

大磯町空家等対策計画



大 磯 町

本計画における「空き家」の捉え方など

～空き家とは??～

「空き家」の捉え方は様々で、国土交通省においては、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物を「空き家」と定義しています。

また、総務省で5年に1度実施される「住宅土地統計調査」においては、「空き家」は、別荘などの「二次的住宅」や、貸家や集合住宅で使用されていない「賃貸用の住宅」、建売住宅などの「売却用の住宅」、居住者が長期にわたり不在の住宅や建て替えなどにより取り壊しを予定する「その他の住宅」に分類しており、本町が課題として捉える「空き家」は、居住者が長期にわたり不在の住宅を指す「その他の住宅」に該当します。

～空き家に関連する用語の整理～

本計画における、「空き家」、「空き家等」、「特定空家等」を以下のとおり定義します。

【空き家】

居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物又はこれに附属する工作物を指し、住宅土地統計調査における「その他の住宅」に分類される「空き家」とします。

【空き家等】

空き家は、建築物又はこれに附属する工作物となりますが、建物だけでなく、庭や駐車スペースなども一体的に捉える場合は、空き家及びその敷地を含め「空き家等」とします。

【特定空家等】

空き家となった建物又はその敷地が、そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全のために放置することが不適切である状態にあると認められるものを「特定空家等」とします。

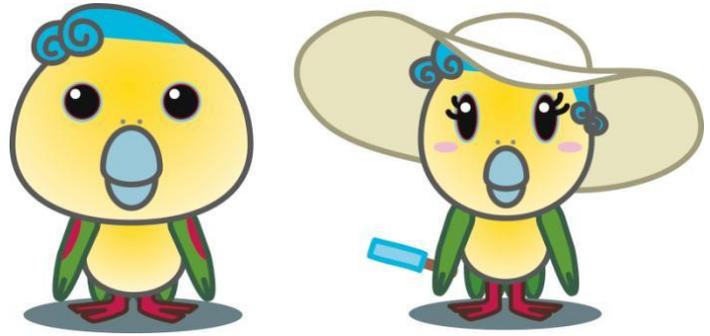
※「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号、以下、「空家特措法」という。)」に基づく法律・計画・協議会等の名称、関連用語は、「空家」と表記します。

……………参 考……………

【空家等特措法における関連用語の定義】

***空家等** 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ものを含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

***特定空家等** そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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と認められる空家等をいう。



表紙の注釈

- ① もとは吉田茂の番記者たちが通った居酒屋。大磯市(いち)の公式アート&クラフトのセレクトショップに生まれ変わりました。
- ② もとは明治創業で地域に親しまれた和菓子屋。歯科医院とワインバーに生まれ変わりました。
- ③ もとは美容院。発行部数2万部の人気を誇るフリーマガジン編集部生まれ変わりました。



目次

第1章 現状と課題	1
1-1 全国の状況.....	1
1-2 大磯町の住宅と空き家の状況.....	3
1-2-1 住宅数と空き家数の推移.....	3
1-2-2 住宅・空き家の内訳.....	5
1-3 空き家等対策の取組み経過.....	7
1-4 空き家の今後の見込み.....	9
1-4-1 今後の「空き家率」の見込み.....	10
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.....	11
1-5 大磯町の空き家等に関する課題.....	13
第2章 空き家等対策の基本方針	15
2-1 空き家等対策の3つの柱.....	15
2-2 位置づけ.....	15
2-3 計画期間.....	16
2-4 目標値.....	16
2-5 空き家等の調査に関する事項.....	17
2-6 運用の対象範囲など.....	17
2-7 主体別の役割.....	18
第3章 空き家等対策の実施	19
3-1 体制の構築と流れ.....	19
3-1-1 空き家相談の流れ.....	19
3-1-2 空き家関連担当課と関係機関.....	20
3-1-3 空き家等に関連する法令等.....	20
3-1-4 空き家等対策協議会.....	21
3-1-5 空き家等対策担当者会議.....	21
3-1-6 専門家団体との連携(二次相談窓口).....	21
3-1-7 神奈川県との連携体制.....	23
3-1-8 情報技術を活用した相談体制の構築.....	23
3-1-9 空き家・空き地の隣地活用コーディネート.....	23
3-1-10 空き家の家財処分、除却の促進.....	23
3-1-11 空き家等に関する情報のデータベース化.....	24
3-1-12 データベースの活用.....	24
3-2 具体的な施策.....	25
3-2-1 空き家等の予防の促進.....	25
3-2-2 空き家等の適切な管理の促進.....	27
3-2-3 空き家等の利活用の促進.....	29
第4章 特定空家等の判断に関すること	31
4-1 特定空家等の判断基準.....	31
4-1-1 行政の関与の要否の判断と他の法令等に基づく諸制度との関係.....	31
4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織.....	31
4-1-3 特定空家等の判断フロー.....	32
4-1-4 大磯町特定空家等判断基準.....	33

参考資料	35
I 空き家に関する実態把握等	36
① 空き家に関する相談の受付状況	36
② 平成 25 年 神奈川県居住支援協議会による空き家実態調査	37
③ 平成 27 年 大磯市 来場者、出店者アンケート	38
④ 水道休栓情報を活用した空き家調査	41
⑤ 平成 30 年 区長空き家マッピング調査における所有者意向調査	42
⑥ 大磯町空き家バンク	43
⑦ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績)	43
⑧ 低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円控除(確認書交付実績)	43
II 各種統計情報や関連計画・見込み等	44
① 高齢社会と空き家問題の関係性	44
② 大磯町の高齢化と持ち家の状況(出典:平成27年国勢調査)	45
③ 将来人口推計(出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略)	46
④ 要介護認定者数、認知症高齢者数の推計(出典:第七期介護保険事業計画) ..	47
⑤ 東海道沿線市町村の地価評価(住宅地)	48
⑥ 人口の状況	49
⑦ 宅地の状況(出典:大磯の統計)	50
⑧ 農地の状況(出典:農業委員会資料)	50
⑨ 空き地に関する土地の適正管理に関する相談受付(出典:環境課資料)	50
⑩ 大字別統計(人口、高齢化率、転出入、新耐震基準、相続の状況)	51
⑪ 都道府県別人口増減率(出典:平成 27 年国勢調査)	52
III 関係法令等	53
○空家等対策の推進に関する特別措置法	53
○大磯町空家等対策協議会規則	57
○民法(抜粋)	59
○大磯町美しいまちづくり条例(抜粋)	59
○その他の関連資料等	60