

葉山町空家等対策計画

平成 30 年 6 月

葉山町政策財政部政策課

目次

第1章 葉山町空家等対策計画の目的と位置付け

- (1) 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・P1
- (2) 計画の位置付け・・・・・・・・・・P1
- (3) 計画期間・・・・・・・・・・P2
- (4) 計画対象及び区域・・・・・・・・P2

第2章 空家等の現状と課題について

- (1) 現状・・・・・・・・・・・・・・・・P3
- (2) 空家等が発生する理由や影響、課題・・P6

第3章 空家等対策の基本的な方針

- (1) 基本的な方針・・・・・・・・・・P8

第4章 空家等対策の実施体制

- (1) 庁内体制・・・・・・・・・・P10
- (2) 専門家団体等との連携・・・・・・・・P11

第5章 今後に向けて・・・・・・・・P12

第1章 葉山町空家等対策計画の目的と位置付け

(1) 目的

少子高齢化が加速度的に進み、人口減少局面を迎えている状況において、空家等の問題は本町だけでなく、全国自治体の課題となっています。

管理の行き届いていない空家等については、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など様々な面から周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があるため、地域住民から一刻も早い解決が求められています。

このため、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、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」と言います。）」が施行されました。

空家法においては、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が地域の実情に応じた空家等に関する政策の実施主体として位置付けられています。

空家法の施行を契機に、本町では、①予防促進、②流通・活用促進、③課題解決の3つを基本的な柱として空家等対策をより総合的かつ計画的に推進するため、葉山町空家等対策計画を定めます。

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、平成28年8月に発足した葉山町空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

本計画は行政内部の関係部署だけでなく、町内会や大学、法務、不動産、建築、社会福祉団体など、様々な立場の団体が連携して取り組む空家等対策の方向性を提示するものです。

また、第四次葉山町総合計画など関連する本町計画との連動を図り、計画を推進していきます。

(3) 計画期間

計画期間については、第四次葉山町総合計画と連動させ、平成30年度から平成32年度までの3年間とし、国の空家等政策の動向や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

(4) 計画対象及び区域

本計画の対象は、空家法第2条第1項に基づく「空家等」に加え、同条第2項に基づく「特定空家等」とします。

対象区域については、平成27年度に実施した空家等実態調査の結果を踏まえ、町内全域を対象区域とします。



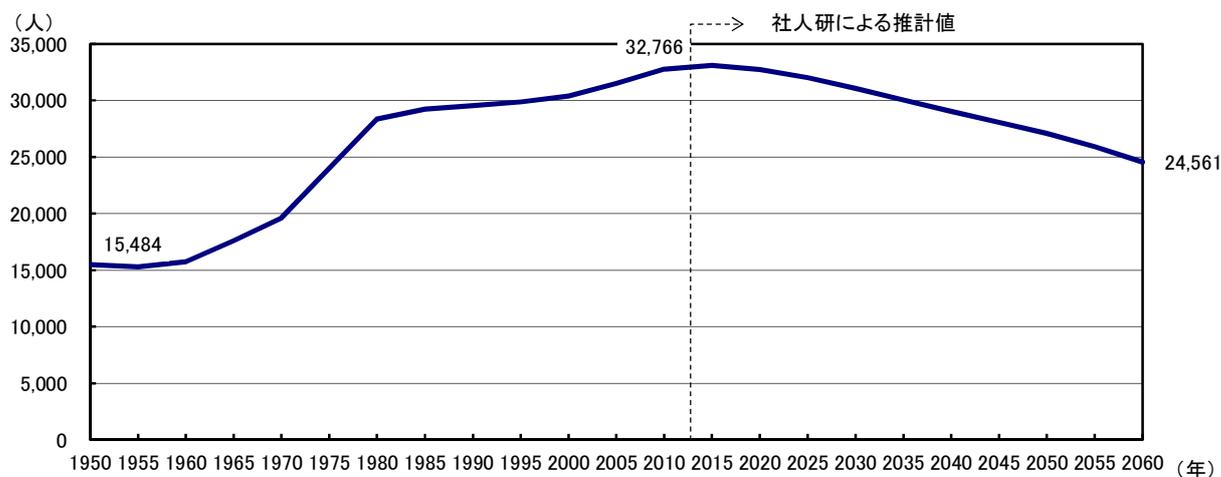
第2章 空家等の現状と課題について

(1) 現状

①人口推計

- ・本町では、昭和 35 (1960) 年から今日にかけて、宅地開発等に
伴う人口増加が続き、平成 22 (2010) 年には 32,766 人と、過去最
多を記録しています。
- ・平成 27 (2015) 年以降の国立社会保障人口問題研究所 (以下「社
人研」と言う。) の推計によれば、今後、同年を頂点に人口は減
少に転じるものと予測されており、平成 52 (2040) 年には約
29,000 人、同 72 (2060) 年には約 25,000 人にまで減少するものと
推計されます。

【総人口の推移と将来推計】



資料:2010年までは国勢調査、2015年からは国立社会保障人口問題研究所推計値

②空家等の状況

本町では平成27年度に水道を6ヶ月以上閉栓している建築物を対象に空家等実態調査を行ったところ、地区別の空家等と推定される建築物数は以下のとおりでした。

なお、本町の建物棟数は13,667棟（平成28年4月現在、非課税家屋除く。）であり、空家率は約1.66%と全国平均13.5%（総務省平成25年度住宅・土地統計調査）より低い数値となっています。

「空家等と推定される建築物」の分類結果・地区別集計（平成28年4月）

地区名	空家等と推定される建築物数	管理良好		要適正管理		管理不全	
		件数	比率	件数	比率	件数	比率
一色	51	10	19.6%	32	62.7%	9	17.6%
上山口	20	5	25.0%	11	55.0%	4	20.0%
木古庭	18	6	33.3%	8	44.4%	4	22.2%
下山口	38	17	44.7%	13	34.2%	8	21.1%
長柄	48	17	35.4%	20	41.7%	11	22.9%
堀内	53	11	20.8%	34	64.2%	8	15.1%
合計	228	66	28.9%	118	51.8%	44	19.3%

※【参考】分類の定義

分類	定義
管理良好	次ページの対象項目について、「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目がない建築物
要適正管理	次ページの対象項目について、「瑕疵あり」が1以上の建築物、または、「著しい瑕疵あり」に該当する項目が1のみ、かつ、その「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目について、第三者に危害を与える可能性が小さいと認められる建築物
管理不全	次ページの対象項目について、「著しい瑕疵あり」に該当する項目が2以上ある建築物、または、第三者に危害を与える可能性がある「瑕疵あり」「著しい瑕疵あり」に該当する項目がある建築物

※【参考】分類に使用した対象項目

項 目
1. 門・扉の状況
2. 擁壁の状況
3. 雑草・立木の状況
4. ゴミの投棄、堆積の有無
5. 屋根材の状況
6. 外壁材の状況
7. 建築物の傾き
8. 樋（とい）の状況
9. 窓ガラスの状況
10. その他破損箇所（8項目）
11. 汚物・落書き
12. 悪臭
13. 害虫・害獣の住みつき



(2) 空家等が発生する理由や影響、課題

空家等が発生する理由や地域に及ぼす影響又は空家等対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が考えられます。

【空家等が発生する理由】

①土地所有・相続等の課題

- ・単身高齢者が施設などへの入所により、住宅所有者・居住者が不在となる。
- ・相続人が他に持ち家を所有しているため居住せず、利用意向がない。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しい。
- ・住宅所有者や相続人が遠方に居住しているため、定期的な維持管理が難しい。

②市場流通の課題

- ・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。

③土地・建築規制の課題

- ・接道要件、敷地規模などの制約により、建替え大規模修繕や売却が難しい。

④費用面での課題

- ・建物を解体すると固定資産税が上がり、撤去後の土地利用や売却の見込みが無い場合、改修・解体をしたくても費用面から実行に移すことができない。

【地域への影響・課題】

①防災・防犯等の影響・課題

- ・老朽化した家屋が倒壊した場合に周辺住民に危険を及ぼす可能性がある。
- ・不審者の侵入や不審火等、治安の悪化が懸念される。



②環境衛生等の影響・課題

- ・敷地内にごみが散乱し、害虫の発生、害獣の住みつきなどを招くおそれがある。
- ・敷地内に繁茂した樹木が隣地や公道に越境し、環境衛生の悪化や通行に支障がでるおそれがある。

③景観等への影響・課題

- ・良好な町並み、景観を損ねるおそれがある。
- ・近隣の地価、住宅資産価値の低下を招くおそれがある。

【行政への影響・課題】

①私有財産への介入の限界

- ・私有財産の維持管理や処分等については、所有者又は管理者の意向が優先されるため、行政が早急な対応を行うには限界がある。

②地域活力の影響・課題

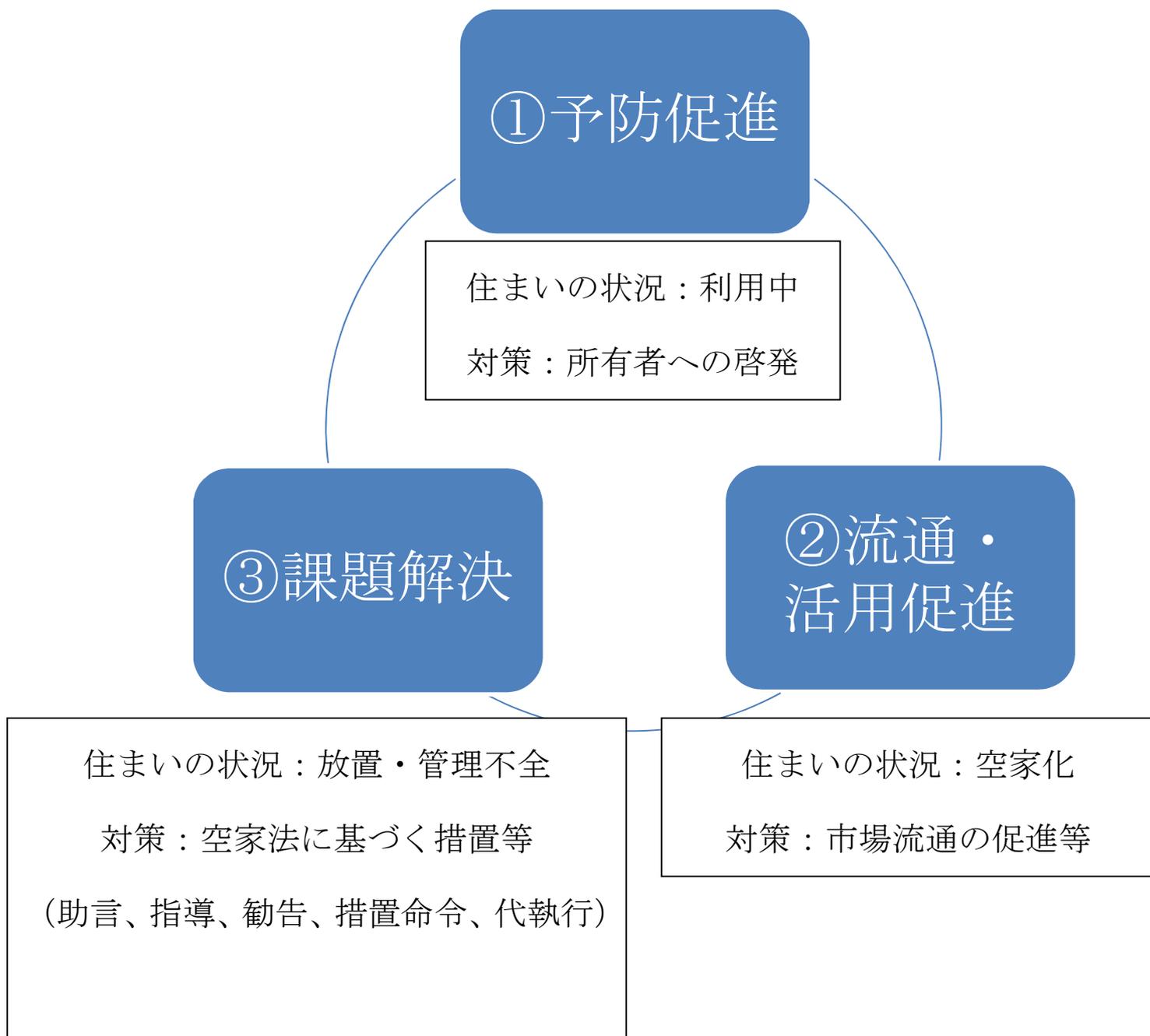
- ・地域に空家等が増加することに伴い地域活力の低下が懸念される。



第3章 空家等対策の基本的な方針

(1) 基本的な方針

前章で述べた課題を解決するため、以下の3つを柱として空家等対策に取り組んでいきます。



①予防促進（別紙1参照）

本町では、今後に向けて空家等を増やさないことが重要な課題であるため、町民への意識啓発等の予防的な取組を推進します。

【取組例】

- ・転出届の手続の際に、所有者へ空家の適正管理を依頼します。
- ・他業種、他団体との連携により、維持管理に関することや成年後見人や相続、活用方法等相談しやすい環境を作り、空家の抱える複合的な課題の解決に取り組みます。

②流通・活用促進

本町の空家等については、葉山ならではの立地環境を活かした市場流通の促進を目指します。

また、併せて地域課題の解決や地域価値の向上を目的に利活用についても検討します。

【取組例】

- ・所有者に売却や賃貸の意向確認をし、不動産業界と連携することにより、空家等の市場流通を促進します。
- ・地域の活動拠点、地域福祉拠点への活用方法を検討します。
- ・不要な空家等を解体した敷地の公共空地としての利活用について検討します。

③課題解決（別紙2、3参照）

適切な管理が行われていない空家等が防犯・防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼす可能性があることから、所有者等へ働きかけを行い、特定空家等については空家法に基づき必要な措置を講じ、良好な住環境の保全を図ります。

【取組例】

- ・枝木の張り出し、ガラスの割れなど、早期の段階で所有者に適正管理を促し、環境悪化を防止します。
- ・周囲に影響を及ぼす特定空家等の認定を行い、行政が助言、指導、勧告、措置命令、代執行を行うことにより、良好な住環境の保全に努めます。

第4章 空家等対策の実施体制

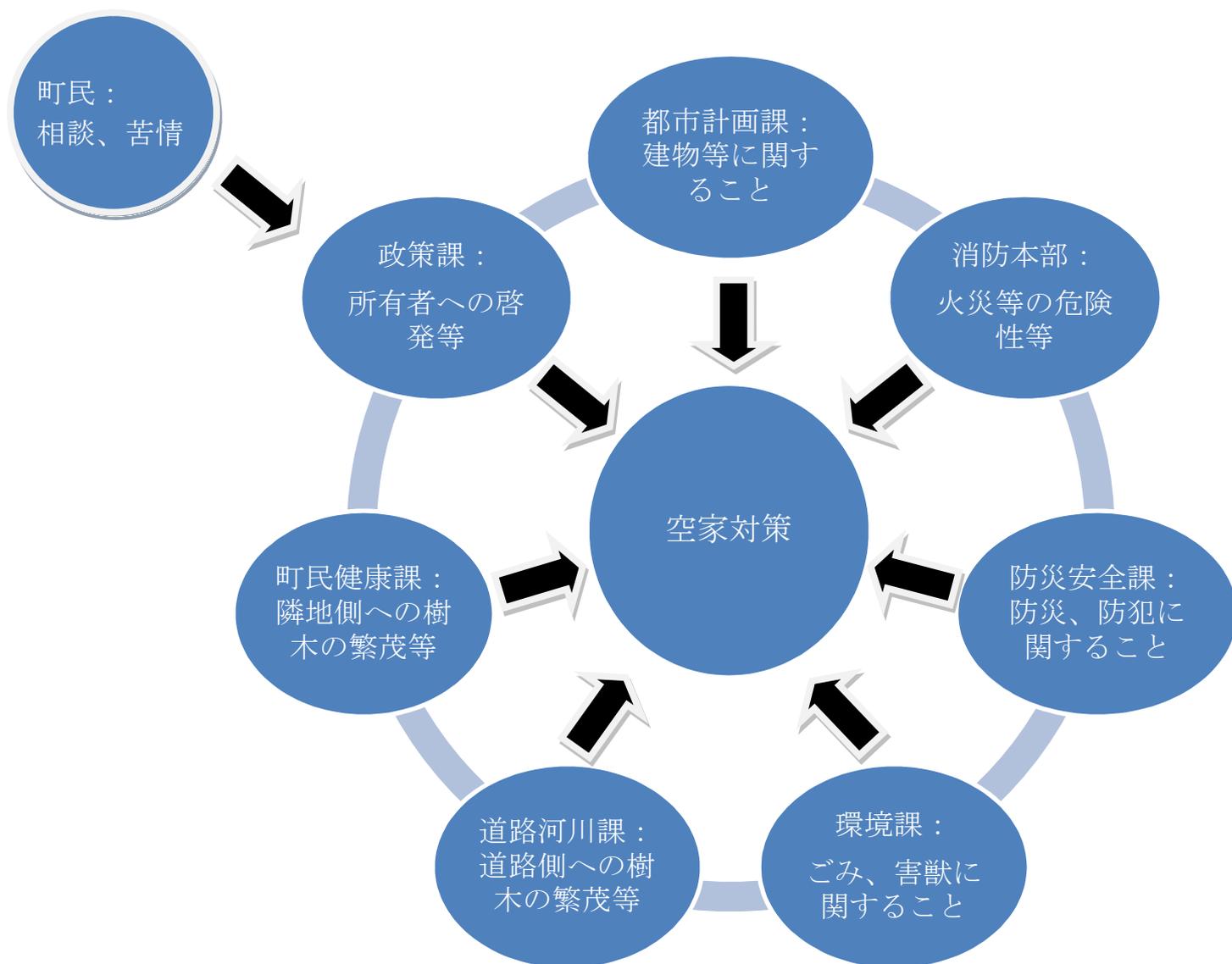
(1) 庁内体制

空家等対策に取り組むための庁内体制を整えます。

① 庁内推進体制の整備

空家等対策は問題が多岐に渡るため、関係部署が連携して対策を推進することが必要になります。

このため、政策課を窓口とし、関係部署と連携をしながら取り組みを進めます。



(2) 専門家団体等との連携

空家等対策に取り組むため、専門家団体等との連携を推進します。

①専門家団体等との連携

空家等の所有者や管理者への啓発、不動産としての流通促進、管理不全の防止など法務、不動産、建築、社会福祉等の専門家団体と連携・協力し、空家等対策を推進します。

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



第5章 今後に向けて

空家等対策の推進にあたっては、今後の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り組みを行い、行政だけの視点ではなく、専門家団体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するものとします。

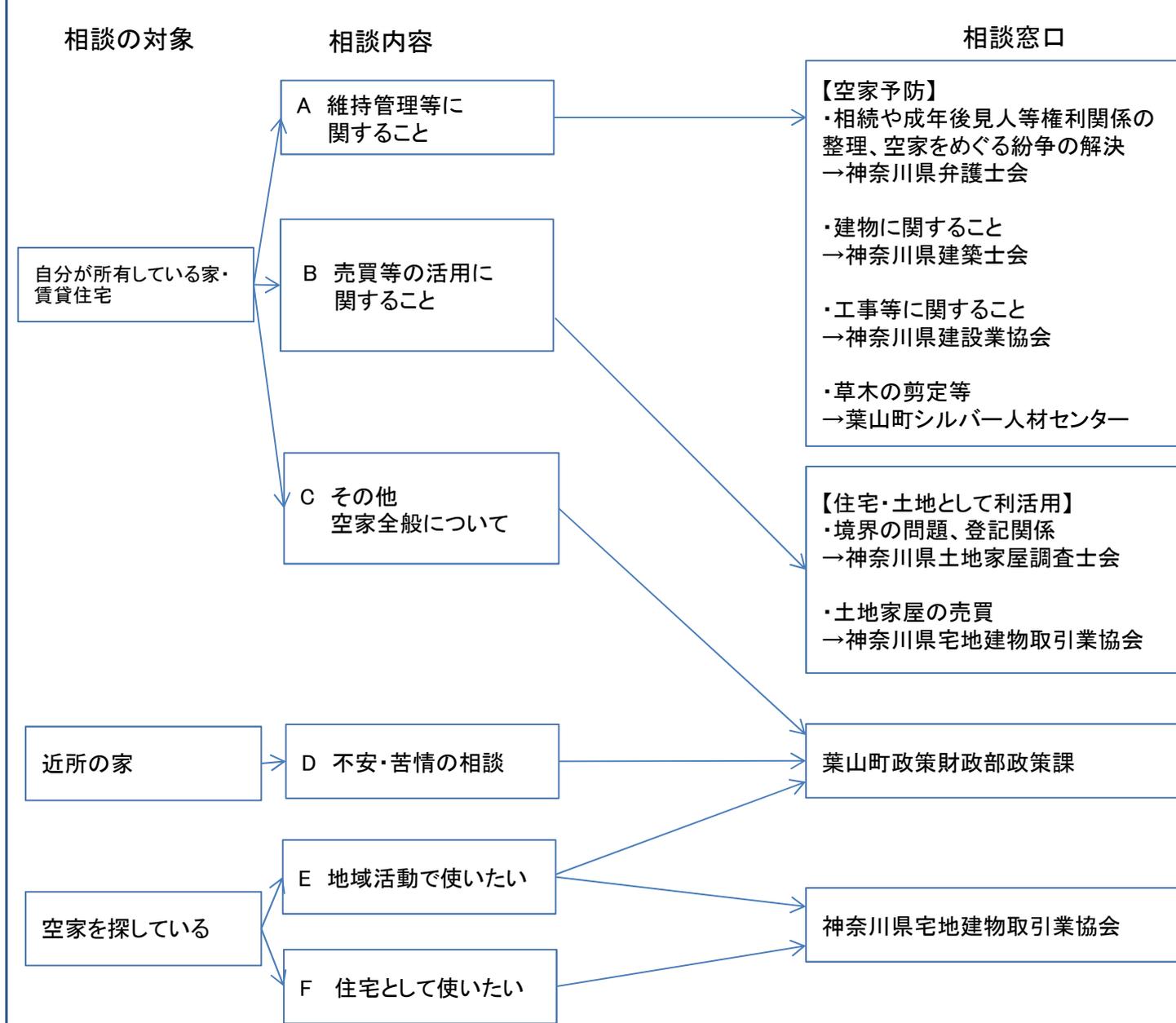
そして、空家等に関する問題の取り組みを契機とし、第四次総合計画で描く「美しい海とみどりに 笑顔あふれる ころろ温かな ふるさと 葉山」という将来像の実現に繋がります。



葉山町の空家相談窓口

空家のどんなことにお困りですか？
 葉山町では各種団体等と連携・協力し、相談事業に取り組んでいます。
 空家の状況や懸案事項などによって、適切な相談先をご案内します。

空家の相談フロー



○葉山町役場:046-876-1111 ○神奈川県弁護士会:045-211-7707 ○葉山町シルバー人材センター:046-877-1555

○神奈川県宅地建物取引業協会:0467-23-2085 ○神奈川県建築士会横須賀支部(3会合同事務局):046-825-7007

○神奈川県建設業協会横須賀支部:046-822-1504 ○神奈川県土地家屋調査士会:045-312-1177

特定空家等の判定基準

(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

(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 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。

1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取り扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

本基準は、法第6条に規定に基づき策定する葉山町空家等対策計画の考え方を踏まえ、法第2条2項に規定する特定空家等の判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）にて行うこととする。必要に応じて、関係者に判定委員会への出席をもとめ、又は意見を聞くことができるものとする。

2 特定空家等の判断基準

次の(1)空家等の状態及び(2)周辺への影響等に該当し、指導経過、空家等の所有者等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等として認定する。

(1) 空家等の状態

空家等が、次のいずれかに該当する状態のもの

ア 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

別表第1（あ）欄に掲げる建築物等の部分において、（い）欄に示す状態にあるものをいう。

別表第1 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	(あ)	(い)
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体 建築物の構造耐力上主要な部分	1/20 超の傾斜が認められる 次のいずれの状態にある ①基礎又は土台 ア 基礎が著しく破損又は変形 イ 土台が著しく破損又は腐朽 ②柱、はり等 柱、はり等が著しく変形又は破損等 ③屋根又は外壁の構造材及び下地材 構造材、下地材が著しく破損等
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材等 外壁の外装材等 屋外階段又はバルコニー その他の建築物に付属する工作物等（雨どい、窓ガラス、室外機等）	屋根ふき材等の大部分の剥離、破損等 外壁の外装材等の大部分の剥離、破損等 著しく腐食し、脱落等のおそれがある 著しく腐食し、脱落等のおそれがある
塀、擁壁等が倒壊、崩壊等するおそれがあるもの	門又は塀若しくは擁壁等の建築物の敷地内に存する工作物	著しく腐食、破損又は傾斜等し、倒壊、崩壊等のおそれがある

イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

【解説】

(1)イについては、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、国により定められた『「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）』に示された「「特定空家等」の判断の参考となる基準」（以下「参考となる基準」という。）（資料 1）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

ウ 適切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

【解説】

(1)ウについては、参考となる基準（資料 2）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

エ 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

【解説】

(1)エについては、参考となる基準（資料 3）を参考に、特に周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。

(2)周辺への影響等

空家等が放置されることにより、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響、危険等をもたらすおそれがあるもの

【解説】

(2)の判断にあたっては、次に掲げる事項を参考とする。

- ア 建築物の密集状況
- イ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等
- ウ その他建築物の立地特性等

(資料1) 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。
	・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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄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。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、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。

(資料2) 「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該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となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や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。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

(資料3) 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・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。
	・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。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・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。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・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。

空家等対策フロー

