

松田町空家等対策計画

平成28年5月

松田町

政策推進課定住少子化担当室

目次

第1章	基本計画策定の背景	1
1	計画期間	1
2	計画対象	1
第2章	計画の基本方針	2
第3章	空家等の現状や課題	4
1	現状	4
2	要因・背景	4
3	問題・課題	7
4	本町の空家対策の取組項目	8
第4章	空家等対策の具体的な取り組み	9
1	空家等の適正管理の促進	9
2	特定空家等の認定と措置(空家法第14条)	11
3	空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の推進	14
4	空家等対策推進体制の整備	16
第5章	今後に向けて	17

第1章 基本計画策定の背景

人口減少や超高齢社会の到来など、今までにない社会情勢の変化に直面しているなか、空家等の問題は、本町のみならず全国的に問題が表面化しています。特に管理不十分な空家等の問題は防災・防犯・安全・衛生・環境・地域の活性化・景観の保全などの面から周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、一刻も早い解決が住民から求められています。また、将来にわたり、管理不全な状態となると予想される潜在的建物等も増加しつつあります。

この「空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、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。）第6条の規定に基づき、本町の取り組むべき空家等の対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

1 計画期間

本町の空家等対策の実現に向けた中長期的展望等を盛り込む一方で、迅速に取り組むを進めるため、また空家法に基づき空家等対策に取り組むことから、計画期間を平成28年度から平成31年度までの4年間とします。

なお、国の空家政策の動向や社会情勢等の変化に伴い、見直しを行い、必要があると認めるときは、その結果に基づいて計画期間の延長等の措置を講ずるものとします。

2 計画対象

本計画の対象は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に基づく「空家等」¹に加え、同条第2項に基づく「特定空家等」²とします。

また、対象地区については、空家等実態調査の結果を踏まえると、町内全域に空家等が見られ、様々な問題が発生していくことが予想されることから、本計画の対象は本町全域とします。

¹ 空家法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。

² 空家法第2条第2項

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。

第2章 計画の基本方針

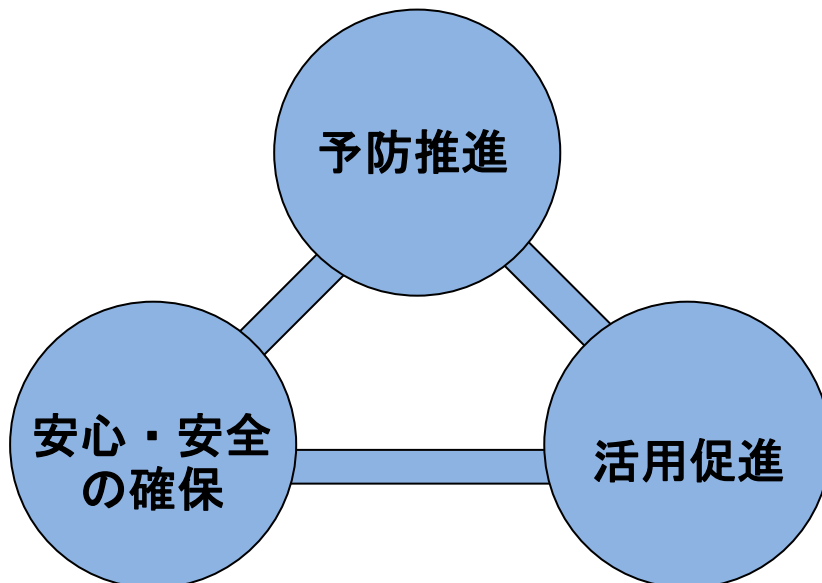
本町における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえ、空家等が増加することにより、社会的問題が生じ、さらには地域コミュニティの存続問題や町全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

(1) 松田町の活力維持・向上を目指して、空家等に対する総合的な対策を推進する

人口減少や高齢化が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、防災や防犯等、空家等に直接起因する問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や町全体の活力低下にも懸念されてきました。

こうした点を踏まえ、管理がされずに放置された危険な空家等に対応する「安心・安全の確保」に加え、空家等を地域の資源ととらえた「活用促進」、さらには空家等にしない「予防推進」を3つの柱として、地域コミュニティの維持や町全体の活力の維持・向上を目指して総合的な対策を推進します。

図



(2) 地域のまちづくりと連携した空家等の削減

人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように住み続けることが難しくなってきました。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことは大切なことです。

そこで町内の26の自治会組織と連携を深めながら、各地域の将来を見据えた空家等の適正管理と利活用を進めていくことが大切です。そのためにも地域ごとに空家等対策を含めた将来の地域の姿やあり方を話し合い、空家等の予防、活用、適正管理及び除却を組み合わせながら、対策を進めていきます。

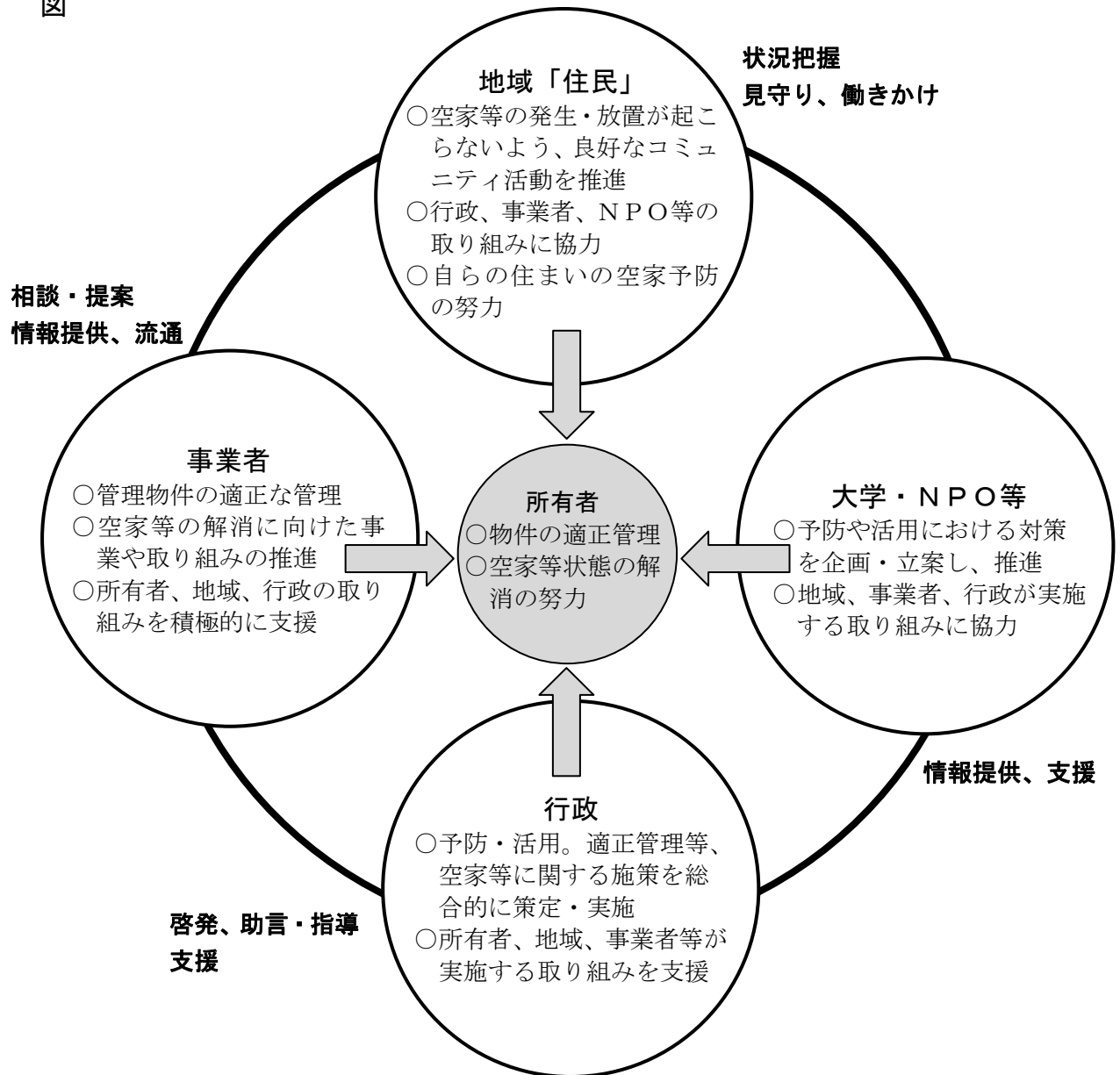
(3) 住民・地域・事業者・行政等の相互連携の取り組み

空家等は、今や地域社会の問題であり、空家等対策を進めるには地域社会全

体による多方面にわたる取り組みが必要となります。

このため、行政内部の関係部署の連携はもとより、住民や地域、不動産業をはじめとする関連事業者、さらには大学やNPO等の団体が相互に連携を図りながら、空家等対策に取り組んでいきます。

図



第3章 空家等の現状や課題

1 現状

(1) 住宅数及び空家数

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると（表1）全国の住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸（5.3%）増加し、空家数も約820万戸と、約63万戸（8.3%）増加しています。なお、空家率は13.5%と過去最高になり、その他住宅の空家率も5.3%にのぼっています。

また、神奈川県では、住宅総数が約435万戸と5年前と比べると約28万戸（7.0%）増加し、空家数も約49万戸と、約7万戸（13.6%）増加しています。空家率は11.2%で全国第42位となっていますが、空家数を見ると全国第3位の結果となります。また住宅総数と空家数のどちらも増加していますが、空家数は住宅総数の2倍の比率で増加しています。

また、本町が平成26年11月に実施した空家等実態調査の結果（表2）を全国や県の数値と比較すると、本町の空家率は低い数値となっています。

表1

	平成20年			平成25年		
	住宅総数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)	住宅総数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)
全 国	(戸) 57,586,000	(戸) 7,567,900	(%) 13.1	(戸) 60,628,600	(戸) 8,195,600	(%) 13.5
神奈川県	(戸) 4,067,800	(戸) 428,600	(%) 10.5	(戸) 4,350,800	(戸) 486,700	(%) 11.2

※空家数の中には一般住宅に加え、別荘などの2次住宅、賃貸、売却用住宅も含まれています。

表2

	平成26年11月		
	世帯数(D)	空家数(E)	空家率(F=E/D)
松 田 町	(世帯) 4,488	(戸) 60	(%) 1.3

※本町は住宅・土地統計調査の調査区域外であるため、実態調査の結果を使用しています。

※世帯数(D)は、住民基本台帳に基づく世帯数です。（平成26年11月1日現在）

※空家数は、一般住宅のみを対象としています。

2 要因・背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景は、平成26年度の空家等実態調査結果や一般的な指摘事項から次の要因が考えられます。

(1) 所有者等側の要因

① 高齢化が進んでいる

居住者の死亡が空家等の要因の約4分の1（所有者等意向調査）、本町の高

齢化率は 31.9%（平成 28 年度：住民基本台帳）と全国の数値 25.1%よりも高い数値となっています。

② 所有者等が特定できない

連絡先が分からない、所有者等が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されている など

③ 活用や除却の意向がない

空家等の管理を行うにあたり特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、法事等で利用している、別荘として利用している、将来のために置いてある など

④ 他人へ貸すことへの抵抗

知らない人を受け付けない（排他的意識）、家を守り継ごうとする強い意志、貸したら返ってこないのではないかという不安 など

⑤ 情報・知識不足

制度や活用方法などの情報の入手先が分からない、相談先が分からない、活用の仕方が分からない など

⑥ 改修、除却費用を負担できない

費用が無い、老朽化により改修費用がかかる など

(2) 地域側の要因

① 関心がない

自分は所有していない、関係がない など

② 所有者等に働きかけることが難しい

個人情報取り扱いが難しい、近所付き合いから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれたくない など

③ 情報・知識不足

地域としての対応方法が分からない、どこまでやっていいのか判断ができない など

④ 受け入れる機運がない

保守的・排他的である など

(3) 行政側の要因

① 空家等の把握が困難

早期の段階で空家等の情報を把握、収集することが困難

② 体制が体系化されていない

特定の通報を受け付ける機能と併せて情報を提供する窓口機能が弱い、対応体制及び情報の体系化が不十分

(4) 住宅市場における要因

① 需給マッチングのズレ

価格の妥当性、建築規模、建築年数、間取り、立地環境 など

② 既存住宅市場の未熟さ

性能の見えにくさ、情報不足、新築物件重視の優遇施策、リフォームのコスト高、住宅の改修職人の不足 など

(5) 法制度における要因

① 建築基準法上、再建築等が困難

接道要件、敷地規模などの制約により、再建築、増築、大規模修繕が困難

② 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空家等を除却し、空き地にすると固定資産税の特例が受けられなくなるため、除却に抵抗がある。

③ 空家等の除却などについての関係法令が多岐にわたり、空家等問題の一元化が困難

<参考>

□建築基準法上の規制

- ・道路に関する規定

□固定資産税の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用以外の住宅用地	1 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

□空家等問題の関係法令

- ・災害対策基本法（第 64 条応急公用負担等）

災害対策基本法では、町において災害が発生し又はまさに発生している場

合において、応急措置のための敷地への立ち入りや、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去などの実施を市町村長に認めている。

この場合に実施する応急措置は、危険を防ぐために緊急避難措置として行われるものに限定されており、倒壊の可能性のある空家等について、予防的に空家等の撤去を行うことまでを認めているものではない。

なお、応急措置は、民法に根拠を置いており、費用の請求に応じてもらえるかという課題がある。

・ 消防法（第5条）

消防長、消防署長は、防火対象物の危険な物件等の所有者等に対し、物件の除去等を命ずることができる。

なお、命令の内容は火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去などに限定される。

・ 建築基準法（第9条及び第10条）

違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができるが、空家等を多く占めるとされる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建築物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要とされる。

・ 道路法（第71条）

道路法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命令することができ、措置を講じないときは、代執行による除却などを行うことができる。また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めている。

・ その他の法令

都市公園法、自然公園法では、許可権限者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、許可権限者が行為の中止を命じ、原状に回復することを命ずることができる。また、命令に従わなかった場合は、除却等の代執行を行うことができる。

3 問題・課題

（1）防災・防犯上の不安、周辺の環境衛生や景観の悪化

敷地内にゴミや瓦礫が散乱している、敷地内にある木が傾き危険である、暴風時に空家等の破損・飛散により周辺に悪影響を与えている、老朽危険家屋が倒壊した場合に周辺住民等に危険を及ぼすおそれがある、不審者の侵入や青少年の非行などに伴うたまり場になるおそれがある、敷地内の草木が繁茂し害虫が発生している、犬・猫・ねずみなどの動物が住みついている など

- (2) 私有財産に関する問題のため、行政側としても対応が困難
- (3) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環の懸念
- (4) 空家等の増加に比例した空家等問題の顕在化
- (5) 将来の人口減少や高齢化などに伴う、空家等の増加による問題の増大



4 本町の空家等対策の取組項目

本町は、次の4つの項目をもとに、空家等の実態を把握し、適正管理の促進をはじめとした必要な措置を講ずるとともに、それらを実行する体制の整備などを進めます。

なお、この4つの項目については、空家等を取り巻く状況の変化や取り組みの効果等を踏まえ、今後、必要に応じて柔軟に見直していくこととします。

- (1) 空家等の適正管理の促進
- (2) 特定空家等の認定と措置
- (3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の推進
- (4) 空家等対策推進体制の整備

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1 空家等の適正管理の促進

空家等の適正管理に関しては、空家法、国の指針及び国の「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、「国のガイドライン」という。）に基づき、次のとおりその対策を講ずるものとします。

（1）空家等の適正管理に向けた周知・啓発

本町では、住民、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対して、空家法の趣旨及び本計画の内容等について、広報紙やホームページなど、様々な媒体を活用して周知に努め、空家等の適正管理に関する意識啓発を行います。

特に、空家法には、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めることが所有者等の責務として規定されたことから、空家等の所有者等に対しては、個別の文書やチラシ等により周知、啓発に努めます。

（2）空家等の実態調査

本町では、平成26年11月に空家等対策に関連する6つの関係する所管課等「総務課安全防災担当室」、「政策推進課定住少子化担当室」、「税務課」、「福祉課」、「観光経済課」、「まちづくり課」が連携して実態調査を行いました。

調査方法は、別紙1の調査票をもとに外観目視調査を行い、「A：状態が良くそのままでも活用できる物件」、「B：一部修繕等すれば活用可能な物件」、「C：利用不可」の3つにランク分けを行いました。

また、各自治会の自治会長からの空家等情報を収集しました。

その後の状態についても引き続き実態把握に努め、平成26年度に行った調査結果を基に、随時更新を行います。

（3）空家等の所有者等の調査（空家法第10条）

- ① 空家等の適正管理を進めるにあたり、空家等の所有者等を把握する必要があるときは、近隣住民への聞き取り、電気・ガス・水道の使用状況、登記簿情報などにより調査します。
- ② 上記の方法により所有者等が不明等の場合は、政策推進課定住少子化担当室（以下「空家等対策担当窓口」という。）から関係する所管課等に対し、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、文書により照会します（空家法第10条第1項）。関係する所管課等は、当該情報について把握している範囲において、速やかに空家等対策担当窓口へ回答するものとします。
- ③ 様々な調査の結果、適正管理を行うべき空家等の所有者等が不明なときは、その状態に応じて、庁内の関係する所管課等と協議のうえ、具体的な

対応策を検討します。

(4) データベースの整備（空家法第11条）

空家等の情報に関しては、空家等対策担当窓口がデータベースの整備を行い、管理します。

- ① データベースには、空家等の所在地、建物等の状況、所有者等に関する情報のほか、所有者等との連絡、助言又は指導等の経過について記録します。
- ② データベースは、空家等対策に係る所管課等の職員が共通利用できることとします。なお、業務上知り得た空家等に関する情報及び個人情報等を外部に漏らすことのないよう、職員は守秘義務を徹底します。

(5) 空家等の所有者等への情報提供、助言（空家法第12条）

本町は、実態調査の結果、管理不全で周囲の生活環境に支障を及ぼしていると認められる空家等の所有者等に対して、適切な管理を行うよう、庁内の関係課等から文書又は口頭により連絡します。その際、空家等の除却、利活用などに関する所有者等の意向の把握に努めます。

- ① 建築物等の状態及び周囲への影響の状況等によって、本町担当課等を中心とし、建築基準法の趣旨を踏まえた助言や、道路法など関連法令に基づく指導等を組み合わせ、効果的に必要な措置を講じます。
- ② 空家等の所有者等が、町からの改善依頼の内容を実施しない場合は、空家法の趣旨や同法に基づく特定空家等の措置、固定資産税の住宅用地特例除外等に関する情報等を提供し、繰り返し助言又は指導を行うことにより、改善を求めます。
- ③ 空家等の所有者等が、適正な管理ができない場合は、空家等対策担当窓口は、その事情の把握に努め、当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門事業者に関する情報等を提供するなど、必要な対応に努めます。

(6) 立入調査（空家法第9条第2項）

町長は、特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令の措置に必要な限度において、職員等に空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。

- ① 立入調査は、外観目視による調査では足りず、立ち入って建築物等に触れるなどして建物損壊状況や衛生上有害な状況などを確認する必要がある場合に限るものとします。

- ② 空家等の所有者等が判明しているときは、関係する所管課等から所有者等に対して、立入調査の5日前までにその旨を通知します。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、この限りではありません。(空家法第9条第3項)
- ③ 町長は、立入調査を行う職員等に、立入調査員証を交付します。(空家法第9条第4項)
- ④ 立入調査にあたっては、職員等はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示します。(空家法第9条第4項)

2 特定空家等の認定と措置(空家法第14条)

そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生上有害な状態などにある空家等については、特定空家等として認定し、空家法、国の指針及び国のガイドラインに基づき、次の通り措置を講ずるものとします。

※別紙2「空家等対策フローチャート」を参照

(1) 特定空家等としての認定

本町は国のガイドラインに示された基準に準拠し、該当する空家等を「特定空家等」として認定し、必要な措置を講ずるものとします。

- ① 本町は、空家等対策に関係する所管課等で構成する「松田町特定空家等審査会」(以下「審査会」という。)を設置し、この審査会の意見及び建築士や弁護士等の専門家の意見を踏まえて、特定空家等の認定を行うものとします。また、認定後においても当該物件に係る措置について時期や期間等を審査会にて定めるものとします。
- ② 特定空家等の認定にあたっては、建築物等の状況だけでなく、立地条件や周辺環境などにより緊急度も異なるため、悪影響の程度や危険の切迫性などを総合的に判断します。

(2) 助言・指導(空家法第14条第1項)

町は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採などの必要な措置について、行政指導としての「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

- ① 助言又は指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確に記した書面により行います。
- ② 助言又は指導に応じない場合には、町長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあら

かじめ示し、所有者等が自ら改善することを促すよう努めます。(地方税法第349条の3の2)

- ③ 担当する所管課等は、庁内の関係課等と連携し、必要に応じて特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し指導を行います。

(3) 勧告(空家法第14条第2項)

町長は、特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況などが改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができます。

- ① 勧告を行うにあたっては、松田町特定空家等審査会における意見を踏まえ、判断するものとします。
- ② 勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とします。
- ③ 勧告に当たっては、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、町長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記します。

(4) 命令(空家法第14条第3項)

町長は、特定空家等の所有者等が、正当な理由なく勧告にかか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、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができます。

- ① 町長は、措置を命じようとする者又は代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付しなければなりません。(空家法第14条第4項)
- ② 上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、5日以内に公開による意見の聴取を請求できるものとします。(空家法第14条第5項)
- ③ 意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合、意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、町長は、当該措置を命令することができます。命令は、命令書により行うものとし、命令書の送達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とします。
- ④ 当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、町長に異議申立てを行うことができるものとします。したがっ

て、命令においては、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間を示すこととします。(行政不服審査法第6条及び第82条第1項)

- ⑤ 町長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示しなければなりません。(空家法第14条第11項)

(5) 代執行(空家法第14条第9項)

町長は、命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、「代執行」することができます。

- ① 町長は、代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告しなければなりません。(行政代執行法第3条第1項)
- ② 戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、町長は、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知します。ただし、義務者自身による履行が期待され得るか等の状況を勘案し、直ちに行政代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとします。(行政代執行法第3条第2項)
- ③ 町長は、執行責任者に、執行責任者証を交付し、執行責任者はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければなりません。(行政代執行法第4条)
- ④ 代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収します。(行政代執行法第2条)
- ⑤ 所有者等の調査を行ったものの、必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合、町長は、相当の期限を定め、事前の公告を経たうえで、いわゆる略式代執行を行うことができます。(空家法第14条第10項)

(6) 過料(空家法第16条)

次に該当する者に対しては、それぞれ空家法に定める過料に処します。

- ① 空家法第9条第2項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処します。
- ② 同法第14条第3項に規定する命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

(7) 緊急措置

町長は、空家等が管理不全な状態にあり、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他関係機関に必要な措置を講ずるよう要請することができます。

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の推進

(1) 空家等の利活用の推進

利活用の対象となる空家等は、「適正に管理されている中古住宅」が中心になると考えられ、民間市場に委ねられるものも多く存在します。従って、空家等の利活用にあたっては、子どもや高齢者等の居場所事業、自治会の集会所や防災資機材置き場など、地域における公共的、公益的な取り組みを想定した仕組みづくりを進めていきます。

① 空家等の所有者等の意向と利活用ニーズの把握

空家等の利活用を推進するためには、町内にはどのような利活用可能な空家等があり、どのような利活用ニーズがあるのかを把握する必要があります。

本町では、空家等の所有者等に対して利活用に関する意向を調査し、利活用が可能な空家等を把握するとともに、個別の利活用ニーズの把握を進めます。

また、町の施策のなかで、地域の課題解決にあたり空家等を使って実施が可能な事業については、その活用方法を検討します。

② 利活用に向けた取り組み

空家等の利活用に関する広報活動などを行い、空家等の所有者等と利活用の希望者双方に向けた広報・啓発に取り組みます。

また、町としての相談体制を整備するとともに、専門知識を有する民間団体などと協働して、利活用ニーズの掘り起しに努めます。

③ 空家バンク制度の活用

平成19年度から実施している空家バンク制度を空家予防や空家利活用の面からも積極的に活用していきます。

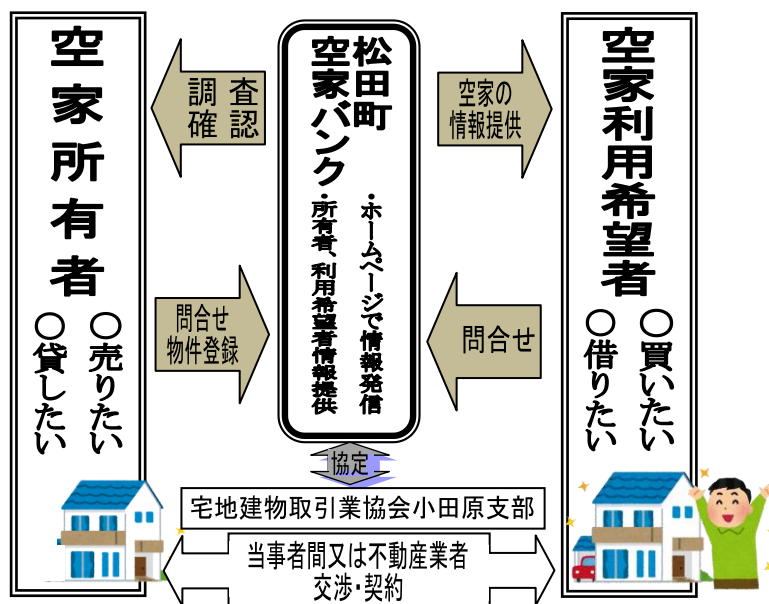
空家等は私有財産であり、空家等となった理由も様々です。実際に利活用の交渉・契約を進めるにあたっては、賃貸借の手続きも含め、専門的な知識や経験、手続き等のノウハウを有する不動産事業者との連携が不可欠であり、コーディネート仕組みも含めた体制を構築していきます。

また、空家バンク制度のさらなる拡充を目指して、既存の補助金制度やD I Y賃貸³やシェアハウス⁴等の新たな支援制度や手法を組み合わせることとします。

³ D I Y賃貸とは、入居者自らの補修を認める賃貸手法のことで、入居者が自分で家の補修を行う場合、現状復帰が必要となるのが一般的なのに対し、D I Y賃貸で貸し出した物件であれば現状復帰を必要とされない物件となります。

⁴ シェアハウスとは、自分の部屋とは別に、共同利用できる共有スペースを持った賃貸住宅のことで、共同住宅ならではの「共有」と「交流」を楽しめるあたらしい住まいの形と

図：松田町空き家バンクの仕組み



(2) 空家等に係る跡地の利活用の推進

管理不全状態が一定程度以上進行し、活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策のひとつであり、それらが次の土地利用へと繋がっていきます。しかしながら一方で除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されます。

このため、空家等対策として除却を進めるにあたっては、跡地を管理不十分な空き地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、次の取り組みを行います。

① 地域等による活用への支援

密集市街地対策等と関連施策との連携を図りながら、地域のまちづくりのなかで、地域コミュニティが空家等の除却跡地を広場や菜園等、コモンスペース⁵として共同利用・管理する場合に、空家等の除却に加え、跡地の整備や運営などを一括して支援する仕組みを検討します。

その際、跡地の利用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、利用・管理主体は、地域との連携を前提にNPOなどでも可能とする方向で検討を行います。

して外国人、日本人を問わず認知されています。シェアハウスは、通常の賃貸アパートに比べ初期費用・毎月の費用を抑えてリーズナブルな価格で住めるところも大きな魅力のひとつです。

⁵ コモンスペースとは、集合住宅などで、居住者すべてで共有する空間のことです。植栽地や園地、スポーツ・遊戯広場などとして利用され、共有庭としてコモンガーデンと呼ばれることもあります。

② 狭小敷地の改善促進

狭小敷地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建替えることが困難であり、とりわけ狭小敷地が連担する密集市街地においては、それが建物更新を滞らせている要因の一つとなっています。こうした点を解消するため、将来的な建替えを含め、住宅改善のために空家等が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空家等の除却に対する支援について検討します。

4 空家等対策推進体制の整備

空家等対策の目的は、空家等の適正管理や利活用を通して、空家等の発生を抑制し、自治会などの地縁団体や地域貢献活動を行っている団体等とも連携しながら、いつまでも住み続けたいと思える良好な住環境を維持、整備していくことです。その実現のために、庁内関係課等及び民間団体などと連携しながら空家等対策に取り組む推進体制を整備します。

(1) 相談の入口を一つに

空家等に関する相談などは、所有者等、隣接者及び利用者など異なる立場の人から様々な状態の空家等に関して情報が寄せられます。相談内容により所管課等が異なるため、入口が異なると話が進まなかったり、出口となる担当所管課等までたどり着くのに時間がかかるため、まずは政策推進課定住少子化担当室を入口としていきます。

(2) 組織の体系化

地域からの空家等の情報提供、管理不全に関する通報、所有者等からの活用などに関する相談等、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともに関係する所管課等の連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

(3) 関係部署（国県関係含む）・機関間の緊密な連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方についても状況に応じて異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、システムやルールを整備していきます。

(4) 民間事業者等との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、市場での既存建物等の流通促進を図るため、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者等との連携を図っていきます。

第5章 今後に向けて

今後、本計画を基本としたうえで、法に基づく施策の推進や社会環境の変化などに対して、柔軟な対応が図れるよう、町が進めてきた事業や住民の皆さんが積み重ねてきた取り組みを育みながら、問題の解決にあたります。

空家等対策に基づく事業の推進にあたっては、今後の発展性や新たな可能性も視野に入れ、実施可能なことから具現化するとともに、検証や改善の視点も大切にして、多面的な観点から本計画を活用するものとします。

空家等に対する問題の取り組みを機に、豊かな自然環境と歴史や文化などを大切にし、安全で安心な魅力あるまちづくりの実現に繋がっていきます。



松田町 空家・空地実態調査 外観調査

別紙 1

所在地	自治会名	建物No	土地No
調査員	調査日時	平成 年 月 日	時～
その他			

I 空家・空地であることの確認

調査項目	該当すれば○
1.郵便受けが塞がれている又は郵便物が溜まっている	
2.生活感がない（洗濯物、家庭用品などが見えない など）	
3.電線の引き込みがない	
4.「入居者募集」や「売物件」などの看板がある	

II 空家物件情報

調査項目	選択肢	当該番号を記入
1.住宅の種類	1.戸建専用住宅 2.戸建店舗など併用住宅 3.その他（空き店舗、倉庫等）	
2.構造	1.木造 2.鉄骨造 3.鉄筋コンクリート造 4.その他	
3.階数	1.一階建て 2.二階建て 3.三階建て以上	
4.門扉	1.あり 2.なし	
5.塀	1.あり（問題なし） 2.あり（傾き倒壊の恐れあり） 3.なし	
6.駐車場	1.あり 2.なし	
7.前面道路	1.幅2m未満 2.幅2m～4m 3.幅4m以上	

III 空家の老朽度・危険度判定

調査項目	選択肢	当該番号を記入
1.建物の傾斜	1.傾きなし 2.軽度の傾きあり 3.著しく大きな傾きあり	
2.外壁	1.問題なし 2.下地が一部露出 3.著しく下地が露出又は穴が開いている	
3.屋根	1.問題なし 2.一部損傷 3.穴が開いている又は波打っている	
4.居住可能性	1.可能 2.一部修繕すれば可能 3.不可能	

IV 周辺への迷惑項目

調査項目	選択肢	当該番号を記入
1.雑草・樹木	1.手入れあり 2.手入れなし 3.手入れなしで敷地外に出ている	
2.物品・廃棄物	1.庭なし 2.庭にあり	
3.窓・建具等開口部	1.進入不可 2.進入可能 3.不明	
4.建物が倒壊した場合	隣接する建物	1.影響なし 2.影響あり
	前面道路	1.影響なし 2.影響あり

自由記入欄

*調査員の記入はここまでです。 ご苦労様でした。

V 総合評価（空家）

- A：建物に目立った腐朽破損はないが空家の状態となっており今後の活用が見込まれるもの
 B：外壁や屋根、窓などに腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば活用が見込まれるもの
 C：建物の傾き、外壁、屋根などの腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
 D：上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行などに影響があるもの

*担当課記入

（空地）

- A：目立った雑草や樹木はないが、空地になっており、今後の活用が見込まれるもの
 B：少し目立った雑草・樹木などが認められるが、一部整備すれば活用が見込まれるもの
 C：著しく環境・景観などに支障をきたしているもの
 D：早急な整備が必要で防災・防犯も含めた対応が必要なもの

空家等対策フローチャート

