大磯町空家等対策計画

令和8(2026)年4月改訂

令和3(2021)年8月策定

大 磯 町

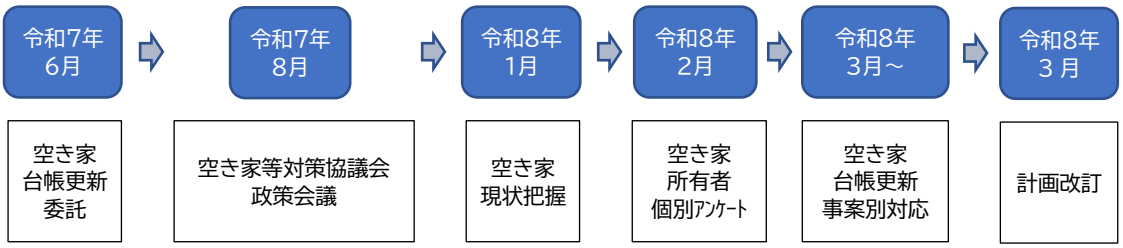
1.「大磯町空家等対策計画」改訂の背景と目的

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 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にいたしました。

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
〇空家等対策の推進に関する特別措置法 50
〇大磯町空家等対策協議会規則 60
〇民法(抜粋) 62
〇大磯町美しいまちづくり条例(抜粋) 62
〇その他の関連資料等 63

第1章　現状と課題

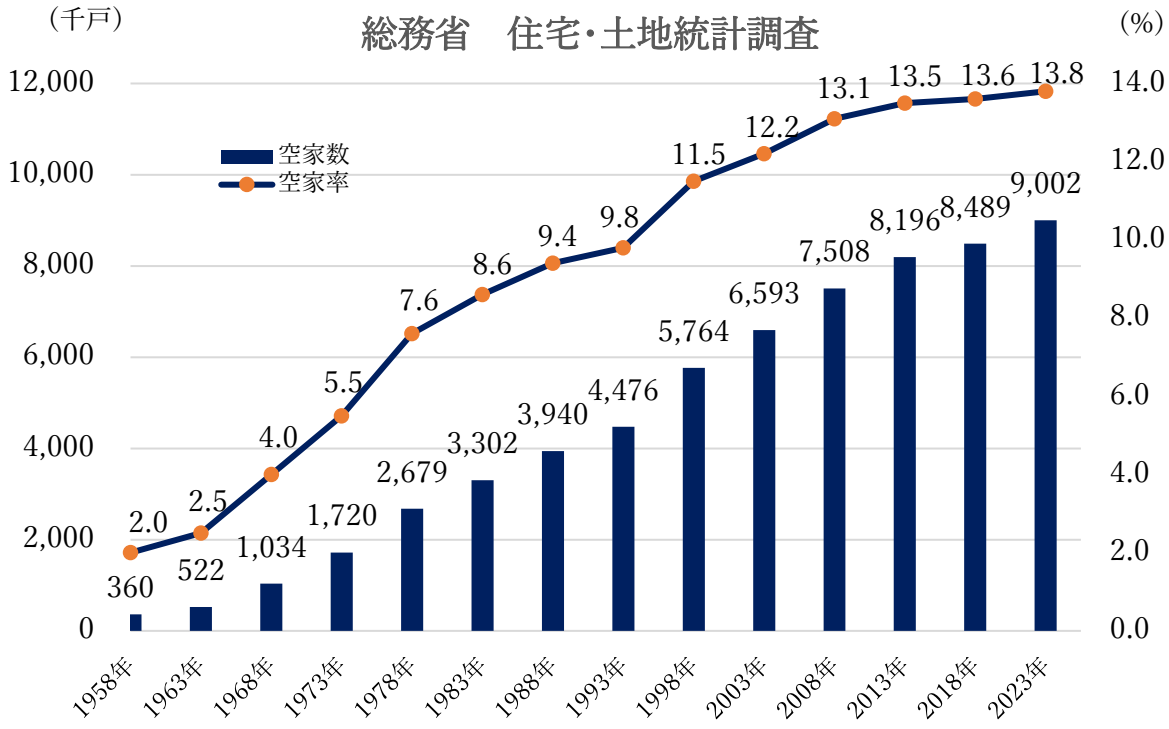
1-1 全国の状況

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切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5月に**「空家特措法」**が施行（令和5年 12 月一部改正）されました。

図表 1　空き家数及び空き家率の推移-全国



出典：総務省 R05住宅・土地統計調査

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、未知の感染症の影響により、生活や事業など、あらゆる場面において様式の変容があるため、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

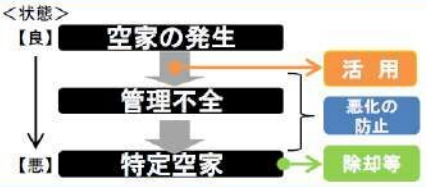
●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化
・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1．活用拡大

①空家等活用促進区域　（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
- 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
  ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
  ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度
- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
  ※事前に所有者同意
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2．管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理　※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化
- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3．特定空家の除却等

①状態の把握
- 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化
- 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）
- 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
  ※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

【目標・効果】
①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

出典 :国土交通省 HP

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

令和5年 10 月 1 日現在の大磯町全体の住宅総数は 15,790 戸で、このうち、空き家総数は 2,150 戸、空き家率 13.6%となり、前回（平成30年）調査時の空き家率 11.9%と比べて 1.7 ポイント増加しています。

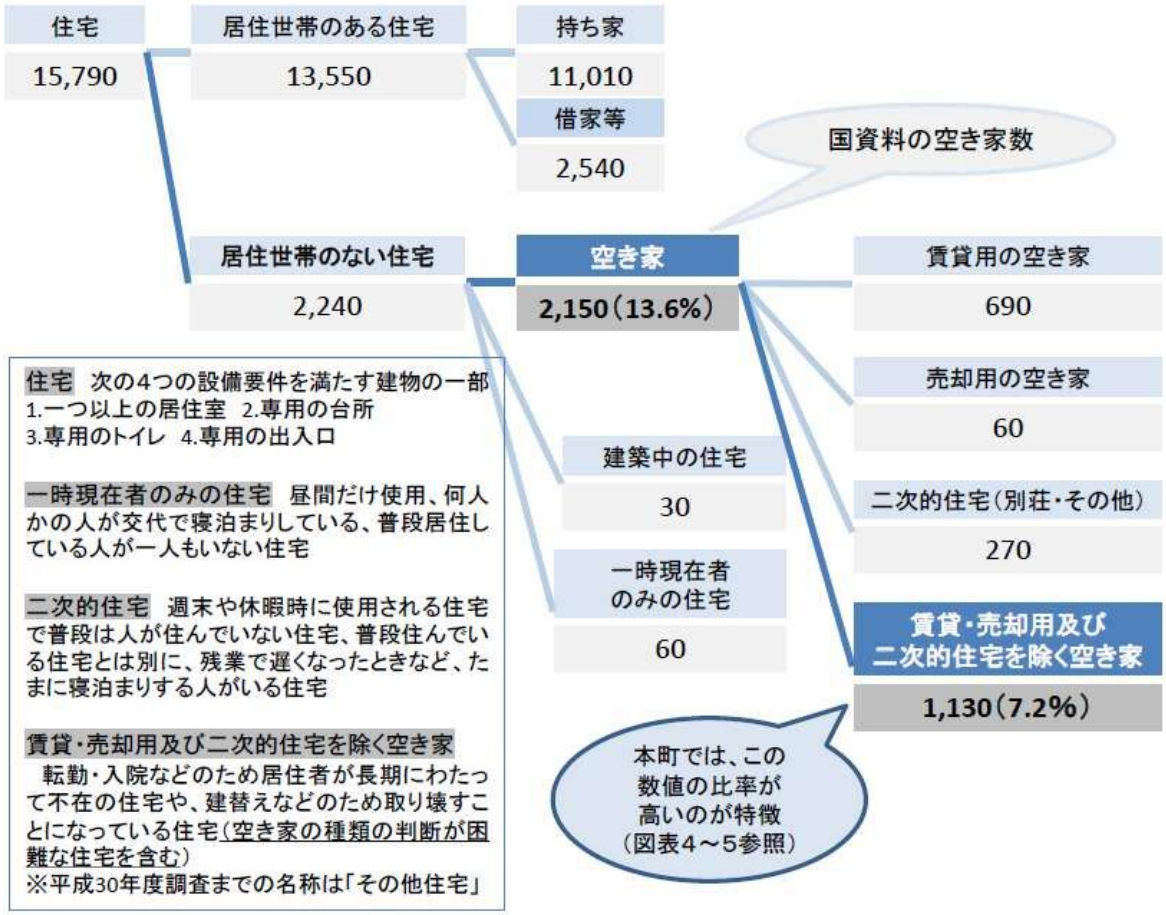
なお、この空き家総数は、別荘などの「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」に分類されますが、このうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、前回（平成30年）調査時の 1,010 戸から 1,130 戸となり、5年毎の調査における数値が120戸増加しています。

図表 2 近年の空き家数

年次	住宅総数	居住世帯ある住宅	居住世帯ない住宅	建築中	一時現在者	空き家総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
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%)
R05	15,790	13,550	2,240	30	60	2,150 (13.6%)	270	690	60	1,130 (7.2%)

出典：総務省　住宅・土地統計調査

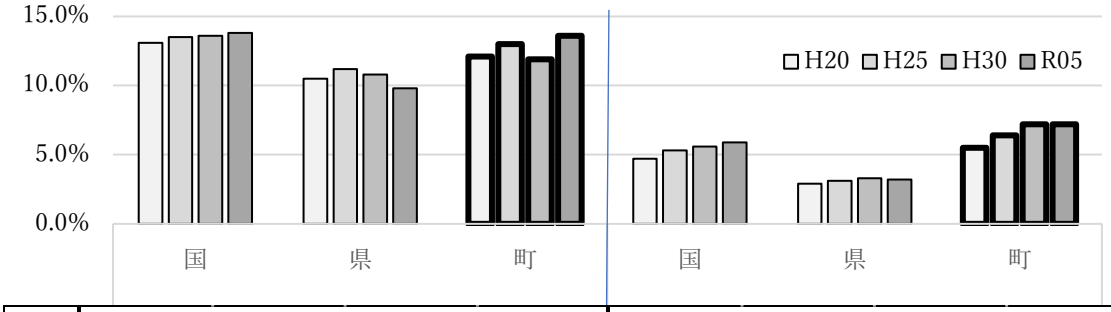
表 3 住宅・土地統計調査の住宅区分（下に記載の数字は、R5 大磯町統計値）



「空き家率[3]」は、国平均とほぼ同等で、神奈川県平均より高い状況にあります。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家[4]」は、増減傾向は国や県と同等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倍以上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



	空き家率				賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率			
	H20	H25	H30	R05	H20	H25	H30	R05
国	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%	4.7%	5.3%	5.6%	5.9%
県	10.5%	11.2%	10.8%	9.8%	2.9%	3.1%	3.3%	3.2%
町	12.1%	13.0%	11.9%	13.6%	5.5%	6.4%	7.2%	7.2%

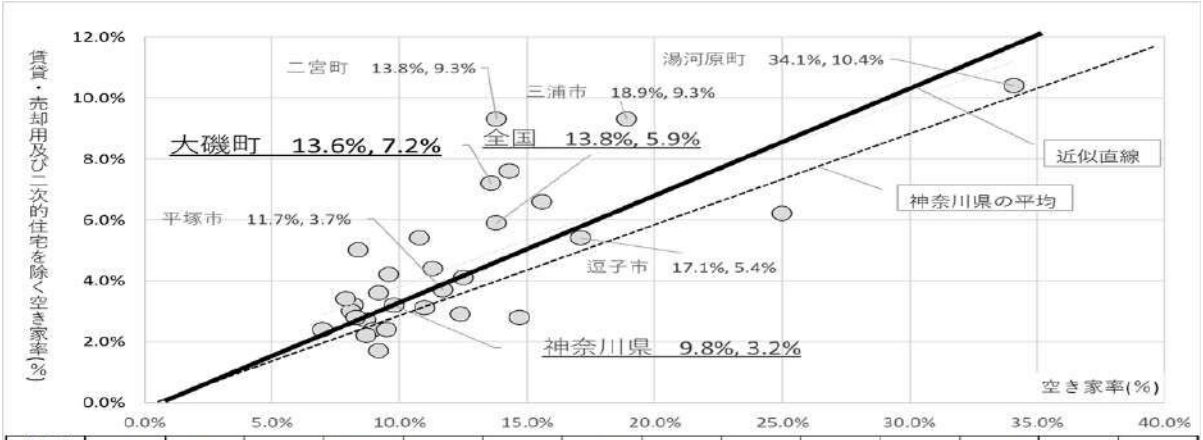
出典：総務省　住宅・土地統計調査

神奈川県下の状況としては、大磯町の「空き家率」は下表の 27 市町中の上から前回（平成30年）調査時の 15 番目から8番目に上がりました。

また、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、前回（平成30年）調査時は湯河原町、三浦市に次ぐ上から3番目でしたが、二宮町、葉山町が増加したことから5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、その対策が引き続き必要です。

図表 5　空き家率と賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率のバランス



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	三浦市	秦野市	厚木市	大和市
空き家率	8.7%	9.0%	8.2%	15.6%	11.7%	10.8%	9.6%	12.4%	9.2%	17.1%	18.9%	14.7%	12.5%	9.5%
賃貸用等を除く空き家率	2.7%	2.4%	3.2%	6.6%	3.7%	5.4%	4.2%	2.9%	3.6%	5.4%	9.3%	2.8%	4.1%	2.4%
市町村	伊勢原市	海老名市	座間市	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	中井町等
空き家率	7.0%	9.2%	11.0%	11.3%	8.1%	14.3%	7.9%	13.6%	13.8%	8.7%	8.4%	34.1%	8.3%	25.0%
賃貸用等を除く空き家率	2.4%	1.7%	3.1%	4.4%	3.0%	7.6%	3.4%	7.2%	9.3%	2.2%	5.0%	10.4%	2.8%	6.2%

出典：総務省　R05 住宅・土地統計調査

[3] 空き家率＝空き家数÷住宅総数

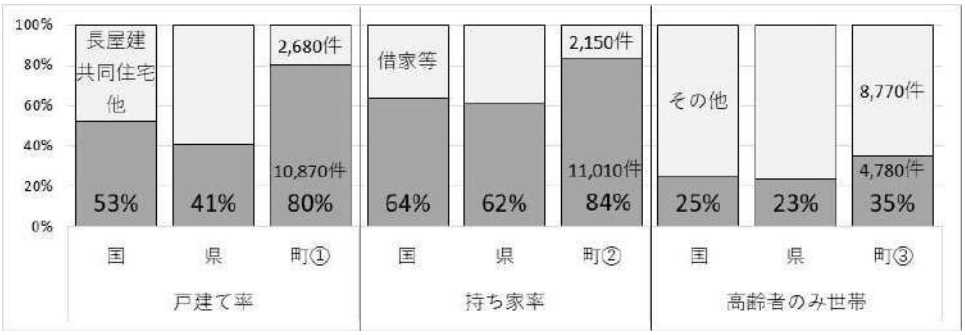
[4] 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率＝賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数÷住宅総数

1-2-2 住宅･空き家の内訳

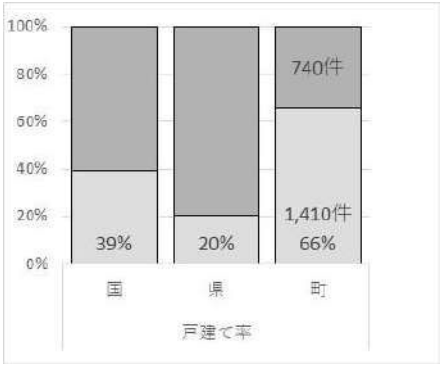
居住有住宅の形態は、「戸建て率」、「持ち家率」、「高齢者のみ世帯」及び「空き家に占める戸建て住宅の割合」のいずれも全国平均より高い傾向にあることから、戸建てが多く低層で閑静な住宅地を形成している一方で、全国平均や神奈川県平均を上回る高齢化率の影響から、高齢者のみ世帯が高い数値となっています。

この状況を反映して、空き家の大半（66%）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



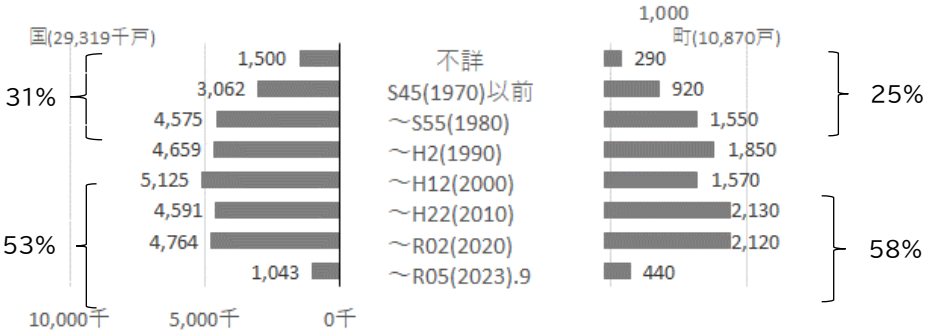
図表 7 空き家に占める戸建ての内訳



出典:総務省　R05　住宅･土地統計調査

居住有住宅 13,550 件の内、戸建て住宅 10,870 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25%、平成 12 年（2000 年）以降の築30年以内の住宅は約58%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。

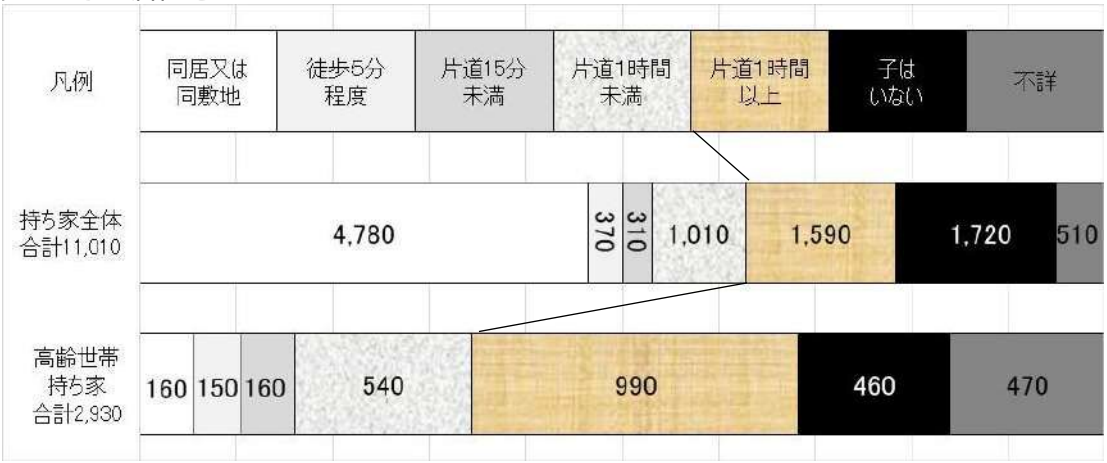
図表 8　戸建て住宅の建築年次別内訳



出典:総務省　R05 住宅･土地統計調査

居住有住宅 13,550 件の内、持ち家率 11,010 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 59%ではあるものの、高齢世帯では約 34%となり、空き家となった後に子が移り住むことが難しい距離感にあるものと推測できます。

図表 9 子の居住地



出典:総務省　R05 住宅・土地統計調査

空き家数 2,150 件の内、8. 8%となる約190件は、腐朽や破損などの問題がありますが、全国や神奈川県平均と比べると少ない状況にあります。

図表 10 空き家の腐朽・破損の有無

	国	県	町
有り	17.6%	14.5%	8.8%
無し	82.4%	85.5%	91.2%

出典:総務省　R05 住宅・土地統計調査

1-3 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、施設入居等による転居が考えられます。

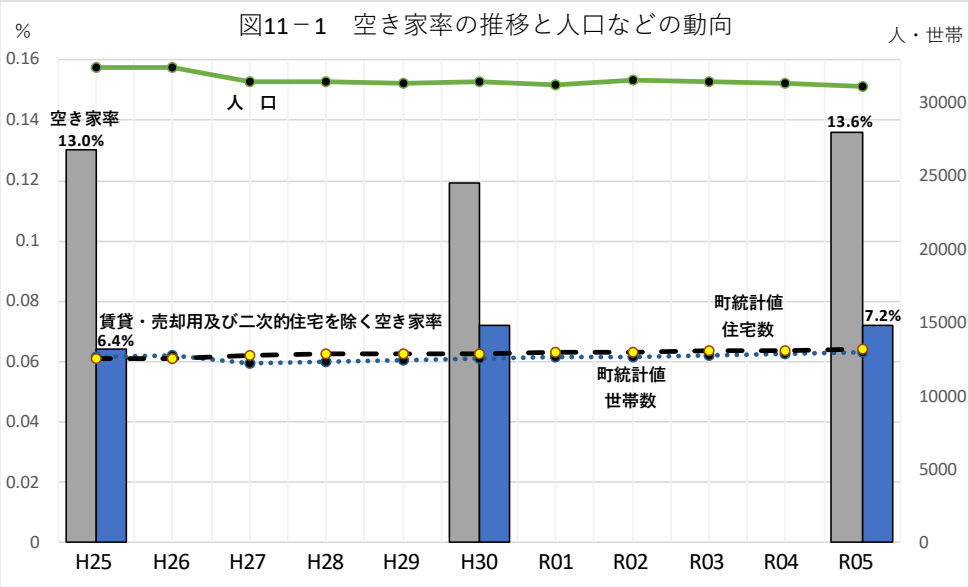
町税務課で把握している事務所や店舗、倉庫などを除く「住宅数」は、平成 25 年から令和5年の間で毎年増加しており、平成 25 年と令和5年と比較すると 617戸、割合で約4. 9%増加しています。

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25年から平成30年にかけ約0. 2%の微減、しかし、コロナ禍を経た令和5年には 12%の増加となっており、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」においては、平成25年の900戸、平成30年の 1,010 戸、令和5年の 1,130 戸と増加していますが、空き家が住宅数に占める割合は横ばいの状況です。

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続け、令和5年の人口 31,146人と比較して 1,886人（割合で約5.7%）減少していますが、「世帯数」については、平成30年の 12,610 世帯と令和5年の 12,973世帯を比較すると約 2.9%増加しており、微増の状況が続いています。

「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（P.41：参考資料②参照）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 11-1 人口等の動向と空き家率の推移



		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05
総務省住宅・土地統計調査	住　宅　数	14,110					14,080					15,790
	空 き 家 数	1,830					1,680					2,150
	空 き 家 率	13.0%					11.9%					13.6%
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	900					1,010					1,130
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	6.4%					7.2%					7.2%
町統計値	人　　口	32,496	32,439	31,550	31,467	31,449	31,467	31,284	31,634	31,475	31,353	31,146
	世　帯　数	12,652	12,810	12,279	12,375	12,491	12,610	12,661	12,706	12,770	12,880	12,973
	住　宅　数	12,565	12,636	12,812	12,887	12,889	12,963	12,981	13,040	13,089	13,146	13,182
	（下段：前年対比増減数）	-	71.0	176.0	75.0	2.0	74.0	18.0	59.0	49.0	57.0	36.0

大磯町の「空き家率」は、住宅・土地統計調査において、平成30年の11．9%から令和5年の13．6%へと1.7%増加しました。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成30年の 1,010 戸（7.2%）から令和5年の 1,130 戸（7.2%）へと戸数が 120 戸増加しましたが、住宅総数も増加したことにより「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は 7.2%と横ばいの結果となりました。神奈川県下では、前回の3番目より2ランク下がり5番目に高い数値にあり、「空き家率」に占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」の割合も約5割と依然高い状況が続いています。

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 11－2 のとおり「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率」は、令和10 年には 7.1%と横ばい傾向にあることから、引き続き、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、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」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】

(1)「住宅数」の増減見込み数 … 342戸／年 増加

住宅・土地統計調査は5年ごとの数値であり、直近となる令和5年の「住宅数」は15,790 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 12,973 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[5]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、全国的な比較数値が分かる住宅・土地統計調査の数値を参考とする。

算定は、平成30年から令和5年までの5年間の「住宅数」の増減数から平均値を求め、その数値を毎年の増減数とした。

(2)「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」の増減見込み数 … 24戸／年 増加

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数」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 25年の900戸、平成30年の 1,010 戸、令和5年の1,130 戸の推移から将来見込み数を算出する。

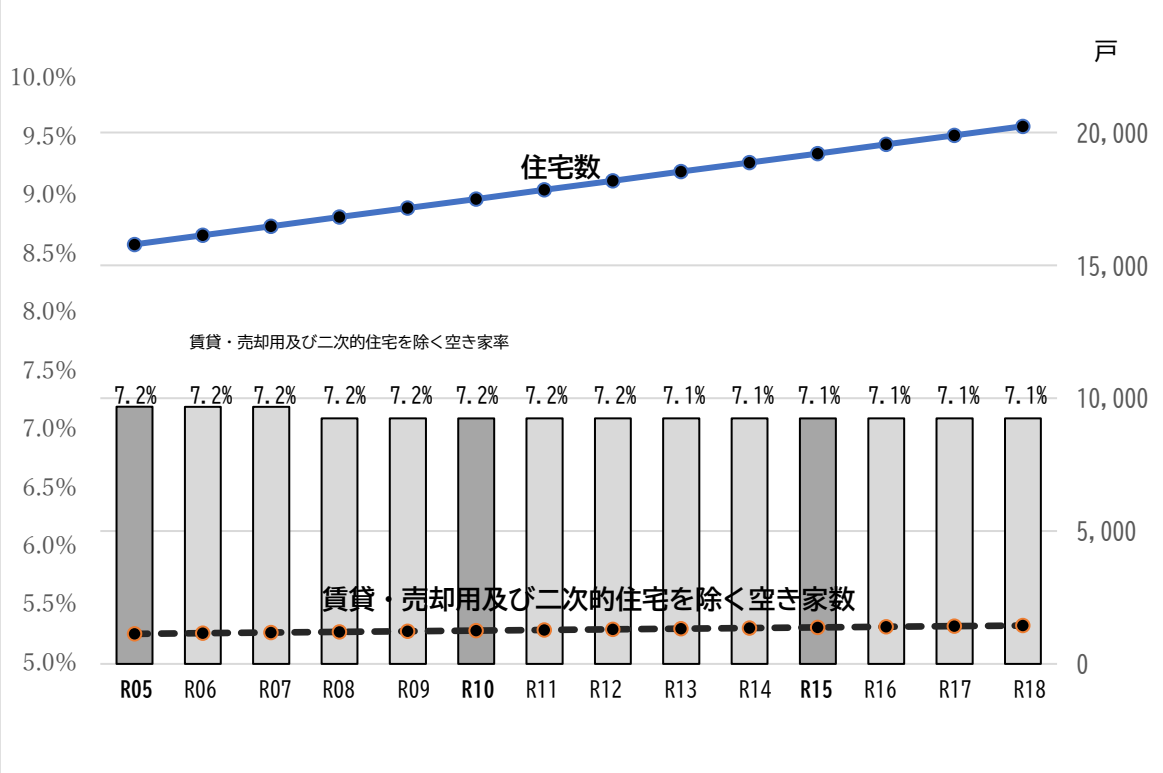
前述の「住宅数」の将来見込み数の算出と同様、人口や世帯数の増減との関連性の分析などを試みたが、その要因などの見極めができなかったことから、現状のまま今後も空き家の除却・減築や利活用の取組を進めたと想定して、直近となる平成30年から令和5年までの増加数の数値から120戸（年24戸）を算出した。

[5] 住宅・土地統計調査は全数調査ではない　令和5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。

(3)「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家率」の見込み … 令和 12 年度:7.2%

前項で算出した「住宅数」と「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家数」の見込みから、「住宅数」に占める「賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家数」の割合を算出すると、計画最終年度の令和13年は 7.1%の見込みとなる。

図表 11-2 空き家率(数)の今後の見込み



		R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18
総務省 住宅土地統計調査	住　宅　数	15,790	16,132	16,474	16,816	17,158	17,500	17,842	18,184	18,526	18,868	19,210	19,552	19,894	20,236
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数	1,130	1,154	1,178	1,202	1,226	1,250	1,274	1,298	1,322	1,346	1,370	1,394	1,418	1,442
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率	**7.2%**	7.2%	7.2%	7.1%	7.1%	**7.1%**	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	**7.1%**	7.1%	7.1%	7.1%

1-4 空き家等対策の取組み経過

1-4-1 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[6]」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、空き家に関するニーズ等を把握するため、大磯市[7]の来場者、出店者にアンケートを実施しました。

11 月～12 月にかけ、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、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」は終了しました。

---

[6] 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。

[7] 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広く周知するため、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[8]において、空き家予防の啓発を開始しました。

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、学生インターンシップを受け入れ、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制定し、「おおいそ防災・行政ナビ」と全国版空き家バンク物件への情報の掲載を始めました。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の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 回空家等対策協議会を開催しました。

[8] 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

（8）令和3～6年度

令和3年8月に「大磯町空家等対策計画」を策定し、民間事業者が行った調査をもとに作成した「空き家情報システム」を1年間借り上げて、町内に存する空き家 470 件の実態を把握するとともに「大磯町空き家台帳」を作成しました。

また、把握した所有者情報をもとに全所有者へ意向確認調査を実施し、令和5年度末時点で全空き家の約6割にあたる 276 件の回答を得ました。

この回答を得たもののうち、空き家であることが確定したものは211件で、利活用に意向のある所有者を中心に町から積極的に空き家バンク登録の勧奨を行ったところ、令和5年度末時点で33件が空き家バンクへ登録し、このうち27件が成約に至りました。

その他にも空き家予防や利活用に繋げていくために所有者を対象としたセミナーや個別相談会を継続して開催しています。

令和3年度は、11月に高齢化が進む石神台地区と連携し、我が家を空き家にしないための講義や、大磯町の空き家の状況、個別の相談を2日間にわたり空き家予防無料セミナーとして実施し、11名の参加がありました。（NPO 法人チームまちづくり主催）

また、令和4年2月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、3名の参加がありました。（相談員：神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部）

令和4年度は、10 月に空き家の所有者を対象に、予防と利活用を促す講習会を開催し、6名の参加がありました。（講師：神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部）

令和5年度は、10 月に空き家の予防や利活用を促進するため所有者を対象としたセミナーを開催し、9名の参加がありました。（神奈川県住まいまちづくり協会主催）

また、令和6年2月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、8名の参加がありました。（相談員：神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部）

令和6年度は、令和7年2月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、3名の参加がありました。（相談員：神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部）

1-4-2 令和7年度の取組み

（1） 空き家実態調査

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ました。

（ア）調査概要

① 現地調査期間　令和7年9月1日から 10 月 31 日
② 調査機関　公共地研株式会社
③ 調査範囲　町内全域（17.23 ㎢）
④ 調査対象建物　用途が居住目的となっている以下の建物としました。
戸建住宅、店舗併用住宅、共同住宅及び長屋住宅（すべての居室等が空き家となっている場合に限る）

（イ）空き家の定義

『空家等対策の推進に関する特別措置法』により、建築物（付属する工作物）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（公共の管理を除く）とし、近隣等への聞き込みを含め、人の出入りが概ね1年以上ない建築物を空き家として把握しました。

（ウ）調査方法

STEP 1	令和３年度空き家情報（528 件）をベースとする
STEP 2	調査時点までに滅失した空き家等を除く
STEP 3	R3. 3. 31 以降に上水道を閉栓した建物等を加える
STEP 4	空き家候補リストを作成
STEP 5	目視による外観実態調査（空き家判定）を実施
STEP 6	所有者調査を実施（固定資産税情報等と突合）
STEP 7	空き家総数を 449 件とする

※外観実態調査（空き家判定）

居住実態の有無、売り貸し看板の有無、表札の有無、郵便受けの封鎖状況、電気メーター・プロパンガスの使用状況、樹木の繁茂状況、ゴミの堆積状況、悪臭の状況、害獣・害虫の住みつき、門・塀・擁壁・屋根材の状況、建物の傾き状況などを確認しました。

保安上危険な空き家や、衛生上有害となるおそれのある空き家、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家などは、「管理不全空家」や「特定空家」などになるおそれがあり、適切な管理を促す必要があります。

（2） 空き家予防の取組み

令和7年度は、令和7年8月に空き家の所有者を対象に、利活用に向けた無料相談会を開催し、1名の参加がありました（相談員：神奈川県建築士事務所協会、全日本不動産協会神奈川県本部）。また、相続に関する相談会も開催しています。

1-5 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、町の人口減少に歯止めをかけるための住宅供給対策という空家等対策の側面も踏まえ、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、引き続き、空き家総合相談窓口へ所有者が相談しやすい仕組み・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。

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 450 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

町内の居住用住宅の約 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、子がいない世帯は全体の約 20%(2,760 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、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より周知をすることや、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、総務省の住宅・土地統計調査では使い道を決めていない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」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2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。これから、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み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で新たな住宅地の形成が促進されると、新築物件の転居により、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る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ことから、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し、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%(2,760 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、管理不全空家や特定空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

コロナ禍を経て、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(耕作放棄地、手入れ放棄山林等を含む。)の状況は常に変動しており、空き家・空き地の発生や管理等については、それぞれに固有の背景があり、画一的な対処では難しく、常に実態を捉え、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。

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。

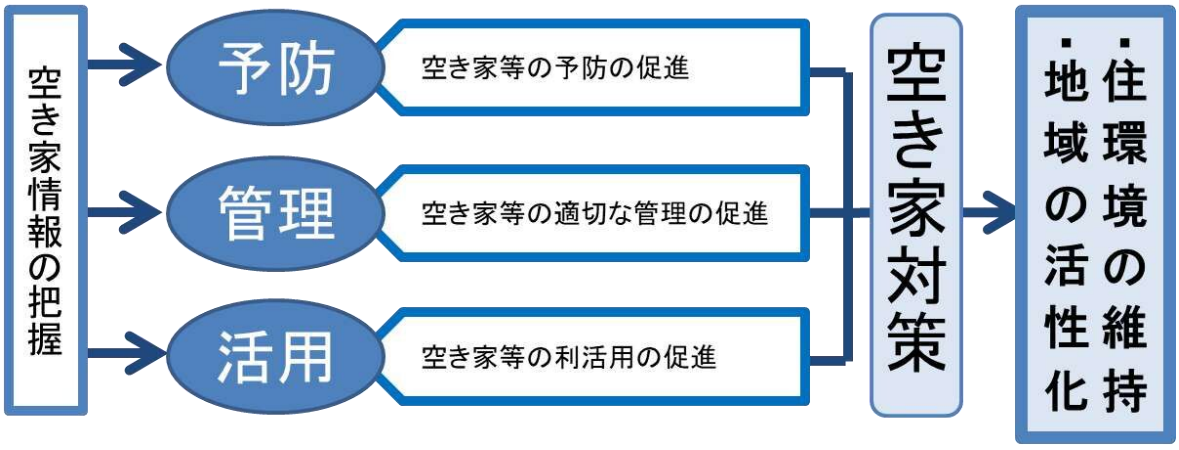
空き家の除却や活用に当たり、必要に応じた公的支援や、特定空家等に対する法的措置を実施するための体制を整備することで、より実効性ある空き家等対策を推進し、人口減少対策にもつなげていくため、「大磯町空家等対策計画」を改訂します。

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・起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 13　空き家等対策の3つの柱

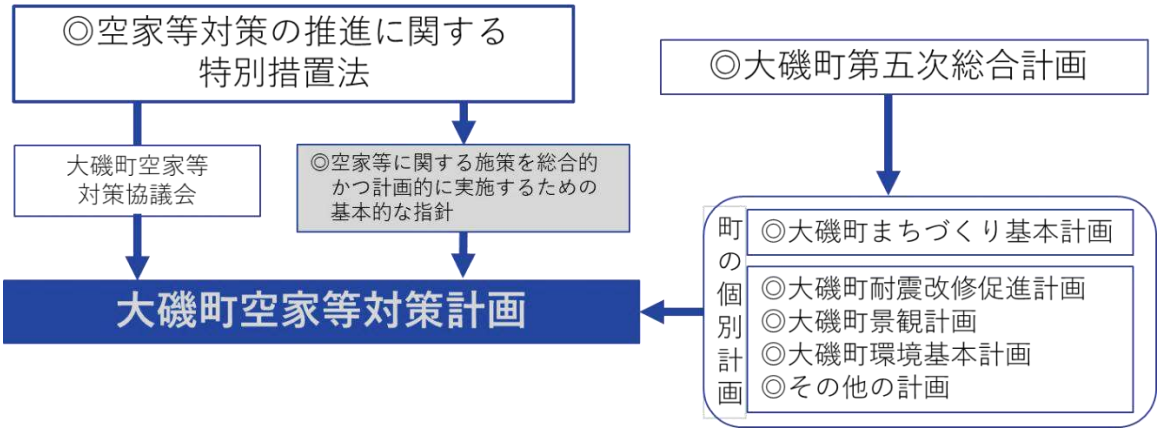


2-2 位置づけ

「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。

また、本計画目標の評価については、「大磯町空家等対策協議会」にて行うこととします。

図表 14　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目指すのではなく、空き家率の上昇を抑制していくとともに、管理不全の空き家の発生を可能な限り抑えて人口減少対策にもつなげることを目標に、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、令和 7 年度に実態調査の結果を踏まえ、成果目標値を設定します。

また、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、今後、空き家を1年あたり 30 戸減らし、人口減少対策として、若い世代の移住定住のため住宅供給にもつなげていきます。

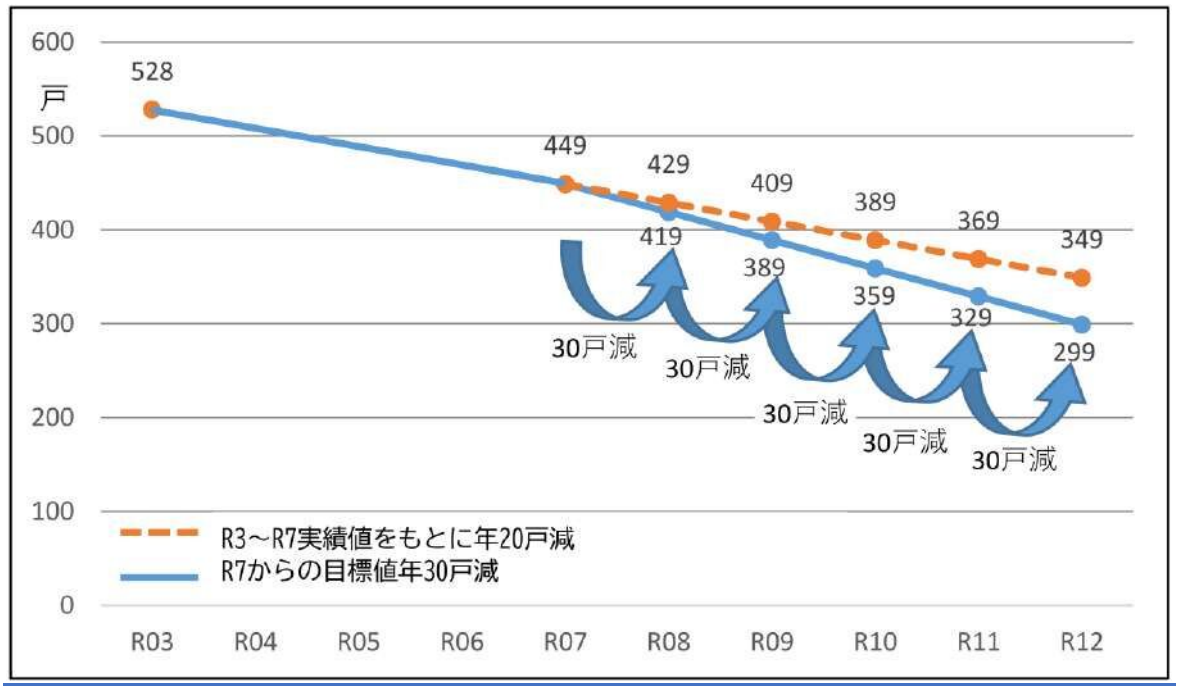
図表 15 「成果目標」と「行動目標」の設定

<table>
<tr><th></th><th>項目</th><th>R03</th><th>R07</th><th>R12</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="2">成果目標</td><td>1年以上人の出入りがない空き家数
（実態調査）</td><td>528 戸
（実績値）</td><td>449 戸
（実績値）
（※1）</td><td>299 戸
以下
（目標値）
（※2）</td><td>1 年あたり空き家 30 戸減を目指す。

これまでの取組みに加え、解体工事やリフォーム工事に対する公的補助制度を開始するなど、取組みを強化する。
管理不全の空き家等を減らし、利活用を促進することで、1年あたり減らす空き家の数を 10 戸増やし、30 戸減を目標とした。
※2　299 戸＝449 戸-150 戸
R7 から R12 までの5年間で 150 戸の住宅を空き家対策により供給するイメージ。
大磯町の人口は 2025～2030 年の5年間で約 900 人減少する予測となっており、1 家族を 3 人とすると、150 戸（世帯）で 450 人の移住につながる。</td></tr>
<tr><td colspan="4">※1　528 戸-449 戸＝79 戸減
R7 実態調査実績値は、R7 年 9 月から 10 月に外観目視により把握した空き家数。
79 戸減は、R3 実績値に新たに空き家となった住宅を追加し、除却した空き家を差引きして算出した数値ではない。
R3 から R7 までの5年間で 79 戸減は、単純計算すると、1年あたり 20 戸の空き家が減少したこととなる。</td></tr>
</table>

		項目		実績値	目標値	備考
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	R03 実績 58%	R12 時点 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	R07 実績 9項目	R12 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	R06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	R06実績 4件	R12 時点 75件以上	年間新規登録数と活用件数を増やす。

図表 16 空き家対策による空き家数シミュレーション



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。

以下のように、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。

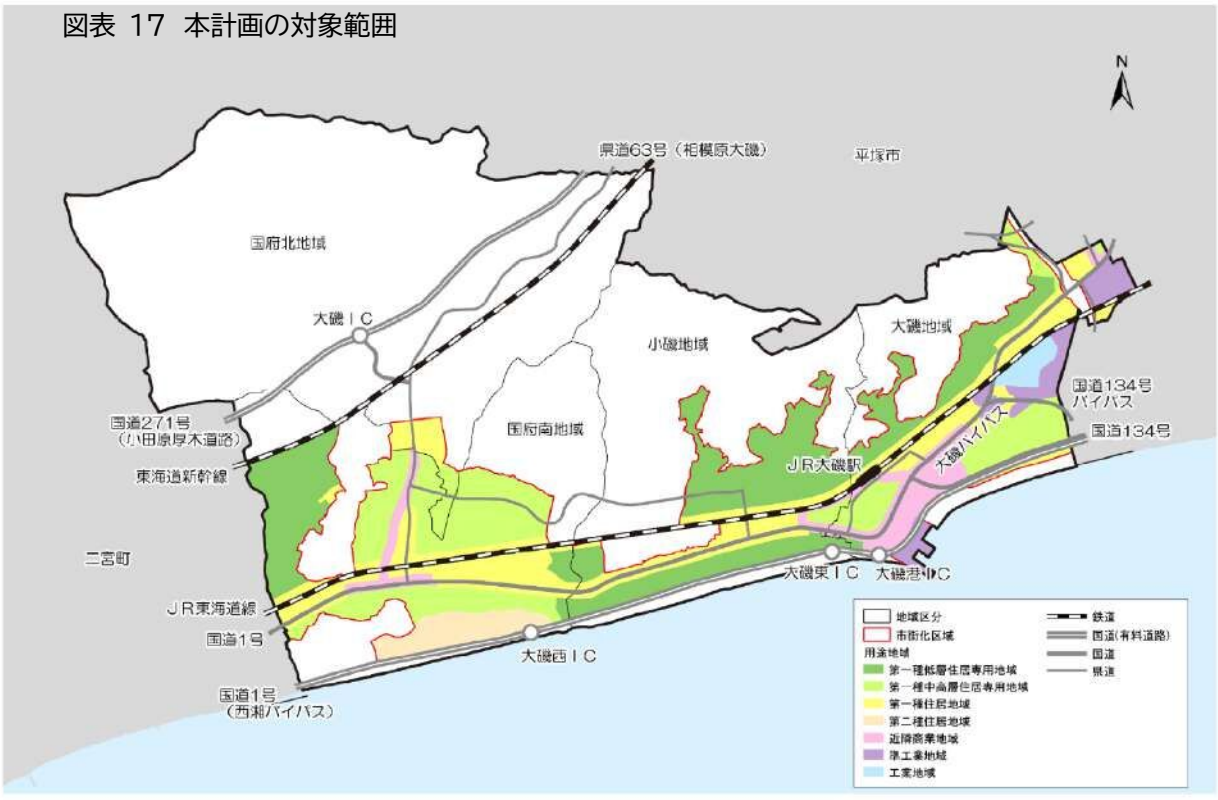
(1)総務省住宅・土地統計調査などの統計情報の活用
(2)区長連絡協議会等による地域情報の収集
(3)水道栓使用料情報(休栓情報)等の活用による空き家情報の把握
(4)所有者アンケート調査の実施
(5)利活用希望者アンケート調査の実施
(6)民間空き家情報の活用
(7)令和 7 年度町内全域の空き家実態調査を実施

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」における全体構想において「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・起業、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み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 17　本計画の対象範囲

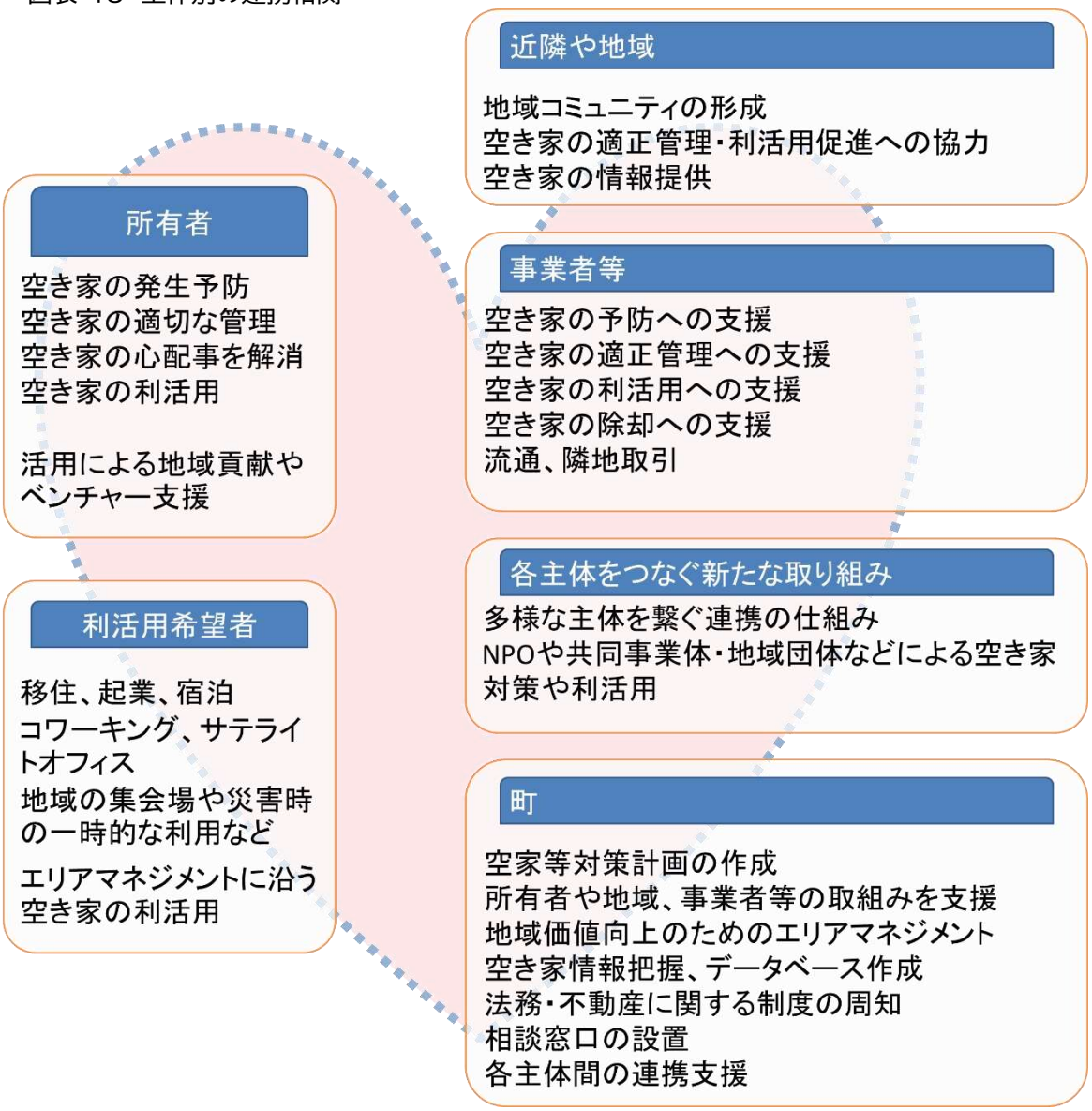


2-7主体別の役割

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 18　主体別の連携相関



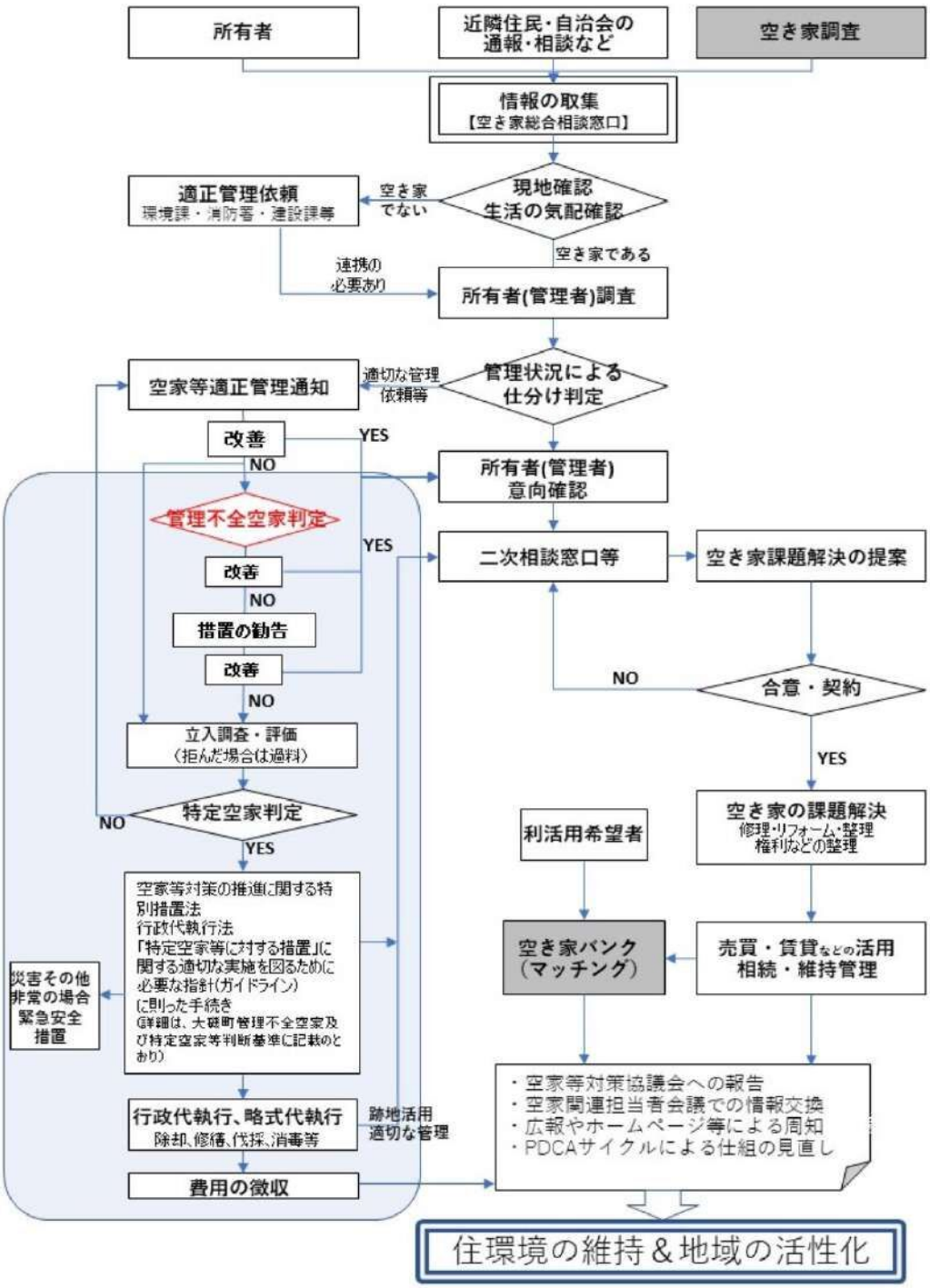
第3章　空き家等対策の実施

3-1 体制の構築と流れ

空き家に関する相談の内容は、所有者等からの利活用や適切な管理に関する相談、空き家等が周辺に及ぼす悪影響に関する相談のほか、行政のどこが専門的に対応しているのか分かりにくい相談まで多岐にわたります。

このため、空き家に関する一次相談窓口として、都市計画課に「空き家総合相談窓口」を設置します。

3-1-1 空き家相談の流れ



3-1-2 空き家関連担当課と関係機関

「空き家総合相談窓口」を空き家等に関する一次相談窓口とし、相談内容に応じて関連担当課や関連機関へつなぎ、連携して解決に向けた対応を行います。

図表 19 空き家の相談内容と関連機関等

空き家関連担当課　関係機関	1　空き家総合相談窓口（一次相談窓口）	都市計画課
	2 適切な管理に係る相談内容について	
	・建築物の倒壊、老朽化に関すること	都市計画課
	・雑草の繁茂に関すること	環境課
	・敷地内のごみに関すること	環境課
	・害虫や害獣に関すること	環境課
	・道路への樹木越境、工作物の越境	道路課
	・火災の予防に関すること	消防署
	・防犯に関すること	警察署、町民課
	・耕作放棄地	農業委員会
	・里山	産業観光課
	・税金に関すること	税務署、県税事務所、税務課
	3 利活用に係る相談内容について	
	・耐震改修補助金に関すること	都市計画課
	・障害者、高齢者向けサロンなど	福祉課
	・子育て施設、学童保育など	子育て支援課
	・耕作放棄地の利活用	農業委員会、産業観光課
	・山林の利活用	産業観光課
	・民泊に関すること	平塚保健福祉事務所、政策課
	・創業者支援に関すること	産業観光課
	・移住・定住に関すること	政策課
	・土地等の寄附に関すること	財政課
	・住宅・土地税制等に関すること	税務署、県税事務所、税務課
	・建築基準法に関すること	平塚土木事務所
	4 所有者不明土地に関すること	法務局、財政課、都市計画課、町民課、税務課

3-1-3 空き家等に関連する法令等

既存不適格建築物‥‥‥‥‥建築基準法
火災予防‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥消防法、大磯町火災予防条例
道路管理‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥道路法
廃棄物‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥廃棄物の処理及び清掃に関する法律
環境美化‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥大磯町美しいまちづくり条例
景観‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥景観法、大磯町景観条例、大磯町景観計画
財産管理制度、相隣など‥‥‥民法
災害時‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥災害救助法、災害対策基本法
不動産登記情報の通知‥‥‥地方税法
所有者不明土地‥‥‥‥‥‥‥所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

3-1-4 空家等対策協議会

空家特措法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施、特定空家や管理不全空家の認定に関し、空家等対策協議会を設置します。専門的な観点から多角的に議論を行う必要があるため、本町では次の分野の人材で組織します。

図表 20 空家等対策協議会の組織

法務、不動産及び建築に関する学識経験者等
地域住民の代表者
福祉、文化等に関する地域代表者
その他町長が必要と認める者

3-1-5 空き家等対策担当者会議

空き家等対策担当者会議は、空き家等対策を効率的かつ効果的に推進し、空き家等に関する相談や苦情などの情報共有及び横断的な連携を図るために設置します。管理不全空家の判断や空家等対策協議会に提出する議事等の調整を行います。

図表 21 空き家等対策担当者会議

政策課	福祉課	環境課
税務課	道路課	農業委員会事務局
町民課	産業観光課	消防署
子育て支援課	財政課	都市計画課

3-1-6 専門家団体との連携（二次相談窓口）

不動産取引や法務に関する団体等及び日常管理に関する支援団体等を二次相談窓口として連携を図っていくため「空き家等対策に関する協定」を締結します。協定締結に当たっては、本町から個人情報を含む情報の提供を受けることとなるため、「大磯町個人情報保護条例」や、その他の法令等の遵守を明記します。

これにより、町内の空き家等の実態把握や、専門家団体が持つノウハウを活かした空き家予防や利活用策の提案、情報提供を行うことで、幅広い空き家等対策の実施が可能になります。

相談者のニーズや空き家等の課題に応じて、連携する団体を拡充していきます。

図表 22「空き家総合相談窓口」と「二次相談窓口」

大磯町
都市計画課

空き家総合相談窓口

空き家を所有する皆様が抱える様々な問題について、総合相談窓口を設けています。

☎ 0463-61-4100(内線289,242)
Fax 0463-61-1991
✉ akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp
受付時間 8:30～17:15(12:00～13:00除く)
開庁日 月～金（土日祝日・年末年始除く）

相談受付 | 空き家バンク | 住まい・空き家

●大磯町と協定を締結している専門家団体等

売買や賃貸借等に関すること

全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部		神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部	
☎	0463-35-2424	☎	0463-61-4900
受付時間	9:00～17:15（12:00～13:00除く）	受付時間	9:00～17:00（12:00～13:00除く）
定休日	水、祝日、年末年始	定休日	水・土・日、祝日、夏季、年末年始

相続や成年後見・財産管理等に関すること

神奈川県司法書士会	
☎	045-641-1372
受付時間	9:00～17:00（12:00～13:00除く）
定休日	土・日、祝日、年末年始

不動産取引や許認可申請に関すること

神奈川県行政書士会平塚支部	
☎	0463-26-9171
受付時間	10:00～15:00
定休日	土・日、祝日、年末年始、その他

敷地の除草や空き家の管理に関すること

大磯町シルバー人材センター	
☎	0463-70-6241
受付時間	9:00～16:00
定休日	土・日、祝日、年末年始

空き家の解体や整地などに関すること

大磯建設協会	
☎	0463-71-2260
受付時間	9:00～17:00 (12:00～13:00除く)
定休日	土・日、祝日、年末年始

	筆界の特定、表題登記、滅失登記等に関すること	空き家の利活用・改修や安全性確認に関すること	空き家購入や改修資金調達に関すること
	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	中南信用金庫
☎	045-312-1177	0463-25-1383	0463-61-7200
受付時間	9:00～17:00 (12:00～13:00除く)	9:00～17:00 (12:00～13:00除く)	9:00～15:00
定休日	土・日、祝日、年末年始	土・日、祝日、年末年始	土・日、祝日、年末年始

3-1-7 神奈川県との連携体制

空家特措法に基づき国が定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」では、都道府県との連携が示されています。

県は、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」内の神奈川県居住支援協議会を事務局として、空き家相談窓口（広域版）を開設しています。この協議会には、空き家問題対策分科会を設置しており、大磯町も会員登録をしています。

空き家相談協力事業者登録制度では、県内の事業者を以下の５つの分野で登録をしています。

「管理流通」、「建物調査」、「リフォーム」、「権利調整」、「その他（空き家管理等）」

3-1-8 情報技術を活用した相談体制の構築

窓口等での対面相談や、電話・Fax での相談の他、空き家等に関する相談を気軽に 24 時間体制で受け付けられる専用メールアドレスを開設し、所有者や利活用希望者あるいは近隣住民からの相談に対応します。

akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp

3-1-9 空き家・空き地の隣地活用コーディネート

狭い路地が残るエリアなどでは、接道が確保されていないために放置された空き家・空き地も散見されます。隣地との一体的な活用を進めることも有効であることから、二次相談窓口等との連携により積極的な隣地コーディネートを行い適切な管理・活用を推進します。

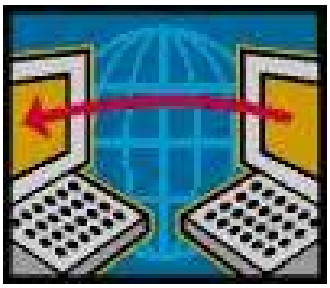
3-1-10 空き家の家財処分、除却の促進

空き家等の利活用には、家財の処分や空き家の除却が必要ですが、時間的・距離的な要因により放置されている空き家等が散見されます。空き家は放っておけば「負債」となり、きちんと管理すれば「資産」となります。所有者が資産運用に自主的に取り組める仕組みや民間事業者の取組などの情報提供を検討します。

3-1-11空家等管理活用支援法人の指定

空家特措法第23条に基づき、所有者への普及啓発や相談対応、所有者探索などの業務支援を受け、町の負担軽減を図るため、空家等の管理や活用に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定を検討していきます。

3-1-12空き家等に関する情報のデータベース化



従来の空き家等対策の入り口は、所有者や利活用希望者からの相談、地域住民からの苦情を中心とした通報がほとんどであり、空き家の問題を解決するに当たっては、時間が経過するほど問題が複雑化し、長い時間と多大な労力が必要になります。

空き家の解消に向けて、町への相談や通報を受けてから対応するのではなく、町の方から積極的に、「今は管理できていても数年先は分からない」といった潜在的な空き家等予備群も含めた所有者などに対し、予防・管理・活用を促していく必要があることから、空き家物件の情報のデータベース化を図っていきます。

情報のデータベース化を図る上では、まず、町内全域に点在する空き家等を把握した上で、所有者情報はもちろんのこと、外観状態や接道状況などの情報も収集する必要がありますが、その全てを行政が行うのではなく、民間事業者が有する情報やノウハウなどを活用しデータベース化を図っていきます。

また、データベース化により、特定空家等や利活用に対する措置内容及び履歴の継続的な状況把握、相談・苦情などの解決に向けた関連部署との情報共有化など、効率的な取組を行うことができます。

なお、収集した空き家等の情報の活用や情報共有化を図る際には、個人情報の取扱いに十分留意します。

⇒⇒P17 2-4 行動目標①

3-1-13データベースの活用

町の委託事業で収集した空き家等情報のデータベースを活用して、所有者等に連絡・確認をとりながら、「予防」、「管理」、「利活用」への取組につなげていきます。

「活用」については、利活用が可能な空き家等の所有者に対し、町の空き家バンクへの登録を促すことで、需要と供給のマッチング件数を増やしていきます。

なお、空き家バンクについては、物件データの定期的な更新が必要となることから、迅速かつ気軽に閲覧ができるよう、町ホームページへ掲載するとともに、全国版空き家バンクにもリンクさせることで、より多くの方に物件情報を紹介できるようにしていきます。

次に、「活用」を希望しない空き家等の所有者に対しては、適切な管理や予防を促すための「予防」と「管理」への対策を進めていきます。

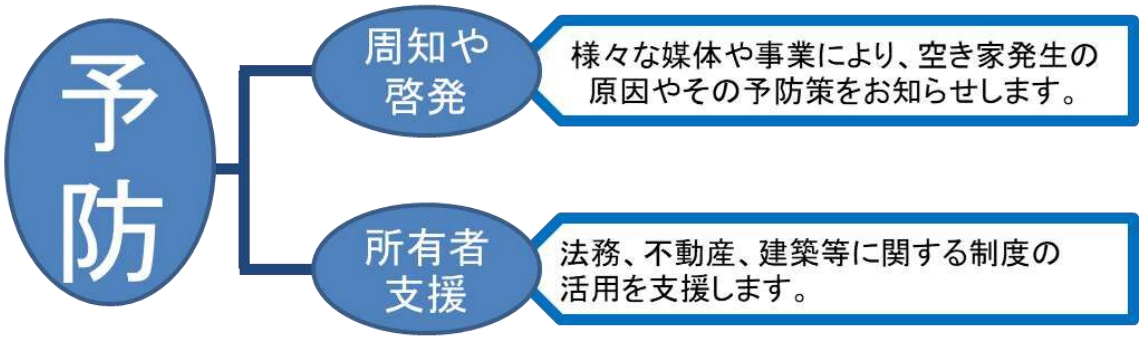
「予防」と「管理」のためには、空き家等を所有し続ける上で十分な知識や認識を持つことが重要であることから、法務・税務・不動産・建築等の制度に対する啓発や相談、片付け・清掃・草刈り・除去等の管理業務に対するサービスや情報提供を行うとともに、データベース化により把握している情報の更新作業を定期的に行うことで、特定空家等にならないよう物件情報の把握に努めていきます。

また、「予防」、「管理」、「活用」に取組む上で、民間事業者との連携を進めることで、不動産事業者等の自主的で活発な経済活動につなげていくことや、民間事業者が有する情報やノウハウなどを活用して作成したデータベースの効率的な更新作業なども期待できるものとなります。

3-2 具体的な施策

空き家等の予防・管理・活用を大きな柱として、町の人口減少対策としての側面も踏まえ、次の具体的な施策に取り組みます。

3-2-1 空き家等の予防の促進



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、**「一人ひとりが、空き家を予防する。」**まちづくりを行ってまいります。

多様な空き家の予防策を分かりやすく、町外の方へも周知します。不動産の処分については、「所有者の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は、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、必要に応じた専門家への相談などにつなげていきます。

なお、具体的な取組となる、下記アンダーラインの9項目を、継続的に実施していくとともに、さらに広く情報提供、意識啓発などを行うための様々な取組も進めていきます。

⇒⇒P17 2-4 行動目標②

① 広報おおいそ、ホームページ等による情報発信を行います。

② 固定資産税納税通知書に周知リーフレットを同封するなど、所有者への個別周知を行います。

③ 区長連絡協議会や地域会議等との連携による意識啓発を行います。

④ 出前講座を行います。

⑤ 空き家・住宅に関連する税制上の優遇策・メリットの紹介を行います。

⑥ 所有者の死亡や転出、介護や療養などをきっかけに空き家になっている状況が多いため、戸籍や介護保険・障がい者福祉の担当窓口等での空き家総合相談窓口の周知を行います。

⑦ 情報提供については、町広報やリーフレット・ホームページ等での周知や、講演会・相談会を基本に実施していますが、空き家等の所有者が町外・国外に居住している場合もあるため「おおいそ防災・行政ナビ」や SNS など多様な情報通信技術の活用を今後も検討していきます。

⑧ 空き家予防（対策）として、所有者・管理者は、権利の整理や境界の確定・測量、接道確保あるいは住宅の修繕など、様々な対策が必要になります。空き家等の状況によって異なる対応策を知るためのセミナーや相談会を開催します。

⑨ 空き家予防に係る支援として、国庫補助金などの支援策や町の将来的財政状況を見極めながら補助制度や貸付金制度などの導入を検討します。

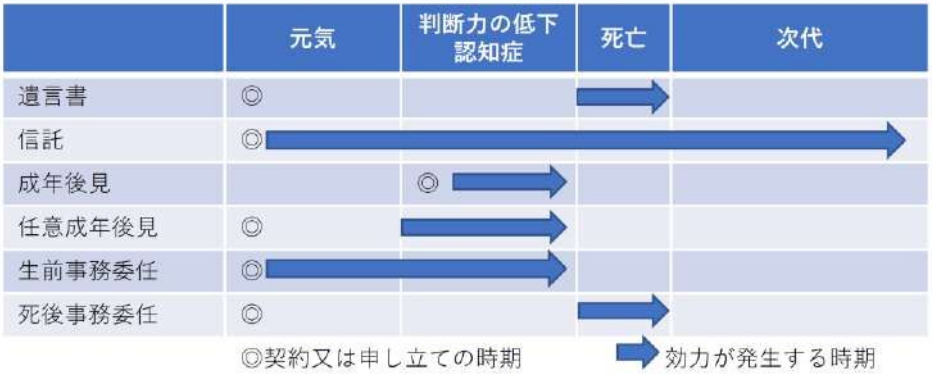
【参考】

予防に向けた取組例（事業を行っている場合は、事業継承に向けた準備も必要です。）

図表 23「空き家予防やることリスト」

空き家予防やることリスト

ToDo		相談先
1.土地・家屋の登記簿(法務局)	所有者が亡くなっていたら、相続登記の手続きをしましょう。返済が終わったローンは消しておきましょう。	司法書士
2.公図、土地の図面境界確定書	土地に境界杭があるか、現状と合っているか確認し、対策を行いましょう。	土地家屋調査士、ADR代理人
3.建築確認済証家屋の図面	新耐震基準に適合しているか確認し、対策を行いましょう。	建築士
4.接道など	建築基準法に適合しているか確認し、対策を行いましょう。	建築士
5.家系図の準備(親の戸籍)	親族の所在・連絡先は、確認しておきましょう。	弁護士、司法書士、行政書士
6.財産の把握	動産、不動産の所在などを確認しておきましょう。	
7.維持費・修繕費の準備	庭木の剪定費用・修繕費用等を見積もっておきましょう。	不要なものは計画的に処分 死亡保険金を充てるなど。
8.家財処分費の準備	家屋解体、家財処分費を見積もっておきましょう。	
9.公共料金等の固定費の準備	電気、水道、ガス、電話、固定資産税、火災保険料、警備費など	領収書や通帳などで確認
10.長く家を空ける時は、ご近所の人や地域の役員の方と連絡先を交換しておきましょう。		
11.将来の方針 遺言書 信託 成年後見制度 事務委任	それぞれ決めておける範囲や時期が異なりますので、ご自分の状況に合わせた組み合わせで、対策をしましょう。 初期費用が掛かっても、年間維持費が少ないものや、初期費用が低くても、年間維持費や手間が掛かるものなど、経費や手間の掛かり方にも特徴があります。	



3-2-2 空き家等の適切な管理の促進

近隣住民や区長連絡協議会などからの通報・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、必要な情報を所有者に提供し、**「所有者自身が空き家等を適切に管理する。」**ことを支援していきます。

空き家の問題は、所有者が解決すべきものです。通報や相談の内容を、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すことが予見され、管理不全の状況が社会通念上許容しがたい状況に至った場合は、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ぐなどの対応をさらに充実します。

⇒⇒P17 2-4 行動目標③

① 適切な管理を促す場合には、ポスティングを行うほか、不動産登記簿や固定資産課税情報・戸籍情報や近隣コミュニティ情報も活用し、所有者や管理者・法定相続人の把握に努めます。個人情報の保護を前提に、地域からの通報・相談を受け、所有者自らが地域との連絡手段を持つように促します。

② 空き家は地域を構成する一部でもあります。コミュニティの中で、空き家等の予防や問題解決をすることを支援します。

③ 空き家は時間が経過するほど建物自体が劣化し、権利関係も複雑になり、問題解決が困難になります。地域との連携を図り、空き家の早期把握を目指します。また、空き家の問題への関心が高まる中、空き家に特化した団体の発足や企業との連携も検討し、早期発見・早期対応の体制構築を行います。

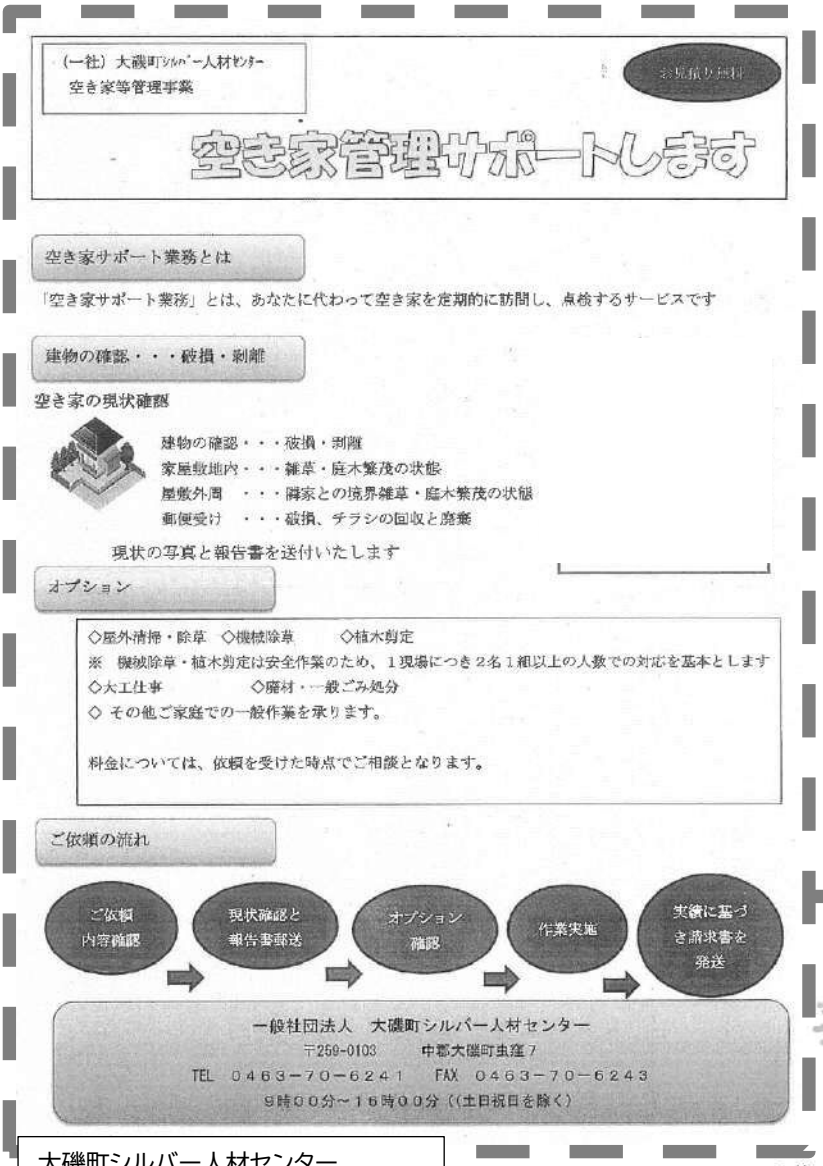
④ 空き家の所有者からの相談は、空き家等の管理方法や家財の整理や空き家の除却に関するものが多くなっています。空き家管理サービスや家財の処分、保管・リサイクル及び除却を行う事業者情報の提供を行うとともに、空き家になる前から計画的に不要家財を減らすことなどについて周知します。

⑤ そのまま放置すると周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に該当する状態にあると認めるときは、「管理不全空家等」として、法に則った措置（住宅用地特例対象からの除外含む）を行います。

⑥ 管理不全空家等の初回相談受付から問題解決に至る経過を特定空家等の判断材料として活用するための資料として、長期保存を目的にデータベース化を行います。

⑦ 空き家の管理者への支援として、空き家のリフォームや除却への補助制度や今後貸付金制度などを検討します。

【参考】
空き家管理サービスの例(地域には、他にも同様のサービスを行う事業者があります。)



大磯町シルバー人材センター
空き家管理サポート　リーフレット

空き家管理登録者数

令和5年度末・・・・・・・　1人
令和6年度末・・・・・・・　2人
令和7年6月末・・・・・・　1人

ふるさと納税を活用した

「空き家・空き地見回りサービス」始めました！

家は、空き家になると急速に傷みが進みます。定期的に家の状況を確認し、適切なタイミングでメンテナンスを行うことが大切です。遠方に引っ越したり、仕事の都合などで空き家の状態を確認することが大変な場合には、代行をお願いしてはどうでしょうか。

今回、ふるさと納税の返礼品に新たに町シルバー人材センターの「空き家・空き地見回りサービス」が追加されました。

屋根や外壁・郵便受け等の点検や庭木の繁茂状況を写真付きの報告書で確認できます。

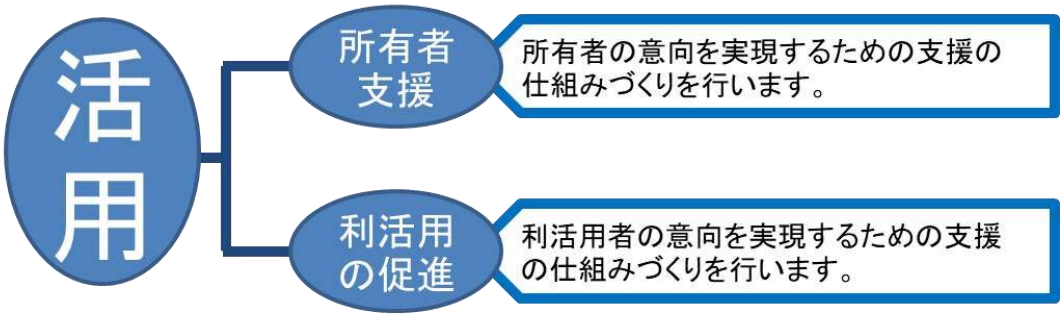
まずは、町シルバー人材センターに「ふるさと納税で空き家・空き地見回りサービスを使いたい」と相談してください。

状況によっては、対応できないこともありますので、事前にご確認ください。

問 町シルバー人材センター ☎(70)6241
ふるさと納税について 財政課 ☎内線219
空き家に関することについて 都市計画課 ☎内線242

広報おおいそ　令和２年３月

3-2-3 空き家等の利活用の促進



空き家等が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」**を目指していきます。

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、町の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。 ⇒⇒P18 2-4 行動目標④

① 利活用に際しては、法令的に、強度不足等による改修やリフォームが必要になる場合や、住居専用地域など店舗や集会所等の用途での活用が困難となる場合などの課題、そのほかにも資金面や期間などの課題も出てきます。こうした空き家・空き地の活用を希望する所有者及び利活用希望者が抱える阻害要因を解決するため、関係各課や二次相談窓口を始めとした専門家などにつなぐ仕組を構築します。町のエリアマネジメントや空き家に関する町の対策を理解・協力する事業者や専門家、NPO 団体、共同事業体などを紹介できる仕組を構築します。

② 狭小な道路に面するなど通常では再建築が困難なため、空き家として放置されてしまう場合もあります。このような場合には、隣地との一体的な活用を進めることや、災害時の避難場所を兼ねたポケットパークなどの地域施設としての利用も有効です。まち並みや住環境を維持しながら、地域の活性化につながる空き家等の利活用を支援します。

③ 空き家は活用すれば所有者の資産となります。また、利活用希望者の中には、都会を離れた海や里山などの自然環境での居住を望む声もあり、新たな生活様式でのリモートワークや住宅確保要配慮者向けシェアハウスなど、大磯町の立地的利点が高まりつつあります。この利点を最大限に活かすとともに、地域で不足している施設としての利活用を促進します。

④ 昭和 56 年5月以前に建築された木造住宅については、住宅耐震補強工事の勧奨を行います。

⑤ 空き家を利活用し創業しようとする場合に活用できる「大磯町創業者支援利子補給金交付制度」について、周知を行います。国などが進める「空き家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への活用」や「空家譲渡所得の 3,000 万円特別控除」あるいは「低未利用地の長期譲渡所得の 100 万円特別控除」などの関連施策や税制を周知します。

⑥ 空き家の管理者への支援として、空き家のリフォームや除却への補助制度や今後貸付金制度などを検討します。

【参考】
地域の活用例

こんな利活用の方法もあります

【空き店舗を活用して】

明治の創業で地域に長く親しまれた和菓子屋が店じまいを決めたのは、平成30年1月頃。

店を閉じた後は、アパート経営、土地を売って引っ越すなど、色々と悩んだ末、「和菓子屋だった部分を貸店舗にし、慣れ親しんだ自宅にそのまま住み続けることにした」と町の空き家総合相談室に相談があり、利活用について一緒に考えることになりました。

町では、課題解決のための相談先の選定を行い、今回は県居住支援協議会に加入する町内事業者の方に相談しました。

▲平成30年に閉店した和菓子屋

▲歯科医院（店舗があった場所）

▲ワインバーに生まれ変わった車庫スペース

元々が店舗兼住宅であったところを貸し出すとなると、水道や電気を分ける作業や、店舗で使っていたショーケースや長年の間に少しずつ増えた家財の処分、厨房機器をリサイクルに出すなど、店じまいと貸出しの準備にはたいへんな時間と労力が掛かったとのことです。

今回の利活用では、家族の意見が一致し、相談役になった町内事業者の方や地元の若い人たち、また、和菓子屋当時の取引先などの大勢の方々に助けられ、どうにか片付けができたと感謝の言葉がありました。

駅近くの物件なので、早く借り手が見つかると思っていましたが、町ホームページに掲載しても借主が見付かるまでは、意外に時間が掛かったのも事実です。店先に看板を出すなどの工夫もして、ようやく借主が見つかりました。

相談に乗っていただいた事業者の方や借主の方との出会い、そして、片づけを手伝っていただいた大勢の方とのつながりでうまくいった。皆さんのおかげですと、大いに喜んでいました。

現在は、元々店舗だったところに歯科医院、車庫があったところにワインバーができ、地域に憩いと安心を生んでいます。

【両親の家を貸家に】

ご両親が亡くなってから、定期的に樹木の管理などはしているもの、大磯から電車で2時間以上かかる距離であったため、頻繁に手入れに来るのは難しい状況でした。

将来は孫にあたる娘が大磯に住みたいと希望していたこともあり、当初から手放すことは考えず、店舗などに改装し期間を区切った貸出しを検討されていました。

研究者であったお父様が残された大量の資料整理や、貸出しに向けて水回りや建具のリフォームを行うことについては、空き家に関する協定を締結する不動産事業者が相談に対応しました。

最終的に貸家にすることとし、町ホームページ掲載直後に借主が見付かり、活用されています。

あなたも空き家の所有者になるかも…

自分の家が空き家になっても、「すぐに売れるだろう、貸せるだろう」、「処分できるだろう」と思っている方も多いと思います。しかし、いざ空き家になると様々な問題が発生し、手続きなどが思うように進まず、結局、空き家を放置することになってしまうことも多いようです。

空き家は所有者だけの問題ではなく、近隣の方に迷惑を掛けてしまうことになります。

空き家になってから考えるのではなく、空き家になる前から早めに準備をしておくことが、空き家の解消につながります。

お困り事やお悩みがあれば、ぜひ「空き家総合相談室」へご相談ください。

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

空家特措法第2条第2項では、特定空家等の定義を次のとおり定めています。

1.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
2.そのまま放置すれば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ていない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

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 22 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。

また、空家特措法第13条では、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、管理不全空家等として、所有者等に対して特定空家等に該当することを防止するために必要な措置を講ずるよう定めており、特定空家等と同様に所有者にとって不利益を伴う処分を含んでいます。

このため、特定空家等及び管理不全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及び県のガイドラインを参考に、本町の実情に応じた判断基準となる「大磯町管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を別に定めます。

4-1 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

空き家等に関する通報や相談を受けた場合には、行政が介入すべき状況であるか、法による措置以外に有効な手法が存在しないかを現地調査や所有者調査で客観的に確認し、適正な管理を促す通知や、二次相談窓口などによる情報提供を実施した上でも改善等がみられず、そのまま放置すれば特定空家等に該当する状態になると認める場合には、空き家等対策担当者会議及び特定空家等対策庁内連絡会での協議のうえ、大磯町空家等対策協議会からの意見聴取を経て管理不全空家等への認定を行います。

また、既に特定空家等の状態にあると認められる場合や、管理不全空家等として指導・勧告を行っても改善等がみられない場合には、特定空家等調査班により空き家等の状況と周辺地域に悪影響が及ぶ可能性があるかを調査のうえ、特定空家等対策庁内連絡会との協議及び大磯町空家等対策協議会からの意見聴取を経て、特定空家等の認定を行います。

特定空家等として認定後の措置については、特定空家等対策庁内連絡会において対応を行い、大磯町空家等対策協議会へ報告を行います。

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

地域コミュニティや民間資本の手法、関連する法令に照らして対処・指導できないものに限り、行政として介入すべき必要性と妥当性を客観的に判断します。

私有財産である空き家等は、所有者や管理者・法定相続人との接触を試み、相当程度の猶予を設けつつ、可能な限り速やかに対処します。

ただし「行政として過失なく所有者等を確知できないとき」、または、所有者等が判明している場合でも災害その他非常の場合において、必要な措置を命ずるいとまがないときは、別とします。

4-1-2 特定空家等の判断に関わる組織

図表 20　空家等対策協議会の組織（再掲）

法務、不動産及び建築に関する学識経験者等
地域住民の代表者
福祉、文化等に関する地域代表者
その他町長が必要と認める者

図表 24 「特定空家等調査班」

班長	都市計画課長
副班長	建築士又は被災建築物応急危険度判定士資格等を有する職員

図表 25「特定空家等対策庁内連絡会」

会長	副町長
副会長	都市建設部長
委員	政策総務部長
委員	町民福祉部長
委員	産業環境部長
委員	消防本部消防長

4-1-3管理不全空家等の判断に関わる組織

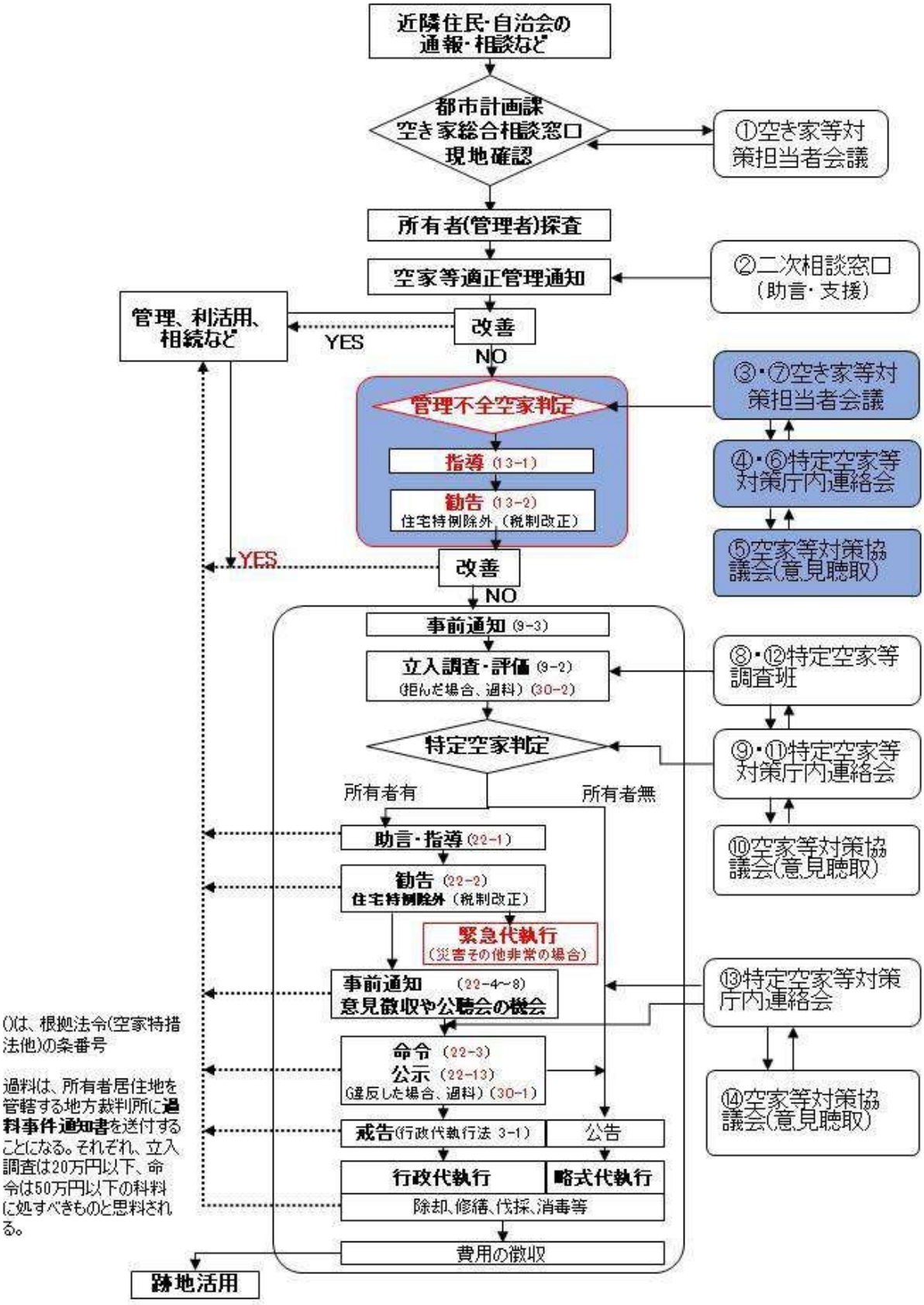
図表 20　空家等対策協議会の組織（再掲）

法務、不動産及び建築に関する学識経験者等
地域住民の代表者
福祉、文化等に関する地域代表者
その他町長が必要と認める者

図表 21　空き家等対策担当者会議（再掲）

政策課	福祉課	環境課
税務課	道路課	農業委員会事務局
町民課	産業観光課	消防署
子育て支援課	財政課	都市計画課

4-1-4特定空家等の判断フロー



参考資料

Ⅰ　空き家に関する実態把握等

① 空き家に関する相談の受付状況

平成 27 年3月に「空き家総合相談窓口」を都市計画課内に設置・開設しました。神奈川県居住支援協議会が設置している広域相談窓口の地域版として、主に空き家所有者からの相談業務（一次相談）を行っており、相談内容に応じ、関係各課との連絡・調整を行うほか、より専門的な相談については、広域相談窓口や各協定締結団体とも連携して問題解決を図っています。

図表 26　年度別空き家相談受付状況

年度	空き家相談			苦情相談			その他	計	内 空き地
	管理 方法	貸したい 売りたい	借りたい 買いたい	草木・害 虫・ゴミ等	屋根等の飛 散・倒壊等	防犯・防災 上の危険			
H27	4	3	10	35	7	3	0	62	8
H28	3	4	14	33	5	3	1	63	8
H29	5	7	11	42	0	5	2	72	18
H30	3	6	22	19	15	1	0	66	7
R 元	9	13	17	15	16	3	0	73	4
R02	18	12	40	28	16	0	12	126	0
R03	7	24	68	40	11	0	5	155	0
R04	15	19	100	40	1	0	3	178	3
R05	2	6	6	47	8	3	2	74	3
R06	**1**	**1**	**4**	**24**	**9**	**1**	**2**	**42**	**0**
合 計	67	95	292	323	88	19	27	911	51

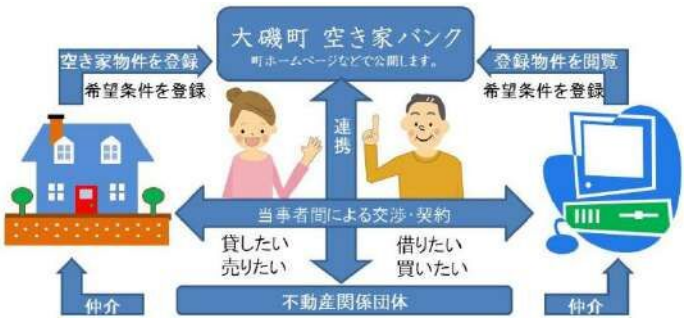
所有者相談では、空き家の管理方法についての内容が多くなっています。利活用相談では、住宅や店舗を探す個人の他に、ビジネスや実証実験の場として、個別の空き家だけではなく、空き家群として活用したいと希望する企業や団体からの相談も受け付けています。

相談内訳は、苦情が多い傾向ですが、近年は、所有者からの相談も増えています。また、苦情のうち、3分の1は継続案件であり、問題が長期化しているものもあります。

② 大磯町空き家バンク

平成 29 年度から、空き家情報を町ホームページで公開しています。令和元年度から、全国版空き家[9]バンクへの情報掲載を開始するとともに、大磯町空き家バンク実施要綱を運用し、空き家利活用希望者の情報も公開しています。

図表 27 「大磯町空き家バンク」のしくみと登録件数



年度	新規登録数							年間活用数（成約物件数）						合計	参考）年度末数（休止中含む）						
	空き物件						利活用希望者	売却			賃貸				住宅			店舗			利活用希望者
	住宅			店舗																	
	売	賃	計	売	賃	計		住	店	計	住	店	計		売	賃	計	売	賃	計	
H29	1	0	**1**	0	0	**0**	－	1	0	**1**	0	0	**0**	2	0	0	0	1	0	1	－
H30	0	1	**1**	0	2	**2**	－	0	0	**0**	1	1	**2**	5	2	0	2	1	0	1	－
R 元	1	1	**2**	0	0	**0**	1	0	0	**0**	2	0	**2**	5	1	0	1	1	0	1	1
R02	1		**1**	0	1	**1**	19	0	0	**0**	2	0	**2**	23	1	0	1	1	0	1	17
R03	3	2	**5**	0	0	**0**	15	4	0	**4**	1	0	**1**	25	0	0	0	1	0	1	34
R04	13	7	**20**	0	2	**2**	**22**	12	0	**12**	4	1	**5**	61	1	3	**4**	0	1	**1**	53
R05	4	3	**7**	0	0	**0**	**6**	3	0	**3**	2	0	**2**	18	4	3	**7**	0	0	**0**	58
R06	3	0	**3**	0	0	**0**	**3**	4	0	**4**	0	0	**0**	10	0	0	**7**	0	0	**0**	67

[9]国土交通省で運用している「全国版空き家物件の検索サイト」で、公募により 2 事業者が実施している。大磯町では令和２年から㈱LIFULL とアットホーム㈱の両事業者が運営するサイトにも情報を掲載している。

③ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円控除(確認書交付実績)

図表 28　3,000 万円控除･確認書の交付実績

年度	棟			発行枚数	備考
	耐震改修家屋付き	更地	内、拡大枠		
H28	0	1	–	2	
H29	1	0	–	2	
H30	1	2	–	4	
R 元	0	3	1	7	
R02	0	1	0	1	
R03	0	2	2	4	（売却価格：（拡２）①2,000 万円、②2,251 万円）
R04	0	5	4	10	（売却価格：①1,850 万円、（拡４）②1,100 万円、③3,700 万円、④1,680 万円、⑤1,600 万円）
R05	0	4	2	5	（売却価格：①1,500 万(拡)②2,600 万円、③9,800 万円、④･⑤3,375 万円）(拡)
R06	0	5	0	9	（売却価格：①1,200 万(拡)、②～④1,600 万円、⑤⑥3,800 万円、⑦4,700 万円、⑧⑨2,100 万円）

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)

図表 29　100万円控除･確認書の交付実績

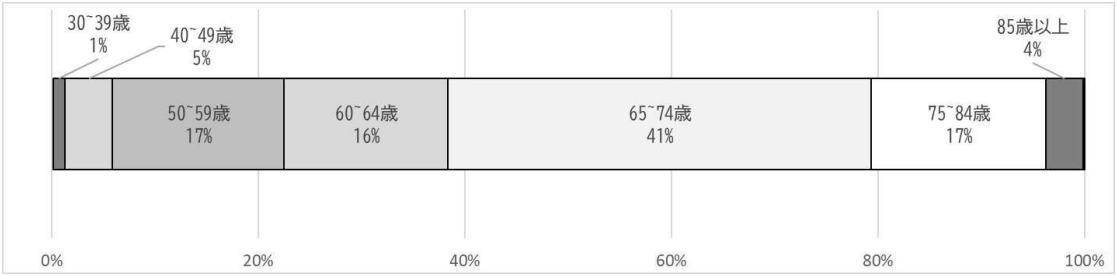
年度	棟		枚数
	家屋付き	更地	
R02	0	0	0
R03	0	4	4
R04	0	0	0
R05	0	0	0
R06	0	1	1

Ⅱ　各種統計情報や関連計画・見込み等

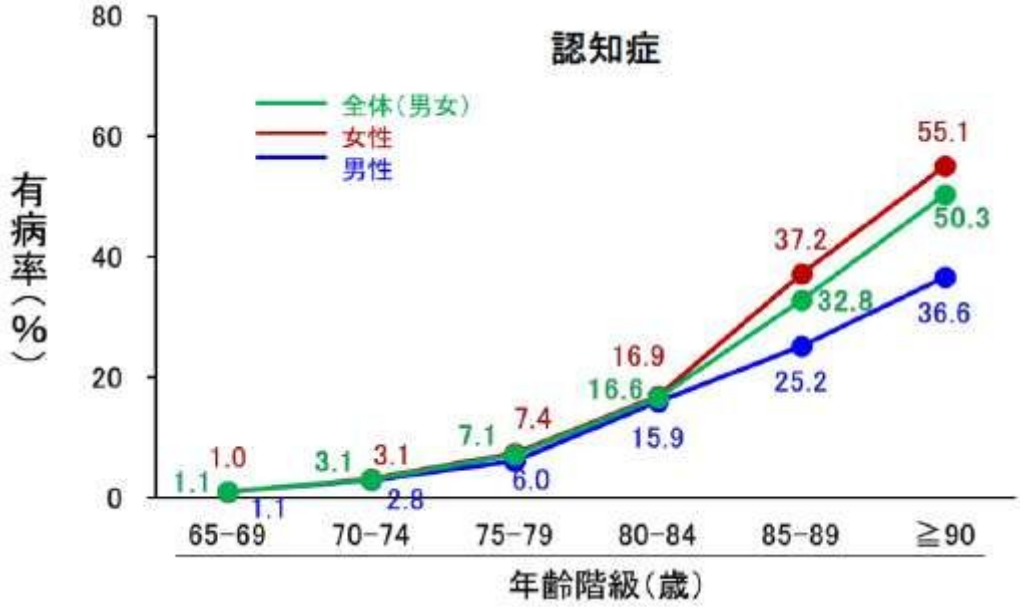
①　高齢社会と空き家問題の関係性

空き家の所有者の9割近くが、50 歳以上であり、50 歳以上の1割が現住居以外に住宅を所有しています。また 75 歳を過ぎると認知症の有病率は1割を越え、加齢とともに上昇しています。また、令和元年度版高齢者 50 歳から 75 歳までの期間に適切な空き家予防・空き家対策を行い、高齢期を安心して過ごせるよう準備を行う必要があります。

図表 30　全国の空き家所有者の年齢区分（令和2年空き家実態調査）



図表 31　年齢階級別の認知症有病率（2022 年時点・日本医療研究開発機構）



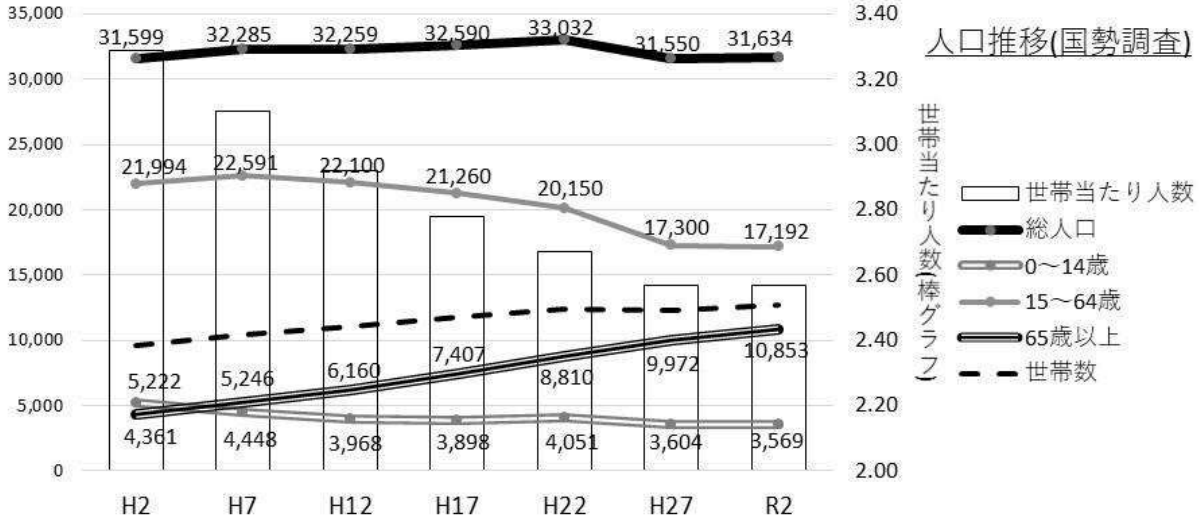
図表 32　平均寿命の将来推計（令和6年度版高齢者白書）

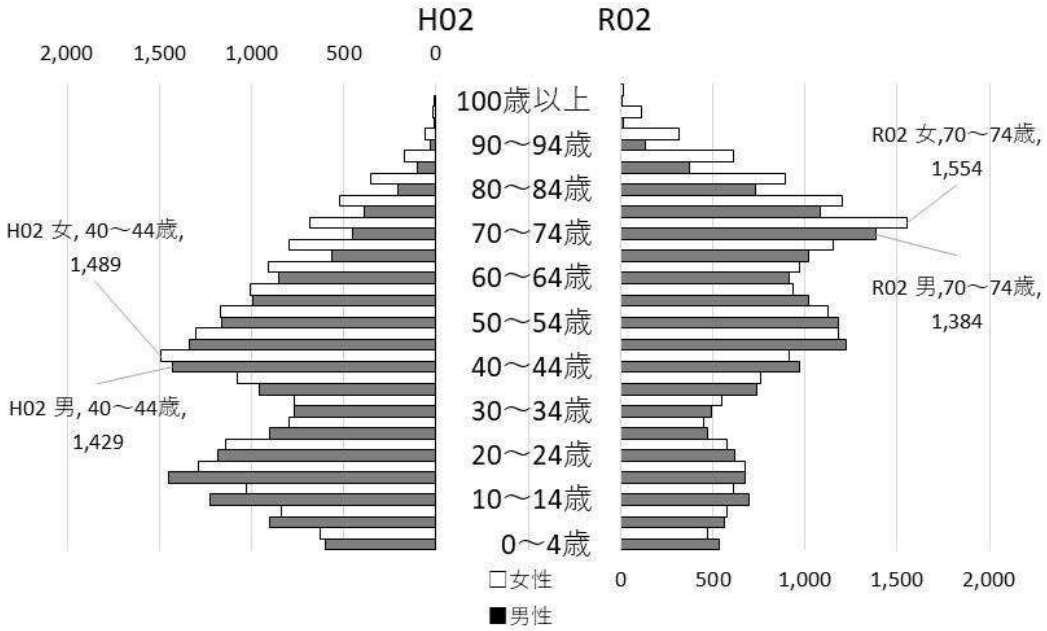
性別	令和 2 年	令和 4 年	令和 12 年	令和 22 年	令和 32 年	令和 42 年	令和 52 年
男性	81.56 歳	81.05 歳	82.56 歳	83.57 歳	84.45 歳	85.22 歳	85.89 歳
女性	87.71 歳	87.09 歳	88.62 歳	89.63 歳	90.50 歳	91.26 歳	91.94 歳

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)

平成2年から平成 27 年の総人口の大きな変動はありませんが、団塊世代(昭和 22 年～24 年生まれ)が 65 歳以上になったことで、高齢者割合が上昇しています。

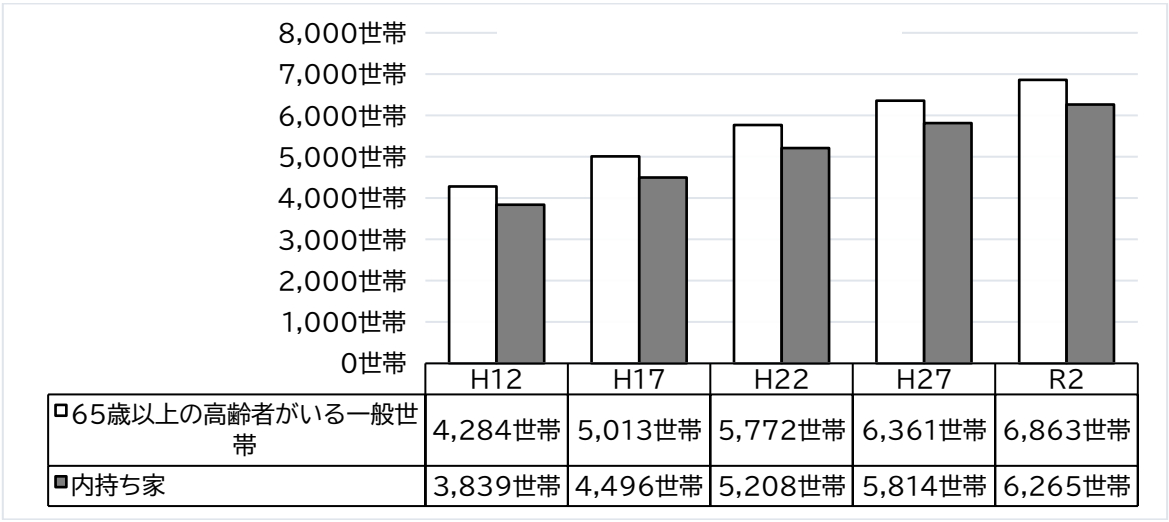
図表 33 人口の推移等及び年代別内訳





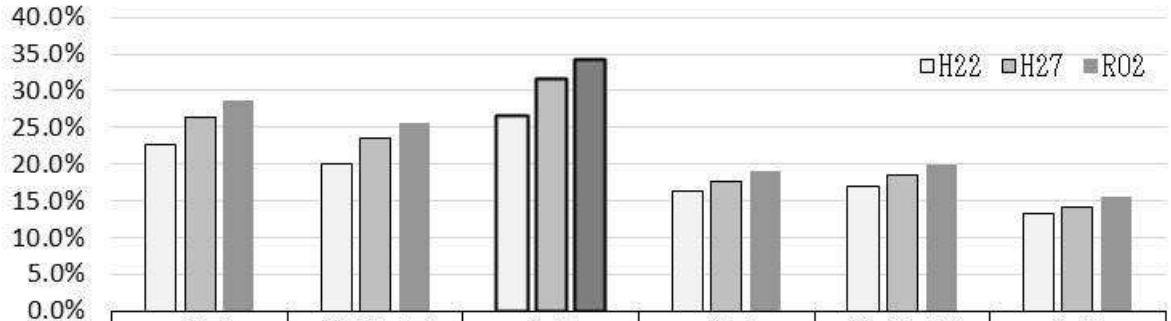
65 歳以上高齢者の9割以上が持ち家を所有しています。

図表 34　高齢者の住宅所有状況(国勢調査)



	H12	H17	H22	H27	R2
□65歳以上の高齢者がいる一般世帯	4,284世帯	5,013世帯	5,772世帯	6,361世帯	6,863世帯
■内持ち家	3,839世帯	4,496世帯	5,208世帯	5,814世帯	6,265世帯

図表 35　平成22年以降の高齢化率(国勢調査)

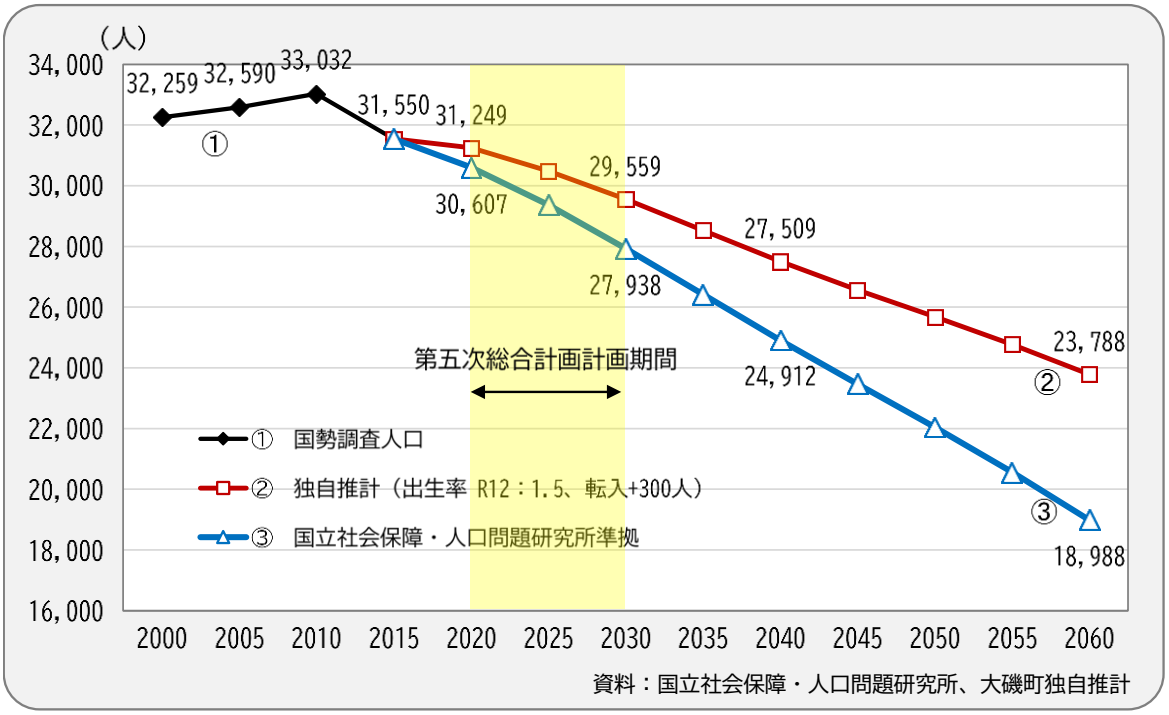


	高齢化率（65歳以上）			独居高齢者率（65歳以上）		
	全国	神奈川県	大磯	全国	神奈川県	大磯
□H22	22.8%	20.1%	26.7%	16.4%	17.0%	13.4%
■H27	26.3%	23.6%	31.6%	17.7%	18.5%	14.1%
■R02	28.7%	25.6%	34.3%	19.0%	19.9%	15.5%

	全人口	全体			内独居高齢者
		65歳以上	75歳以上	85歳以上	65歳以上
H22	33,032	8,810	3,977	1,122	1,182
H27	31,550	9,972	4,511	1,301	1,408
R02	31,634	10,853	5,650	1,634	1,679

③ 将来人口推計(出典:大磯町人口ビジョン・総合戦略)

図表 36 大磯町の将来目標人口(大磯町第五次総合計画 基本構想・前期基本計画)

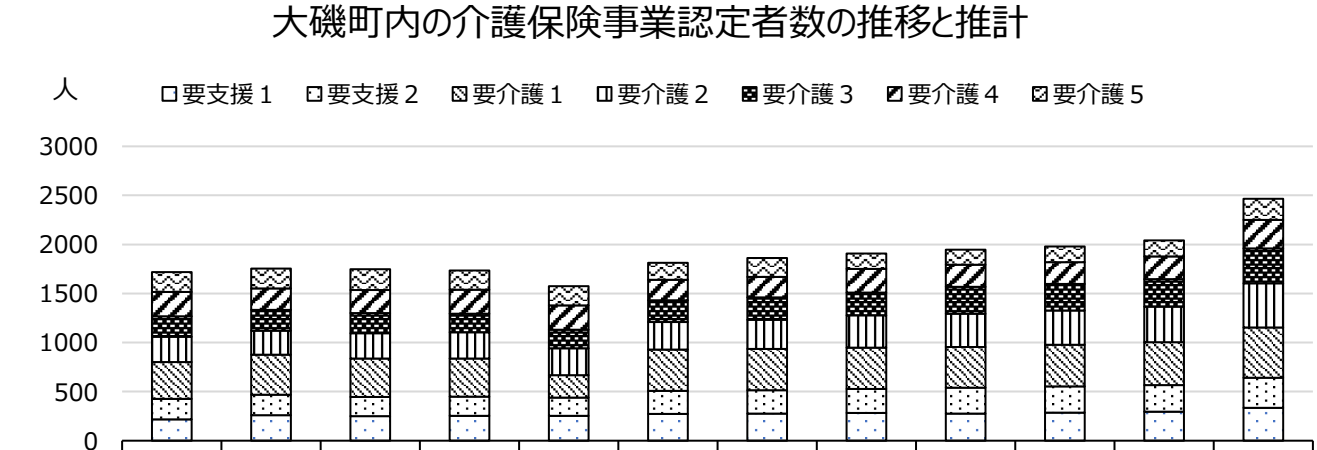


資料：国立社会保障・人口問題研究所、大磯町独自推計

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)

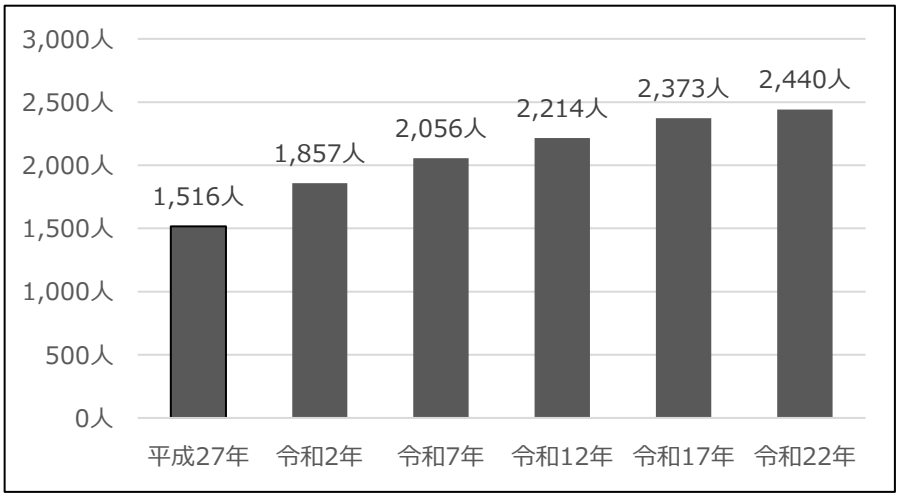
2040 年(令和 22 年度)の要介護認定者数を策定時の 1.27 倍にあたる 2,467 人とし、認知症高齢者数についても 1.2 倍以上増加し 1,348 人に増えると推計しています。

図表 37 介護保険認定者数の推移



	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和22年
要介護５	201	202	212	197	196	175	190	156	154	159	163	217
要介護４	248	220	237	245	248	209	211	243	225	223	229	289
要介護３	211	210	205	188	189	220	229	231	272	270	282	356
要介護２	258	244	257	267	272	282	296	329	341	348	361	451
要介護１	373	409	391	390	228	420	419	420	414	426	437	511
要支援２	210	208	196	197	188	236	240	247	263	266	272	309
要支援１	217	261	251	252	253	272	276	282	277	287	296	334

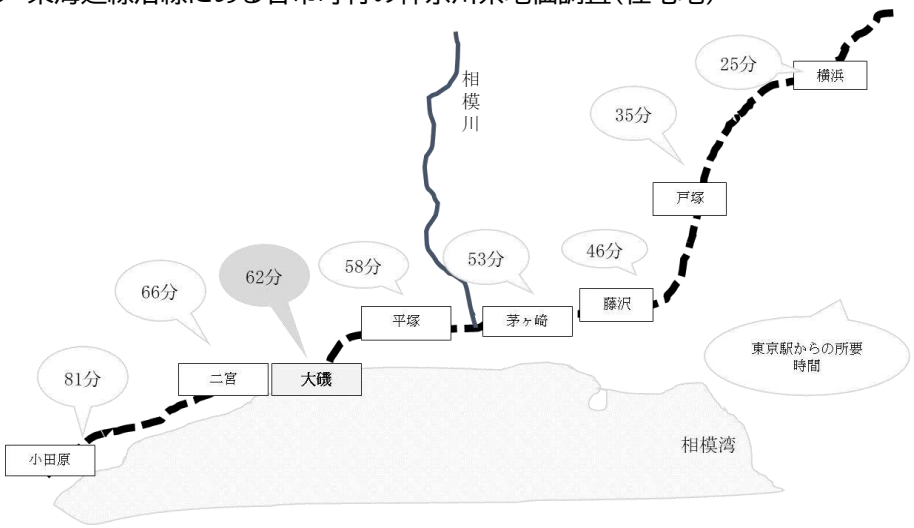
図表 38 推定認知症高齢者の推計



⑤ 東海道沿線市町村の地価評価(住宅地)

大磯町への転入、出店を考えていても最終的に地価等の高さがネックとなるとの実態があります。これは1区画あたりの敷地面積が近隣市等より比較的大きいため土地価格が高くなる傾向にあるためです。しかしながら東京への鉄道での通勤時間が1時間ほどであること、良好な地域環境等を考えると、東京圏全体でみれば相応の立地競争力を有しています。

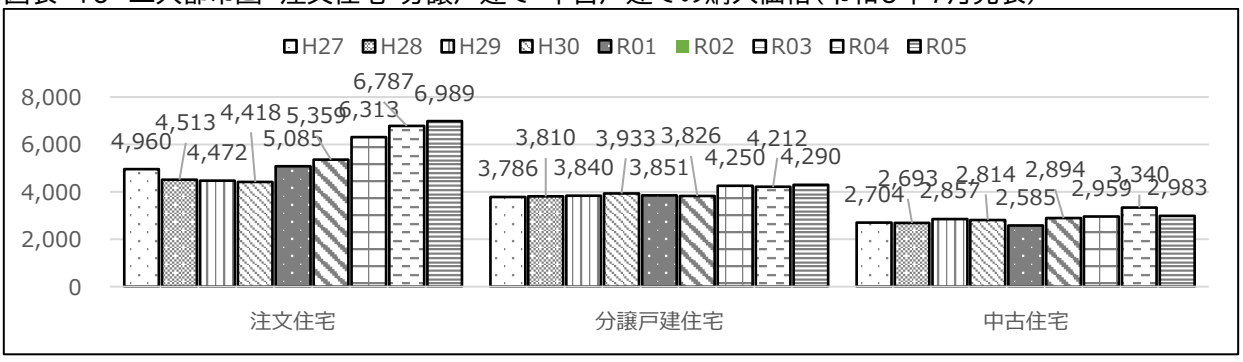
図表 39　東海道線沿線にある各市町村の神奈川県地価調査(住宅地)



(㎡あたり千円未満切捨て)

	小田原	二宮	大磯	平塚	茅ヶ崎	藤沢	横浜
R02	101	80	105	118	188	203	255
R03	100	78	103	117	190	204	260
R04	100	77	103	117	196	209	267
R05	100	77	104	119	207	218	275
R06	106	78	105	123	220	230	287

図表 40　三大都市圏　注文住宅・分譲戸建て・中古戸建ての購入価格(令和6年7月発表)

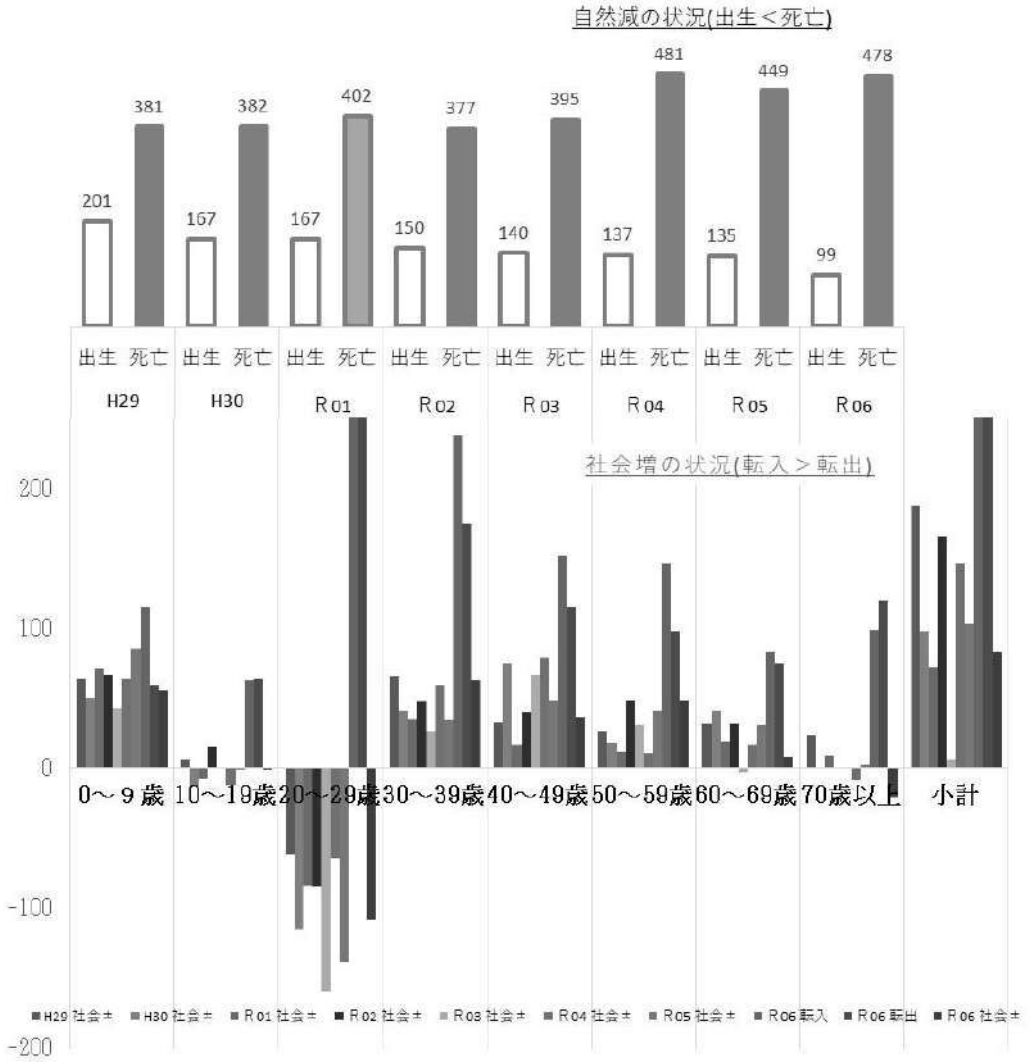


⑥ 人口の状況

大磯町では、出生数より死亡数が上回り、自然減の状況にあります。

また、10 歳ごとの転入出を確認すると、20 歳～29 歳の学生・新社会人の年代で転出者が多く、30 歳～49 歳の働き盛りの年代の転入が多いことが分かります。合計では、転入が多く社会増の傾向にあります。自然減と社会増で総人口は、平成 30 年以降は減少となりました。

図表 41　大磯町の近年の人口動態（神奈川県年齢別人口調査）

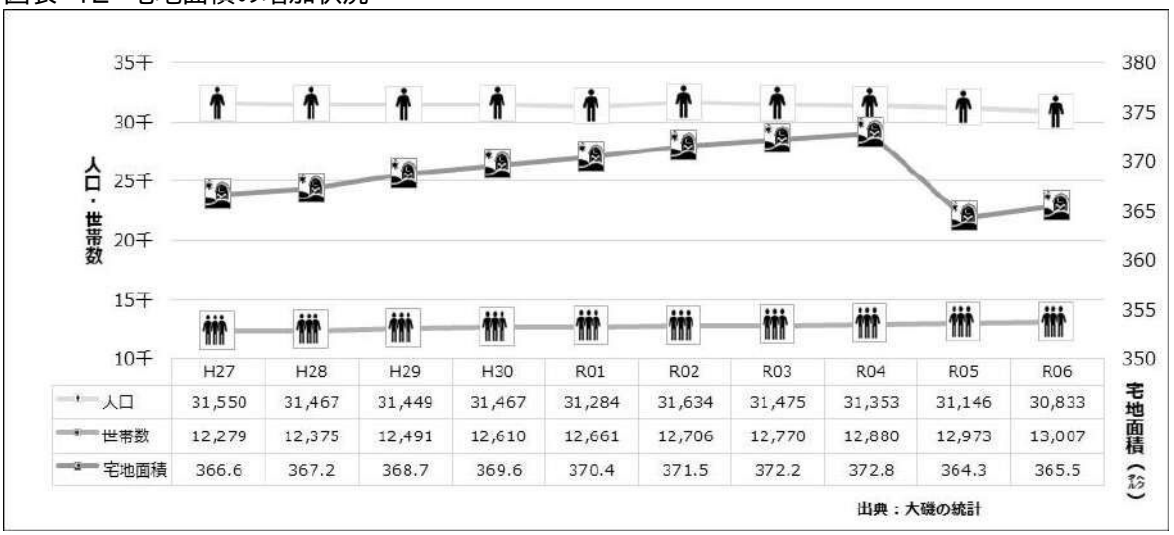


年代	H29		H30		R 01		R 02		R 03		R 04		R 05		R 06	
	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出	転入	転出
0～9歳	172	108	転入	転出	151	80	141	75	119	76	147	83	149	64	115	59
10～19歳	80	74	136	86	85	92	76	61	79	78	60	72	67	68	63	64
20～29歳	255	317	77	90	263	347	271	356	217	376	272	336	232	370	268	376
30～39歳	311	246	226	341	255	220	229	181	236	210	244	185	217	183	238	175
40～49歳	180	147	277	236	173	156	145	105	190	124	200	121	181	132	152	115
50～59歳	98	72	222	147	101	89	135	86	121	90	102	91	133	92	146	97
60～69歳	98	66	92	74	71	52	83	51	75	78	86	69	79	48	83	75
70歳以上	106	82	80	39	89	80	99	99	92	91	96	104	91	89	99	120
小計	1,300	1,112	92	92	1,188	1,116	1,179	1,014	1,129	1,123	1,207	1,061	1,149	1,046	1,164	1,081
自然減＋社会増	8		-118		-163		-62		-249		-198		-211		-296	

⑦ 宅地の状況(出典:大磯の統計)

平成 18 年を基準とすると平成 29 年の人口は約4%減で 31,500 人を割り込んでいますが、宅地面積については約2%増となっています。このまま農地や雑種地などの宅地化が進み、空き家の活用が行われないと住環境への悪影響のみならず、道路整備やごみ処理などへのコスト増も懸念されます。インフラ整備に投入した税金コストを回収するためにも、空き家の適切な利活用を促す必要があります。

図表 42 宅地面積の増加状況



	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06
人口	31,550	31,467	31,449	31,467	31,284	31,634	31,475	31,353	31,146	30,833
世帯数	12,279	12,375	12,491	12,610	12,661	12,706	12,770	12,880	12,973	13,007
宅地面積	366.6	367.2	368.7	369.6	370.4	371.5	372.2	372.8	364.3	365.5

⑧ 農地の状況(出典:農業委員会資料)

農業委員会資料「平成 30 年度の目標及びその達成に向けた活動の点検・評価」によると全体の 3.76%が遊休農地となっています。

図表 43 農地の状況

	管内の農地面積[10](A)	遊休農地面積[11](B)	割合（B/A）
令和６年４月 現在	348ha	13.6ha 平成 31 年比 0.5ha 増	3.91%

農業者の高齢化、後継者不足に加えて相続により農地を取得する非農家が増加しています。また、農地の多くが谷戸や斜面地に存在するため、農地面積が狭く、形状も複雑で効率的な営農が困難で農地の集積化が難しい状況です。

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)

図表 44 空き地の適正管理に関する相談件数

年次	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04	R05	R06
通知件数	9 件	10 件	10 件	16 件	15 件	9 件	6 件	6 件	26 件

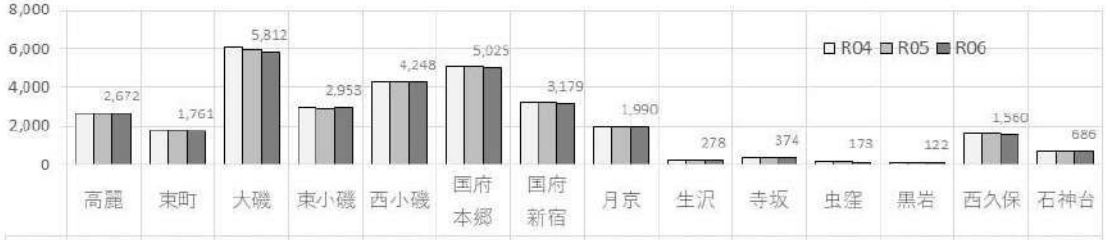
美しいまちづくり条例では、土地の所有者等に対し、土地の適正な管理と悪臭等の発生防止に努めることを規定し、町は違反行為に対し指導又は勧告を行うことができるとしています。

[10] 管内の農地面積は、活動計画に記載した耕地及び作付面積統計における耕地面積と農地法第 30 条第１項の規定による農地の利用状況調査により把握した同法第 32 条第１項第１号の遊休農地の合計面積
[11] 遊休農地面積は、活動計画に記載した農地法第 30 条第１項の規定による農地の利用状況調査により把握した第 32 条第１項第１号又は第２号のいずれかに該当する農地の総面積

⑩ 大字別統計(人口、新耐震基準)

1. 人口(住民票集計)

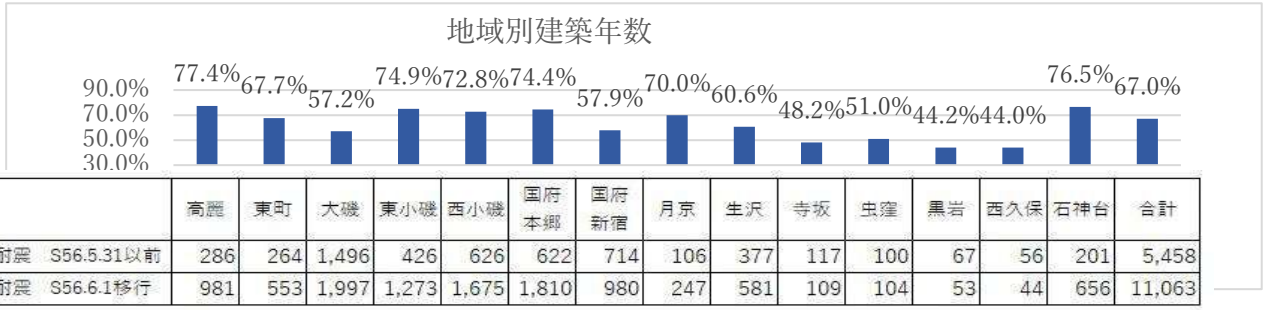
図表 45 大字別(人口)統計



	高麗	束町	大磯	束小磯	西小磯	国府本郷	国府新宿	月京	生沢	寺坂	虫窪	黒岩	西久保	石神台
R04	2,680	1,792	6,044	2,963	4,300	5,085	3,212	1,996	286	383	182	119	1,621	690
R05	2,687	1,791	5,952	2,947	4,296	5,068	3,198	1,968	285	371	179	119	1,603	682
R06	2,672	1,761	5,812	2,953	4,248	5,025	3,179	1,990	278	374	173	122	1,560	686

2.新耐震基準の建物(固定資産税課税資料)

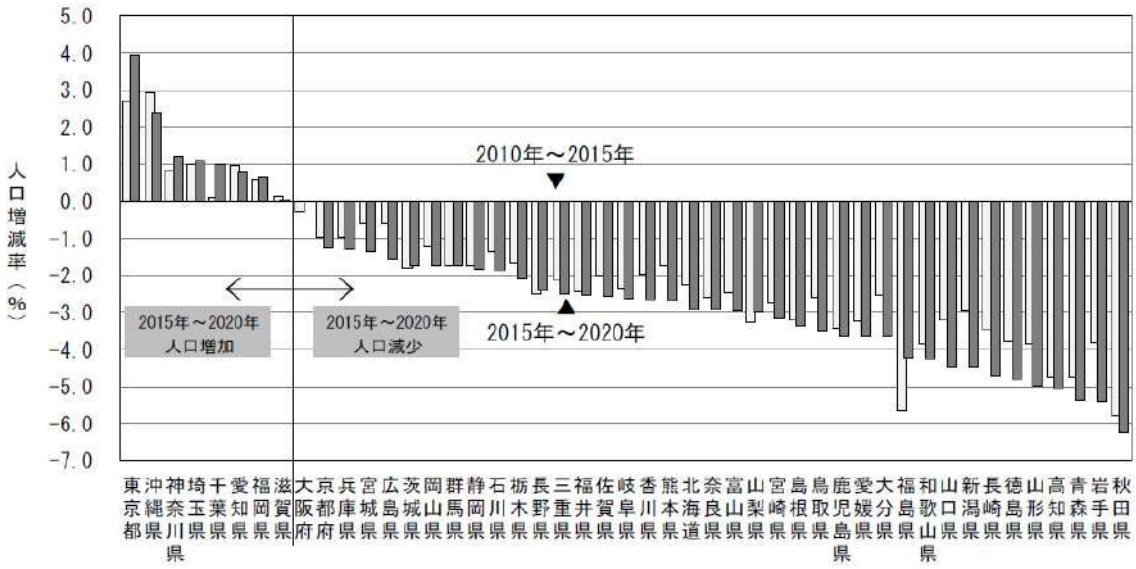
図表 46 大字別(新耐震基準)統計



		高麗	束町	大磯	束小磯	西小磯	国府本郷	国府新宿	月京	生沢	寺坂	虫窪	黒岩	西久保	石神台	合計
R06	旧耐震　S56.5.31以前	286	264	1,496	426	626	622	714	106	377	117	100	67	56	201	5,458
	新耐震　S56.6.1移行	981	553	1,997	1,273	1,675	1,810	980	247	581	109	104	53	44	656	11,063

⑪ 都道県別人口増減率(出典:令和2年国勢調査)

図表 47 都道県別人口増減率(令和2年国勢調査　人口等基本集計結果)



Ⅲ　関係法令等

○空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号）

第一章　総則

（目的）

第一条　この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この法律において「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。第十四条第二項において同じ。）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。

2　この法律において「特定空家等」とは、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。

（国の責務）

第三条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2　国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3　国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2　都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条　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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
（空家等対策計画）
第七条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
二　計画期間
三　空家等の調査に関する事項
四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
六　特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項

において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3　前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章　空家等の調査

（立入調査等）
第九条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
2　市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
3　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
4　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
5　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
第十条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
2　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
3　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。
（空家等に関するデータベースの整備等）
第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）
第十二条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。
（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）
第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。
2　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）
第十四条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。
2　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
3　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）
第十五条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。
（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）
第十六条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。
2　計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
（建築基準法の特例）
第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。
2　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）
第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。
２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。
（地方住宅供給公社の業務の特例）
第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。
２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。
（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）
第二十条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。
（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）
第二十一条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
２　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
３　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
４　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
10　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
11　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
12　前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
13　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
14　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
15　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
16　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
17　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）
第二十三条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
3　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
4　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。
（支援法人の業務）
第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。
一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
六　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。
（監督等）
第二十五条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
2　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
3　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
4　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。
（情報の提供等）
第二十六条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。
2　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
3　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
4　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）
第二十七条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。
2　前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）
第二十八条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。
2　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
3　市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章　雑則

第二十九条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
2　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章　罰則

第三十条　第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
2　第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）
1　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕
（検討）
2　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附　則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕
（施行期日）
第一条　この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。
〔令和五年一一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕
（経過措置）
第二条　地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。
2　新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3　新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条　政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第五条　地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六条　前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七条　独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八条　独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

○大磯町空家等対策協議会規則

令和2年3月 27 日大磯町規則第 15 号

（趣旨）
第1条　この規則は、大磯町附属機関の設置に関する条例（昭和 30 年大磯町条例第 16 号。以下「条例」という。）第2条の規定により設置された大磯町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）について、条例第3条の規定に基づき組織、所掌事項及び委員その他の構成員並びにその運営に関して必要な事項を定めるものとする。
（所掌事項）
第2条　協議会は、次に掲げる事項を所掌する。
（1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
（2）特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
（3）特定空家等に対する措置の方針に関すること。
（4）前各号に掲げるもののほか、空家等対策の推進に関し町長が必要と認める事項
（委員）
第3条　委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱するものとする。
（1）法務、不動産及び建築に関する学識経験者
（2）地域住民の代表者
（3）福祉、文化等に関する地域代表者
（4）前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者
（任期）
第4条　委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、任期途中に新たに追加した委員の任期は、他の委員の任期に合わせるものとする。
（会長及び副会長）
第5条　協議会に会長及び副会長各1人を置く。
2　会長及び副会長は、委員の互選により定める。
3　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
4　副会長は、会長を補佐し会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
（会議）
第6条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。
2　会議は、委員の2分の1以上の者が出席しなければ開くことができない。
3　会議の議事は、出席委員（議長を除く。）の2分の1以上をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
（意見等の聴取）
第7条　協議会は、その所掌事項について必要があると認めるときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。
（庶務）
第8条　協議会の庶務は、空家等対策主管課において行う。
（委任）
第9条　この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。
（会議の招集の特例）
第 10 条　委員の任期満了後に開く最初の会議の招集は、第6条第1項の規定にかかわらず、町長が行う。

附　則

（施行期日）
1　この規則は、公布の日から施行する。
（経過措置）
2　この規則の施行後、最初に開く会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、町長が招集する。

〇大磯町空家等対策協議会

令和６年７月１日～令和８年６月30日

①神奈川県弁護士会	城田（しろた） 孝子（たかこ）	なな律事務所
②神奈川県宅地建物取引業協会 湘南中支部	吉川（よしかわ） 稔（みのる）	㈱相湘建設
③全日本不動産協会 神奈川県本部西湘支部	岡本（おかもと） 雅教（まさのり）	㈲柏興産
④神奈川県司法書士会	中野（なかの） 法次（のりつぐ）	代官町司法書士事務所 no
⑤神奈川県建築士事務所協会 平塚支部	清田（せいた） 秀樹（ひでき）	㈱清田設計事務所
⑥神奈川県土地家屋調査士会	大塚（おおつか） 和博（かずひろ）	杉﨑敬文土地家屋調査士事務所
⑦学識経験者	出石（いずいし） 稔（みのる）	会長
⑧大磯町区長連絡協議会	草野（くさの） 茂治（しげはる）	
⑨大磯町社会福祉協議会	藤田（ふじた） 季佐子（きさこ）	副会長
⑩町長が必要と認める者	－	元 JR 建築士
⑪大磯町長	池田（いけだ） 東一郎（とういちろう）	大磯町長

〇民法（抜粋）

明治 29 年法律第 89 号

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第二百三十三条　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2　前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3　第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一　竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二　竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三　急迫の事情があるとき。

4　隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（不法行為による損害賠償）

第七百九条　故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（財産以外の損害の賠償）

第七百十条　他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、前条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない。

（相続の放棄の方式）

第九百三十八条　相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

（相続の放棄の効力）

第九百三十九条　相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

（相続の放棄をした者による管理）

第九百四十条　相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

2　第六百四十五条、第六百四十六条並びに第六百五十条第一項及び第二項の規定は、前項の場合について準用する。

〇大磯町美しいまちづくり条例（抜粋）

平成 23 年 10 月4日大磯町条例第 13 号

（土地の管理）

第 16 条　所有者等は、その所有し、占有し、又は管理する土地が廃棄物の放置若しくは投棄、樹木、雑草等の繁茂又は害虫等の発生により、周囲に迷惑を及ぼすことがないように、その土地の適正な管理に努めなければならない。

（日常生活に伴う騒音、振動又は悪臭の防止）

第 17 条　何人も、日常生活において、地域の良好な生活環境を阻害し、不快感を与える騒音、振動又は悪臭による公害を生ずることのないよう自ら配慮し、生活環境の保全に努めなければならない。

（指導又は勧告）

第 18 条　町長は、次の各号のいずれかに該当するものに対し、当該違反行為を中止し、又は是正に必要な措置を講ずるよう指導又は勧告をすることができる。

1.空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（概要）（国土交通省資料）

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
（1）空家等の現状
（2）空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
（1）市町村内の関係部局による連携体制
（2）協議会の組織
（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
（1）市町村内の空家等の所在等の把握
（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握
（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
（1）財政上の措置
（2）税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
（2）計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
（3）空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
（4）所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
（7）住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空き家対策総合支援事業等　-令和2年度拡充事項等-

国土交通省

【補】:空き家対策総合支援事業　【交】:空き家再生等推進事業

＜拡充＞

①【補】略式代執行の場合と同様に、行政代執行の際の除却費用（所有者の自主的対応が困難である場合に限る。）を補助対象とする。

国費率:2／5
※事後的に費用回収ができた場合は、国費の返納が必要

②【補】行政代執行等に関連する法務的手続等に要する費用を補助対象とする。

例）行政代執行に向けた行政指導・措置の際に必要な弁護士相談など司法的手続等の費用

国費率:1／2

＜要件の見直し（財務省予算執行調査を踏まえた見直し）＞

①【補】普及啓発、ワンストップの相談窓口の設置その他の空き家の発生を抑制する事業、隣地取引のコーディネートその他の空き家の活用と除却を支援する事業等の総合的な取組を空き家対策総合実施計画に位置付けることを要件とする。

②【補】不良住宅の除却の補助対象を、特定空家等と同趣旨のもの※に限る。

※以下のいずれかに該当すると認められるもの
- 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
- 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

③【補】空家等対策計画の策定等に必要となる実態把握について、空家等対策計画に数値目標や空き家対策を推進する具体的施策を記載することを要件とする。

④【交】空き家再生等推進事業による除却・活用の実施に当たって、空家等対策計画の策定を要件とする。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）及び（3）に示す事項を勘案して、総合的に判断。
（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
（2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（3）悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2.「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
（3）特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
（2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
・命令は書面で行う。
（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
（2）事前の公告
（3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（4）費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕～〔別紙４〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 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

1．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している　・土台が腐朽又は破損している　等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している　・屋根ふき材が剥落している

・壁体を貫通する穴が生じている　・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等

2．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　等

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕 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

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。　等

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。　等

〔別紙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

（1）立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。　等

（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。　等

（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。　等

3.固定資産税の住宅用地特例の除外（国土交通省資料）

（H27 税制改正）

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（固定資産税等）

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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）の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例（※）の対象から除外することとする。　(注)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な状態にある空家等

施策の背景

○ 空家の総数（H25年10月1日時点で820万戸）は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。

○ 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
（地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件（H26.10時点）施行されている。）

○ このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置（人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例）を解除すべきとの指摘がある。

○ また、前臨時国会において「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。

○ 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。

（※現行の住宅用地特例）

	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般住宅用地（200㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【管理が不十分な空家のイメージ】

長期間人が住んでいない空家

窓が割れ、放置されている空家

参考

土地の全てが「小規模住宅用地」の場合の固定資産税額への影響（例）

住宅用地特定	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般模住宅用地（200㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

住宅軽減が適用された課税標準額

課税標準額		土地（円）	家屋（円）	償却資産（円）	合計（円）（千円未満切捨）
	固定資産税	1,799,471	1,126,958	0	2,926,000
税額		算出税額（円）（令和2年の税率は1.4%）	差引年税額（円）		
	固定資産税	40,900	40,900		

住宅軽減が適用されなくなると・・・・
年税額に差が!!

小規模住宅用地⇒商業地等の宅地として算定される

家屋は存在しているので、そのまま

課税標準額		土地（円）	家屋（円）	償却資産（円）	合計（円）（千円未満切捨）
	固定資産税	7,557,778	1,126,958	0	8,684,000
税額		算出税額（円）（令和2年の税率は1.4%）	差引年税額（円）		
	固定資産税	121,500	121,500		

このケースの場合、年間80,600円の負担増になります。

土地だけを勧告前の状況と見比べると・・・・１×６×70%＝4.2⇒４．２倍になります。

4.空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000 万円控除）の拡充・延長（所得税・個人住民税）

（国土交通省資料）

5.低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の 100 万円控除（国土交通省資料）

（令和5年税制改正）

低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

国土交通省

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する**低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除**することで、**土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る**。

低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用（測量費、解体費等）の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

→ 土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

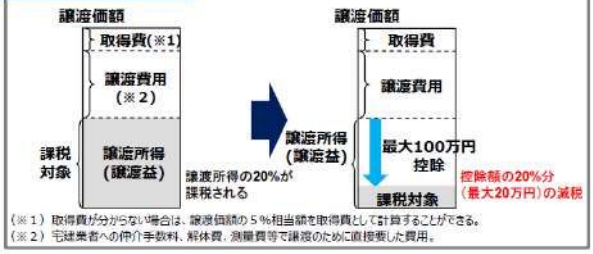
売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

本特例措置の概要

・**市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が800万円以下**（※令和5年1月1日～令和7年12月31日）
・**上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下**（※令和2年7月1日～令和7年12月31日）
で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



（※1）取得費が分からない場合は、譲渡価額の５%相当額を取得費として計算することができる。
（※2）宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

12

特例措置の主な適用条件

国土交通省

本特例措置は、**令和２年７月１日から令和７年12月31日までの間に**以下の主な要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

① 譲渡した者が**個人**であること。

② 低未利用土地等（**都市計画区域内にある**土地基本法第13条第４項に規定する**低未利用土地**（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。

③ 譲渡の年の１月１日において**所有期間が５年を超えるもの**の譲渡であること。

④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の**合計が500万円を超えない**※こと。

※ **以下の土地**については、譲渡の対価の額の**合計が800万円を超えない**こと。

① **市街化区域内に所在する土地**
② **非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地**
③ **所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地**

13

住宅・土地税制

住宅の取得に利用可能な税制特例

①住宅ローン減税【所得、個人】
②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与】
③住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置【登録】
④不動産取得税に係る特例措置【不動産】
⑤新築住宅に係る税額の減額措置【固定】
⑥認定長期優良住宅に関する特例措置【所得、登録、不動産、固定、個人】
⑦認定低炭素住宅に関する特例措置【所得、登録】
⑧買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置【登録、不動産】

住宅のリフォームに利用可能な税制特例

①住宅ローン減税【所得、個人】
②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【贈与】
③耐震改修に関する特例措置【所得、固定】
④省エネ改修に関する特例措置【所得、固定】
⑤バリアフリー改修に関する特例措置【所得、固定】
⑥長期優良住宅化リフォームに関する特例措置【所得、固定】
⑦同居対応改修に関する特例措置【所得】

住宅・土地の譲渡に利用可能な税制特例

①居住用財産の譲渡に関する特例措置【所得、個人】
②空き家の発生を抑制するための特例措置【所得、個人】
③低実利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置【所得、個人】

所得	個人	贈与	登録	不動産	固定
所得税	個人住民税	贈与税	登録免許税	不動産取得税	固定資産税
国税	町税	国税	国税	県民税	町税
譲渡所得 事業所得又は雑所得		生存する個人からの財産の受取	所有権の保存、移転等に係る登記	不動産の取得	不動産の所有

7.空き家の流通促進（国土交通省資料）

⑦「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）（抄）

（報酬）

第四十六条　宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2　宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4（略）

現行の報酬額の上限の算定方法

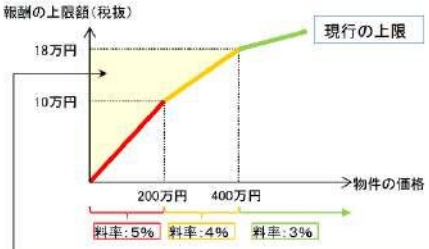
売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5．4%
200万円超～400万円以下	4．32%
400万円超	3．24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領（代理の場合は2倍）

法制定当初（昭和27年）に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

報酬告示の改正内容（H30.1.1より施行）

【概要】低廉な空き家等（物件価格が400万円以下の宅地建物）であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従来の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする（ただし、18万円を上限とする）。

8

8.空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（国土交通省資料）

③「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」について

平成30年6月8日公表

○ 空き家の利活用の促進を図る上で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携が重要。
○ 市町村が空き家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を内容とするガイドライン（試案（平成29年3月公表）を拡充したもの）を策定・公表。

ガイドラインの概要

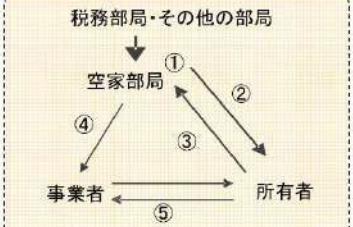
1．法制的整理

○ 空家特措法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになった。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。

○ **所有者本人の同意**が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を**民間事業者等に提供することが可能**であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しない。

2．空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

空き家所有者情報の外部提供スキーム（イメージ）



① 市町村による空き家の特定・所有者調査（課税情報も活用）
② 空き家所有者に外部提供の意向確認
③ 空き家所有者の同意
④ 所有者情報を提供
⑤ 事業者と所有者の接触

○ 空き家の特定等（左記①）に活用されている情報

固定資産税課税情報／不動産登記情報／住民票記載情報／水道閉栓情報／自治会等からの情報／死亡届等

○ 同意取得（左記③）に当たっての留意事項

（1）同意取得の相手方：所有者

（2）同意取得の内容：

① 情報の提供先
例：○○協会△△支部及び所属事業者
② 提供先における利用目的
③ 提供される情報の内容
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

（3）同意取得の方法：書面が望ましい

○ 所有者情報の提供（左記④）に当たっての留意事項

○ 市町村による民間事業者の登録制度市町村と事業者団体との協定等が考えられる（市町村が積極的に関与）
○ 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

3．市町村における先進的な取組

○ 市町村の先進的な取組事例を、スキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介。

4

抜粋

郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン

（平成２９年総務省告示１６７号）の解説

令和２年３月１日
総　　務　　省

3-5-4　第三者提供の制限における信書の秘密に係る個人データの例外（第 13 条第 10 項関係）

第 13 条（第 10 項） 10　前各項の規定にかかわらず、事業者は、個人データを第三者に提供するに当たっては、信書の秘密の保護に係る郵便法第８条その他の関連規定を遵守しなければならない。

第 10 項は、第 1 項から第 9 項までの規定の適用に基づき、個人データの第三者提供を行おうとする場合においても、信書の秘密等に関する規定を遵守しなければならないことについて確認する旨の規定である。

このため、法律上の照会権限を有する者からの照会（刑事訴訟法第 197 条第 2 項、少年法第 6 条の 4、弁護士法第 23 条の 2、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第３項等）がなされた場合であっても、信書の秘密等に該当する事項については、原則として提供することはできないと考えられる。

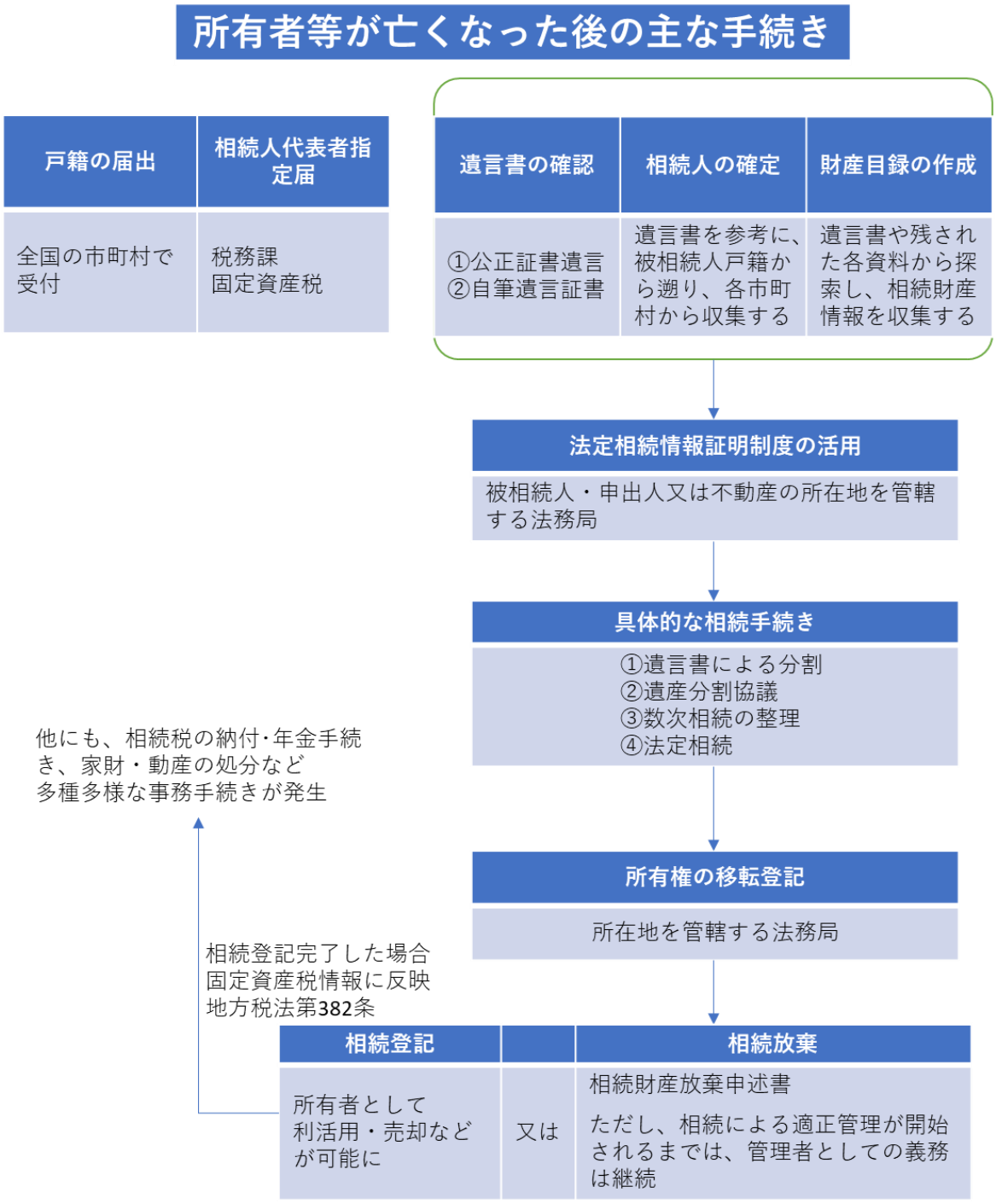
ただし、信書の秘密等に該当する事項のうち、郵便法第８条第２項に規定する、郵便物に関して知り得た他人の秘密については、比較衡量の結果、それらの情報を用いることによる利益が秘密を守られる利益を上回ると認められたときには、第三者提供が可能となると考えられる。

例えば、地方自治体が、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第３項の規定に基づき、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の転居先の情報を照会してきた場合であって、以下の２点を明らかにした場合には、日本郵便株式会社は、当該所有者等の同意を得ることなく、郵便物の転送先の情報を提供することが可能と考えられる。

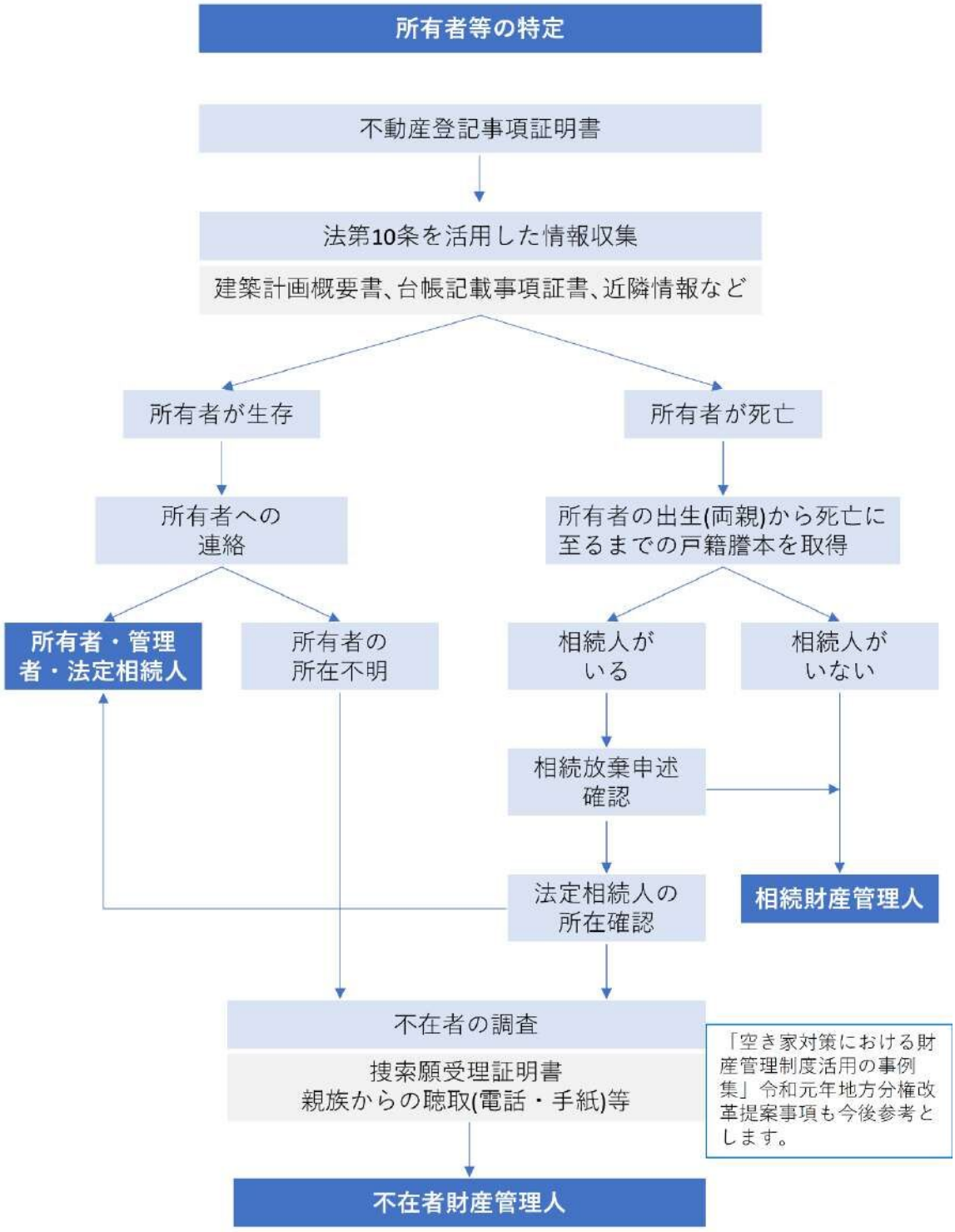
① 当該空家等がそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあり、その除去等が周辺住人や通行人の生命、身体の保護のために必要であることから、これらの措置を所有者等に実施させるためにその連絡先を把握する必要があること

② 当該自治体が他に取り得る合理的な手段や方法では、空家等の所有者等に関し、必要な情報が入手できないこと

なお、この場合において提供できる個人データは、その目的の達成に必要な最小限の範囲のものでなくてはならず、例えば個別の信書に関する情報や内容等を提供することまでを許容するものではない。


所有者等が亡くなった後の主な手続き
戸籍の届出
全国の市町村で受付
相続人代表者指定届
税務課
固定資産税
遺言書の確認
①公正証書遺言
②自筆遺言証書
相続人の確定
遺言書を参考に、被相続人戸籍から遡り、各市町村から収集する
財産目録の作成
遺言書や残された各資料から探索し、相続財産情報を収集する
法定相続情報証明制度の活用
被相続人・申出人又は不動産の所在地を管轄する法務局
具体的な相続手続き
①遺言書による分割
②遺産分割協議
③数次相続の整理
④法定相続
所有権の移転登記
所在地を管轄する法務局
相続登記
所有者として利活用・売却などが可能に
又は
相続放棄
相続財産放棄申述書
ただし、相続による適正管理が開始されるまでは、管理者としての義務は継続
相続登記完了した場合
固定資産税情報に反映
地方税法第382条
他にも、相続税の納付･年金手続き、家財・動産の処分など
多種多様な事務手続きが発生

11. 空き家所有者・管理者および法定相続人の特定



(1)不在者財産管理制度(2)相続財産管理制度(概要と手続)

国土交通省

○所有者の所在が不明又は相続人不存在の土地は、不在者財産管理制度や相続財産管理制度によって選任された財産管理人※との契約により、管理・利用・取得(別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。)することが可能。

※資格要件はないが、弁護士、司法書士等の専門職が選ばれる場合が一般的。

不在者財産管理制度

＜適用＞

・従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合
・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て

＜一般的な手続の流れ＞

・家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任
・財産管理人は、不在者の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
・財産管理人は、不在者の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が不在者の財産である株、不動産等の売却を行うことができる。

〔民法第25条～第29条〕

相続財産管理制度

＜適用＞

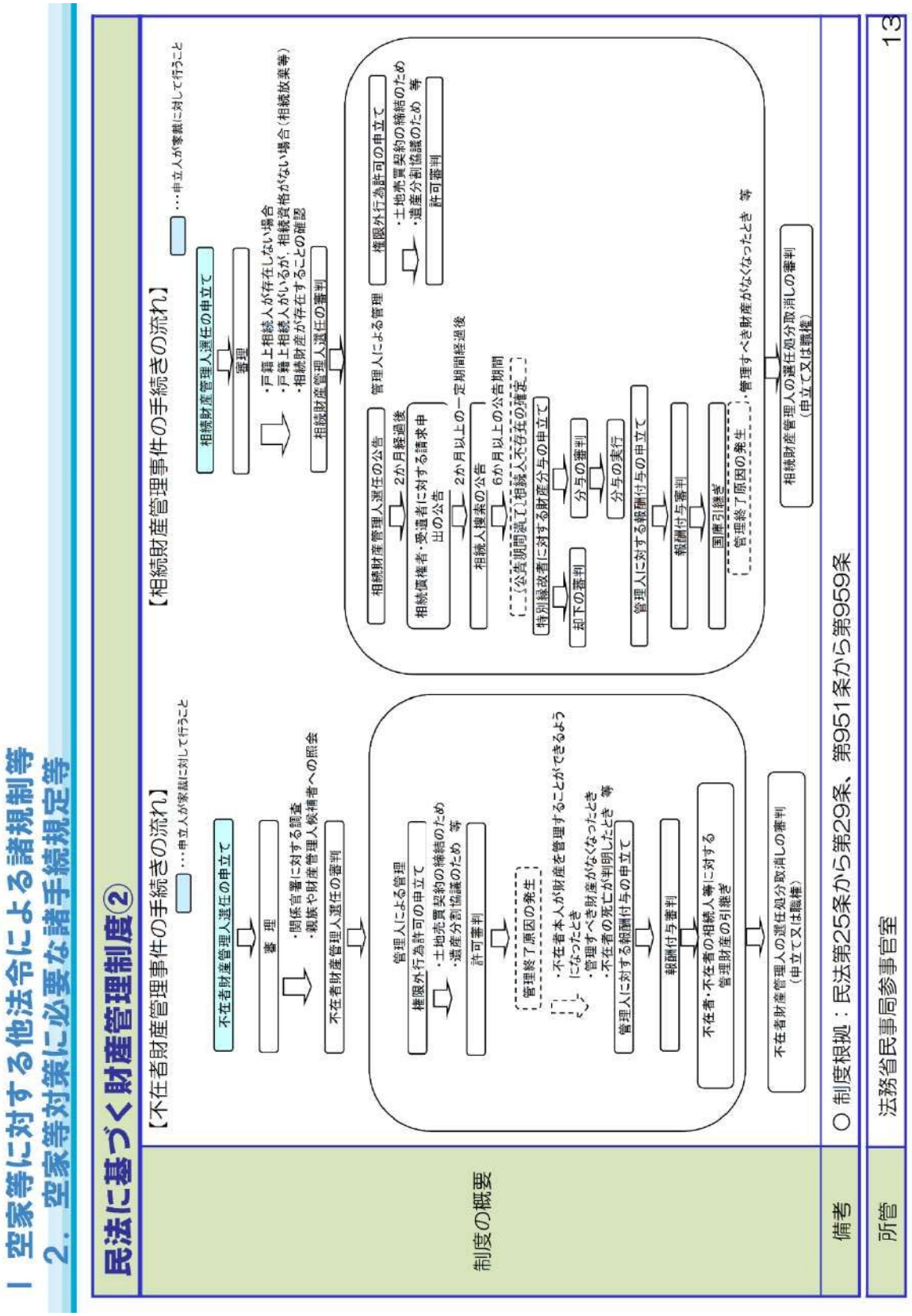
・相続人のあることが明らかでないとき
(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)
・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地(被相続人の住所地)等を管轄する家庭裁判所に申立て

＜一般的な手続の流れ＞

・家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任・その公告(①)
・①から2か月経過後、財産管理人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告(②)
・②の公告期間満了後、なお相続人があることが明らかでないときは、財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が6か月以上の期間を定めて相続人捜索の公告(③)
・③で定めた相続人捜索の公告期間満了時までに、相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定
・財産管理人は、被相続人の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
・財産管理人は、被相続人の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が相続財産である株、不動産等の売却を行うことができる。
・財産管理人は、相続債権者等に対して被相続人の債務を弁済するなど所定の事務処理をし、残った財産を国庫に帰属させる。
(特別縁故者に相続財産の分与がなされる場合もある)

〔民法第951条～第959条〕

13.財産管理事件の手続きの流れ(国土交通省資料)



越境した竹木の枝の切取り

問題の所在

○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（旧民法233）。

←1．竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、**竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重**

2．竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、**変更行為として共有者全員の同意が必要**と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法

1.土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、**枝を自ら切り取ることができる**こととする（新民法233Ⅲ）。

① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき

③ 急迫の事情があるとき

※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。

※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。

※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には２週間程度と考えられる。

※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

2.竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる。**（新民法233Ⅱ）

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

29

15.法定相続情報証明制度（法務省資料）

あなたの相続手続を応援します！

法定相続情報証明制度

平成２９年５月２９日（月）から，全国の登記所（法務局）において，各種相続手続に利用することができる「法定相続情報証明制度」がスタート！この制度を利用することで，各種相続手続で戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります（※1）。

※1 相続手続で必要となる書類は，各機関で異なりますので，必要な書類は提出先となる各機関にご照会ください。

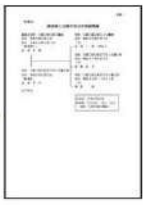
ポイント！
預金口座がいくつもある場合にお勧めです。手続が同時に進められ，時間短縮につながります。

制度の概要

① 申出（法定相続人又は代理人）

①-1 市区町村の窓口で戸除籍謄本等を収集します。

①-2 法定相続情報一覧図を作成します。



①-3 所定の申出書を記載し，①-1,-2の書類を添付して登記所に申出をします。

ポイント！
時間がなく，戸籍の収集や一覧図の作成が面倒な場合は，専門家（※2）に依頼することも可能です。

② 確認・交付（登記所）

②-1 登記官による確認，法定相続情報一覧図の保管

②-2 認証文付き法定相続情報一覧図の写しの交付，戸除籍謄本等の返却

未来につなぐ相続登記
不動産の相続登記をお忘れなく！
次の世代へのつとめです

③ 利用

③ 各種相続手続へお使いください。
（戸籍の束の代わりに各種手続において提出することが可能に）

※2 弁護士，司法書士，土地家屋調査士，税理士，社会保険労務士，弁理士，海事代理士，行政書士

法務省 MINISTRY OF JUSTICE

16.民法(相続法)の改正(法務省資料)

1.配偶者居住権の新設
2.婚姻期間が 20 年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与等に関する優遇措置
3.預貯金の払戻し制度の創設
4.自筆証書遺言の方式緩和
5.法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設
6.遺言の活用

17.住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント(国土交通省資料)

1.瑕疵から契約不適合へ
2.損害賠償請求
3.契約解除
4.請負人の報酬請求
5.請負人の担保責任
6.債権の消滅時効
7.不法行為の消滅時効
8.改正民法の施行日前後に関連した事項
9.「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関連法律の整備等に関する法律」による関係法律の改正
10.その他情報

18.成年後見人制度の概要（出典:法務省）

	後見	保佐	補助
対象となる方	判断能力が欠けているのが通常の状態の方	判断能力が著しく不十分な方	判断能力が不十分な方
申立てをすることができる方	本人，配偶者，四親等内の親族，検察官，市町村長など（注1）		
成年後見人等（成年後見人・保佐人・補助人）の同意が必要な行為	（注2）	民法13条1項所定の行為（注3）（注4）（注5）	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」（民法13条1項所定の行為の一部）（注1）（注3）（注5）
取消しが可能な行為	日常生活に関する行為以外の行為（注2）	同上（注3）（注4）（注5）	同上（注3）（注5）
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で家庭裁判所が審判で定める「特定の法律行為」（注1）	同左（注1）

（注1）本人以外の者の申立てにより，保佐人に代理権を与える審判をする場合，本人の同意が必要になります。補助開始の審判や補助人に同意権・代理権を与える審判をする場合も同じです。

（注2）成年被後見人が契約等の法律行為（日常生活に関する行為を除きます。）をした場合には，仮に成年後見人の同意があったとしても，後で取り消すことができます。

（注3）民法13条1項では，借金，訴訟行為，相続の承認・放棄，新築・改築・増築などの行為が挙げられています。

（注4）家庭裁判所の審判により，民法13条1項所定の行為以外についても，同意権・取消権の範囲とすることができます。

（注5）日用品の購入など日常生活に関する行為は除かれます。

19.参考資料　空き家活用のための様々な手法

一部のみ掲載しています。他にも、リバースモゲージやリースバックなど、民間金融機関や不動産事業社、社会福祉協議会が運営する金融商品・サービスなどがあります。

中古住宅の住宅性能表示制度

高齢者向け住宅改造施工業者登録制度

住宅リフォーム瑕疵担保責任保険

空き家に付随した農地の別段の面積の設定

国土交通省

○ 空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を行い、移住希望者を呼び込んでいる自治体が増えている。
○ 農地の権利取得には農業委員会の許可が必要だが、そういった自治体では、許可要件のうち下限面積要件について、新規就農を促進する観点から、空き家に付随する農地に「別段の面積」を設定する取組が行われている。

・農地の権利取得にあたっては、農業委員会の許可を受ける必要があり、一定の要件を満たす場合に許可(農地法第3条)。
・許可要件のうち、下限面積要件については、都府県は原則50a(北海道は2ha)以上とされているが、地域の実情に応じて一定の区域について、農業委員会の判断でこれよりも小さい面積を「別段の面積」として設定することが可能。
・「別段の面積」の設定については、次のいずれにも該当するような場合には、「新規就農を促進するために適当と認められる面積」を「別段の面積」とすることが可能(農地法施行規則第17条第2項)。
  ▸ 遊休農地等が相当程度存在
  ▸ 小規模農家の増加により、区域内及び周辺の農地等の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがない
・実際に、この規定により、自治体の空き家バンクに登録された空き家に付随する農地について、「別段の面積」を1a(100㎡)まで引き下げ、新規就農者を呼び込む自治体の取組が拡がっている。

原　則
(農地法第3条第2項第5号)

取得後の農地面積の合計
(全経営面積)が、
　都府県　50a以上
　北海道　2ha以上
となることが必要。

権利取得後における耕作の事業が草花等の栽培でその経営が集約的に行われると認められる場合は、この要件は適用されない。

特　例
(農地法施行規則第17条)

地域の実情に応じて、農業委員会が別段の面積を定めることが可能。

平均規模が小さい地域　**第１項**
① 自然的経済的条件からみて営農条件が概ね同一の区域について、
② 当該区域において、別段の面積未満の農地を耕作している者の数が4割を下回らないよう、
③ 10アール以上の面積で設定(設定単位はアール)が可能。

担い手が不足している地域　**第２項**
新規就農者等の受入れの促進により農地の有効利用等を図る観点から、
① 遊休農地等が相当程度存在する区域について、
② 当該区域内の位置及び規模からみて、小規模農家の増加により、区域内及び周辺の農地等の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれのない場合に、
③ 任意の面積(10アール未満でも可)で設定が可能。

【農地の権利取得における下限面積要件】

3

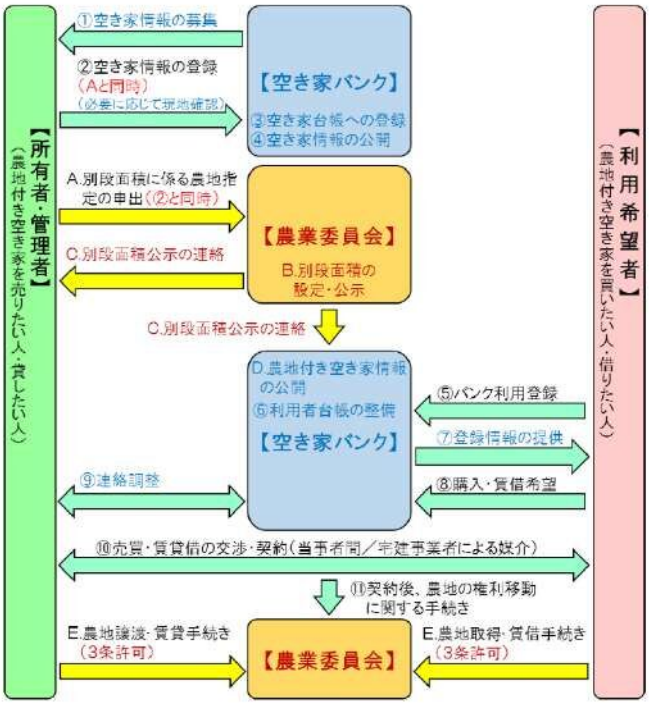
「農地付き空き家」提供の流れ

国土交通省

○ 既に取組を行っている自治体の例を参考に、「農地付き空き家」の提供までの流れを整理すると以下の通り。

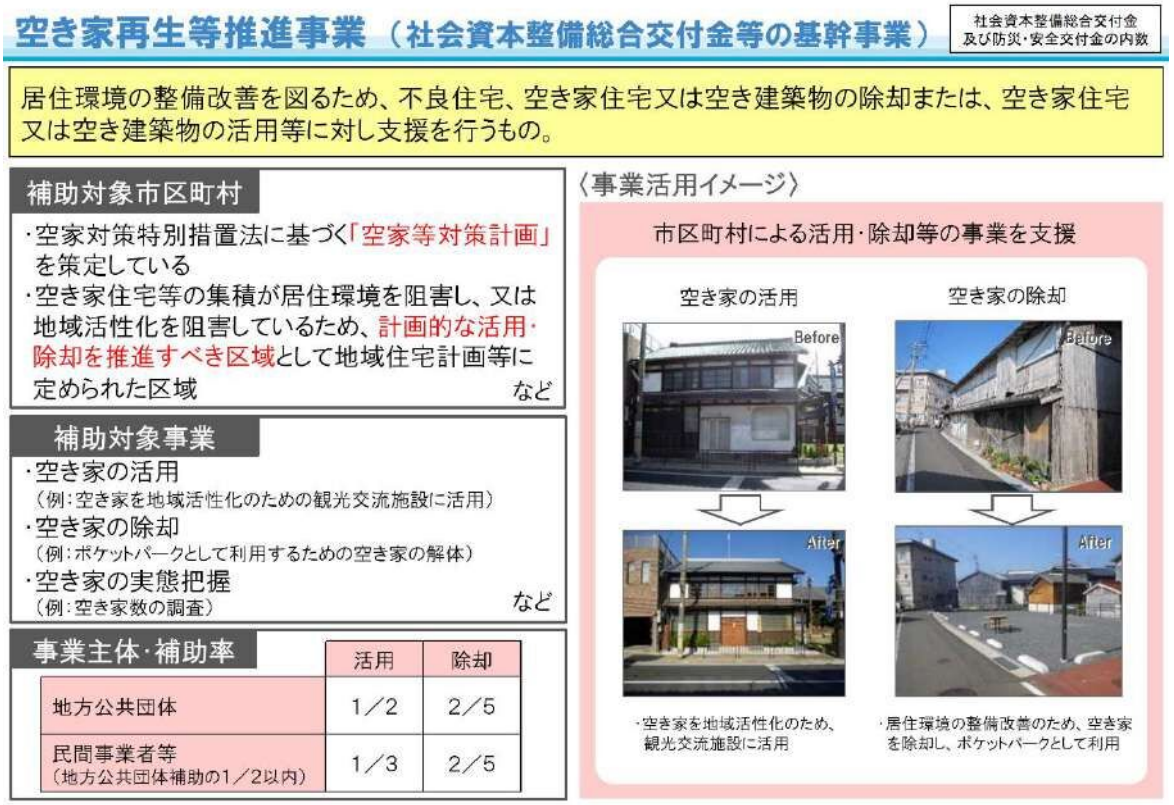
「農地付き空き家」の取組フロー

○ 空き家の活用・移住促進に向け、自治体で「空き家バンク」を立ち上げ。
○ 空き家となった農家住宅の所有者が付随する農地とともに売却等を希望する場合、「空き家バンク」への登録とともに、農業委員会に「別段の面積」の設定について申出。
○ 農業委員会が地域の実情に応じて、「別段の面積」を設定・公示。
○ 「農地付き空き家」として「空き家バンク」で利用希望者を募集。宅建事業者による媒介、契約等。
○ 農地所有者、購入者・賃借人による農地の権利移動に係る農業委員会への許可申請、農業委員会の許可。



21.財政上の措置（国土交通省資料）

除却＆活用　除却後の跡地若しくは増改築等の後の建築物が
地域活性化のための計画的利用に供されるもの



22.住宅セーフティネット制度（国土交通省資料）

新たな住宅セーフティネット制度の概要

別紙

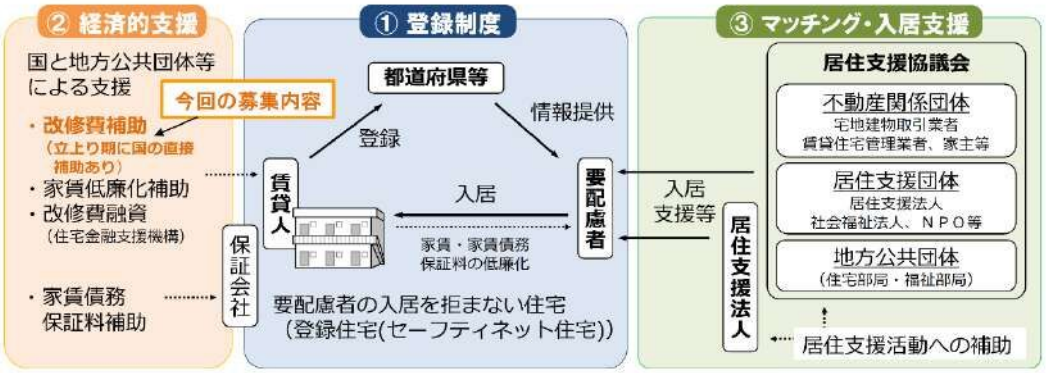
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



1

セーフティネット住宅（専用住宅）の改修費への支援

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

〔令和2年度予算〕
スマートウェルネス住宅等推進事業：250億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

	今回の募集内容 国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】 ※令和2～4年度	地方公共団体へお問い合わせください 地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修（外構部分のバリアフリー化を含む）、 ③防火・消火対策工事、 ④子育て世帯対応改修、 ⑤耐震改修、 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事（従前賃貸住宅を除く）、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象 <対象改修工事のイメージ（例）>	
補助率・補助限度額	国1／3	国1／3 ＋ 地方1／3
	国費限度額：50万円／戸 ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円／戸加算	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯　等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 （月収38.7万円（収入分位70%）以下） ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯　等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 （75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額） ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額（例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円）	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

2

23.住宅市場を活用した空き家対策モデル事業（国土交通省資料）

住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 新規

令和3年度当初予算：3.5億円

全国における空き家対策を加速化するため、空き家対策の執行体制の整備が必要な地方公共団体における専門家等と連携した相談窓口の整備等を行う取組、民間事業者が空き家の発生防止等の抜本的対策に取組むモデル的な取組について支援を行い、その成果の全国への展開を図る。

事業内容

1. 空き家に関する相談窓口等の民間連携支援

相談窓口等の空き家対策の執行体制の整備が必要な地方公共団体を対象として、空き家相談のための人材育成、法務・不動産・建築等の多様な専門家と連携した相談体制を構築する取組を支援。

2. 住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決

空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組に対して支援。

＜想定される取組例＞

＊空き家対策と居住支援を連携させ、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保する取組

＊シェアリング・サブスクリプション等を活用したビジネス化・産業を展開し、空き家の潜在的需要を喚起する取組

＊遠隔地や海外に住む所有者が安心して円滑に除却できる方法を模索する取組

＊コロナ禍後の新生活様式のためのテレワークやサテライトオフィス等に活用するための空き家を転用する取組

事業要件	・上記1. については原則として地方公共団体と専門家等が連携して実施すること ・本事業の成果を広く公開すること

補助対象	補助率	事業期間
市区町村、民間事業者等	定額補助	令和3年度～令和5年度

-33-

24.ランドバンク（国土交通省資料）

（3）【事例3】つるおかランドバンクによる面的整備の取組

国土交通省

○ ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。

○ 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

つるおかランド・バンクの事例（山形県鶴岡市）

ランドバンクの業務

①マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。

相続等を機に、空き家・空き地が発生

・流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
・権利者間の取引をコーディネート

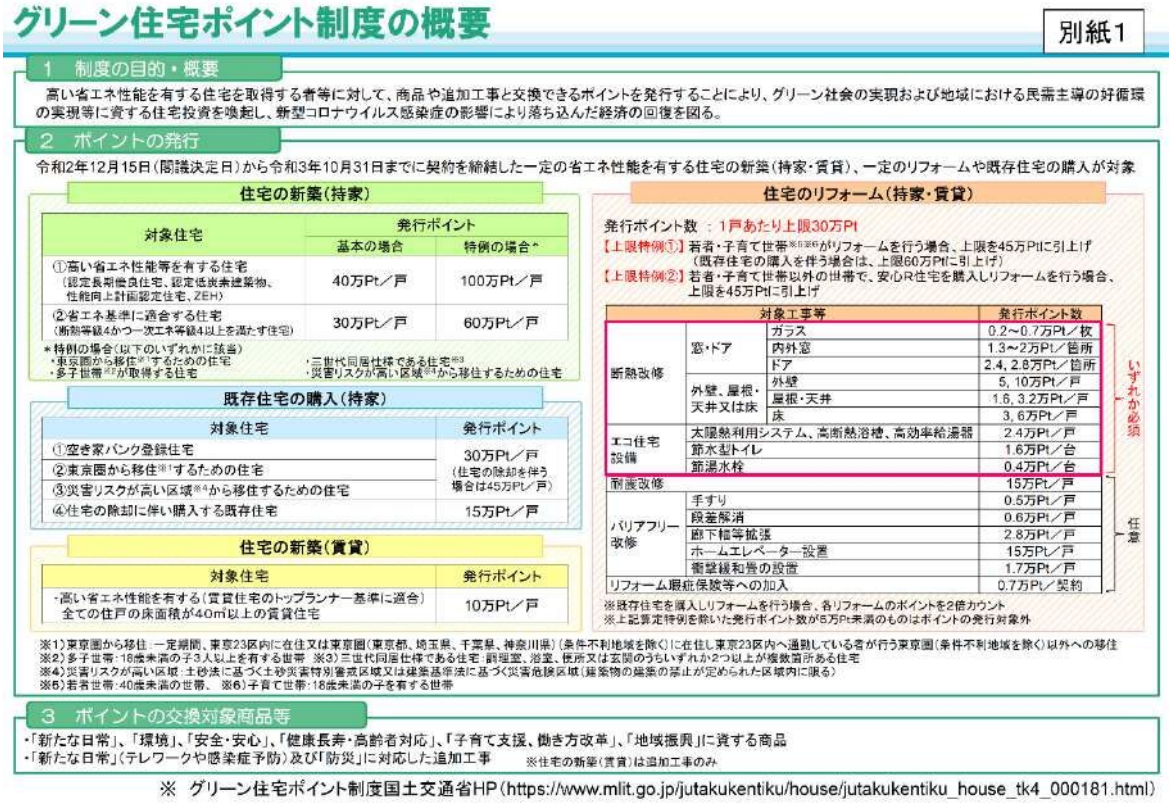
併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、**空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現**

②空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施。

8

25.省エネ性能住宅の推進



グリーン住宅ポイント制度の概要

別紙1

1　制度の目的・概要

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

2　ポイントの発行

令和2年12月15日（閣議決定日）から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築（持家・賃貸）、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象

住宅の新築（持家）

対象住宅	発行ポイント 基本の場合	発行ポイント 特例の場合*
①高い省エネ性能等を有する住宅（認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH）	40万Pt／戸	100万Pt／戸
②省エネ基準に適合する住宅（断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅）	30万Pt／戸	60万Pt／戸

＊特例の場合（以下のいずれかに該当）
・東京圏から移住※1するための住宅
・多子世帯※2が取得する住宅
・三世代同居仕様である住宅※3
・災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅

既存住宅の購入（持家）

対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt／戸（住宅の除却を伴う場合は45万Pt／戸）
②東京圏から移住※1するための住宅	
③災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅	
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt／戸

住宅の新築（賃貸）

対象住宅	発行ポイント
・高い省エネ性能を有する（賃貸住宅のトップランナー基準に適合）全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt／戸

住宅のリフォーム（持家・賃貸）

発行ポイント数　：　1戸あたり上限30万Pt

【上限特例①】若者・子育て世帯※5※6がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ（既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ）

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ

対象工事等			発行ポイント数	
断熱改修	窓・ドア	ガラス	0.2～0.7万Pt／枚	いずれか必須
		内外窓	1.3～2万Pt／箇所	
		ドア	2.4、2.8万Pt／箇所	
	外壁、屋根・天井又は床	外壁	5、10万Pt／戸	
		屋根・天井	1.6、3.2万Pt／戸	
		床	3、6万Pt／戸	
エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器		2.4万Pt／戸	
	節水型トイレ		1.6万Pt／台	
	節湯水栓		0.4万Pt／台	
耐震改修			15万Pt／戸	任意
バリアフリー改修	手すり		0.5万Pt／戸	
	段差解消		0.6万Pt／戸	
	廊下幅等拡張		2.8万Pt／戸	
	ホームエレベーター設置		15万Pt／戸	
	衝撃緩和畳の設置		1.7万Pt／戸	
リフォーム瑕疵保険等への加入			0.7万Pt／契約	

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント
※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

※1）東京圏から移住：一定期間、東京23区内に在住又は東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）（条件不利地域を除く）に在住し東京23区内へ通勤している者が行う東京圏（条件不利地域を除く）以外への移住
※2）多子世帯：18歳未満の子3人以上を有する世帯　※3）三世代同居仕様である住宅：調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅
※4）災害リスクが高い区域：土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域又は建築基準法に基づく災害危険区域（建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る）
※5）若者世帯：40歳未満の世帯、　※6）子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

3　ポイントの交換対象商品等

・「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に資する商品
・「新たな日常」（テレワークや感染症予防）及び「防災」に対応した追加工事　※住宅の新築（賃貸）は追加工事のみ

※　グリーン住宅ポイント制度国土交通省HP（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html）

26.大磯町中小企業向けの各種支援制度

・生産性向上特別措置法に基づく先端設備等導入計画
・大磯町創業者支援利子補給金交付制度
・中小企業金融対策融資・資金利子補給
・中小企業退職金共済制度奨励補助金
・中小企業信用保証料補助金
・セーフティネット保証
・大磯町小規模事業者販路開拓支援補助金

27.住宅の耐震診断等補助制度

主な対象　昭和 56 年以前に建てられた木造住宅

耐震診断の費用	150㎡以下	90,000＋消費税
	150 ㎡超～200 ㎡以下	100,000＋消費税
	200 ㎡超	要相談

補助内容	耐震診断	上記耐震診断費用のうち 70,000 円を補助 ただし、緊急輸送路沿い、非課税世帯は別途	
	耐震補強設計	税抜き費用の 1/2	上限　100,000 円
	工事監理		上限　　50,000 円
	耐震補強工事		上限　500,000 円

大磯町空家等対策計画

令和８年４月

大磯町都市建設部都市計画課
〒255-8555　大磯町東小磯 183
電話　　0463-61-4100(内線 289)
FAX　　0463-61-1991
E-Mail　akiyasoudan@town.oiso.kanagawa.jp