

# 第2期鹿沼市空家等対策計画

令和4年（2022年）3月



## はじめに

近年、全国的に人口の減少や少子化と高齢化の進展、さらには居住形態の多様化など、社会全体の構造が大きな転換期を迎えている中、適切に管理が行われていない空家等が大きな社会問題になってきています。



空家等については、本来個人の財産として、それぞれの所有者等が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、行政が対応する範囲や方策には自ずと限界がありました。

本市では、平成25年6月に「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を制定するなど、先進的に空家問題に取り組んでまいりました。また、平成27年5月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行となり、法に基づき、空家等対策計画の策定、空家等に関する対策を適切に講ずることが、市町村の責務として位置づけられました。

平成29年度から適用している「鹿沼市空家等対策計画」は、令和3年度で丸5年が経過することから、策定してからの対策の実績を掲載し、そこから見えてくるこれからの課題や懸念事項の解決や予防の糸口が見つけられるべく事業を進めてまいります。

終わりに、本対策計画の第2期計画の策定にあたり、多くのご助言をいただきました鹿沼市空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、空き家のアンケートやパブリック・コメントにおいて貴重なご意見をお寄せいただきました皆様に、心から感謝申し上げます。

また、今後の本計画の実施に向けて、皆様からの一層のご協力をいただけますようお願い申し上げます。

令和4年（2022年）3月

鹿沼市長 佐藤 信

※ これ以降について、「空家」を使用していますが、条例、規則等により「空き家」の表記を使用している場合もあります。

## 目 次

### **第1章 計画策定の趣旨と位置づけ**

1	計画策定の趣旨	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画の期間	2
4	計画の対象	3

### **第2章 空家等対策に関する基本的方針**

1	基本理念	4
2	基本的な方針	4
3	計画の方向性	5

### **第3章 本市の人口と空家等の状況**

1	住宅・土地統計調査	6
2	人口と世帯	7
3	住宅総数と空家数	10
4	実態調査	13
5	アンケート調査結果	17
6	空家等に関する相談状況	22
7	空家等対策の取組状況	23
8	空家等を取り巻く問題・課題	25

### **第4章 空家等対策の具体的な取組**

1	対策の方向性	29
2	具体的な取組	29
3	空き家対策の今後	35

### **第5章 空家等対策の推進体制**

1	体制の整備及び主な取り組みの実績	37
2	進捗管理と検証	39

### **資料編**

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	40
2	鹿沼市空家等対策の推進に関する条例	44
3	鹿沼市空家等対策の推進に関する条例施行規則	46
4	鹿沼市空家解体補助金交付要領	49
5	鹿沼市「空き家バンク」実施要領	56
6	鹿沼市空き家バンクリフォーム補助金交付要領	60
7	相続時により取得した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の特例	65

# 第1章 計画策定の趣旨と位置づけ

## 1 計画策定の趣旨

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなど安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

こういった状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策が取り組まれています。

本市においても、国の動きに先行し、平成25年6月1日に「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の問題に取り組み、平成27年5月26日、法の全面施行に伴い、本市条例も全面的な見直しを行い、平成28年10月1日から「鹿沼市空家等対策の推進に関する条例」として新たに施行しました。

この度、5年間の計画期間満了に伴い、これまで実施してきた施策及び実績、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、第2期の空家等対策計画を策定します。

今後も、空家問題が地域社会の健全な維持のため、早期の対策が必要という認識に基づき、本市の取り組むべき対策を実施していきます。

### 1-2 具体的取組の実績について①

本市では、平成29年3月に策定した本計画に基づき、空き家の所有者や管理者が適正な管理をすることを目指して取り組んでいます。

その取り組みとしての現在の空き家の現状や対策事業の実績などについて、下記の実績を記載いたしました。

- (1) 実態調査第1回、2回の結果
- (2) 空き家バンク事業の登録件数及び成約件数
- (3) 空き家バンクリフォーム補助金制度の導入初年度
- (4) 空家等解体補助金制度

### 1-3 これからの対策について②

①の取り組みから見えてくる、今後の課題などを列記し、管理されない空き家を増やさない対策について検討し、出来る限り効率よく対策を実施していくことを目指します。

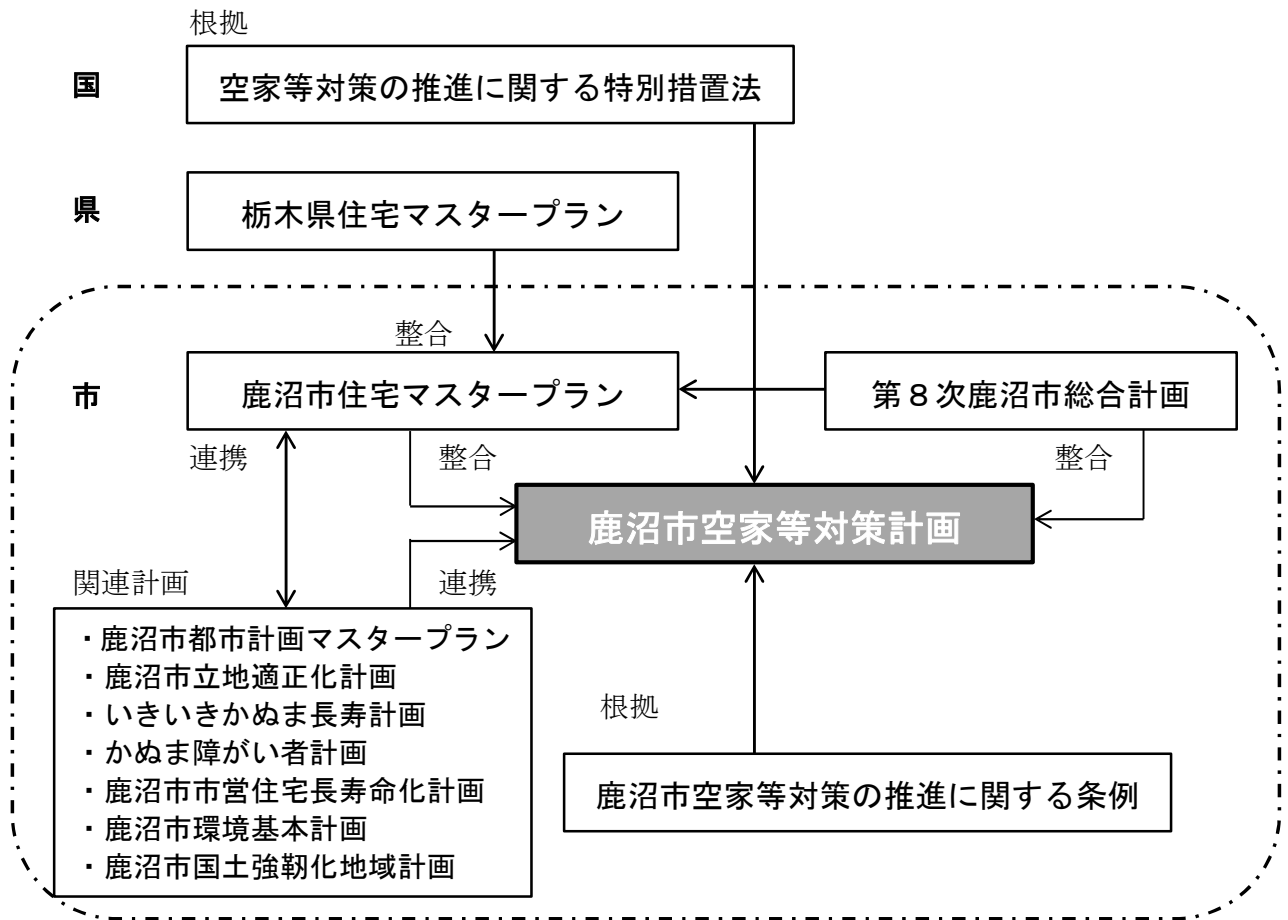
また、空き家を解体後に空き地となった土地をいかに利活用していただけるか、ということもこれから検討していくことが望まれますが、官民の協力により、その受け皿の選定が必要です。

さらに、未相続になっている物件や相続放棄がなされた物件が掘り起こされ、管理者・責任者不在で危険な状態な空き家が増加しない対策が求められてきています。

また、そのような空き家を修繕または、除却する場合の方向性を模索しなければなりません。

## 2 計画の位置づけ

本市の上位計画である、「第8次鹿沼市総合計画」、「鹿沼市住宅マスタープラン」の下に本計画を位置づけます。



## 3 計画の期間

本計画の5年間計画を第2期として令和4年4月から令和9年3月までの期間で策定します。

なお、本計画の空家等対策の実現に向けた中・長期的な展望を盛り込み、一方で、迅速に取り組むことができるように、社会情勢等の変化に応じて、必要な見直しをしていきます。

**計画期間：令和4年4月～令和9年3月  
(第2期計画)**

## 4 計画の対象

### (1) 対象地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

また、関連計画や空家等の実態調査の結果を踏まえ、空家等に関する対策を重点的に推し進めるエリアとして、重点地区を定められることとします。

**対象地区：市内全域**

### (2) 対象となる空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

空家等：建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。

#### <用語の解説>

- ※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀等をいう。
- ※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- ※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。
- ※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準となる。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で一つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから、「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

## 第2章 空家等対策に関する基本的方針

---

### 1 基本理念

本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取り組み、社会的動向を踏まえた中で、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を資源として活用した地域コミュニティの活性化に結びつけながら、空家等の発生や予防に取り組み、安全・安心な生活環境の確保と地域の活性化を図ることを基本理念に掲げます。

- ① 適切な管理が行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、市民の安全・安心な生活環境を確保します。
- ② 空家等を地域の資源ととらえ、空家等を活用したまちづくりを推進します。
- ③ 市、地域、空家等所有者等及び事業所が相互に連携し、空家等の発生の抑制を図ります。

### 2 基本的な方針

#### (1) 空家等の管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権により、所有者等の権利が保障されていますが、その一方で所有者等が適正に管理する責任が求められます。

法第3条においても、「空家等の所有者又は管理者は、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」とされています。

隣家が空家等を原因として被害に遭った場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則です。

#### (2) 適正管理に向けた対策

本市は、法律の趣旨を尊重し、市民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

#### (3) 自然災害時の対応

自然災害による空家等の破損、倒壊、廃材の飛散等への対応は、所有者等が空家等の周辺の生活に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理の原則に基づき、所有者等の責任により適切に対応することを原則とします。

### **3 計画の方向性**

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、それから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、当市の空家等は人口減とともに増々、増加傾向です。そうしたことから、適正な管理をされない空家等を少なくし、市民の生活環境に著しく悪影響を及ぼす物件を造らないような対策が急務であり、利活用及び予防対策を推進していきます。

#### **(1) 空家等の発生抑制**

空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、放置年数が経過するにつれて所有者等の把握が困難になります。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応と、空家等を発生させない「抑制」、空家期間の短縮が重要です。そのため、地域や事業所等と連携して早期の情報収集や所有者等への意識啓発に努めます。

#### **(2) 空家等の有効活用**

空家等を地域の資源ととらえ積極的に有効活用するために、空き家バンクへの登録を促し、移住・定住促進・子育て環境の整備・起業支援・コミュニティの場や学びの拠点として提供することで地域の活性化を図っていきます。

#### **(3) 空家等の管理不全の解消**

適正な管理が行われていない空家等は、防犯・防火・防災・衛生・景観など様々な面から周辺環境に影響を生じさせることとなり、市民からの相談や苦情が年々増加しています。そのため、市民や関係機関の協力を得ながら所有者等に適切な管理を促し、管理不全な空家等の解消に努めます。

#### **(4) 空家等対策推進体制の強化**

空家等の対策を実施するに際しては、市内の様々な部局に関係することから、必要に応じて、空き家対策班（内部組織）で対策に関する協議を行い、空家等の管理指導について連携・協力体制をとっていきます。

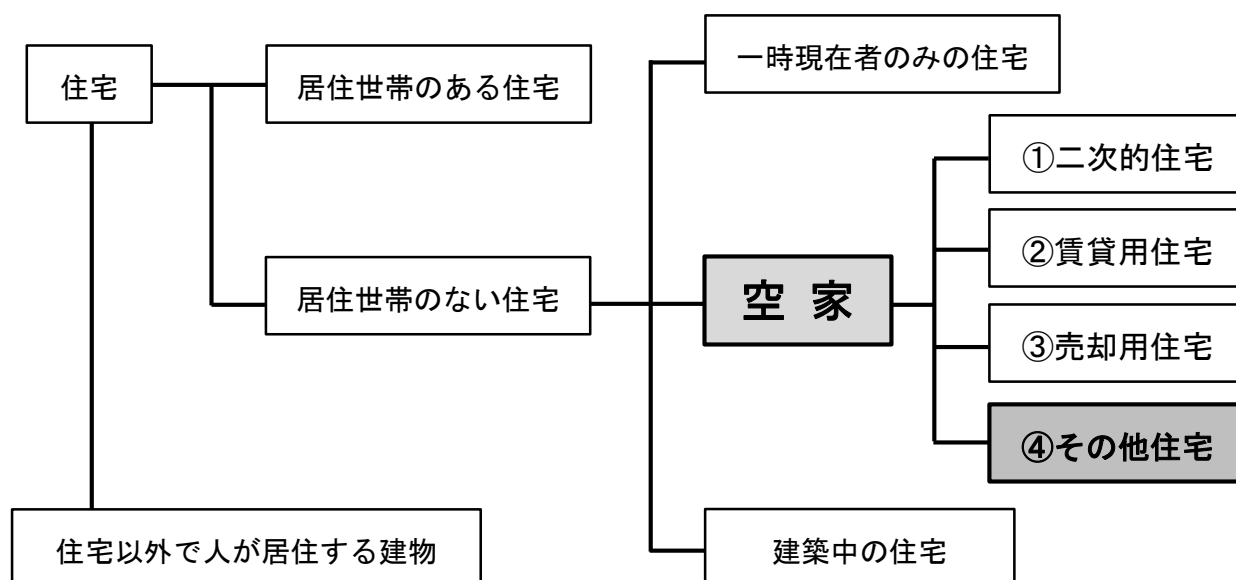
### 第3章 本市の人口と空家等の状況

#### 1 住宅・土地統計調査

本市の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載します。

このうち、「空家」に関する数値は、平成25年住宅・土地統計調査（以下「平成25年調査」という。）の結果について記載しています。

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに住環境、現居住以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局で実施したものです。



<用語の解説>

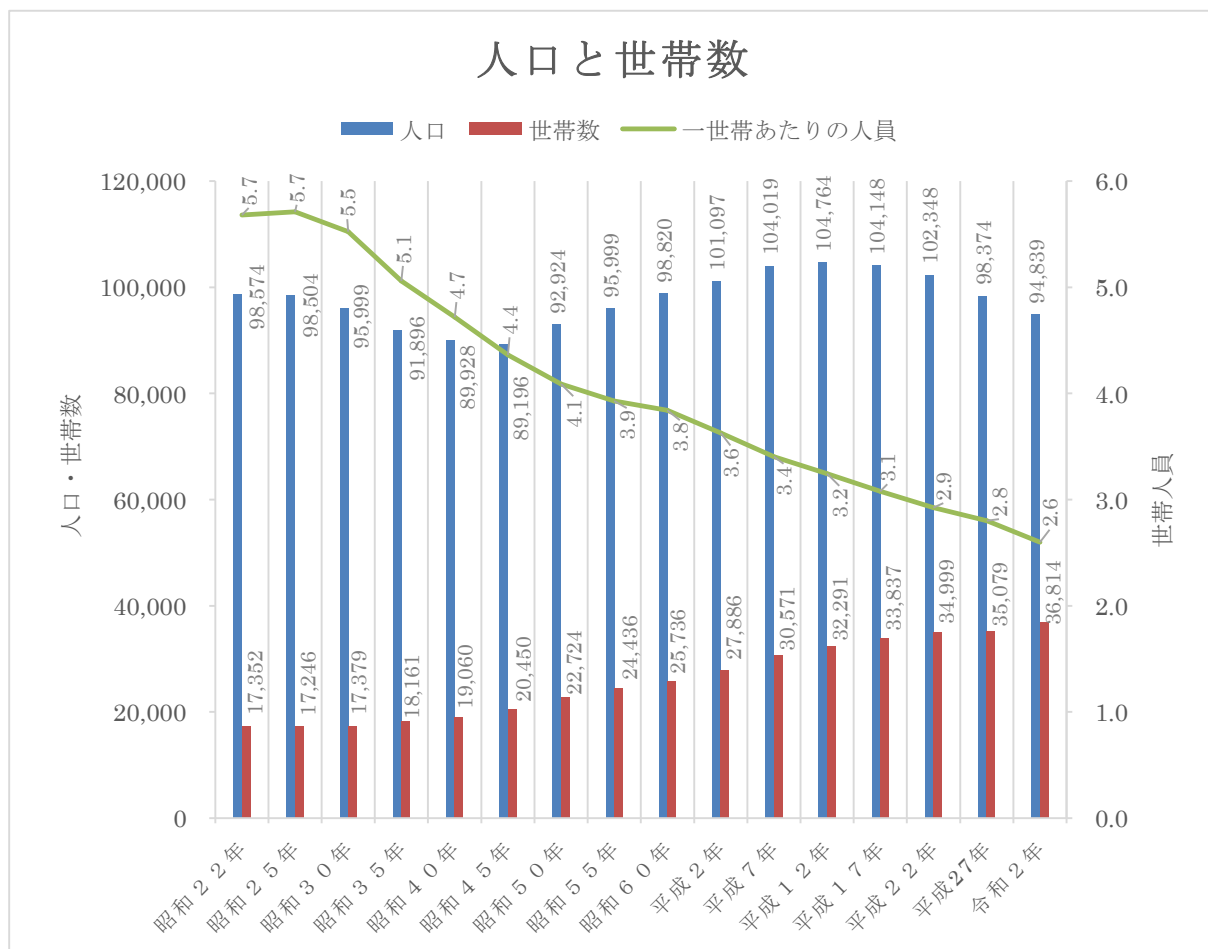
- ①「二次的住宅」・・・別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的に使用される住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする住宅
- ②「賃貸用住宅」・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③「売却用住宅」・・・新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④「その他住宅」・・・人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

## 2 人口と世帯

### (1) 人口、世帯の推移

- 本市の人口は94,839人、世帯数は36,814世帯となっています。
- 一世帯当たりの人口は2.6人となっています。(令和2年10月1日概数調べ)

本市の人口は、昭和23年頃の市制施行当時、人口98,574人、世帯数17,352世帯、一世帯当たりの人員は5.7人でしたが、昭和45年以降、人口及び世帯数ともに増加したが、人口は平成13年をピークに減少に転じ、令和2年の国勢調査では、人口94,839人、世帯数36,814世帯となっています。



#### 国勢調査 (令和2年については概数調べ)

一世帯当たりの人員は、昭和22年には5.7人となっていましたが、昭和40年に5.0人を下回り、昭和55年に4.0人を下回り、平成27年には、3.0人を下回り、2.8人となっています。

なお、令和2年10月1日現在の推計人口によると、人口は94,839人、世帯数は36,814世帯、一世帯当たりの人員2.6人となっています。(概数調べ)

(2) 地区別人口

○ ほぼ全地区で人口及び一世帯当たりの人員が減少しています。

(単位：世帯、人)

地区名	世帯数	男	女	計	一世帯当たり 人員
北 部	2,418	2,799	2,938	5,737	2.4
中 央	2,555	3,029	3,401	6,430	2.5
東 部	4,379	5,173	5,443	10,616	2.4
菊 沢	4,958	6,750	6,840	13,590	2.7
東 大 芦	1,041	1,454	1,480	2,934	2.8
北 押 原	4,116	5,491	5,579	11,070	2.7
板 荷	621	747	820	1,567	2.5
西 大 芦	297	320	386	706	2.4
加 蘇	647	861	863	1,724	2.7
北 犬 飼	3,561	4,742	4,725	9,467	2.7
東 部 台	6,912	8,282	8,303	16,585	2.4
南 摩	1,014	1,431	1,425	2,856	2.8
南 押 原	1,437	1,997	1,950	3,947	2.7
粟 野	1,050	1,444	1,351	2,795	2.7
粕 尾	492	626	628	1,254	2.5
永 野	390	522	541	1,063	2.7
清 洲	926	1,243	1,255	2,498	2.7
<b>合 計</b>	<b>36,814</b>	<b>46,911</b>	<b>47,928</b>	<b>94,839</b>	<b>2.6</b>

令和年2年10月1日現在(概数調べ)

### (3) 地区別人口の推移

○ ほぼ全地区で人口が減少しています。

(人)

地区名	H21. 10. 1(A)	H23. 10. 1	H25. 10. 1	H27. 10. 1	R2. 10. 1(B)	B-A
北 部	7,201	7,043	6,750	6,509	5,737	▲ 1,464
中 央	7,111	7,068	6,934	6,863	6,430	▲ 681
東 部	9,771	10,157	10,263	10,344	10,616	845
菊 沢	14,421	14,246	14,156	13,908	13,590	▲ 831
東大芦	3,329	3,311	3,248	3,105	2,934	▲ 395
北押原	11,686	11,501	11,439	11,341	11,070	▲ 616
板 荷	2,033	2,020	1,920	1,830	1,567	▲ 466
西大芦	1,032	1,023	928	850	706	▲ 326
加 蘇	2,236	2,169	2,092	1,999	1,724	▲ 512
北犬飼	9,762	9,668	9,658	9,667	9,467	▲ 295
東部台	16,519	16,613	16,522	16,508	16,585	66
南 摩	3,464	3,448	3,219	3,131	2,856	▲ 608
南押原	4,725	4,661	4,380	4,180	3,947	▲ 778
粟 野	3,499	3,441	3,252	3,127	2,795	▲ 704
粕 尾	1,814	1,731	1,580	1,482	1,254	▲ 560
永 野	1,473	1,397	1,291	1,217	1,063	▲ 410
清 洲	2,884	2,851	2,737	2,629	2,498	▲ 386
合 計	102,960	102,348	100,369	98,690	94,839	▲8,121

(出典：概数調べ)

### (4) 人口目標（人口、世帯数、一世帯当たりの人員）

○ 平成42年度までの人口目標は89,085人、世帯数35,841世帯一世帯当たり人員は2.49人と推計されています。（鹿沼市総合計画）

将来人口は、日本全国の傾向と同様に人口が減少し、一世帯当たり人員の減少、少子高齢化が進行していくと考えられます。人口の減少に反して世帯数は引き続き増加することが予想されます。

### 3 住宅総数と空家数

○ 住宅総数は、41,300戸、空家数は6,010戸（14.55%）となっております。  
出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

#### （1）住宅数

平成30年調査の住宅総数は41,300戸で、平成25年の世帯数の39,220戸を上回っています。

#### （2）空家数・空家率

平成30年調査では、空家数6,010戸（14.55%）となっており、空家戸数、空家率ともに増加傾向にあります。

（単位：戸、%）

区 分	平成30年			平成25年			空家率 増減 (A)-(B)
	住宅総数	空家数	空家率 (A)	住宅総数	空家数	空家率 (B)	
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6	60,631,000	8,196,400	13.5	0.1
栃 木 県	926,700	160,700	17.3	879,100	143,400	16.3	1.0
<b>鹿 沼 市</b>	<b>41,300</b>	<b>6,010</b>	<b>14.55</b>	<b>39,220</b>	<b>5,080</b>	<b>12.95</b>	<b>1.6</b>
宇都宮市	263,230	44,410	16.9	250,610	39,800	15.9	1.0
足 利 市	72,910	14,520	19.9	71,960	13,310	18.5	1.4
栃 木 市	67,370	9,580	14.2	56,550	7,620	13.5	0.7
佐 野 市	55,980	9,840	17.6	53,700	9,050	16.9	0.7
日 光 市	42,610	9,830	23.1	39,280	7,420	18.9	4.2
小 山 市	78,620	11,450	14.6	72,600	10,550	14.5	0.1
真 岡 市	32,950	4,370	13.3	31,720	4,470	14.1	▲0.8
大田原市	34,790	4,910	14.1	30,300	3,540	11.7	2.4
矢 板 市	15,350	3,210	20.9	14,580	2,770	19.0	1.9
那須塩原市	57,880	11,310	19.5	54,410	10,740	19.7	▲0.2
さくら市	18,750	2,730	14.6	17,050	2,630	15.4	▲0.8
那須烏山市	10,830	1,840	17.0	10,890	1,310	12.0	5.0
下 野 市	26,360	3,660	13.9	25,470	3,880	15.2	▲1.3

出典：「住宅・土地統計調査結果表」（総務省統計局）

### (3) 空家率の推移

本市の空家率は平成10年の調査(9.6%)以降上昇し続けています。

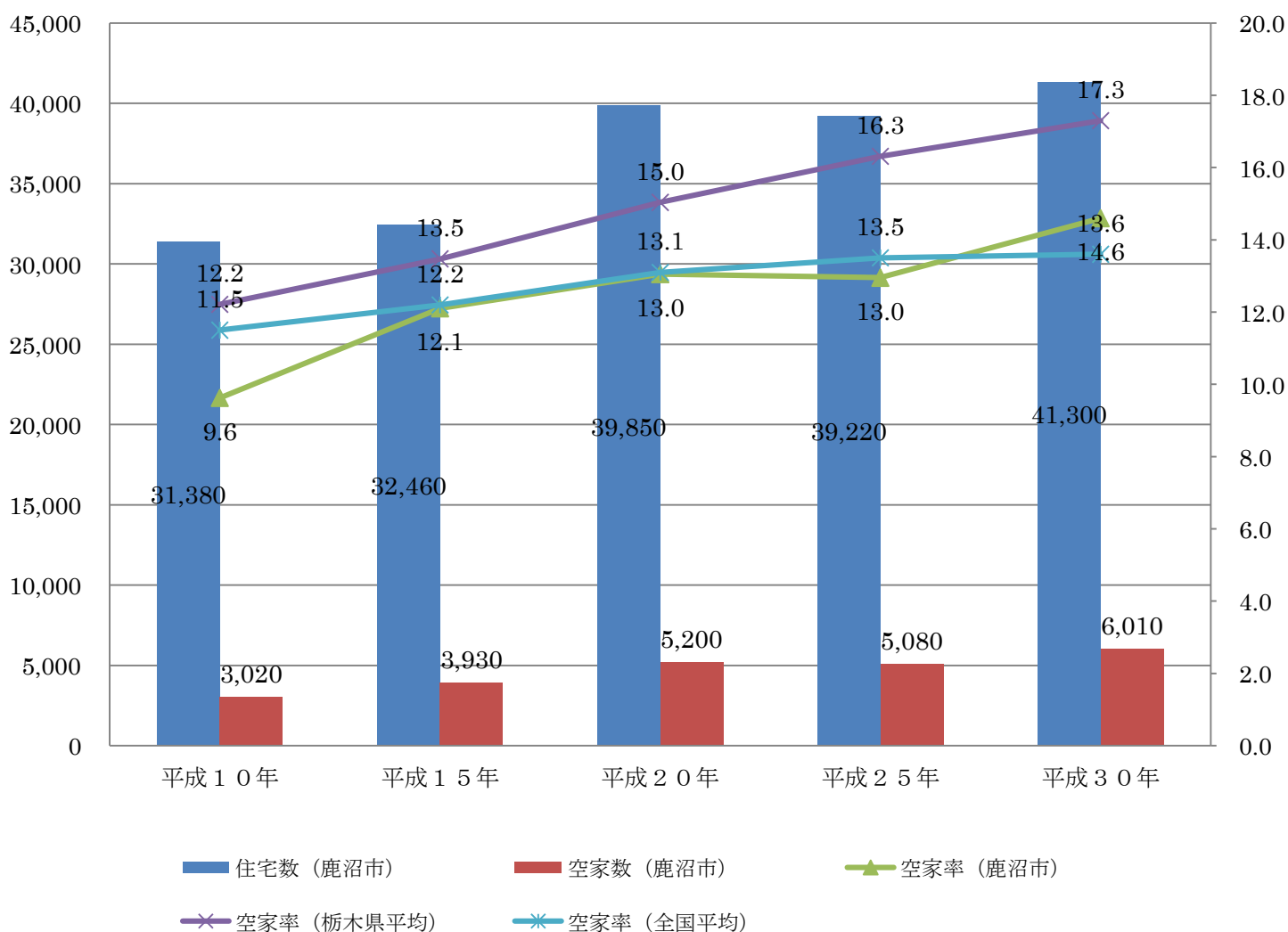
栃木県平均は下回っていますが、平成10年以降の調査で初めて全国平均を上回りました。

出典：「住宅・土地統計調査結果表」(総務省統計局)

区分	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
栃木県	12.2%	13.5%	15.0%	16.3%	17.3%
鹿沼市※	9.6%	12.1%	13.0%	13.0%	14.6%

※ 平成15年以前の集計には、旧粟野町を含む。

### 住宅数・空家数・空家率の20年間の推移



#### (4) 空家の種類

平成30年調査における空家の種類をみると、賃貸用住宅その他の住宅の空家が52.9% (3,180戸)と最も多く、次いでその他の住宅の空家が41.8% (2,510戸)で、二次的住宅や売却用住宅では少ない数値となっています。

建て方別にみると、一戸建ではその他の住宅が78.3% (2,240戸)、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用住宅が90.5% (2,850戸)となっています。

区 分		総 数 (戸)	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空 家 総 数		6,010	2,860	2,800	60	3,150	1,300	1,850
内 訳	二次的住宅	220	190	180	10	30	10	20
		3.7%						
	賃貸用住宅	3,180	330	320	10	2,850	1,100	1,740
		52.9%						
売却用住宅	90	90	90	-	-	-	-	
	1.5%							
その他住宅	2,510	2,240	2,210	30	270	190	80	
	41.8%							
腐朽・破損あり		1,460	920	920	-	540	330	210
内 訳	二次的住宅	40	40	40	-	-	-	-
		2.7%						
	賃貸用住宅	590	150	150	-	440	240	200
		40.4%						
売却用住宅	20	20	20	-	-	-	-	
	1.4%							
その他住宅	810	710	710	-	100	90	10	
	55.5%							
腐朽・破損なし		4,550	1,930	1,880	60	2,610	970	1,640
内 訳	二次的住宅	180	140	130	10	30	10	20
		4.0%						
	賃貸用住宅	2,590	190	170	10	2,400	860	1,540
		56.9%						
売却用住宅	70	70	70	-	-	-	-	
	1.5%							
その他住宅	1,710	1,540	1,510	30	170	100	70	
	37.6%							

出典：「住宅・土地統計調査」（出典元のデータをそのまま掲載していますが、一部の数値にズレがあります）

## **4 実態調査**

### **(1) 調査の目的**

空家等は、核家族や高齢化の進展とともに増加傾向にあり、不審火や犯罪・防犯上の問題や土地利用の非効率性、住環境及び景観の阻害などが問題になっています。

そのため、本市では、空家等が管理不全な状態になることを未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしの実現を目的に「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年6月1日に施行しました。その第一段階として空家等の実態を把握するため、平成26年度から平成28年度にかけて、自治会の協力のもとに「空家等実態調査」を実施しました。

### **(2) 調査時期**

第1回目 平成26年8月 ～ 平成28年11月

第2回目 平成29年7月 ～ 令和2年3月

### **(3) 調査区域、対象空家等**

①調査区域 市内全域

②対象空家等

「法第2条第1項」の「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたものを対象としました。

※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、法律に基づく「空家等」とならないことから、調査の効率性を考慮し今回の調査対象からは除きました。

なお、共同住宅で全室使用されていないものについては、この計画による施策の対象としました。

### **(4) 調査手法**

自治会調査により空家等の情報及び市民等から情報提供のあった物件を対象に現地調査を行いました。調査員が2人1組で外観目視調査を行い、把握した情報をチェックシートに記入するとともに写真撮影を行いました。

まず、空家等であることを確認した上で、建物の基礎情報・管理状況を把握するため詳細な調査を実施しました。

## (5) 調査手法の詳細

### ①空家等判定調査

表札や郵便受け、電気・ガスメーターを確認することにより空家等の判定を行いました。

### ②詳細調査

実態調査票に基づき、建物の規模や構造、用途・建て方を把握するとともに、基礎や建物の傾斜、屋根・外壁及び建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況について調査をしました。

### ③総合評価

「空家等実態調査」を行った物件に対しては、建物の外壁、屋根、危険性、防犯、周辺への阻害等の管理状態を5段階で評価しました。

また、建物以外の工作物である、塀、門、擁壁、衛生面、景観に影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等について、「特定空家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

管理状態の5段階評価は以下のとおりです。

### 【空家等の外観を目視判定する際の目安】

目視判定	空家の状態
A判定	現状は良好。損傷等は見あたらない。
B判定	軽度の損傷がある。
C判定	改修が必要と思われる。老朽化が進んでいる。
D判定	重度の損傷がある。
E判定	管理不全である。(特定空家の候補、直接確認できない建物を含む)
F判定※	民間業者の管理物件である 等。

※ F判定 不動産会社等が管理されている賃貸及び売却用の住宅や建物（倉庫等含む）。

また、調査時点で除却され更地になった物件等になります。

## (6) 調査結果

空家等実態調査（外観目視）の第1回目で確認された空家等の数は1,580戸でした。

また、3年後に実施した第2回目で確認された空家等の数は1,838戸であり、16.3%増加していました。

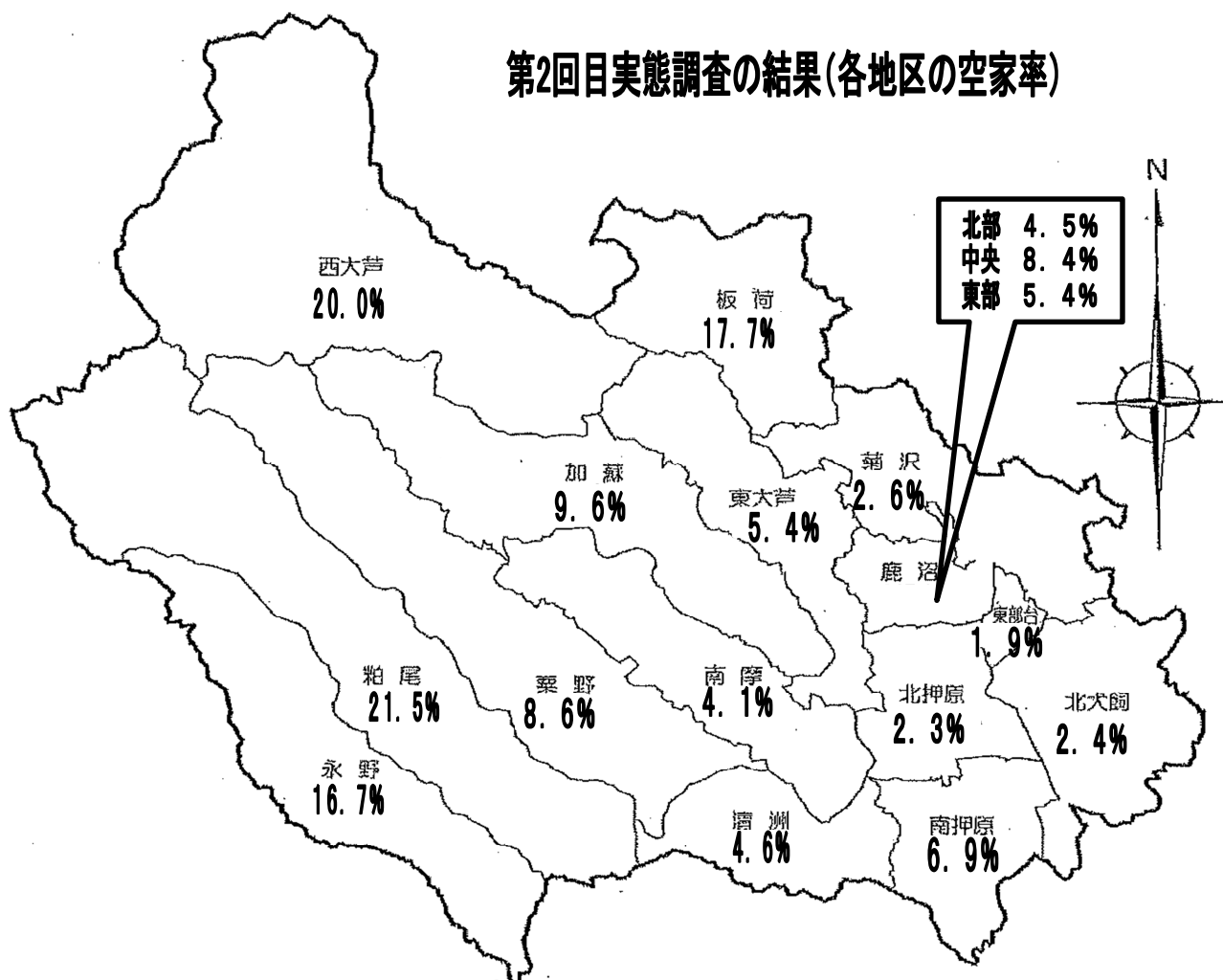
目視判定の結果、「現状は良好。損傷等は見あたらない（A判定）」ものは第1回目より年数が経ったぶん45戸減りました。「軽度の損傷がある（B判定）」ものは12戸増加しました。また、解体が必要なほどではないが「改修が必要と思われる。老朽化が進んでいる（C判定）」ものは199戸増加し、51.0%の増加率です。

「重度の損傷や管理不全である（D・E判定）」ものは700戸であり、38.1%ありました。

本市が実施した空家等実態調査の空家等の数（1,580戸）と平成25年調査による戸建の空家数（2,450戸）と乖離がありますが、その主たる要因は次のことが考えられます。

- ⇒ 住宅・土地統計調査は全国約350万世帯を抽出し、調査票を配布して行った統計調査である。一方、本市が調査した実態調査は、自治会からの情報提供や市民相談等を基に特定した空家等の候補を対象に、市職員が全戸現地調査を行ったもので、2つの調査は手法が異なるということ。
- ⇒ 本市が実施した調査では、法第2条第1項に基づき「概ね年間を通して建築物等の使用実態がない」としているが、住んでいない期間が1年未満のものや、住んでいないが物置として使用している建築物等が含まれていること。

### 第2回目実態調査の結果(各地区の空家率)



## (7) 地区別調査結果

上段：第1回(H26-28) 下段：第2回(H30-R2) (戸、%)

地区名	住宅数	調査件数	A判定	B判定	C判定	D判定	E判定	F判定	空家数	空家率
北 部	2,440	102	17	15	13	34	17	6	96	3.9
		150	6	23	33	28	20	10	110	4.5
中 央	2,668	215	9	29	54	60	42	21	194	7.3
		345	8	38	85	51	43	30	225	8.4
東 部	3,527	209	11	43	32	61	39	23	186	5.3
		289	6	32	82	50	19	30	189	5.4
菊 沢	4,905	80	6	15	21	20	13	5	75	1.5
		163	9	10	25	18	66	5	128	2.6
東大芦	1,235	61	10	9	11	18	9	4	57	4.6
		82	10	9	17	15	16	1	67	5.4
北押原	3,925	78	4	17	15	13	19	10	68	1.7
		130	4	22	33	13	17	23	89	2.3
板 荷	838	143	42	31	22	23	21	4	139	16.6
		161	37	28	26	19	38	1	148	17.7
西大芦	455	80	16	18	28	18	0	0	80	17.6
		100	18	12	39	10	12	9	91	20.0
加 蘇	843	69	10	16	22	21	0	0	69	8.2
		89	5	16	34	10	16	8	81	9.6
北犬飼	3,102	63	15	16	7	4	12	9	54	1.7
		105	11	20	24	9	11	29	75	2.4
東部台	4,939	87	24	29	21	2	0	11	76	1.5
		146	12	33	27	15	5	7	92	1.9
南 摩	1,218	44	13	6	11	11	0	3	41	3.4
		62	9	12	14	8	7	12	50	4.1
南押原	1,802	118	22	27	34	9	18	8	110	6.1
		154	14	27	40	15	28	2	124	6.9
栗 野	1,278	106	16	24	34	22	7	3	103	8.1
		136	14	24	38	19	15	1	110	8.6
粕 尾	585	114	15	21	27	23	27	1	113	19.3
		130	21	20	34	23	28	0	126	21.5
永 野	515	74	10	11	25	15	13	0	74	14.4
		96	9	15	26	16	20	0	86	16.7
清 洲	1,020	46	7	8	13	11	6	1	45	4.4
		59	9	6	12	9	11	0	47	4.6
合 計	35,295	1,689	247	335	390	365	243	109	1,580	4.5
		2,397	202	347	589	328	372	168	1,838	5.2

住宅数：平成28年5月1日現在 (出典：税務課資産税家屋係調べ)

## 5 アンケート調査結果

### (1) 調査の目的

空家等実態調査の結果、外観を目視で調査する方法で、「A」または「B」と判定された物件の所有者等に対して、空家等の利用目的、鹿沼市空き家バンク制度への登録希望等を把握するためアンケート調査を実施しました。

### (2) 調査の概要

#### 第1回目アンケート調査

- 調査項目 9項目
- 対象者 外観目視による調査で「A」または「B」と判定された物件
- 発送数 545件（事務所、倉庫、国外居住者等は除く）
- 回答数 268件（回答率 49.2%）

#### 第2回目アンケート調査

- 調査項目 9項目
- 対象者 外観目視による調査で「A」、「B」または「C」と判定された物件
- 発送数 1,026件（事務所、倉庫、国外居住者等は除く）
- 回答数 418件（回答率 40.7%）

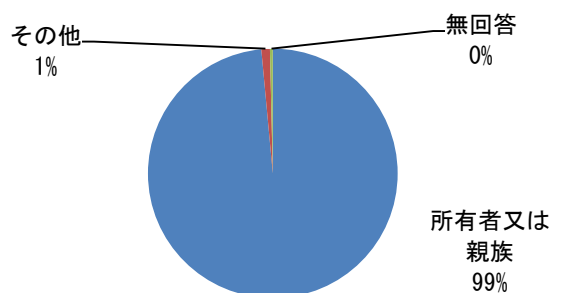
### (3) 回答状況

#### 問1 アンケート回答者について

##### 問1-1 回答者と所有者等の関係

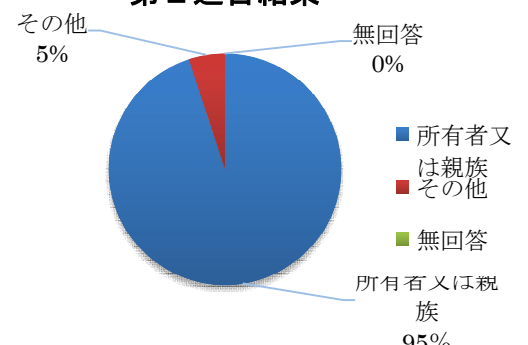
	回答者数
所有者又は親族	264
その他	3
無回答	1
計	268

#### 問1-1 回答者と所有者等の関係



	回答者数
所有者又は親族	397
その他	21
無回答	0
計	418

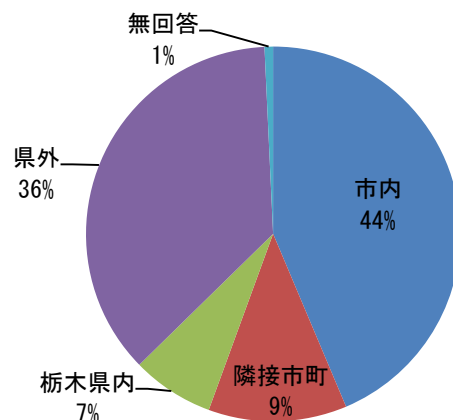
#### 第2回目結果



### 1-2 回答者の居所

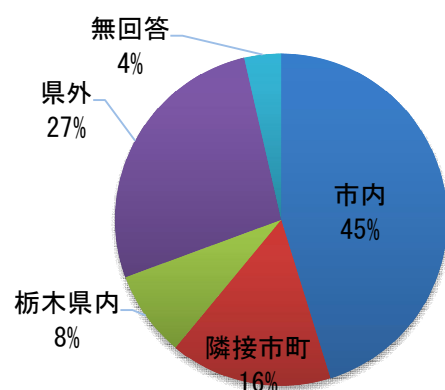
	回答者数
市内	117
隣接市町	32
栃木県内	19
県外（※1）	98
無回答	2
計	268

### 問1-2 回答者の居所



	回答者数
市内	189
隣接市町	66
栃木県内	35
県外（※1）	113
無回答	15
計	418

### 第2巡目結果

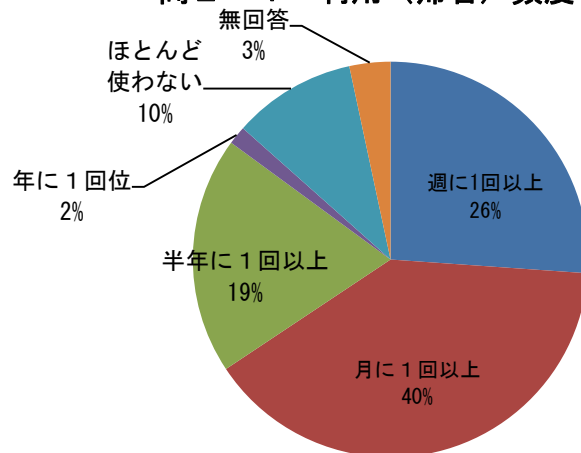


### 問2 住宅（空家）について

#### 問2-1 利用（帰省）頻度

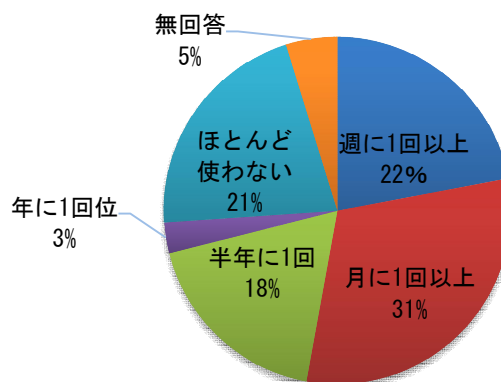
	回答者数
週に1回以上	70
月に1回以上	106
半年に1回以上	52
年に1回位	4
ほとんど使わない	27
無回答	9
計	268

#### 問2-1 利用（帰省）頻度



	回答者数
週に1回以上	92
月に1回以上	129
半年に1回以上	76
年に1回位	12
ほとんど使わない	89
無回答	20
計	418

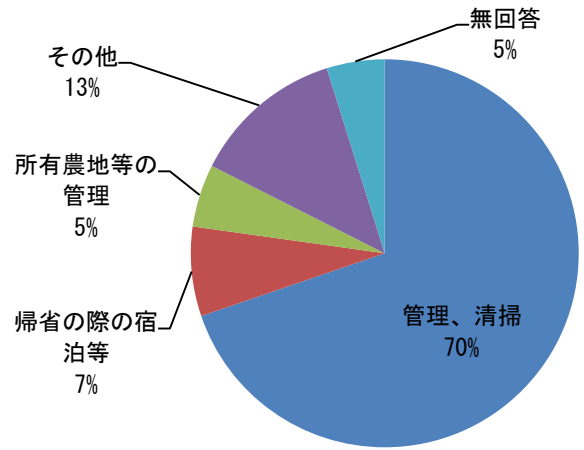
### 第2巡目結果



問 2 - 2 利用（帰省）目的

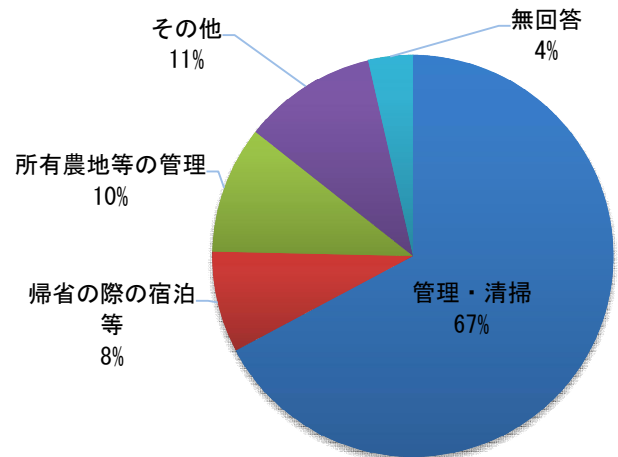
問 2 - 2 利用（帰省）目的

	回答者数
管理、清掃	1 8 7
帰省の際の宿泊等	2 0
所有農地等の管理	1 4
その他（※2）	3 4
無回答	1 3
計	2 6 8



第 2 巡目結果

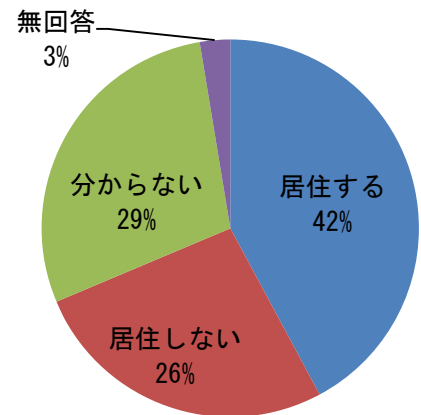
	回答者数
管理、清掃	2 8 1
帰省の際の宿泊等	3 4
所有農地等の管理	4 3
その他（※2）	4 5
無回答	1 5
計	4 1 8



問 2 - 3 今後の居住予定

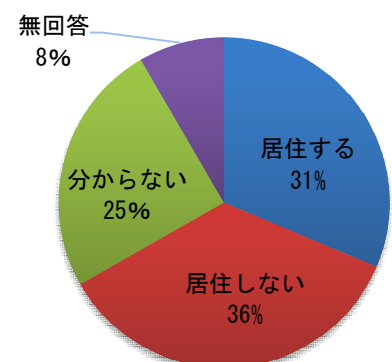
	回答者数
①居住する	1 1 3
②居住しない	7 1
③分からない	7 7
無回答	7
計	2 6 8

問 2 - 3 今後の居住予定



第 2 巡目結果

	回答者数
①居住する	1 3 1
②居住しない	1 4 8
③分からない	1 0 4
無回答	3 5
計	4 1 8



問 2-4 (問 2-3 で②・③と回答した方)

空家を今後どのようにする予定か

	回答者数
①解体予定、解体したい	18
②そのまま残したい	51
③未定	72
無回答	7
計	148

	回答者数
①解体予定、解体したい	43
②そのまま残したい	48
③未定	167
無回答	14
計	272

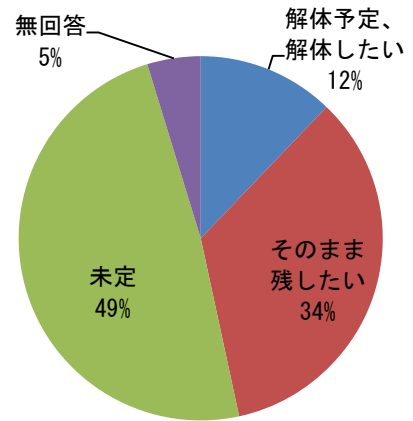
問 2-5 (問 2-4 で②・③と答えた方)

空家を残す場合の今後の利用方法

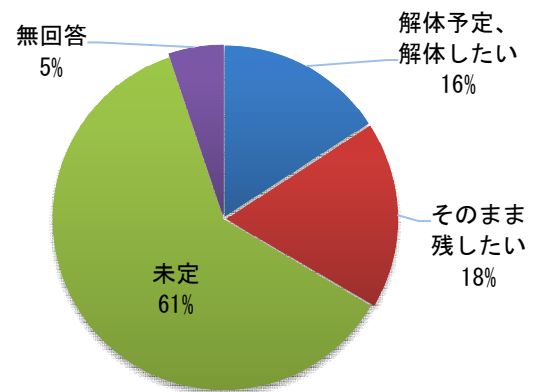
	回答者数
①帰省時宿泊等、農地等管理	33
②第三者に売却・貸出	51
③その他	34
無回答	5
計	123

	回答者数
①帰省時宿泊等、農地等管理	42
②事業用	9
③第三者に売却・貸出	86
④その他	13
⑤決めていない	78
無回答	190
計	418

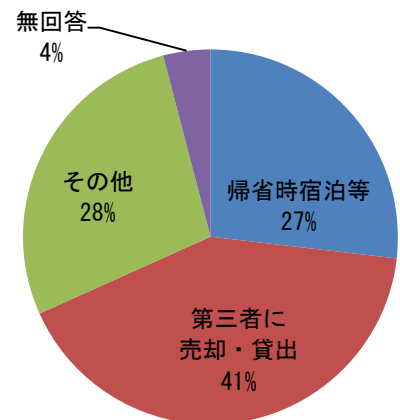
問 2-4 空き家を今後どのようにする予定か



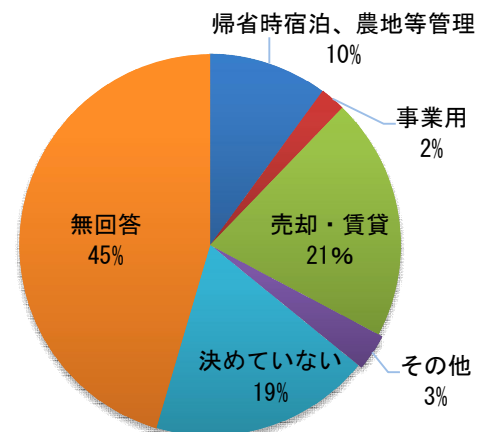
第 2 巡目結果



問 2-5 空き家を残す場合の今後の利用方法



第 2 巡目結果

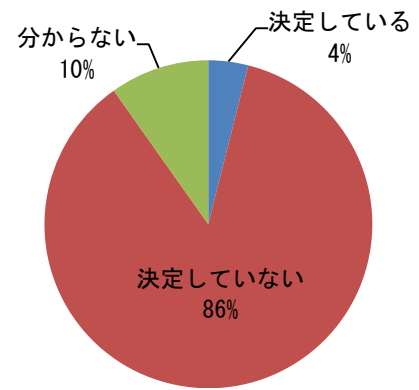


## 問 2 - 6 転売先、貸付先の決定

問 2 - 6 (問 2 - 5 で②と答えた方)

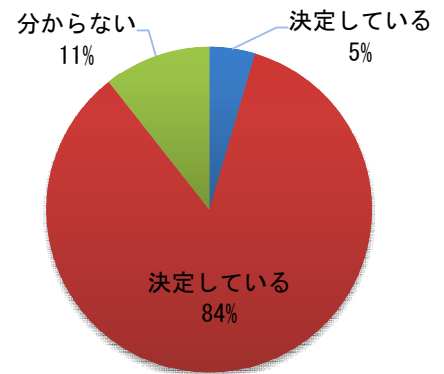
転売先、貸付先の決定

	回答者数
①決定している	2
②決定していない	44
③分からない	5
無回答	0
計	51



### 第 2 巡目結果

	回答者数
①決定している	6
②決定していない	112
③分からない	14
無回答	0
計	132

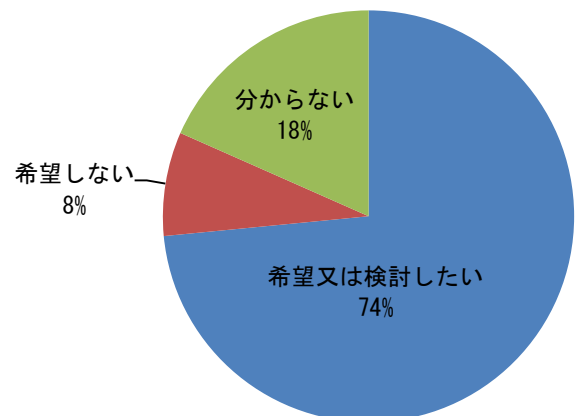


問 3 - 1 (問 2 - 6 で②・③と答えた方)

空家バンク等の制度の登録希望

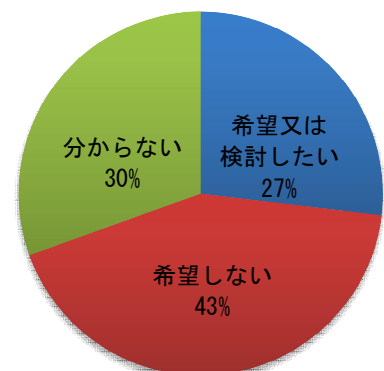
	回答者数
①希望又は検討したい	36
②希望しない	4
③分からない	9
無回答	0
計	49

問 3 - 1 空き家バンク等の制度の登録希望



### 第 2 巡目結果

	回答者数
① 希望又は検討したい	60
② 希望しない	95
③ 分からない	68
無回答	0
計	223



## 6 空家等に関する相談状況

空家等は、適切に管理されていれば問題はありませんが、それを怠ると地域住民の生活環境に影響を及ぼすこととなります。所有者等が管理責任を全うしないことから「草木が繁茂して庭に入り込んでいる」、「枯れ木や枯れ草、ごみが放置され火災の心配がある」、「雨樋等が壊れていて飛散のおそれがある」などといった通報が市民から寄せられます。

このため、私有財産である空家等への行政としての対応としては、当該空家等の状態や近隣周辺への影響などを勘案した上で行っています。

なお、平成25年調査の推計値において、別荘や賃貸・売却の用途であるものを除いた「その他住宅」の2,940戸のうち一部が地域の生活環境に影響を及ぼす空家等に該当すると考えられます。

### (1) 相談件数

本市に寄せられた空家等の通報及び相談としては、雑草等繁茂、樹木越境が多い状況であり、地域とのつながりの希薄をうかがわせるものとなっています。直近5年間の新規受付件数を掲載しました。

利活用相談はテレワーク等により相談が増えたため、令和2年度から新たに統計を取り始めたものです。

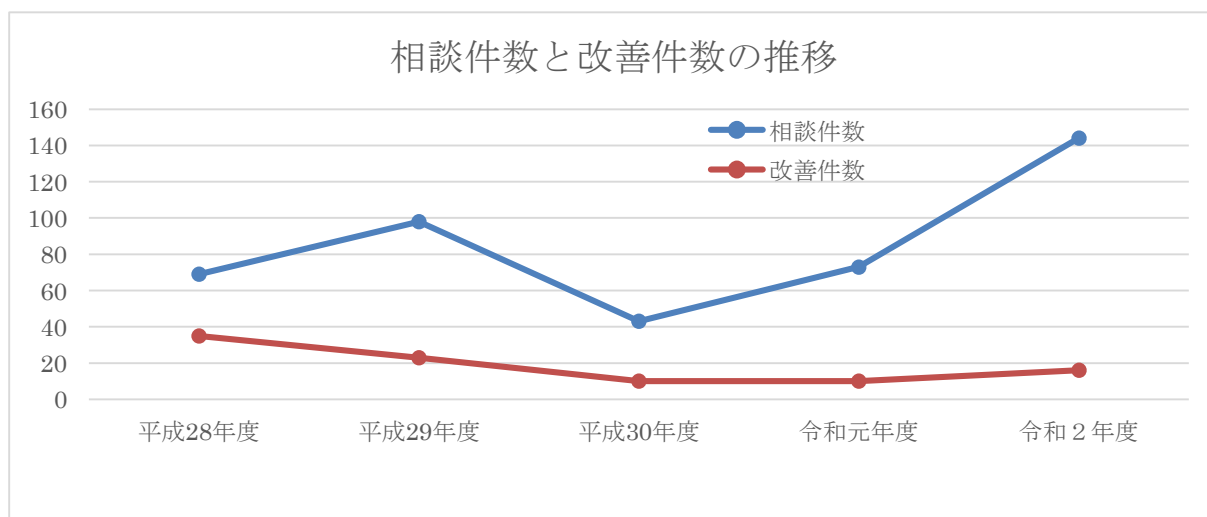
年度 事由	平成28年 度 受 付	平成29年 度 受 付	平成30年 度 受 付	令和元年度 受 付	令和2年度 受 付	合 計
情報提供	7	18	5	9	35	74
雑草等繁茂	26	24	3	7	14	74
建物破損	22	45	13	4	13	97
樹木進入	11	7	11	30	19	78
工作物破損	2	1	8	22	1	34
ごみ放置	1	1	2	1	1	6
その他	—	2	1	—	12	15
利活用等相談	—	—	—	—	49	49
合計	69	98	43	73	144	427

### 悪影響の主な原因

- 空家等についての所有者等の管理意識が希薄である。
- 空家等を売却する意思はあるが、手続きに至っていない。
- 所有者等の高齢化や居住地が遠方であることなどの理由により管理ができない。
- 相続が未解決であり、所有者等が確定していない。

## (2) 相談件数と改善件数の推移

平成28年度から令和2年度までの相談件数と改善件数をグラフ化したものです。  
除草や樹木越境などは、恒久的に出てくる相談案件であり、根本的に解消しないものは改善件数としてカウントはしていません。



(単位：件数)

## 7 空家等対策の取組状況

### (1) 相談対応

現在、本市に寄せられる空家等に関する通報や相談は、適切な管理がなされていない空家等に関する通報や所有者自らによる適正な管理や利活用に関する相談など、多岐にわたり、専門的な内容も多くなっています。

こうした通報や相談については、内容に応じ、建築、環境、土木、消防など、それぞれの部署で対応しているほか、弁護士や司法書士などによる専門的な相談窓口（法律相談、相続相談など）により対応を行っています。

### (2) 所有者への指導など

地域住民の生活環境に影響がある空家等に対しては、法及び条例の規定により特定した所有者に対して適切な管理をお願いしているほか、建築基準法、道路法、火災予防条例などの関係法令に基づく改善指導を行っています。

### (3) 主な取り組み事業の実績

① 空き家バンクの登録数と成約数（令和3年3月31日現在）

#### 空き家バンク（年度別登録・成約実績）

年度	登録実績			小計
	売買	賃貸	どちらでも	
平成27	5	1	1	7
平成28	5	0	0	5
平成29	2	0	0	2
平成30	8	1	0	9
令和1	17	2	0	19
令和2	41	4	0	45
<b>合計</b>	<b>78</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>87</b>

成約実績	登録実績			小計
	売買	賃貸	どちらでも	
	2	1	1	4
	2	0	0	2
	3	0	0	3
	4	0	0	4
	9	2	0	11
	25	4	0	29
<b>合計</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>53</b>

平成27年度から移住定住を主な目的として開始しました。

実態調査後に所有者へのアンケートを実施し、利活用希望者を募り、空き家バンクへの理解が得られるようになりつつあります。また、登録するときの添付書類を簡素化し、利用者の活用のしやすさが功を奏して、登録件数、成約件数が増加傾向にあります。

② 空き家バンクリフォーム補助金制度（令和2年度）

年度	交付決定件数	交付決定金額
R2	3件	170万円

令和2年度から実施した事業であり、空き家の利活用を図り、移住定住者や子育て世帯等  
を呼び込むための事業であります。

令和2度は3世帯の利用があり、鹿沼市に移住しました。

③ 空家等解体補助金制度利用実績（平成30年度～令和2年度）

**空家等解体補助金**

年度	不良住宅	特定空家等	合計	交付決定額
平成30	24	2	26	10,836,000
令和1	42	3	45	19,509,000
令和2	33	9	42	19,045,000
合計	<b>99</b>	<b>14</b>	<b>113</b>	<b>49,390,000</b>

平成30年度の6月から制度を導入し、初年度こそ市民や解体業者への周知が進んでいなかったため、件数が伸びませんでした。翌年から解体補助金制度の周知が行き渡り、不良住宅の判定申請の件数や解体補助金交付件数が増加しました。

1件当たりの平均利用の解体補助金が約43万7千円であります。

なお、補助金額の限度額である50万円を交付した件数は半数を超えています。

④ 相続等により取得した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の特例

申請年度	適用件数
令和元年度	2件
令和2年度	4件

（要件については資料編参照）

**8 空家等を取り巻く問題・課題**

**（1）防犯・防火・防災上の不安**

市民等からの相談で最も多かったのは、防犯・防火・防災上の問題です。空家等が増加することで地域への不審者侵入を促す可能性があります。また、不審火などが心配され、十分に管理されていない空家については、日頃から地域の人々の目で監視・パトロールなどを行う必要が生じています。また、老朽化した空家になると、台風や強風などが原因となって、建物の一部が吹き飛ばされる事態も想定されます。防災の面からも所有者等に対して適切な管理を促すことが必要になっています。

## **(2) 生活環境の悪化、景観の阻害**

空家等実態調査の結果からみると、「重度の損傷がある」(D判定) 18%、「管理不全である」(E判定) が20%、合わせて約4割が特定空家等に相当する空家等が存在しています。

こうした適正に管理されていない空家等の放置により、屋根や外壁等の落下・飛散事故や、老朽化による倒壊事故、ごみの不法投棄等により周辺環境を阻害するなど、地域の生活環境や安全を脅かす存在となるだけに、有効な対策によって除却を促していく必要があります。

## **(3) 行政課題としての限界（私有財産に関わる問題）**

### **① 所有者等の特定に時間を要する**

空家そのものにほとんど資産的価値がない場合が顕著ですが、所有者等の死後、建物の相続登記がなされていないケースが少なくないため、所有者を特定することが難しいといった課題があります。所有者等が特定されないために、私有財産である空家に対して、行政が簡単に対処できないという問題が大きな割合を占めています。

### **② 回収が難しい行政代執行費用**

法の成立により、「特定空家等」に関しては、市町村は行政代執行による強制執行が可能となりましたが、行政代執行をしてもその費用を回収できる見込みがないのが実情であり、私有財産の除却に際して、回収の見込みがない状況で公費を充てることについての課題が残されます。

## **(4) 空家発生 of 加速化**

本市の人口は、既に社会減（転出超過）かつ自然減（死亡者数が出生者数を上回る）の状況になっており、2030年（令和12年）には89,085人になると予測されます。

また、核家族化の進行により、後継者のいない高齢者世帯や単身高齢世帯が増加しており、今後、空家の急速な増加は避けられない状況にあります。

こうした状況が今後は市内のいたるところで散見されることが予想されます。したがって中・長期的な空家対策に取り組んでいくことはもちろんですが、一方では、短期的な対応も求められています。

## (5) 除却が進まない空家

### ① 解体費用が負担できない

空家の解体には多額の費用が掛かることから、それを負担できずに放置されているケースも決して少なくありません。特に農村部の住宅は比較的広く大きな家屋が多いことから、解体した場合の廃材の排出量が多く費用も掛かります。家屋の大きさ、解体の容易さにもよるため一概には言えませんが、解体・除却費用の問題が除却を妨げている大きな要因となっています。

### ② 固定資産税等の特例措置

住宅に係る固定資産税等の特定措置の問題もあります。住宅を除却して更地にすると固定資産税等の特例措置がなくなるため、空家の除却が進まない理由になっています。

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であっても、法第14条第2項に基づき、市町村長が「特定空家等」の所有者に対して、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した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特例の対象から除外されることとなっています。

#### 参考：住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		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)	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

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡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。

## (6) 流通が進まない空家（活用されない）

### ① 消極的な受入体制

空家の活用を考えていく上において、他所の者には売却しない・賃貸しないという旧来からの地域の意識、慣習がネックとなっているという側面があります。他所の者に売却・賃貸することに対する地元の抵抗意識が少なからず存在しています。空家を流通させて移住者の受入れによる地域の活性化を図っていく上では、こうした従来からの意識を変えていくことが必要となります。

## ② 仏壇があることによる心理的な課題

仏壇があることによる心理的な課題もあります。仏壇を残したまま貸すことへの抵抗感が存在しています。

## ③ 農地法上の制約

農地との関係も大きな課題です。空家所有者の中には家屋と農地を一体のものとして処分したいとの意向をお持ちの方もおりますが、農地の譲渡には農地法上の条件を満たす必要があります。

## ④ 家屋の規模

根本的な問題として、都市からの移住を希望して家屋を探している方々からすると、地方の農家住宅は家屋の規模が大き過ぎて、移住希望者の求める住宅とは合致していないという問題があります。

## ⑤ 市街化調整区域

市街化調整区域は都市計画法（第7条以下）に基づき指定される、開発行為等を制限する区域であり、空家についても、用途変更などの手続きが必要な場合があります。

## （7）地域の活力、意欲の低下

人口減少が更に加速化していくという時代の変わり目にあって、空家の増加は地域住民の将来不安を駆り立てる要素となり、衰退したイメージを抱かせることとなります。

そうしたイメージがまちづくりに対する住民の意欲を大きく減退させ、地域の歴史や伝統文化の継承、地域の祭りのような伝統行事が継続できなくなるおそれがあります。地域の活動を縮小することによって、地域住民同士の交流の機会が減少し、地域の賑わいや地域への愛着が失われていくことが懸念されます。

## 第4章 空家等対策の具体的な取組

### 1 対策の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は家屋を利用している間から除却後の跡地利用までの各段階にわたっており、特に管理不全な空家等は周辺の環境へ及ぼす影響が大きいいため早急な対応が必要です。

しかし、空家等は個人の資産であり、所有者等に建物やその敷地の適正管理を履行する責務があるため、市や近隣の住民など第三者が直接の措置を行うことが難しい現状にあります。

そのため、空家等対策を行うには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が求められることから、その方向性に添った各種施策を実施しています。

しかし、今後も、市内の空家は増加していくことから、空家等の適正な管理を促進し、利活用を呼びかけ、また、空き家を予防していく施策を進めていくことが重要であります。

それには、計画的に予算の確保を進めていきます。

### 2 具体的な取組

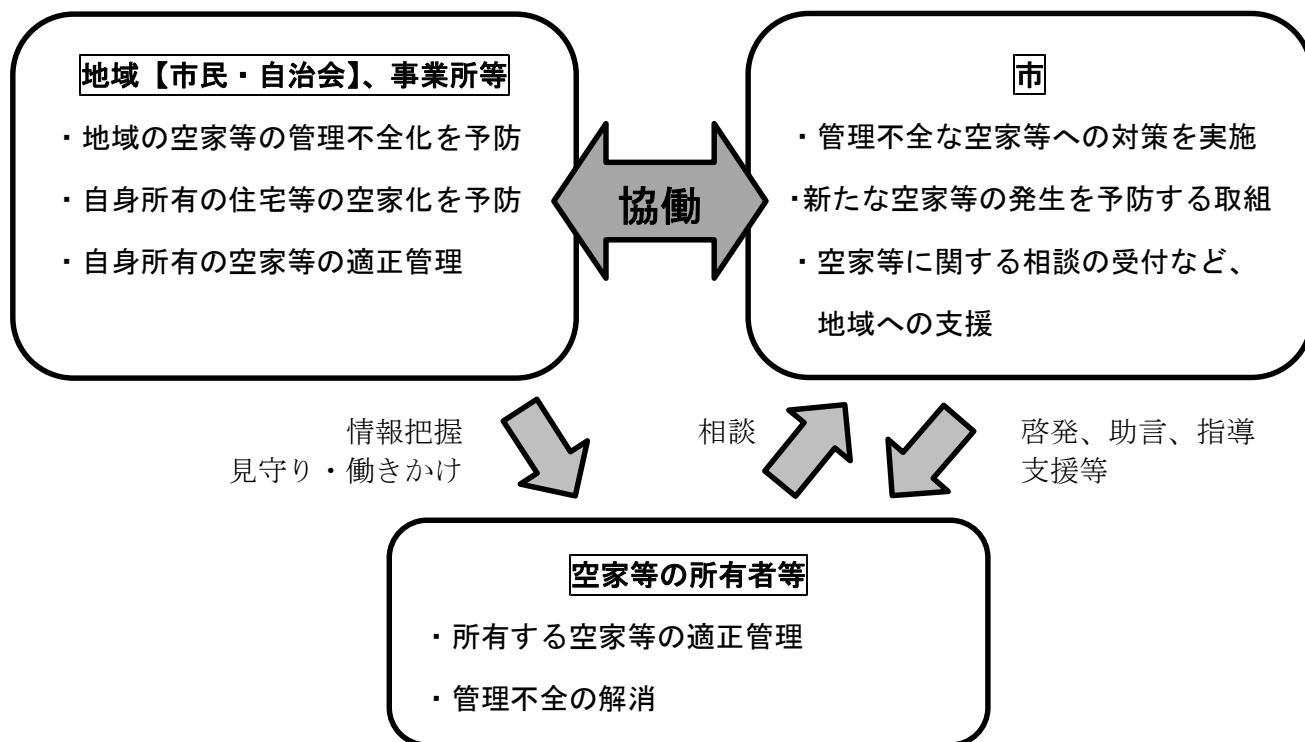
#### (1) 取組

空家等の対策を有効的に進めていくため、本計画の期間を第8次総合計画に合わせ、将来を見据えた計画の検討・実施と早急に取り組むべき課題解決を同時に実施します。

項目	第2期計画（R4～R8）
地域等との協働推進	地域や事業所等との協働による実態の把握
空家等の発生抑制	啓発活動等の空家の発生抑制に向けた事業の実施
空家の長期化抑制	対象物件の早期発見および所有者の把握の実施
所有者による適正管理	所有者の把握および適正管理に対する啓発の実施
空家等の利活用	空き家バンクの充実・支援および環境整備
管理不全空家への対応	適正管理に向けた助言・指導の実施
特定空家等への措置	法第14条に基づく助言・指導・勧告・命令等の実施
計画の実施・見直し	本計画の最終年度（令和8年）に計画の見直し

## (2) 地域や事業所等と協働した取り組みの推進

空家等の問題を市全体の課題として捉え、地域全体で空家等の問題を解消するため、市と市民・自治会・事業所等がそれぞれの役割やできることを考え、協働して取り組んでいきます。



## (3) 空家等の発生抑制

昭和40年代から一貫して増加していた本市の人口は、平成13年3月をピークに少子化などの影響により、減少が続いています。それに反して世帯数は引き続き増加すると予想されます。特に、高齢化率の高い西大芦地区、永野地区、粕尾地区等の中山間地域を中心に空家等が増加していくことが予想されます。空家等の発生抑制には確実な将来予測を行うことと、現在ある空家等への対策に合わせ、新たな空家等が発生しないよう予防・抑制を行うことが重要です。

そこで、本市では以下の取り組みを行います。

- ① 市内における地区ごとの空家等の将来予測
- ② 市民意識の醸成・啓発
  - ア 市民への情報発信
  - イ 自治会を単位としたきめ細かな対応

- ウ 相続対策の推進
- エ 行政や地域による高齢者への働きかけ
- ③ 住宅ストックの良質化の推進
  - ア 移住・定住希望者への物件情報提供
  - イ 空き家バンクの利活用や空家再生に向けた事業の推進
- ④ 居住・使用の持続による発生抑制
  - ア 耐震診断、耐震改修費用助成の継続
  - イ 鹿沼市住宅マスタープランの推進

#### **(4) 空家期間の長期化の抑制**

空家期間が長期化した空家等は、老朽化が進み、活用するための修繕や除却等に要する費用が増大し、さらなる空家期間の長期化につながります。

市では、発生した空家等の空家期間を長期化させないように、以下の取り組みを行います。

- ① 所有者等の早期把握
  - ア 地域や事業所等との協働による空家等に関する情報収集
  - イ 市内空家等の継続的な実態把握
  - ウ 市内での空家等の情報共有
- ② 所有者等の意識の醸成・啓発
  - ア 所有者等への情報発信
  - イ 市広報紙、市ホームページ、チラシ等による情報提供、出前講座の実施
  - ウ 特定空家等に判定された所有者等に対して助言・指導等
- ③ 活用・除却のための情報提供
  - ア 関係機関との連携による情報発信
  - イ 市広報紙、市ホームページ、チラシ等による情報提供、出前講座の実施
  - ウ 所有者等からの相談体制の強化

#### **(5) 所有者等による適正管理**

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防犯・防火・防災・衛生・景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

市では、空家等の状態を悪化させないための適正管理の徹底や、空家等からもたされる影響を排除するための改善・除却など、所有者等による自主的な対応を促進するため、以下の取り組みを行います。

① 所有者の把握

- ア 地域や事業所等と連携による対象物件の情報集約
- イ 市内に存在する空家等の実態を継続的に把握
- ウ 庁内での空家等に関する情報共有

② 所有者等による適正管理の徹底

- ア 市広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発
- イ 所有者等からの相談体制の強化

③ 所有者等による自主的な改善や除却等の促進

- ア 法に基づく、助言・指導の強化
- イ 空家等を利活用するための支援制度の活用
- ウ 空家等を除却するための国の補助制度（空家等再生等推進事業等）の活用

## （６）空家等の利活用

空家等が放置される原因の一つに、所有者等に空家等の活用を行う意向がないことがあげられます。

市では、所有者等に対し空家等の適正管理を求めるとあわせ、空家等を流通させるための意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、空家等の活用に向けての動機づけを行います。

① 活用・流通のための環境整備

- ア 所有者等への働きかけ
- イ 利活用可能な空家等の情報発信
- ウ 空き家バンク制度の充実
- エ 空家等と利用希望者のマッチング体制の整備

② 空家等を活用するための支援

- ア 所有者等に対する改修・残置物撤去等の支援制度の検討
- イ 使用者等に対する改修・残置物撤去等の支援制度の検討

## (7) 管理不全な空家等に対する対応

適正な管理が行われていない空家等については、迅速に法による助言・指導等を行い、周辺の居住環境に及ぼす危険性を速やかに防除する対策を検討します。

特に、適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と判断されたものについては、法第14条に基づき対策を推進します。

- ① 適正管理に向けての支援・誘導
  - ア 所有者等に対する空家等の管理者意識の醸成・方策の検討
  - イ 空家等の活用に向け、制度・支援の提案
  - ウ 適正管理を行うための方法の提案
- ② 自主的な改善や除却等の促進
  - ア 法に基づく助言・指導
  - イ 空家等の修繕や除却、残置物撤去等に対する支援策の検討
  - ウ 除却後の土地の利活用についての検討

## (8) 特定空家等に対する措置

- ① 特定空家等への該当を判断する際の基本的な考え方

特定空家等とは、法第2条第2項において、

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

以上の状態にあると認められる空家等と規定されています。

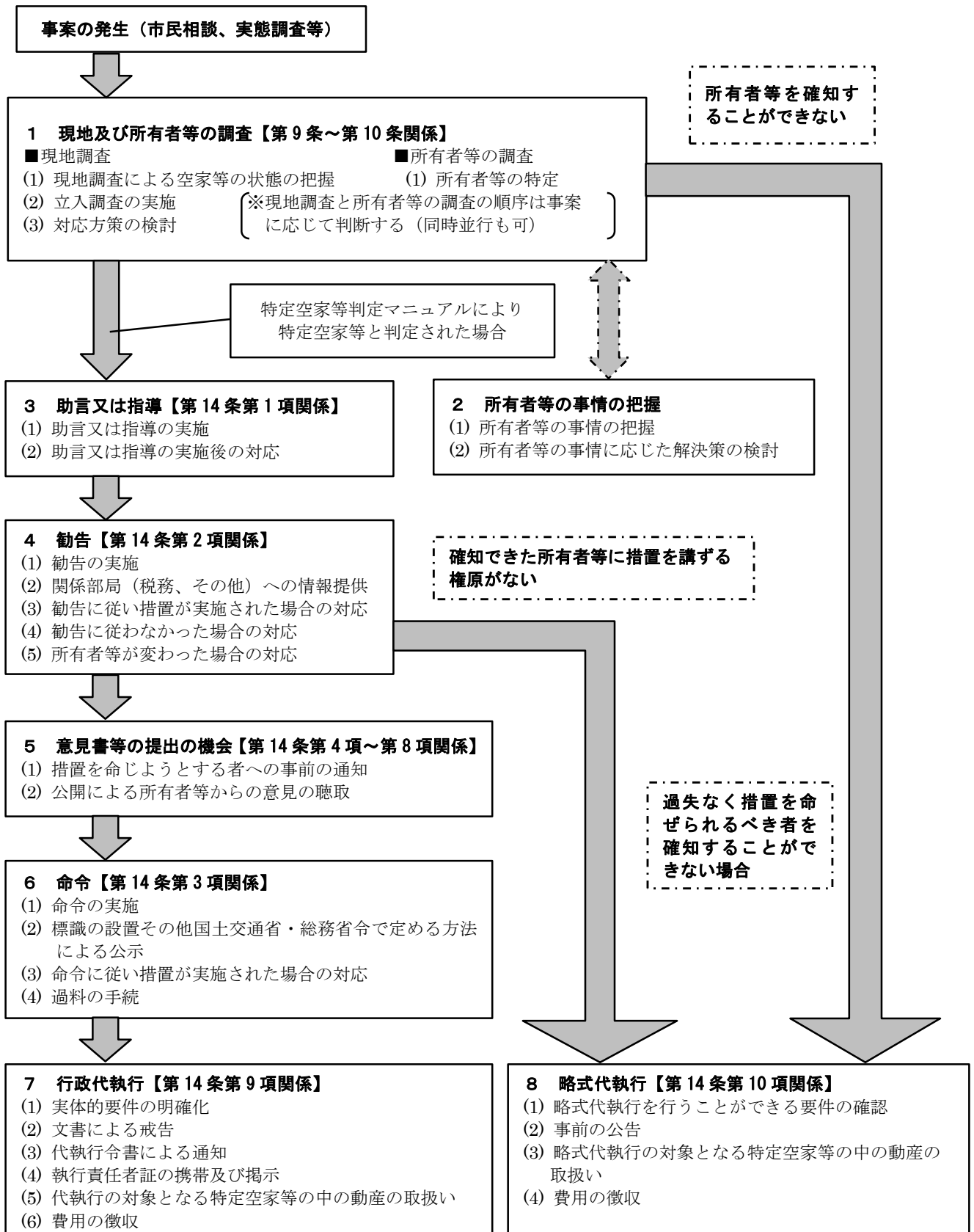
本市では、空家等が上記の状態であると認められる特定空家等に該当するとの判断は、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」を参考に、本市独自の特定空家等判定マニュアルを策定することとします。

- ② 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

鹿沼市空家等対策審議会において特定空家等に該当するか協議し、協議の内容を踏まえ、市長が判断することとします。

次のページは、特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等を明示したフロー図です。

## 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



## (9) 跡地利用

空家等の除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されると雑草が繁茂するなど別の問題が生じることが懸念されます。

そのために、空き地についても有効な活用を促進します。

## (10) 総合的な取り組み

個別の空家等への対策を行うとともに、空家等予防・発生から除却後の空地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、本市の上位計画と連携した空家等の対策を推進します。

### **3 空家等対策の今後**

#### ① 所有者自身の財産としての適正管理の意識づけの必要性

空家管理状況や今後の利活用の点に、空家所有者の管理責任意識の低さが感じられ、空家の管理は空家所有者に責任があり、この責任にもとづく適正な管理がなされない状況が長期化してしまうと様々な問題を招く恐れがあります。

そのため、所有者に空家を自己の財産として管理しなければならないことを再確認してもらい、所有者の管理責任が果たされるための方策の検討が必要になります。

#### ② 段階的な利活用の効果的な相談対応の必要性

空家の老朽化の程度により、利活用をどのようにしていくか、所有者の意向を汲みながら、段階的に柔軟な対応をしていくことが必要になります。

#### ③ 地域性を配慮した適正管理・利活用のための方策の必要性

田舎暮らし嗜好による市街化地区から離れた空家の需要が新型コロナウイルスの流行も相まって問い合わせが多くなっています。中山間地域などへの移住定住が少しでも人口増となるような空家の利活用対策を促進できるような方策が必要です。

また、同時に市街化区域内の居住誘導区域の空家の利活用対策についても、空家のみならず、家屋除却後の空き地を含め有効利用できるよう立地適正化の観点からも必要です。

いずれの場合にも、今後は必要に応じて民間の力と共同で実施することを検討してい

くことが必要となります。

④ 所有者の高齢化に対応した方策の必要性

空家等の発生要因として、居住者の死亡や移動、年金問題が大きく関連しています。そのため、管理についても、高齢化による身体的かつ経済的問題が管理不全を招く要因の一つであります。また、将来の空家化が懸念される高齢者のみ世帯の把握や所有者の高齢化による管理不全に対応した方策の検討が必要になります。

⑤ 所有者不存在の空家に対応した方策の必要性

空家の相続が負の財産となり、相続放棄になる案件が見受けられるようになりました。これも現代の社会情勢の背景があるのかもしれませんが、ただ、それによって、周辺環境に悪影響が及ぶようになり、修繕および除却等の対策が必要になります。

⑥ 単独での利用が困難な空き家に対する方策の必要性

住宅密集地等では建築基準法の道路幅を満たしていない無接道の敷地または、狭小な敷地等の理由により所有者自身では除却や利活用が困難になることも想定されます。

そのような、単独敷地での利用が困難な空家の解消が難航している場合には間接型除却の利用についても検討し、除却後の土地の有効利用を考える必要があります。

⑦ 自然災害等に対する方策の必要性

平成23年に発生した東日本大震災や令和元年に発生した東日本台風（台風19号）大雨被害等の大きな被害をもたらす自然災害が近年多く見受けられるようになりました。

そのため、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害に際して、周囲に悪影響を及ぼす空家等の緊急的または予防的な除却等の対策も検討が必要になります。

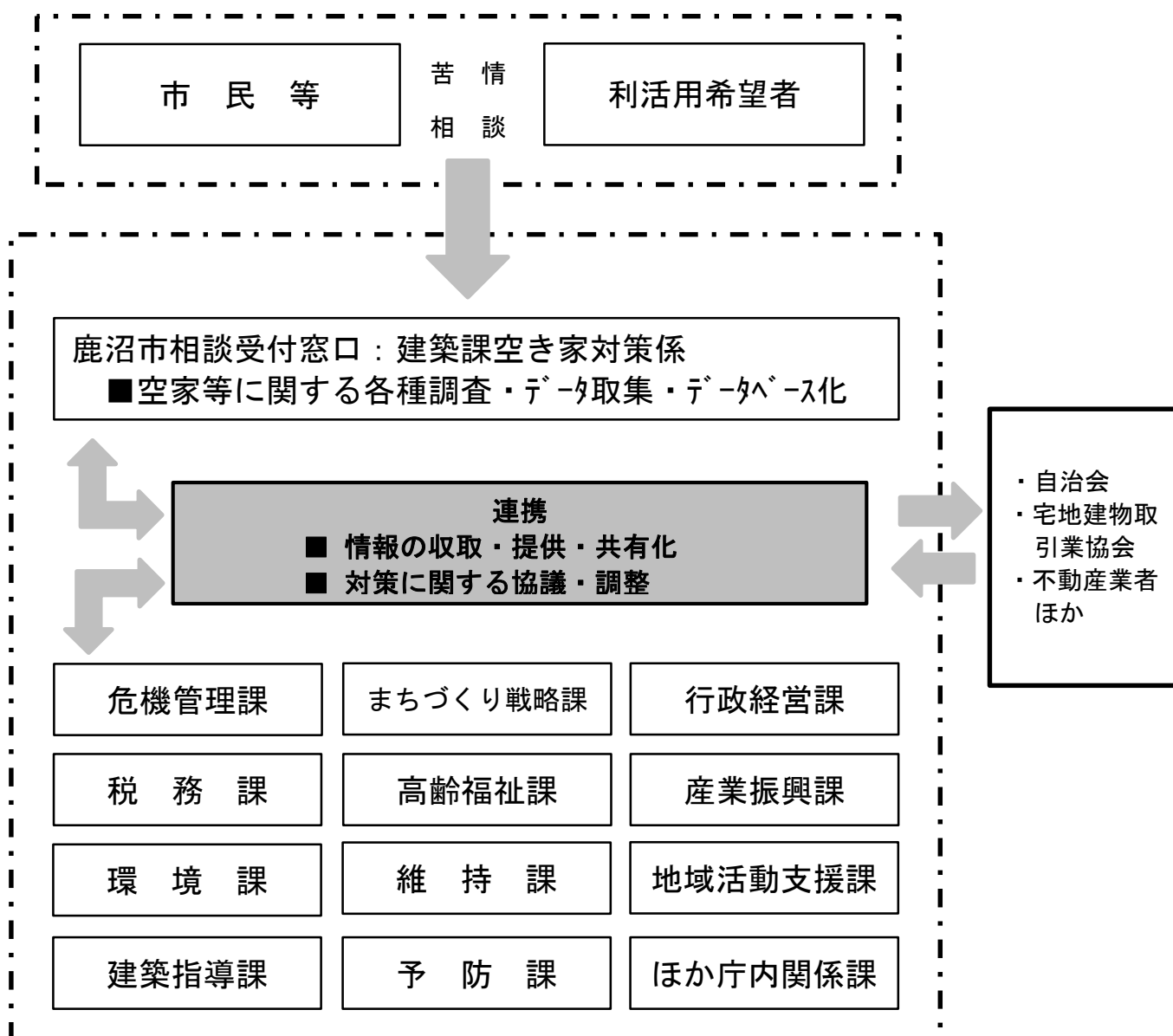
## 第5章 空家等対策の推進体制

### 1 体制の整備

#### (1) 相談窓口の体制

市民から空家等に対する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、関係各課の連携を含めた体制の整備が必要になります。市では、市民の分かりやすい包括的かつ体系的な体制の整備を行います。

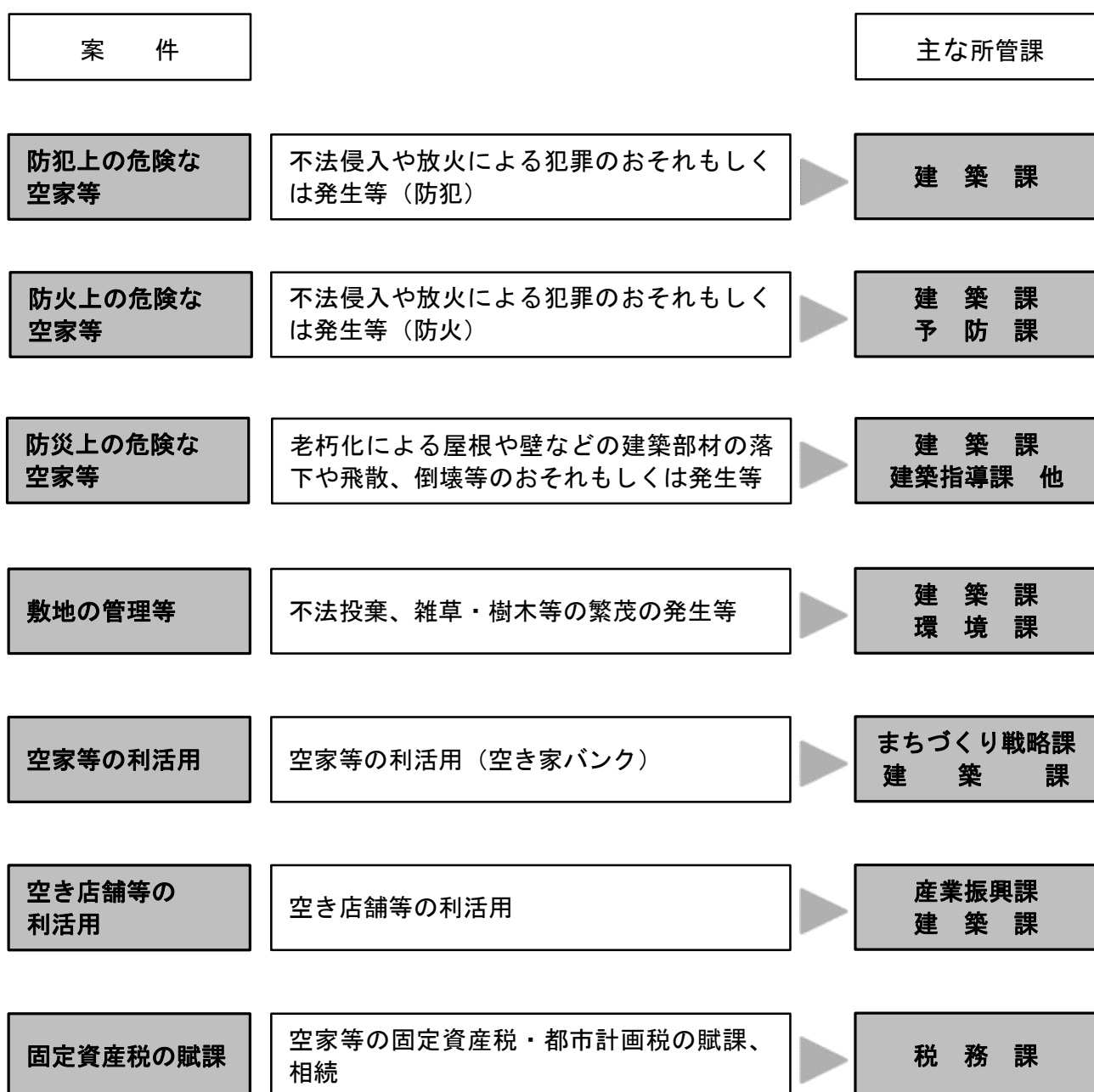
#### 鹿沼市空家等対策 実施体制のイメージ図①



## (2) 庁内の協力関係部課等

空家等対策においては、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、前記(1)相談窓口の体制の整備とあわせ、その連携を持続的に行うことができるよう、役割分担と担当所管の明確化を行います。

### 鹿沼市空家等対策 実施体制のイメージ図②



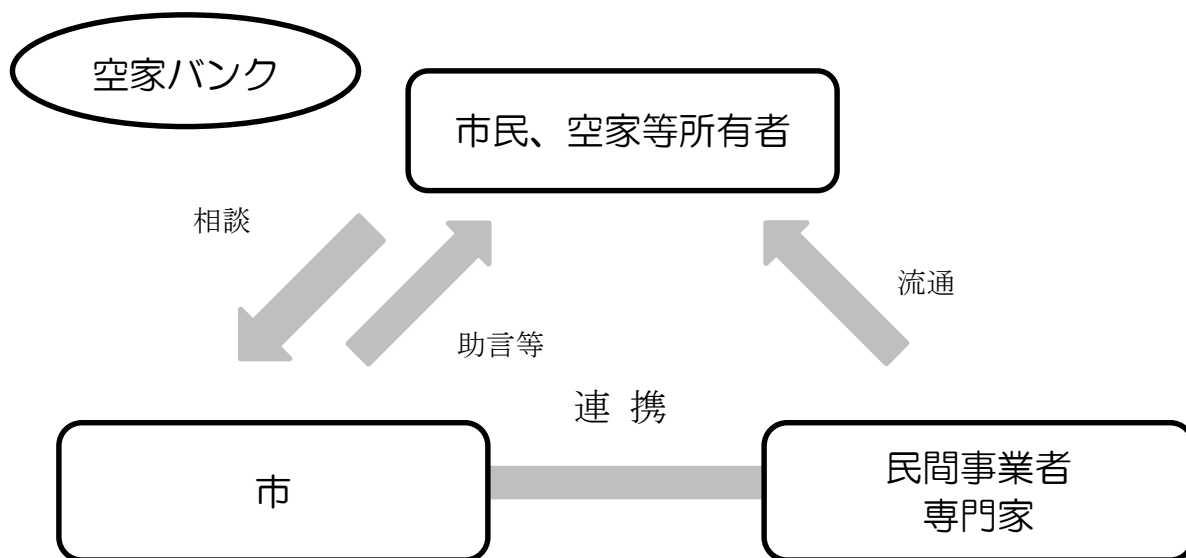
※実施体制のイメージ図における所管は、令和3年4月1日時点のものです。

### (3) 空家等に関するデータベースの整備

空家等に関する正確な情報を共有し、空家等の対策を効率的に推進するため、空家等のデータベースの整備として、令和元年度に空家管理情報システムを導入しました。

### (4) 専門家、民間事業者との連携

民間事業者や専門家と組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組みに参画しやすい環境を整備するなど、関係機関との連携を進めています。



## 2 進捗管理と検証

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業を検証し、適宜見直しを行います。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

### (1) 空家等対策審議会の役割

条例第6条に基づき、鹿沼市空家等対策審議会において、公正・中立な立場で具体的な事業等の取組状況を検証します。

### (2) 緊急応急措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、条例に基づき、市は必要最低限の措置を講じます。

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### (目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### (空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### (市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

#### (基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

#### (空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに

完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 鹿沼市空家等対策の推進に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家化の防止、危険な空家等による被害を回避するための措置等に関し必要な事項を定めることにより、本市の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

2 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) 空家化の防止 建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が空家等となること並びに空家等が特定空家等（不特定の者が建築物又は敷地に侵入することにより犯罪、火災等を誘発するおそれが高い空家等を含む。以下同じ。）となることを防止することをいう。
- (2) 空家等対策 空家等（その跡地を含む。以下同じ。）の活用、空家化の防止その他法及びこの条例の規定に基づき市長が実施する空家等に関する対策をいう。

### (自主的な解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等の所有者等と当該空家等により被害を受け、又はそのおそれのある者との間で、自主的な解決を図ることを妨げない。

### (情報の提供)

第4条 何人も空家等対策に資すると認めるときは、市長に対し、空家等に関する情報を提供することができる。

### (空家等対策計画)

第5条 市長は、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項の規定に基づき、鹿沼市空家等対策計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。

2 市長は、計画を定めるに当たっては、あらかじめ鹿沼市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。

3 市長は、計画を定めたときは、法第6条第3項の規定に基づき、当該計画を一般の閲覧に供するとともに、市のホームページにおいて公表するものとする。

4 前2項の規定は、計画の変更について準用する。

### (審議会)

第6条 この条例の規定により審議会の意見を聴くこととされた事項及び市長の諮問する空家等対策についての重要事項を調査審議するため、審議会を置く。

2 審議会は、次に掲げる事項について調査審議し、市長に意見を述べることができる。

- (1) この条例の規定により審議会の意見を聴くこととされた事項
- (2) 前号に掲げる事項のほか、空家等対策に関すること。

3 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 弁護士
- (2) 不動産鑑定士
- (3) 建築士
- (4) 空家等対策に関する知識経験を有する者

5 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第7条 市長は、空家等に関する正確な情報を把握し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、法第11条の規定に基づき、空家等に関するデータベースを整備するものとする。

2 市長は、空家等対策に必要な限度において、前項のデータベースに登録された情報を市民、関係機関、関係団体等（次条第2号において「市民等」という。）に提供し、又は市のホームページにおいて公表することができる。

3 市長は、前項の規定により、鹿沼市個人情報保護条例（平成10年鹿沼市条例第28号）第2条第2号に規定する個人情報を提供し、又は公表する場合は、あらかじめ本人の同意を得なければならない。

(空家化の防止)

第8条 市長は、空家化の防止を促進するため、次に掲げる対策を講ずるものとする。

(1) 空家化の防止の促進に必要な調査研究及び情報収集を行うこと。

(2) 前号の調査研究及び情報収集により得られた情報を市民等に提供すること。

(空家等の活用)

第9条 市長は、空家等の活用を促進するため、法第13条の規定に基づき、次に掲げる対策を講ずるものとする。

(1) 空家等に関する情報及び空家等の活用に必要な情報の収集を行うこと。

(2) 空家等を活用しようとする者に対して、前号の規定により収集した情報を提供すること。

(3) 所有者等と空家等を活用しようとする者との間の連絡調整を行うこと。

(特定空家等に対する措置に係る意見聴取)

第10条 市長は、次に掲げる措置を講じようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かななければならない。

(1) 法第14条第2項の規定による勧告

(2) 法第14条第3項の規定による命令

(3) 法第14条第9項又は第10項の規定による代執行

(緊急安全措置)

第11条 市長は、空家等が市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかな場合であって、緊急に当該被害の発生を防止する必要があると認めるときは、当該被害を回避するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること（次項及び第3項において「緊急安全措置」という。）ができる。

2 市長は、緊急安全措置を行った場合は、規則で定める事項を当該緊急安全措置に係る所有者等に通知するものとする。この場合において、市長は、当該所有者等又はその所在を確知できないときは、当該事項を告示するものとする。

3 市長は、緊急安全措置を行った場合は、当該緊急安全措置に要した費用を当該緊急安全措置に係る所有者等から徴収しなければならない。

4 市長は、経済的困難その他特別の理由があると認めるときは、規則で定めるところにより、前項の費用の一部又は全部に相当する額を免除することができる。

(委任)

第12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

(施行期日)

1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。ただし、第11条の規定は、平成29年4月1日から施行する。

## 鹿沼市空家等対策の推進に関する条例施行規則

### (趣旨)

第1条 この規則は、鹿沼市空家等対策の推進に関する条例（平成28年鹿沼市条例第24号。以下「条例」という。）第12条の規定に基づき、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。）及び条例の規定の実施のための手続その他その執行に関し必要な事項を定めるものとする。

### (情報提供)

第2条 条例第4条の規定による情報の提供は、空家等に関する情報提供書（様式第1号）により行うものとする。

### (立入調査)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等への立入調査実施通知書（様式第2号）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書（様式第3号）とする。

### (審議会の組織)

第4条 鹿沼市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）に会長及び副会長1人を置き、委員のうちから互選する。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (審議会の運営)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開き、議決することができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求めることができる。

5 審議会の庶務は、市民部において処理する。

6 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

### (データベース)

第6条 条例第7条第1項に規定するデータベースには、次の事項を登録するものとする。

- (1) 空家等の所在地番
- (2) 所有者等の住所及び氏名又は名称
- (3) 空家等の建築年、構造及び床面積
- (4) 空家等の状態及び修繕、除却等の必要性
- (5) 特定空家等の認定年月日
- (6) 緊急安全措置の実施状況
- (7) 所有者等の空家等の売却、賃貸等の意思の内容
- (8) 空家等に対する苦情、要望等の内容
- (9) その他空家等対策に資する情報として市長が定めるもの

### (特定空家等の認定)

第7条 市長は、特定空家等を認定したときは、特定空家等認定通知書（様式第4号）により、当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

(指導)

第8条 法第14条第1項に規定する指導は、特定空家等に関する指導書(様式第5号)により行うものとする。

(勧告)

第9条 法第14条第2項に規定する勧告は、特定空家等に関する勧告書(様式第6号)により行うものとする。

- 2 市長は、法第14条第2項に規定する勧告をするときは、当該勧告に係る所有者等に対し、あらかじめその旨を通知するとともに、弁明の機会を付与しなければならない。
- 3 前項の規定による通知及び弁明の機会の付与は、鹿沼市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則(平成9年鹿沼市規則第15号)第16条の規定の例による。

(命令)

第10条 法第14条第3項の規定による命令は、特定空家等に関する命令書(様式第7号)により行うものとする。

- 2 前条第3項の規定は、法第14条第4項の規定による意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会の付与について準用する。
- 3 法第14条第5項の規定による公開による意見聴取の請求は、特定空家等に関する公開意見聴取請求書(様式第8号)により行うものとする。
- 4 法第14条第6項に規定する公開による意見の聴取の手続(同条第7項の規定による通知を含む。)は、鹿沼市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則に規定する聴聞の手続の例により行うものとする。
- 5 法第14条第11項に規定する標識は、特定空家等に関する命令標識(様式第9号)とする。
- 6 法第14条第11項の規定による公示は、市のホームページへの掲載により行うものとする。

(行政代執行)

第11条 法第14条第9項又は第10項の規定による代執行(以下「特定空家等代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告(以下「戒告」という。)は、特定空家等に関する戒告書(様式第10号)により行うものとする。

- 2 市長は、所有者等が履行期限までに戒告に係る措置を講じない場合は、必要に応じて再度戒告を行うものとする。
- 3 特定空家等代執行に係る行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書は、特定空家等に関する代執行令書(様式第11号)とする。
- 4 特定空家等代執行に係る行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、特定空家等に関する執行責任者証(様式第12号)とする。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、空家等が次の各号のいずれかに該当する場合は、緊急安全措置を行うことができる。

- (1) 台風等により屋根、外壁等が飛散し、周囲の建築物を損傷させ、又は市民に危害を及ぼす可能性が著しく高い場合
- (2) 建築物、塀等が倒壊することにより、周囲の建築物を損傷させ、又は市民に危害を及ぼす可能性が著しく高い場合
- (3) 空家等に保管されている燃料、ガス、溶剤その他の発火の危険性があるもの又は人体に有害なものにより、市民に危害を及ぼす可能性が著しく高い場合
- (4) 内部に侵入をすることが容易な空家等であって、当該侵入をした者が負傷する可能性が著しく高いもの、有害鳥獣等の営巣により周囲の環境に深刻な影響を及ぼしているもの又は放火、不法投棄等を防止する必要性が著しく高いものである場合
- (5) 窓等のガラス、塀等の損傷により、隣接する道路を利用する市民に危害を及ぼす可能性が著しく高い場合

(6) 前各号に掲げる場合のほか、市民の生命、身体又は財産を保護するため緊急の必要があると市長が認める場合

2 条例第11条第2項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 緊急安全措置を行った空家等の所在地番
- (2) 緊急安全措置を行った空家等と所有者等との関係
- (3) 緊急安全措置を行った者の住所及び氏名又は名称
- (4) 緊急安全措置の実施年月日並びに具体的内容及び理由
- (5) 緊急安全措置に要した費用の額
- (6) その他空家等対策に資するものとして、市長が所有者等に求める事項

(緊急安全措置に係る費用の減免)

第13条 条例第11条第4項に規定する特別の理由は、次に掲げる理由とする。

- (1) 条例第11条第4項の規定による徴収の対象となる所有者等(以下「徴収対象者」という。)が生活保護法(昭和25年法律第144号)第6条第1項に規定する被保護者であること。
- (2) 徴収対象者が災により著しく困窮していること。
- (3) 徴収対象者が相続により緊急安全措置の対象となった家屋等を取得し、かつ、当該相続に係る相続税について当該空家等を物納している場合
- (4) 前3号に掲げる理由のほか、経済的困難その他特別の理由があると市長が認める場合

2 条例第11条第4項の規定により、緊急安全措置に係る費用の減免を受けようとする所有者等は、特定空家等に関する減免申請書(様式第13号)に、前項の理由に該当することを証する書類を添付して、市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の規定による申請について決定をしたときは、特定空家等に関する減免決定(却下)通知書(様式第14号)を当該申請に係る所有者等に交付するものとする。

## 附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成28年10月1日から施行する。ただし、第12条及び第13条の規定は、平成29年4月1日から施行する。

(鹿沼市税規則の一部改正)

2 鹿沼市税規則(平成14年鹿沼市規則第39号)の一部を次のように改正する。

第9条第1項第9号中「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例(平成25年鹿沼市条例第3号)第7条の規定による」を「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項に規定する」に、「空き家等(同条例第2条第1号)を「空家等(同法第2条第1項」に、「空き家等を」を「空家等を」に、「当該空き家等」を「当該空家等」に改める。

(鹿沼市税規則の一部改正に伴う経過措置)

3 前項の規定による改正後の鹿沼市税規則第9条第1項第9号の規定は、この規則の施行の日以後に除却をされた空家等について適用し、同日前に除却をされた前項の規定による改正前の鹿沼市税規則第9条第1項第9号に規定する空き家等については、なお従前の例による

## 鹿沼市空家解体補助金交付要領

### (趣旨)

第1条 この要領は、鹿沼市補助金等の交付に関する規則（平成30年鹿沼市規則第5号。以下「規則」という。）第38条の規定に基づき、鹿沼市空家解体補助金（以下「補助金」という。）の交付に関し必要な事項を定めるものとする。

### (補助金の目的等)

第2条 補助金は、空家等の解体、撤去及び処分並びに敷地の整備（以下「解体等」という。）に要する経費の一部を補助することにより、将来、周辺に危険な影響を及ぼすおそれのある空家等の解体を促進し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

2 補助金は、着手前申請型補助金等として交付する。

### (定義)

第3条 この要領において「空家等」とは、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「空家法」という。）第2条第1項に該当する空家等をいう。

### (補助対象者)

第4条 補助金の交付対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- (1) 空家等若しくは空家等が所在する土地の所有者（登記事項証明書若しくは固定資産課税台帳に所有者として記録されている者又はその相続人に限る。以下同じ。）又はこれらの者の3親等以内の親族、後見人、財産管理人等（以下「親族等」という。）であること。
- (2) 次に掲げる者の区分に応じ、それぞれ次に定める者から空家等の解体等について同意を得ていること。

ア 空家等の所有者 次に定める者

(ア) 当該空家等に他の所有者がある場合にあつては、当該他の所有者

(イ) 当該空家等の所有者と当該空家等が所在する土地の所有者が異なる場合にあつては、当該土地の所有者

イ 空家等が所在する土地の所有者（当該空家等の所有者である者を除く。） 次に定める者

(ア) 当該空家等の所有者

(イ) 当該空家等が所在する土地に他の所有者がある場合にあつては、当該他の所有者

ウ 親族等（当該空家等の所有者又は空家等が所在する土地の所有者である者を除く。） 次に定める者

- (ア) 空家等の所有者
  - (イ) 空家等が所在する土地の所有者
  - (ウ) 相続人の場合にあつては、他の法定代理人
- (3) 市税に滞納がないこと。
- (4) 過去にこの要領の規定による補助金の交付を受けていないこと。

(補助対象空家等)

第5条 補助金の交付対象となる空家等（以下「補助対象空家等」という。）は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）又は住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅かつ特定空家等に準ずる状態にあるもの（以下「不良住宅」という。）であつて、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 所有権以外の権利が設定されている空家等である場合にあつては、当該権利を有する者から当該空家等の解体について同意を得ているものであること。
- (2) 空家法第14条第3項の規定による命令又は同条第10項の規定による措置に係る特定空家等でないこと。
- (3) 公共事業等の補償の対象となっているものでないこと。
- (4) 故意に破損したことにより特定空家等又は不良住宅となったものでないこと。
- (5) 不動産業を営む者が営利を目的として所有するものでないこと。

(補助事業)

第6条 補助金の交付対象となる事業は、補助対象者が行う補助対象空家等の解体等（以下「補助事業」という。）であつて、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 補助事業に係る工事の請負業者は、建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1に掲げる土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業に係る同法第3条第1項の規定による許可又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項の規定による登録を受けた市内事業者（市内に本社、支店又は営業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主をいう。）であること。
- (2) 補助事業に要する経費が20万円以上（消費税及び地方消費税を含む。）であること。

(補助対象経費及び補助金の額)

第7条 補助金の対象となる経費及び補助金の額は、それぞれ次の表のとおりとする。ただし、50万円を上限とする。

補助金の対象となる経費	補助金の額
補助事業に要する経費（不良住宅に係る補助事業に あっては、敷地内の工作物（物置、門扉、塀等）、庭木及び車両の解体、撤去及び処分に係る経費を除く。）	2分の1（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）

2 市長は、予算の状況に応じて前項の額を減額することができるものとする。

（判定申請）

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、補助金の交付を申請する前に、申請に係る空家等が特定空家等又は不良住宅に該当するかどうかについて、あらかじめ市長の判定を受けなければならない。ただし、当該空家等が空家法第14条第1項の規定により助言又は指導を受けたものである場合は、この限りでない。

2 前項本文の規定による判定（以下「不良住宅等判定」という。）の申請は、不良住宅等判定申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出することにより行うものとする。

(1) 空家等の位置図（付近見取図）

(2) 空家等の外観写真（複数の方向から撮影されたものとし、一方向は、正面玄関を含むものであること。）

3 市長は、前項の規定による申請があったときは、現地調査を行い、当該空家等が特定空家等又は不良住宅に該当するかどうかを判定し、その結果を不良住宅等判定結果通知書（様式第2号）により、当該申請をした者に通知するものとする。

（交付申請）

第9条 前条第3項の規定により特定空家等又は不良住宅に該当する旨の通知を受けた者又は同条第1項ただし書の規定により不良住宅等判定を受けることを要しない者は、補助金の交付を受けようとするときは、補助金等交付申請書（様式第3号。以下「申請書」という。）により市長に申請しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる補助金の交付を申請する者（以下この条及び次条において「申請者」という。）の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める書類を添付するものとする。

(1) 空家等の所有者 次に定める書類

ア 空家等の登記事項証明書（未登記の場合にあつては、固定資産税課税明細書の写し又は名寄帳の写し）その他の申請に係る空家等の所有者を証する書類

イ 空家等が所在する土地の登記事項証明書その他の申請に係る空家等が所在する土地の所有者を証する書類

- ウ 空家等の位置及び現況が確認できる写真
- エ 補助事業に係る経費の見積書の写し
- オ 補助事業に係る工事の請負予定業者が第6条第1号に規定する許可又は登録を受けていることを証する書類
- カ 申請者に係る市税完納証明書
- キ 第4条第2号ア(ア)及び(イ)に定める者の同意を得ていることを証する書類
- ク その他市長が必要と認める書類

(2) 空家等が所在する土地の所有者（当該空家等の所有者である者を除く。） 次に定める書類

- ア 前号アからカまでに定める書類
- イ 第4条第2号イ(ア)及び(イ)に定める者の同意を得ていることを証する書類
- ウ その他市長が必要と認める書類

(3) 親族等（空家等の所有者又は当該空家等が所在する土地の所有者である者を除く。）

- ア 第1号アからカまでに定める書類
- イ 戸籍謄本その他の申請者が第4条第2号ウ(ア)又は(イ)に定める者の親族等であることを証する書類
- ウ 第4条第2号ウ(ア)から(ウ)までに定める者の同意を得ていることを証する書類
- エ その他市長が必要と認める書類

3 申請者は、補助事業について市長から書類の提出、現地調査等を求められたときは、正当な理由がなければ、これらを拒むことができない。

（交付の決定）

第10条 市長は、前条第1項の規定による申請について決定をしたときは、次に掲げる決定の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める通知書を申請者に送付するものとする。

- (1) 補助金を交付する旨の決定（以下「交付決定」という。） 補助金等交付決定通知書（様式第4号）
- (2) 補助金を交付しない旨の決定 補助金等不交付決定通知書（様式第5号）

（補助事業等の変更の承認）

第11条 交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、補助事業の変更又は中止若しくは廃止をしようとする場合は、あらかじめ補助事業変更等承認申請書（様式第6号）により市長に申請し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請を承認する場合は、補助事業変更等承認書（様式第7号）に

より当該補助事業者に通知するものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、補助事業について次に掲げる事項のみの変更をする場合は、同項の承認を不要とする。この場合において、補助事業者は、補助事業の完了までに、当該変更の内容を補助事業変更届（様式第8号）により市長に届け出なければならない。

- (1) 補助事業者の住所又は氏名
- (2) 補助対象外経費のみの額
- (3) 補助金及び国、県、他の市町村の給付金以外の収入額
- (4) 年度を超えない補助事業の実施期間
- (5) 補助対象経費に影響しない補助事業の工程
- (6) その他市長が軽微な変更と認めるもの  
(工事の着手)

第12条 補助事業者は、交付決定の通知を受けた日から30日以内に補助事業に着手しなければならない。ただし、市長の承認を受けたときは、この限りでない。

2 着手届は、免除する。

(実績報告)

第13条 補助事業者は、補助事業を完了したときは、実績報告書（様式第9号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 領収書その他の補助事業に要した経費の額がわかる書類
- (2) 解体等を行った後の土地の状況がわかる写真
- (3) その他市長が必要と認める書類  
(補助金の額の確定)

第14条 市長は、前条の規定による実績報告書の提出があったときは、その内容を審査し、交付決定の内容に適合していると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助事業検査結果等通知書（様式第10号）により補助事業者に通知するものとする。

(補助金の請求等)

第15条 補助金の請求は、前条に規定する通知書を受領した日から15日以内に、補助金等交付請求書（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

2 補助金は、口座振込の方法により交付するものとする。

(補助金の交付手続の委任)

第16条 補助金の交付手続を他人にさせようとするときは、あらかじめ補助金等交付手続委任

状（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

（代理受領）

第17条 補助事業者は、補助金の受領を、補助事業に係る工事の請負業者に委任する方法（以下「代理受領」という。）により行うことができる。

2 代理受領により補助金の交付を受ける者は、第14条の規定による補助金の額の確定後、第15条第1項に規定する期日までに補助金等交付請求書に補助金等交付手続委任状を添えて市長に提出しなければならない。

（権利譲渡の禁止）

第18条 補助金等の交付を受けることができる権利は、他人に譲渡することはできない。

（交付決定の取消し等）

第19条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、交付決定の全部又は一部を取り消すことができるものとする。

- (1) 偽りその他不正の手段により補助金等の交付を受けたとき。
- (2) 第15条第1項に規定する期間内に請求がされないとき。
- (3) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (4) 第4条に規定する補助対象者又は第6条に規定する補助事業に該当しなくなったとき。
- (5) 補助金等の交付を受けた補助事業等について、他の給付を受けていたことが判明したとき。

2 市長は、前項の規定による取消し（以下「取消し」という。）をしたときは、その旨を補助金等交付決定取消通知書兼返還命令書（様式第13号）により、補助金の交付を受けた者に通知するものとする。

（補助金の返還）

第20条 補助金の交付を受けた者は、取消しをされたときは、取消しにより減額された補助金に相当する額を市長に返還しなければならない。

2 前項の規定により返還する額に係る加算金については、規則第32条に定めるところによる。

（帳簿の備付け）

第21条 補助金の交付を受けた者は、補助事業等に係る収入及び支出を明らかにした帳簿を備え付け、かつ、当該収入及び支出に係る証拠書類を整理し、及び補助金の交付を受けた日から5年間保存しておかなければならない。

（補助金の交付）

第22条 市長は、前条の請求書の提出があったときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(補則)

第23条 この要領に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から適用する。

## 鹿沼市「空き家バンク」実施要領

### (趣旨)

第1条 この要領は、鹿沼市内への定住促進及び交流人口の増加及び空き家等の有効活用による地域活性化を図ることを目的に、鹿沼市空き家バンクについて必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要領において、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) 「空き家等」 次に定めるものとする。

ア「空き家」 現に使用されておらず、又は近く使用しなくなる予定の個人が所有する市内に存在する建物及びその敷地又は建物の跡地若しくは建物に付随する土地をいう。また、区分所有法に規定される区分所有建物も含むものとする。

イ「空き区画」 市内に存在する個人が所有する建物の一部で、現に使用されておらず、又は近く使用しなくなる予定の区画に区切られ、独立して利用できるが、区分所有建物には該当しないものをいう。

ウ「空き地」 建築物が建っていない土地又は利用されていない土地をいう。

(2) 「所有者」とは、空き家等に係る所有権その他の権利により当該空き家等の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。

(3) 「空き家バンク」とは、空き家バンクに登録してある空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた情報を、空き家等の利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）に対し、情報提供を行う制度をいう。

### (適用上の注意)

第3条 この要領は、空き家バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

### (空き家等の登録申込み等)

第4条 空き家バンクによる空き家等に関する登録を受けようとする所有者は、鹿沼市空き家バンク物件登録申込書（様式第1号）、鹿沼市空き家バンク登録カード（様式第2号、以下「登録カード」という。）に次に挙げる書類を添え、市長に提出しなければならない。ただし、空き区画に関しては、賃貸での取り扱いのみとする。

(1) 本人確認書類（運転免許証等）の写し

(2) 平面図等間取りが確認できる書類

(3) 位置図

(4) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、適切であると認めたときは空き家バンク登録台帳に登録するものとする。ただし、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合は、空き家バンク登録台帳へ登録しないものとする。

(1) 当該空き家等が、第2条第1号の要件を満たしていないもの

(2) 当該空き家等が、所有者等が事業として賃貸、分譲等の用途に供する建物又は土地であるもの

(3) 当該空き家等の所有者が、第2条第2号の要件を満たしていないもの

(4) 所有者が暴力団員（鹿沼市暴力団排除条例第2条第1項第5号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき

(5) その他市長が空き家バンクへの登録が適当でないとしたもの

3 市長は、必要に応じて当該空き家等の空き家バンクへの登録の適否について実地に調査することができる。

4 当該申込者（以下「登録者」という。）は、前項の調査に協力するものとする。

5 市長は、第2項の規定による登録をしたときは、鹿沼市「空き家バンク」登録完了通知書（様式第3号）を登録者に通知するものとする。

6 市長は、第2項の規定により登録した台帳の情報について、登録申込者の住所、氏名、権利関係、電話番号等の個人情報を除き、鹿沼市ホームページ等に掲載し広く周知するものとする。

7 第2項の規定による登録の有効期間は登録の日から起算して2年とする。

（空き家等に係る登録事項の変更の届出）

第5条 前条第5項の規定による登録完了通知書の通知を受けた登録者は、当該登録事項に変更があったときは、鹿沼市「空き家バンク」登録変更届出書（様式第4号）に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による変更の届出があったときは、その内容等を確認の上、当該変更に係る台帳の登録事項を変更するものとする。

（空き家バンクの登録の取消し）

第6条 市長は、第4条第2項の規定により登録した空き家等が次の各号のいずれかに該当するときは、台帳から当該空き家等の登録を取消するとともに、当該登録者に鹿沼市「空き家バンク」登録取消通知書(様式第6号)により通知するものとする。ただし、第1号に該当する場合においては、改めて第4条第1項の規定による登録の申込みを行うことにより、再登録することができるものとする。

- (1) 登録から2年を経過したとき。
- (2) 登録者から鹿沼市空き家バンク登録取消届出書(様式第5号)の提出があったとき。
- (3) 空き家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (4) 申込み内容に虚偽の事項があったとき。
- (5) 所有者等が暴力団員であることが判明したとき。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認めたとき。

(空き家等利用希望者の利用申込み等)

第7条 空き家バンクを利用しようとする利用希望者は、鹿沼市「空き家バンク」利用登録申込書(様式第7号)に必要な事項を記入し、次に挙げる書類を添え、市長に提出しなければならない。

- (1) 本人確認書類(運転免許証等)の写し
  - (2) その他市長が必要と認める書類
- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、登録者に対して利用希望者の情報を、利用希望者に対して登録者の情報をそれぞれ提供するものとする。また、当該空き家等登録者の代理又は媒介を行う者がある場合には、その者に対しても同様に情報を提供するものとする。
- 3 利用希望者は、空き家等に定住、定期的に滞在又は活用して、鹿沼市の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域の決まりに則って生活するなど、地域住民と協調するよう努めるものとする。

(登録者と利用希望者の交渉等)

第8条 市長は、登録までの手続を行い、登録者と利用希望者との空き家等に関する交渉及び売買、賃貸借等の契約については、直接これに関与しないものとする。ただし、所有者等が希望する場合には、空き家等の売却又は賃貸に関する交渉及び契約について、市と空き家バンクに係る協定を結んだ不動産業者の団体の媒介をあっせんできるものとする。

- 2 契約等に関する一切のトラブル等については、当事者間で解決するものとする。

- 3 登録者は交渉の結果について、交渉結果報告書（様式第8号）により、市長に報告しなければならない。ただし、媒介業者に依頼している場合は、「鹿沼市空き家バンク実施に伴う媒介等の協定」による報告に替えることができる。

（個人情報の取り扱い）

第9条 登録者及び利用希望者は、鹿沼市空き家バンクの利用により取得した個人情報（以下「個人情報」という。）の取扱いについて、次の事項に留意するものとする。

- (1) 個人情報を不当な目的のために利用しないこと
- (2) 個人情報が流出し、又は滅失することのないよう適正に管理すること
- (3) 市長の承諾なくして個人情報を複写又は複製をしてはならないこと

（個人情報の保護）

第10条 空き家バンク運用に関する個人情報の取扱いについては、鹿沼市個人情報保護条例の定めるところによる。

（その他）

第11条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要領は、平成27年6月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年3月11日から施行する。

## 鹿沼市空き家バンクリフォーム補助金交付要領

### (趣旨)

第1条 この要領は、鹿沼市補助金等の交付に関する規則（平成30年鹿沼市規則第5号。以下「規則」という。）第38条の規定に基づき、鹿沼市空き家バンクリフォーム補助金（以下「補助金」という。）の交付に関し必要な事項を定めるものとする。

### (補助金の目的等)

第2条 補助金は、鹿沼市空き家バンク実施要領（以下「実施要領」という。）に基づく空き家バンクを利用して空き家を購入した市外居住者が、当該住宅のリフォーム工事を実施し転入（住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第22条第1項に規定する転入をいう。）をする場合に、リフォーム工事に要した経費の一部を補助することにより、空き家の有効活用、地域の活性化及び本市への移住定住を促進することを目的とする。

2 補助金は、着手前申請型補助金等として交付する。

### (定義)

第3条 この要領において、使用する用語の意義は、実施要領の例による。

### (補助対象空き家)

第4条 補助金の交付対象となる空き家（以下「補助対象空き家」という。）は、空き家バンクを利用して購入された、自己の居住の用に供する家屋（区分所有建物及び賃貸住宅を除く。）とする。

### (補助対象者)

第5条 補助金の交付対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、補助対象空き家を購入した者であって、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 実施要領第7条第1項に規定する利用登録申込書を提出した者であること。
- (2) 補助対象空き家の売買契約締結日の前1年の間に本市の住民基本台帳に記録されていないこと。
- (3) 第13条の補助金の実績報告書を提出する日までに本市の住民基本台帳に記録されていること。
- (4) 補助対象空き家に住所を異動した日から起算して10年以上当該物件に居住すると誓約できること。
- (5) 市税を滞納していないこと。

(6) 過去に当該補助金の交付を受けていないこと。

(補助対象工事)

第6条 補助金の交付対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が発注する補助対象空き家の居住の用に供する部分に係る安全性又は機能性の維持又は向上のために行う修繕、補強、間取りの変更等の改修工事であって、市内事業者（市内に本社、支店若しくは営業所を有する法人又は市内に住所を有する個人事業主をいう。）が実施するものであること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事としない。

(1) 補助金の交付が決定する前に着手した工事

(2) 当該工事に要する費用の総額（消費税及び地方消費税を含む。）が20万円未満の工事

(3) 他の制度による補助金又は補償金の交付を受け、又は受けようとする工事

(4) その他市長が補助の対象とすることが不相当であると判断した工事

(補助対象経費)

第7条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象工事に要する費用とする。

(補助金額)

第8条 補助金の額は、補助対象経費の2分の1の額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）又は次項に定める補助上限額のうちいずれか少ない額で、予算の範囲内において補助金を交付する。

2 補助上限額は50万円を基本上限額とする。ただし、第10条の補助金の交付申請時に次の各号の条件に該当する者である場合は、当該各号に定める額をそれぞれ基本上限額に加算するものとする。

(1) 補助対象者の世帯員に本市へ定住予定の18歳以下の者（胎児を含む。）がいる補助対象者  
18歳以下の者1人につき10万円

(2) 50歳未満である補助対象者 10万円

(3) 補助対象空き家が、農地付き空き家（鹿沼市空き家に付属した農地の別段面積取扱基準第2条第5項に規定する、空き家に付属した農地の指定を受けた農地とともに登録される空き家バンク物件をいう。）に該当する補助対象者 10万円

(利用資格事前確認申請)

第9条 補助金の利用を希望する者（以下「補助金利用希望者」という。）は、補助金の交付を申

請する前に、補助金利用資格事前確認申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

(1) 補助対象空き家の売買契約書の写し

(2) 売買契約締結日の前1年の間に本市の住民基本台帳に記録されていないことを証する書類

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、速やかにその内容を審査し、その結果を補助金利用資格事前確認済通知書（様式第2号）により補助金利用希望者に通知するものとする。

（交付申請）

第10条 前条第2項に規定する通知書を受けた者は、補助金の交付を受けようとするときは、補助金等交付申請書（様式第3号）に次に掲げる書類を添えて、補助対象空き家の売買契約を締結した日から2年を経過する日までに市長に提出しなければならない。

(1) 補助金利用資格事前確認済通知書（様式第2号）の写し

(2) 補助対象工事に係る見積書及び明細書の写し

(3) 補助対象空き家の位置図（付近見取図）

(4) 補助対象工事を行う住宅の外観及び施工予定個所の写真

(5) 市税に滞納がないことを証する書類（鹿沼市税が賦課されていない場合には個人情報確認の同意書（様式第4号））

(6) 誓約書兼同意書（様式第5号）

(7) その他市長が必要と認める書類（加算項目に該当することを確認する書類）

（交付決定）

第11条 市長は、前条に規定する申請書が提出されたときは、当該申請に係る書類等を審査し、補助金を交付すべきものと認めたときは、速やかに交付を決定し、その結果を補助金等交付決定通知書（様式第6号）により当該申請をした者（以下「交付申請者」という。）に通知するものとする。

2 市長は、前項の審査において、補助金を交付しないことに決定したときは、補助金等不交付決定通知書（様式第7号）により交付申請者に通知するものとする。

（交付申請の変更の承認）

第12条 前条の規定により交付の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、申請内容の変更又は中止若しくは廃止をしようとする場合は、あらかじめ補助事業変更等承認申請書（様式第8号）により市長に申請し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請を承認する場合は、補助事業変更等承認書（様式第9号）に

より交付決定者に通知するものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、補助事業について次に掲げる事項のみの変更をする場合は、同項の承認を不要とする。この場合において、交付決定者は、補助事業の完了前までに、当該変更の内容を補助事業変更届（様式第10号）により市長に届け出なければならない。

- (1) 補助対象外経費のみの額
  - (2) 補助金及び国、県、他の市町村の給付金以外の収入額
  - (3) 年度を超えない補助事業の実施期間
  - (4) 補助対象経費に影響しない補助事業の工程
  - (5) その他市長が軽微な変更と認めるもの
- （実績報告）

第13条 交付決定者は、補助対象工事が完了し、かつ、本市に転入が完了した後に、実績報告書（様式第11号）に次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象工事に係る請求書及び領収書の写し
  - (2) 補助対象工事の完了後の写真
  - (3) 交付決定者の世帯全員分の住民票の写し（本籍及び続柄が入ったもの）
  - (4) 建物及び土地の登記全部事項証明書（未登記家屋にあつては資産所有証明書等）
  - (5) その他市長が必要と認める書類
- （補助金の額の確定）

第14条 市長は、前条の規定による実績報告書の提出があつたときは、その内容を審査し、交付決定の内容及びこれに付した条件に適合していると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助事業検査結果等通知書（様式第12号）により当該交付決定者に通知するものとする。

（補助金の請求等）

第15条 補助金の請求は、前条に規定する通知書を受領した日から15日以内に、補助金等交付請求書（様式第13号）を市長に提出しなければならない。

2 補助金は、口座振込の方法により交付するものとする。

（補助金の交付）

第16条 市長は、前条に規定する請求書の提出があつたときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(補助金の交付手続の委任)

第17条 補助金の交付手続を他人にさせようとするときは、あらかじめ補助金等交付手続委任状(様式第14号)を市長に提出しなければならない。

(権利譲渡の禁止)

第18条 補助金等の交付を受けることができる権利は、他人に譲渡することはできない。

(交付決定の取消し等)

第19条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、交付決定の全部又は一部を取り消すことができるものとする。

- (1) 偽りその他不正の手段により補助金等の交付を受けたとき。
- (2) 第15条第1項に規定する期間内に請求がされないとき。
- (3) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (4) 第5条に規定する補助対象者又は第6条に規定する補助対象工事の要件に該当しなくなったとき。
- (5) 補助金等の交付を受けた補助対象工事等について、他の補助金又は補償金を受けていたことが判明したとき。

2 市長は、前項の規定による取消し(以下「取消し」という。)をしたときは、その旨を補助金等交付決定取消通知書兼返還命令書(様式第15号)により、補助金の交付を受けた者に通知するものとする。

(補助金の返還)

第20条 補助金の交付を受けた者は、取消しをされたときは、取消しにより減額された補助金に相当する額を市長に返還しなければならない。

2 前項の規定により返還する額に係る加算金については、規則第32条に定めるところによる。

(帳簿の備付け)

第21条 補助金の交付を受けた者は、補助事業等に係る収入及び支出を明らかにした帳簿を備え付け、かつ、当該収入及び支出に係る証拠書類を整理し、及び補助金の交付を受けた日から5年間保存しておかななければならない。

(補則)

第22条 この要領に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から適用する。

## 相続等により取得した空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除の特例

### (1) 被相続人が一人で住んでいた家を譲渡する

- ① 一人暮らしでなければならない
- ② 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建物に限る
- ③ 相続から譲渡まで引き続き空き家でなければならない
- ④ 平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡から老人ホーム等への入居者も適用対象

### (2) 譲渡対価が 1 億円を超えるものは適用されない

#### ① 共同相続人が時期を間違えて譲渡等した場合の考え方

相続人が共同で被相続人居住用家屋とその敷地を相続し、その後、時期を前後して各相続人がこれら資産を譲渡した場合などには、相続開始の日から最初に譲渡をした日以降 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの譲渡を合計して 1 億円以下かどうかを判断する。

#### ② 適用前後譲渡及び譲渡の期間内に贈与や低額譲渡があった場合

相続開始の日から最初に譲渡をした日以降 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに贈与等があった場合には、本制度の適用を受けた場合は、対象資産の譲渡と前後する贈与や低額譲渡について、期間内の合計価格が 1 億円を超えないように留意する。

---

令和4年（2022年）3月第2期策定  
鹿沼市  
鹿沼市 都市建設部 建築課 空き家対策係  
〒322-8601 鹿沼市今宮町1688-1  
TEL 0289-63-2243  
ホームページ <http://www.city.kanuma.tochigi.jp/>

---

