

---

# 箱根町空家等対策計画

平成30年3月

箱 根 町

---



---

# 目 次

第1章 計画の概要.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画の対象地区.....	2
4 計画期間.....	3
5 計画の対象.....	3
第2章 空家等の現状.....	4
1 統計にみる人口の推移と空家等の実態.....	4
(1) 人口の推移.....	4
2 箱根町における空家実態調査.....	5
(1) 調査対象.....	5
(2) 調査結果.....	5
3 所有者アンケート.....	10
(1) アンケート回収率.....	10
(2) アンケート結果概要.....	10
4 箱根町における空家等対策の課題.....	14
第3章 空家等対策に係る基本方針.....	15
1 基本的な考え方.....	15
2 基本方針.....	16
第4章 空家等対策に係る施策.....	17
1 空家等の調査に関する事項.....	18
(1) 空家情報の継続的な把握.....	18
(2) 空家等の情報のデータベース化.....	18
(3) 地域との連携強化.....	18
2 空家等の発生抑制に関する事項.....	19
(1) 町民意識の啓発等.....	19
(2) 所有者等への相談支援.....	19
(3) 住み続けるための支援.....	19
3 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	20
(1) 所有者等への適正管理の啓発.....	20
(2) 所有者等以外による適正管理の支援.....	20
(3) 緊急安全措置.....	20
(4) 安全代行措置.....	20
4 特定空家等に対する措置に関する事項.....	21
(1) 特定空家等に関する認定及び措置の手続き.....	21
(2) 特定空家等の判断基準の設定.....	23
5 管理不全状態の空家等に対する措置に関する事項.....	24

---

---

(1) 特定空家等以外の空家等への措置 .....	24
6 空家等並びに除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項 .....	25
(1) 住宅流通の支援 .....	25
(2) 専門家、関係事業者・団体等による連携と支援 .....	25
(3) 借り上げ制度の活用 .....	25
(4) 「空き家バンク」の活用 .....	26
(5) 空家等の利活用 .....	26
(6) 跡地の利活用 .....	26
第5章 空家等対策に向けた取り組み体制等 .....	27
1 町役場における体制に関する事項 .....	27
(1) 庁内体制 .....	27
(2) 箱根町空家等対策推進協議会の設置 .....	27
(3) 関係団体、町民等との連携強化 .....	27
2 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 .....	28
(1) 町役場相談窓口の一本化 .....	28
(2) 空家等に関する専門家の組織づくり・チームづくり .....	28
3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	29
(1) 民間企業グループの活用 .....	29
(2) 関係法令との連携 .....	29
資料編	
(参考資料1) 住宅・土地統計調査による空き家数 .....	33
(参考資料2) 所有者アンケート調査詳細 .....	35
(参考資料3) 箱根町空家等推進協議会設置要綱 .....	54

---

---

## 第1章 計画の概要

### 1 計画策定の背景と目的

#### (1) 背景

近年、全国的に空家等が増加傾向にあり、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせています。

今後も人口減少や高齢化の影響により、さらに空家等の増加が予想される中、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るための取組みが重要となっています。

このような状況を背景に、国では平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

この法律の中で、市町村の責務（第4条）として『市町村は、第6条1項に規定する空家等対策の作成及びこれに基づく空家等に対する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講じるように努めるものとする』とされています。

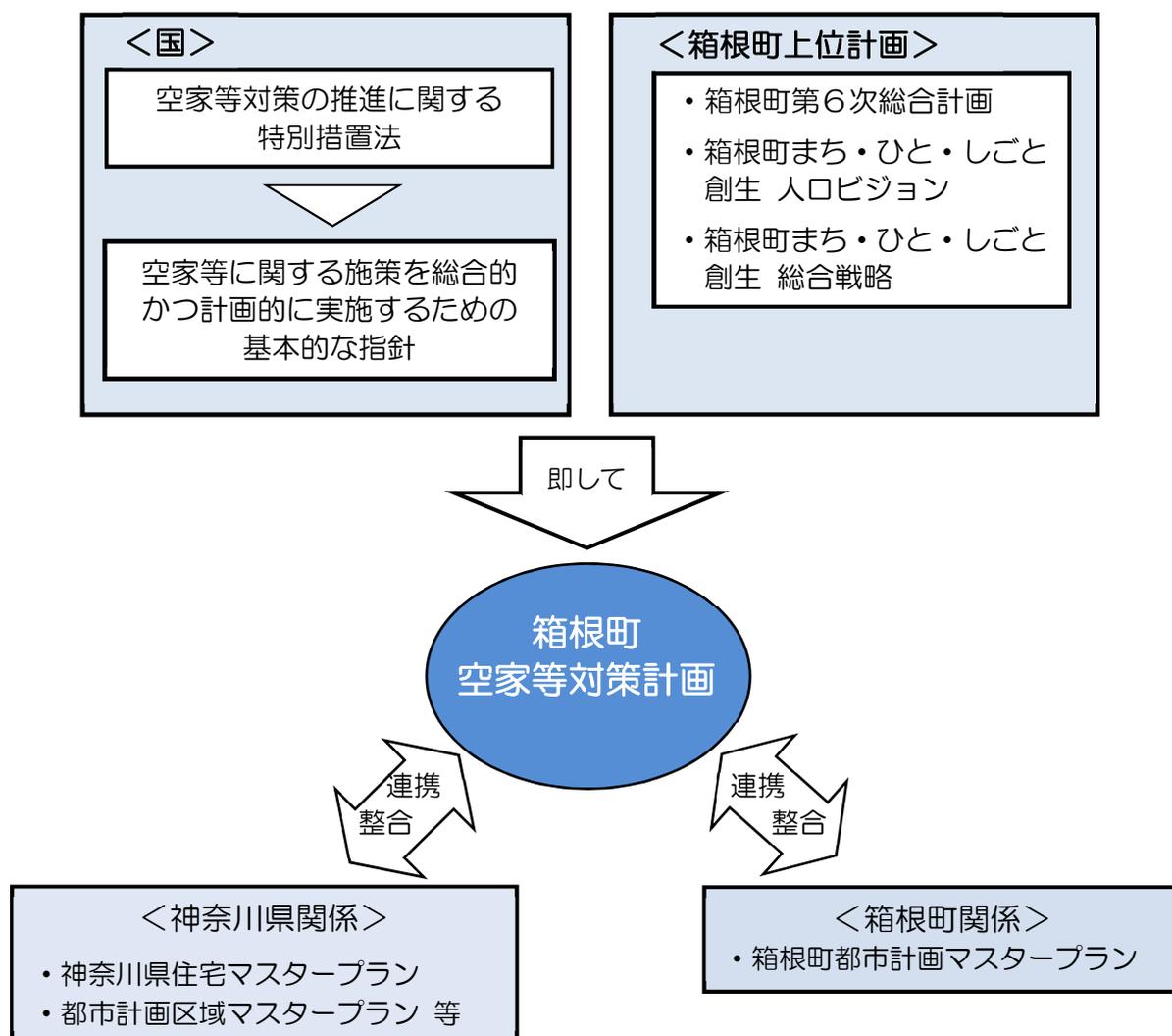
#### (2) 目的

町ではこれを受けて、より総合的・計画的な空家等対策を推進するため、町民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、空家等の利活用を促進することにより地域の活性化に資することを目的とし、本町の取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「箱根町空家等対策計画」を策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は、本町の上位計画である「箱根町第6次総合計画」、「箱根町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン」及び「箱根町まち・ひと・しごと創生 総合戦略」を指針とし、各種関連法・計画との連携・整合を図り定めるものとします。



■箱根町空家等対策計画の位置付け

## 3 計画の対象地区<特措法第6条第2項第1号>

本町では、空家等が町全域に点在していることから、「町全域」を計画の対象地区とします。

対象地区：町全域

#### 4 計画期間<特措法第6条第2項第2号>

本計画の期間は、10年間とします。

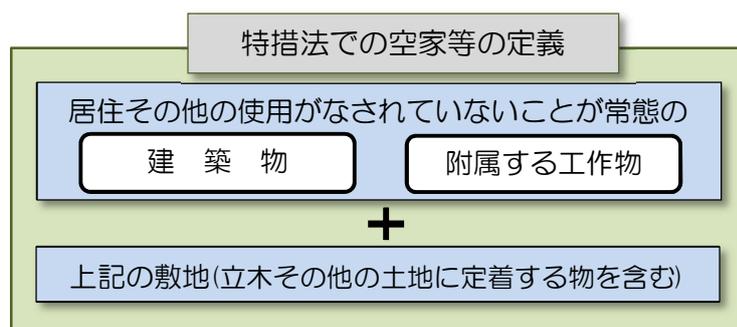
なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等を考慮して、概ね5年後を目安に見直しを図るものとします。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、町の上位関連計画及び町内の空家等の状況を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

計画期間：平成30（2018）年度～平成39（2027）年度

#### 5 計画の対象

本計画の対象は、「特措法第2条第1項に規定されている空家等」とします。



■特措法における空家等の定義

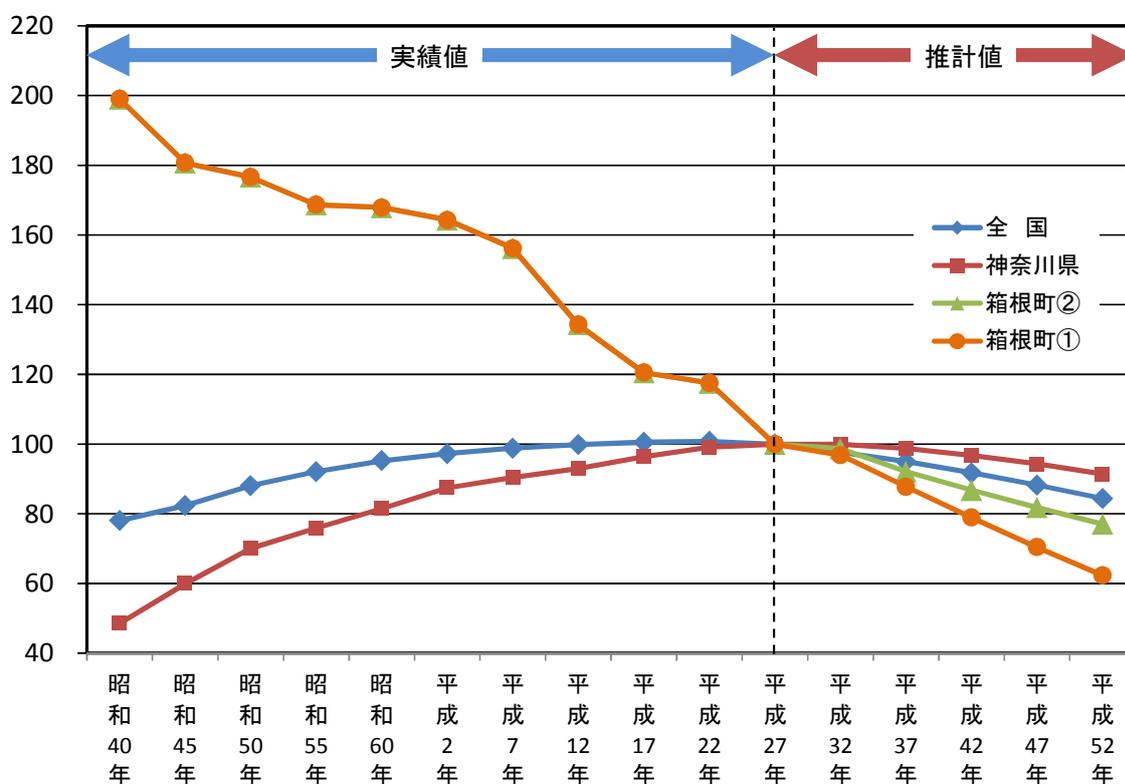
## 第2章 空家等の現状

### 1 統計にみる人口の推移と空家等の実態

#### (1) 人口の推移

本町の人口は、昭和40年（1965）の23,462人をピークに減少が続き、平成27年（2015）には11,786人と昭和40年（1965）の約半数となっています。特に、平成7年（1995）から平成12年（2000）にかけては2,582人と大きく減少しています。この時期は、町内の企業の保養所等が多く閉鎖された時期と重なっています。

また、今後も減少が見込まれており、平成52年（2040）には9,085人と推計しています（「箱根町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の町独自推計）。



※平成27年の人口：（全国 127,094,745人、神奈川県 9,126,214人、箱根町 11,786人）

和暦	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
西暦	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
全国 指数	78.1	82.4	88.1	92.1	95.2	97.3	98.8	99.9	100.5	100.8	100.0	97.6	94.9	91.8	88.2	84.4
神奈川県 指数	48.5	60.0	70.1	75.9	81.4	87.4	90.4	93.0	96.3	99.1	100.0	100.0	98.7	96.8	94.3	91.4
箱根町① 指数	199.1	180.7	176.6	168.7	167.9	164.3	156.2	134.3	120.5	117.5	100.0	96.8	87.7	78.9	70.4	62.3
箱根町② 指数												98.7	92.1	86.7	81.8	77.1

※平成27年までは国勢調査結果

平成32年以降の国・県・箱根町①は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値

平成32年以降の箱根町②は、「箱根町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の町独自推計

■人口の推移（平成27年の人口を100として表示）

## 2 箱根町における空家実態調査

### (1) 調査対象

「住宅土地統計調査」は、町全域から抽出したサンプル地区を調査した結果から、町全体の数を推計しています。

そこで、平成 28 年度に町全域を対象として空家の実態調査を実施しました。

本調査は、水道利用者情報より 1 年以上使用されていないものを空家候補として抽出し、現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの（空家）については、老朽危険度等の調査を実施しました。

調査対象建築物は、次のとおりです。なお、共同住宅については、すべての住戸が空家である場合に限り空家としました。

#### 【調査対象建築物】

- ・戸建住宅
- ・共同住宅
- ・併用住宅（商業系、工業系） 等

### (2) 調査結果

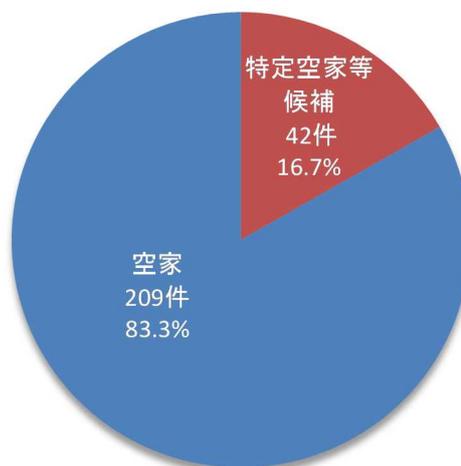
#### ① 空家総数

空家実態調査の結果、空家は 251 件となりました。

そのうち、特定空家等候補である空家は、42 件（16.7%）となりました。

■空家総数及び割合

項目	空家数 (件)	割合 (%)
特定空家等候補	42件	16.7%
空家	209件	83.3%
空家総数	251件	100.0%

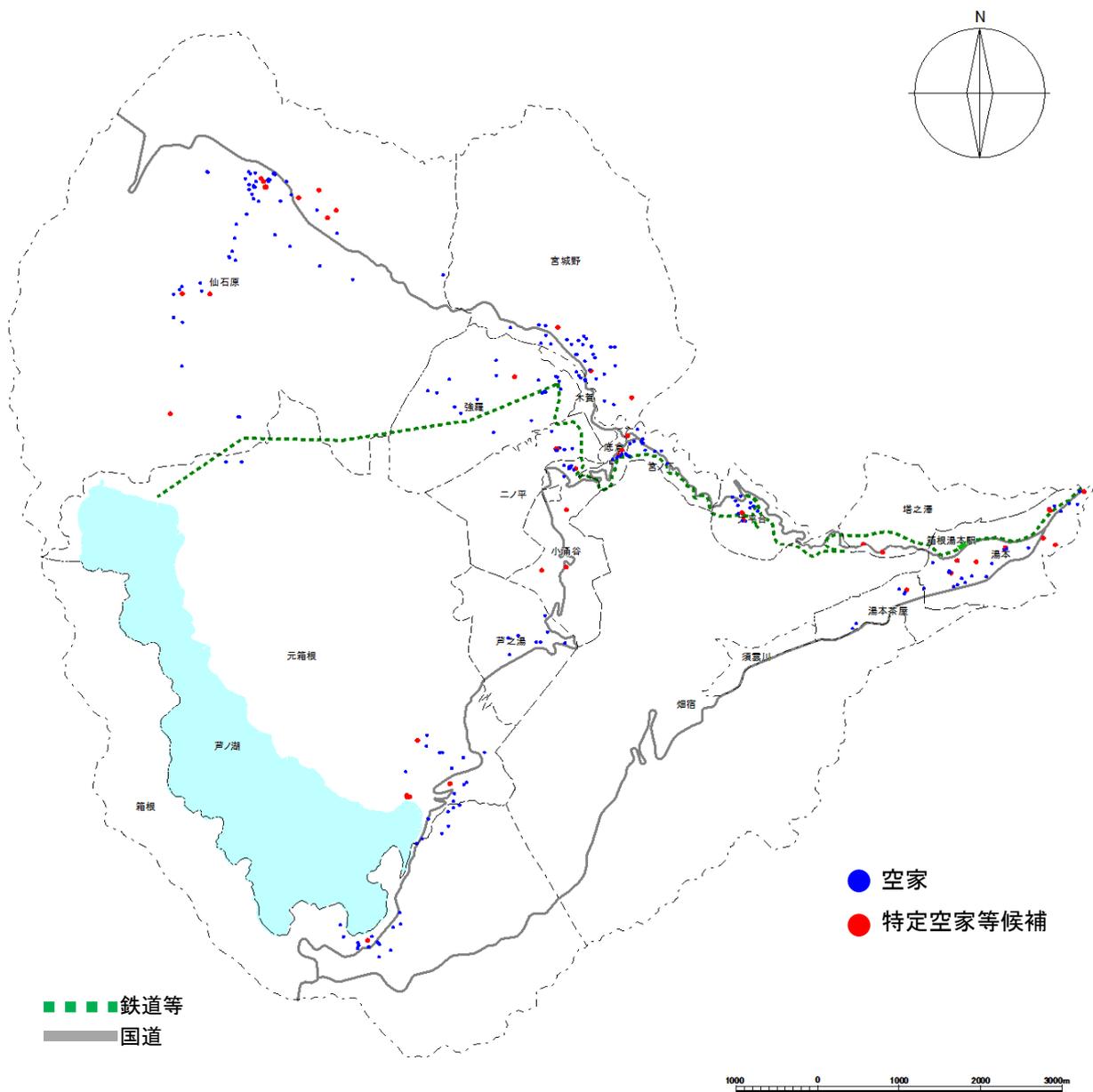


#### 【特定空家等】

##### ■空家等対策の推進に関する特別措置法 (定義)

##### 第2条

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。



■ 空家及び特定空家等候補の分布状況

## ② 地区別の空家数

地区別の空家の件数をみると、空家総数（空家及び特定空家等候補）については、仙石原が51件で最も多く、次いで、湯本が34件、宮城野が30件となっています。

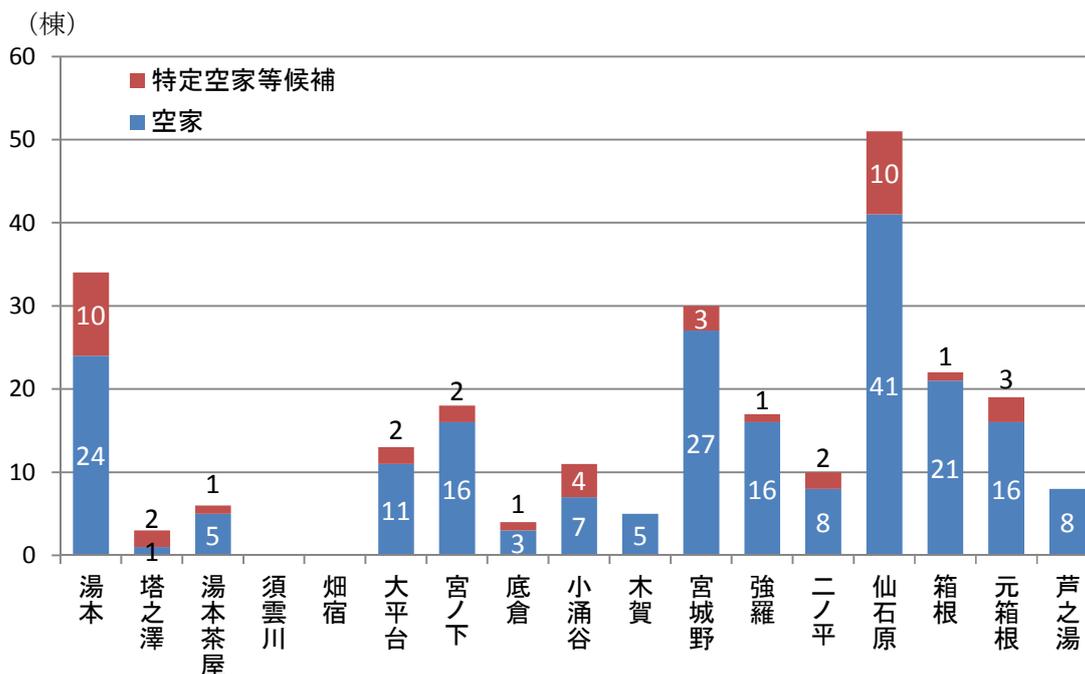
また、空家については、仙石原が41件で最も多く、次いで、宮城野が27件、湯本が24件となっています。

一方、特定空家等候補については、仙石原、湯本が10件で最も多く、次いで小涌谷が4件となっています。

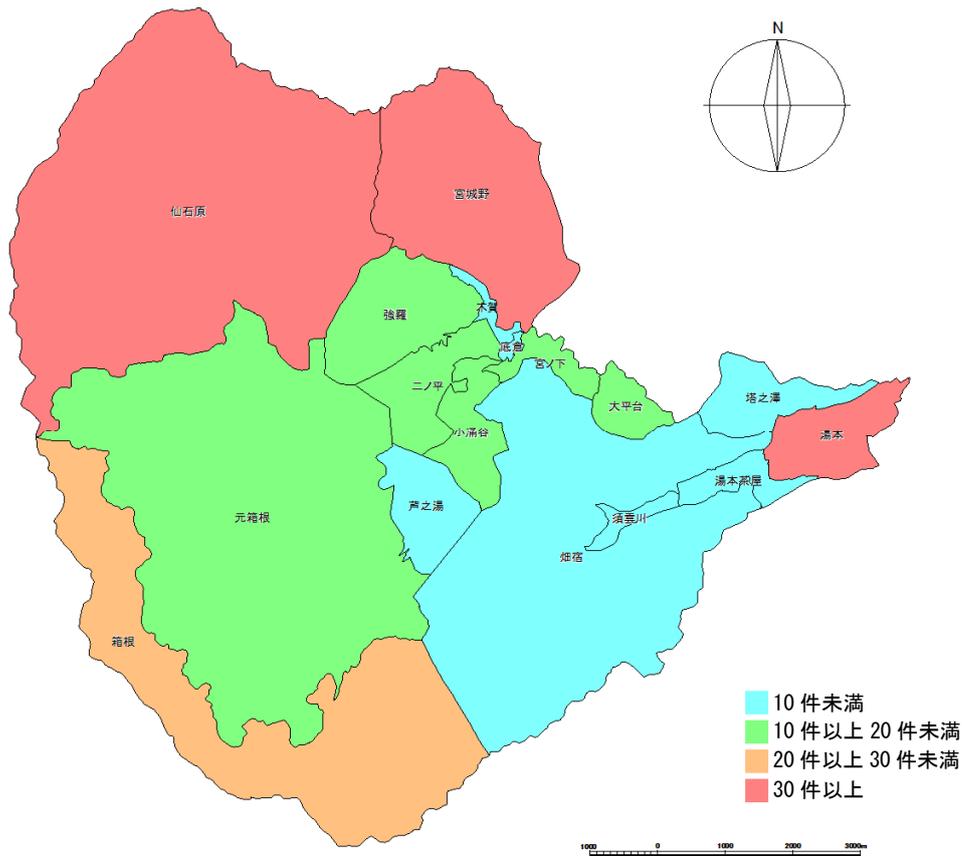
■地区別の空家数

地区	空家	特定空家等候補	空家総数 ③=①+②	一戸建空家 (併用等含む)	一戸建 の世帯数*	空家率 ⑤=④/(④+⑤)
	①	②		④	⑤	
湯本	24	10	34	25	475	5.0%
塔之澤	1	2	3	1	9	10.0%
湯本茶屋	5	1	6	4	51	7.3%
須雲川	0	0	0	0	20	0.0%
畑宿	0	0	0	0	40	0.0%
大平台	11	2	13	8	126	6.0%
宮ノ下	16	2	18	10	69	12.7%
底倉	3	1	4	3	19	13.6%
小涌谷	7	4	11	3	59	4.8%
木賀	5	0	5	2	13	13.3%
宮城野	27	3	30	21	441	4.5%
強羅	16	1	17	4	123	3.1%
二ノ平	8	2	10	3	101	2.9%
仙石原	41	10	51	37	828	4.3%
箱根	21	1	22	17	143	10.6%
元箱根	16	3	19	6	212	2.8%
芦之湯	8	0	8	1	23	4.2%
合計	209	42	251	145	2,752	5.0%

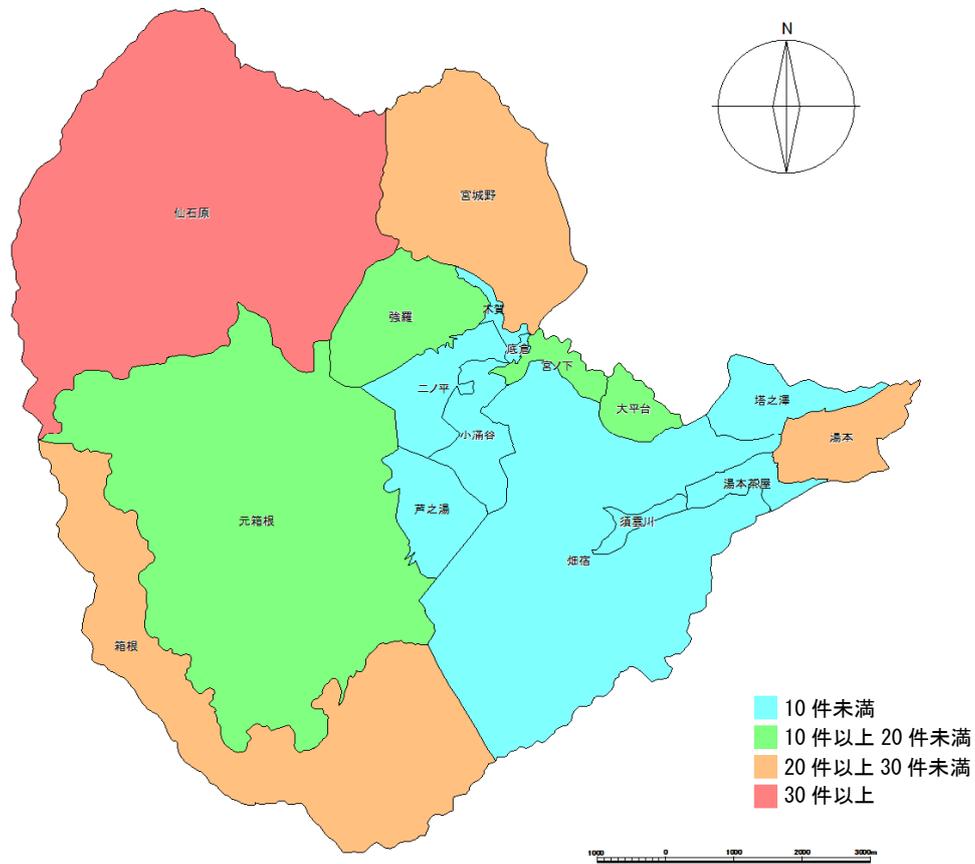
※一戸建の世帯数：平成27年国勢調査より



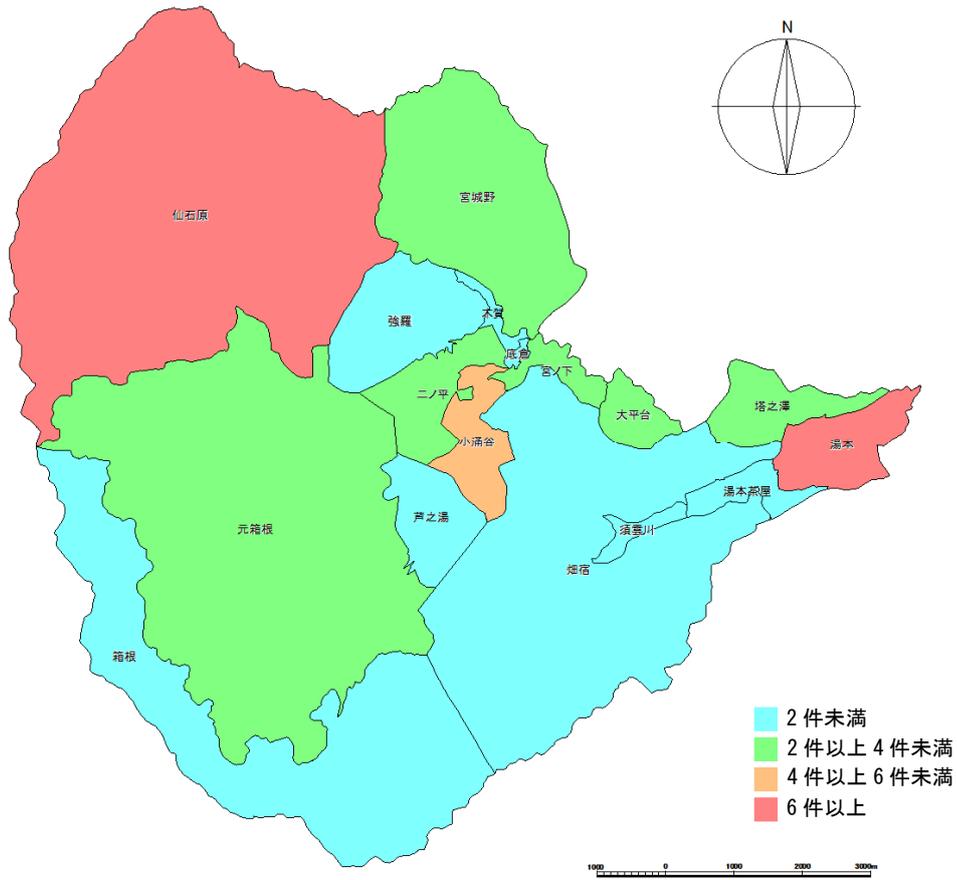
■地区別の空家数及び特定空家等候補



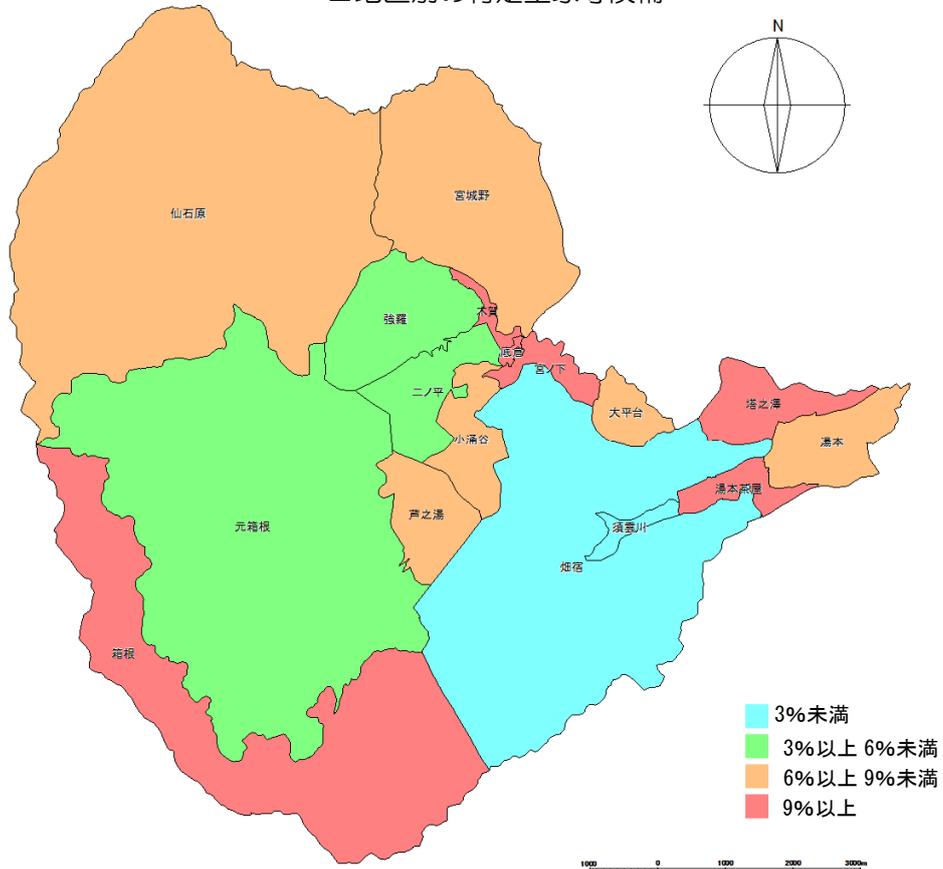
■地区別の空家総数



■地区別の空家数



■地区別の特定空家等候補



■地区別の空家率

### 3 所有者アンケート調査

#### (1) アンケート回収率

現地調査より「空家の可能性が高い」と判断した建築物について、固定資産データより該当する所有者へアンケートを送付しました。

その結果、発送件数 200 件に対し、回収件数 78 件となり、回収率は 39.0%となりました。

#### ■アンケート回収率

アンケート発送件数	200 件
アンケート回収件数	78 件
回収率	39.0%

#### (2) アンケート結果概要

##### ①建築物の利用状況

##### I 建築物の使用について

問 1. 現在、建築物を使用していますか。

建築物の使用状況については、「使用している」が 27 件 (34.6%)、「使用していない」が 51 件 (65.4%) となり、約半数以上が「使用していない」という結果となりました。

##### II 建築物の使用状況

問 1-1. どのように使用していますか。

問 1 で「使用している」と回答した所有者の建築物の使用用途では「週末や休暇時に使用している」が 8 件 (29.7%) で最も多く、次いで「自宅として使用している」「物置・倉庫として使用している」が 5 件 (18.5%) となりました。

また、「自宅として使用している」及び「賃貸 (入居あり)」からなる、平常的に使用している回答は合わせて 2 割程度であり、半数以上の建築物で粗放的な利用状況にあることが伺えます。

##### III 建築物の利用頻度

問 1-2. 建築物の利用頻度はどのくらいですか。

問 1 で「使用している」と回答した所有者の利用頻度では、「1 年に数回」が 8 件 (42.0%) と最も多く、次いで「月に 1 回以上」が 6 件 (31.6%) となりました。

「月に 1 回以上」と、「1 年に数回」からなる比較的利用頻度の低い回答が過半数を占めました。

---

#### IV 建築物を使用していない状況

問 1-3. 「使用していない」とはどのような状況ですか。

問 1 で「使用していない」と回答した所有者の状況を見ると、「空家である」が 44 件 (86.3%) と圧倒的に多く、その他の回答はほとんど見られない結果となりました。

#### ②空家の状況等について

##### I 建物が空家となった時期

問 2. 空家になってどのくらいですか。

空家となったからの時期では、「1 年～10 年」と回答した方が 20 件 (44.5%) と最も多く、次いで「11 年～20 年」が 10 件 (22.2%) という結果となりました。

また、空家になってから 30 年以上経過している空家が 1 割程度見られます。

##### II 空家の状態

問 3. 空家はどのような状態ですか。(複数回答)

空家の状態では、「現在でも住める状態である」が 11 件となりましたが、一方で建物の内部または外部に破損等があると回答した方が 23 件という結果となり、利活用の期待が大きい建物より大なり小なり改修等の修繕が必要な建物の方が多く存在している結果となりました。

##### III 破損の程度

問 3-1. どの程度破損していますか。

破損の程度では、「改修すれば住める」が 10 件 (62.5%) と最も多い結果となり、破損の程度は比較的小規模な空家が多い傾向にあります。

##### IV 空家になっている原因

問 4. 空家になっている原因は何ですか。

空家となっている原因では、「別の住居へ転居したため」、「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」という回答が多く見られました。

#### ③空家の維持管理について

##### I 空家の維持管理

問 5. 空家の維持管理（庭の手入れ、剪定、除草、部屋の換気等）をしていますか。

---

空家の維持管理状況については、「している」が24件（53.3%）、「していない」が17件（37.8%）となっており、約半数の空家は、一定の管理状況下にあることが伺えるが、約3割の空家は維持管理がされていないという結果となりました。

## II 主な管理者

問5-1. 主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか。

主な管理者では、「所有者もしくはその家族」が14件（58.3%）と全体の半数を占める結果となりました。また、「業者」と回答した方が約1割という結果となりました。

一方で、「親族」や「近所の人」といった回答もありますが、空家の多くは所有者自身の管理下にあることが伺えます。

## III 維持管理の頻度

問5-2. 「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか。

維持管理の頻度では、ほぼ全ての回答で一定の回答が得られる中で、「2～3ヶ月に1回程度」「ほとんどしていない」という回答は0件となり、空家の多くは定期的な管理をされている状況にある結果となりました。

## IV 維持管理をしていない理由

問5-3. していない理由は何ですか。（複数回答）。

維持管理をしていない理由では、「住まいが遠方のため」が9件（52.9%）と全体の半数を占める結果となりました。また、「身体的・年齢的な問題のため」と回答した方が1割という結果となりました。

## ④空家の利活用について

### I 今後の空家の利用

問6. 今後、空家をどのように利用したいですか。

今後の空家の利用では、「売却したい」が19件（42.3%）と最も多く、空家の利活用については、売却したいという意向を持つ方が多い結果となりました。

また、未回答やその他を除くと、「現状では未定」が6件（13.4%）と、次いで多い結果となりました。

### II 賃貸入居者・購入者の募集

問6-1. 賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。

賃貸入居者・購入者の募集では、「入居者・購入者が決定済み」以外の回答で一定の回答数が得られた中で、「その他」を除くと「募集している」が最も多い回答となりました。

### Ⅲ 空家の処分について

問7. 今後利用予定がない場合、空家の処分（売買、解体等）についてどう考えていますか。

空家の処分については、「すぐにでも処分（売買、解体等）したいと考えている」「いずれは処分（売買、解体等）したいが、緊急性はあまりない」がともに 15 件（33.3%）と最も多く、次いで「現在のところ、処分（売買、解体等）は考えていない」が 3 件（6.7%）となりました。このことから、売買または解体等をしたいと考えている回答が半数以上を占める結果となりました。

### Ⅳ 空家で困っていること

問8. 空家のどのようなことでお困りですか。

空家で困っていることでは、「賃貸入居者・購入者がいない」が最も多く、次いで「解体したいが改修費用の支出が困難で解体ができない」が多い結果となりました。が、その他の回答も一定の割合を占めており、空家に関して多様な問題を抱えていることを裏付ける結果となりました。

### Ⅴ 期待する支援策、対策についての要望

問9. 空家を利活用するうえで町に期待する支援、対策について要望する項目はありますか。

期待する支援については、「空家解体費用の支援」が 45 件中 20 件と最も多くなっています。

しかしながら、「改修費用支援の拡充」は 6 件と比較的少なく、経済的な要望が特に強いという訳ではありません。また、総合的な相談窓口の開設を望む回答も 13 件と比較的多くなっており、なんらかの支援を求めていることが伺えます。

また、「公共機関による空家の借り上げ制度」が 8 件となっており、問6で「貸したい」と回答は 1 件しかないことから、一般的な市場への流通には消極的ではありますが、公共機関に対しては期待感があることが伺えます。

### Ⅵ 空き家バンク制度の認知度

問10. 町では空き家バンク制度を実施していますが、ご存知ですか。

町で実施している空き家バンク制度の認知度は、「知っている」が 18 件（40.0%）、「知らなかった」が 22 件（48.9%）という結果となり、「知らなかった」の回答がやや多い結果となりました。

#### 4 箱根町における空家等対策の課題

本町空家実態調査や一般的な空家に係わる問題・課題を整理すると次のとおりです。

段階	現象	問題点	課題
空家化	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和40年以降一貫して人口減少が継続し、特に若年層（10歳後半から20歳代）を中心とした大幅な転出超過となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来により、空家問題はより深刻な状況となる</li> <li>空家の増加に伴う地域活力の低下が懸念される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>移住・定住促進施策と連携した空家対策が必要</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者の病気や高齢による施設入所や死亡等により空家状態となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>核家族化や相続問題により、空家として放置される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>家を離れざるを得ない人への適切な対応が必要</li> <li>空家にしないための予防策が必要</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>法規制により建替えや増築等が困難になり、空家化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再建築等が困難なため売買できずに、空家として放置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再建築困難な場所の空家への対応が必要</li> </ul>
管理不全	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理に関する時間的・経済的制約による管理不全</li> <li>管理意識の希薄化</li> <li>相続問題による管理対応不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣への悪影響（倒壊、防災・防犯上の危険、悪臭、景観悪化等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適正管理のための方策が必要（各種支援制度等）</li> <li>利活用の推進が必要</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>町民からの苦情、問題の顕在化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存法令による対応の限界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>危険性が特に高い「特定空家等」への対応が必要</li> <li>緊急の場合の方策が必要</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>景勝地での管理不全空家による景観の阻害</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光地への悪影響（景観悪化、観光客減少等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光地としての景観保全、観光振興のための適正管理方策が必要</li> </ul>
撤去	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体・除却に関する経済的制約や意識の欠如</li> <li>相続問題により解体困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家の長期化・固定化</li> <li>税制上、除却するより空家で放置する方が有利といった意識</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体・除却への支援制度が必要</li> <li>跡地利活用の推進が必要</li> </ul>
利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まなくなった家を再利用するための資金不足等により利活用が困難</li> <li>空家が発生するが、次の入居者が見つからない</li> <li>入居希望者への情報不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の入居者が見つからずに老朽化が進み、利活用には一層不利になるという悪循環になっている</li> <li>利活用のための対策が図れていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>箱根の地域資源を活かした空家、跡地を利活用する情報提供、支援制度が必要</li> <li>空き家バンク制度の活用推進が必要</li> <li>空家、跡地の利活用の推進が必要</li> </ul>
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>少子高齢化により、所有者個人のみで解決することが困難な事象が発生</li> <li>総合的な空家対策体制の整備不足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門家による助言等、体制の構築が必要</li> <li>空家問題への周知・啓発（パソレット、講演会等）</li> </ul>

---

## 第3章 空家等対策に係る基本方針<特措法第6条第2項第1号>

### 1 基本的な考え方

次の2点を基本的な考え方として、空家等対策を進めていきます。

活力と魅力あるまちづくりを目指し、総合的な空家等対策に取り組みます

適切に管理されていない空家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するために、空家等の発生を抑制するとともに、適切な管理が行われていない空家等については所有者等に適切な管理を働きかけ、特定空家等に対しては必要に応じて措置を行っていきます。

また、本町の国際観光地としての恵まれた自然環境や観光資源を最大限活かし、観光産業の振興等による活性化と魅力あるまちづくりを行うなど、空家化の予防・発生抑制をはじめとした空家等対策を総合的に推進します。

行政・地域住民・事業者等が連携、協働して空家等対策に取り組みます

空家等の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条に掲げられているように所有者等の責務ですが、経済的、時間的、距離的な事情等から適切に管理されていない空家等が発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況を踏まえ、所有者等の責務であることを基本としつつ、行政・地域住民・事業者等がそれぞれの立場で連携、協働して空家等対策に取り組みます。

---

## 2 基本方針

基本的な考え方を踏まえ、次の3つを基本方針とします。

### 基本方針1 空家等の現状把握と発生抑制

人口減少や少子高齢化、1世帯当たり人員の減少等により、今後、住宅ストックが需要を上回り、空家等が増加することが推測されます。

空家等になると、管理者の認識不足などから、管理不全に陥る可能性が高いことが考えられ、それが新たな利活用を妨げる原因にもなります。

このため、新たな空家等の発生を未然に防ぐ取り組みが重要となることから、空家等になる前に、権利関係の確認や登記の変更、相続など住まいの引き継ぎ方や、誰が管理するかについて考えるなど、空家等にしない予防対策の啓発を行っていきます。

### 基本方針2 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、所有者自らが適切に行うことが原則であり、空家等の問題は、管理を怠ることで、地域の治安の悪化など周辺に悪影響を及ぼすことのみならず、自然景観や街なみ景観の阻害要素となり、観光地としての魅力を低下させることにもなります。このため、空家等に対する適正管理を所有者に促すための取り組みを行っていきます。

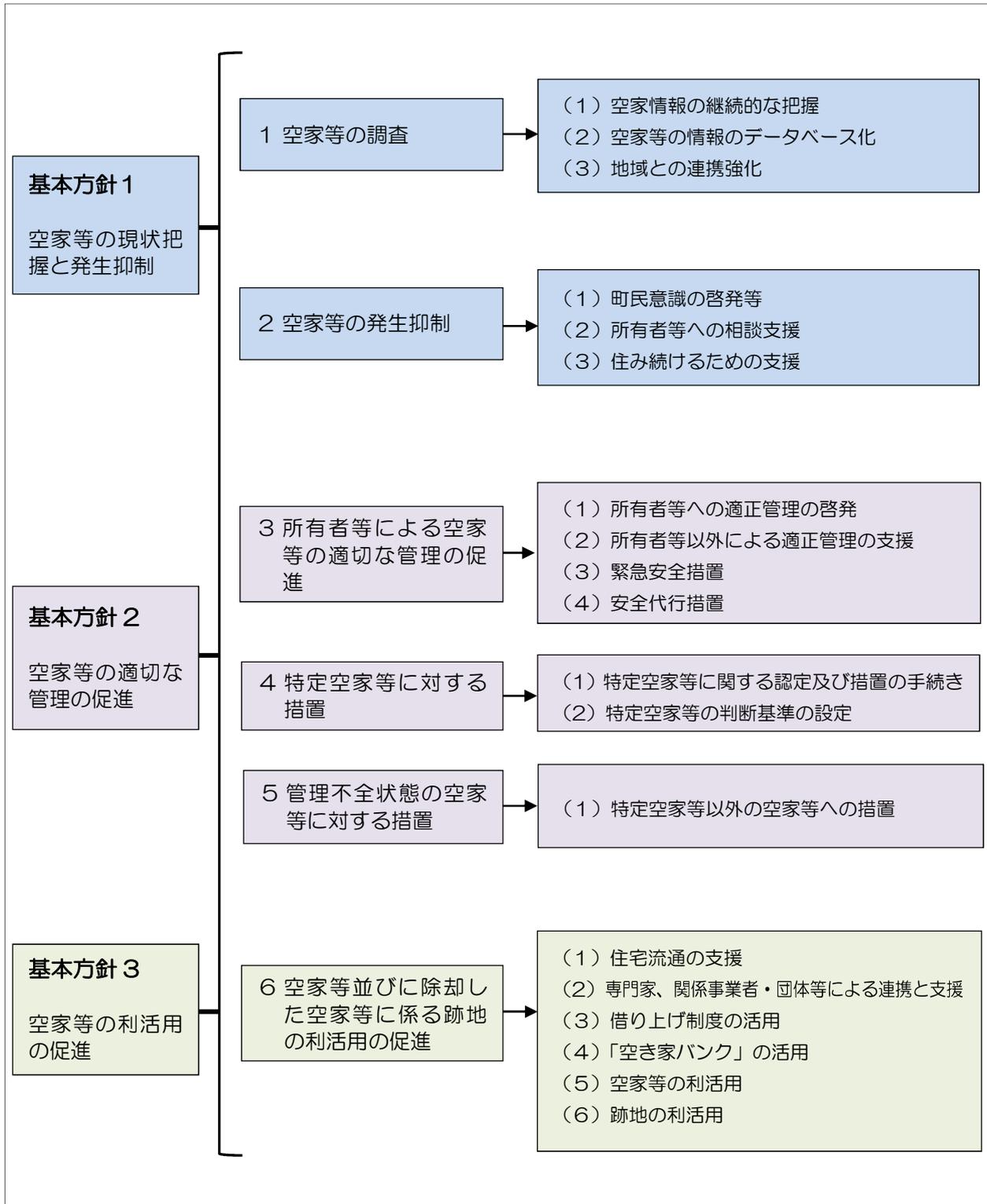
### 基本方針3 空家等における利活用の促進

適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に悪影響を与える一方で、適切に管理された空家等は地域の資源としての一面も持っています。

そうした情報を移住希望者や空家等への居住希望者に対し提供することにより、全国的にも知名度の高い風光明媚な観光資源やその他地域資源を活かし、移住・定住促進施策等と連携した空家等の利活用の取り組みを行っていきます。

## 第4章 空家等対策に係る施策

基本方針を推進するため、以下に示す施策により空家等対策を進めていきます。



## 1 空家等の調査に関する事項<特措法第6条第2項第3号>

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、空家等の状況は刻々と変化していくため、最新情報の把握が必須であることから、次の施策を推進します。

### (1) 空家情報の継続的な把握

効果的な空家対策を進めていくためには、町内の空家の状況を的確に把握することが必要です。

本町では、平成28年度に空家実態調査を行いました。同調査により把握した空家は時間の経過とともに状態も変化していくことから、空家の状態を常に的確に把握し、適宜必要な対策を講じていきます。

また、自治会や関係団体等の協力を得ながら、アンケート調査、聞き取り調査等により、建物及び敷地の管理状態等の把握に努めます。

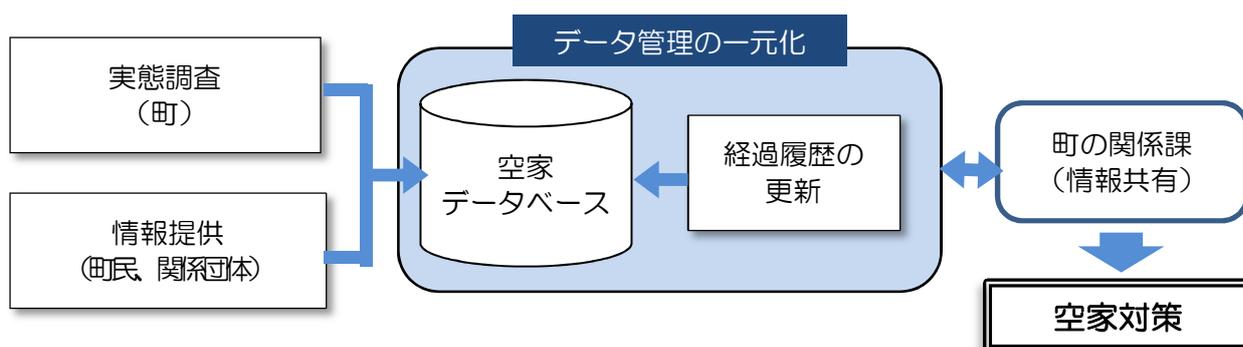
継続的な調査の実施は、所有者等や自治会に向けた意識啓発の機会にもつながるため、空家等の発生予防に向けた情報提供を行いながら、調査に取り組みます。

なお、今後も、町内における正確な空家の数や状況等を把握するため、概ね5年ごとに実態調査を行うこととします。

### (2) 空家等の情報のデータベース化 <特措法第11条>

調査によって把握した空家については、データベース化し、庁内の関係課で共有し、近隣に悪影響を及ぼす空家等に対しては、連携して対策に取り組みます。

また、新たに町民等から寄せられた情報や町が調査を行った物件については、随時、データを更新し、データ管理の一元化を図ります。



■データ管理の仕組み

### (3) 地域との連携強化

空家等に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が有しているケースも多いことから、空家になった初期段階での適切な情報提供やその後の状態の共有化等について、地域（自治会、民生委員児童委員、郵便局等）と行政間で連携を強化する仕組みを構築します。

---

## 2 空家等の発生抑制に関する事項

今後も空家等の増加が予想されることから、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが必要となります。そのため、空家等の発生段階においては、次の対策を推進します。

### (1) 町民意識の啓発等

新たな空家等の発生を予防・抑制するため、様々な媒体や事業を通じて、空家発生の原因や問題点、管理不全な空家に対する措置等を町民に周知、啓発します。

- 広報誌、リーフレット、ホームページによる情報発信
- 講演会等による空家予防・抑制の啓発
- 民生委員児童委員、福祉団体等との連携による高齢者等への意識啓発

### (2) 所有者等への相談支援

相続が適正に行われず、結果として空家等が発生し、さらに、管理が行き届かない状況になるケースが存在することから、空家となる前に、相続や管理・処分方法について家族や親族での話し合いの必要性等を、町広報誌等にて周知・啓発するとともに、相談窓口の開設、相談会の開催等を行います。

この他、成年後見制度、遺言書作成等について、専門家団体等に気軽に相談できる仕組みづくりを進めます。

### (3) 住み続けるための支援

長く住み続けることができる良好な住宅が空家化の予防・発生抑制につながること、また、空家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズに行うことができることから、現に居住している段階から、所有者等に対して住宅の適切な維持管理や災害に備えた改修等の促進を図ります。

既存住宅を最大限に有効利用し、住み続けるための支援として、住宅の良質化や長寿命化に関する無料の簡易耐震診断制度の推進や木造住宅耐震診断の助成、耐震改修（建替え）の助成制度の推進や周知に努めます。

また、今後の少子高齢化、本格的な人口減少社会の到来に備え、特に若年層や子育て世代の本町への移住・定住促進は、空家化の予防・発生抑制や利活用となることから、「新婚世帯・転入若者世帯民間賃貸住宅家賃補助」や「若者世帯住宅取得補助」等の補助制度の活用を推進していきます。

---

### 3 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

〈特措法第6条第2項第4号〉

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。そのため、空家等が周辺へ悪影響を及ぼすことがないように、所有者等へ空家等の適正管理を促します。

#### (1) 所有者等への適正管理の啓発

居住していた住宅が空家等となった場合も、所有者等は引き続き適正に管理することが求められますが、中には所有者意識の希薄化や時間的、距離的、経済的な理由等により、個人による管理が難しくなっている場合があります。

また、所有者の死亡後に相続手続きが行われないこと、相続人同士のトラブル回避などにより空家として放置され、適正に管理されない状態に陥ることもあります。

そのような状態にならないために、所有者等に空家等の管理に関する意識の啓発を図るとともに、十分な情報提供を行うなど、適正な管理を促進します。

#### (2) 所有者等以外による適正管理の支援

適切な管理がなされていない空家等の理由として、所有者等が判明している場合でも所有者等の健康上の理由や遠隔地に居住するため、自ら空家等の管理を十分に行えない等の事情が考えられます。こうした点を踏まえ、空家等の適切な管理を支援するため、地域団体等（自治会、地域 NPO、シルバー人材センター等）や民間活力を導入した管理代行業業の推進の仕組み（町と地域団体等との協定締結等）を検討します。

また、ふるさと納税のメニューに上記サービスを追加することについて検討します。

#### (3) 緊急安全措置

空家等の管理状態等が悪く、周囲に危険を及ぼしている場合、または、そのまま放置することで危険な状態に陥ることが明らかな場合において、所有者等が危険回避措置をとらない際には、町長は必要最小限の緊急安全措置をとることについて検討します。

なお、その際に発生した費用については、所有者等から徴収しますが、所有者が不明の場合、町の負担となるため留意が必要となります。

#### (4) 安全代行措置

所有者等から、管理不全状態を解消する措置を講ずることが出来ない旨の申出があった場合の町長による代行措置（措置の費用は徴収）を検討します。

#### 4 特定空家等に対する措置に関する事項<特措法第6条第2項第6号>

特定空家等に該当するものについては、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、所有者等に強く働きかけを行っていきます。

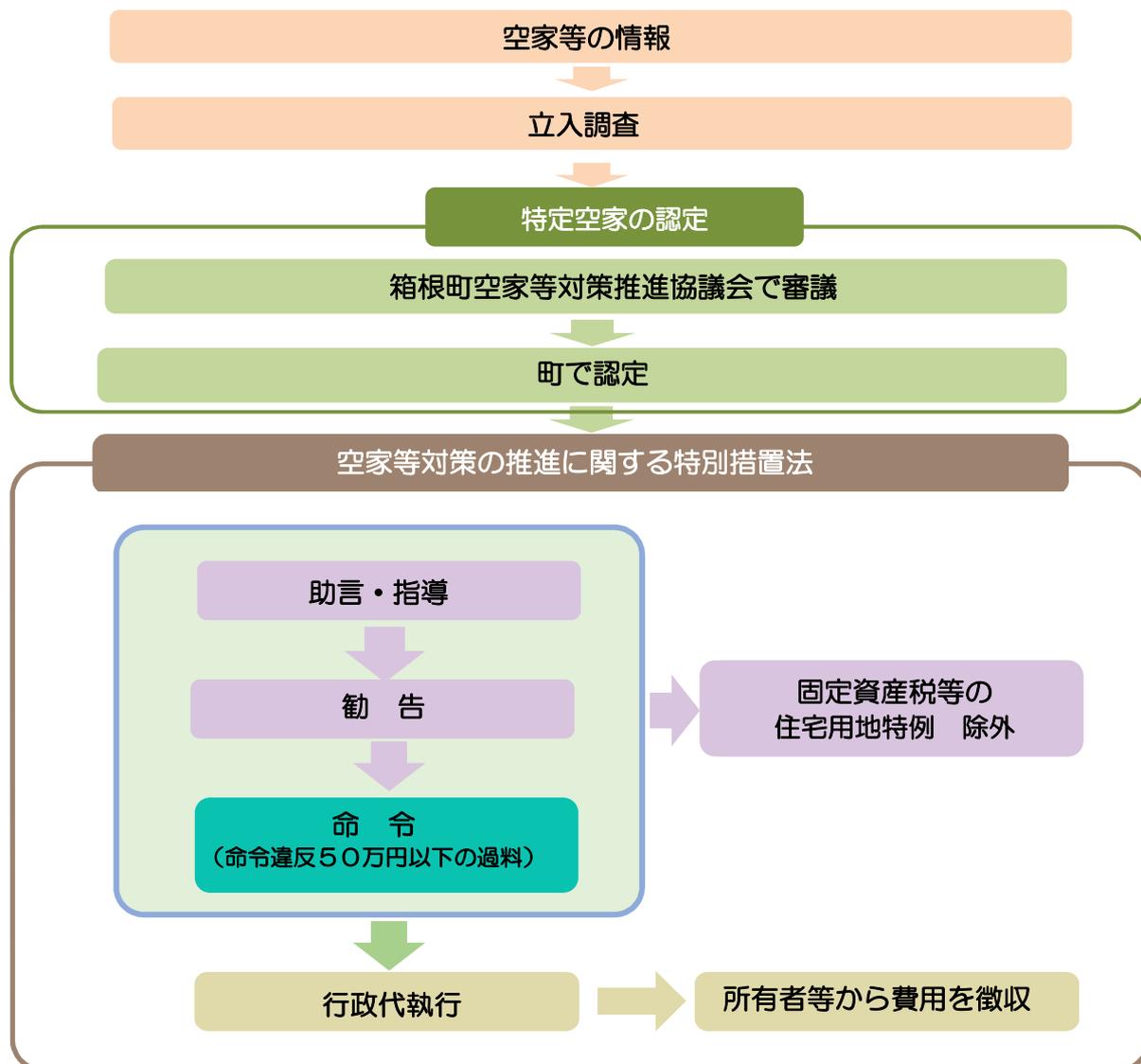
##### (1) 特定空家等に関する認定及び措置の手続き

管理不全な空家等については、その実態を把握し所有者等を調査のうえ適切な管理を働きかけます。

その中で特定空家等と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施します。

また、国の各種補助制度等の活用や所有者等に対して除却費用の助成制度等を整備するなどして、管理不全な空家等の解消を図ります。

なお、特定空家等については、箱根町空家等対策推進協議会にて審議し、結果を受け町長が必要な措置を実施します。



■ 特定空家等に対する措置の流れ

---

① 「空家等の情報」の把握

適切な管理が行われていない空家等については、相談及び情報提供を基に現地確認を行ったうえで所有者等に連絡し、当該空家等の現状を伝え、当該空家等に関する改善方策（除去・修繕や活用等）についての意向等の確認を行うとともに、所有者等の事情の把握に努めます。

② 「特定空家等に対する措置」の立入調査 <特措法第9条>

「特定空家等」に該当する可能性があるものについて、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、所有者等に通知したうえで、敷地内に立ち入り、建築物の詳細な状況調査を行います。

③ 「特定空家等」の認定

町長は、箱根町空家等対策推進協議会の検討・審議結果を受け、「特定空家等」に該当する物件を認定します。ただし、保安上、緊急性があり、かつ危険性が高い等の理由で特定空家等であることが明らかで、早急な対応が必要な場合は、町の認定後に協議会等に報告するものとします。

④ 特定空家等の所有者等への助言又は指導<特措法第14条第1項>

町長は、「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

⑤ 特定空家等の所有者等への勧告 <特措法第14条第2項>

町長は、助言又は指導をした場合において、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

また、平成27年度の税制改正により、特措法に基づいて、市町村長が特定空家等の所有者等に必要な措置をとることを「勧告」した場合は、その敷地については固定資産税等の住宅用地特例（一定の減免措置）の対象から除外することとなりました。

⑥ 特定空家等の所有者等への命令 <特措法第14条第3項・第4項>

町長は、勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係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、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

なお、この場合、その者又はその代理人からの意見書及び自己の有利な証拠の提出、公開による意見聴取の機会を設けます。また、公開の意見の聴取を行う場合においては、命じようという措置並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに、その者又はその代理人に通知するとともに公告します。

⑦ 戒告 <特措法第14条第9項・代執行法第3条第1項>

町長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

⑧ 特定空家等に係る代執行 <特措法第14条第9項・代執行法第3条第2項>

町長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても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い代執行を行います。

なお、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収（代執行法第5条・第6条）します。

⑨ 略式代執行<特措法第14条第10項>

町長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又は、命じた者もしくは委任した者に行わせることができます。

(2) 特定空家等の判断基準の設定

本町における特定空家等の判断基準は、特措法第14条第14項に基づく「『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）」に記載のある「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を活用します。

■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

特定空家等の判断項目	判断の基準となる状態等		
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」	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒 外壁 看板、給湯設備、屋上水槽等 屋外階段又はバルコニー 門又は塀
	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 水抜き穴の詰まりが生じている。 ひび割れが発生している。	
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」	建築物又は設備等の破損等が原因		
	ごみ等の放置、不法投棄が原因		
③「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」	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		
	その他、周囲の景観と著しく不調和な状態		
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」	立木等が原因		
	空家等に住みついた動物等が原因		
	建築物等の不適切な管理等が原因		

資料：「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）

**①著しく保安上危険となるおそれのある状態**

- ・建築物が著しく傾いている。
- ・基礎や土台等に大きな変形や破損がある。
- ・屋根や外壁等が脱落や飛散等するおそれがある。
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

**②著しく衛生上有害となるおそれのある状態**

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。



**③著しく景観を損なっている状態**

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れ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。

**④その他放置することが不適切である状態**

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている。
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

■「特定空家等」のイメージ図

5 管理不全状態の空家等に対する措置に関する事項

特定空家等に該当しないものの、管理不全状態の空家等についても、今後、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼす可能性があることから、所有者等へ建物の適正管理を強く働きかけていきます。

(1) 特定空家等以外の空家等への措置

必要な措置を講じるよう所有者に対して助言又は指導します。

## 6 空家等並びに除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項

〈特措法第6条第2項第5号〉

空家等や空家等を除却した跡地が市場へ適正に流通することは、空家等の発生抑制に寄与するだけでなく、地域活力の維持・向上等に貢献することから、関係団体等と連携し、次の施策を推進します。

### (1) 住宅流通の支援

所有者等に利活用の意向があっても、賃貸や売却に必要な修繕費用等の不足や、立地や価格面など、市場での流通を阻害する要因が考えられます。改修関連費用については、国、県や町の助成・融資制度を活用することで、市場流通の活性化を図ります。

### (2) 専門家、関係事業者・団体等による連携と支援

空家に関わる関係事業者や宅地建物取引士、建築士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、税理士等各種専門家による空家等を流通させるための連携体制を構築することにより、課題解決に取り組みます。

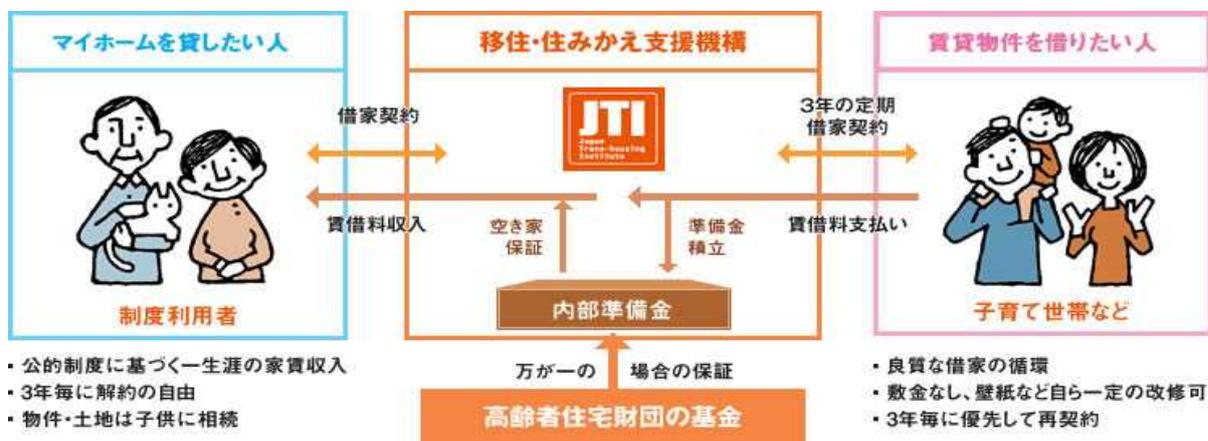
### (3) 借り上げ制度の活用

本町への移住者は賃貸住宅へのニーズが大きいですが、空家所有者は売却意向が強いことからミスマッチが生じているため、今後、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」の活用など、町としての「借り上げ制度」の活用に向けた取り組みについて検討を行います。

#### (参考) JTIの住み替え支援サービス

JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）は、住み替えを希望しているシニア（原則として50歳以上）のマイホームを借り上げ、賃料保証することにより、空き家の増加と地域の高齢化を解決することを目的とする非営利の法人です。

JTIの中心事業となるのがマイホーム借上げ制度であり、高齢者等が所有するマイホームを最長終身で借り上げ、賃料を保証することにより、マイホームの空き家化を防ぐとともに、子育て世代等が借りやすくなる制度となっています。



■一般社団法人移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」

---

#### (4)「空き家バンク」の活用

本町では「箱根町空き家バンク」を設立し、空家等の利活用を促進するための取組みを進めています。今後も対象物件の掘り起こしを行うとともに、機能の拡充を図るため、町職員に対して、相談に対する適切な応答・アドバイスが行えるよう関係課と連携を強化していきます。

#### (5) 空家等の利活用

利活用が可能な空家等については、賃貸や売却等の市場での流通だけではなく、地域でのコミュニティの場としての活用や、さらには「箱根町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の施策と連携し、長期滞在者向け施設、居住体験家屋、移住相談拠点としての活用も視野に入れ、地域全体での空家等の多様な利活用を進めます。そうすることにより、地域活性化や交流促進への効果が期待でき、空家等の利活用とあわせた相談や、福祉サービス等と連携した移住促進及び移住後の定住・定着支援を行います。さらに町内事業所、団体等とも労働力確保に向けた空き家の利活用について、連携、協力して取り組みます。

また、空家の除却（解体撤去）により、空家物件が更地になることで、新たな利活用の可能性が生じることから、町として、新たな助成制度を設けることを検討します。

現在、町では「空き家リフォーム補助」が運用されていますが、対象者は「箱根町空き家バンクを利用し購入した空き家を、定住を目的にリフォームする方」としていることから、賃貸住宅利用のためのリフォームなど、利活用を目的とした空家についても補助対象を拡充することを検討します。

#### (6) 跡地の利活用

空家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じる恐れがあります。

また、使用目的がないまま放置される空き地は、防犯・防災面で地域に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、本町の国際観光地としての魅力ある自然景観や街なみ景観へ影響を及ぼすことになり、地域の活力も失われます。

よって、跡地の活用にあたっては、建築物の建替えが困難な狭小敷地が多い地域などは、敷地の集約化や共同建替えなどに向けた啓発を図ります。

また、密集した市街地などについては、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用など、防災面からの跡地の利活用を検討するなど、それぞれの地域の課題や特性等を踏まえ、本町のまちづくりや安全性、生活環境の向上に向け有効な跡地の利活用について検討を行います。

なお、地域の活動で跡地を活用することも考えられるため、地域活動に積極的な団体やNPO等との連携、さらには民間活力の活用による跡地利用について検討を行います。

除却後の跡地は、繁茂する草の除草などの適切な管理を継続することが求められるため、所有者への継続的な情報提供により、管理意識の啓発を図ります。

## 第5章 空家等対策に向けた取り組み体制等

### 1 町役場における体制に関する事項<特措法第6条第2項第8号>

空家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関連部署がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、庁内において必要な組織や人員等の整備を図るとともに、関連部署が連携して取り組むための体制を構築します。本計画を効率的・効果的に実施するため、町の体制等について、次の取り組みを実施します。

#### (1) 庁内体制

空家等対策に応じた庁内の取り組み体制を以下のとおりとします。

空家対策項目	対応課
全体調整	・企画観光部 企画課
特定空家等対策	・環境整備部 都市整備課
環境衛生対策	・環境整備部 環境課
警察等との連携した防犯対策	・総務部 総務防災課
不動産事業者等と連携した空家情報の収集と情報提供	・企画観光部 企画課
特定空家等に係る固定資産税の措置等	・総務部 税務課
有効活用の検討(高齢者・障がい者・乳幼児・児童青少年等)	・福祉部 福祉課／子育て支援課 ・教育委員会

#### (2) 箱根町空家等対策推進協議会の設置

平成29年に設置された「箱根町空家等対策推進協議会」は、空家等対策計画の見直し、特定空家等の認定等を行う組織として継続することとします。

#### (3) 関係団体、町民等との連携強化

自治会、関係団体等と行政の連携を強化し、空家等の問題に柔軟に対応することができる仕組みづくりを検討します。

## 2 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

＜特措法第6条第2項第7号＞

空家等は個人の財産であることから、適正な管理や利活用のために、所有者等が十分な知識を持ち、適切な対応を図ることが必要です。

そのため、町としても、住民等からの相談等への体制づくりとして、次の対策を推進します。

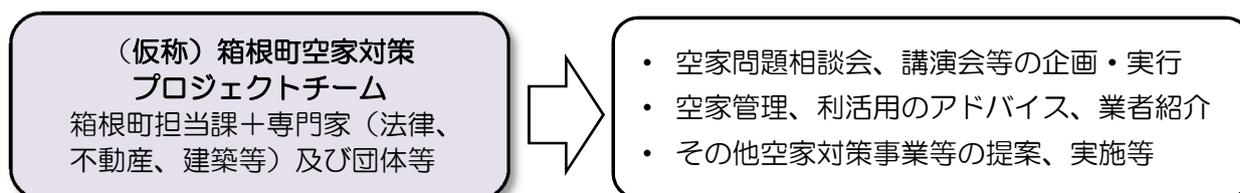
### (1) 町役場相談窓口の一本化

空家等に関する相談は、庁内で対応できる場合と相続や贈与など専門家の対応が必要な場合などさまざまであり、また庁内の担当窓口が異なる場合は、相談者が担当窓口を特定することが困難なこともあることから、今後、空家相談窓口の一本化に向け、担当課及び関係課への連絡体制や、専門家への紹介等を行う仕組みや組織体制づくりを検討していきます。

### (2) 空家等に関する専門家の組織づくり

「箱根町空家等対策推進協議会」委員を中心として、庁内担当課との混成による、「(仮称)箱根町空家対策プロジェクトチーム」を立ち上げることを検討していきます。

同チームは、司法書士、宅地建物取引士、建築士等からなる専門家や宅建協会をはじめとする各種団体が主体となり、そのコアスタッフにより、空家相談会、講演会等の企画実施及び空家管理、利活用等のアドバイスや事業化提案とその実施等の活動を行う仕組みづくりを検討します。



### ■ (仮称) 箱根町空家対策プロジェクトチームによる活動イメージ

### 3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項<特措法第6条第2項9号>

#### (1) 民間企業グループ等の活用

本町の空家等対策は、人口減少による空家の増大をいかに食い止めるかが最大の課題であり、人口減少を抑制し、さらに定住人口の増大をもたらす、観光産業を中心とした産業の振興と就業の場の確保、そして若者を中心とした定住促進施策や移住促進施策など、総合的な地域活性化策が求められています。

こうした地域活性化を基軸に据えて、総合的な空家等対策に取り組んでいくために、民間企業グループのノウハウや情報力、組織力を活用していくことを検討します。

また住宅宿泊事業（いわゆる「民泊」）による空家の活用に対し、今後の実施状況等を見守りながら、正確な情報の提供に努めます。

空家問題や外国人観光客の増加などによる宿泊施設の増加、またインターネットによる新しいビジネスモデルの出現等に対処するため、**住宅宿泊事業法（民泊新法）**が平成30年6月15日から施行することになりました。

民泊新法では、対象となる「住宅」や宿泊日数の制限が設けられますが、神奈川県では、同法の180日間以内の宿泊日数制限に加え、箱根町の別荘地では別荘の利用者が多い3月1日～6月1日と8月1日～9月1日、10月1日～12月1日の半年の民泊営業を「住宅宿泊事業を実施してはならない期間」として制限することを条例で定めることになっています。

#### (2) 関係法令との連携

空家等の問題は多岐にわたる事象を含んでいることから、特定空家等への対応は、特措法に限定せず、空家等そのものの状況や悪影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、下記の関係法令を含めて対策を講じます。

##### ■ 関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去等の命令、代執行等
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法 (第3条)	火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められる物件に対する除去等の命令、代執行等
道路法 (第44条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損すること、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合、除却、道路現状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合に、応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、近隣住民の生命・身体に危険をおよぼす倒壊空家等の除去



---

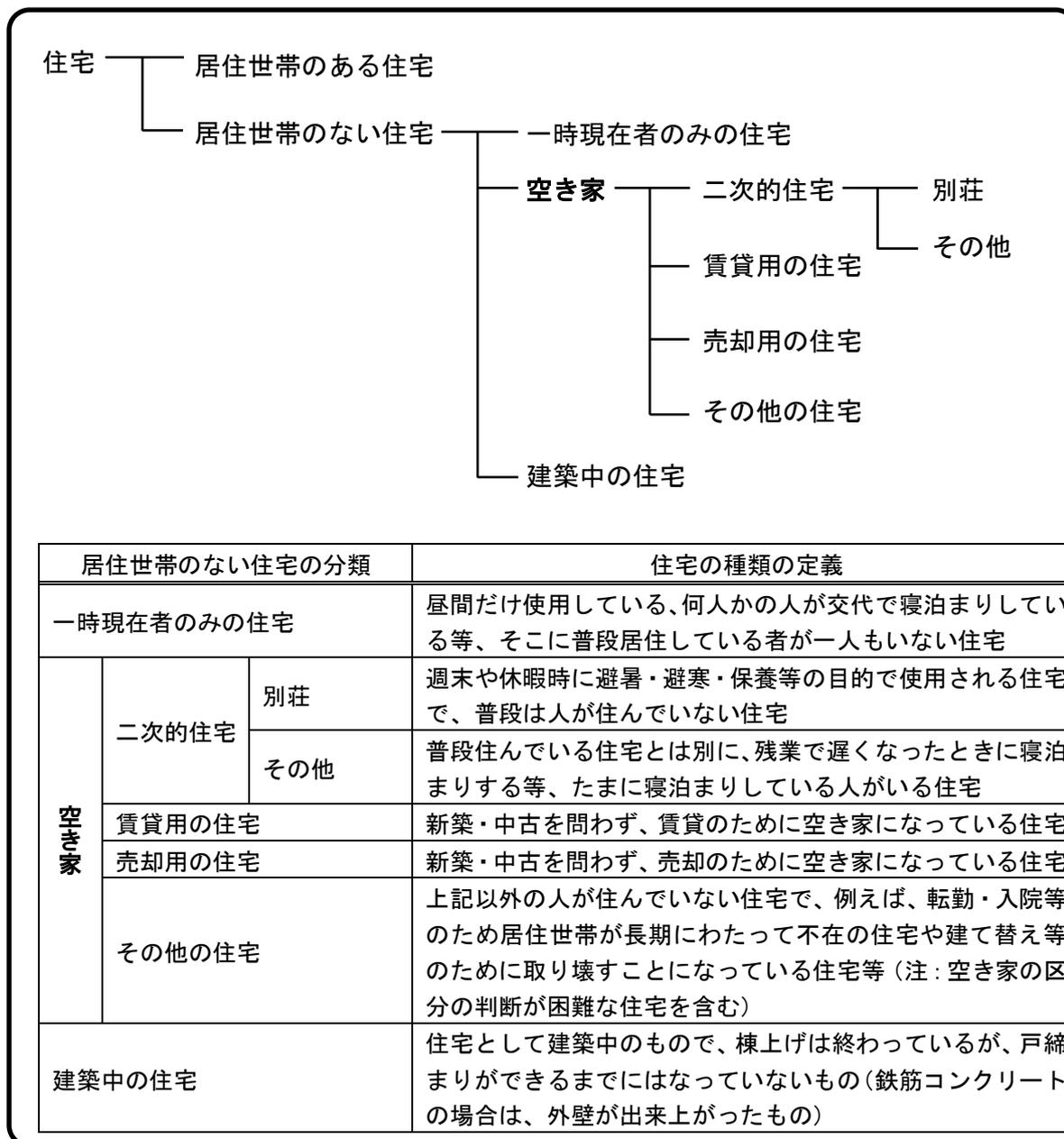
# 箱根町空家等対策計画 資料編

---



## (参考資料1) 住宅・土地統計調査による空き家数

全国かつ継続的に行われている「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)の中では、住宅の居住に関する区分の中で、空き家についても調査対象としています。区分は下図のとおりですが、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」が、「空き家」と定義されています。



### ■住宅・土地統計調査による空き家の定義

※ 住宅・土地統計調査では、調査時点において居住されていない住宅を空き家としますが、本調査では、水道が1年以上閉栓となっている建築物を対象としているため、住宅・土地統計調査における空き家と本調査における空き家は同義ではありません。

※ 箱根町は住宅・土地統計調査による個別データが非公表であるため、神奈川県データを掲示します。

住宅・土地統計調査の最新調査である平成25年（2013年）の結果では、神奈川県空き家総数は486,700戸となっており、そのうち一戸建が45,200戸、長屋建が14,800戸、共同住宅が375,000戸となっています。

空き家率は、平成10年では10.2%であったが年々増加し、平成25年（2013年）では11.2%となっていますが、全国平均の13.5%は下回っています。

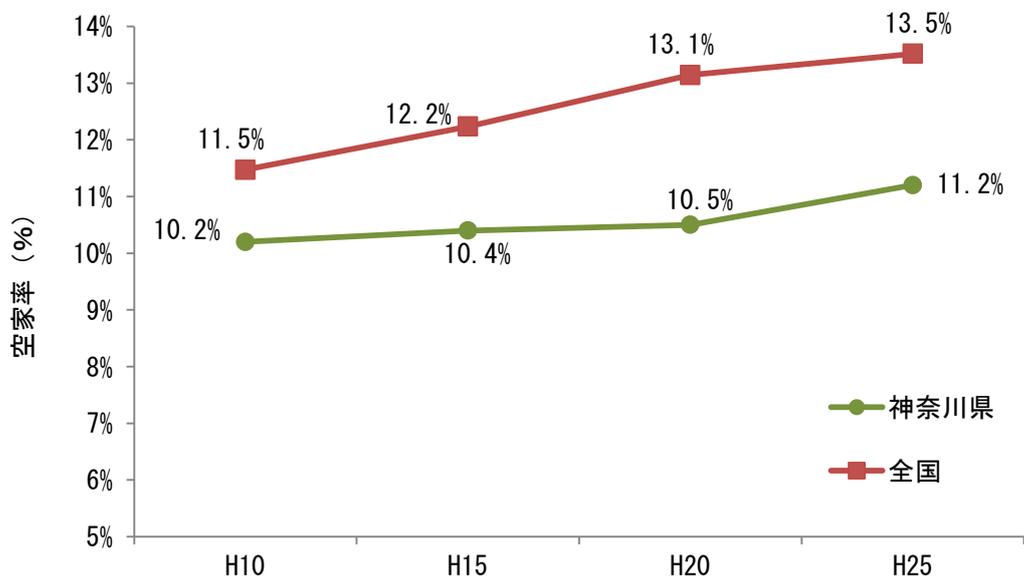
■ 神奈川県の空き家数（住宅・土地統計調査による）

(戸)

空家の種類	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
二次的住宅	24,600	3,400	300	15,200	200
賃貸用の住宅	304,300	6,800	10,800	281,500	500
売却用の住宅	24,500	4,000	400	13,300	0
その他の住宅	133,200	31,000	3,400	65,800	900
空家総数	486,700	45,200	14,800	375,700	1,600

- 1 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。  
「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。
- 2 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 3 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 4 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成25年住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

■ 神奈川県の空家率

## (参考資料2) 所有者アンケート調査詳細

### (1) アンケート回収率

現地調査より「空家の可能性が高い」と判断した建築物について、固定資産データより該当する所有者へアンケートを送付しました。

その結果、発送件数 200 件に対し、回収件数 78 件となり、回収率は 39.0%となりました。

■ アンケート回収率

アンケート発送件数	200 件
アンケート回収件数	78 件
回収率	39.0%

### (2) アンケート結果

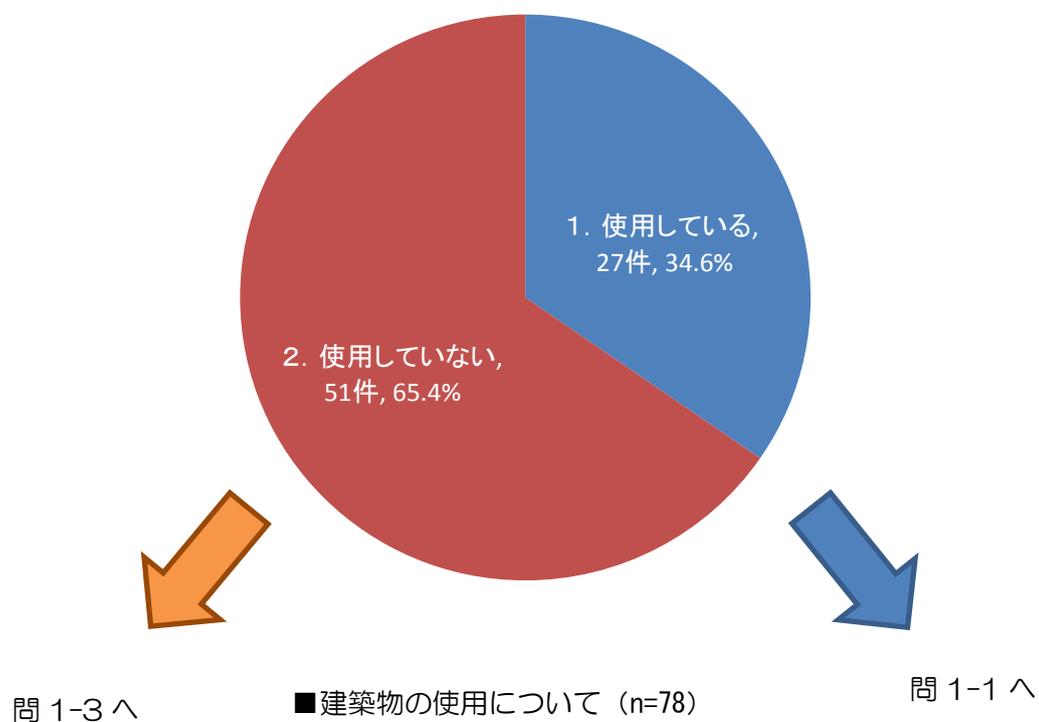
#### ① 建築物の利用状況

##### I 建築物の使用について

問 1. 現在、建築物を使用していますか。(○は1つ)

1. 使用している
2. 使用していない

建築物の使用状況については、「使用している」が 27 件 (34.6%)、「使用していない」が 51 件 (65.4%) となり、約半数以上が「使用していない」という結果となりました。



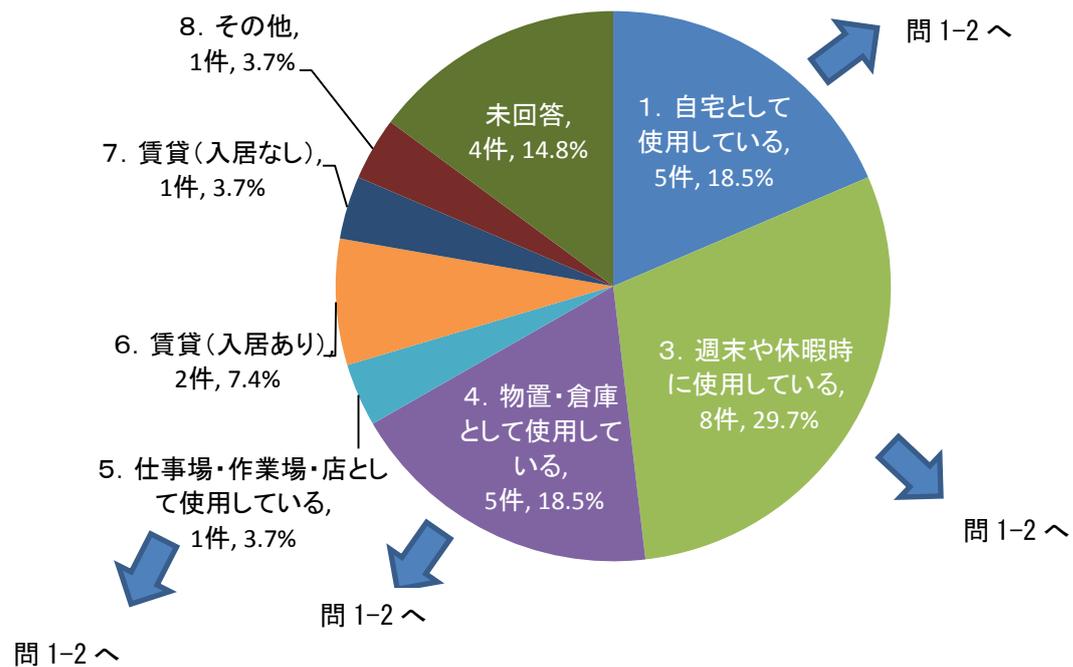
## II 建築物の使用状況

問 1-1.どのように使用していますか。(〇は1つ)

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| 1. 自宅として使用している      | 5. 仕事場・作業場・店として使用している |
| 2. 通勤のために平日のみ使用している | 6. 賃貸（入居あり）           |
| 3. 週末や休暇時に使用している    | 7. 賃貸（入居なし）           |
| 4. 物置・倉庫として使用している   | 8. その他                |

問 1 で「使用している」と回答した所有者の建築物の使用用途では「週末や休暇時に使用している」が 8 件（29.7%）で最も多く、次いで「自宅として使用している」「物置・倉庫として使用している」が 5 件（18.5%）となりました。

また、「自宅として使用している」及び「賃貸（入居あり）」からなる、平常的に使用している回答は合わせて 2 割程度であり、半数以上の建築物で粗放的な利用状況にあることが伺えます。



■建築物の使用状況について（n=27）

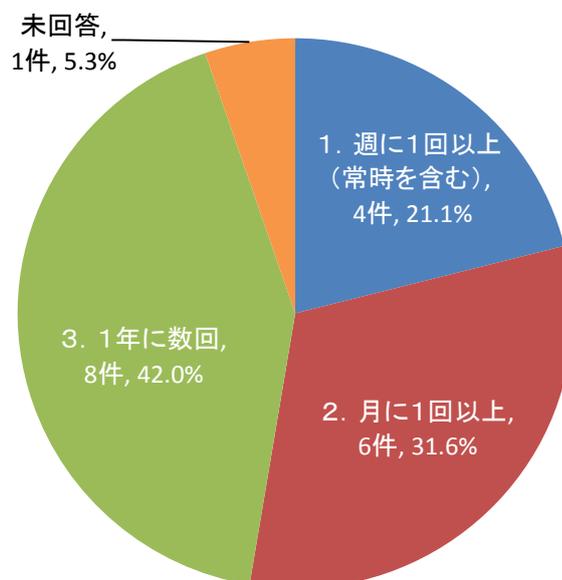
### Ⅲ 建築物の利用頻度

問 1-2.建築物の利用頻度はどのくらいですか。(○は1つ)

1. 週に1回以上 (常時を含む)
2. 月に1回以上
3. 1年に数回
4. 数年に1回
5. その他

問 1 で「使用している」と回答した所有者の利用頻度では、「1年に数回」が8件(42.0%)と最も多く、次いで「月に1回以上」が6件(31.6%)となりました。

「月に1回以上」と、「1年に数回」からなる比較的利用頻度の低い回答が過半数を占めました。



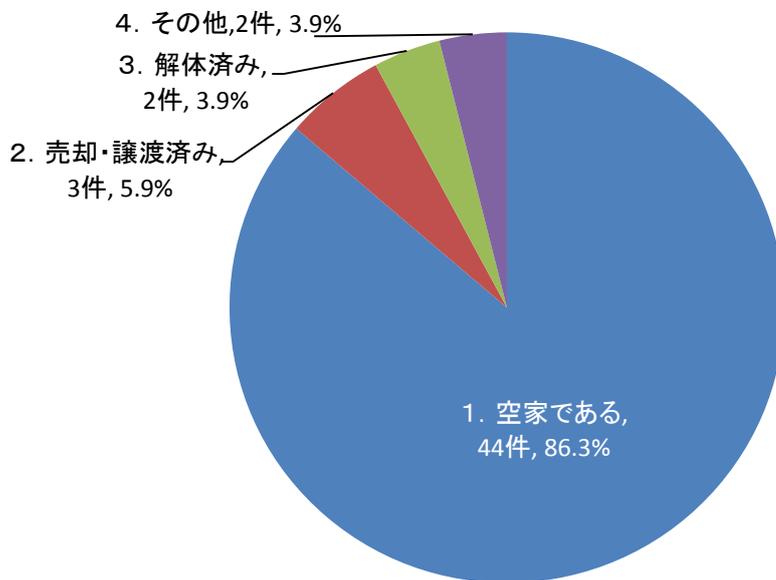
■建築物の利用頻度 (n=19)

#### IV 建築物を使用していない状況

問 1-3. 「使用していない」とはどのような状況ですか。(〇は1つ)

1. 空家である
2. 売却・譲渡済み
3. 解体済み
4. その他

問 1 で「使用していない」と回答した所有者の状況を見ると、「空家である」が 44 件 (86.3%) と圧倒的に多く、その他の回答はほとんど見られない結果となりました。



■ 建築物を使用していない状況 (n=51)

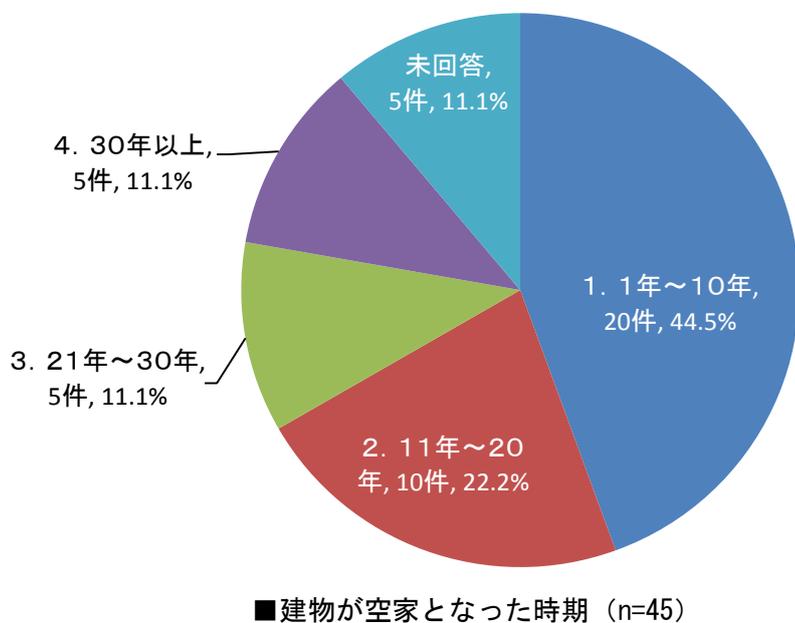
## ②空家の状況等について

### I 建物が空家となった時期

問2. 空家になってどのくらいですか。枠内に年数を記入してください。

年

空家となってからの時期では、「1年～10年」と回答した方が20件（44.5%）と最も多く、次いで「11年～20年」が10件（22.2%）という結果となりました。また、空家になってから30年以上経過している空家が1割程度見られます。

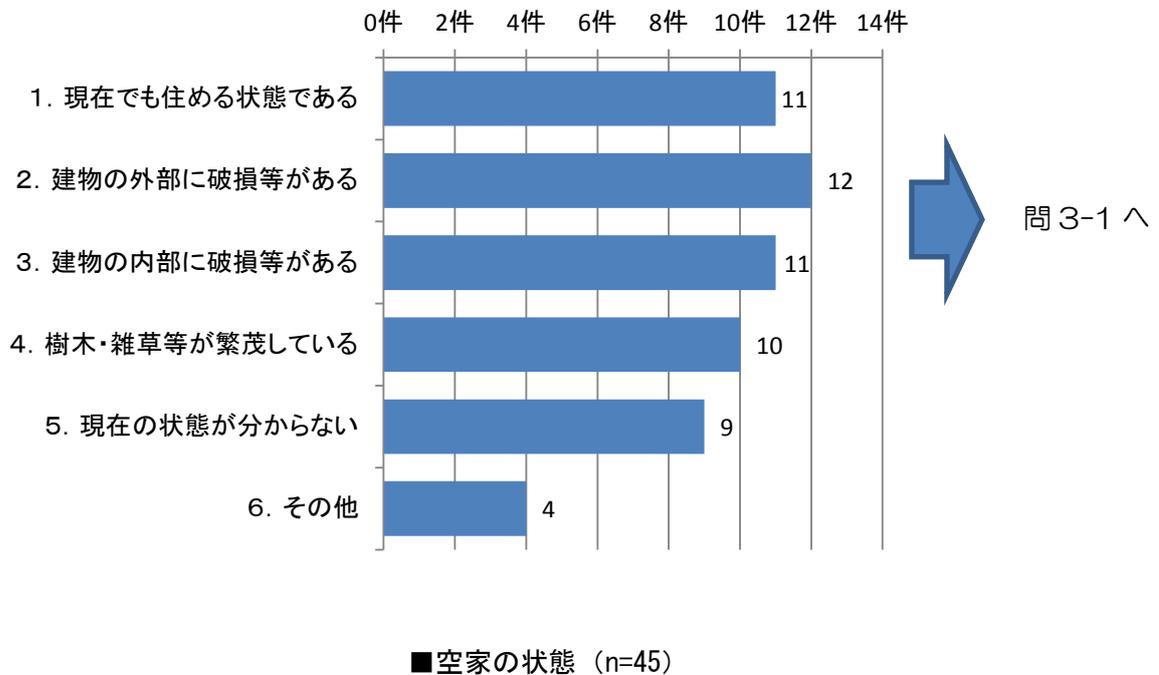


## II 空家の状態

問3. 空家はどのような状態ですか。(複数回答)

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| 1. 現在でも住める状態である  | 5. 現在の状態が分からない |
| 2. 建物の外部に破損等がある  | 6. その他         |
| 3. 建物の内部に破損等がある  |                |
| 4. 樹木・雑草等が繁茂している |                |

空家の状態では、「現在でも住める状態である」が11件となりましたが、一方で建物の内部または外部に破損等があると回答した方が23件という結果となり、利活用の期待が大きい建物より大なり小なり改修等の修繕が必要な建物の方が多く存在している結果となりました。

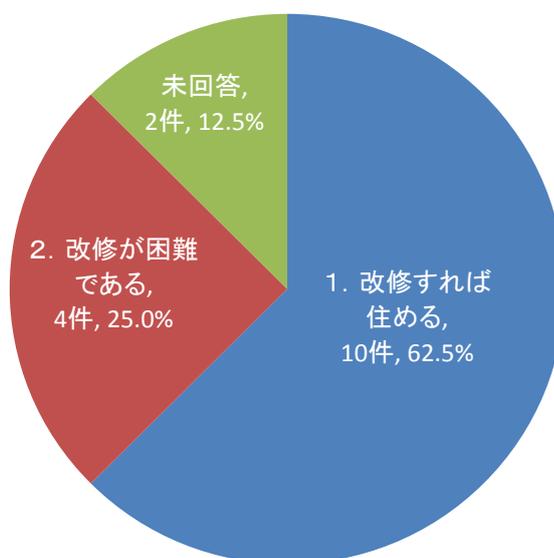


### Ⅲ 破損の程度

問3-1. どの程度破損していますか。(〇は一つ)

1. 改修すれば住める
2. 改修が困難である

破損の程度では、「改修すれば住める」が10件(62.5%)と最も多い結果となり、破損の程度は比較的小規模な空家が多い傾向にあります。



■破損の程度 (n=16)

---

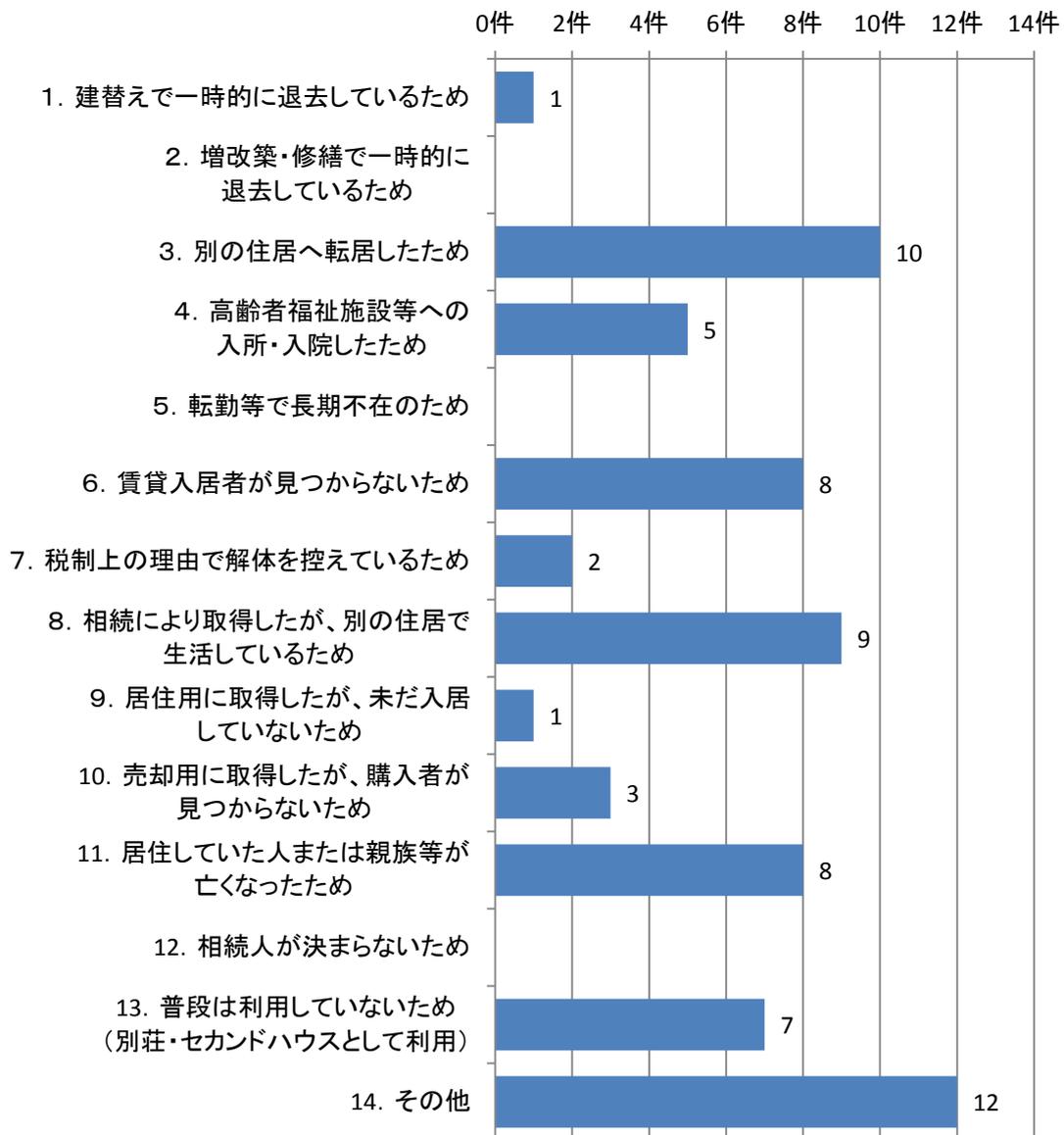
#### Ⅳ 空家になっている原因

問4. 空家になっている原因は何ですか。(複数回答)

1. 建替で一時的に退去しているため
2. 増改築・修繕で一時的に転居しているため
3. 別の住居へ転居したため
4. 高齢者福祉施設等への入所・入院したため
5. 転勤等で長期不在のため
6. 賃貸入居者が見つからないため
7. 税制上の理由で解体を控えているため
8. 相続により取得したが、別の住居で生活しているため
9. 居住用に取得したが、未だ入居していないため
10. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため
11. 居住していた人または親族等が亡くなったため
12. 相続人が決まらないため
13. 普段は利用していないため(別荘・セカンドハウスとして利用)
14. その他

空家となっている原因では、「別の住居へ転居したため」、「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」という回答が多く見られました。

また、「その他」の回答も一定数の回答が得られましたが、「相続人が決まらないため」という回答は0件となりました。



■空家になっている原因 (n=45)

---

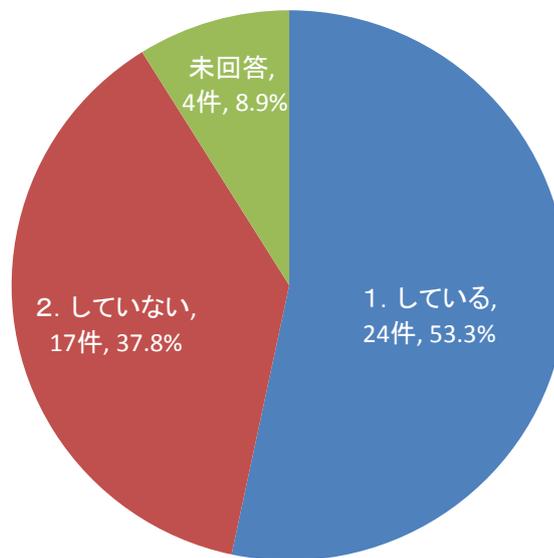
### ③空家の維持管理について

#### I 空家の維持管理

問5. 空家の維持管理（庭の手入れ、剪定、除草、部屋の換気等）をしていますか。

1. している
2. していない

空家の維持管理状況については、「している」が24件（53.3%）、「していない」が17件（37.8%）となっており、約半数の空家は、一定の管理状況下にあることが伺えるが、約3割の空家は維持管理がされていないという結果となりました。



■空家の維持管理（n=45）

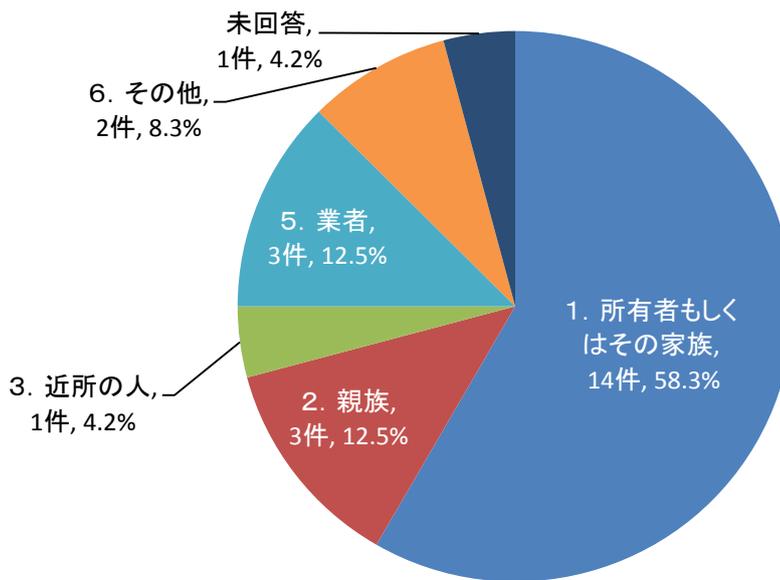
## II 主な管理者

問5-1. 主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか。

1. 所有者もしくはその家族
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人
5. 業者
6. その他

主な管理者では、「所有者もしくはその家族」が14件（58.3%）と全体の半数を占める結果となりました。また、「業者」と回答した方が約1割という結果となりました。

一方で、「親族」や「近所の人」といった回答もありますが、空家の多くは所有者自身の管理下にあることが伺えます。



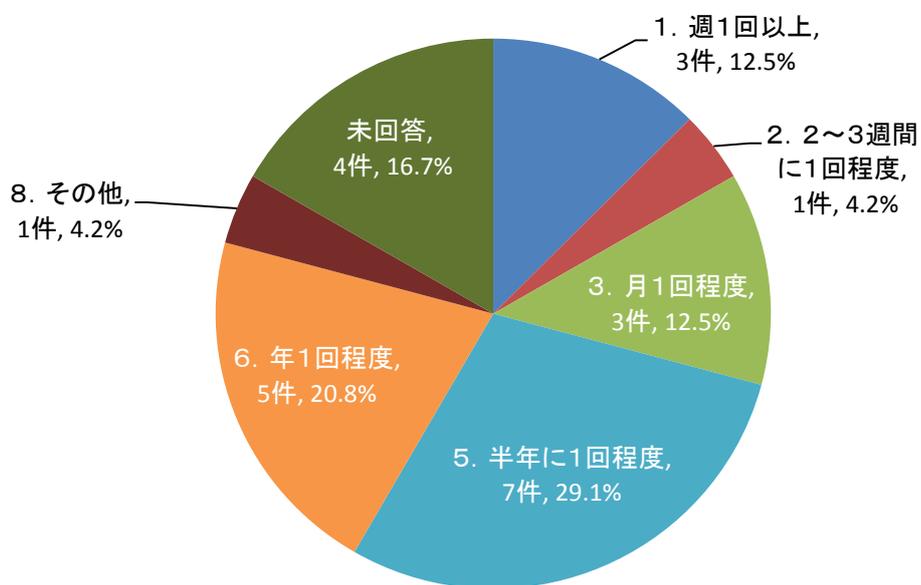
■主な管理者 (n=24)

### Ⅲ 維持管理の頻度

問5-2. 「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか。

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. 週1回以上      | 5. 半年に1回程度   |
| 2. 2～3週間に1回程度 | 6. 年1回程度     |
| 3. 月1回程度      | 7. ほとんどしていない |
| 4. 2～3ヶ月に1回程度 | 8. その他       |

維持管理の頻度では、ほぼ全ての回答で一定の回答が得られる中で、「2～3ヶ月に1回程度」「ほとんどしていない」という回答は0件となり、空家の多くは定期的な管理をされている状況にある結果となりました。



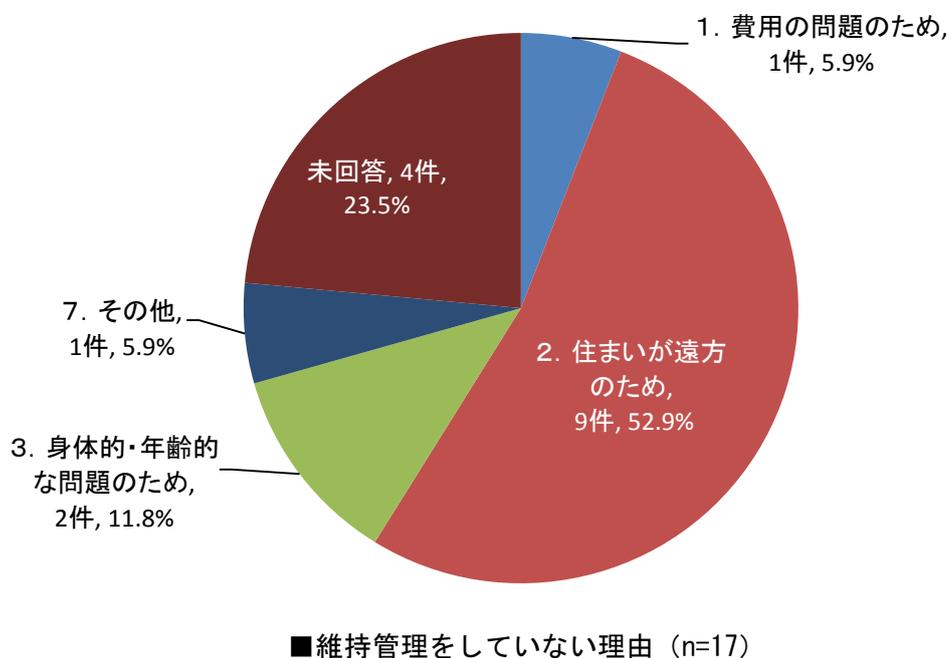
■維持管理の頻度 (n=24)

#### IV 維持管理をしていない理由

問5-3. していない理由は何ですか。(複数回答)。

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. 費用の問題のため      | 5. 時間的余裕がないため |
| 2. 住まいが遠方のため     | 6. 理由はない      |
| 3. 身体的・年齢的な問題のため | 7. その他        |
| 4. 権利関係が複雑なため    |               |

維持管理をしていない理由では、「住まいが遠方のため」が9件(52.9%)と全体の半数を占める結果となりました。また、「身体的・年齢的な問題のため」と回答した方が1割という結果となりました。



#### ④空家の利活用について

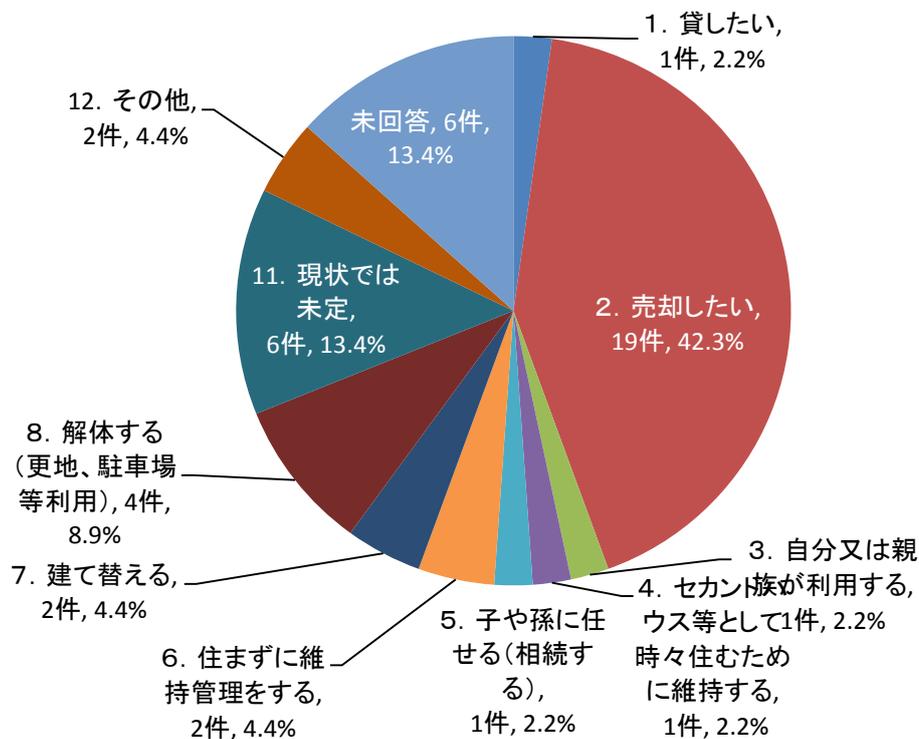
##### I 今後の空家の利用

問6. 今後、空家をどのように利用したいですか。

1. 貸したい
2. 売却したい
3. 自分または親族が利用する
4. セカンドハウスなどとして時々住むために維持する
5. 子や孫に任せる（相続する）
6. 住まずに維持管理をする
7. 建て替える
8. 解体する（更地、駐車場等利用）
9. 公共目的のために活用してほしい
10. 資産として保有していきたい（そのままの状態）
11. 現状では未定
12. その他

今後の空家の利用では、「売却したい」が19件（42.3%）と最も多く、空家の利活用については、売却したいという意向を持つ方が多い結果となりました。

また、未回答やその他を除くと、「現状では未定」が6件（13.4%）と、次いで多い結果となりました。



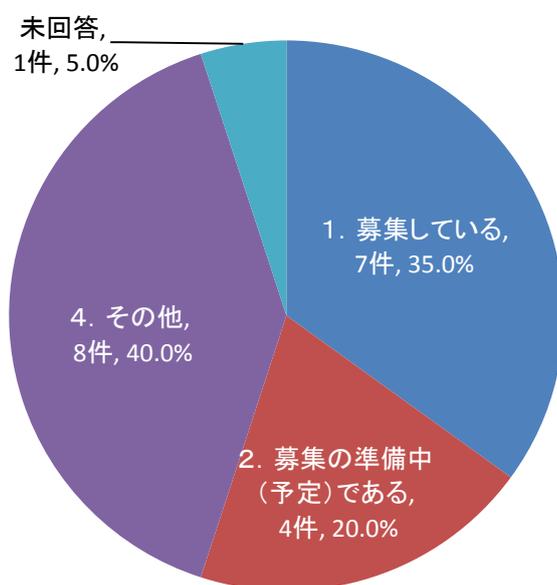
■今後の空家の利用 (n=45)

## Ⅱ 賃貸入居者・購入者の募集

問6-1. 賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。

1. 募集している
2. 募集の準備中（予定）である
3. 入居者・購入者が決定済み
4. その他

賃貸入居者・購入者の募集では、「入居者・購入者が決定済み」以外の回答で一定の回答数が得られた中で、「その他」を除くと「募集している」が最も多い回答となりました。



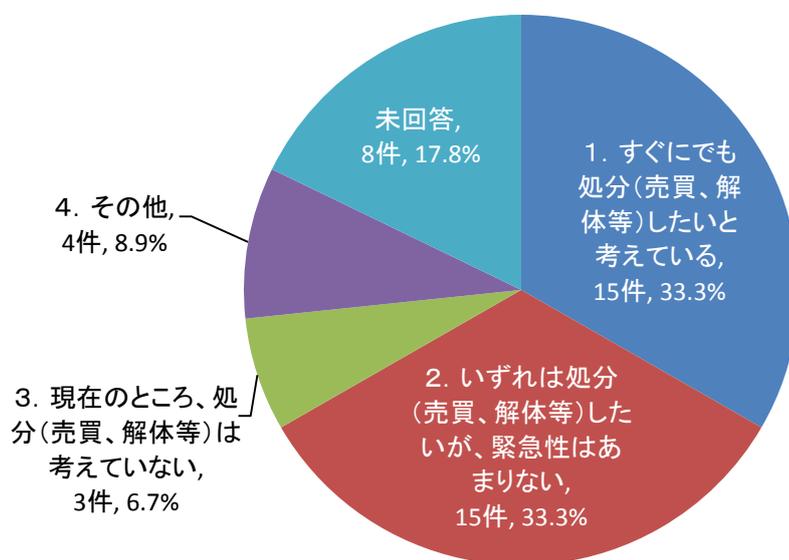
■賃貸入居者・購入者の募集 (n=20)

### Ⅲ 空家の処分について

問7. 今後利用予定がない場合、空家の処分（売買、解体等）についてどう考えていますか。

1. すぐにでも処分（売買、解体等）したいと考えている
2. いずれは処分（売買、解体等）したいが、緊急性はあまりない
3. 現在のところ、処分（売買、解体等）は考えていない

空家の処分については、「すぐにでも処分（売買、解体等）したいと考えている」「いずれは処分（売買、解体等）したいが、緊急性はあまりない」が共に 15 件（33.3%）と最も多く、次いで「現在のところ、処分（売買、解体等）は考えていない」が 3 件（6.7%）となりました。このことから、売買または解体等をしたいと考えている回答が半数以上を占める結果となりました。



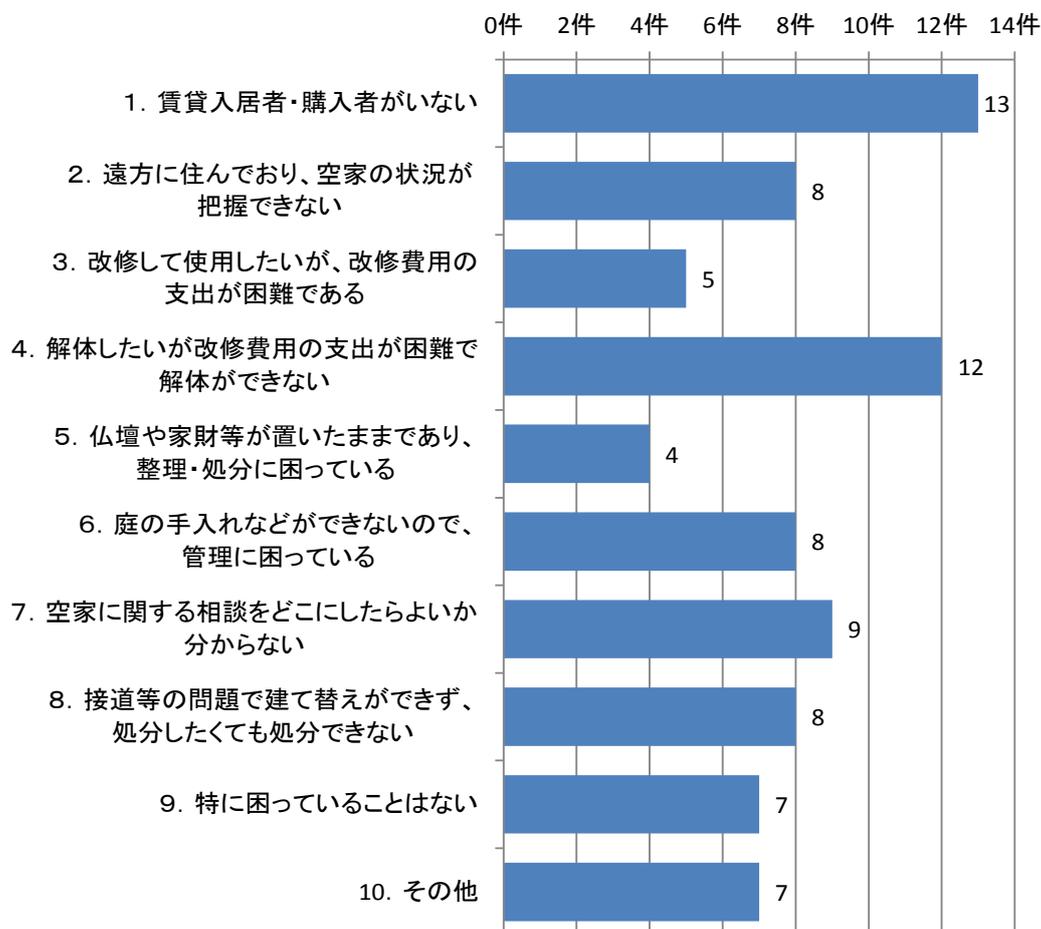
■ 空家の処分について (n=45)

#### IV 空家で困っていること

問8. 空家のどのようなことでお困りですか。(複数回答)

1. 賃貸入居者・購入者がいない
2. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない
3. 改修して使用したいが、改修費用の支出が困難である
4. 解体したいが改修費用の支出が困難で解体ができない
5. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている
6. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
7. 空家に関する相談をどこにしたらよいか分からない
8. 接道等の問題で建て替えができず、処分したくても処分できない
9. 特に困っていることはない
10. その他

空家で困っていることでは、「賃貸入居者・購入者がいない」が最も多く、次いで「解体したいが改修費用の支出が困難で解体ができない」が多い結果となりましたが、その他の回答も一定の割合を占めており、空家に関して多様な問題を抱えていることを裏付ける結果となりました。



■空家で困っていること (n=45)

## V 期待する支援策、対策についての要望

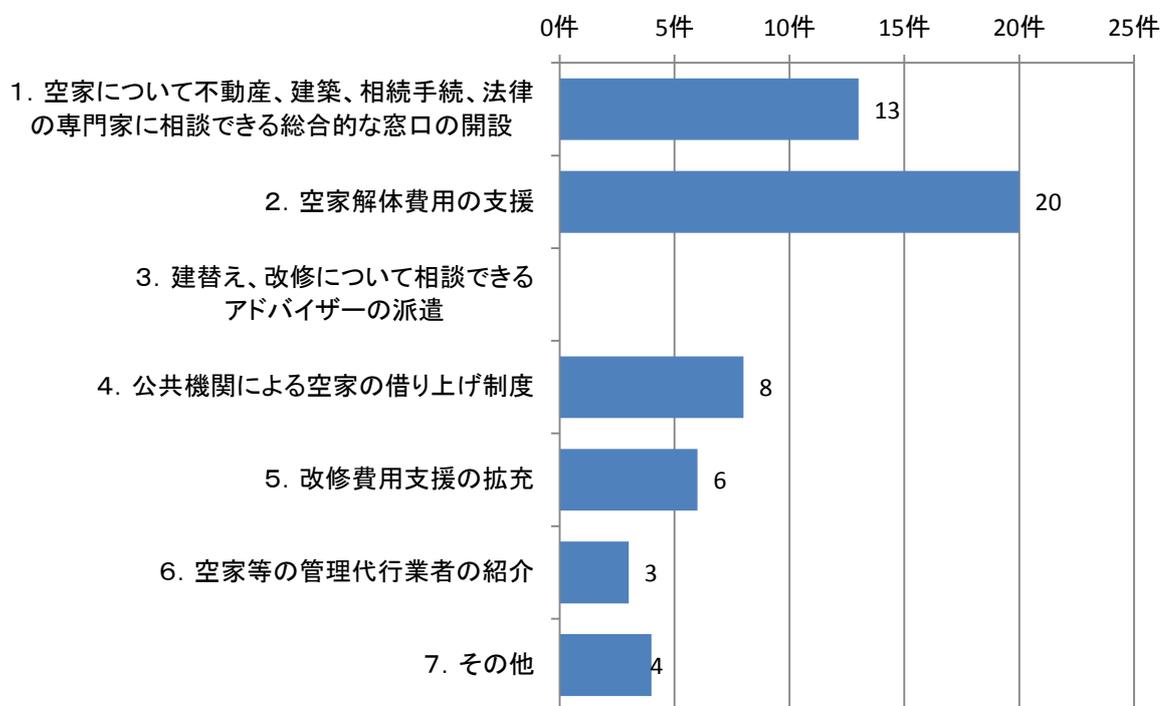
問9. 空家を利活用するうえで町に期待する支援、対策について要望する項目はありますか（複数回答）

1. 空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合的な窓口の開設
2. 空家解体費用の支援
3. 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣
4. 公共機関による空家の借り上げ制度
5. 改修費用支援の拡充
6. 空家等の管理代行業者の紹介
7. その他

期待する支援については、「空家解体費用の支援」が45件中20件と最も多くなっています。

しかしながら、「改修費用支援の拡充」は6件と比較的少なく、経済的な要望が特に強いという訳ではありません。また、総合的な相談窓口の開設を望む回答も13件と比較的多くあり、なんらかの支援を求めていることが伺えます。

また、「公共機関による空家の借り上げ制度」が8件となっており、問6で「貸したい」と回答は1件しかないことから、一般的な市場への流通には消極的ではありますが、公共機関に対しては期待感があることが伺えます。



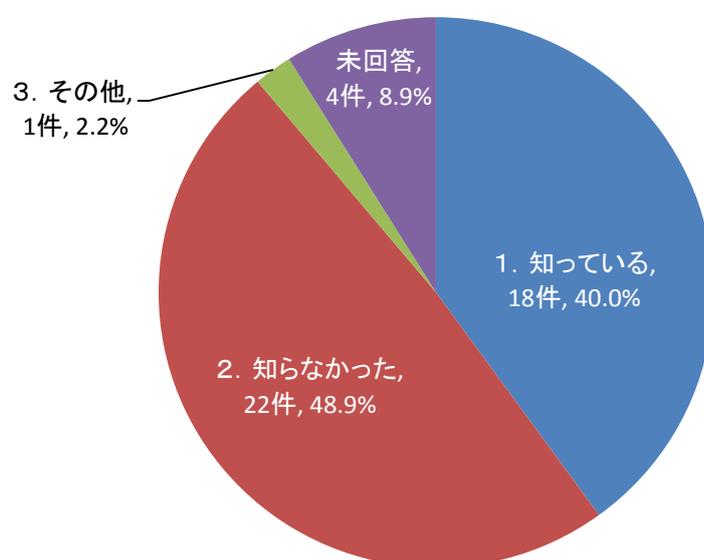
■ 期待する支援、要望 (n=45)

## VI 空き家バンク制度の認知度

問10. 町では空き家バンク制度を実施していますが、ご存知ですか。

1. 知っている
2. 知らなかった
3. その他

町で実施している空き家バンク制度の認知度は、「知っている」が18件（40.0%）、「知らなかった」が22件（48.9%）という結果となり、「知らなかった」の回答がやや多い結果となりました。



■空き家バンク制度の認知度 (n=45)

---

### (参考資料3) 箱根町空家等対策推進協議会設置要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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「法」という。)第7条の規定に基づき設置する箱根町空家等対策推進協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 空家等の活用に関すること。
- (5) その他空家等対策に関し必要と認められる事項

(構成等)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者をもって構成する。

- (1) 法務、建築、不動産等の関係者
- (2) 民生委員児童委員
- (3) 自治会連合会が推薦する者
- (4) その他町長が必要と認めた者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、年度途中で委嘱する場合又は委員を補充し、委嘱する場合は2年以内とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任することができる。

(会長)

第6条 協議会に会長を置き、企画観光部長をもって充てる。

2 会長は、会務を総理し協議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する者が職務を代行する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、企画観光部企画課において処理する。

(その他)

---

第 11 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 29 年 9 月 29 日から施行する。