

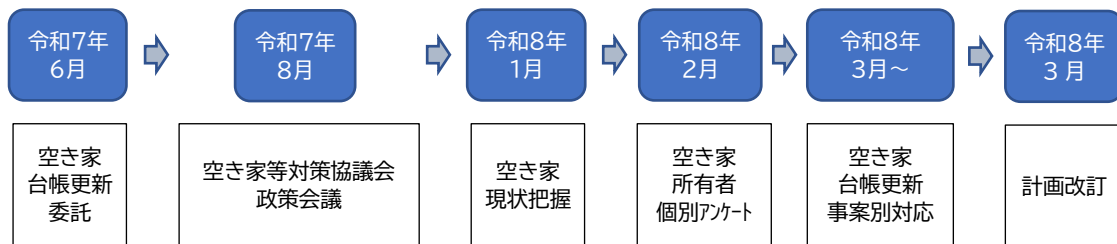
1.「大磯町空家等対策計画」改訂の背景と目的

人口減少・少子超高齢化の進行や家族構成の変化、既存建物の老朽化など様々な要因により全国的に空き家が増加傾向にあり、特に適切に管理されていない空き家等への対策が求められていることから、国では『空家等対策の促進に関する特別措置法(以下、「空家特措法」という。)]を平成26年に制定し、令和5年12月に改正しています。

本町では、平成29年12月に『大磯町空家等対策に関する指針』を策定し、更に令和3年8月に『大磯町空家等対策計画(以下、「計画」という。)]を策定しました。計画の期間は、令和12年までの10年間で、定期的な計画の評価及び必要に応じた見直しを行うものとしており、空家特措法の改正等を受け、このたび改訂することいたしました。

計画の改訂では、町の人口減少に歯止めをかけることにも配慮しつつ、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す空き家等の課題に対し、複数のアプローチによる施策を展開することで、空き家の増加傾向を緩やかに抑制することを目的としています。

スケジュール



2.空き家の現状と今後の見込み

人口減少対策としての住宅環境整備には、空家等の利活用も大きな課題と考えられます。

しかし、統計データによると、「人口」が減少傾向で、「世帯数」は微増となっており、「住宅数」が増加傾向にある結果から、世帯分離や空き家の除却・減築、利活用が行われないうまま、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状態が推察されます。

このまま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し、移住・定住対策へのボトルネックになることが見込まれます。

本町では、空き家所有者向け相談会等を開催していますが、参加者が少ない状況にあります。これまでの周知方法や開催方法では、町外に住んでいる所有者等に情報が伝わらず、参加に結びつかない状況がありました。今後は、情報を町外在住者も含めた関係者にダイレクトに伝え、「空き家にしない」対策に結び付けてまいります。

3. 見直しのポイント

(1)「大磯町特定空家及び管理不全空家の判断基準」を分離・独立

改正空家特措法では、これまでの「特定空家」の定義に加え、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れのある状態のものを新たに「管理不全空家」として定義し、行政による指導などを行えるようにしました。

また、新たに管理不全空家等に該当し、町長が勧告した際には、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外する規定も盛り込みました。

こうした状況を踏まえ、本計画から「大磯町特定空家及び管理不全空家の判断基準」を分離・独立し、今後、国が示すガイドラインなどに対応した行政手続きを行います。

(2)統計データ等の更新

これまでの計画で引用している基幹統計である「住宅・土地統計調査」の最新結果(令和5年10月調査)に基づくデータの更新に加え、空家特措法の改正内容(①以外)の反映をしました。

(3)空き家実態調査の実施

令和3年度に実施した空き家等実態調査に基づく空き家に関するデータベースを更新するため、令和7年度に空家等台帳更新業務を委託により実施し、その結果を踏まえ、新たな成果目標を設定しました。

(4)対策の更なる推進(人口減少対策としての住宅の確保)

- ①対策の3つの柱「予防」「管理」「活用」のうち、空き家率を増加させず、減少につなげるようにするために「予防」に重点を置いた対策として、現役世代を対象とした啓発講座の開催(土日祝日、オンライン実施)などを検討します。
- ②空き家の現状把握として、本年度(令和7年度)は町内全域に実態調査を実施し、既存の空き家等台帳の更新を行い、空き家所有者に対して適切な「管理」を促します。さらに、きめ細やかな情報提供に努めます。
- ③空き家の「活用」を活性化させるため、空き家バンクへの登録を促進すると共に、補助制度の検討を行います。

管理されていない空き家の懸念

- ◆建物の老朽化による部位の落下や飛散
- ◆スズメバチなどの害虫の発生
- ◆アライグマなど害獣の棲みつき
- ◆不審者の侵入や不審火



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「賃貸用の空き家」、建売住宅などの「売却用の空き家」、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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に分類しており、本町が課題として捉える「空き家」は、居住者が概ね1年以上の長期にわたり不在の住宅を指す「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」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「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に分類される「空き家」とします。居住その他の使用がなされていないことが「常態である」とは、建築物等が1年以上の長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準としますが、状況に応じた判断も不可欠です。

【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、その他周辺的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的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)の常設店として立ち上がりましたが、現在は本とアート&クラフトのお店として再オープンしました。
- ② 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に生まれ変わりました。
- ③ もとは昭和の長屋住宅だった家屋。有名レストラン出身のシェフによるおしゃれなカフェバーに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 空き家の今後の見込み.....	7
1-4 空き家等対策の取組み経過.....	10
1-4-1 空き家等対策の取組み経過.....	10
1-4-2 令和7年度の取組み.....	13
1-5 空き家等に関する課題.....	15
第2章 空き家等対策の基本方針	17
2-1 空き家等対策の3つの柱.....	17
2-2 位置づけ.....	17
2-3 計画期間.....	18
2-4 目標値.....	18
2-5 空き家等の調査に関する事項.....	20
2-6 運用の対象範囲など.....	20
2-7主体別の役割.....	21
第3章 空き家等対策の実施	22
3-1 体制の構築と流れ.....	22
3-1-1 空き家相談の流れ.....	22
3-1-2 空き家関連担当課と関係機関.....	23
3-1-3 空き家等に関連する法令等.....	23
3-1-4 空家等対策協議会.....	24
3-1-5 空き家等対策担当者会議.....	24
3-1-6 専門家団体との連携(二次相談窓口).....	24
3-1-7 神奈川県との連携体制.....	26
3-1-8 情報技術を活用した相談体制の構築.....	26
3-1-9 空き家・空き地の隣地活用コーディネート.....	26
3-1-10 空き家の家財処分、除却の促進.....	26
3-1-11空家等管理活用支援法人の指定.....	26
3-1-12空き家等に関する情報のデータベース化.....	27
3-1-13データベースの活用.....	27
3-2 具体的な施策.....	28
3-2-1 空き家等の予防の促進.....	28
3-2-2 空き家等の適切な管理の促進.....	30
3-2-3 空き家等の利活用の促進.....	32
第4章 特定空家等及び管理不全空家等の判断に関すること	34
4-1 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準.....	34
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.....	35
4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織.....	35
4-1-3管理不全空家等の判断に関わる組織.....	35
4-1-4特定空家等の判断フロー.....	36

参考資料	37
I 空き家に関する実態把握等	38
① 空き家に関する相談の受付状況	38
② 大磯町空き家バンク	39
③ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績)	40
④ 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)	40
II 各種統計情報や関連計画・見込み等	41
① 高齢社会と空き家問題の関係性	41
② 大磯町の高齢化と持ち家の状況(出典:令和2年国勢調査)	42
③ 将来人口推計(出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略)	44
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) ..	45
⑤ 東海道沿線市町村の地価評価(住宅地)	46
⑥ 人口の状況	47
⑦ 宅地の状況(出典:大磯の統計)	48
⑧ 農地の状況(出典:農業委員会資料)	48
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)	48
⑩ 大字別統計(人口、新耐震基準)	49
⑪ 都道府県別人口増減率(出典:令和2年国勢調査)	49
III 関係法令等	50
○空家等対策の推進に関する特別措置法	50
○大磯町空家等対策協議会規則	60
○民法(抜粋)	62
○大磯町美しいまちづくり条例(抜粋)	62
○その他の関連資料等	63