

厚木市空家等対策計画（案）の概要

第1章 計画の趣旨（P4～8）

1 計画策定の背景と目的

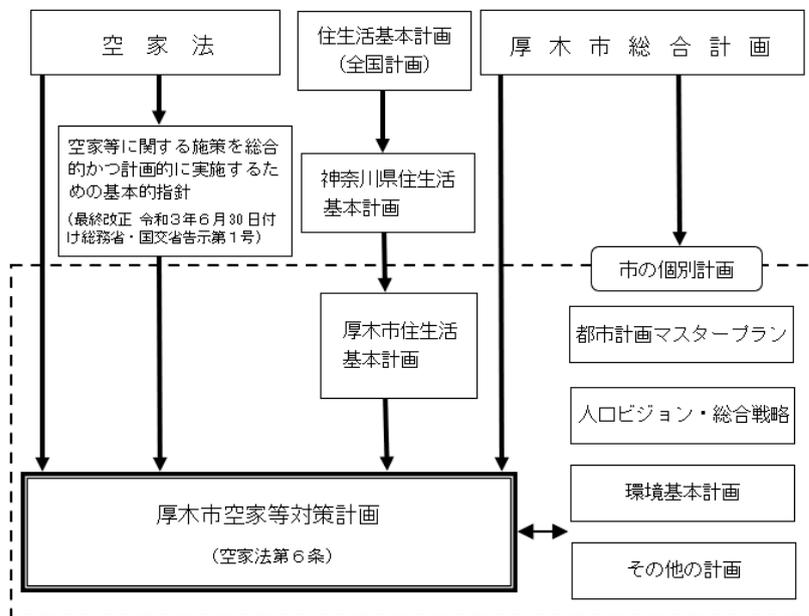
少子高齢化、核家族化による人口世帯構成の変化や人口減少等に伴い、空き家が年々増加し、空き家の問題が深刻化することが懸念されています。

こうした状況を踏まえ、平成28年度に策定した空家等対策計画の計画期間が令和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、空家法第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 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。

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。

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」のうち一户建ての住宅とします。

※ 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】

○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。

○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的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。

第2章 厚木市の現状と課題（P9～39）

1 空き家等に関する調査

国においては5年に一度、全国一斉に「住宅・土地統計調査」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」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	<p>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。</p> <p>2,090戸は本計画の対象となる一戸建ての住宅の値です。</p> <p>※ 空き家になってから1年未満の建物も含まれます。</p>	<p>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。</p>

2 空き家実態調査の結果（厚木市・令和3年度実施）

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対象に、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、次の4区分で評価しました。

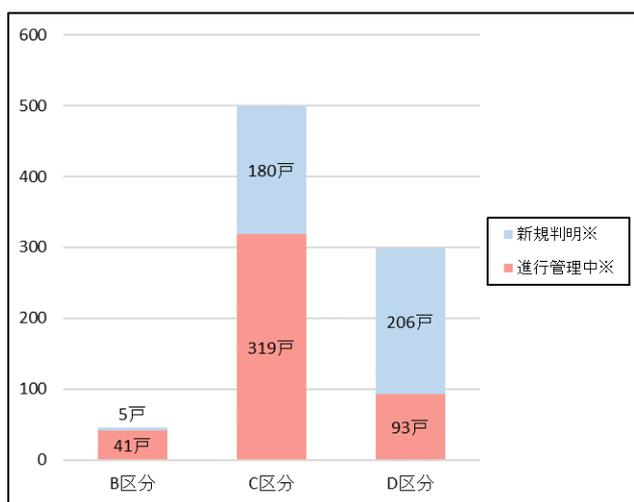
■空き家評価の基準表 (図表2-9)

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

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

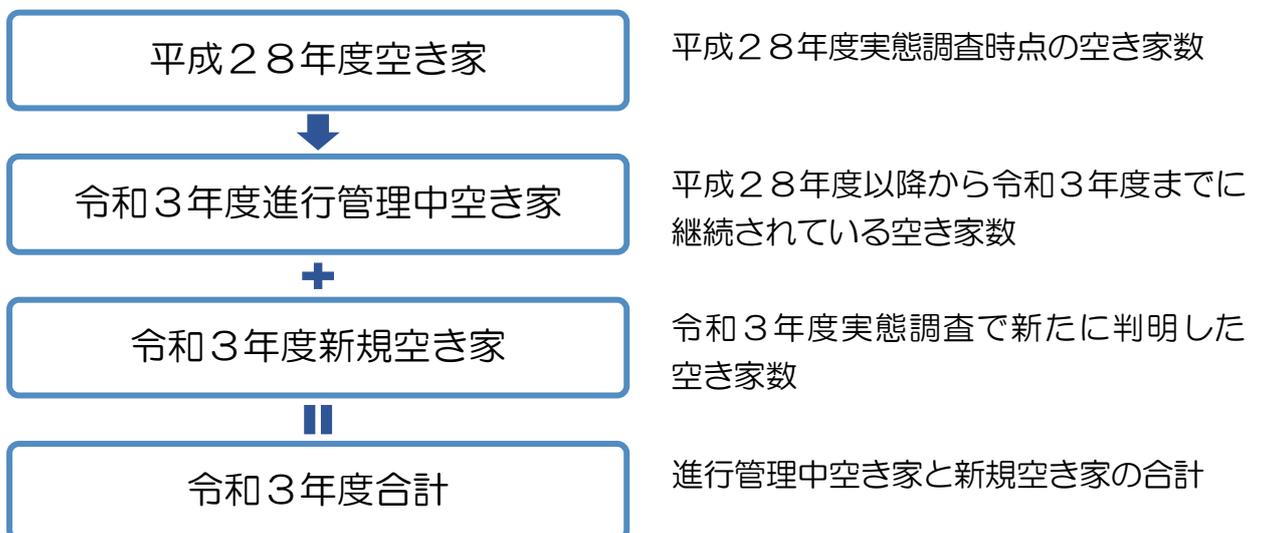
■各地区の空き家数と空き家率

(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	緑ヶ丘	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。



3 課題

(1) 空き家の適正管理

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みが必要です。

(2) 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、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みが必要です。

(3) 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。

(4) 市街化調整区域の空き家対策

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みが必要です。

第3章 空き家対策の推進（P40～62）

1 基本的な考え方

管理不全の空き家は、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。

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えるとともに、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て取組を進めていくことが必要であり、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、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

2 安心・安全に暮らせるまちづくり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

4 市民・事業者・行政の協働による空き家対策



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。

3 施策体系

■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
- 2 地域コミュニティの活性化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

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

⑧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

⑧市街化調整区域の規制緩和の検討

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

- ・ 特定空き家等の認定について審議 ・ 空き家法に基づく情報の提供、助言、援助の実施
- ・ 特定空き家等に対する措置 ・ 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 ・ 集会所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

4 施策

空き家化の予防

空き家は、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空き家化の問題意識を高め、予防することが最も重要です。

1 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
- 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
- 住まいの終活の推進
- 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

2 所有者等への相談支援

- 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
- 各種専門家団体との連携による相談体制の維持・周知
- リモート相談等の検討
- 「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

3 既存住宅の維持の助成制度の周知

- 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
- 「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を紹介

管理不全な空き家の解消

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るため、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。

1 法令に基づく対策の強化

- 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
- 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
- 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
- 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

2 空き家の情報把握、相談、見回り体制の強化

- 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
- 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
- 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

3 解体のための助成制度の周知

- 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、修繕等に対する金融機関の融資制度導入に向けた調整

4 所有者不明の空き家に対する措置

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

空き家の活用の促進

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。流通や活用を支援・促進するとともに、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。

1 所有者等への支援

- 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
- 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
- インспекション（建物検査）を利用した、利活用への支援制度の検討
- 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

2 流通・活用の促進

- 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
- 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
- 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
- 地域住民主体による空き家の利活用の支援
- 行政主体による空き家の利活用方法の検討

3 活用促進の助成制度の検討・周知

- 空き家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知
- 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

4 市街化調整区域の規制緩和の検討

- 住宅等の規制緩和策の検討
- 空き店舗なども活用した生活利便施設の誘致の検討

第4章 成果指標と進行管理（P63～67）

1 成果指標

（1）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)

(2) 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

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、本計画の進行管理については、定期的に厚木市空家等対策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。

