

第2次日光市空家等対策計画



令和5年2月

日光市

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3 計画の対象地区および対象とする空家等・・・・・・・・ 3
- 4 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第2章 当市の現状と空家等の状況

- 1 人口と世帯の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2 地域別人口および世帯の推移・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 年齢3階層別人口および地域別高齢化率の推移・・・・・・・・ 9
- 4 住宅・土地統計調査による空き家の状況・・・・・・・・ 10
- 5 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 6 これまでの取り組み状況・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 7 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

第3章 空家等対策に係る基本方針

- 1 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 2 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第4章 空家等対策の方向性

- 1 空家等の発生抑制と適正管理の推進・・・・・・・・・・ 17
- 2 空家等の利活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 3 管理不十分な空家等の解消に向けた取組の推進・・・・・・・・ 20
- 4 その他の取り組むべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第5章 空家等対策の実施体制

- 1 市民からの空家等に関する相談窓口の体制・・・・・・・・ 24
- 2 庁内の連携部署等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 3 日光市空家等適正管理審議会による調査審議・・・・・・・・ 25
- 4 地域・関係機関との連携・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

- 参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、人口減少、少子・高齢化の進行、既存建物の老朽化、社会的なニーズの変化や産業構造の変化により、使用されていない空家等が増加しています。これらの空家等の中には、適正な管理が行われず、倒壊のおそれや公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を抱えるものがあり、空家等の増加に伴い、今後より一層問題が深刻化することが懸念されます。

こうした中、国において平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年度法律第127号。以下「法」という。）が全面的に施行され、空家等対策の基本的な指針が示されました。

これに伴い、当市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成29年4月1日に「日光市空家等の適正管理に関する条例」（平成26年日光市条例第1号。以下「条例」という。）の一部改正を行うとともに、平成30年3月に「日光市空家等対策計画」を策定し、空家等の問題解決に向け取り組んでまいりました。

この度、計画の期間満了に伴い、これまでの取り組みや空家等の対策に係る社会情勢の変化を踏まえ、空き家対策の基本方針を示し、所有者等や市民、民間事業者等と連携をして公共の福祉の充実に図り、より快適に暮らせるまちづくりを進めるため「第2次日光市空家等対策計画」を策定します。

* 「空き家」表記について

本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせて「空家等」と表記します。ただし、既成されている「空き家バンク」等の固有名詞については、そのまま「空き家」と表記します。

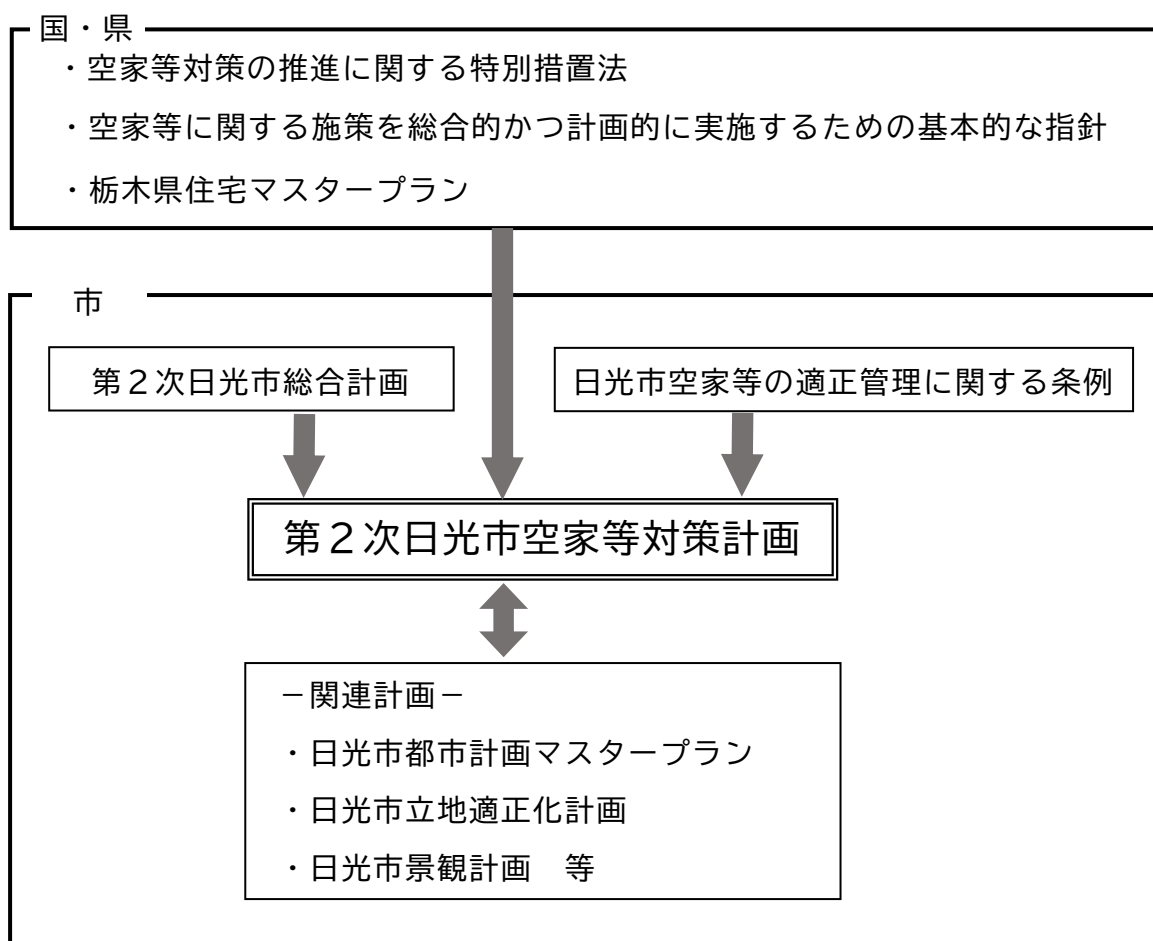
2 計画の位置付け

(1) 法令等の位置付け

日光市空家等対策計画は、法第6条及び条例第4条の規定に基づく計画であり、国が定める基本指針に則して、当市の基本的な考え方や対策の方向性を示すために策定するものです。

(2) 関連計画との整合性

本計画は最上位計画である「第2次日光市総合計画」の分野別計画であり、日光市都市計画マスタープラン等の関連計画との整合性を図りながら、空家等対策に取り組むものです。



3 計画の対象地区および対象とする空家等

本計画の対象地区は市内全域とし、また対象とする空家等は、法第2条第1項の「空家等」、同条第2項の「特定空家等」とします。（建築基準法第2条第2号の特殊建築物も含む。）

なお、対策を進めていく中で重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要と判断した場合は、適宜、重点対象地区を設けるものとします。

【 対象地区は市内全域 】

【 対象は空家法で定義する「空家等」「特定空家等」 】

※空家等対策の推進に関する特別措置法より抜粋

【空家等】（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であ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。

【特定空家等】（法第2条第2項）

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。

4 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化や、国、県の動向などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとしてします。

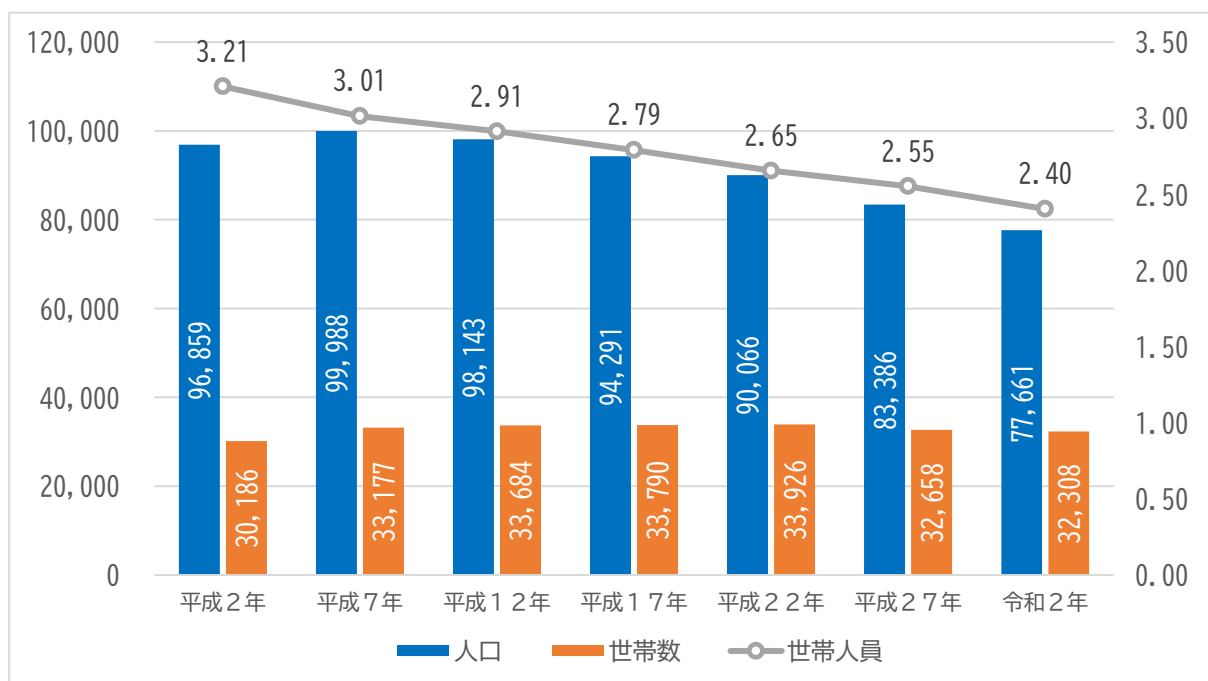
【 計画期間は令和5年度～令和9年度 】

第2章 当市の現状と空家等の状況

1 人口と世帯の動向

当市の人口は、国勢調査によると昭和30年の112,940人をピークとし、昭和55年に97,515人、平成7年に99,988人と増加した年もあったものの、昭和60年以降は減少が続き、令和2年では77,661人となっています。また、世帯数については、核家族化の影響から、平成22年までは増加傾向にありましたが、その後減少し令和2年は32,308世帯となっています。一方、世帯人員については、人口減少の影響を受け令和2年では2.4人/世帯まで減少している状況です。

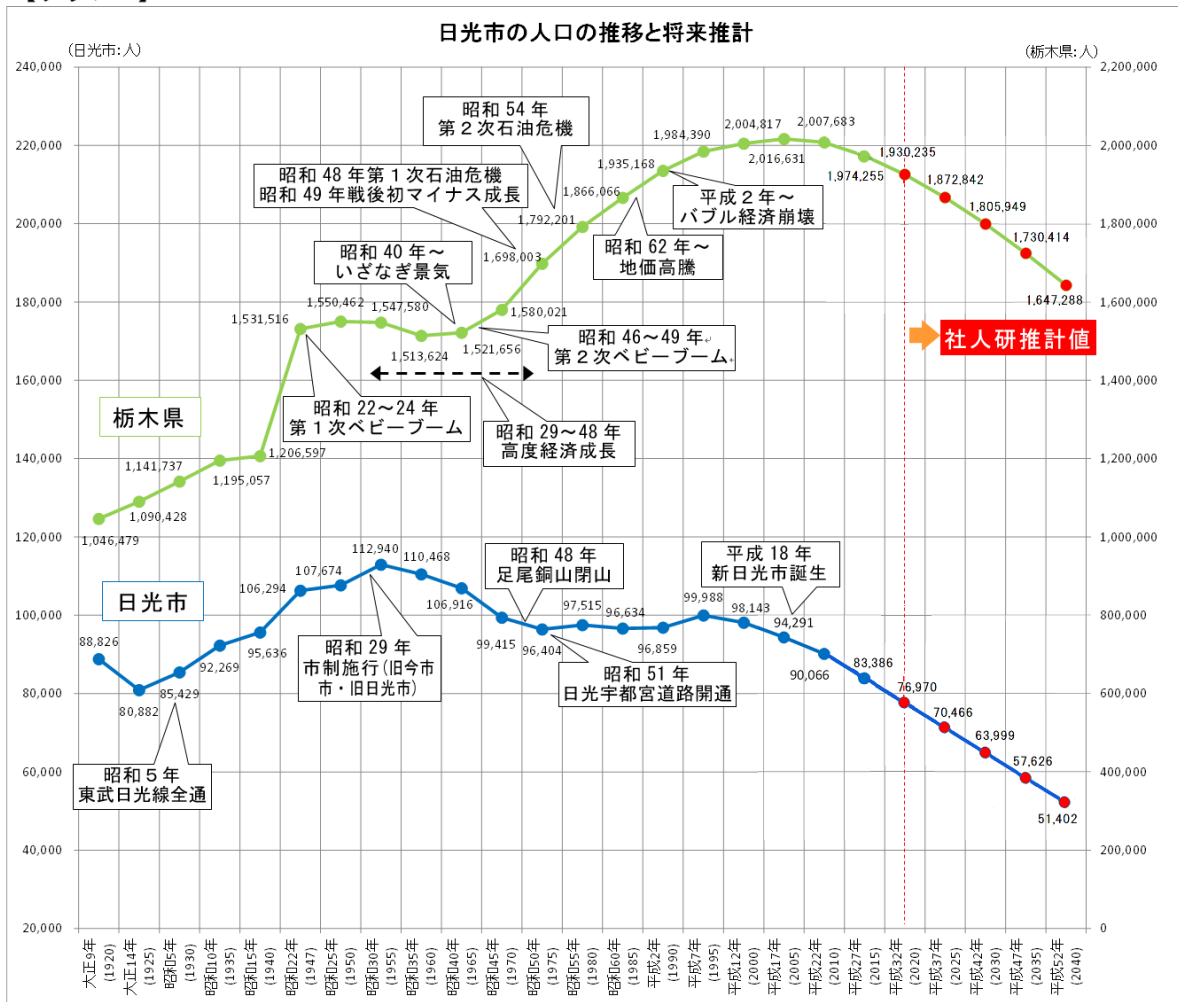
人口・世帯数、世帯人員の推移（各年10月1日現在）



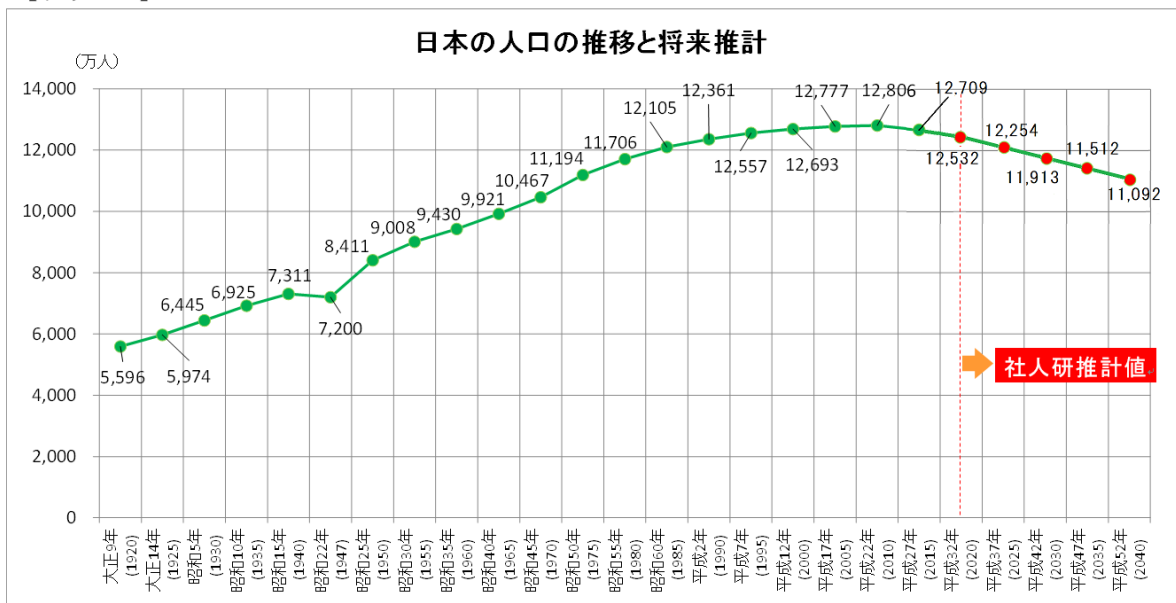
年別	T14年	S5年	S10年	S15年	S22年	S25年	S30年	S35年	S40年	S45年
人口	80,882	85,429	92,269	95,636	106,294	107,674	112,940	110,468	106,916	99,415
世帯	16,702	17,179	18,237	18,840	21,672	21,715	22,262	23,696	25,097	25,513
年別	S50年	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年
人口	96,404	97,515	96,634	96,859	99,988	98,143	94,291	90,066	83,386	77,661
世帯	25,975	28,956	28,999	30,186	33,177	33,684	33,790	33,926	32,658	32,308

出典：国勢調査(R2)

【グラフ1】



【グラフ2】



資料：国勢調査、社人研「地域別将来推計人口」

2 地域別人口および世帯の推移

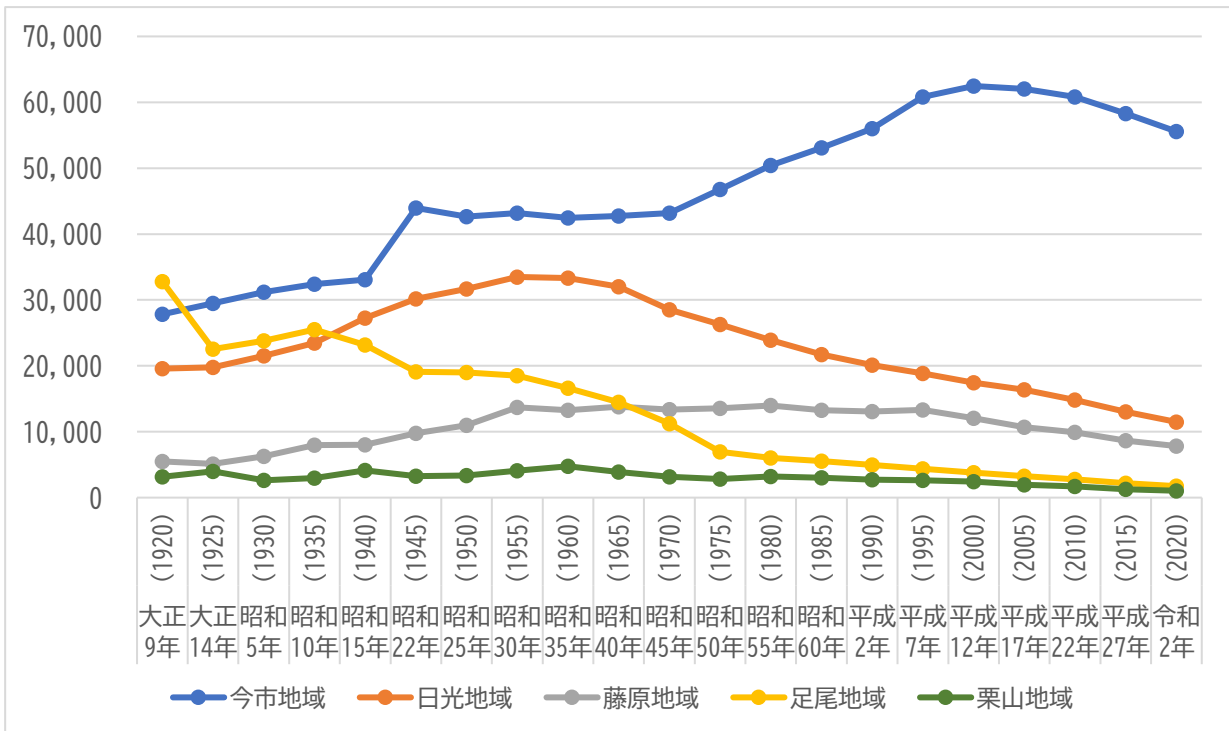
国勢調査における令和2年までの地域別人口の推移を見ると、今市地域が総人口の約7割を占めており、全体では減少傾向にあります。

地域別人口・世帯数の推移

年次	人口・世帯	今市地域	日光地域	藤原地域	足尾地域	栗山地域	全域
大正14年 (1925)	人口	29,482	19,756	5,121	22,547	3,976	80,882
	増減率(%)	—	—	—	—	—	—
	世帯	5,940	4,066	1,091	5,133	472	16,702
昭和5年 (1930)	人口	31,190	21,537	6,276	23,803	2,623	85,429
	増減率(%)	5.79	9.01	22.55	5.57	▲34.03	5.62
	世帯	6,118	4,228	1,225	5,149	459	17,179
昭和10年 (1935)	人口	32,412	23,471	7,954	25,484	2,948	92,269
	増減率(%)	3.92	8.98	26.74	7.06	12.39	8.01
	世帯	6,376	4,488	1,457	5,396	520	18,237
昭和15年 (1940)	人口	33,064	27,231	8,016	23,187	4,138	95,636
	増減率(%)	2.01	16.02	0.78	▲9.01	40.37	3.65
	世帯	6,407	5,268	1,493	5,000	672	18,840
昭和22年 (1947)	人口	43,976	30,154	9,776	19,107	3,281	106,294
	増減率(%)	33.00	10.73	21.96	▲17.60	▲20.71	11.14
	世帯	8,412	6,437	1,992	4,229	602	21,672
昭和25年 (1950)	人口	42,644	31,687	11,003	18,994	3,346	107,674
	増減率(%)	▲3.03	5.08	12.55	▲0.59	1.98	1.30
	世帯	8,347	6,535	2,099	4,151	583	21,715
昭和30年 (1955)	人口	43,171	33,490	13,702	18,510	4,067	112,940
	増減率(%)	1.24	5.69	24.53	▲2.55	21.55	4.89
	世帯	7,952	6,924	2,593	4,029	764	22,262
昭和35年 (1960)	人口	42,476	33,348	13,285	16,608	4,751	110,468
	増減率(%)	▲1.61	▲0.42	▲3.04	▲10.28	16.82	▲2.19
	世帯	8,496	7,481	2,821	3,952	946	23,696
昭和40年 (1965)	人口	42,751	32,031	13,778	14,470	3,886	106,916
	増減率(%)	0.65	▲3.95	3.71	▲12.87	▲18.21	▲3.22
	世帯	9,383	7,782	3,374	3,710	848	25,097
昭和45年 (1970)	人口	43,201	28,502	13,368	11,202	3,142	99,415
	増減率(%)	1.05	▲11.02	▲2.98	▲22.58	▲19.15	▲7.02
	世帯	10,198	7,504	3,732	3,272	807	25,513
昭和50年 (1975)	人口	46,760	26,279	13,574	6,948	2,843	96,404
	増減率(%)	8.24	▲7.80	1.54	▲37.98	▲9.52	▲3.03
	世帯	11,661	7,289	3,888	2,336	801	25,975
昭和55年 (1980)	人口	50,423	23,885	13,977	6,007	3,223	97,515
	増減率(%)	7.83	▲9.11	2.97	▲13.54	13.37	1.15
	世帯	13,185	7,322	5,008	2,184	1,257	28,956
昭和60年 (1985)	人口	53,113	21,705	13,256	5,556	3,004	96,634
	増減率(%)	5.33	▲9.13	▲5.16	▲7.51	▲6.79	▲0.90
	世帯	14,243	6,865	4,675	2,095	1,121	28,999
平成2年 (1990)	人口	56,008	20,128	13,051	4,934	2,738	96,859
	増減率(%)	5.45	▲7.27	▲1.55	▲11.20	▲8.85	0.23
	世帯	15,673	6,585	5,021	1,921	986	30,186
平成7年 (1995)	人口	60,811	18,874	13,300	4,380	2,623	99,988
	増減率(%)	8.58	▲6.23	1.91	▲11.23	▲4.20	3.23
	世帯	18,143	6,584	5,629	1,838	983	33,177
平成12年 (2000)	人口	62,476	17,428	12,031	3,797	2,411	98,143
	増減率(%)	2.74	▲7.66	▲9.54	▲13.31	▲8.08	▲1.85
	世帯	19,522	6,363	5,198	1,659	942	33,684
平成17年 (2005)	人口	62,047	16,379	10,684	3,248	1,933	94,291
	増減率(%)	▲0.69	▲6.02	▲11.20	▲14.46	▲19.83	▲3.92
	世帯	20,612	6,233	4,668	1,466	811	33,790
平成22年 (2010)	人口	60,831	14,810	9,936	2,763	1,726	90,066
	増減率(%)	▲1.96	▲9.58	▲7.00	▲14.93	▲10.71	▲4.48
	世帯	21,147	5,986	4,658	1,272	863	33,926
平成27年 (2015)	人口	58,295	13,016	8,632	2,178	1,265	83,386
	増減率(%)	▲4.17	▲12.11	▲13.12	▲21.17	▲26.71	▲7.42
	世帯	21,348	5,475	4,121	1,063	651	32,658
令和2年 (2020)	人口	55,579	11,483	7,819	1,739	1,041	77,661
	増減率(%)	▲4.66	▲11.78	▲9.42	▲20.16	▲17.71	▲6.87
	世帯	21,808	5,125	3,931	882	562	32,308
	増減率(%)	2.15	▲6.39	▲4.61	▲17.03	▲13.67	▲1.07

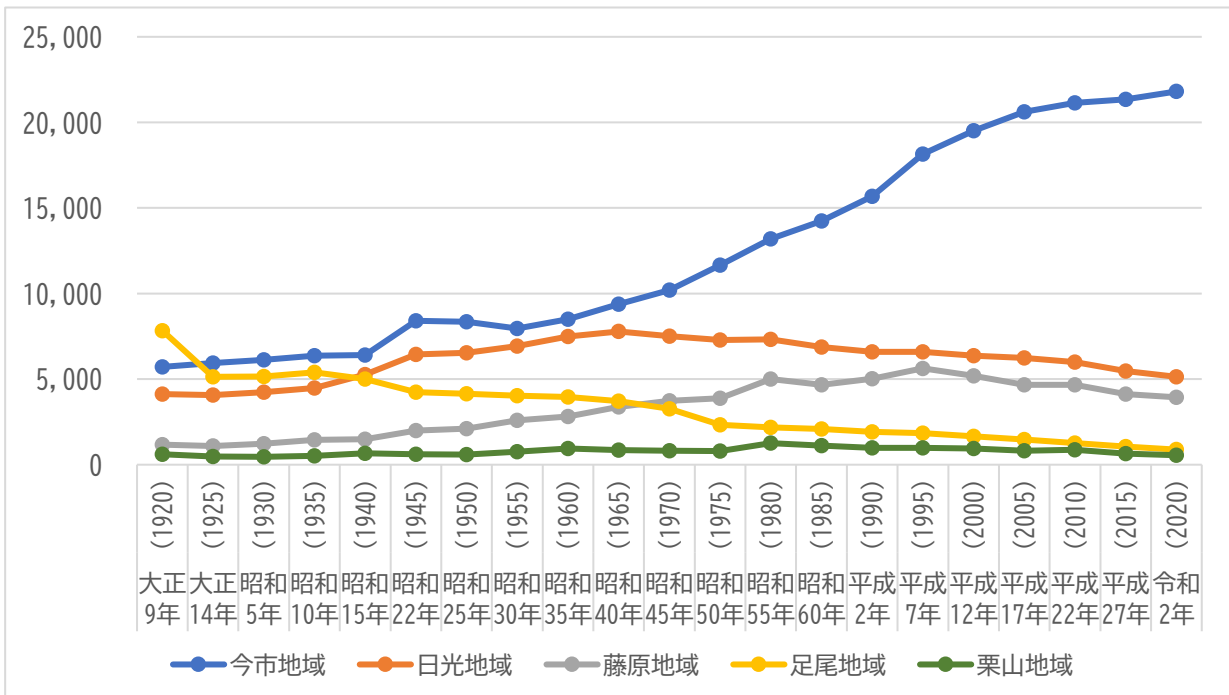
出典：国勢調査(R2)

地域別人口の推移（単位：人）



出典：国勢調査(R2)

地域別世帯数の推移（単位：世帯）



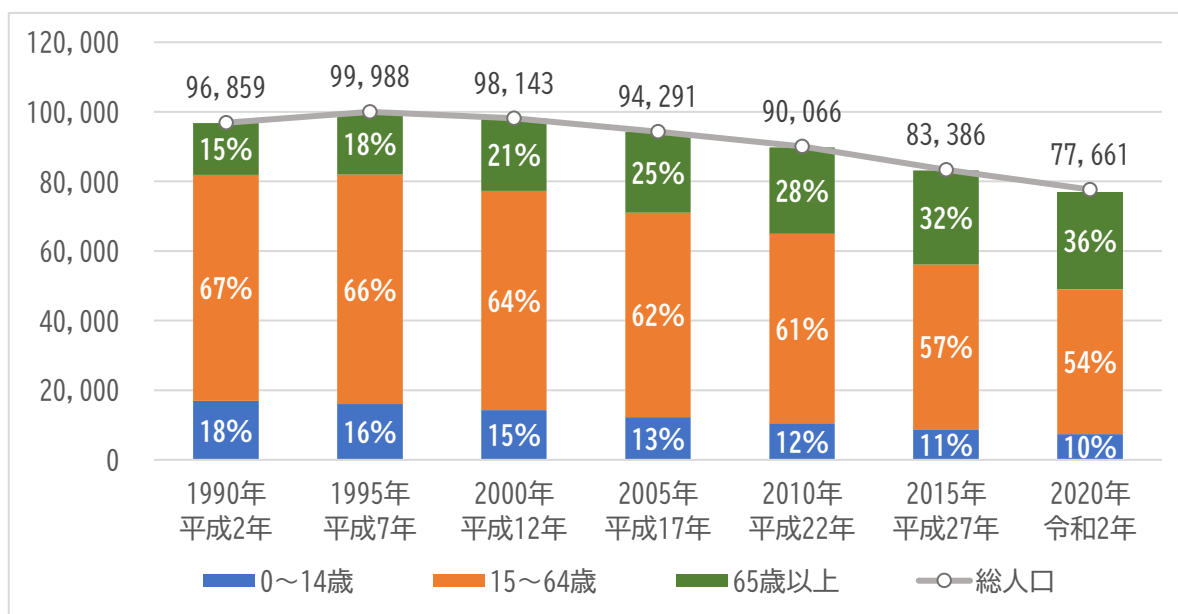
出典：国勢調査(R2)

【 全地域において、人数は減少傾向 】

3 年齢3階層別人口および地域別高齢化率の推移

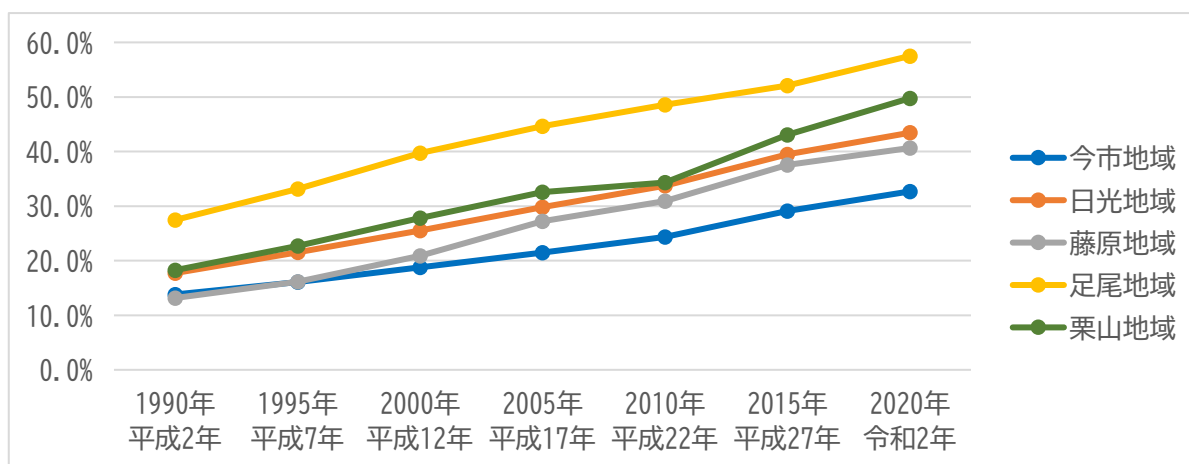
国勢調査の結果では、当市の人口減少が進行する中、65歳以上の割合が増え、令和2年度では36%となっています。これを地域別で見ますと、今市地域の32.7%に比べ、栗山地域が49.8%、足尾地域が57.5%となり、山間地域で高齢化が特に進んでいる状況になっています。

日光市の年齢3階層別人口の推移



出典：国勢調査(R2)

日光市各地域の高齢化率の推移



出典：国勢調査(R2)

【 山間地域を中心に高齢化が進行 】

4 住宅・土地統計調査による空き家の状況

国では、5年ごとに「住宅・土地統計調査」を実施しています。この調査結果において、平成30(2018)年の当市の空き家数は9,830戸で、空き家率が23.1%となっています。これは、栃木県の空き家率17.3%より高く、平成25(2013)年の当市の空き家率から4.2ポイント増えており、増加傾向であることがわかります。

住宅総数・空き家数・空き家率の推移

区分	平成 20(2008)年			平成 25(2013)年			平成 30(2018)年		
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,631,000	8,196,400	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
栃木県	839,900	126,300	15.0	879,100	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3
日光市	40,550	8,120	20.0	39,280	7,420	18.9	42,610	9,830	23.1

出典：「住宅・土地統計調査結果表」（総務省統計局）(H30)

※住宅・土地統計調査とは、国が住宅とそこに居住する世帯状況、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調査です。調査方法は、抽出調査であり、結果は推計値となっています。

※住宅・土地統計調査における空き家数は、アパート等は部屋ごとに空き家数を計上するなど、空家法における「空き家」の定義とは異なります。

【 空き家は増加傾向 】

5 空家等の現状

当市では、市内の空き家の状況把握及びデータベース化を目的として、平成28年度に空家等実態調査を実施しました。その後、市民からの情報提供や相談等で入手した空家等の情報について、実態調査の区分にあわせた現地調査を実施し、データベースの更新を行っています。

調査結果（令和4年3月末時点）

地域名	A	B	C	D	計
今市地域	14	469	125	13	611
日光地域	14	391	208	11	624
藤原地域	6	221	77	7	311
足尾地域	0	213	50	14	277
栗山地域	0	53	13	1	67
合計	34	1,337	473	46	1,890

【評価区分】

A：賃貸物件、売り物件、テナント募集のもの（管理物件）。

B：空家等ではあるが、周辺環境を害するものではない。

C：外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが影響範囲が建物敷地内までのもの。

D：外壁や屋根、窓等に腐朽破損があり、影響範囲が建物敷地外に及ぶ恐れがあるもの。

※空家等の数については、自治会の情報提供をベースとして建物の管理状況等を詳細に調査したものです。国が実施した住宅・土地統計調査とは空き家の定義や調査方法が異なるため、数値に差異が生じた結果となっています。

日光市における空家等に関する相談内容の内訳

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	合計
草木等の繁茂	7	11	15	7	18	18	76
建物・工作物の破損	8	7	12	15	15	14	71
ハチの巣	8	4	3	3	4	5	27
ごみの放置	2	-	-	-	-	1	3
その他の相談	6	3	2	3	1	3	18
合計	31	25	32	28	38	41	195

【 日光市の空家等の総数は 1, 890 件を把握 】

6 これまでの取り組み状況

当市では、平成30年3月に策定した「日光市空家等対策計画」に基づき、空き家の適正管理を図るため、所有者に対する情報提供や指導、空き家バンクを活用した空き家の利活用の支援などの取り組みを実施しています。

日光市の空き家対策に対する取り組み状況（平成28年度～令和3年度）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	計
適正管理の情報提供 (通知件数)	28	19	30	28	38 (再 12)	41 (再 18)	184
空き家バンク利活用 件数	6	9	15	9	10	4	63
特定空家等除却補助	1	1	0	2	0	1	5

また、空き家が増加傾向にある現状に対し、当市の除却や利活用に係る取り組み件数が伸び悩んでいることから、令和4年度組織機構改革において、空き家の相談や除却、空き家の利活用当に係る事務を集約した組織（係）を新設し、対策の強化を図っています。

7 空家等における課題

(1) 空家等の状況把握

- ・市内全域で空家等が発生していますが、現地確認以外で正確に空家等の確認をすることが困難であり、建物の劣化や除却といった状況変化に対しては、自治会や地域住民との連携が不可欠です。（状況把握）
- ・長期間空き家となり、所有者が死亡して相続登記がなされていない場合や家屋が未登記などの場合、所有者の特定や連絡先の把握に時間を要します。（相続・所有権）
- ・少子高齢化や核家族化の影響から、空家等の発生件数が増加傾向となっているため、実態調査に係る事務量が増加しています。（事務量の増加）

(2) 空家等の適正管理

- ・空家等の所有者が市外に転出している場合、空家等が適正に管理されていない状況がみられるため、所有者等に対する意識啓発が必要です。（意識啓発）
- ・所有者等が高齢である場合や市外に住む場合、定期的に空家等の管理をすることが難しく、管理にかかる費用負担も大きくなります。（管理に対する負担）
- ・所有者探索においては、近隣住民による情報提供が不可欠ですが、過疎化が進む一部の地域では市が空家等の所有者に関する情報を入手しづらくなっています。（地域コミュニティの希薄化）

(3) 空家等の利活用

- ・空家等の売却や賃貸など、空家等の流通について、所有者が市外に居住している場合、市内不動産業者に関する情報や相談先の情報不足しています。（情報不足）
- ・空家等を利活用するにあたり、利用者のニーズに応じたりリフォームが必要な場合、購入者等に費用負担が生じます。（費用負担）

(4) 空家等の除却

- ・空家等を解体する際には多額の費用が必要となりますが、所有者が高齢者や低所得者の場合、費用の捻出が困難となり、解体が進まないことがあります。（費用負担）
- ・特定空家等に対する行政代執行については、所有者の状況等によってはその費用の回収が見込めない可能性があり、実質的に自治体が費用を負担することが想定されるため、より慎重に検討することが求められます。（費用負担）
- ・空家等に関わりの薄かった相続人や親族は、解体するための費用を捻出することに抵抗を感じる傾向があります。（費用負担）
- ・解体後の跡地について、立地条件によっては売却が困難または低価格になる可能性があります。また、固定資産税等の住宅用地特例措置がなくなり、税額が上がることに不安を感じる傾向があります。（流通/税制）

＊固定資産税等の住宅用地特例措置

専用住宅や併用住宅など、住居部分のある建物が建っている土地の固定資産税等の額が最大で1/6に軽減される制度です。

(5) 空家等の相談体制

- ・空家等の相談内容は、利活用、管理、除却など幅広いため、自治会や関係機関と連携した相談体制が必要とされます。（体制）

【 課題は、状況把握から適正管理、利活用、除却まで幅広い 】

第3章 空家等対策に係る基本方針

1 目的

市民一人ひとりが安全で安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化に寄与するため、空家等の発生抑制と適正管理の推進や利活用の促進等を行うことにより、空家等の対策に取り組みます。

2 基本方針

空家等は、法第3条において、「空家等の所有者又は管理者は、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、所有者が適正に管理することが責務とされています。そのため、空家等に起因する被害が生じた場合、当事者同士で解決を図るのが原則です。

しかし、空家等の所有者に適正管理の必要性が認識されず、特に市外に転居した所有者の中には、空家等の適正管理の費用が掛かることから、放置されている状況も見受けられます。

今後、人口減少により空き家数の増加が懸念されることを踏まえ、空家等の発生抑制や適正管理、管理不十分な状態の解決、利活用など、建物の状態や所有者の状況にあわせた対策を講じるものとします。

(1) 空家等の発生抑制と適正管理の推進

空家等の発生を抑制するために、自治会や関係機関と連携して情報を共有し、状況の把握に努めます。

建物所有者等に対しては、空家等における責務と適正管理について、意識啓発を行うとともに、必要に応じて、指導・助言等に取り組みます。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等を地域資源として捉え、利活用を促進することにより、地域の活性化や移住定住促進を図ります。

(3) 管理不十分な空家等の解消に向けた取組の推進

管理が不十分で周辺環境に悪影響を与えるおそれがある空家等について、所有者に対応を促すほか、解消に向け必要な対策に取り組みます。

日光市の課題

人口減少等により、空き家数が今後も発生
管理不十分な空き家の増加を懸念

早期から対策し、管理不十分な空き家の増加を抑制

空き家になる前

基本方針(1)

空家等の発生抑制と適正管理

空き家の発生

基本方針(2)

空家等の利活用

管理不十分な
空き家

基本方針(3)

管理不十分な空家等の解消に向けた取組

第4章 空家等対策の方向性

空き家の発生により周辺環境に悪影響を及ぼす要因には、所有者の意識の問題や生活状況、経済状況、また建物自体の立地や劣化状況など、多様な問題が関係しており、ひとつの対策では十分な対応ができません。

このため、空家等の発生抑制から、空家等の適正管理の推進、空家等の利活用による、移住促進・地域コミュニティの維持等、各段階や実態に応じた対策が必要です。そのため、空家等の問題について、自治会や関係機関との連携を図りながら、総合的に空家等の対策に取り組めます。

1 空家等の発生抑制と適正管理の推進

建物の所有者等は、空き家となり利用しなくなった場合でも、適正に管理することが責務とされています。また、空き家を放置すると老朽化にともなって管理費や除却費が増え、長期間未相続の場合は、相続の手続きも難しくなることなどを所有者に意識してもらうことが重要です。このため、空き家になる前から、建物所有者に対する意識啓発や、空家等に対する適正管理を促す取り組みを進めます。

(1) 建物所有者および地域住民への意識啓発

- ・ 固定資産税納税通知書の送付時にチラシを送付
- ・ 広報にっこう、市ホームページ等による周知
- ・ 空家等に関する各情報を記載したチラシを、市民課の窓口手続き時に配布
- ・ 自治会等と連携し、実態調査等にあわせた地域住民への周知

(2) 空家等の適正管理についての情報提供

- ・ 空家等の所有者に対して、現在の状態等の情報提供
- ・ 草刈り等の簡易な管理について、市と協定を結ぶシルバー人材センターの紹介
- ・ 建物の管理や売買、除却、相続手続き等についての関係事業者等の紹介

2 空家等の利活用の促進

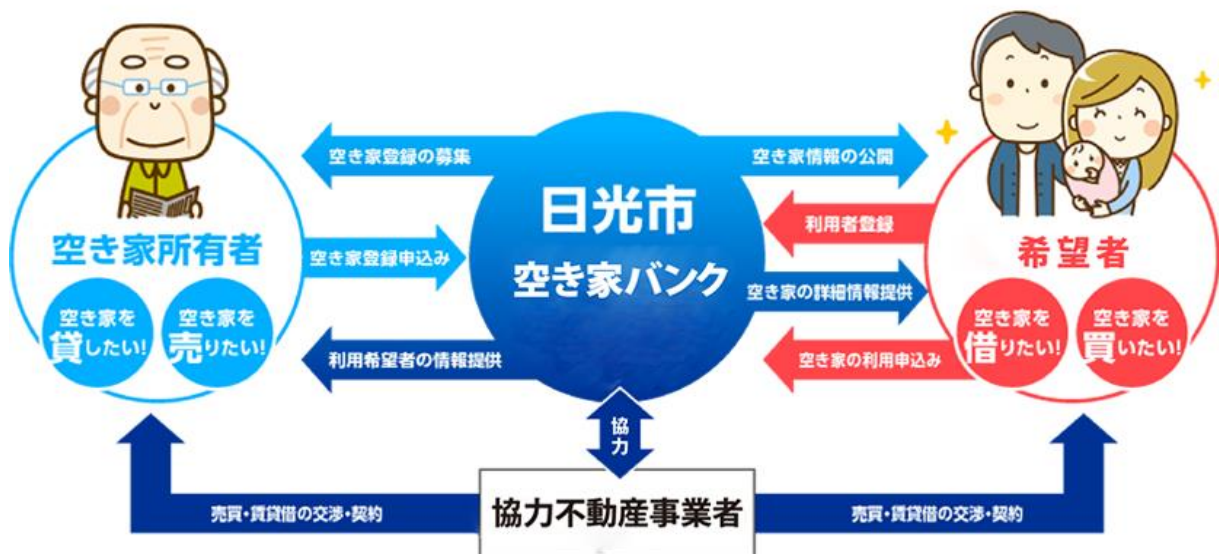
空家等を市場に流通させ、売買や賃貸で利活用されることによって、移住定住促進や地域コミュニティの維持など、地域の活性化が期待できます。市では、空家等を有効な地域資源として捉え、所有者等へ利活用に関する情報を提供するほか、空き家バンク等の活用による流通の促進など、空家等の利活用に向けた効果的な取り組みを行います。また、空家等を除却した跡地については、所有者等の意向も踏まえて関係機関と連携し、利活用の可能性などを検討します。

(1) 空家等の利活用（空き家バンクによる空家等の流通）

- ・ 空き家バンクによる所有者と利用希望者のマッチング支援
- ・ 空き家バンク等の情報提供（市ホームページや広報、チラシ配布、民間の不動産紹介サイトとの連携等）

＊空き家情報登録制度「日光市空き家バンク」

市内に所在する空家等（住宅や店舗等）の所有者と空家等の利活用希望者をマッチングできる体制を構築し、空家等の有効活用の促進を図る制度です。



(2) 空家等の利活用に対する補助制度

- ・空家等の利活用により移住定住を促進するために、国等の補助事業を活用し、空き家バンク登録物件に対するリフォーム補助の検討
- ・「商店リフレッシュ事業費補助金」の活用
- ・「空き店舗対策家賃補助事業費補助金」の活用

*（仮称）空き家バンクリフォーム補助金

市外から移住される方が空き家バンクに登録された物件を購入し、住宅のリフォームを行う際に要する費用の一部を補助する制度です。

*商店リフレッシュ事業費補助金

市内の商工業の活性化を目的として、本市において商業を営む方又は空き店舗等を利用して営業を開始しようとしている方が市内業者を利用して店舗の改修等を行う事業に要する費用の一部を補助する制度です。

*空き店舗等対策家賃補助事業費補助金

市内にある商店街の空洞化の抑制と地域の活性化を目的に、空き店舗等を賃借して事業を開始しようとする方に対し、家賃に要する経費の一部を補助する制度です。

○達成目標

「第2次日光市総合計画後期基本計画」において、空き家対策に係る成果指標を定めていることから、それを基に当計画の達成目標を設定します。

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
空き家バンク利活用件数	14	16	18	19	20

3 管理不十分な空家等の解消に向けた取組の推進

長期間放置されている空家等の多くは、老朽化による劣化や雑草の繁茂による景観の悪化など、地域の生活環境に悪影響を与えています。そのため、空家等の現状を所有者等に示し適正管理を促すほか、適正管理に関する情報の提供や各種支援策を実施し、自発的な対応を促します。また、管理不十分な空家等のうち、特定空家等と判断した空き家については、法第14条に基づき対策を推進します。

(1) 現地調査等の実施

- ・住民からの相談・通報等による、現地調査の実施
- ・空き家情報管理システムによる空家等の状態の把握・分析
- ・空き家数の動向を踏まえ、状況に応じて市内全域の実態を把握

(2) 所有者等の確認および情報提供・助言

- ・近隣住民や関係者等からの所有者等に関する情報収集
- ・固定資産課税台帳・不動産登記簿情報等による事実確認
- ・住民票情報や戸籍謄本等による所有者の特定・相続人の確認
- ・所有者等に対する現況・苦情内容等の情報提供、各種制度の紹介等

(3) 応急措置

- ・そのまま放置すると人の生命、身体又は財産に損害を及ぼすおそれがある空家等について、所有者等が速やかに危険回避のための措置が取れない場合は、条例に基づき必要な最低限度の応急措置を実施

(4) 特定空家等の審査・認定

- ・複数の職員で建物の状態や、周辺への影響・危険の切迫性等を現地調査
- ・認定基準に基づいた審査・判断
- ・日光市空家等適正管理審議会での認定基準等の調査・審議

(5) 特定空家等への対応

- ・検討した措置の内容を講じるよう助言・指導
- ・助言・指導により改善が見られない場合、相当な猶予期間を定めて勧告
- ・勧告により改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、相当な猶予期間を定めて措置を講じるよう命令

- ・命令の措置が履行されないときや不十分な場合等に、命令の措置を所有者等に代わり行う（行政代執行）
※行政代執行については、費用面や公平性の観点から慎重に検討する。

(6) 空き家の除却に対する補助制度

- ・国等の補助事業を活用した「(仮称) 空家等除却費補助金」

※(仮称) 空家等除却費補助金

特定空家等や不良住宅に認定された建物等を除却（解体撤去）する際に要する費用の一部を補助する制度です。

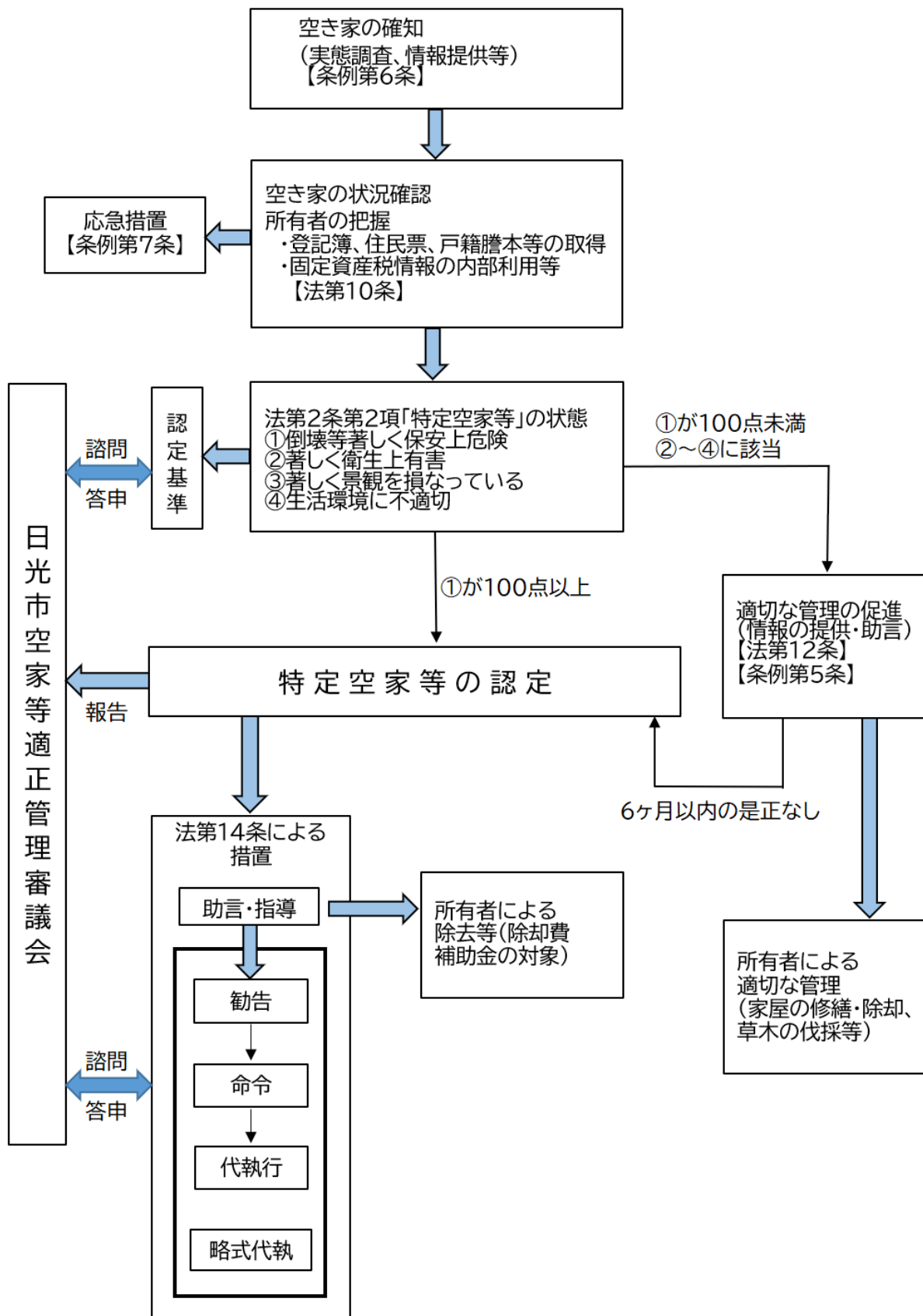
【特定空家等とは】（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

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。

【不良住宅とは】（住宅地区改良法第2条第4号）

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。

特定空家等に対する対応の流れ



4 その他の取り組むべき事項

(1) 空家等を除却した跡地の固定資産税等の対応

管理不十分な空家等が除却されることは、問題を解決する有効な手段の一つですが、住宅だった建物が除却され更地になると、土地の固定資産税の住宅用地特例措置がなくなり税額が上がることから、除却の弊害になることが予想されます。そのため、先進他市の取組状況を情報収集し、効果や公平性を検証したうえで対応策を検討します。

(2) 大規模な建物への対応

当市は古くから観光地として栄えており、旅館やホテルなど観光施設が点在しています。しかし、それらの中には、大規模な建物が空き家となり老朽化が進むことで、安全性や景観に問題を生じているものがあります。そのため、関係法令に基づき、管理不十分な建物の所有者等に対して適正管理を促し、所有者が不明な建物については、関係事業者や地域住民と連携して所有者探索に取り組みます。また、建物の劣化状況の詳細な調査や応急措置など、現状に応じた対策を実施するほか、問題解決に向け国や栃木県、関係団体等と連携を図ります。

(3) 立地適正化計画との整合性を図った空家等対策の検討

当市の立地適正化計画では、まちづくりの基本方針として、「暮らしやすいコンパクトなまち」、「ネットワークによる便利なまち」、「住みよい環境が整ったまち」を掲げ、都市機能・居住の誘導を図ることとしています。こうした状況なども踏まえた空家等の対策についても検討します。

(4) 国の支援の有効活用

国の「空き家対策総合支援事業」では、空家等対策計画の策定に係る空家等の実態調査や空家等所有者の特定など、各種補助メニューがあります。空家等の問題について、今後様々なケースが想定されることから、国の支援を有効活用し、幅広い対策が実施できるよう検討します。

第5章 空家等対策の実施体制

1 市民からの空家等に関する相談窓口の体制

空家等に関する相談は、自治会や市民からの通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空家等を利用したい移住者からの問合せなど、多様です。

空家等の現場状況については、原則として空家等対策主管課の建築住宅課が公道から確認するなど情報を収集し、所有者等に必要な情報提供や助言等を行い、問題解決に努めます。

2 庁内の連携部署等

空家等の問題は、防犯、防災、生活環境、景観など多岐の分野に渡っていることから、空家等対策主管課である建築住宅課が統括しながら庁内関係部署と連携し、全庁的に空家等対策に取り組みます。

【建設部局（建築住宅課）】

- ・ 空家等に関する相談対応
- ・ 空家等のデータベース化（日光市空き家情報管理システム）
- ・ 空家等の適正管理の促進
- ・ 空き家情報登録制度（日光市空き家バンク）
- ・ 建築基準法による措置等
- ・ 空家等対策における関係課との連絡調整

【財務部局】

- ・ 市が空家等の所有者等を調査する際の固定資産税情報の提供
- ・ 特定空家等に係る固定資産税等の住宅用地の特例対象からの除外

【市民環境部局】

- ・ 防犯、生活環境、景観に関する相談対応
- ・ ごみの不法投棄対策の推進

【観光経済部局】

- ・ 空き店舗等改修費補助（商店リフレッシュ事業）
- ・ 空き店舗等対策家賃補助事業費補助

【地域振興部局】

- ・ 移住定住の促進
- ・ 地域の情報収集
- ・ 自治会等との連携

【消防本部】

- ・ 消防法に基づく火災予防上の措置等
- ・ 火災予防条例に基づく空き地及び空家等への措置

3 日光市空家等適正管理審議会による調査審議

条例に基づく諮問機関として、弁護士、建築士等の専門家や自治会連合会推薦者等で構成される「日光市空家等適正管理審議会」を設置しております。この審議会において、空家等対策計画の策定、特定空家等の認定基準等の調査審議を行うなど、連携を図りながら空家等対策を進めていきます。

4 地域・関係機関との連携

空家等の状況把握や所有者等の所在の情報、空き家問題を未然に防ぐための意識啓発については、地域に密着した事項であるため、自治会や地域住民に協力いただくことが重要です。また、空家等における諸問題は、所有物件の維持管理、相続、売買取引、所有権の移転手続き、修繕・解体工事等多岐に渡り、専門家による知見等も必要になります。このため、自治会や地域住民、シルバー人材センター、不動産業者、建築等の関連事業者などとの関係性を構築するよう検討します。

日光市における空家等対策の実施体制図

