

那須塩原市空き家等対策計画

平成29年6月
令和5年3月改定
令和7年3月改定

那須塩原市

< 目次 >

第1章 計画の目的と位置付け	1
1 改定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 本計画とSDGsとの関係	2
4 計画の対象	3
(1) 対象とする空き家等の種類	
(2) 空き家等対策の対象地区	
第2章 空き家等対策におけるこれまでの取組と今後の課題	5
1 市内の空き家等の現状	5
2 これまでの取組・評価	6
3 空き家等対策における今後の課題	8
第3章 空き家等対策の基本的な考え方	12
1 空き家等対策の基本理念	12
2 空き家等対策の取組方針	12
第4章 空き家等対策の基本的な施策	13
1 施策体系	13
2 空き家等の適正な管理の促進	14
(1) 空き家化の予防	
(2) 空き家等の適正な維持管理	
3 空き家等の活用の促進	17
(1) 空き家等の市場流通	
(2) 地域資源としての活用	
4 管理不全空き家等・特定空き家等に対する措置	21
第5章 計画の推進に向けて	28
1 空き家等に関する対策の実施体制	28
(1) 市の実施体制	
(2) 関係機関・団体等との連携	
(3) 空き家対策の実施フロー	
2 空き家等の継続的な調査・把握	32
(1) 管理不全な空き家等の情報把握	
(2) 定期的な空き家等調査の実施	
資料編	33

〈注釈〉

計画に掲載している図表中の比率は、原則として百分率(%)で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、合計が100%にならない場合があります。

第1章 計画の目的と位置付け

1 改定の背景と目的

人口減少や少子高齢化の進行に伴い、適正に管理が行われていない空き家等が周辺住民の生活環境に影響を与える事案が発生していることから、国においては、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年11月27日公布、平成27年5月26日完全施行。以下、「法」という。）を制定しました。このような中、使用目的のない空き家はこの20年で約1.9倍に増加しており、今後も増加が見込まれることから、除却等のさらなる促進や空き家の有効活用に向けて「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（令和5年6月14日公布、令和5年12月13日施行）を制定しました。

本市においても、空き家等の所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空き家等対策に関して必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的として、「那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例」（平成28年3月23日公布、平成28年4月1日施行。以下、「条例」という。）を制定しました。

また、この条例に示された基本理念を実現し、空き家等の適正管理や利活用の促進などの様々な施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条及び条例第5条の規定に基づき「那須塩原市空き家等対策計画」を平成29年6月に策定しています。

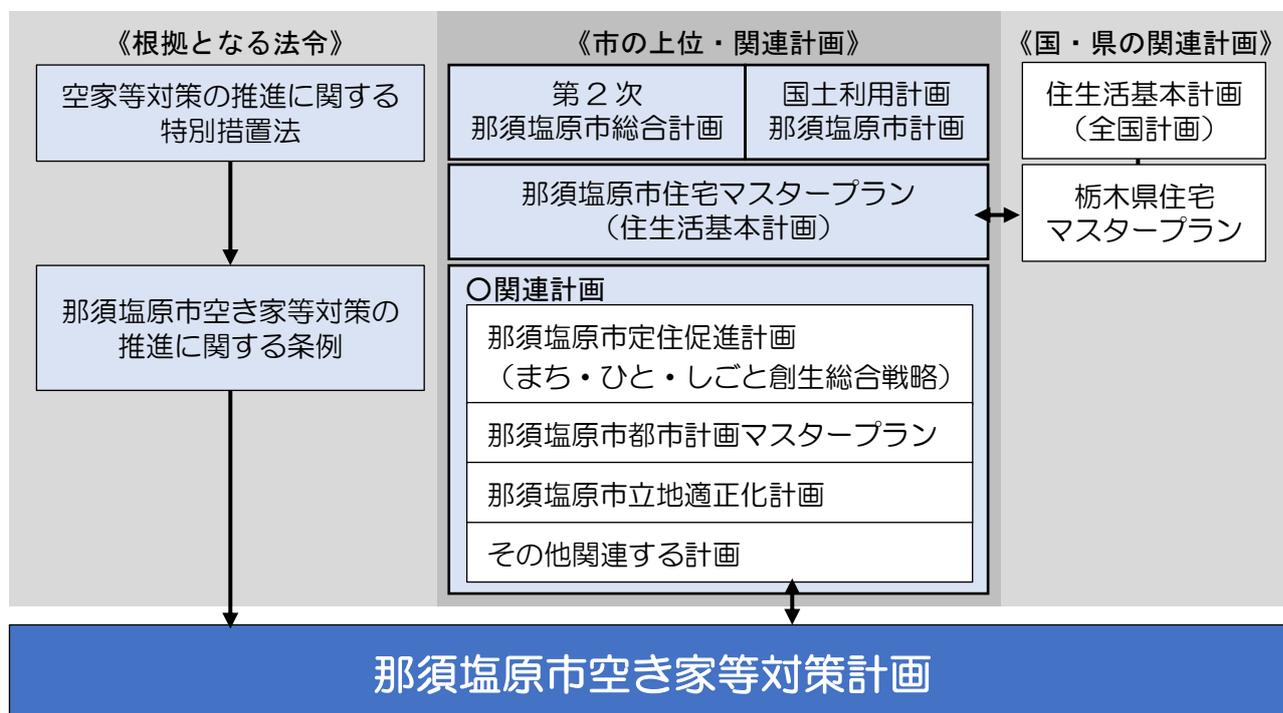
この計画の期間は、平成29年度から令和8年度までの10年間ですが、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位・関連計画等を踏まえ、5年を目途に計画の見直しを行うこととしています。また、市の上位計画である「那須塩原市総合計画」がコロナ禍を考慮して計画期間を1年延伸したことに伴い、本計画の計画期間も「平成29年度から令和9年度までの11年間」と1年間延伸することとします。

計画の見直しにおいては、空き家バンク制度や解体補助制度などの計画に掲げた各施策の取組に対する評価を行うとともに、高齢化の更なる進展に伴う空き家等の増加問題やコロナ禍で表面化した諸問題など新たな課題への対応を検討し、空き家等対策を総合的に実施していくため「那須塩原市空き家等対策計画」の改定を行います。

	H 29	H 30	R 元	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	...
那須塩原市 総合計画	基本構想 平成29～令和9年度 前期基本計画 → 後期基本計画															
国土利用計画 那須塩原市計画	平成29～令和9年度															
那須塩原市 空き家等対策計画	平成29～令和9年度 ※5年を目途に見直し											令和10～19年度 ※5年を目途に見直し				
那須塩原市住宅 マスタープラン	平成30～令和9年度 ※必要に応じて適宜見直し															
栃木県住宅 マスタープラン	令和3～12年度 ※おおむね5年後に見直し															
住生活基本計画 (全国計画)	令和3～12年度 ※おおむね5年後に見直し															

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条及び条例第5条の規定に基づき策定しています。また「第2次那須塩原市総合計画」をはじめとした市の上位・関連計画とも整合を図ります。



3 本計画とSDGsとの関係

SDGsとは、「Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標」の略称であり、平成27(2015)年に国連サミットにおいて、令和12(2030)年を達成年限として全ての加盟国により採択された国際社会共通の目標です。

本計画においても、目標11「住み続けられるまちづくりを」、目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向け、安全で安心して住み続けられる持続可能なまちづくりを目指して、空き家等対策の推進に取り組んでまいります。



世界を変えるための17の目標

11 住み続けられるまちづくりを

包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

17 パートナーシップで目標を達成しよう

持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

4 計画の対象

(1) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、条例第2条第1項第1号に規定する空き家等（法第2条第1項に規定する空家等）とします。

「空き家等」

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ことが常態^{※3}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。

「管理不全空き家等」

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。

「特定空き家等」

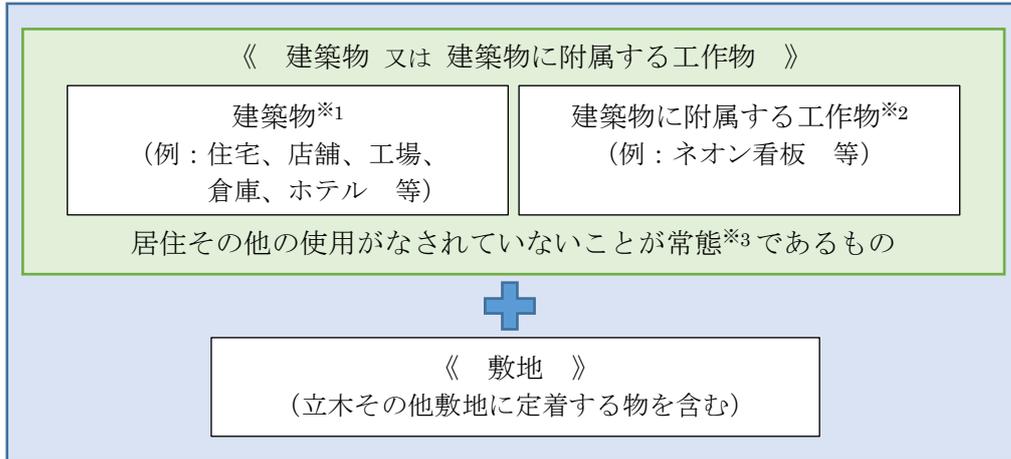
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

(2) 空き家等対策の対象地区

空き家等に関する対策は、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じる可能性も考慮し、市内全域を対象地区とします。

また、今後の空き家等の発生状況により、空き家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある場合には、重点対象地区を設けることを検討します。

■対象とする空き家等の種類



〈用語の説明〉

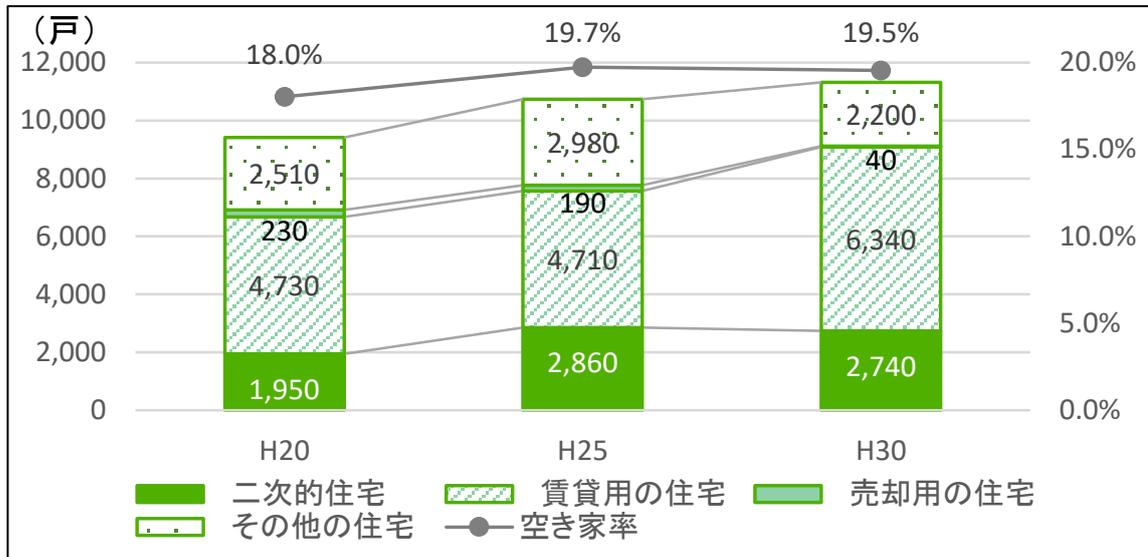
- ※1 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。
- ※2 建築物に附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。
- ※3 常態：おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。
- ※ 所有者：空き家等の建物所有者及び土地所有者。
- ※ 所有者等：所有者又は管理者。

第2章 空き家等対策におけるこれまでの取組と今後の課題

1 市内の空き家等の現状

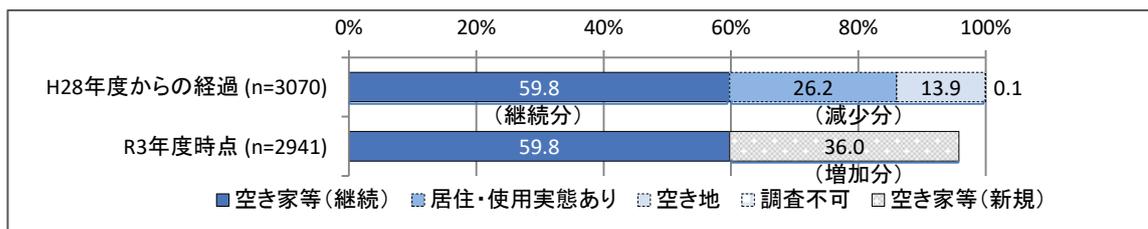
全国的に人口の減少や高齢化が進み、空き家等が増加している状況の中、市内における空き家等の状況は、平成30年住宅・土地統計調査「その他の住宅」及び「空き家率」、並びに令和3年度の空き家等実態調査「空き家等戸数」において、前回の調査結果と比べ若干減少しています。特に、西那須野地区の居住誘導区域内では、空き家や空き店舗等の活用や除却が進んでいることがうかがえます。

■ 空き家の種類別空き家戸数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家等実態調査で把握した空き家等件数に対する増減割合



資料：那須塩原市空き家等実態調査

〈注釈〉

第2章に掲載しているデータの詳細については、資料編をご覧ください。

2 これまでの取組・評価

「那須塩原市空き家等対策計画（平成 29 年 6 月）」に基づくこれまでの市の取組と評価は、次に示すとおりです。

■ 空き家等対策におけるこれまでの取組・評価

取組方針	これまでの取組・評価
1 空き家等の適正な管理の促進	
(1) 空き家化の予防 ①市民意識の醸成 (2) 空き家等の適正な維持管理 ①所有者の意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家化の予防や適正管理の促進に向けて、広報やホームページを活用した情報発信、ポスター制作、市民講座の開催[*]等を実施 (※H30 年度：1 回、R 元年度：1 回) ● 管理不全な空き家等に関する相談のほか、空き地・立ち木等の管理や衛生害虫等に関する相談受付を実施しており、所有者等に適正管理の依頼や助言指導を実施 ● また、地域包括支援センターにおける総合相談業務の中で、高齢者の持ち家相談にも対応 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 今後も高齢者の増加や空き家等の発生増加が見込まれる一方で、市民講座等は市民からの要請が少ない状況にあり、引き続き空き家予防や空き家の適正管理につながる意識啓発・情報提供が必要 ▶ なお、専門家や民間事業者と連携した相談体制については、主体となる団体の確保が課題となっており、見直しを検討
(1) 空き家化の予防 ②安心して住み継がれる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家化の予防の観点から、高齢期になっても現在の住まいに安心して住み続けられるとともに、所有者が変わった際にも容易に利活用が行えるよう、木造住宅耐震診断・耐震改修費等補助[*]、居宅介護住宅改修、高齢者住宅改修相談員派遣事業等を実施 (※R3 年度：診断 14 件、改修 1 件・建替え 6 件) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 特に、耐震診断・改修費等補助については、ダイレクトメール等での普及啓発により利用希望者が増加するなど、着実に住宅の耐震化は進んでおり、引き続き住宅の耐震化やバリアフリー化に関する周知・啓発が必要
(2) 空き家等の適正な維持管理 ②地域と連携した空き家等の見守り体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 所有者等に代わって空き家等の管理を行うサービスとして、「空き家等の適正管理に関する協定」に基づきシルバー人材センターを紹介しており、所有者不存在の空き家等についても維持管理作業の実施可能性を検討 ▶ 警察や消防等の関係機関とは、空き家等の位置情報を共有し、巡回等に活用できる体制を検討中 ▶ なお、不動産事業者等による空き家等の見守りサービスについては、取組事例が少ないため見直しを検討
(2) 空き家等の適正な維持管理 ③空き家等の管理者の特定	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 空き家等の所有者等の特定にあたっては、固定資産税情報等の活用を図っているが、所有者不存在の空き家等が増加 ▶ 管理不全により重大な危険が切迫している場合には、必要な最小限度で応急代行措置[*]を実施しているが、安易な措置はモラルハザードにつながりかねないことから、簡易な苦情対応への取組を検討 (※H29 年度：2 件、H30 年度：2 件、R2 年度：1 件、R3 年度：1 件) ▶ 所有者不存在の空き家等の解決に向けて、財産管理人制度について引き続き活用可能性を検討
2 空き家等の活用の促進	
(1) 空き家等の市場流通 ①空き家バンクの活用による定住等の促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンクの活用を促進するため、ポスター制作や移住相談者等への登録物件の紹介、利用に伴うリフォーム補助・子育て世帯転居補助・契約媒介手数料補助等を実施（居住誘導区域内ではリフォーム補助を上乘せ） <ul style="list-style-type: none"> ▶ 空き家バンクを通じて空き家等の市場流通が実現した一方で、登録物件が少ないため、移住相談者の希望に応えられないケースもみられる ▶ 所有者等への普及・啓発や既存制度の周知・活用など、流通可能な空き家等の掘り起こしが必要

取組方針	これまでの取組・評価
<p>②中古住宅の流通促進に向けた支援の充実</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●中古住宅の流通促進に向けた支援として、「地方創生の推進に関する包括連携協定」を結んでいる足利銀行の空き家対策優遇金利を紹介 ●また、国や県等からのパンフレットを活用して DIY 型賃貸借やマイホーム借上げ制度等について情報提供 ▶建物現況調査（インスペクション）に関しては要望が少ないため、見直しを検討
<p>③空き店舗を活用した地域産業の活性化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●多様化する創業スタイルの支援と空き店舗の解消に向けて、オフィス整備費補助*を実施（都市機能誘導区域内では補助額を上乗せ）（※R3 年度：2 件） ●また、チャレンジショップ支援事業*として、令和元年度までは家賃補助、令和 2 年度からは改修費補助を実施（都市機能誘導区域内では補助額を上乗せ）（※H29 年度：5 件、H30 年度：3 件、R 元年度：4 件、R2 年度：6 件） ▶令和 3 年度中はコロナ禍により積極的な創業はなかったが、商工会で実施する創業セミナーでは、受講者同士のネットワークも広がっており、引き続き事業継続が必要
<p>(2) 地域資源としての活用 ①地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用 ②地域貢献活用のための企画・運営支援の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●地域課題の解消に向けて、空き家・空き店舗等を活用した子育てサロン*の整備や、生きがいサロン推進事業、通所型サービス B 事業等を実施（※NPO 法人に委託し 2 か所で開催） ●都市計画分野では、毎年度、立地適正化計画誘導施策検討会を実施 ▶観光分野では、令和 3 年 3 月に策定した観光マスタープランに基づき、空き店舗、空き地、公共施設などの休眠/放置資源を活かした取組を検討中 ▶なお、お試し居住（移住体験）としての活用に関しては、改修費や維持管理費などもかかるため、空き家等の活用ではなく既存公共施設等を活用する方法等を検討する予定 ▶空き家等活用ワークショップやコーディネーターに関しては、専門家の確保が課題となっており見直しを検討
<p>3 特定空き家等に対する措置</p>	
<p>(1) 法及び条例に基づく措置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全な空き家等に対して、法及び条例に基づく立入調査、特定空き家等の認定*、助言又は指導、勧告、命令、公表等を実施（※H29 年度：5 件、H30 年度：1 件、R3 年度：1 件） ●必要な措置を命ぜられたものがその措置を履行しない場合の行政代執行、措置を行うべき者が確知できない場合の略式代執行を実施*（※行政代執行 R 元年度：1 件、略式代執行 R2 年度：1 件） ●建築基準法に基づく口頭指導を実施 ▶管理不全な空き家等に対する措置を継続するほか、増加する所有者不在の空き家等への対応を検討
<p>(2) 所有者等に対する支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●老朽化した特定空き家等の除却促進のため、解体補助*を実施（居住誘導区域内では補助額を上乗せ）（※H30 年度：13 件、R 元年度：15 件、R2 年度：15 件、R3 年度：12 件） ●特定空き家等の除却促進に向けた支援として、「地方創生の推進に関する包括連携協定」を結んでいる地域金融機関の空き家対策優遇金利を紹介 ▶金銭的な理由により特定空き家等への対策が進まない所有者等への支援として、引き続き事業継続が必要

3 空き家等対策における今後の課題

市内の空き家等の現状やこれまでの空き家等対策の取組等を踏まえて、今後の空き家等対策における課題を整理します。

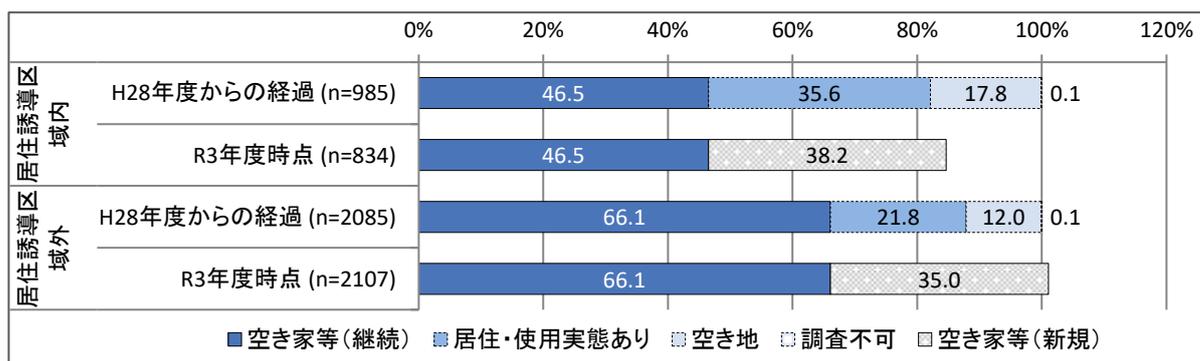
(1) 長期間使用されていない空き家等への対応強化

居住誘導区域外や公共交通の利便性が低い地域などでは、平成 28 年度から空き家等の状態が継続している割合が多く、時間経過とともに空き家等の腐朽・破損が進行しています。また、平成 30 年に実施された空き家等所有者に対するアンケート調査（以下、「所有者アンケート調査」という。）においても、建物を 10 年以上使っていないと回答した割合が多く、使用されない状態が長期化していると考えられます。

このような空き家等が管理不全とならないよう、所有者等に対して適正な管理や、活用・除却を含めた対策を働きかける必要があります。

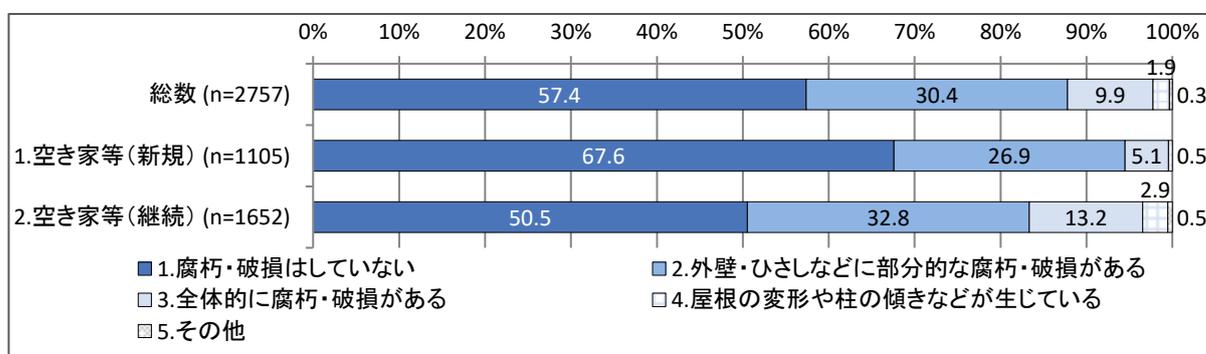
さらに、長期間使用されていない空き家等の中では、相続人が相続放棄又は所有者が行方不明、解散法人が未清算など、所有者等を確認することができないものが増加傾向にあることから、こうした対応困難物件に対する対策を検討する必要があります。

■平成 28 年度調査で把握した空き家等件数に対する増減割合（居住誘導区域の別）



資料：那須塩原市空き家等実態調査

■腐朽・破損の状態（新規・継続の別）



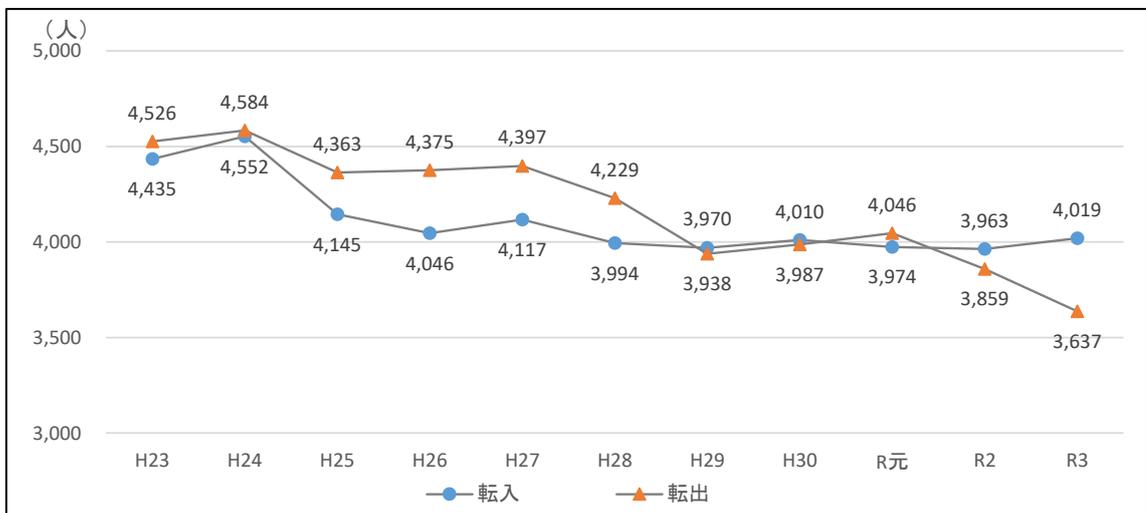
資料：那須塩原市空き家等実態調査

(2) 空き家等の更なる流通促進に向けた対応の充実

市内の空き家等のうち、腐朽・破損のないものは約6割を占め、比較的状态が良いと考えられる空き家等も数多く存在しています。また、近年は市内への転入者が転出者を上回る社会増の状況であり、新型コロナウイルスの影響を受け、テレワークの普及による都心等からの移住相談も増加していることから、空き家等の中古住宅を定住促進等に活用していくことが重要です。

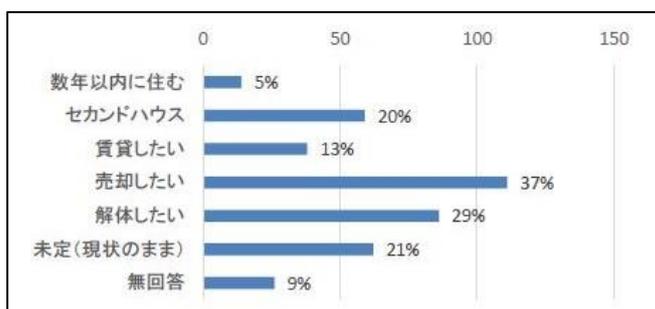
一方、平成30年に実施された所有者アンケート調査では、空き家等の売却を希望する所有者等が多いにもかかわらず、空き家バンク制度を知っていると回答した割合は約15%にとどまっており、空き家バンクへの登録物件も少ない状況となっています。そのため、既存制度の周知・活用を図りつつ、更なる所有者等への普及・啓発等に取り組み、流通可能な空き家等の掘り起こしを進める必要があります。

■ 転入・転出者数の推移

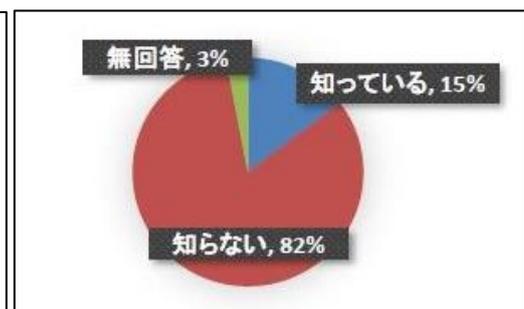


資料：栃木県毎月人口調査

■ 今後の活用意向



■ 空き家バンクの認知状況



資料：空き家等所有者に対するアンケート調査（平成30年）

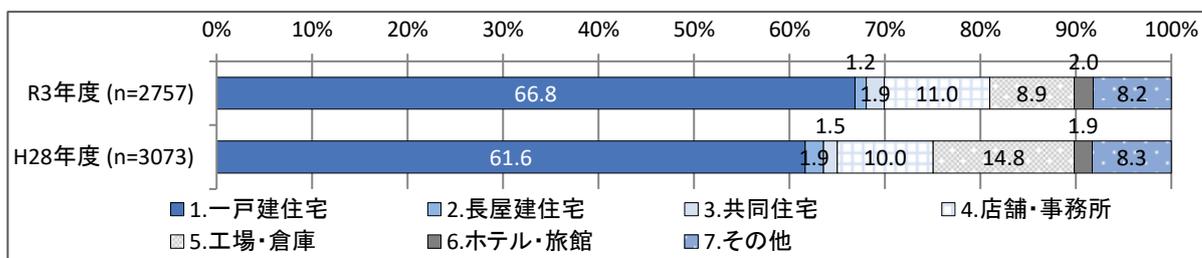
(3) 多様なビルディングタイプの空き家等や地域特性に対応した活用の促進

市内の空き家等のうち、一戸建住宅が約67%を占める一方で、共同住宅や長屋、店舗・事務所、工場・倉庫、ホテル・旅館などの空き家等も合わせて約25%存在しています。また、空き家等の種類を地区別にみると、塩原地区では「ホテル・旅館」の割合が多いなど、地域ごとの特徴が空き家等の特性にも反映されています。

このような一戸建住宅以外の空き家等は、老朽化が進んだ際に周囲の生活環境に与える影響が大きいと考えられる一方、地域活力の維持・増進につながる資源として、起業創業による産業活性化や商店街の活性化、観光産業への活用など様々な方面での活用が期待されます。また、高齢化の進んだ地域や子育て拠点の不足する地域では、高齢者や子育て世帯の居場所など地域課題の解決につながる活用も期待されます。

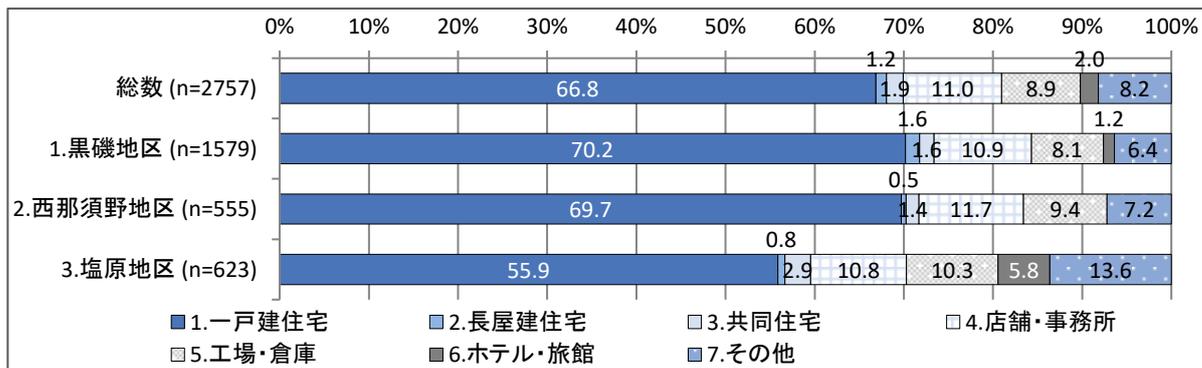
そのため、本市の特徴である多様なビルディングタイプの空き家等や地域特性に合わせて、空き家等の多面的な活用を促進する必要があります。

■ 建築物の種類（経年比較）



資料：那須塩原市空き家等実態調査

■ 建築物の種類（地区別）



資料：那須塩原市空き家等実態調査

(4) 市施策の隙間にある空き家等への対応

空き家等のうち、部分的な腐朽・破損があるものは約30%存在しています。こうした空き家等の中には、空き家バンクに登録ができるほど状態が良くない一方で、除却補助の対象になるほど劣化が進んでいるわけではない、いわば市施策の隙間にある空き家等も含まれています。

平成30年に実施された所有者アンケート調査においても、今後の活用意向を「未定」とする所有者等が多いなかで、空き家等の状態が長期化し腐朽・破損が進むと、空き家等の活用も困難となるため、所有者等に対して早めの対策を促す必要があります。

そのため、所有者等への意識啓発とともに、当該空き家等に対する支援策を検討する必要があります。

(5) 地域特性を踏まえた空き家等の発生予防の充実

前回調査以降に新たに発生した空き家等をみると、市内全域で空き家等は発生していますが、居住誘導区域外など立地条件の不利な場所にある空き家等については、空き家等の状態が継続している割合が多くなっています。そのため、空き家等の発生については、立地条件による影響が小さい一方で、一度発生した空き家等が活用されるかどうかについては、立地条件による影響が大きいと考えられます。

立地条件が不利な場所で空き家等が発生すると、その後の活用が困難である場合が多いことから、空き家等を発生させないための事前の予防対策が重要となります。人口の将来推計からも、今後20年程度は空き家等の発生増加が見込まれるため、福祉部門等と連携しながら事前対策の充実を図る必要があります。

■ 85歳以上人口の将来推計



■ 死亡者数の将来推計



資料：【令和2年まで】国勢調査

【令和7年以降】国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）より算出

第3章 空き家等対策の基本的な考え方

1 空き家等対策の基本理念

市民が安全に安心して暮らし、
快適で便利な生活を実感できるまちづくり

適正に管理が行われていない空き家等の増加は、市民の安全・安心な生活環境に深刻な影響を及ぼす一方で、空き家等を有効に活用することにより、地域活力の維持及び増進、生活環境の快適性や利便性の向上につながる資源として役立てることもできます。

市内における空き家等の状況を見ると、前回の調査と比べてやや改善がみられる一方で、人口減少や高齢化の進展に伴い、今後20年程度は空き家等が増加するものと見込まれることから、引き続き空き家等対策に取り組んでいく必要があります。

そのため、これまでの空き家等対策の基本理念を継承し、市及び所有者等がそれぞれの責務の下に主体的かつ積極的に空き家等対策を推進することとします。

2 空き家等対策の取組方針

空き家等対策の基本理念を踏まえて、以下の方針で空き家等対策に取り組むこととします。

【3つの大方針】	【5つの方針】	【具体的な内容】
空き家等の適正な管理の促進	予防	<ul style="list-style-type: none"> ・居住段階から空き家等にならないよう意識付けを行い、適正な維持管理を促進 ・福祉部門と連携しながら持ち家に居住する高齢者等への事前対策を充実 ・相続登記の徹底や早期の活用・除却等を促進し、空き家等の発生を抑制
	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となる空き家等の増加を防ぐとともに、良好な状態の空き家等を維持して建物の活用を容易にするため、所有者等による空き家等の適正な維持管理を促進 ・所有者不存在の空き家等の解決に向けた財産管理制度の活用や、軽微な措置を検討
空き家等の活用の促進	流通	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅として流通可能な良質な住宅の掘り起こしに取り組み、その情報を移住希望者等に対して発信することで、空き家等の市場流通を支援 ・空き家バンクでは取扱いが難しい低廉空き家等の流通を支援 ・空き店舗等については、創業や雇用創出等のための活用を促進
	活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の課題や需要に合わせて、空き家等の住宅以外の用途への転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を促進 ・多様なビルディングタイプの空き家等の特徴を生かし、高齢者や子育て世帯の居場所に対する支援及び観光振興などへの活用を促進 ・実態調査を基に空家等の状況を踏まえ、必要に応じて空家等活用促進区域の指定を検討 ・所有者からの相談に対応するため空家等管理活用支援法人の指定を検討
管理不全空き家等・特定空き家等に対する措置	除却	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となった空き家等の除却等の促進を含めて、空き家等の適正な管理を促進し、住環境の安全性を向上 ・災害に備えた予防的な除却や、狭小敷地、無接道敷地等の空き家等の除却を促進

第4章 空き家等対策の基本的な施策

1 施策体系

本市における空き家等対策の基本的な施策を以下に示します。

【3つの大方針】

【5つの方針・施策・主な取組】

空き家等の 適正な管理 の促進

空き家化の予防

- ① 空き家予防に関する市民意識の醸成
市民への情報発信、固定資産税納税通知書を活用した啓発 等
- ② 相続登記の徹底
相続登記の必要性に関する周知・啓発 等
- ③ 安心して住み継がれるための住まいの質の向上
耐震診断・耐震改修の促進、リフォームに関する情報提供 等

空き家等の適正な維持管理

- ① 所有者等への意識啓発
空き家等の所有者等の意向把握、適正な維持管理に関する相談対応 等
- ② 地域と連携した空き家等の見守り体制
協定に基づくシルバー人材センターの紹介 等
- ③ 所有者不存在空き家等への対応
所有者不存在の空き家等へ**財産管理人の申し立て**の措置、財産管理制度の活用 等

空き家等の 活用の促進

空き家等の市場流通

- ① 空き家バンクの活用による定住等の促進
空き家バンクへの物件登録の促進、補助金制度の周知・普及 等
- ② 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実
金融機関と連携した支援制度の充実 等
- ③ 空き店舗を活用した地域産業の活性化
空き店舗等を活用したオフィス誘致、創業支援 等
- ④ **空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定についての検討**
空家等活用促進区域の設定、空家等管理活用支援法人の指定 等

地域資源としての活用

- ① 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用
地域での居場所、子育てサロン、観光交流施設等としての活用 等

法及び条例に基づく措置・所有者等に対する支援

管理不全空 き家等・特 定空き家等 に対する措 置

- ① 法及び条例に基づく措置
地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空き家等について、特定空き家等に認定し、助言・指導、勧告等を実施
- ② 所有者等に対する支援
老朽化した危険な空き家等の解体補助による除却の促進 等
- ③ **管理不全空家等の制度の活用**
管理不全空家等への認定やガイドラインに基づく指導・勧告 等

2 空き家等の適正な管理の促進

(1) 空き家化の予防

【施策①】 空き家予防に関する市民意識の醸成

居住段階から空き家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、適正な維持管理を促します。

[主な取組]

- 市民への情報発信
 - ・市の広報やホームページを活用した定期的な情報発信
 - ・空き家対策ポスターの作成
 - ・市民講座の開催（空き家相談会、空き家セミナー）
- 固定資産税納税通知書を活用した空き家対策に関する啓発[†]
- 持ち家に居住する高齢者に対する相談対応[†]
 - ・地域包括支援センターにおける総合相談業務（高齢者の持ち家相談、成年後見制度利用相談）

【施策②】 相続登記の徹底

相続等で住宅を取得した新たな所有者等には、相続登記の徹底や利活用又は除却等を促し、空き家等の発生を抑制します。

[主な取組]

- 持ち家に居住する高齢者に対する相続対策の周知・啓発活動
 - ・地域包括支援センター等と連携した高齢者世帯への啓発
- 相続登記^{注1}の必要性に関する周知・啓発[†]

【施策③】 安心して住み継がれるための住まいの質の向上

空き家化の予防の観点から、高齢期を迎えても現在の住まいに安心して住み続けられるとともに、所有者が変わった際にも住宅の利活用が容易に行えるよう、質の高い住まいづくりを促進します。

[主な取組]

- 耐震診断・耐震改修の促進
 - ・木造住宅耐震診断費等補助・耐震改修費等補助制度
 - ・ダイレクトメール等での普及啓発
- 住宅等のバリアフリー化の促進
 - ・居宅介護住宅改修制度、高齢者住宅改修相談員派遣事業
 - ・パンフレットやホームページを活用した制度や事業の啓発
- リフォームに関する情報提供
 - ・リフォーム支援ネット「リフォネット」の紹介

注¹ 相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

【国の制度】

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けます。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料が科せられます。

「†」印がついた取組は、新規の取組です。

(2) 空き家等の適正な維持管理

【施策①】所有者等への意識啓発

管理不全となる空き家等の増加を防ぐとともに、良好な状態の空き家等を維持して建物の利活用を容易にするため、所有者等による空き家等の適正な維持管理を促進します。

【主な取組】

- 空き家等の所有者等の意向把握
 - ・ 空き家等所有者アンケート（中間年に1回意向確認の通知を検討）
- 市民への情報発信【再掲】
 - ・ 市の広報やホームページを活用した定期的な情報発信
 - ・ 空き家対策ポスターの作成
 - ・ 市民講座の開催（空き家相談会、空き家セミナー）
- 固定資産税納税通知書を活用した空き家対策に関する啓発[†]【再掲】
- 持ち家に居住する高齢者に対する相談対応【再掲】
 - ・ 地域包括支援センターにおける総合相談業務（高齢者の持ち家相談、成年後見制度利用相談）
- 空き家等の適正な維持管理に関する相談対応、助言・指導等
 - ・ 空き家等に関する相談対応の総括
 - ・ 空き地・立ち木等の適正管理指導
 - ・ 衛生害虫等に関する相談対応
 - ・ ごみの不法投棄などに関する相談対応

【施策②】地域と連携した空き家等の見守り体制

所有者等が高齢の場合や市外に居住している場合など、所有者等に代わって空き家等の見守り・管理を行うことのできる体制を整えます。

【主な取組】

- 空き家等の適正管理に関する協定^{注2}に基づくシルバー人材センターの紹介
- 地域住民、自治会等との協働による空き家等の情報共有体制の検討[†]
- 警察や消防等の関係機関との連携[†]
 - ・ 空き家等の位置情報を共有し、巡回警ら等に活用できる体制を検討

注² 空き家等の適正管理に関する協定 【市の制度】

市と公益社団法人那須塩原市シルバー人材センターは、平成27年8月24日に「空き家等の適正管理に関する協定」を締結しています。

この協定により、市は空き家等の所有者から空き家の管理について相談を受けた場合、シルバー人材センターを紹介し、目視点検、除草及び清掃、樹木の剪定及び枝下ろし、その他所有者の要望による空き家等管理業務を行います。

空き家・空き地の管理はシルバー人材センターへご相談ください！

注² 協定内容の一覧表

項目	サービス内容	単価
目視点検	目視点検	1,000円/1棟
除草	芝生・雑草の除草	1,000円/100㎡
清掃	玄関・廊下・部屋の清掃	1,000円/100㎡
樹木剪定	樹木の剪定	1,000円/100㎡
枝下ろし	樹木の枝下ろし	1,000円/100㎡
その他	その他	1,000円/100㎡

公益社団法人 那須塩原市シルバー人材センター
〒320-0001 那須塩原市那須 1-1-10
電話 0287-64-0099 FAX 0287-64-0098
E-mail: nansu@nsc-nm.jp

【施策③】所有者不存在空き家等への対応

所有者の所在が不明又は死亡により相続人も不存在などの所有者不存在の場合には、空き家等及び周辺環境等の状況に応じ、各種制度を活用するなど空き家等の適正管理に取り組みます。

【主な取組】

- 不在者財産管理制度・相続財産管理制度^{注3}の活用
- 所有者不存在の空き家等へ**財産管理人の申し立て等**の措置の実施の検討[†]
 - ・所有者不存在の空き家等について適正な管理がなされていないとき、管理不全を改善するための軽微な措置を講ずることを検討
 - ・シルバー人材センターへの維持管理作業の委託を検討
- 応急代行措置の実施
 - ・人の生命、身体又は財産に重大な危険が切迫しているとき、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずる

注³ 不在者財産管理制度・相続財産管理制度 **【国の制度】**

空き家等の所有者の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合等に、家庭裁判所は、利害関係人等の申し立てに基づき、財産管理人の選任を行うことができます。

選任された財産管理人は、財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、所有者等に代わって、不動産の売却等を行うことができます。

□財産管理制度を活用して所有者不存在の空き家等を除却した事例（栃木県足利市）

空き家等の状態	樹木が繁茂し、道路や隣地に越境しており、周辺に悪影響を及ぼしていた。 敷地内に普通自動車が放置されており、近隣住民により、防犯上の不安を訴える相談が寄せられていた。			
財産管理人選任の申立理由	被相続人の所有する土地と建物が適切に管理されておらず、近隣住民から市に苦情がある。 相続人の存在が明らかでなく、適切な管理のために相続財産管理人の選任が必要である。 ※事前相談で所有者不明土地法第38条に基づく請求であると伝える。			
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士	空家等の概要 
申立日	H30年12月11日	選任日	H31年1月7日	
予納金 (うち還付額※)	800,000円	申立した 家庭裁判所	宇都宮家庭裁判所 足利支部	
空家等の把握 から現在までの 流れ	H30年8月 社会福祉課から空家等所有者（死亡）の相続人調査の依頼あり H30年10月 近隣住民から樹木が道路に越境しており、通行に支障があると通報 H30年8～12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報、戸籍等で調査するも、所有者等を確認できず H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年1月 選任の審判 H31年4月 財産管理人により売却 H31年5月頃 除却 R2年1月 財産管理人報酬決定			
苦勞した点/ 工夫した点	土地と建物の所有者が同一で、相続人があることが明らかでなかったことから、H30年11月15日に施行された所有者不明土地法の活用を検討し、裁判所に事前相談したこと。			

図：国土交通省 空き家対策における財産管理制度活用の事例集

3 空き家等の活用の促進

(1) 空き家等の市場流通

【施策①】 空き家バンクの活用による定住等の促進

中古住宅として流通可能な良質な空き家住宅の掘り起こしに取り組み、その情報を様々な媒体により発信することで、空き家等の市場流通を支援します。

【主な取組】

- 空き家バンク^{注4}への物件登録の促進
 - ・市の広報やホームページを活用した定期的な情報発信【再掲】
 - ・空き家対策ポスターの作成【再掲】
- 空き家バンクの利用に伴う補助金制度の周知・普及
 - ・空き家バンク登録建物リフォーム補助金（居住誘導区域内では助成額上乘せ）
 - ・空き家バンク利用子育て世帯転居補助金
 - ・空き家バンク利用契約媒介手数料補助金
- 空き家バンク登録が困難な空き家等への仲介協力店の紹介[†]
 - ・空き家バンクへの登録が難しい空き家等を取扱い可能な不動産事業者の登録制度
- 空き家バンクを活用した農地付き空き家の流通促進と農地取得時に必要な許可申請に関する周知・啓発[†]
- 関係機関と連携した情報発信の検討[†]
 - ・郵便局、金融機関の窓口等における空き家バンクの情報発信の検討

注⁴ 那須塩原市空き家バンク 【市の制度】

空き家バンクは、空き家の売却又は賃貸を希望する所有者の方からの申込みを受けて登録された空き家の情報を、空き家の利用を希望する人に対して、市が提供する制度です。

空き家バンクに登録された物件については、市のホームページや市役所の窓口等で、利用を希望する方に対して情報の提供を行います。

空き家バンクの利用登録者が空き家バンクに登録されている空き家を購入し定住するときには、リフォーム補助金、子育て世帯転居補助金、利用契約媒介手数料補助金などの補助金を交付します。



【施策②】中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

空き家等の円滑な市場流通を促進するため、各種支援制度の情報提供に取り組みます。

【主な取組】

- 金融機関と連携した支援制度の充実
 - ・地方創生に関する包括連携協定^{注5}に基づく空き家対策優遇金利等
- 新しい賃貸借の仕組みについての情報提供・普及
 - ・DIY型賃貸借^{注6}や定期借家制度
 - ・マイホーム借上げ制度^{注7}
- 空き家利活用支援専門家派遣事業（栃木県）に関する情報提供

注⁵ 地方創生に関する包括連携協定

【市の取組】

市では、産業振興やまちづくり等に関する取組を推進することにより、相互の発展及び地方創生の実現に資することを目的に、地域金融機関の一部と包括連携協定を締結しています。

協定に基づき、空き家の解体又は補修に要する費用への融資を行い、市の解体費補助金を利用する場合には、優遇金利を設けている金融機関もあります。

注⁶ DIY型賃貸借のすすめ

【国のガイドブック】

国土交通省では、工事費用の負担に関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。

図：国土交通省 ホームページ

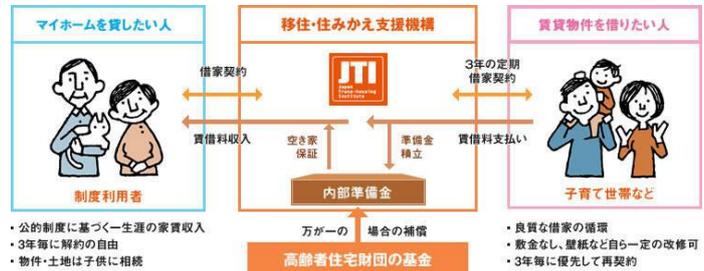


注⁷ マイホーム借上げ制度

【移住・住みかえ支援機構の制度】

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）では、移住・住みかえを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借り上げ、それを子育て世代を中心に転貸しています。

市は、この制度の取扱窓口の認定を受けています。



図：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）ホームページ

【施策③】 空き店舗を活用した地域産業の活性化

空き店舗等については、創業や雇用創出等のための活用を促進し、地域産業の活性化を図ります。

【主な取組】

- 空き店舗等を活用したオフィス誘致
 - ・ オフィス整備費補助金^{注8}
- 空き店舗対策事業による創業支援
 - ・ チャレンジショップ支援事業^{注8}

注⁸ 空き店舗対策事業（チャレンジショップ）

【市の制度】

「オフィス整備費補助金」

市内に本社を移転又は本社以外の事務所を新設する企業に対し、その整備に要する経費の一部を補助しています。

「チャレンジショップ支援事業費補助金」

市内の空き店舗・空き家等を活用して事業を行う者に対して、改修費や設備費の一部を支援しています。



【施策④】 空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人の指定についての検討

空家法改正により、空家等活用促進区域制度、空家等管理活用支援法人制度が創設されたことを踏まえ、必要に応じて指定を行います。

【主な取組】

- 空家の用途変更や建替え等の推進
 - ・ 空家等活用促進区域^{注9}
- 所有者に対する情報提供や相談対応
 - ・ 空家等管理活用支援法人^{注10}

注⁹ 空家等活用促進区域

【国の制度】

市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

【促進区域の地区イメージ例】



図：空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン

注¹⁰ 空家等管理活用支援法人

【国の制度】

市町村が支援法人の指定を行うことにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていきことができるようになりました。

(2) 地域資源としての活用

【施策①】 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用

地域の課題や需要に合わせて、空き家等を別の用途に転用したり、又は除却後の跡地活用等を図るなど、持続可能な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を促進します。

[主な取組]

- 空き家等を活用したまちなか居住の促進
 - ・ 立地適正化計画誘導施策検討会の実施
- 住宅確保要配慮者向け住宅への活用促進
 - ・ 新たな住宅セーフティネット制度
- 生きがいサロン推進事業、通所型サービス B 事業の促進
- 民間事業者、地域住民からの相談受付、情報提供
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅、グループリビング等
 - ・ 介護保険事業所としての活用
 - ・ 高齢者の地域での居場所としての活用
- 空き家を活用した子育てサロン^{注9}や多世代交流施設の整備
- 地域特性に応じた空き家等の有効活用[†]
 - ・ 駅前や温泉街等における空き店舗、空きホテル・旅館、空き地、公共施設などの休眠している資源を活かした観光交流施設等の検討
 - ・ 農村地域における空き家バンクを活用した農地付き空き家の流通促進【再掲】

注⁹ 空き家を活用した子育てサロン

【市の取組】

つどいの広場「ま〜る」は、空き店舗を改修して整備された子育てサロンです。

子どもたち(未就学児)とその保護者がおもちゃなどで遊ぶことのできる場所で、子どもや親などの交流の場でもあります。

NPO 法人「子育てほっとねっと」に市が委託して運営しています。



4 管理不全空き家等・特定空き家等に対する措置

【施策①】法及び条例に基づく措置

適正に管理されず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空き家等について、法第12条に基づく助言や関係法令に基づいた指導等を行います。

特定空き家等に認定した場合には、法第14条に基づく措置を講じ、生活環境の保全を図ります。

適切な管理のために特に必要があると認めるときは、法第14条に基づき市町村長は、裁判所に対して管理人の選任等を請求します。

【主な取組】

調査中：法改正の内容に基づき【主な取組】全体を更新します

㊦ 情報の提供、助言等（法第12条）

- ・市は、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

㊦ 立入調査（法第9条第2項）

- ・市は、特定空き家等に対する措置を行うために必要な限度において、空き家等と認められる場所に立ち入って調査を実施し、空き家等の状況を把握することができます。なお、調査に当たっては、法第9条第3項の規定により、調査の5日前までに所有者等に通知します。
- ・市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができます。

㊦ 特定空き家等の認定（条例第9条、那須塩原市空き家対策審議会条例第2条）

- ・空き家対策審議会は、条例第9条の規定に基づく市長の諮問に応じ、特定空き家等の認定に関することについて、調査審議します。

㊦ 助言又は指導（法第14条第1項）

- ・市長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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することができます。

㊦ 勧告（法第14条第2項、条例第9条第1項）

- ・市長は、㊦の助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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することができます。
- ・市長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければなりません。
- ・市長が特定空き家等の所有者等に対して周辺的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た場合は、当該特定空き家等に係る敷地について、地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例*の対象から除外されます。

※固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸当たり）

区分		固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
小規模住宅用地	200㎡以下	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	200㎡を超える分	評価額×1/3	評価額×2/3
住宅用でない宅地		特例なし	特例なし

〈用語の説明〉

住宅用地：次の二つを指す（ただし、(1)(2)とも、その上に存在する家屋の総床面積の10倍までの土地）

(1)専用住宅の敷地の用に供されている土地の面積

(2)併用住宅の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に居住部分の割合に応じた率を乗じて得た土地の面積

㊦ 命令（法第14条第3項、第4項、第11項）

- ・市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができます。
- ・市長は、㊦の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とら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とることを命ずることができます。
- ・市長は、命令をしようとする場合において、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければなりません。
- ・市長は、命令をした場合、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければなりません。

㊧ 公表（条例第8条）

- ・市長は、㊦の命令を受けた者が正当な理由なく当該命令に係る措置を講じないときは、次に掲げる事項を公表することができます。
- ・所有者等の氏名及び住所又は居所 ・空き家等の所在地 ・命令の内容 ・その他

㊨ 行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

- ・市長は、㊦の命令をした場合において、その措置を命ぜられた者がその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同項の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、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができます。

㊩ 略式代執行・公告（法第14条第10項）

- ・市長は、㊦の命令をしようとする場合において、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、事前に公告した上で、その者の負担において、その措置を自ら行い、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。

㊪ 応急代行措置（条例第10条第1項）

- ・市長は、空き家等が適正な管理がなされていない状態にあることにより、人の生命、身体又は財産に重大な危険が切迫していると認めるときは、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができます。

⊕ 緊急代執行制度（法第 22 条第 11 項）

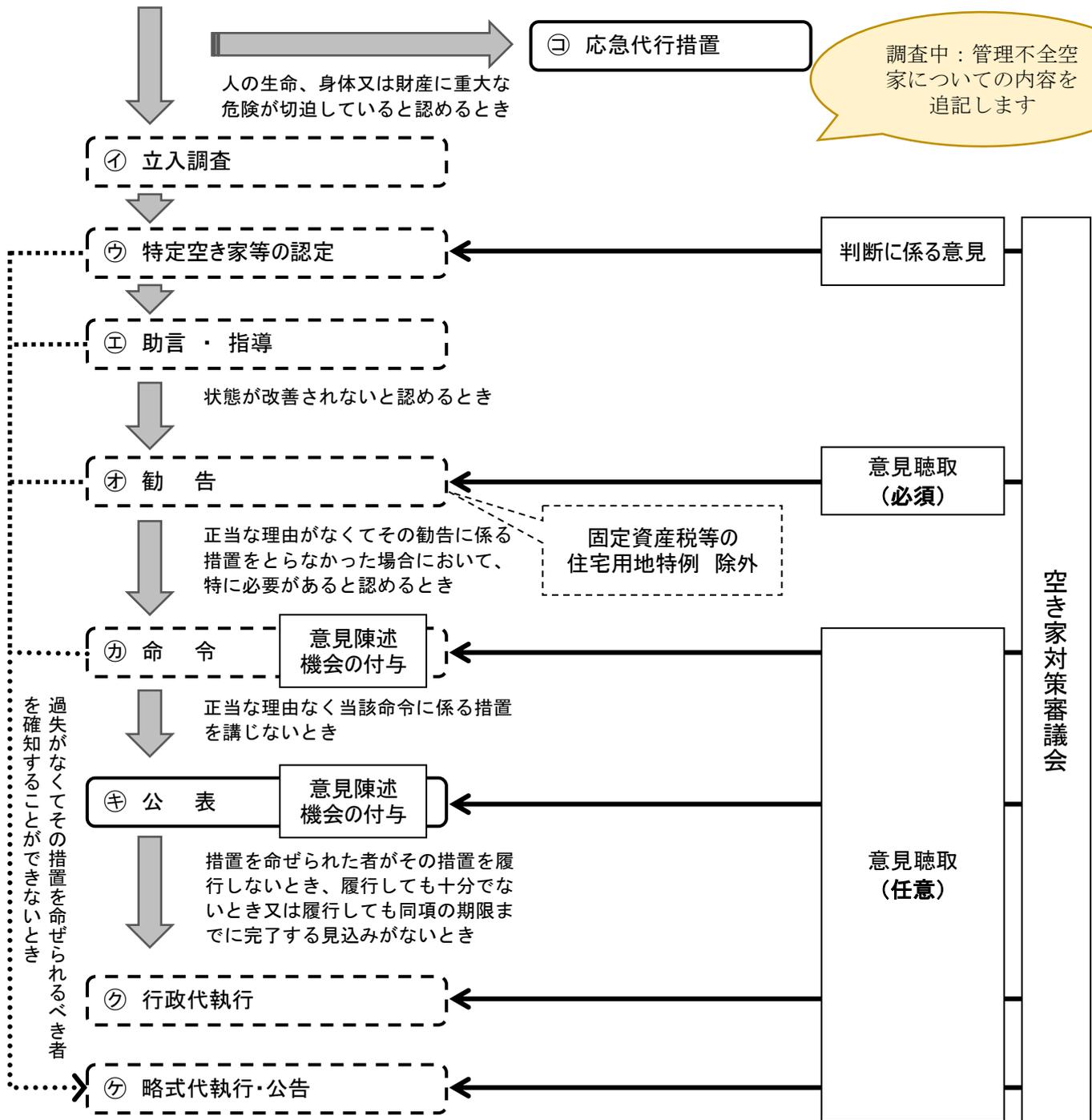
- ・市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができます。

⊖ 代執行費用の徴収円滑化（法第 22 条第 10 項）

- ・第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、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、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければなりません。

■対応フロー

適正に管理されていない空き家等の現地調査、事情の把握
 ㊦ 適正な管理の促進のための情報提供・助言等



調査中：管理不全空家についての内容を追記します

■ 特定空き家等と疑われる空き家等の判断基準

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	
① 建物の傾斜等	木造建築物について、1/20 超の傾斜が認められる状態 鉄骨造建築物について、1/30 超（傾斜を生じた階の上の階数が 1 階以下の場合）又は 1/50 超（傾斜を生じた階の上の階数が 2 階以下の場合）の傾斜が認められる状態 鉄筋コンクリート造建築物について、損傷度Ⅳの柱本数の割合が 20%超又は損傷度Ⅴの柱本数の割合が 10%超
② 屋根の破損	屋根が著しく変形している状態や、屋根の一部が抜け落ちている状態
③ 軒の傾斜	軒の一部が崩落している状態
④ 外壁の破損	タイルなどの仕上げ材の一部がはがれ、下地が露出している状態や、外壁を貫通する穴が生じていて、大修理を要する程度まで至っている状態
⑤ 外壁、屋根材等落下の恐れ	外壁のタイルのせり上がりや、屋根の瓦のズレ、雨樋の破損などにより、実際に脱落している状態
⑥ その他	その他、倒壊等保安上の危険がある状態
2 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	
① 悪臭・異臭	ごみ等の放置や浄化槽の破損、排水等の流出による臭気の発生がある状態
② 衛生動物・害虫の有無	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している状態
③ その他	その他、衛生上有害なものがある状態
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	
① 建築物の外観	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている状態
② 雑草	草丈がおおむね 30 センチメートル以上となっていて、雑草が敷地の外にはみ出している状態
③ 樹木	飛び出している枝葉がおおむね 30 センチメートル以上となっていて、枝葉が敷地の外にはみ出している状態
④ 看板等の工作物	看板等の工作物が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている状態
⑤ その他	その他、景観を損なっているものがある状態
4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	
① 動物のふん尿等	動物のふん尿による臭気や動物の毛、羽毛等の飛散などが発生している状態
② 外壁及び開口部	外壁を貫通する穴が生じている、ドアが外れているなど、不特定の者が容易に進入できる亀裂や開放がある状態
③ 塀・柵等の破損	塀や柵に、不特定の者が容易に進入できる亀裂がある状態
④ 窓ガラスの破損	窓ガラスが割れているなど、不特定の者が容易に進入できる破損がある状態
⑤ その他	その他、周辺の生活環境に関するものがある状態

【施策②】所有者等に対する支援

危険な空き家等の除却を促進し、周辺的生活環境の保全を図るため、解体に掛かる費用の補助を行います。

【主な取組】

- 老朽化した危険な空き家等の解体補助による除却の促進
 - ・特定空き家等解体費補助金（居住誘導区域内では助成額上乘せ）
- 災害により被害が生じた又は見込まれる空き家等の緊急的又は予防的な除却促進[†]
 - ・別荘地等の住宅流通が特に困難な地域における解体促進策の検討
- 狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常想定される除却費と比較して高額となる場合の除却促進[†]

注¹⁰ 空き家対策総合支援事業「空き家・不良住宅の除却に対する補助」

【国の制度】

特定空き家等や不良住宅の除却に要する費用の一部を助成する。また、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合、空き家等の除却に要する費用の一部を助成する。

雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は見込まれる空き家等の緊急的又は予防的な除却については、空き家等対策計画に位置付けた場合に限り、当該空き家等の除却後の跡地を「地域活性化のための計画的利用に供さなければならない」という要件を適用しない。

狭小敷地、無接道敷地等に立地し、通常とは異なる工法により除却する場合、通常想定される除却費と比較して高額となる場合に限り、かかりまし費用を補助対象に追加する。

【施策③】管理不全空家等の制度の活用

空家法改正で創設された管理不全空家について、法第13条第1項に基づく行政指導や法第13条第2項に基づいた勧告を行います。

【主な取組】

- ⑦適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
 - ・適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。
- ⑧管理不全空家等に対する措置の事前準備
 - ・市は、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法の施行のために必要な調査を行うことができます。（法第9条第1項）。
 - ・空家等施策担当部局は、必要に応じて管理不全空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有します。
- ⑨管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）
 - ・管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置について指導することができます。

- ・指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。

④ 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第 13 条第 2 項）

- ・市町村長は、法第 13 条第 1 項に基づき指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとることを勧告することができます（同条第 2 項）。

第5章 計画の推進に向けて

1 空き家等対策の実施体制

(1) 市の実施体制

空き家等に関する対策を推進するには、市民をはじめ、市、事業者、関係機関・団体等、多様な主体の連携による取組が必要ですが、市内の組織体制が整っていることが前提となります。

市民からの空き家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

① 庁内実施体制

空き家等に関する対策においては、市の空き家等対策の担当課と関連部署（建設部、企画部、総務部、市民生活部、保健福祉部、子ども未来部、産業観光部、農業委員会事務局、上下水道部、支所等）が十分に連携して取り組みます。

■ 庁内実施体制（令和 年 月 日現在※）

建設部	
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の適正な管理促進のための取組 ・ 空き家バンクの運用 ・ 特定空き家等に対する助言・指導等の措置 ・ 空き家等のデータベースの整備 ・ 空き家等対策計画の策定 ・ 空き家等対策における関係課との調整及び必要な会議の実施 ・ 宅地建物取引業協会、建築士会、シルバー人材センター等との連携 ・ 空き家等に関する相談対応の統括
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地適正化計画の策定と居住誘導区域の設定
建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある建築物への指導 ・ 建築物の耐震化促進の取組
道路課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路パトロールの際に確認した危険な空き家等に関する情報提供
企画部	
企画政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合計画、国土利用計画那須塩原市計画における空き家等に関連する政策の調整
市民協働推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会との連携
総務部	
危機管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の防災対策に関する取組
課税課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が空き家等の所有者等を調査する際の固定資産税情報等の提供 ・ 勧告を受けた特定空き家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例対象からの除外
市民生活部	
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等に対して衛生上有害となるねずみ、害虫などへの対応
廃棄物対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ ごみの不法投棄など衛生上有害となる空き家等の監視指導
生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き地・立ち木等の適正管理指導、空き家等の防犯に関する取組
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続登記の必要性に関する周知・啓発

保健福祉部	
社会福祉課	・ 社会福祉協議会や民生委員との連携
高齢福祉課	・ 介護保険事業所や地域での居場所づくりに空き家等を活用する場合の相談受付 ・ 地域住民主体による高齢者世帯の見守りに関する取組
子ども未来部	
子育て支援課	・ 空き家等を活用した子育て支援の取組
産業観光部	
商工観光課	・ 空き店舗を活用した中心市街地活性化の取組 ・ 商工会との連携
農務畜産課	・ 農地付き空き家等の活用促進に関する取組
農業委員会事務局	
	・ 農地付き空き家等の活用促進に関する取組
上下水道部	
管理課	・ 空き家等及びその所有者等の把握に関する水道閉栓状況等の情報提供
支所	
西那須野支所 塩原支所	・ 市民からの相談受付 ・ その他、一部本庁と同様の業務

※課名等の名称は、市の組織改正に伴い変更になる場合があります。

② 空き家対策審議会

空き家等対策の推進及び適正管理に関する事項について諮問し、調査審議した結果について意見を求めるため、平成 28 年 8 月から空き家対策審議会を設置しています。審議会の組織と所掌事務は次のとおりです。

(組織)

- ・ 学識経験を有する者
- ・ 建築関係者
- ・ 不動産関係者
- ・ 上記に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(所掌事務)

- ・ 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の策定に関すること。
- ・ 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の認定に関すること。
- ・ 条例第 2 条第 2 号に規定する特定空き家等に対する措置の方針に関すること。

(2) 関係機関・団体等との連携

空き家等に関する対策については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関係機関や団体、専門家等と連携して対応する必要があります。

また、空き家等に係る民間事業者や NPO、市民団体、**空家等管理活用支援法人**等との連携により、各々が空き家等の対策に参画しやすい環境を整備するなど、目的に応じた連携体制を整備します。

① 宅地建物取引業協会

空き家バンクの運用や空き家等の見守りに係る連携

② 建設事業者

空き家等の改修や解体の相談

③ 金融機関

空き家等の改修や解体に係る資金の相談

④ 建築士会

空き家等の耐震化や老朽家屋対策の相談

⑤ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き

⑥ シルバー人材センター

空き家等の見守りサービスに係る連携

⑦ 自治会、民生委員、自主防災・防犯組織

空き家等情報の提供、空き家の利活用

⑧ 商工会、社会福祉協議会、NPO 団体等

空き家等の利活用

⑨ 栃木県

空き家等対策に係る諸制度の助言

⑩ **空家等管理活用支援法人**

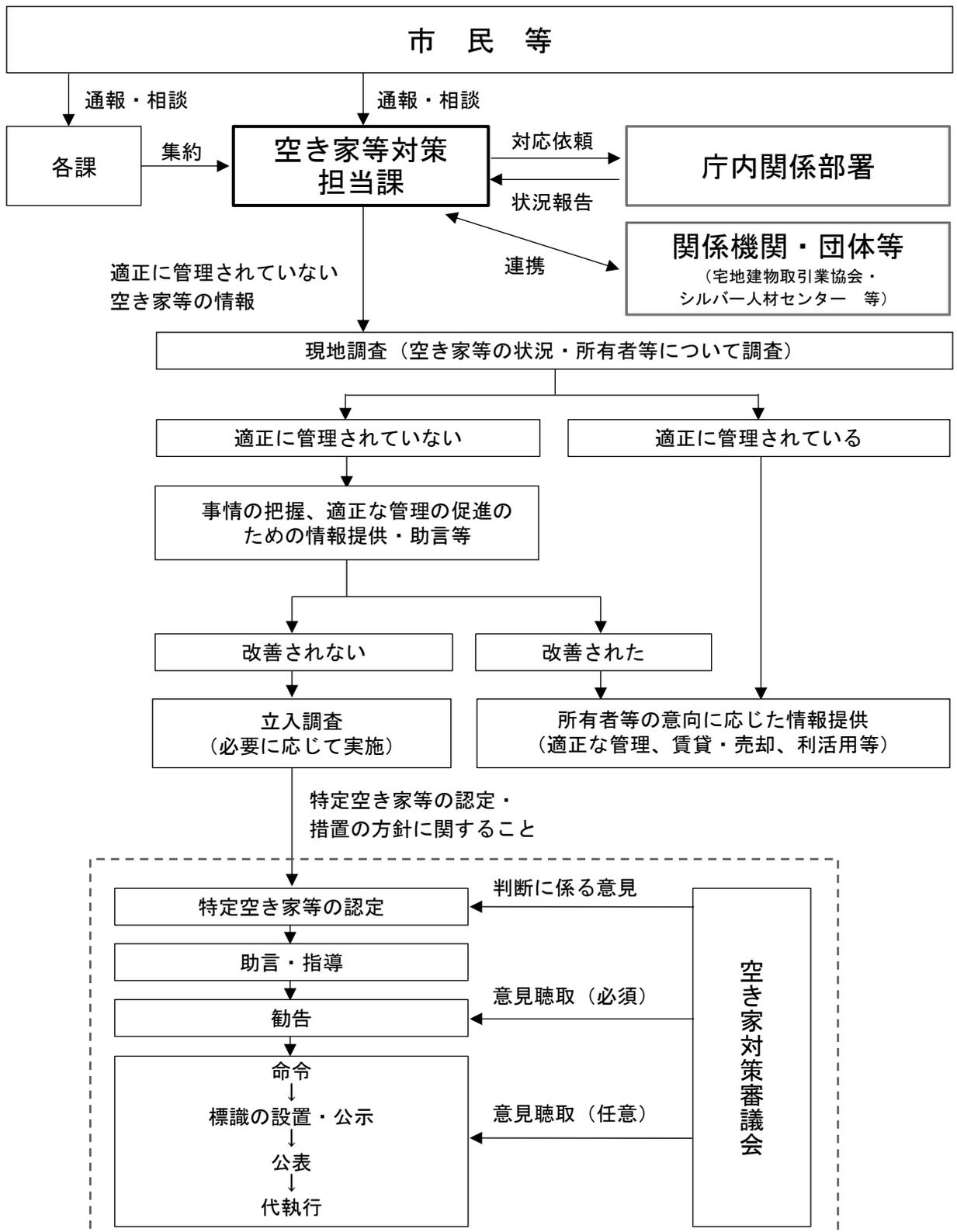
空き家等の活用や管理方法に係る相談

調査中：管理不全空家についての内容を追記します

(3) 空き家対策の実施フロー

空き家等に関する対策においては、様々な立場の人から、幅広い相談が市に寄せられることが想定されます。それらに適切かつ迅速に対応を行うため、空き家等に関わる問合せ窓口は空き家等対策の担当課に一本化し、相談内容に応じて関係部署・関係機関等と連携しながら、以下のフローにより対策を実施します。

■市の空き家等対策実施フロー

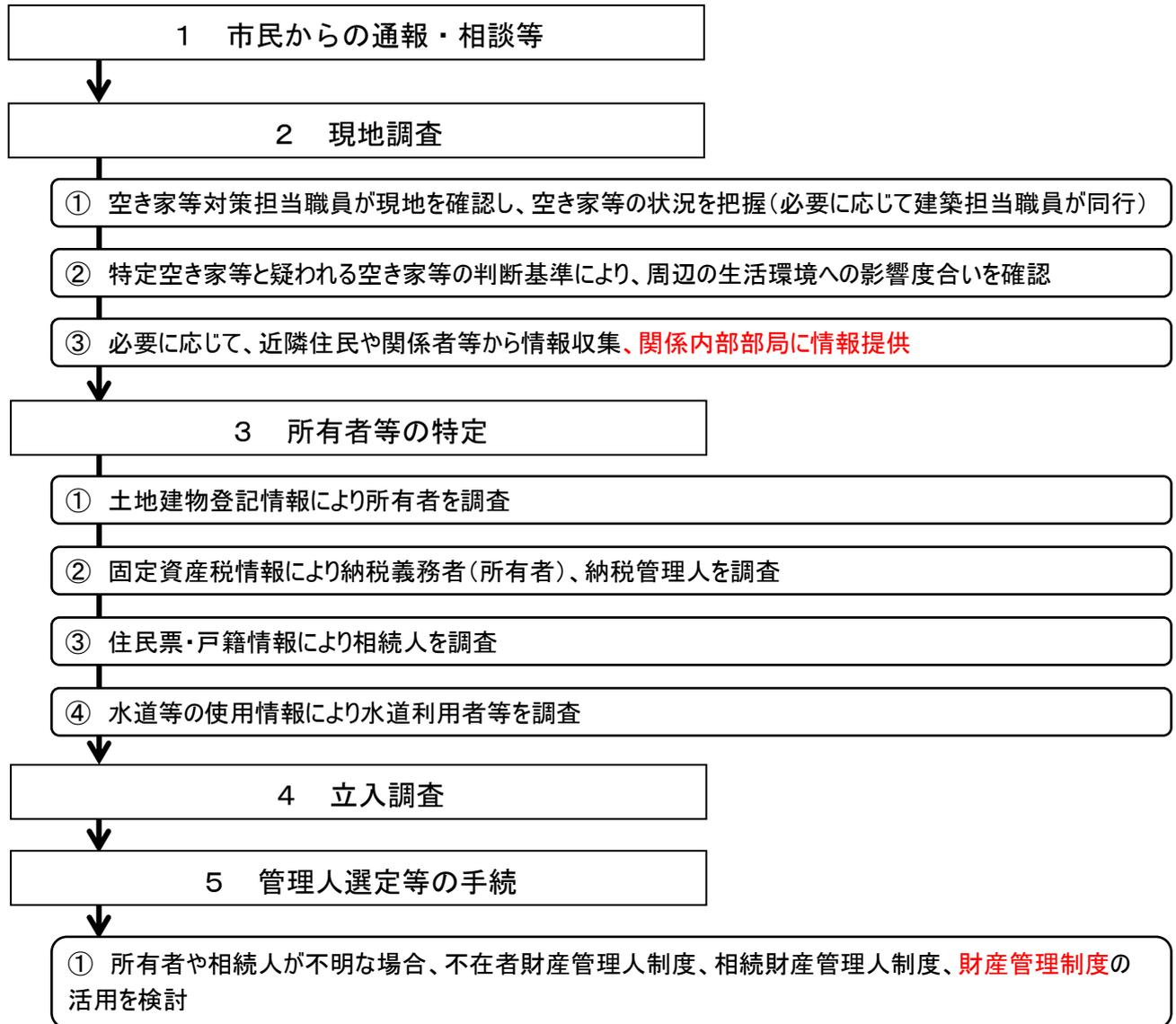


2 空き家等の継続的な調査・把握

(1) 管理不全な空き家等の情報把握

市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空き家等に関する情報を収集し、管理不全な空き家等の情報把握に努めます。

■調査の流れ



(2) 定期的な空き家等調査の実施

定期的に空き家等実態調査を実施し、市内の空き家等の実態を把握します。

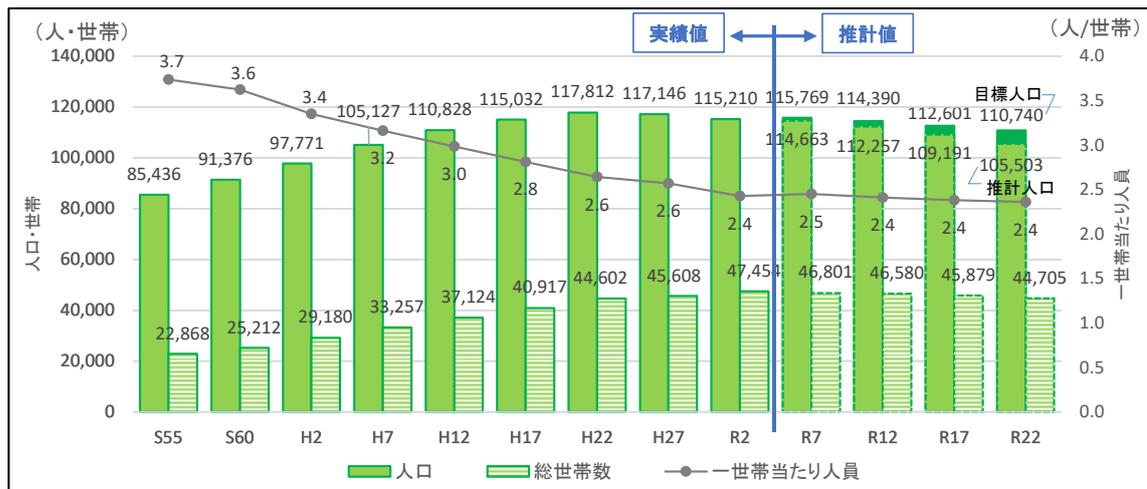
資料編-1 統計から見た那須塩原市の現状

1 統計調査による人口・世帯等の現状

(1) 人口・世帯数の推移

令和2年現在の人口は115,210人と、平成22年をピークに減少傾向にあり、今後も年々減少すると予想されています。一方で、世帯数は増加傾向であり、世帯人員（1世帯当たりの人数）は減少傾向であることから、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいる様子がうかがえます。

■人口・総世帯数の推移・将来推計



資料：【令和2年まで】国勢調査

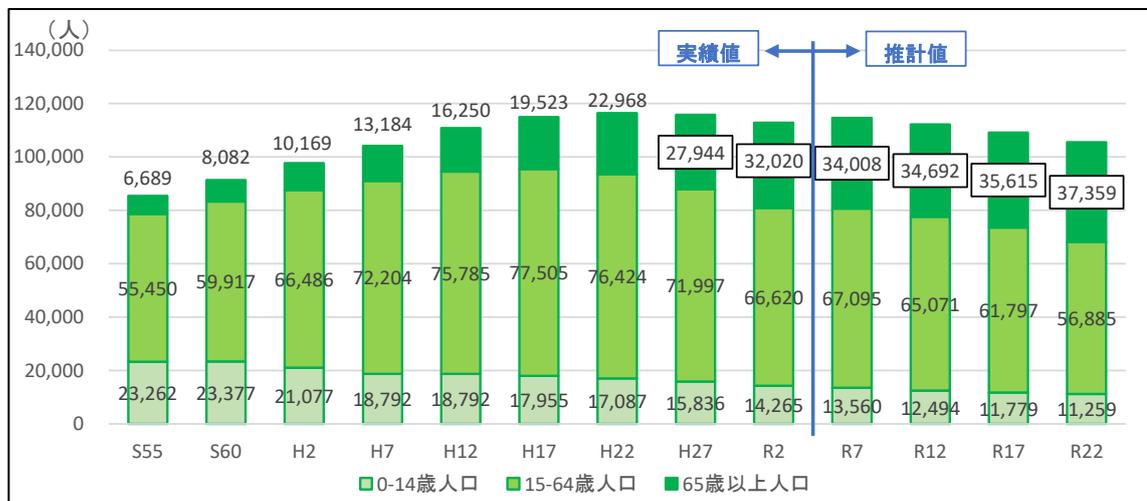
【令和7年以降】第2次那須塩原市総合計画（令和3年6月改定版）における推計人口・世帯数（社人研準拠）

※令和7年以降の濃緑は、第2次那須塩原市総合計画（令和3年6月改定版）における目標人口（市独自推計）

(2) 年齢3区分別人口の推移

年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少する一方で、老年人口（65歳以上）は増加しており、将来的にも増加傾向が続くことが予測されています。

■年齢3区分別人口の推移・将来推計



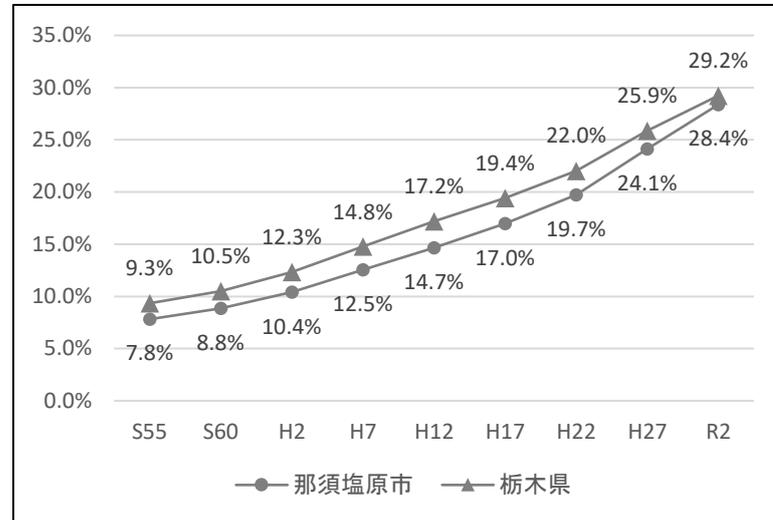
資料：【令和2年まで】国勢調査

【令和7年以降】第2次那須塩原市総合計画（令和3年6月改定版）における推計人口（社人研準拠）

(3) 高齢化率の推移

高齢化率は栃木県の平均よりも低い水準で推移していますが、令和2年現在の高齢化率は28.4%と栃木県の平均に迫る値となっており、近年、急速に高齢化が進んでいることがうかがえます。

■ 高齢化率の推移

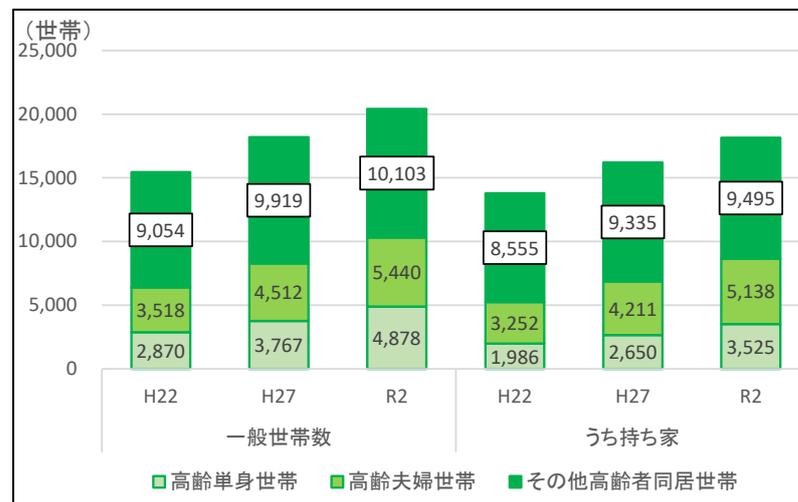


資料：国勢調査

(4) 高齢者のいる世帯数の推移

高齢化の進展により、高齢者(65歳以上)のいる世帯数は増加傾向にあり、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、持ち家に居住する世帯が増加しています。

■ 高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

(5) 85歳以上高齢者や死亡者数の将来推計

一般に、85歳以上になると半数以上が要介護認定となりますが、85歳以上の人口は、令和22年頃まで増加を続けると予想されています。また、死亡者数についても、令和22年頃までの増加幅に比べ、その後の増加幅は緩やかになると予想されています。

これらのことから、今後20年程度は、建物所有者の施設入所や死亡等に伴い、空き家等の発生が増加すると考えられます。

■ 85歳以上人口の将来推計



■ 死亡者数の将来推計



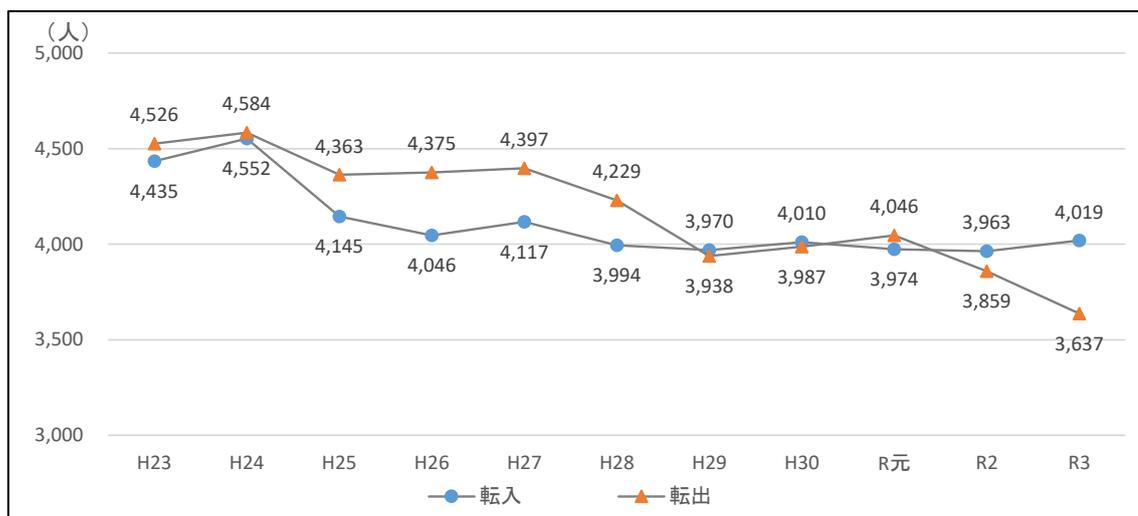
資料：【令和2年まで】国勢調査

【令和7年以降】国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）より算出

(6) 転入・転出者数の推移

平成23年に転出数が転入数を逆転して以降、しばらくは社会減の傾向が続いていましたが、近年は転入数が転出数を上回る社会増の状況となっています。

■ 転入・転出者数の推移

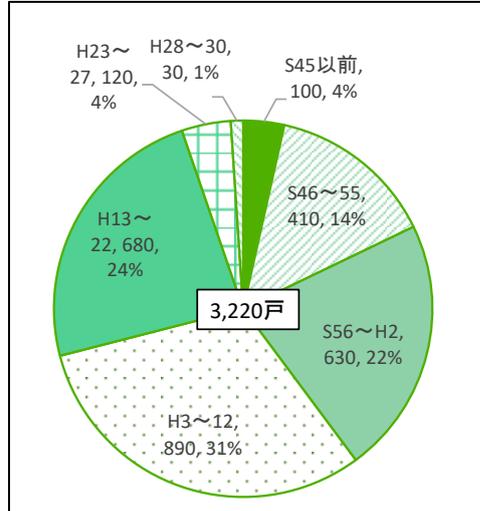


資料：栃木県毎月人口調査

(7) 持ち家として取得した中古住宅

市内の持ち家のうち、中古住宅を取得したものは約 3,200 戸あり、建築時期別では「平成 3～12 年」（築 20～30 年程度）の割合が多くなっています。

■ 建築時期別持ち家として取得した中古住宅数

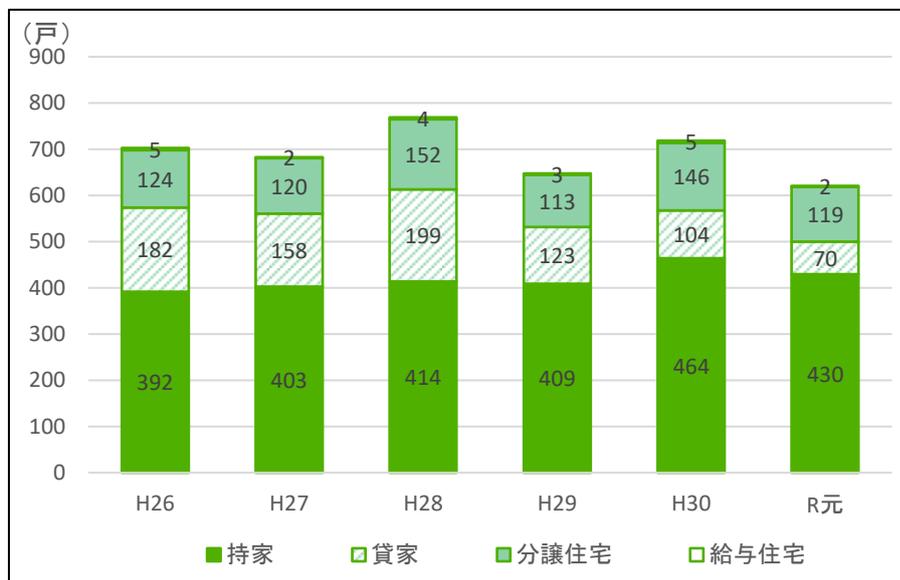


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(参考) 新設住宅の戸数

住宅の新設着工戸数は、毎年 700 戸程度で推移しています。

■ 新設住宅着工戸数の推移



資料：住宅着工統計（年度計）

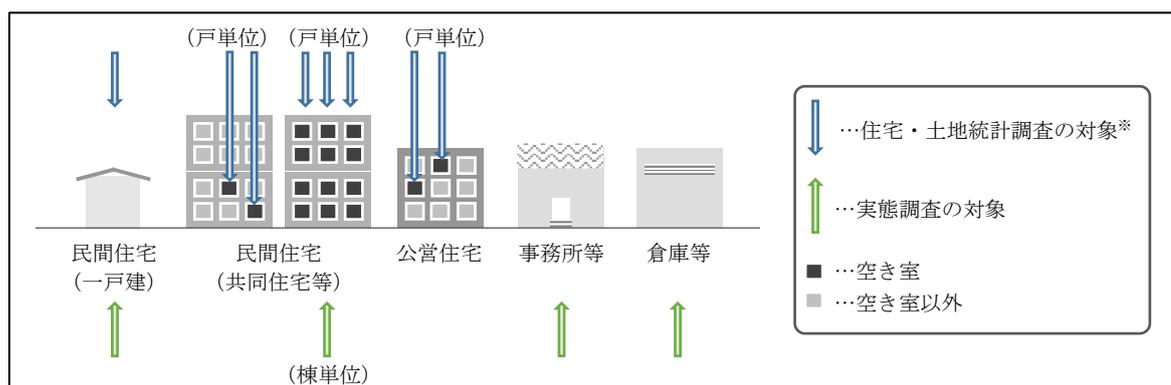
2 統計調査による空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅及びその住宅に居住する世帯の状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う統計調査です。一部の住宅を調べて全体を推計する抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となります。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅※1」「賃貸用の住宅※2」「売却用の住宅※3」「その他の住宅※4」の4つに分類されています。

■住宅・土地統計調査と実態調査の対象の比較



※実態調査の対象とする「空き家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空き室等も含まれます。

〈用語の説明〉

- ※1 二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ※2 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
- ※3 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
- ※4 その他の住宅：上記以外の人々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

(2) 統計調査による空き家戸数及び空き家率

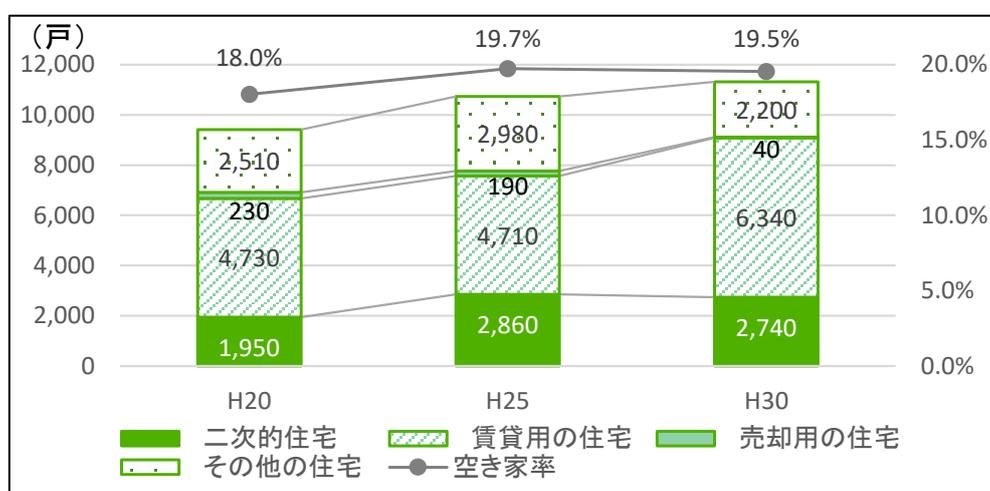
住宅・土地統計調査によると、市の平成 30 年の空き家戸数は 11,310 戸、空き家率は 19.5% となっています。平成 25 年と比べると、空き家戸数は微増している一方、住宅総数も増加しているため、空き家率は微減となっています。

■ 空き家戸数及び空き家率の推移

	H20			H25			H30		
	住宅総数 (戸)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家戸数 (戸)	空き家率 (%)
全国	57,586,000	7,567,900	13.1%	60,628,600	8,195,600	13.5%	62,407,400	8,488,600	13.6%
栃木県	839,900	126,300	15.0%	879,000	143,400	16.3%	926,700	160,700	17.3%
那須塩原市	52,330	9,430	18.0%	54,410	10,740	19.7%	57,880	11,310	19.5%

資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家の種類別空き家戸数及び空き家率の推移

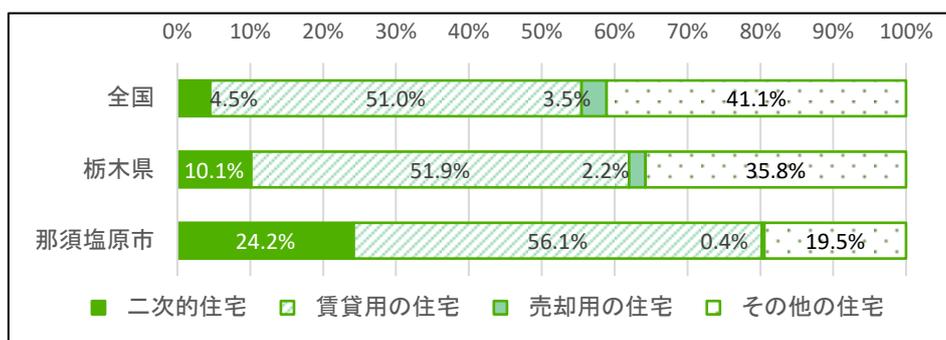


資料：住宅・土地統計調査

(3) 統計調査による空き家の種類

空き家の種類をみると、全国や栃木県の平均に比べて、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」の割合が高く、24.2%となっています。また、市場に流通していると考えられる「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」をあわせて 56.5%、上記のいずれにも当てはまらない「その他の住宅」は 19.5%となっています。

■ 空き家の種類別割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

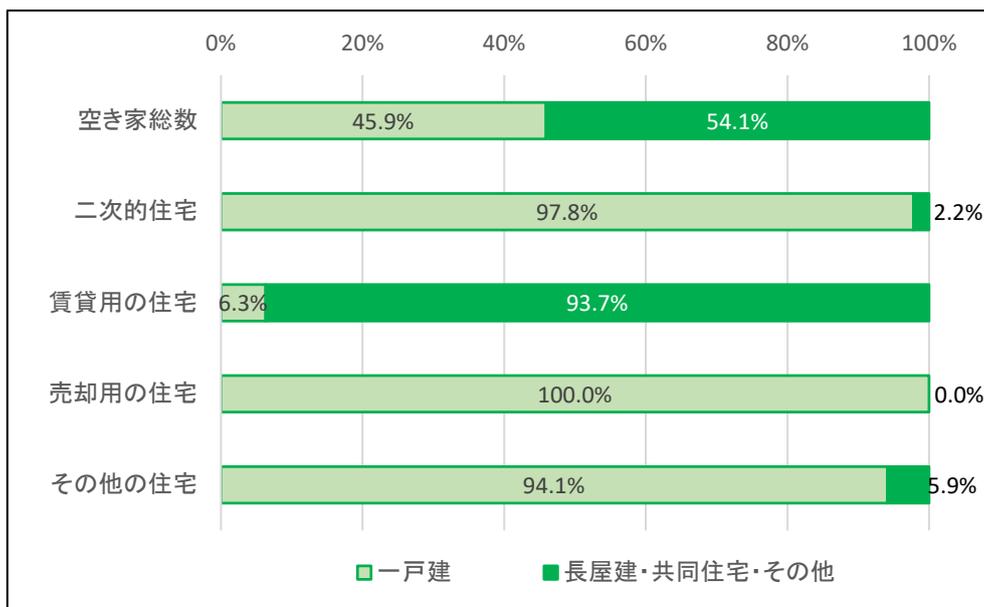
(4) 統計調査による空き家の建て方

空き家の建て方をみると、空き家総数の 45.9%が一戸建、54.1%が共同住宅等となっています。

空き家の種類別では、「二次的住宅」及び「売却用の住宅」「その他の住宅」の大部分は一人建となっており、反対に「賃貸用の住宅」の9割以上は共同住宅等となっています。

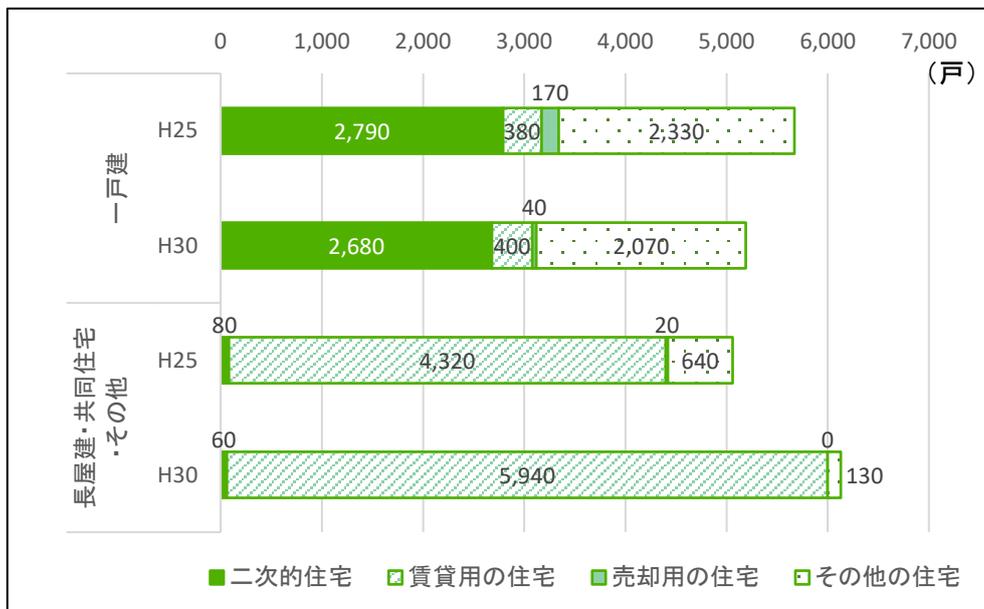
平成 25 年から平成 30 年までの推移をみると、一人建の空き家戸数は全体的に減少しており、共同住宅等の空き家戸数は、「賃貸用の住宅」が増加しています。

■ 空き家の種類別の建て方割合



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■ 空き家の建て方・種類別戸数の推移

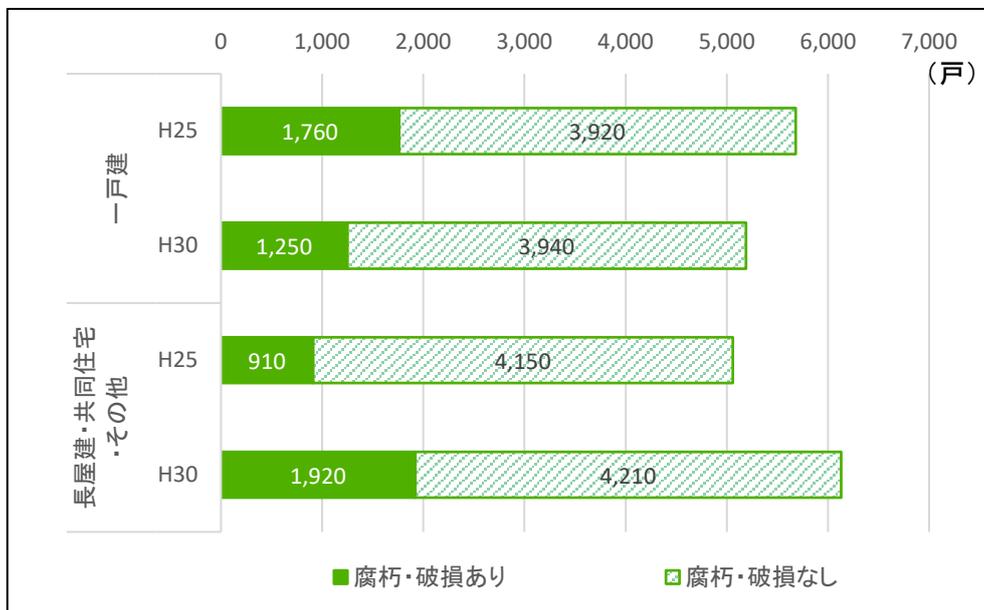


資料：住宅・土地統計調査

(5) 統計調査による空き家の腐朽・破損の有無

平成 25 年から平成 30 年までの推移をみると、一戸建の空き家では「腐朽・破損あり」の戸数が減少しており、反対に共同住宅等の空き家では、「腐朽・破損あり」の戸数が増加しています。

■ 空き家の建て方・腐朽破損の有無別戸数の推移

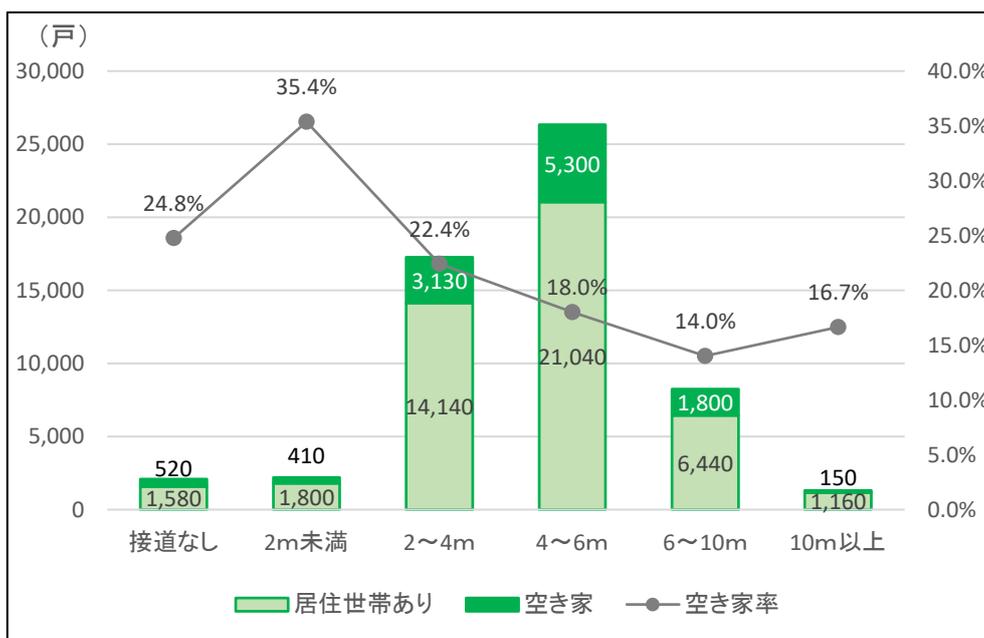


資料：住宅・土地統計調査

(6) 統計調査による空き家の接道状況

空き家の接道状況をみると、「接道なし」や「前面道路の幅員 4m 未満」の場合、空き家となる割合が多くなっています。

■ 前面道路の幅員別の住宅数及び空き家率



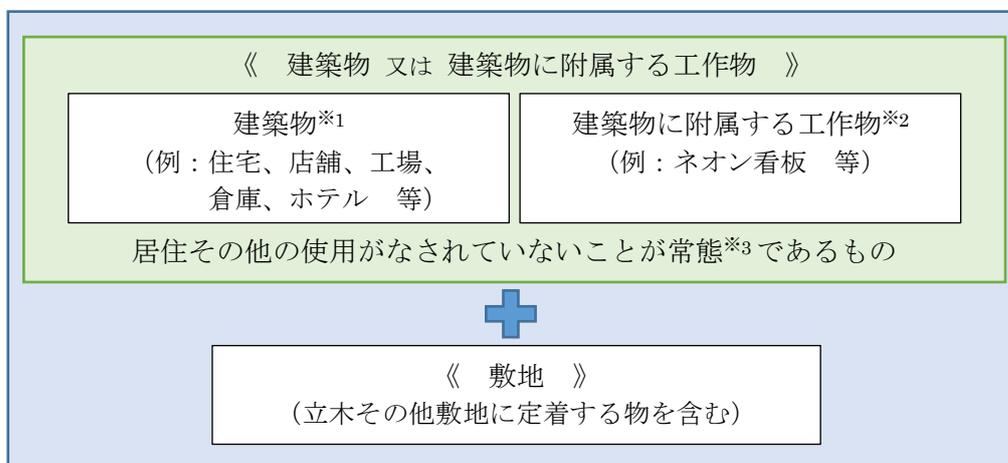
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

資料編-2 那須塩原市空き家等実態調査

1 令和3年度空き家等実態調査の概要

- ・調査対象地区：市内全域
- ・調査対象とする空き家等の種類：
「那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例」第2条第1項の「空き家等」
（「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「空家等」に同じ）
- ・調査実施期間：令和3年10月～令和4年1月
- ・調査方法：調査員が敷地外から外観目視による空き家等の状況を確認
（平成28年度調査（前回調査）で把握した空き家等に対しては、前回からの経過状況を記録）

■空き家等の定義



※¹ 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（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 建築物に附属する工作物：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をいう。

※³ 常態：おおむね 年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

2 空き家等の判定

(1) 判定基準

空き家等の判定に当たり「空き家等推定 A 項目」と「空き家等推定 B 項目」を設け、A 項目に 1 つでも該当するものと、それ以外で B 項目に 2 つ以上該当するものを空き家等と推定しました。

■空き家等判定基準

空き家等推定 A 項目	空き家等推定 B 項目
1. 売却や賃貸物件等の標示がある 2. 電気メーターが取り外されている 3. 電気メーターが動いていない 4. 窓ガラスが割れたままになっている 5. 入口、門が閉鎖・出入り不能 6. その他	7. 郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている 8. ポストが封鎖されている 9. カーテン及び家具がない 10. 表札がない 11. 看板等が外されている 12. 外観が廃屋風である 13. 生活感がない（日用雑貨がみられない等） 14. 敷地内に雑草等が繁茂している 15. 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる 16. 水道が休止又は廃止されている 17. その他

⇒1 つでも当てはまれば、空き家等と推定

⇒2 つ以上当てはまれば、空き家等と推定
(10 と 14 の組み合わせを除く)

(2) 判定結果

外観調査により空き家等と推定した件数は、以下のとおりです。

■空き家等の件数（前回調査からの経過状況には、空き地など建築物以外が含まれるため、「棟数」ではなく「件数」としている）

R3 年度那須塩原市空き家等実態調査結果	件数	注釈
(1) R3 年度調査における空き家等件数	2,941	
R3 年度調査において新規に判定した空き家等	1,105	
H28 年度調査から継続して空き家等	1,836	
H28 年度調査から継続して空き家等と判定	1,652	
H28 年度調査から継続して空き家等と判定（詳細不明）	184	※1
(2) H28 年度調査における空き家等件数	3,073	
H28 年度調査結果を精査した空き家等件数	3,070	※2
H28 年度調査から継続して空き家等	1,836	
R3 年度調査では居住・使用実態あり	805	
居住・使用実態あり	642	※3
居住・使用実態あり （居住・使用実態がない可能性が高いが、空き家等判定基準に該当しない）	163	※4
R3 年度調査では空き地	426	※5
R3 年度調査では調査不可能	3	※6

※1：「雑草の繁茂」「立入禁止」等の理由により、建物は部分的には確認できるが、詳細調査の実施が困難なケース等が該当

※2：2 戸の長屋を 1 件ずつ集計していたものや、市域外のものが含まれていたため修正

※3：「人がいる」「洗濯物が干してある」などのケース等が該当。「雑草の繁茂」「立入禁止」等の理由により、建物は部分的には確認できるが、詳細調査の実施が困難な「詳細不明」19 件を含む

※4：空き家判定基準 B を 1 つのみ満たすようなケース等が該当

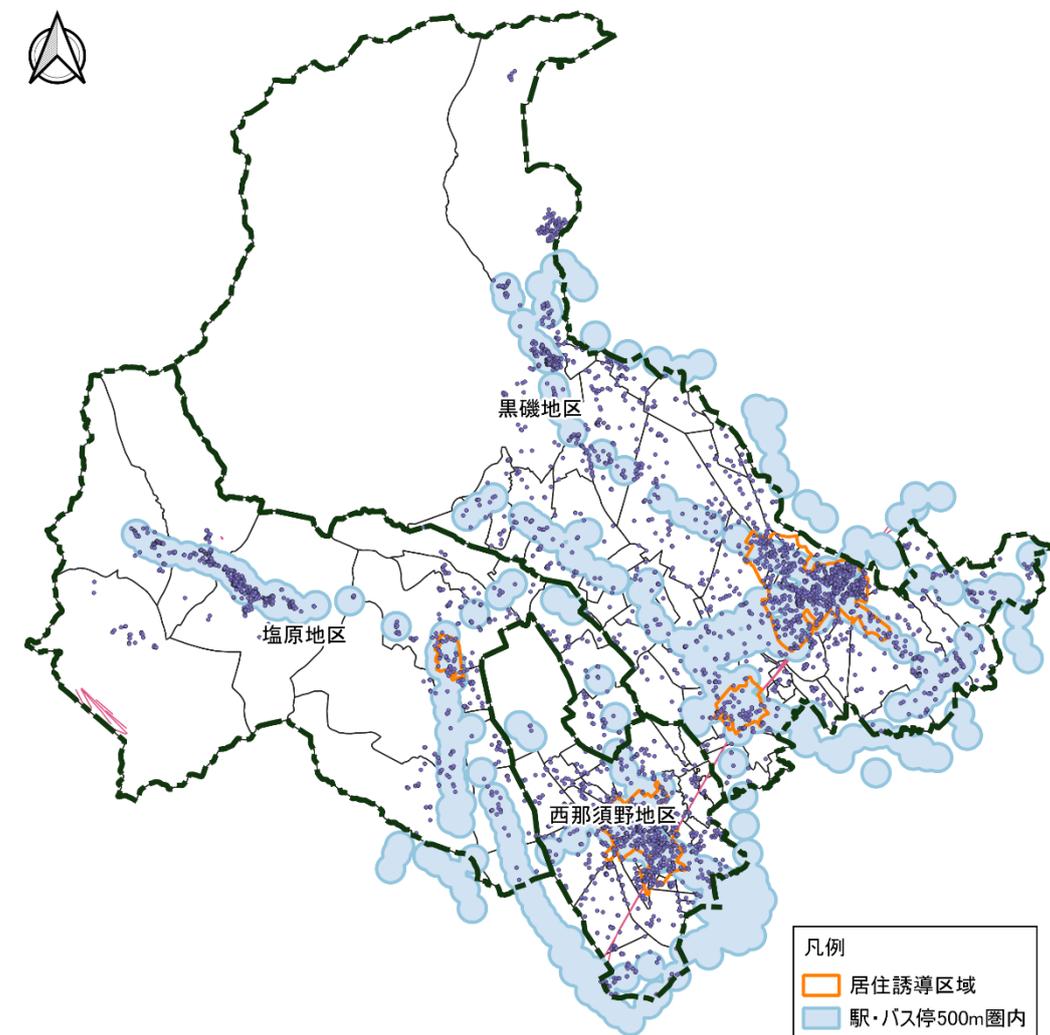
※5：「雑草の繁茂」「立入禁止」等の理由により、敷地は部分的には確認できるが、詳細調査の実施が困難な「詳細不明」15 件を含む。なお、2 件以上の空き家等をまとめて 1 件に建替えた場合、1 件は「居住・使用実態あり」、それ以外は「空き地」として集計

※6：「道路境界から遠い」「道が崩れていて危険で近づけない」等の理由により、建物を部分的にも確認できないケース等が該当

(3) 立地状況図

空き家等の立地状況は下図のとおりです。

■空き家等の立地状況図



総数	黒磯地区	西那須野地区	塩原地区
2,941 件	1,664 件	585 件	692 件

3 前回調査からの経過状況

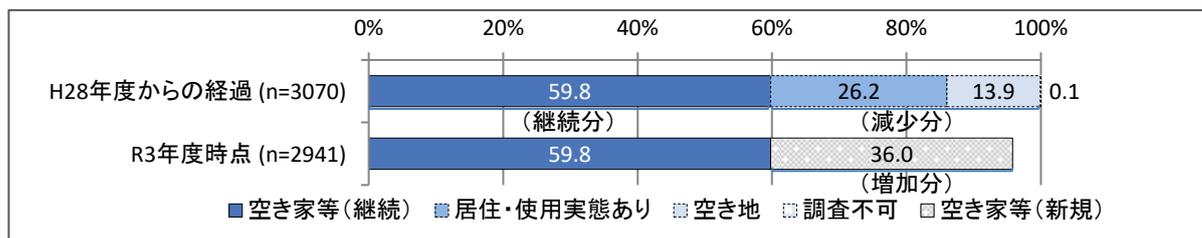
(1) 空き家等の増減

平成 28 年度調査で把握した空き家等件数を 100%として、空き家等の増加、減少、継続分の割合を整理します。

前回空き家等と推定したもののうち、今回も「空き家等（継続）」となっているものが約 60%、「居住・使用実態あり」や「空き地」など空き家等の状態が解消したことにより減少したものが約 40%になります。

今回の調査により「空き家等（新規）」と判定したものが約 36%で、トータルの空き家等の数はやや減少しています。

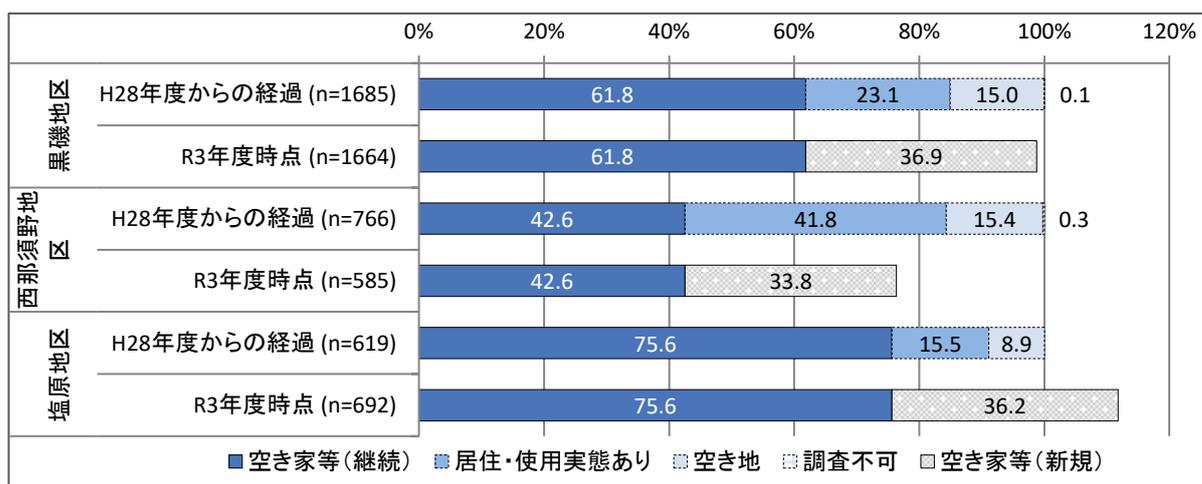
■平成 28 年度調査で把握した空き家等件数に対する増減割合



(2) 地区別の状況

地区別にみると、西那須野地区では「居住・使用実態あり」の割合が約 42%と多く、空き家等が減少している理由としては、比較的空き家等の活用等が進んでいることが要因と思われます。その一方で、塩原地区では「空き家等（継続）」の割合が約 76%と多く、利活用等が少ない状況の上、空き家等の数も増加しています。

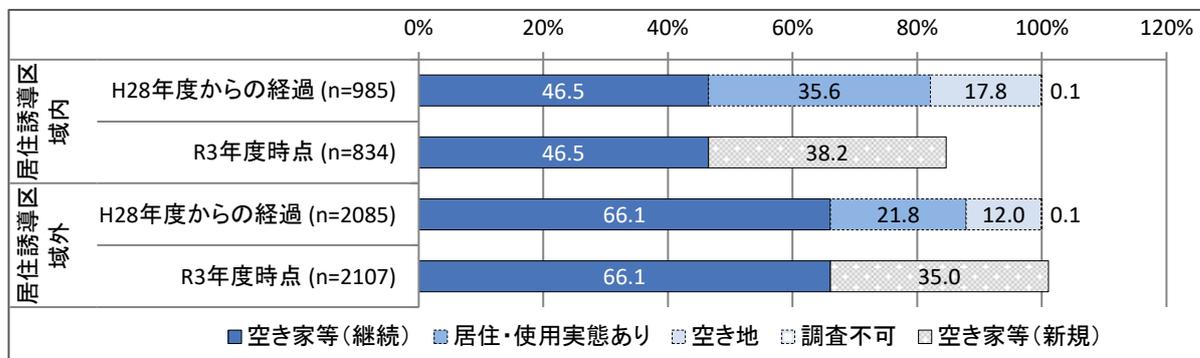
■平成 28 年度調査で把握した空き家等件数に対する増減割合（地区別）



(3) 居住誘導区域別の状況

居住誘導区域内にあるものでは、「居住・使用実態あり」や「空き地」の割合が多く、空き家等の活用や除却が進んでいることなどの理由により、空き家等の数も減少していると考えられます。

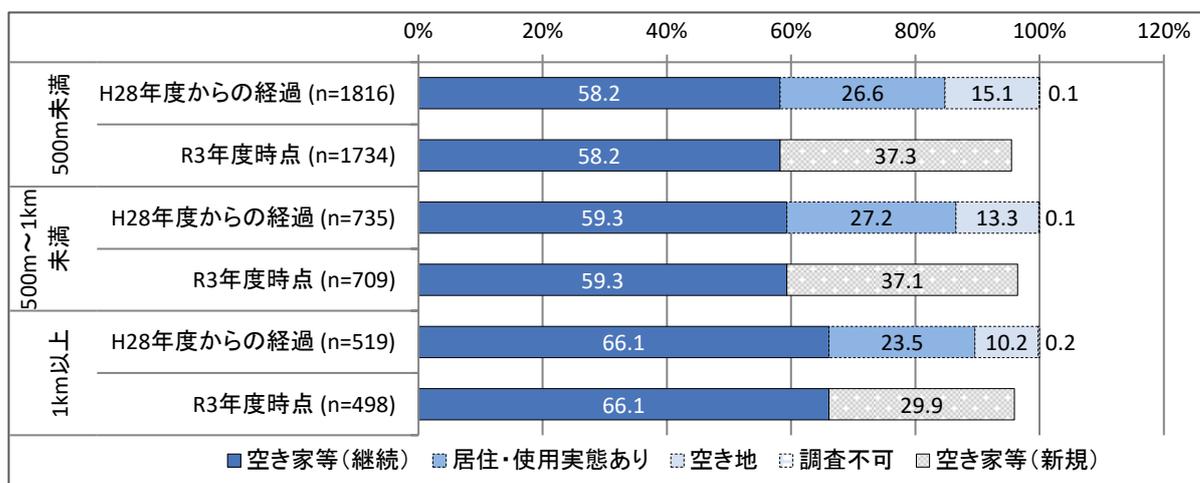
■平成 28 年度調査で把握した空き家等件数に対する増減割合（居住誘導区域の別）



(4) 公共交通機関別の状況

鉄道駅やバス停など公共交通機関からの距離別にみると、公共交通機関からの距離が 1km 未満のものは「居住・使用実態あり」の割合が多く、反対に 1km 以上のものは「空き家等（継続）」の割合が多くなっています。

■平成 28 年度調査で把握した空き家等件数に対する増減割合（公共交通機関からの距離別）

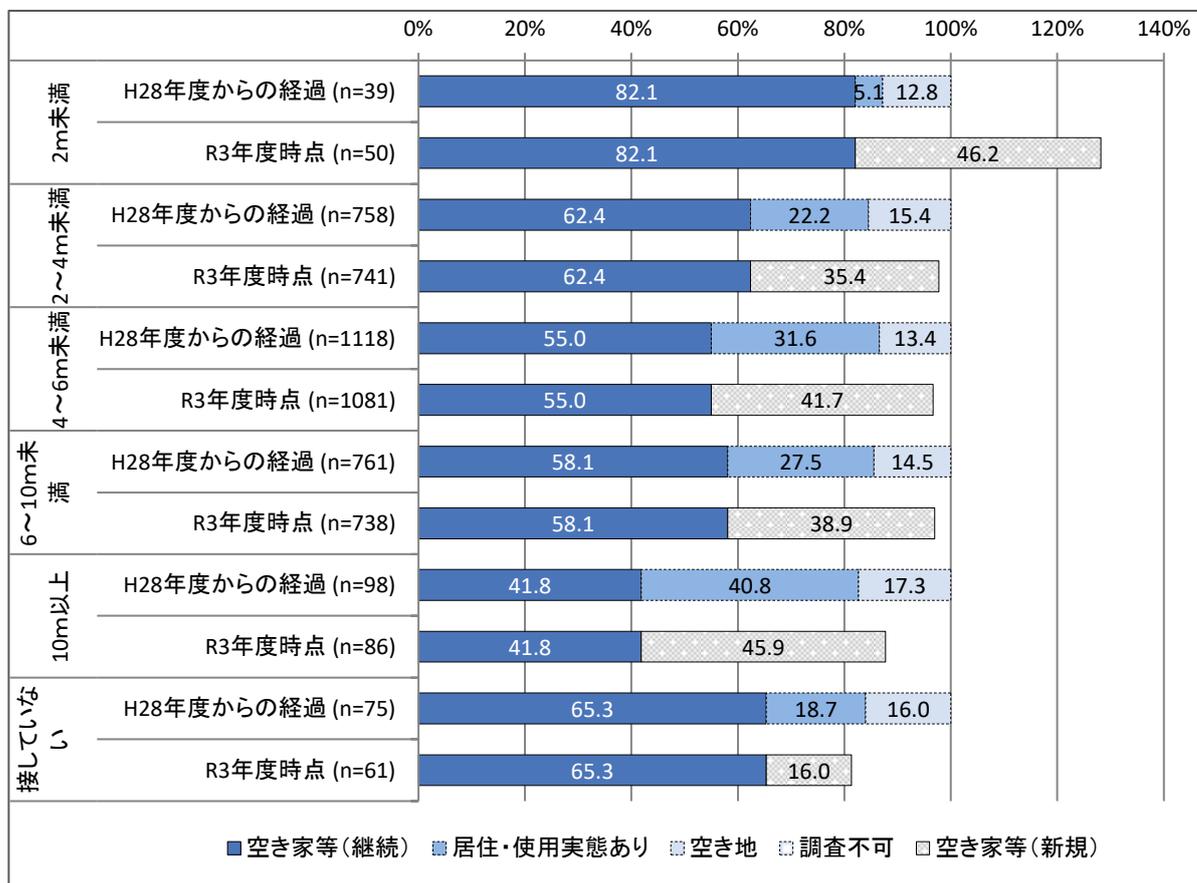


※【公共交通機関】鉄道駅、バス停：国土数値情報より把握

(5) 敷地に接している道路幅員別の状況

敷地に接している道路幅員別にみると、道路幅員 4m 以上では「居住・使用実態あり」の割合が多く、空き家等の活用が進んでいる一方、道路幅員 2m 未満や道路に接していないものでは、「空き家等（継続）」の割合が多くなっています。

■平成 28 年度調査で把握した空き家等件数に対する増減割合（敷地に接している道路幅員別）



4 空き家等の状況

(1) 集計対象

令和3年度調査における空き家等 2,941 件のうち、詳細不明 184 件を除く 2,757 件についての集計結果を示します。

■ 空き家等総数

空き家等総数	2,941 件
集計対象	2,757 件
R3 年度調査において新規に判定した空き家等	1,105 件
H28 年度調査から継続して空き家等と判定	1,652 件
集計対象外	184 件
H28 年度調査から継続して空き家等と判定 (詳細不明)	184 件

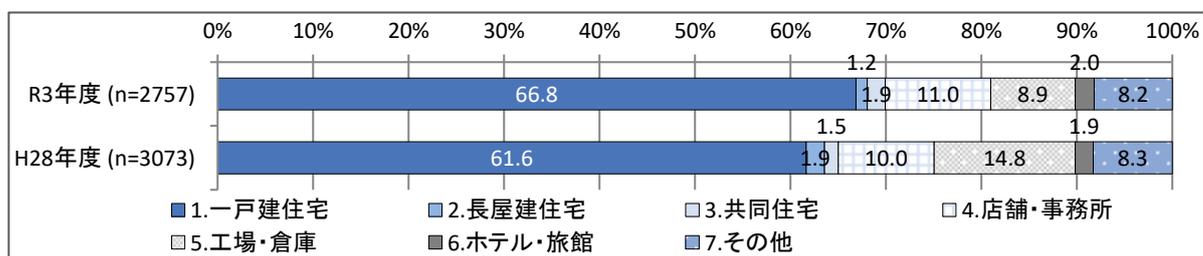
(2) 建物概要

①-1 建築物の種類

「一戸建住宅」が全体の約 2/3 を占めています。前回調査と比べると「一戸建住宅」の割合は増加していますが、工場・倉庫の割合は減少しており、全体の総数も微減となっています。

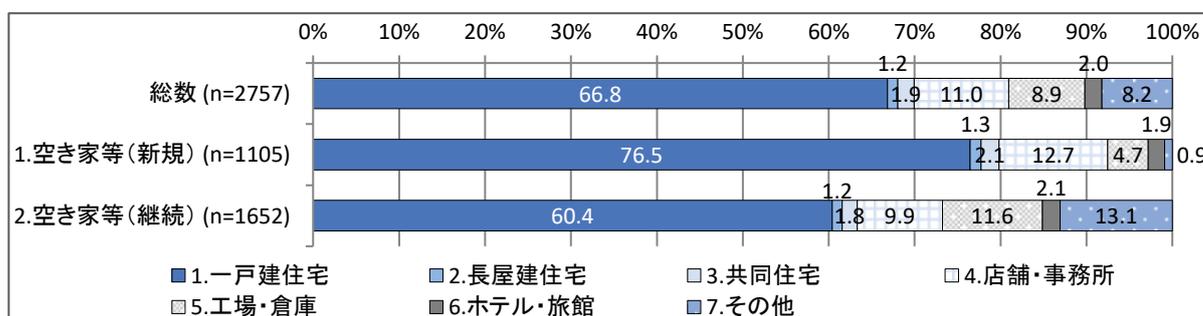
地区別にみると、塩原地区では他地区よりも「ホテル・旅館」の割合が多いという特徴があります。

■ 建築物の種類 (経年比較)

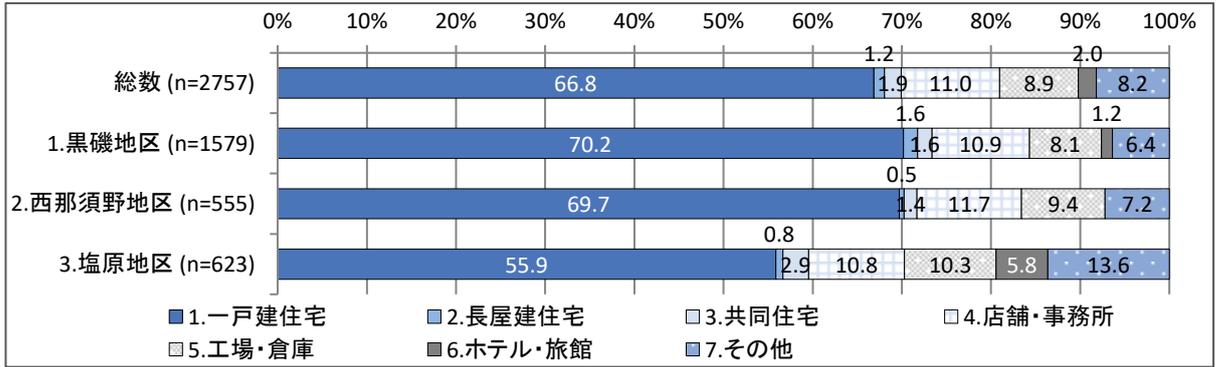


※H28 年度は調査報告書による (以下同じ)

■ 建築物の種類 (新規・継続の別)



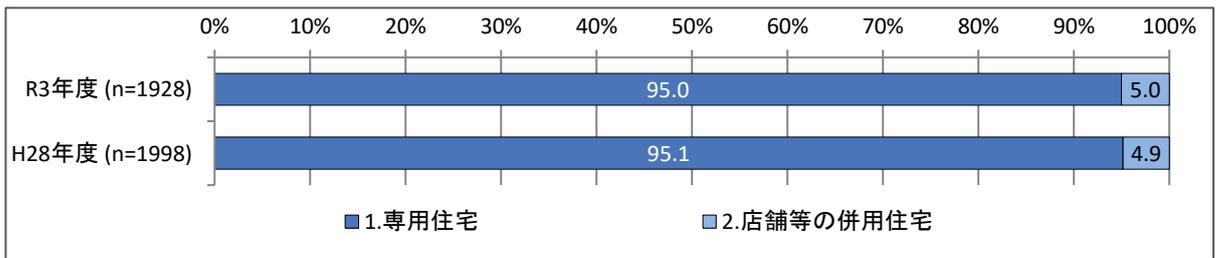
■ 建築物の種類（地区別）



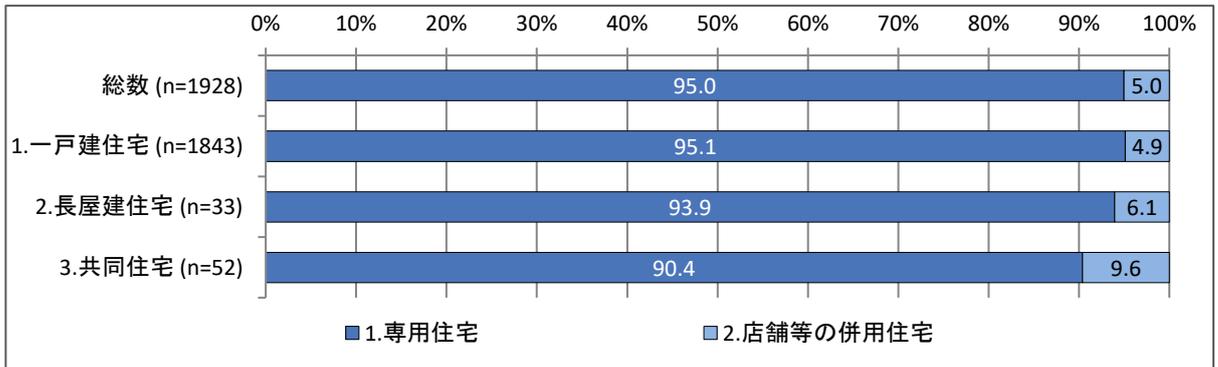
①-2 住宅の種類

住宅（一戸建住宅、長屋建住宅、共同住宅）のうち、「専用住宅」は約95%、「店舗等の併用住宅」は約5%となっており、前回調査から大きな変化は見られません。

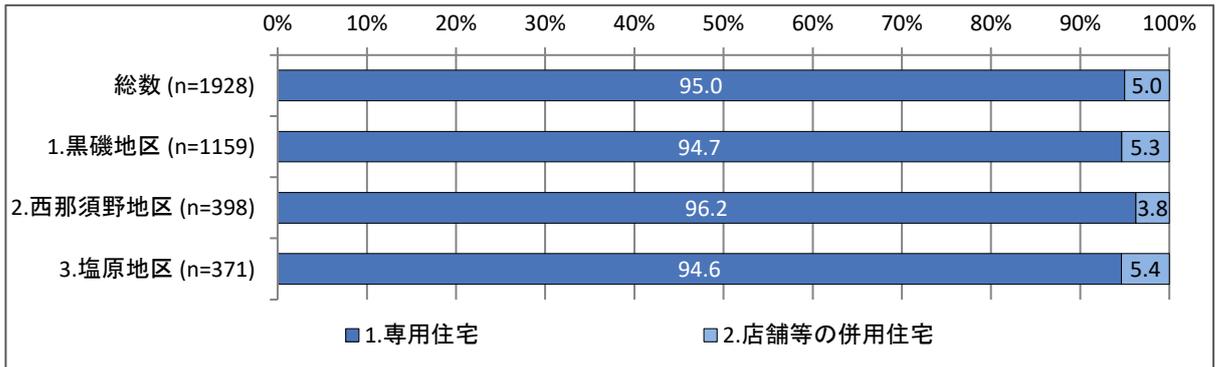
■ 住宅の種類（経年比較）



■ 住宅の種類（建築物の種類別）



■ 住宅の種類（地区別）

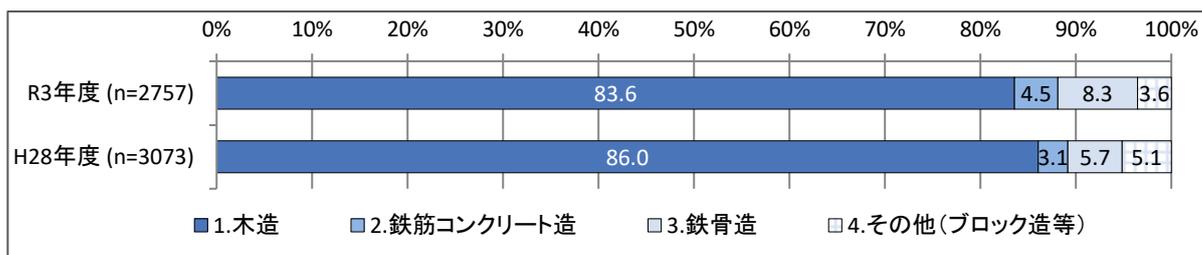


②構造

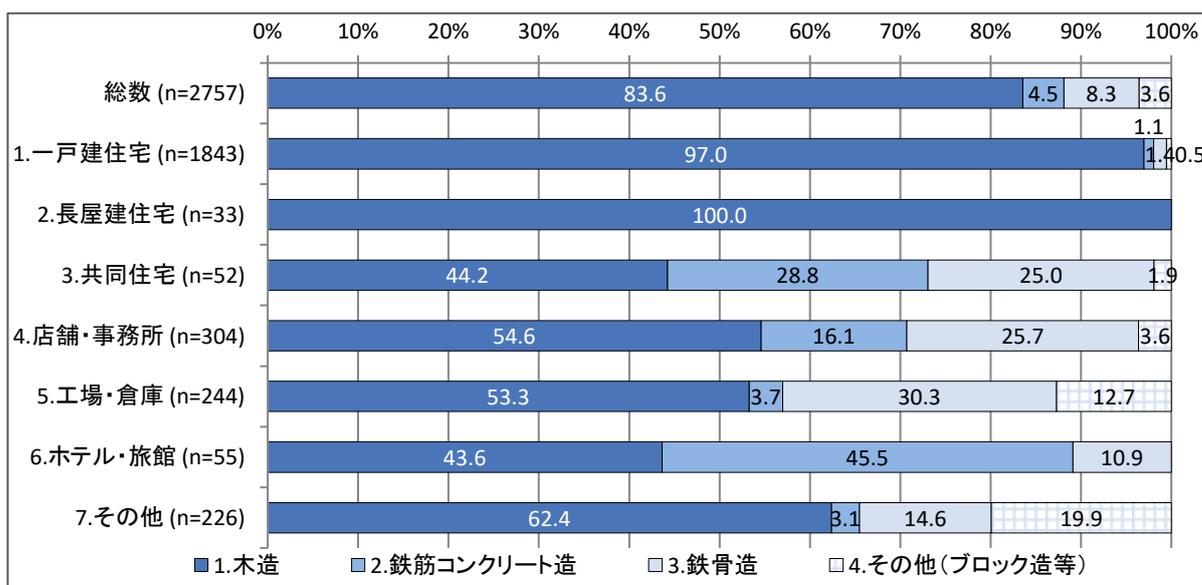
「木造」が8割以上を占めており、前回調査からの大きな変化は見られません。

建築物の種類別にみると、一戸建住宅や長屋建住宅では「木造」、共同住宅やホテル・旅館などでは「鉄筋コンクリート造」、店舗・事務所や工場・倉庫では「鉄骨造」の割合が多くなっています。塩原地区で「鉄筋コンクリート造」の割合がやや多いのは、ホテル・旅館が多いためと考えられます。

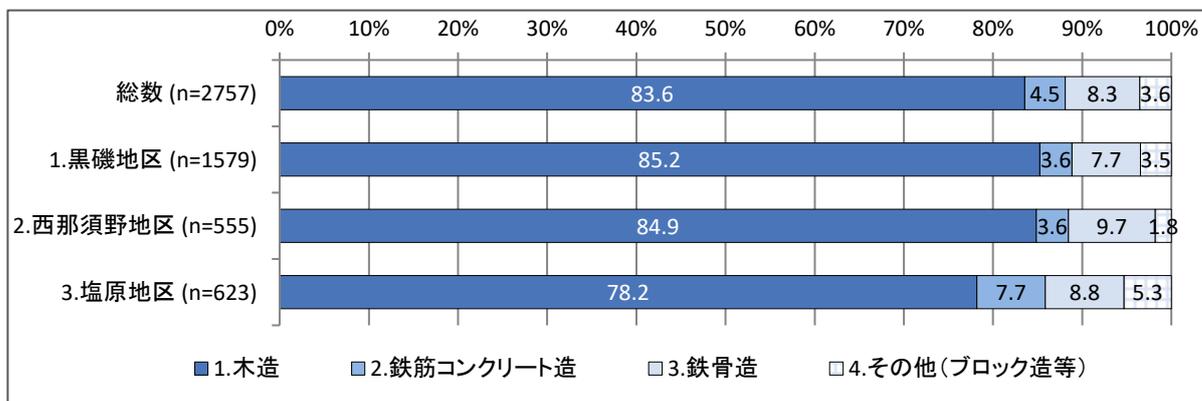
■構造（経年比較）



■構造（建築物の種類別）



■構造（地区別）

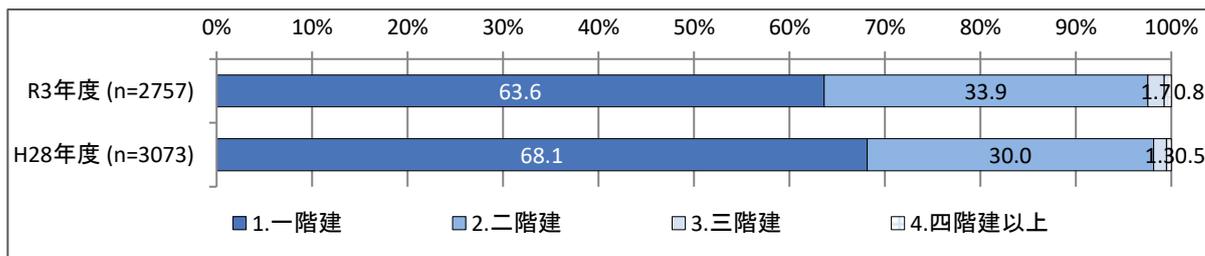


③地上階数

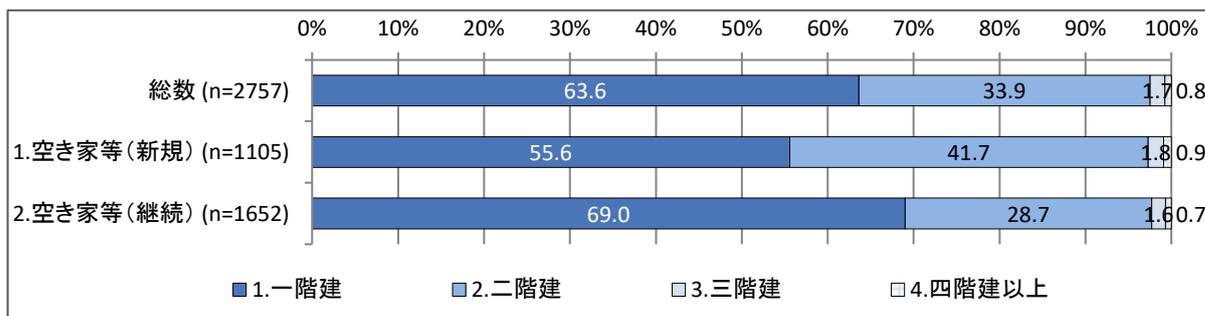
「一階建」が約63%、「二階建」が約34%となっており、二階建以下が大半を占めています。前回調査からの大きな変化は見られませんが、今回調査で新規に判定した空き家等は「二階建」の割合がやや多くなっています。

三階建以上は、共同住宅やホテル・旅館などの空き家等に多くみられるため、塩原地区で割合がやや多くなっています。

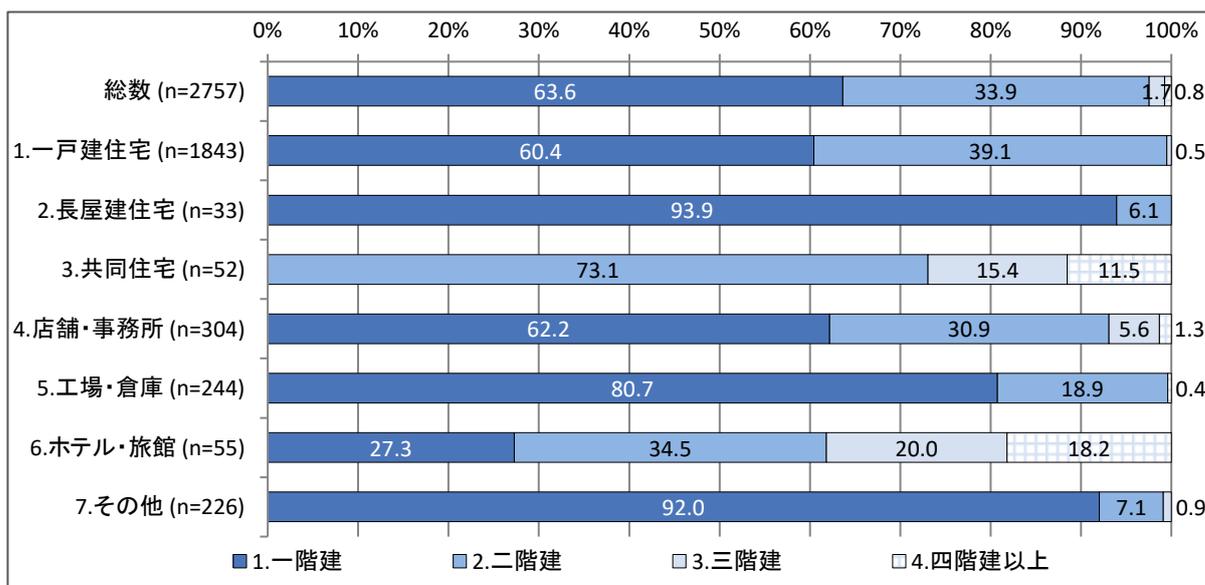
■ 地上階数（経年比較）



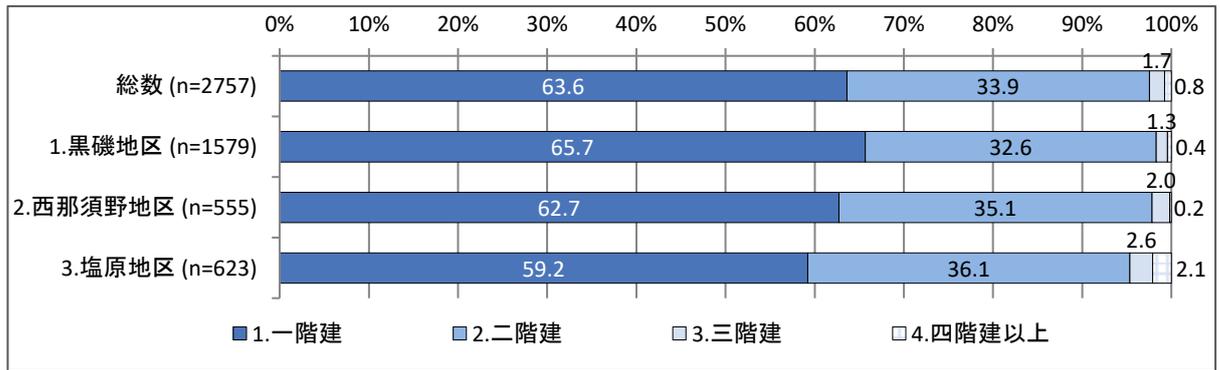
■ 建築物の種類（新規・継続の別）



■ 地上階数（建築物の種類別）



■ 地上階数（地区別）



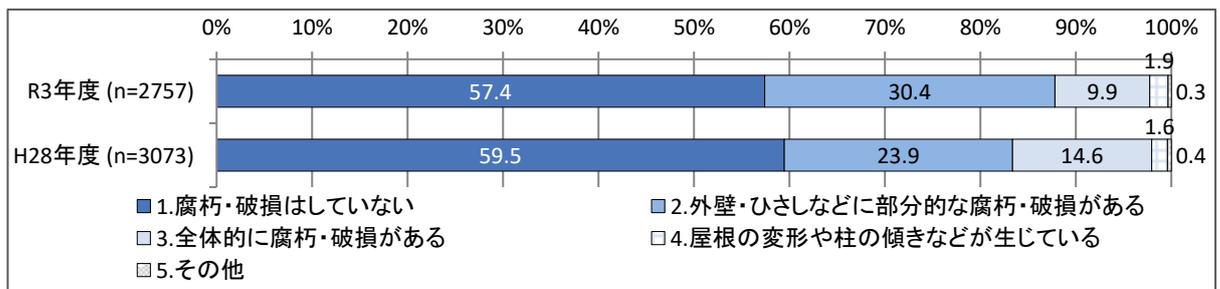
④ 腐朽・破損の状態

前回調査と比較すると、「腐朽・破損はしていない」の割合に大きな差はみられないものの、「全体的に腐朽・破損がある」が減少して、「外壁、ひさしなどに部分的な破損がある」が増加しています。市内全体として、腐朽・破損の状態はやや改善されたといえる一方、前回調査から継続して空き家等と判定されたものは、何らかの腐朽・破損がある割合が増加していることから、腐朽・破損が進行しているものと考えられます。

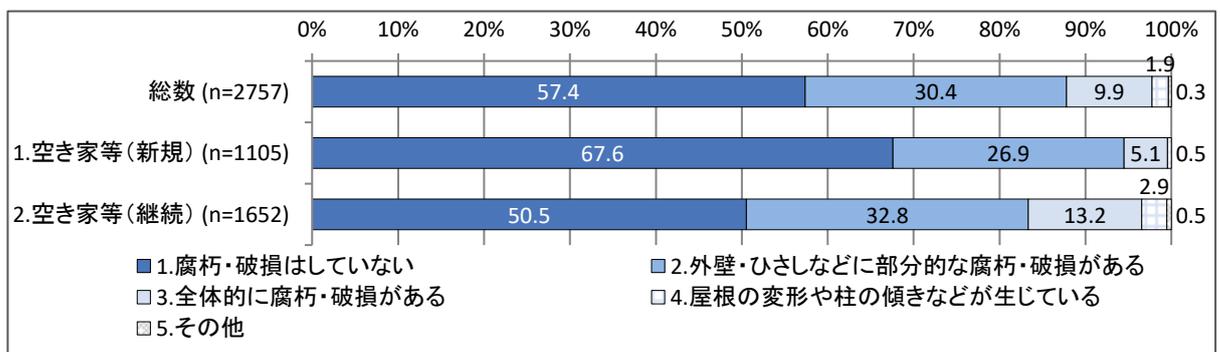
建物の種類別では、工場・倉庫及び長屋建住宅において、何らかの腐朽・破損がある割合が多くなっています。

また、地区別では、塩原地区が他地区に比べて腐朽・破損がある割合が多くなっています。

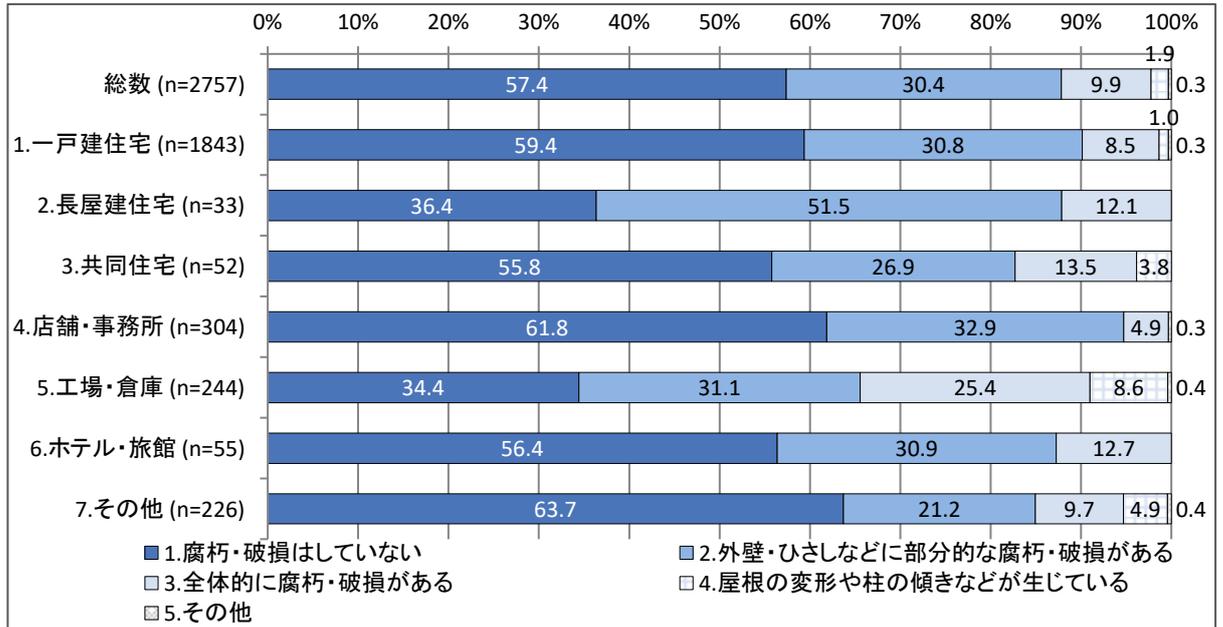
■ 腐朽・破損の状態（経年比較）



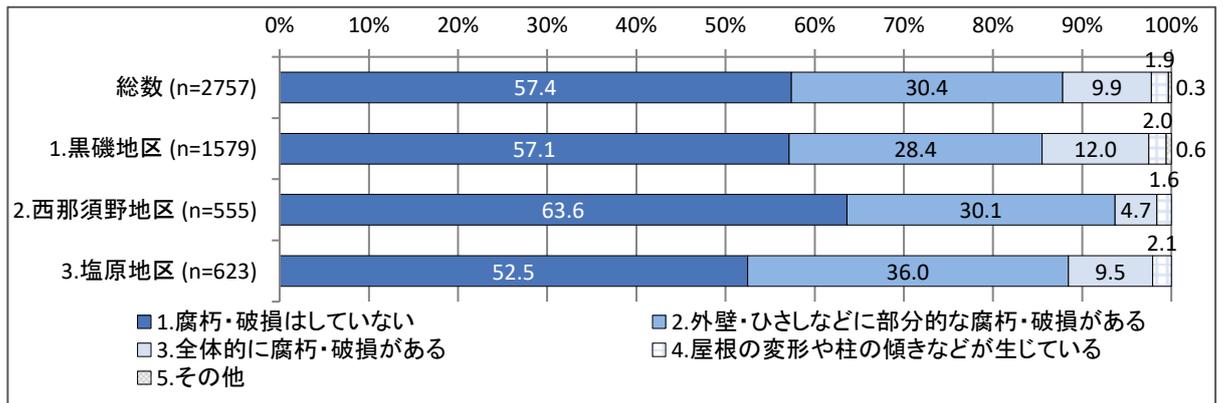
■ 腐朽・破損の状態（新規・継続の別）



■ 腐朽・破損の状態（建築物の種類別）



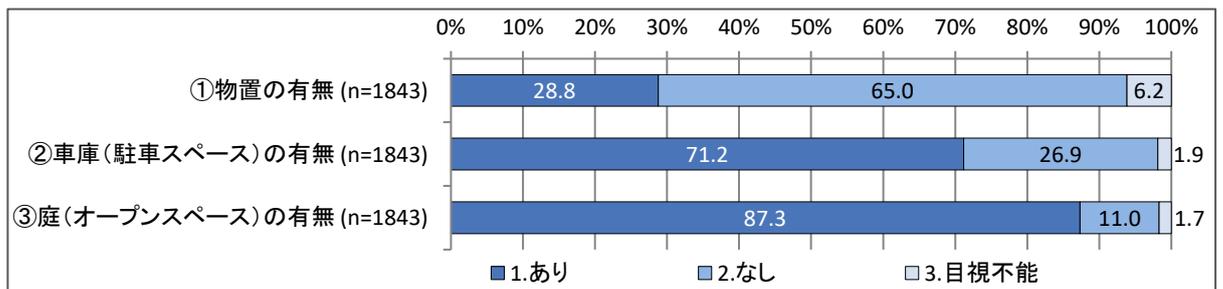
■ 腐朽・破損の状態（地区別）



⑤ 一戸建住宅の活用可能性

一戸建住宅のうち、物置があるのは約3割、車庫（駐車スペース）があるのは約7割、庭（オープンスペース）があるのは約9割となっています。

■ 物置、車庫、庭の有無



※車庫（駐車スペース）に、別敷地の駐車スペースは含まない

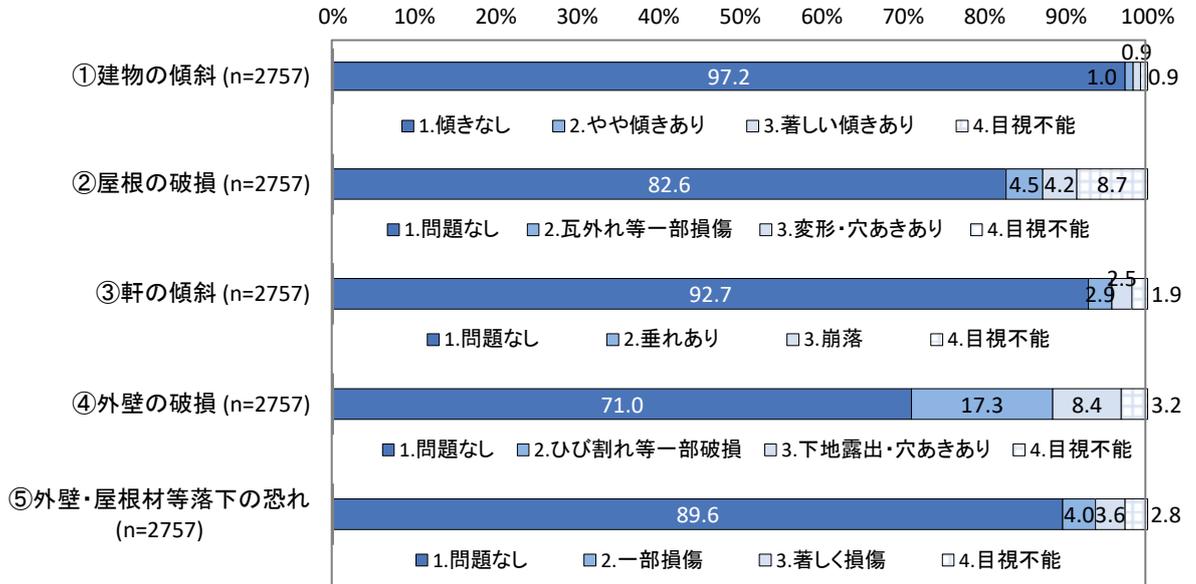
※庭（オープンスペース）は、駐車スペースを兼ねる場合も「あり」とした

(3) 劣化状況

①倒壊等保安上の危険

保安上の危険の項目の中では、「外壁の破損」の割合が多く、「ひび割れ等一部破損」や「下地露出・穴あきあり」があわせて約 25%となっています。

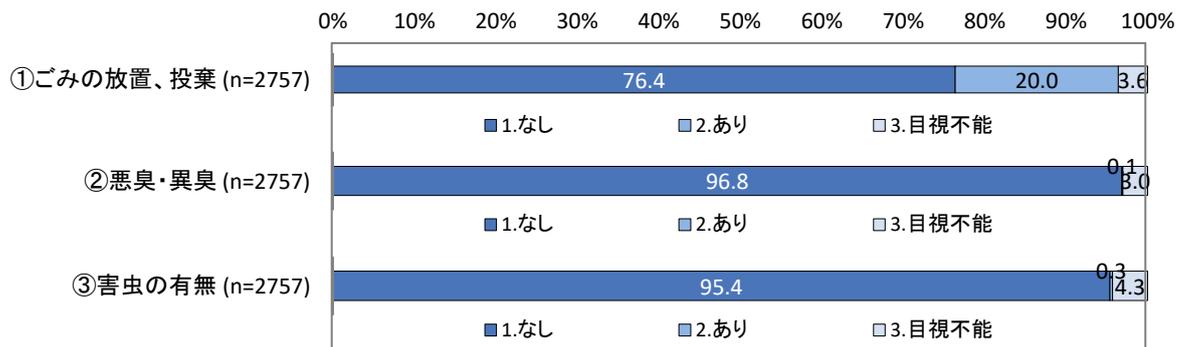
■倒壊等保安上の危険



②衛生上有害

衛生の項目の中では、「ごみの放置、投棄」の割合が多く約 2 割となっています。

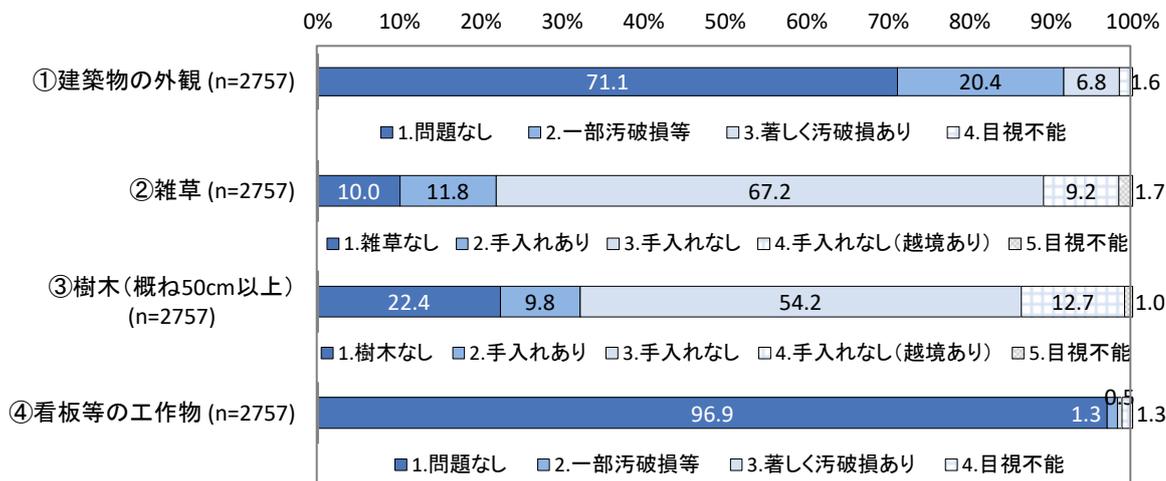
■衛生上有害



③景観を損なっている

景観の項目の中では、「雑草」と「樹木」の割合が多く、「手入れなし」「手入れなし(越境あり)」をあわせた割合が約6割～8割となっています。また、「建築物の外観」についても、「一部汚破損等」が約2割となっています。

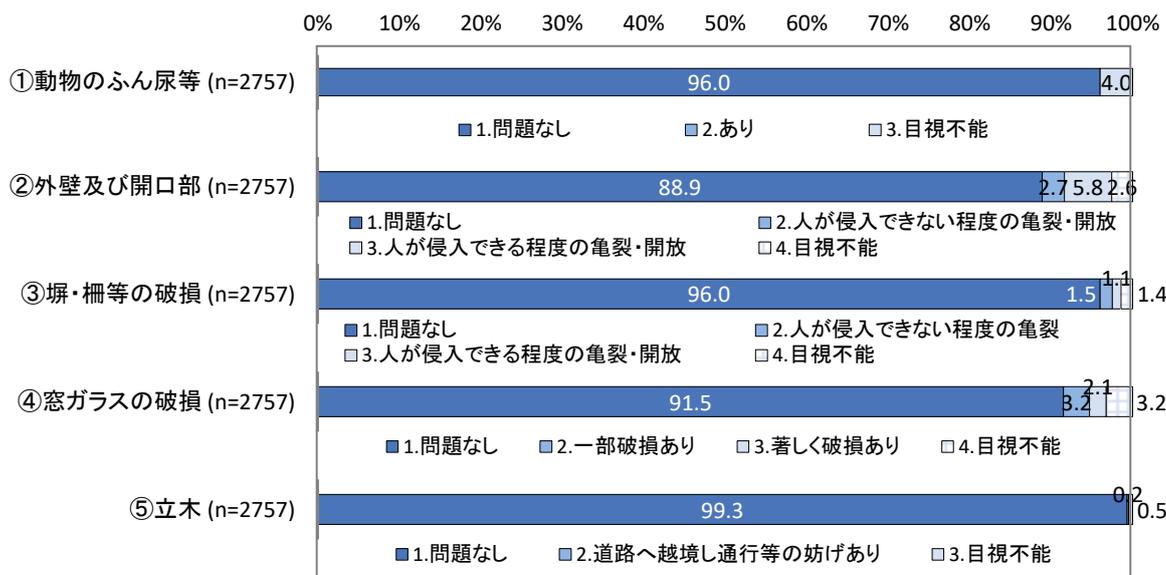
■景観を損なっている



④周辺の生活環境の保全

周辺の生活環境の項目の中では、「外壁及び開口部の劣化」の割合がやや多く、「侵入可能な亀裂・開放」が約6%となっています。次いで、「窓ガラスの破損」の割合が多く、「著しく破損あり」が約2%となっています。

■周辺の生活環境の保全

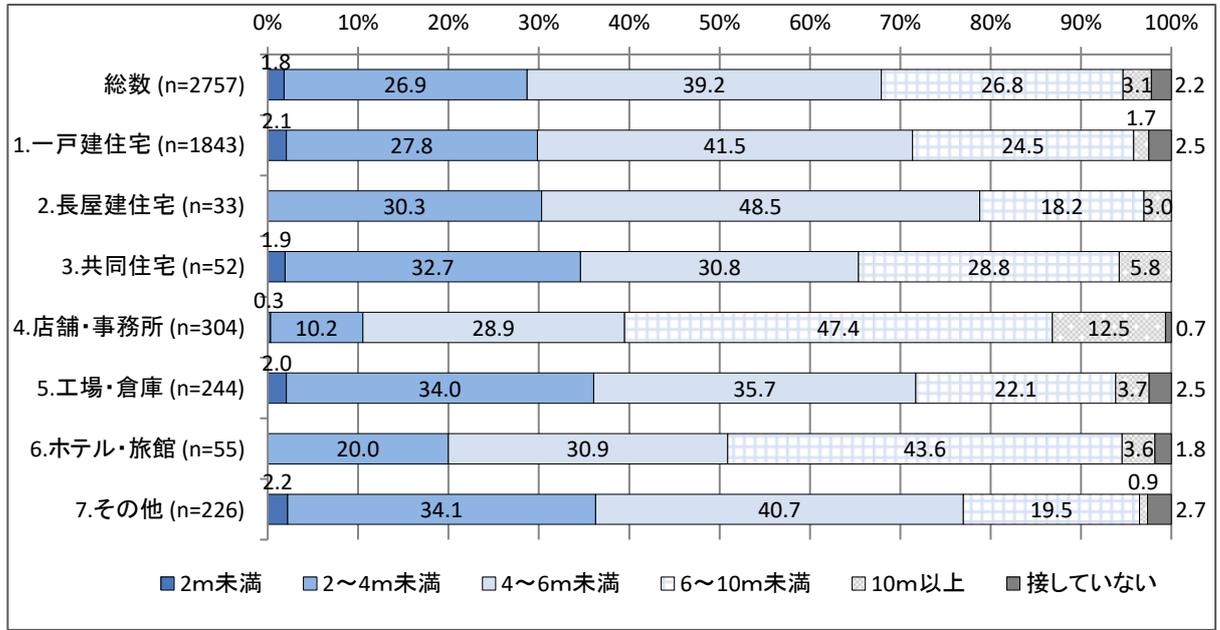


(4) 立地状況

①敷地に接している道路の幅員

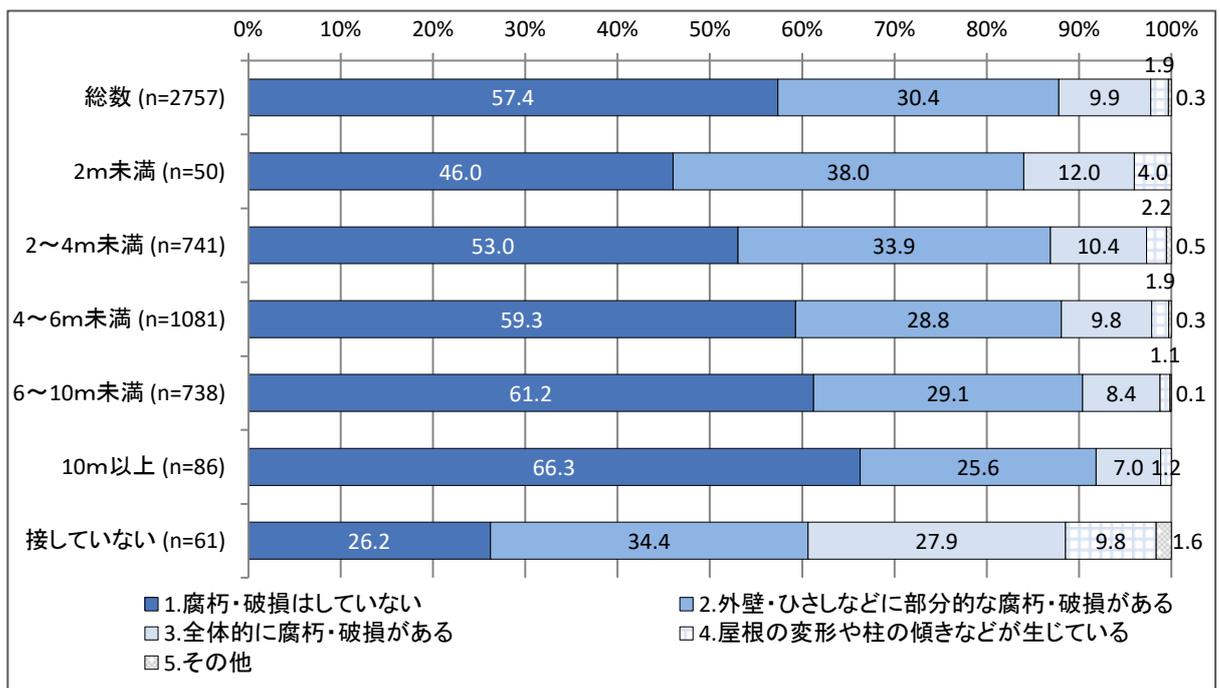
4m 未満又は道路に接していないものがあわせて約 3 割となっている一方、店舗・事務所やホテル・旅館など、営業用の建築物では 4m 以上の割合が多くなっています。

■敷地に接している道路の幅員（建築物の種類別）



道路に接していない又は道路幅員が狭いものものほど、何らかの腐朽・破損のある割合が多くなっています。

■[参考]腐朽・破損の状態（敷地に接している道路の幅員別）

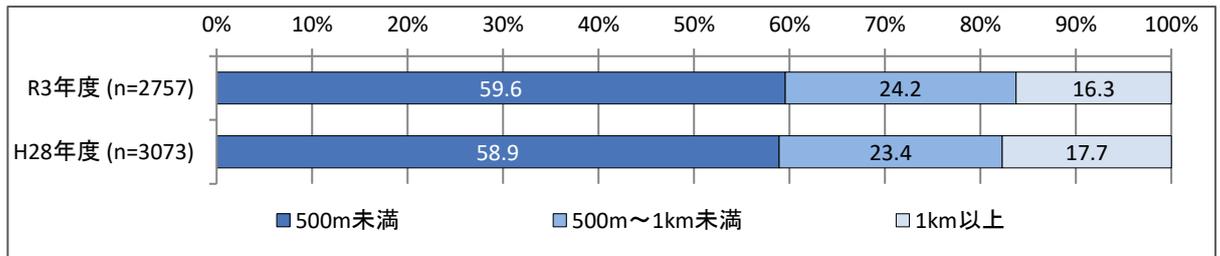


②最寄の公共交通機関からの距離

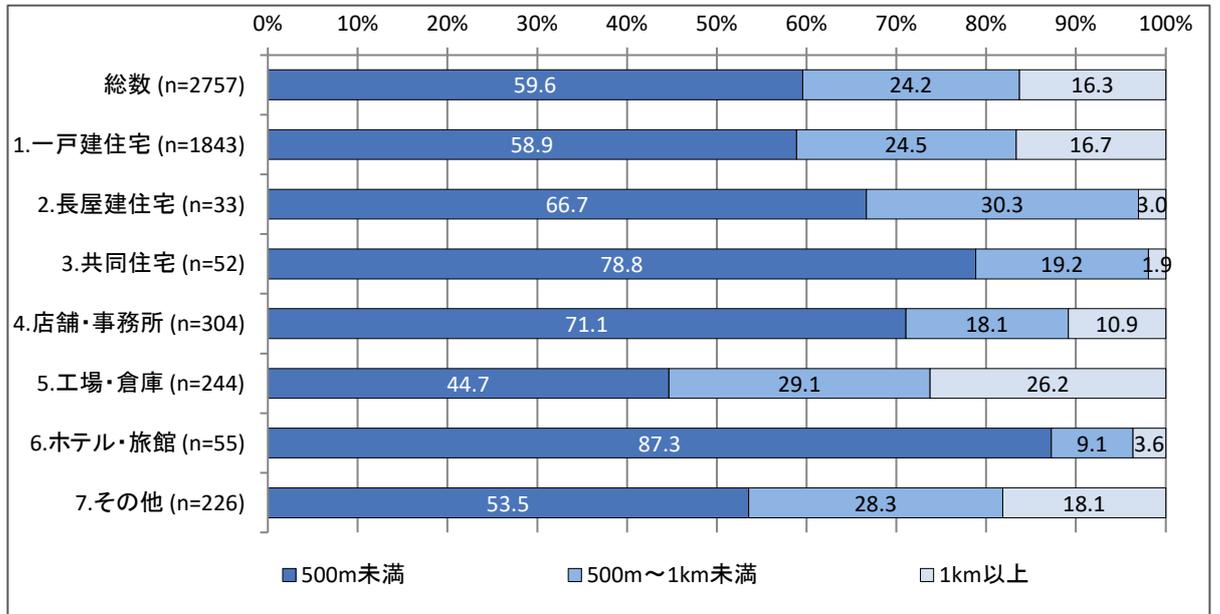
鉄道駅やバス停など公共交通機関からの距離をみると、「500m未満」が約6割となっており、前回調査から大きな変化は見られません。

建築物の種類別にみると、共同住宅やホテル・旅館では「500m未満」の割合が多くなっています。

■最寄の公共交通機関からの距離（経年比較）

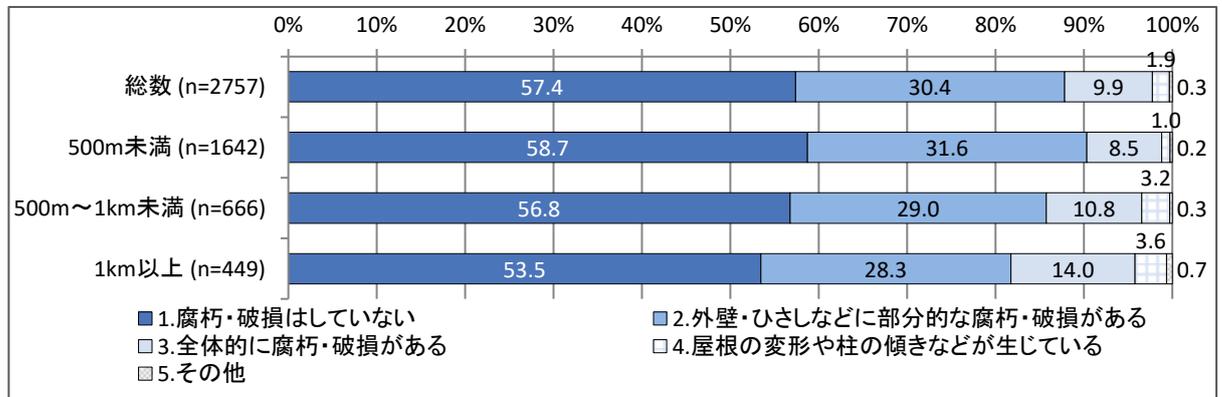


■最寄の公共交通機関からの距離（建築物の種類別）



公共交通機関からの距離が遠いほど、「全体的に腐朽・破損がある」など、大きな腐朽・破損のある割合が多くなっています。

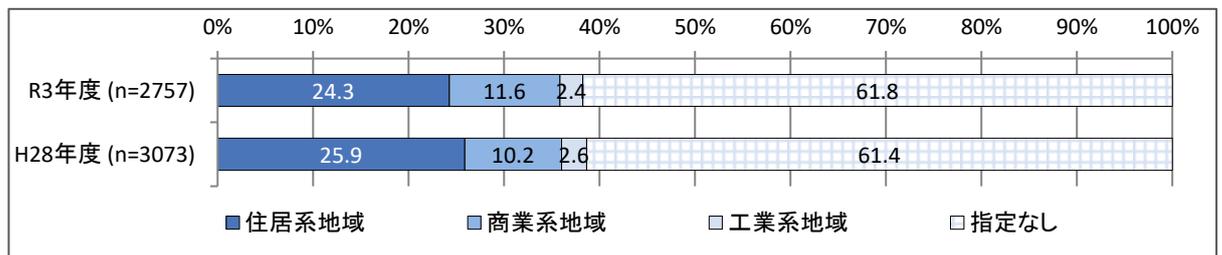
■[参考]腐朽・破損の状態（最寄の公共交通機関からの距離別）



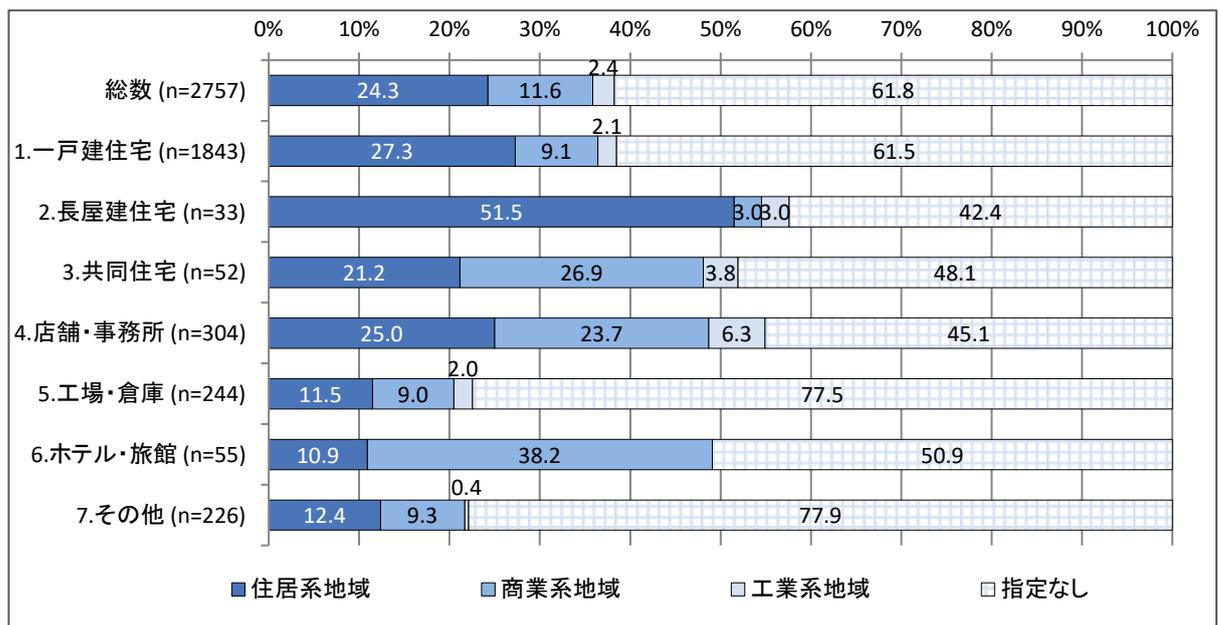
③用途地域

「住居系地域」、「商業系地域」で僅かな増減はあるものの、約6割は用途地域の「指定なし」となっており、前回調査から大きな変化は見られません。

■用途地域（経年比較）



■用途地域（建築物の種類別）

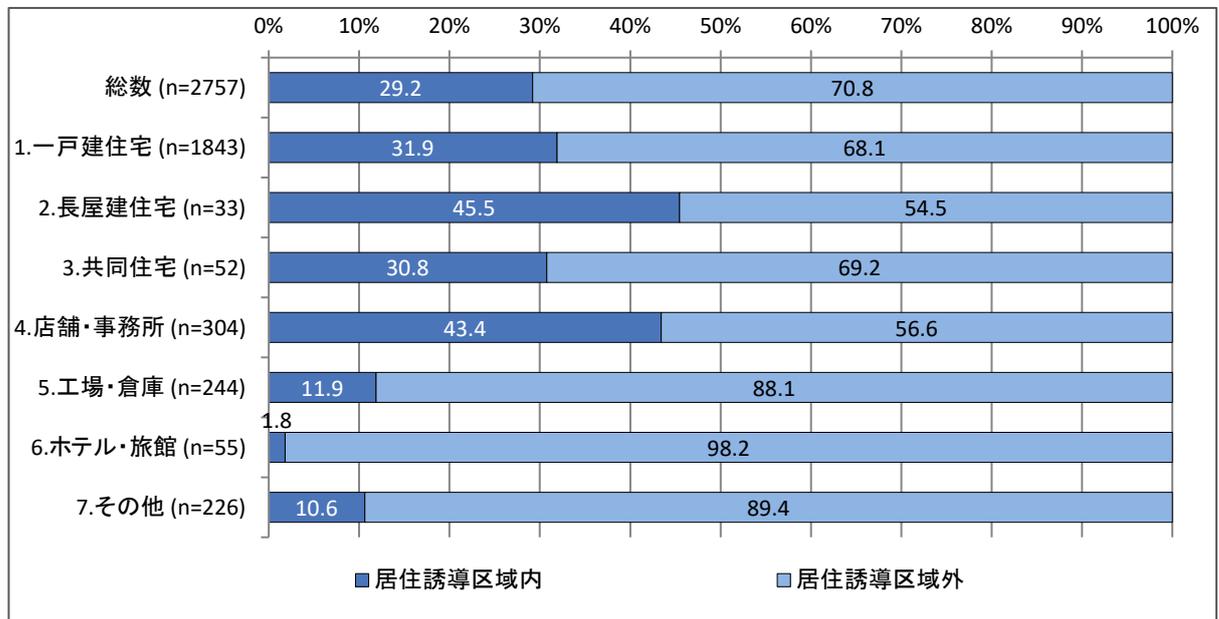


※用途地域：国土数値情報より把握

④居住誘導区域

「居住誘導区域内」が約3割、「居住誘導区域外」が約7割となっています。

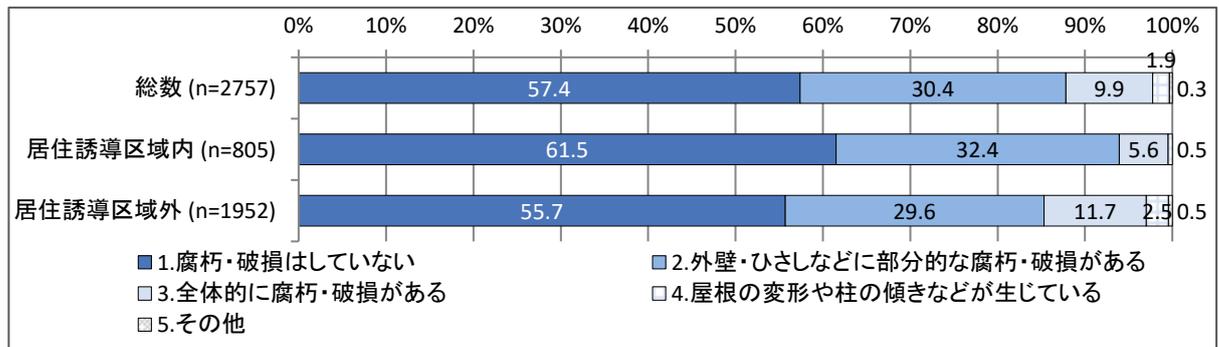
■居住誘導区域（建築物の種類別）



※居住誘導区域：都市整備課作成データより把握

「居住誘導区域外」では、「居住誘導区域内」に比べて、「全体的に腐朽・破損がある」など、大きな腐朽・破損のある割合が多くなっています。

■[参考]腐朽・破損の状態（居住誘導区域の別）



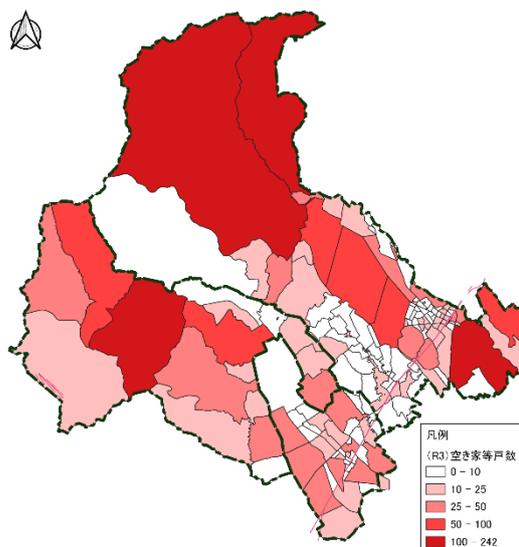
※居住誘導区域：都市整備課作成データより把握

5 地域別の状況

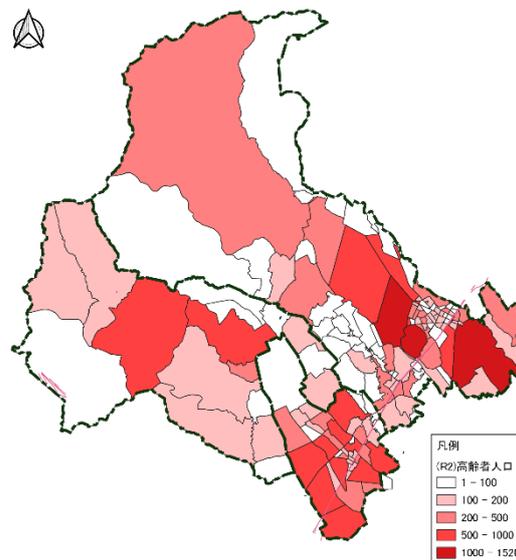
(1) 空き家等の件数

地域（大字）別に空き家等の件数をみると、高齢者人口（65歳以上人口）や高齢者のみの世帯数（65歳以上世帯員のみの世帯数）と相関関係があり、高齢者の多い地域では、空き家等の件数が多くなっています。

■ (R3 年度) 空き家等件数



■ (R2) 高齢者人口



■ 相関係数

項目	(R3 年度) 空き家等件数
(R2) 人口	0.353
(R2) 世帯数	0.348
(R2) 高齢者人口	0.506
(R2) 高齢者のみ世帯	0.512

※人口、世帯数：令和2年国勢調査小地域集計

〈相関係数について〉

相関係数は、2種類の項目間の関係性の強さをはかる指標であり、-1から1までの値を取る。相関係数が1又は-1に近づくほど相関が強く、相関係数が0の付近は相関がないといえる。

- ・ 0.9以上：非常に強い相関
- ・ 0.7～0.9未満：強い相関
- ・ 0.5～0.7未満：相関がある
- ・ 0.3～0.5未満：非常に弱い相関
- ・ 0～0.3未満：ほぼ無関係

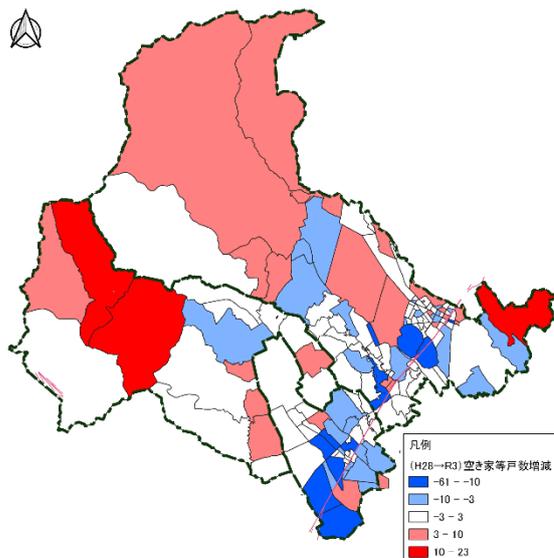
※相関関係があるからといって、必ずしも因果関係があるとは限らない。

(2) 空き家等の件数の増減

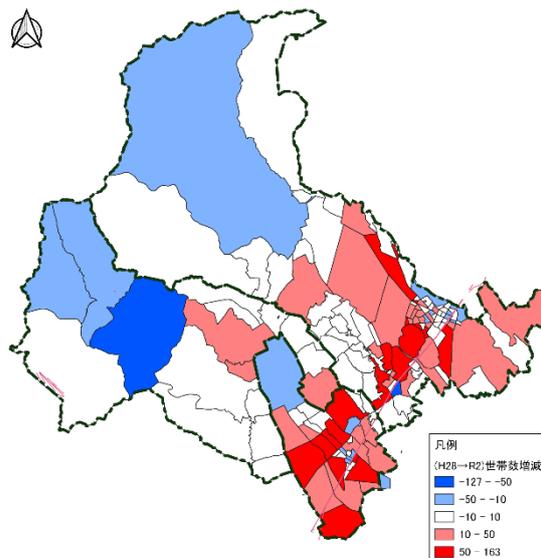
空き家等の件数の増減をみると、世帯総数の増減と弱い相関関係があり、世帯数の減少している地域で、空き家等の件数が増加しています。

なお、高齢化が進むことで高齢者のみの世帯数は増加しますが、更に高齢化が進むと空き家等の発生に伴い高齢者のみの世帯数は減少するため、高齢者のみの世帯数の増減は、世帯総数の増減に比べて、空き家等の件数の増減との相関関係が弱くなっていると考えられます。

■ (H28→R3 年度) 空き家等件数増減



■ (H27→R2) 世帯数増減



■ 相関係数

項目	(H28→R3 年度) 空き家等件数増減
(H27→R2) 人口増減	-0.223
(H27→R2) 世帯増減率	-0.454
(H27→R2) 高齢者のみ世帯増減	-0.313
(H27→R2) 持ち家世帯増減	-0.400
(H27→R2) 一戸建世帯増減	-0.290

※人口、世帯数：平成27年、令和2年国勢調査小地域集計

(3) 空き家等の発生・増加に関する考察

空き家等の件数は、高齢者人口や高齢者のみの世帯数と相関関係にあり、高齢者の多い地域で空き家等が多くなっていることから、所有者の施設入居や死亡、それに伴う相続等が、空き家等発生の一因になっていると考えられます。

一方、空き家等の件数と、高齢者人口や高齢者のみの世帯数との相関係数は、強い相関と言えるほど大きな値ではないことから、高齢化以外の要因でも空き家等が発生していると考えられます。このことは、「3 前回調査からの経過状況」において、高齢化率が異なる地区別や立地状況別に、「空き家等(新規)」の発生率に大きな差が見られないことから推察することができます。

6 空き家等所有者に対するアンケート調査（参考）

空き家等に係る課題を整理する際の参考として、平成30年に実施した空き家等所有者に対するアンケート調査の結果を示します。

（1）調査概要

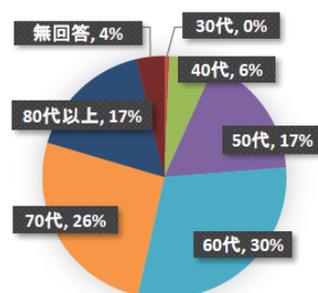
- ・調査期間：平成30年7月24日～平成30年9月30日
- ・調査方法：郵送による配布・回収
- ・調査対象：1,491名（法人含む）※
- ・回収数：533件
- ・回収率：35.7%

※平成28年度調査（前回調査）において空き家候補と判定された建物3,073棟のうち、アンケート調査票発送時点で状況を把握しているものを除く土地所有者

（2）主な調査結果

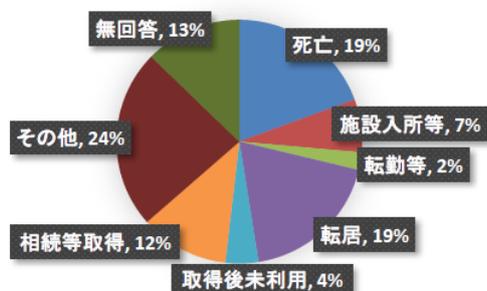
①回答者の年齢（n=299）

最も多いのが60代で、全体の7割超を60代以上で占めています。



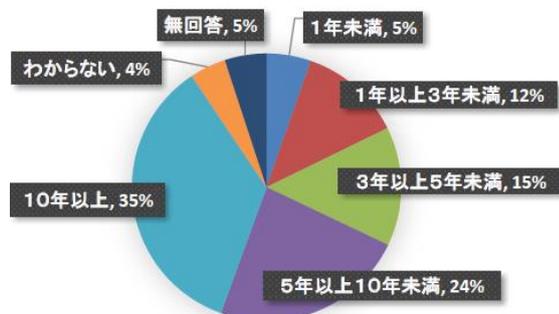
②使わなくなった理由（n=299）

空き家になった理由は「住んでいた人が死亡したため」が19%で最も多く、次いで「転居したため」が19%となっています。



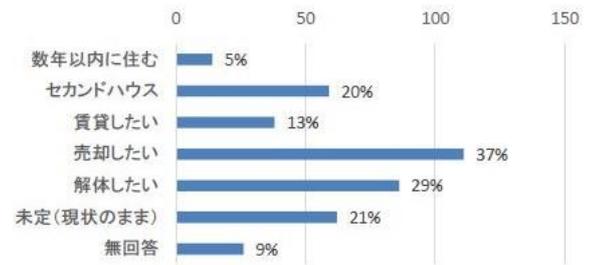
③建物を使っていない期間（n=299）

「10年以上」が最も多く、次いで「5年以上10年未満」となっており、長期的に使用していない建物が多く存在しています。



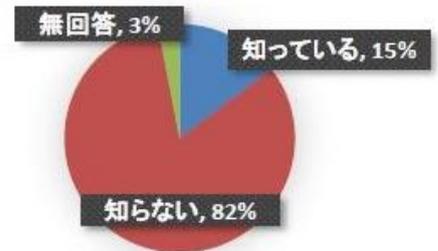
④今後の活用意向 (n=299)

建物の今後については「売却したい」が111件(37%)で最も多く、次いで「解体したい」86件(29%)で処分したい意向が多くを占めています。



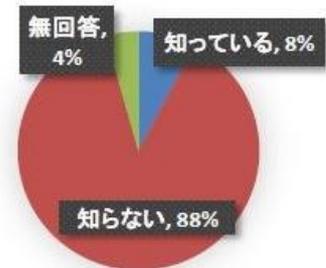
⑤空き家バンクの認知状況 (n=299)

「知らない」が82%で、「知っている」は15%にとどまっています。



⑥特定空き家等解体補助制度の認知状況 (n=299)

「知らない」が88%で、「知っている」は8%にとどまっています。



資料編-3 策定経緯

1 那須塩原市空き家対策審議会

市長の諮問に応じ、空き家等対策計画の策定に関すること等について調査審議しました。

■那須塩原市空き家対策審議会委員名簿

区分	氏名	所属
1号委員 学識経験者	三橋 伸夫	宇都宮大学 名誉教授
1号委員 学識経験者	室井 淳男	弁護士（那須塩原市顧問弁護士）
2号委員 建築関係者	君島 広之	栃木県建築士会大田原支部 幹事
2号委員 建築関係者	増渕 健治	栃木県建築士会那須塩原支部 幹事
3号委員 不動産関係者	菊地 清次	栃木県宅地建物取引業協会県北支部 理事
4号委員 自治会	橋本 秀晴	西那須野地区 自治会長
4号委員 自治会	室井 忠雄	黒磯地区 自治会長
4号委員 自治会	渡邊 民生	塩原地区 自治会長

（敬称略 区分ごとに氏名五十音順）

2 那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会

空き家等に関する対策は、関係する分野が多岐にわたることから、那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会を設置し、空き家等対策計画の策定について検討しました。

■ 那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会委員名簿

所属		
企画部	企画政策課	企画政策係
	市民協働推進課	自治振興係
総務部	危機管理室	—
	課税課	資産税家屋係
市民生活部	環境課	環境衛生係
	生活課	くらし安全安心係
保健福祉部	社会福祉課	社会福祉係
	高齢福祉課	地域支援係
子ども未来部	子育て支援課	子ども福祉係
産業観光部	農務畜産課	担い手支援係
	商工観光課	商工係
建設部	都市計画課	都市計画係
	都市整備課	都市整備係
	道路課	管理係
	建築指導課	指導係
西那須野支所	市民福祉課	生活環境係
塩原支所	総務福祉課	市民係
農業委員会事務局		農地係
上下水道部	管理課	料金経理係
事務局	都市整備課	空き家対策係

3 改定経過

経過	内容
令和4年5月12日	第1回那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会
令和4年6月22日	第1回那須塩原市空き家対策審議会（諮問）
令和4年7月12日	第2回那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会
令和4年8月3日	第3回那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会
令和4年8月17日	第2回那須塩原市空き家対策審議会
令和4年10月3日 ～10月31日	市民意見募集（パブリックコメント）
令和4年11月11日	第4回那須塩原市空き家等対策計画策定庁内検討会
令和4年11月15日	第3回那須塩原市空き家対策審議会
令和4年12月27日	第4回那須塩原市空き家対策審議会（市長への答申）