

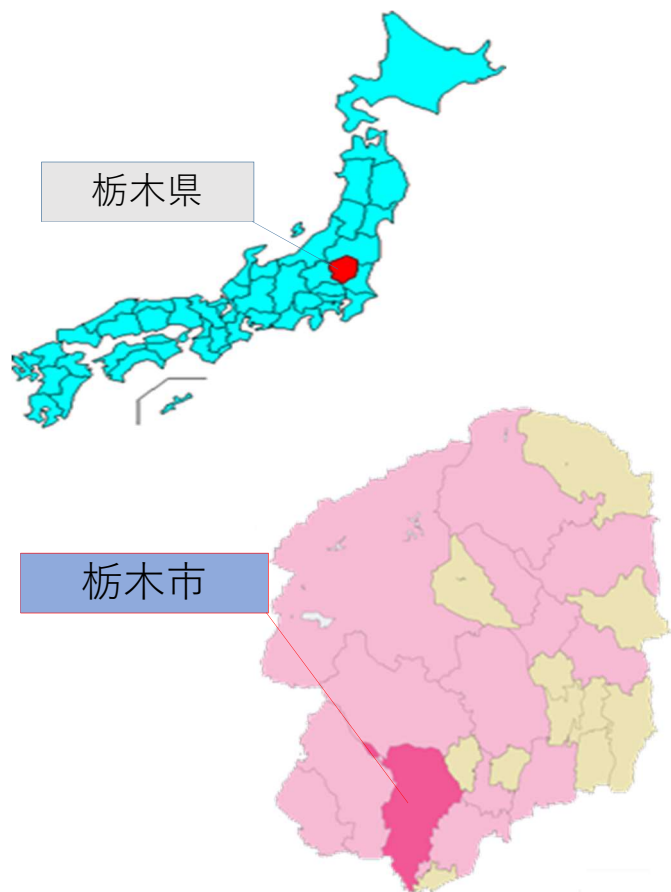
栃木市の空き家対策について



(R4.10.25) 栃木県栃木市



栃木市の概要



栃木県の最南端に位置し、静かなたたずまいの街です。東武鉄道とJRが乗り入れる栃木駅を含む12の駅に加え、東北自動車道と北関東自動車道の結節点として東西南北に交通網が広がることから、首都圏を含む多方面へのアクセスに優れています。東京駅へは最短55分、高速道路でも約1時間の距離にあります。



面積	331.50 km ²
人口	156,301 人
総世帯数	66,188 世帯
高齢化率	32.1 %

令和4年3月31日現在



空き家問題の現状

	全国		栃木県		栃木市	
	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
空き家数	820万件	846万件	14万件	16万件	8,250件	9,580件
空き家率	13.5%	13.6%	16.3%	17.3%	13.1%	14.2%
比較	26万件増		2万件増		1,330件増	

(住宅・土地統計調査より) ※空き家数には、アパート等空き室も含みます。



栃木市の空き家問題の特徴

	全国	栃木市
持ち家率	61.2%	79.2%
高齢者世帯の持ち家率	76.9%	87.9%

○空き家予備軍になる住宅が非常に多い

空き家が爆発的に増える！

⇒平成27年4月

「栃木市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」施行



栃木市における空き家対策基本方針

「栃木市空き家等対策計画」 平成29年3月策定

- 方針 1 使える空き家は**活用**してもらう。
- 方針 2 再利用できない空き家は**解体**し、敷地を活用してもらう。
- 方針 3 空き家のまま維持する場合は、**適正に管理**してもらう。
- 方針 4 新たな空き家の**発生を抑制**する。



方針 1 使える空き家は活用してもらおう。



空き家バンク
交渉成立



空き家バンクリフォーム補助

(補助率: 1/2 限度額: 50万円)

○移住補助

○空き家購入費補助など



令和3年4月1日～
「農地付き空き家」
取扱開始



家庭菜園のある田舎暮らし



遊休農地発生の防止
新規就農・移住などの定住促進



空き家を活用した移住促進事業～移住体験施設～

長い間**空き家**となっていた**古民家**や**蔵**を移住体験宿泊施設として整備

「蔵の街やどかりの家」



「IJUテラス蔵人館」



「あったか住まいるバンク」の実績

年度	登録物件数	利用登録者数 (市民/市外)	成約件数 (市民/市外)
H 2 5	3	1 (0 / 1)	0
H 2 6	1 4	1 7 (13 / 4)	9 (7 / 2)
H 2 7	2 8	1 1 0 (43 / 67)	1 4 (7 / 7)
H 2 8	8 9	2 2 1 (88 / 133)	4 5 (25 / 20)
H 2 9	1 1 0	2 2 4 (119 / 105)	6 7 (36 / 31)
H 3 0	1 2 6	3 3 2 (170 / 162)	8 0 (47 / 33)
R 1	1 1 2	3 5 4 (167 / 187)	9 5 (48 / 47)
R 2	1 0 6	3 3 1 (146 / 185)	9 0 (58 / 32)
R 3	9 5	4 6 8 (158 / 310)	7 6 (40 / 36)
合 計	6 8 3	2, 0 5 8 (904 / 1,154)	4 7 6 (267 / 209)

成約件数

日本一!

成約件数

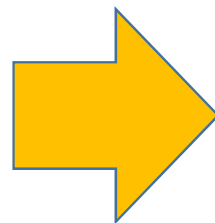
日本一!



方針 2 再利用できない空き家は解体し、 敷地を活用してもらう。

空き家解体費補助制度 ⇒ 敷地の活用

倒壊のおそれがある空き家や老朽化が進行した空き家を
解体する場合に**最大50万円**まで補助金を交付



空き家解体費補助による解体実績

年度	解体件数
H 2 7	4 3
H 2 8	1 0 1
H 2 9	1 1 1
H 3 0	1 1 9
R 1	1 1 0
R 2	7 4
R 3	7 9
合 計	6 3 7

- ・解体後の跡地を処分したい場合は空き家(空き地)バンクへ。
- ・程度が良いものは空き家(空き地)バンクへ誘導。



方針3 空き家のまま維持する場合は、
適正に管理してもらう。

- ・親族が利用する
- ・倉庫や物置として利用する
- ・思い入れがあるのでそのまま保存する



いずれの場合も

修繕・草刈り等の適正管理が必要



方針 4 新たな空き家の発生を抑制する。

空き家対策において最も重要であるが、最も困難！

【対策】

○自治会と連携した空き家の早期発見・活用事業

（平成29年度 先駆的空き家対策モデル事業）

62自治会（令和3年度末現在）と協力 ⇒ 299件の空き家を発掘

※地図に空き家を表示して報告

○空き家発生予防セミナーの開催

自分の将来とともに家をどうするのか？

所有者に考えてもらう、手段を知ってもらう、親族で話し合ってもらう



栃木市の空き家数の推移

	実態調査(戸建住宅のみ)	
	平成27年(2015年)	令和2年(2020年)
住宅総数	39,280戸	45,290戸
空き家数	2,007戸	1,740戸
空き家率	5.1%	3.8%

5年間で267戸減少



適正な管理がされていない空き家等への対応

項目	H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2	R 3
助言通知	112	69	104	48	137	98
指導通知	4	—	—	1	—	2
勧告	2	—	—	—	—	—
計	118	69	104	49	137	100
うち連絡あり	—	—	39	26	69	65
所有者不明	3	4	5	1	8	4



栃木市の空き家対策上の課題

- ① 相続放棄や所有者不在空き家等の解消困難な空き家の対応
 - ・ 空き家は個人の所有物＝所有者の意思が最優先＝行政が勝手に手を出せない
 - ⇒ 所有者に管理・処分する意思と費用が無ければ放置されてしまう
 - ・ 資産価値が低ければ財産管理人制度も機能しない
- ② 人口減少・超高齢社会の中で空き家の発生をどのように抑制するか
- ③ 高額な解体費用、課税上の住宅用地特例（家があれば固定資産税が1/6）





栃木市

