



小山町空家等及び 所有者不明土地等対策計画

(令和 7 年度～令和 11 年度)
【2025 年度】 【2029 年度】

小 山 町

目 次

第 1 章 計画の策定

P. 1～

1. 策定の趣旨
2. 計画の位置付け
3. 対象とする空家等及び種類
 - (1) 対象地区
 - (2) 対象とする空家等及び所有者不明土地等の種類
4. 計画の期間

第 2 章 空家等の現状

P. 3～

1. 全国の状況
 - (1) 空き家数及び空き家率の推移
 - (2) 空き家の内訳
2. 本町の状況
 - (1) 空き家数及び空き家率の推移
 - (2) 空き家の内訳
 - (3) 本計画の対象とする空家等の状況

第 3 章 基本方針

P. 6～

1. 基本的な考え方
 - (1) 所有者等による管理の原則
 - (2) 本町の取組
2. 本町の基本方針

第 4 章 具体的な施策

P. 7～

1. 基本方針と施策
2. 取組の基本方針
 - (1) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進
 - (2) 空家等の調査及び情報管理
 - (3) 空家、所有者不明土地等の利活用の促進
 - (4) 問題のある空家等及び所有者不明土地等への措置

1. 推進体制の整備
 - (1) ワンストップ窓口
 - (2) 小山町空家等対策協議会
 - (3) 空家等対策協力隊
 - (4) 民間事業者等との連携

1. 成果指標
 - (1) 施策目標
 - (2) 目標(数値目標)
2. 進行管理
 - (1) 施策の検証
 - (2) 効果の検証と計画の見直し

第1章 計画の策定

1 策定の趣旨

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えているものが年々増加してきています。特に、低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。）や不動産登記情報で所有者が分からない土地又は所有者が判明しても所有者に連絡がつかない土地（令和4年11月1日に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「所有者不明土地法」という。）」第2条第1項に規定する所有者不明土地をいう。以下総称して「所有者不明土地等」という。）は、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

本町では、平成27年5月に完全施行された「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。）」に基づき、空家等の利活用促進と特定空家等の解消の両面から総合的な対策を講じ、着実に推進していくため、「小山町空家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んでいるところです。

このたび、小山町空家等対策計画の期間満了に伴い、これまでの本町の取組を振り返り、整理を行うとともに、令和5年12月に改正された特措法の内容を計画に反映させ、国の「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」、「所有者不明土地対策計画作成の手引き」などを踏まえ、空家等及び所有者不明土地等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「小山町空家等及び所有者不明土地等対策計画」を新たに策定します。

なお、本計画については、国の空家等及び所有者不明土地等政策の動向や社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

【特措法における「空家等」の定義（第2条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。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。

本計画における「空家／空き家」の表記については、「空家」表記を基本とし、国の調査結果等を引用する際に「空き家」表記の場合は、それに合わせるものとします。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第7条に規定する空家等対策計画及び所有者不明土地法第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画を兼ねるもので、他の関連する計画と整合を図ったものとしします。

3 対象とする空家等及び種類

本計画の対象地区並びに対象とする家屋等及び所有者不明土地等の種類は次のとおりとしします。

(1) 対象地区

小山町全域

(2) 対象とする空家等及び所有者不明土地等の種類

特措法第2条第1項に規定する空家等、土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地及び所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地のうち、次に掲げるものとしします。

- ①区長会、町民等から情報提供のあったもの
- ②所有者から利活用や脱却等について相談のあったもの
- ③その他、町の調査等で把握したもの

(参考：空家等の種類)

空家等	建築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
管理不全空家等	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なるおそれのある空家等
特定空家等	①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等 ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家等 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空家等 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空家等

(特措法（概要）国資料より抜粋)

4 計画の期間

計画期間は、令和7（2025）年度から令和11（2029）年度までの5年間としします。

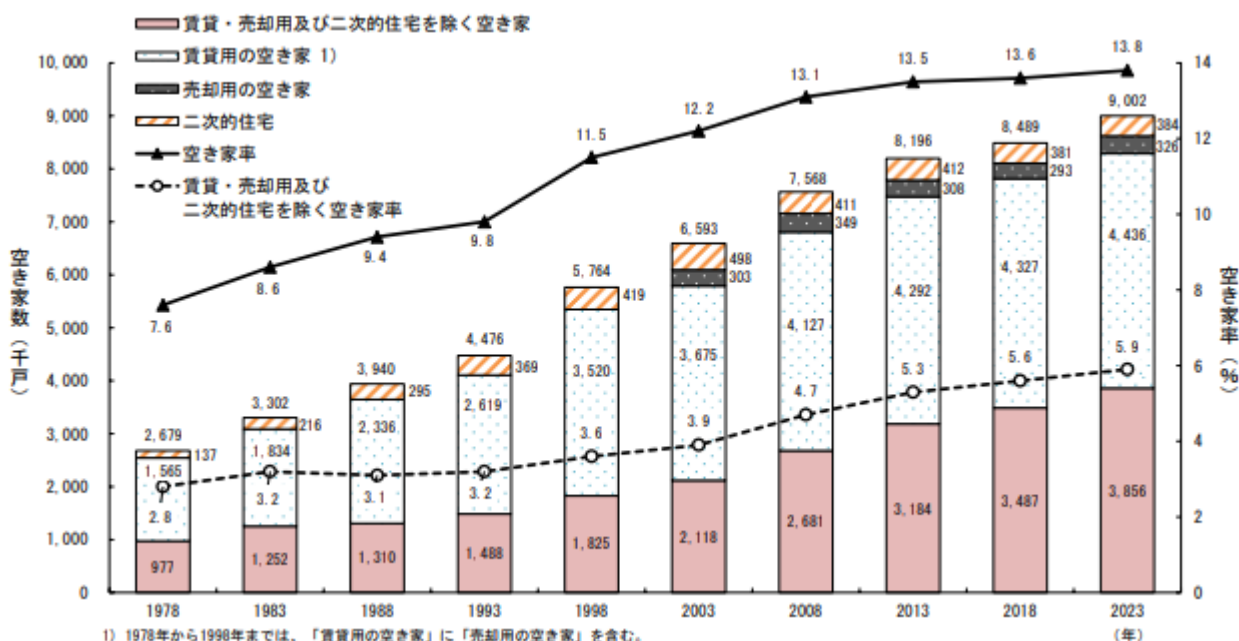
第2章 空家等の現状

1 全国の状況

(1) 空き家数及び空き家率の推移

総務省統計局が令和6年9月に公表した、令和5年住宅・土地統計調査「住宅及び世帯に関する基本集計（確定集計）結果」では、令和5年10月1日現在の全国の総住宅戸数は6504万7千戸で過去最多となっています。そのうち、空き家数は900万2千戸、空き家率は13.8%でいずれも過去最高となっています。

空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1993（平成5）年から2023（令和5）年までの30年間で約2倍となっています。



（令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計（確定集計）結果 報道資料）

空き家率を都道府県別にみると、静岡県は16.7%となっており、前回調査の2018（平成30）年の16.4%から0.3%上昇しています。

(2) 空き家の内訳

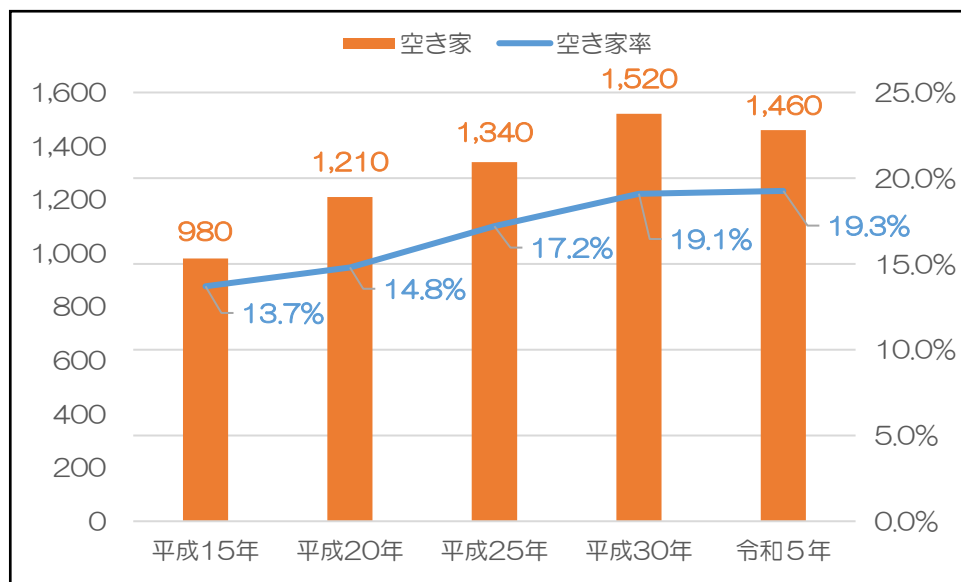
空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（※）」は385万6千戸と、2018（平成30）年の348万7千戸と比べ36万9千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。

（※）賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのための居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

2 本町の状況

(1) 空き家数及び空き家率の推移

令和5年10月現在における本町の総住宅戸数は7,580戸で、そのうち空き家総数は1,460戸で19.3%となっており、空き家率は増加しています。

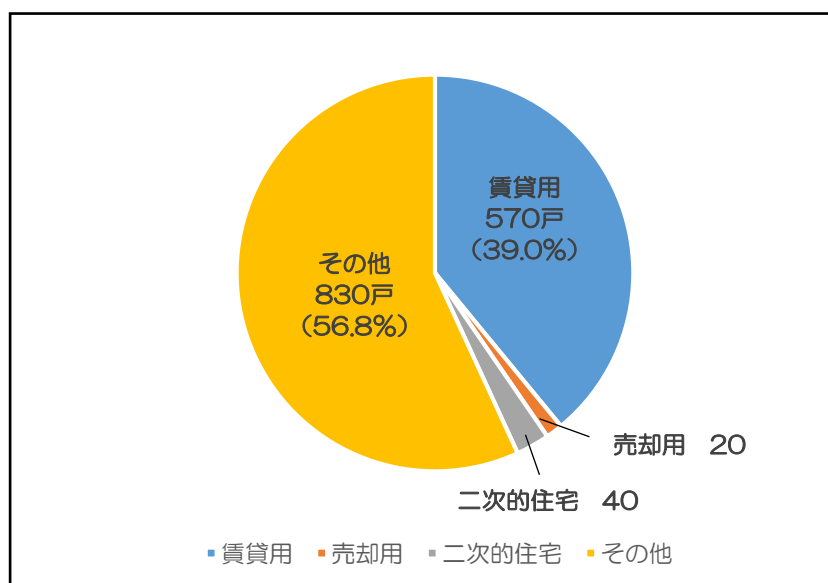


(令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確定集計)結果を基に作成)

(2) 空き家の内訳

本町の空き家総数1,460戸の内訳をみると、賃貸用の住宅が570戸で39.0%を占め、別荘などの二次的住宅が40戸、売却用の住宅が20戸となっています。

また、その他の住宅が830戸となっています。これは、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、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等をいいます。



(令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確定集計)結果を基に作成)

(3) 本計画の対象とする空家等の状況

令和6年3月末時点で、区長会、町民等から情報提供のあった本計画の対象となる空家等は、47戸となっています。地区別に見ると、成美地区が18戸と最も多く、次いで須走地区の13戸となっています。

これまでに情報提供のあった空家等は合計で91戸あり、うち解消は44戸（解消率48.4%）となっています。解消件数を地区別に見ると、空家数同様に成美地区、須走地区で多いことがわかります。

これらの空家等について、職員による現地調査を行い、外観や周囲への影響等から次のとおりA～Dの4段階に分類しました。また、随時、再調査を実施し、必要に応じて見直しを行います。（第4章 具体的な施策の2 取組の基本方針（2）参照）

●空家等の分類と空家等の状況（令和6年3月末時点）

（単位：戸）

地 区			成美	明倫	足柄	北郷	須走	合計
現在対象となる空家等の件数			18	7	5	4	13	47
内 訳 （空家分類）	A	①利活用が可能	2	2	3	1	1	9
	B	②利活用が困難	3	1	2	3	7	16
	C	③危険な状態等であるが、 周囲へ影響が及ぶ恐れがない	9	3	0	0	5	17
	D	④危険な状態等であり、 周囲へ影響が及ぶ恐れがある	4	1	0	0	0	5
		うち特定空家等	3	0	0	0	0	3
	⑤その他分類空家（未判定など）		0	0	0	0	0	0
⑥解消件数			16	5	4	7	12	44
⑦これまでの件数合計 （現在対象となる空家等の件数＋解消件数）			34	12	9	11	25	91
⑧解消率 （⑥解消件数÷⑦これまでの件数合計）			47.1%	41.7%	44.4%	63.6%	48.0%	48.4%

第3章 基本方針

1 基本的な考え方

(1) 所有者等による管理の原則

特措法第5条に規定する空家等の所有者等の責務では、空家等の所有者等は、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旨が規定されており、その管理は所有者等が責任をもって適切に管理を行うことが原則です。

本町では、所有者等による管理の原則を前提とし、空家等及び所有者不明土地等の問題に取り組むこととします。

(2) 本町の取組

空家等及び所有者不明土地等は、その所有者等が適切に管理すべきこととなっておりますが、実際には長期間適切な管理がなされず、倒壊や瓦の落下のおそれがあるもの、庭木が繁茂し通行に支障をきたしているもの、ゴミ等が放置され景観を損なっているものなど、周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等及び所有者不明土地等も存在します。

このような管理に問題のある空家等及び所有者不明土地等に対しては、当該空家等及び所有者不明土地等の適正管理に係る啓発などにより、所有者等の意識の醸成と理解増進を図り、自主的な対応を求めるとともに、町が適切な措置を講じていく必要があります。

また、今後も空家等及び所有者不明土地等が増加するおそれがあることから、将来の空家等及び所有者不明土地等を増やさない意識啓発などの取組も重要となります。

さらに、利用可能、再生可能な空家等及び所有者不明土地等については地域の資源と捉え、有効活用することで地域の活性化を促します。

2 本町の基本方針

前述の現状や方針を踏まえ、以下の基本方針により推進していきます。

【基本方針】

- I 空家等の発生予防及び適切な管理の促進
- II 空家等の調査及び情報管理
- III 空家、所有者不明土地等の利活用の促進
- IV 問題のある空家等及び所有者不明土地等への措置

第4章 具体的な施策

1 基本方針と施策

4つの基本方針に基づく空家等及び所有者不明土地等対策を推進するための施策は以下のとおりとします。

基本方針	施策
I 空家等の発生予防及び適切な管理の促進	①町民等への啓発（広報、チラシ等） ②相談窓口（ワンストップ窓口）の設置 ③所有者等に対する助言・指導
II 空家等の調査及び情報管理	①空家等の情報収集 ②現地調査等の実施 ③空家等データベースの適切な管理
III 空家、所有者不明土地等の利活用の促進	①不動産バンクの活用 ②各種補助制度の活用 ③多様な利活用方策の検討
IV 問題のある空家等及び所有者不明土地等への措置	①特定空家等に関する認定 ②小山町空家等対策協議会との調整 ③特定空家等に対する措置 ④特定空家等の解体の促進

2 取組の基本方針

（1）空家等の発生予防及び適切な管理の促進

広報紙やチラシ配布などを通じて町民等への啓発を行い空家等の発生を予防するとともに、空家等が発生した場合には適切な管理がなされるよう、相談窓口（ワンストップ窓口）の設置、所有者等に対する助言・指導を行います。

所有者等に対しては、所有者登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加して社会問題になっていることを踏まえ、令和6年4月1日から不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されたことについて周知を行います。

このほか、相続人が、相続した空家等を一定の要件を満たして譲渡した場合の特別控除（3,000万円）や、固定資産税の住宅用地特例（評価額を最大で6分の1で減額）の除外措置などの制度周知を図り、空家等になることを未然に防ぐ取組を実施していきます。

（2）空家等の調査及び情報管理

町民と協働で空家等の情報を収集します。町民等からの情報提供のほか、随時、区長会を通じて空家情報等の情報収集を行い、現地調査を実施します。また、空家等の情報を常時把握するため、空家等データベースを構築して適切な情報の管理及び更新を行い、常に最新の情報で管理を行います。

現地調査の結果を踏まえ、次のように分類します。

区分	空家等の状況	対 応
A	利活用が可能	所有者等に対し、流動化（不動産バンクへの登録等）を促す。
B	利活用が困難	所有者等に対し、建物の解体及び土地の流動化（不動産バンクへの登録等）を促す。
C	危険な状態等であるが、周囲へ影響が及ぶ恐れがない	当面は所有者等に対し、建物の解体及び土地の流動化等、自主的な対応を促す。周囲へ影響が及ぶ恐れが生じた段階で、D区分に分類替えを行う。
D	危険な状態等であり、周囲へ影響が及ぶ恐れがある	小山町空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等に認定し、必要な措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等）を講ずる。

（３）空家、所有者不明土地等の利活用の促進

不動産バンクの活用をはじめ、各種補助制度の活用により、空家、所有者不明土地等の利活用と移住・定住を促進します。

具体的には、有効活用が可能な空家等に自ら居住するために、空家等を取得して改修工事を実施する場合、工事費用を助成します。

更に、所有者不明土地等の利活用促進として、空家の存する土地に新たな住宅を建築して居住する者が実施する空家の解体工事に対し、工事費用を助成します。【小山町空き家活用・流動化促進助成金】

工事区分	世帯区分	限度額（上限額）
改修工事	子育て世帯又は若者夫婦世帯	40 万円
	上記以外	30 万円
解体工事	子育て世帯又は若者夫婦世帯	60 万円
	上記以外	50 万円

※助成金の額は、交付対象工事の費用に2分の1を乗じて得た額（千円未満の端数は切り捨て。）とし、限度額は上記のとおりです。

また、空き店舗の場合には、町内で新たに創業を希望する方に、当該店舗を創業の場として活用していただくことも可能であることから、各種補助制度等も含めて関係機関との十分な連携を図ります。

（４）問題のある空家等及び所有者不明土地等への措置

特定空家等と認定された空家等については、速やかな改善が求められることから、所有者等に対する助言又は指導を行うことが必要です。

このため、町は所有者に対して、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺的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、所有者等自らの

責任において、早期に解決が図られるよう努めます。

所有者不明土地等など、所有者が分からない場合には、勧告の準備行為として、所有者不明土地法第 43 条の規定に基づき所有者の探索を行います。

また、管理状態の改善が図られない場合には、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 2 条第 6 号に規定する助言や指導、勧告などを行うとともに、所有者不明土地等のうち、災害などの発生のおそれがある場合には、所有者不明土地法第 38 条に基づく勧告などを行うことを検討します。

① 特定空家等に関する認定

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、小山町空家等対策協議会に意見聴取したうえで判断するものとします。

判断する基準は、「管理不全空家等及び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）」に定める内容を基本とします。

② 小山町空家等対策協議会との調整

特措法第 8 条第 1 項の規定による協議会で、本計画の変更、その他の必要事項についても、意見聴取を行い、方針、措置内容などを検討していきます。

③ 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置に関する対応フローについては、次ページのとおりです。

なお、特措法第 22 条第 2 項に基づく「勧告」を行った場合や、居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合など、今後、明らかに人の居住の用に供することができないと判断される場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、固定資産税の住宅用地特例が除外されます。

また、これまでは、市町村長から「勧告」を受けた特定空家の敷地が対象でしたが、今回の法改正により、市町村長から「勧告」を受けた管理不全空家の敷地についても固定資産税の住宅用地特例が除外されることとなりました。

（参考：固定資産税の住宅用地の特例）

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税の特例率
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は、200 m ² まで)	6 分の 1
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 m ² を超える部分)	3 分の 1

④ 特定空家等の解体の促進

特定空家等に認定された空家等について、解体撤去業者（空家等の解体及び撤去を行う資格を有する者）による危険空き家（特定空家等と同定義）の解体及び撤去に要した工事費用の 3 分の 1 以内（限度額 60 万円）を補助します。【小山町危険空き家解体事業補助金】

(補助額の例)

【例①】 要した工事費用が 300 万円の場合

$3,000,000 \text{ 円} \times \frac{1}{3} \text{ (補助割合)} = 1,000,000 \text{ 円}$

⇒限度額が 600,000 円のため、補助額は 600,000 円。

【例②】 要した工事費用が 180 万円の場合

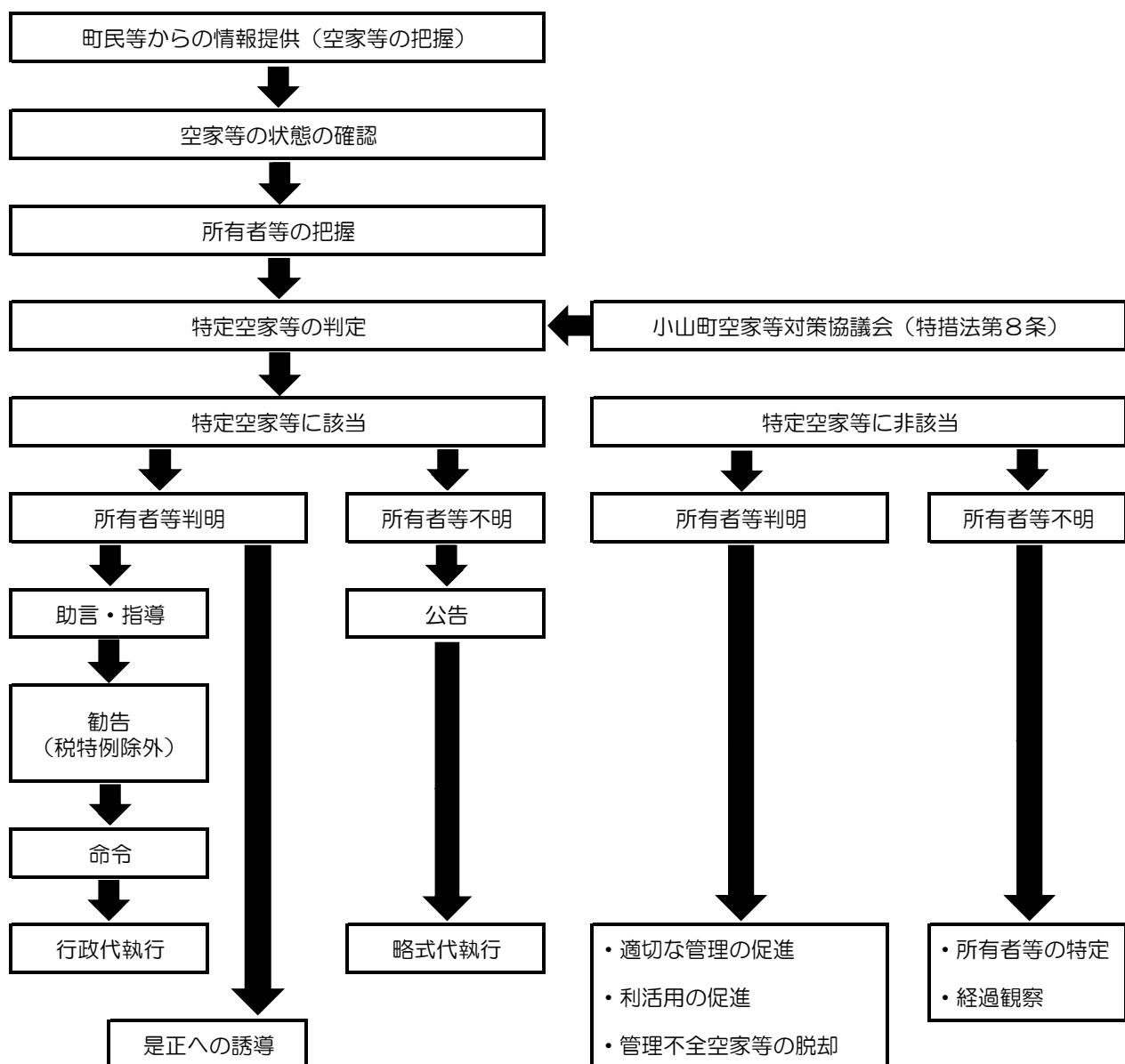
$1,800,000 \text{ 円} \times \frac{1}{3} \text{ (補助割合)} = 600,000 \text{ 円}$

【例③】 要した工事費用が 100 万円の場合

$1,000,000 \text{ 円} \times \frac{1}{3} \text{ (補助割合)} = 333,333 \text{ 円}$

⇒千円未満の端数は切り捨てのため、補助額は 333,000 円。

●対応フロー（特定空家等に対する措置）



第5章 計画の推進体制

1 推進体制の整備

さまざまな空家等及び所有者不明土地等の問題に対応するため、庁内の連携はもとより、各分野の専門家をはじめ、関係団体等と連携して空家等対策に取り組むことが必要です。

町では、次の体制により空家等対策を推進します。

(1) ワンストップ窓口

おやまで暮らそう課において、空家等の所有者等や、町民からの空家等に関する相談等に適切に対応します。

(2) 小山町空家等対策協議会

地域住民や学識経験者等で構成する小山町空家等対策協議会において、特定空家等の措置に関する事項、本計画の作成及び変更並びに施策の実施に関する事項等を協議するとともに、施策の効果を検証します。

(3) 空家等対策協力隊

空家等の対策に協力し、現場で活動する事業者等で構成する「空家等対策協力隊」と町が連携して空家等対策を推進します。

(4) 民間事業者等との連携

不動産、建築、解体等の民間事業者等は、所有者等への啓発や行政機関等への支援を行い、空家等及び所有者不明土地等の適正な維持管理や利活用等の専門性を有しています。

町が設置する空家等対策協議会等へ民間事業者が参画するなど、連携を強化して対策に取り組めます。

第6章 成果指標と進行管理

1 成果指標

(1) 施策目標

「第4章 具体的な施策」の確実な実施が前提ですが、4つの基本方針からそれぞれ項目を選択して、具体的な目標（数値目標）を設定します。

(2) 目標（数値目標）

評価や計画の見直し時に、達成度が確実に把握できるように、可能な限り数値目標を設定することとします。

I 空家等の発生予防及び適切な管理の促進

施策	目標（数値目標）
町民等への啓発（広報、チラシ等）	・年1回以上、広報紙で空家等の発生を予防するための周知の実施。 ・国等が作成のチラシ等の周知。 （区への配布物時を想定。）

II 空家等の調査及び情報管理

施策	目標（数値目標）
空家等の情報収集、現地調査等の実施	・随時、区長会を通じた情報収集の実施。 ・情報提供を受けてからの迅速な現地調査の実施。

III 空家、所有者不明土地等の利活用の促進

施策	目標（数値目標）
各種補助制度の活用	空き家活用・流動化促進助成金活用実績 5件／年

IV 問題のある空家等及び所有者不明土地等への措置

施策	目標（数値目標）
特定空家等の解体の促進	危険空き家解体事業補助金活用実績 2件／年

2 進行管理

(1) 施策の検証

空家等及び所有者不明土地等は、人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化など様々な要因により発生し、今後も増加していくと考えられます。本町における人口推移を見ても、高齢化が進行している様子が伺えます。

空家等及び所有者不明土地等対策においては、このような背景を踏まえ、短期的な取組だけでなく中長期的な取組を進めていくことが重要です。

本町では、基本方針で掲げた「空家等の発生予防及び適切な管理の促進」「空家等の調査及び情報管理」「空家等の利活用の推進」「問題のある空家等及び所有者不明土地等への措置」の四つを柱に、国が示す指針等に基づき、より効果的な手法を検証し、計画の実現に努めます。

（２）効果の検証と計画の見直し

小山町空家等対策計画を着実に実施するため、毎年度、施策の実施状況等を小山町空家等対策協議会に報告し、施策の効果を検証し、必要に応じ計画の見直しを行います。

具体的には、PDCA サイクルに基づく計画の作成（PLAN）、計画の実行（DO）、実施成果の検証（CHECK）、計画の見直し（ACTION）の４つの工程を繰り返すことで、業務効率を向上させます。

●PDCAサイクル

