

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。

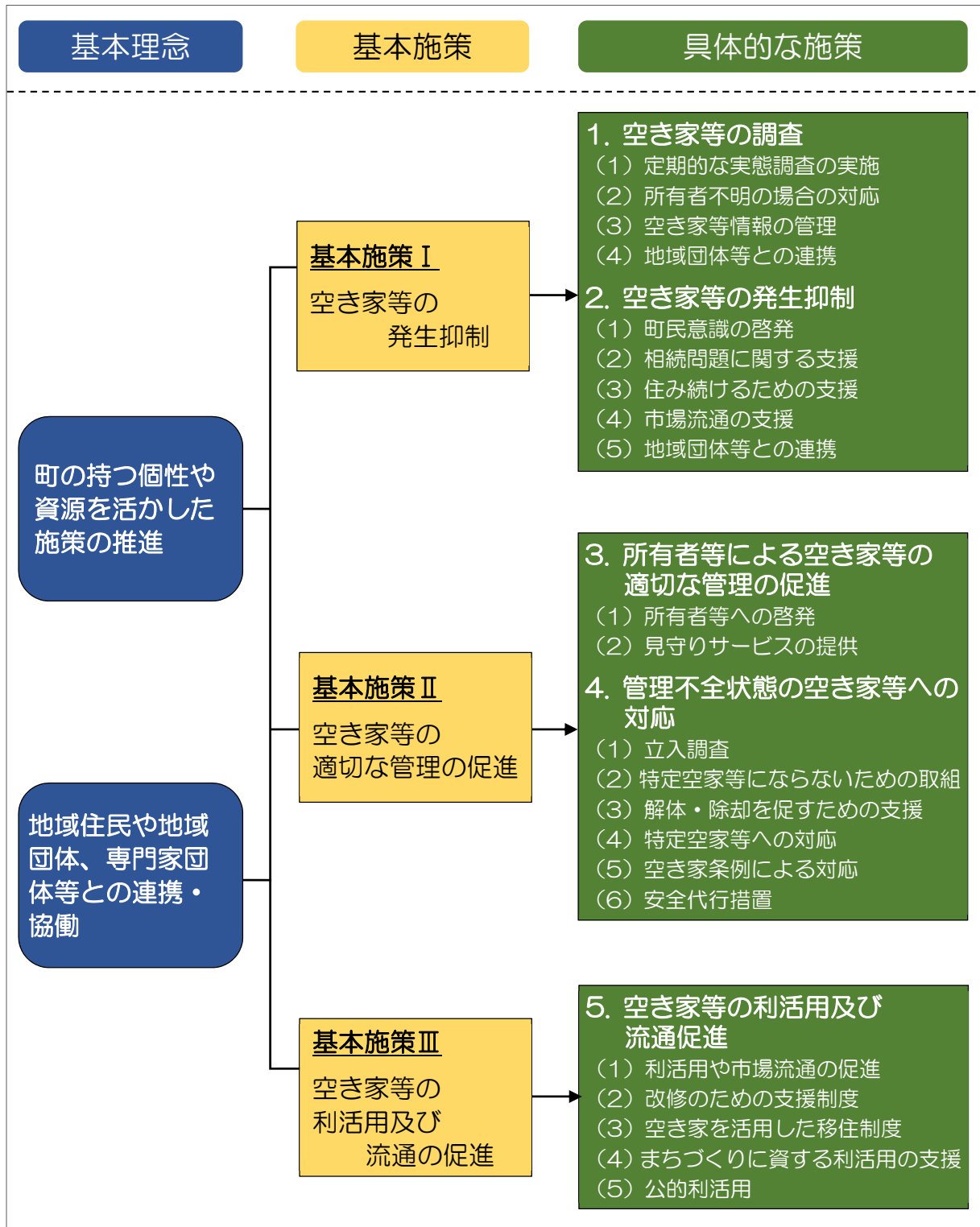


図 施策体系

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いため、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。

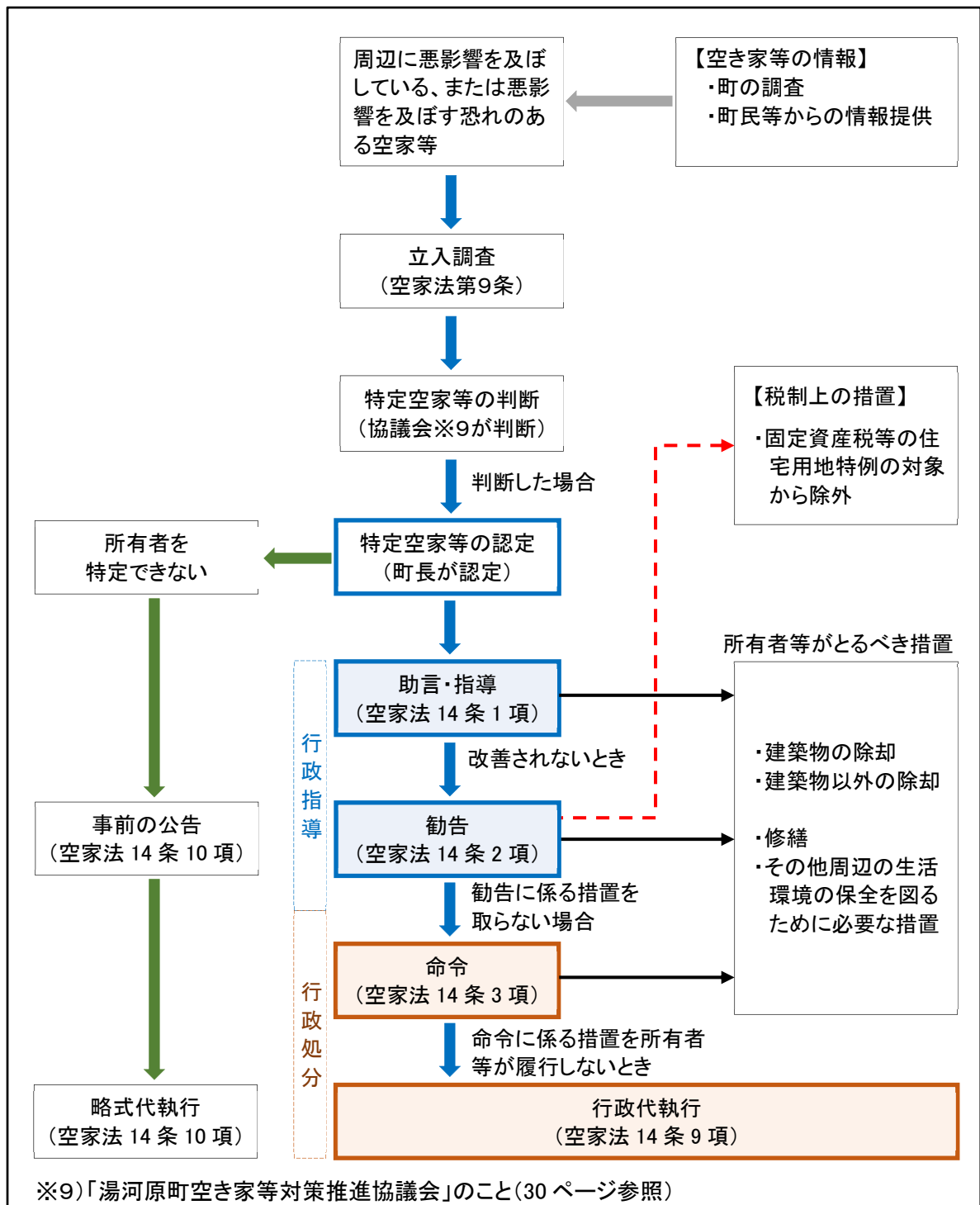
なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

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	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
	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

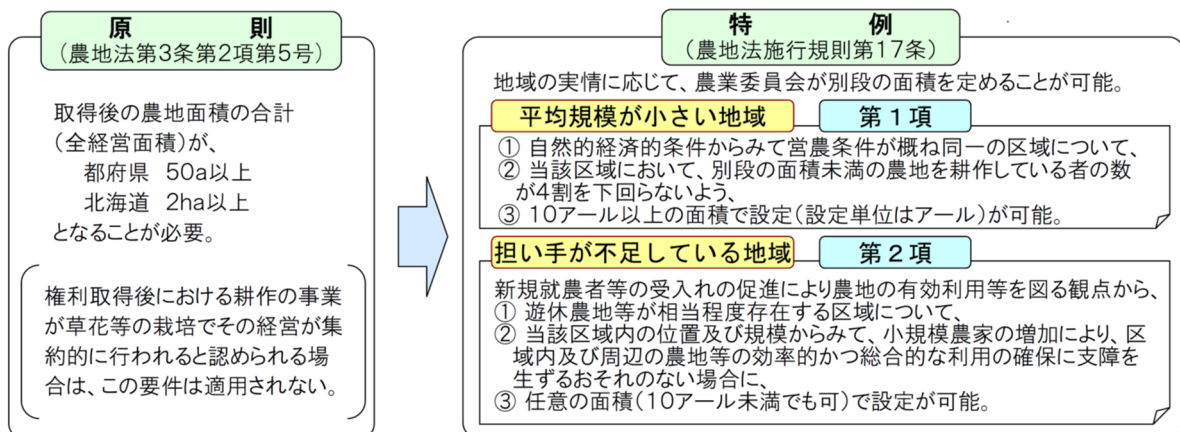
本町では、ホームページ上で、移住を促すプロモーション動画の掲載と「かながわ県西空き家バンク」を活用した移住促進対策を実施していますが、この対策を推進するため、空き家を活用し、移住希望者がお試して短期間の滞在が可能となる、「お試し移住制度」を創設します。

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。