

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ

1 計画策定の趣旨

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなど安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

こういった状況を背景として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策が取り組まれています。

本市においても、国の動きに先行し、平成25年6月1日に「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の問題に取り組み、平成27年5月26日、法の全面施行に伴い、本市条例も全面的な見直しを行い、平成28年10月1日から「鹿沼市空家等対策の推進に関する条例」として新たに施行しました。

この度、5年間の計画期間満了に伴い、これまで実施してきた施策及び実績、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、第2期の空家等対策計画を策定します。

今後も、空家問題が地域社会の健全な維持のため、早期の対策が必要という認識に基づき、本市の取り組むべき対策を実施していきます。

1-2 具体的取組の実績について①

本市では、平成29年3月に策定した本計画に基づき、空き家の所有者や管理者が適正な管理をすることを目指して取り組んでいます。

その取り組みとしての現在の空き家の現状や対策事業の実績などについて、下記の実績を記載いたしました。

- (1) 実態調査第1回、2回の結果
- (2) 空き家バンク事業の登録件数及び成約件数
- (3) 空き家バンクリフォーム補助金制度の導入初年度
- (4) 空家等解体補助金制度

1-3 これからの対策について②

①の取り組みから見えてくる、今後の課題などを列記し、管理されない空き家を増やさない対策について検討し、出来る限り効率よく対策を実施していくことを目指します。

また、空き家を解体後に空き地となった土地をいかに利活用していただけるか、ということもこれから検討していくことが望まれますが、官民の協力により、その受け皿の選定が必要です。

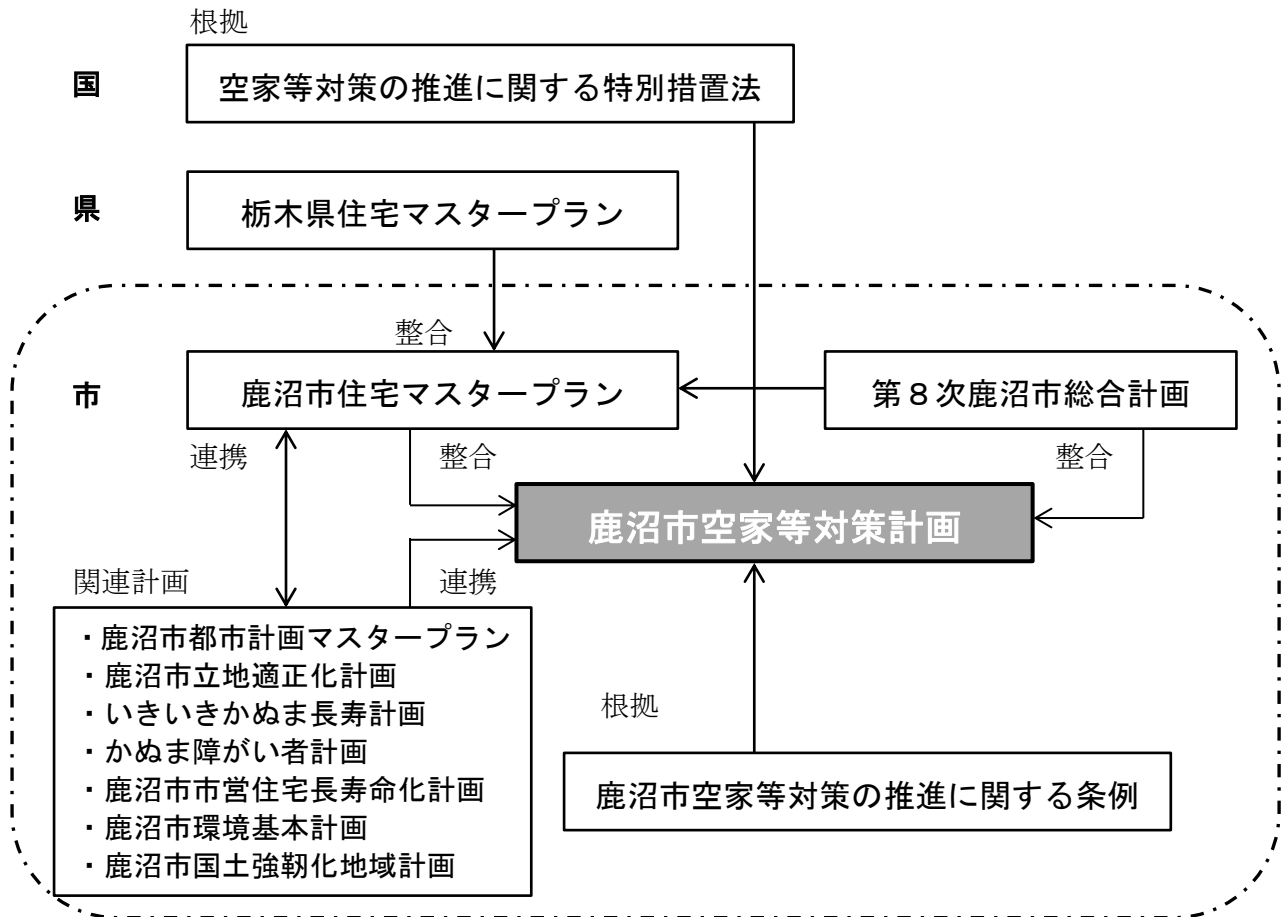
さらに、未相続になっている物件や相続放棄がなされた物件が掘り起こされ、管理者・責任者不在で危険な状態な空き家が増加しない対策が求められてきています。

また、そのような空き家を修繕または、除却する場合の方向性を模索しなければなりません。

ん。

2 計画の位置づけ

本市の上位計画である、「第8次鹿沼市総合計画」、「鹿沼市住宅マスタープラン」の下に本計画を位置づけます。



3 計画の期間

本計画の5年間計画を第2期として令和4年4月から令和9年3月までの期間で策定します。

なお、本計画の空家等対策の実現に向けた中・長期的な展望を盛り込み、一方で、迅速に取り組むことができるように、社会情勢等の変化に応じて、必要な見直しをしていきます。

**計画期間：令和4年4月～令和9年3月
(第2期計画)**

4 計画の対象

(1) 対象地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

また、関連計画や空家等の実態調査の結果を踏まえ、空家等に関する対策を重点的に推し進めるエリアとして、重点地区を定められることとします。

対象地区：市内全域

(2) 対象となる空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

空家等：建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。

<用語の解説>

- ※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀等をいう。
- ※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- ※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。
- ※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準となる。

マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で一つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないことから、「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。