

大磯町空き家等対策計画 概要版

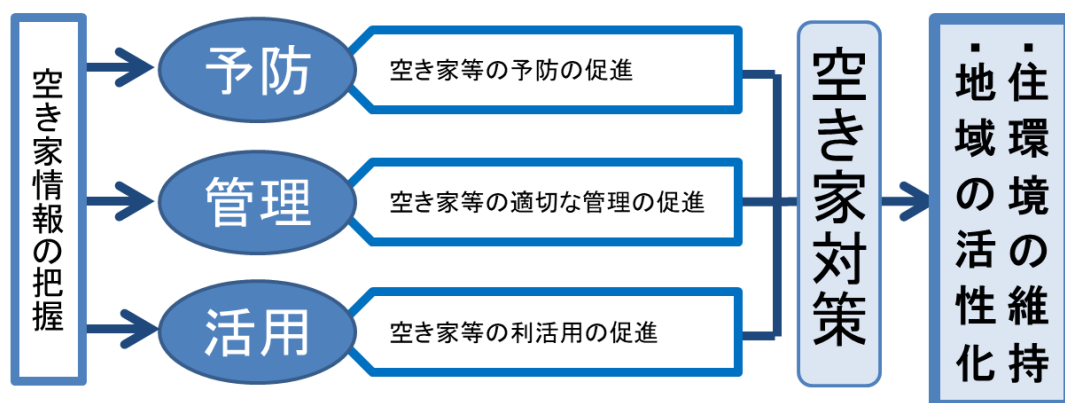
1. 空き家等対策の基本方針

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が、空き家の除却や活用に当たり、必要に応じた公的支援、特定空き家等に対する法的措置を実施するための体制整備など、より実効性ある空き家等対策を推進する計画として「大磯町空き家等対策計画」を策定します。

2. 空き家等対策の3つの柱

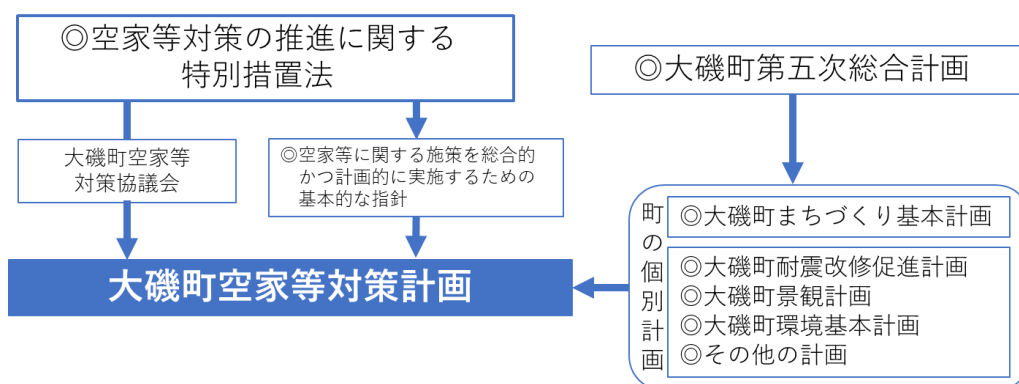
本計画は、平成27年2月に施行された「空家特措法」の趣旨に則り、本町の実態に合わせた空き家等に対する適切な管理と予防、利活用を推進していきます。

管理と予防に関しては、管理不全空き家等への措置の仕組みを整え、利活用に関しては、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た空き家等の方策を進めていくことで、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。



3. 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、今後の空き家等への対策方針や実施体制等を定めるものです。



4. 計画期間

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見直しを行います。

5.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。

なお、成果目標の目標値は、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目標を設定します

	項目	現在値	目標値		考え方
成果目標	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件/14,080件		R10時点	4.2% 以下 (見込み値 8.3%)	
	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。

6.空き家等の調査に関する事項

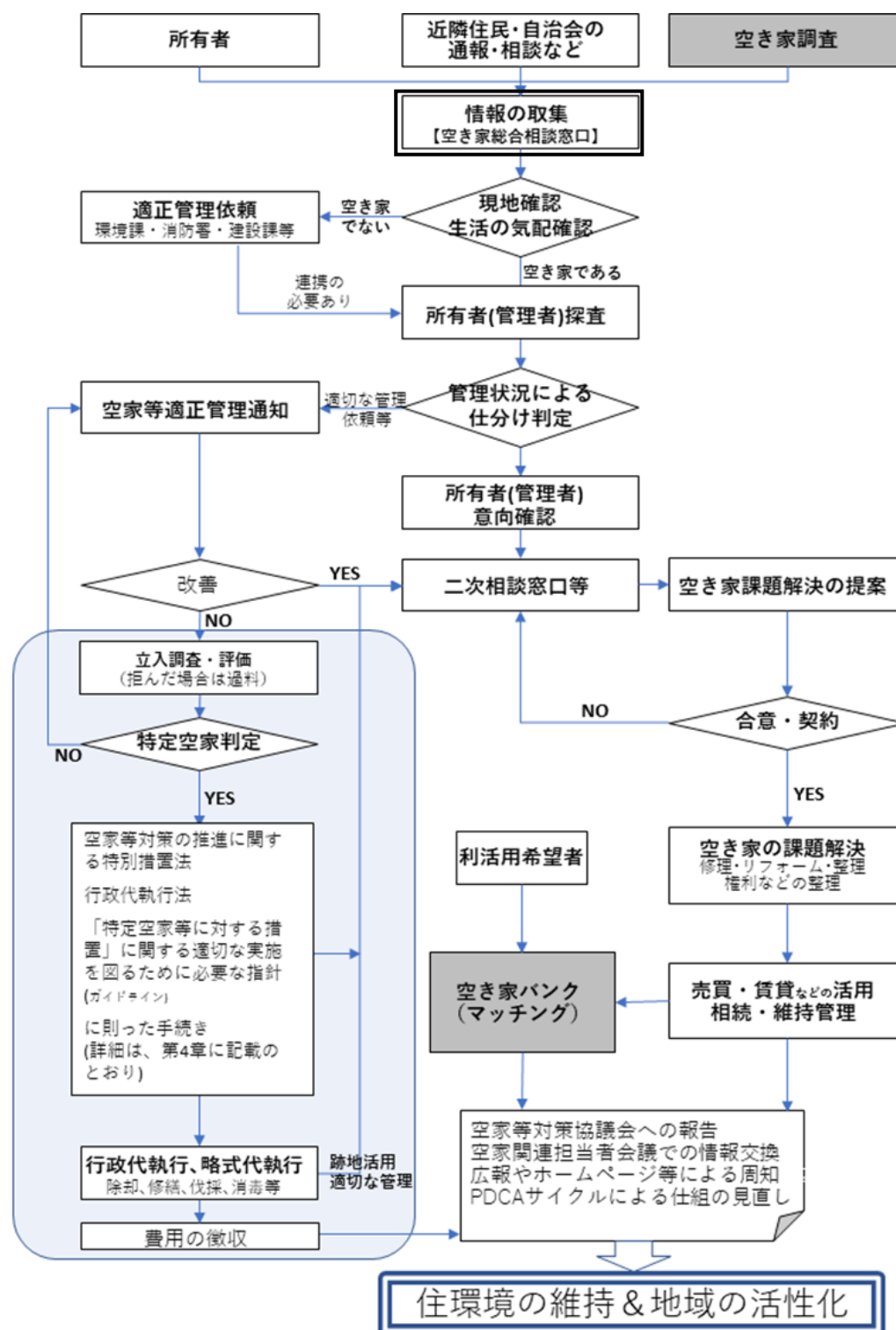
空き家は、除却や利活用なども図られる一方で、今後も新たな物件が増えることから、常に最新の空き家等の情報や実態などを把握する必要があります。

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

⇒⇒**行動目標①**

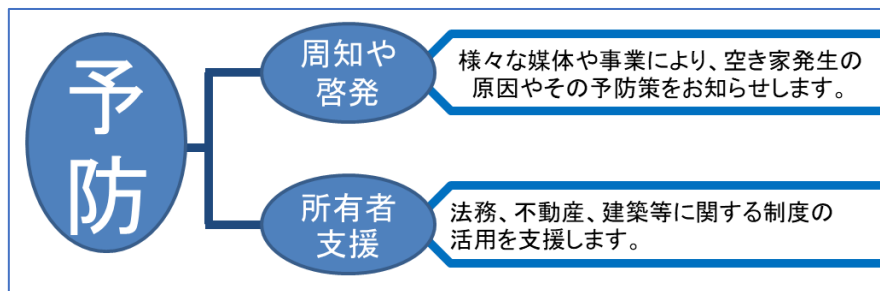
7.体制の構築と流れ



8.空き家等対策の実施体制

- ① 空家等対策協議会
- ② 空き家総合相談窓口
- ③ 空家等対策担当者会議
- ④ 専門家団体等との協定締結(二次相談窓口)

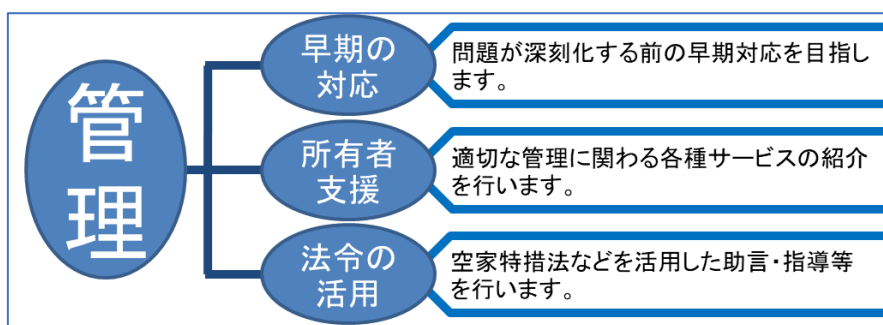
9.具体的な施策



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、「一人一人が、空き家を予防する。」まちづくりを行います。

多様な空き家の予防策を分かりやすく周知します。不動産の処分については、「所有者が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や、必要に応じた専門家への相談につなげていきます。

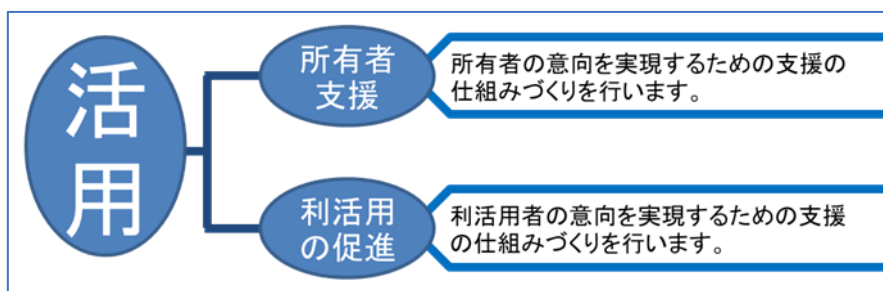
⇒⇒ **行動目標②**



近隣住民や区長連絡協議会などから入手した通報・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、必要な情報提供を所有者に行い、「所有者自身が空き家等を適切に管理する。」ことを支援します。

空き家の問題は、所有者が解決すべきものです。通報や相談の内容が、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しかねないと予見され、管理不全の状況が社会通念上許容しがたい状況にある場合は、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ぎます。

⇒⇒ **行動目標③**



空き家等が地域の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「魅力ある快適なくらしの空間形成」を目指します。

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。

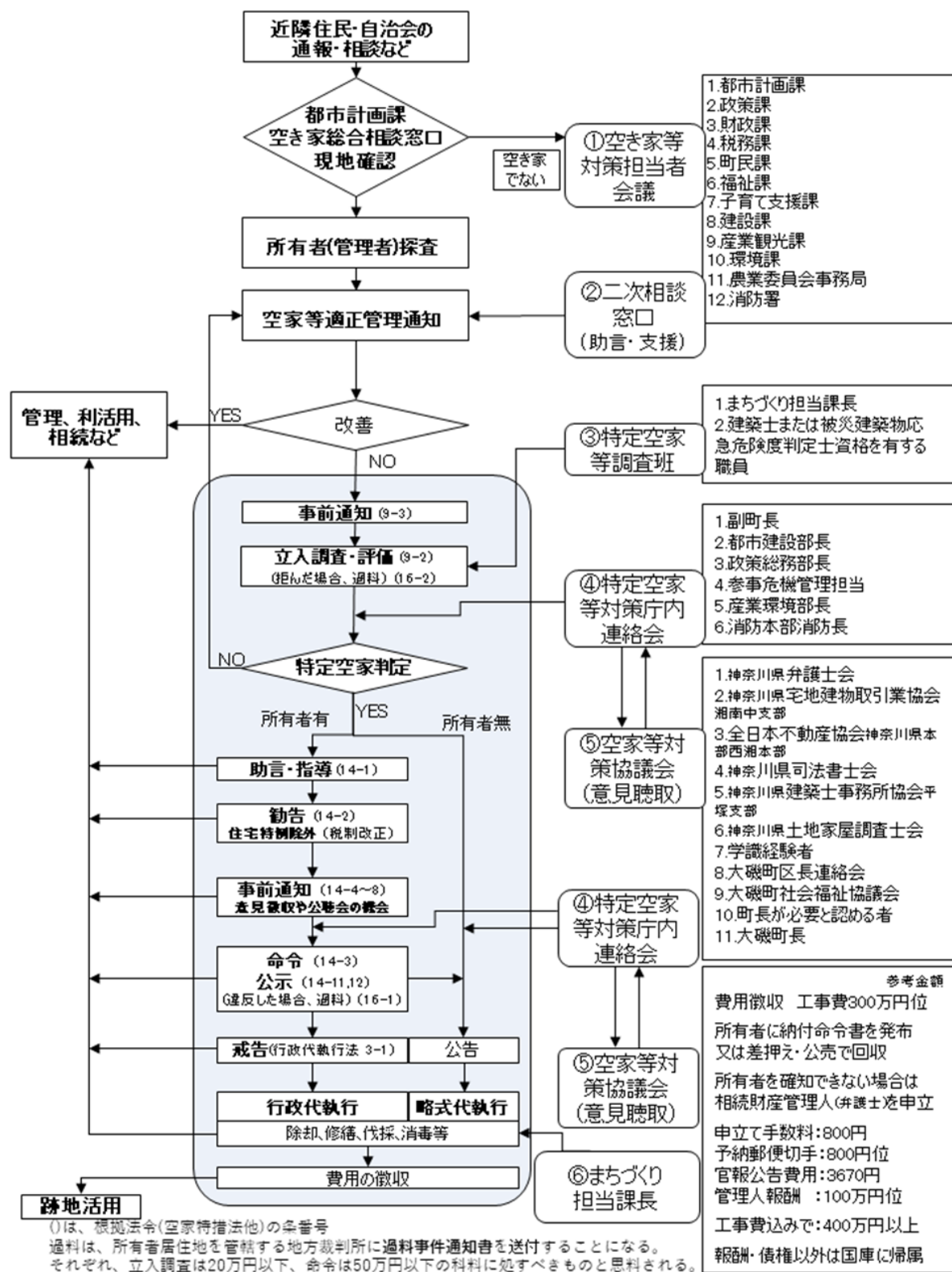


⇒⇒ **行動目標④**

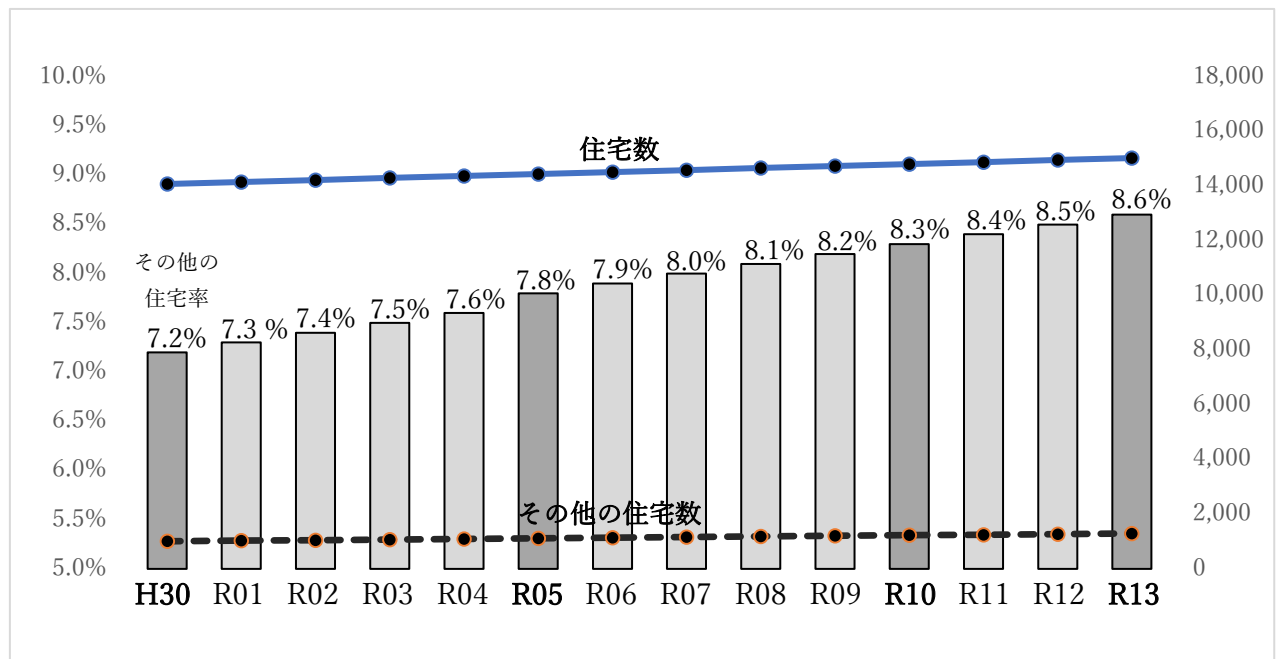
10. 特定空家等の判断に関すること

空家特措法第9条第2項に基づく立入調査及び空家特措法第14条に基づく措置は、いずれも特定空家等の所有者にとっては不利益を伴う処分を含みます。

特定空家等の判断基準や、特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から、最終的には代執行を行うに至る段階までの具体的な手続きの内容等を記載した国のガイドラインを基本に、本町の実情に応じた判断基準までを定めます。



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%

図表 14 適切に管理が行われていない空き家数の見込み

