

沼田市空家等対策計画（案）

平成〇〇年〇月

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	1
1	背景	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	1
第2章	本市の人口と空家の現状	2
1	本市の現状	2
	(1) 人口と世帯について	2
	(2) 住宅・土地統計調査による空き家の現状	3
2	空家実態調査結果及びアンケート調査結果	9
	(1) 平成28年度空家実態調査の結果	9
	(2) 空家所有者または管理者へのアンケート調査の結果	9
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	13
第3章	基本方針等	15
第4章	具体的な施策	17

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本市においても、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い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。本市においても「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、国が定めた指針に則して定めたもので、空家対策を効果的かつ計画的に実施するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、本計画は、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年〇月から平成39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	[計画期間の表示]									

第2章 本市の人口と空家の現状

1 本市の現状

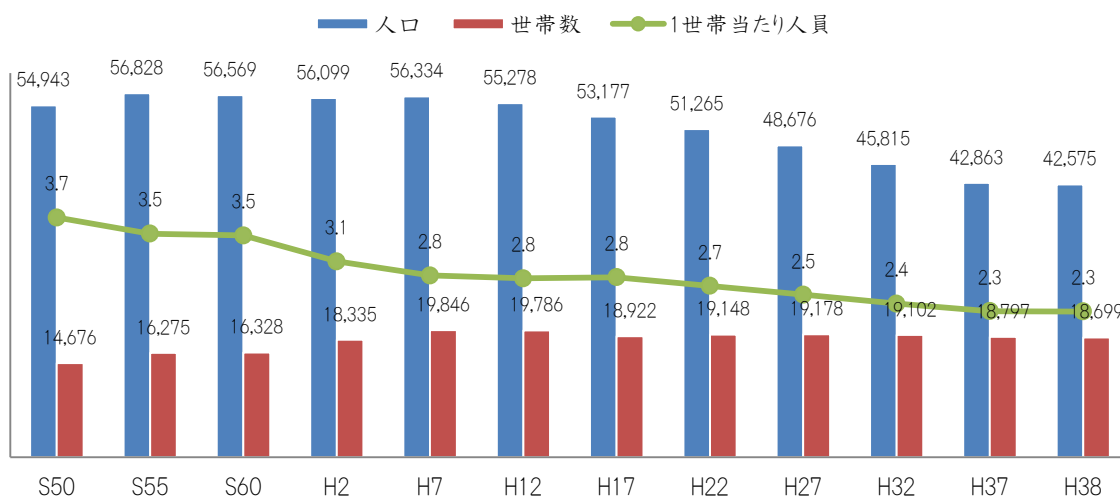
(1)人口と世帯について

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世帯となっています。次のグラフのとおり沼田市の人口は、平成7年を境に減少に転じています。

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が考えられています。(下表、人口推計による人口・世帯数の変動による。)

また、世帯数も平成7年の19,846世帯を境に緩やかに減少するものと推計されます。

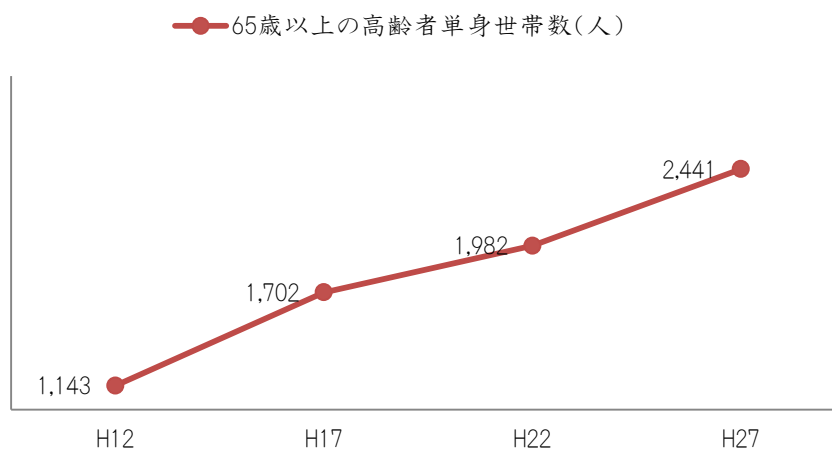
国勢調査及び人口推計による人口・世帯数の変動



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年から38年)

沼田市における65歳以上高齢者の単身世帯数



※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き家の現状

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。

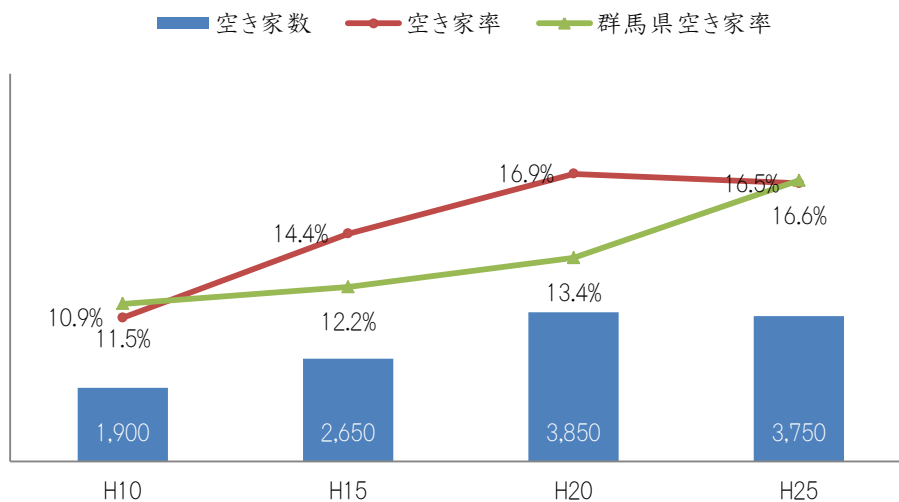
本調査において、空き家は、「別荘などの二次的住宅」、「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他住宅」の4つに分類されています。

①空き家数と空き家率について

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き家率は、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年調査での空き家数は、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、世帯数が減少し、65歳以上高齢者の単身世帯数は増加するものと推計されることから、今後、空き家数、空き家率共に増加するものと考えられます。

沼田市の空き家数及び空き家率の推移



資料:総務省 住宅土地統計調査

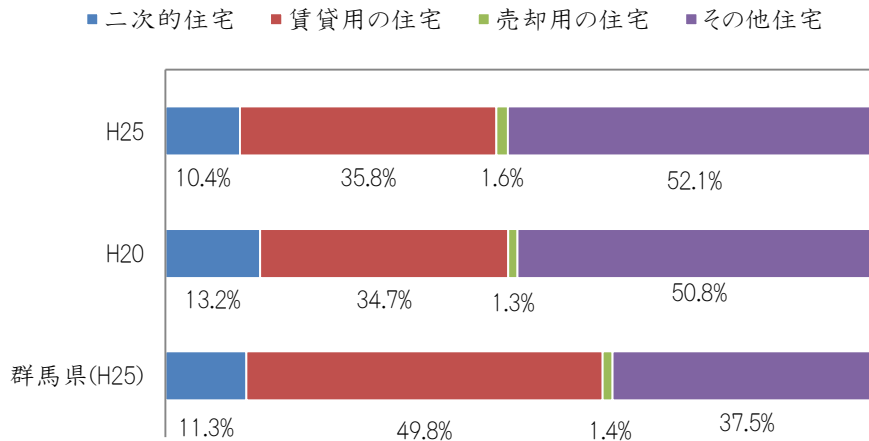
<参考>二次的住宅 週末や休暇等に保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅(別荘)。普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりをする住宅
その他の住宅 「二次的住宅」「賃貸住宅」「売却用住宅」以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅

② 空き家の種類と変動状況

平成25年調査で空き家について、「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き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き家割合

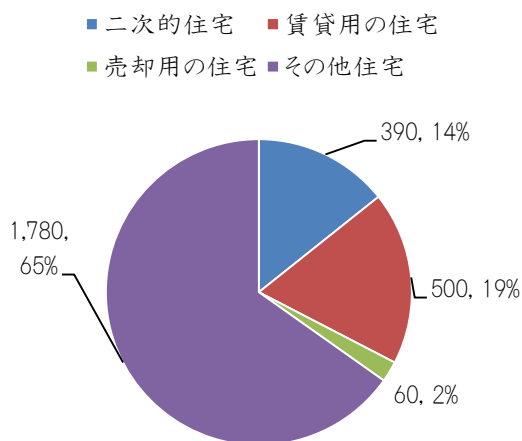


③ 空き家の建て方と種類

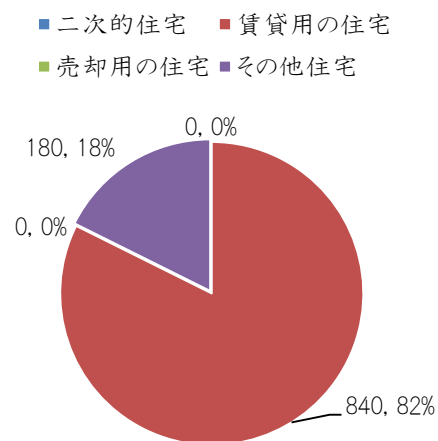
平成25年調査では、沼田市内の一戸建の空き家は、「その他の住宅」が65%を占めており、流通していない空き家が多いことがわかります。

長屋建・共同住宅の空き家は、「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

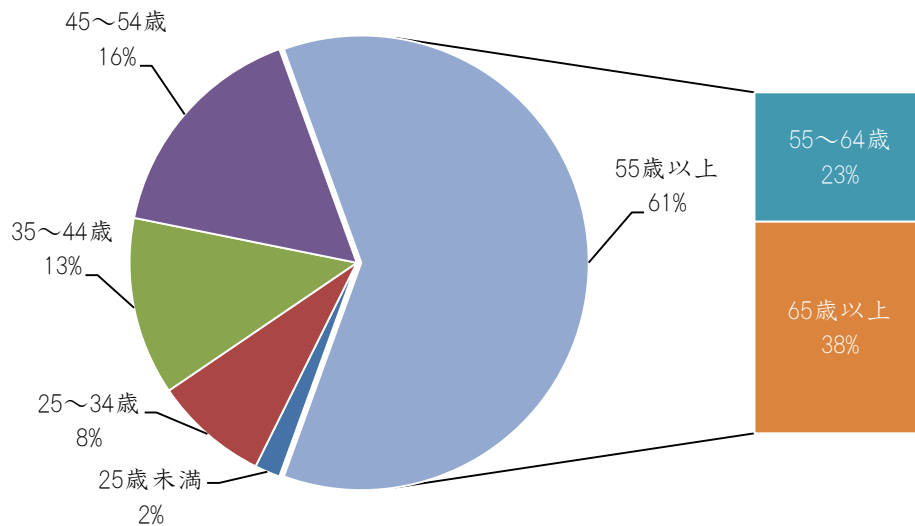


④世帯主の年齢別割合

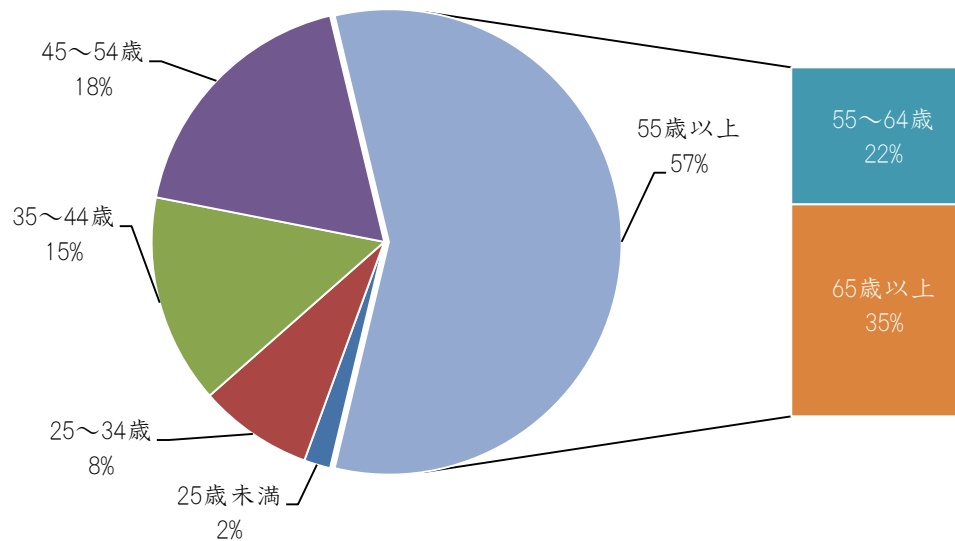
世帯主が54歳以下の年齢層(39%)と比べると55歳以上の年齢層の割合(61%)が高くなっており、平成20年調査と比較しても54歳以下の年齢層割合は4%減り、55歳以上の年齢層割合は4%増加しています。

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、空き家が増加する可能性が高くなると考えられます。

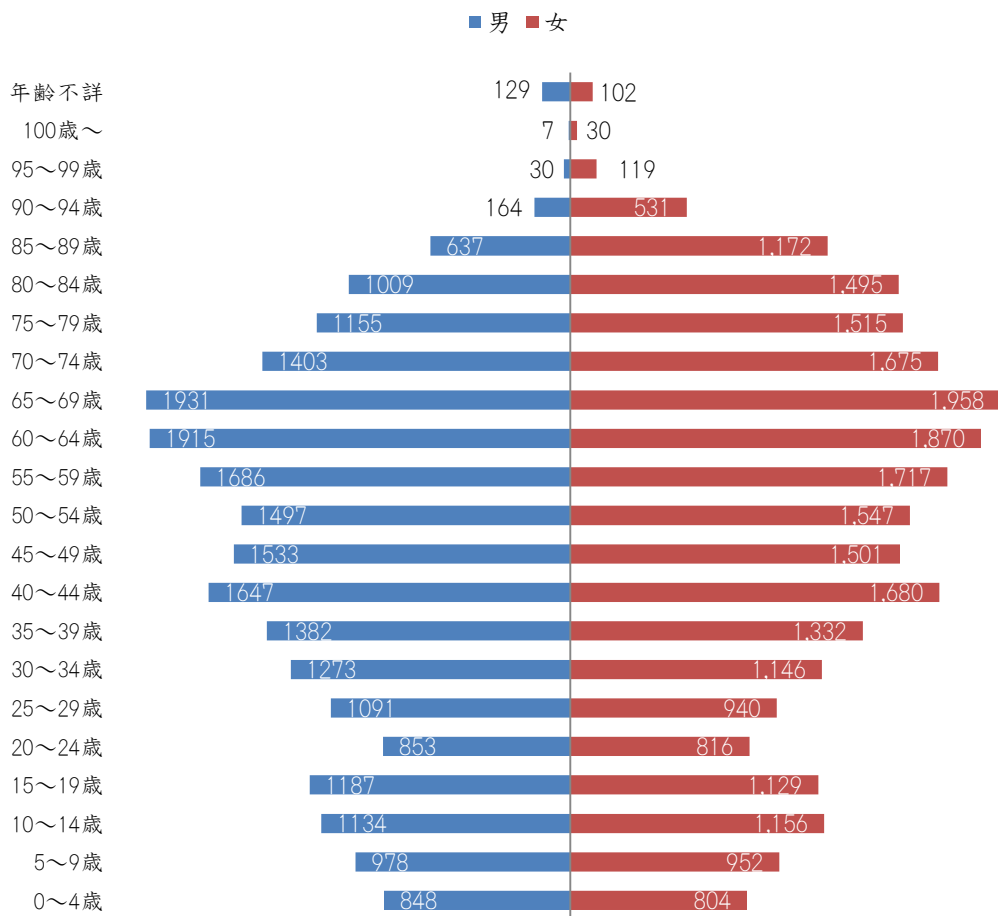
沼田市における世帯主の年齢別割合(H25)



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)

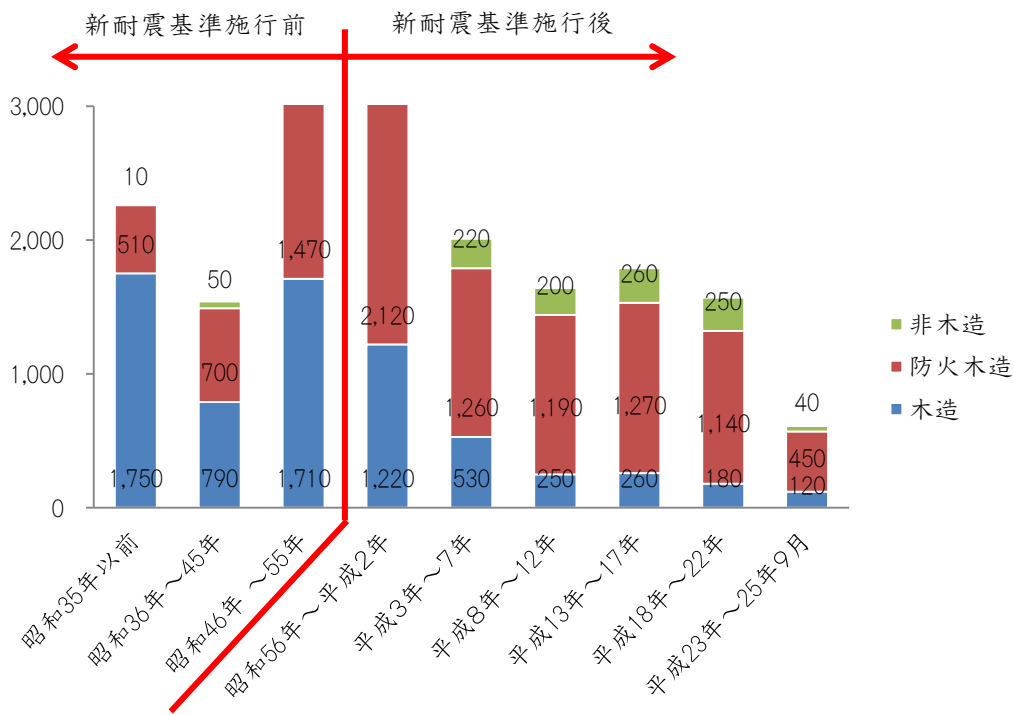


資料:国勢調査

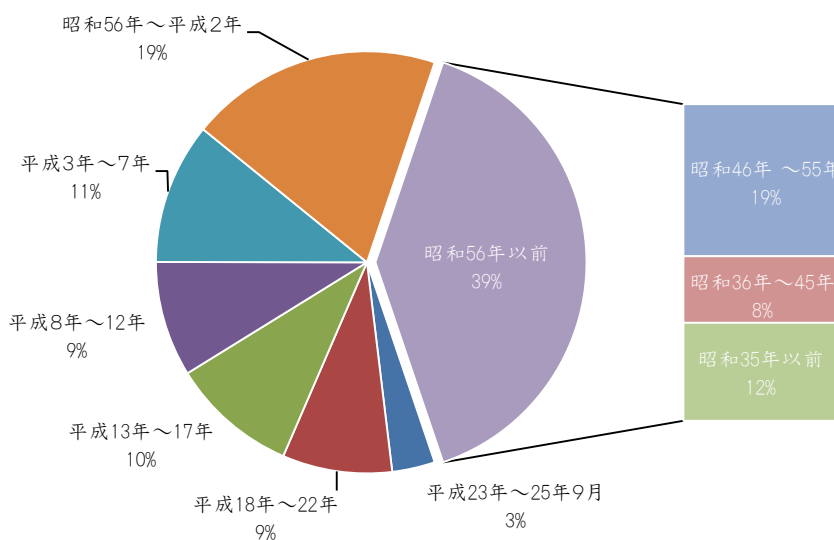
⑤ 建設時期について

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、腐朽・破損していて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

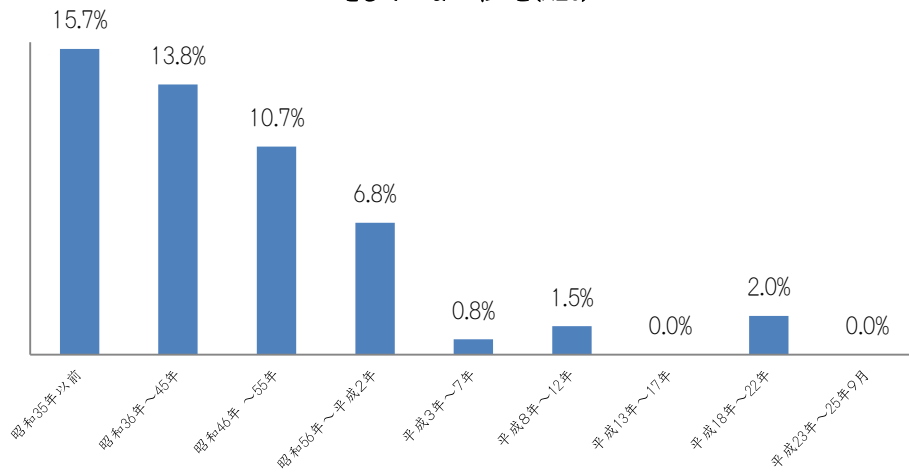


沼田市における建設時期別建物の割合

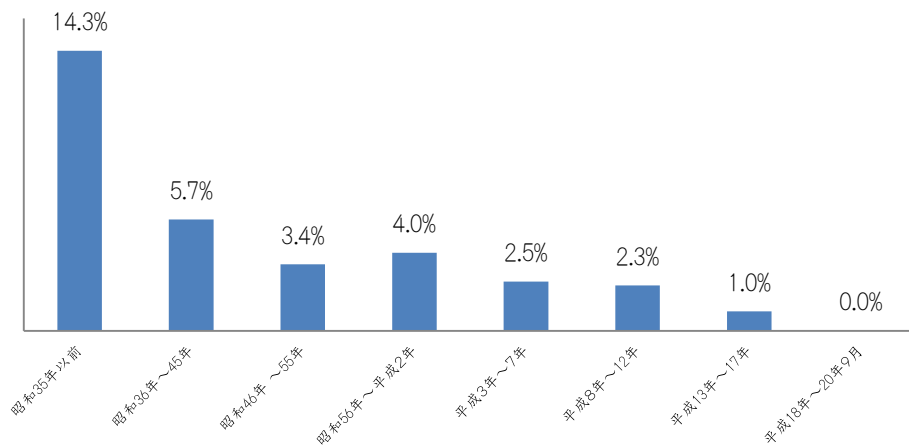


資料:総務省 住宅土地統計調査

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



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(H20)



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

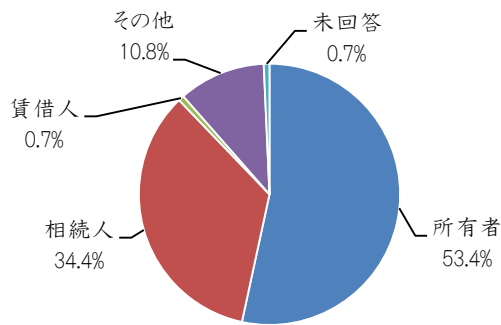
イ アンケート調査結果の概要(次のページにアンケートの一部を掲載)

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、電話による回答6件を含む433件の回答を得ました。(回答率57.5%)

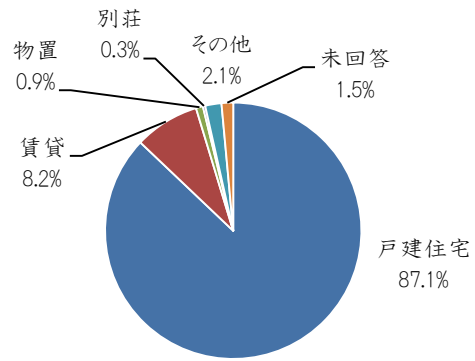
その内、80件は空家でないとの報告でした。

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)



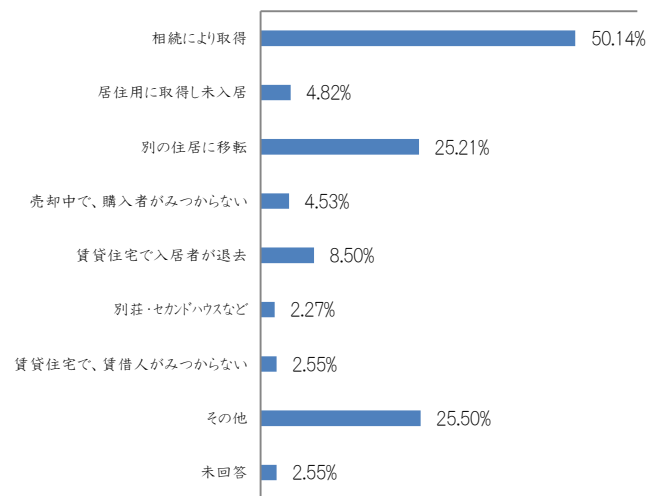
2.3.4空家になる前の利用形態(n=341)



2. 2. 3「空家回答者と空家の関係」では、もっと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。

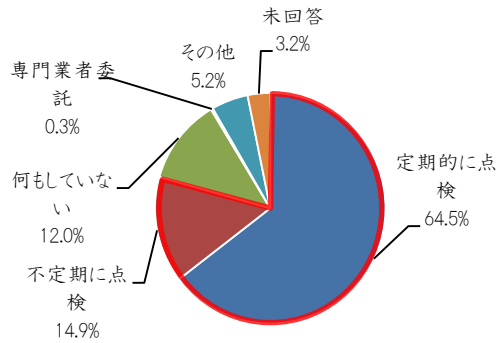
2. 3. 4「空家になる前の利用形態」では、もっとも割合が多かったのが、「戸建住宅」の87.1%、次が「賃貸」の8.2%でした。

2.3.5空家になったきっかけ(n=353)※複数回答

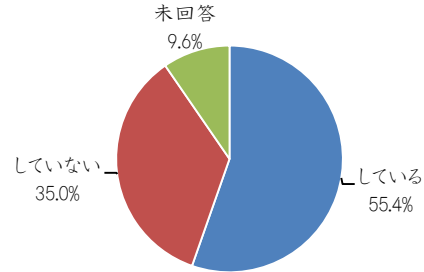


2. 3. 5「空家になったきっかけ」では、もっとも割合が多かったのが、「相続により取得」の50.14%、次が「別の住居に転居した」の25.21%でした。

2.3.7空家の維持管理(n=349)



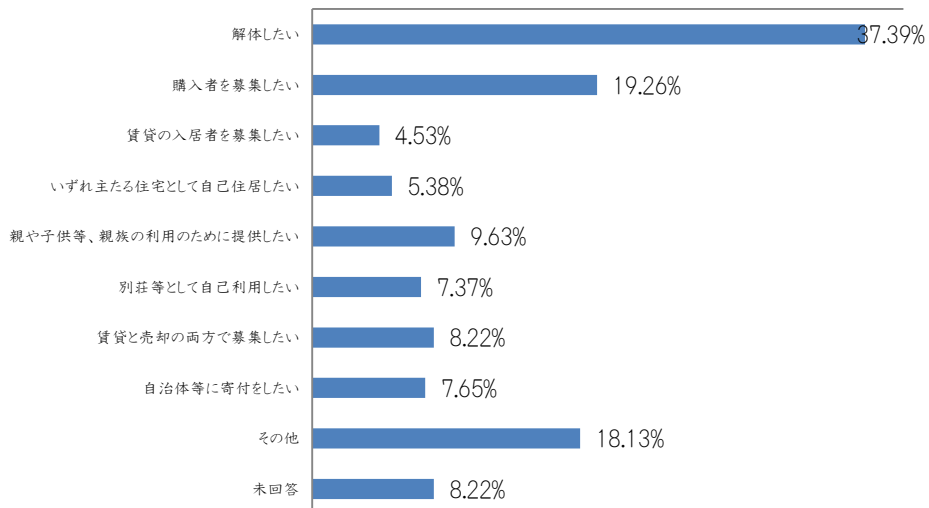
2.3.10空家の相続登記の状況(n=177)



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。

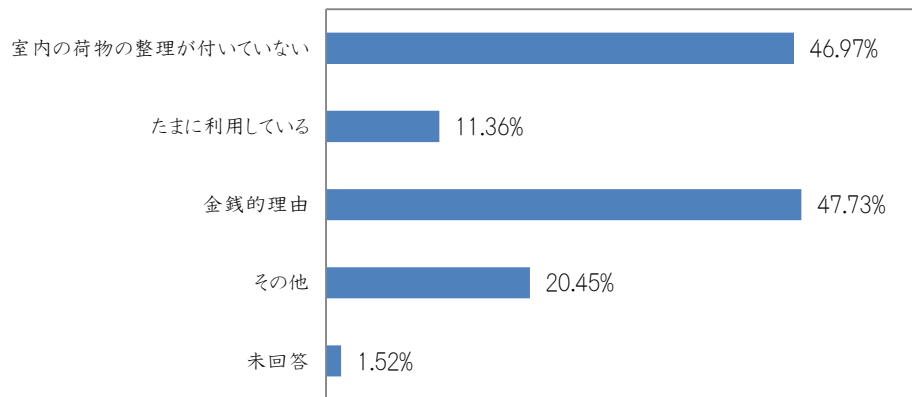
2.3.10「空家の相続登記の状況」では、相続登記をしている人は55.4%でした。

2.6.1空家を今後どうしたいか(n=353)※複数回答



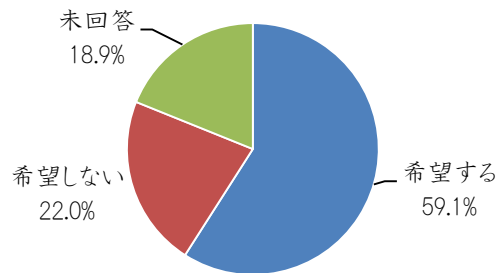
2.6.1の「空家を今後どうしたいか」では、解体したいが37%と多く、次いで購入者を募集したいとなっています。その他の回答は、まだ、何も考えていないとの回答が多かった。

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。

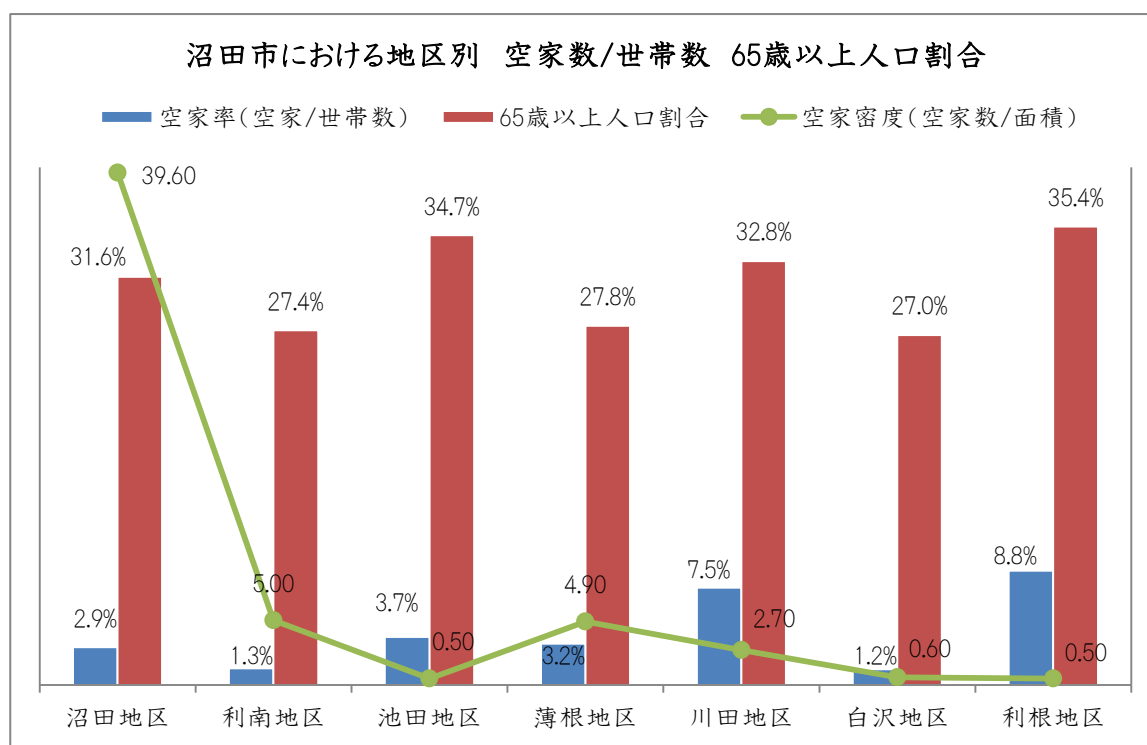
3 沼田市における地区別世帯数・空家数・空家率・空家密度について

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。

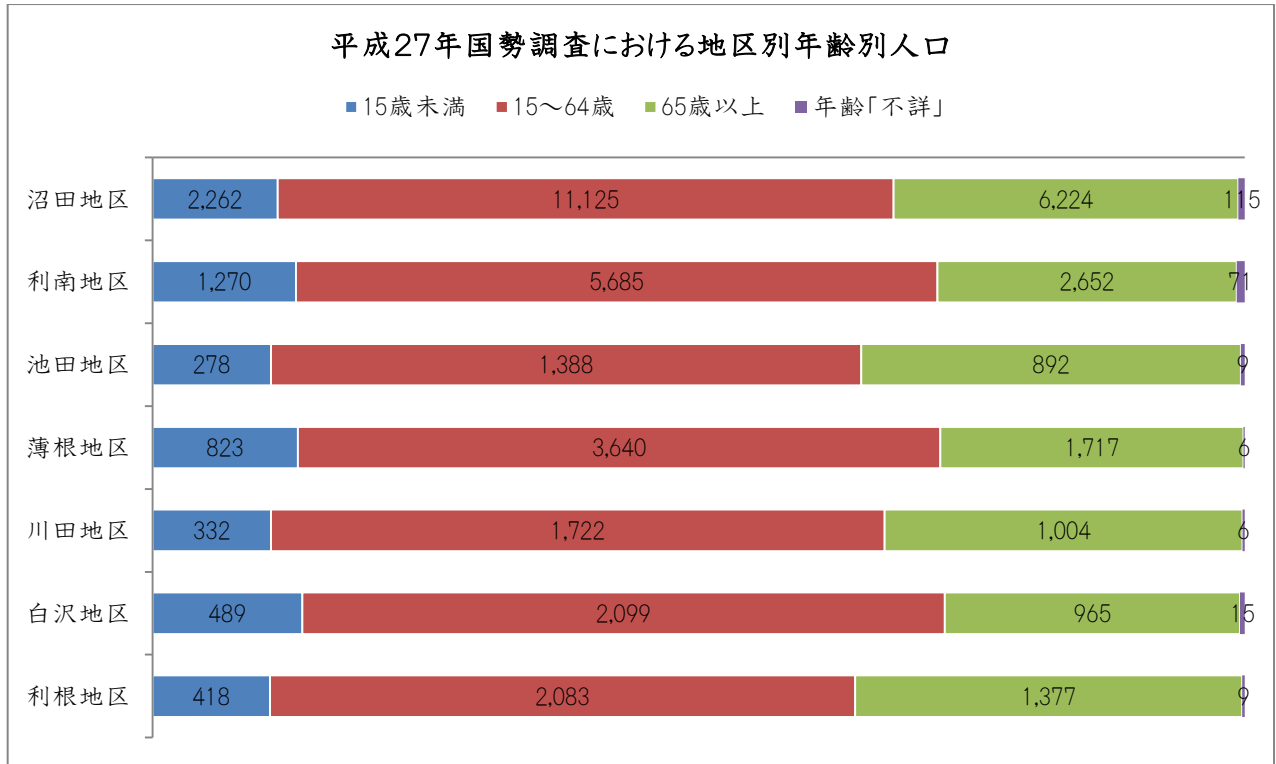
また、地区別の面積と空家数で、空家の密度を確認すると、沼田地区が、その他の地区に比べて、突出して高いことがわかりました。

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、

〈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、空家等の利活用や定住促進に関する窓口は、移住促進と綿密な関係にあるため、経済部観光交流課とします。なお、空家等の対策は問題が多岐にわたるため、庁内の関係する部署とも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

本市は、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、本市の地域特性を踏まえ、問題が表面化する前から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) 空家等の予防

新たな空家等の発生を未然に防ぐことが最も重要と考え、発生を防止するため、空家等の所有者等への啓発や相談体制の充実を図り、発生を抑制します。

〈参考〉法第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)

(2) 空家の流通・活用の促進

安全に活用できる空家や跡地は中古住宅や住宅敷地として市場に乗せ、流通促進を支援するための施策を実施します。

(3) 空家等の管理

特定空家等になる前に、空家等の所有者等へ適切な管理の啓発と注意喚起をし、更なる悪化を防ぐような対策を行います。

特定空家等は、所有者等に対して助言、指導、勧告、命令など、必要な措置を行います。
また、緊急に危険等を回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を行います。

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「全国版空き家・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、空き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) 空き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

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

ア トライアル・ハウス(お試し住宅)の拡充

移住促進対策として、現在行っているトライアルハウスの拡充について検討をします。

イ 移住・定住相談会の開催

群馬県や県内の他市町村と連携して大都市圏等での移住・定住の相談会を開催し、沼田市の魅力をPRすることにより、移住・定住の促進を図ります。

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。

※記載について

「空き家」と「空家」の記載については法律用語と一般名称が混在することから法律に基づくものは「空家」、法に基づかないものは「空き家」としました。