

# 玉村町空家等対策計画（素案）

---

平成 30 年 12 月  
玉 村 町



# 目 次

---

<b>第1章</b>	<b>計画の概要</b>	<b>1</b>
1	計画の目的	1
2	位置付け	2
3	計画期間	3
4	対象地区	3
5	対象とする空家の種類	3
<b>第2章</b>	<b>本町の空き家の現状</b>	<b>4</b>
1	住宅・土地統計調査による空き家の状況	4
2	玉村町空き家等実態調査による空き家の状況	6
3	玉村町建物実態調査による空き家所有者の状況	7
<b>第3章</b>	<b>空家等対策を進めていく上での主な課題</b>	<b>8</b>
1	住宅市場面の課題	8
2	所有・権利関係の課題	8
3	土地・建物等の課題	8
4	経済的な課題	8
<b>第4章</b>	<b>空家等対策の基本的な考え方</b>	<b>9</b>
1	基本理念	9
2	基本方針	9
3	基本目標	9
<b>第5章</b>	<b>空家等対策の推進</b>	<b>11</b>
1	所有者等による空家等の適正な管理の促進	11
2	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	12
3	特定空家等に対する措置	13
<b>第6章</b>	<b>空家等対策の実施体制</b>	<b>21</b>
1	庁内体制の整備、役割の明確化	21
2	実施体制	21

---

# 第1章 計画の概要

---

## 1 計画の背景・目的

近年、地域における人口減少や高齢化社会の進展、既存の住宅・建築物の老朽化など、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。特に、適正な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、すでに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、早急な対策が求められています。

そのため、国は平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布、平成27年5月に施行し、国、都道府県、市町村の連携のもとで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとしています。

玉村町（以下「本町」という。）においても、これまで管理されていない空家等への対応に取り組むとともに、平成28年10月～11月にかけて、水道使用情報等を利用して現地調査を実施し、平成29年2月～3月にかけて、空き家等の可能性がある建物を抽出するなど実態把握を行っています。

これらの経緯を踏まえ、本町では総合的な空家等の対策に取組体制を整備し、管理不全な空家等を減らし、空家等の適正な管理・利活用の重要性を広く町民に周知していくため、「玉村町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。



### 3 計画期間

計画の期間は、2019年度から2023年度までの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正に対応するため、必要に応じて検証、見直しを行うこととします。

### 4 対象地区

空家等は町内全域に見られることから、対象地区は、玉村町全域とします。

### 5 対象とする空家の種類

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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>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。

##### ●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（空き家）の表記について

法においては、“き”を抜いた「空家」と表記されているため、本計画では、原則として法に則して「空家」と表記する。

## 第2章 本町の空き家の現状

### 1 住宅・土地統計調査による空き家の状況

#### (1) 住宅・土地統計調査

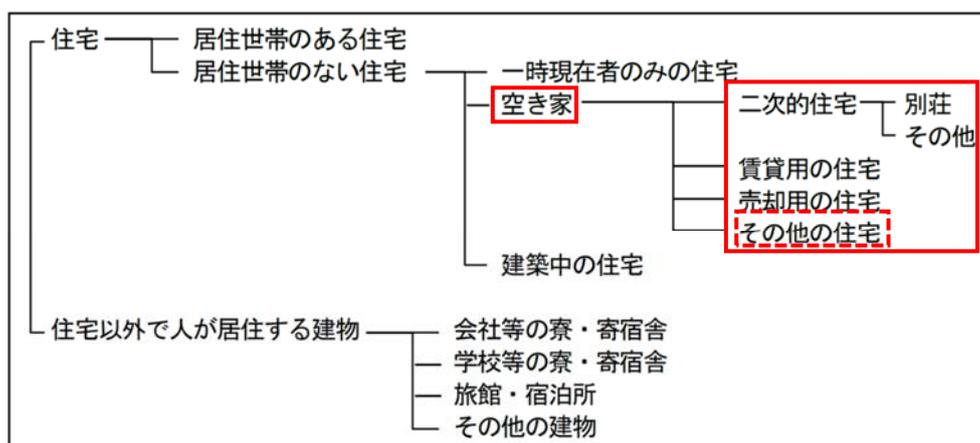
##### ① 調査の概要

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。

##### ② 調査の対象

調査期日において調査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(1 調査単位区当たり 17 住戸、計約 350 万住戸・世帯)を対象としています。

##### ③ 住宅・土地統計調査による住宅の種類



#### ●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る住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他 ふだん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・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●その他の住宅：上記以外の人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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## (2) 調査結果

### ① 調査の概要

平成 25 年の本町の住宅総数は約 1 万 6 千戸、世帯数は約 1 万 4 千世帯であり、1 世帯当たりの住戸数は 1.14 戸と、住宅供給数が上回った状態が続いています。

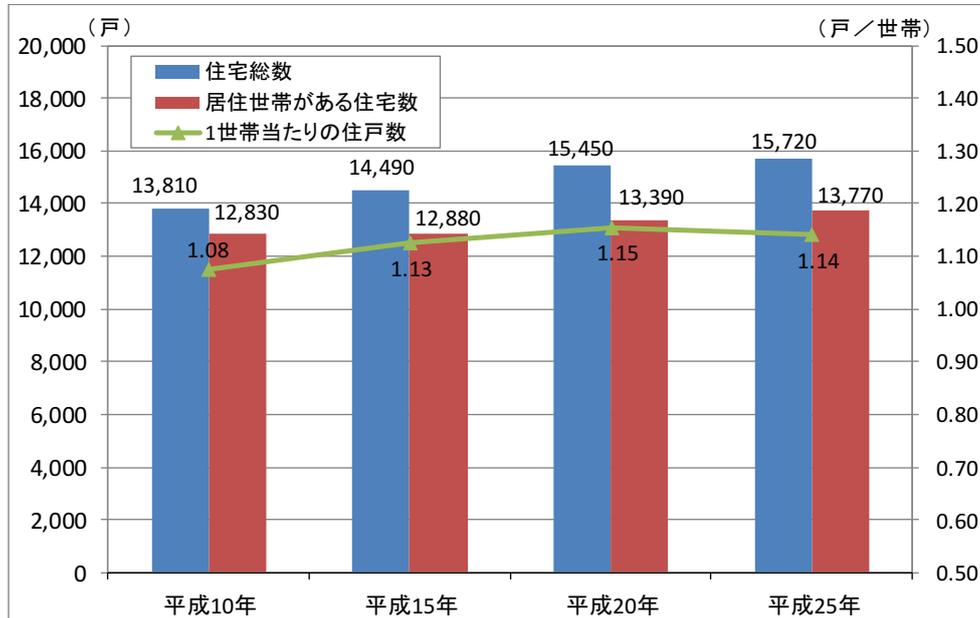


図 住宅総数・世帯数の推移

出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

### ② 空き家総数・空き家率の推移

平成 25 年の本町の空き家総数は 1,950 戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は 12.4%となっており、全国平均 13.5%、群馬県平均 16.6%と比較すると低い割合です。また、空き家総数、空き家率は平成 20 年が最も高くなっており、平成 25 年は減少しています。

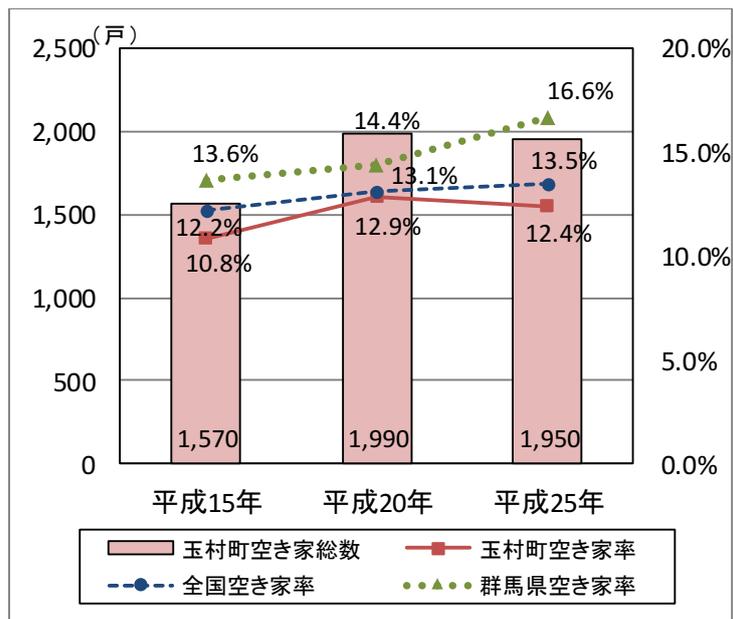


図 空き家総数・空き家率の推移

出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

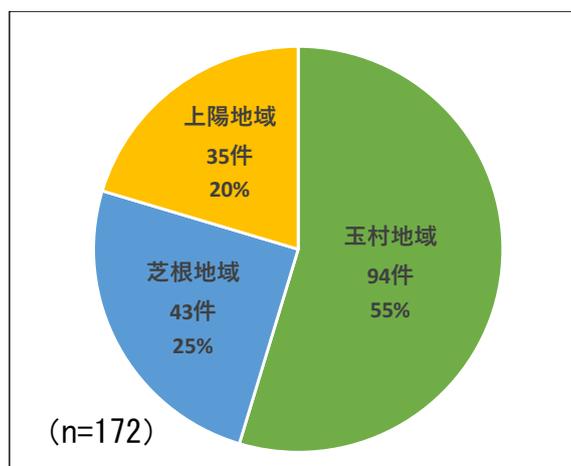
## 2 玉村町空家等実態調査による空家の状況

### (1) 調査の概要

町は、平成 28 年 10 月～11 月にかけて、水道使用情報等を利用して現地調査を実施し、平成 29 年 2 月～3 月にかけて、各行政区に補完調査を依頼し、空家等の可能性がある建物を抽出しました。

### (2) 空家等実態調査結果

町全域を対象として、戸建て住宅を中心に現地調査及び建物実態調査を実施したところ、平成 29 年 6 月末現在で空き家等の件数は 172 件となっています。地域別で見ると、玉村地域が約半数を占めており、大字別で見ると、上樋越の空き家率が 3.1%と最も高くなっています。また、昭和 55 年までの旧耐震基準で建てられた建物が 60.5%を占めています。



玉村地域：下新田、上飯島、上新田、与六分、八幡原、宇貫、上之手、角淵、南玉、福島、斎田、板井  
 芝根地域：後箇、上茂木、下茂木、川井、飯倉、五科、小泉、下之宮、箱石  
 上陽地域：上福島、樋越、飯塚、藤川

図 地域別空家等の状況

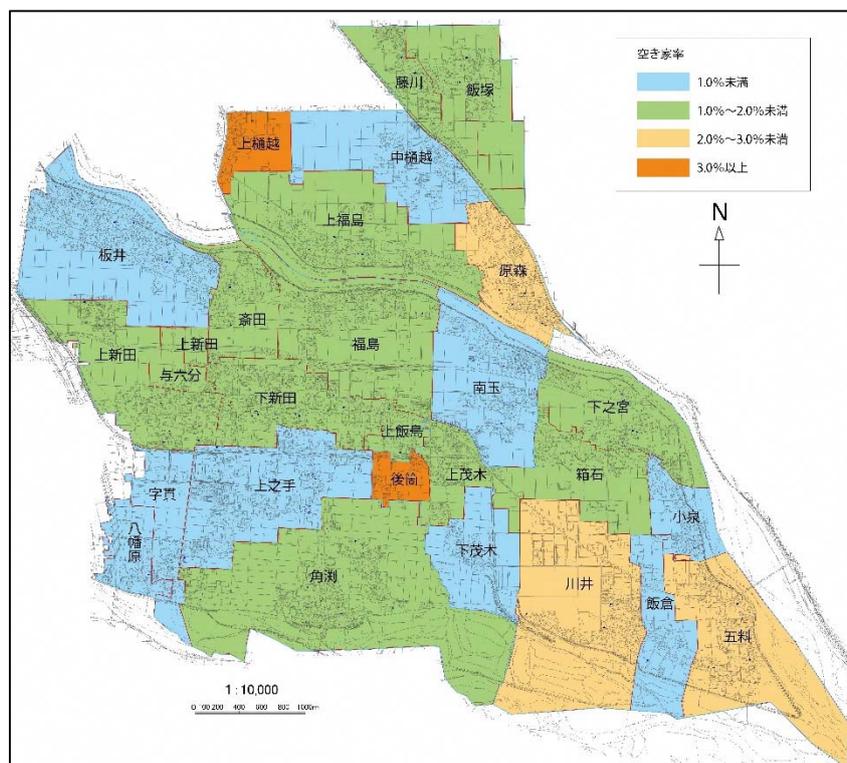


図 地域別空家比率

### 3 玉村町建物実態調査による空き家所有者の状況

#### (1) 調査の概要

平成 29 年 4 月～5 月にかけて、町内にある空き家と思われる建物所有者及び管理者に対してアンケート調査を実施し、建物の利用実態及び空き家の状況、今後の利活用の意向や行政に対する要望等を把握しました。(対象者：258 人、回収率 66.7%)

#### (2) 調査結果

アンケートの結果の傾向を以下に示します。

- ・「空き家（貸家（入居者無）を含む）」が 51.8%を占めており、外観調査等からは空き家と想定されたが、別荘、物置・倉庫、仕事場・作業場として利用している方が 41.5%という結果になりました。
- ・居住者がいない（「空き家」・「貸家（入居者無）」）状態になった理由は、「居住者の死亡、相続により取得していたが入居していないため」が 44.6%と最も多く、「借り手、買い手がいないため」も 18.1%を占めています。
- ・「2～3ヶ月に1回程度」が 25.3%、「月に1回程度」が 21.7%と比較的維持管理をしている方が多く、その一方で「ほとんどしていない」も 13.3%を占めています。
- ・建物について困っていることは、「今後利用予定がないので、どうしたらよいか分からない」が 27.1%と最も多く、「家財道具等が置いたままである」24.7%、「解体費用の支出が困難」が 23.5%と、何かしら困っていることを抱えている所有者が多いことがわかりました。

## 第3章 空家等対策を進めていく上での主な課題

これまでの実態調査結果や統計調査等から、空家等対策を進めていく上での主な課題は、以下の内容が挙げられます。

### 1 住宅市場面の課題

- ・総住宅数が総世帯数を上回るなど住宅の需給バランスが不均衡な状態（1世帯当たりの住戸数1.14戸）が続いている。
- ・平成25年の空き家率は12.4%と全国平均13.5%や群馬県平均16.6%に比べて低いものの、戸数として1,950戸あり、管理が不適正であれば周辺に悪影響を及ぼす可能性がある「その他の住宅」が660戸ある。
- ・空家にしておく理由として、空き家所有者の18.1%が「借り手、買い手がいないため」と回答しており、中古住宅の流通が課題である。
- ・空家について困っていることとして、「今後活用する予定がないので、どうしたらよいか分からない」が27.1%を占めており、空家の利活用をどのように進めるかが課題である。

### 2 所有・権利関係の課題

- ・世帯主が65歳以上の一般世帯、高齢単身世帯ともに増加しており、高齢単身世帯については、今後施設への入所などが想定され、住宅所有者が不在となる可能性がある。
- ・全国的に戸建空家所有者の半数が高齢者であり、今後も高齢者の増加とともに空家数が増加するおそれがある。
- ・空家にしておく理由として、空き家所有者の44.6%が「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」と回答しており、相続等により取得した場合に財産処分等の意思決定が困難、または膨大な時間と労力を要することが想定される。
- ・空家所有者の13.3%が空家の維持管理を「ほとんどしていない」と回答しており、建物について困っていることについても18.8%が「特にない」と回答するなど、管理者としての意識が低い人もいる。

### 3 土地・建物等の課題

- ・町内の空家の約6割が旧耐震基準で建てられており、重度の損傷（特定空家等候補）も9.3%あるなど、すでに周囲の環境に影響を及ぼしている家屋が存在する。

### 4 経済的な課題

- ・建物について困っていることとして、空家所有者の23.5%が「解体費用の支出が困難」、17.6%が「更地になることで固定資産税があがる」と回答しており、経済的な問題を抱えている。

#### 【空家等対策を進めていく上での主な課題】

- ・これまで以上に管理不全な空家等が増加する可能性
- ・空家所有者への意識啓発等、適切な管理の促進
- ・周辺に影響を及ぼしている空家等への早急な対応
- ・空家除却に関する経済的支援

## 第4章 空家等対策の基本的な考え方

### 1 基本理念

空家等の適正管理及び活用の促進を図ることにより、「子どもから高齢者、すべての人が、安心して住み続けられる良好な住環境の実現」を基本理念とします。

### 2 基本方針

上位関連計画や本町における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ていきます。

#### ◇管理不全な空家等の発生抑制と適正管理の推進

空家等の対策においては、まず、管理不全な空家等を発生させないための予防が重要になります。そのためには、適正な管理がされないまま放置されている空家等が周辺環境に与える影響や所有者等の責務を周知するなどし、所有者等への意識啓発を図り、空家等の適正な管理を促すとともに、個々の状況に応じて、適正に対処します。

#### ◇空家等利活用の推進

空家等を地域の活性化に向けた資源ととらえ、再生・活用し、地域活動の拠点としての利活用などを行うことで誰もが暮らしやすいまちを実現していきます。また、移住・定住促進につながる空家等の活用も推進していきます。

#### ◇特定空家等に対する着実な措置

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と連携し、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。

#### ◇関連団体との連携

空家等の発生原因は多岐にわたり、問題の解決には様々な分野の専門的知識が必要となります。不動産、法務、建築などの専門家や業界団体、NPO等と連携し、行政、地域住民も一体となって総合的な空家等対策を行います。

### 3 基本目標

基本理念、基本方針を踏まえ、空家等対策を推進するための基本目標を以下のとおり定めます。

◇行政、住民、関係団体等が連携し、様々な施策を講じることで空家等の発生を抑制し、空家等を現状よりも増やさない

◇玉村町空き家バンクへの登録件数	5年間で56件	> 合計86件
◇玉村町空家除却補助事業件数	5年間で30件	

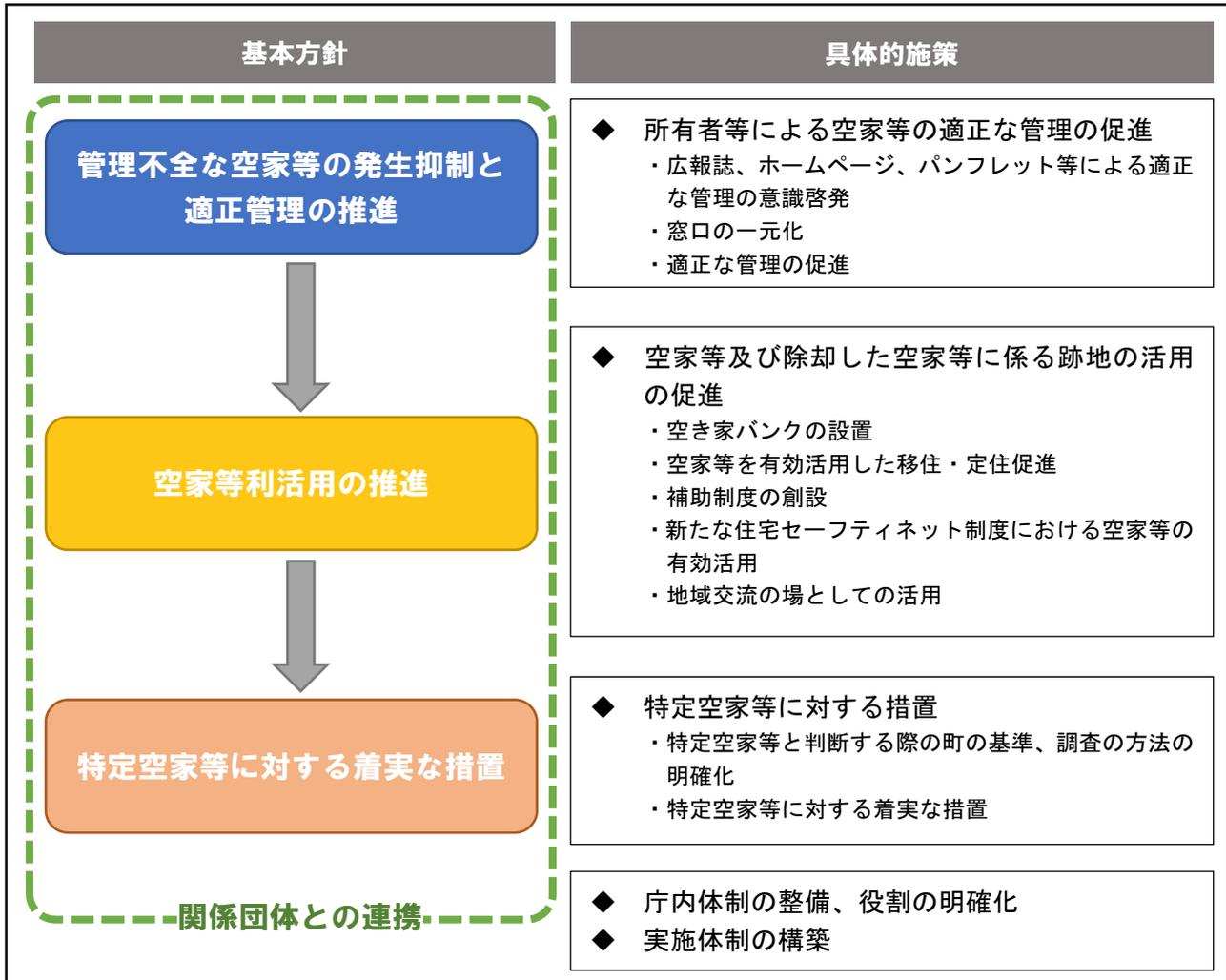
#### 基本目標についての町の考え

町の空家 172 件に対し、半数の 86 件については自助努力により空家所有者に対処していただき、残り半数の 86 件については当計画に基づき、町の施策により対処していきます。

## 【空家等対策の推進イメージ】

### 空家等対策を進めていく上での主な課題

- ・これまで以上に管理不全な空家等が増加する可能性
- ・空家所有者への意識啓発等、適切な管理の促進
- ・周辺に影響を及ぼしている空家等への早急な対応
- ・空家除却に関する経済的支援



### 基本目標

- ◇ 行政、住民、関係団体等が連携し、様々な施策を講じることで空家等の発生を抑制し、空家等を現状よりも増やさない
- ◇ 玉村町空き家バンクへの登録件数   5年間で56件
- ◇ 玉村町空家除却補助事業件数       5年間で30件

## 第5章 空家等対策の推進

---

### 1 所有者等による空家等の適正な管理の促進

適正な管理がされないまま放置されている空家等は、防災面、衛生面、環境面など周辺環境にさまざまな悪影響を及ぼす可能性があることなど、町民に対して空家等に関する意識を高めることが空家等の発生抑制や適正な管理の促進につながると考えられます。

また、法第3条で「空家等の所有者等は、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」と規定されているように、空家等の適正な管理の第一義的責任は所有者等にあり、空家等になる前から住宅を適正に管理することの責務について意識を醸成するため、以下の取組を進めます。

#### (1) 広報誌、ホームページ、パンフレット等による適正な管理の意識啓発

- ・適正な管理の必要性について広報誌、ホームページ、パンフレット等を通じた意識啓発を行います。

#### (2) 窓口の一元化

- ・空家等対策に関わる窓口を一元化し、空家等対策に関する情報を町民に積極的に提供します。

#### (3) 適正な管理の促進

- ・地域から空家等に関する陳情や情報提供があった際に、現地調査を実施し、所有者の特定調査や適正な管理を促します。

## 2 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

「玉村町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の施策の一つとして「誰もが暮らしやすいまちをつくり移住を促す」ことが挙げられており、空家等を地域の活性化に向けた資源ととらえ、再生・活用し、地域活動の拠点としての利活用などを図っていくことで誰もが暮らしやすいまちを実現していきます。また、本町では若者から高齢者まで、町民が暮らしやすいまちを築き、まちの良さをアピールすることで、首都圏からファミリー層やシニア層の移住を促しており、移住・定住促進につながる空家等の活用も推進していきます。

### (1) 空き家バンクの設置

- ・町独自の空き家バンクを設置し、空家等所有者と利活用希望者とのマッチングを行うための仕組みづくりを進めます。

### (2) 空家等を有効活用した移住・定住促進

- ・蔵や古民家などの歴史的建築物をカフェやショップなどに改修し、町民と来訪者の交流の場として提供するなど、移住・定住促進のために空家等を活用します。
- ・農業体験などの参加者などが宿泊できるよう、古民家を移住体験施設に改修するなどし、空家等の有効活用を図ります。

### (3) 補助制度の創設

- ・管理不全な空家等への対応として、空家等の除却に対する補助制度を新たに創設し、空家等所有者の自発的な除却を促します。

### (4) 新たな住宅セーフティネット制度における空家等の有効活用

- ・平成 29 年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が創設されたことを受け、住宅確保要配慮者に対する空家等を活用した居住を推進します。

### (5) 地域交流の場としての活用

- ・除却した空家等の跡地を活用し、地域交流の場を創出します。

### 3 特定空家等に対する措置

#### (1) 特定空家等と判断する際の町の基準、調査の方法の明確化

- ・ 特定空家等の認定については、『「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）』に基づき、周辺への影響等についても考慮し、総合的に判断します。
- ・ 判断にあたっては、玉村町空家等対策協議会に諮問し、最終決定を行います。

#### 【「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）】

〔別紙 1〕 「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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.（1）若しくは（2）又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### （1） 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

##### イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基礎に不同沈下がある。</li> <li>・ 柱が傾斜している。</li> </ul>
--------	--------------------------------------------------------------------------------------

##### 【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

##### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

##### (イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基礎が破損又は変形している。</li> <li>・ 土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・ 基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）</li> </ul>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱とはり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	
<p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p>	
<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上げ材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
- ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。

【参考となる考え方】

目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

(ホ) 門又は塀

全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
- ・門、塀が傾斜している。

【参考となる考え方】

目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
- ・水抜き穴の詰まりが生じている。
- ・ひび割れが発生している。

【参考となる考え方】

擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1） 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2） ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕 「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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「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」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空室等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

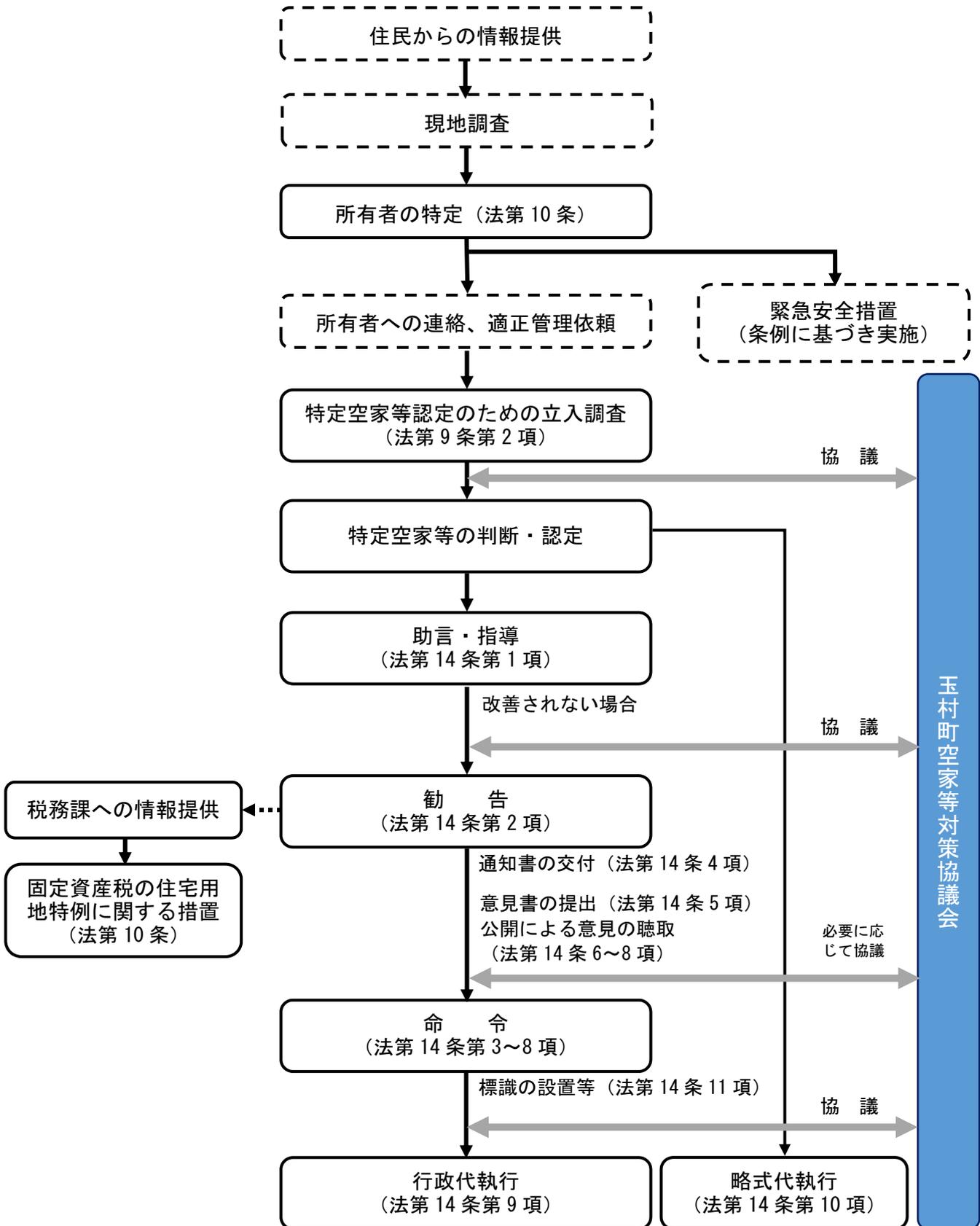
状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

**(2) 特定空家等に対する着実な措置**

- ・ 特定空家等に認定された場合は、助言又は指導を行い、改善がなされない場合については法に基づく勧告、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。



**① 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）**

特定空家等の所有者等に対して、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について、助言又は指導を実施します。

**② 勧告（法第 14 条第 2 項）**

助言又は指導をしたにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善なされないと認められるときには、町は「玉村町空家等対策協議会」との協議を経て、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に勧告します。

なお、勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるため、税務課に勧告等の情報提供をします。

**③ 命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）**

上記勧告を受けた者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、町は「玉村町空家等対策協議会」と必要に応じて協議を行い、その者に対して、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令します。

**④ 行政代執行（法第 14 条第 9 項）**

周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を命ぜられた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分では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、町は「玉村町空家等対策協議会」との協議を経て、行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

**⑤ 略式代執行（法第 14 条第 10 項）**

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、町は「玉村町空家等対策協議会」との協議を経て、その措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる略式代執行をします。

## 第6章 空家等対策の実施体制

### 1 庁内体制の整備、役割の明確化

- ・複数の関係する部署が連携して総合的に対応します。
- ・都市建設課、総務課、企画課、税務課、健康福祉課、住民課、環境安全課、経済産業課、上下水道課、生涯学習課などが連携した庁内一体となった体制を構築し、以下に示すように役割を明確化します。

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、空家等の除却補助等）に関する事
総務課、税務課	空家等所有者の情報に関する事
住民課	住民からの空家等に対するご意見に関する事
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事
環境安全課	空家等の環境衛生上に関する事
上下水道課	空家の可能性がある家屋の水道使用状況に関する事

### 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 等など多様な主体と連携した実施体制を構築します。



# 参考資料 玉村町の空き家等の現状について

## 1. 統計調査による玉村町空き家の状況整理

### (1) 住宅・土地統計調査による空き家の状況

#### 1) 住宅・土地統計調査

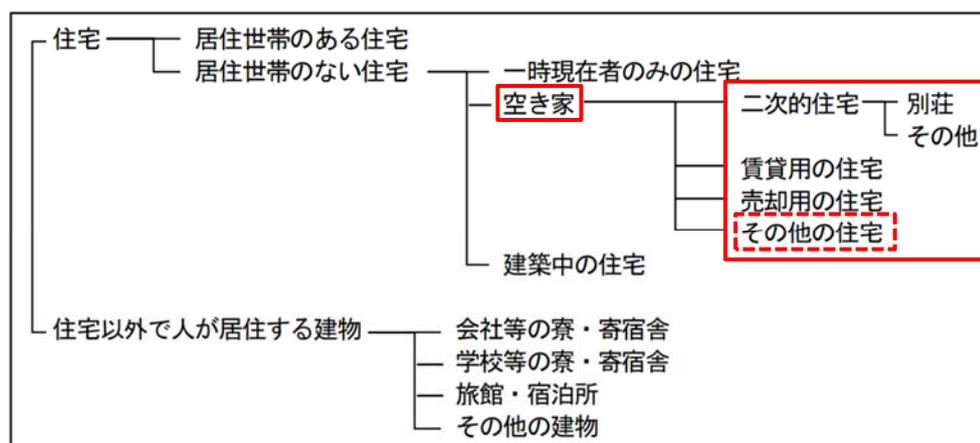
##### ① 調査の概要

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

##### ② 調査の対象

調査期日において調査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(1 調査単位区当たり 17 住戸、計約 350 万住戸・世帯)を対象としている。

##### ③ 住宅・土地統計調査による住宅の種類



#### 【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る住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- その他 ふだん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・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

【売却用の住宅】：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

【その他の住宅】：上記以外の人々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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## 2) 調査結果

### ① 住宅総数と世帯数の推移

平成25年の玉村町の住宅総数は約1万6千戸、世帯数は約1万4千世帯であり、1世帯当たりの住戸数は1.14戸と、住宅供給数が上回った状態が続いている。

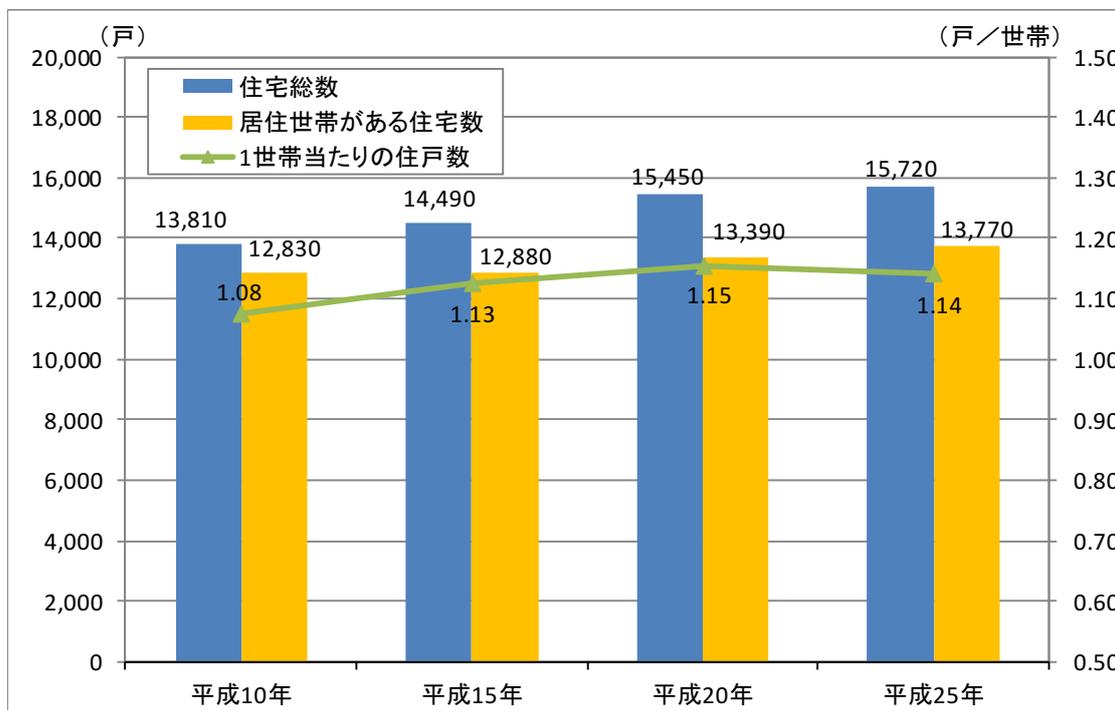


図 住宅総数・世帯数の推移

出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

### ② 所有関係の状況

本町は、周辺市や群馬県平均と比較して、持ち家率が79.2%と高い。

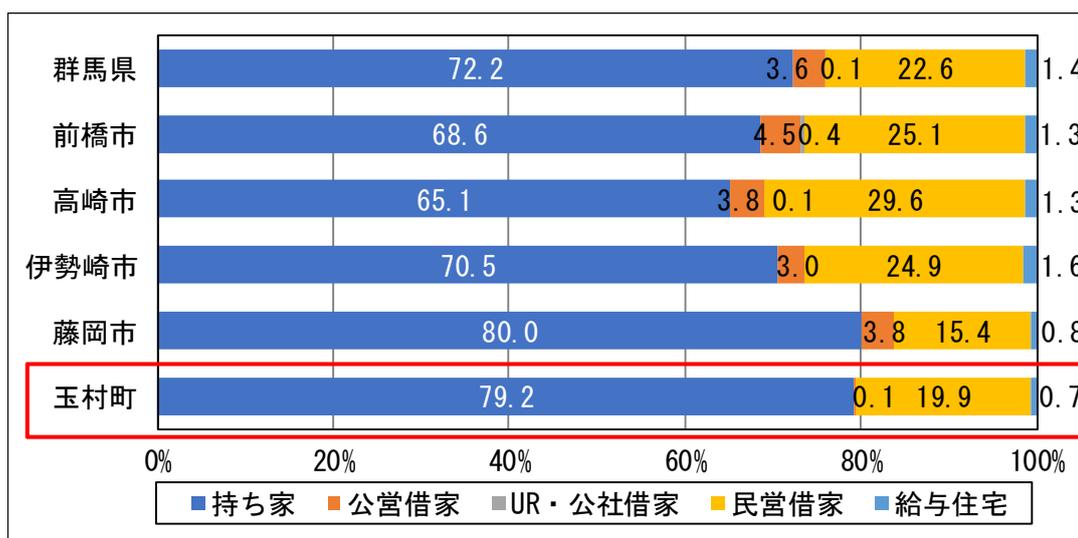


図 所有関係の状況

出典：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

### ③ 空き家数・空き家率の推移

平成 25 年の本町の空き家数は 1,950 戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は 12.4%となっており、全国平均 13.5%、群馬県平均 16.6%と比較すると低い割合になっている。

また空き家数、空き家率は平成 20 年で最も高くなっており、平成 25 年は減少している。

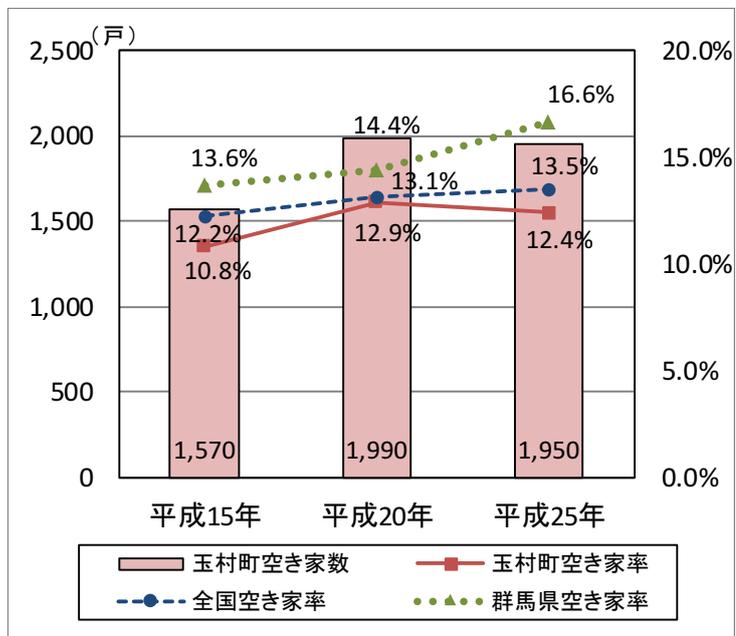


図 空き家総数・空き家率の推移

出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

#### ④ 種類別の空き家の内訳

平成15年～25年の調査においては、空き家のうち「賃貸用の住宅」の占める割合は60%前後で最も占める割合が多い。ただ、賃貸用共同住宅の場合は建物の一部が部分的に空き家（空室）になっている状態で、建物自体は利活用されていると考えられる。そのため、共同住宅全戸が空き家にならない限りは周辺環境に影響を与える空き家にはなりにくい。

また、管理が不適切であれば周辺に悪影響を及ぼす可能性がある「その他の住宅」の割合は28%～39%を推移しているが、戸数としては600戸程度ある。

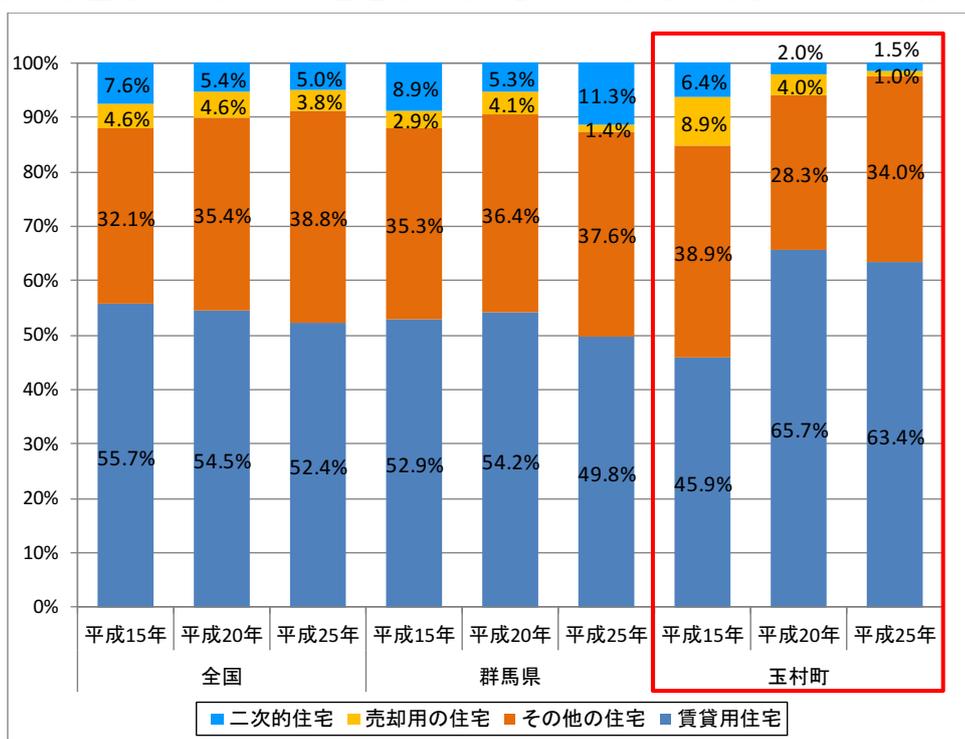


図 空き家の内訳の構成比（全国・群馬県・玉村町）

出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

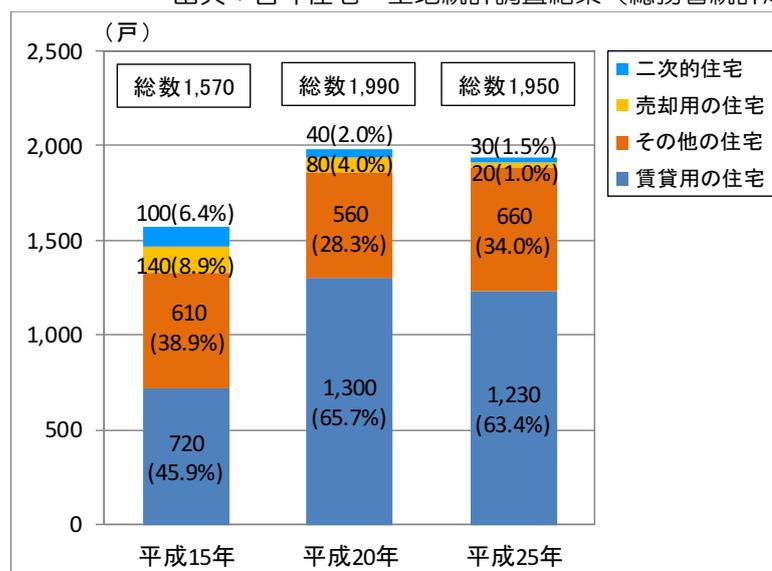


図 空き家の内訳構成比の推移

出典：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、市区町村別総人口に合致するように一定の比率を乗じている。統計表の数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

⑤ 高齢者がいる一般世帯の推移

町内の世帯主が65歳以上の一般世帯は年々増加傾向にあり、平成27年時点で約4.2万世帯となっている。また、そのうち単独世帯は1.0千世帯と総世帯数の7.2%を占めている。

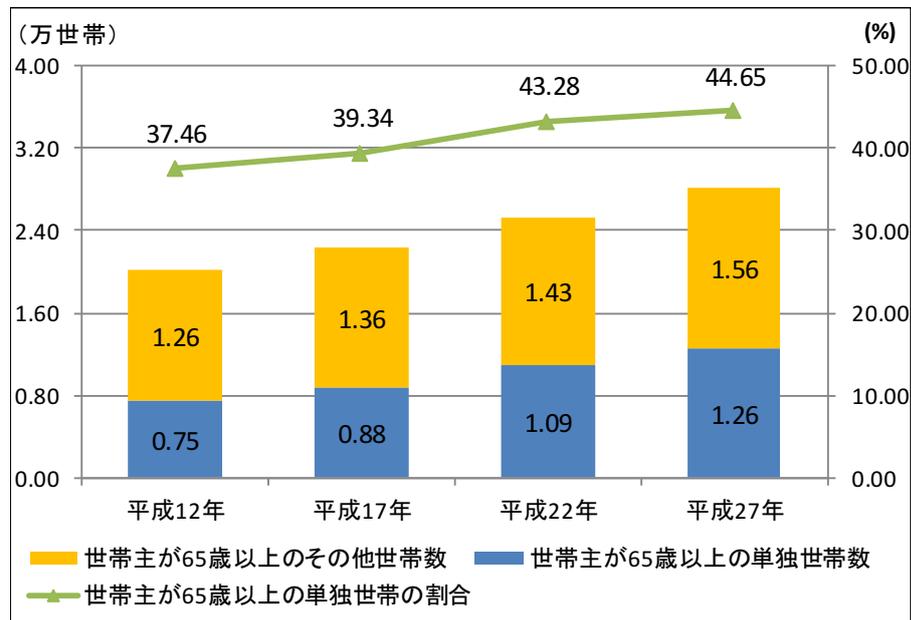


図 高齢者がいる一般世帯の推移

出典：各年国勢調査結果（総務省統計局）を基に作成

- ※一般世帯：ア.住居と生計を共にしている人の集まり、または一戸を構えて住んでいる単身者  
イ.上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者、または下宿屋などに下宿している単身者  
ウ.会社・団体・商工・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者
- ※単独世帯：世帯人員が一人の世帯

⑥ 高齢者の空家所有の動向について

国土交通省住宅局が実施した「平成26年空家実態調査」における「大都市圏以外郡部」の戸建住宅空家所有者は、65歳以上の高齢者が55.8%を占めている。

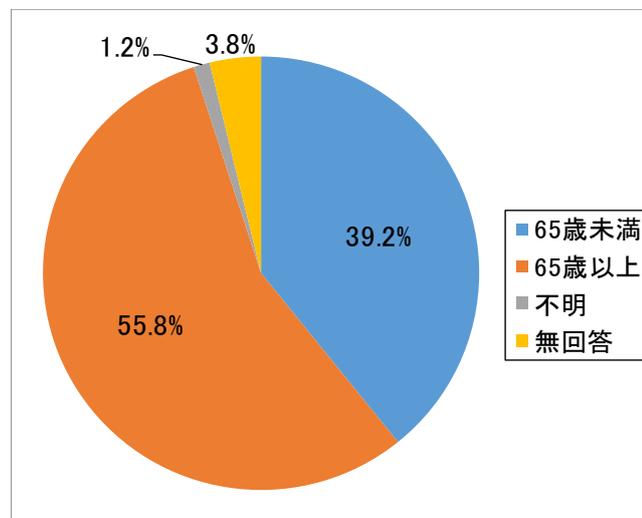


図 戸建て空家所有者の年齢（大都市圏以外郡部）

出典：平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）を基に作成

## 2. 玉村町空き家実態調査結果の整理

### (1) 玉村町空き家等実態調査による空き家の状況

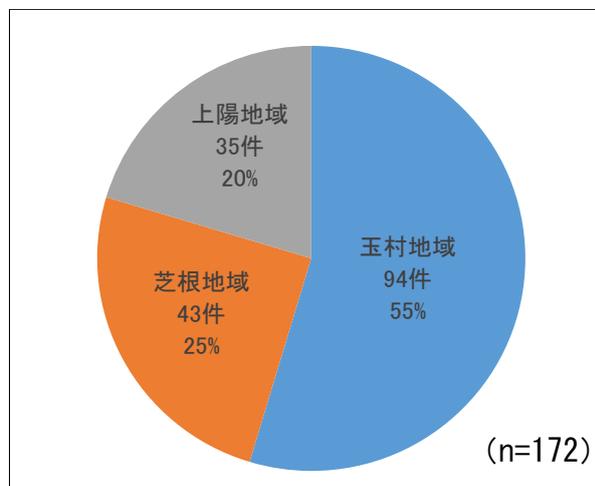
#### 1) 調査の概要

町は、平成28年10月～11月にかけて、水道使用情報等を利用して現地調査を実施し、平成29年2月～3月にかけて、各行政区に補完調査を依頼し、空き家等の可能性がある建物を抽出した。

#### 2) 空き家等実態調査結果

##### ① 地域別空き家等の状況

町全域を対象として、戸建て住宅を中心に現地調査及び建物実態調査を実施したところ、平成29年6月末現在で空き家等の件数は172件となっている。地域別でみると、玉村地域が約半数を占めており、大字別でみると、上樋越の空き家率が3.1%と最も高い。



玉村地域：

下新田、上飯島、上新田、与六分、八幡原、宇貫、上之手、角淵、南玉、福島、斎田、板井

芝根地域：

後箇、上茂木、下茂木、川井、飯倉、五科、小泉、下之宮、箱石

上陽地域：

上福島、樋越、飯塚、藤川

図 地域別空き家等の状況

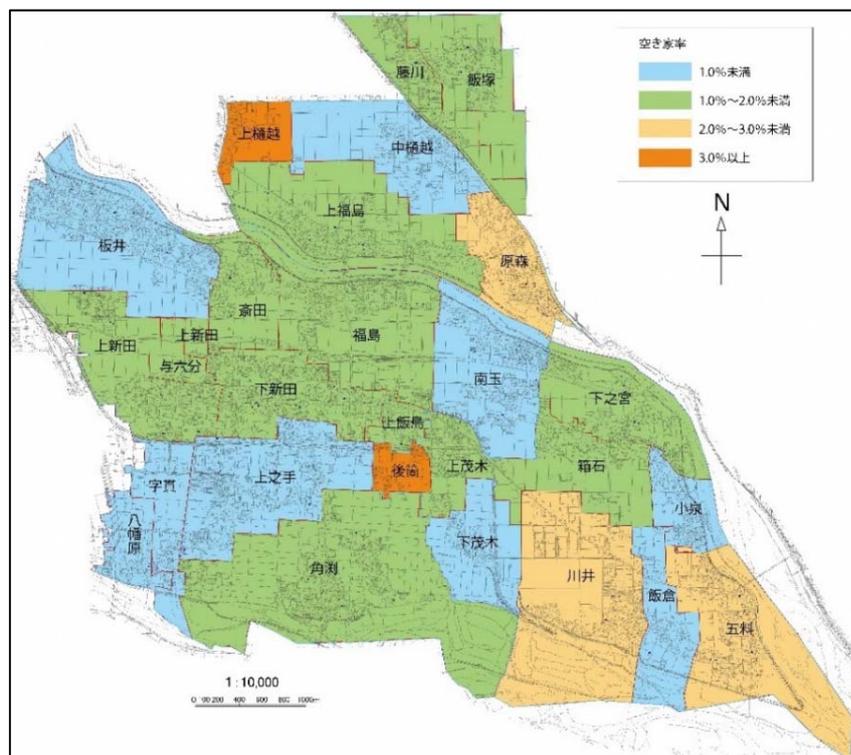
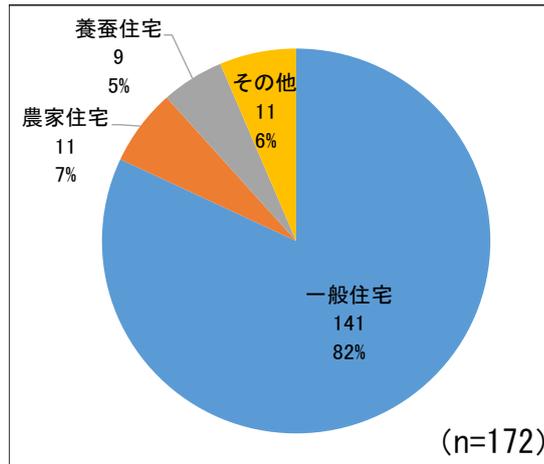


図 地域別空き家比率

② 空き家等の建物用途

空き家等のうち、一般住宅が82%を占めており、全て空室の共同住宅等はほとんど見られない。



※その他：店舗併用住宅、共同住宅（すべて空室）、小屋、倉庫

図 空き家等の建物用途

③ 空き家等の建築年度

昭和55年までの旧耐震基準で建てられた建物が60%を占めている。

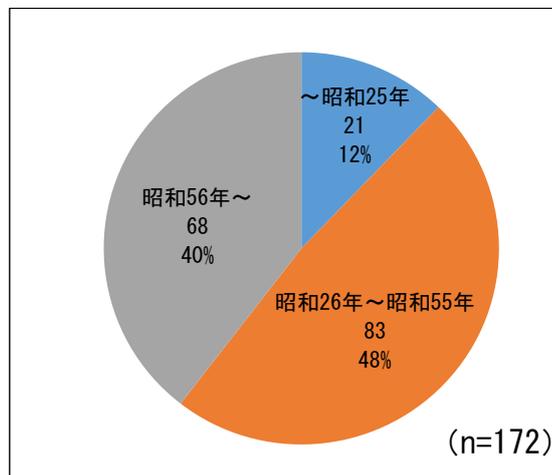


図 空き家等の建築年度

④ 空き家等の状態（外観からの判断）

現地調査時に外観からの状態を屋根、外壁、窓枠の破損、雑草及び立木の繁茂の項目で判定し、空き家等の破損箇所が少しであれば「軽度の損傷」、それ以上の破損箇所がある、または周辺の環境に影響を及ぼしかねない空き家等については「重度の損傷（特定空家等候補）」とした。その結果、「損傷なし」が78%を占めている。

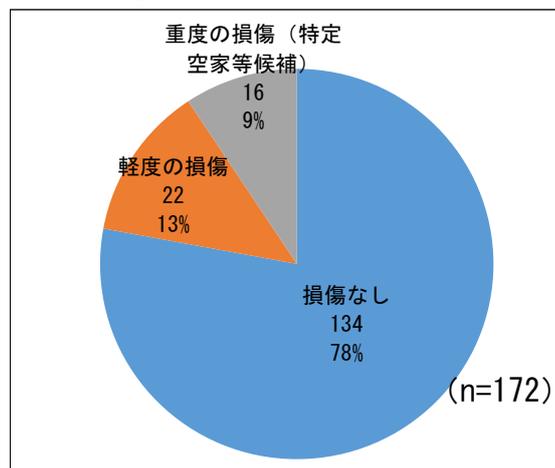


図 空き家等の状態

## (2) 玉村町建物実態調査による空き家所有者の状況について

### 1) 調査の概要

平成 29 年 4 月～5 月にかけて、町内にある空き家と思われる建物所有者及び管理者に対してアンケート調査を実施し、建物の利用実態及び空き家の状況、今後の利活用の意向や行政に対する要望等を把握した。(対象者：258 人、回収率 66.7%)

### 2) 調査結果

#### ① 建物使用状況

「空き家（貸家（入居者無）を含む）」が 51.8%を占めているが、外観調査等からは空き家と想定されたが、別荘、物置・倉庫、仕事場・作業場として利用している方が 41.5%となっている。

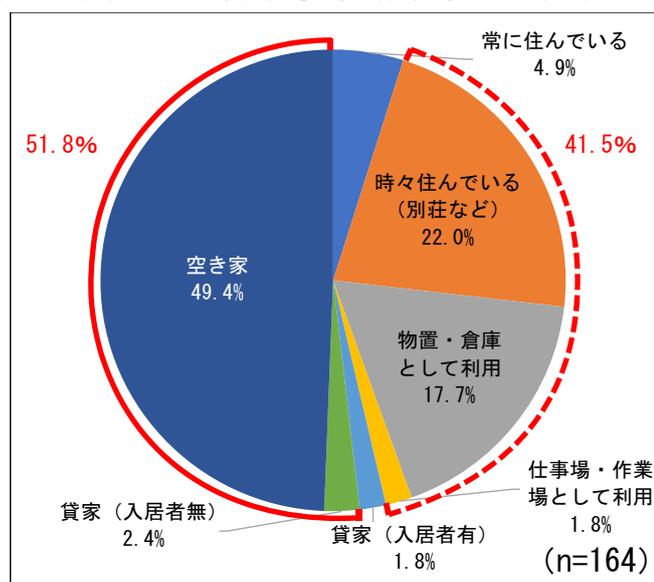


図 建物使用状況

#### ② 居住者がいない（上記、「空き家」・「貸家（入居者無）」）状態になった理由

「居住者の死亡、相続により取得していたが入居していないため」が 44.6%と最も多いが、「借り手、買い手がないため」も 18.1%を占めている。

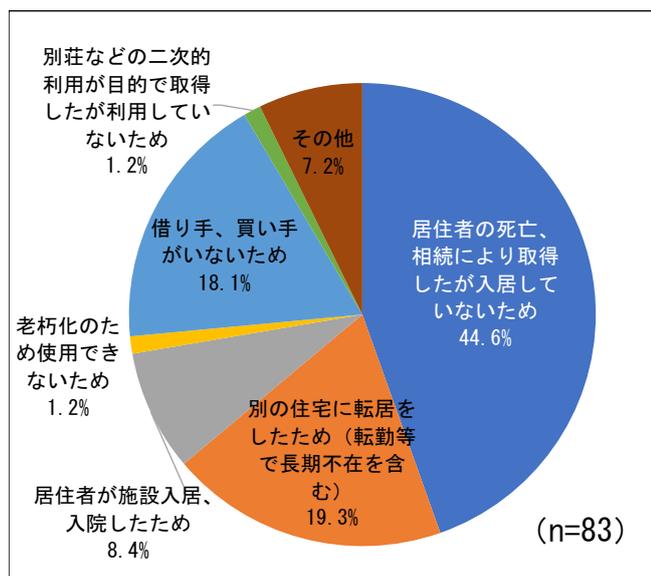


図 居住者がいない状態になった理由

### ③ 維持管理頻度

「2～3ヶ月に1回程度」が25.3%、「月に1回程度」が21.7%と比較的維持管理をしている方が多い。その一方で「ほとんどしていない」も13.3%を占めている。

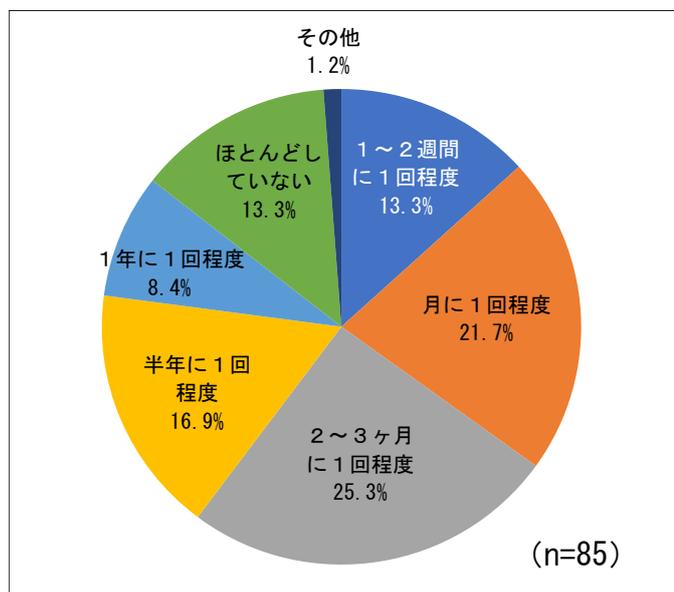


図 維持管理頻度

### ④ 今後の利活用について

「売却したい」が37.6%と最も多く、次いで「予定なし（現状のまま）」が30.6%と活用意向のある方とない方で分かれている。

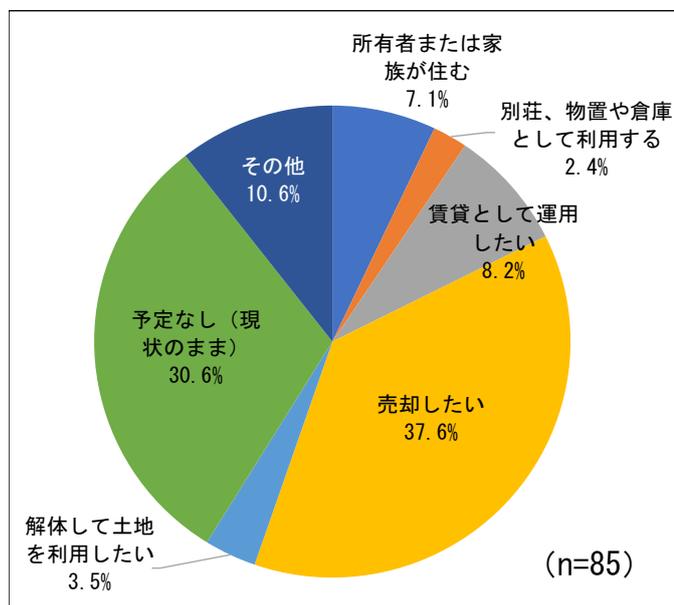


図 今後の利活用について

⑤ 建物について困っていること 【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」が27.1%と最も多く、「家財道具等が置いたままである」24.7%、「解体費用の支出が困難」が23.5%と何かしら困っていることを抱えている所有者の方が多い。

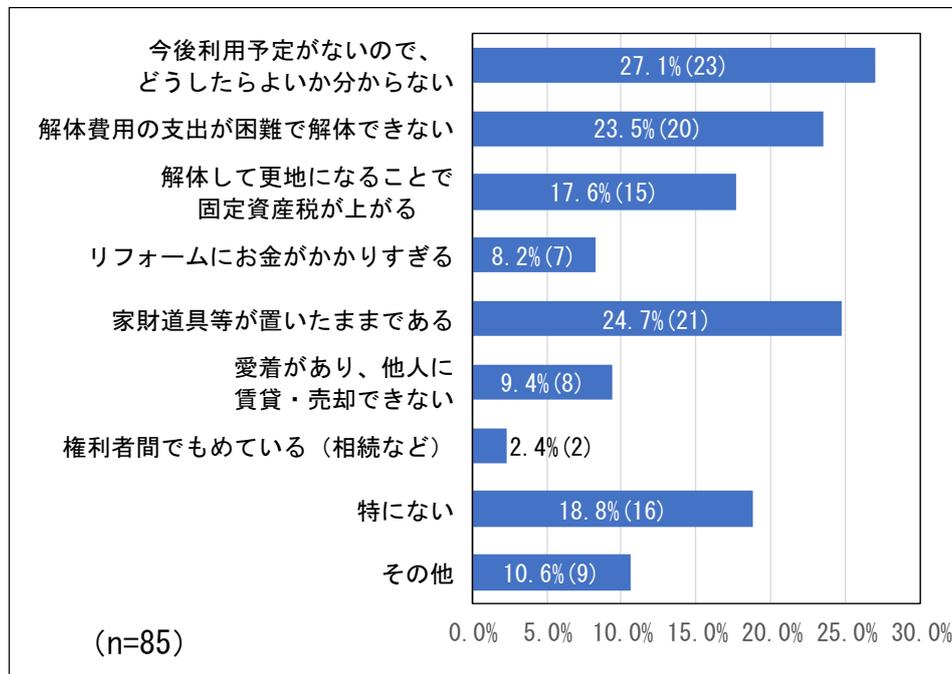


図 建物について困っていること

⑥ 町に対する要望 【複数回答】

「解体除却に対する補助」が31.8%と最も多く、「活用方法についてアドバイスや情報」が29.4%と除却や利活用に対するアドバイスを求めている方が多い。

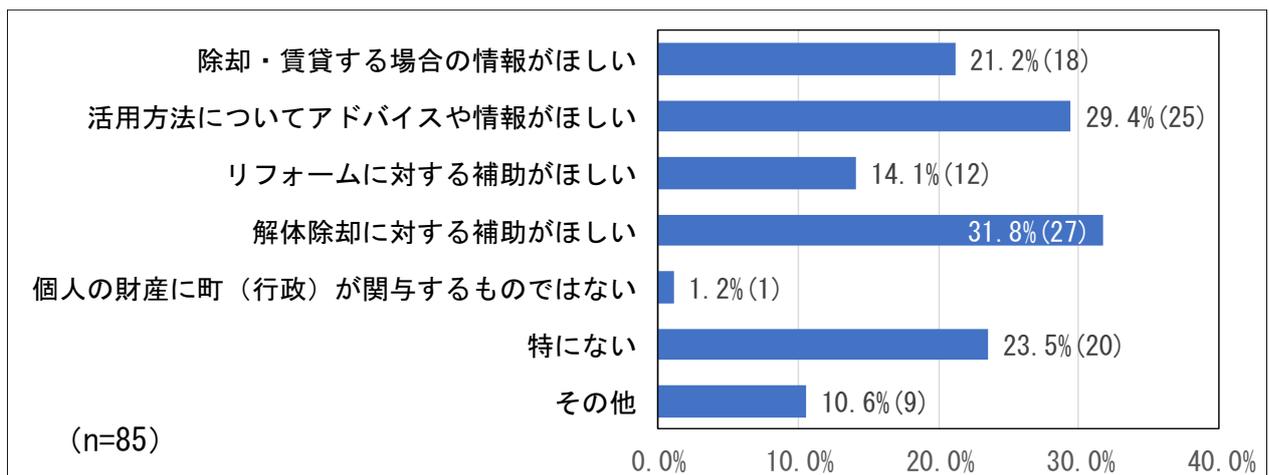


図 町に対する要望