

厚木市空家等対策計画の改定骨子(案)

1 計画の趣旨

(1) 目的

市民が安心安全に暮らすことのできる生活環境を確保するため、市が取り組むべき空家対策の基本的な考え方を示すとともに、空家対策の全体像を市民に広く周知を図り、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 28 年度に空家等対策計画を策定しました。

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、市内の空家等の現状の変化を把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、令和 4 年度を始期とする厚木市空家等対策計画を改定します。

(2) 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) 対象地区

対象地区は市内全域とします。

(4) 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）

(5) 空家等の種類

適切な管理が行われずに近隣住民に悪影響を及ぼしている空家が多くが一戸建ての住宅であるため、計画の対象とする空家は、空家法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」のうち一户建ての住宅とします。

2 現状と課題

(1) 現状

令和3年度に市が実施した厚木市空家等実態調査及び平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果から、空き家数や分布状況等の実態を明らかにします。

ア 住宅・土地統計調査の結果（総務省・平成30年度実施）

平成30年度に総務省が実施した住宅・土地統計調査による、全国及び厚木市の空き家の総数と空き家率の推移を明らかにします。

イ 空家等実態調査の結果（厚木市・令和3年度実施）

令和3年度に市が実施した空家実態調査による、空き家戸数と評価区分、地区別の空き家率と分布状況、空き家の築年数などを明らかにします。

ウ 所有者意向アンケート調査の結果（厚木市・令和3年度実施）

令和3年度に市が実施した所有者意向アンケート調査による、空き家の状態、管理の頻度、利活用の意向などを明らかにします。

(2) 数値目標と実績

	指標	平成 28 年度	令和 3 年度 (目標)	令和3年度 (実績)
1	一戸建ての 空き家数	755 戸	755 戸	453 戸（進行管理中の空き家）
				391 戸（実態調査により新規に判明した空き家）
				合計 844 戸
2	評価判定 B 区 分の一戸建て の空き家数	205 戸	150 戸	41 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 46 戸

(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管理不全な空き家率が高い傾向にあり、市街化を抑制する区域であることから、規制が多く、再建築等が難しい状況であることも要因であり、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必要があります。

3 基本理念

次の四つを基本理念として、本市の空き家対策に取り組んでいきます。

新

(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

人口減少、少子高齢化社会が進展する中、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。

新

(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。

4 取組方針

「予防」「解消」「活用」の三つを柱として、状況に応じたきめ細かな取組を進めます。

(1) 予防

空き家化を未然に防ぐため予防に向けた啓発を行います。

(2) 解消

管理不全な空き家等への助言、指導等に取り組みます。

(3) 活用

空き家の流通・活用に取り組みます。

5 具体的な施策

(1) 空き家化の予防

ア 市民意識の醸成・啓発

広報あつぎ、リーフレットの配布、ホームページ、講座の実施、納税通知書の活用等により、啓発を進めます。

イ 所有者等への相談支援

管理不全の空き家を予防するため、相続手続等について、関係団体等に気軽に相談できる体制を維持します。

ウ 既存住宅の維持の助成制度の周知

既存住宅を維持するため、市が行う木造住宅耐震診断や高齢者の自宅を対象とした金融機関の融資制度等について周知します。

(2) 管理不全な空き家の解消

ア 法令に基づく対策の強化

空家法やその他の関係法令に基づき、空き家の所有者等に対して助言や指導等の措置を行います。

イ 空き家の情報把握、相談、見回り体制の強化

自治会、地域住民等との連携による空き家の情報把握や、庁内関係課での空き家の相談体制、定期調査を強化します。

ウ 解体のための助成制度の周知

空き家の解消に必要な経済的支援をするため、解体工事補助金の周知を進めます。

新

エ 所有者不明の空き家に対する措置

空き家の所有者に関する調査により、所有者等が判明しない空き家については、相続財産管理人制度を活用し、解決を図ります。

(3) 空き家の活用の促進

ア 所有者等への支援

市が検討する空き家利活用への協力可否を確認し、活用を希望する所有者等に対して、利活用の促進につながる支援を行います。

イ 流通・活用の促進

コロナ禍による社会状況の変化に伴い、生活様式が多様化していることから、空き家所有者等の意向を確認し、活用を希望する所有者等と不動産事業者をつなぐ制度の活用を進めます。

ウ 活用促進の助成制度の検討・周知

中古住宅の需要拡大や状態の良い中古住宅を市場に供給させることが、空き家の活用の促進につながるため、需要の拡大につながる助成制度の検討・周知を行います。

新

エ 市街化調整区域の規制緩和

市街化調整区域は、市街化区域に比べて管理不全な空家率が高いため、市街化調整区域の住宅等の規制緩和策について、関係各課と調整し検討します。

6 空き家の実態把握とデータベースの活用

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

(1) 実態調査による状況把握

市内全域調査、庁内関係課で連携した調査、市民等からの情報提供による調査を実施します。

(2) データベースの活用

新たに把握した空き家については、庁内で導入している空き家管理システムに空き家情報を取り込み、課題別、地区別に空き家のデータベースを活用します。

(3) 情報の共有

データベース化した空き家情報は、庁内の関係課で共有し、近隣に迷惑を及ぼす空き家に対しては、連携して対策に取り組みます。

7 主体別の役割

空き家対策を進め、市民が安心して暮らせるまちを築いていくためには、多様な主体が、お互いを尊重し合い、対等な立場で連携・協力して、支える仕組みづくりが必要となり、空き家の所有者等、地域住民、事業者等、市が連携し、次の役割をもって空き家対策に取り組むものとします。

(1) 空き家の所有者等

所有者等は、空き家が放置されたままにならないよう適切な管理や地域住民への情報提供、空き家の利活用に向けた積極的な調整など、空き家問題の発生抑制や解消に向けた取組に努めることとします。

(2) 地域住民

地域住民は、パトロール等による情報把握や、日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空き家が発生した場合には、市や所有者等と連携し、空き家等の適正管理や利活用の促進への協力に向けた取組に努めることとします。

(3) 事業者等

空き家対策に関係する事業者、金融機関、専門家団体、大学、NPO等は、市や空き家の所有者等が実施する対策事業に対し、専門的な情報提供や技術的な支援を行うなど、積極的な協力体制の構築に努めることとします。

(4) 市

市は、空き家等の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画の作成、具体的な施策の実施、空家法に関する必要な措置を適切に講ずることとします。

8 相談及び実施体制

(1) 庁内体制

庁内組織である空家等対策検討委員会で空き家問題や対策について検討するとともに、庁内の関係各課の連携により、空き家等の調査や所有者への助言、相談、啓発等を進めます。

なお、市民等からの相談や情報提供などの相談窓口については、住宅課が対応します。

(2) 空家等対策協議会・関係団体との連携

市民参加組織である厚木市空家等対策協議会で厚木市空家等対策計画の作成、変更、実施に関する事項について協議するとともに、各関係団体等と引き続き連携を図ります。

9 特定空家等の措置

(1) 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等に対して措置を講ずる必要がある場合は、空き家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、影響の範囲と程度、危険の切迫性等を考慮し判断します。

(2) 特定空家等の判断

市民参加組織である厚木市空家等対策協議会、庁内組織である空家等対策検討委員会で協議し、国土交通省が示した『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）」に準拠した上で、市長が慎重に行うものとします。

(3) 特定空家等に対する措置の流れ

措置の手順については、空家法第14条の規定に従い、助言又は指導、勧告、命令の順に実施します。

10 成果指標と進行管理

より実効性・具体性のある計画となるよう、適切なPDCAサイクルにより柔軟な見直し等を実施し、効果的な空き家対策を講じます。

■空き家対策の体系図

(図表 3-1)

基本理念

- 1 安心安全なまちづくりと連携した空き家対策の推進
- 2 所有者、地域住民、事業者等の多様な主体との協働による空き家対策の推進
- 3 人口減少、少子高齢社会の克服につながる効果的な空き家対策の推進

取組方針

予防

空き家化の予防

解消

管理不全な
空き家の解消

活用

空き家の活用の促進

具体的な施策

市民意識の醸成・啓発

所有者等への相談支援

助成制度の周知

法令に基づく対策の強化

空き家の情報把握、相談、
見回り体制の整備

助成制度の検討

所有者等への支援制度

流通・活用の仕組みづくり

助成制度の検討

■空き家対策の体系図（改定案）

基本理念

- ① ② ③ ④
- ① ② ③ ④
 - ① ② ③ ④
 - ① ② ③ ④
 - ① ② ③ ④

取組方針

予防

空き家化の予防

解消

管理不全な
空き家の解消

活用

空き家の活用の促進

具体的な施策

市民意識の醸成・啓発

所有者等への相談支援

既存住宅の維持の助成制度の周知

法令に基づく対策の強化

空き家の情報把握、相談、
見回り体制の強化

解体のための助成制度の周知

所有者不明の空き家に対する措置

所有者等への支援

流通・活用の促進

活用促進の助成制度の検討・周知

市街化調整区域の規制緩和

新

新