

第2期 松田町空家等対策計画



令和6年4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	5
3	問題・課題	6
第4章	空家等対策の具体的な取り組み	8
1	空家等の実態把握	8
2	空家等の利活用の推進	9
3	空家等の適正管理の促進	11
4	特定空家等の認定と措置(空家法第22条)	12
5	空家等の発生予防	14
6	空家等対策推進体制の整備	14
第5章	今後に向けて	16

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7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施に向けた中長期的展望等を盛り込む一方で、空家法に基づき空家等対策に取り組むために、計画期間を令和6年度から令和9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、第13条第1項に基づく「管理不全空家等」³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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

³ 空家法第13条第1項

この法律において「管理不全空家等」とは、「空家等が適切に管理されていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」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、引き続き、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も懸念されてきました。

こうした点を踏まえ、適切な管理がされずに放置された管理不全空家等に対応する「安心・安全の確保」、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。

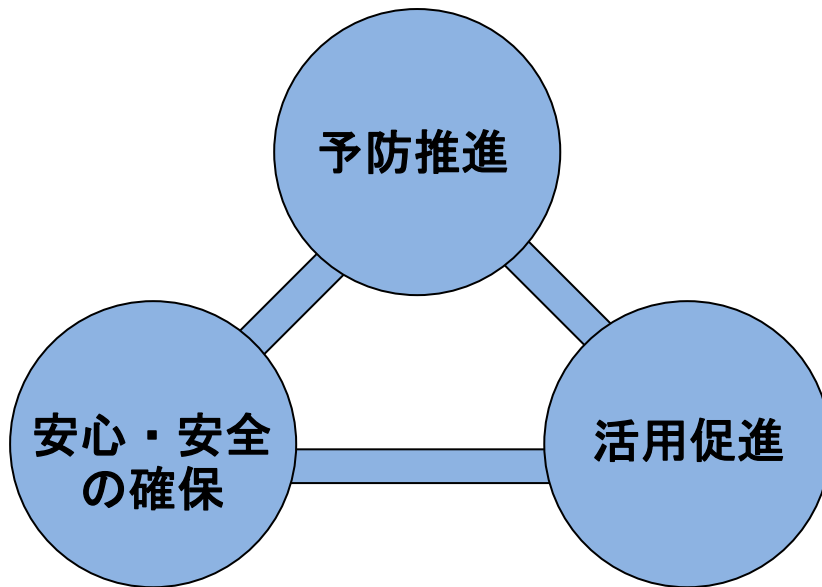


図1 松田町空家等対策3つの柱

(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地域で生活し続けることが難しくなっています。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も重要です。

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。

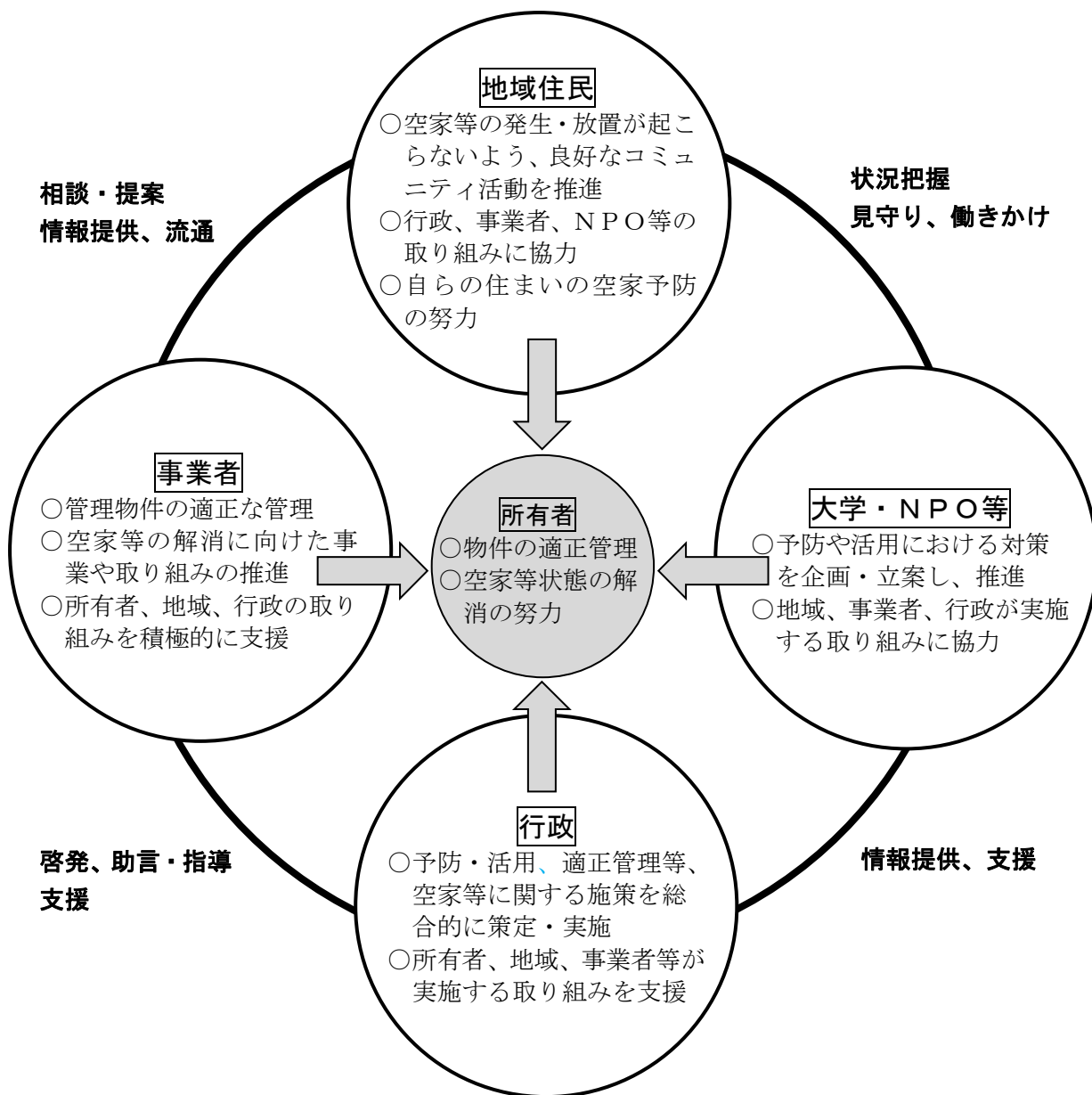


図2 相互連携の取り組み相関図

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年及び平成30年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、平成30年の全国の住宅総数は約6,241万戸と5年前の平成25年と比べ約178万戸（2.9%）増加し、空家数も約849万戸と、約29万戸（3.6%）増加しています。なお、空家率は13.6%と過去最高になり、その他住宅の空家率も5.6%にのぼっています。

また、神奈川県では、住宅総数が約450万戸と5年前と比べると約15万戸（3.5%）増加していますが、空家数は約48万戸と、約2千戸（0.4%）減少しています。空家率は10.8%で全国第44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。空家数は減少していますが、その他住宅⁴は約1万5千戸（10.9%）増加しています。

また、本町が平成26年度及び令和3年度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、本町の空家等実態調査で対象とした空家（おおむね住宅・土地統計調査のその他の住宅と同義）の率（3.1%）は、全国（5.6%）よりもやや低く、県（3.3%）と同等程度となっています。

表1 住宅・土地統計調査から見る平成25年と平成30年の比較

		住宅総数 (A) (1000戸)	空家数				空家総数 (F)=(B)+ (C)+(D)+(E) (1000戸)	空家率 (F)/(A) (%)
			二次的住宅 (B) (1000戸)	賃貸用の住宅 (C) (1000戸)	売却用の住宅 (D) (1000戸)	その他の住宅 (E) (1000戸)		
全国	H25	60,629	412	4,292	308	3,184	8,196	13.5
	H30	62,407	381	4,327	293	3,487	8,489	13.6
	増減	1,779	△31	35	△15	304	293,000	0.1
神奈川県	H25	4,351	24.6	304.3	24.5	133.2	486.7	11.2
	H30	4,503.5	18.1	295	23.8	147.7	484.7	10.8
	増減	152.7	△6.5	△9.3	△7	14.5	△2	△0.4

⁴その他の住宅

住宅土地統計調査における「その他の住宅」とは、居住目的のない空家とされ、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の方が住んでいない住宅をいう。（例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など）

表2 松田町における空家の数※1

	世帯数(A)※2 (世帯)	空家数(B) (戸)	空家率 (B)/(A) (%)
H26	4,488	60	1.3
R3	4,525	139	3.1

※1 町独自の実態調査の結果に基づくものであるため、表1の数値との単純な比較はできません。

※2 世帯数(A)は、住民基本台帳に基づく世帯数です。

2 要因・背景

空家等が発生する要因や背景は、空家等実態調査結果や一般的な指摘事項から、次のような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）であり、本町の高齢化率は令和4年9月時点で35.0%（住民基本台帳）と、同時期の全国数値（29.1%）よりも高い数値となっている

② 所有者等が決められない

相続者が多い、誰を所有者等とするか相続人の間で意見がまとまらないなど

③ 活用や除却の意向がない

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 受け入れる土壌がない

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 所有者等の特定が困難

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 など

(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

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

3 問題・課題

松田町における空家等の現状や、今後の空家等増加の可能性を踏まえた上で空家等に係る問題・課題等を整理すると、次のとおりとなります。

(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、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

空家等は私有の財産のため、その管理責任は原則としてその空家等の所有者にあり、周囲に悪影響を及ぼすような空家等であってもあくまでも個人の財産であるため、真にやむを得ない場合や緊急の場合などを除き行政が直接対応することが困難

(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

地域に空家等が増え、人口が減少することで地域の活力が失われていく、管理が適切に行われない空家等が発生すると生活環境や景観形成に悪影響を及ぼし地域の価値が下がる など

(4) 空家等の増加に比例した空家等問題の顕在化

空家等が今後大幅に増えていき、それに伴い管理が行き届かない空家等も増えていくと、周辺環境や衛生状態の悪化など、様々な地域で空家等の問題が顕在化していくおそれがある

(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

人口減少や高齢化、核家族化の進行に伴い、今後ますます空家等が増加していくことが想定される

(6) 需要と供給のミスマッチ

空家等の増加が見られるものの、様々な理由から住宅市場に流通することは少なく、一方で本町への移住希望者の中には空家（特に賃貸用の戸建住宅）への入居を希望する方が多く、需要に対する供給数が少ない

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

本町は、計画の基本方針にて定めた3つの柱をもとに、次の6つの項目について具体的な取り組みを進めていきます。

なお、この6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。

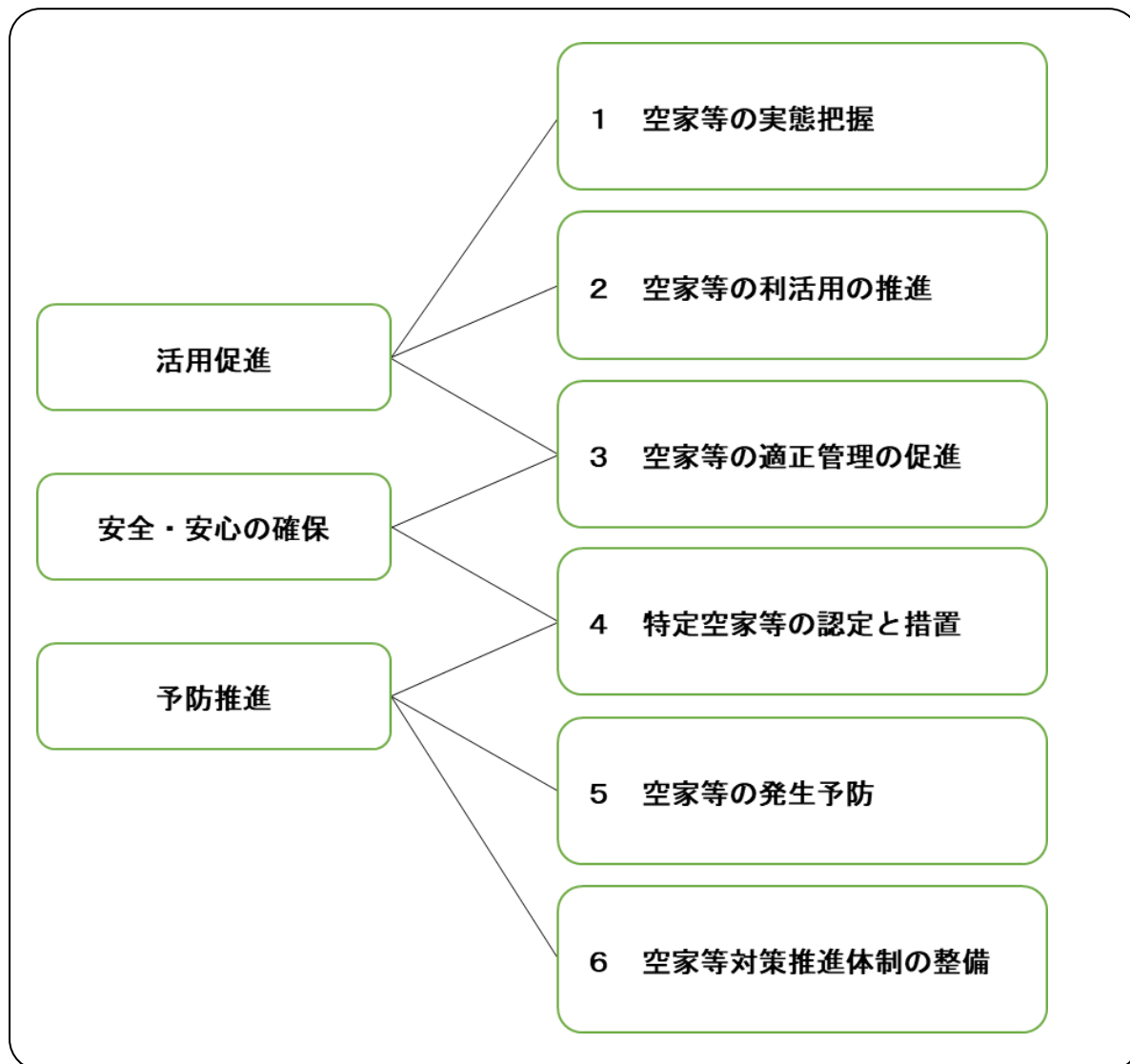


図3 空家等対策3つの柱に基づく6つの具体的取り組み

1 空家等の実態把握

町内における空家の発生状況を確認し、またその状態を把握するため、次のとおり現地調査等を実施します。

(1) 空家等の現況調査

本町では、平成26年に町内全域を対象とした初の現況調査を行いました。その後も定期的に更新調査を行い、令和3年に住宅所有者の意向調査と併せ、再び全域調査を実施しました。

調査方法は、別紙1の調査票をもとに外観目視調査を実施するのと併せ、周辺住民や各自治会の自治会長等からの空家等情報を収集し、現況空家とみなされる住宅を判断しています。

その後の状態についても引き続き実態把握に努め、既存の調査結果を基に情報を随時更新します。

(2) 空家等の所有者等の調査（空家法第10条）

空家等の所有者に関する情報については、空家法第10条第1項の規定に基づき、空家等対策に係る業務の実施において必要な範囲で収集・利用します。

- 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、空家等の所有者等に関するものについて、空家法第10条第1項の規定に基づき照会します。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、その状態及び要件等に応じて、各種財産管理制度を活用するなど、具体的な対応策を検討します。

(3) データベースの整備（空家法第11条）

収集した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、空家法に基づく空家等対策に係る業務に従事する職員が、その業務の遂行に必要な範囲において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。

2 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が多く存在します。従って、空家等の利活用にあたっては、現に民間市場に存在する空家の更なる利用促進に加え、未だ市場に出ていない空家の掘り起こしなど、居住のための利活用を中心とした取り組みを進めていきます。

(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こしに努めます。

(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等との連携が不可欠であるため、連携協定等に基づいた民間事業者等による相談体制の構築等について推進していきます。

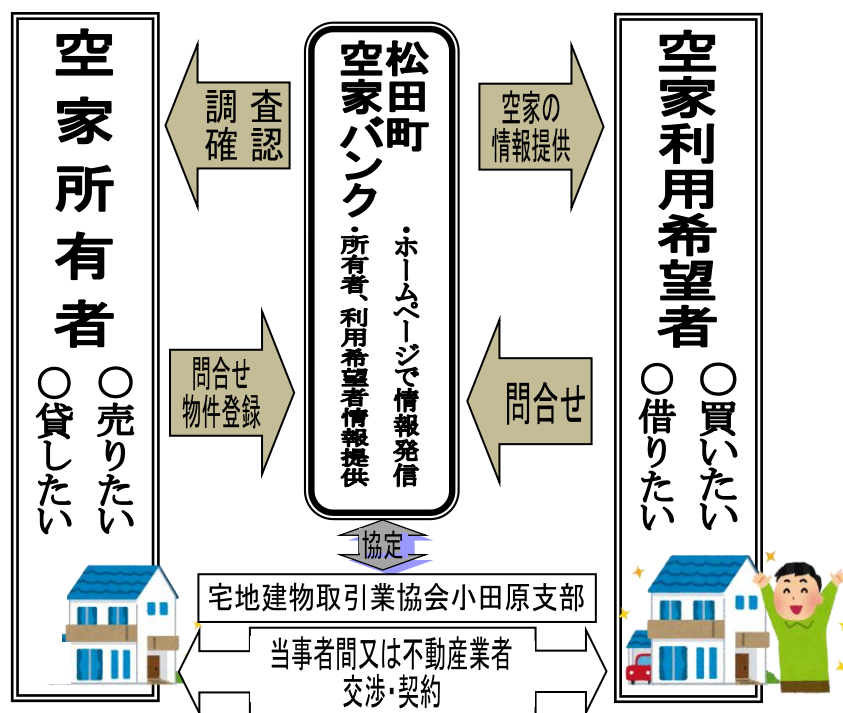


図4 松田町空家バンクの仕組み

3 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「管理不全空家等及び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等が所有者等の責務として規定されていることから、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。また、所有者等を対象としたセミナー等を開催し、空家等の問題が比較的身近であると想定される方に対して、空家等の適正管理に向けた啓発を効果的に行います。

（２）空家等の所有者等への情報提供、助言（空家法第 12 条）

実態調査の結果、周囲の生活環境に影響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文書等により連絡します。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、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適正に管理できない場合は、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。
- ③ 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管理不全空家等・特定空家等の認定に係る措置、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、助言又は指導を行うことにより改善を求めます。

（３）管理不全空家等の認定と措置（空家法第 13 条）

国のガイドラインによる基準に加え、調査の結果等による現況を踏まえ、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等については管理不全空家等として認定し、空家法及び国のガイドライン等に基づき、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（管理不全空家等編）』を参照

- ① 管理不全空家等として認定した空家の所有者に対して、当該管理不全空家等が特定空家等となることを防止するために必要な措置を講じるよう指導し、所有者等による自発的な改善を促します。

指導は、その内容及び事由、責任者等を明確に記した書面により行います。また、指導による措置を講じない場合には、町長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合には、当該管理不全空家等に係る敷地について、地方税法の規定による固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨を併せて書面に明記します。

- ② 指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認められるときは、当該管理不全空家等の所有者に対し必要な措置を取るよう勧告を行います。

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。また、勧告書には、当該管理不全空家等に係る敷地については固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨を併せて明記します。

4 特定空家等の認定と措置（空家法第22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、空家法及び国のガイドライン等に基づき、次の通り措置を講ずるものとします。

※別紙3『空家等対策フローチャート（特定空家等編）』を参照

（1）特定空家等としての認定

- ① 本町は、空家等対策に係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

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。
- 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

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を行います。

- ① 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。
- ② 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

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じます。

- ① 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。
- ② 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、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) 代執行

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、空家法及び行政代執行法の規定に則り代執行を行います。

- ① 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、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います。
- ② 災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急的に対処する必要がある場合で、指導、勧告、命令等の措置をとるとまがない時は、これらの措置を省略し代執行を行います。

5 空家等の発生予防

空家が管理不全空家等・特定空家等となってしまう前に、その予防のための事前の対策を進めることが肝要です。

高齢化の進む本町では、独居老人や核家族の高齢世帯も同様に増加傾向にあります。空家等が発生する要因として、「所有者の死亡」が多くを占めることから、特に高齢者とその親族等に対して空家等の発生予防に向けた取り組みを進めていきます。

(1) 意識の啓発

平成29年度に作成した、「空家予防リーフレット」などを活用して、空き家問題を自分事として考えていただくため、定期的に空家対策に関するセミナーを開催し、また、広報まつだ等を通じた啓発を継続して実施します。

(2) 円滑な相続に関する支援

所有者の死亡による相続をきっかけに、空家等となるケースが多く、建物や土地に関する権利関係の問題により、空家等の処分が困難になるケースが見られることから、専門家等との連携のもと、空家等をはじめとした、相続に関する情報提供とセミナー・相談会を通じた支援を実施します。

6 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。

※別紙4『関係課の役割分担』を参照

(1) 相談の窓口を一つに

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、まずは政策推進課定住少子化担当室を総合的な相談窓口とします。

(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て的確に対応できる体制として、松田町空家・空地等対策ワーキングチームを設置し、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

空家等対策については、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、協定の締結や、空家法第 23 条に規定する空家等管理活用支援法人制度の活用など、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。



別紙 1

松田町 空き家・空き地実態調査 外観調査

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

I 空き家・空き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 空き家物件情報

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.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 空き家の老朽度・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。

V 総合評価(空き家)

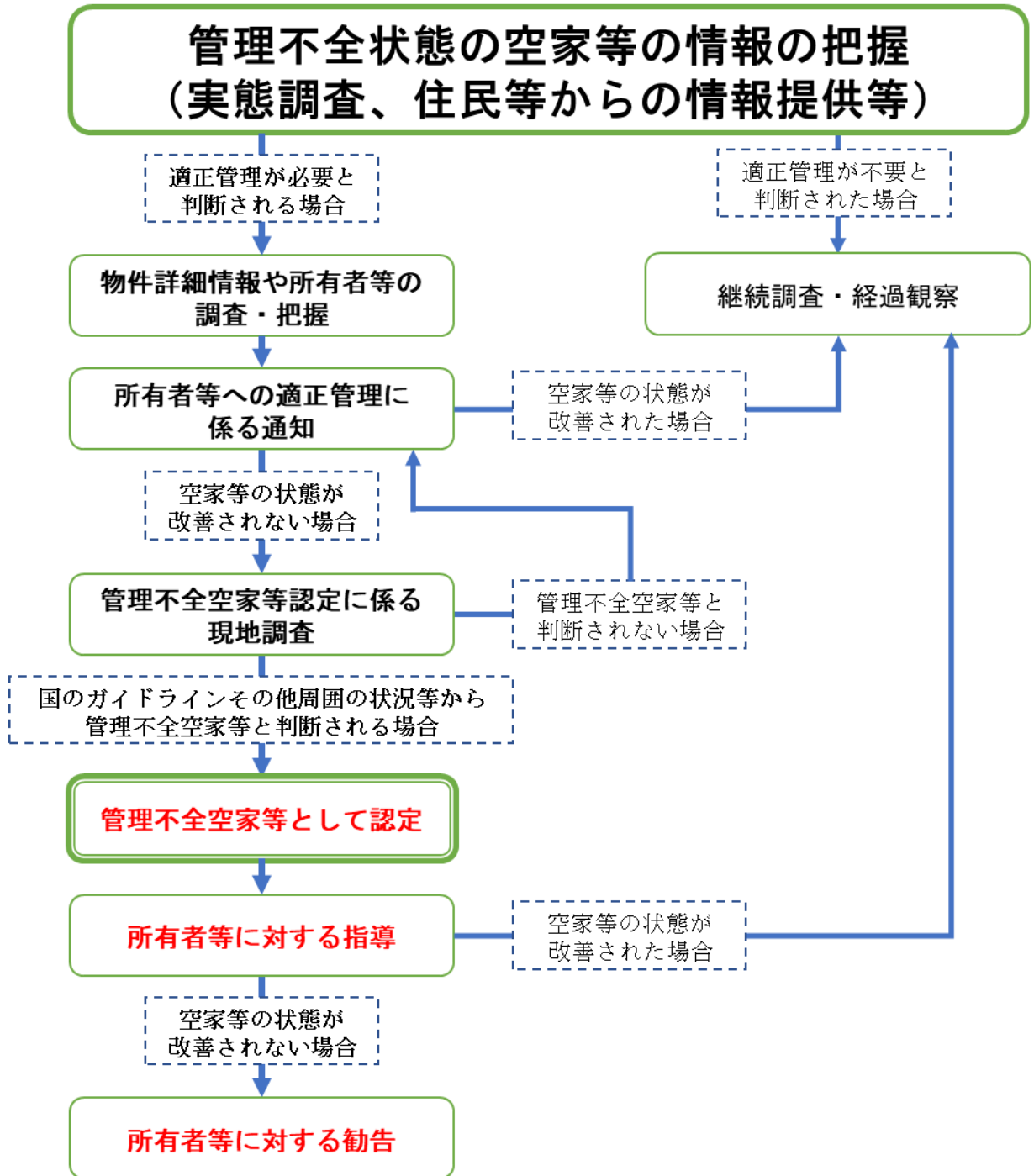
- A: 建物に目立った腐朽破損はないが空き家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの
- B: 外壁や屋根、窓などに腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの
- C: 建物の傾き、外壁、屋根などの腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
- D: 上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行などに影響があるもの

*担当課記入

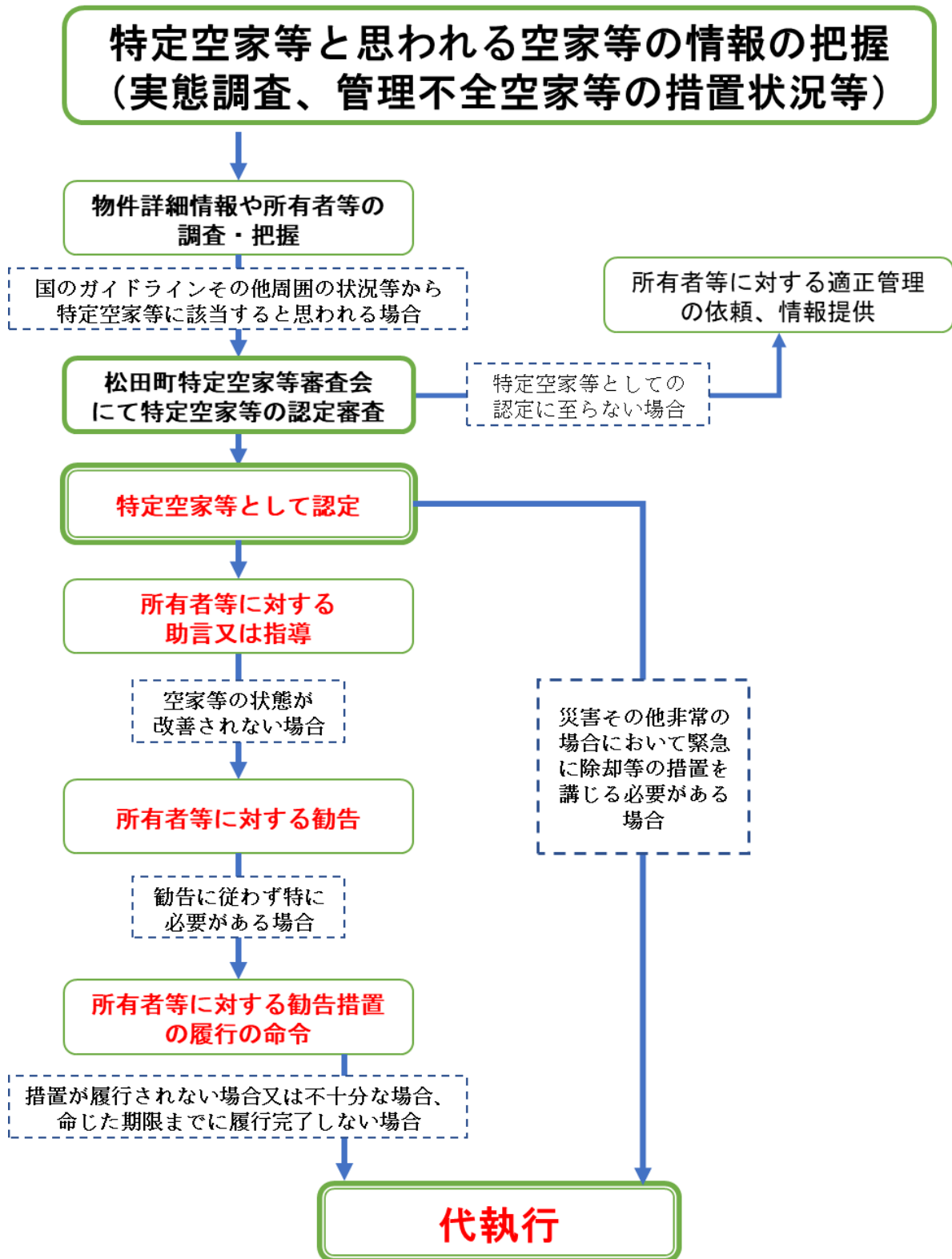
(空き地)

- A: 目立った雑草や樹木はないが、空き地になっており、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（管理不全空家等編）



空家等対策フローチャート（特定空家等編）



関係課の役割分担

関係課	役割（対応する事項）
政策推進課 定住少子化担当室	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等相談の総合窓口に関すること ・空家等対策基本計画に関すること ・定住促進に向けた空家等の利活用に関すること ・空家等の発生予防の推進に関すること ・空家・空地等対策ワーキングチームに関すること
総務課 安全防災担当室	<ul style="list-style-type: none"> ・防災、防犯上影響を及ぼす空家等の指導・措置等に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に係る固定資産税情報の提供に関すること ・管理不全空家等・特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること
町民課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者照会等に係る住民票、戸籍の情報提供に関すること
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉施策の推進に向けた空家等の利活用に関すること ・高齢者向けの空家等対策施策に関すること
観光経済課	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街等における空店舗兼住宅の利活用に関すること ・農地付き空家等の相談に関すること
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路法、建築基準法に基づく空家等所有者に対する措置等に関すること
環境上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・生活環境に影響を及ぼす空家等の所有者への指導等に関すること ・空家等に残置されたゴミ等の処理の指導に関すること ・空家等の水道閉栓情報等の提供に関すること