

# 第2期 葉山町空家等対策計画

令和3年3月

葉山町

## 目 次

<b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b> . . . . .	<b>1</b>
1 計画策定の目的 . . . . .	1
2 計画の位置付け . . . . .	1
3 計画期間 . . . . .	2
<b>第2章 本町における空き家の現状と課題</b> . . . . .	<b>3</b>
1 本町の空き家の現状等 . . . . .	3
(1) 空き家戸数の動向 . . . . .	3
(2) 本町における空き家推定建築物の状況 . . . . .	3
(3) 人口推計等 . . . . .	4
(4) 空き家推定建築物に関するアンケート調査の実施 . . . . .	5
(5) 空き家に関する相談状況 . . . . .	7
2 空家等対策を進めていく上での課題と取り組みの方向性 . . . . .	7
(1) 居住中の段階 . . . . .	7
(2) 空家の発生段階 . . . . .	8
(3) 管理不全な空家の発生段階 . . . . .	8
<b>第3章 空家等対策に関する基本的な方針</b> . . . . .	<b>9</b>
1 対象とする空家等の種類 . . . . .	9
2 対象区域 . . . . .	9
3 空き家の調査 . . . . .	9
(1) 庁内連携等による情報収集 . . . . .	9
(2) 所有者等の把握 . . . . .	9
(3) 状況の把握 . . . . .	9
(4) 空き家に関する情報のデータベース化 . . . . .	9
4 空家等対策の実施体制 . . . . .	10
(1) 庁内推進体制 . . . . .	10
(2) 専門家団体等との連携 . . . . .	10
(3) 空家法に基づく協議会の設置 . . . . .	10
(4) 町民等からの空き家に関する相談体制 . . . . .	11
5 空家等対策の取り組み方針 . . . . .	11
<b>第4章 空家等対策の具体的な取り組み</b> . . . . .	<b>12</b>
1 空き家化の予防 . . . . .	12
(1) 所有者等への普及啓発 . . . . .	12
(2) 相談体制の強化 . . . . .	12
2 流通・活用の促進 . . . . .	12
(1) 活用に向けた多様なマッチングの仕組みの構築 . . . . .	12

(2) 相談体制の強化【再掲】 . . . . . 13

3 管理不全空き家の防止・解消 . . . . . 13

(1) 所有者等への普及啓発【再掲】 . . . . . 13

(2) 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 . 13

**第5章 今後に向けて . . . . . 13**

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1 計画策定の目的

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き家の問題は全国の自治体における課題となっており、本町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き家は、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、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（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」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。

本町においては、空き家の実態や所有者等への意向アンケート調査結果などを踏まえ、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、平成30年6月に「葉山町空家等対策計画」を策定し、「予防促進」「流通・活用促進」「課題解決」の3つを取り組みの柱として、空家等対策に取り組んできました。

今後も、少子高齢化に伴う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き家の増加が予測されることから、空家等対策を一層推進するため、「第2期 葉山町空家等対策計画」を策定するものです。

### ■ 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。
- ・ 「住宅土地統計調査」における人が住んでいない住宅で、建築中の住宅及び一時現在者のみの住宅を除く住宅や、一般的な表現については「空き家」と表記します。

※「一時現在者のみの住宅」とは昼間のみ使用している住宅で、そこに居住している者が一人もいない住宅。

## 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、葉山町空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しています。

また、第四次葉山町総合計画後期基本計画及び実施計画など関連する本町の計画と連携し、取り組みを推進していきます。

なお、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携して取り組む空家等対策の方向性を提示するものとします。

### 3 計画期間

計画期間は、第四次葉山町総合計画後期基本計画（令和3（2021）年度から令和6（2024）年度）と連携させ、令和3（2021）年度から令和6（2024）年度までの4年間とします。

#### 《参考》 「空家等」「特定空家等」に関する空家法上の定義と、国の指針等による判断基準

##### 空家法〔抄〕

（定義）

第2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。

##### 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「国基本指針」）〔抄〕

（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

##### 「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）〔抄〕

#### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

## 第2章 本町における空き家の現状と課題

### 1 本町の空き家の現状等

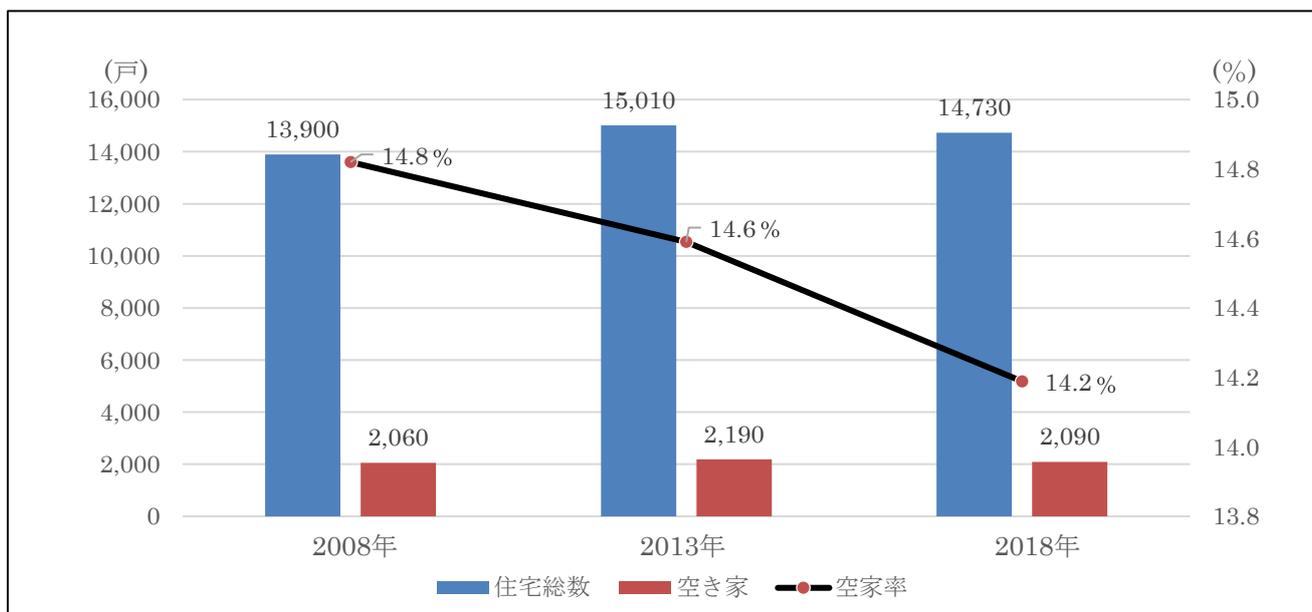
#### (1) 空き家戸数の動向

平成30(2018)年の「住宅・土地統計調査」によると、本町の住宅総数は、14,730戸、そのうち空き家(建築中を除く。)が2,090戸、空き家率は14.2%となっています。平成25(2013)年から平成30(2018)年までの増減数は、100戸の減少で、減少率は4.6%です。

本町の平成30(2018)年の空き家率14.2%は、全国平均13.6%より高くなっていますが、全国的に空き家が増加する中、本町では減少傾向に転じています。

※「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」では対象となる空家の基準が異なるため、本計画で対象とする空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家率の動向】



【出典 住宅・土地統計調査】

#### (2) 本町における空き家推定建築物の状況

このたび、本計画の策定にあたり、平成27(2015)年度に実施して以来5年ぶりに、全町的な空き家の状況を把握することを目的に実態調査を進めることとしました。

調査方法は、家屋で「居住その他の使用がなされていないことが常態である」という視点から、戸別収集におけるごみの搬出状況、水道の閉栓状況の情報収集を行い、過去に実施した空き家実態調査データや、これまでに住民等から寄せられた空き家に関する情報などを整理し、空き家であることが推定される建築物(以下「空き家推定建築物」という。)を抽出しました。

その結果、空き家推定建築物は、475件あり、地区別では次の表のとおりでした。

なお、本町の建物棟数は約14,000棟(令和3年1月現在、非課税家屋を除く。)であり、空き家推定建築物が占める割合は、3.4%となっています。

【「空き家推定建築物」の状況】

地区名	空き家推定建築物
一色	126件
堀内	115件
長柄	116件
木古庭	23件
上山口	43件
下山口	52件
合計	475件

(3) 人口推計等

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 27(2015)年には 33,504 人と、過去最多を記録しています。

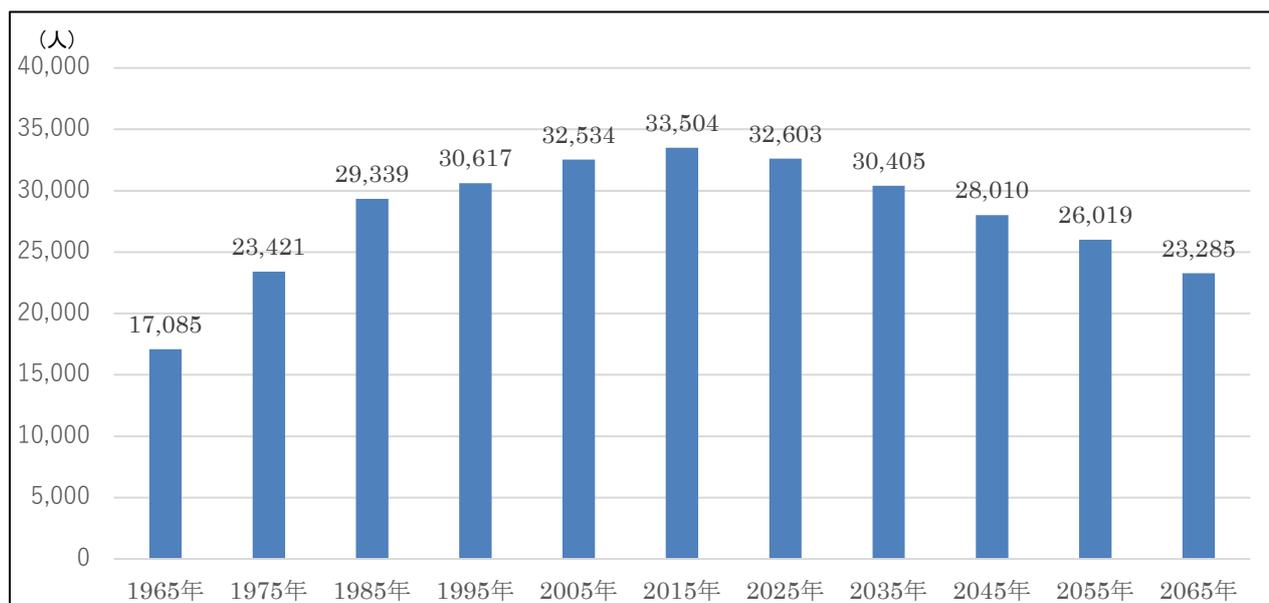
平成 27（2015）年と令和 2（2020）年を基礎としたコーホート法による住民基本台帳人口推計値より、本町の人口は、平成 27(2015)年をピークに減少に転じており、令和 17(2035)年には約 30,000 人、同 47(2065)年には約 23,000 人にまで減少するものと推計されます。特に、65 歳以上の高齢人口は、令和 27（2045）年までの約 25 年間は増加していくとされています。

また、平成 27（2015）年の国勢調査によれば、本町は核家族の割合が 68.49%と県内で最も高く、高齢単身世帯割合や高齢夫婦世帯割合も県内で高い水準となっています。

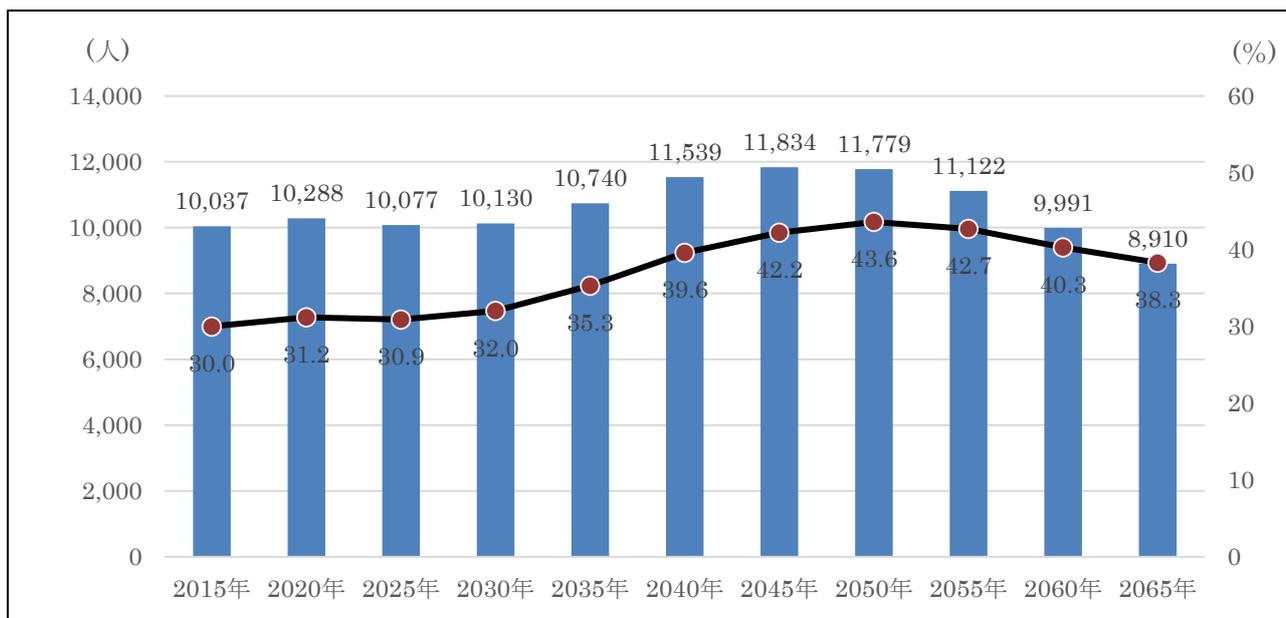
居住する住宅については、一戸建が 83.6%を占め、そのうちの 91.4%が持ち家となっています。

これらの人口推計等の状況から、本町は将来的に空き家が一層増加していくことが予測されます。

【総人口の推移と推計】



【65 歳以上人口と高齢化率】



【核家族世帯割合と高齢夫婦世帯割合】

市町村・地域名	一般世帯数		1世帯当たり人員		核家族世帯割合		単独世帯割合		高齢単身世帯割合		高齢夫婦世帯割合	
	2015年 値	1-29 順位	2015年 値	1-30 順位	2015年 値	1-31 順位	2015年 値	1-32 順位	2015年 値	1-33 順位	2015年 値	1-34 順位
神奈川県	3,965,190		2.26		58.39		35.50		10.06		10.79	
葉山町	12,561	22	2.51	10	68.49	1	22.09	29	11.99	11	16.85	3

【出典：神奈川県 HP】

(4) 空き家推定建築物に関するアンケート調査の実施

空き家推定建築物の所有者等に対し、当該建築物に関するアンケート調査を実施し、使用状況、築年数、維持管理状況や、当該建築物の活用や情報提供への意向などについての実態把握を行いました。

① アンケート調査の概要

ア 目的

葉山町空家等対策計画の改定に資するため、空き家推定建築物の所有者等に対し、当該物件の実態及び使用や維持管理に関する意向などについて把握するため。

イ 調査方法

空き家推定建築物（以下「物件」という。）をリストアップし、その所有者等に対し郵送によりアンケート調査票を配布し、回収する。

ウ 実施期間 令和2年11月11日から11月23日まで

エ 調査対象件数 475件

オ 有効回答数 311件（回答率65.4%）

② アンケート調査結果の考察

アンケート調査の結果をまとめ、考察したところ、次の課題等が浮かび上がってきました。

※アンケート結果の詳細は巻末資料。

#### ア 物件の使用状況

「物件の使用頻度はどのくらいですか」との問いに対し、回答数 148 件のうち、「まったく訪れない」と回答した者が 23 件、16%。その一方で、頻度に違いはあるものの 1 年間に複数回訪れていると回答した者は 84%と大勢を占めています。

これは、国基本指針において空家法の定める「空家等」の判断基準として『「居住その他の使用がなされていない」ことが『常態である』』ことの例示とされる、「例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。」との記述から、ほとんど使用されていない物件を空家法に定める「空家等」の対象とすることができるかという点が課題の一つと考えられます。

#### イ 物件の建築時期

「物件の建築時期はいつですか」との問いに対し、回答数 161 件のうち、昭和 59 年以前に建築したと回答した者が 100 件、62%を占めました。これらの建築物は、築後 35 年以上経過していることとなります。また、このうちの 8 割以上が昭和 56 年以前に建築されており、現行の耐震基準を満たしていないため、震度 6 強～7 クラスの大地震に見舞われた際、倒壊、大破する可能性が高く危険であると考えられます。

#### ウ 物件の管理状況及び管理者

「物件の維持・管理について、どのようなことを行っていますか（複数回答可）」との問いに対し、回答数 311 件のうち、「何も行っていない」との回答は 6 件で、「家屋内の清掃」「庭の手入れ、草刈、剪定」など何らかの維持管理をしているとの回答が大勢を占めました。これは、建築物に対する所有者等の維持・管理に対する意識が高いことが考えられます。

その一方で「物件を管理している人はどなたですか」との問いに対し、回答者 155 件のうち、「所有者又は家族」及び「親族」と回答した者が 148 件、95%と大勢を占めました。今後、高齢化の進展に伴い、所有者等も高齢化した場合に自ら維持管理を行うことが困難になるケースが増加することが考えられます。

#### エ 物件に対する困りごと

「物件を所有していることで、お困りのことはありますか（複数回答可）」との問いに対し、回答者数 103 人のうち、「特に困っていることはない」と回答した者が 49 件、48%を占めました。一方で、葉山町空家対策基本計画を策定した平成 30 年 6 月以降、地域住民等から寄せられる空き家に関する相談や苦情は、年間 40 件程度あり、その多くが適切な管理が行われていないことに起因するものであるという実態を踏まえると、所有者等の空家に関する管理意識の醸成と相談窓口の周知徹底を図る必要があると考えられます。

#### オ 物件の処分等と今後の活用の意向

「物件の売却・賃貸の意向についてお尋ねします」との問いに対し、回答数 137 件のうち、「売却も賃貸もしたくない」と回答した者が 86 件、63%を占めており、所有者等が処分等に前向きでない傾向が見て取れます。また、売却や賃貸をしたいという回答は 41 件、

30%見られるものの、実際に購入者や入居者を募集しているという回答は17件にとどまっていることから、募集しない理由を確認しながら、相談体制の充実や所有者等の意向に沿ったマッチングのしくみの創出により、空家等の解消を図れることが考えられます。

#### カ 特定空家制度の認知度

「所有されている空き家が『特定空家等』と認定され、必要な処置を行わなければ、住宅用地に対する課税標準の特例の対象から除外され、固定資産税や都市計画税が高くなる場合があることをご存じですか」との問いに対し、98件の回答数のうち、73件、74%が「知らなかった」との回答であり、空家等の管理不全に伴う不利益処分等に対する認知度が低いことが見て取れます。こうした状況が、所有者等の空家等の適切な管理に対する意識が高まらない一因となっていることが考えられます。

#### (5) 空き家に関する相談状況

空家法が施行された平成27(2015)年度から令和元(2019)年度にかけて、周辺住民から寄せられた空き家に関する相談受付件数と、相談を受け付けた後、現地確認等を行い空家法における「空家等」に該当することから空家法第12条に基づき書面により所有者等への情報提供や助言を行った件数（次表において「空家法対応件数」という。）は、次表のとおりです。

相談内容は、空き家敷地内からの樹木の繁茂が最も多く、屋根等の剥がれ等の建築物に関するものや、蜂の巣・動物の棲みつき等の案件も多く寄せられています。

#### 【年度別の空家法対応件数】

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	5年間平均
相談受付件数	29件	38件	33件	24件	61件	37件
空家法対応件数	12件	22件	16件	11件	12件	15件

## 2 空家等対策を進めていく上での課題と取り組みの方向性

適正な管理が行われない空き家（以下「管理不全空き家」という。）の増加は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

本町では、こうした「管理不全空き家」を発生させる要因を課題ととらえ、アンケート調査結果などを踏まえ、「居住中」「空き家の発生」「管理不全空き家の発生」の各段階に応じた対応を図ることとします。

#### (1) 居住中の段階

- ・人口推計や国勢調査の結果から、本町は、高齢者世帯や単身高齢者世帯、核家族が多く、また、一戸建住宅で持ち家率が高いことから、近い将来において、福祉施設への入所や相続等に伴い多数の空き家が発生することが見込まれます。こうした状況を踏まえ、高齢者世帯等を中心に、空き家の増加を抑制するために、居住者がいなくなったときに向けた準備を進めていただくよう、空き家問題に対する所有者等への普及啓発を進めることが重要です。
- ・準備に際しては、空き家の管理、売却・賃貸、相続、税金等の多岐にわたる専門的な知識が必

要となりますが、個人情報を含む内容であることから、安心して気軽に相談できる窓口を設ける必要があります。

## (2) 空き家の発生段階

- ・本町の不動産については、一定の需要が見込まれ、相当数が自然に市場で流通されていくことが想定される一方で、空き家の売却等を望まない所有者等や、空き家の立地上の問題などから、売却等の意向があっても実現が困難な場合も稀に存在します。こうした空き家については、所有者等が遠方に居住していることや、適正な管理への負担から周辺への影響を身近に感じられず放置してしまう場合があります。こうした所有者等に対し、適切な空き家の管理への意識を醸成するため、空き家問題に対する普及啓発を進めることが重要です。
- ・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活用ニーズに応じたマッチングのしくみの構築などが求められます。
- ・アンケート調査結果からも、空き家について「どうすればいいかわからない」「相談できる人がいない」などの回答も見受けられます。こうしたことから、分かりやすく安心して気軽に相談できる窓口を設ける必要があります。

## (3) 管理不全な空き家の発生段階

- ・周辺に悪影響を及ぼすおそれのある適正な管理が行われていない空き家に対しては、行政による指導が必要です。
- ・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ことが重要です。
- ・そのまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な空き家については、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くことが求められます。



## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

### 1 対象とする空家等の種類

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 空き家の調査

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ことが重要です。

庁内連携等により様々な手法で空き家の情報を取得し、当該空き家の状況、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化を図ります。

#### (1) 庁内連携等による情報収集

可能な範囲において、次の課等の業務等と連携し、情報収集等により恒常的な空き家の把握に努めます。

- ・ 日常的にごみの排出がない家屋（クリーンセンター）
- ・ 上水道を長期間、閉栓している家屋（神奈川県企業庁水道局）
- ・ その他、税部門、福祉部門、都市計画部門との連携

#### (2) 所有者等の把握

空き家の所有者について、不動産登記情報や税情報により特定します。

#### (3) 状況の把握

空き家の状況を把握するため、必要に応じて現地確認などを行うとともに、所有者等にアンケートやヒアリング等による意向調査等を実施し、当該建築物の使用や維持管理の状況、利活用等の意向、困りごとなどを把握します。

#### (4) 空き家に関する情報のデータベース化

調査等により把握した情報について、データベース化を図り適正に管理します。

- ・ 空き家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ・ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ・ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ・ 所有者の意向
- ・ その他利活用の促進に関する情報提供等の履歴や、適切な管理の促進に関する助言や指導等の履歴等

#### 4 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り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検討します。

##### (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神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部と協定を締結し、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。

今後も、他の専門家団体等と協定を締結するなど連携を強化し、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事
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事
神奈川県建築士会横須賀支部	建物の改修等に関する事
神奈川県土地家屋調査士会 (横須賀支部)	土地の境界、登記に関する事
葉山町社会福祉協議会	地域福祉等に関する事
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事
葉山町防犯協会	地域の防犯に関する事
神奈川県建設業協会横須賀支部	工事等に関する事
葉山警察署（生活安全課）	地域の安心・安全に関する事
葉山町シルバー人材センター	草木の剪定等に関する事

##### (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 月に葉山町空家等対策協議会（以下「協議会」）を設置しています。協議会に

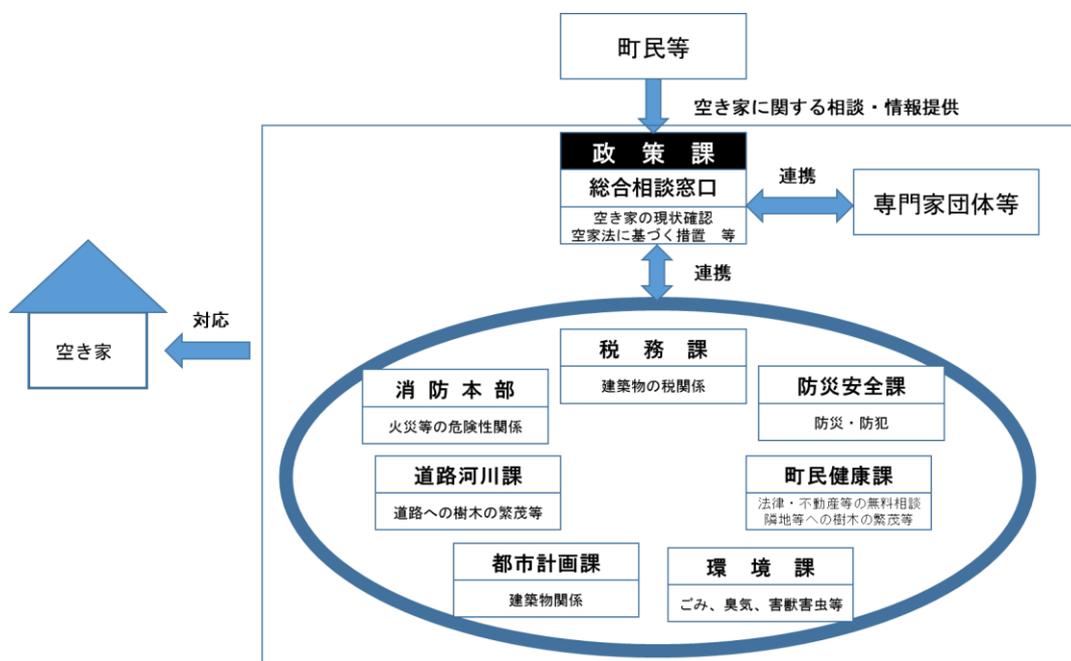
においては、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があるため、学識経験者、弁護士、宅地建物取引業者、建築士、地域福祉に携わる者、町内会又は自治会の役員、地域住民など幅広い分野から委員を選出し、本計画に基づく実施状況等について協議していきます。

#### (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、まずは「総合相談窓口」として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向けて取り組みます。

項目（相談等の内容）	課等名
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こと	政策課
建築物の税に関すること	税務課
防災、防犯に関すること	防災安全課
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こと	町民健康課
ごみ、臭気、害獣、害虫等に関すること	環境課
建物物に関すること	都市計画課
道路への樹木の繁茂等に関すること	道路河川課
火災等の危険性等に関すること	消防本部



## 5 空家等対策の取り組み方針

空家等対策については、第2章「2 空家等対策を進めていく上での課題と取り組みの方向性」において示した方向性に基づき、「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つを柱に対策に取り組みます。

## 第4章 空家等対策の具体的な取り組み

### 1 空き家化の予防

空き家は、所有者にとって維持管理の負担を生じさせ、また、管理不全の空き家は地域住民にとっては生活環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、空き家の発生を未然に防ぐ取り組みが重要です。

こうしたことから、空き家の発生を抑制するため、町は庁内連携を図るとともに、専門家団体等との協力・連携のもと、様々な機会をとらえ空家問題に対する所有者や町民の意識を醸成に向けた普及啓発を行います。

また、空き家の発生を未然に防ぐための相談内容は、多岐にわたるため、適切に対応できる相談窓口と体制を構築します。

#### (1) 所有者等への普及啓発

- ① 広報葉山、町ホームページ、広報板、町内回覧など様々な広報媒体による普及啓発
- ② パンフレット・チラシ等による普及啓発
  - ・高齢者世帯向け、福祉課や社会福祉協議会等との連携
  - ・非耐震住宅向け、都市計画課との連携
  - ・庁舎や主要な公共施設への配架
- ③ 専門家団体等と連携した普及啓発
  - ・専門家団体等が主催する、空き家に関するセミナーとの連携

#### (2) 相談体制の強化

- ① 家屋の管理・活用や処分などに関して、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）」の周知徹底
- ② 相談者の多岐にわたる相談内容に適切に対応するための庁内関係部署や専門家団体等との連携強化

### 2 流通・活用の促進

本町の不動産については、一定の需要が見込まれ相当数が市場で流通していますが、売却等の意向があっても空き家の立地上の問題や、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は、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相談体制の強化やマッチングのしくみの構築を進めます。

また、空き家の売却・賃貸の流通や活用等について、気軽に相談できる窓口を設けます。

#### (1) 活用に向けた多様なマッチングの仕組みの構築

- ① 「空き家バンク」の創設
- ② 農地付き空家制度の導入

③ 空き家所有者等の意向と事業者や地域活動団体等のニーズとのマッチングの推進

(2) 相談体制の強化【再掲】

- ① 家屋の管理・活用や処分などに関して気軽に安心して相談できる「政策課 空き家総合相談窓口」の周知徹底
- ② 相談者の多岐にわたる相談内容に適切に対応するための庁内関係部署や専門家団体等との連携強化

### 3 管理不全空き家の防止・解消

管理不全の空き家は、周辺に悪影響を及ぼすおそれのあることから、防止や解消に向けた対応が必要です。

空き家の所有者等に対して、管理不全な空き家の防止や解消に向けた普及啓発を行います。

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な空き家については、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) 所有者等への普及啓発【再掲】

- ① 広報葉山、町ホームページ、広報板、町内回覧など様々な広報媒体による普及啓発
- ② パンフレット・チラシ等による普及啓発
  - ・高齢者世帯向け、福祉課や社会福祉協議会等との連携
  - ・非耐震住宅向け、都市計画課との連携
  - ・庁舎や主要な公共施設への配架
- ③ 専門家団体等と連携した普及啓発
  - ・専門家団体等が主催する、空き家に関するセミナーとの連携

(2) 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

- ① 庁内連携体制による改善指導の実施
- ② 空家法に基づく特定空家等の認定推進による指導強化
- ③ 空家法に基づく特定空家等に対する法的措置（勧告、命令）の実施

## 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つなげます。