

# 真岡市空家等対策計画

---

令和5年3月  
真岡市

## 目 次

### 第 1 章 真岡市空家等対策計画の趣旨

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

### 第 2 章 真岡市における空家等の現状と課題

1. 統計からみた真岡市	4
2. 空家等の現状	5

### 第 3 章 空家等対策に関する基本方針

1. 基本的な理念	18
2. 基本的な方針	18

### 第 4 章 空家等対策の実施体制と基本的施策

1. 空家等対策の実施体制	20
2. 空家等対策の基本的施策	23
3. 計画の評価指標	29

#### 【参考資料】

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- ・真岡市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例
- ・真岡市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則
- ・真岡市空き家等対策庁内連絡会議設置規程
- ・真岡市空き家バンク事業実施要綱
- ・真岡市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱

※「空家」の表記について、本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、原則として「空家」と表記します。ただし、条例等の固有名詞については「空き家」と表記します。

# 第1章 真岡市空家等対策計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等にもとない、居住その他の使用がされていない「空家等」が増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない結果として、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を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、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、国において、空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」（以下、「特措法」といいます。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においても、平成29年12月、「真岡市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」（以下、「条例」といいます。）を制定し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すなど、安全で安心なまちづくりを推進しているところです。

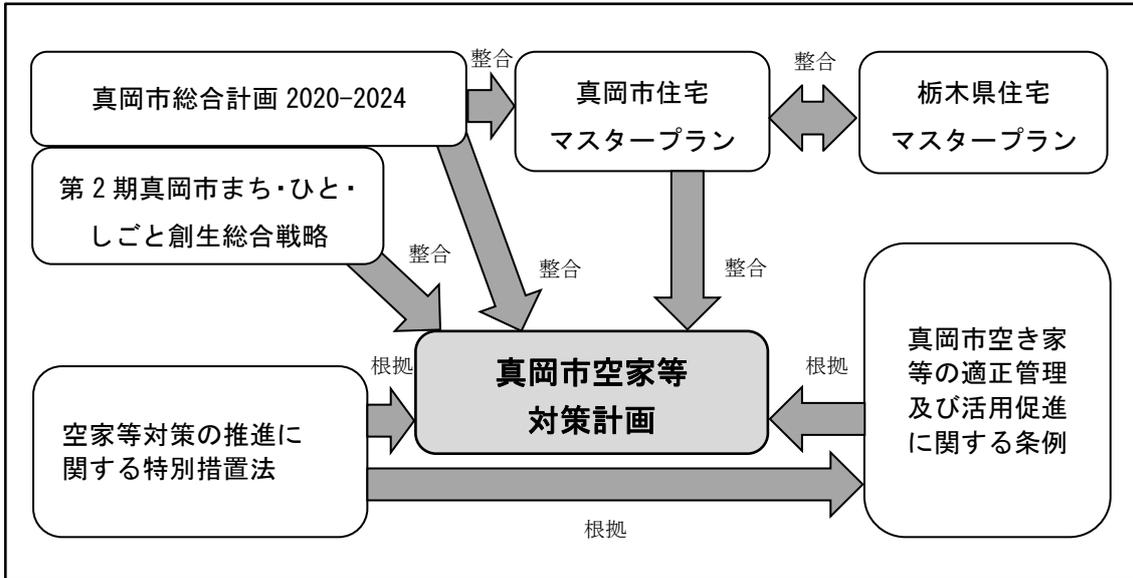
このような背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体や財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域の活性化に資することを目的として、「真岡市空家等対策計画」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条に規定された空家等対策計画として位置づけ、本市が取り組むべき対策の方向性について、真岡市空き家等対策審議会及び真岡市空き家等対策庁内連絡会議での協議を踏まえ、策定します。

また、本計画は、「真岡市総合計画 2020-2024」や「真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「真岡市住宅マスタープラン」との整合を図りながら、空家等対策に取り組むものです。

## ■ 関連図



## 3. 計画の期間

令和2年度から令和6年度まで

本計画の期間は、5年間とします。

ただし、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実態による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

## 4. 計画の対象

### (1) 対象地区

市内全域

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。

ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

## (2) 対象とする空家等の種類

### 特措法第2条第1項に規定する「空家等」

#### ※「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

この法律において「空家等」とは、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：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。）、これに附属する門又は塀等をいう。
- ※2 附属する工作物：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をいう。
- ※3 居住その他の使用がなされていない：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い用いていないことをいう。
- ※4 常態：概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

\* 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 真岡市における空家等の現状と課題

### 1. 統計からみた真岡市

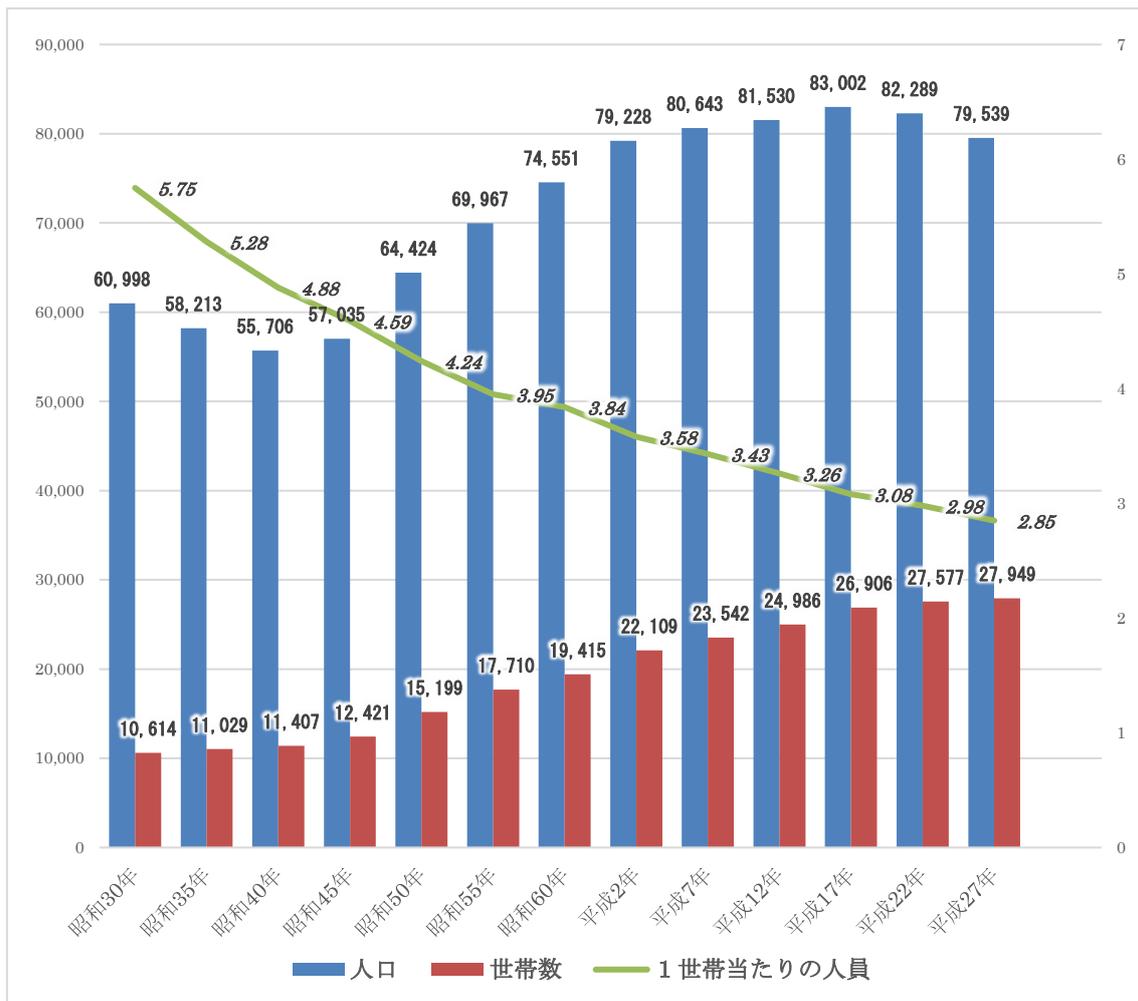
本市の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載します。

#### (1) 人口と世帯数の推移

本市の総人口は、国勢調査によると、市制施行頃の昭和30年では60,998人、世帯数10,614世帯、1世帯当たりの人員は5.75人でした。

昭和45年以降、人口及び世帯数ともに増加しましたが、平成22年頃をピークに減少に転じ、平成27年の国勢調査では、人口79,539人、世帯数27,949世帯、1世帯当たりの人員は2.85人となっています。

#### ■ 真岡市の人口と世帯の推移



資料：国勢調査（旧二宮町分含む）

本市の将来人口は、市独自の推計によると、2020年（令和2年）は78,995人となり、2025年（令和7年）では77,789人、2030年（令和12年）では76,475人と予測され、人口は減少傾向にあります。

出典：「真岡市総合計画 2020-2024」

## （2）地区別の人口の推移

本市の人口を地区別にみると、真岡地区、中村地区は増加傾向にある一方、山前地区、大内地区、二宮地区は減少傾向にあります。

### ■ 地区別人口の推移

各年4月1日現在 単位(人)

地区名	平成25年 (A)	平成27年	平成29年	平成31年 (B)	増減 (B-A)
真岡	37,647	37,599	37,651	37,858	211
山前	8,668	8,471	8,268	8,073	▲ 595
大内	7,162	7,002	6,705	6,500	▲ 662
中村	12,001	12,333	12,786	13,002	1,001
二宮	16,016	15,714	15,511	15,200	▲ 816
合計	81,494	81,119	80,921	80,633	▲ 861

資料：住民基本台帳

## 2. 空家等の現状

### （1）住宅・土地統計調査

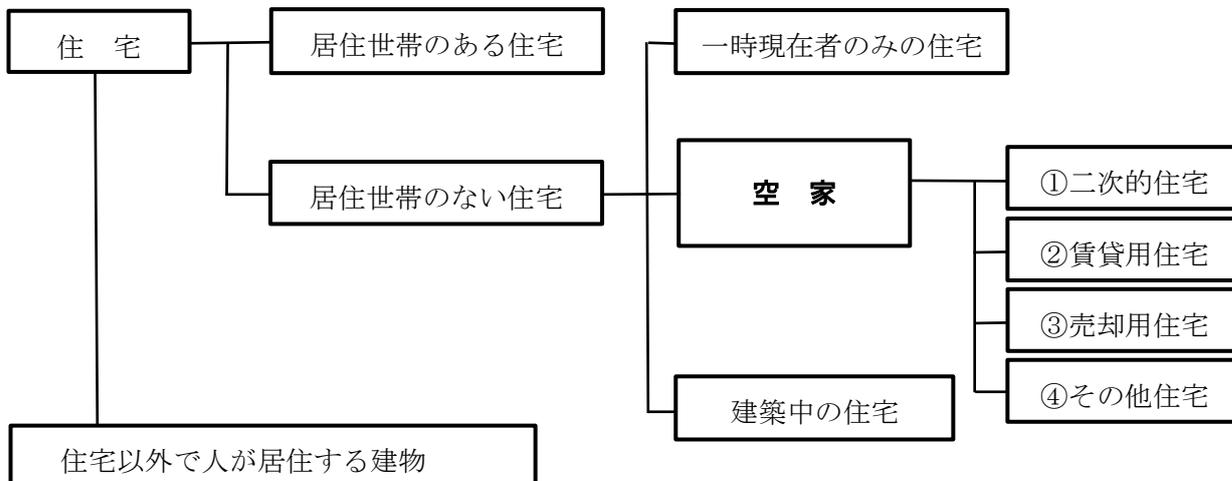
「空家」に関する数値は、平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局。以下、「平成30年調査」といいます。）の結果について記載しています。

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行う統計調査です。

\*住宅・土地統計調査は、一部の住宅を調べて全体を推計する抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となり、実際の数との差異があります。

また、統計表の数値は、四捨五入していることや、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。

## ■ 住 宅



【用語の解説】※「平成30年調査」による定義

### ● 住 宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭を営むことができるように建築又は改造されたもの

### ● 住宅以外で人が居住する建物

会社等や学校等の寮・寄宿舎、旅館・宿泊所、その他の建物

### ● 一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している人が一人もない住宅

### ● 空 家

#### ① 二次的住宅

別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅や、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

上記以外の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) 住宅総数と空家等の現状

### ① 住宅総数と空家総数

平成30年調査の結果によると、本市の住宅総数は32,950戸、空家総数は4,370戸で、空家率は13.3%となっています。

10年前の「平成20年調査」と比較すると、空家の増加は1,580戸、空家増減率は3.8ポイントで、全国の0.5ポイント、栃木県の2.3ポイントを上回っています。

\*下記「住宅総数と空家総数」のうち、空家率増減は、平成20年調査と平成30年調査を比較しています。

また、平成20年調査の「真岡市」には、旧二宮町分を含みます。

#### ■ 住宅総数と空家総数

(単位：戸、%)

区分	平成20年			平成25年			平成30年			空家率 増減 (B) - (A)
	住宅総数	空家総数	空家率 (A)	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率 (B)	
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.5
栃木県	839,900	126,300	15.0	879,000	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3	2.3
<b>真岡市</b>	<b>29,430</b>	<b>2,790</b>	<b>9.5</b>	<b>31,720</b>	<b>4,470</b>	<b>14.1</b>	<b>32,950</b>	<b>4,370</b>	<b>13.3</b>	<b>3.8</b>

出典：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

### ② 空家等の現状

平成30年調査の結果を空家の建て方別にみると、一戸建の住宅が1,670戸で、空家総数の38.2%を占める状況となっています。

空家の類型別では、賃貸用の住宅が2,850戸で、空家総数の65.2%を占め最も多く、二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅は、いずれも少ない状況になっています。

また、「腐朽・破損\*あり」の空家は1,010戸で、空家総数の23.1%となっており、そのうち、一戸建の住宅が520戸で51.5%を占めています。

※ 腐朽・破損：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。

例えば、外壁がところどころ落ちている、壁や基礎の一部にひびが入っている、かわらが一部はずれている、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

■ 真岡市の空家の腐朽・破損の状況

(単位：戸)

	総数 (戸)	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	4,370	1,670	1,640	20	2,700	980	1,730
二次的住宅	10	10	10	-	-	-	-
賃貸用の住宅	2,850	270	270	10	2,580	940	1,630
売却用の住宅	220	200	200	-	10	-	10
その他の住宅	1,290	1,180	1,160	20	120	40	80
腐朽・破損あり	1,010	520	500	10	490	170	320
二次的住宅	***	-	-	-	-	-	-
賃貸用の住宅	560	110	100	10	460	160	300
売却用の住宅	10	10	10	-	-	-	-
その他の住宅	440	400	390	10	30	10	20
腐朽・破損なし	3,360	1,150	1,140	10	2,210	810	1,410
二次的住宅	10	10	10	-	-	-	-
賃貸用の住宅	2,290	170	170	-	2,120	780	1,340
売却用の住宅	210	190	190	-	10	-	10
その他の住宅	860	770	760	10	80	20	60

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

■ 腐朽・破損がある空家の割合（腐朽・破損あり総数/空き家総数）

	全 国	栃木県	真岡市
腐朽・破損がある空家（一戸建）	29.5%	30.0%	31.1%
腐朽・破損がある空家（長屋・共同住宅・その他）	18.1%	16.6%	18.1%

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

（3）空家等に関する調査

空家等は、少子高齢化・核家族化や相続を契機として増加傾向にあります。

適切な維持管理がなされないまま放置された空家等は、不審火や犯罪、住環境及び景観の阻害などの問題を引き起こします。そのため、本市では、市内の空家等の実態を把握し、安全快適なまちづくりに関する施策を策定・展開する際の判断材料とするほか、これからの空家等対策の基礎資料とするため、「空き家実態調査」を実施し、「空き家台帳」を作成しました。

## ① 空き家実態調査

対象地域：真岡市全域

実施期間：平成26年8月～平成27年3月

調査手法：平成26年5月31日時点で上水道が休止状態の戸建て住宅や、自治会から空家等の情報が寄せられた住宅の総数2,492戸を空家候補(調査対象箇所)として、調査対象箇所及びその周辺について、空家か否かについての項目「建物腐朽破損度合」「敷地等」「周辺環境」等の内容に基づき、目視による現地調査を行いました。

### ■ 空家の外観を目視判定する際の目安

	A判定	洗濯物がある、電気メーターが動いているなど、生活実態が確認できるもの
空 家 等	B判定	建物等に目立った腐朽破損はないが、空家の状態となっているもの
	C判定	外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められるが、緊迫性までは認められないもの
	D判定	外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められ、建物等が崩壊・飛散した場合、近隣住民等への影響が著しいもの
	E判定	戸建て・店舗併用住宅以外の建物や更地、駐車場など調査対象外

### 【調査結果】

空き家等実態調査の結果、本市全域における戸建住宅のうち、空家等となっている住宅は411戸でした。

このうち、C判定の空家は167戸、D判定の空家は112戸となっています。

B判定の空家は132戸ですが、今後、放置された場合、衛生・環境面でのマイナス影響が懸念されます。

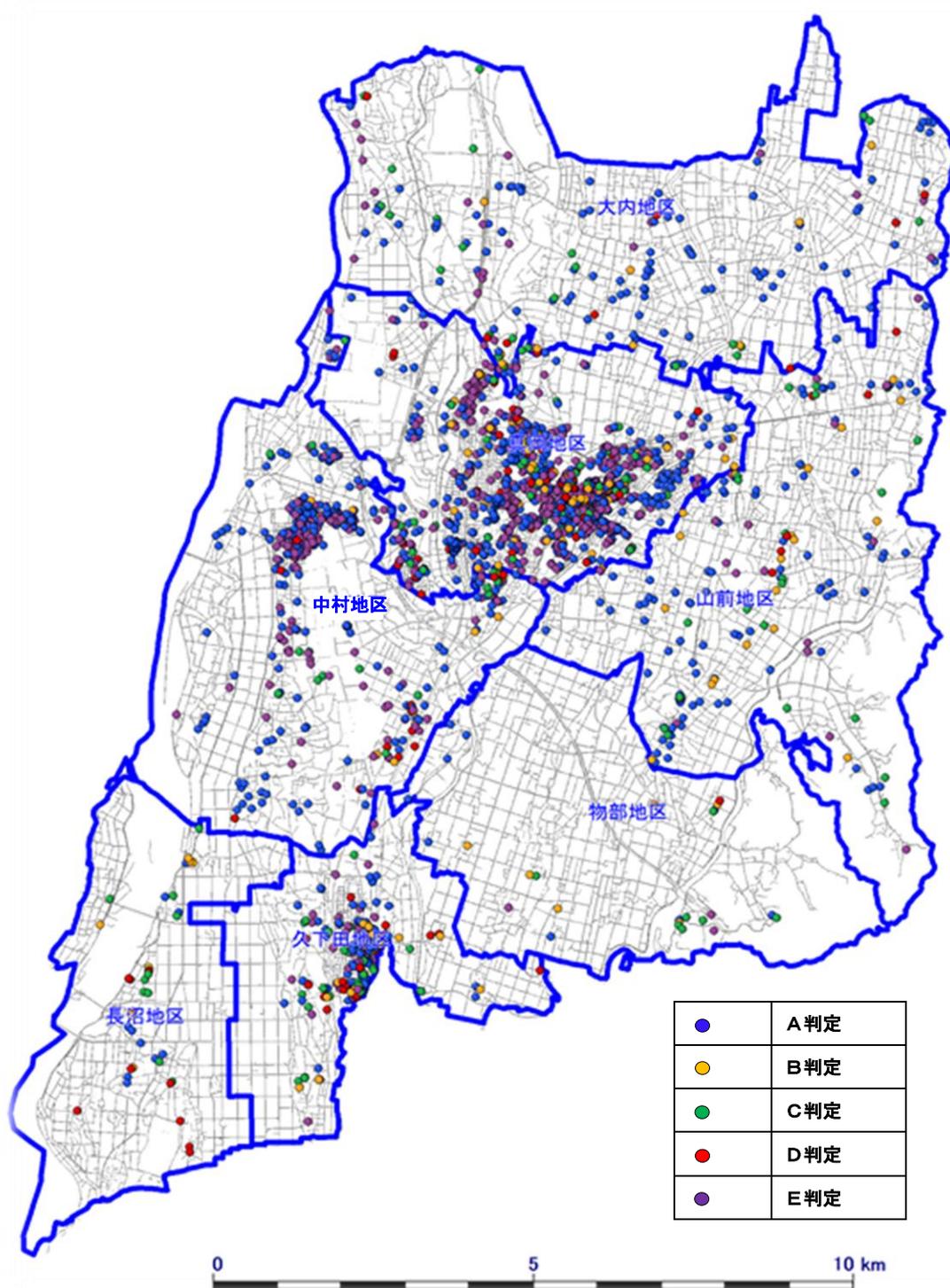
■ 空家等判定内訳と比率

判定内訳	空家等数	比率
B判定	132	32.1%
C判定	167	40.6%
D判定	112	27.3%
計	411	100.0%

■ 地区別、判定別の空家等数

地区 判定	真岡	山前	大内	中村	久下田	長沼	物部	計
B	59	19	10	15	18	5	6	132
C	66	19	23	18	25	9	7	167
D	53	6	9	14	19	10	1	112
計	178	44	42	47	62	24	14	411

■ 空き家実態調査における空家位置図



## ② 所有者意向調査

空き家等実態調査の結果、外観目視による調査で「B」「C」「D」と判定された空家等のうち、所有者が不在となっている物件や、海外在住・住所不明などを除いた所有者に対して、空家等発生傾向や管理実態等を把握するため、所有者意向調査を実施しました。

調査項目：7項目

対象者：外観目視で「B」「C」「D」と判定された物件の所有者

発送数：317件

回答数：170件（回答率 53.6%）

うち、空家ではないとの回答があった40件を除いた130件が調査  
 客体数

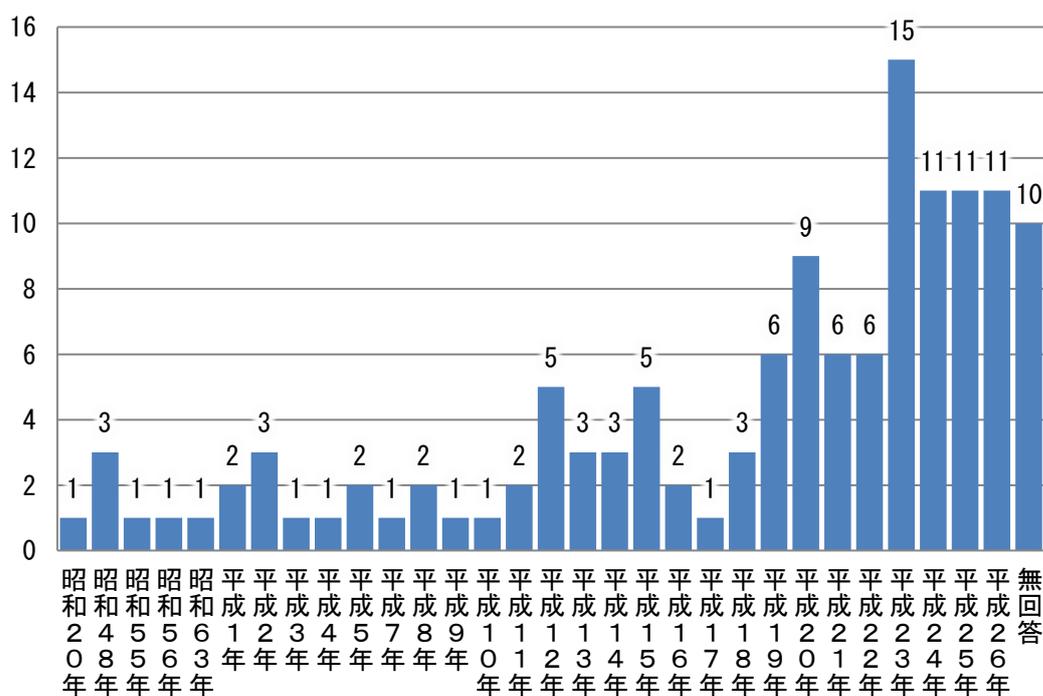
### 1) 空家等を所有・管理している方の年代

70歳以上が47人で全体の36.2%、次いで60～69歳が46人で全体の35.4%で、あわせて全体の71.6%を占めています。

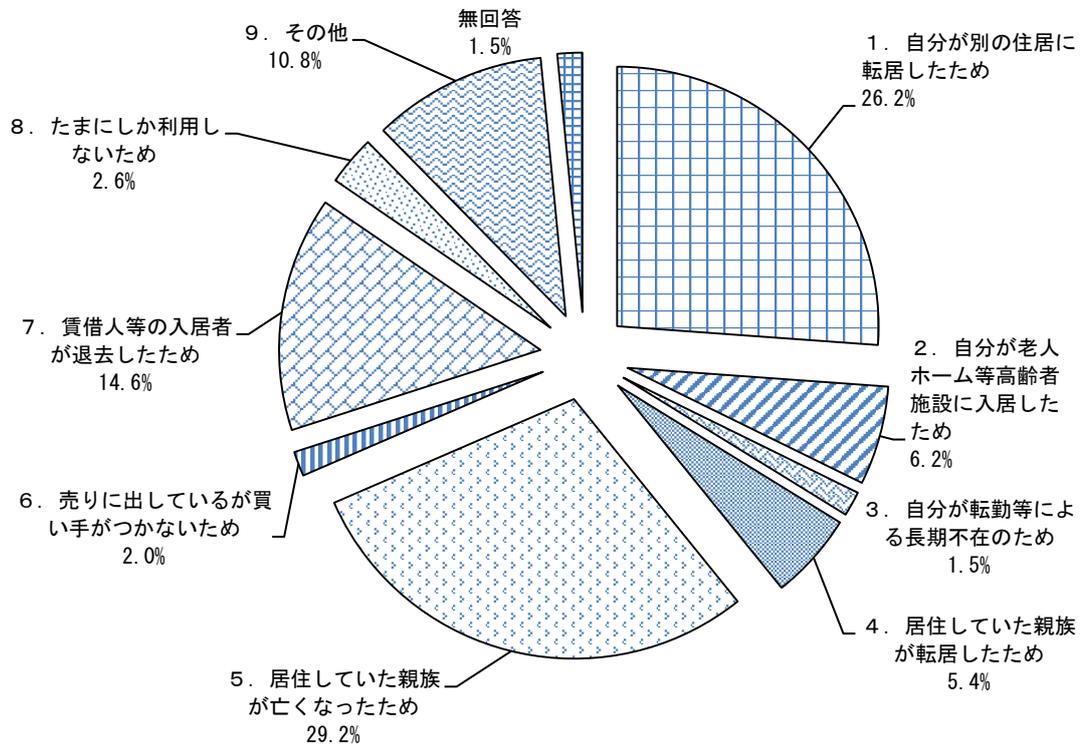
### 2) 空家等になった時期

東日本大震災のあった平成23年以降が48件、全体の46.2%を占めています。

#### ■ 空家になった時期



3) 空家等になった理由



4) 今後、空家等をどのようにしたいと考えているか (複数回答可)

項目	件数	割合 (%)
現状のまま保有したい	29	22.3
建物を売却したい	27	20.8
賃貸住宅として貸し出したい	25	19.2
自らの物置や倉庫として使用したい	19	14.6
更地にして貸し出したい	18	13.8
自らの居住のために使用したい	15	11.5
更地にして自らの駐車場などに利用したい	6	4.6
寄付したい	6	4.6
商店・事業所として貸し出したい	3	2.3
その他	24	18.5
無回答	8	6.2

#### (4) 空家等に関する相談状況

空家等は適正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悪影響を及ぼすことになります。所有者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」、「枯れ木や枯草、ごみが放置され、火災の心配がある」、「屋根や外壁が壊れていて飛散のおそれがある」などといった相談が市民から寄せられています。

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うえで行っていきます。

##### ① 空家等に関する相談

平成30年度中、本市に寄せられた空家等の通報及び相談への対応状況は、市内の空家等55戸に対し、66件となっています。うち、所有者等の対応があり改善された件数は27件です。

##### ■ 相談内容の内訳と件数

相談内容	件数	改善された件数
雑草や樹木の繁茂に関する事	44	19
建物等破損に関する事	18	5
動物・害虫等に関する事	3	2
その他	1	1
計	66	27

##### ■ 悪影響を及ぼす原因として考えられること

- ・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。

#### (5) 空家等対策の取組状況

##### ① 相談対応

現在、本市に寄せられている空家等に関する通報や相談は、適正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、建設課、環境課、税務課など、それぞれの部署で対応しているほか、専門的な相談窓口（法律相談など）を案内する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、特措法及び条例の規定により特定した所有者に対して適正な管理をお願いしています。

# （6）空家等を取り巻く問題・課題

## ① 防犯・防火・防災上の不安

市民等からの空家等に関する相談内容で多いものは、防犯・防火・防災上の問題です。空家等の増加により、不法侵入や不審火など地域の安全が脅かされることが懸念されるため、十分に管理されていない空家等については、日頃から地域の人目で監視・パトロールなどを行う必要が生じています。

老朽化した空家等になると、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、所有者に対して適正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

空き家等実態調査の結果からみると、空家等のうち、特定空家等に移行する可能性のある危険な空家「D」（判定）は27.3%です。

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) 所有者の特定に時間を有する

空家等そのものに、ほとんど資産的価値がない場合が顕著ですが、所有者の死後、建物の相続登記がなされていないケースが多いため、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等に対して、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

特措法の成立により、「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。しかし、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。

## 3) 空家発生の加速化

本市の人口は減少傾向にあり、2030年（令和12年）には76,475人になると予測されます。

また、少子高齢化や核家族化にともない、後継者のいない高齢者世帯や単身高齢世帯が急増しており、今後、空家等の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るため、中・長期的な空家等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。

## ④ 除却が進まない空家

### 1) 解体費用が負担できない

空家等の解体には多額の費用がかかることから、それを負担できずに放置されているケースが少なくありません。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、空家等の除却が進まない理由になっています。

今回の特措法施行により、「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、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、特措法第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「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることになりました。

■ 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 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地 (200 m <sup>2</sup> を超える場合は1戸当たり 200 m <sup>2</sup> まで)	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

⑤ 今後の課題

本市における空家等の発生要因や問題点などを踏まえ、空家等に対する課題について、次のとおり整理します。

1) 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備

市民サービスの観点から、市民が身の回りで起きている空家等の問題を相談したり、対応を申し入れたりする窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するため、全庁的な推進体制や市民協働の取組等の整備が必要です。

2) 空家等を発生させない取組の推進

本市が空家等対策に効果的に取り組むに当たっては、現存する空家等に行政として適切に対応していく必要がありますが、これ以上、空家等を増やさないという考え方に立って、市民及び住宅所有者・権利者等に対する管理手法の周知・啓発など、発生を抑制するための取組も重要です。

3) 空家等に対する効果的な規制の実施

市民生活の安全・安心を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、現行法令に基づく取組はもとより、特措法や『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を踏まえながら、適切に対応することが求められています。

4) 空家等の除却等に対する効果的な支援

空家等に対する規制を適切に実施していく一方で、所有者等が一定の要件のもとで、空家等を除却するなどの場合において、その経済的負担を軽減することより、除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

5) 本市のまちづくりと調和した空家等の利活用

総合的な空家等対策の観点から、本市におけるまちづくりの方向性と調和させながら、空家等を改修して再生し、利活用を図ることも欠かすことができません。

## 第3章 空家等対策に関する基本方針

### 1. 基本的な理念

本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取組、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・安心な生活環境の保護と地域の活性化を図ることを基本理念に掲げます。

市民だれもが安全で安心して  
暮らすことのできるまちづくり

### 2. 基本的な方針

本市では、現に適正な管理がされていない空家等を原因としたさまざまな問題が発生しており、この状況は、さらなる人口減少と相まって事案の増加、進行が予測されます。

このような本市の地域性に鑑み、市民が安心して暮らせるまちづくりのために、迅速かつ効果的な対策を講じていくため、次の3つを空家等対策の基本方針として計画を運用します。

#### 空家等対策の3つの基本方針

##### 基本方針 ①

##### 空家化の抑制・予防

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族等に対し、適正な管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な継承等にかかる周知を徹底していく中で責任意識の醸成を図りながら、市としての相談窓口を一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

## 基本方針 ②

### 空家等の市場流通・活用促進対策

空家等の活用や流通促進のため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携の下、総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

また、空家を住宅市場に流通させるため、「空き家バンク」制度の情報提供、空家情報の収集、既存住宅状況調査（インスペクション）\*の普及などにより、空家所有者と空家利用希望者とのマッチングを図るとともに、空家の質の向上を図るため、リフォームを行う環境整備を支援する仕組みを検討します。

さらに、所有者以外の第三者が、地域交流や福祉事業等の公益的な事業で空家を利活用するなど、空家を地域資源として捉え有効活用することで、地域コミュニティの活性化が図られます。民間事業者や町会、関係団体等による交流施設、体験学習施設、創作活動施設、小規模な福祉施設など、地域活性化に資する施設として活用することも有効な空家の利活用の一つです。用途の変更による空家の利活用に当たっては関係法令等を遵守した上で、改修等の支援について検討します。

※ 既存住宅状況調査（インスペクション）：

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあつせんの有無が記載されることとなり、売主が、売却する物件の調査時点における状況を確認することで、取引後のクレーム等のトラブル回避や購入希望者に安心感を与え、他の売却物件と差別化が図れる。

調査は、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を国土交通省の定める基準に従い、原則として目視・非破壊検査により行う。

## 基本方針 ③

### 管理不全状態にある空家等の抑制・解消対策

管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、特措法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

また、特措法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は、関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じます。

# 空家等対策の実施体制と基本的施策

## 1. 空家等対策の実施体制

### (1) 基本的な考え方

本市では、法に基づく空家等に関する対策のほか、条例を制定し、空家等に関する対策を強化しています。このため、特措法及び条例の両面から、多岐にわたる空家等の課題に対応することが可能となります。

また、空家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関との連携の上、対策を講ずることが必要です。

#### 空家等に関する対策の実施体制

##### 1) 真岡市空き家等対策審議会

本審議会は、本計画の作成・変更や特定空家等の認定、市長の諮問した空家等対策に関する重要事項などを調査審議し、市長に意見を述べることができ、市長が委嘱した法務、不動産、建築に関する学識経験者や自治会・議会関係の有識者などで構成されています。

##### 2) 真岡市空き家等対策庁内連絡会議

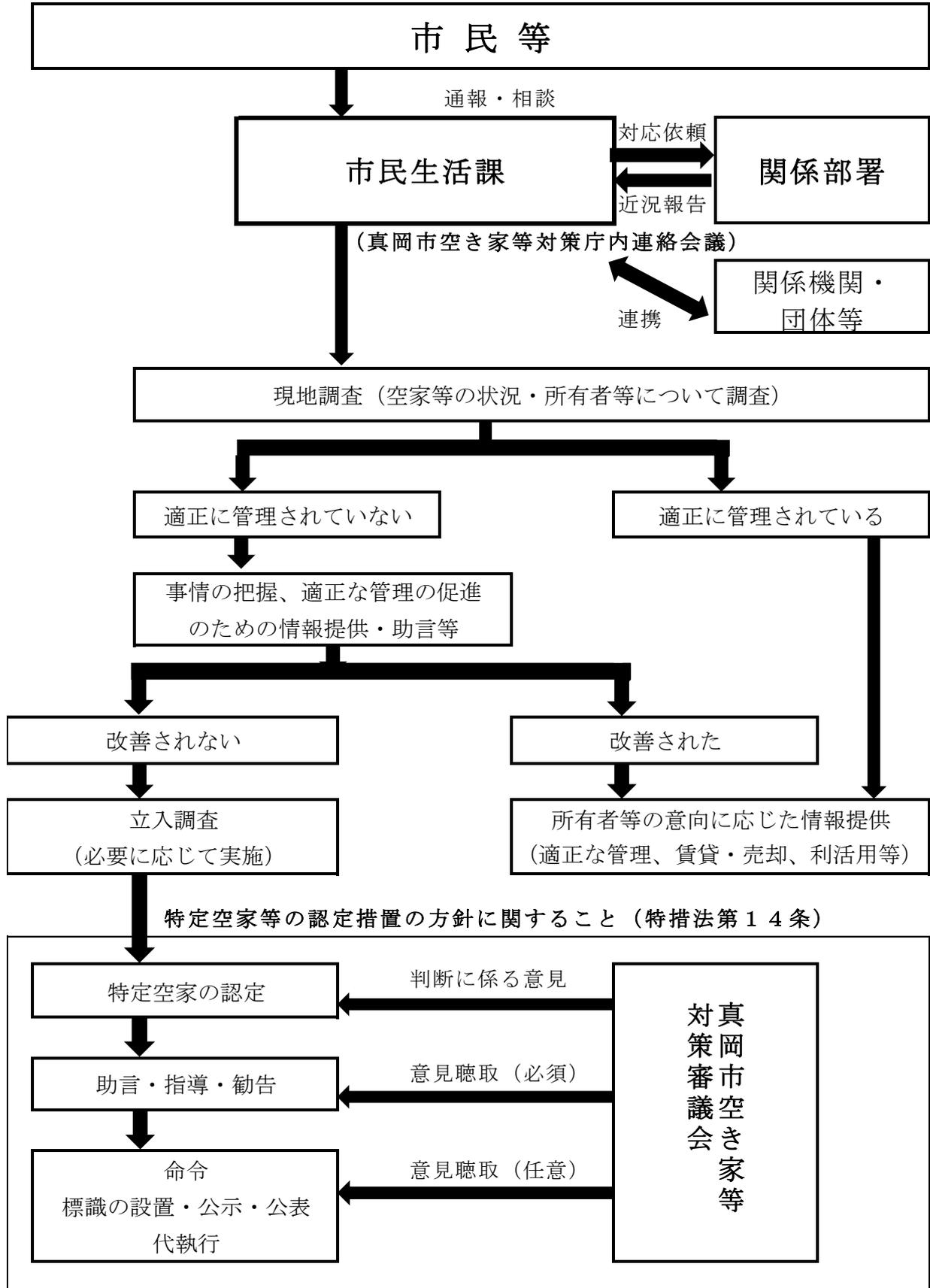
空家等対策が多岐にわたり複数の専門部署が対応する場合は、関連部署で情報共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を円滑・迅速に進めるため、全体の状況を把握しながら関連部署の総合調整などの取りまとめを行う組織として、関係部・課の長で構成されています。

##### 3) 相談体制及び実施体制

空家等の問題となる要因はさまざまです。市民等から寄せられる空家等に関する相談や通報に対しては、市民生活課が窓口となり、その要因に応じた専門の部署と連携を図り協力して対応することとなります。

本市の実施体制は、次ページの図のとおりです。

■空家等対策における実施体制



## (2) 関係機関・団体との連携による取組

### 1) 警察との連携

特措法の目的規定に「防犯」は謳われていませんが、適切な管理が行われていない空家等は、犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性があります。

このため、防犯的な観点から、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

### 2) 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等は、敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移り火災となることも予想されます。

このような危険性や、防災的な観点からも、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

### 3) 自治会との連携

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

市は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊したりするおそれのある状態となることも考えられます。

このため、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報について、自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

### 4) シルバー人材センターとの連携

所有者の空家等の適正な管理を推進するとともに、空家等が管理不全な状態となることを防ぐために、市が所有者等から空家等の管理について相談を受けた場合、シルバー人材センターの業務を紹介し、所有者と契約して目視報告等による空家等の確認業務を行うなど、協定に基づく連携を図るものとします。

### 5) その他関係団体との連携

1) から4) までのほか、市は、空家等対策推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、建築士会及び金融・経済団体等の関係団体と相互の連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

## 2. 空家等対策の基本的施策

### (1) 空家等の適正な管理の促進

空家等は、所有者等の私有財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者が死亡または、不明な場合もあることから、こうした場合には、特措法及び条例に基づき、市において調査を尽くして、相続人などの空家等の適正管理を行う所有者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、条例に基づく緊急安全措置や、特措法に基づく行政代執行を含めて、市が所有者に代わり、危険性を除去することも検討します。

また、国の交付金等を活用した空家等の除却支援を検討します。

### (2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の私有財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用や市場流通を促すことは、放置された空家等が周辺住民に悪影響を及ぼすことを事前に回避するだけでなく、真岡市への移住・定住促進を通して地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、市では、空家等の流通・活用促進につながる施策として、空き家バンクを実施しています。

「真岡市空き家バンク」は、空家を貸したい人・売りたい人と借りたい人・買いたい人を結ぶ制度です。それぞれがバンクに登録し、市はホームページ等により空家の物件情報を提供し、連絡調整を行います。契約交渉は、公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会から推薦を受けた宅地建物取引業者が仲介します。

「真岡市空き家バンクリフォーム補助」は、真岡市空き家バンクに登録された建物のリフォーム工事費の一部を補助する制度です。補助対象は、空き家バンクにより契約等に至った物件の貸主・売り主または借主・買主で、居住部分に係るリフォーム工事です。

空家等の有効活用の促進を図るため、空き家バンクホームページ等による情報提供や制度の案内書を固定資産税等納税通知書に同封するなどのこれまでの周知に加え、家財道具の処分及び転入者に対する引っ越し費用の補助所有者・利用希望者の負担を軽減するとともに物件の価値向上等に対する支援をしていきます。

除却した空家等に係る跡地についても、地域全体の将来像を考えながら、適正に活用

されるよう検討していきます。

### (3) 特定空家等に関する措置その他特定空家等への対処

#### ① 特定空家等とは

特措法第2条第2項に規定され、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等

- そのまま放置すると著しく保安上危険または衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切に管理されていないため著しく景観を損なっている状態
- 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を特定空家等といいます。

市は、特措法に基づいて立ち入り調査を行い、指導・勧告・命令及び代執行を行うことができます。

#### ② 基本の方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言または指導を行うことが必要です。このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言または指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

#### ③ 特定空家等に関する判定の手續

空家等が特定空家等に該当した場合には、特措法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重に手續を進めるため、本市の関係各部・課の長で組織する「真岡市空き家等対策庁内連絡会議」（以下、「連絡会議」といいます。）を設け、連絡会議の意見を聴いた上で、措置に向けた手續を行うこととします。

#### ④ 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、27ページから28ページの「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を基本とします。

#### ⑤ 空き家等対策審議会への諮問

特定空家等に対する措置の状況については、「真岡市空き家等対策審議会」（以下、「審議会」といいます。）に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ、審議会の意見を

聴くものとします。

## ⑥ 緊急安全措置

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ずるものとします。

## ⑦ 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、26ページのフロー図のとおりです。

なお、特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

(注：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る。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る。)

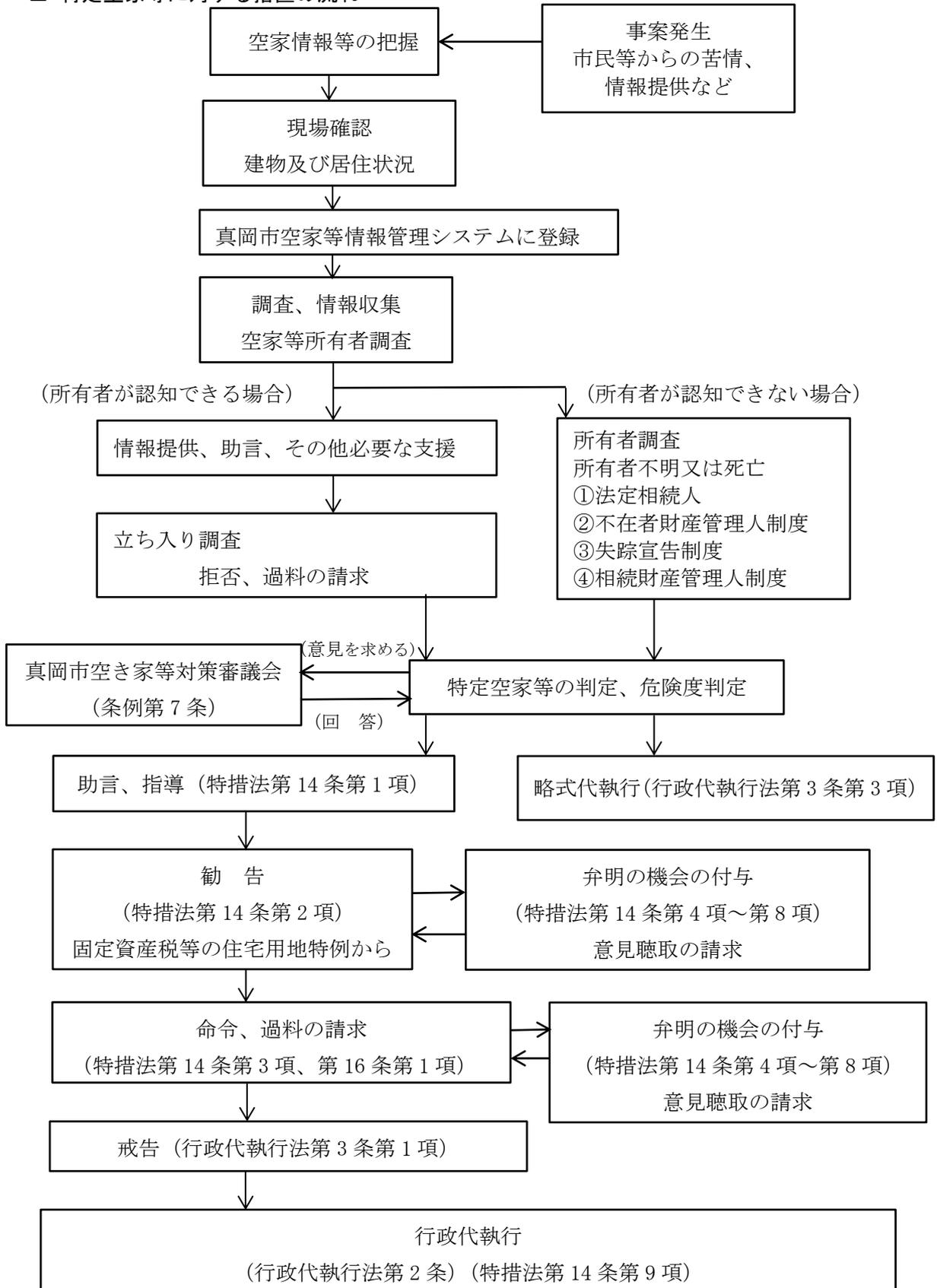
## ⑧ 特定空家等対策に関する情報

空家等や特定空家等の措置及び履歴などの情報を継続的に把握するために、真岡市空家等情報管理システムに登録し、関連部署が情報を共有し、迅速で統一的な対応を行うよう努めます。

また、勧告が行われた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税や都市計画税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。真岡市空家等情報管理システムの管理に際しては、個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

さらに、真岡市のホームページや広報紙などの活用により、空家等の所有者等に対して適切な管理に係る重要性や責任などについて周知・啓発を行うほか、空家等対策の取組に関する情報などを発信します。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



■ ガイドラインにおける特定空家等の判断の参考となる基準

<p>① 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</p>	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>① 建築物の著しい傾斜</p> <p>② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <p>2. 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある。</p>
<p>② そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態</p>	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <p>① 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</p> <p>② 浄化槽などの放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>③ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <p>① ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>② ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p>③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p>	<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態である。</p> <p>① 屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</p> <p>② 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</p> <p>③ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。</p> <p>④ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</p> <p>⑤ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>

<p>④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p>	<p>(1)立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</li> <li>② 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li> </ul> <p>(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>② 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>③ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>④ 多数のねずみ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li> <li>⑤ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> <li>⑥ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li> </ul> <p>(3)建築物などの不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li> </ul>
---	---

出典：国土交通省住宅局住宅政策課

### 3. 計画の評価指標

現在の社会状況からすると、今後も空家等の増加は避けられない見通しであると考えます。このような状況の中で、空家等の有効活用を図るとともに、市民生活に大きな影響を与える管理不全による危険な空家等の増加を抑制することが、この計画の目標となります。

このことから、指標として、真岡市空家等情報管理システムの登録結果から、市内の空家等の全体に占める危険な空家等\*の件数を設定します。

また、空家等の有効活用の促進を図る指標として、真岡市空き家バンクにおける成約件数及び空き家バンクリフォーム補助の支援件数も指標として設定します。

#### ■ 指 標

指 標 名	指標の説明	現状値	目標値
危険空家数（戸）	市内の危険な空家等の件数	113件 (令和元年度)	100件 (令和6年度)
空き家バンク 成約件数（累計）	空き家バンクにより成約し、利活用が 図られた件数	6件 (平成30年度)	30件 (令和6年度)
空家改修支援件数 (累計)	空き家バンクリフォーム補助により改 修し、住宅の質の向上が図られた件数	4件 (平成30年度)	20件 (令和6年度)

※ 危険な空家等：空き家等実態調査によりD判定とされた、外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められ、建物等が崩壊・破損した場合、近隣住民等への影響が著しいとされる空家等。

## 参 考 资 料

---

## ○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日 法律第127号)

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

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

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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、第三項の規定によつ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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

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11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書きに規定する規定施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

## ○真岡市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例

平成 29 年 12 月 20 日

条例第 29 号

### (目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正管理及び活用促進を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境を保全し、もって安全安心のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

### (定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法の定めるところによる。

### (自主的な解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)と当該空き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。

### (所有者等の責務)

第 4 条 空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならない。

### (市民の役割)

第 5 条 市民は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、かつ、それぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空き家等を発見した市民は、速やかに市にその情報を提供するように努めるものとする。

### (市の責務)

第 6 条 市は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空き家等の適正管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

### (審議会)

第 7 条 市長は、空き家等の適正管理及び活用促進について審議するため、真岡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、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) 市長の諮問した空き家等対策に関する重要事項
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、空き家等対策に関する事項

3 審議会は、委員 7 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) 法務に関する学識経験者
- (2) 不動産に関する学識経験者
- (3) 建築に関する学識経験者
- (4) 空き家等対策に関する知識経験を有する者
- (5) 市長が特に必要と認める者

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。  
(空家等対策計画)

第8条 市長は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 市長は、計画を定めるに当たっては、あらかじめ審議会の意見を聴くものとする。  
(特定空家等の認定)

第9条 市長は、空き家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、法第9条第1項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴くものとする。  
(緊急安全措置)

第10条 市長は、空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を自ら行い、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、緊急安全措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容等を当該空き家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

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。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等)

第11条 市は、法第13条の規定に基づき、空き家等及び除却した空き家等に係る跡地(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。次項において「空き家等の跡地」という。)に関する情報の提供その他こ

これらの円滑な活用のために必要な対策を講ずるものとする。

2 空き家等の所有者等は、その所有する空き家等又は空き家等の跡地を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他これらを活用するための取組を行うよう努めるものとする。

(関係機関との連携)

第 12 条 市は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第 13 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

○真岡市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則

平成 30 年 3 月 23 日

規則第 15 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、真岡市空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例(平成 29 年条例第 29 号。以下「条例」という。)第 13 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等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 5 条第 2 項の規定による情報の提供は、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、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 真岡市空き家等対策審議会(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、市民生活部市民生活課において処理する。

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 法第 11 条第 1 項に規定する空家等に関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) 空き家等の所在地番
- (2) 所有者等の住所及び氏名又は名称
- (3) 空き家等の建築年、構造及び床面積
- (4) 空き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) 所有者等の空き家等の売却、賃貸等の意思の内容
- (8) 空き家等に対する苦情、要望等の内容
- (9) その他空き家等対策に資する情報として市長が定めるもの  
(特定空家等の指導)

第7条 法第14条第1項に規定する指導は、様式第4号により行うものとする。

2 前項、第8条、第9条の規定による改善を求められ、措置を行なった場合は、様式第5号により報告するものとする。

(特定空家等の勧告)

第8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、真岡市行政手続条例(平成8年条例第25号)に規定する弁明の機会の付与の規定の例による。

4 市長は、所有者等が履行期限までに勧告に係る措置を講じない場合は、必要に応じて命令に係る事前の通知を様式第7号により行うものとする。

(特定空家等の命令)

第9条 法第14条第3項の規定による命令は、様式第8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、様式第9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、真岡市行政手続条例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、様式第10号とする。

6 法第14条第11項の規定による公示は、真岡市公告式条例(昭和29年条例第2号)第2条第2項に規定する市役所前掲示場により行うものとする。

(行政代執行)

第10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、様式第11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、様式第12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、様式第13号とする。

(緊急安全措置)

第11条 市長は、空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合は、条例第10条第1項に基づく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) 空き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き家等であって、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10条第2項において当該空き家等の所有者等に通知する事項は、次のとおりとする。

(1) 緊急安全措置を行った空き家等の所在地番

(2) 緊急安全措置を行った空き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) その他空き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12条 条例第10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10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) 徴収対象者がり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き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10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、空き家等に関する減免申請書(様式第14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、空き家等に関する減免決定(却下)通知書(様式第 15 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

この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

○真岡市空き家等対策庁内連絡会議設置規程

平成 31 年 3 月 15 日

訓令第 6 号

(設置)

第 1 条 空き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。)に基づき、空き家等(法第 2 条第 1 項の空き家等をいう。)に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、庁内関係課が課題を共有し、管理不全の空き家等が起因となる問題の解決を協力、連携して 組織的かつ効果的に図るとともに、空き家等を地域資源として活用する方策を検討すること を目的に、真岡市空き家等対策庁内連絡会議(以下「連絡会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 連絡会議は、次の事務を所掌する。

- (1) 関係課の役割分担及び協力、連携体制の整備に関する事項
- (2) 地域住民からの相談受付、引継ぎ及び処理体制の整備に関する事項
- (3) 空き家等の所有者等に関する情報収集、共有方法及び管理に関する事項
- (4) 空き家等の実態調査及びデータベースの整備に関する事項
- (5) 空き家等及びその跡地の活用促進に関する事項
- (6) その他空き家等対策における施策及び事業の推進に関する事項

(組織)

第 3 条 連絡会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長には副市長を、副会長には市民生活部長を もって充て、委員には別表(第 3 条関係)に掲げる者をもって充てる。

3 会長は、連絡会議の事務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けるときは、その職務を代行する。

(会議)

第 4 条 連絡会議は、必要に応じて会長が招集する。

2 連絡会議は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(実務担当者会議)

第 5 条 連絡会議は、所掌事務について、専門的に調査研究するため、必要に応じて実務担当者会議を置くことができる。

2 実務担当者会議について必要な事項は別に定める。

(庶務)

第 6 条 連絡会議の庶務は、市民生活部市民生活課において処理する。

(その他)

第 7 条 この訓令に定めるもののほか、連絡会議の運営に関し、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

別表(第 3 条関係)

総務部長

産業部長

建設部長

総務課長

情報政策課長

税務課長

環境課長

商工観光課長

農政課長

建設課長

## ○真岡市空き家バンク事業実施要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、市内に存する空き家等の有効活用を通して、本市への移住又は住替えを支援することにより、定住を促進し人口減少対策等に資するものとして実施する真岡市空き家バンク事業(以下「空き家バンク」という。)について、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 個人の居住を目的として建築され、現に居住していない(居住しなくなる予定の場合を含む。)市内に所在する建物(床面積の2分の1以内を居住以外の用途としている建物を含む。)及びその敷地をいう。ただし、賃貸、分譲等を目的とするものを除く。
- (2) 空き家バンク 空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者からの申込みを受けて登録した当該空き家等に関する情報を、利用希望者に対し提供する制度をいう。
- (3) 所有者 空き家等に係る所有権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。
- (4) 利用希望者 定住を目的として、空き家バンク登録台帳(様式第1号。以下「空き家台帳」という。)に登録された空き家等(以下「登録物件」という。)の利用を希望する者をいう。

(5) 媒介業者 市が空き家バンクの実施について協定を締結する団体(以下「協定団体」という。)の会員のうち空き家バンクへの協力を申し出た業者で、空き家等に関し、所有者と利用希望者との売買契約又は賃貸借契約の代理又は媒介を行うことができるものをいう。

#### (適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンク以外の制度による空き家等の取引を妨げるものではない。

2 暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律(平成2年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員に該当する者又はこれらと密接な関係を有している者と認められるものは、空き家バンクを利用することができない。

#### (空き家等の登録申込み等)

第4条 空き家バンクへ空き家等に関する情報の登録をしようとする所有者(以下「登録希望者」という。)は、空き家バンク登録申込書(様式第2号)及び空き家の登録に関する誓約書(様式第3号)を市長に提出するものとする。

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、その内容を審査し、適当であると認めるときは、空き家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ときは、この限りでない。

(1) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なもの

(2) その他市長が空き家台帳への登録が適当でないとするもの

- 3 市長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を当該登録の申込みを行った登録希望者に空き家バンク登録完了通知書（様式第4号）により通知するものとする。
- 4 市長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクによることが適当と認めるものは、当該所有者に対して空き家バンクによる登録を勧めることができる。

#### **（空き家台帳の登録事項の変更の届出）**

- 第5条 前条第3項の規定による通知を受けた登録希望者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク登録事項変更届出書（様式第5号）により、速やかに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をしたときは、その旨を当該変更の届出を行った物件登録者に空き家バンク登録事項変更通知書（様式第6号）により通知するものとする。

#### **（空き家台帳の登録の抹消）**

- 第6条 市長は、登録物件が次の各号のいずれかに該当するときは、当該空き家台帳の登録を抹消するとともに、その旨を空き家バンク登録抹消通知書（様式第7号）により当該物件登録者に通知するものとする。
- (1) 空き家バンク登録抹消届出書（様式第8号）の提出があったとき。
  - (2) 登録物件に係る所有権その他の権利に移動があったとき。
  - (3) 空き家台帳に登録した日から2年を経過したとき（登録の更新があった場合を除く。）。
  - (4) その他市長が空き家台帳に登録されていることが適当でないとき。

### **(空き家等の情報の公開)**

第7条 市長は、登録物件に関する情報について、市のホームページへの掲載、閲覧その他の方法により公表するものとする。

### **(空き家等の利用登録等)**

第8条 利用希望者は、登録物件の情報提供を受けようとするときは、空き家バンク利用希望申込書(様式第9号)及び空き家バンクの利用に関する誓約書(様式第10号)を市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による利用希望の申込みがあったときは、その内容を審査し、次の各号のいずれかに該当する者であると認めたときは、真岡市空き家バンク利用者台帳(様式第11号。以下「利用者台帳」という。)に登録するとともに、その旨を当該登録の申込みを行った利用希望者に空き家バンク利用登録完了通知書(様式第12号)により通知するものとする。

- (1) 空き家等に定住し、地域住民と協力して生活できる者
- (2) その他市長が利用者台帳への登録が適当と認めた者

### **(利用者台帳の登録事項の変更の届出)**

第9条 前条第2項の規定による通知を受けた利用希望者(以下「利用登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、空き家バンク利用登録事項変更届出書(様式第13号)により、速やかに市長に届け出なければならない。

### **(利用者台帳の登録の抹消)**

第10条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用者台帳の登録を抹消するとともに、その旨を当該利用登録者に空き家バンク利用登録抹消通知

書（様式第14号）により通知するものとする。

- (1) 空き家バンク利用登録抹消届出書（様式第15号）の提出があったとき。
- (2) 第8条第2項各号に規定する要件に該当しないこととなったとき。
- (3) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (4) 登録内容に虚偽があったとき。
- (5) 利用者台帳に登録した日から2年を経過したとき（登録の更新があったときを除く。）。
- (6) その他市長が利用者台帳に登録されていることが適当でないとしたとき。

#### **（情報の提供）**

第11条 市長は、必要に応じ、利用登録者に対し、空き家台帳に記載された有用な情報を提供するものとする。

#### **（交渉の申込み及び通知等）**

第12条 利用登録者は、交渉の申込みを希望する登録物件があったときは、空き家バンク物件交渉申込書（様式第16号）により、市長に申し込むものとする。

- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、当該希望物件の物件登録者及び媒介業者に空き家バンク物件交渉申込通知書（様式第17号）により通知するものとする。
- 3 前項の規定による通知を受けた物件登録者又は媒介業者は、遅滞なく当該利用登録者との交渉を開始するとともに、市長にその内容を報告するものとする。

### (物件登録者と利用登録者の交渉等)

第13条 市長は、物件登録者と利用登録者との空き家等に関する交渉、売買及び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。

2 物件登録者及び利用登録者は、協定団体に対し、契約交渉の媒介を依頼することができる。

### (個人情報の取扱い)

第14条 物件登録者及び利用登録者並びに空き家台帳又は利用者台帳の登録情報を利用する者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 空き家台帳及び利用者台帳から知り得た個人情報(以下「個人情報」という。)をみだりに他に漏らし、又は不当な目的のために取得、収集、作成及び利用をしないこと。
- (2) 個人情報を市長の承諾なくして複製し、又は複製しないこと。
- (3) 個人情報をき損し、又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (4) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に破棄すること。
- (5) 個人情報の漏えい、き損、滅失等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

### (補則)

第15条 この要綱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

この要綱は、平成28年4月1日から適用する

○真岡市空き家バンクリフォーム補助金交付要綱

平成28年3月25日

告示第41号

改正 平成30年3月23日告示第47号

(趣旨)

第1条 この要綱は、真岡市空き家バンク制度実施要綱（平成28年告示第40号）に定める空き家バンクへの空き家物件登録を促進するため、空き家所有者等がその所有する空き家においてリフォーム工事を行う場合に、市が予算の範囲内において補助金を交付することに関し、真岡市補助金等交付規則（昭和43年規則第2号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 現に居住しておらず、又は近く居住しなくなる予定の個人が所有する市内に存する一戸建ての住宅で、住居として利用可能な住宅（2分の1以上が住宅の用に供する併用住宅を含む。）をいう。
- (2) 所有者等 空き家に係る所有権その他の権利を有し、当該空き家の売却又は賃貸（以下「売却等」という。）を行うことができる者をいう。
- (3) リフォーム工事 空き家バンクに登録された空き家の安全性、居住性、機能性等の維持又は向上のために行う修繕、模様替え、増築等に係る工事をいう。
- (4) 入居者 売買契約の締結により新たに空き家等の所有者となることが決定している者又は所有者と賃貸借契約の締結により空き家等を賃借することが決定している者をいう。
- (5) 入居予定者 売買契約又は賃貸借契約は未締結であって、売買又は賃借に係る所有者の同意が書面により得られている者で、リフォーム工事が完了するまでに売買契約又は賃貸借契約の締結を行う者をいう。

(交付対象者)

第3条 補助金の交付対象者は、所有者等、入居者又は入居予定者で次に掲げる全ての要件を満たす者とする。

- (1) 市税を滞納していない者
- (2) 空き家の所有者等の3親等以内の親族でない者

(3) 空き家バンクの物件登録者又は利用登録者である者

(補助対象経費)

第4条 補助金の交付の対象となる経費は、居住部分に係るリフォーム工事で、次に掲げる全ての要件に該当する工事に要する経費とする。

(1) 経費（消費税及び地方消費税の額を含む。）の総額が20万円以上であること。

(2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第45条及び第57条、真岡市障害者日常生活用具給付事業実施要綱（平成18年告示第70号）、真岡市木造住宅耐震改修費等補助金交付要綱（平成21年告示第136号）、その他法令等の規定に基づき交付を受ける住宅リフォームに係る補助金等の対象経費として含まれていないこと。

(補助金の額)

第5条 補助金の額は、リフォーム工事費用の2分の1に相当する額又は50万円のうちいづか少ない額とする。ただし、中学生以下の子どもがいる世帯には、中学生以下の子ども1人につき10万円を加算する。この場合において、補助金の額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

2 補助金は、同一住宅又は同一人に対し、1回に限り交付するものとする。

(交付の申請期間)

第6条 補助金の交付申請を行うことができる期間は、売買契約若しくは賃貸借契約を締結した日又は売買若しくは賃貸借の同意が書面により得られた日から2年を経過するまでの期間とする。

(交付の申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「交付申請者」という。）は、空き家バンクリフォーム補助金交付申請書（別記様式第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) 工事に係る費用の明細書及び見積書の写し

(2) 工事を行う住宅の外観及び施工予定箇所の写真

(3) 売買契約書若しくは賃貸借契約書の写し又は売買若しくは賃貸借の同意が得られたことを証する書類

(4) 工事に係る所有者の同意が得られたことを証する書類（入居者及び入居予定者に限る。）

(5) その他市長が必要と認める書類

(交付の決定)

第8条 市長は、補助金の交付の申請があったときは、当該申請書に係る書類の審査を行い、適当と認めるときは空き家バンクリフォーム補助金交付決定通知書（別記様式第2号）により、交付申請者に通知するものとする。

（実績報告）

第9条 補助金の交付の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、工事等が完了したときは、速やかに空き家バンクリフォーム補助金実績報告書（別記様式第3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) 工事等に係る費用の領収書の写し
- (2) 工事等を行った箇所の完了後の写真
- (3) 売買契約書又は賃貸借契約書の写し（申請時において売買又は賃貸借の同意が得られたことを証する書類を提出した者に限る。）
- (4) その他市長が必要と認める書類

（補助金交付額の確定等）

第10条 市長は、前条の規定により提出された実績報告書を審査し、適正と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、空き家バンクリフォーム補助金交付額確定通知書（別記様式第4号）により交付決定者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第11条 前条の規定により通知を受けた交付決定者は、空き家バンクリフォーム補助金交付請求書（別記様式第5号）に交付決定通知書の写しを添えて、リフォーム工事が完了した日の属する会計年度の3月31日までに提出しなければならない。

（補助金の返還）

第12条 市長は、偽りその他不正な行為により補助金の交付を受けた者に対し、既に交付した補助金の全部又は一部を返還させることができる。

（委任）

第13条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

改正文（平成30年告示第47号）抄

平成30年4月1日から適用する。