

第2章 空き家等対策の基本方針

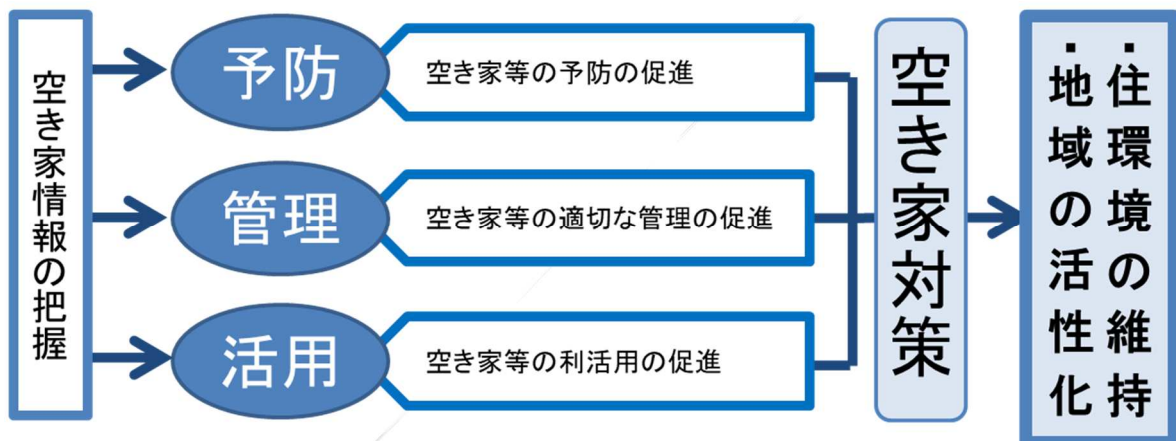
空き家等の把握や管理不全の空き家等に対する施策を推進するため、平成29年度から「大磯町空き家等対策に関する指針～既存ストックを活かし未来につなぐためのガイドライン～」を運用してきました。

空き家の除却や活用に当たり、必要に応じた公的支援や、特定空き家等に対する法的措置を実施するための体制を整備することで、より実効性ある空き家等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 空き家等対策の3つの柱

本計画は、法の趣旨に則りつつ、本町の実態に合わせた空き家等に対する適切な管理と予防を推進していきます。また、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、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や措置等の仕組みを整え、運用していくことで、良好な住環境の維持及び地域の活性化につなげていきます。

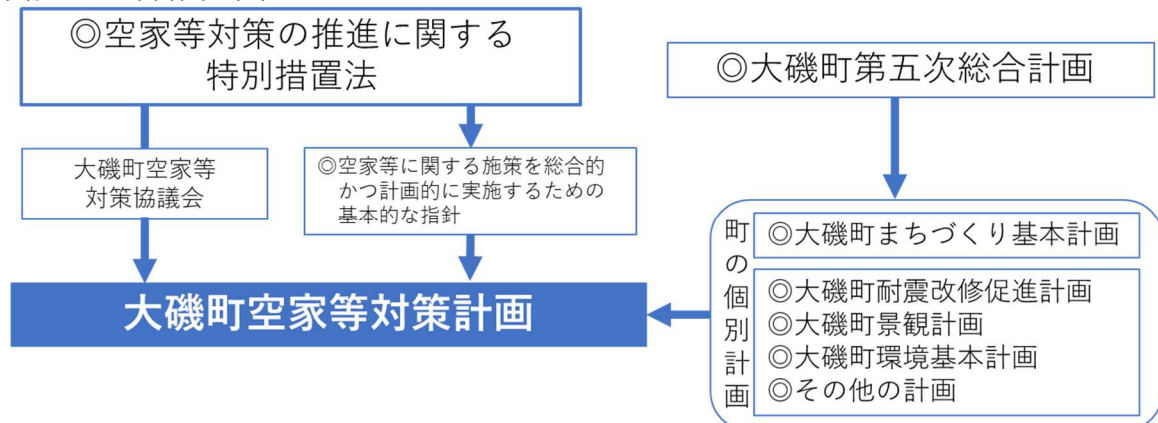
図表 15 空き家等対策の3つの柱



2-2 位置づけ

「大磯町総合計画」、「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。

図表 16 本計画の位置づけ



2-3 計画期間

上位計画となる「大磯町総合計画」及び「大磯町まちづくり基本計画」との整合性を図るため、2021年度(令和3年度)から2030年度(令和12年度)までの10年間を計画期間とし、定期的な計画の評価及び必要に応じた計画の見直しを行います。

2-4 目標値

空き家は、個人の財産であり、所有者本人の責任により適切に管理されるべきもので、今後も増え続けると推測される空き家をゼロにすることを指すのではなく、空き家率の上昇を抑制していくとともに、管理不全の空き家等の発生を可能な限り抑えることを目標に、成果及び行動の2つの視点から目標値を設定します。

また、本計画の計画期間は2030年度(令和12年度)までの10年間となりますが、空き家に関する数値は、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により把握等をしていることから、計画期間内に2回(令和5年、令和10年)実施される調査年に合わせ目標年を設定します。

なお、成果目標値は、行動目標に掲げる取組をプッシュ型に展開していくことで、見込み値に対し半減化を図る数値を設定しますが、この目標値は、住宅土地統計調査における「その他の住宅率」が、県平均の約2倍と高いことから、半減化を図るものです。(P4:図表4参照)

※令和5年時点の目標値は、施策等を定着・軌道に乗せるために時間等を要することから、令和10年の目標値の50%に対し削減率は、その1/2となる25%とします。

図表 17 「成果目標」と「行動目標」の設定

		項目	現在値	目標値		考え方
成果 目 標	①	その他の住宅率 (住宅土地統計調査) P11:図表13-2参照	H30実績 7.2%	R05 時点	5.9% 以下 (見込み値 7.8%)	空き家等の除却・減築、利活用を推進し、空き家の増加を抑制する。 R05:7.8%×3/4=5.9% R10:8.3%×1/2=4.2%
		1,010戸/14,080戸	R10 時点	4.2% 以下 (見込み値 8.3%)		
	②	1年以上人の出入りがない空き家数 (区長連絡協議会調査) P12:図表14参照	R02実績 292件	R05 時点	293戸 以下 (見込み値 391戸)	空き家等の適切な管理を促進し、管理不全の空き家等を減らす。 R05:391戸×3/4=293戸 R10:556戸×1/2=278戸
			R10 時点	278戸 以下 (見込み値 556件)		
行動 目 標	①	実態把握 空き家等の状況や所有者の連絡先などを把握	H30実績 23%		毎年 100%	空き家データベースを整備・運用し、正確な所有者情報を把握する。
	②	予防 空き家等の予防に関する情報の発信	R01実績 8項目		R10 時点 10項目	実施済みの広報・HP等のほか広く様々な媒体により情報を発信する。
	③	管理 管理不全の空き家等の所有者への個別通知	R01実績 100%		毎年 100%	適正管理促進のため所有者への助言等を徹底する。
	④	活用 空き家バンク登録活用件数	R01実績 5件		R10 時点 75件以上	年間新規登録数と活用件数を増やす。

2-5 空き家等の調査に関する事項

空き家は、除却や利活用なども図られる一方で、今後も新たな物件が増えることから、常に最新の空き家等の情報や実態などを把握する必要があります。

以下のような、空き家になる前段階での所有者等に向けた情報提供や相談体制などを整え、潜在的な空き家等予備群となる所有者情報や、地域住民等からの情報提供による調査等を進めていくことで、予防・管理・活用への取組につなげていきます。

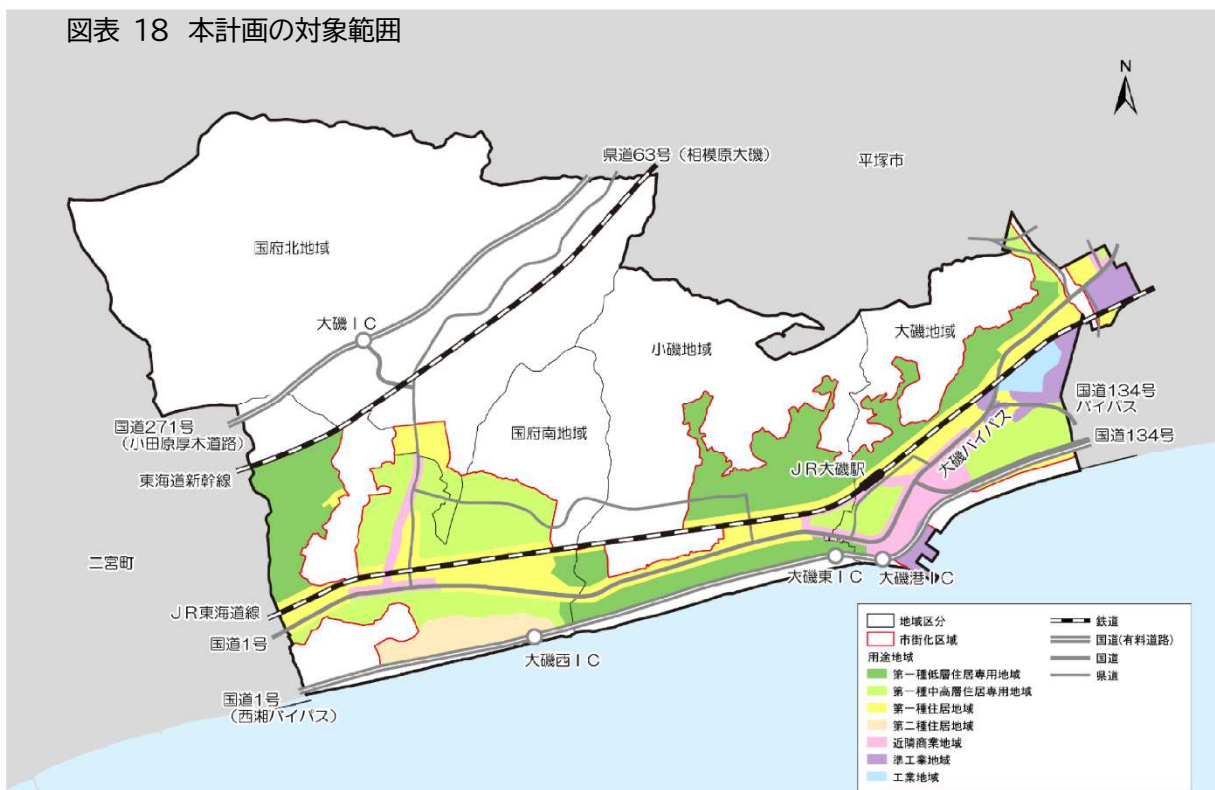
- (1) 総務省住宅土地統計調査などの統計情報の活用
- (2) 区長連絡協議会等による地域情報の収集
- (3) 水道栓使用料情報(休栓情報)等の活用による空き家情報の把握
- (4) 所有者アンケート調査
- (5) 利活用希望者アンケート調査
- (6) 民間空き家情報の活用

2-6 運用の対象範囲など

空き家については、「大磯町まちづくり基本計画」における全体構想では「空き家の利活用の促進」、また、大磯地域、小磯地域、国府南地域、国府北地域の4つの地域別構想においても、それぞれの地域特性に応じた「空き家対策の推進」を計画内に位置づけており、移住・兼居、店舗開設、就業・事業、地域コミュニティ、農地活用など、住環境を維持し、地域の活性化につながる空き家等対策への取組を進めていく必要があります。

よって、市街化区域・市街化調整区域も含めた町内全域を本計画の対象範囲とします。

図表 18 本計画の対象範囲



2-7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、これら取組を積極的に推進・支援していきます。

図表 19 主体別の連携相関

