

二宮町空家等対策計画 (素案)

平成 30 年 3 月

目次

第1章	計画の趣旨	1
1	計画策定の背景と目的	1
第2章	空家等対策計画の基本的指針	2
1	基本理念	2
2	位置付け	2
3	対象地区	3
4	対象空家	3
5	計画期間	3
第3章	空き家の現状	4
1	空き家に関する調査	4
2	住宅・土地統計調査の結果	5
3	空き家実態調査の結果	8
第4章	空家等対策計画の取組内容	13
1	空き家の実態把握に関する事項	13
2	具体的な取組方針	14
3	補助金・交付金制度等の活用検討	16
4	空き家の除却	16
第5章	特定空家等に対する措置	17
1	特定空家等に対する措置の考え方	17
2	特定空家等の認定	17
3	特定空家等に対する措置の手順	17
第6章	空家等対策の連携体制	19
1	空家等対策協議会	19
2	庁内関係部署との連携体制	19
3	外部団体等との連携体制	21

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や人口減少社会の進行等により、全国的に空き家は増加傾向にあり、適切に管理されていない空き家が防災、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ます。

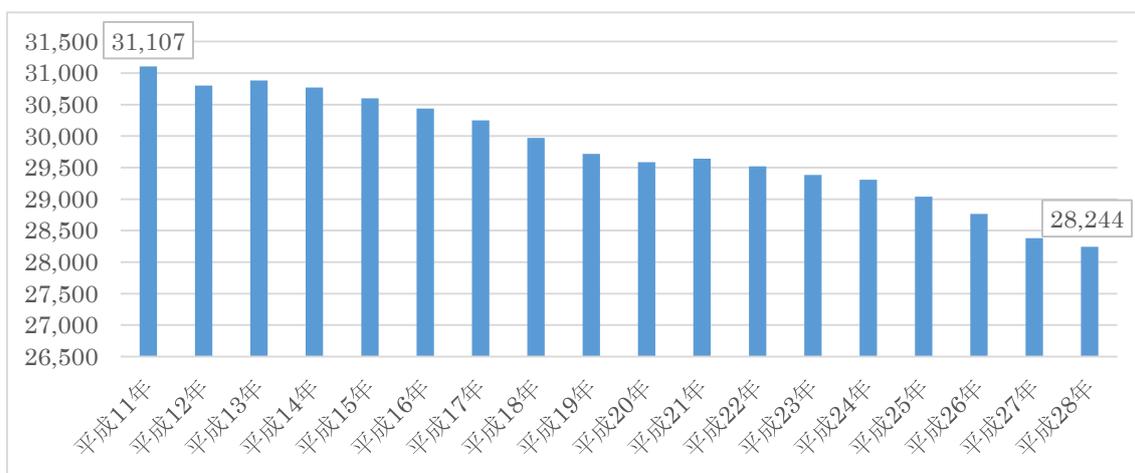
二宮町（以下、「町」という。）でも、平成11年（1999年）以降、総人口は減少傾向にあり、平成28年（2016年）には28,244人まで減少しました（図1）。今後、少子高齢化と人口減少に伴う空き家の増加が予想され、所有者等が不明のまま管理が行き届かず、倒壊の危険性がある空き家や、衛生・景観の悪化を引き起こす空き家が増えるなど、地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

こうした空き家問題が全国的に表面化している状況を背景に、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用の促進を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が平成27年5月に全面施行されました。

空家法では、空家等の適切な管理について所有者等の第一義的な責任を前提としながら、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することとしています。

本計画は、町が実施する空き家に関する対策について基本的な考え方を示すとともに、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、空家法第6条に基づき、策定するものです。

図1 町の総人口推移



出典：国勢調査、神奈川県人口統計調査をもとに作成（二宮町統計書より）

第2章 空家等対策計画の基本的指針

1 基本理念

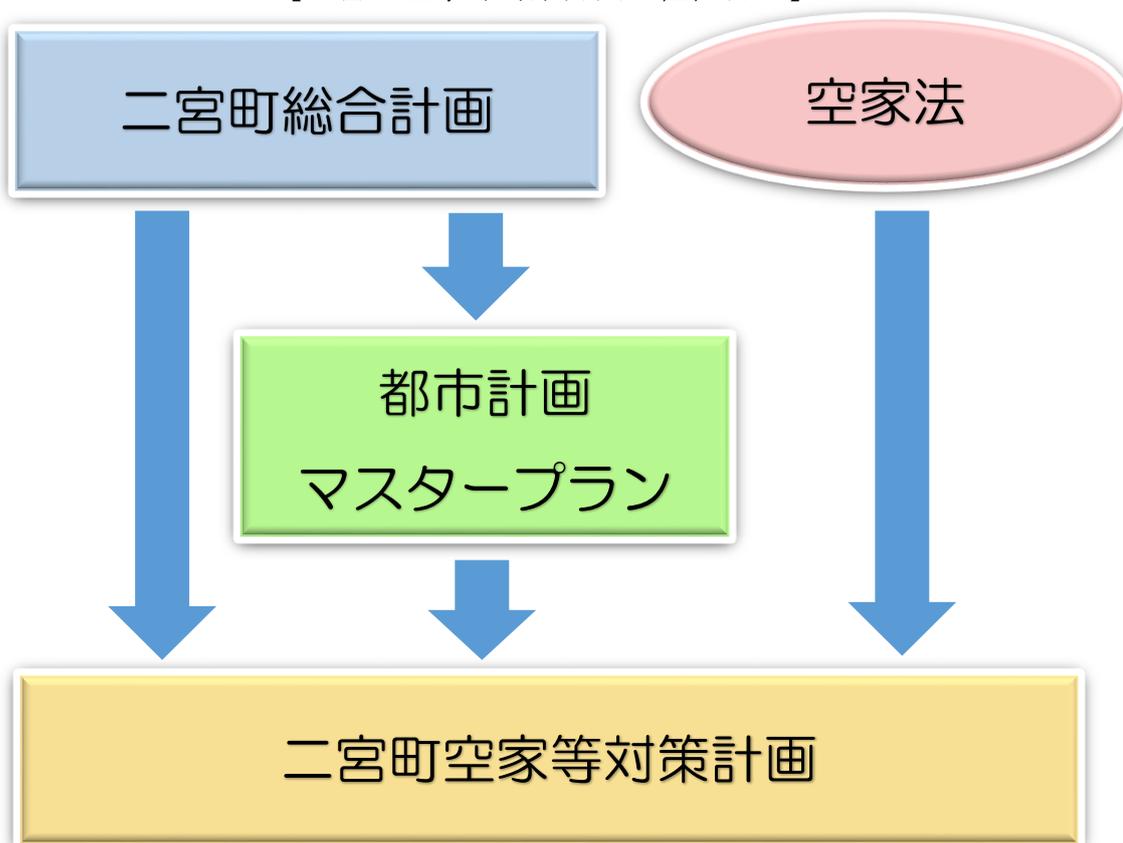
空き家の管理に関し、空家法第3条では「所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」としています。一方で、所有者等の経済的な事情などにより十分な管理が行うことができず、放置されたままの空き家が多数存在します。

そこで、空き家の問題を個人の問題としてではなく、地域全体の問題と捉え、所有者等、地区住民や事業者等及び町が連携して対策に取り組んでいくことを、本計画の基本理念とします。

2 位置付け

町の空家等対策は、空家法第6条に基づく計画であり、上位計画である二宮町総合計画と都市づくりの方針を定めた都市計画マスタープランとの整合を図ります。

【二宮町空家等対策計画の位置付け】



3 対象地区

平成 27 年度に町が実施した二宮町住宅ストック管理流通活用調査（以下、「空き家実態調査」という。）により、町内全域に空き家が分布していることが把握でき、町内全域で空家等対策を行うことが必要であることから、計画の対象地区を町内全域とします（調査の結果については、次章参照）。

対象地区：町内全域

4 対象空家

空家法第 2 条第 1 項に規定する空家等のうち、一戸建て住宅（店舗等併用住宅を含む）を対象とします。

対象空家：一戸建て住宅（店舗等併用住宅を含む）

※空家等の定義（空家法第 2 条第 1 項）
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。

5 計画期間

本計画は、第 5 次二宮町総合計画と整合を図るため、平成 30 年度から平成 34 年度までの 5 年間を計画期間とします。

なお、計画期間中においても、法改正や社会情勢の変化等が生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：5 年間
（平成 30 年度～平成 34 年度）

二宮町空家等対策計画 計画期間

	H30	H31	H34
二宮町総合計画	中期基本計画	後期基本計画	
空家等対策計画	二宮町空家等対策計画		
	適宜計画の見直し		

第3章 空き家の現状

1 空き家に関する調査

国（総務省統計局）は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資材を得る「住宅・土地統計調査」を5年に1度、実施しています。

また、町では、平成27年度に空き家の分布傾向や発生原因、特性を明確化するために、空き家実態調査を実施しました。

平成25年度に国が実施した「住宅・土地統計調査」と町が実施した「空き家実態調査」の比較は以下のとおりです（表1）。

表1 住宅・土地統計調査と空き家実態調査の比較

	住宅・土地統計調査	空き家実態調査
調査機関	総務省	二宮町
調査年	平成25年度	平成27年度
対象物件	○住宅 ○住宅以外で人が居住する建物 ※会社や学校の寮等	○戸建て住宅 (店舗等併用住宅・共同住宅は対象外)
空家数	1,810戸	254戸
建物総数	13,010戸	8,405戸 (H22 国勢調査より)
空家率	13.9%	3.0%
調査の特徴	全国一斉に行われる統計調査で、平成25年度は二宮町から約800戸を抽出して調査が行われました。空家法で規定する空家等以外の建物も含まれますが、全国を同条件で調査しているために、他市町村との比較がしやすい指標となります。	6か月以上の水道閉栓情報と地区からの情報提供を基に、現地での外観目視により実施した調査です。調査結果について、データベースを作成しており、今後、町の空き家への対策を進めていく上での基礎資料となります。

2 住宅・土地統計調査の結果

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類され、その定義は以下のとおりになっています（表2）。

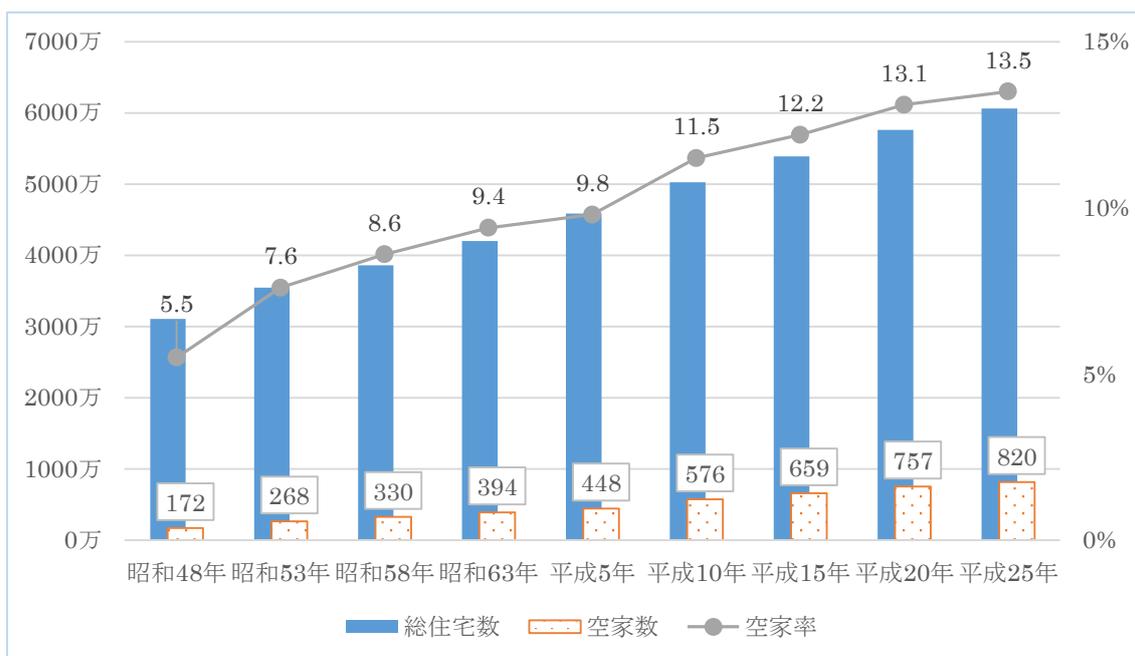
表2 住宅・土地統計調査における空き家の分類・定義

二次的住宅	別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅）及びその他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている住宅）を合計したもの
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等のために取り壊すことになっている住宅

（1）全国の空き家の現状

平成25年の調査時点では全国の空き家数は820万戸となり、平成20年度に比べ63万戸（8.3%）増加しました。また、空き家率は13.5%と0.4ポイント上昇し、空き家数・空き家率ともに過去最高となりました（図2）。

図2 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

(2) 町の空き家の現状

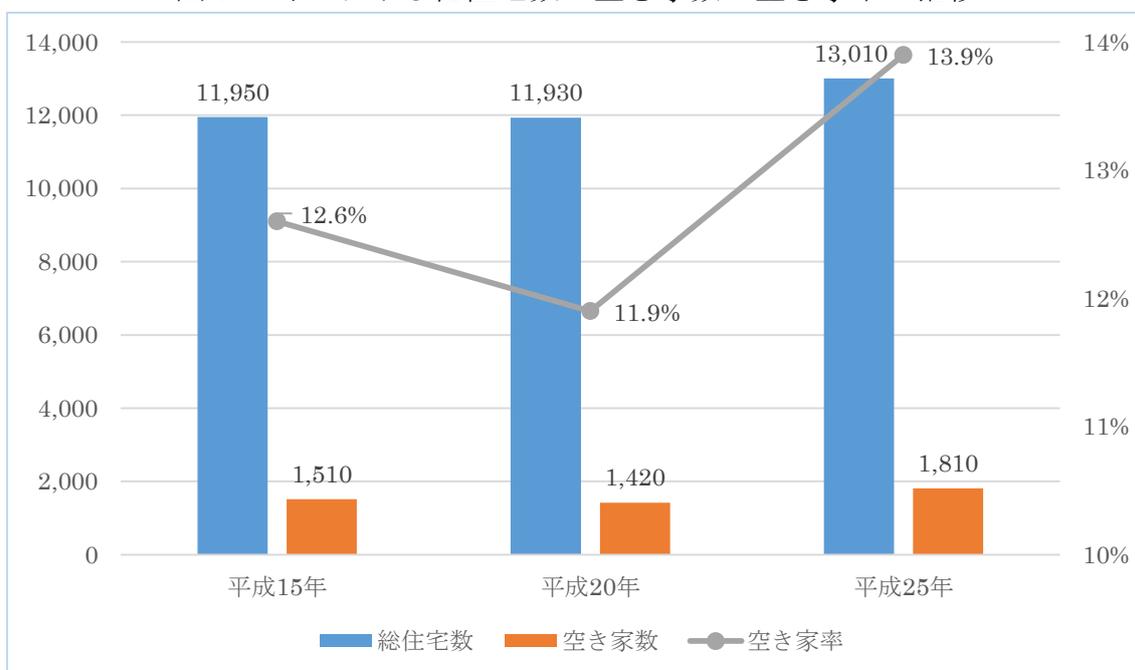
平成 25 年度における町の総住宅数は 13,010 戸で、平成 20 年度に比べ 1,080 戸増加し、空き家数も 1,810 戸と平成 20 年度より 390 戸増加しています (図 3)。

また、空き家率は 13.9%と、国平均を 0.4 ポイント、県平均を 2.7 ポイント上回り、過去最高となっています (図 4)。

種類別内訳では「賃貸用の住宅」が 1,060 戸と最も多く、次いで、「その他の住宅」、「二次的住宅」と続いています (図 5)。

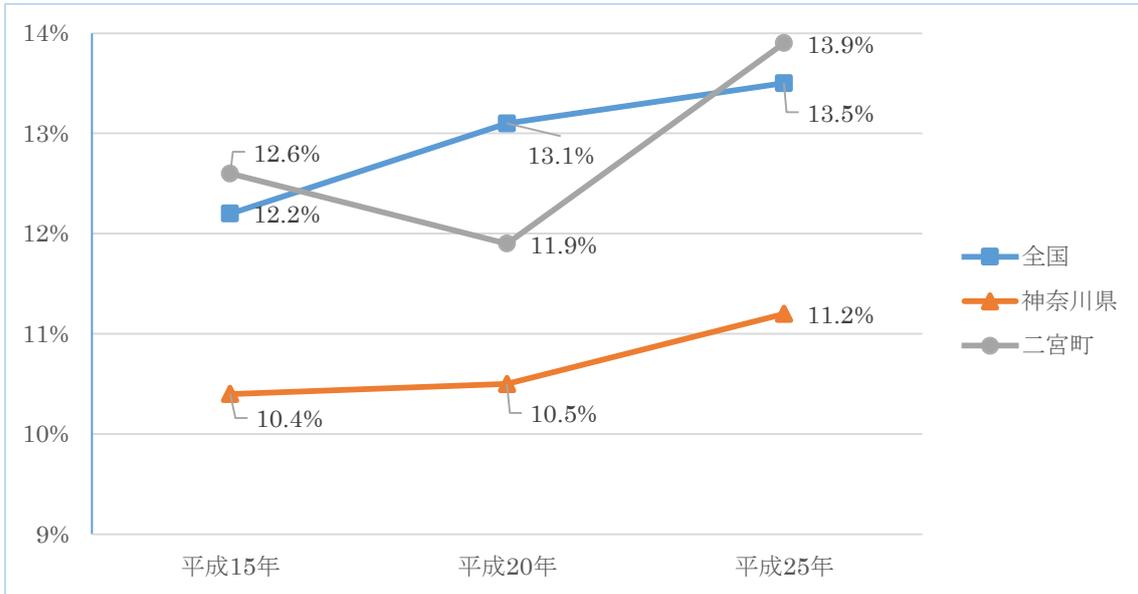
また、管理不全となる可能性が高いとされている「その他の住宅」は 560 戸と、平成 20 年度より 240 戸増加しています。

図 3 町における総住宅数・空き家数・空き家率の推移



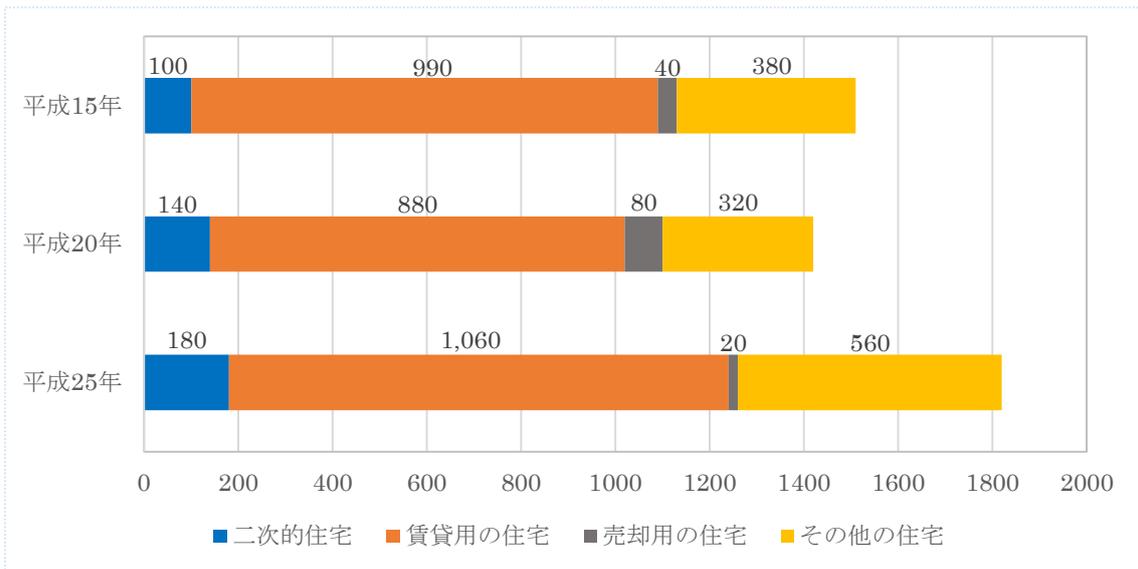
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

図4 国・県平均と町の空き家率の推移



出典：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

図5 平成25年度住宅・土地統計調査における町の空き家の種類別内訳



出典：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

①住宅・土地統計調査の空き家は、共同住宅の空室を一室単位で含んでいます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空き家に含まれています。

②住宅・土地統計調査は抽出調査であり、端数処理が行われているため、図3と図5の合計値が合わない場合があります。

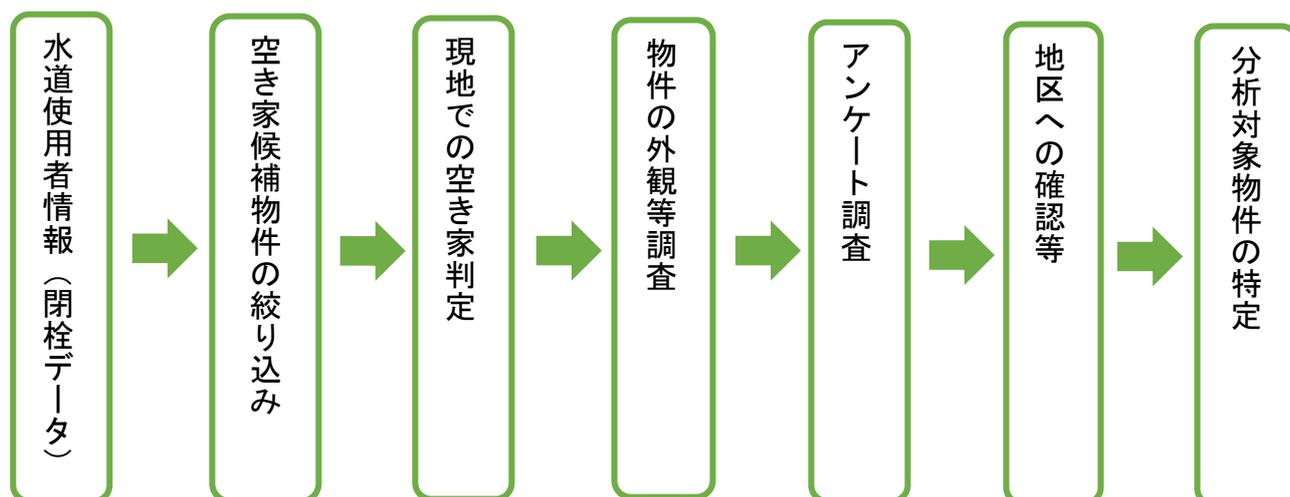
3 空き家実態調査の結果

町では、町内全体の空き家の分布傾向や所有者等の意向等から発生原因や特性を明確化し、空き家の適正管理及び流通促進を図るために、平成27年度に空き家実態調査を実施しました。

(1) 調査方法

神奈川県企業庁より、6か月以上閉栓している戸建て住宅（独立住宅）の情報を取得し、住民基本台帳や住宅地図から把握可能な範囲での物件の現状把握、現地での外観等調査のほか、近隣住民や各地区からの情報提供により空き家を特定しました。

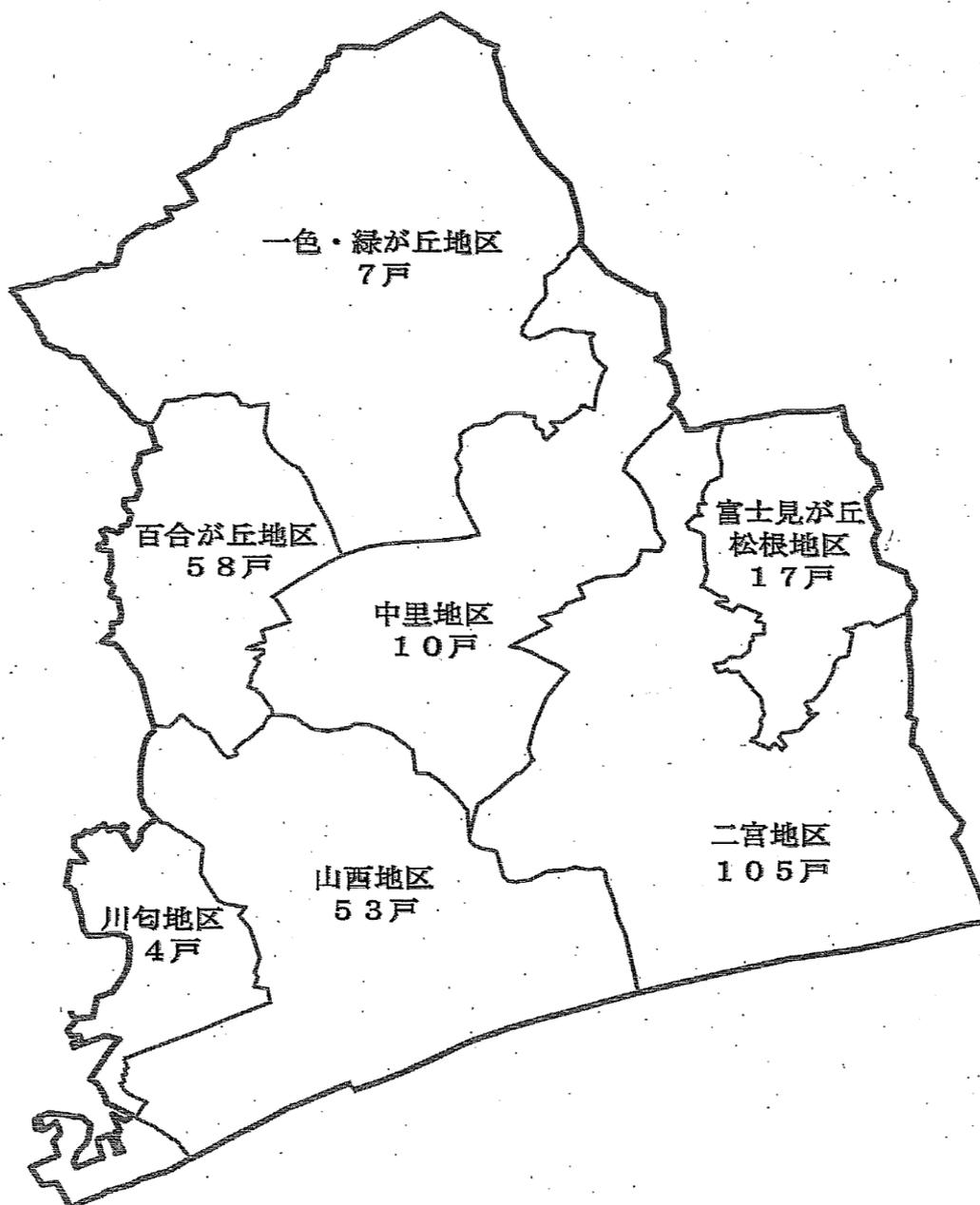
【空き家調査のフロー図】



(2) 調査結果

調査により空き家と判定された物件数は 199 件であり、後に地区から空き家候補に関する情報を収集し、最終的に 254 件の空き家を確認しています。また、空き家は町内全域に分布しています (図6)。

図6 地区ごとの空き家分布状況



(3) 町における空き家の特性

ア 分析対象から「未登記」の42件、「登記簿上で建築不明」の2件を除いた物件のなかで、町には高経年物件の空き家が多数存在し、空き家のうち約3/4が34年以上、約半数が43年以上であり、町内にある空き家のほとんどが国の滅失住宅の平均築後経過年数(30年程度)を上回っています(表3、表4)。

※分析対象物件は、地区からの情報提供を除く199件としています。

表3 築年数

	築年数 (年)
最大値	65
第3四分位点	47
中央値	43
第1四分位点	34
最小値	5
平均値	39.8
分析対象物件数199件のうち「不明」の物件を除いた総計	155件

- ・ 空き家の築年数は最小5年から最大65年まで
- ・ 中央値は43年
- ・ 不明
「未登記」42件、
「登記簿上で建築不明」2件

出典：平成27年度空き家実態調査をもとに作成

表4 築年数区分別分析対象物件数・割合

築年数	件数
0～10年未満	2件
10～20年未満	6件
20～30年未満	21件
30～40年未満	36件
40～50年未満	71件
50年以上	19件
不明	44件
総計	199件

出典：平成27年度空き家実態調査をもとに作成

イ 空き家となった理由・背景

空き家となった理由については、売却・賃貸としての活用を図っているものの、いまだ居住者が決まっていないこと、相続を経て空き家となったこと、転居や長期入院等によって一時的に空き家になったこと等が挙げられました（表5）。

※以下の表5、表6は、物件の外観等調査後に行われたアンケート調査の結果を反映しています。

- ・回収数 123（回収率 51.5%）/調査対象者数 239 名
- ・このうち空き家の使用頻度に関し、「常時使用している」と回答した 19 件を除く、104 件を対象としています。

表5 常時使用しなくなった理由別回答者数・比率

非使用の理由	回答数	比率	比率（類型後）
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			44.1%
賃借人の転居	38 件	37.3%	
売却・賃貸先が未定	7 件	6.9%	
②相続を経て空き家となったもの			25.5%
相続したが居住者がいない	22 件	21.6%	
相続人が未定	4 件	3.9%	
③一時的に空き家となっているもの			19.6%
一時的な転居	3 件	2.9%	
長期入院・施設入所等	17 件	16.7%	
転居	18 件	17.6%	17.6%
その他	10 件	9.8%	0.1%

無回答	2 件
-----	-----

※回答数 104 件（複数回答あり・比率は無回答の 2 件を除く、102 件を母数とする）

出典：平成 27 年度空き家実態調査をもとに作成

ウ 空き家物件の流通・利活用がされていない理由
 流通や利活用がされていない空き家が多く存在し、その背景としては以下の理由が挙げられています。

- 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

エ 行政支援に対する希望

所有者等からは行政に対し、「借り手の仲介」、「行政による借上げ」、「費用の助成」等、直接的な支援と、「相談・専門家の紹介」等、間接的な支援を希望する回答が挙がっています（表6）。

表6 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
-----	-----

※回答数104件（複数回答あり・比率は無回答の28件を除く、76件を母数とする）

出典：平成27年度空き家実態調査をもとに作成

第4章 空き家等対策計画の取組内容

1 空き家の実態把握に関する事項

空き家等対策を進めるうえでは、町内の空き家の状況を的確に把握する必要があります。そこで町では、平成27年度に実施した空き家実態調査の情報を基本のデータベースとし、空き家の状況確認や情報の更新及び必要な対策を講じていきます。

(1) 空き家データベース

空き家実態調査によって把握した空き家情報を基に空き家データベースを作成し、位置・所有者・現況記録・写真等の情報のほか、所有者等との連絡内容、空き家の管理に関する経過等を、データベース化しています。これらの情報を、庁内関係部署で共有し、適正管理の促進及び利活用等の資料として活用していきます。

また、特定空き家等については、措置の内容及びその履歴についても併せてデータベース化していきます。

空き家データベースは、空き家に関する地区住民からの情報提供により、適宜更新を行っていきます。

(2) 調査結果の活用

近隣住民に迷惑を及ぼす空き家について町民相談があった際には、空き家データベースをもとに、庁内関係部署による現地確認を実施し、情報の収集及び蓄積を行うとともに、適正な管理に向けて、所有者等への文書依頼や意向確認等に取り組んでいきます。

なお、利活用の意向が確認できた物件については、空き家バンクへの登録を促し、利活用へとつなげていきます。

2 具体的な取組方針

平成27年度に実施した空き家実態調査により、町内の各地区に空き家が分布し、また、適正な管理がされず、利活用や処分等が行われていない空き家が存在することを把握しました。このような空き家は、今後ますます増加していくおそれがあります。

空き家が増加していけば、防災や衛生、景観等の地域の生活環境に悪影響を及ぼすため、所有者等による住宅の健全化や、相続時等の権利所在の明確化、空き家所有者への意識啓発等の対策が必要となってきます。

そのため、空き家が放置されることを未然に防ぐための機能を確保することや、空き家の所有者に対して適正な管理の必要性を周知することを、重要な施策として位置づけます。

また、所有者等の合意があり流通が可能な物件に関しては、中古住宅の市場への流通を図り、利活用の促進を行うことを位置づけます。

本計画における空き家に関する取組方針

(1) 空き家化の予防

空き家の増加を抑制し、空き家化の予防に必要な措置を講じます。

(2) 空き家の適正管理の促進

空き家が周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理がされるために必要な措置を講じます。

(3) 空き家の流通・利活用の促進

空き家を住宅ストックとして捉え、中古住宅の市場への流通を図り継続的な利活用を促進します。

(1) 空き家化の予防

空家等対策では問題が深刻化する前に、早期に対応をとることが重要となります。所有者等への意識啓発等を行い、管理不全な空き家の増加を抑制するための対策を推進します。

ア 所有者等への啓発

空き家化の予防の必要性を広報紙やセミナー等を用いて広く周知し、空き家に対する問題意識を高めます。

イ 高齢者への意識啓発

相続の問題により空き家になってしまう例が多く発生しているため、高齢者やその家族に対し、持ち家の贈与の検討や相続等について広報紙やセミナー等を用いて意識啓発を行い、権利所在の明確化を促進します。

ウ 納税通知書を利用した啓発

固定資産税の納税者や納税管理人に通知される納税通知書に、空き家の適正管理や相続に関する啓発のお知らせ等を同封し、町内に土地建物を所有する方に対して啓発を行います。

エ 助成制度の周知

既存住宅の良質化や長寿命化を行うことで、流通や利活用を容易に行うことができるため、居住用木造建築物耐震診断や改修工事、住宅リフォーム助成等の補助事業等について周知します。

(2) 空き家の適正管理の促進

空き家の適正管理を促進するために、所有者等に対して助言や指導による支援を行います。

ア 関係団体等との協力体制による空き家相談窓口の設置

庁内関係部署・専門家団体等との連携により、空き家の問題に対応する相談窓口を設置し、所有者等や地区住民からの相談に応じられる体制整備を進めます。

イ 空家法の活用による実態把握

空家法第10条では、固定資産税の課税情報を用いて所有者等を把握することができるかと規定しています。これにより、固定資産税情報より空き家の所有者等を把握し、空き家の管理状況・地区住民への影響等の確認を行い、その適正管理の促進に努めます。

ウ 地区による見守り体制

地区住民からの情報提供により、空き家を早期発見し所有者等に管理を促せるよう、見守り体制を構築します。

(3) 空き家の流通・利活用の促進

未利用の空き家の市場への流通を図り、継続的な利活用を促進するとともに、定住促進を図ります。

ア 空き家バンク制度の活用

空き家バンク制度の活用により、未利用のままになっている空き家を、売却・賃貸を希望する所有者等に登録してもらい、購入・賃借したい利用希望者のニーズに応じて情報提供を行うことで、中古住宅の流通を図り、移住・定住及び地域活性化を促進します。

イ 地域コミュニティ施設等としての活用

地区に存在する空き家を、地区集会施設や地域福祉の拠点として活用することについて、地区と連携しながら検討します。

3 補助金・交付金制度等の活用検討

国では、空き家住宅又は空き建築物を改修・活用して地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る「空き家再生等推進事業」や、空き家の活用や除却等を実施する市町村に対して重点的・効率的な支援を行う「空き家対策総合支援事業」等を実施しています。町では、これらの補助金制度の活用を検討していきます。

4 空き家の除却

管理不全による状態が進行し活用が困難な空き家については、除却を促すことも有効な対策の一つとなります。

その際、除却だけ進めると空き地の増加につながり、草木の繁茂やごみ等の不法投棄を誘発するなど、別の問題が生じるおそれがあるため、跡地を未利用のままにせず、売却することや駐車場としての活用等を所有者等に促す方法を検討します。

第5章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等とは、以下の状態にある空家等を指します（空家法第2条第2項）。

- 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

特定空家等についても私有財産であり、所有者等の責任において改善及び解決を図ることが第一となります。

2 特定空家等の認定

特定空家等の認定は町長が行います。認定にあたっては「『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）」に準拠するとともに、「二宮町特定空家等判定基準（仮称）」を定めることを検討します。

また、「特定空家等審査会（仮称）」を設置し、特定空家等の判定に係る審議にあたり、専門家等第三者の客観的かつ公平な意見を聴取し、判断を行います。

3 特定空家等に対する措置の手順

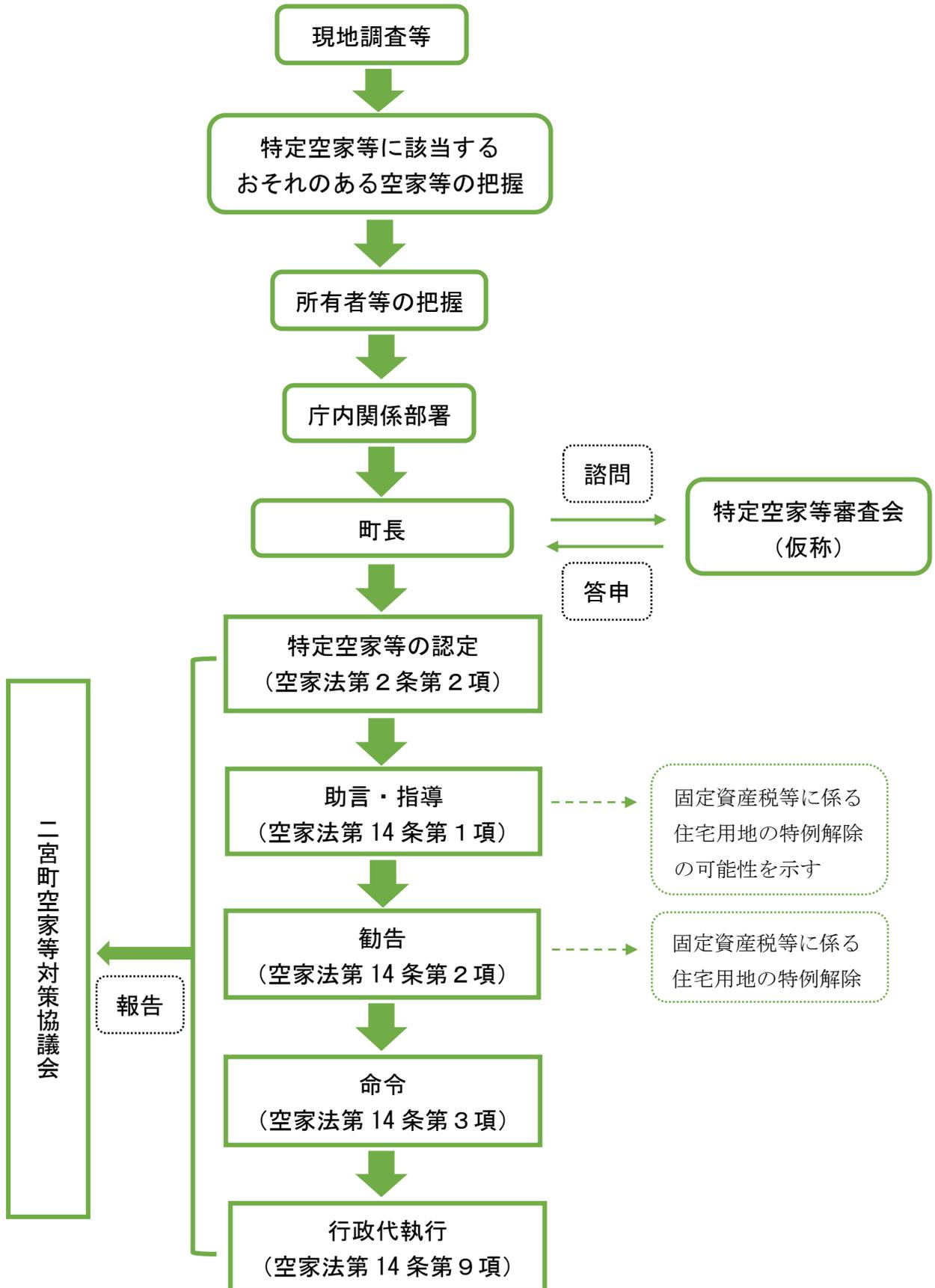
空家法第14条の規定に基づき、助言・指導、勧告、命令及び行政代執行の措置を講じるための手順の検討を行います（次頁のフロー図参照）。

また、上記手順の策定後には、手順により特定空家等と認定し、勧告をした特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例を解除するため、固定資産税担当課へ情報提供を行います（表7）。

表7 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地	面積が 200 m ² を超える部分	価格×1/3

【特定空家等に対する措置のフロー図】



第6章 空家等対策の連携体制

1 空家等対策協議会

空家法第7条に則し二宮町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を設置し、本計画の変更や実施に関する協議を行います。

協議会の構成員は、町長のほか大学教授等学識経験者、弁護士、税理士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、福祉関係者、関係行政機関、地域住民の代表等です。

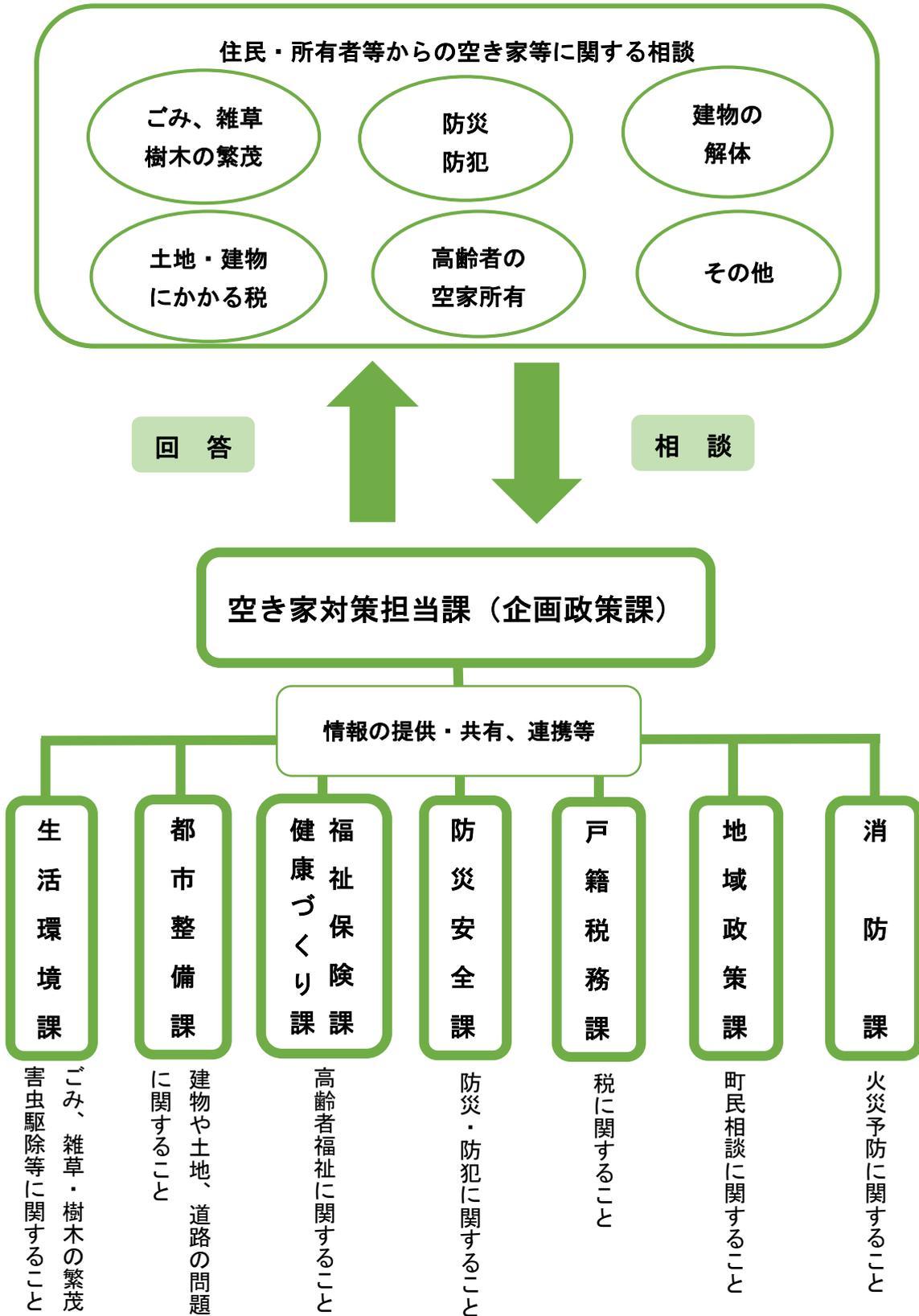
2 庁内関係部署との連携体制

空き家に関する問題は、ごみや樹木の繁茂、相続、土地や道路の権利等、多岐に渡ります。町では複雑な問題に対応できるよう、庁内関係部署と連携をとり、空き家問題の総合的な解決に努めます（表8）。

表8 庁内関係部署一覧

相談内容	対応窓口
空き家の総合窓口、空き家データベースの管理、空き家バンクに関すること	企画政策課
ごみ、雑草・樹木の繁茂、害虫・動物駆除等に関すること	生活環境課
建物や土地、道路の問題に関すること	都市整備課
高齢者福祉に関すること	健康づくり課 福祉保険課
防災・防犯に関すること	防災安全課
税に関すること	戸籍税務課
町民相談に関すること	地域政策課
火災予防に関すること	消防課

【相談対応体系図】



3 外部団体等との連携体制

町では介入できない相隣関係、相続等の権利関係に関する問題、有効活用に関する相談等に対応するため、専門家団体との連携による、効果的な相談体制の構築を進めていきます（表9）。

表9 外部団体等による連携体制

相談内容	専門家団体
相続や権利関係等に関すること	神奈川県弁護士会
税金に関すること	東京地方税理士会平塚支部
相続や登記等に関すること	神奈川県司法書士会
不動産の売買・賃貸等に関すること	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
土地の境界等に関すること	神奈川県土地家屋調査士会
空き家の管理・活用等に関すること	神奈川県居住支援協議会
高齢者福祉に関すること	二宮町社会福祉協議会