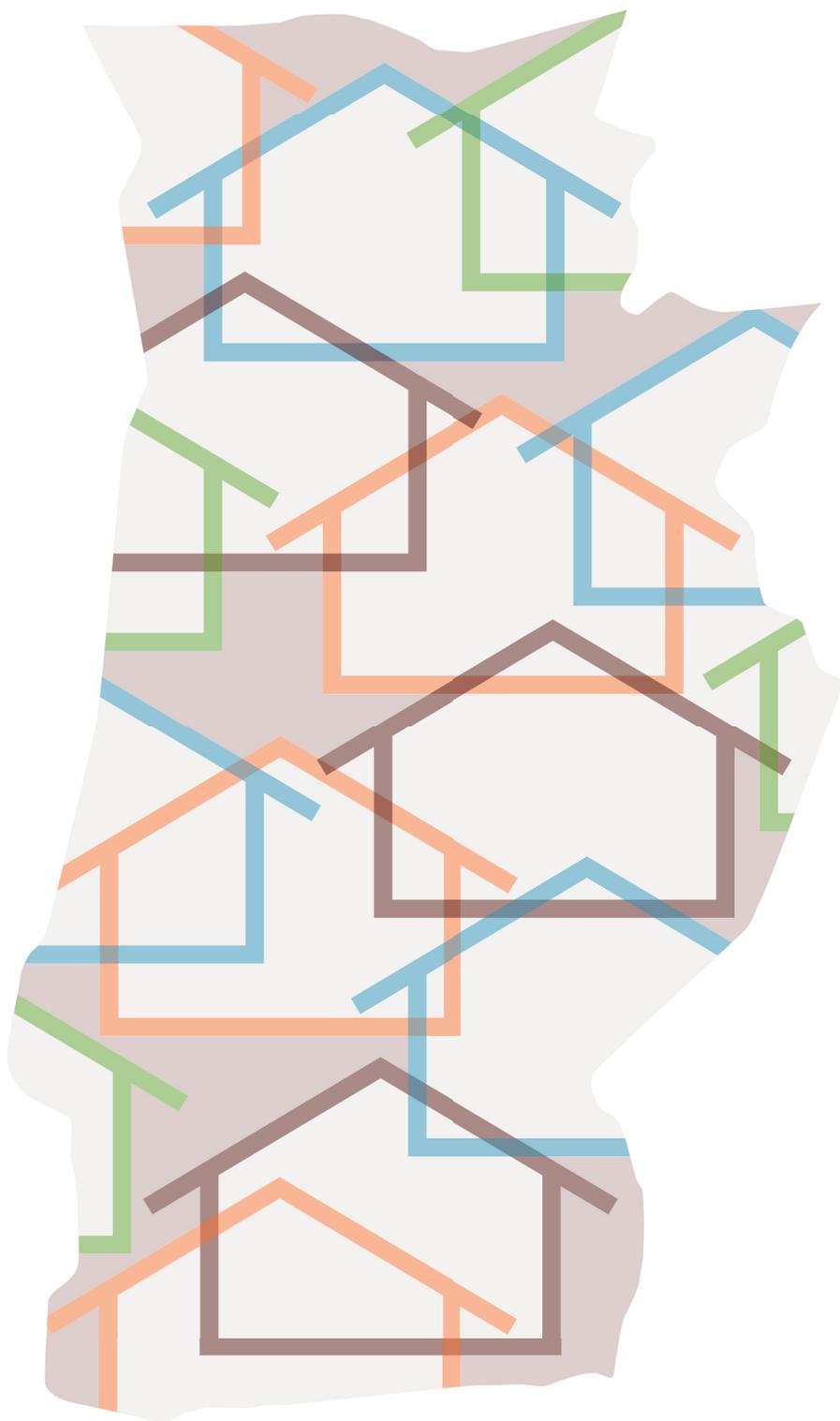




相模原市
高座町
寒川町

寒川町空家等対策計画(案)



<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	9
4	空き家実態調査結果	13
5	本町の空き家を取り巻く課題	20
第3章	空家等対策の方針	24
1	空家等対策の基本的な方針	24
2	対象とする空家等の種類.....	25
3	対象とする地区	27
4	計画の期間	27
5	主体別の役割.....	28
6	空き家所有者等からの相談等に対する連携体制.....	29
第4章	空家等対策の具体的な施策	30
1	「予防」に関する施策.....	30
2	「適正管理」に関する施策	32
3	「除却・利活用」に関する施策	33
4	特定空家等に関する施策	36
第5章	計画の推進体制と進行管理	37
1	計画の推進体制	37
2	計画の進行管理	37
3	計画の見直し.....	38
資料編		
	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	39
	寒川町空家等対策協議会条例	45
	寒川町空家等対策庁内連絡会設置要綱.....	47

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.25「2 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。

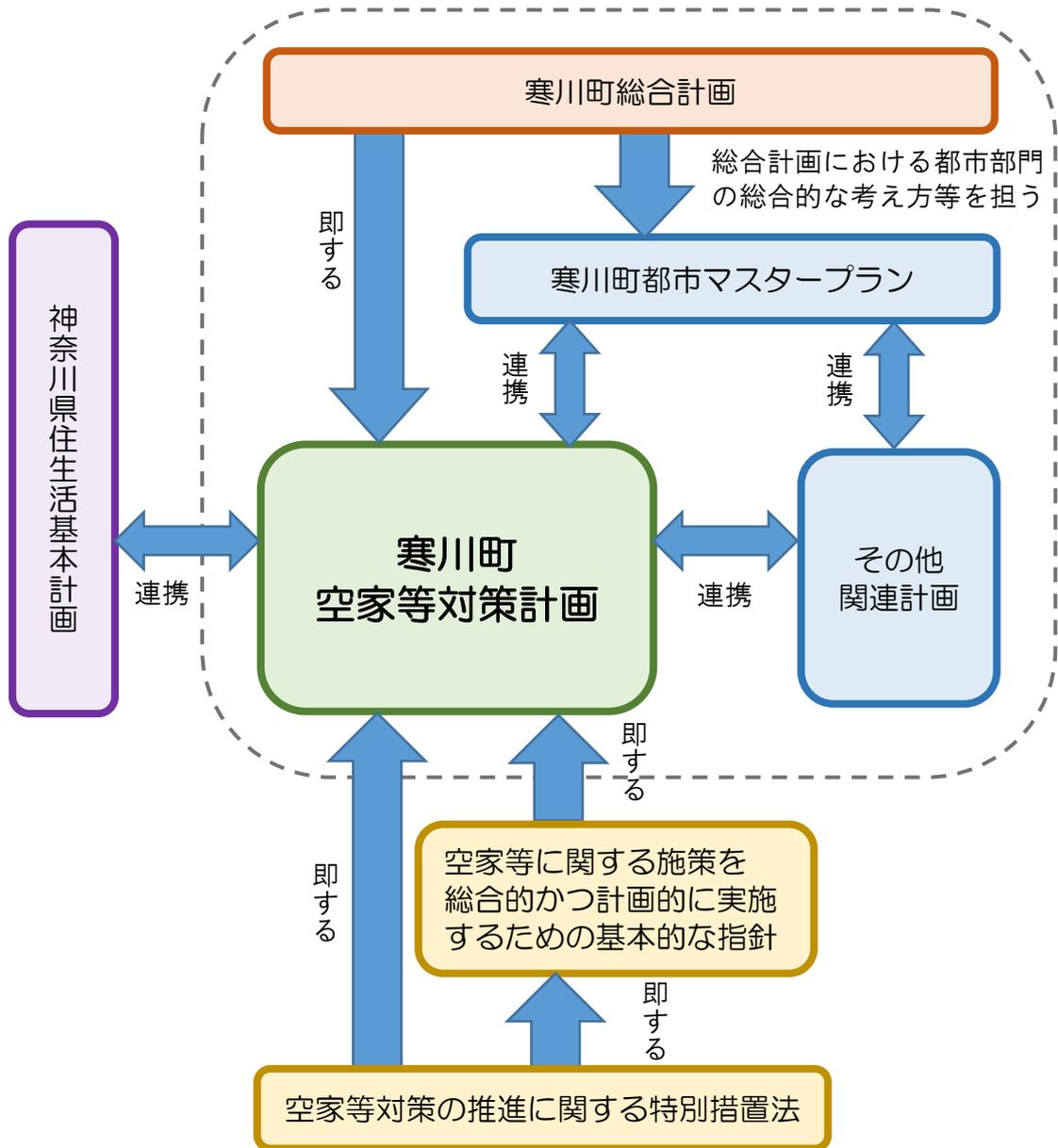
例：住宅・土地統計調査の「空き家」、「空き家バンク」、「空き家問題」など。

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13.42km²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ています。

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ました。平成17年以降は緩やかな増加傾向をたどり、平成27年国勢調査確定値に基づく2020年（令和2年）10月1日現在の人口は48,542人となります。

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 本町の地勢と主要な交通



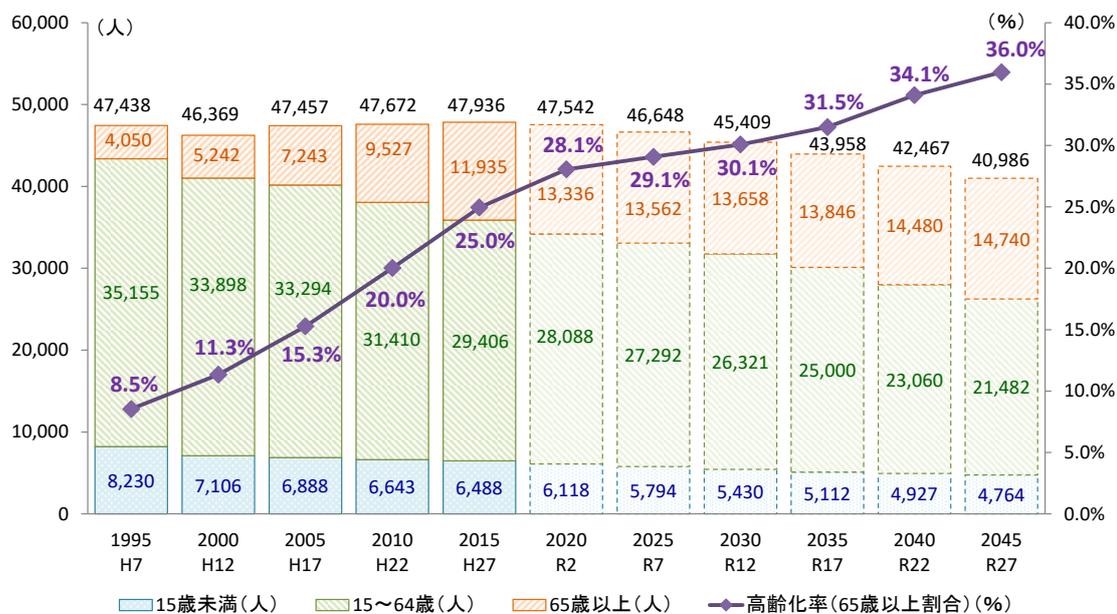
2 人口と住宅の現状

(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、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



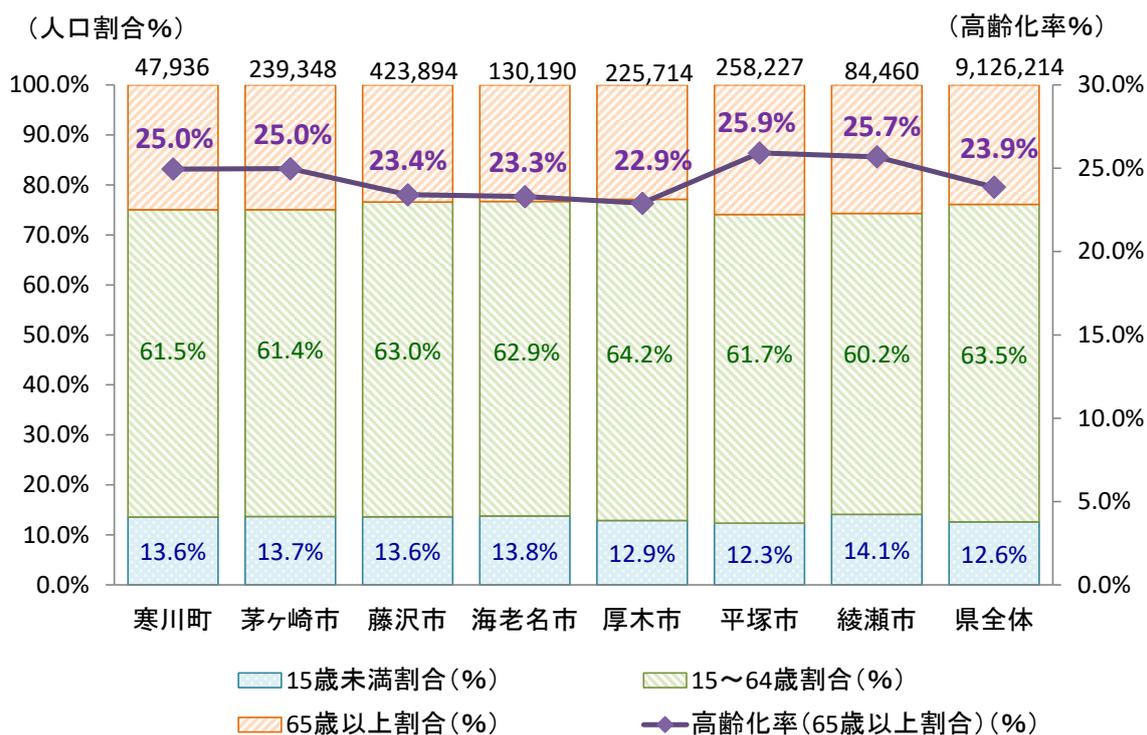
資料 1995年（平成7年）～2015年（平成27年）：国勢調査（総務省）
2020年（令和2年）以降：日本の地域別将来推計人口【2018年（平成30年）推計】（国立社会保障・人口問題研究所）

※ 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）

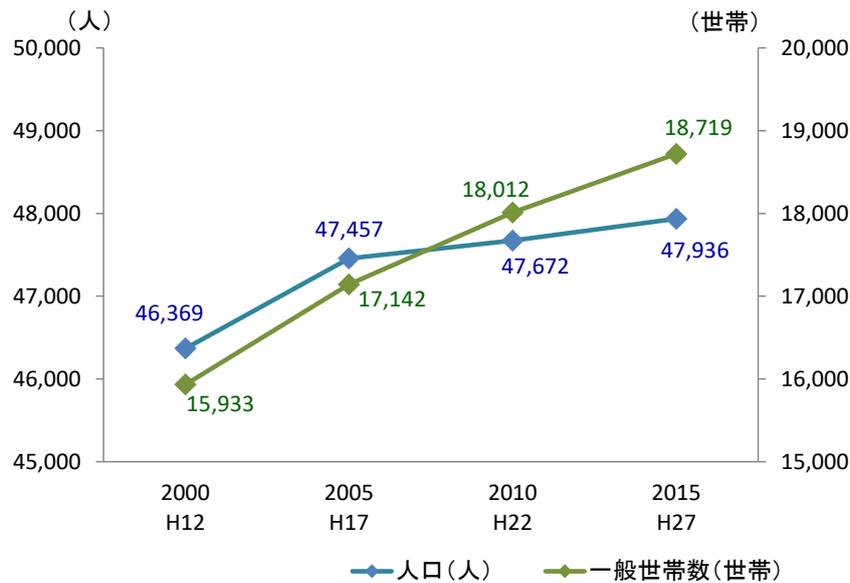
※ 人口総数（棒グラフ上段数値）には、年齢「不詳」の数を含むため、15 歳未満・15～64 歳・65 歳以上人口割合の合計は 100% になりません。

(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）から緩やかな増加傾向となりますが、一般世帯数（※）は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

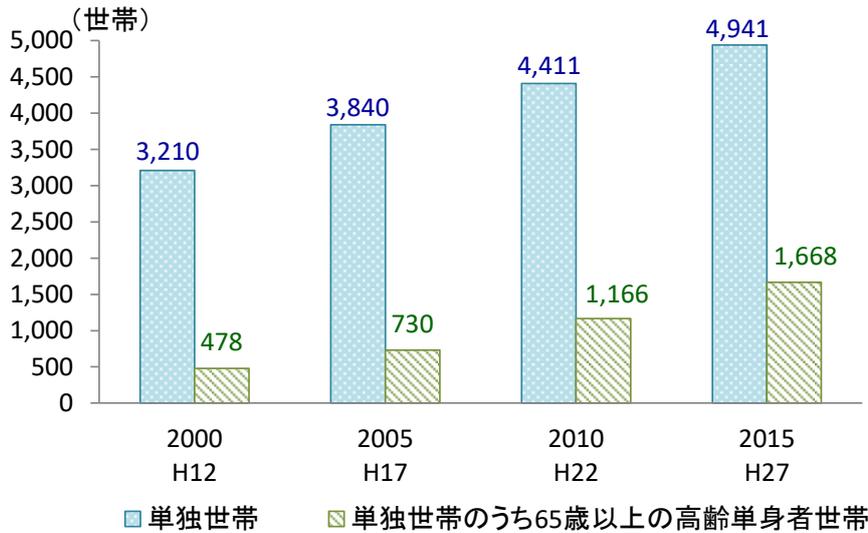


資料 国勢調査（総務省）

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

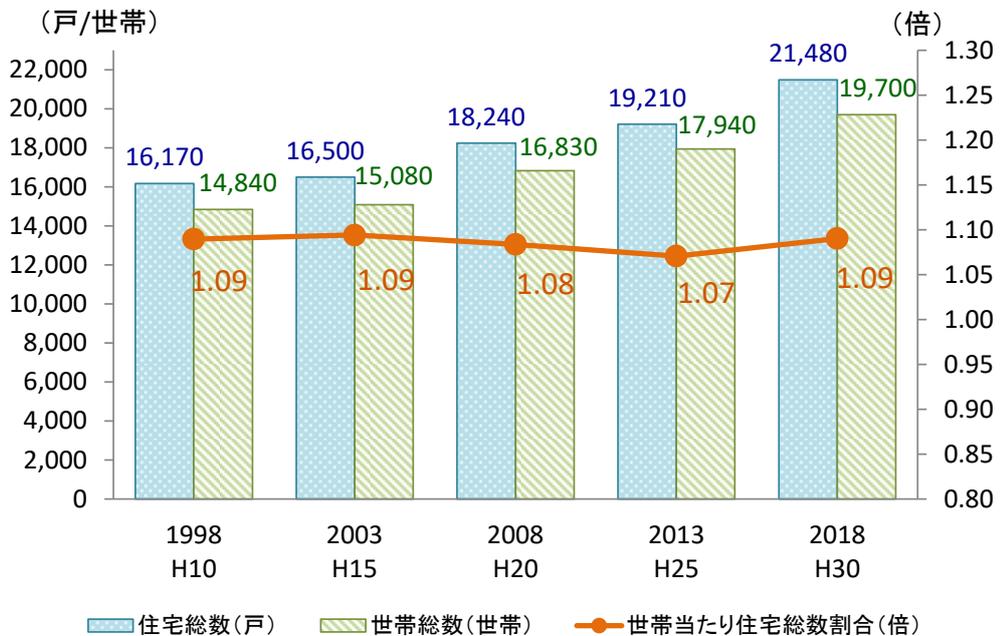


資料 国勢調査（総務省）

（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）

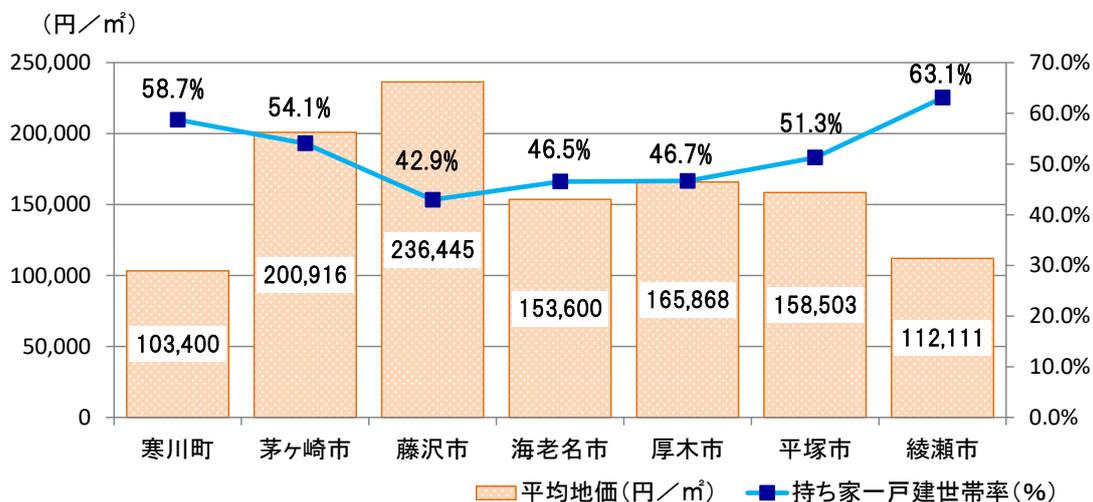
※ 住宅・土地統計調査における「住宅」とは、「一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」とされており、住宅総数において、長屋建や共同住宅については、その建物自体を「1棟」としてカウントするのではなく「完全に区分された」「一つの世帯が独立」のものが「1戸」としてカウントされます。

(5) 近隣自治体との平均地価・持ち家一戸建世帯率の比較

本町の隣接及び近隣自治体と平均地価(※)を比較すると、本町が最も低い水準となります。また、持ち家における一戸建の世帯の割合を隣接・近隣6市と比較すると、2番目に高くなります。

※ 神奈川県地価調査で公表されるすべての調査地点地価を平均したものとなります。

■ 図表8 隣接・近隣6市との平均地価・持ち家一戸建世帯率比較



※ 持ち家一戸建世帯率 (%) は小数点第2位を四捨五入。

資料 平均地価：令和2年神奈川県地価調査（神奈川県政策局）
持ち家一戸建世帯率：平成27年国勢調査（総務省）

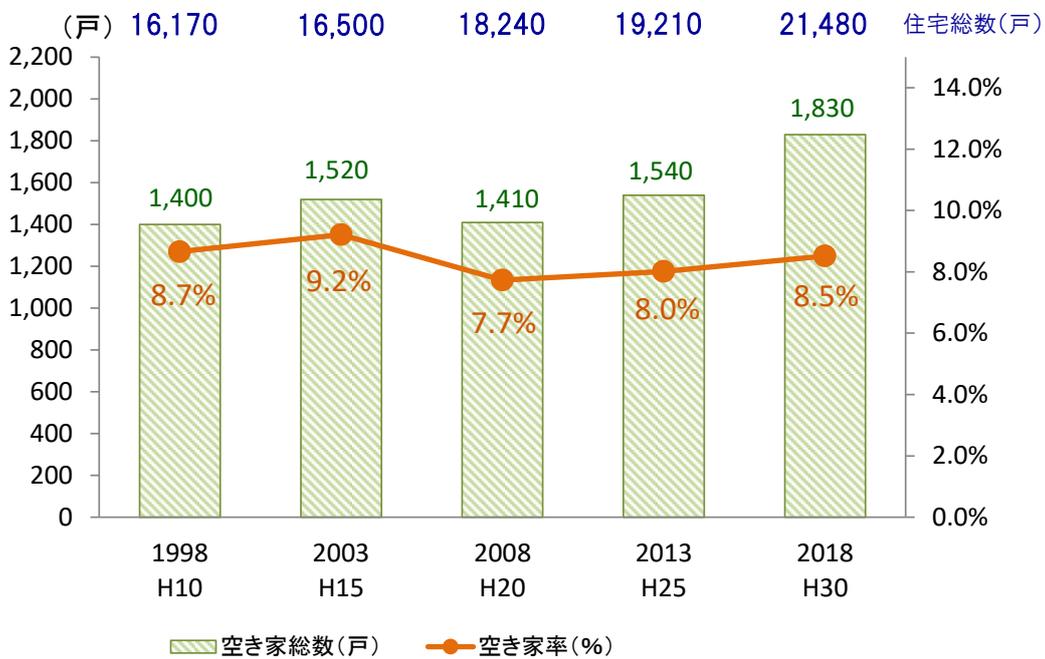
3 本町における空き家の状況

(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、2008年（平成20年）から2018年（平成30年）にかけて、本町の空き家総数（※）が増加しており、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（共同住宅等のいわゆる「空室」）も含まれます。

■ 図表9 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10 本町の空き家の内訳

単位（戸）

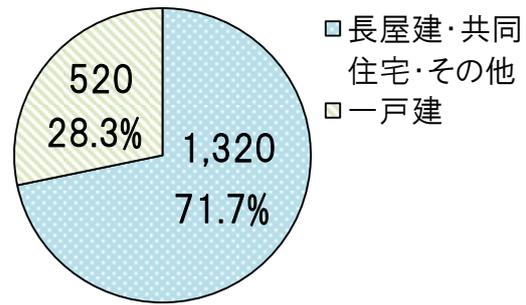
	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数(①)	1,830	520	520	0	1,320	600	710
	100.0%	28.4%	28.4%	0.0%	72.1%	32.8%	38.8%
二次的住宅(②)	10	10	10	0	0	0	0
(※1) ②/①%	0.5%	1.9%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸用の住宅(③)	1,070	0	0	0	1,070	480	590
③/①%	58.5%	0.0%	0.0%	0.0%	81.1%	80.0%	83.1%
売却用の住宅(④)	70	40	40	0	20	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・土地統計調査における統計表の数値は、規定された数値桁数未満の位で四捨五入（市町村別の数値の場合、1の位を四捨五入して10の位までが有効桁数）しているため、表中の個々の数字（内訳）の合計が必ずしも総数が一致しない、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。

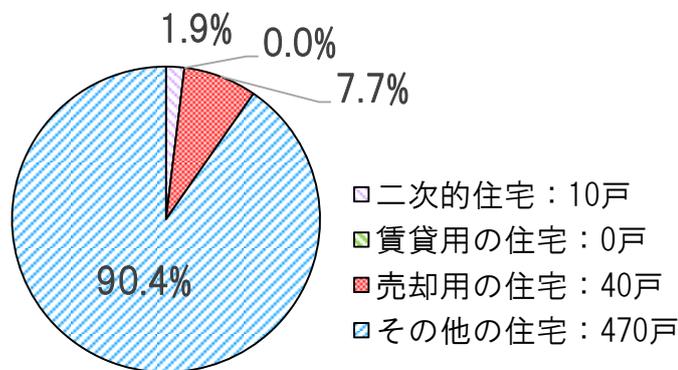
■ 図表 11 空き家総数建て方別(戸)

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。



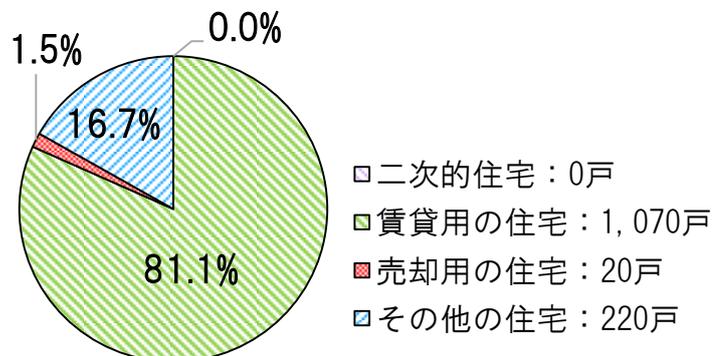
一戸建の空き家(520戸)において、空き家種類の割合は、「その他の住宅」が90.4%を占めます。また、腐朽・破損の状態は、88.5%が「腐朽・破損なし」となります。

■ 図表 12 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 13 「長屋建・共同住宅・その他」の空き家種類別(戸)



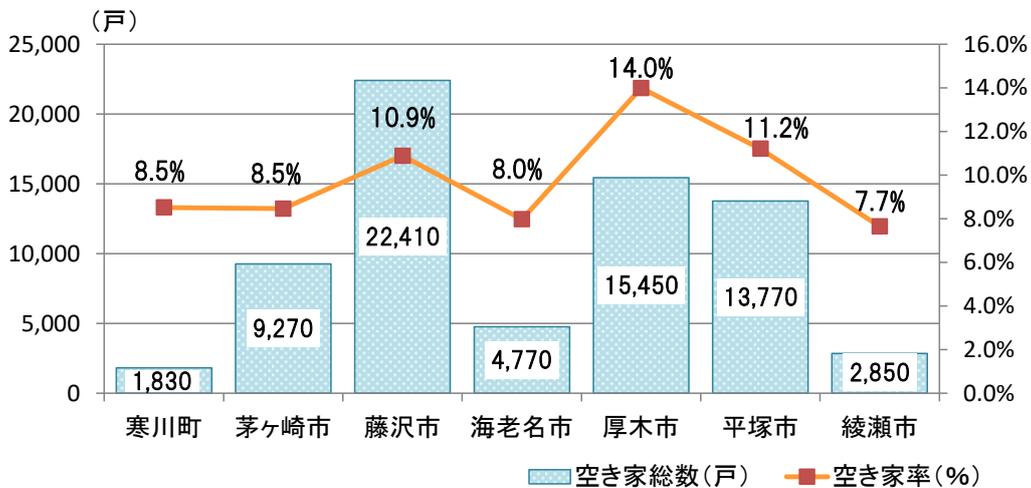
※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しない、各割合の合計が100%とならない場合があります。

(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。

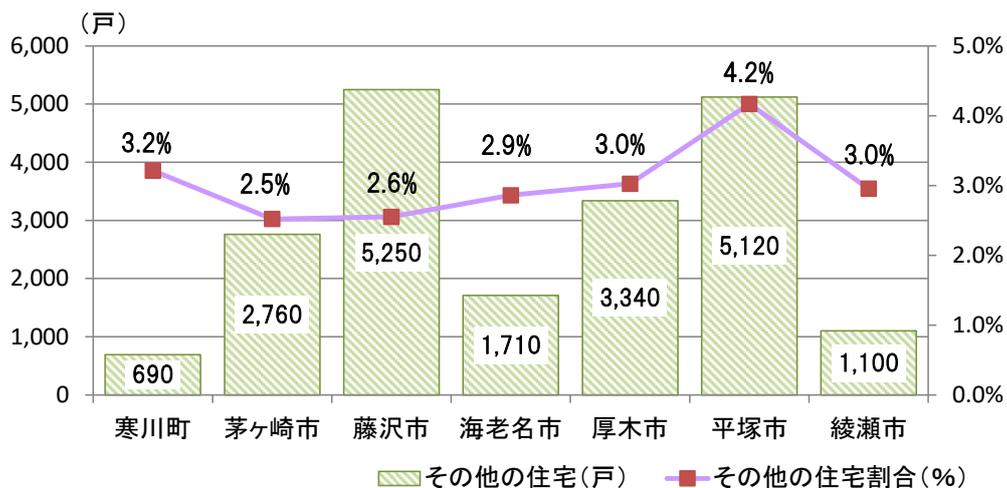
※ 2018年（平成30年）住宅・土地統計調査における神奈川県全体の住宅総数は4,503,500戸、空き家総数は484,700戸・空き家率10.8%、その他の住宅は147,700戸・その他の住宅の割合3.3%となります。

■ 図表14 隣接・近隣6市との空き家率比較



資料 2018年（平成30年）住宅・土地統計調査（総務省）

■ 図表15 隣接・近隣6市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 16 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 17 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 18 「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 19 「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 20 「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 21 「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 22 「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 23 「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 24 「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 25 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 26 現地調査結果 — 地区別空き家件数（件数順）

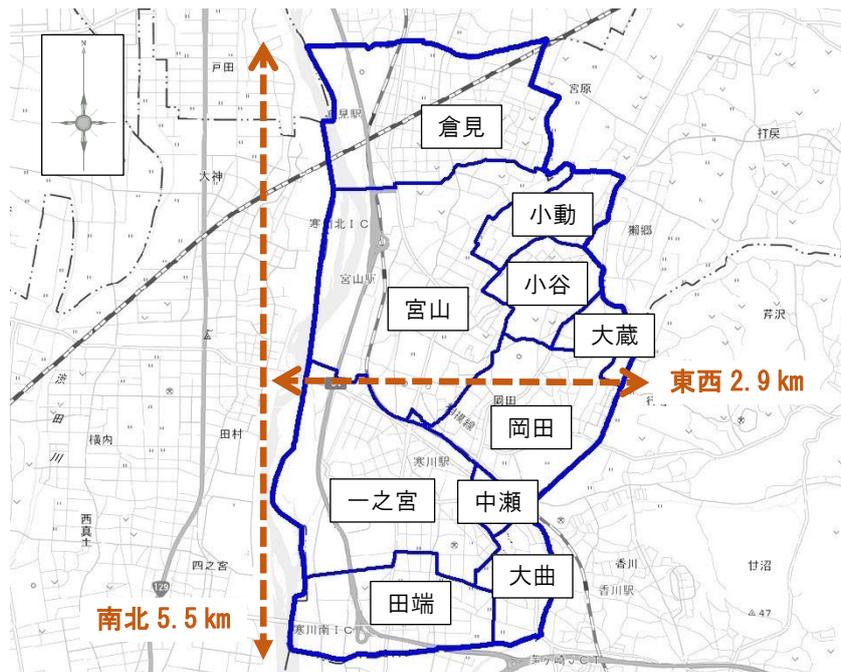
現地調査結果		（参考）			
地区	件数	棟数※1	世帯数	人口	面積（ha）
一之宮	38	4,309	4,642	10,837	254.4
倉見	24	3,492	3,888	9,314	236.6
宮山	20	2,602	2,999	7,629	326.1
岡田	15	2,644	3,653	8,356	156.3
小谷	12	1,295	1,320	3,659	66.4
中瀬	12	775	957	2,304	18.8
小動	9	516	490	1,311	61.0
大曲	7	1,060	1,205	3,162	56.3
田端	6	817	504	1,247	133.5
大蔵	2	231	161	571	32.6

資料 棟数：固定資産税家屋課税情報（2020年（令和2年）1月1日現在）
世帯数、人口：統計データ — 町丁目字別人口・世帯（寒川町）※2
面積：統計データ — 字別面積（寒川町）

※1 棟数は、集合住宅（アパートやマンション等）が1棟としてカウントされる等の理由から、世帯数の方が多くなる。

※2 平成27年国勢調査（総務省）確定値を基にした推計値。なお、固定資産税情報と時点を合わせ、2020年（令和2年）1月1日現在の世帯数、人口を掲載している。

■ 図表 27 地区別位置図（背景地図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院））



■ 図表 28 現地調査結果 — 建物用途別件数

建物用途	戸建住宅	併用住宅	店舗	長屋住宅	工場	共同住宅	事務所	その他
件数	108	12	5	6	7	2	4	1

■ 図表 29 現地調査結果 — その他

調査項目	調査件数 145 件の結果まとめ
建物確認状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅が 128 件であった。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎、外壁及び屋根は下記の状況であった。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生面は下記の状況であった。 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観・管理面は下記の状況であった。 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
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 件であった。 ・ 車庫は、「危険」が 1 件、「損傷が激しい」が 4 件であった。 ・ 工作物は、「危険」が 6 件、「損傷が激しい」が 16 件であった。「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。

調査項目	特 性
ブロック塀	・注意が必要と思われるブロック塀は、「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件であった。
駐車スペース	・駐車スペースは、「あり」が92件、「なし」が40件であった。
駐車車両	・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あった。
接道（道路幅員）	・「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あった。
接道（間口）	・「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があった。

（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。平成27年国勢調査確定値に基づく2020年(令和2年)10月1日現在の人口は48,542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、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、ほぼ平均的です。

【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、人口は緩やかな増加傾向となりますが、一般世帯数は増加を続けており、平成27年国勢調査確定値に基づく本町の2020年(令和2年)10月1日現在の世帯数は20,119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が、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. 9

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. 10

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. 12

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. 13

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.14

（2） 空き家に関する本町の課題

本町の人口は近年、緩やかな増加傾向ではありますが、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 空き家にならない予防】

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、所有している建物が空き家にならないよう、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 空き家等対策の方針

1 空き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、空き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 対象とする空家等の種類

(1) 空家等、空き家

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。

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建築物等**」（＝空き家）、「**将来、空家等となる可能性の高い住宅**」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 30 本計画における空家等の定義

凡例	定義	居住等で使用していない期間	相談窓口	利活用・適正管理 依頼	特定空家等
	空家等 (空家法第2条第1項)	1年以上	対象	対象	対象
	空き家	1年未満	対象	対象	非対象
	将来的に空き家になる可能性が高い住宅(※)	使用中	対象	非対象	非対象

※ 高齢独居世帯など

なお、共同住宅(アパートやマンション等)や長屋については、1棟のうち1室でも居住もしくは使用がある場合においては「空家等」「空き家」に含まないものとなります。ただし、1棟の全室が居住もしくは使用がない場合は、「空家等」「空き家」に含むものとなります。



(2) 特定空家等

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 31 管理不全の具体例と特定空家等の状態

特定空家等の状態	管理不全の状態	周辺等への悪影響など	図例番号
(1)	建物自体や門や塀、擁壁の倒壊もしくははそのおそれ	隣家や通行人等に危害もしくははそのおそれ	①
(1)	屋根ふき材、雨樋等が飛散もしくははそのおそれ	隣家や通行人等に影響もしくははそのおそれ	②
(2)	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	③
(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	④
(3)	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	⑤
(4)	立木や枝、雑草等が繁茂	隣家や通行人等の妨げ	⑥
(4)	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	⑦



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。

3 対象とする地区

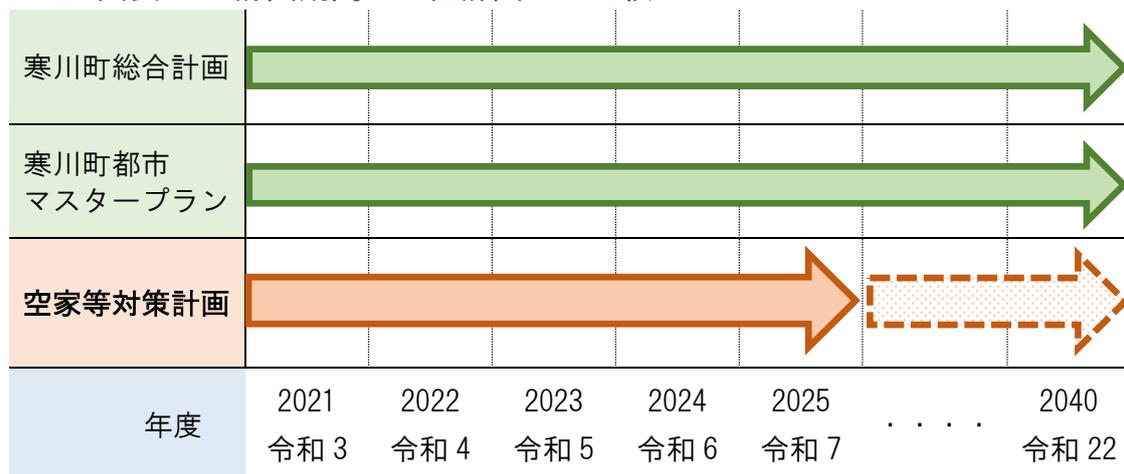
実態調査により、本町全域に広く空き家が分布することから、本計画の対象とする地区は「町内全域」とします。

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。

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 32 計画期間の上位計画との比較

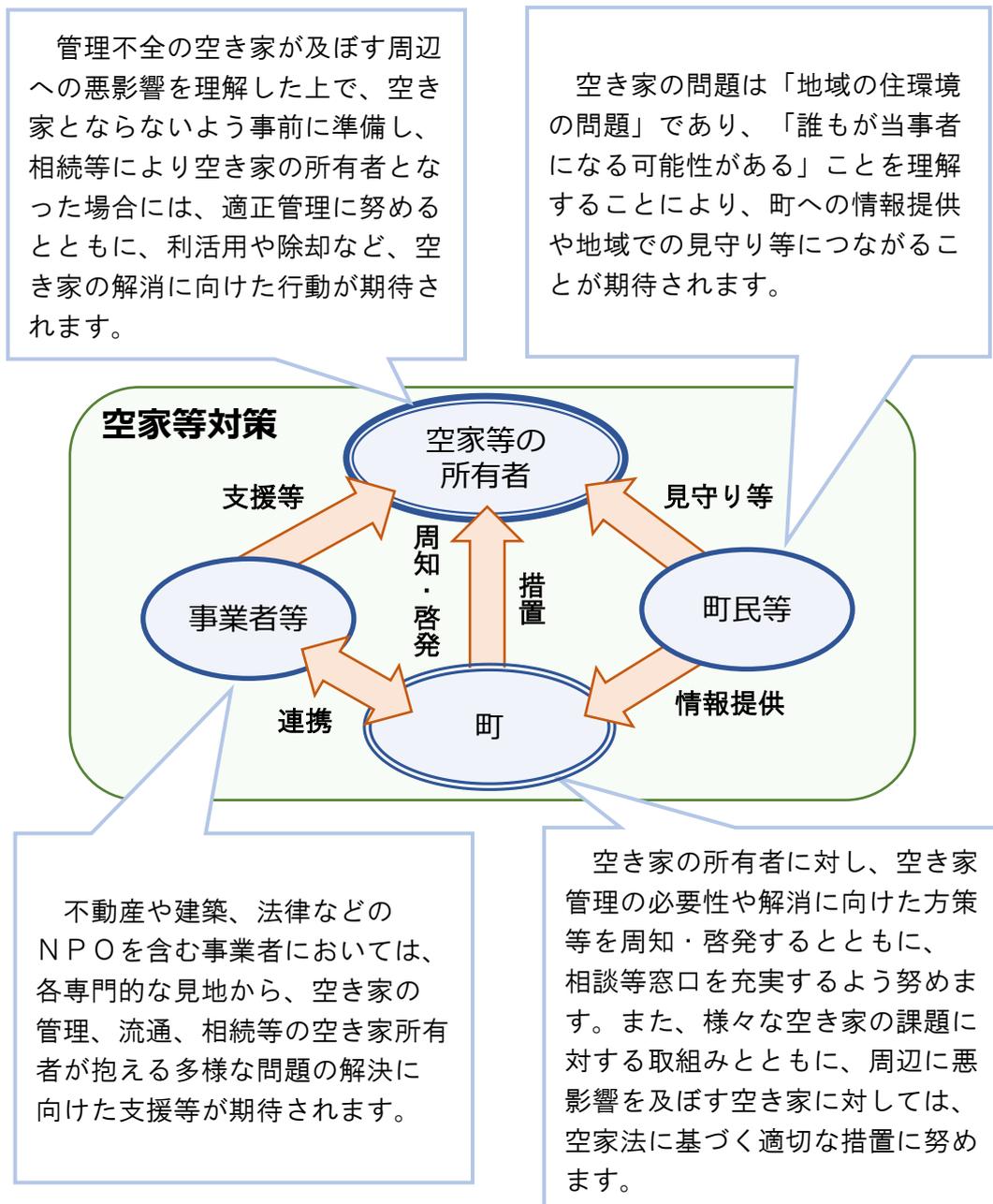


5 主体別の役割

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 33 主体別の具体的な役割



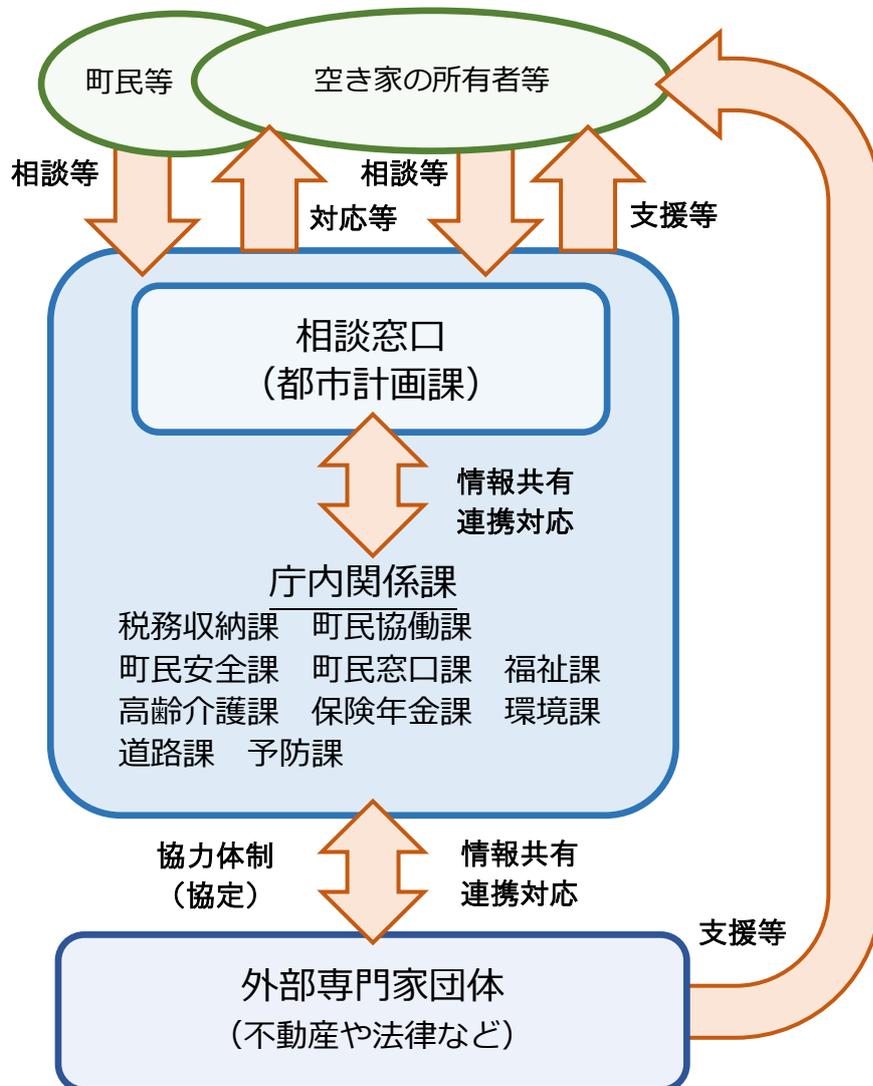
6 空き家所有者等からの相談等に対する連携体制

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、利活用や相続等の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 34 相談等に対する連携体制



第4章 空き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 35 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。

■ 既に実施中の具体的な取組み

◆ わたしのノート ～大切な人への連絡帳～（高齢介護課）

本町ホームページにて、「わたしのノート ～大切な人への連絡帳～」と題した「寒川版エンディングノート」の様式を掲載しています。

「エンディングノート」とは、自分に万が一のことが起こった時に備え、あらかじめ家族やまわりの人に伝えたいことを書き留めておくものとなります。このノートには法的効力はありませんが、自分に関する情報や要望・希望をわかりやすくまとめ、残しておくことで、自身だけでなく家族を助けるための物になります。

寒川版エンディングノートでは、所有する不動産を記載するページに、「空き家の予防」や空き家対策全般に関する相談窓口についても記載しています。

記入日 年 月 日

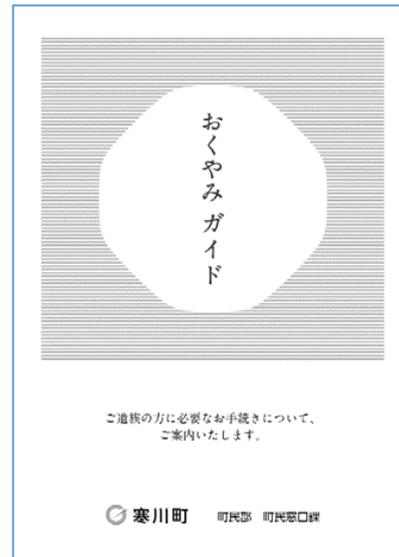
不動産(土地・建物)	所在地	持分

＜空き家の予防＞
今の住まいの将来について、考えますか？
もし、引継ぐ人がいないなどの理由で空き家になってしまうと、以下のようなケースが想定されます。
1. 隣地が売却して隣地に建てる、被害が発生するなどして近隣の住環境に悪影響を及ぼす。
2. 隣地の所有者により、勝手に築物の一部が壊れ、通行人や近隣住民に被害が発生する。
3. 不審者が侵入したり、こわい出来事などが発生して来る。
4. 引継ぐ家族が空き家を管理するのに費用や手間がかかる。
そうならないために以下のチェックポイントを確認しておきましょう。
 家賃で事前に防ぎましょう
無に任せておく、放置管理するのとは違っておきましょう。生前贈与なども検討しましょう。
 築物損傷の処分を先ずおきましょう
保存するの処分するの区別が不明か、処分にかかる費用なども事前に調べておきましょう。
 自分で管理ができなくなった場合の準備をしましょう。
住居継承人制度などの活用を検討しましょう。

空き家対策全般に関する相談窓口
寒川町 都市建設課 都市計画課
☎ 0467-74-1111
FAX 0467-75-9906
メール toshika@town.samakawa.kanagawa.jp

◆ おくやみコーナー（町民窓口課）

近親者を亡くしたご遺族において、発生する様々な手続きが大きな負担となっており、町役場で行う手続きにおいても、複数の課にまたがるケースもあることから、「おくやみコーナー」を開設しています。本コーナーの利用者のうち、被相続人が居住の用に供していた家屋が空き家になると思われる方を対象に、家屋の今後の方針（利活用・除却等）をヒアリングしています。なお、本町ホームページにて、「おくやみガイド」を掲載しています。



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 36 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、本町が特定空家等と認定する前に、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と協力関係を構築し、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 37 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、所有者等へ解体業者等の情報を提供します。また、利活用等の相談については、庁内各課に利用希望有無を照会することを含め検討します。
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を参考に検討します。

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。
- ・ **一定要件**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った。

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）】

庁内各課に利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法人の間で建物質貸借契約が成立 ⇒ 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) 特定空家等の判定（寒川町空家等対策庁内連絡会）

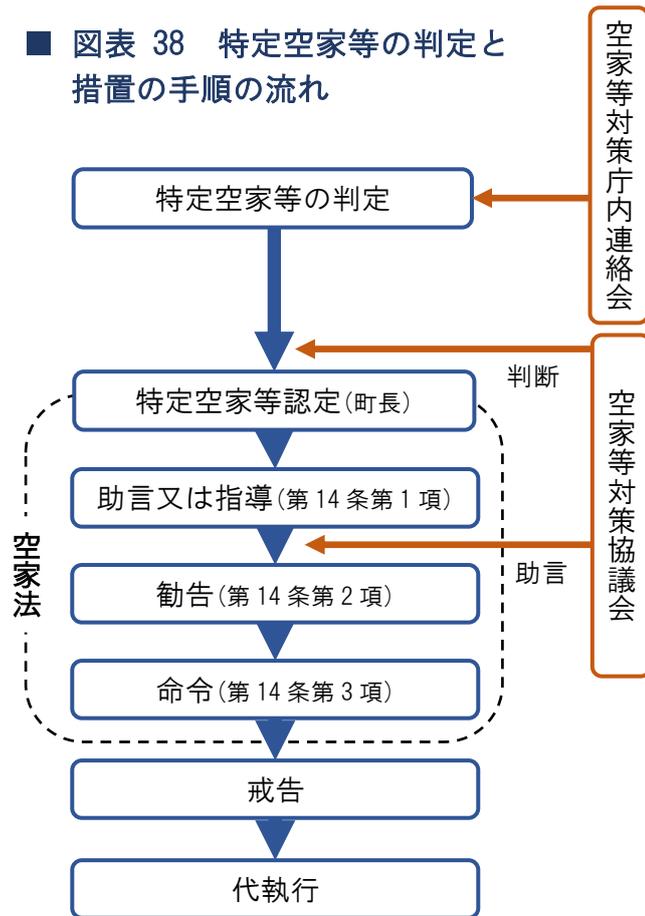
特定空家等に該当するか否かの判定においては、特定空家等ガイドライン及び「寒川町特定空家等対応マニュアル」に準拠し、寒川町空家等対策庁内連絡会が行います。

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「寒川町特定空家等対応マニュアル」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。

■ 図表 38 特定空家等の判定と措置の手順の流れ



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) 協定等による連携体制

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。

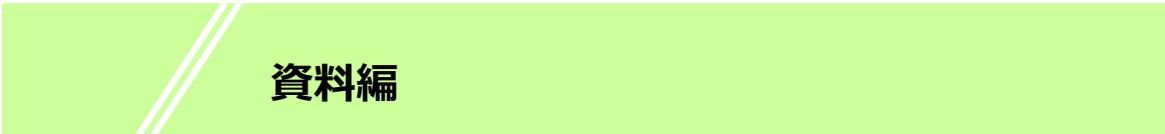
2 計画の進行管理

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。



資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

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、市町村の議会の議員、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（周辺的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的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的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。

寒川町空家等対策協議会条例

(趣旨)

第1条 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）第7条第1項の規定に基づき、寒川町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等の判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) その他空家等に関する施策の推進に関し町長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、町長及び次に掲げる者のうちから町長が委嘱する者とする。

- (1) 学識経験者
- (2) 関係団体の代表者
- (3) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、それぞれ委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ議事を開き、議決することができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(秘密の保持)

第8条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(委員の任期の特例)

2 この条例の施行の際、最初に委嘱される委員の任期は、第4条第1項の規定にかかわらず、当該委嘱の日から令和4年3月31日までとする。

(寒川町非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 寒川町非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年寒川町条例第19号)の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

61	空家等対策協議会委員	日額	8,700円
----	------------	----	--------

別表第2Bの項中「第60号」を「第61号」に改める。

寒川町空家等対策庁内連絡会設置要綱

(設置)

第1条 寒川町空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定し、計画に基づく各取組の推進を図るため、寒川町空家等対策庁内連絡会（以下「連絡会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 連絡会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 計画の策定に関すること。
- (2) 計画に係わる各課等との調整及び推進に関すること。
- (3) その他計画の実施に必要な事項

(組織)

第3条 連絡会は、別表に掲げる者をもって組織する。

(会長及び副会長の職務)

第4条 連絡会に会長及び副会長を置き、それぞれ都市建設部長及び都市計画課長をもって充てる。

- 2 会長は、会務を総理し、連絡会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 連絡会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 連絡会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 連絡会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、連絡会の運営に関し必要な事項は、会長が連絡会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

別表(第3条関係)

	職名
1	都市建設部長
2	都市建設部都市計画課長
3	総務部税務収納課長
4	町民部町民協働課長
5	町民部町民安全課長
6	町民部町民窓口課長
7	健康福祉部福祉課長
8	健康福祉部高齢介護課長
9	健康福祉部保険年金課長
10	環境経済部環境課長
11	都市建設部道路課長
12	消防本部予防課長



samukawa

寒川町空家等対策計画

寒川町 都市建設部 都市計画課

TEL 0467-74-1111

FAX 0467-75-9906

Email toshikei2@town.samukawa.kanagawa.jp