

空き家等実態調査の結果について

1. 空き家等実態調査の概要

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

外観調査により空き家等と判定した件数は3,067件で、地区別では以下の通りとなっています。

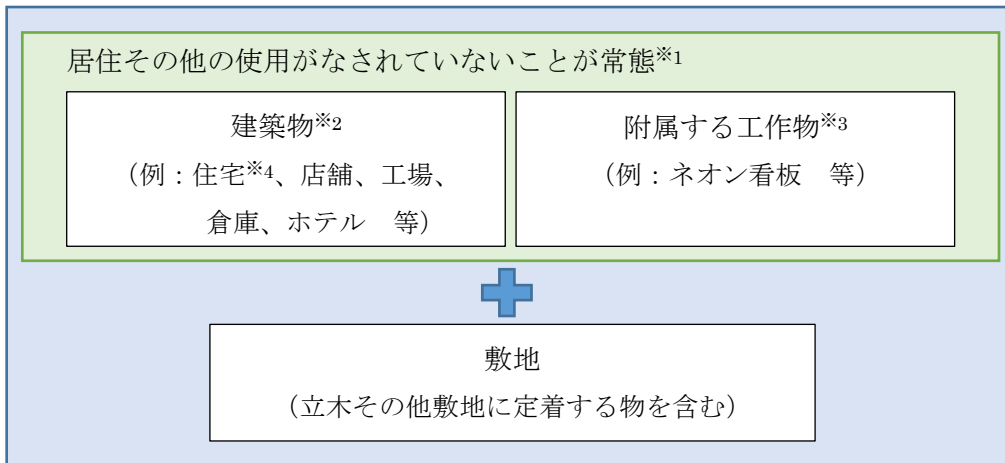
■ 空き家等の件数

	件数	構成比
空き家等	3,067件	100.0%
黒磯地区	1,681件	54.8%
西那須野地区	767件	25.0%
塩原地区	619件	20.2%

【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。

■ (参考) 対象とする空き家等の種類



※¹ 常態：年間を通して建築物等使用実績がないこと。

※² 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。

※³ 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

※⁴ 住宅：共同住宅や長屋建住宅については、全住戸が空きとなった場合に「空き家等」となる

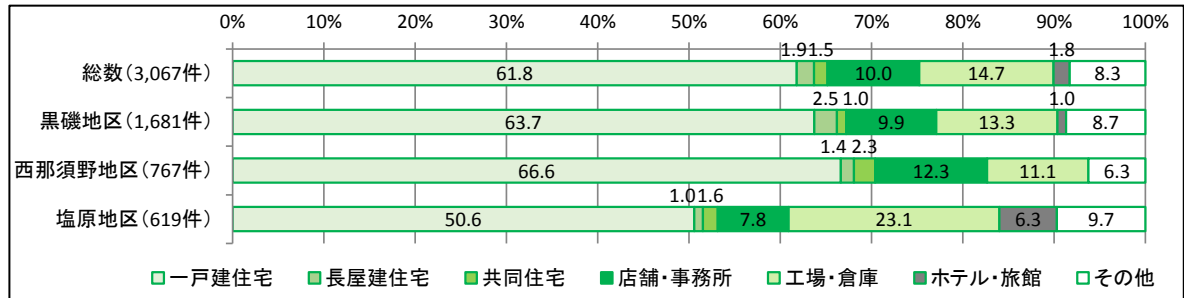
3. 空き家等の調査結果

(1) 建物の状況

①-1 建築物の種類

「一戸建住宅」が1,895件で61.8%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」や「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

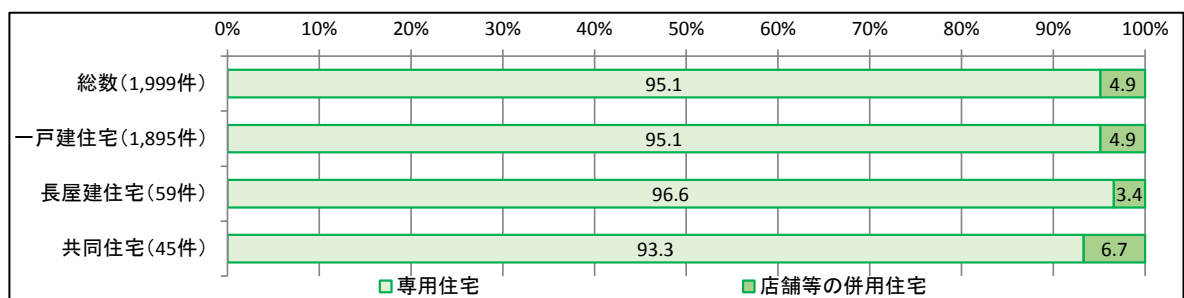


	総数	一戸建住宅	長屋建住宅	共同住宅	店舗・事務所	工場・倉庫	ホテル・旅館	その他
総数	3,067	1,895	59	45	308	451	55	254
地区								
黒磯地区	1,681	1,071	42	17	166	223	16	146
西那須野地区	767	511	11	18	94	85	0	48
塩原地区	619	313	6	10	48	143	39	60

①-2 住宅の種類

住宅（一戸建住宅、長屋建住宅、共同住宅）について、「専用住宅」は95.1%、「店舗等の併用住宅」は4.9%となっています。

■住宅の種類

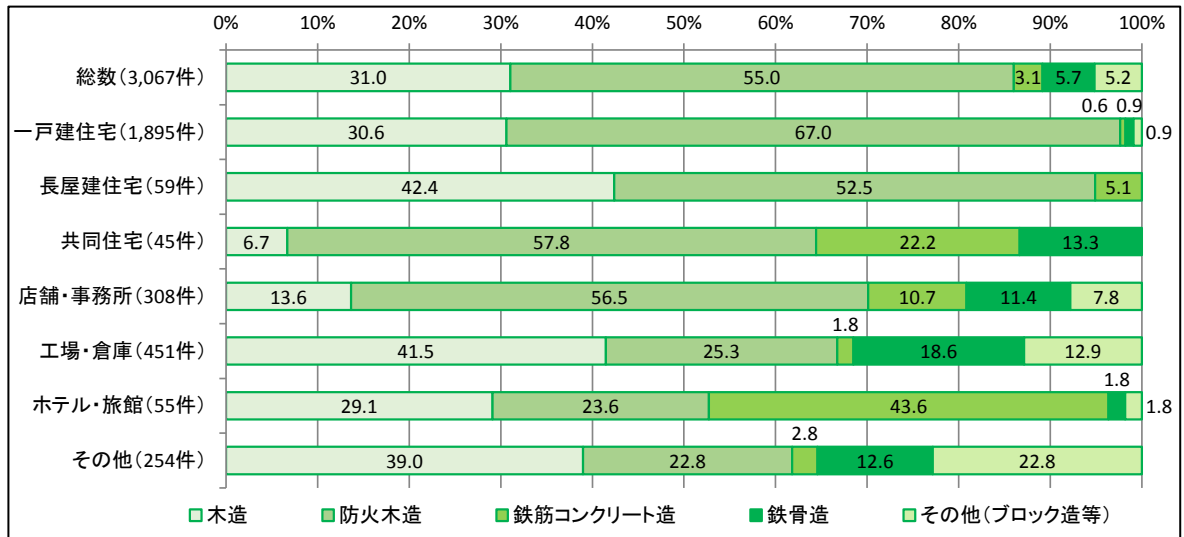


	総数	専用住宅	店舗等の併用住宅
総数	1,999	1,902	97
建築物の種類			
一戸建住宅	1,895	1,803	92
長屋建住宅	59	57	2
共同住宅	45	42	3

②構造

「木造」が31.0%、「防火木造」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」「防火木造」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」、工場・倉庫では「鉄骨造」の割合が多くなっています。

■ 建築物の種類別の構造



		総数	木造	防火木造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	その他(ブロック造等)
総数		3,067	952	1,686	96	175	158
建築物の種類	一戸建住宅	1,895	580	1,270	11	17	17
	長屋建住宅	59	25	31	3	0	0
	共同住宅	45	3	26	10	6	0
	店舗・事務所	308	42	174	33	35	24
	工場・倉庫	451	187	114	8	84	58
	ホテル・旅館	55	16	13	24	1	1
	その他	254	99	58	7	32	58

■ (参考) 構造



※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。

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。

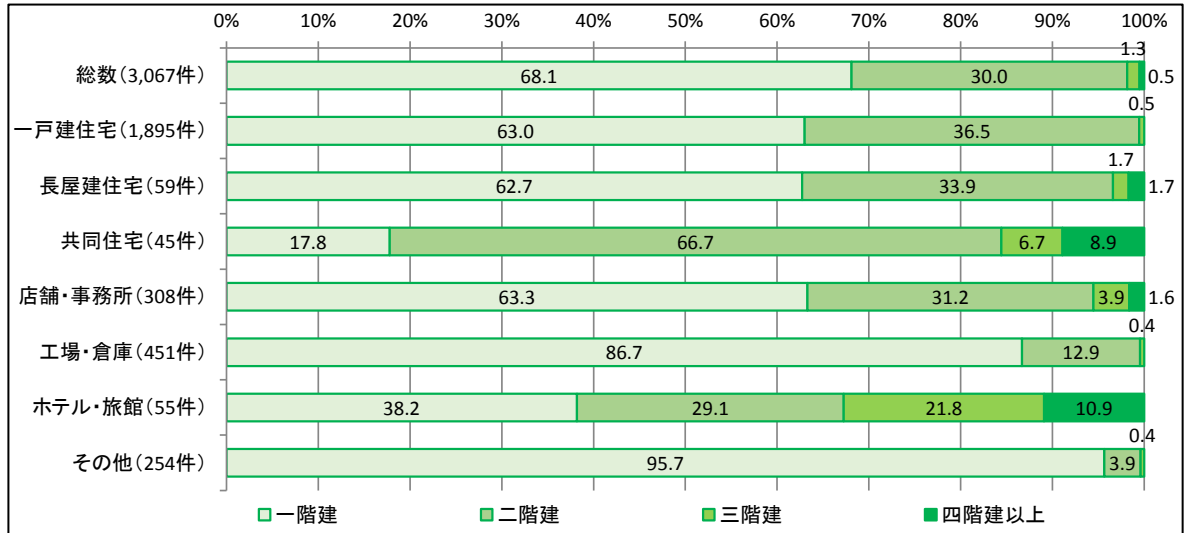
鉄筋コンクリート造：建物の骨組みが鉄筋コンクリート造のもの。

鉄骨造：建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）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



		総数	一階建	二階建	三階建	四階建以上
総数		3,067	2,089	921	41	16
建築物の種類	一戸建住宅	1,895	1,194	691	10	0
	長屋建住宅	59	37	20	1	1
	共同住宅	45	8	30	3	4
	店舗・事務所	308	195	96	12	5
	工場・倉庫	451	391	58	2	0
	ホテル・旅館	55	21	16	12	6
	その他	254	243	10	1	0

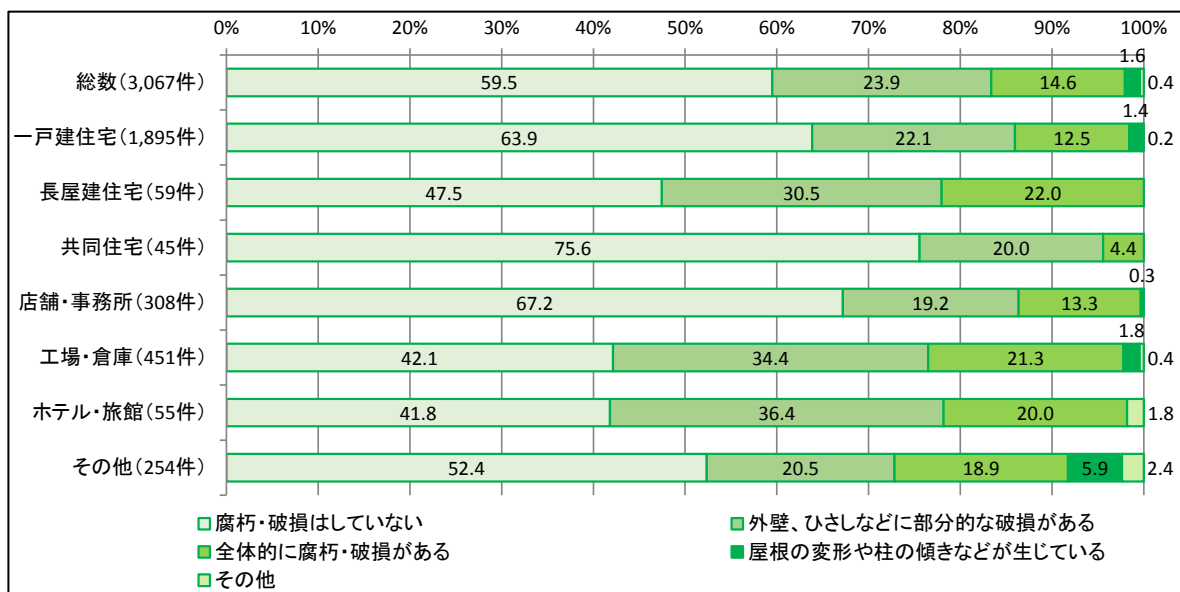
■ (参考) 構造



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1,210件で63.9%となっています。

■ 建物の種類別の腐朽・破損の状態



		総数	腐朽・破損はしていない	外壁、ひさしなどに部分的な破損がある	全体的に腐朽・破損がある	屋根の変形や柱の傾きなどが生じている	その他(調査不能等)
総数		3,067	1,825	732	447	50	13
建築物の種類	一戸建住宅	1,895	1,210	419	236	26	4
	長屋建住宅	59	28	18	13	0	0
	共同住宅	45	34	9	2	0	0
	店舗・事務所	308	207	59	41	1	0
	工場・倉庫	451	190	155	96	8	2
	ホテル・旅館	55	23	20	11	0	1
	その他	254	133	52	48	15	6

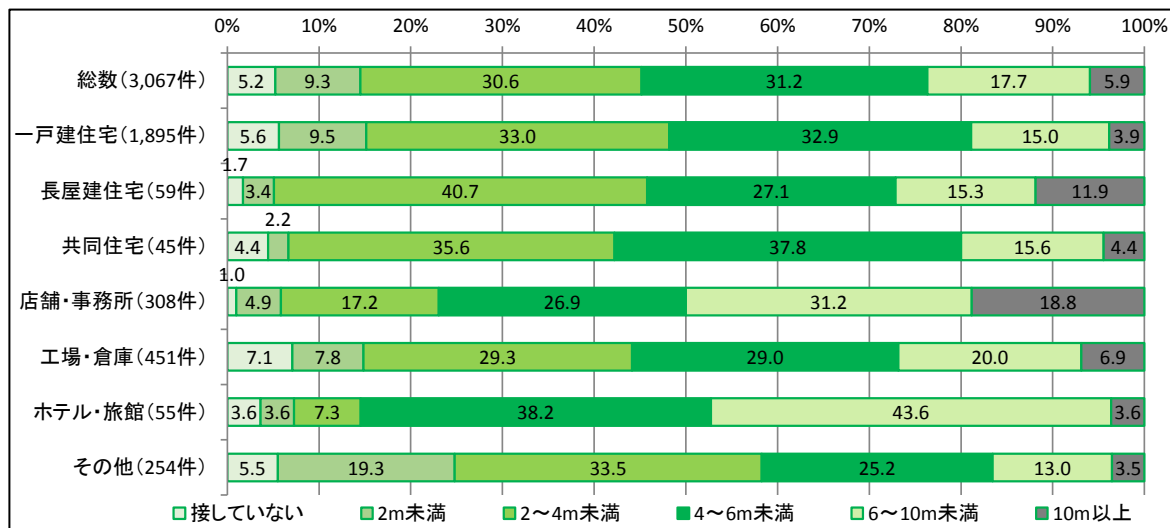
■ (参考) 腐朽・破損の状況



⑤敷地に接している道路の幅員

「4～6m 未満」が 31.2%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 45.1%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



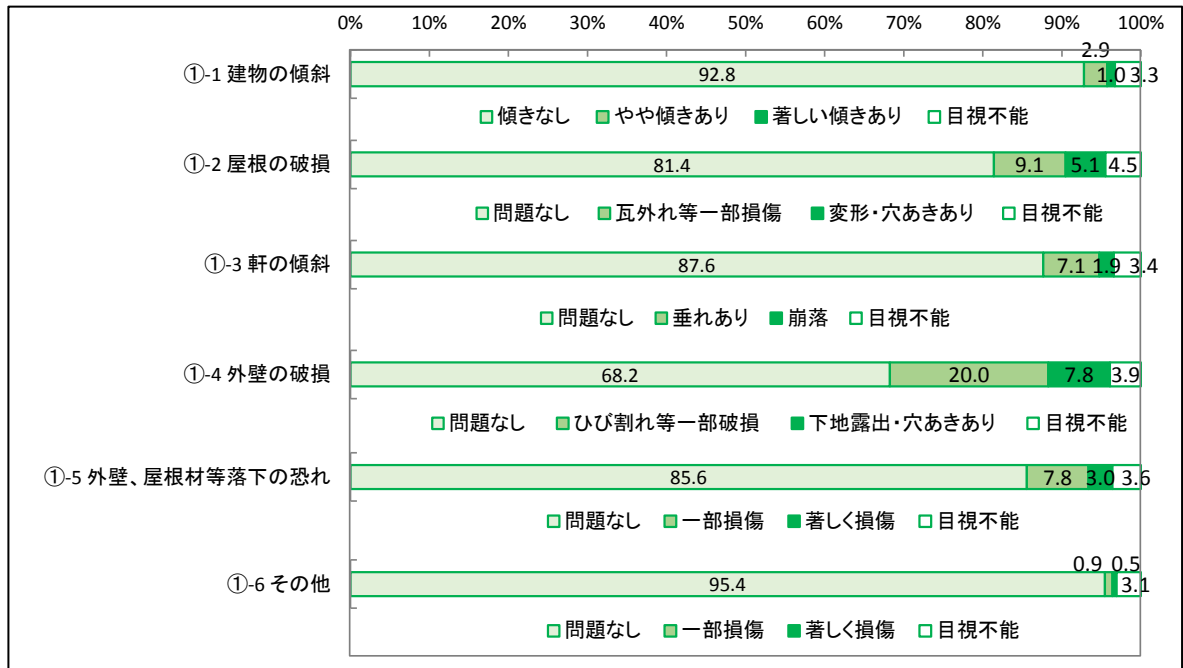
	総数	接していない	2m未満	2～4m未満	4～6m未満	6～10m未満	10m以上
総数	3,067	161	284	940	956	544	182
建築物の種類							
一戸建住宅	1,895	107	180	626	624	285	73
長屋建住宅	59	1	2	24	16	9	7
共同住宅	45	2	1	16	17	7	2
店舗・事務所	308	3	15	53	83	96	58
工場・倉庫	451	32	35	132	131	90	31
ホテル・旅館	55	2	2	4	21	24	2
その他	254	14	49	85	64	33	9

(2) 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 7.8%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。

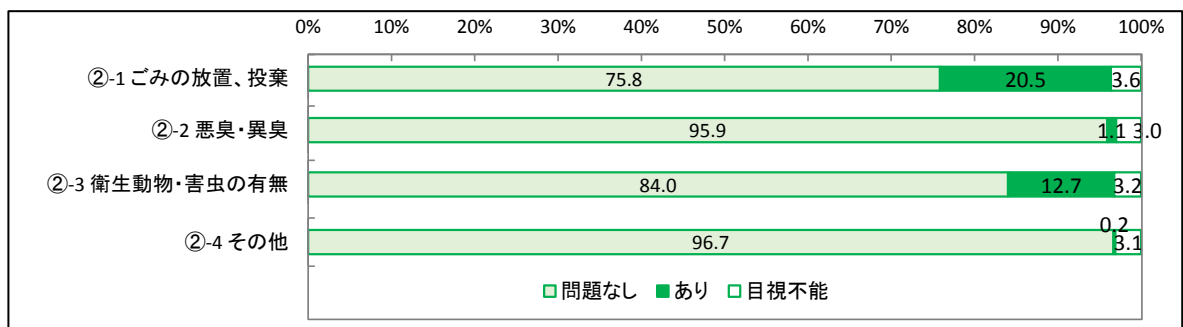
■倒壊等保安上の危険（総数 3,067 件）



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 20.5%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。

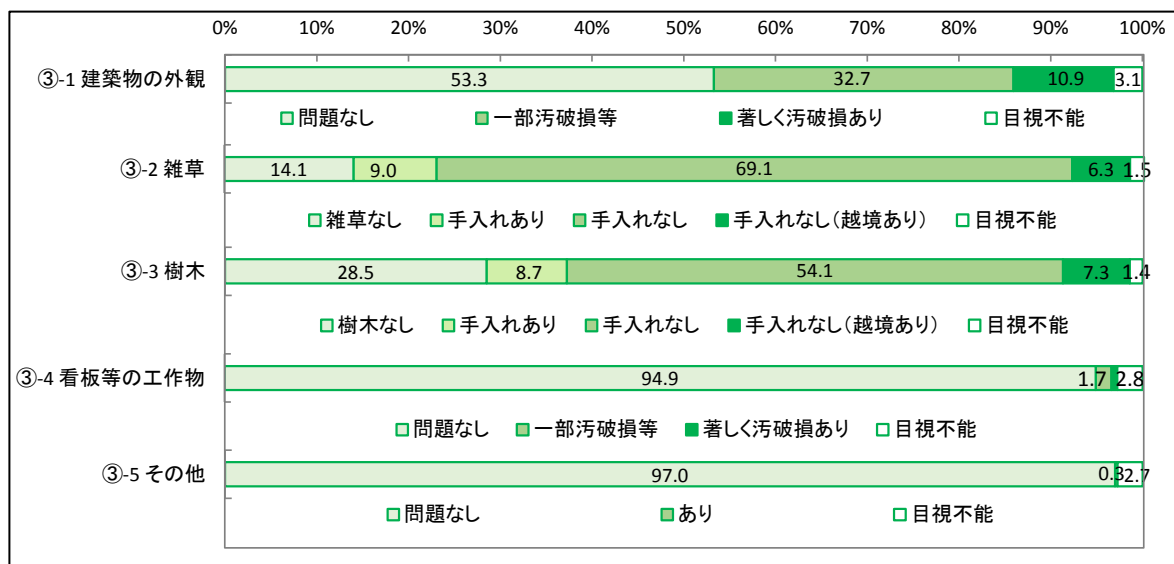
■衛生上有害（総数 3,067 件）



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。

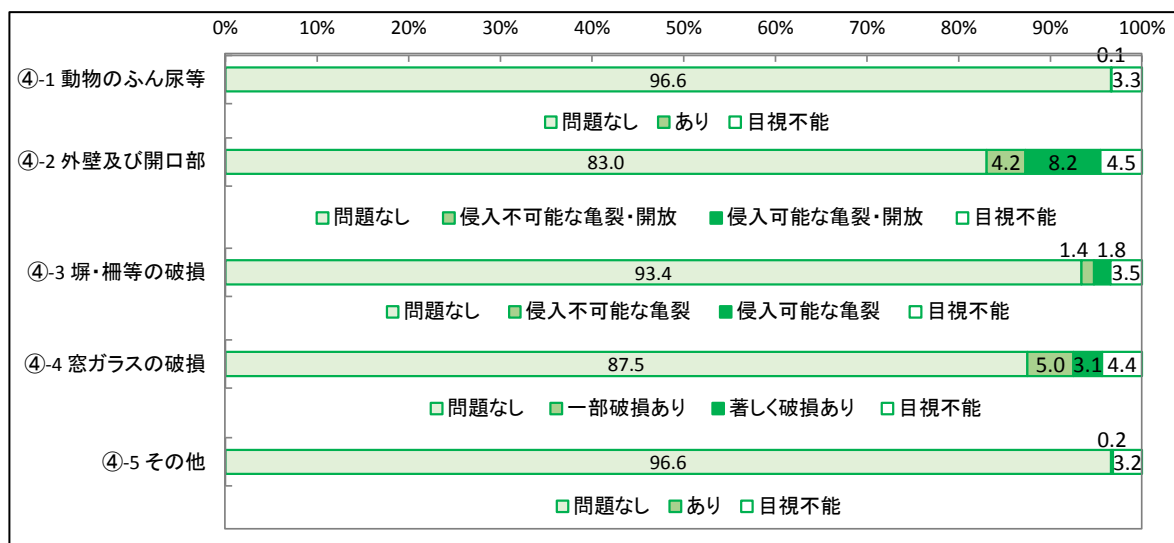
■景観を損なっている（総数 3,067 件）



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 3,067 件）

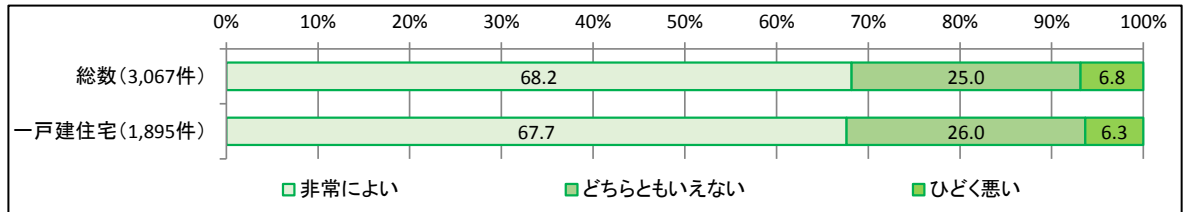


(3) 活用可能性

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6.8%となっています。

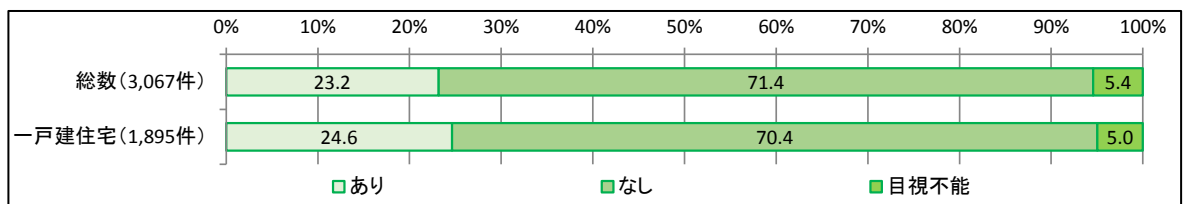
■敷地の日照



②物置

プレハブ製の物置など固定されていない物置の有無は、「あり」の割合が23.2%、「なし」の割合が71.4%となっています。

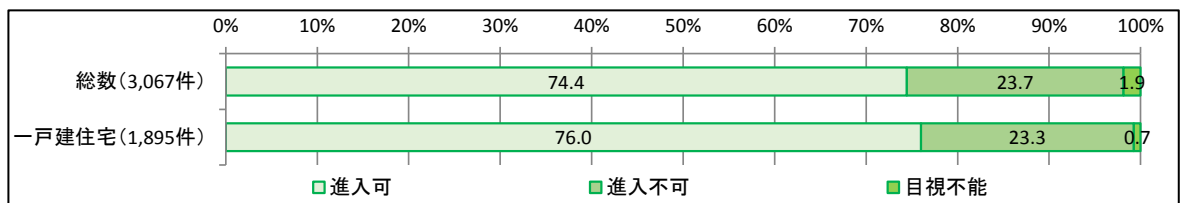
■物置の有無



③車両進入の可否

道路の幅員や道路と敷地との段差等から一般車両の進入の可否をみると、「侵入可」が74.4%、「進入不可」が23.7%となっています。

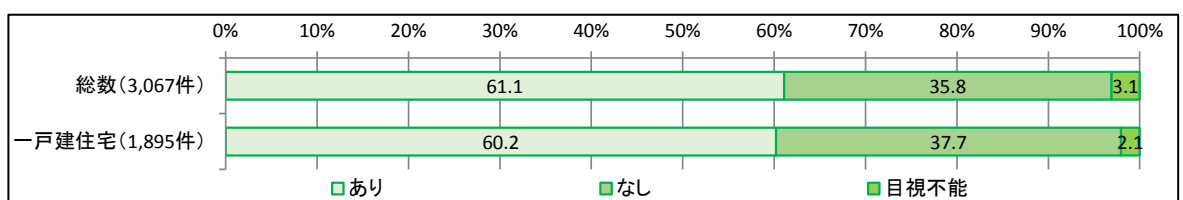
■車両進入の可否



④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61.1%、「なし」が35.8%となっています。

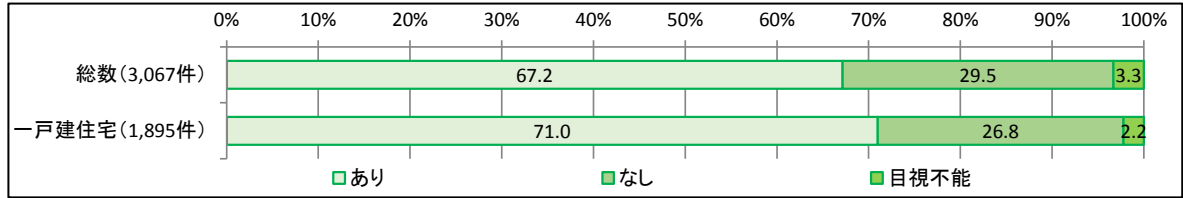
■車庫（駐車スペース）の有無 ※別敷地の駐車場を除く



⑤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。

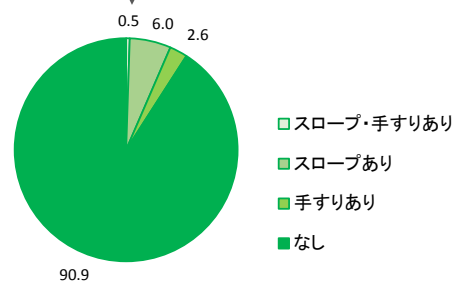
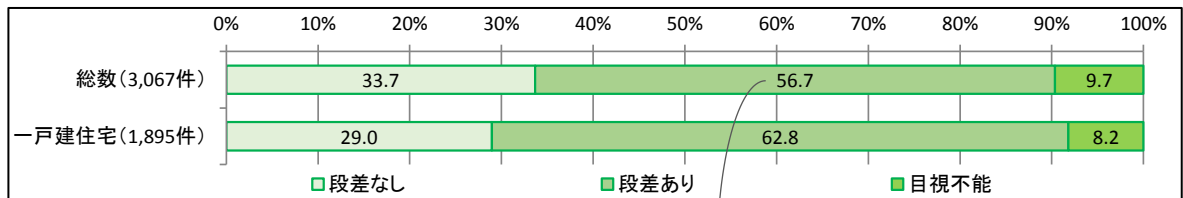
■庭（オープンスペース）の有無 ※駐車スペースを兼ねる場合も「あり」とした



⑥道路から玄関までの段差

道路から玄関までの「段差あり」は56.7%となっていて、そのうちスロープや手すりがあるものは合わせて9.1%となっています。

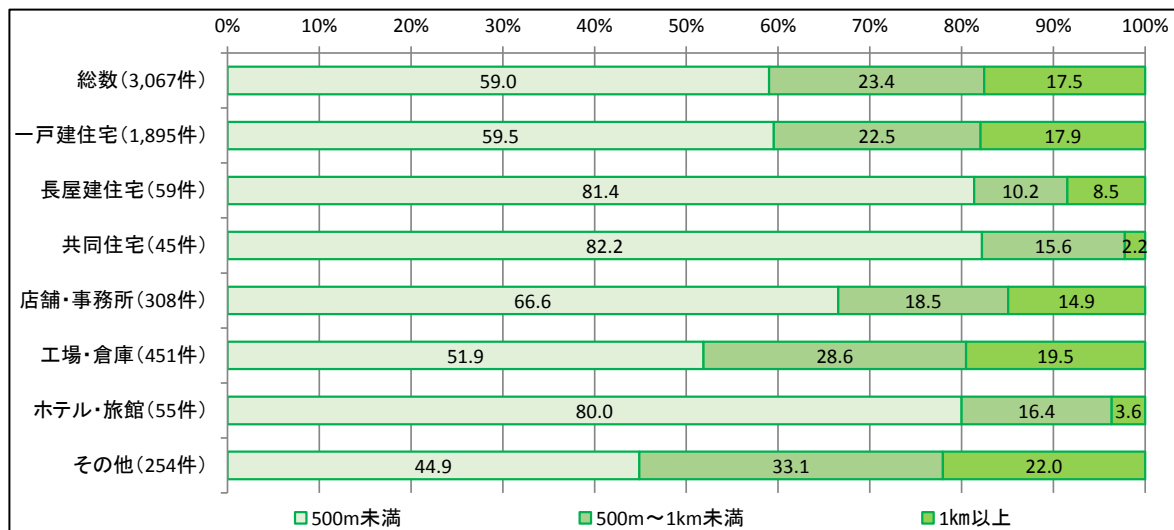
■道路から玄関までの段差



⑦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 59.6%と約 6 割を占める一方、「1km 以上」が 17.5%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。

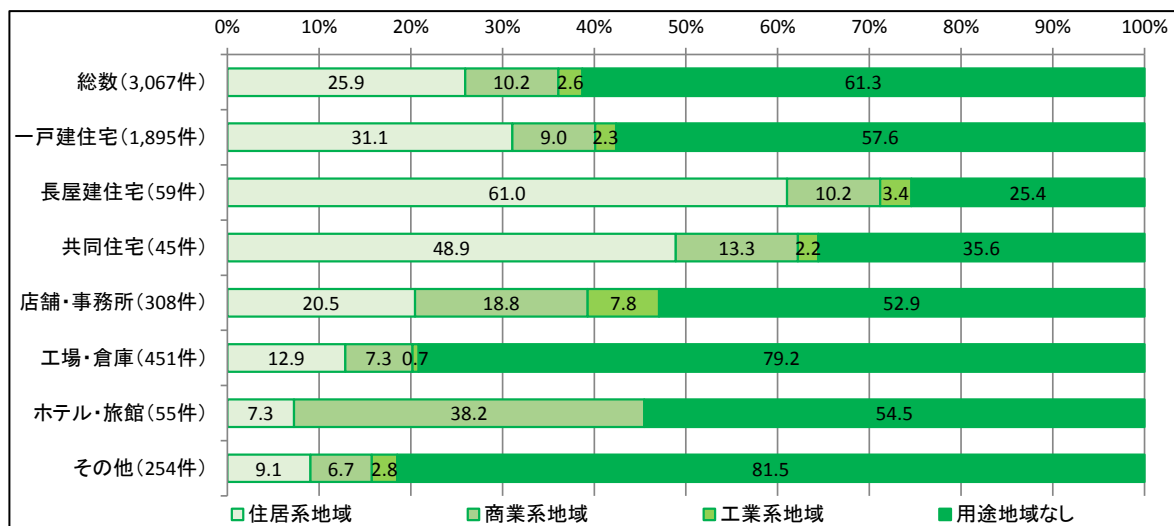
■ 建築物の種類別の最寄の公共交通機関からの距離



⑧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

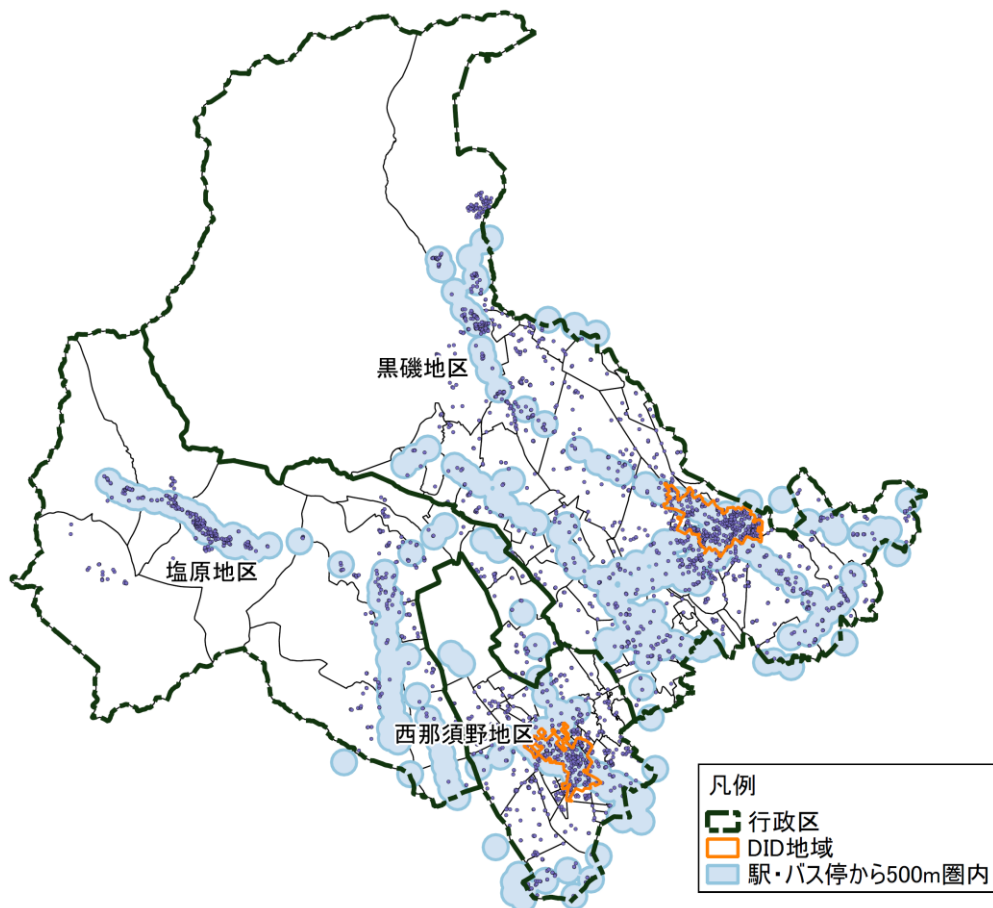


(4) 地域別の状況

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。

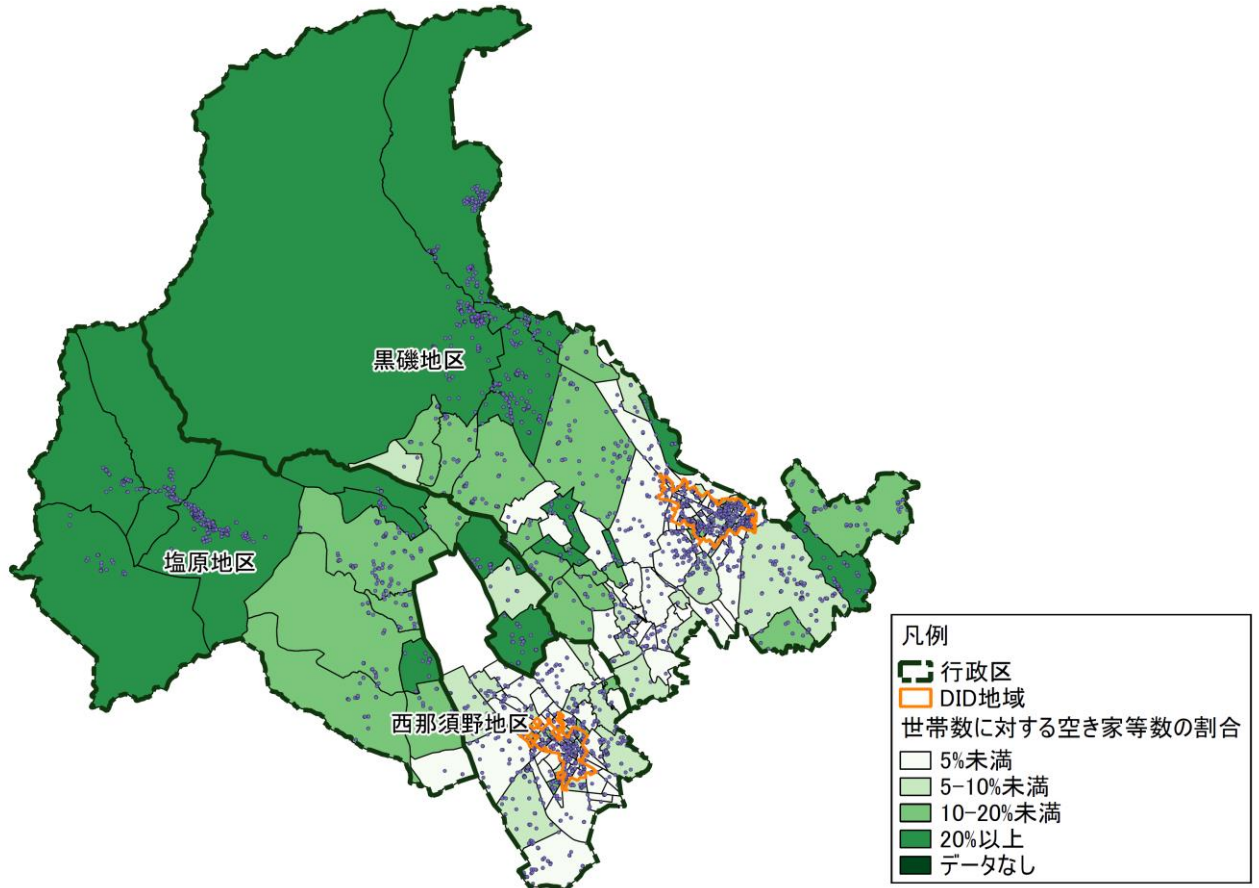
■空き家等の立地状況



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



※1：世帯数は平成22年国勢調査の一般世帯数による

※2：前弥六南町、沓掛2丁目は世帯数のデータなし

3. 調査結果からみえる課題

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6割を占める一方で、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4割存在しています。
- ・ 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、空き家等の除却等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14.6%、「屋根の変形や柱の傾きなどが生じている」が1.6%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6割を超え、ごみの放置、投棄の割合も20.5%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維持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6割を占め、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6割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、別荘など私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対応方針を検討する必要があります。