

第3期葉山町空家等対策計画

令和7年3月

目次

1	計画の目的と位置づけ	1
(1)	計画策定の背景・目的	1
(2)	計画の位置付け	3
(3)	計画期間	3
2	本町における空家等の現状	4
(1)	空き家戸数の動向	4
(2)	町行政で把握する空家等の現状	5
(3)	特定空家等の認定の経緯と現状	5
(4)	空き家に関する相談状況・通報の種類	6
(5)	第2期計画期間における空家等の取組と課題	7
3	空家等対策に関する基本的な方針	10
(1)	対象とする空き家の種類	10
(2)	対象区域	10
(3)	空き家の把握	10
(4)	空家等活用促進区域の設定	10
(5)	空家等対策の実施体制	11
4	空家等対策の具体的な取組	13
(1)	所有者等への普及啓発	13
(2)	相談体制の充実	13
(3)	市場で流通しにくい空き家のマッチングの推進	13
(4)	管理不全の空き家の防止・解消	14
5	計画の進行管理と今後に向けて	15

■ 本計画における「空家等」「空き家」の表記について

- ・空家法第2条第1項に定義される「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」に該当するものについては、「空家等」と表記します。
- ・一般的な表現については「空き家」と表記します。

1 計画の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景・目的

我が国において、少子高齢化が加速度的に進み、人口減少の局面を迎えている状況において、適正に管理されず放置された空家等の問題は全国の自治体における課題の一つとなっており、葉山町（以下、「本町」という。）においても例外ではありません。適正に管理が行われていない空家等は、防災・防犯といった安全性の低下や、公衆衛生の悪化、景観の阻害要因となる等の様々な面から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、国では、平成 27（2015）年 5 月に生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため「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「空家法」という。）」を施行しました。空家法では、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する事が可能な立場にある市町村を、地域の実情に応じた空家等に関する施策の実施主体として位置付けています。

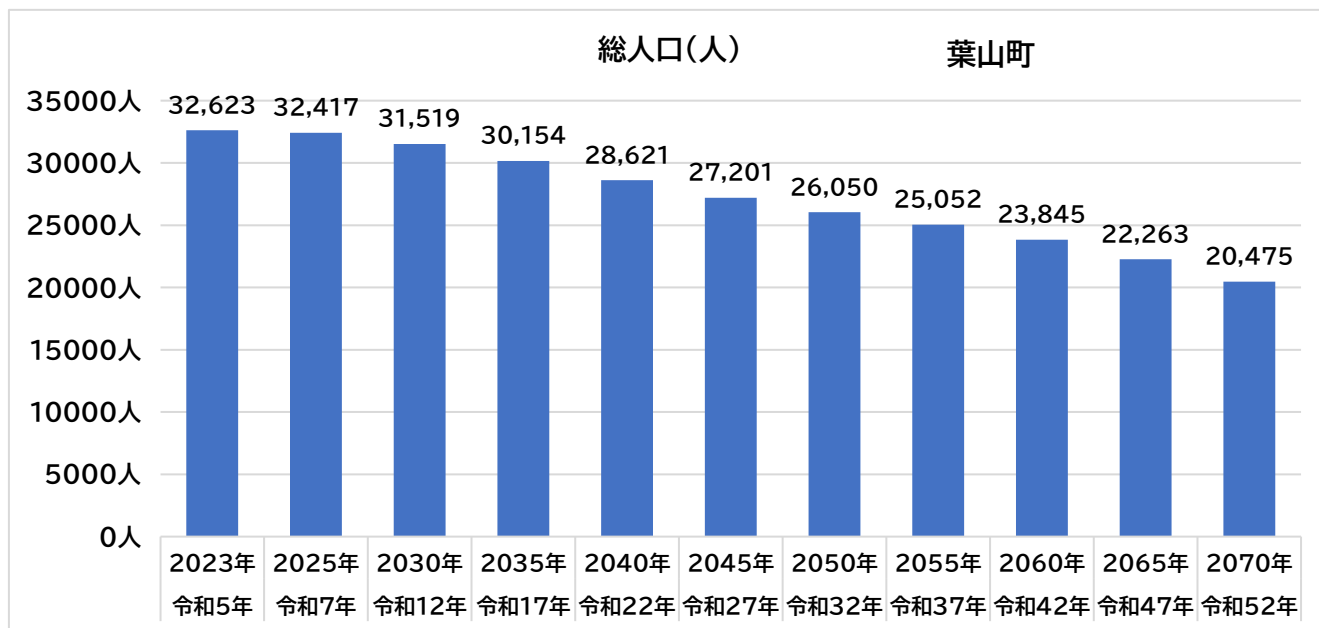
本町では、平成 30（2018）年 6 月、空き家の実態調査の結果を踏まえて空家等対策に関する基本的な方針を示すとともに、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に「葉山町空家等対策協議会」の協議を経て「予防促進」「流通・活用促進」「課題解決」の 3 つを取組みの柱として「葉山町空家等対策計画（以下「第 1 期計画」という。）」を策定しました。令和 3（2021）年 3 月には、第 1 期計画の計画期間満了に伴い、人口減少による空き家の更なる増加や、老朽化の進行、適正な管理を行えない空家等の増加が予測されることから、空家等の対策を一層推進する必要があることから「第 2 期葉山町空家等対策計画（以下「第 2 期計画」という。）」を策定し「空き家化の予防」「流通・活用の促進」「管理不全空き家の防止・解消」の 3 つを柱に空家等対策を推進してきました。

国では、使用目的のない空き家の更なる増加が見込まれることから、空き家の適切な管理を総合的に強化する必要があるとし、活用の拡大、管理の確保、特定空家の除却などの新たな制度を導入するとともに、空き家所有者の責務を強化することを目的に空家法の一部が改正され、令和 5（2023）年 12 月に施行しました。

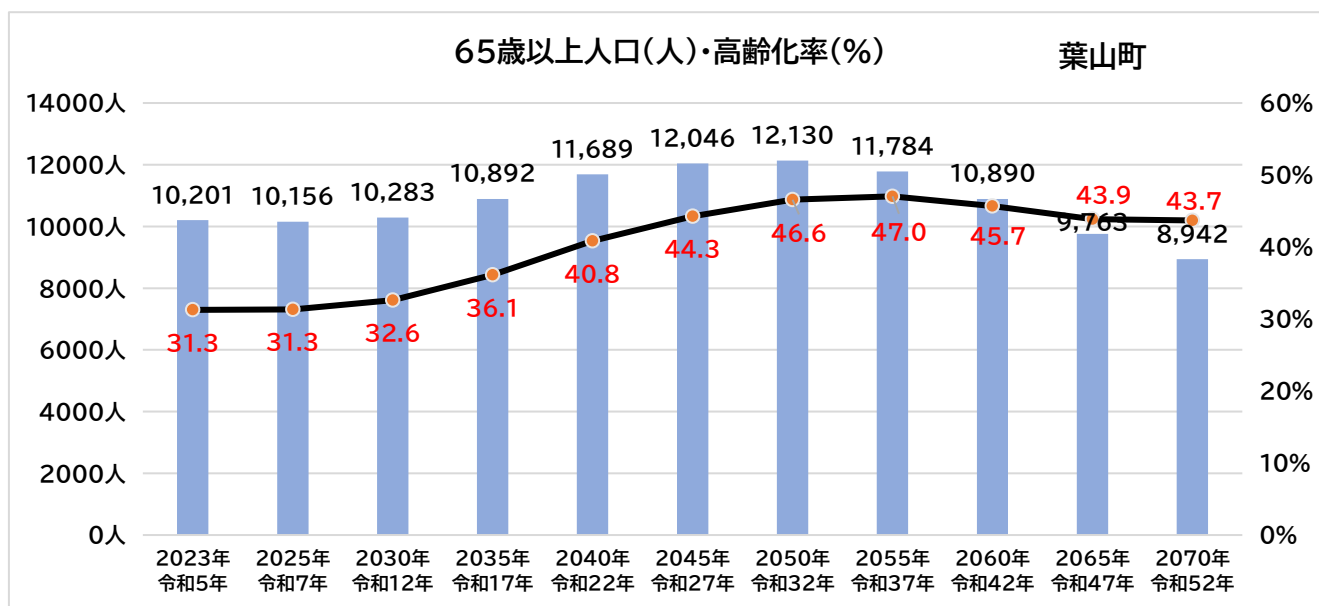
こうした状況の中、このたび、第 2 期計画が令和 6 年度末に計画期間満了を迎えます。今後、本町においても人口減少の進展が予測され、加えて、本町の世帯構成が、核家族の割合、高齢単身世帯割合及び高齢夫婦世帯割合について県内で高い水準であること、また、本町の居住する住宅は、戸建住宅でかつ持ち家の割合が極めて高い状況にあることから、今後、一戸建ての空き家が一層増加していくことが予測されます。併せて、本町の空家等対策においても改正された空家法への対応を図る必要があることから、引き続き、空家等の適切な管理の確保や活用の促進など総合的に空家等対策を推進することを目的に「第 3 期葉山町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定するものです。

《参考》

■人口推計（第五次葉山町総合計画人口推計より）



■高齢者人口と高齢化率の推計（第五次葉山町総合計画人口推計より）



■核家族世帯割合と高齢夫婦世帯割合

	一般世帯	一世帯当り 人員	単独世帯割合	核家族 世帯割合	高齢単身 世帯割合	高齢夫婦 世帯割合
	2020年 1-22	2020年 1-23	2020年 1-24	2020年 1-25	2020年 1-26	2020年 1-27
市町村・地域名	値 順位	値 順位	値 順位	値 順位	値 順位	値 順位
神奈川県	4,210,122 世帯	2.15 人	39.21%	55.83%	10.92%	10.94%
葉山町	12,913 世帯 22 位	2.41 人 8 位	25.25% 29 位	68.47% 1 位	13.34% 12 位	16.95% 8 位

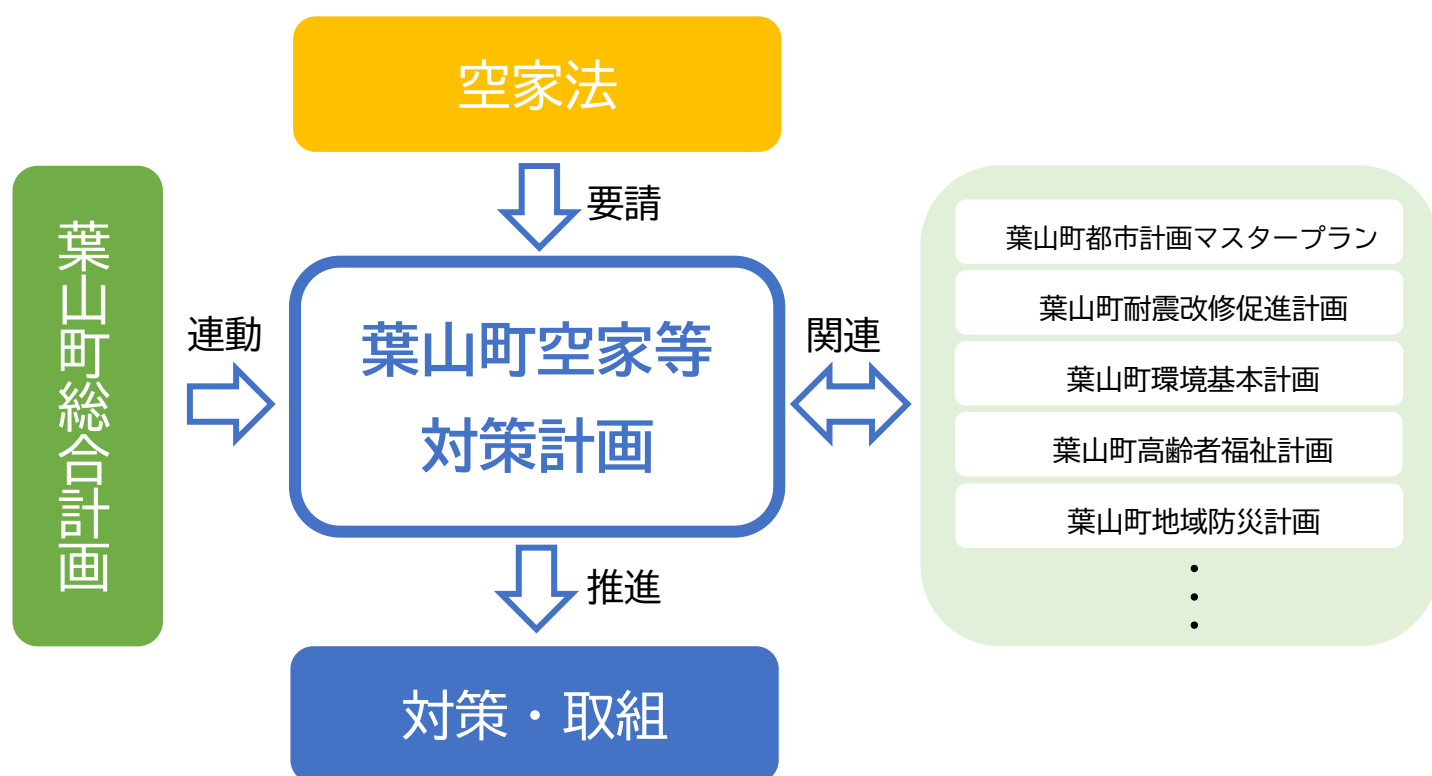
【出典：神奈川県 HP】

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画として、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協議会での協議を踏まえ策定しています。

本計画は行政内部の関係部署だけでなく、町内会や大学、不動産、法務、建築、社会福祉団体など、様々な立場の団体が連動し取り組む空家等対策の方向性を提示するものとして位置付けます。

また、本計画の推進にあたっては、第五次葉山町総合計画ほか関連する本町の行政計画と連動し、取組みを推進していきます。



(3) 計画期間

計画期間は、第五次葉山町総合計画第1期基本計画と連携し、令和7（2025）年度から令和10（2028）年度までの4年間とします。

年度		2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2040 (R22)
町 第 五 次 綜 合 計 画 葉 山	基本構想	2025年度(令和7年)～2040年度(令和22年)										
	基本計画	1期(4年間)				2期(4年間)				3・4期		
葉山町空家等対策計画		第3期計画 2025年度(令和7年)～2028年度(令和10)				第4期計画以降						

2 本町における空家等の現状

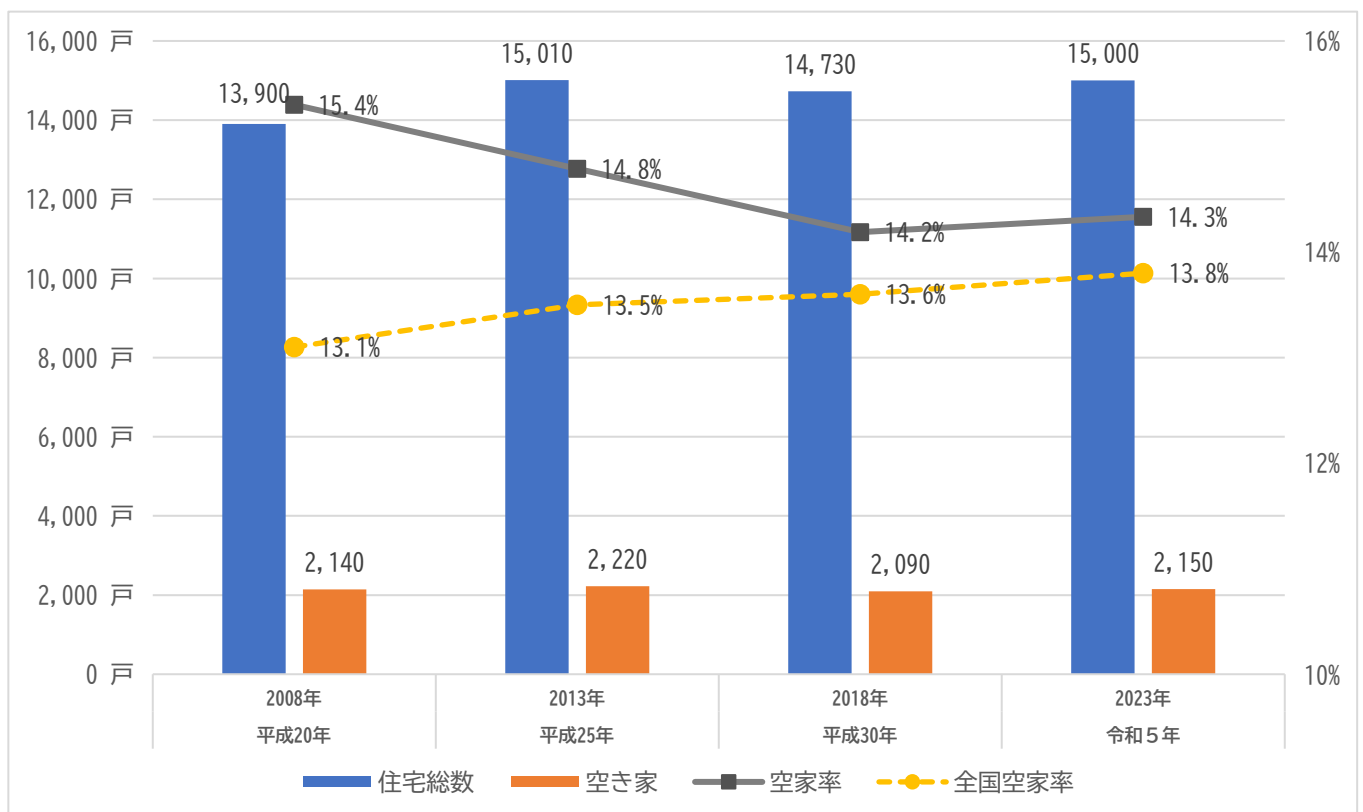
(1) 空き家戸数の動向

令和5（2023）年の「住宅・土地統計調査」によると、本町の住宅総数は15,000戸で、そのうち空き家（建築中を除く。）が2,150戸で、空き家率は14.3%です。

本町の空き家率14.3%は、全国平均値である13.8%より高い結果となっていますが、平成20（2008）年から令和5（2023）年までの15年間に全国空き家率が増加傾向にある中で、本町の空き家率は減少から横ばいの傾向にあります。そして、本町の住宅総数は人口のピークに近い平成25（2013）年とほぼ同数となっている中で、空き家戸数もほぼ横ばいの状況です。

なお、「住宅・土地統計調査」は、全数調査ではなく、標本調査で行っているため、標本誤差と呼ばれる誤差が生じます。また、空家法と「住宅・土地統計調査」では対象となる空き家の基準が異なるため、本計画で対象とする空き家の数との差異が生じます。

【本町における住宅総数と空き家戸数と空き家率の動向】（住宅・土地統計調査より）



(2) 町行政で把握する空家等の現状

令和6（2024）年12月末現在、町行政として把握している空家等の件数は全町域で275件あり、各字の内訳件数は次表のとおりです。

【空家等の件数】

地区名	一色	堀内	長柄	木古庭	上山口	下山口	合計
件数	69件	69件	62件	18件	24件	33件	275件

275件の空家等のうち、130件については適切な管理が行われており、これ以外の145件は管理上、何らかの問題がある管理不全の空家等であり、これまで町行政から所有者等に対し、管理上の問題点に関する情報提供や改善に向けた通知や依頼を行っているところです。これらの物件に関しては、将来的に空家法に基づく管理不全空家等や特定空家等となっていく可能性が高いことから、管理が適切に行われているか注視していく必要があり、随時、職員による目視確認を行っています。

【管理不全の空家等の件数】

地区名	一色	堀内	長柄	木古庭	上山口	下山口	合計
件数	41件	39件	34件	3件	6件	22件	145件

(3) 特定空家等の認定の経緯と現状

特定空家等については、特定空家等認定要綱に基づき、管理不全の空家等のうち、次の状態の21件の空家等を特定空家等の候補として選定しました。

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（建物、柱、基礎、土台、屋根、ひさし、軒、門扉、塀、擁壁等の劣化、その他脱落・飛散の恐れのあるものの放置等）
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（吹付け石、浄化槽等の破損、排水等の流出、ごみの放置による害獣の棲みつき等）
③	適正な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態（既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態、周囲の景観と著しく不調和な状態等）
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（立木、空家等に棲みついた動物、建物の不適切な管理が原因で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている状態等）

これらの物件の所有者等に対し、令和4（2022）年6月に管理不全の解消を依頼する通知を行いました。その後、一向に改善がみられなかった16件の物件について、令和5（2023）年1月から2月にかけて立入り調査を行い、庁内の建築士資格を有する職員を含めた特定空家等審査会において審議し、そのうちの11件が令和5（2023）年6月に特定空家等に認定されました。

特定空家等に認定した11件のうち、令和5（2023）年度に2件、令和6（2024）年度に4件が、解体、修繕等により管理不全の状態が解消されたことから、令和6（2024）年12月現在で特定空家等は5件となっています。

解消された特定空家等の所有者等の中には、「葉山町空き家総合相談窓口」に相談があり、宅建協会による紹介のもと売買が成立したものや、解体に至ったもの等があり、空家等対策の取組みは一定の成果を上げています。

一方で、解消されない物件に関しては、相続関係で調整が整わず対応を図れないもの、また、近くに所有者等が居住していないことから対応が図れないものなど、それぞれの要因があります。

【特定空家等の認定の経緯】

著しく管理不全の物件	立入り調査実施	特定空家等認定	管理不全の解消 (解体含む)	未解消特定空家等
21 件	16 件	11 件	6 件	5 件

(4) 空き家に関する相談状況・通報の種類

空家法が施行された平成 27 (2015) 年度から令和 6 (2024) 年度にかけて、周辺住民から寄せられた空き家に関する通報、相談があった件数は次表のとおりです。(同物件の重複有)

【年度別の空家法対応件数】

年度	平成 27 (2015) 年度	平成 28 (2016) 年度	平成 29 (2017) 年度	平成 30 (2018) 年度	令和元 (2019) 年度
通報件数	29 件	38 件	33 件	24 件	61 件

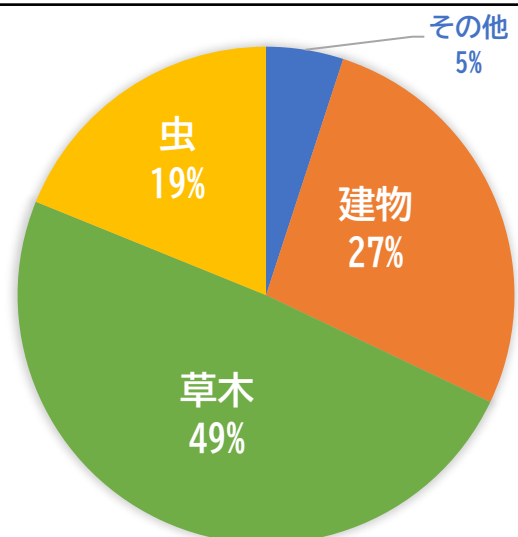
年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度	令和 4 (2022) 年度	令和 5 (2023) 年度	令和 6 (2024) 年度
通報件数	31 件	26 件	21 件	26 件	15 件

※令和 6 (2024) 年度は 10 月 1 日現在

【空家等の通報の種類】

建物	草木	虫	その他
43	78	30	8

※ 1 つの物件につき通報内容の重複があるため通報件数との差異が生じます。



令和 2 (2020) 年度からの通報の内容は、建物に関する通報は 27%、草木に関する通報が 49%、虫 (主に蜂) に関する通報が約 19%となっており、町の市街化区域の 3 分の 2 が風致地区という特性から、空き家の建物そのものより、敷地内の草木の管理が不十分なことや、虫の被害等の相談が圧倒的に多くなっています。

(5) 第2期計画期間における空家等の取組と課題

第2期計画では「空き家化の予防」「流通・活用の促進」「管理不全空き家の防止・解消」の3つを取組みの柱として、居住中、空き家の発生、管理不全な空き家の発生の各段階に応じた取組みを進めました。それぞれの取組みの状況等と課題等については次のとおりです。

① 所有者等への普及啓発

【取組】

- ・ 町ホームページへの「空き家総合相談窓口」サイトを公開し、相談窓口、関係情報などを掲載し周知しました。
- ・ 管理不全の空き家が地域住民に与える影響や、所有者等への損害賠償の可能性、空き家を発生させない方策や維持管理のポイント、空き家内部の事前の整理などの対策を掲載したパンフレットを作成し、公共施設への配架や、空き家の所有者・空き家の相談者等に配布しました。
- ・ 空き家バンク制度や空き家総合相談窓口、相続登記の義務化など空家対策関連のチラシを作成し、庁内関係各課と連携し、ポスティングを行いました。

【課題等】

- ・ こうした周知啓発の取組みは、空家等対策を促進する上では大変重要な取組みと考えられます。今後は、パンフレットやチラシなどの周知先について、空き家の発生が予測されるタイミングなどを捉え、更に庁内関係部局と連携した効果的な周知啓発の取組みが求められます。

【空き家対策パンフレット】

あなたの家、
空き家対策してますか？

「空き家」でお困りの際は、役場へご相談ください

葉山町
空き家
総合窓口

葉山町政策財政部政策課
神奈川県三浦郡葉山町堀内2135番地
TEL : 046-876-1111
開庁時間 8:30-17:00 月-金（祝日除く）

1 空き家を放置すると 様々な問題が発生します

全国的に空き家が増加し、全国の空き家数は約850万戸（平成30年住宅・土地統計調査）と過去最大を記録しています。町でも、草木の繁茂や屋根瓦の飛散、害虫の発生など様々な問題が発生し、令和元年度には、61件の通報が寄せられました。空き家の増加に伴い、適切な管理が行われず放置され、周辺の住環境に深刻な影響をもたらす空き家も増えています。

空き家を放置すると こんな問題がー！	動物が 棲みつく	個人の資産を 減らす
草木が繁茂 する	害虫が発生 する	不法投棄 される
ガラスや瓦が 飛散、落下する	周囲の景観を 損なう	犯罪に利用 される
老朽化による 建物の倒壊	不審者に侵入 される	

1

② 相談体制の強化

【取組】

- ・ 空き家は、管理、売却・賃貸、相続、税金等の多岐にわたる専門的な知識が必要となるとともに、個人情報を含む内容の相談を安心して気軽に相談できる受け皿が必要であることから、令和3（2021）年度に政策課内に「空き家総合相談窓口」を創設し、気軽に相談も受けられる体制を構築しました。

【課題等】

- ・ 「空き家総合相談窓口」を設置することで、相談を受け付けられる体制を構築しました。「空き家総合相談窓口」への相談は、売却時の税控除の相談については一定の相談がありました。それを除けば相談はそれほど多くはありませんでした。今後も気軽に相談できる窓口を設置することは必要と考えます。相談件数が伸びない原因は周知不足により認知が不十分であることも考えられますが、一方で、空家等の所有者等の関心の低さもその要因の一つと考えられます。このことから、普及啓発活動と併せて空家等の所有者等の意識の変容に繋げていく必要があります。また、不動産や相続など専門的な分野における相談も重要と考えられることから、今後は専門的な相談の受け皿も求められます。
- ・ 所有者等が、遠隔地に住んでいることから相談するために窓口に頻繁に訪問することが難しいことや、周辺への影響を身近に感じられず放置してしまうことも相談件数が伸びない要因の一つと考えられます。

③ 空家等の活用に向けた多様なマッチングのしくみの構築

【取組】

- ・ 市場での流通が困難な空き家については、流通や活用を促進するための支援策として、所有者の意向を踏まえた上で、事業者や地域で活動する団体等の活用ニーズに応じたマッチングのしくみとして令和4（2023）年4月に「葉山町空き家バンク」を創設し、ホームページなどで周知しました。
- ・ 農業委員会と連携し農地付き空家制度の導入を行いました。
- ・ 空家等所有者等の意向を確認し、不動産業者や町商工会等の紹介を行いました。

【課題等】

- ・ 空き家バンクを利用したい方からの登録はあったものの、物件の登録は3年間で1件しかありませんでした。この背景に、所有者等に空き家バンクが、市場取引では扱いが難しい物件を安価で取り引きされるものというイメージがあり、本町の不動産は市場で十分取り引きが可能であることから、空き家バンクを活用する人がいなかったこともあったと考えられます。

④ 空家法に基づく所有者等への改善指導等による自主改善の促進

【取組】

- ・ 空家法に基づく特定空家等の認定推進による指導強化を行いました。
- ・ 空家法に基づく特定空家等に対する法的措置（指導・助言、勧告）の実施を行いました。
- ・ どこに相談をすればいいかわからないという所有者等に対し、協定を結んでいる神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部（以下「宅建協会」という。）や商工会、シルバー人材センター等の紹介を行いました。

【課題等】

- ・ 建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、樹木の繁茂など多岐にわたる課題に対し、行政内部でも所管部署が連携して対応するしくみを検討していく必要があります。
- ・ 特定空家等については、空家法に定める行政措置が進められた場合、最終的に行政代執行になることから、認定しづらい状況にあります。本町の管理不全の空き家の問題として苦情などが最も多い、敷地内の草木の繁茂などへの対応のためには、改正空家法に基づく管理不全空家等の認定のしくみを活用し、行政措置を適切に行使し、効果的かつ着実に管理不全の空家等を解消していく必要があります。

【空き家バンク（ホームページ）】

葉山町 空き家バンク

空き家バンクの仕組み

1. 【物件登録】 空き家所有者（空き家を買りたい・貸したい）は、所有物件の登録を空き家バンクに申請します。
2. 【利用登録】 利用希望者（空き家を買いたい・借りたい人）は、空き家バンクに登録します。
3. 【マッチング】 町は、物件の公開ほか、所有者、利用者双方への情報の伝達や、相談を行い、所有者と利用者のマッチングを行います。
4. 【現地確認】 所有者、利用者双方の条件に合っているか、物件がどのような状態か確認するため、物件の確認を行います。
5. 【契約】 所有者と利用希望者は、空き家の売買・賃貸に関して個人、または宅建業者を通しての契約を行います。

1 所有者

物件登録 → 相談 → 葉山町 空き家バンク

2 利用希望者

利用登録 → 相談 → 葉山町 空き家バンク

3 マッチング

個人契約

4 現地確認

相談 → 葉山町 空き家バンク

5 契約

相談 → 葉山町 空き家バンク

利用希望者情報

NO	利用目的・希望物件	希望エリア	希望種別
1	カフェの併設ができる物件	全エリア	購入
2	リフォームしながら住みたい	全エリア	購入
3	定住	全エリア	購入
4	カウンセリングの仕事をするため	静かなところ	購入
5	定住	全エリア	購入
6	修繕をしながら住みたい	全エリア	購入

登録物件情報

1 【成約済物件】

成約済物件

上山口の農地付き物件 バス停まで900m
 1階92.19平米
 2階46.09平米
 大きな物置付き
 畑近隣に5箇所あり（2193平米）
[空き家バンク概要\(PDFファイル:65.2KB\)](#)
[空き家バンク農地概要\(PDFファイル:341.1KB\)](#)
[その都写真\(PDFファイル:856.8KB\)](#)

【宅建協会が作成したパンフレット】

売買、賃貸借、管理、リフォーム、解体など

- 空き家・空き地で困りのこと
- 住まい探し、住宅確保について困りのこと

空き家 空き地 居住支援事業 協力店のご案内

宅建協会鎌倉支部では自治体との協力のもと、空き家発生の未然防止や、空き家の活用に取り組むため、研修の受講や資格の取得など、一定条件を満たした会員を協力店として認定する「空き家・空き地・居住支援事業」を実施しています。不動産の事なら「空き家・空き地・居住支援事業協力店」に、何でもお気軽にご相談ください！

公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 鎌倉支部
 支部事務局 〒248-0007 神奈川県鎌倉市大町2丁目1番10号
 電話 0467-23-2085 FAX 0467-22-6912
 2024年3月発行

令和6・7年度 空き家・空き地・居住支援事業協力店情報					取扱業種
商号	所在地	代表者	営業時間	取扱業種	
株式会社 豊隆 住所 鎌倉市1-6-27 〒222-0201 0467-62-6200	鎌倉市1-6-27 0467-62-6200	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 アールグレン 住所 鎌倉市2-4-35 〒222-0201 0467-67-6200	鎌倉市2-4-35 0467-67-6200	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住居不動産 株式会社 住所 鎌倉市4-4-1 〒222-0201 046-872-6255	鎌倉市4-4-1 046-872-6255	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 COO-HOUSE 葉山店 住所 三浦市1-1-1 〒222-0201 046-876-6013	三浦市1-1-1 1585 17 046-876-6013	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 サンホーム 住所 鎌倉市5-1-12 〒222-0201 046-872-3006	鎌倉市5-1-12 046-872-3006	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住居不動産 株式会社 住所 鎌倉市1-1-12 〒222-0201 0467-46-4529	鎌倉市1-1-12 0467-46-4529	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 富士物産 住所 鎌倉市4-8-12 〒222-0201 0467-22-4621	鎌倉市4-8-12 0467-22-4621	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住所 鎌倉市1-10-10 〒222-0201 046-872-6558	鎌倉市1-10-10 046-872-6558	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 COO-HOUSE 住所 鎌倉市1-1-7 〒222-0201 0467-38-8130	鎌倉市1-1-7 0467-38-8130	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住居不動産 株式会社 リフレクシブ 住所 鎌倉市4-4-1 〒222-0201 046-871-7000	鎌倉市4-4-1 046-871-7000	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 東証不動産 住所 鎌倉市13-22 〒222-0201 0467-25-1003	鎌倉市13-22 0467-25-1003	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 マルモク 住所 鎌倉市61-51 〒222-0201 090-3342-0122	鎌倉市61-51 090-3342-0122	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
鎌倉市平井不動産 株式会社 住所 鎌倉市5-42 〒222-0201 0467-25-6647	鎌倉市5-42 0467-25-6647	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
株式会社 エキスプリタリング 住所 三浦市1-1-1 〒222-0201 046-854-4144	三浦市1-1-1 1029 10 046-854-4144	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住居不動産 アップハウス 湘南鎌倉不動産 住所 鎌倉市1-1-1 〒222-0201 0467-45-6000	鎌倉市1-1-1 0467-45-6000	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住居不動産 株式会社 住所 三浦市1-1-1 〒222-0201 046-875-1558	三浦市1-1-1 046-875-1558	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	
住居不動産 株式会社 住所 鎌倉市1-1-1 〒222-0201 046-871-2605	鎌倉市1-1-1 046-871-2605	代表 豊隆 代表 豊隆	営業 豊隆 営業 豊隆	● ●	

3 空家等対策に関する基本的な方針

(1) 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

(2) 対象区域

本計画の対象区域は、町内全域とします。

(3) 空き家の把握

空家等対策を進める上では、まずは空き家の発生状況を可能な限りタイムリーに把握する必要があります。そのため、庁内連携等により様々な手法で空き家の情報を収集し、空き家の存在、状況、所有者等の意向等の実態把握に努め、空家等対策を効果的に実施できるようデータベースの更新を行います。

また、空き家の情報を収集する上では、地域住民からの通報や情報提供が大変重要です。SNSの活用や、町内会・自治会などの地縁団体とも連携した情報収集により、空き家の把握に努めます。

① 庁内連携等による情報収集

次の課等の業務等と連携し、情報収集・提供等により恒常的な空家等の把握に努めます。

- ・廃棄物部門、税部門、福祉部門、都市計画部門等との連携
- ・神奈川県企業庁水道局（上水道を長期間、閉栓している家屋）

② 地域住民等からの情報収集

③ 所有者等の把握

空家等の所有者等について、不動産登記情報や税情報をもとに、住民票の記載情報や、福祉施設への入居状況により特定します。

④ 所有者等の意向の把握

空き家の所有者等の意向を把握するため、相談時等にヒアリング等による意向確認を実施し、当該建築物の使用や維持管理の状況、利活用等の意向、困りごと等を把握します。

⑤ 空き家に関する情報のデータベース化

情報収集等により把握した物件等について、データベース化を図り管理しています。

【データベース化する管理媒体・情報】

管理媒体	空家基本情報	所在地、建物種類、階数、構造等
	状況の把握	老朽度、周辺への影響、維持管理の状態
GIS	現地調査情報	土地・建物所有者等の住所、連絡先等
Excel 管理	所有者特定情報	その他利活用の促進に関する情報提供等の履歴や、所有者の移行、適切な管理の促進に関する助言や指導等の履歴等、GISの情報と併せてより詳細な情報を管理します。

(4) 空家等活用促進区域の設定

本町においては現在、空家等の密集地や用途変更、建て替え等の促進を行う地域はないことから、

本計画期間において空家等活用促進区域¹の設定を行う予定はありません。今後、空き家に関するデータベース化によって収集されたデータを基に空家等の地域性等の分析を行い、今後の区域設定の検討の資料とします。

(5) 空家等対策の実施体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、庁内関係部署で連携して対策を推進することが必要です。また、町役場のみならず、警察、保健福祉事務所、土木事務所等の関係行政機関や、町内（自治）会等の地縁団体、その他不動産・法務・建築・福祉・まちづくりNPO等の専門家団体等とも連携して取組みを進めることが重要です。

① 庁内推進体制

庁内においては、空家等対策の主管課である政策課が中心となり、空家等対策の多岐にわたる課題について、総合的な対策を講じられるよう、防災・防犯部門、税部門、福祉部門、環境部門、都市部門、消防部門などと連携を図り課題解決に向けた対応策を継続します。

② 専門家団体等との連携

空家等対策については、不動産・法務・建築・福祉等の専門家からの助言、支援等、また、地域住民等との連携は欠かせません。本町では、平成31（2019）年4月に不動産の専門家である宅建協会と協定を締結し、相互に連携・協力し、町内の空家等の対策を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全・安心なまちづくりの推進に寄与するとともに、空家等の予防、流通・活用等を促進しています。

一般市場への流通が難しい空き家も宅建協会協力のもと解消した事例もあるので、今後も、他の専門家団体等と協定を締結するなどの連携を強化し、複合的な課題の解決に取り組めます。

専門家団体名	連携・協力内容
神奈川県宅地建物取引業協会 鎌倉支部	市場流通の促進に関すること
神奈川県弁護士会	相続、成年後見人等権利関係の整理、空き家をめぐる紛争の解決等の相談に関すること
神奈川県建築士会横須賀支部	建物の改修等に関すること
神奈川県土地家屋調査士会横須賀支部	土地の境界、登記に関すること
葉山町社会福祉協議会	地域福祉等に関すること
町内会・自治会	地域の空き家に関する情報提供
民生委員・児童委員	地域福祉等に関すること
葉山町防犯協会	地域の防犯に関すること
神奈川県建設業協会横須賀支部	工事等に関すること
葉山警察署（生活安全課）	地域の安心・安全に関すること
葉山町シルバー人材センター	草木の剪定等に関すること

¹ 空家等活用促進区域とは、単に一軒一軒の空家の活用を行うことが最終的な目的ではなく、特定の地域における空家の活用を通じて、その地域の経済的社会的活動を促進することが目的の区域のこと。「経済的社会的活動」とは、人々の活動を幅広く指すものであり、財貨・サービスに関係する活動や、人々の集団的・組織的な営みに関係する活動が該当します。

③ 空家法に基づく協議会の設置

空家法第7条に基づき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、平成28(2016)年8月に協議会を設置しました。協議会においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、学識経験者、弁護士、宅地建物取引業者、建築士、地域福祉に携わる者、町内(自治)会の役員、地域住民など幅広い分野から委員を選出し、本計画に基づく実施状況等について協議しています。

④ 町民等からの空き家に関する相談体制

町民等からの空き家に関する相談に対しては、創設した「空き家総合相談窓口」を担当する政策課において対応し、相談等の内容に応じて、庁内関係部署と連携した体制で対応しています。

また、専門的な知見が必要な相談案件に対応するため、専門家団体等と連携できる体制の構築に更に力を入れていきます。

課 等 名	相談等の内容
政 策 課	空き家に関する総合相談窓口、空き家の現状確認、空家法に基づく措置等に関する事
税 務 課	建築物の税に関する事
防災安全課	防災、防犯に関する事
町民健康課	法律・不動産等の無料相談、隣地等への樹木の繁茂等に関する事
環 境 課	ごみ、臭気、害獣、害虫等に関する事
都市計画課	建築物に関する事
道路河川課	道路への樹木の繁茂等に関する事
消 防 本 部	火災等の危険性等に関する事

⑤ 空家等対策の取組方針

空家等対策については、課題を解決していくため、空家法の目的である適正な管理が行われていない空家等の解消と空家等の促進を図るため、「空き家化の予防」「流通・活用の促進」「管理不全空家等の発生防止・解消」の視点を置きつつ、第2期計画による取組みを基本とし、継続・充実させていきます。

また、空家法の改正に対応した管理不全空家等について、「(仮称)葉山町管理不全空家等認定要綱」を策定し、管理不全空家等の解消に向け必要な措置を行います。

4 空家等対策の具体的な取組

町内の空家等の状況は、第2期計画で様々な取組みを進めてきましたが、改善に向けた課題等も見られます。本計画の取組みは、第2期計画での取組みにおける課題等の解消を図りながら、取り組む施策は継承していくことを基本とします。

(1) 所有者等への普及啓発

空家法第5条に空家等の所有者等の責務として「空家等の所有者等は、周辺的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なければならない」と規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により的確に対応することが前提とされています。

町行政としては、空家等の所有者等との認識共有や的確な対応を図れるよう空家等の対応に関する情報の提供、また、相談会の開催や専門家団体等が主催するセミナーとの連携などを通じて空家等対策に関する普及啓発を行います。

- ① 空き家対応に関する情報について、広報葉山、町公式ホームページ・SNS、広報板、町内回覧など様々な広報媒体を活用した普及啓発
- ② パンフレット・チラシを活用した庁内連携による効果的な普及啓発
- ③ 空き家対応関連イベントの開催や専門家団体等が主催するセミナーとの連携による普及啓発

(2) 相談体制の充実

総合的な空家等対策を推進していく上では、管理、売却・賃貸、相続、税金など多岐にわたる複雑な空き家の問題に対応していくため、専門分野等のノウハウや解決手法の活用が不可欠です。相互に連携、協力し、空き家の所有者等が気軽に相談できるような体制を構築します。

- ① 家屋の管理・活用や処分・税など空き家対応に関して、分かりやすく、気軽に安心して相談できる「空き家総合相談窓口（政策課）」の設置
- ② 専門家団体等の協力により実施している庁内の不動産相談会、弁護士相談会との連携
- ③ 所有者等が遠隔地にあり、相談に訪れることが難しい場合の対応として、オンライン相談などの手法等について研究

(3) 市場で流通しにくい空き家のマッチングの推進

本町の不動産については、一定の資産価値が見込まれることから、そのほとんどの物件が市場で流通しています。しかし、稀に空家等の所有者等に売却等の意向があっても、立地上の問題や、農地法等の制約などから、市場での流通が困難な場合も存在します。こうした空き家について、流通や活用を促進するための支援策として、所有者等の意向を踏まえた上で、事業者や地域で活動する団体等のニーズに応じた活用が図られるよう空き家バンクを設置しています。

また、空き家総合相談等による所有者等の意向に応じた空き家のマッチングを行います。

なお、課題等で記載したとおり、活用の実績が伸びないことから本計画期間の活用状況を踏まえながら空き家バンクのあり方については、その必要性を含め再構築にむけ研究します。

- ① 「空き家バンク（農地付き空家等制度を含む）」の活用
- ② 空き家総合相談を活用した地域活動団体等のニーズとのマッチングの推進

(4) 管理不全の空き家の防止・解消

管理不全の空き家は、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあることから、防止や解消に向けた対応が必要です。空家等の所有者等に対して、より早期の防止や解消に向けた情報提供や助言を行います。

また、周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある管理不全の空家等については、改善を促すため、庁内連携体制による改善に向けた指導を行うとともに、空家法に定める行政措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）の効力を適切に行使し、効果的かつ着実に解消していきます。

- ① 空家法に基づく所有者等への情報提供や改善指導等による自主改善の促進
- ② 空家法に基づく管理不全空家等または特定空家等の認定制度の活用

5 計画の進行管理と今後に向けて

空き家は人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランス等、様々な要因により増加していくものと考えられます。そういった状況に対応し、空き家等対策を着実に推進していくために、第2期計画の振り返りや通報のあった空き家等の現状把握を行い（Assessment）、それを基に計画を策定（Plan）、施策を実施し（Do）、空き家等対策計画の検証（Check）及び改善を図り（Action）、PDCA サイクルを的確に回していきます。

また、年々増えていくと予想される空き家を取り巻く環境が大きく変化した場合には、計画期間に捉われることなく全体的な見直しを検討します。

今後社会情勢の変化や新たな可能性も視野に入れ、実現可能なことから取組みを行い、行政だけの視点だけではなく、専門家団体等の方々からのご意見を踏まえつつ、多角的な視点から本計画を活用し、空き家等対策を推進していきます。

そして、空き家等に関する問題の取組みを契機とし、第五次総合計画で掲げる目指すまちの姿である「自分らしく、つながるまち」の実現を目指していきます。

