

那須烏山市空家等対策計画



令和5年3月
那須烏山市

(令和8年3月一部改正)

目次

第1章 計画の趣旨	2
1 計画の目的	2
2 計画の位置づけ	3
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	4
■ 用語の定義	4
第2章 空家等の現状と課題	5
1 現状	5
2 要因と背景	8
3 課題	10
第3章 空家等に関する対策の基本方針	11
1 空家等の発生予防及び適正管理	11
2 空家等の活用促進	11
3 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 空家等の発生予防及び適正管理について	12
2 空家等の活用促進について	13
3 特定空家等への対策について	15
第5章 空家等対策の実施体制	17
1 空家等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 庁内の組織体制と役割	18
<参考資料>	
特定空家等認定基準（19～）	

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、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、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）」（以下「空家特措法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

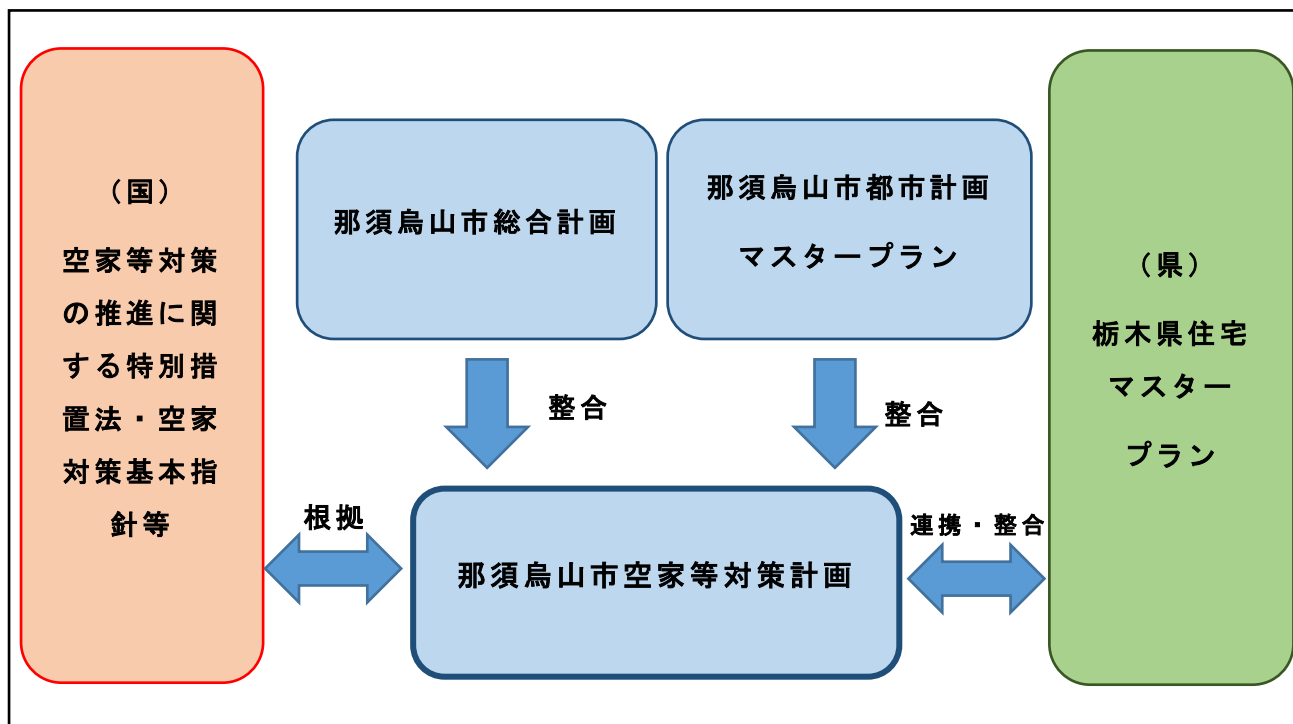
本計画は、これらの背景を踏まえ本市における空家等対策の推進を図ることにより、市民の安全・安心な生活環境を確保するとともに、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、本市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す。

計画の推進にあたっては、那須烏山市総合計画、那須烏山市都市計画マスタープラン等との整合性を図るものとします。

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市内全域とします。

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ることとします。

4 計画の期間

本計画の期間は令和5年度から令和9年度までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じて、適宜見直すこととします。

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、空家特措法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

■ 用語の定義

●空家等（空家特措法第2条第1項）

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって、居住その他の目的^{※3}で概ね1年を通して使用されていないもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）^{※4}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。

※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

※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用も含む

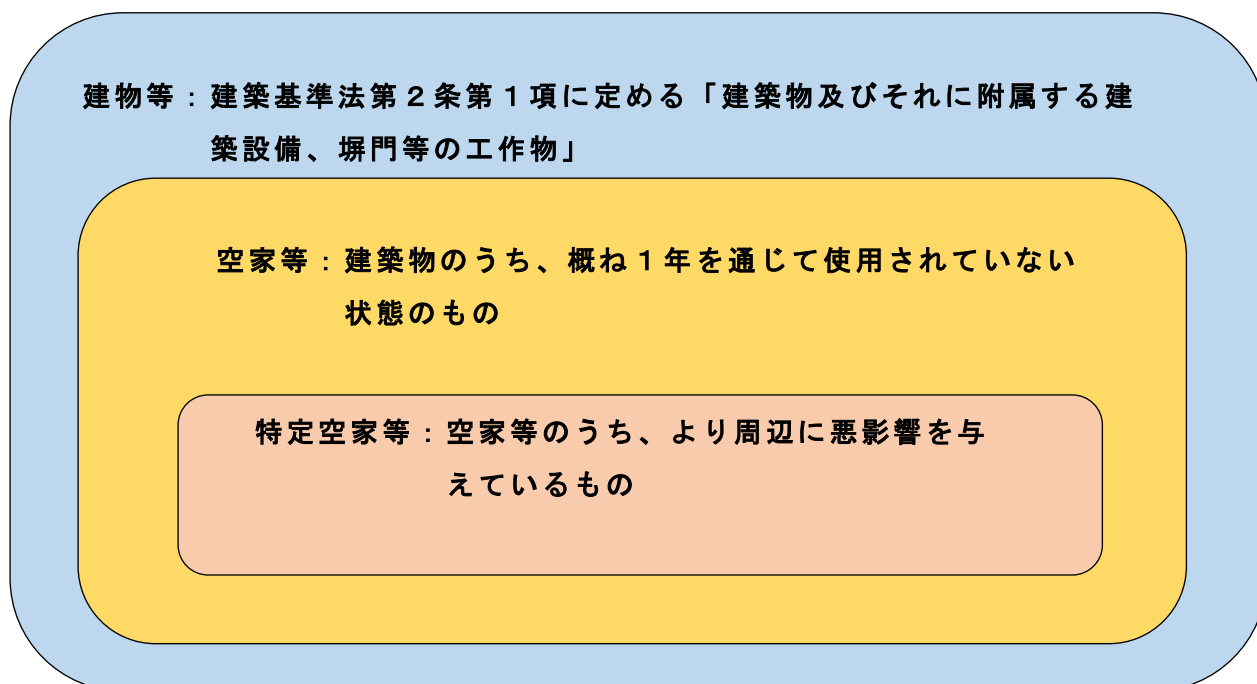
※4：立木のほか雑草等も含む

●特定空家等（空家特措法第2条第2項）

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) 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2：空家等のイメージ図



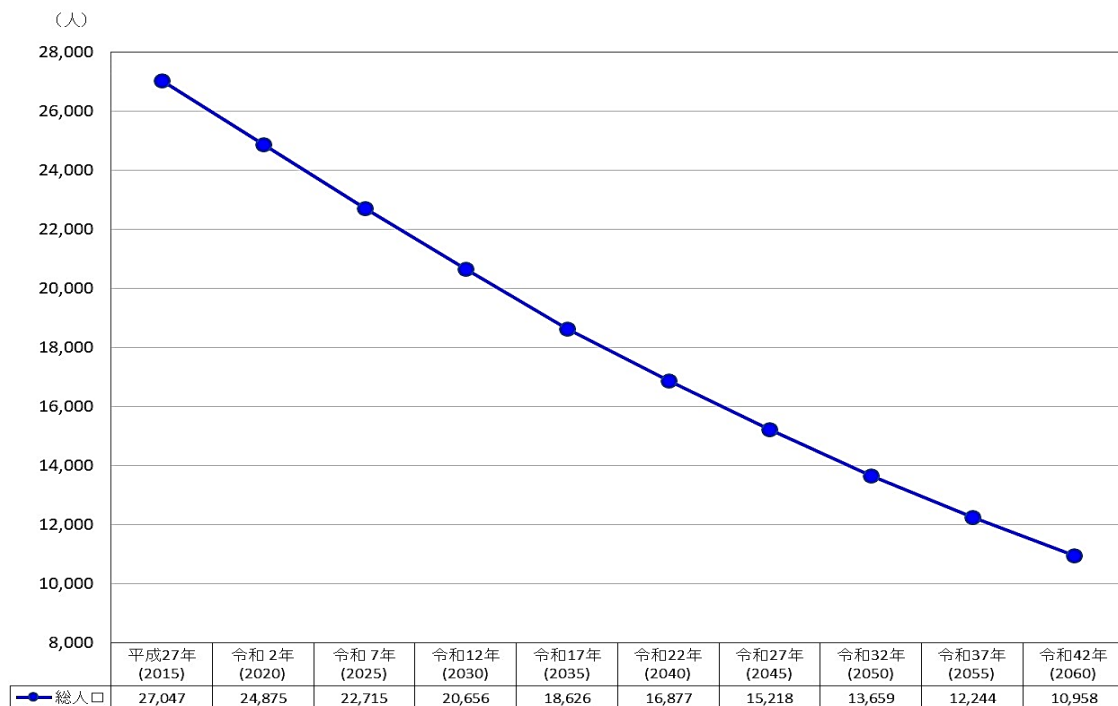
第2章 空家等の現状と課題

1 現状

(1) 人口

人口減少の問題は、全国の市町村が抱える問題であり、本市においても例外でなく減少傾向にあります。

図3 総人口の推移



資料：那須烏山市第3次総合計画

(2) 住宅戸数及び空家戸数

●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年ごとに国が実施している統計調査です。一部の住宅を調査し、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」は下記の4つに分類されます。

- ・ 二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっており、普段居住していない住宅
- ・ 賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・ 売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・ その他住宅：上記以外の人に住んでいない住宅

住宅・土地統計調査によれば、平成30年度の本市の住宅総数は10,830戸で、平成25年度に実施した前回の調査から比べると60戸減少しており、空家総数については1,840戸で前回の調査から比較すると530戸増加しています。

全国的に見て、空家総数及び空家率は増加傾向にあり、栃木県においても同様であり、空家率については全国平均を上回っています。

本市の空家率も17.0%と全国平均と比べて高く、空家総数も非常に早いペースで増加しているため、対策が必要な状況にあります。

表 1：住宅戸数と空家率

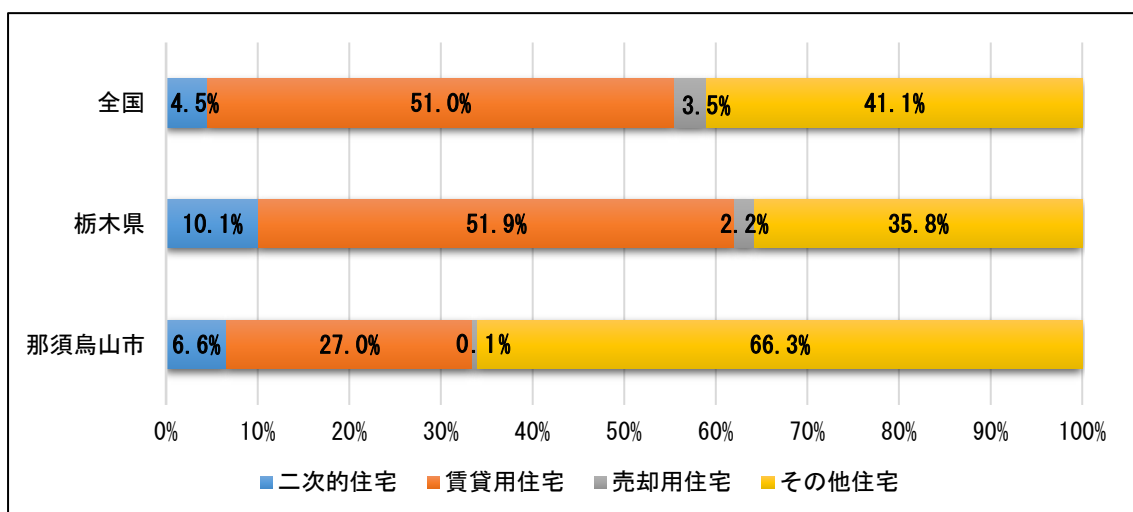
	平成 25 年			平成 30 年		
	住宅総数 (戸)	空家総数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家総数 (戸)	空家率 (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
栃木県	879,000	143,400	16.3	926,700	160,700	17.3
那須烏山市	10,890	1,310	12.0	10,830	1,840	17.0

資料：平成25年住宅・土地統計調査、平成30年住宅・土地統計調査

(3) 空家等の種類別割合

空家等の種類別割合を見ると、全国や栃木県の平均に比べて、賃貸用住宅と売却用住宅の割合が少なく、その他住宅が多くなっています。このことから、市内では市場流通している空家等が少なく、放置されている空家等が非常に多いということが読み取れます。

表 2：空家等の種類別割合比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査

●空家等の相談

直近5年間の市内の空家等に関する相談の傾向は下記のとおりです。いずれも所有者による管理が行き届いていないために、空家の敷地内や建物自体に問題が発生し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものです。

表3：空家等の相談件数 (件)

	雑草等の繁茂	建物の損壊	倒壊の危険	その他
平成29年度	3	3	0	2
平成30年度	5	2	0	0
令和元年度	1	0	2	0
令和2年度	3	2	2	1
令和3年度	4	4	1	1
計	15	11	5	4

2 要因と背景

空家等が発生する背景には、次のようなことが考えられます。

(1) 所有者等に関すること

①管理意識の低下

- ・ 家や地域に愛着がなく管理者としての意識が低い
- ・ 世代交代による管理意識の喪失、活用や除却の意向がない
- ・ 周辺環境への影響に対する問題意識の希薄化
- ・ 遠隔地に居住しているため、空家等の状態・存在を把握していない
- ・ 定期的な維持管理が困難 等

②所有者が不明、多数

- ・ 登記がされておらず連絡先がわからない
- ・ 所有者が死亡し、相続登記がされていない
- ・ 相続人が多数おり、権利関係が複雑 等

③情報・知識の不足

- ・ 空家等の問題に対する相談先がわからない、活用の仕方がわからない
- ・ 空家等の管理責任の認識不足
- ・ 財産として長く保有したため、資産的価値を喪失し、手放すタイミングがわからない 等

④改修・除却費用の負担

- ・ 費用を捻出できない、老朽化により改修費用がかさむ 等

(2) 資産的価値に起因

①中古住宅として売却・賃貸することへの不安

- ・ 価格の妥当性、基本性能・躯体に対する不安
- ・ 空家等の流通に関する情報不足
- ・ リフォームのコスト高 等

②解体費用の捻出

- ・所有者の高齢化や経済的事情等により解体費用の捻出が困難 等

③空家等除却後の不安

- ・郊外地区など、立地条件により空き地が売却困難
- ・固定資産税の住宅用地特例が受けられなくなる 等

表 4 : 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	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡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
住宅用地でない宅地		特例無し

3 課題

(1) 空家等の適切な管理

- ・空家等に関する施策を推進するため、市、関係機関、団体等多様な主体が連携した取り組み
- ・所有者等の管理意識が希薄化しないよう、空家等の所有者等としての管理意識を持ってもらうための啓発活動

(2) 空家等の利活用の促進

- ・既存住宅の不動産市場への流通を促進する取り組み
- ・利活用に関する情報提供や支援制度の充実
- ・空家等の所有者等や利用者のニーズに合った施策の取り組み

(3) 管理不全な空家等への対応

- ・空家特措法に基づいた措置（特定空家等の認定、助言・指導、勧告等）や関係法令等に基づく措置を行うなど、特定空家等の解消に向けた取り組み
- ・特定空家等にさせないために所有者等に適切な管理をしてもらう取り組み
- ・管理不全な空家等の把握

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、本市においても例外ではありません。そのため、今後も空家等の増加傾向が続くものと予想されます。空家等の増加は、周辺の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、管理不全な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3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 空家等の発生予防及び適正管理

少子高齢化の進展により、市内の空家等が増加することが予想されます。市民等に対して、情報提供、啓発活動等を実施し、周囲の生活環境に及ぼす空家等の発生抑制に繋がります。

空家等の適正管理の必要性や空家等の所有者等の責務を周知、啓発することで、自主的な適正管理を促します。

2 空家等の活用促進

空家等の所有者等に対して情報提供、啓発活動を行い、空家等の流通・利活用を推進し、空家等を活用した移住・定住の促進や市内の活性化に繋がります。

3 特定空家等への対策

適正に管理されず経年劣化が進んだ空家等は、再利用が困難になります。また、敷地の荒廃が進むため、周辺環境への悪影響が懸念されます。所有者等に対して効果的な助言・指導を実施し、活用や除却等を含めた空家等の適正管理を促します。

改善されない場合には、空家特措法や関係法令等に基づき、特定空家等の所有者等へ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

本市では、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 空家等の発生予防及び適正管理について

①空家等の情報提供

- 広報紙等を通じて、空家等についての基礎知識を広く啓発し、空家等の問題が社会的な課題であり、将来的な活用に向けて適切に管理する方法など、空家等の所有者等への情報提供を行います。
- ひとり暮らしの高齢者など、将来的に空き家になってしまうような場合、居住段階から日常的に支援している人も含めて、情報発信を行い、空家等の対策について啓発します。
- 空き家の敷地管理や庭木の剪定等、維持管理を代行する事業者の情報を空家等の所有者等へ案内する仕組みを整え、空家等の管理を行えない所有者等に対し、必要な情報を提供します。

②相談支援体制の充実

- 市役所内に相談窓口を設置するなど、制度利用や空家等の対策について、空家等の所有者等をサポートする体制を構築します。

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ます。将来本人が適切に管理できなくなることも想定し、自治会や関係機関と連携を図り、利活用につながるような施策を推進します。

また、適正管理が不十分であることは、所有者の意識不足や適正管理に活用できる仕組みについての情報不足が原因と考えられます。

そのため、そうした情報の発信、提供の施策が課題の解消に繋がると考えます。

【施策例】

- ・ 様々な媒体を利用した情報発信
- ・ 空き家の管理代行、庭木の剪定事業者等の情報提供に係る枠組み設置の検討
- ・ 相談窓口設置による適正管理についての助言・指導

2 空家等の活用促進について

①空家等の情報提供

- 空家等の所有者に対して、「空き家バンク」等の利用を周知、提案することにより、既存の空家等を居住可能な物件として再利用することを促します。

②相談支援体制の充実

- 相談窓口を設置するなど、制度利用や空家等の対策に関する、所有者等へのサポート体制を構築します。

③空家等情報の移住・定住促進への活用

- 空家等が中古住宅として流通するよう、民間事業者等と連携協力できる体制を構築します。また、「空き家バンク」の登録促進や、それに伴う賃貸・売買のマッチングを行うことで流通の促進を図ります。

④除却後の跡地活用の促進

- 空家等の跡地は、所有者等の財産であると同時に、地域活性化の観点からも有効な資源であると考えられます。そのため、所有者等に対して跡地の有効活用や市場流通を促す施策について検討します。

空家等の利活用が進んでいない現状は、市内における中古住宅市場が十分に開けていないことと、情報不足が背景にあると思われます。

そのため、情報不足解消のための施策や相談体制の充実を図ることが、課題の解消に繋がるものと考えます。

【施策例】

- ・様々な媒体を利用した情報発信
- ・「空き家バンク」登録による中古住宅としての再利用促進（特に移住者・二地域居住者向け住宅や子育て世帯・若年夫婦世帯向け住宅に活用されるなど、地域コミュニティの維持再生の用途に供されることを推奨）
- ・空き家バンク住宅改修補助制度
- ・空家等の地域活性化にかかる利活用補助制度の検討
- ・「事業用地等情報提供制度」登録による空き工場、空き倉庫等の活用促進

●空き家等情報バンク制度（空き家バンク）の促進

本市では、平成 19 年 11 月に「空き家等情報バンク制度」を創設し、地域資源である空き家・空き店舗を有効活用して、移住・定住の促進並びに出店等による地域経済の活性化を図る取り組みを行っています。加えて、令和 2 年 1 月に「農地等の権利移動の制限に関する別段面積及び空き家に付属した農地の権利取得の取扱い基準」を施行したことから、農業委員会が許可した空き家に付属する農地は、農業従事者以外の方に売買・賃貸が可能となりました。空き家の物件調査、契約に係る交渉、売買・賃貸借契約等は、平成 27 年 1 月に「那須烏山市空き家等情報バンク媒介に関する協定」を締結した公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の協力のもと、同協会加盟の市内不動産業者が適切な対応を行っています。

また、固定資産税納税通知書発送時に P R チラシを同封し、建物所有者に空き家等情報バンクへの登録を促し中古住宅の市場流通化を進めるほか、ホームページ特設サイト「なすからいふ」やチラシにより、登録物件情報や改修費用の一部を補助する「空き家バンク住宅改修補助制度」を積極的に周知し、物件所有者と利用希望者のマッチングを図り、空き家の利活用及び移住・定住の促進に努めます。

●空き家バンク制度の実績

令和 4 年 10 月時点で、制度創設から累計 139 件の空き家バンクへの登録があり、そのうち 125 件が成約済みとなっています。

図 4 空き家バンクの仕組み



●事業用地等情報提供制度

本市では、平成 19 年 3 月に「事業用地等情報提供制度」を創設しました。空き工場や空き倉庫、空き用地等の売却または賃貸を希望する所有者からの情報を登録し、市内での事業拡大・立地を希望する事業者等に、市ホームページ等で登録情報を提供しています。

3 特定空家等への対策について

①空家等の情報提供

- 広報紙等を通じて、空家等についての基礎知識を広く啓発し、空き家問題が社会的課題であり、将来的な活用や向けて適切に管理する必要があることを周知します。

②特定空家等の認定

- 特定空家等の認定基準を設け、管理不全な空家等の認定を行い、所有者等に対して、助言や指導等を行います。

③特定空家等の解消

- 特定空家等に対する除却補助制度を設け、周知を行い、除却を促します。
- 周辺的生活環境に対して悪影響を及ぼす危険な状態の場合、改善が見込めないものについては、所有者等に対してさらなる指導を進めるとともに、空家特措法に基づいた助言、指導、勧告等を実施するなど、特定空家等の解消に努めます。状況によりやむを得ない場合には、空家特措法に基づく必要な措置を行います。

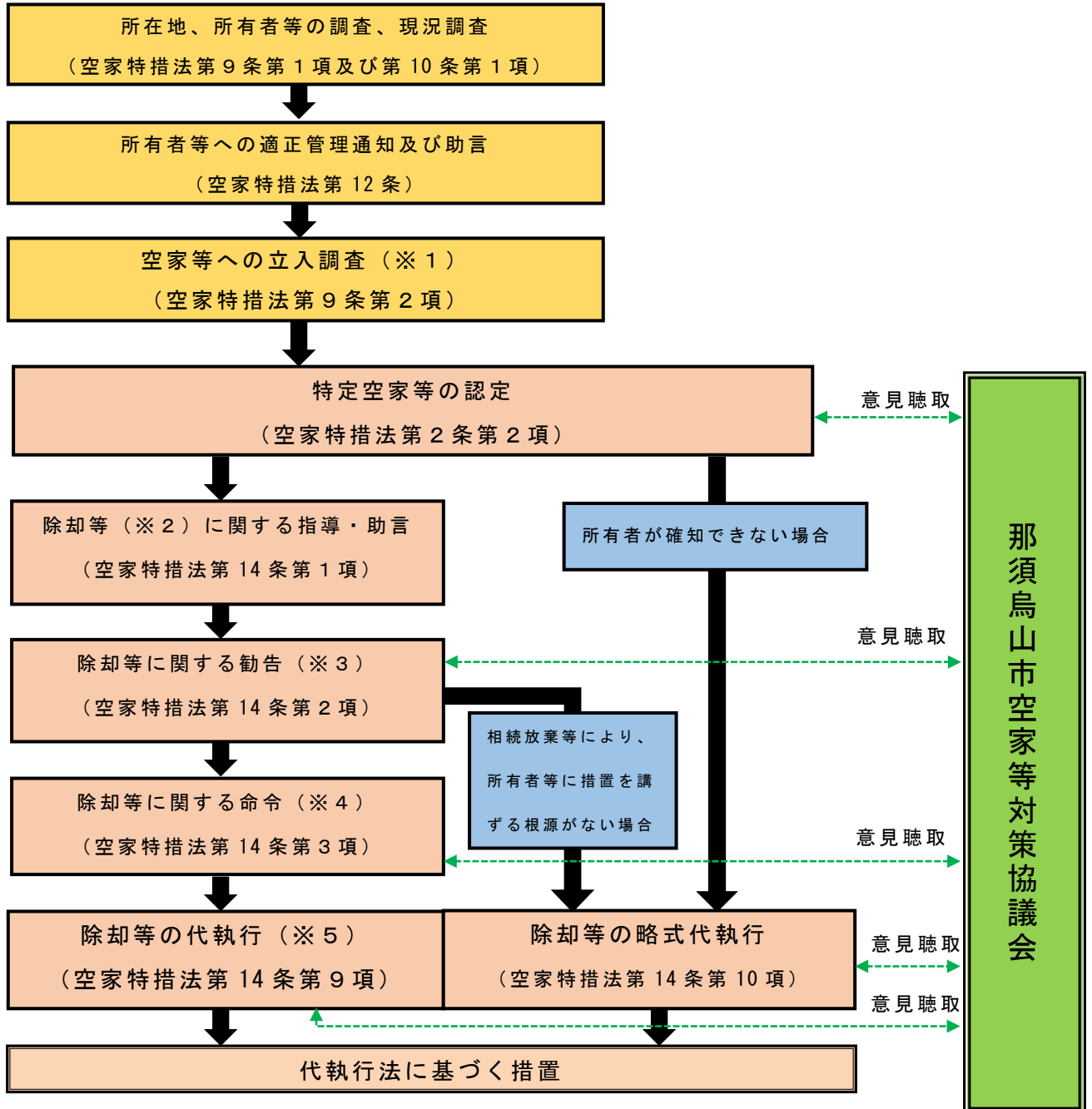
特定空家等への対策について、新たに特定空家等の認定基準を設け、特定空家等の認定を実施するとともに、早期に状況の解消を図るため、所有者の意識の醸成や各種制度に関する情報提供を行うこととします。

【施策例】

- ・ 様々な媒体を利用した情報発信
- ・ 特定空家等の認定
- ・ 適正管理についての助言、指導等
- ・ 除却の補助制度（解体費補助金）の検討
- ・ 所有者、管理者が不明な特定空家等についての、代執行等による措置の実施

● 特定空家等に対するフロー図

空家特措法に基づく特定空家等に対する措置の流れは次のとおりです。



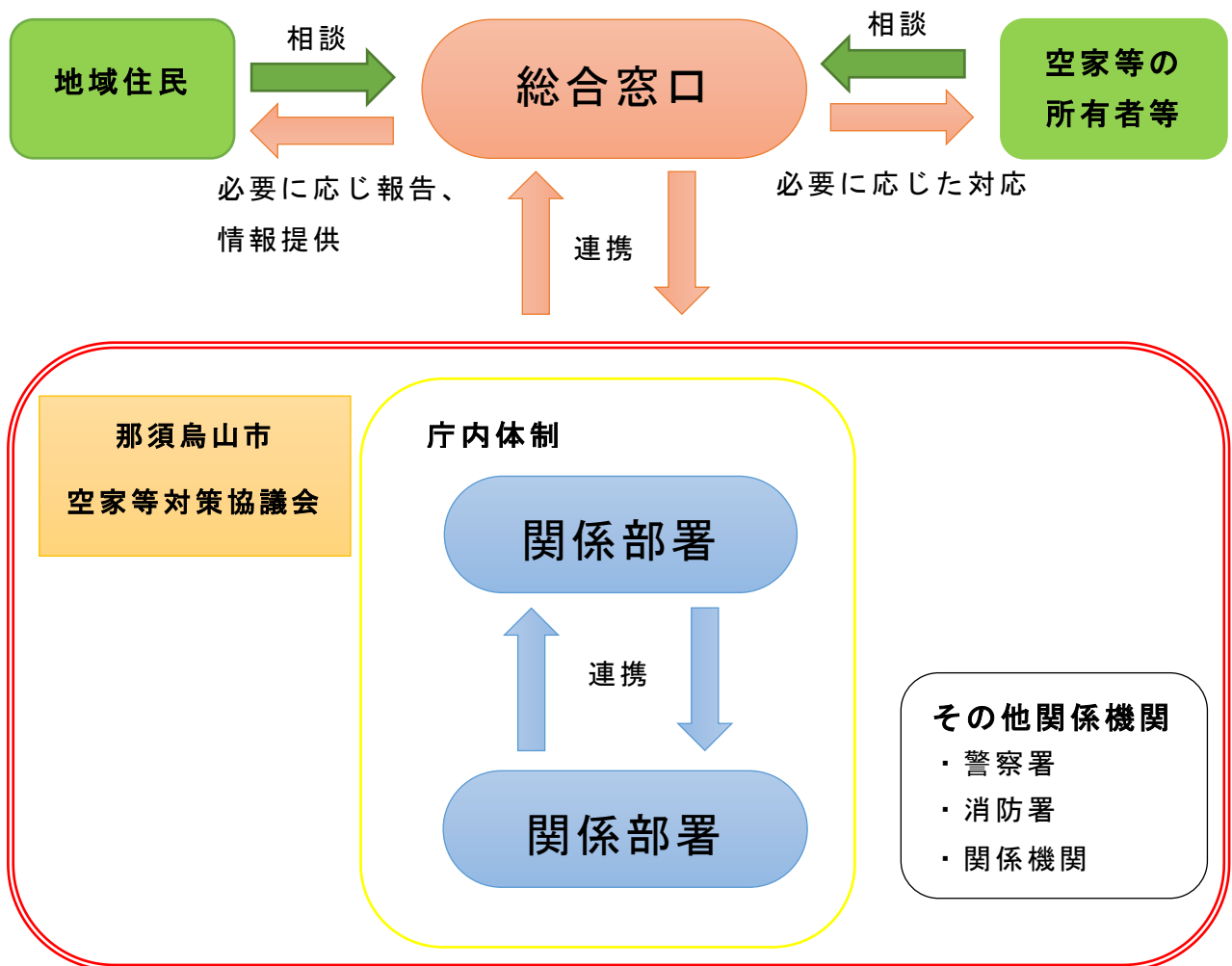
- ※ 1 調査日の5日前までに所有者に対し、立ち入り調査を行う旨の通知が必要
- ※ 2 特定空家等の除却、修繕、立木等の伐採その他生活環境の保全を図るための措置
- ※ 3 固定資産税の住宅用地特例の除外も可能
- ※ 4 所有者等への事前通知、所有者からの意見書提出又は意見聴取等の実施
- ※ 5 所有者等から代執行に要した一切の費用の徴収を行う

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、複数の関係部署で実施しています。

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。

また、各部署が連携して他部署で実施している空家等対策について、適切に連携・案内できるように体制の強化を図ります。

3 庁内の組織体制と役割

空家等対策の関係部署は下記のとおりとなります。

役 割	関係部署
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運営 ・ 空家等の利活用による定住促進の取り組み ・ 環境衛生（不法投棄、害虫、悪臭等）に関する相談 	まちづくり課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の防犯に関する取り組み ・ 警察、消防との連携 ・ 自治会との連携 	総務課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の所有者等の把握に関する固定資産税情報の提供 ・ 特定空家等に対する課税措置 ・ 固定資産税に関する相談 	税務課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗を活用する事業者の相談、支援 ・ 事業用地等情報提供制度の運営 	商工観光課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の耐震診断、耐震改修の促進 	都市建設課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空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家等に附随する農地の取得要件緩和に関する取り組み 	農業委員会

※部署名等については、市の組織改編に伴い変更になる場合があります。

参考資料

(特定空家等認定基準)

調査票①(【建築物等の倒壊】:傾斜に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

ア 建築物の著しい傾斜		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	建築物の崩壊、落階、上階とのずれが確認できる。		
2	基礎が不同沈下または建築物の著しい傾斜が確認できる。		
3	木造建築物について、1/20超の傾斜が確認できる。(2階以上の階が傾斜している場合も同様である。)		
4	鉄骨造建築物について、1/30超の傾斜(傾斜で生じた階の上の階数が1階以下の場合)が確認できる。		
5	鉄骨造建築物について、1/50超の傾斜(傾斜で生じた階の上の階数が2階以上の場合)が確認できる。		
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 2	地盤の不同沈下または屋根等の上下方法の一致でない変形	目視
調査項目 3~5	柱の傾斜を測定	下げ振り
調査項目		
調査項目		
調査項目		

【1-①共通事項】
一つの項目で特定空家等と即判断できる場合であっても、(1)~(3)全ての項目の調査は行う。

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、調査項目3~5のそれぞれの傾斜が確認できる場合(平家以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)
※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照
将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、1/20を超えないが、基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。

調査票②(【建築物等の倒壊】:基礎・土台に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)				
① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある				
(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等				
ア 基礎及び土台				②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1	基礎の大きな亀裂や多数のひび割れ、破損または変形が確認できる。			
2	土台の致命的な腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。			
3	基礎と土台のずれが確認できる。(複数箇所で構造上致命的)			
4	直接地面に接する土台または掘立柱等の致命的な腐朽、破損または蟻害が確認できる。			
5	基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落が確認できる。			
6				
7				
8				
9				
10				
①・②が○の場合、特定空家等と判定				
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上または基礎を分断する致命的な亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール
調査項目 2,5	構造体の著しい断面欠損(断面過半)または緊結金物(アンカーボルト類)の腐食	目視
調査項目 3	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、脱落または遊離(浮き)	目視
調査項目		
調査項目		
<p>基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>		
<p>基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある。 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会)参照 将来的に著しく危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。 ・基礎のひび割れや土台のずれにより、上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている。 ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある。</p>		

調査票③(【建築物等の倒壊】:柱・はり・すじかい等に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

イ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等		②周辺への影響、危険性	
調査項目		①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	柱、はり、筋かいに大きな亀裂や多数のひび割れ、腐朽、破損、変形または蟻害が確認できる。(複数箇所て構造上致命的)		
2	柱とはりのずれ又は脱落が確認できる。(複数箇所て致命的)		
3	柱とはりの接合部の致命的な腐食、脱落が確認できる。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上又は部材を分断する致命的な亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール
調査項目 2	仕口に隙間が開くほどのずれ、又は仕口めり込み若しくはたわみ	目視
調査項目 3	構造体の著しい断面欠損(断面過半)	目視
調査項目		
調査項目		

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形または破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

複数の筋かいに大きな亀裂や複数の柱・はりにずれが発生し、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照

将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。

調査票④(【建築物等の倒壊】:屋根・軒等に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ア 屋根ふき材、ひさし又は軒		②周辺への影響、危険性	
調査項目		①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが確認できる。		
2	屋根ふき材(瓦やトタンなど)が剥落又は飛散のおそれがある。		
3	軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が確認できる。		
4	雨樋が垂れ下がっている又は雨樋の著しい変形や留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある。		
5	ひさしの腐朽、破損や剥落が確認できる。		
6	軒が垂れ下がっている。		
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	棟又は軒の変形又は陥没	目視
調査項目 2	屋根ふき材のずれ、破損(割れ)又は落下のおそれ	目視
調査項目 3,6	たる木又は野地板の腐朽や欠損	目視
調査項目 4	垂れ下がり又は落下のおそれ	目視
調査項目		

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金物に著しい腐食があるか否か。
目視でも屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合。
将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。

調査票⑤(【建築物等の倒壊】:外壁に関する調査票)

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

イ 外壁		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	外壁の破損等により第三者の侵入や火災の可能性あり	外壁の落下により通行人や近隣住民への危険性あり
1 壁体を貫通する穴が生じている。			
2 外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散等のおそれがある。			
3 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している。			
4 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き上がりが確認できる。			
5 外壁に大きなひび等があり、外壁の脱落等の危険性が確認できる。			
6 窓や戸袋などが傷みや破損等により落下のおそれがある。			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 2.3	仕上げ材が剥落し下地が露出 ※地盤面から1.0m以上の部分	目視
調査項目 4.5	仕上げ材の剥離(浮き) ※地盤面から1.0m以上の部分	打診棒
調査項目		
調査項目		
調査項目		

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金物に著しい腐食があるか否か。
 外壁は仕上げ材(湿式)と仕上げ板(乾式)があり、乾式の場合は目地のずれや釘打ち部の浮きに注意する。
 目視でも上部の外壁材が脱落しそうな状態を確認できる場合。
 将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。

調査票⑥【建築物等の倒壊】: 附属工作物(看板・給湯設備等)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1 看板の仕上げ材が剥落している。			
2 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損や転倒、脱落している。			
3 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食や破損が確認できる。			
4 アンテナ、煙突、空調設備、配管など屋根や外壁等にある建物の付属物が転倒、破損などにより落下や飛散のおそれがある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	剥離又は破損	目視
調査項目 2	転倒、脱落又は傾斜	目視
調査項目 3,4	支持金物又は支線が腐食し破断・遊離している	目視
調査項目		
調査項目		

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。

調査票⑦【建築物等の倒壊】: 附属工作物(屋外階段・バルコニー)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

エ 屋外階段又はバルコニー		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。			
2 屋外階段、バルコニーの傾斜が確認できる。			
3 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、錆、腐食等がある。			
4 屋外階段、バルコニーの手すりや椅子にぐらつき、傾きがある。			
5 屋外階段、バルコニーのブラケットのはずれ、取付ビスのゆるみやはずれがある。			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1~5	部材の腐食、破損、脱落(ベランダも含む)	目視
調査項目		
調査項目		
調査項目		
調査項目		

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合。
将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される状態とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる場合が該当すると考えられる。

調査票⑧【建築物等の倒壊】: 附属工作物(門・塀)に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(3) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

オ 門又は塀		②周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響	
1 門又は塀にひび割れ、破損が生じている。			
2 門又は塀の傾斜が確認できる。			
3 門扉、門柱及び支柱に錆、変形、ぐらつき等がある。			
4 塀にぐらつき等がある。			
5 コンクリート、ブロック等の塀に著しい亀裂等の劣化、損傷等がある。			
6 塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂がある。又は離れている。			
7 塀の金属フェンス等に変形、破損、錆、腐食、ゆるみ等がある。			
8 基礎部が陥没する等、塀基礎部と周辺地盤との間に相対的な著しい沈下又は隆起がある。			
9 塀の基礎部に著しい亀裂等がある。			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1~9	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	目視
調査項目		
調査項目		
調査項目		
調査項目		

全部又は一部においてひび割れや破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。将来的に著しく保安上危険な状態になることが予見される場合とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。

調査票⑨【建築物等の倒壊】：擁壁に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
② 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。		
2	水抜き穴の詰まりが生じている。		
3	ひび割れが発生している。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1～3	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する	目視
調査項目		
調査項目		
調査項目		
調査項目		

変状の程度が大の場合は特定空家等とする。
 歩道に接している擁壁は歩行者への影響も考慮する。
 擁壁の種類に応じて、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。
 危険度評価区分が大とされる擁壁の他、危険度評価区分が小さいものについても、項目ごとに著しく保安上危険となるおそれのある状態ではないか確認する。
 ※「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（国土交通省都市局都市安全課）参照

調査票⑩【衛生上の害】:建築物・設備等の破損状況に関する調査票]

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合を含む)

① 建築物又は設備等の破損等が原因で、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		② 周辺への影響、危険性	
調査項目	① 判定	吹付石綿等が飛散し暴露の危険性あり	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
1 耐火建築物のはりや階段・駐車場などに吹付石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
4 放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1.2	「目で見るアスベスト建材(第2版)」(国土交通省)による	目視等
調査項目 3.4	臭気の発生場所を特定できること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

臭気については時間の経過に伴い、その程度が低下することが想定されるため、調査時点で発生している臭気が今後も継続的に発生し得るものかなどを基に総合的に判断する。
 将来的に著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
 ・吹付け石綿等が飛散し、ばく露する可能性は低い、使用が目視により確認できる。
 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある。
 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある、

調査票①【衛生上の害】:ごみの放置・不法投棄に関する調査票}

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準(将来的に著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合を含む)

② ごみ等の放置、不法投棄が原因で、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		②周辺への影響、危険性	
調査項目		①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
1	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。		
2	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。		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	臭気の発生場所を特定できること	目視等
調査項目 2	ごみ等が発生元であること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

将来的に著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。
 ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある。

調査票⑫【適切な管理】: 周囲の景観との調和に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

① 周囲の景観と著しく不調和な状態である		② 周辺への影響、危険性	
調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり	
1 屋根や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。			
2 建物の窓ガラスが半数以上割れたまま放置されている。			
3 看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。			
4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
5 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている。			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	敷地外から見えるものであること	目視等
調査項目 2	ひび割れのみは除く	目視等
調査項目 3	看板表示部分が10㎡以上あり、敷地外から見えるものであること	目視等
調査項目 4	周囲の住宅の立地状況を確認し景観と著しく不調和であること	目視等
調査項目		

調査票⑬【生活環境の保全】: 立木等の状況に関する調査票】

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準				
① 立木等が原因で、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な状態である	調査項目		①判定	②周辺への影響、危険性
	1	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している。		地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
	2	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。		
	3	立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。		
	4	立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。		
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			
	①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る				

判断基準		判定方法
調査項目 1	隣接建築物等に接触している場合は特定空家等とする	目視等
調査項目 2	通行が困難なほど道路や隣地にはみ出していること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

調査票⑭【生活環境の保全】:動物等の状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
② 空家等に住みついた動物等が原因で、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な状態である			②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	地域住民の日常生活に支障が出ている、又は出る可能性あり
1	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。		
2	動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。		
3	敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。		
4	大量の害虫等が発生している。		
5	住みついた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。		
6	蟻、シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。		
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	敷地境界で聞こえ、音源が特定できる	目視等
調査項目 2	臭気の発生場所が特定できる	目視等
調査項目 3,4	発生場所が特定できる	目視等
調査項目 5	侵入が確認できる	目視等
調査項目		

調査票⑮【生活環境の保全】:建築物等の状況に関する調査票

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」であるか否かの判断に際して参考となる基準			
③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、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な状態である。			②周辺への影響、危険性
	調査項目	①判定	通行人や付近住民への被害影響
1	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。		
2	雪止めの不適切な管理により、屋根からの落雪による通行支障のおそれがある。		
3	周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
①・②が○の場合、特定空家等と判定			
①・②のどちらかが○の場合は、総合判定に移る			

判断基準		判定方法
調査項目 1	門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入が可能	目視等
調査項目 3	通行が困難な状況が確認でき、土砂流出の原因が継続していること	目視等
調査項目		
調査項目		
調査項目		

所在地		管理番号	
所有者氏名		住所	
調査職員			

特定空家等と判定した調査項目番号を記入する

ガイドラインに基づく 調査基準				調査項目番号										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	①	(1)	ア											
1	①	(2)	ア											
1	①	(2)	イ											
1	①	(3)	ア											
1	①	(3)	イ											
1	①	(3)	ウ											
1	①	(3)	エ											
1	①	(3)	オ											
1	②													
2	①													
2	②													
3	①													
4	①													
4	②													
4	③													
総合判定														
総合判定														判定
1 保安上危険となるおそれのある状態であるか判断														
総合判定														判定
2 衛生上有害となるおそれのある状態であるか判断														
総合判定														判定
3 景観を損なっている状態であるか判断														
総合判定														判定
4 放置することが不適切である状態であるか判断														
※ ○の場合「特定空家等」 / ×の場合「空家等」														
総合判定結果について														
総合判定の結果		総合判定の結果に至った事由												
特定空家等														
空家等														

国のガイドラインに基づく特定空家等の基準と対応する調査シート

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	対応する調査シート
(1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある	
イ 建築物の著しい傾斜	①
ロ 建築物の構造体力上主要な部分の損傷	②③
ハ 屋根、外壁等が脱落、飛散等著しくおそれがある	④～⑧
(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	⑨
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) 建築物又は設備等の破損による悪影響	⑩
(2) ゴミ等の放置、不法投棄が原因による悪影響	⑪
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) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	⑫
(2) その他周囲の景観と著しく不調和な状態	⑫
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) 立木による悪影響	⑬
(2) 空家等に住み着いた動物等を原因とする悪影響	⑭
(3) 建築物等の不適切な管理等を原因とする悪影響	⑮

※ それぞれの項目に対して、調査し該当の有無を確認。その結果を基に総合的に判断し、特定空家等に該当するかどうかを判断。

(例) 倒壊するおそれがあると判断されても、周囲に家屋や設備がない場合、特定空家等としないなど。

那須烏山市空家等対策計画

発行 令和5年3月

編集 那須烏山市 まちづくり課

〒321-0692

住所 栃木県那須烏山市中央1丁目1番1号

TEL 0287-83-1120 FAX 0287-83-1142

E-mail machizukuri@city.nasukarasuyama.lg.jp

五感で楽しむ
那須烏山

