

鹿沼市空家等対策計画

1 計画策定の趣旨と位置づけ

■計画策定の趣旨

本市では、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、居住その他に使用がされていない「空家等」が年々増加しております。

そこで、平成25年6月に、国の動きに先行し、「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を施行。その後、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」以下、「法」という。」が全面施行、これを踏まえて、本市条例も全面的に見直しと平成28年10月に鹿沼市空家等対策計画を策定しました。

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。

■計画の期間

令和4年度から令和8年度までの5年間。

なお、本計画は空家等対策の実現に向けた中・長期的な展望を盛り込む一方で、迅速に取り組むことができるように、社会情勢の変化に応じ、必要に応じ見直しをしていきます。

■計画の対象地区

対象地区は市内全域とします。

■対象となる空家等の種類

空家等対策計画の対象となる空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。

空家等とは・・・（法から抜粋）

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。

特定空家等とは・・・

（法から抜粋）

- 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置するが不適切である状態

■計画の位置づけ

空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する問題について、本市が取り組むべき対策の方向性等、基本的な考え方を示したものです。

第8次鹿沼市総合計画を上位計画とし、鹿沼市住宅マスタープランや鹿沼市都市計画マスタープラン等の関連計画と連携を図りながら、空家等対策に取り組めます。

空家等対策の推進に関する特別措置法 （平成27年5月全面施行）

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事項



鹿沼市空家等対策計画

（計画期間：令和4年度～8年度）

第8次鹿沼市総合計画

整合

連携

関連計画

- ・ 鹿沼市都市計画マスタープラン
- ・ いきいきかぬま長寿計画
- ・ かぬま障がい者計画
- ・ 鹿沼市市営住宅長寿命化計画
- ・ 鹿沼市環境基本計画

2 本市の人口と空家等の状況

鹿沼市空き家の現状と実態調査の結果

■人口、世帯の推移

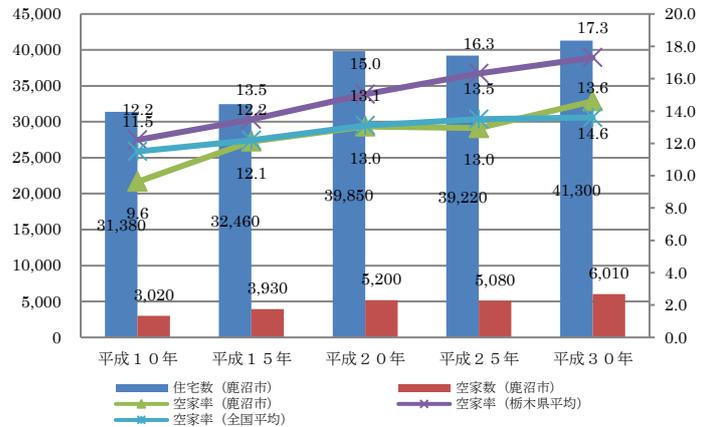
・人口は昭和 23 年の市制施行当時、人口 98,574 人、世帯数 17,352 世帯、一世帯当たりの人員は 5.7 人でしたが、昭和 45 年以降、人口及び世帯数ともに増加したが、人口は平成 13 年ピークに減少に転じ、令和 2 年の国勢調査では、人口 94,839 人、世帯数 36,814 世帯となっています。



■住宅総数・空家数

・平成 30 年住宅・土地統計調査による住宅総数は 41,300 戸、そのうち空家数は 6,010 戸 (14.55%) となっております。
 ・空家のうち、利用される可能性が低い「その他の住宅」が 2,240 戸 (78.3%) となっており、今後、少子高齢化等が進行するとさらに増加することが予想されます。

住宅数・空家数・空家率の 20 年間の推移



■実態調査の結果

- ・平成 26 年度から自治会の協力を得て実施した空家等実態調査では、3,418 戸の空家等を調査しました。
- ・うち「重度の損傷や管理不全の状態 (D・E 判定) と判定した 700 戸は、適正に管理されていないまま放置され、危険な空家等になることが予想されます。
- ・「現状良好、手入必要」と判定した空家等についても、時間の経過とともに、老朽化が進行し、危険な状態になるおそれがあります。

第2回目実態調査の結果(各地区の空家率)



空家等を取り巻く問題・課題

防犯・防火・防災上の不安

- ・市民等からの相談で最も多かったのは、防犯・防火・防災上の問題です。
- ・不審者侵入や不審火などが心配され、日頃から地域パトロールが必要とされている。

生活環境の悪化・景観の阻害

- ・適正に管理されていない空家等の放置により、屋根や外壁等の落下・飛散事故や老朽化による倒壊事故、ごみの不法投棄による周辺環境の阻害等、様々な問題が発生。

行政課題としての限界

- ・所有者等の特定に時間を要する。(相続登記がなされていないケースが少なくない)
- ・回収が難しい行政執行費用 (回収の見込みがない状況で公費を充てること)

空家発生 of 加速化

- ・本市の人口は、社会減 (転出超過) かつ自然減 (死亡者数が出生者数を上回る) の状況。また、各家族化による後継者のいない高齢者世帯、単身高齢者世帯の増加。

除却が進まない空家

- ・解体費用が負担できない。
- ・固定資産税等の特例措置。(住宅を除却して更地することで、特例措置が解除される。)

流通が進まない空家

- ・消極的な受入体制
- ・仏壇があることによる心理的な課題
- ・農地法上の制約
- ・家屋の規模
- ・市街化調整区域の制限

3 空家等対策に関する基本的方針

基本理念

安全・安心な生活環境の確保と地域の活性化を図る

- ① 適切な管理が行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、市民の安全・安心な生活環境を確保します。
- ② 空家等を地域の資源ととらえ、空家等を活用したまちづくりを推進します。
- ③ 市、地域、空家等所有者等及び事業所が相互に連携し、空家等の発生の抑制を図ります。

基本方針

空家等の管理の原則

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されており、民事上の事件についても当事者同士で解決を図ることが原則。

適正管理に向けた対策

市民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促します。

自然災害時の対応

自然災害による空家等の破損、倒壊、廃材の飛散等への対応、所有者等が空家等の周辺的生活に悪影響を及ぼさないよう、所有者等の責任により適切に対応することを原則とします。

基本方針に基づく施策の枠組み

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、それから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

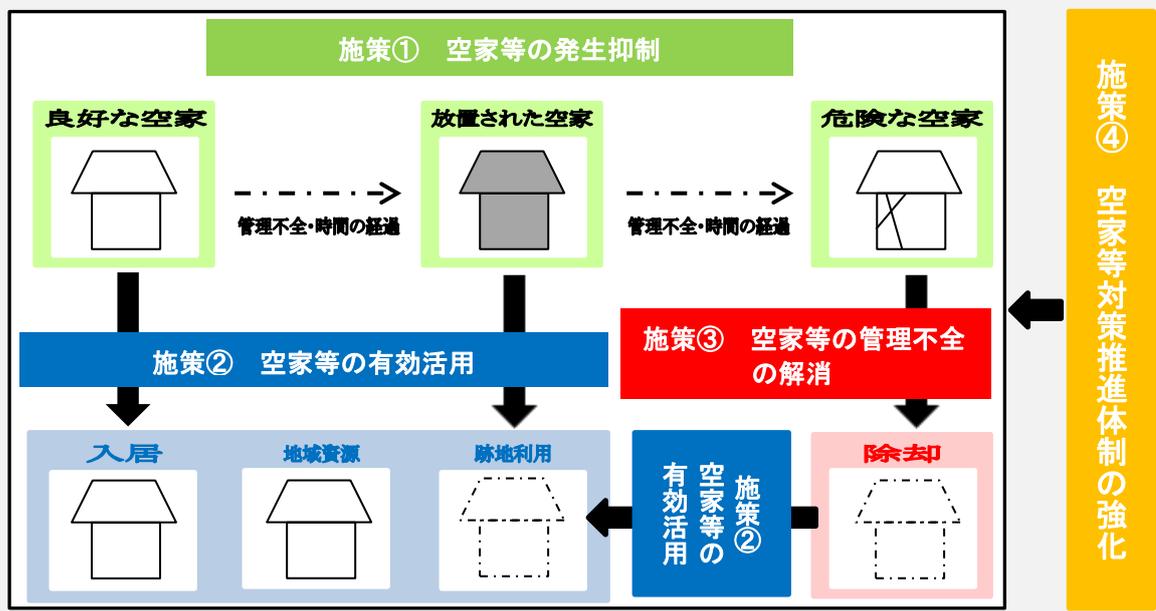
そのため、空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討実施していきます。

施策① 空家等の発生抑制

施策② 空家等の有効活用

施策③ 空家等の管理不全の解消

施策④ 空家等対策推進体制の強化



4 空家等対策の具体的な取組

施策① 空家等の発生抑制

地域や事業所等と協働した取組みの推進

- 地域事業者との連携
- 所有者、管理者との連携

空家期間の長期化の抑制

- 所有者等の早期把握
- 所有者等の意識の醸成・啓発
- 活用、除却のための情報提供

所有者等による適正管理

- 所有者の把握
- 所有者等による適正管理の徹底
- 所有者等による自主的な改善や除却等の促進

施策② 空家等の有効活用

空家等の利活用

- 活用、流通のための環境整備
 - ・所有者等への働きかけ
 - ・利活用可能な空家等の情報発信
 - ・空き家バンク制度の充実
- 空家等を活用するための支援
 - ・所有者等に対する支援制度の検討
 - ・使用者等に対する支援制度の検討

跡地利用

- 有効活用の検討
- 関係団体等と連携した活用に関する相談体制の構築と情報提供

施策③ 空家等の管理不全の解消

管理不全な空家等に対する対応

- 適正管理に向けての支援・誘導
 - ・管理者意識の醸成、方策の検討
 - ・活用に向けた、制度・支援の提案
 - ・適正管理を行うための方法の提案
- 自主的な改善や除却等の促進
 - ・法に基づく助言、指導
 - ・空家等の修繕や除却に対する支援策の検討

特定空家等に対する措置

- 法及び条例の普及による意識啓発
- 法に基づく立ち入り調査の実施
- 法及び条例に基づく行政指導等の実施
- 法及び条例に基づく危険な空家等の公表
- 法に基づく代執行の実施

施策④ 空家等対策推進体制の強化

市民から空家等に対する苦情や所有者等からの利活用に関する相談などに迅速に対応するため、関係各課との連携を含めた、包括的かつ体系的な体制の整備を行います。また、民間事業者や専門家組織する各種関係団体との連携に加え、市場で流通促進を図るため、個々の事業者が取組みに参画しやすい環境を整備します。



栃木県鹿沼市今宮町1688番地1

鹿沼市 都市建設部 建築課 空き家対策係 Tel.0289-63-2243 (直通)