

大磯町空家等対策計画 (原案)



令和3年*月
大磯町

表紙のイラストは、大磯駅前洋館(旧木下家別邸)です。

この建物は、大正元年(1912年)貿易商の木下建平氏の別荘として建築された洋館です。アメリカ帰りの日本人建築家・小笹三郎氏による設計と推察されており、日本最古のツーバイフォー住宅で、敷地が三角形であることから、三角屋敷の名称で地域に親しまれてきた大磯駅前のランドマークです。

過去に幾度となく消失の危機に瀕していましたが、平成22年(2010年)に大磯町の所有となりました。築100年にあたる平成24年(2012年)には、国登録有形文化財(建造物)に指定され、大磯町景観重要建造物にも指定されています。

現在は、民間企業に定期借家による貸付をしており、本格イタリアンとピッツァを楽しめるレストランの他ウェディング等のパーティ・イベント空間、テレビなどの撮影スポットなど多目的に使用されています。

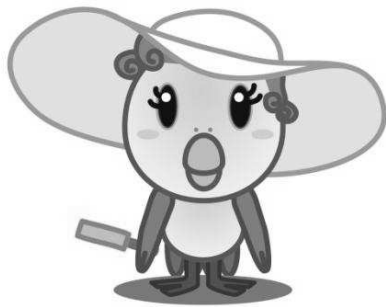
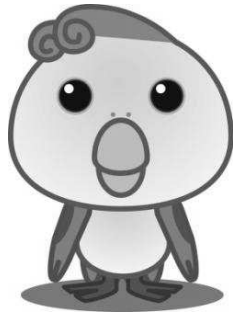
これからも町の玄関口で、国内外からの多様な方々の訪問をお待ちしています。

※この計画での空き家は、送り仮名の付け方(昭和48年内閣告示第2号)に基づき、原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会の一部の用語については、「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)」に基づき「空家」と表記します。

***空家等** 建築物・付随する工作物であって、概ね居住等に用いられていない建物および敷地と跡地(国又は地方公共団体が所有または管理するものを除く)

***特定空家等** 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にあると認められる空家等

***空き家** 建築中の建築物を除いた広義の空き家



目次

第1章 現状と課題

1-1 全国の状況	1
1-2 大磯町の住宅と空き家の状況	3
1-2-1 住宅と空き家数の推移	3
1-2-2 居住有り住宅・空き家の内訳	5
1-3 空き家対策の取組み経過	7
1-4 空き家数の今後の見込み	9
1-5 大磯町の空き家等に関する課題と対策	11

第2章 空き家等対策の基本枠組み

2-1 基本的な方針	13
2-2 位置づけ	13
2-3 計画期間	14
2-4 目標値	14
2-5 空き家等の調査に関する事項	15
2-6 運用の対象範囲など	15
2-7 空き家を活用したまちづくりビジョンのイメージ	15
2-8 主体別の役割	16

第3章 空き家対策の実施

3-1 体制の構築と流れ	17
3-1-1 空き家相談の流れ	17
3-1-2 空き家関連担当課と関係機関	18
3-1-3 空き家に関連する法令等	18
3-1-4 空家等対策協議会	19
3-1-5 空き家等対策担当者会議	19
3-1-6 専門家団体との連携(二次相談窓口)	19
3-1-7 神奈川県との連携体制	21
3-1-8 情報技術を活用した相談体制の構築	21
3-1-9 空き家・空き地の隣地活用コーディネート	21
3-1-10 空き家の家財処分、除却の促進	21
3-1-11 空き家に関する情報のデータベース化	22
3-1-12 民間空き家情報の活用	22
3-2 具体的な施策	23
3-2-1 空き家の予防の促進	23
3-2-2 空き家の適切な管理の促進	25
3-2-3 空き家の利活用の促進	27

第4章 特定空家等の判断に関すること

4-1 特定空家等の判断基準	29
4-1-1 行政の関与の要否の判断と他の法令等に基づく諸制度との関係	29
4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織	29
4-1-3 特定空家等の判断フロー	30
4-1-4 大磯町特定空家判断基準	31

参考資料

I 空き家に関する実態把握等

①空き家に関する相談の受付状況	35
②平成 25 年 神奈川県居住支援協議会による空き家実態調査	36
③平成 27 年 大磯市 来場者、出店者アンケート	37
④水道休栓情報を活用した空き家調査	40
⑤平成 30 年 区長空き家マッピング調査における所有者意向調査	41
⑥大磯町空き家バンク	42
⑦空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績)	42
⑧低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円控除(確認書交付実績)	42

II 各種統計情報や関連計画・見込み等

①高齢社会と空き家問題の関係性	43
②大磯町の高齢化と持ち家の状況(出典:平成27年国勢調査)	44
③将来人口推計(出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略)	45
④要介護認定者数、認知症高齢者数の推計(出典:第七期介護保険事業計画)	46
⑤東海道沿線市町村の地価評価(住宅地)	47
⑥人口の状況	48
⑦宅地の状況(出典:大磯の統計)	49
⑧農地の状況(出典:農業委員会資料)	49
⑨空き地に関する土地の適正管理に関する相談受付(出典:環境課資料)	49
⑩大字別統計(人口、高齢化率、転出入、新耐震基準、相続の状況)	50
⑪都道府県別人口増減率(出典:平成 27 年国勢調査)	51

III 関係法令等

○空家等対策の推進に関する特別措置法	52
○大磯町空家等対策協議会規則	56
○その他の関連資料等	59

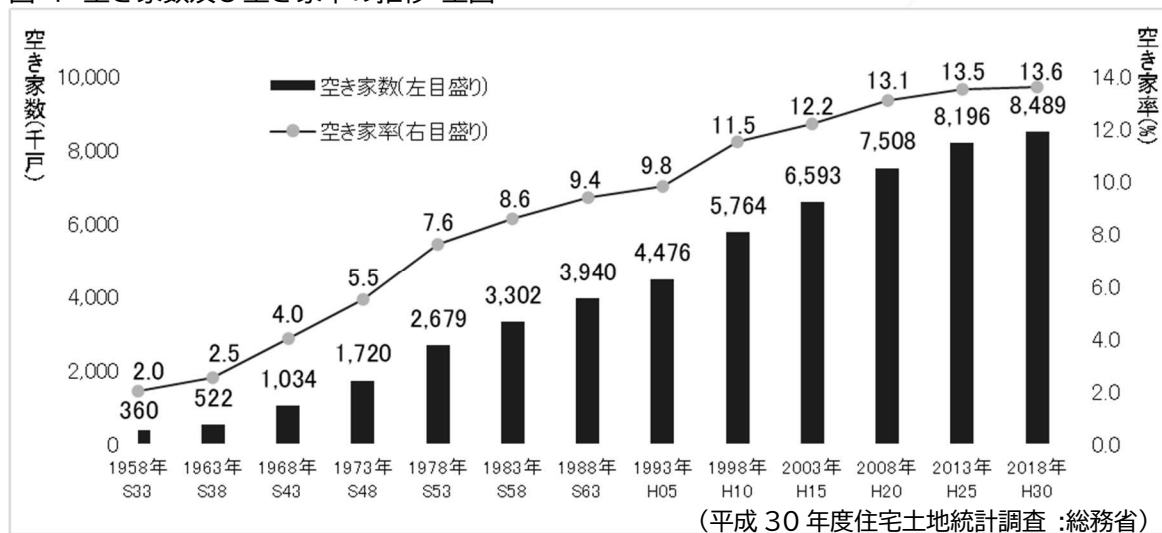
第1章 現状と課題

1-1 全国の状況

全国的な人口減少、少子超高齢社会、独居世帯の増加等の一方で、新たな住宅供給が継続されること等により、構造的に空き家が増える状況にあります。

空き家の増加とともに適切な管理が行われていない空き家も増え、防災、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、特に深刻な状況にある空き家に対する措置や、空き家の利活用者に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)が、平成27年2月に施行されました。

図1 空き家数及び空き家率の推移-全国



空き家等の除却¹・減築、利活用が進まなければ、空き家等がさらに増加することが予測されます。その中の利活用可能な空き家等については、地方創生戦略・地方再生策の一環として、空き家の用途転換を含む積極的な利活用が全国的に検討されています。

また、相続登記が行われていないことにより、住宅・土地等の所有者・管理者が特定できないケースが増えており、第三者による空き家の利活用が困難になっていることから、空き家になる前の予防的対策が避けられない課題となっています。

そのような中、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響を受け、生活や事業のあらゆる場面に変化がもたらされ、空き家に対する位置づけも変わりつつあります。

¹ 除却 空き家の取り壊し

空家等対策の促進に関する特別措置法の概要

(平成26年法律第127号)

(1)背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要(1条)

(2)定義

○「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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・地方公共団体が所有又は管理するものを除く。(2条1項)

●「特定空家等」とは、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われ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にある空家等をいう。(2条2項)

(3)所有者の責務

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の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ものとする。(3条)

(4)施策の概要

- ①国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ②都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)
- 町
- ①国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)
- ②空家等対策協議会を設置(7条)
- ③法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
- ④空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- ⑤空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)
- ⑥所有者による適切な管理を促進するため、情報提供、助言、その他必要な援助(12条)
- ⑦空家等及びその跡地に関する情報の提供その他活用のための対策の実施(13条)

(5)特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

流れ

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行措置

(6)財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

「常態である」とは、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針では、「建築物等が概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」と例示しています。

1-2 大磯町の住宅と空き家の状況

1-2-1 住宅と空き家数の推移

平成30年10月1日現在、大磯町全体の住宅総数は14,080戸で、この内空き家総数は1,680戸(空き家率11.9%)となっており、前回空き家率(13.0%)と比べて1.1ポイント減っています。

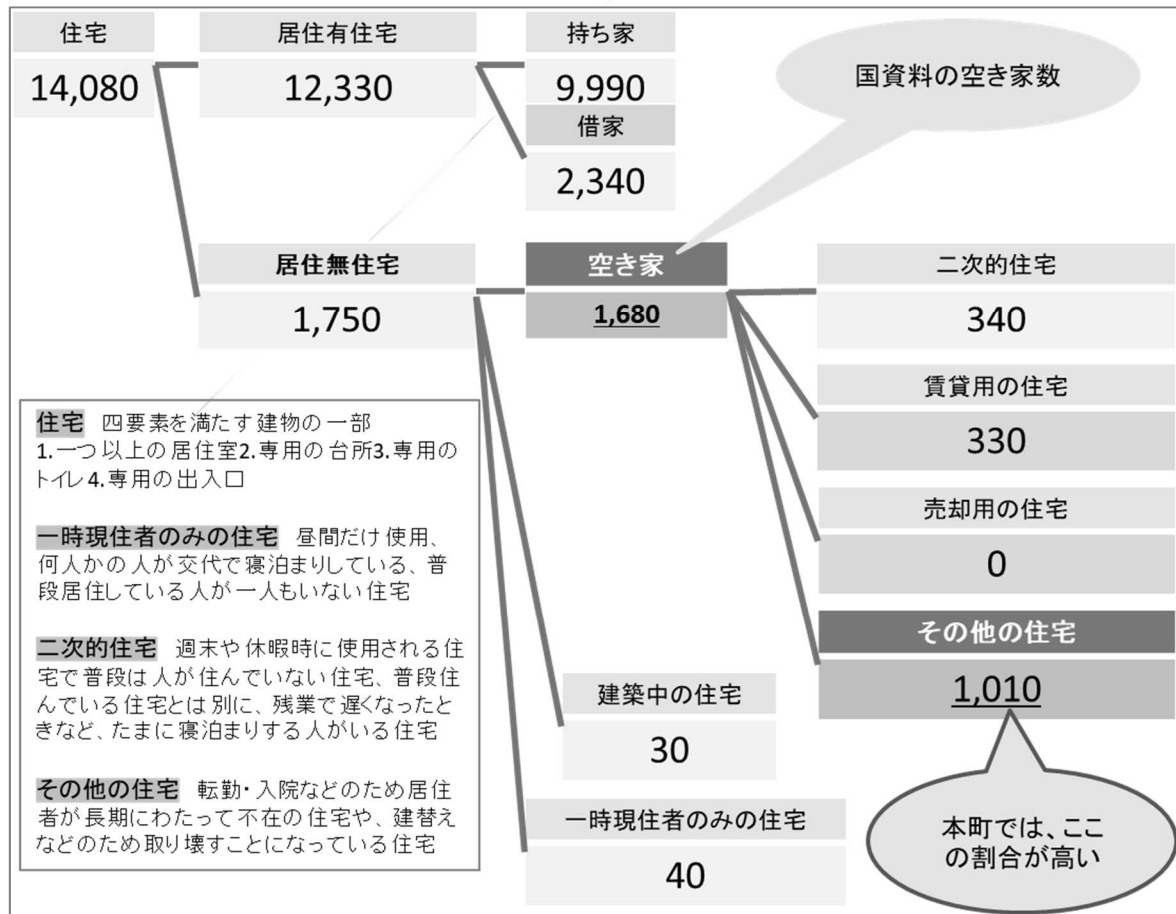
一方、二次的住居や賃貸などの利用目的が定まっていない「その他の住宅」は900戸から1,010戸に増え、割合は6.4%から7.2%に増加しています。

図2 近年の空き家数

年次	住宅総数	居住有住宅	一時現住者	空き家総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅	建築中	居住無住宅
H15	13,120	11,630	30	1,430 (10.9%)	370	490	60	520 (4.0%)	30	1,490
H20	12,950	11,320	50	1,570 (12.1%)	210	590	60	710 (5.5%)	10	1,630
H25	14,110	12,040	80	1,840 (13.0%)	330	530	80	900 (6.4%)	160	2,070
H30	14,080	12,330	40	1,680 (11.9%)	340	330	-	1,010 (7.2%)	30	1,750

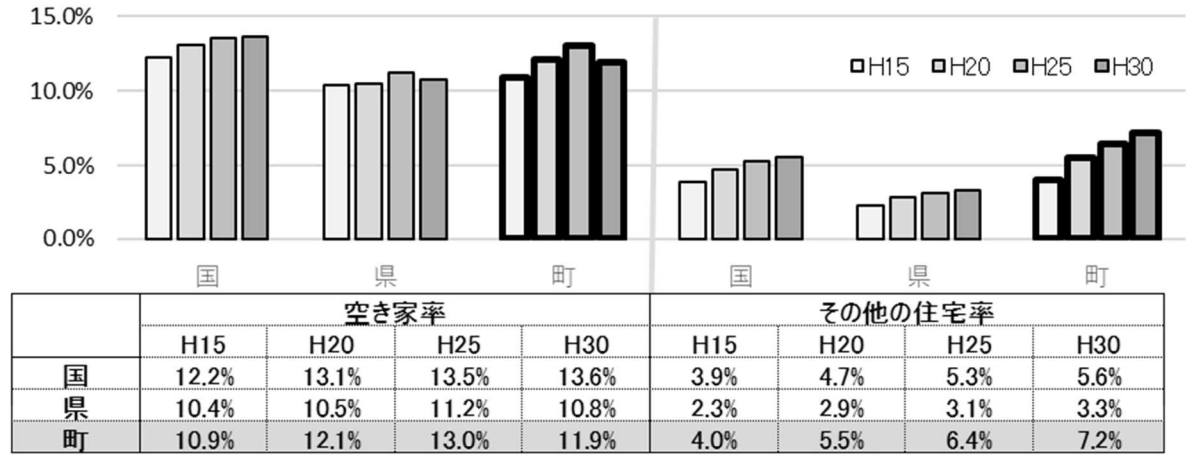
出典:総務省 住宅土地統計調査

図3 住宅土地統計調査の住宅区分(下に記載の数字は、H30 大磯町統計値)



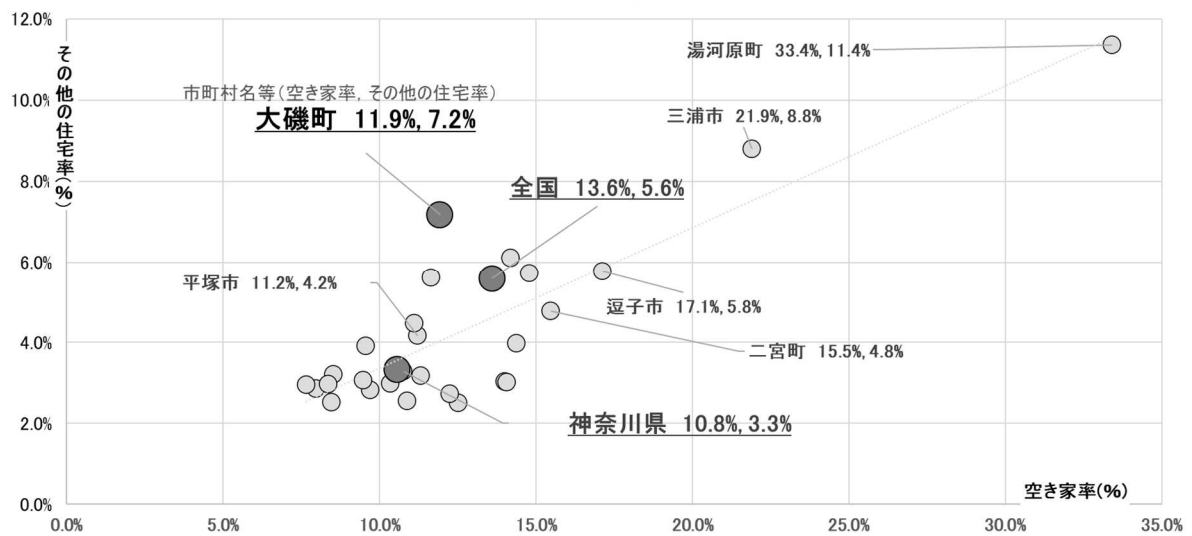
「空き家率²」は、国平均より低く、県平均より高い状況で、「その他の住宅率³」については、極めて高くなっています。

図 4 空き家率の推移と国・県との比較



出典：総務省 住宅土地統計調査

図 5 空き家率とその他の住宅率のバランス



市町村	横浜市	川崎市	相模原市	横須賀市	平塚市	鎌倉市	藤沢市	小田原市	茅ヶ崎市	逗子市
空き家率	9.7%	9.5%	10.4%	14.8%	11.2%	11.6%	10.9%	14.4%	8.5%	17.1%
その他の住宅率	2.8%	3.1%	3.0%	5.7%	4.2%	5.6%	2.6%	4.0%	2.5%	5.8%
市町村	三浦市	秦野市	厚木市	大和市	秦野市	厚木市	大和市	伊勢原市	海老名市	座間市
空き家率	21.9%	12.5%	14.0%	12.2%	12.5%	14.0%	12.2%	14.1%	8.0%	11.3%
その他の住宅率	8.8%	2.5%	3.0%	2.7%	2.5%	3.0%	2.7%	3.0%	2.9%	3.2%
市町村	南足柄市	綾瀬市	葉山町	寒川町	大磯町	二宮町	大井町	開成町	湯河原町	愛川町
空き家率	11.1%	7.7%	14.2%	8.5%	11.9%	15.5%	10.6%	8.4%	33.4%	9.6%
その他の住宅率	4.5%	3.0%	6.1%	3.2%	7.2%	4.8%	3.3%	3.0%	11.4%	3.9%

出典：総務省 住宅土地統計調査

² 空き家率 = 空き家数 ÷ 住宅総数

³ その他の住宅率 = その他の住宅数 ÷ 住宅総数

1-2-2 居住有り住宅・空き家の内訳

居住有り住宅では、戸建て率、持ち家率、高齢者のみ世帯のいずれも全国平均より高くなっています。また空き家では、戸建て率が一段と顕著です。

図 6 居住有り世帯の内訳

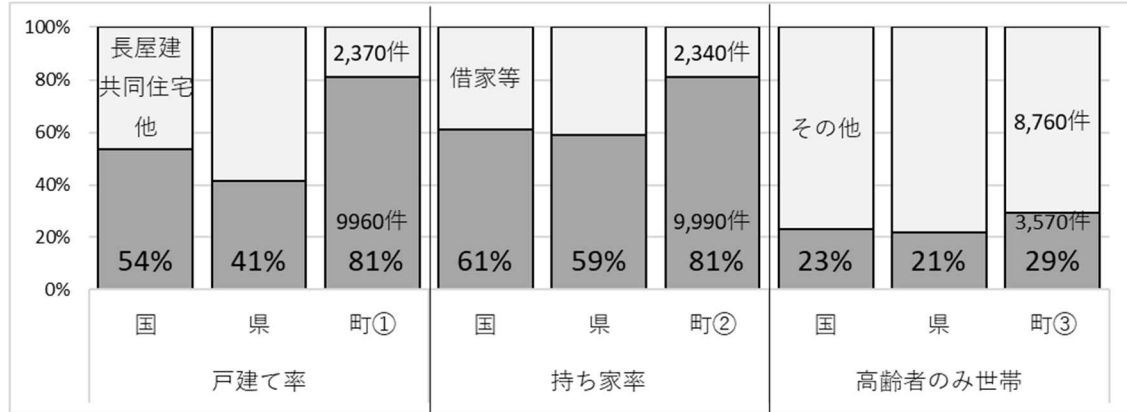
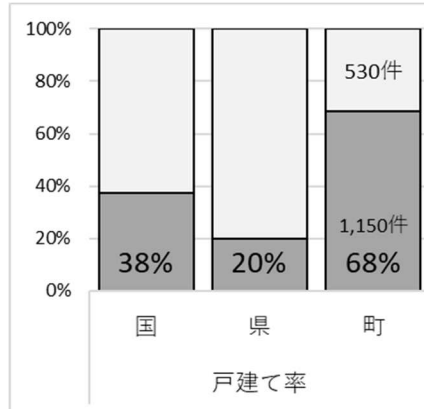


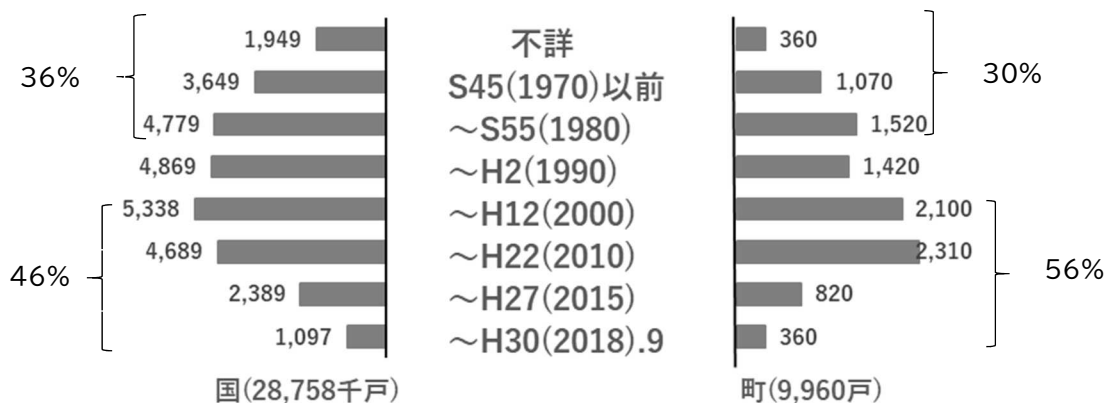
図 7 空き家に占める戸建ての内訳



出典:総務省 住宅土地統計調査

図 6 の町①(一戸建て居住有り住宅 9,960 件)では、建築年次不詳を含め約 30% (2,950 戸)が昭和 56 年以前の旧耐震基準の建物になっています。全体の約 56% (5,590 戸)が、築 20 年以内の建物になっており、全国と比較すると、築年数の浅い住宅が多い状態です。

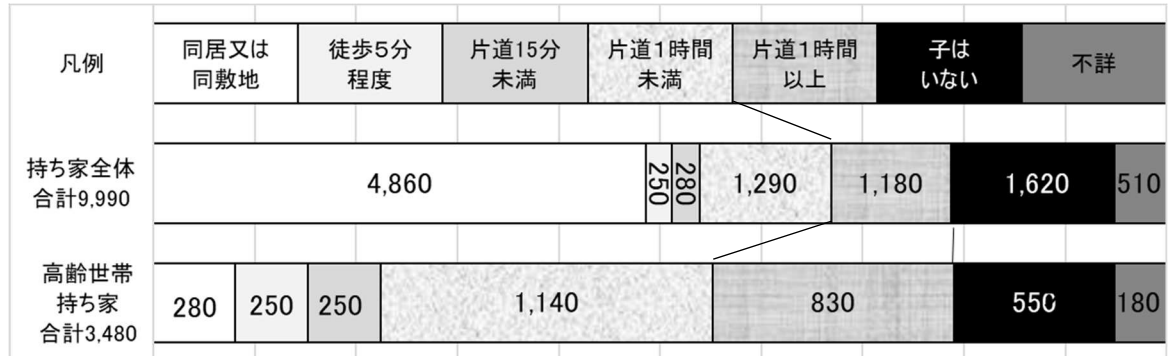
図 8 戸建て住宅の建築年次別内訳



出典:総務省 住宅土地統計調査

図6の町②(居住有り住宅で持ち家 9,990世帯)では、子の居住地が片道1時間以内が約6割以上となっている。高齢世帯では約55%となっている。

図9 子の居住地



出典:総務省 住宅土地統計調査

空き家(合計 1,680 戸)では、23.8%(400 戸)に腐朽や破損などの問題があり、全国や県下の平均とほぼ同じ割合になっています。

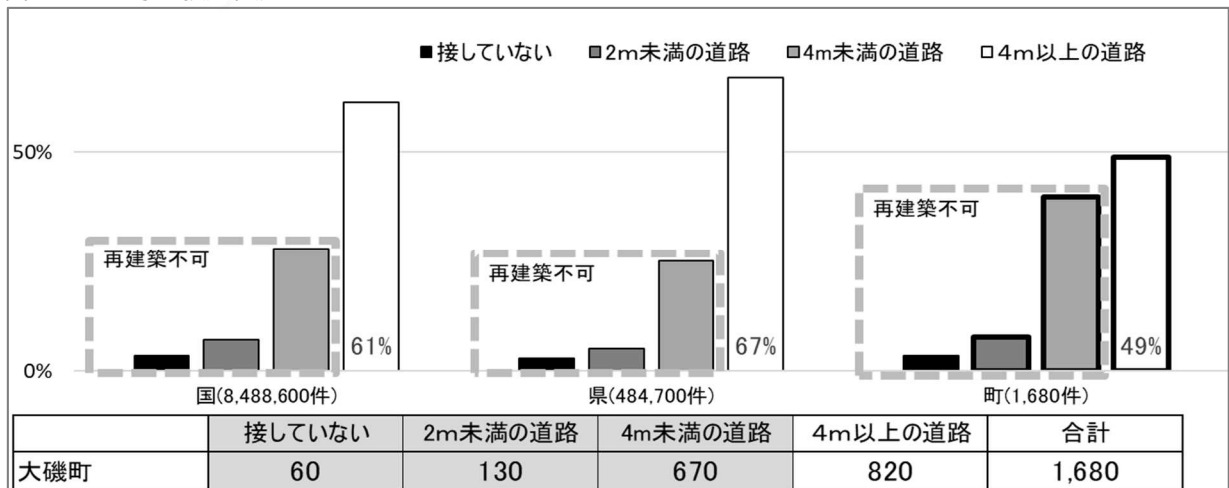
図10 空き家の腐朽・破損の有無

	国	県	町
有り	22.4%	17.3%	23.8%
無し	77.6%	82.7%	76.2%

出典:総務省 住宅土地統計調査

建物の建築には、敷地が4m以上の道路に2m以上接していることが必要になります。空き家の接道状況では、半数以上の860件が4m未満であるため、再建築不可もしくは再建築にあたってはセットバックが必要になっています。

図11 空き家の接道状況



出典:総務省 住宅土地統計調査

1-3 空き家対策の取組み経過

(1)平成 25 年度～平成 26 年度

国の事業で神奈川県がモデル実施した「空家管理等基盤強化推進事業⁴」において大磯町がモデル地区として選出され、北下町・南下町・北本町、南本町及び茶屋町を対象に神奈川県居住支援協議会により目視実地調査を行い、空き家数(平成 26 年3月)を把握しました。

- ◎ 翌年度には、神奈川県司法書士会空家対策委員会が登記簿調査による所有者の特定及び現地聞取りを行い、空き家台帳を作成しました。

(2)平成 27 年度

- ◎ 平成 27 年 10 月～平成 28 年1月 空き家等に関するニーズ等を把握するため、大磯市⁵(おおいそいち)の来場者、出店者アンケートを実施しました。
- ◎ 平成 27 年 11 月～12 月 下町地区空き家台帳をもとに、町職員による現地調査と建物所有者に対するアンケート調査を実施しました。

(3)平成 28 年度

- ◎ 平成 29 年3月 大磯町空家等対策に関する指針(素案)～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～を作成しました。
- ◎ 平成 29 年3月 不動産や法務に関する専門家の知見等を空き家問題解決に活用するため、全日本不動産協会西湘支部、宅地建物取引業協会湘南中支部、神奈川県司法書士会、一般社団法人 colorful と空き家等対策に関する協定を締結しました。

(4)平成 29 年度

- ◎ 平成 29 年6月～8月 神奈川県企業庁水道局から提供(平成 28 年 10 月時点)された水道休栓情報(集合住宅 423 室を含む全 1,673 件)と固定資産税課税台帳(家屋課税台帳)を突合し、情報一致した納税義務者 847 件(人)に対するアンケート調査を実施しました。
- ◎ 平成 30 年3月 空き家管理活動を行う一般社団法人大磯町シルバー人材センターと空き家等対策に関する協定を締結し、一般社団法人 colorful との空き家等対策に関する協定は終結しました。

⁴空家管理等基盤強化推進事業 地方公共団体を主体とした多様な主体の連携による地域の空き家の適切な管理等に関する相談体制を整備する事業を行おうとする者に対し、または空き家の適正な管理を支援する空き家管理ビジネスを育成・普及する事業を行おうとする者に対し、国がその実施に要する費用の一部を補助するもの。

⁵大磯市(おおいそいち) クラフトやフードなど約 190 店舗前後がミナト(大磯港)に集まる催し物で、毎月第3日曜日に開催している。大磯二宮漁業協同組合をはじめとした8団体により「大磯市実行委員会」が構成され、2010年9月から開催している。

(5)平成 30 年度

- ◎ ホームページに掲載している空き家情報を一斉送信するため、湘南ケーブルテレビで実施する easy-pocket の活用を開始しました。
- ◎ 空き家に関する啓発冊子を2種類作成し、空き家相談の際に活用するとともに、地域ケア会議⁶において、空き家予防の啓発を始めました。
- ◎ 区長連絡協議会の協力による、1年以上人の出入りが無い空き家のマッピング調査を実施し、226 件の空き家を把握しました。



(6)令和元年度

- ◎ 平成 31 年1月～令和元年 12 月 マッピング調査で把握した空き家の所有者アンケートを実施し、希望者には協定不動産団体と共に助言を行いました。
- ◎ 令和元年5月 空き家総合相談窓口や二次相談窓口を周知するため、固定資産税納税通知書に空き家に関するパンフレットを同封しました。
- ◎ 令和元年6月 湘南ケーブルテレビで町の空き家施策番組を1か月間・毎日放送しました。
- ◎ 令和元年6月 空き家セミナーを開催し、13 名の参加がありました。マイホームとあなたのためのライフプランニング公認不動産コンサルティングマスター廣田裕司氏
- ◎ 令和元年8月 産業能率大学との連携協定により、学生インターンシップを受け入れ、空き家相談情報のデジタル化のためのシステム構築を検討しました。
- ◎ 令和2年3月 空き家バンク実施要綱を施行し、「おいそ防災・行政ナビ」と全国版空き家バンクへの情報掲載を始めました。土地家屋調査や建築、空き家の解体などに関し、専門家の知見を空き家問題解決に活用するため、神奈川県土地家屋調査士会、神奈川県建築士事務所協会平塚支部及び大磯建設協会と新たに協定を締結しました。



(7)令和2年度

- ◎ 令和2年8月 広報おいそに空き家関連特集記事の掲載
- ◎ 令和2年8月 空き家バンク利活用登録者による空き家内覧会の開催
- ◎ 令和2年9月 地域ケア会議で空き家バンク、低未利用地特別控除など説明
- ◎ 令和2年10月 第1回空家等対策協議会の開催
- ◎ 令和2年10月 区長連絡協議会により、空き家マッピング調査(3月時点で 292 件)
- ◎ 令和2年12月 全国版空き家バンクに情報掲載
- ◎ 令和3年3月 第2回空家等対策協議会の開催

⁶ 地域ケア会議 地域包括支援センターを核に高齢者福祉や介護に関する専門職や行政・地域の民生委員などが地域包括ケアシステムの実現に向け、検討・情報共有を行う会議

1-4 空き家数の今後の見込み

空き家の発生要因には、所有者の死亡や転勤・住み替え等の転出が考えられます。

下記グラフ中の②世帯数は、横ばいで減少はしていませんが、この中には世帯分離を行っている場合もあり、物理的な世帯増の傾向であるかは不明です。また、病院や施設への中長期入院で不在となる場合は、住民票に異動が無いため、世帯数などの実数を把握することは困難です。一方で、活発に宅地開発や建築が行われていますが、既存ストックのリサイクルや除却等が進まなければ、空き家が増加していくことになります。

総務省住宅土地統計調査では、平成25年から平成30年で空き家率は減少傾向にあるように見えますが、大磯町は前述のとおり「その他の住宅」は増加傾向にあります。直近の人口減(毎年100人程度、△0.3%)や住宅数の増加(毎年30件程度、+0.2%)に大幅な変化が無いと仮定して空き家率を見込むと、令和10年度には空き家率が15.6%まで上昇すると予測されます。

図13 空き家率の推移と将来推計(対策を行わない場合)

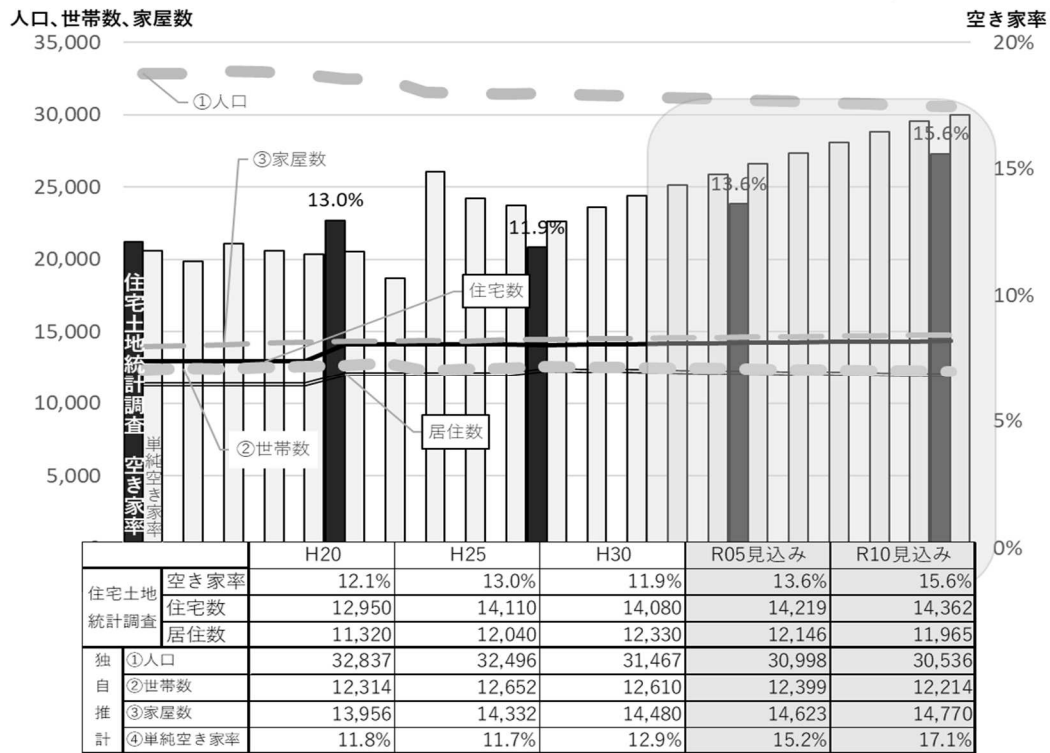
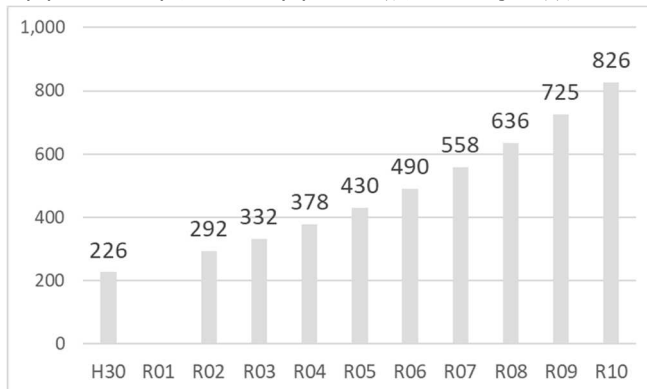


図14 一年以上人の出入りが無い空き家の数



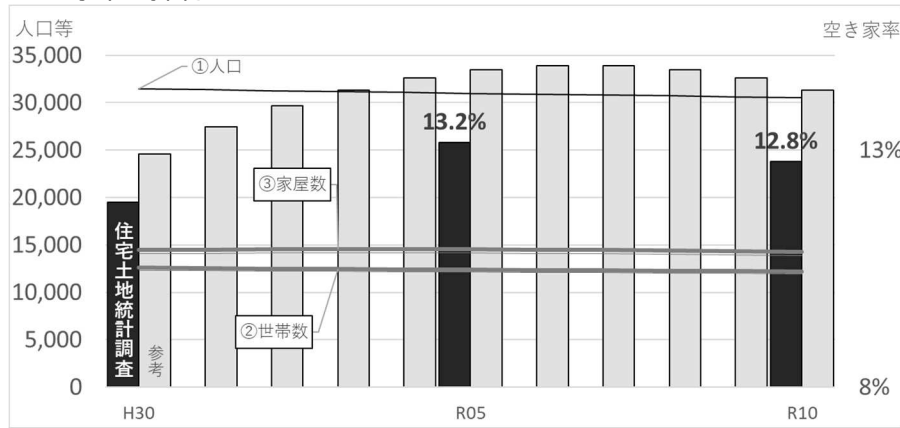
区長連絡協議会の協力により、一年以上人の出入りが無い空き家のマッピング調査を行った所、平成30年は町内全域で226件であった空き家が、令和2年には292件に増加していたことが分かりました。

同じペースで増え続けると、令和10年には800件を超える見込みです。

(参考)空き家の増加を抑制する方策

- ◎ 人口の見込みは変えず、家屋数を毎年0.1%ずつ減らしていくと、令和5年度には空き家率が一旦上昇しますが、その後下降に転じ、令和10年度には空き家率を12.8%に抑えられる見込みとなります。

図 15 空き家率の抑制



◎ 世帯数に見合った家屋数の合計と内訳

空き家の除却が進まない場合は、毎年の新築件数を現状の約3分の1まで圧縮しないと、空き家率を引き下げることができません。

	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10
新築	186	142	172	-	158	143	128	114	99	85	71	57
除却	97	112	145	-	143	143	143	143	143	143	143	143
増減	89	30	27	-	15	0	-15	-29	-44	-58	-72	-86
累計					15	15	-0	-29	-73	-130	-202	-288

従って、空き家率の引下げにつなげるためには、空き家の除却と空き家の利活用及び低未利用地等については、隣地との一体活用を推進し、既存ストックをリサイクルする社会構造への転換が急務であることが分かります。

	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10
新築	186	142	172	-	168	163	158	154	149	145	141	137
除却	97	112	145	-	148	153	158	163	168	173	178	183
空き家利活用				-	5	10	15	20	25	30	35	40
増減	89	30	27	-	15	0	-15	-29	-44	-58	-72	-86
累計					15	15	-0	-29	-73	-130	-202	-288



1-5 大磯町の空き家等に関する課題と対策

参考資料に挙げた空き家等の実態把握・相談の受付状況及び統計データなどから次の課題が挙げられます。

(1) 空き家所有者が相談しやすい仕組み・体制づくり

平成 26 年度末に、空き家総合相談窓口を開設しましたが、相談の半数以上は、近隣などから寄せられる苦情となっています。草木の繁茂など適切に管理されていない空き家について、防災、防犯あるいは景観上の不安を感じていることが分かりました。また、近年は台風等による風水害・地震への不安も高まっています。所有者にアンケートや通知を行うことで、所有者自身からの相談も増えており、空き家総合相談窓口と所有者との相談しやすい仕組み・体制づくりが必要です。

(2) 所有者管理責任の周知

相談の中には、「不要な空き家を寄付として町に譲りたい」、「除却やリフォームに関する補助制度がないか」といった内容や、時間的・金銭的理由から家財処分に着手しない空き家や、取得価格に比べ売却価格が希望額に満たないために空き家管理を放置し、周辺に悪影響を及ぼしている空き家もあります。

全国的に、50 歳を過ぎると現居住地以外に住宅を所有している世帯の割合は1割を超えており、大磯町も同様の状況が見込まれます。空き家の管理責任は所有者にあることを説明したうえで、空き家予防・管理及び活用策の提案や税制の内容を管理不全になる前から周知することが必要です。

(3) 不動産や建築等に関連する空き家予防の環境整備

法務省サンプル調査「不動産登記簿における相続登記未了土地調査」を確認すると、中小都市などでは、最後の登記から 90 年以上経過しているものが 7.0%、70 年以上が 12.0%、50 年以上が 26.6%存在すると報告されています。また、家屋については、大磯町の年間の死亡者数が 400 人近くであるのに対し、相続手続き中と思われる家屋が 600 件以上となっており、土地・家屋ともに相続登記手続きの遅れが大量に発生している可能性があります。空き家の中には接道要件を満たしていない物件や、土地の境界が分からず管理や処分を放置しているものもあります。

不動産や建築等に関する専門家との連携により、課題解決を前広に行う必要があります。

(4) 空き家予備群など法務に関する空き家予防の環境整備

町内住家の 8 割は持ち家で、3割は約 65 歳以上の高齢者のみ世帯となっています。子の世帯との距離が片道 15 分以内の近い世帯は全体の約半数ですが、子が無い世帯が全体の 20% (2,500 世帯)となっています。団塊世代が既に後期高齢者に達しているため、今後 10 年～20 年の間は、大量の空き家が発生する可能性があります。また、年齢とともに認知症の有病率も高まります。

管理不全や処分しないまま空き家が放置されないように、高齢者の住替え(広すぎる家から手ごろな大きさ、バリアフリー住宅への住み替えなど)や、遺言書・信託や任意後見制度あるいは事務委任などを積極的に推進する必要があります。

生前に住宅処分をすること・準備することへの抵抗感を解消するため、積極的対策が本人や家族・地域にとってプラスになることを周知し、法務等に関する専門家との連携により、課題解決を前広に行う必要があります。

(5) 空き家利活用への意識の醸成

平成30年の区長マッピング調査では、最近1年間人の出入りのない空き家が226件確認され、その所有者・管理者にアンケートを行ったところ「特に相談したいことは無い」が7割を超えました。また、総務省住宅土地統計調査では使い道を決めていない「その他の住宅」が全体空き家の60%を占め、県下でも極めて高くなっています。

空き家を資産として利活用することへ所有者の意識転換を促していく必要があります。

(6) 空き家を単なる中古住宅から、手ごろで優良な住宅に変える環境整備

家屋課税情報では、全体の3割が昭和56年以前の旧耐震基準となっています。住宅市場の動向によると住宅の販売価格は、新築物件が上昇傾向であるのに対し、中古物件は下降傾向にあります。大磯町の20～29歳の世代を社会増とするには、空き家の積極的な利活用も有効です。耐震改修補助制度を積極的に推進し、空き家の性能を高め優良な住宅として流通させる取組みが必要です。

(7) 事業者の空き家利活用への誘発・連携の強化とインセンティブの整備

地元企業・大手資本などによる土地活用で、宅地分譲や住宅の建売が行われ、新たな住宅地の形成が促進され、新築物件に転居することにより、今までの住まいが空き家となってしまうことにも拍車がかかっています。既に形成されている住宅街を有効活用することは、不要なインフラ整備の膨張を防ぐことにもつながるため、空き家の除却や利活用を図っていくことが最も重要となります。

空き家に関連する事業者の連携を強化し、流通を支援するインセンティブを整備することで空き家の利活用と除却、隣地との一体利用などを促進する必要があります。

(8) 適切な管理が行われていない空き家等(非管理空き家・空き地)対策の実効化

空き家相談窓口では、複数年にわたり相談が寄せられている非管理空き家があります。所有者自身が管理処分することが大前提ですが、住宅土地統計調査では、住家のうち約20%(2,500世帯)は子がいないと回答しており、引き継ぐ人が存在しないまま空き家になる可能性がある物件が相当数あり、空き家についても同じことが考えられます。地域に甚大な影響や危険を及ぼしかねない空き家については、特定空家に該当するか判断し、法的な措置を行うための合理的な手続きを整える必要があります。

(9) 新しい生活様式への柔軟な対応が必要

コロナ禍を受けて、生活とビジネスのスタイルに変化が起きています。都心を離れて住宅を持ちたいと希望する個人や、賃料の高いオフィスを引払い地方にビジネスの拠点を置きたいと希望する事業者等を受け入れるための環境整備の確保に対する支援を行う必要があります。

高齢化や国際化・家族形態の多様化により、戸建てや集合住宅以外に、シェアハウスへの需要も高まっています。家屋の用途を変更し活用することについて、支援を行う必要があります。

(10) 空き家に関する基礎資料等の継続的な収集

町内の空き家・空き地の状況は、常に変動しています。空き家に関する情報を体系的かつ継続的に収集・分析する手法を確立する必要があります。

空き家・空き地(耕作放棄地、手入れ放棄山林等を含む)の発生や管理等については、それぞれに固有の背景があります。そのため、画一的な対処では難しく、常に実態を踏まえ、継続的に傾向を把握していく必要があります。

第2章 空き家等対策の基本枠組み

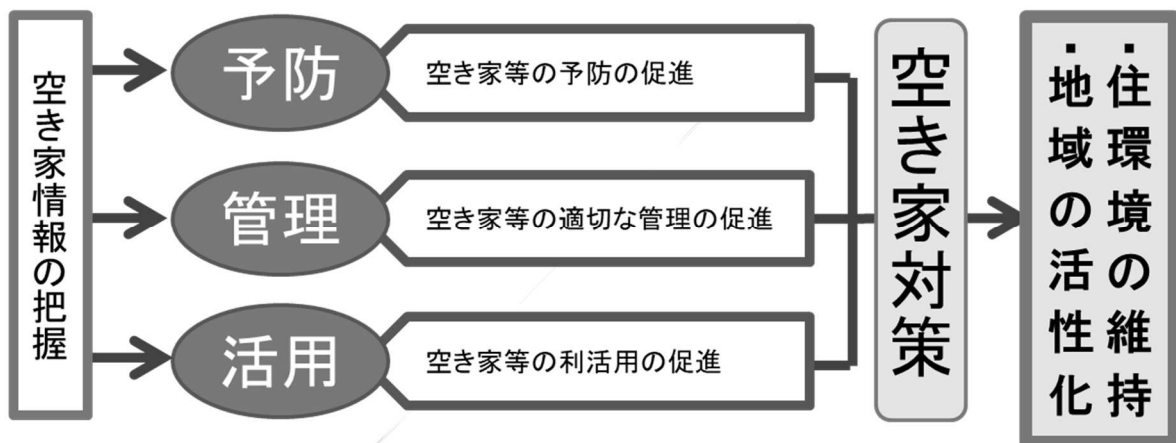
空き家予備軍の把握や非管理空き家に対する施策を推進するため、平成 29 年度から「大磯町空き家等対策に関する指針～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～」を運用してまいりました。

空き家の除却や活用にあたり、必要に応じて公的支援を受け入れられる体制や、特定空き家に対する法的措置を実施する体制を整備し、より実効性のある空き家対策を推進していくため、大磯町空き家等対策計画を策定します。

2-1 基本的な方針

本計画は、法の趣旨を尊重しつつ本町の実態に合わせ、空き家等に対する適切な管理と空き家予防を促進します。利活用が可能な空き家等については、本町への移住・兼居、店舗開設、各種就業・事業及び地域コミュニティなどのニーズに応えていくための方策・措置等の仕組みを確立し運用することで、利活用を促進し良好な住環境の維持及び地域の活性化に寄与することを目的とします。

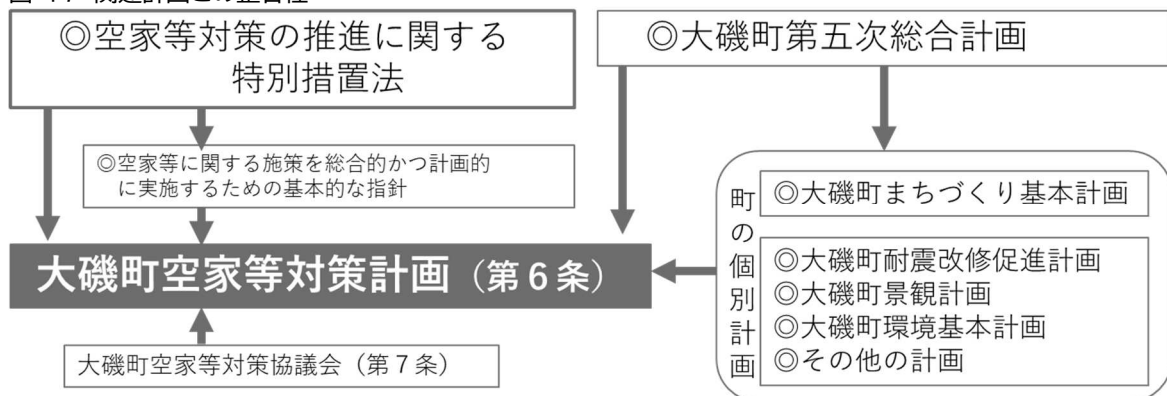
図 16 空き家対策の3つの柱



2-2 位置づけ

大磯町総合計画や大磯町まちづくり基本計画及び個別計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等対策の方針や実施体制等を定めるものです。

図 17 関連計画との整合性



2-3 計画期間

関連する大磯町総合計画や大磯町まちづくり基本計画との整合性を図るため、令和3年*月から令和13年*月の10年間を第1期の計画期間とし、定期的に計画の評価・見直しを行います。

2-4 目標値

空き家に関する定義は、所有者・利活用希望者・近隣住民ごとにその判断基準は異なり、数値目標を設定することは非常に困難です。

本計画では、客観的な数値として、総務省が5年ごとに全国一斉に実施する住宅土地統計調査を基に、地域との協力を得ながら、町独自の数値も併用していきます。



あくまで空き家は、個人の財産であり、所有者本人の意向により適切に管理されるべきものです。将来人口推計などから空き家の発生は不可避であり、空き家ゼロを目指すのではなく、管理不全空き家の発生を可能な限り抑えることを目標とします。

	項目	現在値	目標値		考え方
成果目標	住宅土地統計調査の空き家率	H30実績 11.9%	R05時点	13.2%以下	活発な利活用と除却が行われた場合の推計値
			R10時点	12.8%以下	
	1,680件/14,080件				
	一年以上人の出入りがないと思われる空き家数	R02実績 292件	R05時点	430件以下	特段の利活用と除却が行われない場合の推計値
R10時点			826件以下		

行動目標	① 実態把握	空き家の状況や所有者の連絡先などを把握	H30実績 23%	R10時点 100%	アンケート送付や適切な管理を促す通知等による情報収集
	② 予防	空き家予防に関する情報の発信	R01実績 8項目	R10時点 10項目	空き家セミナーや印刷物の配布・ホームページなどを活用した情報発信
	③ 管理	管理不全空き家所有者への個別通知	R01実績 100%	毎年 100%	行政介入を必要とする空き家への助言・指導
	④ 活用	空き家バンク登録活用件数	R01実績 5件	R10時点 50件以上	年間新規登録数と活用数の合計

成果目標と行動目標の相関性を確認するため、実績数や行動内容を記録します。行動目標については定期的に見直しを行います。

2-5 空き家等の調査に関する事項

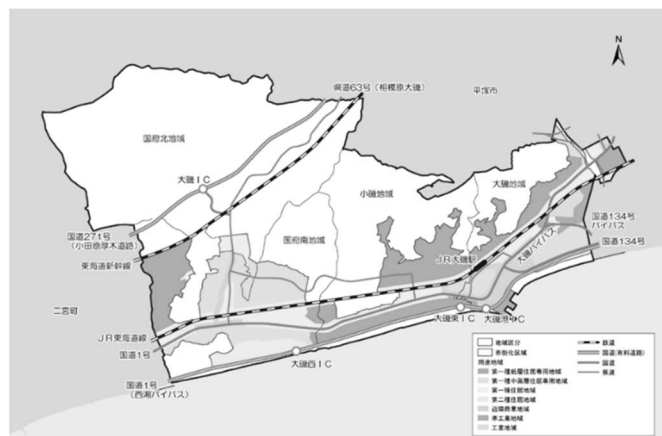
空き家等の調査については、予防措置として、空き家等になる前の段階から所有者等に向けた情報提供や相談対応・関係機関との連携により実態把握に努めます。できる限り既存の情報、住民等からの情報提供等を活用し、最新の空き家実態把握に努め、具体的な空き家の予防・管理・活用に向けた基礎資料とします。

- (1) 総務省住宅土地統計調査などの統計情報の活用
- (2) 区長連絡協議会等による地域情報の収集
- (3) 水道栓使用料情報(休栓情報)等の活用による空き家情報の把握
- (4) 所有者アンケート調査
- (5) 利活用希望者アンケート調査
- (6) 民間空き家情報の活用

2-6 運用の対象範囲など

本計画では、**町内全域**を対象とします。

対象とする空き家について、特に制限は設けません。



2-7 空き家を活用したまちづくりビジョンのイメージ

(1) 本町には、歴史、地形などから4つの地域に区別されます。大磯地域、小磯地域、国府南地域、国府北地域それぞれの住環境を維持し、地域の活性化につながる空き家対策を行います。

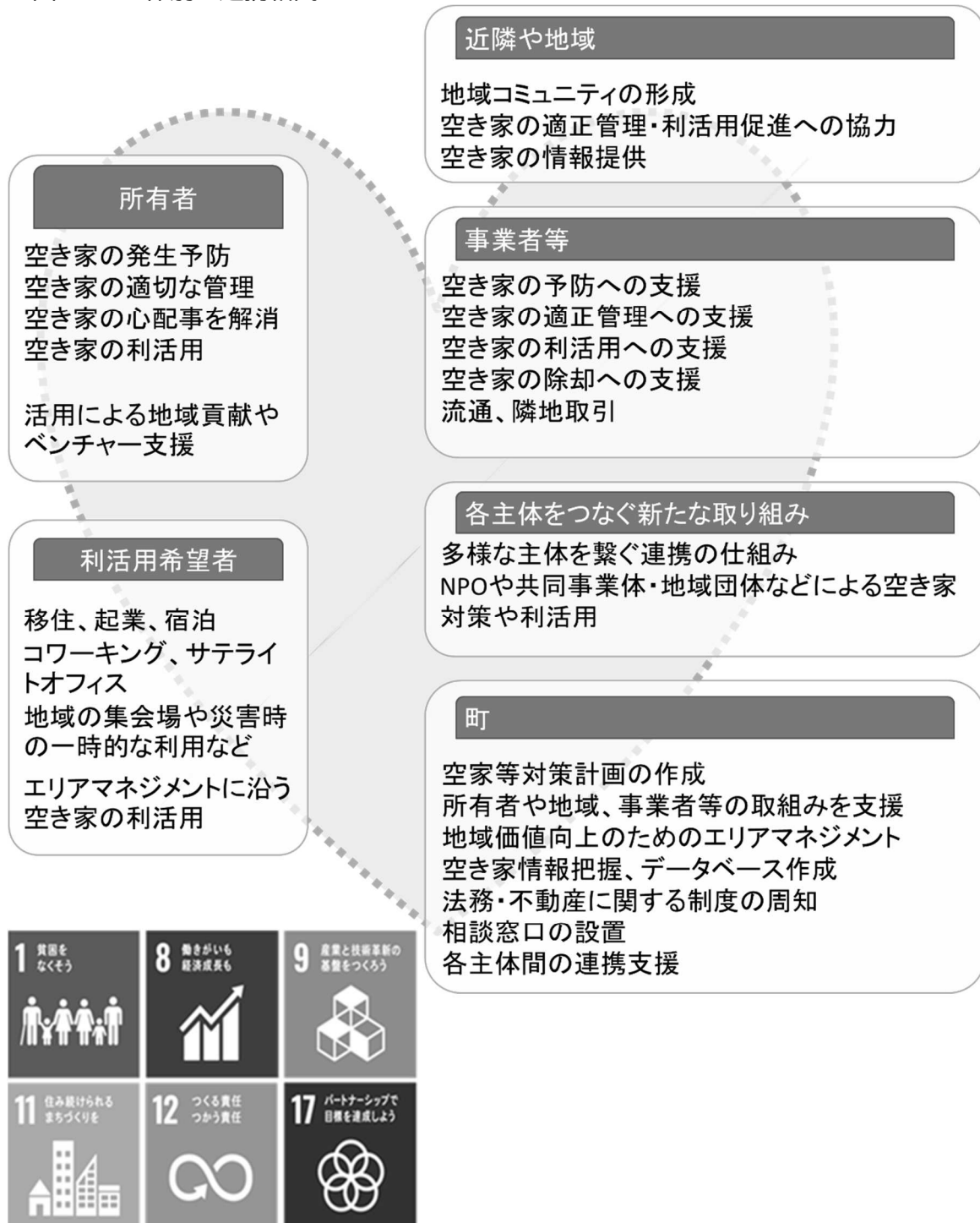
(2) 町域の約7割は、市街化調整区域となっており、豊かな自然を求める相談を空き家総合相談窓口では受け付けています。農地付き空き家や里山・中山間地にある空き家についても、関係部署との連携を図り、空き家対策を行います。

2-8 主体別の役割

町の住環境を維持し、地域を活性化していくためには、多様な主体が「お互いを尊重しあい、対等な立場で連携・協力」していくことが大切です。

空き家については、一義的に所有者の責任ある管理が必要ですが、近隣との良好な関係づくりや、専門家などとのネットワークを構築し、予防・管理・活用の取組みを進めることも大切です。町は、それら取組みを積極的に推進・支援していきます。

図 18 主体別の連携相関



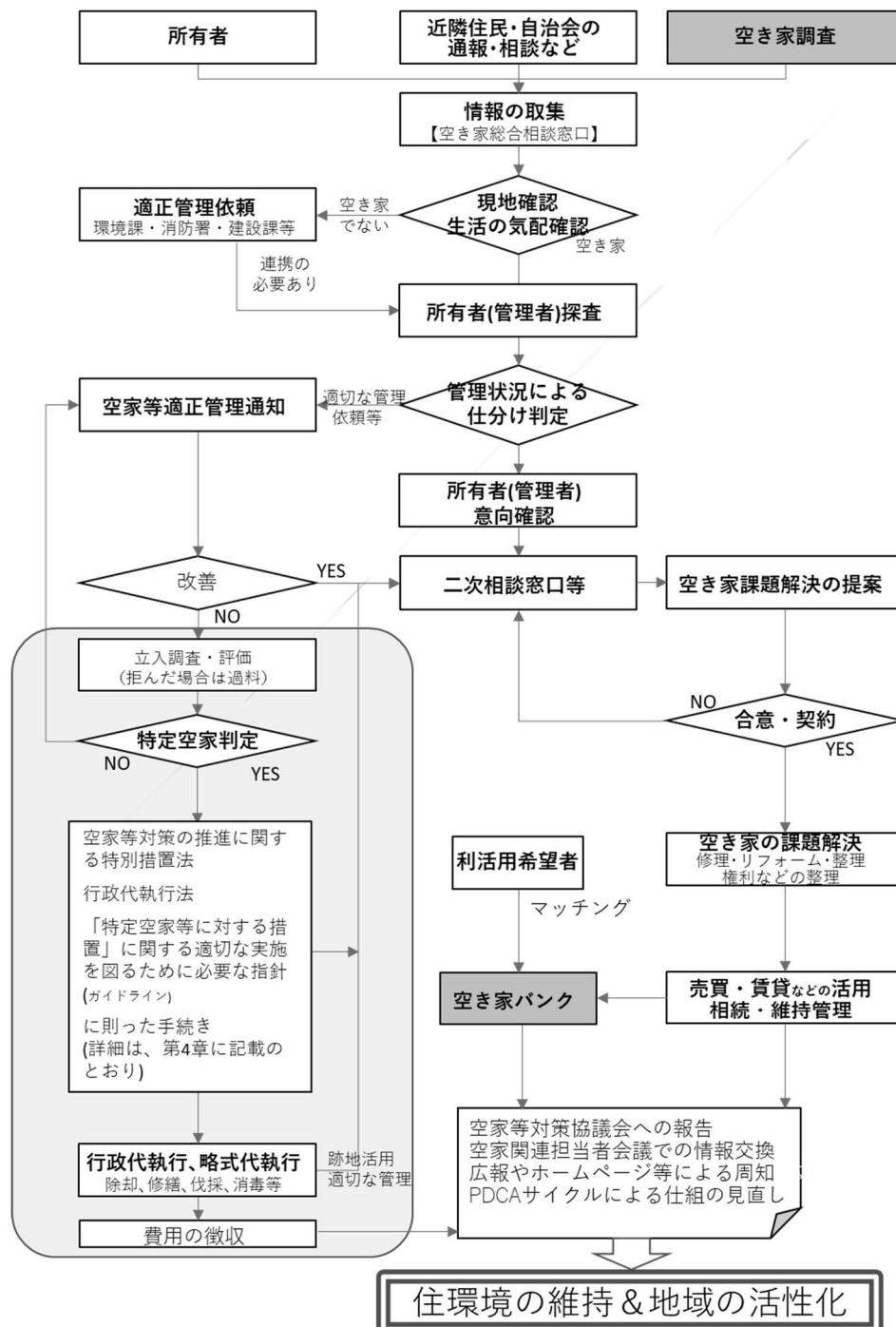
第3章 空き家対策の実施

3-1 体制の構築と流れ

空き家等に関する相談の内容は、所有者等からの利活用や適切な管理に関する相談や空き家等が周辺に及ぼす悪影響に対する相談の他、行政のどこが専門的に対応しているのかわかりにくい相談まで多岐にわたります。

このため、都市計画課に空き家等に関する「一次相談窓口」を設置します。

3-1-1 空き家相談の流れ



3-1-2 空き家関連担当課と関係機関

「空き家総合相談窓口」を空き家等に関する一次相談窓口とし、相談内容に応じて空き家関連担当課や関係機関へつなぎ、連携して解決に向けた対応を行います。

1	空き家総合相談窓口(一次相談窓口)	都市計画課
空き家 関連 担当 課 関係 機関	2 適切な管理に係る相談内容について ・建築物の倒壊、老朽化に関すること ・雑草の繁茂に関すること ・敷地内のごみに関すること ・害虫や害獣に関すること ・道路への樹木越境、工作物の悪影響 ・火災の予防に関すること ・防犯に関すること ・耕作放棄地 ・里山 ・税金に関すること	都市計画課 環境課 環境課 環境課 建設課 消防署 警察署、町民課 農業委員会 産業観光課 税務署、県税事務所、税務課
	3 利活用に係る相談内容について ・耐震改修補助金に関すること ・障害者、高齢者向けサロンなど ・子育て施設、学童保育など ・耕作放棄地の利活用 ・山林の利活用 ・民泊に関すること ・創業者支援に関すること ・土地等の寄付に関すること ・住宅・土地税制等に関すること ・建築基準法に関すること	都市計画課 福祉課 子育て支援課 農業委員会、産業観光課 産業観光課 保健所、政策課 産業観光課 財政課 税務署、県税事務所、税務課 平塚土木事務所
4	所有者不明土地に関すること	法務局、財政課、都市計画課、町民課、税務課

3-1-3 空き家に関連する法令等

- 既存不適格建築物……………建築基準法
- 火災予防……………消防法、火災予防条例
- 道路交通の支障……………道路法
- 廃棄物……………廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 環境美化……………大磯町美しいまちづくり条例
- 景観……………景観法、大磯町景観計画
- 財産管理制度、相隣など……………民法
- 災害時……………災害救助法、災害対策基本法
- 不動産登記情報の通知……………地方税法
- 所有者不明土地……………所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法

3-1-4 空家等対策協議会

法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、空家等対策協議会を設置します。専門的な観点から多角的な議論を行う必要があるため、本町では次の分野の人材で組織します。

法務、不動産及び建築に関する学識経験者等
地域住民の代表者
福祉、文化等に関する地域代表者
その他町長が必要と認める者

3-1-5 空き家等対策担当者会議

空き家等対策担当者会議では、空き家等に関する相談や苦情などに対応するため情報共有及び横断的な連携を図ることで、空き家等対策を効率的かつ効果的に推進するために設置します。空き家等実態調査の実施方法の検討や空き家等に関する施策の横断的な連携及び検討等を行うとともに、空家等対策協議会に提出する議事等の事前調整を行います。

都市計画課	福祉課	環境課
税務課	建設課	農業委員会事務局
町民課	産業観光課	消防署

3-1-6 専門家団体との連携(二次相談窓口)

不動産取引や法務に関する団体等及び日常管理に関する支援団体等を二次相談窓口として連携を図り「空き家等対策に関する協定」を締結します。協定締結にあたっては、本町から個人情報を含む情報提供を受けることとなるため、「大磯町個人情報保護条例」(平成12年大磯町条例第11号)や、その他の法令等の遵守を明記します。

これにより、町内の空き家等の実態把握や、専門家団体を持つノウハウを活かした空き家予防や利活用策の提案、情報提供を行うことで、幅広い空き家対策の実施が可能になります。

相談者のニーズや空き家の課題に応じて、連携する団体を拡充していきます。

大磯町
都市計画課

空き家総合相談窓口



空き家を所有する皆様が抱える様々な問題について、総合相談窓口を設けています。

☎ 0463-61-4100(内線242) Fax 0463-61-1991 ✉ akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp 受付時間 8:30~17:15(12:00~13:00除く) 開庁日 月~金(土日祝日・年末年始除く)	相談受付☐ *大磯町空き家総合相談窓口専用メール* *大磯町空き家バンク* *大磯町空き家対策*	空き家バンク *大磯町空き家バンク* *大磯町空き家対策*	住まい・空き家 *大磯町空き家対策*
---	---	-------------------------------------	-----------------------

●大磯町と協定を締結している専門家団体等

売買や賃貸借等に関する事など	相続や成年後見・財産管理等に関する事など
<p>全日本不動産協会神奈川県本部西湘支部</p> <p>☎ 0463-35-2424 受付時間 9:00~17:15(12:00~13:00除く) 定休日 毎週水曜日と年末年始、その他</p> <p>神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部</p> <p>☎ 0463-32-7552 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 毎週水・土・日と祝日・夏季・年末年始</p>	<p>神奈川県司法書士会</p> <p>☎ 045-641-1372 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 土日祝日、年末年始</p> <p>敷地の除草や空き家の管理に関する事など</p> <p>大磯町シルバー人材センター</p> <p>☎ 0463-70-6241 受付時間 9:00~16:00 定休日 土日祝日、夏季、年末年始</p>

筆界の特定、表題登記、滅失登記等に関する事など	空き家の利活用・改修や安全性確認に関する事など	空き家の解体や整地などに関する事など
神奈川県土地家屋調査士会	神奈川県建築士事務所協会平塚支部	大磯建設協会
☎ 045-312-1177 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 土日祝日、年末年始	0463-25-1383 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 土日祝日、年末年始	0463-71-2226 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 土日祝日、年末年始

●空き家に関する各種相談に関する事

管理流通、建物調査、リフォーム、権利調査、空き家管理など	神奈川県居住支援協議会事務局 (公社)かながわ住まいまちづくり協会内	☎ 045-664-6896 受付時間 9:00~17:00(12:00~13:00除く) 定休日 土日祝日、年末年始
------------------------------	---------------------------------------	--

3-1-7 神奈川県との連携体制

法に基づき国が定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」では、都道府県との連携が示されています。

県は、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」内の神奈川県居住支援協議会を事務局として、空き家相談窓口(広域版)を開設しています。この協議会には、空き家問題対策分科会を設置しており、大磯町も会員登録をしています。

空き家相談協力事業者登録制度では、県内の事業者を5つの分野で登録をしています。

管理流通、建物調査、リフォーム、権利調整、その他(空き家管理等)

3-1-8 情報技術を活用した相談体制の構築

窓口等での対面相談や、電話・Faxでの相談の他、空き家に関する相談を気軽に24時間体制で受け付けられる専用メールアドレスを開設し、所有者や利活用希望者あるいは近隣住民からの相談に対応します。

akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp

また、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により始まった新しい生活様式に対応するために、非接触・双方向の相談受付体制を検討します。



3-1-9 空き家・空き地の隣地活用コーディネート

狭い路地が残るエリアなどでは、接道が確保されていないために放置された空き家・空き地も散見されます。二次相談機関との連携により積極的な隣地コーディネートを行い適切な管理・活用を推進します。

3-1-10 空き家の家財処分、除却の促進

空き家・敷地の利活用には、家財の処分や空き家の除却が必要ですが、時間的・距離的な要因により放置されている空き家が散見されます。所有者が自主的に取り組める仕組みや民間事業者の取り組みなどの情報提供を検討します。

3-1-11 空き家に関する情報のデータベース化



収集した空き家情報等は、個人情報に配慮したうえで、空き家等対策担当者会議と情報を共有し、相談・苦情解決の資料として活用します。過去の相談実績を活かし、新たな空き家問題解決の参考として活用するために、空き家情報のデータベース化を行います。中でも特定空き家に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載し、継続的な状況把握を行います。

⇒⇒P14 2-4 行動目標①

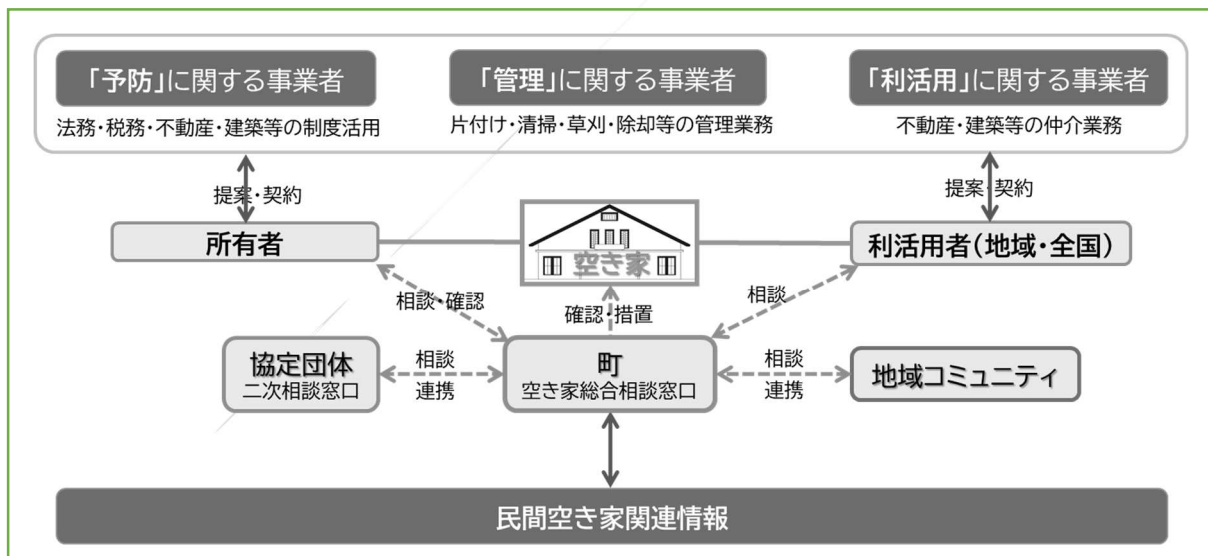
3-1-12 民間空き家情報の活用

従来の空き家等対策の入り口は、所有者からの相談、地域住民からの苦情を中心とした通報となっていますが、空き家は、時間が経過するほど問題が複雑化し、解決に長い時間と多大な労力が必要になります。町への相談や通報を待つことなく、所有者と地域事業者が繋がりがしやすい環境を整備することで、所有者による自主的な予防・管理・活用を促します。

町は、専門事業者が整備する空き家データベースを活用し、空き家の実態を把握するとともに、空き家の予防策の周知を行い、管理不全空き家・特定空き家対策を進めます。

民間事業者は、データベースから不動産情報を仕入れ、活発な経済活動を行い、所有者は自ら解決策を探ることが容易になります。地域の民間事業者のノウハウを最大限に活用し、空き家の発生しにくい地域・空き家の問題解決がスムーズな地域を目指します。

図 19 官民連携型空き家マネジメント

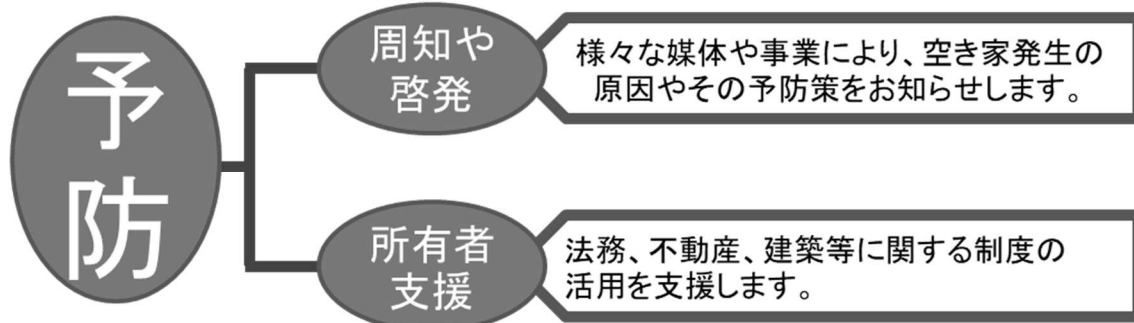


併せて、個別の空き家の取引だけにとどまらない、空き家群マネジメントを行う事業者の参入を促します。これにより、空き家・空き室、空き地など大磯町内の遊休資産を居住用・事業用、趣味用等の多様な用途に向けた活用を促進し、住環境の維持・地域の活性化を図ります。

3-2 具体的な施策

空き家の予防・管理・活用を大きな柱として、次の具体的な施策に取り組みます。

3-2-1 空き家の予防の促進



空き家等に関する実態把握を元に、多様な媒体で情報提供・意識啓発を行い、「一人一人が、空き家を予防する。」まちづくりを行います。

多様な空き家予防策を分かりやすく周知します。不動産の処分については、「所有者が生きているうちは手を付けられない」と答える親族が多く見受けられます。現代の長寿社会では、所有者が亡くなった時点で相続人も高齢者になり身体的・精神的そして金銭的にも有効な手段を実施できなくなっている可能性があります。事前に行う予防策やその準備について周知を行い、必要に応じて専門家への相談につなげます。

⇒⇒ P14 2-4 行動目標②

- ① 広報おおいそ、ホームページ等による情報発信を行います。
- ② 固定資産税納税通知書を活用した所有者への個別周知を行います。
- ③ 区長連絡協議会や地域ケア会議等との連携による意識啓発を行います。
- ④ 出前講座を行います。
- ⑤ 空き家・住宅に関連する税制上の優遇策・メリットの紹介を行います。
- ⑥ 所有者の死亡や転出、介護や療養などをきっかけに空き家になっている状況が多いため、戸籍や介護保険・障がい者福祉の担当窓口等での空き家総合相談窓口の周知を行います。
- ⑦ 情報提供については、町広報やリーフレット・ホームページ等での周知や対面での講演会・相談会を基本としますが、空き家の所有者は町外・国外に居住している場合もあるため「おおいそ防災・行政ナビ」や SNS など多様な情報技術の活用を今後も検討していきます。
- ⑧ 空き家予防(対策)として、所有者・管理者は、権利の整理や境界の確定・測量、接道確保あるいは家屋の修繕など、様々な対策が必要になります。空き家の状況によって異なる対応策を知るためのセミナーや相談会を開催します。
- ⑨ 空き家予防者の支援として、国庫補助金などの支援策や町の将来的財政状況を見極めながら補助制度や貸付金制度などを検討します。



【参考】

ここにあるのは、一例です。

事業を行っている場合は、事業継承に向けた準備も必要です。

空き家予防やることリスト

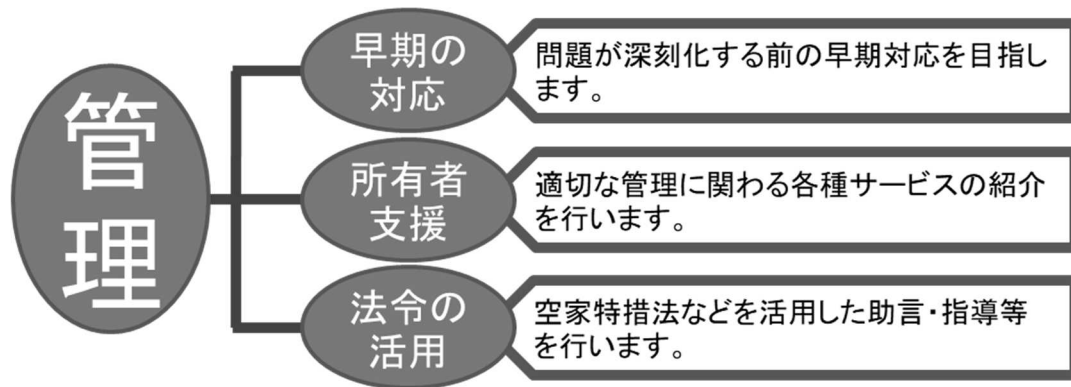
ToDo		相談先
1.土地・家屋の登記簿(法務局)	所有者が亡くなっていたら、相続登記の手続きをしましょう。返済が終わったローンは消しておきましょう。	司法書士
2.公図、土地の図面境界確定書	土地に境界杭があるか、現状と合っているか確認し、対策を行いましょう。	土地家屋調査士、ADR代理人
3.建築確認済証家屋の図面	新耐震基準に適合しているか確認し、対策を行いましょう。	建築士
4.接道など	建築基準法に適合しているか確認し、対策を行いましょう。	建築士
5.家系図の準備(親の戸籍)	親族の所在・連絡先は、確認しておきましょう。	弁護士、司法書士、行政書士
6.財産の把握	動産、不動産の所在などを確認しておきましょう。	
7.維持費・修繕費の準備	庭木の剪定費用・修繕費用等を見積もっておきましょう。	不要なものは計画的に処分 死亡保険金を充てるなど。
8.家財処分費の準備	家屋解体、家財処分費を見積もっておきましょう。	
9.公共料金等の固定費の準備	電気、水道、ガス、電話、固定資産税、火災保険料、警備費など	領収書や通帳などで確認
10.長く家を空ける時は、ご近所の人や地域の役員の方と連絡先を交換しておきましょう。		
11. 将来の方針	遺言書	それぞれ決めておける範囲や時期が異なりますので、ご自分の状況に合わせた組み合わせで、対策をしましょう。 初期費用が掛かっても、年間維持費が少ないものや、初期費用が低くても、年間維持費や手間が掛かるものなど、経費や手間の掛かり方にも特徴があります。
	信託	
	成年後見制度	
	事務委任	

	元気	判断力の低下 認知症	死亡	次代
遺言書	◎		→	
信託	◎	→	→	→
成年後見		◎	→	
任意成年後見	◎	→	→	
生前事務委任	◎	→	→	
死後事務委任	◎		→	

◎契約又は申し立ての時期

→効力が発生する時期

3-2-2 空き家の適切な管理の促進



近隣住民や区長連絡協議会などから入手した通報・相談について、まずは現地確認を行い、行政が介入すべき状況にあるか判断した上で、必要な情報提供を所有者に行い、「所有者自身が空き家の適切な管理をする。」ことを支援します。

空き家の問題は、所有者が解決すべきものです。通報や相談の内容が、そのまま放置すると保安、衛生、景観等の地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼしかねないと予見され、管理不全の状況が社会通念上許容しがたい状況にある場合は、所有者に空き家の状況を分かりやすく伝え、本人による適切な管理を促します。所有者の意向に沿って、二次相談窓口などの専門家へつなぎます。⇒⇒P14 2-4 行動目標③

- ① 適切な管理を促す場合には、ポスティングを行う他、不動産登記簿や固定資産税情報・戸籍情報や近隣コミュニティ情報も活用し、所有者や管理者・法定相続人の把握に努めます。個人情報保護を前提に、地域からの通報・相談を受け、所有者自らが地域との連絡手段を持つように促します。
- ② 空き家は地域を構成する一部でもあります。コミュニティの中で、空き家の予防と問題解決をすることを支援します。
- ③ 空き家は時間が経過するほど建物自体が劣化し、権利関係も複雑になり、問題解決が困難になります。地域との連携を図り、空き家の早期把握を目指します。また、空き家問題への関心が高まる中、空き家に特化した団体の発足や企業との連携も検討し、空き家の早期発見・早期対応の体制構築を行います。
- ④ 空き家所有者からの相談は、空き家の管理方法や家財の整理や空き家の除却に関するものが多くなっています。空き家管理サービスや家財の処分や保管・リサイクルを行う事業者や除却を行う事業者情報の提供を行うとともに、空き家になる前から計画的に不要家財を減らすことなどについて周知します。
- ⑤ 周辺に著しい悪影響を及ぼす空き家が、特定空家として認定された場合は、法に則った対処を行います。
- ⑥ 管理不全空き家の初回相談受付から問題解決に至る経過を特定空家判断の資料として活用するため資料の長期保存について、検討を行います。
- ⑦ 空き家管理者の支援として、国庫補助金などの支援策や町の将来的財政状況を見極めながら補助制度や貸付金制度などを検討します。



【参考】

空き家サービスの例(地域には、他にも同様のサービスを行う事業者があります。)

(一社) 大磯町シルバー人材センター
空き家等管理事業

お見積り無料

空き家管理サポートします

空き家サポート業務とは

「空き家サポート業務」とは、あなたに代わって空き家を定期的に訪問し、点検するサービスです

建物の確認・・・破損・剥離

空き家の現状確認

- 建物の確認・・・破損・剥離
- 家屋敷地内・・・雑草・庭木繁茂の状態
- 屋敷外周・・・隣家との境界雑草・庭木繁茂の状態
- 郵便受け・・・破損、チラシの回収と廃棄

現状の写真と報告書を送付いたします

オプション

- ◇屋外清掃・除草 ◇機械除草 ◇植木剪定
- ※ 機械除草・植木剪定は安全作業のため、1現場につき2名1組以上の人数での対応を基本とします
- ◇大工仕事 ◇廃材・一般ごみ処分
- ◇ その他ご家庭での一般作業を承ります。

料金については、依頼を受けた時点でご相談となります。

ご依頼の流れ

一般社団法人 大磯町シルバー人材センター
〒259-0103 中郡大磯町虫窪7
TEL 0463-70-6241 FAX 0463-70-6243
9時00分～16時00分 (土日祝日を除く)

**大磯町シルバー人材センター
空き家管理サポート リーフレット**

空き家管理登録者数

平成30年度末・・・ 4人
令和元年度末・・・ 5人
令和2年12月末・・・ 3人

ふるさと納税を
活用した
「空き家・空き地見回りサービス」始めました!

家は、空き家になると急速に傷みが進みます。定期的に家の状況を確認し、適切なタイミングでメンテナンスを行うことが大切です。遠方に引っ越したり、仕事の都合などで空き家の状態を確認することが大変な場合には、代行をお願いしてはどうでしょうか。

今回、ふるさと納税の返礼品に新たに町シルバー人材センターの「空き家・空き地見回りサービス」が追加されました。屋根や外壁・郵便受け等の点検や庭木の繁茂状況を写真付きの報告書で確認できます。

まずは、町シルバー人材センターに「ふるさと納税で空き家・空き地見回りサービスを使いたい」と相談してください。状況によっては、対応できないこともありますので、事前にご確認ください。

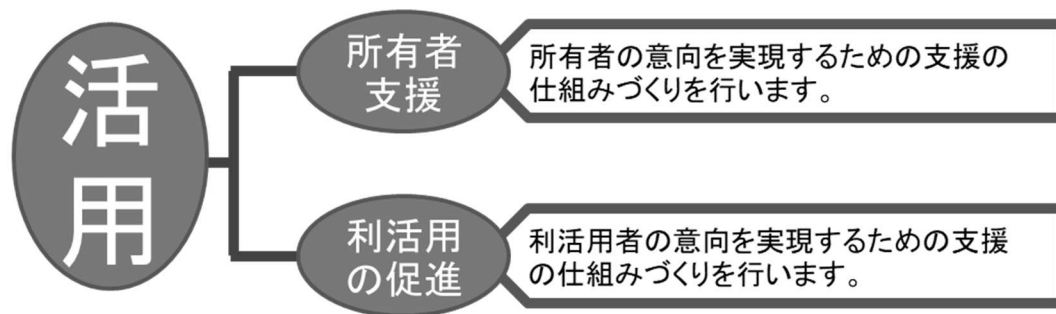
町シルバー人材センター
ふるさと納税について
財政課 ☎内線2109
空き家に関することについて
都市計画課 ☎内線2442

ふるさと納税返礼品活用者数

令和2年12月・・・ 3人

広報おおいそ 令和2年3月

3-2-3 空き家の利活用の促進



空き家が地域の負の資産とならないよう空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図り「魅力ある快適な暮らし空間の形成」を目指します。

空き家(除却した跡地を含む)の利活用を促進させるため、町のホームページにより空き家情報と借りたい人の情報を発信します。全国版空き家バンクも活用し、空き家の利活用促進と地域の活性化を図ります。

利活用の好事例を積極的に周知することで、所有者の意識改革を行い、潜在空き家等の活用を促します。⇒⇒**行動目標④**



- ① 空き家空き地の活用を希望する所有者及び利活用希望者が抱える阻害要因を解決するため、関係各課や二次相談窓口を始めとした専門家などにつなぐ仕組みを構築します。町のエリアマネジメントや空き家に関する大磯町の対策を理解し協力する事業者・専門家やNPO・共同事業体を紹介できる仕組みの構築も行います。
- ② 住居専用区域が大部分を占める本町では、店舗や集会所としての利用が困難な地域もあります。また、狭小な道路に面しているため、通常では再建築が困難な空き家については、隣地との一体的な活用を進めるなど、まち並みや住環境を維持しながら、地域の活性化につながる空き家の活用を支援します。
- ③ 地域のポケットパークや災害時の避難所・観光交流施設などの公的施設としての活用や、住宅確保要配慮者向けシェアハウスとしての活用も有効です。建築基準法などの関係法令を遵守し、地域で不足している施設としての利活用を促進します。
- ④ 利活用希望者の中には、都会を離れた里山環境での居住を望む声もあります。新たな生活様式では、リモートワークを基本とし、必要に応じて都心部へ通勤するといった大磯町の立地的利点が高まります。この利点を最大限に活かす取り組みを促進します。
- ⑤ 昭和56年5月以前に建築された木造住宅については、住宅耐震補強工事の勧奨を行います。
- ⑥ 空き家等を利活用し創業しようとする場合に活用できる「大磯町創業者支援利子補給金交付制度」について周知を行います。国などが進める「空き家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への活用」や「空家譲渡所得の3,000万円特別控除」あるいは「低未利用地の長期譲渡所得の100万円特別控除」などの関連施策や税制を周知します。
- ⑦ 空き家利活用者の支援として、国庫補助金などの支援策や町の将来的財政状況を見極めながら補助制度や貸付金制度などを検討します。

【参考】

地域の活用例



▲平成30年に閉店した和菓子屋

こんな利活用の方法もあります

「空き店舗を活用して」

明治の創業で地域に長く親しまれた和菓子屋が店じまいを決めたのは、平成30年1月頃。店を閉じた後は、アパート経営、土地を売って引っ越すなど、色々悩んだ末、「和菓子屋だっ

た部分を貸店舗にし、慣れ親しんだ自宅にそのまま住み続けることにした」と町の空き家総合相談室に相談があり、利活用について一緒に考えることになりました。町では、課題解決のための相談先の選定を行い、今回は県居住支援協議会に加入する町内事業者の方に相談しました。

元々が店舗兼住宅であったところを貸し出すとなると、水道や電気を分ける作業や、店舗で使っていたショーケースや長年の間に少しずつ増えた家財の処分、厨房機器をリサイクルに出すなど、店じまいと貸出しの準備にはたいへんな時間と労力が掛かったとのことでした。



▲歯科医院（店舗があった場所）



▲ワインバーに生まれ変わった車庫スペース

今回の利活用では、家族の意見が一致し、相談役になった町内事業者の方や地元の若い人たち、また、和菓子屋当時の取引先などの大勢の方々に助けられ、どうにか片付けができた感謝の言葉がありました。

駅近くの物件なので、早く借り手が見つかるかと思いましたが、町ホームページに掲載しても借主が見付かるまでは、意外に時間が掛かったのも事実です。店先に看板を出すなどの工夫もして、ようやく借主が見つかりました。

相談に乗っていただいた事業者の方や借主の方との出会い、そして、片づけを手伝っていただいた大勢の方とのつながりですと、大いに喜んでいました。現在は、元々店舗だったところに歯科医院、車庫があったところにワインバーができ、地域に憩いと安心を生んでいます。

「両親の家を貸家に」

ご両親が亡くなってから、定期的に樹木の管理などはしているもの、大磯から電車で2時間以上かかる距離であったため、頻繁に手入れに来るのは難しい状況でした。

将来は孫にあたる娘が大磯に住みたいと希望していたこともあり、当初から手放すことは考

えず、店舗などに改装し期間を区切った貸出しを検討されていました。

研究者であったお父様が残された大量の資料整理や、貸出しに向けて水回りや建具のリフォームを行うことについては、空き家に関する協定を締結する不動産事業者が相談に対応しました。

最終的に貸家にするとし、町ホームページ掲載直後に借主が見付かり、活用されています。

あなたも空き家の所有者になるかも…

自分の家が空き家になっても「すぐに売れるだろう、貸せるだろう」、「処分できるだろう」と思っている方も多いと思います。しかし、いざ空き家になると様々な問題が発生し、手続きなどが思うように進まず、結局空き家を放置することになってしまうことも多いようです。

空き家は所有者だけの問題ではなく、近隣の方に迷惑を掛けてしまうこととなります。

空き家になってから考えるのではなく、空き家になる前から早めに準備しておくことが、空き家の解消につながります。

お困り事やお悩みがあれば、ぜひ「空き家総合相談室」へご相談ください。

第4章 特定空家等の判断に関すること

空家特措法第2条第2項では、特定空家の定義を次のとおり定めています。

- 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のある状態
- 2.そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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

空き家特措法第9条第2項に基づく立入調査及び空家特措法第14条に基づく措置は、いずれも特定空家等の所有者にとっては不利益を伴う処分を含みます。

特定空家等の判断基準や、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から、最終的には代執行を行うに至る段階までの具体的な手続きの内容等を記載した国のガイドラインを基本に、本町の実情に応じた判断基準までを定めます。

4-1 特定空家等の判断基準

空き家に関する通報や相談を受けた場合には、行政が介入すべき状況であるか、法による措置以外に有効な手法が存在しないかを現地調査や所有者調査で客観的に確認し、適正な管理を促す通知や二次相談窓口などによる情報提供を実施した上でも改善等がみられない場合に、特定空家等調査班により空家の状況と周辺地域に悪影響が及ぶ可能性があるかを調査し、大磯町空家等対策協議会での協議を経て、町が認定を行うこととします。

特定空家として認定後の措置については、特定空家等対策庁内連絡会において対応を行い、大磯町空家等対策協議会へ報告を行うこととします。

4-1-1 行政の関与の要否の判断と他の法令等に基づく諸制度との関係

空き家は私有財産であり、所有者や管理者・法定相続人との接触を試み、相当程度の猶予を設けて対処します。ただし「行政として過失なく所有者等を確知できないとき」は、別とします。

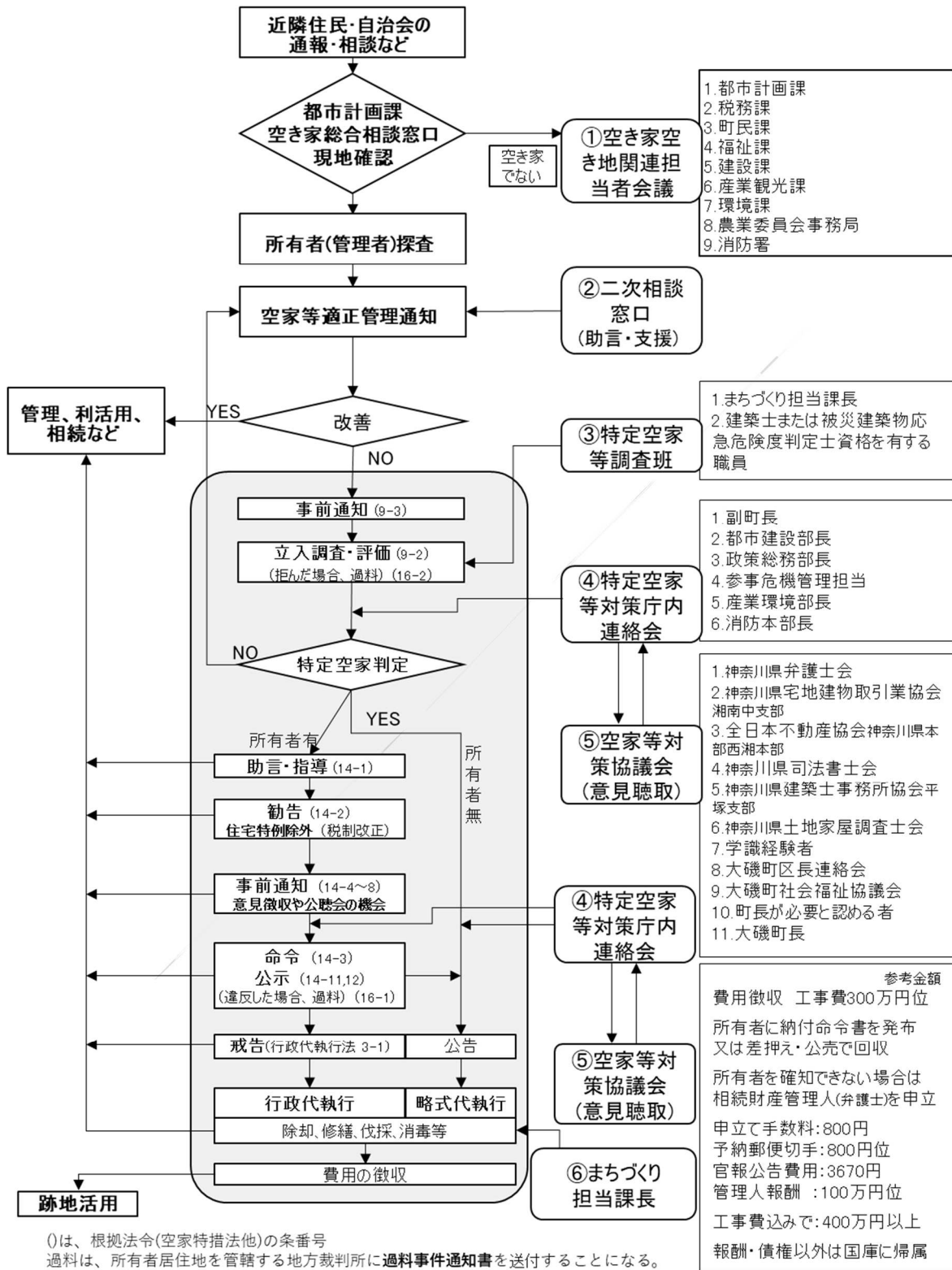
地域コミュニティや民間資本の手法、関連する法令に照らして対処・指導できないもの限り、行政として介入すべき必要性和妥当性を客観的に判断します。

4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織

特定空家等調査班	
班長	都市計画課まちづくり担当課長
副班長	建築士又は被災建築物応急危険度判定士資格等を有する職員

特定空家等対策庁内連絡会	
会長	副町長
副会長	都市建設部長
委員	政策総務部長
委員	参事危機管理担当
委員	産業環境部長
委員	消防本部消防長

4-1-3 特定空家等の判断フロー



4-1-4 大磯町特定空家判断基準

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」				総合評価		該 当 現 状	近 隣 予 見 影 響	
				①か②又は③に該当				
①建築物が倒壊等するおそれ	イ 建築物の著しい傾斜	下げ振り (1/20 超)	建築物に著しい傾斜が見られるか	・基礎に不同沈下がある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	ロ 構造耐力上主要部分の損傷等	目視	(イ) 基礎及び土台 ・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 ・土台に著しい腐食、損傷若しくは蟻害又は緊結金物に著しい腐食 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 ・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	亀裂、ひび割れ、変形又は破損、腐食又は蟻害等による断面欠損、基礎と土台のずれ	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 ・腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	目視	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否か	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			(ロ) 外壁	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	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁下地が露出している。 ・外装材に浮きが生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況 など	・看板の仕上材料が剥落している。 ・転倒している。 ・破損又は脱落している。 ・支持部分が腐食している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					(ニ) 屋外階段又はバルコニー	全部又は一部において腐食、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	・腐食、破損又は脱落している。 ・傾斜している。	<input type="checkbox"/>
			(ホ) 門又は塀	傾斜が見られるかなど	・ひび割れ、破損がある。 ・傾斜している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	③擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組み合わせ(合設計点)により、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。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度など	・表面に水がしみ出し、流出している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				・水抜き穴の詰まりが生じている。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				・ひび割れが発生している。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

「現状、近隣影響及び予見」の全てに該当が無くても、該当となる場合もある。

⑧ 「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」		総合評価	該当 現状	近隣 影響	予見
		①又は②に該当			
①建築物又は設備等の破損等	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②ごみ等の放置、不法投棄	・臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑨ 「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」		総合評価	該当 現状	近隣 影響	予見
		①又は②に該当			
①既存の景観に関するルールに著しく適合しない	・景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・地域で定められた景観保全に係るルール(地区まちづくり計画、石神台指針など)に著しく適合しない状態となっている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②周囲の景観と著しく不調和な状態である。	・屋根、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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・看板が原型を留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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
⑩ 「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」		総合評価	該当 現状	近隣 影響	予見
		①か②又は③に該当			
①立木等	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
②空家等に住みついた動物等	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③建築物等の不適切な管理等	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

「現状、近隣影響及び予見」の全てに該当が無くても、該当となる場合もある。

[参考様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

立入調査員証		〇〇第〇〇号
所 属	<div style="border: 1px solid black; width: 80px; height: 80px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; margin-bottom: 2px;">刻印</div> <div style="margin-left: 5px;">(写 真)</div> </div>	
職 名		
氏 名		
生年月日		
<p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p> <p>年 月 日 発行(年 月 日まで有効)</p> <p style="text-align: right;">〇〇市長 〇〇 〇〇 印</p>		

(裏面)

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)(抜粋)
第9条 (略)

2 市町村長は、第14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、当該職員又はその委任した者に、空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る。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

特定空家等に対する措置実施にあたっては、国ガイドラインや行政不服審査法及び関係法令を参考に、適切に実施することとする。

各通知等には、下記を記載する必要がある

- ① 措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等がある場合は、その動産の措置
- ② 代執行により発生した廃棄物や危険を生ずる恐れがある動産の処理
- ③ 相当の価値ある動産等や社会通念上処分をためらう動産への対応