

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、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きました。

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います。

このような状況の中、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戸存在すること、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が求められています。

本市では令和元年12月に緊急的な措置が可能となるよう「日高市空き家等の適正管理に関する条例」を全部改正し、「日高市空家等対策の推進に関する条例」を施行しました。これにより所有者等に代わり、緊急時の必要最低限の措置を行うことが可能となりました。

さらに令和2年4月には「日高市空家等対策協議会条例」を施行し、法務、不動産、建築、福祉等の各分野の専門家と地域住民の代表に参画していただく「日高市空家等対策協議会」を令和2年7月に設置いたしました。

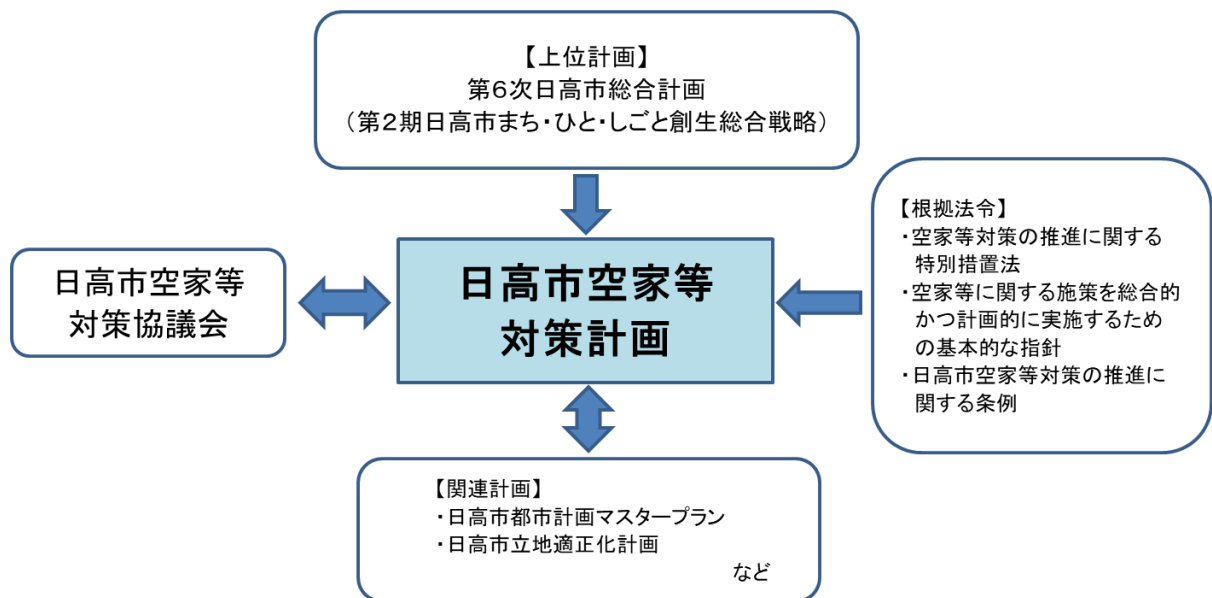
本市では、本対策協議会の議論を踏まえ、空家等に対する基本的な考え方を明確にし、空家問題の解決に向けた施策を総合的かつ計画的に進めるため、令和3年3月に「日高市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定しました。

今後も空家等の増加が見込まれる中、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があることから、令和5年6月、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的として空家法が改正され、令和5年12月に施行しました。

この空家法改正や総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果を踏まえて、本計画を改訂しました。

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

空家等（空家法第2条第1項）
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】 国が示す「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指針」より ※1 建築物：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。）、これに附属する門又は塀等をいう。 ※2 附属する工作物：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という。 ※3 居住その他の使用がなされていない：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（建築物等の使用実態の有無^{※5}）をいう。 ※4 常態：概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。 ※5 建築物等の使用実態の有無：空家法第9条第1項で「市町村長は、当該市町村の区域

内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。」と規定されており、この調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断する。
管理不全空家等（空家法第13条第1項）
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。
特定空家等（空家法等第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。

対象	 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を「空家等」といいます。
対象外	共同住宅については、1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものは、本計画の対象外となりますが、全ての住戸が空き室となった場合は、空家等として本計画の対象となります。 

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		