

高根沢町空家等対策計画（案）

令和 年 月

高根沢町

目次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 対象の地区	3
4 計画の期間	3
5 計画の対象とする空家等	3
■ 用語の定義	3
第2章 空家等の現状と課題	5
1 現状	5
(1) 住宅数及び空家数	5
(2) 空家等にかかる現況調査	7
2 高根沢町で考えられる課題	8
3 課題の背景	9
(1) 所有者等に関すること	9
(2) 地域に関すること	9
(3) その他	10
第3章 空家等に関する対策の基本方針	11
1 空家等の適正管理	11
2 空家等の活用促進	11
3 空家等の発生予防	11
4 特定空家等への対策	11
第4章 空家等対策の具体的な取り組み	12
1 空家等の適正管理	12
2 空家等の活用促進	13
3 空家等の発生予防	14
4 特定空家等への対策	15
第5章 空家等対策の実施体制	17
1 空家に対する相談体制について	17
2 空家等対策の実施について	17
3 年間目標について	18
4 支援制度について	18

第1章 計画の趣旨

1 計画の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅等の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化や景観の悪化など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数がさらに増加すれば、空家等に起因してもたらされる問題が一層深刻化することが懸念されています。

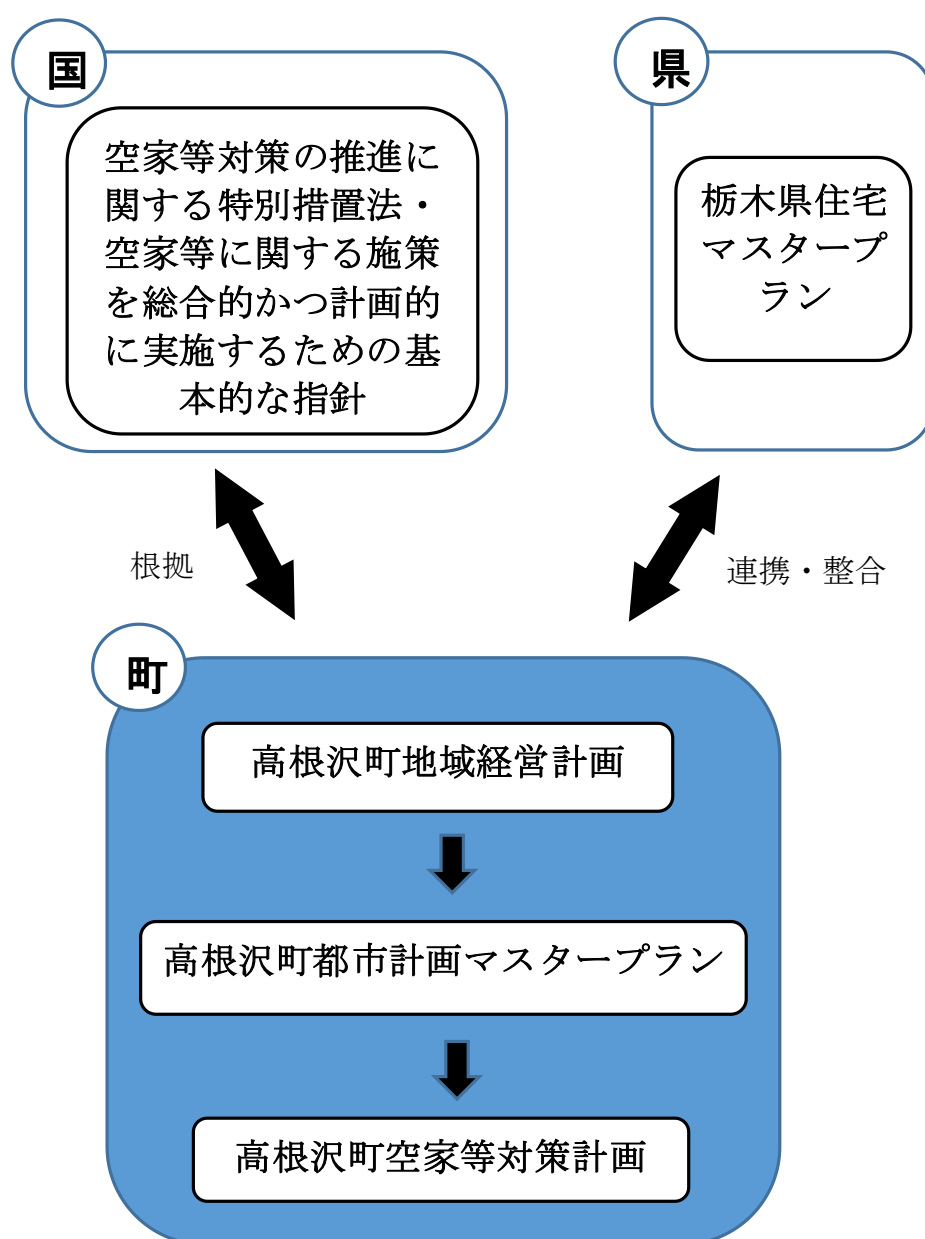
このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の充実を図るため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。その後、令和5年6月14日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行されました。

本計画は、これらの背景を踏まえ、本町における空家等の利活用を促進することにより、空家等対策を推進し、町民の安全・安心な生活環境を確保するとともに、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項の規定に基づき、本町の空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に実施するための基本計画として策定するもので、「高根沢町地域経営計画」の分野別計画である「高根沢町都市計画マスタープラン」の下に位置づけされるものです。

図1：計画のイメージ図



3 対象の地区

本計画の対象地区は、空家等が町内全域に分布しているため、町内全域とします。

なお、重点的に対策を実施する地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができます。

4 計画の期間

本計画は、上位計画である次期高根沢町地域経営計画の計画期間との整合性を図るため、計画期間は令和7年度から令和12年度までの6年間とします。

なお、上位計画である高根沢町地域経営計画や高根沢町都市計画マスタープランの次期計画が令和8年度に策定される予定であることから、令和8年度に本計画の検証を行うとともに、社会状況の変化や上位計画の改定等により、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

図2：計画の期間等

計画名	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)
高根沢町地域 経営計画 2016						
高根沢町都市 計画マスタープラン						
高根沢町空き 家等対策計画						

5 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

(1) 用語の定義

① 「空家等」

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であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいいます。

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きます。

また、マンション・アパート等の共同住宅は、1棟全体で一つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば、「居住その他の使用がなされていない建築物」と

はいえないことから、「空家等」に該当しません。したがって、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」となります。

※¹ 建築基準法第2条第1項の「建築物」で、それに付随する建築設備、門塀等を含む。

※² 看板等で建築設備、門塀以外のもの

②「管理不全空家等」

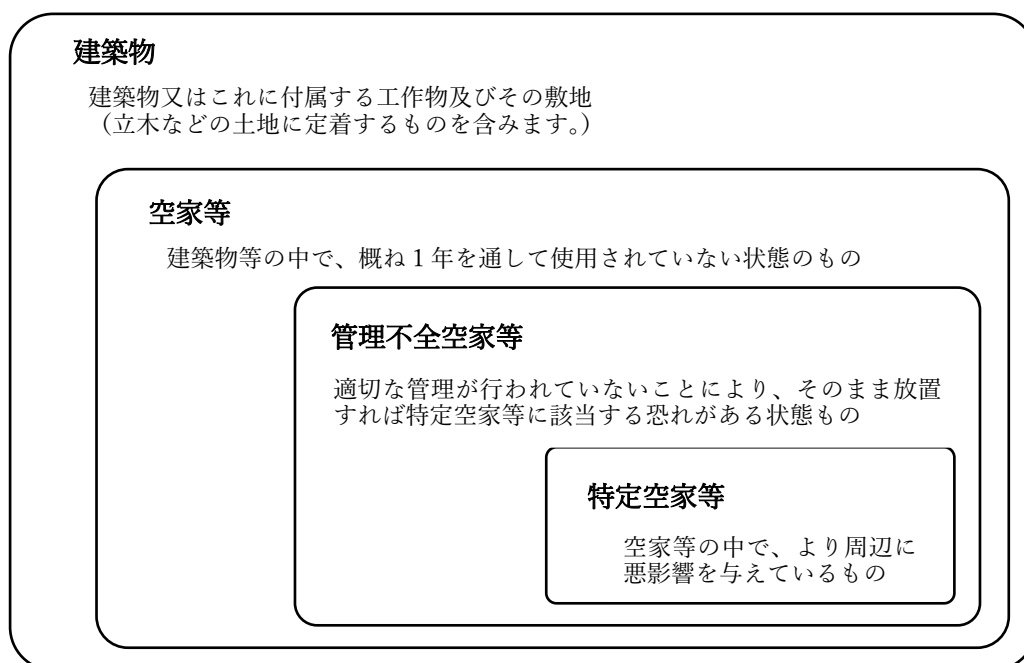
空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

③「特定空家等」

次のいずれかの状態にあると認められる「空家等」をいいます。

- (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
- (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

図3：対象とする空家等のイメージ図



第2章 空家等の現状と課題

1 現状

(1) 住宅数及び空家数

本町における住宅及び空家の戸数は、住宅・土地統計調査の結果では、次のとおりとなっています。

令和5年度の本町の住宅総数は13,340戸で、平成30年度に実施した前回の調査から比べると80戸増加しています。また、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数については、500戸で前回の調査と比較して170戸増加しています。

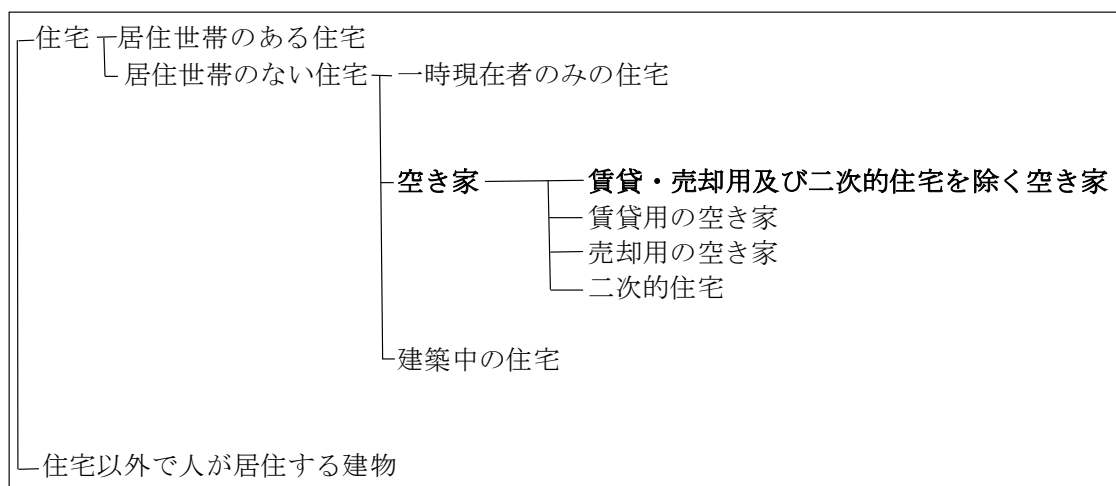
<住宅・土地統計調査について>

全住宅のうち一部を抽出して行う標本調査です。

また、集合住宅などは、1部屋＝1戸としてカウントされるため、実際の空家の戸数とは誤差がある可能性があります。

全国的に同様の手法で実施されているので、空家の増減の傾向は、ある程度正確に捉えられているといえます。

なお、この調査で定義されている「空き家」は、「二次的住宅」・「賃貸用の空き家」・「売却用の空き家」・「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」で構成されています。



○「二次的住宅」

別荘など、避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

○「賃貸用の空き家」

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

○「売却用の空き家」

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

○「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」

二次的住宅・賃貸用の空き家・売却用の空き家以外の人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

(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む)

表 1：住宅戸数と空家率

	住宅総数（戸）		賃貸・売却用及び二次的住宅 を除く空き家数（戸）		空家率（％）	
	H30	R5	H30	R5	H30	R5
全国	62,407,400	65,046,700	3,487,200	3,856,000	5.6	5.9
栃木県	926,700	971,000	57,500	64,300	6.2	6.6
高根沢町	13,260	13,340	330	500	2.5	3.7

平成 30 年・令和 5 年住宅・土地統計調査より

全国的に見ると、空家数は増加傾向にあります。

空家率について平成 30 年度と令和 5 年度を比較すると、高根沢町では 1.2% の増加となっています。

本町の空家率については、3.7% で全国平均や県平均と比べて低い状況ではありますが、前回と比較すると上昇傾向にあることから、本町の空家数も将来的には増加傾向へ転じていくものと考えられ、早期に対策を講じていく必要があります。

(2) 空家等にかかる現況調査

本町では、町内の空家等の実態を把握するため、平成 25 年度に民間事業者へ調査を委託しました。また、令和 3 年度の家屋情報より空家等の可能性のある建物を抽出し、抽出された家屋について町職員による現地調査を令和 4 年度に実施し判定を行っています。

表 2 : 町内の空家等の数

大字	空家等の数(戸)	
	H 2 5	R 4
上高根沢	2 2	2 0
栗ヶ島	2	3
寺渡戸	2	2
西高谷	1	
花岡	5	1 4
平田	2	6
太田	4	7
桑窪	3	9
上柏崎		2
亀梨	1	2
中柏崎	3	3
下柏崎	1	1
飯室	3	3
文挾	5	9
伏久	1	8
上阿久津	2	1
中阿久津	3	2
宝積寺(宝積寺一・二丁目を含む)	7 5	5 6
大谷	3	4
石末	1 9	2 7
光陽台	1 4	4
宝石台	1 4	8
計	1 8 5	1 9 1

H 2 5 の数は、平成 25 年度空き家実態調査より

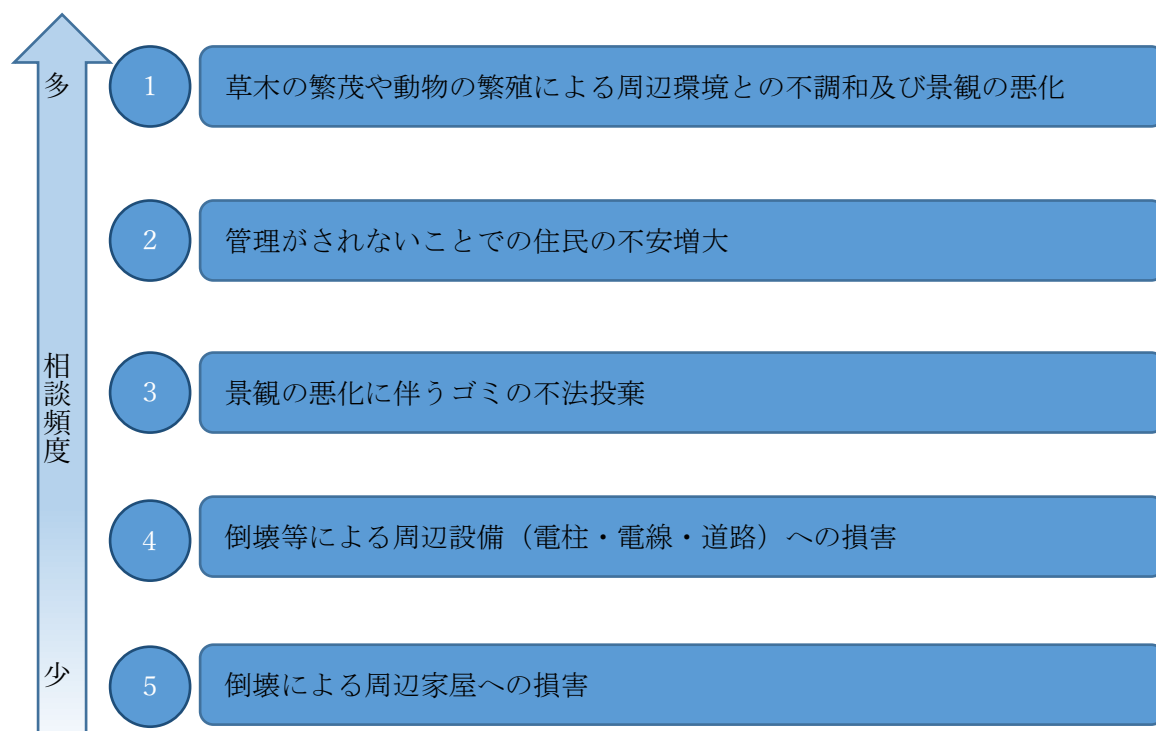
表2のとおり、現在把握している空家等は、平成25年度時点と比較して11地区において増加傾向にある一方、主な市街地である宝積寺、光陽台、宝石台の3地区の空家等件数は、減少傾向にあるため、空家等の解体や利活用が円滑に行われていることが伺えます。

本町が実施した令和4年度の現地調査の空家等の数(191戸)と令和5年住宅・土地統計調査の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数(500戸)と乖離がありますが、その主たる要因は次のことが考えられます。

⇒住宅・土地統計調査は全国約340万世帯を抽出し、調査票を配布して行った統計調査である。一方、本町の現地調査は、固定資産税の家屋課税データを基に、①家屋の所在地と所有者住所が違うもの、②家屋の種別の中で、居住しない家屋「工場」、「店舗」及び通常所有者が居住しない家屋「集合住宅」などは除くという条件で抽出した、「専用住宅」及び「店舗併用住宅の家屋」(約400戸)を対象に、町職員が現地調査を行ったもので、2つの調査は手法が異なること。

2 高根沢町で考えられる課題

空家等が適切に管理されないことで考えられる課題は、高根沢町の空家等の分布や地域的な特性を踏まえ、次のようなものが考えられます。



高根沢町の特徴として、管理されていない空家等は、住宅の密集している地域では、件数は少なく、住宅の密集していない地域に多く見られる傾向にあり、倒壊による近隣家屋への被害は少ないものと考えられます。

一方で、敷地内の管理がされないことで草木が繁茂し、近隣住民の生活環境が悪化するような状況が増加することが予想されます。

3 課題の背景

適正な管理がされない空家等が生まれる背景には、次のことが考えられます。

(1) 所有者等に関すること

①管理能力の低下

- ・高齢者のみの世帯で、自分で土地や建物等を管理する事が困難。
- ・高齢者の親と二人暮らしだが、自分も病気を抱えており管理が困難。
- ・親の死後、町外の子どもの管理していたが、子どもも高齢となり管理が困難。

②所有者等が特定できない

- ・所有者等が居所不明であったり、所有者が死亡し、相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまい、管理すべき者が特定できない。

③管理者としての意識が低い

- ・相続人が使用しておらず、近隣の家とのつきあいもないため、放置している。

④情報不足

- ・何とかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。
- ・賃貸、売買などの手法があるが、相談する窓口、手続などが分からない。

⑤金銭的な問題

- ・改修や除却にかかる費用が高額であり、対処できない。

(2) 地域に関すること

①情報不足

- ・自治会等に参加しておらず、地域内でのつきあいも疎遠になり、地域でも所有者のことがわからない。
- ・空家等に対して地域で、どこまで関わってよいのか分からない。

(3) その他

- ①空家等を除却すると、固定資産税の住宅用地の特例がなくなり、固定資産税額が増加してしまうため除却できない。
- ②老朽化等の理由で利活用が難しい。
- ③相続を放棄するケースがある。
- ④市街化調整区域にある空家等は、除却してしまうと、建物を新築することが困難な場合があり、除却しないケースがある。

表 3 :【参 考】固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅用地の区分	住宅用区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地（200 m ² を超える場合は、1 戸当たり 200 m ² までの部分）	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

第3章 空家等に関する対策の基本方針

全国的に進んでいる人口減少、少子高齢化などの問題は、本町においても例外ではありません。そのため、将来的に空家等は増加する傾向にあるものと予想されます。空家等の増加は、安全安心な住環境を悪化させるという認識のもと、適正な管理を促し、適正な管理がなされていない空家等の減少を図りつつ、新たな空家等の発生を抑制する事を目的として、次の4点を基本方針として、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 空家等の適正管理

高根沢町の空家等に関する相談の多くは、空家等の敷地が管理されないことにより、草木の繁茂により周辺へ悪影響を与えていることです。空家等に限らず土地や建物等は、所有権を持つ所有者の私有財産となります。その所有者に適正な管理を促し、良好な管理状況の維持に繋がります。

2 空家等の活用促進

空家等の所有者等に対して、高根沢町空き家バンク制度などの利活用に関する情報提供や民間事業者等における空家等の流通・利活用による移住・定住促進や町の活性化に繋がります。

3 空家等の発生予防

人口減少や少子高齢化が進んでいくことにより、空家等も増加していくことが予想されるため、町民等に対して情報提供や啓発活動等を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空家等の発生抑制に繋がります。

4 特定空家等への対策

適正に管理されない空家等は、経年劣化等により、建物の再利用が困難となる場合や敷地内の荒廃が進み、樹木や草が繁茂し、野生生物の棲み処となるなど周辺環境への悪影響が懸念されます。所有者等に対しては、効果的な助言・指導を実施し、活用や除却等も含めた空家等の適正管理を促します。改善がなされない場合には、法に基づき特定空家等への対応措置を進めます。

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

高根沢町では、空家等に関する対策の基本方針に基づき、次のとおり、具体的な取り組みを推進します。

1 空家等の適正管理

①空家等の管理原則

- ・空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権により所有者等の権利が保障されている一方で、所有者等が適正に管理する責任も求められています。
- 法第5条においても、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされています。
- 空家等は、所有者等の管理が原則であるので、適正な管理を行うよう促します。

②空家等の情報提供

- ・空家等の敷地の除草や樹木の剪定等の作業を代行する事業者の情報を空家等の所有者等へ紹介する仕組みを作り、必要な情報を提供します。

③相談支援体制の充実

- ・役場に相談窓口を設置するなど、制度利用や空家等対策について、所有者が安心できるサポート体制を構築します。

空家等の適正管理が不十分であることは、所有者の意識不足や管理するための各種制度に関する情報不足が原因と考えられます。

そのため、情報不足の解消のための施策を第一に考えました。

【施策例】

- ・様々な媒体を利用した情報発信
- ・相談窓口設置等による、適正管理についての助言・指導
- ・空家等所有者に対し適正管理通知を発送する取組

2 空家等の活用促進

①制度の周知

- ・ 広報紙や町ホームページを通じて、空家等の基礎知識を広く啓発し、空家等問題が社会的な課題であることを周知します。
- ・ 居住可能な空家等については、その所有者等へ高根沢町空き家バンク制度を広く周知し、空家等の賃貸や売買のマッチングを行うことにより、空家等の活用や流通を促します。

②空家等を利活用しやすい環境づくり

- ・ 中古住宅として市場流通が行われるよう民間事業者と連携協力する仕組みを検討します。

高根沢町では、宝積寺、光陽台、宝石台地区における空家等の解体や利活用は進んでいる一方で、その他の地区では、空家等は増加傾向にあることから、空家等の利活用が進まない現状は、特に市街化調整区域内の空家等の利活用や流通が進んでいないことにあると思われます。

その解消を図るための施策や相談体制の充実などの施策を実施することが、課題の解消につながるものと考えました。

【施策例】

- ・ 様々な媒体を利用した情報発信
- ・ 高根沢町空き家バンク登録による、中古住宅としての再利用
- ・ 民間事業者との連携による中古住宅の市場流通の促進
- ・ 移住希望者の住居や地域の集会場などとしての活用
- ・ 空家等の跡地を地域のまちづくり等のために活用
- ・ 法第 24 条に基づく空家等管理活用支援法人の活用

3 空家等の発生予防

①管理不全空家等にしない対策

- ・ひとり暮らしの高齢者など、将来的に空き家になる恐れがある場合には、居住段階から日常的に支援している人も含めて、居住者がいなくなった時の対策について意識の醸成を図り、啓発を行います。

②分野を超えた連携体制の強化

- ・早い段階から福祉分野と連携することにより、物件の適正管理や利活用に繋がります。

空家等の発生予防は、所有者本人のみならず地域全体の関わりが不可欠であると考え、将来、本人が適切な管理ができなくなる状況を考え、福祉分野等と早期に連携を図り、利活用につながるような施策を推進します。

【施策例】

- ・様々な媒体を利用した情報発信
- ・社会福祉協議会などと連携し、成年後見制度及び各種支援制度活用の検討
- ・空家等の所有者の特定

4 特定空家等への対策

① 特定空家等の判断の実施

- ・判断基準を設け、管理不全な空家等の判断を行い、所有者に対して助言や指導等を行います。

② 特定空家等の解消

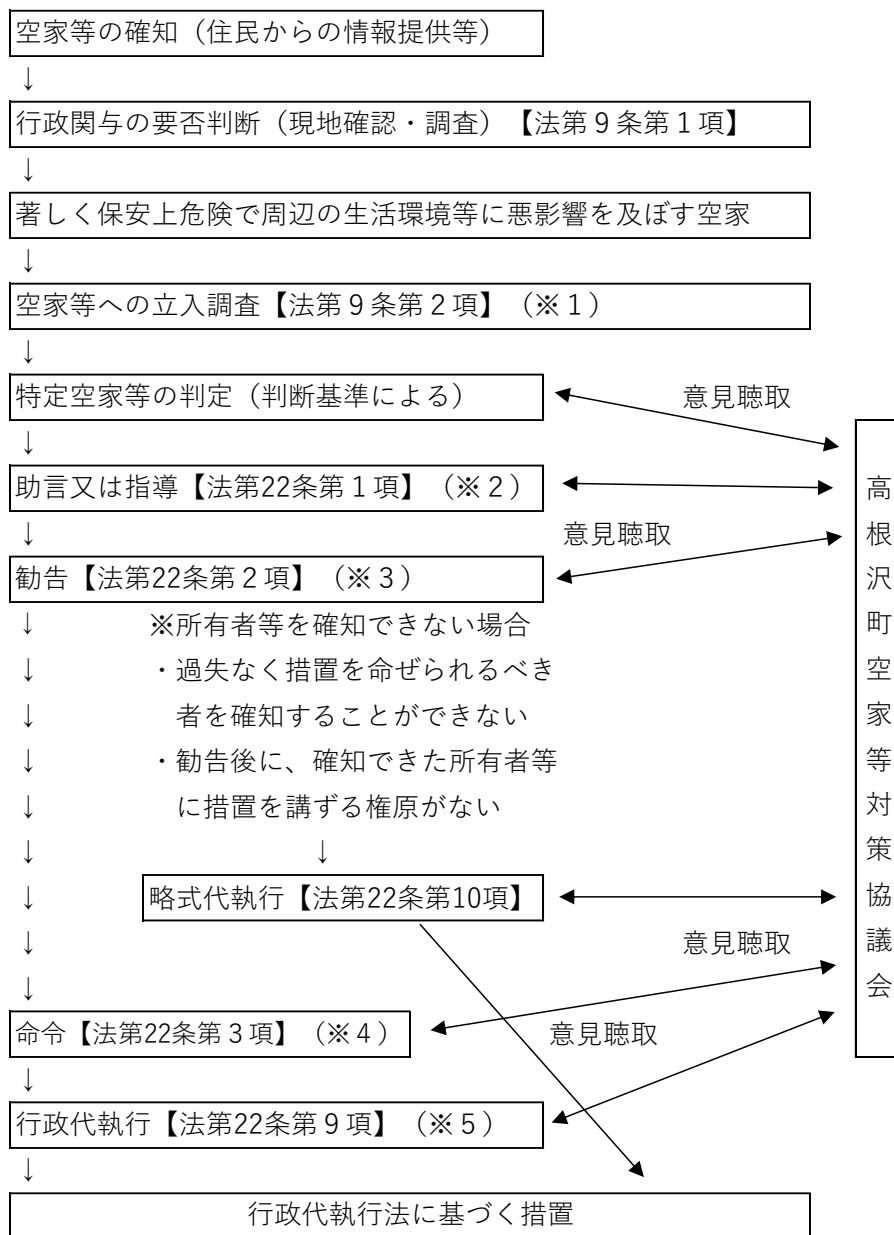
- ・特定空家等の解体を促すため、解体費用助成制度を創設します。

特定空家等への対策について、新たに特定空家等の判断基準を設け、特定空家等の判断を実施するとともに、早期に状況の解消を図るため、所有者の意識の醸成や各種制度に関する情報提供を行います。

【施策例】

- ・様々な媒体を利用した情報発信
- ・管理不全空家等及び特定空家等の判断、助言、指導等
- ・特定空家等の解体費用の助成
- ・高根沢町空き家バンク制度などの活用
- ・所有者、管理者がいない特定空家等の対策の検討
- ・財産管理人制度の活用

【特定空家等の措置のフロー図】



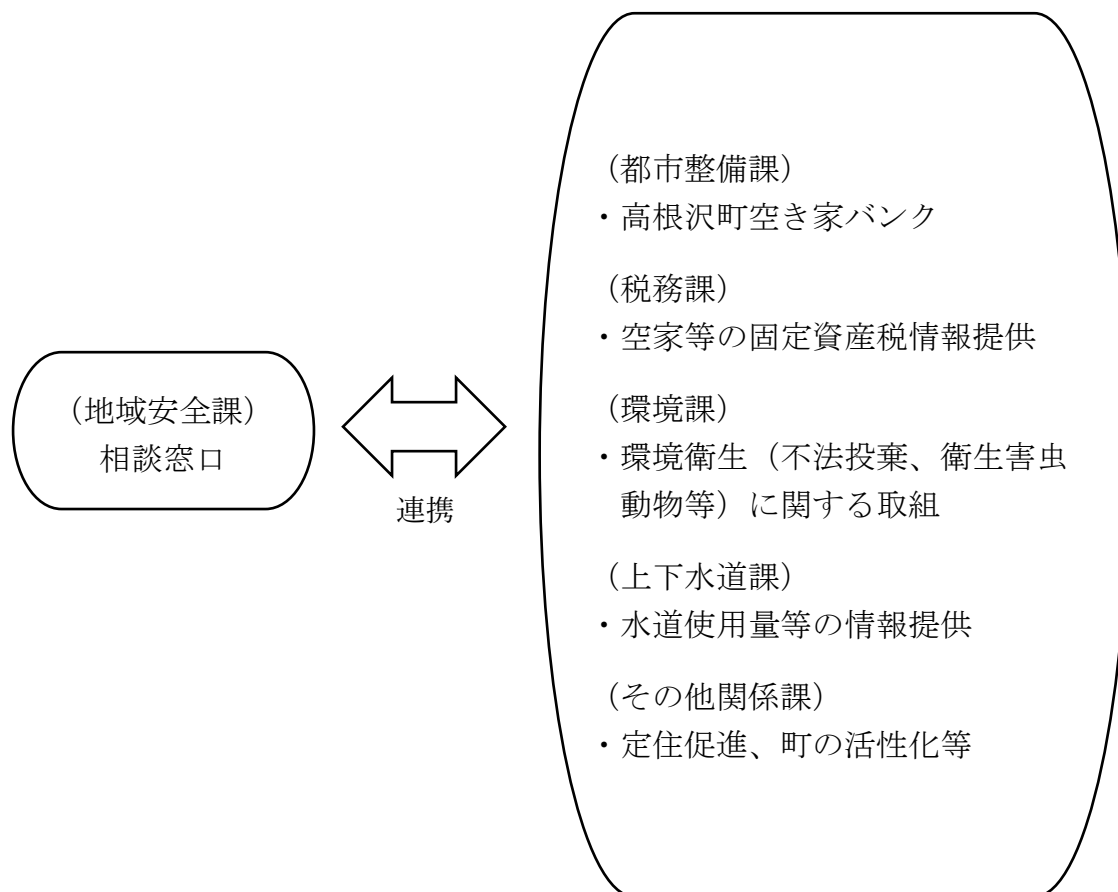
- ※1 調査日の5日前までに所有者に対し、立入調査を行う旨の通知が必要
- ※2 特定空家等の除却、修繕、立木等の伐採その他生活環境の保全を図るための措置
- ※3 固定資産税等の住宅用地特例の除外が可能
- ※4 所有者等への事前通知、所有者等からの意見書提出又は意見聴取等の実施
- ※5 所有者等から代執行に要した一切の費用の徴収を行う

第5章 空家等対策の実施体制

1 空家等に対する相談体制について

総合的な相談窓口を設置し、相談者の利便性向上を図ります。

また、関係部署の連携を強化し、相談内容に応じ、適切な対応ができる体制を構築します。



2 空家等対策の実施について

空家等対策の各種事業は、複数の関係課で実施しています。

空家等を適切に管理する上で、所有者・管理者が必要な情報を取得するためには、各種事業をそれぞれの部署が発信するだけでなく、所有者・管理者の視点に立って、総合的な情報発信を行います。

3 空家等対策の目標について

高根沢町と空家等の所有者が、管理不全空家等や特定空家等とならないよう発生抑制を図ることにより、住民が安全安心に暮らせることを目指します。

施策としては、空家等の利活用の推進と特定空家等の除却に関する取り組みを推進します。

4 支援制度について

上記の目標を推進するため、次の支援制度を創設します。

(1) 空家等活用支援補助金

町内における空家等の有効活用及び本町への定住等を促進するため、高根沢町空き家バンク制度を利用して空家等を購入し、改修する方に対して、工事費用の補助制度。

(2) 空家等解体費補助金

町内における老朽化や経年劣化による危険な空家等の解体する方に対して、認定基準により対象と認められた特定空家等の解体及び撤去工事費用の補助制度。