

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正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2月に「空き家特措法」が施行されました。

図表 1 空き家数及び空き家率の推移-全国



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、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響による、生活や事業など、あらゆる場面において変容が予想されるため、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・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かった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)。

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

平成30年10月1日現在の大磯町全体の住宅総数は14,080戸で、このうち、空き家総数は1,680戸、空き家率11.9%となり、前回(平成25年)調査時の空き家率13.0%と比べて1.1ポイント減少しています。

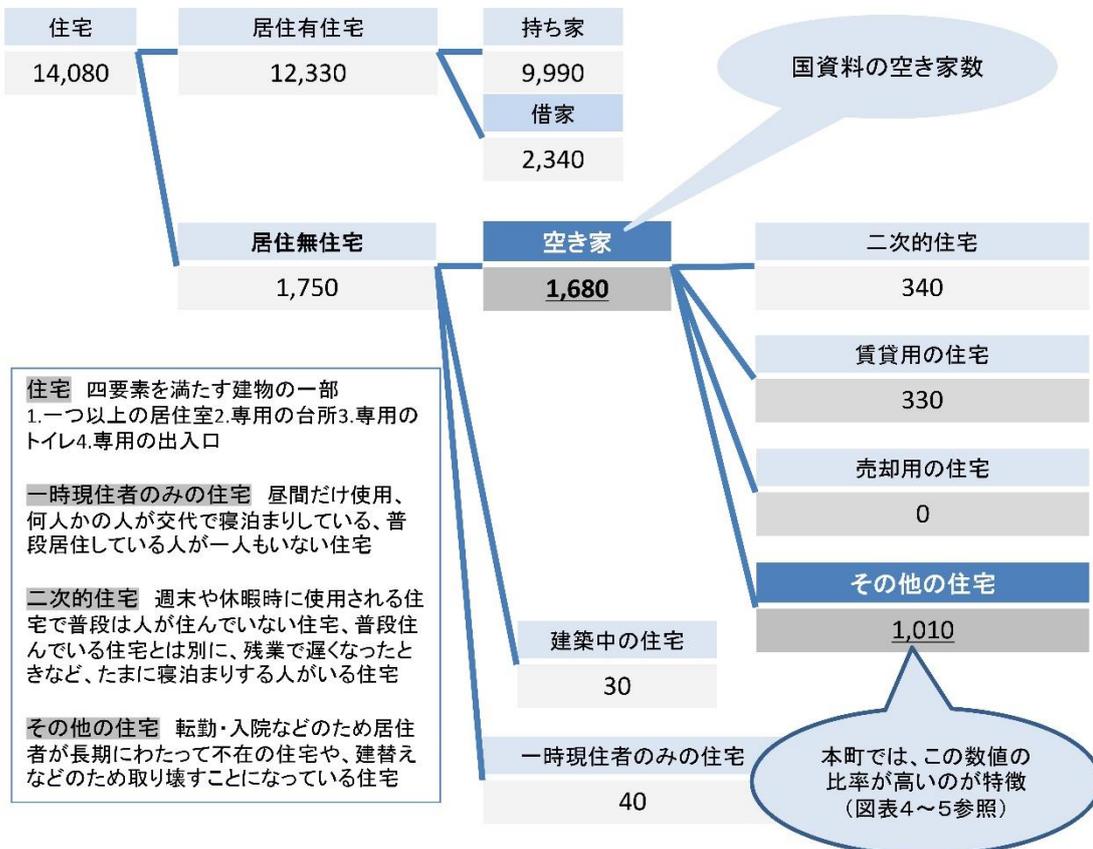
なお、この空き家総数は、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されますが、このうち、「その他の住宅」は、前回(平成25年)調査時の900戸から1,010戸となり、5年毎の調査における数値が110戸増加しています。

図表2 近年の空き家数

年次	住宅総数	居住有住宅	居住無住宅	建築中	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
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%)

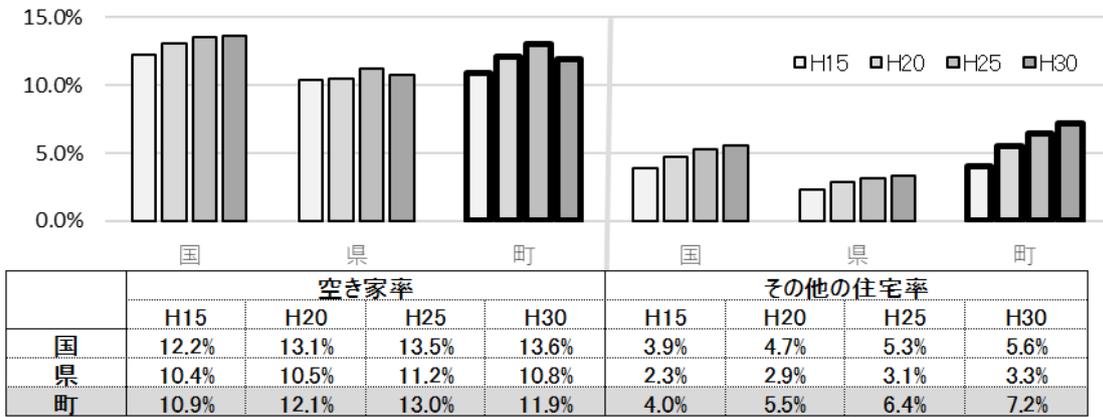
出典:総務省 住宅土地統計調査

図表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³」は、国平均より低く、神奈川県平均より高く、増減傾向は県と同様の状況にあります。また、「その他の住宅率⁴」は、増減傾向は国や県と同様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

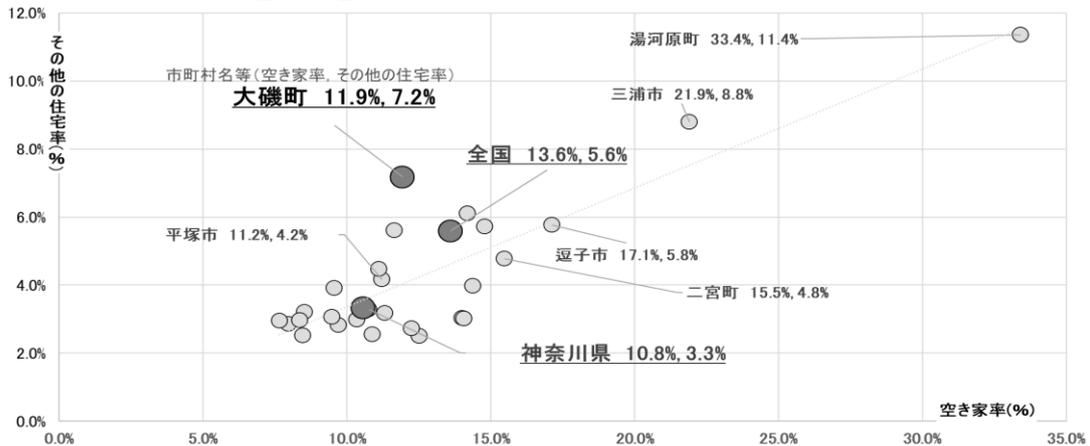


出典：総務省 住宅土地統計調査

神奈川県下の状況としては、大磯町の「空き家率」は下表の30市町中の上から15番目ですが、「その他の住宅率」は、湯河原町、三浦市に次ぐ上から3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、その対策が急務となっています。

図表 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

³ 空き家率 = 空き家数 ÷ 住宅総数

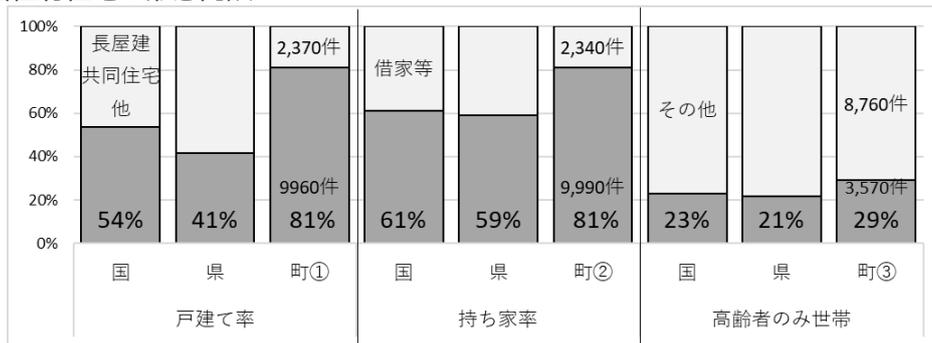
⁴ その他の住宅率 = その他の住宅数 ÷ 住宅総数

1-2-2 住宅・空き家の内訳

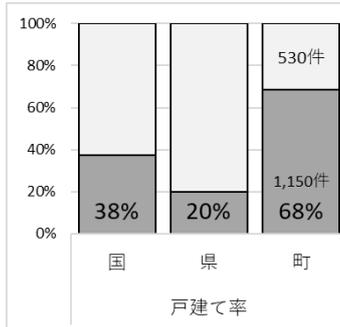
居住有住宅の形態は、「戸建て率」、「持ち家率」、「高齢者のみ世帯」及び「空き家に占める戸建て住宅の割合」のいずれも全国平均より高い傾向にあることから、戸建てが多く低層で閑静な住宅地を形成している一方で、全国平均や神奈川県平均を上回る高齢化率の影響から、高齢者のみ世帯が高い数値となっています。

この状況を反映して、空き家の大半(68%)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



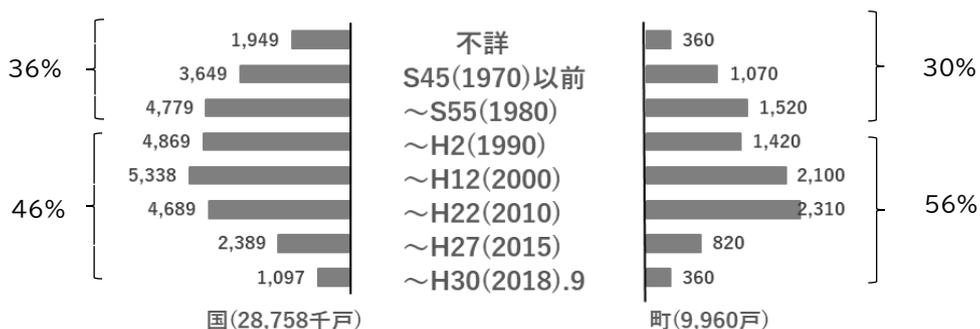
図表 7 空き家に占める戸建ての内訳



出典:総務省 住宅土地統計調査

居住有住宅 12,330 件の内、戸建て住宅 9,960 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 30%、平成 12 年(2000 年)以降の築 20 年以内の住宅は約 56%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。

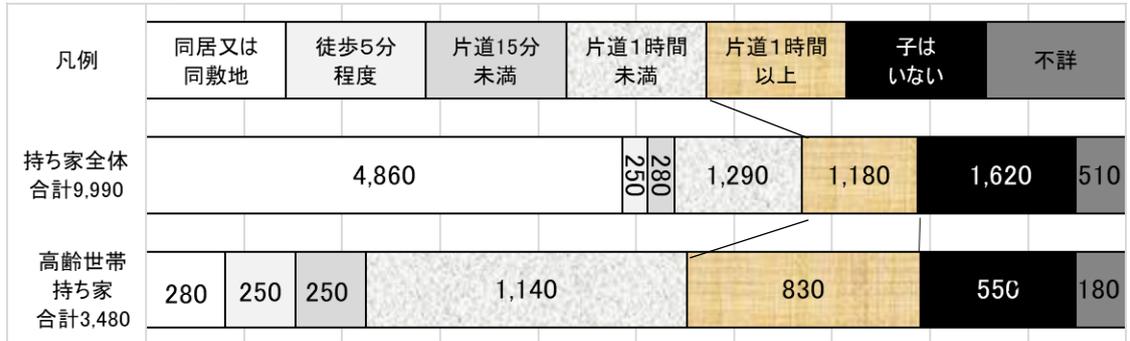
図表 8 戸建て住宅の建築年次別内訳



出典:総務省 住宅土地統計調査

居住有住宅 12,330 件の内、持ち家率 9,990 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67%、高齢世帯でも同様に、約55%が片道1時間未満となり、空き家になったとしても、移り住むことは可能な距離感にあるものと推測できる一方で、「その他の住宅率」が高い傾向から、近場にいるからこそ、空き家のままにしている状況もあると推測します。

図表 9 子の居住地



出典：総務省 住宅土地統計調査

空き家数 1,680 件の内、23.8%となる約 400 件は、腐朽や破損などの問題があり、全国や神奈川県平均とほぼ同程度の状況にあります。

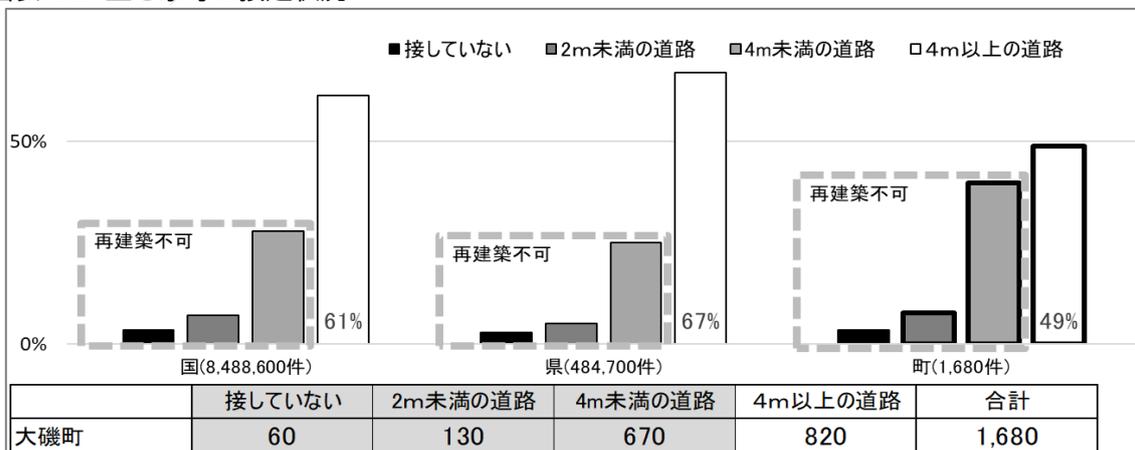
図表 10 空き家の腐朽・破損の有無

	国	県	町
有り	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

建物の建築条件としては、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が、空き家が建築されている敷地について、約51%の860件が、4m未満の道路に接している状況にあることから、再建築不可又は再建築に当たり敷地後退(セットバック)が必要になります。

図表 11 空き家等の接道状況



出典：総務省 住宅土地統計調査

1-3 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⁵」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⁶の来場者、出店者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」は終結しました。

⁵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。

⁶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一斉送信するため、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⁷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施行し、「おおいそ防災・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。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特集記事を掲載しました。また、空き家バンク利活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。

⁷ 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)の死亡や住み替えや施設入居等による転居が考えられます。

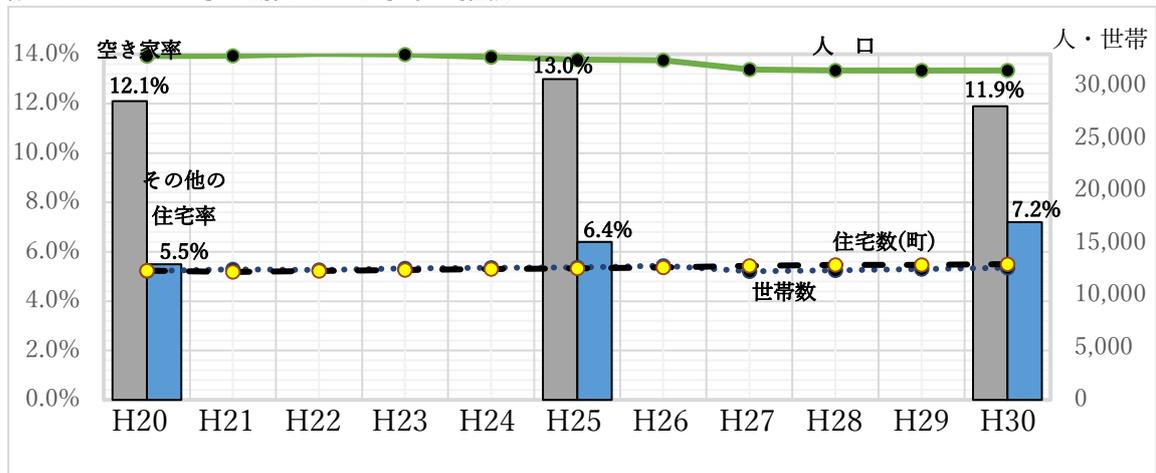
町税務課で把握している事務所や店舗、倉庫などを除く「住宅数」は、平成20年から平成30年の間で、前年対比で減少したのは平成21年のみとなり、それ以外は全て増加しており、平成20年と平成30年と比較すると628戸、割合で約5.1%増加しています。

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20年から平成25年にかけて約9%増加し、平成30年には微減となっており、「その他の住宅」においては、平成20年の710戸、平成25年の900戸、平成30年の1,010戸と、住宅数に占める割合とともに増加しています。

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、平成30年の人口31,467人と比較して、1,565人、割合で約4.7%減少しており、「世帯数」については、平成30年の12,610世帯と平成20年の12,314世帯を比較すると約2.4%増加していますが、ほぼ横ばいの状況が続いています。

「人口」は減少に転じましたが、「世帯数」は減少せず、「住宅数」と住宅土地統計調査における「その他の住宅率」が増加傾向にある理由としては、世帯分離や空き家の除却・減築、利活用が行われないまま、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結果が見込まれ、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(参考資料P.45②参照)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 13-1 人口等の動向と空き家率の推移



		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
総務省 住宅土地 統計調査	住宅数	12,950					14,110					14,080
	空き家数	1,570					1,830					1,680
	空き家率	12.1%					13.0%					11.9%
	その他の住宅数	710					900					1,010
	その他の住宅率	5.5%					6.4%					7.2%
町 統 計 値	人口	32,837	32,859	33,032	32,986	32,748	32,496	32,439	31,550	31,467	31,449	31,467
	世帯数	12,314	12,459	12,416	12,541	12,617	12,652	12,810	12,279	12,375	12,491	12,610
	住宅数	12,335	12,214	12,319	12,400	12,508	12,565	12,636	12,812	12,887	12,889	12,963
	(下段：前年対比増減数)	-	-121	105	81	108	57	71	176	75	2	74

1-4-1 今後の「空き家率」の見込み

大磯町の「空き家率」は、住宅土地統計調査において、平成25年の13.0%から平成30年の11.9%へと1.1%減少していますが、「その他の住宅」は、平成25年の900戸(6.4%)から平成30年の1,010戸(7.2%)へと増加し、神奈川県下では3番目に高い数値にあり、「空き家率」に占める「その他の住宅率」の割合は約6割と非常に高い状況です。

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13-2のとおり「その他の住宅率」は、令和5年に7.8%、令和10年には8.3%まで上昇することから、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、「その他の住宅数」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】

「住宅数」の増減見込み数 … 73戸/年 増加

住宅土地統計調査は5年ごとの数値であり、直近となる平成30年の「住宅数」は14,080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12,963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⁸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、毎年度の増減数の数値が分かる町税務課の数値を採用する。

算定は、平成25年から平成30年までの5年間の「住宅数」の増減数と、人口や世帯数の増減数との関連性や、「住宅数」の前年対比が2~176戸とばらつきがある増加数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、5年間の増減数の平均値を求め、その数値を毎年の増減数として採用することとした。

また、より平均の値を求めるため、増減数が最も大きい平成27年と最も小さい平成29年の2年間を除き平均値を算出した。

「その他の住宅数」の増減見込み数 … 22戸/年 増加

「その他の住宅数」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20年の710戸、平成25年の900戸、平成30年の1,010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25年から平成30年までの増加数の数値から110戸(年22戸)を算出した。

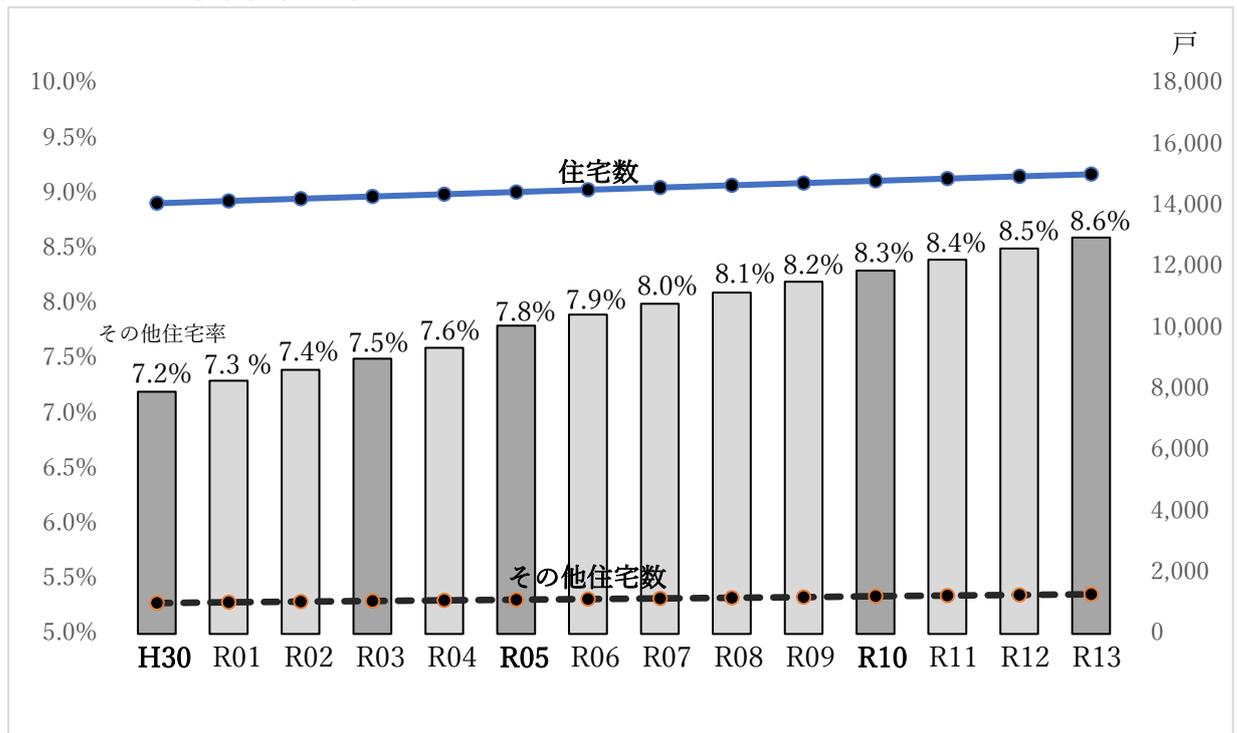
⁸ 住宅土地統計調査は全数調査ではない。平成30年の住宅土地統計調査は、「大磯地域」より308戸、「小磯地域」より220戸、「国府南地域」より341戸、「国府北地域」より36戸を抽出し調査が行われました。これらから得られた数値を全町に換算した統計法に基づく数値となっています。

「その他の住宅率」の見込み … 令和5年:7.8%、令和10年:8.3%

前項で算出した「住宅数」と「その他の住宅数」の増加見込みから、「住宅数」に占める「その他の住宅数」の割合を算出すると、計画策定年の令和3年は7.5%、計画最終年の令和13年は8.6%の見込みとなるが、目標値算出の根拠となる住宅土地統計調査の基準年次は、令和5年及び令和10年となる。

⇒⇒ P16 2-4 成果目標「その他の住宅率」見込み値

図表 13-2 空き家率(数)の今後の見込み



		H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13
総務省	住宅数	14,080	14,153	14,226	14,299	14,372	14,445	14,518	14,591	14,664	14,737	14,810	14,883	14,956	15,029
住宅土地	その他の住宅数	1,010	1,032	1,054	1,076	1,098	1,120	1,142	1,164	1,186	1,208	1,230	1,252	1,274	1,296
統計調査	その他の住宅率	7.2%	7.3%	7.4%	7.5%	7.6%	7.8%	7.9%	8.0%	8.1%	8.2%	8.3%	8.4%	8.5%	8.6%

1-4-2 今後の「適切に管理が行われていない空き家数」の見込み

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が増えることで、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すことから、空き家率の今後の見込みとは別に、1年以上人の出入りがない空き家等の実態調査を大磯町区長連絡協議会の協力により、平成30年と令和2年の2回、空き家等を地図上に落とし込むマッピング調査の手法を

用い実施し、調査結果を踏まえた今後の推移を検証しました。

調査結果は、平成30年に226戸、令和2年に292戸の空き家等が把握でき、間隔を空けて調査したことで、2年間で29%(66戸)の増加状況も把握することができました。

なお、調査対象の空き家等は、中古物件や不動産仲介事業者の介入等により既に管理されているものは含まずに、地域の方々が実際に目で見て、1年以上管理されていない状況のものを抽出しています。

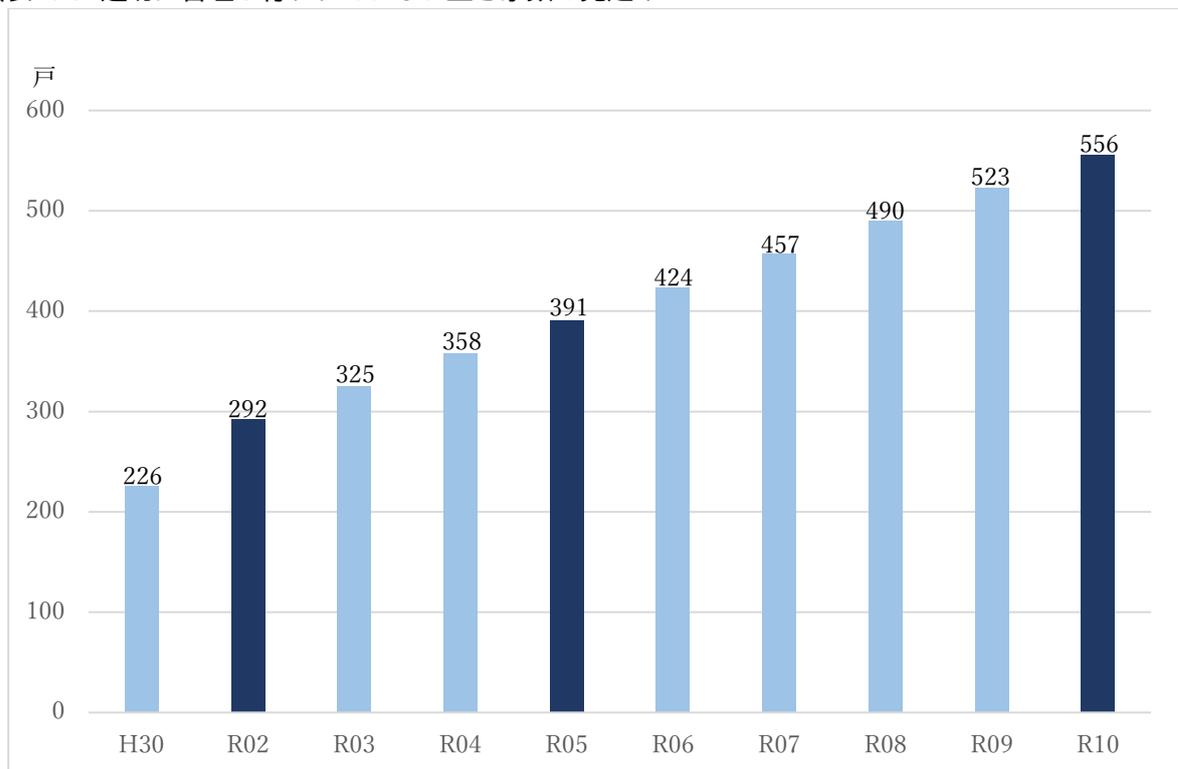
この調査結果を基に、今後の見込み数は令和2年の292戸を基準に推計すると、平成30年から2年間で29%増加していることから、増加分となる戸数は年33戸となり、その戸数がそのまま推移していくと仮定すると、1年以上人の出入りがない空き家の見込み数は、図表14のとおりとなります。

調査自体が2か年のため、統計資料の精度は不十分であるが、世帯分離や高齢化などにより、今は管理できていても数年先は分からないといった今後の状況変化が今以上に増加することが予測でき、空き家等の予防措置を含め、きちんと実態を把握しながら、適切な管理を促していくためには重要な数値として捉えていきます。

また、空き家の発生は避けて通れないとの理解の下、空き家等をゼロにすることを目指すのではなく、空き家率の上昇抑制や、適切な管理が行われていない空き家等を減らしていく取組に重点を置く必要があると考えます。

⇒⇒ P16 2-4 成果目標「一年以上人の出入りがない空き家数」見込み値

図表 14 適切に管理が行われていない空き家数の見込み



1-5 大磯町の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、空き家総合相談窓口へ所有者が相談しやすいさらなる仕組み・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。また、住宅土地統計調査によると、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が1割を超えている状況(参考資料 P.44図表48参照)が見られます。

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400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

町内の居住有住宅の約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、子が無い世帯は全体の約20%(2,500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3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。大磯町に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ため、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することで、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%(2,500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、特定空き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、シェアハウスへ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・空き地の状況は、常に変動しており、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ることから、画一的な対応では難しく、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。