

二宮町空家等対策計画

令和 5(2023)年度～令和 9(2027)年度

令和 7 年 4 月改正

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 住宅・土地統計調査の結果	4
2 空き家実態調査の結果	6
第4章 空家等対策計画の取組内容	11
1 空き家の実態把握に関する事項	11
2 具体的な取組方針	12
3 補助金・交付金制度等の活用検討	14
4 空き家の除却	14
5 空き家対策月間の実施	14
第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	15
1 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の考え方	15
2 管理不全空家等及び特定空家等の認定	15
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手順	15
第6章 空家等対策の連携体制	17
1 空家等対策協議会	17
2 庁内関係部署との連携体制	17
3 外部団体等との連携体制	19

参考資料

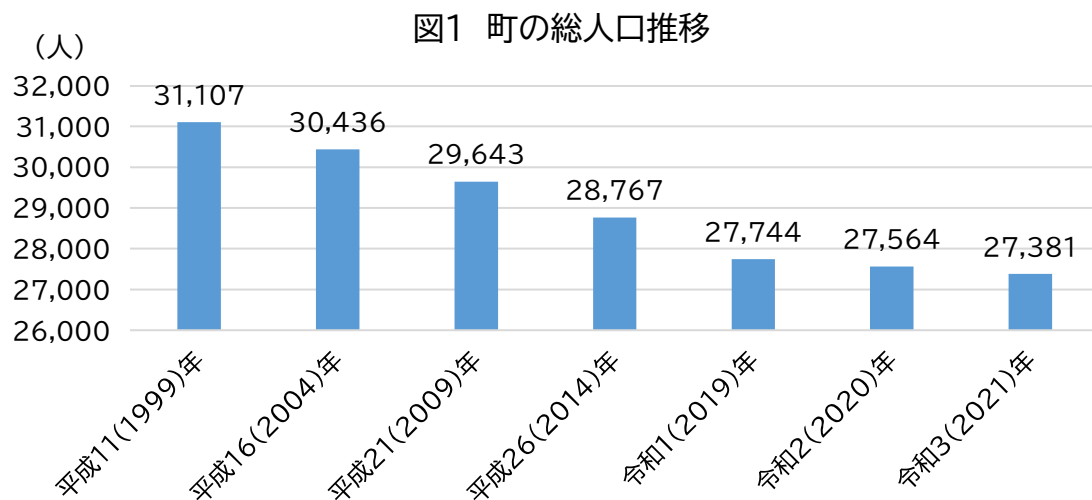
第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

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、特に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(1999)年をピークに人口が減少傾向にあり、令和 3(2021)年には 27,381 人まで減少しています。人口減少に伴う空き家の増加は今後も予想され、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。

このような状況の中、平成 27 年に施行された「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。)」に基づき、空家等の所有者等に関する情報を利用しつつ、より効果的に空家等対策を行ってきたものの、富士見が丘や百合が丘といった造成されてから数十年経過している地区では高齢化が進むなど、より一層の空家等の対策を強化する必要があることから本計画を改定することとしました。



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)



持続可能な開発目標(SDGs)における関連性の深い目標

目標 9:産業と技術革新の基盤をつくろう

目標11:住み続けられるまちづくりを

本計画を推進することで目標を達成し、持続可能な世界の実現を目指します。

空家の利活用を推進することにより、町民の福祉の増進に寄与します。また、空家の適正な管理等への意識啓発や管理不全の空家等の解消へ向けた取り組みを行い、安全・安心なまちづくりを推進し、町民の健康的な生活を維持します。

第2章 空家等対策計画の基本的指針

1 基本理念

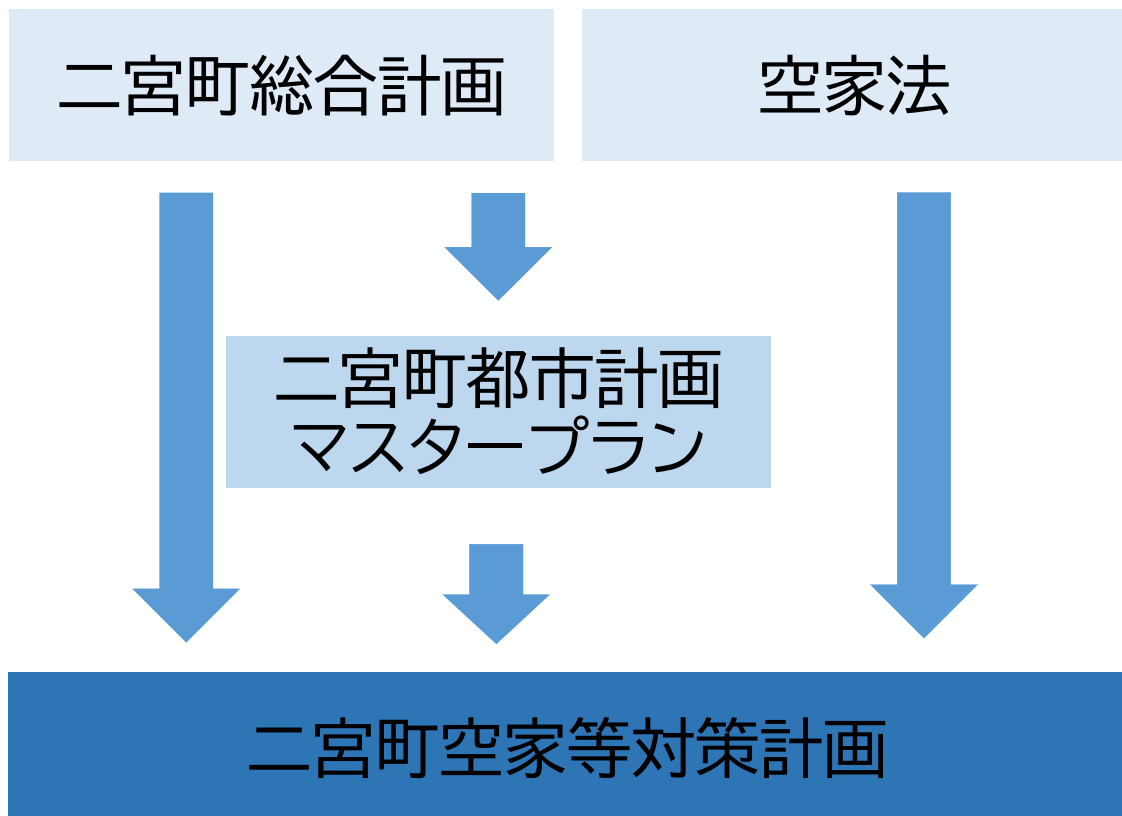
空家等の管理に関し、空家法第 5 条では「所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」としているものの、所有者等の経済的な事情などにより管理を十分に行うことができず、放置されたままの空家等が多数存在しています。

そこで、町は空家等の問題を所有者等の問題だけでなく、地域全体の問題と捉え、所有者等や地区住民、事業者等、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ています。

2 位置付け

二宮町空家等対策計画は、空家法第 7 条に基づく計画であり、上位計画である二宮町総合計画及び都市づくりの方針を定めた二宮町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(2015)年度及び令和2(2020)年度に町が実施した実態調査により、町内全域に空き家が分布していることを把握しており、町内全域での空家等対策が必要であることから、計画の対象地区は町内全域とします(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。

5 計画期間

本計画は、第6次二宮町総合計画との整合を図り、計画期間を令和5年度(2023)年度から令和9(2027)年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、法改正や社会情勢の変化等が生じた場合には、必要に応じて計画を見直します。

計画期間:5年間

令和5(2023)年度～令和9(2027)年度

二宮町空家等対策計画 計画期間

	R5(2023)	R9(2027)
二宮町総合計画	前期基本計画	
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 住宅・土地統計調査の結果

住宅・土地統計調査(総務省統計局所管)は、5年ごとに実施され、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しています。

(用語の定義)

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1 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	上記以外の人々が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)町の空き家の現状

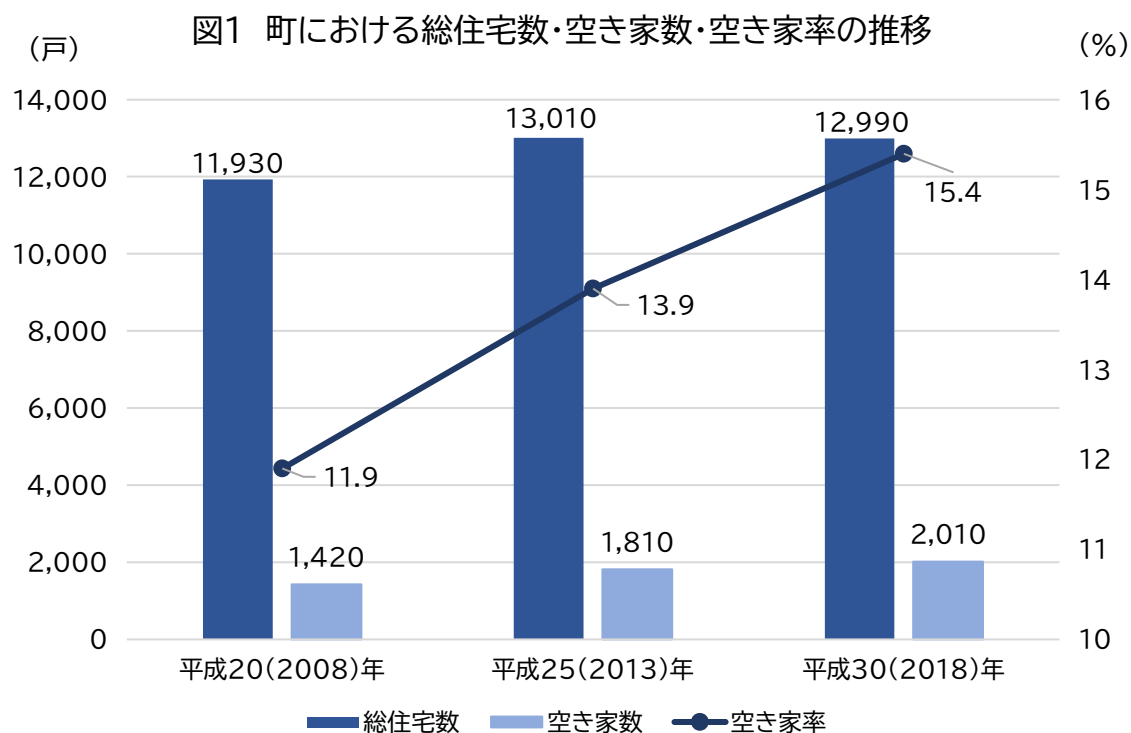
平成30(2018)年度における町の総住宅数は12,990戸で、平成25(2013)年度に比べ20戸減少し、空き家数は2,010戸と平成25(2013)年度より200戸増加しています。また、空き家率は15.4%と、平成25(2013)年度の13.9%に比べ1.5ポイント増加しています。(図1)

分類別内訳では「賃貸用の住宅」が1,300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。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620戸と、平成25(2013)年度より60戸増加しています。(図2)

表2 住宅・土地統計調査の比較

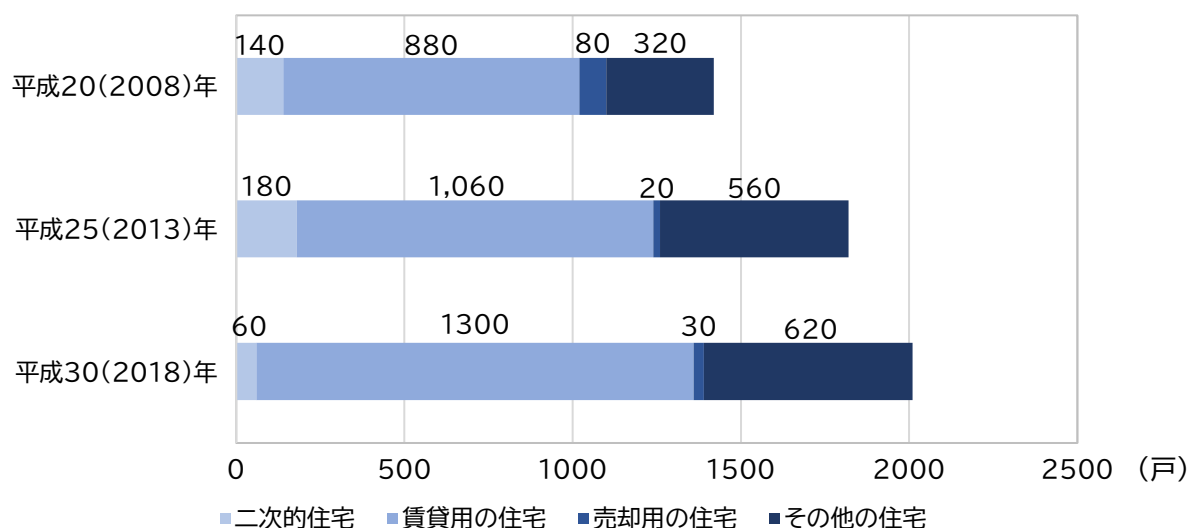
調査年	平成 25(2013)年度	平成 30(2018)年度
対象物件	○住宅 ○住宅以外で人が居住する建物(会社や学校の寮等)	
空き家数	1,810 戸 (「その他の住宅」は 560 戸)	2,010 戸 (「その他の住宅」は 620 戸)
建物総数	13,010 戸	12,990 戸
空き家率	13.9%	15.4%
調査の特徴	全国一斉に行われる統計調査で、空家法で規定する空家等以外の建物も含まれますが、全国を同条件で調査しているために、他市町村との比較がしやすい指標となります。本調査における空き家の分類のうち、「その他の住宅」が管理不全となる可能性が高いとされています。	

※住宅・土地統計調査では、共同住宅の空室を一室単位で空き家として含みます。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んでいます。そのため、戸建て住宅を対象とし、水道の閉栓情報を基に実施した空き家実態調査とは、空き家数が異なります。



出典:平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成

図2 住宅・土地統計調査における町の空き家の分類別内訳



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成

※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1及び図2の空き家数の合計値が合わない場合があります。

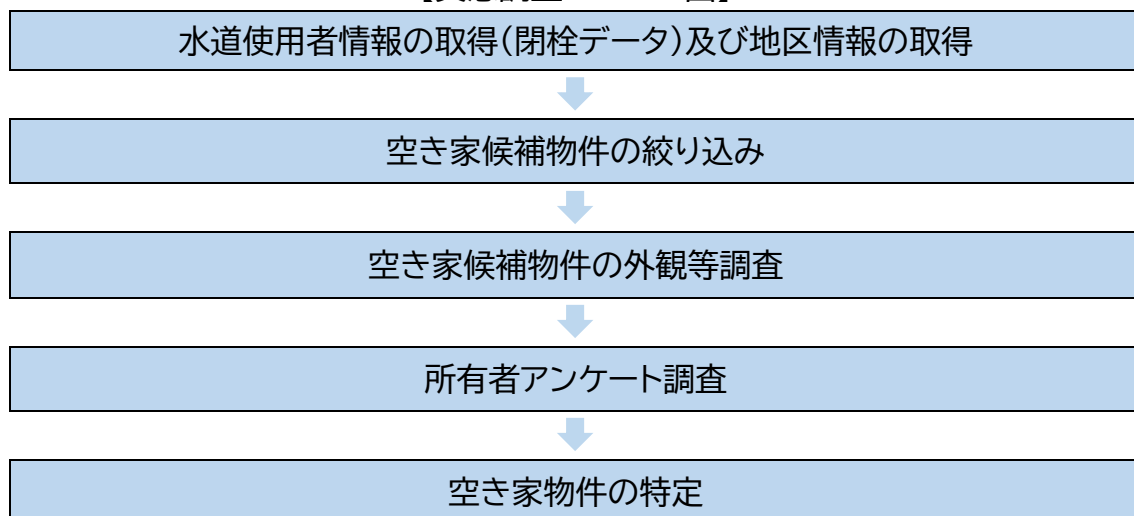
2 空き家実態調査の結果

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、空家等の適正管理及び流通促進を図るために、令和 2 年度(2020 年度)に実態調査を実施しています。

(1)調査方法

神奈川県企業庁より、県営水道を6か月以上の閉栓及び6か月間の水道使用量が6m³未満の戸建て住宅(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。

【実態調査のフロー図】



(2)調査結果

ア. 地区ごとの空き家分布状況

調査により空き家と判定した物件数は 520 件であり、空き家は町内全域に分布しています(表 3)。

表3 地区ごとの空家等分布状況

地区	建物棟数	空き家数	空き家率
一色	309	31	10.0%
中里	462	16	3.5%
中里二丁目	492	17	3.5%
二宮	2,832	163	5.8%
山西	2,318	120	5.2%
川匂	239	11	4.6%
百合が丘	1,132	83	7.3%
緑が丘	706	13	1.8%
富士見が丘	1,222	63	5.2%
松根	152	3	2.0%
総計	9,864	520	5.3%

イ. 所有者アンケート調査の結果

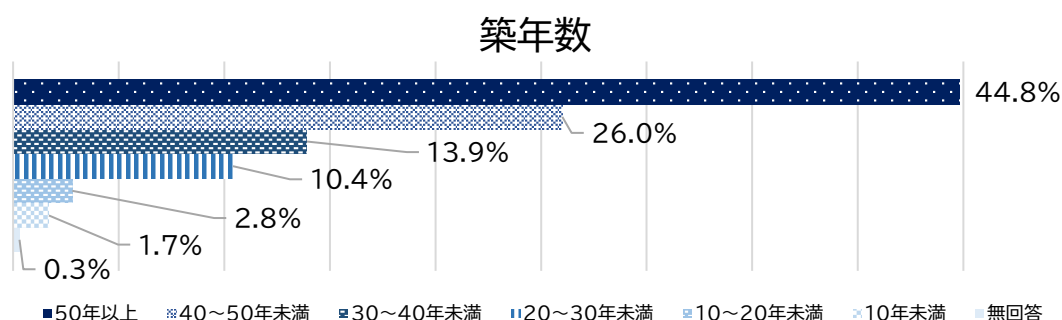
今後の活用意向などを把握することを目的に空家等の所有者に対し、アンケート調査を実施しました。

表4 所有者アンケート調査回収結果

調査対象	585 件(外観等調査により空き家候補)
回収結果	288/585(回収率:49.2%)

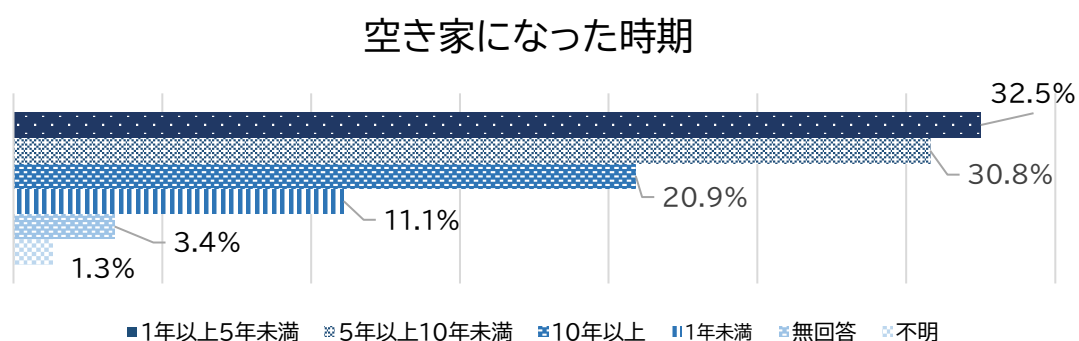
a. 空き家等の特徴

空き家の築年数は、「50 年以上」が 129 人(44.8%)で最も多く、次いで「40～50 年未満」が 75 人(26.0%)、「30 年～40 年未満」が 40 人(13.9%)の順になっており、旧耐震基準である昭和 55 年以前が約 7 割を占めています。



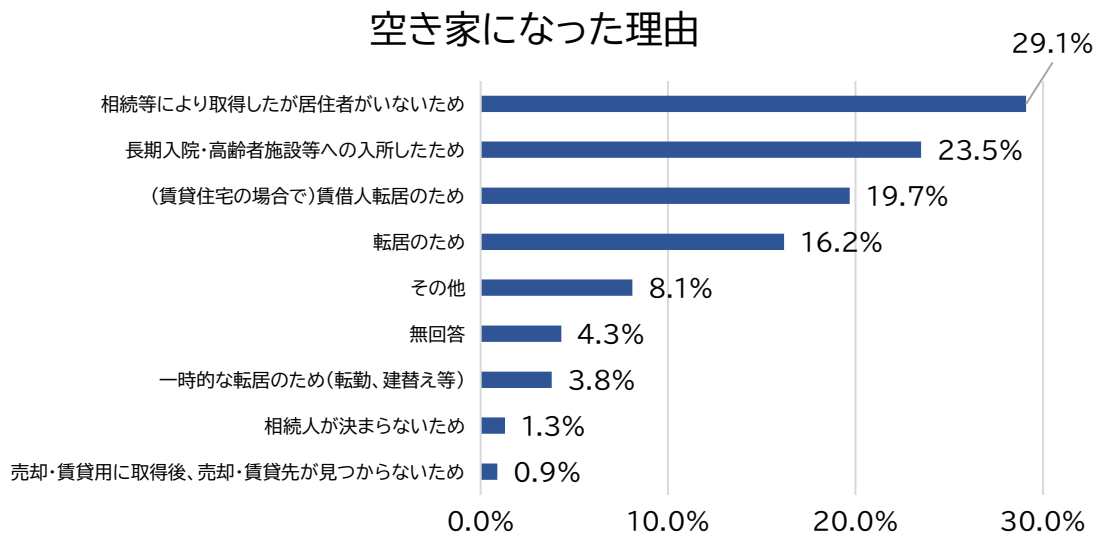
b. 空き家になった時期

建物を常時使用しなくなった時期は、「1 年以上 5 年未満」が 76 人(32.5%)で最も多く、次いで「5 年以上 10 年未満」が 72 人(30.8%)、「10 年以上」が 49 人(20.9%)の順になっています。



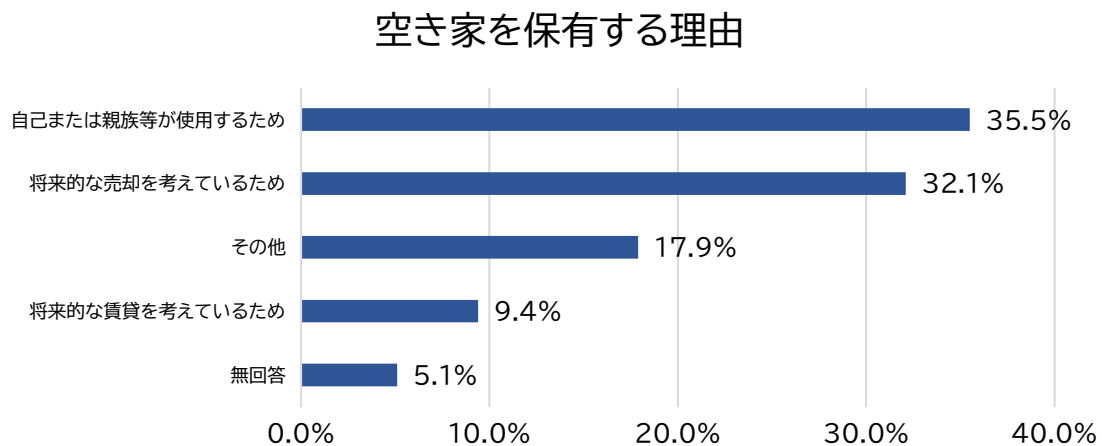
c. 空き家になった理由

建物を常時使用しなくなった理由は、「相続等により取得したが居住者がいないため」が 68 人(29.1%)で最も多く、次いで「長期入院・高齢者施設等へ入所したため」が 55 人(23.5%)、「(賃貸住宅の場合で)賃借人転居のため」が 46 人(19.7%)の順になっています。



d. 空き家を保有する理由

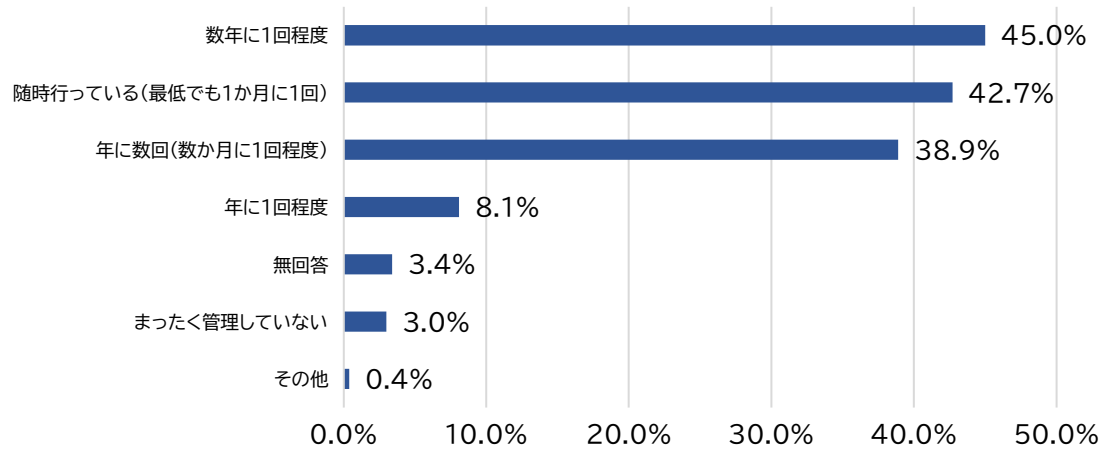
空き家を保有する理由は、「自己または親族等が使用するため」が 83 人 (35.5%) で最も多く、次いで「将来的な売却を考えているため」が 75 人 (32.1%)、「その他」が 42 人 (17.9%) の順になっています。



e. 維持管理の頻度

維持管理の頻度は、「随時行っている(最低でも1か月に1回)」が 100 人 (42.7%) で最も多く、次いで「年に数回(数ヶ月に1回程度)」が 91 人 (38.9%)、「年に1回程度」が 19 人 (8.1%) の順になっています。

維持管理の頻度



第4章 空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、令和 2(2020)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、**管理不全空家等及び**特定空家等については、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

実態調査により、空き家が町内の各地区に分布し、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ています。

空き家が増加すれば、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です。

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

空き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、リフォーム補助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での相談受付

庁内関係部署・専門家団体等との連携により開設した空き家の相談窓口で所有者等や地区住民からの相談に応じます。

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 周辺地域の住環境の保全

空き家の適正な管理は、隣接する住宅をはじめ周辺地域の住環境に多くの影響を与える場合が考えられます。このため、空き家を早期に発見し、所有者等に管理を促せるよう、上記アに示す相談窓口において情報収集に努めます。また、地区住民からの情報提供は早期発見の有用な情報であり、情報が提供しやすい場の構築、周知及び地区との連携等を図ります。

(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 空き家相談会の開催

専門家団体と連携した空き家相談会を開催し、流通・利活用を検討している所有者等が必要な情報を得ることができる機会を提供します。また、一過性の相談で終わることがないように、その後のフォローアップについても、関係団体等との協力のもと推進することで流通・利活用の促進を図ります。

3 補助金・交付金制度等の活用

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」における補助金制度を活用することを検討する。なお、自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金「社会資本整備総合交付金」等の補助金制度は引き続き活用していきます。

4 空き家の除却

管理不全による状態が進行する等により、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすような状態になった空き家は、除却を促すことも有効な対策の一つとなります。その場合には「空き家等解体工事補助」の活用を案内し、除去を促していきます。

5 空き家対策月間の実施

国では、毎年10月に「住生活月間」を設け、関係機関・団体等が「住生活(空き家を含む)」に関する幅広い分野を対象に広報活動や各種イベントを行っている。これに併せて、町でも空き家対策を集中して実施する「空き家対策月間」を設ける。

第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

1 管理不全空家等及び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

管理不全空家等とは、「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」にある空家等を指します(空家法 13 条第 1 項)

管理不全空家等及び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 管理不全空家等及び特定空家等の認定

管理不全空家等及び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)」及び「二宮町特定空家等判定マニュアル」に準拠します。

また、特定空家等については、「特定空家等審査会」において、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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手順

空家法第 13 条及び 22 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、手順により管理不全空家等もしくは特定空家等と認定し、勧告をした管理不全空家等もしくは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)。

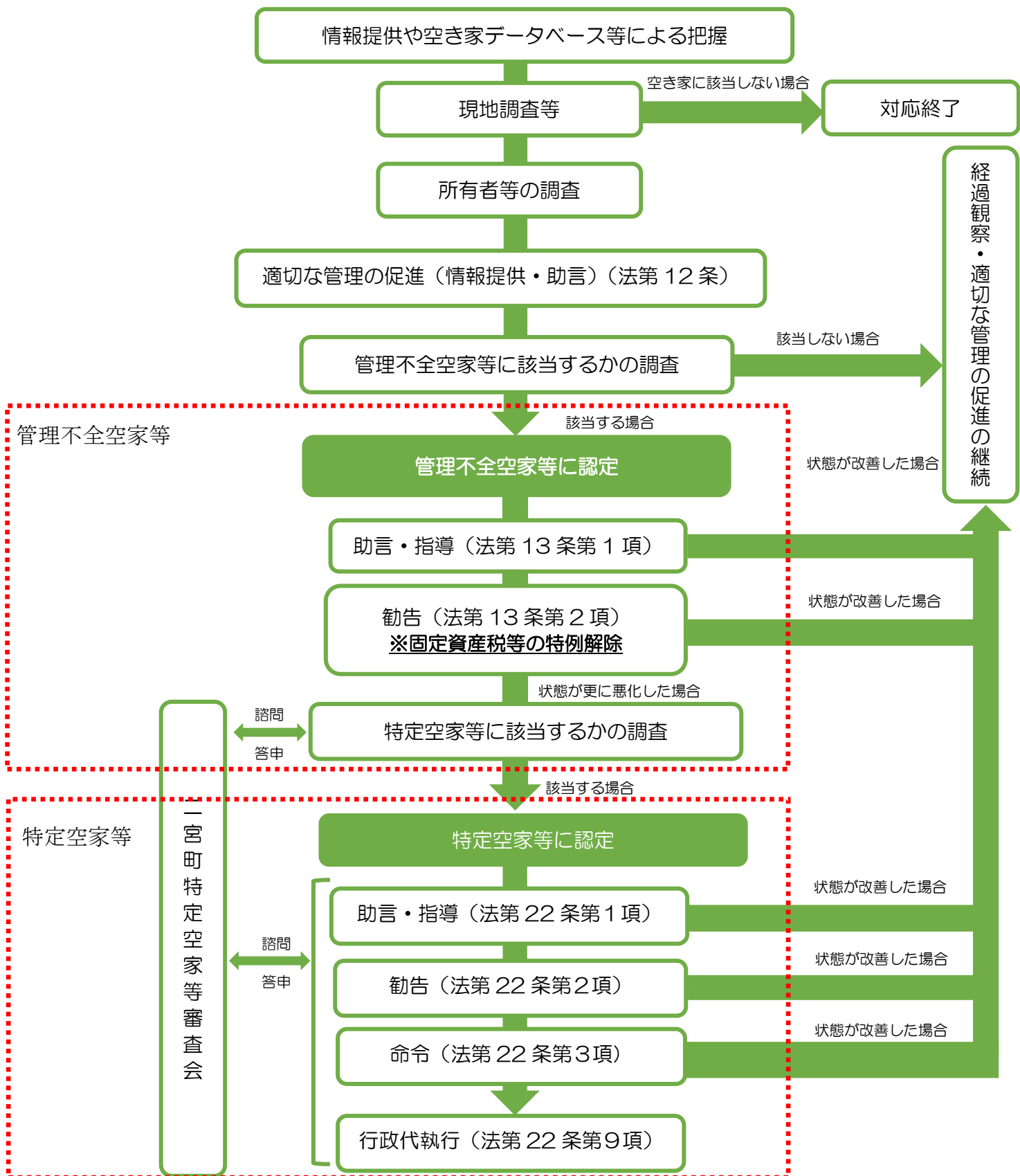
表7 固定資産税の住宅用地特例

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

赤塗部分は不要と判断し削除予定

＜管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー図＞ 下図は全て差替えています



第6章 空家等対策の連携体制

1 空家等対策協議会

町は、空家法第 8 条に基づき、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、地域住民の代表等を構成員とした二宮町空家等対策協議会(以下、「協議会」という。)を設置しています。協議会では、本計画の変更や実施に関する協議を引き続き行います。

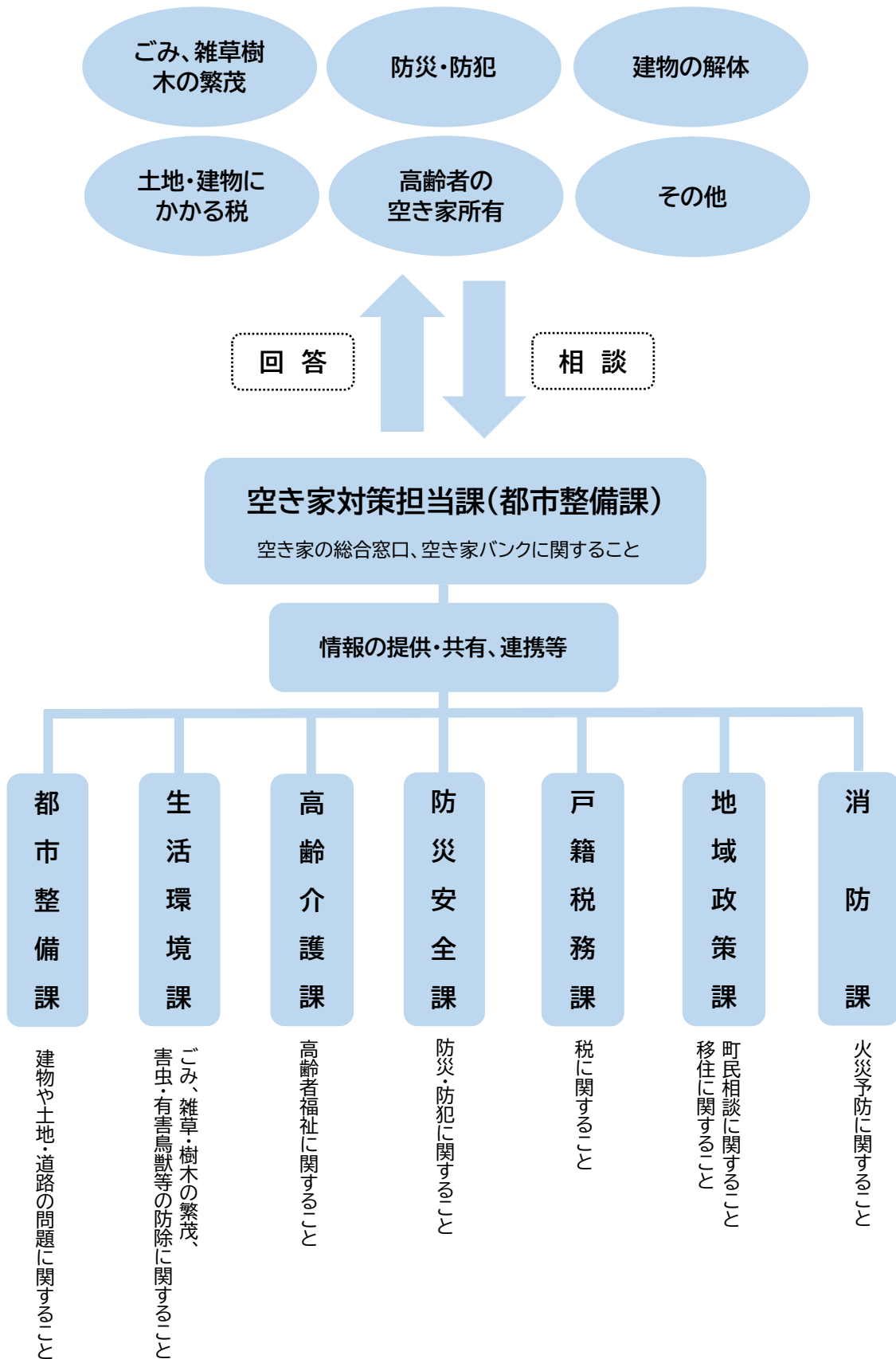
2 庁内関係部署との連携体制

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、多岐に及びます。町では都市整備課内に設置した「空き家の相談窓口」を総合窓口とし、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つつ、空き家問題の解決に努めます(表5)。

表5 庁内関係部署一覧

相談内容	対応窓口
空き家全般に関すること、空き家バンクに関すること	都市整備課
ごみ、雑草・樹木の繁茂、害虫・有害鳥獣等の防除に関すること	生活環境課
高齢者福祉に関すること	高齢介護課
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、移住に関すること	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

町だけでは解決が困難な専門的な知見を必要とする問題に対応するため、専門家団体と協定を結び、連携を強化しています。引き続き、各専門家団体とあらゆる分野で連携を強化していくとともに、必要な場合は、新たな専門家団体と協定を結んでいきます。(表6)。

表6 外部団体等との連携体制

相談内容	専門家団体
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
空き家の耐震やリフォームに関すること	神奈川県建築士事務所協会
害虫等に関すること	神奈川県ベストコントロール協会
除草、植木等の剪定等に関すること	二宮町シルバー人材センター