

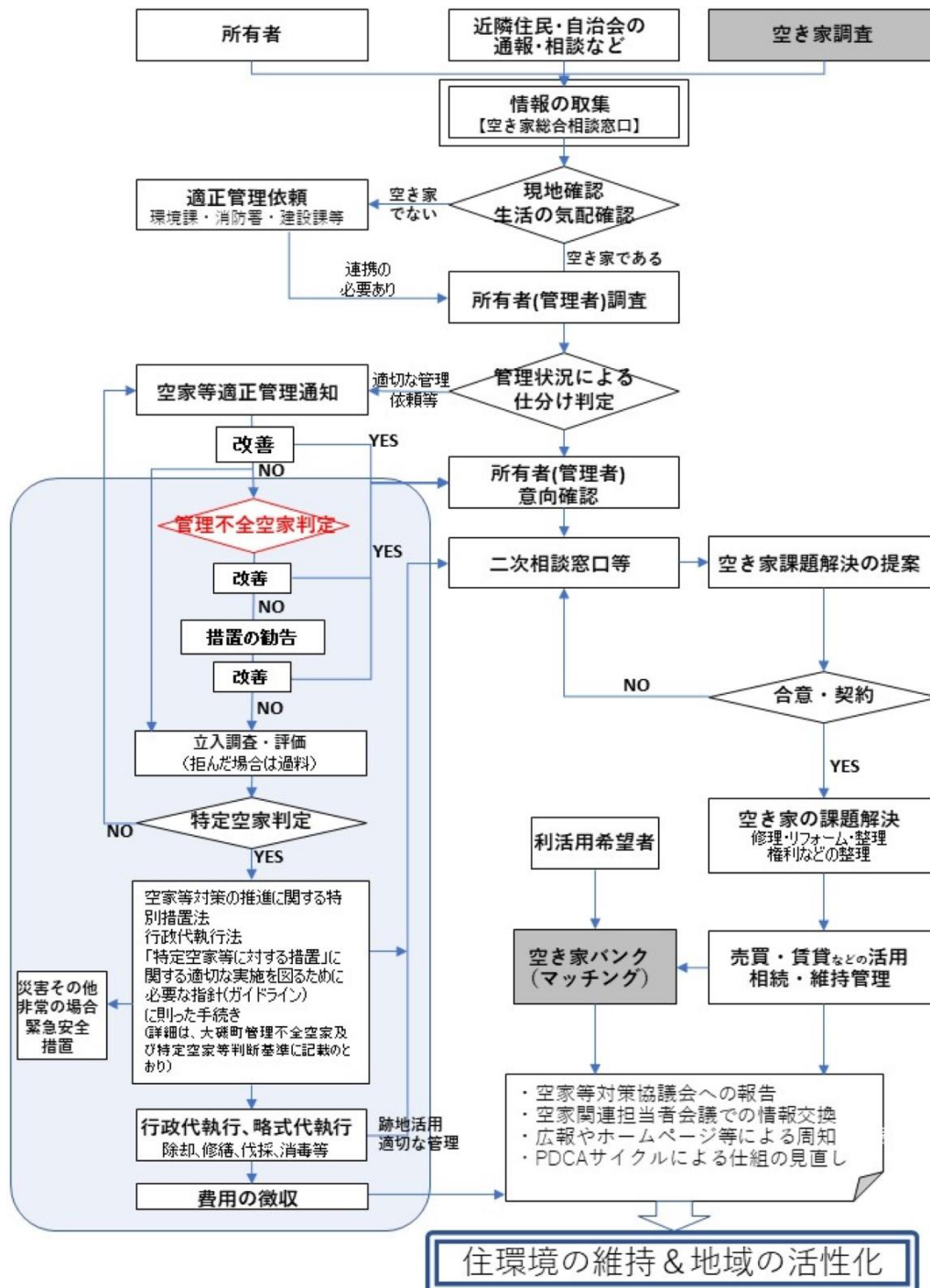
第3章 空き家等対策の実施

3-1 体制の構築と流れ

空き家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、空き家等が周辺に及ぼす悪影響に関する相談のほか、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、空き家に関する一次相談窓口として、都市計画課に「空き家総合相談窓口」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。

図表 19 空き家の相談内容と関係機関等

空き家 関連 担当 課	1 空き家総合相談窓口(一次相談窓口)	都市計画課	
	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、老朽化に関する事	都市計画課
		・雑草の繁茂に関する事	環境課
・敷地内のごみに関する事		環境課	
・害虫や害獣に関する事		環境課	
・道路への樹木越境、工作物の越境		道路課	
・火災の予防に関する事		消防署	
・防犯に関する事		警察署、町民課	
・耕作放棄地		農業委員会	
・里山		産業観光課	
・税金に関する事	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事	都市計画課		
・障害者、高齢者向けサロンなど	福祉課		
・子育て施設、学童保育など	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		
・民泊に関する事	平塚保健福祉事務所、政策課		
・創業者支援に関する事	産業観光課		
・移住・定住に関する事	政策課		
・土地等の寄附に関する事	財政課		
・住宅・土地税制等に関する事	税務署、県税事務所、税務課		
・建築基準法に関する事	平塚土木事務所		
4 所有者不明土地に関する事	法務局、財政課、都市計画課、町民課、税務課		

3-1-3 空き家等に関連する法令等

- 既存不適格建築物……………建築基準法
- 火災予防……………消防法、大磯町火災予防条例
- 道路管理……………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、大磯町景観条例、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等に関する特別措置法

3-1-4 空家等対策協議会

空家特措法第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、特定空家や管理不全空家の認定に関し、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に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。

図表 20 空家等対策協議会の組織

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は、空き家等対策を効率的かつ効果的に推進し、空き家等に関する相談や苦情などの情報共有及び横断的な連携を図るために設置します。管理不全空家の判断や空家等対策協議会に提出する議事等の調整を行います。

図表 21 空き家等対策担当者会議

政策課	福祉課	環境課
税務課	道路課	農業委員会事務局
町民課	産業観光課	消防署
子育て支援課	財政課	都市計画課

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っていくため「空き家等対策に関する協定」を締結します。協定締結に当たっては、本町から個人情報を含む情報の提供を受けることとなるため、「大磯町個人情報保護条例」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、専門家団体が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、幅広い空き家等対策の実施が可能になります。

相談者のニーズや空き家等の課題に応じて、連携する団体を拡充していきます。

図表 22 「空き家総合相談窓口」と「二次相談窓口」

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289,242)
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☒

空き家バンク

住まい・空き家

●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	
全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部		神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部	
☎	0463-35-2424	☎	0463-61-4900
受付時間	9:00～17:15(12:00～13:00除く)	受付時間	9:00～17:00(12:00～13:00除く)
定休日	水、祝日、年末年始	定休日	水・土・日、祝日、夏季、年末年始
神奈川県司法書士会		神奈川県行政書士会平塚支部	
☎	045-641-1372	☎	0463-26-9171
受付時間	9:00～17:00(12:00～13:00除く)	受付時間	10:00～15:00
定休日	土・日、祝日、年末年始	定休日	土・日、祝日、年末年始、その他
大磯町シルバー人材センター		大磯建設協会	
☎	0463-70-6241	0463-71-2260	
受付時間	9:00～16:00	9:00～17:00(12:00～13:00除く)	
定休日	土・日、祝日、年末年始	土・日、祝日、年末年始	
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	
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	
☎	045-312-1177	0463-25-1383	0463-61-7200
受付時間	9:00～17:00(12:00～13:00除く)	9:00～17:00(12:00～13:00除く)	9:00～15:00
定休日	土・日、祝日、年末年始	土・日、祝日、年末年始	土・日、祝日、年末年始
空き家購入や改修資金調達に関する事など			
中南信用金庫			

3-1-7 神奈川県との連携体制

空家特措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、県内の事業者を以下の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、空き家等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



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。隣地との一体的な活用を進めることも有効であることから、二次相談窓口等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

空き家等の利活用には、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等が散見されます。空き家は放っておけば「負債」となり、きちんと管理すれば「資産」となります。所有者が資産運用に自主的に取り組める仕組みや民間事業者の取組などの情報提供を検討します。

3-1-11 空家等管理活用支援法人の指定

空家特措法第23条に基づき、所有者への普及啓発や相談対応、所有者探索などの業務支援を受け、町の負担軽減を図るため、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定を検討していきます。

3-1-12 空き家等に関する情報のデータベース化



従来の空き家等対策の入り口は、所有者や利活用希望者からの相談、地域住民からの苦情を中心とした通報がほとんどであり、空き家の問題を解決するに当たっては、時間が経過するほど問題が複雑化し、長い時間と多大な労力が必要になります。

空き家の解消に向けて、町への相談や通報を受けてから対応するのではなく、町の方から積極的に、「今は管理できていても数年先は分からない」といった潜在的な空き家等予備群も含めた所有者などに対し、予防・管理・活用を促していく必要がある

ことから、空き家物件の情報のデータベース化を図っていきます。

情報のデータベース化を図る上では、まず、町内全域に点在する空き家等を把握した上で、所有者情報はもちろんのこと、外観状態や接道状況などの情報も収集する必要がありますが、その全てを行政が行うのではなく、民間事業者が有する情報やノウハウなどを活用しデータベース化を図っていきます。

また、データベース化により、特定空き家等や利活用に対する措置内容及び履歴の継続的な状況把握、相談・苦情などの解決に向けた関連部署との情報共有化など、効率的な取組を行うことができます。

なお、収集した空き家等の情報の活用や情報共有化を図る際には、個人情報の取扱いに十分留意します。

⇒⇒ P17 2-4 行動目標①

3-1-13 データベースの活用

町の委託事業で収集した空き家等情報のデータベースを活用して、所有者等に連絡・確認をとりながら、「予防」、「管理」、「利活用」への取組につなげていきます。

「活用」については、利活用が可能な空き家等の所有者に対し、町の空き家バンクへの登録を促すことで、需要と供給のマッチング件数を増やしていきます。

なお、空き家バンクについては、物件データの定期的な更新が必要となることから、迅速かつ気軽に閲覧ができるよう、町ホームページへ掲載するとともに、全国版空き家バンクにもリンクさせることで、より多くの方に物件情報を紹介できるようにしていきます。

次に、「活用」を希望しない空き家等の所有者に対しては、適切な管理や予防を促すための「予防」と「管理」への対策を進めていきます。

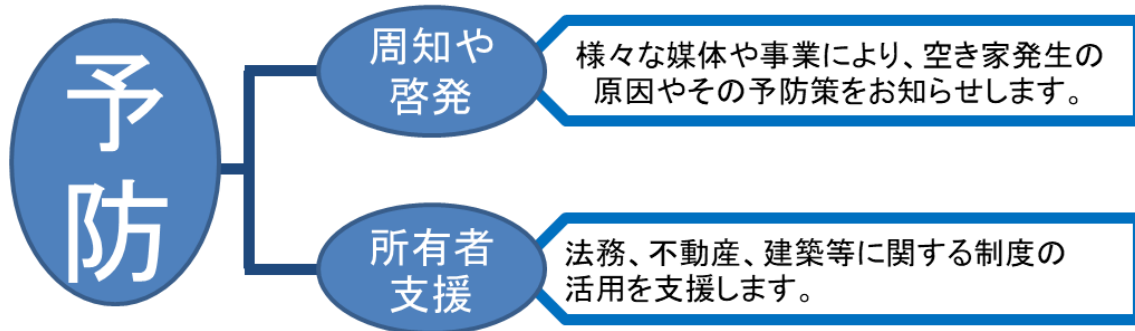
「予防」と「管理」のためには、空き家等を所有し続ける上で十分な知識や認識を持つことが重要であることから、法務・税務・不動産・建築等の制度に対する啓発や相談、片付け・清掃・草刈り・除去等の管理業務に対するサービスや情報提供を行うとともに、データベース化により把握している情報の更新作業を定期的に行うことで、特定空き家等にならないよう物件情報の把握に努めていきます。

また、「予防」、「管理」、「活用」に取組む上で、民間事業者との連携を進めることで、不動産事業者等の自主的で活発な経済活動につなげていくことや、民間事業者が有する情報やノウハウなどを活用して作成したデータベースの効率的な更新作業なども期待できるものとなります。

3-2 具体的な施策

空き家等の予防・管理・活用を大きな柱として、町の人口減少対策としての側面も踏まえ、次の具体的な施策に取り組みます。

3-2-1 空き家等の予防の促進



空き家等に関する実態把握を基に、多様な媒体で情報提供・意識啓発を行い、「一人ひとりが、空き家を予防する。」まちづくりを行ってまいります。

多様な空き家の予防策を分かりやすく、町外の方へも周知します。不動産の処分については、「所有者の生存中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。超高齢化社会の現状においては、所有者が亡くなった時点では、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ることから、事前に行う予防策やその準備への周知、必要に応じた専門家への相談などにつなげていきます。

なお、具体的な取組となる、下記アンダーラインの9項目を、継続的に実施していくとともに、さらに広く情報提供、意識啓発などを行うための様々な取組も進めていきます。

⇒⇒ P17 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に周知リーフレットを同封するなど、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、講演会・相談会を基本に実施していますが、空き家等の所有者が町外・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 など多様な情報通信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、接道確保あるいは住宅の修繕など、様々な対策が必要になります。空き家等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 空き家予防に係る支援として、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の導入を検討します。

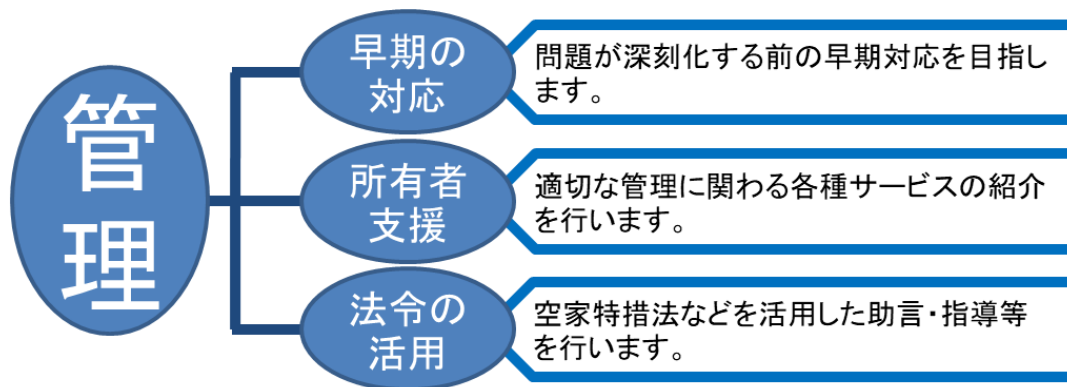
【参考】

予防に向けた取組例（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。）

図表 23 「空き家予防やることリスト」



3-2-2 空き家等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の通報・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、必要な情報を所有者に提供し、「所有者自身が空き家等を適切に管理する。」ことを支援していきます。

空き家の問題は、所有者が解決すべきものです。通報や相談の内容を、そのまま放置すると防災、衛生、景観等の地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼすことが予見され、管理不全の状況が社会通念上許容しがたい状況に至った場合は、所有者に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ぐなどの対応をさらに充実します。

⇒⇒P17 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ほか、不動産登記簿や固定資産課税情報・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、空き家等の予防や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、空き家の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、早期発見・早期対応の体制構築を行います。
- ④ 空き家の所有者からの相談は、空き家等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、保管・リサイクル及び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 そのまま放置すると周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空き家等に該当する状態にあると認めるときは、「管理不全空き家等」として、法に則った措置(住宅用地特例対象からの除外含む)を行います。
- ⑥ 管理不全空き家等の初回相談受付から問題解決に至る経過を特定空き家等の判断材料として活用するための資料として、長期保存を目的にデータベース化を行います。
- ⑦ 空き家の管理者への支援として、空き家のリフォームや除却への補助制度や今後貸付金制度などを検討します。



【参考】

空き家管理サービスの例(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

ご依頼
内容確認

→

現状確認と
報告書郵送

→

オプション
確認

→

作業実施

→

実績に基づ
き請求書を
発送

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

令和5年度末…………… 1人
令和6年度末…………… 2人
令和7年6月末…………… 1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。

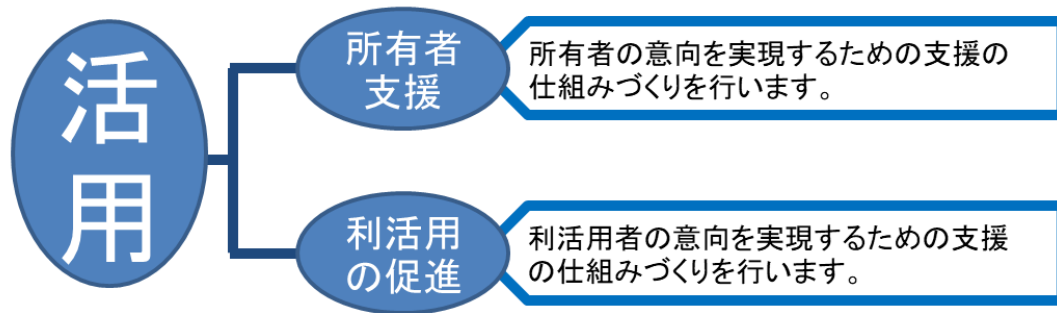
まずは、町シルバー人材センターに「ふるさと納税で空き家・空き地見回りサービスを使いたい」と相談してください。状況によっては、対応できないこともありますので、事前にご確認ください。

町シルバー人材センター
☎(70)6241
ふるさと納税について
財政課 ☎内線119
空き家に関することについて
都市計画課 ☎内線2442

広報おおいそ 令和2年3月

31

3-2-3 空き家等の利活用の促進



空き家等が負の資産とならないよう利活用を促進し、地域の活性化を図り「魅力ある快適な暮らしの空間形成」を目指していきます。

空き家等(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を活用し、空き家等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、空き家にする前からの利活用の検討を促します。



⇒⇒P18 2-4 行動目標④

- ① 利活用に際しては、法令的に、強度不足等による改修やリフォームが必要になる場合や、住居専用地域など店舗や集会所等の用途での活用が困難となる場合などの課題、そのほかにも資金面や期間などの課題も出てきます。こうした空き家・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町の対策を理解・協力する事業者や専門家、NPO 団体、共同事業体などを紹介できる仕組みを構築します。
- ② 狭小な道路に面するなど通常では再建築が困難なため、空き家として放置されてしまう場合もあります。このような場合には、隣地との一体的な活用を進めることや、災害時の避難場所を兼ねたポケットパークなどの地域施設としての利用も有効です。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等の利活用を支援します。
- ③ 空き家は活用すれば所有者の資産となります。また、利活用希望者の中には、都会を離れた海や里山などの自然環境での居住を望む声もあり、新たな生活様式でのリモートワークや住宅確保要配慮者向けシェアハウスなど、大磯町の立地的利点が高まりつつあります。この利点を最大限に活かすとともに、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 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。
- ⑤ 空き家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。
- ⑥ 空き家の管理者への支援として、空き家のリフォームや除却への補助制度や今後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



▲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

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、「和菓子屋だけ

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。

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若手の人たち、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。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になります。

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。