

日高市空家等対策計画（素案）

市民コメント用

日高市

目次

第1章 計画の概要.....	2
1. 計画策定の背景と目的.....	2
2. 位置付け.....	3
3. 対象地区.....	3
4. 空家等の定義.....	3
5. 計画期間.....	3
第2章 現状と課題.....	4
1. 本市の人口及び世帯数の推移.....	4
2. 住宅・土地統計調査から見る空き家の状況.....	5
3. 日高市空き家実態調査【平成29年度】.....	14
4. 日高市空き家所有者意向調査【平成30年度】.....	16
5. 空き家に関する相談件数及び内容.....	18
6. 空家等に関する課題の整理.....	19
第3章 空家等対策の基本的な考え方.....	20
1. 空家等の所有者等による管理の原則.....	20
2. 行政と地域・関係団体等との連携協力.....	20
第4章 空家等対策の各段階に応じた取組方針と具体的な施策.....	21
1. 空家等の発生予防.....	22
2. 空家等の活用.....	24
3. 管理不全な空家等の除却.....	26
第5章 空家等対策に関する体制等の整備.....	32
1. 実施体制の整備.....	32
2. 計画の検証と見直し.....	33

本計画における用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法の用語に合わせ、「空き家」を「空家」と表記しています。ただし、「日高市空き家等の適正管理に関する条例」や各種出典資料によるものは「空き家」としています。

第 1 章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、空家住宅に対する社会的ニーズの変化等が生じており、全国的に空家が増加することが見込まれています。とりわけ、様々な理由から適切な管理がなされていない空家は、そのまま放置され、防災、環境衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題となっています。

本市では、平成25年11月に施行した「日高市空き家等の適正管理に関する条例」で、助言、指導、勧告、命令等の必要な措置が行えるものとし、命令に従わないときは、空き家等の所有者等の情報を公表することができる旨を規定するなど「適正な管理」を主眼とした取組を進めてまいりました。

しかし、空家やこれに附属する工作物、立木等は、財産権や所有権等により保護されている私有財産であり、所有者等の特定が困難な場合があるなど、自治体独自で対策を行うには課題が山積しておりました。

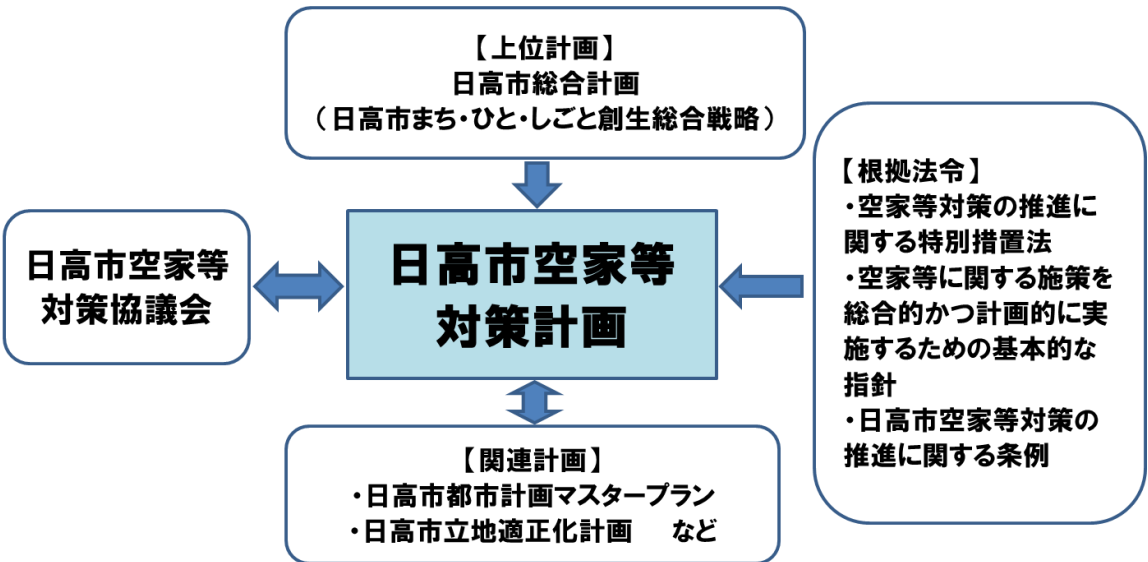
このような状況のなか、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を全面施行し、市町村は国が定めた基本指針に即して対策計画を策定できることとなりました。

一方、本市で平成29年度及び平成30年度に実施した調査によると、市内には空き家が480件存在すること、所有者等の年齢については60歳以上が約64%となっていることが判明しており、今後も所有者の高齢化や住宅の老朽化が進むことで、空家等の増加が見込まれ、これまで以上に積極的な対策を進めていかなければなりません。

こうした背景を踏まえ、本市の空家等に対する基本的な考え方を明確にし、所有者等、地域住民、専門家団体、民間事業者等の相互連携により、空家問題の解決に向けた施策を総合的かつ計画的に進めるため「日高市空家等対策計画」を策定します。

2. 位置付け

本計画は、日高市総合計画を上位計画とし、各種関連計画との連携・整合を図り、日高市空家等対策協議会の協議を経て定めたものです。



3. 対象地区

日高市全域

4. 空家等の定義

空家法第2条第1項で規定される「空家等」の定義を用います。

「空家等」：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。

5. 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

本計画は、定期的にその成果を検証し、社会状況の変化等を踏まえながら、必要に応じて適宜見直しを行います。

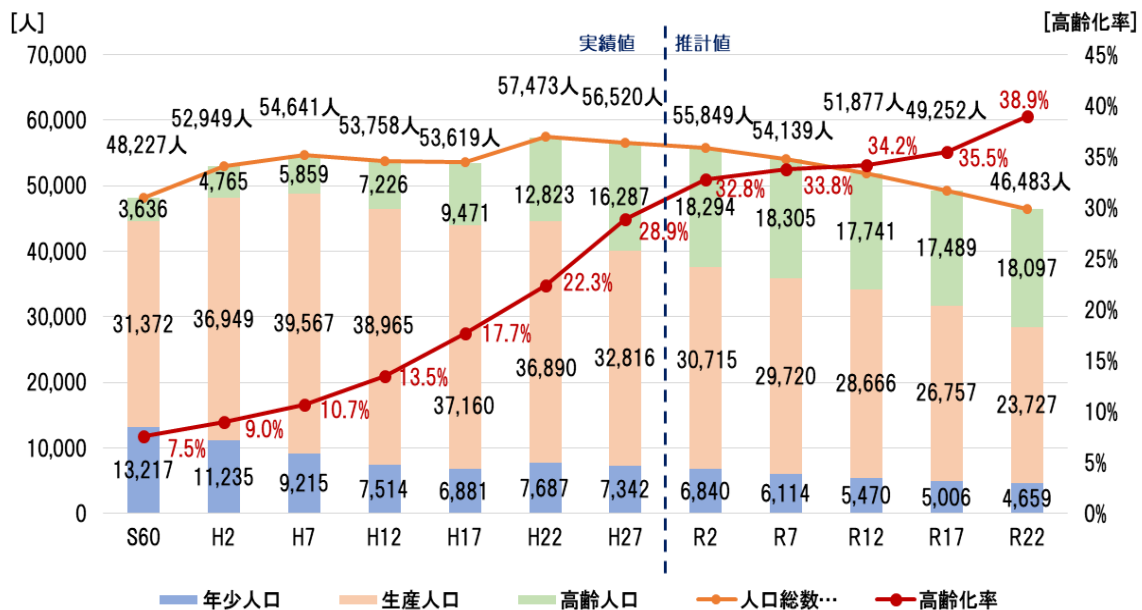
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
日高市総合計画										
日高市空家等対策計画										
住宅・土地統計調査			○→公表					○→公表		

第2章 現状と課題

1. 本市の人口及び世帯数の推移

(1) 人口の推移

国勢調査によると、本市の人口は平成22年の57,473人をピークとして人口減少に転じています。令和2年以降の推計値でも減少傾向が見込まれ、令和22年には総人口が46,483人と、ピーク時よりも約11,000人減少する推計となっています。

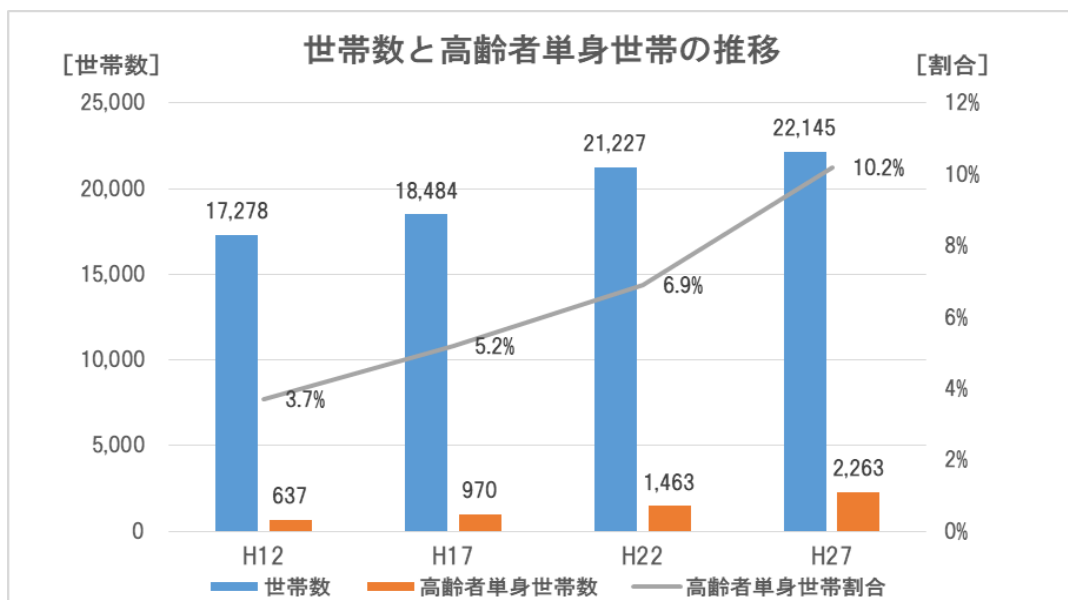


出典：H27 以前は国勢調査に基づく実績値、

R2 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、平成27年で22,145世帯となっており、うち高齢者単身世帯は2,263世帯で全体の10.2%にまで上昇しています。



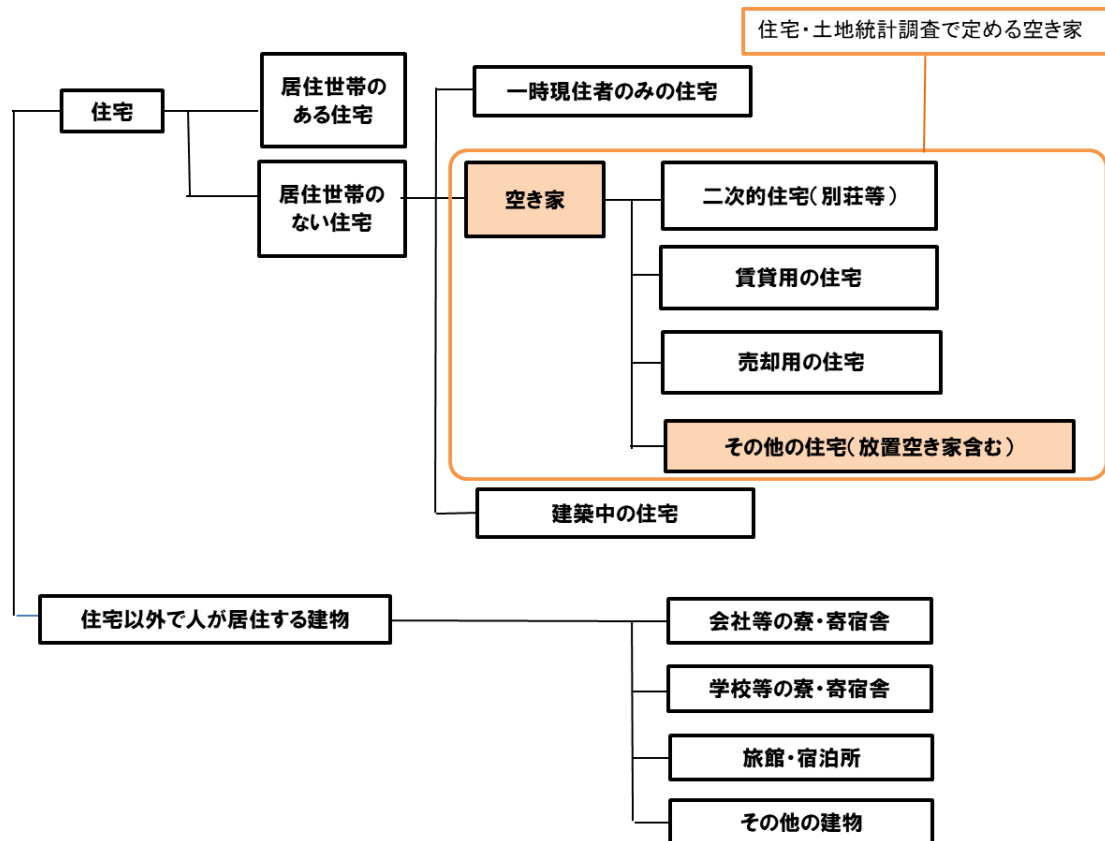
出典：国勢調査

2. 住宅・土地統計調査から見る空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査から見る全国状況

住宅・土地統計調査は、総務省が5年ごとに実施している統計調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、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ものです。なお、この調査は抽出調査であり、調査結果は推計値となります。

住宅・土地統計調査による空き家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅をいいます。分類及び定義は、次のとおりです。



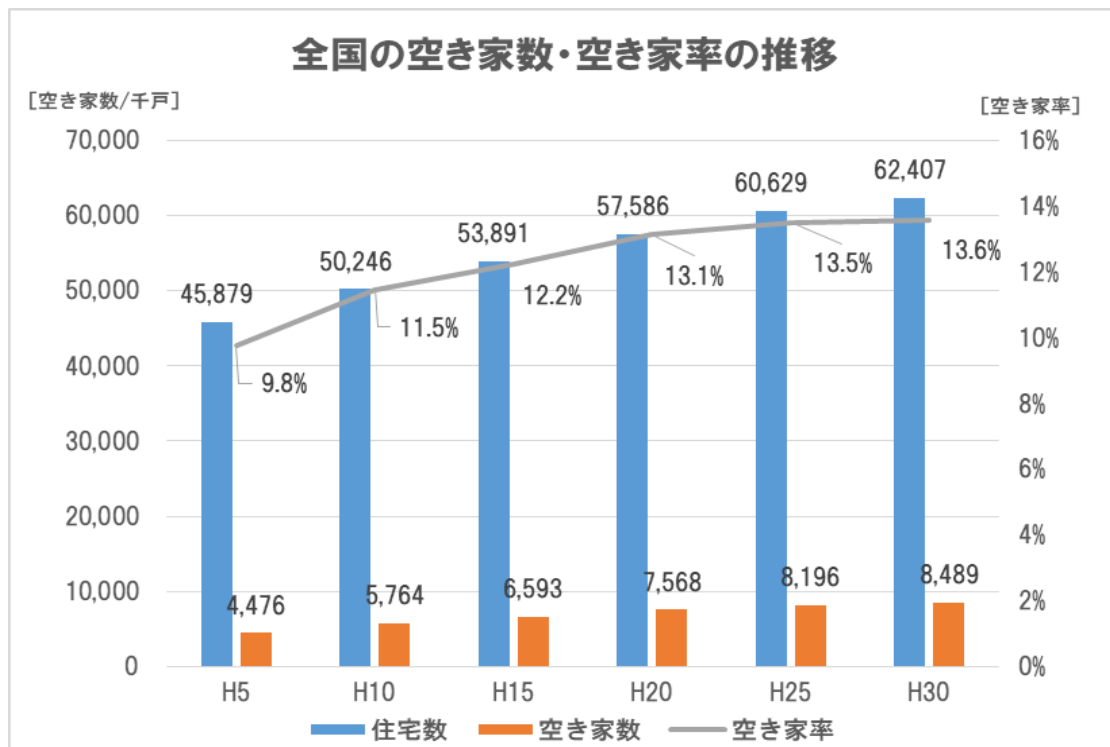
- ・「二次的住宅」……別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

※住宅・土地統計調査について

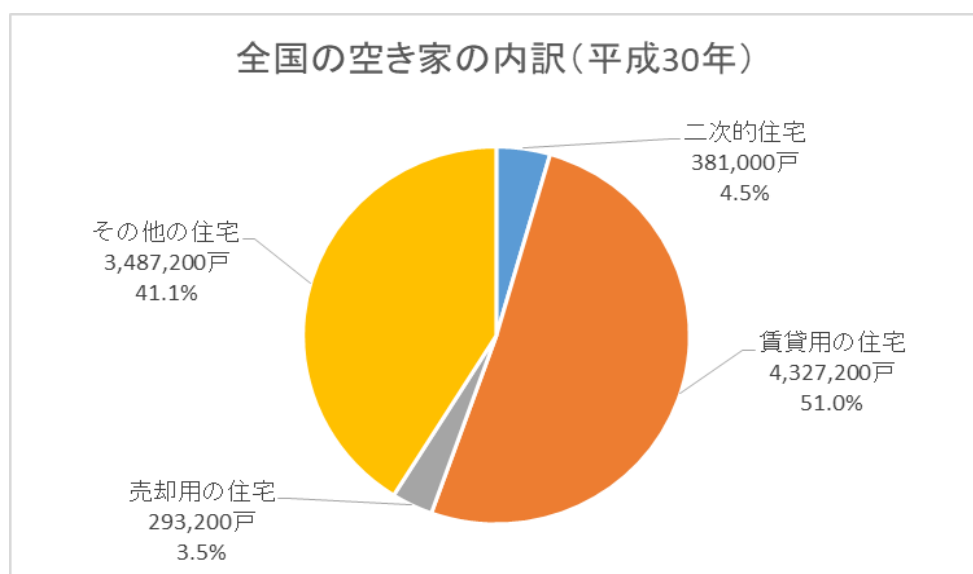
統計表の数値は、全国、都道府県、大都市圏等は10位を四捨五入して100位までを、市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致していません。また、総数に「不詳」を含むことから、総数と内訳の合計も必ずしも一致しません。

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は、約6,240万7千戸となり、5年前と比較すると約177万9千戸増加しています。居住世帯のない住宅のうち、空き家数は全国で約848万9千戸となり、5年前と比較して約29万3千戸増加しています。空き家の内訳をみると、「二次的住宅」及び「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は約348万7千戸にのぼり、空き家全体に占める割合は4割を超えています。

また、住宅総数に対する空き家総数の率は約13.6%となり、空き家数、空き家率ともに過去最高となりました。



出典：住宅・土地統計調査

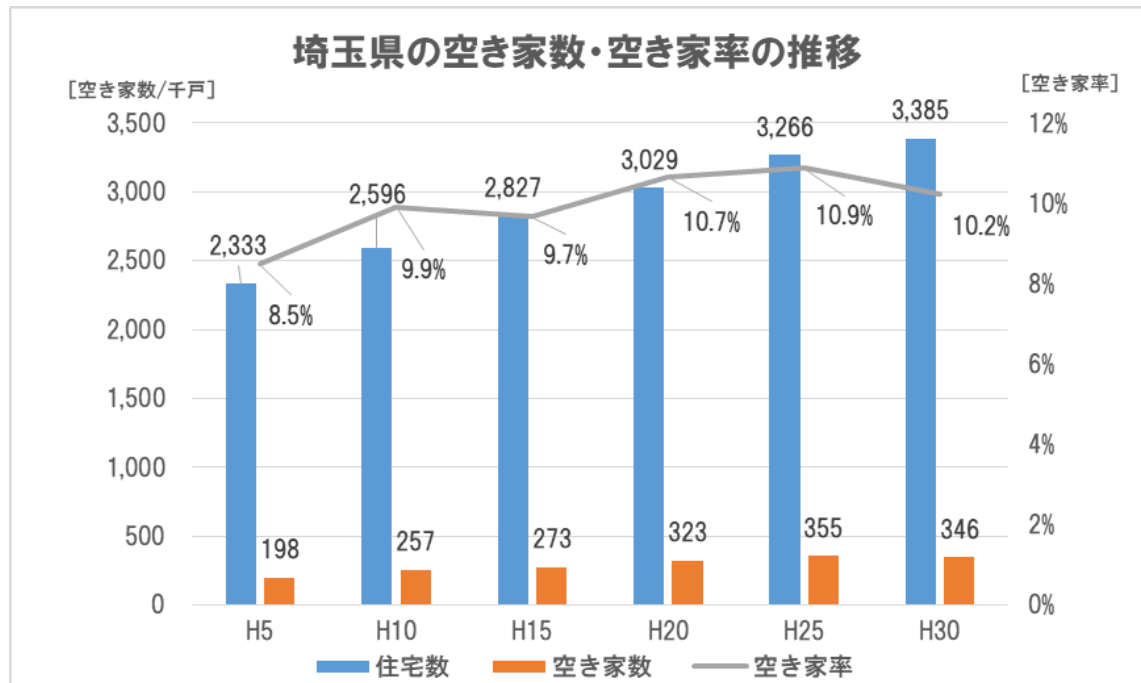


出典：住宅・土地統計調査

（２）住宅・土地統計調査から見る埼玉県の状態

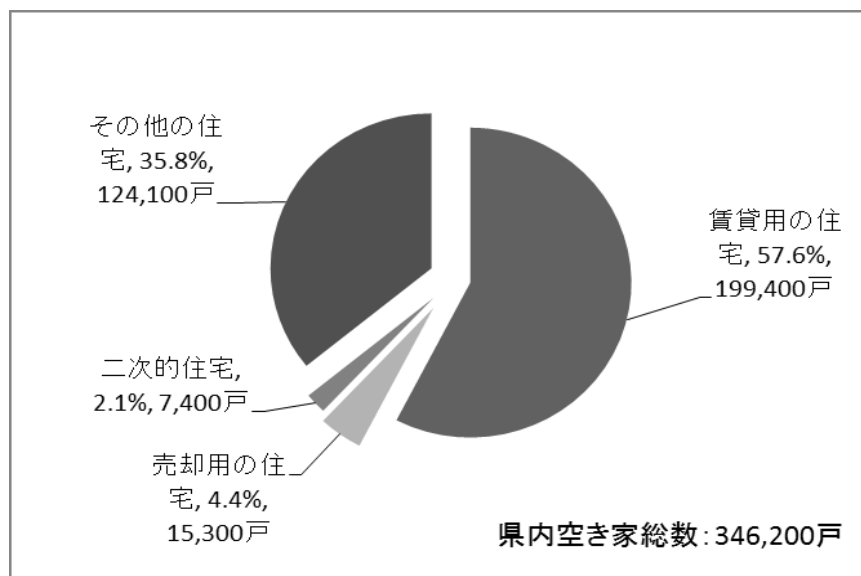
住宅・土地統計調査によると、平成30年の埼玉県の県内住宅総数は約338万4,700戸で、空き家数は約34万6,200戸となり、空き家率は約10.2%となっています。

「その他の住宅」は約12万4,100戸で、県内の空き家総数の約35.8%を占めています。



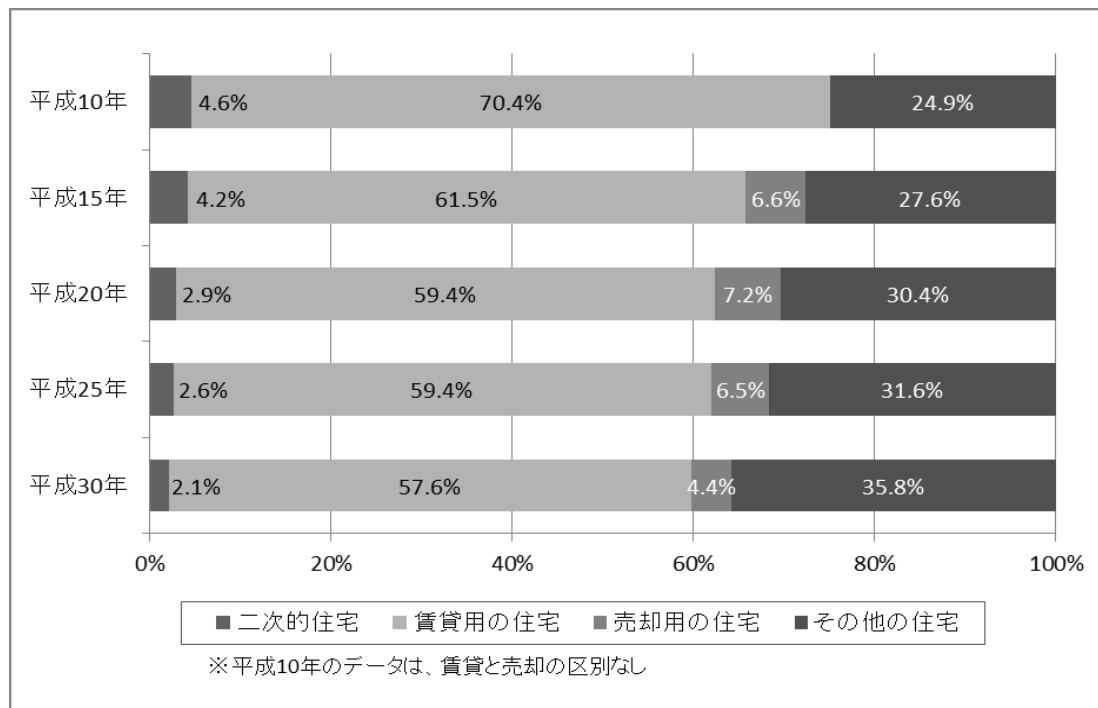
出典：住宅・土地統計調査

■空き家の内訳（平成30年）



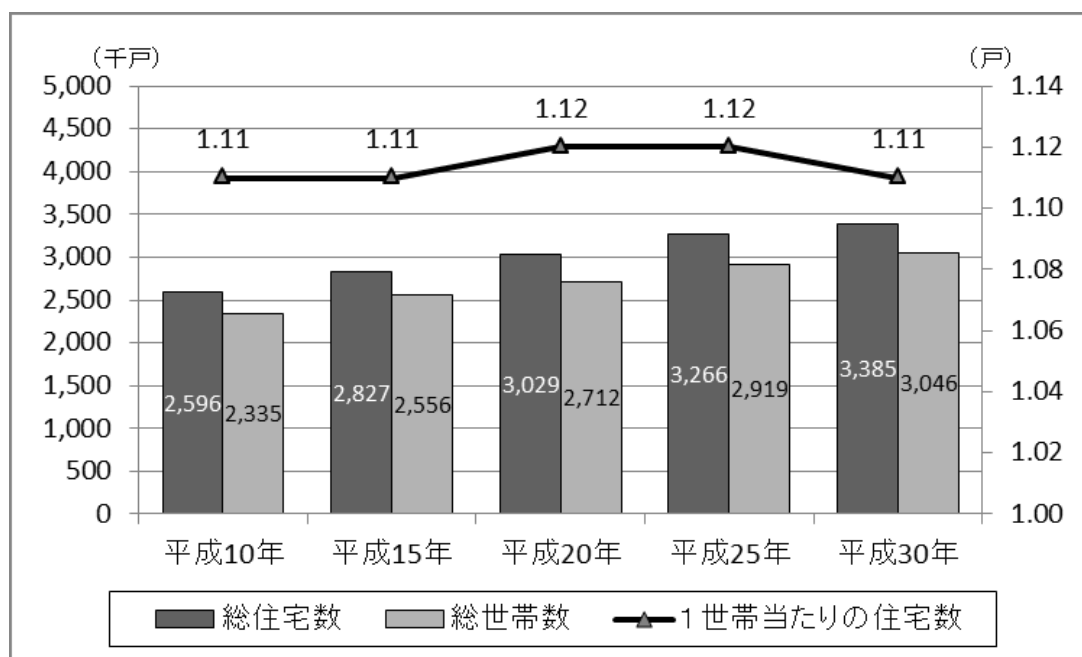
出典：住宅・土地統計調査

■埼玉県空き家率の内訳別推移



出典：住宅・土地統計調査

■埼玉県の総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移

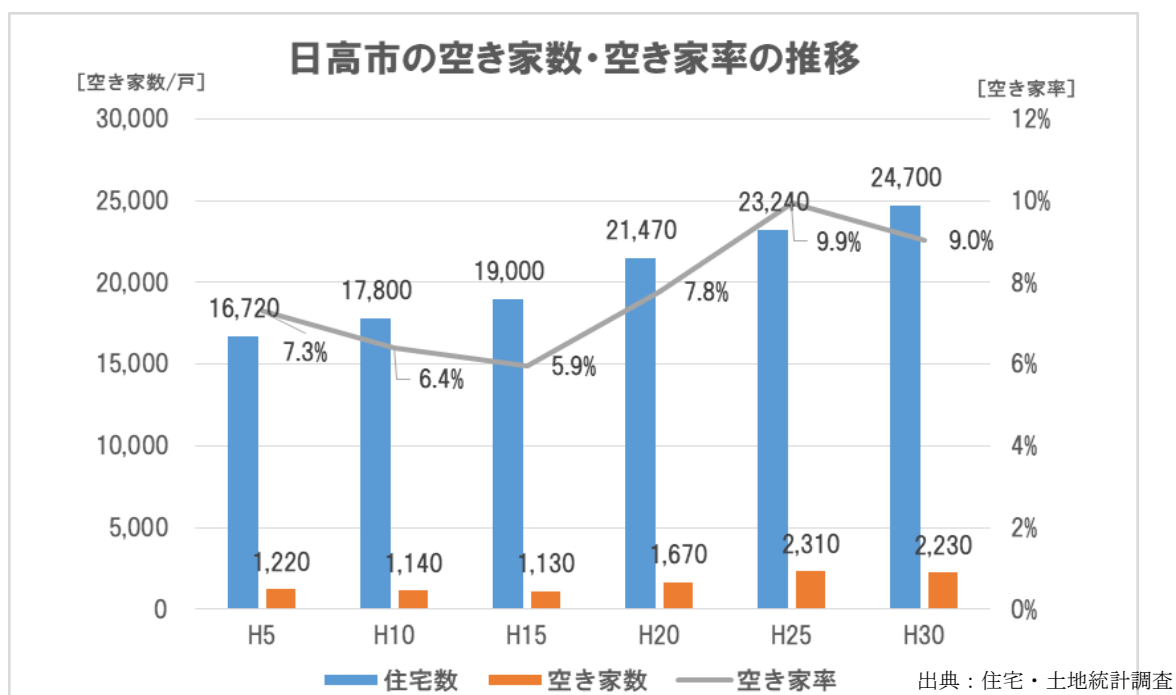


出典：住宅・土地統計調査

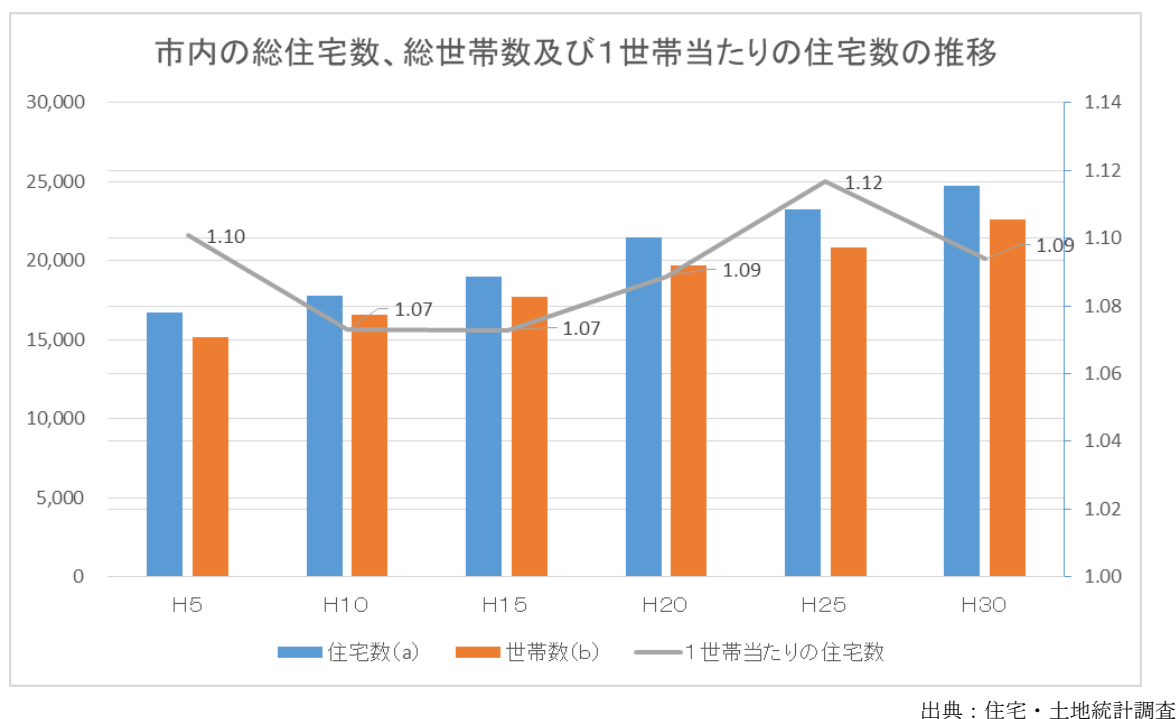
(3) 住宅・土地統計調査から見る日高市の状況

ア 本市の空き家数及び空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、平成30年の本市の住宅総数は約2万4,700戸で、5年前と比較すると約1,460戸増加しています。空き家数は約2,230戸となり5年前と比較すると約80戸増加、空き家率は9.0%となり5年前と比較すると0.9ポイント減少しています。



本市の1世帯当たりの住宅数は、1.09戸と総世帯数を上回っています。

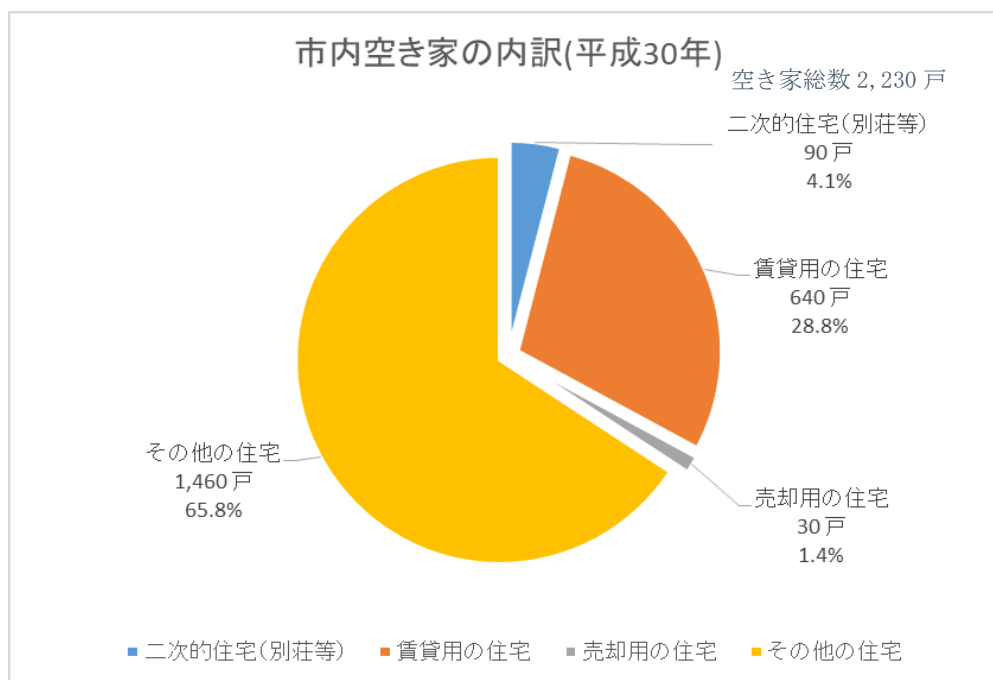


イ 本市の空き家の種類別戸数の推移

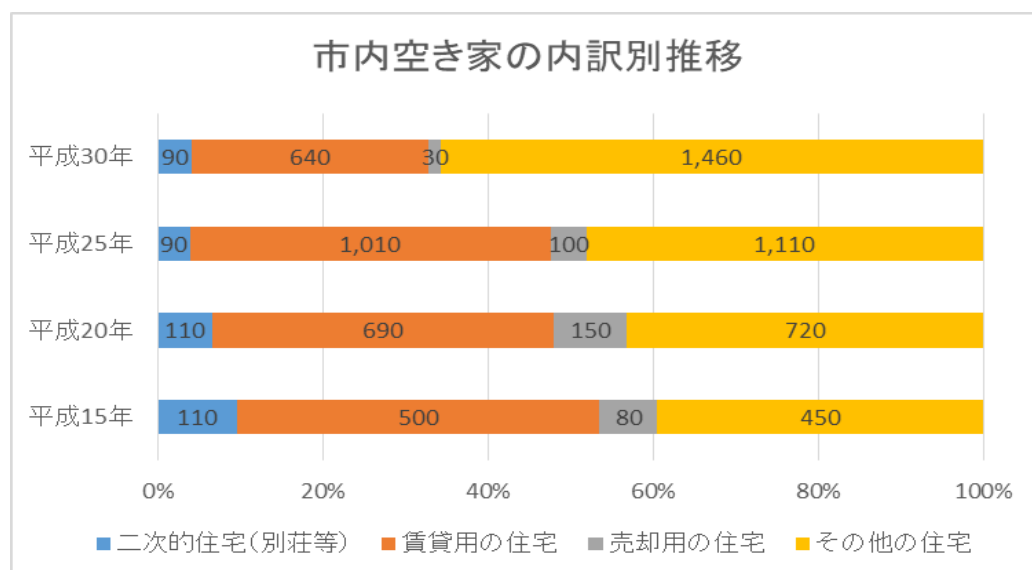
平成30年の本市の空き家の種類別戸数は、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」が5年前と比較すると減少していますが、「その他の住宅」は1,460戸と5年前と比較すると350戸増加しており、空き家全体の約65.8%を占めています。

	H15 年	H20 年	H25 年	H30 年
二次的住宅（別荘等）	110	110	90	90
賃貸用の住宅	500	690	1,010	640
売却用の住宅	80	150	100	30
その他の住宅	450	720	1,110	1,460

出典：住宅・土地統計調査



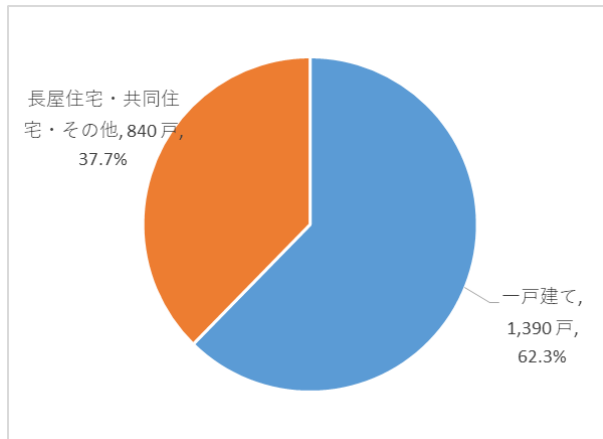
出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

ウ 本市の建て方別空き家総数の内訳

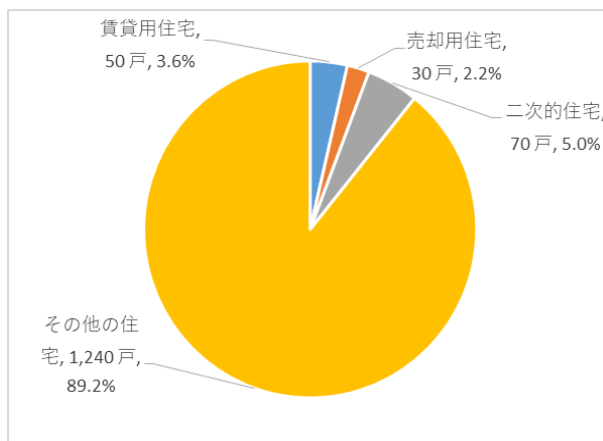
平成30年の本市の空き家総数2,230戸のうち、「一戸建住宅」は1,390戸（約62.3%）で、「長屋住宅・共同住宅・その他」は840戸（約37.7%）となっています。



出典：住宅・土地統計調査

エ 一戸建て住宅の空き家種類別内訳

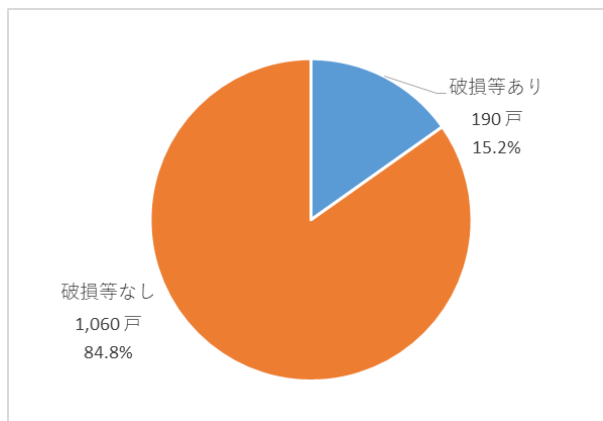
「一戸建て住宅の空き家」1,390戸のうち、「その他の住宅」が1,240戸と全体の約89.2%を占めています。



出典：住宅・土地統計調査

オ その他の住宅の破損等の内訳

「その他の住宅」1,240戸のうち、「腐朽・破損がある住宅」は全体の約15.2%となっています。



出典：住宅・土地統計調査

■埼玉県内の空き家総数及び空き家率の比較

平成30年の住宅・土地統計調査における空き家の「総数」及び「その他の住宅」を県内市町村と比較すると、本市は戸数で40位、空き家率は37位ですが、「その他の住宅」では戸数は28位、率では11位となっています。

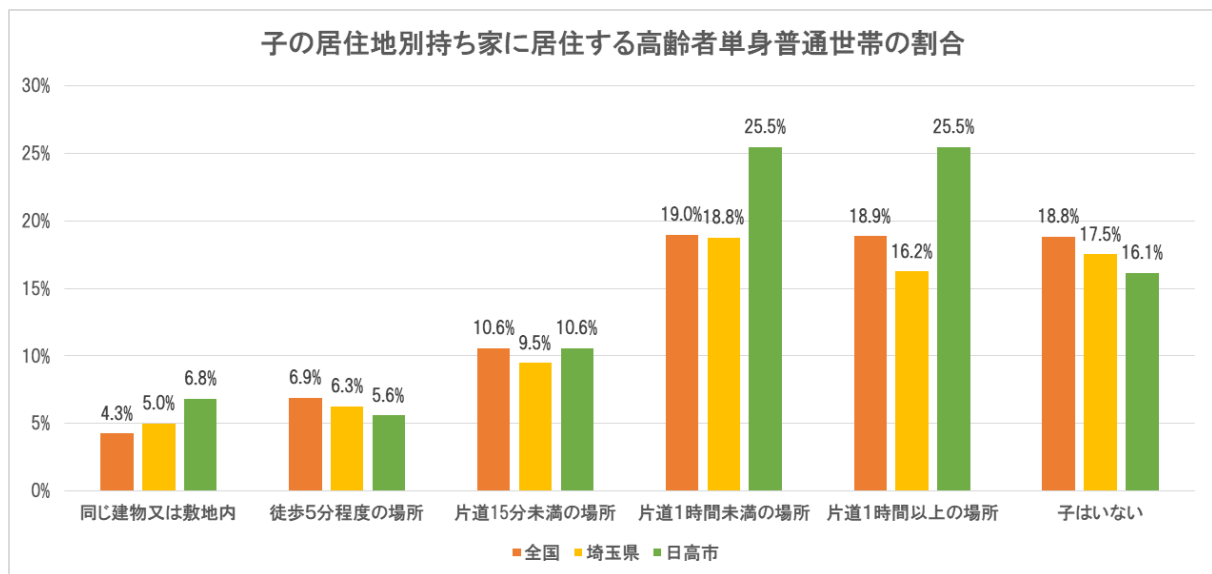
空き家数・空き家率(総数)						空き家数・空き家率(その他の住宅)					
	戸数	順位		率	順位		戸数	順位		率	順位
さいたま市	57,500	1	秩父市	19.65%	1	さいたま市	18,100	1	寄居町	11.75%	1
川口市	29,150	2	寄居町	18.26%	2	川口市	9,020	2	秩父市	10.86%	2
所沢市	16,860	3	毛呂山町	15.91%	3	熊谷市	5,090	3	嵐山町	7.65%	3
川越市	14,940	4	本庄市	14.82%	4	川越市	4,020	4	本庄市	7.47%	4
越谷市	12,000	5	嵐山町	14.40%	5	所沢市	3,920	5	小川町	7.00%	5
熊谷市	11,720	6	深谷市	13.68%	6	深谷市	3,890	6	川島町	6.94%	6
草加市	10,660	7	行田市	13.54%	7	越谷市	3,890	7	飯能市	6.68%	7
春日部市	9,490	8	上里町	13.34%	8	春日部市	3,470	8	行田市	6.45%	8
上尾市	9,370	9	東松山市	13.19%	9	久喜市	3,260	9	深谷市	6.20%	9
深谷市	8,580	10	熊谷市	13.16%	10	秩父市	3,250	10	三芳町	6.16%	10
狭山市	7,650	11	飯能市	13.11%	11	狭山市	3,190	11	日高市	5.91%	11
久喜市	7,060	12	坂戸市	12.32%	12	上尾市	2,960	12	羽生市	5.91%	12
ふじみ野市	6,570	13	羽生市	12.23%	13	本庄市	2,740	13	熊谷市	5.72%	13
朝霞市	6,250	14	ふじみ野市	12.22%	14	新座市	2,730	14	上里町	5.53%	14
坂戸市	6,200	15	小川町	11.92%	15	鴻巣市	2,660	15	鴻巣市	5.18%	15
新座市	6,160	16	蕨市	11.76%	16	草加市	2,660	16	蕨市	5.11%	16
鴻巣市	5,970	17	宮代町	11.70%	17	飯能市	2,440	17	松伏町	5.09%	17
秩父市	5,880	18	鶴ヶ島市	11.64%	18	行田市	2,350	18	久喜市	4.90%	18
東松山市	5,770	19	鴻巣市	11.63%	19	加須市	2,040	19	杉戸町	4.82%	19
本庄市	5,440	20	北本市	11.07%	20	蕨市	2,030	20	吉見町	4.79%	20
戸田市	5,410	21	狭山市	10.86%	21	ふじみ野市	1,910	21	毛呂山町	4.55%	21
富士見市	5,300	22	加須市	10.82%	22	寄居町	1,840	22	狭山市	4.53%	22
加須市	5,100	23	久喜市	10.61%	23	朝霞市	1,820	23	加須市	4.33%	23
三郷市	5,090	24	伊奈町	10.49%	24	東松山市	1,750	24	北本市	4.28%	24
行田市	4,930	25	幸手市	10.41%	25	入間市	1,690	25	宮代町	4.15%	25
入間市	4,900	26	杉戸町	10.27%	26	富士見市	1,600	26	幸手市	4.11%	26
飯能市	4,790	27	川口市	10.20%	27	八潮市	1,500	27	東松山市	4.00%	27
蕨市	4,670	28	所沢市	10.19%	28	日高市	1,460	28	滑川町	3.95%	28
鶴ヶ島市	3,790	29	富士見市	9.84%	29	羽生市	1,420	29	蓮田市	3.70%	29
八潮市	3,770	30	滑川町	9.62%	30	北本市	1,310	30	新座市	3.69%	30
和光市	3,570	31	川島町	9.54%	31	鶴ヶ島市	1,150	31	伊奈町	3.58%	31
北本市	3,390	32	さいたま市	9.45%	32	三郷市	1,130	32	八潮市	3.58%	32
志木市	3,280	33	上尾市	9.26%	33	坂戸市	1,040	33	白岡市	3.57%	33
毛呂山町	2,970	34	朝霞市	9.25%	34	桶川市	1,020	34	ふじみ野市	3.55%	34
羽生市	2,940	35	志木市	9.24%	35	蓮田市	1,020	35	鶴ヶ島市	3.53%	35
寄居町	2,860	36	川越市	9.18%	36	三芳町	1,020	36	春日部市	3.29%	36
桶川市	2,830	37	日高市	9.03%	37	和光市	1,010	37	桶川市	3.17%	37
幸手市	2,380	38	八潮市	9.00%	38	志木市	990	38	川口市	3.16%	38
蓮田市	2,240	39	春日部市	9.00%	39	小川町	940	39	さいたま市	2.97%	39
日高市	2,230	40	草加市	8.99%	40	幸手市	940	40	富士見市	2.97%	40
伊奈町	2,020	41	和光市	8.89%	41	杉戸町	920	41	上尾市	2.93%	41
杉戸町	1,960	42	桶川市	8.78%	42	毛呂山町	850	42	志木市	2.79%	42
宮代町	1,890	43	戸田市	8.36%	43	白岡市	760	43	朝霞市	2.69%	43
吉川市	1,780	44	新座市	8.32%	44	上里町	730	44	入間市	2.62%	44
上里町	1,760	45	蓮田市	8.13%	45	伊奈町	690	45	越谷市	2.56%	45
小川町	1,600	46	三郷市	8.10%	46	宮代町	670	46	和光市	2.51%	46
白岡市	1,540	47	三芳町	7.91%	47	吉川市	600	47	川越市	2.47%	47
三芳町	1,310	48	越谷市	7.89%	48	嵐山町	590	48	所沢市	2.37%	48
嵐山町	1,110	49	入間市	7.59%	49	松伏町	590	49	草加市	2.24%	49
松伏町	810	50	白岡市	7.24%	50	戸田市	570	50	吉川市	2.10%	50
滑川町	780	51	松伏町	6.99%	51	川島町	560	51	坂戸市	2.07%	51
川島町	770	52	吉川市	6.22%	52	吉見町	350	52	三郷市	1.80%	52
吉見町	430	53	吉見町	5.88%	53	滑川町	320	53	戸田市	0.88%	53
全国	8,488,600		全国	13.60%		全国	3,487,200		全国	5.59%	
埼玉県	346,200		埼玉県	10.23%		埼玉県	124,100		埼玉県	3.67%	

※越生町、ときがわ町、横瀬町、皆野町、小鹿野町、東秩父村、美里町、神川町は調査に含まれていません。

■子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数

子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数は、「片道１時間未満の場所」及び「片道１時間以上の場所」が全体の約半数を超え、全国、埼玉県平均と比較しても高い割合です。

子の居住地	全国		埼玉県		日高市	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
同じ建物又は敷地内	180,200	4.3%	10,600	5.0%	110	6.8%
徒歩５分程度の場所	291,000	6.9%	13,200	6.3%	90	5.6%
片道１５分未満の場所	446,900	10.6%	20,000	9.5%	170	10.6%
片道１時間未満の場所	800,900	19.0%	39,600	18.8%	410	25.5%
片道１時間以上の場所	796,600	18.9%	34,300	16.2%	410	25.5%
子はいない	796,100	18.8%	37,000	17.5%	260	16.1%
総数	4,224,900	100.0%	211,100	100.0%	1,610	100.0%



出典：住宅土地・統計調査

3. 日高市空き家実態調査【平成 29 年度】

(1) 調査内容

市内の「空き家戸数」及び「管理不全の空き家」又は「有効活用可能と判断される空き家」等の空き家の状況を把握し、今後の空き家対策の基礎資料とするために実施しました。

- ・現地調査の時期：平成29年6月～平成30年1月
- ・調査対象：市内全域の戸建住宅、店舗併用住宅、共同住宅及び長屋住宅

(2) 調査方法

現地調査は、水道を閉栓している家屋の情報を基に、敷地外からの外観目視により実施し、居住が確認された家屋については調査対象から除外しました。また、外観目視では判断できなかった例もあり、以後の意向調査の結果まで保留しました。

【居住者有と判断した例】

- ・居住者がいた。 ・生活音がした。 ・洗濯物が干してあった。
- ・照明がついていた。 ・周辺住民の聞き取りにより居住情報を得た。

【空き家と判断できなかった例】

- ・生活感はないが、車輛等が停めてある。 ・庭木の手入れがされている。
- ・雨戸が開いている。 ・電気メーターは止まっているが、生活感はある。 等

(3) 空き家の種別

空き家種別	詳細状況
有効活用可能	A) 軽微な改修で活用可能と判断した物件
保安上危険	A) 建築物及び擁壁や塀、樹木、物置等も含み、風雨時等に危険と判断した物件 B) 屋根葺き材の剥落や柱の傾斜などが見られる物件
衛生上有害	A) 浄化槽の放置や臭突の損傷、排水等の流出により臭気が発生している物件 B) 臭気がなくてもゴミの放棄や不法投棄など不衛生と判断した物件
景観不調和	A) 窓ガラスが割れたまま放置されている物件 B) 建築物全面を立木が覆っていて鬱蒼としている物件 C) 壁や塀に落書きやいたずらがみられる物件

放置不適切	A) 樹枝の越境により、通行の妨げになっている若しくは隣家に影響を与えている物件（手入れされている樹枝の越境は管理していると判断し、放置不適切としない） B) 動物が住みつきそれらの糞尿や鳴き声等により地域住民の日常生活に支障を及ぼしている物件 C) シロアリやゴキブリが発生・飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある物件 D) 玄関や窓ガラスの損傷により、不特定の者が容易に侵入できる状態の物件
その他	A) 以上に該当しない物件 例：有効活用するには軽微な改修で済まない物件等

（４）調査結果の概要

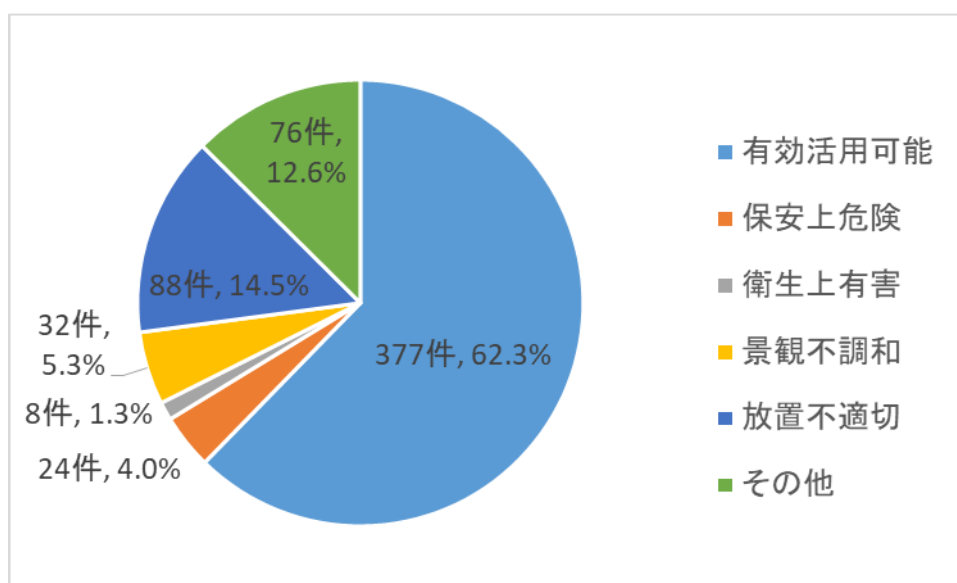
外観目視による現地調査を実施した結果、「空き家」は605件でした。

（５）空き家種別

これら「空き家」と判断される建物を種別ごとに区分すると、「有効活用可能と判断される空き家」は377件で、「空き家」に占める割合では約62%でした。

一方、「特定空き家となる可能性がある空き家」は4種類の合計で152件、割合では約25%となり、程度の把握及び今後の経過観察が必要です。

	有効活用可能	保安上危険	衛生上有害	景観不調和	放置不適切	その他
件数	377	24	8	32	88	76
割合	62.3%	4.0%	1.3%	5.3%	14.5%	12.6%



4. 日高市空き家所有者意向調査【平成 30 年度】

(1) 調査目的

今後の空き家対策等を検討するための基礎資料とすることを目的として、空き家所有者等に空き家となった理由や現状、利活用に向けた意向調査を平成 30 年 11 月に実施しました。

(2) 調査対象

平成 29 年度に実施した「空き家実態調査」で「空き家」と判断した 605 件に、外観目視が不可能であった等の理由で空き家か否かの判断ができなかった 86 件を合わせた計 691 件の建物所有者及び管理者を調査の対象としました。

発送件数 691 件に対して、468 件の回答がありました。回収率は 67.7%でした。

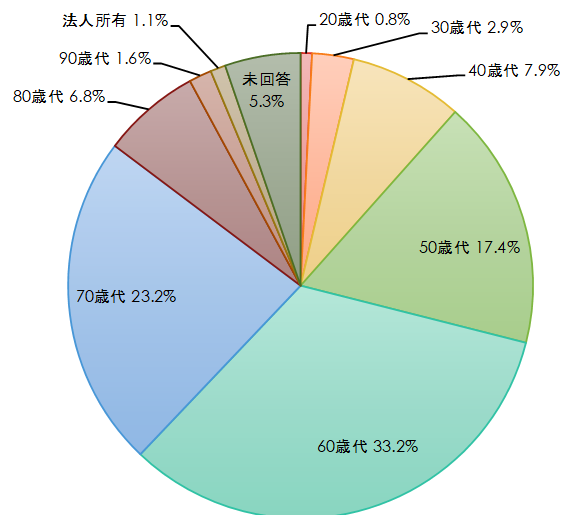
(3) 調査結果

ア 空き家の実数 480 件

※発送件数 691 件から建物の所有者等が「空き家ではない」(199 件)と「解体済み」(12 件)の回答のあった 211 件を除いた件数

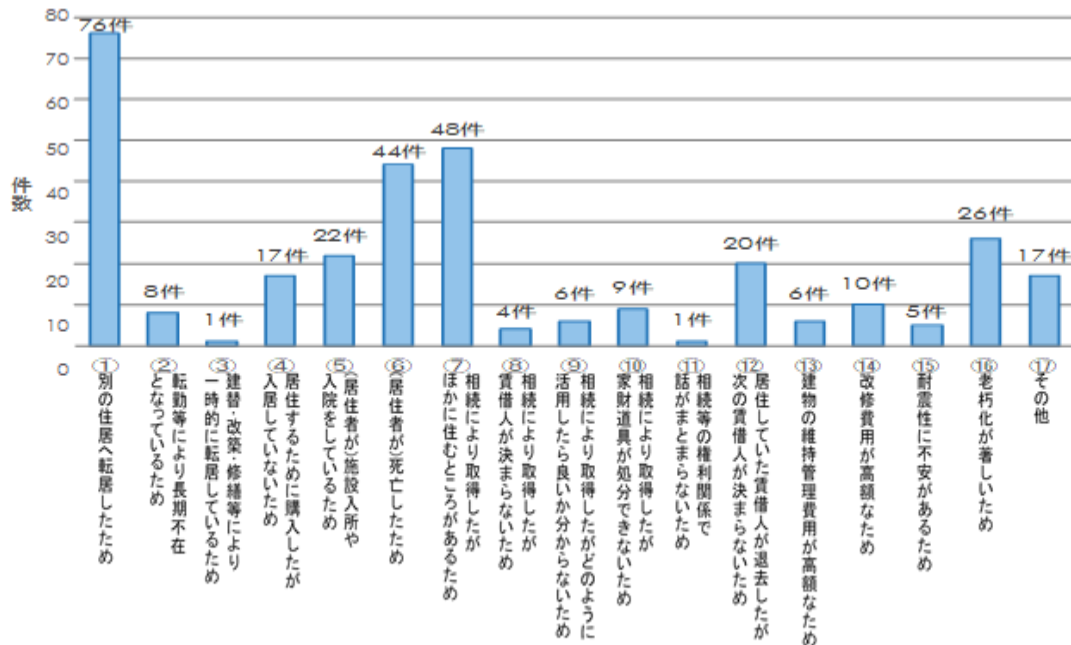
イ 空き家の所有者及び管理者の年齢

登記簿上の所有者あるいは実質的に所有・管理していると回答いただいた方の年齢層は、60 歳代が最も多く 126 件 (33.2%)、70 歳代の 88 件 (23.2%) と続いており、60 歳代及び 70 歳代で 56.4%と過半数を超えています。



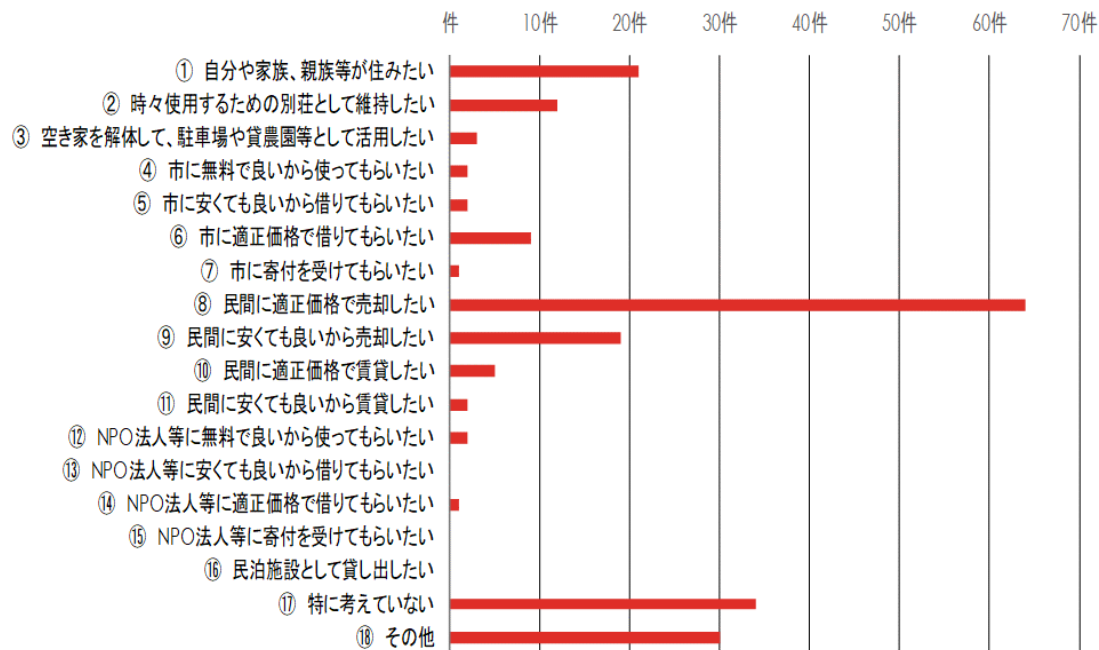
ウ 空き家となった理由（複数選択）

「①別の住居へ移転したため」が76件と一番多くなっていますが、「⑥～⑪」の相続に起因する理由を合わせると112件となり、相続によって空き家が多く発生していることが分かります。



エ 今後の利活用の方向性（選択は一つ）

今後の利活用の方向性としては、「⑧民間に適正価格で売却したい」が64件（30.9%）と最も高く、「⑰特に考えていない」が34件（16.4%）となりました。

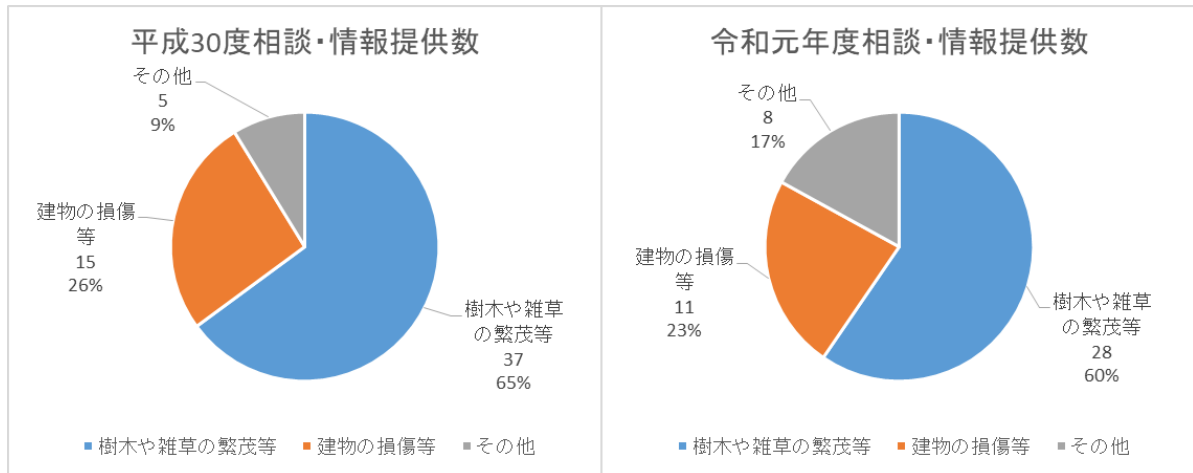


5. 空き家に関する相談件数及び内容

本市における空き家に関する相談、情報提供の件数は、平成30年度で57件、令和元年度で47件となっています。

相談、情報提供の内容を見ると、「樹木や雑草の繁茂等」が平成30年度は37件で約65%、令和元年度は28件で約60%となっています。

■相談・情報提供件数と割合



※建物の損傷：屋根材や外壁の剥がれ、雨どいなどの脱落、塀の傾きなど

※その他：害獣、害虫、ごみの放置など

6. 空家等に関する課題の整理

(1) 空家等の発生予防に向けた課題

子の居住地が親世帯から離れた場所にある場合も多く、高齢者単身世帯が増加しています。また、相続の発生や高齢者の施設入所等が原因で、空家等となる事例が多く存在します。

さらに相続に関する複雑な権利関係の調整等が問題を長期化させる要因になっています。空家等となっている期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向にあります。

一方、空家等の管理に対する経済的な負担、住まい方の変化や地域性、生まれ育った家を手放すことによる抵抗感、所有者の身体的な要因のほか個々の様々な事情など多岐にわたる問題、課題があり、どこに相談してよいか分からない人も多くいます。

そのため、一元的な相談先を設置し、法律的な相談体制等を整えたり、地域、専門家、関係団体等と情報共有したりすることが重要です。

このように、次の世代への円滑な継承を促進させるため、日頃からの周知、啓発が必要です。

(2) 空家等の適切な管理・活用に向けた課題

専門家、関係団体等と連携し、空家の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）にとって経済的なメリットがある活用方法を提示するなど、空家等の活用に向けて、安心して検討できるよう情報の提供や専門的な相談に応じる体制の整備を行い、空家等の不動産市場への流通促進を図ることが必要です。

また、子育て世代の流入を促すなど地域を活性化していくことで、空家等の新たな活用方法も生まれてきます。

(3) 管理不全の空家等の除却に向けた課題

空家等の管理不全は、地域住民の生命、身体、財産をも害しうる危険性があり、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせます。

空家等の状況を一元的に管理し、個々の実情にあった効果的な対策を行うため、市内の空家等の実態を整理したデータベースの整備が必要です。

また、特定空家等に対しては、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令等）を一定の基準に基づき適切に実施し、解決・改善を図る必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1. 空家等の所有者等による管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利が保障されるとともに責任が課されています。

このため、空家法第3条で「空家等の所有者等は、周辺の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」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となります。

空家等が原因で被害が発生した場合など民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき、空家法以外の法令により、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

■空家法以外の法令による所有者等の主な管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法（第717条）	建物が倒れたり、瓦などが落下したりすることによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法（第8条）	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法（第10条）	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害な既存不適格建築物については、用途や規模によらず、除却、移転、改築等の必要な措置を命令される場合がある。
失火の防止	失火責任法 民法（第709条）	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法（第233条）	敷地内の樹木、枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

2. 行政と地域・関係団体等との連携協力

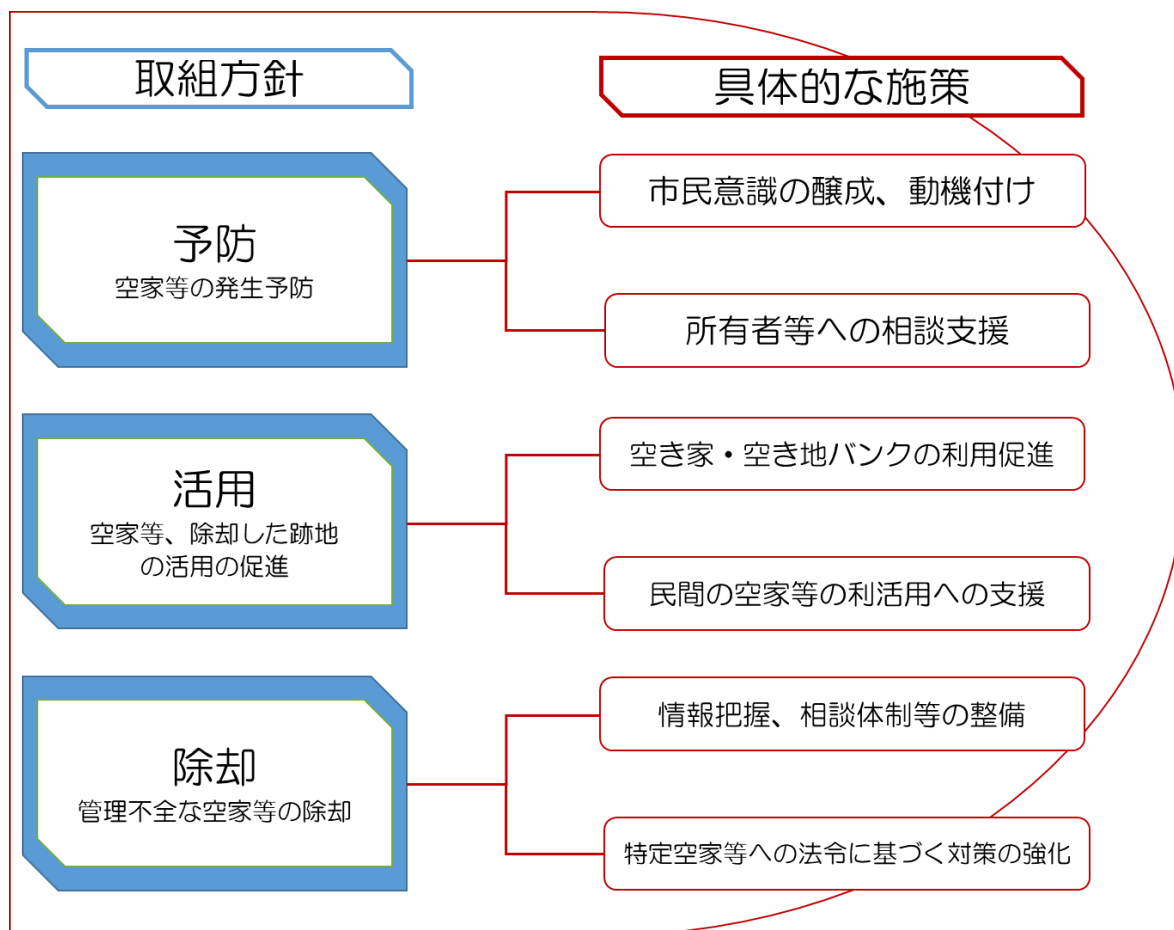
財産権は、憲法上、保証された権利ではありますが、公共の福祉の制約は受けることとなります。管理不全の空家等を放置することは、地域の安心・安全や生活環境への悪影響に加え、地域住民の生命、身体、財産を害しうる危険性もあり、地域の魅力や活力の低下など、今や、個人間の問題だけでなく、地域の問題にもなっています。

空家等対策は、市民の生命、身体、財産を守り、地域の魅力向上、活力の向上につながる対策であると考えます。

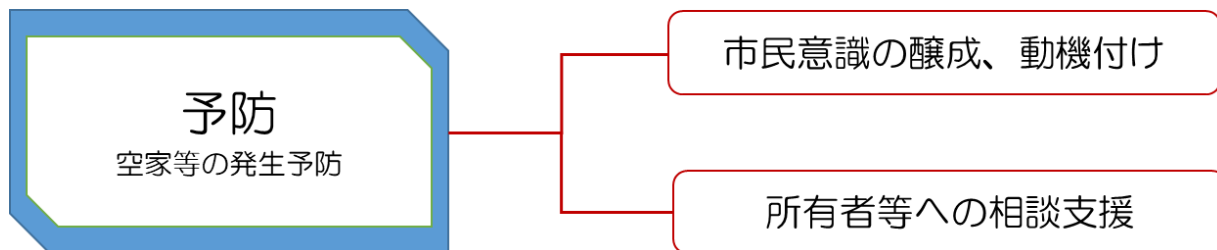
このため、本市では、地域、専門家、関係団体等と連携し、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた対策に取り組みます。

第4章 空家等対策の各段階に応じた取組方針と具体的な施策

本市の現状と課題を踏まえ、空家等の発生予防、空家等の活用、管理不全な空家等の除却の3つの段階に応じた取組方針と具体的な施策を示します。



1. 空家等の発生予防



(1) 市民意識の醸成、動機付け

空家等となる要因は、居住者の不在や相続問題、特に子供が遠方に住んでいる場合などから来る管理者意識の希薄化など、所有者等の個々の事情によるところが大きいことから、日頃から、自らの財産について、将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識することが重要となります。

そして、空家等になった場合に維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどのデメリットを認識してもらうことが空家等の発生抑制につながります。

このため、地域、専門家、関係団体と連携し、市の広報紙やホームページをはじめ様々な機会を捉え、財産の管理、活用、売買、さらに相続などに関する具体的な情報提供を行い、空家等について考える動機付けや意識啓発を図ります。

① 広報ひだか、市ホームページ等による広報、啓発活動

空家等の適正管理を促すため、空家等に関する問題を分かりやすく伝える出前講座を開設するとともに、広報ひだかや市ホームページ等により、管理不全な空家を放置することなく早めに対応をすることで得られる経済的なメリット、「マイホーム借り上げ制度」等の空家対策の一助となる制度などを積極的に情報発信します。

② 「相続おしかけ講座」等の活用

相続の発生を機に居住することなく空家等になってしまう場合への備えとして、元気なうちから相続対策の必要性について理解を深めてもらうため、地域や関係団体と連携し、法律の専門家が相続問題を分かりやすく解説してくれる「相続おしかけ講座」等の活用に向け、積極的な周知を行います。

(2) 所有者等への相談支援

市民、地域から寄せられる相談等に適切に対応するため、本市では次の取組を行います。

① 空家等相談窓口の設置（総合窓口の設置）

本市では、市民等からの空家等に関する相談に対して、市役所内に相談窓口を設置し、空家等に関する相談内容に応じて、関係課や関係機関、専門家と連携した対応を行います。

② 所有者等に対する適正管理の促進

市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると認められる場合には、速やかに現地を確認するとともに、空家法に基づき所有者等の調査を行います。

所有者等に対しては、口頭又は現地写真を添付した文書を送付するなどの注意喚起を行い、自主的な改善を促します。

また、使用する予定のない空家等については、「空き家・空き地バンク」制度の案内又は民間団体による管理委託等の情報提供も併せて行います。

③ 空家の発生を抑制するための特例措置制度の周知

相続により取得した家屋等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除（※））について、周知を図ります。

※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限ります。

④ 所有者不存在、相続人不存在の空家等に対する財産管理人制度の活用

所有者不存在等の空家等の適正管理が見込めない物件については、必要に応じて財産管理人制度の活用を検討し、空家問題の予防、解消に努めます。

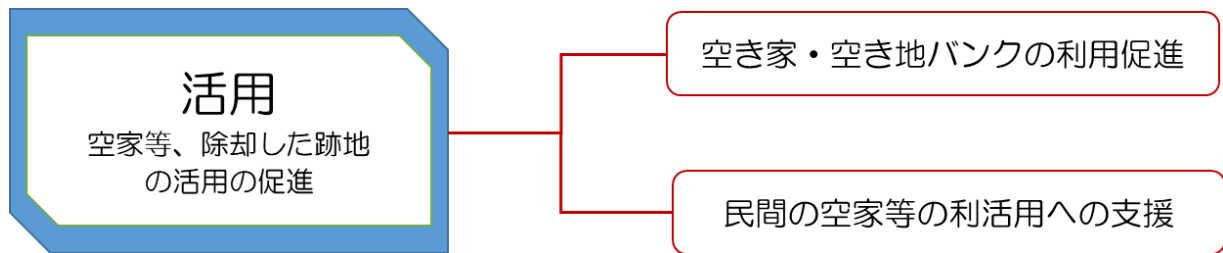
⑤ 木造住宅耐震診断・改修補助金

市内にある木造一戸建て住宅又は兼用住宅（店舗等の用に供する部分の床面積が延床面積の2分の1未満）について、耐震性能の有無を診断する費用の一部及び改修費用の一部補助を行います。

⑥ 空家対策の担い手、人材育成

関係団体、NPO、企業等の協力により、「空き家の持ち主応援隊」をはじめとした空家対策の担い手や人材育成のための支援を行います。

2. 空家等の活用



(1) 「日高市空き家・空き地バンク」の利用促進

本市では、公益社団法人宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会との連携により、市内の空家及び空き地の有効活用を図り、市内への定住促進及び地域の活性化に資することを目的として、平成30年1月から「日高市空き家・空き地バンク」を運営しています。

空家等を売りたい人と買いたい人とのマッチングが図れるよう、関係団体と連携し、様々な機会を捉えて制度の周知を行うとともに、バンク登録への相談、支援を行います。



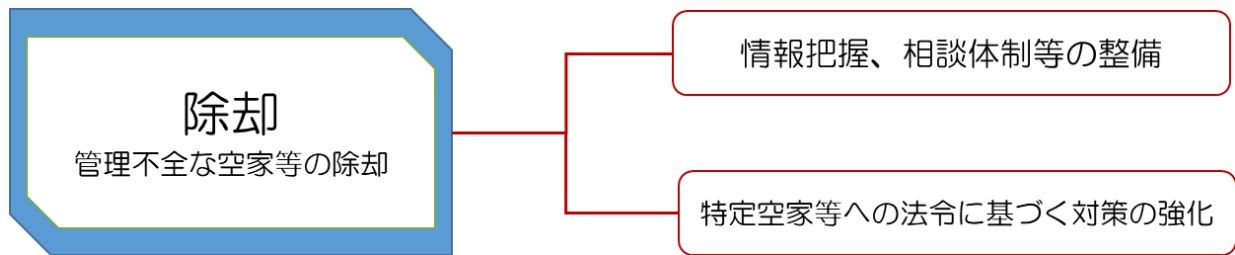
（２）民間の空家等の利活用への支援

空家等を地域の資源として捉え、生活の場、テレワークの場、福祉や文化、交流、コミュニティなどの活動の場として活用していくことは、有効な対策のひとつです。

このため、大学やNPO、企業等と連携を図り、空家等を利活用し、子育て世代に向けた空き家のリノベーション、コワーキングプレイスとしての活用や店舗等への転換についての相談や支援を行います。

また、空家等を地域の支えあいの場所や地域の居場所づくり（拠点、サロン）として活用できるよう所有者等とのマッチング支援に取り組むとともに、活用事例については市ホームページ等を通じて広く紹介し、空家等の利活用意識の醸成を図ります。

3. 管理不全な空家等の除却



(1) 情報把握、相談体制等の整備

適切な管理がなされず、放置される空家等が発生しないよう、日頃から地域の協力を得て、空家等の状況を見守る体制の構築を図る必要があります。

空家等の抱える事情は様々であることから、市民や地域から寄せられた情報提供・相談などにより把握した情報をデータベース化して一元的に管理を行うとともに、空家等の各段階や状況に応じて、庁内関係課に加え、警察、消防等の関係機関、専門家、関係団体等と連携し、組織的な対応を行っていきます。

また、空家等の除却、改修費用等の財政的支援については、所有者等による管理の原則に照らし、他自治体における先進的な取組を調査、研究し、本市での導入の是非について引き続き検討していきます。

(2) 特定空家等の法令に基づく対策の強化

特定空家等になることを防ぐため、早い段階での所有者への注意喚起を行い、自主的な適正管理を求めることが重要です。

しかし、度重なる注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない場合、国土交通省が定めた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）に基づき、「特定空家等」と認定し、空家法に基づいた所定の措置を講じます。

特定空家等とは、空家等のうち、

- ・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
 - ・そのまま放置すれば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
- いずれかにあると認められるものと規定されています（空家法第2条第2項）。

「特定空家等」の所有者等に対しては、助言・指導を行い、それでも改善されないときは、勧告、命令を行います。

なお、この勧告を受けた特定空家等の敷地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例が適用されなくなります。

■住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	1戸の住宅について200㎡までの部分	1/6	1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	1/3	2/3

これらの措置によっても改善がなされず、放置することが著しく公益に反し、必要な措置を命じられた者が履行しない場合は行政代執行による対応を行います。また、所有者等が不明の場合は略式代執行による対応を行います。

これら行政処分については、私権に対する影響が大きく、自ら除却する人との公平性の確保、行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄、費用負担などの課題もあることから、緊急性や公益性等を十分に考慮した上で対応していきます。

このため、特定空家等に対する勧告、行政代執行又は略式代執行については、ガイドライン及び埼玉県空き家対策連絡会議の「特定空家等判定方法マニュアル」「特定空家等に対する指導手順マニュアル」「行政代執行マニュアル」等の一定の考え方に基づき、日高市空家等対策協議会の意見を踏まえて、市長が判断することとします。



■緊急安全措置

特定空家等の指定の有無に関わらず、空家等の状態に起因し、屋根、外壁等の落下又は飛散等により、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、日高市空家等対策の推進に関する条例第5条の規定に基づき、危険を回避するために必要な緊急措置を実施します。

埼玉県空き家対策連絡会議「特定空家等判定方法マニュアル」に準じて特定空家等の判断及び具体的な措置を講じます。

以下、同マニュアルによる参考基準の概要及び手順を示します

①特定空家等への該当を判断する際の参考基準

■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

項目		調査項目の例
1. 建物が著しく保安上危険となるおそれ		
① 建築物の倒壊等のおそれ		
建築物の著しい傾斜		基礎の不同沈下、柱の傾斜等
建築物の構造耐力上 主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎が破損又は変形、土台の腐朽又は破損、接合のずれ、腐食等
	柱、梁、筋交等	柱、梁の亀裂、損傷、変形、接合のずれ、腐食等
② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ		
屋根ふき材、ひさし又は軒		屋根の変形、屋根のふき材の剥離、軒の裏板、たる木等の腐朽や破損等
外壁		壁体を貫通する穴、外壁材の剥離、腐朽等
看板、給湯設備、屋上水槽等		看板等の指示部分の腐食や破損、アンテナ等の付属物の転倒や破損等
屋外階段又はバルコニー		屋外階段等の腐食や破損、脱落等
門又は堀		門等にひび、破損、傾斜、さび、腐食等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれ		
擁壁の老朽化		擁壁表面に水の染み出し、ひび、水抜き穴の詰まり

■著しく衛生上有害となるおそれのある状態

項目	調査項目の例
①建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損等による汚水放流や臭気の発生
②ごみ等の放置、不法投棄等	ごみ等の放置等による臭気や害虫や害獣の発生等

■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

項目	調査項目
①既存の景観に関するルールに著しく不適合	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない
②周囲の環境と著しく不調和な状態	外壁等が落書き、多数の窓ガラスの割れ、ごみ等が散乱、立木等が建物の全面を覆う等

■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

項目	調査項目例
①立木	立木の枝等が隣家や道路に越境し、生活環境や道路通行を阻害
②空家等に棲みついた動物等	動物等の鳴き声や徘徊、汚物の臭気、害虫の発生等
③建築物等の不適切な管理	門扉の開放や窓ガラスの割れ等による不特定者の侵入、土砂の敷地外流出等

② 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

特定空家等の所有者等が自主的に対応するよう指導を行うことを第一としますが、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、助言・指導及び勧告、命令、代執行など、以下の空家法に基づいた適切な措置を講じます。

ア 助言又は指導（空家法第 14 条第 1 項）

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」を行います。

イ 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

助言又は指導をしても状況が改善しなければ、相当の猶予期間を設けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」します。

※「勧告」を受けた特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となります。

ウ 命令（空家法第 14 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を講じることを命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。

エ 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項）

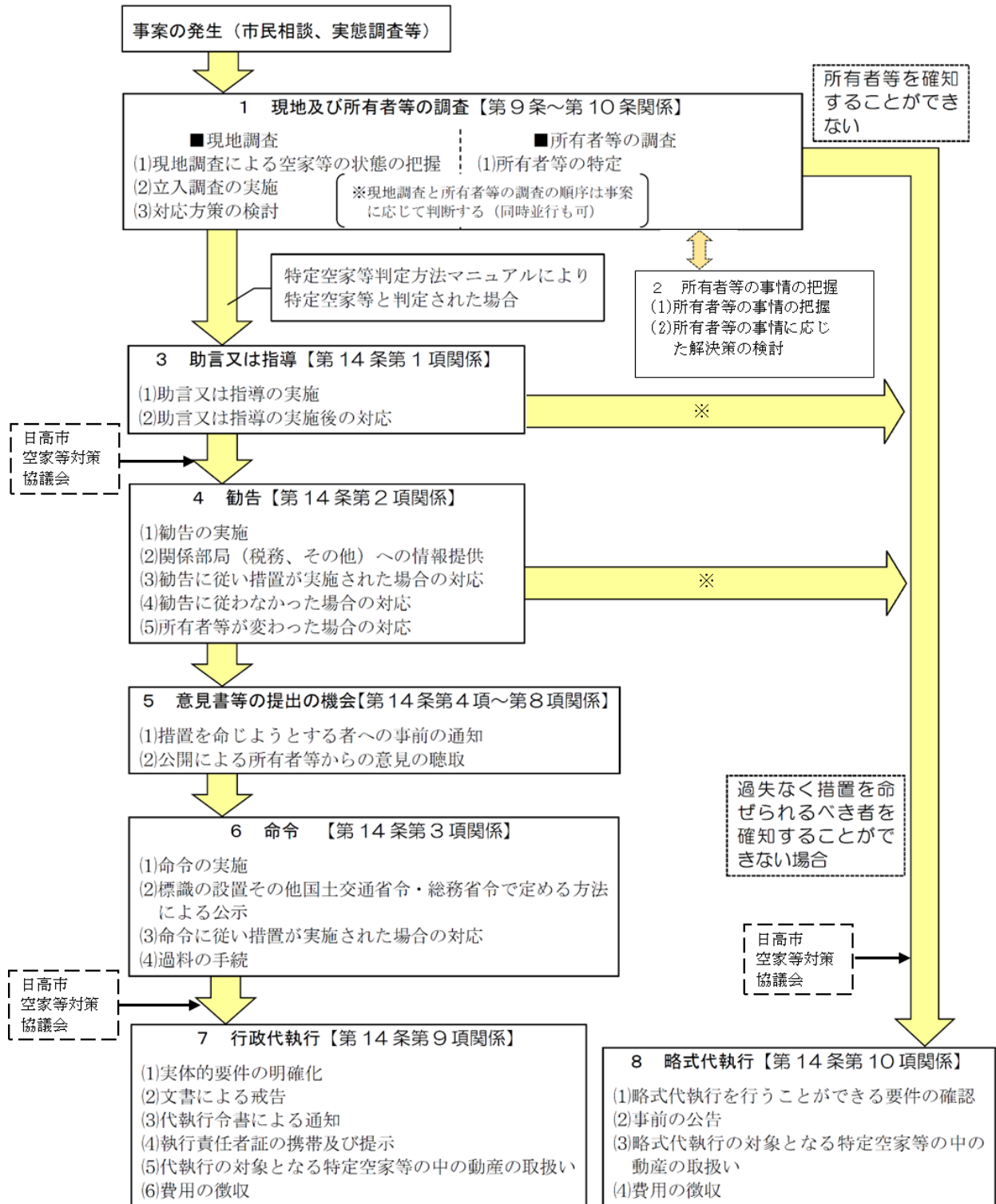
必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第 5 条・第 6 条）します。

オ 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

市長が、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、所有者等の負担において、その措置を市長自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

日高市における空家法に基づく特定空家等に対する措置のフロー図



※確認できた敷地の所有者等が空家等に関して措置を講ずる権原を有しない場合

第5章 空家等対策に関する体制等の整備

1. 実施体制の整備

(1) 日高市空家等対策協議会（空家法第7条第1項）

空家法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、日高市空家等対策協議会を組織しました。

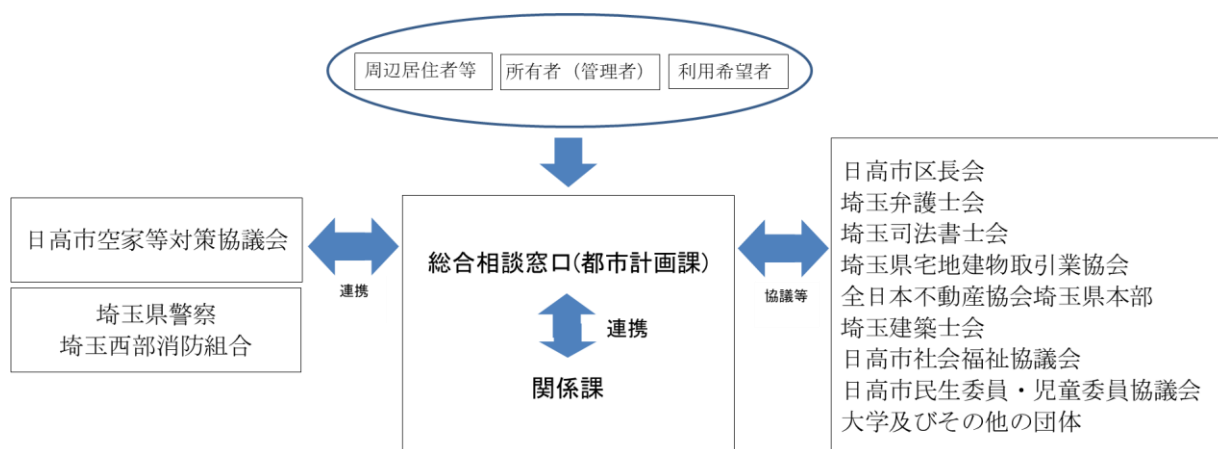
日高市空家等対策協議会は、市長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等で構成しています。

■日高市空家等対策協議会の所掌事務（日高市空家等対策協議会条例第2条）

- ① 日高市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ② その他空家等に関する対策について必要な事項に関すること。

(2) 庁内実施体制（空家法第6条第2項第8号）

本市都市計画課内に総合窓口を設置し、庁内関係課及び関係機関と連携・協議して、組織的な対応を行います。



■市関係課の主な役割

主な役割	課名
・空家等対策に関する総合窓口、総合的な調整に関すること。 ・建築基準法等に基づく危険な建築物等の是正に関すること。	都市計画課
・生活環境、空き地の保全に関すること。	環境課
・防災、防犯に関すること。	危機管理課
・税情報の提供や課税、徴収に関すること	税務課、収税課
・空家等の活用検討に関すること。	政策秘書課、総務課、 産業振興課、生活福祉課、障がい福祉課、 子育て応援課、長寿いきがい課、生涯学習課
・その他空家等対策に関し必要な連絡調整	関係課

2. 計画の検証と見直し

空家等対策計画の目標を達成するため、PDCA サイクルによる進捗管理を行い、各対策の評価・検証を実施することで、計画期間中でも必要に応じて見直しを検討します。

■PDCAサイクル

