

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

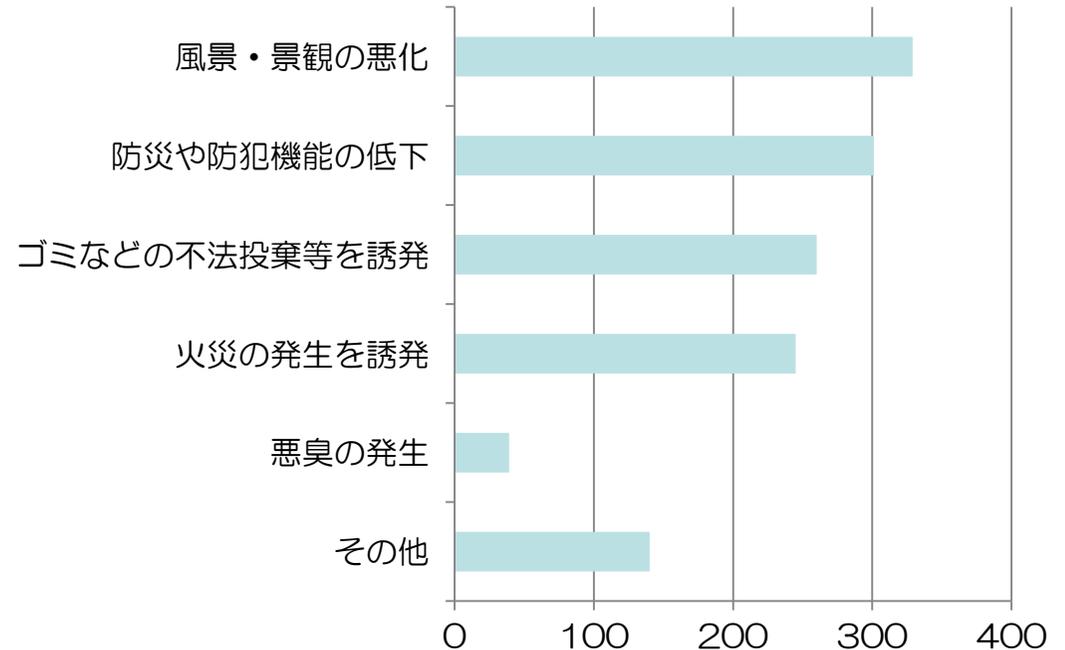
蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響

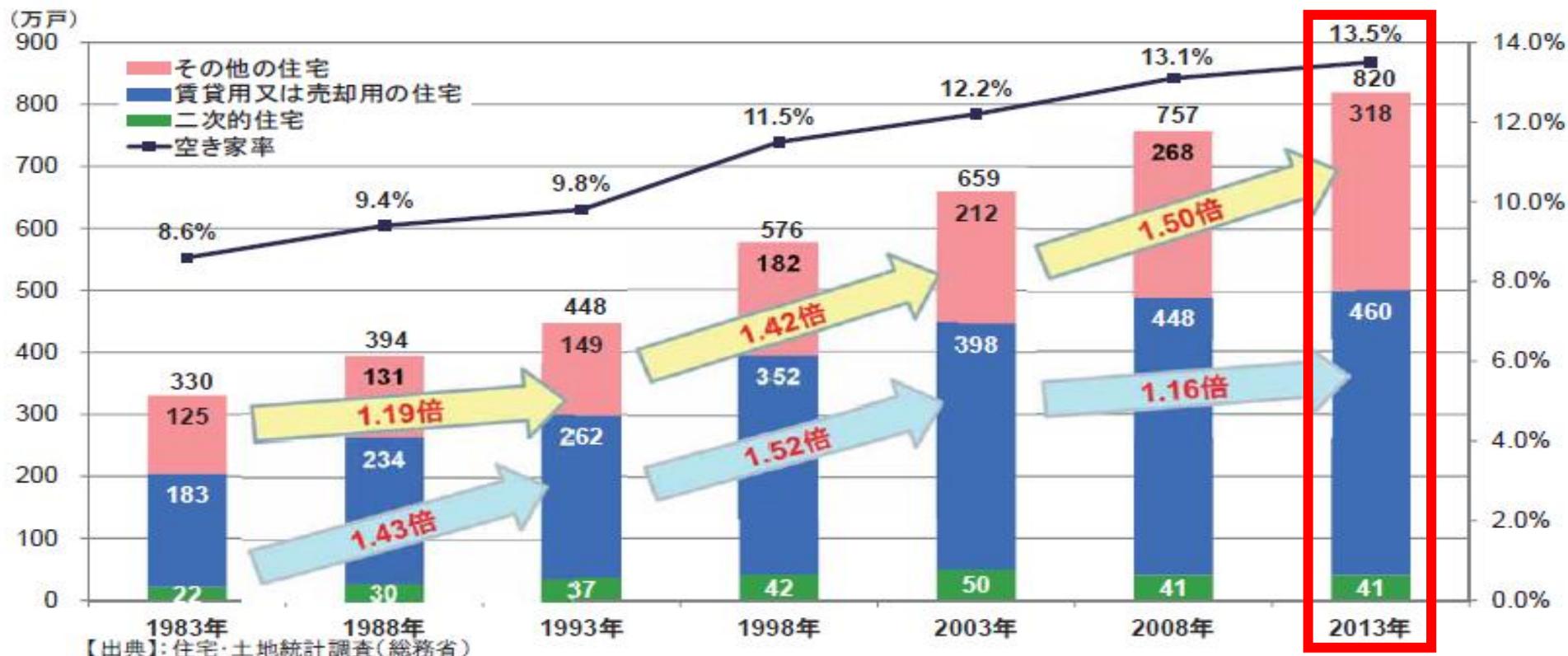


※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする アンケート (H21.1) 結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの



空き家数の推移（全国の状況）

○ 空き家の総数は、この20年で倍増。 空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。



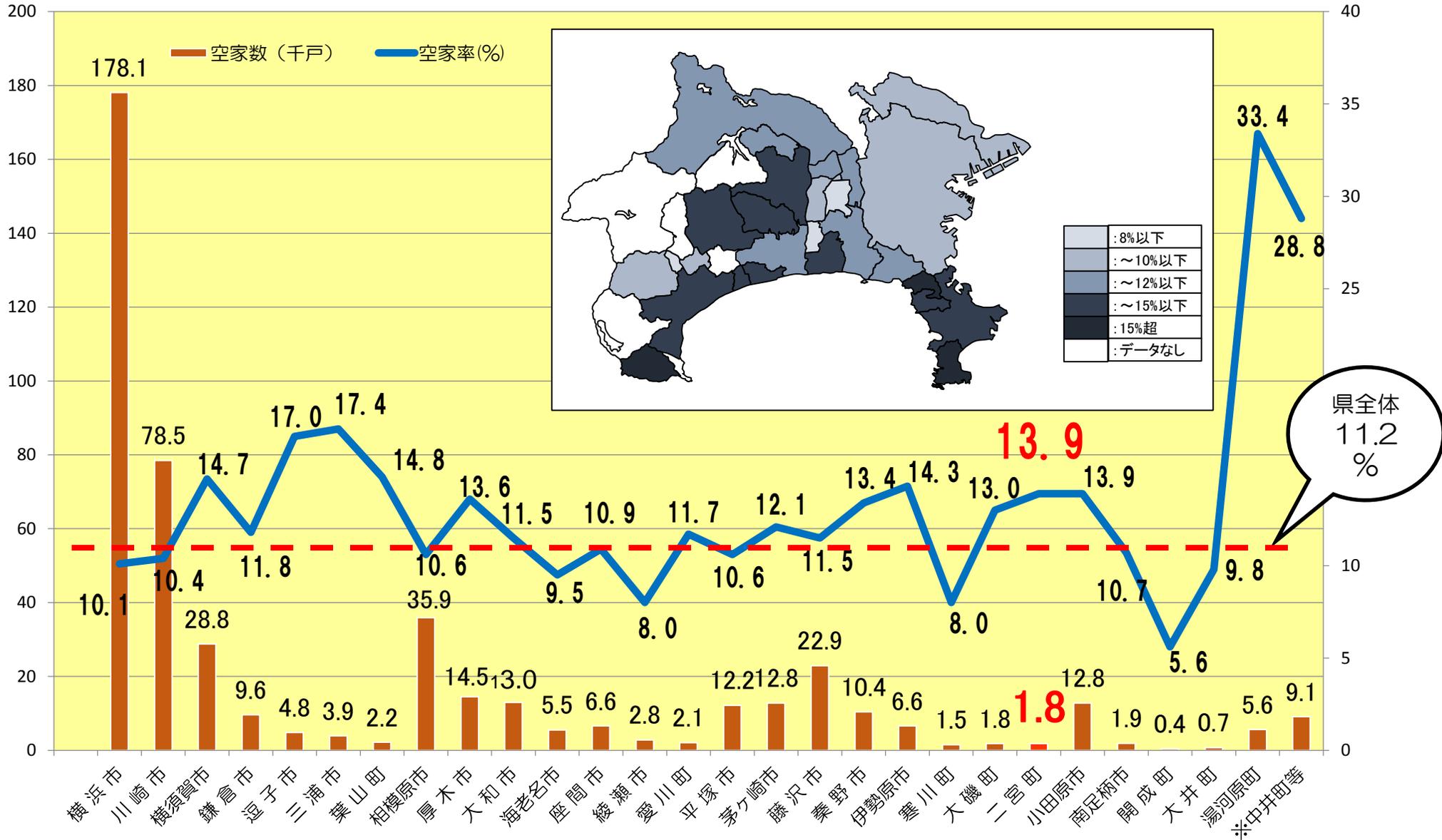
[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

市町村別空き家数と空き家率



※中井町等(中井町、松田町、山北町、箱根町、真鶴町及び清川村)は個別データがないため県合計からの差し引きにより求めている。

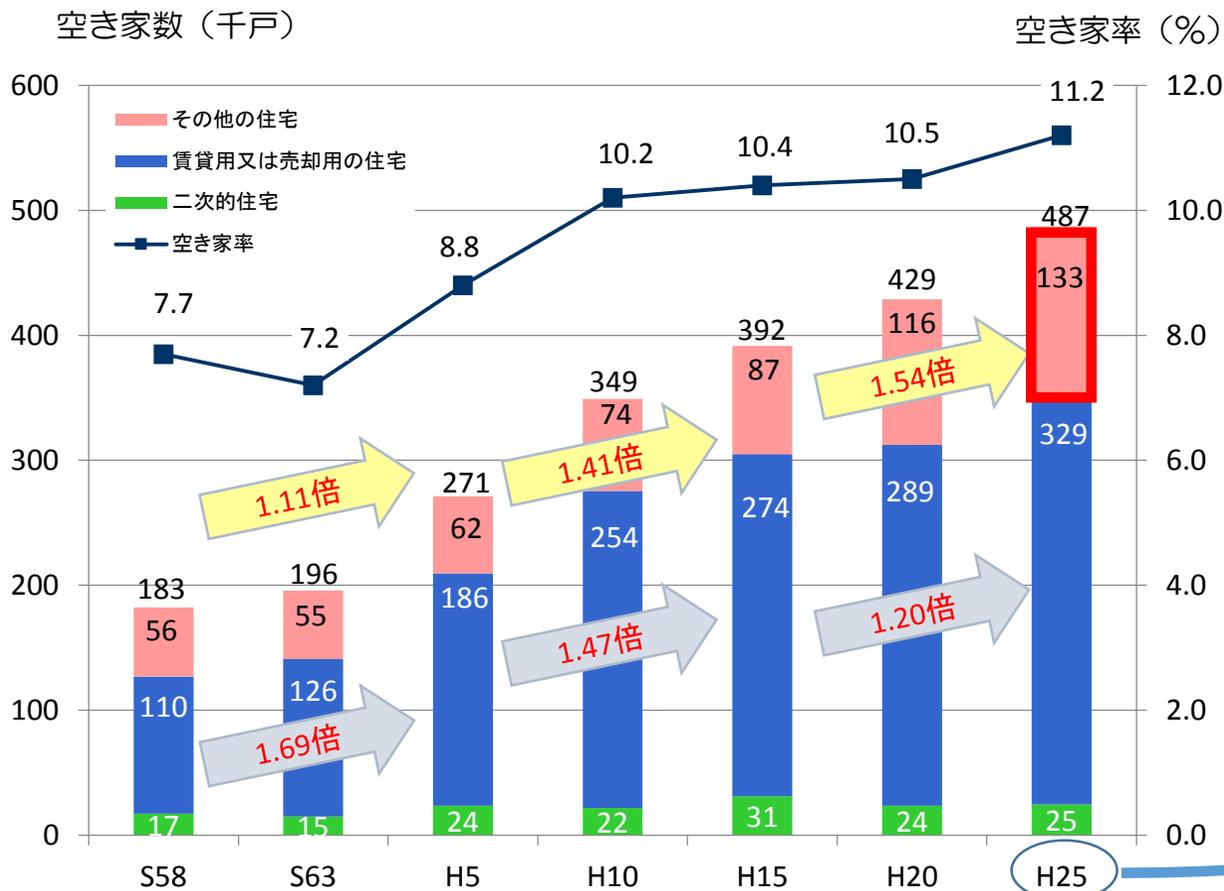
神奈川県内の空き家の現状

○神奈川県の空き家の戸数は、約49万戸で、全国で3番目の多さであり、今後一層増加することが懸念されている。

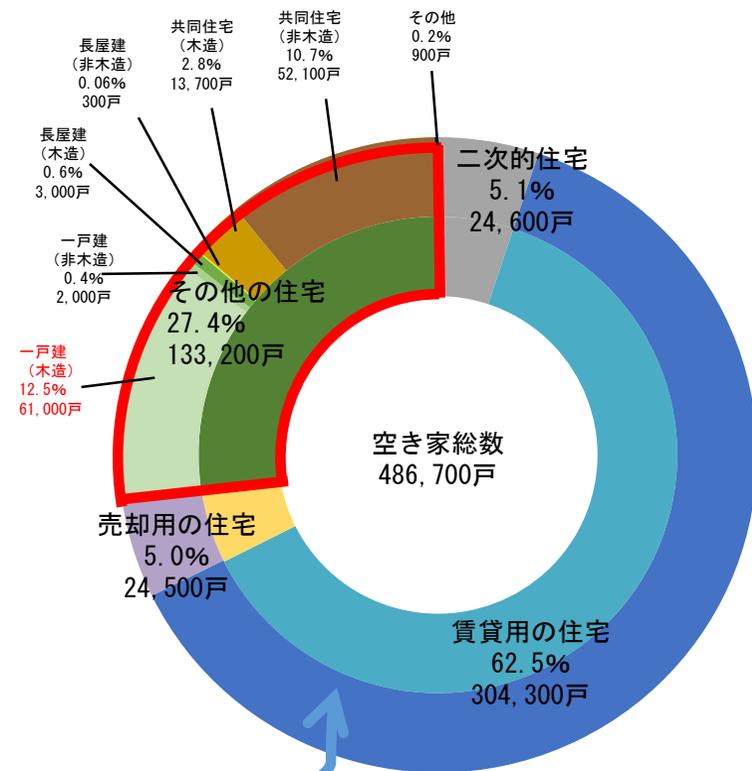
○なかでも「その他の住宅」の増加率が增大している。

○「その他の住宅」（約133千戸）のうち、「一戸建（木造）」（約61千戸）が最も多い。

【神奈川県内の空き家の数と空き家率の推移】



【空き家の種類別内訳】



空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

背景

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、454の自治体が空家条例を制定（平成27年10月）

定義

- 「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ものを含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・措置→勧告→命令→代執行の措置

所有者、市町村、都道府県、国の役割

所有者

- ・周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことがないように、適切な管理に努める（3条）

都道府県

- ・市町村に対する技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

国

- ・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方針を定める（5条）

市町村

- ・国の基本方針に即した、空家等対策計画の策定（6条）、協議会の設置（7条）
- ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査（9条）
- ・空家等の所有者等を把握するための固定資産税情報の内部利用（10条）
- ・空家等に関するデータベース整備等（11条）
- ・所有者等に対する情報の提供、助言その他必要な援助（12条）
- ・空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）
- ・特定空家等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法による強制執行が可能（14条）

地元市町村における地域の实情に応じた空き家対策の取組みが大切

県の取組み

【適切な管理の促進】

- 市町村が策定する空家等対策計画の指針となるモデル計画を作成（H28.6）
- 市町が行う空き家実態調査の際の参考となる県営水道の閉栓情報の提供（17市町/18市町）
- 国の先駆的空き家対策モデル事業補助金を受け、①特定空家等の判断基準、②所有者特定の手法、③内部動産の処分・管理の手法、についてマニュアルを作成（※1）（H29.3）

【利活用の促進】

- 住宅相談窓口の開設※2
- 空き家対策に関連する管理流通、建物調査、権利調整、リフォームの各分野の事業者を登録し、住宅相談窓口と連携（※1）（H30.5.1現在 102社登録）
- 県民向けの普及啓発事業として、空き家利活用セミナーを実施（H29.2 川崎市）
- 県も構成員となっている神奈川県居住支援協議会において、NPO団体等を登録し、市町村等が運営する空き家バンクに登録されている物件とをマッチングする制度を構築予定

※1 県や各市町村、不動産関係団体等で構成する神奈川県居住支援協議会の取組み
※2 （公社）かながわ住まいまちづくり協会の取組み

【連携・情報交換】

- 神奈川県空き家対策行政実務者会議を開催し、市町村が空き家対策を行う上での必要な情報提供、意見交換及び専門家等からの講演等を行う

市町村の取組み

- 【法に基づく助言又は指導、勧告、命令、行政代執行】
【助言又は指導】
横須賀市、横浜市、相模原市、茅ヶ崎市
【勧告】
横須賀市
【行政代執行（略式）】
横須賀市

【空き家実態調査】

【全域調査】

川崎市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、海老名市、南足柄市、綾瀬市、**二宮町**、中井町、大井町、松田町、山北町、箱根町、真鶴町、愛川町

【区域内の一部地区限定調査】

横浜市、相模原市、横須賀市、平塚市、大磯町

【空家等対策計画の策定】

【策定済み】

横浜市、川崎市、相模原市、鎌倉市、小田原市、茅ヶ崎市、秦野市、厚木市、松田町、平塚市、綾瀬市、箱根町

【H30策定予定】

横須賀市、海老名市、三浦市、南足柄市、葉山町、**二宮町**、湯河原町、山北町

【空き家バンク設置】

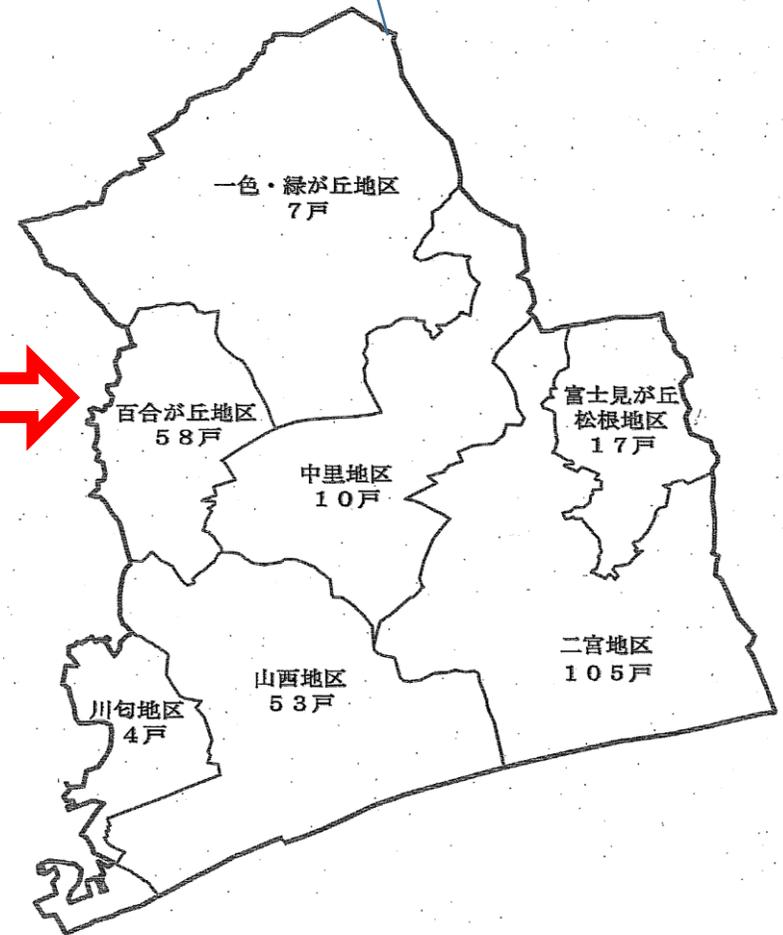
横須賀市、三浦市、小田原市、南足柄市、**二宮町**、松田町、山北町、箱根町、真鶴町、中井町、愛川町、開成町、清川村

連携・支援

二宮町の空き家の現状について

町の空き家の現状

町内の空家分布状況



	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	戸建て住宅 (店舗等併用住宅・共同住宅は対象外)
空き家数	1,810戸 その内、「その他の住宅」が560戸	254戸
建物総数	13,010戸	8,405戸
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(2013)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。本調査における空き家の分類のうち、「その他の住宅」が管理不全となる可能性が高いとされています。	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。

計画・協議会

①空家等対策計画の策定

空家法第6条に基づき、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にかつ計画的に実施することを目的として本計画を平成30年4月に策定。

②空家等対策協議会の設置

空家法第7条に基づき、二宮町空家等対策協議会を平成30年度に設置予定。対策計画の変更や実施に関する協議等を実施。

利活用

③空き家バンク

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、定住促進を図るため、平成28年2月に空き家バンクを開設。

④空き家リフォーム補助

空き家バンクに登録された住宅を20万円以上のリフォーム工事を実施した場合、バンク登録者又は利用希望者に対し、10万円を限度に補助を行う。 ※平成30年度より制度見直し。

予防・啓発

⑤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、啓発を行う。

⑥空き家セミナー及び相談会の実施

専門家団体と連携し空家相談会及びセミナーを平成30年度に開催。

空き家所有者及びこれから空き家を所有する方の管理意識の向上などを目的とする。

⑦特定空家等に対する措置について

特定空家等に対する措置について、国のガイドラインに準拠した「二宮町特定空家等判定基準（仮称）」の策定と有識者で構成する「特定空家等審査会（仮称）」を平成30年度に設置。

空家等対策計画概要

二宮町空家等対策計画 概要版

第1章 計画の趣旨

「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。）」第6条に基づき、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本計画を策定します。

第2章 空家等対策計画の基本的指針

【基本理念】 空き家の問題を個人の問題ではなく、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、基本理念とします。

【位置付け】 空家法第6条に基づいて作成し、上位計画である二宮町総合計画及び都市計画マスタープランとの整合を図ります。

【対象地区】 町内全域

【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（店舗等併用住宅も含む）を対象とします。

【計画期間】 5年間（平成30年度から平成34年度）

第3章 空き家の現状

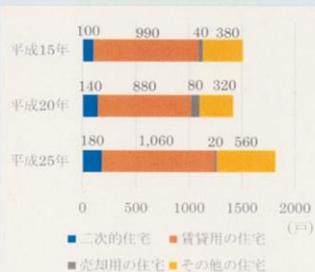
【平成25年度住宅・土地統計調査の概要】

- ・全国の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%と過去最高の数値となっています。
- ・町内の総住宅数・空き家数・空き家率の推移(図1)及び空き家の分類別内訳(図2)

図1 町内の総住宅数・空き家数・空き家率の推移



図2 空き家の分類別内訳



【平成27年度空き家実態調査の概要】

- ・町内に存在する空き家は254戸となっています(そのうち65戸は地区からの情報提供)。

第4章 空家等対策計画の取組内容

【空き家の実態把握に関する事項】

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。

具体的な取組方針

(1) 空き家化の予防

- ①所有者等への啓発（空き家化の予防の必要性を周知）
- ②高齢者への意識啓発（贈与や相続等による権利所在の明確化を促進）
- ③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への意識啓発）
- ④助成制度の周知（既存住宅の良質化や長寿命化）

(2) 空き家の適正管理の促進

- ①関係団体等との協力体制による空き家相談窓口の設置
- ②空家法の活用による実態把握（所有者等の把握、空き家の管理状況・地区住民への影響等の確認）
- ③地区による見守り体制

(3) 空き家の流通・利活用の促進

- ①空き家バンク制度の活用
- ②地域コミュニティ施設等としての活用
- ③空き家相談会及びセミナーの開催

【補助金・交付金制度等の活用検討】

国で実施している「空き家再生等推進事業」や「空き家対策総合支援事業」等、補助金制度の活用を検討します。

【空き家の除却】

活用が困難な空き家に対し、除却を促すことを検討します。その際、空き地の増加による別の問題が生じないよう、土地の活用について所有者等に促す方法も検討します。

第5章 特定空家等に対する措置

空家法第2条第2項に定める特定空家等に対する措置に関し、「二宮町特定空家等判定基準（仮称）」の検討及び「特定空家等審査会（仮称）」の設置を行います。

また、特定空家等の認定は町長が行い、認定した空き家への措置として、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を講じるための手順の検討を行います。

第6章 空家等対策の連携体制

●空家等対策協議会の設置（空家法第7条）

空家法第7条に則し二宮町空家等対策協議会を設置し、本計画の変更や実施に関する協議等を行います。

●庁内関係部署との連携体制

ごみや樹木の繁茂、相続、土地や道路の権利等、多岐に渡る空き家問題に対応できるよう、庁内関係部署と連携をとり、空き家に関する相談窓口を設置する等、空き家問題の総合的な解決に努めます。

●外部団体等との連携体制

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。

二宮町空き家バンクについて

空き家バンクとは？

○売却や賃貸したい空き家の所有者等から登録いただいた物件を町のホームページ等に掲載して、空き家を購入や賃貸したい利用希望者へ情報を提供します。

○二宮町では公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部と公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部西湘支部に売買や賃貸借の媒介に関する協力を依頼して実施しています。

バンク公開写真

物件画像



外観1



外観2



リビング1

物件画像



リビング2



玄関



間取り図

現在町空き家バンクに登録している物件について

物件詳細情報

所在地	中里	敷地面積	1,285.17平方メートル
賃貸・売買	売買	延床面積	75.5平方メートル
価格	2,500万円	築年数	35年
間取り	2SLDK	補修の要否	要
利用状況	利用なし	その他	構造：木造1階建て ・山の中にある隠れ家物件です。
設備状況	電気：引き込み済み ガス：プロパンガス 風呂：ガス・薪 水道：井戸 下水：汲取り トイレ：和式 物置：有 庭：有 車庫：無	特記事項	・都市計画：市街化調整区域 ・用途地域：無指定 ・建ぺい率：50% ・容積率：80% ・接道：1.8m公道 注釈：地図情報は最寄の公共施設（町民温水プール）を示していません。

物件周辺の生活情報

物件周辺の生活情報

二宮駅	約2.9km	中学校	約3.6km（二宮西中学校）
保育園	約2.0km（百合が丘保育園）	スーパー	約1.7km（ザ・ビッグ二宮店）
小学校	約1.9km（一色小学校）	設備状況	バス停：約0.3km（温水プール前） 町役場：約2.7km

住宅リフォーム等助成事業（二宮町事業）

住宅リフォーム等補助（平成30年度から実施）

補助名称	概要	補助金額
住宅リフォーム補助	住宅をリフォームした者に交付する補助金	20万円以上の工事に対し、5万円
空き家リフォーム補助	空き家をリフォームした登録者又は利用希望者に交付する補助金 ※空き家バンク登録物件が対象	20万円以上の工事に対し、10万円
同居リフォーム補助	親世帯と子世帯の道敷に伴い住宅をリフォームした者に交付する補助金	40万円以上の工事に対し、20万円
同居・近居に伴う住宅取得補助	親世帯と子世帯の同居・近居に伴い住宅を購入した者に交付する補助金	住宅取得に要した費用に対し、20万円
三世帯同居補助	同居リフォーム又は同居・近居に伴う住宅取得の補助を受けた者で、中学生以下の孫と同居する場合に補助を加算	20万円を加算して補助

<主な対象工事>

- 浴室、台所、洗面室及び便所の改修工事 ○屋根のふき替え、塗装及び防水工事
- 給排水衛生設備工事 ○床材、内壁材及び天井材の張り替え、塗装等の内装工事
- 給湯設備工事 ○ガス設備工事
- 換気設備工事 ○床、壁、窓、天井及び屋根の断熱改修工事 ○電気設備工事 など

適正管理の啓発について（二宮町事業）

納通に同封チラシ（裏面）

【空き家対策について】

○二宮町空家等対策計画について

平成 27 年 5 月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 6 条に基づき、平成 29 年度に策定しました。この計画では、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しています。

（以下、二宮町空家等対策計画より抜粋）

【基本理念】

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む

【対象地区】 町内全域

【対象空家】 一戸建て住宅
（店舗等併用住宅も含む）

【計画期間】 5 年間

【具体的な取組方法】

（1）空き家化の予防

所有者等への啓発、高齢者への意識啓発 など

（2）空き家の適正管理の促進

相談窓口の設置、空き家の実態把握 など

（3）空き家の流通・利活用の促進

空き家バンク制度の活用
空き家セミナー・相談会の開催 など

セミナーと相談会の開催を周知

○平成 30 年度 実施事業

・空き家セミナー、相談会の開催

セミナーでは空き家に関する諸問題への対処法についての講演を行い、相談会では相続や利活用に係る問題など、空き家に関する全般的なお悩みに対して、専門的な知識を有する相談員が個別に対応します。

※開催日や詳細な内容が確定次第、広報紙や町ホームページでお知らせします。

・空き家相談窓口などの設置

ごみや樹木の繁茂、相続などの権利関係に関する問題など、多岐に渡る空き家の問題について対応できるよう相談窓口を設置し、庁内関係部署及び外部団体との連携を図ります。

【総合窓口：都市整備課】

・町民相談について（予約制・先着順）

二宮町では、認定司法書士による無料法律相談を行っています。空き家に関わる相続や登記の問題についても相談を受け付けています。

日 時：毎月第 3 水曜日 午後 1 時～午後 4 時

場 所：町民センター 1 階

対象者：町内在住の方

申 込：電話または直接窓口にお越しください

担当課：地域政策課 地域支援班

空き家バンクと管理相談についての案内を掲載

○空き家の問題

- ・雑草の繁茂
- ・老朽化による建物の倒壊
- ・景観の悪化 など

空き家が管理不全な状態で放置されたまま事故が発生し他人に損害を与えた場合、空き家の所有者又は管理者が責任を負うこととなります。

管理にお困りの場合、
以下をご活用ください

二宮町空き家バンク

空き家バンクは、町ホームページに物件情報を掲載し、空き家を売買・賃貸借したい所有者と利用希望者を繋ぐ制度です。空き家をお持ちで売却や賃貸を希望する方は、是非ご相談ください。

※登録には審査があります。

二宮町シルバー人材センター

二宮町シルバー人材センターでは、植木の剪定や除草作業、蜂の巣の駆除などを行っています。ご自身で空き家を管理することが難しい方は、管理方法の一つとしてご検討ください。詳細は、二宮町シルバー人材センターへ直接お問い合わせください。

【電話：0463-71-0681】

「特定空家等」と固定資産税等の住宅用地特例との関わり

「特定空家等」に勧告されると住宅用地特例がなくなり、（土地の）固定資産税がUPします。

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

【種類別の空家数の推移】



【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

(参考)空家の種類

- ・二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
- ・賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【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

空き家の発生を抑制するための特例措置

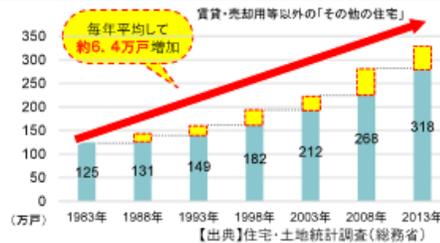
空き家の発生を抑制するための特例措置の創設(所得税・個人住民税)

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除却後の敷地を含む。)の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するための新たな制度を創設する。

施策の背景

空き家が増加傾向

周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る**空き家**の数は、毎年平均して**約6.4万戸増加**。



空き家対策の位置付け

- 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月成立)
 - ・空家等の管理は、一義的には所有者の責任(第3条)
 - ・必要な財政上の措置及び税制上の措置を講じる(第15条)
- 骨太の方針2015(平成27年6月30日閣議決定)
 - 「空き家等の適切な管理・利活用を推進する」

問題となる空き家の実態

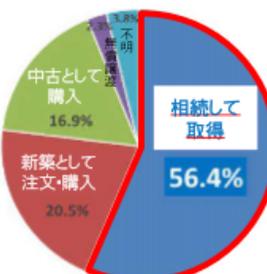
周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の**約75%**^{※1}は**旧耐震基準**^{※2}の下で建築され、そのうち**約60%**^{※3}が「**耐震性のない**」ものと推計。

- ※1 平成26年空き家実態調査
- ※2 旧耐震基準:昭和56年5月31日以前の基準
- ※3 平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として、平成27年6月に国土交通省が公表

相続が原因で空き家が発生

居住用家屋が**空き家となる契機として「相続時」が最多**。

<個人住宅が空き家となった理由>



要望の結果

趣旨

- 相続人が使う見込みのない古い住宅が空き家として放置**され、それが周辺的生活環境に悪影響を与えることを未然に防止することが重要。
- 「使える空き家は利用し、使えない空き家は除却する」観点から、**使う見込みのない空き家やその除却後の敷地の流通による有効活用を促進し、空き家の発生を抑制**することが必要。

内容

相続人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の除却後の敷地を**平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡**した場合^{※3}、**譲渡所得から3000万円を特別控除**する。

- ※1 被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの。
- ※2 相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。
- ※3 ※1のうち耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る。

平成31年12月31日までに譲渡したものが対象

住宅とその敷地を除却した場合、譲渡所得から3,000万円控除