

第2次山北町空家等対策計画

令和8年3月改定

山 北 町

内容

第1章	第2次山北町空家等対策計画策定の背景.....	1
1.	計画期間.....	1
2.	計画対象.....	1
3.	本計画における「空家」に対する基本的な考え方.....	2
4.	計画の位置づけ及び判断基準.....	3
第2章	本町における空家等の現状	5
1.	国県の住宅数及び空家数.....	5
2.	山北町の空家等現状について.....	5
3.	空家戸数の増加要因.....	6
4.	空家等がもたらす影響.....	6
第3章	計画の基本方針	8
1.	安全で安心なまちづくりの推進.....	8
2.	快適な住環境の保全.....	8
3.	空家等の利活用による地域活性化の促進.....	8
第4章	計画の進め方	9
1.	計画の推進体制.....	9
2.	成果指標と進行管理.....	10
第5章	具体的な取り組み	12
1.	関係機関及び関係部署との協力体制の構築.....	12
2.	未然防止の取り組み.....	12
3.	管理不十分な空家への取り組み.....	13
4.	空家の利活用.....	18

第1章 第2次山北町空家等対策計画策定の背景

全国的に少子・高齢化が急速に進み、本格的な人口減少社会を迎えています。山北町においても例外ではなく過疎化が進行すると同時に、管理不十分な空家等が増加傾向にあり、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響が及んでいる事案が発生しています。

国では「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。）」が制定され、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠が整備されたことにより、山北町においても空家等に関する行政としての望ましい対応のあり方について、平成30年度に第1次山北町空家等対策計画（平成30（2018）～令和6（2024）年度）を策定し、計画に基づく対策を実施してきました。

さらに、令和5年12月に空家の「活用拡大」「管理の確保」及び「特定空家の除却等」を柱とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、空家等の対策をより強力に推進するための方針が示されました。

このような中で、山北町では法改正と併せてこれまでの成果と課題等を検証し、新たに第2次山北町空家等対策計画としてまとめました。本計画に基づき更なる対策を実施していきます。

1. 計画期間

「山北町第6次総合計画」との連動を考慮し令和7年度から令和11年度までの5年間とします。

なお、今後も国の動向や社会・経済情勢の変化等により必要に応じて、適宜計画の見直しを行うものとします。

2. 計画対象

対象地域は山北町内全域とします。本計画における「空家」とは一軒家住宅を想定しており、集合住宅等は対象としていません。各段階への対応策は、第3章及び第4章で詳述します。また、対策を進めていく上で、都市計画マスタープラン等との連携を図りながら、地域の実情に合った対策を実施します。

3. 本計画における「空家」に対する基本的な考え方

＜空家等（法第2条第1項）＞ 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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。	
＜管理不足空家＞ 人の生命、身体又は財産に対する危害が公共の場所に及ぶ恐れのある地域において、適切な管理が行われていないことにより、当該危害を発生させる恐れのある状態をいう。	
＜管理不全空家等（法第13条第1項）＞ 空家等が適切な管理が行わ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。	
＜特定空家等（法第2条第2項）＞ 次の状態にあると認められる空家等をいう。 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 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 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 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	

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不足

緊急措置

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

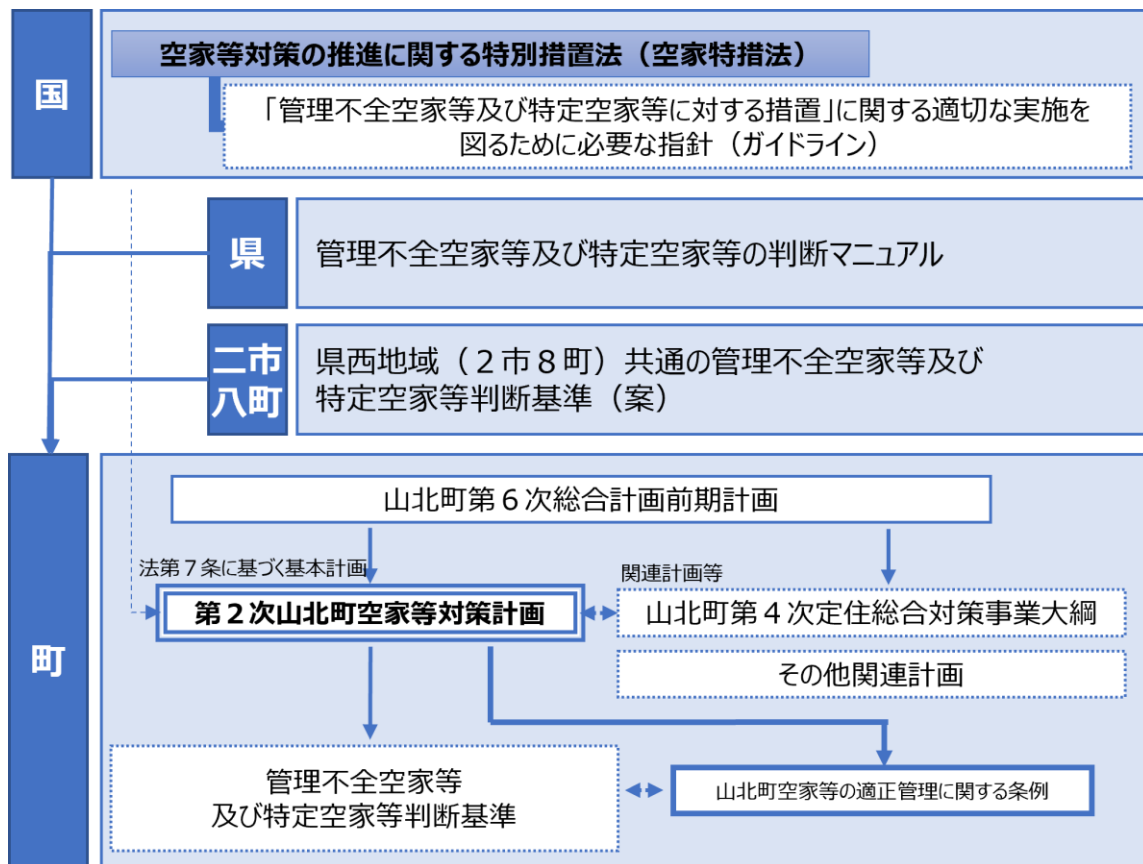
4. 計画の位置づけ及び判断基準

(1) 本計画の位置づけ

本計画は法第7条に規定される計画であり、内容については山北町第6次総合計画及び土地利用計画を踏まえ、都市計画マスタープランや第4次定住総合対策事業大綱等の関連個別計画と整合性を図り策定するものとします。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等判断基準

令和7年1月に県西地域2市8町で構成された「県西地域管理不全空家等判断基準策定勉強会」にて「管理不全空家等及び特定空家等判断基準(案)」を作成しました。それをもとに「管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を本計画とは別に定めます。



第2章 本町における空家等の現状

1. 国県の住宅数及び空家数

総務省統計局が令和5年10月に実施した住宅・土地統計調査¹（表1）によると、全国の住宅総数約6,502万戸に対し、空家戸数は約900万戸と過去最高となり、5年前の平成30年と比較すると約51万戸増加しており、空家率も過去最高の13.8%となっています。

また、神奈川県では空家戸数は約46万6千戸となっており、5年前と比較すると2万戸近く減で、前回平成30年の調査に続き減少しており、空家率9.8%で全国第45位となっています。

（表1）

	平成30年			令和5年		
	住宅 総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅 総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
	(A)	(B)	(C=B/A)	(A)	(B)	(C=B/A)
全国	62,407,000	8,489,000	13.6	65,020,000	8,995,000	13.8
神奈川県	4,503,500	484,700	10.8	4,770,000	466,000	9.8

※ 空家数には一般住宅のほか、別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用住宅も含まれています。

2. 山北町の空家等現状について

山北町における住宅総数は4,000戸前後と考えられており、県内の空家率と同等であると仮定した場合、約400戸の空家が存在する計算になります。また、第1次計画期間中において、町民等からの通報により把握した管理が不十分な空家は31件に上り、

¹ 住宅・土地統計調査における用語の定義

- ・別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
- ・その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・売却用住宅…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・その他住宅…上記以外の人が住んでいない住宅で、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替えなどのために取壊すことになっている住宅など

内、所有者等に対して適正な管理を依頼するよう働きかけを行った結果、8件について改善が確認されました。新規に把握する管理が不十分な空家の件数が改善件数を上回っており、年々管理が不十分な空家が増えていることが分かります。このことから管理が不十分な空家の発生を未然に防止することが重要であると考えられます。

3. 空家戸数の増加要因

少子高齢化の進行や生活環境の利便性に伴う町外への転出などにより、山北町の人口減少に歯止めがかからない状況となっています。また、町内に居住する単身高齢者の住宅所有者が死亡した場合、相続人が既に別の場所に居住している等の理由で、管理が不十分な空家の戸数が年々増加しています。山北町では空き家相談会を実施する等、空家の利活用を推進する取り組みを実施しているものの、今後も管理が不十分な空家の増加が見込まれます。以上を踏まえ、山北町における主な空家の増加要因としては、次のことが考えられます。

項目	内容
(1) 高齢化の進行	・ 高齢単身者が施設等へ入所 ※高齢化率 39.8%(R2. 10. 1 国勢調査より) 全国数値 28.6%(R2. 10. 1 国勢調査より)
(2) 相続関係	・ 相続人が別の場所に居住しているため、利用する意向が無い ・ 利害関係が複雑で相続者が多い ・ 地価の下落等により相続放棄(転売が難しい) ・ 相続人不存在 ・ 故人の遺品整理ができない ・ 先祖代々の墓地がある ・ 農作業の保管庫や倉庫代わりに使用している
(3) 費用負担	・ 老朽化による改修費用が無い ・ 建物の除却費用が高い ・ 住宅を除去することで、住宅用地の軽減特例が解除される
(4) 建築基準法	・ 敷地が接する道路状況により、建替え・大規模修繕が困難
(5) 潜在的意識の存在	・ 知らない人へ貸すことに抵抗感がある ・ 貸したらもう返してもらえなくなるという不安感

4. 空家等がもたらす影響

管理不十分な空家等がもたらす影響として、昨今の異常気象により、強風時にトタン・

建築材等が飛散し周辺地域が危険にさらされるケースや、ポイ捨てにより敷地内にごみが散乱し不法投棄物の誘発も懸念されます。また、不審者による不法侵入や放火、草木の繁茂による害虫の発生や野生鳥獣等が住みつく恐れがあります。

しかしながら私有財産に関わる問題であるため、行政側の対応も複雑且つ多様なケースに対し、大変困難となっているのが実情です。

また、近年では大規模災害等における倒壊家屋や被災した家財道具等の撤去作業にも支障が生じる等の新たな問題も発生しています。

こうした状況を踏まえ、誰もが当事者となりうる住民や土地所有者へ更なる普及啓発の促進を行い、様々な分野の専門家や民間事業者と連携することで空家の発生を抑制し、利活用などにより町づくりを推進していく必要があります。

第3章 計画の基本方針

第6次総合計画の町の将来像として「みんなでつくる ころ豊かに暮らせるまち やまきた」の実現に向け、豊かな自然環境と調和した良好な住宅地の開発・誘導等を図りながら、定住につながる良好な住宅環境づくりを進めます。3つの基本的な方針を次のとおり定め、空家等対策に向けた取り組みを推進していきます。

1. 安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、倒壊や火災、治安の悪化などの防犯上の問題等が懸念されます。誰もが当事者意識を持ち、地域住民や関係機関との連携を図りながら、住みよい環境を築くために、適切に対処することで町民が安全で安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

具体的な取り組み方法は「第5章3. 管理不十分な空家への取り組み」で示します。

2. 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂、害虫の発生等により、周辺の住環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されます。空家等の所有者やその家族などへ適切な管理を促進することで、快適な住環境の保全を目指します。

具体的な取り組み方法は「第5章2. 未然防止の取り組み」で示します。

3. 空家等の利活用による地域活性化の促進

自然環境に恵まれ、都心からのアクセスの良さを備えた町内の利用可能な空家等を地域資源として、移住者の定住や体験交流施設などの活用、また、近隣・隣接者の買取り支援や公的利用などの施策も鑑みながら、所有者に対して利活用を促す取り組みにより、地域の活性化を目指します。

具体的な取り組み方法は「第5章4. 空家の利活用」で示します。

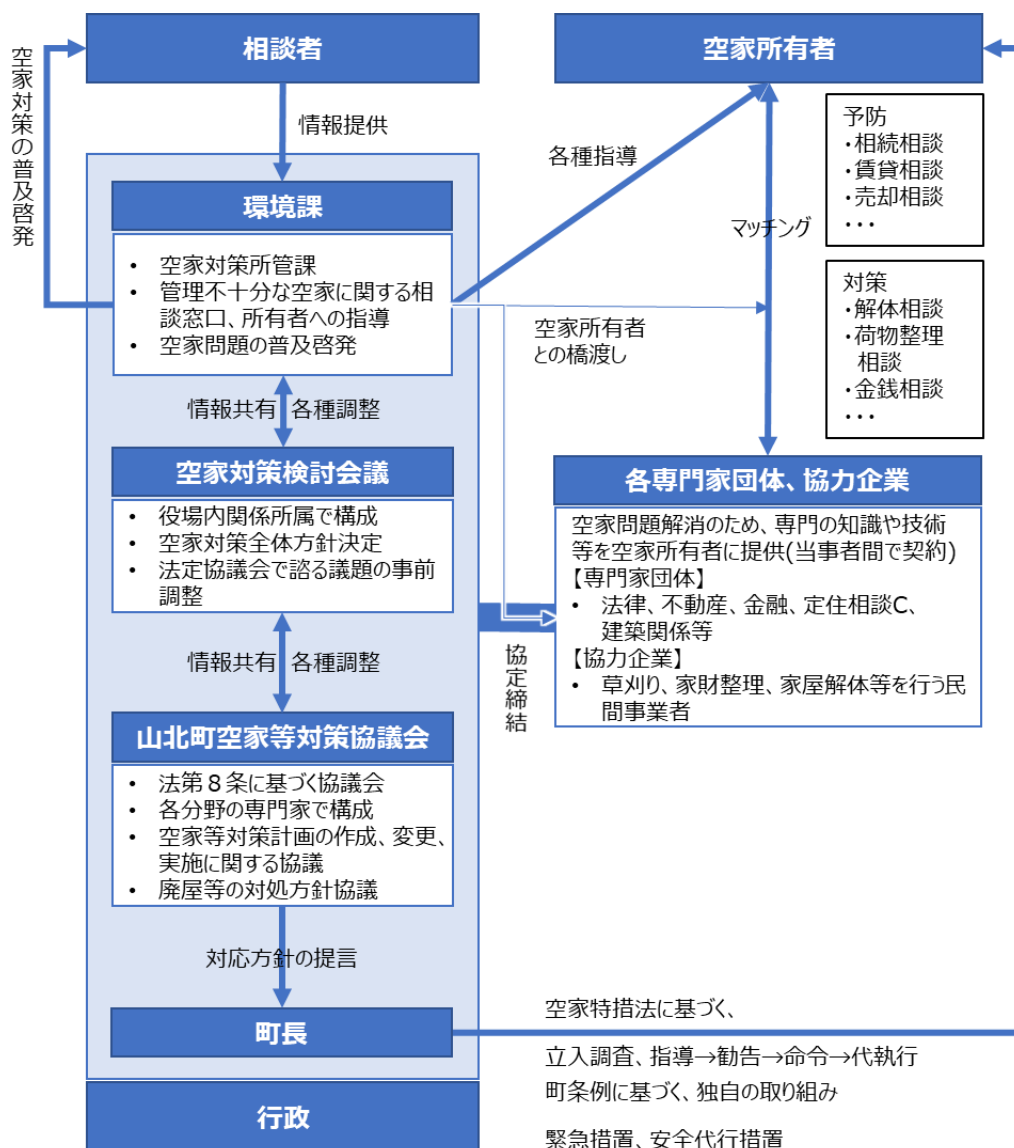
第4章 計画の進め方

1. 計画の推進体制

(1) 推進体制の全体像

町における空家対策の推進体制は、次のとおりです。行政（町役場）では、相談窓口となる環境課を中心に、庁内関係所属で構成する「空家対策検討会議」と、各専門家委員で構成する「山北町空家等対策協議会」により計画を推進します。

各専門家団体や協力企業とは協定締結等を図りながら連携体制を強化し、空家所有者等が相談しやすい体制を構築します。住民に対しては、管理が不十分な空家等の情報提供をお願いするほか、将来的な管理不十分な空家化を防ぐための相談会等を通して空家問題への関心を高める取り組みを推進します。



(2) 山北町空家等対策協議会

空家特措法に拠る措置を検討するため、同法第8条に基づき設置する法定協議会です。協議会では、本計画の作成、変更、実施に関することを協議し、特に管理不全空家等・特定空家等と認定した案件については、その対処方法を決定します。

【協議会構成員】

行政	町長
学識経験者	大学教授等
法律関係	弁護士、司法書士等
不動産関係	宅地建物取引士、土地家屋調査士等
建築	一級建築士等
消防	小田原市消防本部

※ 委員受託状況等により構成員は変動する可能性があります。

(3) 空家対策検討会議

庁内で情報共有を図りながら空家対策を推進するため、庁内関係所属で構成する会議です。町における空家対策の全体方針の決定のほか、協議会で検討すべき案件について事前調整を行います。

【検討会議構成員】

副町長、企画総務課長、財務課長、地域防災課長、町民税務課長、都市整備課長、上下水道課長、定住対策課長、環境課長

2. 成果指標と進行管理

(1) 成果指標

空家から管理不全空家等、或いは特定空家等になるまでには一定の期間がかかることが想定され、現在も潜在的な当該空家予備軍が多数町内にあると考えられます。人口減少や高齢化の進展がある中では、適切な対策を講じない限り、今後管理不全空家等及び特定空家等は増加の一途をたどると想定されます。

そこで、本計画期間中に町内全域において空家の実態調査を行い、計画期間中に空家戸数を1割削減できるように努めます。

(2) 進行管理

本対策計画は5年ごとに、成果や課題、次期へ向けての改善点を検討します。

段階	内容	実施主体
P 計画	本対策計画（計画期間 5 年）を指します。前期間中に得られた[A 改善]内容を新期間の計画に反映します。	空家等対策協議会 空家対策検討会議
D 実行	計画で策定した内容について実行します。	環境課
C 評価	計画期間中の数値目標に対する実績評価です。「実行した内容に問題がなかったか」や「より良い方法がなかったか」等を検討します。	空家等対策協議会 空家対策検討会議
A 改善	[C 評価]で明らかにした課題について、次計画期間で改善すべき内容として検討します。	

※ 対策計画は、計画最終年度（令和 11 年度）に[C 評価][A 改善]を検討します。この議論の中で、次期対策計画（令和 12～令和 16 年度）を策定します。

第5章 具体的な取り組み

1. 関係機関及び関係部署との協力体制の構築

空家の問題は、日常管理が行き届かなくなること、草木の繁茂など周辺地域への影響や相続に代表される法律・税務の問題など多岐にわたります。空家所有者等に行政指導を行う際、これらすべての知識を背景として住民折衝を行うことには限界があります。

空家問題の入口は行政が担うものの、案件の内容に応じて各専門家に引き次ぐことで、具体的な解決に向けた手続きが進むことが期待できます。

また、空家の問題は庁内の各部署に跨るケースがあるため、関係部署との迅速な情報共有をするとともに「山北町空家対策検討会議」を中心に対策等を検討していきます。

2. 未然防止の取り組み

法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の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るものとする。」と明記されています。空家等の増加を抑制するため、空家等について対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を未然に防止するため一般住宅や管理空家に対しても積極的な取り組みを行います。

また、管理が不十分な空家化を未然に防ぐため、町内外の方に本町の魅力を発信し、空家の利活用を促すことで移住・定住につなげ、地域の活性化を目指します。

(1) 町民等への情報発信

空家等の所有者や管理者になった場合、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等を適切に管理する必要があります。法の趣旨、条例及び本計画の内容に基づき、次のとおり実施します。

- ・町広報やホームページ等により適正管理に関する意識啓発を行います。
- ・空き家等の有効活用及び定住促進、地域の活性化を目的に実施している空き家バンクへの登録の促進や、空き家所有者・空き家の相続予定者等を対象とした空き家相談会を開催します。
- ・納税通知書に空家の適正管理に関するチラシを同封することで、所有者それぞれの問題に対処するためのきっかけとなるように努めます。
- ・町では心身の健康に関する個別相談や、健康で明るく生きがいのある生活を送り、共に生きることを目的としたやまぶき学級の開催、祭り等の各種イベントを実施しており、これらのイベントの際、現在の住宅を将来どのように管理していくのか、管理不十分な空家とならないよう、積極的な情報発信を行います。

(2) 相続登記の促進

令和6年4月1日から、相続登記の申請が法律により義務化され、不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。相続による所有権移転登記がされていないと、所有者意識が薄れ適切な空家等の管理が行われず、また、売却時の手続きに時間がかかってしまうという問題があります。相続登記をしないと、代が進むにつれ相続人の数が多くなり、権利関係が複雑になってしまうため、登記をはじめとする相続手続きが困難になります。町では、空家等の所有者が死亡している場合は、その法定相続人等へ相続登記を促すための取り組みを行います。

(3) 空家等の除却、跡地利用を促す取り組みの検討

住宅やアパート等の敷地として利用されている住宅用地は、固定資産税の課税標準額の特例措置が適用され、税額が低く抑えられています。所有者が空家等を管理せずに放置していても税額が変わらないことや、自身の生活環境に影響が無いことから、除却や跡地利用が進まない要因となっています。

防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、町が管理不全空家等又は特定空家等に認定し、法に基づく措置により住環境の改善を図っていきます。法に基づく勧告をした場合、住宅用地の特例措置は適用されず固定資産税の税額が上がります。これにより所有者の税負担感が増し、空家等の利活用や除却、跡地の有効活用の検討が進むことが期待されています。

(4) 町外への情報発信

- ・やまきた定住協力隊と協力して空き家見学ツアーを行うほか、空き家バンク登録物件は、町ホームページだけでなく全国版空き家バンク掲載事業者による周知も行われるため、これらをとおして空家の利活用を促進します。
- ・ふるさと回帰支援センター（東京・有楽町）の神奈川移住相談員と協力した移住相談や施設でのパンフレットの配布をしたほか、東京国際フォーラムで毎年開催される国内最大の移住イベントであるふるさと回帰フェアをはじめ、町外の各イベントに相談ブースを出展やオンラインによる移住セミナーに参加及び開催するなど地方への移住等に関心を持つ方々へのPRを実施します。

3. 管理不十分な空家への取り組み

空家等の対策については、空家が発生した段階から将来を見据えた対応が肝要です。普段より資産管理の一環として、所有者や権利者との間で話し合いをするなど、利害関係人が自分事として捉えることが適切な空家の管理に繋がります。

十分な管理がなされず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等による自主改善を目指し、関係機関との連携をしながら強く働きかけを行います。なお、特に深刻な影響を及ぼしている案件については、法及び条例に基づき強制力が伴う対応も視野に入れて解決を目指します。

(1) 特定空家等の認定基準の策定

特定空家等の発生に備え、適時適切な対応ができるように、国の方針や県西地域2市8町で作成した「管理不全空家等及び特定空家等判断基準（案）」を参考に本町における特定空家等の判断基準を検討し、策定します。

(2) 空家の実態調査と現状把握について

町内全域を対象とした空家等の実態調査を実施し現状把握に努めます。

また、必要に応じて判断基準に基づいた調査を実施し、管理不全空家等及び特定空家等の判定を行います。

(3) 町民等からの情報収集

地元自治会などから寄せられた空家等に関する情報が重要となります。時の経過や台風などの影響により空家等の状態が悪化し、危険性が高まります。危険な状態となっている空家等の情報を受けることで、速やかに所有者や管理者へ適切管理を促すことができます。

(4) 関係機関連携による解体等助言

空家は、所有者が相続したものの「どうしたらよいのかわからない」まま時間が経過し、管理不全となるケースが多くあります。具体的な解体・売却等の案内ができるよう、法律や不動産等の専門家と連携しながら、所有者等との交渉を進めます。

また、所有者等が不明で交渉すべき相手が分からない場合、法第10条に基づき所有者を調査し相続放棄がなされているか等を確認します。その際にも、法律等の専門家による助言に基づき調査を進めます。

(5) 財産清算人制度の活用

令和5年12月の法改正により、所有者等が不明の空家等の管理・処分について、民法上は利害関係人に限定されている「財産清算人」の選任請求権が、市町村長にも認められることになりました。（法第14条及び民法第952条）

これにより、所有者等不明の空家等についての管理・処分が可能となったため、該当する空家等が確認された際、本制度の活用を検討します。

(6) 法及び町条例上の取り組み

町では、法に加えて町条例による独自の取り組みと合わせて解決に取り組めます。

a. 立入調査等

外観目視の調査だけでなく、特定空家等の疑いのある空家等に立ち入って建物

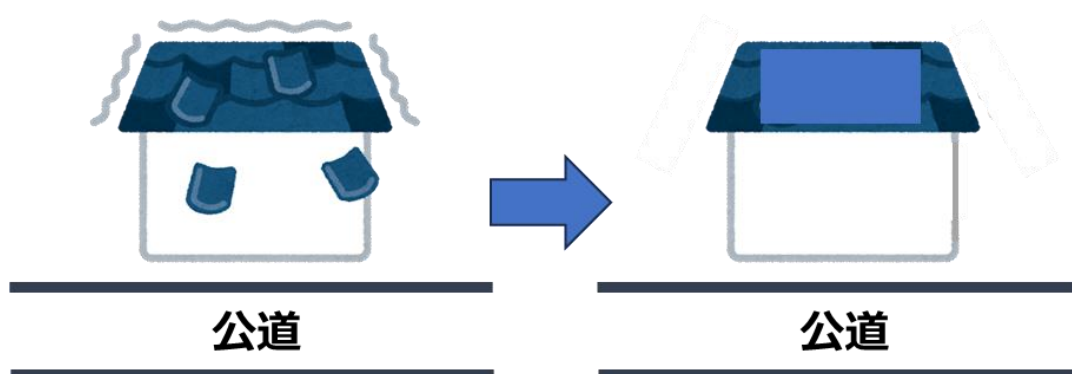
等に触れるなど建物損壊状況や衛生上有害な状況などを確認する場合は、法第9条各項に定める規定に基づき、立入調査を実施することができます。

b. 緊急措置(管理不足空家、管理不全空家等及び特定空家等 ※町独自の取り組み)

空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が公共の場所に及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該危害を回避するための必要な措置を講じることができます。

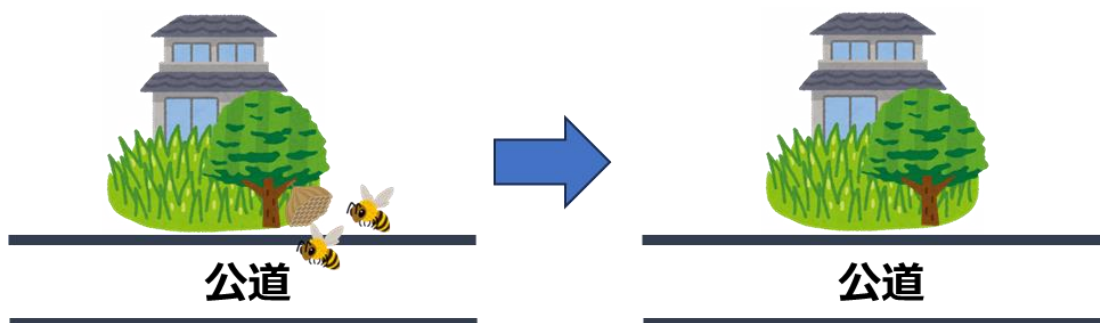
【緊急措置参考例①】

道路に面した建物の瓦が崩れ落ちる等により、通行人に危害が及ぶ恐れのある時、落下防止のための応急措置等を行うことができます。



【緊急措置参考例②】

敷地内でスズメバチが営巣することにより、通行人に危害が及ぶ恐れのある時、巣を撤去することができます。



c. 管理不全空家等の認定及び指導又は助言

再三の指導にもかかわらず改善が見られない場合には、判断基準に基づく立入調査の結果により、管理不全空家等に認定する場合があります。管理不全空家等に認定された場合、従来の指導に加えて基本指針(法第6条第2項第3号)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう法第13条第1項に基づく指導をすることになります。

d. 管理不全空家等の勧告

それでもなお状態が改善されず、特定空家等に該当することとなる恐れが大き

いと認める時は、法第 13 条第 2 項の規定に基づき、所有者等に対し相当の猶予期間を付して、必要な措置について勧告することを、山北町空家等対策協議会で検討します。なお、勧告を行った場合、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例は適用されないため、固定資産税額は最大 6 倍に増えます。

(参考)

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は、1戸当たり200㎡までの部分）	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（ただし、家屋の床面積の10倍まで）	1/3

e. 特定空家等の認定及び指導又は助言

再三の指導にもかかわらず改善が見られない場合、又は極めて危険な状態であるが指導すべき相手が死去し、かつ相続放棄等がされている場合には、山北町空家等対策協議会により特定空家等に認定する場合があります。特定空家等に認定された場合、従来の指導に加えて法第 22 条第 1 項の規定に基づく所有者等への助言又は指導を行うことになります。

f. 命令

法第 22 条第 2 項の規定に基づく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、特に必要があると認めるときは、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、その者に対し相当の猶予期限を付して、その勧告に係る措置をとることを命じることについて、山北町空家等対策協議会で検討します。

g. 安全代行措置（町独自の取り組み）

法の規定による助言若しくは指導ののち、勧告を行った場合において、当該措置を所有者等の負担において代行することができます。

h. 行政代執行

法第 22 条第 3 項の規定に基づく命令を受けた者が、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履行しても期限までに完了する見込みがないときは、法第 22 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法に定めるところに従い行政代執行を行うことについて、山北町空家等対策協議会で検討します。代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収します。（行政代執行法第 2 条）

i. 略式代執行

所有権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、町長は相当の期間を定め、事前の公告を経たうえで、法第 22 条第 10 項の規定により略式代執行ができます。略式代執行の実施には山北町空家等対策協議会での決定が必要です。執行に要した費用は、相続財産清算人制度等を活用し、適正処理に努めます。

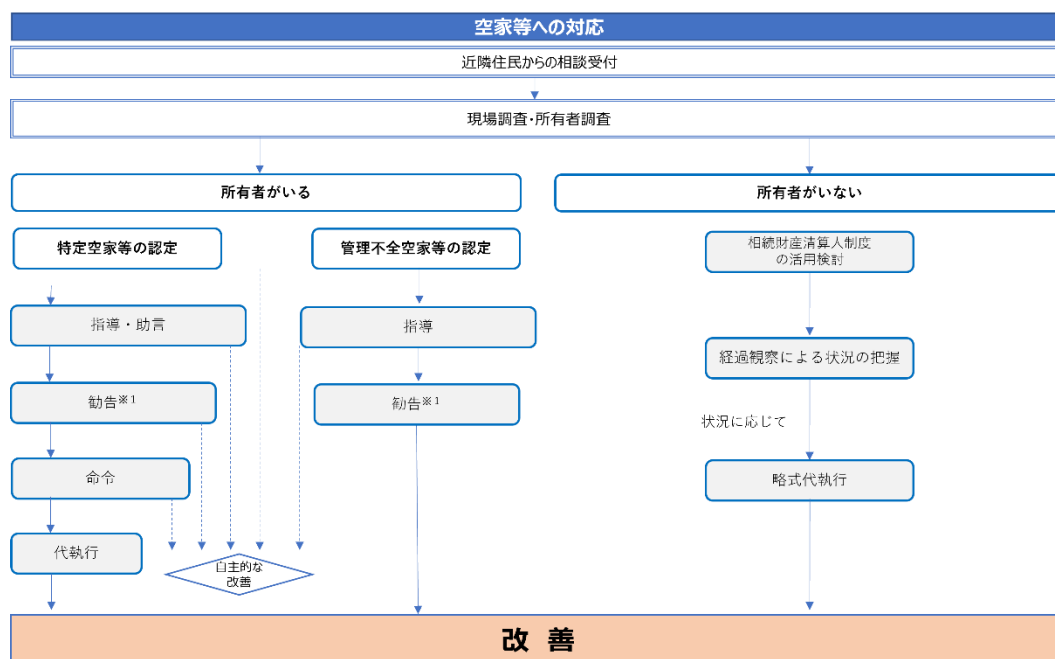
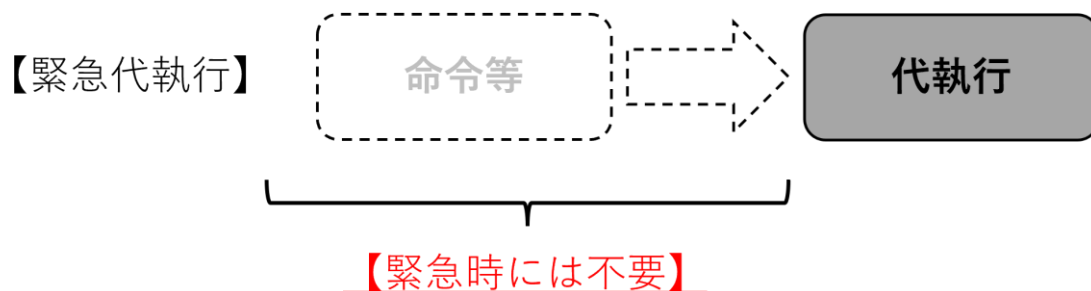
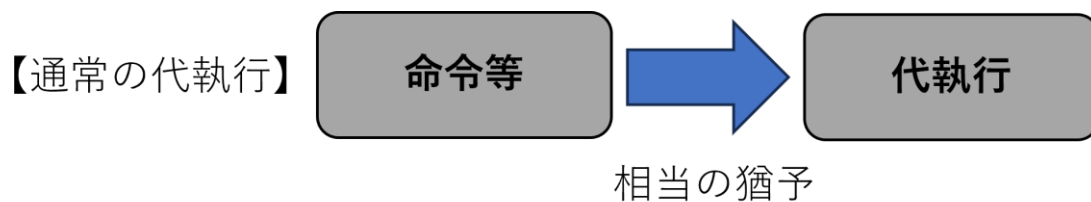
j. 緊急代執行

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当該特定空家等に関し緊急に除却等必要な措置をとる必要がある場合、命令等の一部の手続きを経ずに所有者の負担において代執行を行います。

k. 過料

次に該当する者に対しては、それぞれ法に定める過料に処します。

- ① 法第 9 条第 2 項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処します。
- ② 法第 22 条第 3 項に規定する命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処します。



※1 地方税法により、空家等対策の推進に関する特別措置法（「法」という）の勧告を受けた土地は、固定資産税等の住宅用地特例を解除することができます。

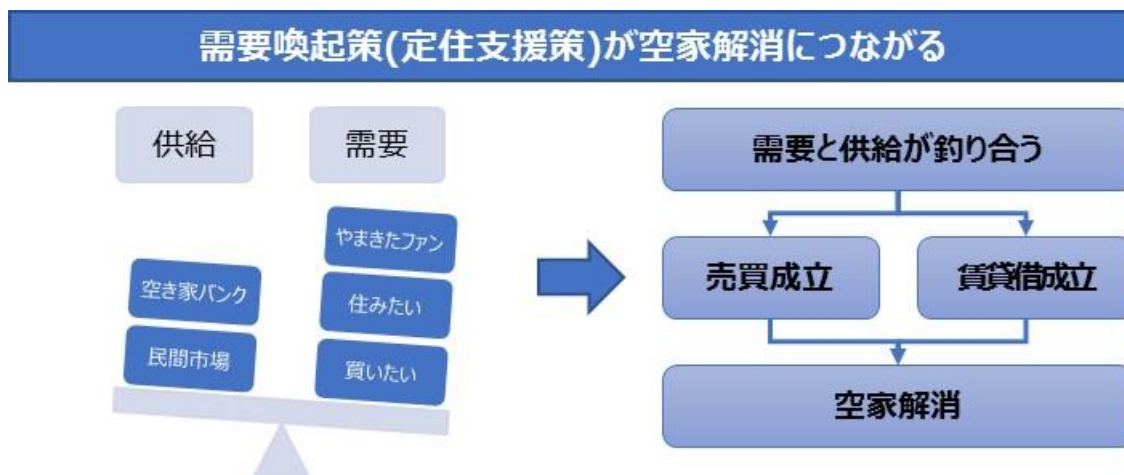
4. 空家の利活用

所有者の方が空家を手放すための手段は、当該家屋を①売却する、②賃貸借する、③解体することのいずれかになります。

売買や賃貸借が成立するためには、供給量に見合うだけの需要量が必要です。空家バンク等への登録を促す供給施策だけではなく、「買いたい」「借りたい」といった需要の喚起が求められています。町の魅力を発信し定住支援を促すことが、民需を創出し、空

家所有者の方に「将来性のある手段」を選ぶことにつながります。

イメージ図



(1) 定住環境の構築

a. やまきた定住相談センターの運営

人口減少に歯止めをかけるため、定住支援に関し専門的な知識等を有する神奈川県宅地建物取引業協会や、全日本不動産協会神奈川県支部などの民間事業者と協定を締結し、併せて、町内の金融機関や地域及び関係団体の方々との官民協働による定住施策の実施に向け、やまきた定住相談センターを平成21年度より設置し、空家・空地情報の収集や活用、促進を図ると共に、町ホームページやソーシャル・ネットワーキング・サービスによる情報発信など、ワンストップサービスによる取り組みを行っています。

b. 空き家バンクへの登録

空家等の有効活用及び定住促進、地域の活性化を目的として、町内にある空家の賃貸・売却を希望する方から申込みを受けた情報を空家の利用を希望する方に紹介する制度です。専門的な知識や経験等を有する不動産事業者と連携しており、物件の調査・案内・契約などの手続きを安心して行うことができます。

また、町の定住促進事業を支援・強化するために、地域から推薦された方々などで構成する、やまきた定住協力隊による空家の掘り起しや、定住希望者への現地案内及び相談、移住者へのサポートなど、地域にマッチした空家の活用を図っています。

c. 移住定住情報に関する公共交流スペースを活用した情報発信、案内等

やまきた定住相談センター事業の一環として、山北駅北側のコンビニエンスストア内にある、公共交流スペースを活用し、土日休日などに山北町に訪れる観光客等をターゲットとして、空家や就職情報などを始めとする各種移住定住に関する案内や相談等を、官民連携により実施し、空家・空地等の活用による定住促進を図っています。

(2) 各種支援制度

a. 空き家活用助成金

空き家バンクに登録されている空家の取得・利用希望者に対して、その空き家の活用促進を図るための必要な費用を支給します。

【補助内容】 空き家の活用に必要な費用（居住環境の整備など） 10 万円以内（限度額）

b. 勤労者等住宅資金利子補助金

町内に自己の住宅（新築・中古）を取得するために町が指定した金融機関から住宅資金の融資を受けた場合、支払利子の一部を補助します。

【補助内容】 対象額（補助対象限度額 500 万円）の年利 2%以内の支払利子を補助（最大 3 年間補助）
--

c. 中古住宅の購入に係る空き家対策専用住宅ローン

空き家バンクに登録されている中古住宅を購入する際、さがみ信用金庫の空き家対策専用住宅ローンを活用することができます。

【補助内容】 3 年間利子 0%、不動産担保評価手数料 (33, 000 円) 及び事務取扱手数料 (55, 000 円) が無料
--

d. 木造住宅耐震診断費補助金

町内に居住し所有する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認通知書を受けた 2 階建以下の木造住宅で、一戸建住宅、2 世帯住宅又は店舗兼用住宅の耐震診断を受けた場合に診断費を補助します。

【補助内容】 耐震診断に要する費用の 4 分の 3 を補助（6 万円を上限）

e. 木造住宅耐震改修工事等補助金

町内に居住し所有する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認通知書を受けた 2 階建以下の木造住宅で、一戸建住宅、2 世帯住宅又は店舗兼用住宅の耐震改修工事を受けた場合に改修工事費を補助します。

【補助内容】 耐震改修工事費の 2 分の 1 を補助（60 万円を上限）

なお、「各種支援制度」には、それぞれ補助要件がありますので担当課までお問合せください。

a. /b. /c. 定住対策課 0465(75)3650	d. /e. 都市整備課 0465(75)3647
-------------------------------	---------------------------