

太田市空家等対策計画



目次

I.	はじめに	2
II.	計画の概要	3
	1 計画の位置付け	
	(1) 法的な位置付け	
	(2) 上位計画との連携・整合	
	2 計画の期間	
	3 計画の対象	
	(1) 対象とする空家等の種類	
	(2) 対象とする地区	
III.	空家等の現状	7
	1 全国の空家の現状	
	2 太田市の空家の現状	
	(1) 空家数と空家率	
	(2) 他特例市等との空家率の比較	
	(3) 空家の種類別の状況	
	(4) 太田市内における専用住宅の築年数別の割合	
	3 市民からの空家等の通報・相談	
IV	空家等の課題	11
V	空家等の対策	12
	1 空家等(特定空家等)の発生抑制	
	(1) 所有者等の当事者意識の醸成	
	(2) 住宅ストックの良質化	
	2 流通・活用	
	(1) 流通(売却など)による活用の促進	
	(2) 空家等利活用希望者への支援	
	3 管理不全な空家等の解消(特定空家等への対応)	
	(1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備	
	(2) 特定空家等の認定及び措置	
	(3) 除去(解体)補助制度	

I はじめに

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等に伴って空家等が全国的に年々増加しており、その中には適切な維持管理の責務を果たさず放置された問題のある空家等も含まれています。こうした空家等は地域住民へ与える影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。

そのため、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月）により空家等対策に取り組むための法的根拠を整備しました。さらに、「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」を示し、地域の実情に即した総合的な空家等対策の推進を重要視していると考えられます。

本市におきましては、空家等に対する要望や相談に対して、その所有者等への様々な対応により解決に向けた取り組みを実施してきましたが、個人の財産でもあり、大きな進展に至っていないのが実情です。

そこで市では、平成28年4月に庁内関係部局で組織する「太田市特定空家等判定委員会」を設置し、空家等対策に関する事業・制度の情報を共有しながら、総合的な空家等の対策に取り組む体制を整備しました。また、空家等に関する専門的かつ客観的な視点による意見を聞き、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、平成28年5月に「太田市空家等対策協議会（以下「協議会」という）」を設置しました。

本方針は、協議会における意見や法の趣旨も踏まえ、本市として実効性のある総合的な住宅政策の一環として、市民に広く周知し、空家等の対策を計画的に進めるため、「太田市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定するものです。

平成28年10月

太田市長 清水聖義

Ⅱ 計画の概要

1 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「太田市空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

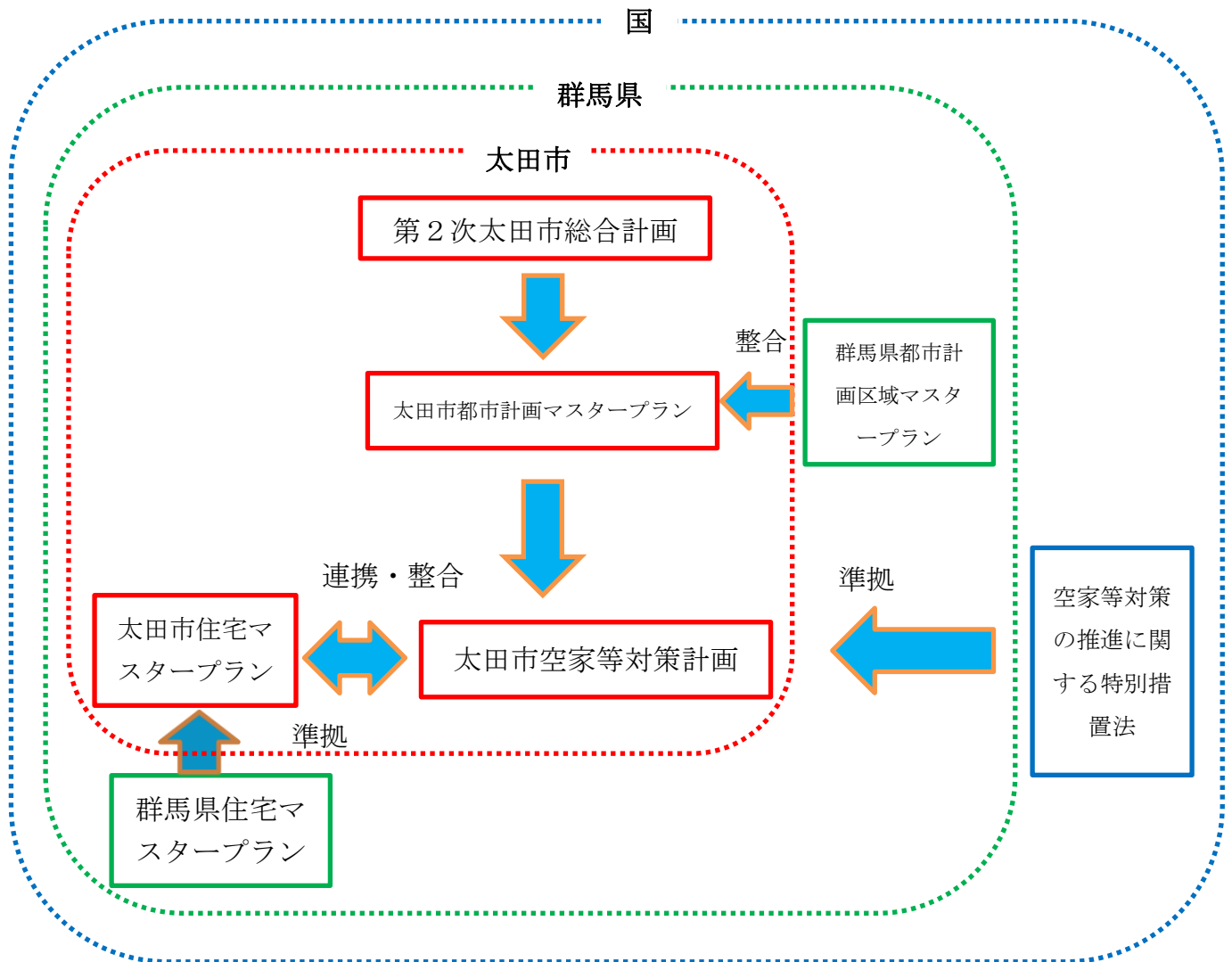
(2) 上位計画との連携・整合

市では、平成28年度に市の最上位計画として「第2次太田市総合計画」を策定し、長期的なまちづくり及び都市計画の総合的な指針を示す「太田市都市計画マスタープラン」の改訂、並びに居住機能や都市機能のエリアを設定誘導することによりコンパクトシティを実現しようとする太田市立地適正化計画の策定を進めています。それ以外に、「太田市住宅マスタープラン」などの分野別の計画等も定めています。

本計画は、第2次太田市総合計画や太田市都市計画マスタープランなどの上位計画を踏まえ、その目的に沿うように定めるほか、「太田市住宅マスタープラン」などの他の分野別の計画等の連携・整合を図ります。

※「太田市都市計画マスタープラン」では、住宅地の将来像として「住宅地は、安心・安全な住環境、核家族化、高齢社会などに配慮しながら、良好な居住環境の整備と保全に努める。」ことを目指しています。

※「太田市住宅マスタープラン」では、「空家にしない施策の推進」を目標に掲げ、その中で「既存住宅としての流通促進や賃貸化による有効活用など、住宅ストックを有効利用できる住宅市場の構築を推進する」ことを目指しています。



2 計画の期間

計画の期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

ただし、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合は、適宜見直しを行うこととします。

3 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

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。

《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つ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。）。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。

※「空家等」に関する補足説明

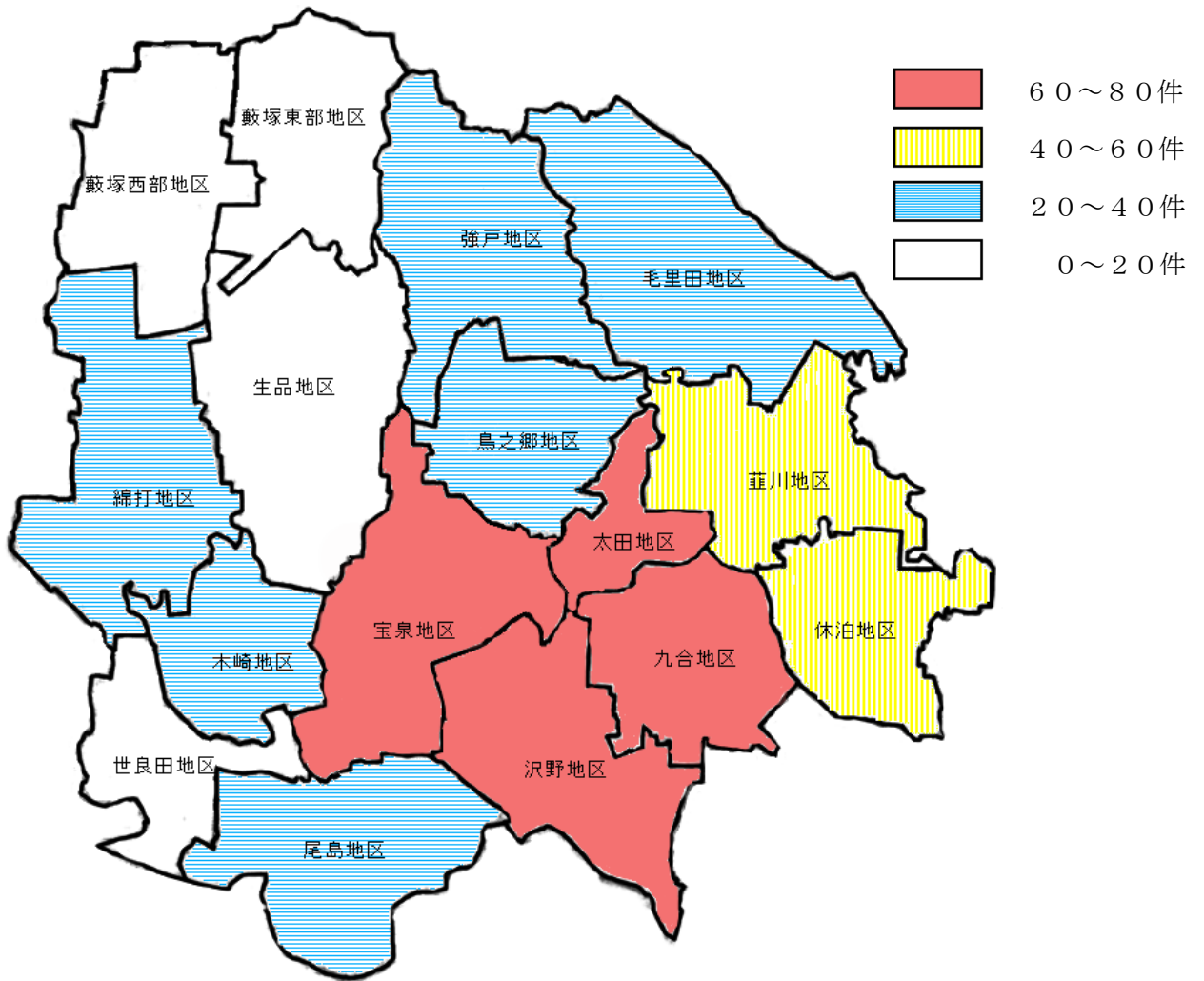
- ①常時所有者などがおらず、かつ、その状態が長時間（概ね1年以上）継続されている物件とする。
- ②アパートなど一部が使用されている集合住宅は除くものとする。長屋及び店舗についても一部使用されている場合は空家の定義から外す。

《特定空家等》（法第2条第2項）

- ①**倒壊等著しく保安上危険**となるおそれのある状態。
- ②**著しく衛生上有害**となるおそれがある状態。
- ③適切な管理が行われないことにより**著しく景観を損なっている**状態。
- ④その他**周辺的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。

(2) 対象とする地区

本市においては、平成25年7月から平成28年3月末までに寄せられた空家等に関する通報・相談の件数を地区ごとに集計した結果は、下記の分布図となります。ほぼ全ての地区から寄せられているため、計画の対象は、市内全域とします。



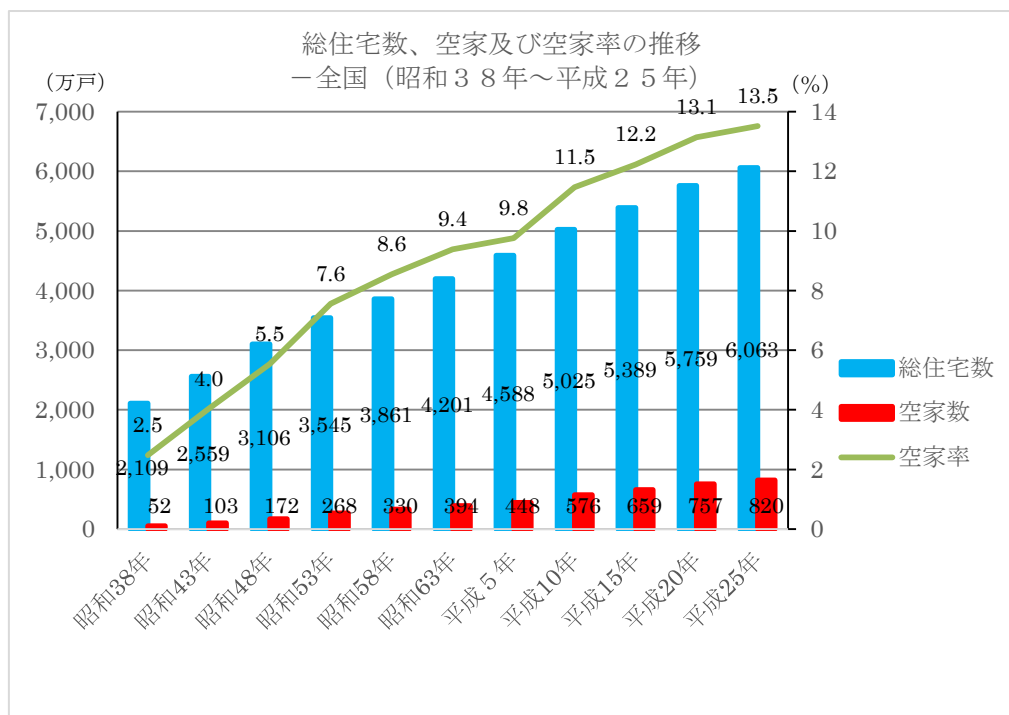
太田市における通報・相談の分布

Ⅲ 空家等の現状

住宅・土地統計調査（平成25年10月1日実施）

1 全国の空家の現状

5年に一度、国が実施している「住宅・土地統計調査」の平成25年調査において、住宅のうち空家についてみると、空家数は820万戸となり、5年前に比べて63万戸（8.3%）増加しています。空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と、20年に比べ0.4ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となっています。



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

2 太田市の空家の現状

(1) 空家数と空家率

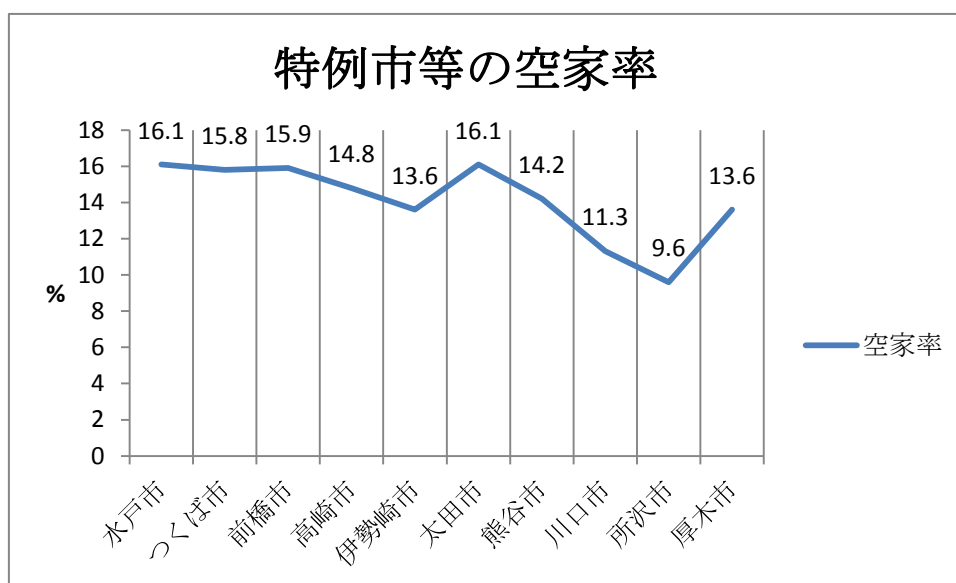
平成25年10月1日現在の太田市の総住宅数は96,070戸、世帯数は80,140世帯であり、平成20年の前回調査に比べて、それぞれ8,560戸、6,370世帯の増加となっています。空家数の推移をみると、昭和63年は2,930戸で総住宅数に占める空家の割合は(空家率)は6.7%でしたが、その後は増加傾向が続き、平成25年には15,510戸で空家率は16.1%となり、全国平均(13.5%)を上回っています。



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(2) 他特例市等との空家率の比較

平成25年10月1日現在の空家率を他の特例市等と比較すると、水戸市と並び太田市が最も高い割合を示しており、最も低い所沢市より6.5ポイントも上回っています。また、群馬県の実空家率は16.6%で太田市は0.4ポイントと若干下回っていますが、都道府県別で比較すると群馬県は9番目に高い数値となっており、全国的にみて太田市は高い水準にあるといえます。



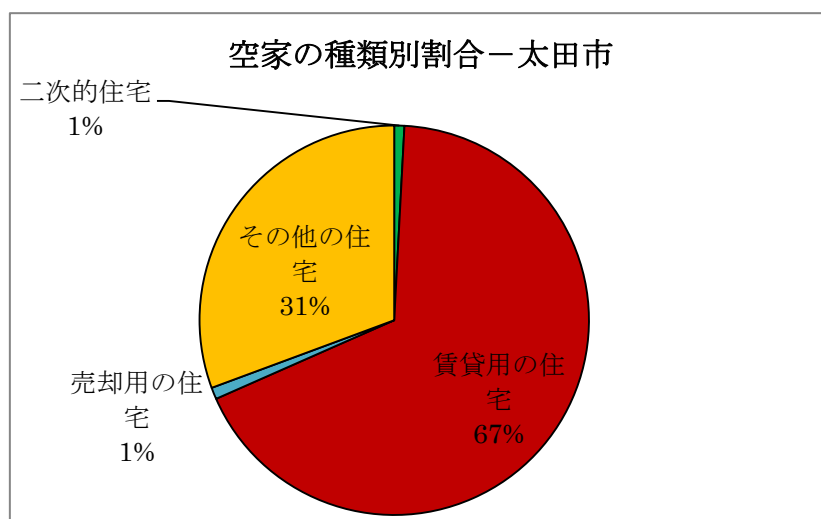
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(3) 空家の種類別の状況

平成25年10月1日現在の空家の種類別の状況をみると、空家総数15,510戸のうち、賃貸用10,470戸、売却用150戸となっており、「賃貸・売却用」が全体の約70%を占めています。また、措置の対象となる管理不全な空家などが含まれる「その他の住宅」は約30%（4,750戸）を占めており、そのうち「腐朽・破損あり」となっている空家は、1,620戸となっています。（さらに「特定空家等」となる可能性が高いものを絞り込んでいくと、「一戸建木造」で「腐朽・破損あり」の統計上の項目が該当し、その戸数は1,560戸となっております。）

《用語の定義》

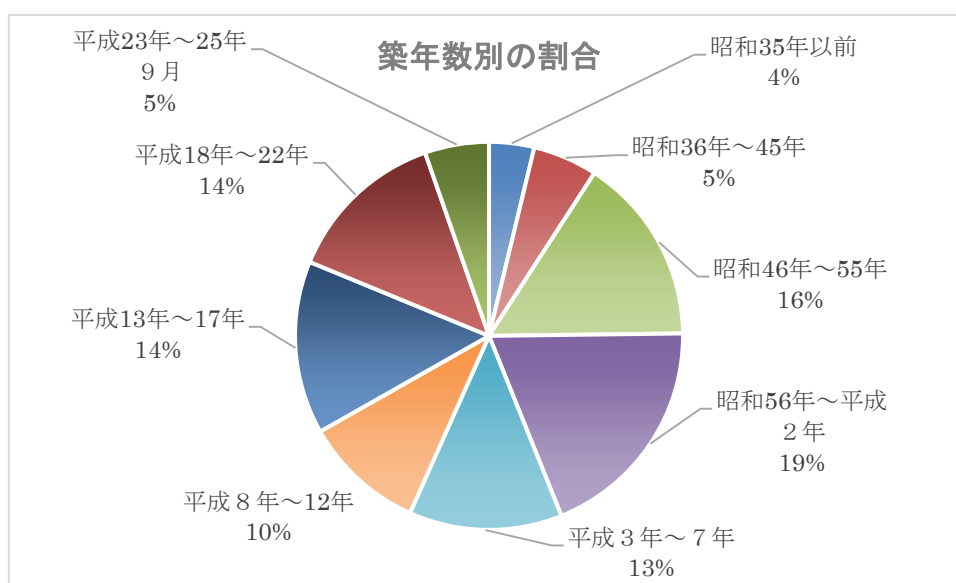
- ①二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(4) 太田市内における専用住宅の築年数別の割合

平成25年10月1日現在の築年数別の専用住宅戸数をみると、建築基準法に基づく耐震基準（昭和56年6月1日導入）を満たさない戸数は18,740戸で、その割合は約25%を占めています。このうち、最も古い昭和35年以前の戸数は2,840戸（約4%）となっています。このような状況から、今後も管理不全な空家は継続的に発生していくものと考えられます。

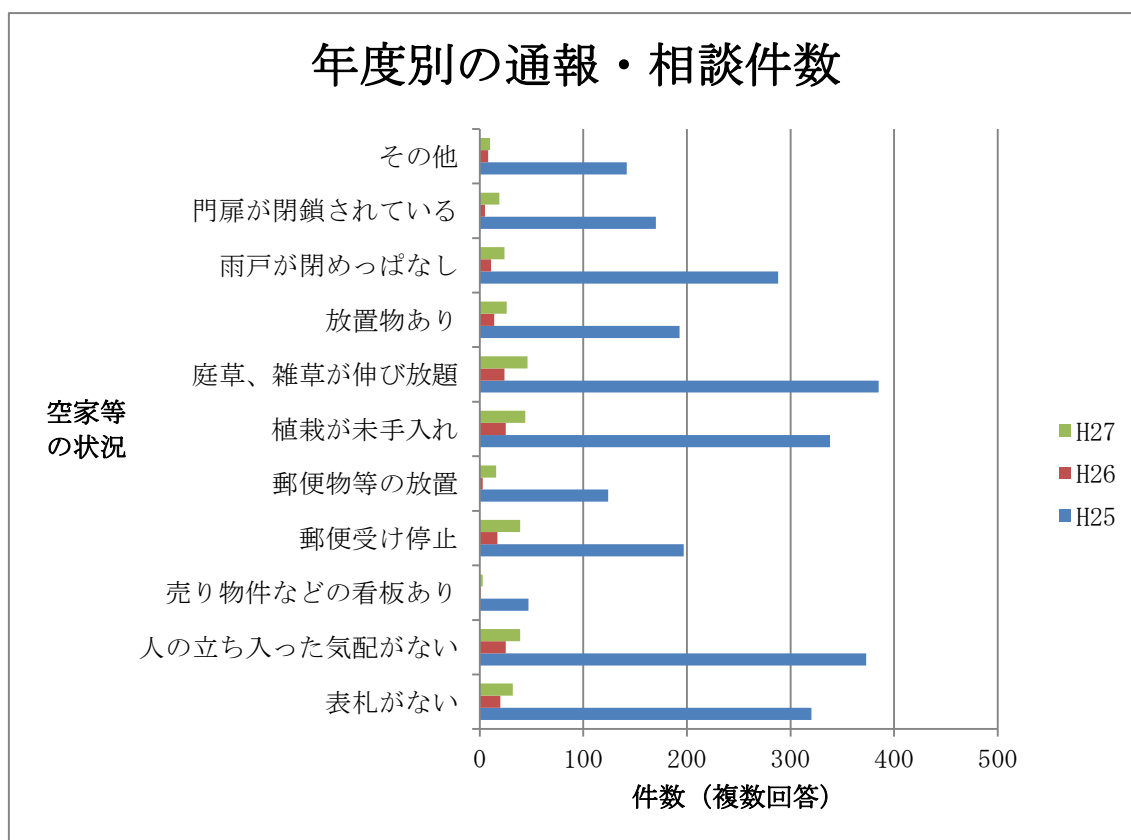


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

3 市民からの空家等の通報・相談（平成28年3月末現在）

平成25年7月1日から太田市空家等の適正管理に関する条例（旧条例）が施行され、管理不全な空家等の所有者に対して、必要な措置を行ってきました。現在までに各地区区長や市民の方から寄せられた通報・相談の件数は594件となっています。その内容としては、強風により屋根等の一部が飛散する恐れがあり心配、管理されておらず外部から容易に侵入でき不安、草木が繁茂しごみ等が放置され害虫が発生など、建物の損傷、防犯、環境衛生上の苦情が大半を占めております。

また、旧条例の規定に基づき、必要に応じて実施してきた最終的な措置の件数は、助言が297件、指導が89件、勧告が11件となっています。また、独自に空家の判定基準を4段階（A～D）のランクに区分し、そのうち再利用が可能と判定されるAランクが31件、損傷が見られるが当面の危険性はないと判定されるBランクが48件、損傷が激しいと判定されるCランクが32件、緊急度が極めて高いと判定されるDランクが19件となっております。



IV 空家等の課題

空家等の分析や市民などから寄せられた空家等に関する通報・相談の結果を考察し、空家等の課題を整理すると、次のような課題が挙げられます。

1 所有者としての当事者意識の希薄さ

旧条例に基づき、長期にわたって必要な措置（助言・指導等）を行ってききましたが、平成27年度末で管理不全な空き家の数は約170件となっております。今後も継続的に発生し、放置されるおそれがあります。

そのため、このような方々に所有者としての当事者意識を持ってもらうことが課題であり、当事者意識を醸成していくための対策が必要となります。

また、近年は急速な社会構造の変化で、相続等によって急に空家等の所有者になることも増えていることから、現在の空家等の所有者に限定せず、幅広い市民に空家等の問題を認識してもらう必要があります。

2 問題解決のための支援や適切な相談先の情報の不足

市民から寄せられた通報・相談や現地調査の中で、空家等の所有で困っていることとして、「空家の解体費用が足りない」という経済的な問題や、「売却や賃貸などの相談先が分からない」「相続などの権利関係が複雑で整理できない」という情報・知識不足などの問題が挙げられます。こうした悩みを抱えた所有者は、当事者意識がないわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空家等の解体や売却及び有効活用などに踏み込んでもらえる可能性もあります。

そのため、悩みを抱える空家等の所有者に対し、問題を解決するための支援や適切な相談先などの情報提供を行う必要があります。しかしながら現状の組織体制では、これらの支援や情報提供が不足していることが課題となります。

3 適切に管理されていない空家等の解消

旧条例施行後の2年9ヶ月のうちに空家等の通報や相談が多数寄せられており、多くの市民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることが分かります。

こうした市民の空家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等の解消が課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

V 空家等の対策

空家等の問題には様々な課題があり、それらの課題を解消していくためには、空家等の状況に応じて対策を立てていく必要があります。そのため本計画では、「総合的な空家等対策」をとることとしており、個別の対策は、大きく「空家等（特定空家等）の発生抑制」「利活用の促進」「管理不全な空家等の解消（特定空家等への対応）」というカテゴリーに分類することができます。

空家等対策の分類分け

		1 発生抑制 (空家化の予防)	2 利活用の促進	3 管理不全な空家等の 解消
居住中の住宅		空家等（特定空家等）の発生抑制 ○所有者等の当事者意識の醸成 ○住宅ストックの良質化	流通の促進 ○流通（売却など）による活用の促進 ①相談しやすい体制の構築・周知 ②需要と供給のマッチング ③改修による空家等の再利用	利活用の促進 ○利活用に係る整備費用の活用支援
適切な管理	問題はあるが軽微			
空家等	不適切な管理	倒壊等の危険性がない	管理不全な空家等の解消（特定空家等への対応） ○特定空家等の対応に係る実施体制の整備 ○特定空家等の認定及び措置	管理不全な空家等の解消 ○除却（解体）補助制度
		倒壊等の危険性がある		

1 空家等（特定空家等）の発生抑制

(1) 所有者等の当事者意識の醸成

施策1 空家等の適切な維持管理や将来の見通しの重要性、所有者等の維持管理責任についての周知・啓発

施策2 生活に関する市民の様々な相談を受けることがある団体や組織などへの空家等に関する対策や専門の相談先などの情報提供

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。そこで、「広報おた」や市ホームページ、パンフレットなどを活用し、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任などを幅広い市民に一層周知していきます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切に維持管理してもらうだけでなく、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや対応について考えてもらうことも必要です。そのため、空家等の所有者以外にも、広く市民に空家等の問題を認識してもらうことが重要となります。特に近年は単身高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという見通しや対応について具体的に考えることが困難な方々が多くなりつつあります。

そうした事態を防ぐためには、単身高齢者世帯を中心に各地区で実施されている見守り活動やいきいきふれあいサロンなどを通して接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体や組織などと連携していくことが重要となります。こうした活動により地域の実情に精通した確かな情報を収集し、空家等になり得る確率の高い世帯の把握につなげることができます。また相談を受けた際に適切な専門の相談先につないだり、あるいは、こちらから相談を働き掛けたりすることも効果的です。

そこで市では、こうした団体や組織などに、市の空家等の対策や住まいに関する専門の相談先などの情報を提供し、高齢者と専門の相談窓口をつながりやすくすることで、住宅の今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。

(2) 住宅ストックの良質化

施策3 「太田市住宅リフォーム支援事業」や「太田市木造住宅耐震化促進事業」などを活用した住宅ストックの良質化

市内に所有する建築後10年以上経過（平成17年度以前に建設）した現在居住している住宅等（屋内外の構造体を含めた省エネやバリアフリー）の改修費用の一部を補助する「太田市住宅リフォーム支援事業」や、地震対策を支援するために耐震診断者の派遣を行い、耐震改修には補助金を交付する「太田市木造住宅耐震改修補助事業」により、住宅ストックの良質化を図ります。

こうした施策により住宅ストックが良質化することで、既存住宅に長く住んでもらうことが期待でき、空家等の発生を予防することにつながります。

2 流通・活用

使われないうまま放置された空家等は、周囲への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は貴重な住宅資源であり、空家等の活用を一層進めていくことが望まれます。

(1) 流通（売却など）による活用の促進

使っていない空家等や今後使われなくなる住宅の売却などを進め、新たな居住者が現れば、空家等の増加を抑制することにつながります。しかし、空家等の売却などを進めるに当たっては、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに様々な検討が必要となり、所有者等が安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることができる体制の構築を目指します。

① 相談しやすい体制の構築・周知

施策1 不動産事業者団体等との連携による「気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制」の構築・周知

施策2 相続などの法律等にかかわる問題を相談することができる窓口等の周知・案内

所有者等の中には、空家等の売却などを行いたいと考えていても、どのように進めていけばよいか分からないという方々もおり、売却等の具体的な相談が市に寄せられることがあります。その場合は、売却等の専門知識や幅広いネットワークなどを有する不動産事業者団体等に相談窓口を開設していただくことにより、所有者等が気軽に住まいに関する相談を受けることができるようになります。併せて市でも空家等の売却について考えている所有者等に対し、気軽に相談できる窓口の周知・案内を進めていきます。

また、売却等を進めたいと考えていても、相続などの権利関係などに問題があって進めることができないケースがあり、場合によっては相続放棄などの理由により空家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあります。こうした管理者不在の財産については、利害関係者などが相続財産管理人の選任制度を活用して国庫に帰属する手続きが民法に規定されていますが、実際には活用された事例はほとんどありません。こうした法律等にかかわる問題などは、単独では解決が難しいことが多いと思われませんが、問題が解決すれば売却や活用に向けて動き出すことができることから、市の無料法律相談や司法書士相談などのほか、様々な公的機関が実施している相談窓口等を周知・案内し、障害となっている問題の解決を促します。

② 需要と供給のマッチング

施策3 不動産事業者団体等との連携による「売却等を希望する所有者等と不動産事業者とをつなぐ体制」の構築・案内

市内には多くの不動産業者が存在しており、仲介等によって中古住宅の売買や賃貸が一般的に行われています。しかし、自発的に売却等に向けた行動を起こしている所有者等は、当初から明確な意思を持った方が多く、売却等を進めてもよいと漠然と考えている所有者等の中には、なかなか行動に踏み出せない方もいます。そこで、不動産事業者団体等と連携して構築する「売却等を希望する所有者等と不動産事業者とをつなぐ体制」を活用し、このような所有者等と不動産事業者をつなぐことで、需要と供給のマッチングを図ることができます。その結果、相談を行った所有者等の希望に応じてそのまま仲介等の契約まで行うこともできるため、市に相談のあった所有者等を具体的な行動に結び付けることができます。

また、近年は、高齢者が広くて維持管理が大変な住宅から、交通等の利便性の高いマンションや高齢者向けの住宅などに転居するといった「住み替え」のニーズが高まっています。住み替えの際に、転居先の準備だけでなく、これまで住んでいた住宅についても売却等の対応を併せて進めてもらえるとよいのですが、高齢者の場合、独力ではそこまで対応できないこともあります。そこで、こうした高齢者が現住宅の活用や売却などを含めた対応を進めることができるように支援する仕組みが求められています。

③ 改修による空家等の再利用

施策4 「改修等を希望する所有者等と建設関係団体等とをつなぐ体制」の構築・案内

倒壊等の危険性などはないものの、そのままでは居住に適さない状態の空家等の中には、改修することによって再利用が可能な場合もあります。また、市民のニーズとしても、こうした空家等を改修して住んでみたいという方がいます。そこで、市では建設関係団体等と連携し、そのような方々から具体的な改修工事の相談が寄せられた場合には、仲介を行うことで空家等の再利用を図ります。

(2) 空家等利活用希望者への支援

施策5 空家等利活用希望者に対する整備費用の活用支援

空家等を資源ととらえ、利活用希望者に空家等を有効活用してもらえることも効果的な空家等の対策となります。

市は、空家等利活用希望者に対して整備（施設整備・改修等）費用を補助する事業を周知し、空家等の解消を図っていきます。

3 管理不全な空家等の解消（特定空家等への対応）

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれが高い空家等であり、市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。

そのため、所有者等に法に基づく指導等の措置を行うほか、除却（解体）補助制度や金融機関と連携した優遇金利の融資制度などにより、所有者等による除却を促していきます。

（1）特定空家等の対応に係る実施体制の整備

施策 1 市の相談受付窓口の一元化による「市民にわかりやすく利便性の高い相談体制」の構築

施策 2 市の所管部局間における情報共有及び連携による「特定空家等への効果的な対応」

特定空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、衛生、景観、生活環境など多くの問題が複雑に絡み合っていることから、市の関係部局が連携して対応する必要があります。しかし、多岐にわたる関係部局が連携して対応する体制は、市民にとっては問題ごとに相談先がわかりにくいなどの課題もあるため、市民にわかりやすい相談体制を築くことが求められます。

そこで、都市政策部建築住宅課（住宅対策係）が最初の窓口となってワンストップ化をはかり、問題点などを整理してから関係各課に伝える体制を構築し、市民サービスと業務効率の向上を同時に進めていきます。また、住宅対策係に寄せられた特定空家等の情報をデータベース化し、関係部局間で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

(2) 特定空家等の認定及び措置

施策3 市の特性をふまえた独自の「特定空家等の認定基準」の策定

特定空家等について、法では具体的な認定の基準は規定していないことから、基本指針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村における地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため市では、旧条例による空家等の現地調査を実施したうえで、必要な措置を行った結果や国のガイドラインをふまえて、「特定空家等の認定基準」を作成しました。この基準は市民の安心・安全を確保することを念頭におき、周辺への影響や空家等の現状から生じる問題点を項目ごとに分けて判定するものとなっています。その項目ごとに認定の視点が示されており、この視点に示された状態に該当するかを市職員が現地調査を行い、判定します。その結果を基礎的な判断材料とし、市で定めた基準により算出した評価点が認定基準値を超えると特定空家等の候補に該当すると見なされます。最終的な決定は、庁内関係部局から組織された太田市特定空家等判定委員会で行います。

判明した特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができると規定されており、これらの措置を講ずるかどうかについては、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらすおそれがあると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとしています。

そのため市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要となるかを個別に判断対応していきます。中でも「命令」や「代執行」といった処分性の強い措置（行政処分）を行うかどうかについては、「判定委員会」の結果を経て、最終的な実施の是非については「協議会」に諮ったうえで判断します。

なお、空家等の現地調査により、特定空家等に該当しないと判断された空家等であっても、条例の規定に基づき、その所有者等に対して適切な維持管理を促していきます。

(3) 除却（解体）補助制度

施策 4 市民の安全で安心な居住環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するための「空家等除却補助制度」の実施

空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、なかには除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため市では、市民の安全で安心な居住環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する「空家等除却補助制度」を実施します。

この補助制度を効果的に用いて空家等の自発的な除却を進めていきます。

太田市空家等対策計画

平成 28 年 10 月発行

発行 太田市

編集 太田市都市政策部建築住宅課

〒373-8718 太田市浜町 2-35

電話：0276-47-1111（代表）

太田市ホームページ：<http://www.city.ota.gunma.jp>