

沼田市空家等対策計画（案）

平成31年3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	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（増加）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										

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（増加）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（増加）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

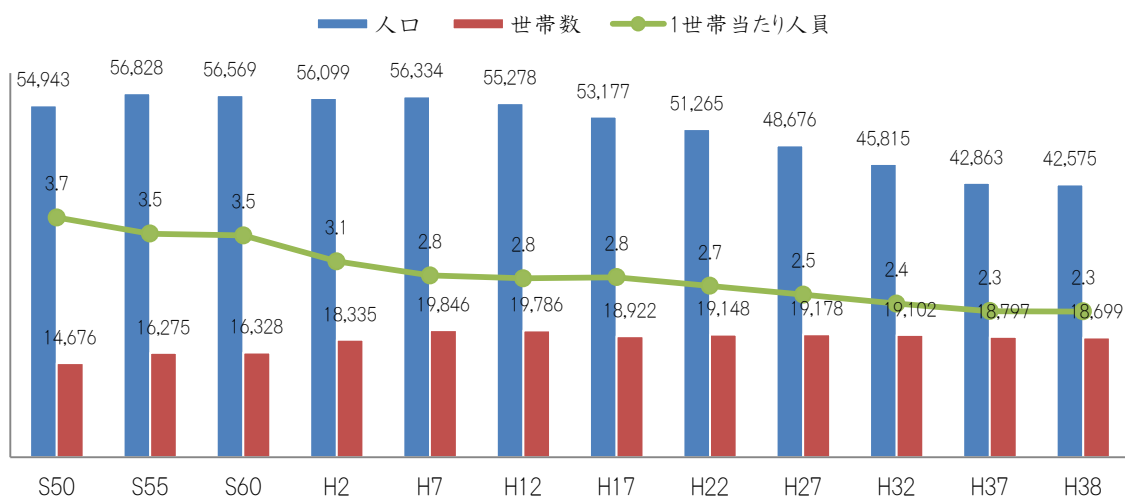
1 沼田市の現状

(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。)

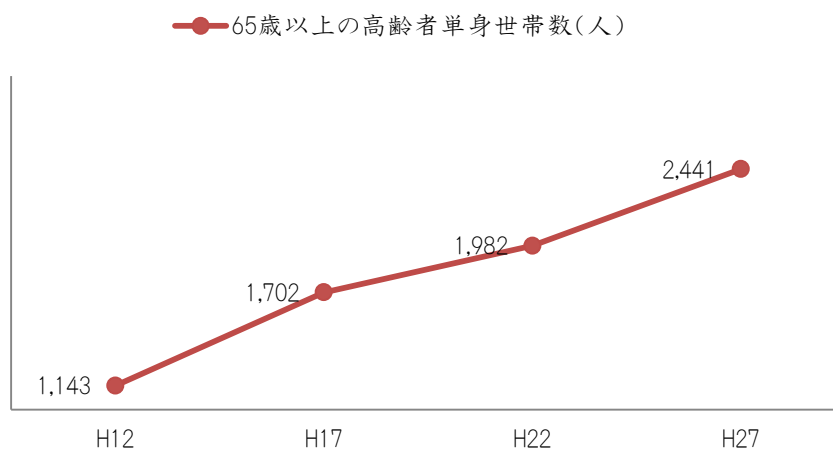
国勢調査及び人口推計による人口・世帯数の変動



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。

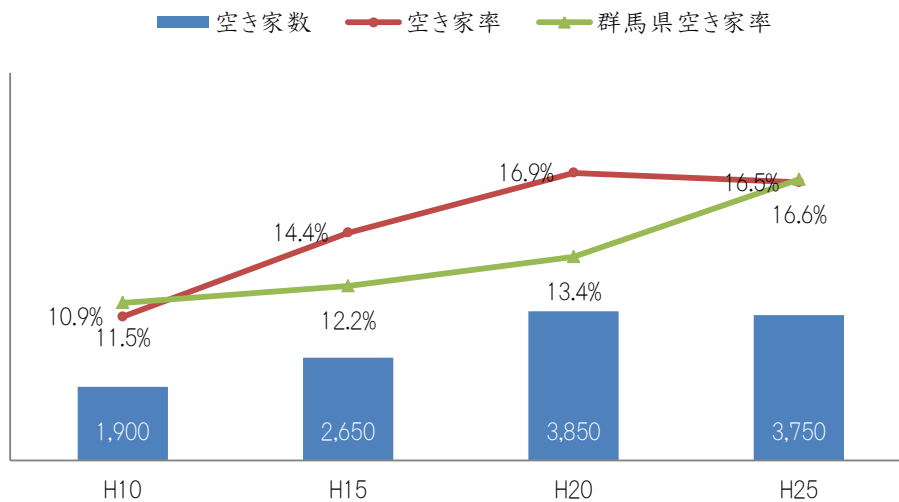
本調査において、空き家は、「別荘などの二次的住宅」、「賃貸用住宅」「売却用住宅」「その他住宅」の4つに分類されています。

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、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、空き家数と空き家率は、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

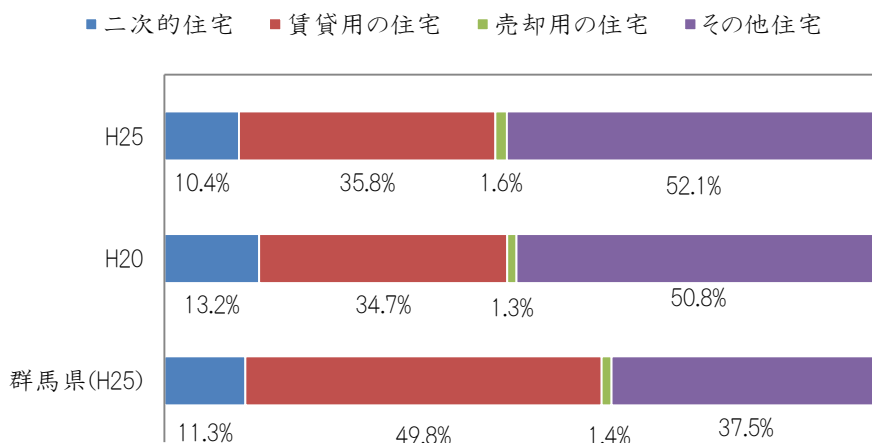
「二次的住宅」「賃貸住宅」「売却用住宅」以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅

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

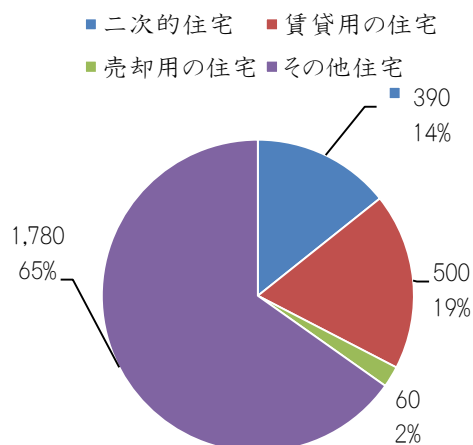


③空き家の建て方と種類

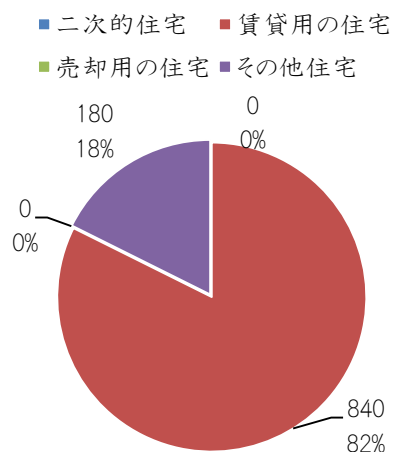
平成25年の調査では、沼田市内の一戸建の空き家は、「その他の住宅」が65%を占めており、流通していない空き家が多いことがわかります。

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



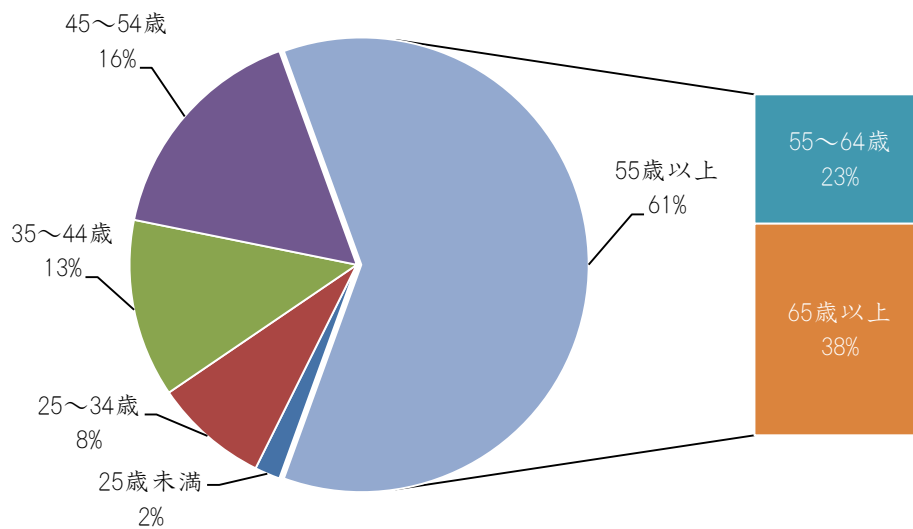
長屋・共同住宅



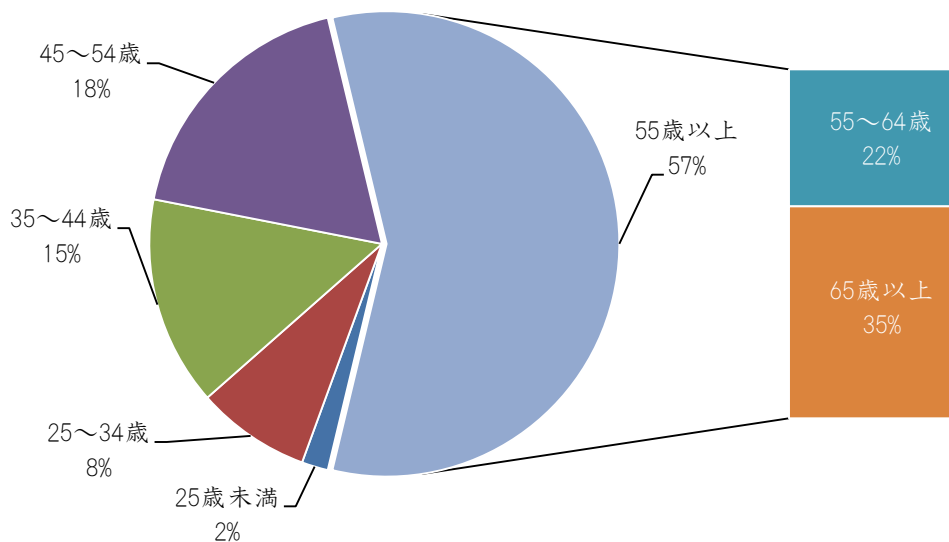
④世帯主の年齢別割合

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。

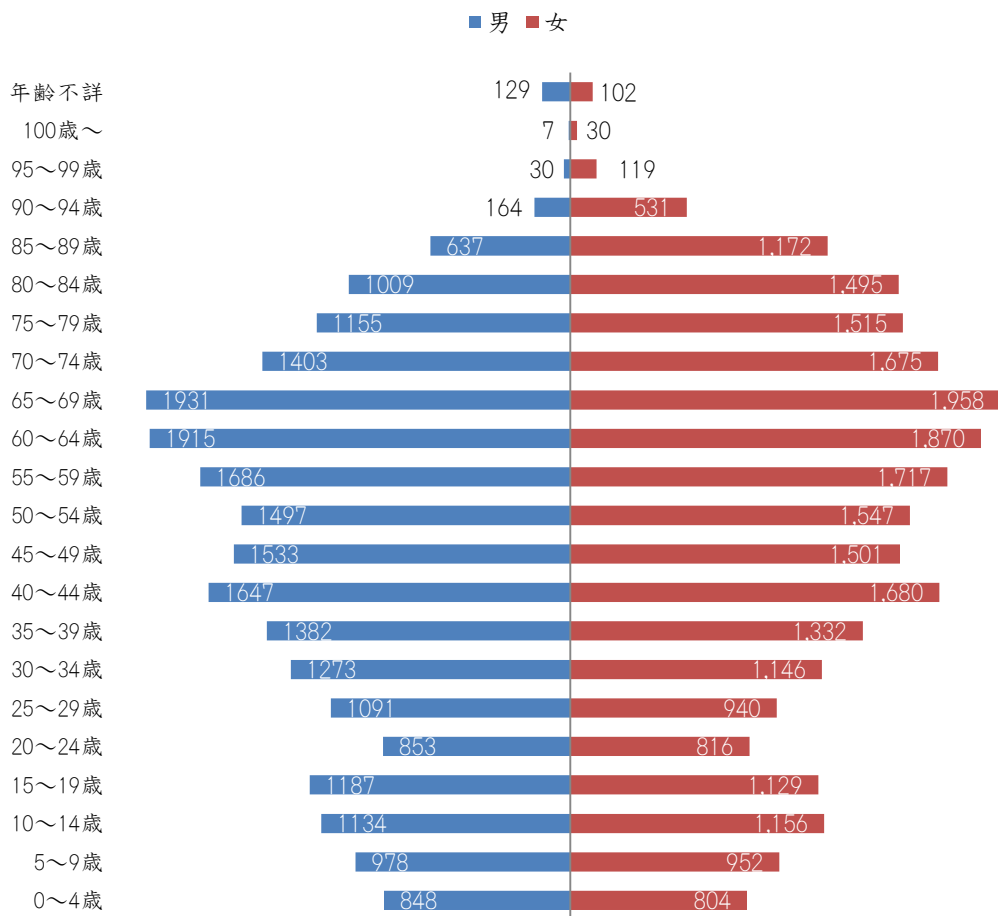
沼田市における世帯主の年齢別割合(H25)



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)

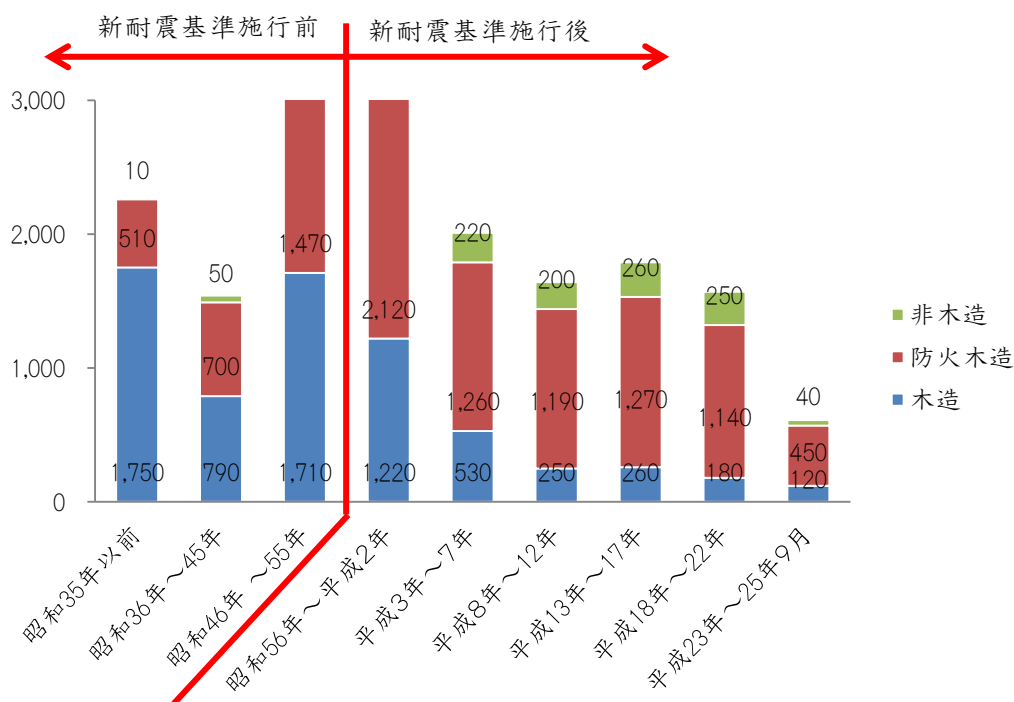


資料：国勢調査

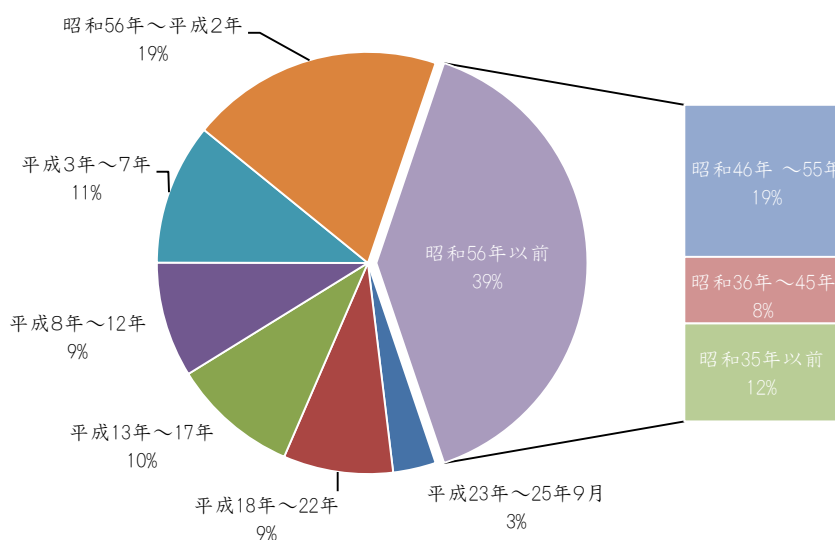
⑤建設時期について

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

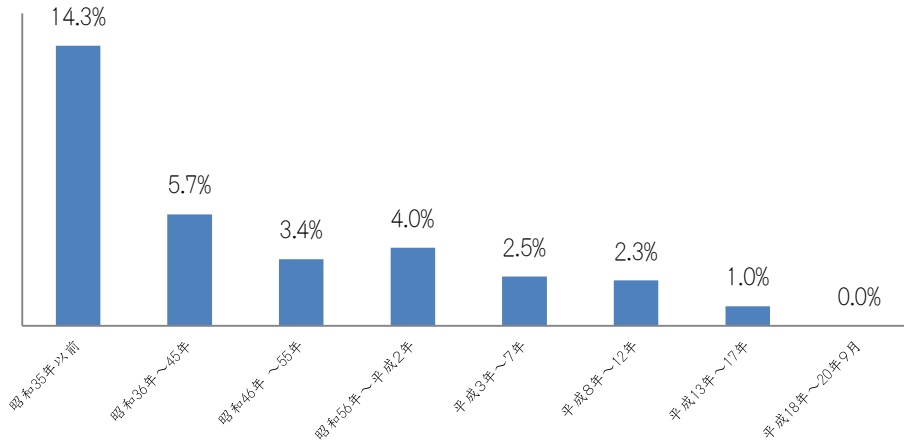


沼田市における建設時期別建物の割合

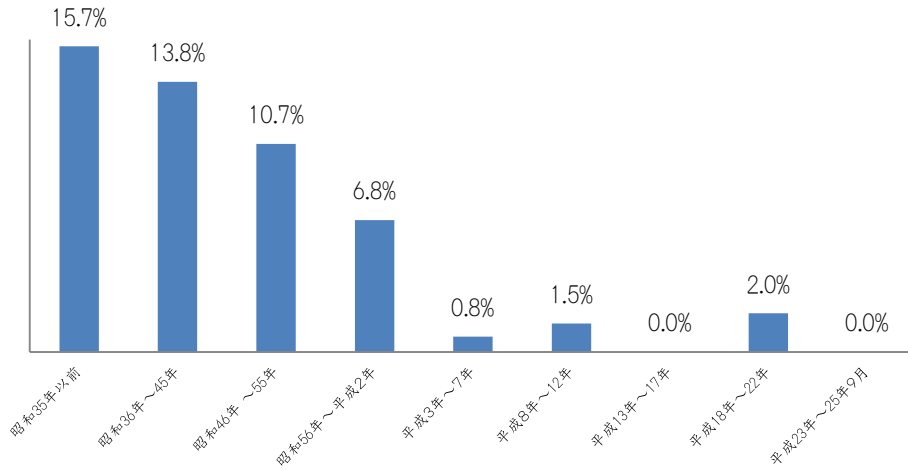


資料:総務省 住宅土地統計調査

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

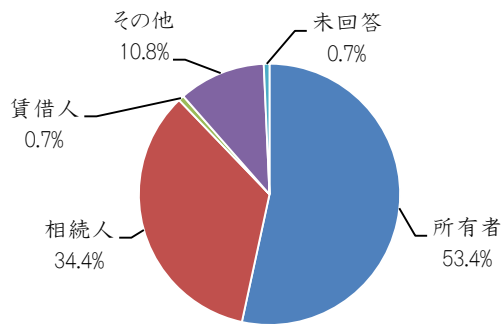
平成29年8月～平成29年9月

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)

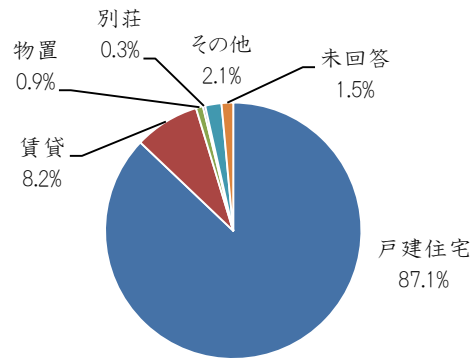
空家と判定した753件の空家の所有者又は管理者に対して意向調査を実施し、電話による回答6件を含む433件の回答を得ました。(回答率57.5%)その内、80件は空家でないとの報告でした。

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)



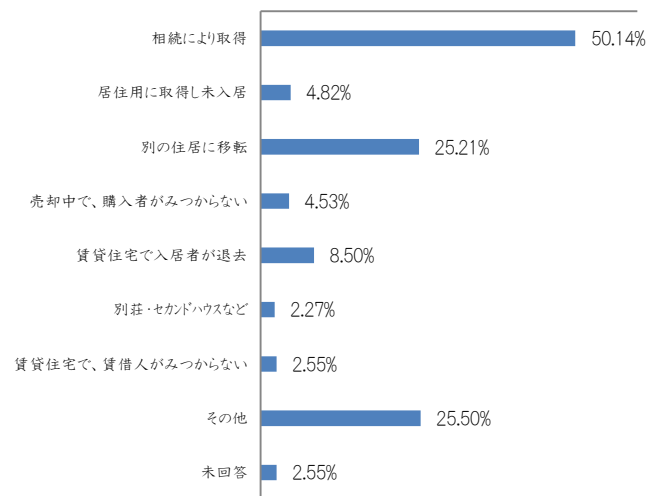
2.3.4空家になる前の利用形態(n=341)



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。

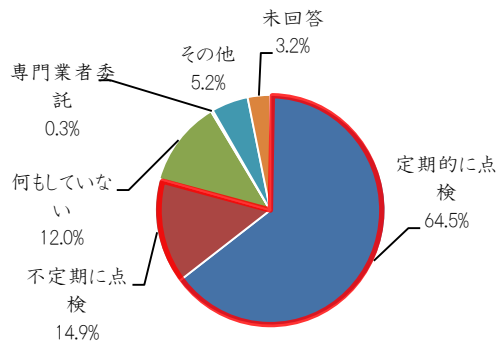
2.3.4「空家になる前の利用形態」では、もっとも割合が多かったのが、「戸建住宅」の87.1%、次が「賃貸」の8.2%でした。

2.3.5空家になったきっかけ(n=353)※複数回答

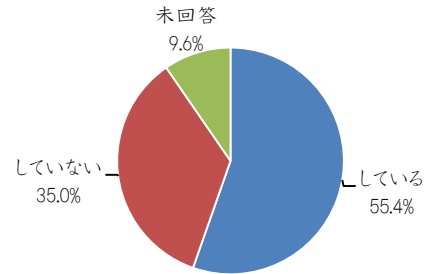


2.3.5「空家になったきっかけ」では、もっとも割合が多かったのが、「相続により取得」の50.14%、次が「別の住居に転居した」の25.21%でした。

2.3.7空家の維持管理(n=349)



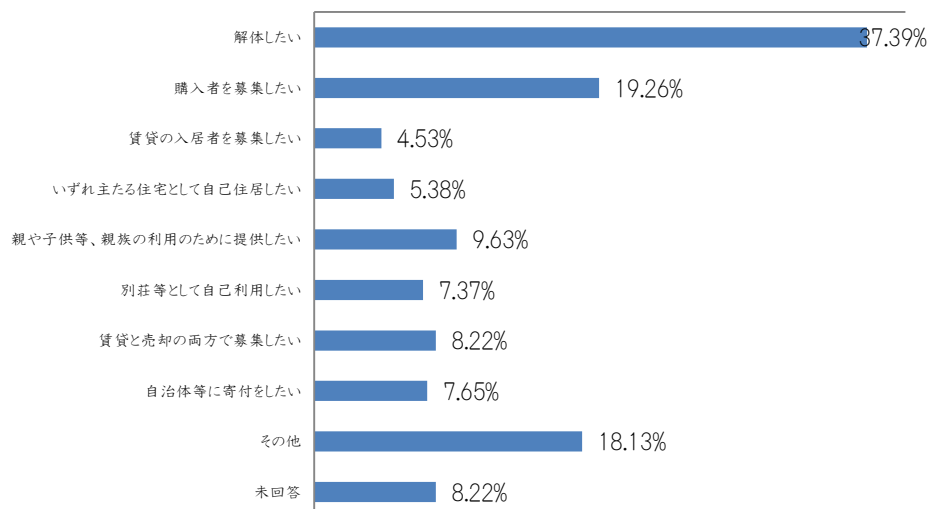
2.3.10空家の相続登記の状況(n=177)



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。

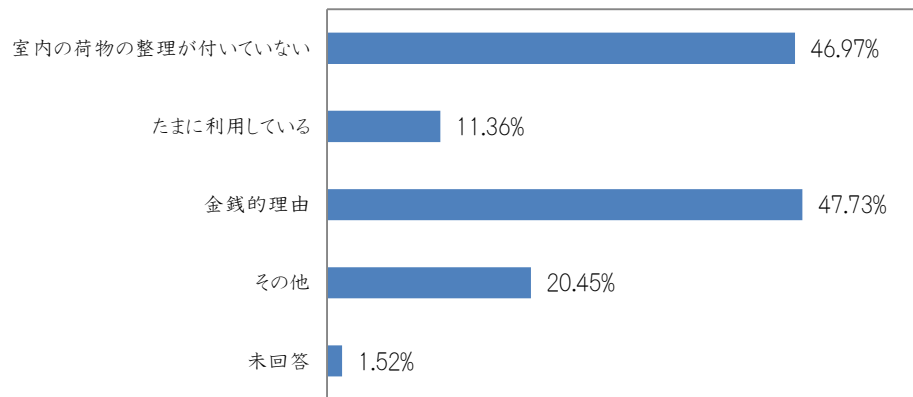
2.3.10「空家の相続登記の状況」では、相続登記をしている人は55.4%でした。

2.6.1空家を今後どうしたいか(n=353)※複数回答



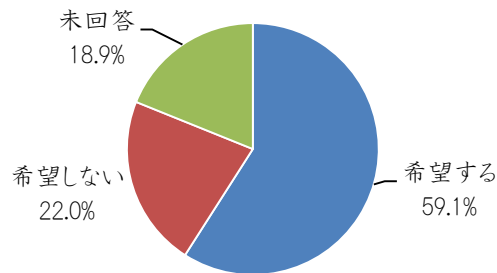
2.6.1の「空家を今後どうしたいか」では、解体したいが37%と多く、次いで購入者を募集したいとなっています。その他の回答は、まだ、何も考えていないとの回答が多かった。

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。

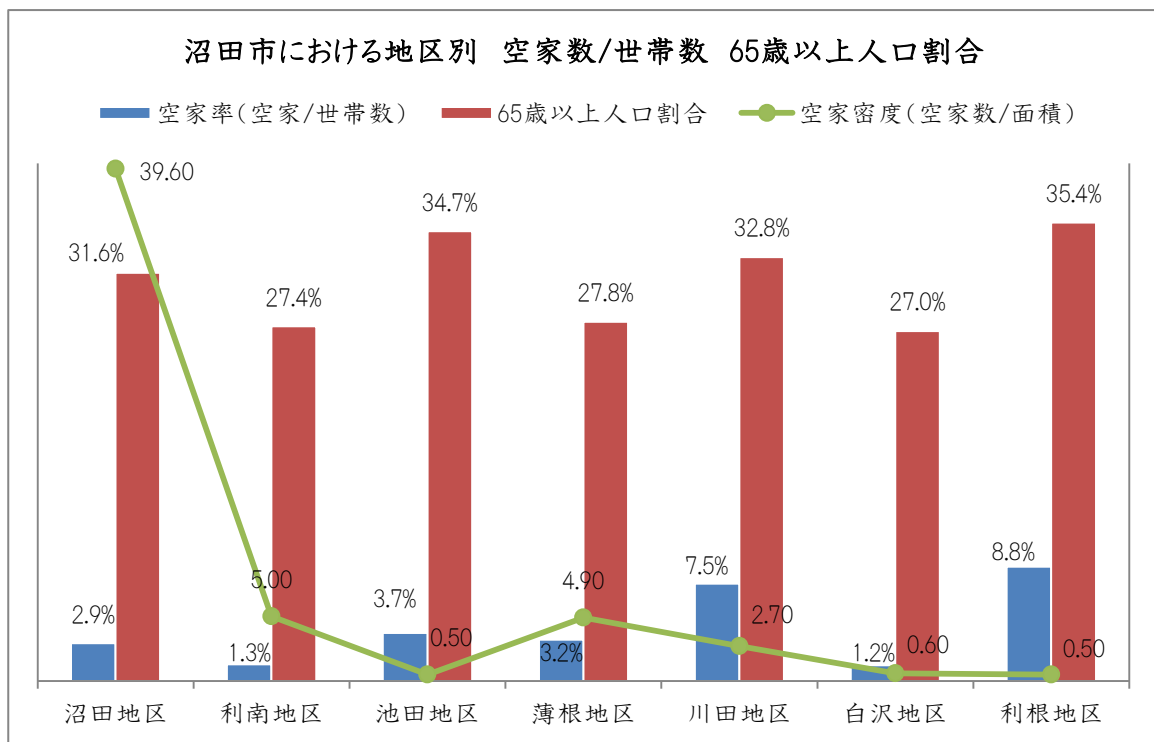
3 沼田市における地区別世帯数・空家数・空家率・空家密度について

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。

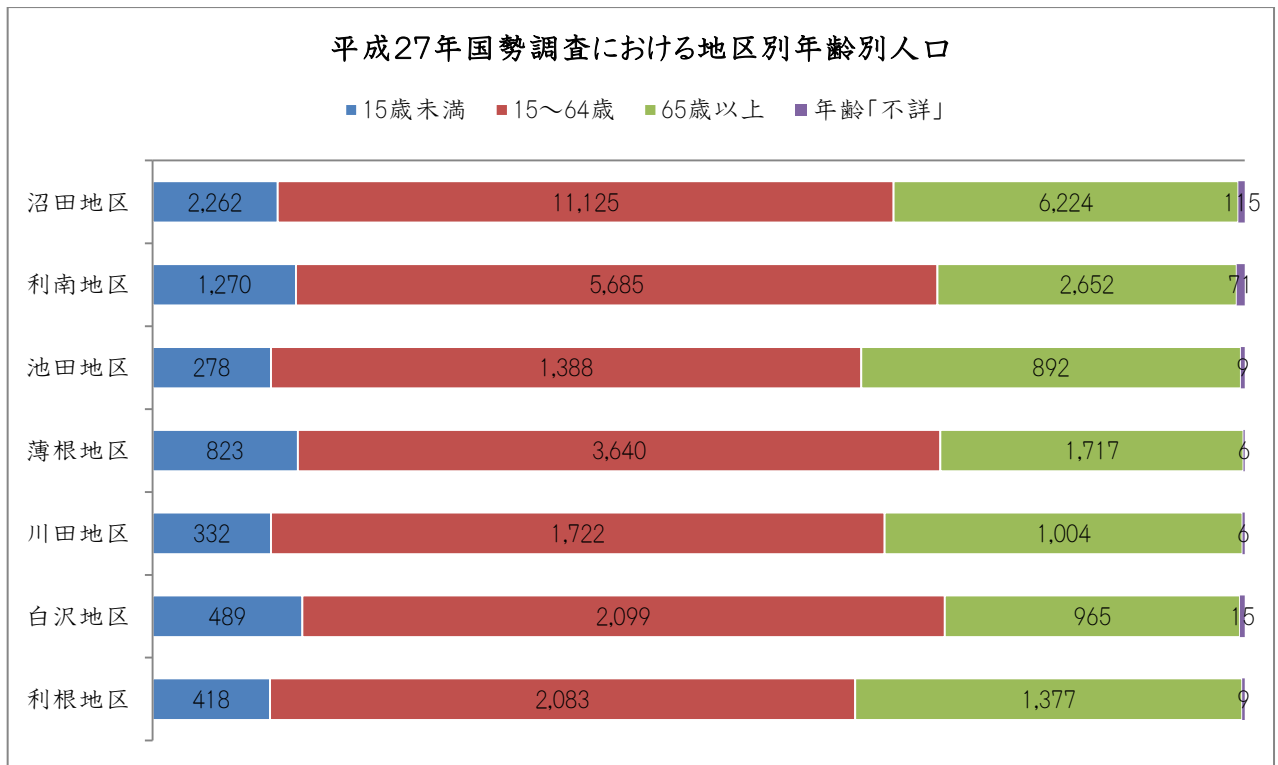
また、地区別の面積と空家数で、空家の密度を確認すると、沼田地区が、その他の地区に比べて、突出して高いことがわかりました。

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てします。

〈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、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、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

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。

※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。

【資料1】

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日 法律第127号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 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つ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。

2 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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、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の協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせ

ようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、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、相当の猶予期限を付けて、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。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらな

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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 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その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。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 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ないとき、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（昭和23年法律第43号）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。
- 10 第3項の規定により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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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る。この場合においては、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、市町村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なければならない。
- 11 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。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な

実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

【資料2】

○沼田市空家等対策の推進に関する条例

平成30年3月27日

条例第19号

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりに資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等の発生を未然に防止するよう努めるとともに、必要な施策を総合的かつ計画的に推進するものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならない。

(市民の協力)

第5条 市民は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するものとする。

2 市民は、適切に管理されていない空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(空家等対策計画)

第6条 市は、法第6条第1項の規定により、空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会)

第7条 市は、法第7条第1項の規定により、沼田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法第7条第1項に定めるもののほか、次に掲げる事項を協議するものとする。

- (1) 特定空家等の認定に関すること。

(2) 特定空家等に対する措置に関すること。

(3) その他市長が必要と認めること。

3 協議会は、委員9人以内で組織する。

4 委員は、市長のほか、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市長が必要と認めた者のうちから市長が委嘱する。

5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、その職務上知り得た秘密を他に漏らし、又は不当な目的に利用してはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(緊急安全措置)

第8条 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。

2 市長は、前項の措置を講じようとする場合においては、あらかじめ、当該措置を講じようとする所有者等に対し、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容の通知（過失がなくして当該所有者等を確認することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められる場合は、当該措置を講じた後に当該所有者等に通知又は公告するものとする。

3 市長は、第1項の措置に要した費用を当該措置に係る所有者等に請求するものとする。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置の内容を協議会に報告するものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第9条 市は、法第13条の規定により、空家等及び空家等跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は周辺の環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるものとする。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。