

2017.10.31

第2回空家等対策協議会資料

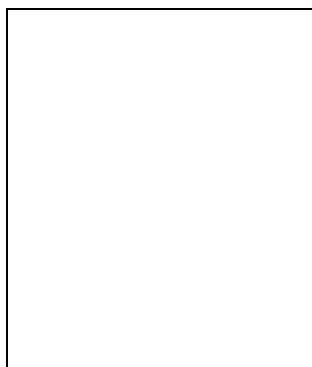
安中市空家等対策計画 (素案)

平成30年3月

安中市

※市長 あいさつ

はじめに



平成30年3月

安中市長 茂木 英子

目次

第1章 計画策定の背景と基本指針

…… P

- 1 背景と目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 計画の対象
 - (1) 対象とする空家等の種類
 - (2) 対象とする地区
- 5 空家等対策の基本方針
 - (1) 管理不全な空家等の発生予防の推進
 - (2) 空家等の適切な管理の推進
 - (3) 空家等の利活用の推進
 - (4) 体制の整備

第2章 空家等の現状

…… P

- 1 全国の状況
- 2 群馬県の状況
- 3 安中市の状況
- 4 空家等調査
- 5 空家等の課題

第3章 空家等の対策

…… P

- 1 空家等に関する相談対応及び実施体制
 - (1) 地域住民からの相談対応
 - (2) 所有者等からの相談対応
 - (3) 実施体制
- 2 特定空家等への対策
 - (1) 特定空家等の判断基準
 - (2) 特定空家等に対する措置
 - (3) その他の措置
- 3 所有者等による空家等の適切な管理の促進
 - (1) 空き家問題の啓発
 - (2) 相談体制の連携

- (3) 高齢者施設等との連携
- (4) 除却（解体）費補助制度
- 4 空家等の利活用支援対策
 - (1) 改修費補助制度
 - (2) 空き家バンク制度
 - (3) 空き家を活用した移住者向け住宅の整備
 - (4) 空き家を活用した宿泊施設及び店舗等の整備
 - (5) 空き家を活用した住宅確保要配慮者の居住支援
 - (6) 空き家を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得 3,000 万円特別控除）の活用
 - (7) 歴史的、文化的価値の高い空き家の活用
- 5 関係団体等との連携
 - (1) 法律関係団体との連携
 - (2) 不動産関係団体との連携
 - (3) 建築関係団体との連携
 - (4) 行政区との連携
 - (5) 他の行政機関との連携
 - (6) その他団体との連携

資料編

- ①空家等対策の推進に関する特別措置法
- ②空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- ③安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例
- ④安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例施行規則
- ⑤安中市空家等対策協議会委員名簿

第1章 計画策定の背景と基本指針

1 背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化の進展、既存の住宅・建築物の老朽化など、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴って、空家等が全国的に年々増加しています。

わが国の空き家率は、平成25年度の住宅・土地統計調査によると13.5%であり、本市においては、17.2%とやや高い数値となっています。

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、さらには地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

国は平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布し、空家等対策に取り組むための法整備を行いました。

これを受けて本市では、法との整合を図るとともに、空家等の適切な管理のほか、本市の空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を目的として、「安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「条例」という。）」を制定（平成29年7月1日施行）しました。

また、条例の施行と合わせて、空家等に関して専門的視点を持つ第三者の立場からの意見を聞き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、「安中市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置（平成29年7月18日）しました。

これらの経緯を踏まえ本市では、空家等の適切な管理と利活用を促進させ、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、法及び条例に基づき、本計画を策定しました。

《用語の使用》

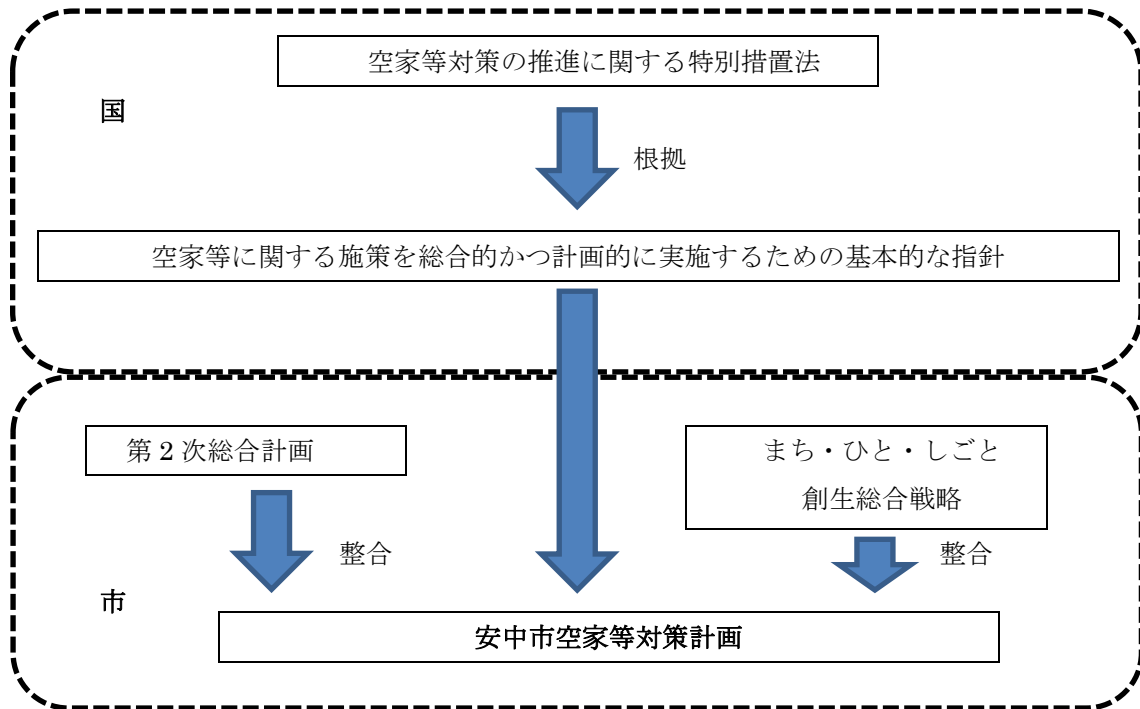
- ・ 空き家：法で規定されていない一般的な表記
- ・ 空家等：法で規定された表記（特措法第2条第1項）

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、平成29年7月に発足した「安中市空家等対策協議会」での協議を踏まえて策定しました。

本計画は、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や法務、不動産、建築等の専門家団体、警察・消防等の行政機関などが連携して取り組む包括的な安中市の空家対策の方向性を示すものです。

また、上位計画となる「安中市第2次総合計画」及び「安中市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら、進めるものとします。



3 計画期間

本計画の期間は平成 30 年度から平成 34 年度までの 5 年間とします。

なお、本計画は継続して適切な進行管理を行うとともに、各種施策の実施効果や社会情勢の変化等に対し、必要に応じて施策の見直しを行うものとします。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」（法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

・空家等（法第 2 条第 1 項）

「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。

※「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、法の適用の対象外となる。

・特定空家等（法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

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

※特定空家等に該当するか否かを判断するための基準については、国が示す『「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）』に定められた内容を基本とします。

（2）対象とする地区

空家等は市内全域に見られ、さまざまな問題が起きる可能性があることから、本計画の対象地区は、「市内全域」とします。

5 空家等対策の基本方針

空家等に関する様々な問題を解消していくために、空家等の状況に対応した対策を立てて実行していくことが必要不可欠となります。そこで本計画では、空家等対策の基本方針を次の4つに分類し、それぞれに対応した対策を計画して実施します。

（1）管理不全な空家等の発生予防の推進

空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。地域との連携・協力を図り、空家等の実態把握を行うとともに、市民全体に空家等の適切な管理や、管理不全による諸問題等の周知を行うことで所有者等への意識啓発を図り、空家等の発生予防を推進します。

また、空き家問題の要因となる相続については、法律分野の専門家と連携・協力し、複雑な問題が発生しないよう所有者等をサポートします。

（2）空家等の適切な管理の推進

適切な管理が行われていない空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、安全、防災、衛生などのさまざまな面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなり、市民からの相談・苦情等が年々増加しています。管理不全な空家等については、現地調査により状況を把握し、所有者等の特定を行い適切な管理を促すとともに、地域住民や関係団体と連携・協力して適切な管理が行われていない空家等の解消に努めます。

なお、管理不全により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、その状況に応じて法に基づき特定空家等の認定を行い、助言・指導、勧告、命令などの措置を講じます。

(3) 空家等の利活用の推進

空家等は、貴重な財産であることから、不動産、建築分野の専門家と連携・協力することで利活用や改修等を含めた市場流通を促進できるような体制を整備し、積極的に空家等の利活用や流通を推進します。

また、老朽化等に伴い利活用が難しい空家等について除却を行う場合には、除却費用の一部を補助するなどの制度を整備します。

(4) 体制の整備

空家等の問題はさまざまな要因があり、その対応は市の各部署、国・県・関係団体など多くの機関が携わることとなります。そのため、相互の連携や連絡調整が必要不可欠なことから、空家等に関する施策・事業を包括的に推進できる体制を構築していきます。

第2章 空家等の現状

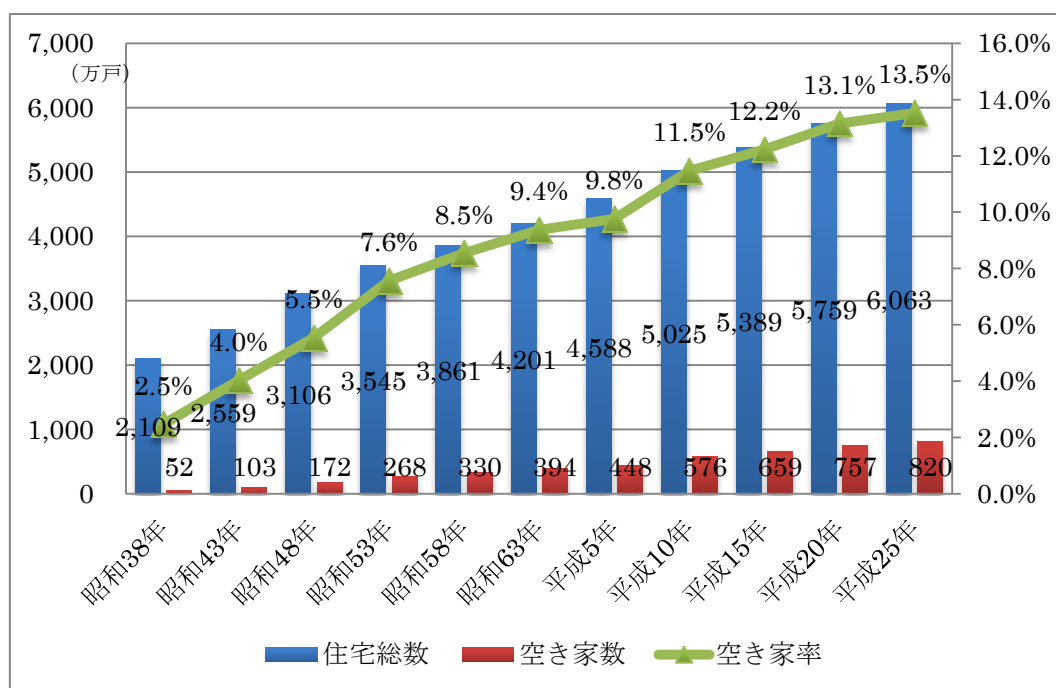
1 全国の状況

近年、少子高齢化による人口減少や家族構成の変化等により、全国的に空き家（共同住宅の一室なども含めた人が居住していない住宅で、法に規定する空家等とは異なります。）が増加傾向にあります。

総務省により実施された「平成25年住宅・土地統計調査」では総住宅数は6,063万戸となっており、そのうち空き家数は約820万戸となっています。

また、空き家率（総住宅数に対して空き家が占める割合）は13.5%となっており、空き家数、空き家率ともに年々増加傾向にあり、平成30年度に予定されている調査ではさらに増加した結果となることが予想されます。

図1 住宅総数、空き家及び空き家率の推移 全国（昭和38年～平成25年）



資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

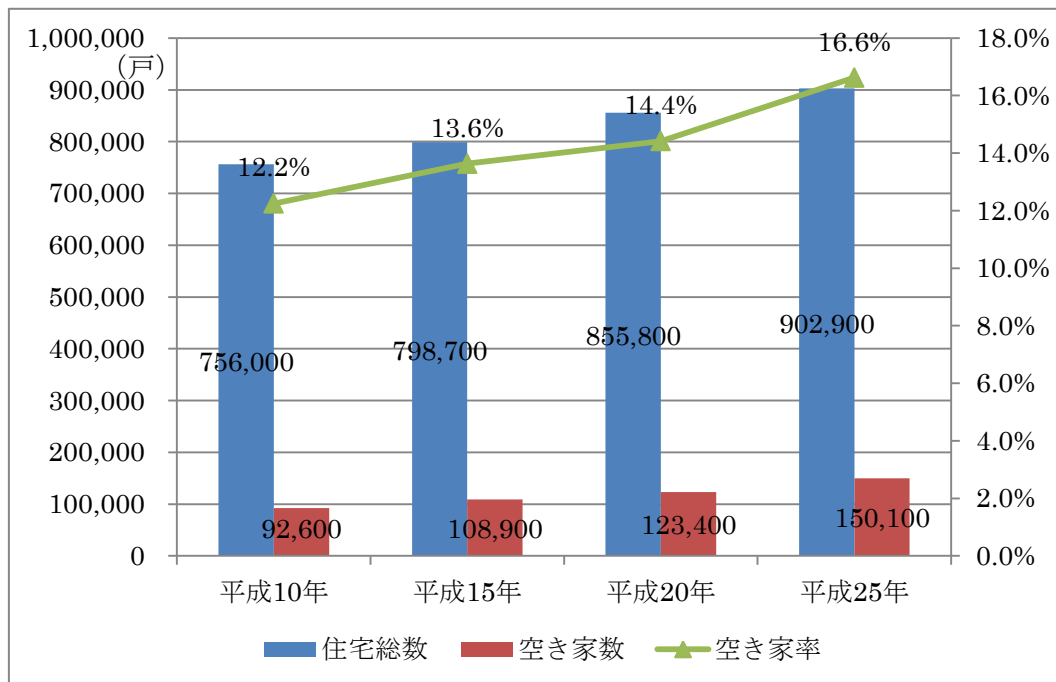
2 群馬県の状況

調査における群馬県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移を図2に示しています。

群馬県内の総住宅数902,900戸のうち、空き家数は150,100戸（空き家率16.6%）であり、全国平均と比べて3.1ポイント高い水準となっています。

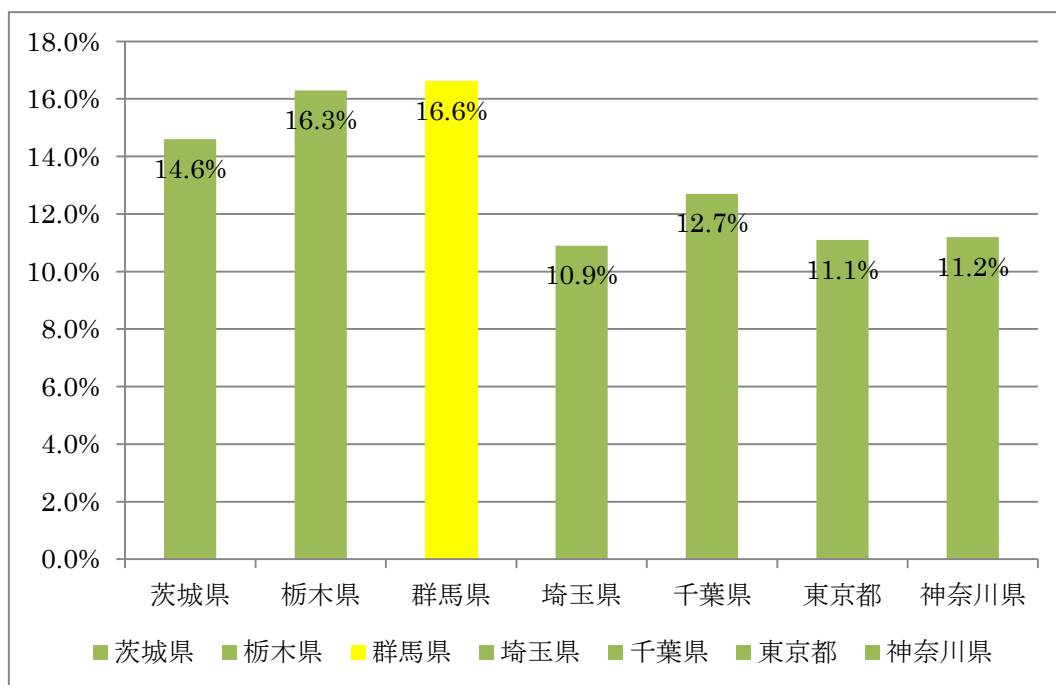
なお、都道府県別で空き家率を比較すると、群馬県は全国で9番目に高い数値となっており、関東圏内では最も高い数値となっています。（図3参照）

図2 住宅総数、空き家及び空き家率の推移 群馬県（平成5年～平成25年）



資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

図3 関東圏内の空き家率

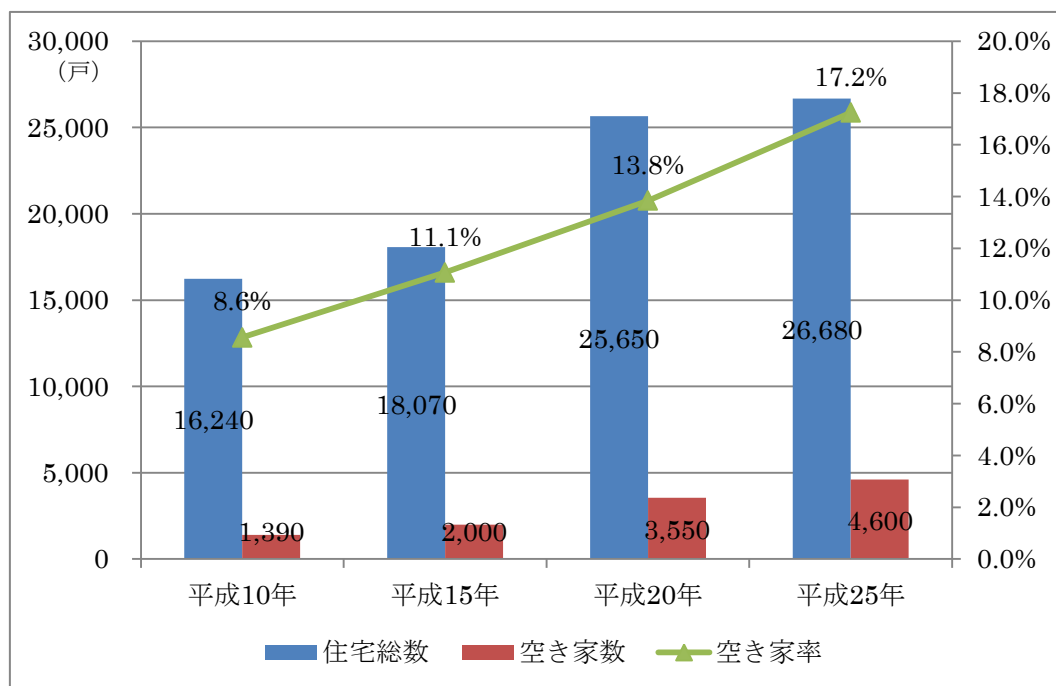


資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

3 安中市の状況

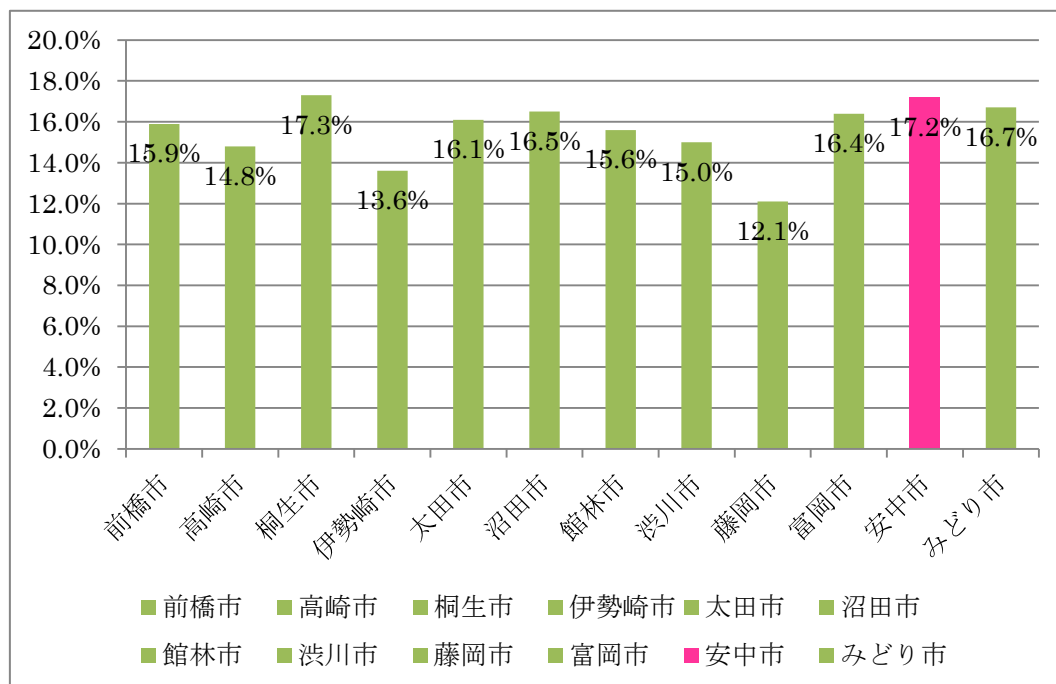
同調査における安中市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移を図4に示しています。安中市内の総住宅数26,680戸のうち、空き家数は4,600戸（空き家率17.2%）であり、空き家率は平成15年から平成25年にかけて増加し続けています。また、県内の他市と比べても非常に高い水準（第2位）にあります。（図5参照）

図4 住宅総数、空き家及び空き家率の推移 安中市（平成5年～平成25年）



資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

図5 県内他市の空き家率



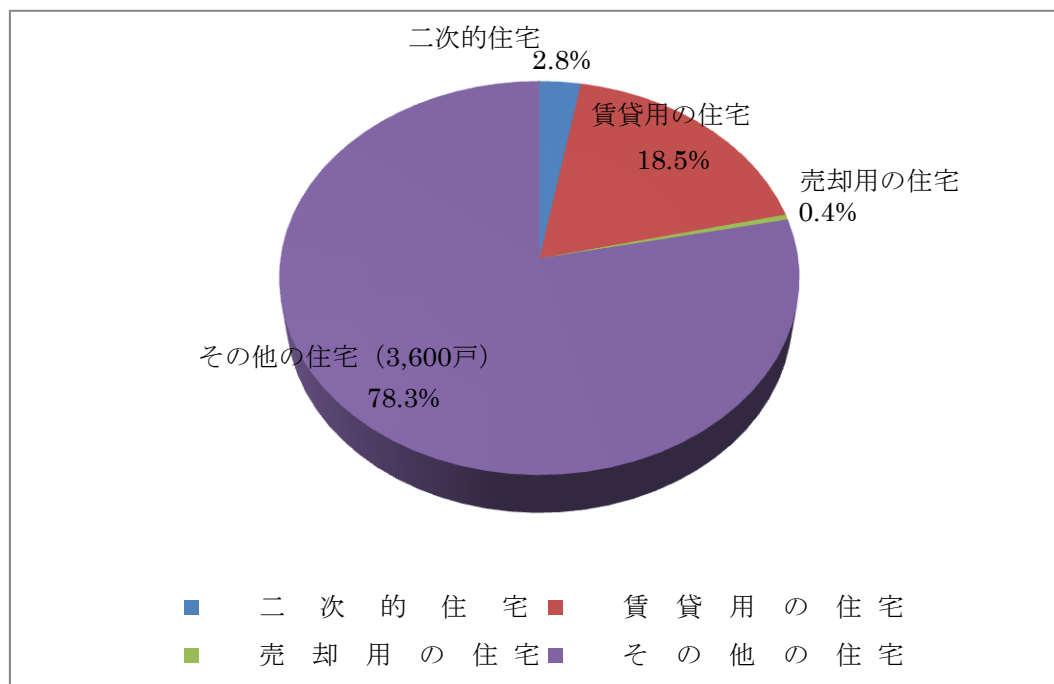
資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

ア 空き家の種類別の状況

本市の平成25年10月1日現在の空き家の種類別の状況をみると、空き家数4,600戸のうち、賃貸用850戸、売却用20戸となっており、「賃貸・売却用」が全体の約19%を占めています。

また、法の規制の対象となる管理不全な空き家などが含まれる「その他の住宅」は約78%（3,600戸）を占めており、そのうち「腐朽・破損あり」となっている空き家は、1,660戸となっています。

図6 空き家の種類別割合（安中市）



資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

【用語の定義】

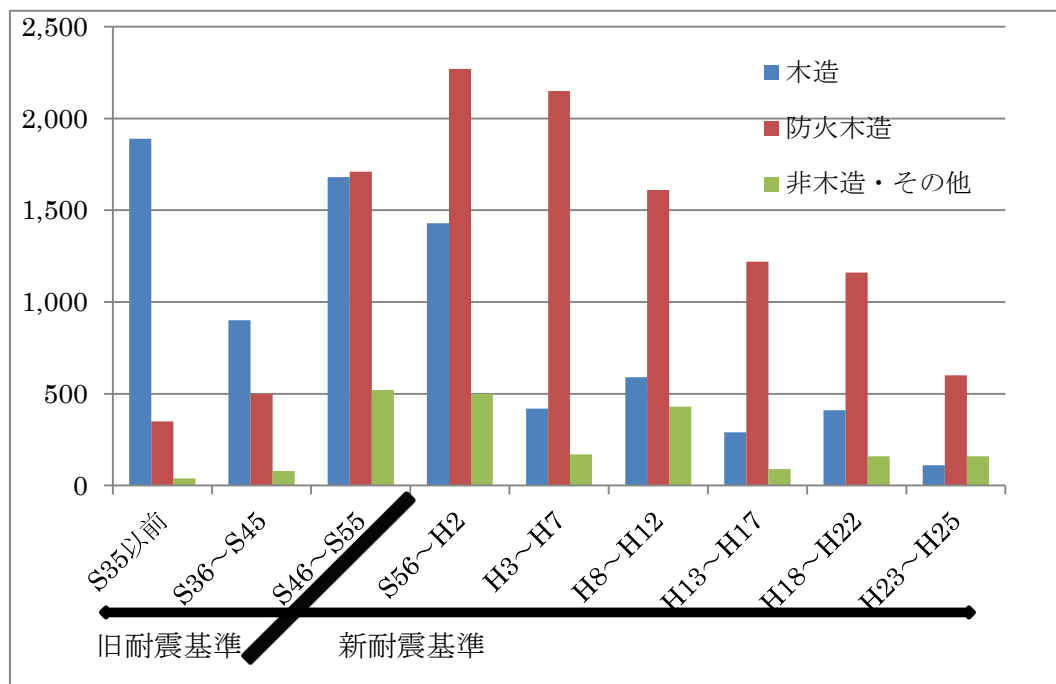
- ①二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

イ 住宅の建築時期と構造

居住世帯のある住宅（21,980戸）のうち、昭和56年の新耐震基準施行前に建設された旧耐震基準の住宅の占める割合は、34.9%（7,670戸）となっています。

また、旧耐震基準の住宅のうち、木造住宅は58.3%（4,470戸）、防火木造住宅は33.4%（2,560戸）、非木造住宅・その他が8.3%（640戸）となっています。

図7 住宅の構造別建築件数の推移（安中市）



資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

ウ 地域住民等からの空き家の相談・情報提供

地域創造課へ寄せられた、適切な管理が行われていない空き家の相談は、平成28年度は134件、平成29年度は114件(4月-8月)あり、その相談内容は多岐にわたり、年々増加しています。

また、寄せられた情報から当該空き家の状態を確認し、必要に応じて所有者・管理者宛に通知等で適切な管理を依頼しています。

図8 月別相談件数（地域創造課）

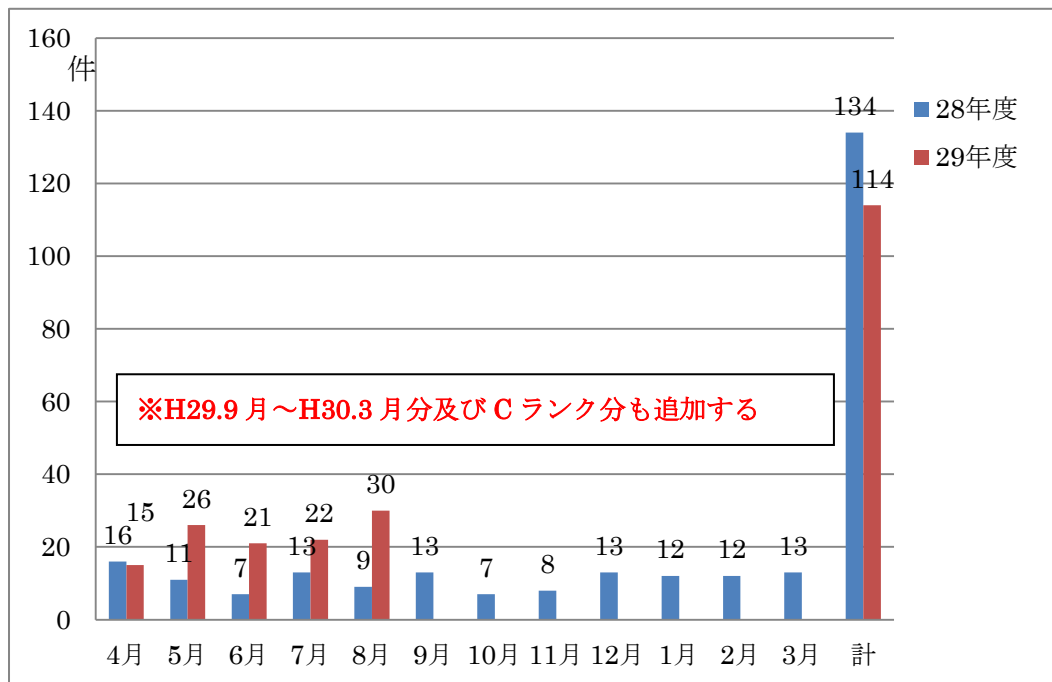


図9 相談内容内訳（地域創造課） (件数)

相談内容(主たる相談内容)	平成28年度	平成29年度
建物老朽(危険等)	34	20
立木・雑草の繁茂	32	32
環境衛生(ゴミ・小動物・ハチ等)	2	5
景観	0	0
除却(壊したい、補助金制度)	33	23
活用(バンク・リフォーム)	24	23
防犯・防災	0	1
管理	5	8
その他	4	2
計	134	114

※平成29年度分相談件数追加する

・個別管理依頼（管理依頼通知発送件数）

平成28年度 42件

平成29年度 00件（※平成29年度分発送件数追加する）

4 空家等調査

市内における空家等の状況を把握することで、本計画策定及び今後の空家等対策への基礎資料を整備するため、平成 28 年度に安中市区長会に全面協力いただき、市内の空家等の実態把握調査を実施しました。

本調査は、本市が保有する資料及び外部資料を用いて、空家等候補建物を抽出した調査用の住宅地図をもとに、各地区区長を中心に現地調査を行いました。

- ①調査区域 安中市内全域（101 行政区）
- ②調査期間 平成 28 年 12 月～平成 29 年 2 月
- ③空家等戸数 1,924 件
- ④調査対象空き家

調査対象とする「空き家」は、現在特定の用途（居宅や店舗兼住宅）として使用されていない建物で、同じ敷地内に常時所有者などがおらず、かつ、その状態が長期間（概ね 1 年以上）継続されている物件とする。

なお、市営住宅や民間アパートなどの賃貸住宅や倉庫、作業場などは除き、現に空き家となっている戸建住宅及び店舗兼住宅のみを対象とする。

（ただし、同敷地内に母屋等が無く単体で建っている倉庫、作業場等で、老朽化等により地域の問題となっている建築物については調査対象とする。）

また、調査時は敷地内には立ち入らず、公道から建物外観を目視にて調査を実施。

図 10 地区別結果（空き家件数）

地区名	空き家件数	内訳		
		A	B	C
安中	237	129	72	36
原市	189	108	62	19
磯部	159	96	47	16
東横野	97	59	18	20
岩野谷	77	53	19	5
板鼻	103	41	46	16
秋間	157	91	40	26
後閑	72	36	21	15
松井田	227	124	56	47
臼井	116	78	28	10
坂本	145	76	51	18
西横野	131	98	16	17
九十九	94	52	21	21
細野	120	46	41	33
計	1,924	1,087	538	299

◇空き家程度判定

空き家と判断した建築物については、下記のとおり A・B・C の程度判定を行う。

- A：空き家（親族・不動産業者等により適切に管理されている）
- B：空き家（管理者等は把握していないが、ある程度の状態が保たれている）
- C：危険等空き家（倒壊の危険性や草木の繁茂等、地域の問題となっている建築物）

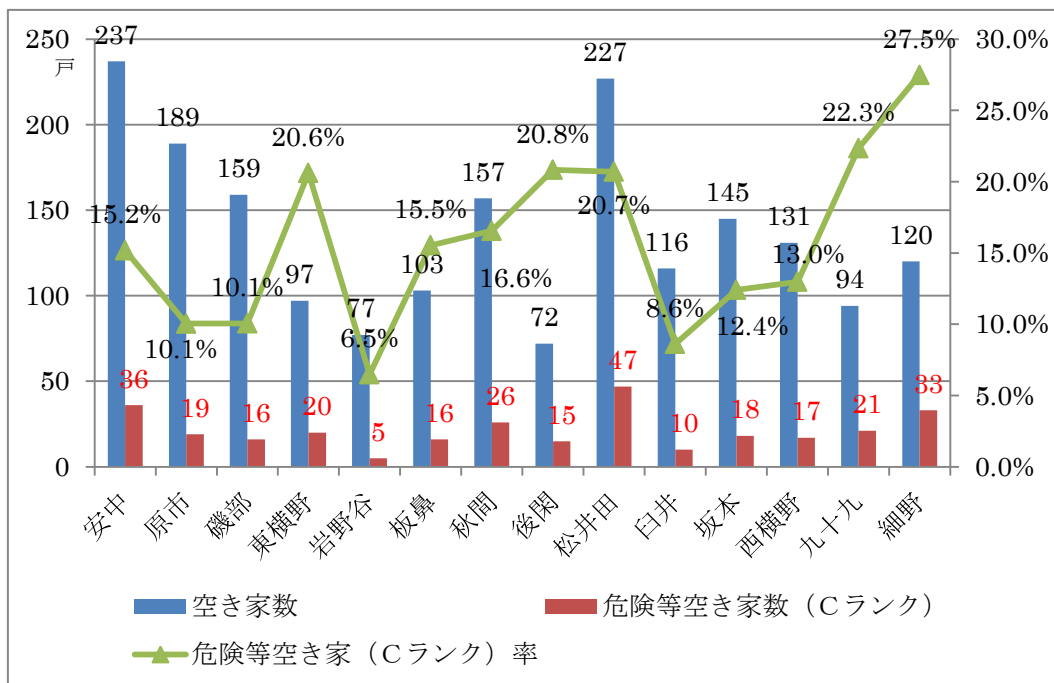
<空き家の判断基準>

- ・電気メーターが動いていない（取り外されている）
- ・郵便ポストにチラシやダイレクトメールが溜まっている（手は触れないこと）
- ・壊れたところが放置されたままになっている
- ・雨戸やカーテン、ブラインドなどを閉め切っている
- ・庭の手入れがされていない（草が伸び放題、樹木が剪定されていない等）
- ・近隣住民からの情報（地域で把握している情報）

等

調査において「Cランク」とされた空き家については、職員が再度現地確認を行い、その状況を把握したうえで、所有者・管理者宛に管理依頼通知を現況写真とともに送付して、適切な管理を促しています。

図 11 地区別危険等空き家（Cランク）の割合



空き家実態把握調査においては、下記の調査票をもとに取りまとめを行いました。

図 10 空き家現地調査票

◇空き家 現地調査票【既存・新規】				空き家番号	
地区No.		区名		調査員 (区長)	
空き家所在地	安中市			地図上の宅名	()
空き家程度判定	A：空き家（親族、不動産業者等により管理されている） B：空き家 C：危険空き家（倒壊の危険性、草木の繁茂等あり）				
・該当する項目に○、もしくは具体的に記入してください					
調査実施日	平成 年 月 日				
空き家となった時期 (わかる範囲で)	昭和 ・ 平成 年頃～ / 不明				
建物の種類	住居 ・ 店舗 ・ その他 ()				
建物の階数	A 一階建て B 二階建て C 三階建て以上				
建物の構造	A 木造 B 鉄骨造 C 鉄筋コンクリート造 D その他(不明)				
建物などの管理の有無	A 管理されている B 管理されていない				
管理されている場合の 管理者(親族・不動産業者など)	住所	・ 不明			
	氏名 業者名	・ 不明			
	連絡先	電話 ()	—	・ 不明	
建物の状況	表札	A あり(表札名) B なし			
	外壁 損傷	A なし B 一部損傷 C 大きな損傷又は穴あり			
	窓ガラス 破損	A なし B あり			
	雨樋 破損	A なし B あり			
	屋根 損傷	A なし B 一部損傷 C 穴や部材が飛散する恐れあり			
敷地、庭の状況 (草木の状況)	A 問題なし B 手入れされていない C 敷地外への影響あり				
全体的な印象 ※複数回答可	A 居住の可能性 1.可能 2.修繕すれば可能 3.不可能 B 建物の傾斜 1.なし 2.軽度の傾きあり 3.大きな傾きあり C 物品・ゴミ等 1.なし 2.敷地内にあり D 塀 1.問題なし 2.傾き等あり				
	E 自由記入欄(気になる点を記入してください)				

2016 安中市地域創造課

5 空家等の課題

(1) 空家等の所有者等による管理の徹底

空家等は個人の財産として、所有者等が管理すべきものですが、所有者等により適切に管理されない空家等が全国的な「空き家問題」に発展しています。

適切に管理されない理由は、相続問題、経済的事情等、原因は様々ですが、所有者等には適切に管理する責任があること、また、空家等を放置することが周辺的生活環境を脅かす要因となり得ることを周知する必要があります。

(2) 特定空家等への対応と解消

特定空家等に該当する可能性のある空家等については、周辺的生活環境に影響を及ぼしている状況にあり、問題の解消に向けた素早い取り組みが求められます。

(3) 特定空家等の増加防止

空家等は、資産として利活用が可能になる場合もありますが、適切に管理されていない空家等は、老朽化による部材の損傷、草木の繁茂や廃棄物の放置等により、利活用が可能な状態にするためには、多額の費用がかかります。

また、特定空家等を、市が行う措置により解消するには、法的手続きによるため、状況の改善に時間を要することが予想されます。このような状況は、所有者等にとっても、地域にとっても負担となることから、今後は特定空家等の増加を防ぐことが求められます。

(4) 人口減少に伴う空家等増加防止対策としての利活用

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、空家等は増加することが考えられます。これらの空家等の中で、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策のメニューとしての空家等対策を展開していく必要があります。

第3章 空家等の対策

1 空家等に関する相談対応及び実施体制

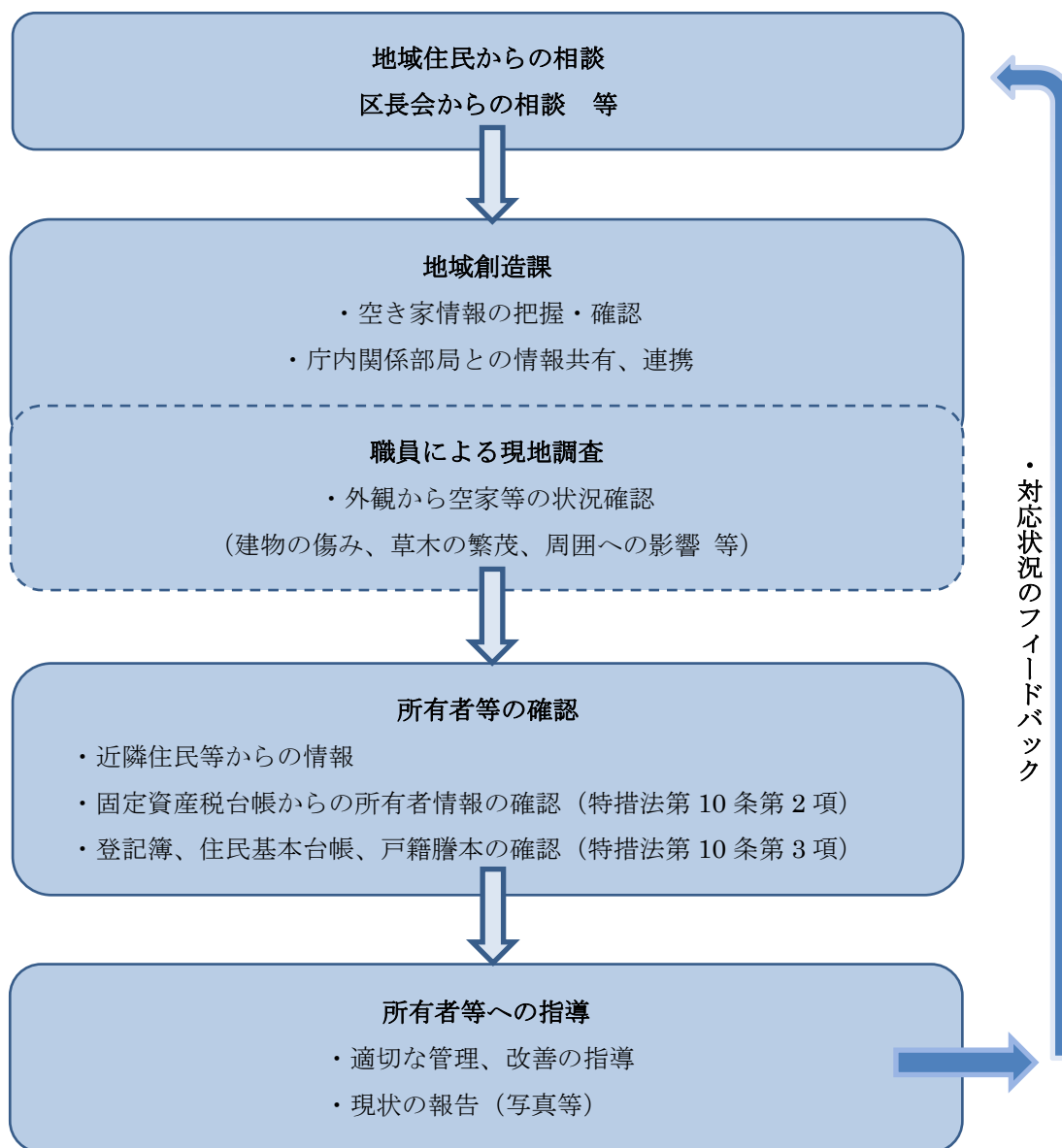
(1) 地域住民からの相談対応

管理不全な空家等について、地域住民からの相談を地域創造課で受け付けます。

その後、当該空き家の状況を確認し、必要に応じてその状況が改善されるよう所有者等に指導します。

◇産業政策部 地域創造課（安中市松井田町新堀245 松井田庁舎）

連絡先 【代表】027-382-1111 【メールアドレス】souzou@city.annaka.lg.jp



(2) 所有者等からの相談対応

空家等の所有者等からの相談については、所有する空家等に対する意向を確認し、関係団体、専門家等と連携の上、管理不全な空家等の発生を未然に防ぐよう対応します。

また、空き家の状態に応じて、活用・除却両面からのアプローチの仕方について検討します。

(3) 実施体制

地域からの空家等に対する情報提供、所有者等からの管理や利活用に関する相談など、その内容に応じた対応ができる体制を整備するとともに、市の組織内で円滑に情報共有・連携ができるようにします。

◇安中市空家等対策協議会及び安中市空家等対策庁内検討委員会の設置

本計画の策定及び変更や実施に関する協議、特定空家等の判断、措置の方針についての諮問機関として、有識者等をもって組織する「安中市空家等対策協議会」が設置されています。

また、個別案件への対応方針や、各種空家等対策事業の円滑な実施について検討、協議を行うことを目的に、庁内関係部課長等で構成する「安中市空家等対策庁内検討委員会」を設置しています。

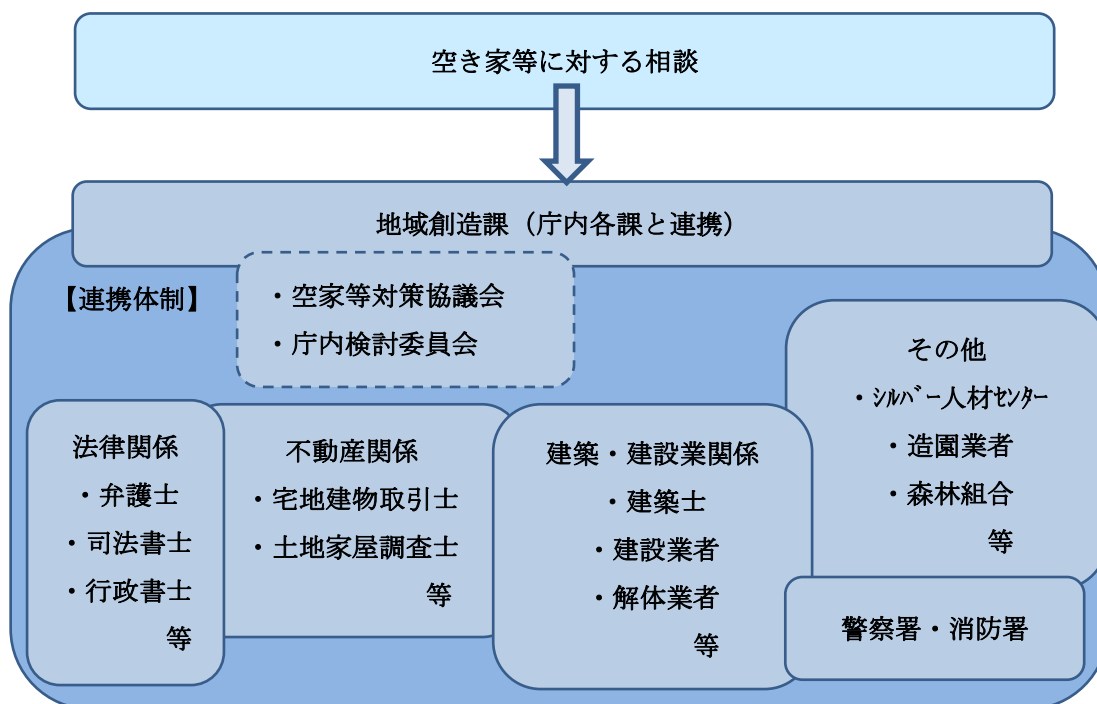
・安中市空家等対策協議会 委員構成（平成 29 年 7 月 18 日委嘱：任期 2 年）

	委 員	人 数
1	市長（協議会会長）	1
2	市議会議員	1
3	法務に関する学識経験者	3
4	不動産に関する学識経験者	2
5	建築に関する学識経験者	1
6	安中市区長会代表	1
7	安中警察署長	1
8	安中消防署長	1

・安中市空家等対策庁内検討委員会 委員構成

副市長（委員長）、建設部長（副委員長）、産業政策部長（副委員長）、総務部長、企画課長、行政課長、危機管理課長、財務部長、税務課長、市民部長、環境政策課長、市民生活課長、保健福祉部長、地域創造課長、土木課長、建築住宅課長、松井田支所長、耕地建設課長

◇実施体制のイメージ



2 特定空家等への対策

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、法第14条第14項の規定による『「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）』に定める内容に基づきます。

さらに、特定空家等に該当すると思われるときは、安中市空家等対策協議会の意見を聴いて、市長が特定空家等に認定します。

（1）特定空家等の判断基準（法による定義：法第2条第2項）

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

（2）特定空家等に対する措置

空家等が特定空家等に該当した場合は、法及び条例に基づく措置を行います。市は、所有者等に対し「助言又は指導」等を行い、所有者等に対し状況の改善を求めます。「助言又は指導」をしても所有者等により改善されない場合は、「勧告」、さらに「命令」と措置を進めます。

特定空家等が「勧告」を受けると、当該空家等が建つ土地に固定資産税の住宅用地の特例が適用されている場合は、当該特例の対象から除外されます。このため、「勧告」を行う場合は、安中市空家等庁内検討委員会において協議し、措置を行います。

また、「命令」や「過料」又は「行政代執行」等、さらに措置を進める場合は、安中市空家等対策協議会の意見を聴き、慎重に判断したうえで措置を進めます。

なお、空家等の所有者等が不明・不存在である場合には、法及び条例に基づく手続により行政代執行も含めて、庁内検討委員会で協議し、空家等対策協議会の意見を聴き、危険性の除去について検討します。

※行政代執行

市長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命じ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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年 5 月 15 日法律第 43 号）の定めによるところに従い、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ます。

※略式代執行

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、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ます。

また、この場合は、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ます。

(3) その他の措置

・緊急安全措置

空家等の状態に起因して市民等の生命、身体又は財産に被害が生ずるおそれがあり、かつ、当該被害を防止するため緊急の必要があると認めるときは、条例第 9 条第 1 項に基づいて当該被害を防止するために必要な最小限度の措置を講じます。

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等が責任を持って適正な管理に務めなければなりません。

そのため、市では所有者等の空家等の適切な管理について、自発的な取組みの促進を図ります。

(1) 空き家問題の啓発

空家等の適切な管理方法や市の空家等対策についての啓発冊子、パンフレットなどを作成し、市のホームページや広報紙等に掲載するほか、市庁舎及び公民館等の関係機関の情報コーナーでの配布に加え、区長会などへの配布や専門家団体の協力により、幅広く周知を図ります。

(2) 相談体制の連携

空き家所有者等から寄せられる実際の相談内容として、「どこに相談したらよいかわからない」、「専門家への相談窓口を設置して欲しい」との意見があります。弁護士や司法書士などの専門家団体や不動産、建築団体と連携・協力し、相続問題の解消や流通へのきっかけを作り、空家等の適切な管理を促進します。

(3) 高齢者施設等との連携

ひとり暮らしの高齢者が、施設等に入所（病院等への入院）することにより、それまで暮らしていた建物が空き家になることがあるため、高齢者施設等と連携することにより、空き家情報の把握や入所者である空き家所有者等との連絡調整を行います。

(4) 除却（解体）費補助制度

市民の安全で安心な居住環境を確保し、所有者等による自発的な空家等の除却を促進するため、空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する「空家除却費補助金」制度を実施します。

4 空家等の利活用支援対策

空家等を資源ととらえ、利活用希望者に有効活用してもらえることも効果的な空家等対策となります。

(1) 改修費補助制度

市では空家等を高齢者同士の交流の場（サロン）等の地域の活性化に資する用途に活用する事業に対し、改修費用の一部を補助する「空家リフォーム事業費補助金」制度を実施し、空家等の利活用の推進を図ります。

(2) 空き家バンク制度

一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会（安中支部）及び公益社団法人全日本不動産協会群馬県本部と連携し、空き家を売りたい・貸したい所有者等と、買いたい・借りたいという方を結びつける空き家バンク制度を実施して、空家等の流通促進を図ります。

また、併せて空き家バンク登録された物件に対して改修工事や家財処分を行う場合に、その費用の一部を補助する「空家等バンク登録物件リフォーム等補助金」制度を実施し、空き家の利活用と絡めた移住・定住施策の推進も図ります。

(3) 空き家を活用した移住者向け住宅の整備

本市への移住を検討する方に、本市の魅力や暮らしを一時的に体験できる等の空き家を活用した「お試し移住」住宅の整備を検討します。

(4) 空き家を活用した宿泊施設及び店舗等の整備

本市は積極的に国内外からの観光客誘致に取り組んでいます。そこで、これらの観光客を対象に空き家を改修し、宿泊施設や店舗としての活用を図る取り組みを検討します。

(5) 空き家を活用した住宅確保要配慮者の居住支援

市内に所在する空き家を高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者向け住宅として活用を図る取り組みを検討します。

(6) 空き家を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得 3,000 万円特別控除）の活用

耐震性のある空き家や空き家を除却後の更地を譲渡する際に平成 31 年 12 月 31 日までの期限内で、その譲渡所得に対して 3,000 万円の特別控除が適用されることから、税制優遇措置の周知を行い、譲渡を検討している空き家の所有者等への啓発を行います。

(7) 歴史的、文化的価値の高い空き家の活用

市内には、歴史的、文化的価値の高い建物や廃校となった校舎などが数多くあります。これらの建物の中には空き家となり、所有者等により管理がなされていないものもあります。

そこで、関係部署と連携して、空き家となった当該建物の保存や活用方法について、所有者等の意向を確認しながら、地域活性化につながるような活用策を検討します。

5 関係団体等との連携

空家等の所有者等からの相談に対し、解決に向けて法律、不動産、建築などの専門的な立場から助言を行ったり、所有者等からの相談に基づいて空家等の適切な管理のために必要な支援を行うことができる専門家団体などとの連携を行います。

(1) 法律関係団体との連携

① 群馬弁護士会

- ・空家等の相続や権利に関すること

② 群馬司法書士会

- ・所有者等調査に関すること
- ・空家等の相続登記や権利登記に関すること

③ 群馬県行政書士会

- ・役所等への手続きに関すること

(2) 不動産関係団体との連携

① (一社) 群馬県宅地建物取引業協会 / (公社) 全日本不動産協会群馬県本部 等

- ・空家等の売買や賃貸等に関すること

- ・空き家相談会の開催に関する事
- ② 群馬土地家屋調査士会
 - ・隣地との境界確定等の表示登記に関する事
- (3) 建築関係団体との連携
 - (一社) 群馬建築士会 / (一社) 群馬県建設業協会 等
 - ・空家等の改修・解体工事等に関する事
- (4) 行政区との連携：安中市区長会
 - ・空家等の把握に関する事
- (5) 他の行政機関との連携：安中警察署、安中消防署
 - ・空家等の防犯・防災等に関する事
- (6) その他団体との連携
 - ① (公社) 安中市シルバー人材センター 等
 - ・空家等の管理に関する事
 - ② 群馬県住宅供給公社（ぐんま住まいの相談センター）
 - ・移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」等、各種制度の活用に関する相談

※資料編

- ①空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・素案からは省略
- ②空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・・・・・素案からは省略
- ③安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例・・・・・・・・素案からは省略
- ④安中市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例施行規則・・・・・・・・素案からは省略
- ⑤安中市空家等対策協議会委員名簿

安中市空家等対策協議会 委員名簿

平成 29 年 7 月 18 日委嘱（任期 2 年）

No.	役職	氏名	選出区分	所属団体等
1	会長	茂木 英子	市長	安中市
2	委員	佐藤 貴雄	市議会議員	安中市議会
3	委員	小坂 景子	法務に関する学識経験者	弁護士
4	委員	松岡 将之	法務に関する学識経験者	司法書士
5	委員	中島 肇	法務に関する学識経験者	行政書士
6	委員	武井 正臣	不動産に関する学識経験者	群馬県宅地建物取引業協会
7	委員	木村 正昭	不動産に関する学識経験者	土地家屋調査士
8	委員	三好 建正	建築に関する学識経験者	建築士
9	委員	田島 勳	安中市区長会代表	安中市区長会会長
10	委員	須田 春治	安中警察署長	安中警察署
11	委員	佐藤 文男	安中消防署長	安中消防署