

## 厚木市空家等対策計画の改定方針

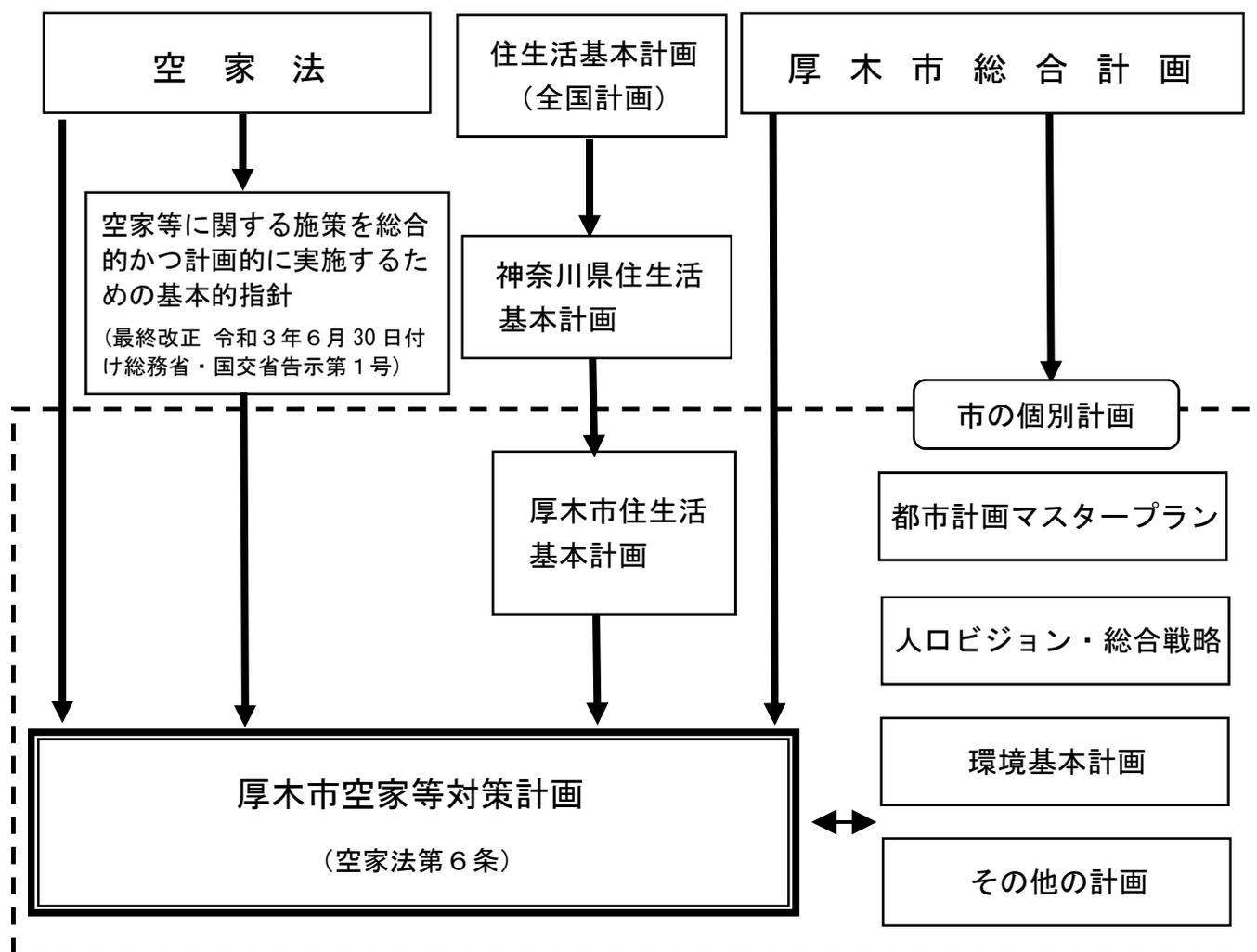
## 1 改定方針策定の趣旨

厚木市空家等対策計画については、現計画の取組の計画期間が令和3年度で終了することから、令和4年度を始期とする厚木市空家等対策計画への改定に当たり、基本的な方針を策定するものです。

## 2 計画の位置付け

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第6条に基づき、本市の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるものです。

また、厚木市総合計画、厚木市住生活基本計画等の上位関連計画及び都市計画マスタープラン等の空家対策の推進に関わる様々な分野の個別計画との整合、連携を図ります。



### 3 計画期間

計画期間は、国が策定している住生活基本計画（令和3年から令和12年まで）が5年ごとに見直しされることや住宅・土地統計調査が5年ごとに実施されること等を考慮し、5年間とします。（令和4年度から令和8年度まで）

### 4 空き家に関する現状

#### (1) 空き家の現状

##### ア 全国の現状（総務省 平成30年住宅・土地統計調査）

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数6,240万7千戸のうち、空き家の数は848万9千戸となっており、全国の総住宅数に占める割合は13.6%になります。平成25年の調査と比べると29万3千戸の増加となり、0.1%上昇しています。

空き家の内訳は「賃貸用の住宅」が432万7千戸と全体の約半分を占め「売却用の住宅」が29万3千戸、「二次的住宅」が38万1千戸となり、「その他の住宅」（長期的不在、取壊し予定などの住宅）は348万7千戸と全体の41.1%となっています。

一方で、空家法の施行以降、全国の市町村の空き家対策の取組により、約9万物件（令和元年度末時点）の空き家等について、除却、修繕等の対応がなされています。

##### イ 本市の現状

###### (ア) 住宅・土地統計調査による現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査では、14,460戸であった空き家が、平成30年の調査では15,450戸と増加傾向にあります。総住宅数に占める空き家の割合は、前回調査の13.6%から14%に0.4%上昇しています。

###### (イ) 市の実態調査による現状

平成28年に本市が実施した空き家実態調査では、755戸であった空き家が、令和3年の調査では872戸（令和3年7月27日現在）と増加傾向にあります。

一方で、管理不全であった空き家数については、空き家対策の取組により、205戸から49戸（令和3年7月27日現在）に減少しています。

## (2) 空き家所有者の現状（厚木市 令和3年空き家所有者実態調査）

令和3年6月に実施した空き家所有者実態調査において、今後5年間程度のうちの空き家の利用意向については、「空き家にしておく」、「所有者やその親族が利用する」、「取り壊す」、「売却する」、「賃貸する」の順になっています。

次の表のとおり前回調査（平成28年度調査）と比較すると、「空き家にしておく」と「所有者やその親族が利用する」の順位が高くなっています。

また、空き家を今後も適正に維持管理し、有効に活用していくためには、どのような制度が必要と考えているかについては、「取り壊しに対する支援」、「売却、賃貸に関する相談会」、「建物の維持管理の手法に関する情報提供や相談窓口」の順になっています。

こうしたことから、賃貸、売却や取り壊しなどの空き家の活用・解消に向けて検討している方に対しての支援を行うとともに、空き家を保有していく方には、適正な維持管理の啓発・周知が必要と考えられます。

### ※今後5年程度のうちの利用意向

順位	平成28年度調査	令和3年度調査
1	売却する	空き家にしておく
2	取り壊す	所有者やその親族が利用する
3	空き家にしておく	取り壊す
4	賃貸する	売却する
5	所有者やその親族が利用する	賃貸する

## 5 現計画における取組の成果と課題

現計画では、空き家対策を推進するため、「空き家化の予防」、「管理不全な空き家の解消」、「空き家の活用の促進」の三つの施策を柱として、設定した数値目標の達成に取り組み、計画当初に把握した管理不全な空き家の減少につなげることができました。

### (1) 主な取組状況について

取組方針	具体的な施策	取組内容
市民意識の醸成・啓発	地域、自治会等での出張講座の実施	地域の高齢者を対象とした出張講座の開催、出前講座への登録 開催数：29回 参加人数：1,600人
	高齢者世帯向け事業と連携した空き家予防啓発	高齢者に向けた啓発リーフレットの作成・配布
	納税通知書等を活用した空き家関連情報の周知	固定資産税納税通知書への注意喚起文の掲載
空き家化の予防	所有者等への相談支援	各種専門家団体との連携による相談体制の整備 県弁護士会ほか7団体と空家等対策の推進に関する協定を締結、相談会・空き家セミナーの開催 ・相談会 開催数：3回 参加人数：43人 ・空き家セミナー 開催数：2回 参加人数：54人
	助成制度の周知	既存住宅ストックの良質化を促進するため、木造住宅耐震診断や改修工事補助金等の住宅改修支援策の周知 要耐震改修空き家取得事業補助金制度の創設 関係課が実施する耐震工事補助と併用できるよう要綱を改正

管理不全な空き家の解消	法令に基づく対策の強化	空家法に基づく情報の提供、助言、その他必要な援助の実施	パンフレット等による情報提供、補助金の周知
		特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置	特定空家等の認定、除却命令、略式代執行の実施、跡地の処分 略式代執行の実施件数：2件
		建築基準法、道路法、消防法等の関係法令を適用した指導、勧告、命令、代執行等の措置	関係法令に基づく指導等を関係各課で実施
空き家の情報把握、相談、見回り体制の整備	公益社団法人厚木市シルバー人材センターや民間事業者等が実施する見回り、空き家管理業務の利用促進・周知	シルバー人材センターと協定を締結	
	空き家の管理費用や解体費用に対する助成制度の検討	老朽空き家解体工事補助金制度の創設 補助金交付件数：68件	
空き家の活用の促進	所有者等への支援制度	アンケート調査による空き家所有者等の利活用に関する意向確認	空き家所有者宛て意向調査の実施
	流通・活用の仕組みづくり	民間事業者等と連携した空き家流通促進のための体制づくりの検討	空き家所有者の意向に沿って不動産関係団体に情報提供を行う仕組みを構築

空き家の活用 の 促進	流通・活用の 仕組みづくり	空き家所有者等と 居住希望者等をマ ッチングする「空き 家バンク」の活用 に向けた検討	全国版空き家バンクへの参画
	助成制度の 検討	中古住宅の取得に 係る助成制度の検 討	要耐震改修空き家取得事業補助金 制度の創設

※その他の取組状況は資料 2 - 1 のとおりです。

## (2) 数値目標と実績

### ア 市が把握する空き家数による目標

	指標	平成 28年度	令和 3年度 (目標)	令和3年度 R3.7.27現在 (実績)
1	一戸建ての 空き家数	755戸	755戸	449戸（進行管理中の空き家）
				423戸（実態調査により新規に判明した空き家）
				合計 872戸
2	評価判定B区 分の一戸建て の空き家数	205戸	150戸	44戸（進行管理中の空き家）
				5戸（実態調査により新規に判明した空き家）
				合計 49戸

現計画の数値目標については、一戸建ての空き家数を増加させず、現状維持にとどめるとともに、管理不全である評価判定B区分の空き家数を25%以上削減することとしています。

令和3年度の一戸建ての空き家数については、進行管理中の空き家が449戸、令和3年度に実施した空家実態調査により新たに判明した空き家が423戸、合計872戸となり、目標値の755戸を上回っています。

また、評価判定B区分の一戸建て空き家数については、計画当初の平成28年度には205戸ありましたが、助言等により評価判定C区分となったものが70戸、解体及び親族等により居住開始したものが115戸、合計185戸を削減することができ、目標を達成しています。

令和3年度（実績）の評価判定B区分合計49戸の内訳については、平成28年度から継続して評価判定B区分のものが20戸、評価判定C区分の空き家が管理不全により評価判定B区分となったものが13戸、新たに自治会及び地域住民からの情報提供により把握したものが11戸、令和3年度に実施した空家実態調査により新たに判明したものが5戸となっています。

※市が把握する空き家は、水道の休止情報等で1年以上居住実態のない物件及び市に情報提供があった物件を現地調査し、空き家であることを確認したものです。

※空き家評価の基準表

区分	内容	令和3年度 R3.7.27 現在
A	地域住民の生命、身体、財産等に影響を及ぼすような著しく危険又は不適切な状態であり、直ちに特定空家等になるおそれがあるもの	0 戸
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの	49 戸
C	定期的な経過観察が必要なもの	497 戸
D	問題なし	326 戸
合計		872 戸

イ 住宅・土地統計調査による目標

指標	平成28年度 (現況)	令和3年度 (目標)	令和3年度 (実績)
一戸建て住宅の空き家数	2,200 戸	2,200 戸	2,090 戸

※平成28年度（現況）…「平成25年住宅・土地統計調査」

令和3年度（実績）…「平成30年住宅・土地統計調査」

総務省が実施する住宅・土地統計調査による現計画の数値目標については、一戸建ての空き家数を増加させず、現状維持にとどめることとしています。

令和3年度の一戸建ての空き家数については、平成28年度には2,200戸ありましたが、110戸減少し、目標を達成しています。

※総務省が実施している住宅・土地統計調査による一戸建て住宅の空き家数については、空家法で規定する以外の住宅や売却、賃貸用等の住宅も含み、また、抽出調査のため実数との差異があり、市が調査した数値と異なるものです。

### (3) 課題

#### ア 空き家の適正管理

所有者の高齢化により、身体的な理由で空き家の管理ができなくなる場合や、所有者が亡くなった後に相続の問題が発生した場合などで処分ができず管理不全になる空き家が発生することが懸念されます。

#### イ 所有者不明の空き家

所有者の所在が不明、相続人の相続放棄による所有者の不存在、相続登記がされないことにより所有者が直ちに判明しないなど、所有者が特定できない空き家については、助言・指導ができない場合があります。

#### ウ 空き家の活用促進

空き家問題は多岐にわたるため、個別課題の解決に向け、ワンストップで多様な相談ができる体制づくりを行い、空き家の活用を促進できるものについては、所有者と利用者のマッチングを行えるNPO、専門家などとの更なる連携が必要です。

#### エ 市街化調整区域の空き家対策

市街化調整区域は、市街化区域に比べて空き家率が高い傾向にあることから、人口減少・高齢化の進行等により、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となるため、関係各課と調整し、空き家を有効活用できる対策に取り組むことが必要です。

## 6 計画改定における基本的な考え方

計画改定に当たっては、次の4つの基本的な考え方に基づき、「空き家化の予防」、「管理不全な空き家の解消」、「空き家の活用の促進」の三つの施策を重視した計画づくりを行います。

### (1) コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実に向けた空き家対策

地域コミュニティを維持し、地域の空洞化、住環境の悪化を未然に防ぐための空き家対策を進め、コンパクトで持続可能なまちづくりにつなげます。

### (2) 安心・安全に暮らせるまちづくりに向けた空き家対策

地震、洪水浸水及び土砂災害など、災害が多様化、激甚化する中、近隣住民に悪影響を及ぼす老朽化した空き家や管理不全な空き家の解消に向けた対策を進め、安心・安全なまちづくりにつなげます。

### (3) 多様化する生活様式に対応した空き家対策

新型コロナウイルス感染症の影響により、テレワークの普及や在宅勤務などの働く場所を選ばないワークスタイルが広まっていることを踏まえ、既存の空き家の利活用を促進する対策を進めます。

### (4) 市民・事業者・行政の協働による空き家対策

空き家問題を単に個人の問題としてではなく地域社会全体の問題と捉え、市民・事業者・行政が、それぞれの立場で対策を講ずるとともに、協働して問題の解決に向けた空き家対策を進めます。

なお、SDGs が掲げる目標 11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向け、総合的な空き家対策を推進します。

## 7 市民参加と策定の手法

計画の改定に当たっては、庁内関係課長等で構成する空家等対策検討委員会及び学識経験者、弁護士、公募による市民などをメンバーとする空家等対策協議会において検討するとともに、パブリックコメントを実施することで、市民の皆様の意見を反映させた計画づくりを行います。

## 8 進行管理

厚木市空家等対策協議会において、計画の進行管理や具体的な施策の実施に関する検証を行い、より効果的な手法を検討します。

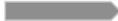
## 9 策定スケジュール

令和3年10月	空家等対策協議会にて素案の検討
令和3年12月	計画改定（案）策定
令和4年1月	パブリックコメントの実施
令和4年3月	次期計画策定
令和4年4月	次期計画スタート

# 厚木市空家等対策計画事業検証（平成29年度～令和2年度）

資料2-1

取組方針		具体的な施策	具現化した施策・事業・取組	H29	H30	R01	R02
空き家化の予防	市民意識の醸成・啓発	広報紙、リーフレット、ホームページによる情報発信	広報あつぎへの掲載、リーフレットの配布、市ホームページでの情報提供	■	■	■	■
		地域、自治会等での出張講座の実施	地域の高齢者を対象とした出張講座の開催、出前講座への登録	■	■	■	■
		民生委員、福祉団体等との連携による高齢者への意識啓発	民生・児童委員連絡協議会との協定締結		■	■	■
		高齢者世帯向け事業と連携した空き家予防啓発	高齢者に向けた啓発リーフレットの作成・配布	■	■	■	■
	所有者等への相談支援	納税通知書等を活用した空き家関連情報の周知	固定資産税納税通知書への注意喚起文の掲載	■	■	■	■
		庁内関係課との連携による相談体制の整備	市総合相談窓口と連携し、相談の受け入れ態勢を強化	■	■	■	■
		各種専門家団体との連携による相談体制の整備	県弁護士会ほか7団体と空家等対策の推進に関する協定を締結、相談会・空き家セミナーの開催	■	■	■	■
助成制度の周知	既存住宅ストックの良質化を促進するため、木造住宅耐震診断や改修工事補助金等の住宅改修支援策の周知	要耐震改修空き家取得事業補助金制度の創設、関係課が実施する耐震工事補助と併用できるよう要綱を改正	■	■	■	■	
	高齢者の自宅を担保にして老後資金を借りることができ、空き家になった場合には他人に貸して家賃収入を得ることもできる融資制度「リバースモーゲージ」等の仕組みの紹介	市ホームページでの情報提供			■	■	
管理不全な空き家の解消	法令に基づく対策の強化	空家法に基づく情報の提供、助言、その他必要な援助の実施	パンフレット等による情報提供、補助金の周知	■	■	■	■
		特定空家等の認定について審議する審査会の設置	空家等対策協議会を附属機関に位置付け(条例化)		■	■	■
		特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置	特定空家等の認定、除却命令、略式代執行の実施、跡地の処分			■	■
		建築基準法、道路法、消防法等の関係法令を適用した指導、勧告、命令、代執行等の措置	関係法令に基づく指導等を関係各課で実施	■	■	■	■
	空き家の情報把握、相談、見回り体制の整備	地域や民生委員、まちづくりに関するNPO団体等との連携による空き家所有者の連絡先等の情報を把握できる仕組みづくり					
		公益社団法人厚木市シルバー人材センターや民間事業者等が実施する見回り、空き家管理業務の利用促進・周知	シルバー人材センターと協定を締結		■	■	■
		適切に管理が行われていない空き家の所有者等に対して、解決に向けた相談体制の整備や窓口の周知	市相談窓口の整備・周知	■	■	■	■
	助成制度の検討	空き家の管理費用や解体費用に対する助成制度の検討	老朽空き家解体工事補助金制度の創設	■	■	■	■
		金融機関が実施する空き家解体ローンの周知や利子補給の検討					■
		空き家の管理、修繕等に対する金融機関の融資制度導入に向けた調整					■
空き家の活用の促進	所有者等への支援制度	アンケート調査による空き家所有者等の利活用に関する意向確認	空き家所有者宛て意向調査の実施		■	■	■
		地域集会施設やコミュニティ施設等の地域利用に対する利活用の支援					
		広場、駐車場等の地域利用のための跡地整備に関する支援					
	流通・活用の仕組みづくり	民間事業者等と連携した空き家流通促進のための体制づくりの検討	空き家所有者の意向に沿って不動産関係団体に情報提供を行う仕組みを構築		■	■	■
		空き家所有者等と居住希望者等をマッチングする「空き家バンク」の活用に向けた検討	全国版空き家バンクへの参画		■	■	■
		大学やNPO団体等と連携した空き家利活用促進策等の検討	先進団体等の視察、情報収集		■	■	■
	助成制度の検討	中古住宅の取得に係る助成制度の検討	要耐震改修空き家取得事業補助金制度の創設	■	■	■	■
高齢者の住宅を子育て世帯等に転貸することで、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができる「高齢者等の住み替え支援事業(マイホーム借上げ制度)」の仕組みの紹介		市ホームページでの情報提供			■	■	

凡例  実行済  検討中