.1	島根県	16.7	20.5
新潟県	26.0	26.2	兵庫県	22.1	23.9	沖縄県	13.4	13.4
奈良県	25.6	25.4	北海道	21.6	24.6			

次に、平成25年及び、平成30年住宅・土地統計調査の結果から本市の特徴が表れた数値が算出されましたので、検証してみます。

● 持ち家率

	全国	栃木県	栃木市
H25	61.7%	70.6%	81.4%
H30	61.2%	69.1%	79.2%

全国、栃木県と比較して、本市は持ち家率が非常に高いため、居住者がいなくなった場合、空き家として放置されるおそれが高いと考えられます。

● 高齢者世帯、高齢夫婦世帯の割合と持ち家率

		全国	栃木県	栃木市
H25	高齢者世帯	21.9%	18.9%	20.5%
	65歳以上の単身世帯	10.6%	8.3%	8.3%
	65歳以上の夫婦世帯	11.3%	10.6%	12.2%
	高齢者世帯の持ち家率	76.5%	85.2%	90.7%
H30	高齢者世帯	23.8%	20.8%	22.8%
	65歳以上の単身世帯	11.8%	9.4%	10.0%
	65歳以上の夫婦世帯	12.0%	11.4%	12.9%
	高齢者世帯の持ち家率	76.9%	84.0%	87.9%

本市は、65歳以上の単身世帯の割合が全国より約2ポイント低いものの65歳以上の夫婦世帯の割合は、全国と栃木県を上回っています。

高齢者世帯の持ち家率が全国と栃木県を大きく上回っていることから、これらが空き家予備軍となる可能性が高いと考えられます。

● 腐朽・破損がある空き家の割合

		全国	栃木県	栃木市
H25	腐朽・破損がある空き家 (長屋、共同住宅等を含む)	26.0%	22.9%	24.9%
	腐朽・破損がある空き家 (一戸建のみ)	33.0%	32.0%	36.7%
H30	腐朽・破損がある空き家 (長屋、共同住宅等を含む)	22.4%	21.8%	21.9%
	腐朽・破損がある空き家 (一戸建のみ)	29.5%	28.0%	31.6%

腐朽・破損がある空き家の割合が低い栃木県において、一戸建の空き家については、本市は腐朽・破損がある空き家の割合が高く、全国と比較するとその開きが大きいことが気になります。

蔵の街を特徴とする本市には、古い家が多数存在していることが一因であると考えられることもできますが、空き家の適正管理のみならず歴史ある蔵や景観を保全する観点からも、腐朽・破損がある空き家の解消を図ることが必要です。

● 住宅の建築時期と取得原因

(住宅・土地統計調査から)

取得の原因 建築の時期		新築住宅 を購入	中古住宅 を購入	新築 (建て替え を除く)	建て替え	相続 ・贈与	その他
持ち家 総数	45,420	3,510 (市 7.7%) (県 13.4%) (国 22.5%)	2,490 (市 5.5%) (県 8.0%) (国 14.7%)	19,830 (市 43.7%) (県 39.5%) (国 30.2%)	10,660 (市 23.5%) (県 22.5%) (国 17.2%)	6,130 (市 13.5%) (県 10.5%) (国 9.9%)	2,800 (市 6.2%) (県 6.2%) (国 5.4%)
S45年 以前	5,610 (市 12.4%) (県 10.1%) (国 11.0%)	60	370	1,520	640	2,340	690
S46～ S55年	7,470 (市 16.4%) (県 15.3%) (国 16.2%)	150	560	2,620	1,660	1,690	780
S56～ H2年	8,270 (市 18.2%) (県 17.4%) (国 17.5%)	400	680	3,480	2,150	1,050	510
H3～ H12年	9,510 (市 20.9%) (県 20.9%) (国 20.3%)	660	440	4,410	3,140	510	350
H13～ H22年	7,880 (市 17.3%) (県 18.2%) (国 18.7%)	1,060	280	4,290	1,780	300	180
H23～ H27年	3,910 (市 8.6%) (県 9.9%) (国 8.7%)	740	110	2,170	690	90	120
H28～ H30.9月	1,680 (市 3.7%) (県 4.0%) (国 3.8%)	360	—	880	340	10	100

*注 () 内の数値は、持ち家総数に対する割合です。

不詳による未回答があるため、縦横の合計が合わないところがあります。

建築の時期に着目すると、本市、県、国のいずれにおいても平成3年～平成12年に建築された住宅が全体の約21%と最も高い割合となっていますが、本市では昭和45年以前及び昭和46年～昭和55年、昭和56年～平成2年に建築された住宅の割合が国や県より高く、3つを合わせた平成2年以前に建築された住宅は、全体の47%を占めています。これは国より2.3ポイント、県より4.2ポイント高い数値であることから、本市には古い住宅が多いといえます。

次に、取得の原因に着目すると、本市は、新築住宅購入・中古住宅購入の割合が低く、新築や建て替えの割合が高くなっていますが、これは自己の所有地等に家を立てる人が多い、又は、家とは買うものでなく建てるものとする人が多いなど地域性が現れた結果と考えられます。

注目すべきは、中古住宅を購入した割合が5.5%と極端に低いことであり、国の14.7%と比較すると9.2ポイントも低くなっていますが、県も8.0%と低いことから、中古住宅の購入割合が低いことは栃木県全体に共通する特徴といえます。

本市では、平成27年度に本格的な空き家対策を開始したことにより、空き家バンク^{※1}を通じて中古住宅の売買が着実に増加していますが、今後も継続して、市民や移住者の方々に積極的に中古住宅を活用してもらえよう中古住宅の魅力をPRし、民間事業者とも連携して、中古住宅市場の活性化に努めることが必要です。

※1 空き家や空き地を売りたい・貸したい人と、買いたい・借りたい人を仲介する制度。

5 空き家等実態調査

(1) 現地調査

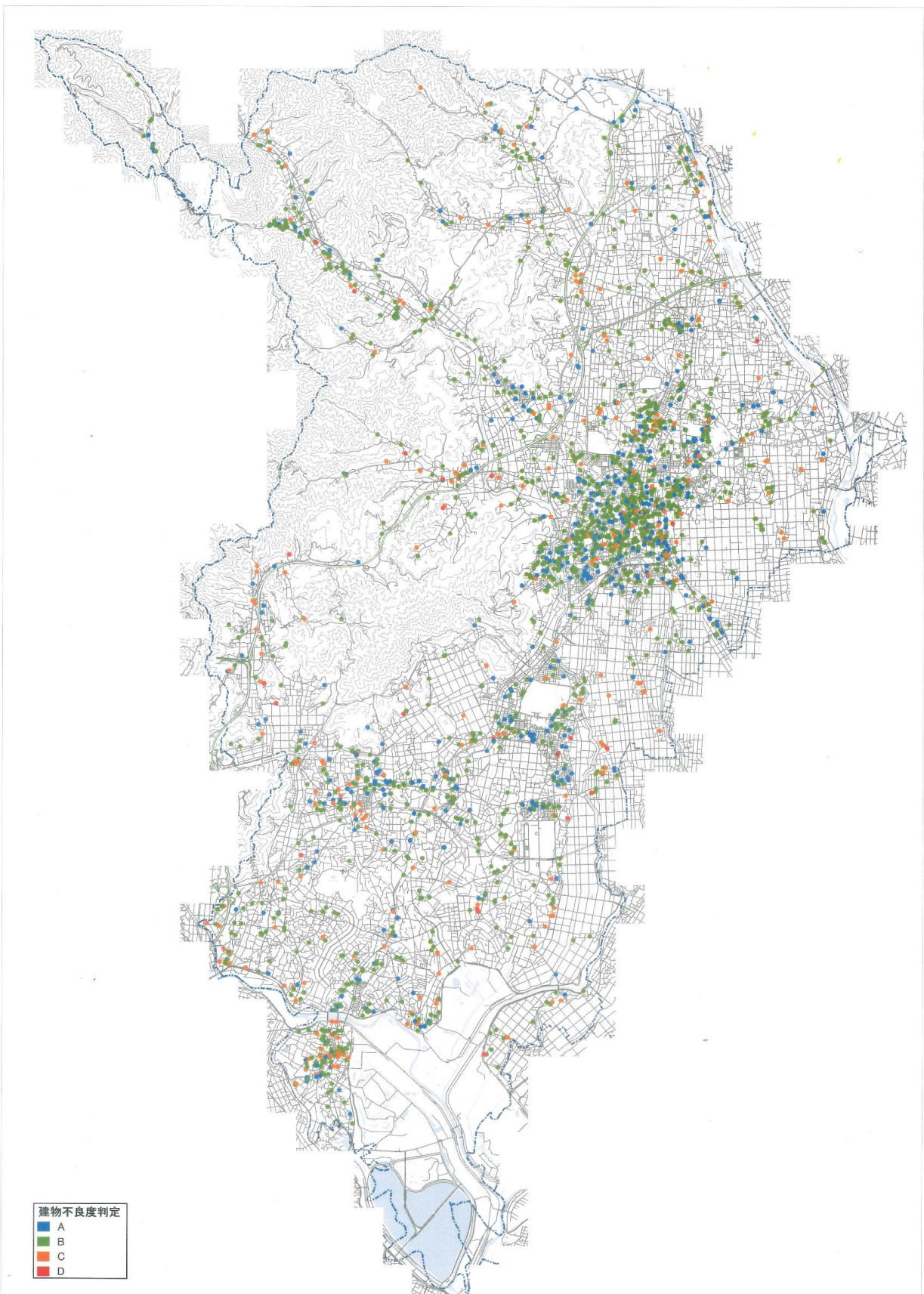
住宅・土地統計調査の空き家数にはアパート、マンション等の空室も含まれているため、空き家対策の対象となる戸建ての空き家等を把握し、総合的な空き家対策の基礎資料とすることを目的に、令和2年度に実態調査を実施しました。

調査対象は、①平成27年度実施の空き家実態調査結果2,007件、②市内全域の住宅地図調査にて空き家等と思われる建築物を識別した後、平成27年度の実態調査結果2,007件と突合し、それと合致しなかった空き家等と思われる建築物、③現地調査中に居住実態が認められないと思われる建築物とし、これらを現地調査票に基づき公道から外観目視により確認しました。調査結果を不良度の観点から評価し、その集計によりA～Dの4段階に分類しました。

その結果、店舗併用住宅も含めた戸建住宅の空き家等は1,740件、店舗や事務所、集合住宅や長屋なども含めた空き家等は2,630件確認されました。

不良度ランク	件数	割合
A (管理に特段問題はなく、現況で利用可能)	433件	24.9%
B (管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能)	1,029件	59.1%
C (倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり)	254件	14.6%
D (倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難)	24件	1.4%
計	1,740件	100.0%

●建物不良度別分布図



(2) 実態調査結果

●雑草や立木の状況

雑草や立木の状況		件数	割合
1	なし	213 件	12.2%
2	繁茂（隣地・公道への越境なし）	366 件	21.0%
3	繁茂（隣地・公道への越境あり）	535 件	30.7%
4	問題なし	608 件	34.9%
5	確認不可	18 件	1.0%
計		1,740 件	100.0%

建物不良度の調査項目として、敷地の状況も確認しています。確認された戸建ての建物等の約30%が雑草や立木が繁茂し、隣地や公道に越境している状況となっています。

●建物の傾き状況

建物の傾き状況		件数	割合
1	正常	1,687 件	97.0%
2	一部に傾きあり	20 件	1.1%
3	全体的に傾きあり	2 件	0.1%
4	崩壊の危険あり	6 件	0.3%
5	確認不可	25 件	1.4%
計		1,740 件	100.0%

不良度ランクでは、約75%の建物が何らかの修繕が必要となっていますが、建物の傾きが確認された割合は1.5%と低い状況です。

(3) 所有者へのアンケート調査

本計画の見直しを行うにあたり、令和3年7月に市内戸建て住宅所有者500名を対象に建物等ご利用実態アンケート調査を実施いたしました。その結果を集計したものを検証してみます。有効回答率57.3%、有効回答数259件。

● 建物の建築時期

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	明治・大正以前	6	3.4%
2	昭和元年～昭和25年	16	9.2%
3	昭和26年～昭和55年	97	55.7%
4	昭和56年～平成11年	26	14.9%
5	平成12年以降	3	1.7%
6	わからない	26	14.9%
回答者計		174	100.0%

建物の建築時期に着目してみます。昭和56年に耐震基準の見直しが行われ、適用された耐震基準を“新耐震基準”、それより前に適用されていた基準を“旧耐震基準”と呼ぶようになりました。旧耐震基準適用期間に建築された建物は約68%と非常に高くなっています。

● 建物の取得方法

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	新築した、又は新築を購入した	33	19.2%
2	中古住宅として購入した	20	11.6%
3	相続により取得した	107	62.2%
4	その他	12	7.0%
回答者計		172	100.0%

建物の取得方法は、相続による取得が約62%となっており、半数以上が所有者により購入されたものではないことが分かります。

● 居住しなくなっからの期間

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	1年未満	4	2.4%
2	1年以上3年未満	10	5.9%
3	3年以上5年未満	12	7.1%
4	5年以上10年未満	44	26.0%
5	10年以上経過	87	51.5%
6	わからない	12	7.1%
回答者計		169	100.0%

居住しなくなっからの期間は、10年以上経過している建物が約52%となっており、半数以上の建物が長い間、誰も居住していないことが分かります。

● 建物の状況

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	老朽化や破損はなく、現在でも住める	32	18.4%
2	部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める	75	43.1%
3	全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない	57	32.8%
4	わからない	10	5.7%
回答者計		174	100.0%

建物の状況については、老朽化や破損がある建物が約76%であり、多くの建物が修繕等の対応が必要だといえます。

● 建物の所有者の住所

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	栃木市内	112	64.0%
2	栃木市外	63	36.0%
回答者計		175	100.0%

所有者住所について、36%の方が市外にお住まいであり、建物の管理を行うにあたり、移動手段や時間の確保が必要なことが分かります。

● 建物の管理頻度

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	週に1回以上	28	18.1%
2	月に1回～数回程度	54	34.8%
3	年に1回～数回程度	52	33.5%
4	数年に1回程度	8	5.2%
5	連絡があれば対応している	13	8.4%
回答者計		155	100.0%

建物の管理頻度について、「年に1回～数回程度」、「数年に1回程度」、「連絡があれば対応している」が約47%であり、頻繁に管理することが難しいことが分かります。

● 建物の管理に要する費用

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	費用はかかっていない	22	13.8%
2	1万円未満	16	10.1%
3	1～5万円未満	37	23.3%
4	5～10万円未満	42	26.4%
5	10～30万円未満	26	16.4%
6	30万円以上	5	3.1%
7	わからない	11	6.9%
回答者計		159	100.0%

建物の管理に必要な費用について、1万円以上支出している割合が約69%であり、建物の管理を行うにあたり、費用が必要なことが分かります。

● 建物の利活用方法

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	自分又は家族の居住のために使用したい	14	12.0%
2	別荘・セカンドハウスとして使用したい	10	8.5%
3	自らの所有物の保管場所として使用したい	18	15.4%
4	賃貸住宅として貸し出したい	15	12.8%
5	建物・土地を売却したい	29	24.8%
6	建物を解体し、駐車場等として使用したい	6	5.1%
7	建物を解体し、土地を売却したい	10	8.5%
8	建物・土地を欲しい方に寄贈したい	3	2.6%
9	子や孫に任せたい(相続する)	10	8.5%
10	その他	2	1.7%
回答者計		117	100.0%

建物の利活用については、約49%が相続者以外の方に売却等をしたいと考えていることが分かります。

● 建物の管理で困っていること

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	管理に費用がかかる	34	8.3%
2	相談先がない、又は管理方法がわからない	12	2.9%
3	手間がたいへん	31	7.6%
4	現住所からの距離が遠い	35	8.6%
5	建物や設備の老朽化や損傷がひどい	37	9.1%
6	雑草の繁茂等、敷地が荒れている	59	14.5%
7	残っている家具や仏壇等の移設先がない	21	5.1%
8	近隣への迷惑や不法侵入等が心配	39	9.6%
9	管理を頼める相手がない	14	3.4%
10	解体又は改修したいが、費用が不足している	49	12.0%
11	賃貸先、売却先が見つからない	35	8.6%
12	特にない	31	7.6%
13	その他	11	2.7%
回答者計		408	100.0%

建物の管理で困っていることについて、「現住所からの距離が遠い」、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」、「解体又は改修したいが、費用が不足している」、「賃貸先、売却先が見つからない」が高くなっており、建物の管理、防犯、費用、利活用について困っていることが分かります。

● 市に求める対策や支援

(ご利用実態アンケート調査から)

選択肢		件数	割合
1	空き家問題に関する住民への周知	10	2.9%
2	空き家に関する総合的な相談窓口の設置	33	9.5%
3	相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介	17	4.9%
4	空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	7	2.0%
5	空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	35	10.1%
6	不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	18	5.2%
7	リフォームを依頼できる建築業者等の情報	5	1.4%
8	敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	19	5.5%
9	解体業者等の紹介	21	6.0%
10	空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度	21	6.0%
11	空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援	22	6.3%
12	空き家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援	16	4.6%
13	空き家の解体に対する支援	54	15.5%
14	空き家の公的な活用に対する支援	16	4.6%
15	解体後の固定資産税増額に対する対応の検討	40	11.5%
16	その他	14	4.0%
回答者計		348	100.0%

市に求める対策や支援について、「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」、「空き家の解体に対する支援」、「解体後の固定資産税増額に対する対応の検討」が高く、現状実施している、「空き家バンク」や「空き家解体費補助制度」の周知の徹底、事業継続に加え、固定資産税等の管理に関する費用について検討が必要です。

第3章 計画の進め方

1 基本方針

現存する空き家の縮減を図るとともに空き家の発生を抑えるため、次の4つを基本方針とします。

- 〈方針1〉新たな空き家の発生を抑制する。
- 〈方針2〉空き家のまま維持する場合は、適正に管理してもらう。
- 〈方針3〉使える空き家は活用してもらう。
- 〈方針4〉再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう。

2 具体的な取組み

本計画の対象となる空き家は次の5つに大別されますので、基本方針に基づき下記のとおり取り組むこととします。

- ① 今後、発生する空き家
- ② 適正な管理により、良好な状態を保っている空き家
- ③ 管理は十分でないが、問題ないレベルにある空き家
- ④ 管理が不十分で、破損・荒廃が徐々に進行している空き家
- ⑤ 老朽化が進行し、再利用できない又は多額の修繕費用を要するため再利用が困難な空き家

後段で②を「現況で利用可能と考えられる空き家」、③～⑤を「現況で利用が難しいと考えられる空き家」として取り扱います。

ポイント

- (1) 空き家問題とは、所有者個人だけの問題でなく社会的な問題であることを知ってもらうこと。
- (2) 所有者に、空き家問題を解決しなければならないという自覚を持ってもらうこと。
- (3) 所有者が安心して空き家問題に取り組めるよう、市が様々な形でサポートすること。

〈方針1〉 新たな空き家の発生を抑制する。



(対象は①)

- ・ 空き家問題の啓発
- ・ 空き家バンク、解体補助制度等のPR
- ・ 法及び条例の周知
- ・ 相談業務の強化

* 空き家となる前から将来の活用方法を検討してもらうため、空き家対策の必要性、市の支援制度等の周知を図るとともに、相談業務を通して住宅所有者の事情を考慮した助言を行います。

〈方針2〉 空き家のまま維持する場合は、適正に管理してもらう。



(対象は①、②、③、④)

- ・ 空き家問題の啓発
- ・ 所有者等との相談
- ・ 法及び条例の説明
- ・ 助言又は指導

* 管理状況を適宜確認し、空き家の状態や所有者の事情が変わった場合は、活用又は解体への変更を勧めることとします。

〈方針3〉 使える空き家は活用してもらう。



(対象は①、②、③、④)

- ・ 空き家問題の啓発
- ・ 空き家バンク、リフォーム補助等のPR
- ・ 所有者等との相談
- ・ 中古住宅としての活用促進

* ③の空き家については、家の状態、築年数、立地、所有者の意向等を踏まえて、活用又は解体のいずれかに決定します。

〈方針4〉 再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう。



(対象は①、⑤)

- ・ 空き家問題の啓発
- ・ 解体補助制度のPR
- ・ 所有者等との相談
- ・ 空き地バンクへの登録

3 対象とする空き家

(1) 現存する空き家

調査年	空き家 総数	(住宅・土地統計調査)			
		二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
H25	8,250	250	3,680	100	4,220
H30	9,580	200	4,620	170	4,590

住宅・土地統計調査の結果、市内において平成25年は8,250件、平成30年は9,580件の空き家が確認されましたが、前記のとおり、これにはアパート・マンション等の空室もカウントされているため、一般的な軒数という捉え方より相当多くなっています。

調査年	空き家 総数	(栃木市実態調査)					
		栃木地域	大平地域	藤岡地域	都賀地域	西方地域	岩舟地域
H27	2,007	1,204	173	320	56	32	222
R2	1,740	928	163	235	134	79	201

一方、令和2年度に本市で実施した実態調査においては、調査時に居住の有無が確認できなかった住宅や立ち入ることができなかった住宅が多少あったものの、平成27年度は2,007件、令和2年度は1,740件の空き家が確認されており、こちらは一般的な軒数という捉え方によるものであるため、現実の空き家数に近いと考えられます。

このように2つの空き家数が存在しますが、現実の空き家対策の対象としては実態調査における平成27年度2,007件、令和2年度1,740件が妥当と判断します。

(2) 今後発生する空き家

年度	減少数(支援実績より)			増加数 (試算)	空き家数
	空き家バンク 成約数	解体補助 件数	計		
H27	—	—	—	—	2,007
H28	45	101	146	—	1,861
H29	67	111	178	—	1,683
H30	80	119	199	—	1,484
R1	95	110	205	—	1,279
R2	90	74	164	625	1,740
計	377	515	892		

(1)において実態調査の空き家数を採用したことから、平成27年度および令和2年度の空き家数、平成28年度から令和2年度までの空き家バンク成約数および解体補助件数の合計を減少数として、空き家の増加数を算出すると、過去5年間で625件、1年当たり125件の空き家が増加したと試算されます。

$$(1,740 \text{ 件[R2 空き家数]} + 892 \text{ 件[減少数]}) - 2,007 \text{ 件[H27 空き家数]} = 625 \text{ 件[増加数]}$$

この625件を今後5年間で発生が見込まれる空き家数とします。

(3) 地域別空き家数

今後5年の計画期間内に取り組むべき空き家数は、(1)の現存する空き家1,740件と(2)の今後発生する空き家625件を合わせた2,365件となりますが、(1)から抽出した空き家の確認結果に基づいて(1)の空き家全体を再利用できるものと再利用できないものに分け、それに(2)の625件を各地域の空き家数に応じて配分した上で再利用できるものと再利用できないものに分け、各地域の空き家数をシミュレーションしました。

	空き家数 (a)	不良度の割合		現況利用可否 空き家数		今後発生すると 見込まれる空き 家数 (f)	今後発生する 利用可否空き 家数		取り組むべき 空き家数
		可(b) 否(c)	可(d) 否(e)	可(g) 否(h)	可(i) 否(j)				
栃木地域	928	27% 73%	251 677	331	89 242	340 919			
大平地域	163	33% 67%	54 109	56	18 38	72 147			
藤岡地域	235	18% 82%	42 193	82	15 67	57 260			
都賀地域	134	18% 82%	24 110	50	9 41	33 151			
西方地域	79	19% 81%	15 64	31	6 25	21 89			
岩舟地域	201	24% 76%	48 153	75	18 57	66 210			
計	1,740	(—) (—)	434 1,306	625	155 470	589 1,776			

(a)：実態調査により存在が確認された空き家の数

(b)：管理に特段問題なく、現況で利用可能な空き家の割合

(c)：管理が必要など、現況で利用が難しい空き家の割合

(d)：空き家数(a)の中で現況で利用可能と考えられる空き家の数 [(a)×(b)]

(e)：空き家数(a)の中で現況で利用が難しいと考えられる空き家の数 [(a)×(c)]

(f)：今後発生すると見込まれる空き家の数

(g)：今後発生する空き家の中で利用可能と考えられる空き家の数 [(f)×(b)]

(h)：今後発生する空き家の中で利用が難しいと考えられる空き家の数 [(f)×(c)]

(i)：地域内で取り組むべき空き家のうち現況で利用可能と考えられるもの [(d)+(g)]

(j)：地域内で取り組むべき空き家のうち現況で利用が難しいと考えられるもの [(e)+(h)]

4 年間目標

実態調査の結果を鑑み、現況で利用可能と考えられる空き家120件（5年間で589件）、現況で利用が難しいと考えられる空き家360件（5年間で1,776件）、合計480件（5年間で2,365件）とします。

栃木市の空き家対策として、人口減少や世帯数の増加等を考慮し、今後5年間で2,400件を対象とし、所有者等自身で1,500件の空き家を適正に管理・活用していただくとともに、空き家バンクへの登録、空き家の解体を行い、900件の空き家を解消していきます。

項目	(1) 利用可能な 空き家	(2) 利用が難しい 空き家	計	目標
〈方針1〉 新たな空き家の発生を抑制する	40	140	180	300 (5年間 1,500)
〈方針2〉 空き家のまま維持する場合は、適正に管理してもらう	—	120	120	
〈方針3〉 使える空き家は活用してもらう (空き家バンクへの登録)	80	20	100	180 (5年間 900)
〈方針4〉 再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう	—	80	80	
計	120	360	480	480 (5年間 2,400)

(1) 現況で利用可能と考えられる空き家

〈方針1〉 新たな空き家の発生を抑制する（住宅所有者の事前相談・空き家対策の周知等）

平成27年度から本格的に開始した空き家対策は、徐々に市民の間に浸透し、空き家となることが予想される住宅の所有者からも空き家バンクや解体補助制度の事前相談を受けるケースが見受けられるようになりました。

空き家の抑制を数値化することは困難ですが、空き家となる前に所有者か

ら今後の住宅の在り方について相談を受けることは、市民の空き家に対する意識が高まったことの現れであり、これが空き家の発生を抑制することに繋がると考えられることから、事前相談を空き家の発生を抑制するものと位置付けます。

また、空き家対策をまとめたリーフレットの配布や、講習会の開催等を行うことで、市民の空き家に対する意識の向上を図り、空き家の発生を抑制することにつながると考えられることから、空き家の発生を抑制するものと位置付けます。

事前相談件数、リーフレットの配布数および講習会への参加者数を合計して**1年当たり40件**とします。

ここでは、適正な管理により、良好な状態を保っている空き家を対象とします。

〈方針3〉使える空き家は活用してもらう（空き家バンクへの登録）

空き家の活用において最も有力な手段となる空き家バンクは、登録しただけでは空き家であることに変わりがなく、買い手又は借り手が決まって再利用が開始することにより目標達成となりますが、空き家バンクへ登録するに当たり管理不全な状態でないことを確認するため、登録の段階で空き家の適正管理という目的は達成できることとなります。

したがって、ここでは空き家バンクへの登録をもって目標を設定することとし、**1年当たり80件**とします。

ここでは、適正な管理により、良好な状態を保っている空き家を対象とします。

(2) 現況で利用が難しいと考えられる空き家

〈方針1〉新たな空き家の発生を抑制する（住宅所有者の事前相談・空き家対策の周知等）

前述のとおり、事前相談件数、リーフレットの配布数および講習会への参加者数を合計して**1年当たり140件**とします。

ここでは、管理が不十分な空き家を対象とします。

〈方針2〉 空き家のまま維持する場合は、適正に管理してもらう

現地調査や通報により把握した管理不全な状態の空き家は、できるだけ活用又は解体してもらうよう努めますが、所有者の意向により空き家のままで維持するものについては、空き家の状態や所有者の事情を考慮しながら適正管理の徹底を指導することとし、その件数は1年当たり120件とします。

〈方針3〉 使える空き家は活用してもらう（空き家バンクへの登録）

前述のとおり、空き家バンクへの登録をもって目標を設定することとし、1年当たり20件とします。

ここでは、管理が不十分であり、リフォーム等の修繕や草刈りの対応が必要な空き家を対象とします。

〈方針4〉 再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう（空き家解体費補助制度）

基本方針に掲げるとおり、本市では、使える空き家は活用してもらうという考えを基本としていますが、解体は最も明快な空き家問題の解決方法であり、また、世帯数を上回る住宅が存在する以上、老朽化が進んで再利用できない空き家は解体し、その跡地を有効活用することが必要です。

そこで、解体補助制度の利用件数で目標を設定することとし、1年当たり80件とします。

○目標値（5年後の空き家数）

	空き家						
	総数	栃木地域	大平地域	藤岡地域	都賀地域	西方地域	岩舟地域
現状値 (R2 実態調査)	1,740	928	163	235	134	79	201
対象とする 空き家数 (見込数含む)	2,365	1,259	219	317	184	110	276
施策の効果 (方針3.4)	△900	△477	△81	△117	△72	△45	△108
目標値 (R8 空き家数)	1,465※	782	138	200	112	65	168

※R2実態調査結果1,740件に対して約16%の減

5 支援制度

(1) あったか住まいのバンク（空き家バンク）

不用な空き家・空き地を市の特設サイトで紹介し、「売りたい人・貸したい人」と「買いたい人・借りたい人」を仲介します。

営利を目的としたものでないため比較的低額な価格設定となっており、宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会の協力を得て取引の安全にも配慮しています。

移住定住の促進や新規就農による遊休農地の解消にもつながるように令和3年4月より農地付き空き家の取扱いを開始しました。また、本市の空き家対策に関する取組みが全国に発信できることから、「全国版空き家バンク」に参画しています。

移住・定住者や子育て世帯、若年夫婦を対象とした空き家の活用を推進することで地域活性化につなげていきます。

(参考)

年度	登録数	成約数		
		市内	市外	計
平成29年度	100	36	31	67
平成30年度	124	47	33	80
令和元年度	110	48	47	95
令和2年度	106	58	32	90

(2) リフォーム補助制度（空き家対策総合支援事業）

空き家バンクで交渉成立となった空き家のリフォーム工事費用及び家財処分費用の一部を補助します。

(参考)

年度	リフォーム補助件数	家財処分補助件数
平成29年度	34	18
平成30年度	27	14
令和元年度	45	22
令和2年度	36	21

(3) 市街化調整区域等空き家購入補助金

空き家の有効活用や地域コミュニティの維持を図るため、市街化調整区域等に空き家住宅を購入した場合に、補助金を交付します。

(4) 空き家解体費補助制度（空き家対策総合支援事業）

空き家を解体し敷地の有効活用を図るため、再利用できない空き家の解体費用の一部を補助します。

(参考)

年度	解体補助件数
平成29年度	111
平成30年度	119
令和元年度	110
令和2年度	74

(5) 耐震診断・耐震改修費等補助制度

空き家のリフォームを行う際は、耐震改修を実施する好機であるため、昭和56年（1981年）5月以前に建てられた木造住宅の耐震化支援として、耐震診断に要する費用の一部及び、耐震診断の結果、倒壊の恐れがあるとされた住宅を耐震改修等する費用の一部を補助します。

6 関係団体との連携

(1) 地域団体との連携

地域の代表である自治会長や民生委員は、新たに発生した空き家の情報をいち早く知ることが出来ます。空き家になったばかりの空き家情報を提供してもらうため地域団体との協力体制の構築に努めます。市が所有者・相続人を調査し、空き家バンクに登録してもらい、利用希望者に使ってもらうことにより空き家の早期発見と活用を促進することが出来ます。

なお、管理不全な状態の空き家情報の提供を受けた場合は、所有者等に対し空家法に基づく指導等を行い、迅速な対応を図るものとします。

また、所有者等の中には、遠方の方、高齢の方など様々な事情があり、管理したくても出来ない場合、所有者等同意のもと、地域や民間事業者の管理・利用できる取組の促進を図ります。

(2) 金融機関との連携

空き家等の活用にあたり、資金面については金融機関の窓口を紹介、金融機関は、取引先に対し、市が開設する「あったか住まいるバンク」や空き家相談窓口を紹介します。(平成29年度協定締結)

(3) 民間事業者との連携

自分では管理が難しいという方には、相談内容に応じた役務を提供する協力事業者を紹介します。平成27年9月に市内公益社団法人、平成30年10月に市内NPO法人と「空き家等の適切な管理の推進に関する協定」を締結しています。

また、空き家等の敷地に繁茂している樹木等について、防災的な観点等から、必要な限度において、空き家等に関する情報を共有するなど、電力会社と相互に協力し対応します。(令和2年8月地方創生に関する連携協定締結)

7 普及啓発活動の推進

(1) 専門家と連携した相談会の開催

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します。

(2) パンフレット等の作成・配布

空き家の適正管理や支援制度について身近でわかりやすい資料を作成配布し、適正管理の必要性や発生抑制などを広く市民に周知します。また、固定資産税の納税通知書に啓発用チラシを同封することにより、空き家の所有者等に直接的な働きかけを行います。

(3) 出前講座の実施

空き家の管理意識の啓発や支援制度の周知のため、出前講座を実施し、空き家対策の広報活動に取り組みます。

(4) 空き家セミナー等の開催

空き家等の適正管理及び利活用の意識向上、空き家の発生抑制を図るためのセミナーや講習会等を実施します。

8 特定空家等に対する措置（対応困難な事案等）

(1) 特定空家等の認定

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を基本とし作成した「栃木市特定空家等判断基準」に基づき認定します。

(2) 栃木市空き家等対策懇談会の関与

特定空家等に対する措置の状況については、「栃木市空き家等対策懇談会」に報告するものとし、行政代執行を行う場合には、あらかじめ懇談会の意見を聴くものとしします。

(3) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、39ページの図のとおりです。なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

(参考) 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

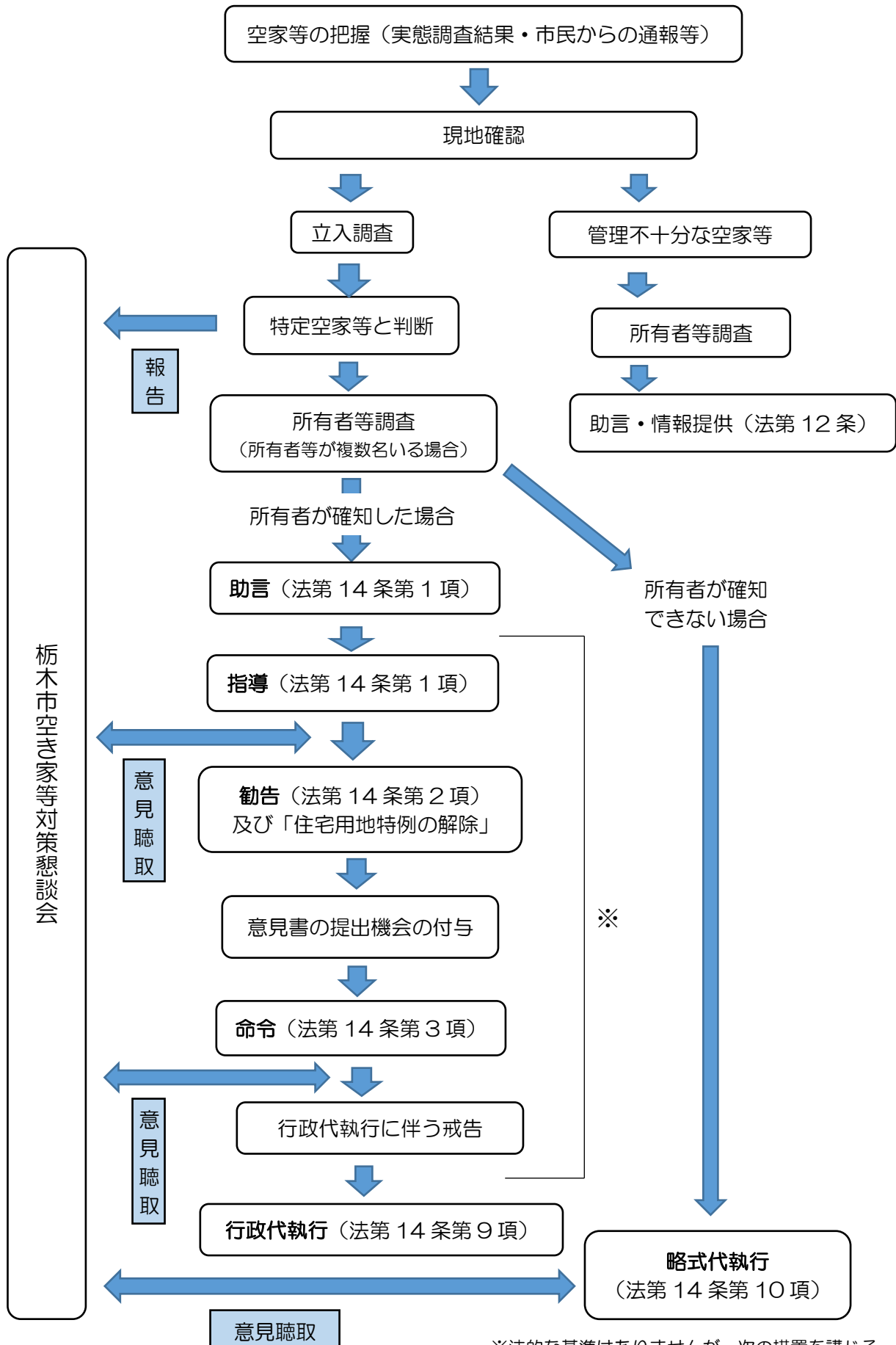
※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

(4) 所有者等の特定が難しい事案への対応

相続放棄等により相続人が誰もいない、所有者の所在が分からないなどの事案においては、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り民法に基づく「財産管理制度」を活用し、問題の改善に取り組めます。

特定空家等に対する措置の流れ



※法的な基準はありませんが、次の措置を講じるまでに改善に要する一定の猶予期間を設けます。

資料

1 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、その保有に当たつ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。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。

(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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第1項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第1項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する

3 栃木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、空き家等が管理不全な状態となることを防止するとともに地域の資源として有効活用され、市民の安全、良好な生活環境の保全及び地域の活性化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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に存する建物その他の工作物で、現に人が使用していないもの及びその敷地をいう。
- (2) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (3) 管理不全な状態 建物その他の工作物が次のいずれかの状態にあるものをいう。
 - ア 建物その他の工作物の倒壊又は破損により、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
 - イ 不特定の者が容易に侵入できるため、近隣の治安を悪化させるおそれがある状態
 - ウ 草木の繁茂、ねずみ、害虫、悪臭等の発生又はゴミ、不用品等の集積により、近隣の生活環境を悪化させるおそれがある状態
 - エ 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

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自己の所有又は管理に係る空き家等が管理不全な状態にならないよう、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及び有効活用に関する市の施策に協力しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空き家等の適正管理及び有効活用を促進するため、啓発、広報、計画策定その他必要な施策を講ずるものとする。

- 2 市は、前項の施策を実施するために必要な体制を整備するものとする。

(相互の協力)

第5条 市、所有者等、事業者、市民及び自治会その他団体は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適正管理及び有効活用について、相互に協力するものとする。

(空き家等の発生の予防)

第6条 現に使用している建築物を所有又は管理する者は、建築物の使用を中止するに当たり、当該建築物を使用する見込みがなく、かつ、適正な管理を継続することが困難で管理不全な状態になるおそれがあるときは、賃貸、譲渡等により当該建築物の活用を図るよう努めるものとする。

(情報提供)

第7条 何人も、適正な管理が行われていない空き家等を発見したときは、市にその情報を提供することができる。

(調査)

第8条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき又は空き家等が適正に管理されていないおそれがあると認めるときは、当該空き家等の状態、所有者等の所在その他必要な事項について調査を行うことができる。

- 2 市長は、必要があると認めるときは、職員に、空き家等に立ち入って調査をさせ、又は関係者に質問をさせることができる。
- 3 市長は、前項の規定により職員を空き家等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、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。

(所有者等を確知することができない場合の対応)

第9条 市長は、前条の調査により所有者等又はその所在を確知することができないときは、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）第10条第1項の規定により、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市が保有する情報であつて氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、利用することができる。

- 2 市長は、所有者等又はその所在を確知する必要があるときは、関係する地方公共

団体の長その他の者に対して、所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

3 市長は、所有者等を確知するため、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 空き家等の所在地
- (2) 管理不全な状態の内容
- (3) 管理不全な状態を解消するために採るべき措置
- (4) その他市長が必要と認める事項

(助言又は指導)

第10条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めたとき又は管理不全な状態になるおそれがあると認めたときは、当該空き家等の所有者等に対し、適正な管理を行うために必要な措置について、助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第11条 市長は、前条の指導を行ったにもかかわらず、当該空き家等がなお管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第12条 市長は、前条の規定による勧告に所有者等が従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、空き家等の除却、修繕その他適正な管理に必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該所有者等に対し、命じようとする措置及び事由を書面により通知するとともに、これらに対する意見書及び自己に有利な証拠を提出することができる旨、教示しなければならない。

3 前項の通知を受けた所有者等は、通知を受けた日から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。

4 市長は、前項の規定による請求があったときは、意見の聴取を行う期日及び場所を指定し、期日の3日前までに当該所有者等に通知するとともに、公告しなければならない。

5 当該所有者等は、意見の聴取に当たり、証人を出席させ、又は自己に有利な証拠を提出することができる。

6 市長は、第1項の規定による命令をしたときは、標識の設置その他規則で定める

方法により、その旨を公示しなければならない。

7 市長は、前項の標識を、第1項の規定による命令に係る空き家等に設置することができる。この場合においては、当該所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(公表)

第13条 市長は、前条第1項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）
- (2) 空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第14条 市長は、第12条第1項の規定による命令を受けた所有者等が命令に従わない場合において、他の手段によって履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該所有者等のなすべき行為を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

2 市長は、第12条第1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、当該措置を命じようとする所有者等を確知することができないとき（過失がなく、第10条の助言若しくは指導又は第11条の勧告を行うべき所有者等を確知することができないため第12条第1項の規定による命令を行うことができないときを含む。）は、自ら当該所有者等のなすべき行為を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

3 市長は、前項の規定により自ら当該所有者等のなすべき行為を行い、又は第三者にこれを行わせようとするときは、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、市長又は第三者がその措置を行う旨を

あらかじめ公告しなければならない。

(緊急安全措置)

第15条 市長は、空き家等の倒壊、破損等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫し、所有者等が直ちに危険を除去することが困難であると認められるときは、第10条から第13条までの規定によることなく、危険を回避するために必要な措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(支援及び助成)

第16条 市長は、空き家等の適正な管理を促進するため、所有者等の相談に応じるとともに、情報の提供、助言その他必要な支援を行うものとする。

2 市長は、管理不全な状態の空き家等を改善した所有者等に対し、別に定めるところにより、助成をすることができる。

(空き家等の活用)

第17条 所有者等は、空き家等を使用する見込みがなく、かつ、適正な管理を継続することが困難であるときは、管理不全な状態になることを防止するため、賃貸、譲渡等により当該空き家等の活用を図るよう努めるものとする。

2 市長は、前項の活用を促進するとともに、空き家等が良好な生活環境の創造、活力あるまちづくり、居住の促進等に有効活用されるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市長は、地域の活性化に資する目的で空き家等を有効活用するものに対し、必要な支援及び助成を行うものとする。

(関係機関との連携)

第18条 市長は、空き家等の管理不全な状態を改善するために必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に管理不全な状態にある空き家等に関する情報を提供し、協力を求めることができる。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

4 栃木市空き家等対策懇談会設置要綱

(設置)

第1条 栃木市空き家等対策計画の推進に当たり、広く意見を求めるため、栃木市空き家等対策懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

(構成)

第2条 懇談会は、8人以内の参加者をもって構成する。

2 懇談会の参加者は、次に掲げる者のうちから市長が決定する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 地域住民を代表する者
- (3) 関係団体を代表する者
- (4) その他市長が必要と認める者

(依頼期間)

第3条 懇談会の参加者として依頼する期間は、2年とする。

(招集)

第4条 懇談会は、市長が招集する。

(座長及び副座長)

第5条 懇談会に、座長及び副座長1人を置き、参加者の互選により定める。

2 座長は、懇談会の会議の進行、調整等を行う。

3 座長は、必要があると認めるときは、参加者以外の者を会議に出席させ、その意見を聴くことができる。

4 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるとき、又は座長が欠けたときは、その職務を代理する。

(庶務)

第6条 懇談会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(補則)

第7条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

栃木市 都市建設部 建築住宅課

〒328 - 8686 栃木市万町9番25号

TEL 0282-21-2451