

下仁田町空家等対策計画

平成29年3月策定
令和元年5月変更
令和3年5月変更
甘楽郡下仁田町

目 次

第1章 計画策定にあたって

| | |
|----------------|---|
| 1 背景と趣旨 | 2 |
| 2 計画の性格・基本方針 | 2 |
| 3 計画の対象地区・対象家屋 | 3 |
| 4 計画期間 | 3 |

第2章 本町の現状と推計及び対策

| | |
|---------------------|----|
| 1 人口の推移と将来推計 | 3 |
| 2 空家調査の結果 | 4 |
| 3 所有者による空家の適切な管理の促進 | 6 |
| 4 空家等に係る跡地の活用 | 7 |
| 5 特定空家等に対する措置 | 8 |
| 6 空家等の相談窓口 | 10 |
| 7 空家等対策の実施体制 | 10 |
| 8 空家等問題の関係法令 | 11 |

第1章 計画の策定にあたって

1 背景と趣旨

近年、空家に関する問題が表面化しています。空家が増加した大きな原因は、人口減少ですが、雇用が都市部に集中していることや、長寿命化による介護施設の利用増加など、さまざまな原因が絡み合っているのがこの問題です。

特に管理がなされていない空家、いわゆる放置空家については、周辺の住民に対し、安全や衛生、防犯、防火、景観など様々な場面で悪影響を及ぼすおそれがあり、こうした空家を少しでも減らしていくことが全国的な課題となっています。

本町では、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼす空家について、これまで、住民等からの相談や通報などがあった場合は、その情報をもとに所有者を把握し、下仁田町環境美化に関する条例（平成17年条例第14号。以下「環境美化条例」という。）に基づき、是正するよう必要な指導又は勧告等を行ってきました。しかし、空家は個人の財産であることから、所有者の理解を得ることができない場合においては、行政が介入することが難しいケースもありました。

空家に関する苦情数（雑草等の繁茂を含む）

| 年 度 | 苦情件数 | 指導件数 | 勧告件数 | 命令件数 | 改善件数 |
|------------|------|------|------|------|------|
| 平成17～令和2年度 | 46件 | 25件 | 1件 | 1件 | 13件 |

こうした中、平成26年11月に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。）が公布されました。法の施行により、所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対し、状況の通知や助言ができることとなりました。

また、空家法では、一定の要件を満たす、適切な管理がされていない空家を「特定空家等」とし、町が講じることができる措置についても規定がされました。

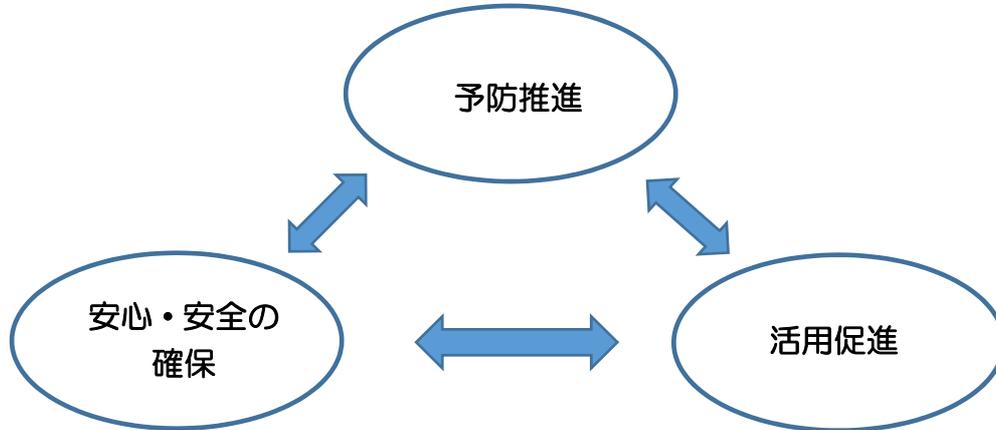
当町においては、平成28年7月に空家法の詳細な手続きを規定するために下仁田町空家等対策の推進に関する条例（平成28年条例第26号。以下「空家条例」という。）を制定しました。空家に対する基本的な考え方を明確にし、空家への対応を体系化することにより、着実に施策を推進するために、この計画を策定します。

2 計画の性格・基本方針

この計画は、空家法第6条第1項の規定により空家等対策計画として、空家条例第5条第1項に規定する空家等対策協議会（以下「空家協議会」という）での協議を経て作成するものです。

空家対策においては、管理されずに放置された危険な空家等に対応する「安心・安全の確保」に加え、空家等を地域資源ととらえた「活用推進」、さらには危険空家等にしない「予

防推進」を3つの柱とします。一方、利用されなくなった空家は、所有者または管理者により維持管理されることが基本ですが、倒壊のおそれのある危険な空家は、地域住民の生活に影響を与えるおそれがあるため、第1期空家等対策計画では、直面している「安心・安全の確保」及び「予防推進」を中心とした計画を策定するものとしします。



3 計画の対象地区・対象家屋

この計画の対象地区及び対象とする家屋の種類は、次のとおりです。

- (1)対象地区 町内全域
- (2)対象とする家屋 民間の家屋等及び、町有施設のうち、今後使用する可能性がない施設については「空家等」と同様に本計画の対象とし、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する。

4 計画期間

この計画の期間は、平成29年度から令和2年度までの4年間でしたが、さらに4年間の延長を行い令和6年度までとします。なお、国の空家政策動向や社会情勢等の変化に伴い見直しを行い、必要があると認めるときは、その結果に基づいて計画期間の延長等の措置を講じるものとしします。

第2章 本町の現状と推計及び対策

1 人口の推移と将来推計

下仁田町の人口は、本町が誕生した昭和30（1955）年には21,794人でしたが、減少傾向で推移し、町が誕生してから60年経過した平成27（2015）年には、7,564人となり当時の人口の約35%となっています。

人口の減少傾向は今後も続くと予想されており、国立社会保障人口問題研究所（以下「社人研」という）が平成25年3月に公表した推計結果では、10年の後の令和7（2025）年には6,036人、25年後の令和22（2040）年には3,847人と現在の半分以下にまで減少すると予測されています。

当町の人口、世帯数の推移

単位：人口：人、世帯数：戸

| 年度 | 昭和 30年 | 昭和 35年 | 昭和 40年 | 昭和 45年 | 昭和 50年 | 昭和 55年 | 昭和 60年 | 平成 2年 | 平成 7年 |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 人口 | 21,794 | 20,640 | 19,148 | 17,673 | 16,285 | 15,228 | 14,237 | 13,683 | 12,266 |
| 世帯数 | — | 4,097 | 4,076 | 4,067 | 3,977 | 3,835 | 3,812 | 3,761 | 3,654 |

| 年度 | 平成 12年 | 平成 17年 | 平成 22年 | 平成 27年 | 令和 2年 | 令和 7年 | 令和 12年 | 令和 17年 | 令和 22年 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 人口 | 11,171 | 10,144 | 8,911 | 7,564 | — | — | — | — | — |
| 世帯数 | 3,591 | 3,487 | 3,316 | 3,040 | — | — | — | — | — |
| 推計人口 | — | — | — | — | 6,909 | 6,036 | 5,239 | 4,518 | 3,847 |
| 一人暮らし老人 | 322 | 403 | 502 | 541 | — | — | — | — | — |
| 二人暮らし老人世帯 | 464 | 522 | 568 | 548 | — | — | — | — | — |

出典 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来人口推計」（平成25年3月2日）、
下仁田町「健康課調査」

2 空家調査の結果

2-1 空家実態調査

平成27年度から地域創生課において空家実態調査を実施しました。

調査方法は、初めに行政区の協力により、地区内の空家を抽出し、次に専門業者に業務委託し、現地調査を行い、空家候補調査マニュアル「空家ランク評価一覧表」（別表）に基づき、「空家判断項目」及び「外観状況」ごとに対象空家のランク付けを実施しました。

| 〈空家判断項目〉 | |
|----------|-----|
| ランク | 件数 |
| A | 91 |
| B | 121 |
| C | 294 |
| 合計 | 506 |

| 〈外観調査〉 | |
|--------|-----|
| ランク | 件数 |
| A | 239 |
| B | 158 |
| C | 109 |
| 合計 | 506 |

〈調査結果空家判断項目及び外観調査〉

| 空家判断項目 | 外観調査 | 件数 | 推定空家度 | |
|--------|------|------|-------|----|
| A | A | 73件 | 低い | |
| A | B | 13件 | ↓ | |
| A | C | 5件 | | |
| B | A | 50件 | | |
| B | B | 38件 | | |
| B | C | 33件 | | |
| C | A | 116件 | | |
| C | B | 107件 | | |
| C | C | 71件 | | 高い |

【別表】空家ランク評価一覧表

| 空家判断項目 | | | | | | |
|--------|---|------|---|------|---|------|
| 評価 | A | 1点以下 | B | 2～4点 | C | 5点以上 |

| 空家判断項目 | | 評点 |
|--------|---------------------------------|----|
| A | 表札なし | 1点 |
| B | 電気メータ動作なし | 3点 |
| C | ガス閉栓 | 5点 |
| D | 近所住民からの情報 | 3点 |
| E | 管理人からの情報 | 3点 |
| F | 雨戸締め切り | 1点 |
| G | 郵便受けが塞がれている。または郵便物等がたまっている。 | 1点 |
| H | 生活感が無い（カーテン、鉢植え、洗濯物、家庭用品等が見えない） | 1点 |

| 外観調査 | | | | | | |
|------|---|------|---|------|---|------|
| 評価 | A | 1点以下 | B | 2～4点 | C | 5点以上 |

| 外観調査 | | 評点 |
|------|----------|----|
| A | 建物の傾き | 2点 |
| B | 外壁の破損・傾き | 2点 |
| C | 屋根の破損 | 2点 |
| D | 窓ガラスの破損 | 1点 |
| E | 塀の破損・傾き | 1点 |
| F | 異臭あり | 3点 |
| G | ゴミの散乱 | 5点 |
| H | 樹木・雑草放置 | 1点 |
| i | 小動物生息 | 1点 |

2-2 独自調査の結果

「2-1 空家実態調査」の結果を受け、外観調査においてCランクとなった全物件について、保健環境課において外観から再調査を実施しました。その結果、下仁田町老朽空家除却補助金交付要綱による除却対象となる可能性が高い物件は66件あり、その内、特定空家等となる可能性が高い物件は28件した。

| 特定空家となる可能性 | |
|------------|-----|
| 中程度 | 21件 |
| 高い | 7件 |
| 合計 | 28件 |

| 除却補助対象となる可能性 | |
|--------------|-----|
| 中程度 | 58件 |
| 高い | 8件 |
| 合計 | 66件 |

上記の表に記載された物件に対しては、それぞれの対策を促す通知等を行い、所有者への継続した指導及び助言等が必要になります。

また、今回独自調査を行った結果、「2-1 空家実態調査」で空家と判定されなかった物件中でも特定空家等となるおそれがある物件も発見されており、加えて今後住民からの通報等により、倒壊のおそれがある空家等が増加することも予想されます。

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家条例第4条では、建築物の所有者等は、改修その他必要な措置を講ずることにより、特定空家等の発生の防止に努めるものとするを規定しています。また、同条例第6条第

3項では、町長は、特定空家等になるおそれがある場合、所有者等に対して助言又は指導をすることができる」と規定しています。

このことからホームページ、広報誌をはじめ、固定資産税納税通知書とともに空家等の適正な管理を呼びかける文書を同封することによる啓発活動を強化します。

特に、近い将来に特定空家となる可能性が高い空家の所有者に対しては、所有による除却が進むよう、下仁田町老朽空家除却補助金交付制度（以下「除却補助制度」という）等の情報を提供します。

《基本的な方針》

- 1 空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利も責任も保障されています。
- 2 隣家が空家等を原因として危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則とされています。

4 空家等に係る跡地の活用

町内における有効活用の検討が可能な跡地については、国土交通省が所管する社会資本整備総合交付金事業の活用等による、当該土地の利活用を検討していきます。

空家等を除却した跡地は、建物の用途として再利用されるほか、駐車場、小公園や避難場所などとして、地域の実情に合わせた利活用や転用をする必要があることから、以下の施策を検討します。

4-1 跡地の転用に対する支援

地域住民等の意向を踏まえ、空家等の跡地を地域住民が有効に利活用するために転用する場合などの支援を検討します。

4-2 空き家バンク制度による情報提供

空家等を対象として行っている空き家バンク制度において、空家等を除却した跡地についても登録を行い、利用者へ情報提供を行うことを検討します。

4-3 跡地の利活用を支援する国の事業の活用

跡地の利活用について、国の補助事業等を有効に活用して行います。

5 特定空家等に対する措置

《特定空家等》

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います。

5-1 計画の方向性

空家は、個人の財産であるため、所有者が管理を行うことが原則です。

しかし、草木が著しく茂っている物件や、屋根や外壁などが崩落するおそれがある物件など、適切な管理がされておらず地域で問題となっている空家も少なくありません。

こうした危険空家は、防災や衛生、景観などさまざまな面で近隣の住民に悪影響を及ぼすだけでなく、本町の安全安心なまちづくりを阻害する一因にもなります。

このため、早い段階から、所有者による適切な管理がされるよう助言や指導による働きかけをすることが必要です。

5-2 放置空家対策

放置空家に対する助言や指導を強化しないと、近い将来に特定空家等に移行してしまいます。

すべての事案について、画一的な措置を行うのではなく、それぞれの事案の問題点を分析し、解決を図ることができるよう、効果的な方法を選択することが重要となります。

とりわけ、所有者による放置空家の解体については、除却補助制度の活用について情報提供を行います。また、空家の解体に伴い、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されますが、空家を放置することで特定空家等となり、町から勧告が行われた場合にも固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを周知することが必要となっています。

平成29～令和2年度の補助制度利用件数

| 年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 |
|------|--------|--------|-------|-------|
| 除却棟数 | 5棟 | 4棟 | 2棟 | 6棟 |

除却補助制度の利用目標

| 年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 除却棟数 | 5棟 | 5棟 | 5棟 | 5棟 |

年間の除却目標数を15棟とし、その内5棟を補助制度の目標数とします。

5-3 特定空家等への対応

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定の判断については、一律のものではなく、立地条件や周辺環境により緊急度も異なるため、悪影響の程度や危険の切迫性などを総合的に判断します。

具体的には、建築士を含む空家等判定委員会（以下「判定委員会」という）が、下仁田町空家等対策の推進に関する規則第3条第1項に規定する特定空家等判断基準に基づき立入調査を行い、その結果を下仁田町空家協議会に報告します。空家協議会では審議の上、最終的な判断を行います。

(2) 助言、指導及び勧告（空家法第14条第1項、第2項）

① 実態調査及び立入調査により、空家等が除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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。)をとるよう所有者等に対し助言又は指導を行うものとしします。

② ①による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該特定空家等の状況が改善されないと認めるときは、当該所有者等に対し、相当な猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採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ことを勧告するものとしします。また、勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

固定資産税の住宅用地特例

| 住宅用地の区分 | 住宅用地の区分の範囲 | 特例率 |
|---------|--|-----|
| 小規模住宅用地 | 面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は、1戸当たり200㎡までの部分) | 1/6 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1/3 |

(3) 命令（空家法第14条第3項）

(2)②による勧告を受けた所有者等が、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、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、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ずるものとしします。

(4) 公表(空家法第14条第11項)

(3)による命令を行った場合においては、標識を設置します。

(5) 代執行（空家法第14条第9項、第10項）

命令を受けた者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行なわせ、その費用は当該命令を受

けた者から徴収するものとし(行政代執行法第2条)。

また、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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は、町長は、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ます。

(6) 過料(空家法第16条)

次に該当する者に対しては、それぞれ空家法に定め過料に処します。

- ① 空家法第9条2項に規定する立入調査を拒み、妨げ又は忌避した者は、20万円以下の過料に処します。
- ② 空家法第14条第3項に規定する命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

(7) 緊急安全措置(空家条例第7条)

自然災害等により、特定空家等が町民等の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の措置が必要であると認めるときは、当該空家等に対し、次に掲げる必要最小限度の措置を講ずることができることを空家条例第7条に規定しています。

- ① 倒壊、飛散等による被害の発生が著しく懸念される状態の原因となっている部位の修繕又は必要最小限度の除却
- ② 周辺的生活環境を悪化させている原因となっているごみ等の処理、立木竹又は雑草のせん定及び伐採、動物、害虫等の駆除等
- ③ 前2号に定めるもののほか、町民等の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために町長が必要と認める必要最小限度の措置

6 空家等の相談窓口

- (1) 利活用可能な空家・・・企画課、一般社団法人下仁田町観光協会(下仁田暮らし相談窓口)
- (2) 利活用不可能な空家・・・保健課

7 空家等対策の実施体制

この計画の推進体制は、次のとおりとします。

7-1 所有者の協力

この計画は、個人財産である家屋を対象としていることから、その所有者の協力が不可欠です。この計画に基づく町の空家対策について、所有者への周知を進めます。

7-2 庁内連携

空家問題は、庁内の複数の部署が関係する案件が少なくありません。関係部署がお互い

の情報を共有し、連携して取り組むことで、早期の解決を目指します。

7-3 関係機関・事業者との連携

この計画に基づく事業は、地区行政区長、郵便局との連携協定をはじめとする関係機関や民間事業者と連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施します。

7-4 計画の進行管理

この計画に基づく各施策について、空家協議会において定期的にその効果を検証し、適宜見直しを行います。

8 空家等問題の関係法令

8-1 建築基準法（第9条及び第10条）

特定行政庁は、違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができるが、空家等を多く占めると思われる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建築物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要とされる。また、措置を講じないとき等は代執行できる。

（注意）特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。

8-2 道路法（第71条）

道路法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命令することができ、措置を講じないときは、代執行による除却などを行うことができる。また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めている。

空家等対策フローチャート

