

第1章 現状と課題

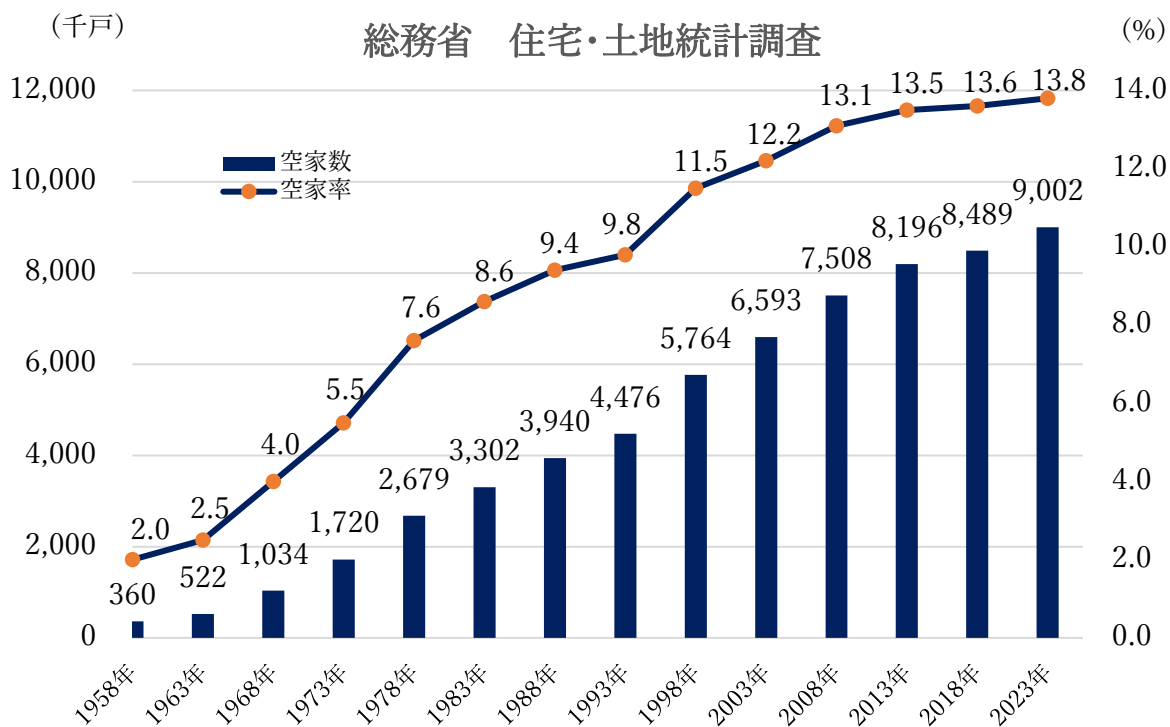
1-1 全国の状況

人口減少、少子・超高齢社会の進展、家族構成の変化、既存建物の老朽化、継続的に供給される新たな建築など、様々な要因により、空き家が全国的に増加する状況にあります。

また、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等も増加しており、防災、衛生、景観などの面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このようなことから、特に深刻な状況にある特定空き家等に対する措置や、住宅・土地等の相続登記の未了により、所有者・管理者が特定できずに適切な管理や利活用が困難にならないようにする予防的な対策、また、空き家等の利活用に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成27年5月に「空き家特措法」が施行(令和5年12月一部改正)されました。

図表 1 空き家数及び空き家率の推移-全国



出典:総務省 R05住宅・土地統計調査

現在、多くの地方自治体では、空き家等の除却¹・減築²、利活用が進まなければ、空き家はさらに増加することが予測されることから、地方創生戦略・地方再生策の一環として、利活用可能な空き家等の用途転換を含む積極的な取組が全国的に検討、展開されています。

さらに、今後は、未知の感染症の影響により、生活や事業など、あらゆる場面において様式の変容があるため、空き家等の利活用などに対する位置づけにも注視していく必要があります。

¹ 除却 空き家を取り壊すこと

² 減築 空き家のリフォームや改築する際に床面積を減らすこと

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>

【良】

↓

【悪】

空家の発生

→ **管理不全**

→ **特定空家**

→ **活用**

→ **悪化の防止**

→ **除却等**

法律の概要

○所有者の責務強化
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- ・市区町村が**区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
 - ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請
- ②**財産管理人による所有者不在の空家の処分** (詳細は3. ③後掲)
- ③**支援法人制度**
- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
 - ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
 - ・市区町村長に**財産管理制度**の利用を提案

2. 管理の確保

- ①**特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
 - ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**
- ②**所有者把握の円滑化**
- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた管理不全空家

3. 特定空家の除却等

- ①**状態の把握**
- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)
- ②**代執行の円滑化**
- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
 - ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**
- ③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)
- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【目標・効果】

①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

出典：国土交通省 HP

1-2 大磯町の住宅と空き家の状況

1-2-1 住宅数と空き家数の推移

令和5年10月1日現在の大磯町全体の住宅総数は15,790戸で、このうち、空き家総数は2,150戸、空き家率13.6%となり、前回(平成30年)調査時の空き家率11.9%と比べて1.7ポイント増加しています。

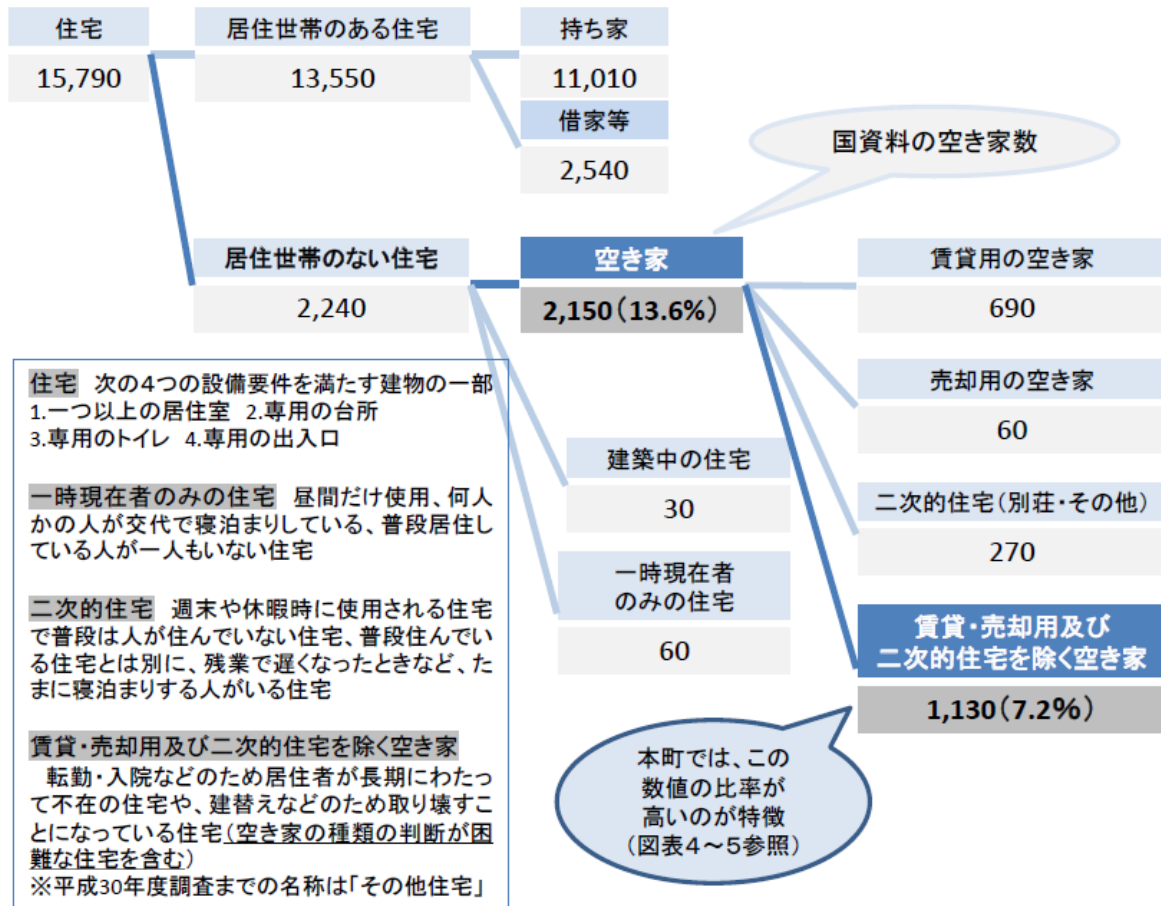
なお、この空き家総数は、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に分類されますが、このうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、前回(平成30年)調査時の1,010戸から1,130戸となり、5年毎の調査における数値が120戸増加しています。

図表 2 近年の空き家数

年次	住宅総数	居住世帯ある住宅	居住世帯ない住宅	建築中	一時現在者	空き家総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
H15	13,120	11,630	1,490	30	30	1,430 (10.9%)	370	490	60	520 (4.0%)
H20	12,950	11,320	1,630	10	50	1,570 (12.1%)	210	590	60	710 (5.5%)
H25	14,110	12,040	2,070	160	80	1,840 (13.0%)	330	530	80	900 (6.4%)
H30	14,080	12,330	1,750	30	40	1,680 (11.9%)	340	330	-	1,010 (7.2%)
R05	15,790	13,550	2,240	30	60	2,150 (13.6%)	270	690	60	1,130 (7.2%)

出典：総務省 住宅・土地統計調査

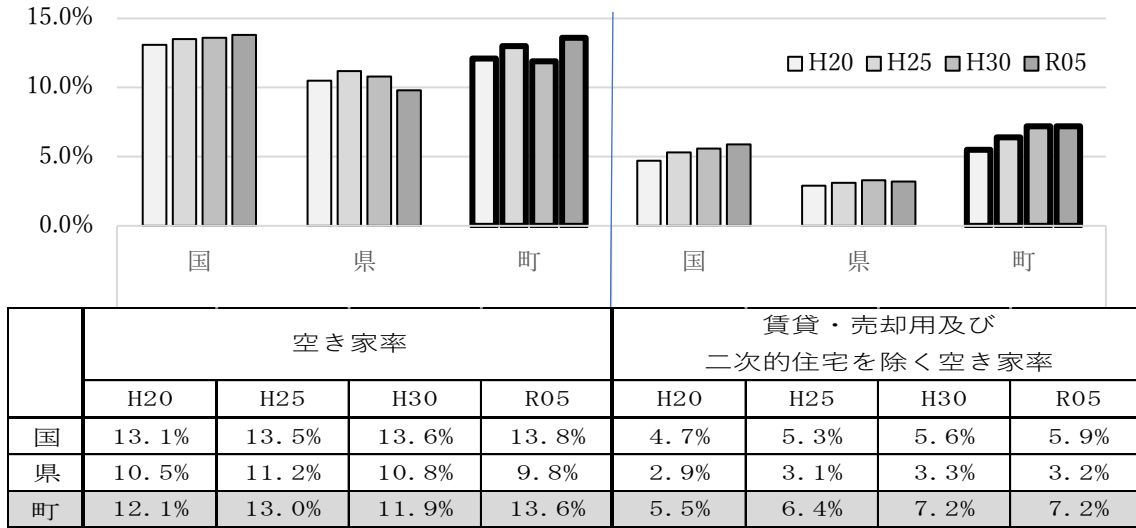
表 3 住宅・土地統計調査の住宅区分(下に記載の数字は、R5 大磯町統計値)



「空き家率³」は、国平均とほぼ同等で、神奈川県平均より高い状況にあります。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家⁴」は、増減傾向は国や県と同等の状況にありますが、国や県と比較するといずれも高く、県の約2倍以上の数値となっています。

図表 4 空き家率の推移と国・県との比較



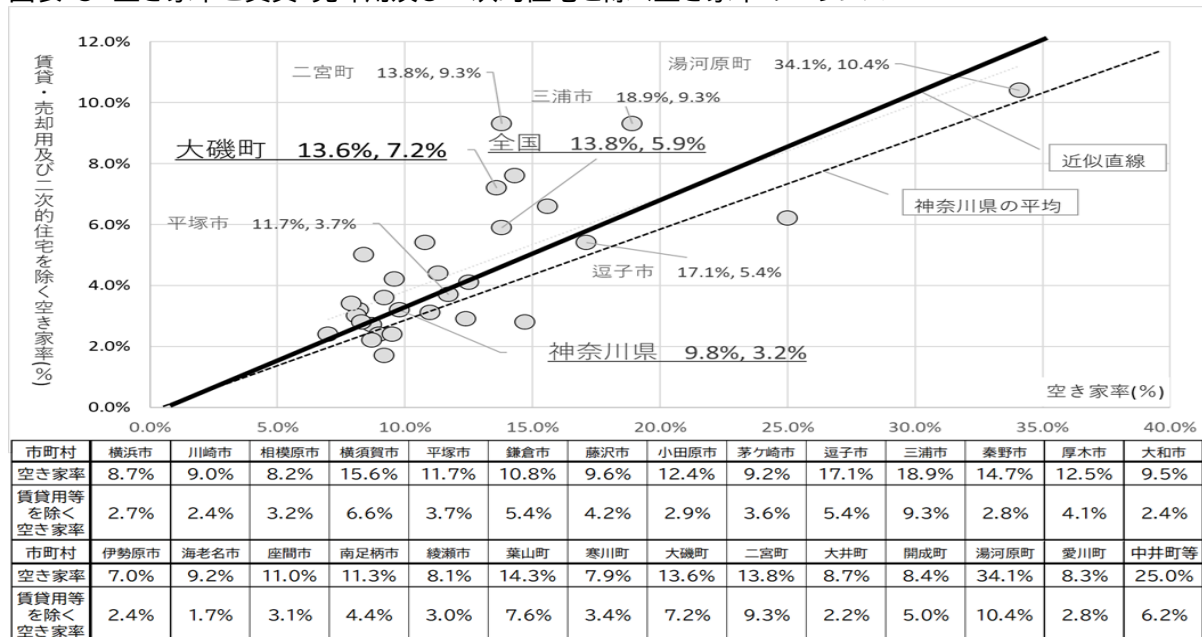
出典：総務省 住宅・土地統計調査

神奈川県下の状況としては、大磯町の「空き家率」は下表の27市町中の上から前回(平成30年)調査時の15番目から8番目に上がりました。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、前回(平成30年)調査時は湯河原町、三浦市に次ぐ上から3番目でしたが、二宮町、葉山町が増加したことから5番目に位置しています。

このことから、大磯町は居住者が長期にわたり不在の住宅となる“空き家”が多く、その対策が引き続き必要です。

図表 5 空き家率と賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率のバランス



出典：総務省 R05 住宅・土地統計調査

³ 空き家率 = 空き家数 ÷ 住宅総数

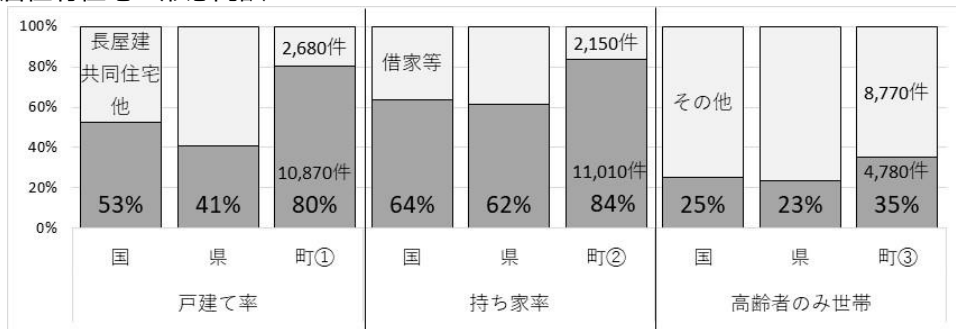
⁴ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率 = 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数 ÷ 住宅総数

1-2-2 住宅・空き家の内訳

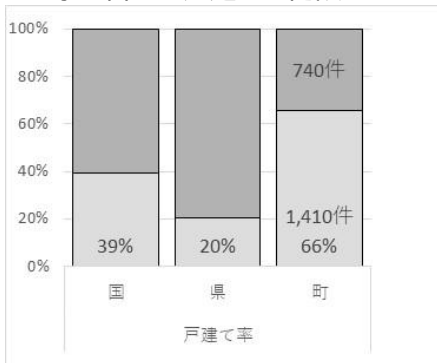
居住有住宅の形態は、「戸建て率」、「持ち家率」、「高齢者のみ世帯」及び「空き家に占める戸建て住宅の割合」のいずれも全国平均より高い傾向にあることから、戸建てが多く低層で閑静な住宅地を形成している一方で、全国平均や神奈川県平均を上回る高齢化率の影響から、高齢者のみ世帯が高い数値となっています。

この状況を反映して、空き家の大半(66%)が戸建て住宅という特徴を有することから、高齢者のみ世帯の住宅が空き家になることが推測されます。このことから、良好な住環境を維持していくためにも、空き家発生の予防的対策は必要です。

図表 6 居住有住宅の形態内訳



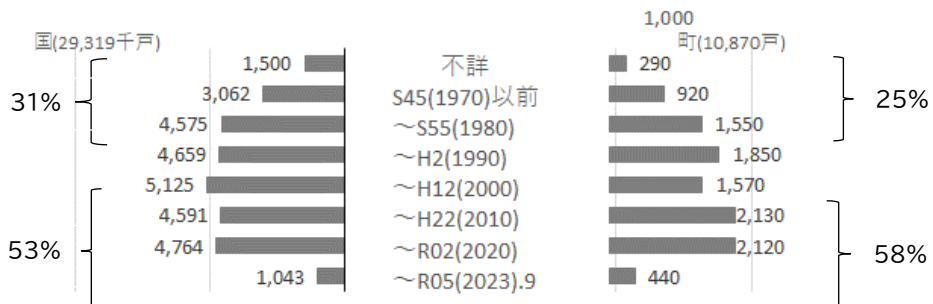
図表 7 空き家に占める戸建ての内訳



出典:総務省 R05 住宅・土地統計調査

居住有住宅 13,550 件の内、戸建て住宅 10,870 件(図表6 町①)を建築年から検証してみると、建築年次不詳を含めた昭和 56 年以前の旧耐震基準の住宅は約25%、平成 12 年(2000 年)以降の築30年以内の住宅は約58%となり、全国平均より古い住宅は少なく、新しい住宅が多い傾向にあります。

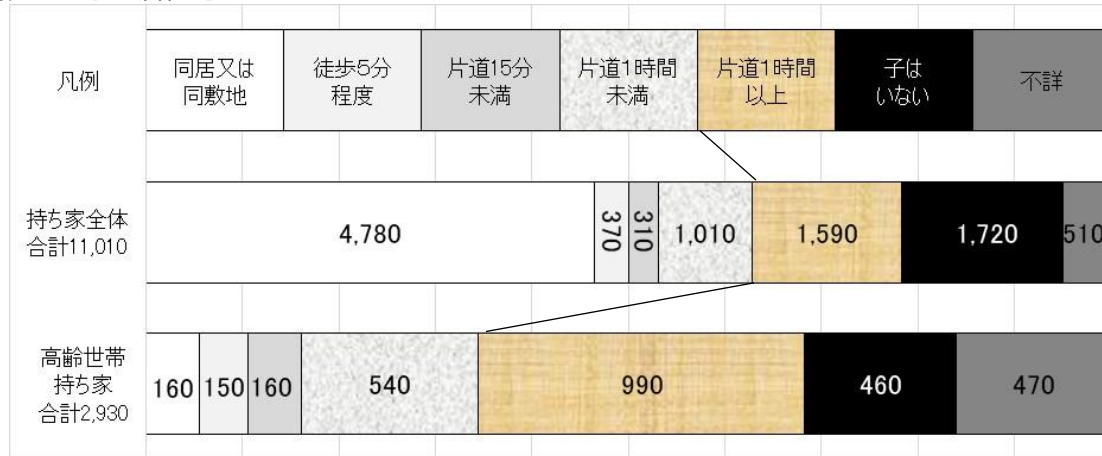
図表 8 戸建て住宅の建築年次別内訳



出典:総務省 R05 住宅・土地統計調査

居住有住宅 13,550 件の内、持ち家率 11,010 件(図表6 町②)を“子の居住地”から検証してみると、片道 1 時間未満との回答は約 59%ではあるものの、高齢世帯では約 34%となり、空き家となった後に子に移り住むことが難しい距離感にあるものと推測できます。

図表 9 子の居住地



出典:総務省 R05 住宅・土地統計調査

空き家数 2,150 件の内、8.8%となる約190件は、腐朽や破損などの問題がありますが、全国や神奈川県平均と比べると少ない状況にあります。

図表 10 空き家の腐朽・破損の有無

	国	県	町
有り	17.6%	14.5%	8.8%
無し	82.4%	85.5%	91.2%

出典:総務省 R05 住宅・土地統計調査

1-3 空き家の今後の見込み

空き家の主な発生要因は、建物の所有者(特に高齢者)の死亡や住み替え、施設入居等による転居が考えられます。

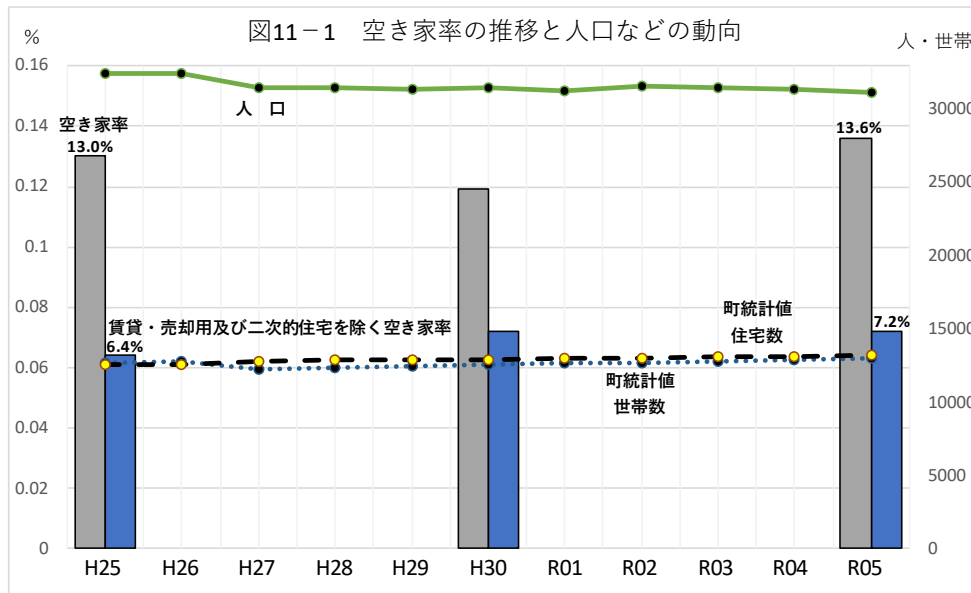
町税務課で把握している事務所や店舗、倉庫などを除く「住宅数」は、平成25年から令和5年の間で毎年増加しており、平成25年と令和5年と比較すると617戸、割合で約4.9%増加しています。

また、5年に一度実施される総務省の住宅・土地統計調査では、「住宅数」は、平成25年から平成30年にかけて約0.2%の微減、しかし、コロナ禍を経た令和5年には12%の増加となっており、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」においては、平成25年の900戸、平成30年の1,010戸、令和5年の1,130戸と増加していますが、空き家が住宅数に占める割合は横ばいの状況です。

一方、「人口」変化に関しては、平成22年の33,032人をピークに減少し続け、令和5年の人口31,146人と比較して1,886人(割合で約5.7%)減少していますが、「世帯数」については、平成30年の12,610世帯と令和5年の12,973世帯を比較すると約2.9%増加しており、微増の状況が続いています。

「人口」が減少傾向で、「世帯数」は微増となっており、「住宅数」が増加傾向にある結果から、世帯分離や空き家の除却・減築、利活用が行われないうまま、新築物件の建築や宅地開発による新たな住宅が、継続的に供給され続けている状態が推察されます。このまま世帯分離の傾向がしばらく続くと、独居を含む高齢者世帯(P.41:参考資料②参照)が増加し、潜在的な空き家等予備群となることが懸念されるとともに、既存ストックである空き家等の利活用を除却や減築と同時に進めなければ、今後も空き家はさらに増加することが見込まれます。

図表 11-1 人口等の動向と空き家率の推移



		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05
総務省 住宅・土地 統計調査	住宅数	14,110					14,080					15,790
	空き家数	1,830					1,680					2,150
	空き家率	13.0%					11.9%					13.6%
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	900					1,010					1,130
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	6.4%					7.2%					7.2%
町 統 計 値	人口	32,496	32,439	31,550	31,467	31,449	31,467	31,284	31,634	31,475	31,353	31,146
	世帯数	12,652	12,810	12,279	12,375	12,491	12,610	12,661	12,706	12,770	12,880	12,973
	住宅数	12,565	12,636	12,812	12,887	12,889	12,963	12,981	13,040	13,089	13,146	13,182
	(下段：前年対比増減数)	-	71.0	176.0	75.0	2.0	74.0	18.0	59.0	49.0	57.0	36.0

大磯町の「空き家率」は、住宅・土地統計調査において、平成30年の11.9%から令和5年の13.6%へと1.7%増加しました。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成30年の1,010戸(7.2%)から令和5年の1,130戸(7.2%)へと戸数が120戸増加しましたが、住宅総数も増加したことにより「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は7.2%と横ばいの結果となりました。神奈川県下では、前回の3番目より2ランク下がり5番目に高い数値にあり、「空き家率」に占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」の割合も約5割と依然高い状況が続いています。

今後、空き家の利活用、除却・減築が現状のままと仮定して、直近の数値の推移を参考に予測すると、図表11-2のとおり「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、令和10年には7.1%と横ばい傾向にあることから、引き続き、この予測値を超えないよう抑制に向けた対策を講じていく必要があります。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」は、住宅・土地統計調査でのみ把握できる数値であり、他市町との比較もできる「客観的な数値」であることから、本町の空き家等対策の成果を評価していくための重要な数値として捉え、今後も推移を把握していく必要があります。

【予測の考え方】

(1)「住宅数」の増減見込み数 … 342戸/年 増加

住宅・土地統計調査は5年ごとの数値であり、直近となる令和5年の「住宅数」は15,790戸となっている。また、町税務課で把握している事務所や店舗、倉庫などを除く「住宅数」は12,973戸であり、2つの数値には乖離が見られる状況にあるが、住宅・土地統計調査は全数調査ではない⁵ことや、住宅の捉え方の判断基準が広義であるため、戸数に違いが生じているものと思われる。

異なる数値が2つ存在するが、「住宅数」の将来見込み数の算出は、全国的な比較数値が分かる住宅・土地統計調査の数値を参考とする。

算定は、平成30年から令和5年までの5年間の「住宅数」の増減数から平均値を求め、その数値を毎年の増減数とした。

(2)「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」の増減見込み数 … 24戸/年 増加

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」は、住宅・土地統計調査の数値でしか把握できない数値のため、平成25年の900戸、平成30年の1,010戸、令和5年の1,130戸の推移から将来見込み数を算出する。

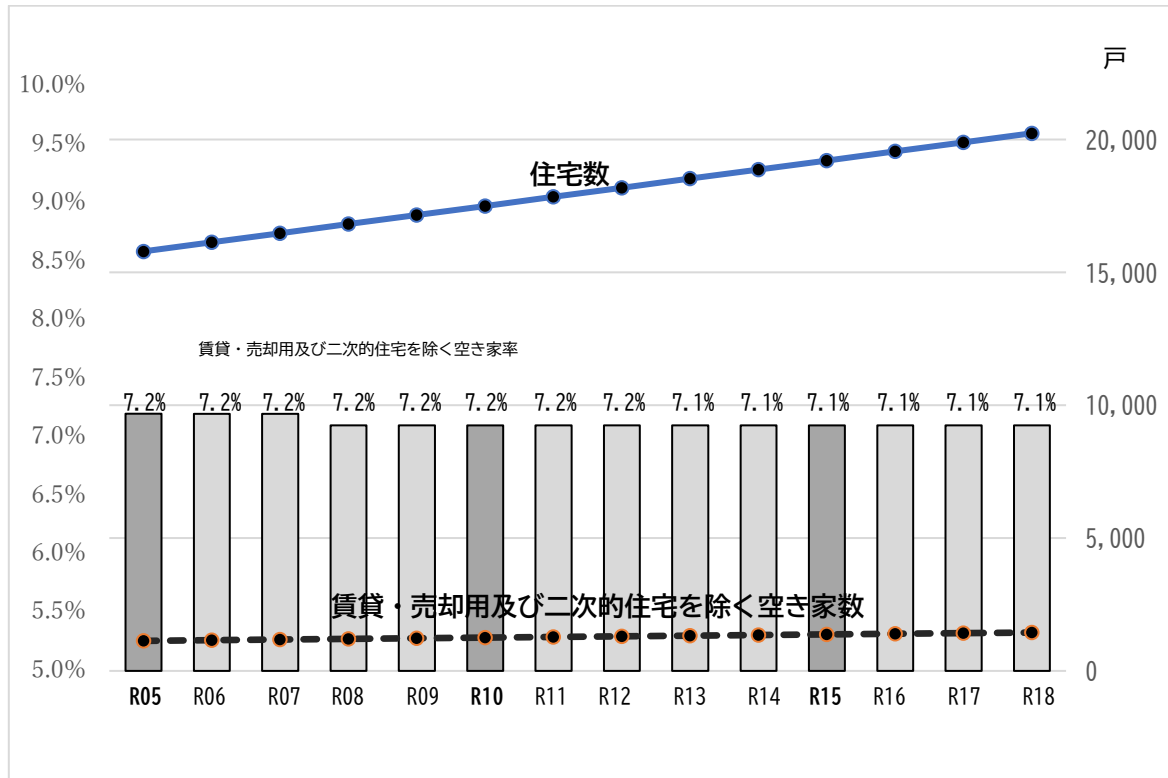
前述の「住宅数」の将来見込み数の算出と同様、人口や世帯数の増減との関連性の分析などを試みたが、その要因などの見極めができなかったことから、現状のまま今後も空き家の除却・減築や利活用の取組を進めたと想定して、直近となる平成30年から令和5年までの増加数の数値から120戸(年24戸)を算出した。

⁵ 住宅・土地統計調査は全数調査ではない。令和5年の住宅・土地統計調査は、「大磯地域」より308戸、「小磯地域」より220戸、「国府南地域」より341戸、「国府北地域」より36戸を抽出し調査が行われました。これらから得られた数値を全町に換算した統計法に基づく数値となっています。

(3)「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」の見込み … 令和12年度:7.2%

前項で算出した「住宅数」と「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」の見込みから、「住宅数」に占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」の割合を算出すると、計画最終年度の令和13年は7.1%の見込みとなる。

図表 11-2 空き家率(数)の今後の見込み



	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	
総務省 住宅土地 統計調査	住宅数	15,790	16,132	16,474	16,816	17,158	17,500	17,842	18,184	18,526	18,868	19,210	19,552	19,894	20,236
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	1,130	1,154	1,178	1,202	1,226	1,250	1,274	1,298	1,322	1,346	1,370	1,394	1,418	1,442
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	7.2%	7.2%	7.2%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%

1-4 空き家等対策の取組み経過

1-4-1 空き家等対策の取組み経過

(1)平成 25～26 年度

国の事業として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⁶」において大磯町がモデル地区に選定され、北下町・南下町・北本町、南本町及び茶屋町を対象地に神奈川県居住支援協議会が目視実地調査を行い、空き家数の実態数(平成 26 年3月現在:57件)を把握しました。

※翌年度に、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特定及び現地聞き取り調査を行い、空き家台帳を作成

(2)平成 27 年度

10 月～平成 28 年1月にかけて、空き家に関するニーズ等を把握するため、大磯市⁷の来場者、出店者にアンケートを実施しました。

11 月～12 月にかけて、下町地区(北下町、南下町、北本町、南本町、茶屋町)空き家台帳を基に、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月に、「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～」を作成しました。

また、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

6 月～8月にかけて、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)と固定資産課税台帳(家屋課税台帳・家屋補充課税台帳)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。

また、平成 30 年3月に、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」は終了しました。

⁶ 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等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、又は空き家等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。

⁷ 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 9 団体により「大磯市実行委員会」が構成され、平成 22 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広く周知するため、湘南ケーブルネットワーク(SCN)で実施する easy-pocket の活用を開始しました。

空き家等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⁸において、空き家予防の啓発を開始しました。

区長連絡協議会の協力により、1年以上人の出入りがない空き家等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。

図表12 平成 30 年空き家マッピング調査



(6)令和元年度

平成 31 年1月～令和元年 12 月のマッピング調査で把握した空き家所有者にアンケートを実施し、希望者には協定不動産団体とともに助言などを行いました。

5月に、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。

6月に、湘南ケーブルテレビで町の空き家施策番組を1か月間・毎日放送するとともに、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)

8月に、産業能率大学との連携協定により、学生インターシップを受け入れ、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月に、空き家バンク実施要綱を制定し、「おおいそ防災・行政ナビ」と全国版空き家バンク物件への情報の掲載を始めまし

た。また、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

8月に、広報おおいそに空き家関連の特集記事を掲載しました。また、空き家バンク利用登録者による空き家内覧会を開催しました。

9月に、高齢者支援に向けた情報共有を行うため、地域ケア会議で空き家バンクや、低未利用地特別控除などの説明をしました。

10月に、第 1 回空き家等対策協議会を開催しました。また、区長連絡協議会により、空き家マッピング調査(令和3年3月時点で 292 件)を実施しました。

12月に、全国版空き家バンクに情報掲載しました。

令和3年 3 月に、第 2 回空き家等対策協議会を開催しました。

⁸ 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

(8)令和3～6年度

令和3年8月に「大磯町空き家等対策計画」を策定し、民間事業者が行った調査をもとに作成した「空き家情報システム」を1年間借り上げて、町内に存する空き家 470 件の実態を把握するとともに「大磯町空き家台帳」を作成しました。

また、把握した所有者情報をもとに全所有者へ意向確認調査を実施し、令和5年度末時点で全空き家の約6割にあたる 276 件の回答を得ました。

この回答を得たもののうち、空き家であることが確定したものは211件で、利活用に意向のある所有者を中心に町から積極的に空き家バンク登録の勧奨を行ったところ、令和5年度末時点で33件が空き家バンクへ登録し、このうち27件が成約に至りました。

その他にも空き家予防や利活用に繋げていくために所有者を対象としたセミナーや個別相談会を継続して開催しています。

令和3年度は、11月に高齢化が進む石神台地区と連携し、我が家を空き家にしないための講義や、大磯町の空き家の状況、個別の相談を2日間にわたり空き家予防無料セミナーとして実施し、11名の参加がありました。(NPO 法人チームまちづくり主催)

また、令和4年2月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、3名の参加がありました。(相談員:神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部)

令和4年度は、10月に空き家の所有者を対象に、予防と利活用を促す講習会を開催し、6名の参加がありました。(講師:神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部)

令和5年度は、10月に空き家の予防や利活用を促進するため所有者を対象としたセミナーを開催し、9名の参加がありました。(神奈川県住まいまちづくり協会主催)

また、令和6年2月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、8名の参加がありました。(相談員:神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部)

令和6年度は、令和7年2月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、3名の参加がありました。(相談員:神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部)

1-4-2 令和7年度の取組み

(1) 空き家実態調査

令和3年度に実施した空き家等実態調査に基づく空き家に関するデータベースを更新するため、令和7年度に空家等台帳更新業務を委託により実施しました。

(ア)調査概要

- ① 現地調査期間 令和7年9月1日から10月31日
- ② 調査機関 公共地研株式会社
- ③ 調査範囲 町内全域(17.23 km²)
- ④ 調査対象建物 用途が居住目的となっている以下の建物としました。
戸建住宅、店舗併用住宅、共同住宅及び長屋住宅(すべての居室等が空き家となっている場合に限る)

(イ)空き家の定義

『空家等対策の推進に関する特別措置法』により、建築物(付属する工作物)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(公共の管理を除く)とし、近隣等への聞き込みを含め、人の出入りが概ね1年以上ない建築物を空き家として把握しました。

(ウ)調査方法

STEP 1 令和3年度空き家情報(528件)をベースとする

STEP 2 調査時点までに滅失した空き家等を除く

STEP 3 R3.3.31以降に上水道を閉栓した建物等を加える

STEP 4 空き家候補リストを作成

STEP 5 目視による外観実態調査(空き家判定)を実施

STEP 6 所有者調査を実施(固定資産税情報等と突合)

STEP 7 空き家総数を449件とする

※外観実態調査(空き家判定)

居住実態の有無、売り貸し看板の有無、表札の有無、郵便受けの封鎖状況、電気メーター・プロパンガスの使用状況、樹木の繁茂状況、ゴミの堆積状況、悪臭の状況、害獣・害虫の住みつき、門・塀・擁壁・屋根材の状況、建物の傾き状況などを確認しました。

保安上危険な空き家や、衛生上有害となるおそれのある空き家、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家などは、「管理不全空家」や「特定空家」などになるおそれがあり、適切な管理を促す必要があります。

(2) 空き家予防の取組み

令和7年度は、令和7年8月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、1名の参加がありました(相談員:神奈川県建築士事務所協会、全日本不動産協会神奈川県本部)。また、相続に関する相談会も開催しています。

1-5 空き家等に関する課題

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、町の人口減少に歯止めをかけるための住宅供給対策という空き家等対策の側面も踏まえ、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、相談内容の半数以上は、近隣住民の方などから寄せられる苦情となっており、草木の繁茂など適切に管理されていない空き家等について、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おり、所有者へのアンケートや通知を行うことで、所有者からの問合せや相談なども増えていることから、引き続き、空き家総合相談窓口へ所有者が相談しやすい仕組み・体制づくりを進めていく必要があります。

(2) 所有者管理責任の周知

空き家の所有者からは、「不要な空き家を町に寄付したい」、「除却やリフォームに関する補助制度がないか」といった問合せや相談があります。

また、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、空き家管理を放置したまま周辺に悪影響を及ぼしている空き家等もあります。

このような状況に対し、空き家等の管理責任は所有者にあることを説明した上で、管理不全になる前から、空き家等の予防・管理及び活用策の提案や税制等についても説明し、予防的観点から空き家の減少につながるよう周知を図っていく必要があります。

(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。

家屋については、大磯町の年間の死亡者数が 450 人近くであるのに対し、相続手続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の遅れが大量に発生している可能性があります。

また、空き家等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ることから、不動産や建築等に関する専門家との連携による相談体制などを充実させ、より専門的に課題解決への対応に努めていく必要があります。

(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

町内の居住用住宅の約 8 割は持ち家で、そのうち約 3 割は 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を占めていますが、子がいない世帯は全体の約 20% (2,760 世帯) となっています。団塊の世代が既に後期高齢者に達しており、今後 10 年～20 年の間に大量の空き家等が発生する可能性があります。

また、空き家にはならないまでも、高齢者の方は年齢とともに認知症の有病率も高まってくることで、管理不全や処分しないまま放置されることがないように、高齢者の住み替え（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進めていく必要があります。

生前に住宅を処分することや、そのための準備をすることへの抵抗感の解消に向け、本人や家族・地域にとってプラスになる情報について、相談を待つことなくプッシュ型により周知をすることや、法務等に関する専門家との連携などを進めていく必要があります。

(5) 空き家等の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等が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、総務省の住宅・土地統計調査では使い道を決めていない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が空き家総数の60%を占め、県下でも極めて高くなっている状況を踏まえ、空き家等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取組を進めていく必要があります。

(6) 空き家を単なる中古住宅から、手頃で優良な住宅に変える環境整備

町税務課の家屋課税情報に掲載される住宅のうち、約2割が昭和56年以前の旧耐震基準となっており、住宅市場の動向による住宅販売価格は、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。これから、子育て世代を中心に転入者を増加させていくためにも、空き家の積極的な利活用は有効な手法となることから、耐震改修補助制度の積極的な活用や新たな支援制度の創設を検討するなど、空き家の性能を高め優良な住宅として流通させる取組を進めていく必要があります。

(7) 事業者による空き家等の利活用への誘発・連携の強化

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て売りで新たな住宅地の形成が促進されると、新築物件の転居により、今までの住まいが空き家となってしまうことも考えられます。既に形成されている住宅街を有効活用することは、空き家等を含む遊休化施設の増加を防ぐほか、景観や生活空間を変えることなくまちづくりの新陳代謝を促すことにもつながることから、空き家等に関連する事業者との連携を強化しつつ、活発な経済活動を促せるような体制や仕組みを構築し、空き家等の利活用と除却、隣地との一体利用などを促進していく必要があります。

(8) 適切な管理が行われていない空き家等対策の実効化

空き家総合相談窓口では、複数年にわたり相談が寄せられている管理不全の空き家等があります。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、居住有住宅のうち約20%(2,760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ると考えられます。

地域に甚大な影響や危険を及ぼしかねない空き家等について、管理不全空家や特定空家等に該当するかの判断を含む法的な措置を行うための合理的な手続を整えていく必要があります。

(9) 新しい生活様式への柔軟な対応

コロナ禍を経て、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き払い、地方にビジネス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ことも重要です。

高齢化や国際化、家族形態の多様化により、戸建て住宅や集合住宅以外に、シェアハウスの需要も高まっていることから、家屋の用途を変更し活用することについて、支援を行う仕組みづくりの構築に向け検討していく必要があります。

(10) 空き家等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(耕作放棄地、手入れ放棄山林等を含む。)の状況は常に変動しており、空き家・空き地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、画一的な対処では難しく、常に実態を捉え、継続的に傾向を把握していく必要があることから、空き家等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していく必要があります。