

沼田市空家等対策計画（案）

平成31年 月

沼田市都市建設部建築住宅課

目 次

| | |
|---|------|
| 第1章 空家等対策計画の趣旨 | P 1 |
| 1 背景 | P 1 |
| 2 計画の位置づけ | P 1 |
| 3 計画期間 | P 1 |
| 4 課題 | P 2 |
| 第2章 沼田市の人口と空家の現状 | P 3 |
| 1 沼田市の現状 | P 3 |
| （1）人口と世帯について | P 3 |
| （2）住宅・土地統計調査による空き家の現状 | P 4 |
| 2 空家実態調査結果及びアンケート調査結果 | P 10 |
| （1）平成28年度空家実態調査の結果 | P 10 |
| （2）空家所有者または管理者へのアンケート調査の結果 | P 10 |
| 3 沼田市における地区別世帯数・空家数・空家率・空家密度について | P 14 |
| 第3章 基本方針等 | P 16 |
| 1 対象とする空家等の種類 | P 16 |
| 2 空家等対象の対象地区 | P 16 |
| 3 対策の実施体制に関する事項 | P 16 |
| （1）所管する部署 | P 16 |
| （2）沼田市空家等対策協議会 | P 16 |
| 4 基本方針 | P 17 |
| （1）空家等の調査 | P 17 |
| （2）所有者等の空家等の適切な管理の推進 | P 17 |
| （3）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 | P 17 |
| （4）特定空家等の認定及び措置 | P 17 |
| 第4章 具体的な施策 | P 19 |
| 1 空家の予防 | P 19 |
| （1）相談会の開催 | P 19 |
| （2）所有者等の啓発 | P 19 |
| （3）専門家団体の紹介 | P 19 |
| 2 空家の流通・活用の促進 | P 19 |
| （1）空家バンク制度の活用 | P 19 |
| （2）補助制度の活用 | P 19 |
| （3）空家を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除） の活用 | P 19 |
| （4）マイホーム借上げ制度等の活用 | P 19 |
| （5）移住・定住の促進 | P 20 |
| 3 空家等の管理 | P 20 |
| （1）補助制度の活用 | P 20 |
| （2）管理不全な空家等にしないため、チラシ・パンフレット等を活用した啓発 | P 20 |
| （3）特定空家等に対するガイドラインの適用 | P 20 |

| | | | |
|------|-------------------|-----------|-------|
| 資料 1 | 空家等対策の推進に関する特別措置法 | ・ ・ ・ ・ ・ | P 2 1 |
| 資料 2 | 沼田市空家等対策の推進に関する条例 | ・ ・ ・ ・ ・ | P 2 6 |

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、人口及び世帯数の減少や少子高齢化の進展、住宅・建築物の老朽化や社会経済状況の変化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。沼田市においても、3,750件（平成25年住宅・土地統計調査）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対応策の実施が求められます。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を施行しました。この法の施行により、半数以上の自治体が空家対策の条例を制定しており、自治体における空家対策の取り組みは着実に拡大しています。ただ、法律や条例の制定が進む中、空家問題に取り組む際の課題が浮かび上がっています。主な課題として、所有者等による空家等の管理の徹底や特定空家等及び管理不全空地の発生防止、人口減少に伴う空家等増加防止対策としての利活用などが挙げられ、総合的に空家対策を展開していく必要があります。

沼田市においても「沼田市空家等対策協議会」を平成30年6月に設立し、市及び関係団体等が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

2 計画の位置づけ

この「沼田市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ計画的に実施するために、空家等の発生を未然に防止し、空家等の適切な管理と活用の促進を図り、安全で安心なまちづくりに資することを目的に策定するものです。

また、本計画は、まちづくりの将来像を実現するための方針や施策の方向性を示した、沼田市第六次総合計画中、基本計画の第4章都市基盤（歴史・文化が息づく自然豊かなまちづくり）の中で本計画の策定などが明記されているため、沼田市第六次総合計画の下位に位置づけるものとします。

3 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、沼田市第六次総合計画の計画期間を考慮し、平成31年4月から平成39年（2028年）3月までの8年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

| | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 |
|---------|----------|-----|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 第六次総合計画 | ← 前期 → | | | | ← 後期 → | | | | | |
| 空家等対策計画 | ← 計画期間 → | | | | | | | | | |

4 課 題

(1) 所有者等による空家等の管理の徹底

空家等は、個人の財産として、所有者等において管理するべきものです。しかしながら、所有者等により適切に管理されない空家等が今日の「空家問題」に発展しています。管理されない理由は、相続や経済的事実等、各々の案件で原因は異なりますが、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、市民、所有者等が理解することが求められます。

(2) 特定空家等及び管理不全空地の発生防止

特定空家等や管理不全空地を、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も考えられます。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、特定空家等及び管理不全空地の発生を防ぐことが求められます。

(3) 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一層進行する中、今後、空家等はますます増加することが予測されます。これらの空家等で、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環として空家対策を展開していく必要があります。

第2章 沼田市の人口と空家の現状

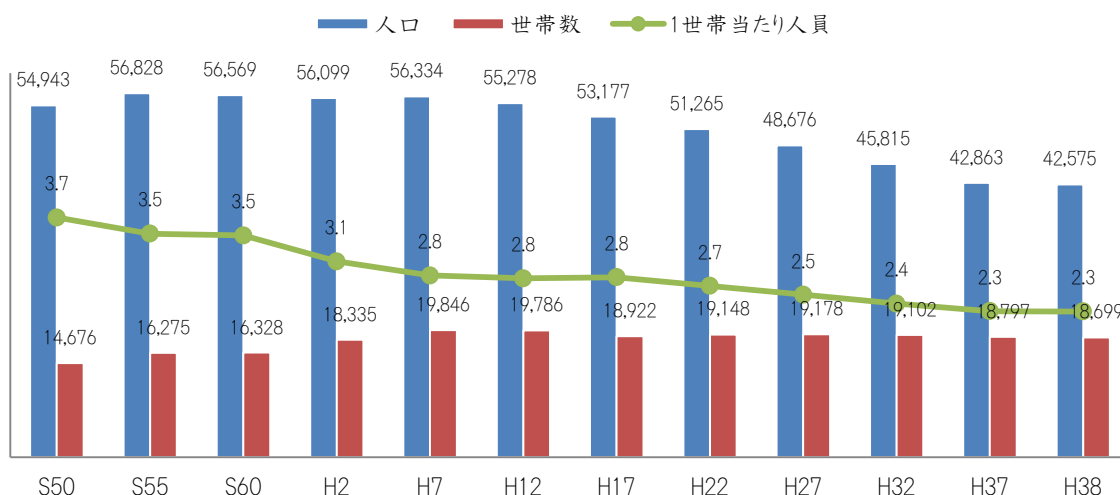
1 沼田市の現状

(1) 人口と世帯について

平成27年国勢調査によると沼田市の人口は48,676人、世帯数は19,178世帯で平成17年の合併時(53,177人)と比較して人口で4,501人、世帯数は256世帯が減少しています。

今後の予想では、平成38年(2026年)には42,575人と現在よりも6千人以上減少することや、世帯数も緩やかに減少に転じることが予想されます。(下表、人口推計による人口・世帯数の変動による。)

国勢調査及び人口推計による人口・世帯数の変動

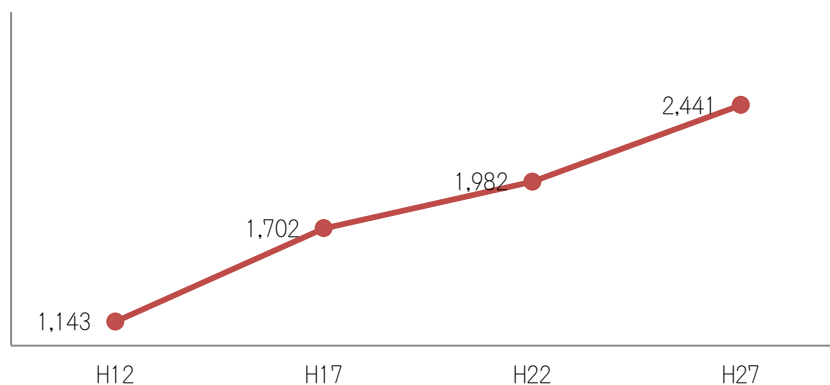


資料：総務省 国勢調査（昭和50年から平成27年）

国立社会保障・人口問題研究所《平成32年（2020年）から38年（2026年）》

沼田市における65歳以上高齢者の単身世帯数

● 65歳以上の高齢者単身世帯数(人)



※国勢調査による「沼田市における65歳以上高齢者の単身世帯数」は、上表のとおり増加傾向にあります。

(2) 住宅・土地統計調査による空家の現状

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに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、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。

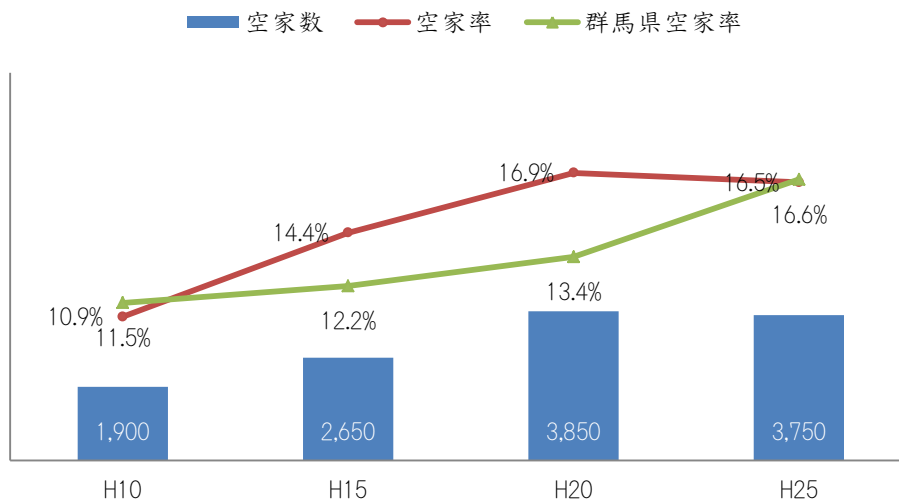
本調査において、空家は、「別荘などの二次的住宅」、「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他住宅」の4つに分類されています。

① 空家数と空家率について

平成25年住宅・土地統計調査(以下、「平成25年調査」という。)によると沼田市の空家率は、16.5%となっており、群馬県平均(16.6%)とほぼ同数値となっています。

平成25年調査での空家数は、3,750戸と平成20年調査と比較して、100戸減少しておりますが、65歳以上高齢者の単身世帯数は、今後も増加すると考えられることから、全体の世帯数が減少しても、空家数と空家率は、増加するものと考えられます。

沼田市の空家数及び空家率の推移



資料：総務省 住宅土地統計調査

<参考>二次的住宅

週末や休暇等に保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅(別荘)。普段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をする住宅

その他の住宅

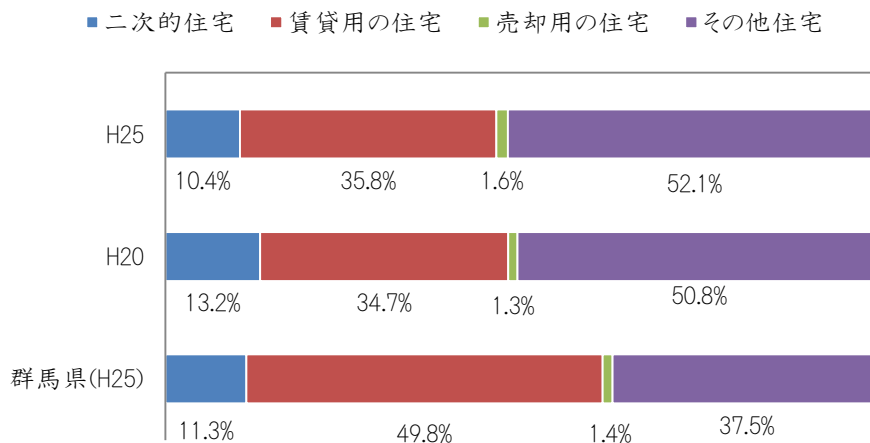
「二次的住宅」「賃貸住宅」「売却用住宅」以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅

②空家の種類と変動状況

平成25年調査で空家について、「その他の住宅」の占める割合が52.1%、次が「賃貸用の住宅」の35.8%となっており、県内と比較すると市場で流通していない空家の割合が高くなっています。

また、平成20年調査と比べると「その他の住宅」、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」の割合は増加しており、「二次的住宅」については減少しています。

沼田市における種類別の空家割合

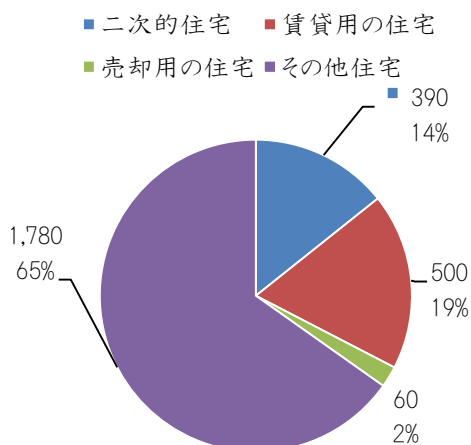


③空家の建て方と種類

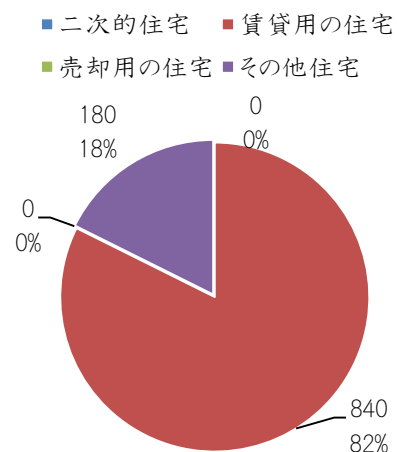
平成25年の調査では、沼田市内の一戸建の空家は、「その他の住宅」が65%を占めており、流通していない空家が多いことがわかります。

長屋建・共同住宅の空家は、「賃貸用の住宅」が82%を占めています。また、「二次的住宅」や「売却用の住宅」は、ありません。

一戸建ての住宅



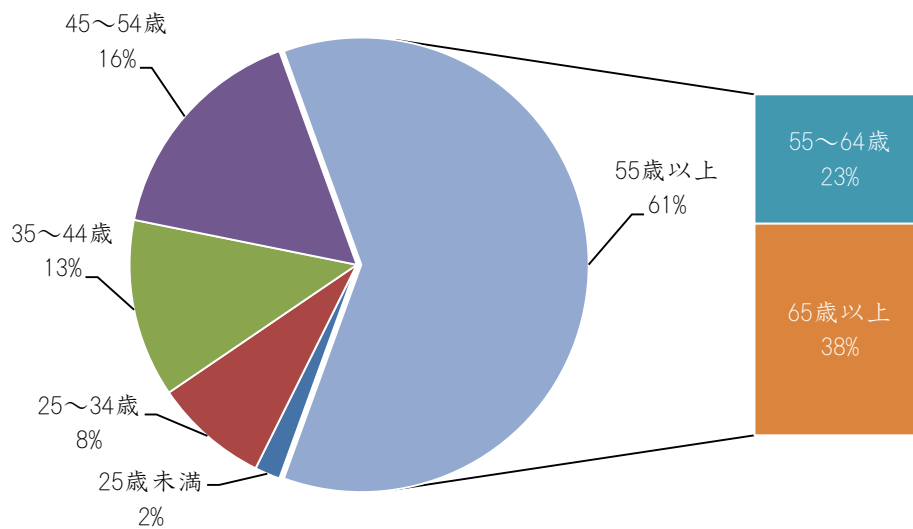
長屋・共同住宅



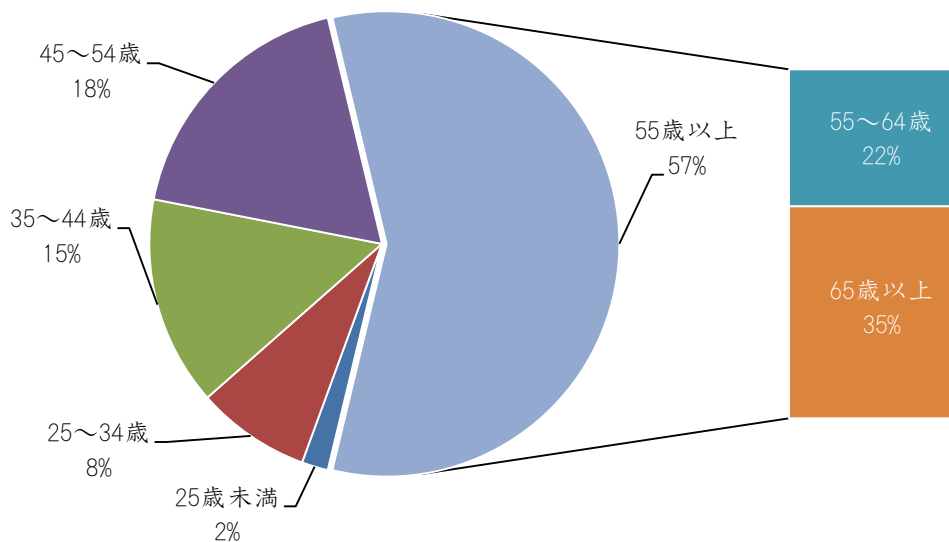
④世帯主の年齢別割合

世帯主が54歳以下の年齢層（39%）と比べると55歳以上の年齢層の割合（61%）が高くなっており、平成20年調査と比較しても54歳以下の年齢層割合は4%減り、55歳以上の年齢層割合は4%増加しています。高齢人口は増加する一方で、若年人口は減少することが見込まれるため、空家が増加する可能性が高くなると考えられます。

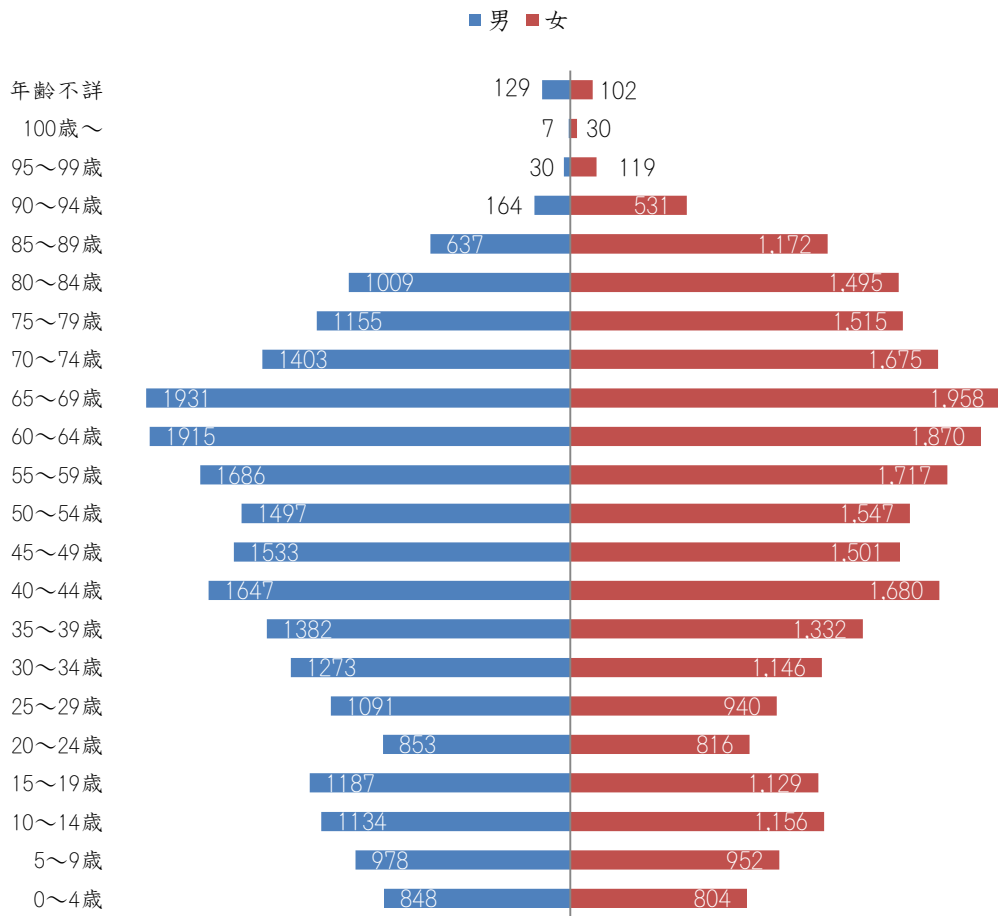
沼田市における世帯主の年齢別割合(H25)



沼田市における世帯主の年齢別割合(H20)



沼田市における年齢別人口構成表(H27年10月1日現在)

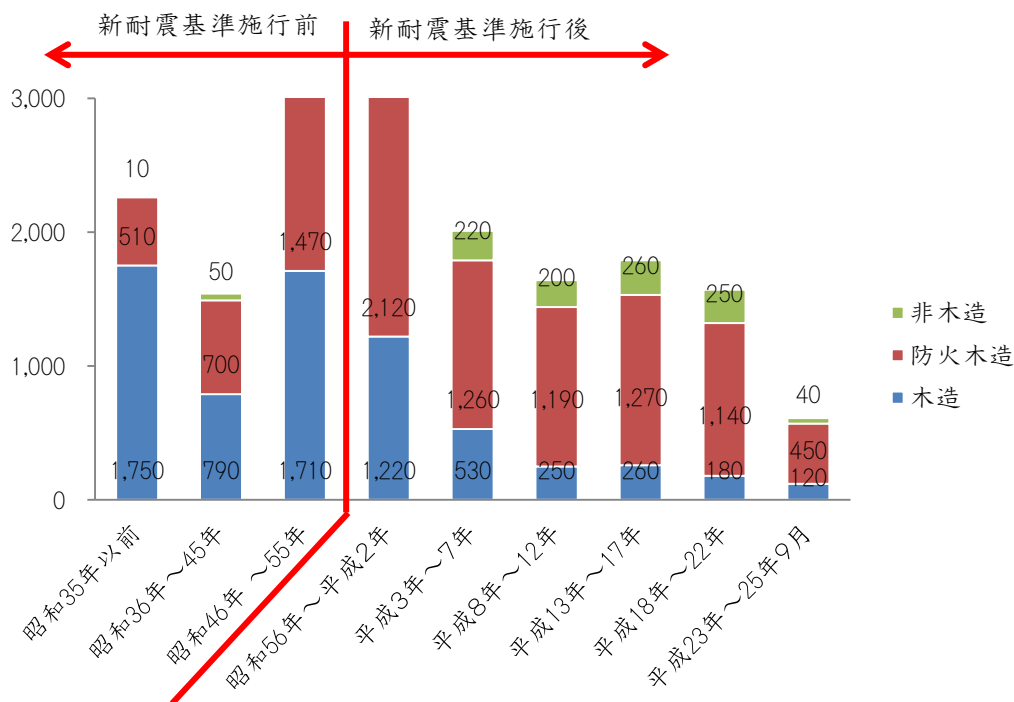


資料：国勢調査

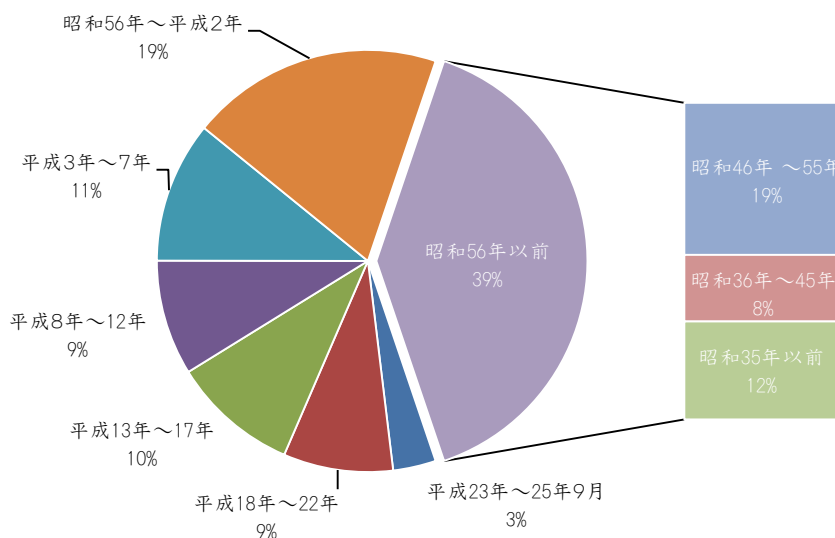
⑤建設時期について

平成25年調査によると市内の住宅数は18,900戸で、構造別建築時期について、昭和56年～平成2年に建築された建物が多く、昭和56年の新耐震基準施行以前に建設された建物の占める割合は、39%（7,350戸）となっており、築30年以上が経過していて、腐朽・破損しているもリフォーム工事をしていない建物の割合も高く、大規模な修繕が必要な建物が多くなることが予想されます。

沼田市における構造別建築時期別専用住宅数

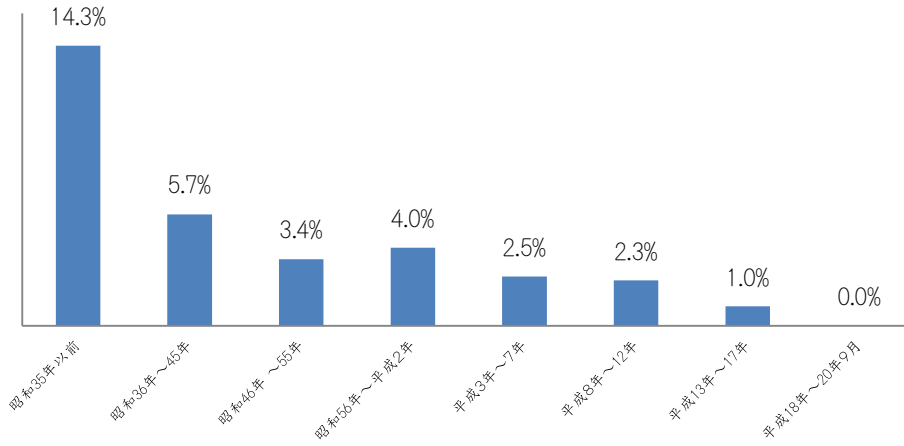


沼田市における建設時期別建物の割合

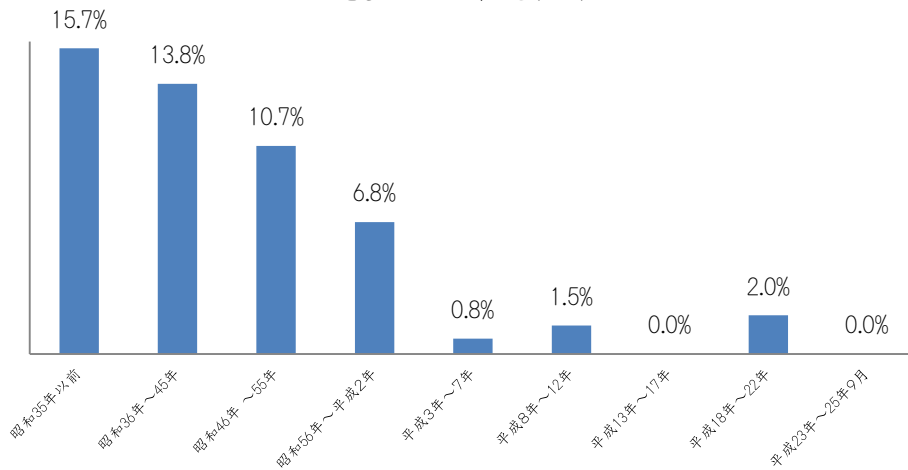


資料:総務省 住宅土地統計調査

沼田市における腐朽・破損しているがリフォーム工事をしていない住宅(H20)



沼田市における腐朽・破損しているが平成21年以降リフォーム工事をしていない住宅(H25)



資料：総務省 住宅土地統計調査

2 空家実態調査結果及びアンケート調査結果

(1) 平成28年度空家実態調査の結果

沼田市では、空家のデータベース作成のため、下記のとおり実態調査を行いました。

ア 対象区域

市内全域

イ 調査期間

平成28年9月～平成28年10月

ウ 調査対象

1年以上、住居その他の使用がなされていないと思われる一戸建て住宅

エ 調査内容及び方法

各区長に聞き取り調査

オ 調査結果

調査により、815件の空家の報告がされました。(各町内の調査結果は、別添参照)

カ 住宅・土地統計調査による空家数との相違について

総務省が実施した平成25年住宅・土地統計調査では、沼田市内に3,750戸の空家が存在するとの結果が出ておりますが、これは調査方法の違いによるもので、当該調査は全数調査ではなく、全国の15分の1を無作為で抽出して選定された約350万の住戸とそこに住む世帯が、調査対象となるためです。

(2) 空家所有者または管理者へのアンケート調査の結果

実態調査で特定した空家の所有者または管理者に対して、空家となった理由や管理状況、今後の利活用等について、アンケート調査を行いました。

ア アンケート実施期間

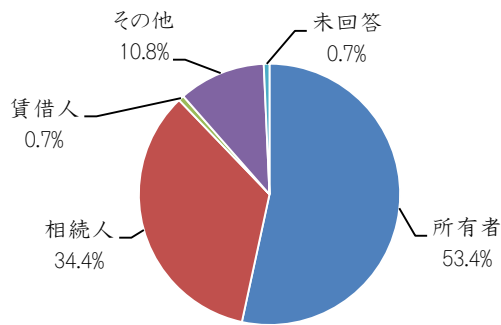
平成29年8月～平成29年9月

イ アンケート調査結果の概要(次のページにアンケートの一部を掲載)

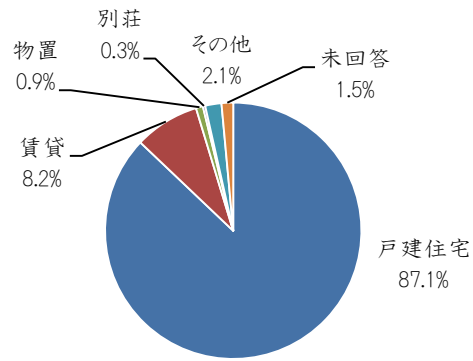
空家と判定した753件の空家の所有者又は管理者に対して意向調査を実施し、433件(うち6件が電話による)の回答を得ました。(回答率57.5%)その内、80件は空家でないとの報告でした。

平成28年の空家実態調査数との差異は、特に危険であると報告を受けた空家を、職員で調査し、連絡が取れた物件や区画整理内の物件等を除いた件数です。

2.2.3空家回答者との関係(n=427)



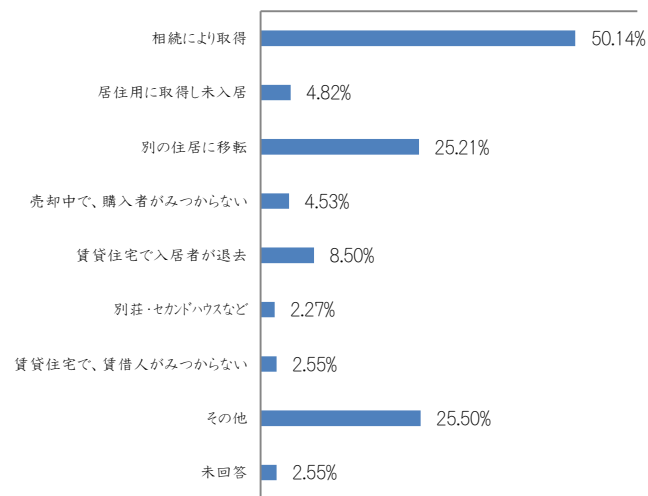
2.3.4空家になる前の利用形態(n=341)



2.2.3「空家回答者と空家の関係」では、最も割合が多かったのが、「所有者」の53.4%、次が相続人の34.4%でした。

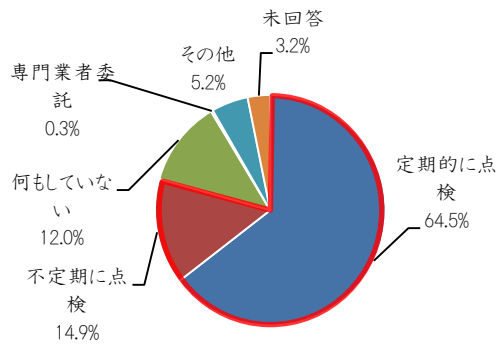
2.3.4「空家になる前の利用形態」では、最も割合が多かったのが、「戸建住宅」の87.1%、次が「賃貸」の8.2%でした。

2.3.5空家になったきっかけ(n=353)※複数回答

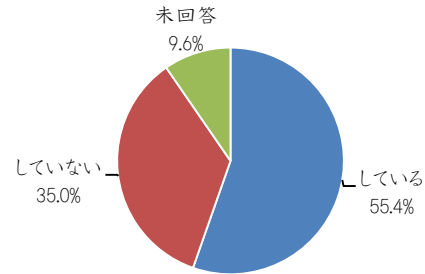


2.3.5「空家になったきっかけ」では、最も割合が多かったのが、「相続により取得」の50.14%、次が「別の住居に転居した」の25.21%でした。

2.3.7空家の維持管理(n=349)



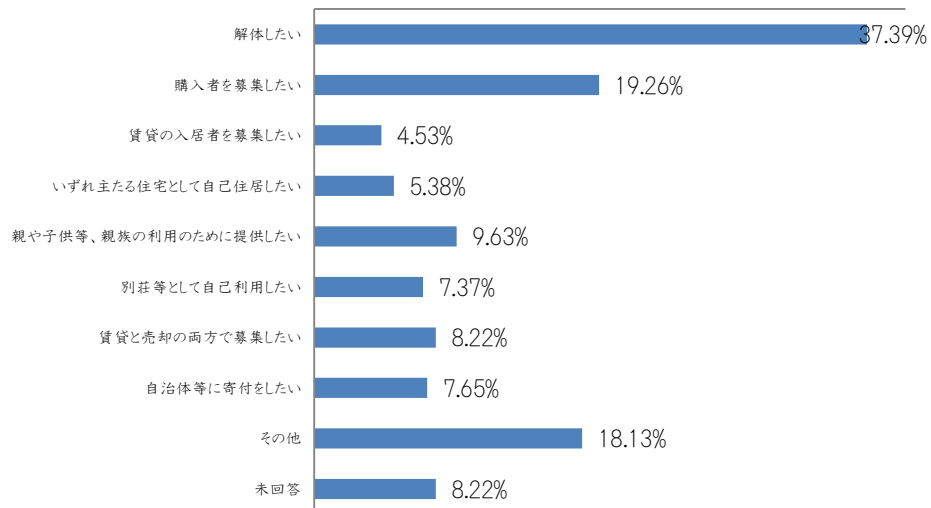
2.3.10空家の相続登記の状況(n=177)



2.3.7「空家の維持管理」では、定期、不定期合わせて、79%が何かしらの維持管理を行っている反面、12%の空家が、何もされておらず、危険な空家になる可能性を含んでいます。

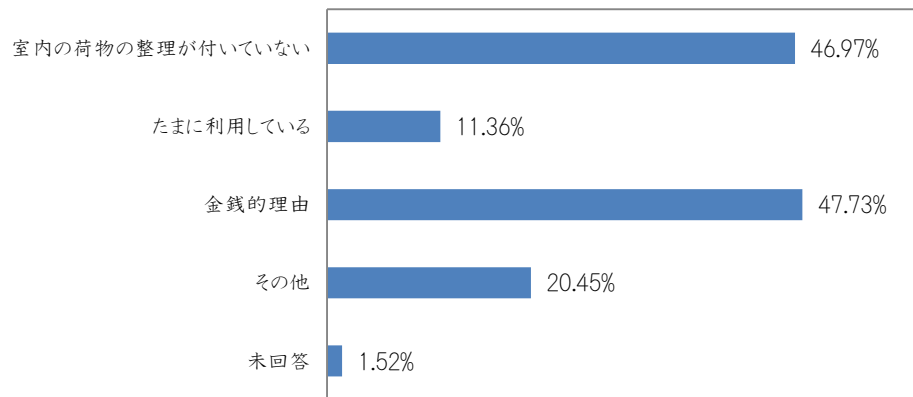
2.3.10「空家の相続登記の状況」では、相続登記をしている人は55.4%でした。

2.6.1空家を今後どうしたいか(n=353)※複数回答



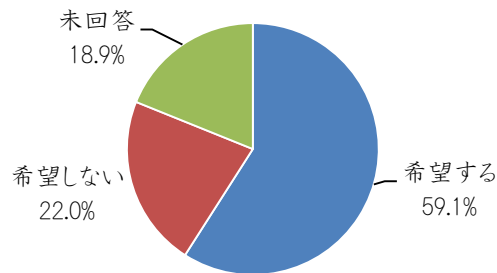
2.6.1の「空家を今後どうしたいか」では、解体したいが37%と多く、次いで購入者を募集したいとなっています。その他の回答は、まだ、何も考えていないとの回答が多かった。

2.6.2 今まで解体しなかった理由 (n=132)
※複数回答



2.6.2 「今まで解体しなかった理由」では、金銭的理由が47%、ほぼ同じで荷物の整理がついていないとなっています。

2.6.3 不動産業者へ情報提供希望者
(n=127)



2.6.3 「不動産業者へ情報提供希望者」では、希望すると回答した人は59.1%でした。

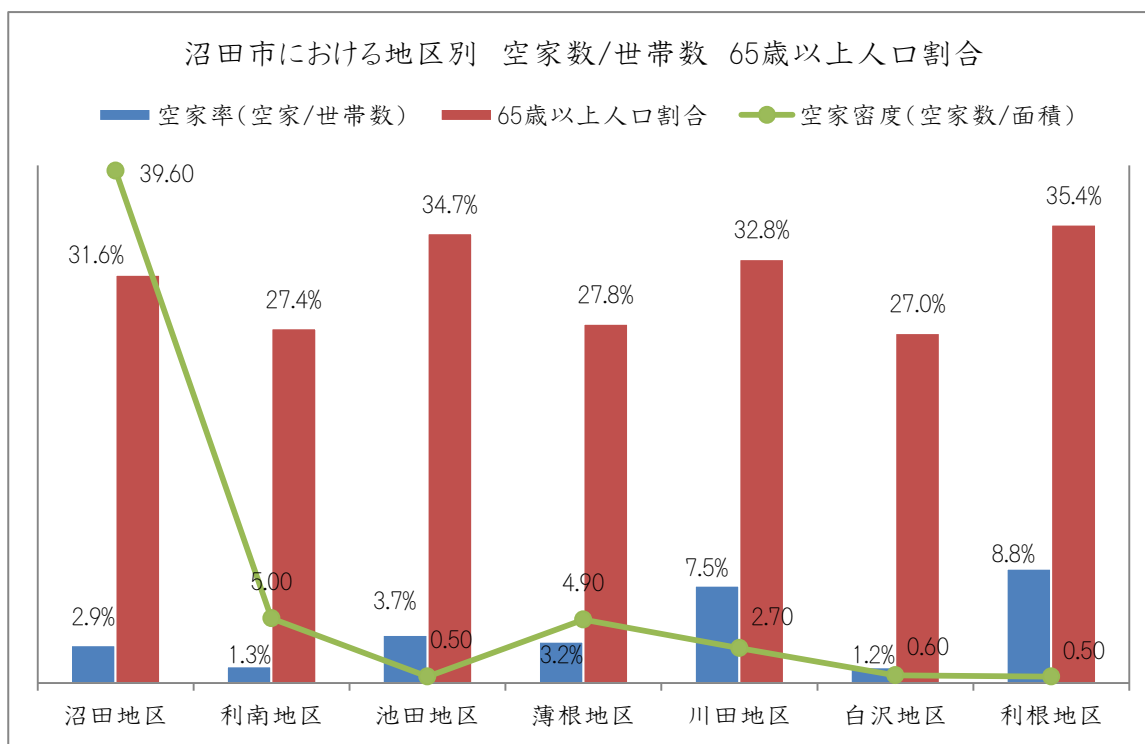
3 沼田市における地区別世帯数・空家数・空家率・空家密度について

空家実態調査アンケートにより把握した空家率を地区別で分類すると、利根地区が最も高く8.8%で、次に川田地区の7.5%、池田地区の3.7%と続き、最も低いのが白沢地区の1.2%でした。

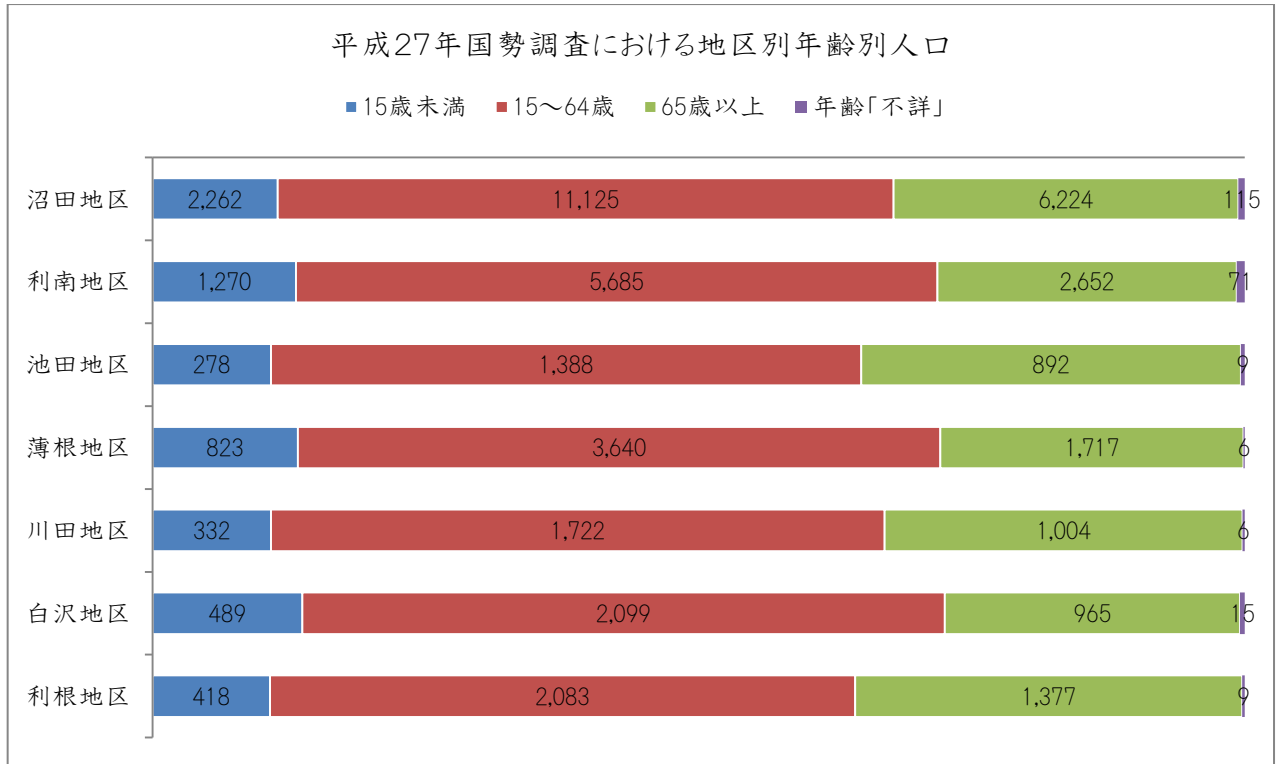
また、地区別の面積と空家数で、空家の密度を確認すると、沼田地区が、その他の地区に比べて、突出して高いことがわかりました。

また、65歳以上の割合が空家率に比例しており、今後さらに増加すると考えられます。

| | 沼田地区 | 利南地区 | 池田地区 | 薄根地区 | 川田地区 | 白沢地区 | 利根地区 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 世帯数 | 8,769 | 3,898 | 1,021 | 2,452 | 1,238 | 1,400 | 1,733 |
| 空家数 | 256 | 50 | 38 | 78 | 93 | 17 | 153 |
| 空家率 | 2.9% | 1.3% | 3.7% | 3.2% | 7.5% | 1.2% | 8.8% |
| 65歳以上の割合 | 31.6% | 27.4% | 34.7% | 27.8% | 32.8% | 27.0% | 35.4% |
| 面積(km ²) | 6.46 | 9.82 | 70.3 | 15.8 | 33.8 | 28.1 | 278.9 |
| 密度(数/Km ²) | 39.6 | 5.0 | 0.5 | 4.9 | 2.7 | 0.6 | 0.5 |



※ 65歳以上の割合＝平成27年勢調査結果による。



※平成27年国勢調査による沼田市地区別年齢別人口を割合で示した表で、池田地区、川田地区、利根地区などの山間部は他の地域と比較して65歳以上の高齢者人口の割合が高く、15歳未満の若年人口の割合が低くなっています。

それに対して、利南地区、薄根地区、白沢地区などの新興住宅地が比較的多い地区は、65歳以上の高齢者人口の割合が低く、15歳未満の若年人口の割合が高いことが分かります。

第3章 基本方針等

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」を対象とします。ただし、予防対策の観点から空家等に該当しないが空家等となる見込みのある住宅も対象とします。また、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない市有施設については、「空家等」と同様に、本計画の対象とし、その施設又は解体後の跡地利用を有効に活用すべく検討を行うものとします。

〈参考〉法第2条第1項 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

2 空家等対策の対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、平成28年度の空家実態調査において、全域で空家の存在を確認したため市内全域とします。

また、2章3の空家密度の結果、沼田地区の空家密度が突出して高いため、沼田市第六次総合計画における「市街地においては、特に老朽化した空家が危険な状態となっており、対策が必要になっている」との記載と合致しており、空家対策を通じて街なかへの居住促進や、未接道敷地の解消など住居環境の向上に寄与する観点から、重点的な取り組みを検討します。

3 対策の実施体制に関する事項

(1) 所管する部署

空家等に関する対策を総合的に所管する部署は、都市建設部建築住宅課とします。

特定空家等に関する指導や苦情対応の総合窓口は、建築住宅課とし、内容により各担当課へ情報提供します。

また、空家等の利活用については、建築住宅課で所有者等の意向に沿い、物件情報を専門業者に情報を提供するほか、移住・定住相談業務を担当している観光交流課と連携し、空家等の利活用の取組みを進めます。

なお、空家等の対策は問題が多岐にわたるため、関係する部署と連携して取組を進めます。

〈参考〉法第2条第2項 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。

(2) 沼田市空家等対策協議会

沼田市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に市長を会長とし、9人以内で構成する沼田市空家等対策協議会を組織します。

4 基本方針

沼田市は、空家実態調査と所有者アンケートの結果により、一定数の空家は存在するが、管理不全の空家は少ない現状です。

しかし、高齢化や人口減少、特に高齢者単身世帯数が増加傾向にあるため、将来的にさらに空家等が増加することが予想されます。

これらのことから、沼田市の地域特性を踏まえ、予防対策を講じることに重点を置きつつ、特定空家等についても必要な措置が的確に行えるよう、次のように基本方針を定めます。

(1) 空家等の調査

平成28年、各区長に依頼し、空家の実態調査を行いました。今後の実態調査の時期は未定ですが、調査に当たっては、調査概要や対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類など必要事項を定め実施します。また、空家の現状で明らかとなった内容を分析し、課題解決に向けた取組みを進めます。

(2) 所有者等の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、所有者等において適切な管理に努める義務があります。ただし、所有者等が死亡又は不明の場合もあることから、法及び条例に基づき、市において調査を実施し、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正な管理を促します。

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

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等の跡地は、所有者等の財産であります。また、除却後の跡地の活用は、地域の活性化につながる有効な資産となることから、所有者等に対し、有効活用や市場の流通を促し、地域の活性化に努めます。

(4) 特定空家等の認定及び措置

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等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。

特定空家等の認定

特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められます。特定空家等の認定は、市が外観からの調査及び必要に応じて立入調査を行い、基準に則って認定します。

特定空家等に対する措置

調査の結果、空家等が該当した場合は、法及び条例に基づく措置を行います。市は、所有者等に「助言又は指導」等を行い、所有者等に改善を求めます。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の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。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、地域・建築関係者・専門家の委員で構成する「沼田市空家等対策協議会」で意見を聴き、慎重に手続きを進めます。

第4章 具体的な施策

1 空家の予防

(1) 相談会の開催

空家の所有者等が適正管理や処分等について、専門家団体から意見を聞くことが出来るように、協定を締結している専門家団体と合同で定期的に相談会を開催します。

(2) 所有者等への啓発

市民に空家に対する正しい知識を持っていただくため、チラシやパンフレットの配付等を行い、ホームページでも啓発して行きます。

また市民に対して、専門知識を有する不動産、法務、建築等の専門家団体と連携して空家に関するセミナーの開催を検討します。

(3) 専門家団体の紹介

空家の所有者等が、空家の適正管理や、処分等について、専門的な相談を出来る窓口を紹介し
ます。

2 空家の流通・活用の促進

(1) 空家バンク制度の活用

国による空き家のワンストップ事業「全国版空家・空き地バンク」の利用について、検討しま
す。また、宅地建物取引業協会と締結した、空家バンクの協定書により、活用したい所有者等に
情報提供を行います。

(2) 補助制度の活用

ア 木造住宅の耐震化を促進するための補助制度

昭和56年以前に建築された住宅は、耐震性が低いものが多いため、耐震診断の結果「倒
壊する可能性がある」又は「倒壊する可能性が高い」と診断された住宅に対して耐震改修
設計工事等に要する経費の一部を補助することにより、木造住宅の耐震化を進め、木造住
宅の流通促進を図ります。

イ その他空家の流通・活用に有効な補助制度

上記以外にも有効な補助制度の創設を検討し、空家の流通や利活用の促進を図ります。

(3) 空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

耐震性のある空家や空家を除却後の更地を譲渡する際に平成31年（2019年）12月31
日までの期限で、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。

(4) マイホーム借上げ制度等の活用

リバースモーゲージの促進や移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」を活
用して空家の流通促進を図ります。

<参考>リバースモーゲージ 持家を担保として、銀行から生活費の一部について、融資を受け、死亡時に
担保物件で精算する制度

(5) 移住・定住の促進

移住・定住相談会の開催

首都圏で開催する移住相談会等において、移住希望者に対し、空家情報を提供することにより、空家の流通、活用の促進を図ります。

3 空家等の管理

(1) 補助制度の活用

空家等が著しい管理不全になる前に、空家の除却を促進し、安全や景観の向上及び居住環境の改善を図るため、空家の解体費用の一部を補助します。

(2) 管理不全な空家等にしないため、チラシ・パンフレット等を活用した啓発

空家の所有者や管理者等に対して空家の管理方法や空家の売買・賃貸、除却等に関するチラシやパンフレットを作成・配布し、啓発を行います。

(3) 特定空家等に対するガイドラインの適用

法第14条第14項の規定に基づき、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）が定められていることから、特定空家等の判断や特定空家等に対する必要な措置等は、当該指針（ガイドライン）に基づき、行うものとします。

※表記について

法律用語の「空家」と一般名称の「空き家」で使用が異なりますが、本計画は「空家」で統一しました。

特定空家等の認定基準（案）

1 趣旨

本基準は、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「空家法」という。）第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』踏まえ、本市としての認定基準を定める。

特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、沼田市空家等対策の推進に関する条例第7条の規定に基づき設置する沼田市空家等対策協議会の協議により認定を行う。

2 基本的な考え方

空家等の管理については、空家法第3条に規定されているように、所有者等にその責務がある。市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に空家法第12条の規定に基づき、情報の提供、助言その他必要な措置を講じている。

しかしながら、改善が図れず、本基準に基づき、「特定空家等」と認定した空家等については、周辺への悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、空家法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られず、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行う。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから慎重に手続を進めることとする。

◎協議会資料について

○付箋への対応、考え方

- ・協議会の関わりが漏れており、措置等フロー図を修正した。(別紙)
- ・実施基準の明確化については、国のガイドラインを基本に、チェック方式としているが、専門職の立場で評価方式を追加するなどの考えもあると思うので、建築指導係で作成する。
(来週中)
- ・倉内の特定空家の認定については、個別案件となり会議は非公開で行う必要がある。また、議題に上げる場合、経過及び状況を説明できる資料を作成し、市長を含め内部で十分な協議を行う必要があることや、行政指導を1年以上実施していることも認定基準考え方の一つである。議題に上げるなら認定基準が決まった後、チェック結果や採点結果その他説明資料を整備し、個別案件の協議を行った方が良いのではないか。また、専門的知見の活用から委員への事前相談が可能となれば、結果が導き易くなる。
(来年度の会議議題を考えておくことも必要なことである。)

○その他

- ・口頭で上記記載の説明をするが、表紙に趣旨、基本的な考え方をつける。

特定空家等の認定基準（案）

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」

| 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある | | | |
|---------------------------|---|--|----|
| (1) 建築物が倒壊等するおそれがある | | | |
| 事項 | 調査項目 | 参考となる考え方 | 該当 |
| 建物の著しい傾斜 | (1) 基礎に不同沈下がある。 (2) 柱が傾斜している。 | (1) 下げふり等用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められ（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 基礎及び土台の損傷 | (1) 基礎が破損又は変形している。 (2) 土台が腐朽又は破損している。 (3) 基礎と土台にずれが発生している。 | (1) 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じていて、周囲への危険性が認められる場合。 (2) 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食があり、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | (1) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 (2) 柱とはりにずれが発生している。 | (1) 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念され、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 積雪による危険性 | (1) 屋根の積雪放置による倒壊の危険性がある。 | (1) 積雪による影響により、建築物等の安全性が懸念され、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある | | | |
| 事項 | 調査項目 | 参考となる考え方 | 該当 |
| 屋根ふき材、ひさし又は軒 | (1) 屋根が変形している。 (2) 屋根ふき材が剥落している。 (3) 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 (4) 軒がたれ下がっている。 (5) 雨樋がたれ下がっている。 | (1) 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認でき、周囲への危険性が認められる場合。 | |

| | | | |
|----------------------|---|---|----|
| 外壁 | (1) 壁体を貫通する穴が生じている。 (2) 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 (3) 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 | (1) 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認でき、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 窓枠、窓ガラス等の外部建具 | (1) 窓枠、窓ガラス等の外部建具が破損している。 | (1) 目視でも、窓枠、窓ガラス等の外部建具が脱落しそうな状態を確認でき、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 看板、給湯設備、屋上水槽等 | (1) 看板の仕上材料が剥落している。 (2) 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 (3) 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 (4) 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 | (1) 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認でき、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 屋外階段又はバルコニー | (1) 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 (2) 屋外階段、バルコニーが傾斜している。 | (1) 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認でき、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 門又は塀 | (1) 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 (2) 門、塀が傾斜している。 | (1) 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認でき、周囲への危険性が認められる場合。 | |
| 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある | | | |
| 事項 | 調査項目 | 参考となる考え方 | 該当 |
| 擁壁 | (1) 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 (2) 水抜き穴の詰まりが生じている。 (3) ひび割れが発生している。 | (1) 擁壁の排水施設の不備、擁壁表面の劣化等により、ひび割れ・ふくらみ・ずれ・積石の抜け落ち・剥落・傾斜などの発生か確認でき周囲への危険性が認められる場合。 | |

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」

| 事 項 | 状 態 | 該 当 |
|------------------------|--|-----|
| (1) 建築物又は設備の 破損 | 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。 | |
| | 浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| | 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| (2) ごみ等の放置、不 法投棄 | ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| | ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |

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」

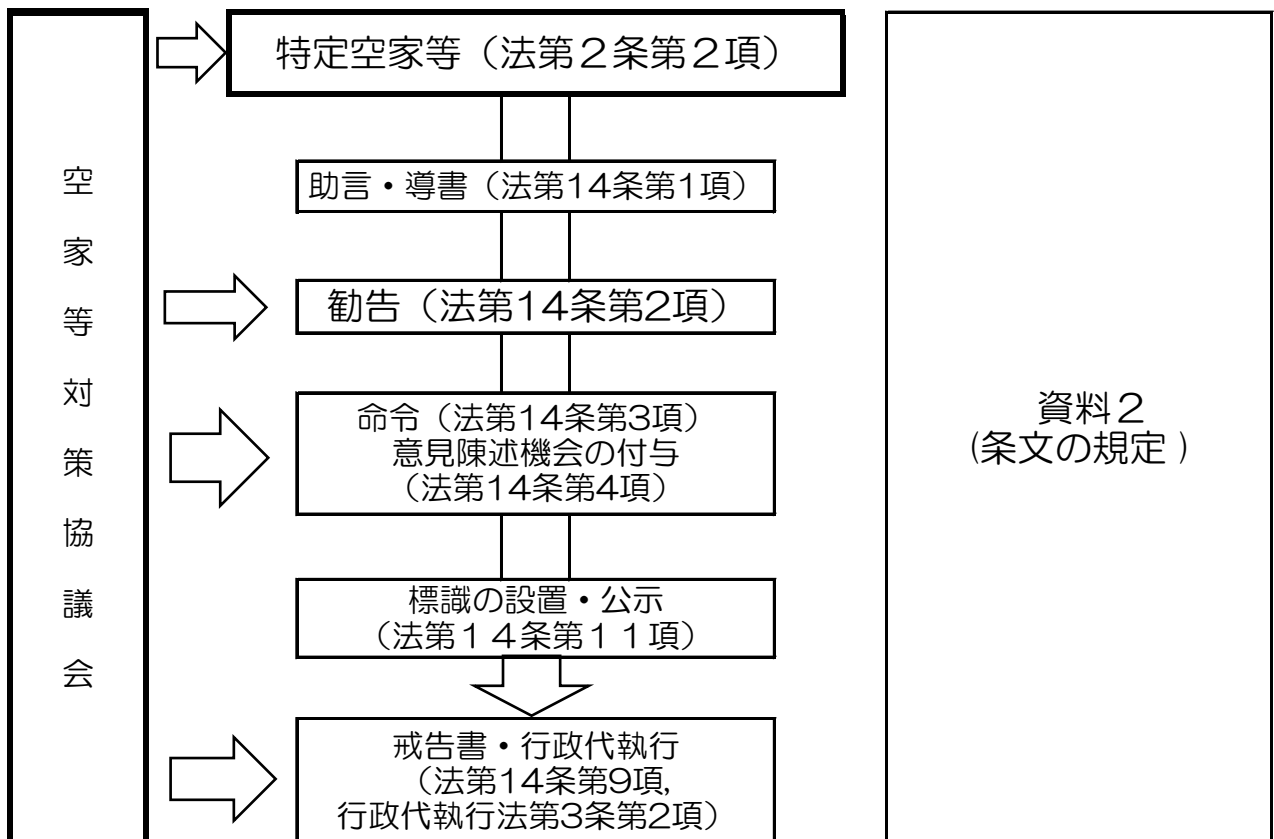
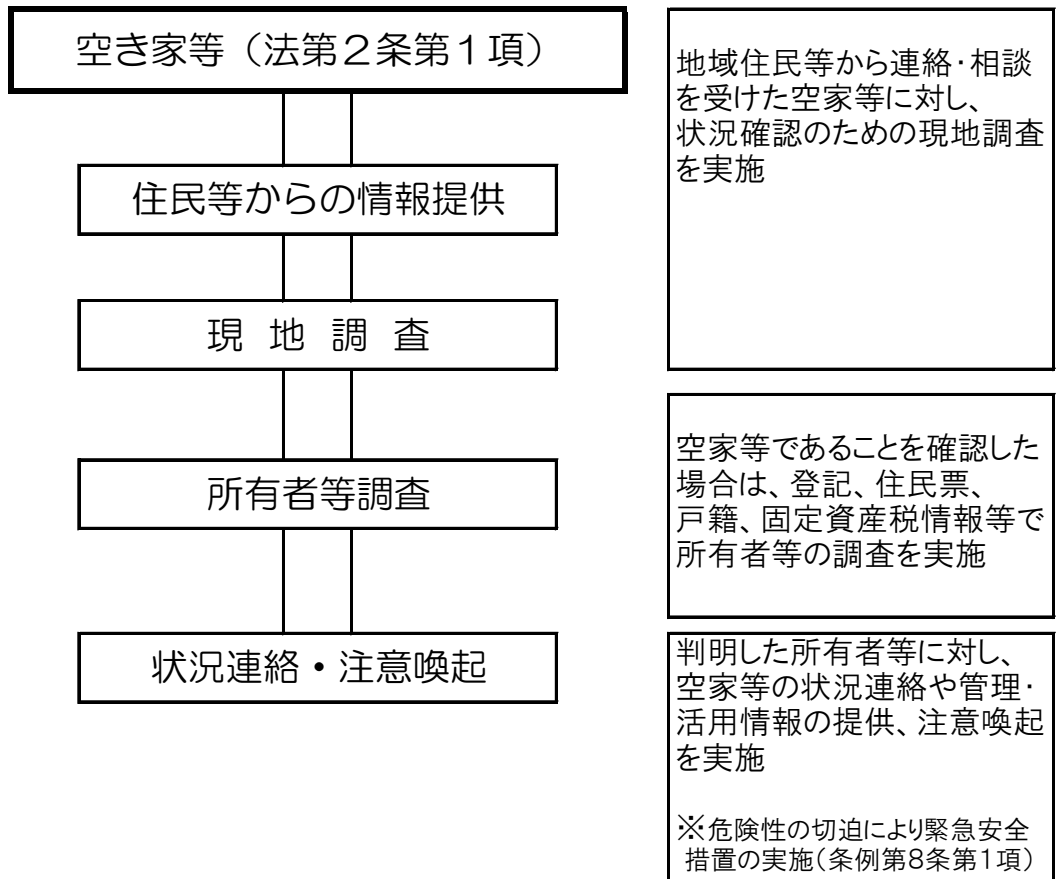
| 事 項 | 状 態 | 該 当 |
|--------------|--|-----|
| 周囲の景観と著しく不調和 | 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 | |
| | 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 | |
| | 看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 | |
| | 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 | |
| | 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 | |

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」

| 事 項 | 状 態 | 該 当 |
|--------------------------|--|-----|
| (1) 立木 | 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 | |
| | 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行や周辺の生活環境の保全を妨げている。 | |
| (2) 空き家等に住みつ いた動物等 | 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| | 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| | 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| | 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 | |
| | 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 | |
| | シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。 | |
| (3) 建築物等の不適切 な管理 | 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 | |
| | 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 | |

特定空家等措置フロー図

資料 1



1. 定義

(1) 「空家等」(法第2条第1項、条例第2条第1号)

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。)

(2) 「特定空家等」(法第2条第2項、条例第2条第2号)

以下の状態にあると認められる空家等

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">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. 法及び条例等

(1) 特定空家等の認定(条例第7条第2項)

空家等対策協議会は、特定空家等の認定に関すること及び特定空家等に対する措置に関することを協議する。

(2) 助言又は指導(法第14条第1項)

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木、竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導することができる。

(3) 勧告(法第14条第2項)

市町村長は、前項の規定による助言又は指導した場合において、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、相当の猶予期間を付けて、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ことができる。

(4) 命令(法第14条第3項)

市町村長は、前項に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った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

(5) 意見陳述機会の付与(法第14条第4項)

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。

(6) 標識の設置・公示（法第14条第11項）

市町村長は、第3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。

(7) 行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

市町村長は、第3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。

○緊急安全措置（条例第8条第1項）

市長は、空家等に起因して人の生命、身体又は財産に被害が生じるおそれがあり、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、当該被害を防止するために必要最小限度の措置を講ずることができる。

【注釈】

法：空家等対策の推進に関する特別措置法

条例：沼田市空家等対策の推進に関する条例

平成30年度空き家解体補助金交付状況

| 番号 | 申請者住所 | | 空き家の住所 | 旧耐震 | 補助対象額 | 補助額 | |
|----|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------|
| 1 | 群馬県 | 沼田市 | 白沢町 | 白沢町 | ○ | 3,000,000 | 300,000 |
| 2 | 群馬県 | 沼田市 | 横塚町 | 横塚町 | ○ | 535,572 | 278,000 |
| 3 | 群馬県 | 沼田市 | 下川田 | 下川田町 | ○ | 702,000 | 300,000 |
| 4 | 群馬県 | 沼田市 | 下久屋町 | 材木町 | ○ | 1,350,000 | 300,000 |
| 5 | 群馬県 | 沼田市 | 高橋場町 | 西原新町 | ○ | 2,394,910 | 300,000 |
| 6 | 群馬県 | 沼田市 | 利根町 | 坊新田町 | ○ | 1,134,000 | 300,000 |
| 7 | 群馬県 | 沼田市 | 薄根町 | 薄根町 | ○ | 1,250,000 | 300,000 |
| 8 | 群馬県 | 沼田市 | 東原新町 | 榛名町 | ○ | 1,029,240 | 300,000 |
| 9 | 群馬県 | 沼田市 | 東原新町 | 東原新町 | ○ | 721,500 | 300,000 |
| 10 | 宮城県 | 仙台市 | | 坊新田町 | ○ | 653,184 | 300,000 |
| 11 | 群馬県 | 沼田市 | 利根町 | 利根町 | ○ | 738,428 | 300,000 |
| 12 | 群馬県 | 前橋市 | | 榛名町 | ○ | 3,240,000 | 300,000 |
| 13 | 群馬県 | 沼田市 | 大釜町 | 井土上町 | ○ | 900,000 | 300,000 |
| 14 | 群馬県 | 沼田市 | 利根町 | 利根町 | ○ | 1,600,000 | 300,000 |
| 15 | 群馬県 | 利根郡 | みなかみ町 | 西倉内町 | × | | 取り下げ |
| 16 | 群馬県 | 沼田市 | 横塚町 | 利根町 | ○ | 708,912 | 300,000 |
| 17 | 群馬県 | 前橋市 | | 上原町 | ○ | 1,674,000 | 300,000 |
| 18 | 群馬県 | 沼田市 | 坊新田町 | 東倉内町 | ○ | 918,000 | 300,000 |
| 19 | 群馬県 | 利根郡 | 昭和村 | 栄町 | ○ | 670,000 | 300,000 |
| 20 | 群馬県 | 沼田市 | 坊新田町 | 坊新田町 | ○ | 1,600,000 | 300,000 |
| 21 | 群馬県 | 渋川市 | | 桜町 | × | 828,954 | 200,000 |
| 22 | 群馬県 | 沼田市 | 発知新田町 | 発知新田町 | ○ | 1,458,000 | 300,000 |
| 23 | 群馬県 | 沼田市 | 東原新町 | 東原新町 | ○ | 951,852 | 300,000 |
| 24 | 埼玉県 | 所沢市 | | 西原新町 | ○ | 1,296,000 | 300,000 |
| 25 | 埼玉県 | 戸田市 | | 新町 | ○ | 1,482,980 | 300,000 |
| 26 | 群馬県 | 沼田市 | 東倉内町 | 西倉内町 | ○ | 1,248,480 | 300,000 |
| 27 | 千葉県 | 柏市 | | 岩本町 | ○ | 1,450,000 | 300,000 |
| 28 | 群馬県 | 沼田市 | 戸神町 | 戸神町 | ○ | 1,047,600 | 300,000 |
| 29 | 神奈川県 | 川崎市 | | 戸鹿野町 | ○ | 936,359 | 300,000 |
| 30 | 群馬県 | 沼田市 | 清水町 | 岩本町 | ○ | 1,079,721 | 300,000 |
| 31 | 群馬県 | 利根郡 | 昭和村 | 下之町 | × | 620,000 | 200,000 |
| 32 | 群馬県 | 前橋市 | | 下川田町 | ○ | 630,720 | 300,000 |
| 33 | 神奈川県 | 横浜市 | | 東倉内町 | ○ | 540,000 | 280,000 |
| 34 | 群馬県 | 渋川市 | | 町田町 | ○ | 1,179,932 | 300,000 |
| 35 | 群馬県 | 沼田市 | 戸神町 | 下之町 | ○ | 1,401,000 | 300,000 |
| 36 | 群馬県 | 沼田市 | 久屋原町 | 柳町 | × | | 取り下げ |
| 37 | 群馬県 | 沼田市 | 高橋場町 | 高橋場町 | ○ | 972,000 | 300,000 |

41,943,344 10,258,000