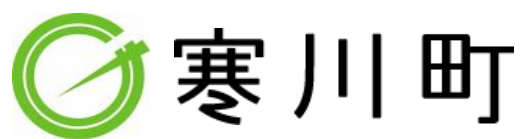




〈素案〉

寒川町空家等対策計画



＜寒川町空家等対策計画 目次＞

第1章	計画策定の前提条件等	1
1	空家等対策計画策定の背景	1
2	空家等対策計画の目的.....	1
3	本計画の位置づけ.....	2
第2章	空き家を取り巻く現状と課題	3
1	本町の地勢とあゆみ	3
2	人口と住宅の現状.....	4
3	本町における空き家の状況	8
4	空き家実態調査結果	12
5	本町の空き家を取り巻く課題.....	18
第3章	空家等対策の方針	22
1	空家等対策の基本的な方針	22
2	対象とする地区	23
3	対象とする空家等の種類.....	23
4	計画の期間	25
5	主体別の役割.....	26
6	取組みを推進するための連携体制の構築	27
第4章	空家等対策の具体的な施策	28
1	「予防」に関する施策.....	28
2	「適正管理」に関する施策	29
3	「除却・利活用」に関する施策	30
4	特定空家等に関する施策.....	33
第5章	計画の推進体制と進行管理	34
1	計画の推進体制	34
2	計画の進行管理	34
3	計画の見直し.....	34

第1章 計画策定の前提条件等

1 空家等対策計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が全国各地で年々増加し、社会問題となっています。

このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、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ものがあり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家などの活用のため対応が必要であることから、2015年（平成27年）5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（法律第127号。以下「空家法」という。）が全面施行されました。

この空家法第4条において、「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」ことが市町村の責務として規定されています。

2 空家等対策計画の目的

寒川町（以下「本町」という。）では、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すことが懸念されることから、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、併せて空き家の活用を促進するため、「寒川町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することにより、空き家に関する施策を推進するために必要な事項を定め、総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

<「空家等」と「空き家」の表記について>

本書において、以下に例示するとおり表記します。

「空家等」 空家法で定義されるものと同じものや空家法で規定される計画名称などで使用します。

例：「空家等」、「特定空家等」、「空家等対策計画」、「空家等対策協議会」など。

「空き家」 一般的なイメージとなる「居住や使用していない」ものの総称や、既に固有名称として規定、表記されているもの、P.23「3 対象とする空家等の種類」における空家等の種類の「空き家」などに使用します。

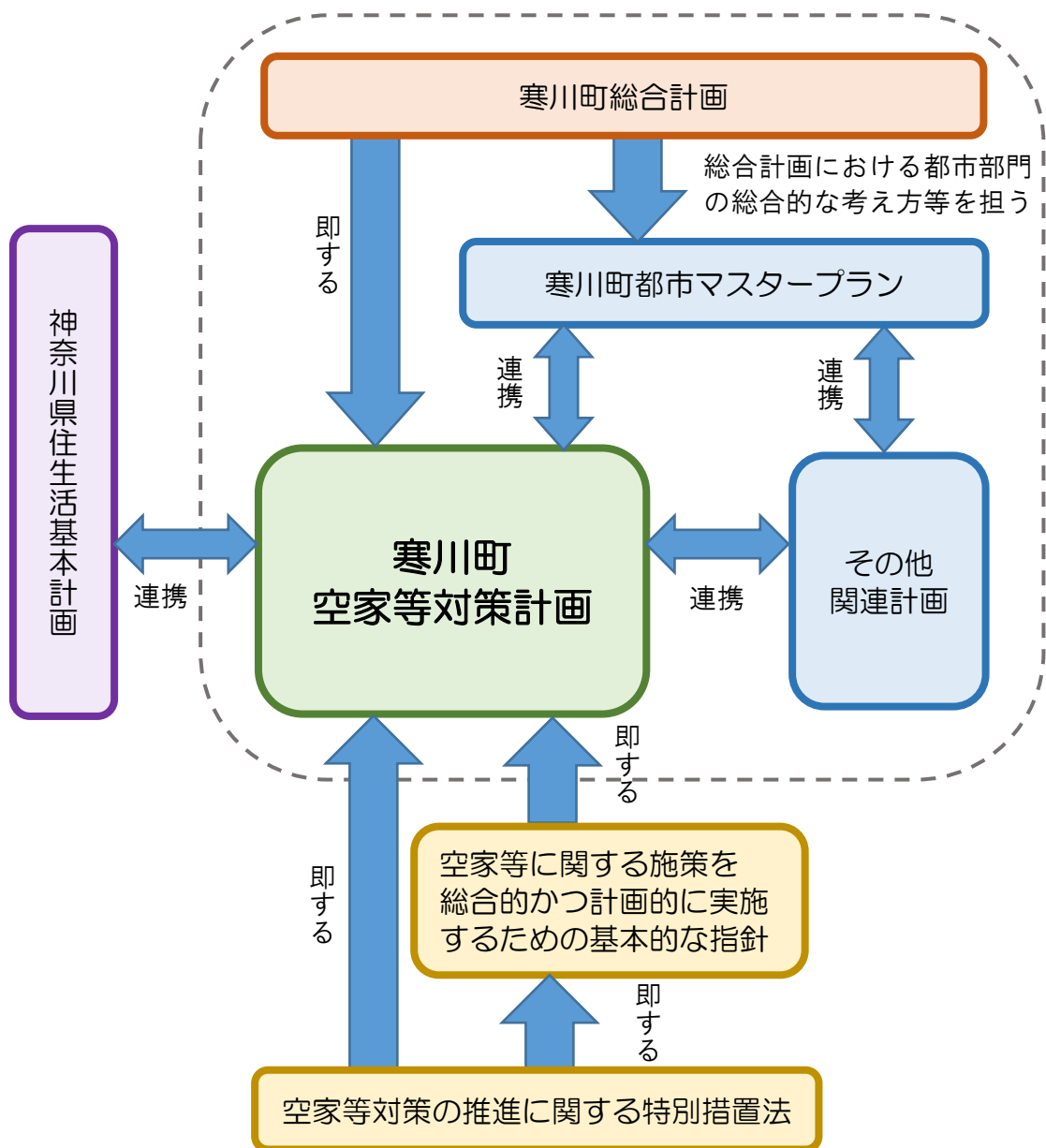
例：住宅・土地統計調査の「空き家」、「空き家バンク」、「空き家問題」など。

3 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定される計画であり、「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」(2015年(平成27年)総務省・国土交通省)に即すものとなります。

また、本町の最上位計画である「寒川町総合計画」に即すとともに、その他関連する分野別計画の事業等との整合を図るものとします。

■ 図表1 本計画の位置づけ



第2章 空き家を取り巻く現状と課題

1 本町の地勢とあゆみ

本町は、神奈川県中央部を流れる相模川の河口から上流約6kmの左岸に位置し、湘南の一角を占めています。町域面積は13.42㎢で東西2.9km、南北5.5kmと南北に長く、首都圏50km・横浜30km圏にあり、東は藤沢市及び小出川を隔てて茅ヶ崎市に、西は相模川を隔てて平塚市と厚木市に、南は茅ヶ崎市に、北は海老名市にそれぞれ接しています。

標高は約5～27mで、概ね平坦な地形で東部は相模野台地の南西部に位置し、そのほかは相模川、目久尻川、小出川によって形成された沖積低地となっています。

気温は温暖であり、首都圏の分散化に伴う産業や居住地として発展してきました。

昭和30年代半ばからの高度成長期に伴い、町内にも相模川沿岸を中心に工場が相次いで進出し、併せて宅地開発が急速に進行したことから人口が急増しはじめ、昭和48年6月には27,200人を超え、神奈川県内で最も人口の多い町となり、その後も増加傾向をたどり、平成17年には48,000人を超え、それ以降は概ね横ばいに推移しています。

主な交通として、南北方向に走るJR相模線では、本町に寒川駅、宮山駅、倉見駅の3駅があり、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）さがみ縦貫道路では、寒川北ICと寒川南ICの2つのインターチェンジがあります。

■ 図表2 本町の主要な交通



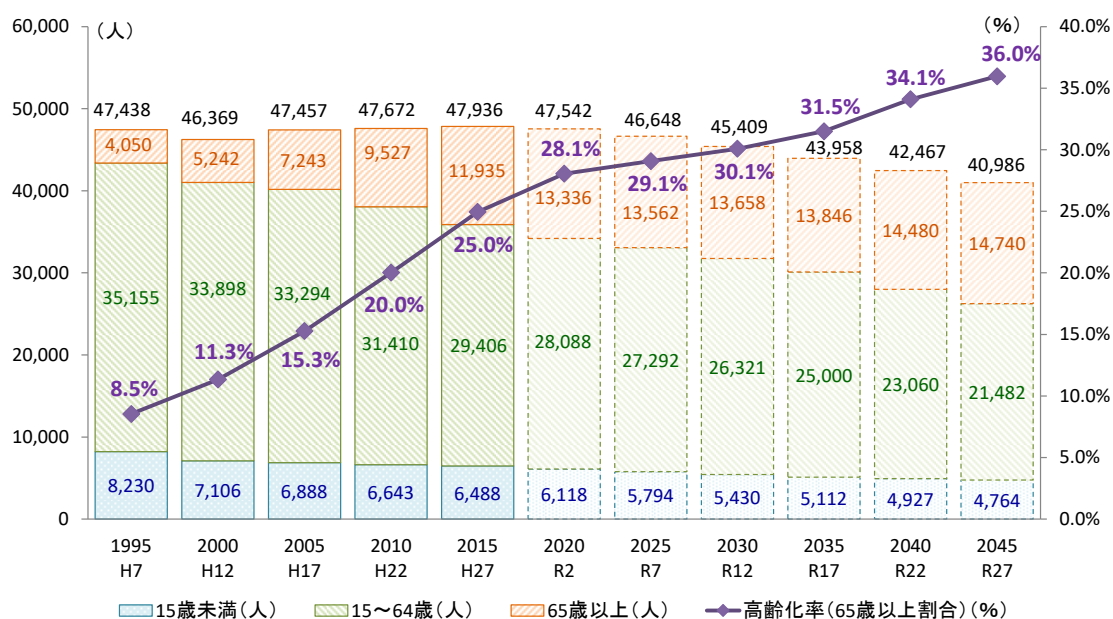
2 人口と住宅の現状

(1) 本町の人口と高齢化率（国勢調査、将来推計人口）

国勢調査によると、本町の人口は、1995年（平成7年）から2000年（平成12年）に一旦、減少となっておりますが、2000年（平成12年）から2015年（平成27年）にかけて、増加の傾向が見られます。ただし、65歳以上の高齢者人口が増加していることから、高齢化率（65歳以上割合）は、年々上昇するとともに、年少人口（15歳未満）や生産年齢人口（15～64歳）は減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所による人口推計を見ると、2045年（令和27年）の人口は40,986人、高齢化率は36.0%まで上昇するとともに、年少人口や生産年齢人口は年々減少すると推計されています。

■ 図表3 本町の人口と65歳以上高齢化率の将来推移・推計



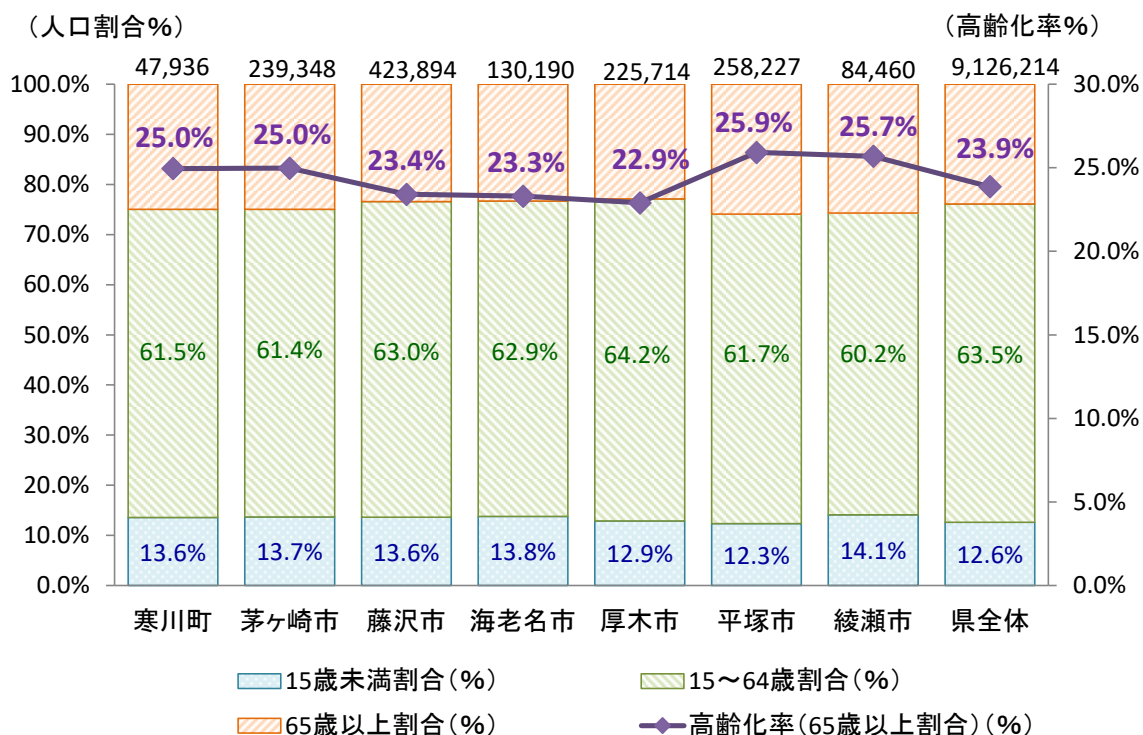
資料 1995年（平成7年）～2015年（平成27年）：国勢調査（総務省）
 2020年（令和2年）以降：日本の地域別将来推計人口【2018年（平成30年）推計】（国立社会保障・人口問題研究所）

※ 1995年（平成7年）～2015年（平成27年）の人口総数（棒グラフ上段数値）には、年齢「不詳」の数を含むため、15歳未満・15～64歳・65歳以上人口の合計と一致しません。

(2) 近隣自治体との人口割合の比較（平成 27 年国勢調査）

2015 年（平成 27 年）国勢調査により、本町の隣接及び近隣自治体及び神奈川県全体と人口割合を比較すると、高齢化率は県全体より 1.1 ポイント高いですが、本町を含む近隣 7 自治体中でほぼ中位です。また、年少人口割合は県全体より高く、生産年齢人口は県全体より低いですが、近隣自治体と比較して平均的です。

■ 図表 4 隣接・近隣 6 市及び県全体との人口割合比較



資料 2015 年（平成 27 年）国勢調査（総務省）

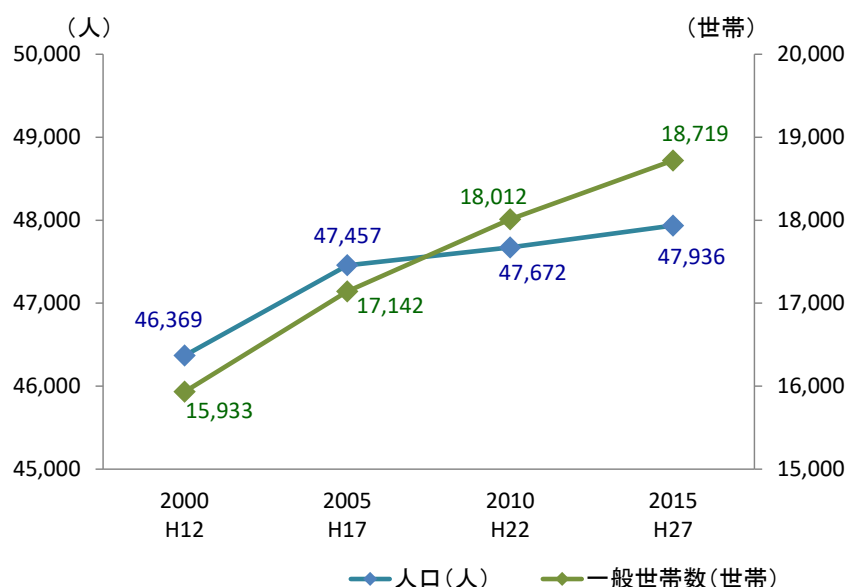
※人口総数（棒グラフ上段数値）には、年齢「不詳」の数を含むため、15 歳未満・15～64 歳・65 歳以上人口割合の合計は 100% になりません。

(3) 本町の人口と世帯数、単独世帯の推移（国勢調査）

国勢調査により、本町の2000年（平成12年）から2015年（平成27年）の人口と世帯数の推移を見ると、人口は2005年（平成17年）から若干の増加傾向となり、一般世帯数（※）もほぼ一定の割合で増加を続けています。

※ 一般世帯：国勢調査の世帯の種類は、「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分される。「施設等の世帯」では、「寮・寄宿舎の学生・生徒」や「病院・療養所の入院者」などは棟ごと、などが世帯の単位となる。

■ 図表5 本町の人口と世帯数の推移

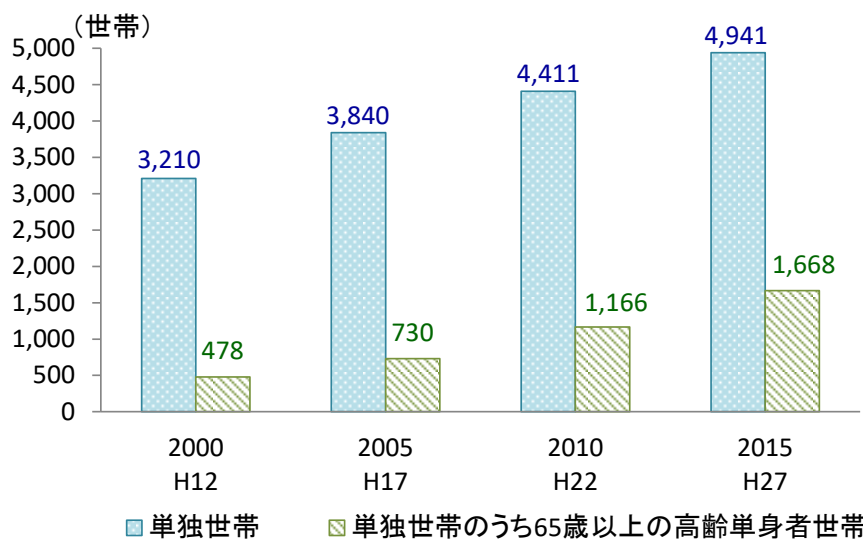


資料 国勢調査（総務省）

一般世帯数の増加の要因として、単独世帯数（※）及び65歳以上の高齢単身者世帯（以下「高齢単身者世帯」という。）数に着目すると、ともに増加を続けており、特に2010年（平成22年）と2015年（平成27年）の比較では、単独世帯数の増加と高齢単身者世帯の増加がほぼ同数となっています。

※ 単独世帯：いわゆる「一人暮らし」であり、世帯主のみの世帯すなわち、世帯人員が一人の世帯が単独世帯となります。この単独世帯には、会社などの独身寮や間借り・下宿屋などの単身者も含まれますが、寮・寄宿舎の学生・生徒や自衛隊の営舎内居住者などは、「施設等の世帯」とされており含まれません。

■ 図表6 本町の単独世帯数の推移

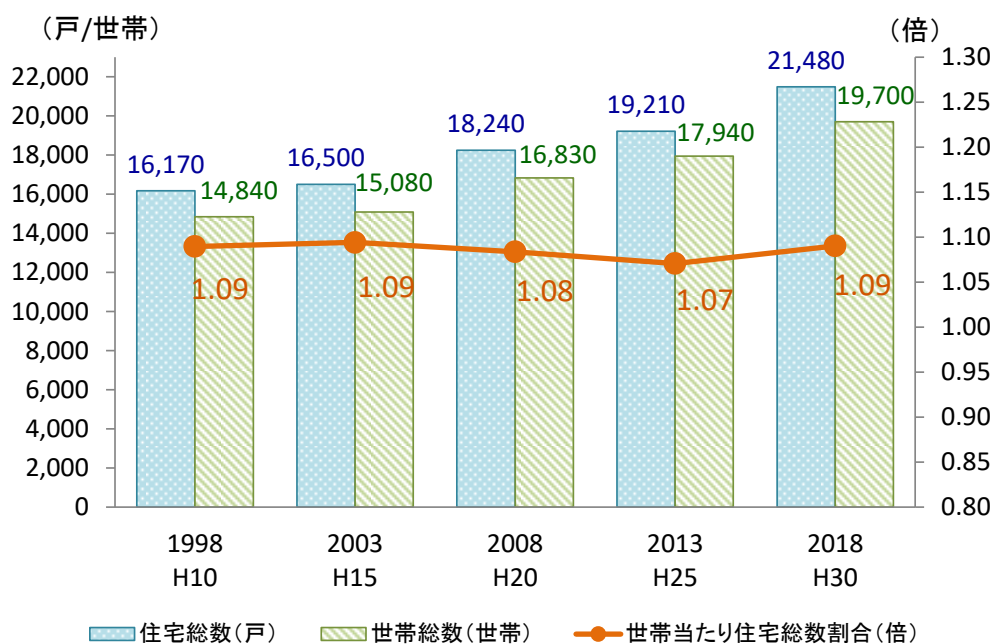


資料 国勢調査（総務省）

(4) 本町の住宅と世帯の推移（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査によると、本町の住宅総数と世帯総数は年々、ともに増加しておりますが、1世帯当たりの住宅総数の割合は、1998年（平成10年）から2018年（平成30年）にかけてほぼ一定となります。

■ 図表7 住宅総数と世帯総数の関係



資料 住宅・土地統計調査（総務省）

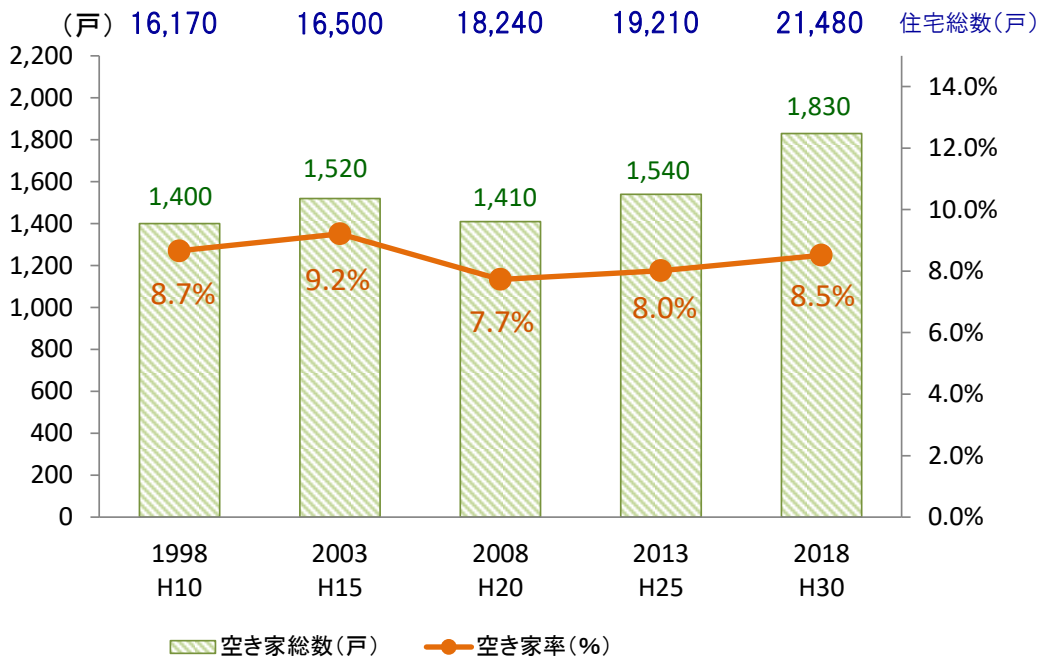
3 本町における空き家の状況

(1) 本町の空き家の推移（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査によると、本町の空き家総数（※）は、住宅総数の増加に伴い、2008年（平成20年）から2018年（平成30年）にかけて増加しており、空き家率も若干ではありますが、年々、高くなっている傾向にあります。

※ 「空き家総数」には、一戸建の空き家のほか、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家（共同住宅等の空室を含む）も含まれます。

■ 図表8 本町の空き家総数と空き家率の推移



資料 住宅・土地統計調査（総務省）

(2) 本町の空き家の内訳（住宅・土地統計調査）

2018年（平成30年）住宅・土地統計調査によると、本町の住宅総数21,480戸のうち、空き家総数は1,830戸となり、その詳細な内訳は下表のとおりとなります。

■ 図表9 本町の空き家の内訳

単位（戸）

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数(①)	1,830	520	520	0	1,320	600	710
	100.0%	28.4%	28.4%	0.0%	72.1%	32.8%	38.8%
二次的住宅(②)	10	10	10	0	0	0	0
(※1) ②/①%	0.5%	1.9%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸用の住宅(③)	1,070	0	0	0	1,070	480	590
③/①%	58.5%	0.0%	0.0%	0.0%	81.1%	80.0%	83.1%
売却用の住宅(④)	70	40	40	0	20	20	0
④/①%	3.8%	7.7%	7.7%	0.0%	1.5%	3.3%	0.0%
その他の住宅(⑤)	690	470	470	0	220	100	130
(※2) ⑤/①%	37.7%	90.4%	90.4%	0.0%	16.7%	16.7%	18.3%
	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
腐朽・破損あり(⑥)	320	60	60	0	260	120	140
⑥/①%	17.5%	11.5%	11.5%	0.0%	19.7%	20.0%	19.7%
腐朽・破損なし(⑦)	1,520	460	460	0	1,060	480	570
⑦/①%	83.1%	88.5%	88.5%	0.0%	80.3%	80.0%	80.3%

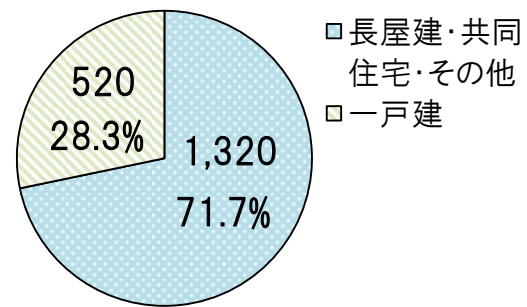
資料 2018年（平成30年）住宅・土地統計調査（総務省）

- ※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しない、各割合の合計が100%とならない場合があります。
- ※1 「二次的住宅」とは、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（「別荘」）、ふだん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人がいる住宅（「その他」）となります。
- ※2 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅をいう。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があります。

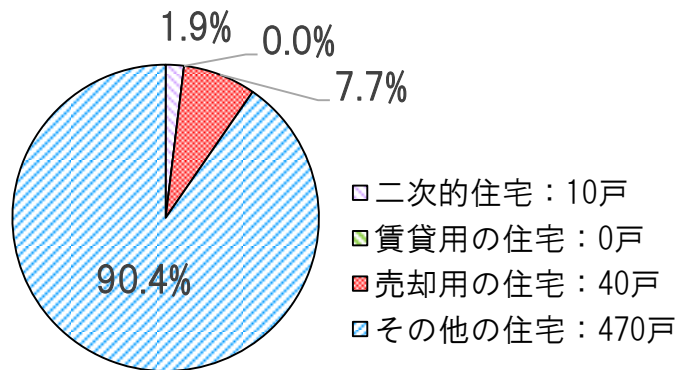
本町の空き家を建て方別で見ると、「長屋建・共同住宅・その他」が1,320戸と空き家総数の71.7%を占めます。

一戸建の空き家（520戸）において、空き家種類の割合は、「その他の住宅」が90.4%を占めます。また、腐朽・破損の状態は、88.5%が「腐朽・破損なし」となります。

■ 図表10 空き家総数建て方別(戸)

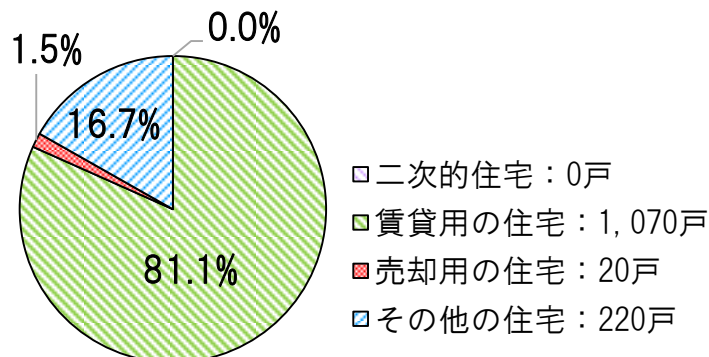


■ 図表11 一戸建の空き家種類別(戸)



「長屋建・共同住宅・その他」の空き家（1,320戸）において、空き家種類の割合は、「賃貸用の住宅」が81.1%を占めます。また、腐朽・破損の状態は、80.3%が「腐朽・破損なし」となります。

■ 図表12 「長屋建・共同住宅・その他」の空き家種類別(戸)



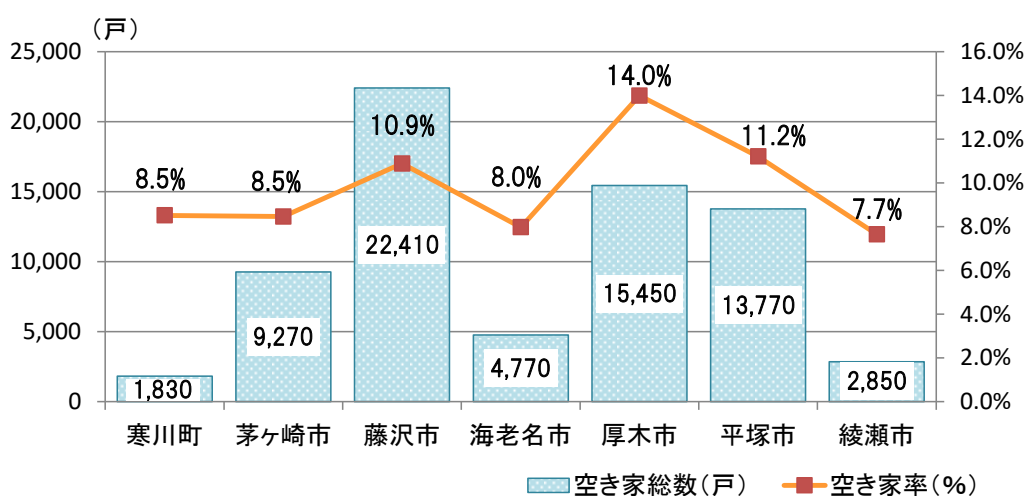
※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しない、各割合の合計が100%とならない場合があります。

(3) 近隣自治体との空き家率の比較（住宅・土地統計調査）

2018年（平成30年）住宅・土地統計調査により、本町の隣接及び近隣自治体と空き家率を比較すると、本町は低い部類となりますが、その他の住宅が住宅総数に占める割合は2番目に高くなります。なお、本町は、神奈川県全体（※）での空き家率より2.3ポイント低く、その他の住宅の割合は0.1ポイント低くなります。

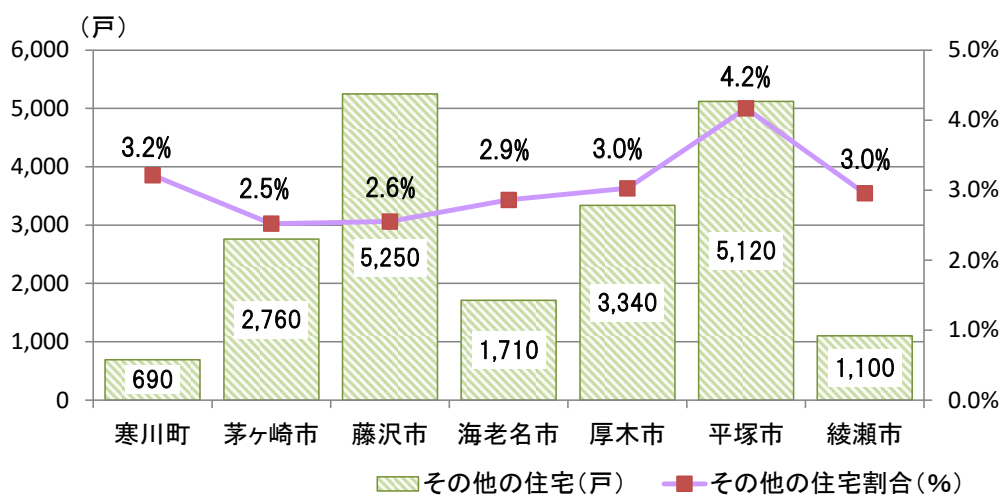
※ 2018年（平成30年）住宅・土地統計調査における神奈川県全体の住宅総数は4,503,500戸、空き家総数は484,700戸・空き家率10.8%、その他の住宅は147,700戸・その他の住宅の割合3.3%となります。

■ 図表13 隣接・近隣6市及び県全体との空き家率比較



資料 2018年（平成30年）住宅・土地統計調査（総務省）

■ 図表14 隣接・近隣6市及び県全体とのその他の住宅割合比較



資料 2018年（平成30年）住宅・土地統計調査（総務省）

4 空き家実態調査結果

(1) 空き家実態調査の概要

空家法に基づく空家等対策計画策定の基礎資料として、空き家の実態を把握することを目的とし、2018年（平成30年）7月から2019年（平成31年）3月にかけて、空き家実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。

この実態調査では、空き家の現地調査と所有者意向調査を実施しております。

(2) 空き家候補リスト

2017年度（平成29年度）に実施した都市計画基礎調査において、水道閉栓情報を基に、住民基本台帳により居住のあるものや住宅以外の情報を除外し、所在住所による位置特定を行った上で、住宅地図や航空写真、地番図等を用いて机上解析した結果、空き家候補は356件（以下「空き家候補リスト」という。）となりました。

(3) 現地調査概要

現地調査では、空き家候補リストの356件と、本町で既存に把握していた空き家相談一覧の31件の合計387件を対象に、「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）」（以下「特定空家等ガイドライン」という。）に基づき、現地調査票の調査項目を決定し、調査を実施しました。

(4) 現地調査結果

現地調査の結果に基づき、現地調査結果にて「空き家」、「空き家の可能性がある」、「空き家でない可能性がある」もしくは「不明」の判定を行った結果が下表のとおりとなります。なお、この結果には、新たに寄せられた苦情情報により追加された空き家と、現地調査時に新たに発見した空き家の計24件が含まれます。

■ 図表 15 現地調査結果（件数）

調査結果	件数
空き家	189
空き家の可能性がある	33
空き家でない	154
空き家でない可能性がある	32
不明	3
合計	411

(5) 所有者意向調査概要

現地調査結果にて「空き家」、「空き家の可能性がある」、「空き家でない可能性がある」もしくは「不明」と判定された 257 件について、所有者情報の精査及び現地の再確認等を行い、所有者意向調査対象を絞り込みました。これに加え、調査中に寄せられた空き家情報から 2 件を追加し、207 件について所有者の意向調査を実施しました。

調査票送付	2018 年（平成 30 年）12 月 18 日
回答投函期限	2019 年（平成 31 年）1 月 5 日
回答受付締め切り	2019 年（平成 31 年）2 月 4 日

意向調査の送付では、挨拶文（「寒川町 建物の利用状況に関するアンケートご協力をお願い」）、アンケート調査票、返信用封筒のほか、建物の適正管理に関する啓発チラシ、空き家に関する困りごとのサポートに関するチラシ（神奈川県司法書士会作成）を同封しました。

所有者意向調査でのアンケート回答の状況は以下のとおりとなり、51.7%の回収率となりました。

■ 図表 16 アンケート回収状況

調査結果	件数
有効回答	107
未回答もしくは不達	100
合計	207

(6) アンケート調査結果

回収したアンケート票回答から、空き家と判明した回答者に絞り集計した主な結果は、以下のとおりとなります。なお、各設問が択一方式の場合には「択一」、複数選択方式の場合には「複数」と表記します。また、未回答は順位に含みません。

■ 図表 17 「空き家所有者の年齢」の上位 3 位 (択一・回答数 45)

順位	設問	回答数	割合
1	70 歳以上	21 件	46.7%
2	60 代	8 件	17.8%
3	50 代	5 件	11.1%
3	40 代	5 件	11.1%

■ 図表 18 「空き家建物を取得したきっかけ」の上位3位
(択一・回答数 45)

順位	設問	回答数	割合
1	相続・贈与	26件	57.8%
2	土地に新築	7件	15.5%
3	中古を購入	4件	8.9%

■ 図表 19 「空き家となった理由」の上位3位 (択一・回答数 45)

順位	設問	回答数	割合
1	転居したから	12件	26.7%
2	居住者が死亡したから	12件	26.7%
3	賃貸人が退去したから	10件	22.2%

■ 図表 20 「維持管理で困っていること」の上位4位
(複数・回答数 74)

順位	設問	回答数	割合
1	手間等の負担が大きい	15件	20.3%
2	費用の負担が大きい	11件	14.9%
2	特になし	11件	14.9%
4	現住所から対象建物までの距離が遠い	10件	13.5%

■ 図表 21 「今後の活用」の上位3位 (複数・回答数 56)

順位	設問	回答数	割合
1	売却したい	15件	26.8%
2	賃貸として運用したい	13件	23.2%
3	予定なし(現状のまま)	9件	16.1%
3	解体したい	9件	16.1%

■ 図表 22 「今後の活用で困っていること」の上位3位
(複数・回答数 69)

順位	設問	回答数	割合
1	特になし	14件	20.3%
2	売却や賃貸等したいが、建物の老朽等で難しい	9件	13.0%
3	売却・賃貸等の手続きが面倒である	6件	8.7%
3	利用予定はなくどうするか未定	6件	8.7%
3	活用するには改修・リフォームが必要	6件	8.7%

■ 図表 23 「空き家の所有者として町に望むこと」の上位3位
(複数・回答数 86)

順位	設問	回答数	割合
1	解体時の経済的な支援	13件	15.1%
1	空き家バンク制度の創設	13件	15.1%
3	解体後の更地の減税措置	12件	14.0%

(7) 現地調査・アンケート調査結果による空き家数

現地調査結果及びアンケート調査結果に基づき、「空き家であるか」について以下のとおり分類しました。

■ 図表 24 現地調査・アンケート調査結果による空き家数

分類	アンケート調査	判断	件数	
空き家	受領	回答より空き家であると確認	45	145
	未受領	(※)	100	
空き家でない可能性がある	(対象外)	現地調査で空き家でない可能性があると確認	27	268
空き家でない	(対象外)	回答により空き家でないと確認	62	
	(対象外)	現地調査で空き家でないと確認	179	
合 計			413	413

※ アンケート未受領は、空き家であるかないかの正確な判断ができないため、今後の管理の上で、「空き家」として件数に加算している。

(8) 調査結果まとめ

現地調査及びアンケート調査結果により判明した 145 件の空き家についての調査結果のまとめは、以下のとおりとなります。

■ 図表 25 現地調査結果まとめ

調査項目	特 性
地区別 空き家	・「一之宮」38件、「倉見」25件、「宮山」20件、「岡田」15件、「中瀬」と「小谷」に12件の空き家が存在していた。これら以外の地域にも空き家は分布しており、顕著な地域的偏りは見られなかった。
建物確認 状況	・木造住宅が128件と圧倒的に多かった。 ・屋根材は、金属板葺きが63件と多く、瓦47件、スレート29件であった。
建物 老朽度	・基礎、外壁及び屋根は下記の状況にあり、老朽度の高い建物は少なかった。 1) 基礎がない又は構造耐力が著しく不足している：10件 基礎にひび割れが発生している：31件 2) 土台に損傷が認められる：9件 3) 外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している：9件 外壁が崩落し、穴が空いている：5件 4) 軒の一部が崩落している or 屋根が波打っている等著しく劣化している：5件、屋根に穴が空いている：2件
衛生面 の確認	・衛生面は下記の状況にあり、著しく問題のある建物は少なかった。 1) ゴミがある：14件、ゴミが散乱：18件 2) 動物の棲みつき：1件
景観・ 管理面 の確認	・景観・管理面は下記の状況にあり、著しく問題のある建物は少なかった。 1) ドアや窓の損傷の状況から不特定者が容易に侵入できる：1件 ドアや窓のガラスが割れたまま放置されている：2件 2) 立木等の植栽及び雑草が敷地外にはみ出している(周囲へ悪影響)：10件 立木等の植栽及び雑草が建物を覆う程度まで繁茂している：12件 立木等の植栽及び雑草が手入れされてない(敷地内)：58件

調査項目	特 性
建物以外の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫・物置は、「危険」が1件、「損傷が激しい」が9件と、問題がある付属建物は多くはなかった。 ・車庫は、「危険」が1件、「損傷が激しい」が4件と問題がある付属建物は少なかった。 ・工作物は、「危険」が6件、「損傷が激しい」が16件と問題のある建物が一定数あった。「危険」と「損傷が激しい」状態の工作物は「塀」が8件、「門」が3件、「擁壁」と「ベランダ屋根」が各々2件、他は7件あった。
ブロック塀	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀は、「控え壁がない」が5件、「傾いている」と「ひび割れ」が4件、「高さ2.2m超」が2件、「厚さ10cm未満」が1件と注意が必要と思われるブロック塀が付属する建物は多くはなかった。
駐車スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車スペースは、「あり」が92件、「なし」が40件と多くの建物に駐車スペースが付属していた。
駐車車両	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車に関しては、「駐車車両あり」が8件、「廃棄車両あり」が4件と空き家においても車両を置いている状況が多少あった。
接道（道路幅員）	<ul style="list-style-type: none"> ・「接道幅員2～4m未満」が65件、「接道がない」が1件あり、接道している道路の幅員に問題のある空き家が多数あった。
接道（間口）	<ul style="list-style-type: none"> ・「間口距離2m未満」が3件、「接道がない」が1件あり、間口距離に問題のある空き家は少なかった。

（9）本町の空き家数

意向調査の回答者に対して、結果を周知・報告し、更なる対策実施の必要性の啓発や参考資料としていただくため、また、意向調査に未回答の所有者に対しては、結果を送付することで、当該空き家に関する情報提供を促すために、調査結果まとめ等の送付（フィードバック）を2019年（令和元年）5月～6月に実施しました。

その結果、意向調査時は未回答となっていた空き家所有者から「空き家ではない」旨の回答が17件あったため、実態調査等で判明した本町の空き家数は128件（145件－17件）となりました。

5 本町の空き家を取り巻く課題

(1) 本町の現状まとめ

① 人口と高齢化率

国勢調査によると、本町の2000年（平成12年）以降近年の人口推移は、若干ではありますが増加の傾向を見せております。2020年（令和2年）10月1日現在の住民基本台帳による人口は48,549人となりますので、2015年（平成27年）国勢調査の総人口より増加しているとともに、2018年（平成30年）に推計された2020年の将来人口を1,000人程度、上回っています。

国勢調査による65歳以上高齢者（以下「高齢者」という。）数は、年々増加する傾向にありますが、総人口の増加率が高齢者の増加率までには及ばないことから、高齢化率は上昇を続けています。

2018年（平成30年）に推計された将来推計人口によると、総人口は減少するとともに、高齢者人口は増加を続け、2045年（令和27年）には高齢化率が36.0%までに上昇するとされています。

【参照】2 (1) 本町の人口と高齢化率（国勢調査、将来推計人口）－ P.4

2015年（平成27年）国勢調査の高齢化率、年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は、隣接及び近隣の6自治体（以下「近隣自治体」という。）や神奈川県全体と比較すると、特筆する傾向は見られず、ほぼ平均的なものとなります。

【参照】2 (2) 近隣自治体との人口割合の比較（平成27年国勢調査）－ P.5

② 世帯数と単独世帯数

国勢調査による2005年（平成17年）から2015年（平成27年）にかけての推移では、人口はほぼ横ばいの状態ですが、一般世帯数は増加を続けており、住民基本台帳による本町の2020年（令和2年）10月1日現在の世帯数は20,093世帯となります。

この要因としては、単独世帯数の増加があり、特に近年では65歳以上の高齢単身者世帯の増加が顕著です。

【参照】2 (3) 本町の人口と世帯数、単独世帯の推移（国勢調査）－ P.6

③ 住宅と世帯の推移

住宅・土地統計調査によると、世帯総数の増加とともに、年々、住宅総数も増加しておりますが、1世帯当たりの住宅総数の割合を見ると、急激な住宅の供給過多のような推移の傾向は見られません。

【参照】2 (4) 本町の住宅と世帯の推移（住宅・土地統計調査）－ P.7

④ 住宅・土地統計調査から見た空き家

住宅・土地統計調査によると、2008年（平成20年）から2018年（平成30年）にかけて、住宅総数の増加にも伴い、空き家総数が増加していますが、空き家率も若干ではあります、年々、高くなる傾向にあります。

【参照】 3 （1）本町の空き家の推移（住宅・土地統計調査）－ P. 8

2018年（平成30年）住宅・土地統計調査によると、本町の空き家総数は1,830戸となり、建て方別の内訳は、一戸建の空き家が520戸、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家が1,320戸となります。（※）

空き家の種類別の内訳は、一戸建の空き家では「その他の住宅」が90.4%（470戸）を占め、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家では「賃貸用の住宅」が81.1%（1,070戸）を占めます。

※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳と総数は一致しない場合があります。

【参照】 3 （2）本町の空き家の内訳（住宅・土地統計調査）－ P. 9

2018年（平成30年）住宅・土地統計調査によると、空き家率は近隣自治体と比較して低い部類となり、神奈川県全体より2.8ポイント低くなります。

【参照】 3 （3）近隣自治体との空き家率の比較（住宅・土地統計調査）－ P. 11

⑤ 現地調査での空き家

2018年度（平成30年度）に実施した空き家実態調査における現地調査により、空き家は本町全域に分布しており、顕著な地域的な偏りは見られませんでした。

また、管理不全が認められるものは一部ありましたが、衛生面や景観・管理面などに著しい問題があるものは少ないことが分かりました。

【参照】 4 （4）現地調査結果－ P. 12

⑥ 所有者意向調査結果による空き家の状況

2018年度（平成30年度）に実施した空き家実態調査における所有者意向調査（アンケート調査）の結果より、所有者年齢が「70歳以上」、空き家建物を取得したきっかけは「相続贈与」が多く、維持管理や今後の活用に困っていることがある方が一定数いることが分かりました。

また、所有者として本町に望むこととして、「解体時の経済的な支援」「空き家バンク制度の創設」「解体後の更地の減税措置」が多く挙がりました。

【参照】 4 （6）アンケート調査結果－ P. 13

(2) 空き家に関する本町の課題

本町の人口は近年、横ばいの状態ではありますが、高齢化率は年々、高くなっており、将来においても、さらに上昇すると推計されます。また、人口の推移と異なり、一般世帯数は増加を続けており、特に近年の65歳以上高齢単身者世帯の増加は顕著です。

ただし、この傾向は、神奈川県全体や近隣自治体にも同様に見られるものであるとともに、全国的にも人口減少、少子高齢化という構造的な課題を抱えるものであり、本町にのみ顕著に表れるものではありません。

しかしながら、今後、高齢化がさらに進むことに伴い、例えば相続等の問題などにより、空き家が増加することが懸念されます。

住宅・土地統計調査によると、本町の空き家は「長屋建・共同住宅・その他」（以下「共同住宅など」という。）が71.7%を占めますが、その8割以上が賃貸用の住宅であることから、不動産・管理会社で適切に管理されているものと考えられます。

一方で、本町の空き家総数の28.3%を占める「一戸建」の空き家では、売却用でも賃貸用でも別荘でもない「その他の住宅」が90.4%を占めており、今後の活用が決まっていないものが潜在的に多くあると想定されます。

よって、空き家に関する施策では、「一戸建の空き家」に重点を置くことが考えられます。

(3) 本町の空き家に関する具体的課題

【課題① 空き家とならない予防】

現状において、本町で把握している空き家の件数は少なくはありますが、今後、高齢化等に伴う相続等の問題などにより、空き家が増加することが懸念されます。よって、未然に空き家とならないよう、所有者自らやその親族が相続などを考えるきっかけ作りなどの予防に関する周知や啓発が必要と考えられます。

【課題② 空き家の適切な管理】

現在、本町で把握しているものの中に、一部に管理不全に該当する空き家があることが分かっています。その管理不全の空き家が周辺に悪影響を及ぼしている場合においては、空き家を適切に管理することを所有者に促していく必要があります。

また、所有者自らの改善が見られない場合には、適切な段階で空家法に基づく措置を実施していく必要があります。

【課題③ 空き家を解消する除却や利活用】

空き家の状態が長期化した場合、老朽化等に伴い資産価値が下がるとともに、管理不全となる可能性が懸念されます。空き家を解消するために、利活用や除却の促進につながる施策が必要です。

第3章 空家等対策の方針

1 空家等対策の基本的な方針

現在、本町では、空き家の管理不全により、地域住民等の生命や身体、財産に深刻な影響を及ぼすといった切迫した状況は少ないものの、将来における高齢化の進展や人口減少時代への移行を受け、空き家に起因する問題が増加することが懸念されます。

そのため、空き家の発生を抑制する予防対策や、管理が不十分な状態にならないように適切な管理や除却、利活用を促進するために有効な対策を進めていきます。

また、空き家問題は、周辺住民等の生活環境に影響を及ぼす場合があることから、「地域全体の問題」ととらえます。よって、空き家の所有者や管理者（以下「所有者等」という。）のみならず、地域住民や事業者、行政など地域に関する者すべてが一体となって協働し、空家等対策に関する取組みを進めることにより「安心・安全に暮らし続けられるまち」の持続・実現につなげていきます。

■ 3つの基本的な取組み方針

取組み方針① 「予防」（空き家の発生抑制）

相続等により誰でも空き家を所有する可能性があることから、広く町民等に対して「空き家とならないためにできること」の情報提供や啓発等を行うことにより、空き家の発生抑制につなげます。

取組み方針② 「適正管理」

空き家の所有者等に対して、空き家の所有者等の責務や空き家の適切な管理を怠ることで周辺住環境に悪影響を及ぼすおそれがあることを周知するとともに、所有者等での自主的な適正管理を啓発します。

取組み方針③ 「除却・利活用」

空き家の所有者等に対して、そのまま放置することのデメリットを周知し、空き家の解体・除却を促します。また、所有者等の意向を尊重した上で、必要に応じて民間事業者等と連携した上での利活用の可能性についても検討します。

2 対象とする地区

実態調査により、本町全域に広く空き家が分布することから、本計画の対象とする地区は「町内全域」とします。

なお、将来において、重点的に対策を行う地区を定める必要性が生じた場合においては、これを定めることができるものとします。

3 対象とする空家等の種類

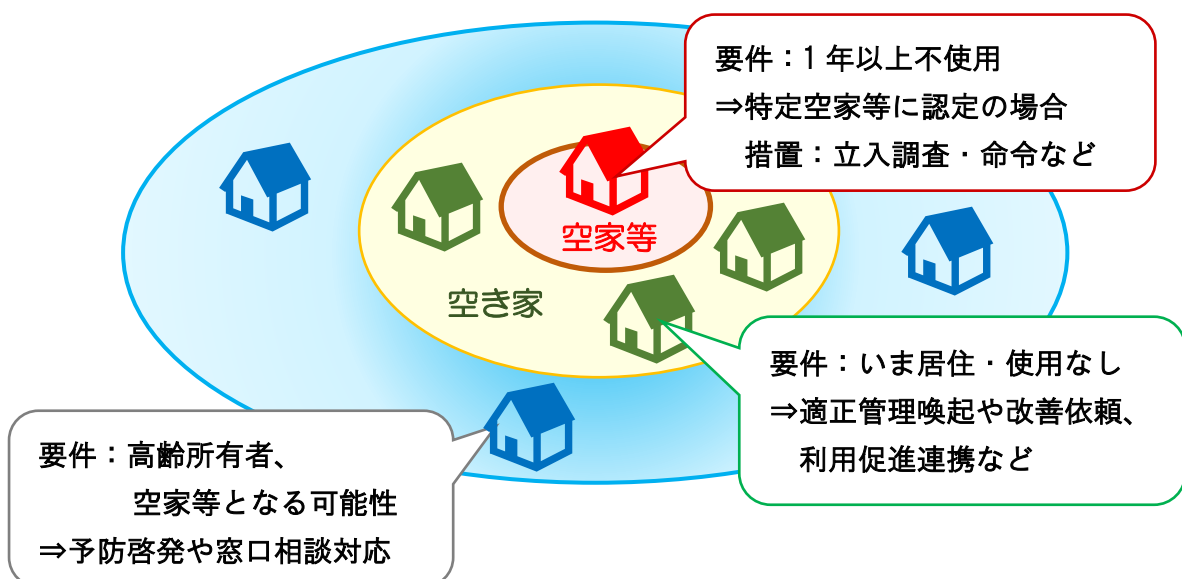
本計画の対象は、空家法第2条第1項の「空家等」と同じ定義であるものとします。

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。)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。

空家等に該当するか否かは、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」という『概ね年間を通して使用実績がない』ことなどから客観的に判断されます。

ただし、本計画や施策においては、「空家等としない」ための予防的な対策も含まれることから、空家法の「空家等」に該当しない「いま居住や使用がされていない」「将来、空家等となる可能性の高い」建築物(=空き家)等に対応できるようにするため、空家法に基づく措置に係るもの以外も、本計画の対象に含めるものとします。

■ 図表 26 本計画における空家等の定義



また、空家法に基づく措置の対象となるものは、空家法第 2 条第 2 項の「特定空家等」と同じ定義であるものとします。

空家法に定められる「特定空家等」とは、次の状態であると認められる「空家等」となります。

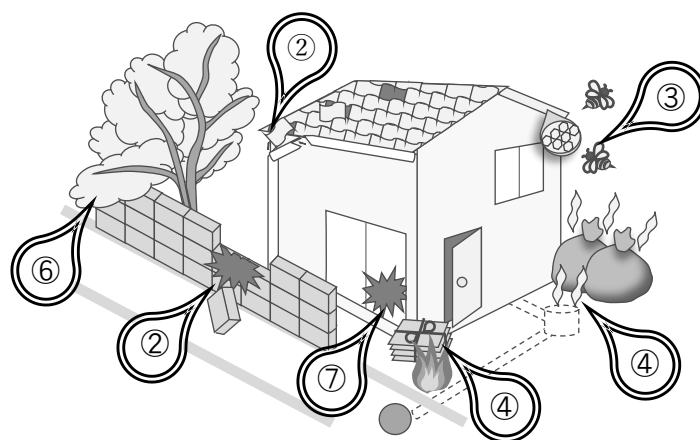
- | |
|--|
| (1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 |
| (2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態 |
| (3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 |
| (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 |

ただし、「特定空家等」と認められる以前に、「空家等」の所有者に対して、所有者自らによる適切な管理を促す啓発や行政指導などが重要です。具体的には、以下のような管理不全の状態により、周辺住民等の生活環境等に悪影響を及ぼさないよう促していくこととなります。

■ 図表 27 管理不全の具体例と特定空家等の状態

番号	管理不全の状態	周辺等への悪影響など	特定空家等の状態
①	建物自体や門や塀、擁壁の倒壊もしくはそのおそれ	隣家や通行人等に危害もしくはそのおそれ	(1)
②	屋根ふき材、雨樋等が飛散もしくはそのおそれ	隣家や通行人等に影響もしくはそのおそれ	(1)
③	害虫の発生や排水等からの悪臭	周辺住民の日常生活に支障	(2)
④	敷地内に散乱・山積・放置されたゴミ等	悪臭の発生や放火等の危険性	(2)(4)
⑤	建築物を覆うほどの立木繁茂や壁の落書き	観光資源等周辺景観との著しい不調和により、商業的な損失	(3)
⑥	立木・枝等が繁茂	隣家や通行人等の妨げ	(4)
⑦	窓ガラスの破損や玄関の無施錠等	不法侵入や放火等を誘発するおそれ	(4)

■ 図表 28 管理不全の具体例と特定空家等の状態例

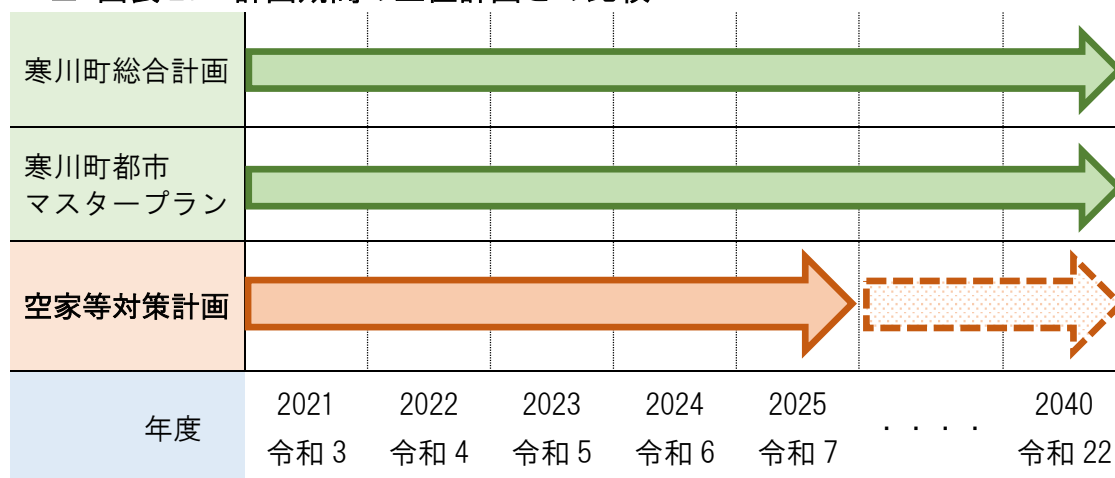


しかしながら、本町からの通知や依頼をもっても改善されない場合においては、「特定空家等」の認定を行った上で、空家法に基づいた「助言又は指導」「勧告」「命令」の順に措置手続を講じることが可能となります。

4 計画の期間

本計画の期間は、2021年度（令和3年度）から2025年度（令和7年度）までの5年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や空家法の改正等の必要に応じて、計画の期間に関わらず、適宜必要な見直しができるものとします。

■ 図表 29 計画期間の上位計画との比較

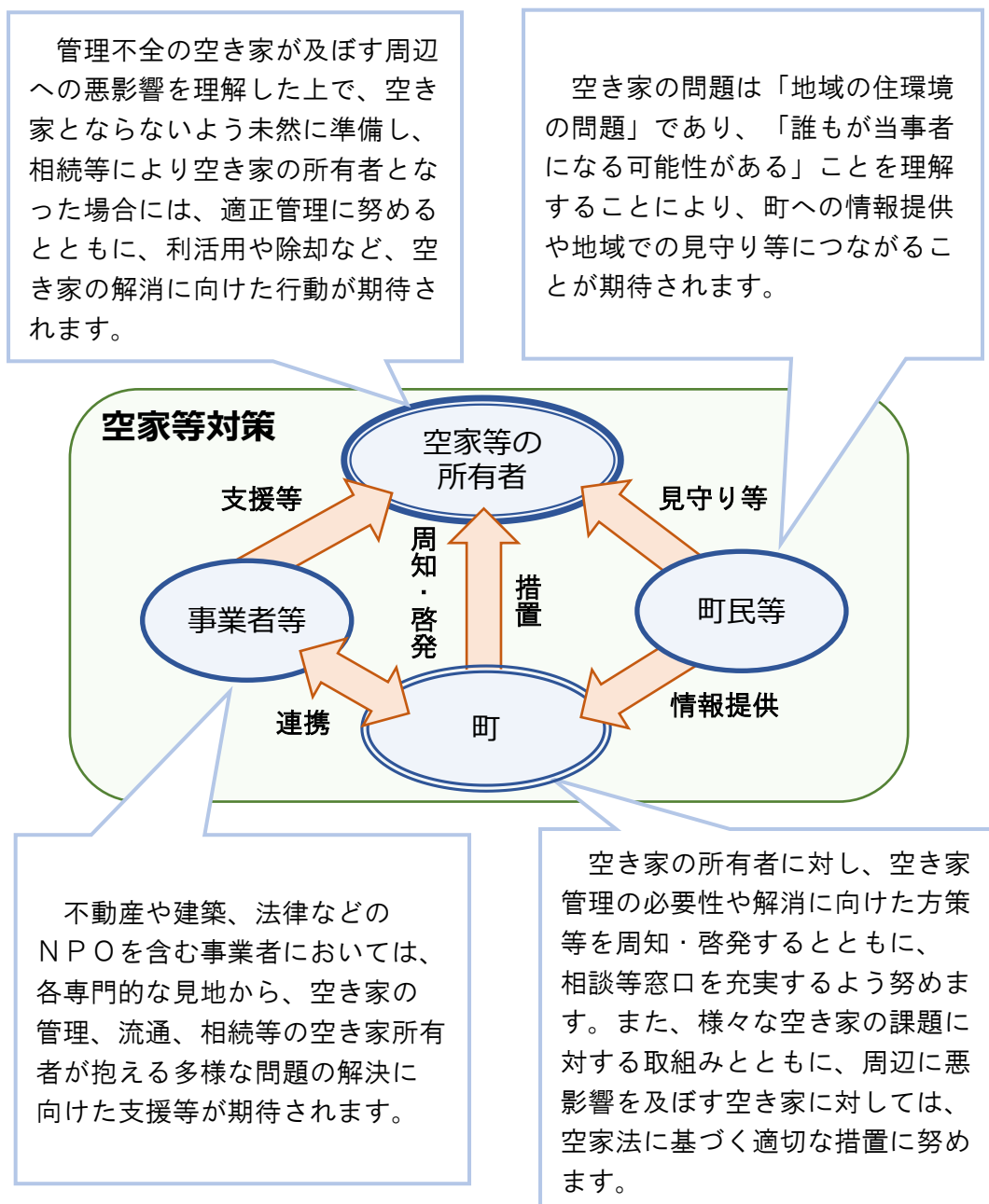


5 主体別の役割

空き家は私有財産であり、第一義的には所有者等自らの責任で管理されるべきものです。しかしながら、所有者等が抱える様々な理由により、適切に管理されていない空き家が地域住民の生活環境等に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

このことから、空き家を取り巻く問題は「地域全体の問題である」ととらえ、空き家の所有者等のみならず、様々な主体が協働・共有し、空家等対策に取り組みます。

■ 図表 30 主体別の具体的な役割



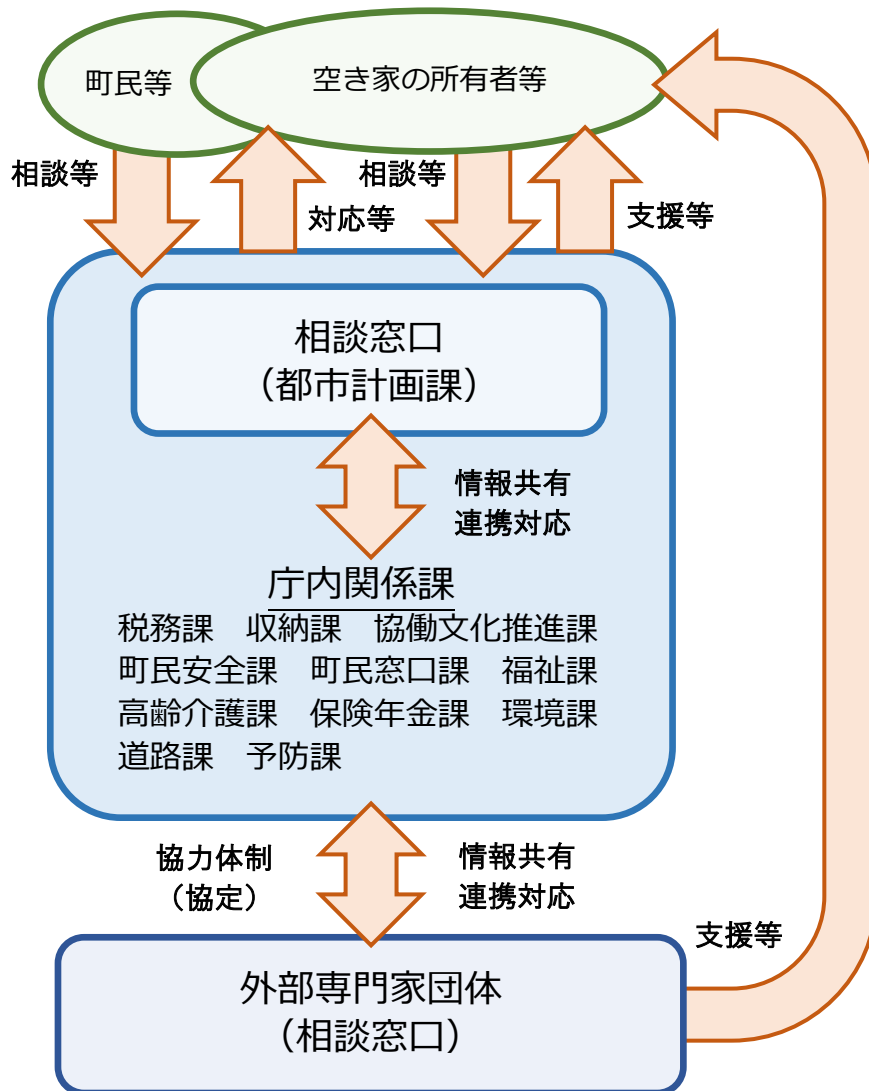
6 取組みを推進するための連携体制の構築

今後の空き家の増加に伴い、空き家の所有者等や周辺住民からの相談等が増加することが予想されますが、その内容は多岐にわたると想定されます。

本町の都市計画課を相談窓口とした上で、庁内関係課との横断的な連携により、情報や問題を共有し、その解決へ向けて適切な対応や支援等に努めます。

また、空き家の所有者等が抱くすべての問題を行政からの支援のみで解決することが難しい場合も想定されます。それらに対応するため、本町の相談窓口を通じて、解決に資する外部の専門家団体等を適宜紹介できる体制の構築を進めます。

■ 図表 31 連携体制



第4章 空家等対策の具体的な施策

1 「予防」に関する施策

今後、将来的な人口減少の予測から空き家が増加していくことが懸念されますが、空き家の所有者等のほか、地域住民、民間事業者、公的機関等に対し、幅広く空き家が及ぼす様々な問題を認識してもらうことが重要です。特に、管理不全の空き家は周辺の住環境に悪影響を及ぼすことから、空き家を持った段階から、所有者等に対し適切な維持管理意識を持っていただくよう促すことで、良好な住環境の持続につなげます。

■ 図表 32 具体的な取組み（予防）

施策	内容
空き家の発生を抑制するための周知・啓発	空き家所有者の責務や、管理不全が及ぼす住環境への悪影響、建物やその敷地、工作物を含めた維持管理の必要性等について、町ホームページや広報誌、啓発用チラシ等により周知・啓発を行います。
	各種専門家団体と連携の上で、空き家に関する様々な所有者の問題の解決につながるよう、合同相談会やセミナーの開催、専門家の派遣等を検討します。
相談体制の整備	空き家に関する相談窓口を明示するとともに、空き家に関する庁内関係部局が横断的に連携し、空き家の所有者等や地域住民が相談しやすい環境を整備します。
	行政だけでは解決や情報提供が難しい相続等法律関係や利活用・流通に伴う専門分野の相談について、各種専門家団体等と協定・連携の上で、より利用しやすい相談体制を構築することを検討します。
連携体制の整備	空き家を取り巻く課題は所有者等により異なり、また多岐にわたることから、法律・建築・不動産等の専門的な知識を有する団体との連携体制の構築を図ります。
	地域による見守りや空き家の情報収集にあたり、地域事業者や自治会等との情報共有や連携することを検討します。

2 「適正管理」に関する施策

既に空き家となっている建物やその敷地、工作物等の管理については、第一義的には所有者等自らが行うべきものです。よって、所有者等に対して、適正管理を行うよう啓発・指導等を行います。また、「遠方に居住していて管理ができない」「高齢で体力的に管理が難しい」「資金的に管理が困難」等といった所有者等に対しては、適切な管理に向けた情報提供に努めるとともに支援体制の整備を検討します。

■ 図表 33 具体的な取組み（適切な管理）

施策	内容
所有者等への情報提供等	住民票、不動産登記簿謄本、納税管理データ等を基に所有者等を把握し、空き家の適切な管理が必要であることを認識してもらうため、空き家が及ぼす影響や課題、相談窓口の案内等について周知・啓発・情報提供等を行います。
継続的な空き家の把握	本町では、現在までに把握、もしくは今後提供があった空き家情報について、データベースを構築した上で、適宜に現地調査等を実施し、継続的な把握に努めます。なお、必要な場合においては、所有者等への助言や指導などにつなげます。
所有者等への助言・指導	空家等のうち、今後、特定空家等に該当する物件については、隣家や地域にとって切迫する悪影響が懸念されるため、早期での改善を助言・指導する必要があります。 一方で、特定空家等に認定する未然に、空き家の所有者に対し、個別の状況（繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕、建物の除却等）に応じて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置をとるよう情報提供、改善依頼等に努め、所有者自らでの早期の解決を図るよう促します。
専門団体等との連携	所有者等の現在の住まいから空き家までの距離が遠いことや、手間等の負担が大きいことにより、所有者等が維持管理に困っていることが所有者アンケートから分かっています。 空き家管理を代行する事業者やシルバー人材センター等の団体と協定を締結した上で、所有者に紹介することを検討します。

3 「除却・利活用」に関する施策

管理し続けることが難しい、又は老朽化等により修繕しても住まい等とすることが困難な空き家については、速やかな解体・除却等を促すことも有効な対策と考えられます。

また、空き家の利活用については、所有者の意向に十分に配慮し、活用するための条件等を整理した上で、必要に応じて民間事業者とも連携を図りながら検討を進めます。

■ 図表 34 具体的な取組み（除却・利活用等）

施策	内容
相談体制の整備	空き家の除却・利活用等に関する相談窓口を設置するとともに、解体業者の情報提供等や利活用の可能性について庁内照会を含めて検討します。
解体・除却等に係る費用支援の検討	空き家の解体・除却費用は、所有者等にとって大きな負担の一つであることから、国の補助金等、解体・除却等に関する先進自治体での支援施策の動向を見ながら柔軟に検討します。

空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除) について

- ・ 空き家となった被相続人の家屋を相続した相続人が、**耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡**した場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を受けることができる制度です。
- ・ これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が家屋に居住している場合のみが適用対象でしたが、2019年度（平成31年度）税制改正により、2019年（平成31年）4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していた場合も、**一定要件**を満たせば適用対象となります。
- ・ 一定条件などの詳細については、国土交通省ホームページをご覧ください。

◆ 通常の不動産賃貸契約では難しい所有者意向のマッチング事例

【空き家の状況】

所有者が数年前に亡くなり、所有者の親族が管理も兼ねて居住していたが、諸事情により引っ越すこととなり、空き家となってしまう。

築年数：約 20 年 構造：木造平屋建 床面積：約 200 m²

【本町への所有者からの相談（2018 年（平成 30 年）5 月）】

除却や売却はいつでもできるものの、築年数も比較的浅く保存状態も良好であることから、なるべく壊したくない。できれば、地域活動に関わる何らかの場（高齢者の憩いの場、子育てスペース等）として活用して欲しい。

【庁内への活用希望の照会（2018 年（平成 30 年）5～6 月）】

庁内各課に活用希望有無を照会したところ、複数の部署から問い合わせがあり、現地訪問や各課との意見交換の結果、福祉課経由で、NPO 法人が運営しており手狭な状況となっている地域活動支援センターの移転に活用できないか検討することとなった。

【利用開始までの経過】

年	月	経過
2018 年 (平成 30 年)	7～10 月	契約方法・条件面・移転時期等を所有者と調整
	11 月	賃貸借希望者である NPO 法人の施設長を交えて、再度現地で所有者と条件面について交渉
	12 月	所有者と条件面で合意
2019 年 (平成 31 年)	1 月	所有者と NPO 法人の間で建物賃貸借契約が成立 ⇒ 地域活動支援センター引越し
	2 月	地域活動支援センター利用開始

【今後の空き家利活用に向けて】

本件のような相談があった際に、できるだけスピード感を持って対応する体制の整備が考えられますが、本町が直接、不動産契約を媒介することはできません。

ただし、できる限り所有者の意向を汲む必要があることから、貸し手と借り手での賃貸借契約をサポートする何らかの仕組みや仲介可能な NPO 等民間事業者との連携等の検討が必要です。

＜所有者意向のマッチング事例：外観・活動風景＞

【移転前の施設（外観）】



【移転後の施設（外観）】



【移転後の施設内での作業・活動の様子】



※ これらの写真については、当該施設及び施設利用者の許可を得て掲載しています。

4 特定空家等に関する施策

(1) 基本的な考え方

空家法が施行されたことにより、特定空家等の所有者等に対して、本町が空家法に基づく行政指導等の措置を行うことができるようになりました。

ただし、特定空家等であっても、あくまで私有財産であることから、所有者等自らの責任において改善及び解決を図ることが基本となります。

本町では、特定空家等に対して措置を講ずる必要があるか否かの判断は、空家等の管理状況、所有者等の事情と改善に向けた意思、周辺住民への影響の範囲と程度、危険の切迫性等を勘案して実施します。

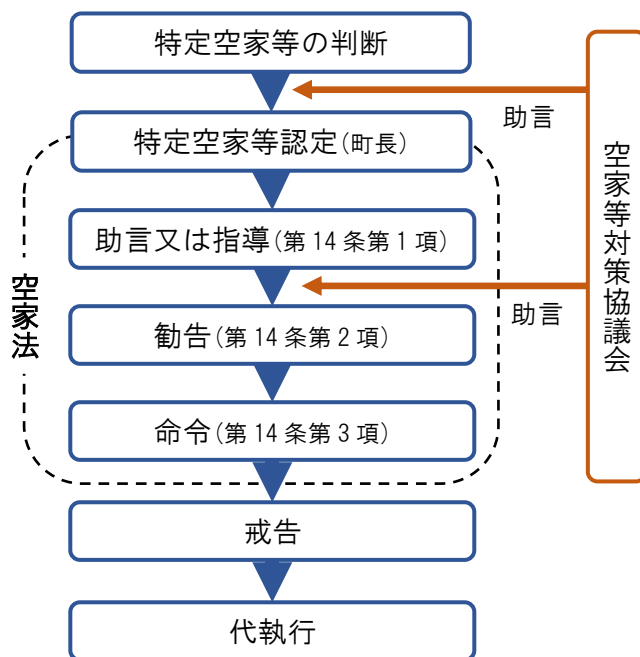
(2) 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断においては、特定空家等ガイドライン及び「寒川町特定空家等に対する措置に関する対応指針」に準拠します。

その上で、学識経験者や各分野の専門家等で構成された寒川町空家等対策協議会における客観的かつ公正な協議による助言を踏まえ、町長が慎重に認定や措置の決定を行います。

(3) 特定空家等に関する措置の手順

措置の手順については、空家法第14条の規定に従い、具体的には「寒川町特定空家等に対する措置に関する対応指針」に示す段階を踏み、「特定空家等認定」と同時に行政指導となる「助言又は指導」を行い、改善されないと認められる場合は「勧告」、不利益処分となる「命令」の順に実施します。



第5章 計画の推進体制と進行管理

1 計画の推進体制

本計画を円滑に実施するために、次のとおり推進体制を構築します。また、様々な関係機関とも連携を図りながら、実効性のある施策の推進に努めます。

(1) 寒川町空家等対策協議会

協議会を構成する委員の専門領域や市民目線等に基づき、それぞれの立場からの意見を取りまとめ、連携や調整を行いながら、空家等対策を総合的に推進します。

(2) 寒川町空家等対策庁内連絡会

庁内関係部局での情報共有や連携した取組みにより、空き家を取り巻く諸問題の的確な解決方法の検討や推進体制の強化に努めます。

(3) 協定による連携体制

空家等対策においては、行政はもとより民間事業者や関係団体との連携が不可欠です。このことから、必要に応じて新たな協定等の締結も視野に入れながら、空家等対策を推進します。

2 計画の進行管理

空き家は、高齢化の進行や人口減少、住宅供給の状況等の様々な要因により、今後も増加していくと考えられます。

ただし、空き家そのものは所有者等の私有財産であり、所有者等が明確な将来の意向を持って適正管理されている空き家に対して、除却の措置を指導することは適切ではありません。よって、具体的な数値目標等の設定は困難ではありますが、第3章において掲げた「3つの基本的な取組み方針」に基づき、所有者等に対する周知・啓発や的確な助言、指導を行い、「適切に管理されていない空き家」の減少に努めます。

3 計画の見直し

本計画に基づく施策等の進行について、定期的に協議会及び連絡会に報告するとともに、概ね5年ごとに実施する実態調査や住宅・土地統計調査の結果も踏まえながら、計画見直しの必要性について検討を行います。