厚木市空家等対策計画（案）

―だれもが暮らしやすい魅力あるまちを目指して―

令和４年３月改定

厚木市

目　次

第１章　計画の趣旨
１　計画策定の背景と目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4
２　計画の位置付け　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
３　対象とする地区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6
４　計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6
５　対象とする空き家の種類　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

第２章　厚木市の現状と課題
１　人口　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　10
２　空き家の現状　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　12
３　これまでの取組の成果と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　34

第３章　空き家対策の推進
１　基本的な考え方　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　41
２　基本理念　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　42
３　取組方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　46
４　具体的な施策　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　47
５　空き家の実態把握とデータベースの活用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　52
６　主体別の役割　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　53
７　相談及び実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　56
８　特定空家等の措置　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　61

第４章　成果指標と進行管理
１　成果指標　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　64
２　進行管理　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　66

参考資料
○空家等対策の推進に関する特別措置法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　68
○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指針（概要）・ 74
○「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（概要）・ 75
○所有者不明土地関連法の施行期日について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　78
○厚木市空家等対策協議会条例・開催経過　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　79
○厚木市空家等対策検討委員会規程・開催経過　・・・・・・・・・・・・・・・・・　83

※　この計画での空き家は、送り仮名の付け方（昭和 48 年内閣告示第 2 号）に基づき原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「空家」と表記します。

第１章　計画の趣旨

第１章　計画の趣旨

１　計画策定の背景と目的

少子高齢化、核家族化による人口世帯構成の変化や人口減少、既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家等が年々増加しています。空き家は、建物の倒壊や火災の危険性などの安全性の低下、空き家が原因となる犯罪、公衆衛生の悪化等、多岐にわたる問題を生じさせており、今後、空き家等がさらに増加すれば、これらの問題がより一層深刻化することが懸念されます。

空き家が増加する要因として、日本人特有の新築志向があります。実際、世界のほかの国と比べ、全住宅流通量のうち中古住宅の流通量は約 15%程度しかなく、新築住宅の増加に対し、中古住宅の流通は進まないという現状です。また、経済政策としての住宅建設の促進なども要因にあり、国による住宅ローンの控除など、新築住宅の開発を促す政策を推進し、高度成長期には、都市近郊での開発が行われ、本市においても、一戸建てを中心とした大規模な住宅団地が多く開発されました。

こうした大規模住宅団地は、比較的郊外に開発され、同時期に同年代の世帯が入居しているため、一斉に入居者の高齢化と住宅の老朽化が進み、今後は、少子化や核家族化の進行に伴い空き家が更に増えていくことが予想されます。

昭和 43 年の住宅・土地統計調査以降、住宅総数は総世帯数を上回っており、平成 30 年の調査では、住宅総数 6,241 万戸に対し世帯数が 5,362 万世帯と 879 万戸の超過となっており、平成 25 年の 818 万戸の超過から更に増加しています。

このような状況を背景に、平成 26 年 11 月 27 日に「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。）」が公布されました。同法は、平成 27 年５月 26 日に全面施行され、これにより空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置付けられました。

居住者の高齢化の進行や単身世帯の増加などは、今後、地域のコミュニティ活動の低下にもつながります。持続的にまちを活性化していくためには、魅力あるまちが形成され多世代にとって住みやすい環境を整えることが重要です。

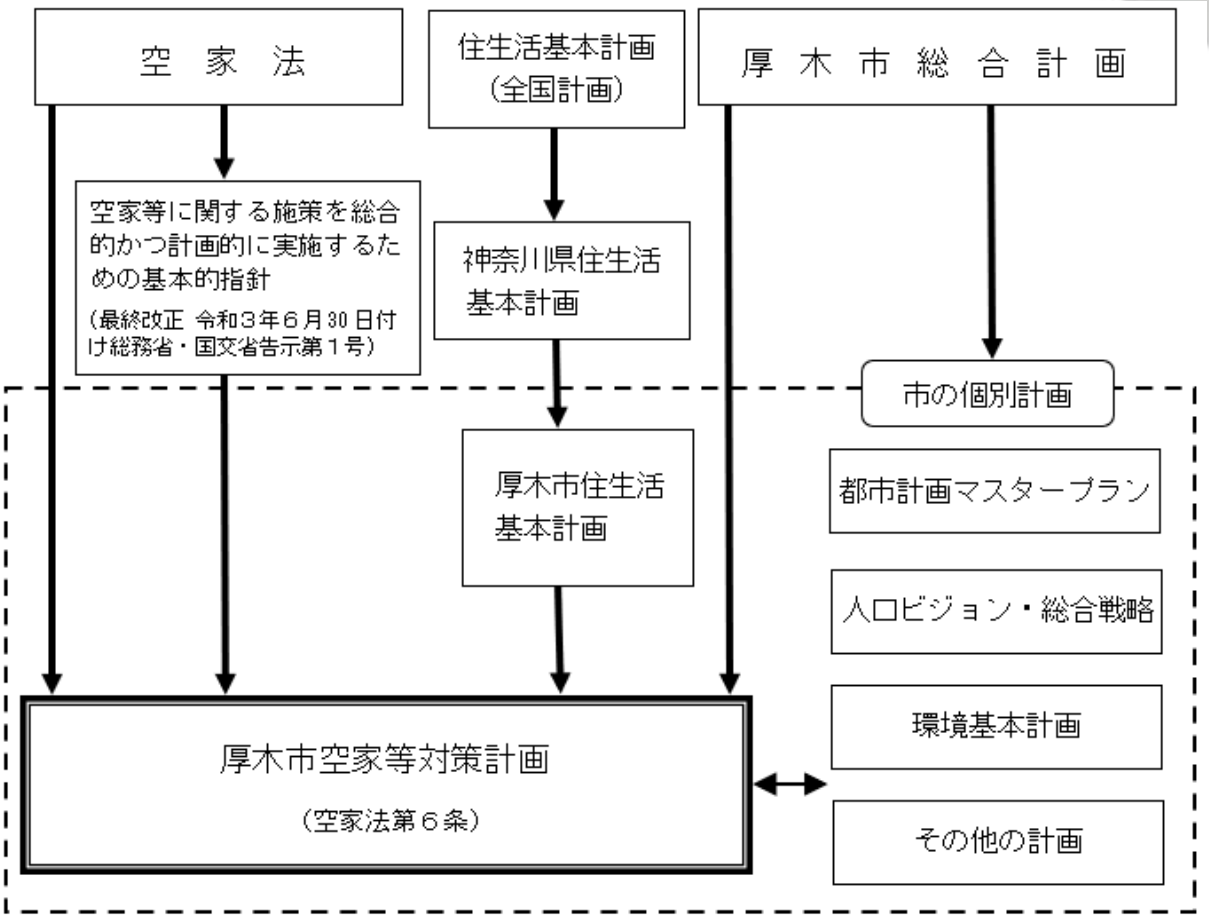
こうした状況を踏まえ、市民が安心・安全に暮らすことのできる生活環境を確保するため、市が取り組むべき空き家対策の基本的な考え方を示すとともに、空き家対策の全体像を市民に広く周知を図り、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 28 年度に空家等対策計画を策定しました。

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、市内の空き家の現状を把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、空き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　計画の位置付け

本市の空家等対策計画は、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。



【空家等対策計画に掲げる事項】（空家法第６条第２項）

（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
（2）計画期間
（3）空家等の調査に関する事項
（4）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
（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
（7）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
（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　対象とする地区

本市では、空き家が特定の地域に限定されず、市内全域に発生しているため、本計画の対象地区は、市内全域とします。

対象地区：市内全域

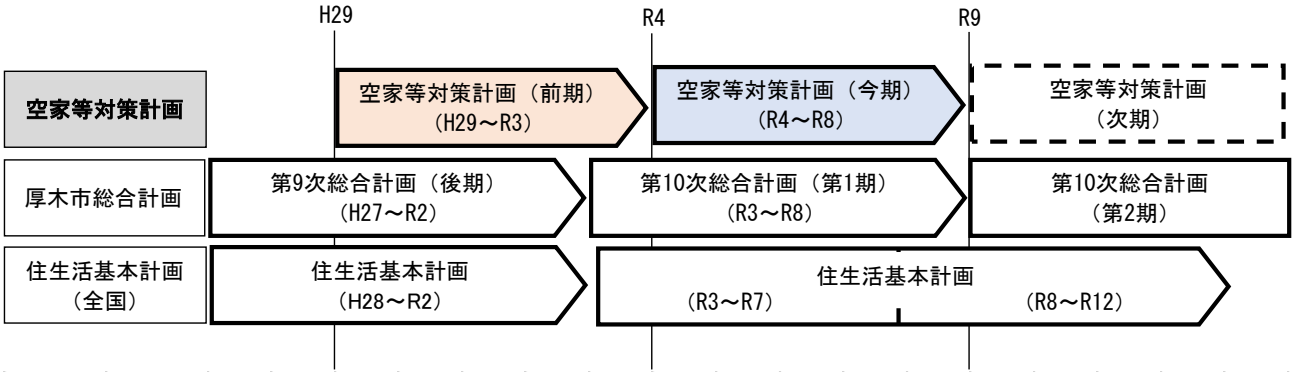
４　計画期間

計画期間は、令和４年度から令和８年度までの５年間とします。

国が策定した住生活基本計画（令和３年度から令和 12 年度まで）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（次回は令和５年度）に実施されること等を考慮しています。

また、第 10 次厚木市総合計画の第１期基本計画が令和８年度までとなっているため、上位計画との整合を図り、５年としたものです。

計画期間：５年間
（令和４年度～令和８年度）



５　対象とする空き家の種類

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

対象の空き家：一戸建て住宅

※　倉庫、工場、全住戸が空いている共同住宅など、本計画の対象としない空き家については、空家法、建築基準法等の関連法令に基づき、市が適切に対処します。

【空家等の定義】

〇空家等（空家法第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。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。

〇特定空家等（空家法第２条第２項）

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。

※「空家等」の補足説明（基本指針等によって示された国土交通省及び総務省の見解）

①「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えばおおむね年間（1年間）を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

②「集合（共同）住宅」の場合

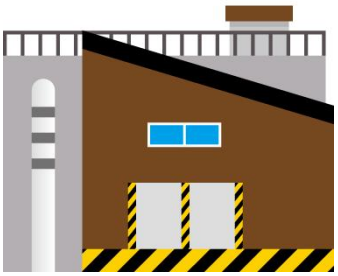
集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなる。

■空家法で規定する「空家等」

■本計画の対象とする「空き家」

全ての一戸建て住宅

■本計画の対象としない「空き家」



工場

全住戸が空いている
共同住宅

倉庫

店舗等

第２章　厚木市の現状と課題

第２章　厚木市の現状と課題

１　人口

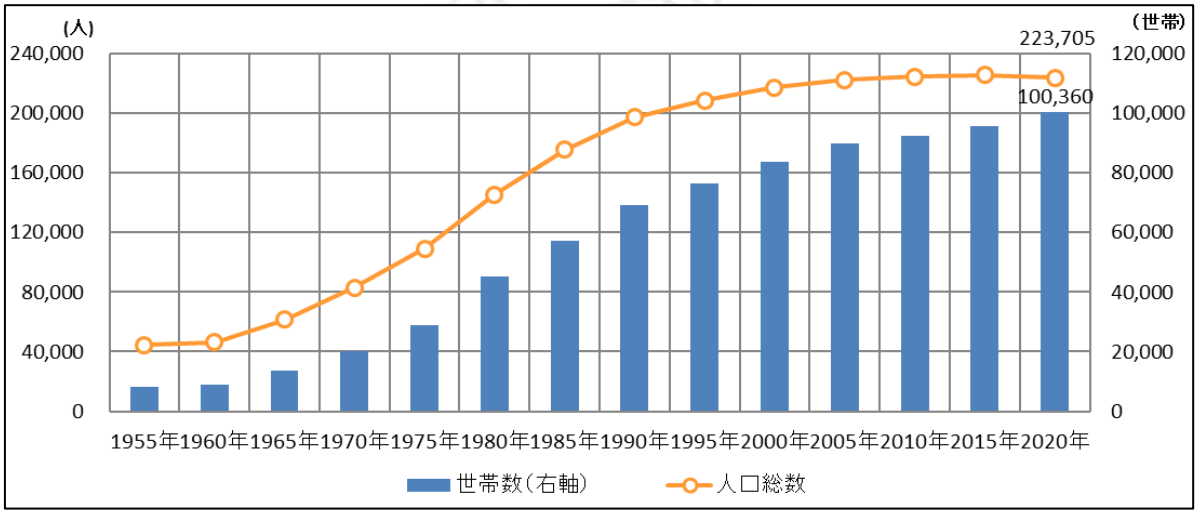
（１）人口の推移

市制が施行された昭和 30（1955）年２月１日の本市の人口は、31,295 人でした。その後、緑ケ丘住宅団地の造成が終了した昭和 37 年頃から人口が急増し、昭和 40 年代に入ると大規模開発が進み、多くの住宅団地が次々と開発されました。

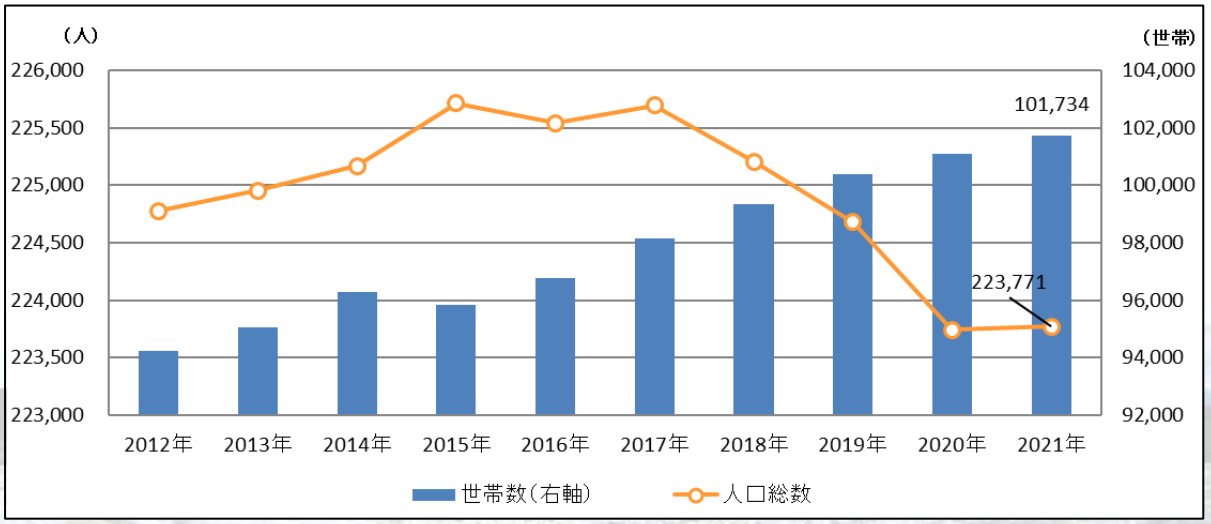
昭和 48（1973）年には民間による毛利台団地等の開発が始まり、開発が完成した昭和 53（1978）年には、人口が 12 万人を突破しました。

本市の直近 10 年間の人口は、平成 24 年（2012）年以降、微増傾向が続いていましたが、平成 30（2018）年以降は減少に転じており、令和３（2021）年 10 月現在は 223,771 人となっています。

■人口推移　（図表 2-1）



■人口推移（直近の 10 年間）



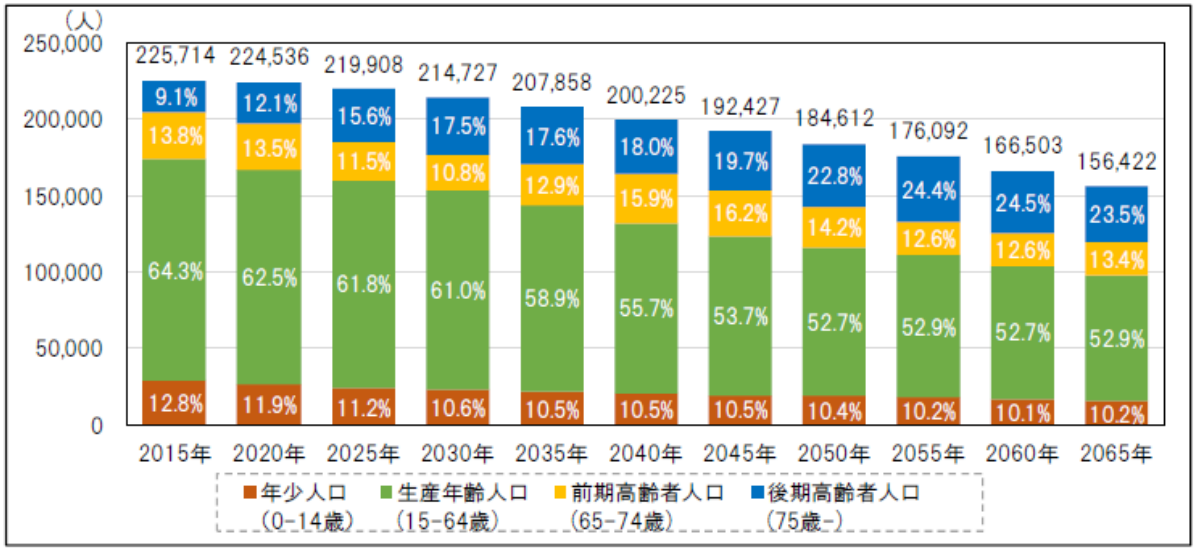
【出典：令和２（2020）年・令和３（2021）年：厚木市「統計月報あつぎ（令和３年 10 月１日現在）
その他の年：厚木市「統計あつぎ（各年）」】

（２）将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づき、本市が行った人口推計では、令和 47（2065）年には 156,422 人にまで減少することが見込まれています。この将来人口推移を年代別でみると、年少人口（0～14 歳）は、平成 27（2015）年の 12.8%から令和 47（2065）年には 10.2%、生産年齢人口（15～64 歳）は、平成 27（2015）年の 64.3%から令和 47（2065）年には 52.9%へと減少することが見込まれています。

一方、前期高齢者人口（65～74 歳以上）は増加と減少を繰り返し、平成 27（2015）年の 13.8%から令和 47（2065）年には 13.4%に、後期高齢者人口（75 歳以上）は、平成 27（2015）年の 9.1%から令和 47（2065）年には 23.5%へと増加することが見込まれています。

■将来人口推移と年齢別人口の割合　（図表 2-2）



【出典：厚木市「厚木市人口ビジョン」】

2　空き家の現状

（1）空き家等に関する調査

国の基本的指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」と示されています。

国においては５年に一度、全国一斉に「住宅・土地統計調査」（14 ページ～15 ページ）が実施されていますが、市では空き家の位置や分布状況を正確に把握するため、令和 3 年度に「空き家実態調査」（16 ページ～25 ページ）を実施しました。

国が実施した「住宅・土地統計調査」と本市が実施した「空き家実態調査」の結果は、次のとおりです。

■空き家調査に関する比較　（図表 2-3）

	住宅・土地統計調査	空き家実態調査
調査機関	総務省	厚木市
調査年	平成 30 年度	令和３年度
空き家数	15,450 戸　（ 2,090 戸 ）	844 戸
建物総数	110,390 戸	53,552 戸
空き家率	14.0%	1.58%
調査の特徴	全国一斉に行われる抽出調査による統計調査の一種です。全国で同じ条件で調査しているため、他自治体や全国平均などと比較しやすい指標となります。 2,090 戸は本計画の対象となる一戸建ての住宅の値です。 ※　空き家になってから１年未満の建物も含まれます。	水道閉栓情報や市民からの情報提供を基に現地を訪問し、空き家の位置を特定するために実施した市独自の調査です。所有者への助言や指導のほか、市の具体的な空き家対策を策定するための基礎資料となります。

（２）住宅・土地統計調査の結果（総務省・平成 30 年度実施）

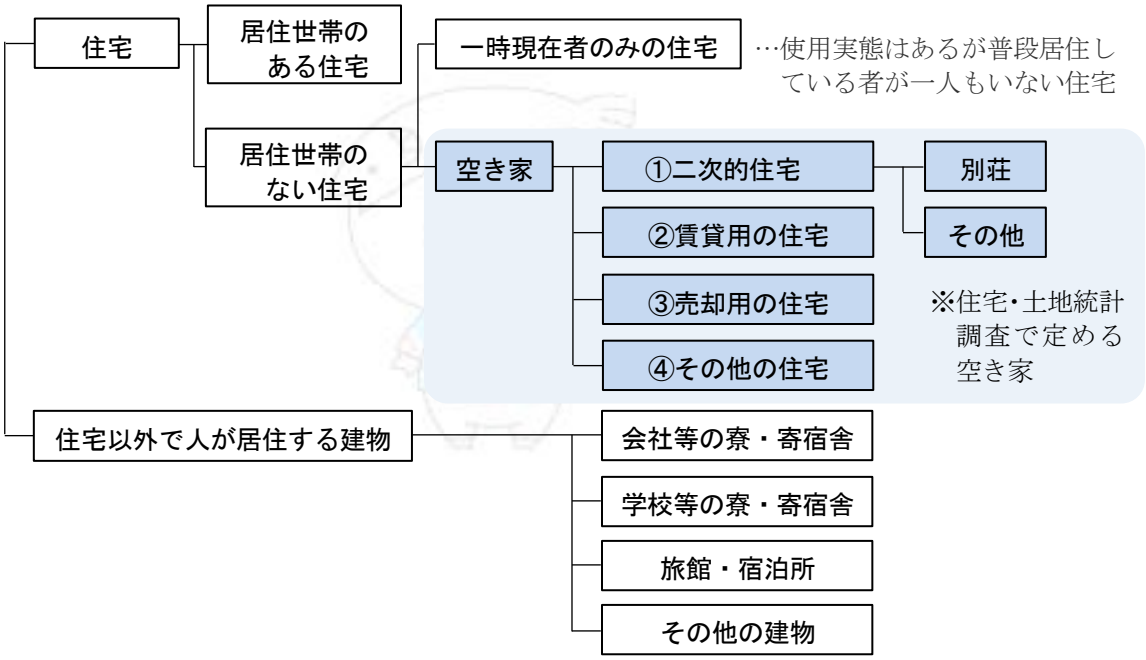
ア　住宅・土地統計調査の概要

住宅・土地統計調査は、住宅などの実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況、また、居住している世帯に関する実態を調査することにより、住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施するものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査による「空き家」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅をいい、分類及び定義は、次のとおりです。

■住宅・土地統計調査における住宅の分類　（図表 2-4）



■住宅・土地統計調査における空き家の定義　（図表 2-5）

①二次的住宅	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、普段は人が住んでない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている住宅）を合計したもの
②賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
③売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
④その他の住宅	二次的住宅、賃貸用・売却用の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り壊すことになっている住宅

イ　調査結果のポイント（全国）

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は 6,241 万戸で、5 年前と比較すると、178 万戸の増加となっています。平成 10 年からの 20 年間では総住宅数が 1,216 万戸以上増加しています。

住宅のうち空き家については、空き家数は 849 万戸となり、5 年前に比べて 29 万戸の増加となっています。空き家率（総住宅数に占める割合）は、平成 10 年に初めて 1 割を超えて 11.5%となり、平成 30 年には 13.6%と、平成 25 年に比べ 0.1 ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となっています。

■住宅・土地統計調査の結果（全国）　（図表 2-6）

調査年	世帯数（万世帯）	住宅総数（万戸）（A）	空き家数（万戸）（B）	空き家率（%）（B/A）
平成 10 年	4,436	5,025	576	11.5
平成 15 年	4,726	5,389	659	12.2
平成 20 年	4,997	5,759	757	13.1
平成 25 年	5,245	6,063	820	13.5
平成 30 年	5,362	6,241	849	13.6
5 年の増減	117	178	29	0.1

※1　住宅・土地統計調査の空き家は、共同住宅の空き室を一室単位で含んでいます。
また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空き家に含まれています。

※2　住宅・土地統計調査は抽出調査であり、端数処理が行われているため、合計値が合わない場合があります。

ウ　調査結果（厚木市）

（ア）空き家の総数と空き家率の推移

平成 30 年調査の本市の総住宅数は 110,390 戸で、５年前と比較すると、4,040 戸の増加となっています。

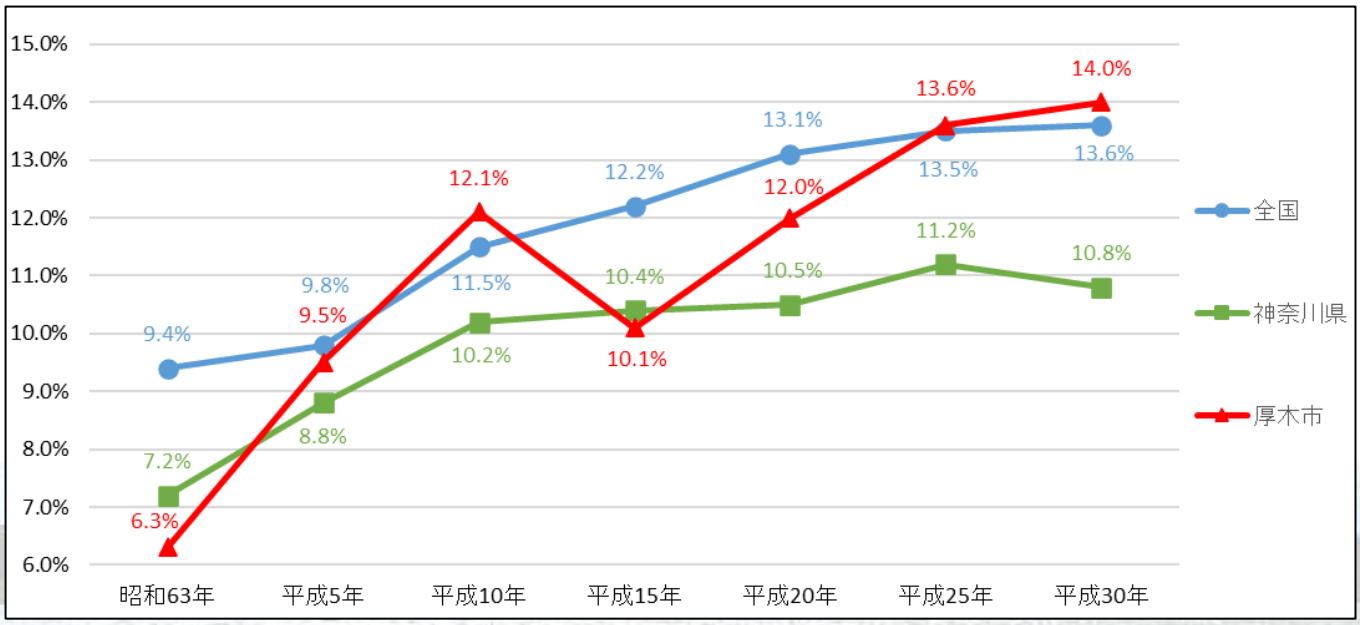
空き家数は 15,450 戸となり、５年前と比べ 990 戸の増加となっています。空き家率は、平成 30 年に 14.0%と、平成 25 年に比べ 0.4 ポイント上昇し、国平均を 0.4 ポイント、県平均を 3.2 ポイント上回っています。（図表 2-8）空き家数、空き家率とも全国と同様に過去最高となっています。

■空き家の総数の推移（厚木市）　（図表 2-7）

調査年	世帯数（世帯）	住宅総数（戸）（A）	空き家数（戸）（B）	空き家率（%）（B/A）
平成 15 年	88,034	91,960	9,300	10.1
平成 20 年	94,325	105,730	12,680	12.0
平成 25 年	95,054	106,350	14,460	13.6
平成 30 年	99,336	110,390	15,450	14.0
５年の増減	4,282	4,040	990	0.4

■空き家率の推移

（図表 2-8）



【出典：総務省「住宅・土地統計調査」、厚木市「統計あつぎ」、神奈川県「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」】

（３）空き家実態調査の結果（厚木市・令和３年度実施）

ア　調査の概要

（ア）目的

厚木市空家等対策計画の計画期間が令和３年度で終了するため、市内の空き家の戸数、分布状況、管理状態等について、現地調査を実施し、空家等対策計画の改定の基礎資料とすることを目的として、市内全域の空き家の調査を実施しました。

（イ）期間

令和３年４月27日から令和３年９月30日まで

（ウ）対象

空家法第２条第１項に規定する「空家等」のうち、共同住宅や倉庫、工場等を除いた市内全域の一戸建て住宅を調査の対象としました。

（エ）調査の方法

ａ　調査対象物件の特定

神奈川県企業庁から提供された水道使用者情報から、おおむね１年以上休止状態の一戸建て住宅を抽出し、住宅地図、航空写真より、明らかに一戸建て住宅ではないと判断できる建物は除外し、現地調査物件の特定を行いました。

ｂ　現地調査

空き家の判定基準に基づき、空き家であるかを判定し、空き家であった場合には、外観目視により現況を記録、写真撮影を実施しました。

ｃ　空き家評価

現地調査を行った空き家は、基礎や建物の傾斜、屋根や外壁等の破損状況、生活環境面に影響を及ぼす立木や雑草、ごみの散乱の状況等、７項目について調査し、次の４区分で評価しました。

■空き家評価の基準表　（図表 2-9）

区分	内容
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
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの
C	定期的な経過観察が必要なもの
D	問題なし

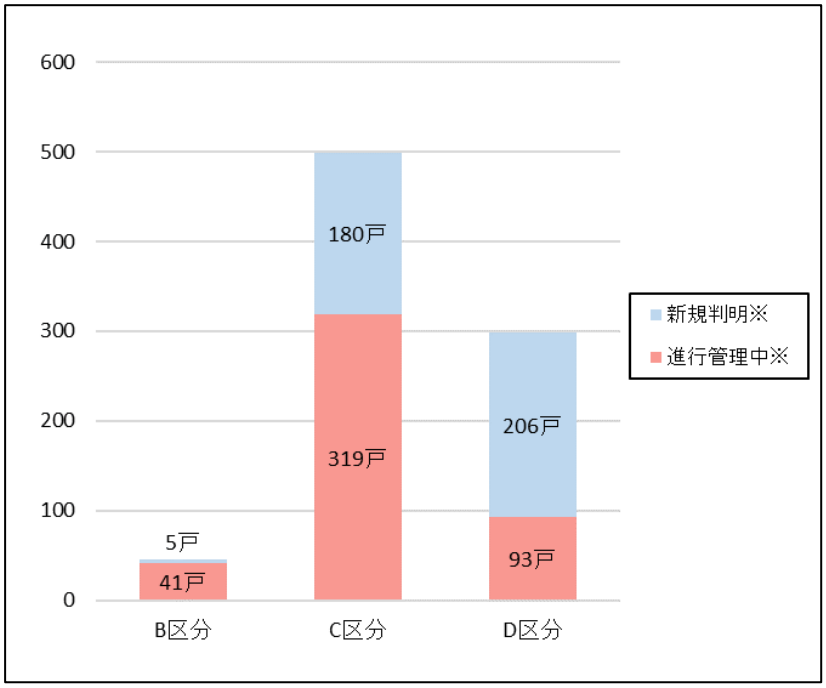
イ　調査結果

（ア）空き家の戸数と評価区分

現地調査の結果一戸建て住宅の空き家総数は、844 戸でした。

このうち、A 区分はなし、B 区分は 46 戸（5.5%）、C 区分は 499 戸（59.1%）、D 区分は 299 戸（35.4%）という結果となっています。

■空き家総数の区分別内訳　（図表 2-10）



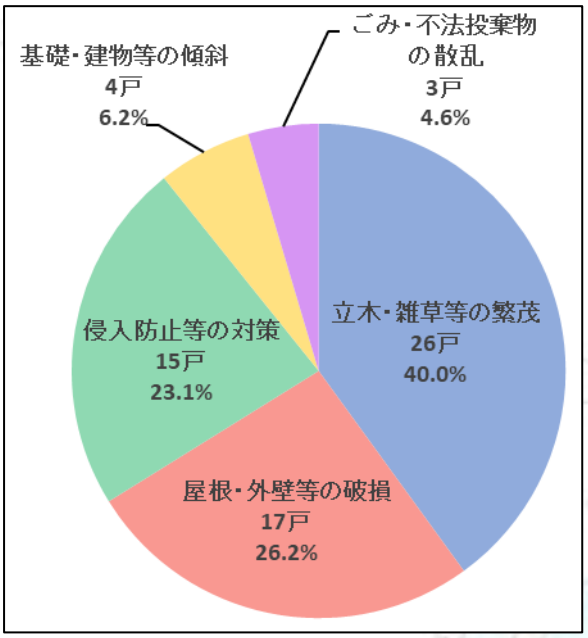
区分	進行管理中空き家戸数	新規判明空き家戸数	合計戸数	割合(%)
A	0	0	0	0
B	41	5	46	5.5
C	319	180	499	59.1
D	93	206	299	35.4
合計	453	391	844	100

※　新規判明空き家：令和３年度調査で新たに空き家であると判定されたもの

※　進行管理中空き家：平成 28 年度調査で空き家と判定されたもの及び新たに自治会、地域住民からの情報提供により把握したもので、令和３年度の調査でも空き家であると判定されたもの

なお、進行管理中の空き家でＢ区分と評価された項目（延べ 65 戸）の内訳を見ると、最も多い項目は「立木・雑草等の繁茂」、次に多い項目は「屋根・外壁等の破損」、「侵入防止等の対策」となりました。

■空き家でＢ区分と評価された項目の内訳　（図表 2-11）



項目	戸数
立木・雑草等の繁茂	26
屋根・外壁等の破損	17
侵入防止等の対策	15
基礎・建物等の傾斜	4
ごみ・不法投棄物の散乱	3
臭気の発生	0
害虫や小動物の発生	0
合計	延べ 65

（イ）地区別の空き家率と分布状況

市内全域の空き家率（図表 2-12）は 1.58%で、平成 28 年度より 0.02 ポイントの上昇になっています。地区別の空き家率を見ると、厚木南地区が 2.65%と最も高く、次いで厚木北地区が 2.28%、睦合西地区が 2.09%と 2%を超えています。一方、睦合北地区が 0.81%、緑ケ丘地区が 1.25%で空き家率が低い傾向にあります。

地区別の空き家数の解消数（図表 2-14）を見ると、南毛利、荻野地区で 40 戸以上が解消されている一方で、睦合南、小鮎、緑ケ丘、玉川地区では 10 戸未満となっています。

令和 3 年度の現地調査で新たに判明した空き家数（図表 2-15）を見ると、南毛利地区で 75 戸、荻野地区で 73 戸と多い一方で、緑ケ丘地区では 8 戸、森の里地区では 10 戸が新たに空き家と判定されています。

各地区の空き家の増減（図表 2-16）を見ると、睦合北、睦合西、南毛利南、森の里、相川地区では空き家は減少していますが、荻野地区は 33 戸、小鮎地区では 18 戸の増加となっています。

■各地区の空き家数と空き家率　（図表 2-12）

単位：戸

		厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	緑ケ丘	玉川	森の里	相川	合計
平成28年度 空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	8	14	23	10	10	16	12	27	18	35	13	2	6	1	10	205
	C	17	14	36	22	13	24	24	55	23	56	27	6	2	15	25	359
	D	13	12	17	7	10	10	10	22	9	22	21	3	4	13	18	191
	合計	38	40	76	39	33	50	46	104	50	113	61	11	12	29	53	755
	率(%)	1.92	2.23	1.61	1.31	1.22	1.36	2.29	1.45	1.27	1.33	2.51	1.12	1.15	1.61	1.86	1.56
	建物数	1,983	1,793	4,723	2,974	2,716	3,669	2,008	7,176	3,931	8,470	2,427	985	1,047	1,801	2,850	48,553
令和3年度 進行管理中空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	2	4	7	2	0	3	3	4	5	3	3	0	3	0	2	41
	C	15	15	38	20	9	22	24	49	30	37	21	4	8	8	19	319
	D	2	4	8	6	2	17	3	11	8	12	7	1	0	10	2	93
	合計	19	23	53	28	11	42	30	64	43	52	31	5	11	18	23	453
令和3年度 新規空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	0	0	1	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0	0	0	5
	C	13	13	4	7	4	8	13	25	12	41	9	7	6	4	14	180
	D	8	8	30	13	10	11	2	47	11	33	10	1	6	6	10	206
	合計	21	21	35	20	14	19	15	73	25	75	19	8	12	10	24	391
令和3年度 合計	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	B	2	4	8	2	0	3	3	5	7	4	3	0	3	0	2	46
	C	28	28	42	27	13	30	37	74	42	78	30	11	14	12	33	499
	D	10	12	38	19	12	28	5	58	19	45	17	2	6	16	12	299
	合計	40	44	88	48	25	61	45	137	68	127	50	13	23	28	47	844
	率(%)	2.28	2.65	1.65	1.44	0.81	1.65	2.09	1.66	1.41	1.39	1.85	1.25	1.45	1.58	1.46	1.58
	建物数	1,752	1,662	5,340	3,339	3,071	3,708	2,149	8,239	4,821	9,150	2,701	1,039	1,583	1,775	3,223	53,552

※　市内空き家率算出のための母数（全体）は、都市計画基礎調査データの建物数としています。

平成２８年度空き家

平成２８年度実態調査時点の空き家数

↓

令和３年度進行管理中空き家

平成２８年度以降から令和３年度までに継続されている空き家数

＋

令和３年度新規空き家

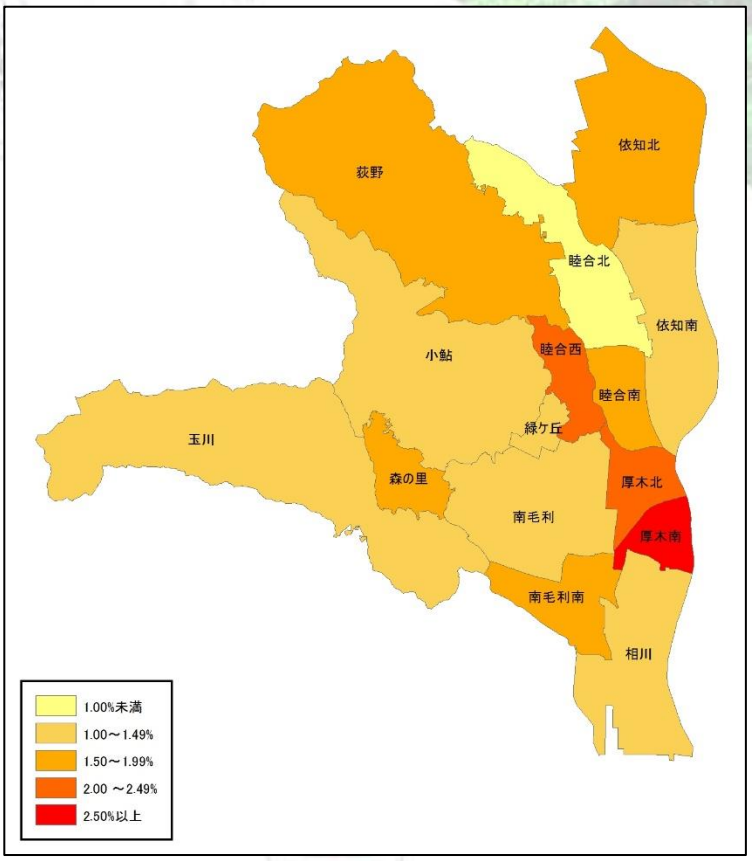
令和３年度実態調査で新たに判明した空き家数

＝

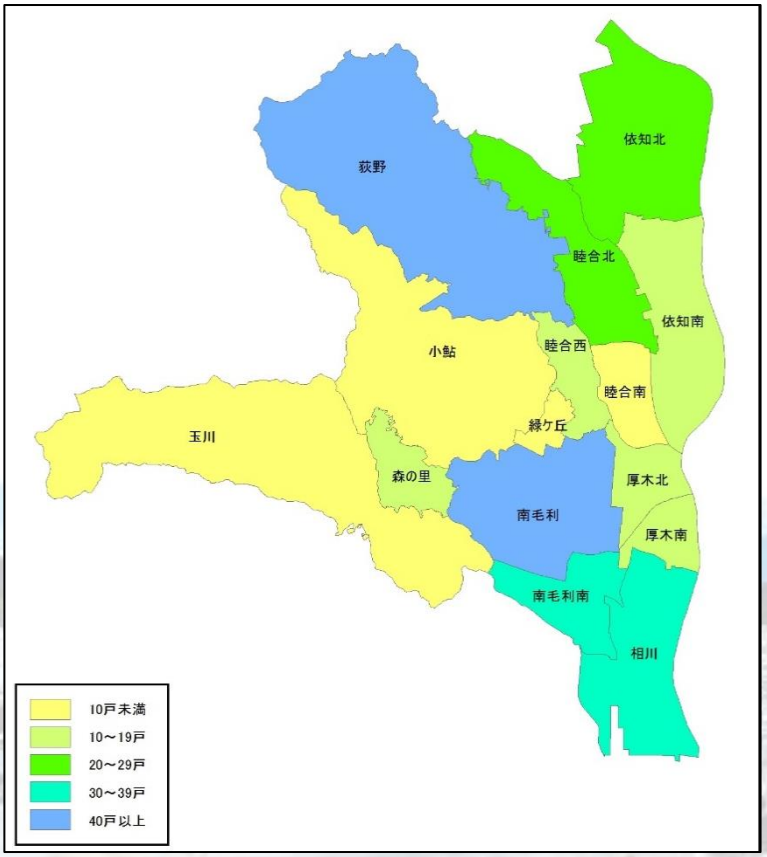
令和３年度合計

進行管理中空き家と新規空き家の合計

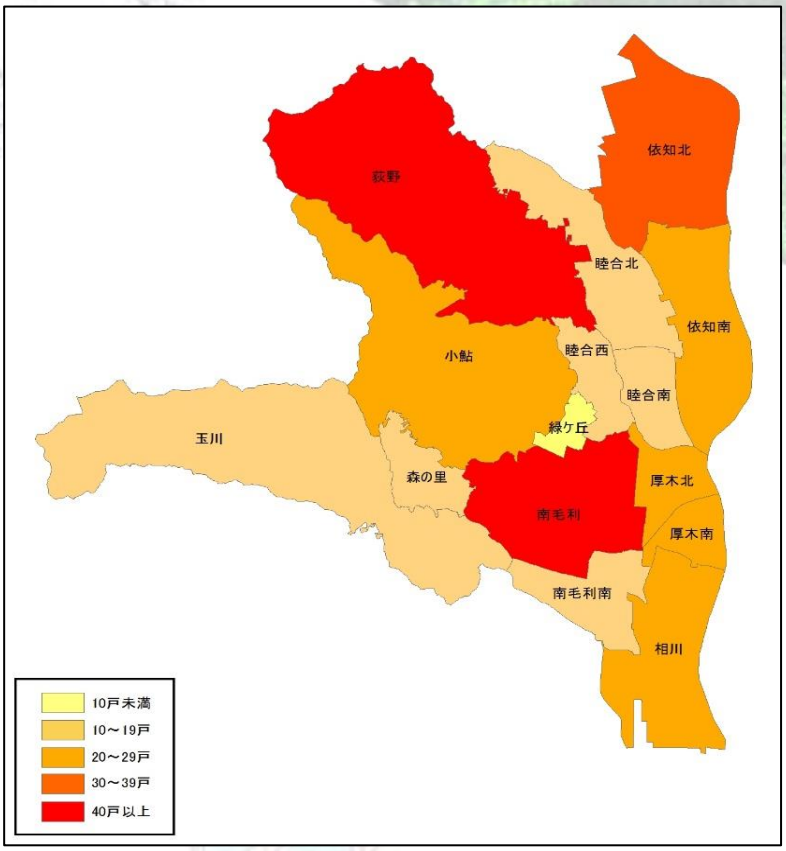
■各地区の空き家率　（図表 2-13）



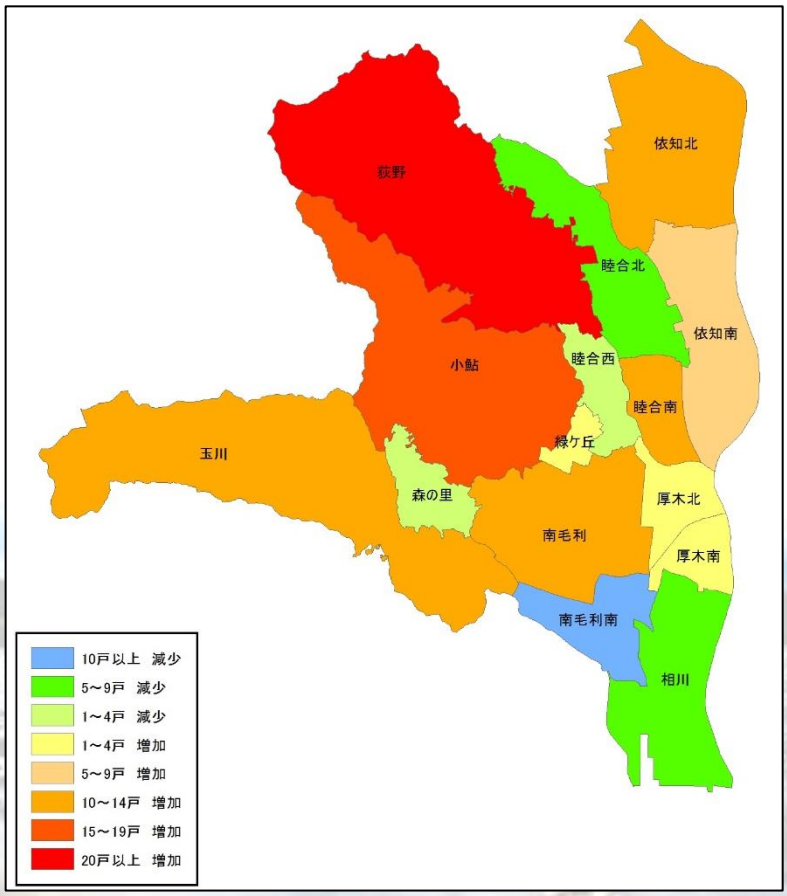
■各地区の空き家解消数 （図表 2-14）



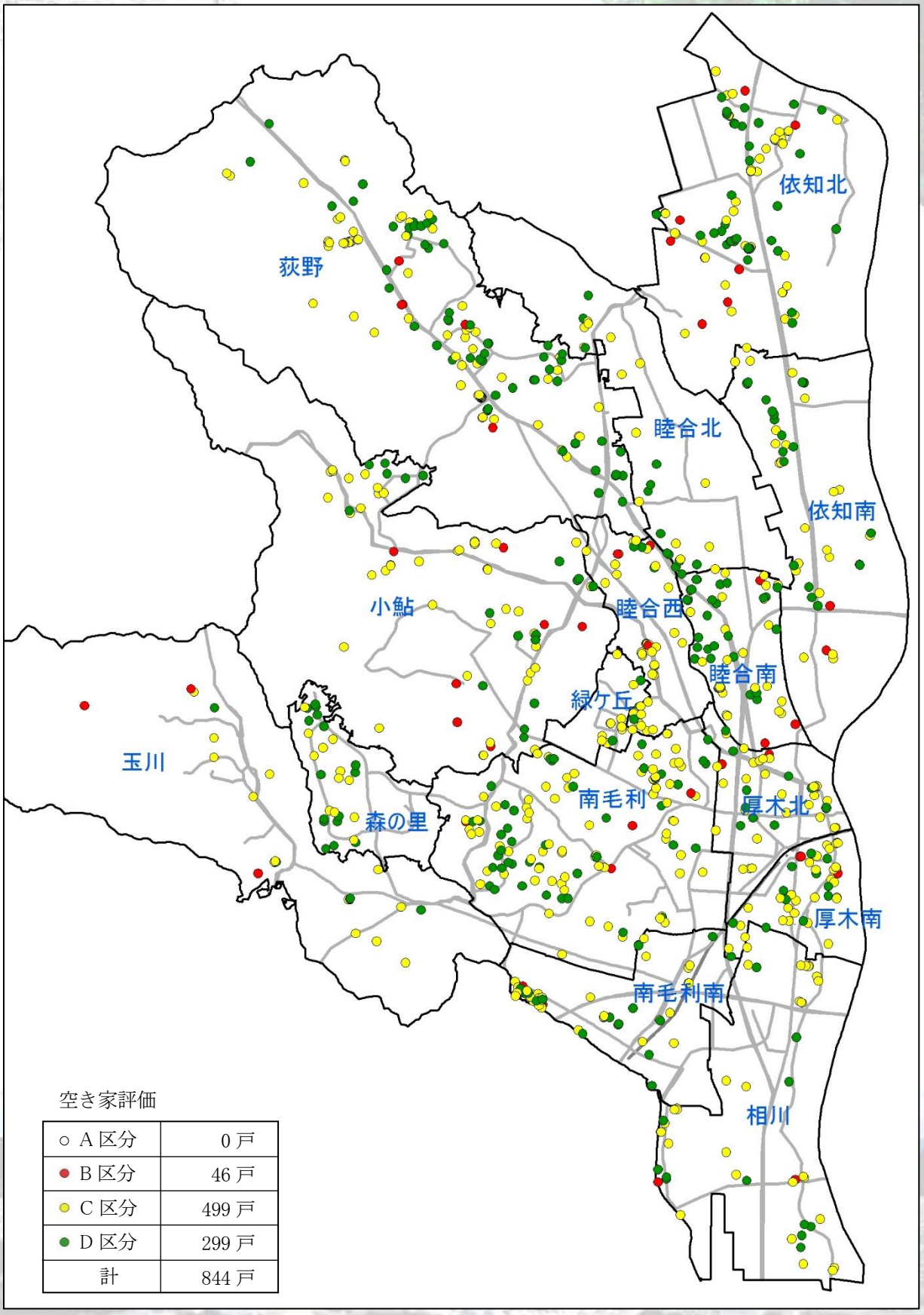
■各地区の新規判明空き家数（図表 2-15）



■各地区の空き家の増減数（図表 2-16）



■空き家評価区分別の分布図　（図表 2-17）



空き家評価

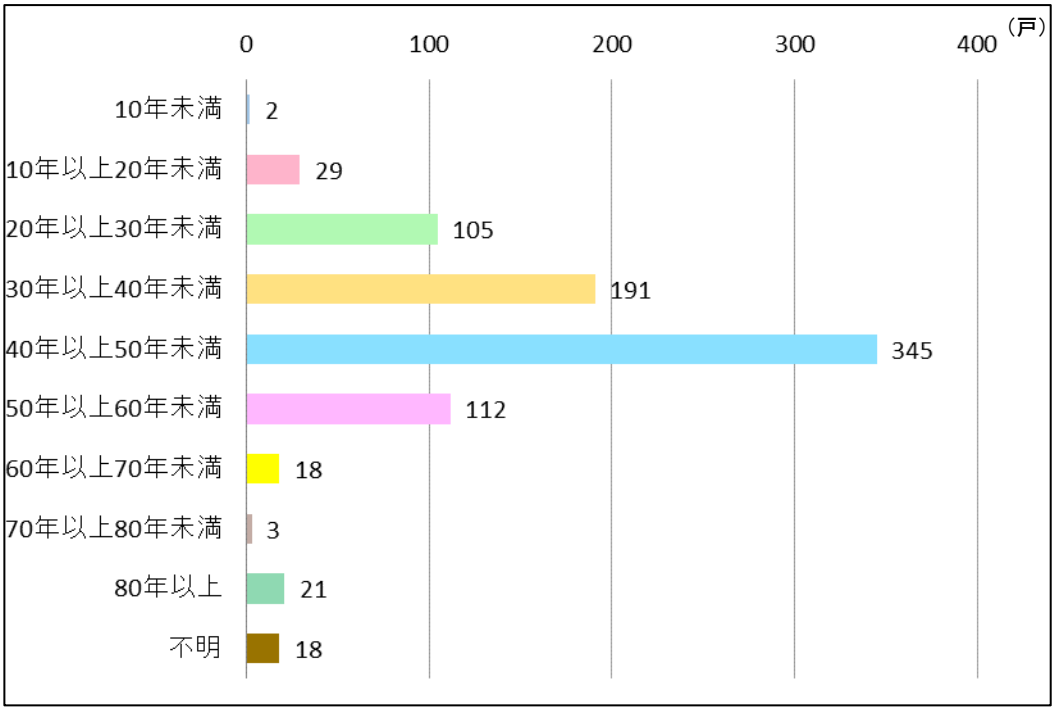
○ A 区分	0 戸
● B 区分	46 戸
● C 区分	499 戸
● D 区分	299 戸
計	844 戸

（ウ）空き家の築年数

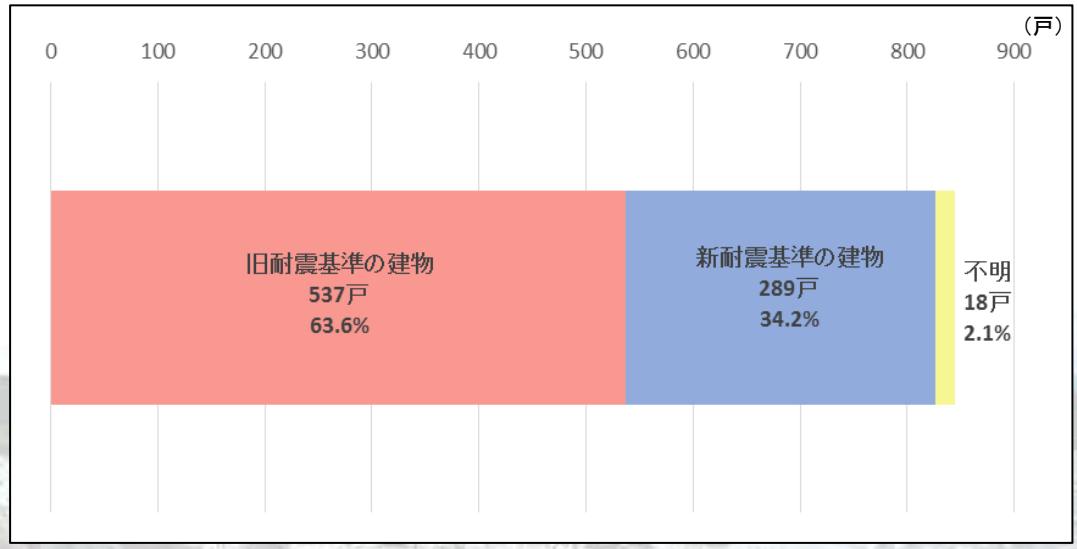
空き家の築年数別については、「40 年以上 50 年未満」が 345 戸（40.9%）と最も多く全体の約 4 割を占め、次いで「30 年以上 40 年未満」が 191 戸（22.6%）となっています。（図表 2-18）

建築時の耐震基準別については、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された旧耐震基準の住宅が 537 戸（63.6%）となっています。（図表 2-19）

■築年数別の内訳　（図表 2-18）



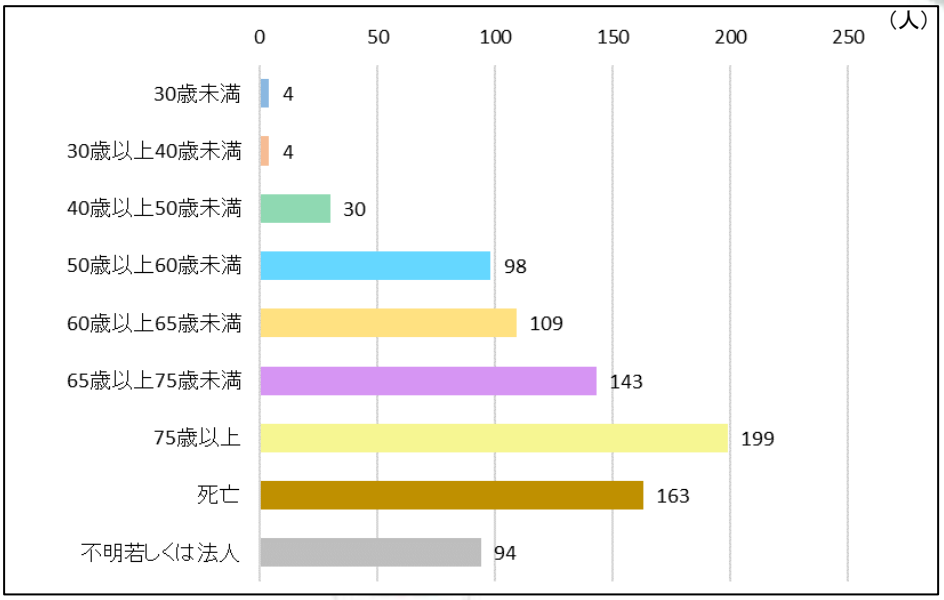
■耐震基準別の内訳　（図表 2-19）



（エ）空き家所有者の年齢

空き家所有者の年齢については、「75 歳以上」が 199 人（23.6%）、「65 歳～75 歳未満」が 143 人（16.9%）となっており、これらを合わせた高齢者（65 歳以上）が 342 人（40.5%）を占めています。また、60 歳以上では、451 人（53.4%）となっています。

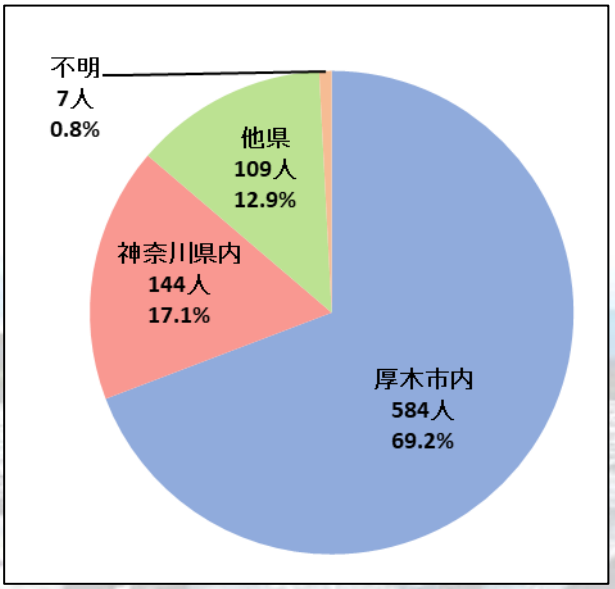
■所有者年齢別の内訳　（図表 2-20）



（オ）空き家所有者等の居所

空き家所有者を居所別については、最も多かったのが厚木市内に居住している人で 584 人（69.2%）、次いで厚木市を除く神奈川県内に居住している人が 144 人（17.1%）となり、合わせて県内に居住する所有者は、728 人（86.3%）となっています。

■所有者の居所別の内訳　（図表 2-21）



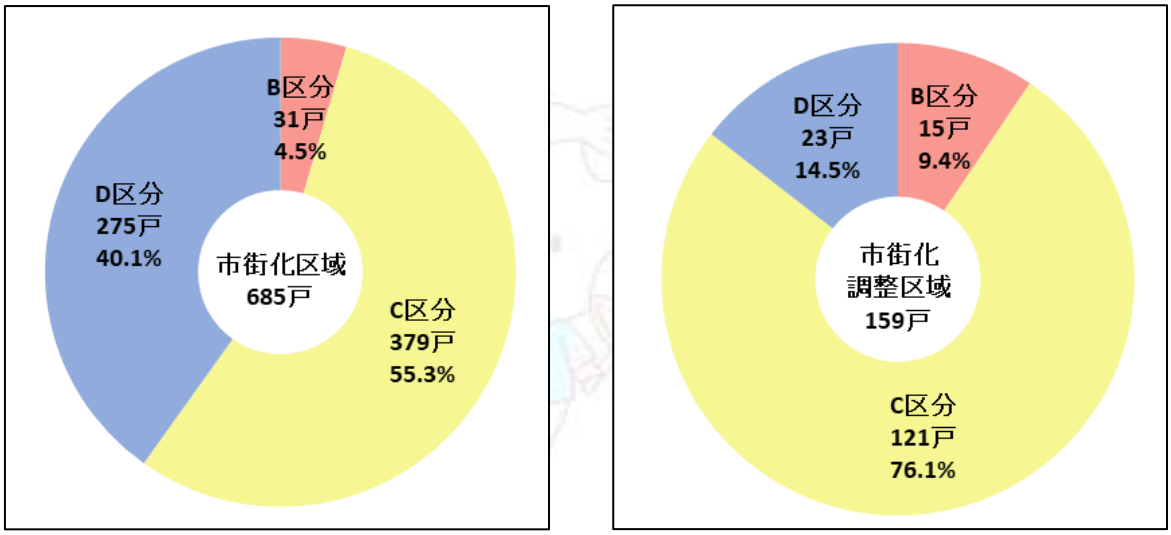
（カ）都市計画区域区分別の評価区分、空き家率

都市計画区域区分別については、844 戸の空き家のうち市街化区域は 685 戸（81.2%）で市街化調整区域は 159 戸（18.8%）となっています。

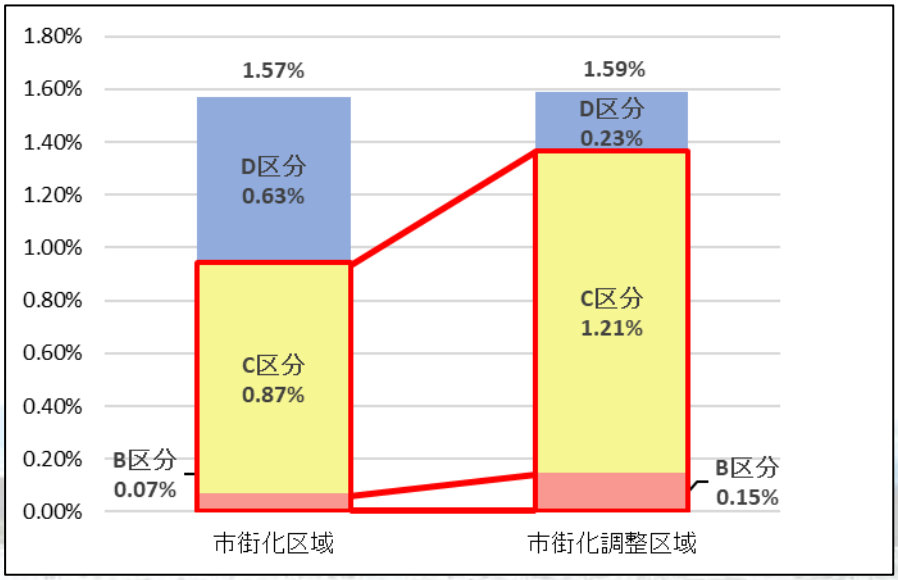
このうち、各区域区分の評価区分に着目すると、市街化区域にあるＢ区分の空き家の割合は 4.5%であるのに対して、市街化調整区域にあるＢ区分の空き家の割合は 9.4%であり、市街化調整区域の方が適正に管理されていない空き家の割合が高くなっています。（図表 2-22）

また、各区域区分の空き家率を比較すると、市街化区域の 1.57%に対して、市街化調整区域は 1.59%とほぼ変わらない値となっています。（図表 2-23）

■都市計画区域区分別の評価区分内訳　（図表 2-22）



■都市計画区域区分別の空き家率　（図表 2-23）



※　市街化区域建物総数：43,588 戸

※　市街化調整区域建物総数：9,964 戸

（4） 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）

ア 調査概要

（ア）目的

所有者等の意向及び空き家の実態などに関する情報を収集するため、アンケート調査を実施しました。

（イ）調査方法

空き家の所有者 733 人に対し、郵送により、調査票の配布及び回収を実施しました。

ａ 調査対象空き家数 837 戸

実態調査で判明した 844 戸の空き家から、所有者が不明の空き家７戸を除いています。

ｂ 調査対象人数 733 人

空き家を複数所有している人については、アンケートの送付は１通とし、空き家を共有で所有している人及び相続人が複数人いる場合については、代表者１人に対し、１通として送付しています。

ｃ 有効回答人数 278 人（回答率 37.9%）

（ウ）アンケート回収期間

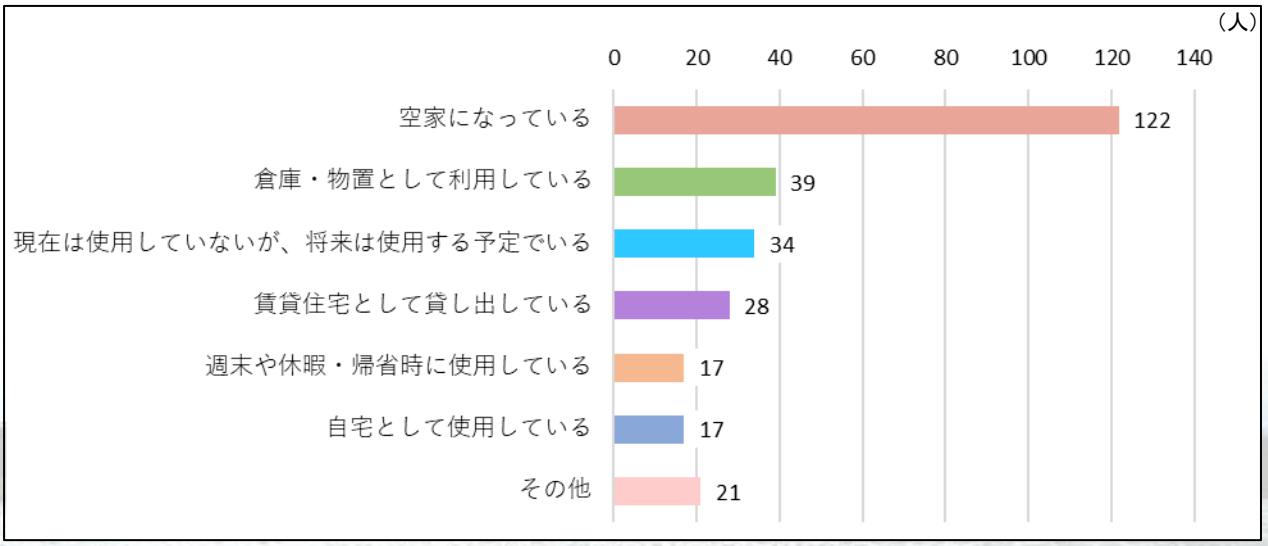
令和３年６月 25 日から令和３年９月 30 日まで

イ 調査結果

（ア）住宅の使用状況

現地調査で空き家であると判断し、調査対象となった家屋の現在の使用状況の確認を行いました。「空家になっている」が 122 人（43.9%）で最も多く、「倉庫･物置として利用している」が 39 人（14.0%）、「現在は使用していないが、将来は使用する予定でいる」が 34 人（12.2%）となっています。

■住宅の使用状況の内訳 （図表 2-24）

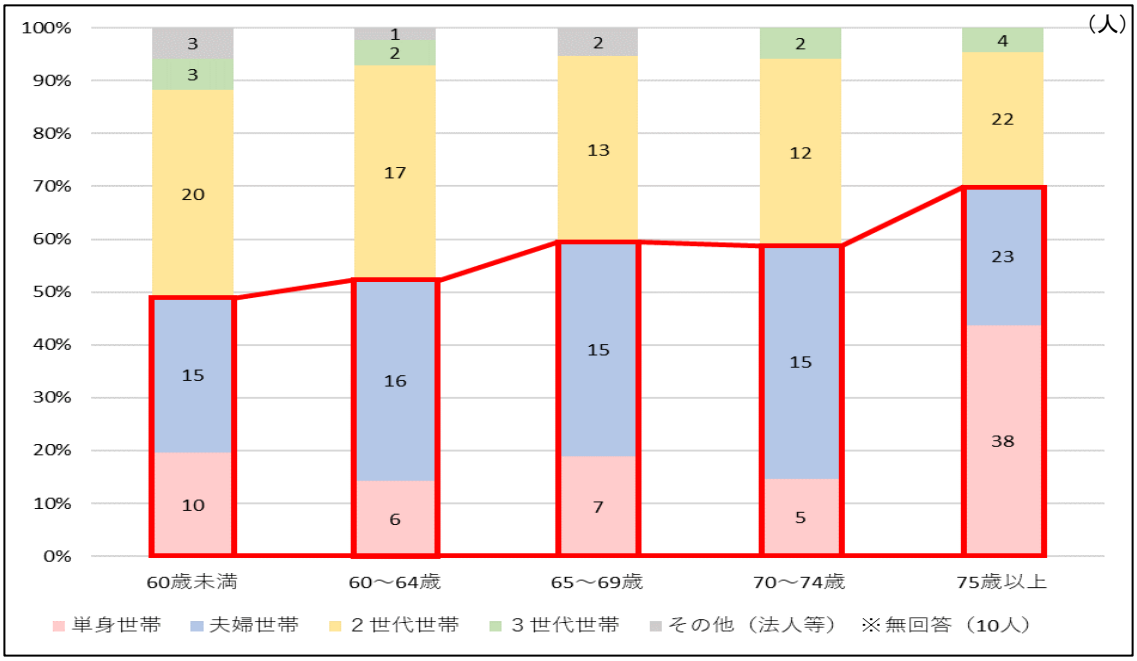


※ 「自宅として使用している」と回答した 17 人については、空き家ではない可能性もありますが、今回の調査では空き家の戸数に含んでいます。

（イ）空き家の所有者の年齢と世帯構成

アンケート調査で「自宅として使用している」と回答した人以外を対象に集計した所有者の年齢と世帯構成については、60 歳未満、60～64 歳では２世代世帯が最も多い結果となっています。65 歳以上になると夫婦世帯、単身世帯の比率が高まり、60～64 歳では 50%に満たなかったものが、65～69 歳では 60%近く、75 歳以上になると 70%以上となっており、特に単身世帯の占める割合が急激に上昇しています。

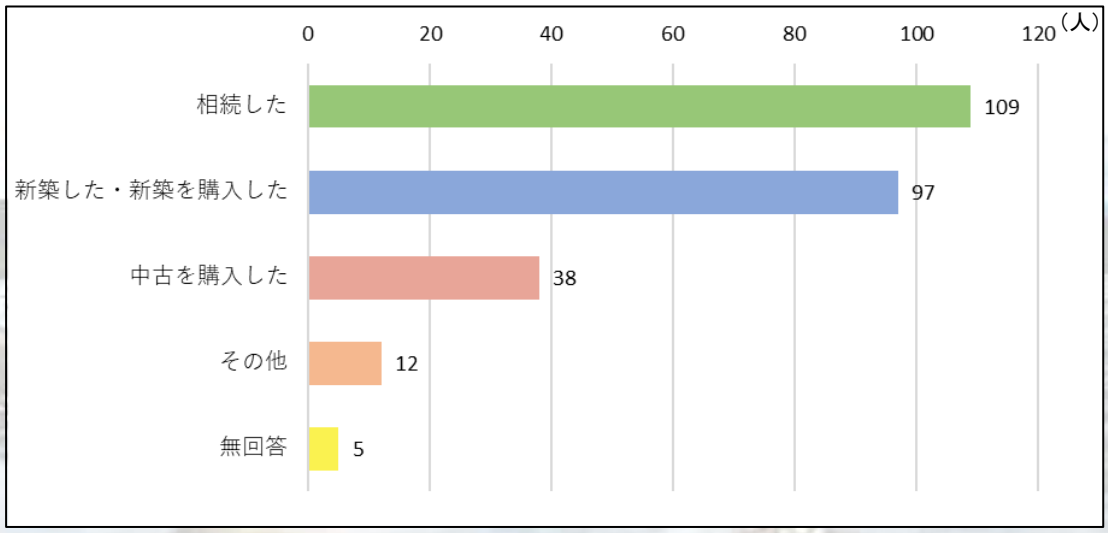
■空き家の所有者の年齢と世帯構成の内訳　（図表 2-25）



（ウ）住宅（空き家）を取得した経緯

住宅を取得した経緯については、「相続した」が 109 人（41.8%）と最も多く、「新築した・新築を購入した」の割合が 97 人（37.2%）、「中古を購入した」の 38 人（14.6%）と合わせると、住宅を購入して取得した割合が 135 人（51.8%）となっています。

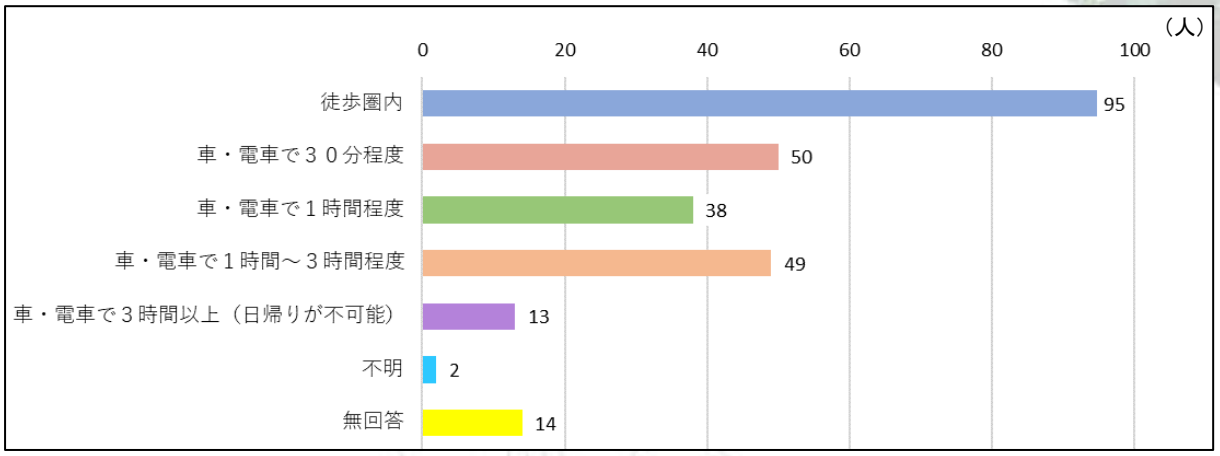
■空き家を取得した経緯の内訳　（図表 2-26）



（エ）空き家までの所要時間

空き家までの所要時間については、「徒歩圏内」に住んでいる人が 95 人（36.4%）で最も多く、次いで「車･電車で 30 分程度」が 50 人（19.2%）となっており、車･電車で 1 時間以上かかる所有者は、62 人（23.8%）となっています。

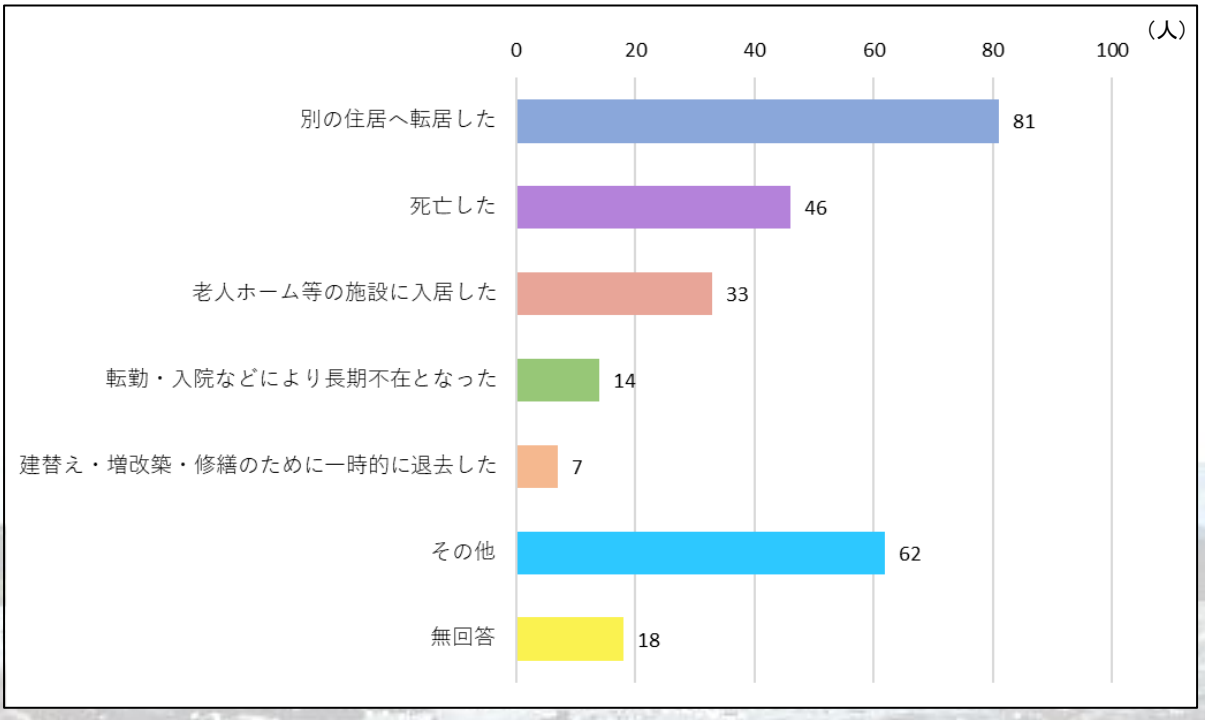
■空き家までの所要時間の内訳　（図表 2-27）



（オ）人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「別の住居へ転居した」が 81 人（31.0%）と最も多く、「死亡した」が 46 人（17.6%）となっています。

■人が住まなくなった理由の内訳　（図表 2-28）

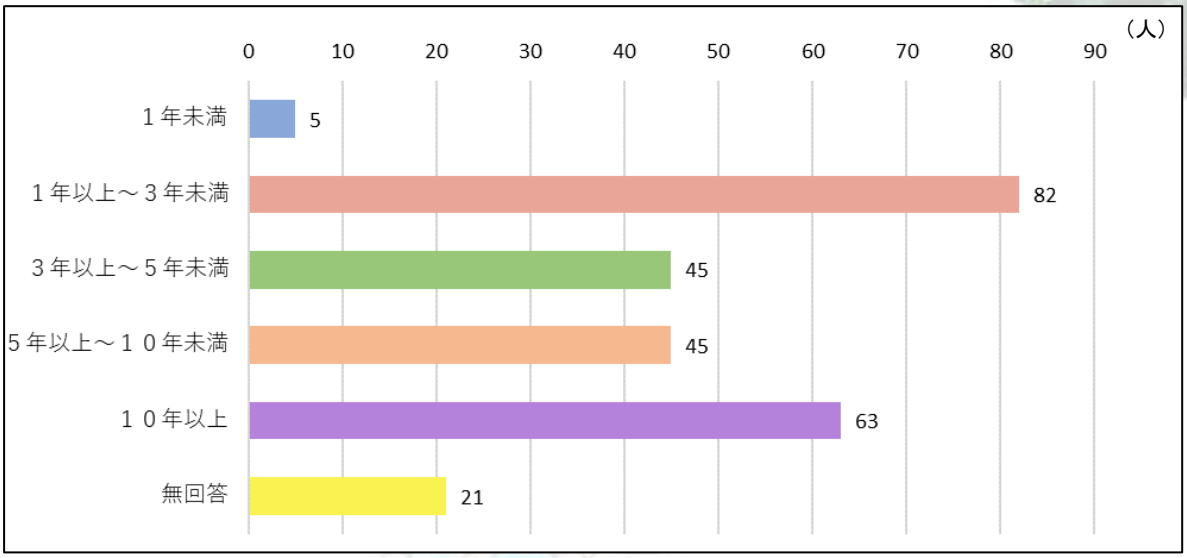


（カ）人が住まなくなってからの期間

人が住まなくなってからの期間については、「1 年以上～3 年未満」が 82 人（31.4%）で最も多く、「10 年以上」が 63 人（24.1%）となっています。

本市では、空き家になってからの期間が５年未満の空き家が 132 人（50.6%）となっています。

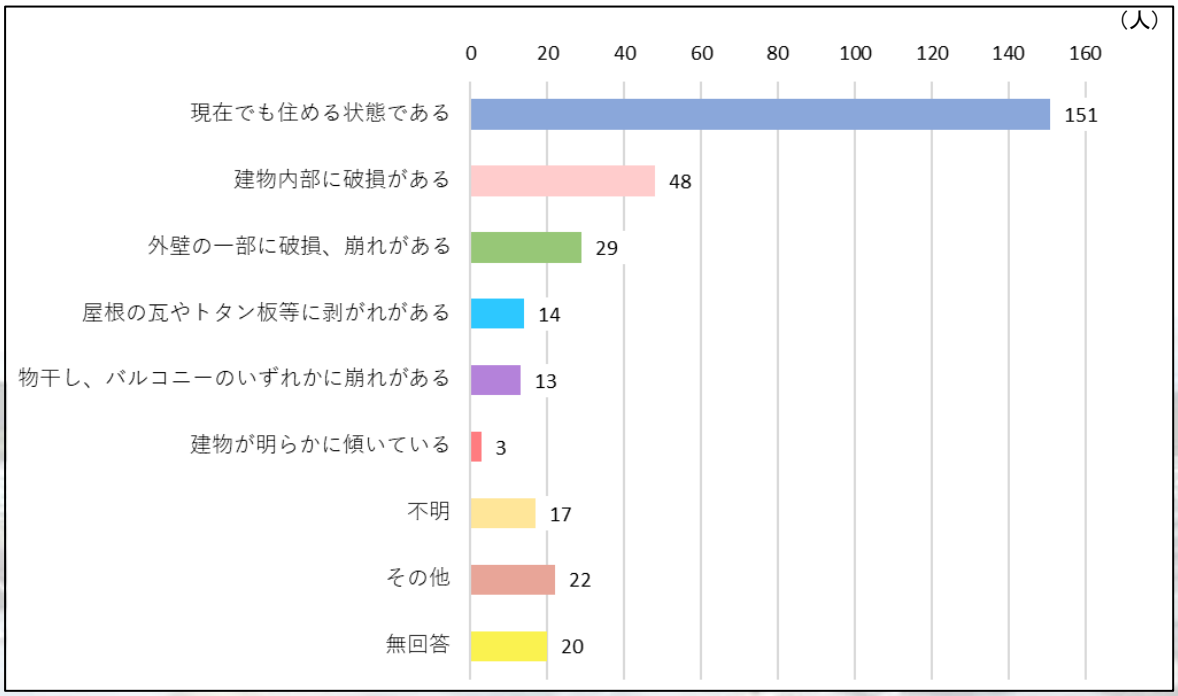
■人が住まなくなってからの期間の内訳　（図表 2-29）



（キ）空き家の状態

空き家の所有者に対して、建物の現在の状態を調査したところ、「現在でも住める状態である」が 151 人（57.9%）、次いで「建物内部に破損がある」と回答した人が 48 人（18.4%）となっています。「不明」と回答した人が 17 人（6.5%）となっています。

■空き家の状態の内訳（複数回答）　（図表 2-30）

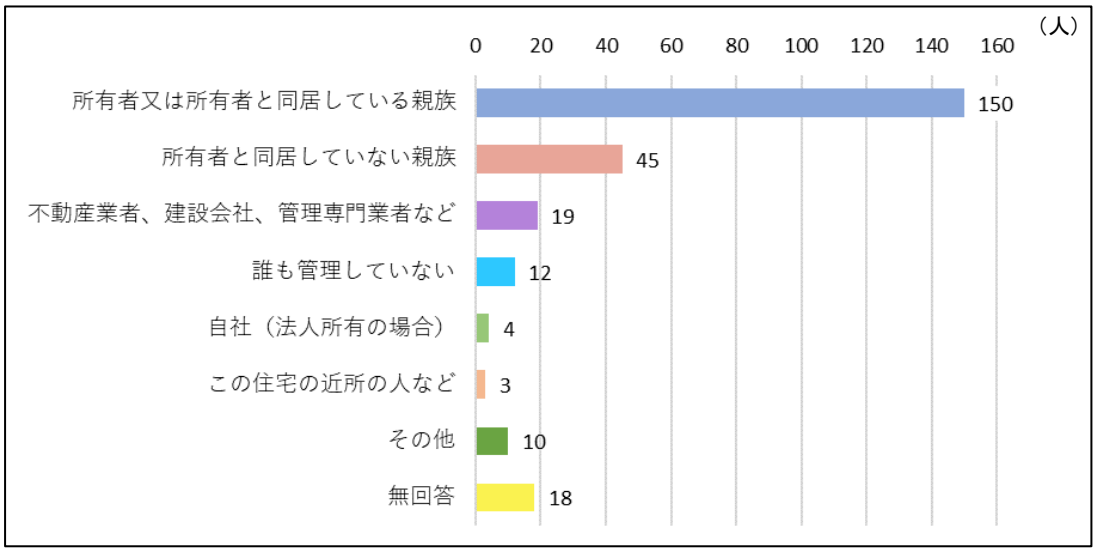


（ク）管理者や管理の頻度

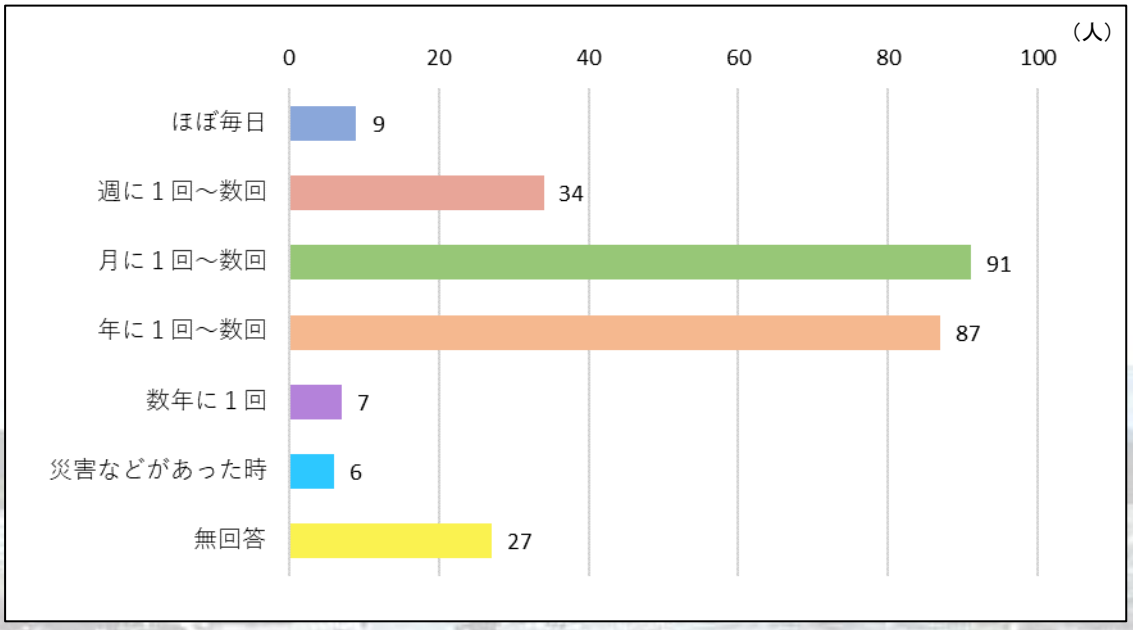
空き家の主な管理者については、「所有者又は所有者と同居している親族」が 150 人（57.5%）で最も多く、次いで「所有者と同居していない親族」が 45 人（17.2%）となっており、所有者やその親族が 195 人（74.7%）を占めています。その一方で、「誰も管理していない」が 12 人（4.6%）となっています。

管理の頻度については、「月に 1 回～数回」が 91 人（34.9%）、「年に 1 回～数回」が 87 人（33.3%）、「週に 1 回～数回」が 34 人（13.0%）、「ほぼ毎日」が 9 人（3.4%）となっています。

■空き家を管理している人の内訳　（図表 2-31）



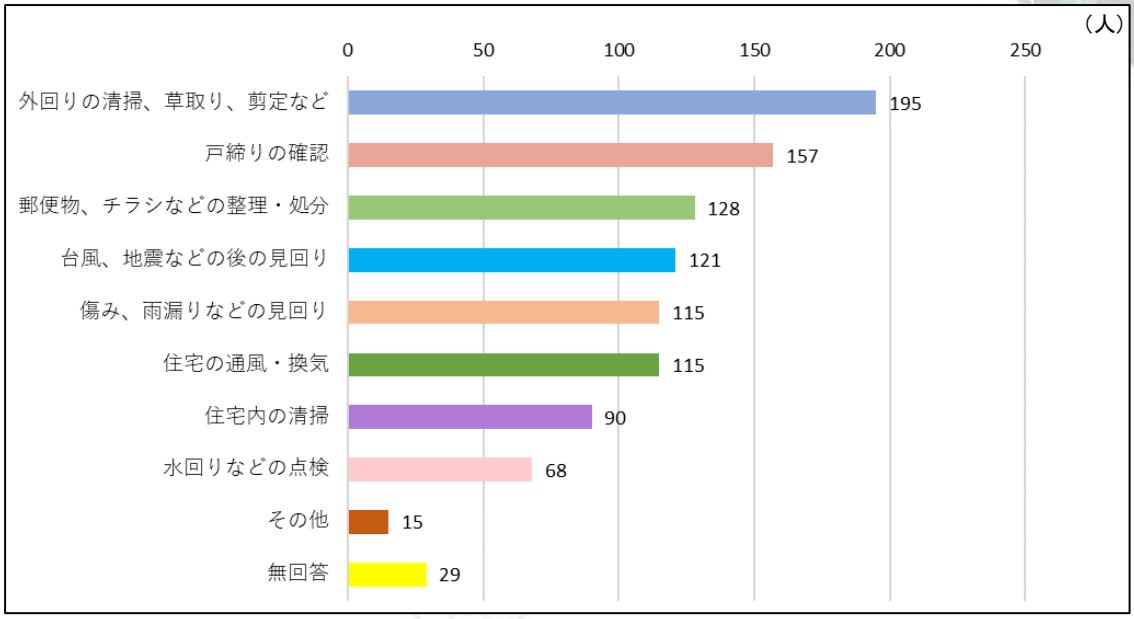
■空き家を管理している頻度の内訳　（図表 2-32）



（ケ）維持管理の内容

維持管理の内容については、複数回答している人が多く、「外回りの清掃、草取り、剪定など」が 195 人（74.7%）、「戸締りの確認」が 157 人（60.2%）で半数以上の人が維持管理を行っており、「住宅内の清掃」が 90 人（34.5%）、「水回りなどの点検」が 68 人（26.1%）とやや少ない結果となっています。

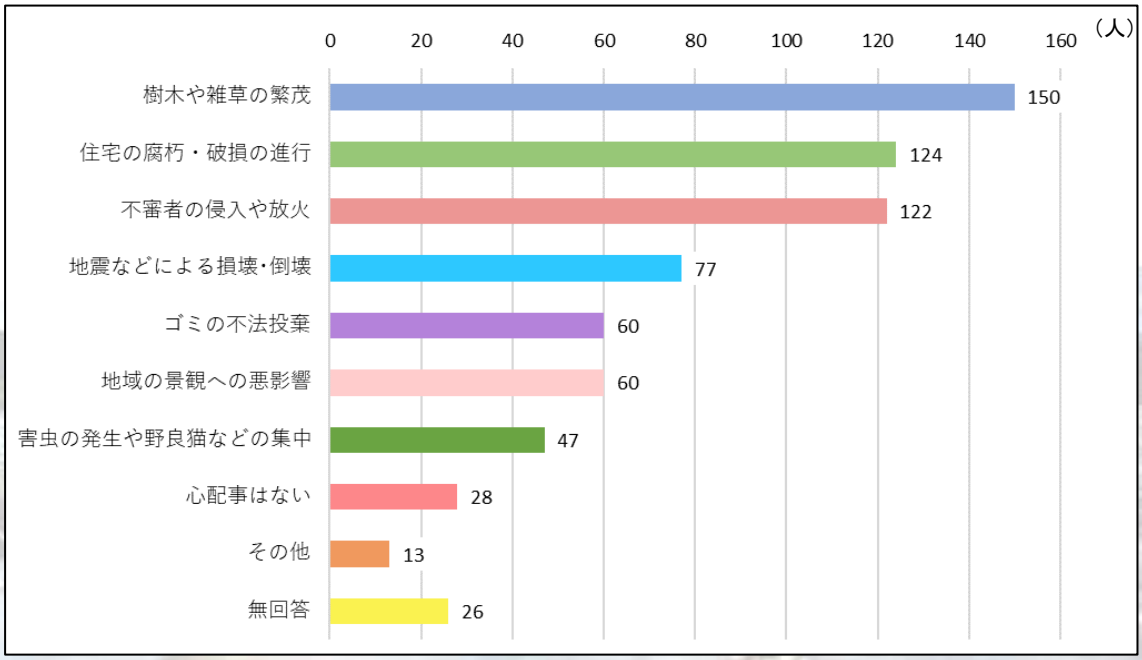
■維持管理の内容の内訳（複数回答）　（図表 2-33）



（コ）空き家を管理する上で心配なこと

空き家を管理する上で心配なことについては、「樹木や雑草の繁茂」、「住宅の腐朽・破損の進行」、「不審者の侵入や放火」が多く、その一方で「心配事はない」と回答した人は 28 人（10.7%）となっています。

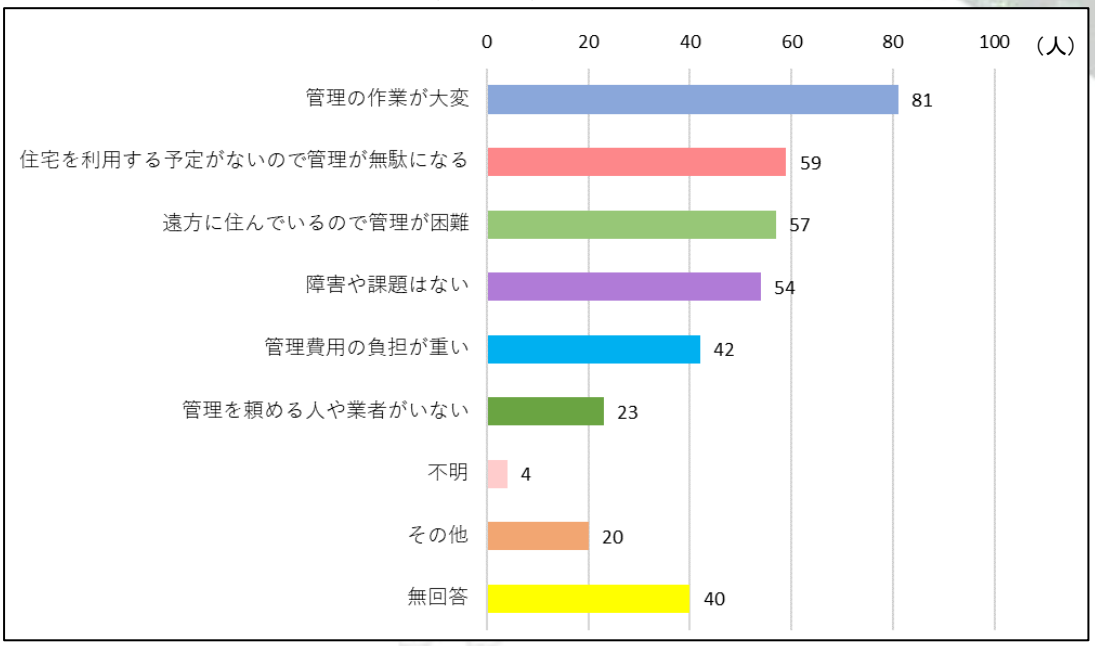
■空き家を管理する上で心配なことの内訳（複数回答）（図表 2-34）



（サ）管理をする上での障害・課題

管理をする上での障害・課題については、「管理の作業が大変」が 81 人（31.0%）、「住宅を利用する予定がないので無駄になる」が 59 人（22.6%）、「遠方に住んでいるので管理が困難」が 57 人（21.8%）となっており、「障害や課題はない」と回答した人は 54 人（20.7%）となっています。

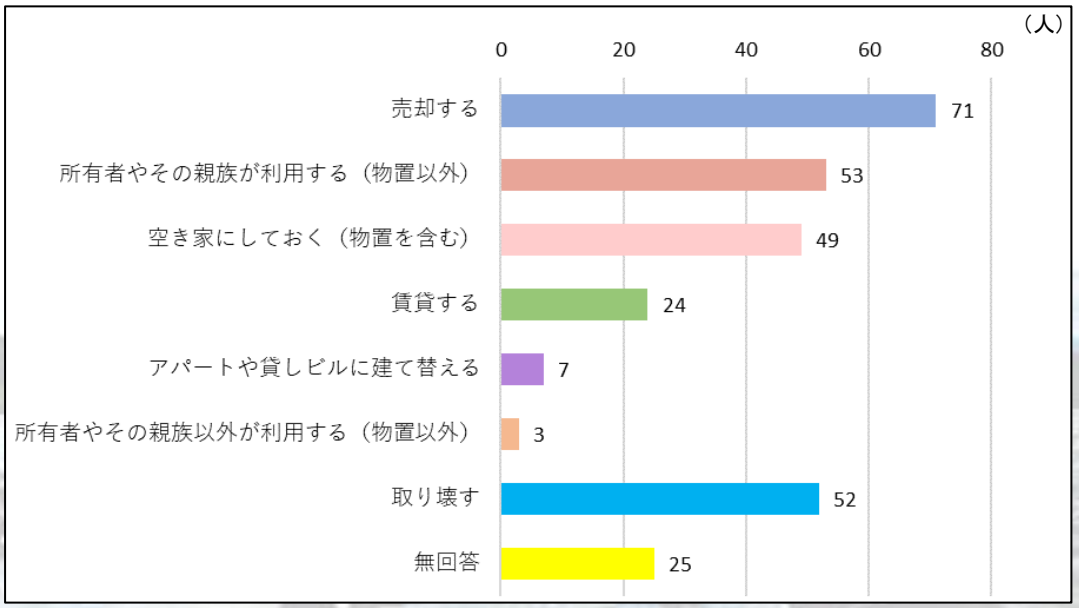
■管理をする上での障害・課題の内訳（複数回答）　（図表 2-35）



（シ）今後５年程度の利活用の意向

今後５年程度の利活用の意向については、「売却する」が 71 人（25.0%）と最も多く、次いで「所有者やその親族が利用する」が 53 人（18.7%）、「取り壊す」と 52 人（18.3%）、「空き家にしておく」は 49 人（17.3%）となっています。

■今後５年程度の利活用の意向の内訳　（図表 2-36）

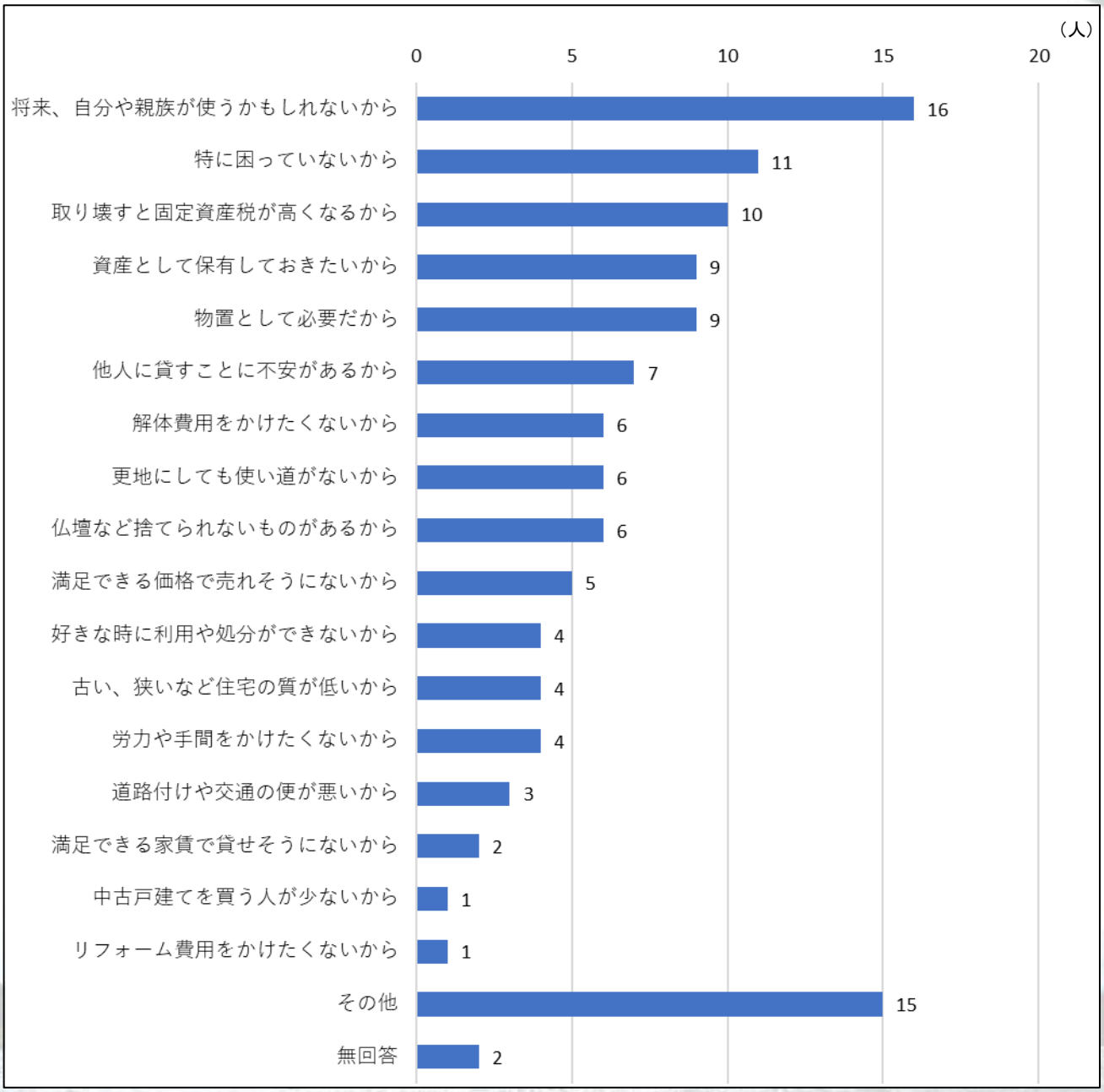


※　一部複数回答した人も含んでいます。

（ス）空き家にしておく理由

今後５年程度の利活用の意向で、「空き家にしておく」とした回答した理由については、その理由を確認したところ、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が 16 人（32.7%）で最も多く、次いで「その他」が 15 人（30.6%）、「特に困っていないから」が 11 人（22.4%）、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が 10 人（20.4%）の順になっています。「その他」の回答としては「所有者が高齢のため意思の確認ができない」等の理由がありました。

■空き家にしておく理由の内訳（複数回答）　（図表 2-37）



３　これまでの取組の成果と課題

（１）主な取組状況について

ア　空き家化の予防に向けた取組

（図表 2-38）

取組方針		具体的な施策	取組内容
空き家化の予防	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
	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

イ　管理不全な空き家の解消に向けた取組

（図表 2-39）

取組方針		具体的な施策	取組内容
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
	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 補助金交付件数：68 件

ウ　空き家の活用の促進に向けた取組

（図表 2-40）

取組方針		具体的な施策	取組内容
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

（２）数値目標と実績

ア　市が把握する空き家数による目標と実績

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 453 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 391 戸、合計 844 戸となり、目標値の 755 戸を 89 戸上回っています。

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 72 戸、解体及び親族等により居住開始したものが 116 戸、合計 188 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 46 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 17 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。

■市の把握する空き家数による目標と実績　（図表 2-41）

	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

※　市が把握する空き家は、水道使用者情報等で１年以上居住実態のない住宅及び市に情報提供があった住宅を現地調査し、空き家であることを確認したものです。

■市の把握する空き家数の区分別の実績　（図表 2-42）

区分	内容	令和３年度（実績）
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	46 戸
C	定期的な経過観察が必要なもの	499 戸
D	問題なし	299 戸
合計		844 戸

イ　住宅・土地統計調査による目標と実績

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。

■住宅・土地統計調査による目標と実績　（図表 2-43）

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

※　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

実態調査により把握した所有者の年齢については、65 歳以上の高齢者が 342 人（40.5%）を占めていて、60 歳以上となると 451 人（53.4%）（図表 2-20）となっています。所有者の世帯構成についても年齢が高くなるにつれて単身世帯、夫婦世帯の占める割合も増加しています。

所有者の高齢化や核家族化により、身体的な理由で空き家の管理ができない場合や、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るため、適正管理に向けた取組が必要です。

イ　所有者不明の空き家

令和３年度調査では、所有者の居所不明が７人（0.8%）（図表 2-21）、所有者が死亡となっている空き家が 163 人（19.3%）（図表 2-20）あり、平成 28 年度の 114 人（15.1%）から増加しています。

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、空き家対策の障害になるおそれがあるため、所有者不明の空き家の増加を抑制する取組が必要です。

ウ　空き家の活用促進

所有者意向アンケート調査において、空き家の所有者は、空き家を管理する上で様々なことを心配しており、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う必要があります。

また、管理状態の良い空き家など、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

市街化調整区域の空き家率は平成 28 年度には市街化区域の 1.56 倍（市街化調整区域 2.25%、市街化区域 1.44%）あったものが、令和３年度には市街化調整区域 1.59%、市街化区域 1.57%と差がなくなっているのに対してＢ区分、Ｃ区分の空き家が占める割合は市街化調整区域の方が高い傾向にあり、管理状態が良くないことがわかります。（図表 2-22、図表 2-23）

市街化調整区域は、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、空き家を有効活用できる対策の取組が必要です。

第３章　空き家対策の推進

第３章　空き家対策の推進

１　基本的な考え方

空き家等の管理については、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により適切に行うことが前提であり、空家法第３条においても「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ものとする」と規定されています。

しかし、所有者等が家庭内の問題や経済的な理由等から、空き家の十分な管理を行うことができない事例が散見され、適切な管理が行われない結果、樹木の繁茂や家屋の老朽化などの問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしつつあります。

さらに、高齢化や核家族化の影響により、空き家の戸数は年々増加しており、適切な管理が行われないことにより、地域住民の生活に及ぼす悪影響は、今後も拡大していくおそれがあります。

このような状況をわが国全体が抱える社会的な問題として捉え、空家法が施行されることとなり、行政が積極的な関わりを持つとともに、所有者等や地域社会が一体となって解決に当たることとなりました。

本市が、一戸建て住宅の空き家を対象に実施した空き家実態調査では、平成 28 年度には 755 戸、令和３年度には 844 戸の空き家が確認され、空き家は増加しています。その中で、適正に管理が行われていない空き家は 205 戸から 46 戸にまで減少しています。管理不全の空き家の戸数は大幅に減少し、一戸建て住宅全体に対する割合としてはそれほど多くはないものの、平成 28 年度調査から引き続き、管理不全であると判定された空き家は 41 戸あり、継続して解決に向けた取組を行う必要があります。

また、新たに発生した管理不全の空き家は５戸であり、この５年間での発生は少数ですが、一度発生すると、その解決は困難を極めることから、空き家の発生を抑制、適切な管理を促すことが最優先の課題となっています。

こうしたことから、所有者や地域住民の問題意識を高めることで空き家に起因する問題の発生を抑制するとともに、問題が発生した場合には、市や関係者・関係団体、所有者や地域住民など多様な主体が協働し、自助・共助・公助に基づいて取組を進めていくことが必要です。

さらに、働く場所を選ばないワークスタイルが広がり、人の多い都心よりも郊外に住みたいなど、生活様式は多様化しています。そうした多様化する社会の中で空き家を地域資源と捉えて、流通・活用を促進することによって、空き家の増加を抑制しつつ、魅力あるまちづくりを実現することが求められています。

以上のことから、空家法の目的である地域住民の生活環境の保全と空き家等の活用を促進するため、本市では、四つの基本理念を掲げ、総合的な空き家対策を推進します。

２　基本理念

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、高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまち作りを進めることが重要になります。空き家対策としても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ことを目的とし、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

老朽化した空き家や管理不全な空き家は、日頃から市民の生活に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、近年、日本では地震、ゲリラ豪雨や線状降水帯による洪水浸水及び土砂災害など、災害が多様化、激甚化する中、このような空き家は災害発生時に倒壊等が発生し、避難の妨げになる等の市民の安心と安全に悪影響を及ぼす可能性もあることから、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り、人の多い都心よりも郊外に住みたいなどの需要が変化し、生活様式も多様化しています。そのようなことを踏まえ、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

空き家の問題については、所有者の自らの責任により、対応することが前提になっていますが、所有者個人の問題とするのではなく、自助・共助・公助の考えに基づき、空き家を地域社会全体の問題と捉え、所有者・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。

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。

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2001 年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

■空き家対策の体系図

基本理念

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
3　多様化する生活様式に対応した空き家対策

取組方針	具体的な施策
予防 空き家化の予防	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
解消 管理不全な空き家の解消	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 新 所有者不明の空き家に対する措置
活用 空き家の活用の促進	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 新 市街化調整区域の規制緩和の検討

（図表 3-1）

２　安心・安全に暮らせるまちづくりに向けた空き家対策
４　市民・事業者・行政の協働による空き家対策

具体的な取組

・広報紙、リーフレット、ホームページによる情報発信　・地域、自治会等での出張講座の実施
・高齢者世帯向け事業と連携した空き家予防啓発　・納税通知書等を活用した空き家関連情報の周知
・(新)住まいの終活の推進　・(新)長期優良住宅、低炭素建築物の認定制度の普及促進

・庁内関係課との連携による相談体制の維持　・各種専門家団体との連携による相談体制の維持･周知
・(新)リモート相談等の検討　・(新)相続登記の義務化等の周知

・耐震工事等の助成制度の周知　・セーフティ住宅支援事業等の支援制度の周知
・リバースモーゲージ等の融資制度の仕組みの紹介

・特定空家等の認定について審議　・空家法に基づく情報の提供、助言、援助の実施
・特定空家等に対する措置　・関係法令を適用した指導、勧告、命令等の措置

・各関係団体と連携した空き家の情報把握　・シルバー人材センターの空き家管理業務の利用促進
・適切な管理が行われていない空き家の対応

・空き家の解体費用に対する助成制度の周知　・空き家の解体に関する融資制度の周知
・空き家の管理、修繕等に対する融資制度導入の調整

・(新)所有者不明の空き家に関する対応のルール化を検討　・(新)相続財産管理人制度の活用

・空き家所有者等の利活用に関する意向の確認　・集会施設等の地域利用に対する支援制度の検討
・(新)インスペクション（建物検査）の支援制度の検討
・空き家の跡地を利用した広場等の地域利用に関する支援制度の検討

・所有者等と不動産事業者をつなぐ制度の利用促進
・民間事業者等と連携した流通促進の体制づくりの検討
・大学、NPO 団体等と連携した利用促進の検討
・(新)地域住民主体による空き家の利活用の支援　・(新)行政主体による空き家の利活用方法の検討

・(新)空き家、跡地の流通を促す税の特例措置の周知　・高齢者等の住み替え支援事業の仕組みの紹介

・(新)住宅等の規制緩和の検討　・(新)空き店舗を活用した生活利便施設の誘致の検討

３　取組方針

（１）三つの取組の柱

住宅は、良好な状態で継続的に次世代に引き継いでいくことが重要であり、新築やリフォーム等によって住宅の良質化、価値を高めるとともに、空き家等の利活用や建替えによる流通を促進し、地域の活力を向上させていくことが必要です。

こうしたことから、基本理念に掲げた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」の三つを取組の柱とし、必要な体制を整備し、計画的に施策を進めていきます。

ア　空き家化の予防に向けた取組

空き家は、所有者等に維持管理の負担が生じること、地域には、住環境に悪影響を及ぼすおそれがあることなど、様々な課題があり、一度空き家になってから放置されると、建物の老朽化、立木・雑草等の繁茂、防犯・防災上の問題など、解決することに多くの時間や労力が必要となります。問題が深刻化する前の早期対応と空き家を発生させないために、将来空き家になる前の居住している段階から問題意識を高め、予防することが最も重要です。

こうしたことから、市や関係団体、地域等が連携し様々な手段や機会を通じて市民等に周知、啓発することで新たな空き家等の発生を抑制します。

イ　管理不全な空き家の解消に向けた取組

空き家は長期間放置され、管理不全の状態が続くほど問題解決が困難になります。このため、早い段階から空き家の状況把握に努めるとともに所有者に適正管理について働き掛け、空き家が近隣に迷惑を及ぼす状況になった場合は、速やかに助言・指導を行い、管理不全な状況の改善・解消に向けた効果的な対策を講じます。

ウ　空き家の活用の促進に向けた取組

地域の活力の維持・向上を図るためには、空き家の流動化を促し活用や建替えを含めた流通を進めることが必要です。空き家の適切な管理又はリフォーム等による住宅の良質化の重要性や、資産として保有するのではなく市場に供給することのメリットを周知し、流通や活用を支援・促進します。

さらに、空き家を地域の資源と捉え、まちづくりやコミュニティ活動の場として、地域との連携による活用を検討します。

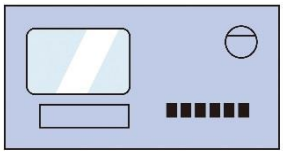
４　具体的な施策

基本理念の実現に向け、取組方針に則して、次の具体的な施策に取り組みます。

（１）空き家化の予防

ア　市民意識の醸成・啓発

新たな空き家の発生を抑制するため、様々な媒体や事業を通じて、空き家発生の原因や問題点、空家法による管理不全な空き家に対する措置等を市民等に周知、啓発してきました。空き家化の予防には所有者の意識が重要になるため、今後も引き続き市民意識の醸成を目的とした、空き家に関する情報の周知を行います。



（ア）広報紙、リーフレット、ホームページによる情報発信
（イ）地域、自治会等での出張講座の実施
（ウ）高齢者世帯向け事業と連携した空き家予防啓発
（エ）納税通知書等を活用した空き家関連情報の周知
（オ）住まいの終活の推進
（カ）長期優良住宅認定制度、低炭素建築物認定制度の普及促進

イ　所有者等への相談支援

高齢化や核家族化の影響により、空き家が相続手続をしないまま放置され権利関係が不明確になる空き家が増加しています。市でもそのような空き家が増加しないようにするため、市や専門家団体等に気軽に相談できる体制を整備しました。その体制を維持・周知するとともにより気軽に相談できる体制を整備します。

（ア）厚木市空家等対策検討委員会を主体とした庁内関係課との連携による相談体制の維持・周知
（イ）各種専門家団体との連携による相談体制の維持・周知
（ウ）リモート相談等の検討
（エ）「相続登記を義務化する民法・不動産登記法の改正案」の周知

ウ　既存住宅の維持の助成制度の周知

既存住宅を最大限に有効利用するため、耐震工事補助や高齢者向けに金融機関が実施する融資制度等について、市民へ周知します。

（ア）耐震工事等により既存住宅ストック価値を高め、有効利用を促進するために実施した施策の周知

（イ）「セーフティ住宅支援事業」等の支援制度の周知

（ウ）「リバースモーゲージ」等の融資制度の仕組みを紹介

（２）管理不全な空き家の解消

ア　法令に基づく対策の強化

適正に管理されていない空き家が近隣の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、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講じます。

（ア）協議会及び検討委員会による特定空家等の認定について審議

（イ）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

（ウ）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

（エ）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

イ　空き家の情報把握、相談、見回り体制の強化

空き家の所有者だけではなく、地域住民が日頃から情報を交換し、協力して問題を早期発見、解決できるよう、自助・共助・公助による地域コミュニティの形成や見回り体制の構築等を進めます。

（ア）アンケート調査による空き家所有者の連絡先等の情報把握に加え、地域や民生委員、まちづくりや空き家の維持管理に関するNPO 団体等との連携による継続した所有者の情報を把握できる仕組みづくり

（イ）協定を締結した公益社団法人厚木市シルバー人材センターが実施する見回り、空き家管理業務の利用促進・周知

（ウ）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、把握した所有者情報をもとに適切な管理を促す

ウ　解体のための助成制度の周知

空き家を適切に管理していくために必要な経済的支援をするため、空き家の管理、修繕、除草、解体等に対する助成制度や融資制度について、周知、検討を進めます。

（ア）空き家の解体費用に対する助成制度の周知

（イ）空き家の解体に関する融資制度の周知

（ウ）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

エ　所有者不明の空き家に対する措置

所有者不明の空き家は、助言や指導ができない場合があり、空き家対策の障害になるおそれがあるため、相続財産管理人制度等を活用し、問題の解決を図ります。

（ア）所有者不明の空き家に関する対応のルール化を検討

（イ）相続財産管理人制度の活用

（3）空き家の活用の促進

ア　所有者等への支援

空き家の所有者等の意向を確認するとともに、積極的な利活用の促進につながる支援制度を構築し、空き家や跡地の有効活用ができるような仕組みを整えます。

（ア）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、不動産事業者と所有者をつなぐ制度への利用意向、市の検討する空き家活用への協力の可否の確認

（イ）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制度の検討

（ウ）インスペクション（建物検査）を利用した、利活用への支援制度の検討

（エ）空き家の跡地を利用した広場、駐車場等の地域利用に関する支援制度の検討

イ　流通・活用の促進

大学やまちづくりに関わるNPO 団体等と連携し、空き家を利活用するための新たな事業の検討や、民間事業者等と連携した空き家流通のための仕組みづくり、行政が主体となった空き家の利活用について検討を進めます。

（ア）活用を希望する空き家所有者等と不動産事業者をつなぐ制度の利用促進

（イ）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

（ウ）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

（エ）地域住民主体による空き家の利活用の支援

（オ）行政主体による空き家の利活用方法の検討

ウ　活用促進の助成制度の検討･周知

空き家の活用を促進するためには、中古住宅の価値を高め、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重要になります。需要の拡大につながる助成制度や市場に供給するメリットの紹介等を進めます。

（ア）空き家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知

（イ）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

エ　市街化調整区域の規制緩和の検討

規制が多く、再建築等が難しい市街化調整区域に関して、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。

（ア）住宅等の規制緩和策の検討

（イ）空き店舗なども活用した生活利便施設の誘致の検討

５　空き家の実態把握とデータベースの活用

（１）実態調査による状況把握

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

本市では、平成 28 年度に空き家実態調査を実施し、空家等対策計画を策定、空き家対策を推進してきました。令和３年度に空き家対策の効果等の判定を行うために、再度空き家実態調査を実施し、所在地だけでなく用途、階数等の建物情報、空き家評価判定に基づくランク付けを行いました。

空き家実態調査により把握した空き家は、今後も時間の経過とともに状態も変化していくことから、空き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、空き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、市内における正確な空き家の数や状況等を把握するため、定期的に実態調査を行うこととします。

（２）データベースの活用

令和３年度調査によって新たに把握した空き家については、庁内で導入している地理情報システムに空き家情報を取り込み、所有者情報、現況記録、写真、評価区分、位置情報等を既存のデータベースに追加します。データベースに追加した情報を基に、空き家の位置を住宅地図上にプロットし、総合評価区分ごとに色分けを行った空き家分布図を作成するなど、どこに、どのような空き家があるのかを簡単に分りやすく整理します。

また、新たに市民等から寄せられた情報や市が調査を行った空き家をデータに更新し、所有者への助言・指導等を行った場合の内容や履歴をデータベースに蓄積します。

（３）情報共有の継続

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。

なお、空き家情報の公開による利活用の促進を目的とし、国土交通省が進めている全国的な空き家バンクに参画しました。この体制を維持して利活用の促進を図ります。

６　主体別の役割

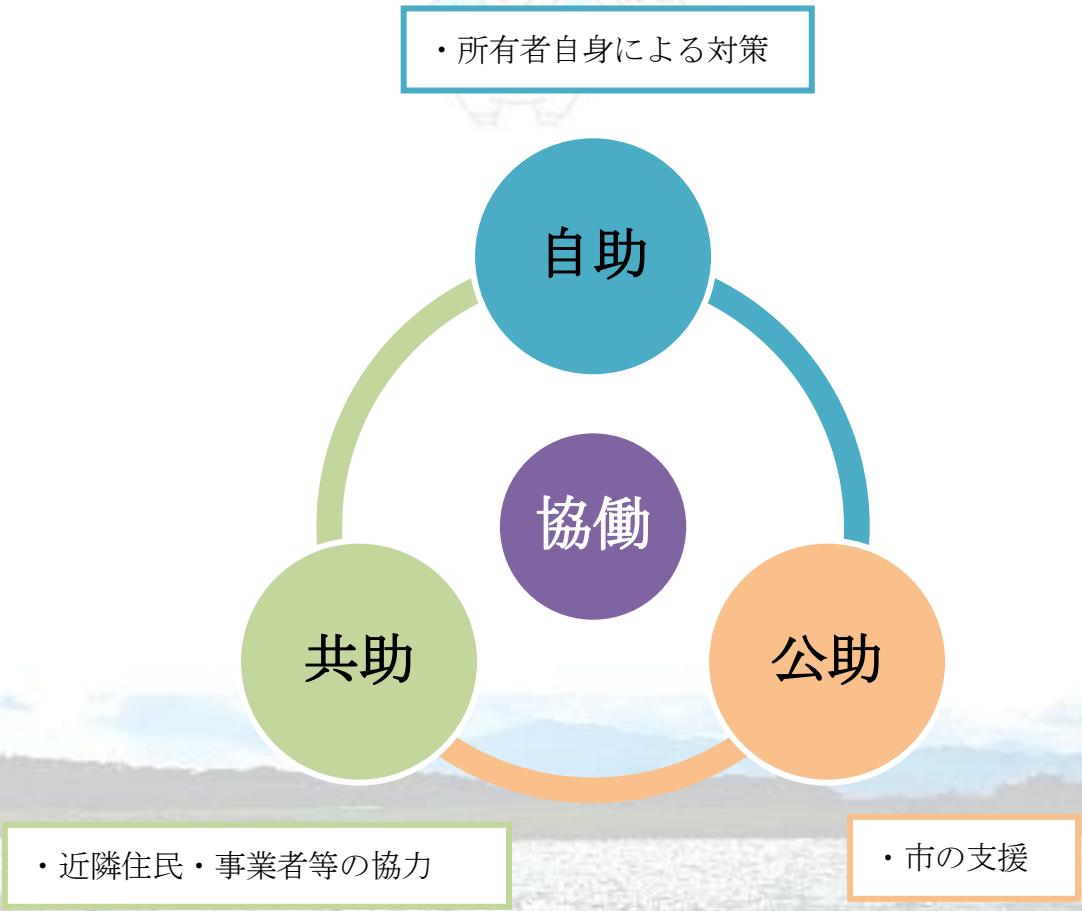
持続可能な地域社会を構築し、空き家対策を進め、市民が安心して暮らせるまちを築いていくためには、多様な主体が、お互いを尊重し合い、対等な立場で連携・協力して、支える仕組みづくりが必要となります。

特にまちの主役である地域住民が主体となって取組を進めることが望ましく、地域住民が行政及び各種団体等と連携し、取り組むことが重要です。

地域社会における公共的課題の解決については、まずは、所有者自身が自ら責任を持つことが前提となることを理解したうえで、所有者が自分できることは各々が行い（自助）、できないことを周りの人々や団体等の協力や協働により行い（共助）、それでもできない場合に行政等との連携によって行う（公助）ことが基本です。

なお、空き家対策の取組の中には、行政でなければ解決できないものもありますが、地域住民、事業者、市等が、それぞれの役割を理解し、相互に協力、連携して空き家対策を進めます。

■主体別の役割イメージ図　（図表 3-2）



（1）所有者等の役割

空家法第３条「空家等の所有者等の責務」では、空き家の所有者等は、「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ものとする」と定められています。

住宅を所有する人は、自らの住宅が空き家にならないよう日頃から予防に向けた対策を講ずるとともに、空き家の所有者等になった場合は、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、管理不全の空き家の抑制や解消に向けた取組に努めることとします。

（2）地域住民の役割

地域の快適な住環境を維持していくためには、活力ある地域コミュニティを形成するとともに、地域に悪影響を及ぼす空き家が発生しないよう、住民間で同じ地域に暮らす人たちの顔が分かり、気軽にあいさつできるような関係を築いていくことが大切です。

地域住民は、パトロール等による情報把握や、住民同士が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）事業者等の役割

空き家対策を進めるに当たっては、住宅の管理だけでなく、不動産流通や地域環境、法規制、地域コミュニティ等の様々な課題を整理し、専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を活かして対応していくことが重要です。

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。

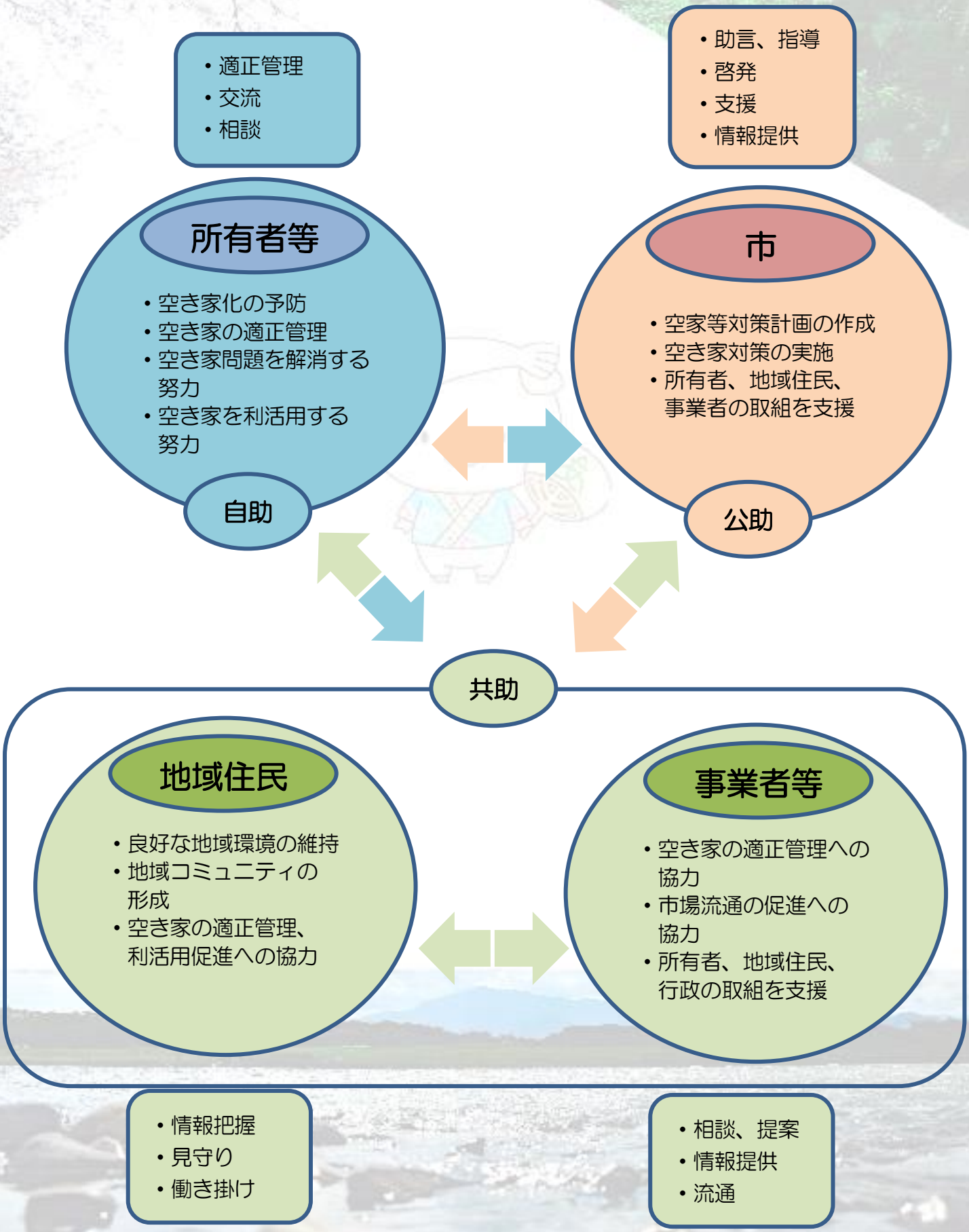
（4）市の役割

空家法第４条「市町村の責務」では、市は「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」と定められています。

市は、総合的かつ計画的な空き家対策に取り組むため、空家法に基づく対策計画を策定し実効性のある事業を進めるとともに、適切に管理がされていない空き家の所有者等に対しては、空家法に基づく助言、指導等を行う一方で市が主体となった空き家の利活用の方法を検討するなど問題解決に努めることとします。

また、空き家の所有者等からの様々な相談に対応できるよう整備した総合的な相談窓口の周知や、空き家の所有者等になる前の市民等に対する効果的な啓発活動の実施を継続するとともに、地域住民等から提供される空き家等の情報を随時把握し、関係部署と連携して所有者等への助言、指導、その他適切な措置を講ずるほか、まちづくり全体を考えた空き家対策に関する取組に努めることとします。

■主体別の役割イメージ図　（図表 3-3）



7　相談及び実施体制

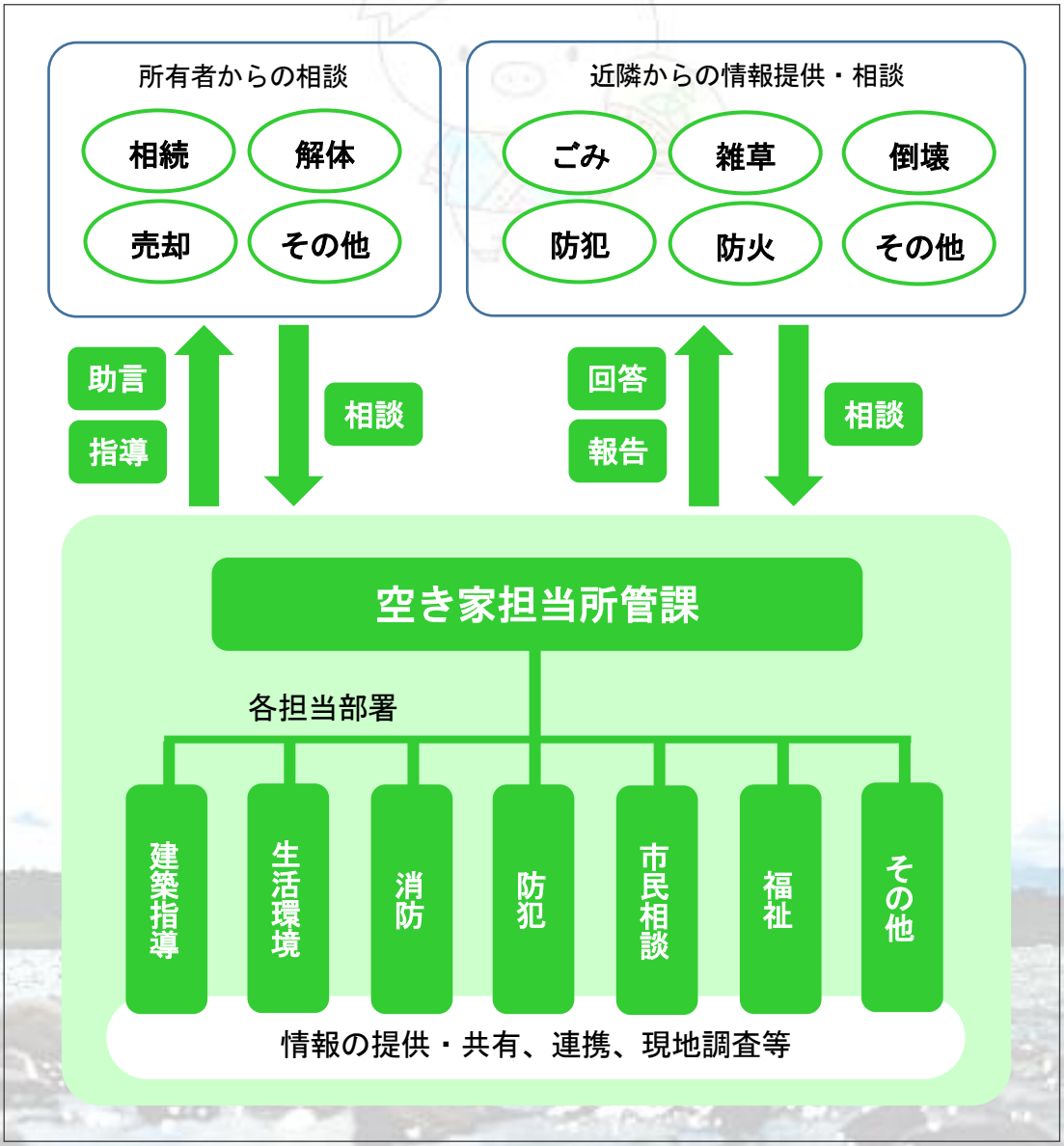
（1）庁内体制の維持

ア　担当課の明確化と問合せ窓口の一元化

空家法の施行を受け、本市の空き家対策を積極的に進めるため、空家対策推進担当を配置し、空き家の所有者等からの相談や周辺住民からの情報提供などに的確に対応するとともに、空き家に関する様々な相談や問い合わせ窓口を一元化し、一括して受け付ける体制を維持するとともに、台風等により家屋に破損が生じたりした際に所有者等に緊急連絡ができる体制を整えます。

また、所有者等からの相続や登記等の専門的な相談に対応するため、市が実施する総合相談と連携を図り相談の受け入れ態勢を強化し、市民からの相談対応に引き続き取り組んでいきます。

■相談対応体系図　（図表 3-4）



イ　厚木市空家等対策検討委員会

多岐にわたる空き家問題に適切かつ柔軟に対応するため、庁内に設置した厚木市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を主体とした、関係各課の連携による情報の一元化、空き家予防の啓発活動等を引き続き進めていきます。検討委員会には、役割に応じた班（現地調査班、所有者情報調査班、予防班、企画研究班）を設け、きめ細かい対応をしていきます。

■厚木市空家等対策検討委員会の班体制　（図表 3-5）

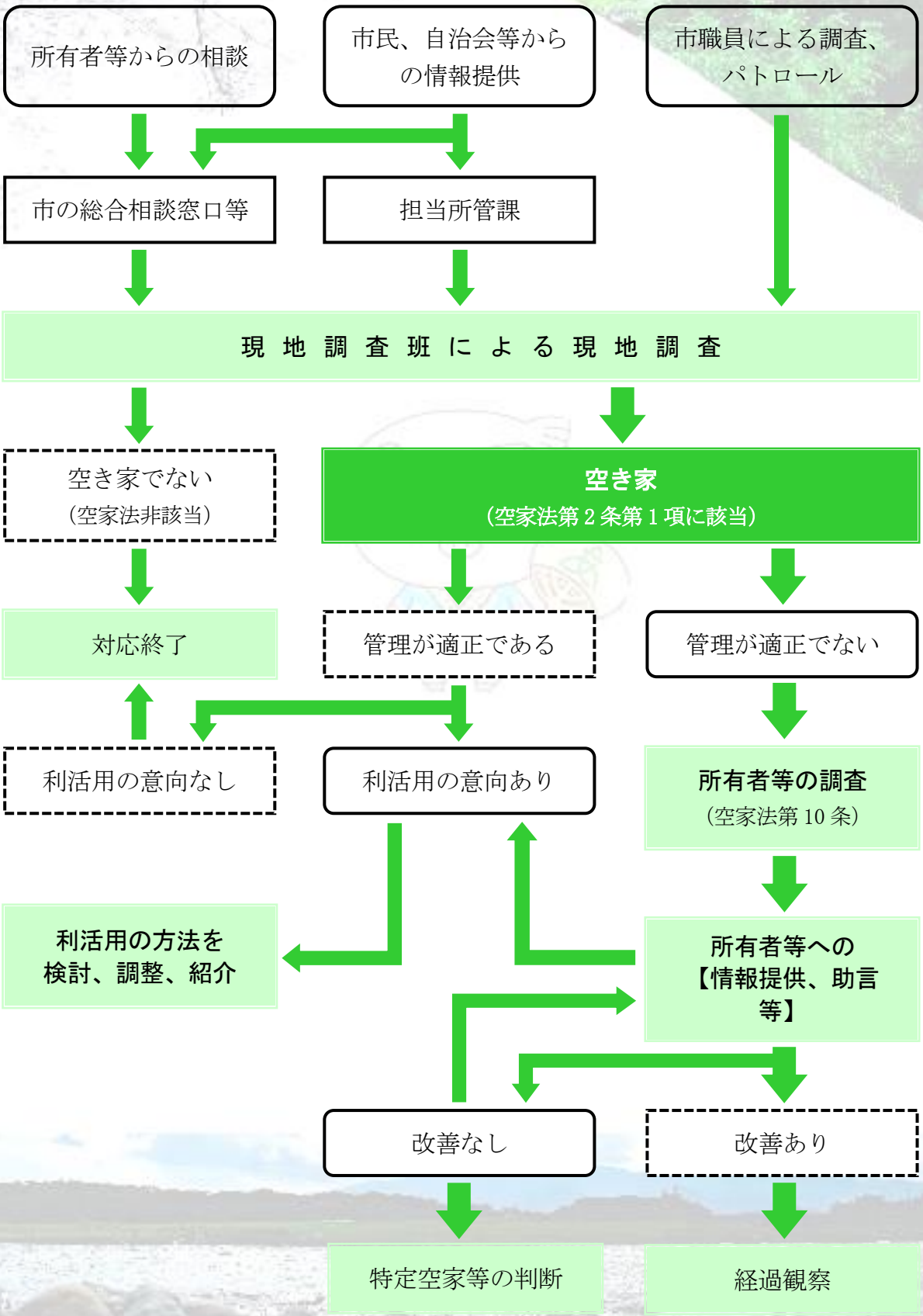
班名	対応・処理内容
現地調査班	市民等から情報提供があった空き家等を調査し、適切に管理が行われていない場合は、所有者等に対する初期対応を行います。
所有者情報調査班	固定資産税課税台帳等に基づいた所有者等の情報に関し、庁内で共有できる仕組みを整えます。
予防班	高齢者等に対し、空き家の発生予防や適正管理に関する啓発を多様な方法で実施します。
企画研究班	人口の推移や高齢化率、地区計画などを踏まえ、空き家対策の観点から、暮らしやすいまちづくりに向けた調査・研究を進めます。

ウ　問題のある空き家への取組

空き家実態調査や市民からの情報提供等により把握した空き家については、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、適正に管理されていない場合は、（図表 3-6）のフローに沿って速やかに助言等を実施します。対応経過についても庁内のデータベースに随時記録を行い、最新の情報を庁内関係課で確認できる体制を維持し、対策に取り組みます。

所有者情報等については、固定資産税課税台帳の活用や登記簿謄本による調査、戸籍等の調査、市民等への聞き取り調査により把握し、所有者等が死亡している場合は、法定相続人について調査し、所有者等の特定に努めます。

■空き家等の対応フロー　（図表 3-6）



エ　他の法令に基づく措置

空き家等の状況によっては、空家法だけでなく他の法令等を組み合わせて適用し、効果的な対策を図る方法も考えられます。

各法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空き家等の状態や影響の程度、危険の切迫性等を総合的に判断して手法を選択します。

■その他の法令等　（図表 3-7）

法令	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令（第 10 条）
道路法	道路区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	交通上支障となる竹木、工作物の除却を指導（第 43 条）
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合にのみ限定）	屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を命令（第３条）
厚木市火災予防条例	空き家、空き地で火災予防上危険なもの	空き家への侵入防止、屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導（第 24 条）

（２）厚木市空家等対策協議会での協議

本市では、空家法第７条に基づく厚木市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しています。

協議会の構成員は、市長のほか公募市民、大学教授、弁護士、司法書士、不動産事業者、地域住民の代表、警察職員等です。

協議会では、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、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ていきます。

（3）関係団体との連携

ア　自治会との連携

自治会と連携を図り、空き家が管理不全により、近隣に悪影響を及ぼすおそれがある状態になった場合など、迅速に対応するため、空き家に関する状態を適宜把握できる体制を強化します。

イ　専門家団体との連携

解消には専門性を有し、多岐にわたる空き家に関する問題について所有者からの様々な相談に対応できる体制を維持するために、弁護士会や司法書士会、土地家屋調査士会等の各種専門家団体と引き続き連携を図ります。

ウ　不動産関係団体との連携

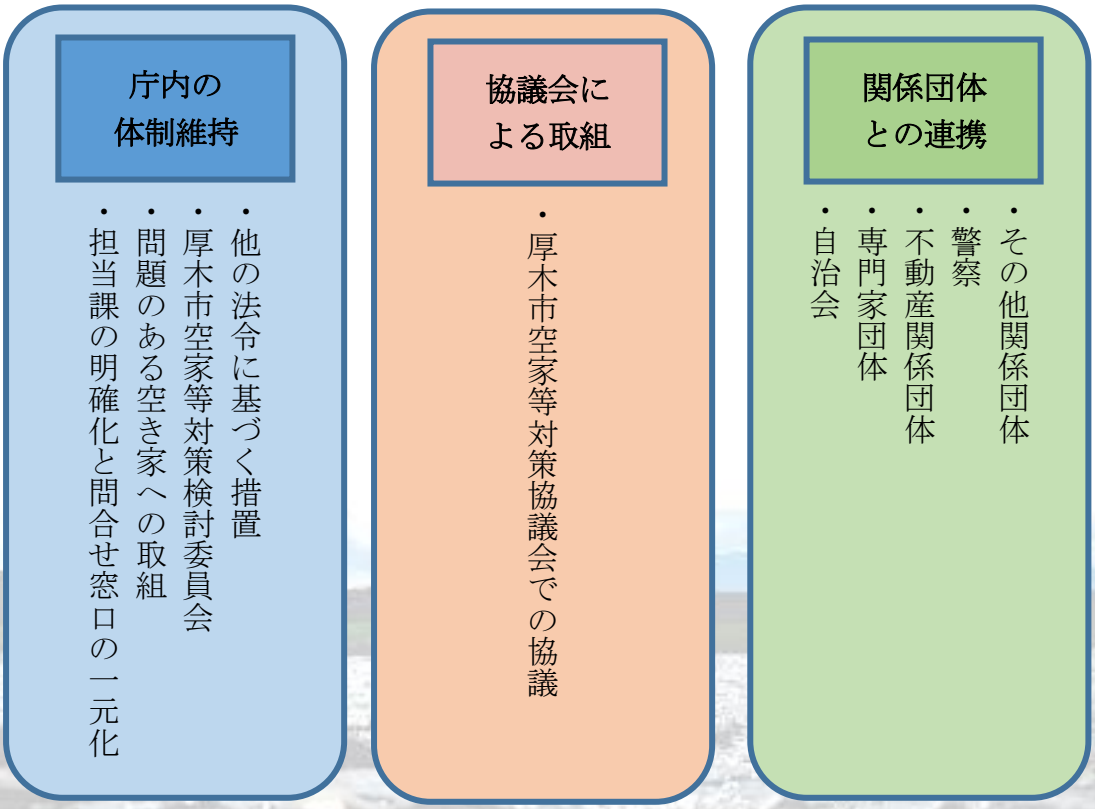
市場での空き家流通を促進するため、不動産関係団体との連携を強化し、事業者が空き家対策に関する取組に参画しやすい環境を維持するとともに、空き家所有者の利活用に関する前向きな検討を促し、空き家の問題解消と利活用の促進を図ります。

エ　警察との連携

適切に管理されていない空き家等が犯罪を誘発し、犯罪の温床となる危険性があることも考えられるため、空家法の範囲内で警察と情報を共有するなど、相互に協力していくことに努めます。

オ　その他関係団体との連携

以上のほか、空き家対策における様々な事業展開について、金融・経済団体、大学、福祉団体、消防団、まちづくりに関わる NPO 団体等と連携を図ります。



８　特定空家等の措置

（１）特定空家等に対する措置の考え方

空家法が施行されたことにより、特定空家等の所有者等に対して市が措置を行うことができるようになりました。

ただし、特定空家等についても私有財産であるため、所有者等の責任において改善及び解決を図ることを基本とした上で、本市では、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

特定空家等に該当するか否かの判断については、検討委員会及び協議会において、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、客観的かつ公正な審議結果を踏まえ、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、62 ページ（図表 3-8）に示すフローに沿って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。

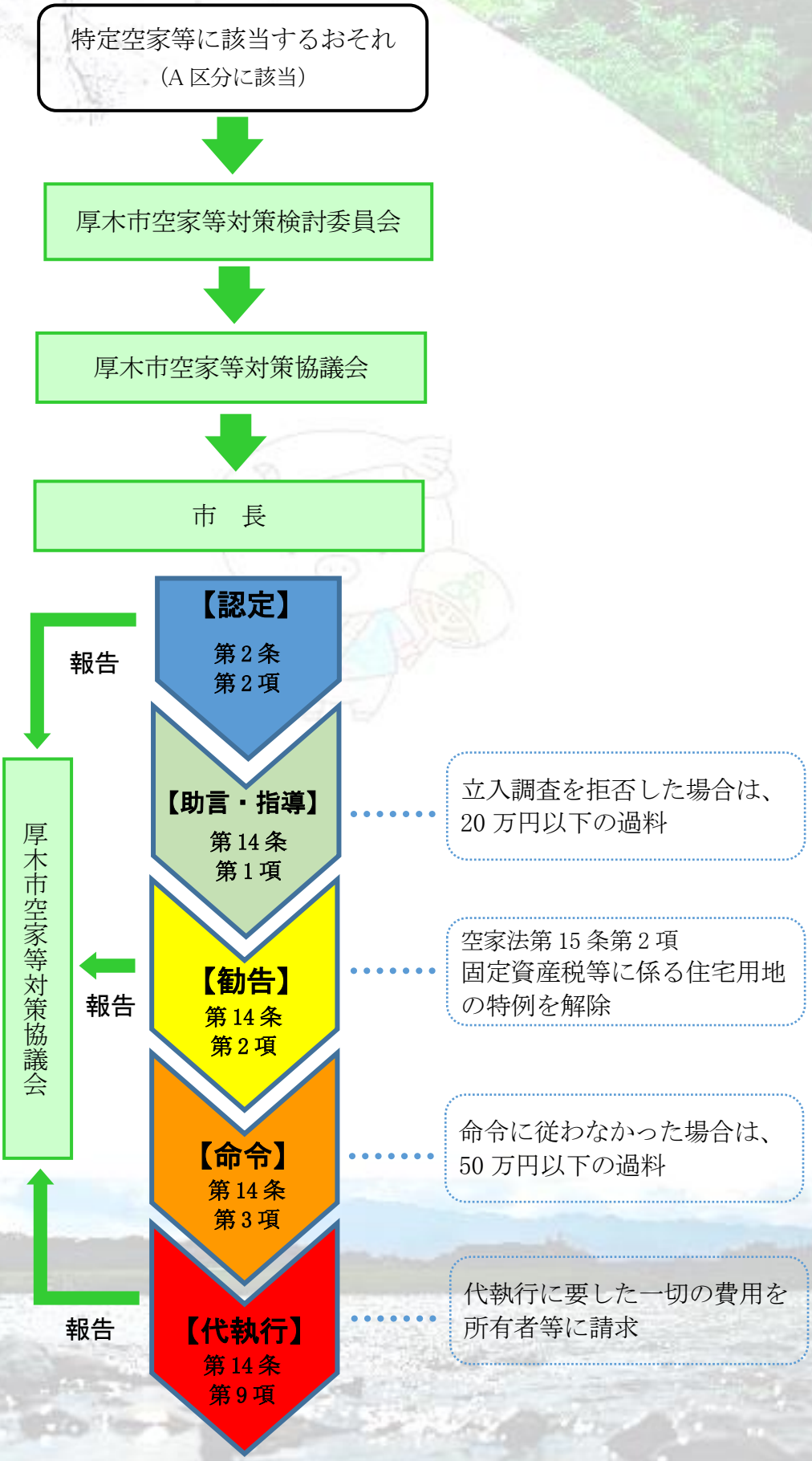
ア　「助言又は指導」及び「勧告」は所有者等全員に対して、「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置を取らない所有者等に対して行い、所有者等の意思により改善を促します。

イ　「勧告」以降の措置については、検討委員会や協議会で措置の内容等を検討します。なお、１月１日現在で「勧告」を受けている特定空家等については、翌年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地の特例を解除します。

ウ　「命令」を行った場合は、第三者への不測の損害を未然に防ぐため、現地に標識を設置するとともに、市ホームページ等で命令内容を公示します。

エ　「命令」を受けた人が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、周辺住民に対する生命や身体、財産の危険度の切迫性等を総合的に判断した上で、必要に応じて「代執行」を行います。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」を行います。

■特定空家等の措置に対するフロー　（図表 3-8）



第４章　成果指標と進行管理

第４章　成果指標と進行管理

１　成果指標

（１）施策目標

ア　予防

（ア）市民意識の醸成に努め、空き家の発生予防を促進します。

（イ）効果的な空き家対策を実施し、空き家数の増加を抑制します。

イ　解消

（ア）適切に管理されていない空き家の問題点を解消し、特定空家等に認定される空き家が発生しないように努めます。

（イ）周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、解体・撤去を促進します。

ウ　活用

（ア）空き家を活用した移住、定住を推進します。

（イ）空き家に関する様々な情報提供を行い、市民の利活用に関する意識の向上に努めます。

（２）数値目標

ア　市が把握する空き家数による目標

（ア）全体の空き家数

空き家は高齢化・核家族化により増加する傾向にあり、平成 28 年度調査時から令和３年度調査時まで、空き家数は 89 戸増加しており、今後も増加していくことが予想される中、本計画に基づく様々な施策を実施することで、全体の空き家数については、増加させないよう数値目標を設定します。

（イ）特定空家等になるおそれがある空き家数・管理不全の空き家数

特定空家等になるおそれのあるＡ区分は現況の０戸を維持するとともに、管理不全であり助言等が必要なＢ区分は、様々な施策により 46 戸まで減少することができたことから、今後も増加させないよう数値目標を設定します。

（ウ）定期的な経過観察が必要な空き家数・問題のない空き家数

定期的な経過観察が必要なＣ区分については、適切な管理を促すことで、平成 28 年度調査時のＣ区分の空き家と同数である 359 戸まで減少させるよう数値目標を設定します。

また、Ｃ区分の空き家を 140 戸減少させ、問題のない空き家（Ｄ区分）に移行させるよう数値目標を設定します。

■市が把握する空き家数による目標　（図表 4-1）

空き家評価の基準		平成 28 年度 調査時の戸数	令和３年度 調査時の戸数 （H28 年度との比較）	令和８年度の 目標値 （R3 年度との比較）
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	０戸	０戸
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの	205 戸	46 戸 （159 戸減）	46 戸 （現状維持）
C	定期的な経過観察が必要なもの	359 戸	499 戸 （140 戸増）	359 戸 （140 戸減）
D	問題なし	191 戸	299 戸 （108 戸増）	439 戸 （140 戸増）
合　計		755 戸	844 戸 （89 戸増）	844 戸 （現状維持）

イ　市民実感度による目標

第 10 次厚木市総合計画の成果指標である市民実感度の「空き家の対策など住環境の整備の取組が進んでいると思う市民の割合」60%を数値目標として設定します。

■市民実感度による目標　（図表 4-2）

指標名	令和２年度 現状値	令和８年度 目標値
空き家の対策など住環境の整備の取組が進んでいると思う市民の割合	14.1%	60%

※　市民実感度：第 10 次厚木市総合計画の基本施策の成果を測るため、基本施策の取組状況に対する市民の実感度を設定し、アンケート調査で「そう思う」「ややそう思う」と回答した市民の割合の合計の現状値と目標値を示しています。

２　進行管理

（１）施策の検証

空き家は、高齢化、核家族化等の人口・世帯数の推移や住宅の供給状況等の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。本市においても人口統計・推計を見ても、少子高齢化、核家族化している様子が伺えます。このような情勢は数年で解決することは難しく、数十年単位で解決に向けた取組を行う必要があります。同様に空き家対策においても、短期的な取組だけでなく中長期的な取組も進めていくことが重要です。

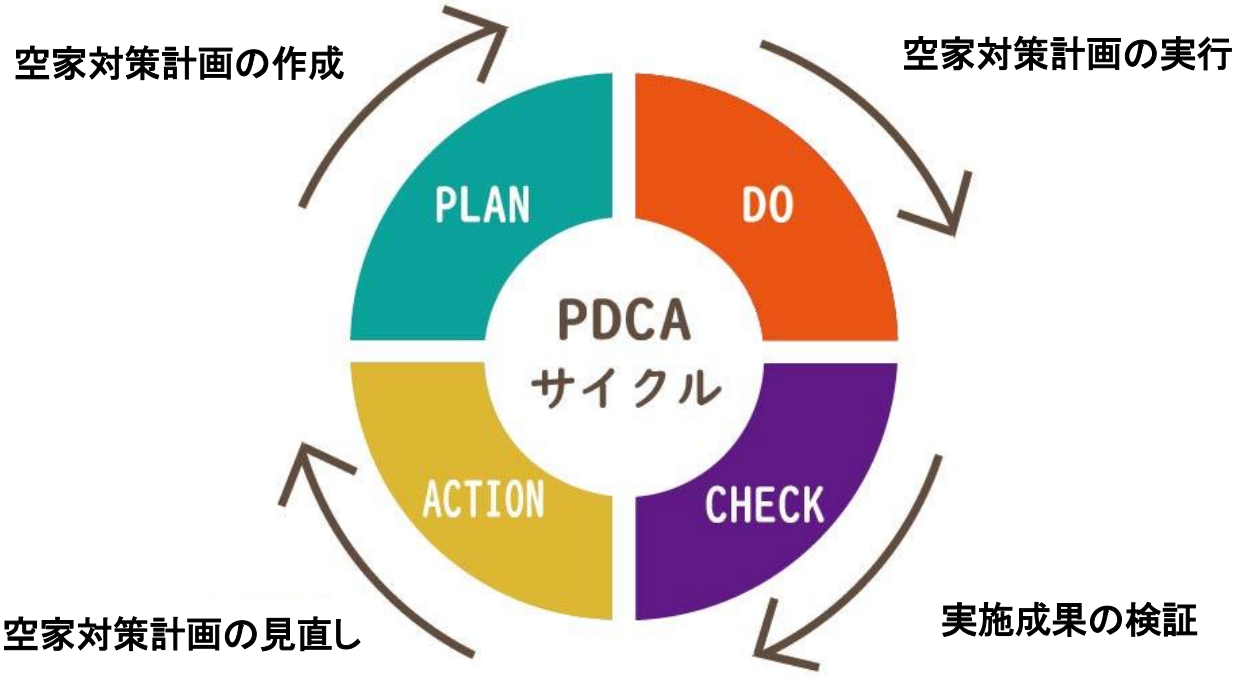
本市では、取組方針で掲げた「空き家化の予防」「管理不全な空き家の解消」「空き家の活用の促進」の三つを柱に、国が示す指針等に基づき、より効果的な手法を検証し、計画の実現に努めます。

（２）計画の見直し

計画は、作成過程とともに、着実に進めていくことが重要であり、計画の進行管理と事業の評価が大切となります。

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。

このことから、本計画の進行管理については、定期的に協議会に報告するとともに市ホームページ等により市民に公表し、本計画に定める対策がより効果的かつ効率的なものとなるよう常に見直しを行っていきます。



参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第１条　この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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ことに鑑み、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第２項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この法律において「空家等」とは、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。

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。

（空家等の所有者等の責務）

第３条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

（市町村の責務）

第４条　市町村は、第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関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ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第５条　国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

（１）空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

（２）次条第１項に規定する空家等対策計画に関する事項

（３）その他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に必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第６条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

（１）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

（２）計画期間

（３）空家等の調査に関する事項

（４）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

（５）空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

（６）特定空家等に対する措置（第 14 条第１項の規定による助言若しくは指導、同条第２項の規定による勧告、同条第３項の規定による命令又は同条第９項若しくは第 10 項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

（７）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

（８）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

（９）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

３　市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

４　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第７条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

３　前２項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第８条　都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第９条　市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

２　市町村長は、第 14 条第１項から第３項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その５日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

４　第２項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

５　第３項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第 10 条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

３　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第 11 条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第 12 条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第 13 条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第 14 条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による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、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくて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ずることができる。

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から５日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第３項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第３項の規定によって命じようとする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、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第６項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第３項の規定により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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第３項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその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（過失がなくて第１項の助言若しくは指導又は第２項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第３項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11　市町村長は、第３項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12　前項の標識は、第３項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13　第３項の規定による命令については、行政手続法（平成５年法律第 88 号）第３章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。

14　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第 15 条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第 16 条　第 14 条第３項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

２　第９条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して３月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第９条第２項から第５項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して６月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

２　政府は、この法律の施行後５年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行）

背　景

○ 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
○ 適切な管理が行われていない空家等が防災、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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定　義

○「空家等」とは、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。（2条1項）

○「特定空家等」とは、
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 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
にある空家等をいう。（2条2項）

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
・市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）、協議会を設置（7条）
・都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

○ 空家等についての情報収集

・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

・市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）
・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（※）

・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
・さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う（附則）

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【概要】

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）第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景

（1）空家等の現状

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方
- 所有者等に第一義的な管理責任
- 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等

②市町村の役割
- 空家等対策の体制整備
- 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等

③都道府県の役割
- 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等

④国の役割
- 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備

（1）市町村内の関係部局による連携体制

（2）協議会の組織

（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握

（1）市町村内の空家等の所在等の把握

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
- 固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
- ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

（2）税制上の措置
- 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- 市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項

（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等

（2）計画期間
- 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等

（3）空家等の調査に関する事項
- 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等

（4）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

（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

（7）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

（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等

（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

三　その他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に必要な事項

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等
災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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）【概要】

R3.6.30 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

（1）特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

（2）行政関与の要否の判断

（3）他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

（1）所有者等の特定に係る調査方法等

（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（4）具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）に示す事項を勘案して、総合的に判断。

（1）特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を**別紙**に示す。

（2）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

②悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2.「特定空家等に対する措置」の事前準備

（1）立入調査

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供

（3）特定空家等に関係する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

（1）特定空家等の所有者等への告知

（2）措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

（1）勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

（2）関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

（1）所有者等への事前の通知

（2）所有者等による公開による意見聴取の請求

（3）公開による意見の聴取

（4）命令の実施

・命令は書面で行う。

（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

（1）実体的要件の明確化

（2）手続的要件

（3）非常の場合又は危険切迫の場合

（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示

（5）動産等の取扱い

（6）費用の徴収

7. 過失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場合

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

（2）事前の公告

（3）動産等の取扱い

（4）費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕〔別紙２〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（1）建築物の倒壊等

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態　等

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している　・土台が腐朽又は破損している　等

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている　等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している　・屋根ふき材が剥落している
・外壁の仕上材料が剥落等している　・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態　等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれなはないものの、損傷・変形している状態　等

2．擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　等

〔別紙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

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙３〕～〔別紙５〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
・多数の窓ガラスが割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。 等

〔別紙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

（1）立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

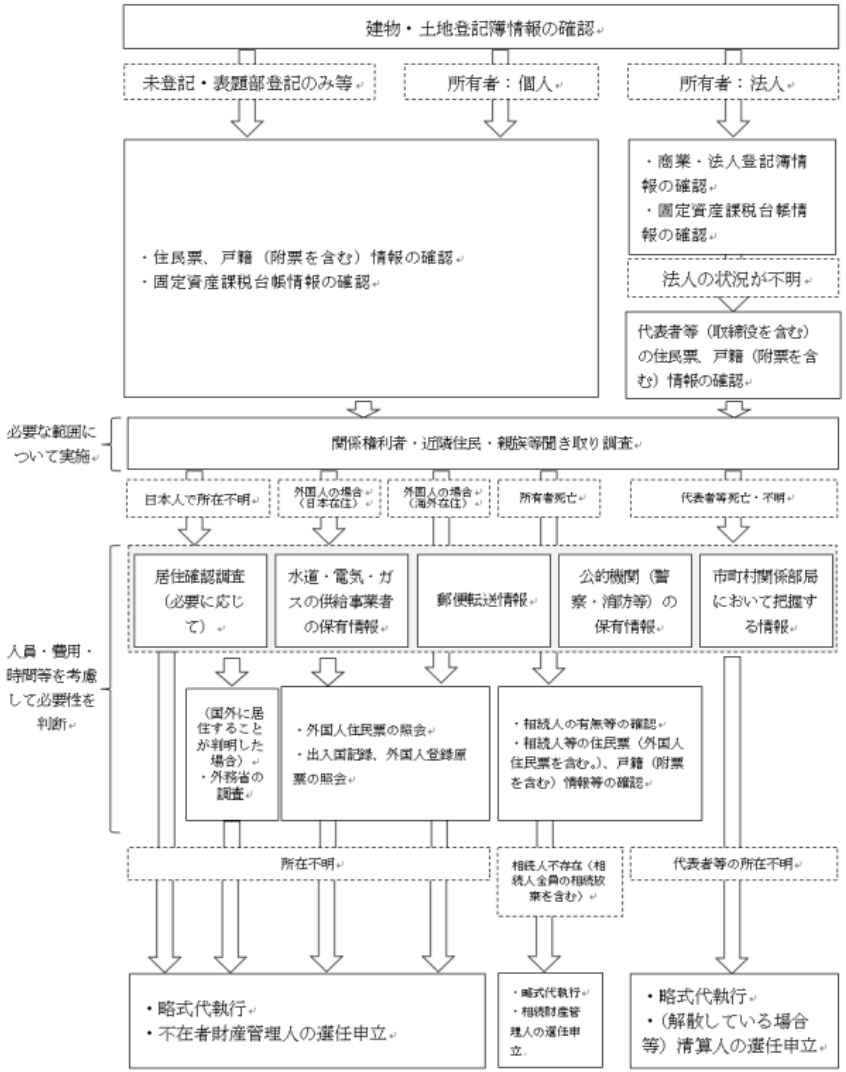
（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例



所有者不明土地関連法の施行期日について

法務省民事局
令和3年12月

■民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第２４号）
■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和３年法律第２５号）

令和３年４月２１日成立
同月２８日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）

① 相続登記の申請義務化
・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入
〔公布後３年を超えない範囲内で政令で定める日〕

② 住所等の変更登記の申請義務化
・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入　など
〔公布後５年を超えない範囲内で政令で定める日〕
※今後，政令を制定

(①につき)
令和６年４月１日施行

土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し
・ 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設

② 共有制度の見直し
・ 共有者不明の共有地の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し
・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し
・ 長期間経過後の遺産分割の見直し　など
〔公布後２年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和５年４月１日施行

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

〔公布後２年を超えない範囲内で政令で定める日〕

令和５年４月27日施行

➢「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行期日を定める政令」で規定（令和３年１２月１４日閣議決定）

厚木市空家等対策協議会条例

（設置）

第１条　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条第１項の規定に基づき、厚木市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第２条　協議会は、次に掲げる事項を協議する。

(1) 法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

(2) 法第２条第２項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項

(3) その他空家等に関する施策の推進に関し市長が必要と認める事項

（組織）

第３条　協議会は、会長及び委員をもって組織する。

２　会長は、市長をもって充てる。

３　委員は、15人以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 公募による市民

(2) 住民自治組織の代表

(3) 空家等対策に関し優れた識見を有する者

(4) 関係行政機関の職員

（任期）

第４条　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

２　委員は、再任されることができる。

（会長）

第５条　会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

２　会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定した委員がその職務を代理する。

（会議）

第６条　協議会の会議は、会長が招集する。

２　協議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

３　協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（専門委員）

第７条　協議会に、専門の事項を調査させるため、専門委員を置くことができる。

２　専門委員は、市長が委嘱する。

３　専門委員は、当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

（部会）

第８条　協議会は、必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

２　部会は、会長が指名する委員又は専門委員をもって組織する。

３　部会に部会長を置き、会長が指名する。

４　部会長は、当該部会の事務を掌理する。

５　部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときは、部会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

６　協議会は、その定めるところにより、部会の議決をもって協議会の議決とすることができる。

７　第６条の規定は、部会の議事について準用する。

（意見の聴取等）

第９条　協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は関係者に対し必要な資料の提出を求めることができる。

（秘密の保持）

第10条　会長及び委員（専門委員を含む。）は、職務上知り得た秘密を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11条　協議会の庶務は、空家等対策主管課で処理する。

（委任）

第12条　この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成30年４月１日から施行する。

（厚木市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

２　厚木市非常勤特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和43年厚木市条例第16号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

厚木市空家等対策協議会委員

No.	組織・団体等	分野
1	厚木市	市長
2	元相模女子大学	学識経験者
3	元大阪市立大学	学識経験者
4	神奈川県弁護士会	弁護士
5	神奈川県司法書士会	司法書士
6	神奈川県宅地建物取引業協会県央支部	宅地建物取引士
7	全日本不動産協会神奈川県本部さがみ支部	宅地建物取引士
8	厚木市自治会連絡協議会	自治会長
9	厚木市民生委員児童委員協議会	民生委員
10	厚木市消防団	消防団員
11	神奈川県警察厚木警察署	警察職員
12	公募市民	公募市民
13	公募市民	公募市民
14	公募市民	公募市民

厚木市空家等対策協議会開催経過

開催日時	案件
【第１回】 令和３年 10 月 14 日（木） 午後３時～４時 40 分	(1) 厚木市空家等対策計画の改定スケジュールについて (2) 厚木市空家等対策計画の改定方針について (3) 厚木市空家等対策計画の改定骨子（案）について
【第２回】 令和３年 11 月 15 日（月） 午前 10 時～11 時 35 分	(1) 厚木市空家等対策計画改定素案について (2) その他
【第３回】 令和３年 12 月 17 日（金） 午前 10 時～10 時 35 分	(1) 厚木市空家等対策計画改定素案について (2) その他

厚木市空家等対策検討委員会規程

（目的及び設置）

第１条　空き家等に関する現状及び課題を把握し情報の共有化を図るとともに、問題の解決に向けた対策について検討するため、厚木市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　検討委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

(1)　空き家等に関する課題の解決に向けた調査及び検討に関すること。

(2)　その他、検討委員会が必要と認める事項に関すること。

（組織）

第３条　検討委員会のメンバーは、別表のとおりとする。

２　検討委員会に、リーダーを置く。

３　リーダーは、住宅課長をもって充てる。

４　リーダーは、検討委員会の会務を総理し、議長となる。

（会議等）

第４条　検討委員会の会議は、リーダーが必要に応じて召集する。

２　リーダーは、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

（設置期間）

第５条　検討委員会の設置期間は、この規程の施行の日から所掌事項が完了する日までとする。

（庶務）

第６条　検討委員会の庶務は、住宅課において処理する。

（委任）

第７条　この規程に定めるもののほか、必要な事項は、リーダーが検討委員会に諮って定める。

附　則

この規程は、平成 26 年５月 26 日から施行する。

附　則

この規程は、平成 28 年４月１日から施行する。

附　則

この規程は、平成 29 年４月１日から施行する。

附　則

この規程は、令和３年７月 30 日から施行する。

別表（第３条関係）

厚木市空家等対策検討委員会メンバー

No.	職名
1	住宅課長
2	危機管理課長
3	企画政策課長
4	行政経営課長
5	資産税課長
6	収納課長
7	福祉総務課長
8	介護福祉課長
9	市民協働推進課長
10	セーフコミュニティくらし安全課長
11	生活環境課長
12	都市計画課長
13	建築指導課長
14	道路管理課長
15	予防課長
16	厚木消防署副署長
17	北消防署副署長

厚木市空家等対策検討委員会開催経過

開催日時	案件
【第１回】 令和３年８月 18 日（水） 書面開催	(1) 空き家対策における現状及び取組状況について (2) 厚木市空家等対策計画の改定方針（案）について
【第２回】 令和３年 10 月６日（水） 午前 10 時～11 時 20 分	(1) 厚木市空家等対策計画の改定方針について (2) 厚木市空家等対策計画の改定骨子（案）について
【第３回】 令和３年 11 月８日（月） 午前 10 時～11 時 15 分	(1) 厚木市空家等対策計画改定素案について
【第４回】 令和３年 12 月９日（木） 午前 10 時～11 時	(1) 厚木市空家等対策計画改定素案について

厚木市空家等対策計画

令和４年３月
発行　厚木市
編集　厚木市まちづくり計画部住宅課
〒243-8511　厚木市中町３丁目 17 番 17 号
電話 (046)225-2330