

# 那須塩原市空き家等対策計画

---

(案)

平成29年2月

那須塩原市

## < 目次 >

---

### 第1章 計画の目的と位置付け

|   |                  |     |   |
|---|------------------|-----|---|
| 1 | 計画の背景と目的         | ・・・ | 1 |
| 2 | 計画の位置付け          | ・・・ | 1 |
| 3 | 計画の期間            | ・・・ | 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 空き家等の現状と課題

|   |                   |     |    |
|---|-------------------|-----|----|
| 1 | 統計からみた那須塩原市の現状    | ・・・ | 5  |
| 2 | 実態調査結果からみた空き家等の現状 | ・・・ | 10 |
| 3 | 空き家等対策における課題      | ・・・ | 20 |

### 第3章 空き家等対策の基本方針

|   |             |     |    |
|---|-------------|-----|----|
| 1 | 空き家等対策の基本理念 | ・・・ | 22 |
| 2 | 空き家等対策の取組方針 | ・・・ | 22 |

### 第4章 空き家等対策の基本的な施策

|   |                  |     |    |
|---|------------------|-----|----|
| 1 | 空き家等の適正な管理の促進    | ・・・ | 23 |
|   | (1) 空き家化の予防      |     |    |
|   | (2) 空き家等の適正な維持管理 |     |    |
| 2 | 空き家等の活用の促進       | ・・・ | 26 |
|   | (1) 空き家等の市場流通    |     |    |
|   | (2) 地域資源としての活用   |     |    |
| 3 | 特定空き家等に対する措置     | ・・・ | 30 |

### 第5章 計画の推進に向けて

|   |                 |     |    |
|---|-----------------|-----|----|
| 1 | 空き家等に関する対策の実施体制 | ・・・ | 35 |
| 2 | 空き家等の継続的な調査・把握  | ・・・ | 39 |
| 3 | 年次計画            | ・・・ | 41 |

### 資料編

|   |       |  |  |
|---|-------|--|--|
| 1 | 関係法令等 |  |  |
| 2 | 策定経緯  |  |  |

# 第1章 計画の目的と位置付け

## 1 計画の背景と目的

那須塩原市においては、平成 22 年度策定の住宅マスタープランにおいて、「安心して住み続けるための住宅の適切な管理、リフォームの促進」や「老朽化している住宅の適切な建替え等の促進」を施策として掲げ、良質な住宅ストックの形成促進に取り組んできました。一方で、適正に管理が行われていない空き家等が、敷地内の庭木の繁茂や建物の一部破損などにより周辺住民の生活環境に影響を与える事例が発生している中で、今後の人口減少や少子高齢化の進行に伴い、空き家等の一層の増加が見込まれます。

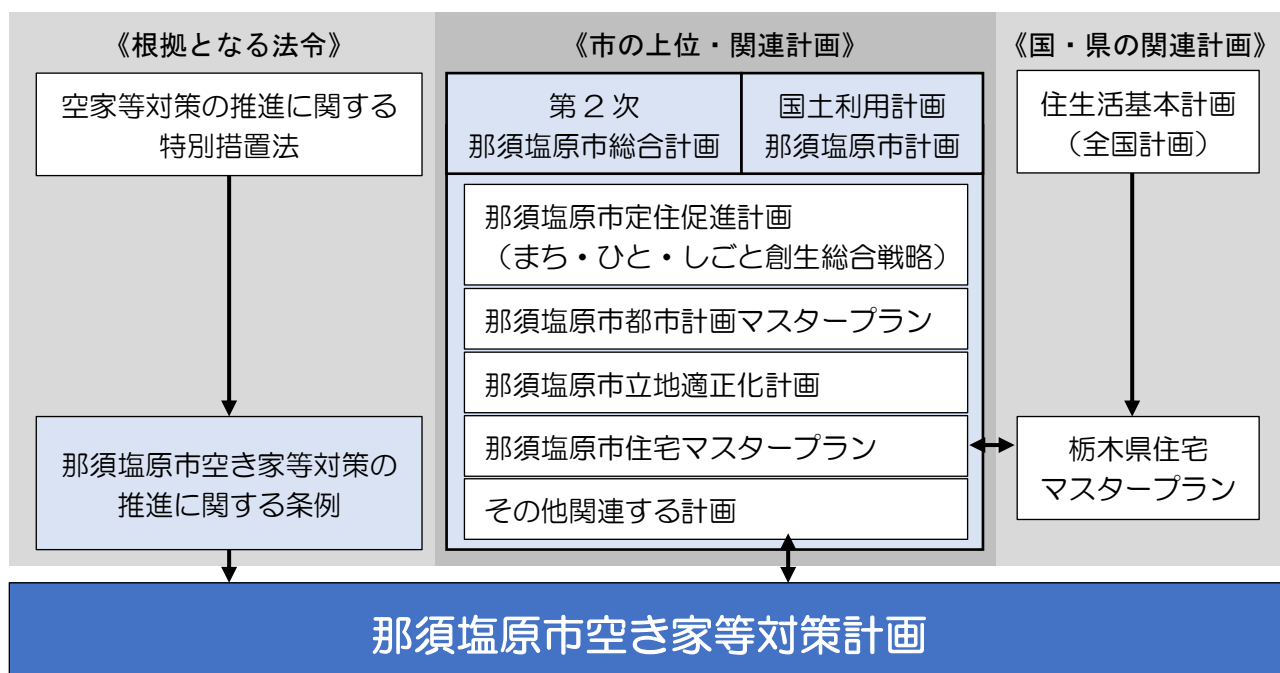
そのような中、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 5 月 26 日完全施行。以下、「法」という。）が制定され、空き家等対策における市区町村の責務も明確に示されたところです。

また、本市においても、市及び空き家等の所有者等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。

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策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条及び条例第 5 条に規定された空き家等対策計画として位置付けます。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るものとします。



### 3 計画の期間

本計画の期間は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とします。ただし、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います。

|                    | H29                           | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 |
|--------------------|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 那須塩原市<br>総合計画      | 第2次計画<br>平成 29 年度から平成 38 年度まで |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 国土利用計画<br>那須塩原市計画  | 平成 29 年度から平成 38 年度まで          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 那須塩原市<br>空き家等対策計画  | 平成 29 年度から平成 38 年度まで          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 那須塩原市住宅<br>マスタープラン | 平成 23 年度から<br>平成 32 年度まで*     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 栃木県住宅<br>マスタープラン   | 平成 28 年度から平成 37 年度まで          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 住生活基本計画<br>(全国計画)  | 平成 28 年度から平成 37 年度まで          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |

※平成 29 年度から見直し予定

#### ■国指針 空き家等対策計画に定める事項

##### (2) 計画期間

空き家等対策の計画期間は、各市町村における空き家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空き家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

## 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。

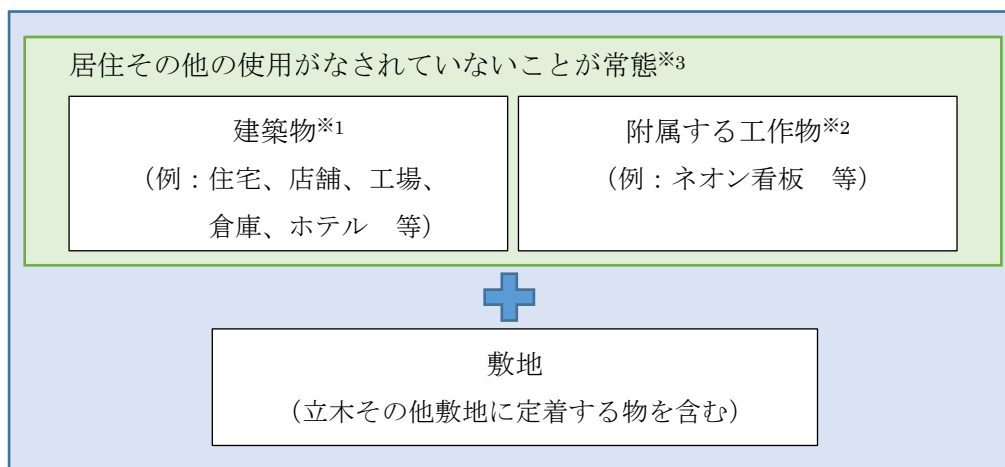
#### 「空き家等」

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。

#### ■対象とする空き家等の種類



#### （用語の説明）

※<sup>1</sup> 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。

※<sup>2</sup> 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。

※<sup>3</sup> 常態：概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

## (2) 空き家等対策の対象地区

空き家等に関する対策は、市内全域で行うことが必要であるため、那須塩原市内全域を対象地区とします。

ただし、今後の空き家発生状況等を鑑み、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は、重点対象地区を設けることを検討します。

なお、平成 29 年度までに策定することとしている立地適正化計画においては、「居住誘導区域」を設定し、効率的で持続可能な都市づくりを推進することとしているため、こうした状況なども参考として、重点対象地区の設定について検討します。

### ■国指針 空き家等対策計画に定める事項

#### (1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家の種類

各市町村における空き家等に関する対策について、各市町村長が把握した空き家の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空き家等対策等を踏まえ、空き家に関する政策課題をまず明らかにした上で、空き家等対策の対象地区、対象とする空き家の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空き家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空き家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空き家の数や分布状況を踏まえ、空き家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

#### 【(参考) 他自治体の事例：対象とする空き家の種類】

|     |  |
|-----|--|
| A 市 | 法に規定する空き家等   |
| B 市 | 法に規定する空き家等のうち、主に住宅                                     |
| C 市 | 法に規定する空き家等+長屋・共同住宅                                     |
| D 市 | 空き家の活用：住宅の空き家<br>適切な管理及び特定空き家等への措置：全ての空き家（住宅、店舗、事務所など） |

#### 【(参考) 他自治体の事例：対象とする地区】

|     |                         |
|-----|-------------------------|
| A 市 | 市全域                     |
| B 市 | 市全域 + 重点地区なし(必要に応じて定める) |
| C 市 | 市全域 + 重点地区なし(今後検討する)    |
| D 市 | 市全域 + 重点対象地区(駅周辺の中心市街地) |

## 第2章 空き家等の現状と課題

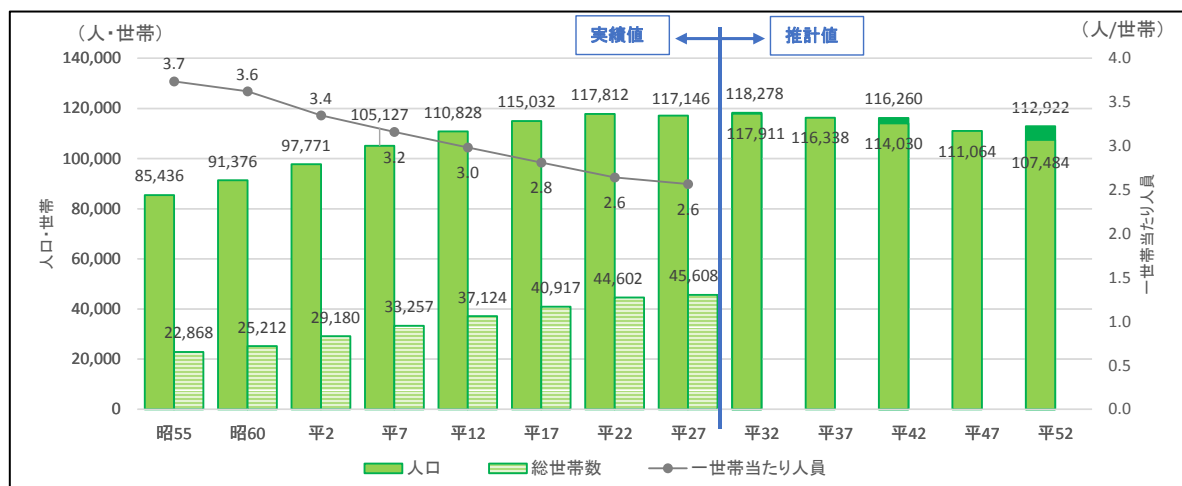
### 1 統計からみた那須塩原市の現状

#### (1) 人口・世帯等の現状

##### ① 人口・世帯数の推移

平成 27 年国勢調査によると本市の人口は 117,146 人で、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、世帯数は平成 27 年まで増加を続け、世帯人員（1 世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。

##### ■人口・総世帯数の推移



資料：国勢調査（～平成 27 年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成 32 年～）

平成 32・42・52 年の濃緑は、那須塩原市定住促進計画による市独自推計

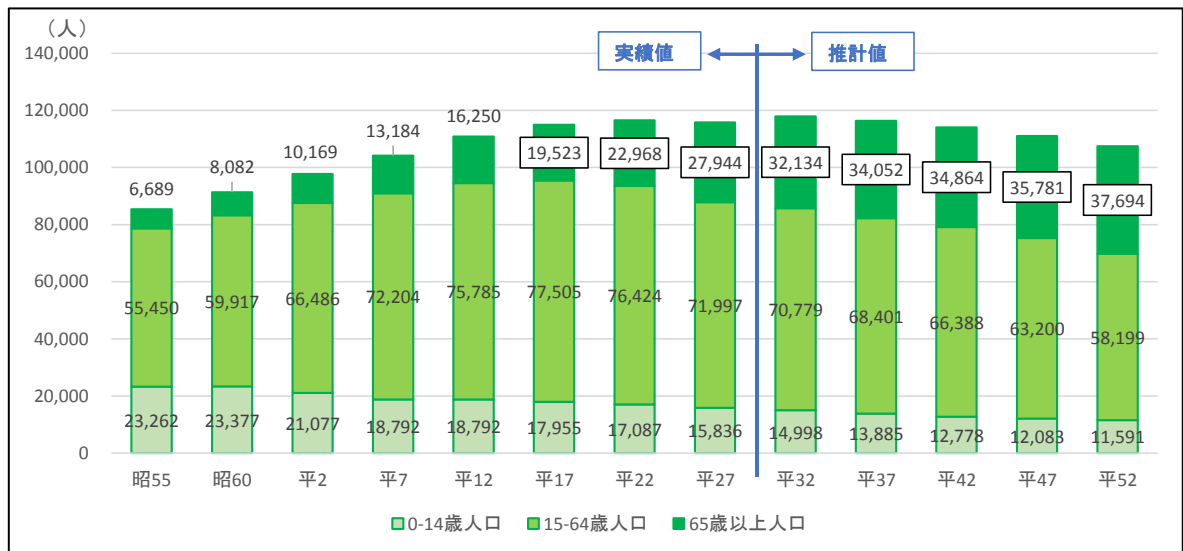
#### 〈注釈〉

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。

## ② 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)は減少が続いており、将来的にも減少傾向が続くことが予測されています。一方、老年人口(65歳以上)は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

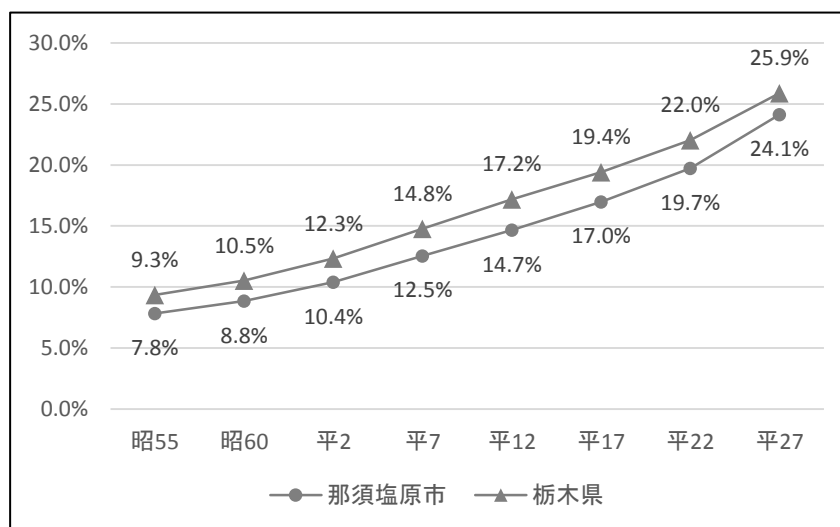


資料：国勢調査（～平成27年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成32年～）

## ③ 高齢化率の推移

平成27年の高齢化率は24.1%となっており、栃木県の平均（25.9%）より低いものの、ほぼ4人に1人が高齢者となっています。

### ■高齢化率の推移



資料：国勢調査



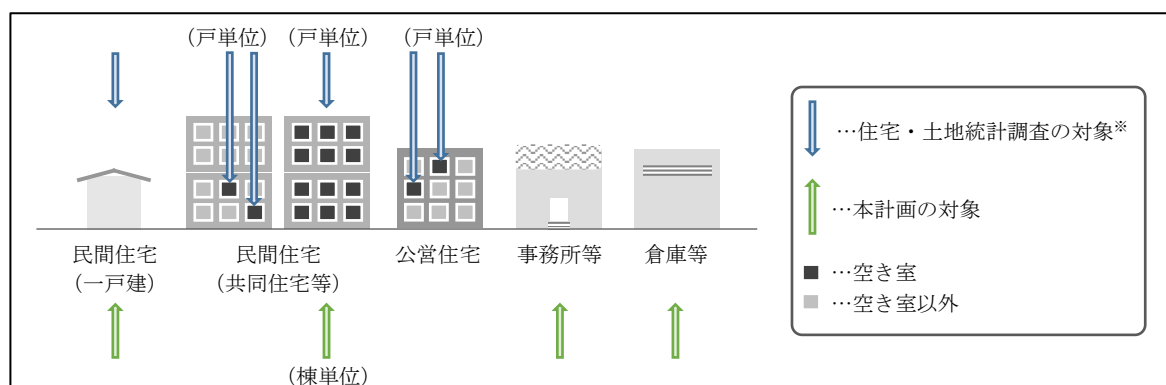
## (2) 統計調査による空き家の現状

### 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・土地統計調査と本計画の対象の比較



※本計画の対象とする「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：上記以外の人に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 住宅・土地統計調査による空き家戸数及び空き家率

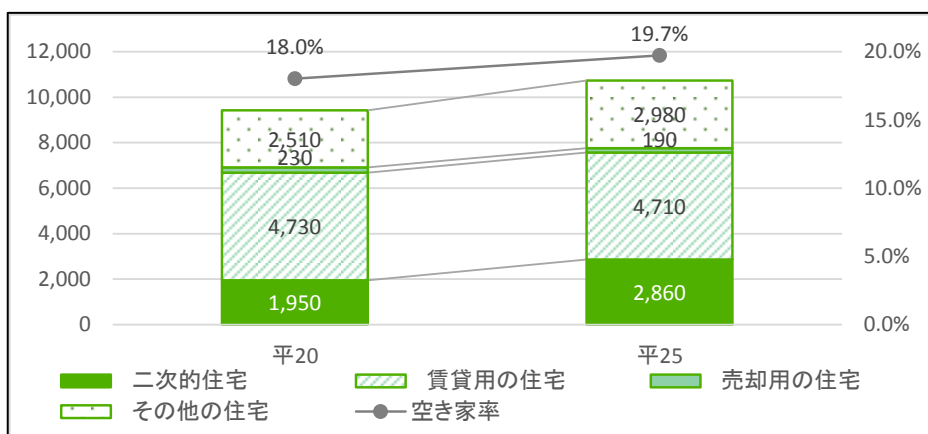
平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家戸数は 10,740 戸、空き家率は 19.7%となっており、栃木県の平均（16.3%）に比べて空き家率が高くなっています。

### ■空き家戸数及び空き家率の推移

|       | 平20         |              |             | 平25         |              |             |
|-------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|       | 住宅総数<br>(戸) | 空き家総数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) | 住宅総数<br>(戸) | 空き家総数<br>(戸) | 空き家率<br>(%) |
| 全国    | 57,586,000  | 7,567,900    | 13.1%       | 60,628,600  | 8,195,600    | 13.5%       |
| 栃木県   | 839,900     | 126,300      | 15.0%       | 879,000     | 143,400      | 16.3%       |
| 那須塩原市 | 52,330      | 9,430        | 18.0%       | 54,410      | 10,740       | 19.7%       |

資料：住宅・土地統計調査

### ■空き家の種類別空き家戸数の推移

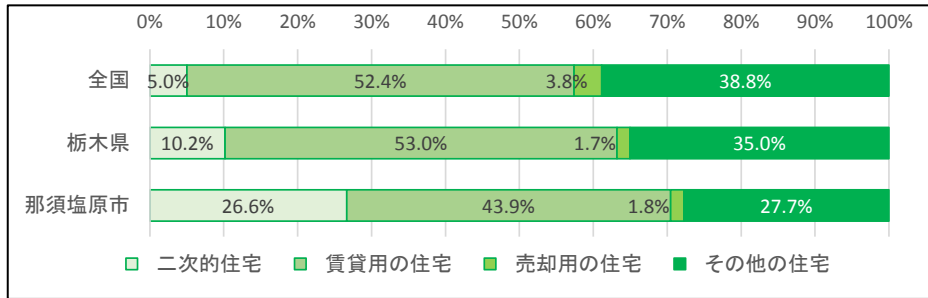


資料：住宅・土地統計調査

### ③ 空き家の種類

空き家の種類別にみると、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、26.6%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」は合わせて45.7%、「その他の住宅」は27.7%となっています。

■ 空き家の種類別割合

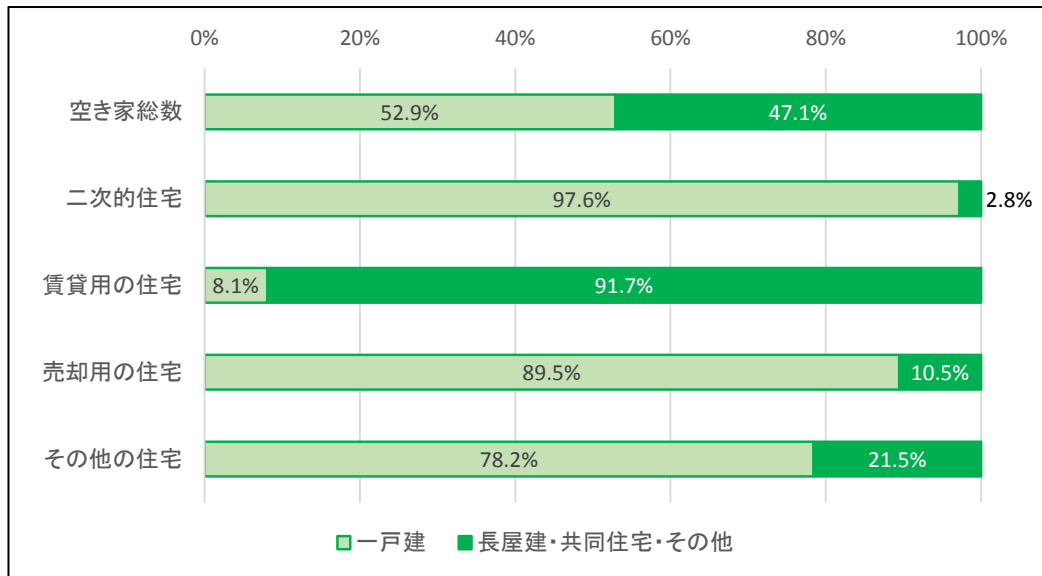


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### ④ 空き家の建て方

空き家の建て方をみると、総数の 52.9%が一戸建、47.1%が共同住宅等となっています。空き家の種類別にみると「二次的住宅」及び「売却用の住宅」「その他の住宅」の大部分は一户建となっており、「賃貸用の住宅」の約 9 割は共同住宅等となっています。

■ 空き家の種類別の建て方割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## 2 実態調査結果からみた空き家等の現状

### (1) 実態調査の概要

- ・調査対象地区：那須塩原市全域
- ・調査対象とする空き家等の種類：条例第2条第1項第1号の「空き家等」  
(3ページ参照。本調査の対象は、住宅・土地統計調査の定義する「空き家」とは異なります。)
- ・調査実施期間：平成28年8月～9月
- ・調査方法：調査員が各地区を歩いて調査を行い、外観から空き家等の状況を調査

### (2) 空き家等の判定結果

#### ① 判定基準

空き家等の判定に当たり、「空き家等確定項目」と「空き家等推定項目」を設け、「空き家等確定項目」に該当した場合は空き家等と判断し、「空き家等推定項目」に2つ以上該当する場合は空き家等と推定しました。

| 空き家等確定項目  | 空き家等推定項目  |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. 郵便受けにチラシ等が滞留<br><input type="checkbox"/> 2. 窓ガラスが割れたまま<br><input type="checkbox"/> 3. カーテンや家具がない<br><input type="checkbox"/> 4. 入口、門が閉鎖・出入り不能<br><input type="checkbox"/> 5. 電気メーターが不働、取り外されている<br><input type="checkbox"/> 6. ポストが封鎖されている<br><input type="checkbox"/> 7. その他 ( ) | <input type="checkbox"/> 8. 表札がない<br><input type="checkbox"/> 9. 看板等が外されている<br><input type="checkbox"/> 10. 外観が廃屋風<br><input type="checkbox"/> 11. 生活観がない (日用雑貨がみられない等)<br><input type="checkbox"/> 12. 敷地内に雑草等が繁茂している<br><input type="checkbox"/> 13. 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる<br><input type="checkbox"/> 14. 水道が休止、廃止されている<br><input type="checkbox"/> 15. 行政所有情報に基づく事前情報<br><input type="checkbox"/> 16. その他 ( ) |

⇒1つでも当てはまれば、空き家等と判断

⇒2つ以上当てはまれば、空き家等と推定  
(8と12の組み合わせを除く)

#### ② 判定結果

住宅地図による調査対象建築物<sup>※</sup>は78,343件、外観調査により空き家等と判定した件数は3,073件で、地区別では以下の通りとなっています。

#### ■ 空き家等の件数

|        | 調査対象建築物<br>(A) | 空き家等<br>(B) |        | 空き家等の割合<br>(B/A) |
|--------|----------------|-------------|--------|------------------|
|        |                |             | 構成比    |                  |
| 総数     | 78,343件        | 3,073件      | 100.0% | 3.9%             |
| 黒磯地区   | 41,951件        | 1,687件      | 54.9%  | 4.0%             |
| 西那須野地区 | 26,841件        | 767件        | 25.0%  | 2.9%             |
| 塩原地区   | 9,551件         | 619件        | 20.1%  | 6.5%             |

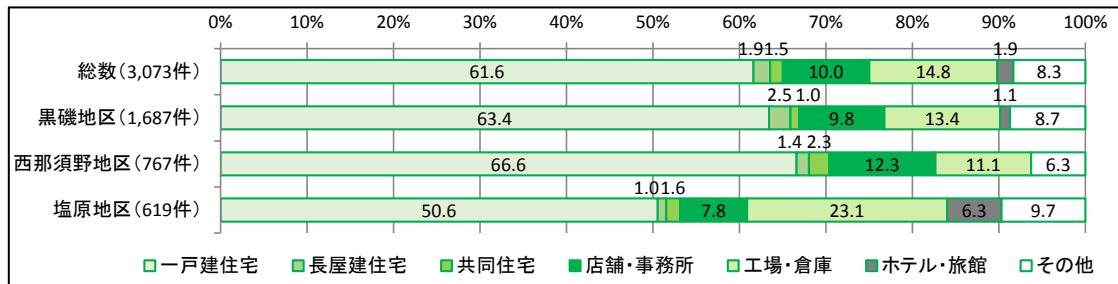
※住宅地図に掲載されている建物から、公共団体の所有・管理している建物や、ソーラーパネル・ビニールハウスなど建築基準法第2条第1項の「建築物」に該当しない建物等を除外したものの。

### (3) 建築物の状況

#### ① 建築物の種類

「一戸建住宅」が1,894件で61.6%を占めています。地区別にみると、西那須野地区では「店舗・事務所」の割合が多く、塩原地区では「工場・倉庫」「ホテル・旅館」の割合が多くなっています。

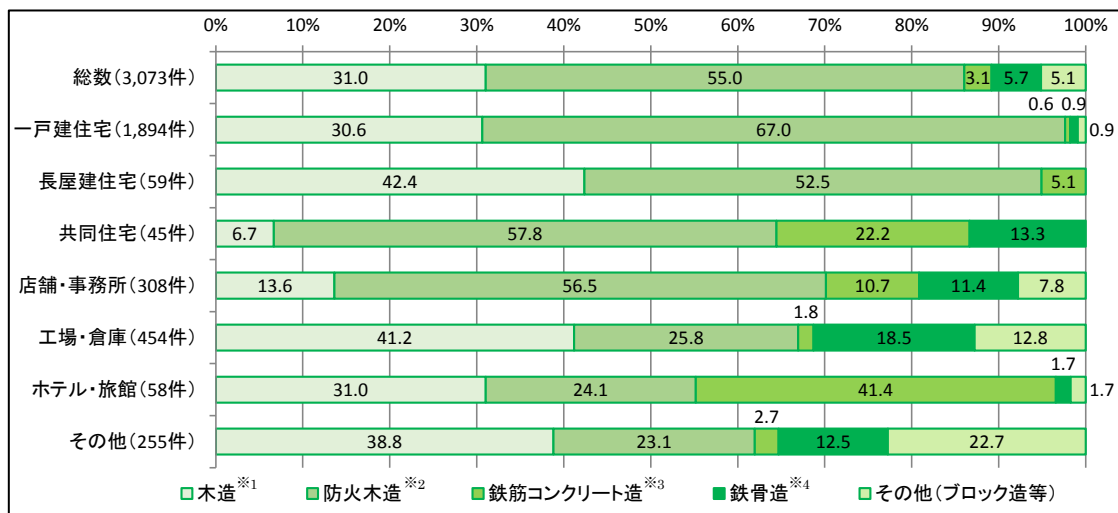
■地区別の建築物の種類



#### ② 構造

「木造※1」が31.0%、「防火木造※2」が55.0%となっており、合わせて86.0%を占めています。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※1」「防火木造※2」の割合が多く、共同住宅やホテル・旅館などでは「鉄筋コンクリート造※3」、工場・倉庫では「鉄骨造※4」の割合が多くなっています。

■建築物の種類別の構造



#### (用語の説明)

※1 木造：建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。

※2 防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

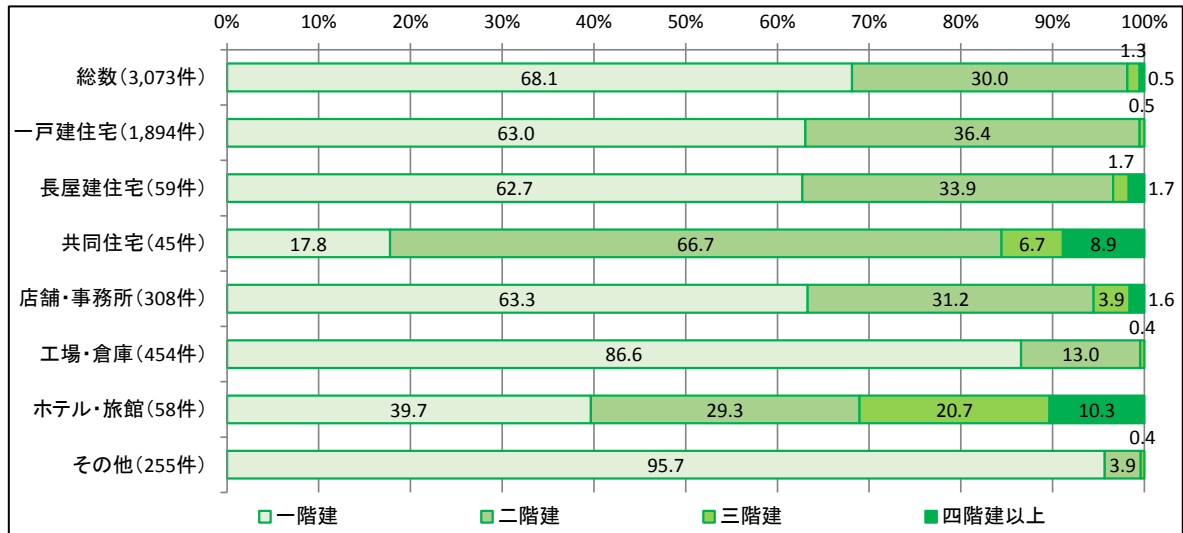
※3 鉄筋コンクリート造：建物の骨組みが鉄筋コンクリート造のもの。

※4 鉄骨造：建物の骨組みが鉄骨造のもの（柱・はりが鉄骨のもの）。

### ③ 地上階数

「一階建」が68.1%と約7割を占め、次いで「二階建」が30.0%と、合わせて98.1%となっています。

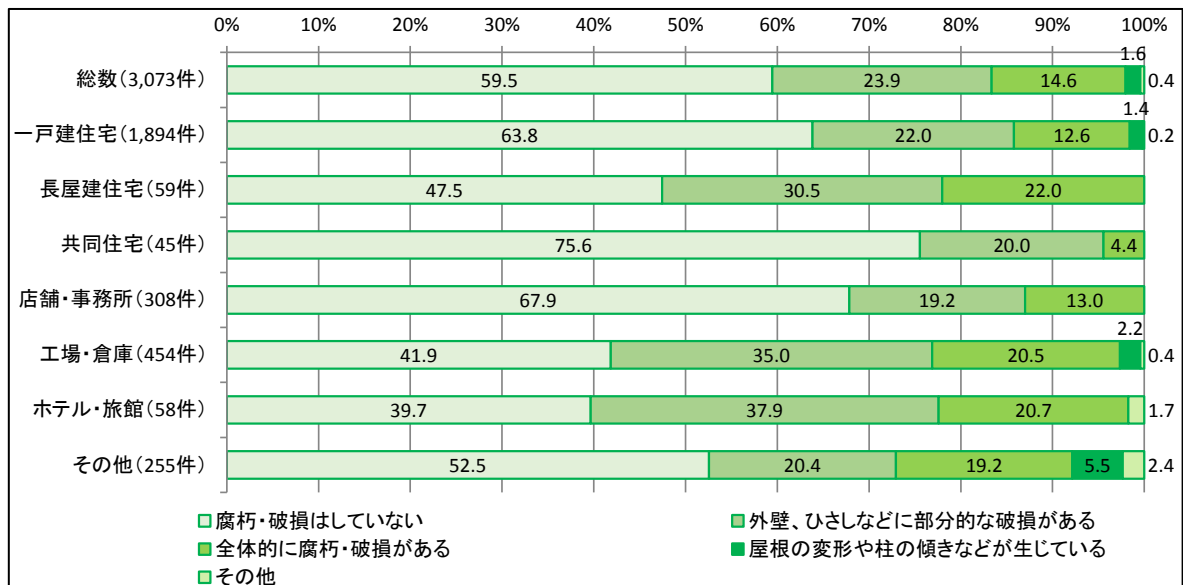
■ 建築物の種類別の地上階数



### ④ 腐朽・破損の状態

「腐朽・破損はしていない」が59.5%と約6割を占めており、「外壁、ひさしなどに部分的な破損がある」は23.9%、「全体的に腐朽・破損がある」は14.6%、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」は1.6%となっています。一戸建住宅で「腐朽・破損はしていない」ものは1,209件で63.8%となっています。

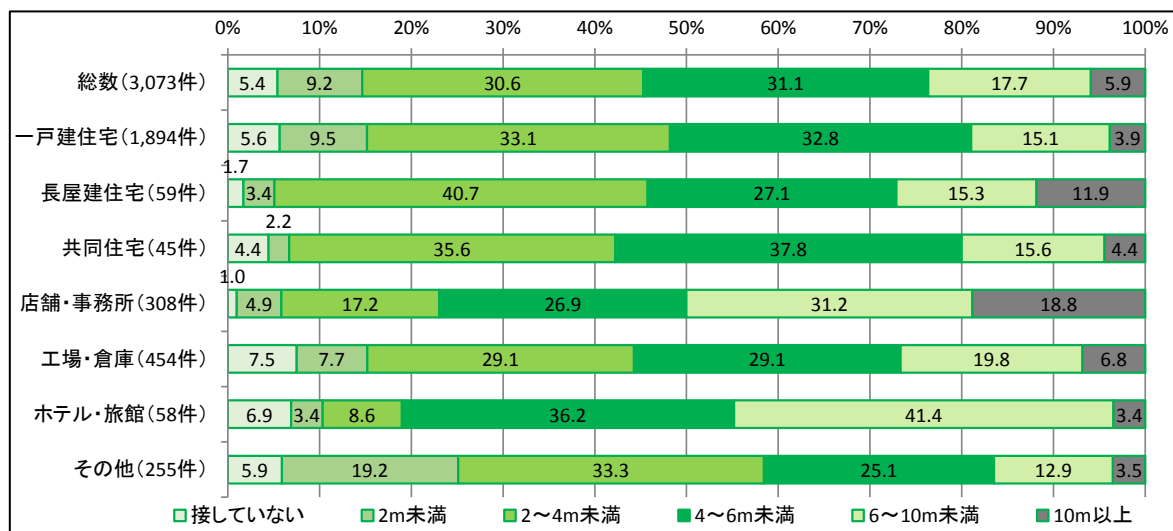
■ 建物の種類別の腐朽・破損の状態



⑤ 敷地に接している道路の幅員

「4～6m 未満」が 31.1%と最も多い一方で、「2～4m 未満」が 30.6%など、4m 未満または道路に接していないものが合わせて 45.2%となっています。建築物の種類別にみると、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。

■ 建物の種類別の敷地に接している道路の幅員

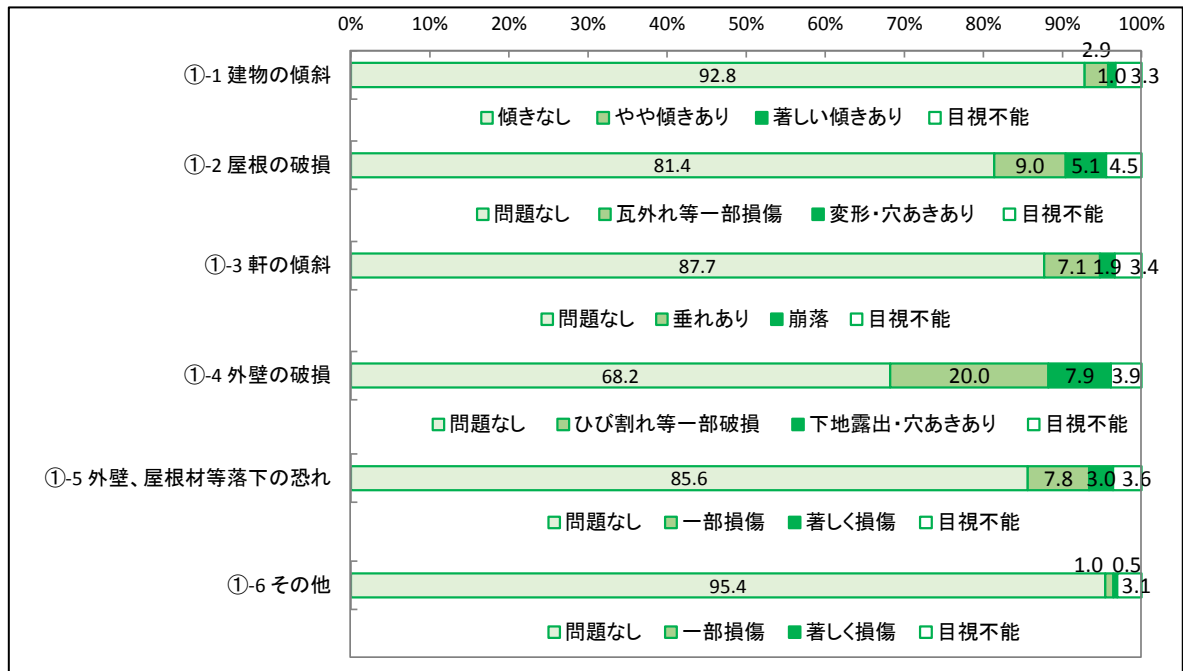


## (4) 劣化状況

### ① 倒壊等保安上の危険

保安上の危険については、①-4 外壁の破損の割合が多く、「下地露出・穴あきあり」が 7.9%となっています。次いで、①-2 屋根の破損の割合が多く、「変形・穴あきあり」が 5.1%となっています。

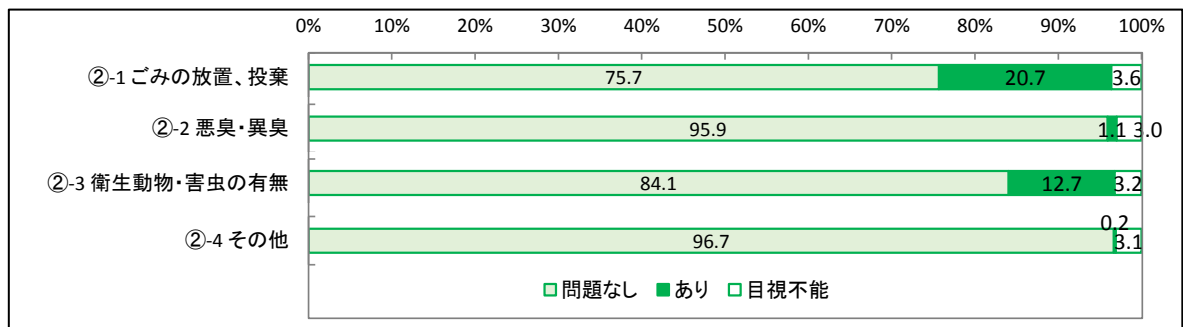
#### ■倒壊等保安上の危険（総数 3,073 件）



### ② 衛生上有害

衛生上有害については、②-1 ごみの放置、投棄の割合が多く 20.7%となっています。次いで、②-3 衛生動物・害虫の割合が多く、12.7%となっています。

#### ■衛生上有害（総数 3,073 件）

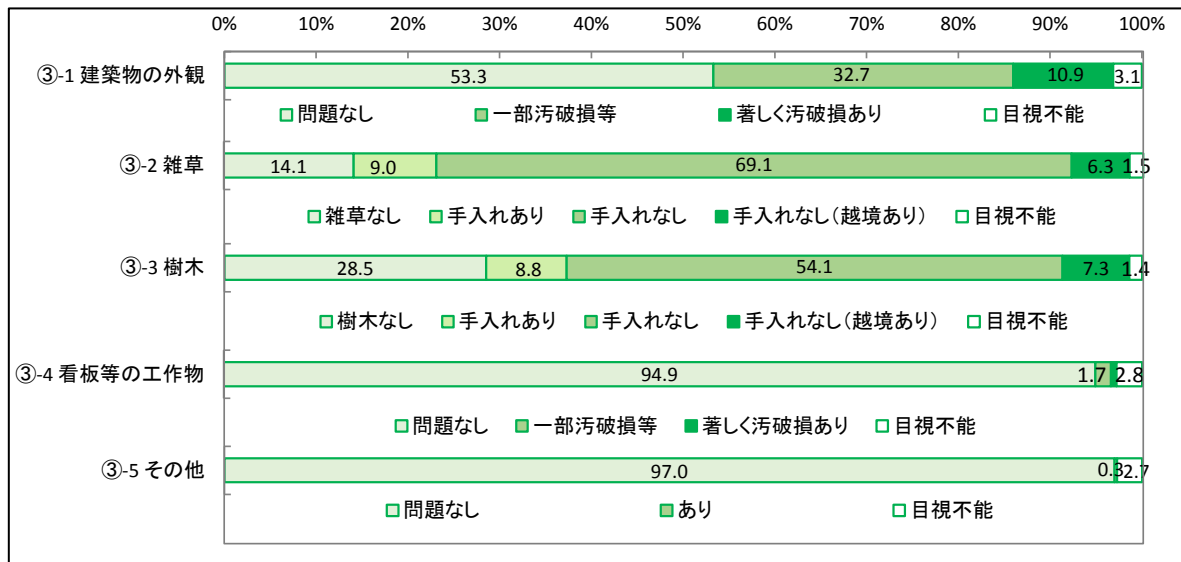




### ③ 景観を損なっている

景観については、③-2 雑草と③-3 樹木の割合が多く、「手入れなし」「手入れなし（越境あり）」を合わせた割合が、それぞれ 75.4%、61.4%となっています。また、③-1 建築物の外観の割合も多く、「著しく汚破損あり」が 10.9%となっています。

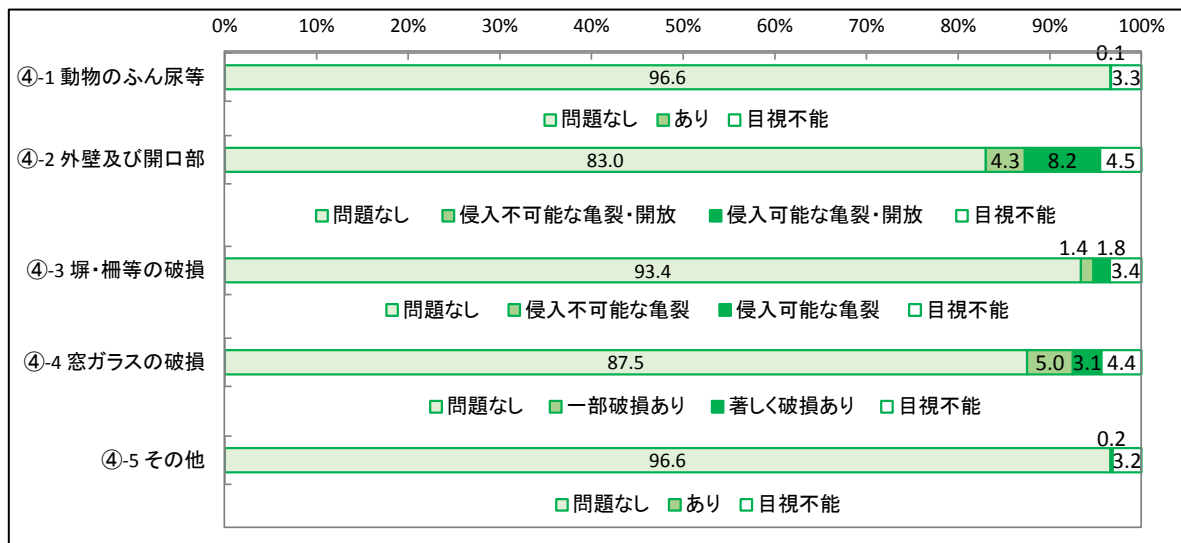
■景観を損なっている（総数 3,073 件）



### ④ 周辺の生活環境の保全

周辺の生活環境の保全については、④-2 外壁及び開口部の劣化の割合が多く、「侵入可能な亀裂・開放」が 8.2%となっています。次いで、④-4 窓ガラスの破損の割合が多く、「著しく破損あり」が 3.1%となっています。

■周辺の生活環境の保全（総数 3,073 件）

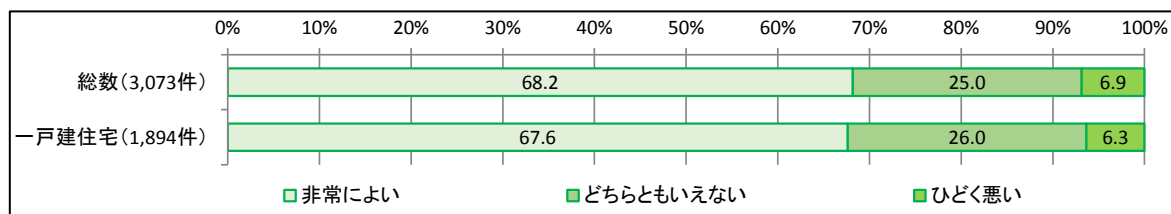


## (5) 活用可能性

### ① 敷地の日照

「非常によい」が68.2%と約7割を占める一方で、「ひどく悪い」は6.9%となっています。

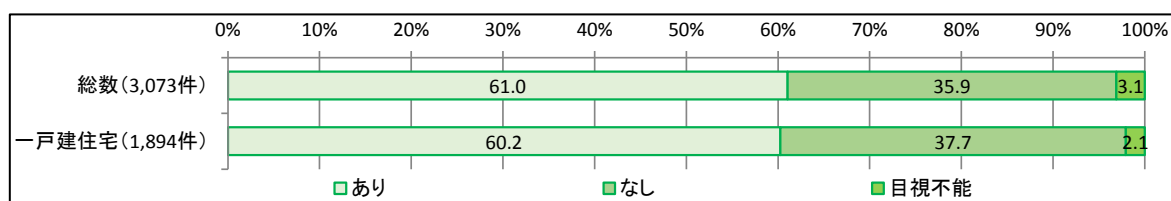
#### ■敷地の日照



### ② 車庫（駐車スペース）

敷地内の車庫（駐車スペース）の有無をみると、「あり」が61.0%、「なし」が35.9%となっています。

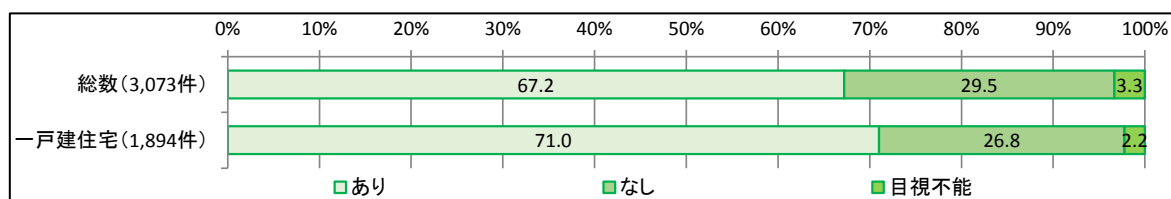
#### ■車庫（駐車スペース）の有無 ※別敷地の駐車場を除く



### ③ 庭（オープンスペース）

庭（オープンスペース）の有無をみると、「あり」が67.2%、「なし」が29.5%となっています。

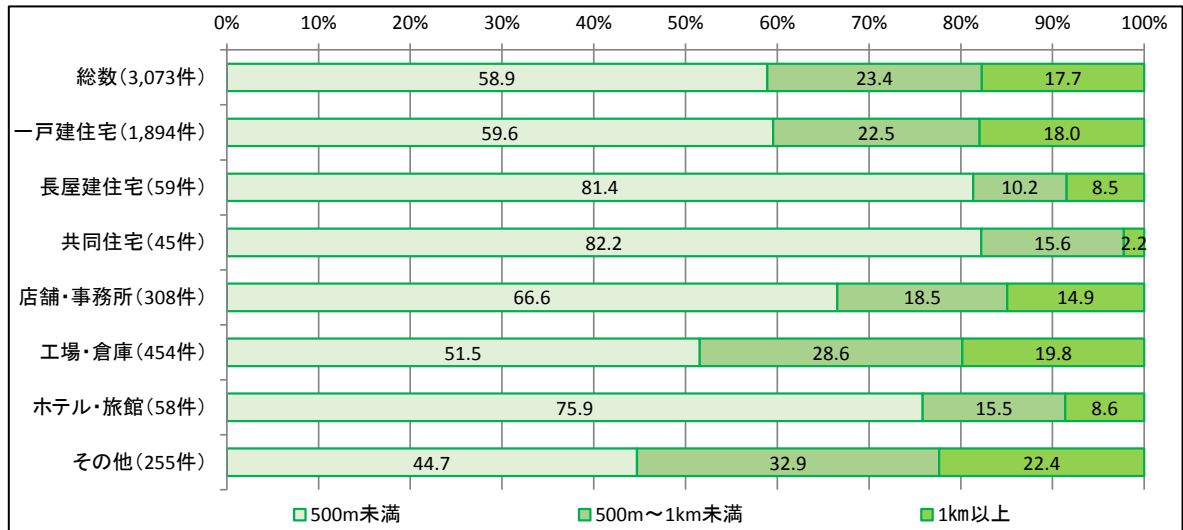
#### ■庭（オープンスペース）の有無 ※駐車スペースを兼ねる場合も「あり」とした



#### ④ 最寄の公共交通機関からの距離

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58.9%と約6割を占める一方、「1km以上」が17.7%となっています。建築物の種類別にみると、長屋建住宅や共同住宅、ホテル・旅館では500m未満の割合が多くなっています。

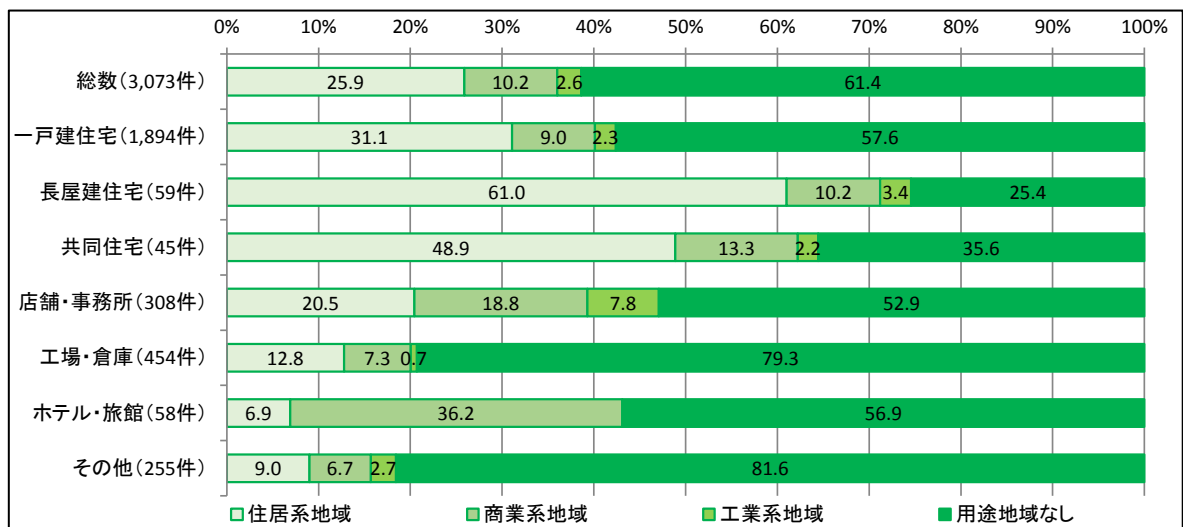
■ 建築物の種類別の最寄の公共交通機関からの距離



#### ⑤ 用途地域

「住居系地域」が25.9%、「商業系地域」が10.2%などとなっている一方、約6割は「用途地域なし」となっています。

■ 建築物の種類別の用途地域

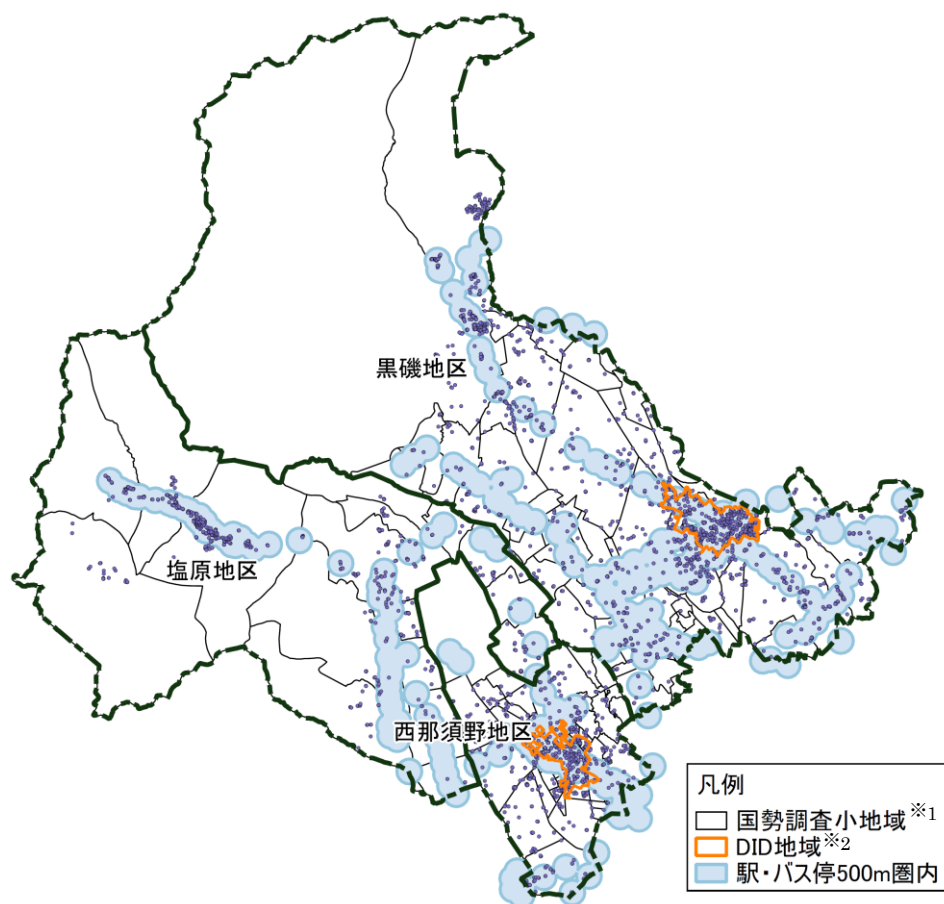


## (6) 地域別の状況

### ① 空き家等の立地状況

空き家等の立地状況は下図の通りとなっており、建物が集積する黒磯駅、西那須野駅周辺の DID 地域や塩原地区の中心地に多く分布しています。

#### ■ 空き家等の立地状況



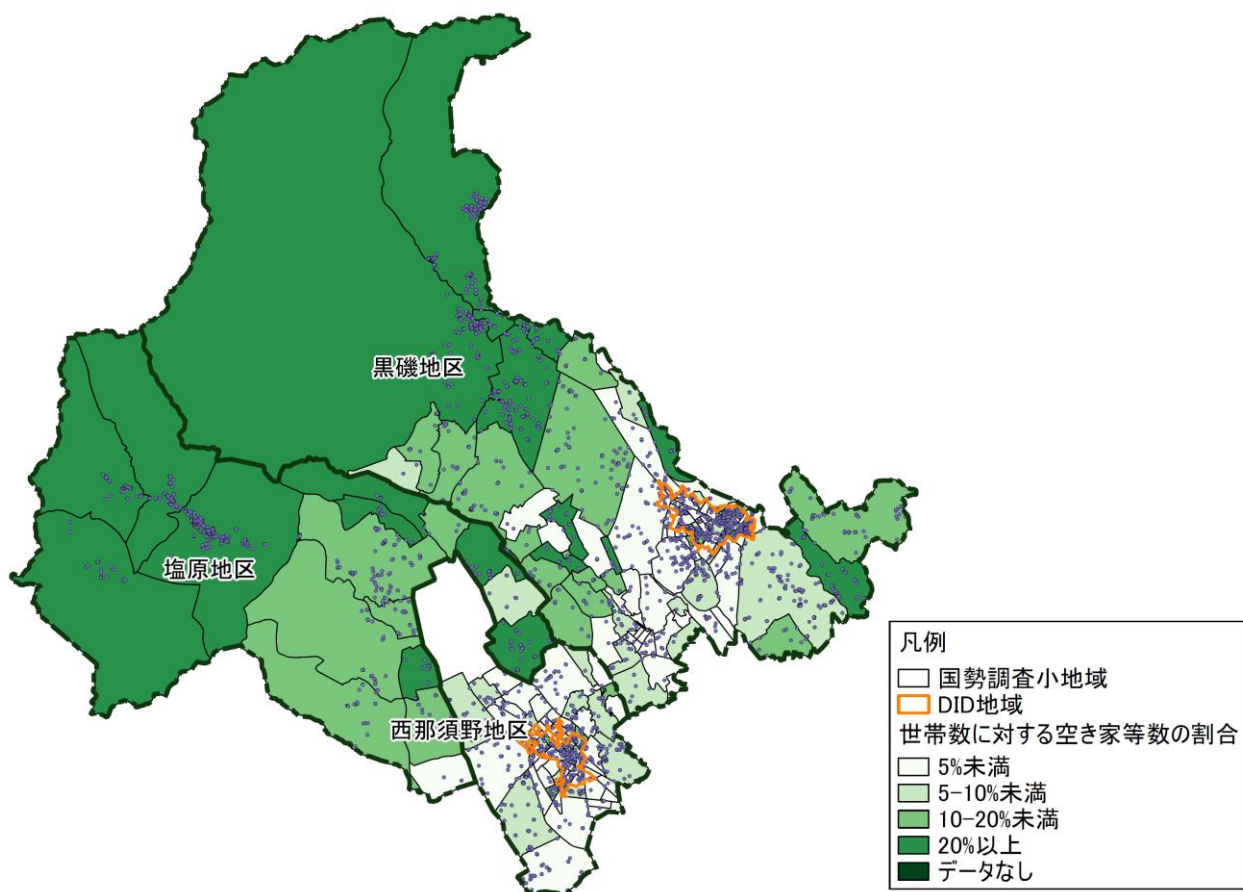
※1 国勢調査小地域：平成 22 年国勢調査による地域区分

※2 DID 地域：人口集中地区のことで人々が集まる「都市的地域」を指す

## ② 空き家等の割合

世帯数に占める空き家等数の割合をみると、空き家等が多く分布する中心部では、世帯数も多いため割合としては低く、反対に山間部では、空き家等の数は多くないものの世帯数も少ないため、割合としては20%を超える地域がみられます。

### ■世帯数に対する空き家等数の割合



注<sup>1</sup> 世帯数は平成22年国勢調査の一般世帯数による

注<sup>2</sup> 前弥六南町、沓掛2丁目は世帯数のデータなし

### 3 空き家等対策における課題

#### (1) 多様なビルディングタイプの空き家等への対応

空き家等のうち、一戸建住宅が約 60%を占める一方で、共同住宅や店舗・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 40%存在しています。

構造についても木造が大半を占めていますが、共同住宅やホテル・旅館では鉄筋コンクリート造、工場・倉庫では鉄骨造などの割合が多くなっています。これらの空き家等は一般的な木造一戸建住宅に比べて、腐朽・破損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ことから、こうした多様なビルディングタイプの空き家等に適切に対応する必要があります。

また、鉄筋コンクリート造や鉄骨造の中にも腐朽・破損していない空き家等が存在することから、これらを地域活力の維持や増進につながる資源と捉え、地域の課題解決につながる活用を推進していく必要があります。

#### (2) 地域ごとの特徴をとらえた対策

空き家等の種類を行政区別にみると、西那須野地区では「店舗・事務所」の割合が多く、塩原地区では「工場・倉庫」や「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ると考えられます。

また、空き家等の大部分は DID 地域や塩原地区の中心部に分布しているなど、空き家等の立地状況についても地域的な偏りがみられます。

そのため、平成 29 年度までに策定を予定している立地適正化計画における居住誘導区域に関する施策の推進のために、空き家等を活用するなど、地域ごとの空き家等の特徴をとらえた対策を講じる必要があります。

さらに、人口減少や高齢化が進む山間部においては、空き家等の数自体は多くないものの、世帯数に占める割合が 20%を超える地域もみられます。そのため、居住誘導やまちなか居住を進めていく一方で、山間部の建物が空き家等にならないよう、空き家等の除却や活用を含めた対策のあり方について検討する必要があります。

#### (3) 適正に管理されていない空き家等への対応

空き家等のうち「全体的に腐朽・破損がある」が約 15%、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」が約 2%など、老朽化が進んだ空き家等が一定数存在しています。

敷地の状況についても、雑草や樹木について「手入れなし」「手入れなし(越境あり)」を合わせた割合が 60%を超え、ごみの放置、投棄の割合も約 20%などとなっています。

こうした空き家等は、住環境の安全性や生活環境、景観等に悪影響を及ぼすと考えられることから、所有者等に対して適正な管理を働きかける必要があります。

#### (4) 状態の良い空き家等の有効活用の促進

空き家等のうち、比較的状态が良いと考えられる「腐朽・破損はしていない」が約 60%を占め、駐車スペースや庭（オープンスペース）のある空き家等も全体の 60%を超えていることから、これらの有効活用等を促進することで、中古住宅ストック等の流通促進や商店街の活性化、地域活力の向上などの効果が期待できます。

一方で、平屋建の空き家等が多く、接道条件を満たしていない、道路から玄関まで段差がある、公共交通機関からの利便性が悪いなど、全ての腐朽・破損していない空き家等が活用可能なわけではないことから、それぞれの空き家等の特性を見極めた上で、適切な活用を促す必要があります。

#### (5) 現状把握が困難な空き家等への対応方針の検討

山間部にある空き家等で、木々が生い茂っているために建物までたどり着けないものや、別荘など民有地にある空き家等で敷地内に立ち入れないものなど、現状把握自体が困難な空き家等も存在しています。

こうした空き家等は、そのままにしておくと腐朽・破損が進み、倒壊の恐れがあると考えられる一方で、万一倒壊しても周辺環境に与える影響は市街地の空き家等に比べて少ない、とも考えられることから、これらの空き家等に対する適切な対応方針を検討する必要があります。

## 第3章 空き家等対策の基本方針

### 1 空き家等対策の基本理念

空き家等に関する対策は、適正に管理が行われていない空き家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす一方で、有効に活用することにより地域活性の維持及び増進を図ることができる資源であることを認識し、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推進する必要があることから、空き家等対策の基本理念を次のように定めます。

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

### 2 空き家等対策の取組方針

■取組方針案

| 【3つの大方針】              | 【5つの方針】 | 【具体的な取組方針内容】   |
|-----------------------|---------|--|
| 空き家等の<br>適正な管理<br>の促進 | ➡ 予防    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住段階から空き家等にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求める</li> <li>・新たな住宅の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空き家等の発生を抑制</li> </ul>    |
|                       | ➡ 維持管理  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全となる空き家等の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適正な管理を促進</li> </ul>   |
| 空き家等の<br>活用の促進        | ➡ 流通    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の質的向上や信頼性確保等により、空き家等の円滑な市場流通化を促進</li> <li>・市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空き家等への居住を支援</li> </ul> |
|                       | ➡ 活用    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家等の有効活用を促進</li> </ul>  |
| 特定空き家等に<br>対する措置      | ➡ 除却    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全となった空き家等の除却等の促進を含め、適正な管理を促進するなかで、住環境の向上を図る</li> </ul>  |



## 第4章 空き家等対策の基本的な施策

### 1 空き家等の適正な管理の促進

#### (1) 空き家化の予防

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、適正な維持管理を求めます。また、新たな住宅等の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空き家等の発生を抑制します。

##### ① 市民意識の醸成

空き家等の所有者以外にも含めた市民全員への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から空き家等にならないよう意識付けを行い、空き家等対策に対する市民意識の醸成・啓発を図ります。

###### [主な取組]

- アンケート等による空き家等の所有者意向の把握
- ポスターや市の広報・ホームページ、市民講座等を活用した市民への情報発信
- 持ち家に居住する高齢者に対する相続対策の周知・啓発活動等の実施
- 専門家や民間事業者と連携した相談体制、コンサルティング体制の整備

##### ② 安心して住み継がれる住まいづくり

住宅の安全性や質を高める住宅改修により、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいを形成するとともに、所有者が変わった際にも相続、売買等が容易に行えるよう、住宅ストックの適正な維持管理や質の向上を図ります。

###### [主な取組]

- 市、県等の制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進
- 住宅等のバリアフリー化に関する意識の啓発・向上
- 維持管理、リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

#### ■国指針 空家等対策計画に定める事項

##### (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

##### 【(参考) 他自治体の事例】

|    |   |
|----|---|
| A市 | (1) 所有者等と地域、行政との連携<br>(2) 所有者等の意識の涵養、理解の促進のための情報提供<br>(3) 窓口体制の確立<br>(4) 民間団体等のサービス情報活用 |
| B市 | (1) 市民意識の醸成・啓発<br>(2) 相談支援・住宅ストックの良質化の研究<br>(3) 地域支援                                    |

## (2) 空き家等の適正な維持管理

管理不全となる空き家等の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適正な維持管理を促進します。

### ① 所有者の意識啓発

空き家等は、所有者等の財産であることから、所有者等による空き家等の適正な維持管理を促進するため、所有者等に対する情報提供、相談受付などの必要な支援を行います。

#### [主な取組]

- アンケート等による空き家等の所有者意向の把握（再掲）
- ポスターや市の広報・ホームページ、市民講座等を活用した市民への情報発信（再掲）
- 空き家等の管理に関するガイドブックやセルフチェックシートの作成
- 専門家や民間事業者と連携した相談体制、コンサルティング体制の整備（再掲）

### ② 地域と連携した空き家等の見守り体制の整備

所有者等が高齢の場合や市外に居住している場合など、所有者自身で維持管理を行うことが困難なケースを想定して、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<sup>注1</sup>に基づくシルバー人材センターの紹介
- 不動産事業者等が提供する空き家等見守りサービスに関する情報提供
- 自治会との連携等による地域を単位としたボランティアの検討

### ③ 空き家等の管理者の特定

所有者の所在が不明又は死亡しているなどの場合、各種行政情報や諸制度を活用して空き家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど空き家等の適正管理を促します。

#### [主な取組]

- 不在者財産管理制度・相続財産管理制度<sup>注2</sup>の活用を検討
- 応急代行措置<sup>注3</sup>の実施

### 注1 空き家等の適正管理に関する協定 **【那須塩原市の制度】**

那須塩原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（月）に「空き家等の適正管理に関する協定」を締結しました。

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ます。シルバー人材センターは、空き家等の所有者との契約を行い、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!**

当センターでは、高齢化が進む中、空き家等の適正管理に関する相談が増えています。この協定は、空き家等管理センターが中心となり、市が支援することにより、空き家等の適正管理を促進し、市民生活に貢献することを目的として締結しました。

**空き家管理 基本料金 1 戸 2,000 円**  
※基本料金以外に、作業時間、作業内容により追加料金がかかります。

1. 目視点検及び点検
2. 除草及び清掃
3. 樹木の剪定
4. その他（所有者の要望による）

**空き地管理 基本料金 1 戸 1,500 円**  
※基本料金以外に、作業時間、作業内容により追加料金がかかります。

1. 目視点検及び点検
2. 除草及び清掃
3. 樹木の剪定
4. その他（所有者の要望による）

協定を締結後、当センターで作業可能な空き家・空き地、空き地等について、お問い合わせください。

公益社団法人 那須塩原市シルバー人材センター  
〒320-0044 那須塩原市那須野分府 1-2-20  
電話 0287-64-0099 0287-64-0098  
FAX 0287-64-0097

**追加作業をご依頼の際は、再度費用を確認し  
料金をお支払いください。**

お問い合わせ・ご相談は、0287-64-0099 へ

0287 追加作業一覧表（原則1戸1回の追加作業を2回まで含む）

| 作業名   | 作業内容            | 備考             |
|-------|-----------------|----------------|
| 伐木    | 伐木作業（伐木、運搬、処分）  | 伐木作業、伐木、運搬、処分  |
| 草刈    | 草刈作業（草刈、運搬、処分）  | 草刈作業、草刈、運搬、処分  |
| 除草    | 除草作業（除草、運搬、処分）  | 除草作業、除草、運搬、処分  |
| 樹木の剪定 | 樹木の剪定（剪定、運搬、処分） | 樹木の剪定、剪定、運搬、処分 |
| その他   | その他（所有者の要望による）  | その他（所有者の要望による） |

0287 応急代行の申し込み、作業可能な一覧表

| 作業名  | 作業内容             | 備考              |
|------|------------------|-----------------|
| 応急代行 | 応急代行（応急代行、運搬、処分） | 応急代行、応急代行、運搬、処分 |
| 応急代行 | 応急代行（応急代行、運搬、処分） | 応急代行、応急代行、運搬、処分 |
| 応急代行 | 応急代行（応急代行、運搬、処分） | 応急代行、応急代行、運搬、処分 |

0287-64-0099 へお問い合わせください。

注<sup>2</sup> 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。

注<sup>3</sup> 応急代行措置 【那須塩原市の制度】

条例第 10 条には、「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る。」と規定されています。

（事例 1：盛岡市）人通りが多い場所で軒天の一部が落下し、危険性が高いことから、破損した軒天部分を撤去し、落下防止ネットを設置

（事例 2：秋田市）空き家の屋根材や外壁等の落下・飛散により、道路や公園等を利用する市民に危害を及ぼすおそれがある場合に行う、シートでの覆い、防護ネット措置等の軽易な措置を想定



■国指針 空家等対策計画に定める事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

【(参考) 他自治体の事例】

|     |   |
|-----|---|
| A 市 | (1) 所有者責任<br>(2) 相談体制の整備<br>(3) 周知・啓発                                 |
| B 市 | 適正管理促進<br>(1) 意識啓発<br>(2) 相談体制の整備<br>(3) 市民等との協働による対策<br>(4) 空家等の実態把握 |
| C 市 | (1) 適正管理の周知<br>(2) 適正管理等に関するノウハウの提供                                   |

## 2 空き家等の活用の促進

### (1) 空き家等の市場流通

市場に流通している良質な住宅の情報を居住希望者に対し発信し、空き家への入居を支援します。また、空き家等の質的向上や賃貸・売買の際の信頼性確保等に対して支援を行うことにより、空き家等の円滑な市場流通化を促進します。

#### ① 空き家バンクの活用による定住等の促進

那須塩原市空き家バンク<sup>注1</sup>を活用して、良質な住宅の情報を発信することで、空き家を活用した定住等の促進を図ります。

##### [主な取組]

- ポスター等を活用した空き家バンク<sup>注1</sup>への物件登録の促進
- 空き家バンク<sup>注1</sup>の利用に伴う補助金制度の周知・普及による定住等の促進

#### ② 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

中古住宅を安心して取引するため、中古住宅の建物現況調査（インスペクション）<sup>※1</sup>や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。

##### [主な取組]

- 空き家利活用支援専門家派遣事業（栃木県）<sup>注2</sup>を活用した情報提供・相談体制の充実
- 建物現況調査（インスペクション）<sup>※1</sup>の普及
- 金融機関と連携した支援制度の検討
- DIY型賃貸借<sup>注3</sup>や定期借家制度等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供
- マイホーム借上げ制度<sup>注4</sup>の普及

#### ③ 空き店舗を活用した地域産業の活性化

空き店舗を活用した起業や雇用創出を促進することで、地域産業の活性化を図ります。

##### [主な取組]

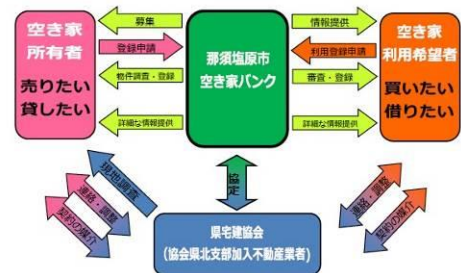
- 空き店舗・廃旅館等をリノベーション<sup>※2</sup>することによるサテライトオフィス<sup>※3</sup>誘致
- 空き店舗対策事業（チャレンジショップ）<sup>注5</sup>による中心市街地の活性化

#### 注1 那須塩原市空き家バンク 【那須塩原市の制度】

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、那須塩原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。



#### 〈用語の説明〉

※1 建物現況調査（インスペクション）：建物の劣化状況や欠陥の有無などを把握するための調査。国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」参照。

※2 リノベーション：大規模な改修工事を行い、既存の建物の性能を向上させたり価値を高めたりすること。

※3 サテライトオフィス：企業等の本拠から離れた所に設置された事務所のこと。

注<sup>2</sup> 空き家利活用支援専門家派遣事業

【栃木県の制度】

栃木県では、空き家の所有者または管理者の方で、空き家の利活用(リフォーム、売却、賃貸等)をお考えの方を対象に、建築士による現地相談を実施しています。



注<sup>3</sup>DIY型賃貸借のすすめ

【国のガイドブック】

国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、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。



注<sup>4</sup> 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)のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転賃しています。

那須塩原市は、この制度の取扱窓口の認定を受けています。

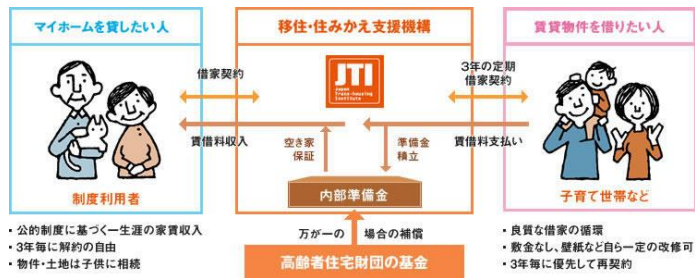


図:一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI) ホームページより引用

注<sup>5</sup> 空き店舗対策事業(チャレンジショップ) 【那須塩原市の制度】

那須塩原市商工会及び西那須野商工会では、市内中心市街地の活性化を図るため、市内中心市街地の空き店舗を賃借して創業される方に対して、家賃の一部を助成する「空き店舗対策事業(チャレンジショップ)」を実施しています。



■国指針 空家等対策計画に定める事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。

【(参考) 他自治体の事例】

|    |   |
|----|---|
| A市 | 流通(売却や賃貸化など)による活用の促進<br>(1)相談しやすい体制の構築・周知 (2)需要と供給のマッチング (3)改修による空家等の再生 |
| B市 | (1)空き家バンク、空き店舗対策の推進 (2)空家等の流通促進   |
| C市 | (1)空家等の利活用に対する支援 (2)空き家バンク制度の充実   |

## (2) 地域資源としての活用

地域の課題や需要に合わせて、空き家等の他用途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します。

### ① 地域課題に応じた空き家等活用・跡地活用

地域ごとの課題に応じた空き家等の地域貢献のための活用方策を検討することで、地域の拠点づくりや地域コミュニティの活性化など持続可能な地域づくりを推進します。

#### [主な取組]

##### ● 地域の政策課題に応じた活用方策の検討

(定住促進) 古民家等を活用したお試し居住(移住体験)の推進

(立地適正化) 空き家を活用したまちなか居住の促進

(住宅セーフティネット<sup>※1</sup>) 住宅確保要配慮者向け住宅の供給

(高齢者住宅) サービス付き高齢者向け住宅<sup>※2</sup>、グループリビング<sup>※3</sup>等の供給

(高齢者福祉) 介護保険事業所や地域での居場所づくりの場等としての活用

(子育て支援) 子育てサロン、多世代交流施設の整備

(地域コミュニティ) 地域の集会所やサロン、コミュニティスペースの整備

(観光振興) 観光交流施設や酪農体験施設等としての活用

### ② 地域貢献活用のための企画・運営支援の検討

地域住民等による空き家等活用をきっかけとした地域づくりを推進するため、モデル地区におけるワークショップ<sup>※4</sup>の開催など、地域貢献活用のための企画・運営に関する支援方策を検討します。

#### [主な取組]

##### ● 空き家等実態調査結果を踏まえたモデル地区における空き家等活用ワークショップ<sup>※4</sup>の開催

##### ● 空き家等の所有者と活用希望者を繋ぐマネージャー・コーディネーター<sup>※5</sup>設置の検討

##### ● 社会福祉協議会等と連携した活用希望者に対する勉強会の開催

#### (用語の説明)

※<sup>1</sup> 住宅セーフティネット：低所得者や高齢者、障害者など、自力で住宅を確保することが困難な人が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような仕組みのこと。

※<sup>2</sup> サービス付き高齢者向け住宅：バリアフリー構造などを有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

※<sup>3</sup> グループリビング：比較的元気な高齢者が、仲間同士で助け合いながら共同生活を営む住居のこと。

※<sup>4</sup> ワークショップ：参加者同士が意見交換や共同作業を行う体験型講座のこと。

※<sup>5</sup> マネージャー・コーディネーター：空き家等の所有者の希望と、活用したい人の希望を聞いて、双方を調整する役の人のこと。

■国指針 空家等対策計画に定める事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

【(参考) 他自治体の事例】

|     |   |
|-----|---|
| A 市 | (1) 未利用空家等と跡地の利活用<br>(2) リフォーム（リノベーション）・除却等の支援制度の検討 |
| B 市 | (1) 地域による課題解決の支援<br>(2) 多様な主体との連携・情報共有              |
| C 市 | 地域による活用への支援<br>(1) 支援制度<br>(2) 地域の体制整備や意識改革         |

### 3 特定空き家等に対する措置

#### (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深刻な影響を及ぼしている空き家等について、特定空き家等と認定し、空き家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行うことで、生活環境の保全を図ります。

##### ① 立入調査（法第9条第2項、条例第7条）

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る。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する。

##### ② 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、調査審議する。

##### ③ 情報提供・助言等（法第12条）

市は、空き家等の所有者等に対し、空き家等の適切な管理を促すため、情報の提供、助言その他必要な援助を行う。

##### ④ 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することができる。

##### ⑤ 勧告（法第14条第2項、条例第9条第1項）

市長は、④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することができる。

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らない。

市長が特定空き家等の所有者等に対し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することとする。

#### ■固定資産税等の住宅用地特例（住戸一戸あたり）

| 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

(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（ただし、その上に存在する家屋の総床面積の10倍までの土地）



⑥ 命令（法第 14 条第 3 項）

⑤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、市長はその者に対し、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る。

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らない。

⑦ 標識の設置・公示（法第 14 条第 11 項）

市長は、⑥の命令をした場合、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らない。

⑧ 公表（条例第 8 条）

市長は、⑥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る。

・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

⑨ 行政代執行（法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

市長は、⑥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る。

⑩ 略式代執行・公告（法第 14 条第 10 項）

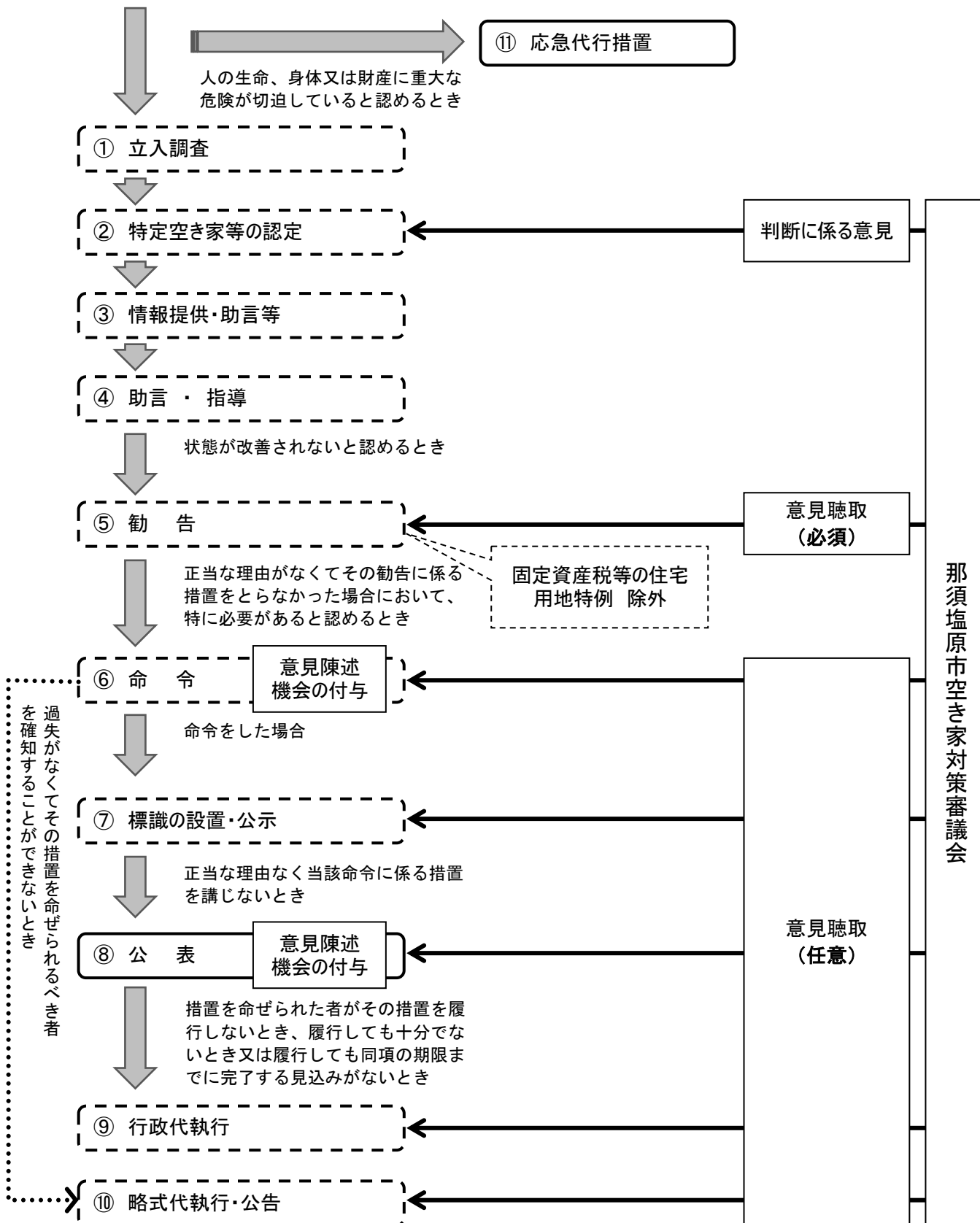
市長は、⑥の命令をしようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、事前に公告した上で、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

⑪ 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る。

■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  
所有者等への連絡・事情の把握等



## (2) 特定空き家等の認定基準

特定空き家等と疑われる空き家等についての判断基準を作成し、その基準に該当する空き家等について、審議会で調査審議を行い、特定空き家等の認定を行います。

### ■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<br>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）または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<br>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%超または損傷度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                                 | 草丈が概ね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概ね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汚破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   |

### (3) 所有者等に対する支援

特定空き家等と認定された空き家等の除却を促進し、周辺の生活環境の保全を図るため、解体に掛かる費用の補助を検討します。

#### [主な取組]

- 老朽化した空き家等の解体補助による除却の促進



#### ■国指針 空家等対策計画に定める事項

##### (6) 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

「特定空き家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空き家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空き家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空き家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

#### 【(参考) 他自治体の事例】

| 自治体 | 概要   |
|-----|--|
| A 市 | ・倒壊や建築部材などが飛散する恐れのある危険な空き家の解体工事にかかる費用の一部を補助する（補助の対象となる経費の2分の1以内、補助限度額30万円）                   |
| B 市 | ・倒壊等のおそれがあり、又は、将来的に特定空き家等となる可能性がある空き家の解体工事に係る費用に対し、工事費用の3分の1限度（上限10万円）を補助する                  |
| C 市 | ・特定空き家等に認定され、解体及び撤去の指導対象となる建物について、工事完了後、市の空き家・空き地活用バンクに登録することを条件に、対象工事費用の1/2以内（50万円上限）の助成を行う |

## 第5章 計画の推進に向けて

### 1 空き家等に関する対策の実施体制

#### (1) 市の実施体制

空き家等に関する対策を推進するには、市民を始め、市、事業者、関係機関・団体等、多様な主体による連携による取組が必要ですが、市内部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 空き家等対策の関係部署と相談窓口

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い合わせ窓口は空き家等対策担当課に一本化し、相談内容に応じて関係部署に振り分けを行い、情報を統括します。

##### ② 那須塩原市空き家対策審議会

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調査審議し、意見を述べるため、平成28年8月に那須塩原市空き家対策審議会を設置しました。審議会の組織と所掌事務は次の通りです。

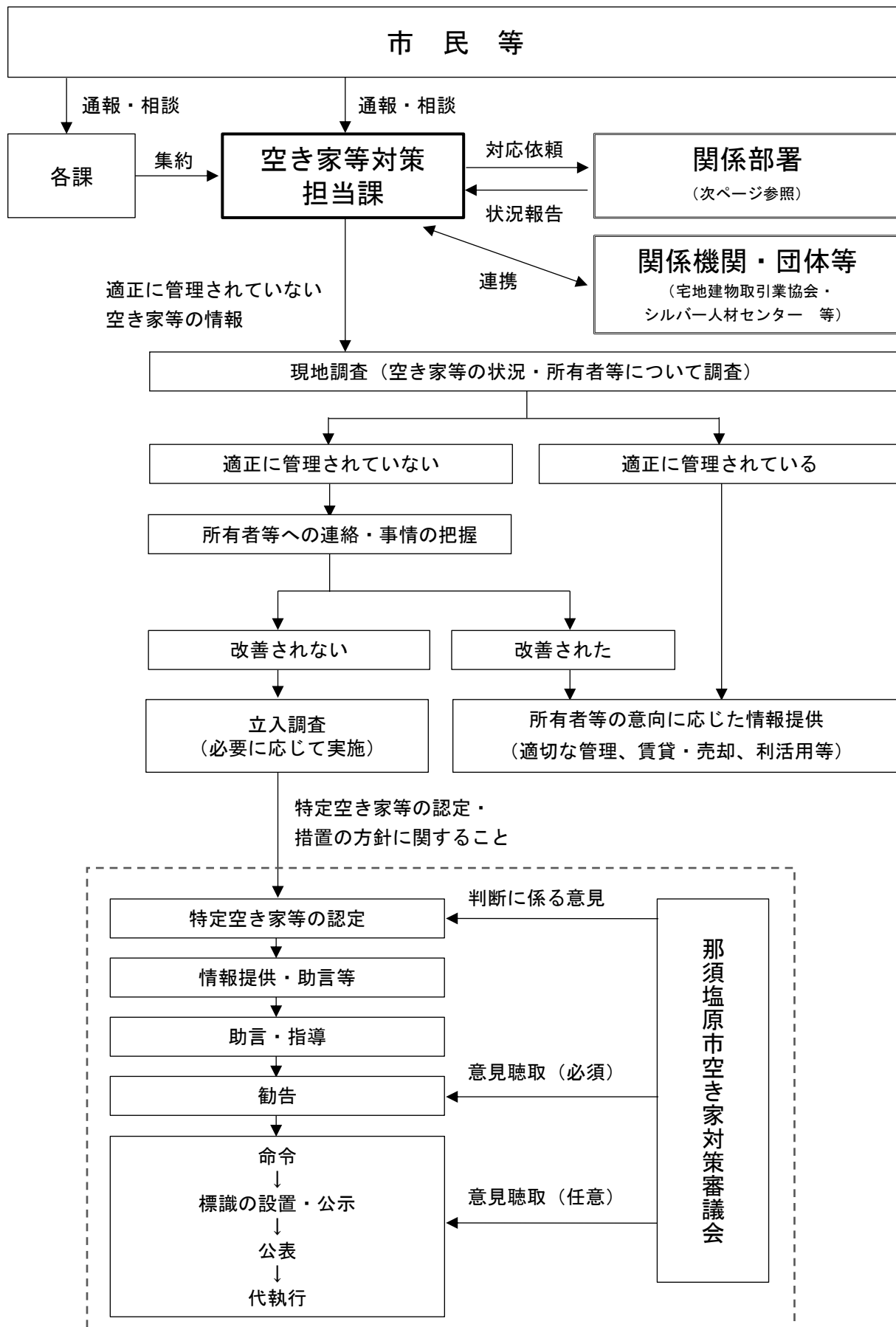
(組織)

- ・ 学識経験を有する者
- ・ 建築関係者
- ・ 不動産業関係者
- ・ 前3号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。

■市の実施体制



■庁内実施体制（平成 29 年 3 月 31 日現在※）

| 建設部            |  |
|----------------|--|
| 都市整備課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の適正な管理促進のための取組</li> <li>・那須塩原市空き家バンクの運用</li> <li>・特定空き家等に対する助言・指導等の措置</li> <li>・空き家等のデータベースの整備</li> <li>・空き家等対策計画の策定</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・空き家等に関する相談対応の統括</li> </ul> |
| 都市計画課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画の策定と居住誘導区域の設定</li> </ul>  |
| 建築指導課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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対応</li> <li>・建築物の耐震化促進の取組</li> </ul>  |
| 企画部            |  |
| 企画政策課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合計画等における空き家等に関連する政策の調整</li> </ul>   |
| シティプロモーション課    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の活用によるシティプロモーションや定住促進の取組</li> </ul>  |
| 市民協働推進課        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会との連携</li> </ul>   |
| 総務部            |  |
| 総務課            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の防災に関する取組</li> </ul>   |
| 課税課            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>  |
| 生活環境部          |  |
| 環境管理課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ねずみ、害虫など衛生上有害となる空き家等への指導</li> </ul>  |
| 環境対策課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>  |
| 生活課            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>   |
| 保健福祉部          |  |
| 社会福祉課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉協議会や民生委員との連携</li> <li>・空き家等を福祉活動の場として活用するための取組</li> </ul>  |
| 高齢福祉課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>   |
| 産業観光部          |  |
| 商工観光課          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗を活用した中心市街地活性化の取組</li> <li>・商工会との連携</li> </ul>  |
| 上下水道部          |  |
| 水道課            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>   |
| 支所             |  |
| 西那須野支所<br>塩原支所 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民からの相談受付</li> </ul>   |

※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) 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

## ■国指針 空家等対策計画に定める事項

### (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

### (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

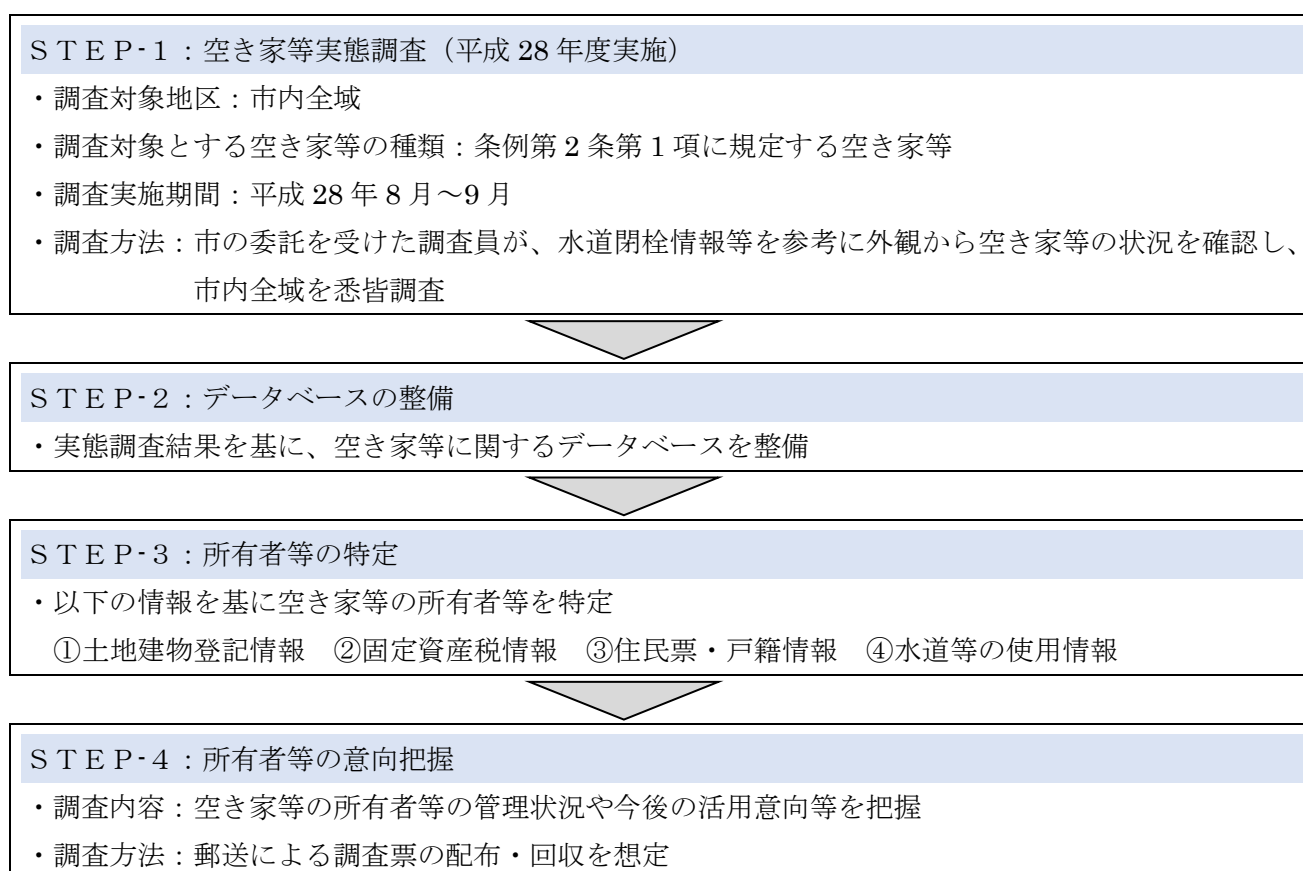


## 2 空き家等の継続的な調査・把握

### (1) 空き家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本市では、平成 28 年度に市内全域を対象とする空き家等実態調査を実施し、一定の把握を行いました。この調査結果を基に、空き家等に関するデータベースの整備について検討します。

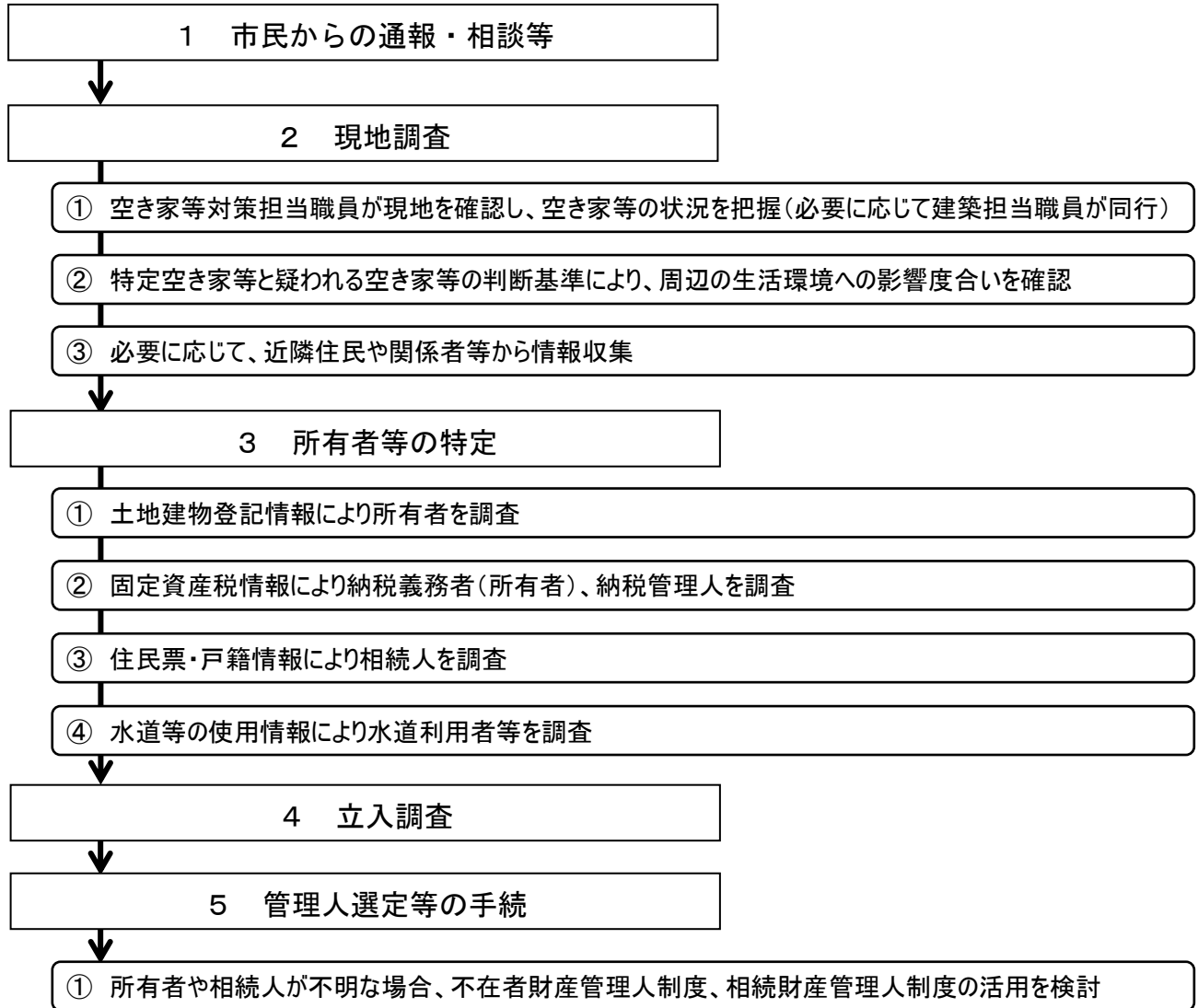
また、空き家等の対策の実施にあたり具体的な事業を検討するため、各種行政情報等を用いて空き家等の所有者等を特定し、アンケート等の方法により空き家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するための調査を行います。



## (2) 経常的な空き家等情報の把握

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、データベースを更新することで、経常的な空き家等情報の把握に努めます。

### ■調査の流れ



## (3) 定期的な空き家等調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、必要に応じて空き家等実態調査を実施し、市内の空き家等の実態を定期的に把握します。

### ■国指針 空家等対策計画に定める事項

#### (3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。



