

# 第2次伊勢崎市空家等対策計画



令和4年3月

伊勢崎市

## はじめに

市民の皆様が安全に、かつ、安心して暮らすことのできる良好な生活環境を確保するために、適切な管理が行われていない空家等への対策及び空家等の発生予防に継続的に取り組んでいく必要があります。

このため本市では、法律や不動産関係等の空家等に関する専門的な視点を持つ有識者で構成する「伊勢崎市空家等対策協議会」及び庁内の関係部課で組織する「伊勢崎市空家等庁内検討委員会」を設置し、空家等の適切な管理と利活用を推進するために「伊勢崎市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を実施してまいりました。このたび、この計画の期間が令和3年度で満了となることから、今後もさらなる総合的かつ計画的な空家等対策を継続して実施するため、管理不全な空家等の減少と空家等の利活用の推進を図ることを目的とした「第2次伊勢崎市空家等対策計画」を策定しました。

新たに策定した計画では、「管理不全な空家等の発生予防」・「空家等の適正管理」・「空家等の利活用」の3つの基本的な方針に分類し、それぞれに対応した施策を当初計画に引き続き展開してまいります。

空家等対策は、所有者や行政のみでは解決が難しいものもあり、地域や関係団体の方々をはじめとする市民の皆様のより一層の御協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、伊勢崎市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、意向調査やパブリックコメント等に御意見御協力を頂きました皆様に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和4年3月

伊勢崎市長

臂 泰 雄



## 目次

---

### 第1章 背景

1	計画策定の背景	・・・	1
2	空家等の現状		
	(1) 全国の状況	・・・	2
	(2) 群馬県の状況	・・・	3
	(3) 伊勢崎市の状況	・・・	4
	(4) 空家等の実態調査	・・・	7
	(5) 空家等の現地調査	・・・	7
	(6) 不良度判定結果と利活用判定結果	・・・	8
	(7) 意向調査	・・・	11
3	空家等の課題と第1次対策計画期間の実施状況	・・・	17
	課題1 管理不全な空家等の増加	・・・	17
	課題2 所有者等の当事者意識の低下	・・・	17
	課題3 未活用の空家等の増加	・・・	18

### 第2章 基本指針

1	計画の目的	・・・	19
2	計画期間	・・・	19
3	第2次対策計画の位置付け	・・・	20
4	対象とする地域	・・・	21
5	対象とする空家等の種類		
	(1) 空家等	・・・	22
	(2) 特定空家等	・・・	22

6 空家等の課題への対応方針	
(1) 管理不全な空家等の発生予防の推進	・・・23
(2) 空家等の適切な管理の推進	・・・23
(3) 空家等の利活用の推進	・・・23

### 第3章 第2次対策計画の目標と対策及び成果指標

1 第2次対策計画の目標と対策	
目標1 管理不全な空家等の発生予防の推進	・・・25
対策1-1 市民への情報発信	・・・25
対策1-2 周辺住民からの相談対応	・・・25
目標2 空家等の適切な管理の推進	・・・26
対策2-1 関係団体と連携した相談体制の充実	・・・26
(1) 法律関係団体との連携	・・・27
(2) 不動産関係団体との連携	・・・27
(3) 建築関係団体との連携	・・・27
(4) 行政区との連携	・・・27
(5) 他の行政機関との連携	・・・27
(6) その他団体との連携	・・・27
対策2-2 空き家除却補助事業等	・・・28
対策2-3 空家等の対策の実施体制	・・・28
目標3 空家等の利活用の推進	・・・29
対策3-1 移住者支援空き家改修補助事業	・・・29
対策3-2 空き家情報バンク事業	・・・29

2	成果指標の設定	・・・	30
3	SDGsと第2次対策計画の主な関連	・・・	31
	(1) SDGsとは	・・・	31
	(2) SDGsと第2次対策計画の主な関連	・・・	31

#### 第4章 管理不全な空家等への対策

1	特定空家等への対策	・・・	33
	(1) 空家等の判断基準	・・・	33
	(2) 特定空家等の判断基準	・・・	33
	(3) 特定空家等の認定基準	・・・	33
	(4) 特定空家等の認定まで	・・・	34
	(5) 特定空家等に対する措置	・・・	34
	(6) その他の措置	・・・	36

#### 資料編

	空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・	37
	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	・・・	44
	伊勢崎市空家等対策条例	・・・	45
	伊勢崎市空家等対策規則	・・・	48
	伊勢崎市空家等対策協議会運営要綱	・・・	53
	伊勢崎市空家等対策協議会委員名簿	・・・	55

## 第1章 背景

### 1 計画策定の背景

近年、地域における既存住宅・建築物の老朽化など、社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い空家等が全国的に増加傾向にあります。

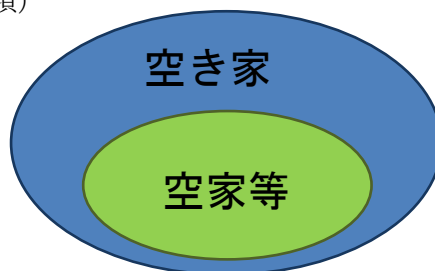
わが国の空き家率は、平成30年度の住宅・土地統計調査によると13.6%であり、本市においても、13.8%とほぼ同様の数値となっています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、さらには地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

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。）」を平成26年11月27日に公布し、空家等対策の法整備を行い、本市では、法との整合を図り、空家等の適切な管理のほか、本市の空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を目的として、「伊勢崎市空家等対策条例（以下「条例」という。）」を制定（平成28年7月1日施行）しました。本市では、法との整合を図り、空家等の適切な管理のほか、本市の空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を目的として、「伊勢崎市空家等対策条例（以下「条例」という。）」を制定（平成28年7月1日施行）しました。また、条例の施行と同時に、第1次対策計画を策定し、平成28年4月から令和3年3月まで空家等対策を実施してまいりました。このたび、第1次対策計画が終了するにあたり、空家等対策を継続して実施する必要性があり、さらに当初計画の進捗状況を踏まえ、目標、対策、成果指標を明示した第2次対策計画を策定しました。

#### 《用語の解説》

- ・ 空き家：法で規定されていない一般的な表記
- ・ 空家等：法で規定された表記（法第2条第1項）



## 2 空家等の現状

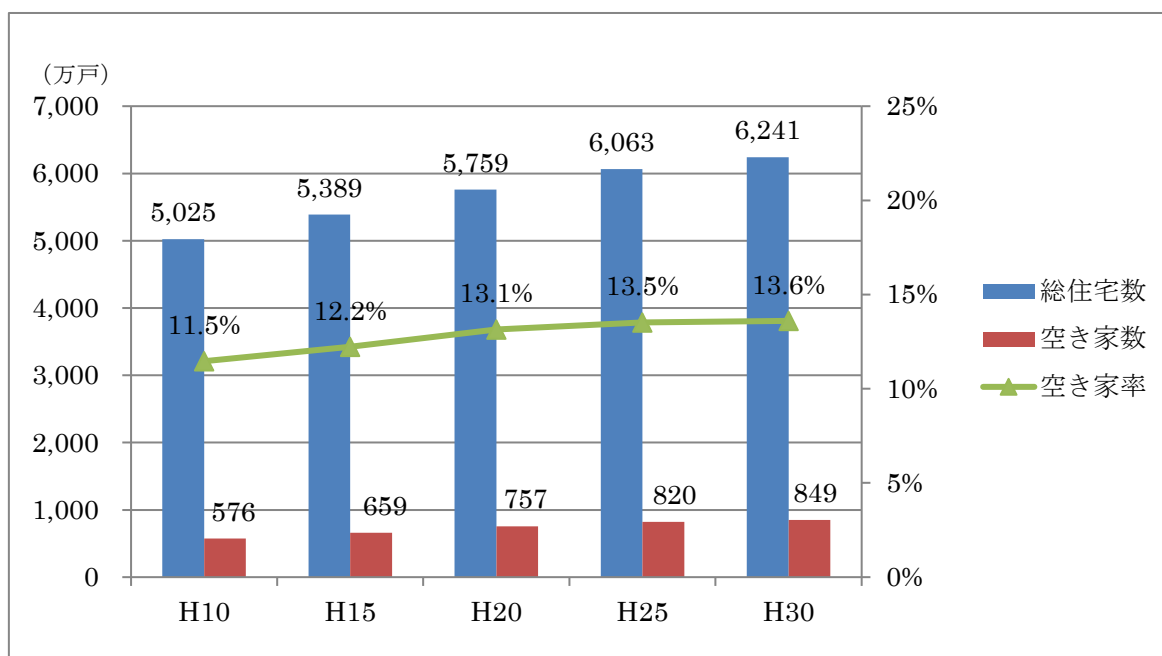
### (1) 全国の状況

近年、少子高齢化による人口減少や家族構成の変化等により、全国的に空き家（共同住宅の一室なども含めた人が居住していない住宅で、法に規定する空家等とは異なります。）が増加傾向にあります。

総務省により実施された「平成30年住宅・土地統計調査」※では総住宅数は6,241万戸となっており、そのうち空き家数は849万戸となっています。

また、空き家率（総住宅数に対して空き家が占める割合）は13.6%となっており、空き家数、空き家率ともに年々増加傾向にあります。

図1 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（全国）



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

#### ※《用語の解説》

##### 【住宅・土地統計調査】

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、5年ごとに国が行う調査。この調査の空き家には、建て方別には「一戸建て」とマンション等の共同住宅などの「空き室」が一戸と計上されます。

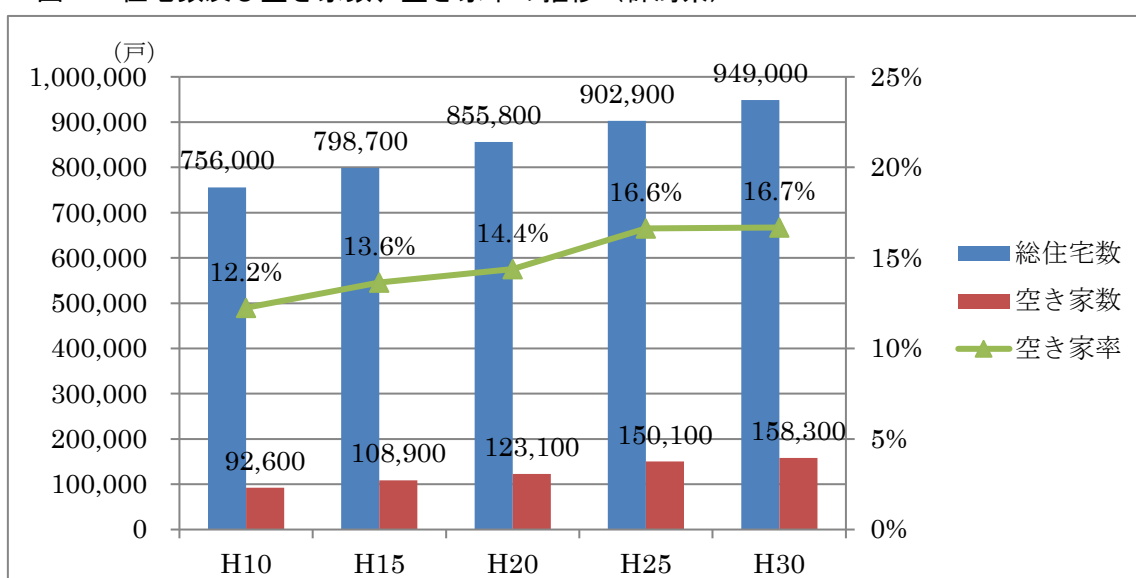
## (2) 群馬県の状況

同調査における群馬県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移を図2に示しています。

群馬県内の総住宅数 949,000 戸のうち、空き家数は 158,300 戸 (空き家率 16.7%) であり、全国平均と比べて 3.1 ポイント高い数値となっています。

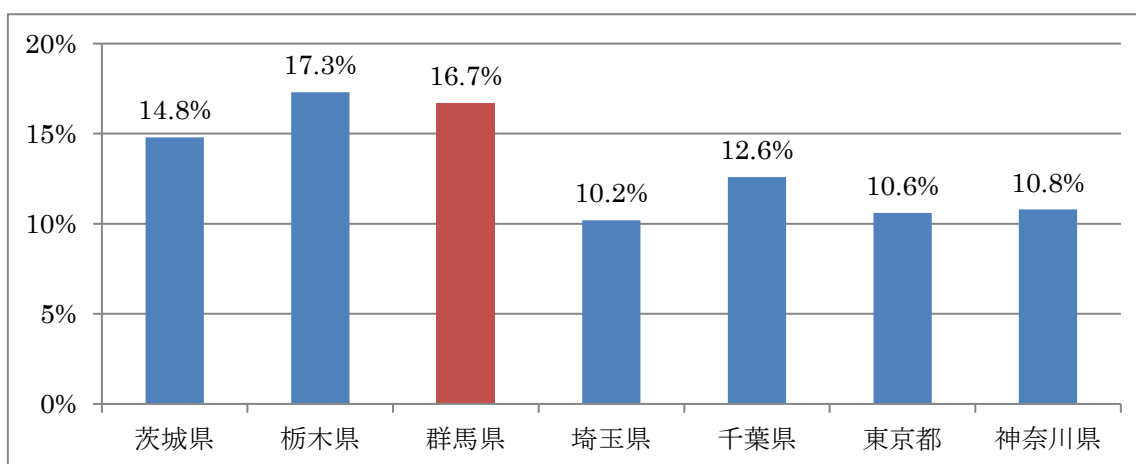
なお、都道府県別で空き家率を比較すると、群馬県は全国で 12 番目に高い数値となっており、関東圏内では栃木県に次いで 2 番目に高い数値となっています。(図3参照)

図2 住宅数及び空き家数、空き家率の推移 (群馬県)



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

図3 関東圏内の空き家率



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」



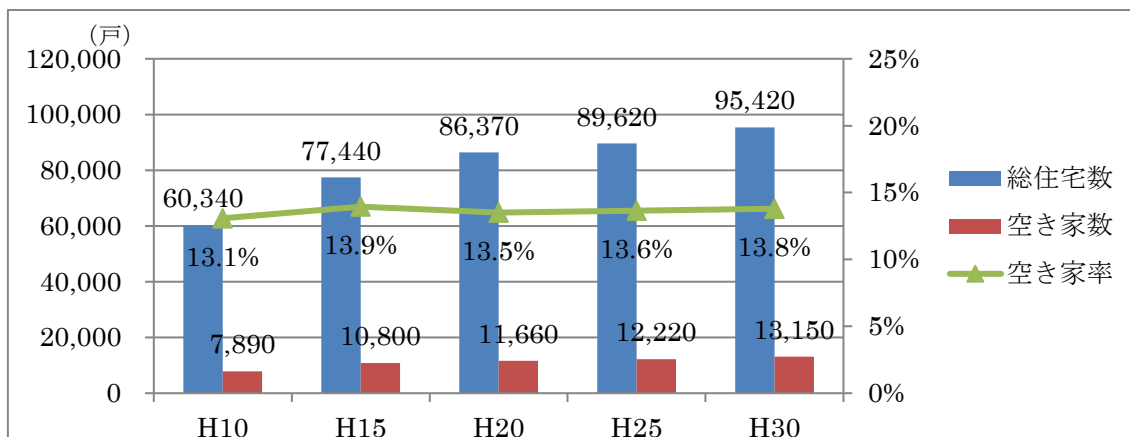
### (3) 伊勢崎市の状況

同調査における伊勢崎市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移を図4に示しています。

伊勢崎市内の総住宅数 95,420 戸のうち、空き家数は 13,150 戸 (空き家率 13.8%) であり、空き家率は平成 15 年から平成 20 年にかけて一時的に減少傾向を示したものの、平成 25 年から平成 30 年にかけては空き家数が 930 戸、空き家率については 0.2% と微増し、再び増加傾向に転じています。

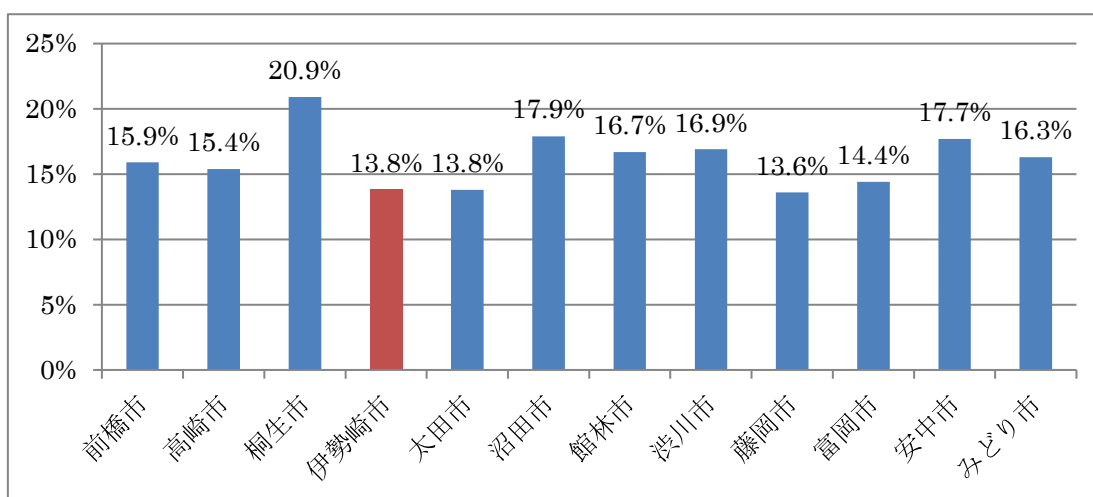
また、県内 12 市の空き家率を比較すると、本市は藤岡市について、2 番目に低い数値ではあるものの、全国平均の 13.6% とほぼ同水準であるといえます。(図5参照)

図4 住宅数及び空き家数、空き家率の推移 (伊勢崎市)



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

図5 県内12市の空き家率



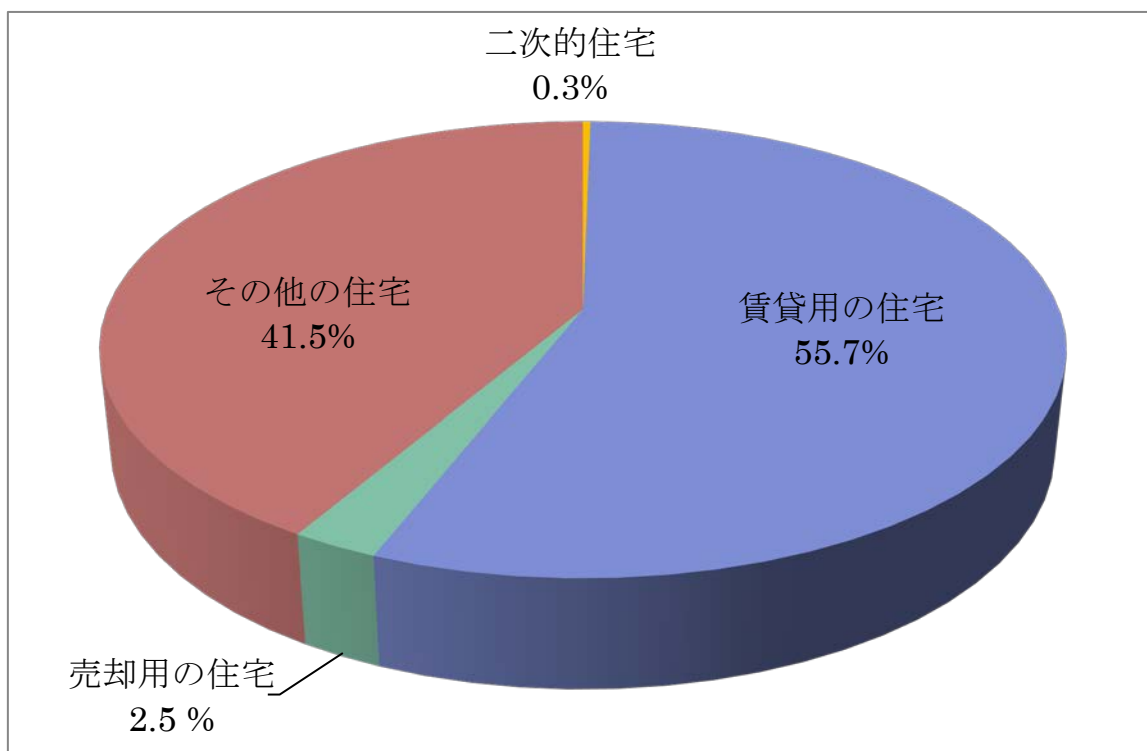
資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

## ア 空き家の種類別の状況

本市の平成30年10月1日現在の空き家の種類別の状況※をみると、空き家数13,150戸のうち、賃貸用7,320戸、売却用330戸となっており、「賃貸・売却用」が全体の58.2%を占めています。

また、法の規制の対象となる管理不全な空き家などが含まれる「その他の住宅」は41.5%（5,460戸）を占めており、そのうち「腐朽・破損あり」となっている空き家は、1,580戸となっています。

図6 空き家の種類別割合（伊勢崎市）



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

### ※《用語の定義》

#### 【空き家の種類】

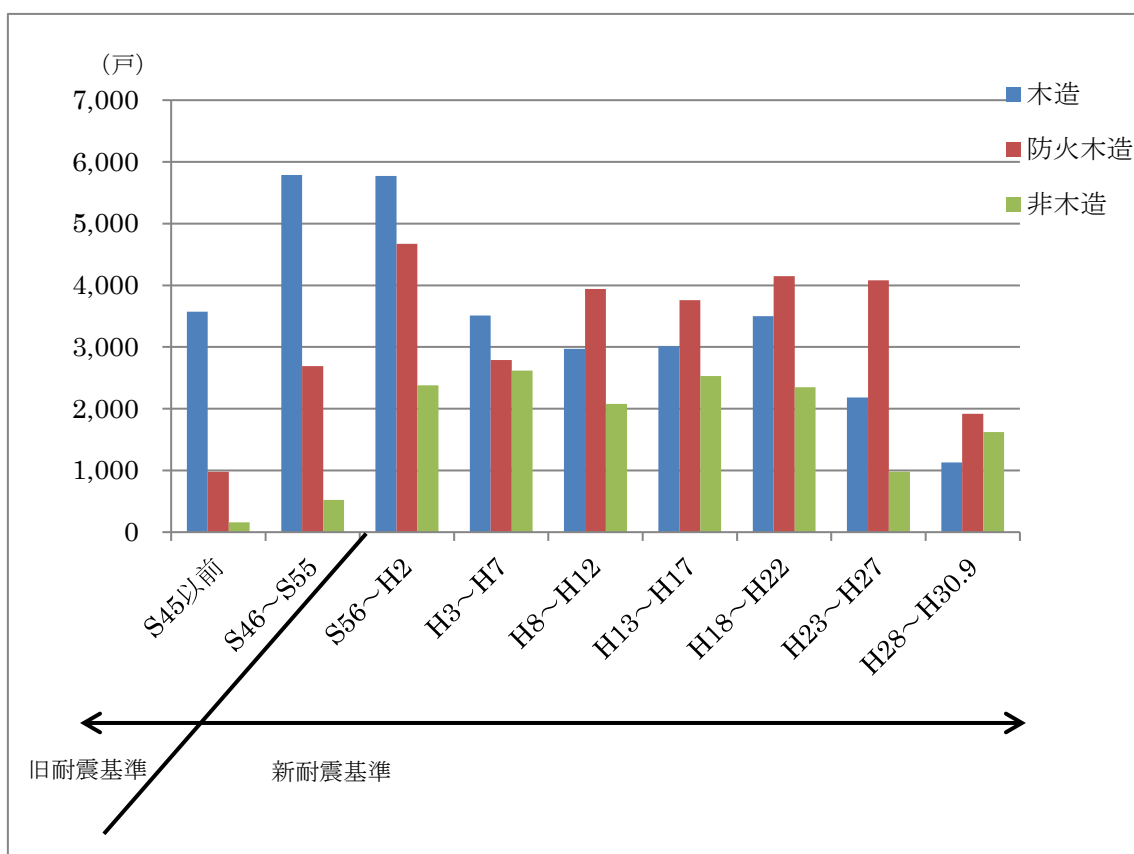
- ① 二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ② 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ③ 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ④ その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

## イ 住宅の建築時期と構造

居住世帯のある住宅（82,030戸）のうち、昭和56年の新耐震基準施行前に建設された旧耐震基準の住宅の占める割合は、16.7%（13,710戸）となっています。

また、旧耐震基準の住宅のうち、木造住宅は68.3%（9,360戸）、防火木造住宅は26.8%（3,670戸）、非木造住宅は4.7%（650戸）、その他が0.2%（20戸）となっています。

図7 住宅の構造別建築件数の推移



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

#### (4) 空家等の実態調査

第2次対策計画策定のための基礎資料を整備し、効率的な管理を目指すことを目的として、令和2年度に空家等の実態調査及び利活用への考え等を把握するための意向調査（アンケート）を実施しました。調査対象としては、新たに把握した空家等の候補を755件抽出し、現地調査を実施しました。その結果として、551件を新たな空家等と判定し、これにより市全域における空家等件数は2,907件となりました。

#### (5) 空家等の現地調査

空家等現地調査は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」（平成24年6月、国土交通省住宅局）及び「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を用い、空家等の判定基準例に基づき対象物件が空家等か否かを判断するための調査票を作成し調査を実施しました。

（参考）空家等現地調査票

伊勢崎市空家等現地調査票				調査員氏名	
調査番号	地図頁番号		調査日付		
所在地					
No	判定	調査項目	写真	選択肢	
1	調査対象物件			1. なし(空き地等)⇒調査終了 2. あり	
2	調査実施状況			1. 可 2. 不可⇒調査終了	
3	調査不可の場合、その理由			1. 公道から遠く見えない 2. 高低差で見えない 3. 繁茂で判定不可 4. 立入禁止 5. 危険で近づけない 6. 調査拒否 7. その他	
4	使用実態			1. 使用実態がない可能性が高い 2. 使用実態あり⇒調査終了 1. 人がいる 2. 洗濯物が干してある 3. 駐車車両がある 4. その他( )	
5	建物の用途			1. 戸建住宅 2. 店舗併用住宅 3. 店舗・事務所 4. 集合住宅・長屋 5. 工場・倉庫・物置	
6	建物の階数			1. 1階 2. 2階 3. 3階以上 4. 確認不可	
7	売り貸し看板の有無			1. なし 2. あり	
8	空家	表札・名札・看板の状況		1. なし 2. あり(読めない) 3. ある(読める) 読める場合 氏名( )	
9	空家	郵便受けの状況		1. なし 2. ふさがれている 3. チラシ等が散乱 4. 正常 5. 確認不可	
10	空家	カーテンの有無		1. なし 2. あり:開いている 3. あり:閉じている 4. 確認不可	
11	空家	門扉等の施設状況		1. なし 2. あり:入口が鎖等で封鎖されている 3. あり:門扉が閉じている 4. あり:門扉が開いている 5. 確認不可	
12	空家	雨戸の状況		1. なし 2. あり:すべて閉じている 3. あり:一部開いている 4. あり:全て開いている 5. 確認不可	
13	利用	道路の幅員		1. 4m以上 2. 4m未満 3. 確認不可	
14	利用	駐車場スペース		1. 駐車スペースなし 2. 1台分あり 3. 2台分以上あり 4. 確認不可	
15	利用	間口の状況(接道)		1. 狭い(2m未満) 2. 普通(2~4m程度) 3. 広い(4m以上) 4. 確認不可	
16	不良	門・塀の状況		1. なし 2. 損傷あり 3. 倒壊又は恐れあり 4. 正常 5. 確認不可	
17	不良	雑草や立木の状況		1. なし 2. 繁茂(公道・隣地へ越境なし) 3. 繁茂(公道・隣地へ越境あり) 4. 問題なし 5. 確認不可	
18	不良	ゴミの投棄、堆積の有無		1. なし 2. 一部堆積あり 3. 大量に堆積あり 4. 問題なし 5. 確認不可	
19	不良	屋根の素材(可燃性)		1. 正常(不燃) 2. 屋根が可燃性素材でふかれている(茅・ワラ等) 3. 確認不可	
20	不良	屋根の状況		1. 正常 2. 一部剥落やズレあり 3. 著しい剥落、軒の垂れ下がりがり 4. 著しい変形 5. 確認不可	
21	不良	外壁の構造		1. 正常(パネル壁材、モルタル塗り等) 2. 外壁の構造が粗悪である(トタン・ベニヤ等) 3. 確認不可	
22	不良	外壁の素材(可燃性)		1. 正常 2. 延焼のおそれがある壁面がある 3. 延焼のおそれがある壁面が3以上ある 4. 確認不可	
23	不良	外壁の状況		1. 正常 2. ひび割れや剥離あり 3. 下地露出や穴あり 4. 確認不可	
24	不良	建物の傾き		1. 正常 2. 一部に傾きあり 3. 全体的に傾きあり 4. 崩壊の危険あり 5. 確認不可	
25	不良	基礎・土台の破損等		1. 基礎なし 2. 簡易な基礎(玉石等) 3. 通常の基礎がある 4. 確認不可 2または3の場合 1. 正常 2. 一部破損 3. 著しい破損 4. 確認不可	
26	不良	樋(とい)の状況		1. なし 2. 一部破損 3. 大部分が破損 4. 正常 5. 確認不可	
27	不良	窓ガラスの状況		1. なし 2. 一部破損 3. 大部分が破損 4. 正常 5. 確認不可	
28	不良	その他破損箇所(存在するものをチェック)		1. なし 2. あり 1. 雨戸 2. カーポート 3. ベランダ 4. 屋外階段 5. 看板 6. 物置 7. アンテナ 8. 軒先 9. その他( )	

## (6) 不良度判定結果と利活用判定結果

今回の調査では、次のとおり「不良度判定基準」「利活用判定基準」に基づく判定を実施しました。各結果を分析し、本市における空家等対策を立案する上での有効な指針が得られ、第2次対策計画に反映することとします。

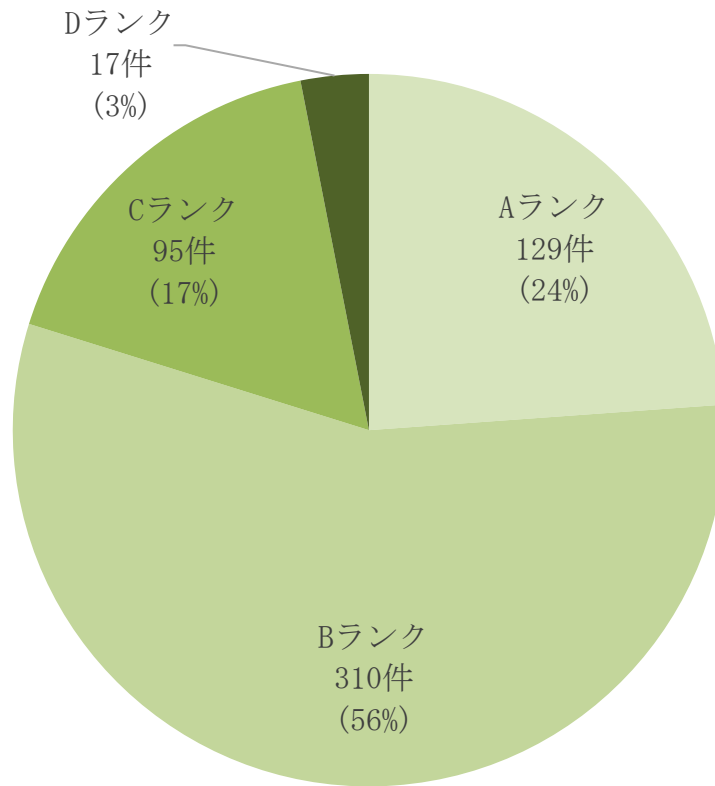
### ① 不良度判定基準

不良度判定は、空家等に係る建物の状態等に基づき、適切に管理されていない空家等を把握するため、損傷の度合いを点数化し、併せて、第三者に危害を加える可能性のある事象、衛生上有害となる事象、景観の阻害、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼす事象について整理し判定を実施しました。

【不良度判定基準表】

ランク	判定内容	点数	件数	
			実態調査	市内全域
A	管理に特段問題がなく、現況のままでも利用可能	0点	129件	1,278件
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1点～49点	310件	1,079件
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	50点～99点	95件	377件
D	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能	100点以上	17件	173件
合計			551件	2,907件

## 不良度判定結果〔合計551件〕



### 【結果の分析】

実態調査により判定した551件の空家等について、AランクとBランクに判定された（現況のままでも利用可能、または、比較的小規模な修繕で利用可能な状態）空家等の合計比率が全体の8割を占めており、今回の調査において本市は、不良度の高い空家等が比較的少ない結果となりました。また、市内全域の空家等2,907件についてもAランクとBランクに判定された空家等は8割で同様の結果となっています。

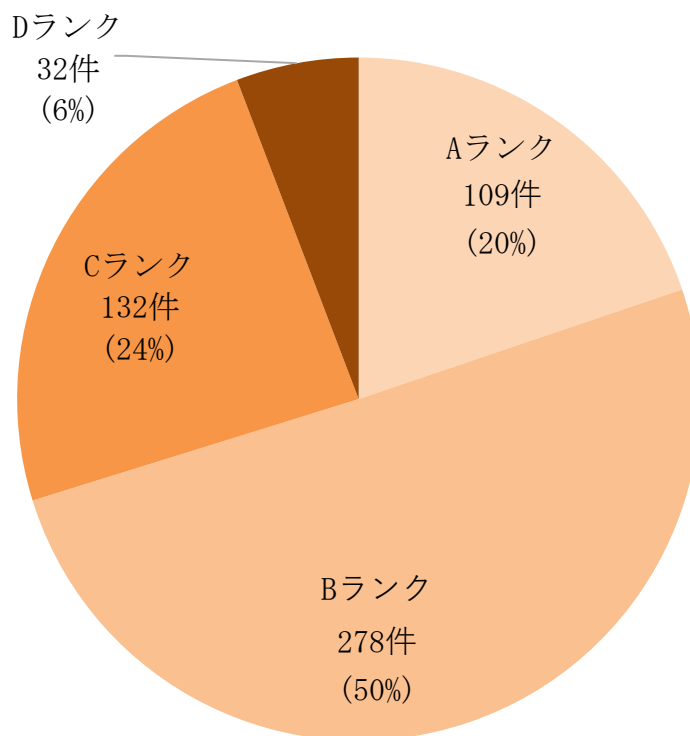
### ② 利活用判定基準

利活用判定は、空家等に係る建物の状態等に基づき、利活用可能な空家等を把握するために、接道の状況や建物の不良度を含め利活用可能性の程度、その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼす事象が不動産流通に影響を与える程度を点数化し、空家等の利活用可能性の観点から整理し判定を実施しました。

【利活用判定基準表】

ランク	判定内容	件数
A	売却・賃貸が容易	109 件
B	売却・賃貸の期待性あり	278 件
C	売却・賃貸の期待性が低い	132 件
D	売却・賃貸が困難	32 件
合計		551 件

利活用判定結果〔合計551件〕



【結果の分析】

AランクとBランク（売却・賃貸が容易、または、期待性あり）の合計比率が全体の7割を占めております。2つの判定基準を総合して判断すると、今回の調査において本市の空家は、不良度判定結果から不良度が低く、利活用判定結果からも、空き家の売買・賃貸が比較的容易な物件が多いという結果となりました。

## (7) 意向調査

現地調査結果において「空家等と推定される物件」について、地番図に基づき各物件の所在地番を特定した上で、課税台帳情報を参照して所有者等を特定しました。

特定した所有者等を対象に、今後の利活用への意識等を把握することを目的として、意向調査を実施しました。

### ① 調査項目

- ・空家等の年数、空家等の理由
- ・空家等の管理について（管理人、維持管理で困っていること、維持管理を実施しない理由）
- ・空家等の利用頻度
- ・空家等の今後の利用
- ・空家等に対して困っていること
- ・市が行う空家等の施策について
- ・基礎的属性（年齢、職業、世帯類型、世帯人数）

### ② 調査方法

現地調査で把握した使用実態がない可能性が高い物件のうち所有者等が特定された物件及び過年度で意向調査を実施していない物件から 1,000 件を対象とし、所有者等にアンケート票の調査票を郵送により行いました。

### ③ 調査結果概要

発送総数 1,000 通のうち回収件数は 525 通となり、回収率は 52.5%でした。

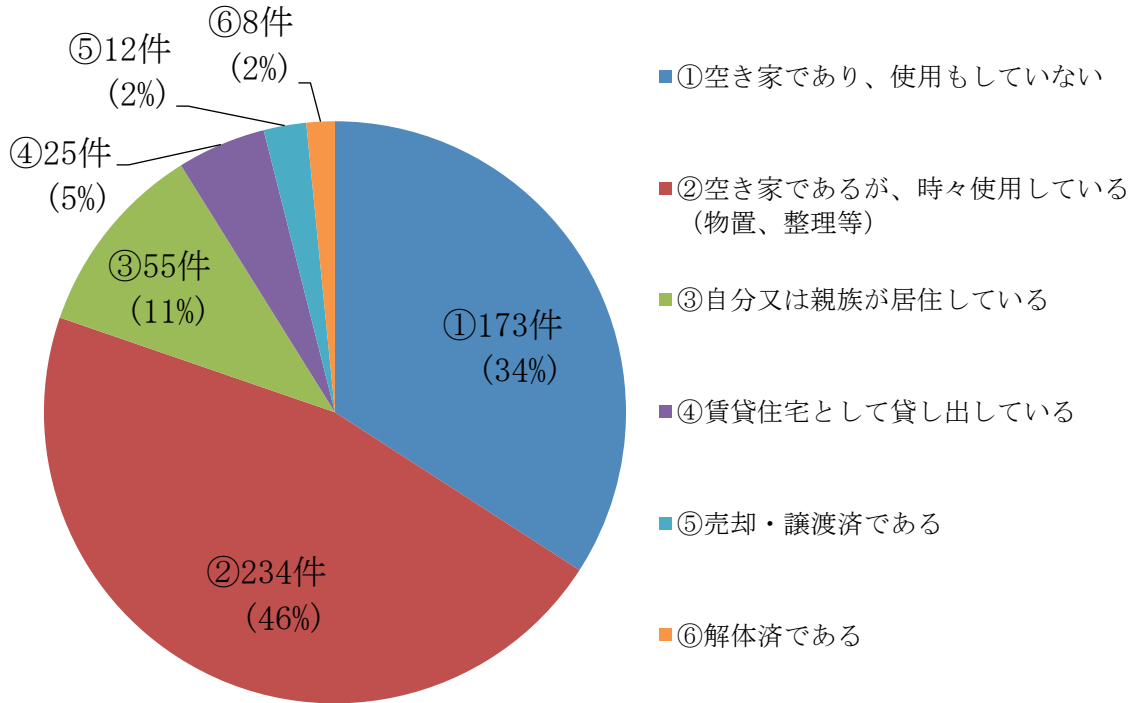
### ④ 調査結果の留意点

- ・基礎となるべき実数は有効回答数としました
- ・比率は、小数点以下を四捨五入して算出し、パーセント (%) で表示しています。そのため、パーセントの合計が 100%にならないことがあります。



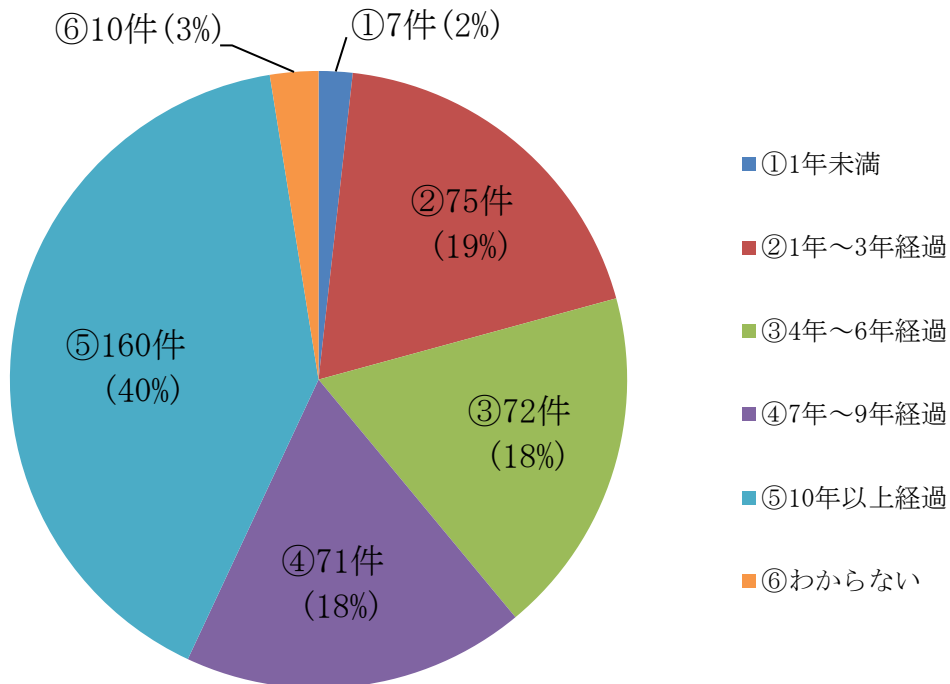
【問1】 現在、建物はどのような状態ですか？

有効回答数：507件



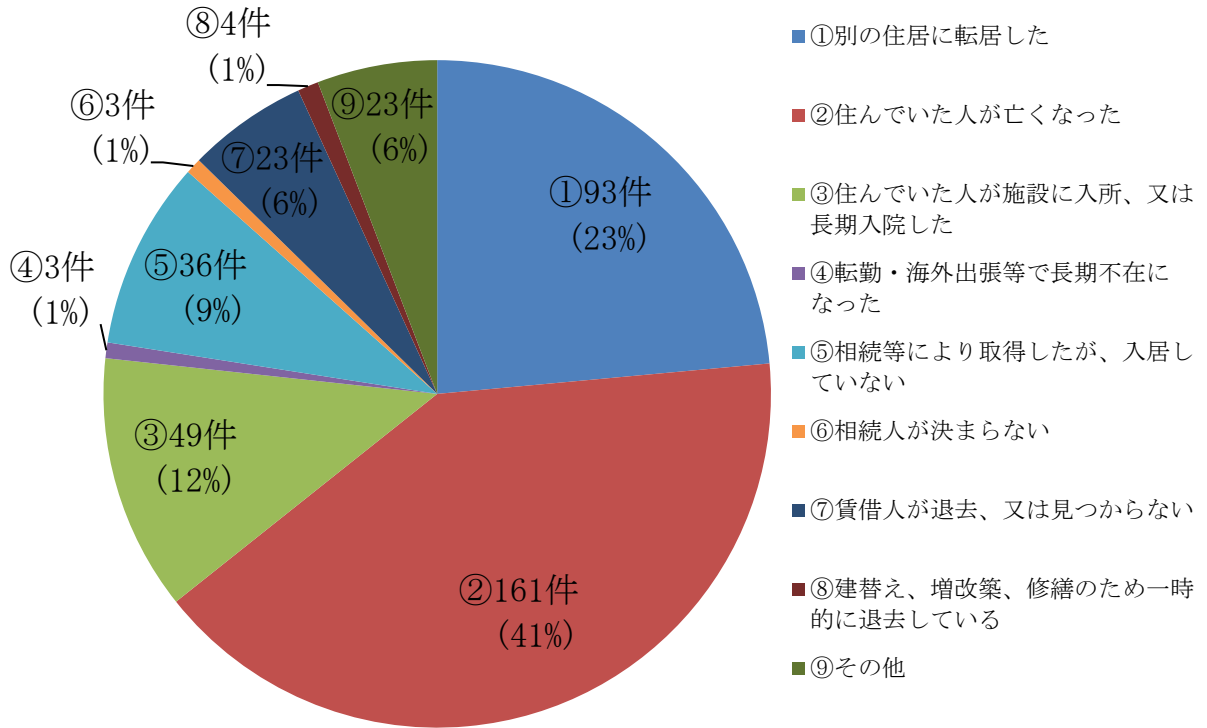
【問2】 この建物は空家となってから、どのくらい経過していますか？

有効回答数：395件



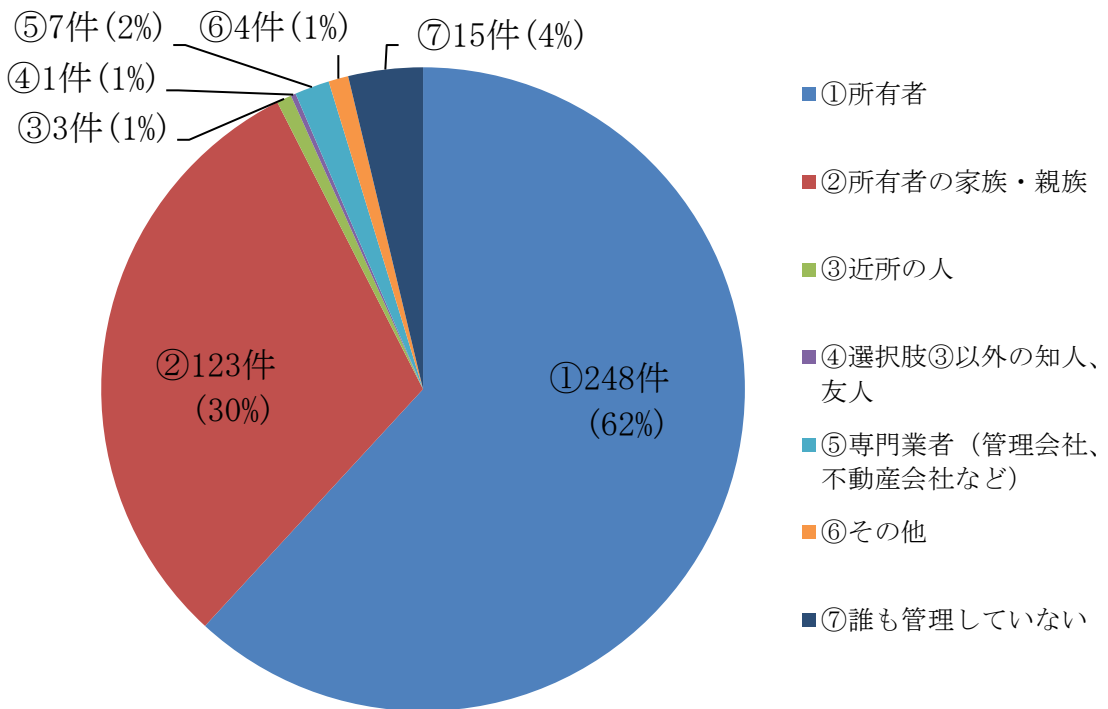
【問3】この建物が空き家となった理由・きっかけは何ですか？

有効回答数：395件



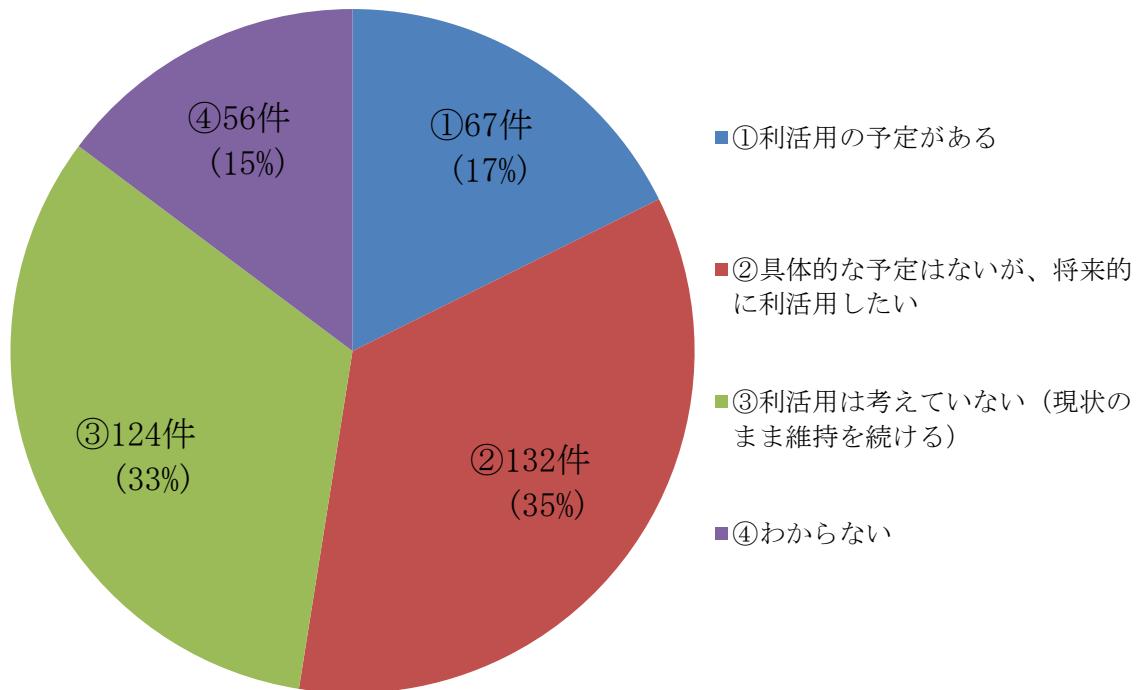
【問4】この建物の管理は、主にどなたが行っていますか？

有効回答数：401件



【問5】 今後、この建物を利活用したいと考えていますか？

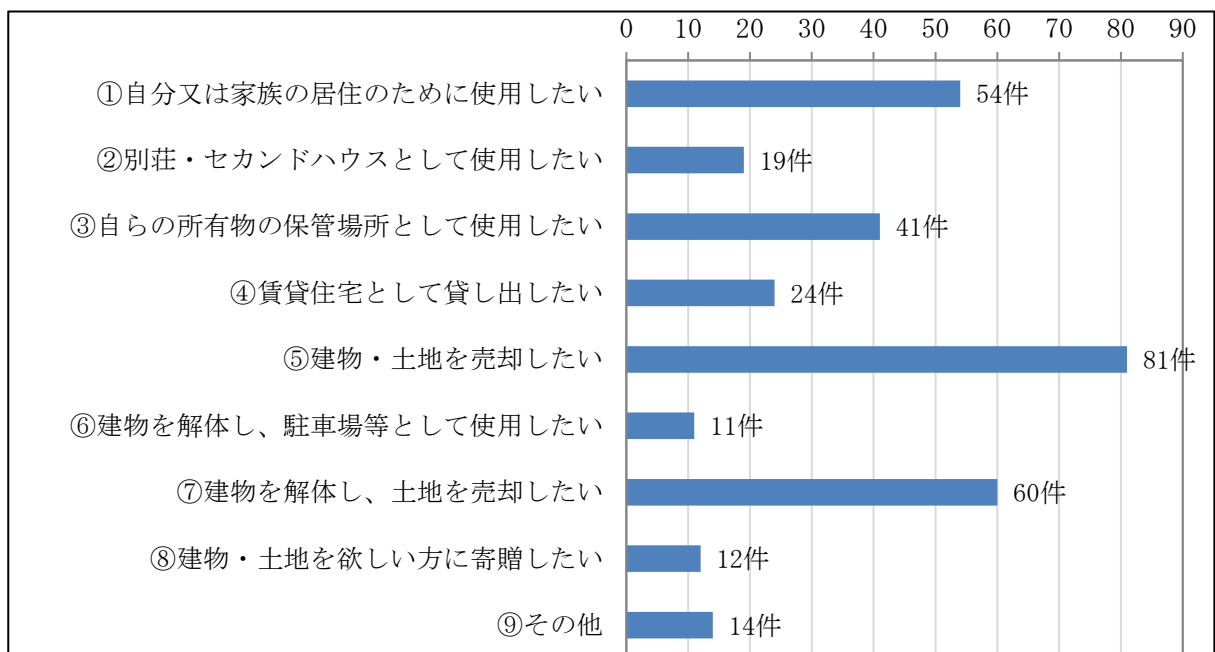
有効回答数：379件



【問5-2】 どのような利活用を考えていますか？（複数回答可）

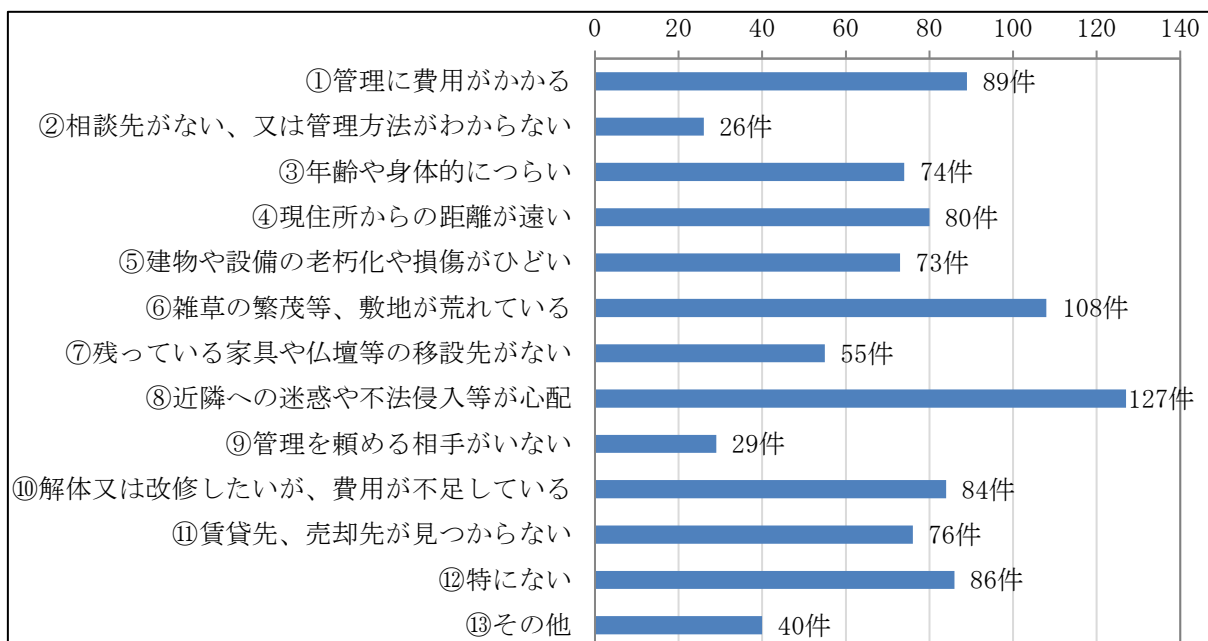
※前問で①②を選択した人

有効回答数：316件



【問6】この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか？（複数回答可）

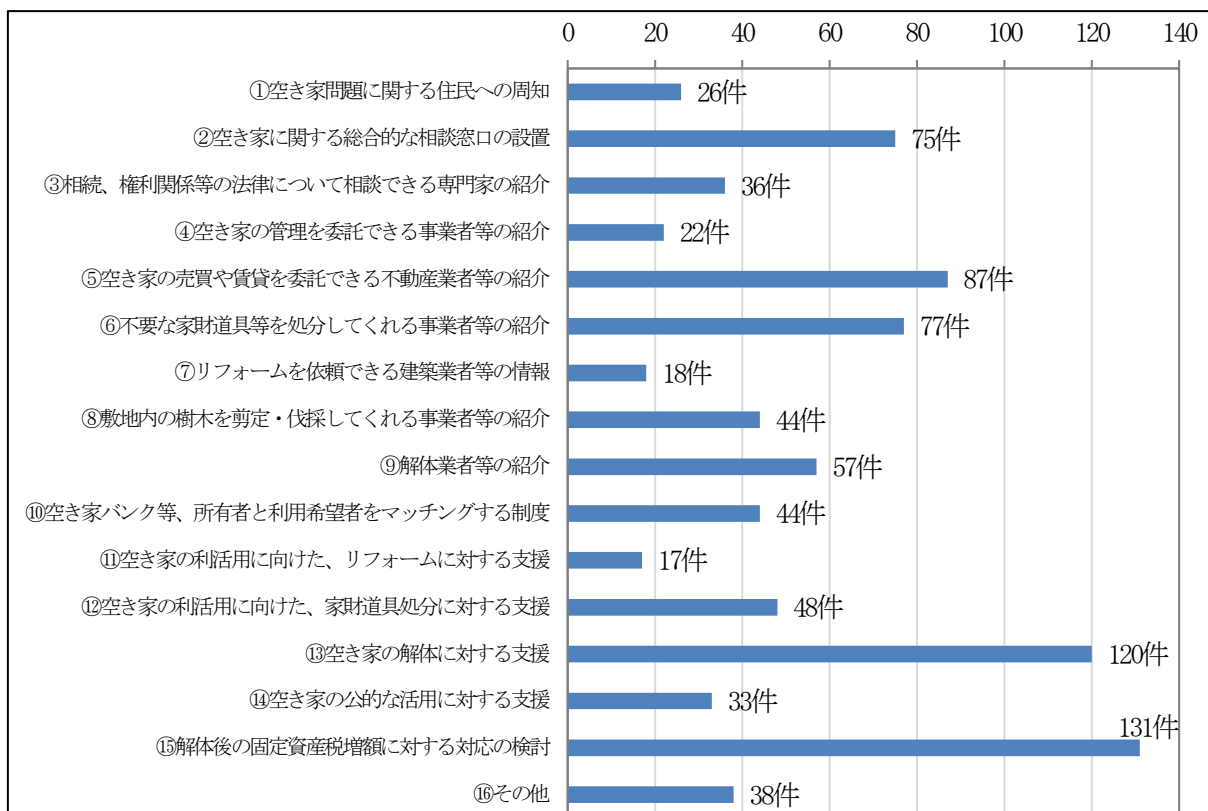
有効回答数：947件



【問7】管理や利活用を進める上で、市にどのような対策や支援を期待しますか？

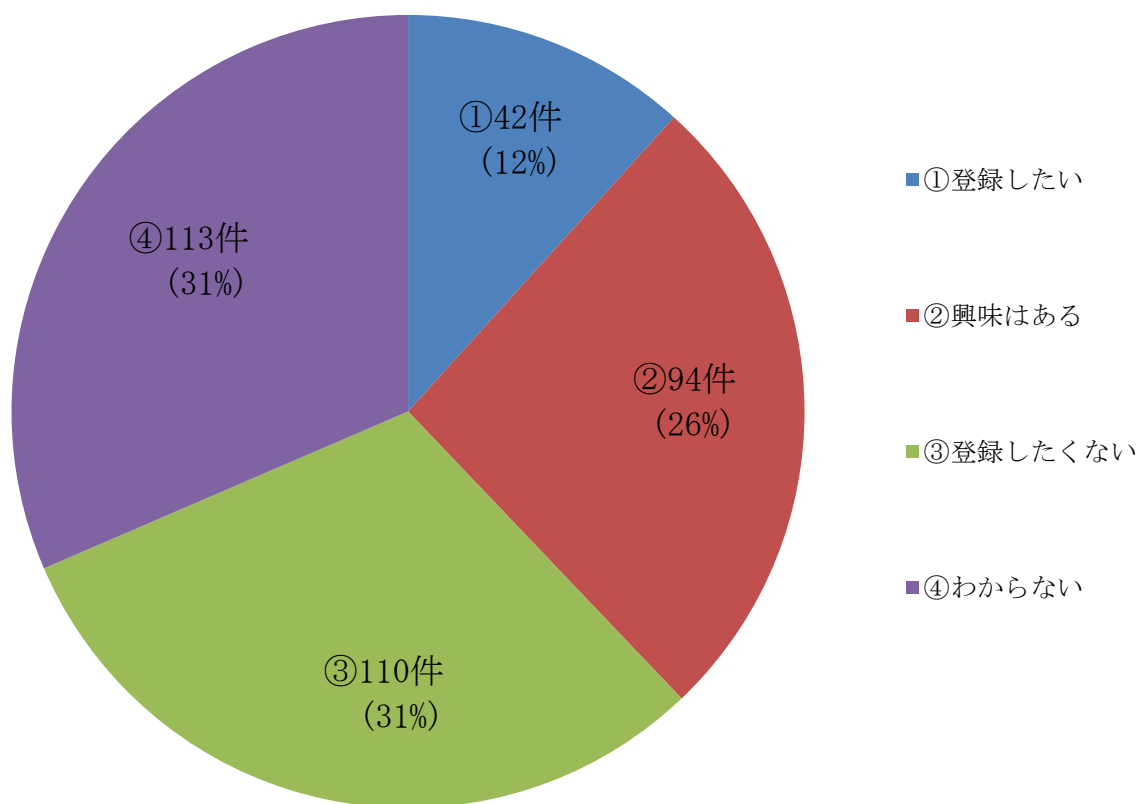
（複数回答可）

有効回答数：873件



【問8】「空き家情報バンク」への登録を希望されますか？

有効回答数：359件



### 3 空家等の課題と第1次対策計画期間の実施状況

空家等対策を進める上で、全般的に共通する課題として、空家等の所有で困っていることを解決するための適切な相談先の情報提供が十分になされていないことが挙げられます。

また、空家等は増加傾向にある中、個別課題としては次のようなことが考えられ、これに対し、第1次対策計画期間中の実施状況は次のとおりです。

さらに、各課題については、第1次対策計画の実施状況の効果を検証し、第2次対策計画では、課題ごとに目標を設定し、各目標に沿った具体的な対策を立案し取り組む必要があります。

#### 課題1 管理不全な空家等の増加

##### ① 原因

- ・高齢化の進展や単身者世帯の増加等により、空家等の管理に要する人手や時間等が不足している。
- ・空家等の所有者等が、施設入所や遠方在住などを理由に定期的な維持管理が難しい。
- ・権利関係の複雑化、権利者間での確執に伴う相続手続きの遅延により、空家等が適切に管理されない。
- ・空家等の解体等に要する資金を工面できず放置されてしまっている。

##### ② 実施状況

- ・協定を締結する関係団体との連携により無料空き家相談会を定期的を開催し適切な管理に関するほか各種相談に対応しました。(継続)
- ・空き家除却補助事業により除却を促進しました。(継続)

#### 課題2 所有者等の当事者意識の低下

##### ① 原因

- ・相続による所有や遠方在住などから空家等の所有者等の当事者意識が低い。
- ・近隣関係の希薄化から、空家等の所有者等が不明なまま放置される。
- ・空家等の管理方法についての知識がなく、相談先も分からないことから放置される。
- ・所有者等の危険意識が低く、空家等の危険な状態が改善されない。

##### ② 実施状況

- ・固定資産税納税通知書封筒の裏面に空き家の適切な管理のお願いを記載しました。(継続)

### 課題3 未活用の空家等の増加

#### ① 原因

- ・売却や賃貸等により空家等を利活用したくても、制度や相談先等が分からず放置されている。
- ・不動産関係事業者が空家等の利活用を検討しても、所有者等と連絡が取れず交渉ができない。
- ・空家等の修繕に要する資金を工面できないため利活用できない。

#### ② 実施状況

- ・空き家情報バンク事業の実施と全国版空き家情報バンクへの情報連携を実施しました。(継続)
- ・固定資産税納税通知書封筒の裏面に空き家情報バンク事業の案内を記載しました。(継続)
- ・空き家改修補助事業を実施しました。

⇒第1次対策計画実施期間中において補助実績がなかったため、第2次対策計画で事業を見直しました。

## 第2章 基本指針

### 1 計画の目的




本市では、法の趣旨を踏まえ、空家等の適切な管理と利活用を促進させ、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化を図ることを目的に、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

### 2 計画期間

第2次対策計画の期間は、令和4年度から令和8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見直しの必要性が高まった場合は、伊勢崎市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、適宜見直しを行うこととします。

図9 第2次対策計画の期間

計画期間：5年(令和4年度から令和8年度まで)				
令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
				
		実行		 改定
				
		必要に応じて 見直し		



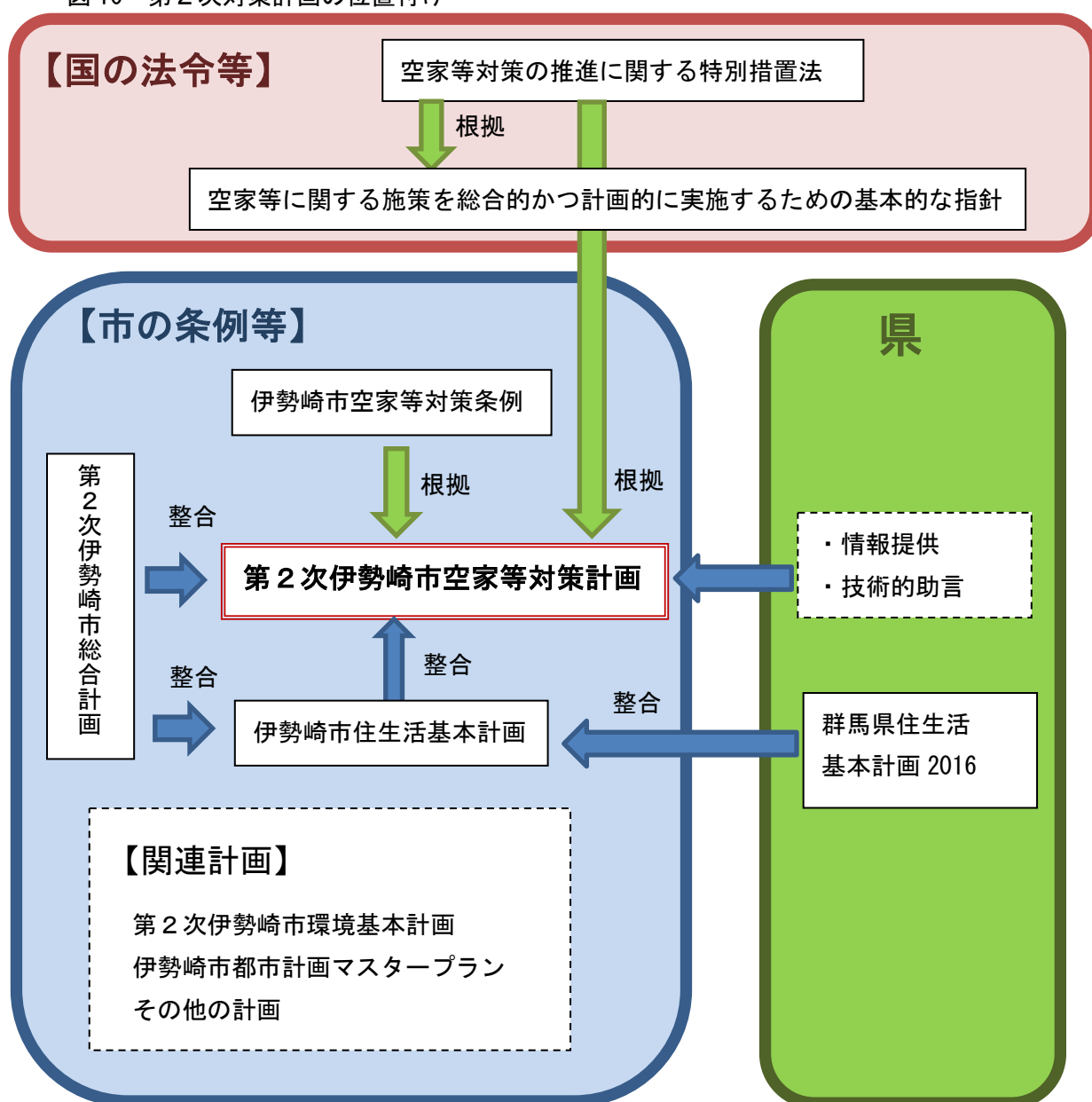
### 3 第2次対策計画の位置付け

第2次対策計画は、法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定する計画です。

また、第2次対策計画は、伊勢崎市総合計画の分野別計画（環境分野：良好な地域環境の保全）として、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

あわせて、第2次対策計画は、伊勢崎市住生活基本計画などの関連計画との整合性を図ります。

図10 第2次対策計画の位置付け



#### 4 対象とする地域

第2次対策計画の対象とする地区は、第1次対策計画に引き続き伊勢崎市内全域とします。

##### 〔市内全域を対象とする理由〕

- ① 市内の全地区から空家等に関する苦情が寄せられているため
- ② 市内の全地区に適切に管理されていない空家等があるため

表2 各地区における空家等判定件数及び苦情件数

地区名	空家等判定件数	苦情件数			
		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
北	298	19	14	13	17
南	294	14	12	6	15
殖蓮	375	21	18	17	21
茂呂	195	22	12	18	16
三郷	178	11	12	8	3
宮郷	146	13	13	11	10
名和	191	16	11	13	14
豊受	242	11	20	13	16
赤堀	192	15	16	18	25
東	254	17	20	22	23
境	542	30	22	32	38
合計	2,907	189	170	171	198

※ 空家等判定件数は令和2年度末現在のものです。

## 5 対象とする空家等の種類

第2次対策計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「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。

### (1) 空家等 (法第2条第1項)

「空家等」とは、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。

※「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」とは、建築物など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などの使用実績がないことをいう。

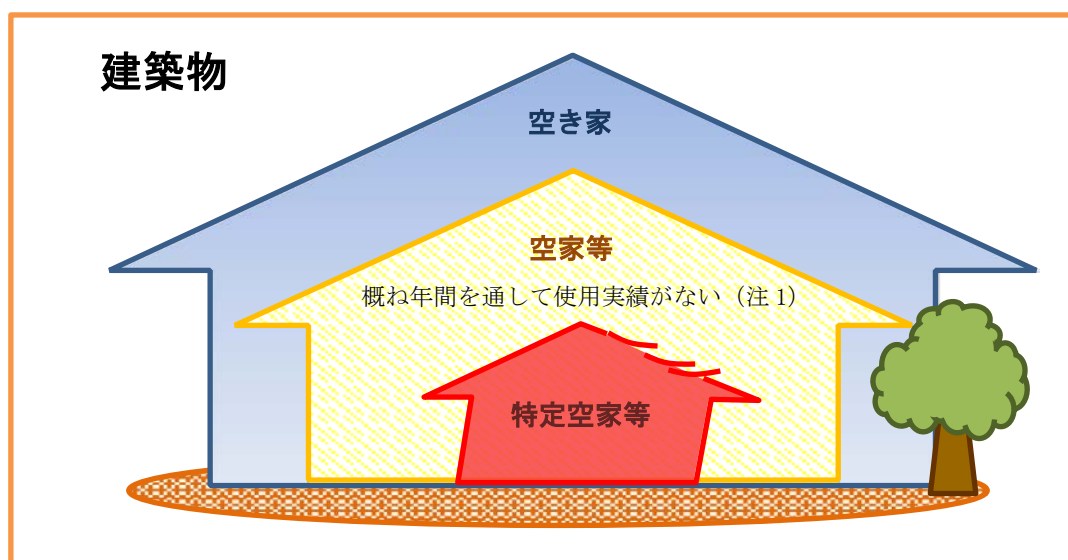
※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、法の適用の対象外となる。

### (2) 特定空家等 (法第2条第2項)

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- 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
- 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
- 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
- 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

※ 特定空家等に該当するか否かを判断するための基準については、国が示す『「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)』に基づき、本市が具体的な判断基準を別に定めるものとします。



(注1) 共同住宅のうちの一部でも使用されている場合などは「空家等」の対象外

## 6 空家等の課題への対応方針

第1次対策計画の実施状況を分析した結果、「空家等の課題と1次対策計画期間の実施状況」で掲げた項目のうち、特に管理不全な空家等の増加や所有者等としての当事者意識の希薄さへの対応等の課題が明らかになりました。第2次対策計画では、関連施策の充実を図りながら課題1から課題3に対応し、引き続きそれぞれに対応した対策を継続して取り組みます。

### (1) 管理不全な空家等の発生予防の推進

- ・地域との連携・協力を図り、空家等の実態把握を行うとともに、市民全体に空家等の適切な管理や空家等の管理不全による諸問題等の周知を行うことで意識の高揚を図り、空家等の発生予防の推進
- ・空き家問題の発生源となる相続については法律分野の専門家と連携・協力し、空き家問題が発生しないよう所有者等をサポート

### (2) 空家等の適切な管理の推進

- ・管理不全な空家等については、現地調査により状況を把握し、所有者等の特定を行い、改善されるように指導
- ・管理不全により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法に基づき特定空家等の認定を行い、助言・指導、勧告、命令等の措置の実施

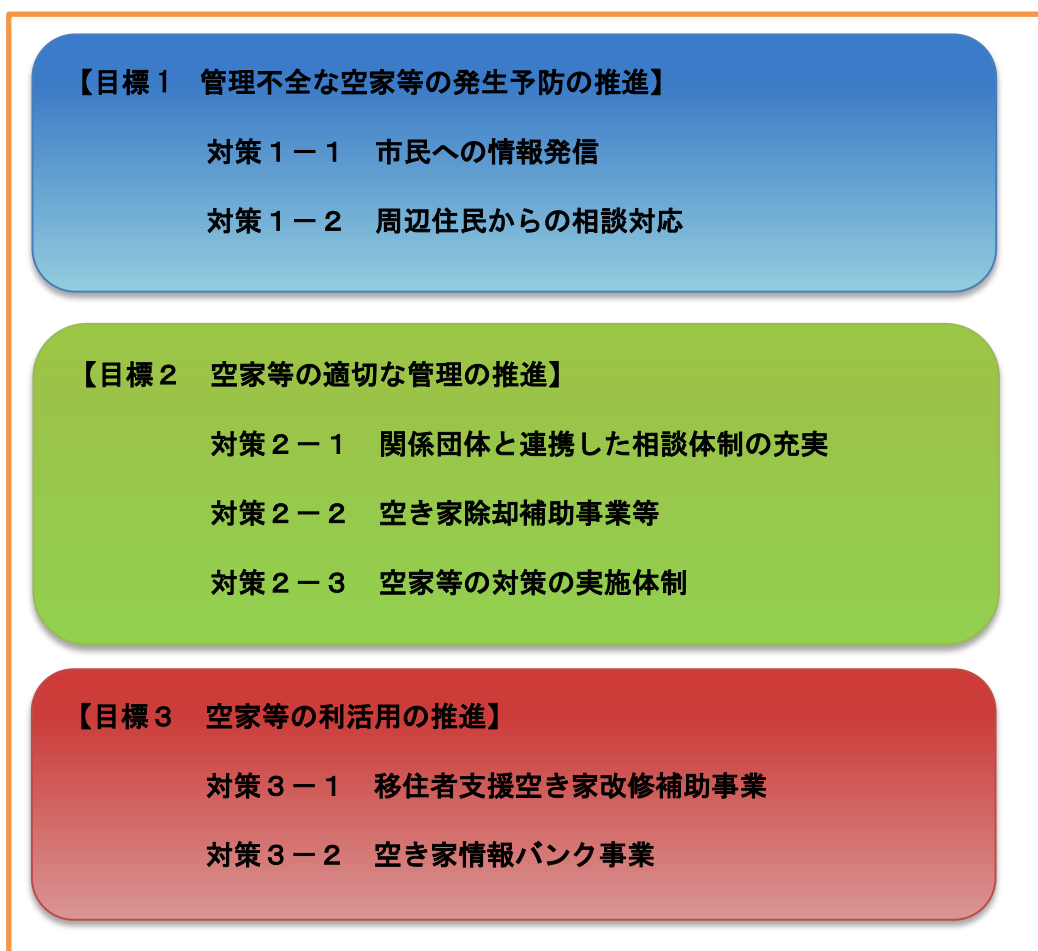
### (3) 空家等の利活用の推進

- ・空家等は、貴重な財産であることから、不動産、建築分野の専門家と連携・協力することで市場流通を促進できるような体制を整備し、空家等の利活用を推進
- ・空家等を活用した移住・定住の促進のための助成制度を整備

### 第3章 第2次対策計画の目標と対策及び成果指標

第2章6 空家等の課題への対応方針において、「管理不全な空家等の発生予防の推進」「空家等の適切な管理の推進」「空家等の利活用の推進」の各課題に対して、継続して取り組むものとししました。第2次対策計画では、課題1から課題3それぞれを「目標」として掲げ、各目標に対応した具体的な対策を設定し、空家等対策に取り組みます。

#### 1 第2次対策計画の目標と対策



**目指すべき目標**

**適切に管理されていない空き家の解消**

## 【目標 1 管理不全な空家等の発生予防の推進】

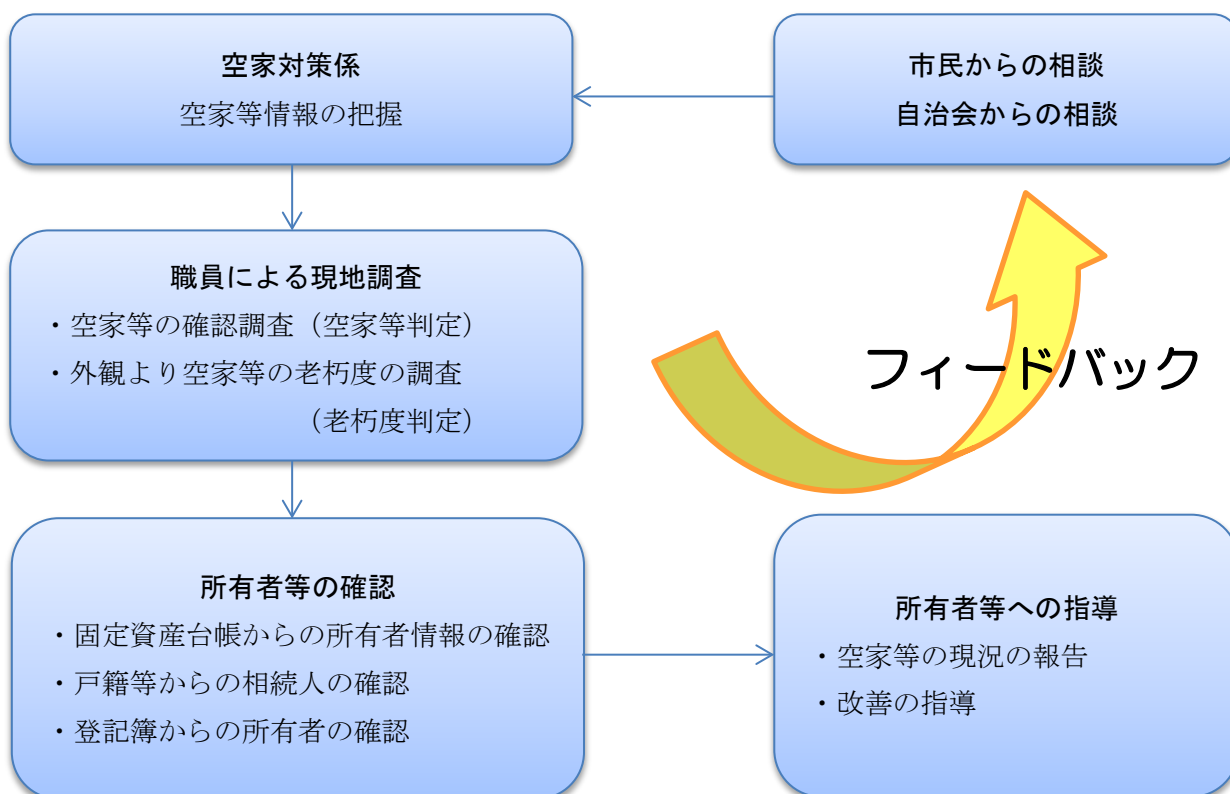
地域との連携・協力により、空家等の実態把握を行い、適正管理や空家等の管理不全による諸問題等の周知意識の高揚を図り空家等の発生予防を推進します。

### 対策 1-1 市民への情報発信

空家等の適切な管理方法や市の空家等対策についての啓発チラシやパンフレットなどを作成し、市のホームページや広報紙などに掲載するほか、市役所及び各支所の市民情報コーナー、公民館等での配架の実施により、啓発活動に取り組み、所有者等の当事者意識の醸成を図ります。

### 対策 1-2 周辺住民からの相談対応

管理不全な空家等について、周辺住民からの相談を空家対策係で受け付けます。受付後、状態が改善されるよう次のとおり所有者等に指導します。



空家等に関する相談内容により、空家対策係のみでなく、総合的に取り組む必要のある事案については、必要に応じて関連する部署へ情報提供し、連携して取り組みます。

## 【目標2 空家等の適切な管理の推進】

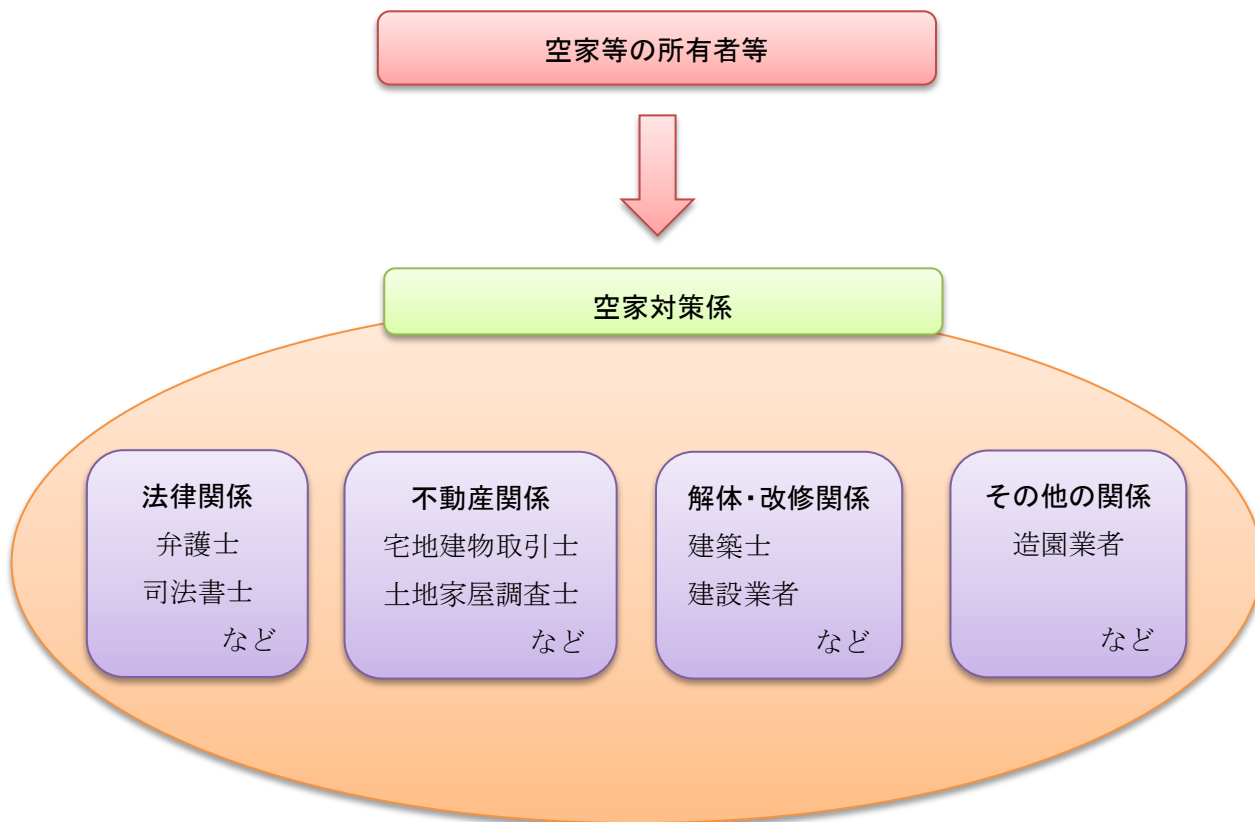
空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等が責任を持って適切な管理に務めなければなりません。

そのため、本市では所有者等に対し空家等の適切な管理について、自発的な取組を促しています。

### 対策2-1 関係団体と連携した相談体制の充実

空家等の所有者等からの相談については、その意向を確認し、管理不全な空家等の発生を未然に防げるよう対応します。

第1次対策計画策定時に所有者等に実施した意向調査結果から、相談窓口の設置を希望する意見が多数寄せられ、弁護士や司法書士などの関係団体と連携・協力し、無料空き家相談会を定期的を開催しています。これにより、空家等の所有者等が抱える各種問題等の解消のきっかけを作り、空家等の適切な管理を促進し、管理不全な空家等の発生を未然に防止する対応を、更なる相談内容の充実を検討し、今後も継続して実施します。



**(1) 法律関係団体との連携**

- ① 群馬弁護士会
  - ・空家等の相続や権利に関すること
- ② 群馬司法書士会
  - ・空家等の相続登記や権利登記に関すること
- ③ 群馬県行政書士会
  - ・市役所等への手続きに関すること

**(2) 不動産関係団体との連携**

- ① (一社)群馬県宅地建物取引業協会／(公社)全日本不動産協会群馬県本部 等
  - ・空家等の売買や賃貸等に関すること
- ② 群馬土地家屋調査士会
  - ・隣地との境界確定等の表示登記に関すること

**(3) 建築関係団体との連携**

- (一社)群馬建築士会／(一社)群馬県建設業協会／伊勢崎土木建築業共同組合 等
  - ・空家等の改修・解体工事等に関すること

**(4) 行政区との連携**

- 伊勢崎市区長会
  - ・空家等の把握に関すること

**(5) 他の行政機関との連携**

- 伊勢崎警察署
  - ・空家等の防犯等に関すること

**(6) その他団体との連携**

- ① (公社)伊勢崎市シルバー人材センター／伊勢崎造園事業協同組合 等
  - ・空家等の管理に関すること
- ② 群馬県住宅供給公社
  - ・(一社)移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度の活用に関する相談



## 対策 2-2 空き家除却補助事業等

市民の安心で安全な居住環境を確保し、所有者等による自発的な空家等の除却を促進するため、一定の条件を満たす空家等の除却（解体）工事にかかる費用の一部を補助する「空き家除却補助事業」を継続して実施します。

さらに、所有者等が管理不全な空家等を長期間放置し、周辺に影響を及ぼすことを防止するためとして、必要に応じて特定空家等の認定をしていきます。

## 対策 2-3 空家等の対策の実施体制

### (1) 伊勢崎市空家等対策協議会及び伊勢崎市空家等対策庁内検討委員会

第2次対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議や特定空家等の判断及び措置の方針についての諮問機関として、有識者等をもって構成する「伊勢崎市空家等対策協議会」を設置するとともに、同協議会の円滑な運営に資するために協議事項に関する調査、分析及び検討を行うため、庁内関係課長等で構成する「伊勢崎市空家等対策庁内検討委員会」を設置しています。

#### ① 伊勢崎市空家等対策協議会

	委員	人数
1	市長	1
2	市議会議員	1
3	法務に関する学識関係者	2
4	不動産に関する学識関係者	2
5	建築に関する学識関係者	1
6	伊勢崎市市長会代表	1
7	伊勢崎警察署長	1
8	消防長	1

#### ② 伊勢崎市空家等対策庁内検討委員会

専門委員（建設部門）、環境部副部長、安心安全課長、企画調整課長、財政課長、資産税課長、環境保全課長、商工労働課長、道路維持課長、建築指導課長、住宅課長、都市計画課長、都市開発課長、上下水道局総務課長、予防課長

### 【目標 3 空家等の利活用の推進】

空家等を資源と捉え、利活用希望者に有効活用してもらえることも効果的な空家等対策となります。第2次対策計画の策定に当たり調査対象とした空き家について、不良度判定基準と利活用判定基準に基づく判定を実施しました（第1章2（6））。

不良度判定結果から、「現況のままでも利用可能」「比較的小規模な修繕で利用可能」と判定された空き家の合計比率が、調査対象全体の約8割を占めていました。同時に、利活用判定結果から「売却・賃貸が容易」「売却・賃貸の期待性あり」と判定された空き家の合計比率が、調査対象全体の約7割を占めていました。

2つの判定結果から、有効活用の可能性が比較的高い傾向が確認でき、移住者支援空き家改修補助事業と空き家情報バンク事業の周知による利活用の推進を図ります。

#### 対策 3-1 移住者支援空き家改修補助事業

第2次対策計画では、第1次対策計画における空き家改修補助事業の利用状況を検証し、補助事業を全面的に見直し、補助対象者を市外から本市に転入届を申請日の属する年度と同一の年度内に継続して居住する意思をもってする者（以下「移住者」という。）とします。これにより、移住定住施策と空家等対策の連携による新たな利活用により空家等対策を進めます。補助対象の空き家は、移住者が自己の居住の用途に利用するために購入し、一定の条件により所有権を有する空家等を改修する場合とし、改修費用の一部を予算の範囲内で補助します。

#### 対策 3-2 空き家情報バンク事業

市内の空き家の情報を登録し、市のホームページや市民情報コーナーなどで周知を図り、空き家の購入又は賃借を希望する方に、その情報を発信することで市場流通を促進し、管理不全な空き家の発生を予防するとともに空き家の利活用の推進を図ることを目的として、広く利用者を募る空き家情報バンク事業を実施しています。

本市では本制度を平成30年3月に開設し、同年8月から全国版空き家バンクのサイトへの掲載も開始していますが、さらに本制度の積極的な利用に向け、関係団体等との連携により、登録件数の充実を図ります。

## 2 成果指標の設定

第2次対策計画推進のための重点的な取組みの成果を具体的に検証するための指標として、次の項目を成果指標として設定し、個別に計画の目標値の実現を目指します。

単位：件

成果指標	内容	当初値	実績値	実績値	目標値※
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和8年度
危険空き家の除却件数の累計値	危険空き家（不良住宅に該当する空き家）を対象	30件	49件	65件	190件
空き家情報バンク事業の登録件数の累計値	空き家の情報を登録し購入又は賃借希望者へ情報を発信	5件	9件	12件	45件

※目標値は、第2期伊勢崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略の重要業績評価指標に掲載した実績値をもとに第2次対策計画の終了年次に合わせて更新した推計値

単位：件

成果指標	内容	当初値	目標値
		令和4年度	令和8年度
移住者支援空き家改修補助事業の改修件数の累計値	空家等の利活用促進のため、改修費用の一部を補助	10件	50件

### 3 SDGsと第2次対策計画の主な関連

#### (1) SDGsとは

SDGsは、Sustainable Development Goalsの略称で、2015年9月の国連サミットにおいて、持続可能な開発目標として採択されたものです。貧困や飢餓、さらには気候変動や平和など広範な分野に渡る17の目標が設定されています。

その理念は、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、開発途上国のみならず先進国も含め全ての国や関係者の役割を重視し、経済・社会及び環境の三側面を不可分なものとして調和させる統合的な取組となっています。

市民、事業者、行政がともにSDGsの視点に立ち、相互の連携の重要性を意識し持続可能なまちづくりを進め、地方創生のさらなる推進を図ることが求められています。

本市においても、第2期伊勢崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略で新たにSDGsの視点を取り入れ、基本目標ごとに関連するSDGsの目標のアイコンを用いて、視覚的に分かりやすく見える化しています。

#### (2) SDGsと第2次対策計画の主な関連

本市の住みやすさや魅力が向上し、いつまでも本市で暮らし続けていくためには、安心して安全に暮らせるまちづくりが必要です。そのため、安心安全な暮らしの実現に向けて、空家等対策の取組を推進し、快適で安全な住環境の保全を図ることが求められます。

##### ① 関連SDGs



#### SDGs 11 : 「住み続けられるまちづくりを」

包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する



#### SDGs 17 : 「パートナーシップで目標を達成しよう」

持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

② 第2次対策計画で掲げた対策とSDGsとの関連

目標	関連するSDGs
◆目標1 管理不全な空家等の発生予防の推進	
◆目標2 空家等の適切な管理の推進	 
◆目標3 空家等の利活用の推進	 

## 第4章 管理不全な空家等への対策

### 1 特定空家等への対策

#### (1) 空家等の判断基準

空家等の判断基準は「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指針(平成27年総務省・国土交通省告示第1号)」に定める内容を基本とします。

##### ① 基準の考え方

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、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

##### ② 調査項目

ア. 建築物等の用途

イ. 建築物等への人の出入りの有無

ウ. 電気・ガス・水道の使用状況、それらが使用可能な状態にあるか否か

エ. 建築物等とその敷地の登記記録、建築物等の所有者等の住民票の内容

オ. 建築物等の適切な管理が行われているか否か

カ. 建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張

#### (2) 特定空家等の判断基準(法による判断基準)

ア. 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

イ. 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

ウ. 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

エ. 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

#### (3) 特定空家等の認定基準(条例による認定基準)

ア. 傾斜、腐食、破損等の異常が発生しており、それらを原因とした倒壊、飛散等により、周辺住民、通行車両、周囲の建築物等への被害が発生している、又はその発生が著しく懸念され、保安上危険な状態

イ. 汚物又は排水の流出、ごみの放置又は不法投棄、立木竹又は雑草の著しい繁茂等を原因とした悪臭、動物、害虫等により、周辺の生活環境が悪化し、著しく衛生上有害な状態

ウ. 落書き、窓の破損等により、周辺の景観を著しく損なっている状態

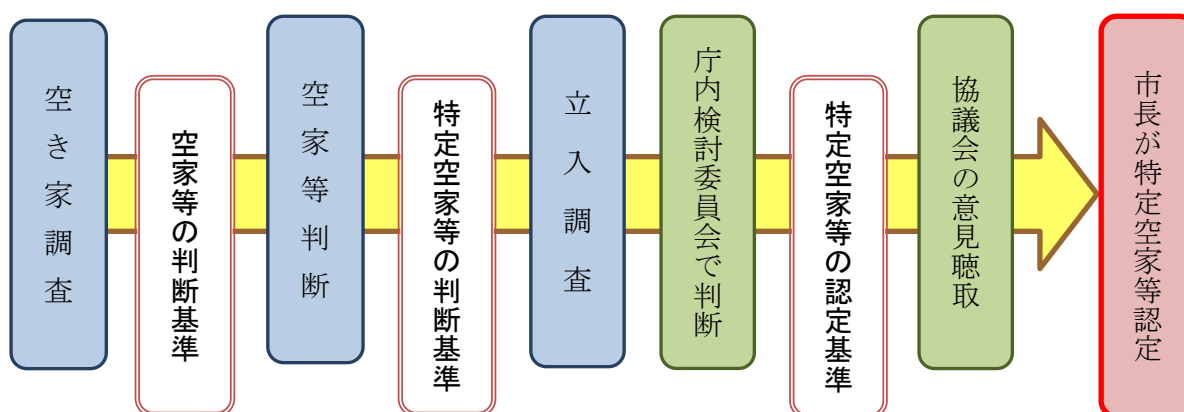
エ. 不審者等の侵入又は火災の発生が懸念され、周辺の生活環境の保全を図るために放置されることが不適切である状態

オ. その他周辺の生活環境への影響などを鑑み、市長が特定空家等に認定する必要があると認める状態

#### (4) 特定空家等の認定まで（下記図参照）

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、法第 14 条第 14 項の規定による『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）に定める内容に基づき伊勢崎市空家等対策庁内検討委員会で判断します。

さらに、条例に規定する特定空家等の認定基準に照らし合わせて、特定空家等に該当すると思われるときは、伊勢崎市空家等対策協議会の意見を聴いて、市長が特定空家等に認定します。



#### (5) 特定空家等に対する措置

法第 14 条に規定する特定空家等に対する措置の方針は、伊勢崎市空家等対策協議会で協議するものとします。

##### ① 助言又は指導

市長は、特定空家等の所有者等に対して、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」をすることができます。

##### ② 勧告

市長は、「助言又は指導」をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該「助言又は指導」を受けた者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「勧告」することができます。

さらに、「勧告」を実施した場合には、その特定空家等の敷地が住宅用地なら固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとし、措置の内容が、敷地内の小屋や倉庫等のみの場合であっても同様とします。

### ③ 命令

市長は、「勧告」を受けた者が正当な理由がなくその「勧告」に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、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ずることができます。

なお、「勧告」に係る措置を命じようとする場合には、その者に対して、弁明の機会を付与します。

また、市長の命令に違反した者は50万円以下の過料に処されることとなります。

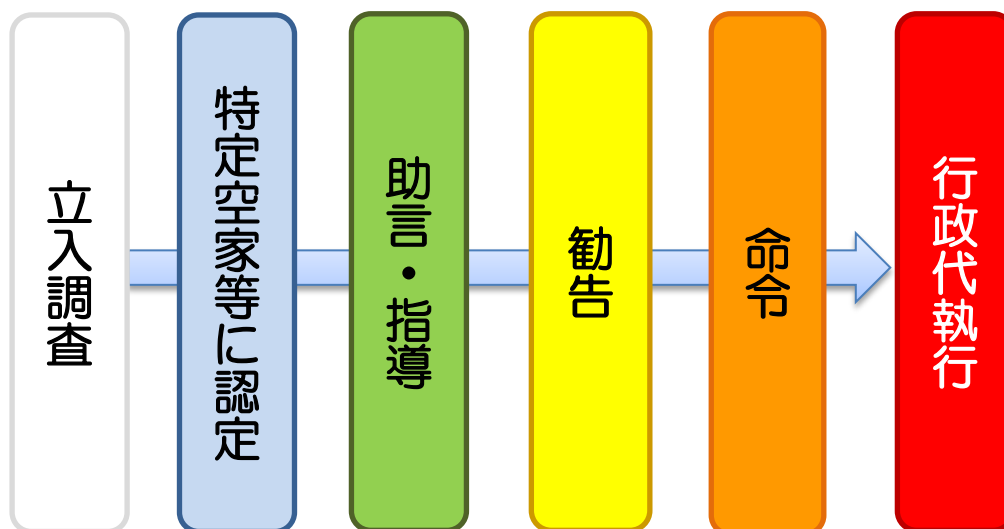
### ④ 行政代執行

市長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命じ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、行政代執行法（昭和23年5月15日法律第43号）の定めによるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができます。

### ⑤ 略式代執行・公告

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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、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。

また、この場合は、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。





## (6) その他の措置

### ① 緊急安全措置

特定空家等の認定基準に該当すると思われる空家等について、市民等の生命、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られるときは、条例に基づいて必要最小限度の措置を講じます。

### ② 他法令との連携

空家等の対策は、法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、関連する部署で共有し、密に連携を図ります。

本計画の表紙で使用している風景写真は、本市の公営住宅「iタワー花の森住宅」から赤城山を望み撮影したものです。



○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その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に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。)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 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項

の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等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その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場

所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に

対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、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ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によ

って命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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る。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

○伊勢崎市空家等対策条例

平成28年3月24日

条例第21号

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。)に定めるもののほか、空家等に関する対策の実施について必要な事項を定めることにより、市民等(市内に在住し、又は滞在し、若しくは通過する者をいう。以下同じ。)の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(当事者間における解決の原則)

第3条 空家等に関し生ずる問題は、当該問題の当事者間において解決を図ることを原則とする。

(協議会)

第4条 法第7条第1項の規定に基づき、伊勢崎市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、法第7条第1項に定めるもののほか、次に掲げる事項を協議するものとする。

(1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(2) 法第14条各項の規定に基づく措置の方針に関すること。

(3) その他市長が必要と認める事項に関すること。

3 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

4 協議会の委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 協議会の委員は、再任されることができる。

6 第2項から前項までに定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、規則で定める。

(特定空家等の認定)

第5条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定により調査した空家等の管理が適切でなく、次の基準に照らし特定空家等に該当すると思料するときは、協議会の意見を聴き、特定空家等として認定する。

- (1) 傾斜、腐食、破損等の異常が発生しており、それらを原因とした倒壊、飛散等により、周辺住民、通行車両、周囲の建築物等への被害が発生している、又はその発生が著しく懸念され、保安上危険な状態
- (2) 汚物又は排水の流出、ごみの放置又は不法投棄、立木竹又は雑草の著しい繁茂等を原因とした悪臭、動物、害虫等により、周辺の生活環境が悪化し、著しく衛生上有害な状態
- (3) 落書き、窓の破損等により、周辺の景観を著しく損なっている状態
- (4) 不審者等の侵入又は火災の発生が懸念され、周辺の生活環境の保全を図るために放置されることが不適切である状態
- (5) 前各号に定めるもののほか、周辺の生活環境への影響などを鑑み、市長が特定空家等に認定する必要があると認める状態

(立入調査)

第6条 市長は、法第9条に定めるもののほか、次条の規定の施行に必要な限度において、その職員又はその委任した者に現地に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

- 2 市長は、前項の規定によりその職員又はその委任した者に立入調査をさせようとするときは、その5日前までに、空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 3 第1項の規定により立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等が第5条各号のいずれかに該当し、かつ、市民等の生命、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。

- (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) 周辺の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、市民等の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するために市長が必要と認める必要最小限度の措置

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)しなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定により講じた措置に要した費用を所有者等に請求するものとする。

4 市長は、第1項の規定により措置を講じたときは、当該措置の内容を協議会に報告するものとする。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年7月1日から施行する。

○伊勢崎市空家等対策規則

平成28年3月31日

規則第52号

(趣旨)

第1条 この規則は、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「法」という。)及び伊勢崎市空家等対策条例(平成28年伊勢崎市条例第21号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(協議会の組織)

第3条 条例第4条第1項に定める伊勢崎市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 市議会議員 1人
- (2) 法務に関する学識関係者 2人
- (3) 不動産に関する学識経験者 2人
- (4) 建築に関する学識経験者 1人
- (5) 伊勢崎市区長会代表 1人
- (6) 伊勢崎警察署長 1人
- (7) 消防長 1人

2 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

3 会長は市長をもって充て、副会長は委員の互選により定める。

4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(立入調査)

第4条 市長は、法第9条第2項の規定による立入調査を行おうとする場合において、同条第1項の規定による調査の実施にかかわらず、空家等の所有者等を確認することができないときは、同条第3項の規定による通知に代えて、立入調査を行う旨を公告するも

のとする。

2 市長は、条例第6条第1項の規定による立入調査を行おうとする場合において、空家等の所有者等を確認することができないときは、同条第2項の規定による通知に代えて、立入調査を行う旨を公告するものとする。

3 前2項に規定する公告は、次に掲げる事項を行うものとする。

- (1) 空家等の所在地及び用途等
- (2) 立入調査を行おうとする日時
- (3) 立入調査の趣旨及び内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか必要な事項

4 法第9条第3項の規定による通知は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第3項の規定による立入調査実施通知書（様式第1号）により行う。

5 条例第6条第2項の規定による通知は、伊勢崎市空家等対策条例第6条第2項の規定による立入調査実施通知書（様式第2号）により行う。

6 法第9条第4項及び条例第6条第3項の証明書は、立入調査員証（様式第3号）とする。

（助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の規定による助言は口頭又は文書により行い、同項の規定による指導は指導書（様式第4号）により行う。

2 法第14条第1項の規定による指導を受けた者は、指導された措置を行った場合は、遅滞なく市長に報告しなければならない。

（勧告）

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第5号）により行う。

2 法第14条第2項の規定による勧告を受けた者は、勧告された措置を行った場合は、遅滞なく市長に報告しなければならない。

（命令）

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第6号）により行う。

2 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前通知書（様式第7号）とする。

3 法第14条第4項の意見書の提出期限は、同項の通知書の交付の日から30日以内と

する。

(意見聴取)

第8条 法第14条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書(様式第8号)により行う。

2 法第14条第4項の通知書の交付を受けた者は、代理人を選任し同項又は同条第5項の手続を行う場合は、意見書又は意見聴取請求書とともに代理人に手続を委任する旨を記載した書類を、市長に提出しなければならない。

3 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書(様式第9号)により行う。

(意見聴取の実施)

第9条 意見聴取における議長は、市長が市の職員のうちから指名する。

2 議長は、必要があると認めるときは、関係行政機関の職員又は学識経験者の出席を求めて、その意見を聴くことができる。

3 議長は、場内の秩序を維持するために必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人の退場を命ずることができる。

4 法第14条第8項の規定により意見の聴取に際して証人を出席させ、又は自己に有利な証拠を提出する場合は、あらかじめ市長に届出をしなければならない。

5 意見聴取についての庶務に従事するため、市の職員のうちから議長が指名した書記若干人を置く。

6 議長は、意見聴取の終了後、意見聴取の経過についての調書を作成し、被意見聴取人は、調書に記載した事項に反しないと認めるときは、当該調書に記名押印しなければならない。

(公示の方法)

第10条 法第14条第11項の標識は、標識(様式第10号)とする。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)に規定するその他の適切な方法は、伊勢崎市公告式規則(平成17年伊勢崎市規則第1号)に基づく公告とする。

3 第4条第1項及び第2項に規定する公告は、伊勢崎市公告式条例(平成17年伊勢崎市条例第2号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法

により行うものとする。

(代執行)

第 1 1 条 市長は、法第 1 4 条第 9 項の規定による代執行（以下「代執行」という。）を行う場合は、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

2 代執行を行う場合における行政代執行法（昭和 2 3 年法律第 4 3 号）第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書（様式第 1 1 号）により行う。

3 代執行を行う場合における行政代執行法第 3 条第 2 項の代執行令書は、代執行令書（様式第 1 2 号）とする。

4 代執行を行う場合における行政代執行法第 4 条の証票は、執行責任者証（様式第 1 3 号）とする。

(代執行費用の徴収)

第 1 2 条 代執行を行った場合における行政代執行法第 5 条の規定による命令は、行政代執行費用納付命令書（様式第 1 4 号）により行う。

2 行政代執行法第 5 条の規定により定める費用の納期日は、前項の命令書の交付の日から 6 0 日以内とする。

(略式代執行)

第 1 3 条 法第 1 4 条第 1 0 項の規定により定める相当の期限は、同項の公告をした日から 3 0 日とする。

(緊急安全措置)

第 1 4 条 条例第 7 条第 2 項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書（様式第 1 5 号）により行う。

2 市長は、条例第 7 条第 1 項の規定による措置の後、当該措置を行った空家等の所有者等に対し、緊急安全措置完了通知書（様式第 1 6 号）により、当該措置が完了した旨を通知するものとする。ただし、軽微な措置及び所有者等が確知できない場合にあっては、この限りでない。

3 第 1 2 条第 2 項の規定は、条例第 7 条第 3 項の措置に要した費用の納期日を定める場合において準用する。

附 則



この規則は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、令和 3 年 10 月 1 日から施行する。

## 伊勢崎市空家等対策協議会運営要綱

令和2年4月1日

(趣旨)

第1条 この要綱は、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3項の規定に基づき、伊勢崎市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(招集の通知)

第2条 会長は、協議会の会議を招集するときは、やむを得ない場合のほか、招集期日の少なくとも7日前までに日時、場所及び付議すべき案件を委員に通知しなければならない。

(代理出席)

第3条 市長及び伊勢崎市空家等対策規則（平成28年伊勢崎市規則第52号）第3条第1項6号及び第7号に掲げる委員が、やむを得ない理由により協議会の会議に出席できないときは、当該委員の所属する行政機関において、その者の職務を代理する者が議事に参与し、議決に加わることができる。

2 前項の場合において、協議会の会議に出席できない委員は、あらかじめ、会長にその旨を報告しなければならない。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、会長が当該会議に出席できないときは、副会長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 議長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(会議の公開等)

第5条 協議会の会議を非公開とする場合は、会長が協議会に諮って決定する。

2 前項に定めるもののほか、協議会の会議の公開、傍聴、会議録の作成及び公表は、伊勢崎市市民参加条例施行規則（平成18年伊勢崎市規則第23号）に定めるところによる。

(庁内検討委員会)

第6条 伊勢崎市空家等対策条例（平成28年伊勢崎市条例第21号）第4条第2項に規定する協議会が協議する事項に関する調査、分析及び検討を行い協議会の円滑な運営に資するため、協議会に伊勢崎市空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

- 2 委員会は、専門委員（建設部門）、環境部副部長、安心安全課長、企画調整課長、財政課長、資産税課長、環境保全課長、商工労働課長、道路維持課長、建築指導課長、住宅課長、都市計画課長、都市開発課長、上下水道局総務課長及び予防課長の職にある者並びに市長が指名する者をもって組織する。
- 3 委員会に委員長 1 人を置き、環境部副部長の職にある者をもって充てる。
- 4 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 5 委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、委員長があらかじめ指定する委員会の委員がその職務を代理する。
- 6 委員会で調査、分析及び検討をした事項は、協議会及び関係部長に報告するものとする。

（守秘義務）

第 7 条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

（庶務）

第 8 条 協議会の庶務は、環境部環境保全課において処理する。

（その他）

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

## 伊勢崎市空家等対策協議会委員名簿

	選出区分	所属団体等（職種等）	委員氏名
1	伊勢崎市長	伊勢崎市（市長）	ひじ やすお 臂 泰雄
2	伊勢崎市議会議員	伊勢崎市議会（議員）	いとう じゅんこ 伊藤 純子
3	法務に関する学識経験者	群馬弁護士会（弁護士）	ふくだ ひさお 福田 寿男
4		群馬司法書士会（司法書士）	おかもと はるよし 岡本 陽義
5	不動産に関する学識経験者	群馬土地家屋調査士会 （土地家屋調査士）	おぎはら だいすけ 荻原 大輔
6		群馬県宅地建物取引業協会 （宅地建物取引士）	いいじま まなぶ 飯島 学
7	建築に関する学識経験者	群馬建築士会（建築士）	さいとう かなめ 齋藤 要
8	区長会代表	伊勢崎区長会（区長）	なかにし たもつ 中西 保
9	伊勢崎警察署長	伊勢崎警察署（署長）	なかしま じゅん 中島 淳
10	伊勢崎市消防長	伊勢崎市消防本部（消防長）	すずき よしひと 鈴木 義人

※ 令和4年3月1日現在