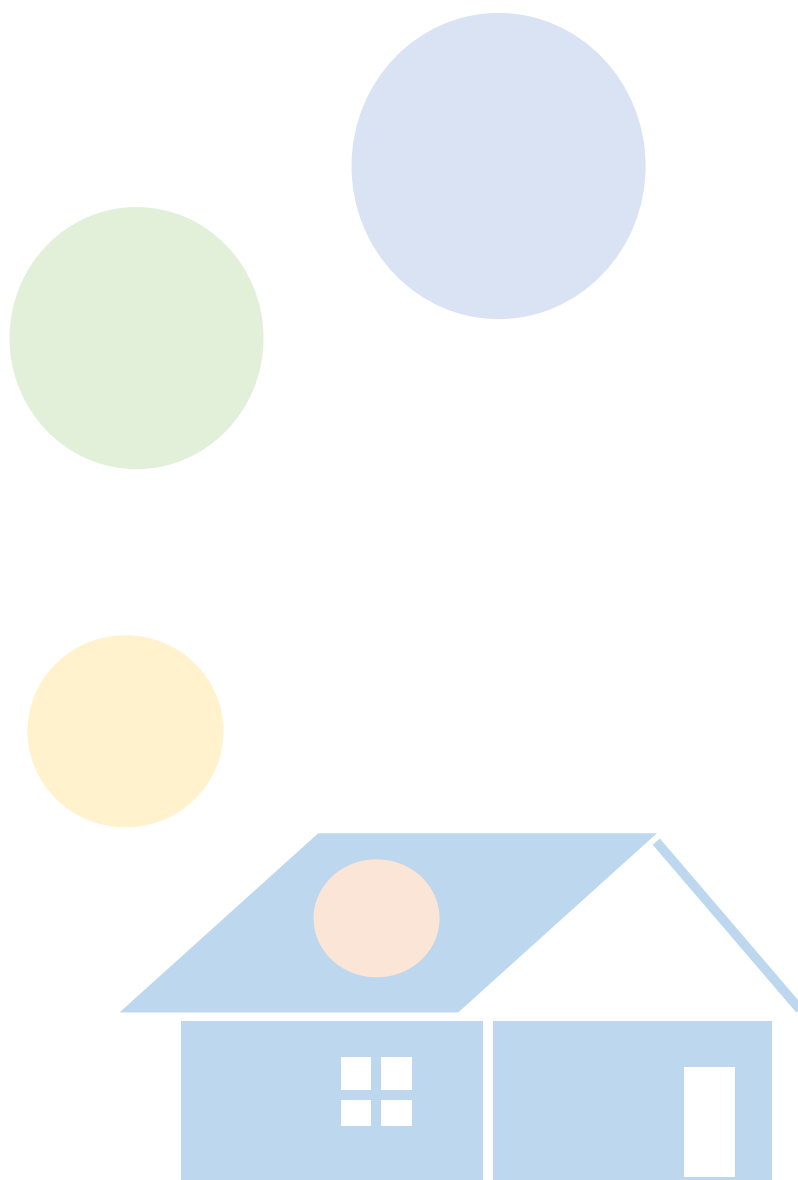

第 2 期玉村町空家等対策計画

(素案)



令和 年 月

玉村町

【 目 次 】

第1章 計画の概要	1
1 第2期計画の背景・目的	1
2 位置付け	2
3 計画期間.....	2
4 対象地区.....	3
5 対象とする空家等の種類	3
第2章 玉村町における空家の状況	4
2章-1 統計調査による玉村町の空家の状況整理.....	4
1 住宅・土地統計調査.....	4
2章-2 実態調査による玉村町の空家の状況整理.....	10
1 空家アンケート調査.....	10
2 空家現地調査.....	16
第3章 玉村町空家等の課題整理	20
1 玉村町空家等の5つの課題とそれぞれの目標・現状.....	20
第4章 空家等対策の基本的な考え方	23
1 基本理念	23
2 基本方針	23
3 基本目標.....	24
第5章 空家等対策の推進・具体的な対策	26
1 空家所有者に対する意識の啓発に向けて	26
2 管理不全空家等、特定空家等に対する着実な措置に向けて.....	27
3 空家等の発生の抑制に向けて	29
4 空家等のデータの適切な管理に向けて.....	30
第6章 空家等対策の実施体制	31
1 庁内体制の整備、役割の明確化	31
2 実施体制の構築	31

第1章 計画の概要

1 第2期計画の背景・目的

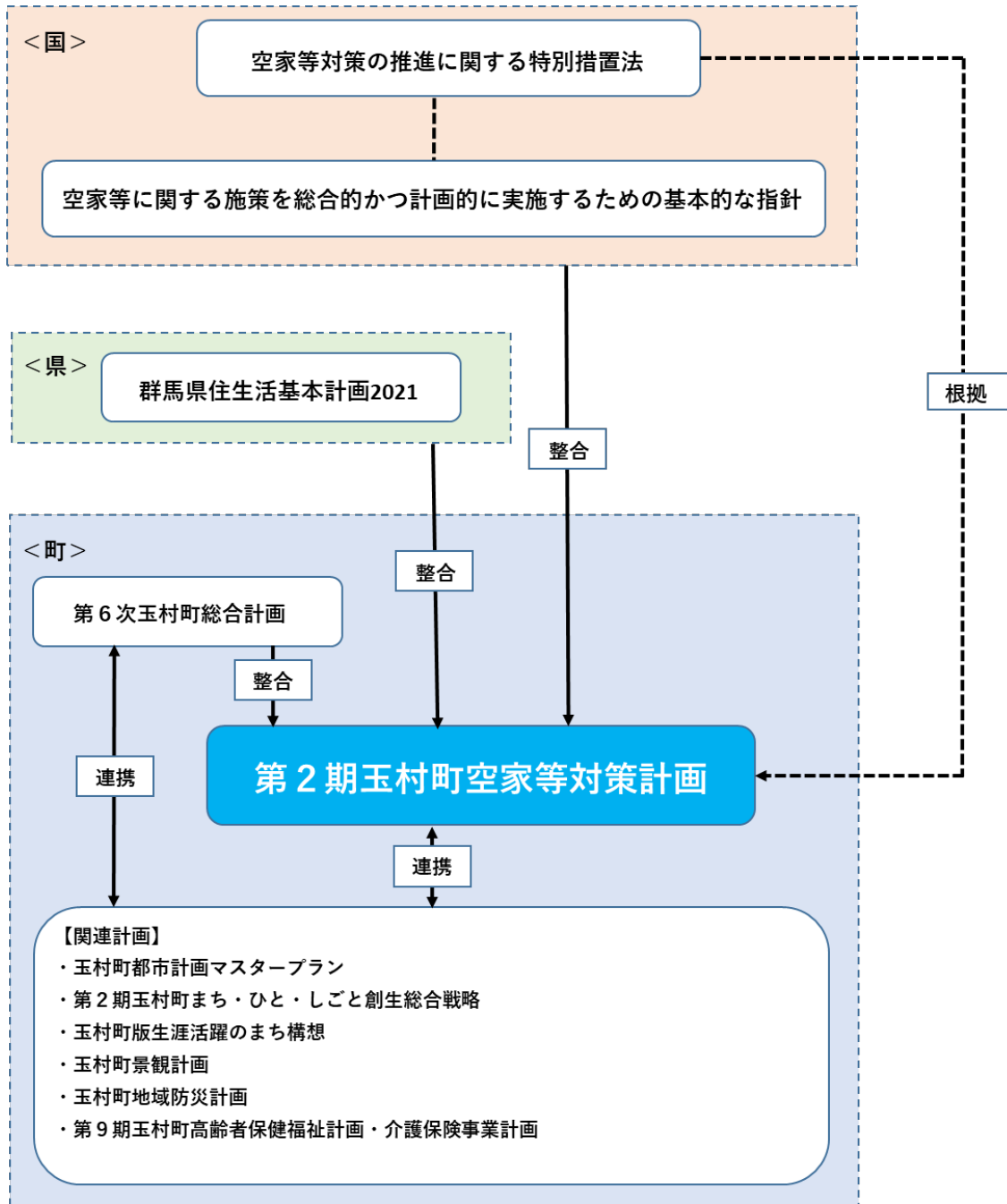
平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布されてからも、日本全国の使用されていない住宅・建物は増加の一途をたどっています。玉村町（以下「本町」という。）でも平成31年3月に「玉村町空家等対策計画」を策定し、特定空家等の除却や空き家バンクの設置など空家等対策に取り組んできましたが、年々空家等の戸数は増加しています。空家等は衛生上の問題、犯罪誘発の問題、災害の問題、景観の問題等の様々な問題の原因となる可能性があります。そのため、早急な対応・対策が求められています。

本町では令和5年度末をもって「玉村町空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」の計画期間が終了するため、第1期計画の見直しを行い、「第2期玉村町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」の策定を行います。

本計画は第1期計画よりも効果的な空家等対策になることを目的としています。本計画策定に伴い、本町における空家等の現状を再度調査し、第1期計画策定時からの空家等に関する変化を把握します。そして、把握した現状から改めて課題を抽出し、基本方針の設定を行い対策を立てることで、より効果的に管理不全な空家等を減らしていくとともに、空家等の適切な管理の重要性のさらなる周知と、町民に対する支援を行っていきます。

2 位置付け

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき、国が定めた基本的な指針に即して定めます。なお、計画の推進にあたっては、群馬県住生活基本計画2021、第6次玉村町総合計画、玉村町都市計画マスタープラン等に定めている空家等関連施策と整合性を図るものとします。



3 計画期間

令和6年度～令和10年度（5年間）とします。

ただし社会情勢の変化や関連計画の改定に適切に対応するため、必要に応じて検証、見直しを行います。

4 対象地区

空家等の分布状況が町内全域であるため、玉村町全域を対象地区とします。

5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、集合住宅については、一部に空室があるものは対象とせず、全室が空室となっているもののみを対象とします。

【用語の定義】

●空家等

建築物又はこれに附属する工作物^{*1}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^{*2}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（法第2条第1項）。

※1 「附属する工作物」

ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当

※2 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（出典：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）。よって、現に居住している者がおらず、人の出入りもない状態が長期間継続している家屋や長期間人の出入りもなく、管理行為も認められない倉庫なども対象となる。

●管理不全空家等

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等のことをいう。

●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う（法第2条第2項）。

【空家等（空家）の表記について】

本計画では原則として法に則して「空家等」と表記する。なお、第2章では調査結果を用いて記述しているため「空家」と表記する。

第2章 玉村町における空家の状況

本章では本町の空家の状況を記載します。

2章-1 統計調査による玉村町の空家の状況整理

住宅・土地統計調査に基づいた本町の空家の状況を記載します。

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、我が国の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す。本調査は無作為に約 17 分の 1 の世帯を選び行われた抽出調査であるため、実際の数値と相違があります。なお、平成 30 年度の玉村町の調査対象は 935 世帯でした。

(1) 調査の対象

調査期日において調査区単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯を対象としています。

(2) 住宅の種類

住宅・土地統計調査で扱う住宅は下図 2-1 のように分類されています。本計画で扱う住宅の種類は空家であり、特にその他の住宅になります。図中の緑文字は平成 30 年度の本町の戸数を示しています。

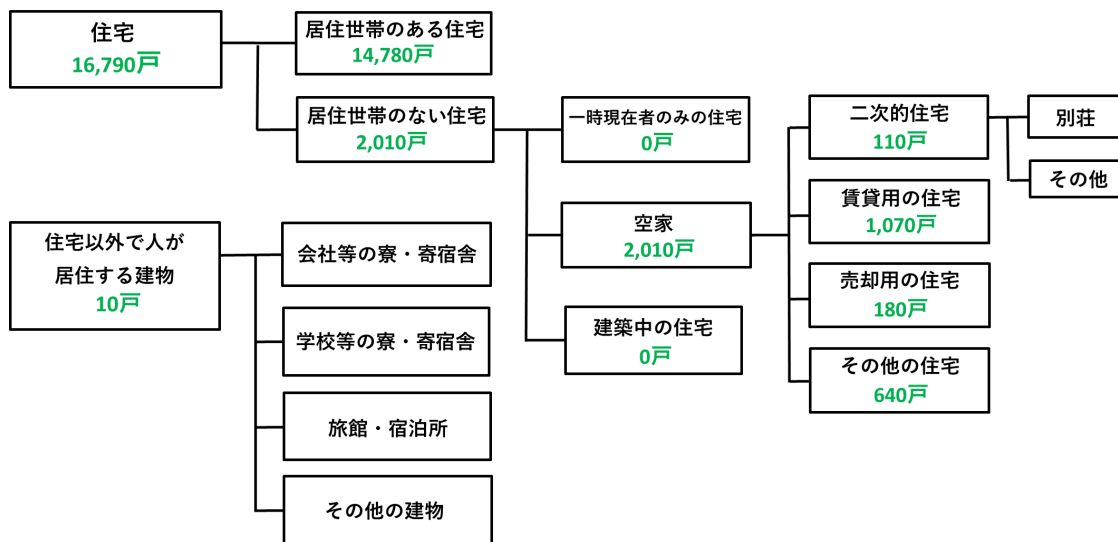


図 2-1

【住宅】

一戸建の住宅やアパートのように完全に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ように建築又は改造されたもの

【一時現在者のみの住宅】

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

【空家】

二次的住宅（別荘）：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用され、普段は人が住んでいない住宅

二次的住宅（その他）：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅含む。）

【住宅以外で人が居住する建物】

その他の建物：下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや、建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない建物

(3) 調査結果

調査結果を①住宅総数と世帯数の推移、②所有関係の状況、③空家総数・空家率の推移、④利用用途別の空家の内訳、⑤家計を主に支える者の年齢推移の計5項目に整理しました。

① 住宅総数と世帯数の推移

(目的) 住宅総数と世帯数の需要と供給のバランスが取れているかを確認する。

本町における平成30年の住宅総数は16,790戸、世帯数は14,780世帯です。1世帯当たりの住戸数は1.14戸と住宅供給数が上回っています。平成25年の調査結果と比べて住宅総数、世帯数は大きく増加しているのに対し、1世帯当たりの住戸数に変化はありません。

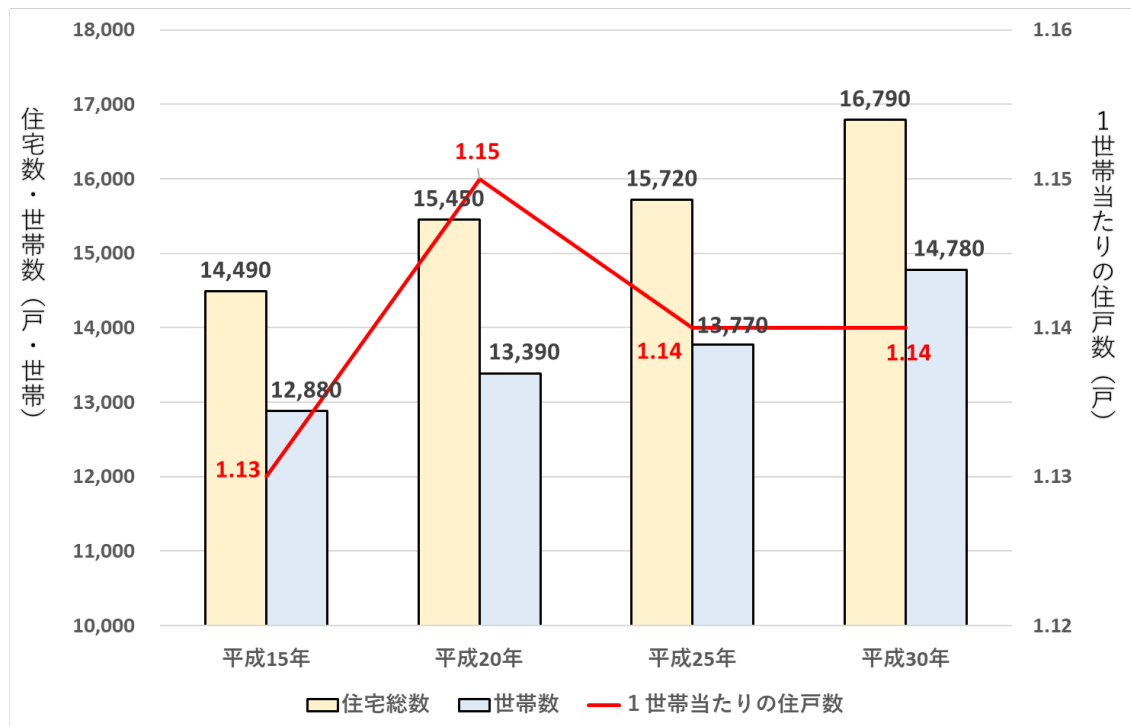


図 2-2

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

② 所有関係の状況

(目的) 将来的な空家発生の可能性を確認する。

本町における平成 30 年の持ち家数は 10,890 戸、借家数は 3,580 戸です。平成 25 年と比べると共に増加していますが、持ち家率は減少し、借家率が上昇しています。

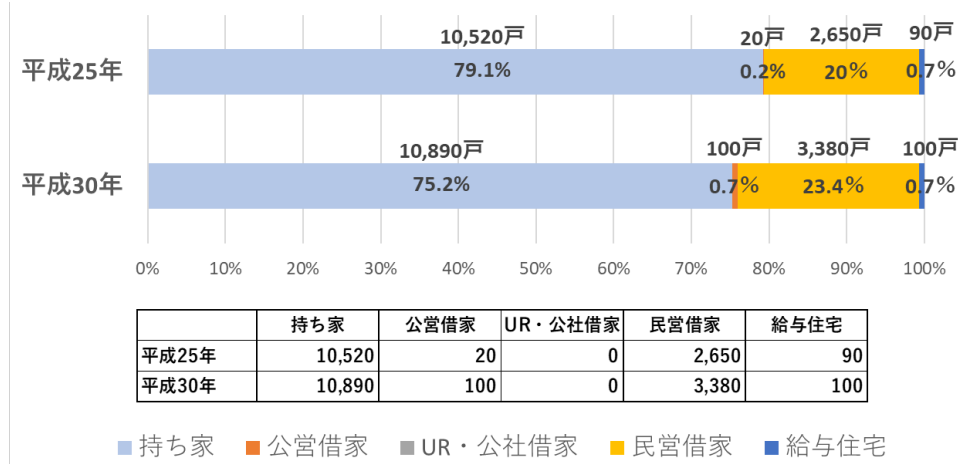


図 2-3

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

③ 空家総数・空家率の推移

(目的) 過去から現在に至る空家数・空家率の推移を確認する。

本町における平成 30 年の空家総数は 2,010 戸、空家率（住宅総数に占める空家の割合）は 12.0% となっており、全国平均 13.6%、群馬県平均 16.7%と比較すると低い割合になっています。また、平成 25 年に比べると全国的に上昇傾向にある中で 0.4 ポイントの減少となりました。

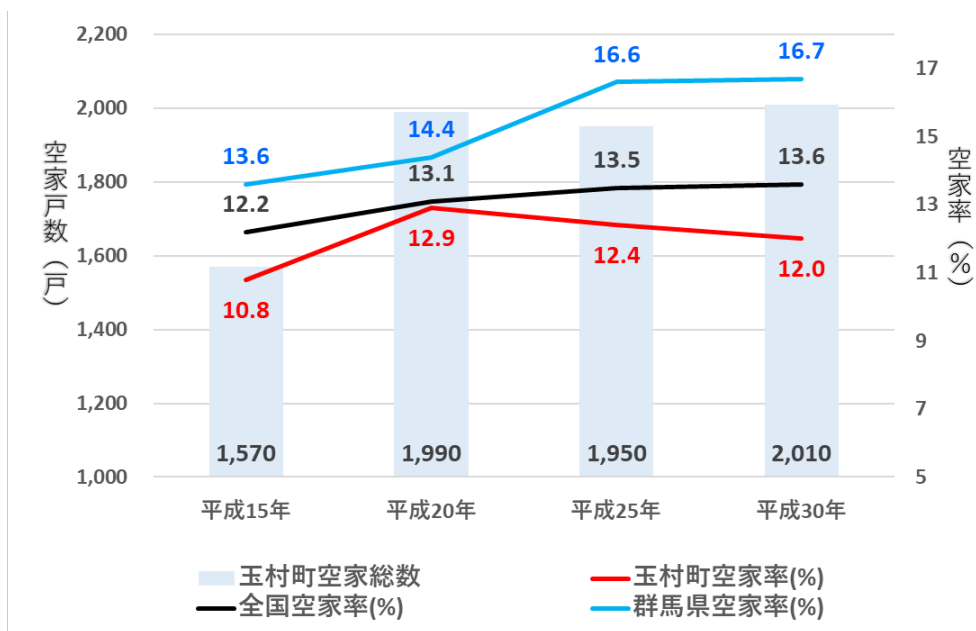


図 2-4

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

④ 利用用途別の空家の内訳

(目的) 過去から現在に至る空家利用用途の推移を確認する。

本町における平成30年の利用用途別の空家数は二次的住宅が110戸、賃貸用の住宅が1,070戸、売却用の住宅が180戸、その他の住宅が640戸です。下図2-5は平成15年から平成30年の利用用途の戸数の変遷、下図2-6は空家における利用用途の割合の変遷になります。本計画で主に対象としているその他の住宅に大きな変化は見られませんが、二次的住宅と売却用の住宅が増加し、賃貸用の住宅が減少しています。

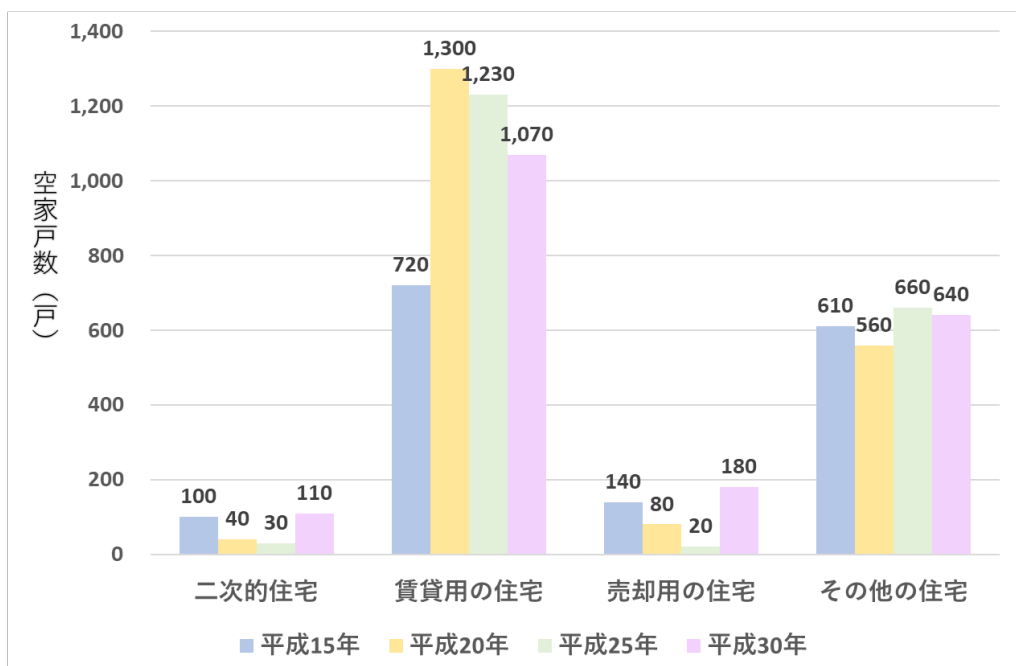


図2-5

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

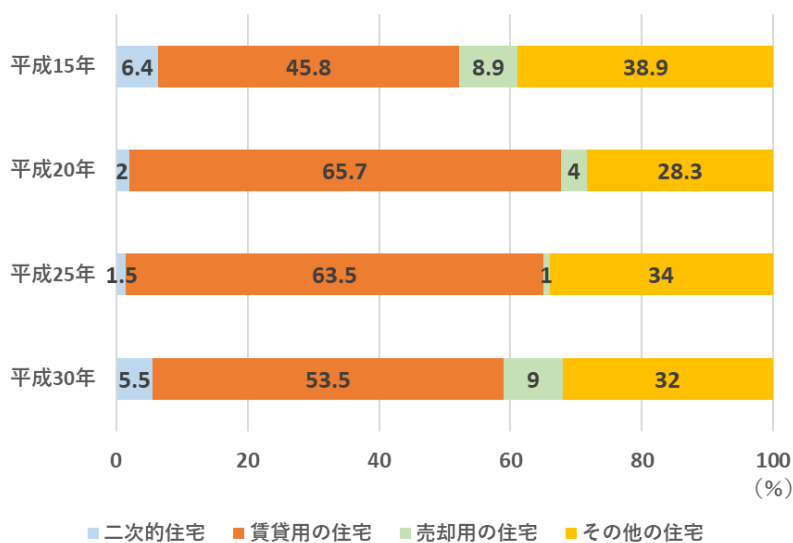


図2-6

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

⑤ 家計を主に支える者の年齢推移

(目的) 将来的な空家発生の可能性を確認する。

本町における平成30年の家計を主に支える者の年齢は、4,420世帯が65歳以上、3,210世帯が55～64歳、6,110世帯が55歳未満です。下図2-7は各年代が支える世帯数の推移、下図2-8は世帯総数における年代の割合の推移を示しています。65歳以上の割合が年々増えており、平成30年では約3世帯に1世帯が65歳以上の者に支えられています。

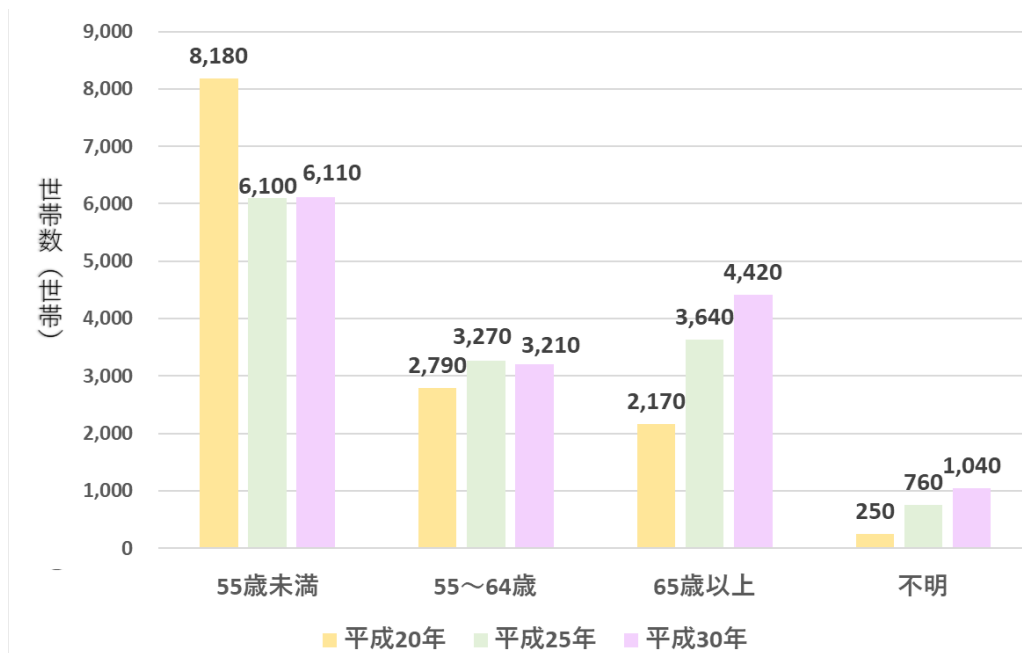


図2-7

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

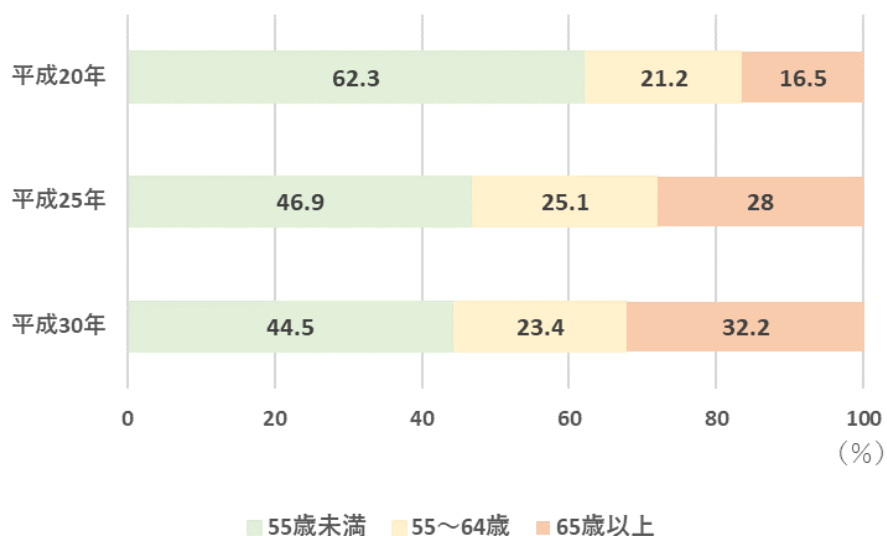


図2-8

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

2章-2 実態調査による玉村町の空家の状況整理

アンケート調査及び現地調査に基づいた本町の空家状況を記載します。

1 空家アンケート調査

空家アンケート調査は空家の実態・状況、今後の意向、行政への要望を明らかにすることを目的として、空家と思われる住宅等の所有者・管理者に対して実施したものです。

(1) アンケート対象の抽出方法・対象者数

アンケート対象を抽出するにあたり、水道使用量を用いました。水道使用量は家屋が使用した水道の量が記載されたものであるため、その使用量によって空家か否かの判断材料になります。そこで使用量が少ないものをアンケート対象と設定しました。その結果抽出された対象が 458 人となり、そのうち 252 人に回答いただきました。回答率は 55.0%です。

(2) アンケートの実施期間

令和3年10月 及び 令和4年12月

(3) アンケートの調査項目

アンケート項目は下記の 13 項目です。

- ①「あなた又は関係者が所有・管理している建物ですか」
- ②「建物についてお尋ねします。あなたは所有者、管理者、所有者または管理者の関係者のうちどちらに該当しますか」
- ③「現在、建物はどのような状態になっていますか」
- ④「居住者がいない状態になってどのくらい経過しますか」
- ⑤「居住者がいない状態になった理由を教えてください」
- ⑥「建物の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか」
- ⑦「建物や庭の管理はどなたが行っていますか」
- ⑧「建物の今後の活用について、どのようにお考えですか」
- ⑨「建物について困っていることや心配事がありますか（複数回答）」
- ⑩「建物の管理・活用について町（行政）に要望がありますか（複数回答）」
- ⑪「⑩で「1. 売買・賃貸する場合の情報がほしい」を選択した人にお聞きします。「玉村町空き家バンク」の制度を利用する意思はありますか」
- ⑫「⑩で「3. リフォームに対する補助がほしい」を選択した人にお聞きします。最低でもどのくらい補助があればリフォームを行いたいと思いますか」
- ⑬「⑩で「4. 解体除却に対する補助がほしい」を選択した人にお聞きします。最低でもどのくらい補助があれば解体除却を行いたいと思いますか」

(4) アンケートの調査結果

前述 13 項目のアンケート結果について記します。

① 「あなた又は関係者が所有・管理している建物ですか」について

上記の項目についての回答は 252 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. はい	239
2. いいえ	13

② 「建物についてお尋ねします。あなたは所有者、管理者、所有者または管理者の関係者のうちどちらに該当しますか」について

上記の項目についての回答は 234 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 所有者	181
2. 管理者	15
3. 所有者または管理者の関係者	38

③ 「現在、建物はどのような状態になっていますか」について

上記の項目についての回答は 245 件でした。このアンケート項目から空家が少なくとも 121 件あることがわかります。回答内容は次のとおりです。

1. 常に住んでいる	15
2. 時々住んでいる（別荘など）	41
3. 物置・倉庫	44
4. 仕事場・作業場	13
5. 貸家（入居者有）	10
6. 貸家（入居者無）	1
7. 空家	121

④ 「居住者がいない状態になってどのくらい経過しますか」について

上記の項目についての回答は 128 件でした。アンケート項目③の 7.空家 121 件で考えると 1 年以上放置されている空家は 107 件あります（アンケート項目④の未回答 5 件含む）。これらの建物は今後、特定空家等となるリスクがあります。回答内容は次のとおりです。

1. 1 年未満	13
2. 1 年以上 3 年未満	29
3. 3 年以上 5 年未満	22
4. 5 年以上 10 年未満	33
5. 10 年以上	28
6. 不明	2
7. その他	1

⑤ 「居住者がいない状態になった理由を教えてください」について

上記の項目についての回答は 129 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 居住者の死亡、相続により取得したが入居していないため	55
2. 別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）	30
3. 居住者が施設入所、入院したため	23
4. 老朽化のため使用できないため	4
5. 借り手、買い手がいないため	8
6. 別荘などの二次的利用が目的で取得したが利用していないため	0
7. 建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去のため	0
8. その他	9

⑥ 「建物の中や庭の手入れなどの管理はどのくらいの割合で行っていますか」について

上記の項目についての回答は 133 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 1～2週間に1回程度	19
2. 月に1回程度	34
3. 2～3か月に1回程度	34
4. 半年に1回程度	15
5. 1年に1回程度	11
6. ほとんどしていない	9
7. その他	11

⑦ 「建物や庭の管理はどなたが行っていますか」について

上記の項目についての回答は 140 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 所有者または家族	113
2. 親戚、知人	13
3. 民間業者	5
4. その他	9

⑧ 「建物の今後の活用について、どのようにお考えですか」について

上記の項目についての回答は 139 件でした。そのうち 56 件が賃貸利用と売却の 2 項目で、40.3%の割合を占めています。回答内容は次のとおりです。

1. 所有者または家族が住む	12
2. 別荘、物置や倉庫として利用する	5
3. 賃貸として運用したい	6
4. 売却したい	50
5. 解体して土地を利用したい	17
6. 予定なし（現状のまま）	30
7. その他	19

※ 6. 予定なし（現状のまま）の回答について、その理由は次のとおりです（複数回答）。

- ・ 今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない . . . 12 件の回答
- ・ 解体費用の支出が困難で解体できない 7 件の回答
- ・ 解体して更地になることで固定資産税が上がる 8 件の回答
- ・ リフォームにお金がかかりすぎる 5 件の回答

⑨ 「建物について困っていることや心配事がありますか（複数回答）」について

上記の項目についての回答は 253 件でした。そのうち 41 件が活用法についての問題を抱え、107 件が金銭面での問題を抱えています。回答内容は次のとおりです。

1. 今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない	41
2. 解体費用の支出が困難で解体できない	41
3. 解体して更地になることで固定資産税が上がる	48
4. リフォームにお金がかかりすぎる	18
5. 家財道具等が置いたままである	49
6. 愛着があり、他人に賃貸・売却できない	9
7. 権利者間でもめている（相続など）	3
8. 特にない	28
9. その他	16

⑩ 「建物の管理・活用について町（行政）に要望がありますか（複数回答）」について

上記の項目についての回答は 203 件でした。そのうち 86 件が活用に関する情報提供の要望であり、78 件が金銭的な要望に関するものでした。回答内容は次のとおりです。

1. 売買・賃貸する場合の情報がほしい	52
2. 活用方法についてアドバイスや情報がほしい	34
3. リフォームに対する補助がほしい	20
4. 解体除却に対する補助がほしい	58
5. 個人の財産に町（行政）が関与するものではない	0
6. 特になし	31
7. その他	8

⑪ 「⑩で「1. 売買・賃貸する場合の情報がほしい」を選択した人にお聞きします。「玉村町空き家バンク」の制度を利用する意思はありますか」について

上記の項目についての回答は 62 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 利用したいと思う	43
2. 利用したいとは思わない	3
3. 既に不動産業者に任せている	11
4. その他	5

⑫ 「⑩で「3. リフォームに対する補助がほしい」を選択した人にお聞きします。最低でもどのくらい補助があればリフォームを行いたいと思いますか」について

上記の項目についての回答は 24 件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 10万円	0
2. 30万円	0
3. 50万円	2
4. 100万円	5
5. 200万円	1
6. リフォーム代の半額	8
7. リフォーム代の3分の2	2
8. リフォーム代全額	2
9. その他	4

- ⑬ 「⑩で「4. 解体除却に対する補助がほしい」を選択した人にお聞きします。最低でもどのくらい補助があれば解体除却を行いたいと思いますか」について

上記の項目についての回答は79件でした。回答内容は次のとおりです。

1. 30万円	0
2. 50万円	10
3. 100万円	14
4. 150万円	4
5. 200万円	4
6. 除却費用の3分の2	14
7. 除却費用の全額	18
8. その他	15

(5) アンケート調査結果の整理

アンケート調査結果によると、本町に存在する空家は1年以上放置されているものが多く、空家になった理由としては、相続によって引き継いだが入居予定がないため放置されていることが最も多い理由のようです。

また、空家所有者の心配事と町への要望は、利活用情報の提供と金銭的補助という点で似た傾向にありました。

空家所有者の心配事としては、活用方法が不明であることと解体やリフォーム等に金銭的負担がかかることの2つが大部分を占めており、それ以外の心配事として多かったものに家財道具がそのままになっていることがありました。

空家所有者の町への要望としては、活用方法等の情報提供と解体やリフォーム等に対する金銭的な補助制度の整備の2つが大部分を占めており、特に売買・賃貸に関わる情報提供と除却に関わる補助が求められているようです。

2 空家現地調査

空家現地調査は本町に存在する空家の戸数を正確に把握するとともに、所有者に適切な空家管理を助言できるようにすることを目的として、空家の戸数とその状態を把握するために実施したものです。

(1) 現地調査対象

現地調査対象はアンケート項目③の結果にて「空家」と回答を得た家屋及びアンケートの回答自体が得られなかった家屋を対象としました。

(2) 現地調査期間

令和4年6月～7月 及び 令和5年1月～2月

(3) 現地調査項目

現地調査では次の5つの項目を調査しました。

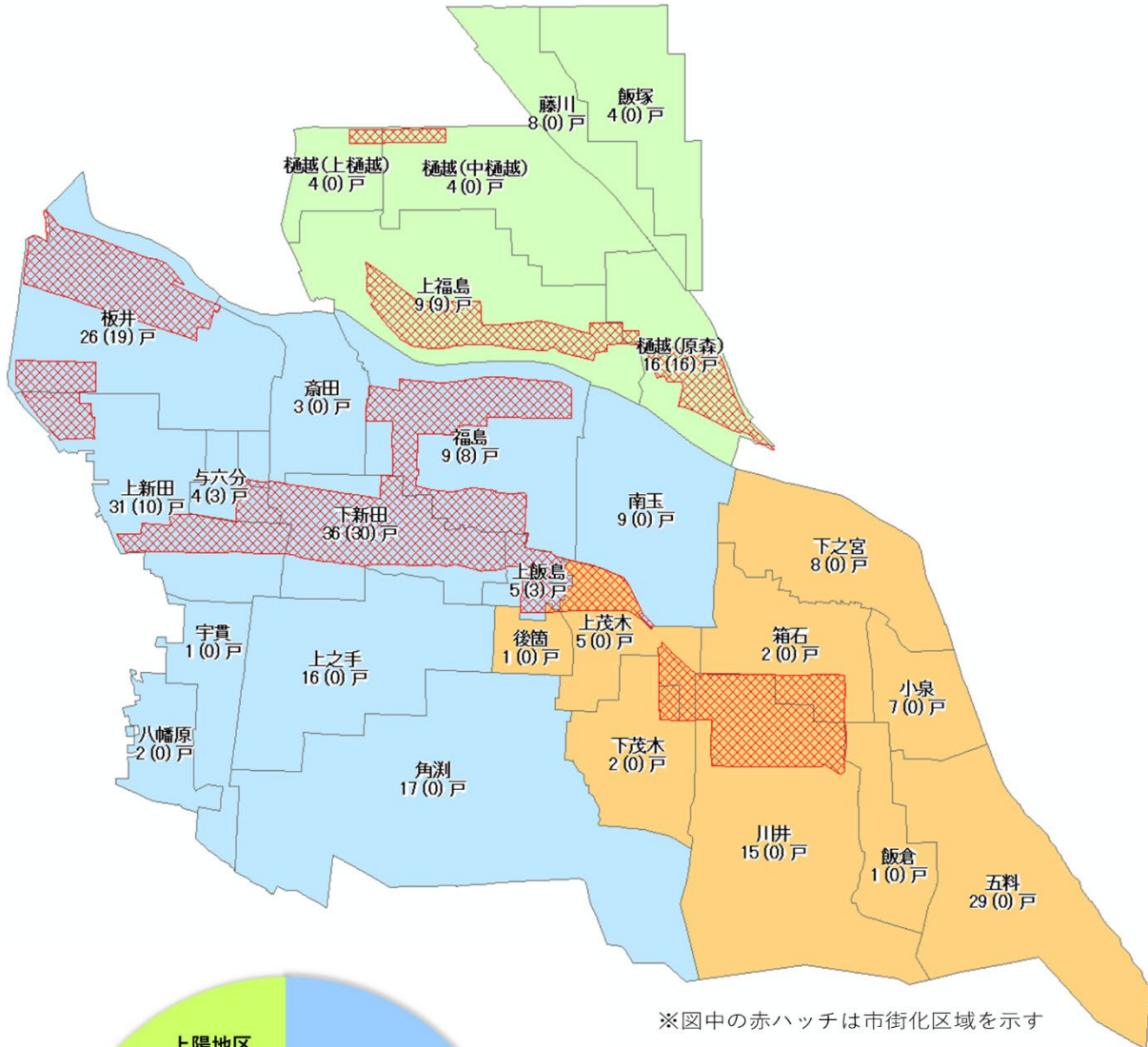
- ・ 空家所在地
- ・ 建物用途
- ・ 建築年
- ・ 構造
- ・ 外観からの損傷状況

(4) 現地調査結果

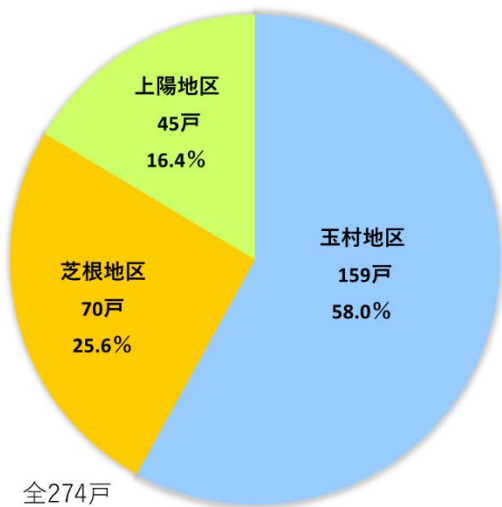
現地調査を行った結果、本町には274戸の空家があることがわかりました。その結果に基づき、①空家の分布状況、②空家の建物用途、③空家の建築年、④空家の状態の4項目でまとめました。

① 空家の分布状況

空家の地域別の件数は玉村地区が159戸、芝根地区が70戸、上陽地区が45戸でした。下図は本町のエリアと状況を図化したものです。下図（）内の数値は市街化区域内の戸数です。市街化区域内にある空家戸数は98戸であり、これは空家全体の35.8%にあたります。



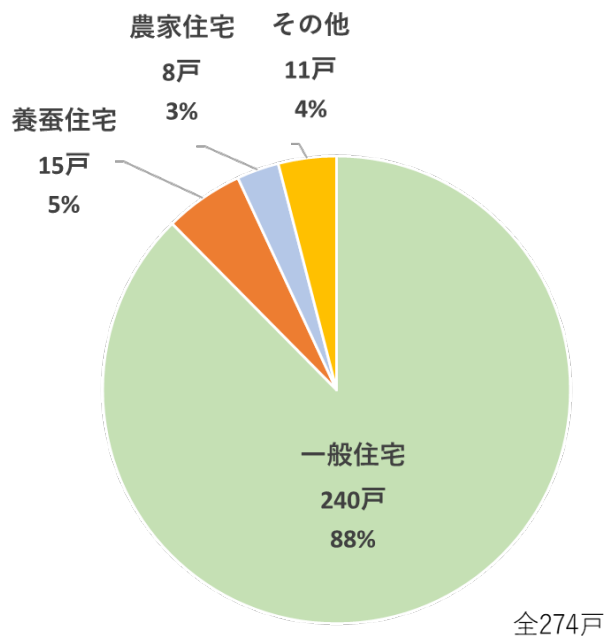
※図中の赤ハッチは市街化区域を示す



- 玉村地区：下新田、上飯島、上新田、与六分、八幡原、宇貴、上之手、角洲、南玉、福島、斎田、板井
- 芝根地区：後箇、上茂木、下茂木、川井、飯倉、五料、小泉、下之宮、箱石
- 上陽地区：上福島、樋越（原森）、樋越（中樋越）、樋越（上樋越）、飯塚、藤川

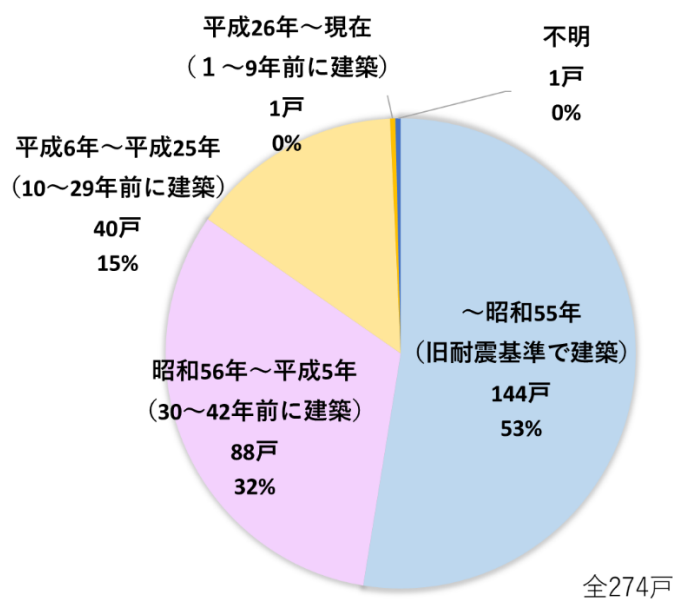
② 空家の建物用途

空家の建物用途のうち一般住宅が約9割を占めています。下のグラフのその他は共同住宅、事務所、店舗、病院、附属家一般用、附属家農家用、併用住宅です。



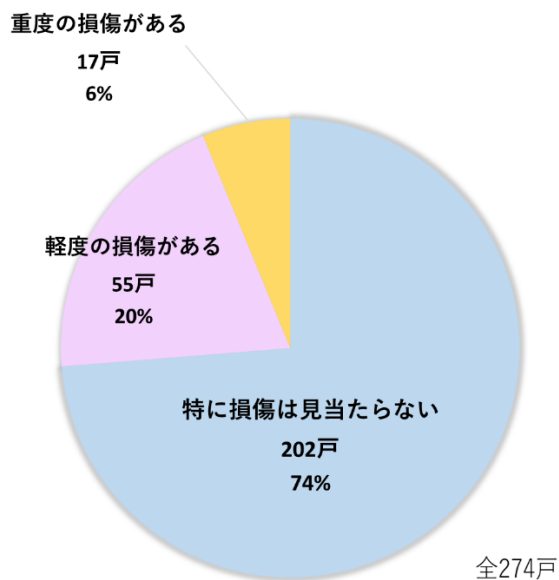
③ 空家の建築年

下のグラフは空家を建築年で分類したものです。昭和55年までの旧耐震基準で建てられた建物が約5割を占めていることがわかります。



④ 空家の状態

空家の外観目視による調査結果を「特に損傷は見当たらない」、「軽度の損傷がある」、「重度の損傷がある」の3つに分けて評価しました。中でも重度の損傷がある家屋については特定空家等として取り扱われる可能性があります。



(5) 現地調査結果の整理

現地調査結果によると、本町に存在する空家は市街化区域、市街化調整区域に関わらず全域に分布しており、空家全体の約9割が一般住宅でした。また空家の約半数が旧耐震基準である昭和55年以前に建築されており、建築年が新しいものはほとんど空家になっていませんでした。古い建物ほど空家になる傾向が強いようです。

管理不全空家等や特定空家等に分類されるような空家は全体の26%あり、特に特定空家等に分類される可能性のある空家は17戸存在しているため、速やかな対応が求められます。また軽度の損傷のある建物は55戸存在しており、放置しておけば管理不全空家等、特定空家等になる可能性があるため、対応を進めていく必要があります。

第3章 玉村町空家等の課題整理

本章では第2章の整理結果をもとに空家等の課題の整理をします。

1 玉村町空家等の5つの課題とそれぞれの目標・現状

空家等の対策に向けて現状の整理を行った結果、5つの課題が挙げられます。

- (1) 住宅市場面に関する課題
- (2) 空家所有者への支援に関する課題
- (3) 現存する管理不全空家等に関する課題
- (4) 将来的に予想される空家等の増加に関する課題
- (5) 空家等のデータ管理に関する課題

これらの課題についての詳細を以下に記します。

(1) 住宅市場面に関する課題について

(課題) 新規移住者が既存の住宅を利用できる環境の整備

(現状) 住宅・土地統計調査によれば、本町の世帯数は14,780世帯、住宅総数は16,790戸であり、1世帯当たりに対しての住戸数が1.14戸あることとなります。これは住戸数が世帯数を上回っている状況を示しています。20年前からこの状況にほぼ変わりがありません。一方で20年前から住宅総数と世帯数は共に年々増加傾向にあります。

このことから、既存の住戸を再利用していくことで、需給のバランスを保つことができると考えます。

(目標) 1世帯当たりの住戸数の減少

(2) 空家所有者への支援に関する課題について

空家所有者に対する支援の課題は以下の3点が挙げられます。

- ① 空き家バンク制度等のさらなる周知
- ② 空家所有者に対する補助金等による金銭面での支援
- ③ 空家等の利活用方法の所有者への提案

(課題①) 空き家バンク制度等のさらなる周知

(現状) 空家所有者に空き家バンクの案内の送付を行うとともに、町ホームページ及び広報誌に空き家バンクの記事を掲載していますが、空き家バンクの登録件数は現在0件です。(2023年7月時点)

アンケート結果を確認すると「建物の今後の活用について、どのようにお考えですか」の問いに対して、「賃貸として運用したい」が6件、「売却したい」が50件あり、合わせて56件になりま

す。これは全体の 40.3%を占めています。また、「玉村町空き家バンクの制度を利用する意思はありますか」というアンケートに対し、43 件が利用したいと回答しています。

このことから、空家所有者に対する現在の周知方法や登録方法が有効に伝達されていないと推測されるため、空き家バンク制度の周知方法等を再考する必要があります。

(目標) 空き家バンク登録件数及び補助制度利用者の増加

(課題②) 空家所有者に対する補助金等による金銭面での支援

(現状) 現在本町にある空家等に関する補助金制度は「玉村町空家除却補助事業補助金」です。(2023 年 7 月時点) ※令和元年から 4 年度までの除却補助事業の実績は 4 年間で 31 件です。

アンケート結果を確認すると「建物について困っていることや心配事はありますか(複数回答)」に対して、「解体費用の支出が困難で解体できない」が 41 件、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が 48 件、「リフォームにお金がかかりすぎる」が 18 件あり、合わせて 107 件になります。これは全体の 42.3%を占めています。また、「建物の管理・活用について町(行政)に要望がありますか(複数回答)」に対して、「リフォームに対する補助がほしい」が 20 件、「解体除却に対する補助がほしい」が 58 件あり、合わせて 78 件になります。これは全体の 38%にあたります。

このことから、空家等に対して金銭的な問題を抱えている所有者が多数いることがわかります。したがって、玉村町空家除却補助事業補助金の拡充、リフォーム等に関する新たな補助金を用意することで、管理不全の空家等を減少させられると考えます。

(目標) 金銭的な問題で放置されている空家件数の減少

(課題③) 空家等の利活用方法の所有者への提案

(現状) 空家所有者に空き家バンクの案内の送付を行うとともに、町ホームページ及び広報誌に空き家バンクの記事を掲載しています。また空家の相談会も実施しています。

アンケート結果を確認すると「建物の管理・活用について町(行政)に要望がありますか(複数回答)」の問いに対して、「売買・賃貸する場合の情報がほしい」が 52 件、「活用方法についてアドバイスや情報がほしい」が 34 件あり、合わせて 86 件になります。これは全体の 42.4%にあたります。

このことから、空家等の所有者は利活用方法などの空家等に関する情報を求めていることがわかります。したがって、空家所有者を対象とした相談会等にて、助言や情報提供を行うことで、管理不全の空家等を減少させられると考えます。

(目標) 空家所有者に対する相談窓口周知と利用促進

(3) 現存する管理不全空家等に関する課題について

(課題) 管理不全空家等及び特定空家等の実態把握と所有者に対する対策意識の啓発

(現状) 現地調査の結果、本町には空家等が274戸ありますが、そのうち55戸に軽度の損傷、17戸に重度の損傷が見られます。また損傷のある空家等72戸のうち58戸が旧耐震基準で建築されたものです。旧耐震基準で建てられた空家等については市場に流通させる場合、耐震基準を満たすリフォームをする必要があります。

損傷のある空家等を放置することで、衛生面や安全面、景観面などで弊害が生まれます。衛生面では、放置された空家等にごみが投棄されることや害獣が生息することが考えられます。安全面では、火災の発生や建物倒壊、不法侵入などが考えられます。景観面では、投棄されたごみや倒壊した建物によって景観の損失が考えられます。

これらの理由により、管理不全空家等、特に特定空家等に分類されるような空家等に対して、早急に対応する必要があります。

(目標) 管理不全空家等の減少、特定空家等の件数0件

(4) 将来的に予想される空家等の増加に関する課題について

(課題) 住宅所有者の空家等対策意識の向上

(現状) 本町の世帯数に対する住宅戸数の割合は増加していないものの、空家等の戸数自体は年々増加しています。また、少子高齢化の進行により、高齢世代の持ち家がそのまま空家等となってしまうことが予想されます。

本町の世帯を主に支える者の年齢をみると、実に3割が65歳以上となっており、55歳以上で考えると半数を超えます。このことから、空家等の更なる増加が危惧されます。

空家等の発生率を抑制するためには、住宅が空家等になる前から対策を考える必要があり、町民に持ち家への将来的な利活用方法を考えていただく必要があります。

(目標) 空家等の発生数の減少

(5) 空家等のデータ管理に関する課題について

(課題) 現状の空家等データの整理、現地調査項目の整理

(現状) 現在の空家等のデータを管理したデータベース及び空家等の調査をするための調査票が整備されていません。空家等の増減や所有者等を正確に把握するためにデータベースの構築が必要です。また、空家等調査を円滑に進めるためには、継続して使用可能な調査票の作成も必要となります。

(目標) 空家等管理データベースの整備及び空家等調査票の作成

第4章 空家等対策の基本的な考え方

本章では第3章の課題をもとに空家等対策の基本理念及び基本方針を策定します。

1 基本理念

空家等の適正管理、活用の促進及び発生の抑制を図ることにより、

「だれもが生活しやすい良好な住環境をつくる」

を基本理念とします。

2 基本方針

上位関連計画や前述した空家等に関する課題を踏まえ、空家等対策の基本方針を以下のとおり定め、総合的な空家等対策を推進します。

(1) 空家所有者に対する意識の啓発

良好な住環境をつくるためには、現存している空家等の数を減らしていく必要があります。そのためには町民の協力が不可欠であることから、町が開催する相談会や広報誌等により、空家等の保有のリスクなどについて意識啓発を行い、町民自身が利活用や除却といった適正な管理を行うことで、空家等の減少を目指します。

(2) 管理不全空家等、特定空家等に対する着実な措置

放置すれば特定空家等になるおそれのある管理不全空家等については、所有者等に対して法に基づく助言又は指導、勧告の措置を講じ、問題の解決を図ります。また特定空家等に該当する可能性がある空家等については、玉村町空家等対策協議会に諮問し、所有者等に対して法に基づく助言又は指導、勧告、命令、行政代執行と段階的に措置を講じ、早急に問題の解決を図ります。

(3) 空家等の発生の抑制

良好な住環境を継続させるために、将来的に発生すると考えられる空家等を抑制する必要があります。空家所有者だけでなく、すべての町民に対して住宅管理の意識啓発を行うことで将来的な空家等の発生の抑制を目指します。

(4) 空家等のデータの適切な管理

前述した3つの方針を実現させるために、空家等のデータ管理が必要です。現状の空家等が把握できるデータベースを整備することで、空家等のデータの適切な管理を行い、空家等対策に活用します。

3 基本目標

(1) 1世帯当たりの住戸数の減少

新規移住者などが現存する空家等を活用できる制度を検討し、1世帯当たりの住戸数の減少に取り組めます。

(2) 空き家バンク登録件数及び補助制度利用者の増加

町が実施する広報活動をととして、空き家バンクの登録件数を増加させるとともに補助制度などの制度利用者の増加に取り組めます。

(3) 金銭的な問題で放置されている空家件数の減少

補助制度を拡充及び検討することで、金銭的な理由で空家等となっている住戸数の減少に努めます。

(4) 空家所有者に対する相談窓口周知と利用促進

町が実施する広報活動をととして、空家所有者に相談窓口の存在を周知するとともに、その利用促進に取り組めます。

(5) 管理不全空家等の減少、特定空家等の件数0件

定期的に現地調査を行うことで、管理不全空家等、または特定空家等に該当する可能性のある空家等を確認した場合、早急に対応します。

(6) 空家等の発生数の減少

住宅所有者の誰もが空家所有者になる可能性があるため、町民の空家等対策意識を向上させることで将来における空家等の発生数の抑制に取り組めます。

(7) 空家等管理データベースの整備及び空家等調査票の作成

空家等のデータを適切に管理するために空家等管理データベースの整備及び調査票の作成に取り組めます。

【空家等対策の推進イメージ】

【基本理念】

だれもが生活しやすい良好な住環境をつくる

【玉村町空家等の実態把握（2章）】

【空家等対策計画を進めていく上での主な課題と目標（3章）】

- (1) 新規移住者が既存の住宅を利用できる環境の整備
(目標) 1世帯当たりの住戸数の減少
- (2) ① 空き家バンク制度等のさらなる周知
(目標) 空き家バンク登録件数及び補助制度利用者の増加
- ② 空家所有者に対する補助金等による金銭面での支援
(目標) 金銭的な問題で放置されている空家件数の減少
- ③ 空家等の利活用方法の所有者への提案
(目標) 空家所有者に対する相談窓口周知と利用促進
- (3) 管理不全空家等及び特定空家等の実態把握と所有者に対する対策意識の啓発
(目標) 管理不全空家等の減少、特定空家等の件数0件
- (4) 住宅所有者の空家等対策意識の向上
(目標) 空家等の発生数の減少
- (5) 現状の空家等データの整理、現地調査項目の整理
(目標) 空家等管理データベースの整備及び空家等調査票の作成

【基本方針（4章）】

(1) 空家所有者に対する意識の啓発

(2) 管理不全空家等、特定空家等に対する着実な措置

(3) 空家等の発生の抑制

(4) 空家等のデータの適切な管理

【玉村町空家等対策（5章）】

- ・ 町民に対する空家等対策の意識啓発活動
- ・ 空家等に関する相談会などの開催
- ・ 空き家バンクの活用促進
- ・ 不動産価値を高める補助制度の整備 など

- ・ 定期的な現地調査の実施
- ・ 管理不全空家等に対する措置の実施
- ・ 特定空家等の認定
- ・ 特定空家等に対する措置の実施

- ・ 町民に対する空家等対策の意識啓発活動
- ・ 空家等に関する相談会などの開催
- ・ 相続登記の促進
- ・ 空家の発生を抑制するための特例措置の案内

- ・ 空家等管理データベースの整備及びその更新
- ・ アンケート様式、現地調査様式の作成
- ・ 定期的な現地調査、アンケート調査の実施

第5章 空家等対策の推進・具体的な対策

第3章で記載した課題及び第4章で記載した基本方針に即した空家等対策の具体的な対策を以下に示します。

1 空家所有者に対する意識の啓発に向けて

空家等を放置しておくことは地域の生活環境に悪影響を及ぼします。他自治体で見られた事例として、違法な植物の栽培や放火、ごみ等の不法投棄などがあり、これらの問題を防止するためにも空家等を減少させることが求められています。

現存する空家等を減少させるためには所有者の責任意識が重要です。町と空家所有者が互助関係を構築できるよう所有者への意識啓発を行うとともに、空家等の利活用方法の助言や補助制度の拡充及び創設に取り組めます。

(1) 町民に対する空家等対策の意識啓発活動

①玉村町ホームページ、広報誌等による空家等対策の情報掲載

町民の空家等対策意識喚起のために、町ホームページや広報誌等に空家等対策の情報を掲載し、本町が取り組んでいる空家相談会や空家等対策に関わる補助制度等の情報を提供します。

②メール配信サービス（メルたま）やSNS等を使用した空家等対策の情報発信

町民の空家等対策意識喚起のために、SNS等を使用した空家等対策の情報を発信し、本町が取り組んでいる空家相談会や空家等対策に関わる補助制度等の情報を提供します。

③パンフレット、チラシ等を使用した町民への案内発送

町民の空家等対策意識喚起のために、パンフレット、チラシ等を用いた案内を発送し、本町が取り組んでいる空家相談会や空家等対策に関わる補助制度等の情報を提供します。

(2) 空家等に関する相談会などの開催

空家所有者の悩みに応えるために、相談会などを開催し、空家等の利活用や除却などの適切な管理を促します。

(3) 専門家団体等との連携

空家等の発生原因は多岐にわたるため、問題解決に向けて不動産や法務、建築などの専門家や業界団体、NPO等との連携を図り、空家等対策を行います。

(4) 空き家バンクの活用促進

放置されている空家等を利活用するために、空き家バンクへの登録を促進し、一般の不動産市場では流通しにくい空家等（築年数、老朽化、古い間取りなど）を移住者や事業主が活用する機会を増やします。

(5) 不動産価値を高める補助制度の整備

空家等の不動産価値を上昇させ、利活用される機会を増やすことを目的として、リフォームや耐震補

強に対する補助制度を検討します。

(6) 空家除却補助金の拡充

空家所有者への支援のため、空家除却補助金の拡充を検討します。

(7) 移住者への空家等利用による補助金の整備

空き家バンクを利用して空家等を活用する移住者のための補助制度を整備し、空家等の減少と共に地域の活性化を目指します。

(8) 住宅セーフティネット制度の活用

空家等を利活用するために、住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者に空家等を利用した居住を推進します。

2 管理不全空家等、特定空家等に対する着実な措置に向けて

管理されていない空家等を放置することは地域に様々な悪影響を及ぼします。特に特定空家等に分類されるような空家等は、倒壊の危険性や景観の損失から早急な解決が求められます。また管理不全空家等についても、そのまま放置されれば特定空家等になるおそれがあることから、早急な対応が求められます。

管理不全空家等や特定空家等の問題解決には空家等の状況を普段から把握し、該当する空家等を確認した場合には速やかな調査と対応が必要です。

(1) 定期的な現地調査の実施

管理不全空家等や特定空家等を把握するために定期的な現地調査を行い、周辺に悪影響を及ぼす前にそれらの建物を把握します。

(2) 管理不全空家等に対する措置の実施

管理不全空家等に該当する可能性のある空家等を確認した場合には、速やかに調査を行います。調査後、玉村町空家等対策協議会に諮問し、管理不全空家等に該当すると認定された場合には、所有者に対して助言又は指導を行います。改善がなされない場合は、再度玉村町空家等対策協議会に諮問し、所有者に対して勧告することで、問題の解決を図ります。

(3) 特定空家等の認定

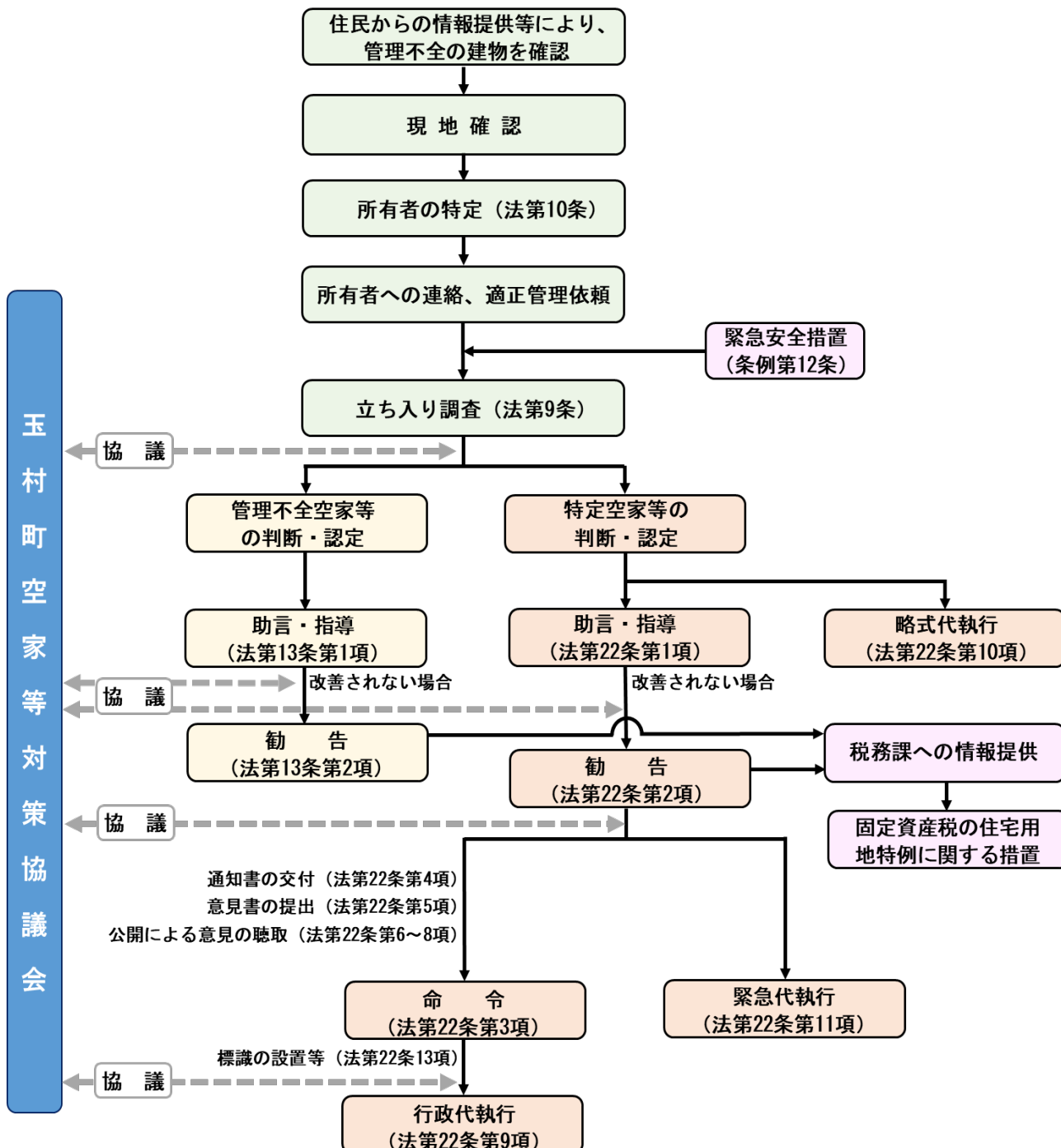
特定空家等に該当する可能性のある空家等を確認した場合には、速やかに調査を行います。認定については玉村町空家等対策協議会に諮問し、判断・認定を行います。

(4) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等に認定された場合には、所有者に対して助言又は指導を行います。改善がなされない場合は、玉村町空家等対策協議会に諮問し、勧告、命令、行政代執行と段階的に措置を講じ、問題の解決を図ります。

管理不全空家等、特定空家等に対する措置のフローを以下に示します。

【管理不全空家等、特定空家等の措置のフロー】



3 空家等の発生抑制に向けて

少子高齢化に伴い空家等の数も年々増加すると予想されます。

今後、空家等の発生を抑制するためには、町民に空家等所有のリスクについて啓発するとともに、遺産相続等による空家等所有の可能性を認識してもらうことが必要です。

(1) 町民に対する空家等対策の意識啓発活動【再掲】

①玉村町ホームページ、広報誌等による空家等対策の情報掲載

町民の空家等対策意識喚起のために、町ホームページや広報誌等に空家等対策の情報を掲載し、本町が取り組んでいる空家相談会や空家等対策に関わる補助制度等の情報を提供します。

②メール配信サービス（メルたま）や SNS 等を使用した空家等対策の情報発信

町民の空家等対策意識喚起のために、SNS 等を使用した空家等対策の情報を発信し、本町が取り組んでいる空家相談会や空家等対策に関わる補助制度等の情報を提供します。

③パンフレット、チラシ等を使用した町民への案内発送

町民の空家等対策意識喚起のために、パンフレット、チラシ等を用いた案内を発送し、本町が取り組んでいる空家相談会や空家等対策に関わる補助制度等の情報を提供します。

(2) 空家等に関する相談会などの開催【再掲】

空家所有者の悩みに応えるために、相談会などを開催し、空家等の利活用や除却などの適切な管理を促します。

(3) 相続登記の促進

建物・土地の相続登記を関係者に促し、相続登記未実施による所有者不明の空家等の発生を予防します。

※2024年4月1日より、相続登記は義務化されています。

(4) 空家の発生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）の案内

空家等の発生を抑制するために、町民に対して国が実施している特例措置の案内をします。この特例措置は、相続により空家となった家屋又は除却後の土地を譲渡した場合に譲渡所得から 3,000 万円を控除できるものです。

※本特例措置の適用期間は 2027 年 12 月 31 日までとなります。(2023 年 9 月時点)

4 空家等のデータの適切な管理に向けて

空家等対策を進めていく上で空家等の現状を正確に把握することが重要です。空家等の減少、発生抑制のためには現状を把握し、状況に即した対応をすることが必要です。

(1) 空家等管理データベースの整備及びその更新

本町にある空家等の状況を継続的に把握するため、データベースの整備及び更新を行い、現地調査やアンケート調査時に活用します。また空家所有者の意向をデータベースから抽出することで、課題や要求等を把握し、空家等対策に活用します。

(2) アンケート様式、現地調査様式の作成

調査時点によるアンケート項目や現地調査項目の統一を図るため、アンケートの様式及び現地調査様式を作成し、空家等の状況把握に活用します。現地調査様式については、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」や「外観目視による住宅の不良判定の手引き」、「群馬県空き家調査マニュアル」などを参考にします。

(3) 定期的な現地調査、アンケート調査の実施

現在の状況を把握するため、定期的に現地調査、アンケート調査を行い、データベースを更新します。

第6章 空家等対策の実施体制

本章では空家等対策における実施体制を記載します。

1 庁内体制の整備、役割の明確化

空家等対策のために関係する部署が連携し、庁内一体となった体制で取り組みます。また、各課の役割を以下に示すように明確化します。

所管課	対応事項
都市建設課	空家等対策事業（空き家バンク、空家等の補助、データベースの管理等） 町民からの空家等に対する意見、情報等に関すること
総務課	区長会等との連携に関すること
税務課、住民課	空家所有者の情報に関すること
企画課、健康福祉課、 経済産業課、生涯学習課	空家等の利活用に関すること
環境安全課	空家等の環境衛生に関すること
上下水道課	空家等の可能性がある家屋の水道使用状況に関すること

2 実施体制の構築

行政だけでなく、町民、専門家、業界団体、NPO など多様な主体と連携した実施体制を構築します。

