大 磯 町 空 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~

平成29年12月 改訂(版)

大 磯 町

近年、全国的に少子・超高齢化が進み、急激な人口減少が問題となっています。人口減少による弊害のひとつに空家問題が浮上してきています。大磯町も例外ではありません。空家実態調査(水道休栓状態)により、約1.4万棟の町内全建物のうち、約1.7千件の水道が休栓の状況にあり、空家状態(空家率 約12.6%)となっていることが分かりました。

こうした中、平成27年5月26日に全面施行となった「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定により、所有者又は管理者に対する空家の適正な管理が求められることとなりました。大磯町では、空家予備軍を含め空家を有効に活用して、空家にしないことを優先し、兼居・定住促進に繋げること、小さなお店を巡る賑わいを創ること、空農家住宅と空農地を利用して耕作放棄地を減らすこと等をめざして、中山間地域を含め空家に関する総合的な指針をつくり実行していくことによって、活き活きとしたまちにしていきたいと考えています。

本町の人口を維持しつつ、活性化を維持していく源泉は、町外からの来訪者との交流であり、 兼居者・移住者の受入です。空家等の利活用の促進はそうした方々への場を提供するものであり、 大磯町の人口ビジョン、総合戦略の主要施策と位置付けております。

本指針が、大磯町の「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として、町内外の方々に活用されることを期待しています。

第1章	大磯町の空家等に関する経緯と課題・・・・・・・・・・・・・	1
1-1	空家等に関する全国的な流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
1-2	大磯町の空家等に関する経緯・・・・・・・・・・・・・	3
1-3	大磯町の空家等に関する課題・・・・・・・・・・・・・	4
第 2 章	大磯町空家等対策に関する指針の目的と枠組み・・・・・・・・	7
2-1	目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
2-2	位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
2-3		7
2-4		8
2-5	神奈川県との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
2-6		
第 3 章	大磯町空家等対策の具体的措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
3-1	総合窓口対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
3-2	空家等対策情報の継続的な調査の実施・・・・・・・・・・	12
3-3	空家等対策協定締結団体との連携・・・・・・・・・・・	12
3-4		
3-5		
3-6		
3-7		
3-8		
参考資料		
1	相談窓口相談内容・対応調査 ・・・・・・・・・・・・	23
2	現地実態調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	24
3	水道使用量情報(休栓情報)等の活用による所有者特定調査 ・	25
4		26
5	所有者アンケート調査 ・・・・・・・・・・・・・・・	26
6	大磯市の来場者・出店者アンケート調査 ・・・・・・・・・	28
7	用途別地価調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・・	31
8	地区別建物築年数調査 ・・・・・・・・・・・・・・	31
9	地域別高齢者・世帯調査 ・・・・・・・・・・・・・・	32
10	地域別転出入人口調査 ・・・・・・・・・・・・・・・	33
11	住宅・土地統計調査 (5年ごと)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	35
12		35
	用語説明 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	37

第1章 大磯町の空家等に関する経緯と課題

1-1 空家等に関する全国的な流れ

わたしたちが暮らす日本は、人口減少、少子超高齢化、独居あるいは夫婦のみの高齢者世帯の増加(等)の一方で、就学・就業地の偏りや新たな住宅供給が継続されること等により、構造的に空家が増えている状況にあります。

全国的な空家の増大とともに適切な管理が行われていない空家も増え、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、特定空家等に対する措置や、空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の、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下:空家特措法)」が平成 26 年 11 月 27 日に整備されました。

しかし、空家等の除去・減築、利活用が進まなければ、空家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家等については、地方創生戦略・地方再生策の一環として、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。

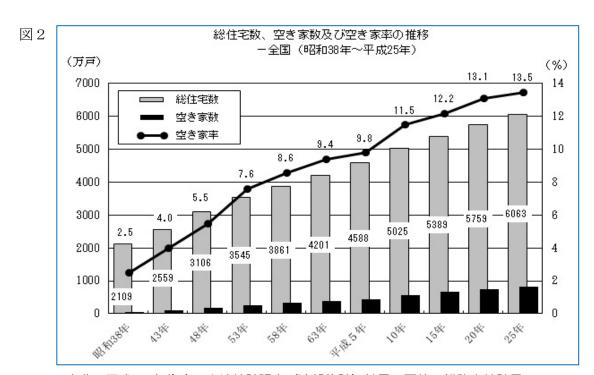
さらに今後の想定として、少子超高齢社会に伴う住宅・土地等の所有者が特定できない ケースが増えることも予測され、第三者による空家の利活用が困難になってしまうことか ら、空家になる前の事前対策が避けられない課題として浮上しています。

参考資料:「特定空家等」国土交通省 <u>http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html</u>

※特定空家とは現状のまま放置することが危険、衛生上有害、景観を損なっている、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と認められる空家



出典:平成27年度版高齡社会白書(概要版)、内閣府 HP http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2015/html/gaiyou/s121.html



出典:平成 25 年住宅・土地統計調査(速報集計)結果の要約、総務省統計局 http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm



出典: 住宅の除却・減築などが進まない場合、2033 年には空き家が 2,000 万戸超へと倍増、 (株野村総合研究所、2015 年 6 月 22 日ニュースリリース

http://www.nri.com/~/media/PDF/jp/news/2015/150622_1.pdf

詳:新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数の減少が見込まれるため、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%にいずれも上昇すると予測されている。

1-2 大磯町の空家等対策に関する経緯

本町では、こうした全国的な流れに対応するため、総合的な空家等の対策の策定に向けて、必要な調査等を先行的に実施してきました。

(1) 平成 25 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」において大磯町がモデル地区として選出され、神奈川県居住支援協議会による「空家実態調査」(H26.3)を実施しました。下町地区(北下町、南下町、北本町、南本町、茶屋町)の目視による実地踏査により、空家もしくは空家の可能性がある家屋の数を把握しました。

※「参考資料(2)現地実態調査」に結果概要を記載しています。

(2) 平成 26 年度

上記事業において、神奈川県司法書士会 空家問題対策委員会が登記簿確認および 現地聞き込み調査を実施し、モデル地区内の空家台帳(所有者等)を作成しました。 ※「参考資料(2)現地実態調査」に結果概要を記載しています。

(3) 平成 27 年度

〇平成 27 年3月 • 6 月

本町における空家等対策総合窓口を役場の都市計画課内に設置・開設しました。 ※「参考資料(1)相談窓口・相談内容・対応調査」に概要を記載しています。

〇平成 27 年 10 月

大磯市にて来場者アンケート(回答数 326 人)を実施し、来訪された方々から大磯町への居住ニーズを調査しました。

※「参考資料(6)大磯市の来場者・出店者アンケート調査」に結果概要を記載しています。

〇平成 27 年 10 月~平成 28 年 2 月

空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条に基づき、神奈川県企業庁水道局より、町内の水道使用(休栓)情報の提供を受け、その情報をもとに地区別空家数を推計の上把握しました。

※「参考資料(3)水道使用量情報(休栓情報)等の活用による所有者特定調査」に結果概要を記載しています。

〇平成 27 年 11 月~12 月

下町地区の空家台帳をもとに、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。

〇平成 27 年 12 月.~平成 28 年2月

大磯町商工会、大磯市実行委員会の協力を受け、出店者アンケートを実施し、大磯市に出店されている方々より大磯町内への出店ニーズを調査しました。

※「参考資料(6)大磯市の来場者・出店者アンケート調査」に結果概要を記載しています。

(4) 平成 28 年度

〇平成 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。

〇平成 29 年 3 月

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。

〇平成 29 年6月~8月

神奈川県企業庁水道部より提供のあった水道休栓件数 1,673 件(集合住宅 423 室を含む) のうち固定資産税家屋台帳と突合させ休栓データと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。

※「参考資料(5)所有者アンケート調査」に結果概要を記載しています。

1-3 大磯町の空家等に関する課題

本町における空家等の現状、並びに今後予想される状況等を勘案すると、空家を減らしていくためには、以下の事項が課題として考えられます。

(1)空家に関する基礎資料等の継続的な収集の必要性

- ① 空家・空地 (耕作放棄地、手入れが放棄されている山林(以下「手入れ放棄山林」という。)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、本指針は常に実態を踏まえ、継続的に見直す必要があります。
- ② 今後、顕在化する大きな課題として、高齢者が所有している土地・建物の所有者(管理者)が不明となるケースの増加が予想されます。そのため、所有者(管理者)を特定する手段の確立を急ぐ必要があります。
- ③ 本町の面積の約7割を占める農地、山林は、十分に利活用可能な土地空間です。 宅地と同様に、その利用・管理の状況を把握し、耕作放棄地や手入れ放棄山林等 を削減・利活用していく必要があります。
- ④ 町内の宅地、農地、山林に係る空家・空地に関する情報は、不動産として流通することなどを考慮すると常に変動しています。収集方法の検討も含め、体系的かつ継続的に収集・分析する必要があります。

(2)空家の発生抑制(空家になる前からの対策)

空家になった理由の大半が、「居住者の死亡」「老人ホーム等への入所」「新築した家への転居」です。空家の管理者は「所有者もしくはその家族」がほとんどですので、管理者に対して、空家にしないための情報提供や、関係手続き支援等を前広に行っていく必要があります。

(3)適切な管理が行われていない空家等(非管理空家・空地)の発生抑制

① 空家の中でも特に問題となるのが、適切な管理が行われていない空家等です。本町の場合、空家の総数の半数にあたるおよそ 900 件(平成 25 年住宅・土地統計調査-総務省統計局)が、この非管理空家であると推測されています。その理由の多くは、管理者が高齢であることや、遠隔地に居住している、あるいは経済的な理由により管理が実態として難しいことにあります。

したがって、管理者に代わり廉価で継続的に管理を請け負う組織の設立や活用が必要となります。

② 所有者の多くが売却や賃貸等を希望していることを鑑みると、空家の敷地や建物管理のほか、現状での流通が難しい物件も多く、リフォームやリノベーションなどが必要となる可能性があります。

行政は、それらに精通した宅地建物取引業者や建築士等の民間団体との連携が 望ましく、そうした仕組みづくりの支援をする必要性があります。

[参考] 管理されない空き家等が増える理由

- 1. 実家を相続したが高齢のため体力的に空き家管理ができない
- 2. 遠方に住んでおり頻繁に管理をするのが不可能
- 3. 建物は利用予定がないが、固定資産税が上がってしまうので壊せない
- 4. 相続人で揉めており、誰が家を相続するか決まっていない
- 5. 親の七回忌が終わるまでは売らないと決めている
- 6. 空き家管理サービスが高額(通常月額1万円程度)で利用しづらい

出典: NPO 法人空家・空地管理センターHP より抜粋 http://www.akiya-akichi.or.jp/troubles/

(4)利用者(借り手・買い手)側の壁を低くする

① 空家を利活用する上で、検査済証のない中古住宅の適法化手続き、既存不適格 建築物の耐震補強などを行う場合や、目的に合わせたリフォーム・リノベーション等のニーズがあることも予想されます。

こうした手続きをはじめとして、費用に関する支援策や廉価な工法等の情報の 周知は十分されておらず、所有者・利活用者に積極的に広報・周知することが必要です。

- [参考] 1.「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況 調査のためのガイドライン」について、国土交通省 HP http://www.mlit.go.jp/report/press/house05 hh 000488.html
- ② 空家を利活用(特に店舗等)する際に、1件の空家・空地では面積的に有効活用ができず事業採算が難しい、駐車スペースが確保しにくい等の問題があります。 また、空家を利活用するにはセルフビルド等に費用をかける場合も多く、すぐに開業へ踏み切る判断をするには難しさがあると思われます。

これらを解決するためには、周辺エリアとの連携・一体化が必要不可欠であることや、生活拠点を結ぶ線となる流れや面となる賑わいの創出、リサーチを兼ねた「出店チャレンジ」や「おためし居住」ができる環境づくりなどの行政支援が必要になります。

- ③ 農地、山林等については、農地法などの法制度上の規制が強く、柔軟な利活用をする上で大きな壁となることがあります。そのため、具体的な活用案ごとに法制度上の壁への対処方法を検討することが必要です。
- [参考] 大磯町の約7割を占める市街化調整区域の空地、耕作放棄地、手入れ放棄山林の利活用は、まちづくりにおいても大きな課題です。

- ・ 農家後継者等の縮小に伴う担い手の不足は耕作放棄地等の拡大を生み、やがて鳥獣 被害の拡大につながっていきます。
- 手入れされない山林等の存在は、大磯の自然と触れ合える遊歩道・散策路をはじめ とした観光資源の価値を落としめています。
- 耕作放棄地は、空農家住宅あるいは宿泊施設と一体的に組み合わせた形態であれば、 更に有効活用しやすくニーズもありますが、各種の規制がその実現の課題となってい ます。

(5)所有者(貸し手・売り手)側の壁を低くする

空家の利活用において、最終的に問題となるのが利用者側よりも所有者側の方の壁が意外に高いことが挙げられます。この壁には、法令等による制限とは別に、心配事や疑問など個別個人的な事情により、活用等に踏み込めない状況や問題があるようです。空家は、放置したままにすると負債になりかねません。しかし、利活用をすることで資産と成り得ます。もっと前向きに考えて多目的に利活用すれば、地域の資源や財産へと広げていくことも可能でしょう。

したがって、特に空家の利活用のニーズが存在する大磯町においては、所有者側の壁(心配事など)を払拭するための情報や手法等の存在を周知し、その活用の支援を行うことがきわめて重要であると考えます。

[参考] 空家を貸したくない理由とその対処の考え方

パターン1「貸したらとられるんちゃうか?」

⇒ 定期借家法を利用する。

パターン2 「ご先祖様に申し訳ない」

⇒ 「今の時代、ご先祖様が喜んでくれること」の再定義が必要。

パターン3 使わないもので家の中があふれているから貸せない

⇒ 今はその処理も含めて貸す(そのかわり家賃は安いとか、改築して もいいとかの条件もつける)ということもできる。

パターン4 「もったいないおばけ」にとりつかれてる

- ⇒ 使わないものは、結局使わない。もし喜んで使ってくれる人がいる なら、どうぞって循環させていきたい。
- 話しにくい、手をつけにくい問題だからこそ、元気なうちに話し合ってどうしてい くのか?が大事。
- 今は「田舎の古い家だからこそ住みたい」という人がいる。灯りが消えてしまった家に、もう一度灯りがともること。

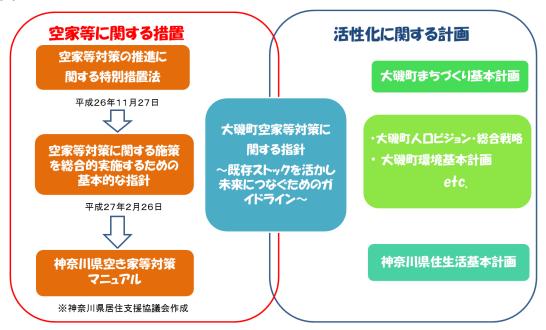
出典: 「空き家を貸したくない」4 つのパターン。 どうする? 「放置空き家」問題(ヒビノケイコ)、BLOGOS、2015 年 01 月 22 日 http://blogos.com/article/103982/

2-1 目的

本指針は、法の趣旨を尊重しつつ本町の実態に合わせ、空家等に対する適正な管理を促進します。これにより利活用が可能な空家等については、本町への移住・兼居、店舗開設、各種就業、地域コミュニティー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、良好な生活環境の維持及び地域の活性化に寄与することの促進を目的とします。

2-2 位置づけ

本指針は空家特措法第6条の規定を包含し、空家等の活用を促進するために定めるものです。



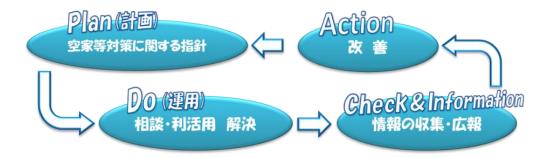
2-3 運用の基本方針

- (1) 本指針は、町内全域を対象とします。
- (2) 本指針における空家等は、市街化調整区域が7割を占めることを鑑みて、空家特措 法第2条第1項に規定する「空家等」に加え、空地、耕作放棄地、手入れ放棄山林を 含むものとします。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く ものとします。

[参考] 空家特措法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、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。

- (3) 予防措置として、空家等になる前の段階からの実態状況把握と関連情報の提供・支援を行います。実態状況把握は、できる限り既存の関連調査、職員・住民等からの情報提供等の活用を行い、不足する必要不可欠な情報に限り、新たに実態調査を実施します。
- (4) 空家等については、まず利活用が出来ないか検討することを前提とします。その具体的な措置等の実施に当たっては、以下の役割分担を基本とします。
 - ①一次相談窓口:町
 - ・空家等の利活用(空家等対策計画)を踏まえた計画の周知
 - ・関連情報の収集・確認・提供の窓口、実施のフォロー
 - 二次相談窓口の紹介
 - ②二次相談窓口:空家等対策協定締結団体
 - ・ 空家等の所有者と利用者のマッチング
 - ・ 法律相談、 改修・ 改築等の活用に関する相談
 - ③民間支援窓口:地域金融機関、地元商工会等
 - ・空家等の実際の利活用に向けた費用の支援
 - 相談者が自らのプラン・身の丈に合った費用で改修できるよう支援。
- (5) 大磯駅から大磯港・北浜海岸までの下町エリアは空家利活用のニーズが高く、人の流動の拠点である大磯駅(人の玄関口)と大磯港(車の玄関口)とを結ぶ徒歩圏内の一体的圏域(マチナカ)として、エリア全体の賑わいや活性化を図り、町全体へ誘導していくため、このエリアを空家・空店舗利活用の重点対策ゾーンとします。
- (6) 耕作放棄地、手入れ放棄山林については、他計画との連携を図り重点対策ゾーン等を定め、地域の特性に配慮した土地利用を促します。
- (7) 利活用が難しく、特定空家等に該当する空家等については、「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に必要な指針(ガイドライン) [平成 27 年 5 月 26 日決定] 等に準拠した手続き・措置を実施します。当該措置は、明らかな危険・ 迷惑等により、切迫している場合を優先します。
- (8) 本指針を運用しながら具体化する施策や措置のほか、国においても今後新たな取り組みや対応が図られる予定であることから、必要に応じ適時適切な見直しを継続的かつ柔軟に実施します。



2-4 運用により期待される効果

- (1) 適切な管理がされていない空家等の所有者の不明化拡大の阻止(特に、高齢者による所有が多い山林等)
- (2) 空家等の適切な管理による良好な治安・居住環境等の維持
- (3) 空家等の利活用者として、町外者の誘致による移住者、兼居者、就業者等の拡大 大磯市の出店者による町内の空家の活用
- (4) 空店舗等の利活用(点)を周遊・回遊できる"まち"づくり(面、線)へと展開することにより、"まちなか"の活気を再生
- (5) 耕作放棄地の利活用、山林の手入れが推進されることによる鳥獣被害等の削減
- (6) 新たな交流人口、周遊者、定住者・兼居者等の流入により、新たな大磯ブランドの 再創造及び活性化に寄与に繋がる(地場農林産品・加工品の拡大等)

2-5 神奈川県との関係

空家特措法が制定され、同法に基づき国が定める「基本的な指針」では、都道府県 の役割が次のように示されています。

- 市町村間の情報共有の支援
- 市町村への技術的な助言の提供、専門技術サポートを受けられる体制の整備
- 市町村の住民等からの相談に対応できる体制の整備

神奈川県では、平成 26 年3月に「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。

この神奈川県居住支援協議会には、空き家問題対策分科会を設置しており、大磯町も会員として登録しています。

専門的な相談内容によっては、神奈川県の広域窓口や分科会員の各協会、協力団体とも連携を図りながら対応していきます。

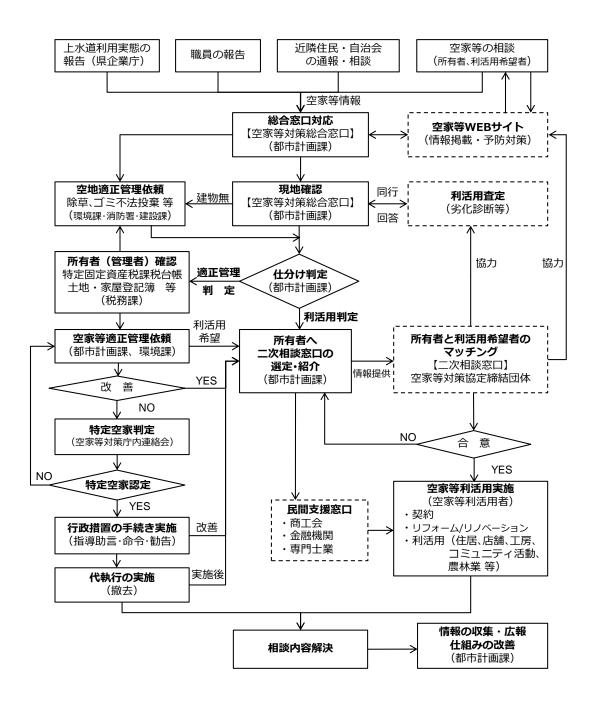
県土整備局 建築住宅部 住宅計画課

http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f532615/

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」 http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/

2-6 空屋等対策措置の基本スキーム

当面の空家等の対策措置を以下の基本スキームのとおり実施し、運用実態に応じて適宜見直します。



第3章 大磯町空家等対策の具体的措置

3-1 総合窓口対応

空家等に関する相談の内容は、空家等が周辺に及ぼす悪影響(建物の老朽化、倒壊の危険、草木の繁茂、敷地内のごみなど)による近隣住民からの相談、所有者等からの利活用や適正管理に関する相談など、専門的な知識が必要な具体的なものから、どこにどうやって相談したらよいか分からないといった心配事まで多岐にわたります。

それを受け庁内に設置している「空家等対策総合窓口」(都市計画課内)を、空家等の ことなら何でも相談に乗れる一次相談窓口として、窓口を一元化(ワンストップ化)しま した。

相談内容に応じて関係各課又は二次相談窓口へつなぎ、連携して解決に向け対応します。

「空家等対策総合窓口」は、各相談事案が最終決着をみるまで、庁内外の対応、動きを フォローし、本指針の改善等に反映します。

庁内における空家等相談の対応体制

- 1. 空家等対策総合窓口(一次相談窓口)・・・・・・都市計画課
- 2. 適正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・・・・・・都市計画課
 - 雑草の繁茂に関すること・・・・・・・・・環境課
 - 敷地内のごみに関すること・・・・・・・・環境課
 - 害虫や害獣に関すること・・・・・・・・・環境課
 - 道路への樹木の繁茂、工作物が影響を及ぼすこと・・建設課
 - 火災の予防に関すること・・・・・・・・・・消防署、消防総務課
 - 防犯に関すること・・・・・・・・・・・・・・・町民課
 - 耕作放棄地、手入れ放棄山林等に関すること・・・・農業委員会、産業観光課
- 3. 利活用に係る相談内容について
 - 耐震補強の補助金等の相談・・・・・・・・・都市計画課
 - 障がい者、高齢者向けサロンなどの活用・・・・・福祉課
 - 子育て施設、学童保育等での利活用・・・・・・子育て支援課
 - 耕作放棄地の利活用・・・・・・・・・・・農業委員会、産業観光課
 - 山林の利活用・・・・・・・・・・・・産業観光課

3-2 空家等対策情報の継続的な調査の実施

本町では、総合的な空家等の対策の策定に向けて以下の調査等を先行的に実施してきました。しかしながら空家等に関する情報は常に変動していますので、継続的に収集する必要があります。そのため、今後も引き続き必要に応じて空家等情報の収集に努めていきます。 ※詳細については別添参考資料。

- 水道栓使用量情報(休栓情報)等の活用による所有者特定調査(資料3)
- 所有者アンケート調査(資料5)
- 利用者(相談者)アンケート調査
- 住宅・土地統計調査(資料 11) ※5 年ごと

3-3 空家等対策協定締結団体との連携

本町では、空家等を利活用するために利用者と所有者のマッチング、不動産取引に関する知識を得るなどより専門的かつ具体的な相談に応えられる二次相談窓口として、次の中間支援機能を有する関係団体と連携を図ります。

二次相談窓口にあたる団体については、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、その他の法令等を遵守するよう秘密保持を確約する必要があります。また空家の所有者への啓発、利活用促進、適正管理の推進や除却後の活用を目的とした空家対策を図るためにも、不動産、法務、建築、NPO法人等の専門家団体との連携・協力に関する「空家等対策に関する協定」を締結します。

これにより、町内の空家情報の実態の把握や、専門家団体が持つノウハウを活かした利活用策の提案、相談会の実施等により、利活用者と所有者の意向に応じた情報提供を行なうことで、幅広い空家対策の実施が可能になります。

今後、相談のニーズに応じて、連携する団体を拡充していきます。

大磯町の空家等に関する二次相談窓口体制

二次相談窓口	相談内容
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県西湘支部	空家の売買や賃貸に関すること (契約、評価等含む) http://kanagawa.zennichi.or.jp/seishou/
公益社団法人神奈川県 宅地建物取引業協会湘南中支部	同上 http://www.syonan-naka.jp/
神奈川県司法書士会	相続登記、成年後見等に関することなど http://www.shiho.or.jp/
一般社団法人 colorful	WEB 等による空家の利活用の促進 https://www.facebook.com/colorful.iroiro/

3-4 空家等に関する支援策

(1)目的別支援策

目的別に様々な支援策を活用し、空家等の所有者・利用者の双方の壁を低くして空家等の利活用の促進を支援します。

■平成 29 年度現在の支援策

【一般支援】

リバースモーゲージ※	実施主体:神奈川県社会福祉協議会 (窓口:大磯町社協)
勤労者生活資金融資制度 耐震診断・改修の補助制度	実施主体:大磯町

補:リバースモーゲージとは

住宅を担保に毎月一定の融資を受けるローンで、返済はせず所有者が亡くなった時に住宅を返済資金にあてるもので、空家対策予防の観点から住宅を資金化する手法として非常に有効です。

【店舗、企業への支援】

創業者支援利子補給交付制度	 実施主体:大磯町
中小企業対策融資•資金利子補給	天旭土仲·八城山
新企業育成貸付 企業活力強化貸付	実施主体:日本政策金融公庫
マル経資金融資 (小企業等経営改善資金融資制度)	実施主体:日本政策金融公庫 窓 口 :大磯町 大磯町商工会

【農業就業者支援】

新規就農•農業参入支援	実施主体:日本政策金融公庫
1	

(2)定期借家制度の活用

定期借家制度は、契約期間満了により確定的に契約が終了する制度です。従来の普通借家制度では契約期間を定めていても正当な理由がなければ解約や借主からの契約更新を拒むことができませんでしたが、定期借家制度では契約期間が決まっているため、契約が更新されることなく賃貸借契約を終了することができます。

参考資料:定期借家制度概要 定期借家推進協議会 HP http://www.teishaku.jp

(3)マイホーム借上げ制度の活用

マイホーム借上げ制度は、「移住・住みかえ支援機構(JTI)」が住み替えを希望しているシニア世代のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転借し、家賃をJTIからオーナーに支払う制度です、賃借人がいない場合でも最低保障賃料を保証します。

また、3年間の定期借家契約をすることでマイホームに戻る必要が生じた場合には、契約終了時や退室発生時に中途帰還(解約)することもできます。



参考資料:一般社団法人 移住・住み替え支援機構 HP https://www.jt-i.jp/

(4) 居住用財産譲渡の3,000万円特別控除

マイホーム(居住用財産)を売却した際、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除ができる特例があります。

所有者が住んでいる家屋又は家屋とともにその敷地や借地権を売却する際、住まなくなった日から3年目を経過する年の12月31日までに手続きをすることで控除を受けられます。なお、申請の際は町が発行する空家の証明が必要となります。

参考資料:国税庁 HP https://www.nta.go.jp/taxanswer/joto/3302.htm

国交省 HP http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house tk2 000030.html

3-5 空家等予防対策

空家になってしまう要因として、所有者の死亡や所有者自身が高齢になり施設等への入 所が大半を占めています。[参照:参考資料(5) 所有者アンケート]

居住者並びに管理者がいなくなることで建築物の劣化、庭木、雑草の繁茂等の適正管理が行われない空家が多くなります。こうした状況を予防するため、独居高齢者等を対象として、所有者が存命中に住居を次の世代へ引き継いでいくための働きかけなどを検討していきます。また、啓発のチラシ等で空家対策について周知を行います。

【空家対策のチラシ】例







【予防の実施案】

- ●広報による情報発信:空家・管理者不在にしないための手法、手続き等
- ●司法書士等による講習会での周知・啓発 : 資産の価値アップ、管理方法等
- ●独居高齢者等への地域による働きかけ : 見守り、町外の親族等との連絡等
- ●WEBサイトでの空家に対する周知・啓発:空き家利用ニーズ、空き家利用のメリット等

【例1】 石神台地区での地域の取り組み







石神台のブランドを高めることを常に意識しながら自治会内の様々なイベントなどから、 住民同士が交流し情報を共有することを重視しており、自治会の加入率 99%を維持して います。空家のオーナーにも自治会員になってもらい異常があった場合などに連絡をする といった取組みを進めています。

【例2】 神奈川県司法書士会の取組み

- セミナーの開催
- 遺言、相続、空家対策特別措置法、成年後見利用促進法の解説等など

【例3】 湘南地域の地域情報ポータルサイト(平成29年度運用開始)

一般社団法人 corloful が運営。

いろいろポータルは、地域の中の助合いを活発にすることを目的につくったポータルサイトです。地域の中でお手伝いという形で解決して欲しい人と解決できる人とをマッチングします。空家対策に関しても物件情報や地域の情報などについて発信していく予定です。

3-6 適正に管理されていない空家等の措置

本町では、職員が直接現地調査を行い環境面・安全面から適正に管理されていないと判断した場合、第一段階として、不動産登記簿情報、さらには住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等を特定し、適正管理依頼通知を送付し、適正管理を促します。

適正管理依頼通知を送付後、改善が見られないと判断した場合においては、国土交通省発行「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に必要な指針(ガイドライン)をもとに、関係所管部署を構成員とする「特定空家等対策庁内連絡会」を開催し、協議した上で特定空家に該当するかを判断します。

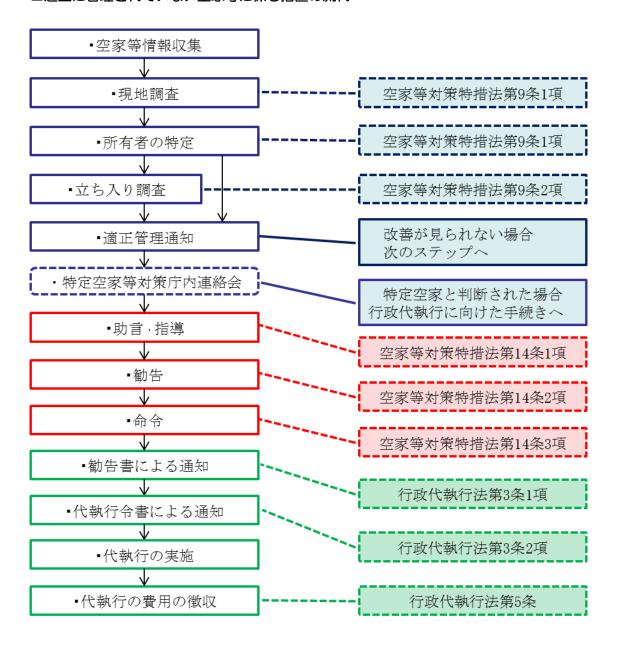
特定空家に認定された場合、空家特措法に沿った手続きを開始し、最終的には、代執行による行政処分を行います。

また、平成27年度の税制改正大綱より、「空家特措法に基づく必要な措置の勧告の対象 となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課 税標準の特例措置の対象から除外する」とありますので、固定資産税の減免規定の対象外となります。

なお、特定空家等に該当しないと判断された空家等であっても、その所有者等に対して 引き続き適切な維持管理を促し、法に基づく措置以外の対応も必要に応じて実施します。

参考資料:「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に必要な指針(ガイドライン)【概要】について 国土交通省 http://www.mlit.go.jp/common/001090532.pdf

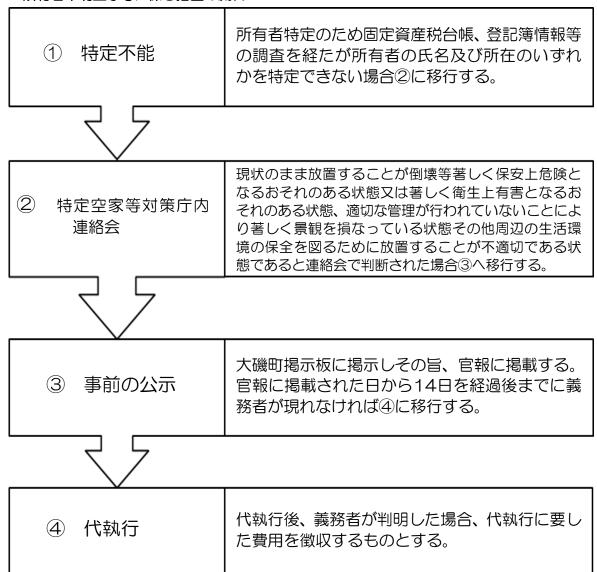
■適正に管理されていない空家等に係る措置の流れ



3-7 所有者不明空家等

不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などで所有者等の調査を した結果、所有者を特定できず自主的な改善が見込めないが、(町長により)特に是正の 必要があると認めるときは、空家等対策特別措置法第14 条第10項による略式代執行により り是正措置を行います。

■所有者不明空家等に係る措置の流れ



補1:非常の場合や危機切迫の場合においては命令内容の実施について緊急を要するため、代執 行の手続きを経ないで代執行が可能です。(行政代執行法3条3項)

補2:不在者財産管理人制度について

所有者が特定できない場合に、裁判所に申立て、裁判所により所有者の財産について利 害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等を行うことができます。

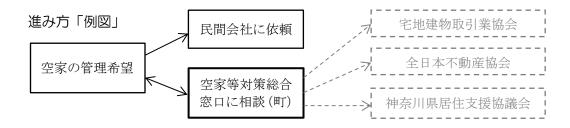
選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって空家の売却等を行うことができます

3-8 空家に関する管理、活用の例

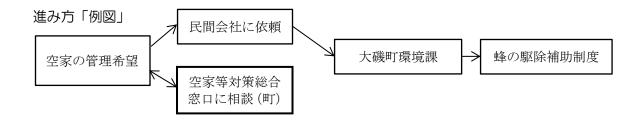
〇管理

空家特措法第3条では、空家等の所有者に対し適切に管理し周辺環境に悪影響を及ぼさないように努めることとあります。そのまま放置しますと草木の繁茂や建築物の劣化による倒壊等の恐れがあるため、所有している空家等の適正な管理をお願いしています。

- **Q1** 遠方に住んでいるため所有している空家の管理ができず、庭から草木が繁茂して隣地に迷惑をかけてしまっている。
- A 現在は空家の管理を請け負う民間会社が増えており年間を通して空家の換気や庭の除草などの管理をしてもらえるようです。一時的に草木の除草や剪定を行いたい場合は造園業者などに相談してみてはいかがでしょうか。 また、どこに相談して良いか分からない場合は空家等対策総合窓口にご連絡下さい。



- **Q2** 所有している空家の軒下にスズメ蜂が巣を作ってしまっている、またアライグマなどが住み着いているかもしれない。
- A 害獣害虫被害については個人で対応することは危険ですので、害獣害虫駆除事業者をWEB(インターネット)などで検索し相談することをお勧めします。また、どこに相談して良いか分からない場合は、空家等対策総合窓口にご連絡ください。スズメ蜂の巣の駆除については補助金の対象になりますので、大磯町環境課までお問い合わせください。

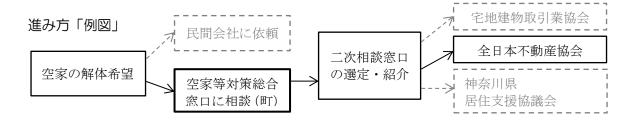


○解体

長年放置していたため老朽化が進み利活用することが難しい場合など建築物を解体 して利活用を図る方が有意義なこともあります。災害時に劣化した家屋が倒壊する又 は風害で隣地に被害を及ぼすことなども想定されますので早めの対策が必要です。

- **Q3** 大磯町に空家を所有しているが、老朽化により劣化が進んでしまった。 空家を解体し駐車場として活用したい。利用が見込めない場合は売却も考えている。
- A 空家近辺の不動産会社に相談することをお勧めします。様々な活用方法がありますので地域性にあった活用を図ることが望ましいでしょう。 また、賃貸契約、売買をご検討されている場合は、空家等対策総合窓口の二次相談

窓口である「宅地建物取引業協会」、「全日本不動産協会」に依頼することもできます。



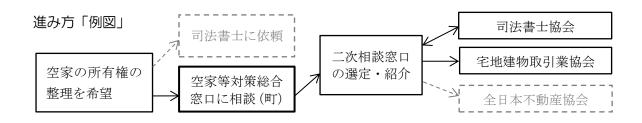
○権利の整理

所有者の死亡等で相続登記をしないままにしておくと、空家の活用や解体などを行う際、相続を受ける権利がある方全員の承諾が必要となり、疎遠になってしまった方と連絡がつかないなどの理由により、その行為自体が滞ってしまうことがあります。

時間が経つにつれ権利を整理することが難しくなりますので、早めに対応しておく必要があります。

- **Q4** 現在自分が管理している空家の売却を考えているのだが、所有権は亡くなった 父の名義になっている。権利関係の整理はどうしたら良いか。
- A 個人で整理する場合、遺産相続など複雑な手続きも考えられますので、司法書士等に相談されることをお勧めします。また、どこに相談して良いかわからない場合は、空家等対策総合窓口までご連絡ください。

また、併せて賃貸契約、売買をご検討されている場合には、二次相談窓口である「宅地建物取引業協会」、「全日本不動産協会」に依頼することも可能です。



○空家を借りる、買う

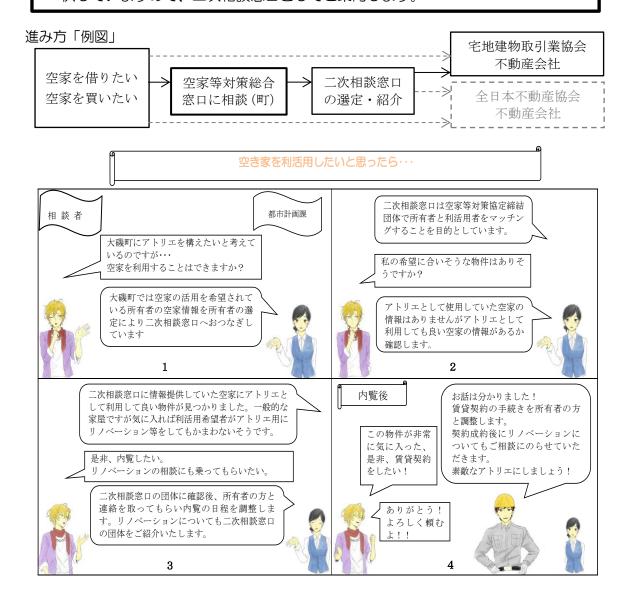
本町では、空家を「貸したい、売りたい」、「借りたい、買いたい」という意向を持つ 所有者や利用者からの相談を受けて、条件面などを含む情報を、ご了解を得た上で二次 相談窓口と共有します。

所有者と利用者とのニーズのマッチングにより、町内の住宅を(使い・住み)継なぐ 事例をひとつでも多く実現することを目的としています。

なお、一次相談窓口では、全ての相談内容を台帳で情報を蓄積し、相談者の意向に添った適切な情報管理を行うとともに、成功事例など「見せる化」の協力が得られるものについては周知・紹介することによって、大磯生活の魅力を併せて発信します。

Q5 大磯町の風土が好きで居住を考えているが趣のある空家物件の情報はあるか。

A ご希望に沿う物件の情報があれば提供させていただきます。 個人間での契約も可能ですが、所有者の意向に沿って不動産業を通して契約を望まれている場合は、「宅地建物取引業協会」、「全日本不動産協会」等に情報を提供していますので、二次相談窓口としてご案内します。



■古い民家をセレクトショップ等として利活用【「つきやま Arts & Crafts】

「つきやま」は、古い民家を、大磯市(おおいそいち)に参加している作家のセレクトショップとして再利用。今では、そのほかにギャラリー兼茶室の機能を持つ離れや、コミュニティビジネスの出先、作家の工房、印刷、デザイン事務所等、多くの機能を持った「モノつくり」にたけた場の集積空間。





出典: http://oiso-tsukiyama.jimdo.com/

■歴史的建築物をレストランやイベント空間として利活用【大磯迎賓館】

1912年(大正元年)貿易商の別荘として建築された洋館。ツーバイフォー工法としては国内で最も古い時代の建築物であり、国登録有形文化財に指定。大磯町が所有する建物を、民間企業へ賃貸し、本格イタリアンとピッツァを楽しめるレストランやウエディング等のパーティ・イベント空間として多目的に利活用。



出典: http://www.oisogeihinkan.com/

参考資料

(1)	相談窓口相談内容・対応調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	23
(2)	現地実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	23
(3)	水道使用量情報(休栓情報)等の活用による所有者特定調査・・・	25
(4)	耕作放棄地調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	26
(5)	所有者アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	26
(6)	大磯市の来場者・出店者アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	28
(7)	用途別地価調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	31
(8)	地区別建物築年数調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	31
(9)	地域別高齢者・世帯調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	32
(1O)	地域別転出入人口調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	33
(11)	住宅・土地統計調査(5年ごと) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	35
(12)	防災情報マップ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	35
(13)	観光情報 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	37
	用語説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	38

(1)相談窓口相談内容•対応調査

平成27年3月より町役場都市計画課内に空き家等相談窓口を開設した。神奈川県(居住支援協議会)が設置している広域相談窓口の地域版として、主に空家所有者等からの空家等に関する総合的な相談業務(一次相談)を行っている。相談内容に応じ、関係各課との連絡・調整を行うほか、より専門的な相談(二次相談)については広域相談窓口や各協定締結団体との連携も図っている。

相談窓口開設以来(平成27年6月~平成29月3月現在) 127件の相談があり、その内訳は空家に関する苦情(家屋や付随する工作物の劣化による被害空き地の雑草の除去等)が94件空家の利活用目的(借りたい貸したい、売却、情報提供依頼)が33件であった。

相談窓口には様々な相談や情報が寄せられることから相談業務に留まらず、空家のシーズ・ニーズ等の集約情報収集及び提供及び具体的な対応処理に係る外部機関団体等との業務提携など、空家に関する総合的なプラットフォームへの拡充が望まれている。



相談窓口への相談内容

相談種別	件数	除草 剪定	維持 管理 修繕	除却	害虫 獣害 被害	借りたい	貸したい 売りたい	その他 (適正管理)	その他(利活用)
適正管理	94 件	52 件	29件	4件	2件			7件	
利活用	33件	-				22件	10件		1 件
計	127件	52 件	29件	4件	2件	22件	10件	7件	1 件

(2) 現地実熊調査

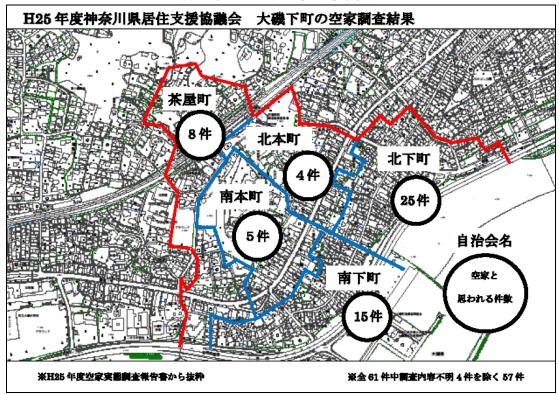
神奈川県居住支援協議会が平成 25 年度に実施し取りまとめた「空家実態調査報告書」 (平成 26 年 3 月実施)によると、大磯町の下町地区(北本町・北下町・南本町・南下町・ 茶屋町)の集合住宅を除く 876 戸中、57 戸(調査不可物件 4 件を除く)が空家あるい は空家の可能性がある(空家率 6.5%)として抽出されている。

補:調査手法:現地での目視による「空家の疑い有り」とした建物(集合住宅を除く)を、 神奈川県統一の空家調査票により点数評価(門扉の施錠、雨戸の締め切り、表札が無等 各1点)を行い、合計2点以上で「空家の可能性が有り」とする。

抽出された空家は、敷地及び建物規模が極小~小規模の木造専用住宅(平屋の割合2割)がほとんどである。外観の劣化等がみられる物件も半数を占めている。

この抽出された空家について、平成 26 年度に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き込みを行い、空家台帳(大磯下町地区)を作成した。

大磯下町の地区別空家の分布状況図



資料:神奈川県居住支援協議会「空家実態調査報告書」(平成26年3月)において抽出された空家61件の内、調査不可4件を除いた57件の住所をもとに地区別分布を作成

神奈川県司法書士会が作成した大磯下町地区(モデル地区)の空家台帳



補:台帳のその他の記載内容

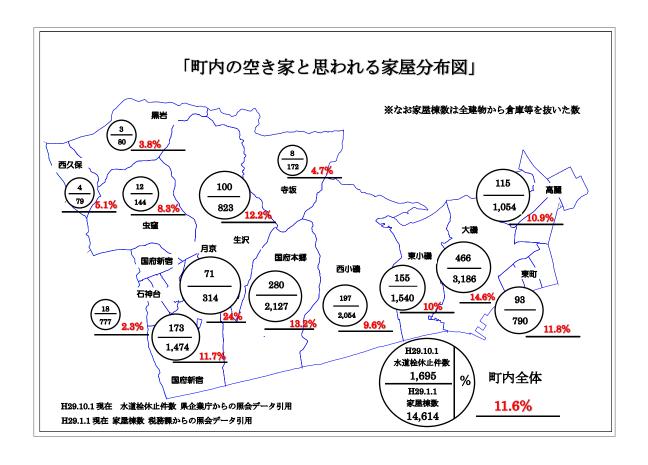
(案内図、公図、登記簿(全部事項)、司法 書士コメント、現地写真)

(3) 水道使用量情報(休栓情報)等の活用による所有者特定調査

空家特措法第10条により、空家等の所有者等に関する情報の利用等が可能となったことから、町内全域の空家の現状を把握するために、平成27年10月、神奈川県企業庁上水道料金管理システムによる水道使用量情報の提供を受け、大磯町内全体の空家総数及び分布把握の基礎資料とした。※平成29年10月更新

この水道休栓情報(空家と推定される休水栓の位置)を地区別に振り分け、家屋台帳に登録のある家屋数のうち倉庫等を除いた物件数(平成29年1月1日時点)を母数とし、空家の地区別分布図を作成した。(下記「町内の空家と思われる家屋分布図」参照)

この資料に基づくと、町内全体の空家率は 11.6%で、地区別に見ると、大磯(14.6%) 国府本郷(13.2%)などの人口密集地の空家率が高くなっている。また水道休栓情報では 集合住宅も対象となっているため月京(24%)のように集合住宅が多く人口が少ない地域 では空家率が高くなる傾向にある。



(4) 耕作放棄地調査

本町の耕作放棄地は 123 件、13.5ha (平成 28 年4月 1 日現在)となっている。空家との関係、さらには、山林の所有者、手入れ状況の把握も今後の課題として残っている。

平成27年度 地区別耕作放棄地

平成28年4月1日現在

地区名	当初通知面積(m))	筆	件	通知後解消 面積(㎡)	年4月1日現在 計面積(㎡)
高麗・東町・大磯	0	0	0	0	0
東小磯	6,131	16	6	0	6,131
西小磯	35,770	66	34	5,069	30,701
国府本郷	26,668	44	33	0	26,668
国府新宿	3,878	7	4	0	3,878
月京	0	0	0	0	0
生沢	22,306	31	17	0	22,306
寺坂	26,926	39	20	0	26,926
虫窪	2,046	2	1	0	2,046
黒岩	11,315	15	8	5,168	6,147
西久保	0	0	0	0	0
合 計	135,040	220	123	10,237	124,803

出典:農業委員会

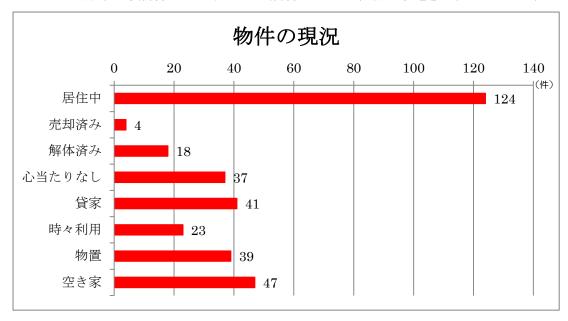
(5) 所有者アンケート調査

アンケート対象者は、平成 28 年 10 月に神奈川県企業庁水道部より提供のあった水道 休栓件数 1,673 件 (集合住宅約 423 室を含む) のうち固定資産税家屋台帳と突合させ休 栓データと一致した 847 件(人)とするが、未到達が 30 件あったことから 817 人を有効 対象者する。送付後、返送及び電話で回答のあった 358 人を回答有効数としてアンケートを集計した。(回答率は 44%)

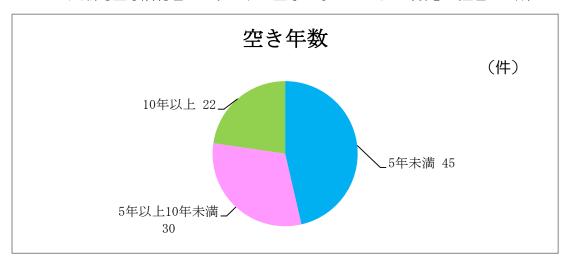
以下にその主たる結果を記すが、総括すると、空家を管理、あるいは売却・利用したいが、その具体的な方法等に悩んでいることが伺える。

大磯町空家所有者アンケート「主な空家の管理者」(回答 108 件)

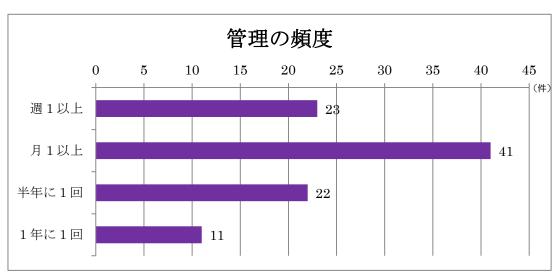
大磯町空家所有者アンケート「所有している物件の状態」(回答333件)



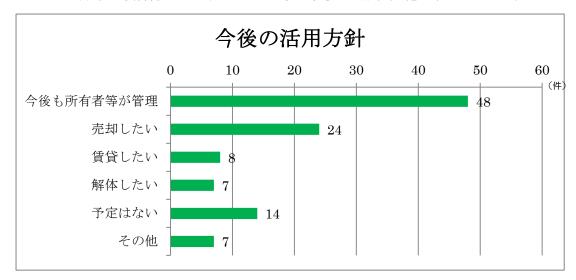
大磯町空家所有者アンケート「空家になってからの年数」(回答97件)



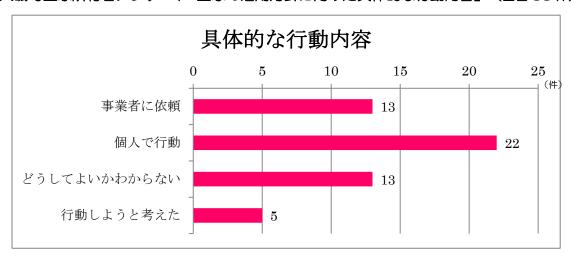
大磯町空家所有者アンケート「空家の管理の頻度」(回答97件)



大磯町空家所有者アンケート「空家の今後の活用方針」(回答 108 件)



大磯町空家所有者アンケート「空家の活用方針に向けた具体的な行動内容」(回答53件)



(6) 大磯市の来場者・出店者アンケート調査

大磯町の空家に対するニーズ等を把握するため、大磯市への来場者、出店者アンケートを実施した。

大磯市・来場者アンケートの実施要領

実施日:平成27年10月18日

実施主体:大磯町

実施方法:大磯市会場内で来場者に手渡し、その場で記入していただき回収

回 収 数:326票

大磯市・出店者アンケートの実施要領

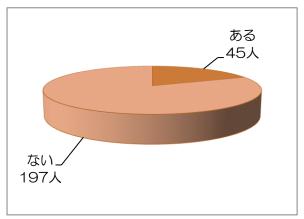
実施日:平成27年12月24日~平成28年1月4日 実施主体:大磯町商工会·大磯市実行委員会協力:大磯町

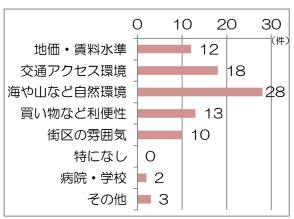
実施方法:大磯市サイトに出店者向けの WEB アンケートを掲載し記入送信

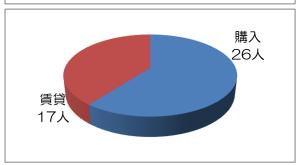
回収数:152票

大磯町への移住検討の有無(回答 242 件)

居住する際に重要視するもの(回答86件)



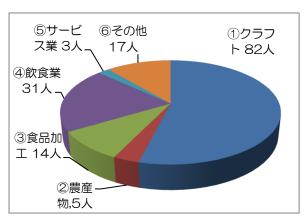


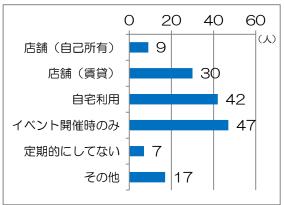


資料:大磯市来場者アンケートより抜粋

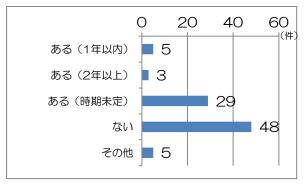
出店者の業種(回答152人)

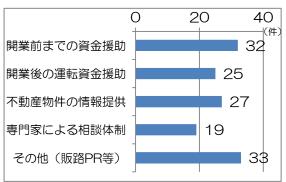
出店者の現在の活動形態(回答 152人)



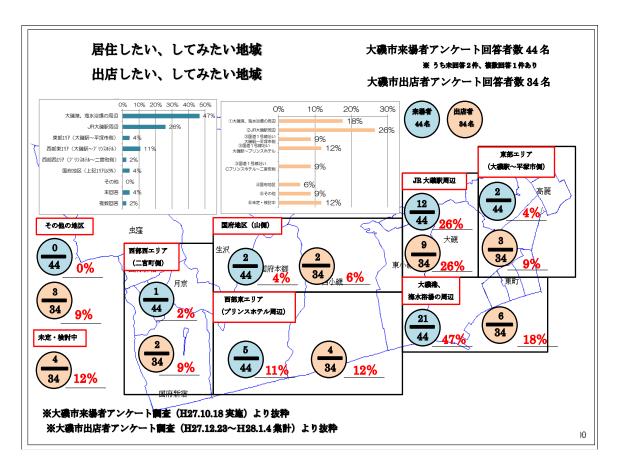


出店者の大磯への拠点変更の意向(回答90件) 出店者の行政への要望(回答136件)





資料:大磯市出店者アンケートより抜粋



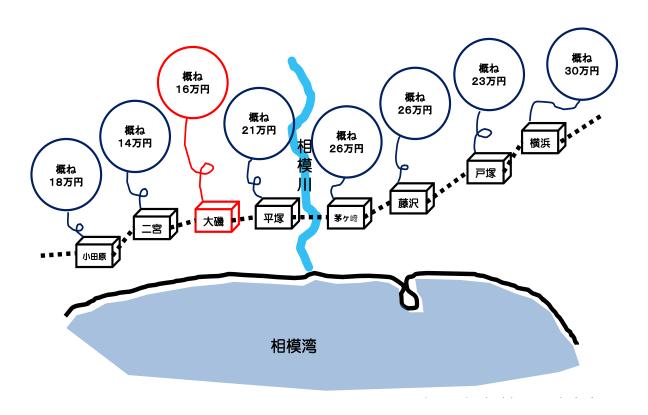
来場者が居住したい地域は大磯港、海水浴場付近で 47%、大磯駅周辺で 26%大磯地区で高い。その理由は、「海や山など自然環境」(33%)、「交通アクセス環境」、「買い物など利便性」(15%)の順となっている。

出店者が出店してみたい地域は、大磯駅周辺が 26%、大磯港や海水浴場周辺が 18%で来場者と同じような傾向が見られる。その理由は、海や山などの環境的要因 (25%) が一番多く、次いで大磯市への定期的な出店で集客を得ており、常設出店でより売り上げを増やしたいから (21%)、のんびりしている、静かだから (17%)の順になっている。

(7) 用途別地価調査

大磯町への転入、出店を考えていても最終的に地価等の高さがネックとなるとの実態があるが、これは1区画あたりの土地面積が近隣市等より比較的大きいため土地価格が高くなる傾向にある。しかしながら東京への鉄道での通勤時間が1時間ほどであること、良好な地域環境等を考えると、東京圏全体でみれば相応の立地競争力を有している。

東海道線沿線の駅周辺(おおむね1Kmの範囲)の地価比較

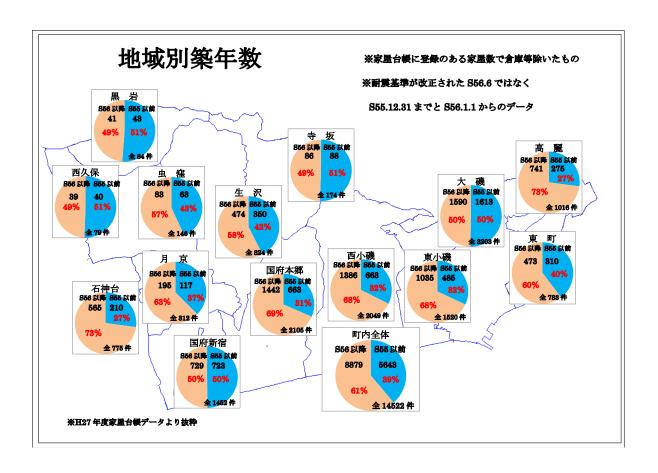


資料:平成29年度地価公示の㎡あたりの宅地単価より作成

(8) 地区別建物築年数調査

建物は築後の利用状況、修繕等の違いにより物理的機能的耐用年数が異なるが、築年数が長いものほど、空家になった時の痛みがひどくなる。また、昭和56年6月に建物の耐震基準が改定されたため、それ以前に建てられた建物は耐震基準に関して既存不適格の可能性が高く、利活用をする上で、耐震補強の必要性が高い。

従って、建物の建築年月、築年数を知ることは空家の発生、管理、利活用を考える上で 重要な基礎資料である。

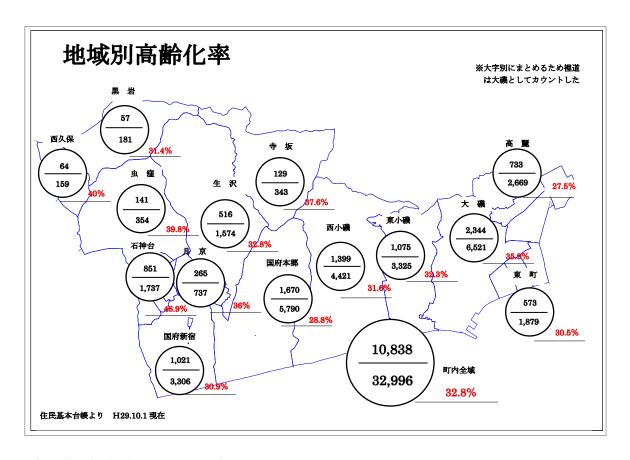


(9) 地域別高齢者・世帯調査

空家所有者アンケートを行った結果、空家になる理由の過半数を占めたのが居住者の死亡または高齢者施設等への入所であった。すなわち、地区別の高齢化率、高齢化世帯等を把握し、空家になる可能性が高い地域・家屋を把握し、空家になってしまう前に必要な対策を講じることが有効であることを示唆している。

国(総人口)の高齢化率27.3%(平成28年10月1日総務省統計局発表)、神奈川県の高齢化率24.5%(平成29年1月1日現在神奈川県人口統計調査)と比較し、大磯町の高齢化率は高い数値(31.3%)となっている。さらに、町内では石神台地区が際立って高い高齢化率(48.9%)を示している。※平成29年10月更新

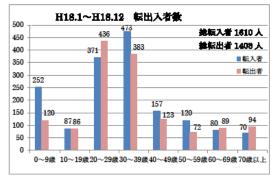
石神台地区は、「町内の空家と思われる分布図」(現状)では2.3%と町内で最も空家が少ない地域であるが、今後、住民の高齢化による影響で空家が増えていくことが予想される。加えて、石神台地区は、昭和40年代後期から宅地造成され50年代初頭に建築された住宅が多く、これらが空家となった場合には、新耐震基準を満たしておらず利活用を行うにあっては、耐震補強やリフォームを要する物件が多くなると思われる。

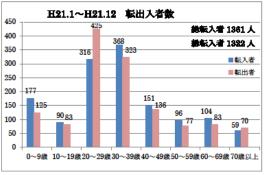


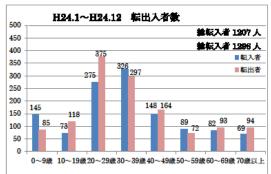
(10) 地域別転出入人口調査

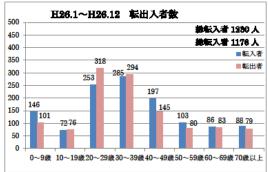
本町の年齢階層別転出入人口の推移をみると、従来は20~29歳層の転出が多い一方で、0~9歳層と30~39歳層の転入が多かったが、直近(平成26年)では20~39歳層が転出超過になり、40歳以上のすべての層が転入超過に転じている。こうした流れを反映して、総務省が平成28年1月に発表した直近の住民基本台帳に基づく平成27年の人口移動によると、大磯町は転入者数が転出者数を上回り社会増に転じている。

このことから、大学や就業場所がない本町では、大学入学先や就業先を求めて、若年層が転出していくが、40歳代層を中心に子育てをする場所として大磯町を選んだ、あるいは戻ってきているのでないかと推察される。こうした年代別転出入人口の動態は空家の発生、利活用を考える上で重要な基礎資料である。

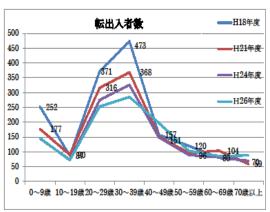


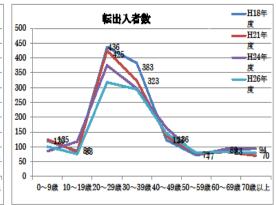




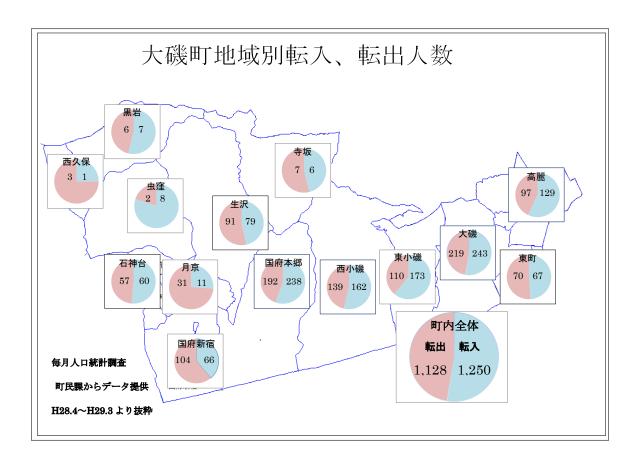


孝迪基川真在熱別人口等針路本男法数





※神奈川県年齢別人口統計端査表抜粋



(11) 住宅・土地統計調査(5年ごと)

全国の空家数の把握にも使用されている「住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年 10 月 1 日現在、大磯町全体の住宅総数 14,110 件、この内、空家総数は 1,840 件(空家率 13.0%) となっている。

この空家の内、二次的住居や賃貸など利用目的が定まった家屋を除く「その他」(非管理空家)の900件が大磯町の実質的な空家総数(実質空家率6.4%)と推定される。この空き家率は既述した下町地区における空家及び空家の可能性のある割合の6.5%ともほぼ一致する。問題はこの実質空家である非管理空家が経年的に増えていることである。

住宅・土地統計調査による大磯町全体の空家状態

住宅土地統計調査	総数	居住有総数	同居世帯	一時現在者	空家総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他	建 築 中	居住無総数
H15 年	13,120	11,630	210	30	1,430	370	490	60	520	30	1,490
H20 年	12,950	11,320	110	50	1,570	210	590	60	710	10	1,630
H25 年	14,110	12,040	90	80	1,840	330	530	80	900	160	2,070

補1:平成25年住宅・土地統計調査は、平成25年10月1日現在によって実施。

補2:「住宅・土地統計調査」(5年ごと)は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。(総務省統計局ホームページより)

(12) 防災情報

空家物件の契約を検討する際、当該地域のリスク情報を把握して適切な対策を考慮することが大切である。

①津波ハザードマップ(平成25年3月発行)

神奈川県が平成 24 年3月に公表した「新たな津波浸水予測図」による最大クラスの津波の予測結果を元に大磯町が編集したもの。発生頻度は極めて低いものの発生すれば甚大な被害をもたらす全 12 の地震による津波について、最大の浸水区域の広がりと、最大の浸水深を地図に表示している。



②津波浸水想定図(平成27年5月発行)

神奈川県から新たな津波浸水想定が発表されたことから、町では地域、住民の皆さんがそれぞれ津波災害に備える上で、最大クラスの津波による浸水想定を知り、避難行動につなげるために、県から発表された津波浸水想定図を基に津波避難施設を書き加え編集して、東部地区版と西部地区版を作成したもの。

津波浸水想定図 大磯町西部



津波浸水想定図 大磯町東部



③土砂災害ハザードマップ(平成28年3月発行)

土砂災害防止法に基づき、神奈川県によって指定・公表された土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域及び河川の氾濫による浸水想定区域や避難場所などの避難情報を示したもの。



④大磯町洪水ハザードマップ(平成 22 年3月発行)

町内に流れる葛川・不動川及び花水川(金目川)のはん濫により浸水が予想される区域や浸水の程度、避難所などを示し、万が一に備えて、町民の皆さんの安全な避難に役立つよう作成したもの。



詳細につきましては、下記リンク先の大磯町ホームページをご覧ください。 http://www.town.oiso.kanagawa.jp/kurashi/bosai/info_map/index.html

(13) 観光情報

「isotabi.com-イソタビドットコム」

①大磯暮らし

大磯の暮らしの魅力を伝えるフリーペーパー 海も山もある大磯の魅力をとことん満喫し、人の地域のつながりを大切に暮らす方々を紹介しています。



http://www.town.oiso.kanagawa.jp/isotabi/

用語説明

■ あ行

〇空家等

一般的に人の用に供する建物を指し、物置とは異なるもので、建物のほか その敷地全体も含む。

〇空家管理等基盤強化推進事業

全国の地域において増加している空き家が適正に管理され、又は状況によっては活用(売買、賃貸)され若しくは解体される全国的な仕組みの構築を図る観点から、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正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。

(国土交通省HPよりhttp://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000040.html)

Oアトリエ

一般に、画家、彫刻家、工芸家、建築家などの芸術家が仕事を行うための 専用の作業場。

OWEB

インターネット上で標準的に用いられている、文書の公開・閲覧システムで、また WEB サイトとは、複数の相互に関連する一連のページの集合体。

○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。大磯町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。

〇大磯町個人情報保護条例

制定は、平成 12 年3月 28 日 (大磯町条例第 11 号)。 町の機関が保有する個人情報の適正な取扱いに関し、必要事項を定めたもの。

〇大磯ブランド

大磯町の特産品。みかん(湘南の輝き)、大玉柿、銘酒などが現在認定されている。

■ か 行

〇行政代執行

国や地方自治体など行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関が強制的に撤去や排除などを行うこと。

〇耕作放棄地

農作物が1年以上作付けされず、今後数年の間に作付する意思がない農地。

〇既存不適格建物

竣工時には適法に建てられた建築物が、法改正や都市計画変更等によって、 現行法に対して適合しない不適合な部分が生じた建築物。

■さ行

Oシェアオフィス

複数の会社や利用者で共同利用するオフィスの形態のこと。

〇市街化調整区域

都市計画法(第7条以下)に基づき指定される、都市計画区域における区域区分のひとつ。

○住宅・土地統計調査

総務省統計局が住宅及び居住状況の実態の把握を目的としている調査で昭和23年より5年ごとに実施している。平成10年より調査内容に土地に関する項目が加わり、調査の名称が住宅統計調査から現在の住宅・土地統計調査に変更された。直近では平成25年に実施された。

〇除却

本指針においては、建築物の取り壊しを意味する。

Oスキーム

計画を伴う枠組みのことで、やり方、仕組みのことを指す。

〇成年後見制度

精神上の障害 (知的障害、精神障害、認知症など)により判断能力が十分でない方が不利益を被らないように家庭裁判所に申立てをして、その方を援助してくれる人を付けてもらう制度。

〇税制改革大綱

翌年度以降の増税や減税、新しい税の仕組みなど、税制の具体的内容を網羅したもの。与党の税制調査会が取りまとめ、通常毎年12月半ばに発表される。

〇セレクトショップ

小売店の形態の一種で、特定のブランドだけでなく、 独自のコンセプトで選んだ商品を陳列・販売している店舗のこと。

Oセルフビルド

自分の家を自分で建てること。

〇専門士業

一般的には、その分野の高度な専門知識を有する国家資格者を指す。 ex. 弁護士、司法書士、税理士、土地家屋調査士など

■ た 行

〇ツーバイフォー工法

日本での正式名称は、(木造) 枠組壁工法といい、使用される基本材の断面が2インチ×4インチであることからツーバイーフォーと呼ばれている。

〇手入れ放棄山林

以前は間伐など人の手が入ってある程度管理されていた山林が、管理をされていた所有者自身が高齢、あるいは死亡等により次の世代に相続されても、 手を入れることなく、管理等がされなくなった山林。

〇特定空家

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。)が、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などにより、当該物件のある地方自治体の首長が指定したもの。

○独居高齢者

独居老人のこと。狭義には定年退職などの形で所定の仕事には付いていない、あるいは地域社会との接点を持たない・何らかのコミュニティに属さない人を指す。

■ は行

Oプラットフォーム

本指針においては、環境の整備、基盤づくりを意味する。

〇ポータルサイト

インターネットの玄関口(入口)となるWEBサイトのこと。

■ ま行

〇マッチング

本指針においては、貸し手と借り手を引き合わせることを意味する。

■ら行

〇リノベーション

既存の住宅、建築物に大規模な改修工事を行うことにより、建築当初の用途や機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えること。

Oリフォーム

既存の住宅、建築物の増改築や模様替え、修繕などを行うことにより、建築当初の性能に戻すこと。

発 行

大磯町 都市建設部都市計画課 〒255-8555 神奈川県中郡大磯町東小磯 183 番地 Tel: 0463-61-4100 (代表)

お問合せ及び情報提供先:空家等対策総合窓口(都市計画課内)

E-mail: akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp