

# 那須塩原市における空き家等の現状について

---

- I 空き家等の定義・・・・・・・・・・・・・1
- II 統計からみた空き家の現状・・・・・・・・・・・・・2
- III DID 地域の空き家等の現状・・・・・・・・・・・・・13

**【注釈】**  
統計資料の中には、対象の一部だけを抽出して調査する抽出調査が含まれるため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。  
また、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。



# I 空き家等の定義

## 1. 住宅・土地統計調査における定義

### 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」

上記以外の方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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

➔ 概ね3か月以上人が居住していない住宅

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特措法）における定義

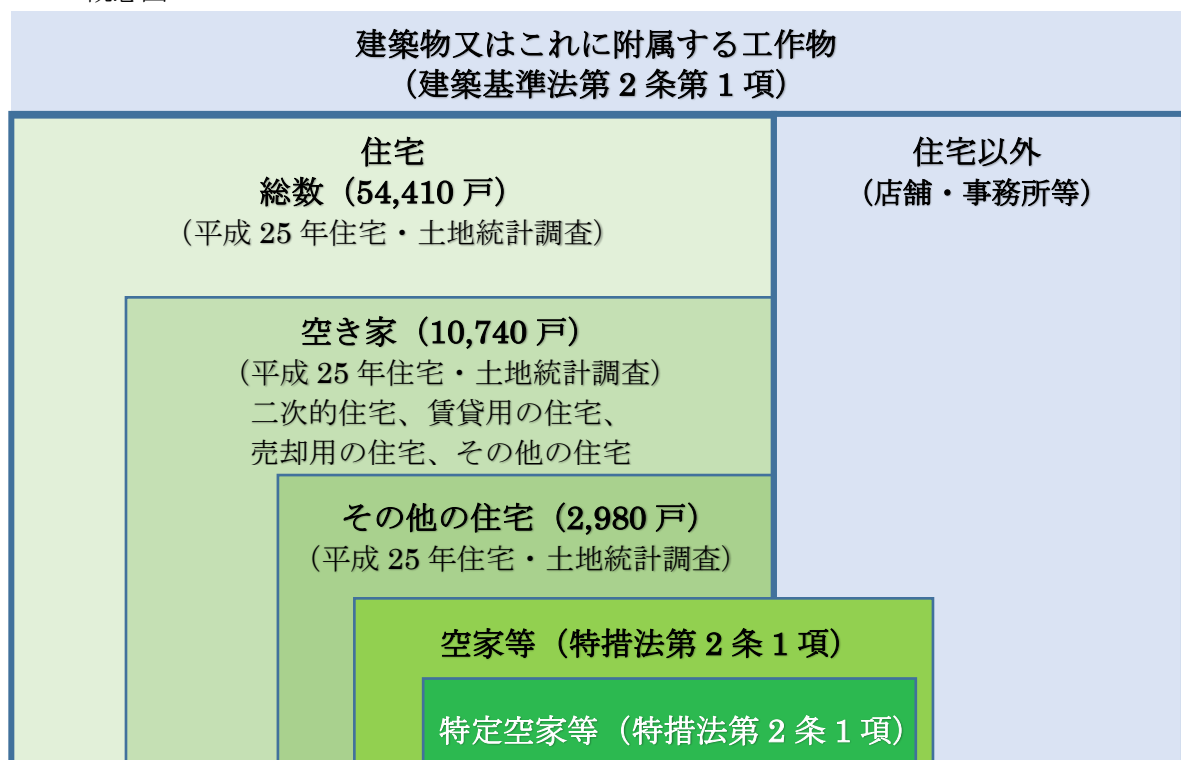
### ①「空家等」（空家等対策特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

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

➔ 概ね年間を通して使用実績がない建築物等

### ■概念図



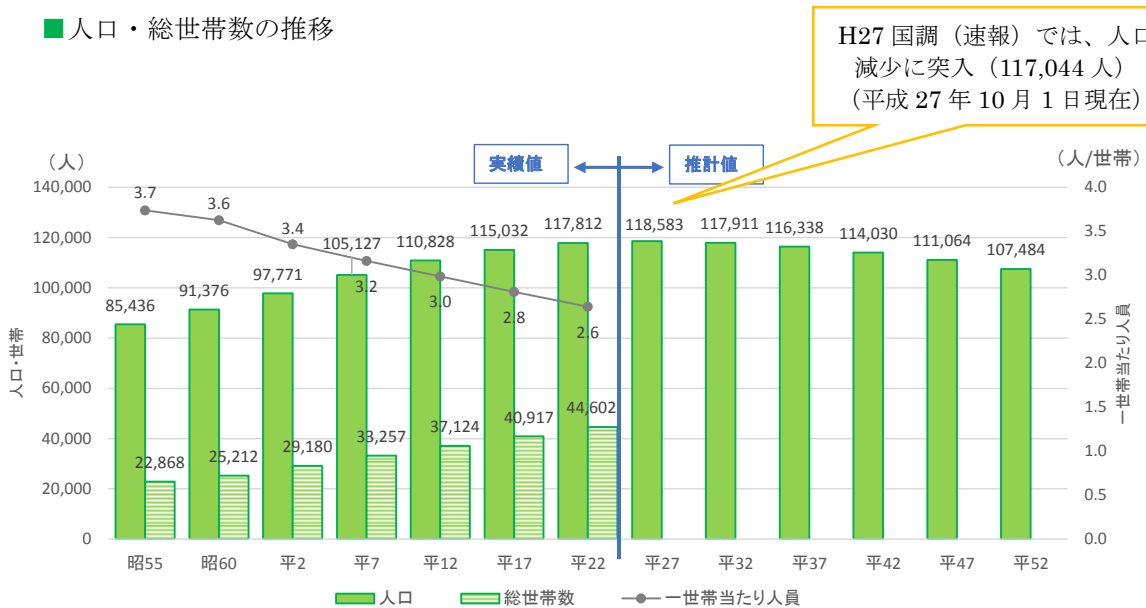
## II 統計からみた空き家等の現状

### (1) 人口・世帯・住宅等の状況

#### ①人口・世帯数の推移

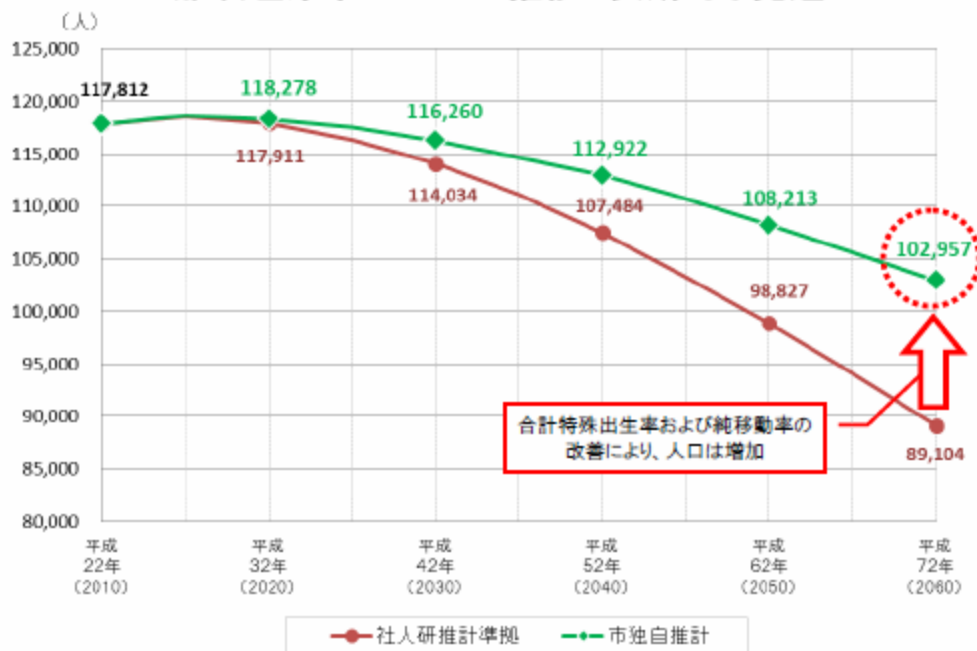
平成 27 年国勢調査（速報）によりますと、当市の総人口は 117,044 人で、年々減少すると予想されています。一方で、世帯数は平成 22 年まで増加を続け、世帯人員（1 世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。

#### ■人口・総世帯数の推移



資料：国勢調査（～平成 22 年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成 27 年～）

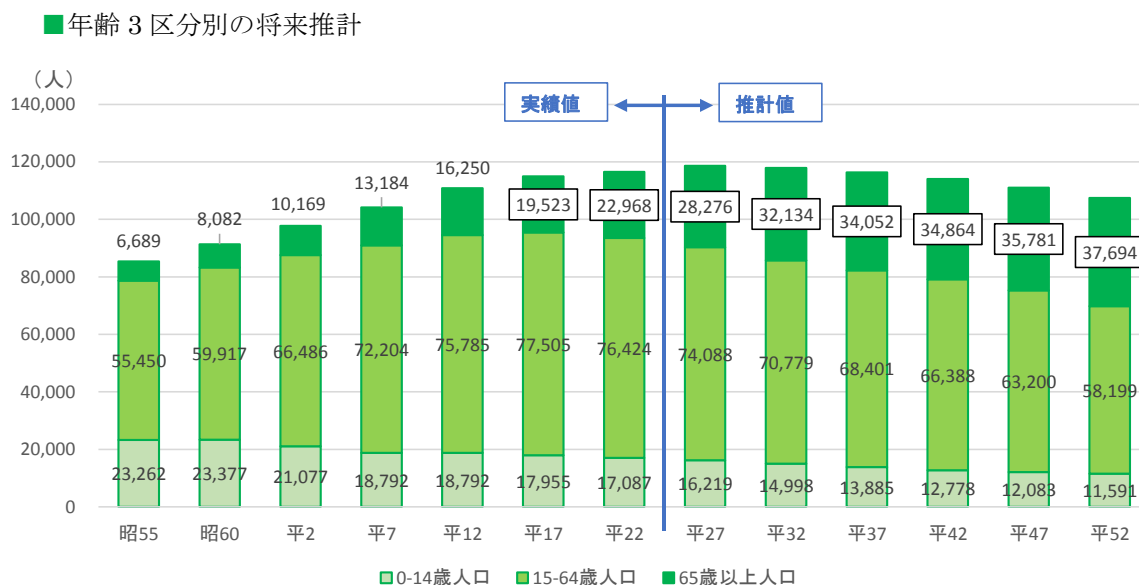
#### 那須塩原市の人口の推移と長期的な見通し



資料：那須塩原市定住促進計画（那須塩原市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

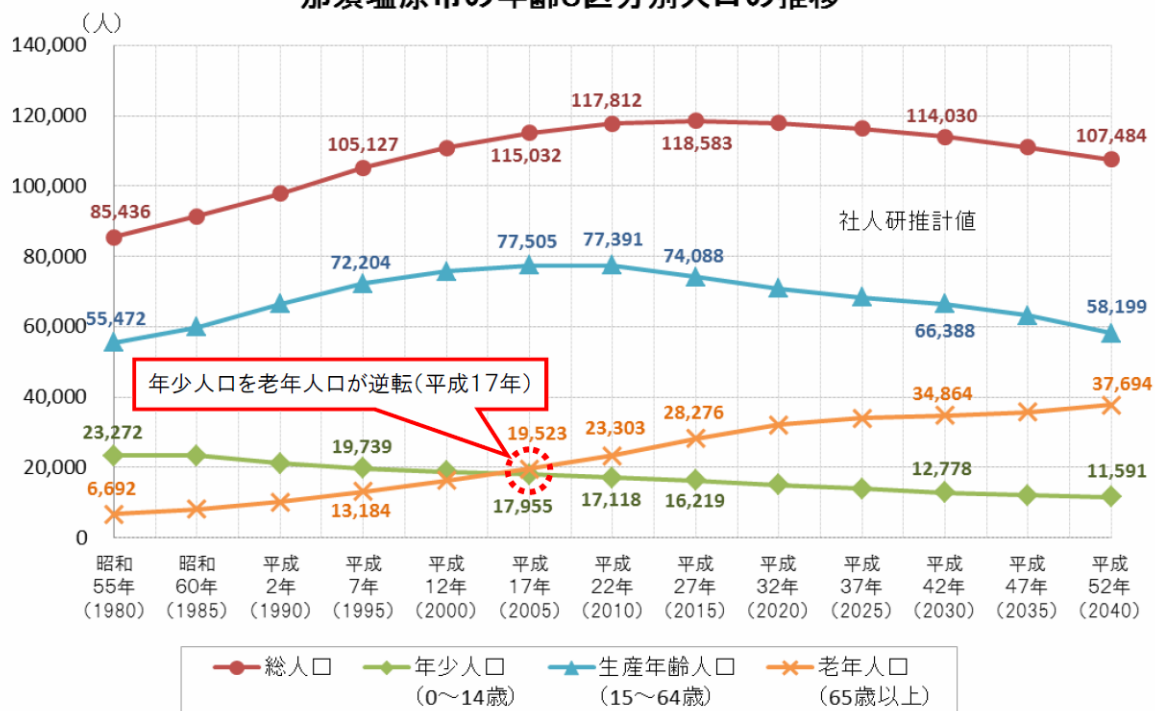
## ②年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口の推移を見ると、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。



資料：国勢調査（～平成22年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成27年～）

## 那須塩原市の年齢3区分別人口の推移



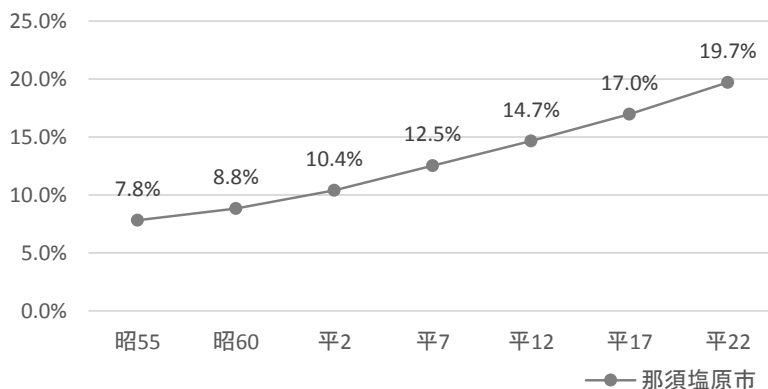
資料：那須塩原市定住促進計画（那須塩原市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

### ③高齢者

高齢化率は増加傾向にあり、平成 22 年にはほぼ 5 人に 1 人が高齢者となっています。

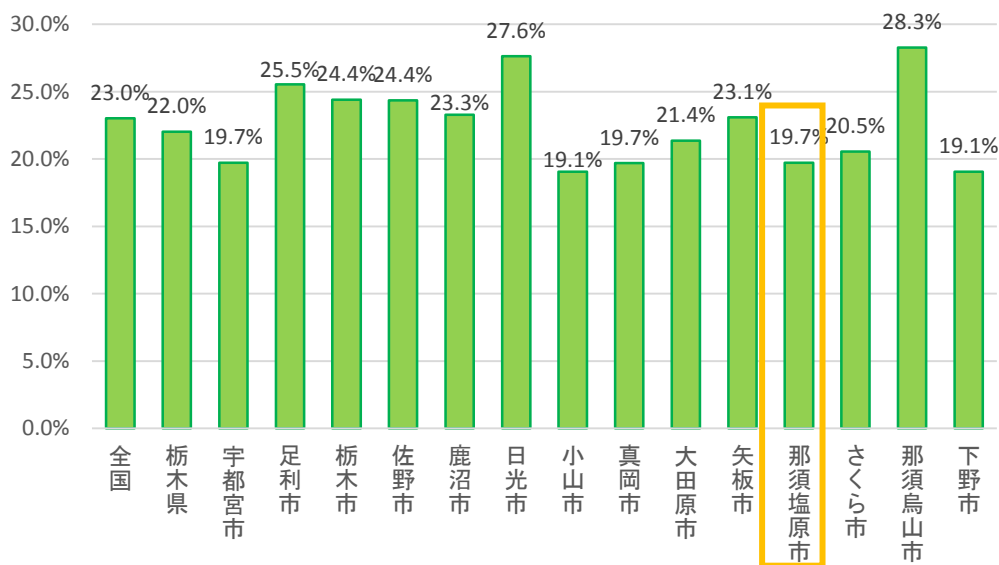
本市の高齢化率は 19.7%となっており、全国及び栃木県より低くなっていますが、人口将来推計及び高齢化率の推移から、今後高齢化率が増加することが予想されます。

#### ■ 高齢化率の推移



資料：平成 22 年国勢調査

#### ■ 全国及び栃木県内比較 高齢化率

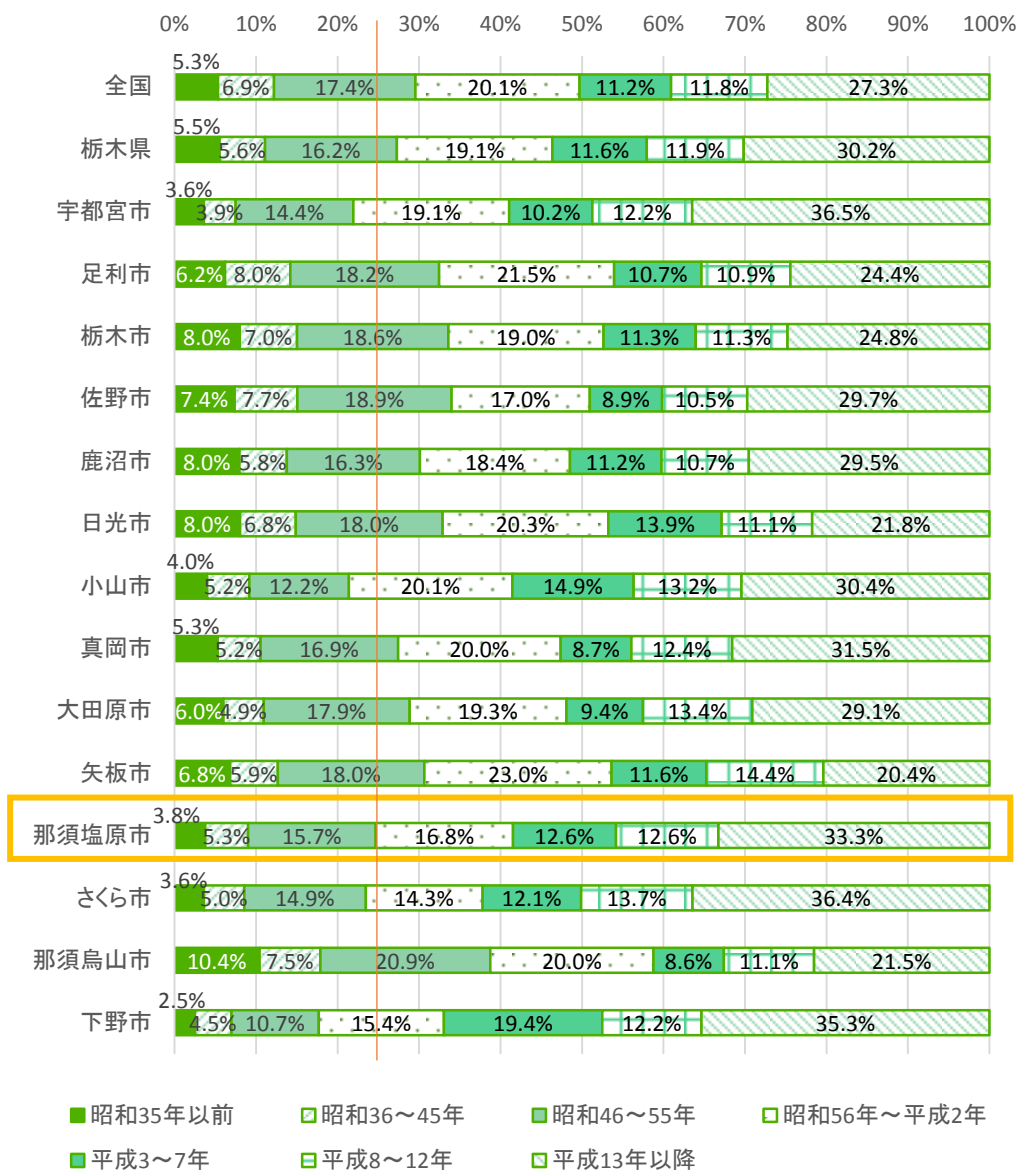


資料：平成 22 年国勢調査

#### ④建築時期別の住宅数

建築時期別の住宅数の割合は、旧耐震基準である昭和 55 年以前が 24.8%と、全国、栃木県より低くなっています。

■全国及び栃木県内比較 建築時期別住宅の割合



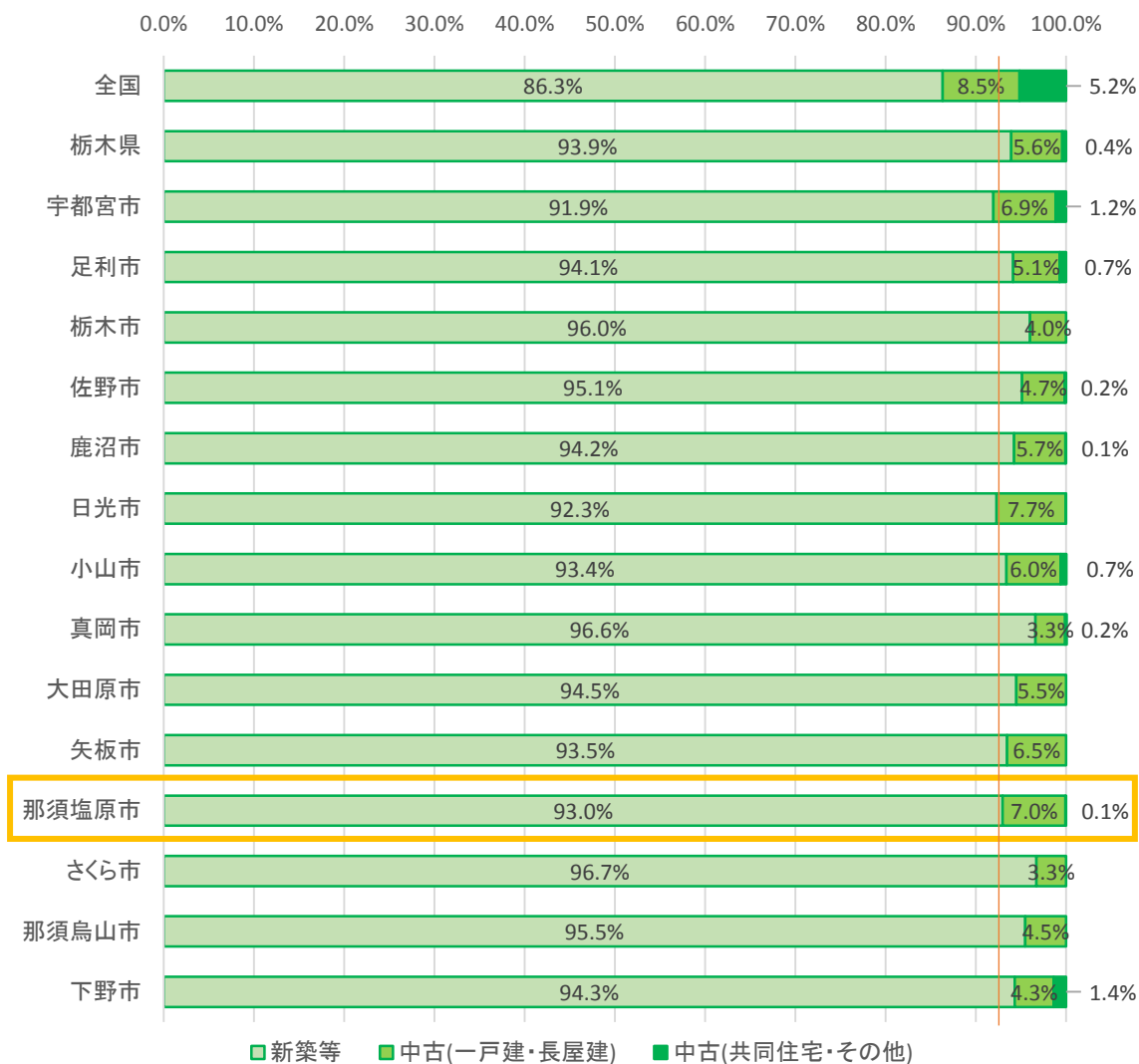
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### ⑤中古住宅取得状況

持ち家における中古住宅の取得割合は7.1%となっており、そのうち一戸建・長屋建が7.0%となっています。

本市と栃木県内の他市を比較すると、中古住宅の取得割合は宇都宮市、日光市に次いで高く、栃木県より高くなっています。

#### ■取得方法別持ち家割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

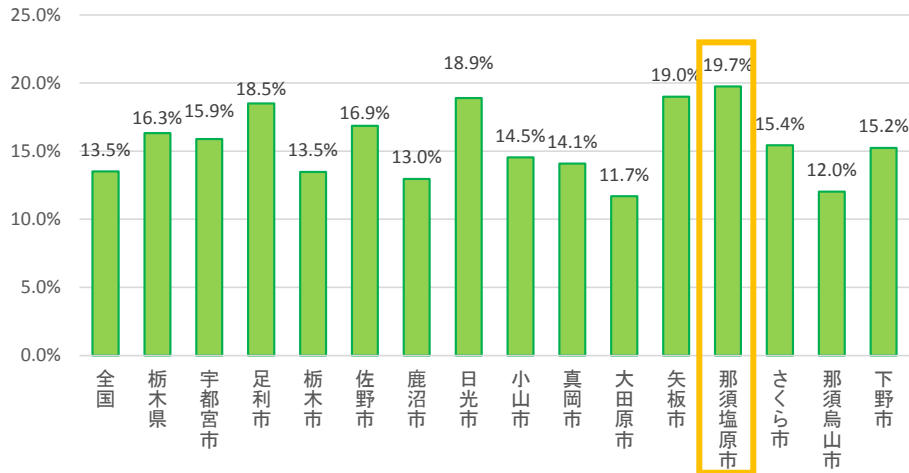


## (2) 空き家の状況

### ①住宅数及び空き家数

空き家率は19.7%、空き家は10,740戸となっており、全国及び栃木県の空き家率より高くなっています。

■全国及び栃木県内空き家率



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■住宅数の内訳

総数	住宅総数											住宅以外で人が居住する建物数	
	居住世帯あり			居住世帯なし									
	総数	同居世帯なし	同居世帯あり	総数	一時現在者のみ	空き家					建築中		
	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	建築中							
54,410	43,510	43,390	110	10,900	70	10,740	2,860	4,710	190	2,980	100	50	(人)
100.0%	80.0%	79.7%	0.2%	20.0%	0.1%	19.7%	5.3%	8.7%	0.3%	5.5%	0.2%		(%)

#### 〈用語の説明〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

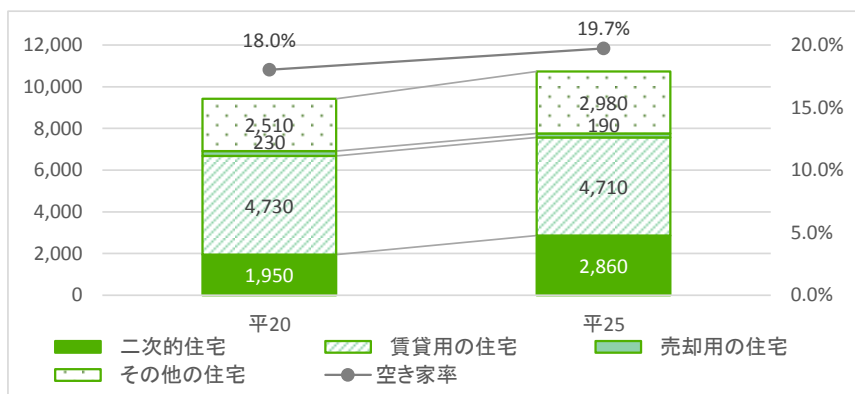
その他の住宅：上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

○ 空き家の種類の比較

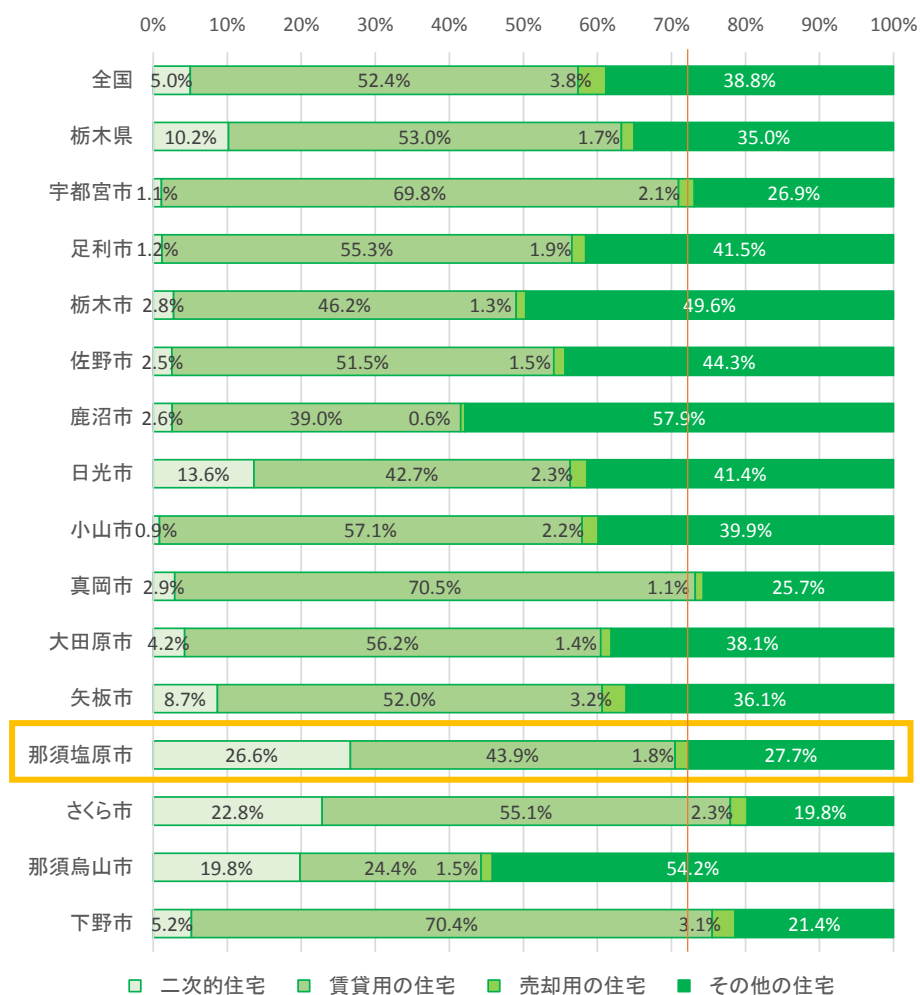
種類別にみた空き家の状況は、空き家率は5年間で1.7ポイント増となっており、そのうち別荘やセカンドハウスになっていると考えられる「二次的住宅」は910戸増加しています。

全国及び栃木県内で比較すると、「二次的住宅」が26.6%と県内で最も高くなっています。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が全体の45.7%となっています。「その他の住宅」は27.7%と全国及び栃木県より低くなっています。

■ 空き家の種類



■ 全国及び栃木県内と比較した空き家の分類



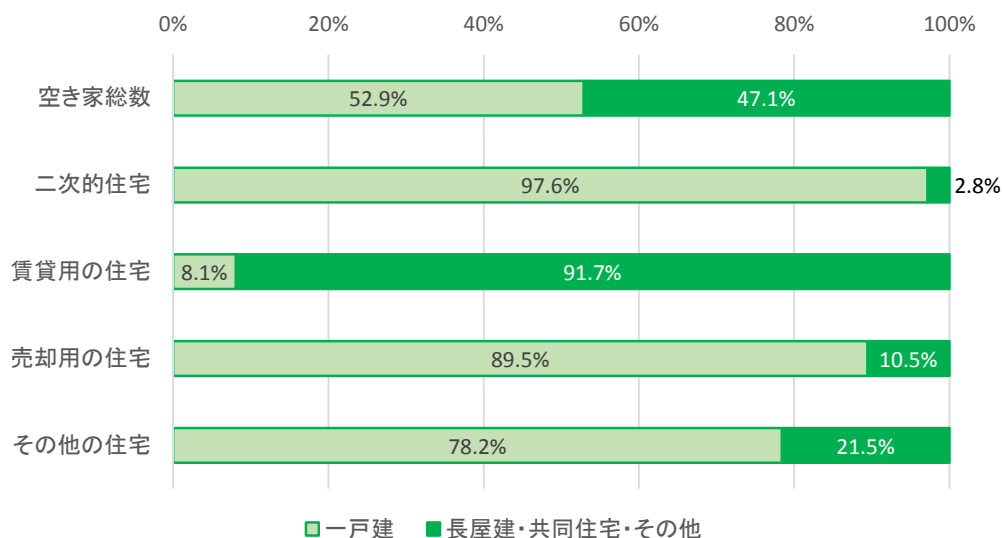
資料：平成25年住宅・土地統計調査

## ②空き家の種類

### ○ 利用状況別

空き家を利用状況別にみると、「二次的住宅」及び「売却用の住宅」の約9割は一戸建となっています。「賃貸用の住宅」の約9割が共同住宅等となっています。「その他の住宅」の約8割が一戸建となっています。

■ 空き家の利用状況別分類割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 空き家の建て方分類実数値

(戸)

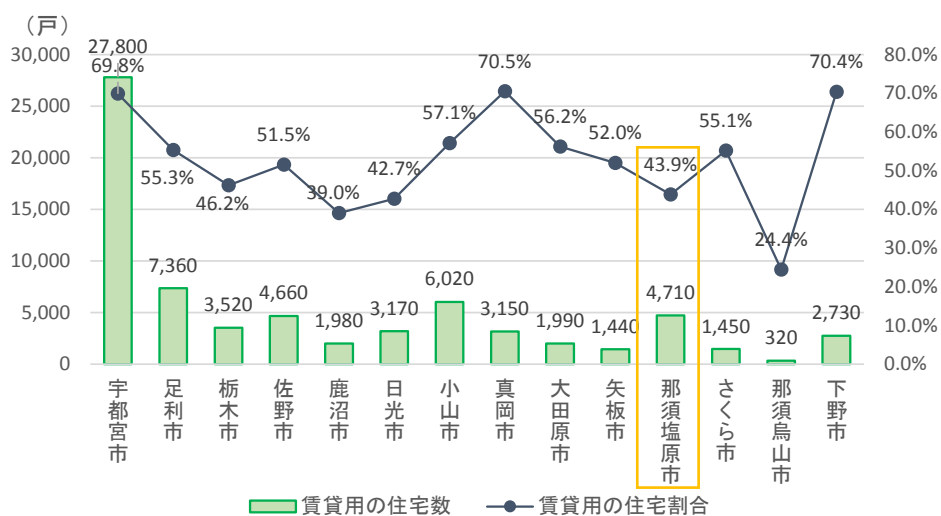
	総数	一戸建	
		総数	長屋建・共同住宅・その他 総数
空き家総数	10,740	5,680	5,060
二次的住宅	2,860	2,790	80
賃貸用の住宅	4,710	380	4,320
売却用の住宅	190	170	20
その他の住宅	2,980	2,330	640

資料：平成25年住宅・土地統計調査

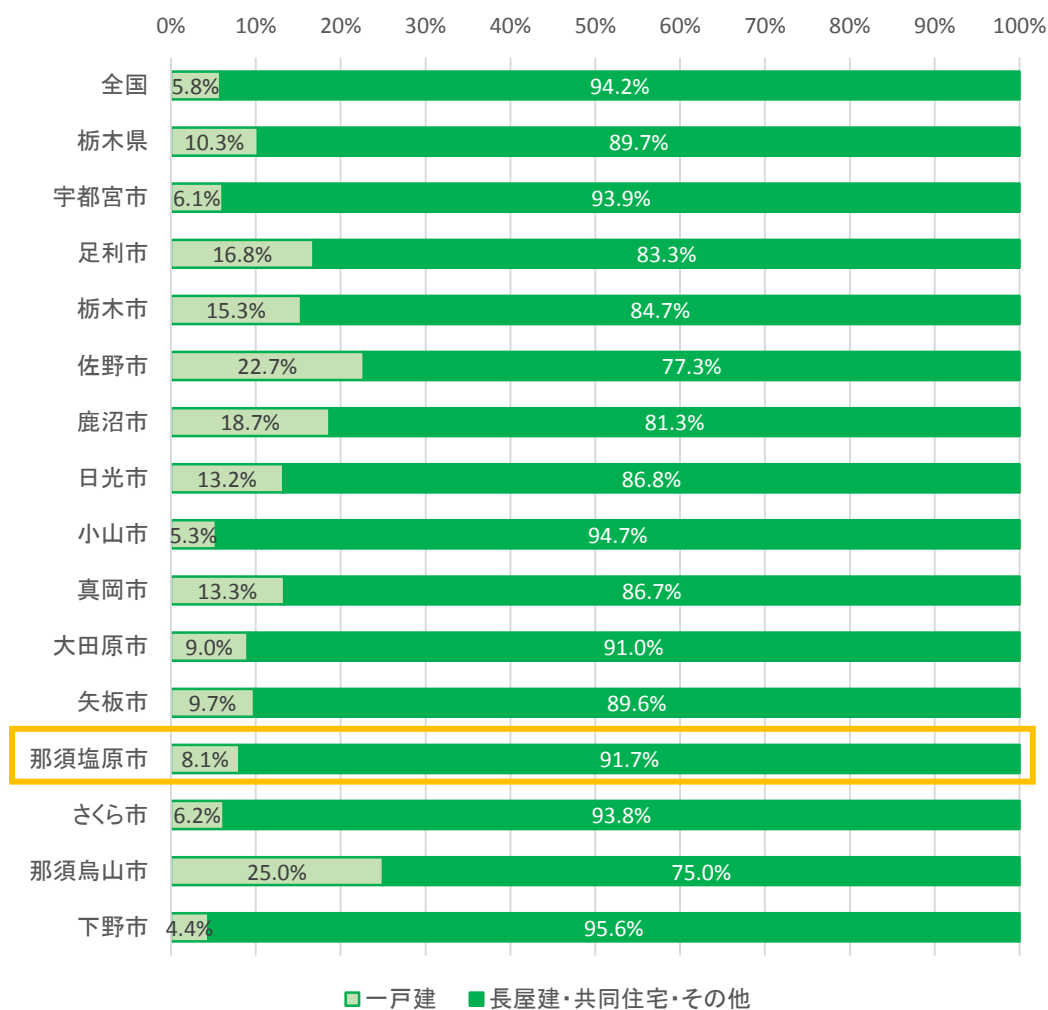
○ 賃貸用の住宅

「賃貸住宅」の空き家を建て方別にみると、「一戸建」が8.1%、「長屋建・共同住宅・その他の住宅」が91.7%と、「長屋建・共同住宅・その他の住宅」の割合が多くなっています。

■ 栃木県内比較 空き家の「賃貸用住宅」総数及び割合



■ 全国及び栃木県内比較 建て方別空き家の「賃貸用住宅」割合

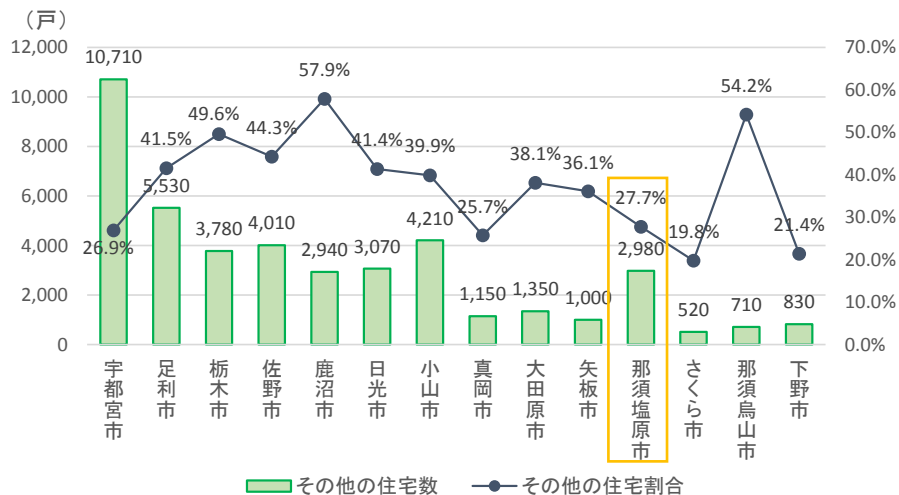


資料：平成25年住宅・土地統計調査

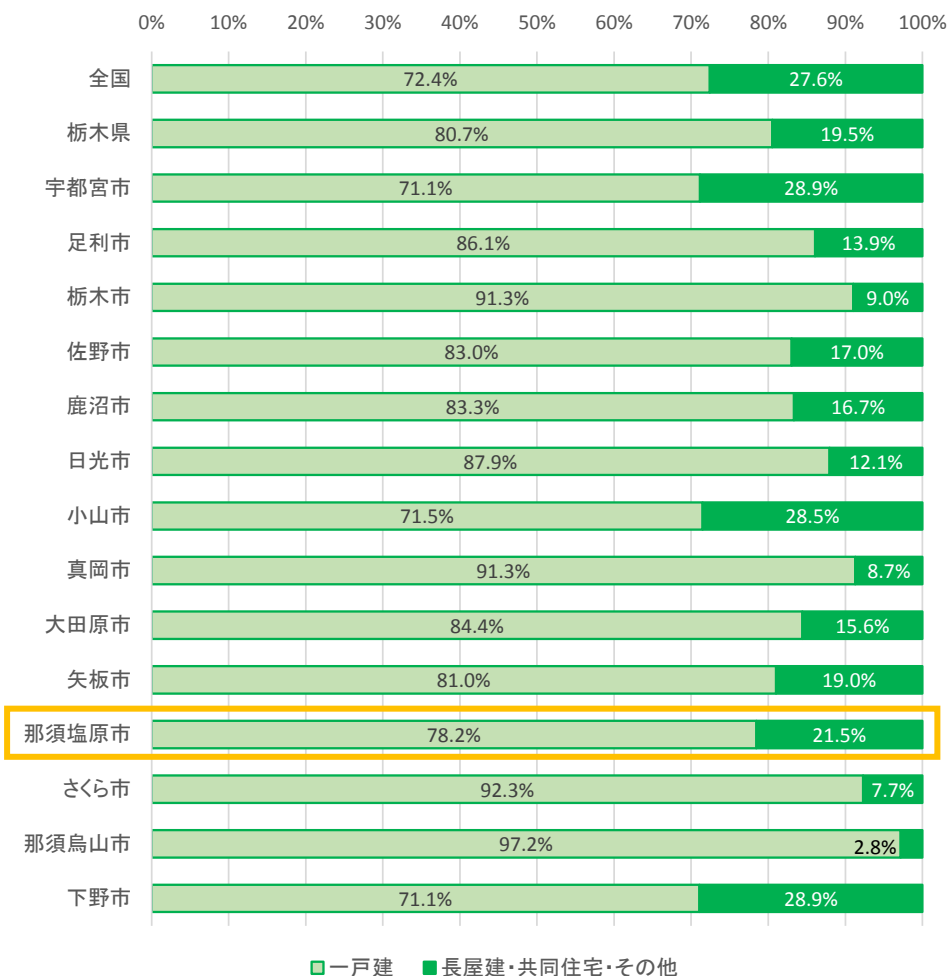
○ その他の住宅

「その他の住宅」の空き家を建て方別にみると、一戸建住宅が78.2%、長屋建・共同住宅・その他の住宅が21.5%と、一戸建の割合が非常に高く、宇都宮市、下野市、小山市に次いで高い値となっています。

■ 栃木県内比較 空き家の「その他の住宅」総数及び割合



■ 全国及び栃木県内比較 建て方別空き家の「その他の住宅」割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

### ③空き家の腐朽・破損の現状

種類別に空き家の腐朽・破損ありとなしの割合を比較すると、賃貸用及び売却用の住宅で腐朽・破損なしが共に70%以上を占めており、現状で流通可能な状態にあるが空き家になっている状況のものが多く存在すると考えられます。

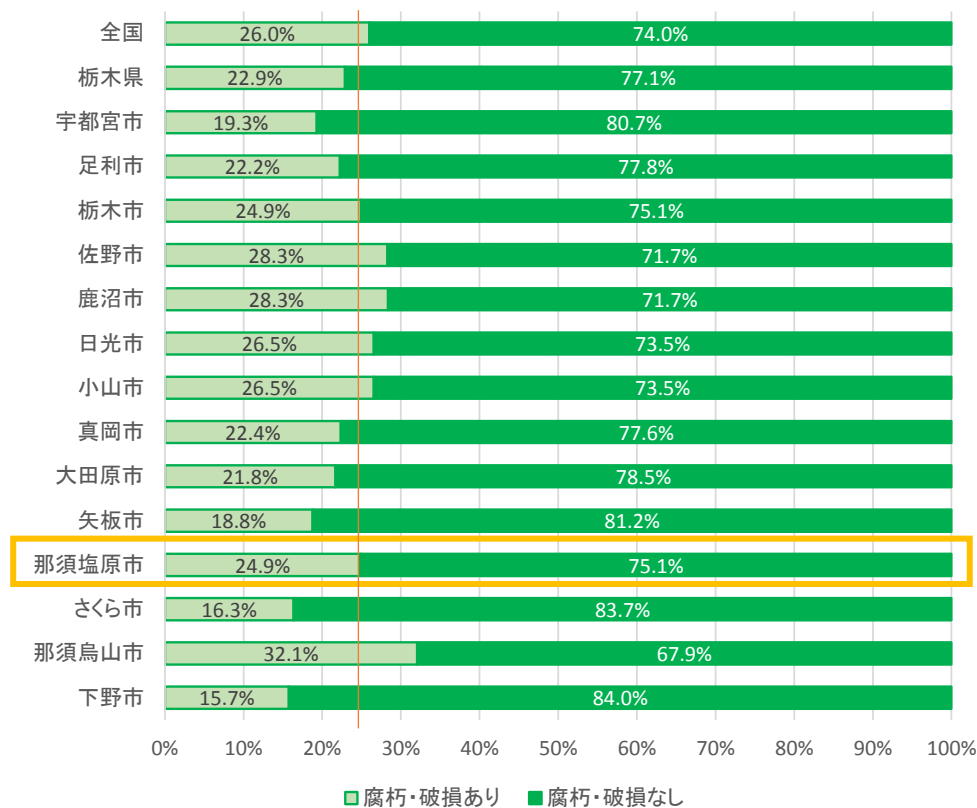
また、腐朽・破損がある空き家率(24.9%)を比較すると、全国(26.0%)より1.1ポイント低く、栃木県(22.9%)より2.0ポイント高くなっています。

#### ■ 空き家の分類と腐朽・破損

空き家	10,740 100.0%	二次的住宅	2,860 26.6%	腐朽・破損あり	830 29.0%
				腐朽・破損なし	2,040 71.3%
		賃貸用の住宅	4,710 43.9%	腐朽・破損あり	1,000 21.2%
				腐朽・破損なし	3,710 78.8%
		売却用の住宅	190 1.8%	腐朽・破損あり	30 15.8%
				腐朽・破損なし	160 84.2%
		その他の住宅	2,980 27.7%	腐朽・破損あり	810 27.2%
				腐朽・破損なし	2,170 72.8%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### ■ 全国及び栃木県内比較 腐朽・破損別



資料：平成25年住宅・土地統計調査

### Ⅲ DID（人口集中地区）地域の空き家等の現状

那須塩原市D I D（人口集中地区）地域にて、自治会の協力のもと空き家の調査を行いました。

#### （1）調査の概要

##### ① 那須塩原市D I D（人口集中地区）地域

黒磯地区、西那須野地区の2か所のDID地域で調査を行いました。



##### ② 空き家の定義

本調査における「空き家」とは、一戸建ての建物で普段、人が住んでいない、使用されていない住宅、事務所、店舗、倉庫等としました。

空き家となるもの	空き家としないもの
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 普段から誰も住んでいない。</li><li>・ 建物の状態は良好だが普段人が住んでいない。</li><li>・ 貸店舗等で管理会社の看板があるが使用されていない。</li><li>・ 一戸建てのアパート、倉庫は調査対象とする。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ アパートやテナントで集合住宅のものは対象外とする。</li><li>・ 使われていない店舗だが、店舗併用住宅でその建物に人が住んでいる。</li></ul>

##### ③ 調査内容

自治会からの情報に基づき、1棟ごとに目視による現地確認を行い、水道及び電気の使用状況を基に空き家の判定を行いました。

##### ④ 状態の判定

現状で居住又は使用の可否について調査員の視点で判定を行いました。

##### ⑤ 調査期間

平成27年1月13日～3月20日

## (2) 調査結果

現状で居住又は使用の可否について調査員の視点で判定を行いました。

### ■調査対象地区合計

	計	住宅	店舗	事務所	倉庫等
区内建物	9,825	7,906	628	390	901
空き家件数	559	484	46	11	18
空き家率	5.7%	6.1%	7.3%	2.8%	2.0%

### ■黒磯地区合計

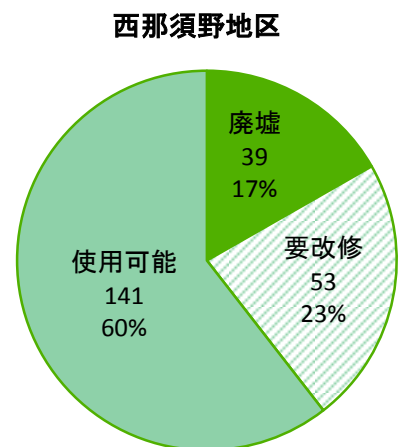
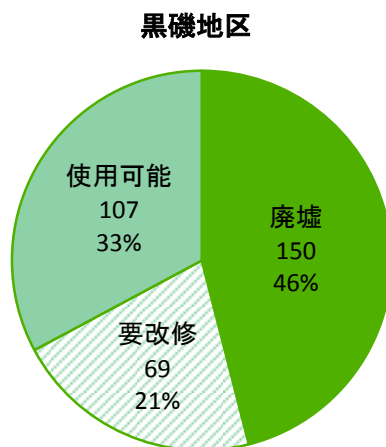
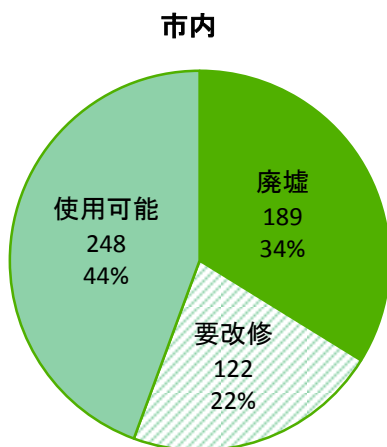
	計	住宅	店舗	事務所	倉庫等
区内建物	5,521	4,306	396	228	591
空き家件数	326	277	31	6	12
空き家率	5.9%	6.4%	7.8%	2.6%	2.0%

### ■西那須野地区合計

	計	住宅	店舗	事務所	倉庫等
区内建物	4,304	3,600	232	162	310
空き家件数	233	207	15	5	6
空き家率	5.4%	5.8%	6.5%	3.1%	1.9%

### ■空き家の状況

区分	市内		黒磯地区		西那須野地区	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
廃墟	189	33.8%	150	46.0%	39	16.7%
要改修	122	21.8%	69	21.2%	53	22.7%
使用可能	248	44.4%	107	32.8%	141	60.5%
合計	559	100.0%	326	100.0%	233	100.0%





■空き家の状態（調査員の視点で判定）

廃墟	屋根や壁面の損傷が激しく、雨風が建物に入り込んでいる。また、柱が傾いている。
要改修	屋根や壁面に損傷はあるが、柱の傾きはなく、外気との遮断もある程度保たれている。改修を行えば使用が可能となる。
使用可能	屋根や壁にほとんど損傷はなく、簡単な修理を行えば使用が可能。

廃墟



要改修



使用可能

