

安中市空家等対策計画 概要版

第1章 計画策定の背景と基本方針

1. 背景と目的

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）」を制定し、これを受けて本市では「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な視点を持つ第三者の立場から、行政として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。

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、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. 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

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。

（2）空き家の適切な管理の促進

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。

2. 課題

（1）空き家の所有者等による管理の徹底

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や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）所有者等が不明な空き家への対応

相続放棄や相続登記などがされていないため、所有者等が特定できない空き家が増えており、専門家など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

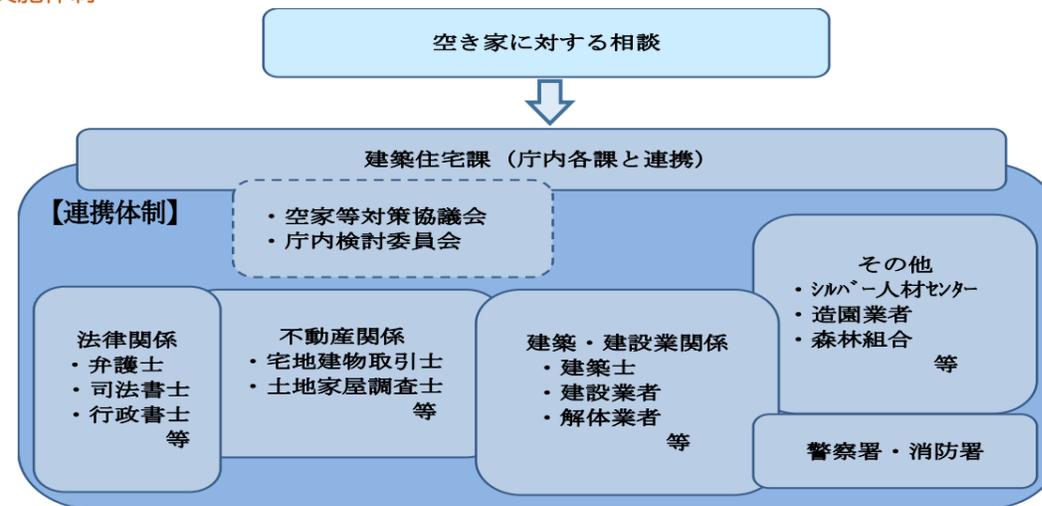
適切に管理されていない空家等は、利活用が可能な状態にするためには、多額の費用がかかり、また、市が行う措置により解消するには、法的手続きによるため、状況の改善に時間を要することが予想されます。

（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、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. 実施体制



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、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）特定空き家等の判断基準（法第2条第2項による定義）、（2）特定空家等に対する措置、（3）管理不全空家等に対する措置、（4）その他の措置：緊急安全措置（条例第9条第1項）

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い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、（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

4. 空き家利活用支援対策

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みます。

（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

5. 関係団体との連携

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、（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 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

安中市 まちづくり部 建築住宅課 住宅政策係
027-382-1111（内線1252・1253）