

# 野田市空家等対策計画

令和6年3月

野 田 市

## 目 次

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 第1章 計画策定の背景と目的                     | 2  |
| 1-1 計画の位置付け                        | 4  |
| 1-2 計画の期間                          | 5  |
| 1-3 計画対象地区                         | 5  |
| 1-4 対象とする空家等の種類                    | 6  |
| 第2章 空家等の現状                         | 7  |
| 2-1 「住宅・土地統計調査」による本市の空家等の概況        | 7  |
| 2-2 空家等実態調査                        | 16 |
| 2-3 空家等所有者への「野田市空家等所有者意向調査」の実施     | 21 |
| 2-4 空家等が発生することによって生じる問題            | 30 |
| 第3章 空家等対策に係る基本的な方針                 | 31 |
| 3-1 空家等に関する対策に関する基本的な方針            | 31 |
| 3-2 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      | 32 |
| 3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項  | 33 |
| 3-4 特定空家等に対する措置やその他特定空家等への対処に関する事項 | 34 |
| 3-5 令和5年特措法の改正及び当該改正に伴う条例の改正について   | 36 |
| 3-6 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      | 37 |
| 3-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項           | 38 |
| 3-8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項        | 38 |
| 資料編                                | 40 |

## 第1章 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会情勢の変化等に伴い、全国各地において空家等の数が年々増加し、大きな社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも数多く存在し、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不審者等の侵入や不法投棄、放火のおそれがあるなど、防災、防犯、衛生、景観等の観点からも地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このようなことから、市では、空家等の管理の適正化を図り、市民の良好な生活環境を確保することを目的に「野田市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第30号）」を平成25年10月1日に国に先駆け施行し、空家等の所有者等の責務を明記したほか、「空き家バンク制度」を設け空家等の利活用を図るなど、積極的な姿勢で空家等対策に取り組んできました。

国においても、全国的な空家等の問題の広がりを背景に平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下「特措法」という。）を公布し、平成27年5月26日に全面施行しております。

その後、市では特措法の制定に伴い空家等の適切な管理のほか、空家等対策の推進及び空家等の活用を図ることを目的に条例の一部改正を行い「野田市空家等の適切な管理に関する条例」（平成25年条例第30号）（以下「条例」という。）を平成28年4月1日から施行しました。

市ではこれらに基づき空家等対策に取り組んでおりましたが、国は更に空家等の管理の確保等を図るため、特措法を改正し、令和5年12月13日に施行しました。この令和5年の特措法の改正は、空家等の対策を総合的に強化することを目的としたもので、特定空家等に対する措置や特定空家等になる前の段階から対策を充実させ、新たに「管理不全空家等」を規定するなど対策を強化しております。市においても特措法の改正に伴い、令和6年3月に条例を改正し、新たに「準管理不全空家等」の規定を設けるなど、空家等対策の徹底を図っております。

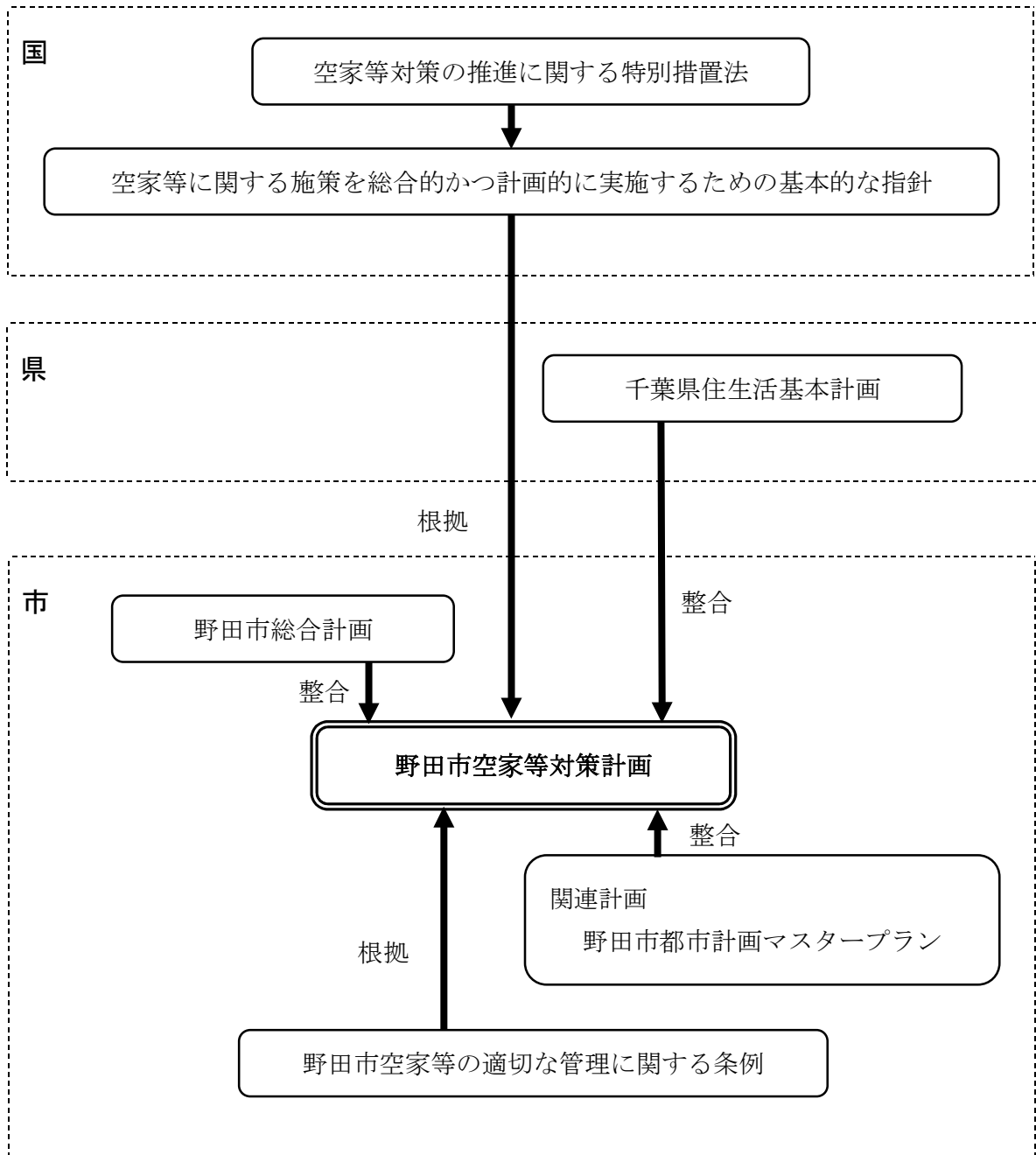
少子高齢化の進展により、市の財源の減少は避けられない状況の中、国及び県補助金等の特定財源を活用することは、市として極めて重要な取組です。これら特定財源を十分に活用し、より複雑化、深刻化する空家等の問題に対応すべく、空家等の有効利用を含め、様々な対策を進めるため、特措法第7条に基づき、野田市空家

等対策計画（以下「本計画」という。）を定めます。

## 1-1 計画の位置付け

本計画は特措法第7条に基づいて策定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本方針に即して策定する計画です。

また、本計画は本市の上位計画である「野田市総合計画」などの関連計画と連携・整合を図ります。



## 1-2 計画の期間

本計画の期間は、野田市の最上位計画である野田市総合計画の計画期間を考慮し、令和6年度から令和12年度までの7年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の関連計画等の状況により、必要に応じて見直しを行います。

## 1-3 計画対象地区

本市における空家等は市全域に点在していることから、本計画は野田市全域を対象とします。



出典 野田市基本図

#### 1-4 対象とする空家等の種類

(1) 空家等 … (特措法第2条第1項及び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)

建築物又はこれに附属する工作物であって、概ね年間を通じて建築物の使用実績がないもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。

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」となるため、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言えないことから「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」になります。

(2) 特定空家等 … (特措法第2条第2項)

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

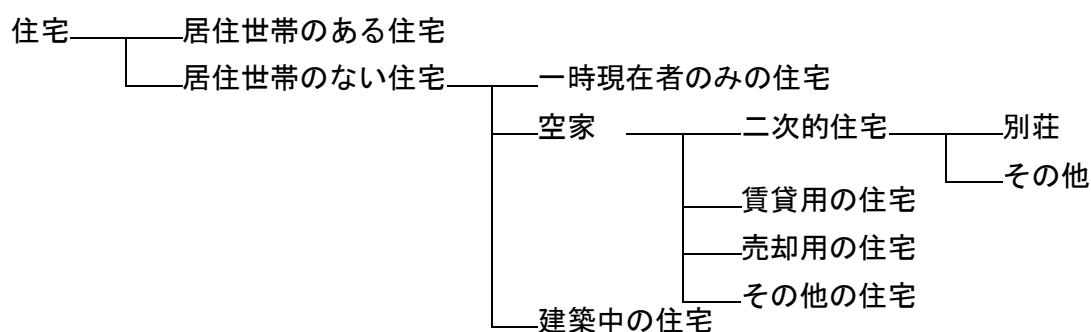
本計画の対象は、「空家等」及び「特定空家等」を基本としつつ、空家等の発生予防と活用促進の観点から、建物とその未使用状態が1年を経過していないものといった空家等になる見込みのある住宅等も対象とします。

## 第2章 空家等の現状

### 2-1 「住宅・土地統計調査」による本市の空家等の概況

全国的かつ継続的に行われている「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、住宅の居住に関する区分の中で、空家についても対象としています。同調査における「空家」の区分は、下記のとおり別荘等や賃貸・売却のために空家になっている住宅や転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅となります。

本計画で対象とする空家等とは異なりますが、全国、県、近隣市との比較により、本市がどのような状況にあるのか等を把握するため、参考として記載します。



| 居住世帯のない住宅の分類 |        | 住宅の種類 | 住宅の種類   |
|--------------|--------|-------|---|
| 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者が一人もいない住宅   |
| 空家           | 二次的住宅  | 別荘    | 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で、ふだんは人が住んでいない住宅  |
|              |        | その他   | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅  |
|              | 賃貸用の住宅 |       | 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅  |
|              | 売却用の住宅 |       | 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅  |
|              | その他の住宅 |       | 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。） |
| 建築中の住宅       |        |       | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）                           |



## 「住宅・土地統計調査」とは

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現住居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います。

平成 30 年に実施された住宅・土地統計調査では、多様化している国民の居住状況や少子・高齢化等の社会・経済状況の変化を踏まえ、住宅のストックのみならず、少子・高齢社会を支える居住環境の整備等の実態や、耐震性・省エネルギー性などの住宅性能水準の達成度、土地の有効利用に係る実態を明らかにすることを狙いとしています。また、住環境対策として空家等対策の重要性が年々高まっていることから、空家等の所有状況を含めた住生活の実態を把握することとしています。

平成 30 年度の調査の対象については、調査期日において調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯(1 調査単位区当たり 17 住戸、計約 370 万住戸・世帯)を対象とされました。ただし、外国の大使館等の外国政府の公的施設等は調査の対象から除外されております。

## 【野田市の空家数の推移】

### ■野田市の空家数（平成 30 年）

| 空家の種類  | 総数    | 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   |
| 二次的住宅  | 290   | 260   | 220   | 40  | 20           | 20    | —     |
| 賃貸用の住宅 | 2,860 | 170   | 140   | 30  | 2,690        | 1,160 | 1,530 |
| 売却用の住宅 | 170   | 160   | 160   | —   | 10           | —     | 10    |
| その他の住宅 | 3,720 | 3,130 | 2,930 | 200 | 590          | 140   | 450   |
| 合計     | 7,040 | 3,720 | 3,460 | 260 | 3,320        | 1,320 | 2,000 |

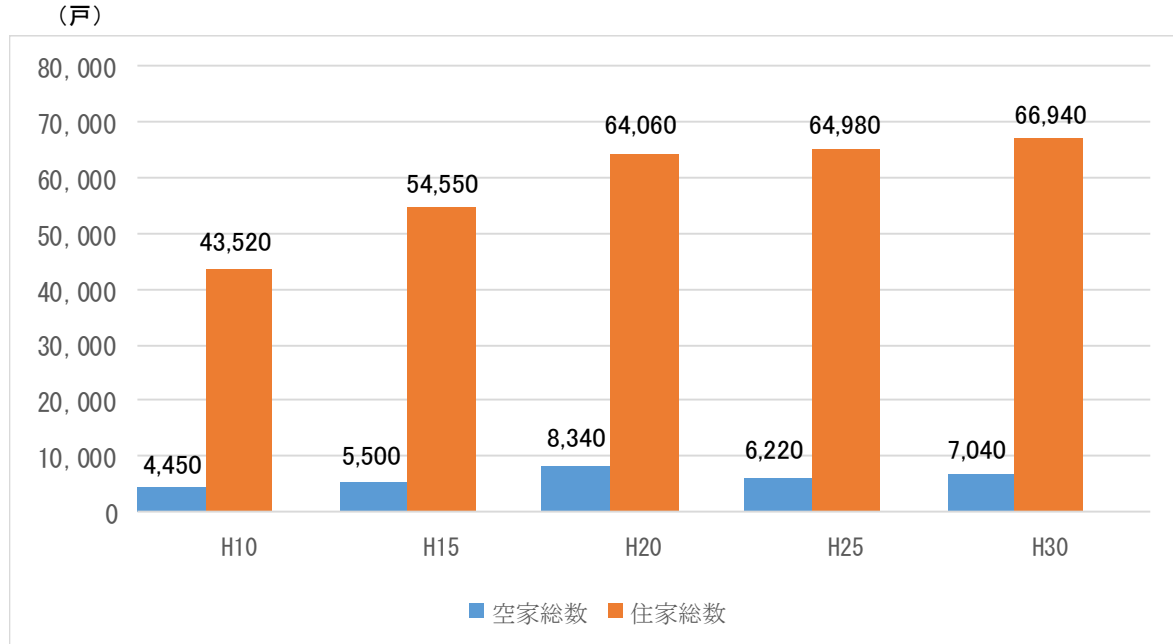
出典 「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

1. 摘要表中に使用されている記号は次のとおりとする。

「—」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2. 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

### ■野田市の空家戸数の推移

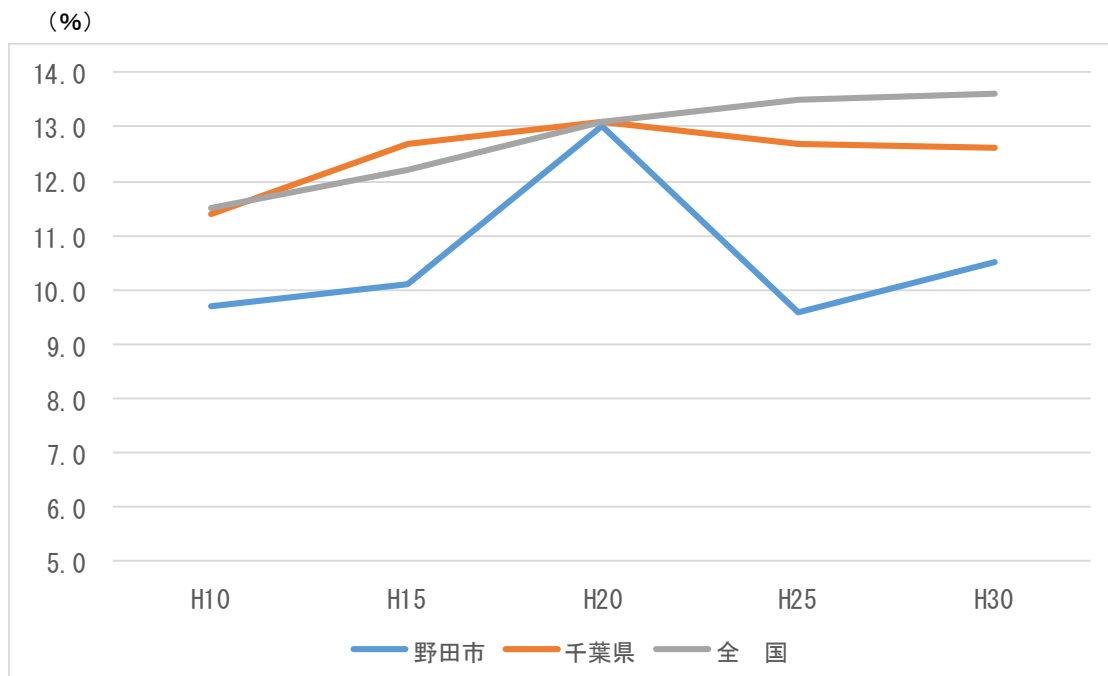


出典 「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

■国・県・野田市の空家率の推移

(%)

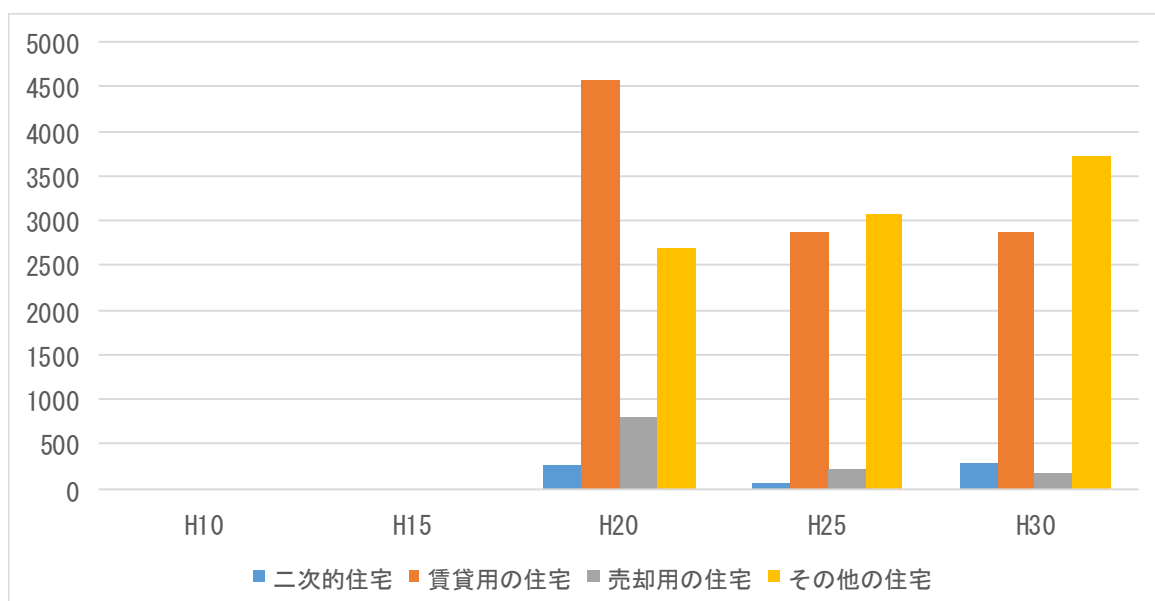
| 項目  | H10  | H15  | H20  | H25  | H30  |
|-----|------|------|------|------|------|
| 野田市 | 9.7  | 10.1 | 13.0 | 9.6  | 10.5 |
| 千葉県 | 11.4 | 12.7 | 13.1 | 12.7 | 12.6 |
| 全国  | 11.5 | 12.2 | 13.1 | 13.5 | 13.6 |



出典「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(戸)

■野田市の種類別の住宅の空家数の推移



出典「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は 7,040 戸となっており、空家の内訳は、一戸建が 3,720 戸（52.8%）、長屋建・共同住宅・その他が 3,320 戸（47.2%）となっています。

平成 30 年の空家率は 10.5%で、平成 25 年の 9.6%から 0.9 ポイントの増加となっていますが、全国（13.6%）、千葉県（12.6%）の値と比較すると、低くなっています。

本市の空家率と千葉県、全国の空家率を比較すると、平成 10 年から平成 15 年までは本市の方が低い状態でしたが、平成 20 年で千葉県、全国とほぼ同様の空家率となりました。全国の空家率は、平成 20 年以降も高くなる一方で、本市の空家率は、平成 25 年で 9.6%と減少に転じ、千葉県の空家率よりも低い結果となりました。しかし、平成 30 年では 10.5%と 0.9 ポイントの増加を示し、全国の空家率の推移よりも伸び率が高い結果となりました。

また、本市の種類別の空家数の推移をみると、グラフ（野田市の種類別の住宅の空家数の推移）のとおり、平成 20 年以降、「その他の住宅」が増加傾向となっており、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」は減少ないし横ばい傾向となっています。

【近隣市の空家の状況】

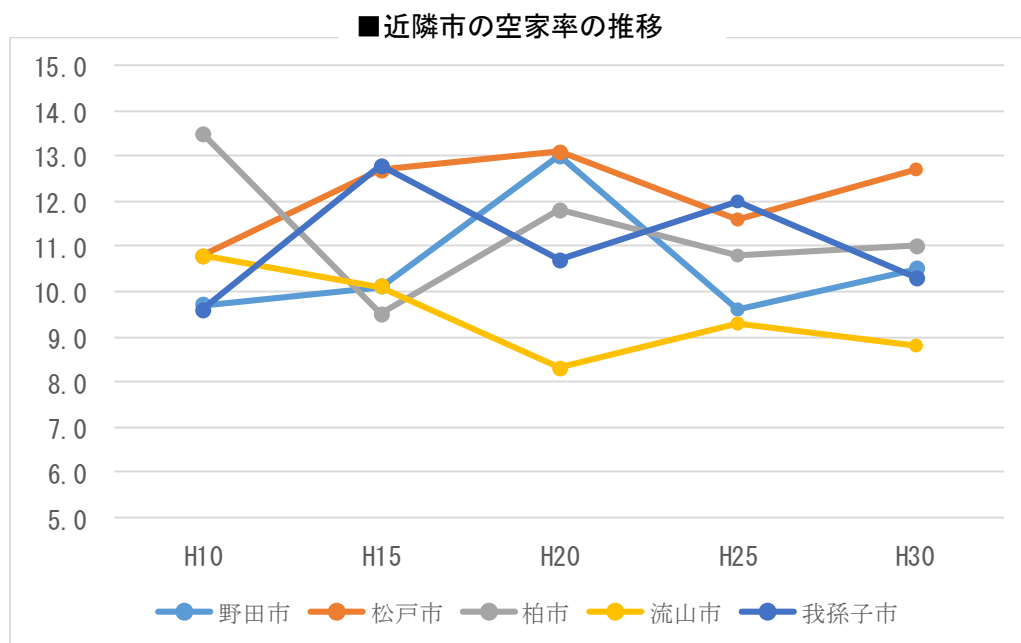
■近隣市の空家率の推移

| 地区   | H10     |        |              |      | H15     |        |              |      |
|------|---------|--------|--------------|------|---------|--------|--------------|------|
|      | 住宅総数    | 空家数    | その他住宅<br>の空家 | 空家率  | 住宅総数    | 空家数    | その他住宅<br>の空家 | 空家率  |
| 野田市  | 53,110  | 5,130  | —            | 9.7  | 54,550  | 5,500  | —            | 10.1 |
| 松戸市  | 200,900 | 23,710 | —            | 11.8 | 212,480 | 26,940 | —            | 12.7 |
| 柏市   | 129,780 | 17,510 | —            | 13.5 | 140,940 | 13,380 | —            | 9.5  |
| 流山市  | 56,090  | 6,030  | —            | 10.8 | 61,110  | 6,170  | —            | 10.1 |
| 我孫子市 | 48,200  | 4,650  | —            | 9.6  | 54,910  | 7,010  | —            | 12.8 |

| 地区   | H20     |        |              |      | H25     |        |              |      |
|------|---------|--------|--------------|------|---------|--------|--------------|------|
|      | 住宅総数    | 空家数    | その他住宅<br>の空家 | 空家率  | 住宅総数    | 空家数    | その他住宅<br>の空家 | 空家率  |
| 野田市  | 64,060  | 8,340  | 2,690        | 13.0 | 64,980  | 6,220  | 3,080        | 9.6  |
| 松戸市  | 224,380 | 29,390 | 9,400        | 13.1 | 238,820 | 27,630 | 8,430        | 11.6 |
| 柏市   | 180,970 | 21,340 | 5,110        | 11.8 | 186,940 | 20,130 | 4,090        | 10.8 |
| 流山市  | 66,290  | 5,490  | 2,030        | 8.3  | 72,200  | 6,710  | 1,950        | 9.3  |
| 我孫子市 | 56,920  | 6,080  | 2,070        | 10.7 | 60,500  | 7,280  | 3,030        | 12.0 |

| 地区   | H30     |        |              |      |
|------|---------|--------|--------------|------|
|      | 住宅総数    | 空家数    | その他住宅<br>の空家 | 空家率  |
| 野田市  | 66,940  | 7,040  | 3,720        | 10.5 |
| 松戸市  | 254,860 | 32,250 | 7,410        | 12.7 |
| 柏市   | 208,120 | 22,860 | 6,610        | 11.0 |
| 流山市  | 83,870  | 7,420  | 2,710        | 8.8  |
| 我孫子市 | 60,480  | 6,210  | 1,860        | 10.3 |

出典 「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)



出典 「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

近隣市と比較すると、本市の空家率は、平成 10 年で 9.7%と、近隣 5 市の中では 4 番目の低さとなっておりましたが、以降は増加傾向を示しております。増加のピークは平成 20 年で 13.0%と、近隣市の中で 2 番目に高い空家率となりました。その後、平成 25 年には減少に転じましたが、平成 30 年になると再び増加傾向を示しております。他の近隣市の平成 25 年から平成 30 年の空家率の推移は、松戸市及び柏市が増加傾向を示し、流山市及び我孫子市は減少傾向となっております。その結果、平成 30 年の本市の空家率は近隣 5 市の中で 3 番目の低さとなっております。

【住宅の腐朽・破損の状況】

■野田市における住宅の腐朽・破損の有無と建築時期

| 区分      | 総数     | 建築の時期   |           |            |           |            |             |             |             |             |
|---------|--------|---------|-----------|------------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|         |        | 昭和45年以前 | 昭和46年～55年 | 昭和56年～平成2年 | 平成3年～平成7年 | 平成8年～平成12年 | 平成13年～平成17年 | 平成18年～平成22年 | 平成23年～平成27年 | 平成28年～平成30年 |
| 総数      | 53,950 | 2,780   | 7,450     | 12,440     | 5,740     | 5,310      | 5,440       | 6,610       | 5,660       | 2,520       |
| 腐朽・破損あり | 980    | 170     | 160       | 260        | 90        | 50         | 80          | 130         | 20          | 20          |
| 腐朽・破損なし | 53,000 | 2,610   | 7,290     | 12,180     | 5,650     | 5,260      | 5,370       | 6,490       | 5,640       | 2,510       |

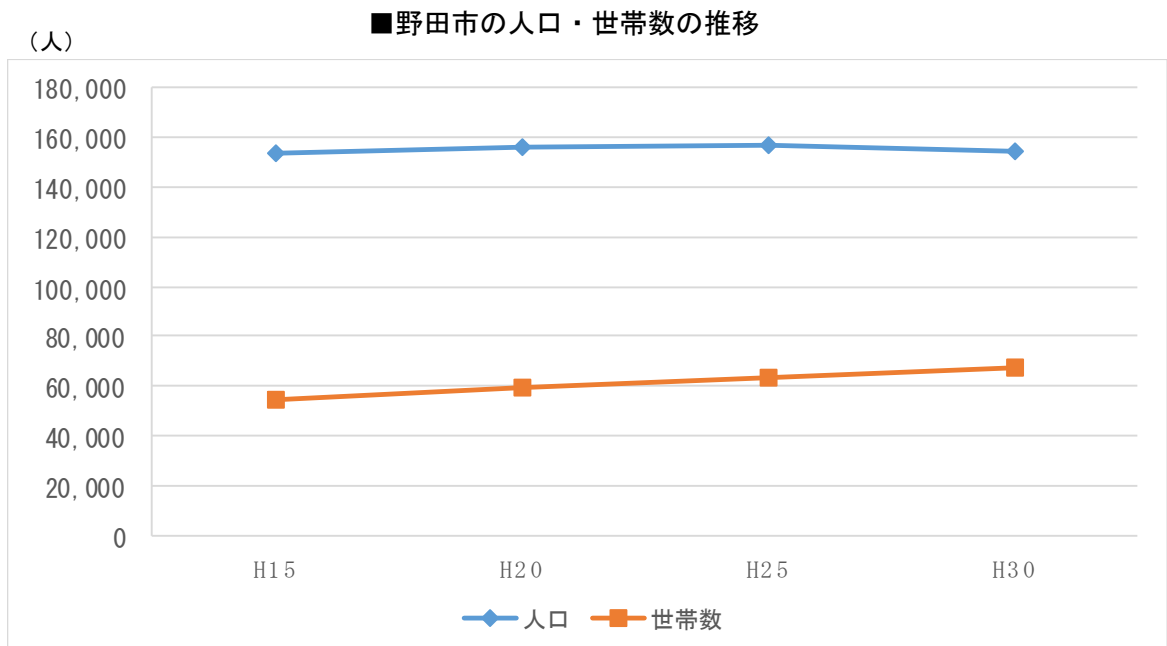
出典 「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※戸数は十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は一致しない。

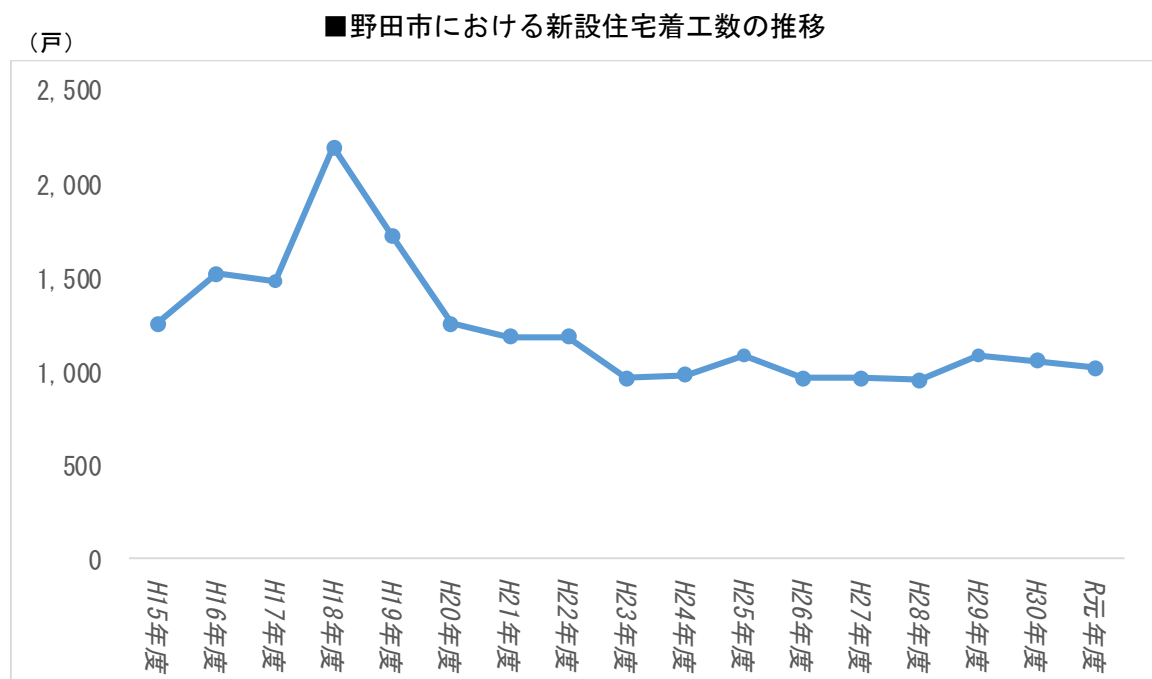
平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市における住宅の腐朽・破損の状況は、住宅総数53,950戸（居住世帯数）のうち980戸（1.8%）が「腐朽・破損あり」となっています。

また、建築時期で見ると、昭和55年以前の旧耐震基準により建てられた住宅が19.0%を占めており、これらの建物の耐震性に課題のある古い住宅が空家等になった場合には、「特定空家等」になるおそれがあります。

【新設住宅着工数の推移】



出典 「野田市ホームページ「人口の統計」」



出典 「千葉県建築着工統計」

本市の世帯数は増えていますが、人口はほぼ横ばいの状態です。

また、新設住宅着工数は、平成18年度をピークに、23年度以降はほぼ横ばいの状態です。

近年人口が増えない中で、住宅は毎年一定数が新築されています。



## 2-2 空家等実態調査

### (1) 調査の目的

野田市空家等対策計画を策定するに当たり、本市における空家等の実態把握するために、令和3年度及び4年度に、空家等の現地調査を実施しました。

### (1) 実態調査

① 対象区域 市内全域 3,231件

② 抽出対象 次のいずれかに該当する住宅・建築物

ア) 条例施行後、本市で空家等として情報提供を受けた住宅・建築物

イ) 1年以上水道が閉栓されている住宅・建築物

ウ) 固定資産税納税通知書が宛所不明で返送され、公示送達となっている建物

③ 対象空家等の調査

ア) 空家等の状態、敷地現況などから空家等か否かを判断

イ) 登記簿や課税情報から所有者等を特定

④ 空家等の外観目視による評価

ア) 空家等実態調査・外観調査票(参考資料)に基づき、外観目視により空家等  
を評価

イ) 評点に基づき、空家等の管理状況・建物不良度・周囲影響度を分類

⑤ 当該空家等の取扱いに係る意向調査の実施

空家等の所有者等に対し、所有実態等の確認及び利用予定や売払い、解体等の  
意向を調査

### (2) 台帳整備

① (1)の調査結果に基づき空家等に係る台帳を整備

② 登録された空家等の再評価は、空家等の状態が解消されるまで継続実施

## 【調査の流れ】

### 机上調査

(空家等と思われる建物を、以下の情報に基づき抽出)

- ・本市で空家等として情報提供を受けた住宅・建築物
- ・水道が閉栓されている住宅・建築物
- ・固定資産税納税通知書が公示送達となっている住宅・建築物

### 絞り込み (以下の建物を除外)

- ・公営住宅、公共施設
- ・賃貸借契約がある共同住宅
- ・供用栓、重複物件等

### 現地調査

- ・ 外観の状況
- ・ 建物及び敷地の状況

### 空家判定

- ・ 実態調査による空家判定
- ・ 危険空家等(特定空家等候補)として再調査の必要の有

### 権利関係調査

- ・ 登記簿による調査
- ・ 課税情報による調査

### 空家等台帳作成

- ・ 空家等台帳への入力
- ・ GISにデータ入力

【空家等実態調査の調査票】

空家等実態調査・外観調査票

|     |  |       |  |     |  |
|-----|--|-------|--|-----|--|
| 所在地 |  | 建物No. |  | 地区名 |  |
| 調査員 |  | 調査年月日 |  |     |  |

I 空家等であることの確認:(空家で 1.ある 2.ない 3.その他( ))

| 調査項目(番号に○印を記入)         |                    |
|------------------------|--------------------|
| 1 ポストが封鎖(チラシ等が滞留)      | 5 表札がない            |
| 2 生活感がない(人が住んでいる気配がない) | 6 電気メーターが不動        |
| 3 電線の引き込みがない           | 7 他に(集合住宅など)住居人がいる |
| 4 「売物件」「入居者募集」等の看板がある  | 8 その他( )           |

II 空家等物件情報

| 調査項目    | 選択肢(番号に○印を記入)   |
|---------|---|
| 1 住宅の種類 | 1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て店舗等兼用住宅<br>3. その他(空き店舗・倉庫等を記入 )                  |
| 2 構造    | 1. 木造 2. 鉄骨造り 3. 鉄骨コンクリート造り 4. その他                                |
| 3 階数    | 1. 一階建 2. 二階建 3. 三階建以上  |
| 4 門扉    | 1. あり 2. なし   |
| 5 塀     | 1. あり(問題なし) 2. あり(傾き倒壊の恐れあり) 3. なし                                |
| 6 駐車場   | 1. あり(自動車 台分) 2. なし   |
| 7 敷地面積  | 敷地面積 m <sup>2</sup> (内庭部分 m <sup>2</sup> , 駐車場部分 m <sup>2</sup> ) |
| 8 前面道路  | 1. 幅2m未満 2. 幅2m～4m未満 3. 幅4m以上                                     |

III 空家等の老朽度・危険度判定

| 調査項目     | 選択肢(番号に○印を記入)                                |
|----------|--|
| 1 建物の傾斜  | 1. 傾きなし 2. 軽度の傾きあり 3. 著しく大きな傾きあり             |
| 2 外壁     | 1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 著しく下地が露出し穴があり          |
| 3 屋根     | 1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が開いている又は波打っている 4. 確認できない |
| 4 居住の可能性 | 1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能                    |

IV 周辺への悪影響

| 調査項目         | 選択肢(番号に○印を記入)                       | 指導の要不要          |  |
|--------------|-------------------------------------|-----------------|--|
| 1 建物が倒壊した場合  | 隣接する建物                              | 1. 影響なし 2. 影響あり |  |
|              | 前面道路                                | 1. 影響なし 2. 影響あり |  |
| 2 建築部材等脱落・飛散 | 1. 恐れなし 2. 恐れあり 3. 早急な対応が必要         |                 |  |
| 3 物品・廃棄物     | 1. 庭になし 2. 庭にあり                     |                 |  |
| 4 景観を損なっている  | 1. 損なっていない 2. 損なっている                |                 |  |
| 5 窓・建具等開口部   | 1. 侵入不可 2. 侵入可能 3. 不明               |                 |  |
| 6 雑草・樹木等     | 1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れなしで敷地外に出ている |                 |  |

V 総合評価

|   |  |
|---|--|
| A: 建物に目立った腐朽破損はなく、空家の状態で、今後の利活用が見込まれる       |  |
| B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる       |  |
| C: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる     |  |
| D: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用に向かない(倒壊の恐れはない)   |  |
| E: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる        |  |
| F: 上記「D」で、かつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又、前面道路の通行に影響がある |  |

VI 利活用に関すること

| 利活用方法 | 1. 中古等住宅      | 2. 民泊施設        | 3. 小売り店舗 | 4. 飲食店 | 5. クラブハウス |
|-------|---------------|----------------|----------|--------|-----------|
|       | 6. レクリエーション施設 | 7. ワークーションオフィス | 8. 駐車場   | 9. その他 |           |

VII 備考

|  |
|--|
| ※軒や戸袋・バルコニー、基礎、屋上水槽等の状態に問題点、周辺へ与える悪影響、空家の具体的な利活用方法について記載 |
|--|

## 空家等外観調査結果

| 区分     | A評価<br>建物に目立った腐朽破損はなく、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる。 | B評価<br>外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる。 | C評価<br>外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽があり、利活用には大規模改修が見込まれる。 | D評価<br>外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽があり、利活用に向かない。 | E評価<br>建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊のおそれが認められる。 | F評価<br>E評価で、かつ倒壊した場合、隣接する建物若しくは道路に影響を及ぼす。 | 合計    |
|--------|---|--|--|--------------------------------------|--|---|-------|
| 市内全域   | 337   | 385  | 244  | 159                                  | 24   | 0   | 1,149 |
| 中央地区   | 74  | 107  | 73   | 29                                   | 6  | 0   | 289   |
| 東部地区   | 28  | 61   | 22   | 16                                   | 3  | 0   | 130   |
| 南部地区   | 70  | 41   | 14   | 15                                   | 2  | 0   | 142   |
| 北部地区   | 50  | 44   | 11   | 9                                    | 3  | 0   | 117   |
| 川間地区   | 31  | 30   | 9  | 3                                    | 0  | 0   | 73    |
| 福田地区   | 31  | 12   | 4  | 3                                    | 3  | 0   | 53    |
| 関宿地区   | 2   | 7  | 15   | 13                                   | 0  | 0   | 37    |
| 二川地区   | 9   | 17   | 50   | 42                                   | 6  | 0   | 124   |
| 木間ヶ瀬地区 | 42  | 66   | 46   | 29                                   | 1  | 0   | 184   |

## 空家等調査結果講評

### V 総合評価

|   |
|---|
| A：建物に目立った腐朽破損はなく、空家の状態で、今後の利活用が見込まれる。       |
| B：外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる。       |
| C：外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が見込まれる。     |
| D：外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用に向かない（倒壊の恐れはない）。   |
| E：建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊のおそれが認められる。       |
| F：上記「E」で、かつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又、前面道路の通行に影響がある。 |

■字別の空家等の分布状況

| 字       | 空家等数 |
|---------|------|
| 野田      | 74   |
| 上花輪     | 49   |
| 上花輪新町   | 17   |
| 中野台     | 68   |
| 中野台鹿島町  | 2    |
| 清水      | 64   |
| 堤台      | 10   |
| 清水公園東   | 1    |
| 桜の里二丁目  | 1    |
| つつみの二丁目 | 3    |
| 目吹      | 8    |
| 鶴奉      | 12   |
| 横内      | 2    |
| 柳沢      | 21   |
| 宮崎      | 17   |
| 中根      | 42   |
| 大殿井     | 28   |
| 山崎      | 87   |
| 今上      | 10   |
| 花井      | 12   |
| 桜台      | 13   |
| 堤根      | 4    |
| 山崎貝塚町   | 2    |
| 山崎梅の台   | 1    |
| 花井一丁目   | 3    |

| 字      | 空家等数 |
|--------|------|
| みずき二丁目 | 1    |
| みずき四丁目 | 1    |
| 桜木     | 3    |
| 山崎新町   | 5    |
| 岩名     | 16   |
| 岩名一丁目  | 18   |
| 岩名二丁目  | 12   |
| 五木新田   | 1    |
| 春日町    | 9    |
| 五木新町   | 9    |
| 谷津     | 9    |
| 吉春     | 14   |
| 蕃昌     | 5    |
| 七光台    | 23   |
| 光葉町二丁目 | 1    |
| 船形     | 3    |
| 中里     | 7    |
| 尾崎     | 33   |
| 日の出町   | 17   |
| 東金野井   | 5    |
| 小山     | 7    |
| 泉一丁目   | 1    |
| 上三ヶ尾   | 1    |
| 西三ヶ尾   | 2    |
| 下三ヶ尾   | 2    |

| 字      | 空家等数  |
|--------|-------|
| 二ツ塚    | 3     |
| 三ツ堀    | 26    |
| 瀬戸     | 8     |
| 木野崎    | 11    |
| 関宿台町   | 33    |
| 関宿江戸町  | 1     |
| 関宿町    | 1     |
| 関宿元町   | 2     |
| 平井     | 2     |
| 東宝珠花   | 7     |
| 次木     | 16    |
| 親野井    | 11    |
| 古布内    | 27    |
| 桐ヶ作    | 19    |
| 柏寺     | 16    |
| 新田戸    | 7     |
| 中戸     | 6     |
| 東高野    | 4     |
| 西高野    | 3     |
| なみき一丁目 | 1     |
| なみき二丁目 | 2     |
| なみき三丁目 | 1     |
| なみき四丁目 | 2     |
| 木間ヶ瀬   | 161   |
| 岡田     | 23    |
| 合計     | 1,149 |

## 2-3 空家等所有者への「野田市空家等所有者意向調査」の実施

### (1) 意向調査の概要

空家等対策計画の策定に向けて、今後の目標設定や施策等の検討に反映できるよう、空家等の利用状況や今後の利活用意向等を把握する目的として、調査を実施しました。

#### ●調査対象

現地調査により「空家等の蓋然性が高い」と判断した建物で、所有者が特定できたもの。

#### ●調査方法

調査票の郵送による、発送・回収としました。

#### ●調査時期・期間

令和5（2023）年3月14日（火）から27日（月）までの間で実施しました。

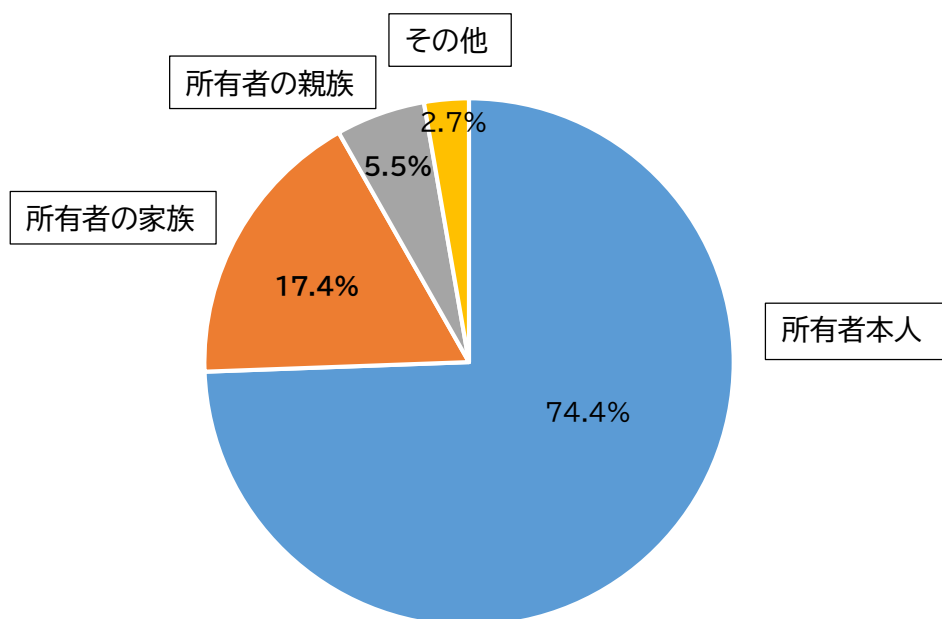
#### ●回答結果

配布数 557 件      回答数 219      回答率 39.32%

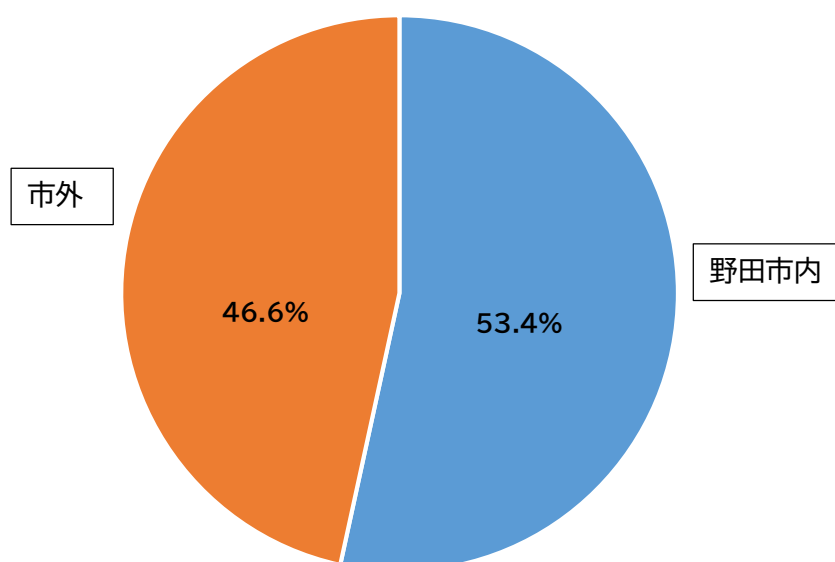
(2) 調査結果

① 建物所有者等について

①-1 あなたと建物所有者との関係を教えてください。



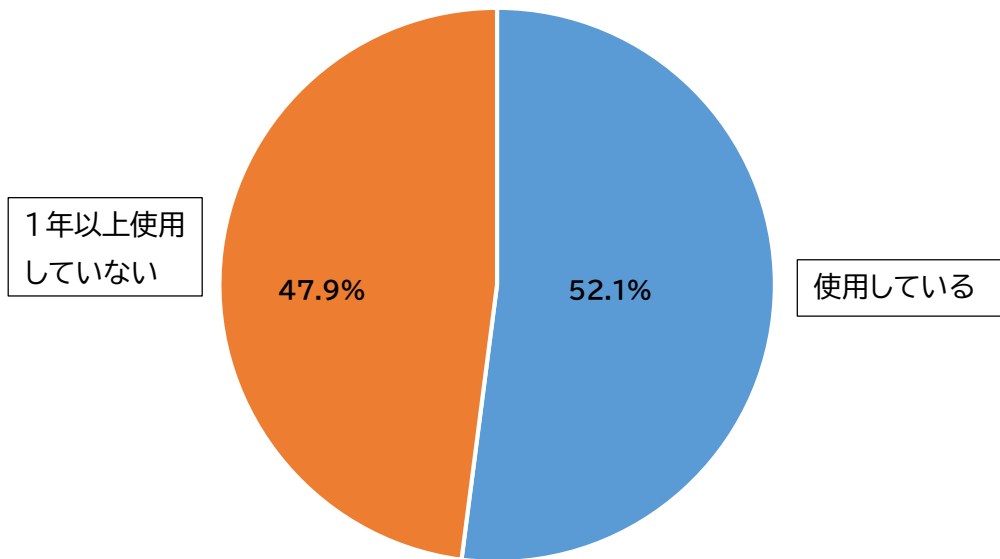
①-2 あなたのお住まいを教えてください。



空家等の所有者の居住地は、市内が 53.4%、市外が 46.6%となっています。

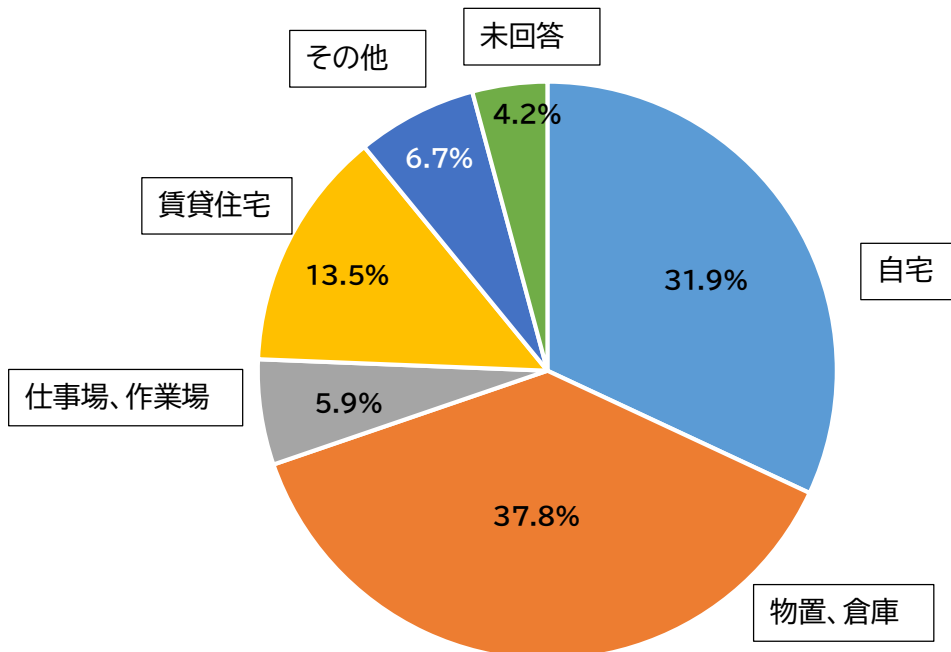
② 建物の使用状況について

②-1 建物の使用状況について教えてください。



建物の使用状況は、使用しているが52.1%、「1年以上使用していない」が47.9%であり、空家等と思われる建物の半数以上が使用されておりました。

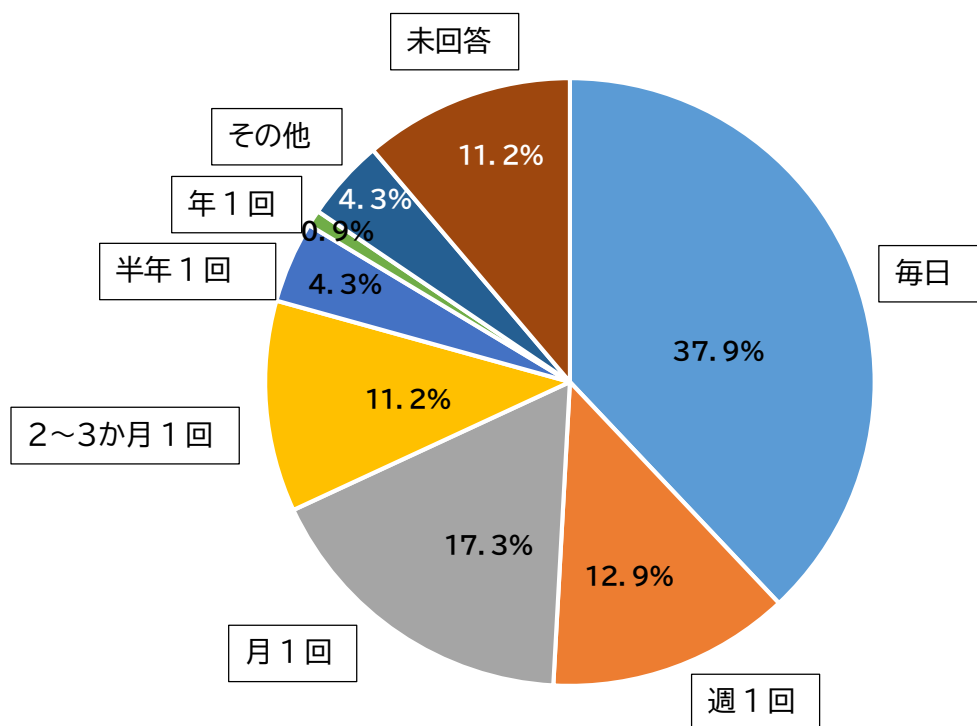
②-2 建物はどのように使用していますか



②-1で「使用している」と回答した所有者の建築物の使用用途は、「物置、倉庫」が37.8%と最も多く、「自宅」が31.9%となっています。



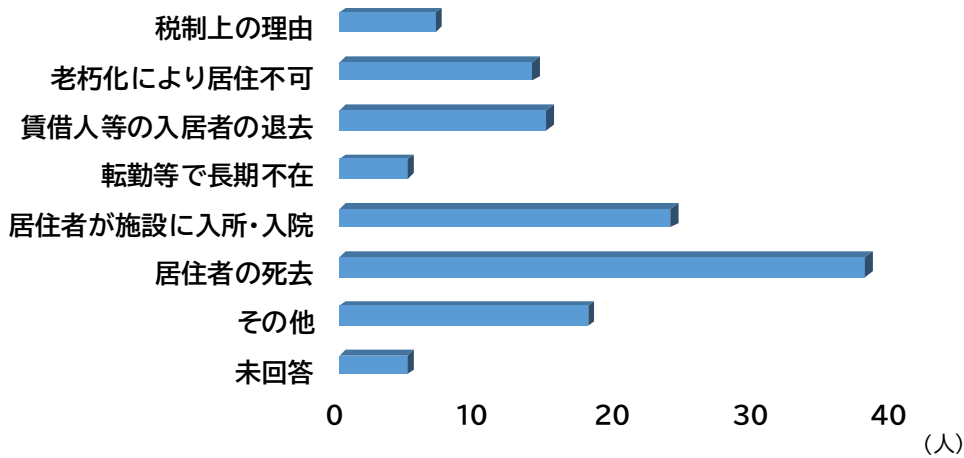
②-3 建物の使用頻度はどのくらいですか



②-1で「使用している」と回答した所有者の使用頻度では、「毎日」が37.9%と最も多く、「週1回」が12.9%、「月1回」が17.3%、「2~3か月1回」が11.2%となっています。

③ 空家等となった要因等について

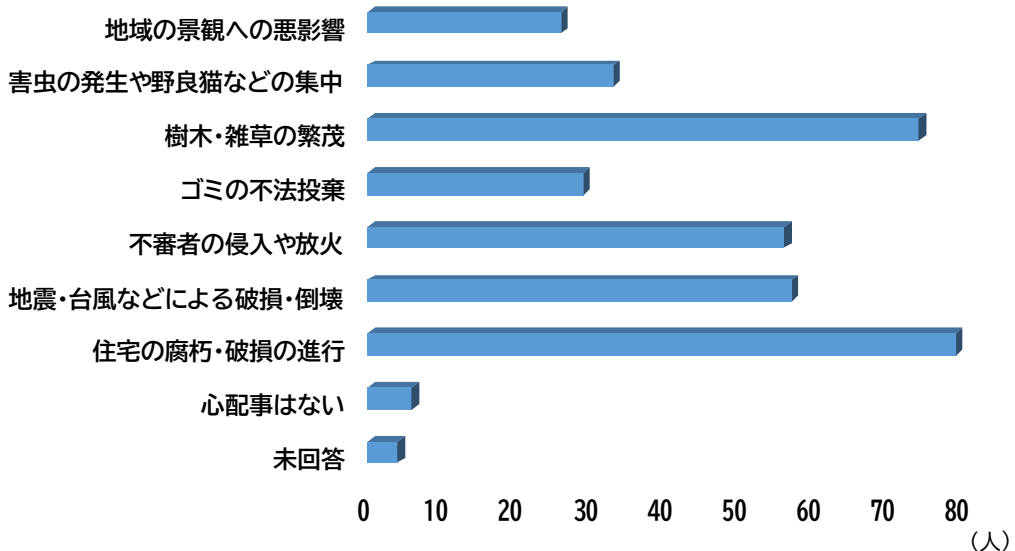
③-1 空家等になった理由について教えてください（複数回答）



ここから先は、②-1で「1年以上使用していない」とした所有者の回答となります。空家等になった理由は「居住者の死去」が最も多く、続いて「居住者が施設に入所・入院」が多くなっています。

④ 建物の管理について

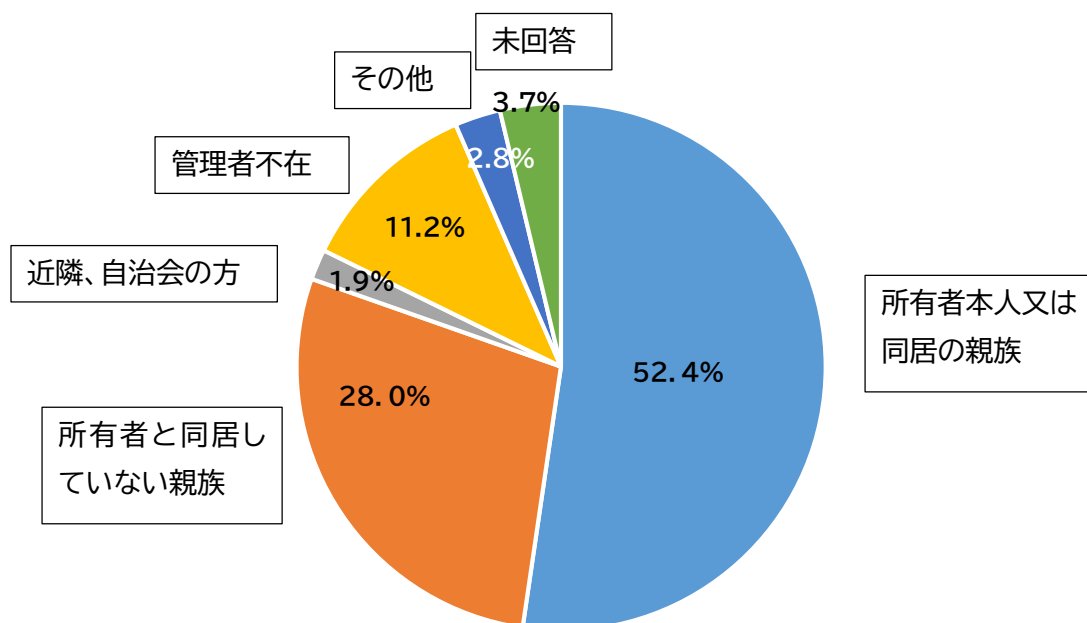
④-1 建物の管理について、どのようなことを心配していますか（複数回答）



建物の管理で心配していることは、「住宅の腐朽・破損の進行」が最も多く、続いて「樹木・雑草の繁茂」「地震・台風などによる破損・倒壊」「不審者の侵入や放火」が多くなっています。

また、他の回答も一定の件数があることから、空家等に関して多くの問題が存在していることが分かります。

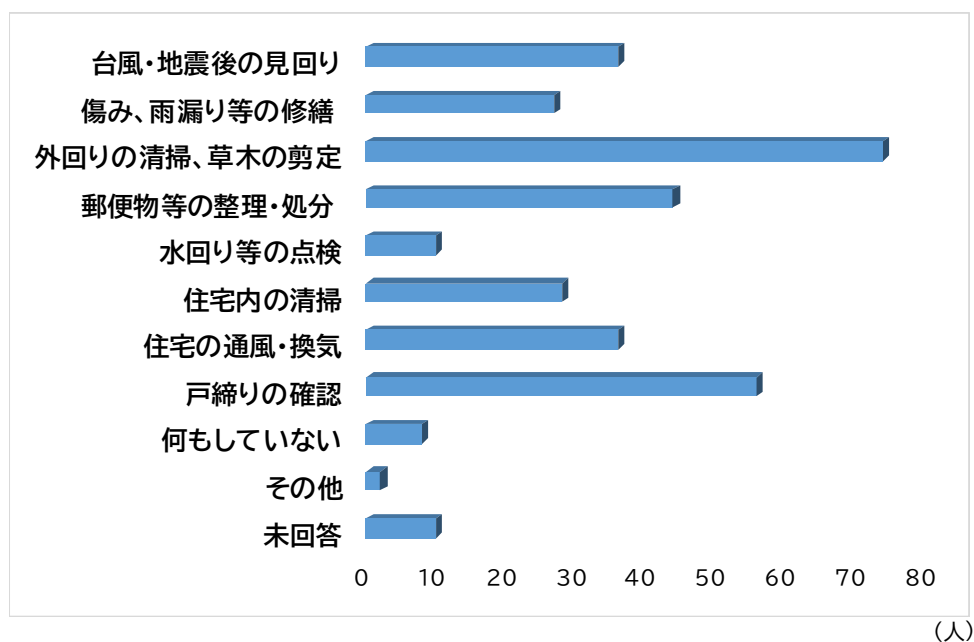
④－２ 建物は主に誰が管理していますか



空家等の主な管理者は、「所有者本人又は同居の親族」が最も多く、「所有者と同居をしていない親族」と合わせると、近親者の管理に係る空家等が全体の8割以上となっています。

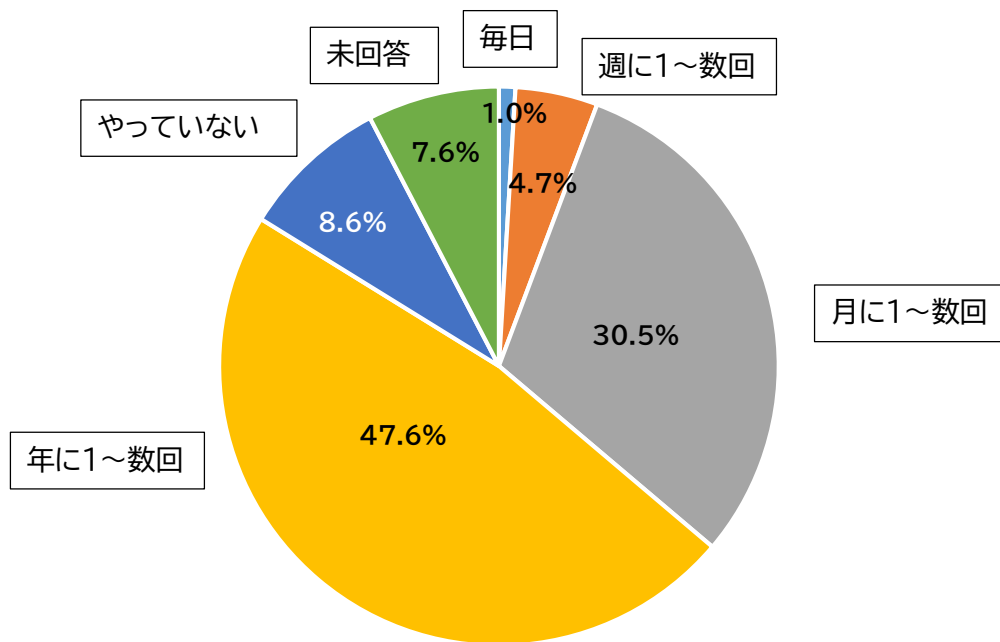
一方、「管理者不在」も1割以上存在します。

④－３ どのように管理をしていますか（複数回答）



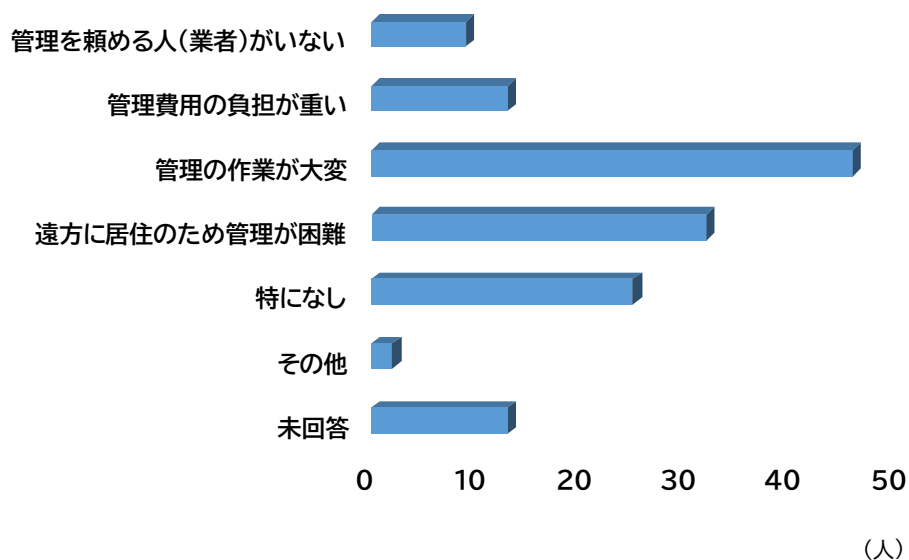
「外回りの清掃、草木の剪定」が最も多く、「戸締まりの確認」、「郵便物の整理・処分」、「台風・地震後の見回り」や「住宅の通風・換気」も多い状況です。

④-4 どのくらいの頻度で管理をしていますか



空家等の管理頻度に関しては、「月に1～数回」以上の比較的頻繁に維持管理を行っているという回答は36.2%、「年に1～数回」が47.6%となっており、全く管理をしていないという回答は8.6%でした。

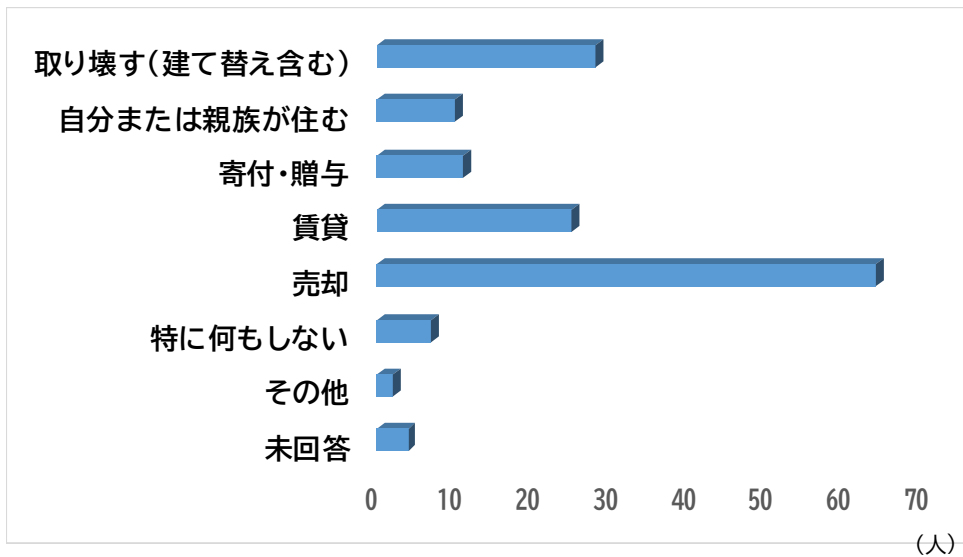
④-5 建物を管理する上で、どのようなことに困っていますか（複数回答）



空家等を管理する上で「管理の作業が大変」の回答が最も多く、続いて「遠方に居住のため管理が困難」の回答も多くありました。

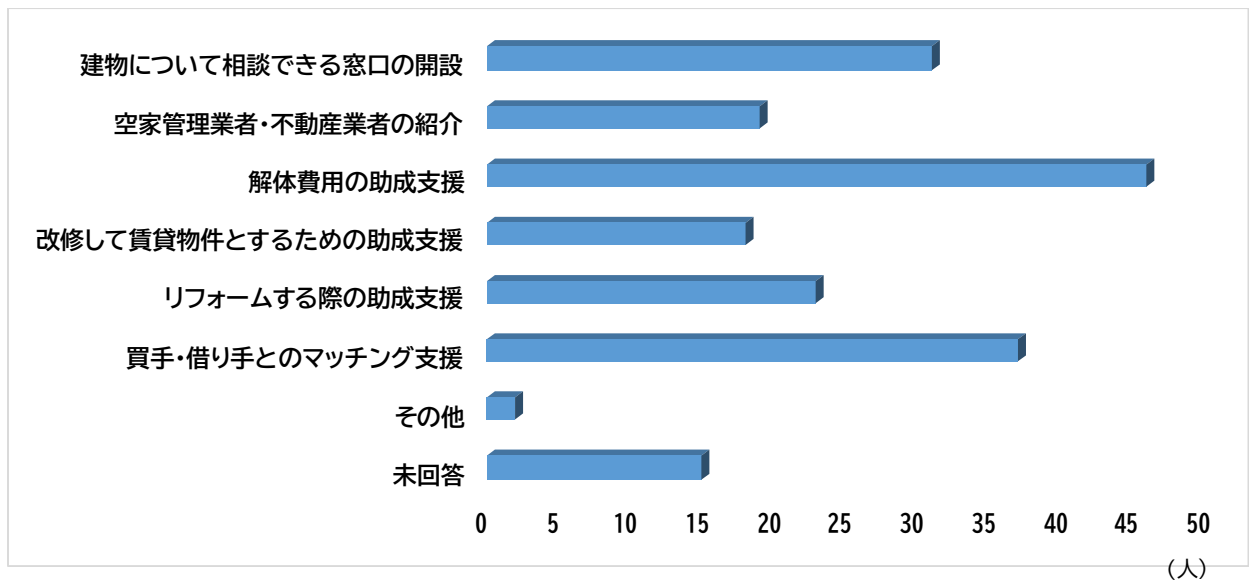
⑤ 今後の建物の利用などについて

⑤-1 今後、建物をどのように利用したいですか（複数回答）



空家等の今後の利用に関して、「売却」と考えている方が最も多く、続いて、「取り壊す（建て替え含む）」「賃貸」の順で多くなっています。

⑤-2 空家等の利活用においてどのような支援を期待しますか（複数回答）

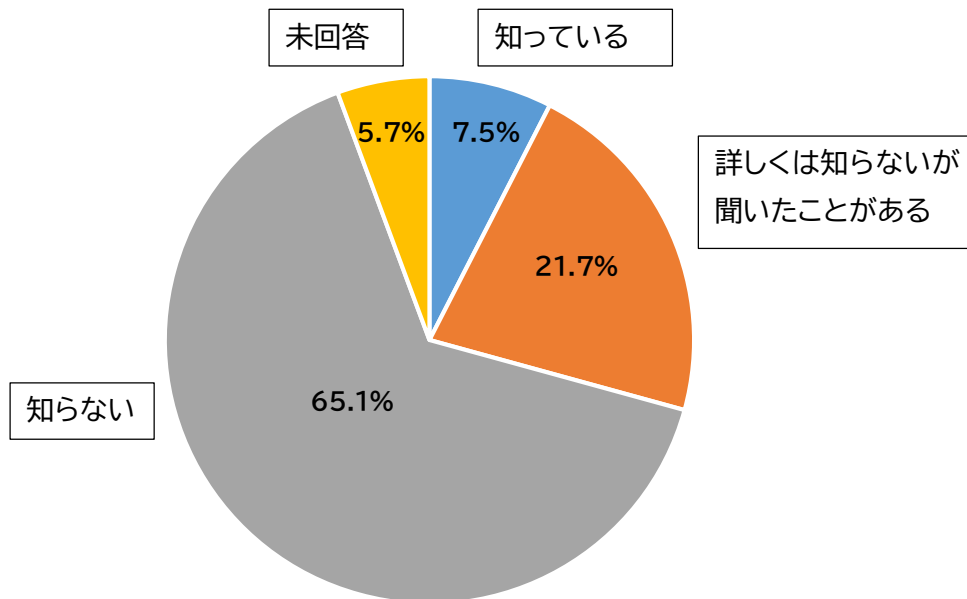


空家等対策についての要望は、「解体費用の助成支援」が最も多く、次いで多いのは、「買手・借り手とのマッチング支援」「建物について相談できる窓口の開設」となっております。

解体費用の支援といった経済的支援のみならず、マッチングや相談できる窓口の設置といった支援も求められています。

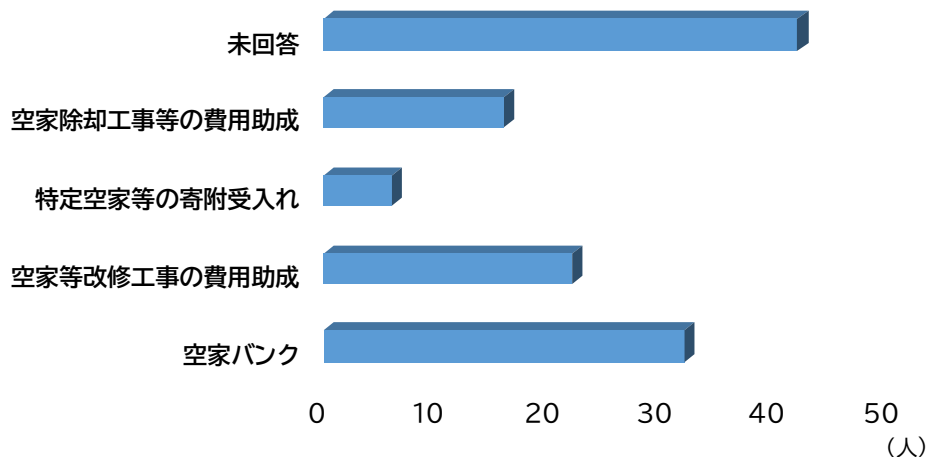
⑥ 野田市の空家等対策について

⑥-1 野田市の空家等対策を知っていますか



野田市の空家等対策については、「知らない」と回答した方が6割超、「詳しくは知らないが聞いたことがある」と回答した方を合わせると8割超となっております。野田市の空家等対策がほとんどの方に知られていないという結果になっています。

⑥-2 どのような空家等対策を利用しようと思いますか。



アンケートに際し、市の空家等対策をお知らせしたところ、「空家バンク」の利用について関心があるとの回答が多くありました。

また、⑤-2による空家等の利活用における支援要望では、「解体費用の助成支援」が46人であったところ、現行制度における除却工事等の費用助成（解体費用の助成支援）を利用したいと回答した人は16人と大幅に少なくなっています。

## 2-4 空家等が発生することによって生じる問題

所有者等は空家等の適切な管理を行う必要がありますが、アンケート調査の結果から、空家等の管理に関する意識不足や、所有者等が遠隔地に居住しているなどのため、空家等の適切な管理が行われない場合があることが分かりました。これら管理不全状態の空家等により、地域の安全性の低下や公衆衛生の悪化等の問題を生じる恐れがあります。

また、老朽化が進んでいるなどで活用困難な空家等については、取り壊して更地にすることが空家等対策としてもその土地の活用としても有効ですが、経済的理由により取り壊すことが困難な場合や、税制上空家等を取り壊して更地にすると、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるため空家等のまま放置する例があり、これらが空家等の取壊しが進まない一つの要因になっています。

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 3-1 空家等に関する対策に関する基本的な方針

#### (1) 空家等の管理の原則

特措法第5条で「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にありま

す。また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

#### (2) 適正管理に向けた対策

管理不全状態の空家等について、市は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、所有者等が適正な管理を行うよう対策を講じます。

#### (3) 公平かつ公益的な対応

不特定多数の市民を危害から守るため、市が特定空家等に対し、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合は、法制度に則り、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。なお、市が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

#### (4) 空家等対策制度の検討

適切な管理が行われていないものや老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不審者等の侵入や不法投棄、放火のおそれがある空家等は、防災、防犯、衛生、景観等の観点からも地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、居住環境の整備改善を図るため本市の地域特性に対応した新たな空家対策制度の検討を行い、制度設計のできたものから順次実施していきます。



## 3-2 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

### (1) 管理不全状態の未然防止

空家等の対策を進めるためには、空家等についての問題意識を広く市民の間で醸成していくことが必要です。居住・使用しているときから、空家等になった場合でも維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを市民に周知し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家等の発生抑制につながります。空家等が周囲へ及ぼす影響や問題等を含め、広報紙やパンフレット、ホームページ等を通じて市民等へ周知するとともに、説明会や講演会を行うことで空家にさせない取組を積極的かつ継続的に実施し、空家等に関する問題意識、責任意識の醸成を図ります。

また、野田市空家等所有者意向調査の結果によると、市の空家等対策が知られていないことが分かりました。固定資産税等の納税通知書に空家等の適正な管理を促すための依頼文や空家等の活用に関するお知らせを同封するなど、空家等の所有者か否かにかかわらず、建物所有者等への管理者責任に関する意識の醸成と情報の提供を行います。

### (2) 空家等の適正管理に関する助言

適切な管理がされず問題となっている空家等については、空家等の相続人を含む所有者等を特定し、現地調査で把握した状況を踏まえた改善に向けた指導・助言を行います。

また、必要に応じて管理代行業者の紹介など、所有者による適切な管理を促します。

### (3) 関係団体との連携

空家等が抱える問題は多岐にわたり、専門的な知識を要する事例も数多く存在します。さらに、昨今は、空家等の利活用などの解決手段も多様化しているため、空家等の所有者等の課題解決のためには、市組織内の横断的な連携だけでなく、空家等対策に係る外部事業者等との連携が重要です。

市では、宅地建物取引業者及び不動産業者等と連携して、利活用可能な空家等の情報提供を行うとともに、民間事業者や関係団体と相互に連携を図りながら相談体制を整備するなど、空家等の問題に取り組みます。

### 3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

#### (1) 空家バンク事業の活用

① 市では、空家等の有効利用を促進するため、空家バンク制度を実施しています。空家バンク制度は、空家等の売却や賃貸を希望する所有者などの申出に応じて、当該空家等の情報を登録して公表し、空家等に居住や使用するために購入や借受けを希望する方を所有者などに紹介する制度です。野田市空家等所有者意向調査の結果によると、市の空家等対策の利用で空家バンクの利用に関心がある回答が多くありましたが、空家バンク制度が知られていない状態でした。また、空家等の利活用の支援で買手・借り手とのマッチング支援の要望が多くありました。

現在、希望者が検討している住宅の賃貸及び売却に関する情報を「空家バンク」として市ホームページ及び全国空家バンクホームページにて提供していますが、登録件数は極めて少ない状況です。そのため、空家バンクの登録件数を増やすべく、空家等に関する指導書等を当該空家等の所有者等に送付する際に、制度のPRに係る文書を同封するほか、市ホームページや市報においても周知し、空家バンクへの登録物件の充実とともに利用の促進を図ります。

また、中古住宅の需要を増やすことも重要であり、そのためには市外から野田市に移り住んでいただくことが必要となります。現状として新築住宅を買い求め、野田市に転入することが多い状況ですが、市内には築年数の浅い住宅や都心と比較して敷地や床面積に余裕のある物件も多く、取引相場的にも魅力がありますので、恵まれた自然環境や子育て支援の充実、高齢者等の福祉など安心して長く住み続けられる魅力を積極的に発信するなど移住定住に関する施策の促進を図ります。

#### (2) 空家対策補助金制度

空家等の利用及び解体等を促進するため、下記の取組を実施しています。

##### ① 改修等補助金

ア) 空家バンク登録物件を新たに所有し改修するときは、建物の改修工事に要する費用であって市長が認めるものの2分の1を乗じて得た額を補助(上限は25万円)

イ) 空家バンク物件登録者が登録台帳に登録している空家等を賃借用として改修するときは、建物の改修工事に要する費用であって市長が認めるものの2

分の1を乗じて得た額を補助（上限は25万円）

② 危険空家除却工事等助成金

ア) 危険空家除却工事に要する費用であって市長が認めるものの2分の1を乗じて得た額を補助（上限は50万円）

イ) 危険空家除却工事を行うに当たり必要となる特定空家について権利を有する者との当該権利の清算のための裁判に要する費用であって市長が認めるものの2分の1を乗じて得た額を補助（上限は50万円）

(3) 新たな空家等対策制度の検討・実施

居住環境の整備改善を図り空家等住宅の除却や活用などを推進するため、次に掲げる事業を始め、本市の地域特性に対応した対策を検討します。

- ① 空家等を活用した移住・定住に関する施策
- ② 老朽化建物の除却費用補助制度の整備
- ③ 「空家対策総合支援事業」の導入による活用・除却対策
- ④ 「空家再生等推進事業」の導入による活用・除却対策
- ⑤ その他空家等対策として有効と思われる施策

(4) その他

上記のほか、野田市空家等所有者意向調査の結果を踏まえた現行制度の見直しや新制度の創設を検討します。

### 3-4 特定空家等に対する措置やその他特定空家等への対処に関する事項

市は特措法第22条各項に基づいて、次のとおり実施します。

(1) 特定空家等の認定

著しく管理不全の状態にある空家等については、国が示すガイドライン（管理不全空家等及び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）に基づき現地調査の結果や空家等がそのまま放置された場合の影響や危険性等を踏まえ『特定空家等』として認定します。

『特定空家等』の認定は不利益処分である「命令」や、その後の「行政代執行」につながっていく可能性があることから、その認定に当たっては、法に基づく「立入調査」を実施し、国のガイドラインを基に客観性や妥当性、公平性を確保するために、野田市特定空家等判定会議における協議を踏まえて総合的に判断します。

(2) 助言、指導及び勧告（第1項及び第2項）

① 実態調査及び立入調査により、空家等が除却、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所有者等に対し助言又は指導を行うものとします。

② ①による助言又は指導を行ったにもかかわらず、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、当該所有者等に対し、相当な猶予期限を付けて、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ものとします。

勧告された空家等は住居利用が難しいことから、敷地に係る固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例が解除されることとなります（地方税法第349条の3の2）。

(3) 命令（第3項）

(2)－②による勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずるものとします。

(4) 公表（第13項）

(3)による命令を行った場合においては、空家等に関する特別措置法の規定により、公表するものとします。

(公表事項)

- ① 当該所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- ② 対象となる特定空家等の所在地及び用途
- ③ 措置の内容
- ④ 命令するに至った経緯
- ⑤ 命令の責任者
- ⑥ 措置の期限

(5) 代執行

命令を受けた者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費

用は当該命令を受けた者から徴収するものとします（行政代執行法第2条）。

#### （6）応急措置

空家等は個人の財産であり、危険等が生じる、又はその可能性がある場合については、所有者等が自らそれらを回避する措置等を講じることが原則であることは、前述のとおりですが、所有者等の確知、当該空家等の状況及び手続の進捗状況によっては、各関係法令に基づき次のような応急措置を講じるものとします。

① 地域に災害が発生、又は発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害発生の防御、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施するものとします（災害対策基本法第62条抜粋）。また、応急措置を実施する必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用するものとします（災害対策基本法第64条抜粋）。

② 命令により必要な措置を行わせようとする場合に、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、当該命令対象者の負担において、その措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者にその措置を行わせることができる。（特措法第22条第10項抜粋）

③ 災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときは、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。（特措法第22条第11項抜粋）

### 3-5 令和5年特措法の改正及び当該改正に伴う条例の改正について

令和5年の特措法改正は、空家等の対策を総合的に対策を強化することを目的としたもので、特定空家等に対する措置や特定空家等になる前の段階から対策を充実させ、行政代執行の円滑化（特措法第22条）等を図るとともに、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等を「管理不全空家等」と規定し必要な措置をとるよう指導・勧告することが可能となりました（特措法第13条）。勧告された空家等は住居利用が難しいことから、敷地に係る固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例が解除されることとなります（地方税法第349条の

3の2)。管理不全空家等への措置は、周囲の建築物や通行人等にもたらす悪影響の程度を勘案して総合的に判断することとなっており実施については慎重に対応してまいります。

また、特措法の改正に合わせ行った条例改正では、適切な管理が行われていないと認められる空家等であって特定空家等及び管理不全空家等のいずれにも該当しない空家等を「準管理不全空家等」と定め（条例第4条）、市による空家等対策の徹底を図り情報の提供、助言その他必要な援助のほか、適切な管理に必要な措置をとるよう指導をすることができることとしております。

さらに、空家等に急迫した危険があると認められるとき等に講ずる緊急措置についても規定し空家等の適正管理に努めております。

### 3-6 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

市に寄せられる空家等の相談内容は多岐にわたるため必要に応じて関係部署等で連携の上対応してまいります。

また、空家等の売買や相続などに関する専門的な相談については、相談内容を精査の上、専門知識を有する団体等の窓口を紹介していくことで効率的な空家等の相談対応に努めてまいります。

#### ■ 主たる相談窓口

| 相談内容                   | 相談窓口  |
|------------------------|-------|
| ・適切に管理されていない空家等全般に関する事 | 市民生活課 |

#### ■ その他関係する相談窓口（庁内）

| 相談内容                | 相談窓口    |
|---------------------|---------|
| ・建物の建築の相談に関する事      | 都市計画課   |
| ・空地の樹木等の繁茂に関する事     | 環境保全課   |
| ・道路側への樹木等の繁茂に関する事   | 道路サービス課 |
| ・空家等の固定資産税等に関する事    | 課税課     |
| ・市民相談（弁護士法律相談）に関する事 | 総務課     |

#### ■ 専門家団体との連携による相談体制

| 相談内容         | 相談窓口             |
|--------------|------------------|
| ・不動産に関する相談全般 | (一社)千葉県宅地建物取引業協会 |

|   |              |
|---|--------------|
| ・空家のリフォーム・解体・耐震改修、その他空家等の利活用など  | (一社) 千葉県建築士会 |
| ・空家の相続、登記に関すること   | 千葉司法書士会      |
| ・空家に関する相続、共有物分割、隣地空家からの被害、相続人が不存在・所有者が不明の場合の財産管理など法律問題全般に関すること空家等に関する相談 | 千葉県弁護士会      |

※千葉県ホームページ「空家に関する相談窓口」から抜粋

### 3-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策は、空家等に至った背景や所有者等の現況、その他当該空家等の所在地や周辺に与える影響など、個々の案件によってその対策が異なります。このため、当該空家等の状態を総合的に判断し、対策を講じる連携体制をつくります。

#### (1) 特定空家等に関する対策組織

特定空家等の判断を行うために、庁内の関係各課で組織する特定空家等に対する判定会議を設け、各部署から選出した委員で速やかに特定空家等の判断を行います。

#### (2) 関係機関との連携

- ・不動産事業者：空家等の解体や改修の相談、空家等に係る利活用相談
- ・自治会等：空家等の情報提供、空家等解体後の跡地の利活用の検討
- ・警察署：危険回避のための措置
- ・消防署：危険回避のための措置
- ・国及び県：関係部署との連携

個々の空家等の状態や実情は、その空家等が所在する自治会等が最も身近に把握しているため、今後も、地域と連携を図りながら取組を進めます。

また、空家等の活用、適正管理については、不動産や法律、建築などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、関係団体と連携しその強化を図ります。

### 3-8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策については、空家化の「予防・発生抑制」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」等を総合的に進めていく必要がありますが、空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態、高齢化、住宅供給数などの要因により大きく変動することが考え

られます。

そこで、空家等対策は、常により効果的な方策を検討しながら対策を進めていくことが重要であり、その効果の検証を踏まえて、計画の見直しを行います。

なお、法改正や社会情勢の変化に合わせ、最終年を待たずに必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。



---

# 資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第二百二十七号)

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

第一章 総則

(令五法五〇・章名追加)

(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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(令五法五〇・一部改正)

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(令五法五〇・全改)

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(令五法五〇・全改)

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令五法五〇・追加)

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 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（第二十二條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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
  - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
  - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
  - 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
  - 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 13 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。
  - 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。  
（令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正）  
（協議会）
- 第八条 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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

## 第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

(令五法五〇・一部改正)

(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、空家等に工作物を設置している者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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

(令五法五〇・一部改正)

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(令五法五〇・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(令五法五〇・追加)

### 第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

（令五法五〇・旧第十三条繰下）

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（令五法五〇・追加）

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。



(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にそ

の措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(令五法五〇・追加)

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(令五法五〇・追加)

## 第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

## 第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

## 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○野田市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

平成 28 年 3 月 31 日

野田市規則第 48 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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。)の施行に関し、法及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成 27 年総務省令・国土交通省令第 1 号。以下「施行規則」という。)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 この規則において使用する用語は、法及び施行規則において使用する用語の例による。

(立入調査等)

第 3 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、空家等の立入調査について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、立入調査員証とする。

(令 3 規則 53・一部改正)

(助言又は指導)

第 4 条 法第 14 条第 1 項の規定による助言又は指導は、空家等の適切な管理についてにより行うものとする。

(令 3 規則 53・一部改正)

(勧告)

第 5 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書により行うものとする。

(令 3 規則 53・一部改正)

(命令等)

第 6 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、命令書により行うものとする。

2 法第 14 条第 4 項に規定する通知書は、命令に係る事前の通知書とする。

3 法第 14 条第 4 項の規定による意見書の提出は、意見書により行うものとする。

4 法第 14 条第 5 項の規定による請求は、意見聴取請求書により行うものとする。

5 法第 14 条第 7 項の規定による通知は、意見聴取実施通知書により行うものとする。

(令 3 規則 53・一部改正)

(代執行)

第 7 条 法第 14 条第 9 項の規定による代執行をする場合における行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書により行うものとする。

2 法第 14 条第 9 項の規定による代執行をする場合における行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書により行うものとする。

3 法第 14 条第 9 項の規定による代執行をする場合における行政代執行法第 4 条に規定する証票は、執行責任者証とする。

(令 3 規則 53・一部改正)

(公示の方法)

第8条 法第14条第11項の規定による公示は、法施行規則で定める方法のほか、野田市  
公告式条例(昭和27年野田市条例第9号)第2条第2項に規定する野田市役所掲示場への  
掲示により行うものとする。

(平29規則36・一部改正)

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成29年6月9日野田市規則第36号)

この規則は、平成29年7月1日から施行する。

附 則(令和3年8月16日野田市規則第53号)

この規則は、公布の日から施行する。



○野田市空家等の適切な管理に関する条例

平成 25 年 6 月 28 日

野田市条例第 30 号

(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、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(平 28 条例 10・一部改正)

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法の例による。

2 前項に定めるもののほか、この条例において「管理不全な状態の空家等」とは、空家等のうち、適切な管理が行われていないと認められる空家等で特定空家等を除くものをいう。

(平 28 条例 10・一部改正)

(情報の提供)

第 3 条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、市長にその情報を提供することができる。

(平 28 条例 10・旧第 4 条繰上・一部改正)

(緊急措置)

第 4 条 市長は、法第 9 条第 1 項及び第 2 項に規定する調査(以下「法調査」という。)により、空家等に急迫した危険があり、かつ、所有者等が速やかにその危険を防止するために必要な措置をとることができないと認めるときは、当該危険を防止するために必要な緊急措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により緊急措置を講じようとするときは、当該空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、所有者等の所在が判明しないときその他のやむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 市長は、第 1 項の規定により緊急措置を講じたときは、当該空家等の所有者等から当該緊急措置に要した費用を徴収するものとする。

(平 28 条例 10・旧第 6 条繰上・一部改正)

(管理不全な状態の空家等に対する措置)

第 5 条 市長は、法調査により、当該空家等が管理不全な状態の空家等と認めるときは、その所有者等に対し、適切な管理に必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

(平 28 条例 10・旧第 7 条繰上・一部改正)

(寄附の受入れ)

第 6 条 市長は、特定空家等が規則で定める要件を満たすときは、当該特定空家等の寄附を受けることができる。

(平 28 条例 10・旧第 11 条繰上・一部改正)

(助成)

第7条 市長は、所有者等が法第14条第1項の規定による助言若しくは指導又は同条第2項の規定による勧告に従って措置を講ずる場合であって規則で定める要件を満たすときは、当該措置に要する費用の一部を助成することができる。

(平28条例10・旧第12条繰上・一部改正)

(空家バンク制度)

第8条 市長は、規則で定めるところにより、空家等の売却又は賃貸を希望する所有者等の申出に応じて当該空家等に関する情報を、空家等に居住し、又は使用することを希望する者に提供する制度(以下「空家バンク制度」という。)を実施するものとする。

2 市長は、空家バンク制度の利用者が規則で定める要件を満たすときは、空家等の改修に要する費用の一部を助成することができる。

(平28条例10・旧第13条繰上・一部改正)

(関係行政機関等との連携)

第9条 市長は、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法調査により得た情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(平28条例10・旧第14条繰上・一部改正)

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(平28条例10・旧第15条繰上)

附 則

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成28年3月31日野田市条例第10号)

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

○野田市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成 25 年 9 月 13 日

野田市規則第 35 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、野田市空家等の適切な管理に関する条例(平成 25 年野田市条例第 30 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(情報の提供の方法)

第 3 条 条例第 3 条の規定による情報の提供は、口頭による方法、電子メールによる方法、野田市空家等に関する情報提供書(別記第 1 号様式)による方法その他の空家等の場所、状態等が明らかになる方法により行うことができるものとする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(緊急措置の同意の方法等)

第 4 条 市長は、法第 9 条第 1 項及び第 2 項に規定する調査により、空家等に急迫した危険があると認めるときは、所有者等に対し、野田市空家等急迫危険に関する通知書(別記第 2 号様式)により通知するものとする。

2 条例第 4 条第 2 項の規定による同意は、野田市空家等緊急措置に関する同意書(別記第 3 号様式)により所有者又はその相続人(包括受遺者を含む。)から得るものとする。

(平 28 規則 49・旧第 5 条繰上・一部改正)

(助言又は指導の方法)

第 5 条 条例第 5 条の規定による助言又は指導は、野田市空家等の適切な管理に関する助言(指導)書(別記第 4 号様式)により行うものとする。

(平 28 規則 49・追加)

(補則)

第 6 条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

(平 28 規則 49・旧第 10 条繰上)

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

(野田市行政組織規則の一部改正)

2 野田市行政組織規則(昭和 54 年野田市規則第 25 号)の一部を次のように改正する。

別表第 1 民生経済部の項市民生活課の目中第 24 号を第 25 号とし、第 13 号から第 23 号までを 1 号ずつ繰り下げ、第 12 号の次に次の 1 号を加える。

13 空き家等の適正管理に関すること。

附 則(平成 28 年 3 月 31 日野田市規則第 49 号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

別記第 1 号様式(第 3 条)

(平 28 規則 49・一部改正)

○野田市特定空家等の寄附の受入れに関する規則

平成 25 年 9 月 13 日

野田市規則第 36 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、野田市空家等の適切な管理に関する条例(平成 25 年野田市条例第 30 号。以下「条例」という。)第 6 条の規定による特定空家等の寄附の受入れに関し必要な事項を定めるものとする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(定義)

第 2 条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

2 前項に定めるもののほか、この規則において「特定空家」とは、特定空家等のうち建築物及びこれに附属する工作物をいう。

(平 28 規則 49・一部改正)

(寄附の申出の対象者)

第 3 条 特定空家等の寄附の申出をすることができる者(以下「寄附対象者」という。)は、特定空家等で次条に規定する要件を満たすものの所有者又はその相続人(包括受遺者を含む。以下同じ。)であって、市税を完納している者とする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(寄附の要件)

第 4 条 条例第 6 条の規則で定める要件は、次のとおりとする。

- (1) 特定空家にあつては、別表に定める寄附対象特定空家認定基準を満たすものであること。
- (2) 敷地にあつては、市長が特定空家を除却して地域住民のために有効活用できると認めるものであること。
- (3) 寄附の申出をする者以外に特定空家等について権利を有する者(その権利をもって寄附の申出をする者に対抗することができない者を除く。以下同じ。)がないこと。

(平 28 規則 49・一部改正)

(寄附の申出)

第 5 条 特定空家等の寄附をしようとする寄附対象者は、野田市特定空家等寄附申出書(別記第 1 号様式)に次に掲げる書類を添付して、市長に申し出なければならない。

- (1) 特定空家等の所有者又はその相続人であることを証する書類
- (2) 申出者以外に特定空家等について権利を有する者がいないことを証する書類
- (3) 登記事項証明書
- (4) 市税に関する納税証明書
- (5) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・一部改正)

(寄附の受入れの決定等)

第6条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、及び申出者の同意を得て実地調査を行い、特定空家等の寄附の受入れの可否を決定し、野田市特定空家等寄附受諾（不受諾）決定通知書（別記第2号様式）により申出者に通知するものとする。

2 前項の規定により特定空家等の寄附の受入れの決定を受けた者（以下「寄附決定者」という。）は、速やかに所有権の移転の登記に必要な書類その他市長が必要と認める書類を市長に提出しなければならない。

（平28規則49・一部改正）

（有効活用）

第7条 市長は、特定空家等の寄附を受け入れたときは、速やかに当該特定空家を除却し、その敷地の有効活用を図るものとする。

（平28規則49・一部改正）

（損害の賠償）

第8条 寄附決定者が偽りその他不正の手段により当該決定を受けたことにより市に損害が生じたときは、寄附決定者は、その損害を賠償しなければならない。

（補則）

第9条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則（平成28年3月31日野田市規則第49号抄）

（施行期日）

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

別表（第4条第1号）

（平28規則49・一部改正）

寄附対象特定空家認定基準

|          |  |
|----------|--|
| 寄附対象特定空家 | 区分1の評定の合計が100点以上の特定空家であって区分2の評定内容に該当するもの |
|----------|--|

区分1

| 評定区分         | 評定項目       | 評定内容   | 評点  |
|--------------|------------|--|-----|
| 構造一般の程度      | 基礎         | 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの  | 10  |
|              |            | 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの   | 20  |
|              | 外壁         | 外壁の構造が粗悪なもの  | 25  |
| 構造の腐朽又は破損の程度 | 基礎、土台、柱又は梁 | 小修理を要するもの（柱が傾斜しているもの、土台若しくは柱が腐朽し、又は破損しているもの等）                              | 25  |
|              |            | 大修理を要するもの（基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等） | 50  |
|              |            | 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの   | 100 |

|    |  |     |
|----|--|-----|
| 外壁 | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの                      | 1 5 |
|    | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | 2 5 |
|    | 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの                         | 1 5 |
| 屋根 | 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの       | 2 5 |
|    | 屋根が著しく変形したもの   | 5 0 |

区分2

| 評価区分 | 評価項目              | 評価内容                                    |
|------|-------------------|---|
| その他  | 道路の通行人又は隣接地に対する影響 | 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に落下する等敷地外に被害を及ぼすおそれがあるもの |

○野田市危険空家除却工事等助成金交付規則

平成 25 年 9 月 13 日

野田市規則第 37 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、野田市空家等の適切な管理に関する条例(平成 25 年野田市条例第 30 号。以下「条例」という。)第 7 条の規定による特定空家等の適切な管理に必要な措置に要する費用の一部の助成に関し必要な事項を定めるものとする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(定義)

第 2 条 この規則において「特定空家」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「法」という。)第 2 条第 2 項に規定する特定空家等のうち建築物及びこれに附属する工作物をいう。

(平 28 規則 49・全改)

(交付対象者)

第 3 条 助成金の交付の対象となる者は、法第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導又は同条第 2 項の規定による勧告に従って措置を講ずる者であつて、次条に規定する要件を満たすものとする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(助成の要件)

第 4 条 条例第 7 条の規則で定める要件は、次のとおりとする。

(1) 別表第 1 に定める危険空家認定基準を満たす特定空家を除却する工事(市内に事務所若しくは事業所を有する建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)別表第 1 の下欄に掲げる土木工事業、建設工事業若しくはとび・土木工事業に係る同法第 3 条第 1 項の許可を受けた建設業者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 項の登録を受けた解体工事業者に請け負わせるものに限る。)(以下「危険空家除却工事」という。))又は危険空家除却工事を行うに当たり必要となる特定空家について権利を有する者との当該権利の清算のための裁判(以下「裁判」という。)(以下「危険空家除却工事等」という。))を行うこと。

(2) 市税を完納していること。

(平 28 規則 49・一部改正)

(助成金の額等)

第 5 条 助成金は、予算の範囲内で交付するものとし、助成金の交付の対象となる経費(以下「対象経費」という。))及び助成金の額は、別表第 2 のとおりとする。

(交付の申請)

第 6 条 助成金の交付を受けようとする者は、野田市危険空家除却工事等助成金交付申請書に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 危険空家除却工事にあつては、当該工事に係る見積書の写し

(2) 裁判にあつては、その内容及び当該裁判に係る費用が分かる書類



(3) 市税に関する納税証明書

(4) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(交付の決定等)

第 7 条 市長は、前条の申請書を受理したときは、その内容を審査し、及び申請者の同意を得て実地調査を行い、交付の可否及び交付するときにおける助成金の額を決定し、野田市危険空家除却工事等助成金交付(不交付)決定通知書により申請者に通知するものとする。

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(交付の条件)

第 8 条 市長は、前条の規定による交付の決定に当たり、助成金の交付の目的を達成するために必要があると認めるときは、条件を付することができる。

(変更の申請)

第 9 条 第 7 条の規定により助成金の交付の決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)が当該決定に係る危険空家除却工事等の内容を変更しようとするときは、野田市危険空家除却工事等助成金変更交付申請書を市長に提出しなければならない。

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(変更の承認等)

第 10 条 市長は、前条の申請書を受理したときは、その内容を審査し、及び必要に応じて申請者の同意を得て実地調査を行い、変更の可否及び変更を承認するときにおける助成金の額を決定し、野田市危険空家除却工事等助成金変更承認(不承認)通知書により、交付決定者に通知するものとする。

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(中止の届出等)

第 11 条 交付決定者が、当該決定に係る危険空家除却工事等を中止しようとするときは、野田市危険空家除却工事等中止届出書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出書を受理したときは、野田市危険空家除却工事等助成金交付決定取消通知書により交付決定者に通知するものとする。

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(実績報告)

第 12 条 交付決定者は、当該決定に係る危険空家除却工事等が終了したときは、速やかに野田市危険空家除却工事等助成金実績報告書に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 危険空家除却工事等に要した費用の領収書の写し

(2) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(助成金の額の確定)

第13条 市長は、前条の実績報告書を受領したときは、その内容を審査し、適正と認めるときは、助成金の額を確定し、野田市危険空家除却工事等助成金交付額確定通知書により交付決定者に通知するものとする。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(助成金の交付等)

第14条 前条の規定による通知を受けた者が助成金の交付の請求をするときは、野田市危険空家除却工事等助成金交付請求書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の請求書を受領したときは、速やかに助成金を交付するものとする。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(助成金の返還等)

第15条 市長は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第221条第2項の規定による調査等により助成金の交付を受けた者が次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、助成金の交付の決定を取り消し、既に交付した助成金の全部又は一部を返還させることができる。

(1) 偽りその他不正の手段により助成金の交付を受けたとき。

(2) この規則又は助成金の交付の条件に違反したとき。

(補則)

第16条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成28年3月31日野田市規則第49号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(令和3年8月16日野田市規則第53号)

この規則は、公布の日から施行する。

別表第1(第4条第1号)別表第1 (第4条第1号)

(平28規則49・一部改正)

危険空家認定基準

|      |  |
|------|--|
| 危険空家 | 区分1の評点の合計が100点以上の特定空家であって区分2の評定内容に該当するもの |
|------|--|

区分1

| 評定区分         | 評定項目        | 評定内容   | 評点 |
|--------------|-------------|--|----|
| 構造一般の程度      | 基礎          | 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの  | 10 |
|              |             | 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの   | 20 |
|              | 外壁          | 外壁の構造が粗悪なもの  | 25 |
| 構造の腐朽又は破損の程度 | 基礎、土台、柱又ははり | 小修理を要するもの(柱が傾斜しているもの、土台若しくは柱が腐朽し、又は破損しているもの等)                              | 25 |
|              | 梁           | 大修理を要するもの(基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等) | 50 |

|    |  |  |     |
|----|--|--|-----|
|    |  | 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの                   | 100 |
| 外壁 |  | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの                      | 15  |
|    |  | 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | 25  |
| 屋根 |  | 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの                         | 15  |
|    |  | 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの       | 25  |
|    |  | 屋根が著しく変形したもの   | 50  |

区分2区分2

| 評価区分 | 評価項目              | 評価内容                                    |
|------|-------------------|---|
| その他  | 道路の通行人又は隣接地に対する影響 | 外壁、屋根材等が道路又は隣接地に落下する等敷地外に被害を及ぼすおそれがあるもの |

別表第2（第5条）

（平28規則49・一部改正）

| 対象経費                         | 助成金の額  |
|------------------------------|--|
| 1 危険空家除却工事に要する費用であって市長が認めるもの | 次の額の合計額<br>1 対象経費1又は住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号）第4第4項（1）に規定する標準除却費のうちの除却工事費に10分の8を乗じて得た額（当該除却工事費の算定に含まれない工作物を除却する工事がある場合にあつては、当該工事に要する費用であつて市長が認めるものを加えた額）のいずれか低い額に2分の1を乗じて得た額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）。ただし、50万円を限度とする。<br>2 対象経費2に2分の1を乗じて得た額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）。ただし、50万円を限度とする。 |
| 2 裁判に要する費用であつて市長が認めるもの       |  |

○野田市空家バンク制度の実施に関する規則

平成 25 年 9 月 13 日

野田市規則第 38 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、野田市空家等の適切な管理に関する条例(平成 25 年野田市条例第 30 号。以下「条例」という。)第 8 条第 1 項の規定による空家バンク制度の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

(平 28 規則 49・一部改正)

第 2 条 削除

(平 28 規則 49)

(登録の要件)

第 3 条 野田市空家バンク物件台帳(以下「物件台帳」という。)に登録することができる空家等は、居住、事務所又は店舗の用に供することができるものであって、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)その他の法令等に違反するものでないこと。
- (2) 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等又は条例第 2 条第 2 項に規定する管理不全な状態の空家等でないこと。
- (3) 所有者等(空家等について所有権その他の権利により売却又は賃貸(転貸を除く。)をすることができる権利を有する者いう。以下同じ。)が宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者でないこと。
- (4) 所有者等が市税を完納していること。
- (5) その他市長が必要と認める要件を満たすこと。

(平 28 規則 49・一部改正)

(空家等の登録の申出)

第 4 条 物件台帳への登録を受けようとする空家等の所有者等は、野田市空家バンク物件登録申出書に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 野田市空家バンク物件カード
- (2) 登記事項証明書
- (3) 現況を確認できる写真
- (4) 市税に関する納税証明書
- (5) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(空家等の登録の決定等)

第 5 条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、及び申出者の同意を得て実地調査を行い、登録の可否を決定し、野田市空家バンク物件登録(不登録)決定通知書により申出者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定により登録の決定をしたときは、速やかに、当該空家等の情報を物件台帳に登録するものとする。

3 前項の規定による登録の期間は、登録の日から2年とする。ただし、第1項の規定により登録の決定を受けた者(以下「物件登録者」という。)の申出により更新することができる。

(平28規則49・平30規則79・一部改正)

(空家等の登録の変更の申出)

第6条 物件登録者は、当該登録の内容に変更を生じたときは、野田市空家バンク物件登録変更申出書を市長に提出しなければならない。

(平28規則49・平30規則79・一部改正)

(空家等の登録の変更等)

第7条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、及び必要に応じて申出者の同意を得て実地調査を行い、登録の変更の可否を決定し、野田市空家バンク物件登録変更(不変更)決定通知書により申出者に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定により登録の変更の決定をしたときは、速やかに、当該空家等に係る物件台帳の内容を変更するものとする。

(平28規則49・平30規則79・一部改正)

(空家等の登録の更新の申出)

第8条 物件登録者が第5条第3項ただし書の規定による登録の更新を受けようとするときは、当該登録の満了の日の60日前から15日前までの間に、野田市空家バンク物件登録更新申出書に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 現況を確認できる写真
- (2) その他市長が必要と認める書類

(平28規則49・平30規則79・一部改正)

(空家等の登録の更新等)

第9条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、及び申出者の同意を得て実地調査を行い、登録の更新の可否を決定し、野田市空家バンク物件登録更新(不更新)決定通知書により申出者に通知するものとする。

(平28規則49・平30規則79・一部改正)

(空家等の登録の抹消の申出)

第10条 物件登録者が当該登録の抹消を受けようとするときは、野田市空家バンク物件登録抹消申出書を市長に提出しなければならない。

(平28規則49・平30規則79・一部改正)

(空家等の登録の抹消)

第11条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、物件台帳に登録された空家等(以下「登録空家等」という。)の登録を抹消し、野田市空家バンク物件登録抹消通知書により登録者に通知するものとする。

- (1) 前条の申出書を受理したとき。
- (2) 登録期間が満了したとき。
- (3) 第3条に規定する登録の要件を満たしていないと認めるとき。

(4) その他登録を抹消すべき事由があると認めるとき。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の要件)

第 12 条 野田市空家バンク利用者登録台帳(以下「利用者台帳」という。)への登録を受け  
ることができる者は、次の各号に掲げる要件を満たす者(以下「利用希望者」という。)と  
する。

(1) 登録空家等への居住又は登録空家等の事務所又は店舗としての使用を希望してい  
ること。

(2) 宅地建物取引業法第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者でないこと。

(3) その他市長が必要と認める要件を満たすこと。

(平 28 規則 49・一部改正)

(利用の登録の申出)

第 13 条 利用者台帳への登録を受けようとする利用希望者は、野田市空家バンク利用者登  
録申出書に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 本人であることを示す書類

(2) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の決定等)

第 14 条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、登録の可否を決定  
し、野田市空家バンク利用者登録(不登録)決定通知書により申出者に通知するものと  
する。

2 市長は、前項の規定により登録の決定をしたときは、速やかに、当該利用希望者の情報  
を利用者台帳に登録するものとする。

3 前項の規定による登録の期間は、登録の日から 2 年とする。ただし、第 1 項の規定によ  
り登録の決定を受けた者(以下「利用登録者」という。)の申出により更新することがで  
きる。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の変更の申出)

第 15 条 利用登録者は、当該登録の内容に変更を生じたときは、野田市空家バンク利用者  
登録変更申出書を市長に提出しなければならない。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の変更等)

第 16 条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、登録の変更の可否  
を決定し、野田市空家バンク利用者登録変更(不変更)決定通知書により申出者に通知す  
るものとする。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の更新の申出)

第 17 条 利用登録者が第 14 条第 3 項ただし書の規定による利用の登録の更新を受けようとするときは、野田市空家バンク利用者登録更新申出書に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 本人であることを示す書類
- (2) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の更新等)

第 18 条 市長は、前条の申出書を受理したときは、その内容を審査し、登録の更新の可否を決定し、野田市空家バンク利用者登録更新(不更新)決定通知書により申出者に通知するものとする。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の抹消の申出)

第 19 条 利用登録者が当該利用の登録の抹消を受けようとするときは、野田市空家バンク利用者登録抹消申出書を市長に提出しなければならない。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(利用の登録の抹消)

第 20 条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、利用登録者の利用の登録を抹消し、野田市空家バンク利用者登録抹消通知書により利用者に通知するものとする。

- (1) 前条の申出書を受理したとき。
- (2) 登録期間が満了したとき。
- (3) 利用登録者が第 12 条に規定する利用の登録の要件を満たしていないと認めるとき。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(情報の公表)

第 21 条 市長は、物件台帳に登録された事項について、インターネットの利用その他適切な方法により公表するものとする。

(交渉の申込み等)

第 22 条 物件登録者に購入又は賃借の交渉を申し込む利用登録者は、野田市空家バンク登録物件交渉申込書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申込書を受理したときは、野田市空家バンク登録物件交渉申込通知書により当該申込みに係る登録者に通知するものとする。

3 市長は、物件登録者と利用登録者との間の交渉及び契約の締結に直接関与しないものとする。

4 物件登録者及び利用登録者は、交渉及び契約の締結に関する一切の疑義、紛争等について、当事者間で解決しなければならない。

5 物件登録者及び利用登録者は、交渉に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(交渉の報告)

第 23 条 前条第 2 項の規定による通知を受けた物件登録者は、当該通知に係る申込者との交渉が終了したときは、野田市空き家バンク登録物件交渉結果報告書により市長に報告しなければならない。

(平 28 規則 49・平 30 規則 79・一部改正)

(補則)

第 24 条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 3 月 31 日野田市規則第 49 号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 第 4 条の規定による改正前の野田市空き家バンク制度の実施に関する規則(以下「旧規則」という。)第 5 条第 1 項の規定により空き家等の登録の決定を受けている者は、第 4 条の規定による改正後の野田市空き家バンク制度の実施に関する規則(以下「新規則」という。)第 5 条第 1 項の規定による空き家等の登録の決定を受けたものとみなす。

3 旧規則第 14 条第 1 項の規定により利用の登録の決定を受けている者は、新規則第 5 条第 1 項の規定による利用の登録の決定を受けたものとみなす。

附 則(平成 30 年 12 月 21 日野田市規則第 79 号)

この規則は、平成 31 年 1 月 1 日から施行する。



## ○野田市空家改修工事助成金交付規則

平成 25 年 9 月 13 日

野田市規則第 39 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、野田市空家等の適切な管理に関する条例(平成 25 年野田市条例第 30 号)第 8 条第 2 項の規定による空家等の改修に要する費用の一部の助成に関し必要な事項を定めるものとする。

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(交付対象者)

第 2 条 助成金の交付の対象となる者は、野田市空家バンク制度の実施に関する規則(平成 25 年野田市規則第 38 号)第 5 条第 1 項の規定により登録の決定を受けた者(以下この項において「物件登録者」という。)又は同規則第 14 条第 1 項の規定により登録の決定を受けた者(以下この項において「利用登録者」という。)であって、次に掲げる要件を満たすものとする。

(1) 物件登録者にあつては、同規則第 5 条第 2 項の規定により登録台帳に登録された建物(居住の用に供する部分が延床面積の 2 分の 1 以上であるものに限る。売却を目的とするものを除く。)の改修工事を行うこと。

(2) 利用登録者にあつては、同規則に基づく交渉により購入した建物(居住の用に供する部分が延床面積の 2 分の 1 以上であるものに限る。)の改修工事を当該購入に係る契約の締結の日から起算して 6 月以内に行うこと。

(3) 市税を完納していること。

(4) 既にこの規則による助成金の交付を受けていないこと。

(平 28 規則 49・一部改正)

(助成金の額等)

第 3 条 助成金は、予算の範囲内で交付するものとし、助成金の額は、前条第 1 号又は第 2 号に規定する建物の改修工事(以下「空家改修工事」という。)に要する費用であつて市長が認めるものに 2 分の 1 を乗じて得た額(1,000 円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額)とする。ただし、25 万円を限度とする。

(平 28 規則 49・一部改正)

(交付の申請)

第 4 条 助成金の交付を受けようとする者は、野田市空家改修工事助成金交付申請書に次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。

(1) 空家改修工事に係る見積書の写し

(2) 市税に関する納税証明書

(3) その他市長が必要と認める書類

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(交付の決定等)

第5条 市長は、前条の申請書を受理したときは、その内容を審査し、交付の可否及び交付するときにおける助成金の額を決定し、野田市空家改修工事助成金交付(不交付)決定通知書により申請者に通知するものとする。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(交付の条件)

第6条 市長は、前条の規定による交付の決定に当たり、助成金の交付の目的を達成するために必要があると認めるときは、条件を付することができる。

(変更の申請)

第7条 第5条の規定により助成金の交付の決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)が当該決定に係る空家改修工事の内容を変更しようとするときは、野田市空家改修工事助成金変更交付申請書を市長に提出しなければならない。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(変更の承認等)

第8条 市長は、前条の申請書を受理したときは、その内容を審査し、変更の可否及び変更を承認するときにおける助成金の額を決定し、野田市空家改修工事助成金変更承認(不承認)通知書により、交付決定者に通知するものとする。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(中止の届出等)

第9条 交付決定者が、当該決定に係る改修工事を中止しようとするときは、野田市空家改修工事中止届出書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出書を受理したときは、野田市空家改修工事助成金交付決定取消通知書により交付決定者に通知するものとする。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(実績報告)

第10条 交付決定者は、当該決定に係る空家の改修工事が終了したときは、速やかに野田市空家改修工事助成金実績報告書に次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 空家改修工事に要した費用の領収書の写し

(2) その他市長が必要と認める書類

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(助成金の額の確定)

第11条 市長は、前条の実績報告書を受理したときは、その内容を審査し、適正と認めるときは、助成金の額を確定し、野田市空家改修工事助成金交付額確定通知書により交付決定者に通知するものとする。

(平28規則49・令3規則53・一部改正)

(助成金の請求)

第12条 前条の規定による通知を受けた者が助成金の交付の請求をするときは、野田市空家改修工事助成金交付請求書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の請求書を受理したときは、速やかに助成金を交付するものとする。

(平 28 規則 49・令 3 規則 53・一部改正)

(助成金の返還等)

第 13 条 市長は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 221 条第 2 項の規定による調査等により助成金の交付を受けた者が次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、助成金の交付の決定を取り消し、既に交付した助成金の全部又は一部を返還させることができる。

(1) 偽りその他不正の手段により助成金の交付を受けたとき。

(2) この規則又は助成金の交付の条件に違反したとき。

(補則)

第 14 条 この規則の実施に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年 3 月 31 日野田市規則第 49 号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 3 年 8 月 16 日野田市規則第 53 号)

この規則は、公布の日から施行する。

## 野田市空家対策計画

作成 令和6年 月  
発行 野田市 市民生活部 市民生活課  
〒278-8550  
野田市鶴奉7番地の1  
電話 04-7199-4908  
FAX 04-7123-1737