

邑楽町空家等対策計画(案)

邑 楽 町

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的な動向として、人口減少、核家族化の進行、既存住宅の老朽化等に伴い空家が増加しています。

適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯の不安、衛生上の問題、周辺的生活環境や景観の悪化など、さまざまな問題が顕在化するようになってきており、早急な対策が求められています。

こうした中、国においては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家特措法」という。)」が公布されました。

この空家特措法では、所有者等が自らの責任において適切な管理を行うことを前提としつつも、市町村において空家等に関する対策計画の策定やその実施が責務であるとしています。

また、平成27年2月には、空家特措法に基づく「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」が示され、国、県、市町村の明確な役割とともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示されました。

本町においても、空家特措法の施行と管理不全な空家等が増加傾向にあることを受け、平成28年度、平成30年度に、町内の空家等の実数やその状況を把握するため、一戸建て住宅を中心とした、実態調査(以下、「町実態調査」という。)を実施しました。

また、令和2年4月に、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進を目的とした「邑楽町空家等対策の推進に関する条例」を施行し、庁内関係課と連携した空家等対策の取組を開始しました。

そして今般、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家特措法に基づき、本町の実態を踏まえた「邑楽町空家等対策計画(以下、「本計画」という。)」を策定するものです。

【注釈】

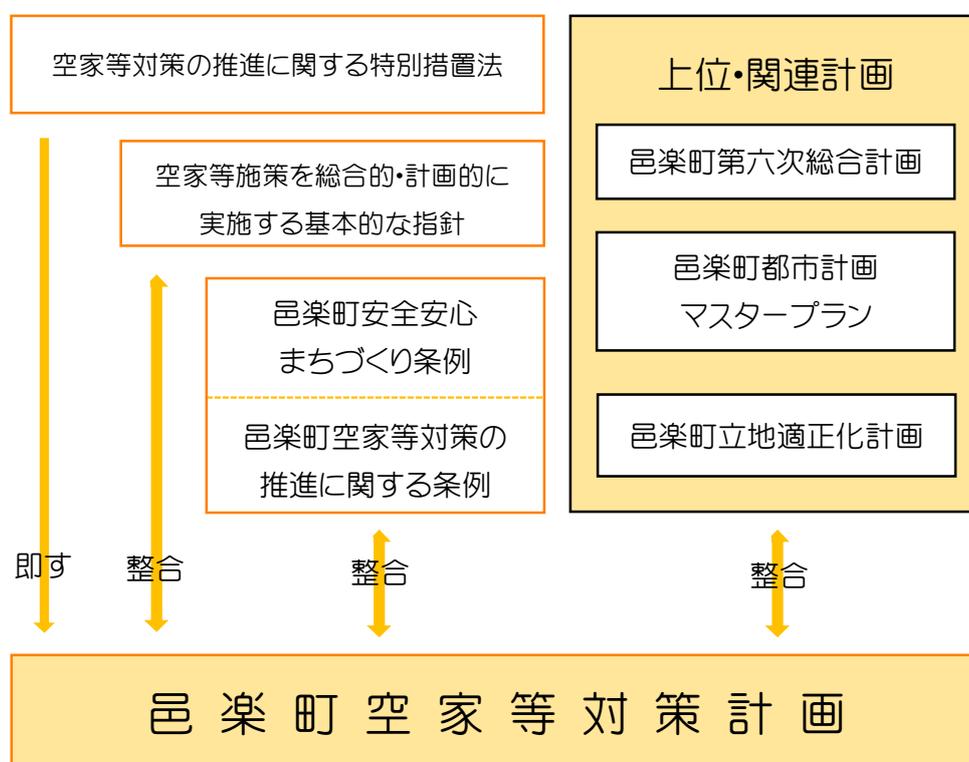
「空家」は空家特措法で対象としている空家の表記方法であり、一般的な表記「空き家」とは異なり「き」が除かれているが、この計画書では、全て「空家」に統一し表記します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めます。

計画の推進にあたっては、「邑楽町第六次総合計画」や「邑楽町都市計画マスタープラン」、「邑楽町立地適正化計画」等の関連計画との整合性を図り、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を示します。

〔図1－計画の位置づけ〕



3 計画の対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。空家等の等には、建築物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。)をいいます。

※「空家等」に関する補足

- (1) 同一敷地内に常時所有者などがおらず、かつ、その状態が概ね1年以上継続している物件とします。
- (2) アパートなどの集合住宅で一部が使用されている場合は、本計画対象の空家等から除きます。

4 計画期間

本計画の期間は、令和3年度(2021年)から令和12年度(2030年)までの10年間とします。ただし、社会・経済状況の変化や国や県の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて、計画の見直しを行うこととします。

5 計画対象区域

本町の空家等は、町実態調査(本計画7ページ参照)の結果によると、町の中心部の中野地区や新中野、明野などの市街化区域だけでなく、高島地区、長柄地区の市街化調整区域まで広く分布しています。また、今後更に、高齢化の進行により、町全体に発生することが予測されることから、邑楽町全域を本計画の対象地区とします。

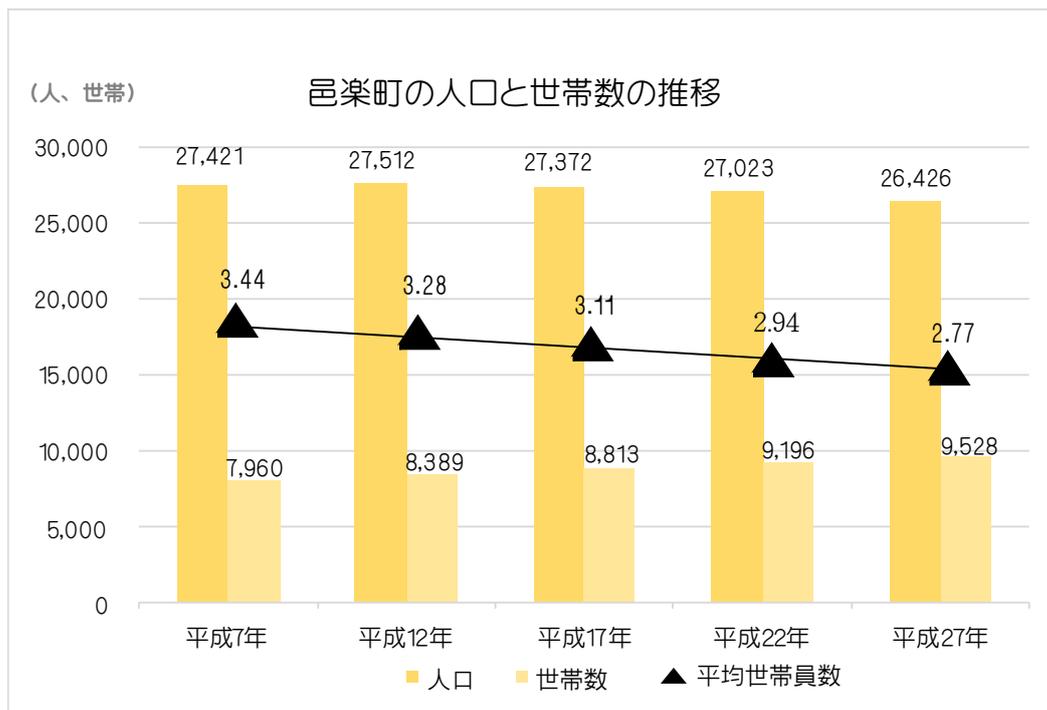
第2章 町の人口等と空家等の状況

1 統計調査からみた人口と空家等

(1) 人口と世帯数の推移

国勢調査では、本町の人口は平成12年から減少が続いています。平成27年には26,426人となり、平成12年と比較すると1,086人減少しています。

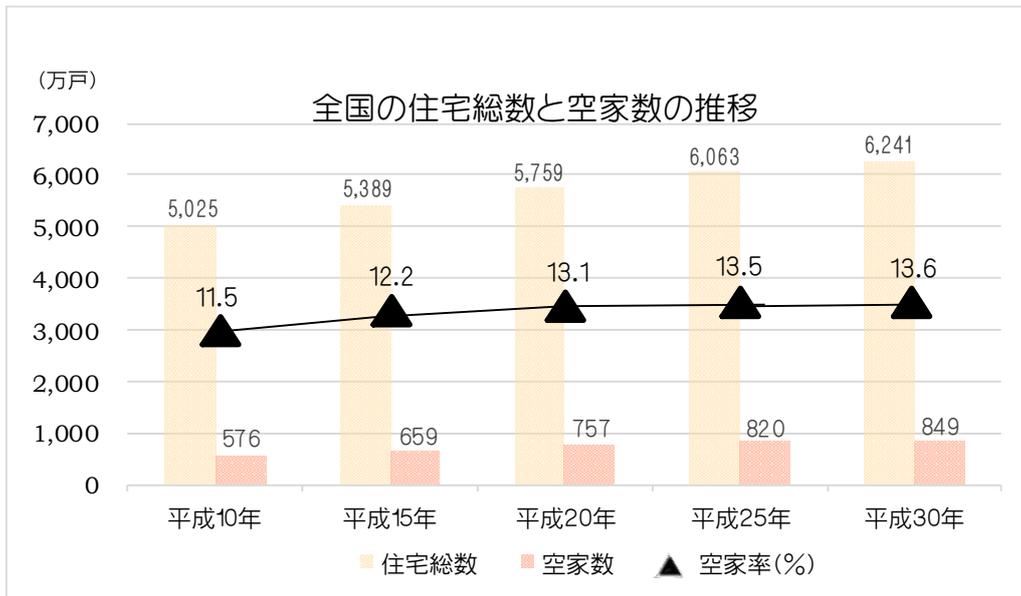
一方、世帯数は増加が続いています。平成27年には9,528世帯となり、平成7年と比較すると、1,568世帯増加しています。それに伴い、一世帯当たりの人口は減少が続き平成27年には2.77人となり、平成7年と比較すると0.67人減少し核家族化が進行していることがうかがえます。



資料：総務省「国勢調査」より

(2) 全国の空家等の状況

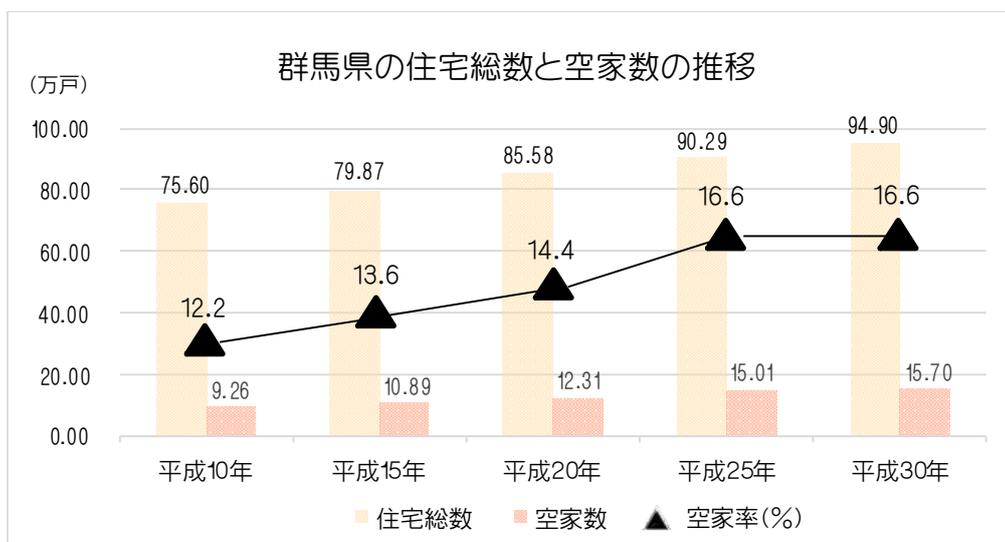
最新調査である平成30年総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空家数は、846万戸となっており、前回調査と比較して、住宅総数及び空家数は増加しています。



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

(3) 群馬県の空家等の状況

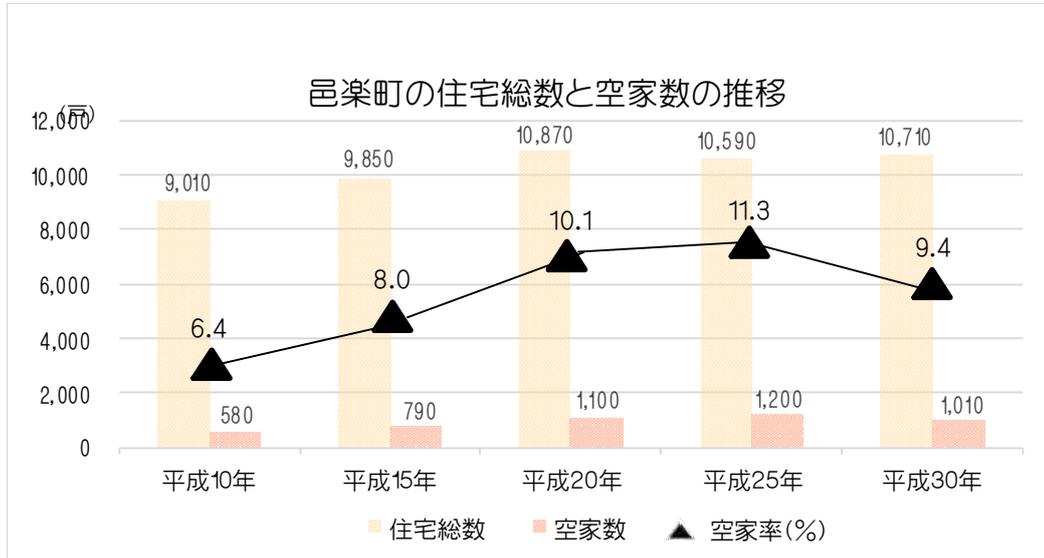
群馬県における空家の状況は、空家率 16.6%になっており、全国平均を約3%上回り、高い水準となっています。



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

(4) 本町の空家等の状況

本町の空家の状況は、前回調査と比較して、空家率が約2%減少し、全国平均を約4%下回っています。



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

(5) 本町と全国及び近隣市町等との比較

平成30年度調査では、空家率が平成10年度以降初めて減少となり、全国、群馬県、近隣市町と比較しても低い傾向ですが、住宅総数は、直近の国勢調査の世帯数(H27調査:9,528世帯)を上回っています。

区分	平成25年			平成30年			空家率 増減
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	
全国	60,628,600	8,195,600	13.52	62,407,400	8,488,600	13.60	0.08
群馬県	902,900	150,100	16.62	949,000	158,300	16.68	0.06
邑楽町	10,590	1,200	11.33	10,710	1,010	9.43	△1.90
館林市	35,040	5,460	15.58	36,260	6,060	16.71	0.06
板倉町	5,310	450	8.47	6,200	530	8.55	0.06
大泉町	18,840	3,280	17.40	23,250	4,720	20.30	0.06

資料:総務省「住宅・土地統計調査」より

2 町実態調査からみた空家等の状況

本町では、空家等対策の基礎資料とするため、総務省の住宅・土地統計調査に定める空家等の内、「賃借用共同住宅」、「会社等の寮・寄宿舍」等を除く「一戸建て住宅」について、平成 28 年と平成 30 年に各行政区からの空家等の情報を基に町実態調査を実施しました。

町実態調査にあたり調査員の評価の統一性と客観性を確保するため、外観調査時における判定基準ならびにマニュアルを設定し、腐朽・損傷状況から空家をAからEの5等級に分類し整理を行いました。結果として 335 戸の空家が確認され、このうちAの「そのままの状態が入居が可能と見込まれる」が全体の 42%の 141 戸でした。またDの「倒壊が懸念される」については、全体の 10%の 34 戸存在し、景観の悪化だけでなく、近隣への環境被害が心配されるため、早急に適切な対応を図る必要があります。

■空家の状態とその戸数

状 態	地区(小学校区)				合計	割合 (%)
	中 野 (戸数)	中野東 (戸数)	高 島 (戸数)	長 柄 (戸数)		
A 建物に目立った損傷はなく、そのままの状態が入居が可能と見込まれる	29	21	35	56	141	42
B 建物に多少の損傷が見受けられるが小規模補修で入居が可能と見込まれる	16	11	22	23	72	21
C 倒壊のおそれはないが、入居には大規模修繕が見込まれる	26	13	34	6	79	24
D 建物の傾き、外壁や屋根など重度の損傷があり倒壊が懸念される	13	9	6	6	34	10
E すでに倒壊している、あるいは樹木に覆われ目視することができない	1	2	0	6	9	3
合 計	85	56	97	97	335	100

資料:「H30 年町実態調査」より

第3章 空家等における課題

本町の人口・世帯数等の推移や本町空家等の状況並びに町実態調査及び国土交通省が全国抽出で行った空家所有者に対するアンケート調査(以下、「国実態調査」という。)等の結果を踏まえ、空家等に関する課題を整理しました。

1 空家等の増加への対応

平成26年国土交通省が公表した国実態調査の集計結果では、一戸建住宅が空家等になった最も多い理由が「居住者の死亡」、「転居」次いで「介護施設等への入所」等が挙げられています。本町の人口が今後も減少することが予想される中、居住者の高齢化や高齢者一人世帯の増加が進み、空家等の発生が懸念されます。

2 空家等予備軍の権利関係

空家等の権利関係における問題の多くは、相続をきっかけに、共有名義、相続未登記、あるいは相続放棄などが発生しています。管理や処分を行う際の費用負担や、拡散した権利者全員の同意を得るなどが困難になることが考えられることから、空家になる以前から親族間で権利関係について確認しておく必要があります。

3 空家等の不適切な管理

空家等が適切な管理がされず放置されると、防災や防犯機能の低下、ごみの不法投棄や害虫・小動物の繁殖、悪臭の発生など地域環境へ悪影響が懸念されます。また、雑草・樹木が繁茂することで景観も悪化する可能性が懸念されます。

4 空家等の利活用及び除却

町実態調査では、「建物に目立った損傷はなく、そのままの状態が入居が可能と見込まれる」空家が141戸(総数の42%)あることから、まず空家等の所有者に対して利活用の意識を高めしていくことが必要です。次いで空家情報を開示し、需要の喚起と流通を支援する仕組みも必要となります。

また、そのまま利活用が可能ではない物件に対しては、必要な修繕・リフォームなどで価値を高めしていくことや、除却し宅地としての再活用や流通を図ることが必要です。

5 情報不足による対応の遅れ

空家等の所有者等の中には空家等を利活用する意思がなく、「このままでよい」と考えている方も少なくなく、空家等の利活用に対して消極的であり、空家等の適切管理、利活用についての意識が低い現状がうかがえます。

また、空家等の所有者等からすると、管理や活用について「どうしたらよいかわからない」「相談先がわからない」ことが想定されることから、空家等の所有者等をはじめとして町民に対し、空家等に関する相談窓口や利活用方法など各種の情報提供を行うことが必要となっています。

6 危険度が高い空家等の損傷

町実態調査によると、「建物の傾き、外壁や屋根など重度の損傷があり倒壊が懸念される」空家等が34戸（総数の10%）確認されており、隣接地や道路上に危険を生じるおそれや、台風などの強風で建材が飛散し周辺住民の安全を脅かす可能性が懸念されます。

第4章 空家等対策の基本事項

1 空家等対策の根拠法令等

空家特措法には、所有者等及び市町村の責務が次のように規定されています。また、町条例では仮称「**邑楽町空地及び空家等の適正管理に関する条例(※令和3年4月1日施行予定)**」を制定し、空家等対策の推進を図ります。

◎空家特措法

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、周辺的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。

◎町条例(案)

空家等の所有者等の責務

第〇条 空地及び空家等の所有者又は管理者は、当該空地及び空家等が管理不全な状態にならないように、自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

所有者による空家等の適切な管理の促進

第〇条 町は、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者又は管理者に対し、修繕、立木の伐採除草その他周辺的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。

町の責務

第〇条 空家特措法及び条例の目的を達成するため、必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

〈取組の視点〉

空家等は個人所有の財産であるため、空家等の所有者等が自らの責任により、その適切な維持・管理に努めることが空家等対策の大前提となります。

しかし、空家等の所有者等の経済的な事情や管理意識の低下等により、適切な維持・管理が行われなかった場合、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。このような場合には、住民に最も身近な行政主体である本町も、地域の状況に応じて、安全安心なまちづくりの観点から、空家特措法、町条例のほか、各種関係法令に照らして、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していきます。

2 空家等対策の基本方針

本町における空家等の現状と課題、空家等対策の根拠法令等を基に、以下の3項目を基本方針に定め、空家等対策を推進します。

(1) 空家等の新たな発生抑制と適切な維持管理の促進

空家等が、発生する事前の取組の重要性和不適切な管理の空家等が周辺にもたらす諸問題等について啓発を行います。

また、空家等の発生予防や管理責任に関する情報の発信やさまざまな相談に対応できる体制を構築することにより、空家等の発生抑制と適切な維持管理を促進します。

(2) 空家等の流通と利活用の促進

適切に維持管理されていて、現在の状態で入居が可能と見込まれる空家等については、市場で流通させること、あるいは、リノベーションして地域のまちづくりに活かすことが有効です。

また、老朽化が進行し、利活用が難しい空家等については、除却を促進し、跡地活用を促進することで宅地ストックの代謝を進めることができます。本町では、需要の喚起と流通を支援する仕組みを構築し流通と利活用を促進します。

(3) 管理不適切な空家等への対応と特定空家等への措置

長期に渡って不適切な管理のまま放置され、現に周辺的生活環境に悪影響を与えている空家等は近隣住民にとって、生活環境に支障を及ぼすだけでなく、場合によっては倒壊などで著しく保安上危険性のある存在となっています。

本町では、管理が不適切な放置状態の空家等については、町条例に基づき所有者等に対して適切な管理、あるいは除却について助言・指導し、特定空家等と認められるものについては、空家特措法他、消防法や建築基準法など関係各種法令に基づいて必要な措置を講じていきます。

第5章 空家等対策に関する施策

本町における空家等の数は、統計上、全国及び群馬県と比較すると比較的少ない状況にありますが、新たに空家等を発生させないように所有者等に対して周知・啓発していくことが重要です。また、やむを得ず空家等となってしまった場合でも、適切な管理を行い、周辺環境へ悪影響にならないことや、流通などの利活用の可能性を残すための施策を展開することが必要となります。

1 所有者等への周知・啓発

町の広報紙やホームページなどで、空家等の発生予防の重要性、適切に管理されていない空家等が引き起こす問題などを周知・啓発していきます。また、空家等を放置すると固定資産税等の特例の適用対象から除外され、税額が大幅に増える場合があること、また、相続放棄しても、引続き管理責任を負う可能性があることなど、さまざまな情報を分かりやすく情報発信します。

◎情報発信内容(例)

①空家の発生予防
権利関係の確認／相続の事前相談／共有名義・相続放棄の注意／相談窓口の周知
②空家の適正管理
定期的な管理の周知／劣化による修繕費の増大／庭木の伐採・除草
③その他、管理責任など
損害賠償のおそれ／固定資産税増加のおそれ／譲渡税の特別控除

2 空家等の適正管理の支援

所有者等が高齢のため、あるいは遠方に居住しているなど、空家等の管理に充分対応できない場合は、必要に応じて社会福祉法人邑楽町社会福祉協議会(邑楽町高年者活力センター)や町商工会を通して事業者等を紹介し、草木の伐採等、空家等の適正管理を促進します。

3 空家バンクの創設

空家等の所有者等と利用希望者のマッチングを促進するため、地元の不動産業者等の協力をいただき「空家バンク制度」の創設に向け取り組みます。登録された空家情報を町内外の利用希望者にホームページなどで情報発信します。

4 空家等対策の実施体制の確立

空家等の問題は、防災・防犯、衛生、景観等多岐にわたるため、庁内関係課を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。また、空家等の所有者等が抱えるさまざまな相談に対しては、庁内で相談窓口の一元化を図り対応します。さらに、空家特措法で設置が認められている「協議会」は、法務、不動産、建築などの各種専門の委員で構成することから各専門委員と相互に連携・協力できる仕組みを検討します。

5 既存支援制度の紹介及び新たな支援策の検討

空家等の発生を抑制するため、長期にわたって住み続けられる居住環境を確保できるよう、「木造住宅耐震診断者派遣事業」及び「木造住宅耐震改修補助事業」並びに「住宅リフォーム補助金」などの既存の支援制度を紹介するとともに、新たな支援や施策を検討します。

◎本町の主な住宅支援制度(令和3年3月31日現在)

木造住宅耐震診断者派遣事業
昭和56年5月31日以前に着工した一戸建て住宅又は併用住宅(住宅部分が1/2以上)に対し、町が診断者を派遣し耐震診断を行い、安全性を評価します。
木造住宅耐震改修補助事業
耐震診断の結果、耐震性が基準値未満と判定された住宅に対し、基準以上の耐震性となるよう改修工事を行う場合、その費用の一部を補助します。 精密診断:費用の1/2(上限136,000円) 改修工事:費用の1/2(上限800,000円)
住宅リフォーム補助金
自らが町内に所有し、かつ居住する住宅を町内に事業所を有する法人又は個人事業主が行う改修工事の一部を補助します。 改修工事:費用の10/100(上限200,000円)

6 「特定空家等」への対処

適切な管理がされず、なおかつ自主的な改善も図られず、倒壊などで隣接地や道路上に危険を生じるおそれや、周辺住民の安全を著しく脅かす可能性が高い空家等については、危険度・切迫性などを総合的に判断したうえで、空家特措法に基づき、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ない場合には、同法に基づく命令、次いで代執行による是正措置を図ります。

第6章 「特定空家等」の認定及び措置

1 「特定空家等」の認定

空家等に対し、空家特措法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、代執行を行う場合には、空家特措法第2条による「特定空家等」と認定されることが前提になります。

しかし、「特定空家等」の認定については、個人所有の財産に対して強い公権力の行使を伴う行為が含まれていることから、国が示した「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(以下、「ガイドライン」という。)の考え方に基づき慎重に対応します。

一方で、危険が切迫している等、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、所定の手続を経つつ「邑楽町空家等対策の推進に関する条例」に基づく必要最低限度の応急措置を迅速に行い、管理不良度が高く、対策の必要性が高い空家等に対しては、空家特措法に基づく措置を講じます。

(1) 「特定空家等」の定義

特定空家等は、空家特措法第2条第2項に次のように規定されています。

第2条

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) 「特定空家等」の判断基準

空家特措法第2条に規定する「特定空家等」の判断については、空家特措法第14条第14項に基づいて国が示した「ガイドライン」に記載された、特定空家等の判断の参考となる基準に準拠したうえで、庁内関係課で組織する庁内会議での協議及び、各種専門委員で構成された空家等協議会の意見を踏まえるなど、総合的かつ慎重に判断します。

2 「特定空家等」への措置

(1) 助言又は指導(空家特措法第 14 条第1項)

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言または指導を行います。

(2) 勧告(空家特措法第 14 条第2項)

繰り返し助言または指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行います。
また、勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

◎ 固定資産税等の住宅用地特例(住宅一戸あたり)

区 分		課税の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 m ² 以下	1/6	1/3
一般住宅用地	200 m ² を超える分	1/3	2/3
住宅用地でない宅地		特例なし	

(3) 命令(空家特措法第 14 条第3項)

正当な理由がなく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られるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。

(4) 代執行(空家特措法第 14 条第9項)

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、履行したとしても十分でないとき、または履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

2. 「特定空家等」への措置

(1) 助言又は指導(空家特措法第 14 条第1項)

空家等の管理は、所有者等において適切に行われるべきであることから、所有者等自らの意思による改善がされるよう、助言又は指導を行います。

(2) 勧告(空家特措法第 14 条第2項)

繰り返し助言又は指導を行ったものの、なお改善されないと認められるときは、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、勧告を行います。
また、勧告された場合は地方税法に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

◎ 固定資産税等の住宅用地特例(住宅一戸あたり)

区分		課税の特例	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 m ² 以下	1/6	1/3
一般住宅用地	200 m ² を超える分	1/3	2/3
住宅用地でない宅地		特例なし	

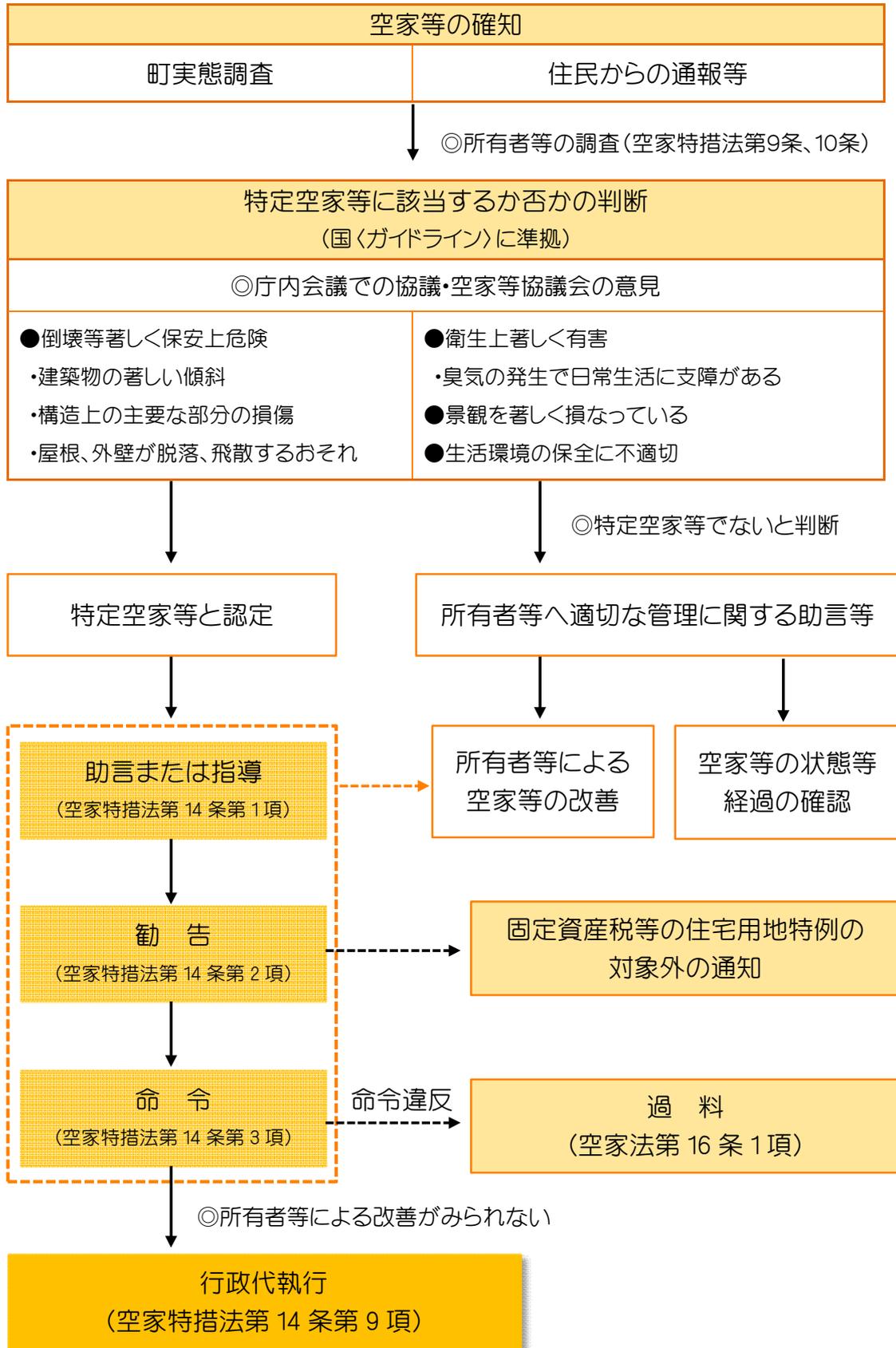
(3) 命令(空家特措法第 14 条第3項)

正当な理由がなく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られるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。

(4) 代執行(空家特措法第 14 条第9項)

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、履行したと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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

■特定空家等に関する手続きフロー



邑楽町空家等対策計画

令和3年 月発行

発行 邑楽町

事務局 邑楽町 都市建設課

T E L 0276-47-5031

F A X 0276-89-0136

E-mail urban@swan.town.ora.gunma.jp