

# 第2次宇都宮市空き家等対策計画

令和4年3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 本市空き家等対策を取り巻く情勢..... 4
- 2 人口動態..... 5
- 3 住宅ストック..... 7
- 4 空き家の実態..... 8
- 5 市民ニーズ..... 16

### 第3章 第1次計画における取組と評価

- 1 第1次計画における取組内容..... 18
- 2 第1次計画の評価指標..... 23

### 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..... 26
- 2 基本的な考え方..... 26
- 3 対策方針..... 26
- 4 施策展開..... 27
- 5 評価指標..... 35

### 第6章 推進体制

- 1 庁内検討組織..... 37
- 2 空き家等条例に基づく外部組織..... 37
- 3 官民連携組織「宇都宮空き家会議」..... 38

### 資料編

---

## 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、少子高齢化による単身高齢世帯の増加や住宅ストックの余剰等の社会的情勢を背景に、「空き家・空き地（以下、「空き家等」という。）」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。

このような中、本市においては、平成29年4月に策定した「宇都宮市空き家等対策計画（以下、「第1次計画」という。）」のもと、所有者等への意識啓発や「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。）」及び「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。）」に基づく指導等の徹底のほか、所有者や相続人、自治会などの地域の皆様が抱える問題の解決を支援するため、不動産・建設・NPO・大学・行政など様々な会員で構成する「宇都宮空き家・空き地対策官民連携会議（以下、「空き家会議」という。）」を設立し、官民連携などによる空き家等の活用や不動産市場での流通促進に取り組んできました。

それらの取組により、市内における管理がされていない特定空き家等の減少などの成果を上げているものの、「戸建て空き家」の総数は増加傾向にあることや、問題のなかった空き家が所有者の死亡等により、管理されない空き家へ移行するなどの問題に直面しています。

このため、空き家等の発生を予防するとともに、すでにある空き家等を管理不全化させない対策を強化していくことが求められています。

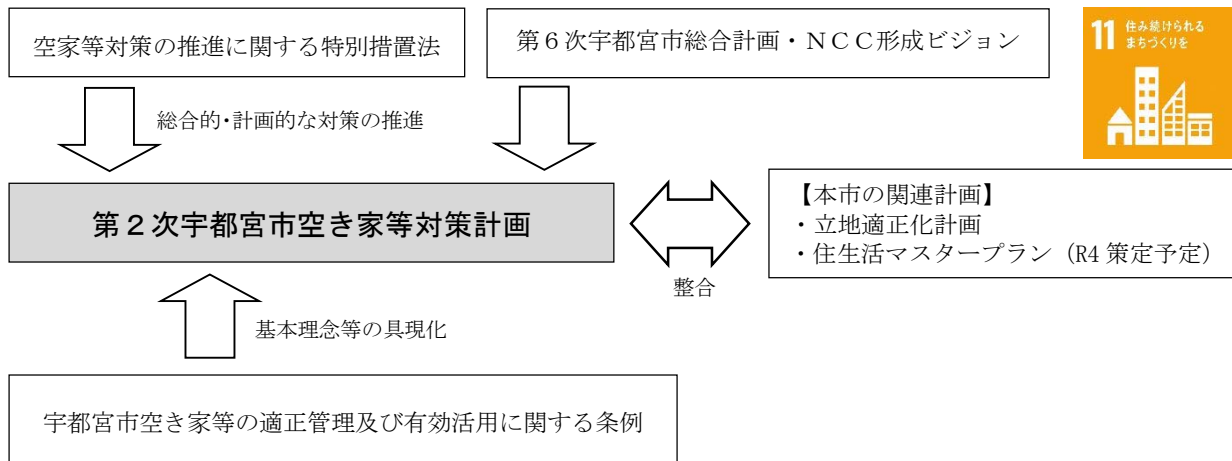
また、本市が目指す将来の都市構造である「ネットワーク型コンパクトシティ（以下、「NCC」という。）」形成の実現や地域活性化に向け、空き家等対策においても、居住誘導区域内にある空き家等の活用を積極的に促進していくことが、併せて求められています。

このようなことから、市、所有者及び民間事業者等が一体となって空き家等対策を総合的かつ計画的に推進し、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を実現するため、「第2次宇都宮市空き家等対策計画（以下、「第2次計画」という。）」を策定します。

## 2 計画の位置付け

この第2次計画は、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、第6次宇都宮市総合計画やNCC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、SDGsの目標「11 住み続けられるまちづくりを」の達成に貢献し、持続可能な都市を目指します。



### 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

第2次計画における『空き家』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。）であって、市民からの相談等の実態を踏まえ、主な対象とする空き家の種類を「戸建て空き家」とします。

なお、共同住宅や長屋等においては、建物一棟すべてが空き部屋となっているものに限り、必要に応じた対策を講じます。

また、『空き地』とは、空き家等条例第2条第1項第2号に規定する「空き地」とその空き地を含む「低未利用土地（国における土地基本調査に準拠）」とします。

なお、将来的に空き家等となることが見込まれる建築物や土地についても、空き家等の発生を抑制する観点から第2次計画の対象とする場合もあります。

#### 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ないう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。

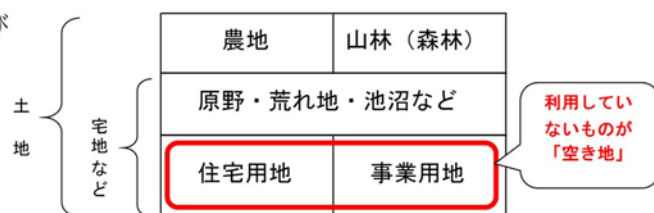
#### 宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（抜粋）

（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って、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。

※ 「土地」とは、現状に着目して建物及びこれに付属する工作物のない住宅用地・事業用地などの宅地をいう。



#### (2) 対象地区

第2次計画の対象地区は宇都宮市内全域とします。

### 4 計画の期間

計画期間を令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

## 第2章 本市の現状

### 1 本市空き家等対策を取り巻く情勢

#### (1) 国における法改正等

ア 特定空き家に係るガイドラインの改訂

⇒ 周辺への悪影響の顕在化が予見されるものを早期に特定空き家と判断し、空家法に基づき対応することが明示されました。

イ 土地基本法に基づく「土地基本方針」

⇒ 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に所有者不明土地等が増加していることなどを踏まえ、「空き地」を含む土地の適正な利用や管理の必要性が明示されました。

ウ 住生活基本計画（全国計画）

⇒ 土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進することが規定されました。

エ 国土の管理構想

⇒ 人口減少下における国土（主に市街化区域及び用途地域以外の土地）の適切な「管理」の在り方を構築し、それを適切に実施していく計画として、令和3年に策定されました。

オ 所有者不明土地特措法

⇒ 管理不全土地について、所有者による適正管理を図るための行政的措置（指導・勧告・命令・代執行等）を可能とする仕組みの創設が検討されています。

カ 民法の一部改正（令和3年法律第24号）

⇒ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度が創設されたほか、相隣関係規定（竹木の枝の切除等）が見直されました。

キ 地域再生法

⇒ 人口減少、高齢化の進行、住宅の老朽化等が顕在化する住宅団地の再生に向けた取組を推進しています。

#### (2) 本市の社会情勢

ア 令和2年は、東京圏への転出超過数が前年と比較し約4割抑制されるなど、新型コロナウイルス感染症を契機とした「新しい生活様式」の普及などにより地方回帰の機運が高まっており、移住定住の促進になお一層取り組んでいく必要があります。

イ 4人に1人が高齢者となるほか、単身高齢者数が増加傾向にあるなど、高齢者を取り巻く環境は急速に変化しており、今後も、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、健康寿命の延伸や社会参加の促進に加え、地域で共に支え合うことができる環境づくりが求められています。

ウ 新型コロナウイルス感染症は、「孤独・孤立」などの新たな福祉課題を顕在化・深刻化させており、関係団体との連携によるきめ細かな支援の強化が求められています。

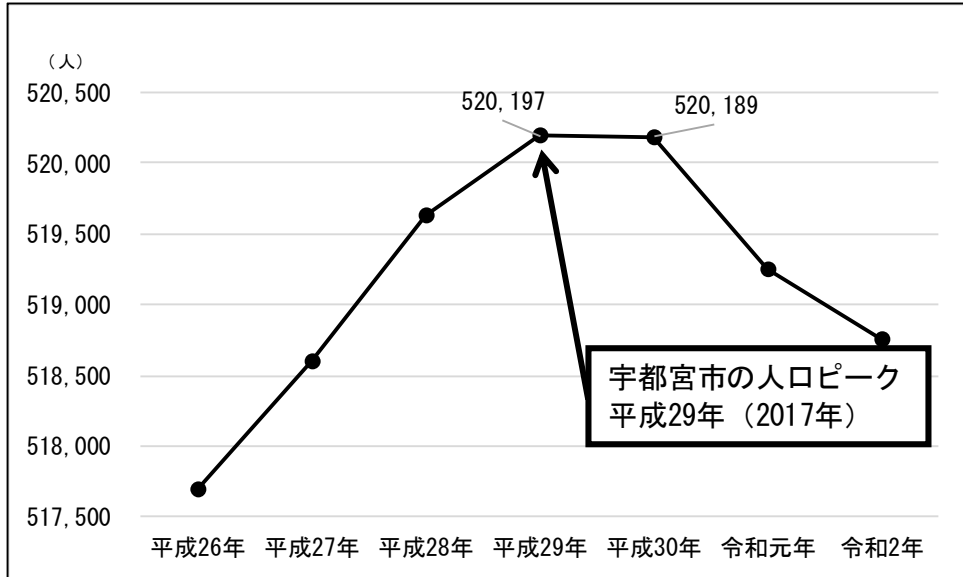
エ 令和4年11月のJR宇都宮駅東口地区のまちびらきをはじめ、ここ数年は、本市の「NCC」が大きく前進する節目となり、これらの効果を市全体に着実に波及させていくとともに、ポストコロナの新たな生活スタイルに対応した都市空間の形成に向け、LRT沿線における地域の特色に応じた土地利用や、暮らしやすく魅力ある拠点づくりなどの「拠点の形成」をより一層進めていく必要があります。

## 2 人口動態

### (1) 総人口の推移

本市の将来人口推計では、平成29年（2017年）に人口のピークを迎えた後、以降減少に転じています。

〔宇都宮市総人口グラフ（各年10月1日現在）〕

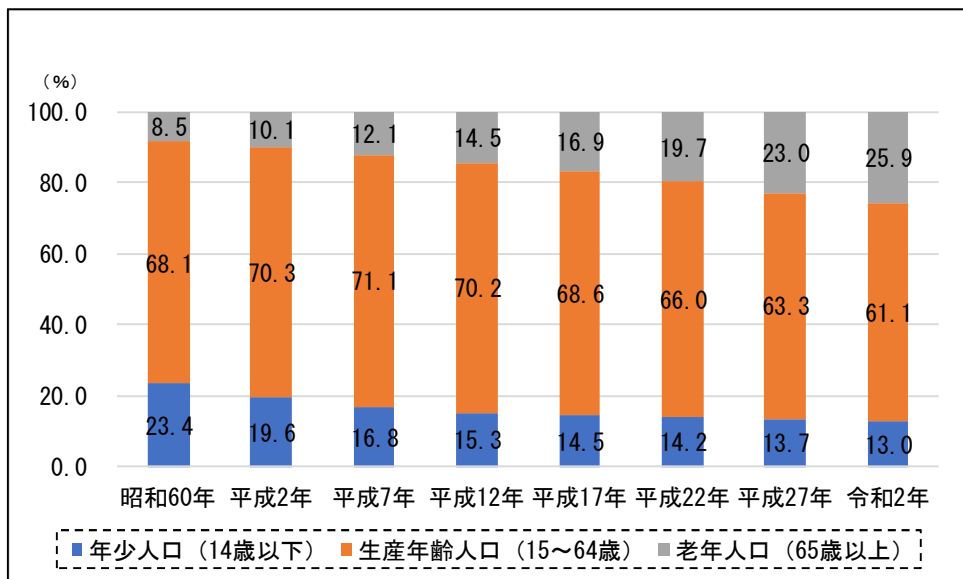


〔資料〕 宇都宮市 毎月人口の推移

### (2) 年齢3区分人口割合の推移

令和2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。

〔年齢3区分人口割合の推移〕

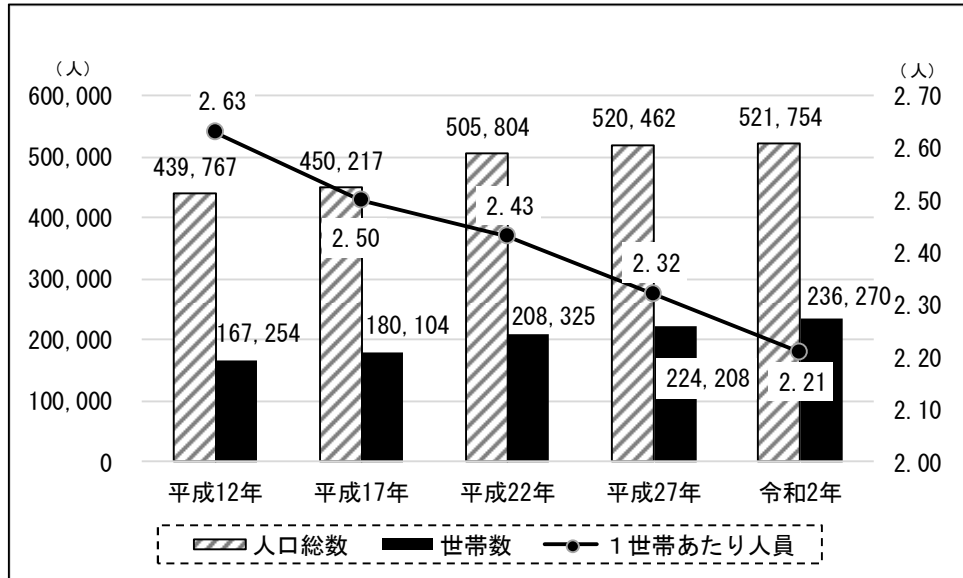


〔資料〕 国勢調査

### (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。

〔人口、世帯数の推移〕

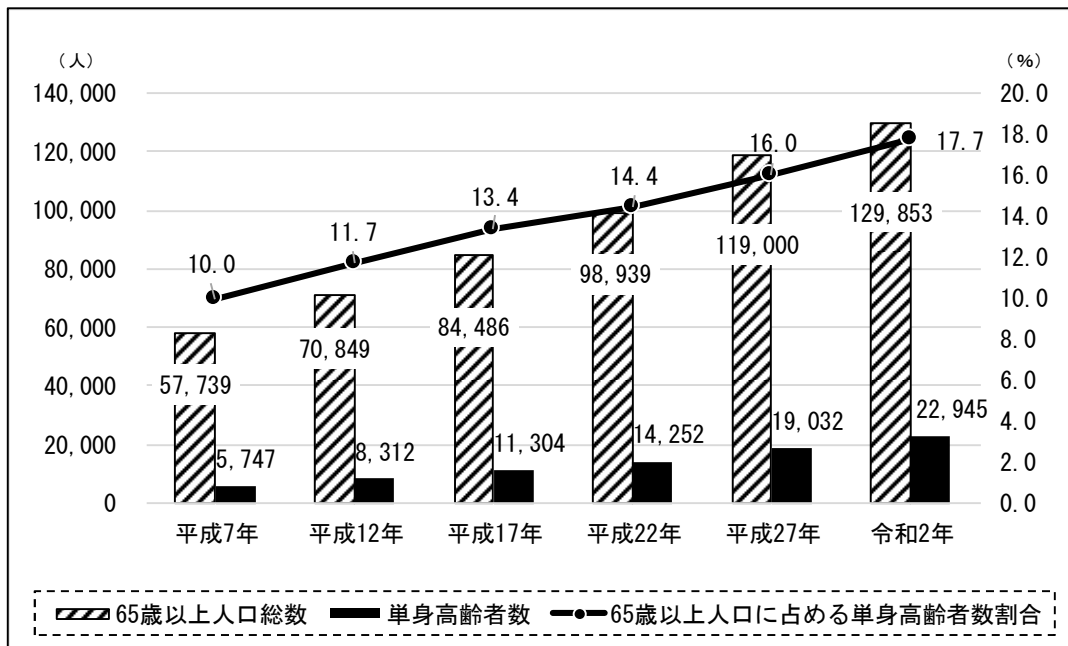


[資料] 国勢調査

### (4) 単身高齢者数

65歳以上に占める単身高齢者数は、令和2年には20,000人を超え、割合としては17%を超えています。

〔65歳以上人口に占める単身高齢者数割合〕



[資料] 国勢調査

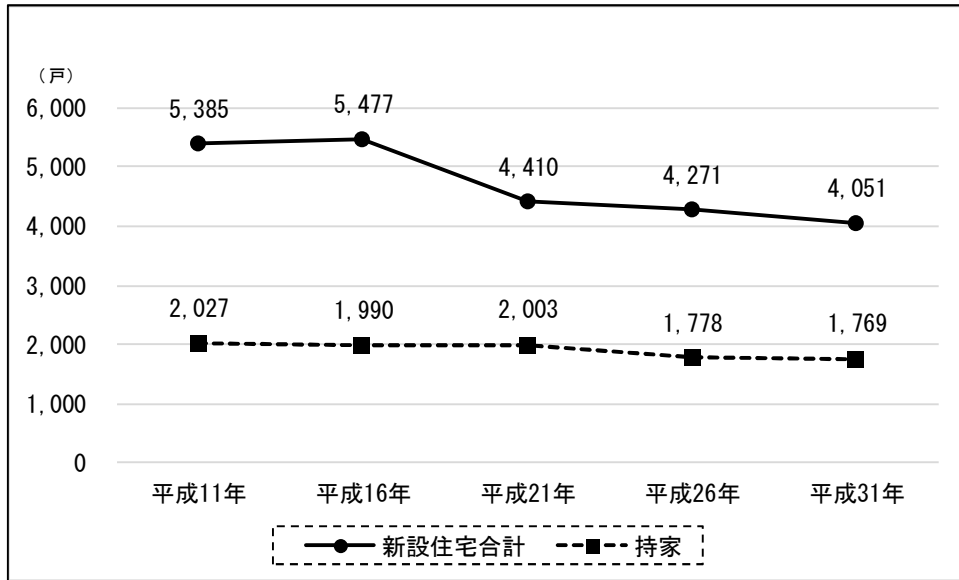


### 3 住宅ストック

#### (1) 新設住宅着工件数

新設住宅着工の合計件数は減少傾向にあります。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。

〔新設住宅着工件数の推移〕

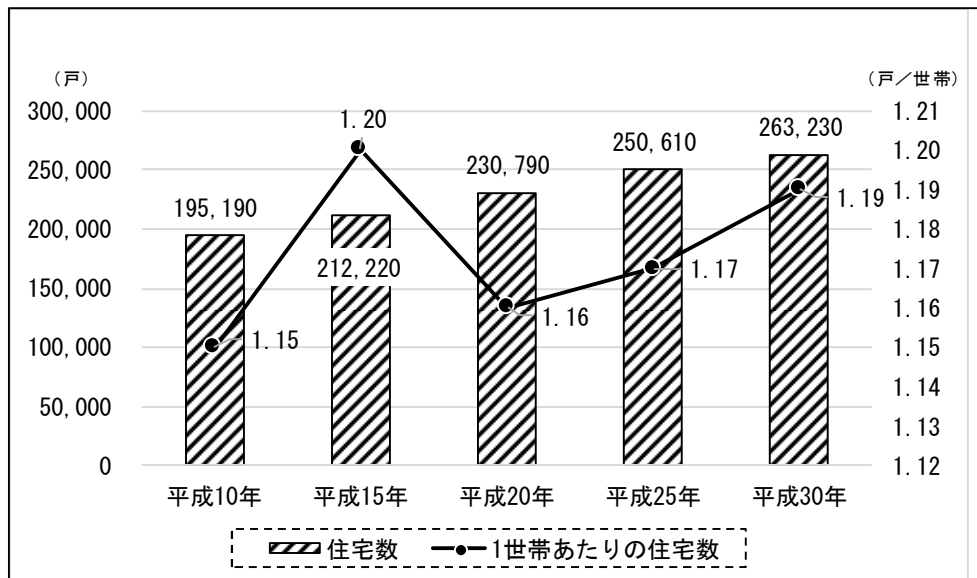


〔資料〕 新設住宅着工統計

#### (2) 1世帯あたりの住宅数

平成30年時点で、1世帯あたりの住宅数は1.19戸となっており、住宅ストックの余剰傾向が続いています。

〔住宅数と1世帯あたりの住宅数の推移〕



〔資料〕 住宅・土地統計調査

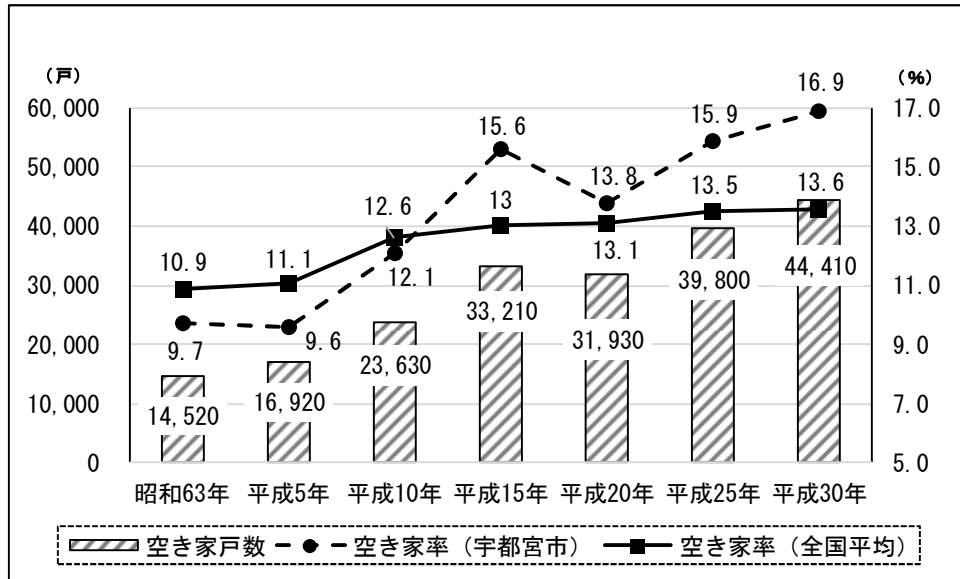
#### 4 空き家の実態

##### (1) 本市の空き家率等

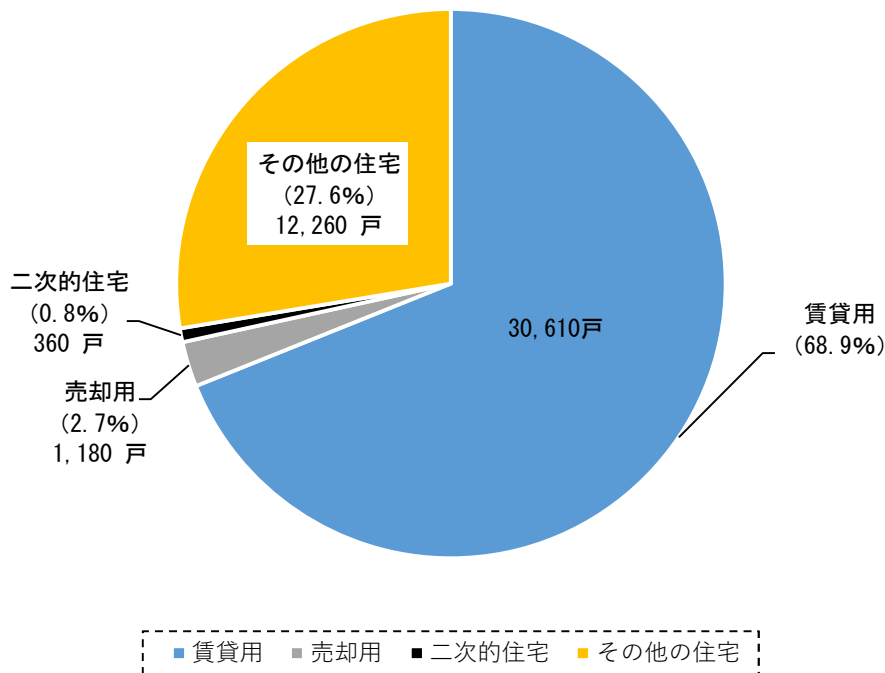
##### ア 空き家の内訳

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30年では44,410戸で空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、16.9%となっており、そのうちの約7割（30,610戸）が「賃貸用」の空き家です。

〔空き家戸数および空き家率の推移〕



〔空き家の内訳 (平成30年)〕

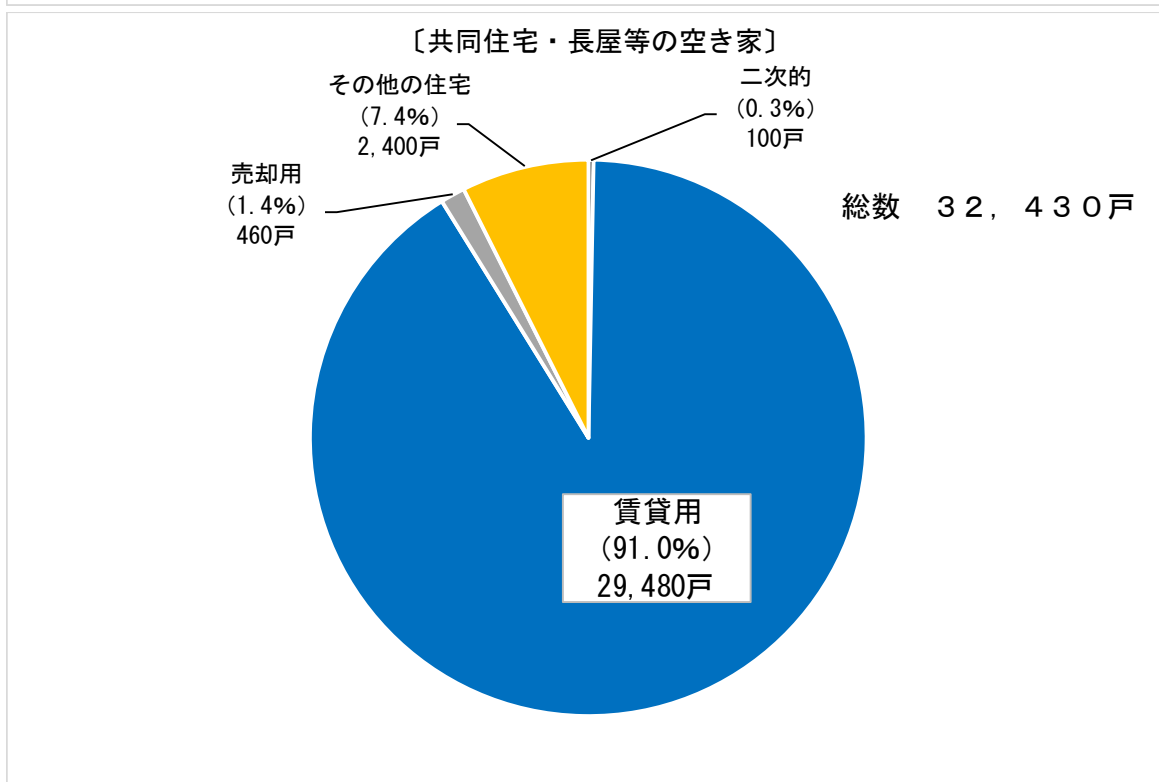
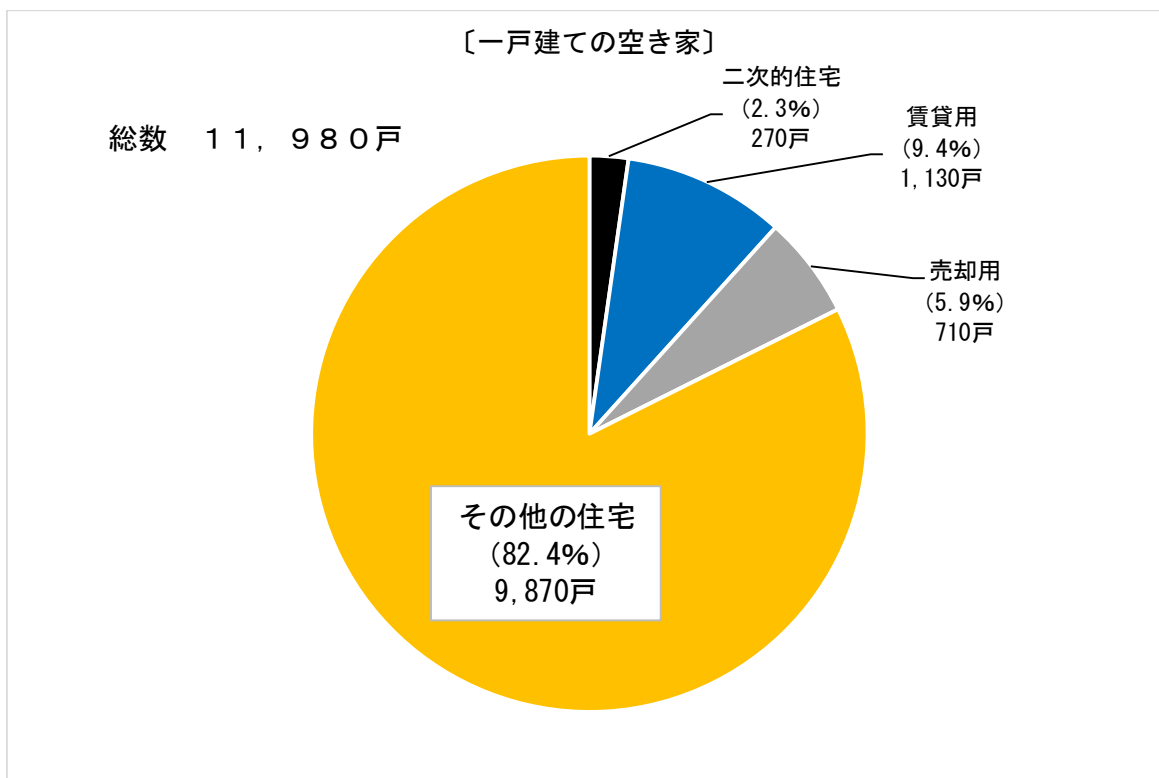


[資料] 住宅・土地統計調査

## イ 空き家の建て方

住宅・土地統計調査によると、44,410戸（平成30年）のうち、「一戸建て」の空き家が11,980戸であり、一戸建て以外の「共同住宅・長屋等」の空き家が32,430戸あります。

また、「一戸建て住宅」のうち、「その他の住宅」が全体の約8割を占めており、「共同住宅・長屋等」においては、「賃貸用の住宅」が約9割を占めています。

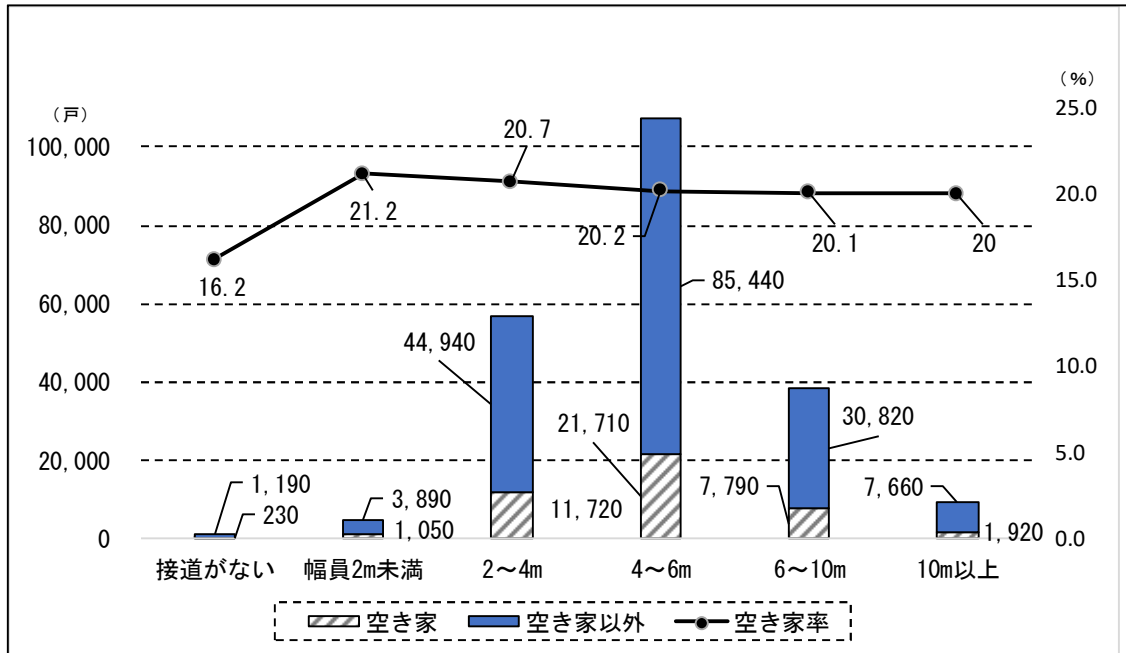


[資料] 住宅・土地統計調査

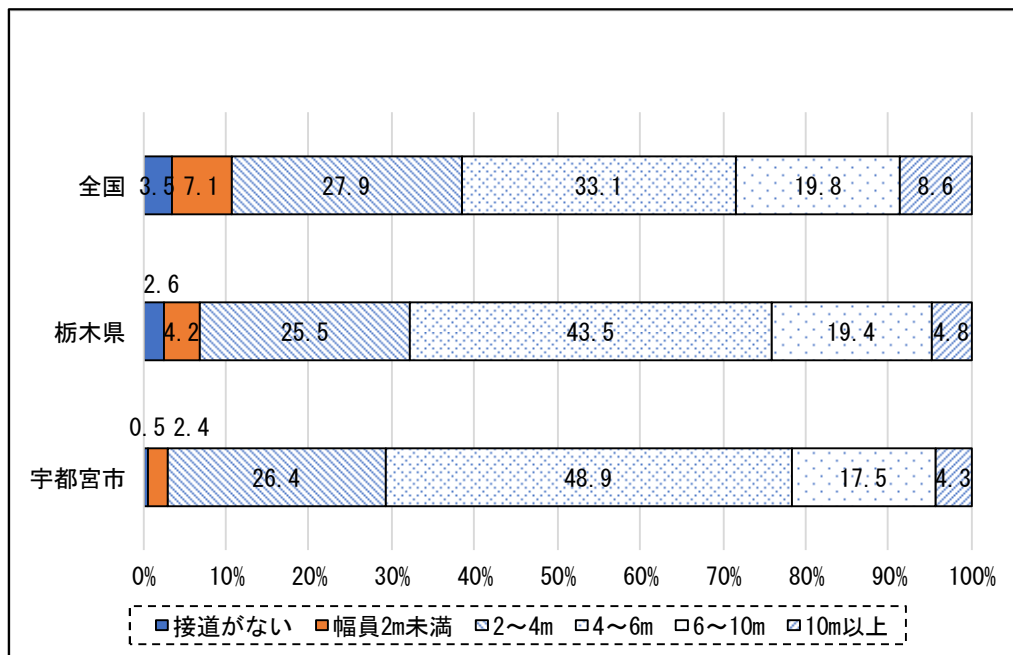
(2) 空き家の接道状況

住宅・土地統計調査によると、本市における「接道がない」と「幅員2m未満」の道路に接道する空き家の数は1,280戸あり、空き家全体の2.9%となっています。

〔接道状況別空き家数・空き家率〕



〔空き家の接道状況〕



〔資料〕 住宅・土地統計調査

### (3) 空き家実態調査

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、令和2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㎡の水栓データの中から「戸建て空き家」を対象を絞り、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。

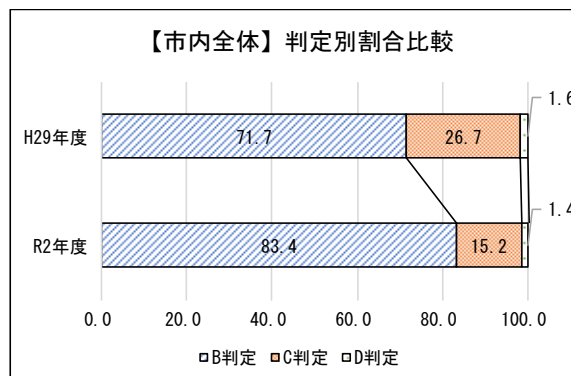
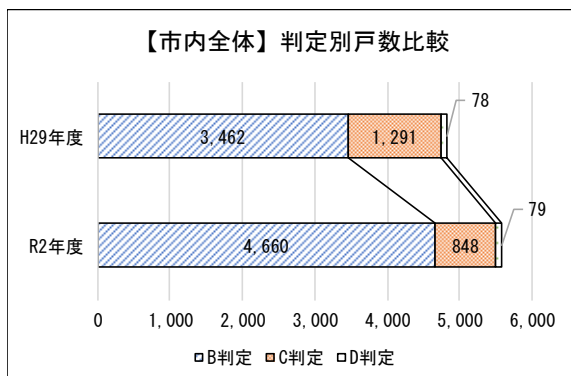
その結果、前回調査（平成29年度）から、管理不全な状態となる「C判定」の空き家の数は減少していますが、問題のない「B判定」の空き家が約1,200戸増加していることが判明しました。

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。

#### ア 市内全体の空き家判定内訳

前回調査時と比較し、空き家の総数は756戸増の5,587戸となりました。

判定	H29戸数	R2戸数	増減数	H29割合(%)	R2割合(%)	割合の差(%)
B判定	3,462	4,660	1,198	71.7	83.4	11.8
C判定	1,291	848	-443	26.7	15.2	-11.5
D判定	78	79	1	1.6	1.4	-0.2
合計	4,831	5,587	756	100.0	100.0	



A判定・・・人が住んでいる住宅（居宅）

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いるもの

C判定・・・外壁や屋根等に腐朽破損が見られ、管理不全な状態となっているもの

D判定・・・建物の腐朽破損が著しく、倒壊のおそれ等、危険な状態にあるもの

## イ 前回調査結果との比較

### ① B判定の遷移

前回調査で3,462戸あったB判定のうち、A判定や対象外（更地や駐車場など）となったものは1,786戸であり、「管理不全化」が進行し、C判定やD判定となったものは297戸（全体の8.6%）でした。

H29年度B判定空き家の遷移 N=3,462

<判定遷移戸数>

判定	R2戸数
A判定	919
B判定	1,379
C判定	283
D判定	14
対象外	867
合計	3,462

<状況遷移の割合>

状況	割合(%)
居住した(A判定)	26.6
更地等に変化(対象外)	25.0
状態改善	0.0
変化なし(B判定)	39.8
状態悪化(C・D判定)	8.6

### ② C判定の遷移

前回調査で1,291戸あったC判定のうち、A・B判定や対象外となったものは999戸であり、D判定となったものは20戸でした。

H29年度C判定空き家の遷移 N=1,291

<判定遷移戸数>

判定	R2戸数
A判定	210
B判定	591
C判定	272
D判定	20
対象外	198
合計	1,291

<状況遷移の割合>

状況	割合(%)
居住した(A判定)	16.3
更地等に変化(対象外)	15.3
状態改善	45.8
変化なし(C判定)	21.1
状態悪化(D判定)	1.6

### ③ D判定の遷移

前回調査で78戸あったD判定のうち、解体や建て替えなどにより57件が改善しています。

H29年度D判定空き家の遷移 N=78

<判定遷移戸数>

判定	R2戸数
A判定	9
B判定	14
C判定	21
D判定	21
対象外	13
合計	78

<状況遷移の割合>

状況	割合(%)
居住した(A判定)	11.5
更地等に変化(対象外)	16.7
状態改善(B・C判定)	44.9
変化なし(D判定)	26.9
状態悪化	0.0

## ウ 新規D判定の内訳

令和2年度には、新たに58戸が危険な状態となるD判定と認定されたところであり、その内、住んでいるうちから建物自体に腐朽破損が見られ、所有者（居住者）が不在になることにより即座にD判定の空き家となっていたものが「33戸」判明しました。

その主な要因としては、「死亡」によるものが12.1%であり、「施設入所」に伴うものが32.8%となっており、原因ごとの世帯内訳を見ても「独居世帯」において「死亡」や「施設入居」によるD判定化の割合が高くなっています。

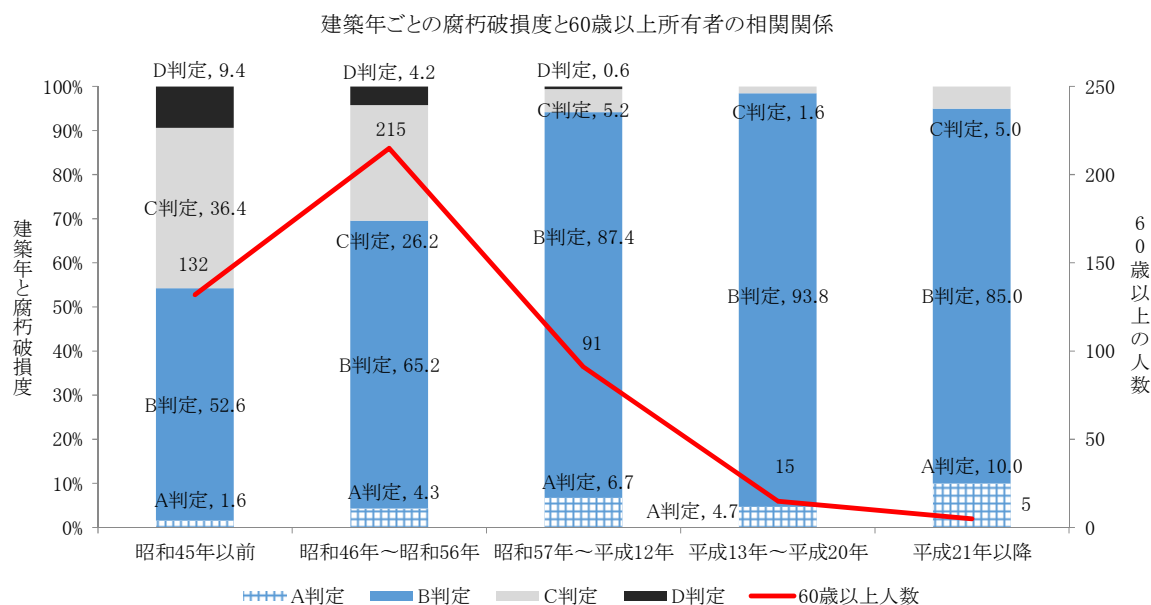
〔令和2年度空き家実態調査 新規D判定原因調査〕

空き家となった原因	件数	割合 (%)
1 死亡	7	12.1
2 引っ越し	7	12.1
3 施設入所	19	32.8
4 所在不明（住民票あり）	6	10.2
5 所在不明（住民票なし）	19	32.8
合計	58	100.0

原因ごとの世帯内訳		件数	割合 (%)
死亡	独居	7	100
	それ以外	0	0
施設入所	独居	13	68.4
	それ以外	6	31.6

### 《参考》 空き家の老朽化（第1次計画より抜粋）

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。



[資料] 平成25年度空き家事態調査

## エ 都市計画区域別

### ① 都市計画区域別空き家件数

市内における戸建て空き家の約8割が「市街化区域」であり、約2割が「市街化調整区域」に位置しています。

また、「市街化区域」内にある戸建て空き家のうち、約6割が「居住誘導区域」であり、約4割が「居住誘導区域外」に位置しています。

[都市計画区域別]

区域	H29戸数	R2戸数	増減数	増減率(%)	H29割合(%)	R2割合(%)	割合の差(%)
市街化区域	4,136	4,702	566	13.7	85.6	84.2	-1.4
市街化調整区域	695	885	190	27.3	14.4	15.8	1.4
総合計	4,831	5,587	756	15.7	100.0	100.0	0.0

[市街化区域内の戸建て空き家]

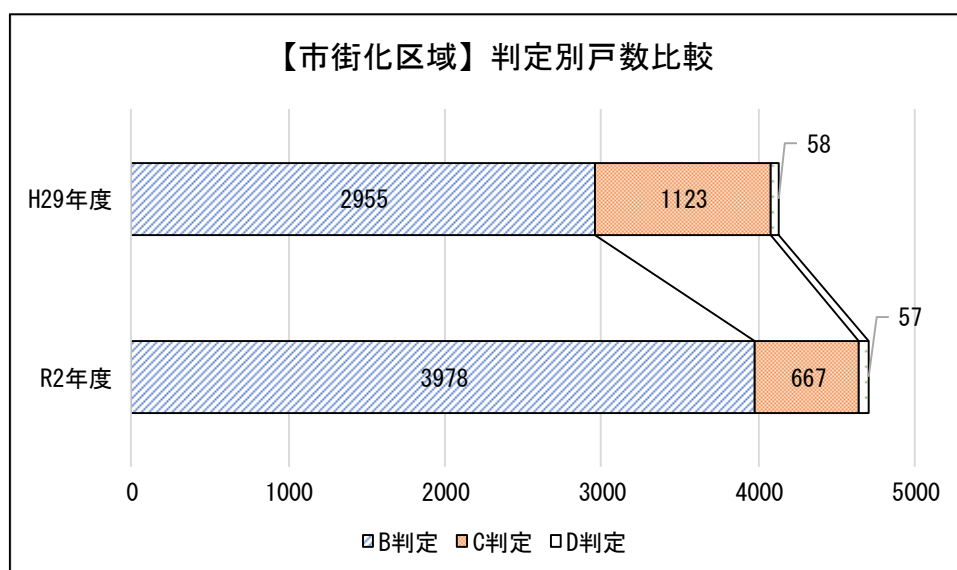
区域	H29戸数	R2戸数	増減数	増減率(%)	H29割合(%)	R2割合(%)	割合の差(%)
居住誘導区域	2,523	2,847	324	12.8	61.0	60.6	-0.4
居住誘導区域外	1,613	1,855	242	15.0	39.0	39.5	0.4
総合計	4,136	4,702	566	13.7	100.0	100.0	0.0

### ② 市街化区域と市街化調整区域

判定別の内訳を見てみると、「市街化区域」では、特定空き家となるC・D判定の空き家の割合は約15%であるのに対し、「市街化調整区域」では、23%となっています。

[市街化区域]

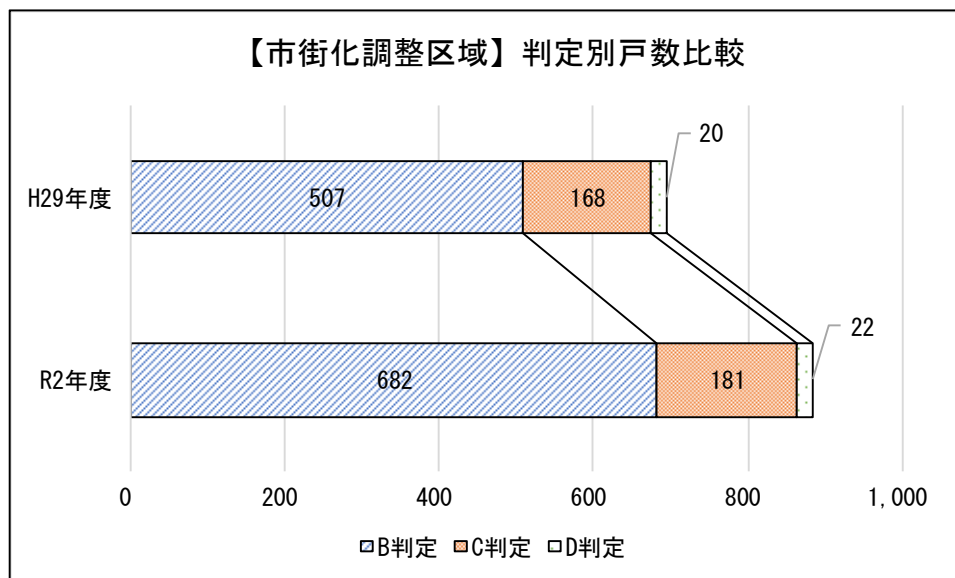
判定	H29戸数	R2戸数	増減数	H29割合	R2割合	増減率
B判定	2,955	3,978	1,023	71.5	84.6	13.2
C判定	1,123	667	-456	27.2	14.2	-13.0
D判定	58	57	-1	1.4	1.2	-0.2
合計	4,136	4,702	566	100.0	100.0	





〔市街化調整区域〕

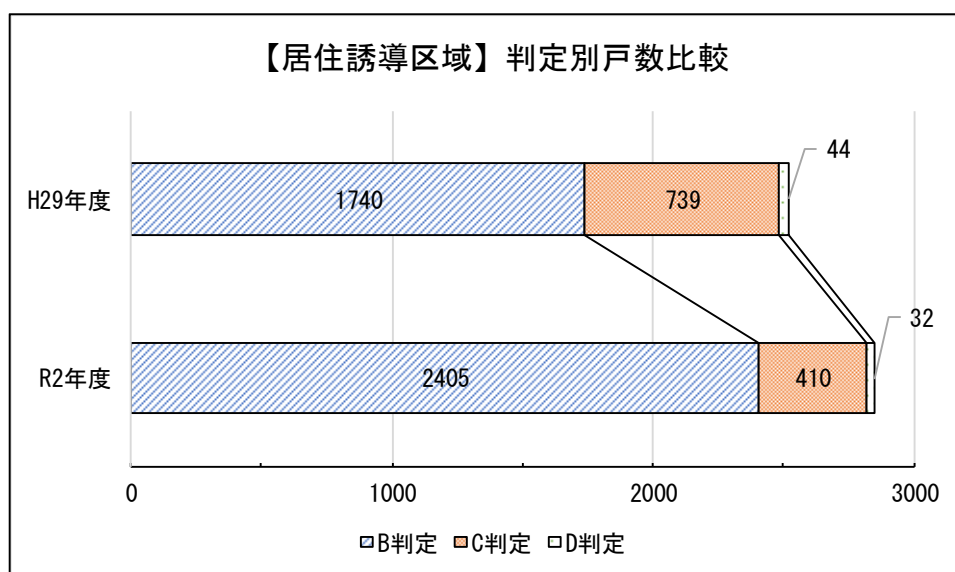
判定	H29戸数	R2戸数	増減数	H29割合	R2割合	増減率
B判定	507	682	175	73.0	77.1	4.1
C判定	168	181	13	24.2	20.5	-3.7
D判定	20	22	2	2.9	2.5	-0.4
合計	695	885	190	100.0	100.0	



③ 居住誘導区域

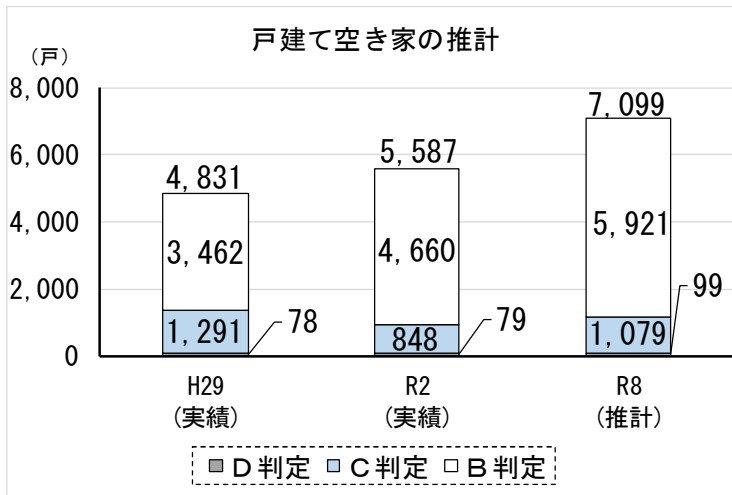
「居住誘導区域」内の判定別の割合は「市街化区域」と同等となっています。

判定	H29戸数	R2戸数	増減数	H29割合	R2割合	増減率
B判定	1,740	2,405	665	69.0	84.5	15.5
C判定	739	410	-329	29.3	14.4	-14.9
D判定	44	32	-12	1.7	1.1	-0.6
合計	2,523	2,847	324	100.0	100.0	



#### (4) 戸建て空き家の推移

本市の将来の戸建て空き家推計では、令和8年には、戸建て空き家の総数が7,000戸強まで増加する見込みとなっています。



戸建て空き家推計値

	H29 (実績)	R2 (実績)	R8 (推計)
B判定	3,462	4,660	5,921
C判定	1,291	848	1,079
D判定	78	79	99
合計	4,831	5,587	7,099

[資料] 生活安心課推計

### 5 市民ニーズ

#### (1) 市政世論調査

##### ア 近所の空き家の活用方法

近所の空き家の活用方法については、カフェや子ども食堂などの「居住以外の用途による活用」が約6割、「住宅のままの利用」が約2割となっており、空き家を活用して欲しいと考える周辺住民のニーズは高い状況にあります（全体の81.1%）。

問 近所の空き家が、どのように活用されると良いと思いますか。

①	地域集会所などの地域住民が集まる場所	12.2%
②	カフェなどの飲食店	15.0%
③	子ども食堂などの子どもが集まる場所	11.3%
④	民泊などの宿泊施設	1.9%
⑤	シェアハウスなどの共同住宅	5.4%
⑥	工房などの事業所	6.6%
⑦	生活雑貨などの日用品が買える場所	10.7%
⑧	住宅のままの利用	18.0%
⑨	管理されていれば空き家のままでよい	16.8%
⑩	無回答	2.1%

## イ 管理が不十分な空き家

管理が不十分な空き家が増えていると感じるかについては、「変わらない」が約6割で、「増えている」が3割半ばでした。

問 管理が不十分な空き家が増えていると感じますか。

①	増えている	35.0%
②	変わらない	58.8%
③	減っている	3.4%
④	無回答	2.7%

[資料] 令和2年度世論調査

## (2) 宇都宮市政に関する情勢分析レポート

市民の施策の評価や市政への関心・意識の程度を調査し、市政運営上の基礎資料とすることを目的に実施する「市民意向調査（令和2年度）」によると、「空き家・空き地対策の推進」は、重要度が85施策中10位であるのに対し、満足度が85施策中79位と、市民が「重要だと思っているが満足とは感じていない」施策に該当しており、優先して力を入れていくことが求められています。

〔施策の重要度順位一覧（抜粋）10位〕

順位	施策（85施策）	重要度
1	交通安全対策の充実	85.5
2	防犯対策の充実	85.3
3	廃棄物の適正処理の推進	85.1
4	消防・救急体制の充実	85.0
5	総合的な治水・雨水対策の推進	84.6
6	良好な生活環境の確保	84.4
7	ごみの発生抑制、資源の循環利用の推進	84.1
8	安定した上下水道事業の推進	84.1
9	食品の安全性の向上	83.3
10	空き家・空き地対策の推進	82.4

〔施策の満足度順位一覧（抜粋）79位〕

順位	施策（85施策）	重要度
79	空き家・空き地対策の推進	17.1
80	農林業を支える担い手の確保・育成	16.6
81	安定した経営基盤の確立	16.4
82	中小企業の経営・技術革新の促進	16.1
83	環境と調和した農林業の推進	16.1
84	新規開業・新事業創出の促進	16.1
85	魅力ある商業の振興	14.6

[資料] 令和3年度宇都宮市政に関する情勢分析レポート

### 第3章 第1次計画における取組と評価

本市においては、様々な問題を抱える空き家等の解消に向けて体系的に取り組むため、「発生抑制」・「管理不全解消」・「活用促進」の3つの対策方針に基づき、民間事業者等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などを行ってきました。

#### 1 第1次計画における取組内容

##### 《方針1》 空き家等の発生・増加を抑制する

広報紙やSNS等を活用した情報発信とともに、空き家会議と連携した空き家セミナーの開催や個別相談会などにより、空き家等の管理責任者となる所有者等に対して啓発事業に取り組んできました。

施策①：管理不全予防対策

【 】：計画期間内の実績

方策	取組状況
所有者等に対する戦略的な管理意識の啓発	○固定資産税納税通知書へのチラシ同封【各年約190,000部】 ・固定資産税の納税通知書に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
	○多様な媒体による広報活動の検討 ・空き家会議公式ホームページの開設 ・空き家会議の広報紙「宇都宮空き家会議通信」の発行【発行号数：全10号】 ・SNSを活用した情報発信
市民等に対する情報提供	○専門家と連携した相談会等の開催 ・空き家セミナーの開催【7地区等で開催：201名参加】 ・不動産（空き家等）の個別相談会【7回開催：28名参加】
	○発生抑制に資する事業等の周知 ・空き家のギモンしつもん【6巻掲載】 ⇒司法書士等の専門家が「相続の基礎知識」などについて、空き家会議ホームページに解説記事を掲載
空き家の発生を抑制する取組の推進	○住宅改修補助事業【補助件数：25件】 ・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
	○木造住宅耐震診断補助事業【補助件数：301件】 ・住宅の耐震診断等に要する費用の一部を補助
	○木造住宅耐震改修補助事業【補助件数：19件】 ・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
	○木造住宅耐震建替え補助事業【補助件数：264件】 ・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

一方で、啓発事業に取り組むものの、実態調査の結果から、問題のない空き家の約1割が「管理不全化」していることや、新たにD判定となった空き家の約4割が住民の死亡や施設入所を原因とするものであることが判明したことから、引き続き、所有者等に対する啓発活動とともに、国の法改正などの動向を踏まえながら、高齢所有者への対策を検討していく必要があります。検討にあたっては、地域コミュニティなどによる「地域共生」や、高齢者を「孤独・孤立」させない観点を踏まえる必要があります。

## 《方針2》空き家等の管理不全の解消を促進する

空家法や空き家等条例に基づく指導等の徹底により、特定空き家等の解消に一定の成果を上げてきたところであります。

また、地域内の良好な生活環境の保全を図ることを目的に、自治会等と連携した適正管理対策の事業をモデル的に実施するとともに、空き家会議においては、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																																																																						
空き家の実態把握	○空き家実態調査の実施【平成29年度・令和2年度実施】 ・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																																																																						
所有者等に対する適正な維持管理の徹底	○空家法や空き家等条例に基づく措置 〔空家法や空き家等条例に基づく指導実績〕 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>空き家</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>のべ合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相談件数</td> <td>327</td> <td>306</td> <td>266</td> <td>353</td> <td>302</td> <td>1,554</td> </tr> <tr> <td>指導件数(i)</td> <td>173</td> <td>136</td> <td>98</td> <td>158</td> <td>153</td> <td>718</td> </tr> <tr> <td>解決件数(ii)</td> <td>104</td> <td>85</td> <td>49</td> <td>86</td> <td>93</td> <td>417</td> </tr> <tr> <td>解決率(ii/i)</td> <td>60.1</td> <td>62.5</td> <td>50.0</td> <td>54.4</td> <td>60.8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>空き地</th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>のべ合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相談件数</td> <td>351</td> <td>345</td> <td>378</td> <td>307</td> <td>307</td> <td>1,688</td> </tr> <tr> <td>指導件数(i)</td> <td>170</td> <td>178</td> <td>251</td> <td>120</td> <td>119</td> <td>838</td> </tr> <tr> <td>解決件数(ii)</td> <td>135</td> <td>127</td> <td>203</td> <td>88</td> <td>82</td> <td>635</td> </tr> <tr> <td>解決率(ii/i)</td> <td>79.4</td> <td>71.3</td> <td>80.9</td> <td>73.3</td> <td>68.9</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	空き家	H29	H30	R1	R2	R3	のべ合計	相談件数	327	306	266	353	302	1,554	指導件数(i)	173	136	98	158	153	718	解決件数(ii)	104	85	49	86	93	417	解決率(ii/i)	60.1	62.5	50.0	54.4	60.8		空き地	H29	H30	R1	R2	R3	のべ合計	相談件数	351	345	378	307	307	1,688	指導件数(i)	170	178	251	120	119	838	解決件数(ii)	135	127	203	88	82	635	解決率(ii/i)	79.4	71.3	80.9	73.3	68.9	
空き家	H29	H30	R1	R2	R3	のべ合計																																																																	
相談件数	327	306	266	353	302	1,554																																																																	
指導件数(i)	173	136	98	158	153	718																																																																	
解決件数(ii)	104	85	49	86	93	417																																																																	
解決率(ii/i)	60.1	62.5	50.0	54.4	60.8																																																																		
空き地	H29	H30	R1	R2	R3	のべ合計																																																																	
相談件数	351	345	378	307	307	1,688																																																																	
指導件数(i)	170	178	251	120	119	838																																																																	
解決件数(ii)	135	127	203	88	82	635																																																																	
解決率(ii/i)	79.4	71.3	80.9	73.3	68.9																																																																		
所有者等の特定が難しい事案への対応	○財産管理制度の活用【適用件数：7件】 ・相続人不存在若しくは不在者であって、空き家等の危険な状態等を解消するためにやむを得ないと認められる場合に、市が利害関係人となって家庭裁判所に「財産管理人」の選任申立を実施  ○成年後見制度等の適用検討【意見聴取回数：34回】 ・関係法令に基づく成年後見制度や事務管理の適用等について、弁護士から意見聴取を実施																																																																						

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	○空き家等対策地域活動費補助事業【補助件数：18件】 ・効果的で継続的な空き家等対策の促進を図ることを目的として、地域において自主的に取り組む空き家等の活用などの活動に要する費用への補助を実施
	○協力事業者紹介制度（ファシリテーター，建築士）【紹介件数：4件】 ・空き家等の「活用」を検討する自治会等に対し，改修等の技術的なアドバイスや地域内の合意形成等を支援する協力事業者の紹介を実施

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推進	○老朽危険空き家除却費補助事業【補助件数：90件】 ・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
	○協力事業者紹介制度（維持管理・相続等支援） 【紹介：175件，うち成約94件】 ・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の紹介を実施
	○隣地取引の調査研究 ・未接道地など，市場での流通が難しい空き家等について，隣地取引のモデル事業を実施【1件】
	○地域との協働による取組の推進 ・地域と行政がそれぞれの役割分担のもと，地域協働による適正管理対策をモデル的に実施【4件】

一方で，建て替えが難しい未接道地や管理不全傾向の高い市街化調整区域，スポンジ化が懸念される住宅団地といった「土地利用上の規制を起因とする解決困難な事案」への対応として，国において推奨する「ランドバンク」による取組などを参考としながら，本市においても，「個」の空き家等への対応から，複数の空き家等を「面的」に捉えた対応が求められています。

### 《方針3》 空き家等の有効活用を促進する

空き家等の有効活用については、協力事業者紹介制度や空き家・空き地活用バンクなどによる、民間市場における円滑な空き家等流通の促進や、空き家の居住以外の用途への転用促進に取り組み、空き家等の活用に一定の成果を上げてきました。

#### 施策⑤：既存ストックの流通促進対策

方策	取組状況
既存住宅の活用方策の推進	○住宅取得補助事業【補助件数：173件】 ・居住誘導区域内で住宅（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
	○サービス付き高齢者向け住宅供給促進事業 ・良質な民間賃貸住宅（空き家を含む）の供給促進策を検討
	○民間賃貸ストック活用促進対策の検討 ・借上公営住宅など民間賃貸ストック（空き家を含む）の活用促進対策について検討
官民連携による活用方策の推進	○協力事業者紹介制度（売買等取次）【紹介：171件，うち成約：37件】 ・所有者等からの空き家等の売買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の紹介を実施
	○活用プラン提案制度（居住用・事業用）【提案件数：3件】 ・空き家等をどうしてよいか分からない所有者を支援するため、空き家会議会員のノウハウやネットワークを活かして「活用プラン」を提案 〔活用内容〕事務所兼倉庫・居住用・飲食店
	○空き家・空き地活用バンク【物件掲載：74件，うち成約：46件】 ・空き家等の掘り起こしのため、不動産市場で流通の少ない価格帯の物件情報を発信

#### 施策⑥：活用対策

方策	取組状況
空き家再生方策の推進	○空き家再生支援事業【補助件数：1件】 ・空き家を交流施設，体験学習施設などの地域活性化に資する用途に改修等する費用の一部を補助
	○活用プラン提案制度（地域利用）【提案件数：4件】 ・空き家等をどうしてよいか分からないという所有者を支援するため、空き家会議会員のノウハウやネットワークを活かして「活用プラン（地域活性化に資する用途）」を提案 〔活用内容〕キッズハウスいりどり（子ども食堂等）・空き家の学校・イベントスペース・自治会交流広場

	<p>○空き家活用応援隊【支援件数：2件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家を地域の集会所などに活用したいという自治会に対し、空き家会議のメンバーから専門家（チーム）を派遣し、地域内の合意形成や改修作業などを支援</li> </ul> <p>〔活用内容〕 三の沢北自治会集会所・とみくらみんなのリビング（東峰西自治会集会所）</p>
	<p>○空き家の学校【令和3年度開校】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用人材の育成に取り組むため、空き家の活用に必要な知識や技能を体系的に学習できる機会を提供</li> </ul>
	<p>○アキヤノモウソウカイギ【3回開催】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家会議に相談が寄せられる空き家等の活用に向けて、不動産事業者や大学生などの参加者が活用に向けたアイデア出しを実施</li> </ul>
	<p>○アキヤノイジリカタ【2回開催】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の活用に興味関心のある層をターゲットとして、建物の診断や改修のポイントをレクチャーするワークショップを開催</li> </ul>
空き家除却後の跡地や空き地の管理・活用方策の推進	<p>○コミュニティひろば整備事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>※平成30年度に廃止</p>
	<p>○隣地取引の調査研究（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・未接道地など、市場での流通が難しい空き家等について、隣地取引のモデル事業を実施</li> </ul>
	<p>○地域との協働による取組の推進（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域と行政がそれぞれの役割分担のもと、地域協働による適正管理対策をモデル的に実施</li> </ul>

一方で、協力事業者紹介制度において、「空き家を活用して欲しい所有者」と「空き家を活用したい人」のニーズが合わず、マッチングに至らない事案も多くなっていることや、空き家が増加し、住宅ストックが余剰傾向にある中、「活用することができない」と思い込んでいる所有者等に対し、空き家等の様々な活用可能性を情報発信し、居住以外の用途への転用も働きかけていくことが「管理不全化」の抑制の観点からも必要となります。

また、空き家等の活用においては、民間事業者のノウハウの活用や市民の理解と協力が欠かせないことから、更なる「市民協働」による取組の推進に努める必要があります。



## 2 第1次計画の評価指標

第1次計画の取組の達成度を測るため、「危険排除」と「管理不全解消」、「有効活用」の観点から設定した3つの指標について、その達成状況を評価します。

指標① 相談事案の解決率：目標値 80%（計画最終年度における解決率）

⇒ 実績値：60.8%

相続人が数十人に及び親族間において管理者が明確にならないことや所有者自身が高齢又は経済困窮を理由とすること、未接道敷地のため活用できず管理を放置してしまうことなどにより、改善されない事案があり、目標達成に至っていません。

指標② 危険な状態にある空き家の解消率：目標値 50%（5年間の累計）

⇒ 実績値：73.1%

平成29年度空き家実態調査で78戸あったD判定のうち、57戸が改善されました。

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

⇒ 実績値：93件

「空き家・空き地活用バンク」や「協力事業者紹介制度」などの取組により、目標を達成しています。

---

## 第4章 課題の整理

本市の現状や第1次計画の取組等を踏まえ、『発生抑制』『管理不全解消』『活用促進』の3つの対策方針ごとに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

- ・ 管理不全な空き家が減少している一方で、問題のない空き家の約1割で「管理不全化」が進行していることから、引き続き、所有者等に対する啓発活動を推進する必要があります。

#### (2) 高齢所有者への生前対策の推進

- ・ 住んでいるうちから建物自体に腐朽破損が見られ、所有者の施設入所や死亡等により不在になることで即座に危険な状態の空き家となっているものがあることから、高齢所有者に寄り添った生前対策を推進する必要があります。
- ・ 行政だけではなく、地域住民などと連携を図り、それぞれの役割分担のもと、生前対策を「地域共生」により推進する必要があります。

#### (3) 空き家の早期発見と早期対応

- ・ 事案解決までの長期化を防ぐため、居宅が「空き家化」した段階で早期に空き家を発見し、迅速な対策を図る必要があります。

### 2 管理不全解消

#### (1) 空家法や空き家等条例に基づく指導等の着実な推進

- ・ 管理不全解消に対する市民ニーズの関心が高いことなどを踏まえつつ、相談事案における解決率のさらなる向上を目指し、引き続き、指導等を着実に推進する必要があります。

#### (2) 自己対応困難所有者への対応

- ・ 自己対応が困難となってしまった高齢所有者等の事情を踏まえた上で、地域住民との協働による解決策を検討する必要があります。

#### (3) 面的対策による管理不全解消の推進

- ・ 狭小地や未接道地等の解決困難な事案を解消するため、空き家等を隣接地と一帯の「面」として捉えた対策に取り組む必要があります。

---

### 3 活用促進

#### (1) 空き家等の地域利用の促進

- ・ 地域活性化に資する空き家等の活用をより一層促進するため、「NCC形成実現」の観点を踏まえつつ、居住以外の用途（地域利用目的<sup>※</sup>）への転用を図る必要があります。

#### (2) 低未利用土地の活用方策の構築

- ・ 地域利用の促進を図るため、公有地を含む低未利用土地の需要喚起に向け、民間事業者のノウハウや若者のアイデアなどを活かした活用方策を検討する必要があります。

#### (3) 空き家等活用人材の育成・確保

- ・ 継続的に空き家等の活用事業を推進するため、空き家活用人材の育成や確保に取り組む必要があります。

#### (4) 空き家会議の運営体制の強化

- ・ 官民連携事業の円滑な推進のため、「宇都宮空き家会議」の運営体制の強化に取り組む必要があります。

#### (5) 官民連携による活用方策の推進

- ・ 空き家等の活用においては、民間活力の活用等が欠かせないことから、引き続き、官民連携による活用方策の推進を図る必要があります。

※ 空き家等の活用における『地域利用目的』

『地域利用目的』…地域活性化に資する空き家や空き地の「活用の用途」を明確化したもの

- i 居場所づくり, ii 担い手育成, iii 制作・発表の場づくり, iv 地域貢献活動拠点, v 起業支援
- vi 拠点広場整備, vii 石蔵活用, viii 新しい生活様式

## 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

第1次計画における取組の継続性を確保する観点から、第1次計画の『対策方針』を踏襲するとともに、引き続き、所有者等による管理を原則としながらも、市、所有者及び民間事業者等がより一層連携した「市民協働」による空き家等対策を推進します。

### 3 対策方針

目指す姿を実現するため、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》 空き家等の発生予防と管理不全化抑制

- 空き家等が増加傾向にあることを踏まえ、空き家等の発生を予防するとともに、空き家等となってしまった場合でも管理不全化させないための対策に取り組みます。

#### 《方針2》 空き家等の管理不全解消

- 空家法や空き家等条例に基づく指導等を着実に推進するとともに、所有者等の事情を踏まえた上で、地域住民等との協働などによる解決方を構築するほか、「NCC形成実現」の観点を踏まえ、これまでの「個」の空き家等への対応から、空き家等を「面的」に捉えた対策に取り組みます。

#### 《方針3》 空き家等の有効活用促進

- 官民連携により、居住誘導区域内の空き家等の活用可能性を所有者等に情報発信し、居住以外の用途への転用も促進するなど、「NCC形成実現」の観点を踏まえた空き家等活用の対策に取り組みます。

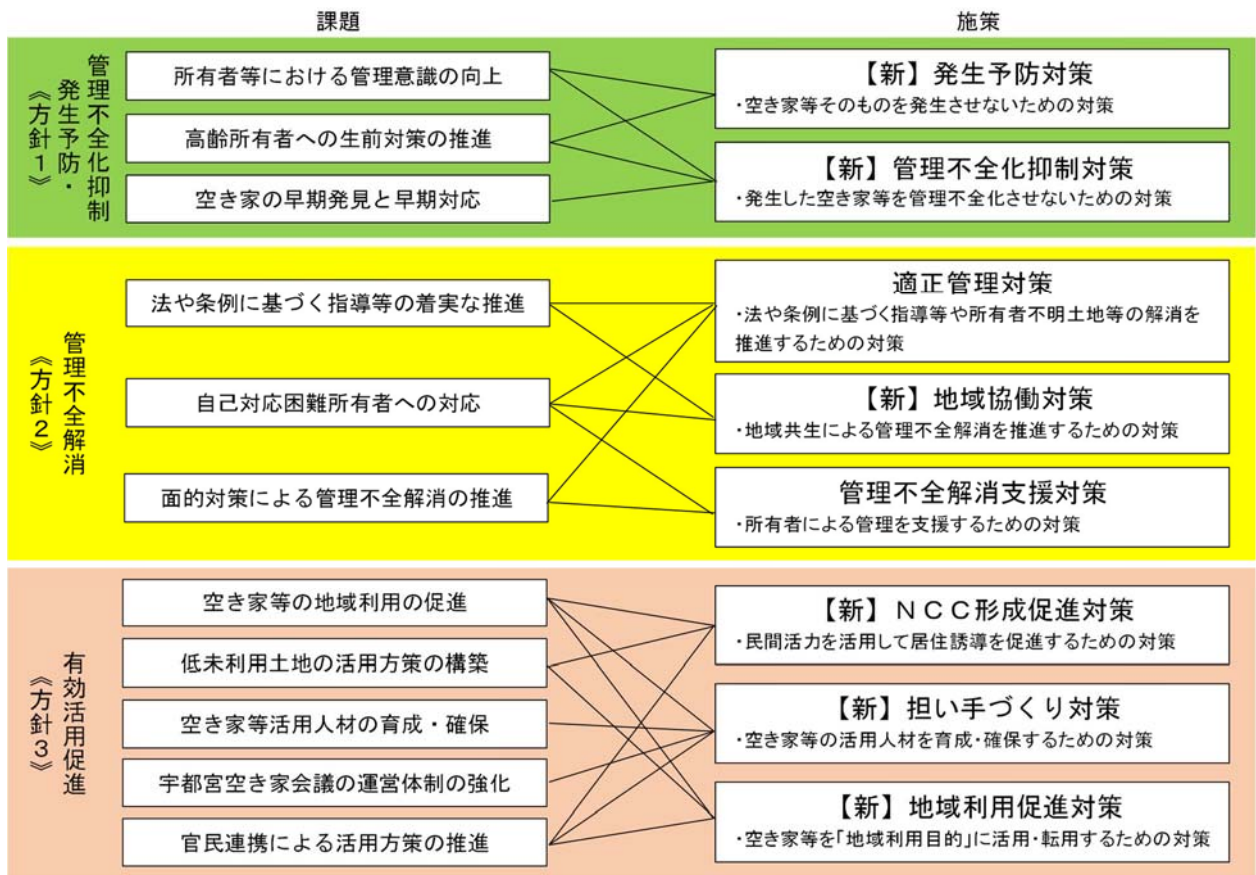
#### 4 施策展開

3つの方針に基づく8つの施策のもと、行政における取組や民間事業者等と連携した取組のほか、国の動き等を踏まえた空き家等対策を推進します。

また、第2次計画においては、各方針の課題解決に向け、最も効果が期待できる中心的な事業を、『重点事業』として位置づけます。

##### (1) 施策

第1次計画の施策を基本としつつ、第2次計画策定に向けて整理した課題に的確に対応するため、空き家等の「管理不全化」の抑制を強化する観点を踏まえながら、8つの施策として再構築しました。



## (2) 取組に反映させる国の動き等

### ア 基本指針及びガイドライン

空家法第5条に基づく「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項に基づく「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、令和3年度に改正されました。

#### 《取組への反映のポイント》

周辺への悪影響の顕在化が予見されるものを早期に特定空家等と判断し、空家法に基づく対応が可能になったことなどを受け、空き家等の「管理不全化」の抑制を強化する観点を新たに盛り込みます。

### イ 関連計画等

#### ① 住生活基本計画（全国計画）

地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家等の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進することが規定されました。

#### 《取組への反映のポイント》

狭小地や未接道地である空き家等を隣接地と一帯の「面」として捉える視点を盛り込むほか、「居住の用途」として空き家ストックを活用する「住宅施策」については、第2次計画に計上するもののほか「(仮称)住生活マスタープラン（令和4年度策定予定）」において整理します。

#### ② 国土の管理構想

国土利用計画に示された指針に基づき、人口減少下における国土の適切な「管理」の在り方を構築し、それを適切に実施していくための国土利用計画の実行計画として、令和3年度に策定されました。

#### 《取組への反映のポイント》

「国土の管理構想」における国土の「管理」の在り方等を踏まえ、本市の「市街化調整区域」における空き家等の「管理」の在り方について検討を進めます。

#### ③ 地域再生法

地域再生法において、人口減少や高齢化の進行、住宅の老朽化等が顕在化する住宅団地の再生に向けた取組を推進しています。

#### 《取組への反映のポイント》

国における「住宅団地再生」への取組の考え方を踏まえ、「住宅団地」における本市の空き家等対策の在り方について検討を進めます。

### (3) 取組一覧

8つの施策を着実に推進するため、既存事業や新規事業のほか、第2次計画期間内に事業化を目指す検討項目などを「取組」として計上します。

#### 《方針1》 空き家等の発生予防と管理不全化抑制

##### 施策①：発生予防対策 [主な対象：A判定]

取組	内容
空き家セミナー（☆）	・管理する者が誰もいない空き家等の発生を予防するため、司法書士などが相続や遺言などについて講話を行うセミナーを開催する。
不動産（空き家等）の個別相談会（☆）	・空き家等が放置されないよう、不動産関係団体との連携により、空き家等をはじめとする不動産全般に関する相談に応じる無料個別相談会を開催する。
【拡】空き家のギモンしつもん（☆）	・所有者の管理意識向上のため、空き家会議に所属する弁護士や司法書士がテーマごとに解説する動画を空き家会議のホームページ上に掲載する。
【新】家の見守り事業（◎）	・居住者の施設入所や死亡を原因とした管理者が誰もいない空き家等の発生を予防するため、「持ち家を所有するひとり暮らし高齢者」を対象に啓発活動や意向調査を行い、意向に応じた様々な情報提供や助言等を行うことにより、持ち家高齢者が抱える「家」の不安解消を支援する。
【新】生前対策連携事業（☆）	・生前対策の構築に向けた地域等との意見交換会のほか、空き家セミナーなどで蓄積した生前対策のノウハウをガイドブックとしてとりまとめ、家の見守り対象者などへの啓発活動に活用する。
木造住宅耐震診断補助事業	・住宅の耐震診断等に要する費用の一部を補助する。
木造住宅耐震改修補助事業	・住宅の耐震改修に要する費用の一部を補助する。
住宅改修補助事業	・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。

（◎）：重点事業，【新】：新規の取組，【拡】：拡充する取組，〔検〕：新規の検討項目，（☆）：空き家会議による取組

**施策②：管理不全化抑制対策** 【主な対象：B判定】

取組	内容
固定資産税納税通知書を活用した啓発活動	・不動産所有者に固定資産税納税通知書を送付する際に、空き家等の管理や活用を促進するチラシを同封する。
宇都宮空き家会議通信（☆）	・空き家会議が取り組む空き家の活用プロジェクトなどを特集した定期刊行物を市内公有施設に配置する。
宇都宮空き家会議公式フェイスブック（☆）	・空き家等の様々な活用方法を所有者等に訴求するため、SNSを活用し、空き家会議における活用プロジェクトの活動内容を発信する。
【新】空き家早期発見事業（◎）	・空き家が長年放置され管理不全や危険な状態の空き家となることを抑制するため、休止している水道栓の位置情報を活用した空き家候補の抽出等を行い、空き家の早期発見や管理不全化する前の初動対応に取り組む。
財産管理制度申立事業	・相続人不存在若しくは不在者であって、管理不全となる蓋然性の高い空き家等に対し、周囲への影響が生じる前に早期に制度を適用し解消を図る。
被相続人居住用家屋等確認申請書の発行	・空き家の発生抑制を図るため、「空き家の譲渡所得3,000万円控除」の確認申請書を交付する。

《方針2》 空き家等の管理不全解消

**施策③：適正管理対策** 【主な対象：C・D判定】

取組	内容
空家法や空き家等条例に基づく措置（◎）	・市が定める「処分基準」に該当する特定空き家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・勧告・命令等を実施する。
【拡】相隣関係規定周知事業	・令和5年4月に施行される改正民法における相隣関係規定（竹木の枝の切除等）を広く市民に周知するとともに、隣り合った土地相互の利用関係について、当事者間による解決を促進する。
空き家実態調査	・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。
財産管理制度申立事業（再掲）	・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、市が利害関係人となって家庭裁判所に「財産管理人」の選任申立を行う。
成年後見制度の適用検討	・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。
市街化調整区域にある空き家等の対応検討〔検〕	・国が示す人口減少下の適切な国土管理の在り方等を踏まえ、本市の市街化調整区域における空き家等の『管理』の在り方について、関連計画等と整合を図りながら検討するとともに、既存の地域拠点等においては、引き続き管理不全な空き家等の解消を推進する。



住宅団地内空き家等の対応検討〔検〕	・「地域再生法」における「住宅団地再生」への取組の考え方を踏まえ、「住宅団地」における空き家等対策の在り方について、関連計画等との整合を図りながら検討するとともに、住宅団地内にある既存の空き家等においては、引き続き管理不全な空き家等の解消や地域活性化に資する有効活用を推進する。
-------------------	---

**施策④：地域協働対策** 〔主な対象：B・C判定〕

取組	内容
空き家等対策地域活動費補助事業	・地域活動団体等が自主的に空き家等対策に取り組めるよう、活動に要する費用の一部を補助する。
【新】環境改善連携事業（◎）	・地域内の良好な生活環境の保全を図るため、地域と行政がそれぞれの役割分担のもと、所有者の同意を得て敷地内の雑草の刈り取りや樹木の剪定などを行う。

**施策⑤：管理不全解消支援対策** 〔主な対象：C・D判定〕

取組	内容
【新】面的対策推進事業（◎・☆）	・狭小地や未接道のため管理や活用が困難である空き家等を隣接地等と一帯として捉え、不動産事業者などが持つ民間のノウハウを活用して、官民連携により、「隣地取引」や「再建築可能な区画への再編」に取り組む。
老朽危険空き家除却費補助事業	・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。
協力事業者紹介制度（維持管理・相続等支援）（☆）	・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。

《方針3》 空き家等の有効活用促進

**施策⑥：NCC形成促進対策** 〔主な対象：B判定〕

取組	内容
住宅取得補助事業	・居住誘導区域内で住宅（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。
住宅改修補助事業（再掲）	・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。
民間賃貸ストックの活用促進	・居住誘導区域内の民間賃貸住宅へ転居した若年夫婦・子育て世帯等への家賃補助や居住誘導区域内の空き家（主に集合住宅）を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）の登録促進など、民間賃貸ストックの活用を図る。

低未利用土地等確認書の発行	・低未利用土地等の流通促進を図るため、「低未利用土地譲渡所得 100 万円控除」の確認申請書を交付する。
立地誘導促進施設協定の活用検討〔検〕	・空き家を含む低未利用土地の活用促進に向け、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、空き地等を活用した交流広場やコミュニティ施設など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設について、地権者合意による協定制度の活用を検討する。
空き家等対策における新たな住宅施策の検討〔検〕	・住生活マスタープラン(令和4年度策定予定)と整合を図りながら、公営住宅の借上げや、セーフティネット住宅への改修費補助や家賃低廉化補助など、「NCC形成」に資する空き家を活用した新たな「住宅施策」について検討する。
【新】移住定住施策連携事業(◎)	・移住定住施策を推進するため、空き家会議と連携し、新たに「お試し居住事業」における物件確保の検討や、「空き家・空き地活用バンク」における移住定住物件の情報発信に取り組むほか、移住定住希望者への物件紹介の支援に取り組む。
【拡】空き家・空き地活用バンク(☆)	・不動産市場で流通の少ない価格帯(1,000万円以下の売買物件・8万円以下の戸建て賃貸物件)の物件や移住定住に係る物件等の情報発信を行う。
協力事業者紹介制度(売買等取次)(☆)	・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。
活用プラン提案制度(☆)	・空き家等をどうしてよいか分からないという所有者を支援するため、会員のノウハウやネットワークを生かして「活用プランの提案」を行う。

**施策⑦：担い手づくり対策** [主な対象：B判定]

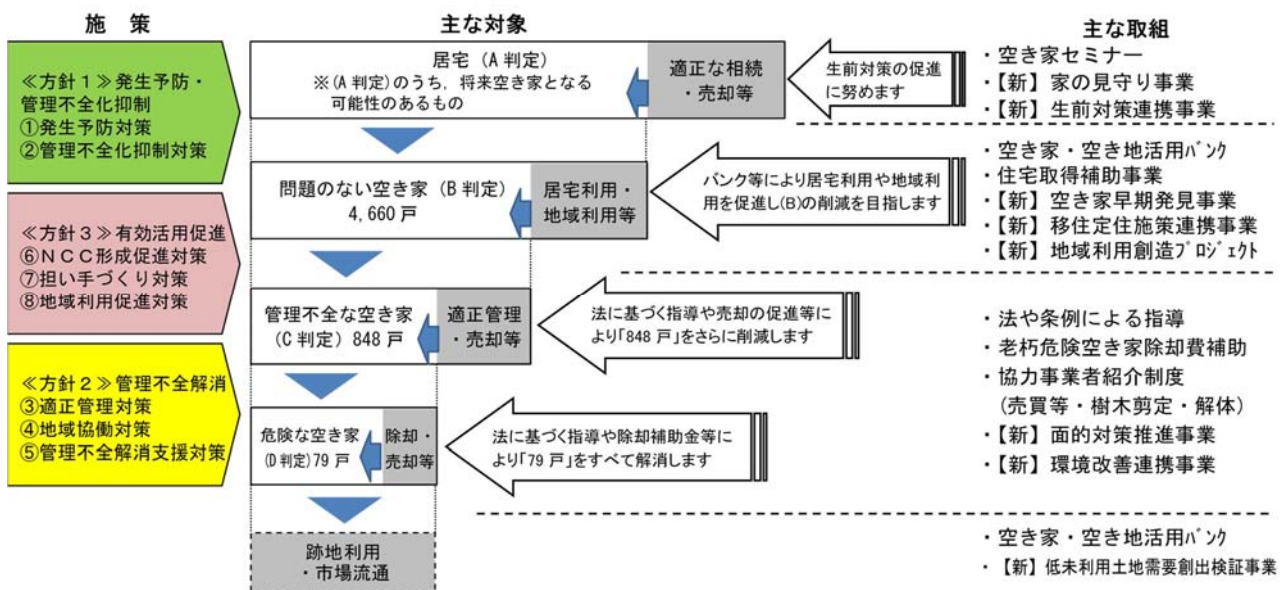
取組	内容
アキヤノモウソウカイギ(☆)	・空き家会議に相談が寄せられる空き家等の活用に向けて、不動産事業者や大学生などの参加者が活用に向けたアイデア出しを行う。
アキヤノイジリカタ(☆)	・空き家の活用に興味関心のある層をターゲットとして、建物の診断や改修のポイントなどをレクチャーするワークショップを開催する。
【新】空き家の学校(◎・☆)	・空き家等活用人材の育成に取り組むため、空き家等の活用に必要な知識や技能を体系的に学習できる機会を提供する。
【新】空き家活用人材応援事業(◎・☆)	・「空き家の学校」卒業者を含む、空き家の活用を希望する若者等を支援するため、空き家会議が空き家等を借り上げ、無償・廉価で活動の場を提供する。

施策⑧：地域利用促進対策 [主な対象：B判定]

取組	内容
【新】空き家コンバージョン事業 (◎・☆)	・「空き家活用人材応援事業」を経験した個人等を含む民間事業者等から「地域利用目的」の事業提案を募り、活用可能な空き家等とのマッチングを支援する。
【新】複合型空間シェア事業 (◎・☆)	・空き家を「地域利用目的」となる、シェアオフィス・ギャラリーなどの複合拠点として活用する。
【新】低未利用土地需要創出検証事業 (◎・☆)	・市有地や民有地を活用し、「低未利用土地の活用方策」を構築するため、「地域利用目的」に資する取組の実践に取り組む。
空き家再生支援事業	・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際に要する費用の一部を補助する。
空き家活用応援隊 (☆)	・空き家を集会所などに活用したいという自治会等に対し、空き家会議のメンバーから専門家(チーム)を派遣。地域内の合意形成や改修作業などを支援する。
交縁会 (☆)	・地域と若者、事業者などがつながるきっかけづくりを支援するため、各地域で空き家等に関連したイベントを開催する。
【新】官民連携施策実装事業 (☆)	・新たな官民連携事業の構築に向けた実践方法等を検討するほか、民間ノウハウを活用した空き家等の管理・活用に係るモデル事業に取り組む。

□ 空き家等の状態に応じた取組の方向性

第2次計画においては、空き家等の状態(A～D判定)に対応した方向性に基づき、取組を講じていきます。



□ 空き家等の状態に応じた取組の位置付け

第2次計画においては、「空き家等の状態に応じた取組の方向性」を踏まえ、各種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2)						
		低 ←		→	高			
		登記簿・戸籍等により所有者等を特定			登記簿等では所有者等が特定困難			
判定区分注1)		自己対応困難(経済的困窮・独居高齢・施設入所・再建築不可等)			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・所有者行方不明 その他注3)			
住宅(A) 4,660戸 問題なし(B) 848戸 管理不全な状態(C) 79戸 危険な状態(D) 高	危険度 ↑ ↓	住宅改修補助事業 木造住宅耐震改修補助事業等		【新】生前対策連携事業				
		空き家セミナー 個別相談会 【拡】空き家のゴミシつもん 宇都宮空き家会議通信 宇都宮空き家会議公式FB		【新】家の見守り事業		関係機関等との意見交換による検討※		
		【新】空き家早期発見事業		【新】空き家・空き地活用バンク 【新】移住定住施策連携事業				
		固定資産税納税通知書を活用した啓発活動(不動産所有者対象) 新たな住宅施策の検討※ 立地誘導促進施設協定の活用検討※ 住宅取得補助 民間賃貸ストックの活用促進等 【新】官民連携施策実装事業 【新】地域利用創造プロジェクト 空き家活用応援隊等 空き家再生支援事業 地域活動費補助事業 協力事業者紹介制度(管理・相続・売買)活用プラン提案制度 【新】環境改善連携事業		(遺産分割協議・相続登記・相続放棄の促進) 協力事業者紹介制度 (成年後見制度活用の促進)			個別対応 財産管理制度申立事業 民法の適用 (遺産分割長期未了状態の解消) 略式代執行	
市街化調整区域内空き家等の対応検討※		指導・勧告		成年後見制度等の適用検討※				
老朽危険空き家除却費補助事業		相隣関係規定周知事業						
【新】面的対策推進事業		協力事業者紹介制度(管理・相続・売買)						
		指導・勧告(住宅用地特例の撤廃)						
		命令・代執行						
		緊急措置						
管理不全候補を含めた割合(B+C+D)		78% (約4,300戸)		8% (約450戸)	6% (約330戸)	4% (約220戸)	3% (約170戸)	1% (約50戸)

注1) 区分別対象者 A:戸建て・アパート等の居住者や持ち家所有者。B~D:戸建て空き家・全室空き部屋のアパート等の所有者。

注2) 固定資産税納税通知送付先情報等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3) 固定資産税納税通知送付先情報等をもっても特定が困難な者。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など)。

〔凡例〕  :空家法・条例・民法に基づく措置  :行政による取組(「※」は検討事項)  :宇都宮空き家会議による取組

## 5 評価指標

### (1) 考え方

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『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』の達成度を測るため、3つの対策方針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

#### 指標① 持ち家高齢者における生前対策実施件数（A判定）：50件〔5年間の累計〕

〔考え方〕

- i 市内在住の持ち家を所有する70歳以上の「ひとり暮らし高齢者」：9,753人（R4.2現在）
- ii 昭和56年以前建築（60.9%：H25実態調査アンケート）、居住誘導区域内（51%：R2実態調査）により、調査対象者を絞り込み  
⇒ 対象者数 約3,000人
- iii 任意に抽出した対象者から将来の持ち家の管理や活用に関する意向調査を実施  
10人／年（対象者数に空き家総数に占める即Dの割合0.5%を掛け合わせた人数を基準）  
⇒ 意向調査の対象者全員が生前対策（遺言の作成等）に取り組むことを想定

#### 指標② 空家法に基づき指導等した事案の解決率（C判定）：80%〔5年間の中央値〕

〔考え方〕

- ・ 平成29年度から令和2年度における指導業務の実績に基づき算出

	累計	うち、重複件数
相談受付件数	1,554件	
指導等件数（a）	718件	130件／718件【重複割合；18.1%】
解決件数（b）	417件	
	【解決率（b/a）：60.8%】	

⇒ 単年度では解決できない「重複分」が全体の約2割あることから、「重複分」を除く残りの8割すべての解決を目指す。〔現況 60.8% ⇒ 80%以上〕

#### 指標③ 危険な状態にある空き家の解消（D判定）：79戸 ⇒ 0戸〔5年間の累計〕

〔考え方〕

- ・ 令和2年度空き家実態調査において、危険な状態と判定された79戸の空き家全てを解消します。〔現況 79戸 ⇒ 0戸〕

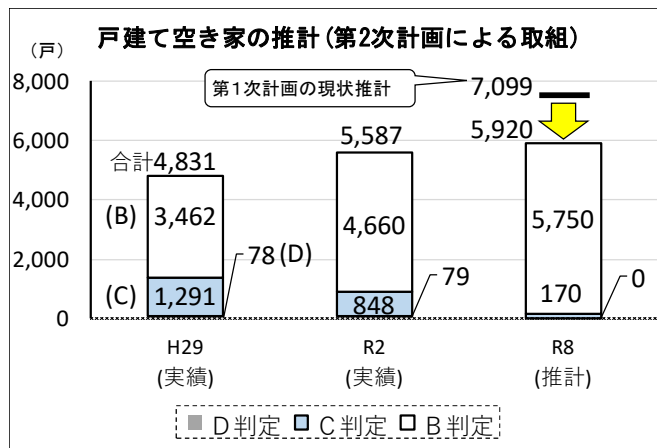
**指標④ 相談を受けた空き家等が流通又は活用された件数（B判定）：120件〔5年間の累計〕**

・ 第1次計画期間内における空き家等の流通・活用件数の実績（93件）に、第2次計画における空き家等の流通・活用想定件数を加えた件数

⇒ 第2次計画における空き家等の活用対策による流通・活用想定件数（30件）

- i 空き家活用人材応援事業：1件      ii 空き家コンバージョン事業：1件
- iii 複合型空間シェア事業：1件      iv 低未利用土地需要創出検証事業：1件
- v 空き家再生支援事業補助金：1件      vi 協力事業者紹介制度等：25件

〔現況 93件 ⇒ 120件〕



これらの指標の達成により、今後増加することが見込まれる空き家等の発生抑制や、特定空き家等の解消などが期待できます。

戸建て空き家推計値（目標年次）

	H29	R2	R8
B判定	3,462	4,660	5,750
C判定	1,291	848	170
D判定	78	79	0
合計	4,831	5,587	5,920

〔資料〕生活安心課推計

## 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8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

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 空き家の有効活用（主に地域利用としての活用）に関すること 空き地の有効活用に関すること
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・道路保全課	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
住宅政策課	空き家の有効活用（主に居住用としての活用）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「宇都宮空き家会議」

#### (1) 団体概要

##### ミッション

#### 『所有者や相続人、地域住民の方々が抱える問題の解消を支援する。』

平成 29 年の設立時から、このミッションのもと、本会に寄せられる皆様からの声をひとつひとつ拾い上げ、会員間で意見を寄せ合いながら、さまざまな取組にチャレンジしてまいりました。

取組の背景にある「問題」を常に意識しながら、その「問題」が解消された景色をモウソウし、景色が切り替わった空き家に笑顔と明かりが灯り、さらに次の空き家に伝播して、まち全体が照らされていく。

そんな想いを『アキヤスイッチ』の言葉に込め、これからもわくわくするような未来のふるさとの景色を目指してまいります。



#### 基本情報

- 名 称 宇都宮空き家・空き地対策官民連携会議（通称：宇都宮空き家会議）
- 設立日 2017年（平成29年）4月28日
- 会 員（14団体等）※令和4年3月末日現在
  - 株式会社足利銀行
  - 宇都宮建設事業協同組合
  - 宇都宮市
  - 国立大学法人宇都宮大学地域デザイン科学部
  - 特定非営利活動法人宇都宮まちづくり推進機構
  - 一般社団法人栃木県若年者支援機構
  - 株式会社栃木銀行
  - 栃木県司法書士会
  - 栃木県造園建設業協同組合
  - 公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会
  - 特定非営利活動法人とちぎユースポーターズネットワーク
  - 栃木県行政書士会
  - 公益社団法人全日本不動産協会栃木県本部
  - 一般社団法人栃木県解体工事業協会
- 顧 問 亀岡弘敬弁護士（ほたか総合法律事務所）  
佐藤達也税理士（佐藤達也税理士事務所）
- 事務局 宇都宮市市民まちづくり部生活安心課



## (2) 主な事業内容

### 情報発信業務

#### ① 空き家セミナー

管理する者が誰もいない空き家等の発生を予防するため、司法書士などが相続や遺言などについて講話を行うセミナーを開催します。



#### ② 不動産（空き家等）の個別相談会

空き家等が放置されないよう、不動産関係団体との連携により、空き家等をはじめとする不動産全般に関する相談に応じる無料個別相談会を開催します。

#### ③ 空き家・空き地活用バンク

空き家等の掘り起こしのため、不動産市場で流通の少ない価格帯の物件や移住定住に係る物件等の情報発信を行います。

#### ④ 地域利用創造プロジェクト

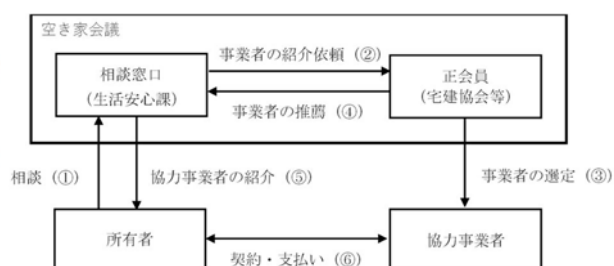
空き家をオフィスやギャラリーなどに利用するモデル事業や空き地を多目的広場などに転用する実証事業に取り組み、地域活性化に資する空き家等の活用可能性を市民等に情報発信します。



### 紹介業務

#### ① 協力事業者紹介制度

所有者自身による空き家等の管理・活用を促進するため、所有者の相談内容に応じて、草刈り・解体・売買仲介に係る協力事業者の紹介を行います。



#### ② 空き家活用応援隊

空き家を集会所などに活用したいという自治会等を支援するため、空き家会議のメンバーで構成する「空き家活用応援隊」を派遣し、地域内の合意形成や改修作業補助などの支援を行います。



#### ③ 活用プラン提案制度

空き家等をどうしてよいか分からないという所有者を支援するため、会員のノウハウやネットワークを生かして「活用プランの提案」を行います。

### 調査研究業務

#### ① アキヤノモウソウカイギ

空き家会議に相談が寄せられる空き家等の活用に向けて、不動産事業者や大学生などの参加者が活用に向けたアイデア出しを行います。



#### ② 官民連携施策実装事業

新たな官民連携事業の構築に向けた実践方法等を検討するほか、民間ノウハウを活用した空き家等の管理・活用に係るモデル事業に取り組みます。

## 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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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。

## ○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って、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って、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って、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って、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っ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（法人にあっては、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って、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	
条例第2条 第6号	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、テレピアンテナ、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) テレピアンテナ、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	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る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 空き家内にベットボトル、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	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	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 枝葉や蒿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	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いもの 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	衛生動物の発生	(1) 衛生動物が発生し、隣接地に住んで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	廃棄物の投棄	(1) 投棄された廃棄物が多い積し、隣接地に住んで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、隣接地に住んで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	

判定期間	判定基準(1)		着眼点(ii)
	項目	※空き家等の状況・周囲への影響度	
条例第2条第7号ア	建物全体の傾き	(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	※判定するための具体的な例示 (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
第7号イ	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)
第7号ウ	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み又は侵食しているもの (2) 今後さらにめり込み又は侵食すること、隣接地の住居等又は公共物が破損することが明らかなるもの
衛生動物の著しい発生	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	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積しており、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、木造の場合を示す。その他RC構造等の場合は、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。

※悪臭は、特定できた発生原因への対応をすることで対処する。

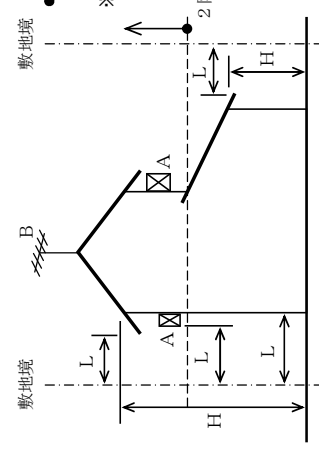
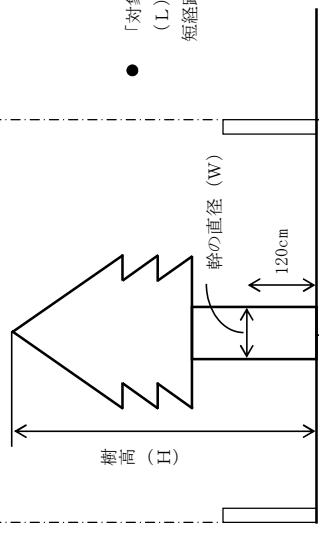
※別表1に掲げる各号の区分の状態には、「景観を損ねている」要因となるものを含む。

※その他条例第2条第7号ウに規定する「管理不全状態である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、被災宅地危険度判定士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 了, 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 1 臨時的な利用(ジョギング・サイクリング用の道路等) 2 間欠的な利用(日中だけ使用する駐車場等) 3 頻繁な利用(常用の倉庫・生活道路等) 4 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 ≤ W < 4.5cm 4.5cm ≤ W < 7.5cm 7.5cm ≤ 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                      対象物                      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>● 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。</p> <p>2階とみなす</p>	 <p>隣接地(民地・道路等)                      空き家の敷地・空き地                      樹高(H)                      幹の直径(W)                      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	区分		
条例第12条第2項	命令	命令	<p>免除となる正当な理由と認定するもの</p> <p>(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</p>	<p>(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</p> <p>(2) 相続に関し訴訟等を行っていること</p> <p>(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</p>
条例第13条第2項	応急代行措置	応急代行措置	<p>申出を認める正当な理由と認定するもの</p> <p>(1) 指導等を受けた者が、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</p>	<p>(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</p> <p>※ 手続きが面倒、多忙である等の理由は認められない。</p>
条例第14条第2項	公示等	公示等	<p>免除となる正当な理由と認定するもの</p> <p>(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</p>	<p>(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</p>
条例第22条第2項	罰則	罰則	<p>(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</p>	<p>(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</p>

## 第2次宇都宮市空き家等対策計画

令和4年 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