

第2期那須町空家等対策計画

令和8年3月

那須町

目 次

第1章 計画の目的と位置付け

- 1 計画の背景と目的 2
- 2 計画の位置づけ 3
- 3 計画の期間 4
- 4 計画の対象 4

第2章 空き家等を取り巻く現状と今後の課題

- 1 統計からみた那須町の現状 5
- 2 空き家等における今後の課題 10

第3章 空き家等対策の基本方針

- 1 空き家等対策の取組方針 11
- 2 空き家等対策の計画目標と重要業績評価指標（K P I） 12

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 13
- 2 空き家等の活用の促進 15
- 3 管理不全空家等・特定空家等に対する措置 18

第5章 空き家等対策の実施体制

- 1 総合相談窓口 24
- 2 庁内の組織体制及び役割 26
- 3 那須町空家対策審議会との連携 27
- 4 関係団体との連携 27
- 5 その他の取組

※「空き家」の表記について

本計画では、原則として「空き家」と表記します。ただし「空家等対策の推進に関する特別措置法」等を引用する場合は「空家」と表記します。

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、使用されていない空き家等が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じていることから、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日施行。以下「法」という。）を制定されました。

本町においても、適正に管理が行われていない空き家等の敷地内の庭木が繁茂し、建物の一部が破損するなど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ことから、「那須町空き家バンク事業実施要綱」（平成27年9月16日公布、同年9月1日施行。）を制定し、空き家等の有効活用を促進してきました。

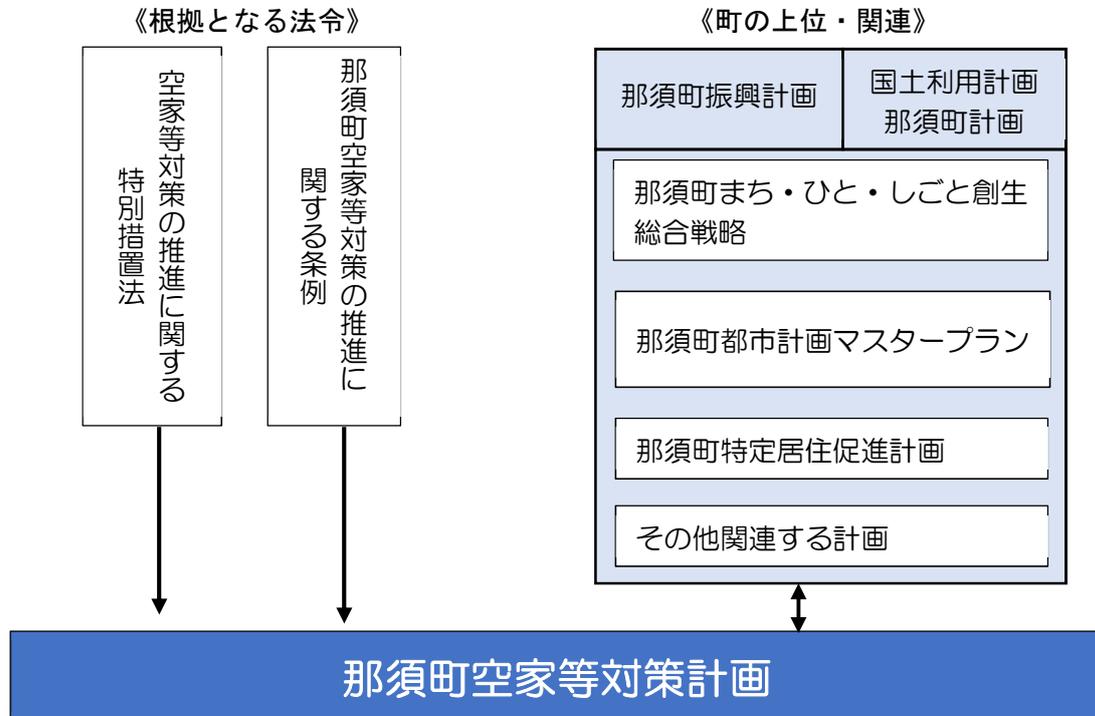
また、町及び空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務を明らかにするとともに、空き家等対策に関して必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的として、「那須町空家等対策の推進に関する条例」（令和2年5月29日公布、同日施行。以下「条例」という。）を制定し、空き家等の適正管理や利活用の促進などの様々な施策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条及び条例第5条の規定に基づき那須町空家等対策計画を策定しました。

一方で、国においては、増加する空き家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空き家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」を三本柱として、総合的に対策を強化することを目的とした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）が令和5年（2023年）6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

以上の背景及び第1期計画の成果と課題を踏まえたうえで、法改正への対応、デジタル技術の活用、移住・二地域居住施策との連携を強化し、重点地区設定・数値目標（KPI）・実施体制の明確化を図ることで、効果的かつ実効性の高い空き家等対策を推進することを目的として「第2期那須町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）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条に規定された空家等対策計画として位置付けます。また、「那須町振興計画」をはじめとした町の上位・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、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とします。なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

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、法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」、同条第 2 項に規定された「特定空家等」及び同法第 13 条第 1 項に規定された「管理不全空家等」とします。

「空家等」(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。)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。

「特定空家等」(法第 2 条第 2 項)

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的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家等をいう。

「管理不全空家等」(法第 13 条第 1 項)

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。

(2) 空き家等対策の対象地区

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

ただし、空き家等の利活用を重点的に推し進める必要がある地区については、那須町特定居住促進計画に定める特定居住促進区域と同一の範囲を空家等活用促進区域に指定し、重点対象地区として位置付けます。

第2章 空き家等を取り巻く現状と今後の課題

1 統計からみた那須町の現状

(1) 人口の現状

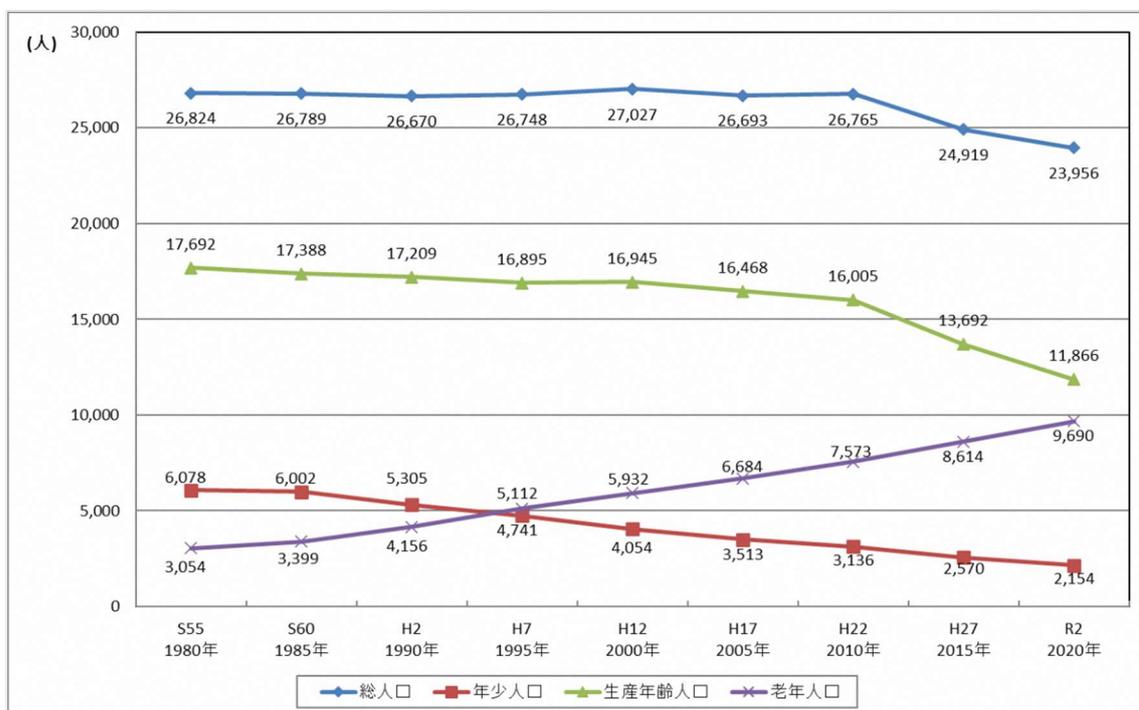
① 人口の推移

総人口は、昭和25年(1950年)の31,241人をピークに減少に転じ、令和2年(2020年)には23,956人(国勢調査)となっています。また、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)が令和5年12月に公表した推計によると、本町の人口は今後減少傾向が続き、令和32年(2050年)には15,893人まで減少すると予測されています。「那須町人口ビジョン」(令和7年改訂版)では、総合戦略等に基づく積極的な施策実施の効果により、令和32年(2050年)の目標人口を18,000人と設定しています。また、世帯数の推移については関連計画である「那須町都市計画マスタープラン」のフレームを本計画に採用いたします。

② 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分人口の推移は、年少人口(0-14歳)及び生産年齢人口(15-64歳)の減少が続いており、老年人口(65歳以上)は増加しています。

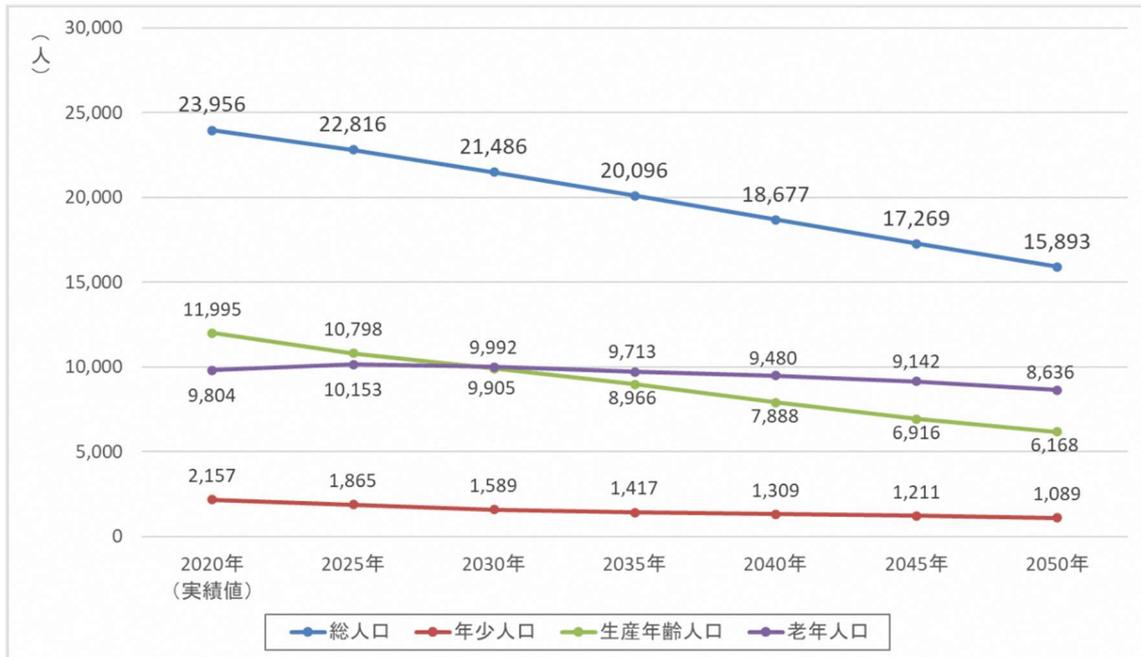
■人口の推移(実績値)



注) 2000~2020年までの実績値のうち、年少人口、生産年齢人口及び老年人口には年齢不詳は含んでいません。総人口には含みます。

【出典】那須町人口ビジョン・国勢調査

■人口の推移（目標人口）

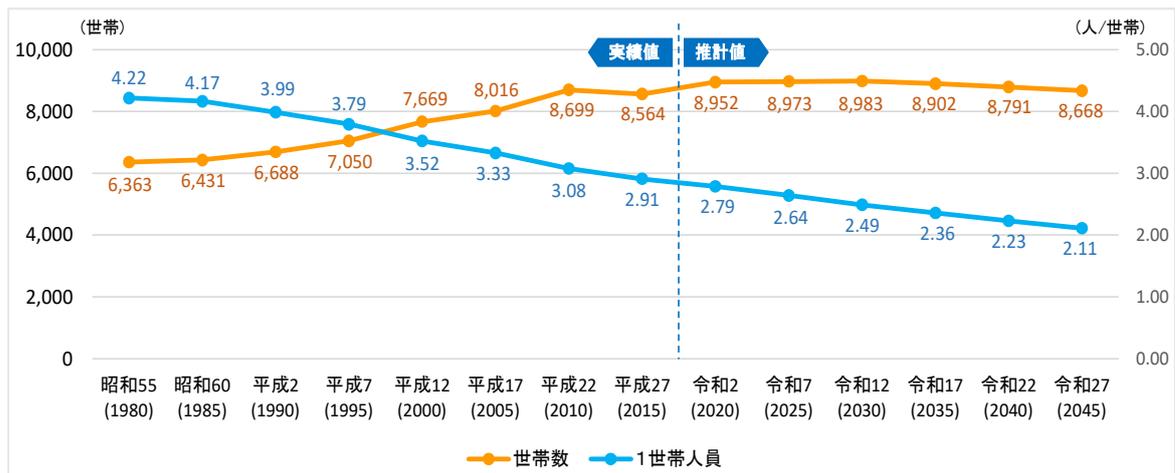


【出典】 那須町人口ビジョン・社人研

③ 世帯数の推移

世帯数は増加傾向にあります。一方、世帯人員（1世帯当たりの人数）は減少傾向にあります。

■総世帯数の推移



【出典】 那須町都市計画マスタープラン

(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。

〈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

令和5年住宅・土地統計調査によると、本町の空き家戸数は15,160戸、空き家率は61.7%となっており、栃木県の平均(16.9%)に比べて空き家率が著しく高くなっています。

これは、本町の特色でもある多くの別荘やセカンドハウスが「二次的住宅」として空き家総数に含まれるためです。

また、二次的住宅を除いた空き家率についても20.0%で栃木県の平均(14.9%)を上回ります。

■ 空き家戸数及び空き家率の推移

【二次的住宅を含む】

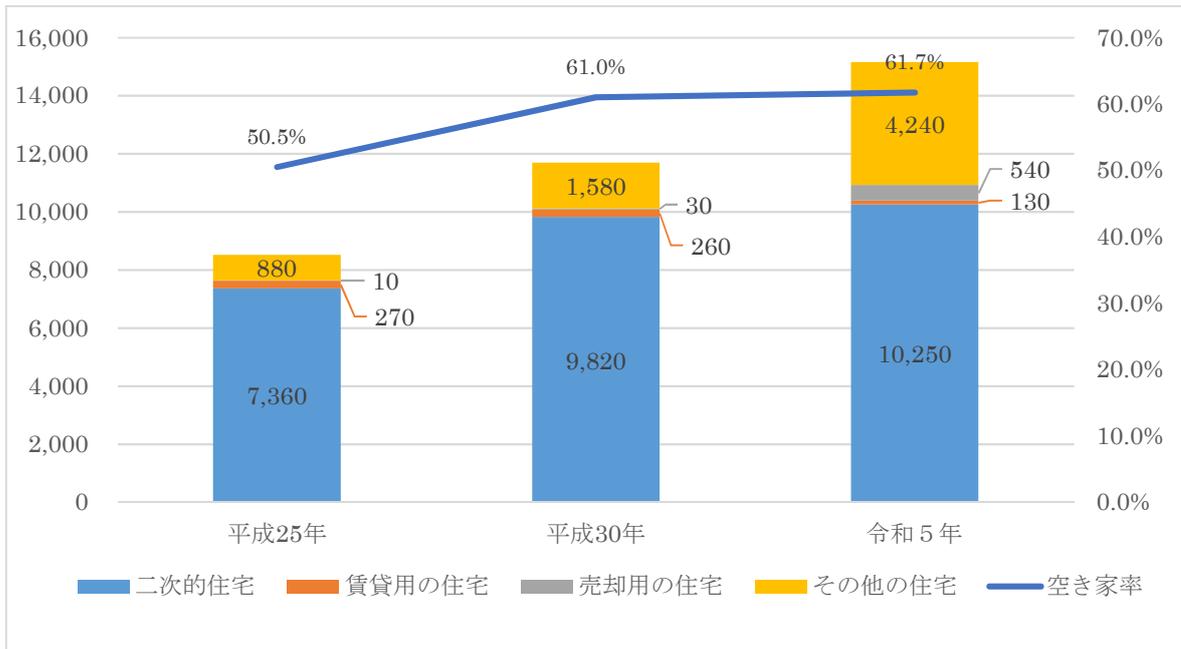
	平成25年			平成30年			令和5年		
	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率 (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	65,046,700	9,001,600	13.8
栃木県	879,000	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3	971,000	163,700	16.9
那須町	16,880	8,520	50.5	19,150	11,690	61.0	24,560	15,160	61.7

【二次的住宅を除く】

	平成25年			平成30年			令和5年		
	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家率 (%)
全国	60,628,600	7,784,000	12.8	62,407,400	8,107,600	13.0	65,046,700	8,618,100	13.2
栃木県	879,000	128,800	14.7	926,700	144,400	15.6	971,000	144,800	14.9
那須町	16,880	1,160	6.9	19,150	1,870	9.8	24,560	4,910	20.0

資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家の種類別戸数の推移

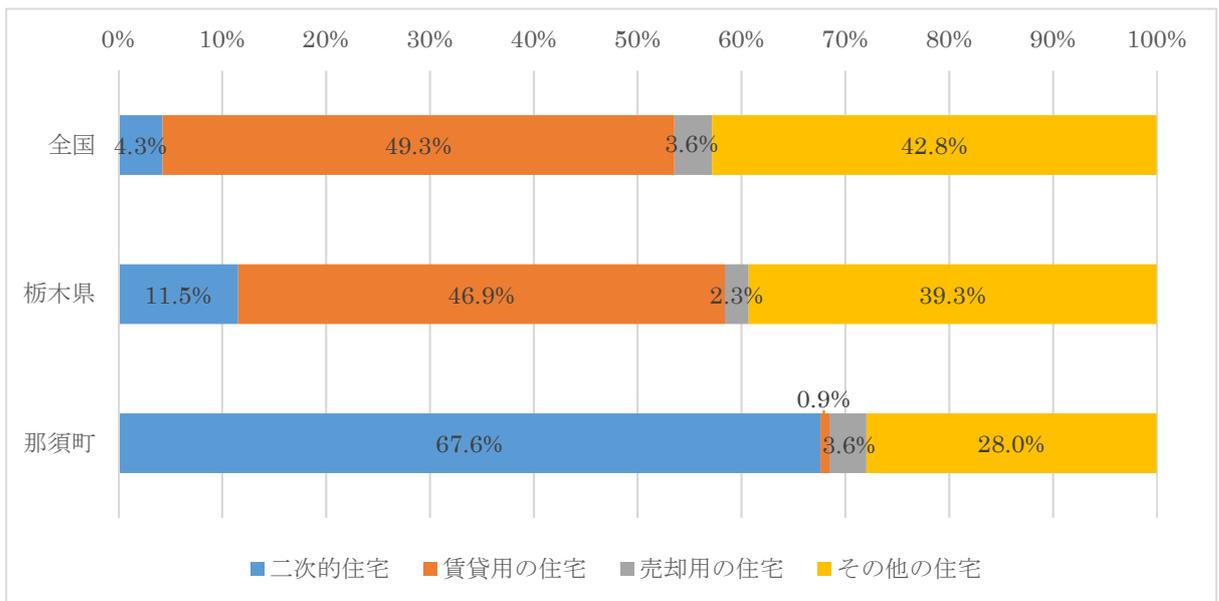


資料：住宅・土地統計調査

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、67.6%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4.5%、「その他の住宅」は28.0%となっています。

■ 空き家の種類別割合

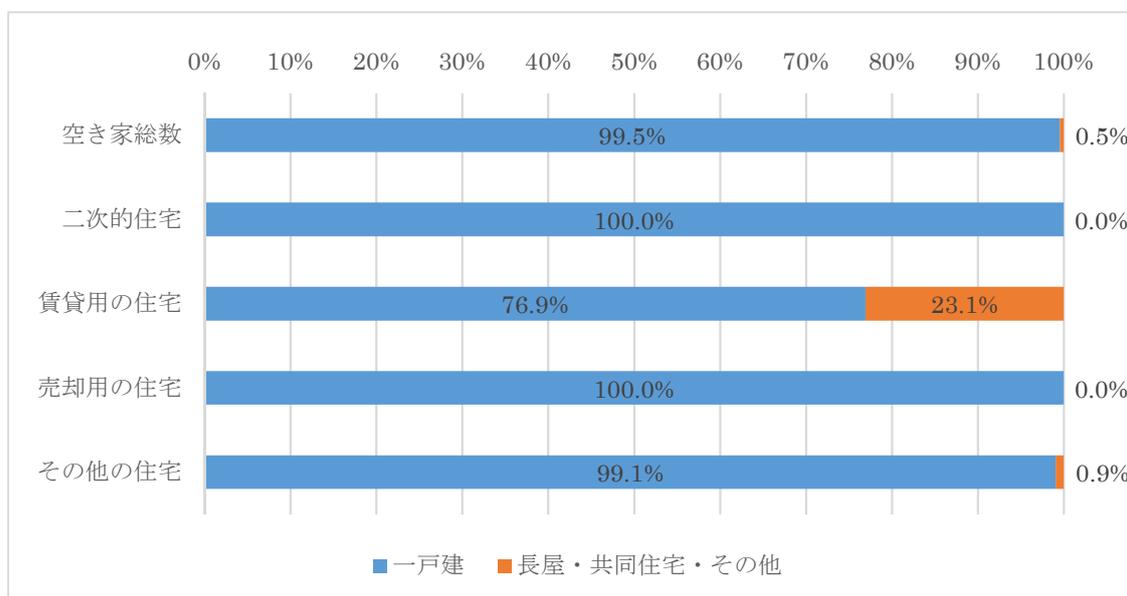


資料：令和5年住宅・土地統計調査

④ 空き家の構成

空き家の構成をみると、総数の99.5%が一戸建、0.5%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」の大部分は戸建となっており、「賃貸用の住宅」の約2割は長屋・共同住宅・その他となっています。

■空き家の種類別の建て方割合



資料：令和5年住宅・土地統計調査

2 空き家等における今後の課題

第1期計画の運用実績及び令和5年の法改正を踏まえ、本計画の基本方針や基本的な施策へと繋がる課題を以下のとおり整理します。

(1) 別荘地における空き家等対策の強化

町内には湯本・那須高原地区を中心に約10,000棟の別荘があり、広大な別荘地に点在する空き家が特有の課題となっています。第1期計画では別荘管理会社等との情報共有に努めてきましたが、所有者等の高齢化や相続に伴う所有者等不明の物件が増加し、適切な管理がされていない別荘の増加が懸念されています。

また、別荘分譲地内の定住者から、隣接する空き家に関しての相談（景観や立木の繁茂等）件数も年々増加傾向にあり、管理会社もなく、進入路が荒廃し、現状把握が困難な空き家も散見されます。

【課題】

相続登記の義務化周知に加え、税務情報や戸籍調査の活用、さらに別荘管理会社との情報共有体制を構築し、空き家の所有者等を迅速に特定し、市場流通や解体を促す仕組みが必要です。

(2) 移住定住・二地域居住ニーズと連動した空き家等の利活用促進

第1期計画における空き家バンクの成約は順調であり、本町への移住定住・二地域居住ニーズの高さが証明された一方、登録希望物件の中には残置物処理や改修コストを理由として活用できない物件が多数存在します。

【課題】

空き家等の管理相談から必要に応じた改修、利活用マッチングまでを一貫して支援する仕組みが必要です。特に、重点的に利活用を進める区域において、物件の流動性を高める施策が求められています。

(3) 専門性を有する外部組織との連携体制強化

空き家等対策は、権利関係や建築に関する法規、不動産流通など多岐にわたる専門知識を必要とします。第1期計画においては、町職員を中心とした対応を行ってまいりましたが、相談件数の増加や複雑化する相談内容に対し、行政のみで対応することに限界が生じています。

【課題】

外部組織と連携を図ることで、民間団体等が持つ高度な専門性と柔軟な対応力を町の施策に組み込み、現場レベルでの解決力向上が求められています。

(4) 適切に管理されていない空き家等への早期介入

第1期計画では、倒壊等のおそれがある特定空家等への対応に注力してきましたが、その1歩手前の管理不全状態での放置が景観悪化や保安上の危険、防犯上の不安を招いています。

【課題】

行政が早期に指導・助言を行える法的根拠として、法改正によって追加された管理不全空家等の枠組みを活用し、放置の長期化を食い止める必要があります。

第3章 空き家等対策の基本方針

1 空き家等対策の取組方針

空き家等の適正な管理の促進、空き家等の活用の促進、管理不全空家等・特定空家等に対する措置を3つの大方針として掲げ、5つの方針に沿って空き家等対策に取り組んでいきます。

■取組方針

【3つの大方針】	【5つの方針】	【取組方針内容】
A. 空き家等の 適正な管理 の促進	予 防	① 所有者等の当事者意識の醸成 ② 相続登記の促進 ③ 総合相談窓口の設置、セミナーの開催 ④ 安心して住み続けられる住まいづくり
	維持管理	① 空き家実態調査の実施 ② 空き家等の所有者・管理者の特定 ③ 所有者の意向確認
B. 空き家等の 活用の促進	流 通	① 空き家バンク活用による定住等の促進 ② 空き家バンクにおけるドローン空撮の標準化 ③ 空き家利活用のための補助・支援 ④ 空き店舗の流通に向けた支援 ⑤ 先進事例の研究
	活 用	① 新生活様式に対応した利用 ② 移住・二地域居住施策との連携強化 ③ 移住定住・二地域居住等促進に向けた利活用 ④ 管理不全状態からの利活用復帰支援 ⑤ 空家等活用促進区域の指定 ⑥ 空家等管理活用支援法人の指定
C. 管理不全空 家等・特定空家 等に対する措置	除 却	① ドローンを活用した外観調査の導入 ② 管理不全となった空き家等の除却等の促進

2 空き家等対策の計画目標と重要業績評価指標（K P I）

空き家等対策を効果的かつ着実に実施するため、以下のとおり数値目標（K P I）を設定し、毎年度その達成状況を評価するとともに、施策のP D C Aサイクルを推進します。

なお、本計画に定める数値目標（K P I）は計画期間内で持続可能な空き家等対策を確立するための初期目標として位置付け、目標達成後には、その成果を検証し、次期計画に向けて更なる目標設定を行います。

大方針	方針	K P I（重要業績評価指標）	5年間目標値
A. 空き家等の適正な管理の促進	予防啓発活動の強化と相談体制の充実	1. 所有者等への情報発信回数	累計 30 回（年平均 6 回）
	管理不全化予防のための維持管理支援	2. 空き家実態調査の進捗完了率	100%（計画期間内の完了）
B. 空き家等の活用の促進	空き家等の活用による定住・関係人口の創出	3. 空き家バンク登録物件の成約件数	累計 40 件（年平均 8 件）
	地域課題の解決に資する活用支援	4. 事業活用につながった空き家・空き店舗の件数	累計 10 件（年平均 2 件）
C. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置	管理不全空家等及び特定空家等への適切な対処	5. 管理不全空家等及び特定空家等の解消（改善・除却）件数	累計 15 件（年平均 3 件）

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

本施策は、大方針 A に位置付けられ、所有者等への情報発信回数（累計 30 回）及び空き家実態調査の進捗完了率（100%）の達成を主要な目標とします。特に空き家実態調査は全ての対策の基盤となるため、計画期間内での町内全域での完了を目指します。

（1）空き家化の予防

現に居住中の建物の所有者等に対し、空き家化を予防する啓発活動を実施します。また、高齢等のため利用しなくなった別荘の所有者等に対しても売却、除却等を促進し、空き家等の発生を抑制します。

① 所有者等の当事者意識の醸成

住宅や別荘が空き家にならないように居住または使用している段階から、空き家化を予防する意識の醸成を図ります。

【主な取組】

- 町広報紙、ホームページ、SNS等を活用した情報発信
- 固定資産税及び住民税（家屋敷課税）納税通知書を活用した空き家等対策の啓発活動等の実施
- 民間事業者や別荘管理会社と連携した相談体制の整備

② 相続登記の促進

国は、相続登記の未了が、所有者不明土地の原因になっているものとして、令和6年4月から不動産の相続登記の申請を義務化し、原則として不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることとなりました。

相続登記の義務化を町民に広く周知し、相続登記の必要性に対する町民の理解を高めるための啓発に努めます。

【主な取組】

- 所有者等に対する相続対策の周知・啓発活動等の実施
- 相続登記の必要性に関する周知・啓発
- 司法書士会等の専門家団体と連携した相続に関する専門家の紹介

③ 総合相談窓口の設置、セミナーの開催

空き家等に関する総合相談窓口をふるさと定住課に設置します。空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて庁内の関係各課と連携して対応します。

また、外部人材や関係団体と連携を図り、空き家等対策に関するセミナーを開催するなど、所有者等のニーズに応じた周知啓発に努めます。

【主な取組】

- 空き家総合相談窓口の設置
- 空き家セミナーの開催

④ 安心して住み続けられる住まいづくり

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】

- 耐震診断・耐震改修の促進

(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 空き家実態調査の実施

空き家等の実態を把握するために、国庫補助金等を活用し、町内全域の空き家実態調査を行います。

【主な取組】

- 固定資産税、住民税（家屋敷課税）及び住民記録台帳等の情報を活用した想定空き家の洗い出し
- モバイル端末を活用した効率的な空き家等の実態調査
- 実態調査の結果をデータベース化
- 建物単位での対応履歴等の一元管理
- 地区ごとの傾向を把握

② 空き家等の所有者・管理者の特定

未登記家屋や所有者死亡などの場合、各種行政情報を活用し管理義務者を特定します。それでも特定が困難な場合や相続放棄された物件に対しては、諸制度の活用を検討します。

【主な取組】

- 自治会や周辺住民への聞き取り調査
- 不在者管理制度・相続財産管理制度の活用を検討

③ 適正管理の促進

空き家等の管理は所有者等の責任において行われものであることから、適正に管理されていない空き家所有者に対して当該空き家の現状を通知することにより、適正管理を図ります。

【主な取組】

- 周辺住民等より通報があった空き家を現地調査し、所有者に対して現状を報告

2 空き家等の活用の促進

本施策は、大方針 B に位置付けられ、空き家バンク登録物件の成約件数（累計 40 件）及び事業活用に繋がった空き家・空き店舗の件数（累計 10 件）の達成を主要な目標とします。空き家等が迅速かつ円滑に市場に流通することで移住定住・二地域居住の需要にも対応します。

(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移住定住・二地域居住促進

那須町空き家バンクを活用して、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】

- 空き家バンクへの登録を促進するための宅地建物取引業協会等との連携
- 国庫補助金等を活用した、移住者や子育て世帯等が空き家バンク登録物件を購入し居住できるように改修するためのリフォーム支援

② 空き家バンクにおけるドローン空撮の標準化

空き家バンクの更なる利活用促進を図るため、空き家バンク登録物件の一部について、ドローンによる空撮を標準化し、より視覚的に魅力を高めた画像や敷地全貌を一度に確認できる画像を提供します。

【主な取組】

- 空き家バンク登録物件について、屋根、外壁、周辺環境を含むドローン撮影写真・動画の提供

③ 空き家利活用のための支援

空き家バンクの働きを補完するため、空き家バンク登録物件に関する支援策を拡充し、空き家の流動化促進を図ります。

【主な取組】

- 空き家を賃貸用に改修するためのリフォーム支援
- 不要な家財道具の処分に対する支援

④ 空き店舗の流通促進に向けた支援

空き店舗バンクの活用及び空き店舗のリフォームを支援することにより地域産業の活性化を図ります。

【主な取組】

- 空き店舗バンクへの登録を促進するための外部人材及び関係団体等との連携
- 新たに小売店、飲食店、事務所等の店舗を開業するための空き店舗と空き家のリフォームに対する補助

⑤ 先進事例の研究

国庫補助金等を活用し、町が空き家を所有者から借上げ、リフォームし、移住者に一定期間有料で賃貸する事例等を研究し、実施の可能性を検討します。

【主な取組】

- 借上げが可能な物件及び需要の有無について調査

(2) 空き家等の利活用

① 新生活様式に対応した利用

テレワークの普及によるサテライトオフィス、ワーケーション施設としての空き家の活用を図ります。

【主な取組】

- 空き家をサテライトオフィスやワーケーション施設として活用する可能性を検討
- 空き家をサテライトオフィスやワーケーション施設として活用する際の改修費用や通信環境整備費用に対する補助

② 移住・二地域居住施策との連携強化

移住・二地域居住相談窓口にて、空き家バンクの情報を常時提供し、移住・二地域居住希望者に対し、住まいの選択肢として空き家を積極的に提案します。

また、移住施策と空き家対策を連携強化し、空き家に対する相談から移住・二地域居住に関する情報提供を一体的に行う相談体制を構築します。

【主な取組】

- 空き家対策・移住施策のワンストップ相談体制の整備
- 移住相談窓口での空き家の情報提供の標準化
- 移住情報サイト及び空き家バンク情報サイトの一体運営

③ 移住定住・二地域居住等促進に向けた空き家の利活用

本町のリゾート地という特性から空き家等の多くはリゾート物件としての価値を内包する貴重な地域資源でもあります。そのため、移住定住促進に向けた取組と連携し、空き家を移住定住、二地域居住及び関係人口創出の受け皿として積極的に利活用を図ります。

【主な取組】

- 外部人材や民間企業との連携による、空き家をリノベーションしたおためし移住施設や移住者と地域住民が交流できるコミュニティスペースの整備

④ 管理不全状態からの利活用復帰支援

管理不全空家等またはそのおそれがあると判断された空き家等に対し、所有者への指導・助言を行うだけでなく、将来的な利活用を視野に入れた管理状態の改善を促すための支援策を検討します。

【主な取組】

- 管理不全状態を解消し、空き家バンク登録等の市場流通を前提とする改修工事の補助

⑤ 空家等活用促進区域の指定

法第7条第3項に基づき、町長が別途定める那須町特定居住促進計画に位置付けられた特定居住促進区域と同一の区域を、本計画における空家等活用促進区域として指定します。

本区域は空き家等を、定住促進に資する住宅、関係人口創出に資するサテライトオフィスやワーケーション施設、地域生活維持に資する子育て・福祉施設等に利活用することで、住宅需要の充足や地域コミュニティの維持を図り、空き家等対策と移住定住施策を一体的に推進します。

【主な取組】

- 区域内の空き家等を改修する場合の補助

⑥ 空家等管理活用支援法人の指定

法第23条第1項に基づき、空き家等対策を効果的かつ円滑に実施するため、空家等管理活用支援法人を指定します。

また、当町においては、空き家等対策と移住定住・二地域居住推進が密接に関連していることから、空家等管理活用支援法人と町長が別途定める那須町特定居住促進計画において特定居住支援法人として指定された法人との連携体制を構築し、相乗効果を図ります。

【主な取組】

- 空き家等の所有者等に対する普及啓発、適切な管理の助言及び空き家バンクへの登録促進等を行う法人の指定
- 本法人が所有する空き家等及び居住支援に関する情報を町施策に活用できる体制の構築

3 管理不全空家等・特定空家等に対する措置

本施策は、大方針 C に位置付けられ、管理不全空家等及び特定空家等の解消（改善・除却）件数（累計 15 件）の達成を主要な目標とし、町民の安全・安心の確保を最優先として実施します。

(1) 所有者等に対する支援

① ドローンを活用した外観調査の導入

老朽危険度が懸念される危険な空き家等や敷地に入れない空き家等について、屋根や外壁等の損傷状況や周辺環境をドローン空撮により効率的かつ安全に調査し、管理不全空家等及び特定空家等への措置の基礎資料とするともに、所有者に対して情報提供を行います。

【主な取組】

○危険な空き家等について、屋根、外壁、周辺環境を含むドローン撮影写真・動画の提供

② 管理不全となった空き家等の除却等の促進

危険な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、解体にかかる費用の補助を行います。

【主な取組】

○国庫補助金等を活用した特定空家等の除却促進

○国庫補助金等を活用した管理不全空家等の除却促進

○民間事業者と連携した解体工事マッチングサービス導入

(2) 管理不全空家等に対する措置

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、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。助言や指導等を行う際は、条例施行規則第3条第1項に基づき、所有者等に対して空き家等の状況を伝え、今後の管理の方策についての考え方や事情の把握に努めるとともに、空き家等の適正な管理を促すため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

法改正で創設された管理不全空家等と認定した場合には、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 管理不全空家等に対する措置の事前準備

町は、当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関し、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)。

空き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庁内関係部局に提供し、共有します。

② 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をとるよう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、町長は、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。

③ 管理不全空家等の所有者等への勧告(法第13条第2項)

町長は、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)。

町長が管理不全空家等の所有者等に対して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をとることを勧告した場合は、当該管理不全空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。

※固定資産税の住宅用地特例(住戸1戸当たり)

区 分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	200㎡以下	評価額×1/6
一般住宅用地	200㎡を超える分	評価額×1/3
住宅用でない宅地		評価額×70%

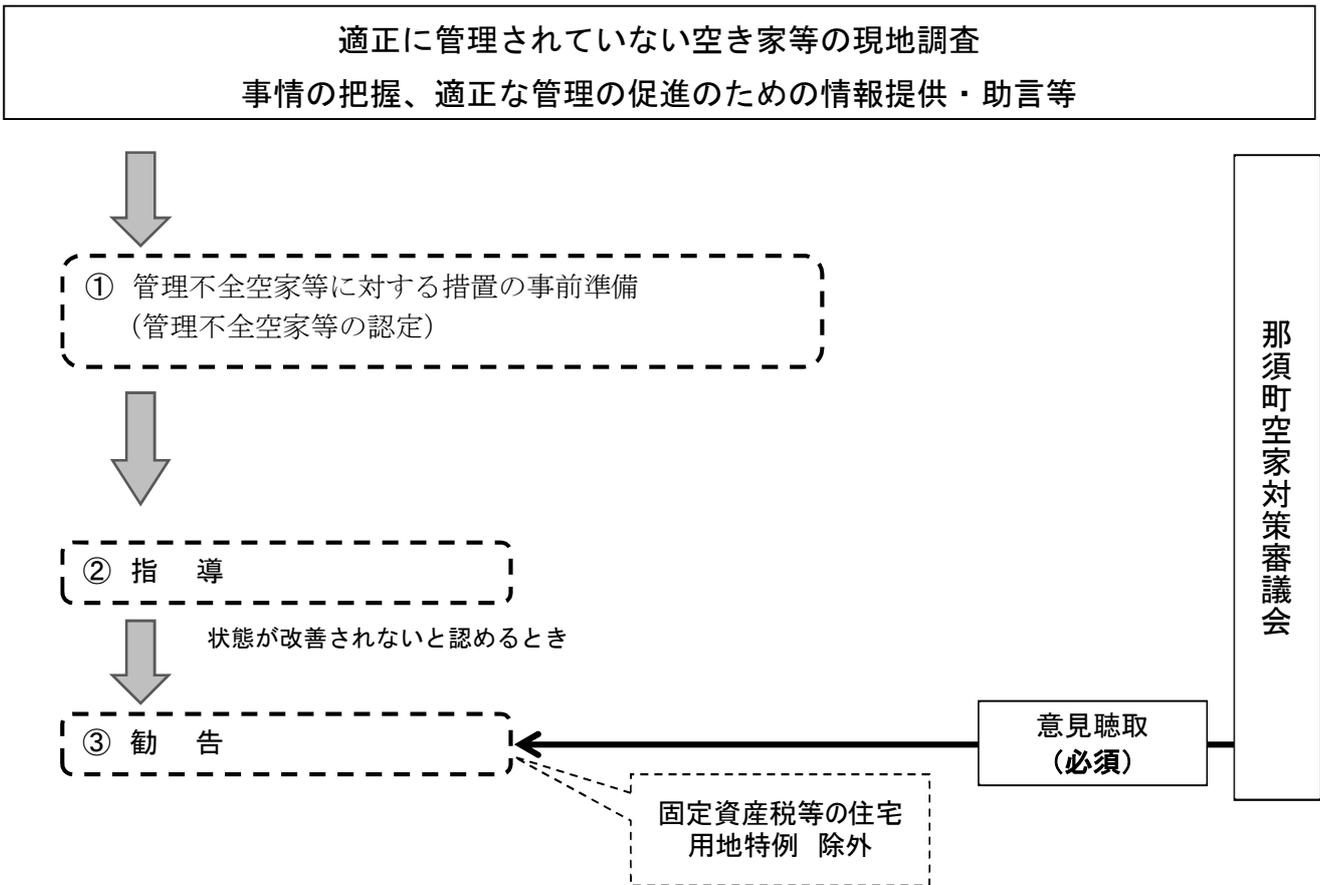
(用語の説明)

※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、居住部分の割合に応じて一定の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(居住部分)の総床面積の10倍までの土地)

■対応フロー



○管理不全空き家等と疑われる空き家等の判断基準

現時点では特定空き家等であると判断されないものの、今後、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き家等に該当することとなるおそれのある状態と判断される空き家等を、管理不全空き家等と判断します。

(3) 特定空家等に対する措置

空き家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るための指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とします。特定空家等と認定した場合には、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)

町は、特定空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。

町長は、法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空き家等の所有者等に対し、当該空き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、空き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。

② 特定空家等の認定(条例第10条、那須町空家対策審議会条例第2条)

空家対策審議会は、条例第10条の規定に基づく町長の諮問に応じ、特定空家等の認定に関することについて、調査審議します。

③ 助言又は指導(法第22条第1項)

町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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。

④ 勧告(法第22条第2項、条例第10条第1項)

町長は、③の助言又は指導をした場合において、なお当該特定空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。

町長は、法第22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。

町長が特定空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。

⑤ 命令(法第22条第3項、第4項)

④の勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、町長はその者に対し、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ます。

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。

⑥ 標識の設置・公示(法第22条第11項)

町長は、⑤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りません。

⑦ 公表（条例第 8 条）

町長は、⑤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

⑧ 行政代執行（法第 22 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

町長は、⑤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。

⑨ 略式代執行・公告（法第 22 条第 10 項）

町長は、⑤の命令をしようとする場合において、過失がなくて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。

⑩ 応急代行措置（条例第 11 条第 1 項）

町長は、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。

⑪ 緊急代執行制度（法第 22 条第 11 項）

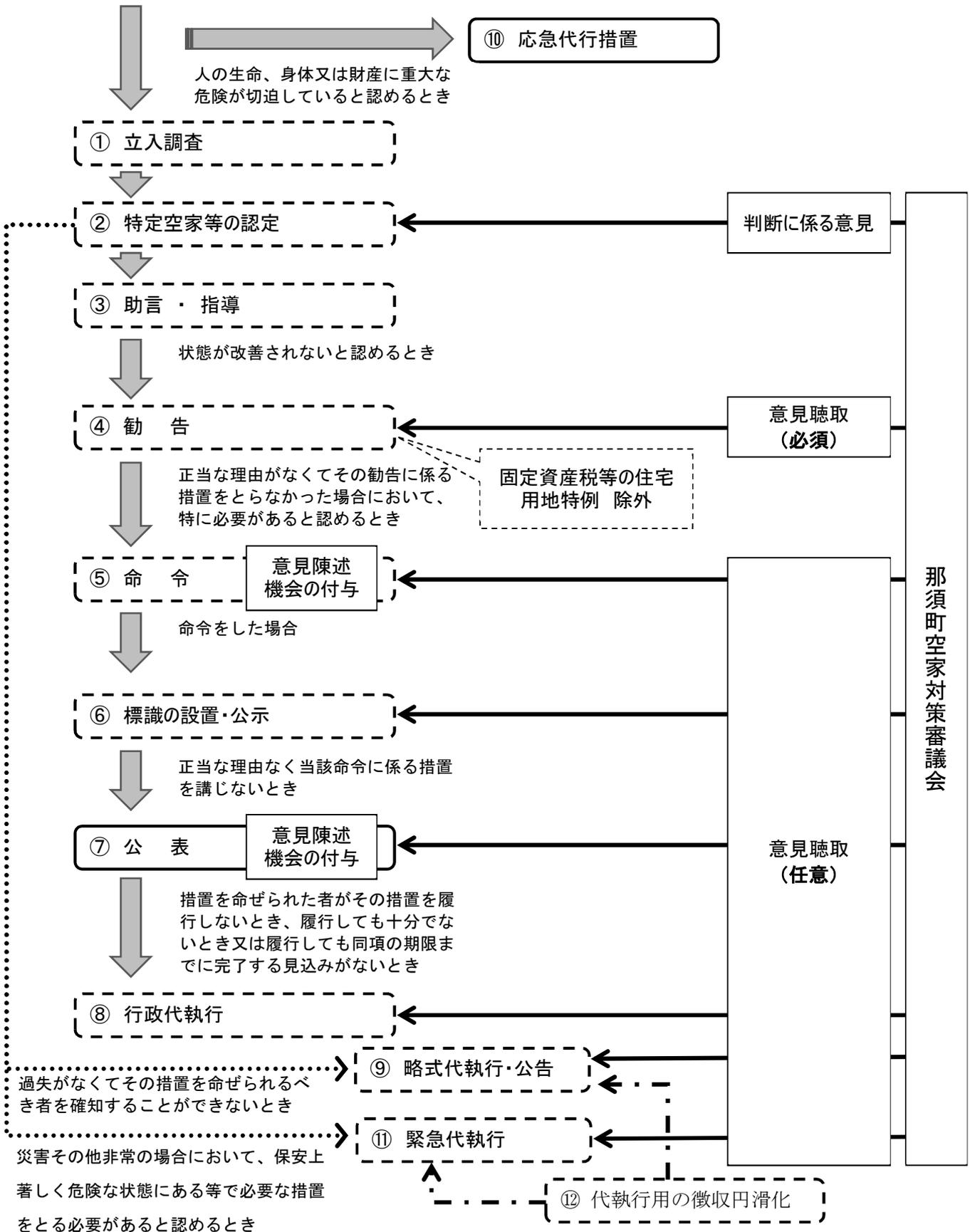
町長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができます。

⑫ 代執行費用の徴収円滑化（法第 22 条第 10 項）

法第 22 条第 3 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、過失がなくて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、町長は、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ます。この場合においては、町長は、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町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

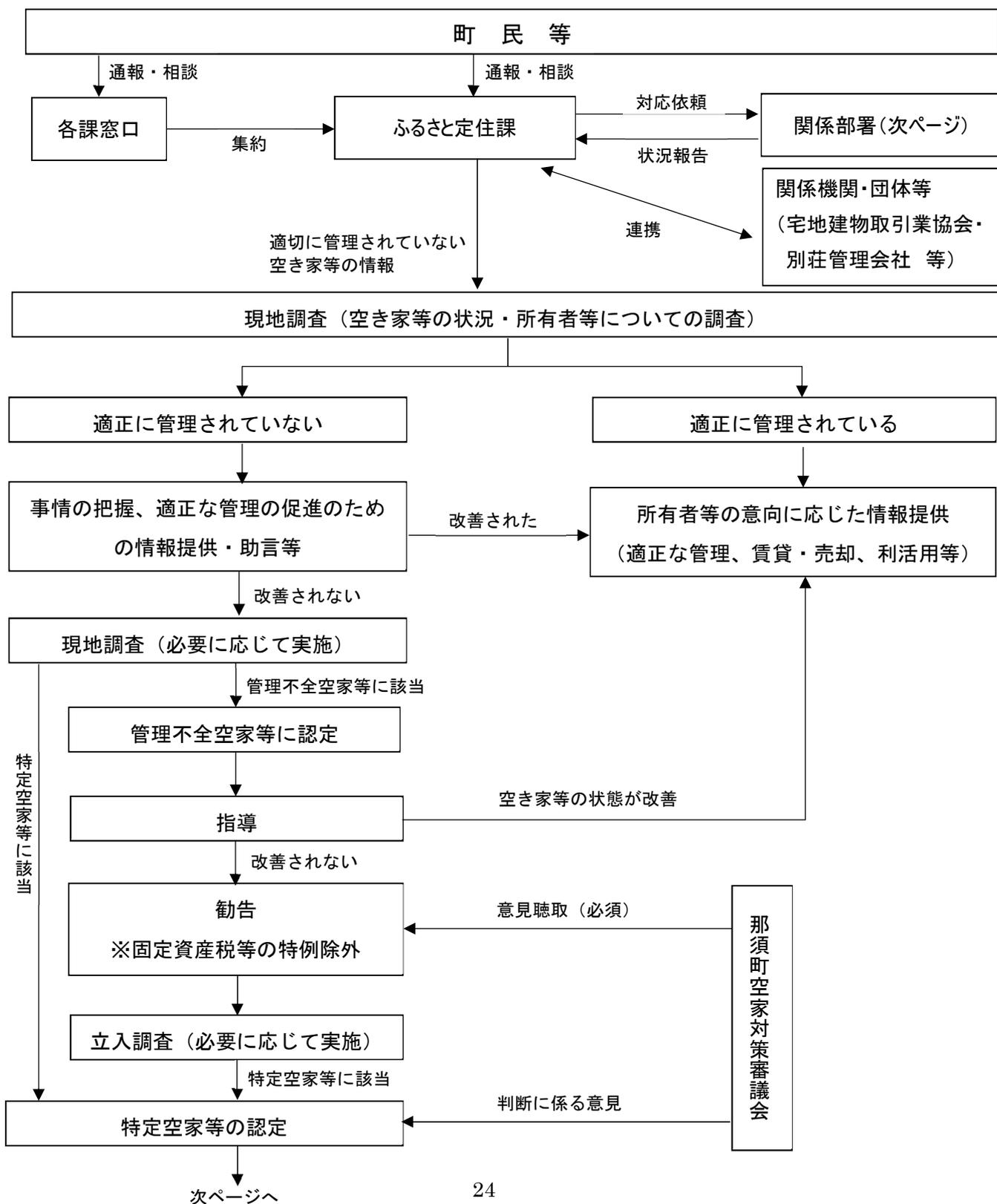
適正に管理されていない空き家等の現地調査
 事情の把握、適正な管理の促進のための情報提供・助言等

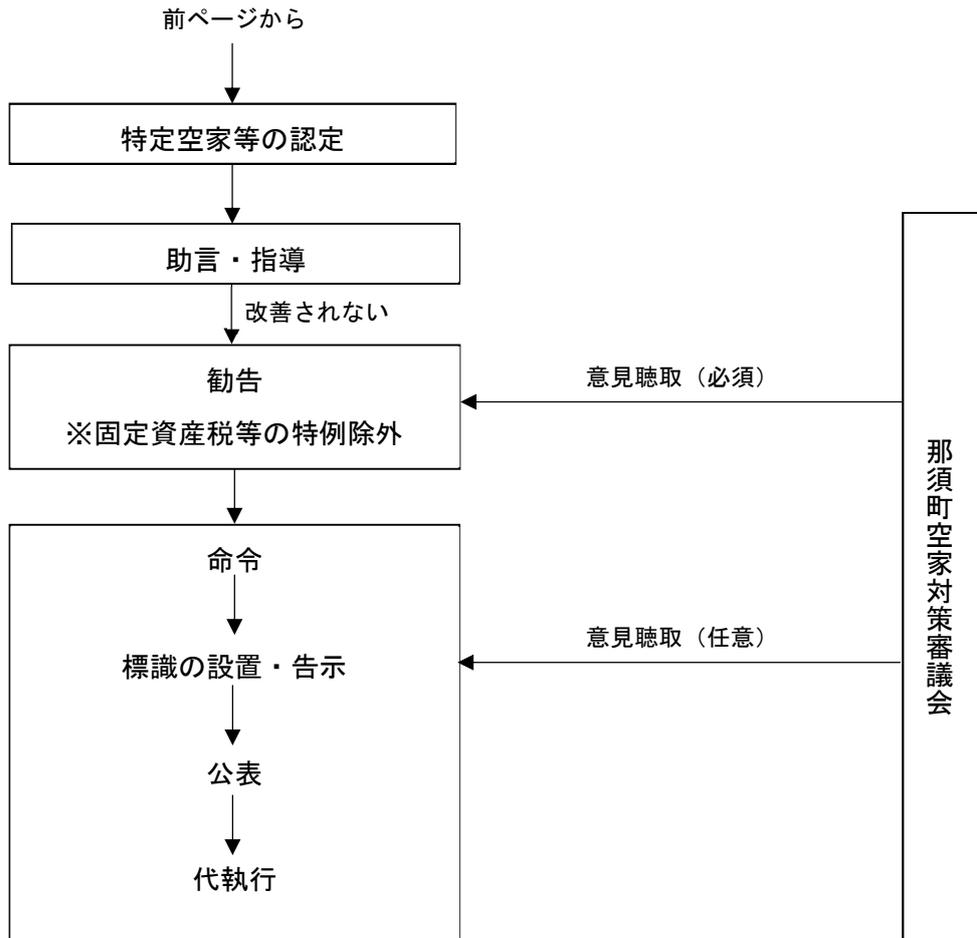


第5章 空き家等対策の実施体制

1 総合相談窓口

空き家等に係る相談は、空き家等の維持管理や利活用に関わる相談や相続人に関する相談、周辺に悪影響を及ぼす空き家等に関する苦情や相談など多岐にわたります。そのため、様々な空き家等に関する情報を一元的に管理するためにふるさと定住課が相談窓口となり、庁内関係部署及び関係機関・団体と連携して町民からの相談に対応できる相談体制を整備します。





2 庁内の組織体制及び役割

空き家等に関する問題は、多くの部署に関係しています。問題の種類に応じて庁内関係部署との情報共有、連絡調整や連携を図れる体制を構築し、空き家等に関する様々な施策を総合的に推進していきます。

役 割	関係部署
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策に係る各種政策・制度運用・措置等の総括 ・ 総合相談窓口 ・ 那須町空家対策審議会との連携 ・ 那須町空家等対策計画の策定 ・ 庁内関係部署との連携 ・ ホームページ及び那須広報等による情報提供 ・ 空き家バンクの運営 ・ 特定空家等の認定、措置 ・ 除却に関わる補助制度の促進 ・ 空き家の利活用 ・ 住宅の耐震診断・耐震改修の促進 	ふるさと定住課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の防犯に関する取組 ・ 自治会との連携 	総務課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の所有者等の把握に関する固定資産税及び住民税（家屋敷課税）情報の提供 ・ 管理不全空家等、特定空家等に対する課税措置 	税務課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の所有者等の把握に関する住民記録台帳の提供 	住民生活課
<ul style="list-style-type: none"> ・ サテライトオフィスに関する連携 	企画政策課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境衛生（不法投棄、害虫、悪臭等）に関する指導 	環境課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗を活用する事業者の支援 	観光商工課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等に関する水道使用者・使用量・開栓状況の情報提供 	上下水道課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクに登録された空き家等に付随した農地の取得に関する農地法上の許可審査 	農業委員会事務局

※課名等の名称は、町の組織改正に伴い変更になる場合があります。

3 那須町空家対策審議会との連携

専門家等で構成される、那須町空家対策審議会と連携を図りながら空き家等対策を進めていきます。那須町空家対策審議会では、空き家等対策全般について協議するとともに、管理不全空家等及び特定空家等への措置についても意見を聴くこととします。

4 関係団体との連携

空き家等対策の具体的な施策を総合的に進めていくにあたっては、庁内関係部署との連携に加え、法務、不動産、建築等の専門家団体、不動産管理会社等の民間事業者や自治会、空家等管理活用支援法人等と連携して空き家等対策を実施します。

特に別荘が多い本町の特性から、別荘管理会社と管理不全となる前の予防的対応や市場流通を促進するための情報交換等を実施します。

5 その他の取組

(1) 関係法令との連系

空き家等の問題は多岐にわたるため、空き家等の対応は法に限定せず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的に照らして、適切に管理されていない空き家等については、これらの法令により必要な措置を行うことが可能な場合があります。

このため、空き家等に生じている問題の状況に応じ、庁内関係部署と連携して取り組みます。

(2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正、組織の変更等、必要に応じて随時変更します。なお、変更する場合は、那須町空家対策審議会にて審議を行います。