

湯河原町空き家等対策計画

平成 31（2019）年 3 月

湯 河 原 町

目 次

第1章 計画の概要

1.1 計画の背景と目的	1
1.2 計画の位置づけ	2
1.3 計画期間	2
1.4 計画の対象地域	2
1.5 計画の対象物	3
1.6 本計画における用語について	3

第2章 空き家等の現状と課題

2.1 統計や実態調査からみた現状	4
2.2 本町における空き家等対策の取組の現状	13
2.3 空き家等の課題	16

第3章 基本理念及び基本施策

3.1 基本理念	18
3.2 基本施策	19

第4章 具体的な施策

基本施策Ⅰ 空き家等の発生抑制	21
基本施策Ⅱ 空き家等の適切な管理の促進	23
基本施策Ⅲ 空き家等の利活用及び流通促進	28

第5章 空き家等対策の実施体制

5.1 町役場における体制整備	30
5.2 町民からの相談対応	30

第6章 その他、必要な事項等

32

第7章 計画目標

33

資料編

36

第1章 計画の概要

1.1 計画の背景と目的

(1) 背景

近年の人口減少や少子高齢化の進展、住宅の老朽化、社会ニーズの多様化等に伴い、全国的に空き家が増加傾向にあります。平成 25（2013）年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、賃貸・売却用を除く空き家の数は全国で 318 万戸あり、この 20 年で空き家は 2.1 倍に増加し、今後も更なる増加が見込まれます。これらの空き家の中には適切な管理が行われていないため、防災や防犯、衛生、景観等の問題から周辺住民の生活に悪影響を及ぼしているものもあり、また、空き家そのものの増加が地域の活力を低下させるとともに、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因となることが懸念されるなど、大きな社会問題となってきました。

本町においても、これらの問題に対応すべく、平成 26（2014）年 3 月に「湯河原町空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「空き家条例」という。）を制定し、空き家の所有者等に対して適正な管理を促してきました。

こうした中、「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（2015）年 5 月に完全施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなりました。

町では、これを受けて、本町の基本的な取り組み姿勢や対策を町民の皆様にお示しするとともに、より総合的・計画的な空き家対策を推進するため、「湯河原町空き家等対策計画」を策定することになりました。

(2) 目的

本計画は、町民の良好な生活環境の確保や地域の活性化等を図るため、空き家の適切な管理や利活用を促進するとともに、空き家の発生を抑制するための基本的な考え方や、今後実施する空き家対策の全体像を示し、空き家対策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は「湯河原町総合計画（ゆがわら 2011 プラン）」を上位計画とし、各種関連計画との連携・整合を図り、「湯河原町空き家等対策推進協議会（30 ページ参照）」の審議を経ながら定めたものです。

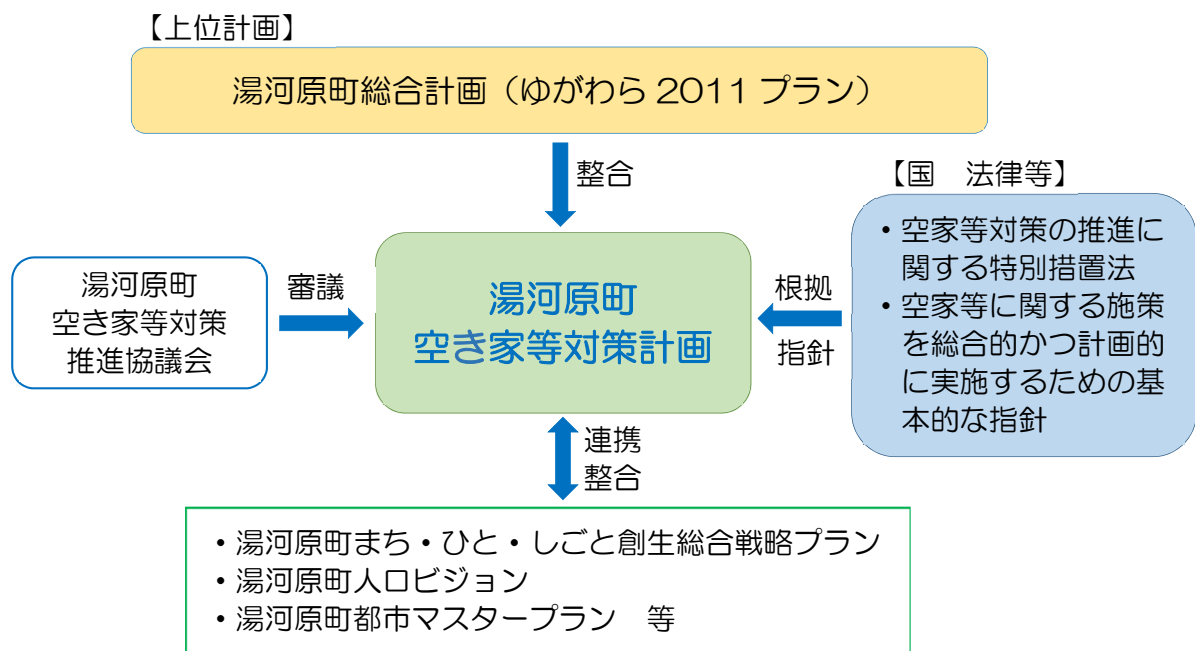


図 湯河原町空き家等対策計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画の期間は、平成 31（2019）年度から平成 35（2023）年度までの5年間とします。

計画期間：平成 31（2019）年度～平成 35（2023）年度

1.4 計画の対象地域

本計画の対象は「町全域」とします。

対象地域：町全域

1.5 計画の対象物

本計画の対象物（以下、「空き家等」という。）は、空家法第2条第1項に定義する「空家等」並びに「除却した空家等の跡地（以下、「跡地」という。）」及び「空き地」とします。

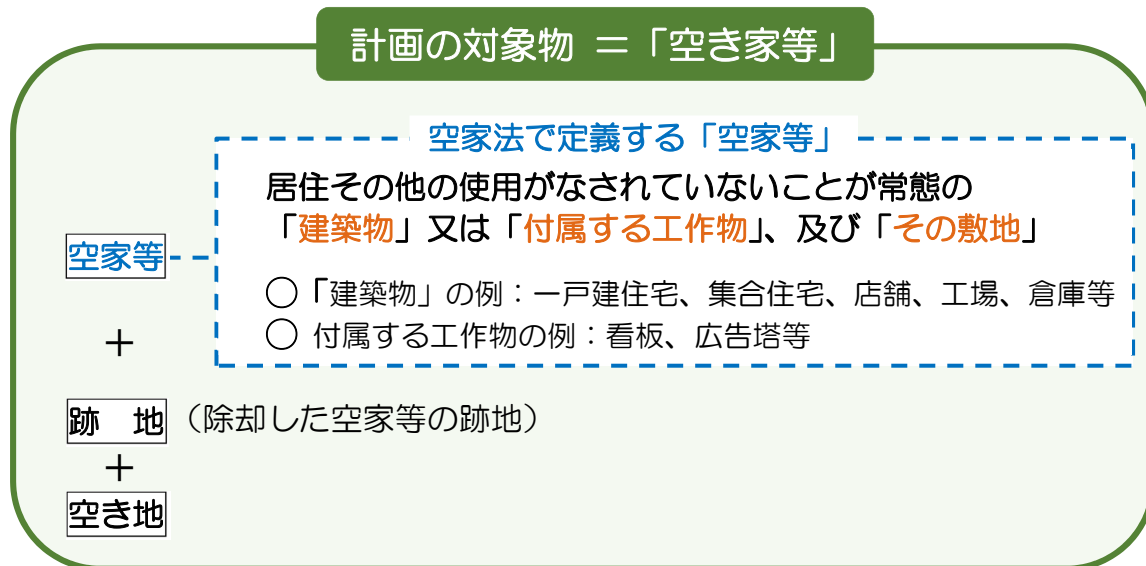


図 計画の対象

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（定義）

第2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。

1.6 本計画における用語について

本計画で使用する主な用語の定義は、次のとおりです。

- ・【空き家等】本計画の対象物
- ・【空家等】空家法で定義されている対象物
- ・【空き家】上記の定義にとらわれない、いわゆる一般的な意味で用いられている居住等していない建築物
- ・【特定空家等】空家等のうち、空家法第2条第2項で定義されている以下の状態にあると認定したもの

【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

第2章 空き家等の現状と課題

2.1 統計や実態調査からみた現状

2.1.1 統計にみる人口等と住宅の現状

(1) 人口の推移及び将来見通し

本町の人口は減少傾向を示しており、この傾向は今後とも続くものと予測されています。

年齢階層別人口の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口は減少し、老年人口は増加を示していますが、将来は、人口対策の各種施策を実施することで、年少人口の減少に歯止めをかけ、高齢化率の低減を図ることを目標としています。

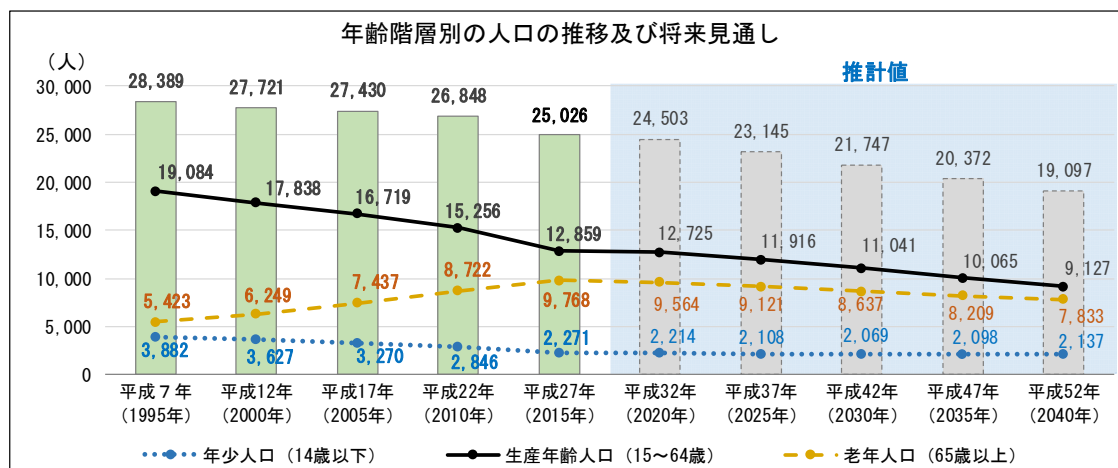
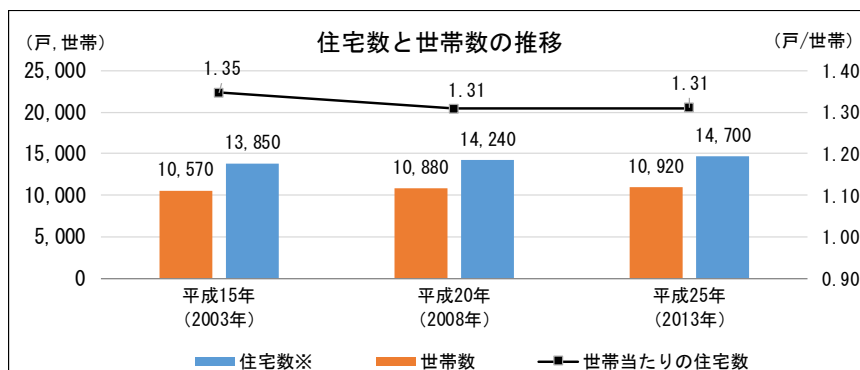


図 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

(2) 住宅数及び世帯数の推移

平成25(2013)年の住宅数(※1)は14,700戸、世帯数は10,920世帯であり、平成15(2003)年以降、住宅数及び世帯数ともに増加しています。また、一貫して住宅数は世帯数を上回っており、その差は年々増加傾向にあります。

※1) 住宅数は、住宅総数から二次的住宅(「別荘」及び「たまに寝泊まりする人がいる住宅」)を除いた数

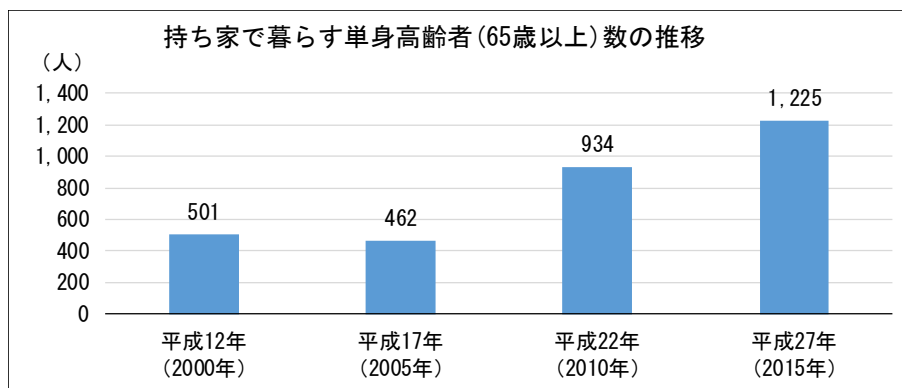


注) 「二次的住宅」とは、「別荘」及び「たまに寝泊まりする人がいる住宅」のこと
資料) 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 住宅数と世帯数の推移

(3) 持ち家で暮らす単身高齢者世帯の推移

平成 27(2015)年の持ち家で暮らす単身高齢者数は 1,225 人であり、平成 17(2005)年以降大幅に増加しており、この 10 年間で約 2.7 倍になっています。このことから、将来の空き家の増加要因となることも考えられます。



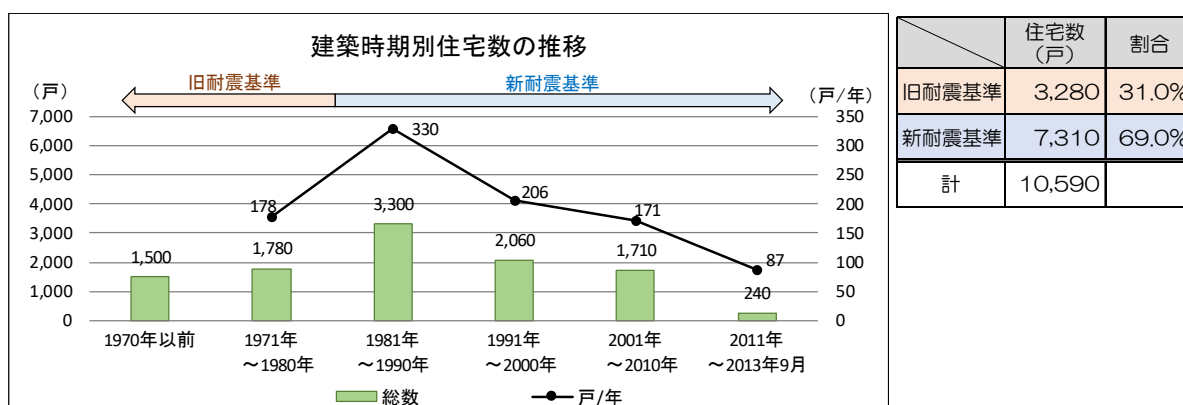
注) 別世帯となっている子どもが同居、または同一敷地内にいる場合を除く
資料) 国勢調査(総務省統計局)

図 持ち家で暮らす単身高齢者(65歳以上)数の推移

(4) 建築時期別住宅数の推移

本町では、平成 25(2013)年時点において建築時期が判明している 10,590 戸の住宅のうち、約 3 割(31.0%)に該当する 3,280 戸が旧耐震基準(※2)の適用期間に建てられました。また、年平均の住宅建築件数は昭和 55(1980)年～平成 2(1990)年の 330 戸/年をピークに減少傾向にあります。

※2) 旧耐震基準：昭和 55(1980)年以前に建築
新耐震基準：昭和 56(1981)年以降に建築



資料) 平成 25(2013)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 建築時期別住宅数の推移

2.1.2 統計にみる空き家等の現状

総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」は、住宅に関する全国的規模の調査であり、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにしています。

ここでは、「住宅・土地統計調査」による空き家の現状を取りまとめました。なお、住宅・土地統計調査での空き家は、本計画の対象である「空き家等」や空家法による「空家等」とは定義が異なることから、「住宅・土地統計調査」を取り扱う場合、他と区別するため「空き家」と表記します。

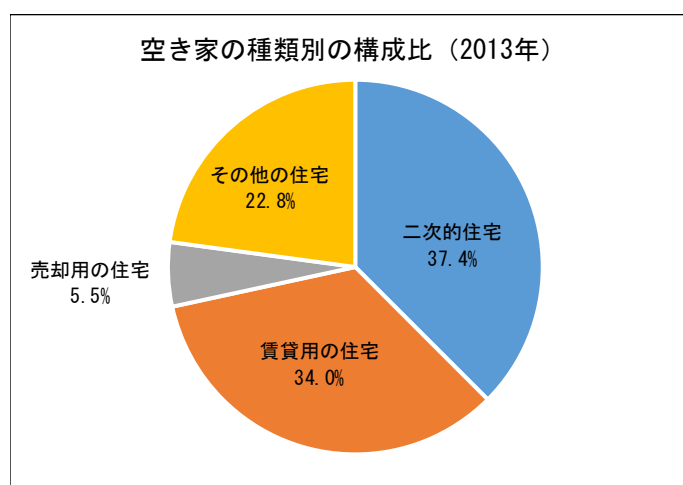
【住宅・土地統計調査における「空き家」の定義】

- ・空家法での「空家等」とは異なり、共同住宅等の空室も含む。
- ・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」の4種類に分類され、内容は以下のとおりである。
 - 二次的住宅：別荘、その他（残業等でたまに寝泊りに利用する住宅）
 - 賃貸用の住宅：賃貸のために空き家となっている住宅
 - 売却用の住宅：売却のために空き家となっている住宅
 - その他の住宅：長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊し予定の住宅

（1）空き家数及び種別の推移

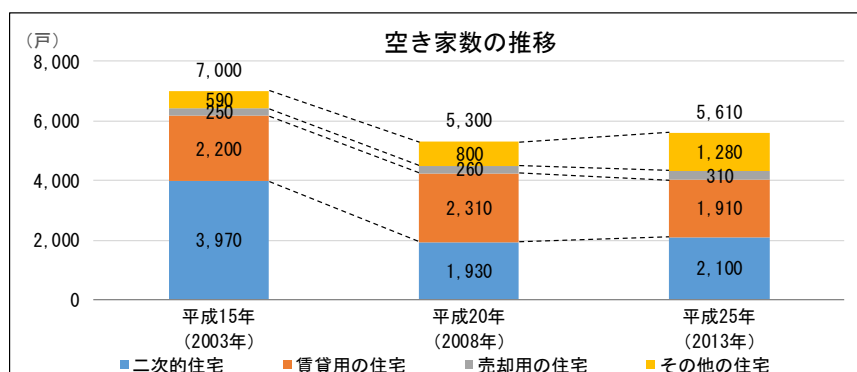
平成25（2013）年の空き家数は5,610戸であり、種別では「二次的住宅」が最も多く全体の約37%を占め、次いで「賃貸用」の34%、「その他の住宅」の約23%の順となっています。

空き家数の推移をみると、賃貸や分譲などの市場に流通せず、また、管理が不十分となりうる空き家である「その他の住宅」が一貫して増加を示しています。



資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 空き家の種類別の構成比



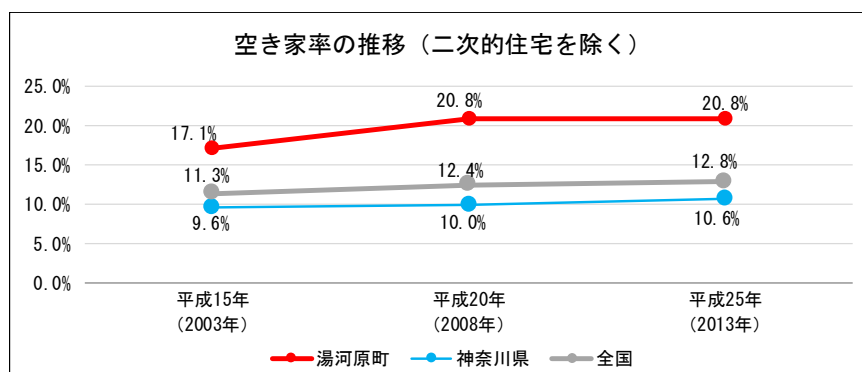
資料) 平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 空き家数の推移

(2) 空き家率の推移

本町の平成 25 (2013) 年の空き家率 (二次的住宅を除く) は約 21%であり、5年前の調査と同水準となっています。

国や神奈川県との比較では、空き家率 (平成 25 (2013) 年) は、1.6~2.0 倍程度高くなっています。



資料) 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

図 空き家率の推移 (二次的住宅を除く)

2.1.3 平成 29 年度実態調査にみる空き家等の現状

平成 29（2017）年に、空家等の実態調査及びその所有者等への意向調査を実施しました。

（１）実態調査及び意向調査の概要

空家等の所在やその状態を把握するため、平成 29（2017）年 8 月～9 月において、湯河原町全域を対象に現地調査を実施しました。

調査対象を「空家等」とし、水道が 1 年以上使用されていない建物を空家等候補として抽出し、現地にて空家等かどうかの判定及び建物の老朽化や危険度等についての詳細調査を行いました。また、空家等と判定した建物について、確認できた所有者に対して、アンケートによる空家等に関する意向調査を実施しました。

その結果、空家等は 378 件あり、そのうち 72 件が周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される「特定空家等候補」となりました。また、意向調査は 2 回実施し、1 回目は空き家所有者 373 件（所有者の重複があるため 378 件とはならない）に対して、建物の利用状況の確認を目的に実施しました。2 回目は、1 回目に「空き家」と回答した 74 件を対象に、空き家の状況や利活用等に関する意向確認のために実施し、54 件から回答をいただきました。

注）空家等の表記について、意向調査においては所有者等にわかりやすくするため、空家等を一般的な「空き家」としたことから、意向調査においては「空き家」を使用します。

（２）主な調査結果

① 空家等数及び空家等率（実態調査）

実態調査による、本町の空家等は 378 件であり、空家等率は 4.9%（※3）となります。

地区別の空家等率をみると、宮上地区、福浦地区、宮下地区で高くなっており、町全体では、勾配のある丘陵地が高く、勾配が緩やかな市街地では低い傾向がみられます。

また、空家等 378 件のうち、72 件（19%）が周辺に悪影響を及ぼしかねない「特定空家等候補」であり、宮上地区の温泉街周辺や、吉浜地区の海沿い周辺に比較的多く分布しています。

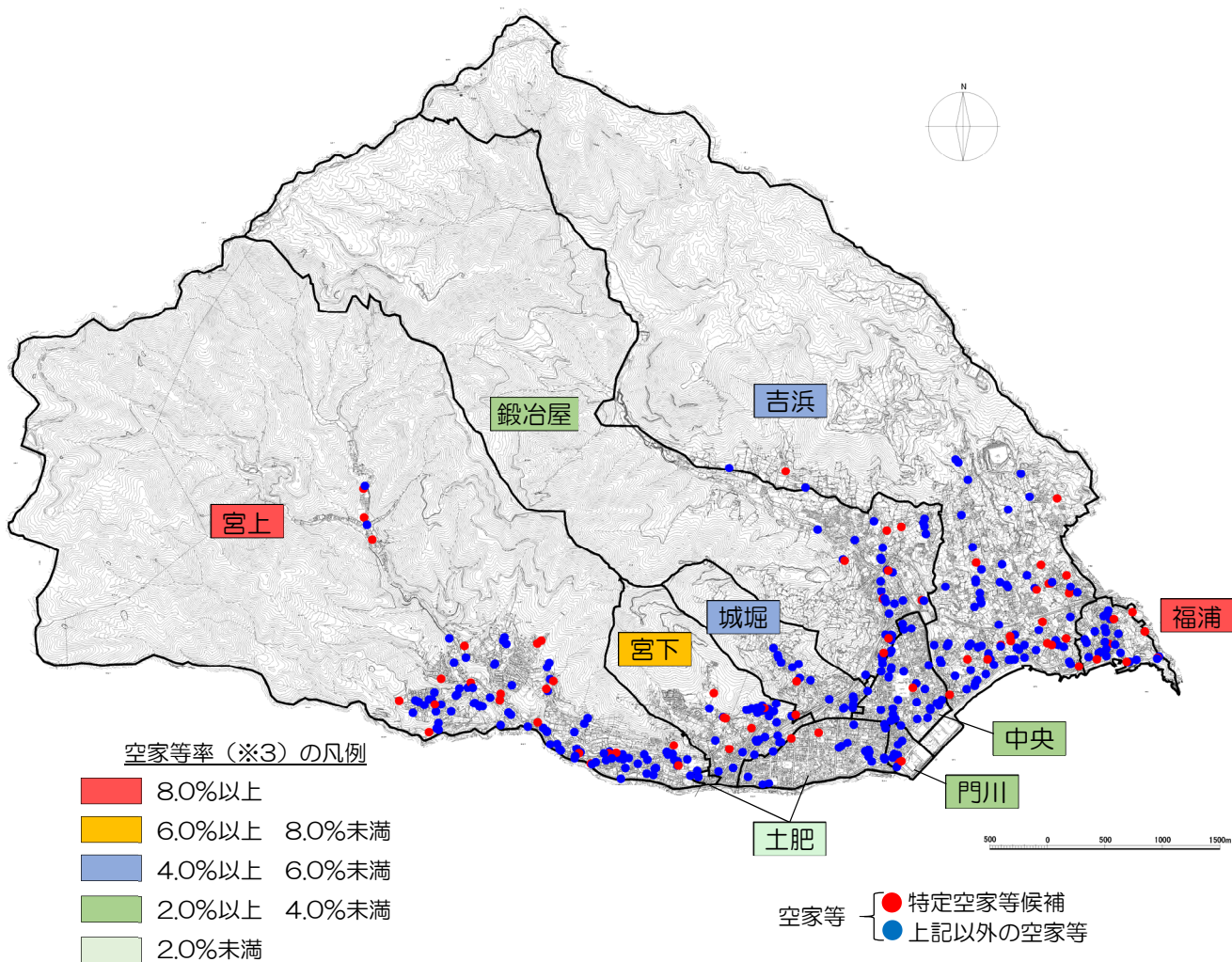


図 空家等の分布及び空家等率（※3）

表 地区別空家等数及び空家等率（※3）

地区	空家等総数	空家等率（※3）	特定空家等候補数
宮 上	108	10.4%	22
宮 下	38	6.7%	6
土 肥	20	1.9%	2
城 堀	18	4.7%	2
門 川	8	3.8%	2
鍛冶屋	40	3.4%	9
吉 浜	86	4.4%	21
福 浦	30	8.0%	7
中 央	30	3.1%	1
計	378	4.9%	72

※3）一戸建住宅（店舗併用住宅を含む）の値であり、次の式より算出。

$$\text{○空家等率} = \frac{\text{一戸建住宅の空家等数（実態調査結果）}}{\text{一戸建住宅の世帯数（※4）} + \text{一戸建住宅の空家等数（実態調査結果）}} \times 100（\%）$$

※4）平成 27（2015）年国勢調査の値。一戸建住宅の世帯数を、人が居住している一戸建住宅の総数とした。

② 主な分譲地の空家等の分布（実態調査）

主な分譲地別空家等の状況をみると、「湯河原万葉郷」及び「オレンジタウン」に空家等が多く分布しています。また、特定空家等候補は、「湯河原万葉郷」及び「湯河原東南宮上」に各２件ずつあります。

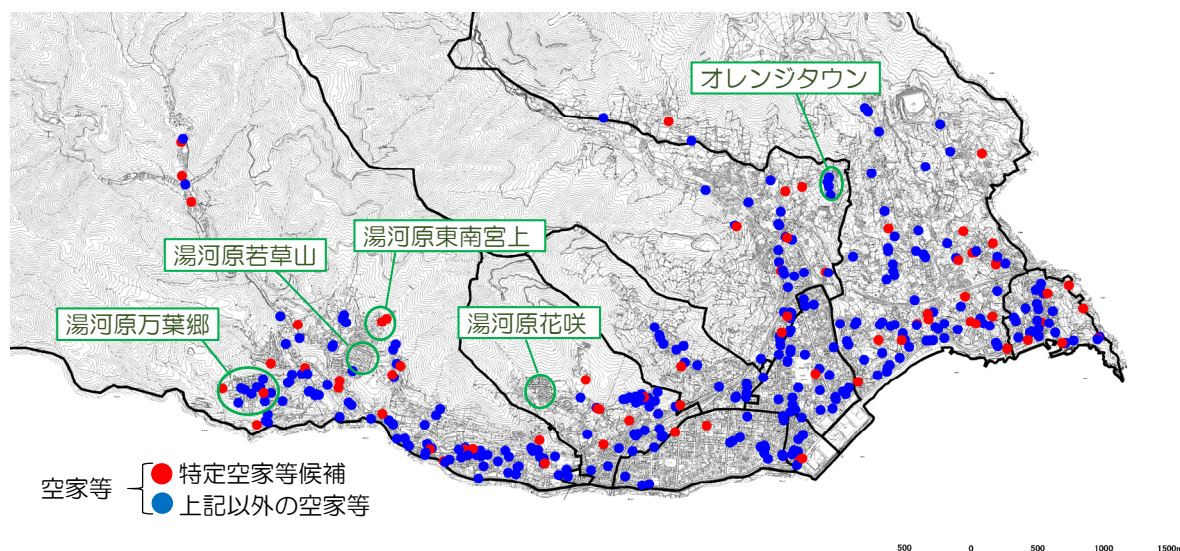


図 主な分譲地の空家等の分布

③ 空き家になっている理由（所有者等への意向調査）

空き家になっている理由は、「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」が最も多く、次いで「賃貸入居者が見つからないため」、「別の住居へ転居したため」、「居住していた人または親族などが亡くなったため」の順に多くなっており、賃貸住宅の借り手がないことや、相続・転居を契機に発生した余剰住宅が流通に乗らないため、空き家となっているケースが多いことがわかりました。

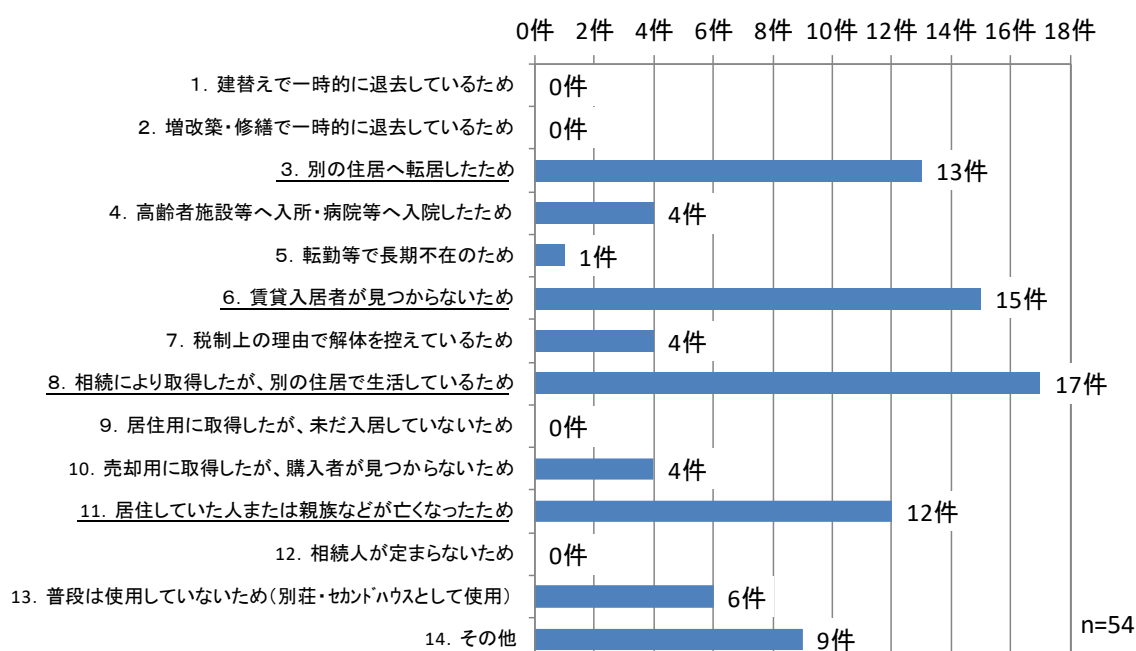


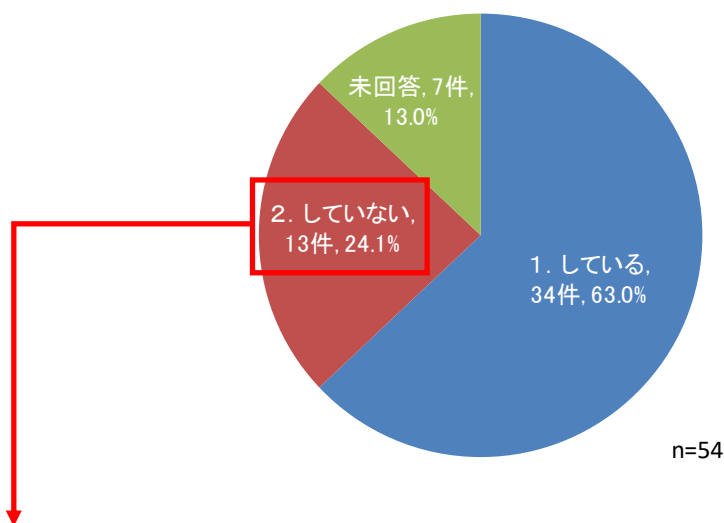
図 空き家になっている理由

④ 空き家の維持管理について（所有者等への意向調査）

空き家の維持管理をしていない所有者が一定数いる結果となりました。

維持管理をしない理由としては、「身体的・年齢的な問題のため」、「住まいが遠方のため」が多く、所有者の高齢化や、遠方に居住する所有者が一定数いることが要因となっています。

質問：空き家の維持管理をしていますか。



質問：維持管理をしない理由は何ですか。（「2. していない」と回答した方への質問）

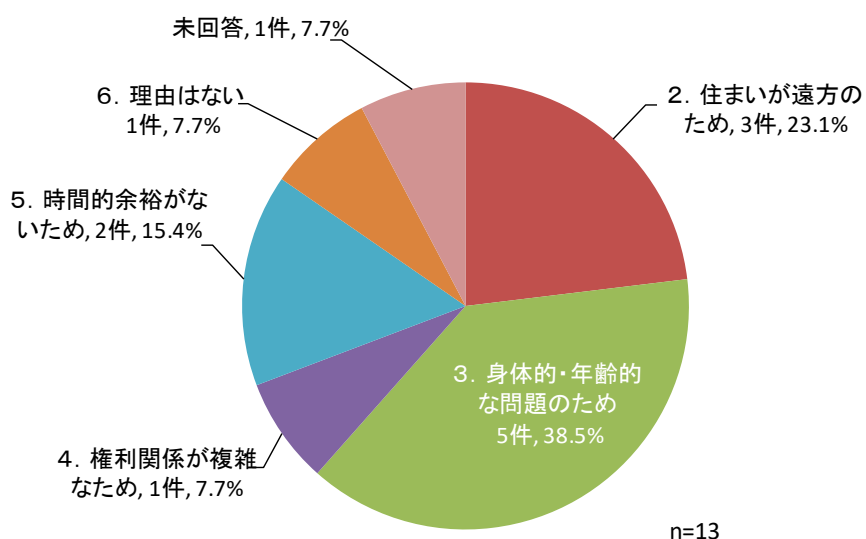


図 空き家管理についての回答結果

⑤ 空き家で困っていること（所有者等への意向調査）

空き家で困っていることは、「賃貸入居者・購入者がいない」が22件で最も多く、次いで「解体したいが費用の支出が困難で解体ができない」が13件となっています。

その他の回答も一定の割合を占めており、空き家に関して様々な問題を抱えていることがうかがえます。

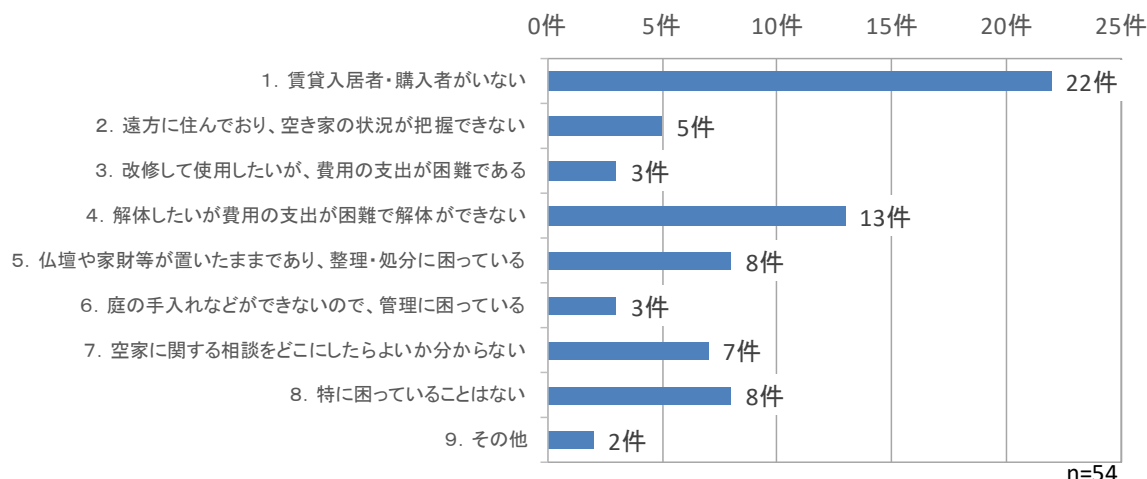


図 空き家で困っていることについての回答結果

⑥ 空き家を活用するうえで町に期待する支援策（所有者等への意向調査）

空き家の利活用について望まれる支援は、「空き家解体費用の支援」が25件と最も多くなっている一方、「改修費用の支援」は8件にとどまっており、経済的な支援では改修よりも解体のニーズが高と考えられます。

また、「空き家について不動産、建築、相続手続き、法律の専門家に相談できる窓口の開設」が19件となっており、相談窓口に対するニーズも高くなっています。

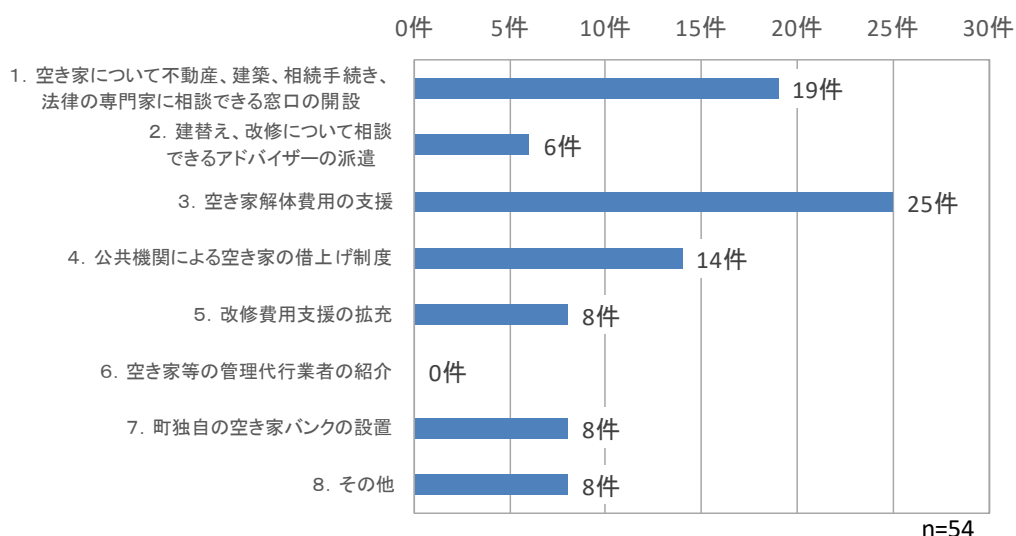


図 空き家を活用するうえで町に期待する支援策についての回答結果

2.2 本町における空き家等対策の取組の現状

ここでは、本町が実施している空き家等対策の取組を示します。

(1) 歴史的資源を活用した観光活性化

休業状態にある老舗旅館の再生事業を契機として、歴史ある温泉観光地の活性化のため、官民連携による街づくりを進めています。

【概要】

官民（湯河原町、湯河原温泉まちづくり協議会、一般社団法人ノオト（まちづくり支援会社）、地域経済活性化支援機構、横浜銀行）によるまちづくりの連携協定を締結し、老舗旅館の再生事業を実施。また、民間による街づくり会社を設立し、温泉街及び周辺の整備をすすめている。

【整備内容等】

- ・老舗旅館の再生事業
- ・元湯通りの景観整備（石畳舗装、街灯該当建て替え）
- ・万葉公園の整備
- ・賑わい創出のための空き店舗活用アドバイス
- ・旅館やお店に対する景観づくりのアドバイス

(2) 駅周辺（商店街等）の活性化事業

湯河原町商工会と連携して、湯河原駅周辺の商店街等を中心とする空き店舗を活用した新規開業支援、地場産品直売所の設置などによる活性化を促進しています。

【実施事項】

- 平成 28（2016）年度
 - ・「ぶらん市」を実施（年4回）
 - ・創業支援セミナーを開催
- 平成 29（2017）年度
 - ・湯河原駅完成オープニングイベントに合わせて「ぶらん市」を実施
 - ・創業支援セミナーを開催
 - ・民間事業者の「見えるお菓子工場」がオープン（平成 29（2017）年 11 月）

【今後の検討事項等】

- ・商店街の回遊・滞留時間増加へ寄与する取組みを検討
- ・シャッター街化している通りに新しい店舗を出店しやすい環境を整備

（３）万葉公園・周辺地区まちづくり事業

万葉公園等整備のコンセプト「湯河原温泉場の屋外リビング＆ガーデン」に基づき、公園施設の再整備、湯河原観光会館の建て替え、公園周辺地区の開発との調整及び一体的整備を進め、温泉場エリアに魅力的な滞在の核をつくっています。

【実施事項】

○平成 28（2016）年度

- ・官民が連携し万葉公園周辺を再開発するための現状調査を実施
- ・都市公園PPP（※5）事業の発案を検討
※5）PPP：パブリック・プライベート・パートナーシップ
＝公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム

○平成 29（2017）年度

- ・万葉公園及び湯河原観光会館の整備基本計画策定のために必要な与条件の整理、法令上の諸条件の整理

【今後の検討事項等】

- ・都市公園における公募設置管理制度（Park-PFI）を用いた万葉公園及び湯河原観光会館の再整備の方策について検討・実施

（４）空き家利活用に向けた専門業者との連携事業

湯河原町内の空き家・空き地を把握、不動産業者と連携し住居・店舗等として有効利用できるよう情報を発信しています。

新しく空き家・空き地が利用されることで、定住者や湯河原町内で起業する人等を増加させます。

【実施事項】

○平成 28（2016）年度

- ・広域的な検討の場として「県西空き家バンク連絡会」を設置
- ・神奈川県宅建協会小田原支部と協同し、空き家ホームページを立ち上げ
（平成 29（2017）年2月開設）
- ・町内の空き家対策として「湯河原町空き家等対策推進協議会（30 ページ参照）」を設置

○平成 29（2017）年度

- ・空き家ホームページ「かながわ県西空き家バンク」による空き家情報の公開
- ・町内の空き家調査及び空き家所有者への意向調査を実施

【今後の検討事項等】

- ・空き家等対策計画に基づいた施策の実施
- ・空き家調査により判明した空き家の活用を検討

(5) 休耕地と空き家を組み合わせた事業

実施中のふれあい農園とともに、本町でクラインガルテン（※6）を創設することにより、首都圏から近いという地の利を生かし、会社を定年した富裕層夫婦などが湯河原町に流入してくることが考えられます。

これら一定の財産・資産を所有し、かつ知的水準の高いアクティブな富裕層をボランティアやまちづくりに参画してもらうことを進めます。

※6) クラインガルテンは、ドイツで盛んな 200 年の歴史をもつ農地の賃借制度のことで、日本語に訳すると「小さな庭」で、「市民農園」もしくは「滞在型市民農園」とも言われる。一区画の平均面積は 100 坪程で、ラウベと呼ばれる家屋があり、そこで家庭菜園やガーデニングが行われている。別荘、セカンドハウス感覚で借りる人やグループで借りるなど、プチ田舎暮らし・スローライフをしてみたい人に最適であるとされている。

【実施事項】

○平成 28（2016）年度

- ・農業振興区域の除外区域に鍛冶屋農免道路沿線の一部を設定し、県と調整

○平成 29（2017）年度

- ・農業振興地域の見直しを実施
- ・「かながわ県西空き家バンク」による空き家情報の公開
- ・東京で移住説明会を実施

【今後の検討事項等】

- ・農地所有者の高齢化、後継者不足に伴い、園地の荒廃化が進んでいるため、園地の再耕作に伴う費用や地権者、及び空き家所有者の意向確認が必要と同時に、どのエリアを対象にするか絞りこみが必要
- ・移住説明会では畑付き物件の相談もあるため、相談者へより有益な情報を提供できるよう連携強化が必要

2.3 空き家等の課題

これまでの統計分析や実態調査等から、本町における空き家等の問題点と課題について整理しました。

(1) 統計分析からの問題点と課題

問題点

- 今後とも人口減少と、高齢者割合の増加が続くものと予測される。
- 一貫して住宅数は世帯数を上回る。
- 持ち家の単身高齢者は増加傾向
- 空き家のうち、市場に流通しない「その他の住宅」は増加傾向
- 空き家率は、国や神奈川県の平均値に比べ 1.6～2.0 倍程度高い。

課題

- 空き家の発生を抑制する方策が必要
- 空き家や、空き家につながる兆候を早期発見する仕組みが必要
- 利活用や流通促進への支援が必要
- 所有者等への空き家に関する啓発や情報提供の充実が必要

(2) 実態調査からの問題点と課題

問題点

- 空家等率は、宮上地区、福浦地区、宮下地区で高い。
- 空家等率の傾向は、勾配のある丘陵地で高く、勾配が緩やかな市街地では低い。
- 空家等のうち 19%は特定空家等候補である。
- 特定空家等候補は、宮上地区の温泉街周辺や、吉浜地区の海沿い周辺に多い。
- 分譲地別では、「湯河原万葉郷」、「オレンジタウン」に空家等が多く、また、特定空家等候補は、「湯河原万葉郷」及び「湯河原東南宮上」に各 2 件ある。
- 相続や移住により発生した余剰住宅や、賃貸住宅が空き家になりやすい。
- 身体的・年齢的な問題で空き家の管理ができない。
- 遠方に住んでいるため、空き家の管理ができない。

課題

- 観光地、市街地、傾斜地、分譲地など、特徴ある地域を有していることから、地域特性を考慮し、取組の優先度や目的を明確にしたうえで、対策に取り組むことが必要
- 所有者等への空き家の管理や利活用に関する啓発や情報提供の充実が必要
- 適切に管理するための支援が必要
- 利活用や流通促進への支援が必要
- 空き家に関する多岐にわたる相談への対応が必要
- 利活用が見込めない空き家の除去への支援が必要
- 周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等への早期対応が必要
- 安価な空き家管理の代行サービスや、見守りサービスが必要

(3) 地域の問題点と課題

問題点

- 近年観光客が減少傾向
- 主要農作物である「温州みかん」農家が減少傾向
- 高齢者にとって日常生活に不便を強い
る傾斜地が多い。
- 不整形で狭隘な道路が多くみられ、空き
家の倒壊は、災害時の被害を拡大させ
る可能性がある。
(平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在、
町道の改良率 63.0%)



課題

- 空き家対策は、まちづくりにつながる
ことから、空き家を活用することで、町
の活性化や地場産業の維持・継承に寄
与するような対策とすることが必要
- 傾斜地は高齢者にとってデメリットと
なりうるが、眺望や豊かな緑など環境
の良さも持っている。対策にあたって
は、空き家個々の持つメリットを見極
めるとともに、多様な価値観を想定し
た対策が必要
- 住宅が比較的密集する地域や観光地に
おいて、特定空家等への早期対応が必
要

第3章 基本理念及び基本施策

3.1 基本理念

町の現状や空き家等の課題から、本計画の基本理念を次のように定め、空き家等対策に取り組みます。

町の持つ個性や資源を活かした施策の推進

本町は、海、山に代表される豊かな自然環境と歴史ある温泉街があるなど、観光資源に恵まれています。しかし、近年、人口の減少、観光客の減少、比較的高い空き家率など、町のもつ資源価値の低下という厳しい状況に置かれています。

こうした中、温泉観光地の活性化への取組など、持続可能なまちづくりに向けた様々な取組が進められており、空き家等対策もこれらのまちづくりとの整合を図るとともに、本町の持つ多様な地域特性を考慮した取組が必要です。

例えば、貴重な観光資源である温泉街や商店街においては賑わいの創出を図り、市街地では地域コミュニティの形成や良好な生活環境の確保のための空き家等の利活用、また、丘陵地では移住者を増やすための空き家等の情報発信など、まちづくりの取組や地域特性、空き家等の状態を考慮し、取組の優先度や目的を明確にした上で、空き家等の問題に効率的かつ効果的に取り組む必要があります。

今後とも人口減少や少子高齢化の更なる進展、厳しい財政状況が予測される中で、町民の安心・安全の確保を最優先としつつ、町の持つ他にはない特徴的な地域資源を有効活用し、地方都市の中であって、魅力ある町であり続けるための施策を推進します。

地域住民や地域団体、専門家団体等との連携・協働

「ゆがわら 2011 プラン」（平成 23（2011）年度～平成 32（2020）年度）の基本目標の 1 つである「みんなでつくる自立と協働のまちづくり」とあるように、町では町民参画によるまちづくりが進められています。空き家等の課題は、地域づくり・まちづくりにも影響する問題でもあるため、空き家等対策においても町民の参画と協働が必要になります。

また、空き家の発生の情報や空き家となる兆候の情報は地域で把握している場合があることから、地域住民はもとより、自治会や民生委員、地域で活動しているNPO法人・ボランティア団体などの地域団体等とともに問題解消に向けた取組を行っていくことが重要です。さらには、空き家等の問題は多岐にわたるため、福祉、不動産流通、法律、建築、金融等の専門家団体との連携・協力も不可欠です。

このように、空き家等の問題は地域全体で解決すべき課題と捉え、行政だけではなく地域住民や地域団体、専門家団体等の多様な主体の連携・協働により、互いに創意工夫して取り組みます。

3.2 基本施策

空き家等の対策は、予防対策と事後対策とに分けられます。予防対策としては空き家等の発生を抑制する取組が必要であり、事後対策としては適切な管理を促す取組や利活用に向けた取り組み、流通促進への取組が必要です。

以上から、次の3つの項目を基本施策とします。

基本施策Ⅰ 空き家等の発生抑制

今後とも増加することが予測される空き家等の増加を抑制する取組を推進します。

基本施策Ⅱ 空き家等の適切な管理の促進

空き家等の適切な管理の促進や、管理不全の空き家等を解消する取組を推進します。

基本施策Ⅲ 空き家等の利活用及び流通の促進

空き家等は長期化すると建物の老朽化により利活用や売却・賃貸が困難になるため、早期の段階で利活用を促し、空き家等の流通を促す取組を推進します。

第4章 具体的な施策

前述の「基本理念」を踏まえ、3つの「基本施策」のもと、下図の施策体系にて計画を推進します。

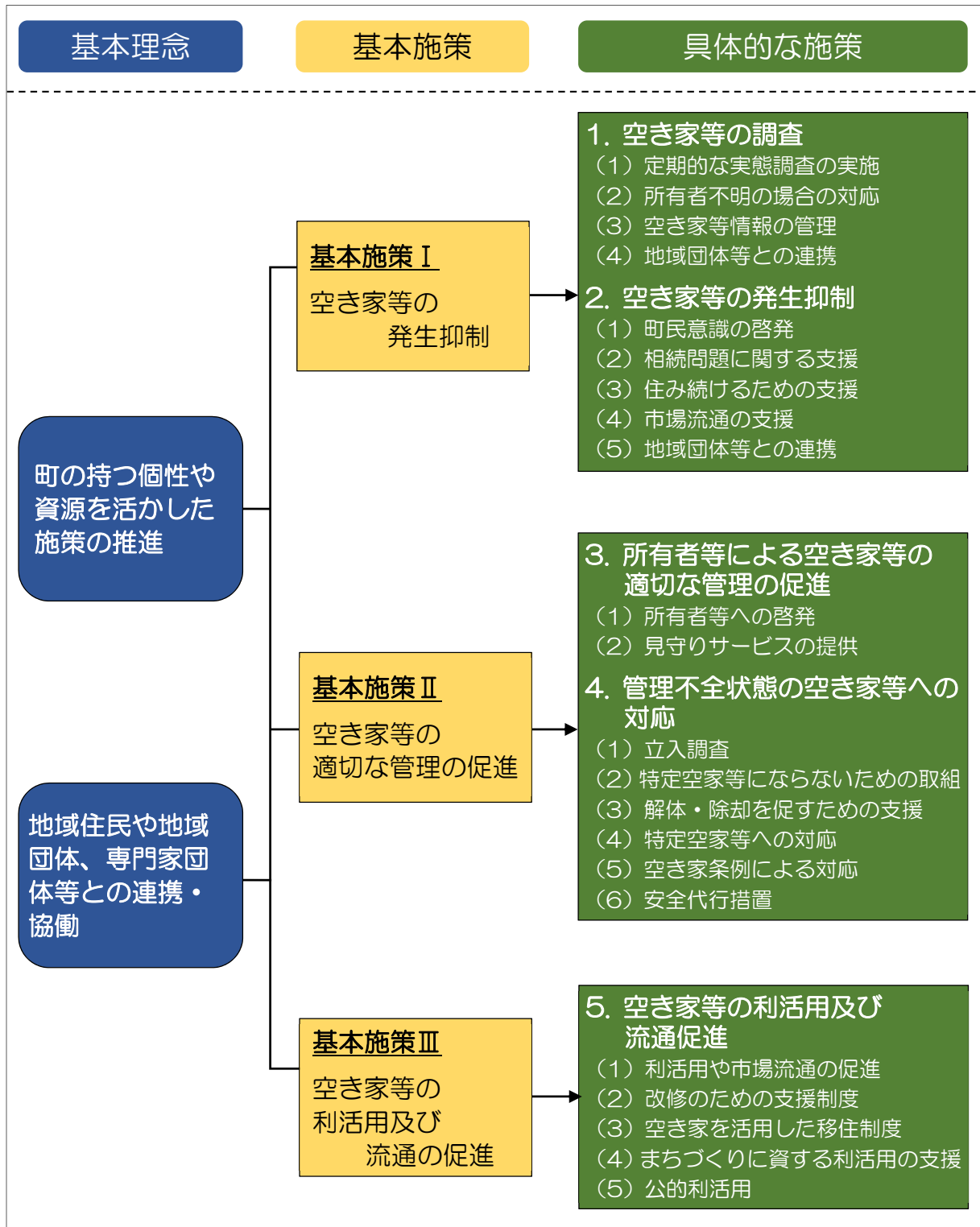


図 施策体系

基本施策Ⅰ 空き家等の発生抑制

人口減少や少子高齢化の進展、社会ニーズの変化等により、今後も空き家等は増加していくことが予想されるため、空き家等への対応だけではなく、現在使用されている建築物が、将来空き家等にならないための予防策が重要となってきます。

そのため、現状を把握し、現状に即した効果的な予防対策を講じます。

1. 空き家等の調査

空き家等の対策を検討するにあたっては、最新の現状を把握する必要があることから、次の施策を推進します。

（１）定期的な実態調査の実施

本町の空き家等の状況を把握するため、平成 29(2017)年に実態調査を実施しました。

今後は、5年ごとに実態調査を実施し、町内全域の空き家等の状況を把握するとともに、今後の空き家等対策の充実を図るための基礎資料とします。

（２）所有者不明の場合の対応

実態調査において空家等と判断された建築物については、空家法第 10 条に基づき、固定資産税の課税台帳データ等により建築物の所有者等を特定しますが、特定が難しい場合、相続放棄により所有者等がない場合は、神奈川県居住支援協議会作成の「空き家所有者特定手法マニュアル（案）」（平成 29（2017）年 3 月版）に準じ、所有者等の調査や法的手続きを実施します。

（３）空き家等情報の管理

実態調査の結果や、住民から寄せられた空き家等の情報など、空き家等に関する情報をデータベース化するとともに、情報の管理や更新する仕組みを構築します。これにより、空き家等に関する情報の一元化を図り、庁内の関係部署が空き家等に関する最新の情報を共有することで、総合的な視点から空き家等対策の取組につなげます。

（４）地域団体等との連携

空き家等の発生の情報や空き家等となる兆候の情報は、行政よりも近隣住民や民生委員、NPO 法人等の地域や地域団体等が有している場合が多くあることから、自治会や民生委員、地域で活動しているNPO法人・ボランティア団体などの地域団体等との情報共有・連携の仕組みを構築します。

2. 空き家等の発生抑制

今後も空き家等は増加していくことが予想されるため、空き家等の発生を抑制することがより重要となります。そのため、次の施策を推進します。

(1) 町民意識の啓発

空き家等の発生を抑制するためには、空き家等の問題は地域全体の問題であることを町民自身が認識することが重要です。そのため、町広報紙や町ホームページ等を通じて、空き家等の問題意識の普及・啓発や、情報提供による制度の周知を徹底することで、町民の空き家等への問題意識を高めていく取組を推進します。

(2) 相続問題に関する支援

空家等の所有者等への意向調査において、空き家になっている原因で最も多かったのは「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」であり、相続した住宅の利活用や処分に困るケースが見られます。また、相続の際、権利関係が解決されないために相続登記が行われず、その結果、住宅の処分等が困難となり空き家となるケースがあります。

そこで、相続に関する情報や制度などを町広報紙や町ホームページ等により情報提供するとともに、空き家等の処分方法、流通に関して、法律や不動産流通の専門家との連携による相談体制の整備をすすめます。

(3) 住み続けるための支援

本町の住宅のうち、約3割が旧耐震基準の適用期間に建てられました。これらの住宅が空き家等となった場合、利用価値が低くなり長期間空き家等となることが推測されます。この先も安心して住み続けられる良質な住宅のための改修等を促すことは、空き家等の発生抑制につながるばかりか、将来空き家等となった場合においても市場流通に乗る確率が高くなることが考えられます。

そこで、「木造住宅耐震改修工事費等補助制度」や「木造住宅無料耐震相談会」の周知の徹底や、住み続けるための住宅リフォーム費用の助成制度を創設します。

(4) 市場流通の支援

住宅の所有者等が様々な理由により売却等を希望する場合、速やかに処分ができれば空き家等の発生抑制にもつながります。

そこで、不動産関連団体との連携により、空き家等に関する様々な相談を受けられる相談体制の整備をすすめます。

(5) 地域団体等との連携

「(1) 町民意識の啓発」でも述べたように、町民の当事者意識の啓発や空き家等に関する情報提供は町の広報やホームページ等を活用しますが、とりわけ将来空き家等になることが危惧される持ち家に居住する高齢者のみの世帯への問題意識の啓発や空き家等に関する制度の周知は、非常に重要であるものの、町の広報やホームページの活用では高齢者への周知等に限界があります。

そこで、自治会や民生委員、福祉や介護関係団体など、直接高齢者と関わる方等と連携し、地域での空き家等に関する情報提供や啓発活動を推進します。

基本施策Ⅱ 空き家等の適切な管理の促進

空き家等の問題は、基本的には空き家等の所有者等が自ら対応することが前提となります。一方、経済的な事情等から、所有者等が空き家等の管理が十分に行えず、その結果、管理不全の空き家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、空き家等の所有者等へ適切な管理を促すとともに、すでに周辺へ悪影響を及ぼしている空き家等については、所有者等に対して強く改善を求めるほか、空家法または空き家条例に基づく所要の措置を講じます。

3. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等の所有者等に対して適切な管理を促すため、次の施策を推進します。

(1) 所有者等への啓発等

空き家等の所有者等に対して、空き家等の適切な管理は所有者等が自ら行う義務があることや、管理不全の空き家等が周辺に及ぼす影響など、空き家等が引き起こす諸問題について普及・啓発に努めます。

また、管理不全になりがちな空き家等の所有者等に対しては、空家法に基づき、適切な管理に向けた注意喚起（助言）を行うとともに、管理代行サービスの紹介など、適切な管理に必要な情報提供を行います。

(2) 見守りサービス等の提供

所有者等への意向調査によると、空き家の維持管理をしない理由として、身体的・年齢的な問題や、遠方に居住するなど距離的な問題等が挙げられました。このように、管理する意思があるにもかかわらず、所有者等が空き家等の管理を十分に行うことが出来ない場合があります。そのため、自治会や地域のNPO法人、シルバー人材センター等による見守り・管理代行サービスの仕組みを検討します。

4. 管理不全状態の空き家等への対応

周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空き家等については、早期に改善指導を行うとともに、空家法及び空き家条例に基づき、「特定空家等」または「管理不全な状態」（26ページ参照）に認定した場合は、改善に向けての行政指導を実施し、なお改善されない場合は「命令」や「行政代執行」の行政処分を検討します。

(1) 立入調査

実態調査や住民からの通報等により、周辺に悪影響を及ぼす恐れがあると判断された空き家等については、空家法または空き家条例に基づく立入調査を実施し、調査結果は「特定空家等」または「管理不全な状態」に該当するか否かの判断材料とします。

（２）特定空家等にならないための取組

空き家等のうち、特定空家等または管理不全な状態に該当する恐れのあるものについては、速やかな改善が求められることから、該当するか否かの判断にかかわらず、空き家等の所有者等に対して早期に助言又は改善の指導を行います。

（３）解体・除却を促すための支援

周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空き家等や、利活用が見込めないものについては、所有者等の責任で除却することが必要であり、特に、老朽化した危険な空き家等の除却は町民の安全・安心の確保につながるため、早期の除却を促す施策が必要です。

そこで、所有者等の自発的な除却を促すため、特定空家等に認定された空家等の解体費用を補助する「空き家等解体事業費補助事業」の創設を検討します。

（４）特定空家等への対応

「（１）立入調査」により把握した空家等について、特定空家等か否かを判断・認定するとともに、特定空家等と認定された場合、空家法に基づく助言・指導、勧告等の必要な措置を講じます。

以下に特定空家等に関する主な手続きを示します。

① 特定空家等の判断・認定

「判断基準」（※８）により、特定空家等と疑われる空家等を抽出し、抽出した空家等に対して、平成 30（2018）年度に作成した「チェックリスト」により状態を評価し、その情報を基に「湯河原町空き家等対策推進協議会（30 ページ参照）」が特定空家等か否かを判断し、その結果を受け、町長が特定空家等を認定します。

※８）「判断基準」とは、空家等に対して「特定空家等候補」を抽出するための基準のこと。
「湯河原町空き家等対策の推進に関する特別措置法細則」の別表に記載している。

② 特定空家等への措置

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

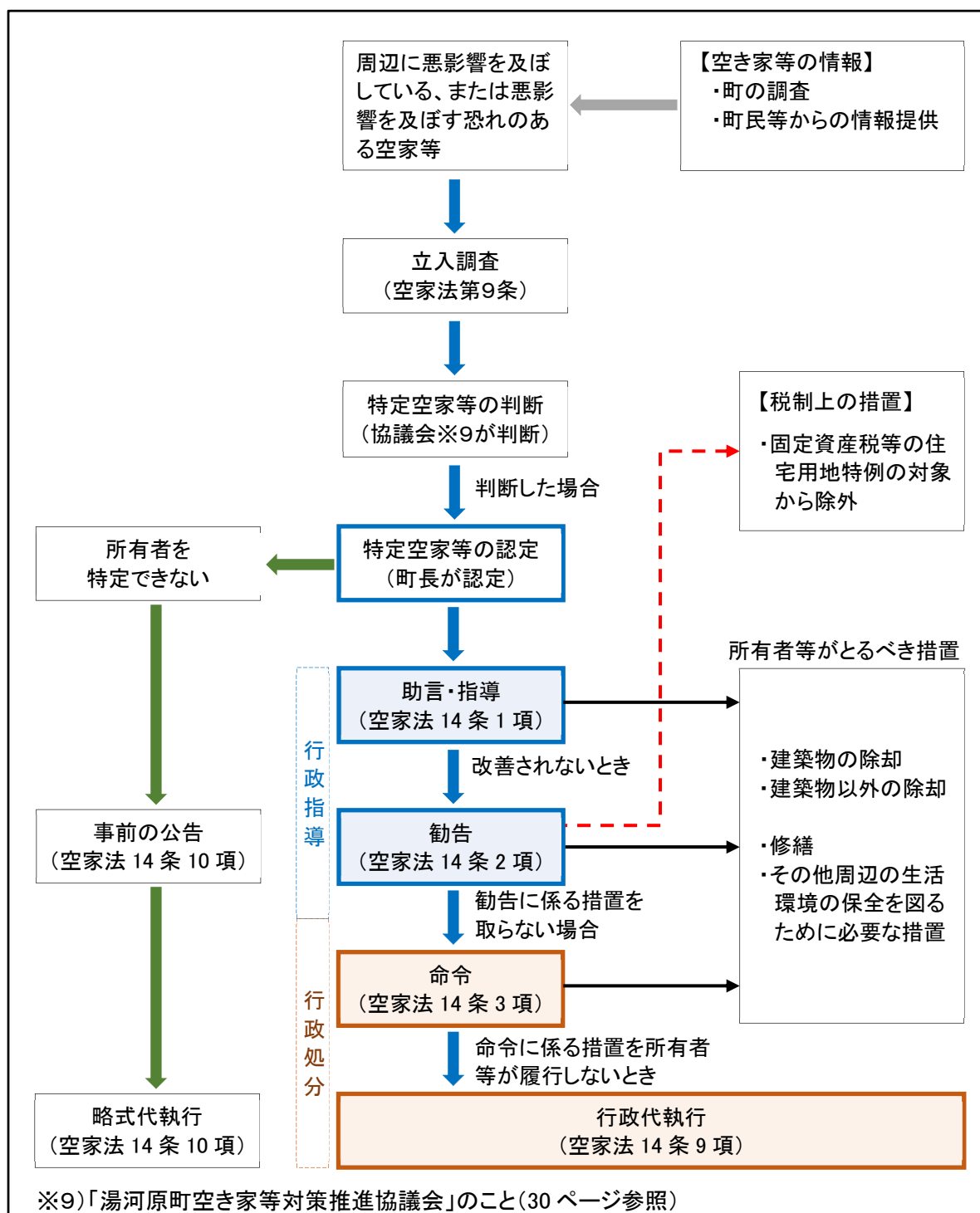
なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

③ 行政代執行

必要な措置を講じるよう命令したにもかかわらず、所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。

④ 所有者不明等への対応

特定空家等の所有者等が不明な場合には、所有者等の特定に努めますが、それでも不明な場合は略式代執行の実施を検討します。



注)「特定空き家等の判断マニュアル(案)神奈川県居住支援協議会(平成29年3月版)」を一部加工して作成

図 空き家等における特定空き家等への措置

(5) 空き家条例による対応

周辺に悪影響を及ぼしている空き家等で「火災や犯罪が誘発される恐れのある状態」の場合、または周辺に悪影響を及ぼしている「跡地」、「空き地」のうち、「管理不全な状態（※11）」に該当するものについては、空家法と同様に、所有者等に対して必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令の措置を順次実施しますが、それでも所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。

■ 空家法及び空き家条例に基づく措置体系

空家法及び空き家条例に基づく措置体系を下記に示します。空き家等が周辺に悪影響を及ぼしていると認定した場合、「空家等」については空家法及び空き家条例で対応し（※12）、「跡地」及び「空き地」の場合は空き家条例で対応します。

表 空家法及び空き家条例に基づく措置体系

対象物	対応する法・条例	適正に管理されている状態	認定（※13）前		認定（※13）時・認定後	
			判断（※14）	適正な管理が行われていない状態	判断（※14,15）	〔法〕特定空家等〔条例〕管理不全な状態
空き家等	空家等 法・条例	【法で対応】 （適切な管理の促進） ・助言、必要な援助、 情報提供	法条 ①⑥ ④	【法・条例（※12）で対応】 ・立入調査 【法で対応】 （注意喚起） ・助言、必要な援助、 情報提供	法条 ①⑥ ④	【法・条例（※12）で対応】 ・助言・指導、勧告、 命令、行政代執行
	跡地・ 空き地 条例		条 ⑤ ⑧		条 ⑤ ⑧	・指導、勧告、 命令、行政代執行

※12) 周辺に悪影響を及ぼしている空家等のうち、（※11）の⑥「不特定の者が侵入すること等により、火災や犯罪が誘発される恐れのある状態」の場合は空き家条例で対応。

※13) 「周辺に悪影響を及ぼしている状態である」ことを認めること。認定は町長が行う。

※14) 表中の「法」及び「条」はそれぞれ「空家法」、「空き家条例」のこと。「①」等の番号は、（※10）または（※11）の番号のこと。また、「（※10）の①～④」及び「（※11）の⑤～⑧」は、条例の⑥の「火災や犯罪が誘発される恐れのある状態」を除き、空家法及び空き家条例ともに、ほぼ同様の状態を想定している。

※15) 「特定空家等」または「管理不全な状態（※11）」の判断は、湯河原町空き家等対策推進協議会（30 ページ参照）が行う。

※10 既出) 空家法における「特定空家等」とは、次の状態の空家等をいう

- 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

※11) 空き家条例における「管理不全な状態」とは、次の状態の空き家等をいう

- ⑤建物その他の工作物の倒壊若しくは破損により、又は建築材料等の飛散により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- ⑥不特定の者が侵入すること等により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- ⑦樹木若しくは雑草の繁茂又は衛生害虫の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態
- ⑧その他町民の安全と良好な生活環境を著しく阻害するおそれがあると町が認める状態

(6) 安全代行措置

空き家条例に基づき、行政処分である「命令」を受けた空き家等の所有者等が、やむを得ない事情により、命令に係る措置を講じることが出来ない旨の申し出があり、町が必要であると認めた場合は、当該所有者等の負担において町が代行して必要な措置を講じます。

基本施策Ⅲ 空き家等の利活用及び流通促進

利活用されずに放置された空き家等は、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念させるばかりか、まちづくりにも影響することになります。

所有者等への意向調査によると、「空き家で困っていること」への回答において、最も多かったのが「賃貸入居者・購入者がいない」でした。このように、空き家等の所有者等に利活用する意思があるにもかかわらず、利活用が進まない空き家等は、建築物の老朽化等が進むことで売却や賃貸などがより困難になり、最終的には放置されることにもなりかねません。そのため、早期の利活用や流通を促す次の施策を推進します。

5. 空き家等の利活用及び流通促進

(1) 利活用や市場流通の促進

空き家等の流通を促すためには、中古住宅の流通を促進する必要があります。

そのため、利活用が可能な空き家等の所有者等に対して、流通促進のための制度(※16)や利活用事例(リノベーション事例等)の紹介などの情報提供を充実させるとともに、利活用可能な住宅であるにもかかわらず利活用の意思がない所有者等に対しては、活用方法やメリット、空き家等を所有し続けることで発生するデメリット等についての普及・啓発に努めます。

また、「かながわ県西空き家バンク(※18)」の更なる活用や、所有者等からの利活用や流通等に関する相談に対応するため、不動産関連団体との連携による相談体制の整備を推進します。

※16) 流通促進のための主な制度としては、「安心R住宅」制度や「空き家バンク(※18 参照)」制度等がある。

○「安心R住宅」とは

- ・国土交通省による中古住宅の流通促進のために設けられた制度であり、平成30年4月から本格的に開始した。
- ・制度の概要は、「インスペクション」(※17)を実施した中古住宅に対して、耐震性や安全性、品質など、一定の基準を満たせば、当該住宅に標章(「安心R住宅」)が付与され、購入者は、そのロゴマークにより「一定の品質が保障されている」住宅であることが分かり、安心して購入することができるようになる。

※17)「インスペクション(建物状況調査等)」とは

- ・建築士等の専門家が、住宅の劣化状況について調査し、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に診断すること。

○※18)「かながわ県西空き家バンク」とは

- ・神奈川県建物取引業協会の協力のもと、協会が運営する「空き家バンク」である。
- ・「空き家バンク」とは、ホームページ上で、町内にある売却・賃貸を希望する空き家の情報を公開し、所有者等と購入希望者とを結びつけるシステムのこと。

(2) 改修のための支援制度

空き家等の利活用や移住事業を促進するため、住宅リフォーム費用の助成制度を創設します。

（３）空き家を活用した移住制度

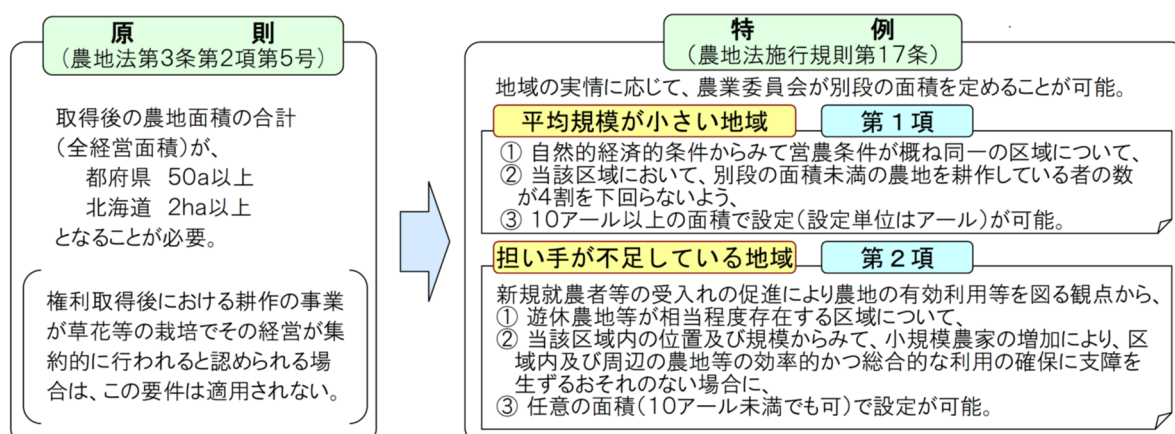
本町では、ホームページ上で、移住を促すプロモーション動画の掲載と「かながわ県西空き家バンク」を活用した移住促進対策を実施していますが、この対策を推進するため、空き家を活用し、移住希望者がお試して短期間の滞在が可能となる、「お試し移住制度」を創設します。

また、全国的な「農地付きの空き家」への需要の高まり（※19）を受け、新規就農者等への農地面積を緩和し、空き家と休耕地のマッチング体制の整備をすすめます。

※19) 全国的な「農地付きの空き家」への需要の高まり

「農地付き空き家の手引き」（平成 30 年 3 月、国土交通省）によれば、都市部の住民が農山漁村に移住してみたいという意向は 3 割を超えており、移住希望者は、趣味として、また生業として農林漁業に関心が高いという結果となっている。また、新規就農者が「就農時に苦労したこと」について、「農地と住宅の確保」と回答した割合が高い。

また、事例として、農地法第 3 条の農地取得の下限面積要件（都府県 50 アール以上）を 100 m²まで引き下げ、空き家バンクの取組を通じて「農地付き空き家」の提供を行い、新規就農者を呼び込む自治体の取組が広がっている。



出典)「農地付き空き家の手引き」(平成 30 (2018) 年 3 月、国土交通省)

図 農地の権利取得における下限面積要件

（４）まちづくりに資する利活用の支援

空き家等を地域資源として活用し、魅力ある地域づくりを推進するため、空き家等を活用し、地域の活性化に資する取組を行おうとする民間事業者等に対して、事業者と空き家等とのマッチングの仕組みや、取組への相談対応などの支援を推進します。

（５）公的利活用

地域の活性化や住民の安全確保、地域コミュニティの向上等を図るため、町事業として、空き家等を集会施設（コミュニティスペース）や高齢者施設、子育て支援施設、ポケットパーク、防災広場等としての利活用を推進します。

第5章 空き家等対策の実施体制

空き家等対策に取り組むための実施体制を整備し、本計画を着実に進めていきます。

5.1 町役場における体制整備

本計画の推進母体となる町の体制を整備するため、次の施策を推進します。

(1)「湯河原町空き家等対策推進協議会」の運営継続

空き家等の問題を総合的・計画的に推進するため、「湯河原町空き家等対策推進協議会（以下、「協議会」という。）」の運営を継続します。

協議会は、町長をはじめ、建築や不動産等の専門家等により構成され、空き家等の問題を総合的に検討するとともに、特定空家等の判断を行います。

(2) 庁内連携体制の整備

空き家等の多岐にわたる問題解決のため、関係部署の分野横断的な連携体制の整備や情報共有の仕組みを整備します。

(3) 専門家団体・地域団体等との連携

空き家等の問題は多岐にわたるため、問題を解決するためには専門的な見地が必要となります。また、空き家等は地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、自治会や民生委員、地域で活動しているNPO法人・ボランティア団体などの地域団体等とともに問題解決に向けた取組を行っていくことが重要です。

そこで、専門家団体や地域団体等と連携し、空き家等の複合的な問題に対応することができる仕組みを構築します。

5.2 町民からの相談対応

町民からの専門的な相談を含め、様々な相談に迅速かつ適切に対応できる体制づくりを推進します。

(1) ワンストップ相談窓口の設置

空き家等の問題は多岐にわたるため、相談者はどこに相談に行けばよいのか分かりにくい状況となります。そこで、空き家等に関する町民のすべての相談を一か所で対応する総合相談窓口を空き家等所管課に設置します。その窓口では、相談員が直接相談に応じるとともに、相談内容に応じて専門部署への取り次ぎや、専門家の紹介等を行います。

(2) 相談会の開催

専門家団体等との協力により、町民の空き家等に関する問題や不安の解消を図ることを目的とした相談会の開催を実施します。

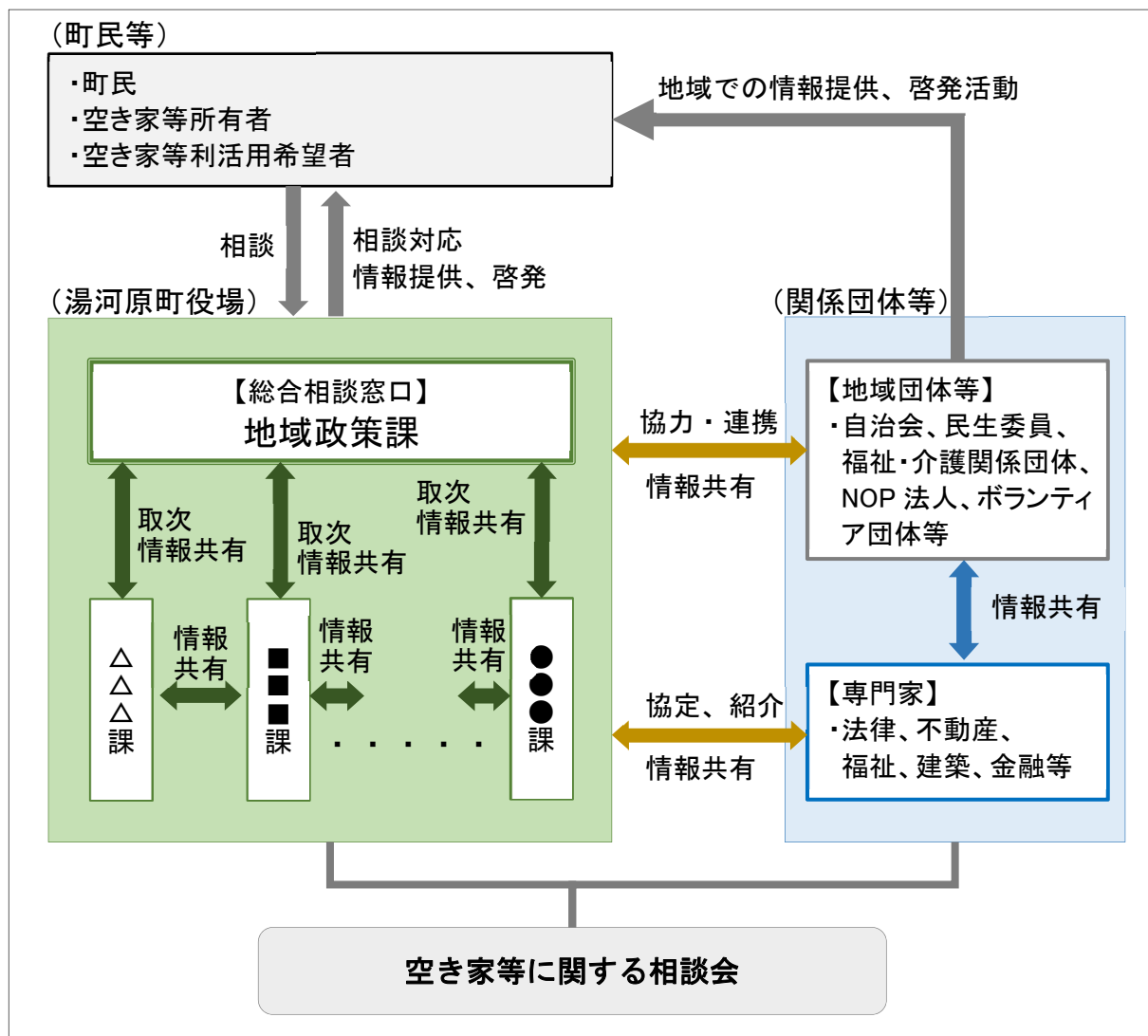


図 空き家等相談体制（イメージ）

第6章 その他、必要な事項等

これまで述べてきた施策の他、次の施策を推進します。

(1) 関係法令との連携

空き家等の問題は、適切な管理が行われていないということだけではなく、保安上の観点や、災害時における観点など、様々な観点から問題が生じる可能性があるため、空家法だけではなく建築基準法、消防法、道路法等の他法令により、その法令の目的に沿った措置が講じられます。

そこで、空き家等の状況や他への影響等を総合的に判断し、関係法令の適用を総合的に検討し、必要な対策を講じます。

表 関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合の支障の除去等の命令、代執行等
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法 (第3条)	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認める物件の所有者等に対する除去等の命令、代執行等
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路原状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

(2) 計画の見直し

本計画は、社会情勢の変化や法令・国の補助制度の改正、実態調査の結果、目標の達成状況に応じ、定期的に内容の見直しを行います。

第7章 計画目標

施策の効果や計画の達成度を明確化し、進捗管理や次期計画にいかすため計画目標を定めます。









表 計画目標（1/3）

目標を設定する施策項目		評価指標	年度別達成目標				
			2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35
1. 空き家等の調査	(1)定期的な実態調査の実施	実態調査を5年ごとに実施				実施	
	(2)所有者不明の場合の対応	必要に応じて対応	必要に応じて対応				
	(3)空き家等情報の管理	空き家等情報の管理や更新する仕組みの構築・運用	仕組みの構築		運用		
	(4)地域団体等との連携	地域団体等との情報共有・連携の仕組みの構築・運用	35ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応				
2. 空き家等の発生抑制	(1)町民意識の啓発	町広報紙やホームページ等で情報提供を実施			実施		
	(2)相続問題に関する支援	町広報紙やホームページ等での情報提供・専門家による相談体制の整備・運用	上記「(1)町民意識の啓発」及び35ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応				
	(3)住み続けるための支援	住宅リフォーム費用助成制度の利用件数	制度整備 10件	10件	10件	10件	10件
	(4)市場流通の支援	専門家による相談体制整備・運用	35ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応				
	(5)地域団体等との連携	地域での情報提供や啓発の仕組みの構築・運用	35ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応				
3. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	(1)所有者等への啓発	町広報紙やホームページ等で情報提供を実施			実施		
	(2)見守りサービス等の提供	地域団体等が管理を代行する仕組みの構築・運用	仕組みの構築		運用		

表 計画目標 (2/3)

目標を設定する施策項目		評価指標	年度別達成目標				
			2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35
4. 管理不全状態の空き家等への対応	(1)立入調査	立入調査件数	12 件	12 件	12 件	12 件	12 件
	(2)特定空家等にならないための取組	空家等所有者への助言・改善指導件数	12 件	12 件	12 件	12 件	12 件
	(3)解体・除却を促すための支援	空家等解体事業費の補助の利用件数	10 件	10 件	10 件	10 件	10 件
	(4)特定空家等への対応	認定件数	12 件	12 件	12 件	12 件	12 件
	(5)空き家条例による対応	条例の運用	運 用				
	(6)安全代行措置	申し出に応じて実施	申し出に応じて実施				
5. 空き家等の利活用及び流通促進	(1)利活用や市場流通の促進	町広報紙やホームページ等で所有者等へ情報提供を実施	実 施				
		空き家バンクの活用	登録件数	30 件	30 件	30 件	30 件
			成約件数	5 件	5 件	5 件	5 件
	(2)改修のための支援制度	住宅リフォーム費用助成制度の利用件数	33 ページの「2.空き家等発生抑制」の「(3)住み続けるための支援」で対応				
	(3)空き家を活用した移住制度	お試し移住制度整備・利用件数	制度整備	5 件	5 件	5 件	5 件
		農地付き空き家のマッチング体制整備・成約件数	体制整備	2 件	2 件	2 件	2 件
		空き家を活用した移住者数	制度整備	3 人	3 人	3 人	3 人
	(4)まちづくりに資する利活用の支援	事業者と空き家等とのマッチングの仕組みの構築・運用	仕組みの構築	運 用			
	(5)公的利活用	利活用件数	1 件	1 件	1 件	1 件	1 件

表 計画目標 (3/3)

目標を設定する施策項目			評価指標	年度別達成目標				
				2019 H31	2020 H32	2021 H33	2022 H34	2023 H35
空き家等対策の実施体制	町役場における体制整備	(1)「湯河原町空き家等対策推進協議会」の運営継続	運営を継続する					
		(2)庁内連携体制の整備	庁内連携や情報共有の体制整備・運用					
		(3)専門家団体・地域団体等との連携	専門家団体や地域団体等との連携の仕組みの構築・運用					
	町民からの対応	(1)ワンストップ相談窓口の設置	ワンストップ相談窓口の開設・運用					
		(2)相談会の開催	相談会の開催件数		1回	1回	1回	1回

＜資料編＞

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	37
2	湯河原町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	46
3	湯河原町空き家等の適正管理に関する条例	68
4	湯河原町における空き家等対策に関する協定書	71
5	空家等対策における連携及び協力に関する協定書	73
6	固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の 所有者に関する情報の内部利用等について	75
7	空き家所有者特定手法マニュアル（案）	77

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(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的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と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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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(周辺の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つた場合においては、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。

2 湯河原町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

湯河原町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(趣旨)

第1条 この規則は、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。以下「法」という。）の施行について、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省令・国土交通省令第1号。以下「施行規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(空家等の調査等)

第2条 法第9条第1項に規定す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は、町長が空家等となるおそれのある町内の建築物等を把握したとき又は町民等から空家等に関する相談を受けたときに行うものとする。

2 前項の相談は、空家等相談受付簿（様式第1号）により記録するものとする。

(特定空家等の管理)

第3条 法第9条第1項又は第2項の調査の結果、当該調査に係る空家等が別表第1から別表第4までに定める基準のいずれかに該当し、法第2条第2項に規定する特定空家等であると町長が判断したときは、特定空家等管理台帳（様式第2号）に記録し、管理するものとする。

2 町長は、前項の規定による判断を行う場合は、当該空家等の周辺の建築物、通行人等に対する悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案しなければならない。

(立入調査の通知)

第4条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書（様式第3号）により行うものとする。

(立入調査員証)

第5条 法第9条第4項に規定する証明書の様式は、立入調査員証（様式第4号）とする。

(助言の方法)

第6条 法第14条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとする。

(指導)

第7条 法第14条第1項の指導は、空家等適正管理指導書（様式第5号）により行うものとする。

(勧告)

第8条 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等適正管理勧告書（様式第6号）により行うものとする。

(事前通知書)

第9条 法第14条第4項の通知書の様式は、空家等適正管理命令事前通知書（様式第7号）とする。

(命令)

第10条 法第14条第13項の規定による命令は、空家等適正管理命令書（様式第8号）により行うものとする。

(意見書)

第11条 法第14条第4項の意見書の様式は、空家等適正管理に係る意見書（様式第9号）とする。

(意見聴取請求)

第12条 法第14条第5項の規定による請求は、空家等適正管理に係る意見聴取請求書（様式第10号）により行うものとする。

(意見聴取通知)

第13条 法第14条第7項の規定による通知は、空家等適正管理に係る意見聴取実施通知書（様式第11号）により行うものとする。

(行政代執行)

第14条 法第14条第9項に規定する処分（以下「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第12号）により行うものとする。

2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項の代執行令書の様式は、代執行令書（様式第13号）とする。

3 行政代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、執行責任者証（様式第14号）とする。

4 行政代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書（様式第15号）により行うものとする。

(標識)

第15条 法第14条第11項の標識の様式は、空家等適正管理命令に係る標識（様式第16号）とする。

(公示の方法)

第16条 法第14条第7項及び第10項の規定による公告並びに第11項の規定による公示は、施行規則で定める方法のほか、湯河原町条例等の公布に関する条例（昭和30年湯河原町条例第2号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他町長が必要と認める方法により行うものとする。

(その他)

第17条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

別表第 1（第 3 条関係）

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

予想される危険	調査箇所	判断基準
建築物の倒壊のおそれのあるもの	建築物全体	20 分の 1 を超える傾斜があるとき。
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態にあるとき。 (1) 基礎又は土台の著しい腐食、破損又は変形 (2) 基礎と土台の著しいずれ (3) 柱、はり又は筋かいの著しい腐食、破損又は変形 (4) 柱又ははりの著しいずれ
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれのあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒	大部分の剥離、破損等があるとき。
	外壁	大部分の剥離、破損等があるとき。
	看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒、破損、脱落、著しい腐食等があるとき。
	屋外階段又はバルコニー	腐食、破損若しくは脱落又は著しい傾斜があるとき。
	門又は塀	著しい傾斜、ひび割れ、腐食、破損等があるとき。
擁壁が老朽化し倒壊や崩壊のおそれのあるもの	建築物の敷地内に存する擁壁	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度から、倒壊、崩壊等のおそれがあるとき。

別表第2(第3条関係)

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

状態の原因	判断基準
建築物、設備等の破損等	吹付け石綿等が飛散し、ばく露する可能性が高いとき。
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出又は臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
ごみ等の放置、不法投棄	臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。

別表第3(第3条関係)

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

状態の原因	判断基準
既存の景観に関するルールに著しく適合していない	湯河原町景観条例（平成19年湯河原町条例第3号）第5条に規定する景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態になっているとき。
	景観保全に係る地域のルールに著しく適合しない状態となっているとき。
周囲の景観と著しく調和していない	屋根又は外壁が、汚物、落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されているとき。
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているとき。
	看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで破損し、又は汚損したまま放置されているとき。
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているとき。
	敷地内にごみ等が散乱し、又は山積みしたまま放置されているとき。

別表第4(第3条関係)

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

状態の原因	判断基準
建築物の敷地内に存する立木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路、家屋の敷地等に大量に散らばっているとき。
	立木の枝等が、近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているとき。
空家等に住みついた動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしているとき。
	住みついた動物等が周辺の土地又は家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとき。
不適切な管理	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているとき。
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出しているとき。

様式第1号（第2条関係）

空家等相談受付簿

年度

受付 番号	受付年月日	空家等の 所 在 地	情報提供者住所・ 氏 名 ・ 電 話 番 号	空家等 の状況	備考
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				
	年 月 日				

特定空家等管理台帳


[illegible]

(裏)

日 付 (対応者氏名)	指導等の経過
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	
年 月 日 ()	

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

空家等立入調査通知書

あなた（又は貴社）が所有又は管理をしている空家等が管理不全な状態にあるので、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定により、次のとおり立入調査を実施するので、同条第3項の規定により通知します。

1 対象となる空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 立入調査を実施しようとする事由


3 立入調査の実施予定年月日 年 月 日

4 立入調査を行う者・人数 町職員（又は町長の委任した者） 人

5 立入調査の責任者 所属・職・氏名
電話番号

様式第 4 号（第 5 条関係）

（表）

		第 号	
立入調査員証		<div>写真添付欄</div>	
所 属			
職 名			
氏 名			
生年月日	年 月 日生		
<p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の規定による立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>			
年 月 日発行		湯河原町長 	

90 mm

60 mm

（裏）

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）（抜粋）

第 9 条 （略）

2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 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 5 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 2 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 2 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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

空家等適正管理指導書

あなた（又は貴社）が所有又は管理をしている空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、同法第 14 条第 1 項の規定により、次のとおり適正な管理を行うよう指導します。

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 指導に係る措置の内容

3 指導に至った事由

4 指導の責任者 所属・職・氏名

電話番号


5 措置の期限 年 月 日

備考

- 1 上記 5 の期限までに上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告してください。
- 2 上記 5 の期限までに正当な理由がなく上記 2 に示す措置をとらなかった場合、法第 14 条第 2 項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。この勧告により、当該敷地が地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

空家等適正管理勧告書

あなた（又は貴社）が所有又は管理をしている空家等について 年 月
日付け 第 号により適正な管理を行うよう指導しましたが、なお管理不全な
状態にあるので、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 2 項の規定により、
次のとおり適正な管理のために必要な措置を行うよう勧告します。

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由

4 勧告の責任者 所属・職・氏名

電話番号


5 措置の期限 年 月 日

備考

- 1 上記 5 の期限までに上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告してください。
- 2 上記 5 の期限までに正当な理由なく上記 2 に示す措置をとらなかった場合は、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 上記 1 に係る敷地が、地方税法第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、この勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

空家等適正管理命令事前通知書

あなた（又は貴社）が所有又は管理をしている空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、同法第 14 条第 3 項の規定に基づき、次のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなた（又は貴社）は、同法第 14 条第 4 項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第 5 項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から 5 日以内に、湯河原町長に対し、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旨、申し添えます。


なお、提出期限までに意見の提出がない場合は、意見がないものとして命令します。

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命じようとするに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
湯河原町 課長 宛て
送付先 湯河原町中央二丁目 2 番地 1
電話番号
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

備考 上記 2 に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 に示す者まで報告してください。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

空家等適正管理命令書

あなた（又は貴社）が所有又は管理をしている空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、
年 月 日付け 第 号により、同法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでしたので、次のとおり措置をとることを命令します。

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
所属・職・氏名
電話番号
- 5 措置の期限
年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- 2 この命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに上記2に示す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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

この決定に不服がある場合は、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に湯河原町長に対して審査請求をすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

この処分の取消しの訴えは、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、湯河原町を被告として（訴訟において湯河原町を代表する者は湯河原町長となります。）、提起することができます。また、前記の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。ただし、この決定（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決）があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この決定（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

湯河原町長 様

印

※ 法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称、代表者の氏名及び代表者印

空家等の 所在地等	所在地： 建築物等の概要：
命令の原因となる 事実についての意見	
証拠書類 等の提出	有（書類の名称： ） ・ 無

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上添付すること。
- 2 証拠書類等を提出するときは、添付すること。

年 月 日

空家等適正管理に係る意見聴取請求書

湯河原町長 様

請求者 住 所

氏 名

⑨


電話番号

※ 法人の場合は、主たる事務所の所在地、
名称、代表者の氏名及び代表者印

年 月 日付け 第 号により空家等適性管理命令の事前通知
があった空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第5項の規
定により、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求します。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 


空家等適正管理に係る意見聴取実施通知書

年 月 日付けで請求のあった空家等適正管理に係る意見聴取について、次のとおり実施しますので通知します。

- 1 対象となる特定空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 意見の聴取の期日 年 月 日
- 4 意見の聴取の場所
- 5 問い合わせ先

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

戒告書

年 月 日付け 第 号によりあなた（又は貴社）が所有又は管理をしている次の特定空家等について、年 月 日までに必要な措置を講ずるよう命じました。この命令を年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定により、行政代執行法第3条第1項の定めるところに従い、次のとおり措置を講ずるよう戒告します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定によりあなた（又は貴社）から徴収します。なお、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

特定空家等


- 1 所在地
- 2 用途
- 3 構造
- 4 規模 建築面積 約 m²
 延べ床面積 約 m²
- 5 所有者等の住所及び氏名

この決定に不服がある場合は、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に湯河原町長に対して審査請求をすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

この処分取消しの訴えは、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、湯河原町を被告として（訴訟において湯河原町を代表する者は湯河原町長となります。）、提起することができます。また、前記の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。ただし、この決定（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決）があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この決定（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過すると処分取消しの訴えを提起することができなくなります。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなた（又は貴社）が所有又は管理をしている次の特定空家等について、必要な措置を講ずるよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、次のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなた（又は貴社）から徴収します。なお、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じて、その責任を負わないことを申し添えます。

- 1 除却・修繕・立木竹の伐採・その他（ ）する物件

所在地 湯河原町

建物（付属する門、塀等を含む。）約 m²

- 2 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

- 3 執行責任者

所属・職・氏名

電話番号

- 4 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

この決定に不服がある場合は、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に湯河原町長に対して審査請求をすることができます（なお、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3月以内であっても、この決定があった日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。

この処分（除却）の取消しの訴えは、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、湯河原町を被告として（訴訟において湯河原町を代表する者は湯河原町長となります。）、提起することができます。また、前記の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。ただし、この決定（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決）があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この決定（審査請求をした場合は、当該審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過すると処分（除却）の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第14号（第14条関係）

（表）

第 号	
執行責任者証	
所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日生	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;">写真添付欄</div>
上記の者は、次の行政代執行の執行責任者であることを証明する。	
年 月 日発行	
湯河原町長 印	
1 代執行をなすべき事項 代執行令書(年 月 日付け第 号)記載の建物の除却	
2 代執行をなすべき時期 年 月 日から 年 月 日までの間	

90 mm

（裏）

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）（抜粋）
（特定空家に対する措置）

第 14 条 （略）

2 （略）

 |

8 （略）

9 市町村長は、第 3 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 23 年法律第 43 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 （略）

 |

15 （略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第 号
年 月 日

様

湯河原町長 印

代執行費用納付命令書

あなた（又は貴社）が所有又は管理をしている空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づく代執行を 年 月 日に行ったので、行政代執行法第5条の規定により、次のとおり当該代執行に要した費用を納付するよう命令します。

同封の納入通知書に記載のある、金融機関等で支払期限までにお支払いください。

空家等の所在地等	所在地： 建築物等の概要：
代 執 行 の 内 容	
代執行を行った 経 緯 及 び 理 由	
納 付 金 額	金 円
納 付 内 訳	
支 払 期 限	年 月 日
備 考	

様式第16号（第15条関係）

空家等適正管理命令に係る標識

次の特定空家等の所有者等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、 年 月 日付け 第 号により、命ぜられています。

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

所属・職・氏名

電話番号

5 措置の期限

年 月 日

3 湯河原町空き家等の適正管理に関する条例

湯河原町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、町民の安全と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地又は現に人が使用していない土地で町が適正に管理する必要があると認めたものをいう。

(2) 管理不全な状態 空き家等が、次のいずれかの状態にあるものをいう。

ア 建物その他の工作物の倒壊若しくは破損により、又は建築材料等の飛散により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者が侵入すること等により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 樹木若しくは雑草の繁茂又は衛生害虫の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

エ その他町民の安全と良好な生活環境を著しく阻害するおそれがあると町が認める状態

(3) 所有者等 空き家等の所有者又は管理について権原を有する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、当該空き家等を適正に管理し、当該空き家等が管理不全な状態にならないようにしなければならない。

(調査)

第4条 町は、前条に規定する適正な管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の状態、所有者等の情報その他必要な事項について当該職員に調査をさせ、又は当該調査に必要な限度においてその職員に立入調査（当該空き家等に立ち入り、調査し、又は質問することをいう。以下この条において同じ。）をさせることができる。

2 前項の立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは提示しなければならない。

3 第2項の立入調査の権限は、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。

(指導)

第5条 町は、前条第1項又は第2項に規定する調査により、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対して、管理不全な状態の改善に必要な措置を講ずることを指導することができる。

(勧告)

第6条 町は、所有者等が前条の規定による指導に従わないときは、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態の改善に必要な措置を講ずることを勧告することができる。

2 所有者等を確認することができないため前項の規定による勧告を行うことができない場合は、町は、規則に定める事項を公告するものとする。

(措置命令)

第7条 町は、所有者等が前条第1項の規定による勧告に従わず、かつ、当該空き家等の管理不全な状態が著しいと認めるときは、期限を定めて当該空き家等の管理不全な状態の改善に必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(命令代行措置)

第8条 町は、前条の規定による命令を受けた所有者等から当該命令に係る措置を履行することができない旨の申出があった場合において、当該申出に係る理由が正当であり、かつ、緊急に当該措置を講ずる必要があると認めるときは、当該所有者等の同意を得て、当該措置を講ずることができる。

2 町は、前項の措置を講じたときは、あらかじめ所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

(公表)

第9条 町は、第7条の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象となった空き家等の所在地
- (3) 命令の対象となった管理不全な状態である建物、工作物、敷地又は土地の別
- (4) 命令の内容

2 町は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表の対象となる所有者等に、意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第10条 町は、第7条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより自ら当該所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第11条 町は、空き家等の管理不全な状態を改善するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署長その他関係機関の長に対し、協力を求めるものとする。この場合において、当該警察署長その他関係機関の長に対し、第5条から前条までの規定による措置等の内容を提供することができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

4 湯河原町における空き家等対策に関する協定書

湯河原町における空き家等対策に関する協定書

湯河原町（以下「甲」という。）と公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部（以下「乙」という。）は、湯河原町における空き家等の対策を進めるため、次のとおり協定を締結する。

（総則）

第1条 この協定は、信義誠実の原理に立ち、空き家に係る売買、賃貸借等に関し適正かつ円滑な促進を図るなど、空き家等の対策を推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 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（近い将来に同様の状態になることが見込まれるものを含む。）及びその敷地をいう。
- (2) 所有者等 空き家等に関し所有権その他の権利の行使により当該空き家等の売却、貸借を行うことができる者をいう。
- (3) 不動産取引 空き家等について売買、賃貸借等を行うことをいう。

（協定の期間）

第3条 この協定の期間は協定締結日から平成30年3月31日までとする。

- 2 協定期間の満了前に、甲及び乙の一方又は双方から解約の申し出が無いときは、協定の期間は1年間延長したものとする。その後も同様とする。

（連携・協力事業）

第4条 甲及び乙は、この協定の目的を達成するため、甲及び乙の一方又は双方から要請を受けた際には速やかに、連携・協力・情報共有し次の各号に掲げる事業を行う。

- (1) 空き家等の不動産取引の促進事業
- (2) その他、空き家等の対策を進めるための事業

（甲が行う業務）

第5条 甲は、前条第1号に規定する不動産取引の促進事業の実施にあたって、空き家等の所有者等又は空き家等の活用希望者から、当該空き家等の不動産取引の仲介等の申し込みがあったときは、乙に必要な情報を提供し、仲介等の業務を依頼するものとする。

- 2 甲は、前項で依頼した業務の状況について、必要に応じて乙に確認を行うことができる。

（乙が行う業務）

第6条 乙は、第4条第1号に規定する不動産取引の促進事業の実施にあたって、そ

の構成員から宅地建物取引業者を選任し、甲から依頼された空き家等の不動産取引の仲介等の業務を行うものとする。

2 乙は、前項に規定する業務の状況について、定期的に甲に報告するものとする。

(苦情又は紛争の処理)

第7条 この協定に基づく業務に関して苦情又は紛争が発生した場合は、甲 乙協議の上処理するものとする。ただし、空き家の不動産取引の業務に係る事項については、乙の責任において処理するものとする。

(個人情報の保護)

第8条 乙は、この協定による業務を処理するため、個人情報を取扱う場合は、個人情報の保護のため次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 乙は、湯河原町個人情報保護条例、その他法令等を遵守するとともに、この協定による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他に漏らしてはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

(2) 乙は、この協定による業務を処理するため個人情報を取扱う場合は、その取扱いにより個人の権利利益を侵すことのないよう、最大限努めなければならない。

(3) 乙は、この協定による業務を処理するため、甲から引き渡された情報を本協定の目的以外の目的に使用し、又は第三者に提供してはならない。

(その他)

第9条 この協定に疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙署名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

平成29年8月25日

甲 神奈川県足柄下郡湯河原町中央二丁目2番地1

湯河原町長 富田 幸宏

乙 神奈川県小田原市栄町1丁目5番地1号
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会

小田原支部長 高杉 尚男

5 空家等対策における連携及び協力に関する協定書

空家等対策における連携及び協力に関する協定書

湯河原町（以下「甲」という。）と神奈川県土地家屋調査士会（以下「乙」という。）は、空家等に関する対策を推進するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、空家等の発生の予防及び空家等の適正かつ円滑な利活用の促進を図るため、土地家屋調査士の専門的知見を活用することにより、空家等対策を推進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 空家等 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2条第1項に規定する「空家等」をいう。
- （2） 所有者等 空家等に関する所有権その他の権利の行使により当該空家等の売却、賃貸等を行うことができる者をいう。

（連携事業）

第3条 甲及び乙は、第1条に規定する目的を達成するため、甲及び乙の一方又は双方から要請を受けたときは、速やかに相互に連携し、協力し、及び情報共有し、次に掲げる事業を行うよう努めるものとする。

- （1） 筆界の特定、表題登記、滅失登記等のほか土地家屋調査士が業として行う事業のうち、空家等に関する対策を進めるためのもの
- （2） 前号に掲げるもののほか、空家等に関する対策を進めるための事業

（甲が行う業務）

第4条 甲は、前条各号に掲げる事業の実施に当たり、所有者等又は空家等の利活用を希望する者から空家等に関する相談があり、必要と認めたときは、乙を案内するものとする。

- 2 甲は、前条各号に掲げる事業の実施に当たり、甲が主催する相談会、講演会その他セミナー等を企画した場合には、必要に応じて乙に当該事業への協力を要請するものとする。

（乙が行う業務）

第5条 乙は、第3条各号に掲げる事業の実施に当たり、所有者等から空家等に関する相談を受けたときは、その会員から各種相談に応じる土地家屋調査士を選任し、当該所有者等からの相談に応じるものとする。

- 2 乙は、前条第2項の規定による甲からの協力の要請を受けたときは、誠実に対応するものとする。

(苦情又は紛争の処理)

第6条 この協定に基づく事業の実施に関し苦情又は紛争が発生した場合は、甲乙協議の上、処理するものとする。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、協定締結の日から満1年間とする。ただし、甲又は乙のいずれからも期間満了1か月前までに相手方に対し書面による別段の意思表示がない場合は、この協定を1年間更新し、以後同様とする。

(協議)

第8条 この協定の内容に疑義が生じたとき又はこの協定に定めのない事項が生じたときは、その都度甲乙が協議の上、解決するものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ各1通を保有するものとする。

平成31年2月7日

甲 神奈川県足柄下郡湯河原町中央二丁目2番地1

湯河原町長 富田 幸宏

乙 横浜市西区楠町18番地
神奈川県土地家屋調査士会

会長 鈴木 貴志

6 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について

国 住 備 第943号
総 行 地 第25号
平成27年2月26日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
(公印省略)

総務省自治行政局地域振興室長
(公印省略)

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について

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。）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盛り込んだ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。以下「法」という。）が平成26年11月27日に公布され、法第10条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。

法は平成27年2月26日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。

なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第10条第1項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関

する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。

なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第22条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手続

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。

なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手続及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

空き家所有者特定手法マニュアル （案）

神奈川県居住支援協議会
空き家問題対策分科会
（平成29年3月版）

目次

はじめに

空き家所有者特定手法フローチャート	1
1 土地建物の情報から調査	3
(1) 建物登記の有無を確認	3
(2) 土地の登記を確認	3
(3) 課税情報等による調査	3
2 所有者存在を把握	10
(1) 近隣へのヒアリング	10
3 所有者の実態を調査	14
(1) 所有者の生存を確認	14
(2) 所有者、相続人の居住実態を確認	16
4 所有者相続属人が特定できない場合	17
(1) 不在者財産管理人制度	17
(2) 失踪宣告制度	19
(3) 相続財産管理人制度	21
5 所有者特定で困らないために	23
(1) 所有者の死亡時（土地の相続時）に、相続登記の必要性を周知する	23
(2) 土地所有者が常に「相続登記」を意識してもらうための取組	23
空き家予防の考え方（神奈川県司法書士会 空き家問題対策委員会）	24
参考文献・資料一覧	

はじめに

I 本マニュアルの目的

本マニュアルは、自治体関係者のみならず、空き家事業に取り組む民間事業者が、空き家調査において、特に時間を要する所有者特定について、特定手法に係る関連法規を整理し、より確実に実態に合った手法を提示することで、空き家の所有者特定手法の解決につなげることを目的に取りまとめている。

II 本マニュアルの活用方法

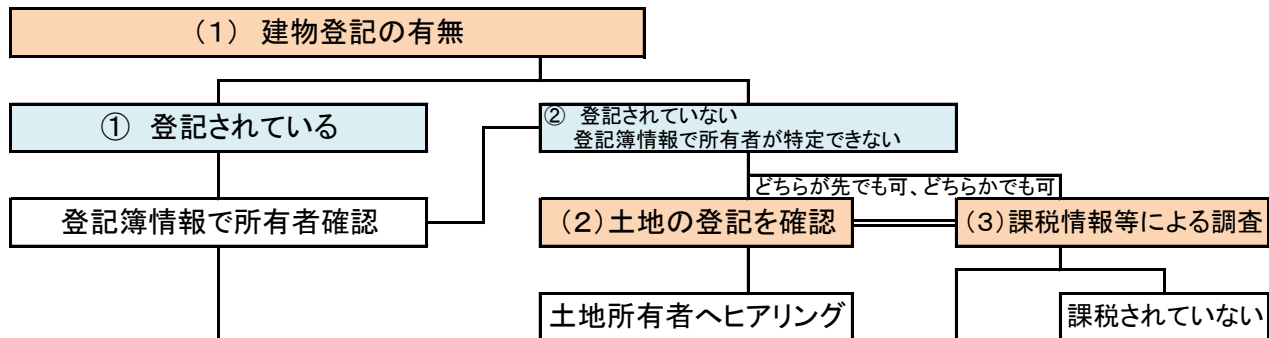
本マニュアルは、一般的な手順に沿ってまとめている。しかし、空き家の所有者特定手法は、調査する主体や目的によって異なるため、必ずしも、本マニュアルの（１）、（２）・・・の手順に沿って進めなければならないわけではなく、各調査主体で、その時点で整っている条件において調査可能な項目を起点としたり、その時点で問題となっている場面を起点とするなどして、活用していただきたい。

III その他マニュアルと併せて活用

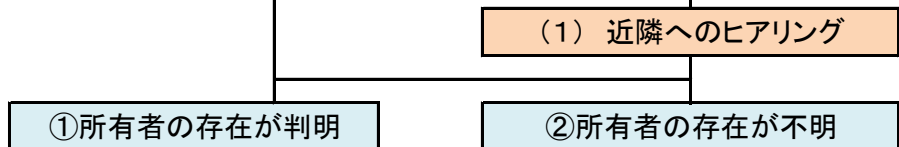
神奈川県居住支援協議会では、本マニュアル以外に「特定空家等の判断マニュアル」、「空き家内部の動産の処分・管理手法マニュアル」も同時に作成した。これらのマニュアルと併せて活用いただき、空き家利活用、空き家予防の空き家に関する様々な取り組みに役立てていただければ幸いである。

◆空き家所有者特定手法 フローチャート

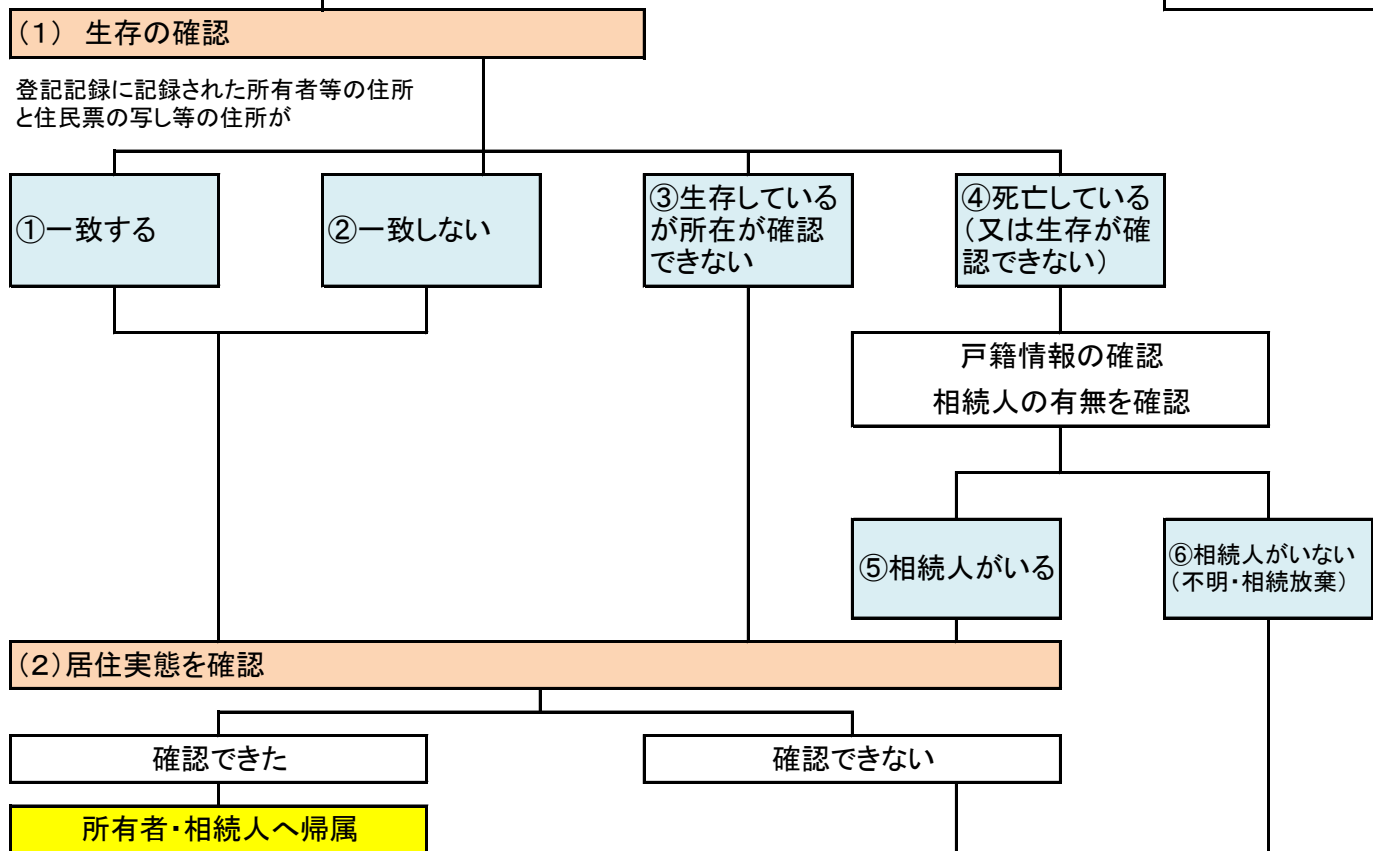
1 土地建物の情報から調査



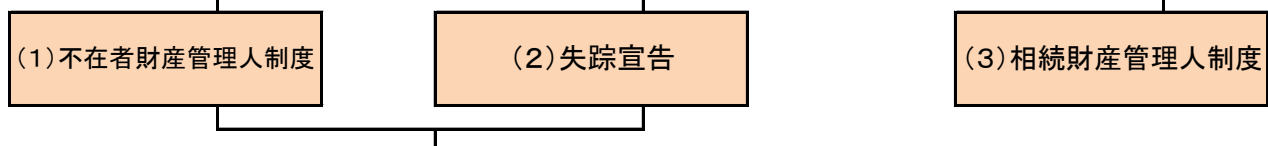
2 所有者の存在を把握



3 所有者の実態を調査



4 所有者、相続人が特定できない場合・所有者、相続人の生死が不明な場合 活用が考えられる手続き



1 土地・建物の情報から調査

(1) 建物登記の有無を確認

対象となっている空き家の建物の登記簿により、建物所有者を特定する。

①登記されている場合

登記情報により所有者を特定する。

《特定の方法》

登記情報の「表題部」に記載されている『所有者』欄又は、「甲区」に記載されている『権利者その他の事項』欄の所有者住所・氏名を確認する。

記載の人物が生存しているか又は居住しているかの確認手法は「3」へ。

②登記されていない場合、登記情報で所有者が確認できない場合

登記されていない場合や登記が表題登記のみで権利登記がされておらず、所有者が確認できない場合は、土地の登記簿も確認する等、(2)以降の対応を試みる。

(2) 土地の登記を確認

登記情報により土地所有者を特定し、ヒアリングを行い建物所有者の所在を確認する。

(3) 課税情報等による調査

水道やガスなどのライフラインの使用状況や履歴から所有者特定を行うほか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、同法第10条に基づき、固定資産税の課税情報の内部利用が可能となった。こうした情報を活用して建物所有者の特定を行う。

しかし、固定資産税の課税対象ではない建物や、免税点未満等のため長期にわたって課税されていない場合や、納税者が死亡または所在不明で相続人代表者や納税管理人の届出が無い場合には、課税情報によっても調査することは不可能となるため、近隣住民や土地所有者等へのヒアリングを地道に行うほか、以下の対応を検討する。

① 「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第93条の2）」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげる。

なお、「建築計画概要書」は、特定行政庁の建築確認の窓口で閲覧することができる。閲覧に供される期間について、当該建築物が滅失し、又は除却するまでと定められたのが平成11年5月であるため、それ以前の「建築計画概要書」の閲覧については、各自治体への確認が必要となる。

建築基準法（昭和45年法律第109号）

第93条の2（書類の閲覧） 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第12条第1項及び第3項の規定による報告に関する書類のうち、当該処分若しくは報告に係る建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者又は第三者の

権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるものについては、国土交通省令で定めるところにより、閲覧の請求があった場合には、これを閲覧させなければならない。

※「建築計画概要書」の内容

・建築主等の概要

(建築主の氏名・住所、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名・住所等)

・建築物及びその敷地に関する事項

・付近見取図および配置図

■神奈川県内の「建築計画概要書」閲覧窓口

建物所在地	管轄する窓口	担当課
横浜市	横浜市役所	建築局 建築指導部 建築情報課
川崎市	川崎市役所	まちづくり局 指導部 建築審査課
相模原市	相模原市役所	まちづくり計画部 建築審査課
横須賀市	横須賀市役所	都市部 開発指導課
藤沢市	藤沢市役所	計画建築部 建築指導課
鎌倉市	鎌倉市役所	都市調整部 建築指導課
厚木市	厚木市役所	まちづくり計画部 建築指導課
平塚市	平塚市役所	まちづくり政策部 開発指導課
小田原市	小田原市役所	都市部 建築指導課
秦野市	秦野市役所	都市部 建築指導課
茅ヶ崎市	茅ヶ崎市役所	都市部 建築指導課
大和市	大和市役所	街づくり計画部 建築指導課
逗子市	神奈川県 横須賀土木事務所	計画建築部 まちづくり・建築指導課
三浦市		
葉山町		
伊勢原市	神奈川県 平塚土木事務所	計画建築部 建築指導課
寒川町		
大磯町		
二宮町		
愛川町	神奈川県 厚木土木事務所	計画建築部 まちづくり・建築指導課
清川村		
海老名市	神奈川県 厚木土木事務所 東部センター	まちづくり・建築指導課
座間市		
綾瀬市		

	南足柄市	神奈川県 県西土木事務所	計画建築部 まちづくり・建築指導課	
	中井町			
	大井町			
	松田町			
	山北町			
	開成町			
	箱根町			
	真鶴町			
	湯河原町			

②張り紙を貼るなどして、所有者または所有者を知る人物を探す。

③各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度等）の活用を検討する（詳細 17 頁以降）。

■登記事項証明書の交付請求

登記事項証明書の交付請求の方法は、以下の 3 通りがある。交付請求にあたっては、交付手数料のほか、郵送で受け取る場合は、その送料がかかる。

①法務局（登記所）へ交付申請書を提出

法務局（登記所）へ直接出向き、手数料を納付し申請する。

②法務局（登記所）へ郵送で交付申請書を提出

手数料分の印紙を貼付した交付申請書を法務局（登記所）へ郵送し申請ができる。登記事項証明書を郵送で受け取る場合は、その送料（返信用切手を同封）が必要となる。

③オンライン（インターネット）申請

法務局（登記所）等の窓口に出向くことなく、登記・供託オンライン申請システム（<http://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp>）により請求ができる。

◆登記事項証明書交付申請書

情報番号 1110 (記載要領) 1 / 1 ページ

不動産用

※ 本特約中に記載してください

登記事項証明書
登記簿謄本・抄本交付申請書

住所 東京都千代田区豊1-1-1		収入印紙欄 (登記印紙も使用可能)	
氏名 豊田太郎			
所在地・登記番号は、登記簿記載番号(口番○号)とはちがいますので、注意してください。	種別 区・市・区 町・村 丁目・大字・地番 登記番号 請求者	収入印紙 は 貼 付 し な い で こ こ に 貼 っ て く だ さ い 。	
1 <input checked="" type="checkbox"/> 土地	千代田区 豊田 一丁目 1番1		
2 <input type="checkbox"/> 建物			
3 <input type="checkbox"/> 土地			
4 <input type="checkbox"/> 建物			
5 <input type="checkbox"/> 土地			
6 <input type="checkbox"/> 建物			
7 <input type="checkbox"/> 土地			
8 <input type="checkbox"/> 建物			
9 <input type="checkbox"/> 財産(口目録付) <input type="checkbox"/> 船舶 <input type="checkbox"/> その他			
請求事項の口に○印をつけ、請求事項を記載してください。			
<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書・謄本(土地・建物) <input type="checkbox"/> 専有部分の登記事項証明書・抄本(のりしろ) <input type="checkbox"/> ただし、既に効力を有する部分のみ(抹消された部分等を省略) <input type="checkbox"/> 一部事項証明書・抄本(次の項目も記載してください) <input type="checkbox"/> 共有者 _____ に関する部分 <input type="checkbox"/> 所有権事項証明書(所有者・共有者の住所・氏名・持分の割合) <input type="checkbox"/> 共有者 _____ 共有者 _____ <input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 合筆、滅失などによる閉鎖登記簿・記録(何年何月何日開帳)			
交付場所	交付形態	手数料	交付・定額等支払

(記載・1)

◆登記・供託オンライン申請システム
(<http://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp>)

登記・供託オンライン申請システム
登記ねっと 供託ねっと

次世代システムの構築 大 中 小

トップページ

登録・供託オンライン申請システムとは

登記ねっと

供託ねっと

ダウンロード

オンライン申請ご利用上の注意

FAQ(よくある質問)お問い合わせ

サイトマップ

初めて利用する方はこちら

申請者情報登録

登記・供託オンライン申請のご利用のためには申請者情報の登録が必要です。

申請用総合ソフト

操作手引書

かんたん証明書請求とは

申請用総合ソフトとは

登記情報提供サービス

法務省

法務局

twitter

登記ねっと 供託ねっと

ログイン

かんたん証明書請求

かんたん証明書請求はこちら

特約コーナーはこちら

特約申し込み【特約品】はこちら

処理状況照会

かんたん証明書請求・供託かんたん申請・申請用総合ソフトから行った申請・請求の処理状況の照会はこちら

※ 「かんたん証明書請求」「処理状況照会」及び「登記かんたん申請」のご利用は、**申請者情報登録**が必要です。

※ 「利用履歴照会」はあらかじめご確認ください。

供託かんたん申請

供託かんたん申請はこちら

利用時間・運転状況

利用時間・運転状況

登記・供託オンライン申請システムの利用時間・運転状況のお知らせです。

お知らせ

平成28年11月2日 **【お知らせ】**「申請情報の正確性に係る情報提供の機会が確認の機会」を表示するための対応について

平成28年10月28日 **【お知らせ】**メンテナンス作業に伴うホームページの停止のお知らせ

平成28年10月28日 **【お知らせ】**法務局証明サービスセンターの閉鎖について

平成28年10月28日 **【お知らせ】**指定保証人の変更について

平成28年10月28日 **【お知らせ】**電子交付の一時利用期間の延長について

お知らせ一覧

6

85

■登記事項証明書

登記事項証明書は、法務局において発行される登記記録に記録された事項を証明した書面のことで、従来の登記簿謄本、登記簿抄本が電算化によって改製されたものである。登記簿謄本のことを「登記事項全部証明書」、抄本のことを「登記事項一部証明書」という。

記載されている内容は、土地、建物ともに「表題部」「甲区」「乙区」から構成されており、それぞれ以下の事項が記載されている。

①表題部・・・当該不動産の物理的概要

(土地)：所在、地番、地目、地積等

(建物)：所在地、家屋番号、種類、構造、床面積等

②甲 区・・・所有権に関する事項

所有者の住所・氏名・取得年月日・取得原因（売買、相続等）

③乙 区・・・所有権以外に関する権利に関する事項

抵当権や地上権設定など

様式例・1

表 題 部 (土地の表示)		調製 [全頁]	不動産番号 000000000000
地積番号 [全頁]	筆界特定 [全頁]		
所 在 特別区南部町一丁目		[全頁]	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]
101番	宅地	300.00	不詳 [平成20年10月14日]
所 有 者 特別区南部町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			
権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南部町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南部町一丁目5番5号 佐 藤 五 郎
権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年10月12日 第718号	原因 平成20年10月11日 設定 債権額 金4,000,000円 利息 年2.0%

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

平成21年3月27日
関東法務局特別出張所

登記官 法 務 八 郎

* 下線のあるものは技術事項であることを示す。 整理番号 D23992 (1/1) 1/1

みほん
電子
公印

① 表題部 (土地の表示)

② 権利部 (甲区) (所有権に関する事項)

③ 権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)

登記受付年月日が記載されている。
(古い場合は、所有権が移転されている可能性もある。)

登記原因 (売買、相続等)、所有者の住所、氏名はここで確認。
海外在住の場合も海外の住所が記載される。

登記事項証明書の見本 (出典：法務省HP：<http://www.moj.go.jp/content/000001918>)

■登記事項証明書と登記簿謄本の違い

登記事務をコンピュータで処理している登記所では、登記事項は磁気ディスクに記録されており、その内容を用紙に印刷し、証明したものが登記事項証明書。

登記事務をコンピュータで処理していない登記所では、登記事項を直接登記用紙に記載しており、その用紙を複写し、証明したものが登記簿謄本。

どちらも証明内容は同じである。

■登記事項証明書（登記簿）の内容を確認する際の注意点

①表題部

登記事項全部証明書（登記簿の謄本）を取得する際は、交付申請書に土地の場合は「地番」、建物の場合は「家屋番号」を記載して提出する。登記事項証明書は、地番で表示されるので、住居表示（いわゆる住所）では目的の登記事項証明書を取得することができないため、正しい地番を確認してから謄本等の請求を行う必要がある。

※地番の確認

地番は、ブルーマップ（ゼンリン住宅地図に登記簿上の地番、家屋番号が青文字で記されているもの）を法務局で閲覧（購入も可）して確認する。（ブルーマップは、全ての市町村を網羅しているわけではないので、無い場合は、通常の住宅地図でおおよそその地番を確認し、公図と照合して判断することとなる。）

②甲区、乙区（権利登記）

権利に関する登記は第三者に対する対抗要件であり、所有権登記名義人等が、対象となる土地の所有者と異なる場合がある。また、登記記録に記録されている所有権登記名義人等の住所が、住民票の住所と異なる場合があるので注意が必要。

■土地・建物の登記が解散をした法人であった場合の対応

法人名義で登記されている土地建物であって、当該法人がすでに解散している場合には、所有権移転等の手続が困難になる場合がある。

①法人の解散の有無を確認するには

法人の解散の有無については、当該法人の登記を確認する。なお、取締役等について長らく変更されていない場合などは法人としての活動が停止されている可能性が高いものと考えられる。

②対応方法

当該法人の種別により設立の根拠となる法律がある。

種別（代表的なもの）	根拠法律
株式会社	会社法（平成 17 年法律第 86 号）
一般社団法人・財団法人	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）
宗教法人	宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）
医療法人	医療法（昭和 23 年法律第 105 号）

また、各法人の根拠法において、各法人に係る設立、解散、清算等について規定されており、解散した法人については、原則として根拠法において規定される清算人制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。

このように清算中の法人について、清算人を一人でも把握することができる場合には、当該清算人を相手に売買契約等を進めていくことになる。一方で、戸籍等の確認により、清算人の全員について、死亡が確認された場合には、裁判所に対し清算人選任の申立てを行う必要がある。

2 所有者（または相続人）の存在を把握

（１）近隣へのヒアリング

所在する空き家の町内会や自治会および近隣住民へのヒアリングをする。個人情報保護により聞き取りは困難かと思われるが、地域の民生児童委員等からも情報収集を試み、まずは所有者の存在を確認する。

①所有者の存在が判明した場合

ヒアリングにより所有者の存在が判明し、所有者の住所が分かる場合は、住民票情報や戸籍情報を収集し、所有者の生死及び所在の確認を行う。

◇所有者の生死を確認するために必要な情報

戸籍事項証明書、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

◇所有者の所在の確認するために必要な情報

戸籍の附票の写し、住民票の写しまたは住民票記載事項証明書

★所有者に判断能力が無く、成年後見制度等を利用している場合は、所有者の成年後見人等の連絡先を把握しておくことが重要である。

②所有者の存在が不明の場合

ヒアリングにより所有者の存在が判明しない場合、また所有者の所在が不明な場合は、以下の対応を検討する。

（再掲）

- ① 「建築計画概要書の閲覧制度（建築基準法第 93 条の 2）」を活用し、同概要書から建築主を探し、所有者特定につなげる。

なお、「建築計画概要書」は、特定行政庁の建築確認の窓口で閲覧することができる。閲覧に供される期間について、当該建築物が滅失し、又は除却するまでと定められたのが平成 11 年 5 月であるため、それ以前の「建築計画概要書」の閲覧については、各自治体への確認が必要となる。

建築基準法（昭和 45 年法律第 109 号）

第 93 条の 2（書類の閲覧） 特定行政庁は、確認その他の建築基準法令の規定による処分並びに第 12 条第 1 項及び第 3 項の規定による報告に関する書類のうち、当該処分若しくは報告に係る建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないものとして国土交通省令で定めるものについては、国土交通省令で定めるところにより、閲覧の請求があった場合には、これを閲覧させなければならない。

※「建築計画概要書」の内容

- ・ 建築主等の概要（建築主の氏名・住所、設計者、工事監理者、工事施工者の氏名・住所等）
- ・ 建築物及びその敷地に関する事項
- ・ 付近見取図および配置図

- ②張り紙を貼るなどして、所有者または所有者を知る人物を探す。

- ③各種制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度等）の活用を検討する（詳

細 17 頁以降)。

■住民票の写し

住民票の写しは、住民基本台帳の記載事項を写したもので、「世帯全部（全員）」のものと「世帯の一部」のものがある。

住民票の写しは、原則として「世帯主の氏名、続柄、本籍、筆頭者、備考等」の記載が省略されているため、調査するために必要な事項は、申請時に『省略しない（記載する）』として申請する必要がある。

■住民票記載事項証明書

住民票記載事項証明書は、住民票の記載事項のうち申請者が必要な項目のみを抜粋し、その事項が住民票記載のものと相違ないことを証明するものである。

■住民票の除票

住民票の除票は、今まで住民登録があった市町村から、転居したり、死亡したことによって住民登録が抹消されたことを証明するものである。元住所地・死亡時の住所地で作成されるもので、記載事項は、住民票に記載されている事項のほかに、転出の場合には転出先の住所と異動年月日、死亡の場合には死亡年月日が記載される。

保存（発行）期間は、住民登録がなくなってから 5 年間となり、それ以降は履歴自体廃棄され、5 年を越えたと交付・発行することができない。

■戸籍事項証明書

戸籍事項証明書は、戸籍に記載されている方の身分関係（出生・結婚・死亡等）、親族関係について証明するものであり、戸籍に記載されている方全員について証明する「戸籍全部事項証明」や、一部の人だけを抜粋して証明する「戸籍個人事項証明」等がある。

本 籍	神奈川県中郡大磯町東小磯183番地
氏 名	神奈川 博
戸籍事項 戸籍改製	【改製日】平成22年8月28日 【改製事由】平成6年法律第51号附則第2条第1項による改製
戸籍に記載されている者	【名】 博 【生年月日】昭和28年1月1日 【配偶者区分】夫 【父】神奈川昇 【母】神奈川ケイ 【続柄】長男
身分事項 出 生	【出生日】昭和28年1月1日 【出生地】神奈川県平塚市 【届出日】昭和28年1月10日 【届出人】父
婚 姻	【婚姻日】昭和50年3月27日 【配偶者氏名】国府和子 【従前戸籍】神奈川県中郡大磯町生沢195番地 神奈川昇
戸籍に記載されている者	【名】 和子 【生年月日】昭和30年7月13日 【父】国府茂 【母】国府花代 【続柄】長女
身分事項 出 生	【出生日】昭和30年7月13日 【出生地】神奈川県横浜市戸塚区 【届出日】昭和30年7月25日 【届出人】父
婚 姻	【婚姻日】昭和50年3月27日 【配偶者氏名】神奈川博 【従前戸籍】神奈川県中郡大磯町国府本郷123番地 国府茂

戸籍事項証明書の見本
(資料提供：大磯町)

■戸籍の附票

戸籍の附票とは、本籍地の市区町村において、戸籍の原本と一緒に保管している書類で、その戸籍が変遷（または戸籍に入籍）されてから現在に至る（またはその戸籍から除籍される）までの在籍者の住所の履歴が記録されている。

改 製 日	平成22年8月28日
本 籍	神奈川県中郡大磯町東小磯183番地
氏 名	神奈川 博
附票に記録されている者	<div style="border: 2px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">除 籍</div>
附票に記録されている者	<div style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> <p>【名】 和子</p> <p>【住 所】 神奈川県中郡大磯町東小磯183番地</p> <p>【住 定 日】 昭和50年2月1日</p> <hr/> <p>【名】 和子</p> <p>【住 所】 神奈川県中郡大磯町東小磯183番地</p> <p>【住 定 日】 昭和50年9月27日</p> <p>【住 所】 神奈川県平塚市浅間町9番1号</p> <p>【住 定 日】 平成28年5月30日</p> </div>

死亡等により、戸籍から除かれた。

平成28年5月30日から「平塚市浅間町」に居住していることが分かる。

その前の住所は「中郡大磯町」だった。

大磯町)

■戸籍の取り寄せにあたって注意すること

戸籍は戸籍法の改正等により、何度も改製されている。取り寄せた戸籍に「昭和32年法務省令第27号により改製」との記載がある場合は、必ず、元の戸籍『改製原戸籍（かいせいげんこせき）』を請求すること。

なお、平成6年以降、戸籍が電子化され、自治体によっては改製がかかっている場合がある。この場合も、必ず『改製原戸籍』を請求しなければ、相続人調査が進まないこととなるので注意すること。

3 所有者の実態を調査

(1) 所有者の生存を確認

登記記録の調査で把握した所有者が個人である場合、その所有者が登記記録に記載された住所に実際に住んでいるか（又は転出、死亡していないか）などを、住民票の写しや戸籍の附票の写しを取り、その記載事項により確認する。

登記記録に記録された住所と住民票の写し等の住所が一致した場合は、居住確認（現地調査や郵便による調査）を行い、所有者を特定する。

①登記記録に記録された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致した場合

居住確認調査を行い、土地建物の所有者の特定に至る。

②登記記録に記録された所有者等の住所と住民票の写し等の住所が一致しない場合、又は所有者等に係る住民票の写し等の交付が受けられない場合

請求をした対象者が転出又は死亡している場合には、住民票はすでに消除されているため、住民票の写し等の交付がされない。その場合は、「住民票の除票の写し」等を入手することにより、対象者の転出又は死亡の状況を確認するとともに、転出していた場合は転出先の住所の確認を行うとともに、居住確認を行う。

ただし、住民票の除票の保存期間は5年間となっているため、この期間を経過している場合には、住民票の除票の写し等の交付を受けられない可能性がある。

③所有者は生存しているが、所在が確認できない場合

所有者の生存が確認できれば、住民票の除票の写しにより転出先の住所から住民票の写し等を取得して確認するが、転出先が判明しなかった場合は、戸籍の表示のある住民票の除票の写しを入手して本籍地を把握し、本籍地から戸籍の附票の写しを入手し、住所の履歴を辿って特定する。

しかし、生存が確認できても所在が不明な場合は、裁判所による手続き（「不在者財産管理人制度」や「失踪宣告制度」）の活用を検討する。

④所有者が死亡している場合

所有者の死亡が確認された場合は、戸籍の表示のある住民票の除票を入手し、本籍地を把握し、戸籍情報を収集し、法定相続人の有無を調査する（調査手法は、10 頁参照）。

法定相続人が特定できた場合は、当該法定相続人の戸籍の附票の写しを入手し、現住所を特定し、居住確認調査を行う。

⑤相続人がいるが所在が不明な場合

裁判所による手続き（「不在者財産管理人制度」や「失踪宣告制度」）の活用を検討する。

⑥相続人がいない場合、相続放棄されている場合

裁判所による手続き（「相続財産管理人制度」）等の活用を検討する。

■被相続人が亡くなった時期で相続人や相続分が異なる

以下のとおり、民法はその時代により相続人や相続分が異なるので、被相続人が亡くなった時期に十分留意して行う必要がある。

○昭和 22 年 5 月 2 日以前に亡くなっている場合（旧民法：家督相続制度の適用）

	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位	第 4 順位
相続人	直系卑属 ^(※)	配偶者	直系尊属	戸主
相続分	1/1	1/1	1/1	1/1

^(※) 子と孫がある場合は、近親である子が優先し、子が複数ある場合は同順位で共同して相続する。同一家族、男女の別、実子養子の別、嫡出・非嫡出の別は差別されない。但し、非嫡出子の相続分は、嫡出子（継子を含む）の相続分の 1/2 である。（旧民法第 1004 条）

○昭和 22 年 5 月 3 日～同 22 年 12 月 31 日の間に死亡した場合（応急措置法）

	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
相続人と相続分	配偶者 1/3	配偶者 1/2	配偶者 2/3
	直系卑属 2/3	直系尊属 1/2	兄弟姉妹 1/3 ^(※)

^(※) 兄弟姉妹の直系卑属には、代襲相続権は無い。

○昭和 23 年 1 月 1 日～同 55 年 12 月 31 日の間に死亡した場合（新民法）

	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
相続人と相続分	配偶者 1/3	配偶者 1/2	配偶者 2/3
	直系卑属 2/3	直系尊属 1/2	兄弟姉妹 1/3 ^(※)

^(※) 兄弟姉妹の直系卑属も代襲相続人となり、且つ制限なし。

○昭和 56 年 1 月 1 日以降に死亡した場合（現行）

	第 1 順位	第 2 順位	第 3 順位
相続人と相続分	配偶者 1/2	配偶者 2/3	配偶者 3/4
	直系卑属 1/2	直系尊属 1/3	兄弟姉妹 1/4

平成 25 年 9 月 5 日以後に開始した相続は嫡出子・非嫡出子の相続分は同等

- ・「直系尊属」・・・自分より世代が前の者で、直通する系統の親族のこと。
 父母、祖父母、養父母など
 叔父、叔母、配偶者の父母・祖父母は含まない。
- ・「直系卑属」・・・自分より後の世代の者で、直通する系統の親族のこと。
 子、孫、養子など
 兄妹姉妹、甥、姪、子の配偶者は含まれない。

(2) 所有者、相続人の居住実態を確認

土地建物の所有者の氏名や住所が書面上判明し、その者が書面上生存している場合は、所有者特定のための居住確認調査を行う。

①現地調査

現地調査の結果、書面上の住所に居住の実態が確認できない場合、例えば、表札には対象者と同一の氏名があるものの、長期間空き家の状態にある場合などは、その状況を写真に撮影し記録すると良い。この記録は、その後の家庭裁判所への不在者財産管理人の選任申立ての時などに、対象者が不在である証明として提出書類の一部に活用することが可能となる。

②郵便調査

簡易書留や「レターパックプラス」等の配達状況が確認でき、かつ手渡しによる受取が可能な方法により、郵便物を発送して居住を確認することができる。送付する文書は、確認したい対象者以外の同居人等が郵便物の開封や文面の確認を行うことが想定されるため、“連絡を取りたい”旨などの当たり障りのない文面とするよう留意が必要である。

また、書面上の住所に居住の実態が確認できず、郵便物が返送された場合は、その郵便物を保管しておき、その後の家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申立てる場合などに、対象者が不在であることを証明する書類として活用することが可能となる。

4 所有者、相続人が特定できない場合

書面による調査、現地での調査、ヒアリング等による調査等、あらゆる調査を行っても、所有者または相続人の生存、その行方が判明しない場合は、以下の制度を所有者特定の一つの手段として、活用することが考えられる。

ただし、当該空き家に係る権利関係や地域との関係、費用対効果の問題等、事案により丁寧に対応しなければならないため、弁護士や司法書士等の専門家にも相談しながら、検討を進めることが有効である。

制度	状況の例
(1) 不在者財産管理人制度	所有者の所在（生死含む）が不明の場合
	所有者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
(2) 失踪宣告制度	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
(3) 相続財産管理人制度	所有者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合
	所有者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合

(1) 不在者財産管理人制度

①概要と効果

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、家庭裁判所は、「②申立人」の申立てにより、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の処分を行うことができる。

このようにして選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行う事ができる。

②申立人

- ・ 利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）
- ・ 検察官

③申立先

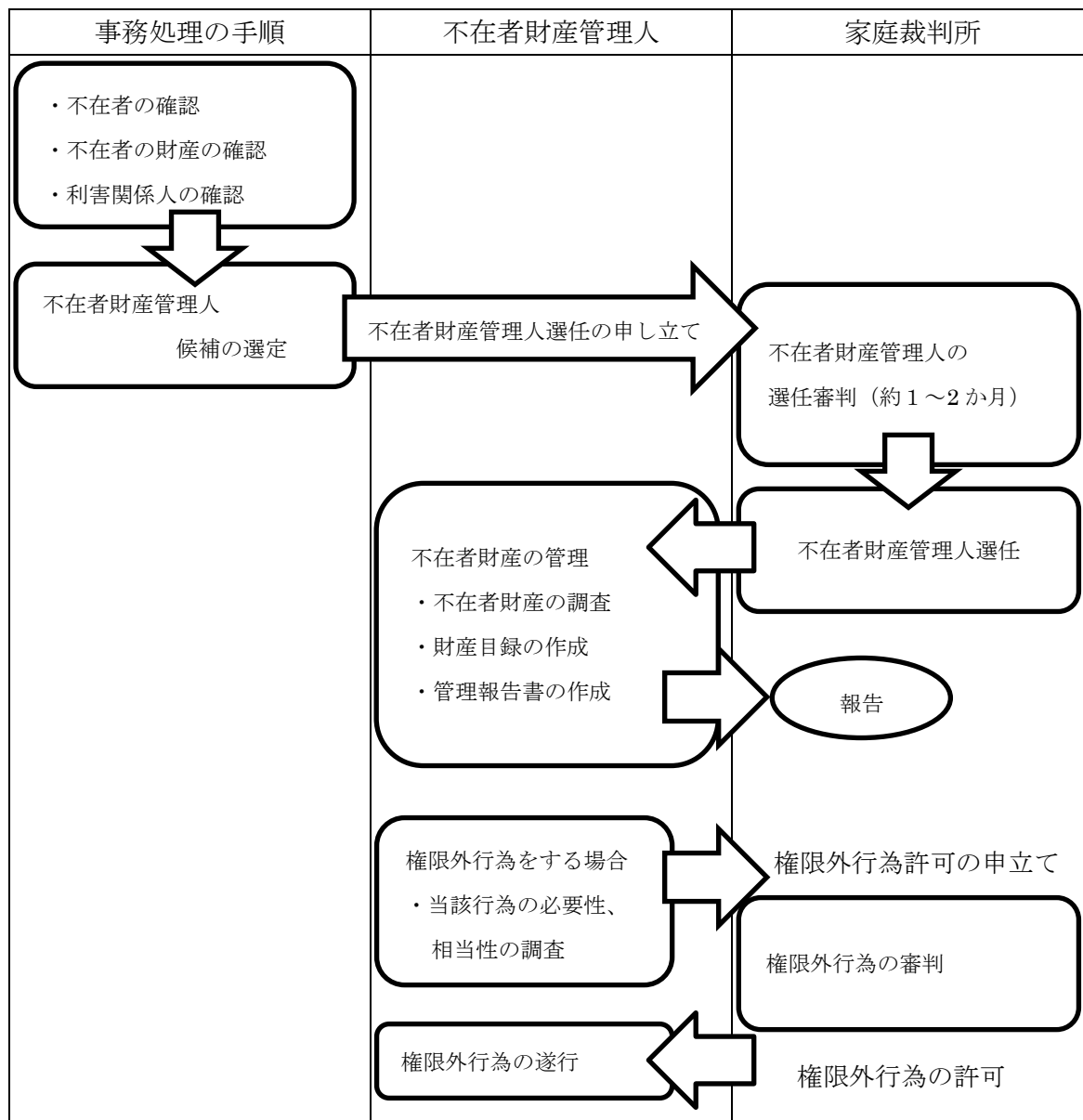
不在者の従来の住所地又は居住地の家庭裁判所

④不在者財産管理人ができること

不在者の財産の現状を維持するために必要な行為（管理、保存の行為）。

不在者に代わって、遺産分割や不動産の売却等を行う場合は、家庭裁判所に「権限外行為許可」の審判を申立て、許可を得る必要がある。

⑤手続きの流れと期間



(2) 失踪宣告制度

①概要

生死が一定期間不明な者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度。

- ・ 普通失踪・・・生死が7年間明らかでない場合
- ・ 危難失踪・・・戦争、船舶の沈没、震災などの死亡の原因となる危難に遭遇し、その危難が去った後、その生死が1年間明らかでない場合

②申立人

利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、財産管理人、受遺者など失踪宣告を求めるについて法律上の利害関係を有する者）

③申立先

不在者の従来住所地又は居所地の家庭裁判所

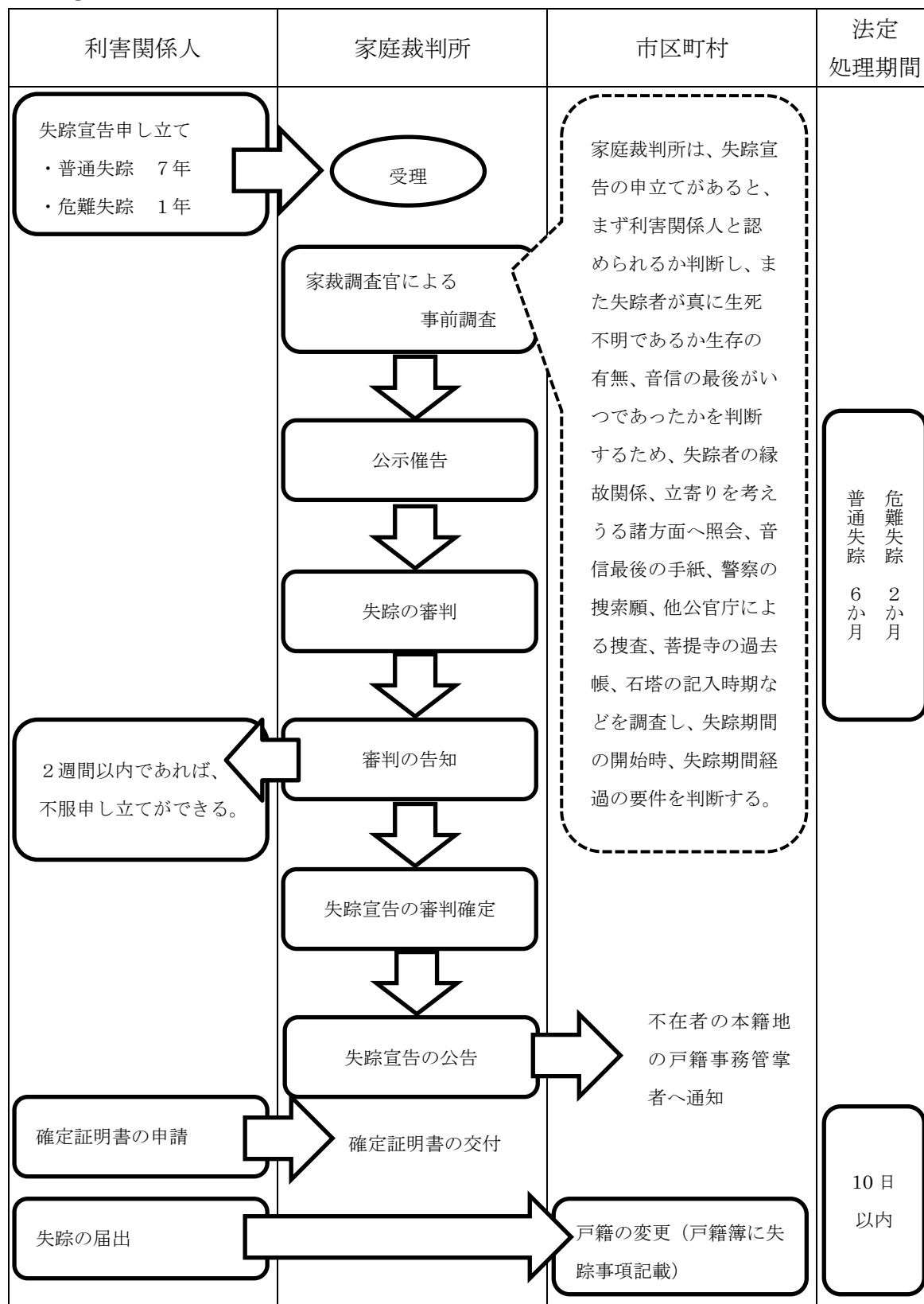
④失踪宣告の効果

失踪宣告がなされると、死亡とみなされるので、自然人の死亡と同じく、相続が開始される（民法第30条）。

なお失踪宣告は、失踪者の権利能力を奪うものではないので、どこか別の場所で失踪者が生きていた場合、そのものは適法に法律行為をすることができる。失踪宣告を受けた失踪者が生存して戻ってきた場合については、利害関係人か本人が、家庭裁判所に「失踪宣告の取消し」手続きを行うこととなる。この取消によって、原則として、従来の法律関係は復活する。相続などはなかったことになる。

ただし、当該取り消しの前に本人が生存していることを知らないで関係者がした売却処分などの効力が覆されることはない（民法第32条第1項）。

⑤手続きの流れと期間



(3) 相続財産管理人制度

①概要と効果

相続人の存在、不存在が明らかではないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任する。

選任された相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の責務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなる。

なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

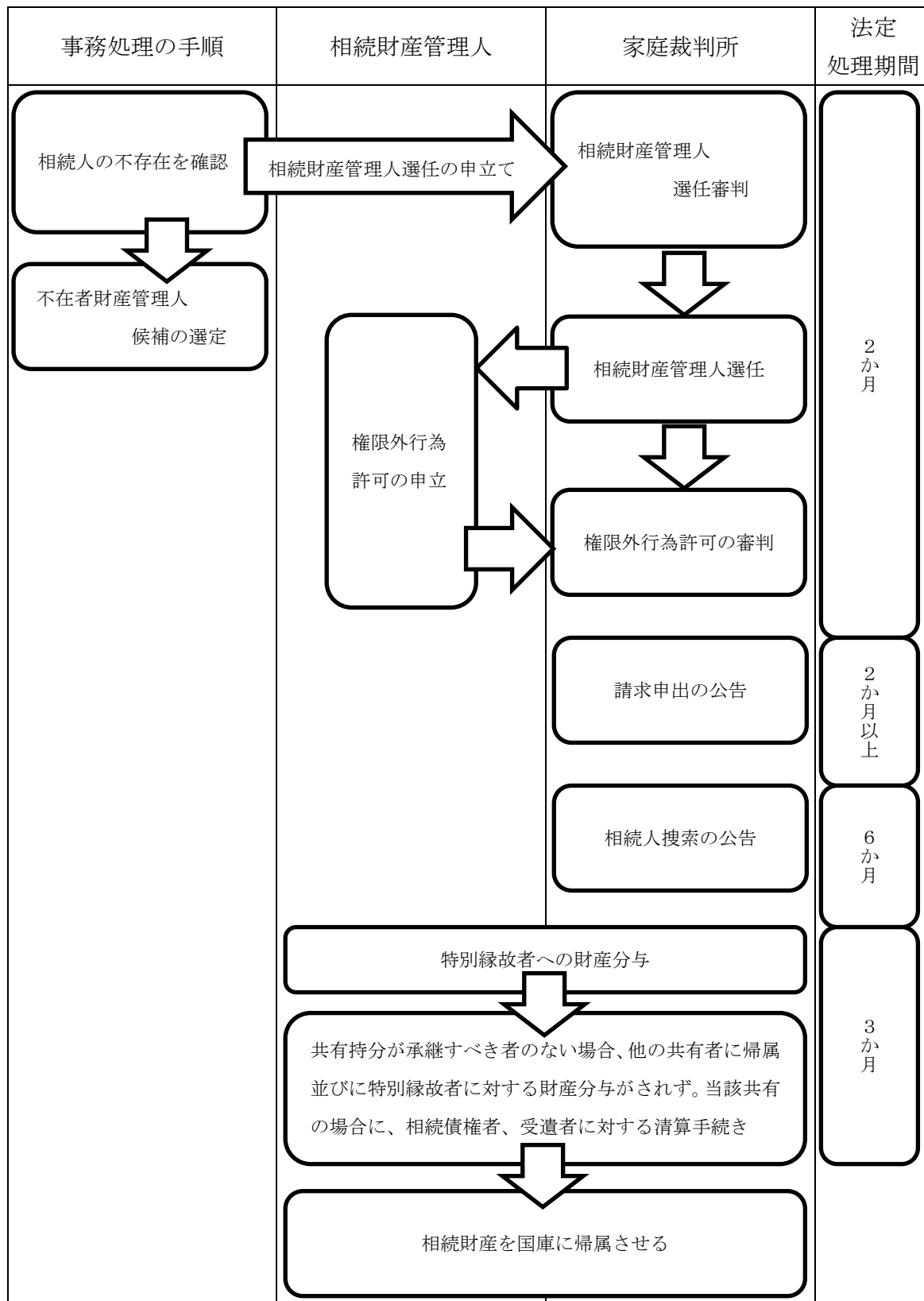
②申立人

- ・ 利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
- ・ 検察官

③申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

⑤手続きの流れと期間



5 所有者特定で困らないために（行政ができる対策）

（１）所有者の死亡時（土地の相続時）に、相続登記の必要性を周知する

死亡届に伴う手続きには、住民票、年金、保険等、各種手続きが必要となることは、ある程度周知されている。しかし、このような手続きに加えて、土地建物を相続した場合には、法務局における相続登記を行う必要があることは周知されておらず、また、義務でもないため、所有者不明の空き家が増加する結果となっている。

こうしたことから、行政窓口では、死亡届提出の際に必要な手続きと併せて、土地建物の相続に係る手続きについても案内する必要があると思われる。

こうした取り組みにより、死亡に伴う保険や年金などの関連手続きと同様に認識されるようになり、相続登記の確実な実施につなげることが可能となる。

（２）土地所有者が常に「相続登記」を意識してもらうための取組

また、所有者不明の土地建物の発生を予防する方策として、毎年、市町村から送付される「固定資産税納税通知書」等の送付時に、相続登記や各種所有者届出に関するチラシや周知文書を同封したり、封筒への周知コメントの印刷をすることで、所有者に「相続登記」の必要性を意識してもらうような取り組みを地道に行っていく必要がある。

空家予防の考え方

神奈川県司法書士会空家問題対策委員会

1 空家等予防の考え方の勧め

増え続ける空家等に対して、事前に手を打つことの方が合理的です。

相続等により実家が空家等となり、適時、適切に相続登記、住所変更登記等がされていけば良いのですが、実際は、相続登記は義務ではなく、誰の放置空家だということでも市区町村において登記簿調査、戸籍等による相続人調査、固定資産税の納税者情報調査が必要となり、未相続であれば相続人等による遺産分割等が必要になりますので、かなりの時間がかかります。また、管理不全の放置空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法により市、町、村による指導、助言、勧告、命令、行政代執行等により多くの税金を投入しなければならないからです。

2 空家等予防の対応と種類

(1) 空家等予防の啓発活動の必要性

広く住民に空家等予防の手法を知ってもらう必要性がありますので一番重要な啓発活動がまず必要になります。

大きく分けて民事的対応と行政的対応と住み替えの促進と税務的対応があります。

(2) 民事的対応

成年後見制度の活用・家族信託の活用・遺言の活用・リバースモーゲージの活用による予防が考えられます。

①成年後見制度

成年後見制度とは、平成12年4月1日より介護保険と同時にできた制度であり、任意後見と法定後見があります。任意後見は、判断力のある間に、自分で将来自分の面倒を見てもらう人をあらかじめ選任するものです。法定後見は、判断力がなかったり、減退した場合、親族等が家庭裁判所への申し立てにより後見人等を選任してもらう手続きです。

前者については、任意後見契約書の外に死亡した後の家屋等の処分方法の遺言書を作成しておくものです。法定後見についても、判断力のある間に遺言書を作成してもらう方法、判断力が減退した後見人等が選任されていれば、後見人が家庭裁判所に居住用不動産の売却の許可をもらう方法があります。そして遺言とは、簡単にいうと、自分で、築き上げた財産を相続人らに残して置く要式行為的単独の意思表示です。その遺言書の中で遺言執行者を選任し、しっかりと財産処分の方法を書き残し、空家を処分する方法を記載しておくことです。

②リバースモーゲージの活用による空家の予防

自宅を担保に生活資金を借入れ自分が亡くなれば、担保権者において自宅を売却し返済にあてるものです。

高齢人口の増加で年金が今後不足することが予想されますのでこの制度は予防には、適すると思います。

信託とは、ここでは、家族信託を指します。委託者（例えば父親）が持っている不動産を受託者（例えば長男）に託し信託契約を締結し受託者名義に移転し、受託者（長男）がその財産を管理、活用して収益をあげ、その収益を委託者（例えば父親）に給付するものです。

最終的には、残余財産受益者等に引き渡して、受益者の一生涯にわたる生活の支援、福祉の確保、財産の承継を達するための制度です。

（３）行政的な支援事業による空家予防

高齢世帯等の住み替えの支援事業・借主負担DIY型・多世代交流住宅ストック活用進事業・住宅金融支援機構による中古住宅の所得リフォーム推進事業・長期優良住化リフォーム推進事業・補助金・取り壊しの助成金等色々な方法が用意されています。

（４）住み替えの促進による空家予防

一般社団法人移住・交流推進機構の取り組みを活用した交流・移住の促進による空き家予防もあります。

また、各自治体が運営している空き家バンクを活用する方法もあります。

（５）租税的対応的対応による空家予防

バリアフリー改修工事・省エネ改修工事で申告を要件に固定資産税、所得税の減税の制度や昭和５６年以前の建物を売却した場合に直前まで被相続人が住んでいたことを要件に３年以内に売却すれば３０００万円の譲渡所得の特別控除の制度があります。

また、３世代同居で調理室・浴室・トイレ・玄関のいずれか２つ以上の増設について、工事費の１０％が所得から減額される制度もあります。但し２５万円までが限度です。

リフォームローンにより借り入れた場合にも借入金年末残高（１，０００万円以下）の２％又は１％が５年間控除されます。但し５年間の上限額は６２５，０００円限度になります。

【参考文献・資料】

- ・所有者の所在の把握が難しい土地に関する検索・利活用のためのガイドライン
(所有者の書味の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会 発行:日本加除出版)
- ・福井県空き家対策マニュアル (福井県空き家対策協議会)
- ・相続登記の実務 (日本司法書士連合会・司法書士中央研修所)
- ・法務省 HP(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji162.html>)
- ・裁判所 HP (<http://www.courts.go.jp/>)
- ・仙台家庭裁判所 HP (<http://www.courts.go.jp/sendai/>)「相続関係手続における戸籍の入手方法 Q&A」
- ・大磯町
- ・神奈川県司法書士会空き家問題対策委員会

「空き家所有者特定手法マニュアル」作成会議メンバー（順不同・名称は平成29年3月31日時点のもの）

No.		所属	部署
1	分科会会員（行政）	神奈川県	住宅計画課
2		横浜市	建築局企画部企画課
3			建築局建築指導部建築安全課
4		相模原市	交通・地域安全課
5		鎌倉市	まちづくり政策課
6		大磯町	都市計画課
7		松田町	政策推進課定住少子化担当室
8	分科会会員（団体）	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会	
9		一般社団法人かながわ福祉居住推進機構	
10		神奈川県司法書士会	空き家問題対策委員会
11	協力事業者	特定非営利活動法人神奈川空き家管理組合	
12		株式会社ゼンリン	神奈川・静岡エリア統括部
13		特定非営利活動法人日本地主家主協会	
14		有限会社浜建	
15		株式会社ラウンドアップサービス	
16		あおばサポート行政書士・社会福祉士事務所	
17	事務局	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会	

