

日光市空家等対策計画

平成30年3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、対象とする空家等・・・・・・・・・・ 3
- 4 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 本市の現状と空家等の状況

- 1 本市の人口と世帯数等の動向・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 地域別の人口および世帯の推移・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 年齢3階層別人口の推移・・・・・・・・・・・・ 8
- 4 空家等の実態調査・・・・・・・・・・・・ 9

第3章 空家等対策に係る基本方針

- 1 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 2 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

第4章 空家等対策の方向性

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・ 20
- 2 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進・・・・・・・・ 22
- 3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処・・ 24

第5章 空家等対策の実施体制等

- 1 市民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・ 26
- 2 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

第6章 その他空家等に対する対策の実施に関し必要な事項

- 1 補助制度の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 2 融資制度の周知・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

全国的な人口減少、少子・高齢化が深刻化する中、ライフスタイルや社会的なニーズのめまぐるしい変化に伴い、より快適な住まいを求める傍ら、空家等の発生が増加し、全国的に大きな社会問題となっています。

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、本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。）の一部改正を行いました。

空家等の発生には、さまざまな背景が存在しますが、適切な管理が行われていない空家等は、保安上のほかに衛生、景観等の問題が生じて、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、まちとしての魅力を低下させてしまう恐れがあります。

空家等は所有者等が適切に管理する義務を負うものですが、市として空家等対策についての基本方針を示し、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「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」に関連し「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」等は、そのまま表示します。

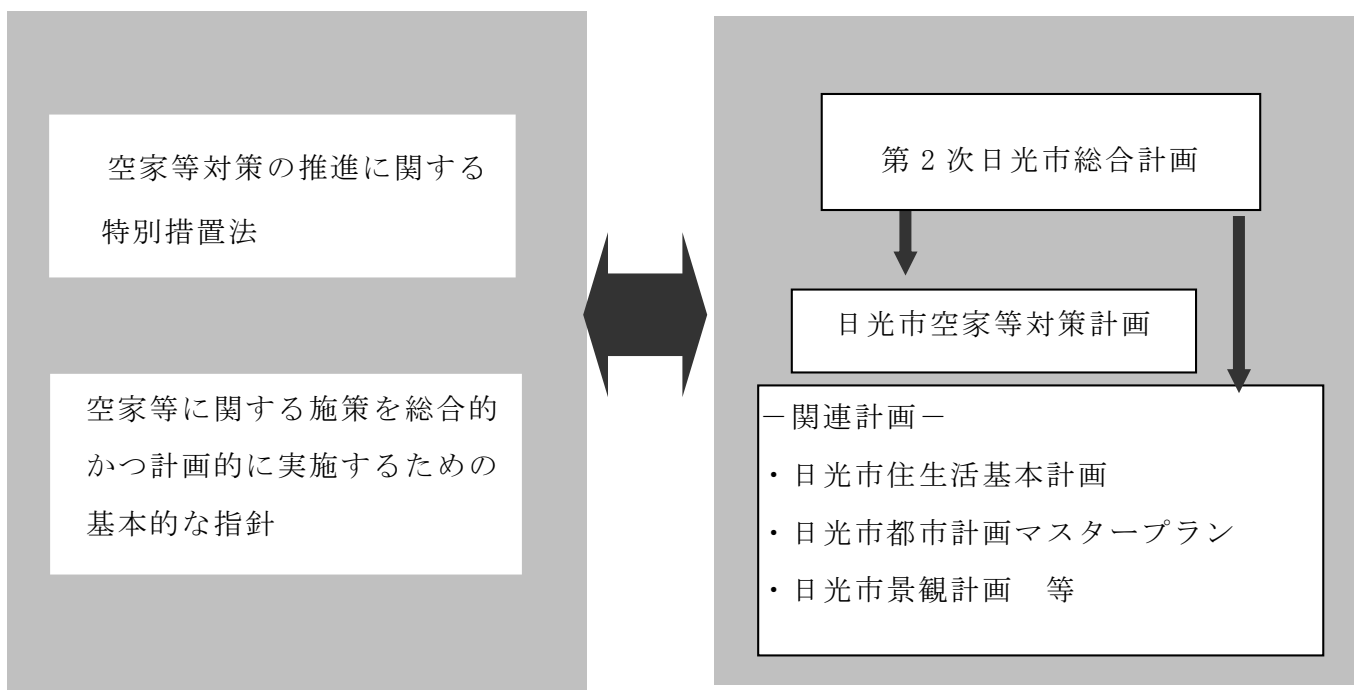
2 計画の位置付け

(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、本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、日光市住生活基本計画等の関連計画との整合を図りながら、空家等対策に取り組むものです。



* 関連計画より抜粋

○「日光市住生活基本計画」

安全・安心な住まい・まちづくり・・・空き家の有効活用の推進

○「日光市都市計画マスタープラン」

恵まれた景観を有効に保全・活用するとともに、安心して快適に生活することができるまちづくり

○「日光市景観計画」

景観形成の方針・・・国際観光文化都市にふさわしい市街地等景観の保全・創出

3 計画の対象地区及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。

【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。

【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

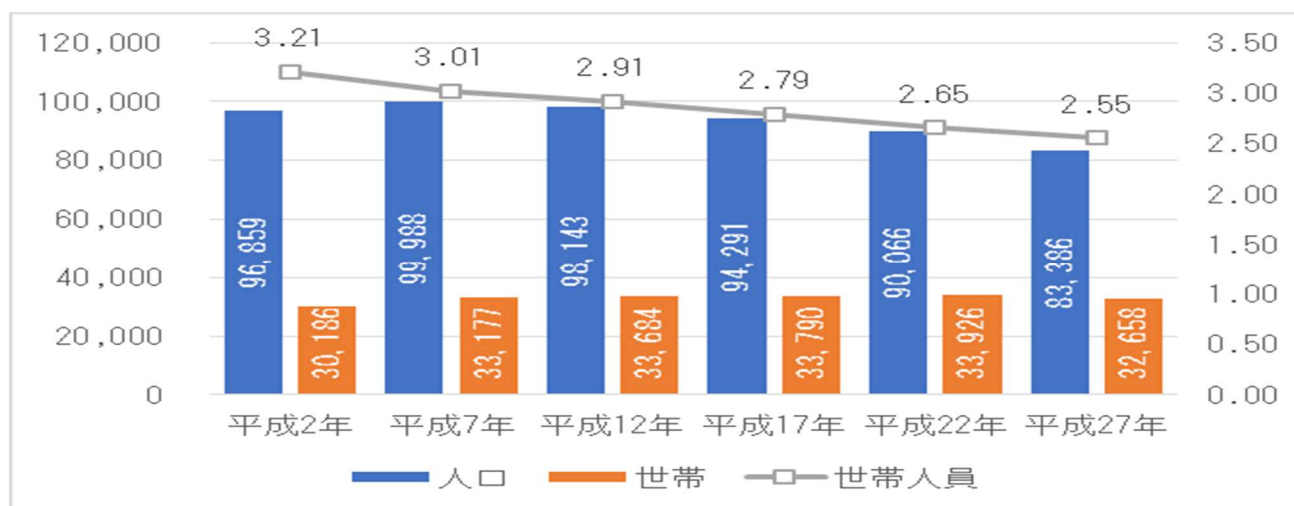
本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変動があつた場合には適宜見直しを行うものとします。

第2章 本市の現状と空家等の状況

1 人口と世帯の動向

本市の人口は、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年以降は減少が続いています。栃木県全体としても人口が減少しており、今後は少子・高齢化の傾向が一層加速することが予測されます。また、世帯人員についても平成27年では2.55人／世帯となっており核家族化が進んでいる状況となっています。

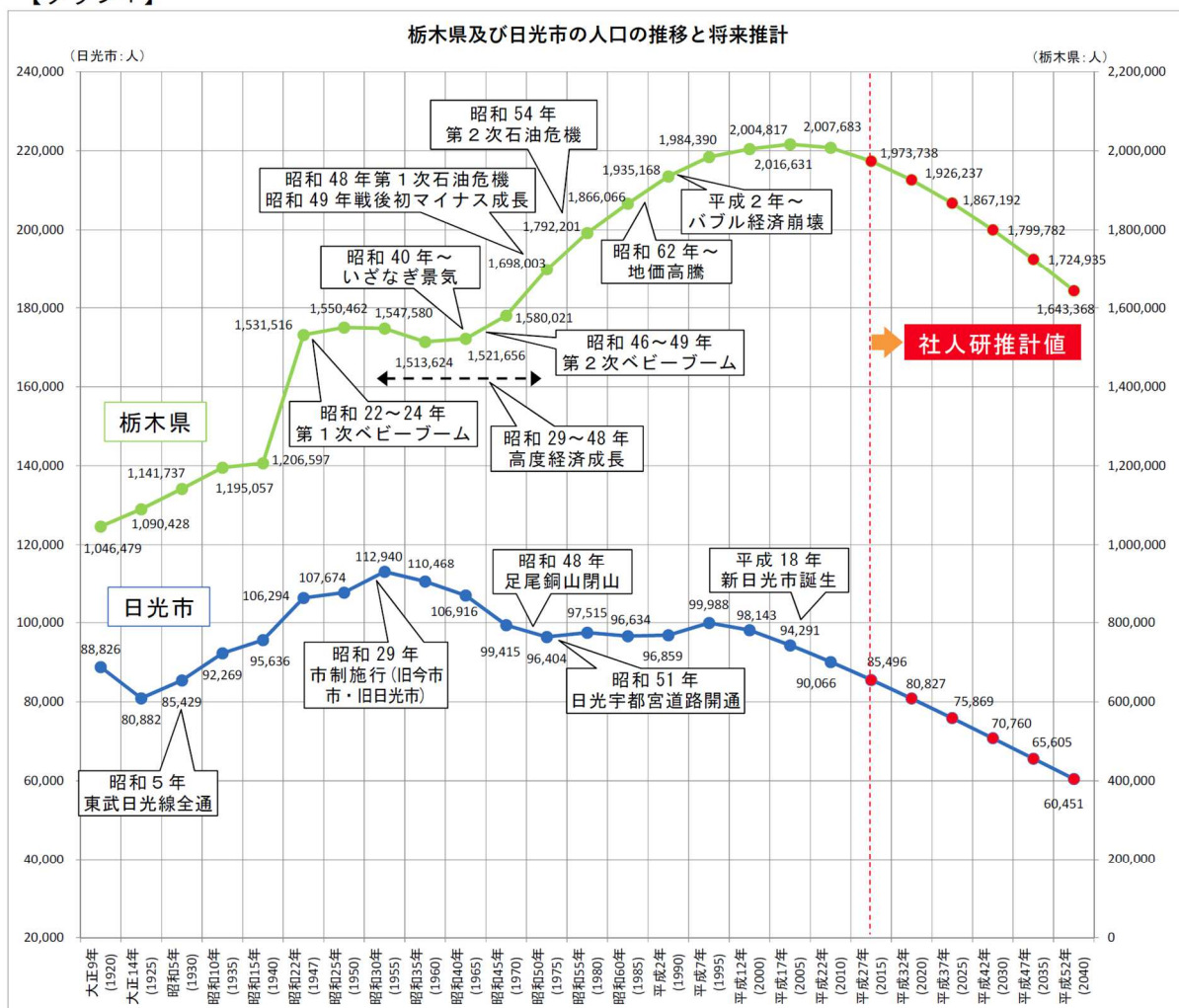
人口・世帯数、世帯人員の推移（各年10月1日現在）



年別	T9年	T14年	S5年	S10年	S15年	S22年	S25年	S30年	S35年	S40年
人口	88,826	80,882	85,429	92,269	95,636	106,294	107,674	112,940	110,468	106,916
世帯	19,463	16,702	17,179	18,237	18,840	21,672	21,715	22,262	23,696	25,097
年別	S45年	S50年	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年
人口	99,415	96,404	97,515	96,634	96,859	99,988	98,143	94,291	90,066	83,386
世帯	25,513	25,975	28,956	28,999	30,186	33,177	33,684	33,790	33,926	32,658

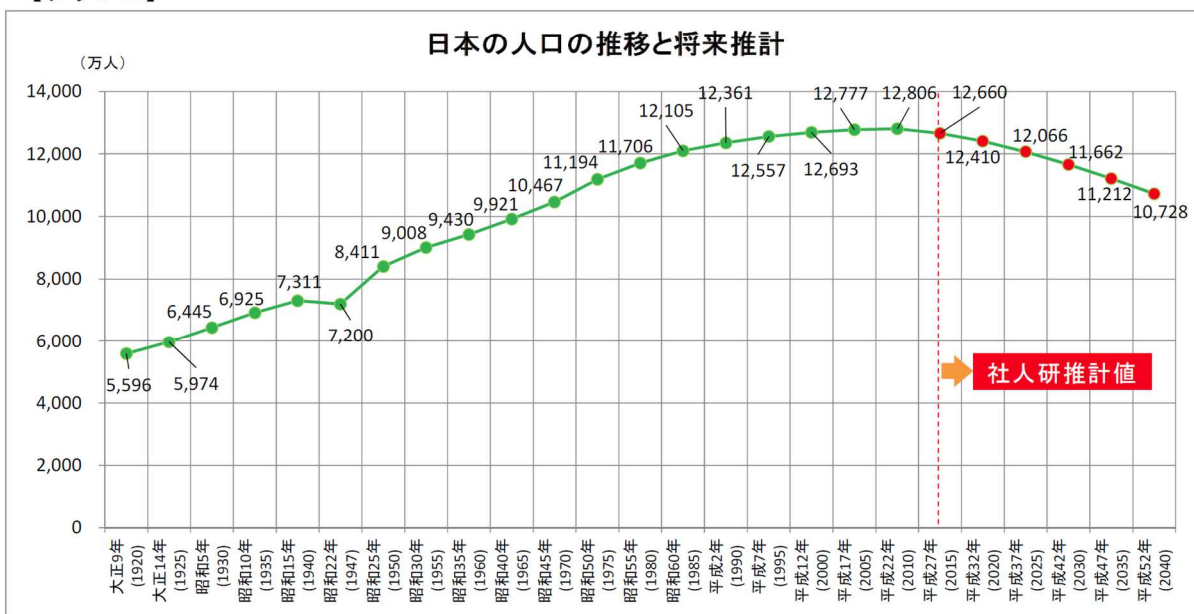
資料：国勢調査（H27）

【グラフ 1】



資料：国勢調査、社人研「地域別将来推計人口」

【グラフ 2】



資料：日光市人口ビジョン（H27.8）

2 地域別人口および世帯の推移

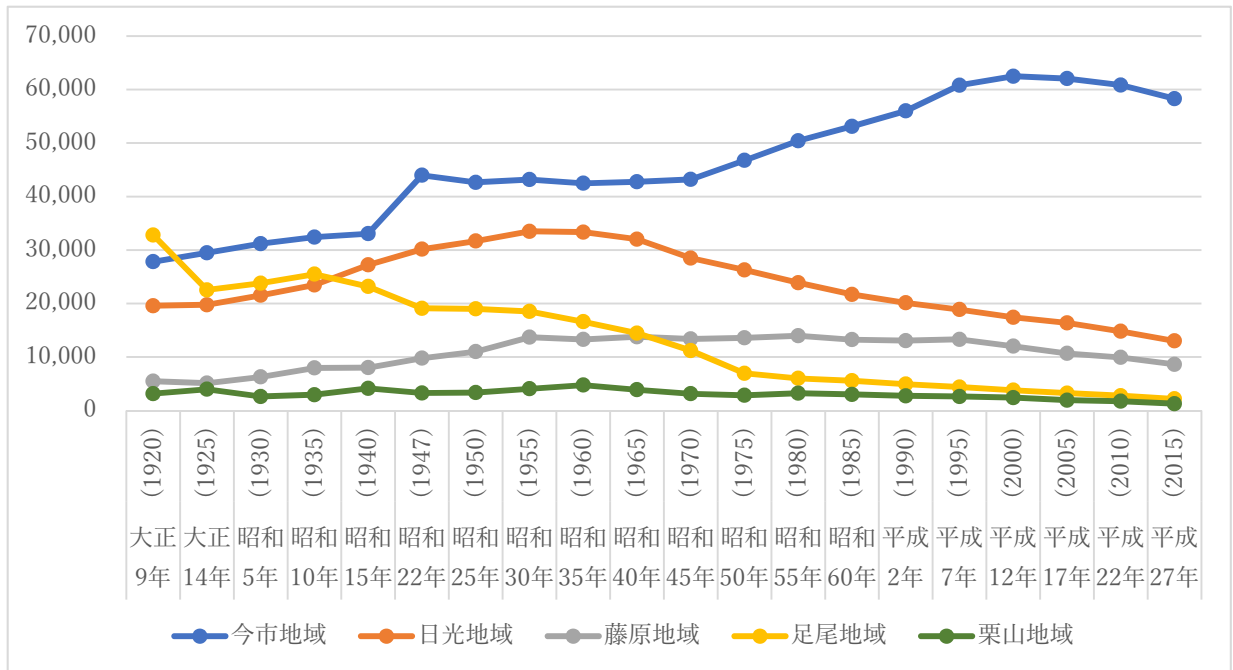
大正9年から平成27年までの地域別の人口および世帯の推移は、今市地域に人口が集中し、近年は全体の7割近い人口を占めている一方で、藤原・足尾・栗山地域が減少傾向にあります。

人口/世帯	年次	今市地域	日光地域	藤原地域	足尾地域	栗山地域
人口	大正9年 (1920) 増減率 (%)	27,823 -	19,575 -	5,473 -	32,804 -	3,151 -
世帯	大正9年 (1920) 増減率 (%)	5,714 -	4,125 -	1,177 -	7,835 -	612 -
人口	大正14年 (1925) 増減率 (%)	29,482 5.96	19,756 0.92	5,121 ▲6.43	22,547 ▲31.27	3,976 26.18
世帯	大正14年 (1925) 増減率 (%)	5,940 3.96	4,066 ▲1.43	1,091 ▲7.31	5,133 ▲34.49	472 ▲22.88
人口	昭和5年 (1930) 増減率 (%)	31,190 5.79	21,537 9.01	6,276 22.55	23,803 5.57	2,623 ▲34.03
世帯	昭和5年 (1930) 増減率 (%)	6,118 3.00	4,228 3.98	1,225 12.28	5,149 0.31	459 ▲2.75
人口	昭和10年 (1935) 増減率 (%)	32,412 3.92	23,471 8.98	7,954 26.74	25,484 7.06	2,948 12.39
世帯	昭和10年 (1935) 増減率 (%)	6,376 4.22	4,488 6.15	1,457 18.94	5,396 4.80	520 13.29
人口	昭和15年 (1940) 増減率 (%)	33,064 2.01	27,231 16.02	8,016 0.78	23,187 ▲9.01	4,138 40.37
世帯	昭和15年 (1940) 増減率 (%)	6,407 0.49	5,268 17.38	1,493 2.47	5,000 ▲7.34	672 29.23
人口	昭和22年 (1947) 増減率 (%)	43,976 33.00	30,154 10.73	9,776 21.96	19,107 ▲17.60	3,281 ▲20.71
世帯	昭和22年 (1947) 増減率 (%)	8,412 31.29	6,437 22.19	1,992 33.42	4,229 ▲15.42	602 ▲10.42
人口	昭和25年 (1950) 増減率 (%)	42,644 ▲3.03	31,687 5.08	11,003 12.55	18,994 ▲0.59	3,346 1.98
世帯	昭和25年 (1950) 増減率 (%)	8,347 ▲0.77	6,535 1.52	2,099 5.37	4,151 ▲1.84	583 ▲3.16
人口	昭和30年 (1955) 増減率 (%)	43,171 1.24	33,490 5.69	13,702 24.53	18,510 ▲2.55	4,067 21.55
世帯	昭和30年 (1955) 増減率 (%)	7,952 ▲4.73	6,924 5.95	2,593 23.54	4,029 ▲2.94	764 31.05
人口	昭和35年 (1960) 増減率 (%)	42,476 ▲1.61	33,348 ▲0.42	13,285 ▲3.04	16,608 ▲10.28	4,751 16.82
世帯	昭和35年 (1960) 増減率 (%)	8,496 6.84	7,481 8.04	2,821 8.79	3,952 ▲1.91	946 23.82
人口	昭和40年 (1965) 増減率 (%)	42,751 0.65	32,031 ▲3.95	13,778 3.71	14,470 ▲12.87	3,886 ▲18.21
世帯	昭和40年 (1965) 増減率 (%)	9,383 10.44	7,782 4.02	3,374 19.60	3,710 ▲6.12	848 ▲10.36
人口	昭和45年 (1970) 増減率 (%)	43,201 1.05	28,502 ▲11.02	13,368 ▲2.98	11,202 ▲22.58	3,142 ▲19.15
世帯	昭和45年 (1970) 増減率 (%)	10,198 8.69	7,504 ▲3.57	3,732 10.61	3,272 ▲11.81	807 ▲4.83
人口	昭和50年 (1975) 増減率 (%)	46,760 8.24	26,279 ▲7.80	13,574 1.54	6,948 ▲37.98	2,843 ▲9.52
世帯	昭和50年 (1975) 増減率 (%)	11,661 14.35	7,289 ▲2.87	3,888 4.18	2,336 ▲28.61	801 ▲0.74
人口	昭和55年 (1980) 増減率 (%)	50,423 7.83	23,885 ▲9.11	13,977 2.97	6,007 ▲13.54	3,223 13.37
世帯	昭和55年 (1980) 増減率 (%)	13,185 13.07	7,322 0.45	5,008 28.81	2,184 ▲6.51	1,257 56.93
人口	昭和60年 (1985) 増減率 (%)	53,113 5.33	21,705 ▲9.13	13,255 ▲5.17	5,556 ▲7.51	3,004 ▲6.79
世帯	昭和60年 (1985) 増減率 (%)	14,243 8.02	6,565 ▲10.34	4,668 ▲6.79	2,095 ▲4.08	1,121 ▲10.82
人口	平成2年 (1990) 増減率 (%)	56,008 5.45	20,128 ▲7.27	13,051 ▲1.54	4,934 ▲11.20	2,738 ▲8.85
世帯	平成2年 (1990) 増減率 (%)	15,673 10.04	6,585 0.30	5,021 7.56	1,921 ▲8.31	986 ▲12.04
人口	平成7年 (1995) 増減率 (%)	60,811 8.58	18,874 ▲6.23	13,300 1.91	4,380 ▲11.23	2,623 ▲4.20
世帯	平成7年 (1995) 増減率 (%)	18,143 15.76	6,584 ▲0.02	5,629 12.11	1,838 ▲4.32	983 ▲0.30
人口	平成12年 (2000) 増減率 (%)	62,476 2.74	17,428 ▲7.66	12,031 ▲9.54	3,797 ▲13.31	2,411 ▲8.08
世帯	平成12年 (2000) 増減率 (%)	19,522 7.60	6,363 ▲3.36	5,198 ▲7.66	1,659 ▲9.74	942 ▲4.17
人口	平成17年 (2005) 増減率 (%)	62,047 ▲0.69	16,379 ▲6.02	10,684 ▲11.20	3,248 ▲14.46	1,933 ▲19.83
世帯	平成17年 (2005) 増減率 (%)	20,612 5.58	6,233 ▲2.04	4,668 ▲10.20	1,466 ▲11.63	811 ▲13.91
人口	平成22年 (2010) 増減率 (%)	60,831 ▲1.96	14,810 ▲9.58	9,936 ▲7.00	2,763 ▲14.93	1,726 ▲10.71
世帯	平成22年 (2010) 増減率 (%)	21,147 2.60	5,986 ▲3.96	4,658 ▲0.21	1,272 ▲13.23	863 6.41
人口	平成27年 (2015) 増減率 (%)	58,295 ▲4.17	13,016 ▲12.11	8,632 ▲13.12	2,178 ▲21.17	1,265 ▲26.71
世帯	平成27年 (2015) 増減率 (%)	21,348 0.95	5,475 ▲8.54	4,121 ▲11.53	1,063 ▲16.43	651 ▲24.57

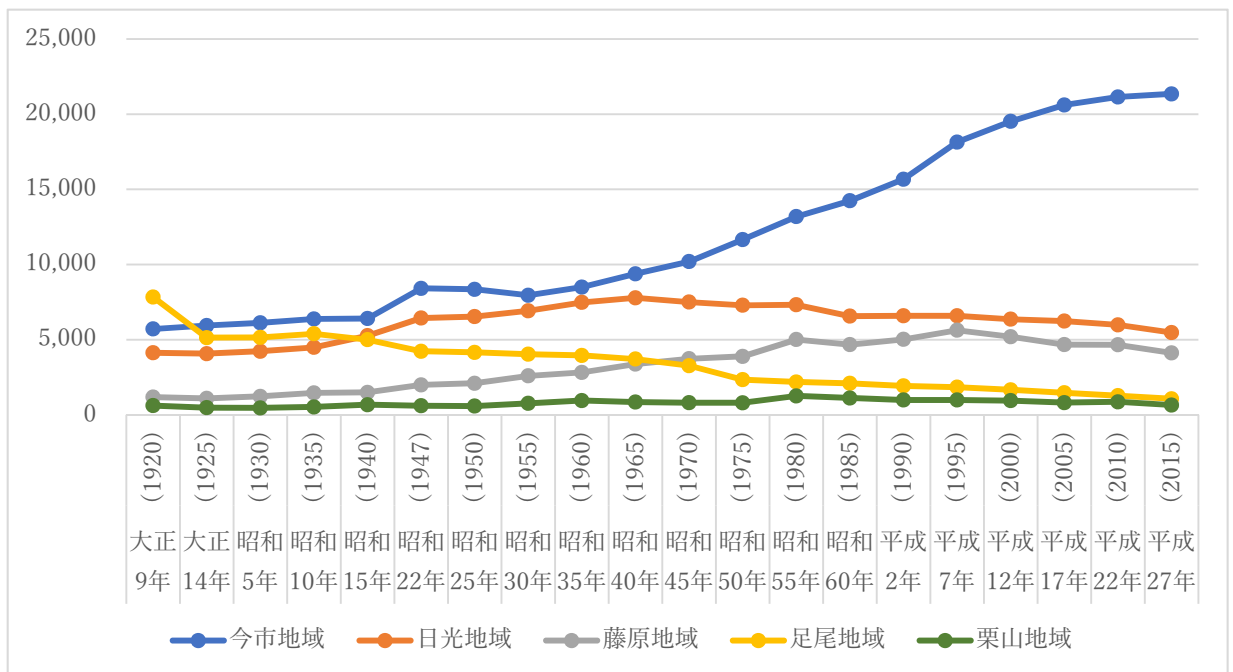
資料：日光市住生活基本計画（H29.3）

地域別人口・世帯数の推移

地域別人口の推移（単位：人）



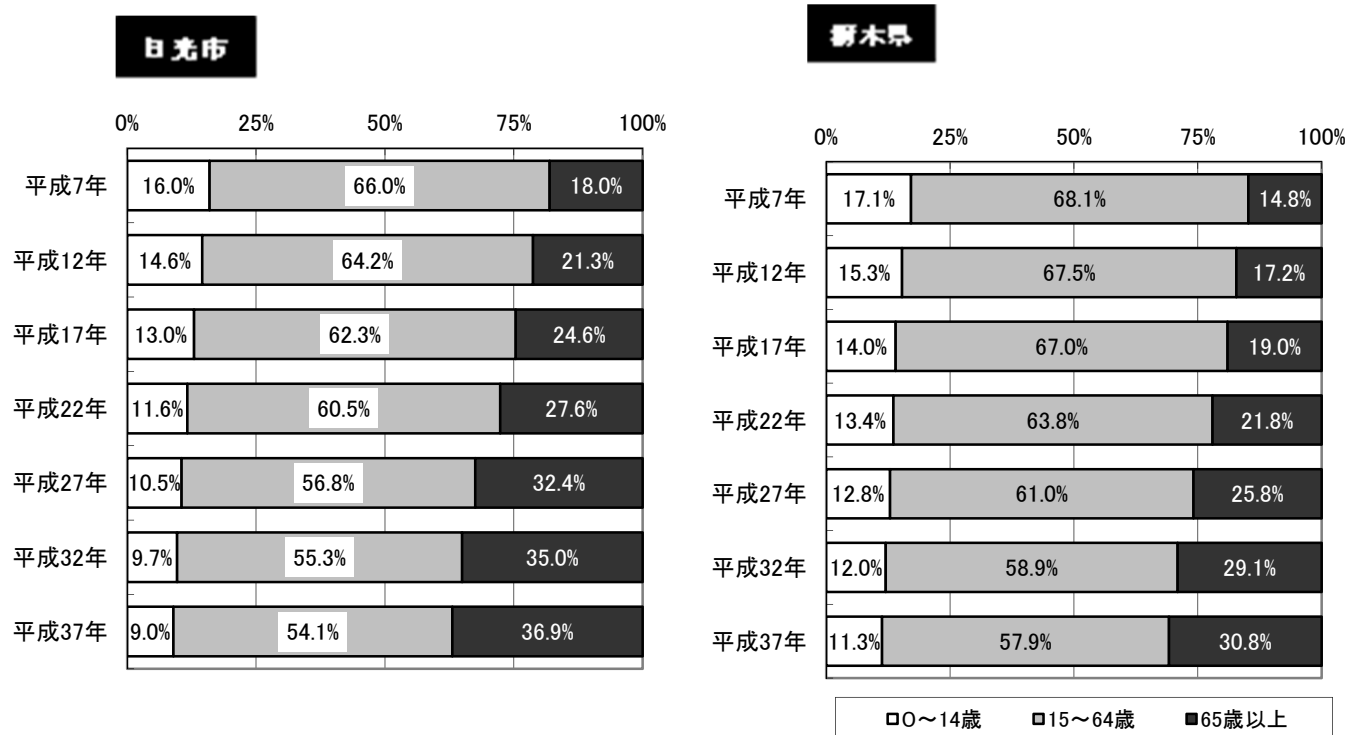
地域別世帯数の推移（単位：世帯）



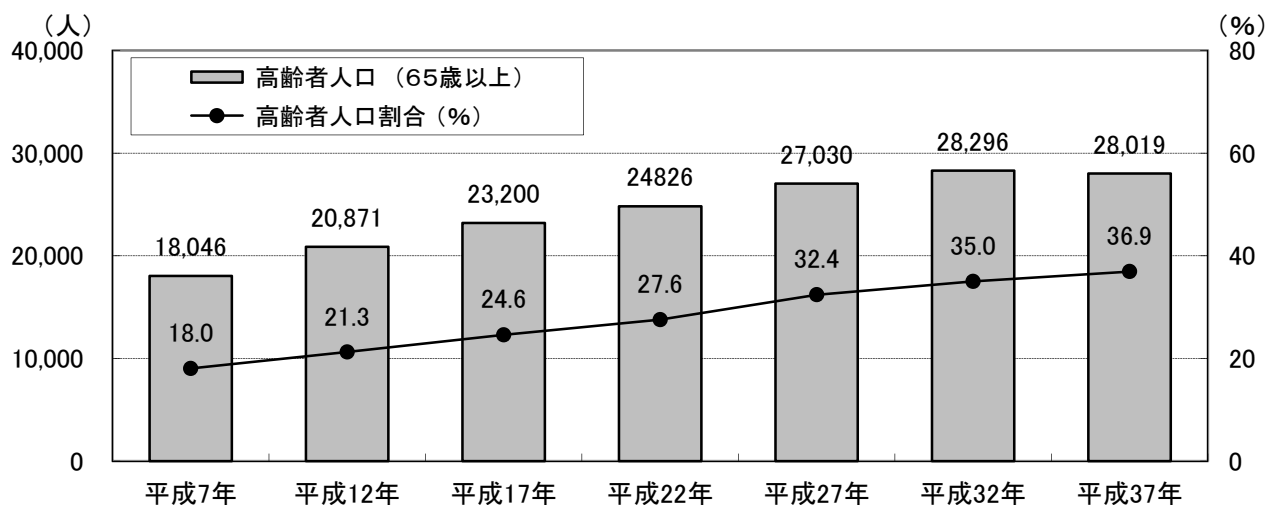
資料：日光市住生活基本計画（H29.3）

3 年齢3階層別人口の推移

国勢調査によると、平成27年の年齢別人口構成は、年少人口（15歳未満）が約11%、生産年齢人口（15以上65歳未満）が約57%、老年人口（65歳以上）が約32%で老年人口が市全体の概ね1/3を占めています。平成7年の18.0%と比較すると、20年間で14.4ポイントも増加し、平成37年には36.9%になると予想されます。



高齢者数の推移



資料：日光市住生活基本計画（H29.3）

4 空家等の実態調査

本計画策定の基礎資料として平成 28 年度に空家等実態調査を外部委託により実施しました。調査の内容、方法、結果は次のとおりです。

(1) 対象地域

日光市全域

(2) 期間

平成 28 年 10 月～平成 29 年 3 月

(3) 調査対象

市内全域におけるすべての空家等と思われる建築物（共同住宅を除く）を対象とし、平成 23 年度に自治会を通じて行った調査を基に現地での聞き取りを行いながら調査カルテにより公道から外観目視により調査を行いました。

(4) 現地調査

ア 期間

平成 28 年 11 月～12 月

イ 方法

「調査カルテ」により次の項目を調査しました。

(ア) 基本項目

（玄関アプローチ、建物種別、表札・店舗看板、構造、屋根材、階数、郵便物の状況、電気メーター）

(イ) 建物の管理状況、付属する工作物

（建物全体、屋根材、外壁材、窓・扉の状況、付属する工作物等の状況）

(ウ) 空家等の敷地等

（樹木・雑草の繁茂状況、害虫、廃棄物・放置物の有無等）

日光市空家調査カルテ

管理番号：	
-------	--

判定：

住所：

地番：

項目		判定基準	評価区分	
			チェック	
居住・使用している		洗濯物がある、電気メーターが動いているなど、生活・使用実態が確認できるもの		—
空き家の基本項目	玄関アプローチ	a 雑草繁茂 b 出入り痕跡なし		—
	建物種別	a 戸建て b 併用住宅 c 店舗 d アパート・マンション e その他 ()		—
	表札・店舗看板	a 無し b 有り () c 撤去 d 塗り潰し		—
	構造	a 木造 b 非木造 ()		—
	屋根材等	a 瓦 b 亜鉛 c スレート d 陸屋根 e 不明		—
	階数	a 1階建て b 2階建て c 3階建て以上		—
	郵便物の状況	a 無し b 郵便受け停止・封鎖 c 郵便物放置 d 不明		—
	電気メーター	a 無し b 有り (停止) c 有り (稼働中) d 有り (状況不明) e 不明		—
周辺の生活環境を害するものではない		以下のA、C、D、E区分に該当しないもの		B
建物の管理状況		売り貸しの看板等（賃貸物件、売り物件、テナント募集等）があるもの		A
緊急を要する状態		D区分に該当する状態で、危険な状態の進行度及び周囲への影響度を考慮し、指導等を行う時間的余裕がない状態であるもの		E
空き家・付属する工作物	建物全体の状況	a 一部傾きあり b 全体に傾きあり c 不明		—
		柱の損傷や土台等と建物のずれが確認できる又は目視で傾斜が確認できるもので、放置しているだけで倒壊する恐れが見込まれ、倒壊した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの		D
	屋根材の状況	a 一部破損 b 一部剥離・落下 c 大部分が剥離・落下 d 不明		—
		飛散する可能性がある剥離した建築材（屋根材、雨樋等）が屋根上部等に確認できるもので、建築材が飛散又は崩落した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの		D
	外壁材の状況	a 一部破損 b 腐朽・剥離 c 不明		—
		外壁材に剥離、部分的なひび割れ、正常な状態（位置）からの浮き・離れがあり、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの		C
	窓・扉の状況	外壁材に破損が確認できるもので、外壁材が崩落・剥離した場合に、周辺住民、道路の通行者等に被害が及ぶ危険性があるもの		D
		a 一部破損 b 大部分が破損 c 未施錠 d 不明		—
建築物に付属する工作物等の状況	窓若しくは扉が未施錠又は窓ガラスの割れ等があり、不特定の者が容易に侵入できる状態であり、犯罪等の温床となる可能性があるもの		D	
	工作物等（門、塀、カーポート、テレビアンテナ、エアコン室外機、看板等）に部分的なひび割れ・腐朽・破損が確認でき、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの		C	
空き家の敷地等	雑草の状況	a 有り b 不明		—
		敷地内に雑草が繁茂しており、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼしているもの		C
	樹木の状況	a 有り b 不明		—
		樹木の幹に損傷若しくは腐朽等が見られ、倒木した場合に、隣接地の住居等又は公共物（道路・交通標識・信号機等）を破損する危険性があるもの		D
	樹木の枝葉又は雑草のはみ出し	樹木の枝葉や雑草等が、現認できる境界（フェンスや壁等）から現に隣接地や道路（歩道及び路肩部を含む）にはみ出し、住居等の正常な利用の妨げや、道路通行や走行の妨げになっているもの		C
		樹木の枝葉や雑草等が、現認できる境界から現に隣接地や道路にはみ出し、 ・ 侵食等が進んだ場合、隣接地の住居又は公共物を破損する危険性があるもの ・ 歩道や路肩部をふさぎ、市民等が歩道や路肩部を利用できない危険性があるもの ・ 交通標識等を覆っているため、市民等が視認することができない危険性があるもの		D
	衛生動物	衛生動物が発生し、隣接地に居住している市民等に悪影響を及ぼしているもの		C
		衛生動物が多数発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの		D
廃棄物・放置物	a 有り b 不明		—	
	投棄された廃棄物等がたい積し、隣接地に居住する市民等に悪影響を及ぼしているもの		C	
		廃棄物の飛散・流出・倒壊が発生し、隣接地に居住する市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性があるもの		D
空き家バンク評価		a ①評価(そのまま使用可能) b ②評価(一部修繕し使用可能) c ③評価(使用不可能)		—
備考欄				

【評価区分】A：管理されている状態，B：影響なし，C：影響範囲が敷地内，D：影響範囲が敷地外

調査日：

（５）集計及び結果

ア 市全体の区分判定

調査した空家等については、老朽度、危険度、周囲の影響等を総合的に判断し、AからDまでの４段階評価を行いました。

【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。

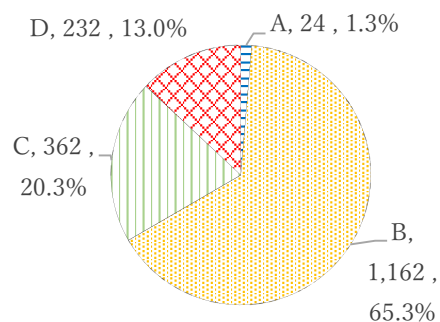
D：外壁や屋根、窓等に腐朽破損があり、影響範囲が建物敷地外に及ぶ恐れがあるもの。

現地調査の結果、調査対象は2,555件で、そのうち1,780件を空家等と判断しました。評価区分の内訳はA区分が24件（1.3%）、B区分が1,162件（65.3%）、C区分が362件（20.3%）、D区分が232件（13.0%）となりました。周囲への影響がないA・B評価の空家等が多い結果となりました。

空家等の数と区分判定

項 目	件数	比率
全調査箇所	2,555	100.0%
空家等判定	1,780	69.7%

判定	件数	比率
A	24	1.3%
B	1,162	65.3%
C	362	20.3%
D	232	13.0%
計	1,780	100.0%



建物の種別

区分	戸建て	併用住宅	店舗	その他	計
A	16 (66. 7%)	4 (16. 7%)	3 (12. 5%)	1 (4. 2%)	24 (100. 0%)
B	975 (83. 9%)	95 (8. 2%)	61 (5. 2%)	31 (2. 7%)	1, 162 (100. 0%)
C	316 (87. 3%)	24 (6. 6%)	11 (3. 0%)	11 (3. 0%)	362 (100. 0%)
D	206 (88. 8%)	12 (5. 2%)	4 (1. 7%)	10 (4. 3%)	232 (100. 0%)
合計	1, 513 (85. 0%)	135 (7. 6%)	79 (4. 4%)	53 (3. 0%)	1, 780 (100. 0%)

＊「併用住宅」とは居住部分と業務部分が併存する住宅。「その他」とは、倉庫や工場等が該当します。「戸建て」が最も多い結果となっています。

建物の構造

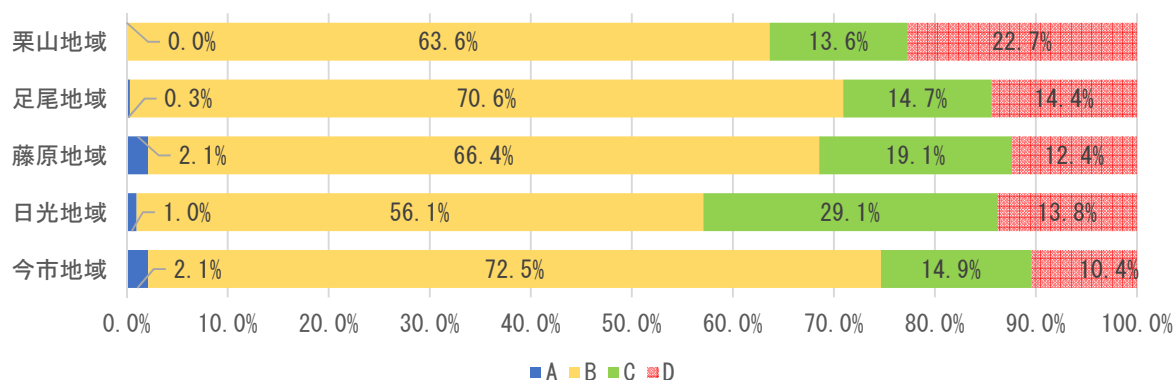
区分	木造	非木造	計
A	21 (87. 5%)	3 (12. 5%)	24 (100. 0%)
B	1, 134 (97. 6%)	28 (2. 4%)	1, 162 (100. 0%)
C	351 (97. 0%)	11 (3. 0%)	362 (100. 0%)
D	227 (97. 8%)	5 (2. 2%)	232 (100. 0%)
合計	1, 733 (97. 4%)	47 (2. 6%)	1, 780 (100. 0%)

＊木造の建物が 97. 4%と非常に高い割合を占めています。上記の結果と合わせると「木造戸建て」の空家等が多いと言えます。

イ 地域別の区分判定

地域別の状況は次のとおりです。

地域名	A	B	C	D	計
今市地域	11	375	77	54	517
日光地域	6	341	177	84	608
藤原地域	6	188	54	35	283
足尾地域	1	216	45	44	306
栗山地域	0	42	9	15	66
合計	24	1,162	362	232	1,780



【今市地域】：B 判定の割合が非常に高く、腐朽破損が少なく状態の良い空家等が多い

【日光地域】：住宅密集地や所野地区に別荘として使用している建物もあり、C および D 判定を合わせると 42.9% と腐朽破損の割合が最も高い。

【藤原地域】：温泉街付近に多く、一般住宅のほか、ホテルや旅館などの特殊建築物の割合が高い。

【足尾地域】：世帯数と空家等の数で示した空家等率が市内で最も高く、人口減少率も高い。

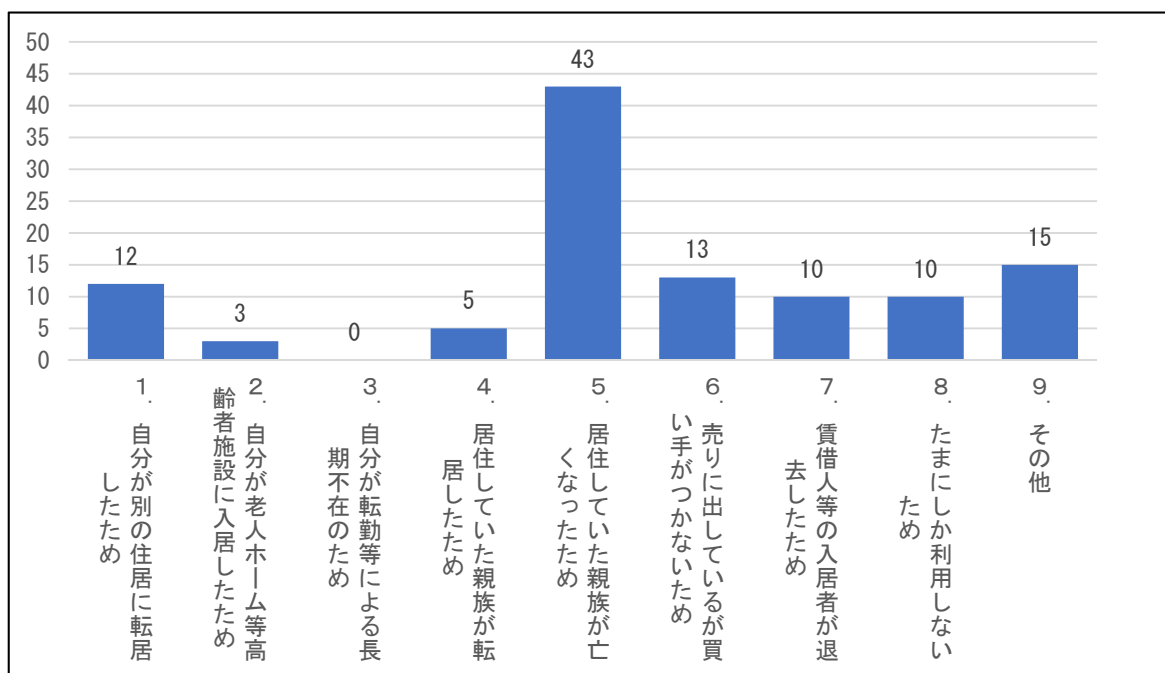
【栗山地域】：人口および世帯数が最も少なく、D 判定の割合最も高い。

(6) 所有者及び管理者の意向調査

空家等と判断した建物のうち、未登記である建物や同敷地が所有者等の住所となっている場合などのケースを除き、所有者の特定に至った 606 件について、空家等となった理由、管理状況、今後の活用などについて意向調査を実施し、個人所有者 230 件、個人以外の所有者 24 件の合計 254 件（回収率 41.9%）の回答がありました。そのうち「空家等ではない」と回答した所有者 123 件（個人：114、個人以外：9）を除き、個人と個人以外で次のような結果が得られました。

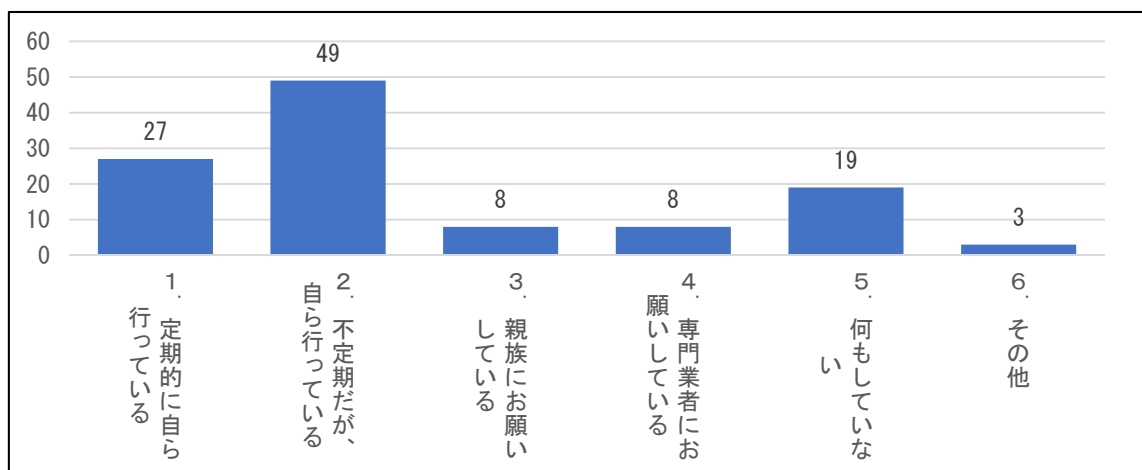
①個人所有の空家等

ア 空家等となった理由（回答数：111）



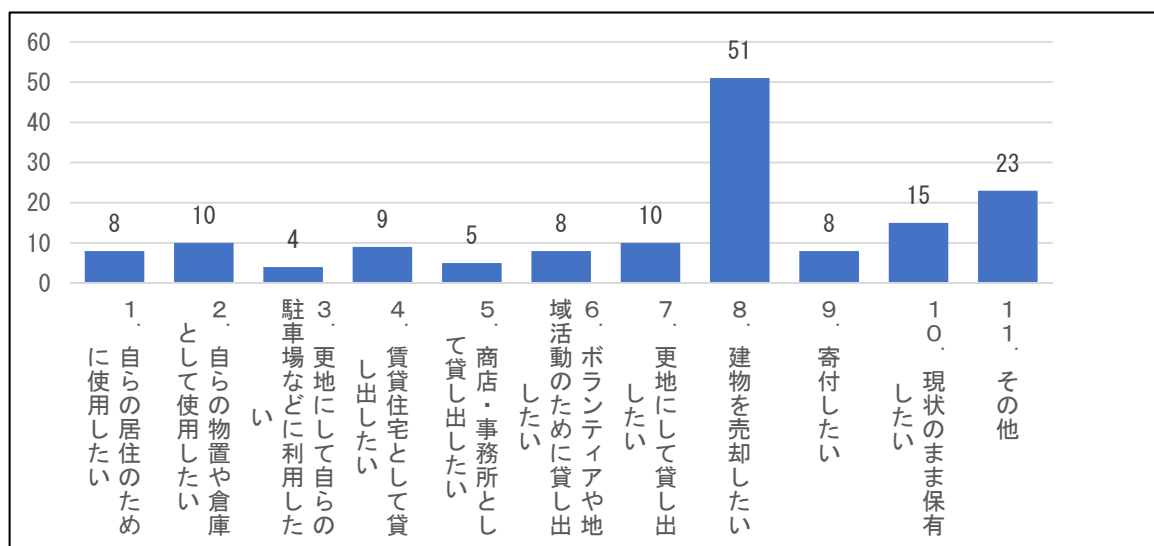
* 空家となった理由の設問では、「5. 居住していた親族が亡くなったため」の回答が最も多い結果となりました。子どもが親から独立して生活するというライフスタイルの変化によるものと思われます。なお、「9. その他」の記述は「家業廃業ため」・「別荘として利用しなくなった」・「競売物件」等です。

イ 空家等の管理状況（回答数：114）



* 管理状況の設問では、「2. 不定期だが自ら行っている。」の回答が最も多く、ついで「1. 定期的に行っている。」の結果となりました。当事者としての管理意識の高さが見受けられる反面、「5. 何もしていない」の回答があり今後が懸念されます。なお、「6. その他」の記述は、「知人に依頼している」・「売り物件のため不動産業者に一任」等です。

ウ 今後の予定（回答数：151 複数回答可）



* 今後の予定の設問では、「8. 建物を売却したい。」の回答が最も多く、空家等の流通を希望していることが伺えます。その反面「2. 自らの物置や倉庫として使用したい」、「10. 現状のままで保持したい」、「更地にして貸し出したい」など所有者等の意向も多様であることも伺えます。

②個人以外の所有空家等

ア 空家等となった理由（回答数：15）

種別	件数	割合
1. 自社の経営方針	4	26.7%
2. その他	11	73.3%

「その他」の記述内容

競売にて取得した物件の為	1
貸家の為	1
貸地返還の為	1
古物倉庫として使用中	1
売買時以前から空家等	1
社宅として使用していたが入居者が退職	1
別荘の為	1
前入居者退去時に資料館として購入	1

イ 空家等の管理状況（回答数：15）

種別	件数	割合
1. 定期的に実施している	3	20.0%
2. 不定期だが、行っている	9	60.0%
3. 何もしていない	2	13.3%
4. その他	1	6.7%

「その他」の記述内容

近住人に管理・連絡依頼	1
-------------	---

ウ 今後の予定（回答数：18 複数回答可）

種別	件数	割合
1. 自社の物置や倉庫として使用したい	3	20.0%
2. 賃貸物件（有償）として貸し出したい	2	13.3%
3. 更地にして貸し出したい	4	26.7%
4. 建物を売却したい	3	20.0%
5. 寄付したい	0	0.0%
6. 現状のまま保有したい	1	6.7%
7. その他	5	33.3%

「その他」の記述内容

検討中。	1
未定。	1
早くきれいにしたい。所有者他界のため親族間で交渉中。	1
社宅として新築したい。3年以内で検討中。	1
解体を検討。	2
近日中に更地にする。（業者に依頼中）	1

* 個人以外の所有者等への設問では、「ア. 空家等になった理由」、「ウ. 今後の予定」は個人資産ではないため、「その他」の記述のとおり理由は様々です。管理状況については、当事者としての高い管理意識が見受けられる結果となっています。

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、実態調査により得られた各地域の実情や所有者等の意向等を整理し、特定空家等の発生抑止と利活用などによる空家等の減少につなぐ対策に取り組めます。

2 基本方針

(1) 所有者等による管理が原則

空家等は、私有財産であり、民法第206条で規定する所有権に基づき、所有者等は自由に使用、収益及び処分する権利を有しています。また、法第3条では「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。」と規定しており空家等の第一義的管理責任は所有者等にあります。さらに、空家等に起因する被害が生じた場合も、当事者同士で解決を図ることになり、市が関与することはできません。こうした原則に基づき、所有者等が適切な管理を行うよう必要な対策を講じます。

(2) 安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災等防火上の課題や、犯罪の温床になるおそれがあるなど、防犯上の問題も懸念されます。地域住民からの情報提供や関係機関との連携を図りながら、市民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、立木・雑草の繁茂により周辺住民の快適な生活環境を阻害するだけでなく、地域の魅力をも失うことにつながります。このため、何らかの理由により適切な管理が行われないことで市民の生命、身体または財産に深刻な影響を及ぼし、緊急的に安全な措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、空家等の適切な管理の促進を図るため、条例の規定に基づき措置を講じます。

また管理状態が改善されないままの状態にある特定空家等については、法に基づいた助言、指導及び勧告等を行うことにより、快適な住環境の保全を図ります。

(4) 空家等を活用した定住促進と地域の活性化

空家等は、手を加えることで新たな家主を迎え入れ、さらには新たな事業の起点となるなど、利活用を図ることで大きな資産となる可能性を秘めています。地域コミュニティや商業分野の活性化、空き家バンクによる移住者の定住促進などにより様々な分野で人の交流とモノの流通が活発化するよう、空家等の利活用に取り組みます。

第4章 空家等対策の方向性

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は私有財産であるため、原則として所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。しかしながら「相続人が不明で放置されている。」・「所有者が遠方で管理ができない。」等、所有者等の様々な事情により市内全域に空家等が点在しているのが現状です。このため、所有者等の第一義的な管理責任を前提に、空家等を適切に管理できるよう次の対策を講じます。

(1) 所有者等への啓発

空家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを認識していただくため、市広報紙やホームページなどにより所有者等の責務について啓発を行います。

(2) 所有者等への情報提供

ア 適切に管理されている空家等

適切に管理されている空家等については、引き続き所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。しかし諸事情により、将来的に管理が行き届かない場合や長期間使用しないことによる老朽化や資産価値の低下を不安視する所有者等に対しては、「日光市空き家情報登録制度」等の利活用について積極的に周知を図り、事情の解消に努めていきます。

イ 適切な管理がされていない空家等

適切な管理がされていない空家等について、所有者等が特定できた場合は、情報提供や助言を行い、積極的に適切な管理を努めていただきます。また、死亡や行方不明などで所有者等の特定ができない場合には、法に基づき所有者等の調査を行い、可能な限りその相続人や納税管理人等、当該空家等を管理する人を特定し、適切な管理を促し、情報提供や助言を行います。

(3) 所有者等以外による空家等管理の実施及び周知

空家等を適切に管理するには、定期的に状況を確認することが大切です。しかし、所有者等の居所が遠方の場合や加齢等の理由で、管理したくてもできない場合があります。こうした問題への取組みとして、市は公益社団法人日光市シルバー人材センターと協定を結んでいます。所有者等の費用負担は生じますが、委託することにより、建物の外壁や雨樋、敷地内の庭木の状況を定期的に把握することができ、また、草木の伐採や除草等、軽微な作業で利用することも可能です。自己管理が困難になった場合の有効な手段であるとし、幅広く周知して参ります。

2 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進

(1) 空き家情報登録制度（空き家バンク）

本市における空き家（住居や店舗等）の有効利用をとおして、定住促進及び市民と都市住民の交流拡大による地域の活性化を図るため、平成26年1月に空き家情報登録制度を創設しました。

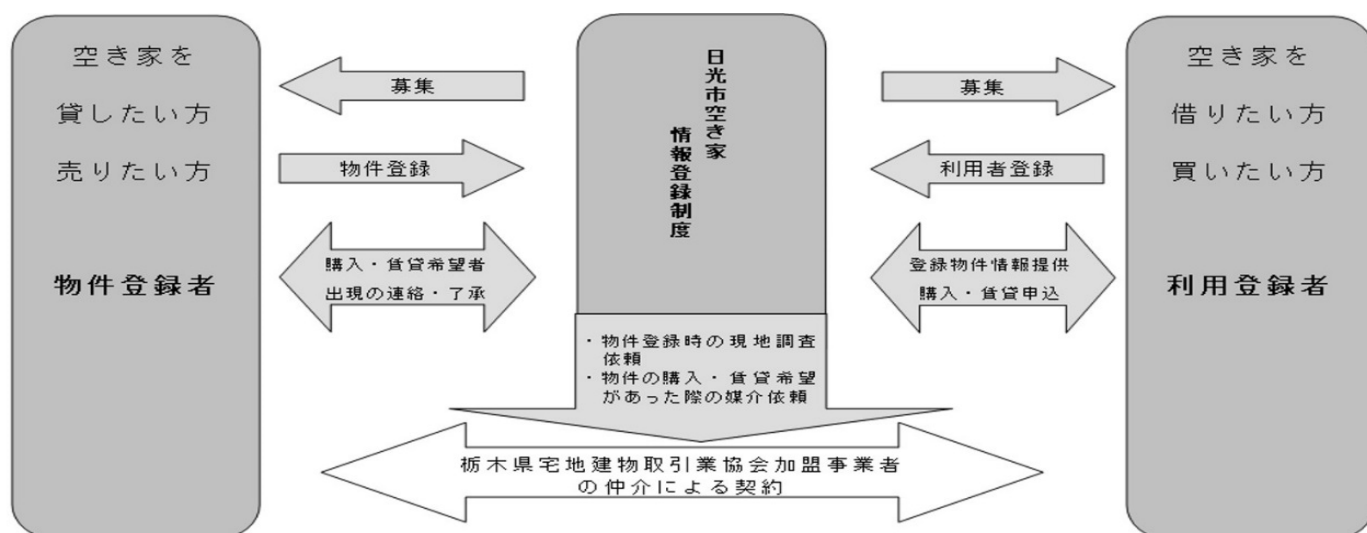
公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）の協力のもと、宅建協会加盟の市内不動産業者が、物件調査、売買・賃貸借契約、契約に係る交渉等を行うことにより、円滑な運営を行っています。

売却や賃貸を希望する物件所有者と購入や賃借を希望する利用希望者をマッチングすることにより、市内に存する空き家を資源として活用し、市民の定住促進を図るばかりでなく、移住希望者にご利用いただくことにより、移住促進にも寄与しています。

また、二地域居住の実例もあり、都市住民との交流拡大による地域の活性化も実現しつつあります。

運用開始から平成29年8月末までに賃貸借7件、売買12件の物件が成約しました。

今後も、物件所有者や利用希望者の立場に立ち、地域の実情に即したマッチングを行うことにより、資源としての空き家の有効利用に努めてまいります。



(2) 空家等の跡地活用

除却した空家等の跡地は、所有者等が所有・管理する資産ですが、地域での活用を希望する所有者等からの意向があることに備え、地域の実情やニーズの把握に努めながら、跡地の利活用について検討します。

3 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

適切な管理がなされず放置された状態の空家等は、近隣周辺に悪影響を及ぼすことも考えられます。市ではこのような状態の解消と発生阻止のために次のような取組みを進めます。

(1) 所有者等への情報提供や助言

空家等の管理責任は所有者等にあるため、市民等から情報が寄せられたときは、現地で状況を確認し、所有者を特定した上で適切な管理に向けた改善を促します。また、長い期間放置されたままの空家等は、所有者等の経済的事情や相続・家族関係等、複雑な事情により、管理困難に至っているケースも想定されることから、丁寧かつ的確な対応を行っていきます。

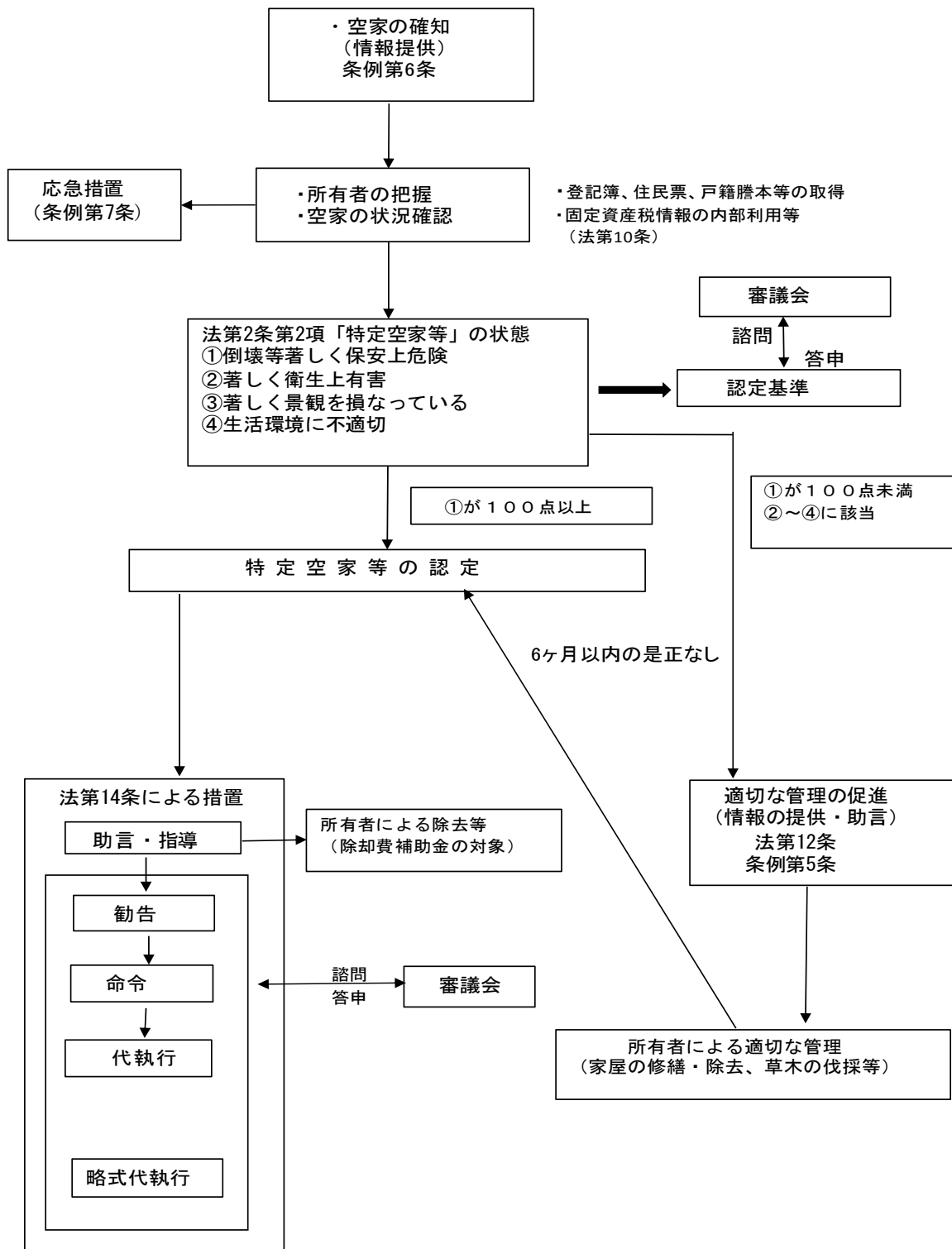
(2) 特定空家等の認定

情報提供や助言によっても管理状態が改善されない場合は、本市の認定基準に基づき「特定空家等」に認定します。この認定については、日光市空家等適正管理審議会において調査審議を経て設定した認定基準により、建物の状態や、周辺への影響・危険の切迫性等を建築士職員とともに複数の職員で現地調査・検討を行ったうえで判断します。

(3) 特定空家等への対応

特定空家等と認定された場合は、所有者等に対し法第14条に基づく行政指導（助言、指導及び勧告）を行います。さらに行政指導によっても全く改善がなされず、放置することが著しく公益に反するときは、審議会の諮問を経て行政処分（命令及び行政代執行）を視野に入れ対応します。しかしながら、行政代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。

特定空家等に対する対応のイメージ



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への対応

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、多岐に渡ります。

維持管理等、問題のある空家等に関する通報等は、生活安全課で情報の収集を行い、原則として公道から現場状況を確認し、所有者等へ必要な助言等を行い、問題解決に努めます。

利活用については、地域振興課や建築住宅課、商工課において所管する業務の案内・情報提供し利用促進を図ります。

2 実施体制

(1) 庁内における連携

空家等対策については、庁内関係各課と連携し、それぞれが所管する関係法令とともに対策を講じていきます。

業 務 内 容	主 管 課
・ 空家等の維持管理に関すること。 ・ 特定空家等除却費補助金に関すること。 ・ 被相続人居住用家屋等確認申請書に関すること。	生活安全課
・ 建築基準法による措置等に関すること。	建築住宅課
・ 空き家情報登録制度（空き家バンク）に関すること。	地域振興課
・ 商店リフレッシュ事業費補助金に関すること。 ・ 空き店舗対策家賃補助事業費補助金に関すること。	商工課
・ 税制上の措置（固定資産税等の減免措置除外）に関すること。	税務課
・ 消防法による措置等に関すること。 ・ 火災予防条例に基づく空地及び空家等に関すること。	消防本部

（２）日光市空家等適正管理審議会での調査・審議

日光市空家等の適正管理に関する条例に基づく諮問機関とし、弁護士、建築士、自治会連合会推薦者のほか、市長が必要と認める者を加えた７名以内の委員で構成し、事務局を生活安全課に据え、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関するほか、特定空家等の認定基準等を調査審議を行うことを目的に設置しています。

（３）公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会（宅建協会）との連携

空き家バンクについては、栃木県宅地建物取引業協会（宅建協会）と相互に連携・協力して、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、空家等の発生を防止し、空家等を利活用することで移住・定住を促進します。

（４）地域との連携

年々変化する空家等を把握するには、自治会等地域の協力は必要不可欠です。広大な面積を持つ本市では、行政による実態把握には限界があり、多様な課題により発生する空家等の問題は解決しません。これらを踏まえ、市では、地域から寄せられた空家等に関する貴重な情報をもとに問題の解決に努めます。

（５）公益社団法人日光市シルバー人材センターの活用

市は公益社団法人日光市シルバー人材センターと協定を締結しています。遠方に居住している等の理由で所有者等による自己管理が困難となった場合は、所有者等の依頼を受け、外観目視により建物やその敷地の点検・報告を行います。これらにより周辺に及ぼす生活環境への影響を抑制し、空家等の適切な管理に繋がります。

第 6 章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1 補助制度の実施

(1) 日光市特定空家等除却費補助金

倒壊等危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、様々な事情により除却等の費用を準備することが困難な所有者等もいます。そのため市では、特定空家等の所有者等が法第 14 条に規定する措置を行う場合において、費用の一部を補助する「日光市特定空家等除却費補助金」を平成 26 年度から実施しています。

(2) 日光市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に、本市において商業を営む者又は空き店舗を利用して営業を開始しようとしている者が市内業者を利用して店舗の改修等を行う商店リフレッシュ事業に要する費用の一部を補助する「商店リフレッシュ事業費補助金」を平成 26 年 7 月から実施しています。

(3) 日光市空き店舗対策家賃補助事業費補助金

市内に存する商店街の空洞化の抑制と地域の活性化を目的に、空き店舗を賃借して事業を開始しようとする者に対し、家賃に要する経費の一部を補助する「空き店舗対策家賃補助事業費補助金」を平成 27 年度から実施しています。

2 融資制度の周知

除却等の費用の一部を補助する「特定空家等除却費補助金」には要件が定められており、すべての所有者等が補助を受けられるわけではありません。また、補助要件を満たしている所有者等や自主的に除却（解体）や補修を予定している所有者等であっても、手持ちの資金で費用をまかなうことが困難な場合もあり得ます。そのため市では協定を結んだ金融機関と連携し、無担保による資金融資を受けることができる制度を設けており、このような融資制度を周知することで、所有者等による適切な管理を促していきます。