

# 桐生市空き家等対策計画(案)【概要版】

第2期(令和5年度～令和9年度)



桐生市

平成30年3月

令和 年 月改訂

# 1. 計画の背景と目的

## (1) 背景

少子高齢化、人口減少の流れを受け、全国的に空き家が増加傾向にあり、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ます。国は増加する空き家が社会に及ぼす影響が深刻なものであると認識し「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、平成 27 年 5 月に完全施行されました。本市におきましても、法に基づき、平成 30 年 3 月に空き家の問題に対する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に桐生市空き家等対策計画を策定しました。

このような状況下で空き家対策を推進してきましたが、令和 4 年度末で計画期間が終了するため、計画の見直しを行いました。

## (2) 目的

第 2 期計画においても空き家等の所有者等へ、空き家等の適正管理や有効活用に関する情報提供や支援を行い、空き家の除却や利活用の促進を図ることにより、市民がより安心して居住できる生活環境を確保するとともに、本市の総合的な空き家等の減少に寄与することを目的とします。

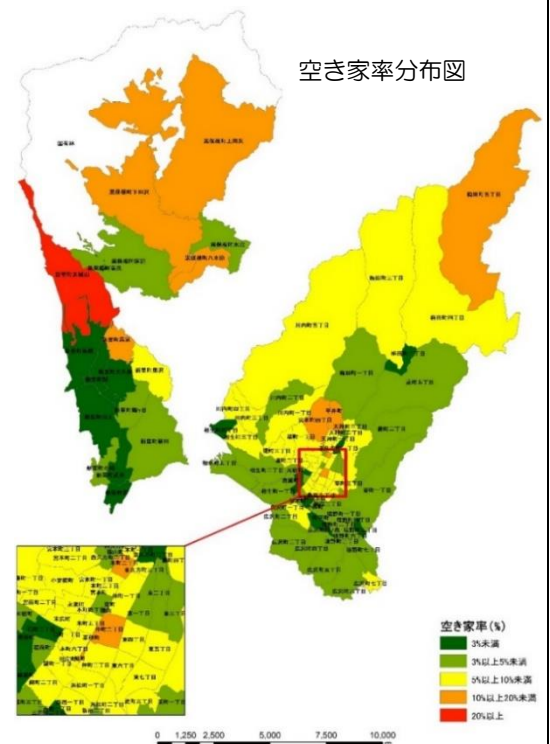
# 2. 本市の空き家の現状

## (1) 空き家実態調査

空き家等対策計画の見直しにあたり、空き家の状況把握、データベース更新のため令和 3 年度に空き家実態調査を実施しました。

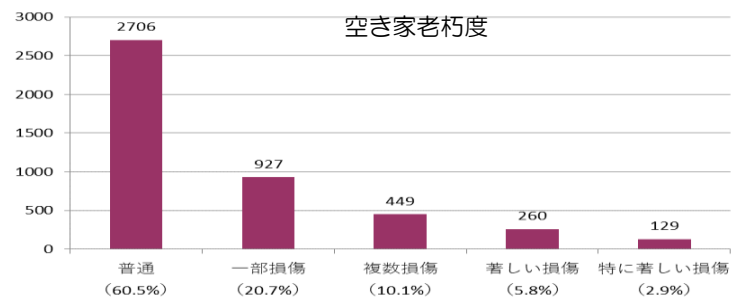
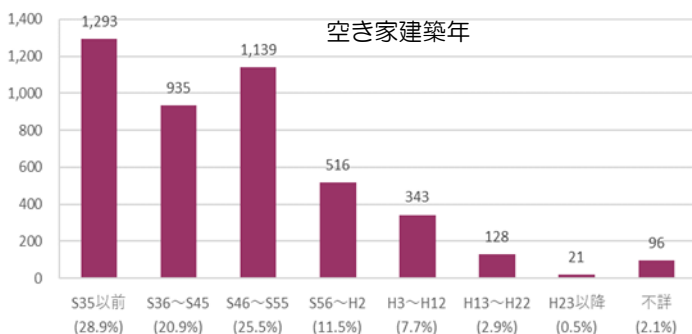
市内空き家は 4,471 件、調査対象家屋数に対する空き家率は 5.2%という結果で、前回調査時から 235 件減少していました。

市内の各町の空き家率をみると、空き家率分布図のような結果となり、山間部や桐生地区の中心市街地の空き家率が高い傾向にあります。



	令和 3 年度(前回比較)	平成 28 年度
空き家件数	4,471 件 (-235 件)	4,706 件
調査対象家屋数	86,464 件 (2,318 件)	84,146 件
空き家率	5.2 % (-0.4%)	5.6 %

空き家実態調査結果の建築年をみると、昭和 55 年以前の旧耐震基準の空き家が約 7 割を占めています。また、空き家の外観調査による老朽度判定（5 段階）の結果、周囲へ危険を及ぼす可能性のある「特に著しい損傷」（レベル 5）の空き家は 129 件でした。



## (2) 住宅・土地統計調査

総務省による平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は 63,120 戸、空き家数は 13,170 戸、空き家率は 20.9%との結果でした。

※住宅・土地統計調査は標本調査であり、実態調査とは調査方法、対象が異なりますので、結果に差異が生じています。

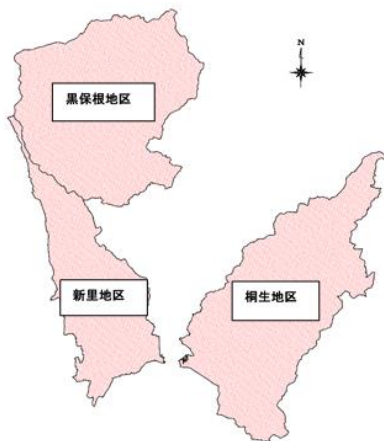
### (3) 市民の声アンケート結果

第23回「市民の声」アンケート結果によると、市で実施している「空き家・空き地バンク事業」は市民の約6割が知らないと回答し、依然として認知度が低いままという結果でした。

平成25年度に実施した「桐生市空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査」の結果によると約9割の所有者がどうかしたいと思っているものの手続きが分からないという意見でした。

### 3. 計画の対象とする区域

空き家等の相談の多くは桐生地区から寄せられています。建築物の数が多く、密度も高いため、必然的に多くなると考えられますが、実態調査により空き家等は桐生地区のみならず、新里地区、黒保根地区にも相当数存在していることが確認できました。よって、本計画の対象とする区域は第2期計画でも桐生市内全域とします。



### 空き家・空き地バンクとは

平成18年度から実施しています空き家の売買等、利活用の促進を図るための市の取り組みです。

桐生市内への居住を希望する方に対し、空き家や空き地の物件情報をホームページ上などで紹介するものです。

令和2年度から空き家に付随した小規模農地とセットでの売買が可能となりました。

### 4. 空き家等対策における課題の整理

#### 課題1：所有者等の空き家等に対する関心、認識不足

「市民の声」アンケートの結果から、市民の約6割が「空き家・空き地バンク事業」を知らなかったと回答しており、知っていても利用しない理由として「手続きの煩雑さ」や「制約」を挙げています。空き家等の所有者等へ業務内容を分かりやすく丁寧に説明し、正しく認識してもらうことで、空き家等の売却や有効活用に協力してもらえる可能性があります。

#### ➡ 方針1 所有者等の空き家等への関心を高め、知識の向上を図る

空き家等の管理責任は所有者等にあり、空き家等を減少させることも重要ですが、適切に管理をしてもらうことがより重要となってきます。そこで、空き家に対する関心、知識を高く持つための啓発が必要です。

#### 課題2：老朽化した空き家等の存在

空き家実態調査の結果、老朽化した空き家が一定数あることが判明し、今後も増加することが懸念されています。定住促進室にも日々、空き家等に関する相談が寄せられており、地域の生活環境に支障を与えるような、適切に管理されていない空き家等が表面化しています。

#### ➡ 方針2 老朽化した空き家等を減少させる

老朽化した危険な空き家等については、周囲への支障が懸念されるため、所有者等に管理を促すとともに除却を実行してもらえよう必要な援助を検討していきます。

#### 課題3：利用可能な空き家等の利活用不足

空き家実態調査結果の空き家老朽度をみると、市内には利用可能な空き家が多数あることが分かりました。今回の調査では空き家数は減少していたものの、人口が減少し利活用は思うように進まず、空き家が増加する傾向であるのが現状です。空き家の増加は結果として、生活環境の悪化、地域の活力の低下に繋がります。

#### ➡ 方針3 空き家等の利活用を促進する

空き家等の利活用の促進により、管理不全空き家等の低減につながり、地域の活力の向上にも寄与できると考えます。空き家を地域の資源ととらえ、活用、流通を促進する施策を実施します。





## 5. 課題から定めた基本的な方針に基づいた具体的な実施策

現状の把握を行い、そこから見出された3つの課題についての方針を定め、その方針に従い、下記のとおり具体的な実施策を決定しました。「発生抑制」、「除却」、「利活用」を本市の空き家対策の三本柱として実施します。

### (1) 所有者等の空き家等への関心を高め、知識の向上を図る→発生抑制

#### ① 空き家等の発生抑制についての周知徹底を図ります。

- ・ 空き家関係団体や包括連携協定を締結した民間企業などと協力し、高齢者の単身世帯や空き家の相続人への空き家の発生抑制のための啓発活動を行います。

#### ② 空き家等の適正管理についての意識向上を図ります。

- ・ 所有者等には工作物の無過失責任があること、空き家等の管理責任は所有者等が負うことの認識を促します。

#### ③ 空き家等の総合窓口として「定住促進室」の周知を図ります。

- ・ 定住促進室が空き家等に関する相談等の総合的、効果的な窓口となり、市民にワンストップサービスを提供します。



### (2) 老朽化した空き家等を減少させる→除却

#### ① 管理されていない空き家等の所有者等へ情報提供を行い、意識向上を図ります。

- ・ 実態調査で確認した「特に著しい損傷」(レベル5)の空き家(129件)の所有者等に対して、助言等を行います。

#### ② 空き家等の除却に対する支援を実施します。

- ・ 空き家等の除却に対する市の支援事業の実施や拡充、国や県の支援策の活用を図ります。

### (3) 空き家等の利活用を促進する→利活用

#### ① 「空き家・空き地バンク事業」、移住定住施策の周知拡大を図ります。

- ・ 「空き家・空き地バンク事業」の周知拡大、物件情報の動画配信や各種メディアの活用、市の利活用支援策の実施、国や県の支援策の活用で移住促進を図ります。

#### ② 「空き家・空き地バンク事業」以外での空き家等の活用方法を検討します。

- ・ 実態調査で確認した所有者等へ利活用を促し、空き家の隣接地権者や空き家購入希望者に働きかけます。

#### ③ 歴史的に価値の高い建築物の保存、利活用を図ります。

- ・ 重要伝統的建造物群保存地区(重伝建地区)内では、空き家等関係部局(文化財保護部局等)と連携を図り、活用(保存)を重視した啓発活動を行います。



## 6. 計画の期間と目標

### (1) 計画の期間

令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

### (2) 計画の目標

実態調査で把握した市内空き家 4,471 件を5年間で10%減少、約500件の減少を目標とします。

平成29年4月に「桐生市空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する条例」を制定しました。この条例により、空家法で対応しきれない空き家等、例えば長屋等の空き住戸に対しても調査や助言等が可能となりました。また、緊急時の必要最低限の安全対策等についても明記しました。

発行 桐生市

編集 桐生市都市整備部定住促進室  
〒376-8501 桐生市織姫町1番1号  
電話:0277-46-1111(代表)

FAX:0277-45-0088