

# 安中市空家等対策計画 (第2期)

(案)

令和5年(2023)年\*\*月

安中市



## 第1章 計画策定の背景と基本指針

1	背景と目的	……	5
2	計画の位置づけ	……	6
3	計画期間	……	6
4	計画の対象	……	7
	(1) 対象とする空き家の種類		
	(2) 対象とする地区		
5	空家等対策の基本方針	……	7
	(1) 管理不全な空家等の発生予防の推進		
	(2) 空き家の適切な管理の促進		
	(3) 空き家の利活用の促進		
	(4) 体制の整備		

## 第2章 空き家の現状

1	全国の状況	……	9
2	群馬県の状況	……	9
3	安中市の状況	……	11
	(1) 空き家の種類別の状況		
	(2) 住宅の建築時期と構造		
	(3) 地域住民等からの空き家の相談・情報提供		
4	空き家の発生経緯等	……	15
	(1) 空き家の取得方法		
	(2) 所有者等が空き家にしておく理由		
5	空き家調査	……	17
	(1) 空き家の実態調査		
	(2) 調査概要		
5	空き家の課題	……	22
	(1) 空き家の所有者等による管理の徹底		
	(2) 所有者等が不明の空き家への対応		
	(3) 特定空家等への対応と解消		
	(4) 特定空家等の増加防止		
	(5) 人口減少に伴う空き家増加防止対策としての利活用		

### 第3章 空家等の対策

<b>1 空家等に関する相談対応及び実施体制</b>	……	<b>23</b>
(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		
<b>2 特定空家等などへの対策</b>	……	<b>25</b>
(1) 特定空家等の判断基準		
(2) 特定空家等に対する措置		
(3) 管理不全空家に対する措置		
(4) その他の措置		
<b>3 所有者等による空き家の適切な管理の促進</b>	……	<b>27</b>
(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) 民生委員との連携による独居高齢者対策		
(5) 所有者等以外による適切な管理の支援		
(6) 除却（解体）費補助制度		
(7) 除却（解体）費補助金代理受領制度		
(8) 固定資産税等		
(9) 所有者等が不明の空家等への対応		
<b>4 空き家の利活用支援対策</b>	……	<b>29</b>
(1) 空き家バンク制度		
(2) 改修費補助制度		
(3) 歴史的、文化的価値の高い空き家の活用		
(4) 重点地区の創設		
(5) 空き家の発生を抑制するための特例措置の活用		
(6) 空き家を活用した宿泊施設及び店舗等の整備		
(7) 建物所有者等への意向調査		
<b>5 関係団体等との連携</b>	……	<b>31</b>
(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) 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		

## 第4章 第2期計画の進行管理と成果指標及び数値目標

1 計画の進行管理	……	33
2 成果指標及び数値目標	……	33

### 資料編

① 空家等対策の推進に関する特別措置法	……	34
② 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	……	41
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	……	42
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	……	45
⑤ 安中市空家等対策協議会委員名簿	……	67
⑥ 安中市「特定空家等」判定調査票	……	68

## 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、空き家が全国的に年々増加しています。

平成25年の住宅・土地統計調査の空き家率は、全国13.5%、群馬県16.6%、安中市17.2%でしたが、平成30年の住宅・土地統計調査では、全国13.6%、群馬県16.7%、安中市17.7%となっています。

このような空き家の中には、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、空き家の適切な管理のほか、本市の空家等対策の推進及び空き家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、空き家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、空き家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、安中市空家等対策計画（平成30年3月）を策定しました。

第2期計画は、これまでの取り組みや評価、空き家の実態、また、本市を取り巻く状況や社会情勢の変化等を踏まえ、新たに計画期間を定めて、更なる空家対策施策を推進するためのものです。

### 安中市空家等対策計画における「空き家」及び「空家等」の表記

本計画では、一般名詞については、市民にとっての親しみやすさに考慮して「空き家」とし、法律用語、空家等対策計画に係る用語については、法に基づき「空家等」とします。

#### 法に基づく空家等の定義

##### ・法第2条第1項（定義）

「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。

##### ・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

「常態であるもの」とは、建築物等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等の使用実績がないことをいう。

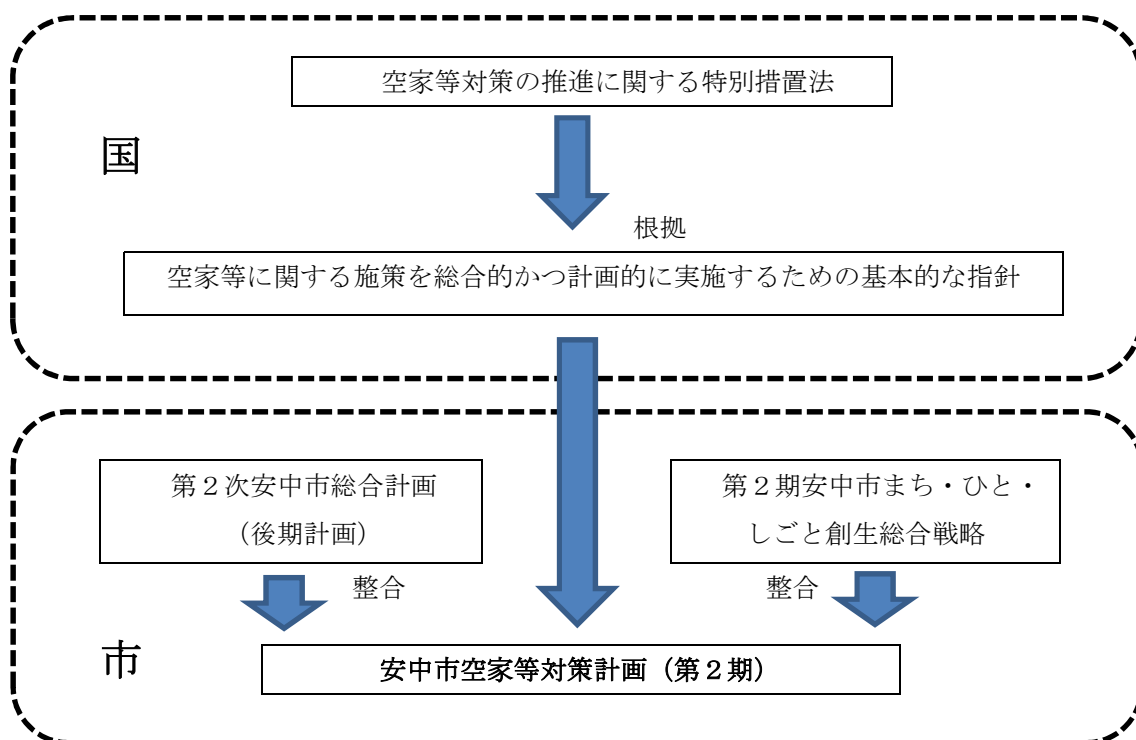
## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、協議会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等対策の方向性を示すものです。

また、上位計画となる「第2次安中市総合計画（後期計画）」及び「第2期安中市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合を図りながら、進めるものとします。

なお、関連法令等の改正が行われた際は、本計画の目的に沿って、空家等対策施策に反映していくこととします。



## 3 計画期間

本計画の期間は令和5年度から令和9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) 対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家の種類は、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。

#### 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

### (2) 対象とする地区

空き家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

空き家に関する様々な問題を解消していくため、空き家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

空き家は、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、空き家の実態把握を行うとともに、市民全体に空き家の適切な管理や、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) 空き家の適切な管理の促進

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・苦情等も多数寄せられています。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。また、老朽化等に伴い利活用が難しい空き家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。



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）空き家の利活用の促進

空き家は、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、積極的に空き家の利活用や流通を推進します。

### （４）体制の整備

空き家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になります。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、空き家に関する施策・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 空き家の現状

### 1 全国の場合

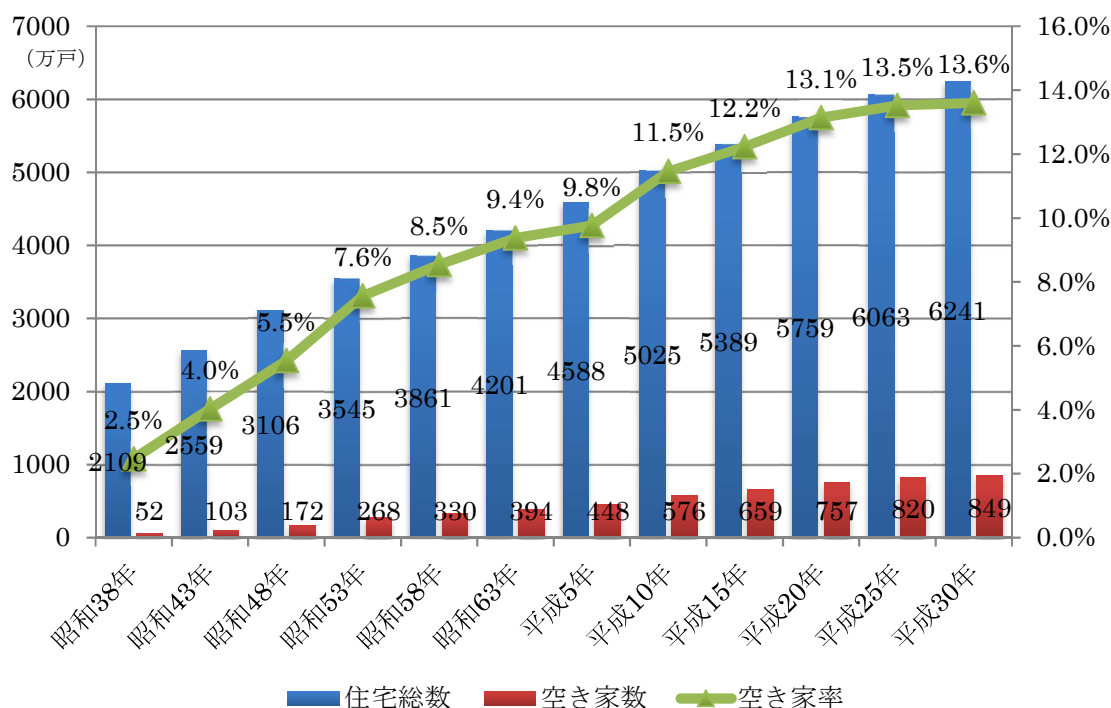
総務省により実施された「平成30年住宅・土地統計調査」において、わが国の住宅総数は約6,241万戸、そのうち空き家数は約849万戸となっています。

また、空き家率（総住宅数に対して空き家が占める割合）は13.6%であり、空き家数、空き家率ともに年々増加傾向にあり、次回に実施され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1参照）

#### ※住宅・土地統計調査

我が国の住宅と居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その状況と推移を明らかにする調査です。この調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値であることに留意する必要があります。

図1 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移 全国（昭和38年～平成30年）



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

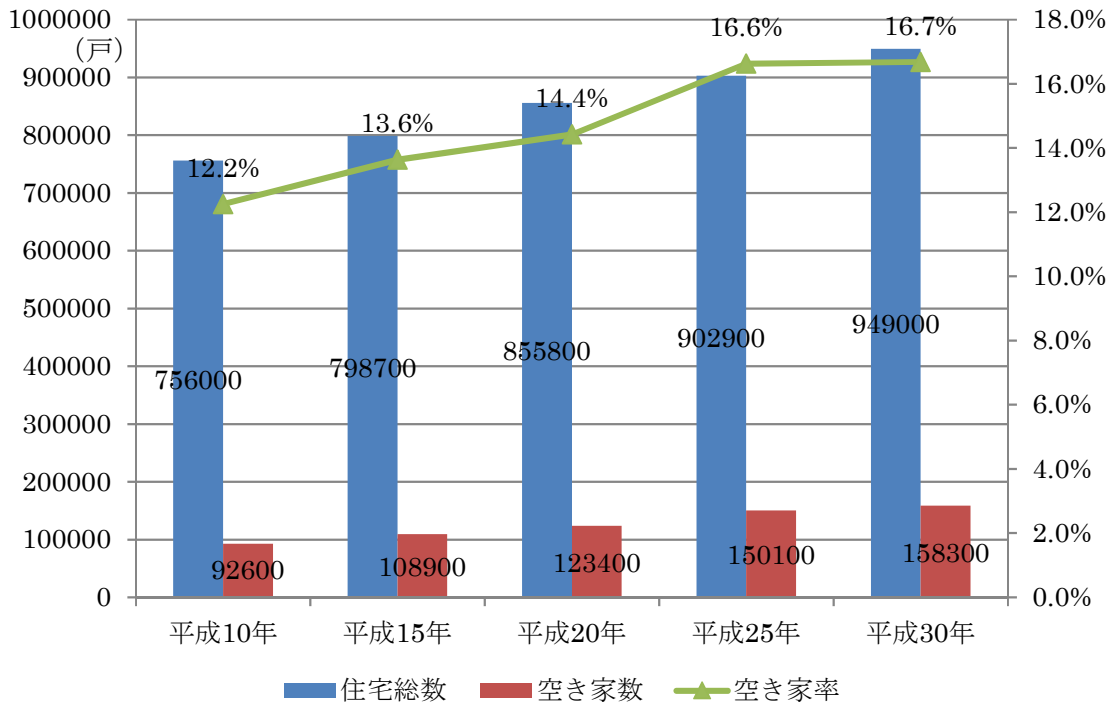
### 2 群馬県の状況

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

平成30年は、群馬県内の住宅総数949,000戸のうち、空き家数は158,300戸（空き家率16.7%）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。

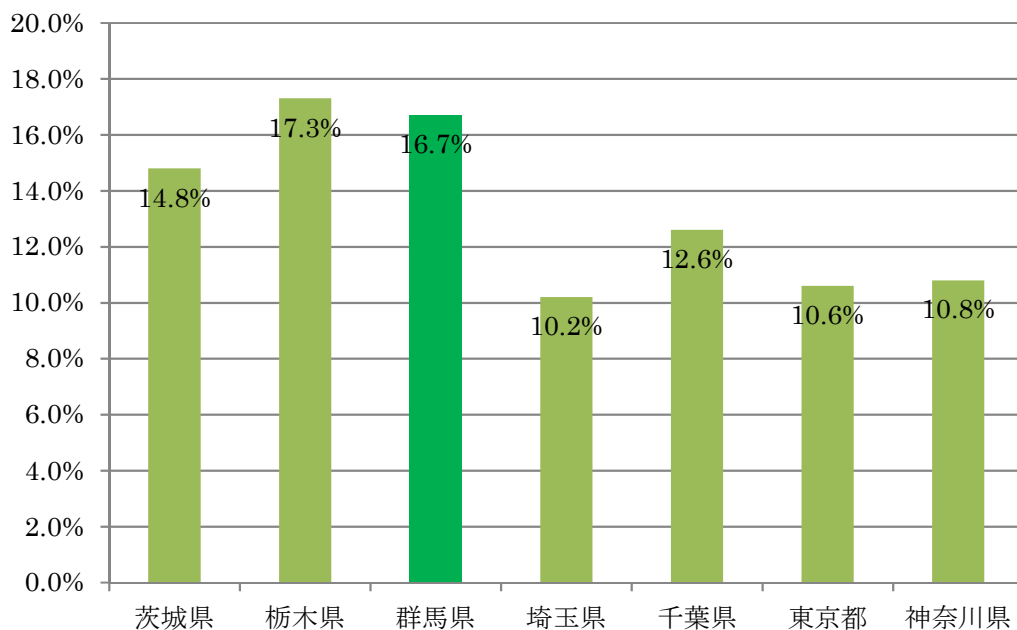
また、都道府県別で空き家率を比較すると、群馬県は全国で12番目に高い数値となっており、関東圏内では2番目に高い数値となっています。(図2・図3参照)

図2 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移 群馬県（平成10年～平成30年）



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

図3 関東圏内の空き家率（平成30年）

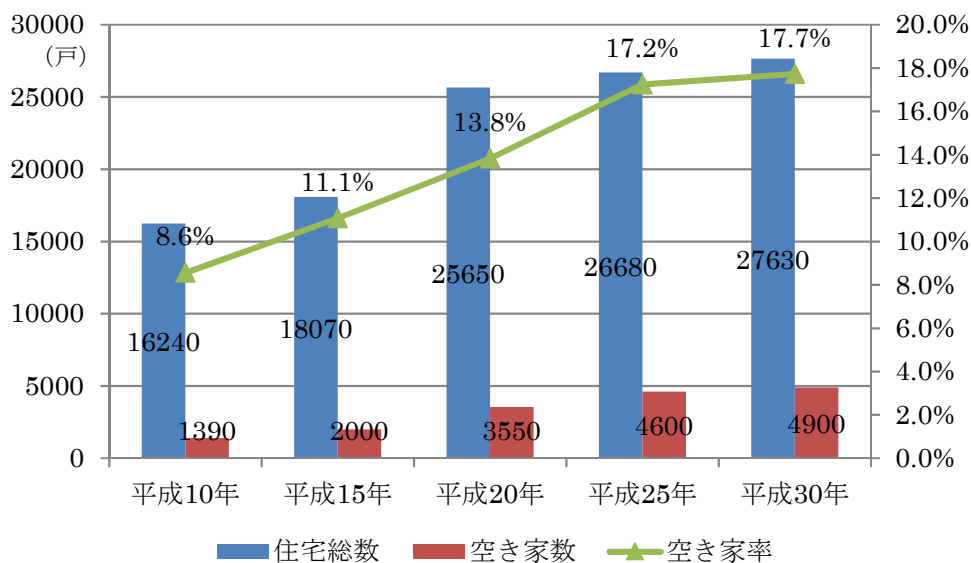


資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

### 3 安中市の状況

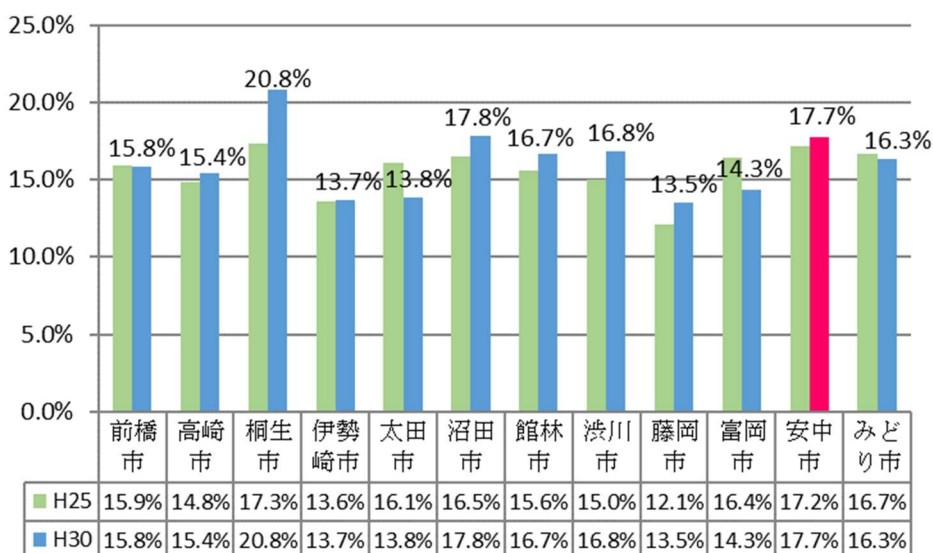
同調査における安中市の住宅総数、空き家数及び空き家率の推移を図4に示しています。安中市内の住宅総数27,630戸のうち、空き家数は4,900戸（空き家率17.7%）であり、空き家率は平成10年から平成30年にかけて増加し続けています。また、県内の他市と比べても非常に高い水準（第3位）にあります。（図4・図5参照）

図4 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移 安中市（平成10年～平成30年）



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

図5 県内12市の空き家率（平成30年）



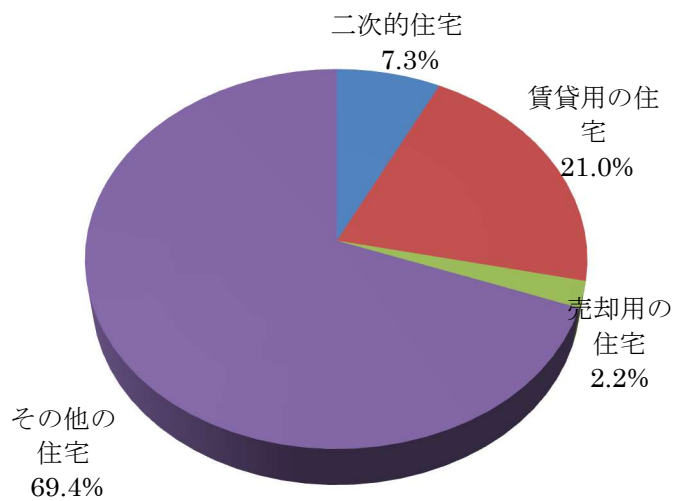
資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

(1) 空き家の種類別の状況

本市の平成30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4,900戸のうち、賃貸用1,030戸、売却用110戸となっており、「賃貸・売却用」が全体の約23%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70% (3,400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、1,410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30年住宅・土地統計調査」

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘 その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅	
建築中の住宅				

【用語の解説】

1. 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
2. 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

3. 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
4. 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
5. 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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）
6. 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、戸締りが出来るまでにはなっていないもの

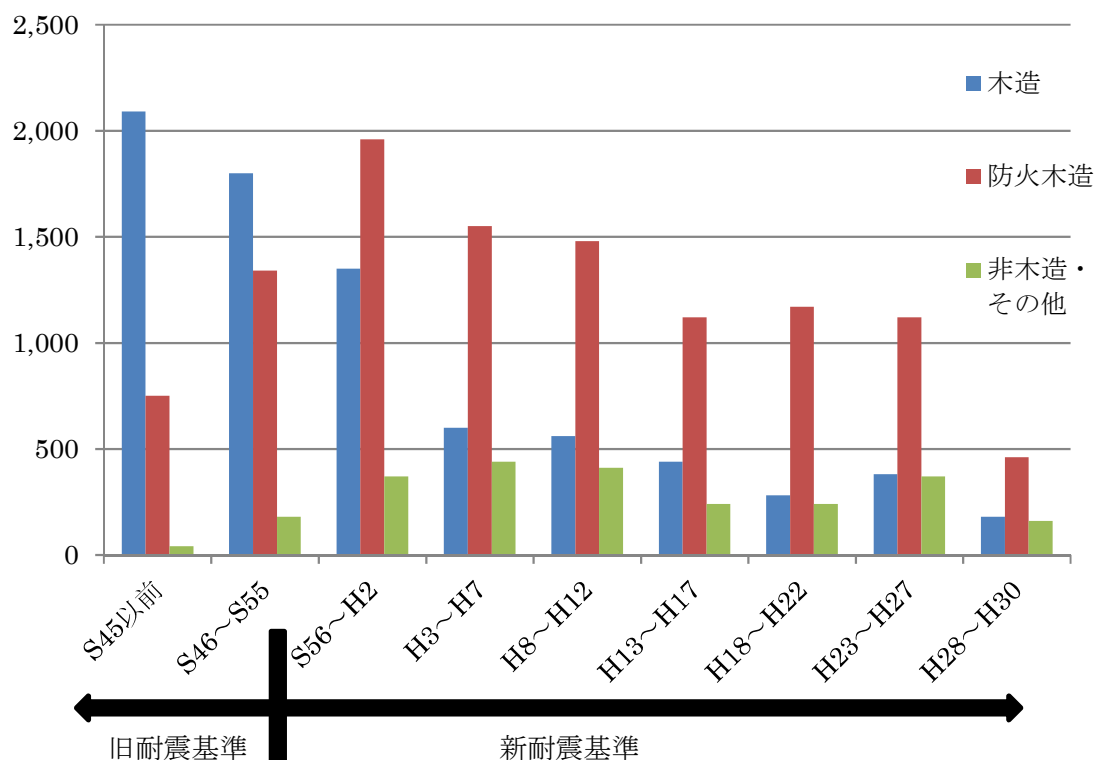
※住宅・土地統計調査の「空き家」の「その他の住宅」に含まれる住宅で、使用がなされていないことが常態であるものが、将来管理不十分になる可能性がある「空家等」に該当します。

## (2) 住宅の建築時期と構造

居住世帯のある住宅（22,620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、27.4%（6,200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62.8%（3,890戸）、防火木造住宅は33.7%（2,090戸）、非木造住宅・その他が3.5%（220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30年住宅・土地統計調査」

(3) 地域住民等からの空き家の相談・情報提供

市へ寄せられた空き家の相談は、令和2年度は1,033件、令和3年度は984件、令和4年度は892件あり、その相談内容は多岐にわたり、複雑化している傾向にあります。

また、適切な管理が行われていないと情報提供を受けた空家等については、当該空家等の状態を確認し、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。

表1 相談内容内訳

相談内容	令和2年度	令和3年度	令和4年度
建物老朽(危険等)	98	152	107
立木・雑草の繁茂	205	214	221
環境衛生(ゴミ・動物・ハチ等)	25	22	17
除却相談	198	170	162
活用(バンク・リフォーム)	354	310	249
管理・相続問題	35	19	32
その他	118	97	104
計	1,033	984	892

図8 月別相談件数

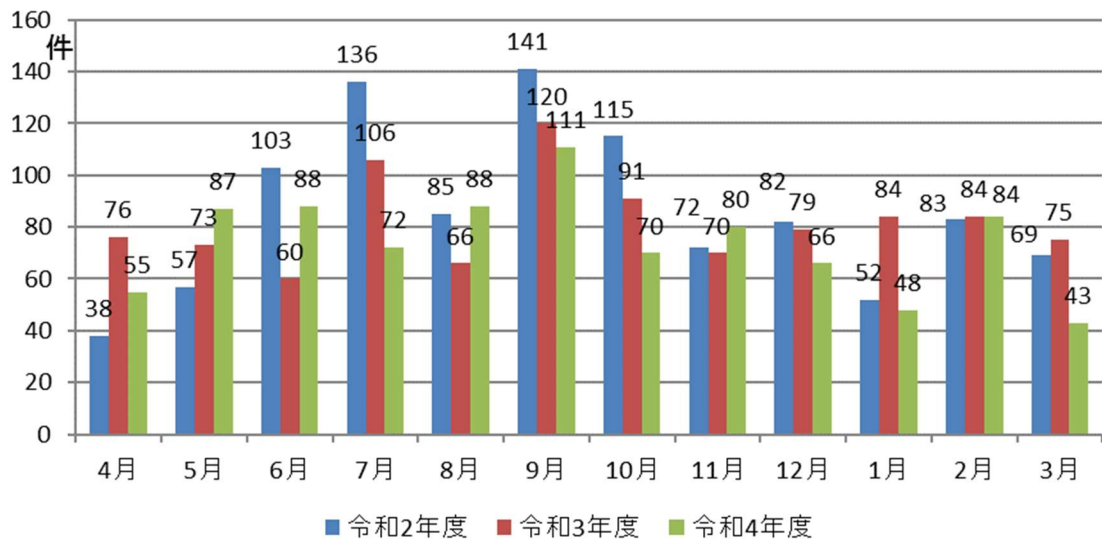


表2 個別管理依頼通知等の件数

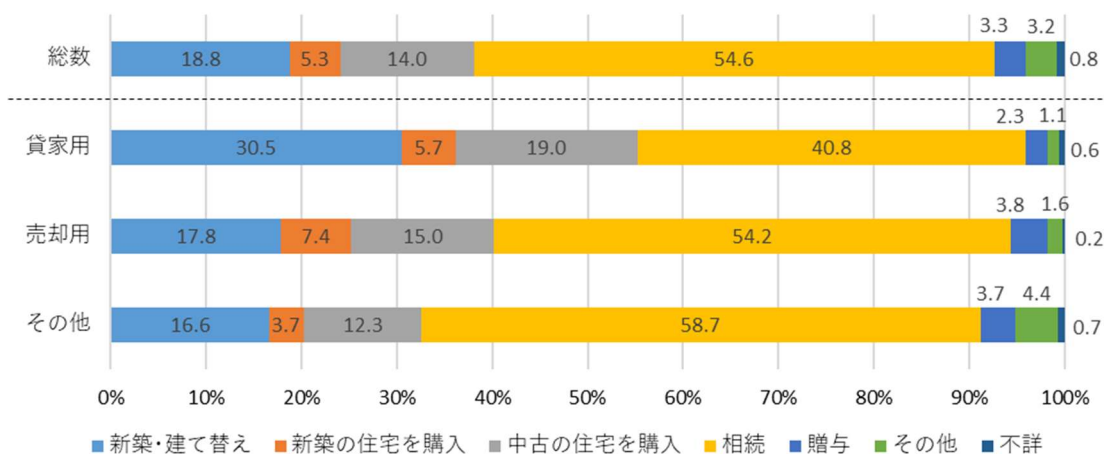
年 度	通知発送等件数
平成28年度	49件
平成29年度	86件
平成30年度	72件
令和元年度	105件
令和2年度	88件
令和3年度	154件
令和4年度	74件

#### 4 空き家の発生経緯等

##### (1) 空き家の取得方法

国土交通省が全国の戸建て住宅の空き家を対象にした令和元年空き家所有者実態調査によると、現在は空き家となっている戸建て住宅を取得した方法は54.6%が「相続」で、新築・建て替えが18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%の順になっています。特に「その他の住宅」については「相続」の割合が大きく、58.7%と高くなっています。

図9 住宅を(現在は空き家)を取得した方法



資料：令和元年空き家所有者実態調査(国土交通省)





## 5 空き家調査

### (1) 空き家の実態調査

本計画策定及び今後の空家等対策への基礎資料整備のため、空き家実態調査を実施しました。

平成 28 年度 (第 1 期)	安中市市長会に全面協力いただき、市内の空き家の実態把握調査を実施しました。
令和 4 年度 (第 2 期)	空き家として台帳管理している物件に加えて、上水道の使用水量（休止中または年間を通して使用水量が 0 m <sup>3</sup> ）から推定空き家を抽出し、現地での実態把握調査を実施しました。

### (2) 調査概要

調査区域	安中市内全域（101 行政区）
調査期間	第 1 期 平成 28 年 12 月 ～ 平成 29 年 2 月
	第 2 期 令和 4 年 4 月 ～ 令和 5 年 3 月
空き家等 戸数	第 1 期 1,924 件
	第 2 期 2,319 件
調査対象	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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した。</p>
程度判定	<p>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）</p> <p>B：空き家（管理者等は把握していないが、ある程度の状態を保っている）</p> <p>C：危険等空き家（倒壊の危険性等、地域の問題となり得る建築物）</p>
空き家の 主な判断基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気メーターが動いていない（取り外されている）</li> <li>・上水道の使用実態がない</li> <li>・郵便ポストにチラシ等が溜まっている</li> <li>・壊れたところが放置されたままになっている</li> <li>・雨戸やカーテン、ブラインドなどを閉め切っている</li> <li>・庭の手入れがされていない（除草、樹木の剪定がされていない等）</li> <li>・近隣住民からの情報（地域で把握している情報）</li> </ul>

表 3-1 平成 28 年度調査における地区別結果（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
白井	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

表3-2 平成28年度調査で把握した空き家の現況（令和5年3月時点）

（ ）・・・除却等された件数

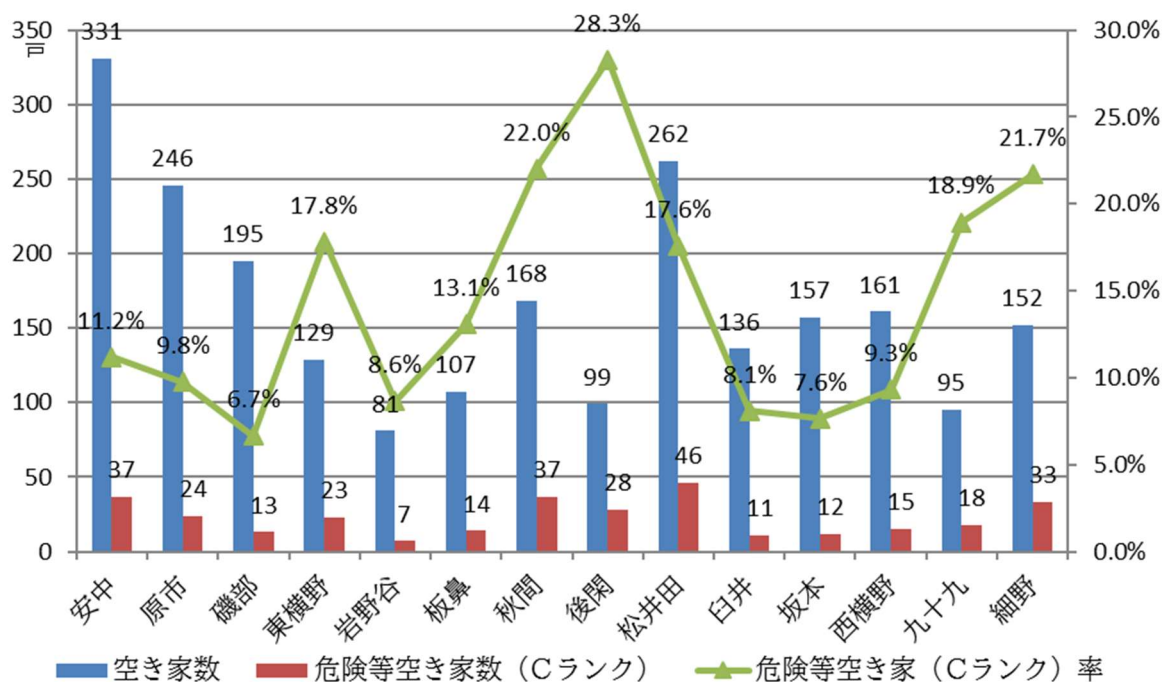
地区名	空き家件数	内訳		
		A	B	C
安中	149 (-88)	90 (-39)	40 (-32)	19 (-17)
原市	135 (-54)	73 (-35)	51 (-11)	11 (-8)
磯部	120 (-39)	75 (-21)	39 (-8)	6 (-10)
東横野	79 (-18)	51 (-8)	15 (-3)	13 (-7)
岩野谷	60 (-17)	42 (-11)	14 (-5)	4 (-1)
板鼻	73 (-30)	28 (-13)	34 (-12)	11 (-5)
秋間	117 (-40)	67 (-24)	31 (-9)	19 (-7)
後閑	54 (-18)	29 (-7)	18 (-3)	7 (-8)
松井田	174 (-53)	102 (-22)	43 (-13)	29 (-18)
白井	99 (-17)	67 (-11)	25 (-3)	7 (-3)
坂本	110 (-35)	58 (-18)	41 (-10)	11 (-7)
西横野	101 (-30)	82 (-16)	10 (-6)	9 (-8)
九十九	75 (-19)	43 (-9)	20 (-1)	12 (-9)
細野	101 (-19)	36 (-10)	37 (-4)	28 (-5)
計	1,447 (-477)	843 (-244)	418 (-120)	186 (-113)

表4 令和4年度調査における地区別結果（空き家件数）

令和5年3月時点

地区名	空き家件数	内訳		
		A	B	C
安中	331	156	138	37
原市	246	118	104	24
磯部	195	100	82	13
東横野	129	63	43	23
岩野谷	81	47	27	7
板鼻	107	33	60	14
秋間	168	69	62	37
後閑	99	35	36	28
松井田	262	129	87	46
白井	136	77	48	11
坂本	157	67	78	12
西横野	161	103	43	15
九十九	95	47	30	18
細野	152	45	74	33
計	2,319	1,089	912	318

図 1 1 地区別危険等空き家（Cランク）の割合



安中市では、平成28年度調査で把握している空き家(表3-1)については、表3-2のとおり、減少はしている状況ですが、令和4年度の調査結果(表4)では、空き家の全体数は増えている状況です。引き続き、市民からの通報等に基づく実地調査の結果をデータベースに反映するなど、空家等対策を進める上で必要となる情報を継続的に蓄積し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。また、空き家の状況を定期的に把握し、様々な取組に反映させていくため、概ね5年ごとに空き家実態調査を実施します。

## 6 空き家の課題

### (1) 空き家の所有者等による管理の徹底

空き家は個人の財産であり、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、相続問題や経済的事情等、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の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) 所有者等が不明の空き家への対応

相続放棄等により所有者等が存在しない空き家や、所有者等の登記がなされていないことにより所有者等を特定できない空き家が増えています。そのような空き家は管理する者がいないため、適切な管理がされず放置されてしまい、近隣の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全の空家等になるおそれがあります。関係各課及び専門家と連携して対策を講ずる必要があります。

### (3) 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、周辺の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。

### (4) 特定空家等の増加防止

空き家は、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、引き続き特定空家等の増加を防ぐことが求められます。

### (5) 人口減少に伴う空き家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、空き家はさらに増加することが考えられます。これらの空き家の中で、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。

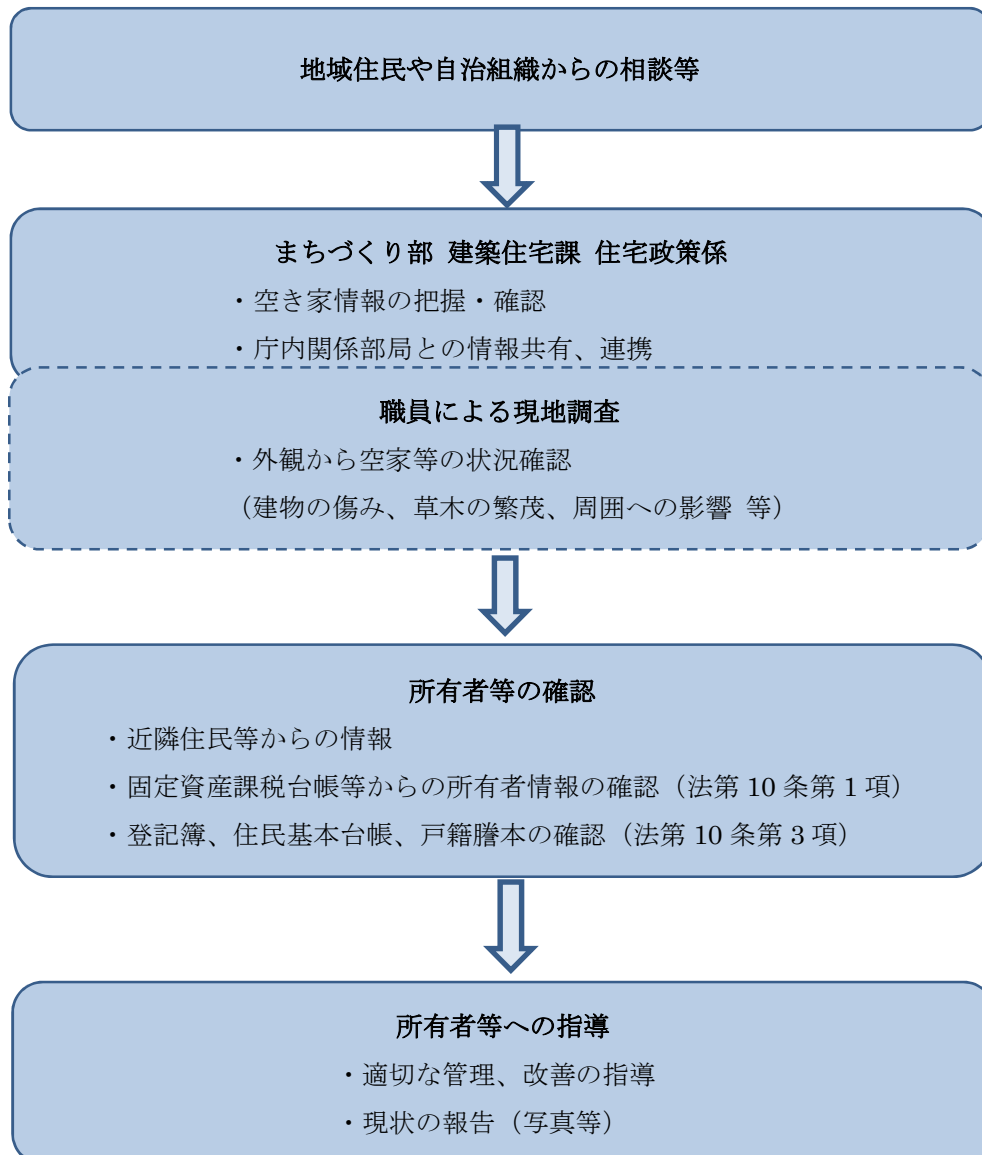
### 第3章 空家等の対策

#### 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

管理不全な空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、衛生、景観、生活環境など複雑に絡み合っていることから、市の関係部局が連携して対応する必要があります。

しかし、多岐にわたる関係部局が連携して対応する体制は、市民にとっては問題ごとに相談先がわかりにくいなどの課題も多岐にわたります。そこで、まちづくり部建築住宅課住宅政策係が最初の窓口となってワンストップ化をはかり、問題点などを整理してから関係各課と調整し、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。





## (2) 所有者等からの相談対応

また、空き家の所有者等からの相談については、所有する空き家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、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。また、住宅政策係に寄せられた空家等の情報や空き家実態調査の結果をデータベース化し、関係部局間で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

### ◇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。

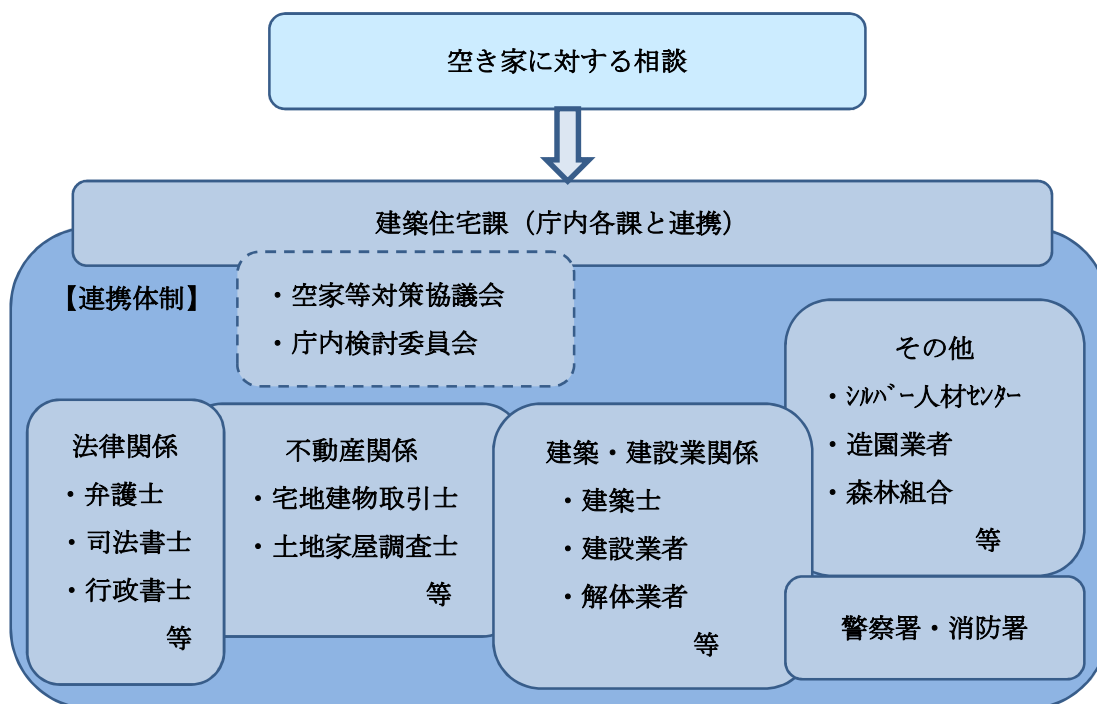
#### ・安中市空家等対策協議会 委員構成

	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）、まちづくり部長（副委員長）、企画政策部長（副委員長）、政策・デジタル推進課長、財政課長、総務部長、行政課長、危機管理課長、税務課長、市民環境部長、環境政策課長、保健福祉部長、みりよく創出部長、土木課長、建築住宅課長、松井田支所長

## ◇実施体制のイメージ



## 2 特定空家等などへの対策

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（法第2条第2項による定義）

- 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てますが、協議会で承認されました『安中市「特定空家等」判定調査票』を使用して、個別に特定空家等に該当するかを判断します。

## (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、税務部局と情報共有・検討を行い、必要に応じて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（略式代執行）も含めて、関係部局及び安中市庁内検討委員会等で協議し、安中市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（法第14条第9項）

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・公告（法第14条第10項）

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) 管理不全空家等に対する措置

放置すれば、近隣に著しい悪影響を及ぼすような特定空家等になるおそれのある空家等に対しては、法令等に則り、対応を検討いたします。

## (4) その他の措置

### ・緊急安全措置（条例第9条第1項）

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 所有者等による空き家の適切な管理の促進

空き家は、所有者等個人の財産であることから、所有者等が責任を持って適切な維持管理すべきものです。また、所有者等には工作物の無過失責任があることや、相続放棄しても管理責任があることを認識してもらう必要があります。しかし、所有者等が現状を把握してないことや相続問題、経済的な理由等から、放置され続けている空家等が存在しています。

そこで、市では空き家の適切な維持管理について、所有者等の状況に応じ、所有者等が自発的に取り組みを実施するよう繰り返し働きかけを行います。

#### (1) 空き家問題の啓発

住んでいた方が亡くなった後、相続の話し合いが行われずに、誰も住むことなく長期間空き家になることは少なくありません。そうなると、管理が行き届かなくなり、近隣の方々やご自身の子供達、親族に迷惑をかけることもあります。また、売却や解体などの空き家の処理に時間がかかってしまい、相続人等の負担にもなるおそれがあります。そのような問題のある空家等の発生を未然に防ぐため、市の出前講座等を活用して、空き家になってしまった時の問題点や管理方法などを周知します。

また、所有者等に空家等の近隣に及ぼす悪影響を強く意識してもらい、適切な維持管理及び利活用へ動き出すよう、市の空家等対策についてのパンフレットや啓発冊子などを作成し、市庁舎及び公民館等の関係機関の情報コーナーで配布することなどにより啓発を行います。

#### (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。弁護士会などや不動産、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、空き家の適切な管理を促進します。

また、空家等になると老朽化が進み、市場に戻すには多大なエネルギーが必要なことから、将来に空家等となる可能性のある住宅の所有者等を対象として、空き家に関する相談会を開催し、適切な助言を行うようにします。

#### (3) 高齢者施設等との連携

ひとり暮らしの高齢者が、施設等に入所することにより、それまで暮らしていた自宅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、所有情報の把握や入所者である住宅所有者等との連絡調整を行います。

また、住んでいる自宅が将来的に空き家となることに不安を抱く場合、ご家族の緊急連絡先を市へあらかじめ提供していただくなど、残される自宅に係る高齢者の不安解消に努めていきます。

#### (4) 民生委員との連携による独居高齢者対策

自分の住まいの今後を心配されている独居高齢者の方に対して、その心配を軽減するため、各行政区の民生委員の方と連携して、空き家に関する適切な情報を届けられるように努めます。

また、市では将来的に空き家となる可能性がある「空き家予備軍」の把握に努め、所有者等が責任を持って、適切な維持管理をするように働きかけを行います。

#### (5) 所有者等以外による適切な管理の支援

空き家は所有者等個人の財産であり、所有者等が適切に管理することが原則となりますが、所有者等が遠隔地に居住していたり、高齢化や健康上の理由で、自ら空き家の定期的な維持管理を十分に行えないことも考えられます。

このため、定期的な維持管理が困難な所有者等に対し、空き家の適切な維持管理を支援するため、空き家の管理業務を行っている（公社）安中市シルバー人材センター等の紹介を行います。

#### (6) 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き家の除却を促進するため、空き家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」制度を実施しています。

この補助制度が有効活用され、さらに、空き家の自発的な除却が進むよう、周知を図ります。また、より良い制度となるように研究検討します。

表5 空家除却費補助金 実績

年 度	補助実績 件数	空家ランク(内訳)		
		A	B	C
平成29年度	14	8	3	3
平成30年度	9	7	1	1
令和 元年度	23	19	2	2
令和 2年度	29	21	6	2
令和 3年度	55	41	6	8
令和 4年度	50	10	33	7
累 計	180	106	51	23

#### (7) 除却（解体）費補助金代理受領制度

老朽空き家の管理不全状態の防止や除却の促進をするため、補助金を市から事業者へ直接支払うことにより、空き家所有者の方は、補助金を除いた額の支払いを事業者へ行うため、一時的に用意する額が少なくなり、利用しやすくなる代理受領制度を検討します。

#### (8) 固定資産税等

空き家を除却したいが、固定資産税が高くなるので、壊したくないという相談を多々受けます。固定資産税等の住宅用地特例の適用を受け続けることが、空き家を所有し続ける目的の一つとなっていると考えられることから、除却により固定資産税が増額となった場合、増額相当分の一定割合を奨励金として交付すること等を検討します。

#### (9) 所有者等が不明の空家等への対応

相続放棄等により、所有者等が存在しない空家等が増えています。そのような空家等には管理者がいないため、適切な管理がされず放置され、近隣に悪影響を及ぼす要因となるおそれがあります。そこで本市では、庁内関係各課との連携により以下の取組を行います。

- ・ 民法第940条に、「相続放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。」とあり、現に占有している放棄者に対しては、相続放棄しても一定の管理責任が続くことについて周知します。
- ・ 相続人がいない場合や所有者が行方不明等の空家等に対しては、中古建物市場での流通、活用の可能性を十分に検討した上で、財産管理制度を活用し利害関係人としての申立を検討します。

### 4 空き家の利活用支援対策

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、さらに空き家は増加することが考えられます。これらの空き家を資源ととらえ、利活用が可能なものは有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空家等対策に取り組めます。

#### (1) 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いますが、デジタル技術等を活用して、さらなる空き家の流通を促進します。また、空き家バンクに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「空き家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・定住施策の推進を図ります。

令和元年度からは、遊休農地の解消を図るとともに移住者や定住者の新規就農を促進するため、農地の取得等に係る下限面積を1アール（100㎡）に引き下げ、農地と空き家をセットで購入できる制度を整えました。

また、空き家所有者等に対し、利用促進等を図るため、市広報やパンフレット、納税通知書等を活用し、制度の周知等情報発信を行います。なお、資産価値のある古民家の空き家については、群馬県と連携し取組を検討いたします。

**表6 空き家等バンク実績**

年 度	登録件数	成約件数		農地付 空き家 登録件数	農地付 成約件数
		売買	賃貸		
平成29年度	4	1	1	0	-
平成30年度	22	5	2	3	-
令和元年度	24	22	21	1	0
令和2年度	30	24	21	3	6
令和3年度	29	31	28	3	5
令和4年度	32	25	24	1	8
累 計	141	108	97	11	19

(2) 改修費補助制度

市では空き家を住民同士の交流の場（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「空き家リフォーム事業費補助金」制度を実施し、空き家の利活用の推進を図ります。

**表7 空き家リフォーム事業費補助金 実績**

年 度	補助実績 件数	活動内容
平成29年度	1	近隣住民の交流の場
令和3年度	1	安心安全の居場所・社会参加への訓練・自立支援等
累 計	2	

### (3) 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などがあります。

庁内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。

### (4) 重点地区の創設

移住定住者呼び込み、地域を活性化するために、各地区の面積、人口、住戸数、空家等バンクの実績等から重点地区を設定し、補助制度の拡充等を検討します。

### (5) 空き家の発生を抑制するための特例措置の活用（空き家の譲渡所得の特別控除）

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、その譲渡所得に対して一定額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。

### (6) 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。

### (7) 建物所有者等への意向調査

建物所有者等に対し、アンケート等を実施することにより、実態把握の強化に努めるとともに、利活用促進のための空き家の掘り起こし策を検討します。

## 5 関係団体等との連携

空き家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、空き家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
  - ・空き家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
  - ・空き家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
  - ・行政機関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
  - ・空き家の売買や賃貸等に関する事
  - ・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
- ・空き家の改修・解体工事等に関する事

(4) 区との連携

- ・空き家に係る情報提供等に関する事

(5) 他の行政機関との連携

- 安中警察署、安中消防署
- ・空き家の防犯・防災等に関する事

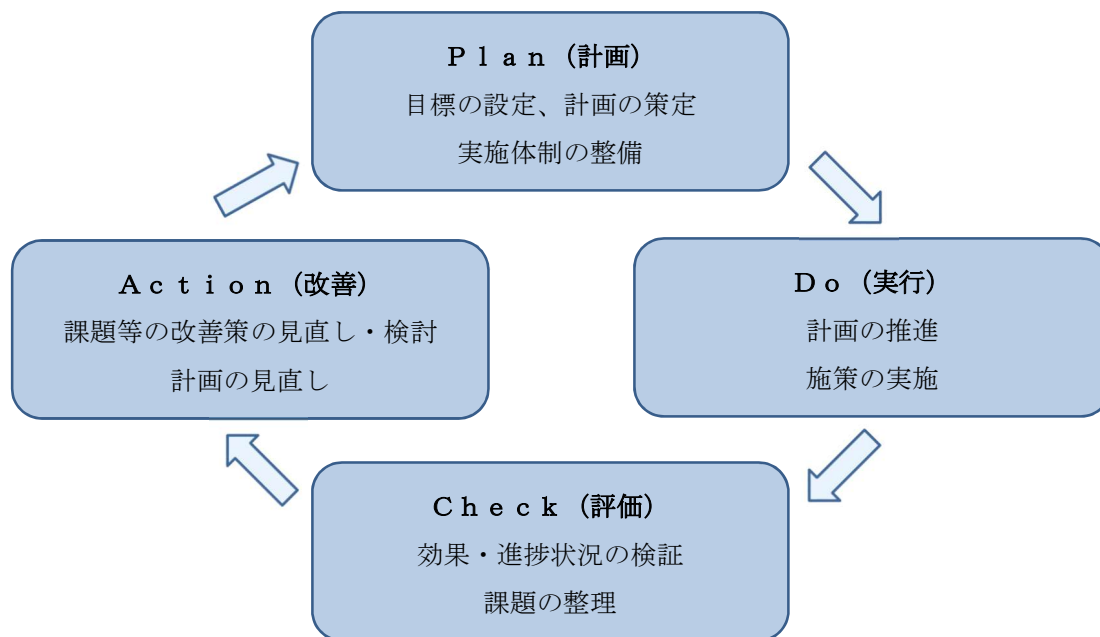
(6) その他団体との連携

- ① (公社) 安中市シルバー人材センター 等
  - ・空き家の管理に関する事
- 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、各種制度活用に関する相談

## 第4章 第2期対策計画の進行管理と成果指標及び数値目標

### 1 計画の進行管理

計画期間において、PDCAの観点から取り組み、施策の進捗状況や成果を評価するとともに、必要に応じて計画内容を見直すなど、計画の進行管理を行います。また、計画の進捗状況や成果の評価について、「安中市空家等対策協議会」の意見を聴取し、施策を見直す必要がある場合は、協議会における意見を反映します。



### 2 成果指標及び数値目標

計画の進行管理を行うにあたり、成果指標と具体的な目標値を次のとおり設定します。

指標名	基準値	目標値
空き家の実態調査結果件数	2,319件 令和4年度調査結果 (A, B, Cランクの合計)	令和4年度調査結果件数の現状維持
空き家バンクの登録件数	令和2年度～令和4年度(3年間) 30件/年	令和5年度～令和8年度(4年間) 70件/年
空き家バンクの成約件数	令和2年度～令和4年度(3年間) 26件/年	令和5年度～令和8年度(4年間) 50件/年
空家除却補助金の補助件数	令和2年度～令和4年度(3年間) 45件/年	令和5年度～令和8年度(4年間) 70件/年

本計画は、令和9年度までですが、PDCAの観点から取組を進めるため、令和8年度末の実績値で、効果・進捗状況の検証、課題の整理を実施し、令和9年度に課題等の改善策の見直し・検討を行うこととします。