

第2期渋川市空家等対策計画

令和 4 年 4 月
渋 川 市

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定及び改定の背景	
2 計画の目的	
3 計画の位置づけ	
4 基本的事項	
第2章 空家等の状況	5
1 住宅・土地統計調査による住宅総数及び空家数	
2 空家等及び空地の実態調査	
3 課題	
第3章 空家等及び空地対策に係る基本的な考え方	24
1 目的	
2 基本方針	
3 基本目標	
第4章 特定空家等・管理不全空地の認定と措置	27
1 特定空家等の認定	
2 特定空家等に対する措置	
3 管理不全空地の認定	
4 管理不全空地に対する措置	
第5章 空家等及び空地に関する対策の実施体制	31
1 空家等及び空地の相談体制	
2 地域・事業者・行政等の連携	
3 庁内組織の体系化	
4 空家等対策協議会の設置	
5 空家等及び空地に関する具体的な取り組み	
【資料編】	別冊
空家等対策の推進に関する特別措置法	
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	
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 「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）	
渋川市空家等及び空地の適正管理に関する条例	
渋川市空家等及び空地の適正管理に関する条例施行規則	
令和2年度渋川市空家等実態調査結果	
空家等所有者等の意向に関するアンケート調査結果	

第1章 計画の趣旨

1 計画策定及び改定の背景

近年、少子高齢化や人口減少、既存の住宅や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、誰も居住していない住宅や、何の目的にも使用されていない空地、いわゆる「空家等」が年々増加しています。このような空家等は、適切な管理が行われていない結果、安全性の低下、衛生環境の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、空家等が増加することにより、将来的にこれらの問題が一層深刻化する可能性があります。

この「空家問題」は、全国的に地域の課題として取り上げられるようになったこともあり、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「法」という。）が公布され、国において制度整備が行われました。本市においても、同様の問題が課題となっていたことから、平成25年に「渋川市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、また、平成27年5月には空家等庁内検討委員会を設置し、庁内組織において管理されていない空家等の問題に取り組んできました。

そして、前述のとおり法が制定されたことから、制度の整合を図るため、平成27年9月に従来条例を「渋川市空家等及び空地の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）に全部改正し、更に、平成28年4月には、空家対策に係る専門分野団体の代表者等による空家等対策協議会を設置いたしました。

このような経緯を踏まえ、法に基づき平成28年11月に「渋川市空家等対策計画」を策定しましたが、令和3年度末で終期を迎えることから、対策計画を改定するものです。

2 計画の目的

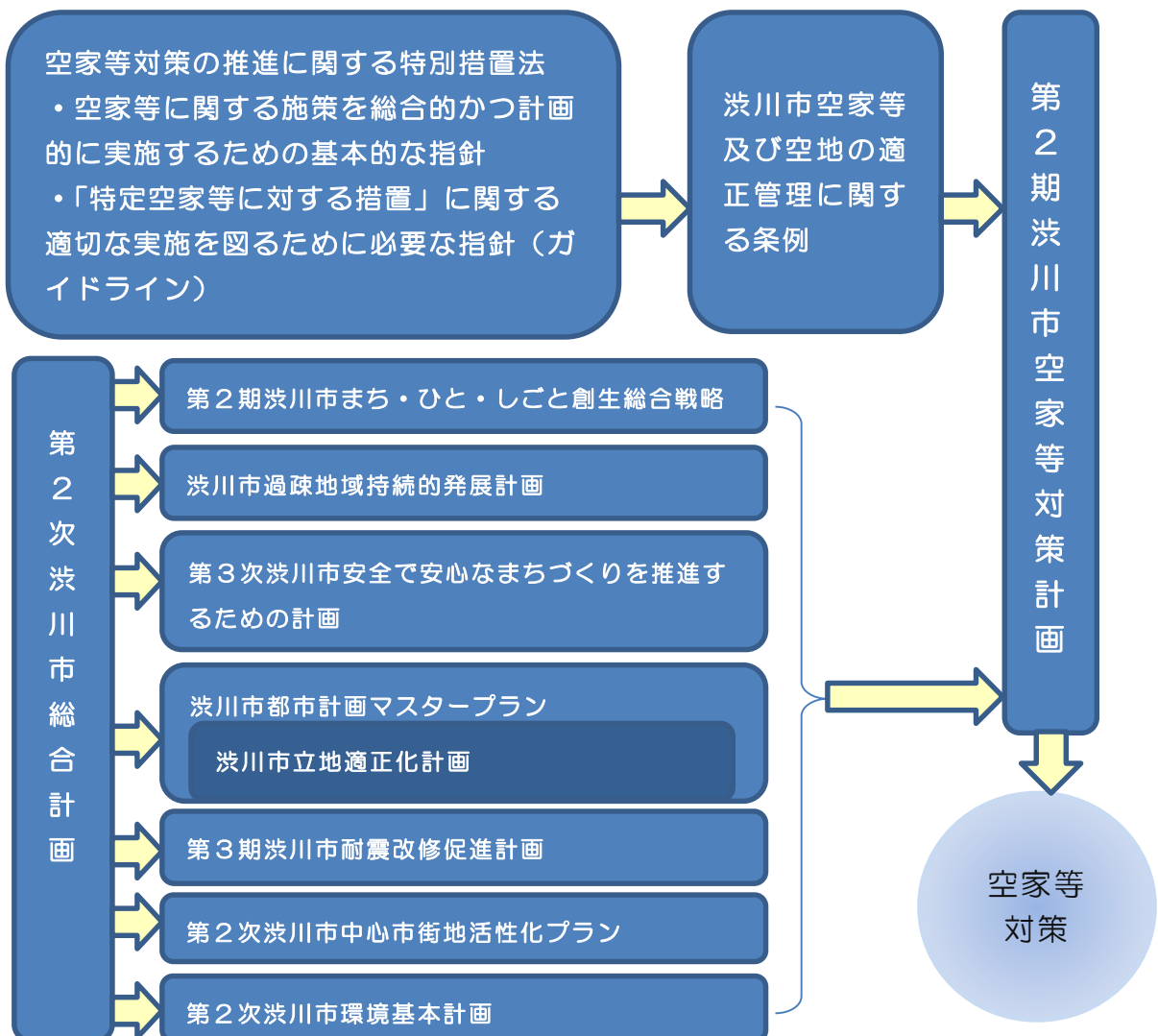
人口流出や少子化などにより空家等の増加が今後も見込まれ、所有者の高齢化等による適正管理の難しさなど、空家問題が益々深刻化してくことが想定されます。空家等の多様な問題解決は、継続的に取り組む必要があるため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、定住環境の充実を図り、安全で安心な市民生活を確保することを目的とします。

3 計画の位置づけ

第2期渋川市空家等対策計画（以下「第2期計画」といいます。）は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」に基づき、法第5条第1項に規定する「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」に即して策定する計画です。

この計画は、「第2次渋川市総合計画」に掲げる6分野の施策のうち「安全・安心に暮らし続けられるまち【安全・安心、暮らし】」に関わる施策や、「第2期渋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の「基本目標2『ひと』の流れづくり」に掲げる移住・定住の促進、「基本目標4『まち』づくり」に掲げる時代に合った活力ある安全・安心な地域づくりとも整合を図ります。

また、「第3次渋川市安全で安心なまちづくりを推進するための計画」「渋川市都市計画マスタープラン」など、本市の関連計画と連携を図りながら、空家等の再生や有効活用の促進等の対策を進めます。



4 基本的事項

(1) 対象地区

第2期計画で対象とする地区は、渋川市内全域とします。

また、空家等が著しく多い等、空家等対策を重点的に推進する必要があると認められる地区がある場合は、重点地区として指定します。

(2) 対象とする空家等及び空地の種類

第2期計画で対象とする空家等及び空地の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」と条例第2条第3号に規定する「空地」とします。

(3) 計画期間

第2期計画期間は、令和4年度から令和9年度までの6年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化や、国や県の各種施策等に応じて、計画内容や期間の見直しができることとします。

(4) 用語について

用語の意義は、法及び条例で使用する用語の例によります。

①空家等（法第2条第1項）

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。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特定空家等（法第2条第2項）

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であると認められる空家等をいう。

③空地（条例第2条第3号）

宅地化された土地又は住宅地に隣接する土地で、現に所有者等が使用していない土地（農林業用地を除く。）をいう。

④管理不全空地（条例第2条第4号）

雑草等が著しく繁茂し、又は放置されている空地で、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

ア 動物が繁殖し、又は衛生害虫の発生のおそれとなっているもの

イ 廃棄物の放置が著しいもの

ウ 樹木の枝葉又は雑草が隣地にはみ出している状態又は道路に

はみ出し、安全な通行を確保する妨げとなっているもの

⑤所有者等（条例第2条第5号）

空家等又は空地の所有者又は管理者をいう。

⑥住宅・土地統計調査

5年ごとに総務省が実施する抽出調査で、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ためのもの（平成30年に実施）をいう。

この調査の結果は、住生活基本法に基づいて策定される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。

⑦実態調査

法第9条又は条例第9条に基づき市が実施する調査で、空家等及び空地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をいう。

第2章 空家等の状況

1 住宅・土地統計調査による住宅総数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,240万7千戸であり、平成25年と比較すると、約177万9千戸(2.9%)増、平成20年との比較では約482万1千戸(8.4%)増加しています。

また、空家数も約848万9千戸で、平成25年と比較すると、約29万3千戸(3.6%)増、平成20年との比較では約92万1千戸(12.2%)増加しており、空家率は、過去最高値であった前回調査の13.5%を超え、13.6%となり、最高値を更新している状況であります。

群馬県では、住宅総数が約94万9千戸であり、平成25年と比較すると、約4万6千戸(5.1%)増、平成20年との比較では約9万3千戸(10.9%)増加しています。なお、空家数は、約15万8千戸で、平成25年と比較すると、約8千戸(5.5%)増、平成20年との比較では約3万5千戸(28.6%)増加しており、最高値を更新している状況であります。

本市においては、住宅総数が約3万6千戸で、平成25年と比較すると、約2千戸(6.2%)増、平成20年との比較では600戸(1.7%)増加しています。なお、空家数は、6千戸で平成25年と比較すると、約1千戸(19.8%)増、平成20年との比較では約1千4百戸(30.4%)増加しており、最高値を更新している状況で、空家率は16.9%で全国の13.6%、群馬県の16.7%の空家率より高くなっています。

『住宅・土地統計調査』の目的と調査方法について

国(総務省統計局)が実施している『住宅・土地統計調査』は、住生活関連諸施設の基礎資料を得ることを目的に、住宅等で人が居住する建物に関する実態と、土地の保有状況に関する実態等を5年毎に調査しているものであって、市内の住戸全てを調査するのではなく、市町村毎に定められた抽出率から市内の一部の住戸を調査し、その結果に抽出率の逆数を乗じるなどで、空家数(住戸数)などを推定。

《「空家」の定義》

一戸建の住宅やアパートのように完全区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、普段人が居住していない住宅。なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外。

※渋川市では、空家等実態調査などによって実数を計上していることや単位を空家の棟数としていることから、国の調査と市の調査による空家数は、異なります。

〔表1〕『住宅総数と空家数』：住宅土地統計調査より

(単位：戸)

		平成20年	平成25年	平成30年	
住宅総数 (A)	全 国	57,586,000	60,628,600	62,407,400	
	群馬県	855,800	902,900	949,000	
	渋川市	34,920	33,460	35,520	
空家数 (B)	全 国	7,567,900	8,195,600	8,488,600	
	群馬県	123,100	150,100	158,300	
	渋川市	4,600	5,010	6,000	
	二次的 住 宅	全 国	411,200	412,000	381,000
		群馬県	6,500	16,900	14,800
		渋川市	220	140	410
	賃貸用 の住宅	全 国	4,126,800	4,291,800	4,327,200
		群馬県	66,700	74,700	77,100
		渋川市	1,940	2,340	2,220
	売却用 の住宅	全 国	348,800	308,200	293,200
	群馬県	5,100	2,100	3,900	
	渋川市	70	170	100	
その他 の住宅	全 国	2,681,100	3,183,600	3,487,200	
	群馬県	44,800	56,400	62,600	
	渋川市	2,360	2,360	3,260	
空家率(%) (B/A)	全 国	13.1	13.5	13.6	
	群馬県	14.4	16.6	16.7	
	渋川市	13.2	15.0	16.9	

2 空家等及び空地の実態調査

市では、空家等及び空地の実態を把握するため、令和2年度に実態調査を実施しました。この調査結果に基づき、空家等の適正管理についての依頼や意向確認のためのアンケート調査を所有者に実施し、必要に応じ空家相談や空家活用補助金事業等を紹介しました。また、空家等に関するデータベース（空家台帳）の整備を行いました。

(1) 調査概要

①対象地区

市内全域を対象としました。

②期 間

令和2年6月から令和3年3月にかけて実施しました。

③対 象

ア 原則として法第2条第1項に規定する空家等

イ 条例第2条第3号に規定する空地のうち、雑草などが繁茂し放置されている空地や、建物を撤去した後、放置されている土地

④調査方法

空家等及び空地の現況・位置については、各自治会による予備調査又は市民等からの情報提供に基づき市が現地を確認し、整理しました。

また、現況が空家等であることが明確な場合は、戸籍、税情報などを活用し、市が所有者等を特定するための調査を行いました。

ア 予備調査（対応：各自治会）

現状、空家となっているものの調査を依頼しました。

調査及び報告対象は、次のとおりです。

a 市で認知している空家等（空家台帳登録空家等）の現状確認及び新たな空家等

- ・住宅（一戸建て。原則として賃貸借、売却用は除く。）
- ・店舗併用住宅（共同など。原則、賃貸借や売却用は除く。）
- ・倉庫、蔵等（隣接する家屋や道路等安全に影響があるもの。）

b 危険な状態である空家

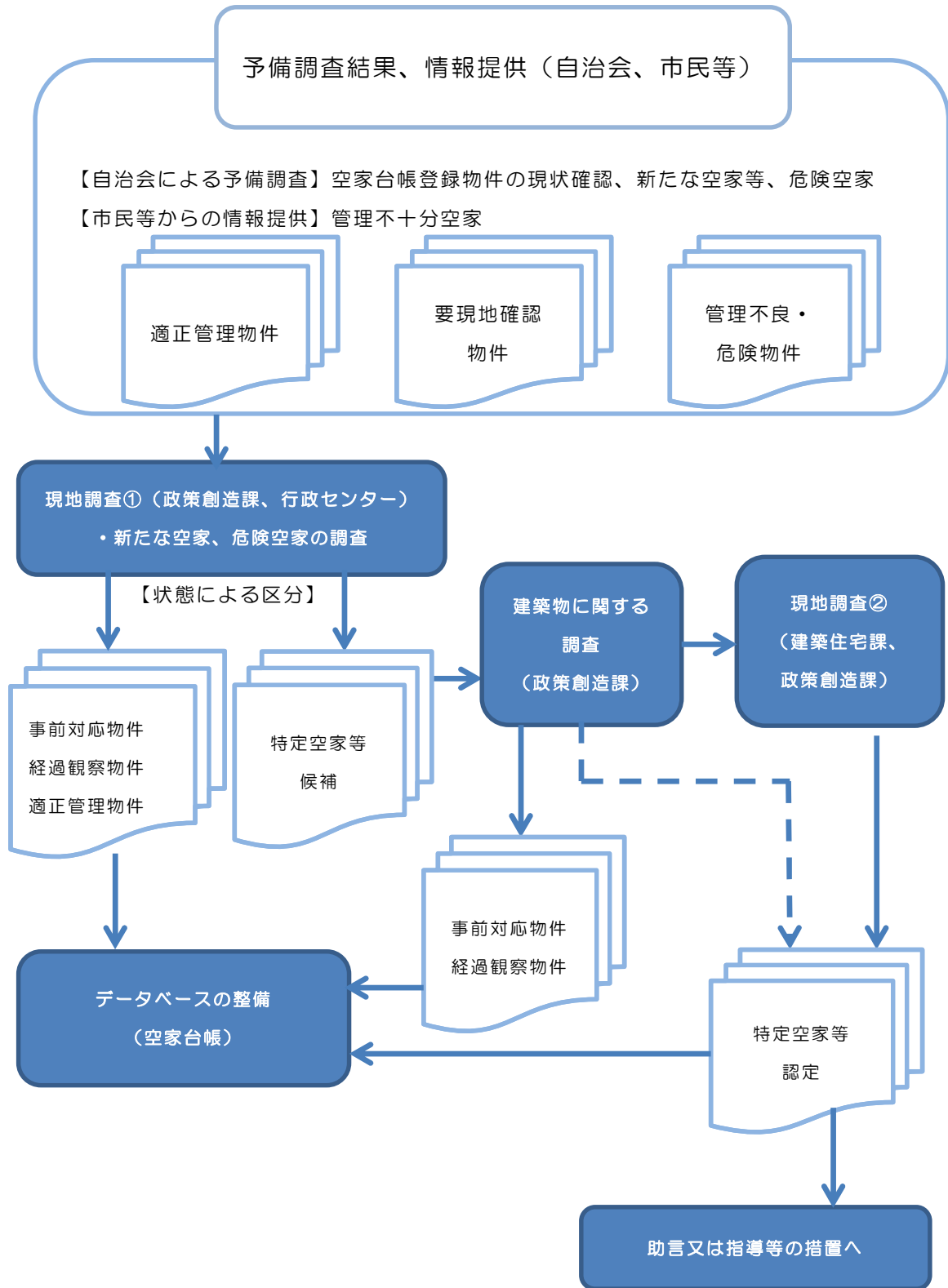
イ 現地調査（対応：政策創造課、各行政センター）

自治会予備調査結果に基づき、居住者の有無や位置を確認し、調査票の作成及び外観撮影を行いました。

ウ 特定空家等に係る現地調査（対応：建築住宅課、政策創造課）

特定空家等に該当する物件の中で、構造物に対する助言及び指導が必要な空家等については、建築住宅課（建築士）を中心に現地調査を実施しています。

(2) 調査の流れ



(3) 調査結果

①状態による区分

実態調査の結果、次のとおり空家等を状態別に区分しました。

<p>■管理されている状態 所有者等により適切に管理されている空家等</p> <p>■経過観察 管理が充分されていると判断できないが、現状では事前対応の必要がない空家等</p> <p>■事前対応 放置を続けると特定空家等に該当するおそれがある空家等</p> <p>■特定空家等（認定予定を含む） 法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するもの又は特定空家等に該当する可能性が高いもの</p>
--

②空家等及び空地の数

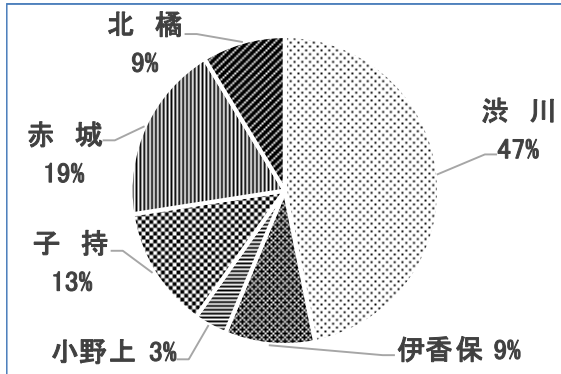
令和2年度に実施した実態調査の結果は、次のとおりです。

〔表2〕『令和2年度空家等実態調査結果』（単位：件／令和3年3月31日現在）

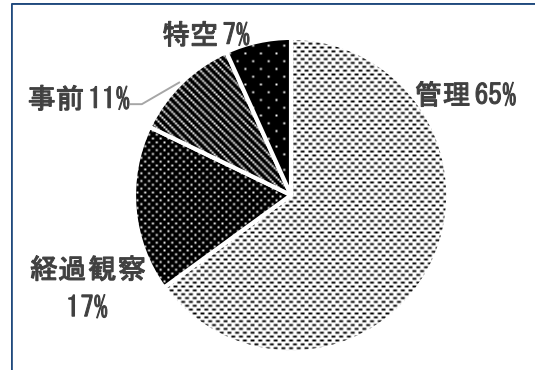
地 区	a					f うち空地 【f/a】
	空家等 【a/合計】	b 管理され ている状態 (b/a)	c 経過観察 (c/a)	d 事前対応 (d/a)	e 特定空家 等(認定予定 含) (e/a)	
茨 川	770 【47%】	536 (70%)	109 (14%)	81 (10%)	44 (6%)	22 【3%】
伊香保	156 【9%】	93 (60%)	27 (17%)	19 (12%)	17 (11%)	7 【4%】
小野上	57 【3%】	25 (44%)	20 (35%)	10 (18%)	2 (3%)	1 【2%】
子 持	210 【13%】	136 (65%)	33 (16%)	25 (12%)	16 (7%)	0 【0%】
赤 城	308 【19%】	194 (63%)	66 (21%)	30 (10%)	18 (6%)	0 【0%】
北 橘	144 【9%】	86 (60%)	25 (17%)	19 (13%)	14 (10%)	2 【1%】
合 計	1,645 —	1,070 (65%)	280 (17%)	184 (11%)	111 (7%)	32 【2%】

③空家等の地区別割合及び状態区分別割合（令和3年3月31日現在）

〔図1〕『空家等地区別割合』

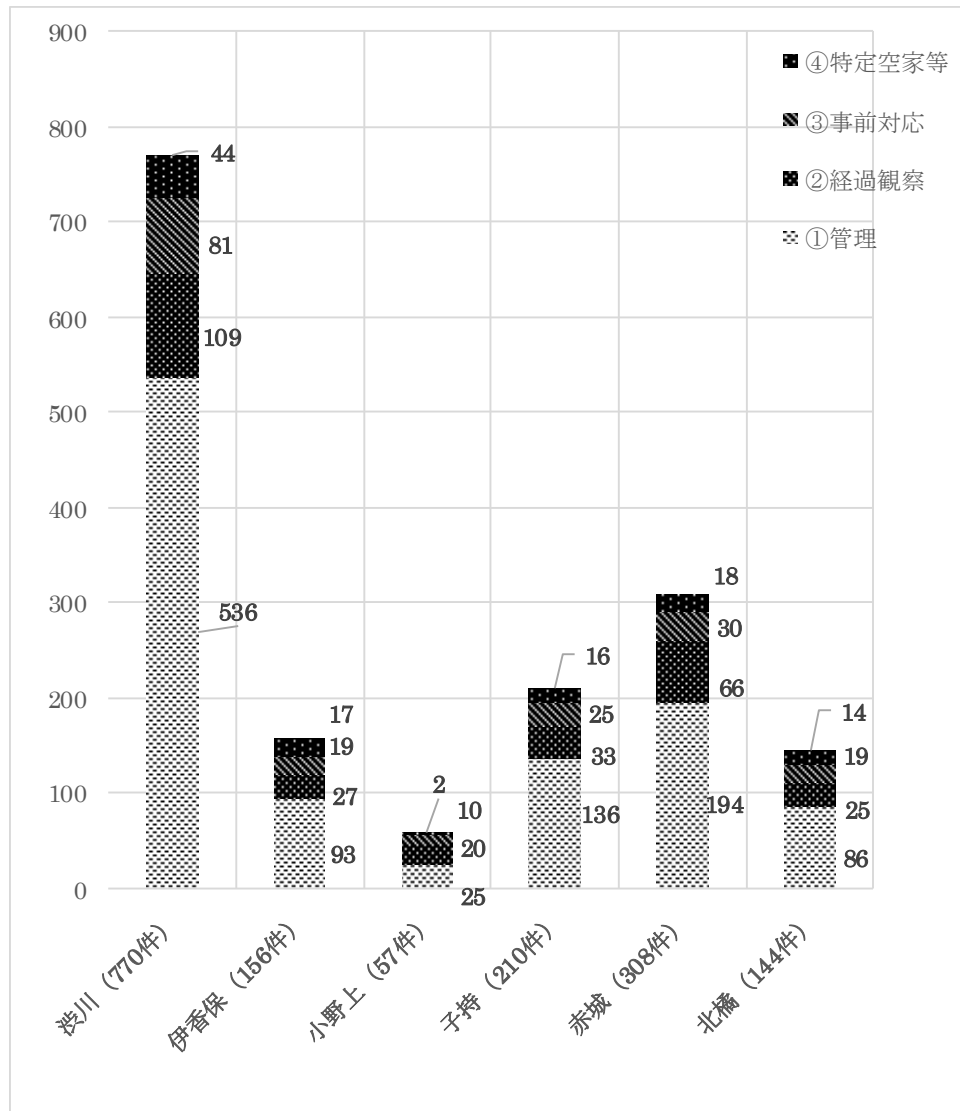


〔図2〕『空家等状態区分別割合』



〔図3〕『空家等地区毎状態区分別件数』

（単位：件）



④調査結果まとめ

調査で把握された空家等は、市内全域で1,645件で、うち空地は32件(2%)でした。

特定空家等に該当するもの(以下、認定予定も含む。)は111件で、全体の7%でした。

管理が不足していたり、今後状態の悪化を防止するために、所有者等に適切な管理の継続と徹底が必要と思われる空家等は、184件(11%)でした。これらについては、「事前対応」としました。

継続して管理されている状態と判断しがたい空家等は、280件(17%)でした。これらについては、「経過観察」としました。

適切に管理されている状態の空家等は、1,070件で、全体の65%でした。

地区毎では、渋川地区の空家等が770件で市全体の47%を占めており、人口や住宅数が多い地区に空家等も多くなっています。特定空家等も渋川地区が44件で最も多く、住宅が隣接している地域では、放置されてしまった空家等が周辺的生活環境に影響を及ぼしています。

伊香保地区では空家等が156件、内17件が特定空家等であり、伊香保地区の空家における特定空家等の割合が11%と各地区毎の特定空家の割合中で最も高くなっております。

小野上地区では、空家等が57件で市内において最も少ない地区であり、また特定空家等に該当するものは2件で、特定空家の件数が最も少ない地区であります。

赤城地区については、空家等が308件で、渋川地区の次に多くなっています。

他地区の空家等については、子持地区が210件、北橘地区が144件でした。また、特定空家等は、子持地区が16件で、北橘地区が14件でした。

なお、空地の32件の地区毎の内訳は、渋川地区22件、伊香保地区7件、小野上地区1件、北橘地区2件でした。

⑤前回調査結果

〔表3〕『平成27年度空家等実態調査結果』（平成28年4月30日現在）

地 区	a	b 管理され ている状態 (b/a)	c 経過観察 (c/a)	d 事前対応 (d/a)	e 特定空家 等(認定予定 含) (e/a)
	空家等 【a/合計】				
茨 川	651 【48%】	420 (64%)	98 (15%)	75 (12%)	58 (9%)
伊香保	113 【9%】	78 (69%)	13 (11%)	3 (3%)	19 (17%)
小野上	32 【2%】	15 (47%)	14 (44%)	3 (9%)	0 (0%)
子 持	162 【12%】	112 (69%)	26 (16%)	16 (10%)	8 (5%)
赤 城	260 【19%】	180 (69%)	48 (19%)	23 (9%)	9 (3%)
北 橘	130 【10%】	88 (68%)	22 (17%)	8 (6%)	12 (9%)
合 計	1,348 —	893 (66%)	221 (16%)	128 (10%)	106 (8%)

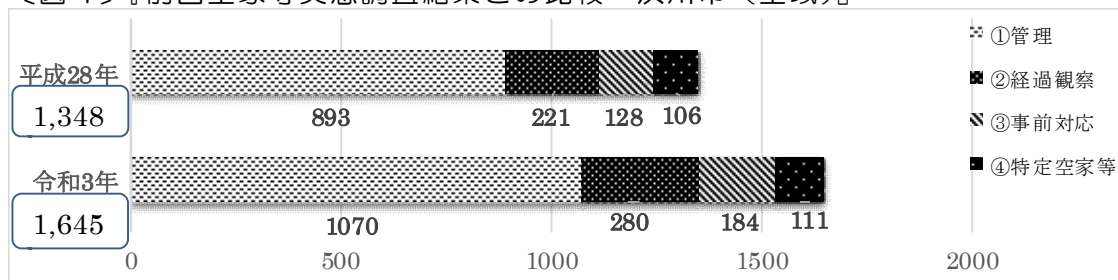
⑥前回空家等実態調査結果との比較

〔表4〕『前回空家等実態調査結果との比較（増減）』

（令和3年3月31日：平成28年4月30日現在）

地 区	a 空家等 (b+c+d+e)	状態による区分			
		b 管理	c 経過観察	d 事前対応	e 特定空家等
茨 川	119 増	116 増	11 増	6 増	14 減
伊香保	43 増	15 増	14 増	16 増	2 減
小野上	25 増	10 増	6 増	7 増	2 増
子 持	48 増	24 増	7 増	9 増	8 増
赤 城	48 増	14 増	18 増	7 増	9 増
北 橘	14 増	2 減	3 増	11 増	2 増
合 計	297 増	177 増	59 増	56 増	5 増

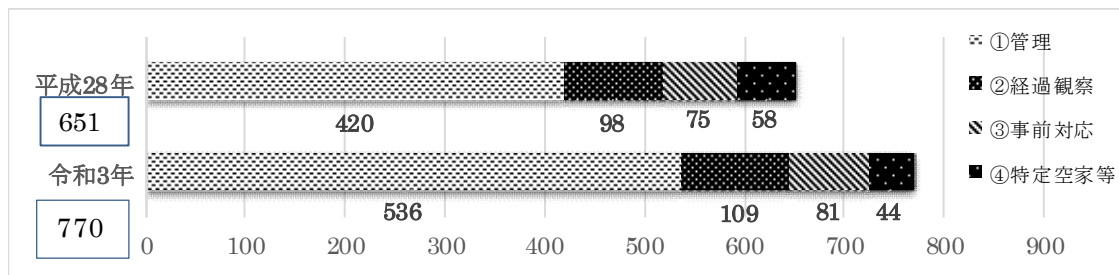
〔図4〕『前回空家等実態調査結果との比較 渋川市（全域）』



【渋川市（全域）】

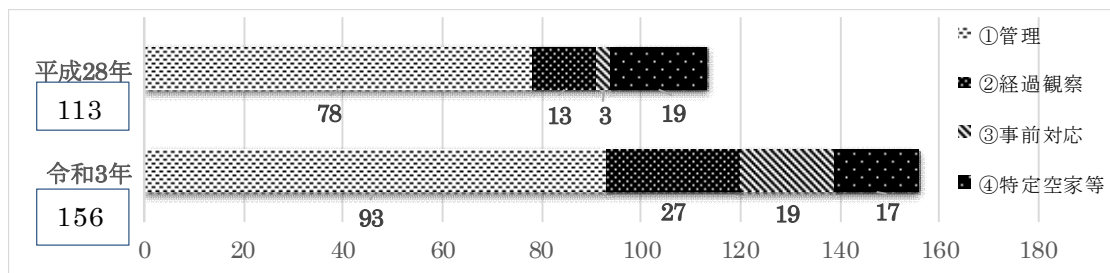
- ア 令和2年度に行った実態調査により、新たに確認された空家と既存空家等をあわせた令和3年3月31日現在の件数は、1,645件で、うち空地は32件でした。なお、前回調査の平成28年4月30日現在の空家等の件数は、1,348件であったため297件増、1.2倍となっています。
- イ 適切に管理されている空家等は、1,070件（65%）で、前回調査では、893件（66%）であったため、177件の増となり、1.2倍となりました。
- ウ 継続して管理されている状態と判断しがたい経過観察の空家が、280件（17%）で、前回調査では、221件（16%）であったため、59件の増、1.3倍となっています。
- エ 管理が不足していたり、今後状態の悪化を防止するために、所有者等に適切な管理の継続と徹底が必要と思われる事前対応が必要な空家等は、184件（11%）で、前回調査では、128件（10%）であったため、56件の増、1.4倍と増加しています。
- オ 特定空家等に該当するもの（認定予定も含む。）は、111件（7%）で、前回調査は、106件（8%）であったため、4件の増加となりましたが、特定空家等の割合は、僅かながら減少となりました。
- カ 管理空家等、経過観察、事前対応、特定空家等の4つの区分全てにおいて、前回調査と比較すると件数の増加が見られます。なお、4つの区分割合に関しましては、あまり変わっていません。
- キ 空地は、32件（2%）で、条例に規定する管理不全空地の該当はありませんでした。なお、前回調査における空地件数は、33件（2%）であったため、件数及び割合ともにあまり変わっていません。

〔図5〕『前回空家等実態調査結果との比較 各地区毎（渋川地区）』



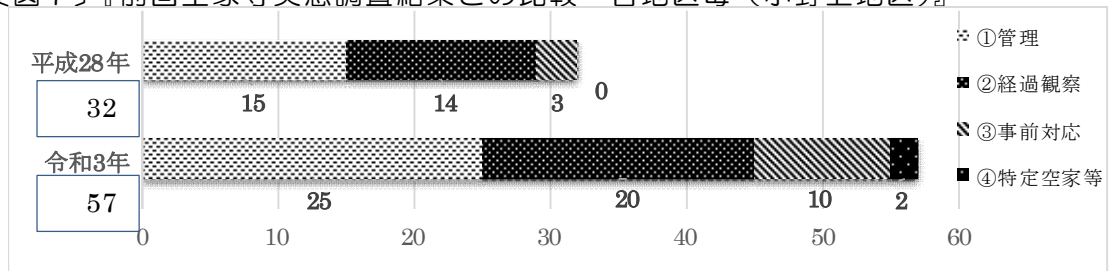
【渋川地区】 空家等は770件で、市全体の空家等1,645件の47%を占めています。なお、前回調査では、1,348件中651件の48%であったため、割合の変動はあまりありません。なお、特定空家等は、44件で、市全体の40%となりますが、前回調査では、58件(55%)であったため、14件減となり、また割合も減少となりました。

〔図6〕『前回空家等実態調査結果との比較 各地区毎（伊香保地区）』



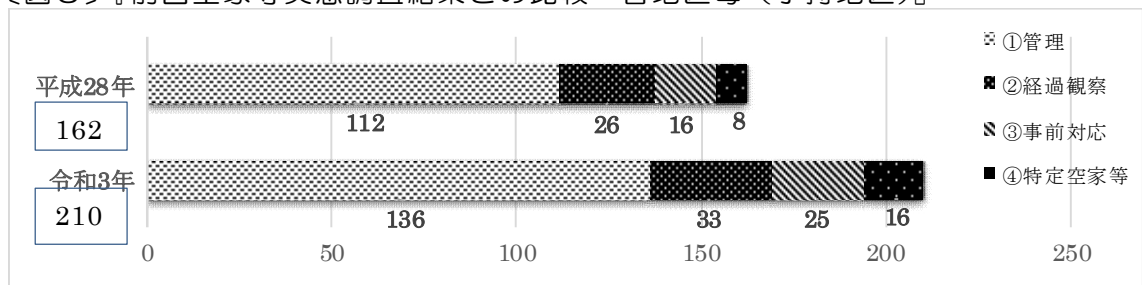
【伊香保地区】 空家等は156件で、前回調査と比較すると、43件増の1.4倍で、各地区の増減倍率を比較すると小野上地区に次いで2番目の増加となりました。特定空家等が17件で、前回調査の19件と比較するとわずかながら減少となっています。なお、事前対応は、3件から19件と6倍となり、各地区の中で最も倍率が増えています。

〔図7〕『前回空家等実態調査結果との比較 各地区毎（小野上地区）』



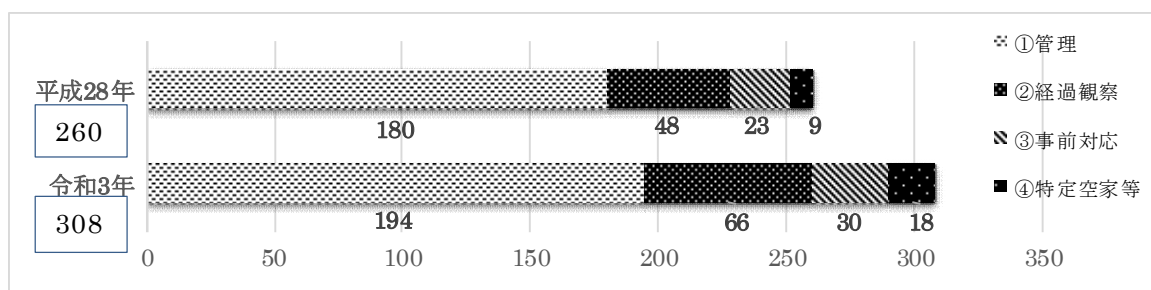
【小野上地区】 空家等は57件で、市内で最も空家等が少ない地区であります。前回調査と比較すると、1.8倍に増え、各地区の中では、最も増加率が高くなっています。なお、特定空家等に該当する空家等は、前回調査では0件でしたが、今回の調査では2件ありました。

〔図8〕『前回空家等実態調査結果との比較 各地区毎（子持地区）』



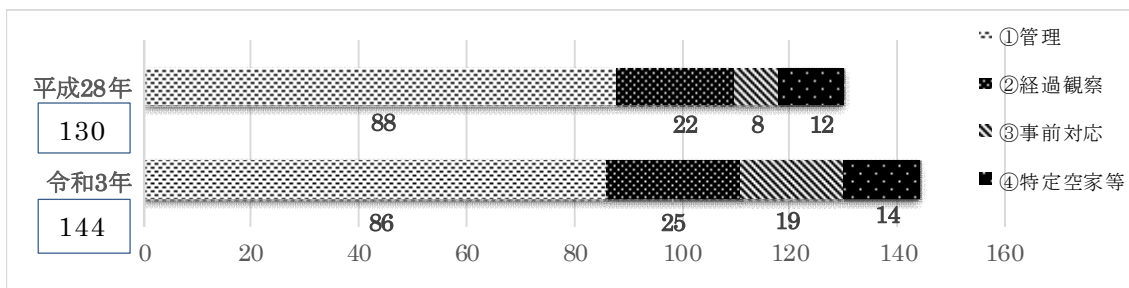
【子持地区】 空家等は210件で、前回調査と比較すると48件の増となり、赤城地区と並び、渋川地区の次に件数が増加しています。なお、特定空家等に該当する空家等は、前回調査では8件でしたが、今回の調査では16件と2倍に増えています。

〔図9〕『前回空家等実態調査結果との比較 各地区毎（赤城地区）』



【赤城地区】 空家等は308件で、渋川地区に次いで件数が多くなっています。また、前回調査と比較すると48件の増となり、子持地区と並び、渋川地区の次に件数が増加しています。なお、特定空家等の件数は、前回調査と比較すると、子持地区と同様に、9件から18件と2倍に増えています。

〔図10〕『前回空家等実態調査結果との比較 各地区毎（北橋地区）』



【北橋地区】 空家等は144件で、前回調査の130件と比較すると14件の増で、各地区の中で最も増加件数が低く、また増加率も1.1倍と各地区の倍率と比較すると最も低くなっています。

(4) 所有者等意向調査結果

①調査目的

渋川市内にある空家等所有者に対し、今後における利活用の意向を確認し、空家等対策の参考とするため、またこれに併せて、空家等に関する相談事業や、空家等対策に係る補助金等の情報提供を行うことを目的としています。

②調査対象

令和2年度に行った空家等実態調査の結果、空家等であると確認された住宅等(1,645件/令和3年3月31日現在)のうち、特定空家及び特定空家候補などを除く1,462人の所有者等に発送しました。

③アンケート内容

空家等の状態確認や管理について、今後の活用等の意向確認や心配事などについて18問のアンケート調査を行い、また市からの情報提供や空家相談会への参加希望について、確認を行いました。

④回答数等

意向調査の回答期限内(令和3年5月31日消印有効)の回答者数は、667人、回答者数は46%でした。

平成28年4月の前回調査による回答率は41%であったため、5%回答率が上昇しています。

〔表5〕『空家等所有者意向調査』

	渋川	伊香保	小野上	子持	赤城	北橘	計
調査発送対象者数	699	129	53	186	270	125	1,462
宛先不明等による返送	47	11	5	22	25	7	117
回答数	332	62	20	73	128	52	667
回答率(%)	48	48	38	39	47	42	46
空家所在地(%)	50	9	3	11	19	8	—

⑤回答内容

主な回答内容については、次のとおりであります。

※詳細については、『資料編』をご参照願います。

○問：空家の状態の程度

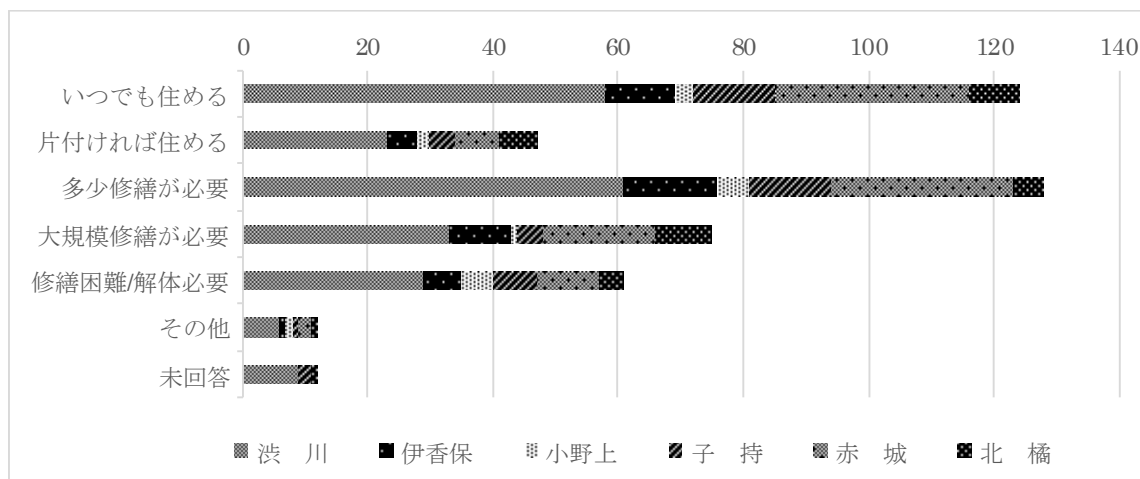
「いつでも住める」又は「片付ければ住める」の割合は、37%で、全体の1/3を超えています。

また、大規模又は小規模の修繕が必要なものは、44%、修繕困難や解体が必要なものは、13%でした。

〔表6〕『空家の状態』

	件	%
いつでも住める	124	27
片付ければ住める	47	10
多少修繕が必要	128	28
大規模修繕が必要	75	16
修繕困難/解体必要	61	13
その他	12	3
未回答	12	3
計	459	—

〔図11〕『空家の状態（各地区毎）』



その他回答：不明、解体予定、リフォーム中など

○問：空家の建築時期

昭和の建物が最も多く76%でした。明治以前や大正時代というものも5%ありました。

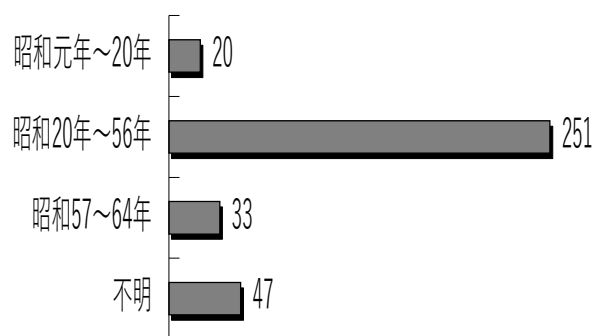
『新耐震基準』(昭和56年6月1日以降の建物)に該当すると思われる空家等は139件(30%)で、旧耐震基準と思われる空家等は296件(64%)でした。

なお、建築時期が不明な建物も27件(6%)ありました。

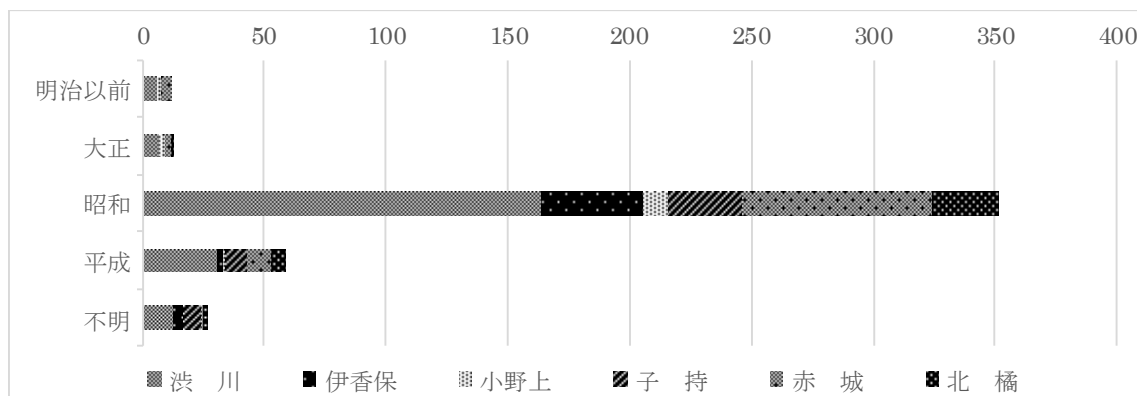
〔表7〕『空家の建築時期』

	件	%
明治以前	12	2
大正	13	3
昭和	351	76
平成	59	13
不明	27	6
計	462	—

〔図12〕『空家の建築時期(昭和の内訳)』



〔図13〕『空家の建築時期(各地区毎)』



○問：空家となった理由

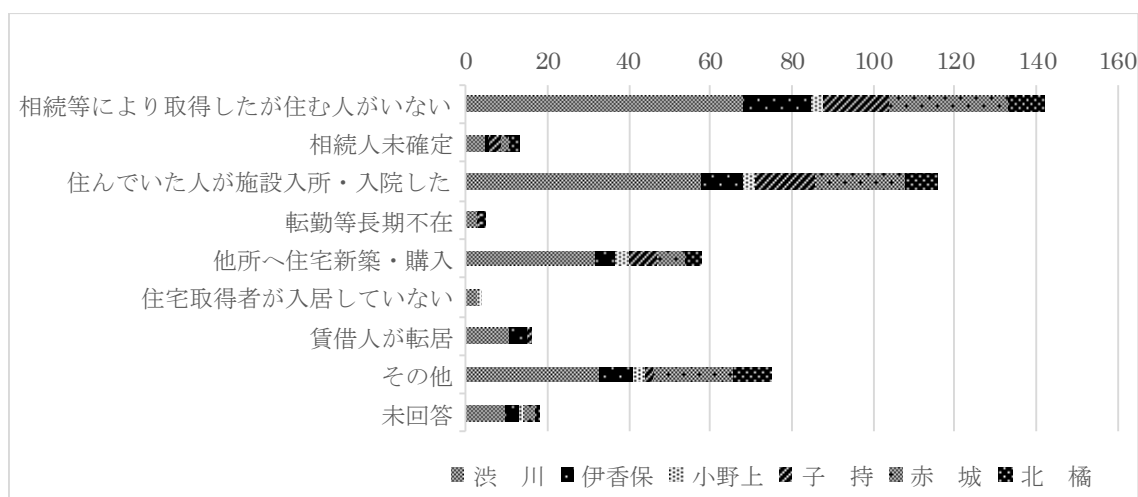
相続等で取得しても住む人がいなかったり、相続人が決まらないなどの相続関係は35%と多く、次いで居住者の施設入所等が26%となっています。

また、他の場所に住宅を取得したことによる空家も13%と多くなっています。

〔表8〕『空家となった理由』

	件	%
相続等により取得したが住む人がいない	142	32
相続人未確定	13	3
住んでいた人が施設入所・入院した	116	26
転勤等長期不在	5	1
他所へ住宅新築・購入	58	13
住宅取得者が入居していない	4	1
賃借人が転居	16	3
その他	75	17
未回答	18	4
計	447	—

〔図14〕『空家となった理由（各地区毎）』



その他回答：住んでいた人が死亡したため、子どもとの同居によりなど

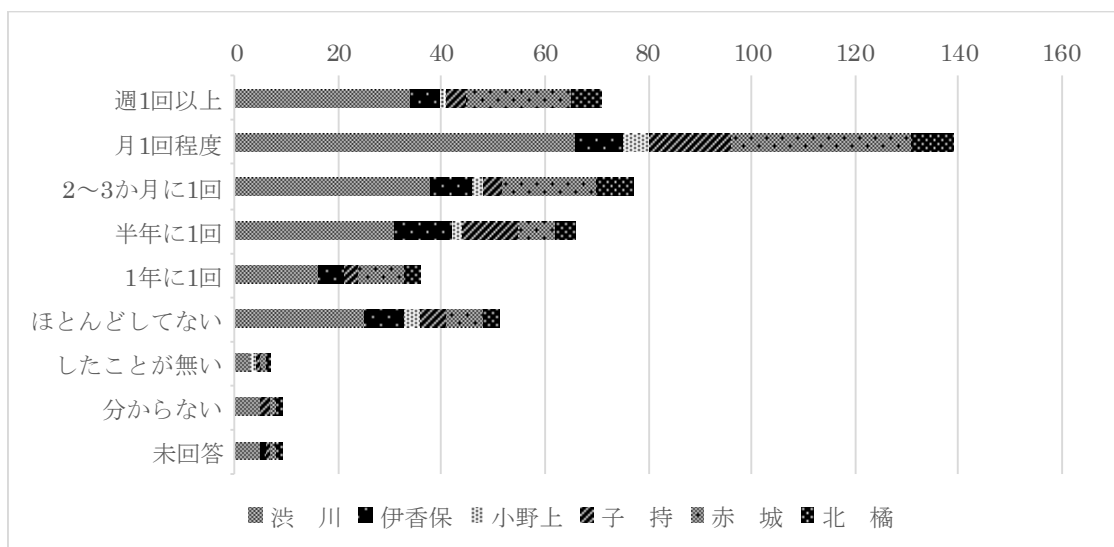
○問：空家の維持管理頻度

1年に1度以上管理をしているのは84%であり、多くの方が管理をしている一方、「ほとんどしていない」「したことが無い」は、12%となっています。

〔表9〕『空家の維持管理頻度』

	件	%
週1回以上	71	15
月1回程度	139	30
2～3か月に1回	77	17
半年に1回	66	14
1年に1回	36	8
ほとんどしてない	51	11
したことが無い	7	1
分からない	9	2
未回答	9	2
計	465	—

〔図15〕『空家の維持管理頻度（各地区毎）』



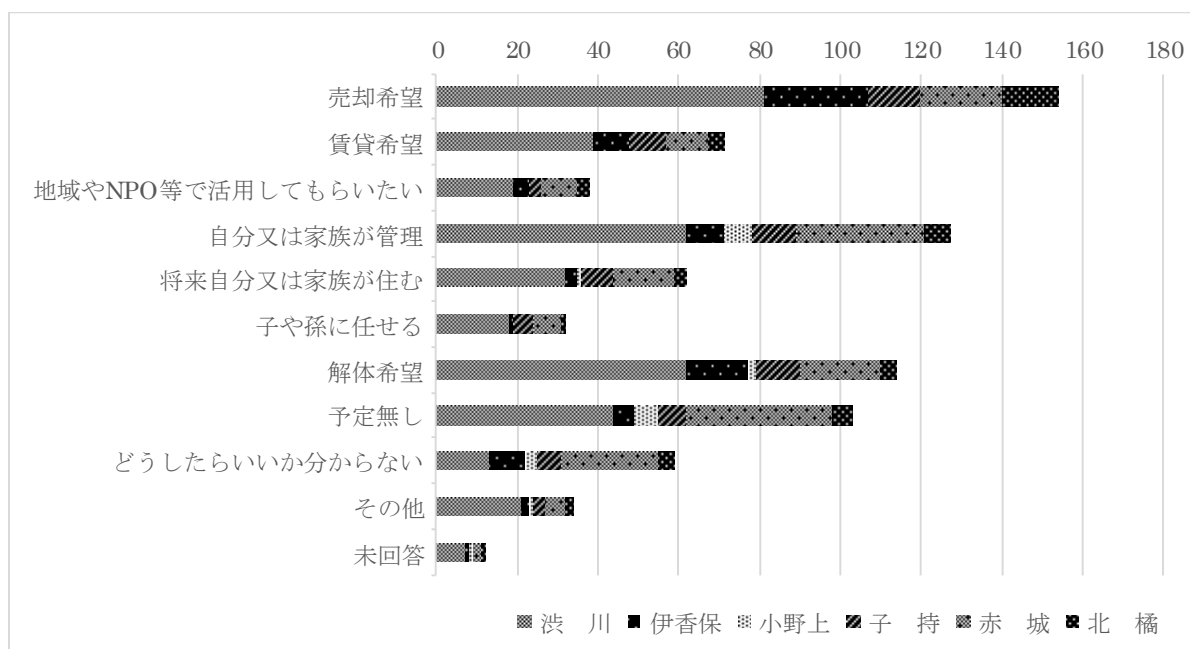
○問：空家の今後の活用

自身や家族等の管理・居住利用等が28%に対し、売却や賃貸、地域やNPO等による第三者による利用希望は33%と多くなっています。

〔表10〕『空家の今後の活用』

	件	%
売却希望	154	19
賃貸希望	71	9
地域やNPO等で活用してもらいたい	38	5
自分又は家族が管理	127	16
将来自分又は家族が住む	62	8
子や孫に任せる	32	4
解体希望	114	14
予定無し	103	13
どうしたらいいか分からない	59	7
その他	34	4
未回答	12	1
計	806	—

〔図16〕『空家の今後の活用（各地区毎）』



その他回答：検討中、親族に任せる、当面現状のまま、将来売却したいなど

○問：空家の活用について困っていること

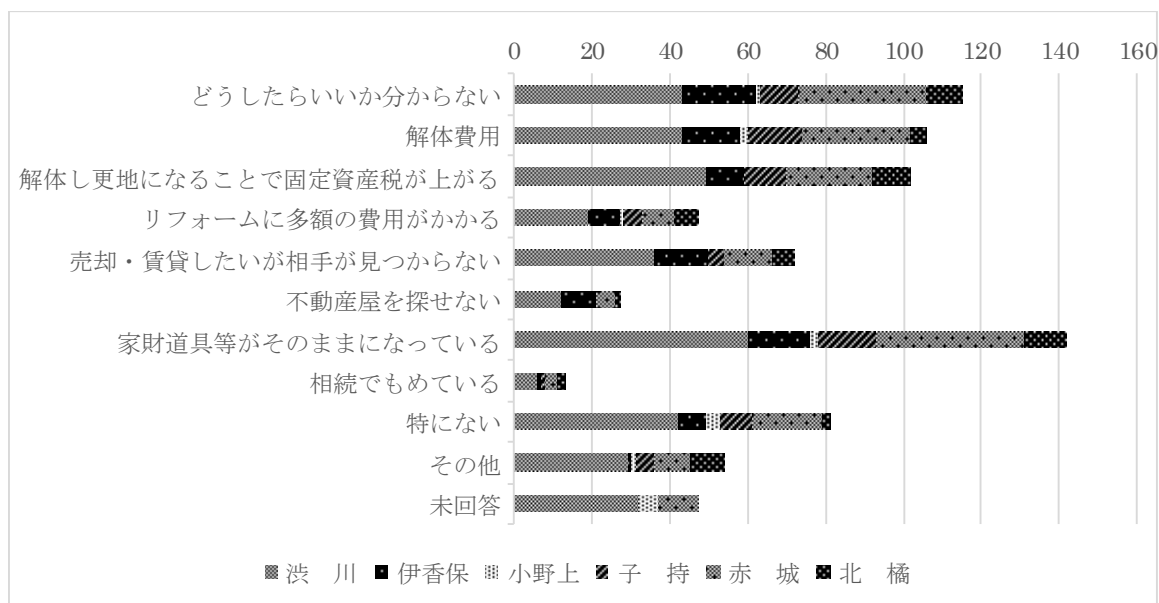
「どうしたらいいのかわからない」が最も多く14%、解体費用や固定資産税の増、リフォーム費用などの金銭面によるものは32%でした。

なお、「売却・賃貸したいが相手が見つからない」「不動産屋を探せない」など、第三者への売却希望等は12.2%でした。

〔表11〕『空家の活用について困っていること』

	件	%
どうしたらいいかわからない	115	14
解体費用	106	13
解体し更地になることで固定資産税が上がる	102	13
リフォームに多額の費用がかかる	47	6
売却・賃貸したいが相手が見つからない	72	9
不動産屋を探せない	27	3
家財道具等がそのままになっている	142	18
相続でもめている	13	1
特になし	81	10
その他	54	7
未回答	47	6
計	806	—

〔図17〕『空家の活用について困っていること（各地区毎）』



その他回答：売却や相続、解体に対する不安など

3 課 題

(1) 空家等及び空地の所有者等による管理の徹底

空家等及び空地は、個人の財産として、所有者等が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及び空地が、今日の「空家問題」に発展しています。

管理されない理由は、相続や経済的事情等、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、空家等及び空地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周知する必要があります。

(2) 特定空家等及び管理不全空地への対応と増加防止

空家等は、資産として利活用が可能になる場合もありますが、既に特定空家等及び管理不全空地に認定されているものは、適切に管理されていないため、部材の損傷、敷地の荒廃や廃棄物の放置等により、周辺的生活環境に影響を及ぼしている状況であります。この空家等の放置状態が継続されることで、空家等を利活用可能な状態にするためには、多くの費用をかけなければならない、問題解消に向けた取り組みが難しくなります。

また、市が行う措置により特定空家等や管理不全空地を解消するには、法的手続きによるため、状況の改善に時間を要することになります。

このような状況は、所有者等や地域にとっても負担となることから、特定空家等及び管理不全空地の増加を防ぐとともに、認定された空家等を解消するための取り組みが必要となります。

(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、人口減少が社会問題となる中、今後、適正管理が難しい空家等の増加が見込まれます。この空家等の利活用や流通促進を図り、地域の資源として有効活用することで、新たな地域の交流拠点として、地域の活性化や地域コミュニティの形成に結びつくことも考えられ、移住定住者の増加や交流人口の拡大に繋がるものと思われれます。

活用可能な空家等を利活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空家対策を展開していく必要があります。

第3章 空家等及び空地対策に係る基本的な考え方

1 目的

この計画は、本市における空家等及び空地に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家等及び空地に関する対策についての基本方針を定め、ひいては、空家等及び空地の適切な管理と利活用を促進し、安全で安心なまちづくりといきいきとした魅力あるまちの実現を図ります。

2 基本方針

I・安全・安心が守られるまち

適切に管理されていない空家等及び空地により、火災、犯罪等の発生や防災上の問題も懸念されます。放置された空家等及び空地が危険な状態にあつたり、景観や衛生環境を著しく悪化させている場合は、法及び条例に基づいた措置により地域の安全・安心な住環境の保全に努めます。

II・いきいきとした魅力あるまち

空家等及び空地は、地域の資源としての活用も期待されています。地域活動の拠点としての利活用や、移住・定住者を呼び込むなど、地域や事業者と連携した空家等及び空地の利活用により、地域の活力アップを図ります。

3 基本目標

●基本目標1● 空家等及び空地の放置予防

空家等及び空地は、所有者等の個人の財産であり、まずは所有者等が適切な管理に努めなければなりません。

空家等は、放置期間が長くなるほど利活用が難しく、所有者等の負担も大きくなります。また、空地が放置されてしまうと、周辺的生活環境を悪化させます。

このことから、所有者等の管理義務者による適切な管理の継続を促進し、空家等及び空地の放置を予防・抑制することを目指すため、市は、所有者等が空家等及び空地を適切に管理することについて、周知・啓発や相談体制の整備を行います。

●基本目標2● 特定空家等及び管理不全空地に対する措置・対処

空家等及び空地は、所有者等により適切に管理されていれば問題になることはありませんが、所有者等が不在になり放置されると、建物の倒壊のおそれや衛生上・景観上の問題が発生するなど、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このような空家等及び空地が、特定空家等及び管理不全空地に該当する場合は、所有者等に対し、法及び条例に基づいた措置を講じます。

所有者等が死亡又は不明な場合は、市が法及び条例に基づいて調査し、相続人等、その空家等を管理する義務がある者を特定し、助言又は指導等を行い、適切な管理を促進します。

●基本目標3● 空家等及び空地の市場流通の促進

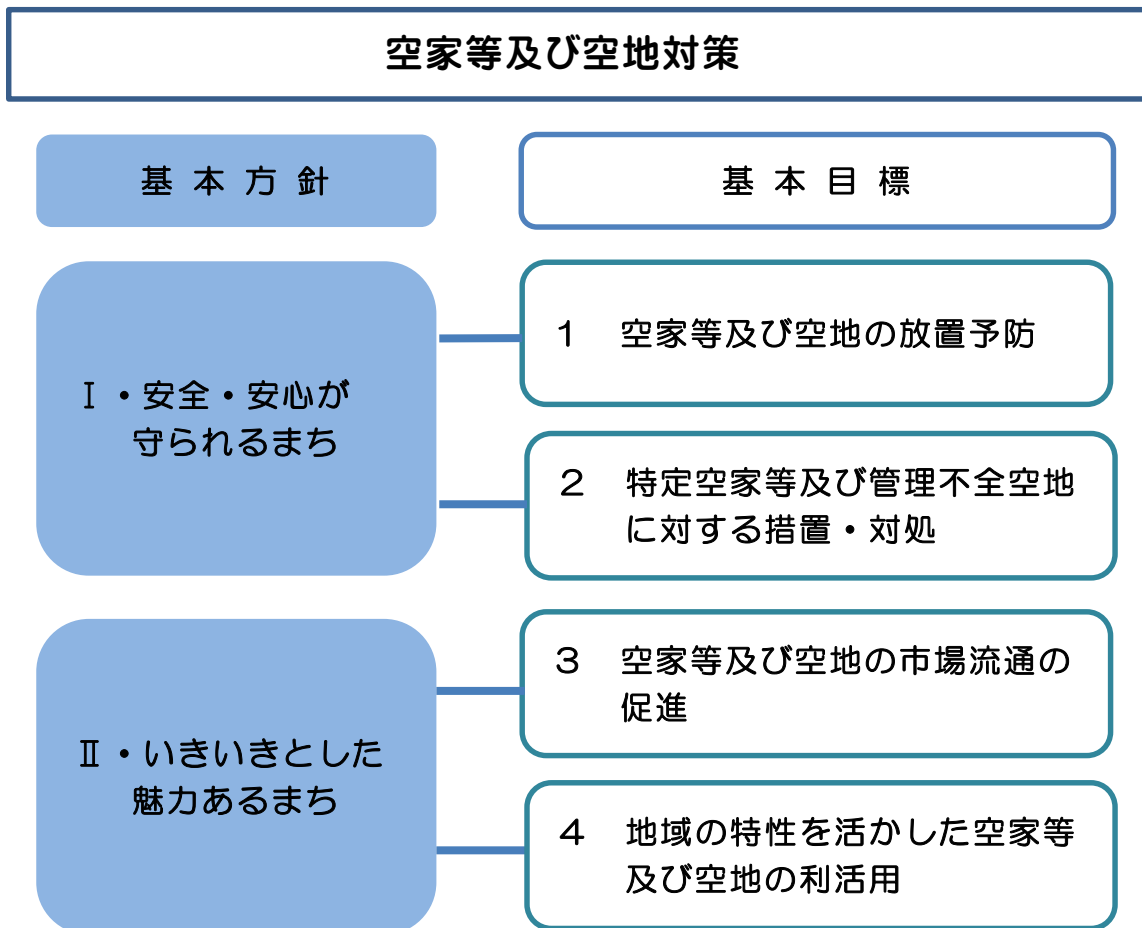
空家等及び空地の管理費用や労力を負担に感じる所有者等が、売却や賃貸を希望していても、その方法が分からない状態にある場合も少なくありません。市が不動産活用の情報を広く提供することにより、所有者等による空家等及び空地の有効活用が期待されます。

このことから、民間事業者等と協力し、市外からの移住を希望する人への情報発信環境整備等、新たな仕組みを構築し、空家等及び空地の市場流通を促進します。

●基本目標4● 地域の特性を活かした空家等及び空地の利活用

空家等及び空地は、地域資源としての利活用が可能な場合があります。農業後継者育成や子育て支援、人口減少対策としての移住・定住促進等、地域ならではの環境やニーズと結びついた利活用を促進することにより、空家等及び空地が地域の資源となり、魅力ある暮らしやすい地域づくりの実現が期待されます。

このことから市は、地域の特性を活かした空家等及び空地活用を促進するための施策を実施します。



第4章 特定空家等・管理不全空地の認定と措置

特定空家等や管理不全空地に該当するものに対し、市は、法及び条例に基づき必要な措置や対処を行うことを、基本目標の一つとして掲げ、空家等対策の推進を図ります。

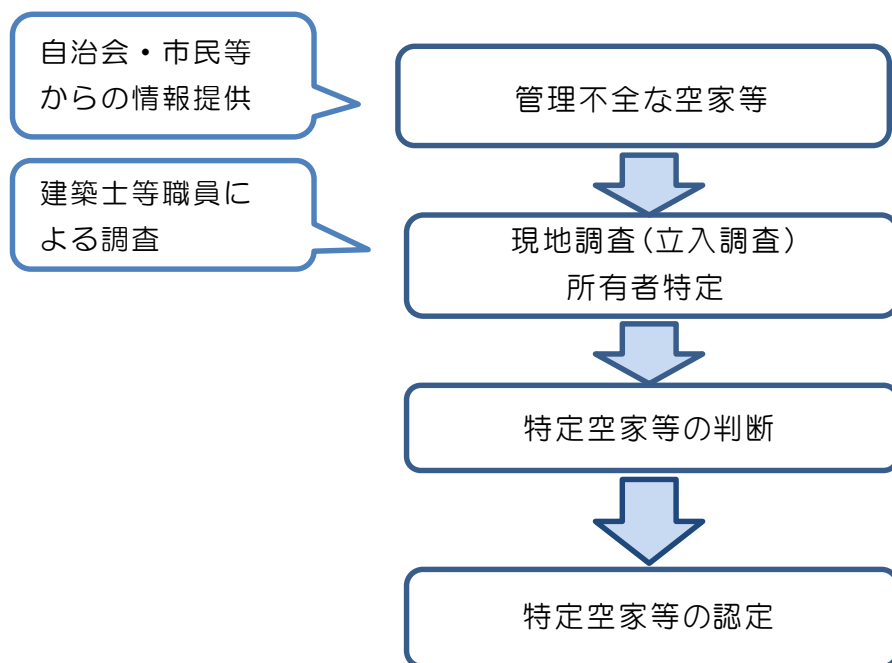
条例第7条では、特定空家等に対する強制的措置が規定されており、所有者等をはじめとする関係者に重大な影響を及ぼす場合があります。このため、法では特定空家等の認定と措置について計画に定めることを規定しています。

このことから、特定空家等や条例における管理不全空地に対する認定及び措置について、本計画の中で改めて示します。

1 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ることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

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。特定空家等の認定に係る基準は、平成27年5月に決定された「『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（ガイドライン）」の内容に基づきます。



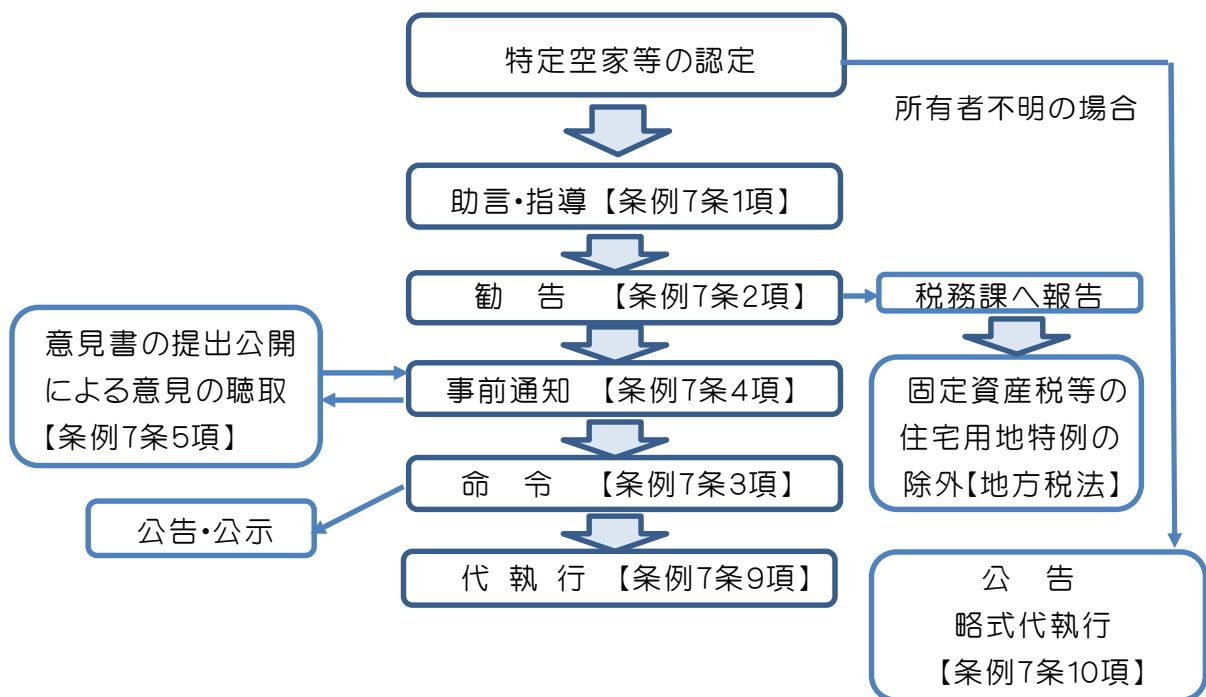
2 特定空家等に対する措置

調査の結果、空家等が特定空家等に該当した場合は、法及び条例に基づく措置を行います。市は、所有者等に対し、「助言又は指導」等を行い、所有者等に対し改善を求めます。「助言又は指導」をしても所有者等により改善されない場合は、「勧告」、さらに「命令」と措置を進めます。

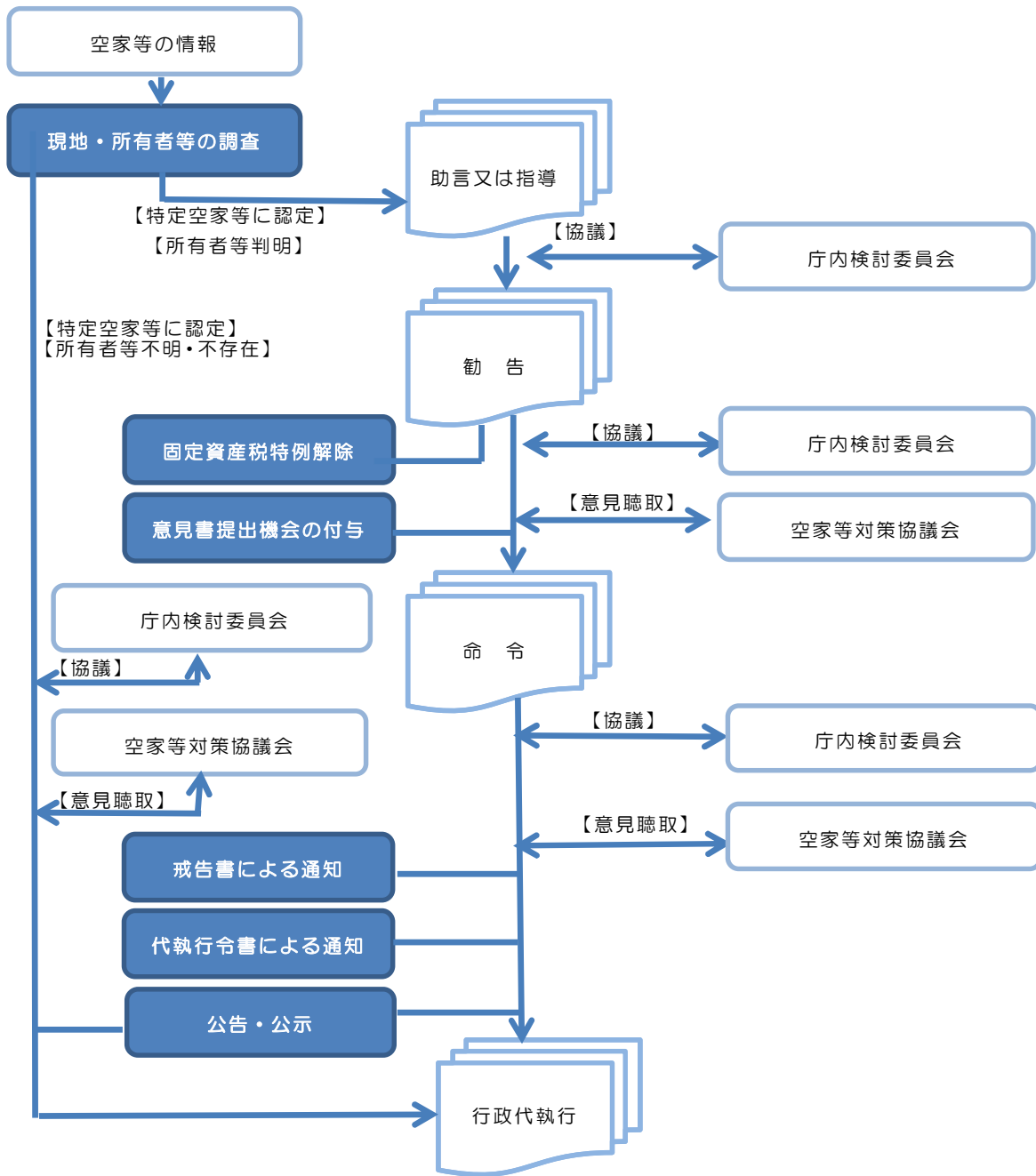
特定空家等が「勧告」を受けると、当該空家等が建つ土地に固定資産税の住宅用地の特例が適用されている場合は、当該特例の対象から除外されます。このため、「勧告」を行う場合は、空家等及び空地に関する施策を総合的かつ計画的に推進・調整する市の庁内組織「渋川市空家等対策庁内検討委員会」（以下「庁内検討委員会」という。）において協議し、措置を行います。

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・専門家・行政等の委員で構成する渋川市空家等対策協議会（以下「空家等対策協議会」という。）の意見を聴き、手続に一層の慎重を期します。

なお、空家等の所有者等が不明・不存在である場合には、法及び条例に基づく手続により行政代執行も含めて、庁内検討委員会で協議し、空家等対策協議会の意見を聴き、危険性の除去について検討します。



特定空家等に対する措置の流れ



固定資産税の住宅用地の特例

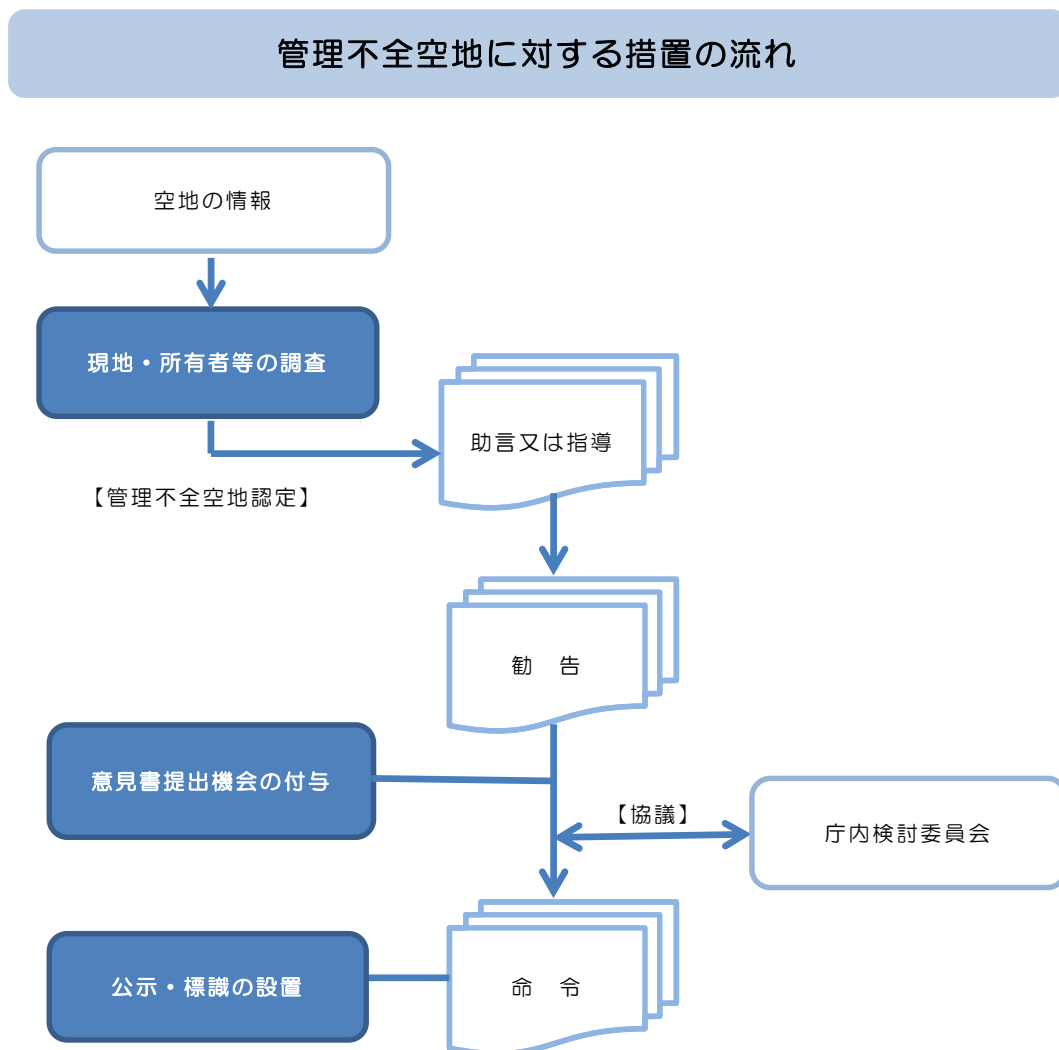
住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地（200 m ² を超える場合は 1 戸当たり 200 m ² までの部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

3 管理不全空地の認定

周辺に悪影響を与えるおそれがある空地等、管理不全空地は、市が外観からの調査を行い、条例に示す要件に該当すると判断される場合に認定を行います。

4 管理不全空地に対する措置

管理不全空地に該当する空地については、所有者等に対し、条例により助言及び指導を行います。



第5章 空家等及び空地に関する対策の実施体制

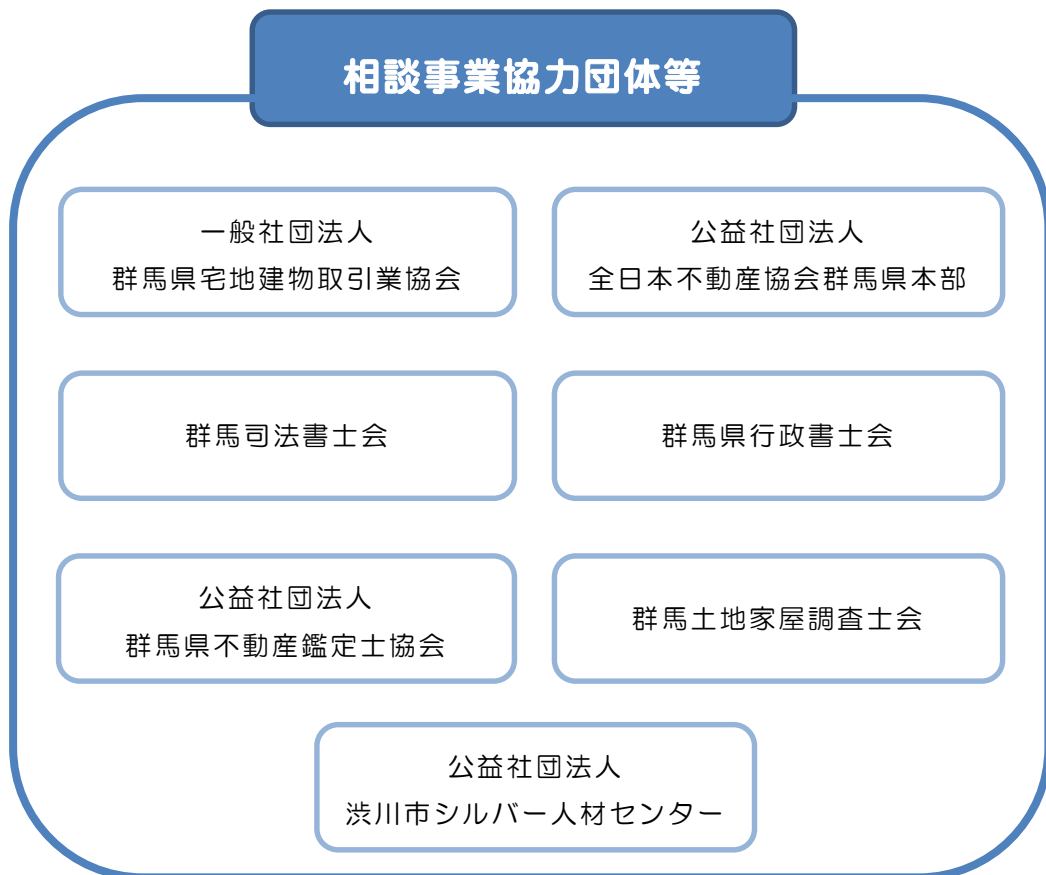
1 空家等及び空地の相談体制

(1) 分かりやすい相談窓口

空家等及び空地については、所有者等だけでなく、地域住民など様々な立場の人から相談がよせられます。また、問題が多岐にわたるため、案件により関係する部署が複数になる場合もあります。このことから、一本化した分かりやすい相談窓口を設置します。

(2) 専門家による相談

所有者等が、空家等及び空地の管理、売却、賃貸等の利活用を検討する際には、専門家によるアドバイスを必要とする場合もあります。市は、専門家と協力して相談事業を実施し、空家等及び空地の積極的な利活用を考える所有者等の支援を行います。



2 地域・事業者・行政等の連携

空家等及び空地の問題は、地域社会の問題であり、地域社会全体で多方面にわたる連携と取り組みが必要となります。

このため、市の関係部署の連携はもとより、自治会をはじめとした地域の協力を得ながら、不動産業者等の関連事業者と相互の連携を図り、それぞれの「しなければならないこと」と「できること」を組み合わせ、様々な角度からの解決を図ります。

○空家等対策に関する協定締結の状況

締結日	締結先	締結名
平成27年 7月28日	一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会	渋川市における空家等及び空地の利 活用の促進に関する協定
平成29年 2月22日	日本郵便株式会社	地域における協力に関する協定 (適切な管理が行われていない家屋 等に関する事)
平成29年 5月24日	公益社団法人 渋川市シルバー人材センター	空家等の適切な管理の推進に関する 協定
平成29年 5月30日	公益社団法人 全日本不動産協会群馬県本部	渋川市における空家等及び空地の利 活用の促進に関する協定
平成30年 12月27日	群馬司法書士会	渋川市における空家等及び空地の対 策の推進に関する協定
	群馬県行政書士会	
	公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会	
	群馬土地家屋調査士会	

3 庁内組織の体系化

地域からの空家等及び空地の情報提供、所有者等からの利活用等に関する相談など、内容に応じた対応ができる体制を整備するとともに、組織内で円滑な連携ができるよう、組織の体系化を図ります。

また、地域住民の生命、身体又は財産を保護し、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を総合的かつ計画的に推進・調整し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するため、渋川市空家等対策庁内検討委員会を設置します。

「渋川市空家等対策庁内検討委員会」平成27年5月設置

【所掌事務】

- (1) 空家等に関する施策の総合的調整及び実施に関すること。
- (2) 空家等の情報収集及び情報提供に関すること。
- (3) 渋川市空家等対策計画作成に関すること。
- (4) その他、検討委員会が必要と認める事項

【組織】委員長：総合政策部長、副委員長：政策創造課長

委員：次に掲げる所属長

所属名	役割
秘書室	情報発信に関することなど
総務課	法規に関することなど
税務課	固定資産税課税台帳の閲覧、固定資産税の課税に関することなど
納税課	固定資産税の納税に関することなど
政策創造課	空家等対策に係る全体調整、検討委員会の運営、各所属の取組サポート、総合計画・重要施策に関することなど
環境政策課	生活環境に関することなど
市民協働推進課	自治会に関することなど
地域包括ケア課	空家所有者の情報に関することなど
こども課	子ども・子育てに関することなど
高齢者安心課	高齢者に関することなど
商工振興課	空店舗の利活用に関することなど
観光課	空家等の利活用に関することなど
農林課	空農家の利活用に関することなど
土木管理課	道路法に関することなど
建築住宅課	空家等解体、建築基準法に関することなど
都市政策課	都市計画に関することなど
危機管理室	防災・消防に関することなど
教育委員会学校教育課	児童生徒の通学路に関することなど
農業委員会事務局	農地法に関することなど

4 空家等対策協議会の設置

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）第7条第1項の規定に基づき、地域・専門家・行政等の委員で構成する渋川市空家等対策協議会を設置し、計画の策定及び変更する際や特定空家等に対する措置の方針や施策実施に対し意見や助言を求め、空家等及び空地にかかる現状と課題を地域の関係団体等と共有します。

「渋川市空家等対策協議会」平成28年4月設置

【所掌事務】

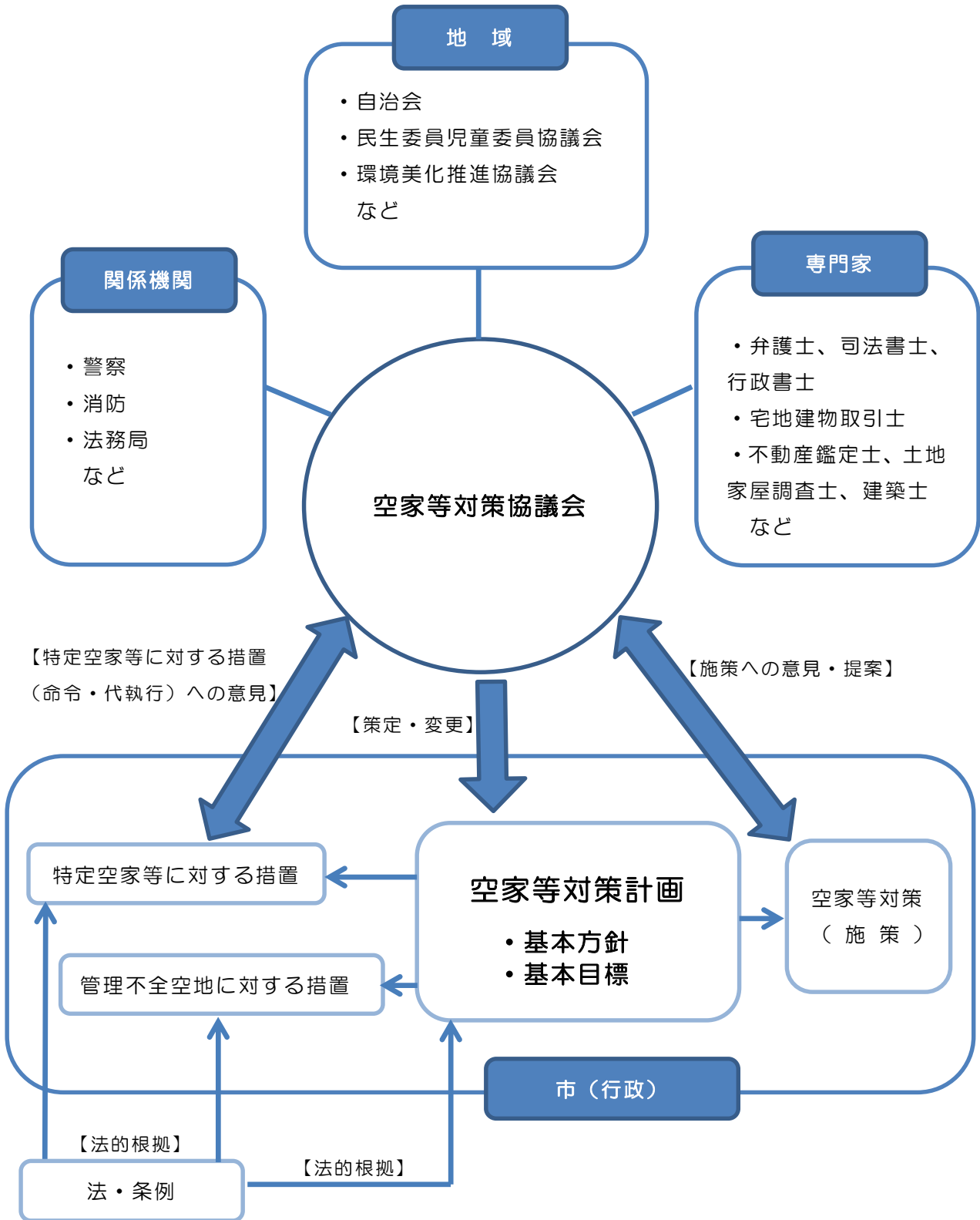
- (1) 渋川市が策定及び変更する空家等対策計画に関すること
- (2) 市の特定空家等に対する措置の方針に関すること
- (3) その他協議会において必要と認められる事項

【組織】 会長：市長

委員：市長のほか、①指定公共機関、指定地方公共機関又は公共的団体の役職員、②各種団体等の推薦を受けた者の13人以内で組織する。
空家等対策協議会選任委員区分

区 分	人 数
市長	1
警察職員	1
消防職員	1
法務局	1
弁護士、司法書士、行政書士	2
宅地建物取引士	1
不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士	2
自治会連合会役員	1
民生委員児童委員	1
環境美化推進協議会	1
総合政策部長	1

空家等対策協議会と関係団体等



5 空家等及び空地に関する具体的な取り組み

基本方針・I 安全・安心が守られるまち

基本目標1 空家等及び空地の放置予防

(1) 空家等発生予防に関する取り組み

- ・セミナーや相談窓口の開設
- ・市広報誌やホームページ、パンフレット等による意識啓発

(2) 空家等適正管理に関する取り組み

- ・空家等及び所有者の確認
- ・空家等管理台帳システムによる管理
- ・所有者等への空家等適正管理に関する情報提供
- ・市広報誌やホームページ、パンフレット等による意識啓発
- ・相談窓口の開設
- ・専門家や関連団体との連携

基本目標2 特定空家等及び管理不全空地に対する措置・対処

(1) 空家等の除却に関する取り組み

- ・空家等の実態調査、所有者確認及び立入調査の実施
- ・専門家との連携した取り組み
- ・空家解体補助制度の整備
- ・法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）

(2) 庁内等空家等対策に向けた推進体制の構築

- ・庁内関係所属との連携
- ・消防、防災、警察、法務局などとの連携

基本方針・II いきいきとした魅力あるまち

基本目標3 空家等及び空地の市場流通の促進

(1) 空家等の流通促進に関する取り組み

- ・空家等所有者へのアンケート調査による意向確認
- ・相談窓口による情報提供
- ・空家バンクの充実
- ・専門家や関連団体との連携した取り組み
- ・不動産業の協会や協力店との連携による市場への流通促進

基本目標4 地域の特性を活かした空家等及び空地の利活用

(1) 空家等の活用促進

- ・相談窓口による情報提供
- ・専門家や関連団体との連携した取り組み
- ・空家バンクの利用促進
- ・空家等活用のための各種支援制度の充実及び所有者等への情報提供
 - 空家のリフォーム等空家の利活用に係わる改修費補助
 - 空家の家財道具等片付けや狭小地隣地統合に係わる費用補助
 - その他、空家等の活用のための支援制度
- ・移住定住促進事業との連携及び情報提供
 - 住宅取得移住者への補助
 - オンライン移住相談による情報提供等移住者支援
 - その他、移住定住促進に係わる事業との連携

(2) 空家等の跡地利活用促進

- ・所有者等への活用促進のための情報提供
- ・不動産業の協会や協力店との連携による市場への流通促進