

# 危険空き家について

**問題点**

空き家というだけで直ちに問題になるわけではありませんが、所有者(相続人)が適正な管理を行わないことによって、近隣に次のような影響を及ぼすことが考えられます。

- 老朽化による建物の倒壊、風雨による建築資材の飛散・剥げ落ちなどにより隣家や歩行者に被害を与える。
- 壊れた窓や扉から不審者などが侵入し、火災や犯罪などの温床につながる。
- 不法投棄や害虫の発生などの原因となる。
- 庭木、雑草などが繁茂して、歩行者の通行を妨げる。

**対応策**

市民の皆さんから情報提供いただいた管理不全となっている空き家は、現地調査の後、所有者を特定し、空き家の適正管理をお願いします。

しかし、所有者の特定が困難なケースや所有者が県外など遠方に住んでいて連絡が取れないケースなど、解決するためには相当の時間を必要とする場合もあります。

管理不全となつていている空き家の中でも、老朽化が激しく倒壊の恐れなどのある空き家は、建築士や弁護士などで組織する「空き家等適正管理審議会」の意見

**解決策**

空き家問題は、所有している皆さんの意識次第で改善します。

空き家の適正管理は所有者(相続人)の責任です。適正な管理がなされず、事故などにより隣家や歩行者などに被害を与えた場合、管理責任が問われることとなりますので、定期的な管理を心がけてください。

長期にわたって建物を使用しない場合には、近隣住民と協力して適正に管理ができるよう、日頃から地域などとのコミュニケーションを密に図ることが大切です。

- 定期的に草刈りや庭木の手入れをし、建物に破損がないか点検する。
- 近隣に影響を及ぼしている場合には、早急に修繕などを行う。
- 自分で管理できない場合には、知り合いや業者に管理を依頼する。
- 住んでいるうちから、家族で将来の活用について考えておく。
- 不測の事態に備えて、近所の方に連絡先を伝えておく。



生活安全課 大塚 博之 課長

**近年**、新たな社会問題として、空き家問題がクローズアップされています。少子化や核家族化などを背景に、空き家が全国的に増加しています。最近の総務省の調査によれば、空き家率は全国平均で13.5%、日光市においては全国平均を上回る16.3%となっています。

現在、市内でも多くの空き家があり、屋根材の剥げ落ちや庭木の繁茂などで近隣に迷惑や不安を与えている空き家も少なくありません。

そこで、市は平成26年に「空き家等適正管理条例」を制定し、管理の行き届いていない空き家の解消に向けた取り組みを始めたところです。

しかし、空き家は所有者が管理するのが大原則です。何かが起こってからではなく、事前に適切に対応することが大切です。ぜひ、所有者の皆さんに管理意識を高めていただき、危険な空き家にならないよう努めてもらいたいと思います。

# 再生への新たな歩み

## Step.1 空き家はもったいない

まだまだ使えそうな空き家を市内でよく見かけませんか。

近年、都市部に住む方の地方への移住願望がとて強くなってきています。さまざまな自治体や市民団体が、空き家を有効活用した政策や事業を行い、都市部に住む方の地方移住を推進しています。

「まだまだ使えそうなのに」「もったいない」などと思うような空き家を必要としている方がいるということを私たちは認識する必要があります。

## Step.2 空き家の新しい価値

近年、「リノベーション」という言葉をよく聞くようになりました。

リノベーションとは、新築ではなく、これまで使われてきた中古の建物を修復すること、また、用途や機能を変更して性能を高め、これまで以上に建物の価値を高めたり、新たな価値を加えたりすることを意味します。

移住者が空き家を購入し、自分の好きなようにリノベーションすることによって居住したり、店舗や事務所として活用したりするケースが全国的に増えてきています。

違う街に移住する際に、住居を新築するのではなく、中古物件を購入する人も増加しており、空き家や空き店舗に対する注目度が上がってきています。

## Step.3 空き家再生「空き家バンク」

空き家の情報を、日光市内への移住を希望する方などに提供し、有効に活用していこうと平成26年3月から始まったのが「日光市空き家情報登録制度」通称「空き家バンク」です。

この制度は、市内にある、まだ使える空き家や空き店舗(法人所有およびアパートなどの賃貸・売買を目的として建築された建物を除く)を、所有者からの申請に基づき登録し、ホームページや窓口で幅広く周知するものです。そして、市内への移住希望者などに購入または借りてもらい、空き家自体を減らすと同時に、日光市内への移住を促します。

空き家バンクは、増え続ける空き家を移住推進や地域活性化のために有効に活用していくものです。しかし、空き家の登録件数は少ないのが現状です。

## 空き家バンクの特徴

**その1 県宅建協会との協定**

空き家バンクを開始するに当たって、市は、県宅建物取引業協会と契約の媒介や空き家情報の登録に係る現地調査に関して業務協定を締結しました。

空き家所有者も空き家利用希望者も、専門家が間に入るので安心してご利用ください。

**その2 不動産業者の仲介**

市が登録された空き家の情報を移住希望者などに提供します。

実際に購入や借り上げの希望があった際、売買契約や賃貸借契約は市内の協力不動産業者が仲介を行います。

**その3 情報の共有**

協力関係にある不動産業者との情報共有を常に行っています。そのため、空き家の利用希望者のニーズに合った空き家が空き家バンクに登録されていない場合でも、不動産業者が個別に取り扱っている情報を共有することによって、この制度だけに頼らずに移住を促すことにつながります。



空き家バンク登録物件(今市)