

さくら市空家等対策計画（改定案）

令和2年4月
(令和8年4月改定)



さくら市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	2
4 計画の対象	2

第2章 空家等の現状と課題

1 人口の推移	3
2 本市の空家等の現状	4
3 空家等の実態調査	5
4 所有者意向調査	6
5 空家等対策を進めていく上での課題	16

第3章 空家等対策の基本方針等

1 空家等に対する基本的な考え方	17
2 空家等対策の基本方針	17

第4章 空家等対策の具体的な取組

1 空家等の発生抑制	19
2 空家等の適切な管理の促進	20
3 適切に管理されていない空家等に対する取組	21
4 空家等の利活用の促進	25

第5章 空家等対策の実施体制

1 総合相談窓口	27
2 庁内の組織体制及び役割	27
3 空家等対策審議会との連携	28
4 関係団体との連携	28
5 その他の取組	28

参考資料	29
------	----

※「空家」の表記について

本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、原則として「空家」と表記します。ただし、「空き家等情報バンク」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。

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。これらの中に適切な管理が行われていない空家等が存在し、その結果、地域の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、今後も空家等が増加し続ければ、これらの悪影響が一層深刻化することが懸念されます。

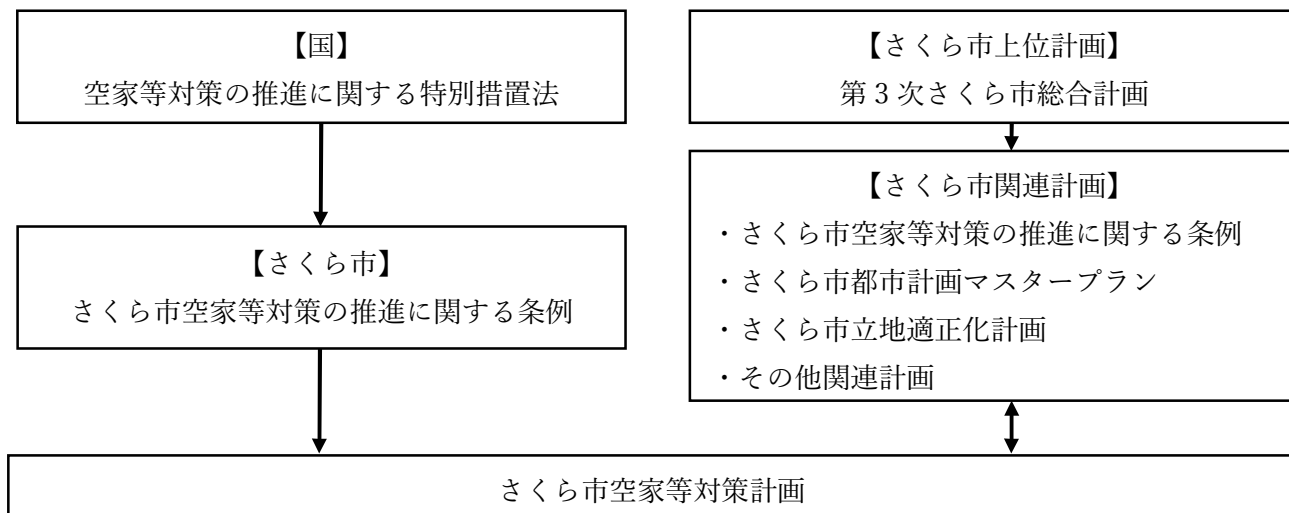
このような状況を背景として、平成27年5月に、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「法」といいます。）が全面施行され、国として本格的な空家等対策に取り組むこととなり、その後、令和5年12月に改正法が施行され、空家等対策の総合的な強化が図られました。

本市においては、令和元年10月1日に「さくら市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」といいます。）を制定し、さらに、令和2年4月「さくら市空家等対策計画」を策定し、地域の良好な生活環境の保全を図り、安心・安全なまちづくりの推進に寄与するための空家対策に取り組んできました。

この度、当初の計画策定から5年が経過したことから、これまでの取り組みを整理し、令和6年度に実施した空家等実態調査の結果を基に、より実効性のある空き家等対策を総合的な推進を図るとともに、空家等の利活用による地域の活性化を目的として、これまでの基本方針を継承しつつ「さくら市空家等対策計画」の一部改定をすることといたしました。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条に基づく「空家等対策計画」として策定するものです。第3次さくら市総合計画を上位計画とし、関連計画と整合を図り、さくら市空家等対策の推進に関する条例等をふまえた内容とします。



3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間とします。

なお、計画期間中であっても、法律や制度改正及び市内の空家等の状況や社会情勢の変化等により、適宜本計画の見直しを行います。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」を対象とします。

(2) 対象地区

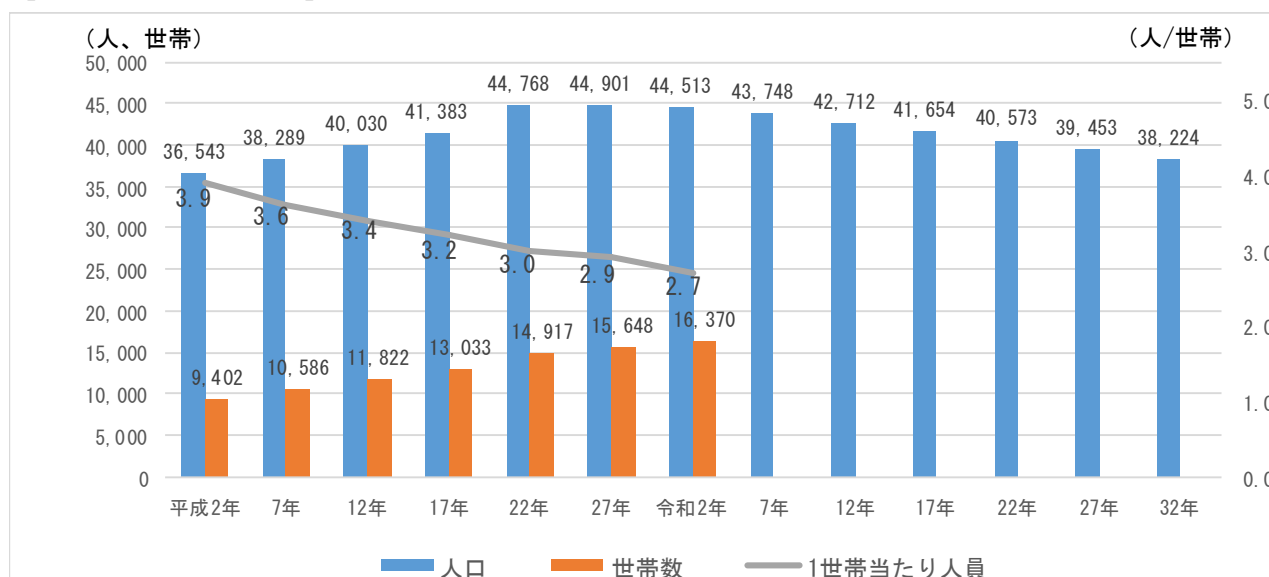
令和 6 年度に本市が実施した空家等実態調査の結果では、さくら市内全域に空家等が分布していることから、本計画における対象地区は市内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 人口の推移

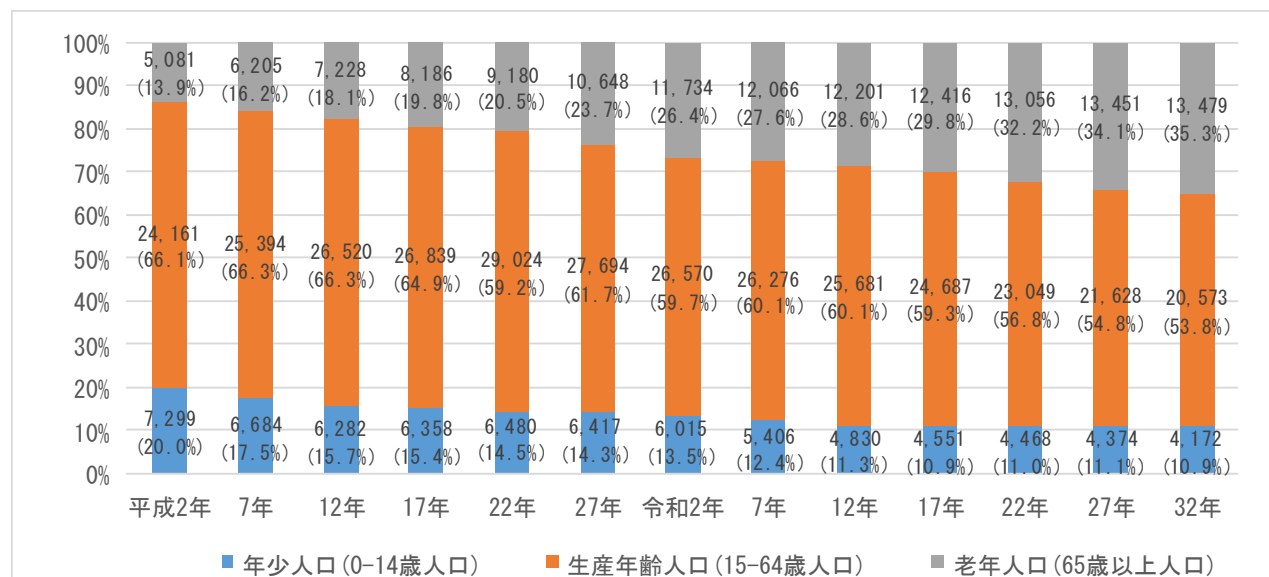
本市の平成2年以降の国勢調査における総人口は平成27年まで増加し続けていましたが、その後は徐々に減少に転じており、今後もその傾向が続くことが予測されています。世帯数は増加し続けていますが、世帯員数（1世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、核家族化や単身世帯の増加が進んでいます。

【人口・世帯数の推移】



資料：令和2年までは国勢調査による実績値、令和7年以降は「社人研」による推計値

【年齢3区分別人口比率の推移】



資料：令和2年までは国勢調査による実績値、令和7年以降は「社人研」による推計値

※端数処理及び年齢不詳者を含まない都合上、合計が100%にならないこと及び、総人口と一致しないことがあります。

2 本市の空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。本調査は一部の住宅を調べて全体を推計する抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となります。

(2) 住宅総数と空家数

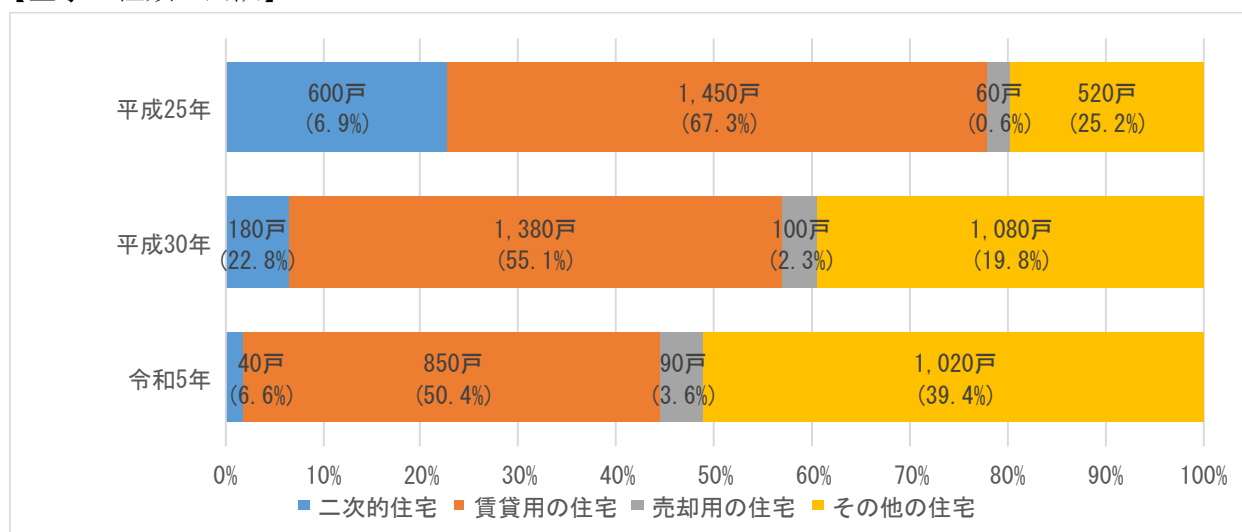
令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は18,800戸、その内空家数は2,000戸で、空家率は10.6%であり、全国の空家率と比較すると低い状況です。

【住宅数・空家数の内訳】

	平成25年調査			平成30年調査			令和5年調査		
	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	65,046,700	9,001,600	14.1
栃木県	879,000	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3	971,000	163,700	16.9
さくら市	17,050	2,630	15.4	18,750	2,730	14.6	18,800	2,000	10.6

資料：住宅・土地統計調査

【空家の種類の内訳】



資料：住宅・土地統計調査

※端数処理の都合上、合計が100%にならない場合があります。

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅：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。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

3 空家等の実態調査

本市の空家等に関する対策を進めるにあたり、市内における空家等の実態を的確に把握するために、空家等実態調査を実施しました。

(1) 調査の概要

①調査時期

令和6年8月から令和7年3月まで

②調査方法

前回調査（平成28・29年度に実施した「さくら市空き家等実態調査」）結果に記載されている空家等のうち、現在も空家等に該当する物件に加え、上水道止水栓情報等を基に道路等の敷地外から目視による外観調査を実施しました。

③調査対象とする空家等

本調査では、「住居用建物その他の工作物で、常時無人の常態にあるもの（アパート・マンション等集合住宅の空き部屋は除く。）」を調査対象としました。

(2) 調査結果

①空家等の件数

調査の結果、空家等と判定した件数は362件で、住所別では「氏家」が最も多く89戸、次に「喜連川」の87戸、「鷺宿」の21戸との順となっており、人口が集中している市街地における空家等が多くなっています。

【住所別空家等の件数】

住 所	件 数	住 所	件 数	住 所	件 数
上阿久津	15	松島	0	小 入	3
氏 家	89	箱森新田	2	早乙女	8
卯の里	3	松山新田	0	上河戸	2
草 川	17	狭間田	8	下河戸	13
向河原	2	松 山	2	南和田	1
大 中	0	上 野	1	金 枝	7
富野岡	0	柿木澤	7	鹿子畑	2
氏家新田	2	柿木澤新田	1	穂 積	5
櫻 野	10	鍛冶ヶ澤	2	桜ヶ丘	0
馬 場	12	北草川	2	フィオーレ喜連川	11
押 上	5	葛 城	14		
長久保	3	喜連川	87		
蒲須坂	5	鷺 宿	21		
合 計					362

②空家等の状況

【ランク別空家等の状況（令和7年3月時点）】

ランク	件数	割合(%)	備 考
A	5	1.4%	現状で居住可能、適切に管理がされている
B	292	80.7%	小規模の修繕、敷地内にある草木の伐採・除草、廃棄物の処理等が必要
C	42	11.6%	大規模な修繕が必要である等、老朽化が著しい
D	23	6.4%	建築物の倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い
合計	362	100%	

※端数処理の都合上、合計が100%にならない。

4 所有者意向調査

(1) アンケート調査概要

空家等実態調査で空家等の所有者等を特定できた362名を対象に令和7年1月よりアンケート調査票を郵送配布し、本調査への協力を依頼しました。その結果、201名より調査票を回収しました。

調査対象	空家等と判定した家屋の所有者等 (固定資産税台帳上の連絡先)
空家等所有者への発送総数	362名
調査方法	郵送によるアンケート配布・回収
調査時期	令和7年1月から発送開始 (※令和7年3月31日回収時点まで)
アンケート調査票の回収数	201名
アンケート調査票の回収率	55.5%

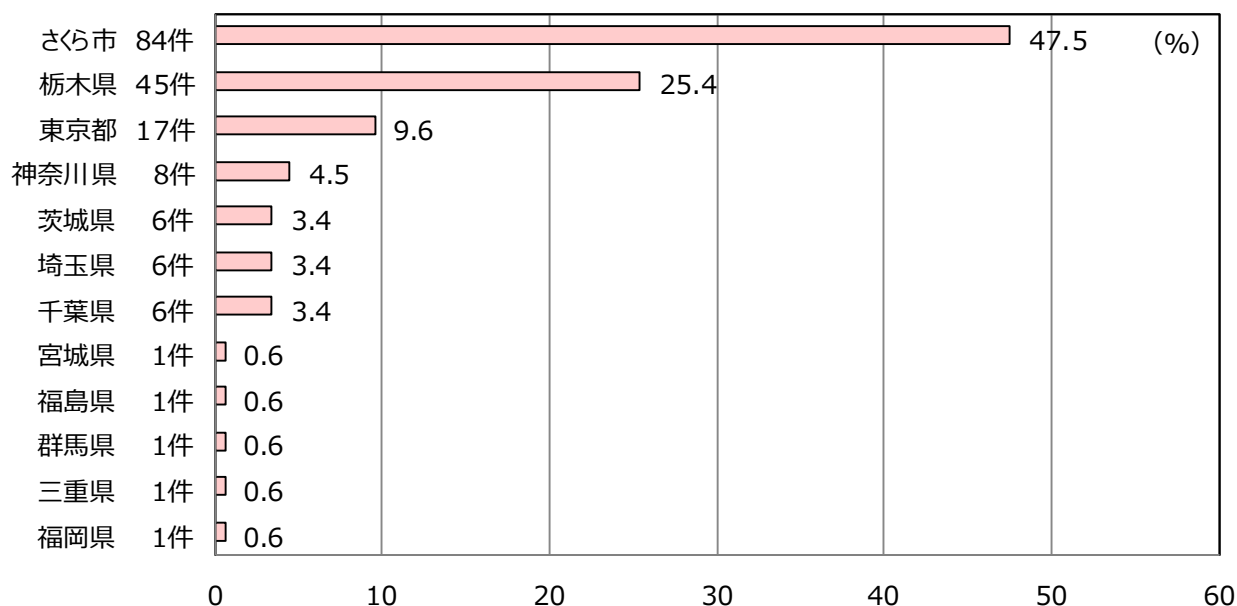
(2) アンケート回答状況

調査結果	件数	割合(%)	備 考
回答	201	55.5%	調査対象数：362件（所有者358人）
未回答	140	38.7%	
未達	21	5.8%	
合 計	362	100%	

※ 送付数に対する回答が約55.5%と、アンケート調査としては高い回収率となりました。

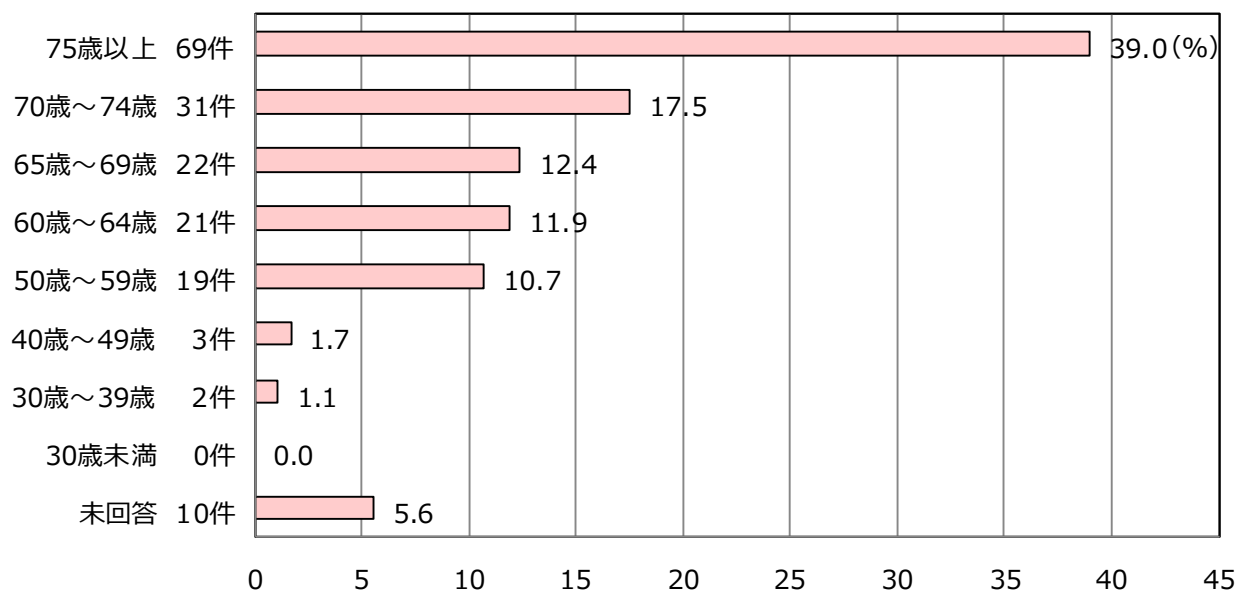
(3) アンケート調査結果集計

①空家所有者の現住所 (177 件)



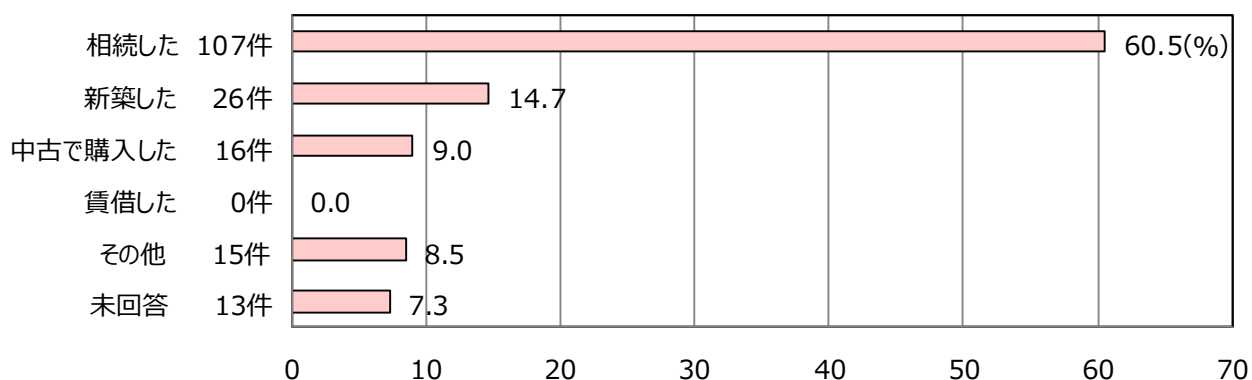
空家所有者の現住所は、「さくら市」が84件(47.5%)、と最も多く、次いで「さくら市」を除く「栃木県」が45件(25.4%) 関東圏内で173件(97.7%)という状況です。

②空家所有者の年齢 (177 件)



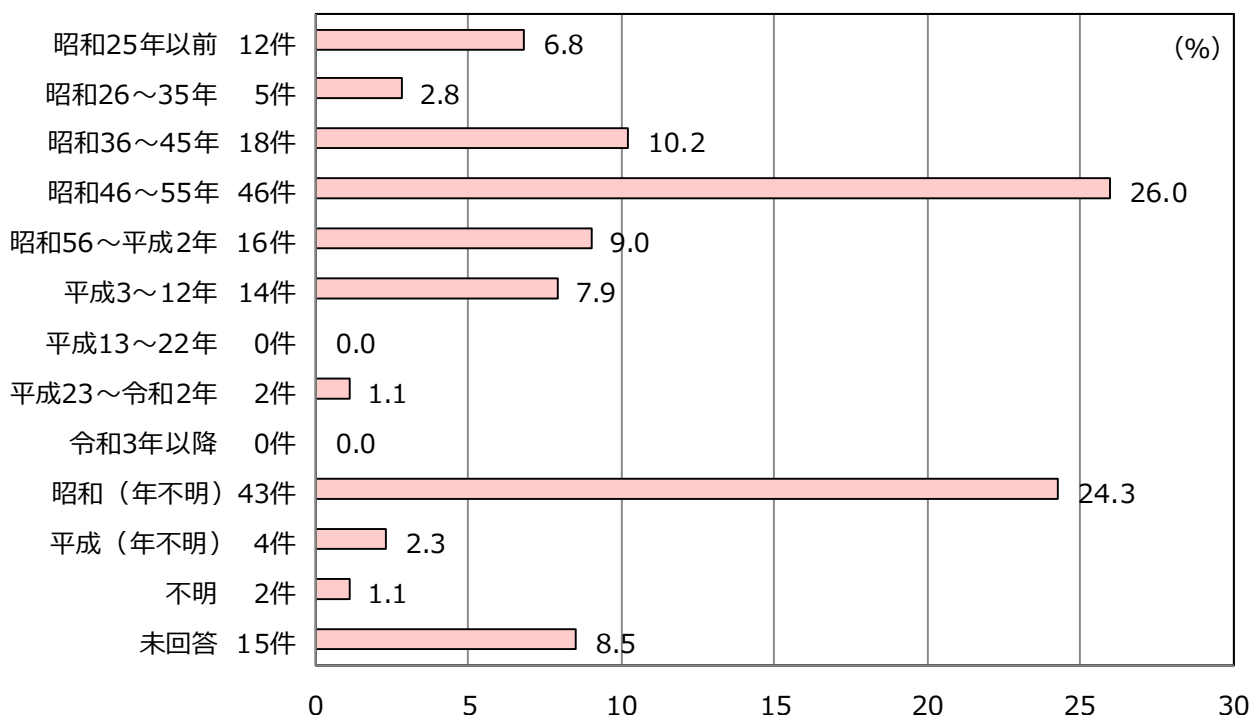
空家所有者の年齢は、「75歳以上」が69件(39%)、次いで「70歳～74歳」が31件(17.5%)、「65歳～69歳」が22件(12.4%)、「60歳～64歳」が21件(11.9%)と高齢者が多く、70歳以上で100件(56.5%)、60歳以上では143件(80.8%)と大半を占める結果となりました。

③建物の取得経緯



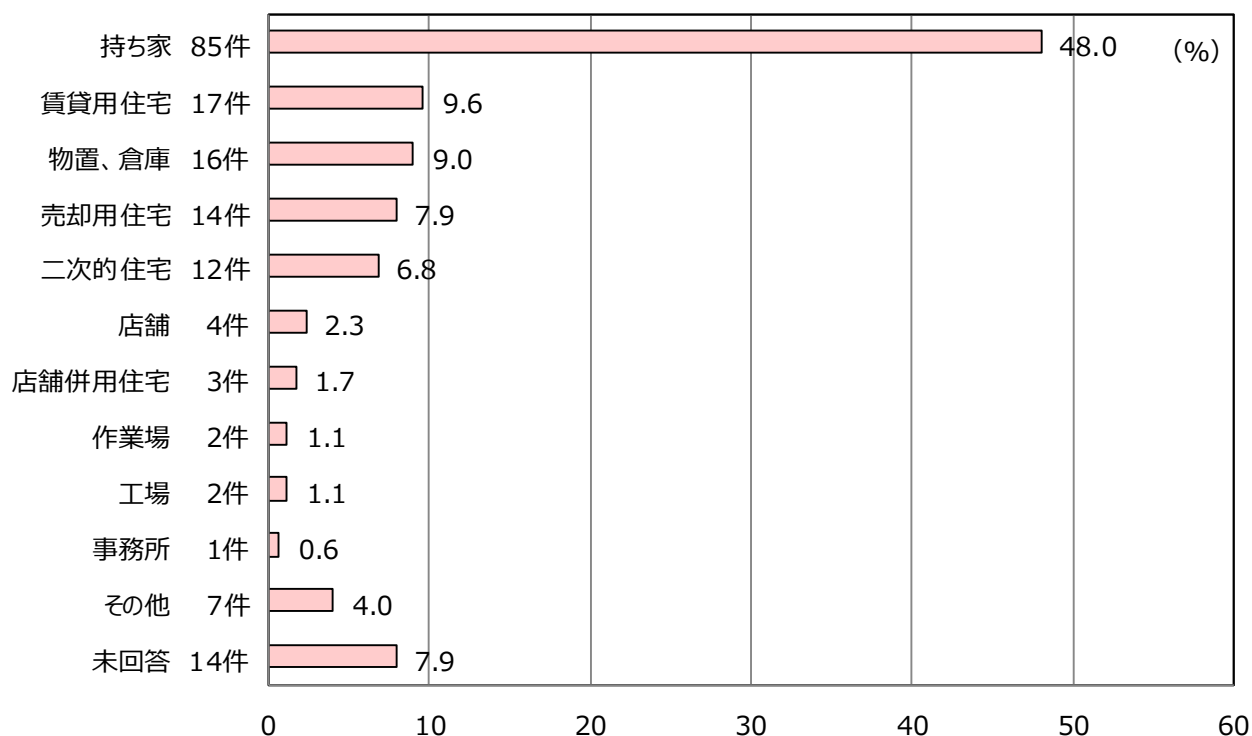
建物の取得方法は、「相続した」が107件（60.5%）と最も多く、次いで「新築した」が26件（14.7%）、「中古で購入した」が16件（9%）でした。「その他」の回答では、“未相続”、“居住者死亡のため管理のみしており相続はしていない”、“相続調停中のため取得はしていない”が固定資産税の関係で相続代表という登録、などがありました。

④建築時期



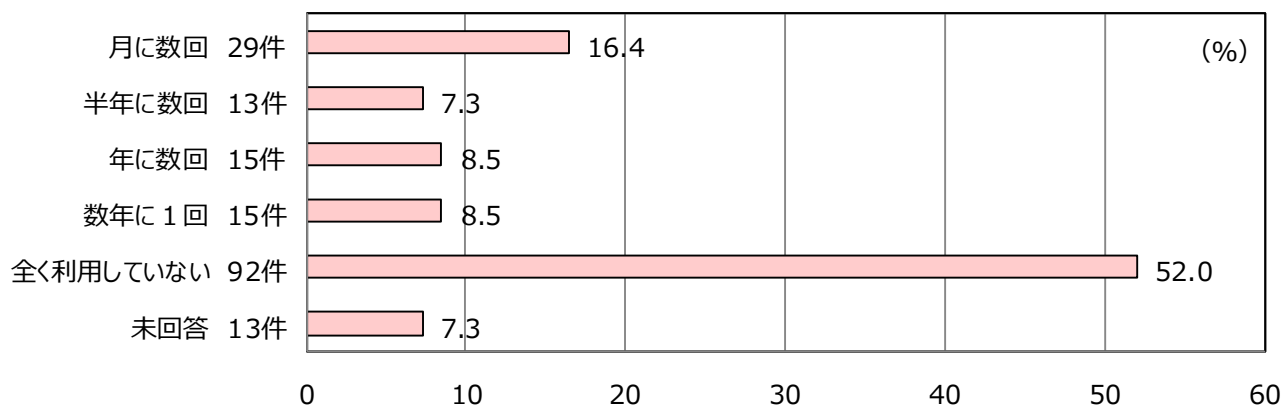
建築時期は、「昭和46～55年」が46件（26%）と最も多く、次いで「昭和36～45年」が18件（10.2%）でした。昭和55年以前が81件（45.8%）あり、他に「昭和（年不明）」が43件（24.3%）あることから、建築基準法改正前の旧耐震基準建物が半数を超えると推察できます。

⑤利用形態（用途）



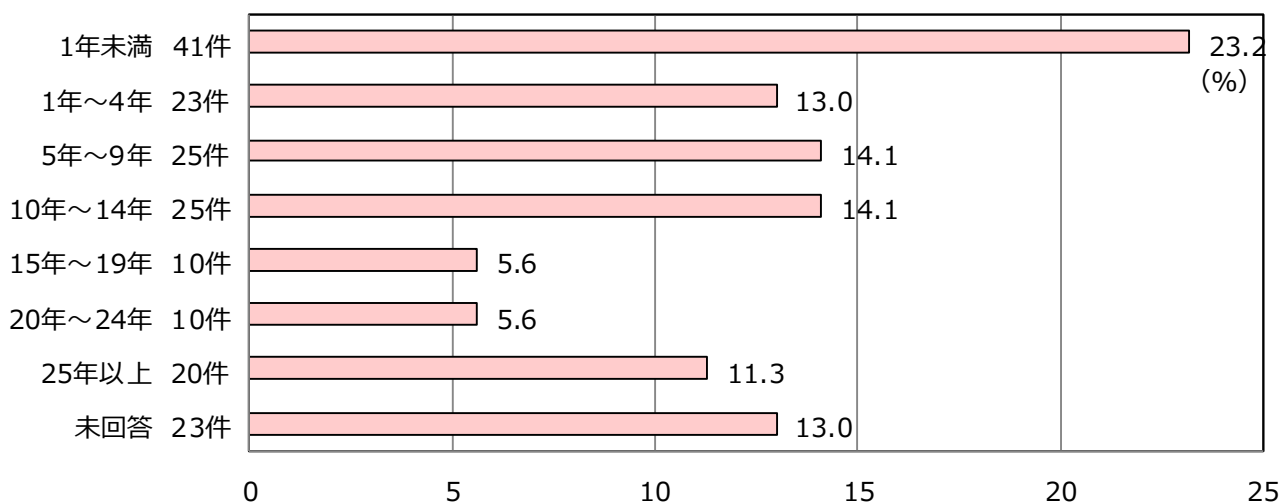
空き家になる以前の利用形態は、「持ち家」が85件（48%）と最も多く、次いで「賃貸用住宅」が17件（9.6%）、「物置、倉庫」が16件（9%）となりました。居住を目的とする利用が全体の7割近くになる結果となりました。「その他」では、“特に用途はなく相続してそのまま”など、使用していないとの回答がありました。

⑥利用頻度



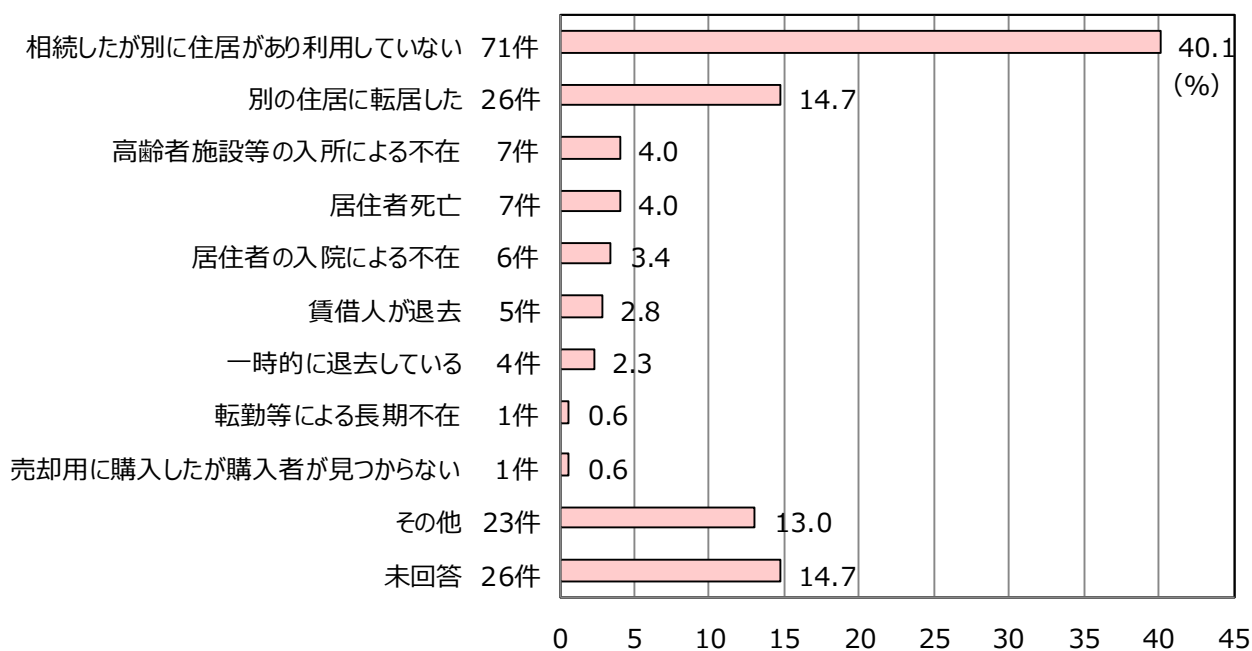
建物の利用頻度は、「全く利用していない」が92件（52%）と半数を超える結果となりましたが、一方で、何らかの利用している旨の回答も相当数ありました。

⑦利用実体のない期間



利用実態のない期間は、「1年未満」が41件（23.2%）と最も多い結果となりました。一方で、空き家の長期化を示す5年以上との回答は、90件（50.7%）ありました。

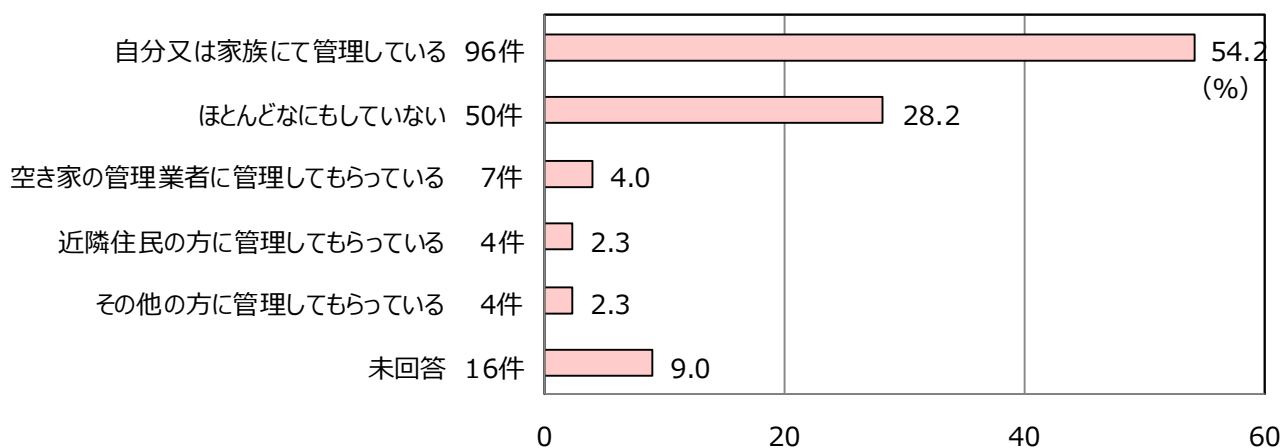
⑧空き家となった理由



空き家となった理由は、「相続したが別に住居があり利用していない」が71件（40.1%）と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が26件（14.7%）、「高齢者施設等の入所による不在」と（*1）「居住者死亡」が7件（4%）となりました。所有者の他界に起因する「居住者死亡」と「相続」の合計は78件（44.1%）と高いものになりました。「その他」では、“東日本大震災で半壊”、“使用不能”との回答がありました。

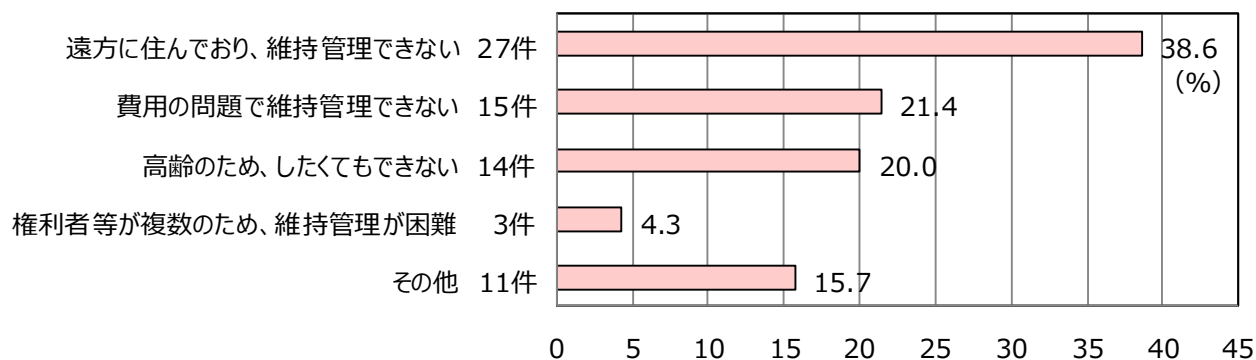
（*）：「その他」回答から一定数の回答が得られたため、集計項目に変更

⑨維持管理を行っている人



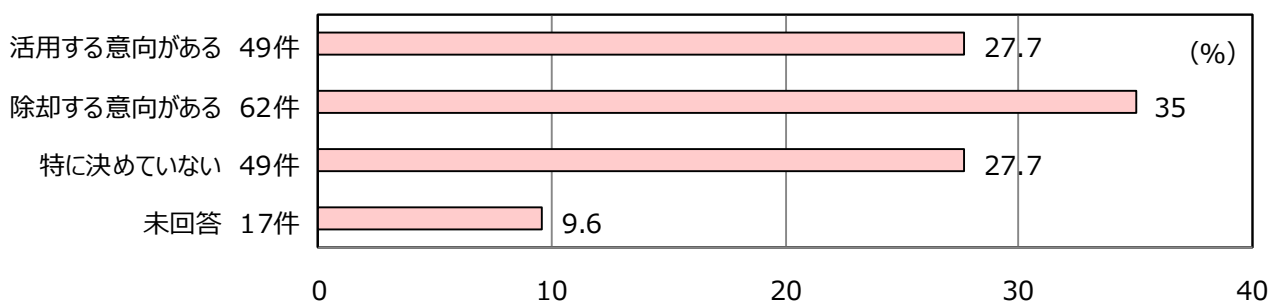
建物の維持管理は、「自分又は家族にて管理している」が96件（54.2%）と半数以上であった一方で、「ほとんどなにもしていない」が50件（28.2%）と3割近くありました。また、管理してもらっている旨の回答は、管理業者、近隣住民の方、不動産業者（「その他の方に管理」詳細）を合わせて15件（8.6%）でした。

⑩維持管理していない理由



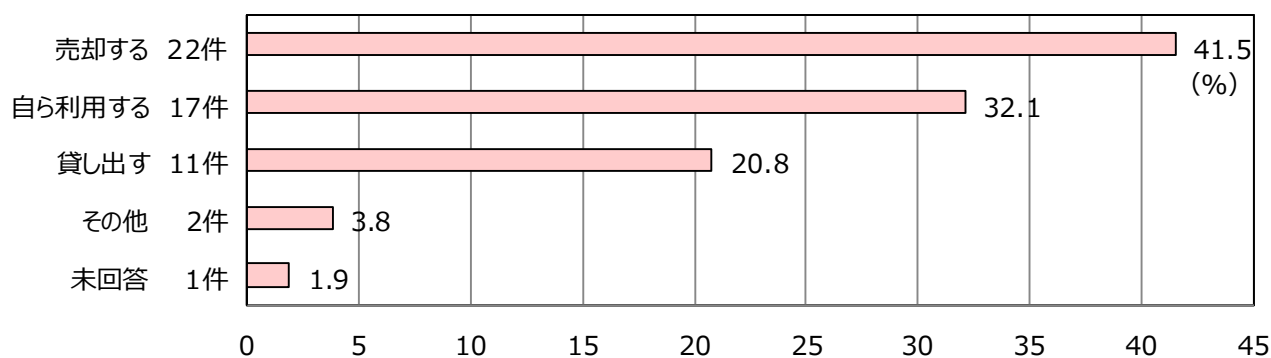
維持管理を行っていない理由は、「遠方に住んでおり、維持管理できない」が27（38.6%）と最も多く、次いで「費用の問題で維持管理できない」が15件（21.4%）、「高齢のため、したくてもできない」が14件（20%）となりました。「その他」の回答には、“手放す予定”が3件、“解体予定”が2件ありました。

⑪建物の活用等



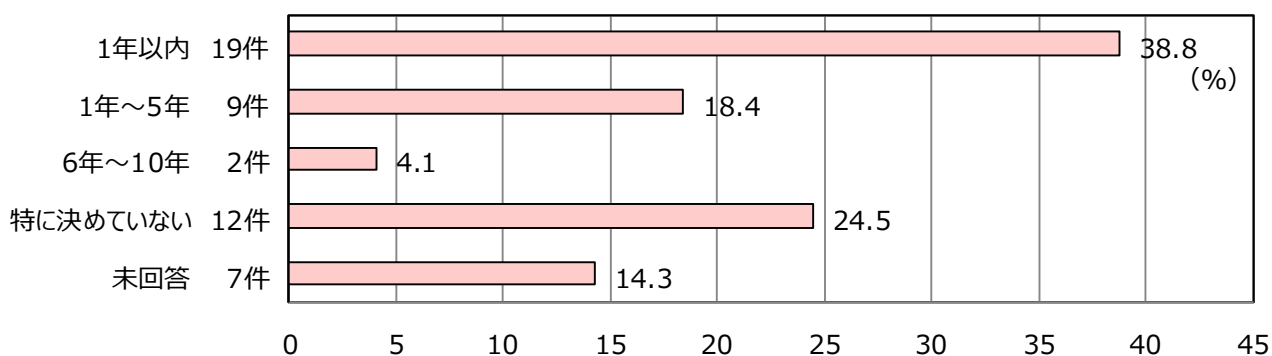
建物の活用等については、「除却する意向がある」が62件（35%）と最も多く、次いで「活用する意向がある」と「特に決めていない」が49件（27.7%）となりました。

⑫今後の活用



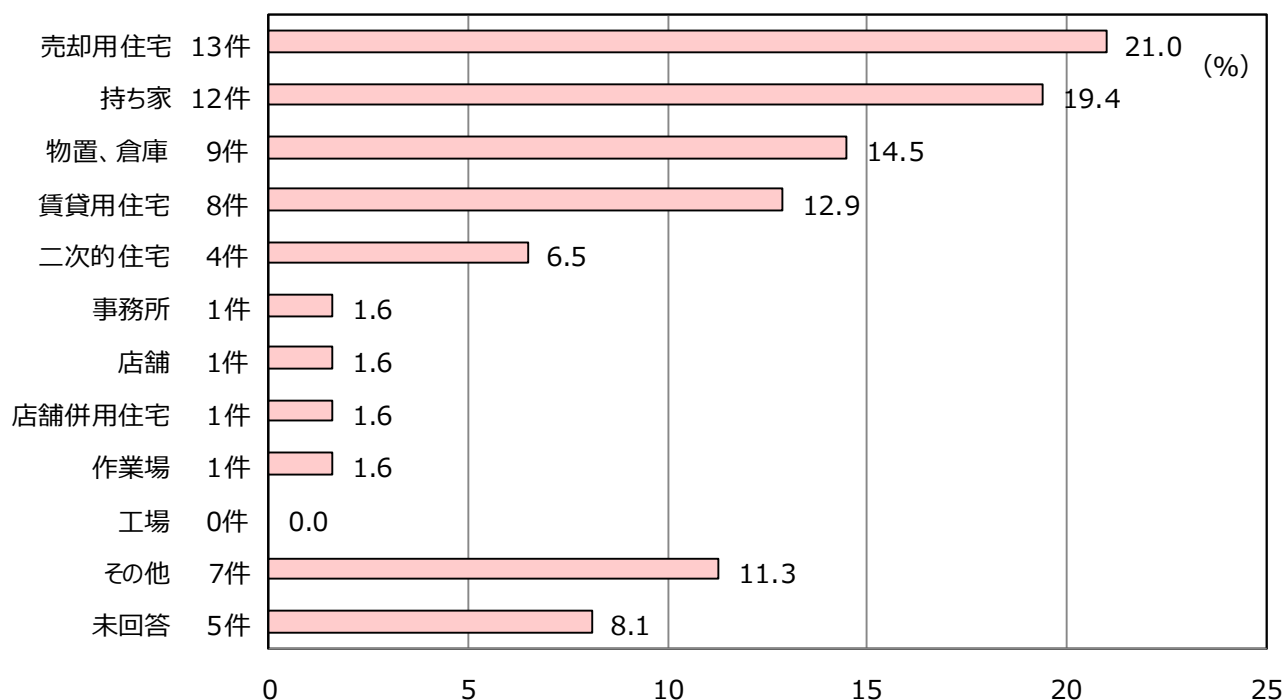
今後の活用方法についての意向としては、「売却する」が22件（41.5%）と最も多く、次いで「自ら利用する」が17件（32.1%）、「貸し出す」が11件（20.8%）でした。

⑬活用の時期



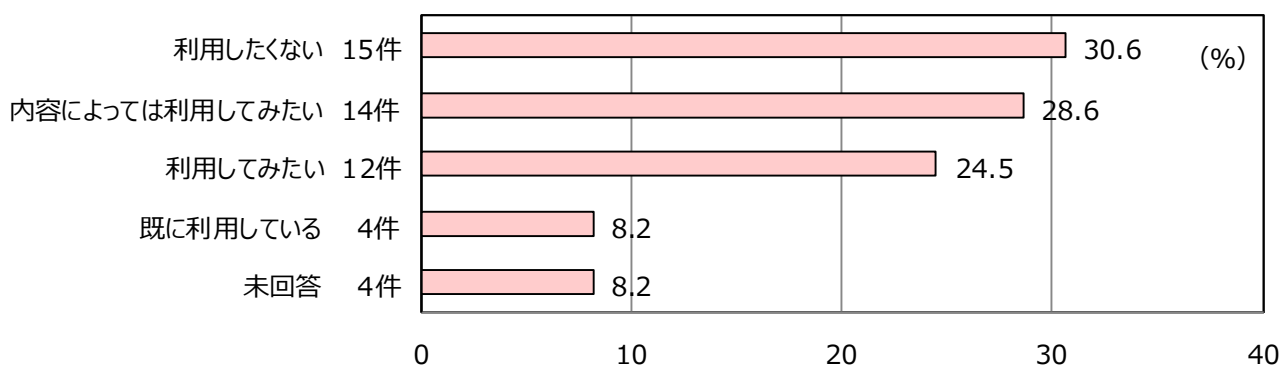
今後の活用の時期は、「1年以内」が19件（38.8%）で、早期活用とする回答が最も多く、次いで「特に決めていない」が12件（24.5%）、「1年～5年」が9件（18.4%）となりました。

③－１４．今後の活用形態（用途）



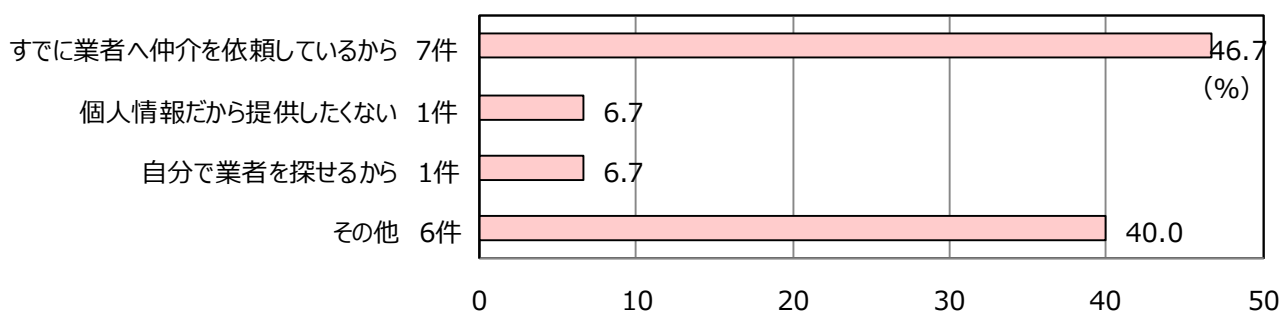
今後の活用形態の用途は、「売却用住宅」が13件（21%）と最も多く、次いで「持ち家」が12件（19.4%）、「物置、倉庫」が9件（14.5%）でした。「その他」では、“改修したい”、“リフォームに資金が多くかかるときはそのまま”、“更地にする資金が無い為”、“敷地内の古民家ごと売却できれば”などが挙げられました。

③－１５．「空き家等情報バンク制度」の利用



空き家等情報バンク制度については、「利用したくない」が15件（30.6%）と最も多く、次いで「内容によっては利用してみたい」が14件（28.6%）、「利用してみたい」が12件（24.5%）、「既に利用している」が4件（8.2%）でした。

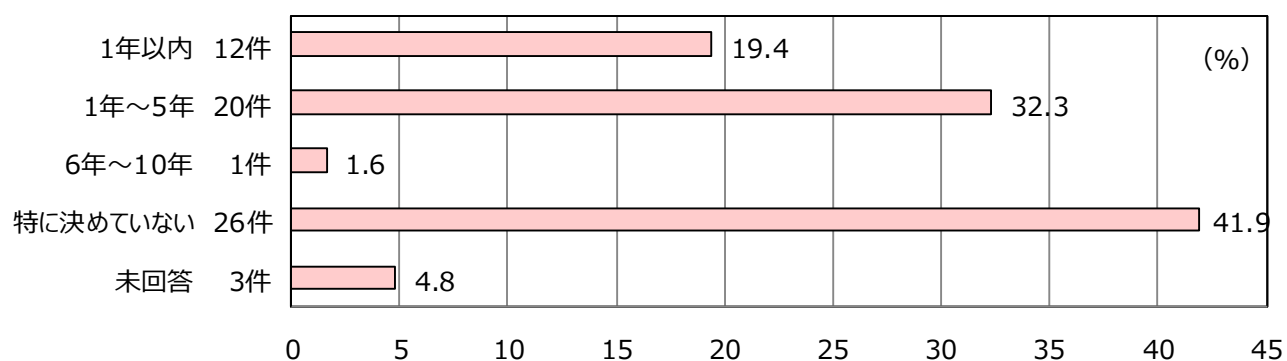
③－１６．「空き家等情報バンク制度」を利用したくない理由



利用したくない理由は、「すでに業者へ仲介を依頼しているから」が7件（46.7%）と最も多く、次いで「その他」が6件（40%）、“個人情報だから提供したくない”と“自分で業者を探せるから”が1件（6.7%）でした。利用したくない理由としては、制度に起因するものは少なく、「その他」としても、以下の回答がありました。

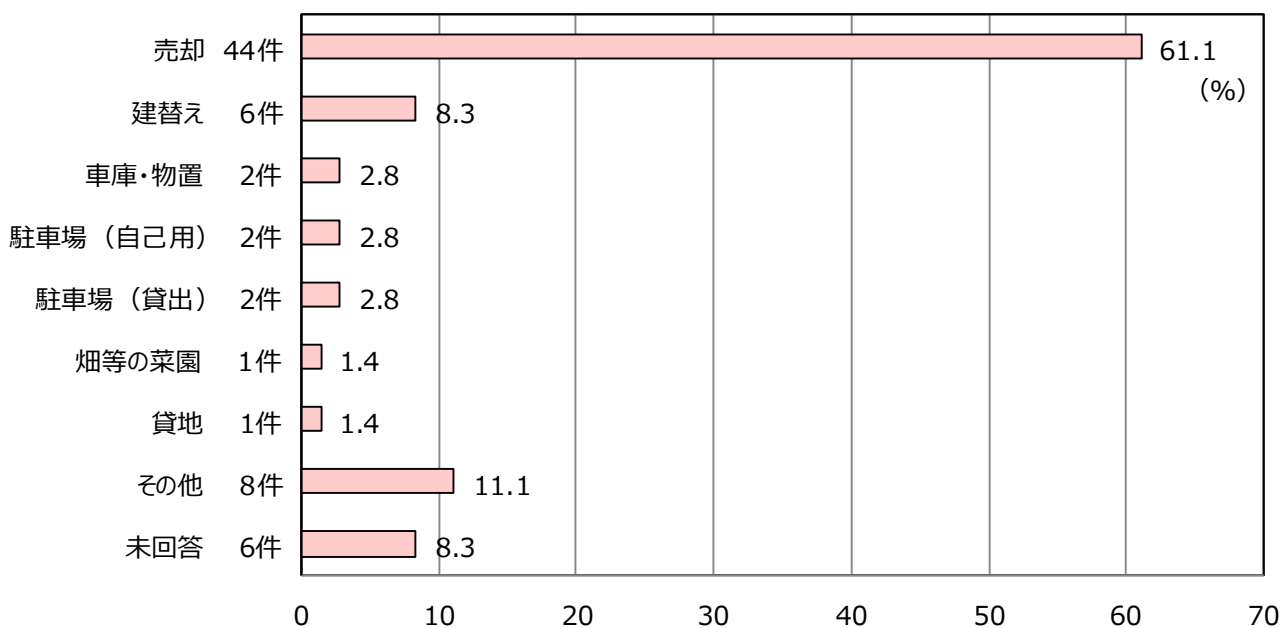
- ・家具類や色々な物が置いてあるから 1件
- ・自ら利用する旨の回答 4件（自身で活用するから・自ら利用・二次的住宅にする予定・別荘にする予定のため）

③－１７．除却する時期



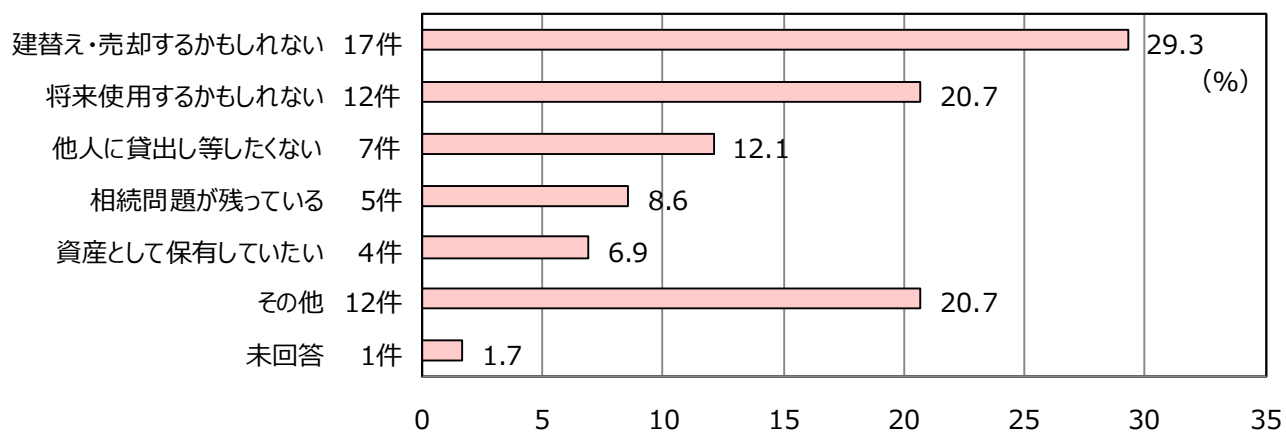
除却する意向は、「特に決めていない」が26件（41.9%）が最も多く、次いで「1年～5年」が20件（32.3%）「1年以内」が12件（19.4%）となりました。

③－１８． 除却した後の利用



除却後の利用は、「売却」が44件（61.1%）と最も多く、次いで「その他」が8件（11.1%）、「建替え」が6件（8.3%）でした。「その他」には、具体的な計画のない回答（“思案中”、“決めてない”、“未定”）が3件ありました。

③－１９． 活用等を特に決めていない理由



活用等を特に決めていない理由は、「建替え・売却するかもしれない」が17件（29.3%）と最も多く、次いで「将来使用するかもしれない」と「その他」が12件（20.7%）、「他人に貸出し等したくない」が7件（12.1%）、「相続問題が残っている」が5件（8.6%）となりました。

「その他」としては、以下の回答がありました。

- ・とりこわす。費用を工面できないため。
- ・土地の一角が、借金返却済で、他の方の所有になっているので売却等が困難になっているのかも？
- ・田、山林の処分（売却）。家屋内の仏壇等の移動。

5 空家等対策を進めていく上での課題

空家等実態調査や全国的な空家等に関する傾向から、空家等対策を進めていく上での本市の課題は、次のとおりです。

(1) 空家発生件数の増加・加速化

住宅・土地統計調査の結果によれば、本市の空家の総数は平成30年の前回調査時(2,730件)から約27%減少し、空家率も全国平均を下回る結果となりました。しかし、一方で本市では世帯当たりの人員の減少が続いており、また、老年人口の増加が見込まれていることから、今後、単身または高齢者のみの世帯の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、空家等の発生を抑制する取組が必要です。

(2) 適正な管理がされていない空家等の増加と、それによる周辺環境の悪化

令和6年度に実施した空家等実態調査によれば、C・Dランクの空家が前回調査時(37件)から65件と約1.8倍に増加しています。これは、前回調査時にA・Bランクだった空家等が、適正な管理がされないまま放置されたものと考えられ、地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

適切に管理されていない空家等は、建物の劣化や草木の繁茂により、利活用が困難になっていきます。また、空家等である状態が長期化すると、建物の屋根材や外壁等の落下・飛散や倒壊事故、不法投棄等による周辺環境の悪化を招きます。そのため、空家等の所有者に対し、状態把握と適切な管理が必要であることを認識していただくことが必要です。

また、空家等は除却することも適正な管理の一つであり、除却することにより特定空家等にさせない、または、特定空家等を減らすことにつながります。そのため、所有者等に対して除却を促す取り組みが必要となります。

(3) 空家等の利活用の停滞

空家等を所有しているものの、活用する意思がない、または活用方法が分からないという声が多く存在します。また、相続によって取得した空家等では、管理や処分に無関心なケースも見受けられます。こうした状況の中で、空家等の利活用を促進するためには、所有者への啓発活動が必要です。

第3章 空家等対策の基本方針等

1 空家等に対する基本的な考え方

空家等は、法第5条に「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されており、空家等の管理は、その所有者等が自らの責任において適切に行うことが原則です。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には、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、有効に利活用することにより地域の活性化を図ることができる資源であることを認識し、空家等の有効活用や流通促進に向けた取組みや支援を実施します。

2 空家等対策の基本方針

全国的に空家等の数は増加していく中、本市においても空家等の増加が予想されます。

こうした状況を踏まえ、空家等対策の推進に向けて本市の空家等対策の基本方針を次のように定めます。

(1) 空家等の発生の抑制

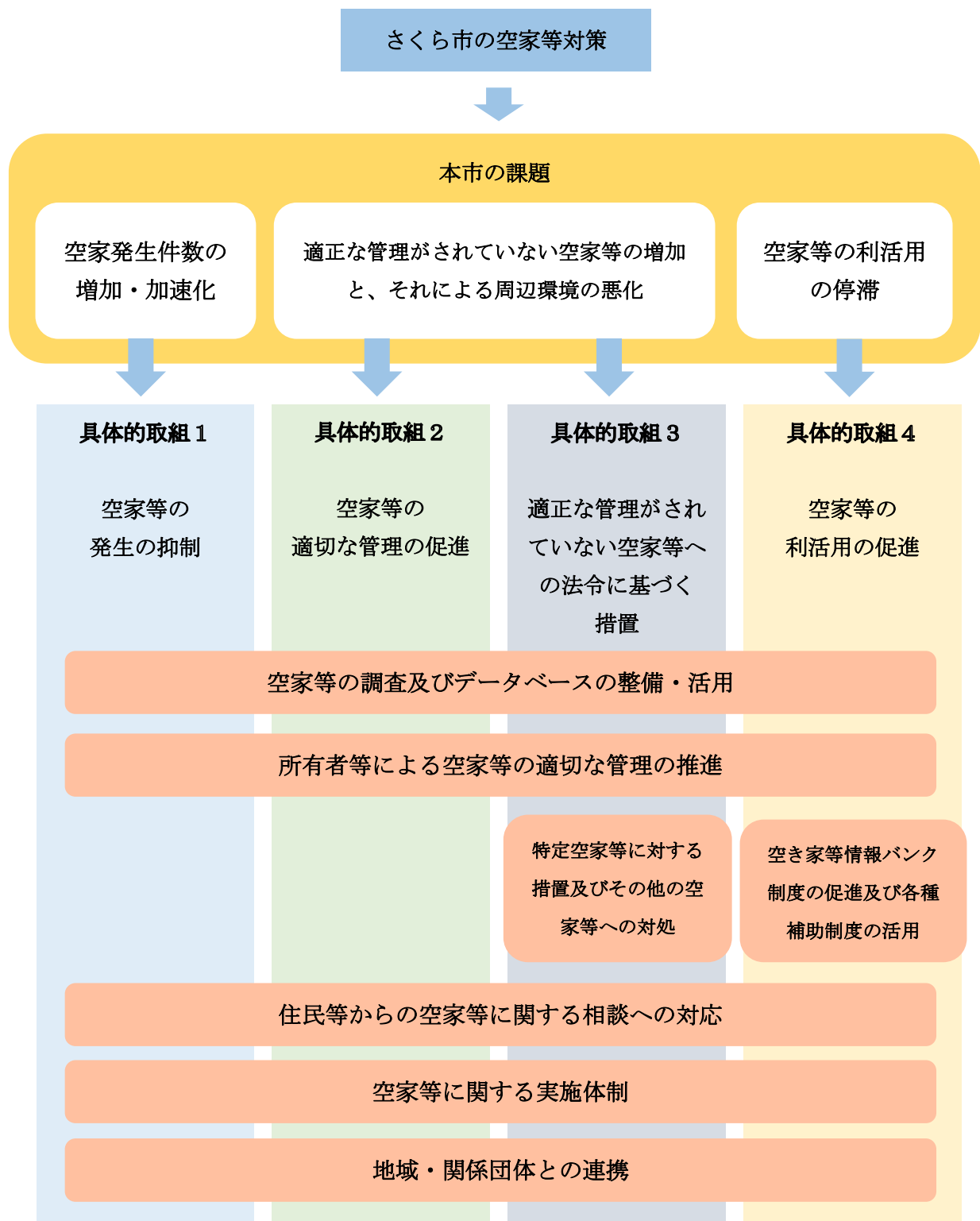
空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが原則となります。そのため、所有者等による適切な管理を促進し、新たな空家等の発生を未然に防ぐための取組みを推進していきます。

(2) 空家等の適正な管理の促進

適切な管理がなされていない空家等は、周辺の生活環境への悪影響が懸念されます。地域住民や関係機関・団体との連携を図りながら市民の安全・安心を守り、暮らしやすいまちづくりを推進します。

(3) 空家等の利活用の促進

利用可能な空家等は、地域の貴重な資源として捉え、市場流通や地域の交流拠点として活用促進を図ることで、移住・定住促進や地域の活性化を図ります。



第4章 空家等対策の具体的な取組

空家等が発生し放置される要因、そこから生じる課題は、一つに特定できるものではなく、居住中の段階から除却後の跡地利用まで、各段階にわたっています。このため、それぞれの段階に応じて、各施策を実施・検討します。

1 空家等の発生の抑制

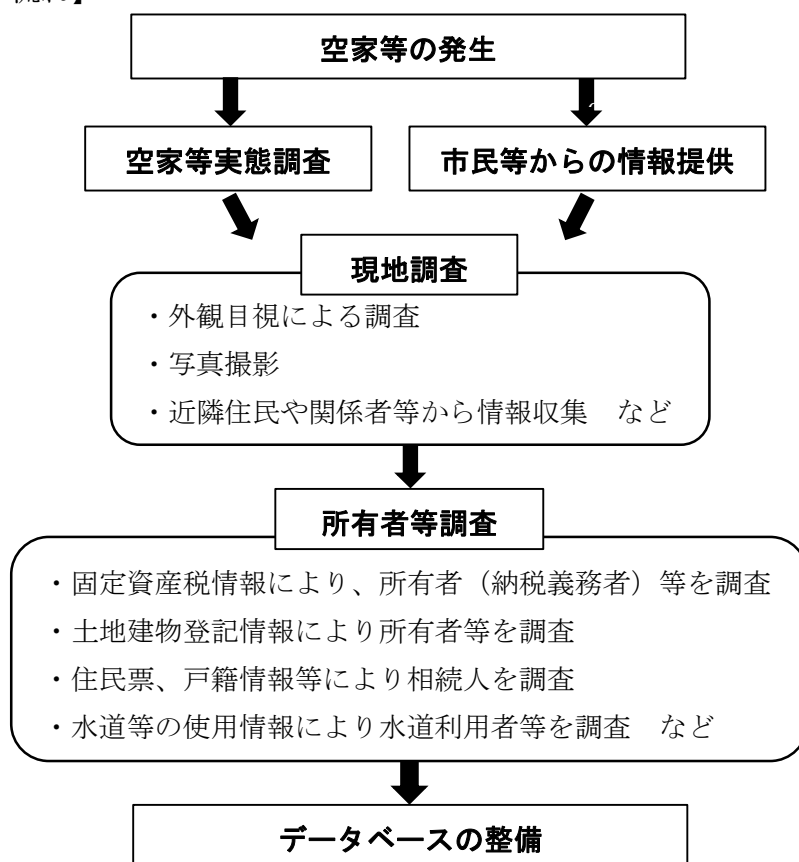
(1) 空家等情報の継続的な把握

本市では、令和6年度に空家等実態調査を実施し、市内の空家等の状況を把握しました。しかし、人口減少や高齢化等の要因により、今後も新たな空家等が発生することが予想されます。そのため、今後も定期的に空家等実態調査を実施するほか、市民等から情報提供のあった空家等については随時調査を実施し、空家等の発生・解消についての把握を継続していきます。

(2) 空家等のデータベースの整備

収集した空家等に関する情報については、所有者等情報、所在地、現況写真、建物及び土地の状態等をデータベースとして整備し、新たに発生した空家等や、市が既に把握している空家等について新たな情報を収集した場合は、随時データベースを更新します。

【調査の流れ】



2 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。所有者等が遠方に居住していて維持管理の機会が設けられないことや、相続放棄により放置された空家は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことにつながるおそれがあることから、空家等の所有者等だけでなく、市内の建物の所有者等に対しても情報提供や啓発活動など、以下の取組みを実施し、空家等の発生の防止や適正な管理を促進します。

(1) 所有者等への意識啓発

空家等の所有者等に対し、空家等に関する様々な問題や地域住民の生活環境へ及ぼす悪影響などの問題や、適切な管理の必要性を周知することで空家等の管理意識醸成を図ります。また、空家等の所有者等だけでなく市内の建物の所有者等に対しても周知を行い、空家等の発生の抑制を図るとともに、適切な管理を促進していきます。

【主な取組】

●広報紙、市ホームページ、パンフレット等による情報提供

空家等の発生の原因や問題点、適切に管理がされていない空家等に対する措置、空家等に関する補助制度等、空家等に関する各種情報について、広報紙や市ホームページ、パンフレット等により、市民に対して広く周知し空家等に対する管理意識を高めます。

●民間事業者やNPO等と連携した空家等の維持管理に向けた体制づくり

空家等の所有者等が高齢であることや、遠方に居住していても、所有する空家等を適切に維持管理できるよう、民間事業者やNPO等と連携した空家等の維持管理の仕組みづくりについて検討します。

●相続登記の徹底

空家等の所有者等の死後、相続登記が行われないことにより、所有者等が不明確になることを防ぐため、特に高齢世帯や単身高齢者等に対し、「生前相続対策」や「相続登記」に関する情報提供を行い、相続登記を促進していきます。

また、相続等で住宅を取得した新たな所有者等には、利活用又は除却等を促し、空家等の発生を抑制するとともに、所有者としての適正な管理を促します。

(2) 住宅ストックの「質」の向上

本市において新耐震基準以前に建てられた住宅が約3割程度存在しています。これらの住宅に今後も安心して住み続けるためや、老朽化に伴う住宅の空家化を抑制するため、「木造住宅耐震診断士派遣制度」や「木造住宅耐震改修補助制度」の活用を促進します。

(3) 所有者不存空家等への対応

所有者の所在が不明、又は死亡後に相続人が存在しない又は相続放棄する等による所有者不存在の状態が生じた場合には、空家等及び周辺環境等の状況に応じ、各種制度を活用するなど空家等の適正管理に取り組みます。

【主な取組】

- 不在者財産管理制度・相続財産管理制度の活用
- 所有者不存在の空家等への措置の実施の検討
 - ・所有者不存在の空き家等について適正な管理がなされていないとき、管理不全を改善するための軽微な措置を講ずることを検討
 - ・シルバー人材センターへの維持管理作業の委託を検討

3 適切に管理されていない空家等に対する取組

(1) 管理不全空家等に対する取組

①管理不全空家等とは

適正な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる状態にあると認められる空家等を指します。

②管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等については、周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況にあることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されていませんが、そのまま放置され特定空家等とならないよう、法に基づく措置を講じます。

《対応手順》

①指導（法第13条1項）

市長は、管理不全空家等の所有者に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができます。

②勧告（法第13条2項）

市長は、①の指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れが大きいと認めるときは、当該指導をしたものに対し、修繕、立竹木の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができます。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例※が適用されなくなることから、税担当部署と十分打合せを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

※固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸当たり）

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	200 ㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3
住宅用地でない宅地		特例なし	特例なし

アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。
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。

(2) 特定空家等に対する取組

①特定空家等とは

特定空家等とは、法第2条第2項で示されている以下の状態にあると認められる空家等をいいます。

1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2. 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3. 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
4. その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

②特定空家等に対する措置

特定空家等においても、空家等は個人財産であることを鑑み、所有者等自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、特定空家等に認定したものについては、法に基づく措置を講じます。

《対応手順》

①立入調査（法第9条第2項、条例第10条）

市長は、空家等が特定空家等であるおそれがあると認められる場合は、当該職員又はその委任した者に、当該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ます。

②特定空家等の認定（条例第11条）

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）」を基本とし、特定空家等の候補となっている空家等について、さくら市空家等対策審議会において意見を聴いた上で市長が特定空家等に認定します。

③助言・指導（法第22条第1項、条例第11条第3項）

市長は、②により特定空家等と判断した場合、特定空家等の所有者等に対して、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よう助言又は指導を行います。

④勧告（法第22条第2項、条例第11条第4項）

市長は、③の助言又は指導を行った場合において、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。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例※が適用されなくなることから、税担当部署と十分打合せを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

⑤命令（法第 22 条第 3 項）

市長は、④の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で、特に必要があると認めた場合は、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 項に基づき手続きを進めます。

⑥標識の設置・公示（法第 22 条第 13 項）

市長は、⑤の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、市の広報誌及びホームページへの掲載、その他の適切な方法によって法の規定に基づく命令が出ている旨を公示します。

⑦公表（条例第 12 条）

市長は、⑤の命令を受けた者が正当な理由なく従わない場合、次に掲げる事項を公表することができます。

・命令に従わない者の住所及び氏名 ・特定空家等の所在地 ・命令の内容 ・その他

⑧行政代執行（法第 22 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

市長は、⑤の命令をした場合において、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、命令の措置を所有者等に代わり行います。

⑨略式代執行・公告（法第 22 条第 10 項）

市長は、⑤の命令をし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は、事前に公告した上で、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ます。

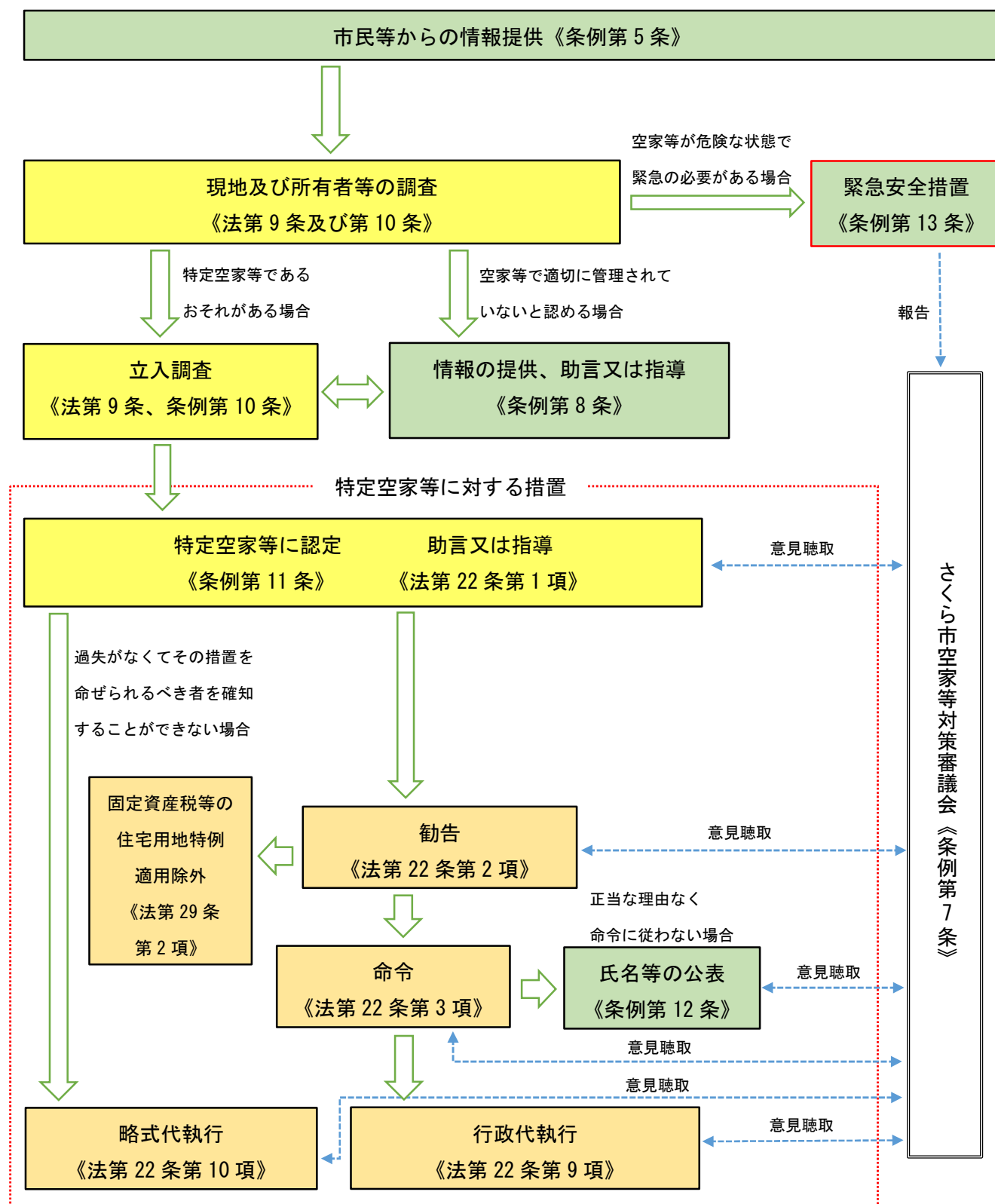
⑩緊急安全措置（条例第 13 条）

市長は、空家等の老朽化等による倒壊等により道路、公園その他の公共施設等を利用する不特定多数の人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができます。

（3）特定空家等除却事業

市内の特定空家等の除却に要する費用の一部を補助し、市民の安心安全な生活環境の保全を図ります。

【空家等の措置のフロー図】



4 空家等の利活用の促進

空家等及び除却した空家等の跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域活性化を促す資源であるともいえます。このため、空家等に関する各補助制度等の情報発信を行うとともに、空家等や除却した空家等の跡地の利活用について新たな支援策を検討するなど、移住・定住促進や地域活性化につなげるために以下の取組みを実施します。

(1) 空家等の流通促進に対する支援

①空き家等情報バンク制度

本市では平成 28 年 8 月に「空き家等情報バンク制度」を創設し、地域資源である空き家、空き地、空き店舗の有効活用と、本市への移住・定住を促進することを目的に取組みを進めてきました。

公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）及び、公益社団法人全日本不動産協会栃木県本部の協力のもと、宅建協会加盟の市内不動産事業者が、物件調査、売買・賃貸借契約、契約に係る交渉等を行うことにより円滑な運営を行っています。

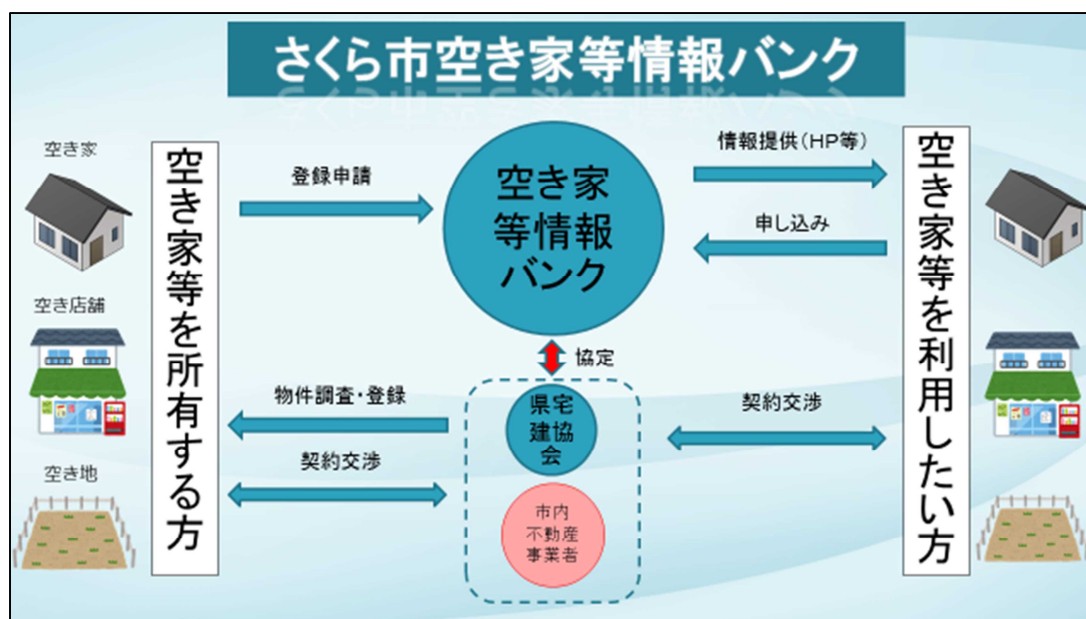
空き家等情報バンク制度を周知し、登録物件については空き家等情報バンクの専用ホームページで公開し、流通の促進を図ります。

(2) 各種補助制度

①空き家等情報バンク利用促進事業

空き家等情報バンク制度を利用して購入した物件のリフォーム費用について補助します。住宅価格やエネルギー価格等の物価高騰の影響を特に受けやすい「子育て世帯」や「若年世帯」※に対しては、栃木県とも連携し、重点的に支援します。

※18 歳未満の子を持つ世帯・夫婦いずれかが 39 歳以下の世帯



②空き店舗活用促進事業

空き店舗を活用して事業を行う場合に、空き店舗の家賃や改装費の一部を補助する「空き店舗活用促進事業費補助制度」を実施し、空き店舗を活用した起業や雇用創出を促進します。

（３）空家等除却後の跡地の活用促進

所有者等に適切な管理を促すとともに、所有者等の意向を踏まえ、地域の実情やニーズの把握に努めながら、跡地の利活用について地域課題の解決や地域活性化につながる施策を検討します。

第5章 空家等対策の実施体制

1 総合相談窓口

空家等に係る相談は、空家等の維持管理や利活用に関する相談や相続に関する相談、周辺に悪影響を及ぼす空家等に関する苦情や相談など多岐にわたります。そのため、様々な空家等に関する情報を一元的に管理するために都市整備課が相談窓口となり、庁内関係部署及び関係機関・団体と連携して市民等からの相談に対応できる相談体制を整備します。

2 庁内の組織体制及び役割

空家等に関する問題は、多くの部署に関係しています。問題の種類に応じて関係部署との情報共有、連絡調整や連携を図れる体制を構築し、空家等に関する様々な施策を総合的に推進していきます。

役 割	担当部署
<ul style="list-style-type: none">・空家等対策に係る各種施策・制度運用・措置等の総括・総合相談窓口・さくら市空家等対策審議会との連携・さくら市空家等対策計画の策定・庁内関係部署との協議・調整・ホームページ等による情報提供、各種チラシの配布・空き家等情報バンクの運営・特定空家等の認定、措置・除却に関わる補助制度の創設・運用	都市整備課
<ul style="list-style-type: none">・空家等の所有者等の把握に関する固定資産税情報の提供・特定空家等に対する課税措置	税務課
<ul style="list-style-type: none">・空家等及びその所有者等の把握に関する水道閉栓状況等の情報提供	水道課
<ul style="list-style-type: none">・防犯、環境衛生（不法投棄、害虫、悪臭等）に関する取組	生活環境課
<ul style="list-style-type: none">・空家等の利活用による移住・定住促進の取組	総合政策課
<ul style="list-style-type: none">・空き店舗を活用する事業者への支援	商工観光課
<ul style="list-style-type: none">・空家等を福祉活動の場として活用するための取組	福祉課、高齢課
<ul style="list-style-type: none">・農地付空家等の活用促進に関する取組	農業委員会

※部署名等の名称は、市の組織改編に伴い変更になる場合があります。

3 空家等対策審議会との連携

市民や専門家等で構成される、さくら市空家等対策審議会と連携を図りながら空家等対策を進めていきます。空家等対策審議会では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等への措置についても意見を聴くこととします。

4 関係団体との連携

空家等対策の具体的な施策を総合的に進めていくにあたっては、庁内関係部署との連携に加え、法務、不動産、建築等の専門家団体、民間事業者や地域住民等の関係団体と連携して空家等対策を実施しています。

【協定締結団体】

- ・公益財団法人栃木県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人全日本不動産協会栃木県本部
- ・株式会社ジチタイアド
- ・栃木県司法書士会
- ・株式会社クラッソーネ

5 その他の取組

(1) 関係法令との連携

空家等の問題は多岐にわたるため、空家等への対応は法に限定せず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的に照らして、適切に管理されていない空家等については、これら法令により必要な措置を行うことが可能な場合があります。

このため、空家等によって生じている状況に応じ、庁内関係部署等と連携して取組めます。

(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、組織の変更等必要に応じて随時変更します。変更する場合は、さくら市空家等対策審議会にて審議を行います。