

**二宮町住宅ストック管理流通活用調査
報告書
【概要版】**

総論：本調査から言えること

1. 調査の目的

本調査は、町内全体の空き家の分布傾向や所有者の意向等から発生原因や特性を明確化し、空き家の適正管理並びに流通促進を図るための基礎資料を作成することを目的とする。

2. 空き家件数

町内各地区において空き家が存在し、町全体では 199 件の空き家が存在している(基準日:平成 27 年 12 月 15 日時点*)。

※データベース登録件数 189 件との差は、後に地区からの「居住・作業場として使用等」の情報による修正により生じた。

地区名	空き家数
一色地区	5
緑が丘地区	1
百合が丘地区	22
富士見が丘地区	16
松根地区	2
中里地区	9
二宮地区	87
山西地区	53
川勾地区	4
町合計	199

3. 二宮町における空き家の特性・所有者の意向等

◎築年数について

- ・高経年物件の空き家が多数存在した。
- ・調査の結果、分析対象物件の 75%(117 件/155 件)が築 34 年以上、50%(78 件/155 件)が 43 年以上であり、多くの空き家物件が、国の滅失住宅の平均築後経過年数(30 年程度)を上回っている。

◎「特定空家等」になる可能性がある物件の存在について

- ・「放置すれば建物が倒壊する等、保安上著しく危険となる恐れ」の物件が 11 件確認でき、また、「著しく景観を損なう恐れや、そのまま放置すれば衛生上、著しく有害となる恐れ」のある物件が約半数(109 件/199 件)確認できた。

◎不良状態にある物件の存在について

- ・構造上主要な部位(基礎、土台、柱、梁等)に不良が見られる物件が約1割(25件/199件)確認できた。
- ・その他の構造部位(外壁、屋根等)に不良が見られる物件が約 4 割(73 件/199 件)確認できた。
- ・外壁の防火性に課題がある物件が約 2 割(38 件/199 件)確認できた。

◎水道休止期間の長さについて

- ・分析対象物件の過半数(76 件/140 件)は、水道休止期間が 5 年未満だった。
- ・「特定空家等」になり得る物件や不良状態にある物件では、水道休止期間が長い傾向にある。

◎空き家となった理由・背景について

- ・大きく分けて次の3つが挙げられる。
 1. 売却・賃貸として利活用を図っているが、今は居住者が決まっていない。
 2. 相続を経て、空き家となった。
 3. 一時的に空き家となっている。(一時的な転居や長期入院等)

◎空き家物件の流通について

- ・頻繁な利用がない物件が約半数(57件／123件)を占めている。
- ・空き家のまま流通されていない背景として、大きく分けて次の4つが挙げられる。
 1. 建物が老朽化している。
 2. 市場への流通が困難で、売買先・賃貸先が決まらない。
 3. 取り壊したいが、費用等の問題により取り壊せない。
 4. 相続等、権利に係る問題により検討が進まない。

◎行政支援に対する希望

- ・「借り手の仲介」、「行政による借上げ」、「修繕費用や取壊し費用の助成」など、直接的な支援を希望している。

4. 今後の取組み等

◎今後の方向性の類型

- ・今後の方向性としては、大きく次の3つの施策が挙げられる。
 1. 空き家の管理に関する施策
 2. 空き家の流通に関する施策
 3. 地域活性化に関する施策

◎空き家の管理に関する施策

- ・不動産業者やシルバー人材センターによる空き家の管理ができるなどの周知や空き家に関する相談窓口の開設などの施策が必要となる。

◎空き家の流通に関する施策

- ・空き家バンクを開設し、流通の手段を設け、また、修繕コストを下げる方策として、家賃を下げ、DIYが可能な物件として流通させるなどの情報発信が必要となる。

◎地域活性化に関する施策

- ・空き家の流通を促進し、地域の活性化を図るために、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)」と連携し、同機構の「マイホーム借上げ制度」の活用を進めることも必要となる。

◎具体的な取組み

H27 住宅ストック管理流通活用事業の実施（空き家実態調査、空き家バンク開設等）

H28 空家等対策検討委員会の発足（住民関連団体との協力、特別措置法に関する内容検討、町民向け空き家に関するセミナー開催、補助事業拡充検討、適正管理条例検討 等）

H29 協議会の発足、空家等対策計画の作成（相談体制の構築、地域との連携体制の確保 等）

I. はじめに

I-1. 調査方法

①調査フレーム

本調査においては、大きく分類して、i.空き家の特定、ii.二宮町における空き家の特性・課題等の抽出、iii.空き家の流通促進に向けた今後の取組み等の検討 の3つを行った。

②調査の条件等

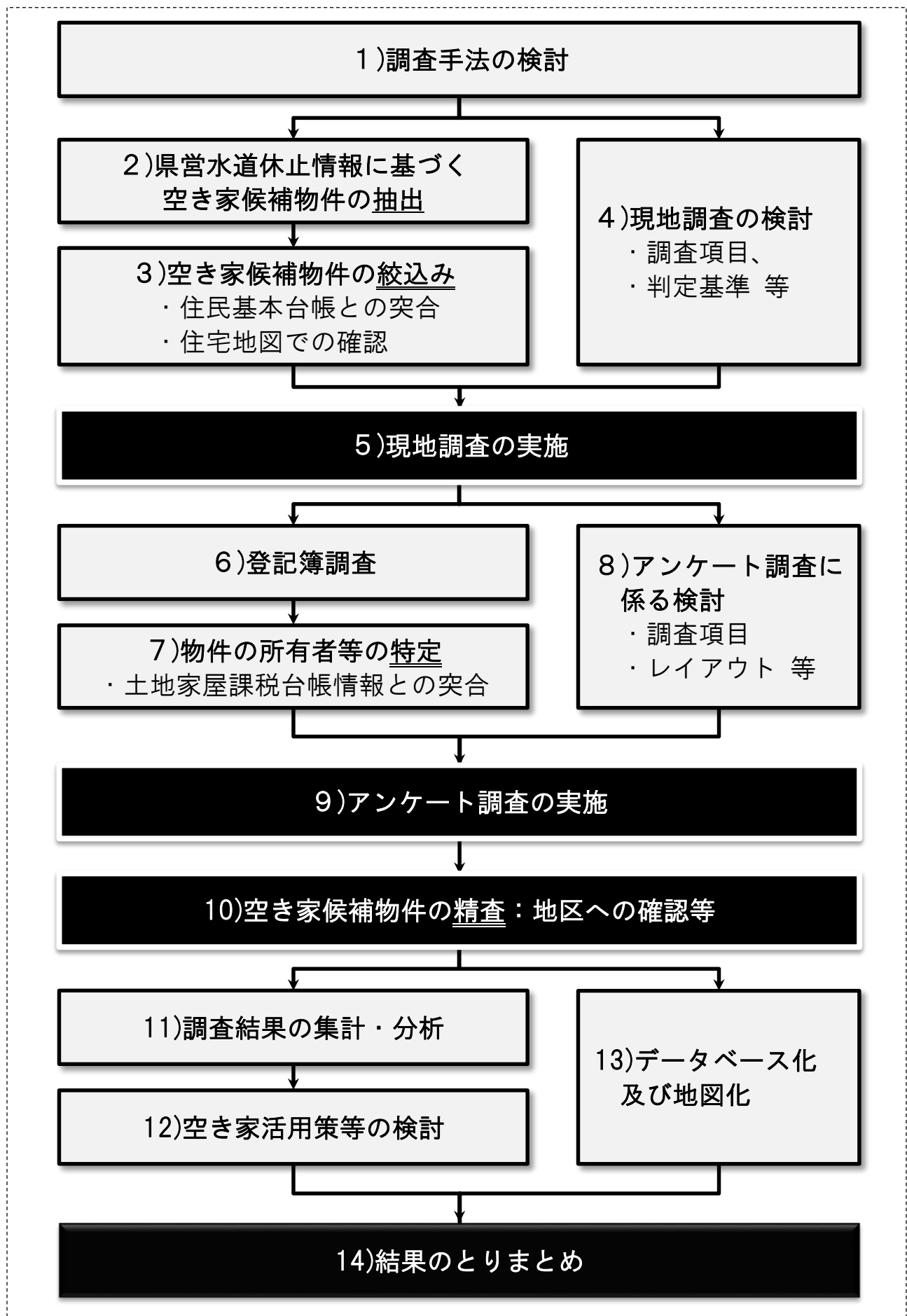
調査地域	二宮町全域
空き家の定義	戸建て住宅（独立住宅）
調査対象の物件	調査の過程で「空き家」と判定された物件で、調査後、居住し空き家でなくなった物件や退去により空き家となった物件については考慮しないものとする。

③活用データ

本調査において活用した様々なデータのうち、主なものは以下に示すとおり。

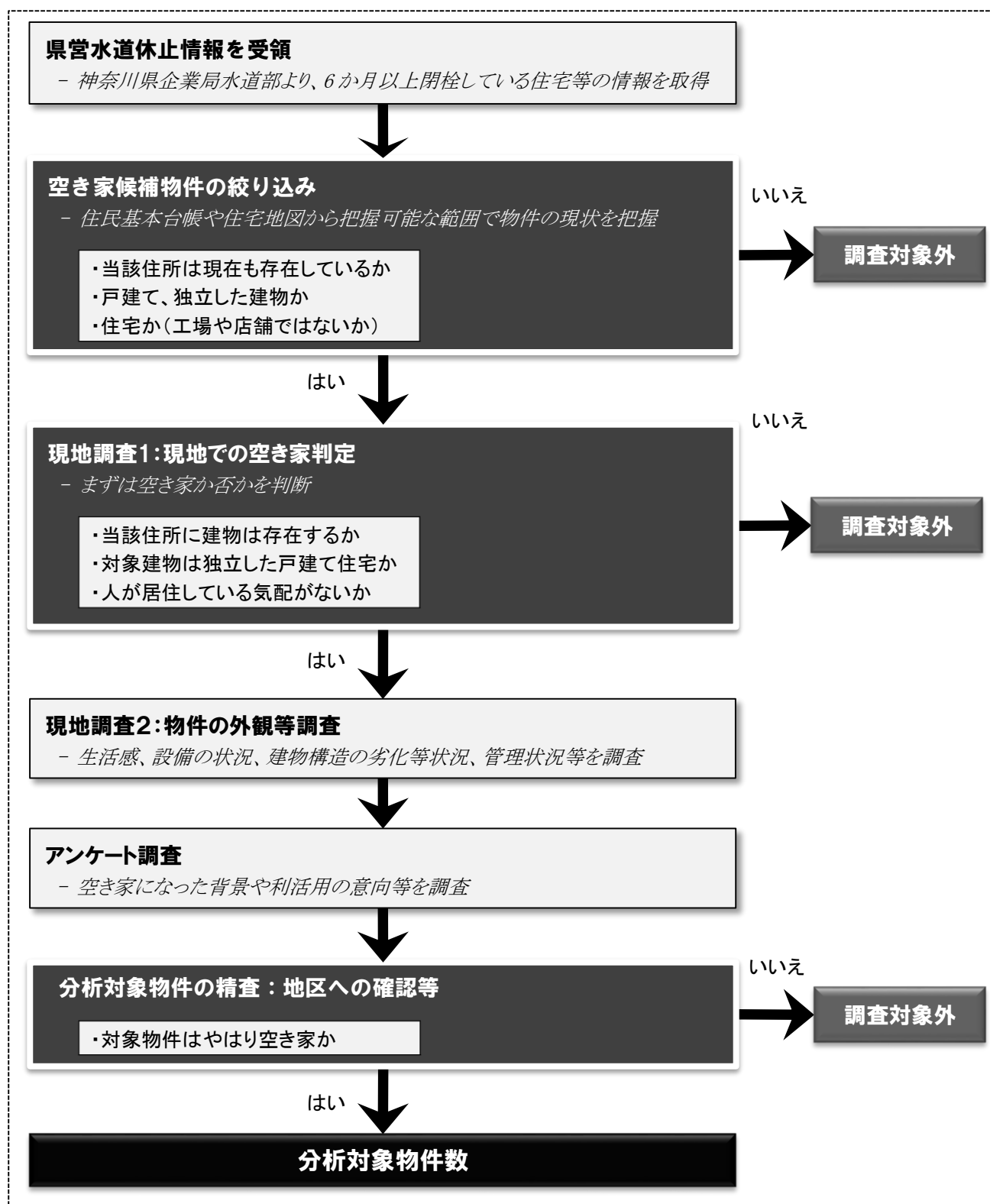
主な活用データ	提供元等
県営水道を6か月以上閉栓している住宅等に係る諸情報（住所、使用休止日、水道用途）	神奈川県企業局水道部
住民基本台帳	二宮町
登記簿	法務局
土地家屋課税台帳	二宮町

なお、具体的な用途については次頁のフロー図に示すとおりである。



④空き家判定の手順

本調査において分析等の対象とする物件（以下、「分析対象物件」とする。）は以下の手順にしたがって判断した。

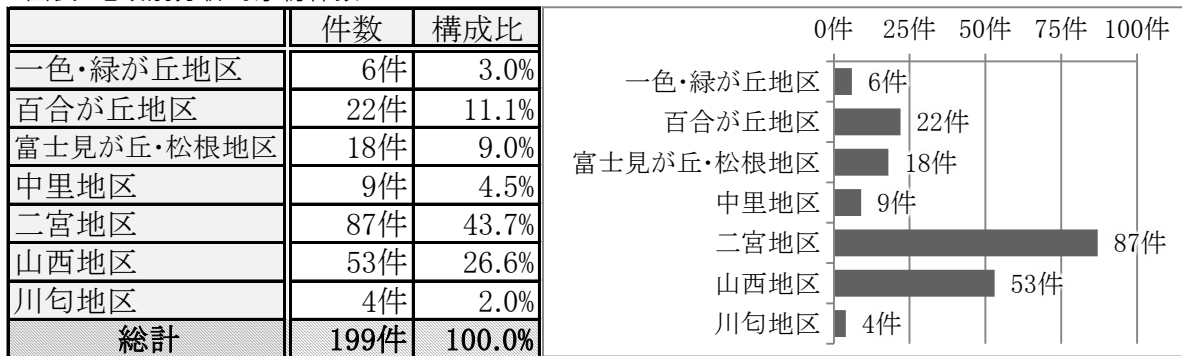


Ⅱ. 調査結果の概要

Ⅱ-1. 地域別空き家件数

- ・本調査によって最終的に空き家と判定された物件数は 199件※（基準日：平成27年12月15日時点）。
- ・この地域別件数は下表のとおり。

■図表-地域別分析対象物件数



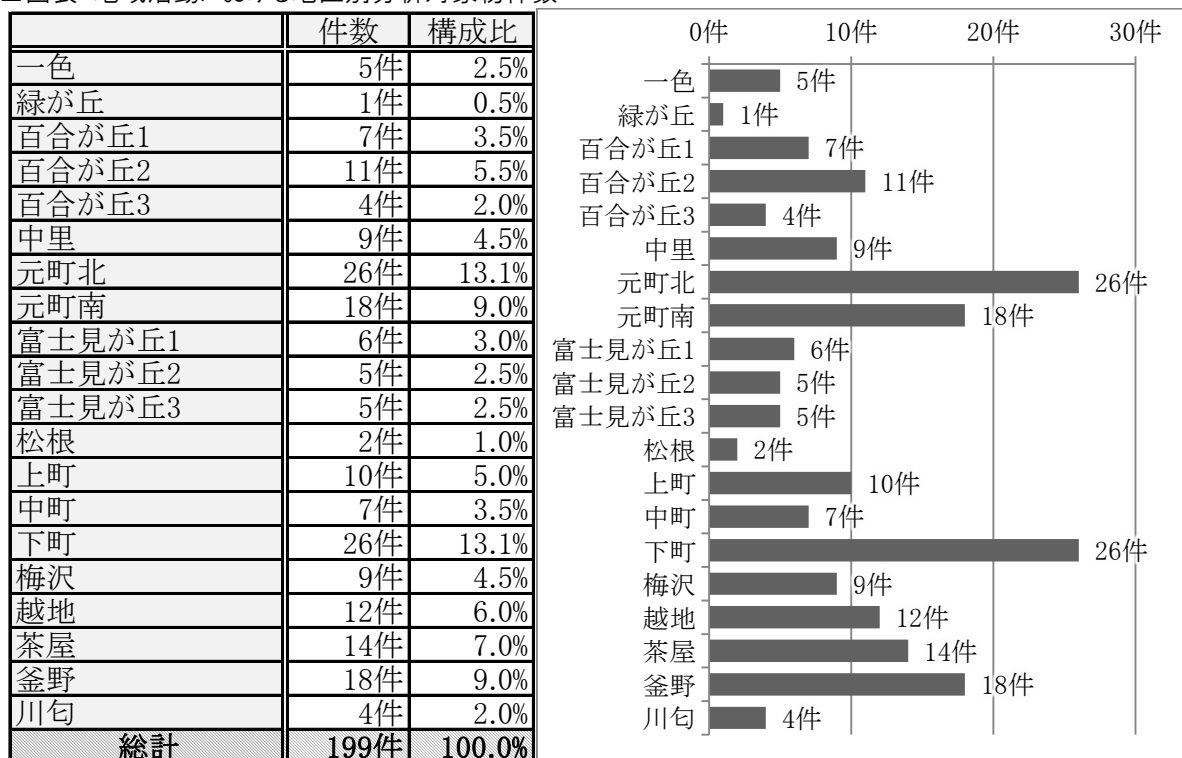
※総計に関して

- ・最終的にデータベースに登録した件数は189件である。この件数との差は、後に地区からの「居住・作業場として使用等」の情報による修正により生じたものである。

Ⅱ-2. 地域活動における地区空き家件数

- ・本調査によって最終的に空き家と判定された物件の地域活動における地区別（20地区）空き家件数は下表のとおり。

■図表-地域活動における地区別分析対象物件数



II-3. 地域別空き家比率

- ・本調査によって最終的に空き家と判定された物件の地域別空き家割合は下表のとおり。
- ・なお、割合の母数は、「平成22年国勢調査」における「一戸建主世帯数」としている。

地域名	主世帯数		空き家判定数	空き家割合※
	総数	一戸建		
一色地区	290	270	5	1.85%
緑が丘地区	756	708	1	0.14%
百合が丘地区	1,755	998	22	2.20%
富士見が丘地区	1,212	1,130	16	1.42%
松根地区	156	135	2	1.48%
中里地区	1,227	799	9	1.13%
二宮地区	3,153	2,312	87	3.76%
山西地区	2,385	1,841	53	2.88%
川匂地区	228	212	4	1.89%
計	11,162	8,405	199	2.37%

※母数は、H22国勢調査の一戸建主世帯数

III. 調査分析結果：二宮町における空き家の特性・所有者の意向等

はじめに：◇「箱ひげ図」の紹介

本分析においては右に示す「箱ひげ図」と呼ばれるグラフを用いることがある。(右図の例は次分析対象物件の築年数のグラフ。)

◎図表の見方：「四分位点」、「中央値」、「箱」、「ひげ」

まず、この図表で示す「第1四分位点」とはデータをすべて並べたときに下位25%に相当する数値を示し、また「第3四分位点」とは同様にデータをすべて並べたときに上位25%に相当する数値を示す。

「中央値」とは、データをすべて並べたときに中央(つまり上位・下位50%)に当たる数値を示す。

そして、グラフ内の「箱」は、「第1四分位点」～「第3四分位点」、つまりデータ全体の半数を示しており、「ひげ」部分の一番下は最小値を、一番上は最大値を示す。

また、グラフ内の「点」及び数値は「中央値」(「平均値」ではないことに注意)※を示している。

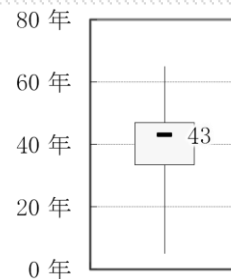
◎箱ひげ図の効果：使用する理由

このグラフは、バラツキ(分散)の大きいデータ群において、その特徴や分布範囲などを把握することに適している。そのため、本分析においては主に「築年数(年)」や「面積(㎡)」など、バラツキが見られやすい数値データの特徴分析において用いる。

※：ここで「平均値」ではなく「中央値」を用いるのは、「平均値」は一般的でありつつも、特定の突出したデータが僅か数個存在した場合に、その特異なデータ(値)から多大な影響を受けやすいのに対し、「中央値」はそのようなデータのバラツキ・特異事情に左右されにくいためである。

■図表-「箱ひげ図」の例：築年数

	築年数(年)
A 最大値	65
B 第3四分位点	47
C 中央値	43
D 第1四分位点	34
E 最小値	5
F 平均値	39.8
分析対象件数※	155



※グラフ内の数値は「中央値」を示す。

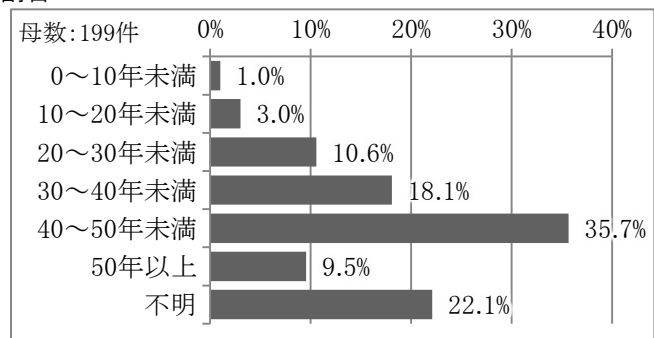
Ⅲ-1. 分析対象物件の物的状況（登記簿情報に基づく）

① 築年数について

- ・ 調査の結果、分析対象物件の 75%（117 件／155 件）が築 34 年以上、50%（78 件／155 件）が 43 年以上であり、多くの空き家物件が、国の滅失住宅の平均築後経過年数（30 年程度）を上回っている。

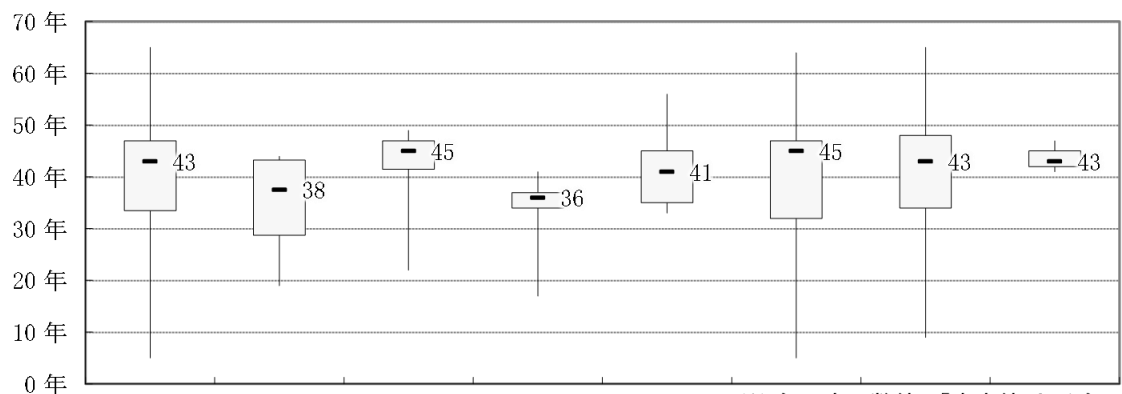
■ 図表-築年数区分別分析対象物件数・割合

	件数	構成比
0～10年未満	2件	1.0%
10～20年未満	6件	3.0%
20～30年未満	21件	10.6%
30～40年未満	36件	18.1%
40～50年未満	71件	35.7%
50年以上	19件	9.5%
不明	44件	22.1%
総計	199件	100.0%



- ・ これら高経年物件は、「山西地区」及び「二宮地区」で特に多い。

■ 図表-地区別築年数



※グラフ内の数値は「中央値」を示す。

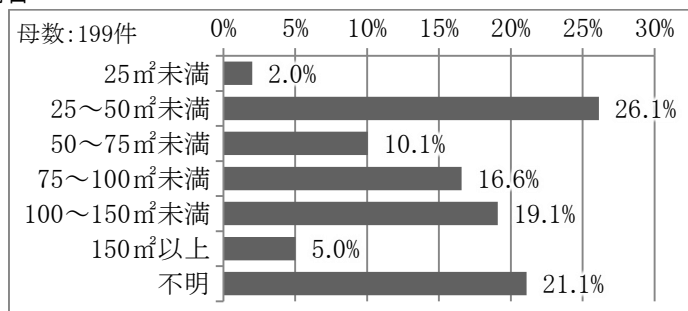
築年数 (年)	町全体	一色・緑が 丘地区	百合が丘 地区	富士見が丘・ 松根地区	中里地区	二宮地区	山西地区	川勾地区
A 最大値	65	44	49	41	56	64	65	47
B 第3四分位点	47	43	47	37	45	47	48	45
C 中央値	43	38	45	36	41	45	43	43
D 第1四分位点	34	29	42	34	35	32	34	42
E 最小値	5	19	22	17	33	5	9	41
F 平均値	39.8	34.5	40.9	33.3	41.9	40.8	40.3	43.7
分析対象件数	155	4	14	17	9	65	43	3

②物件の大きさ（延床面積規模）について

- ・物件の大きさ（延床面積規模）は、神奈川県及び東京都の平均値と比較すると、「借家住宅」としては大きい、「持家住宅」としては小さい。

■図表-延床面積区分別分析対象物件数・割合

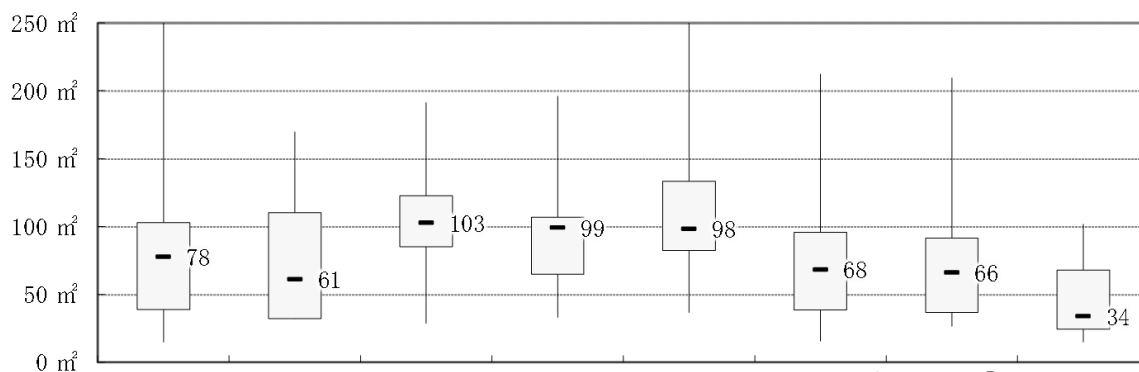
	件数	構成比
25㎡未満	4件	2.0%
25～50㎡未満	52件	26.1%
50～75㎡未満	20件	10.1%
75～100㎡未満	33件	16.6%
100～150㎡未満	38件	19.1%
150㎡以上	10件	5.0%
不明	42件	21.1%
総計	199件	100.0%



■図表-都道府県別の住宅規模の平均値

	神奈川県	東京都
持家住宅	99.1 ㎡	92.4 ㎡
借家住宅	42.0 ㎡	38.0 ㎡

- ・なお、大規模住宅開発地（「百合が丘地区」や「富士見が丘・松根地区」）では物件規模が比較的大きい。



※グラフ内の数値は「中央値」を示す。

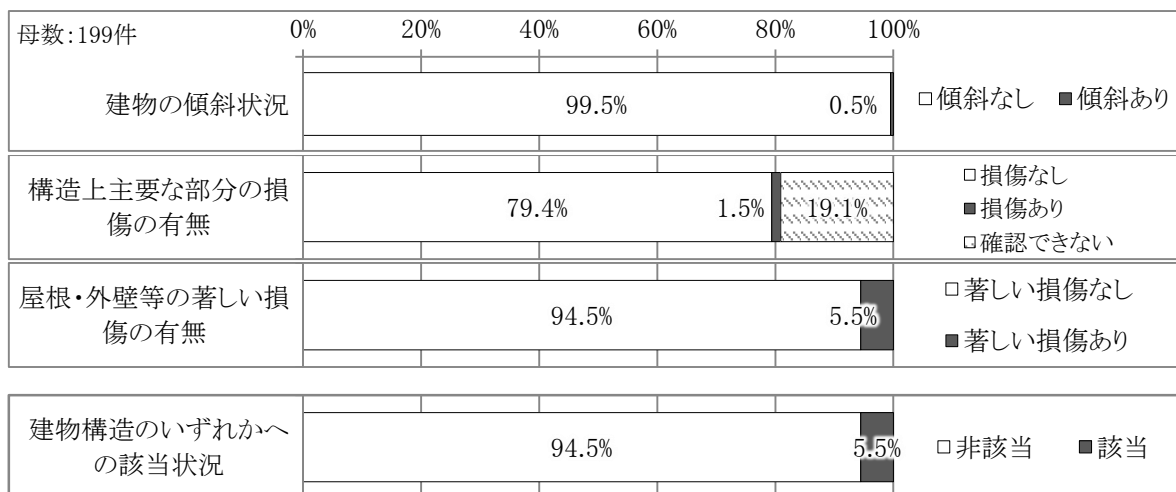
延床面積 (㎡)	町全体	一色・緑が丘地区	百合が丘地区	富士見が丘・松根地区	中里地区	二宮地区	山西地区	川勾地区
A 最大値	794	170	191	196	794	212	209	102
B 第3四分位点	103	110	123	107	133	96	91	68
C 中央値	78	61	103	99	98	68	66	34
D 第1四分位点	39	32	85	65	82	38	37	24
E 最小値	15	32	29	33	37	16	26	15
F 平均値	82.3	81.1	105.3	92.3	173.7	72.2	69.7	50.1
分析対象物件数	157	4	14	17	9	67	43	3

Ⅲ-2. 分析対象物件の外観（現地調査に基づく）

①「特定空家等」になり得る物件の存在について

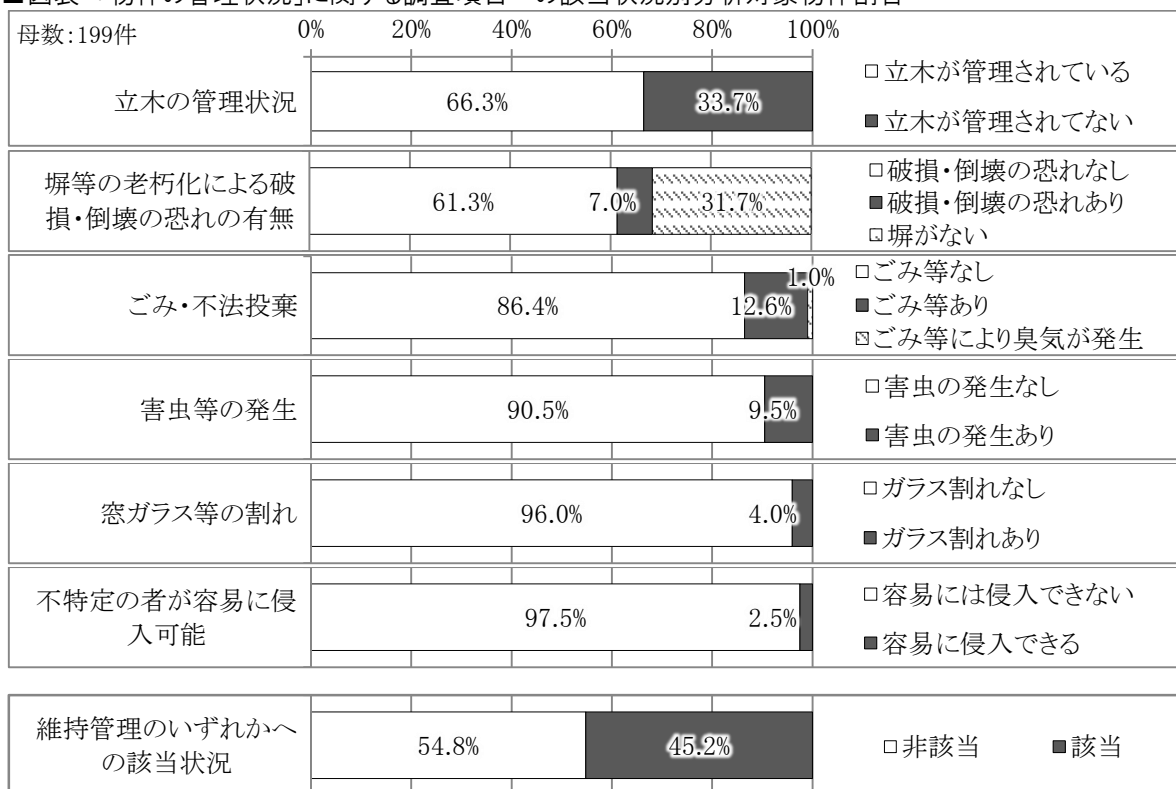
- ・「そのまま放置すれば建物が倒壊する等、保安上著しく危険となる恐れ」のある物件が1割未満（11件/199件）だが存在する。

■図表-「建物の構造」に関する調査項目への該当状況別分析対象物件割合



- ・「著しく景観を損なう恐れや、そのまま放置すれば、衛生上、著しく有害となる恐れ」のある物件が約半数（90件/199件）見られる。

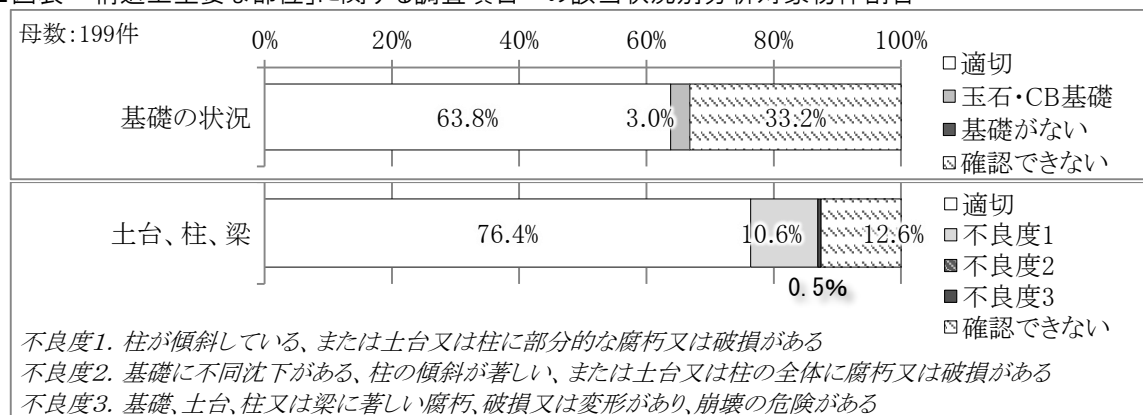
■図表-「物件の管理状況」に関する調査項目への該当状況別分析対象物件割合



②不良状態にある物件の存在について

- ・構造上主要な部位（基礎、土台、柱、梁等）に不良が見られ、流通にあたっては大規模な改修等を要すると考えられる物件が、約1割（25件/199件）存在する。

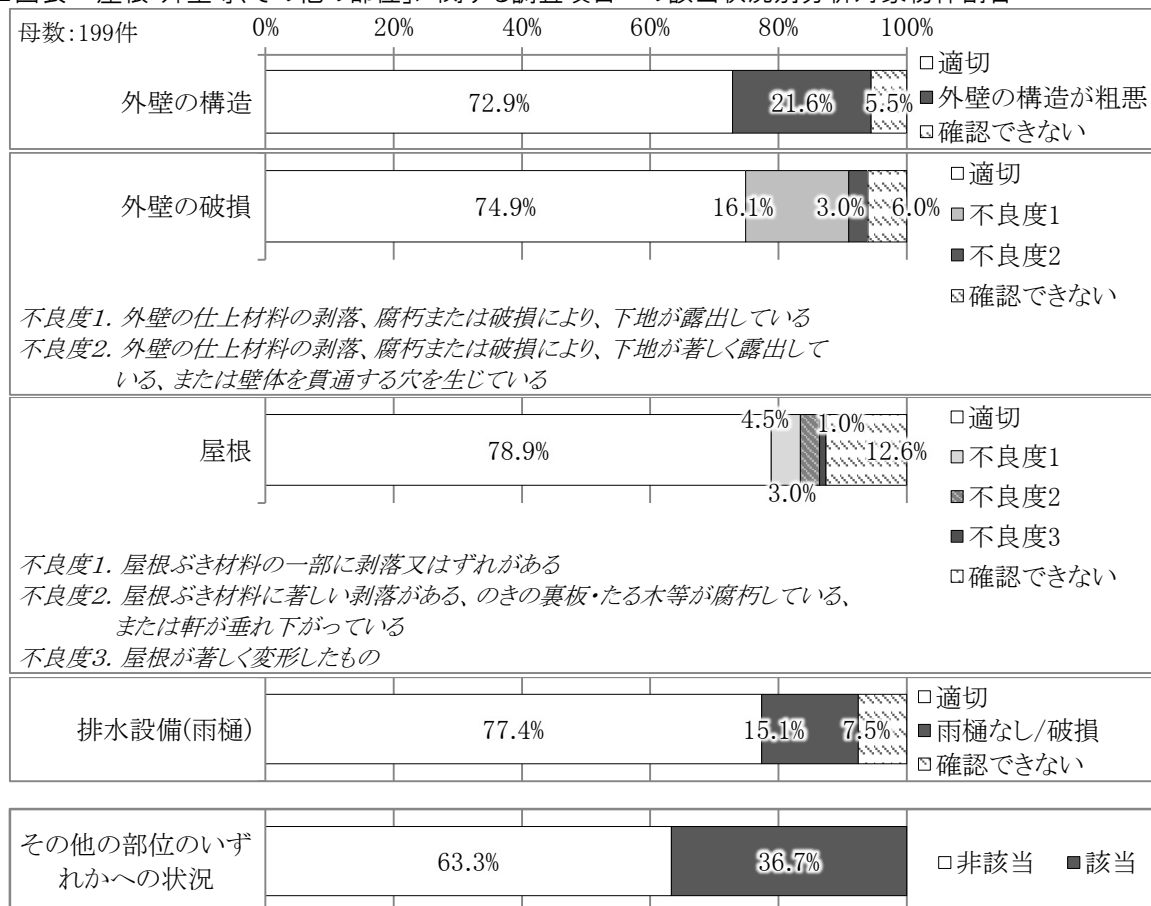
■図表-「構造上主要な部位」に関する調査項目への該当状況別分析対象物件割合



構造上主要な部位のいずれかへの該当状況	87.4%	12.6%	☐ 非該当 ☒ 該当
---------------------	-------	-------	---

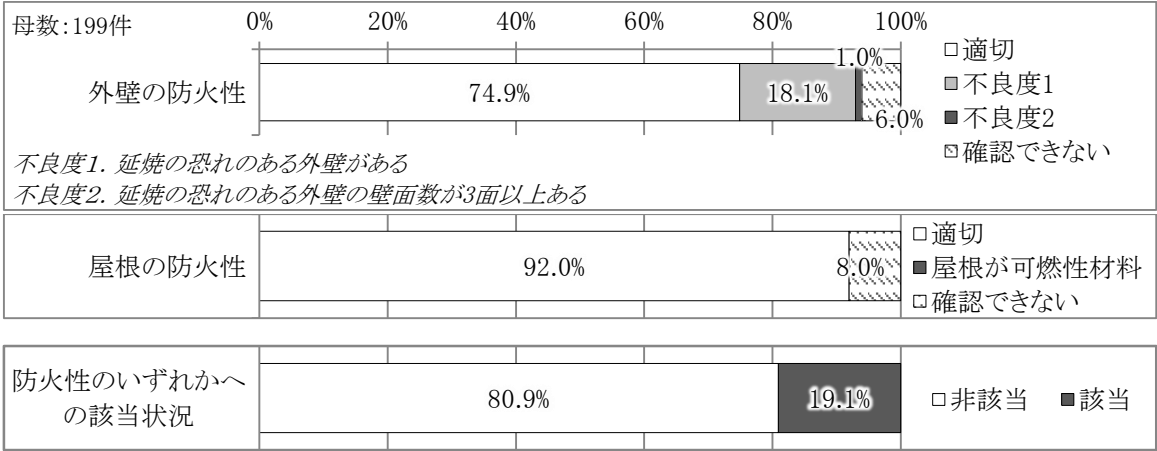
- ・その他の構造部位（外壁、屋根等）に不良が見られ、比較的大規模な改修等が望ましい物件が、約3分の1（73件/199件）存在する。

■図表-「屋根・外壁等、その他の部位」に関する調査項目への該当状況別分析対象物件割合



・外壁の防火性に課題があり、比較的大規模な改修等が望ましい物件が、約2割（38件/199件）存在する。

■図表-「防火性」に関する調査項目への該当状況別分析対象物件割合



Ⅲ-3. 水道の休止期間（県営水道休止期間情報、及び前項までの各種調査結果に基づく）

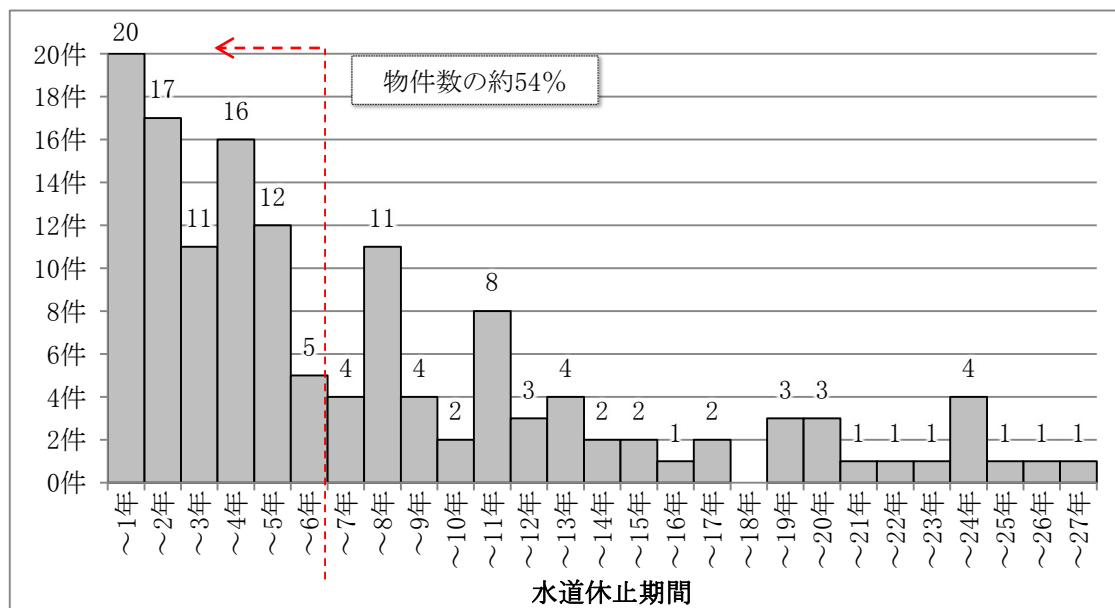
◎本節の目的：物件状況と空き家期間の関係性

- ・本調査においては、神奈川県企業局水道部より水道休止情報（平成27年7月1日現在）の提供を受け、調査の参考としている。
- ・そこで、本節においては平成27年7月1日までの水道休止期間を空き家期間として捉え、次頁以降、分析対象物件の状況と水道休止期間（≒空き家期間）の関係性を分析する。

①水道休止期間の長さとの地区別の傾向について

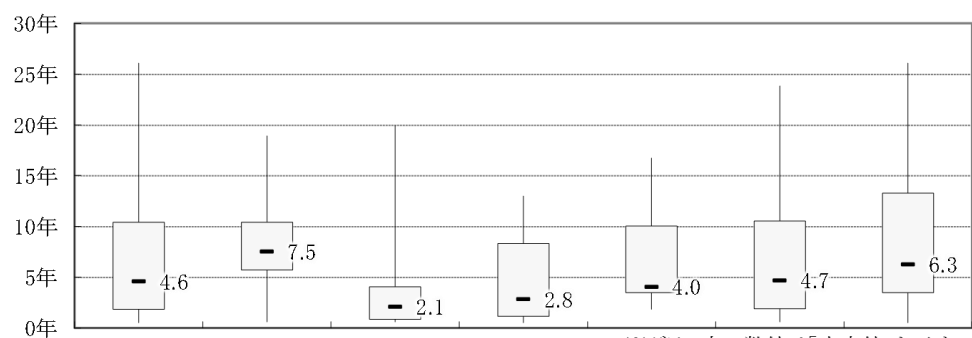
- ・分析対象物件の過半数(76件/140件)は、水道休止期間が5年未満だった。

■図表-水道休止期間(1か年ごと)別分析対象物件数



- ・大規模住宅開発地（「百合が丘地区」や「富士見が丘・松根地区」）では、水道休止期間が比較的短い。

■図表-地区別水道休止期間



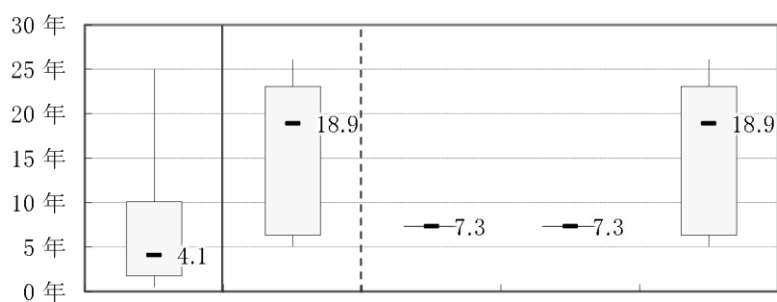
※グラフ内の数値は「中央値」を示す。

水道休止期間 (年)	町全体	一色・緑が 丘地区	百合が丘 地区	富士見が丘・ 松根地区	中里地区	二宮地区	山西・川勾 地区
A 最大値	26.1	18.9	19.9	13.0	16.8	23.8	26.1
B 第3四分位点	10.4	10.4	4.0	8.3	10.0	10.5	13.3
C 中央値	4.6	7.5	2.1	2.8	4.0	4.7	6.3
D 第1四分位点	1.8	5.7	0.9	1.1	3.5	1.9	3.5
E 最小値	0.5	0.6	0.6	0.5	1.8	0.6	0.5
F 平均値	7.0	8.6	3.8	4.8	7.1	7.5	9.0
分析対象件数	140	4	22	16	8	52	38

②「特定空家等」になり得る場合における水道休止期間の傾向について

- ・「建物構造」について該当する物件は、水道休止期間が長い。

■図表-「建物の構造」に関する調査項目への該当状況別水道休止期間

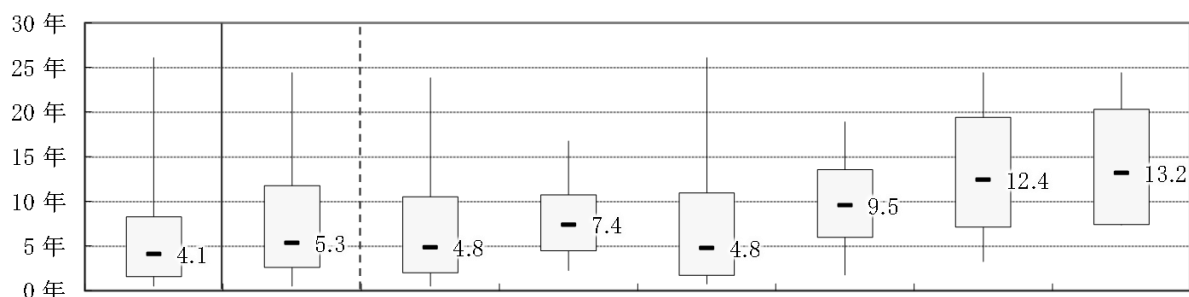


※グラフ内の数値は「中央値」を示す。

水道休止期間 (年)	非該当	いずれかに 該当	建物が傾 斜	主要部分 が損傷	屋根・壁が 損傷
A 最大値	25.0	26.1	7.3	7.3	26.1
B 第3四分位点	10.1	23.1	7.3	7.3	23.1
C 中央値	4.1	18.9	7.3	7.3	18.9
D 第1四分位点	1.8	6.3	7.3	7.3	6.3
E 最小値	0.5	5.1	7.3	7.3	5.1
F 平均値	6.6	15.6	7.3	7.3	15.6
分析対象件数	133	7	1	1	7

- ・「維持管理状況」について該当する物件は、水道休止期間がやや長い。

■図表-「物件の維持管理状況」に関する調査項目への該当状況別水道休止期間



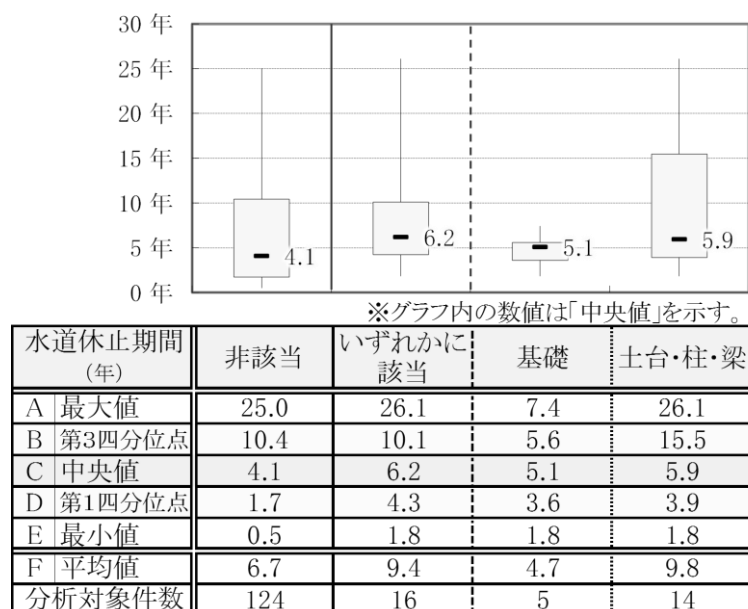
※グラフ内の数値は「中央値」を示す。

水道休止期間 (年)	非該当	いずれかに 該当	立木の管理 状況	塀の破損・倒 壊の恐れ	ごみ・不法 投棄	窓ガラスの 割れ	害虫等の 発生	建物への侵 入の容易さ
A 最大値	26.1	24.4	23.8	16.8	26.1	18.9	24.4	24.4
B 第3四分位点	8.3	11.8	10.5	10.7	10.9	13.5	19.4	20.3
C 中央値	4.1	5.3	4.8	7.4	4.8	9.5	12.4	13.2
D 第1四分位点	1.5	2.6	2.0	4.5	1.7	5.9	7.1	7.4
E 最小値	0.5	0.5	0.5	2.3	0.8	1.8	3.3	7.3
F 平均値	6.4	7.8	7.1	8.0	7.4	9.9	12.7	14.5
分析対象件数	79	61	48	10	35	4	9	4

③不良状態にある場合における水道休止期間の傾向について

- ・「構造上主要な部位」(基礎、土台、柱、梁等)に不良がみられる物件は、水道休止期間がやや長い。
- 水道休止期間の差異は僅かだが、この場合は地震や建物の老朽化等による倒壊等の危険性が高いことから、利活用をする場合は改修等を要すると考えられる。

■図表-「構造上主要な部位」に関する調査項目への該当状況別水道休止期間



- ・「その他の構造部位」(外壁、屋根等)に不良がみられる物件は、水道休止期間が長い。

■図表-「屋根・外壁等、その他の部位」に関する調査項目への該当状況別水道休止期間



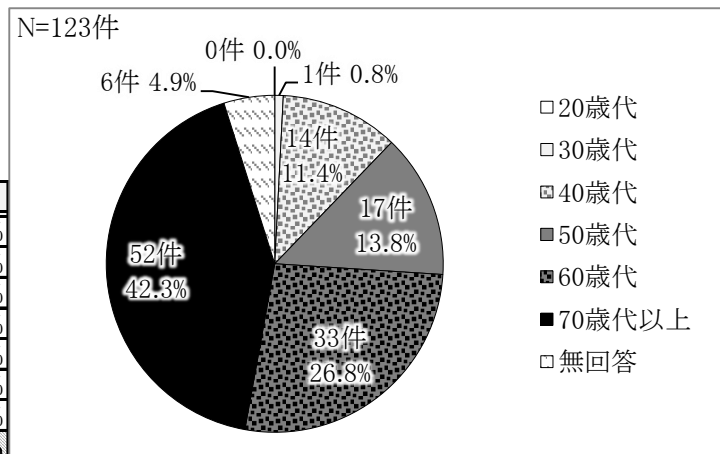
Ⅲ-4. 空き家となった背景・所有者等の意向（アンケート調査に基づく）

①回答者属性について

- ・回答者の年齢は、60歳以上が約7割（91件/123件）を占める。

■図表-回答者の年代別回答者数・比率

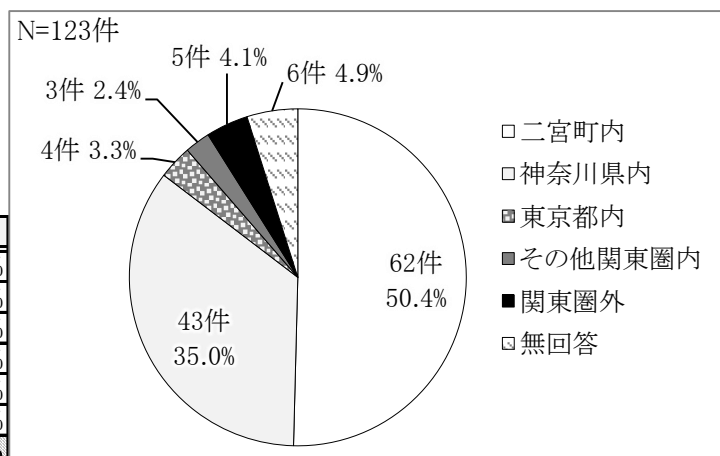
回答者の年代	回答数	比率
20歳代	0件	0.0%
30歳代	1件	0.8%
40歳代	14件	11.4%
50歳代	17件	13.8%
60歳代	33件	26.8%
70歳代以上	52件	42.3%
無回答	6件	4.9%
総計	123件	100.0%



- ・また、回答者の住まいは、約半数（62件/123件）が二宮町内、約3割（43件/123件）が神奈川県内（二宮町を含まない）に居住している。

■図表-回答者の住まい別回答者数・比率

回答者住まい	回答数	比率
二宮町内	62件	50.4%
神奈川県内	43件	35.0%
東京都内	4件	3.3%
その他関東圏内	3件	2.4%
関東圏外	5件	4.1%
無回答	6件	4.9%
総計	123件	100.0%

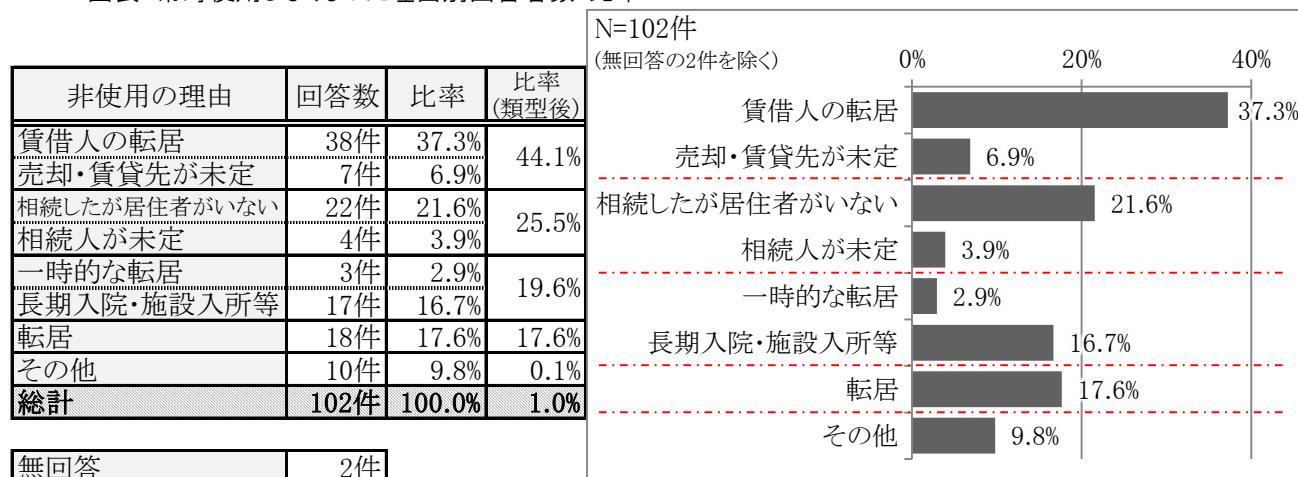


②空き家となった理由・背景について

・空き家となった背景として、大きく分けて次の3つが挙げられる。

1. 以前より売却・賃貸として利活用を図っているが今は居住者が未定のもの
2. 相続を経て空き家となったもの
3. 一時的に空き家となっているもの（一時的な転居や長期入院等に伴うもの）

■図表-常時使用しなくなった理由別回答者数・比率



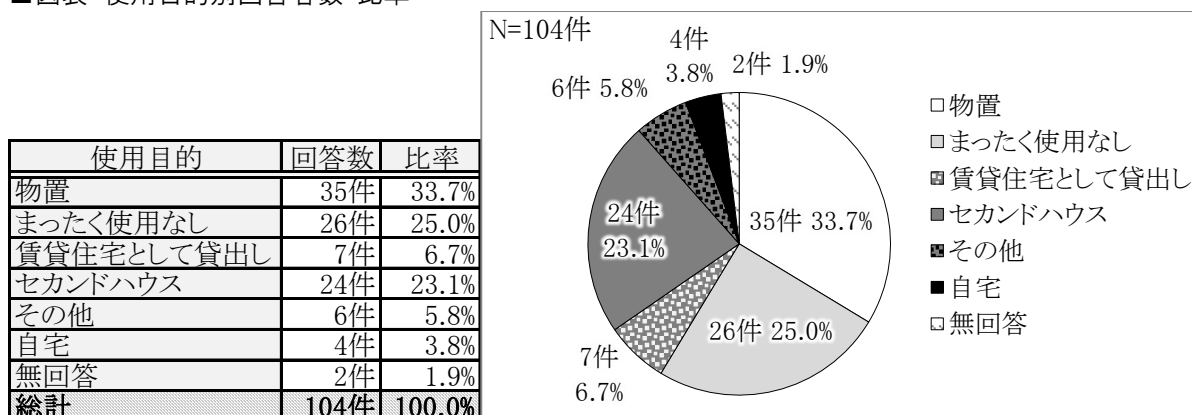
■図表-常時使用しなくなった理由別回答者数・比率(上記の図表を類型化)

以前より売却・賃貸として利活用を図っているが今は居住者が未定のもの ※「賃借人の転居」及び「売却・賃貸先が未定」	44.1%
相続を経て空き家となったもの ※「相続したが居住者がいない」及び「相続人が未定」	22.5%
一時的に空き家となっているもの ※「一時的な転居」及び「長期入院等」	17.6%

③空き家物件の流通について

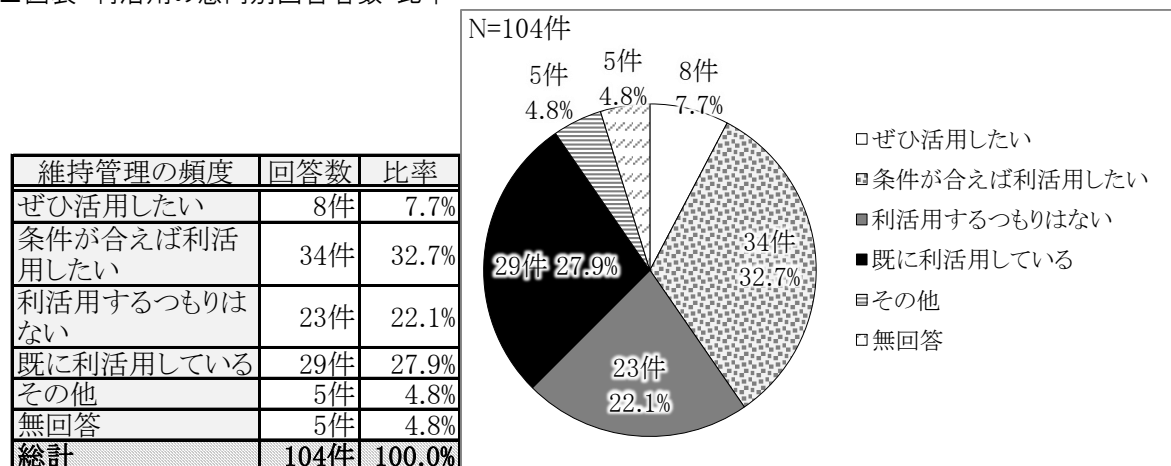
- ・現在、物置やまったく使用なしなどといった「低未利用物件」が半数以上（61件/104件）存在している。

■図表-使用目的別回答者数・比率



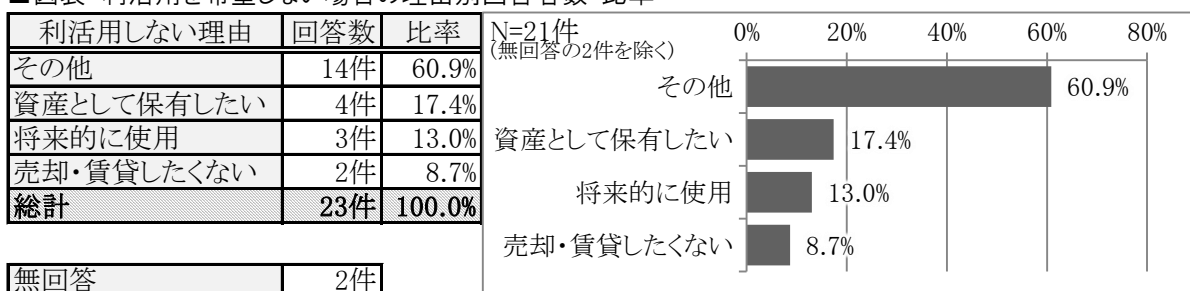
- ・所有している空き家物件の利活用について、「ぜひ活用したい」が 7.7%（8件/104件）、「条件が合えば利活用したい」が 32.7%（34件/104件）で、今後の新たな利活用に前向きな意向を示しているのは、合わせて 40.4%（42件/104件）を占める。
- ・「既に利活用している」が 27.9%（29件/104件）を占めている。
- ・「利活用するつもりはない」も 22.1%（23件/104件）を占めている。

■図表-利活用の意向別回答者数・比率



- ・市場への流通や利活用がなされない背景として、以下に示す理由がある。

■図表-利活用を希望しない場合の理由別回答者数・比率



■表:「その他」の内訳

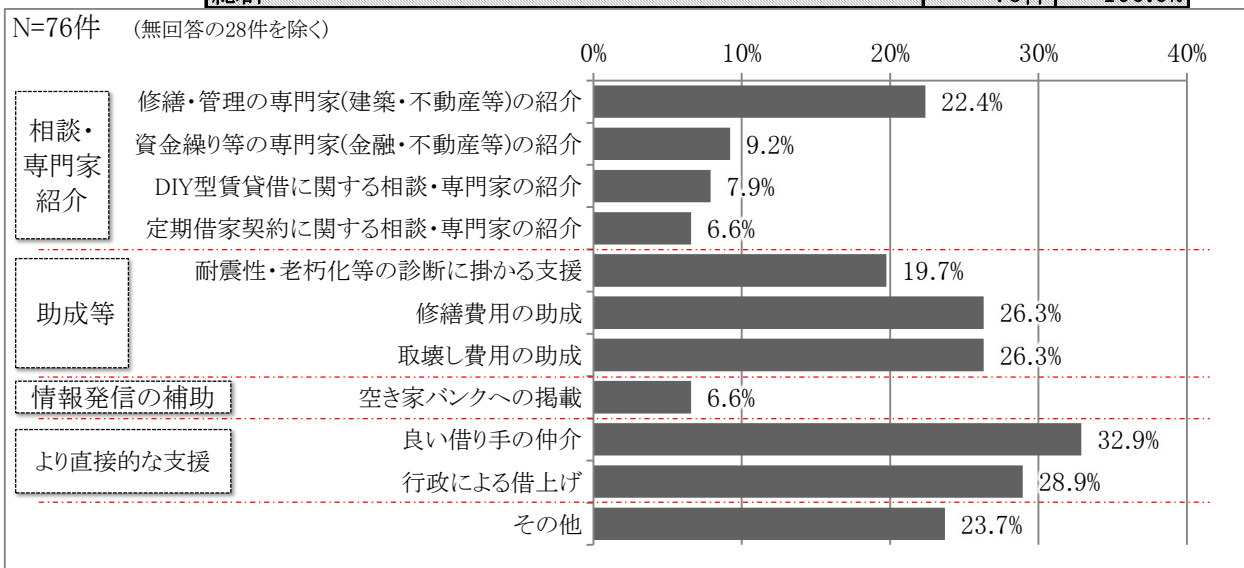
老朽化のため	リフォームが必要。
	建物は老朽化が著しく、利活用は難しいと考えているため。
	古い家の為、他人に迷惑の為、他の人の土地で地代等わずらわせるため。
	物件が古い為。
取壊し希望のため	姉妹との話し合いが着けば、すぐ取り壊す。
	(注:使用者(所有者の1人)が高齢により子どもの家に転居したケース。)
	取壊し(搬出、出口に車が通行できないため)。(2件)
	平地にして家庭菜園等を考えたい。(2件)
その他	相談の時まで保留。
	他人の所有建物の為不明。

④行政支援に係るニーズについて

- ・ 借り手の仲介や行政による借上げなど、**一步踏み込んだ、より直接的な支援**に係るニーズが最も高い。
- ・ 続いて、**修繕やリフォーム等への助成**に係るニーズが高い。
- ・ **相談・専門家紹介**については、**修繕・管理**に関するニーズが高い。

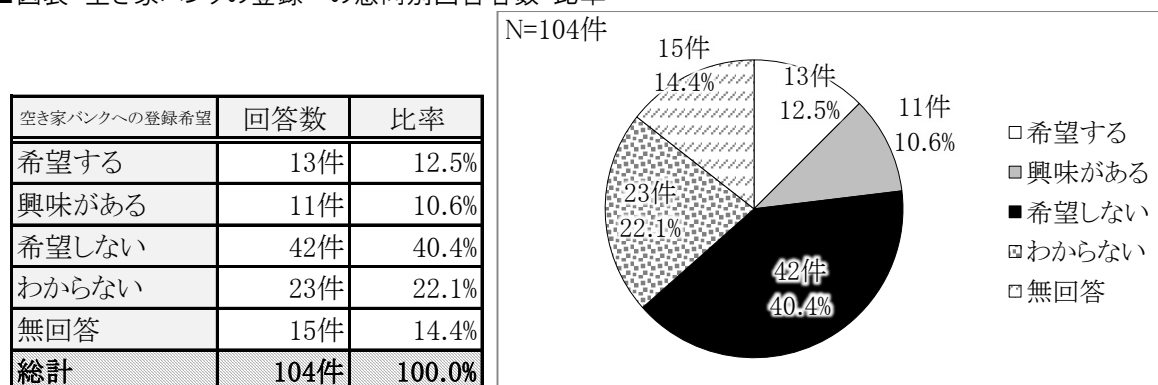
■図表-行政の支援に対する希望別回答者数・比率

行政支援の希望		回答数	比率
相談・専門家紹介	修繕・管理の専門家(建築・不動産等)の紹介	17件	22.4%
	資金繰り等の専門家(金融・不動産等)の紹介	7件	9.2%
	DIY型賃貸借に関する相談・専門家の紹介	6件	7.9%
	定期借家契約に関する相談・専門家の紹介	5件	6.6%
助成等	耐震性・老朽化等の診断に掛かる支援	15件	19.7%
	修繕費用の助成	20件	26.3%
	取壊し費用の助成	20件	26.3%
情報発信の補助	空き家バンクへの掲載	5件	6.6%
より直接的な支援	良い借り手の仲介	25件	32.9%
	行政による借上げ	22件	28.9%
	その他	18件	23.7%
	無回答	28件	36.8%
	総計	76件	100.0%



- ・ **空き家バンク**について、約4分の1(24件/104件)から希望・興味が示されているが、**制度や利点等の周知を図ることが望まれる。**

■図表-空き家バンクの登録への意向別回答者数・比率



Ⅲ-5. 地域活動における地区から情報提供を受けた空き家候補に係る調査

①調査における空き家数

- ・地域活動における地区から空き家候補として新たに情報提供を受けた物件は全 76 件であった。それらを対象として現地調査を行った結果、11 件は非空き家、65 件を空き家であると判断した。

地域名	地区回答 件数	現地調査 結果件数	現地調査 結果増減数
1 一色	1	1	0
2 緑が丘	0	0	0
3 百合が丘1	12	11	-1
4 百合が丘2	23	17	-6
5 百合が丘3	9	9	0
6 中里	3	1	-2
7 元町北	11	11	0
8 元町南	0	0	0
9 富士見が丘1	0	0	0
10 富士見が丘2	0	0	0
11 富士見が丘3	0	0	0
12 松根	0	0	0
13 上町	0	0	0
14 中町	0	0	0
15 下町	10	10	0
16 梅沢	0	0	0
17 越地	0	0	0
18 茶屋	2	2	0
19 釜野	4	2	-2
20 川勾	1	1	0
合計	76	65	-11

②外観調査

- ・水道閉栓情報に基づいて抽出された物件と比較して、全体的に状況の良いものが多く見られた。
- ・主要な構造において損傷している物件は認められず、建物の外観をきれいにすること等で賃貸・売却が可能となる物件がほとんどであった。

③考察

- ・居住こそしていないものの、全体的に管理がされている物件が多く見られた。
- ・庭木の手入れがされている物件や警備会社が入っている物件、雨戸をあける・門灯を点ける等により一見して空き家と見られないよう工夫している物件などが見られた。
- ・この追加調査によって空き家であると判断された物件については、「特定空き家等」となる可能性は比較的低く、また、市場への流通可能性が比較的高い物件であると考えられる。

IV. 今後の取り組み等

IV-1. 取り組み方針

- ・今後の方向性としては、大きく次の3つの施策が挙げられる。

- ①空き家の管理に関する施策
- ②空き家の流通に関する施策
- ③地域活性化に関する施策

①空き家の管理に関する施策

- ・不動産業者やシルバー人材センターによる空き家の管理ができることなどの**周知**や、空き家に関する**相談窓口の開設**などの施策が必要となる。

②空き家の流通に関する施策

- ・**空き家バンク**を開設し、流通の手段を設け、また、修繕コストを下げる方策として、家賃を下げDIYが可能な物件として流通させるなどの**情報発信**が必要となる。

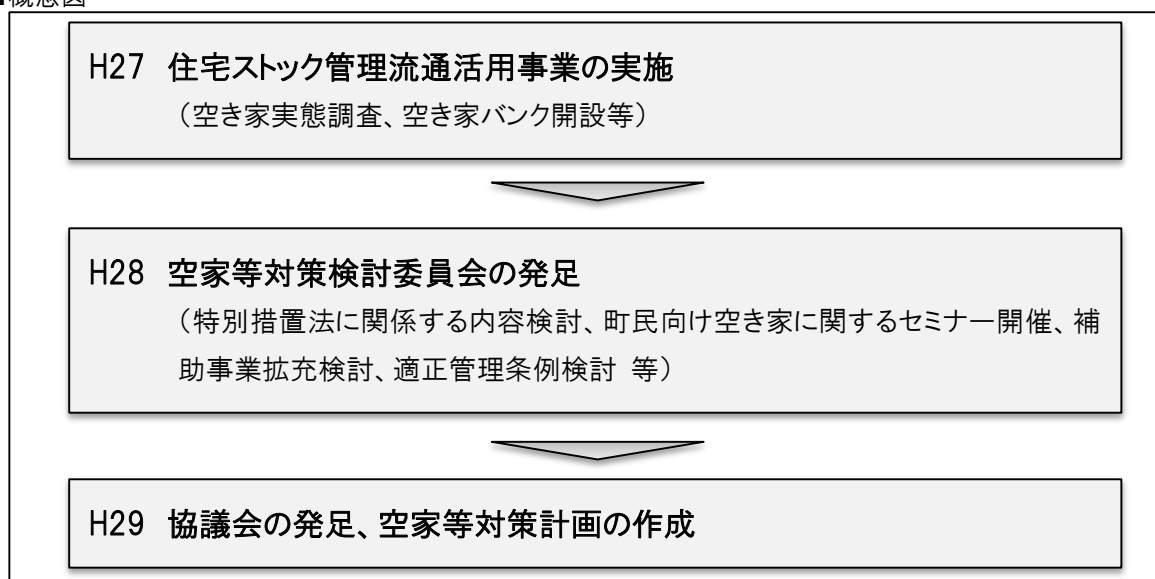
③地域活性化に関する施策

- ・空き家の流通を促進し、地域の活性化を図るために、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）」と連携し、同機構の「マイホーム借上げ制度」の活用を進めることも必要となる。

IV-2. 今後の空き家対策の進め方

- ・今後、町における空き家対策は以下のように進めていく。

■概念図



資料. 空家等対策の推進に関する特別措置法 全文

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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つ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。)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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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(第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又

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。以下第十三条までにおいて同じ。))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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(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。

○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

(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

○「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)



二宮町住宅ストック管理流通活用調査

平成 28 年 3 月

二宮町政策部企画政策課

〒259-0196 神奈川県中郡二宮町二宮 961 番地

電話 : 0463-71-3311 (代表) FAX : 0463-73-0134