

# 桐生市空き家等対策計画(案)

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

# = 目 次 =

1. 計画の趣旨	
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画の位置付け	2
2. 桐生市の空き家の現状等	
2-1. 桐生市の人口の動向等	5
2-2. 住宅・土地統計調査による空き家の現状	6
2-3. 空き家実態調査について（令和3年度実施）	7
2-4. 空き家等の相談内容	24
2-5. 空き家等に関するアンケート結果	25
2-6. 桐生市のこれまでの取り組み	30
2-7. 空き家等対策における結果の検証	32
2-8. 空き家等対策における課題の整理	34
3. 桐生市の空き家等対策	
3-1. 計画の対象とする区域	35
3-2. 計画の対象とする空き家等の種類	35
3-3. 空き家等に関する対策の基本的な方針	36
3-4. 計画の目標	38
3-5. 計画の期間	38
3-6. 基本的な方針に基づいた具体的な実施策	39
3-7. 除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	43
3-8. 所有者等が不明の空き家等への対応	44
3-9. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項	45
3-10. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項	47
3-11. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	48
3-12. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	48
4. 参考資料	
○空家等対策の推進に関する特別措置法	49
○特定空家等の判断の参考となる基準（ガイドライン別紙）	54
○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	60
○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施行規則	63
○行政代執行法	64
○住宅地区改良法	66
○住宅地区改良法施行令	66
○住宅地区改良法施行規則	66
○空き家等の所有者に対する調査	70

# 1. 計画の趣旨

## 1-1. 第2期計画の背景と目的

### 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等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」を制定し、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月に空き家等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。

このような状況下において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。

第2期計画においては、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**総体的な空き家等の減少**に寄与することを目的とします。

桐生市においては「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によると、住宅総数63,120戸に対して空き家数は13,170戸と推計され、空き家率は20.9%という状況にあります。前回調査からさらに空き家数、空き家率とも増加しています。これらの空き家の中には、適切な管理がなされず、防災や衛生、景観などの面で周辺環境に様々な問題を引き起こしているものがあります。さらに、空き家等の増加は、それがもたらす影響を一層深刻化させ、地域の魅力や活力の低下につながることも懸念されています。

全国的に適切な管理が行われていない空き家等が深刻な社会問題となってきたことを受け、国は「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」。）」を公布、平成27年5月に施行し、国、都道府県、市町村の緊密な連携のもとで、空き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ました。

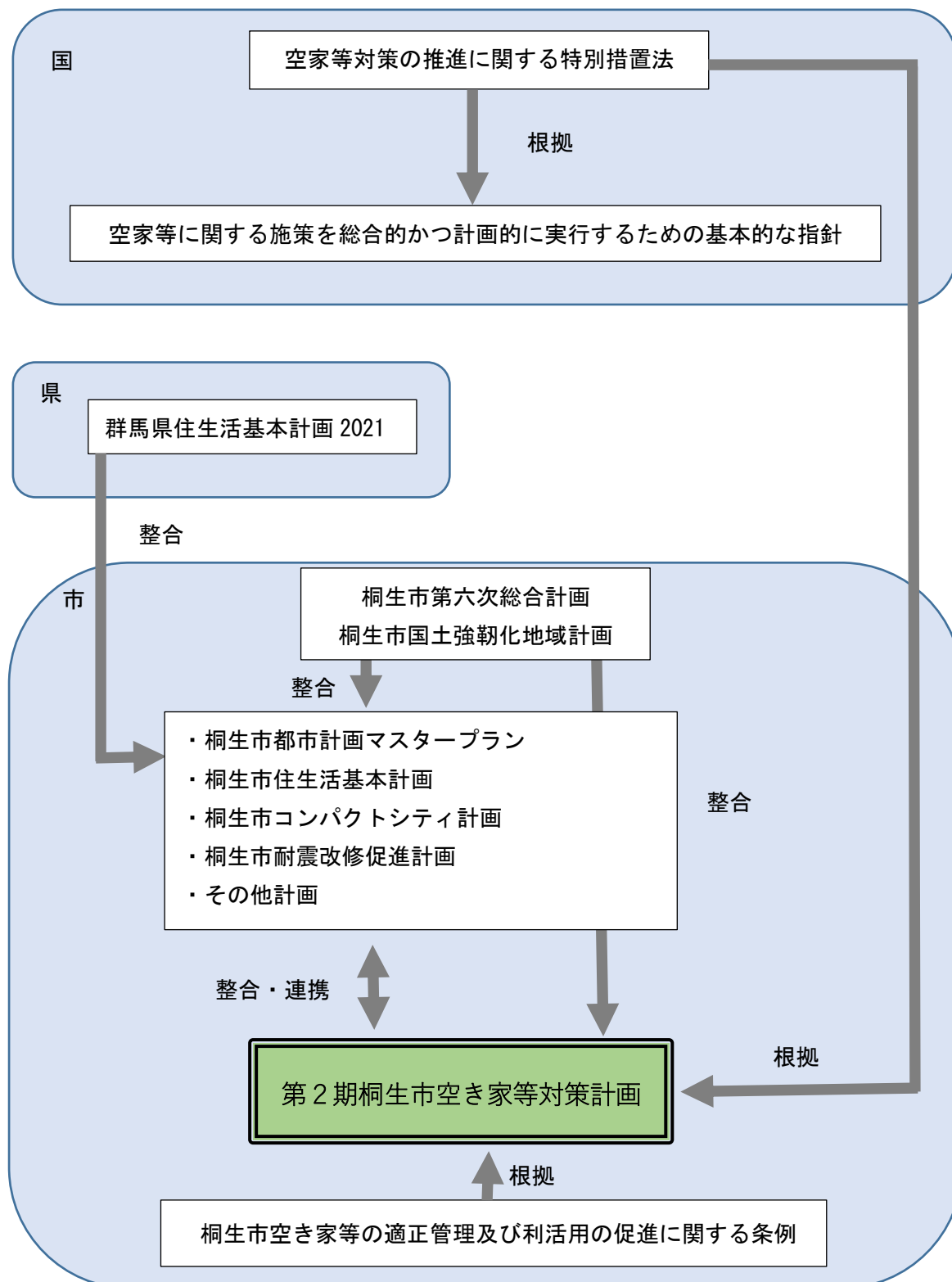
本市においてもこれまで、空き家等の活用や管理されていない空き家等への対応に取り組んでまいりましたが、空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、「桐生市空き家等対策計画」を見直し、方針、対策の方向性を明確にし、より効果的な空き家等対策を実施することとします。

なお、この計画において「空き家」とは、空き家そのものを意味し、「空き家等」とは、空き家とそれに付随する工作物及びその敷地を意味します。

## 1-2. 計画の位置付け

### (1) 関連計画

桐生市空き家等対策計画は法第6条第1項の規定に基づく計画であり、「桐生市第六次総合計画」を上位計画とし、「桐生市住生活基本計画」や「桐生市都市計画マスタープラン」等の関連計画との連携、整合を図り策定します。



## (2) 上位計画、関連計画の整理

### 【桐生市第六次総合計画】

この計画は、本市が目指す今後のまちづくりの指針となるもので、将来都市像やまちづくりの基本理念、それを実現するための施策等を体系的に示したものです。「基本構想」「基本計画」及び「実施計画」を持って構成されています。

空き家対策については、基本計画第5章都市基盤の整備、5-5住宅対策の推進で記述しています。また、「実施計画」第5章に、空家等対策事業（空き家に関する相談対応、計画等の策定）や定住促進事業（移住・定住の促進）、きりゅう暮らし応援事業（空き家利活用助成、空き家除却助成）について明記されています。

### 【桐生市国土強靱化地域計画】

この計画は、国土強靱化基本法第13条に基づき策定する地域計画であり、国土強靱化に関して、「桐生市地域防災計画」をはじめとする各分野別計画等の指針となるものとして、市政の基本方針である「桐生市第六次総合計画」とも整合・調和を図りながら策定しています。

第2章の脆弱性評価及び施策の推進方針において、空き家対策について明記されており、主な施策ごとの“脆弱性評価”を踏まえて“推進方針”を定めるとともに、それに基づく“主な個別事業”を設定しています。

### 【桐生市住生活基本計画】

この計画は、桐生市における居住特性、住宅事情、公営住宅等の状況、住まいに関する住民意識等を把握して住宅施策に係る課題を明らかにし、課題解決に向けた基本理念・目標を定めるとともに、具体的な住宅施策の展開方向を示し、様々な住宅施策を計画的、総合的に推進することを目的として定めたものです。

第4章住宅施策の展開において、重点1移住・定住につながる住宅確保等の支援、重点2空き家の適正管理と利活用の促進に具体的な取り組みが明記されています。

### 【桐生市都市計画マスタープラン】

この計画は、都市計画法第18条の2の規定による「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づく計画で、桐生市における都市の将来像やまちづくりの基本方針を明らかにするとともに、地域ごとのまちづくりの考え方を示すことにより、本市における都市計画の総合的な指針となることを目的として策定されました。

また、マスタープランを着実に進めるための実行計画として「ぐんま“まちづくり”ビジョン桐生市アクションプログラム」を策定しており、本市の課題を解決する取組として、具体的な今後のまちづくりの取組があげられています。その基本方針において、空き地や空き家を有効活用するという中で既存ストックの有効活用について明記されています。

また、全体構想では空き家対策について、現時点で発生している空き家・空き地の適正管理及び利活用と、その発生を未然に防ぐ予防的措置の両面から対策を進め、防災性の向上と都市機能の維持・改善を図ることが明記されています。

#### 【桐生市コンパクトシティ計画】

人口減少・少子高齢化が進行している中でも、持続可能な都市を形成するため、生活サービス施設（医療・福祉・子育て・教育文化・商業等）や居住の誘導により、まちをコンパクト化することで一定の区域内の人口密度を維持しながら、子どもから高齢者まで誰もが住みたいと思える、誰もが住み続けたいとなるまちの形成を目指し、新たな都市構造の再編を行うために策定した計画です。

第6章の低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等で、空き家等の低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけではなく、都市機能誘導区域や居住誘導区域内の低未利用土地の利用促進を積極的に図り、民間事業者・地域・行政の連携による有効活用に向けた区域や土地利用等について検討を行うとしています。

#### 【桐生市耐震改修促進計画】

この計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）」第6条第1項の規定に基づき、桐生市における建築物の耐震化の促進を図るため、建築物の耐震状況の把握、及びそれを踏まえた将来の目標設定を行うとともに、その目標達成のため、建築物の耐震化の促進を図るための施策を計画するものです。

第4章建築物の耐震化の促進を図るための施策の中で、「空き家・空き地バンク」で空き家の利活用を促進するとともに、耐震性のない空き家については、利用時の耐震改修を促進すること、また、空き家の除却費用の補助により、耐震性のない空き家の除却を促進し、跡地を活用した建替えを進めることで、耐震化率の向上を図るとしています。

#### 【その他計画】

##### （桐生市安全なまちづくり推進基本計画）

この計画は、地域における犯罪被害を未然に防止し、「安全なまちづくり」の実現を目指し作成されたものです。

この計画では、まちの美観の確保の観点から、空き家の劣化や、雑草や樹木の繁茂に対して行政が指導などを行うことが明記されています。

## 2. 桐生市の空き家の現状等

### 2-1. 桐生市の人口の動向等

本市の人口は1975年をピークに減少傾向に転じ、2020年には106,445人となり、1995年から2020年までの過去25年間で31,600人（23%）程度減少しています。また、世帯数は2000年以降減少傾向にあり、2020年には44,971世帯となっており、2000年から2020年までの過去20年間で2,316世帯（4.9%）程度減少しています。

年齢3区分別人口の1995年から2020年までの過去25年間の変化率をみると、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）については大幅に減少している一方で、老年人口（65歳以上）は1.5倍以上増加しており、少子高齢化が進行していることがわかります。

年齢階層別人口をみても70歳以上の人口が多く、今後空き家の増加が予想されます。

図1 人口と世帯数

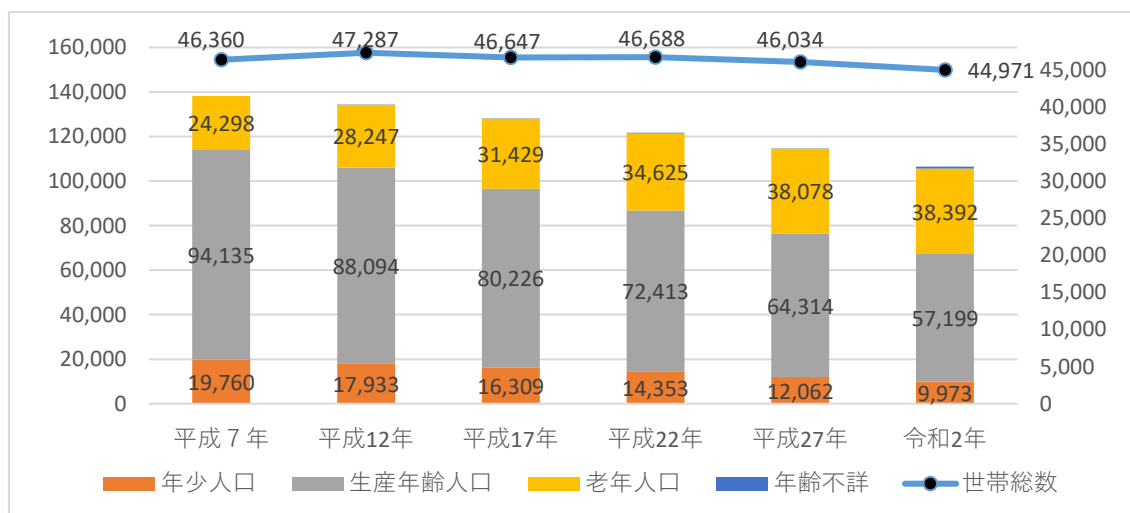
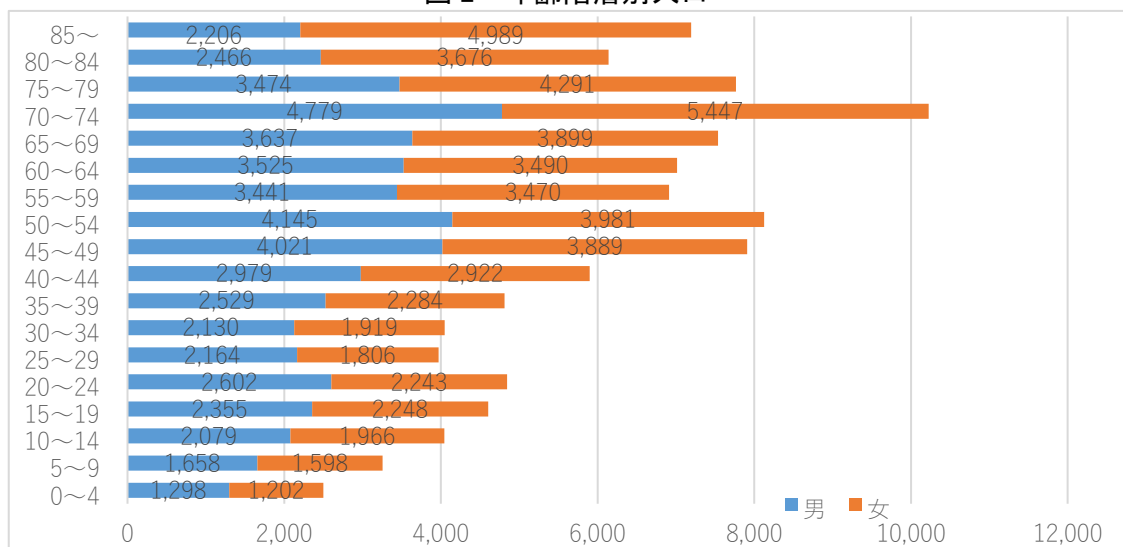


図2 年齢階層別人口

〈 資料：国勢調査 〉

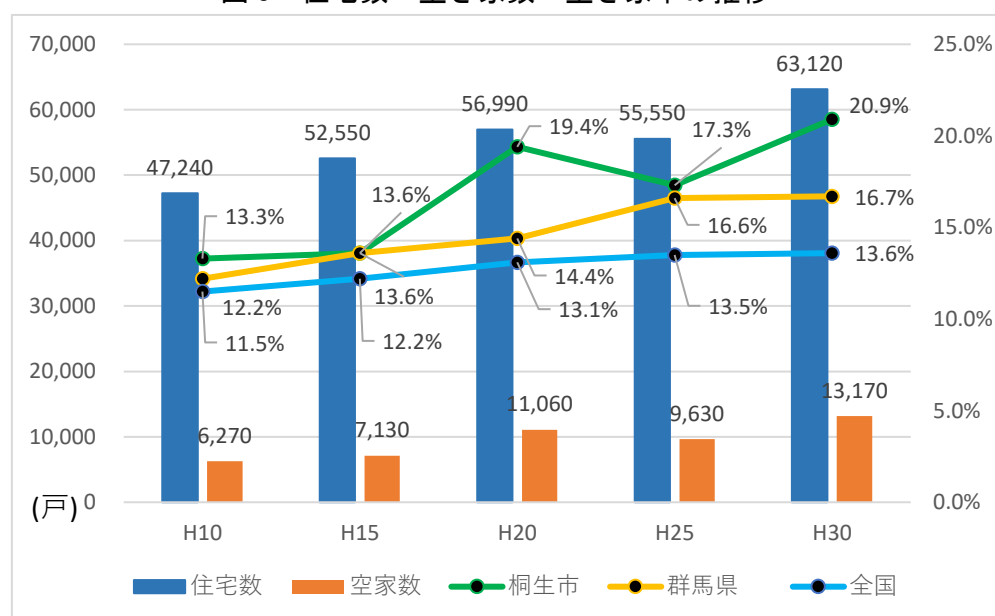


〈 資料：桐生市統計データ 〉

## 2-2. 住宅・土地統計調査結果による空き家の現状

総務省住宅局で実施した平成30年の住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数は63,120戸、空き家数は13,170戸という結果になっていました。下のグラフは同調査の本市の平成10年から平成30年までの空き家数、空き家率の推移を示したものです。平成10年から平成15年までは空き家率は0.3%の上昇だったのですが、その後は増加が加速し、平成15年から平成30年の15年間で7.3%も上昇しました。高齢化率の高い本市においては、今後更なる空き家の増加が予想されます。また、全国、群馬県と比較しても本市は高い空き家率となっていました。

図3 住宅数・空き家数・空き家率の推移



〈 資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局） 〉

### 【住宅・土地統計調査の「空き家」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普段は人が住んでいない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）。

「賃貸用又は売却用の住宅」：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。

「その他の住宅」：「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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。

なお、住宅・土地統計調査は、標本（サンプル）調査です。また、長屋・共同住宅等の賃貸用の住宅、アパート等の空き住戸も「空き家」としています。



## 2-3. 空き家実態調査について（令和3年度実施）

今回の桐生市空き家等対策計画の見直しに利用する目的で空き家の状況把握、データベース更新のため、令和3年度に全市的な空き家の実態調査を行いました。

調査対象は法に基づく「空家等」の他、平成29年4月1日施行の「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（以下「条例」。）」に基づく「空き家等」の内、共同住宅の空き住戸（空き部屋）を除いたものとしています。

なお、住宅・土地統計調査では単位を「戸」としていますが、本調査は住宅に限るものではないので単位を「件」としています。

### (1) 空き家調査候補件数

前回平成28年度に実施した空き家実態調査結果や水道情報などから抽出した空き家のデータを取り纏めし、6,478件を調査候補としました。

表1 調査対象件数

資料	件数	備考
平成28年度空き家実態調査成果データ	4,108	空き家解消を除いたもの
空き家相談地図調査候補	334	定住促進室相談箇所
水道閉栓（戸建て）	106	前回調査空き家と同一住所であるが別棟の可能性のある建物
水道閉栓（戸建て）	1,543	
水道閉栓（戸建て集合住宅）	229	
水道閉栓（共同住宅）	106	
黒保根地区空き家地図	52	黒保根支所による調査データ
合計	6,478	

## (2) 現地調査

### (2)-1 調査期間

現地調査は、下記の期間に実施しました。

- ・本調査 : 2021年8月10日～10月1日
- ・補足調査 : 2021年12月14日～12月17日、2021年12月24日

### (2)-2 調査方法

現地外観調査は原則道路上等から現地調査用資料を用いて実施しました。

空き家かどうかの判断がつかない場合は確認のため、近隣住民への聞き取りを行いました。

ア 判定基準に基づく空き家の情報収集

「空き家定義書及び判定基準」を基に、空き家と思われる建築物を現地にて目視調査し、現地調査票に記録しました。なお、道路幅員は実測しました。

イ 現況写真撮影

空き家と思われる建築物について、道路上等から全景及び近景の写真撮影を行いました。

ウ 調査対象建築物追加

現地調査時に調査対象と思われる建築物を発見した場合は調査を実施しました。

### (2)-3 調査結果整理

現地調査用図面、現地調査票及び現況写真の整理を行いました。また、現地調査図面を基に空き家位置ポイントデータを修正し、対象空き家毎に管理番号を付し、空き家位置ポイント、現地調査票及び現況写真との関連付けを行いました。

管理番号の附番方法は以下の通りです。

- ・町丁目コード（1～2桁）、丁目（2桁）、区毎の通番（4桁）

※区毎の通番は既存データの末番に1ずつ加算する。

図4 現地調査票

図面番号: 調査番号: 調査票番号: 2005 調査日: 調査員: 写真撮影できなかったら / (全数0~1枚) 道路0枚

		1層以上該当 or	2層以上該当: 近隣情報の収集は必須ではない	近隣情報収集、近隣状況	近隣情報収集、近隣状況	近隣情報収集、近隣状況	近隣情報収集、近隣状況	
I 空家判定の区分	建物の有無(駐車場・空地)	あり	倒壊している	工事中	新築売り出し	近寄れない	なし	
	居住有無	居住者はいる	居住者はいない	不明	取水の悪い等から建物が臭えないうえ、居住とは思えない	不明	不明	
	近隣住民の情報	空家ではない	空家である	聴取できない	聴取不要	不明	不明	
	建物の有無が「工事中」・「新築売り出し」・「なし」 or 居住有無が「居住者はいる」 or 近隣情報が「空家ではない」の場合、以降の調査不要	看板(売出し、賃貸等)	看板あり	看板なし	不明	不明	不明	不明
	電気メーターの状況	動いている	動いていない	メーターなし	不明	不明	不明	不明
III 外観	敷地への出入り	門扉を施錠	立ち入りを制限	不明	普通	不明	不明	
	建て方・その他(用途)	一戸建の住宅	兼用住宅	長屋・共同住宅	公共施設	不明	不明	
II 居住区分	外観	外観が奥風風	「居住戸のある共同住宅」もしくは「公共施設」であることが明らかでない場合、以降の調査不要				不明	不明
	ガスの使用状況	あり	なし	不明	閉鎖している、ボンベ外されている等	不明	不明	
	カーテンの開閉状況	開いている	全部閉まっている	カーテンがない	不明	不明	不明	
	両戸・シャッターの開閉状況	開いている	全部閉まっている	両戸がない	不明	不明	不明	
	郵便受けの状態	あり(問題なし)	閉塞・多量の郵便	郵便受けがない	不明	不明	不明	
	表札の有無	あり(普通)	あり(狭めなど)	見えなくしている	なし	不明	不明	
	雑草の繁茂	手入れあり	手入れなし	敷地外に繁茂	不明	不明	不明	
	ごみの放置(不法投棄)	なし	あり	不明	不明	不明	不明	
	落書きの状況	なし	あり	不明	不明	不明	不明	
	動物の糞尿等汚物	なし	あり	不明	不明	不明	不明	
IV 物件情報	窓ガラスの破損	なし	あり	不明	不明	不明	不明	
	構造	木造	鉄骨造	鉄骨・鉄筋コンクリート	その他(ブロック造等)	不明	不明	
	階数	一階建	二階建	三階建	四階or五階建	六階以上	不明	
	接道幅員	幅2m未満	幅2~4m	幅4m以上	不明	接道なし	不明	
	開口距離	2m未満	2m以上	不明	不明	不明	不明	
	傾斜の影響(隣接建物・道路)	L>H 影響なし	L<H 影響あり	不明	不明	不明	不明	
	傾斜の影響(前面道路)	L>H 影響なし	L<H 影響あり	不明	不明	不明	不明	
	門扉	健全	破損・傾きあり	なし	不明	不明	不明	
	扉	健全	破損・傾きあり	なし	不明	不明	不明	
	扉	手入れあり	手入れなし	なし	不明	不明	不明	
V 危険度(木造・鉄骨・不明)	建物の傾斜(躯体の状況)	傾斜は認められない(0)	明らかに傾斜している(軽度)(50)	明らかに傾斜している(重度、崩壊の危険がある)(100)	不明	不明	不明	
	外壁(仕上材の状況)	問題なし(0)	剥落、腐食又は破損による下地の露出(15)	剥落、腐食又は破損により著しく下地の露出しているもの又は、壁体に穴を生じているもの(25)	不明	不明	不明	
	屋根	問題なし(0)	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの、雨どいが破損しているもの(15)	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの(25)	穴が開くなど著しく変形したもの(50)	不明	不明	
	外壁の一部補修	されていない	されている	必要なし	不明	不明	不明	
	その他危険度(ブ鉄筋コンクリート等)	問題なし(0)	変形又は、不同沈下がある、さび汁が自立つ、コンクリートの剥離又はひび割れがある(20)	変形又は、不同沈下が大きい、鉄筋が露出しさびのある、コンクリートの剥離又はひび割れが多数ある(40)	変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険があるもの(80)	不明	不明	
VI 備考	建物の傾斜(躯体の状況)	問題なし(0)	変形又は、不同沈下がある、さび汁が自立つ、コンクリートの剥離又はひび割れがある(20)	変形又は、不同沈下が大きい、鉄筋が露出しさびのある、コンクリートの剥離又はひび割れが多数ある(40)	変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険があるもの(80)	不明	不明	
	外壁(仕上材の状況)	問題なし(0)	外壁の仕上材料に浮きがあり剥落の恐れがあるもの(15)	外壁の仕上材料が剥離し危懼を生ずる恐れのあるもの(25)	不明	不明	不明	
	外壁の一部補修	されていない	されている	必要なし	不明	不明	不明	

※複数ある場合は最も老朽なものについて記載

### (3) 現地調査集計結果

#### (3)-1 空き家調査件数

現地調査時における重複抽出の判明、複数水栓をもつと思われた建物を除き、調査時に現地に於て新たに発見した空き家を加え、6,281件の調査を実施しました。調査結果の内訳は下表の通りです。

表 2 調査件数

状 況		件 数
空き家		4,471
空き家ではない	居住等の利用されている	1,386
	建物が無い（更地・駐車場）	172
	全戸空室の同一所有者の長屋を整理	159
	対象外（公共施設・物置等）	40
	工事中	35
	年度内に解体予定あり	17
	新築（居住なし）	1
合 計		6,281

#### (3)-2 空き家件数

抽出した空き家候補地について、1件1件現地調査を実施し、目視による外観調査の結果、下記のとおり、市内空き家は4,471件、前回平成28年度空き家実態調査結果から235件減少という結果となりました。また、調査対象とした家屋数に対する空き家率は5.2%という結果でした。

表 3 空き家件数、空き家率（前回調査との比較）

	令和3年度	平成28年度	増減
家屋課税台帳家屋数	86,464件	84,146件	2,318件
空き家の件数	4,471件	4,706件	-235件
空き家率	5.2%	5.6%	-0.4%

#### (3)-3 町丁目毎の空き家件数と空き家率

表 4 町丁目毎の空き家件数

判定 町丁目	判定					合計	家屋数	空き家率(%)
	普通	一部 損傷	複数 損傷	著しい 損傷	特に著し い損傷			
本町一丁目	11	6	0	1	2	20	279	7.2%
本町二丁目	19	7	2	4	1	33	258	12.8%
本町三丁目	22	3	3	0	1	29	332	8.7%
横山町	3	2	1	1	0	7	153	4.6%
本町四丁目	7	3	0	1	0	11	273	4.0%
本町五丁目	12	7	0	0	0	19	352	5.4%
本町六丁目	13	4	1	0	1	19	330	5.8%

判定 町丁目	普通	一部 損傷	複数 損傷	著しい 損傷	特に著し い損傷	合計	家屋数	空き家 率(%)
稲荷町	4	2	1	0	0	7	224	3.1%
錦町一丁目	19	18	11	2	0	50	519	9.6%
錦町二丁目	13	9	13	2	1	38	583	6.5%
錦町三丁目	5	3	2	1	1	12	341	3.5%
織姫町	1	1	1	0	0	3	154	1.9%
美原町	0	1	1	0	0	2	113	1.8%
清瀬町	2	3	1	0	0	6	172	3.5%
新宿一丁目	16	10	3	2	2	33	621	5.3%
新宿二丁目	17	1	1	2	0	21	556	3.8%
新宿三丁目	21	3	2	2	1	29	725	4.0%
三吉町一丁目	4	0	0	0	0	4	225	1.8%
三吉町二丁目	8	1	1	0	0	10	386	2.6%
小梅町	10	2	1	0	0	13	315	4.1%
琴平町	9	2	4	2	1	18	367	4.9%
浜松町一丁目	31	30	3	8	6	78	788	9.9%
浜松町二丁目	18	12	5	2	2	39	544	7.2%
仲町一丁目	32	7	0	2	7	48	735	6.5%
仲町二丁目	73	26	1	2	0	102	719	14.2%
仲町三丁目	28	13	8	4	3	56	670	8.4%
川岸町	1	0	1	0	0	2	29	6.9%
泉町	0	0	0	0	0	0	11	0.0%
東町	0	1	0	0	0	1	13	7.7%
高砂町	0	0	1	0	0	1	6	16.7%
旭町	2	0	2	0	1	5	46	10.9%
東一丁目	13	9	3	2	0	27	644	4.2%
東二丁目	11	8	1	0	0	20	635	3.1%
東三丁目	9	2	0	3	0	14	283	4.9%
東四丁目	27	11	2	2	0	42	569	7.4%
東五丁目	29	7	4	0	1	41	672	6.1%
東六丁目	19	2	1	1	1	24	417	5.8%
東七丁目	18	5	1	1	1	26	474	5.5%
末広町	23	5	1	0	0	29	384	7.6%
宮前町一丁目	24	6	2	1	2	35	376	9.3%
宮前町二丁目	10	9	11	0	1	31	489	6.3%
堤町一丁目	41	10	5	4	1	61	966	6.3%
堤町二丁目	17	7	6	2	0	32	587	5.5%
堤町三丁目	29	10	5	0	0	44	759	5.8%

判定 町丁目	普通	一部 損傷	複数 損傷	著しい 損傷	特に著し い損傷	合計	家屋数	空き家 率(%)
巴町一丁目	5	1	0	1	0	7	114	6.1%
巴町二丁目	4	0	0	0	0	4	150	2.7%
元宿町	18	7	4	0	0	29	702	4.1%
永楽町	23	2	0	1	0	26	347	7.5%
小曾根町	17	8	3	2	0	30	368	8.2%
宮本町一丁目	17	5	4	4	0	30	447	6.7%
宮本町二丁目	10	7	5	4	2	28	470	6.0%
宮本町三丁目	15	7	4	0	0	26	296	8.8%
宮本町四丁目	17	10	2	1	2	32	260	12.3%
宮本町	0	0	0	0	0	0	8	0.0%
東久方町一丁目	3	4	0	0	0	7	282	2.5%
東久方町二丁目	8	1	1	1	0	11	372	3.0%
東久方町三丁目	5	3	0	0	1	9	126	7.1%
西久方町一丁目	22	2	0	0	0	24	388	6.2%
西久方町二丁目	3	0	0	0	0	3	64	4.7%
天神町一丁目	5	6	1	0	0	12	136	8.8%
天神町二丁目	11	4	1	2	0	18	370	4.9%
天神町三丁目	34	3	1	0	0	38	715	5.3%
平井町	29	7	2	0	0	38	267	14.2%
境野町一丁目	13	3	4	1	0	21	596	3.5%
境野町二丁目	27	6	7	0	1	41	948	4.3%
境野町三丁目	12	1	0	0	0	13	354	3.7%
境野町四丁目	16	8	4	1	0	29	761	3.8%
境野町五丁目	12	4	2	0	0	18	623	2.9%
境野町六丁目	32	9	6	1	1	49	1,456	3.4%
境野町七丁目	42	20	8	1	0	71	1,720	4.1%
広沢町一丁目	51	15	18	4	1	89	1,702	5.2%
広沢町二丁目	54	13	16	0	0	83	2,095	4.0%
広沢町三丁目	53	16	13	0	0	82	1,718	4.8%
桜木町	1	1	0	0	0	2	65	3.1%
広沢町四丁目	19	9	16	3	1	48	1,480	3.2%
広沢町五丁目	40	12	16	3	1	72	1,762	4.1%
広沢町六丁目	40	14	11	2	2	69	1,604	4.3%
広沢町七丁目	17	2	4	0	0	23	448	5.1%
広沢町間ノ島	10	3	6	0	0	19	673	2.8%
梅田町一丁目	40	9	9	2	1	61	1,436	4.2%
梅田町二丁目	12	2	1	0	0	15	513	2.9%

判定 町丁目	普通	一部 損傷	複数 損傷	著しい 損傷	特に著し い損傷	合計	家屋数	空き家 率(%)
梅田町三丁目	15	2	0	2	3	22	332	6.6%
梅田町四丁目	18	11	10	7	4	50	674	7.4%
梅田町五丁目	10	8	7	3	7	35	181	19.3%
相生町二丁目	123	65	20	7	0	215	5,189	4.1%
相生町三丁目	72	28	4	7	3	114	2,136	5.3%
相生町四丁目	4	5	2	0	0	11	434	2.5%
相生町五丁目	80	25	8	1	0	114	3,311	3.4%
川内町一丁目	29	14	3	8	2	56	798	7.0%
川内町二丁目	43	8	4	7	0	62	1,447	4.3%
川内町三丁目	49	16	8	8	1	82	1,316	6.2%
川内町四丁目	16	6	0	6	0	28	489	5.7%
川内町五丁目	58	37	18	27	6	146	2,008	7.3%
菱町一丁目	26	4	5	2	3	40	1,153	3.5%
菱町二丁目	30	16	6	4	1	57	1,385	4.1%
菱町三丁目	29	16	12	11	0	68	1,160	5.9%
菱町四丁目	27	11	1	2	5	46	874	5.3%
菱町五丁目	22	2	7	3	3	37	754	4.9%
相生町一丁目	77	17	18	4	1	117	2,914	4.0%
新里町赤城山	128	12	1	3	4	148	653	22.7%
新里町板橋	13	4	1	3	1	22	894	2.5%
新里町関	5	1	1	1	1	9	328	2.7%
新里町高泉	43	4	0	1	0	48	337	14.2%
新里町大久保	5	0	1	0	1	7	486	1.4%
新里町奥沢	13	2	2	2	1	20	322	6.2%
新里町鶴ヶ谷	13	3	0	3	0	19	617	3.1%
新里町山上	24	8	6	7	4	49	2,004	2.4%
新里町小林	14	9	1	5	1	30	894	3.4%
新里町武井	7	1	1	2	3	14	954	1.5%
新里町野	9	2	0	0	0	11	428	2.6%
新里町新川	144	45	10	24	2	225	5,442	4.1%
黒保根町水沼	11	8	1	0	0	20	400	5.0%
黒保根町八木原	3	3	1	0	1	8	77	10.4%
黒保根町上田沢	37	21	4	1	8	71	545	13.0%
黒保根町下田沢	82	20	4	9	11	126	1,096	11.5%
黒保根町宿廻	19	1	1	2	2	25	500	5.0%
黒保根町高泉	0	0	0	0	0	0	2	0.0%
合計	2,706	927	449	260	129	4,471	86,464	5.2%

## (3)-4 区毎の空き家件数と空き家率

表 5 区毎の空き家件数と空き家率

判定 区	普通	一部 損傷	複数 損傷	著しい 損傷	特に 著しい 損傷	合計	家屋数	空き家率 (%)
1区	55	18	6	6	4	89	1,022	8.7%
2区	32	14	1	1	1	49	955	5.1%
3区	44	37	30	5	2	118	2,106	5.6%
4区	85	19	12	8	4	128	3,195	4.0%
5区	49	42	8	10	8	117	1,332	8.8%
6区	136	47	13	8	11	215	2,229	9.6%
7区	126	44	12	9	3	194	3,694	5.3%
8区	171	55	34	8	4	272	4,527	6.0%
9区	99	39	18	12	4	172	2,196	7.8%
10区	120	30	6	3	1	160	2,720	5.9%
11区	154	51	31	4	2	242	6,458	3.7%
12区	159	45	47	4	1	256	5,580	4.6%
13区	126	40	53	8	4	231	5,967	3.9%
14区	95	32	27	14	15	183	3,136	5.8%
15区	279	123	34	15	3	454	11,070	4.1%
16区	195	81	33	56	9	374	6,058	6.2%
17区	134	49	31	22	12	248	5,326	4.7%
18区	77	17	18	4	1	117	2,914	4.0%
19区	207	23	6	10	8	254	3,020	8.4%
20区	67	23	8	17	8	123	4,897	2.5%
21区	144	45	10	24	2	225	5,442	4.1%
22区	152	53	11	12	22	250	2,620	9.5%
合計	2,706	927	449	260	129	4,471	86,464	5.2%



図5 空き家件数

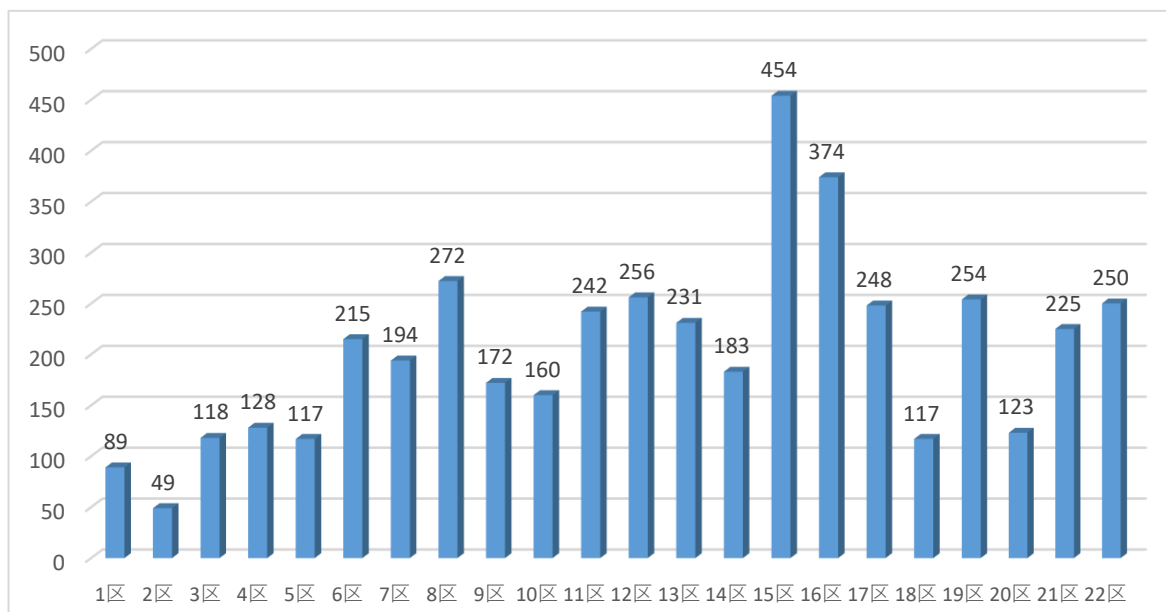


図5は、行政区別の空き家件数です。15区（相生町2～5丁目）は454件と突出していますが、他の区と比べ建築物の数が多い地域のため、空き家の数も多くなったと考えられます。

図6 空き家率

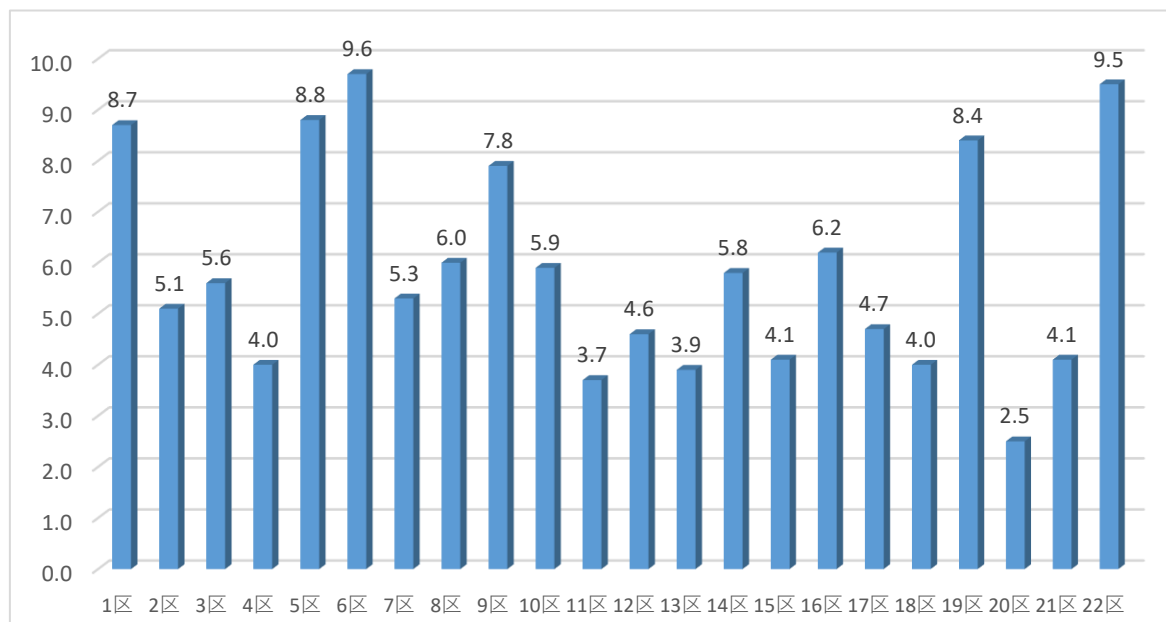


図6は、行政区別の空き家率です。全体的に見ると1区～10区が高い数値を示しており、そこが本市の中心市街地にあたります。空き家の数からも中心市街地における人口の空洞化が進んでいるのが分かります。

【行政区について】

本市の「行政区」とは、下記の区域を指します。

(桐生地区)

- 1区：本町1～3丁目、横山町
- 2区：本町4～6丁目
- 3区：稻荷町、錦町1～3丁目、織姫町、美原町、清瀬町
- 4区：新宿1～3丁目、三吉町1～2丁目、小梅町、琴平町
- 5区：浜松町1～2丁目
- 6区：仲町1～3丁目、川岸町、泉町、東町、高砂町、旭町
- 7区：東1～7丁目
- 8区：末広町、宮前町1～2丁目、堤町1～3丁目、巴町1～2丁目、元宿町
- 9区：永楽町、小曾根町、宮本町1～4丁目、宮本町
- 10区：東久方町1～3丁目、西久方町1～2丁目、天神町1～3丁目、平井町
- 11区：境野町1～7丁目
- 12区：広沢町1～3丁目、桜木町
- 13区：広沢町4～7丁目、広沢町間ノ島
- 14区：梅田町1～5丁目
- 15区：相生町2～5丁目
- 16区：川内町1～5丁目
- 17区：菱町1～5丁目
- 18区：相生町1丁目

(新里地区)

- 19区：新里町赤城山、新里町板橋、新里町関、新里町高泉、新里町大久保、新里町奥沢
- 20区：新里町鶴ヶ谷、新里町山上、新里町小林、新里町武井、新里町野
- 21区：新里町新川

(黒保根地区)

- 22区：黒保根町水沼、黒保根町八木原、黒保根町上田沢、黒保根町下田沢、黒保根町宿廻

図7 空き家件数分布図

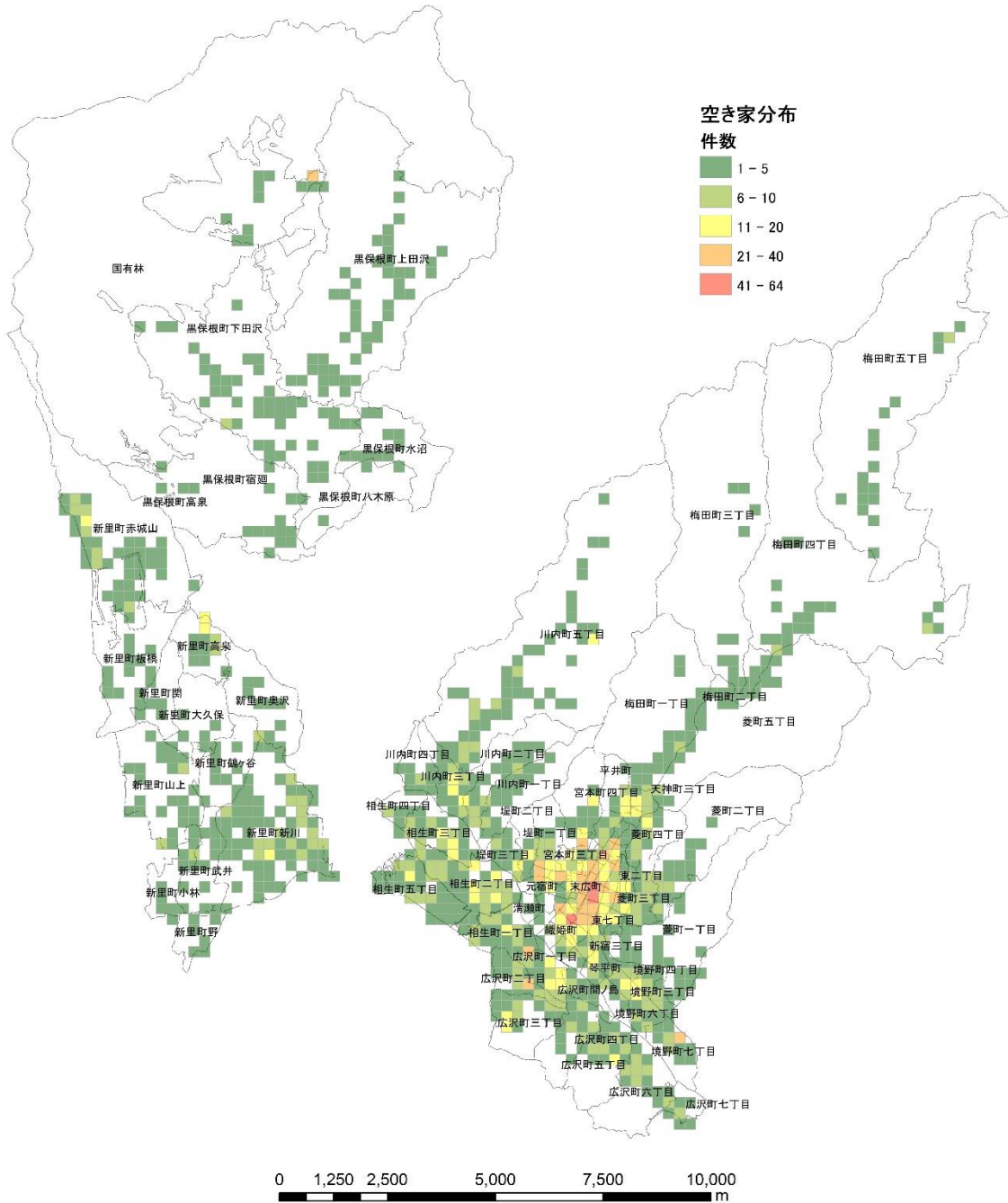


図7は桐生市全域における空き家の分布状況について、250mメッシュ内の空き家件数分布を色分けしたものです。空き家の密集度は、本町、末広町近辺が高いことが分かります。

図8 空き家率分布図（全市、中心市街地及びその周辺）

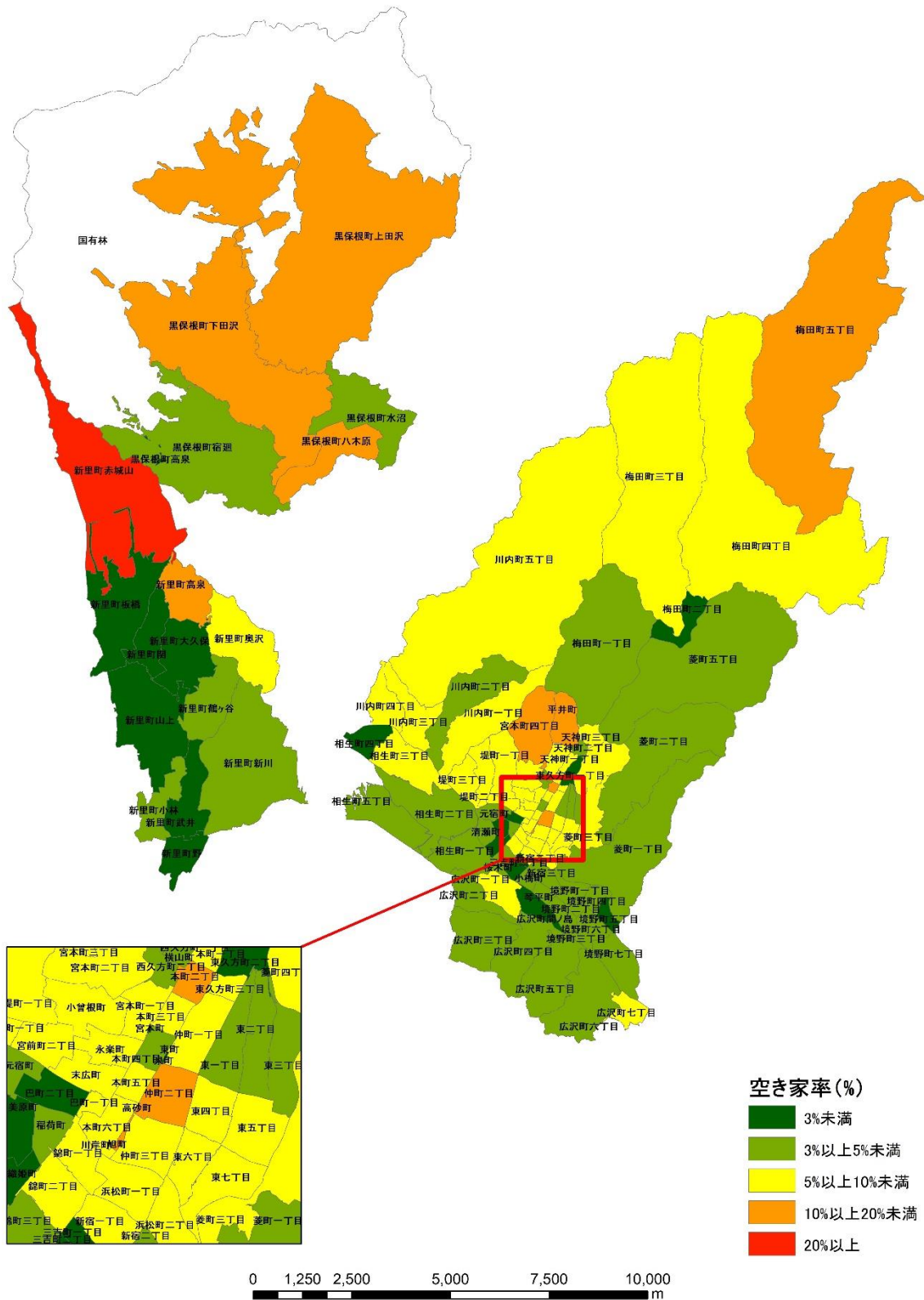


図8は、町毎の空き家率を色分けしたものです。新里町赤城山は山間部で、建築物の数が少ない上に、別荘等が多いことから、空き家率が高くなったと考えられます。

図9 築年数

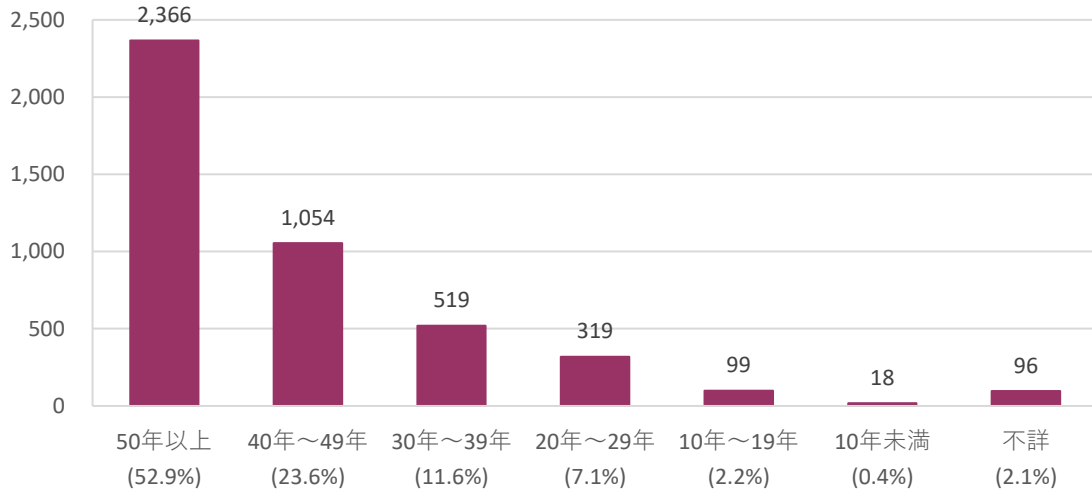


図9は空き家の築年数の集計です。建築されてから50年以上経過している空き家が最も多くなっています。

図10 建築年

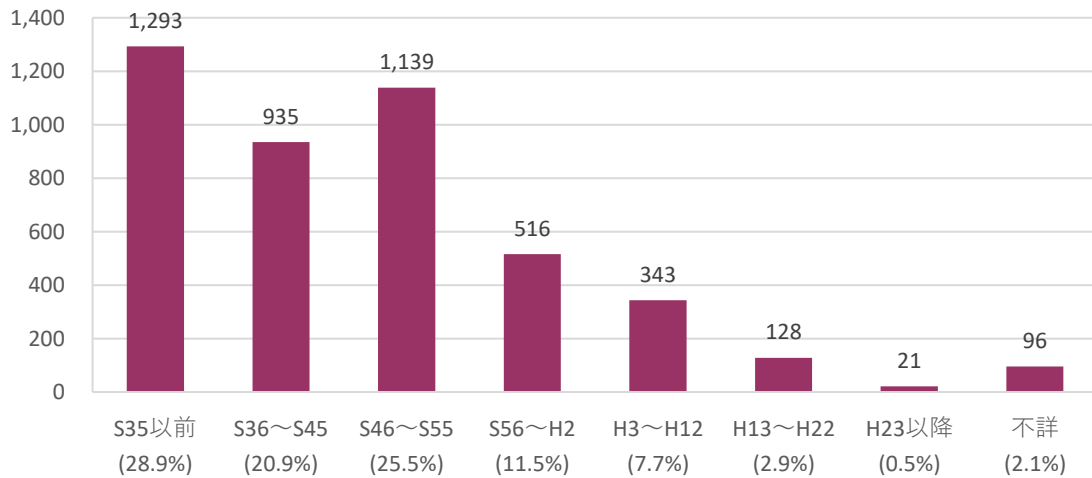
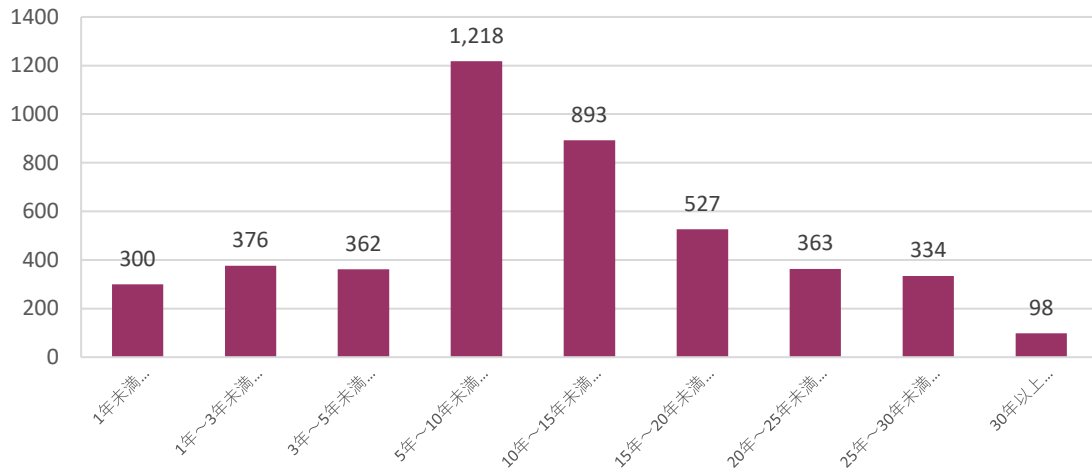


図10は空き家の建築年の集計です。昭和55年以前の旧耐震基準の空き家が3,367件（約75.3%）となり、7割以上を占めています。

図 11 推定空き家年数別の空き家状況



推定 空き家 年数	1年 未満	1年以上 3年未満	3年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年以上 20年未満	20年以上 25年未満	25年以上 30年未満	30年 以上
件数	300	376	362	1,218	893	527	363	334	98
割合(%)	6.7	8.4	8.1	27.2	20.0	11.8	8.1	7.5	2.2

図 11 は空き家になって経過した推定年数毎の集計です。10年未満のものは2,256件（約50.4%）、10年以上は2,215件（約49.6%）となっています。

図 12 用途

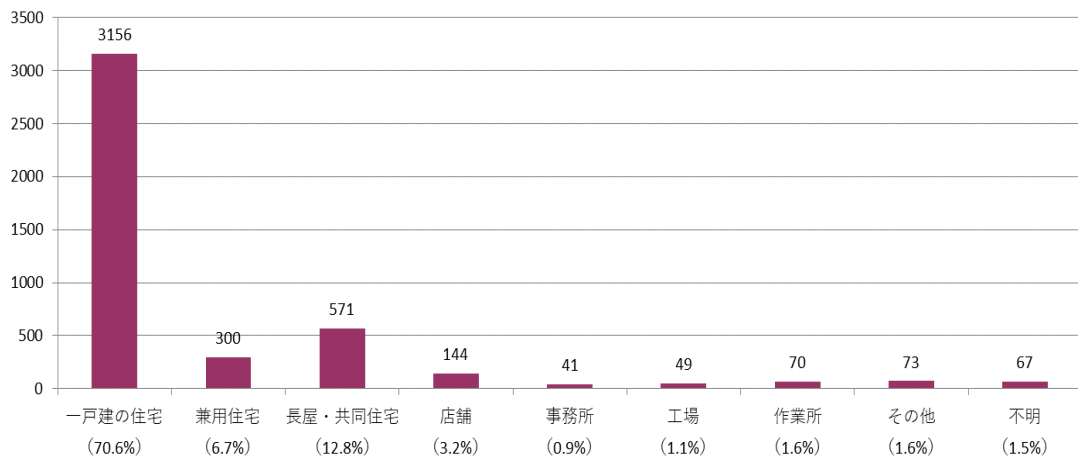


図 12 は空き家の従前の用途別の集計です。大部分が住宅であり、住宅には一戸建ての住宅の他、兼用住宅、共同住宅（全戸居住のないもの）、長屋住宅が該当します。その他は倉庫等や外観で各用途に判別できないものが含まれます。

図 13 構造

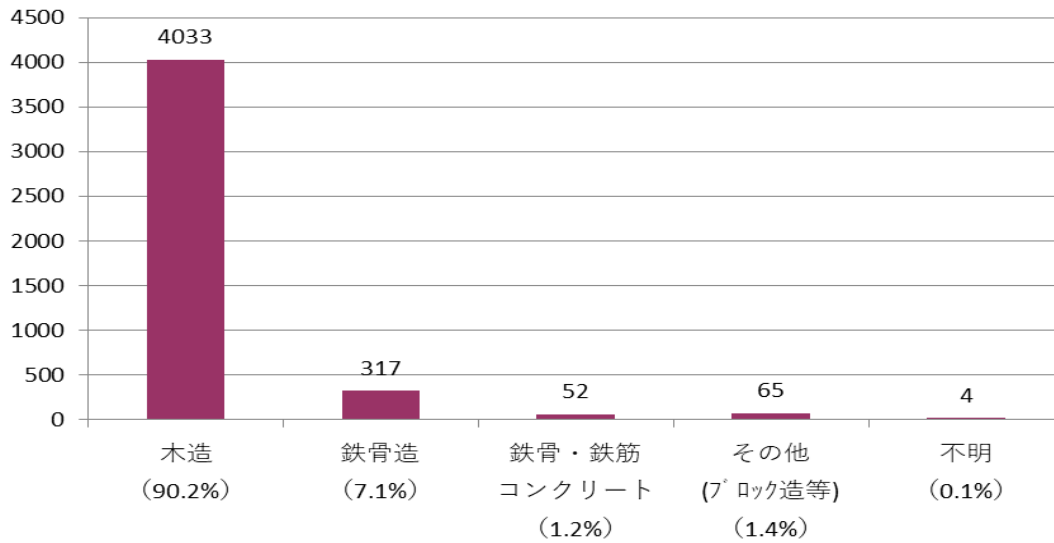


図 13 は、構造別の集計です。空き家の大部分が「木造」です。「その他」は「プレハブ」や「土蔵」、「組積造」等が該当します。

図 14 老朽度

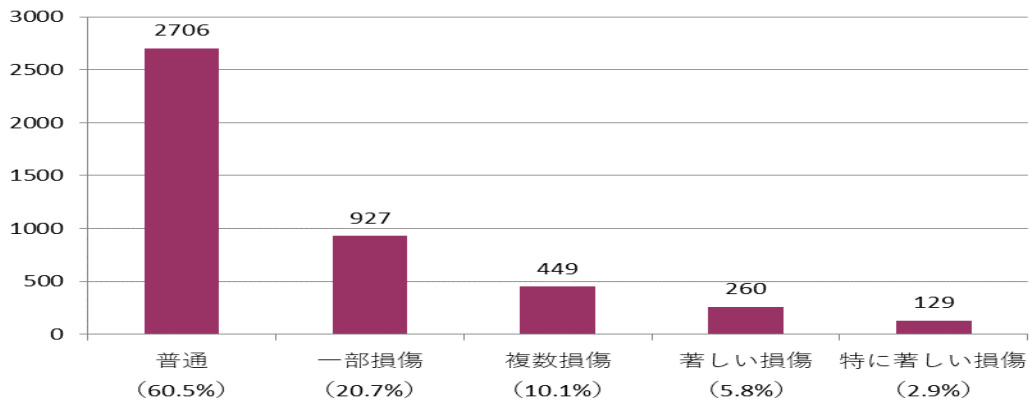


図 14 は空き家の老朽度の集計です。本調査では外観調査を行う際に、住宅地区改良法（昭和 35 年 5 月 17 日法律第 84 号）に規定する住宅の不良度測定基準（表 2）を参考に建築物を採点し、「老朽度」として 5 段階のランク分けを行いました。

空き家の大部分を占める木造建築物については、0 点を「普通（レベル 1）」、25 点以下を「一部損傷（レベル 2）」、26 点以上 49 点以下を「複数損傷（レベル 3）」、50 点以上 99 点以下を「著しい損傷（レベル 4）」、100 点以上を「特に著しい損傷（レベル 5）」としています。

#### (4) 老朽度判定

合計評点による老朽度判定は下記のとおり設定し、5段階評価としました。

表 6 老朽度判定レベル表

老朽度レベル	構造	評点
【レベル1】普通	木造・鉄骨造	0
	鉄筋コンクリート造等	0
【レベル2】一部損傷	木造・鉄骨造	1～25
	鉄筋コンクリート造等	1～20
【レベル3】複数損傷	木造・鉄骨造	26～49
	鉄筋コンクリート造等	21～39
【レベル4】著しい損傷	木造・鉄骨造	50～99
	鉄筋コンクリート造等	40～99
【レベル5】特に著しい損傷	木造・鉄骨造	100～
	鉄筋コンクリート造等	100～

#### 【老朽度の判定について】

老朽度の判定は、住宅の不良度測定基準（表7）の内、外観目視で確認できる要素として、評定区分二「構造の腐朽又は破損の程度」の（二）から（四）の項目を基準に行いました。

この際（二）の項目中「はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの」等については、建築物に立入らなければ確認できないことが多いため、外観調査では特に「基礎の不同沈下、柱の傾斜」に着目し、建築物の傾きを確認し、その度合いが軽微なものを50点、崩壊しそうな重度のものを100点として評価しました。

住宅地区改良法による本来の不良度測定では、評定区分毎に合計した評点（最高評点を超える場合は最高評点）の合算が100点以上の住宅が「不良住宅」とみなされます。

表 7 住宅の不良度測定基準（木造等）（抜粋）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	



	(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
	備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。			

〈 資料：住宅地区改良法 施行規則 別表第一 〉

### (5) 住宅・土地統計調査結果との関係

平成 30 年住宅・土地統計調査結果では市内の空き家数は 13,170 戸と推計されています。本市で行った実態調査結果の 4,471 件とは大きな差がありますが、それは、住宅・土地統計調査が抽出調査であり、共同住宅等の空き住戸も含まれる等、調査方法や算出の根拠が異なるためと考えられます。

表 8 本市の空き家の内訳

種 類	空 家		
	一戸建住宅	長屋・共同住宅・その他	
総 数	6,070	7,100	13,170
二次的住宅	130	20	150
賃貸用の住宅	410	6,590	7,000
売却用の住宅	400	30	430
その他住宅	5,130	460	5,590

〈 資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局） 〉

### (6) 調査結果の更新

空き家等は日々増減する可能性があります。今後も現況に即した情報を保つため、定期的な更新を行います。

(更新の方法)

- ・ 建築指導課所有の建設リサイクル法の解体の届出の確認（減少の把握）
  - ・ 税務課所有の家屋滅失届の確認（減少の把握）
  - ・ 水道局所有の給水開栓、閉栓情報の確認（増加、減少の把握）
  - ・ 空き家・空き地バンクへの物件提供等、新規の空き家情報を取得し増加を把握
- なお、更新の基準日は毎年 1 月 1 日時点を基準日とします。

## 2-4. 空き家等の相談内容

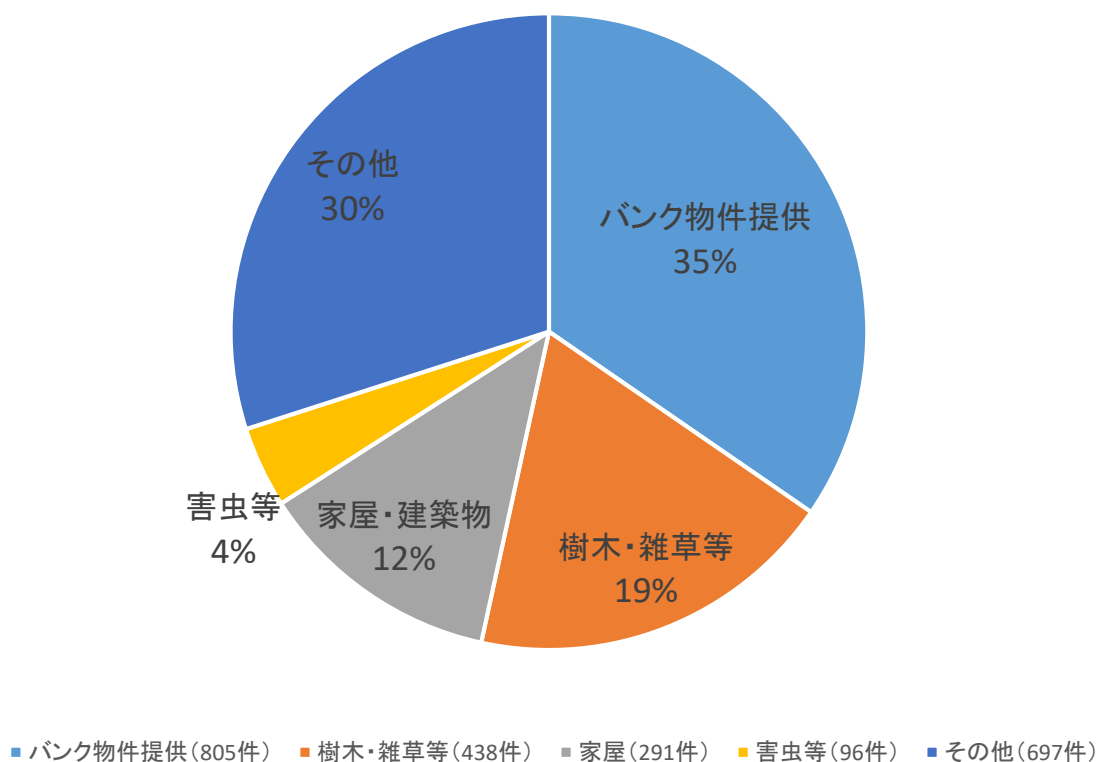
図 15 は、平成 29 年度～令和 3 年度に本市へ寄せられた空き家等の相談内容の内訳です。

相談件数の多い順に「空き家・空き地バンクへの物件提供」が 805 件で約 35%、「雑草・樹木・枝などの繁茂（建築物の老朽化も含む）」が 438 件で約 19%、「建材・部材などの落下・飛散（建築物が要因）」が 291 件で約 12%、「ねずみ、野良猫等の住処やハエ、蚊などの発生（動物や害虫が要因）」が 96 件で約 4%となり、その他の相談（空き家全般に関する問い合わせや、除却の助成に関して等）が 697 件で約 30%となっています。

空き家・空き地バンクへの問い合わせが年間 150 件以上とかなり多い件数で推移しています。また、空き家の助成制度が始まってから、助成制度に関する問い合わせ数が増加しています。

図 15 空き家等相談件数、割合

空き家等相談件数(平成29年度～令和3年度) 全2,327件



## 2-5. 空き家等に関するアンケート結果

### (1) 「市民の声」アンケート

本市の総合政策部広報課で行った、第23回「市民の声」アンケート（令和元年7月実施）では、市内の空き家・空き地の活用についての設問があり、市民の空き家等に対する意識を調査しています。以下にその部分を抜粋して紹介します。

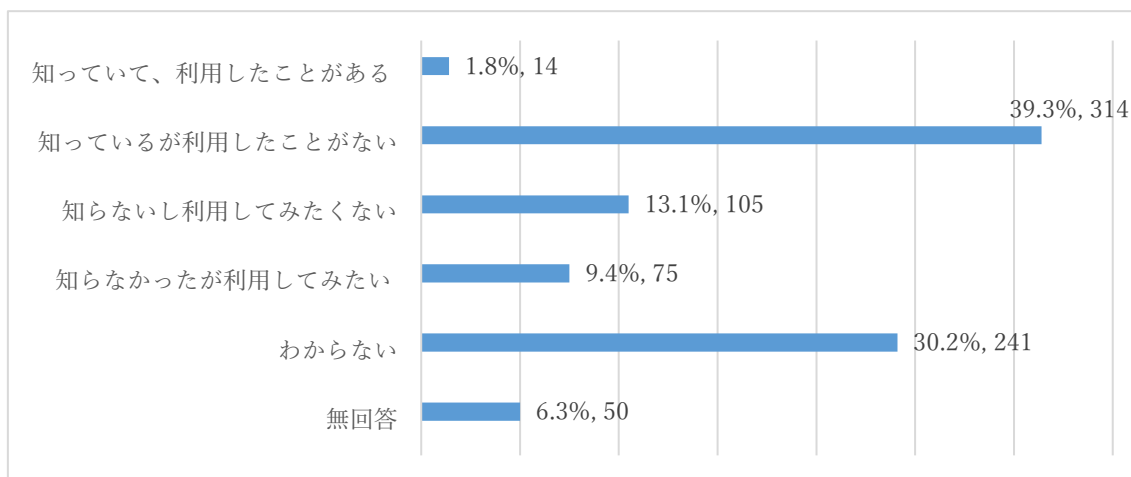
#### 【アンケート調査概要】

- ・ 調査区域：桐生市内全域
- ・ 調査対象：18歳以上の市民
- ・ 対象者数：2,000人
- ・ 発送調査対象数：2,000人（A）
- ・ 回収調査対象数：799人（B）
- ・ 回収率：40.0%（A分のB×100）
- ・ 提言・意見等記載者数：343人（751件）

#### 【アンケート内容及び結果】

問43 市のホームページで物件を紹介する「空き家・空き地バンク事業」を知っていますか。

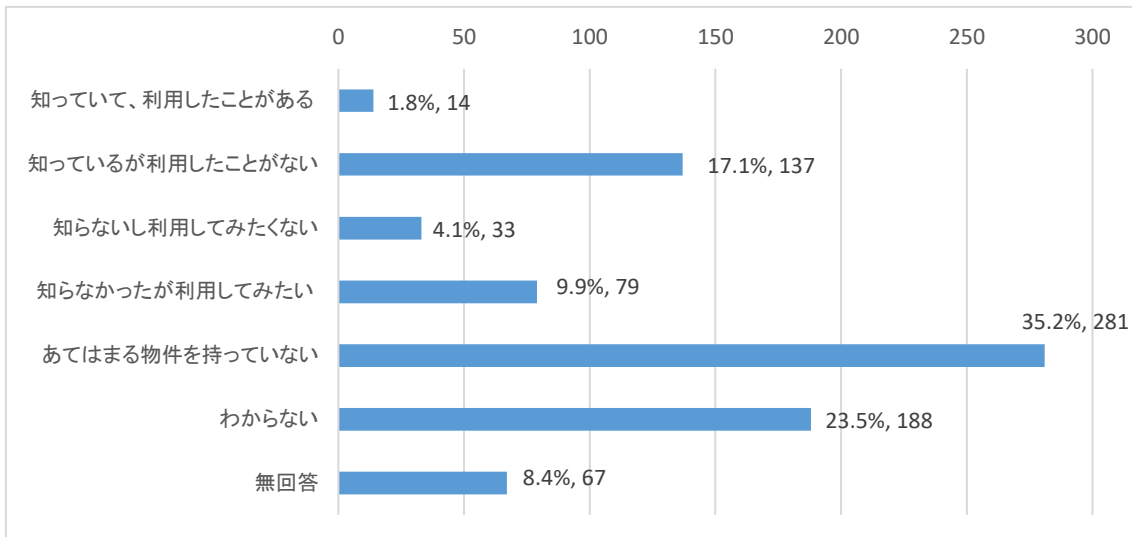
「空き家・空き地バンク」については、前々回から調査項目としていますが、事業の認知度は約3割から4割超えとなっており、一定の認知をされていると考えられます。「利用してみたくない」は前回より下がり、「利用してみたい」も上がっていることから、空き家や空き地で困った場合「空き家・空き地バンク」が解決手段の一つとして使われる可能性があると考えられます。



〈 資料：第23回「市民の声」アンケート 〉

問 44 空き家のリフォームや解体に使える補助金を知っていますか。

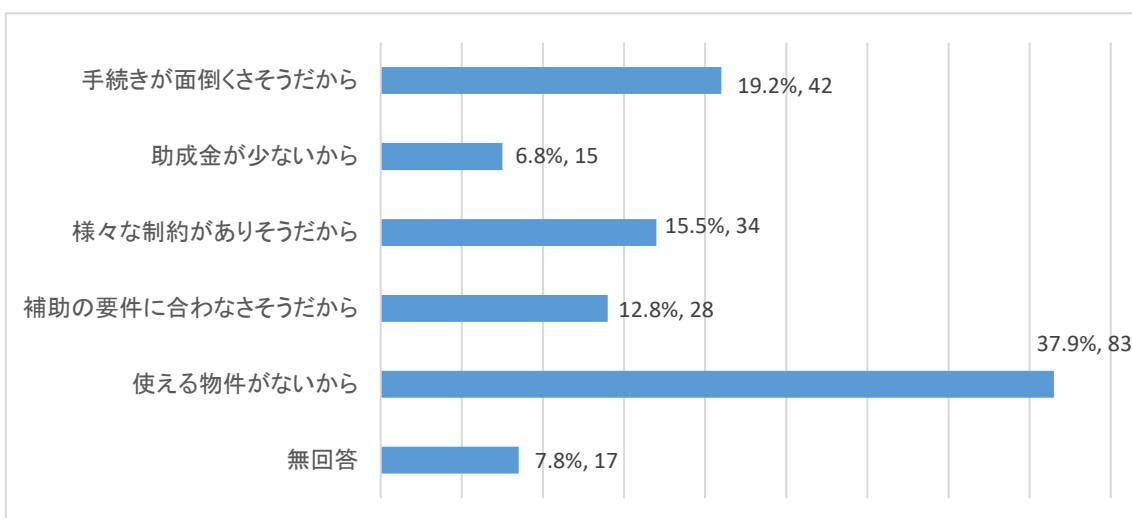
本補助金の周知が課題と考えており、「知っている」という回答が約 2 割であったことから、今後は認知度を 3 割程度までに上げていけるよう検討する必要があると考えます。



〈 資料：第 23 回「市民の声」アンケート 〉

問 45 問 44 補助金を利用したことがない・利用してみたくない理由

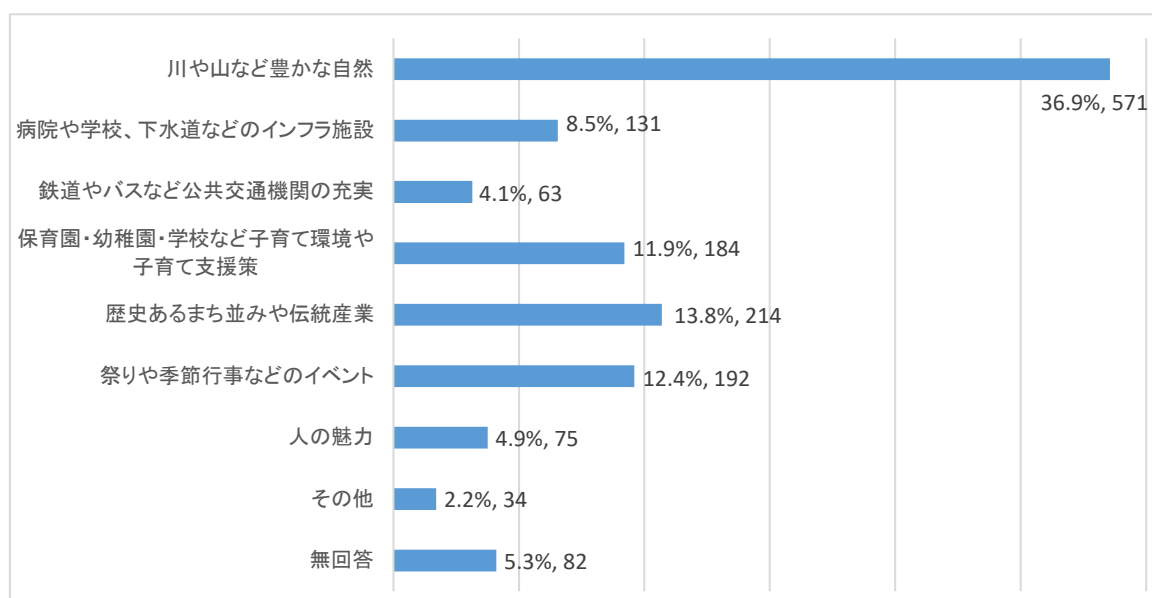
問 44 で約 2 割の回答があり、理由として「手続きの煩雑さ」や「制約」などを挙げています。実際、必要書類が多かったりしますが、桐生暮らしを応援するための補助金なので、手続きに関することが補助金を使わない理由とならないよう、今後は手続きへの理解と丁寧な説明に努める必要があると考えています。



〈 資料：第 23 回「市民の声」アンケート 〉

#### 問 46 移住・定住希望者へ伝えたい桐生の魅力

桐生の豊かな自然はもちろんのこと、前回調査と比較して子育てに関することや歴史ある街並み、祭りなどのイベントについての回答が増え、人の魅力との回答もアップした。また自然災害の少なさとの回答もあり、このような項目も地域の魅力となるということをあらためて認識しました。今後は移住相談会などで活用していきたいと考えます。



〈 資料：第23回「市民の声」アンケート 〉

「市民の声」アンケートから「空き家・空き地バンク事業」の認知度の低さがわかります。前回実施結果から認知度は約4割へと向上はしましたが、今回の結果でも依然として6割の方が制度について認知していませんでした。

また、空き家利活用助成、空き家除却助成の認知度については、約2割程度と低い結果となりました。しかし、令和3年度からこれら助成の利用希望者が確実に増加していると感じています。

また、今回のアンケートでは4割程度の方が補助制度で「使える物件がない」、空き家を所有していないと回答していますが、高齢化率の高い本市では相続等により将来的に空き家等の所有者になる可能性が高いことから、幅広い世代に本事業について周知する必要があります。

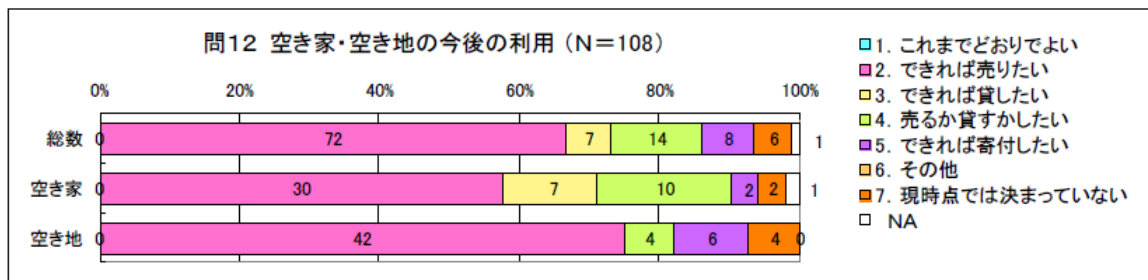
## (2) 桐生市空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査

市内に存在する空き家・空き地を有効活用する方策を本市が検討する上で、市外オーナーの意向や問題意識を把握するため、平成 25 年度に観光交流課で「桐生市空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査」を実施しました。その結果の一部を以下に紹介します。

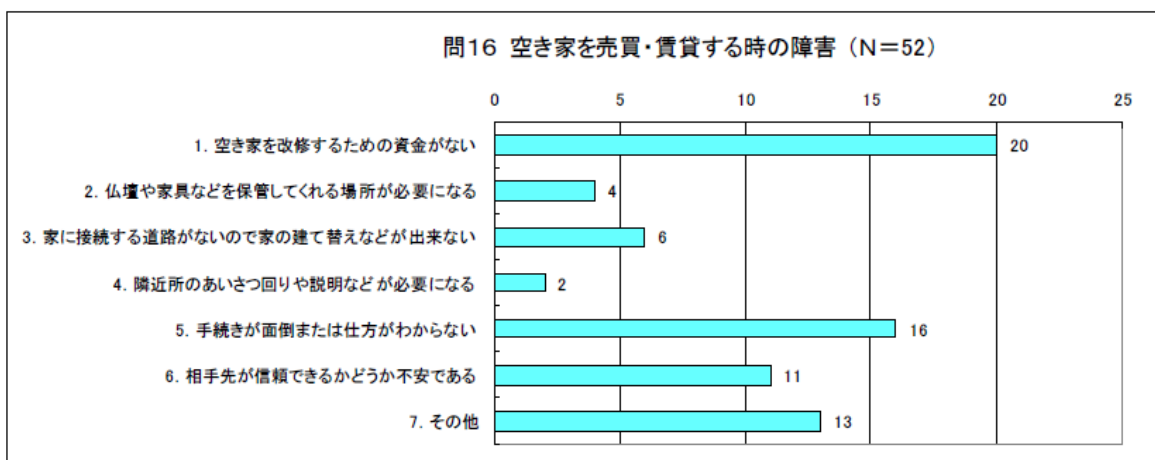
### 【調査概要】

- ・ 調査対象：桐生市外に居住し、市内に空き家・空き地を所有しており、それらについて何らかの対応をしたいと市に問い合わせのあった方で、郵送が可能な方。
- ・ 対象者数：180 人
- ・ 回収数：114 人
- ・ 回収率：63.3%
- ・ 無効票（既に売却・譲渡済みなど）：6 人
- ・ 有効回答数：108 人

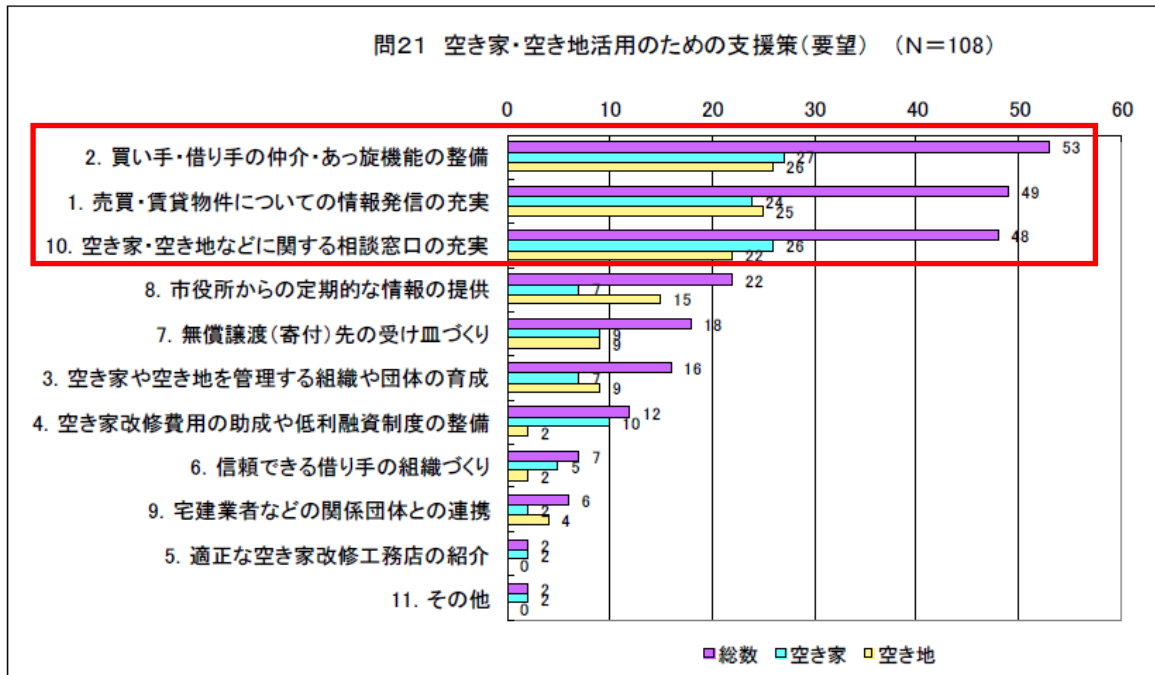
### 【調査結果の抜粋】



〈 資料： 桐生市観光交流課「空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査」 〉



〈 資料： 桐生市観光交流課「空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査」 〉



〈 資料： 桐生市観光交流課「空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査」 〉

「桐生市空き家・空き地の市外オーナーアンケート調査」では、約90%の空き家の所有者が、建物をどうにかしたい（売りたい・貸したい）という気持ちを持っています。ただ、障害として資金的な面はもちろんのこと、それ以外で「手続きが面倒、方法が分からない」といった意見も多くありました。

そして、所有者等が行政に求める支援策（要望）の上位には、買い手・借り手のあっ旋機能の整備、物件の情報発信、相談窓口の充実などが上げられています。

## 2-6. 桐生市のこれまでの取り組み

本市では平成 26 年度まで空き家等の相談や苦情に対し、建築物に係る内容であれば建築指導課、敷地の雑草等であれば環境課や消防署、「空き家・空き地バンク事業」は観光交流課でそれぞれ対応をしていました。

これでは市民にとって、空き家のことをどこに相談すれば良いのか分からず、適切な対応がとれていなかったと思われまます。

そこで平成 27 年度に都市整備部に「空き家対策室」を設け、多岐に渡る空き家等の相談窓口を一本化し、令和 2 年度より「定住促進室」へと名称を変更し、市民にとって相談しやすく、スムーズな対応ができるようにしました。

「定住促進室」では、空き家等に対する市民の要望、苦情等の相談対応と、「空き家・空き地バンク事業」による空き家等の利活用の促進を主な取り組みとしています。

### (1) 空き家等への相談対応

市民からの空き家等に関する相談(苦情や要望等)を受けた場合に、現地確認を行い、所有者等に対し主に文書送付などによる助言、注意喚起を行っています。

また、空き家等関係部局(都市計画課、建築指導課、土木課、税務課、納税課、地域づくり課、環境課、清掃センター、文化財保護課、福祉課、健康長寿課、消防署等)と連携し緊急対応の措置や、所有者等への利活用の提案等も積極的に行っています。

### (2) 空き家等の利活用の促進

#### ・「空き家・空き地バンク事業」

「空き家・空き地バンク事業」は平成 18 年度から開始され、空き家等の売買等の利活用の促進を図るための取り組みで、桐生市内への居住を希望する方などに対して、空き家や空き地の物件情報をホームページ上で紹介するものです。登録には一定の条件(主に建て替えが可能か)がありますが、仮に登録できない物件であったとしても、今後どうするのが最良か等、相談と助言を行っています。

また、令和 2 年 11 月から移住・定住につなげていく取り組みの充実を図るため、地方への移住を考えている方に、より明確に桐生での暮らしに思いをはせてもらえるよう、「空き家・空き地バンク」登録物件の動画による紹介を YouTube「桐生市チャンネル」で開始しました。

#### ○農地付き空き家の登録

農業に興味を持つ移住希望者の移住促進を図って、令和 2 年 9 月からは空き家・空き地バンクに登録された空き家に付随する農地の取得下限面積を、これまでの旧桐生・黒保根地区 30 アール、新里地区 50 アールから、1 アールに引き下げました。



### **(3) 条例の制定**

本市では平成 29 年 4 月から「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（平成 29 年桐生市条例第 10 号、以下「条例」という。）」が施行となりました。これにより、法で対応しきれない空き家等、例えば長屋等の空き住戸（空き部屋）に対しても調査や適正管理の助言等が可能となりました。

また、緊急時の安全対策等についても明記したことにより、行政の対応の幅を広げています。

### **(4) 助成制度の創設**

本市では平成 29 年度から空き家対策として、きりゅう暮らし応援事業、空き家利活用助成、空き家除却助成を実施しています。

この制度は、空き家を利活用する場合のリフォーム費用の一部を補助、または空き家を除却する際の除却費用の一部を補助するものです。

## 2-7. 空き家等対策における結果の検証

### (1) 空き家数の推計値

空き家数を空き家の解体（除却）数や水道の使用開始情報により空き家状態が解消されたものとして、空き家の減少数を推計しました。結果は平成 29 年から令和 3 年までで 1,180 件の減少となっています。

表 9 本市の空き家数の減少数（推計値）

平成 29 年 1 月～12 月					
	既存空き家数（件） （平成 28 年度実態調査）	減少数（件）（解消空き家）			減少数を考慮した既存空き家数（件）
		除却	活用	計	
桐生地区	3,827	154	117	271	3,556
新里・黒保根地区	879	8	6	14	865
計	4,706	162	123	285	4,421

平成 30 年 1 月～12 月					
	既存空き家数（件）	減少数（件）（解消空き家）			減少数を考慮した既存空き家数（件）
		除却	活用	計	
桐生地区	3,556	130	105	235	3,321
新里・黒保根地区	865	26	10	36	829
計	4,421	156	115	271	4,150

平成 31 年 1 月～令和元年 12 月					
	既存空き家数（件）	減少数（件）（解消空き家）			減少数を考慮した既存空き家数（件）
		除却	活用	計	
桐生地区	3,321	153	75	228	3,093
新里・黒保根地区	829	12	4	16	813
計	4,150	165	79	244	3,906

令和2年1月～令和2年12月					
	既存空き家数 (件)	減少数(件)(解消空き家)			減少数を考慮した既存 空き家数(件)
		除却	活用	計	
桐生地区	3,093	84	55	139	2,954
新里・黒保 根地区	813	13	6	19	794
計	3,906	97	61	158	3,748

令和3年1月～令和3年12月					
	既存空き家数 (件)	減少数(件)(解消空き家)			減少数を考慮した既存 空き家数(件)
		除却	活用	計	
桐生地区	2,954	98	95	193	2,761
新里・黒保 根地区	794	12	17	29	765
計	3,748	110	112	222	3,526

## (2) 結果の検証

本空き家等対策計画の計画年度の5年間(平成30年度～令和4年度)において、空き家の削減目標は、年間約100件、5年間で500件としました。これは、4,706件の空き家のうち500件減少させるということでした。

5年間での空き家減少件数は約1200件のため、空き家等対策計画としての目標はクリアしていると考えます。しかし、令和3年度の空き家実態調査の結果では、トータルとしての空き家の減少数が約240件であったことから、約960件の自然増が発生していると推測できます。

## 2-8. 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

これまでの空き家所有者等の対応から見ると、所有や相続に伴う、空き家への責任等について理解されていないことが多いと思われます。

また、「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」などを挙げています。空き家等の所有者等へ業務内容を分かりやすく説明し、手続きへの理解と丁寧な説明により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。

### 課題2：老朽化した空き家等の存在

実態調査の結果、老朽化した空き家が依然として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。

### 課題3：利用可能な空き家等の利活用不足

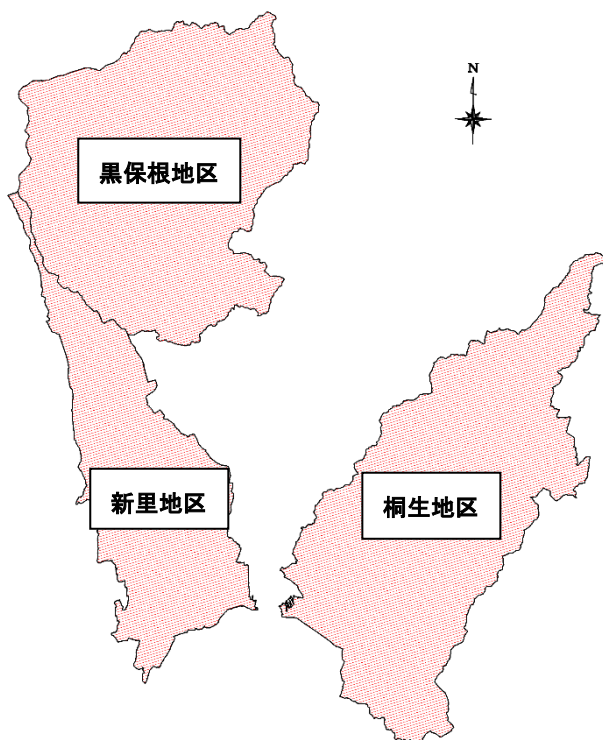
市内には利用可能な空き家が多数あります。しかしながら、人口が減少し利活用は思うように進まず、今回の実態調査では空き家数は減少したものの今後は空き家が増加する傾向にあるのが現状です。空き家の増加は結果として、生活環境の悪化、地域の活力の低下に繋がります。

### 3. 本市の空き家等対策

#### 3-1. 計画の対象とする区域

##### 桐生市内全域

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、必然的にそのように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、第2期計画の対象とする区域は、引き続き桐生市内全域とします。



#### 3-2. 計画の対象とする空き家等の種類

##### (1) 法第2条第1項に定義する「空家等」

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。）

##### (2) 条例第2条第1項に定義する「空き家等」。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きます。

法第2条第1項に規定する空家等並びに規則で定めるその他の建築物及びこれに附属する工作物及びこれらの敷地（立木その他の敷地に定着するものを含む。）であって、居住その他の使用がなされていないものをいう。

### 3-3. 空き家等に関する対策の基本的な方針

#### 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

空き家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利と責任が明確にされています。このため、法第3条で「空家等の所有者等は、周辺的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、空き家等の管理責任は第一義的には所有者等にありま

す。今後、更なる少子高齢化が進むことや団塊の世代がある一定の年齢に達することで、空き家等は確実に増加することが伺えます。空き家等を減少させることは大事ですが、より重要なことは、空き家になったその物件が管理されないことにより、風化等が進行し、近隣に迷惑や心配をかけることを避けることです。

空き家等を放置する事による悪影響を所有者等に認識してもらい、逆に、有効活用することで所有者等の利益に繋がり、街の活性化になることを理解してもらうため、種々の機会をとらえて積極的な啓発活動を行い、空き家等に対する関心や知識の向上を図ります。

この方針1による空き家に対する知識の向上が、方針2の空き家の減少、方針3の空き家の利活用へと繋がっていきます。このことから、空き家に対する関心・知識を高めてもらうための啓発は最も重要になっていると言えます。今後も更なる啓発に力を注ぎます。

## 方針 2

### 老朽化した空き家等を減少させる

空き家等の増加は、衛生面等の生活環境への悪影響のほか、地域の魅力や活力の低下が懸念されるなど、街全体に影響を及ぼします。

特に、老朽化した危険な空き家等については、人命や個人の財産に支障を及ぼす事が懸念されるため、本市としては、地域（市民）及び関係団体等とも連携し、法及び条例に基づき、所有者等に適切な管理を行うよう促すと共に、所有者等に除却等を実行してもらえよう、実施している助成制度について継続していくことを検討していきます。

## 方針 3

### 空き家等の利活用を促進する

空き家等の利活用を促進することにより、地域にとって衛生的、景観的に悪影響を与える空き家等の縮減につながります。引いてはそれが住みよい環境をつくりだし、人口減少の抑制、地域の活力の向上に繋がると考えます。

空き家等を地域の活性化に向けた資源ととらえ、活用・流通を促進する施策を実施します。

### 3-4. 計画の目標

---

基本の方針で示したとおり、今後更なる少子高齢化が進むことや団塊の世代がある一定の年齢に達することで、空き家は確実に増加することが伺えます。空き家等を減少させることを目標とすることは大事なことです、重要なことは管理不全にならないよう空き家を管理することが益々大事であると言えます。このことから空き家に対する意識を高めるための啓発を最重要であるとし、また、前計画期間で235件の減少を確認したことで、一定の成果を確認できたことから、引き続き、実態調査で確認した4,471件の空き家について、5年間で500件の減少、年間概ね100件以上の空き家を解消することを目標として進めます。

#### 【本市の空き家等対策の三本柱】

- ・ 空き家等の適正管理、発生抑制に関する啓発活動（抑制）
- ・ 空き家等の除却等、減少させるための啓発活動、支援（除却）
- ・ 空き家等の利活用促進のための啓発活動、支援（利活用）

### 3-5. 計画の期間

---

#### 令和5年度から令和9年度末まで（5年間）

法では、施行後5年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、検討を加えることとしています。本市においてもこの期間と整合させることとし、計画期間を令和5年度から令和9年度末までの5年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、「桐生市立地適正化計画」等の関連計画とも整合させ、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等を考慮し、必要に応じて随時見直しを行うものとします。



### 3-6. 基本的な方針に基づいた具体的な実施策

#### (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

日常的に居住や使用をしていない、偶然相続により取得した、権利者が複数いる等の状況は、所有者等の管理者意識が失われてしまうことがあります。また、空き家等の期間が長期化するほど複雑な権利関係が生じるため、より解決が困難となる傾向があります。

また、空き家等の発生そのものを抑えていくことも重要ですが、より重要なことは空き家になったその物件が管理されないことにより、老朽化が進行し、近隣に迷惑や心配をかけることを避けることです。空き家等の所有者等だけではなく、特に高齢者の単身世帯に対しても、増加する空き家の現状や、それが与える街への影響を理解してもらい、管理不全空き家等の発生を抑制していかなければなりません。

そのため、様々な手段や機会を通じて、早い段階から空き家等の発生原因や実態、それらの管理責任等について関心や知識を持てるよう、次の取り組みを実施します。

##### ① 空き家等の発生抑制についての周知徹底を図ります。

・前橋地方法務局や司法書士会等と協力し、不動産登記法の改正情報などを伝え、資産の相続等、確実に承継を実行する事を促します。

・広報きりゅうや出前講座、ホームページを利用し、空き家等の適切な管理や発生抑制に関する啓発活動を行います。

・空き家等関係部局と連携し、空き家等の発生抑制のための施策を検討していきます。

・単身世帯の高齢者に対し、空き家の発生抑制のための啓発活動（家の終活）を行います。

・本市と民間企業で締結された包括連携協定を活用して、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※（民法717条）があること、空き家等の管理の責任は第一義的には所有者等が負うことを認識してもらいます。

・住民一人ひとりが空き家等の問題を身近なもの、自分の事として捉えられるよう啓発活動を行います。

・相続放棄をしても管理責任があることを認識してもらい、相続人の間において情報を共有し、空き家の管理が途切れぬよう啓発します。

※）無過失責任：不法行為において損害が生じた場合、加害者がその行為について故意・過失が無くても、損害賠償の責任を負うということ

##### 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、苦情、管理等の総合的、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。

・固定資産税の納税通知等に、空き家等の対策に関する情報を掲載し、情報提供に努めます。

## (2) 老朽化した空き家等を減少させる

実態調査から依然として一定数の老朽化した空き家等があり、それらの中には近隣住民に危険を及ぼす可能性があるものも存在することが確認されました。

問題が発生した時に、その責任が所有者等にあることを十分理解してもらい、適切な管理を促し、あわせて除却を検討してもらえよう、次の取り組みを実施します。

### 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、除却等への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」の空き家（129件）の所有者等に対して、助言等を行います。
- ・ 相続等により複雑化した権利関係を解消するための助言や調整等を行います。
- ・ 空き家状態の長期化により、売却等の処分が困難になることを周知します。
- ・ 空き家等の適切な管理を実行してもらうため、管理代行サービスを行っている業者等の紹介を行います。
- ・ 空き家等関係部局と連携し、住宅として利用できる状態にない空き家等については、税制上の特例措置から除外する等の検討を行います。

### 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を図ります。
- ・ 空き家等の除却に対する国や県の支援事業を活用、または活用の検討を行います。

### (3) 空き家等の利活用を促進する

実態調査で確認された空き家の中で、老朽度が「普通（レベル1）」であるものは2,706件、「一部損傷（レベル2）」のものは927件と、約8割は建築物の状態のまま利活用可能であると考えられます。特に建築年が昭和56年以降の、老朽度が「普通（レベル1）」の空き家は、耐震性にも支障はなく、全て利活用されるのが理想です。

しかし、空き家・空き地バンクでも活発な動きがあるのは、空き家となって5年未満の物件であり、それ以上経過した物件の動きは極めて少ない状況です。

本市としては、建築年が昭和56年以降の、老朽度が「普通（レベル1）」の空き家で、空き家の期間が5年以上経過した物件についても、利活用の促進を図りたいと考えています。

また、本市には重要伝統的建造物群保存地区に指定されている区域があり、文化的な建築物（のこぎり屋根工場等）を活かした、歴史まちづくりの観点からも、一概に古い空き家の存在を否定するのではなく、適切に管理し、活用することを考えていかなければなりません。

古いものにも価値があり、市の魅力を向上させるものもあります。空き家等が活用され、中古建物市場での流通が促進できれば、地域の活性化、人口減少の抑制にも繋がります。その実現に向け、本市では次の取り組みを実施します。

#### 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。

- ・ 文書の送付等により「空き家・空き地バンク事業」の周知拡大を図ります。
- ・ 空き家等の利活用に対する市の支援の実施や拡充を図ります。
- ・ 空き家等の利活用に対する国、県の支援事業を活用、または活用の検討を行います。
- ・ 移住相談会、空き家見学会、お試し暮らし住宅等の移住施策により、移住者による空き家等の利用促進を図ります。
- ・ 「空き家・空き地バンク」に掲載された物件情報について、空き家の内部が分かるよう動画を配信していきます。
- ・ SNS等の各種メディアを活用して、さらなる情報発信をしていきます。

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、文書等により利活用を促します。
・空き家等が欲しい若しくは借りたい希望者と、空き家等の所有者等とのマッチングを行います。
・空き家等の隣接地権者等へ、空き家等の利活用を働きかけます。
・I J Uターン※1 や二地域居住※2 の希望者の積極的に受け入れるため、空き家等への住み替え等への支援を行います。

※1) I J Uターン：Iターンとは、生まれ育った故郷から進学や就職を期に故郷とは別の地域に移住すること。Jターンとは、生まれ育った故郷から進学や就職を期に都会に移住した後、故郷に程近い地方都市に移住すること。Uターンとは、生まれ育った故郷から進学や就職を期に都会に移住した後、再び生まれ育った故郷へ移住すること。

※2) 二地域居住：都市住民が農山漁村等の地域にも同時に生活拠点を持つこと。

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。
・歴史的な建築物と認められる空き家等の活用に関して、市民や事業者等へ情報提供できる体制作りを検討します。

### 3-7. 除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

老朽化し利活用が困難な空き家等については、速やかな除却を促し、次の土地利用へと繋げていきたいところですが、一方で、除却だけを進めると空き地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、新たな問題が生じることが懸念されます。

そのため本市では除却を進めるに当たり、その後の適切な土地利用を促すため、所有者等に対し、跡地の管理、売却等による活用の啓発、空き家・空き地バンクへの登録を推進します。

#### 【空き家・空き地バンクの活用事例】



物件番号369(売買 土地)

泉龍院や黒川近くの土地  
所在地: 桐生市菱町2丁目  
希望価格: 応相談  
土地: 368.00平方メートル  
担当業者: 桐伸商事  
電話: 0277-47-2311

[物件番号369 詳細 \(PDF  
640.9KB\)](#) □



物件番号368(売買 土地)

黒川近くの山あいの住宅街の土地  
所在地: 桐生市菱町2丁目  
希望価格: 650万円  
土地: 236.87平方メートル  
担当業者: 有限会社高草木建設  
電話: 0277-76-3127

[物件番号368 詳細 \(PDF  
621.7KB\)](#) □



物件番号367(売買 土地)

商店や東幼稚園近くの閑静な住宅街の土地  
所在地: 桐生市東1丁目  
希望価格: 応相談  
土地: 255.20平方メートル  
担当業者: 株式会社アンカー  
電話: 0277-45-1464

[物件番号367 詳細 \(PDF  
589.2KB\)](#) □

〈 資料 : 本市「空き家・空き地バンク」掲載物件 〉

### 3-8. 所有者等が不明の空き家等への対応

空き家等は所有者等によって適切に管理されるべきものですが、近年、相続放棄等により、所有者等が存在しないものが増えています。そういった空き家等は管理する者がいないため、適切な管理がされず放置されてしまい、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす要因となります。

本市では次の取り組みを行い、それらの発生の抑制、減少に努めます。

<ul style="list-style-type: none"><li>・ 民法 940 条に「相続放棄をしても、放棄者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意義務をもって、その財産を管理しなければならない」とあり、相続放棄をしても一定の管理責任が続く事について周知します。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 相続放棄者が相続財産管理人（清算人）の申し立てを行うよう働きかけます。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 所有者等が不明の空き家等に対し、中古建物市場での流通、活用の可能性を十分に検討した上で、その空き家等が管理不全空き家等として利害関係が成立する場合は、相続財産管理人、不在者財産管理人の選任申立てについて検討を行います。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現行民法での財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」となっており、財産管理の負担が大きい場合があります。令和 3 年 4 月に公布され、今後施行予定の新民法では、新たに特定の「建物」や「土地」と言った不動産単位での財産管理制度が新設されました。これにより、不動産に特化した対処が可能となることが期待されます。現行制度を利用しつつ、新制度についても検討を行います。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法第 38 条に基づき、所有者不明空き家について、積極的に相続財産管理人の選任申立てを検討していきます。</li></ul>

#### 相続財産管理人制度とは

財産管理人制度とは、誰も管理処分ができない「所有者がいない財産（相続財産及び不存在財産）に対して、財産管理の必要性を利害関係人が家庭裁判所に申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法第 952 条に規定されている制度です。

一般的には債権の回収などに用いられる制度ですが、平成 30 年制定の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」第 38 条により、所有者不明土地のうち、その適切な管理のために特に必要があると認めるときには地方公共団体の長による選任申立てを行うことができることとなりました。これにより、空き家対策の観点で所有者不明の空き家の処分行為が可能となることから、空き家問題の解決につながるとして、その有効性が期待されています。

### 3-9. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

---

適正管理がなされず放置された空き家等は、防災や衛生等の面において、周辺に悪影響を及ぼします。その状態が著しく公益に反しており、注意喚起を行っても状態の改善がなされない空き家等については、特定空家等としての措置を検討します。

特定空家等は法第2条第2項に定義され、その判断基準は法14条第14項に基づく「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」（以下「ガイドライン」。）に示されています。

本市ではガイドラインを基本とし、主に実態調査で把握している「特に著しい損傷（レベル5）」の空き家に対し、特定空家等への対処を検討します。

#### (1) 所有者等への注意喚起等

「特に著しい損傷（レベル5）」の空き家の所有者等に対して、注意喚起と共に、売却や賃貸、適正管理を促し、除草、解体、相続問題等に関する相談窓口等の情報提供を行います。

また、適正管理がされておらず危険な状態等にある空き家等を把握、情報提供を受けた場合も、現地を確認したうえで所有者等を特定し、文書の送付等により注意喚起等を行います。

#### (2) 特定空家等への判定と対応

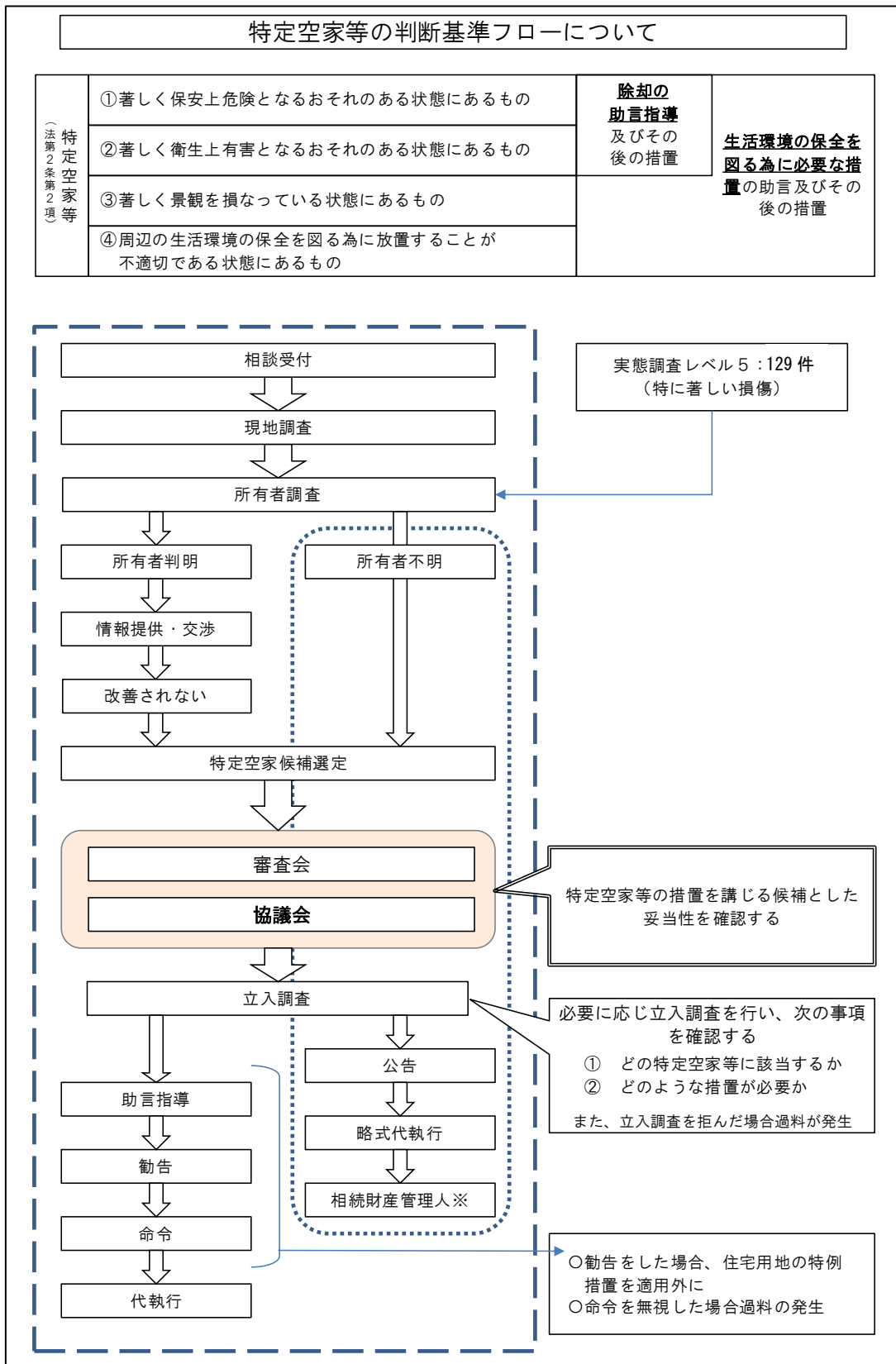
注意喚起等によっても状況が改善されず、周辺への影響や危険等が生じるおそれがあり、放置することが著しく公益に反する場合は、特定空家等の候補とし、市の空き家等関係部局で構成される「桐生市空き家等対策審査会」、法務や建築に関する専門家も加わった「桐生市空き家等対策協議会」に意見を聴取したうえで、特定空家等と判定し、所有者等に必要な措置をとるよう助言や指導を行います。それでも改善がなされない場合は、勧告や命令、行政代執行も念頭に対応します。

しかし、行政代執行は個人の財産権に関わる事であり、また、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、公益性や緊急性等を十分に考慮し、慎重に対応します。

#### (3) 緊急対応措置

特定空家等に限らず、著しく保安上危険な状態が確認され、その状態が切迫し、周辺の住民等に危害を加える可能性がある場合は、条例に基づき、空き家等関係部局において、その危険を取り除くための最低限度の措置を実施します。

図 16 特定空家等への対応の流れ



※) 相続財産管理人の選任については、状況に応じ、略式代執行を行う前に選任する事も考えられます。



### 3-10. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

空き家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は多岐に渡るため、居住や使用されている状態から、空き家等となり管理が行き届かなくなった状態までの各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要です。

また、空き家等対策を効果的・効率的に推進するため、空き家等関係部局による連携体制を整備するとともに、情報の共有や活用の促進においては、関係団体、専門家などと連携をとりながら取り組むことが必要です。

#### (1) 相談窓口の整備

本市は平成 27 年 4 月 1 日に「空き家対策室」を都市整備部に設置し、令和 2 年度より「定住促進室」と名称を変更し、市民等からの空き家等に関する相談に対応しています。「定住促進室」ではこれまで相談の内容によって空き家等関係部局で対応していたことを集約し、市民等にとって分かりやすい空き家相談の総合窓口となるよう設置されたものです。

**市民・地域** ⇔ **桐生市役所 都市整備部 定住促進室（相談窓口）**

#### (2) 相談者への対応

相談（苦情等）に対しては、迅速な現状把握、所有者等の確認に努め、空き家等の所有者等へその内容を伝え、対応を依頼します。しかしながら、所有者等にも空き家等への思いや、現在の生活、相続関係等、管理できない様々な理由があることから、所有者等の状況も十分考慮し、適切な助言等で適正管理を促します。

また、活用方策も様々であることから、空き家等関係部局とも連携し、特に、高齢等の理由により自宅を将来どうするかという見通しを想定することや、現に空き家等を所有し、適切に管理することが困難な方に対しては、個々の事情に精通している部局と連携し対応します。庁内においては連携を緊密かつ持続的なものとするため「桐生市空き家等対策審査会」を設置し、情報の共有化と体制の強化を図ります。

#### (3) 有識者・専門家からの意見聴取

空き家等の対策は住宅施策と密接な関係にあることから、本計画に基づく各施策について「空き家等対策協議会」から専門的かつ客観的な意見を聴取しながら取り組みを進めます。

### 3-11. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

---

#### (1) 桐生市空き家等対策審査会

本計画の原案の作成や管理不全空き家等（特定空家等）の判定に関わる意見、その他空き家等に関する施策に関して意見を求める庁内組織として、定住促進室長を会長とした10人の委員で構成する「桐生市空き家等対策審査会」を設置します。

#### (2) 桐生市空き家等対策協議会

本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、法及び条例に基づき、市長を会長とした13人の委員で構成する「桐生市空き家等対策協議会」を設置します。

### 3-12. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

---

#### (1) 計画の検証と見直し

本計画は、関連計画との整合を図り、住宅・土地統計調査等の統計調査の結果や、取り組み状況、実績などの検証・評価を実施し、これを基に「空き家等対策協議会」等から意見聴取を行い、計画の見直しの必要性がある場合は、適宜見直しを行います。

#### (2) 助成制度の実施

本市の人口減少を抑制するとともに移住・定住を促進する事を目的に、空き家、空き地を活用した地域の活性化や既存資源の利活用を推進するため、平成29年度より空き家の利活用及び除却に関する助成制度を実施しています。

#### (3) 空き家等に関する国等の支援制度の活用

空き家の利活用及び除却に関する助成制度や、今後、空き家等の所有者等の調査委託等を実施するに当たり、国や県の支援制度の活用をしています。

また、空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅※として有効活用を推進するため、市民や事業者等へ制度の周知を図ります。

※) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅：住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅のこと。

※) 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等。

## 4. 参考資料

### ○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

#### （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。

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、周辺的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、その保有に当たつ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（周辺的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（過失がなくて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。

（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。

○特定空家等の判断の参考となる基準（ガイドライン別紙）

〔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>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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。）</p> <p>※「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</p>	

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>【参考となる考え方】</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</li> </ul> <p>※「震災建築物の被災度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）</p> <ul style="list-style-type: none"> <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</li> </ul>	



<p>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）</p>	
<p>(d) 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>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 柱、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>【参考となる考え方】  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>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<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>	
調査項目の例	<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>【参考となる考え方】  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>	
調査項目の例	<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>・ 外壁に浮きが生じている。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】  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>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 看板の仕上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>【参考となる考え方】</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	
(二) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【参考となる考え方】	
<p>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。</p> <p>※「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）</p>	

〔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等が原因で、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、周辺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、周辺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、周辺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、周辺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、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) 空家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、周辺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、周辺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、周辺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、周辺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、周辺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、周辺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。
	・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。

## ○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

(平成 29 年 3 月 24 日桐生市条例第 10 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、空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する施策について必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて安全、安心かつ快適な地域社会及び活力あるまちづくりに資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 法第 2 条第 1 項に規定する空家等並びに規則で定めるその他の建築物及びこれに附属する工作物及びこれらの敷地(立木その他の敷地に定着するものを含む。)であつて、居住その他の使用がなされていないものをいう。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) 所有者等 所有者、管理者又は相続権を有する者をいう。
- (3) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。
- (4) 管理不全空き家等 法第 2 条第 2 項の特定空家等及び規則で定める空き家等をいう。

(空き家等の所有者等の責務)

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等の適正な管理及び利活用に努めるものとする。

2 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全空き家等の状態と認められたときは、自らの責任において、直ちにその状態を解消しなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市は、法及びこの条例の目的を達成するため、必要な施策を総合的、効率的及び計画的に推進するものとする。

2 市は、空き家等の発生を予防するよう啓発に努めるものとする。

3 市は、空き家等の利活用の支援及び啓発に努めるものとする。

(市民等の責務)

第 5 条 市民等は、空き家等が及ぼす周辺的生活環境への影響について理解を深めるとともに、空き家等に関する情報を市に提供し、市が実施する空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する施策に協力するものとする。

(空き家等対策計画の策定)

第 6 条 市長は、法第 6 条第 1 項の規定に基づき、空き家等に関する対策についての計画(以下「空き家等対策計画」という。)を定めるものとする。

(協議会)

第7条 市長は、法第7条第1項の規定に基づき、空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空き家等に関する対策の推進に関して協議を行うため、桐生市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、委員15人以内で組織するものとする。

3 協議会の委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務関係者
- (2) 不動産関係者
- (3) 建築関係者
- (4) 市民団体等から選出された者
- (5) 学識経験者
- (6) その他市長が必要と認めた者

4 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 委員は、再任されることができる。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の運営等に関して必要な事項は、別に定める。  
(調査等)

第8条 市長は、空き家等について、市民等から相談を受け、又は認知した場合は、当該空き家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他空き家等に関する調査をこの条例の施行のために必要な限度において行うことができる。

2 市長は、第2条第4号の管理不全空き家等であるか否かを判定するため、この条例の施行のために必要な限度において、その職員又はその委任した者に、空き家等に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、当該空き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2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2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。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第9条 市長は、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って氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例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 市長は、この条例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、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備)

第10条 市長は、空き家等(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。以下この条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空き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ものとする。

(情報の提供、助言その他必要な援助)

第 11 条 市長は、空き家等の所有者等に対し、空き家等の適正な管理及び利活用を促進するよう情報の提供、助言その他必要な援助をすることができる。

(助言又は指導)

第 12 条 市長は、管理不全空き家等の所有者等に対し、当該管理不全空き家等に関し、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(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がある状態又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態にない場合については、建築物の除却を除く。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(緊急安全措置)

第 13 条 市長は、空き家等が市民等の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼす等の特に危険な状態と認め、かつ、緊急にこの状態を回避する措置が必要となった場合、原則として当該空き家等の所有者等に同意を得て、必要最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるに当たり、当該空き家等の所有者等への同意を得る時間的余裕がないときは、当該措置を講じた後、速やかに当該空き家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、第 1 項に定める措置をとった場合は、当該空き家等の所有者等に対し、当該措置に要した費用を請求することができる。

(関係行政機関等への協力要請)

第 14 条 市長は、必要があると認めるときは、管理不全空き家等の当該状態を解消するため、関係行政機関等に必要な協力を要請することができる。

(委任)

第 15 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則 抄

(施行期日)

1 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。



## ○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施行規則

(平成 29 年 3 月 24 日桐生市規則第 11 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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(平成 29 年桐生市条例第 10 号。以下「条例」という。)第 15 条の規定により、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(その他の建築物)

第 2 条 条例第 2 条第 1 号の規則で定めるその他の建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 長屋及び共同住宅の住戸
- (2) 年間を通じて若干の立ち入った実績がある建築物
- (3) 居住その他の使用がなされなくなって 1 年未満である建築物

(管理不全空き家等)

第 3 条 条例第 2 条第 4 号の規則で定める空き家等は、次に掲げるものとする

- (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空き家等
- (2) 衛生上著しく有害となるおそれのある空き家等
- (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空き家等
- (4) 所有者等以外の者が、正当な理由なく侵入できる状態その他防犯上又は青少年の非行防止上支障のある空き家等
- (5) 交通に支障のある空き家等
- (6) 前各号に掲げるもののほか、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空き家等

(立入調査員証)

第 4 条 市長は、条例第 8 条第 2 項に規定する者(以下「調査員」という。)に対し、立入調査員証(様式第 1 号。以下「調査員証」という。)を交付するものとする。

2 市長は、調査員証の交付状況を明確にするため、立入調査員証交付台帳(様式第 2 号)を整備するものとする。

3 調査員は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 調査員証を他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
- (2) 調査員証の記載事項に変更が生じたときは、速やかに市長に届け出なければならない。
- (3) 調査員でなくなったときは、速やかに調査員証を市長に返却しなければならない。

附 則

この規則は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

## ○行政代執行法（昭和 23 年 5 月 15 日法律第 43 号）

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

### 附 則

1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。

2 行政執行法は、これを廃止する。

### 附 則 （昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年分の地方税から適用する。

附 則 （昭和三十四年四月二〇日法律第一四八号） 抄

（施行期日）

1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七号）の施行の日から施行する。

（公課の先取特権の順位に関する経過措置）

7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 （昭和三十七年九月一五日法律第一六一号） 抄

1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。

2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。

3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。

4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。

5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。

8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

## ○住宅地区改良法（昭和 35 年 5 月 17 日法律第 84 号）（抜粋）

（定義）

第二条 この法律において「住宅地区改良事業」とは、この法律で定めるところに従って行なわれる改良地区の整備及び改良住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

4 この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

5 不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は、政令で定める。

## ○住宅地区改良法施行令（昭和 35 年 5 月 17 日政令第 128 号）（抜粋）

（不良住宅の判定の基準）

第一条 住宅地区改良法（以下「法」という。）第二条第五項の規定による不良住宅の判定は、住宅の構造又は設備のうち次の各号に掲げるものについて測定する不良度による。

一 構造にあつては、基礎、土台、壁、柱、床、はり、屋根、廊下、階段、天井及び開口部

二 設備にあつては、電気設備、給水設備及び排水設備並びに台所及び便所

2 前項の規定による不良度の測定方法及び不良住宅であると判定するため必要な不良度の程度については、国土交通省令で定める。

## ○住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年 6 月 27 日建設省令第 10 号）（抜粋）

（住宅の不良度の測定方法等）

第一条 住宅地区改良法施行令（以下「令」という。）第一条第一項に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点）を合算することによつて測定する。

一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。） 別表第一

二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二

三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅 別表第三

2 令第一条第二項に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が百以上であることとする。

別表第一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
一	構造一般の程度	(一) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(二) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20	
		(三) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(四) 床	主要な居室の床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(五) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(六) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
三	防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20	
		(二) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(三) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	

		(四) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
四	電気設備	(一) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(二) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(三) 水栓の使用法	イ 水栓を共用するもの	10	
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10	30
			ロ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(二) 雨水	雨樋がないもの	10	
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(三) 台所の使用法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(四) 便所の使用法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20	
備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

## ○空き家等の所有者に対する調査

### (1) 令和元年空き家所有者実態調査

この調査は、国土交通省住宅局で昭和 55 年よりほぼ 5 年ごとに、「空家実態調査」として継続的に実施しています。平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）において世帯が回答する調査票に新たに「居住世帯のない住宅（空き家）」についての調査項目が追加されたことから、調査対象・方法を見直し、名称を「空き家所有者実態調査」と改め実施したものです。

#### (1)-1 調査の目的

この空き家所有者実態調査は、全国の空き家について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的としています。

#### (1)-2 調査の対象

本調査は、平成 30 年住宅・土地統計調査（平成 30 年 10 月 1 日現在）の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を調査対象としました。

#### (1)-3 調査の方法・時期

(1)-2 で抽出した世帯について、住宅地図との照合により、当該世帯の連絡先等を把握し、令和元年 11 月～令和 2 年 1 月にかけて、郵送により調査票を配布して、調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施しました。

○調査対象数：12,151

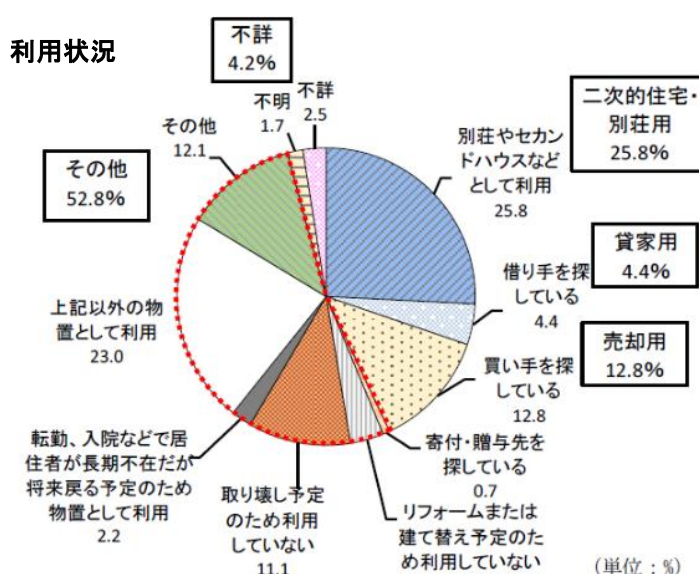
○有効回答数：5,791（回答率：47.7%）

### (2) 調査結果概要【調査結果の抜粋】

#### (2)-1 空き家の利用状況について

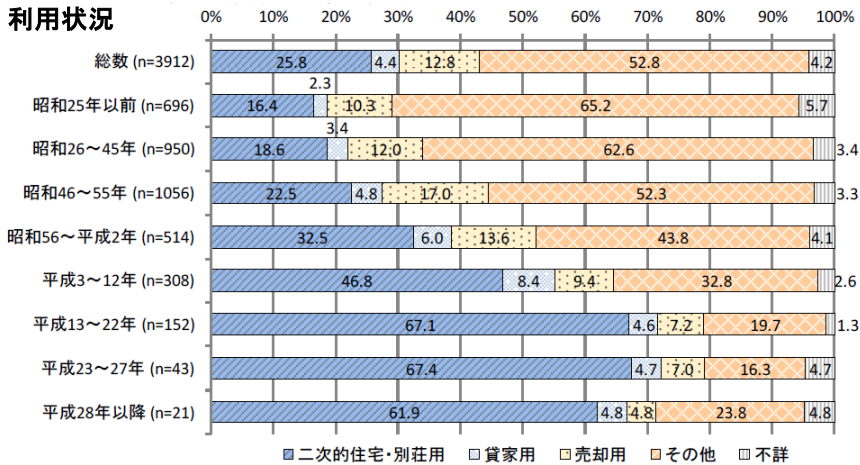
「二次的住宅・別荘用」が 25.8%、「貸家用」が 4.4%、「売却用」が 12.8%、「その他（物置、長期不在、取り壊し予定の空き家等）」が 52.8%となっています。

建築時期別にみると、昭和 56 年以降建築のものについては、全体の平均に比べて「二次的住宅・別荘用」の割合が大きくなっています。一方、建築時期が古いものほど、「その他」の割合が総じて大きく、「昭和 25 年以前」では 65.2%となっています。



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

## 利用状況



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

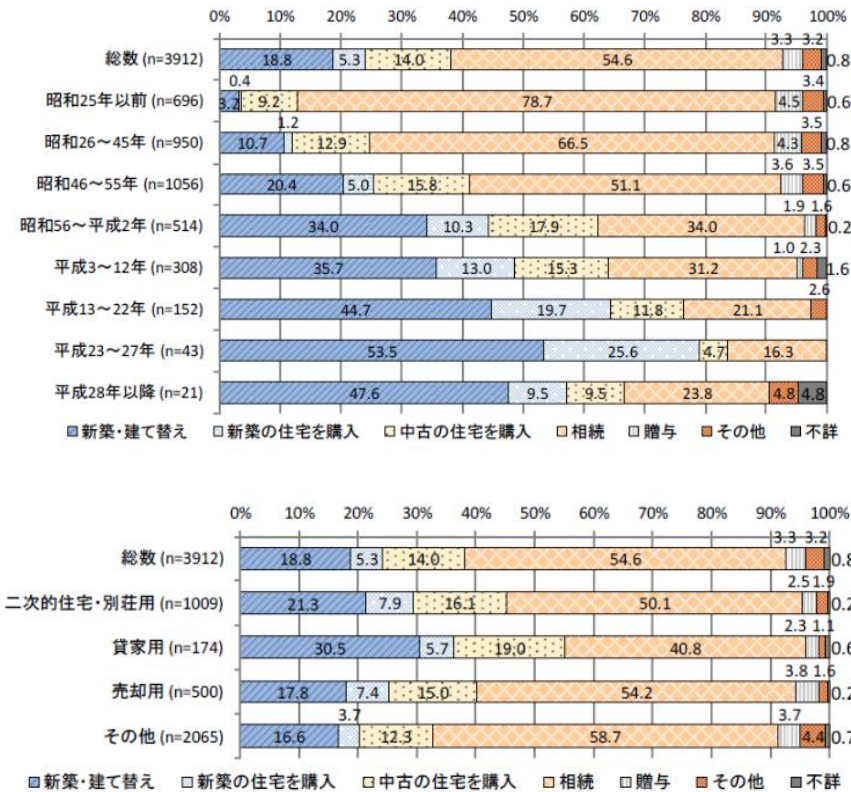
## (2)-2 空き家の取得経緯などについて

### ①取得方法

「相続」が54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%の順になっており、利用現況別にみると、「その他」の住宅では「相続」の割合が大きく、58.7%となっています。

建築時期別にみると、建築時期が古いものほど「相続」の割合が総じて大きくなっており、「昭和25年以前」では78.7%となっています。

### 取得方法



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

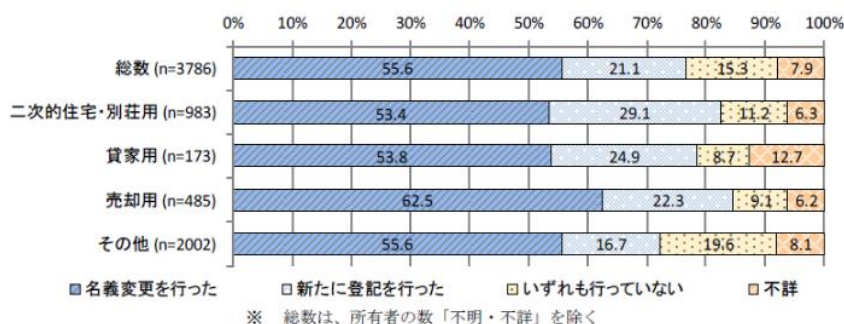


## ②登記または名義変更

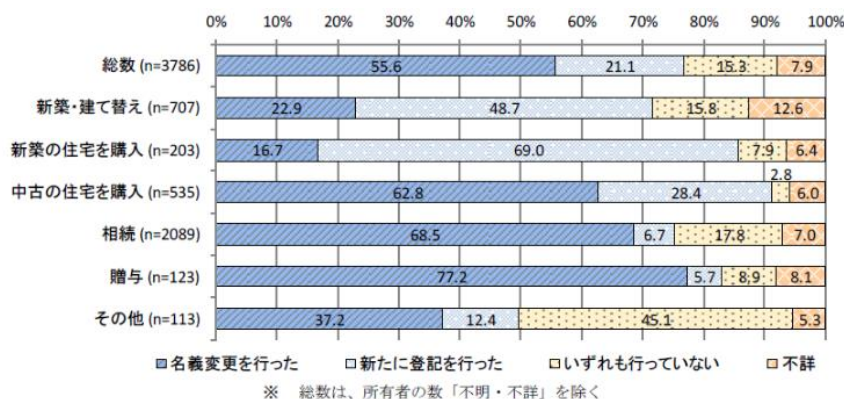
空き家を取得した際に、登記の「名義変更を行った」または「新たに登記を行った」割合は合わせて76.7%となっています。一方、「いずれも行っていない」割合は15.3%となっており、調査時点で利用現況が「その他」の状況にあるものでは、「いずれも行っていない」割合が大きく19.6%となっています。

取得方法別にみると、「相続」により空き家を取得した場合に、「いずれも行っていない」の割合が大きくなっており、17.8%となっています。

また、建築時期別では、建築時期が古くなるほど「いずれも行っていない」の割合が総じて大きくなっており、「昭和25年以前」では18.8%となっています。



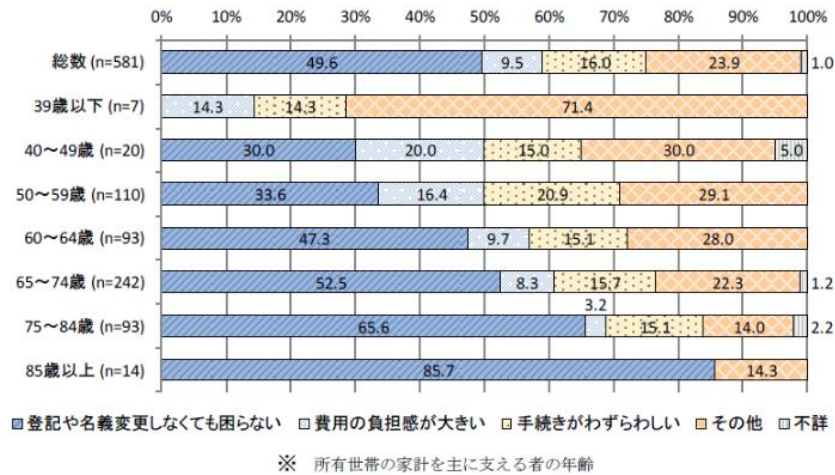
〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

## ③登記または名義変更しない理由

登記または名義変更のいずれも行わない理由は、「登記や名義変更しなくても困らない」が49.6%と最も大きく、所有者（所有世帯の家計を主に支える者）の年齢が高いほど割合が高くなっています。



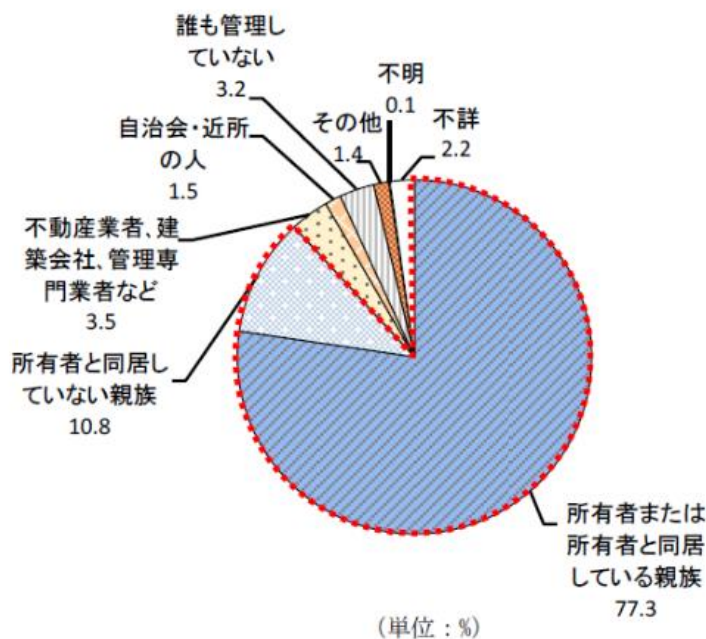
〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

#### (4) 空き家の管理について

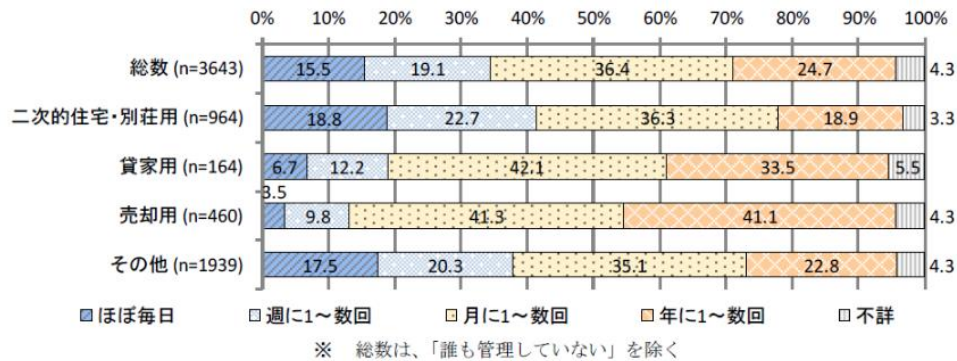
##### (4)-1 主な管理者と管理の頻度

空き家の主な管理者は、「所有者または所有者と同居している親族」が77.3%、「所有者と同居していない親族」が10.8%の順になっており、所有者やその親族が合わせて88.1%となっています。

管理者がいるものについての管理の頻度は、「月に1回～数回」の割合が36.4%と最も大きい一方で、「年に1回～数回」の割合が24.7%と全体の約1/4を占めています。



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

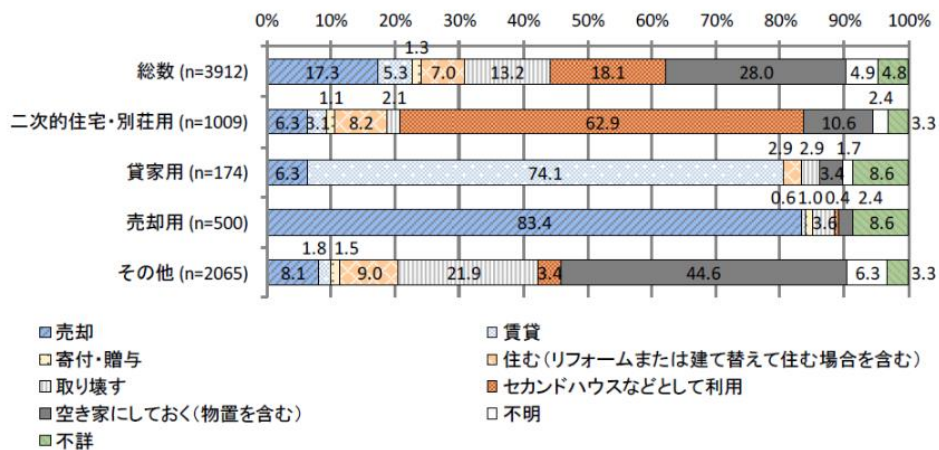
## (5) 今後の空き家の利用などについて

### (5)-1 今後の利用意向

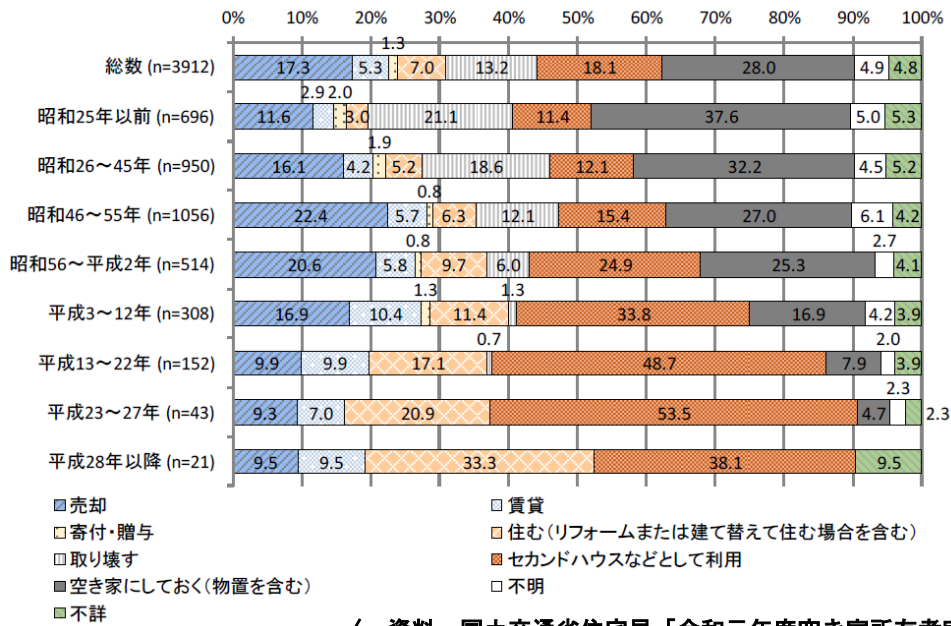
今後5年程度のうちの利用意向については、「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%、「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%の順となっています。

調査時点での利用現況別にみると、現在の利用を続けるものが多いほか、「その他」では「取り壊す」が21.9%と割合が大きくなっています。

建築時期別にみると、建築時期が古いものほど「空き家にしておく」「取り壊す」の割合が大きく、昭和25年以前のものでそれぞれ37.6%、21.1%となっています。



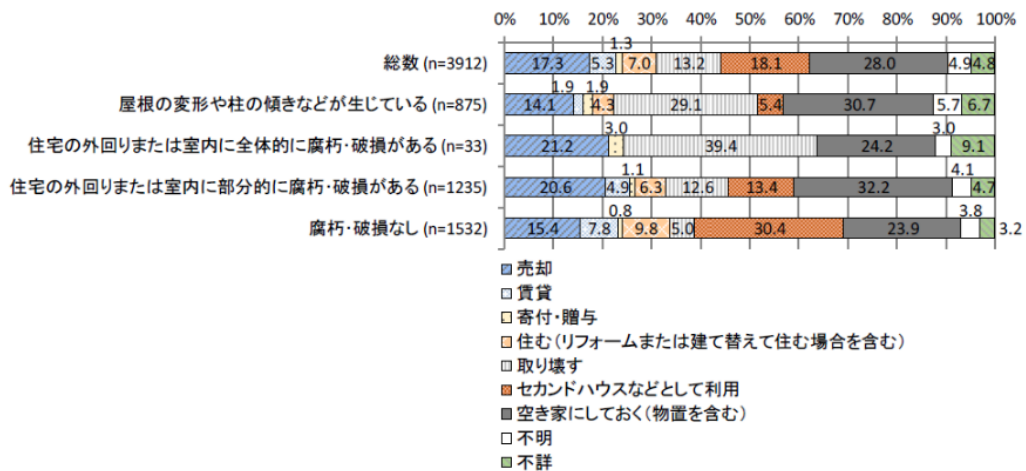
〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉



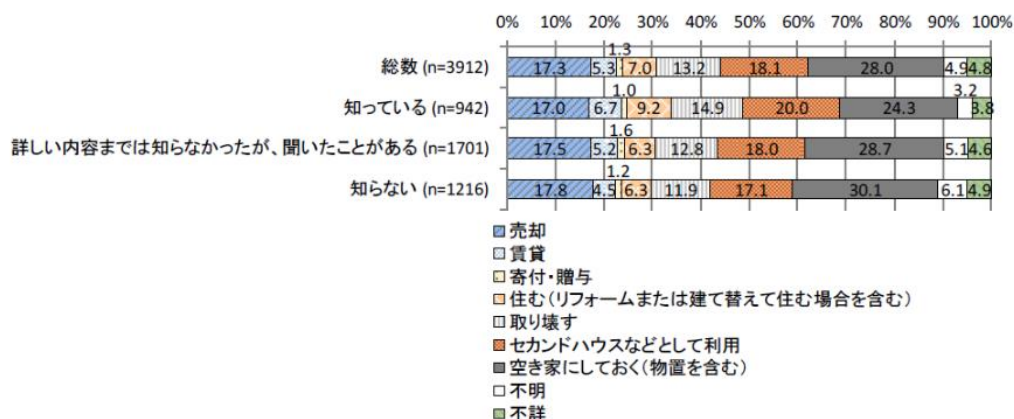
〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

腐朽・破損の状態別にみると、腐朽・破損の程度が大きい場合は「取り壊す」の割合が大きく、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」では29.1%、「住宅の外回りまたは室内に全体的に腐朽・破損がある」では39.4%となっています。反対に、腐朽・破損なしでは「セカンドハウスなどとして利用」の割合が大きくなっています。また、腐朽・破損の程度が進むほど「売却」の割合が大きくなっていますが、建物の主要部分まで不具合（屋根の変形や柱の傾きなど）が進むと、割合が小さくなっていきます。

さらに、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家等への措置を「知っている」世帯ほど「空き家にしておく」の割合が小さくなっています。



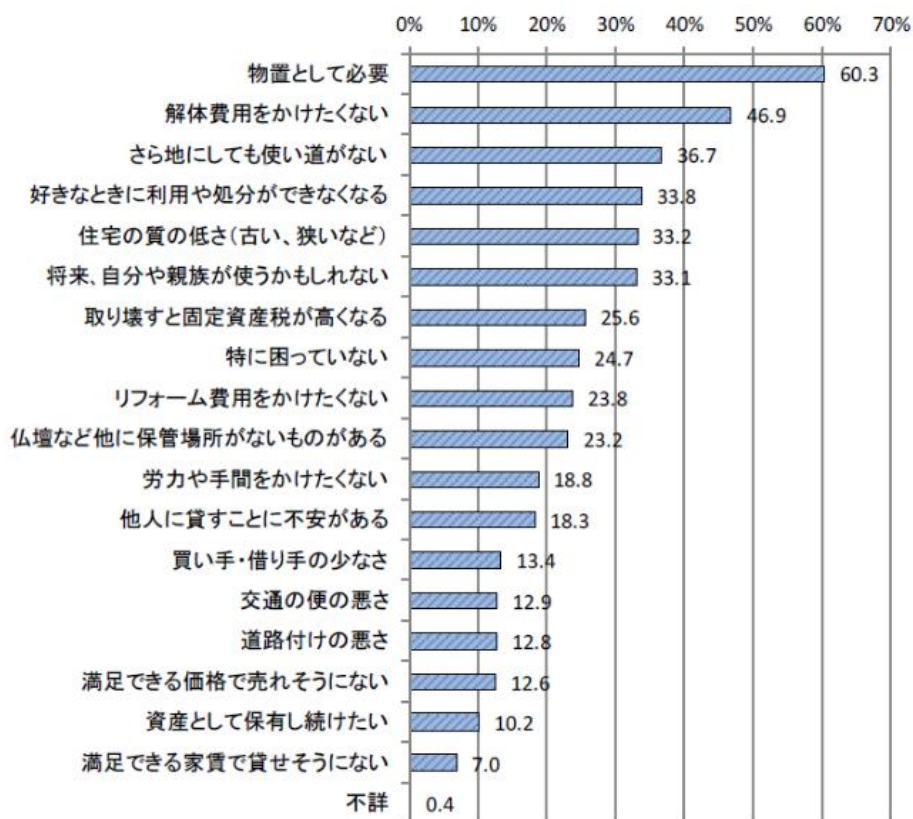
〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

(5) 空き家にしておく理由

今後の利用意向が「空き家にしておく（物置を含む）」のものについて、売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由を聞いたところ、「物置として必要」が60.3%と最も大きく、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%の順となっている。



〈 資料：国土交通省住宅局「令和元年度空き家所有者実態調査」 〉

## 桐生市空き家等対策計画

平成 30 年 3 月発行

令和 年 月改訂

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)