

厚木市空家等対策計画改定素案



令和3年11月15日開催

第2回空家等対策協議会資料



※ 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、空き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。

目 次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	6
2 計画の位置付け	7
3 対象とする地区	8
4 計画期間	8
5 対象とする空き家の種類	9

第2章 厚木市の現状と課題

1 人口	12
2 空き家の現状	14
3 これまでの取組の成果と課題	36

第3章 空き家対策の推進

1 基本的な考え方	43
2 基本理念	44
3 取組方針	47
4 具体的な施策	48
5 空き家の実態把握とデータベースの活用	53
6 主体別の役割	54
7 相談及び実施体制	57
8 特定空家等の措置	62

第4章 成果指標と進行管理

1 成果指標	65
2 進行管理	67



第1章 計画の趣旨



厚木市HP「あつぎのしゃしん」より



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、多岐にわたる問題が生じさせており、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ます。国も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てきたことがあり、高度成長期には、都市近郊での開発が盛んに行われ、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。

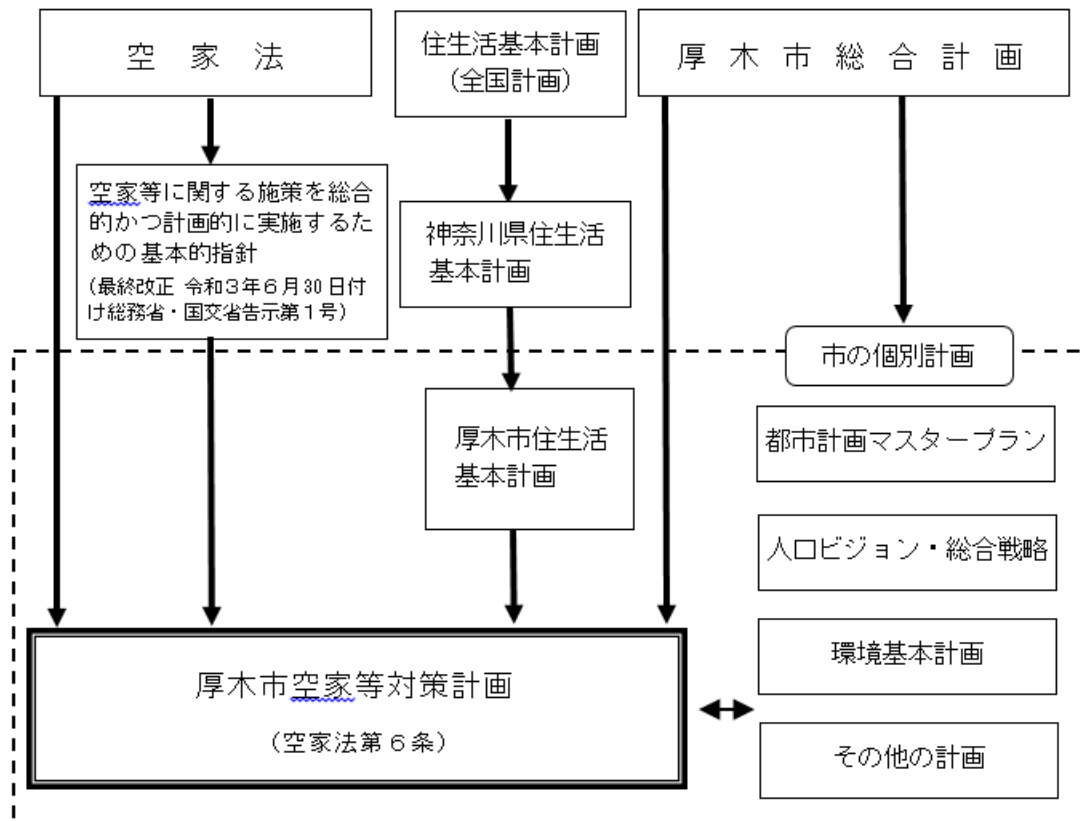
こうした状況を踏まえ、市民が安心・安全に暮らすことのできる生活環境を確保するため、市が取り組むべき空き家対策の基本的な考え方を示すとともに、空き家対策の全体像を市民に広く周知を図り、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成28年度に空家等対策計画を策定しました。

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

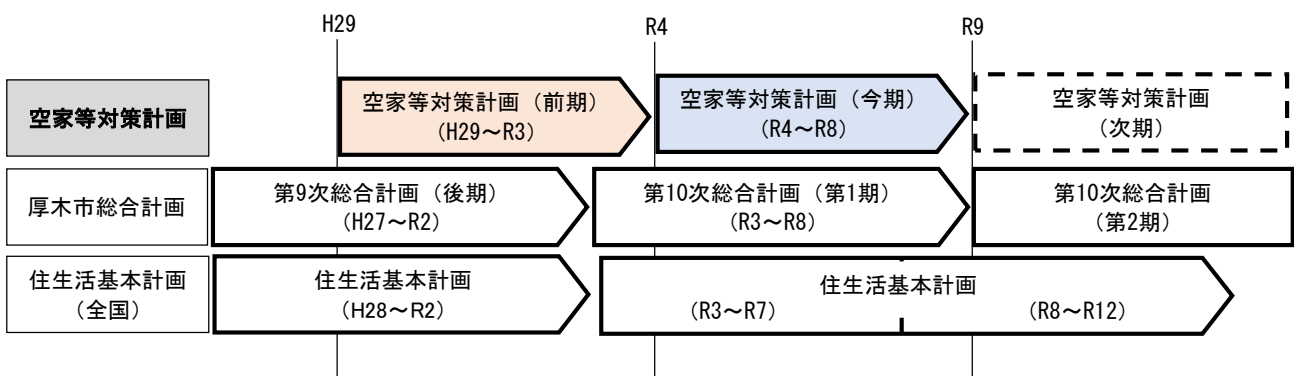
4 計画期間

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（次回は令和5年）に実施（調査結果は令和7年頃の公表）されること等を考慮しています。

また、市の総合計画の第2期実施計画が令和8年度までとなっていることから、上位計画との整合を図ることが望ましいと考え、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。

対象の空き家：一户建て住宅

※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】

○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で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」

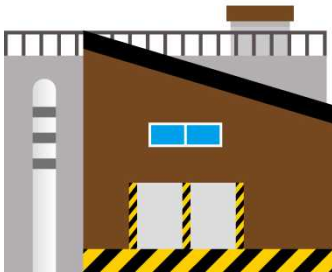
■本計画の対象とする「空き家」



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



厚木市HP「あつぎのしゃしん」より



第2章 厚木市の現状と課題

1 人口

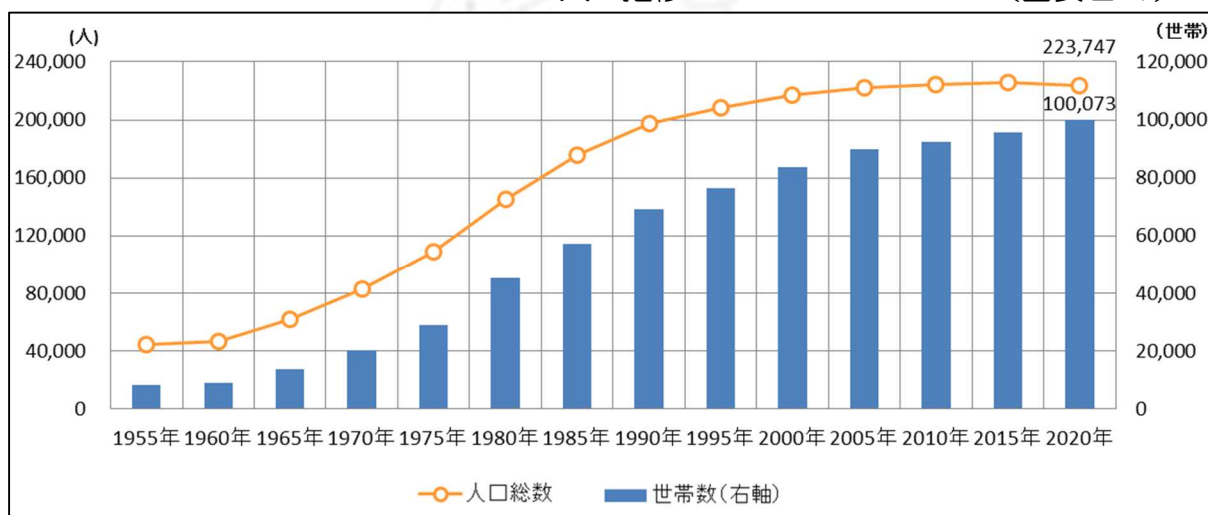
(1) 人口の推移

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、緑ヶ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。

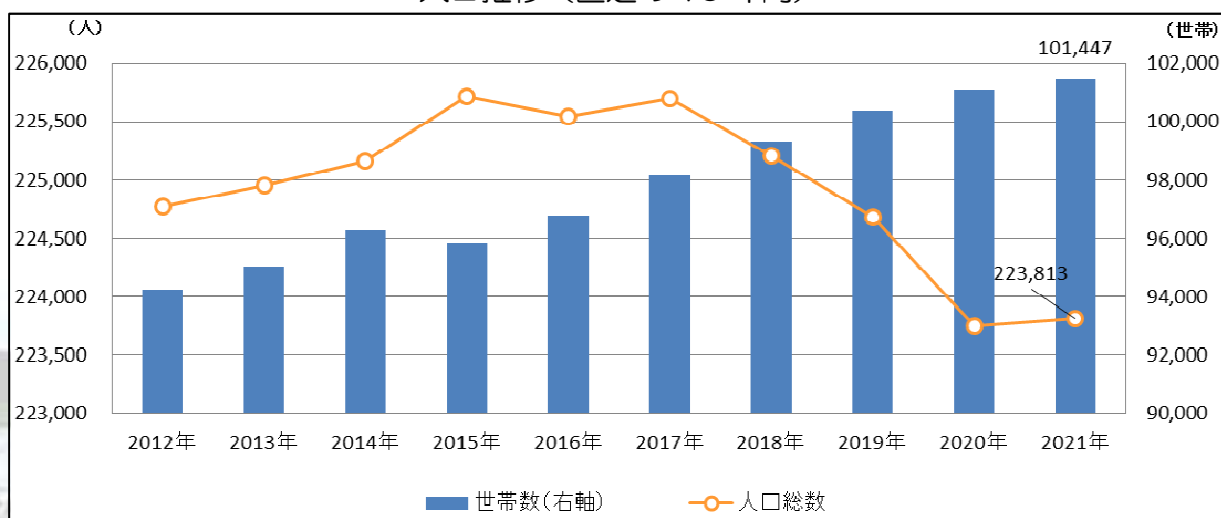
本市の人口は、平成20（2008）年12月の226,668人をピークにほぼ横ばいとなっており、令和3（2021）年10月現在は223,813人となっています。

■人口推移

(図表2-1)



■人口推移（直近の10年間）



【出典：厚木市「統計あつぎ（各年10月1日現在）」】

(2) 将来人口の推計

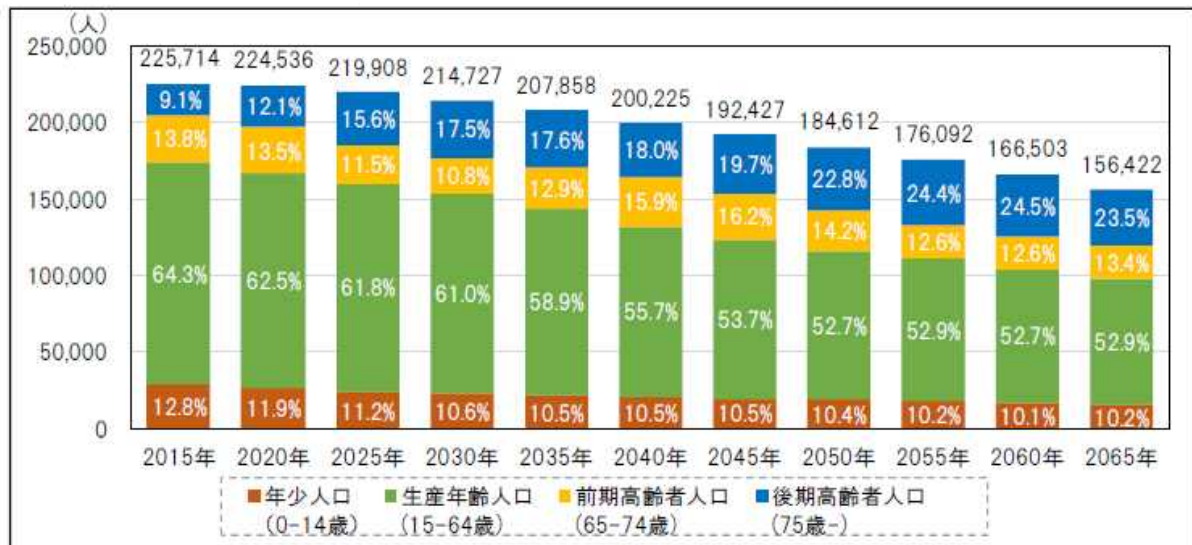
国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づき、本市が行った人口推計では、令和47(2065)年には156,422人にまで減少することが見込まれています。本市では、この人口推計に、子育て支援や定住促進の施策等による自然増減、社会増減の仮定を設定し、令和47(2065)年の人口目標を202,038人としています。

この人口目標を年代別で見ると、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)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」】

【厚木市人口ビジョン】

本市では、令和47(2065)年までの人口の将来展望や目指すべき将来の方向などを示す「人口ビジョン」と、令和3(2021)年度から令和8年度までの6か年で取り組む、人口減少に歯止めをかけるための施策の方向を位置づける「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しています。

「人口ビジョン」では、国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づき、本市が独自に行った推計として人口の将来展望を示しています。

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、「市町村が空き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き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」(16ページ～17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年に「空き家実態調査」(18ページ～27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	令和3年
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) 住宅・土地統計調査の結果（総務省・平成30年実施）

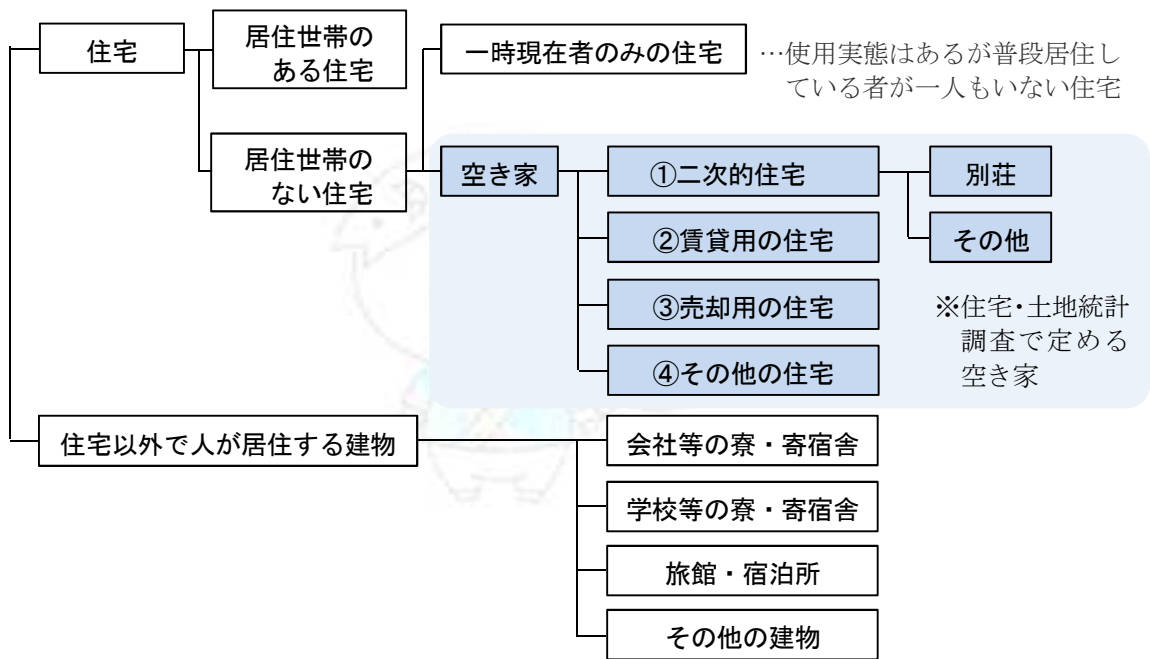
ア 住宅・土地統計調査の概要

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みると、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りました。

■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3.3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りました。

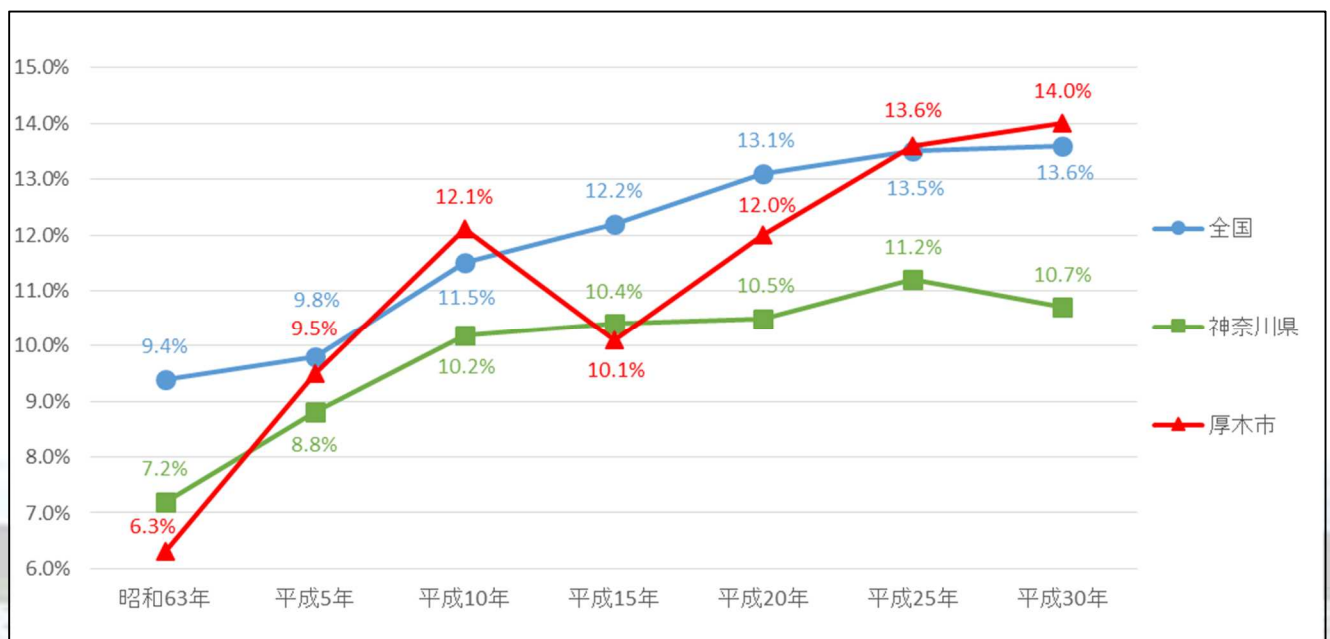
■空き家の総数の推移（厚木市）

（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」】

(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、管理状態等の現状把握に必要な現地調査を実施し、実施成果の検証、空家等対策計画の見直しの基礎資料とすることを目的とし、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利用者情報からおおむね1年以上休止状態の一戸建ての住宅を抽出し、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物件は、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

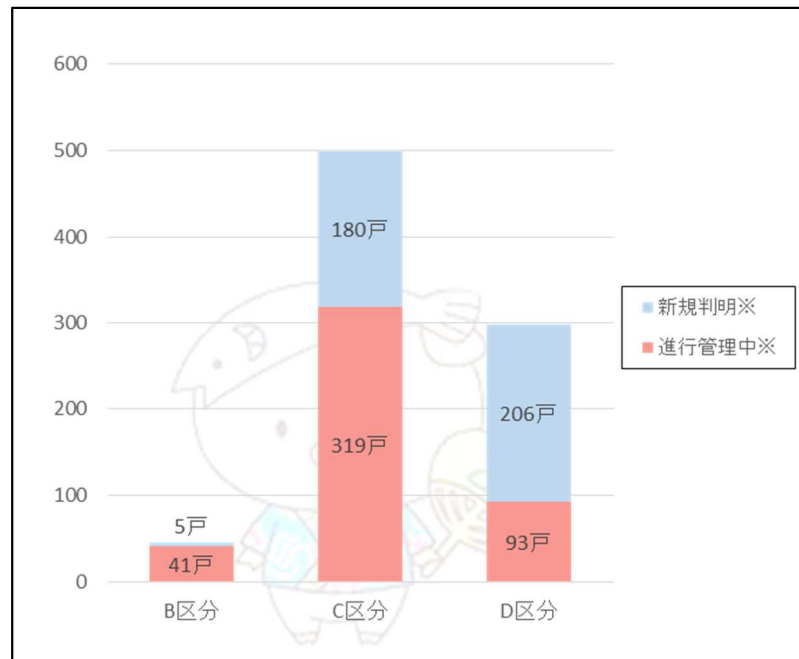
イ 調査結果

(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)

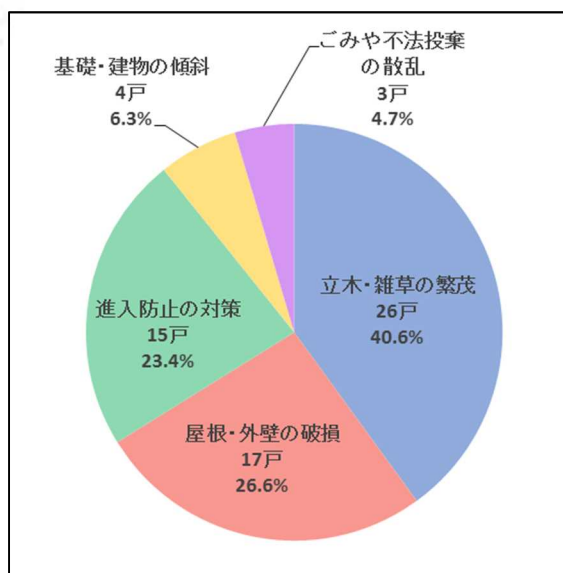


区分	進行管理中 空き家戸数	新規判明 空き家戸数	合計 戸数	割合(%)
A	0	0	0	0
B	41	5	46	5.5
C	319	180	499	59.1
D	93	206	299	35.4
合計	453	391	844	100

※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、令和3年度の調査でも引き続き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「立木や雑草等の繁茂」、次に多い項目は「屋根や外壁の破損」、「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
立木や雑草等の繁茂	26
屋根・外壁等の破損	17
侵入防止等の対策	15
基礎や建物等の傾斜	4
ごみや不法投棄物の散乱	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%、緑ヶ丘地区が1.25%で空き家率が低い傾向にありました。

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、玉川では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、緑ヶ丘地区では8戸、森の里地区では10戸の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るが、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。

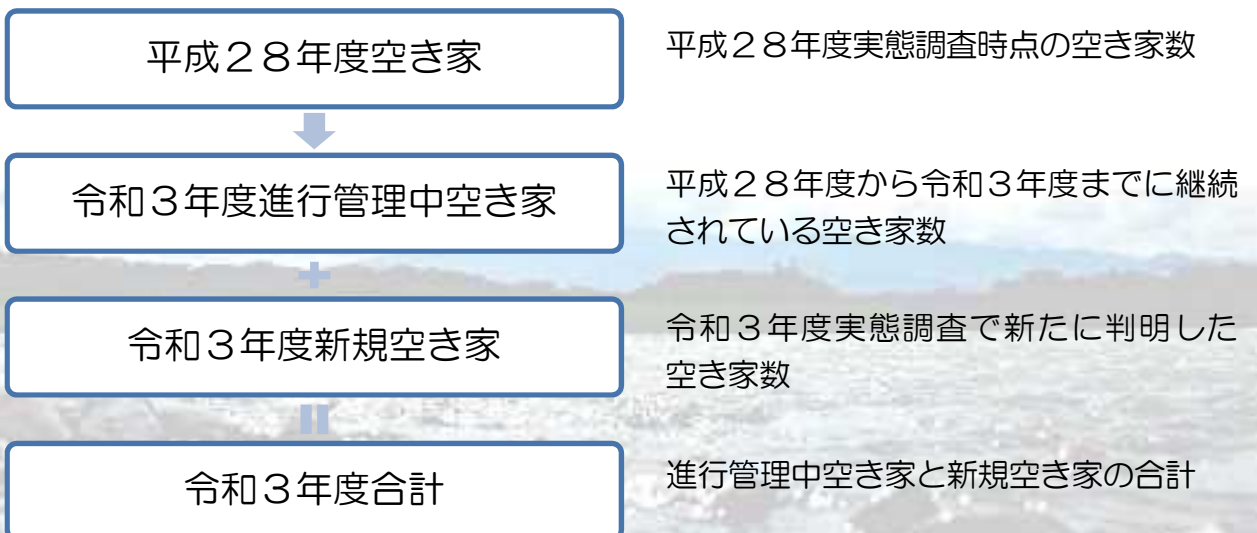
■各地区の空き家数と空き家率

(図表 2-12)

単位：戸

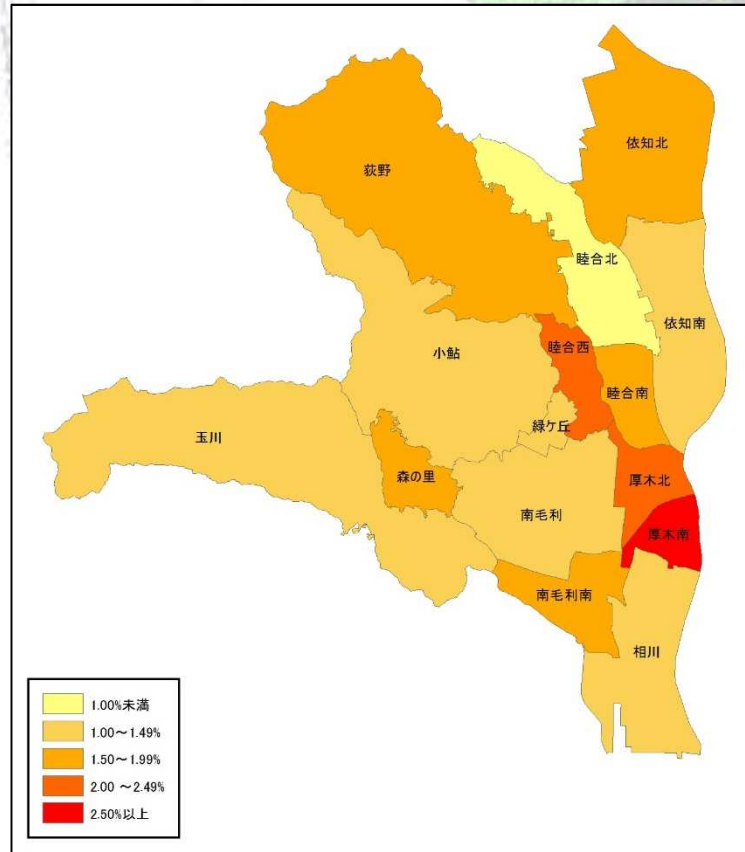
		厚木北	厚木南	依知北	依知南	睦合北	睦合南	睦合西	荻野	小鮎	南毛利	南毛利南	緑ヶ丘	玉川	森の里	相川	合計	
平成28年度	空き家	A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		B	8	14	23	10	10	16	12	27	18	35	13	2	6	1	10	205
		C	17	14	36	22	13	24	24	55	23	56	27	6	2	15	25	359
		D	13	12	17	7	10	10	10	22	9	22	21	3	4	13	18	191
		合計	38	40	76	39	33	50	46	104	50	113	61	11	12	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。



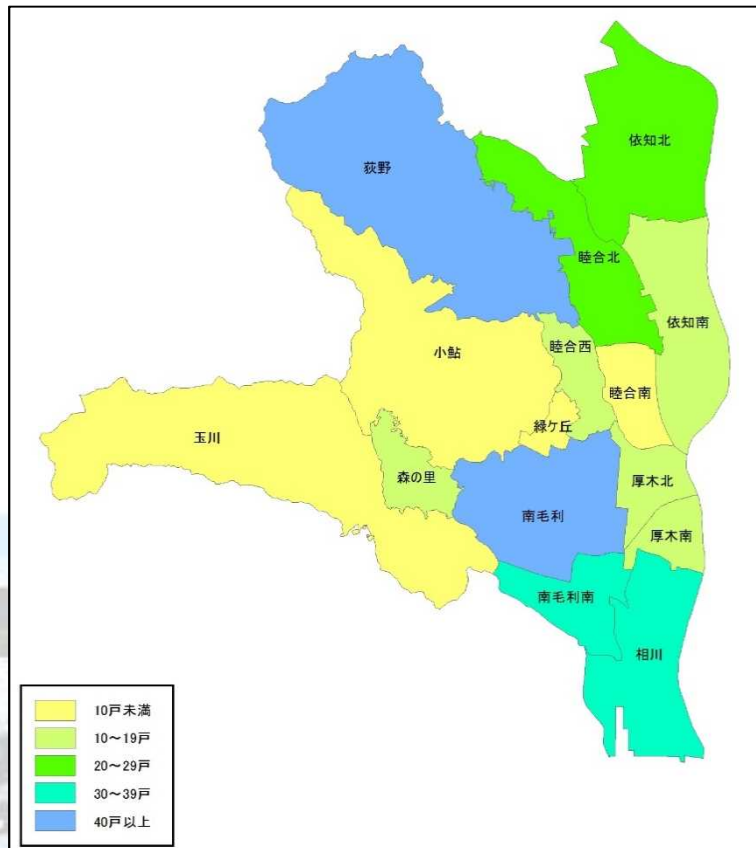
■各地区の空き家率

(図表 2-13)

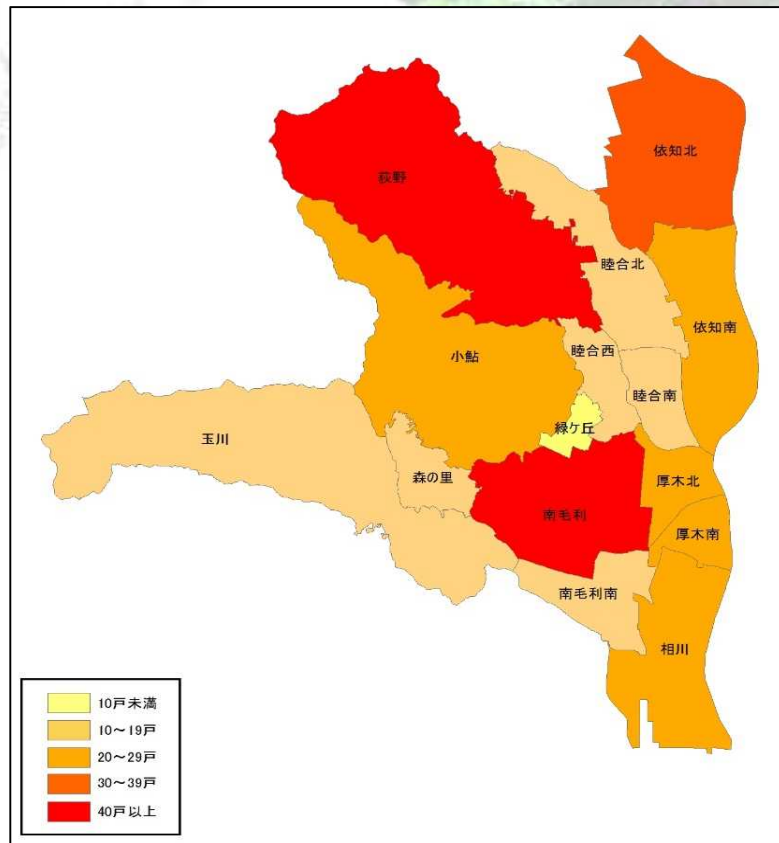


■各地区の空き家解消数

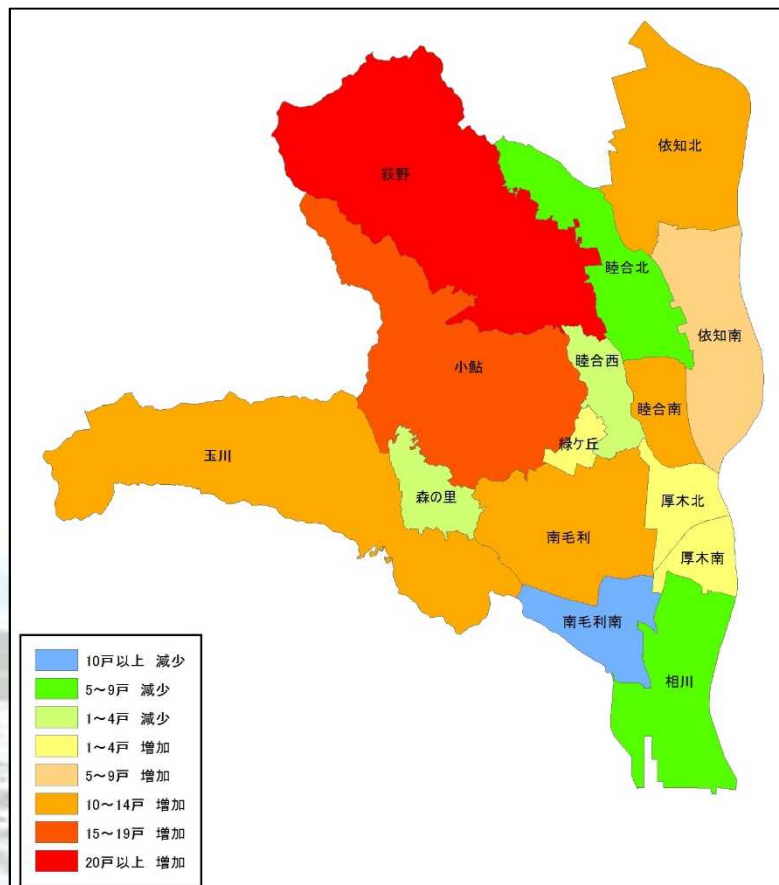
(図表 2-14)



■各地区の新規判明空き家数 (図表 2-15)

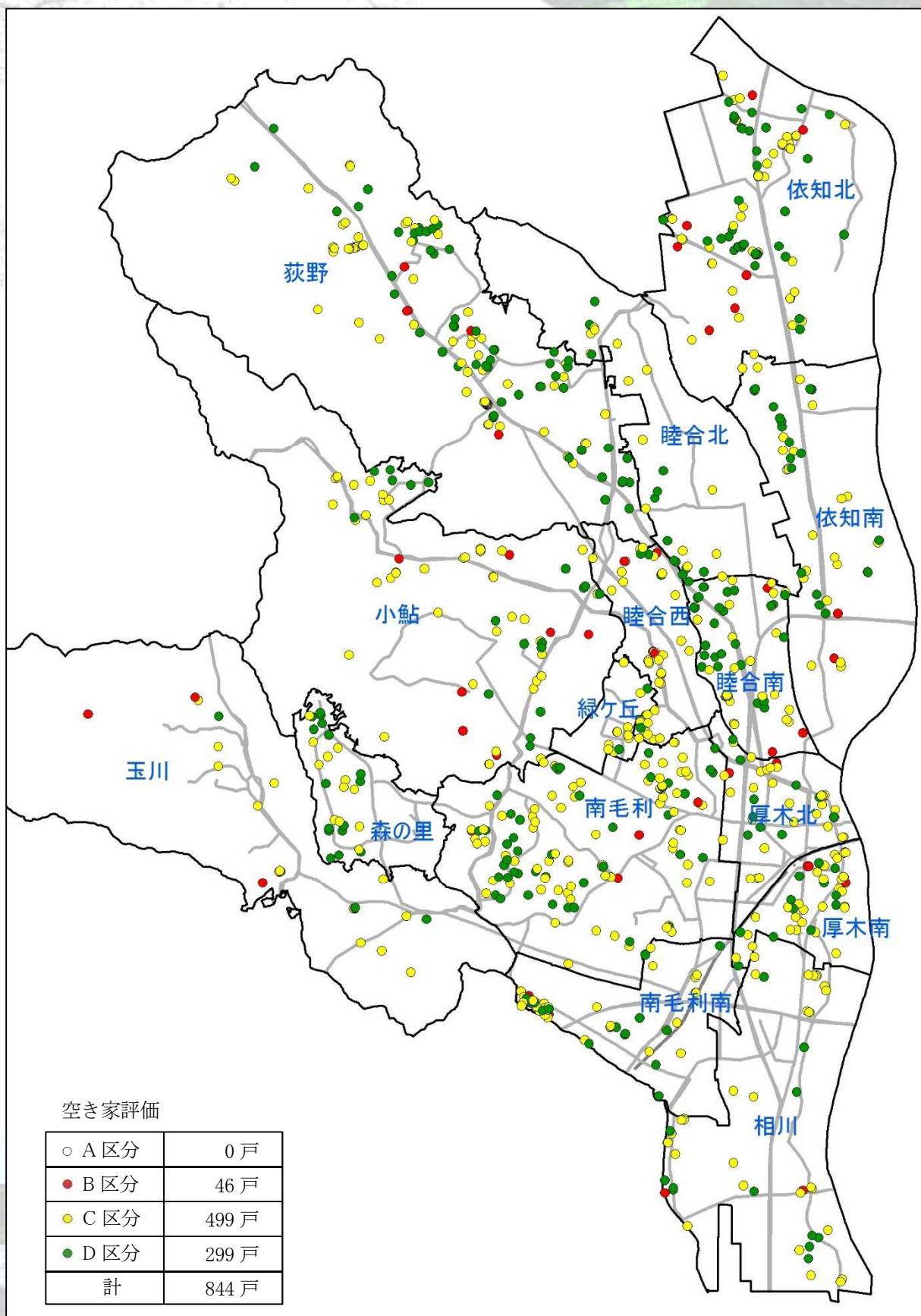


■各地区の空き家の増減数 (図表 2-16)



■空き家評価区分別の分布図

(図表 2-17)



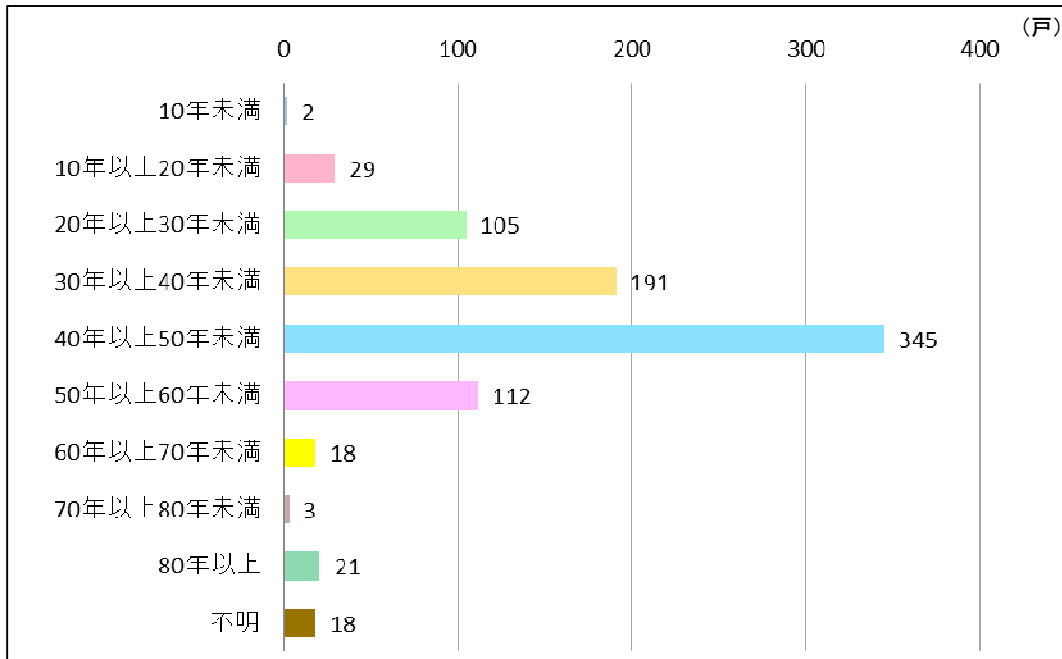
(ウ) 空き家の築年数

空き家を築年数別に見てみると、「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見てみると、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)

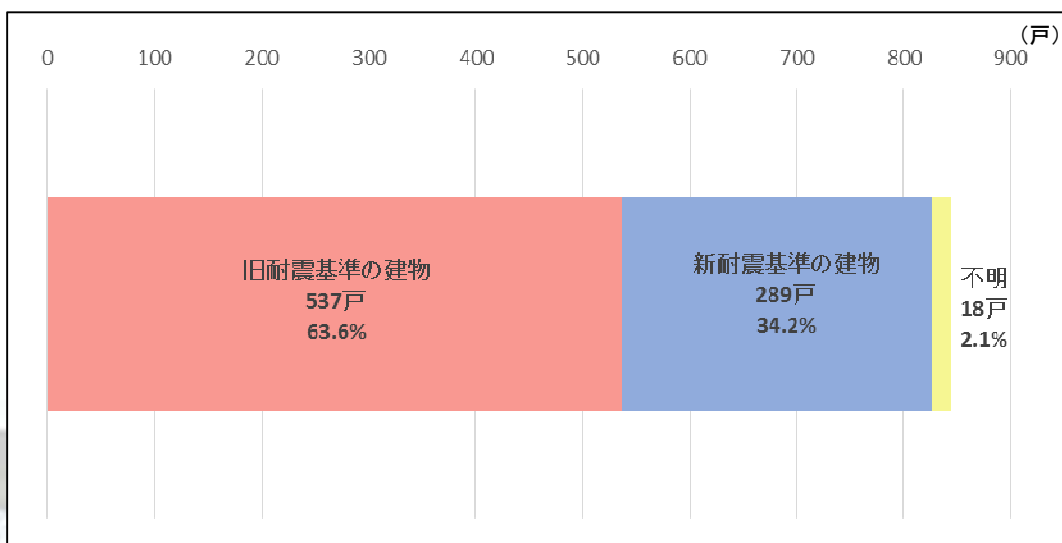
■築年数別の内訳

(図表2-18)



■耐震基準別の内訳

(図表2-19)

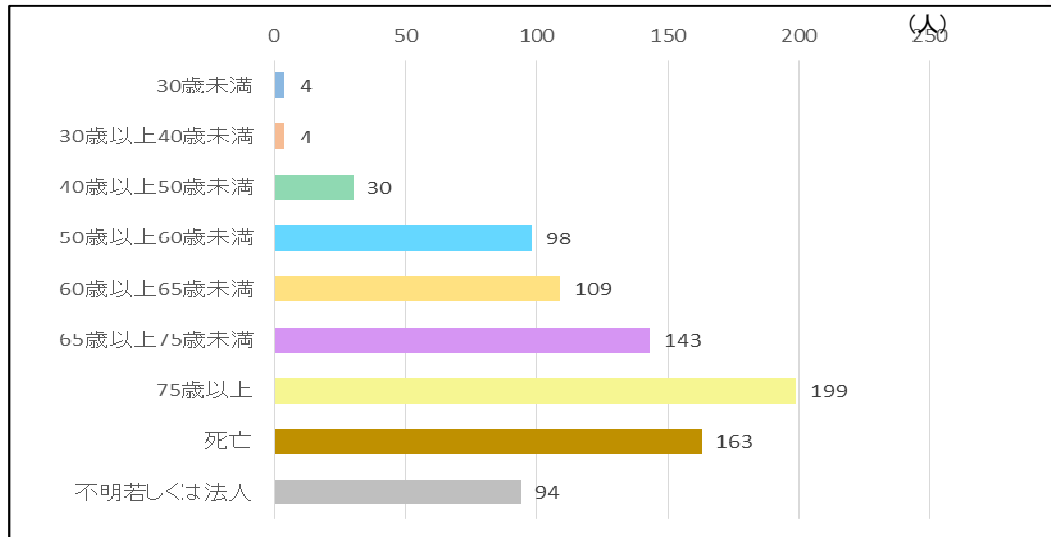


(工) 空き家所有者の年齢

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～74歳」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歳以上で見ると451人(53.4%)となっています。

■所有者年齢別の内訳

(図表 2-20)

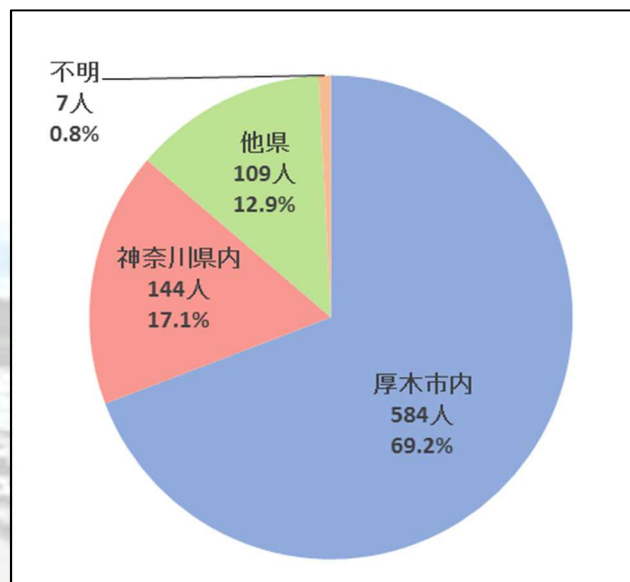


(オ) 空き家所有者等の居所

空き家所有者を居所別にみると、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、合わせて県内居住する所有者は728人(86.3%)と比較的空き家から近い場所に住んでいることがわかります。

■所有者の居所別の内訳

(図表 2-21)



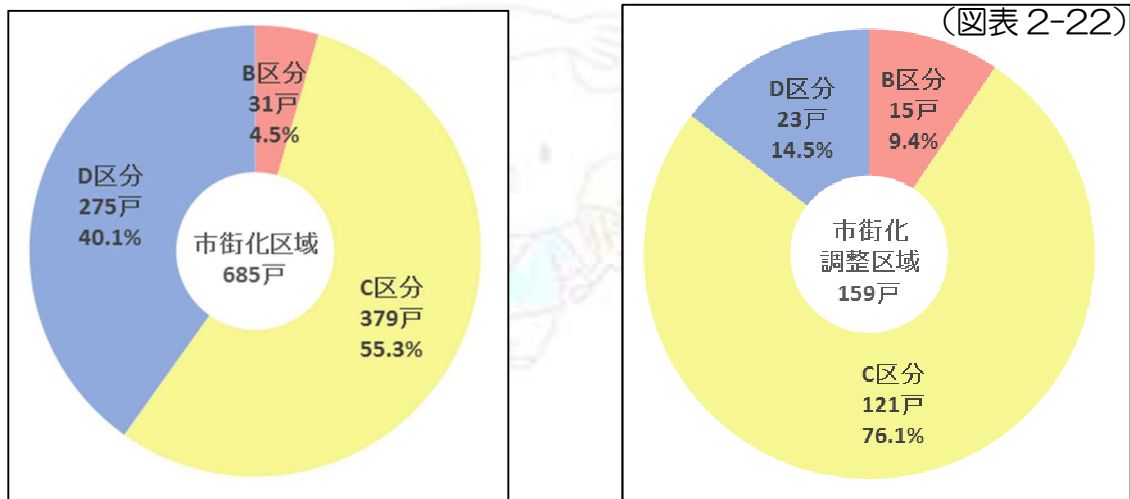
(カ) 都市計画区域別の評価区分、空き家率

市内の空き家を都市計画区域の区分別に見てみると、844戸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%)となっていました。

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いことが分かりました。(図表2-22)

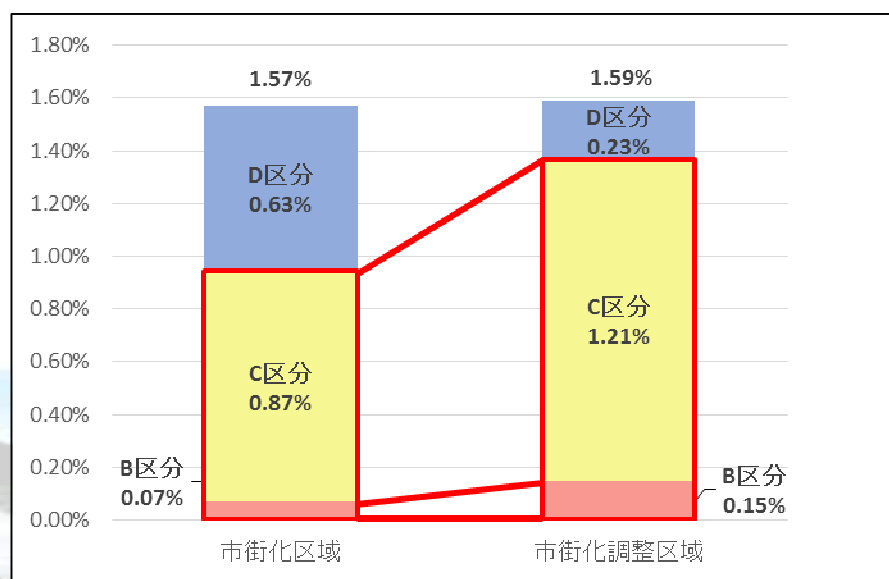
また、各区域区分の空き家率を比較すると、市街化区域の1.57%に対して、市街化調整区域は1.59%とほぼ変わらない値となっています。(図表2-23)

■都市計画区域区分別の評価区分内訳



■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

空き家の実態及び所有者等の意向等空き家に関する情報を収集するため、空き家実態調査を実施した空き家の所有者を対象に、アンケートによる意向調査を実施しました。

(イ) 調査方法

844戸の空き家の所有者733人に対し、郵送により調査票を配布し、郵送による調査票の回収を実施しました。

複数の空き家が対象となった所有者に対しては、アンケートの送付は1通としました。

a 調査対象人数 733人

b 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

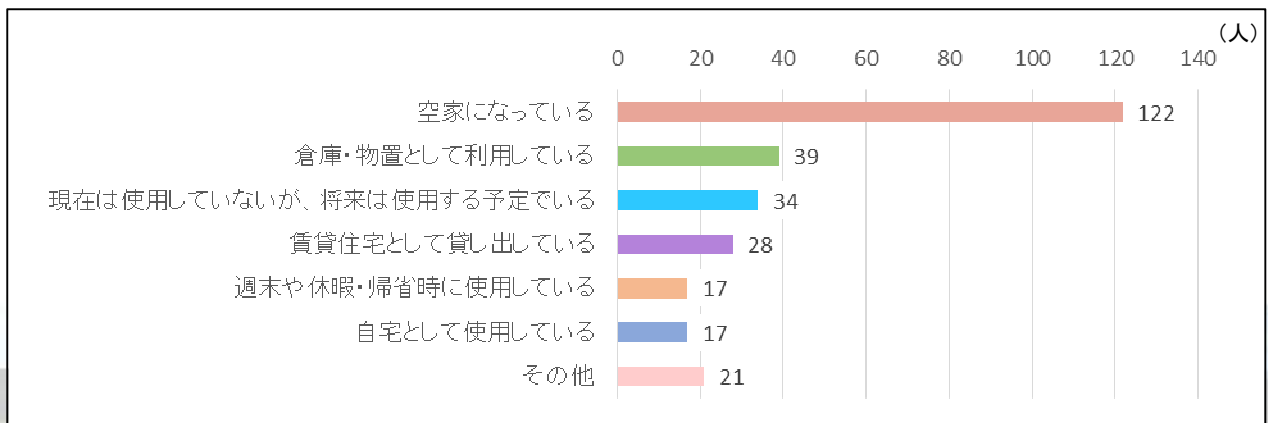
イ 調査結果

(ア) 住宅の使用状況

現地調査で空き家であると判断したもの、調査対象となった家屋の現在の使用状況の確認を行った。「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%）となっている。「自宅として使用している」と回答した人は17人（6.1%）については、アンケート調査により空き家ではないことが確認できました。

■住宅の使用状況の内訳

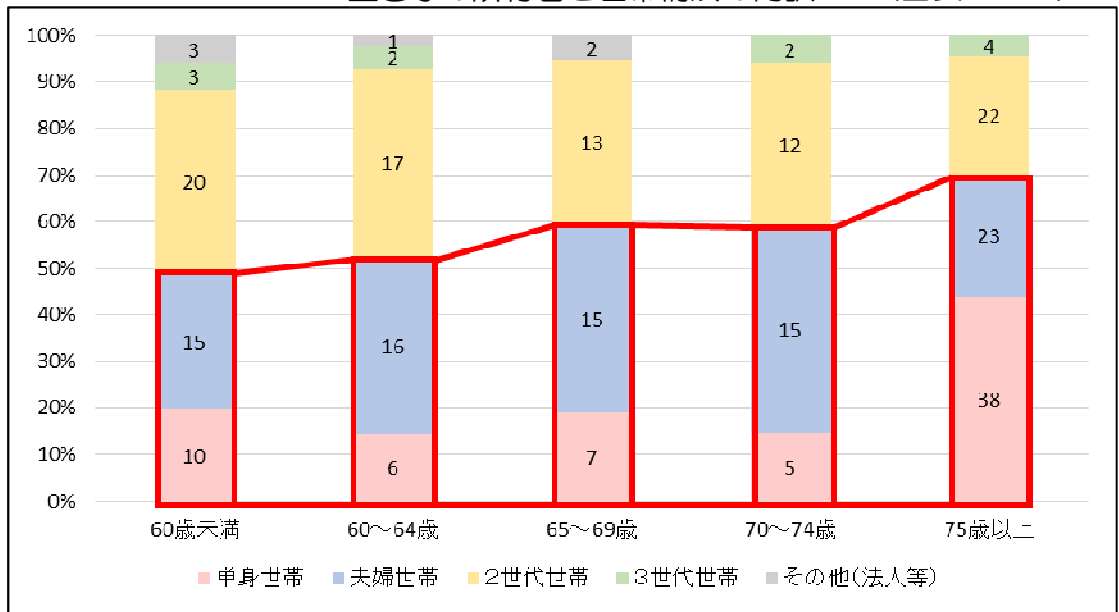
（図表 2-24）



(イ) 空き家の所有者と世帯構成

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家族構成を見ると、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も急激に上昇しています。

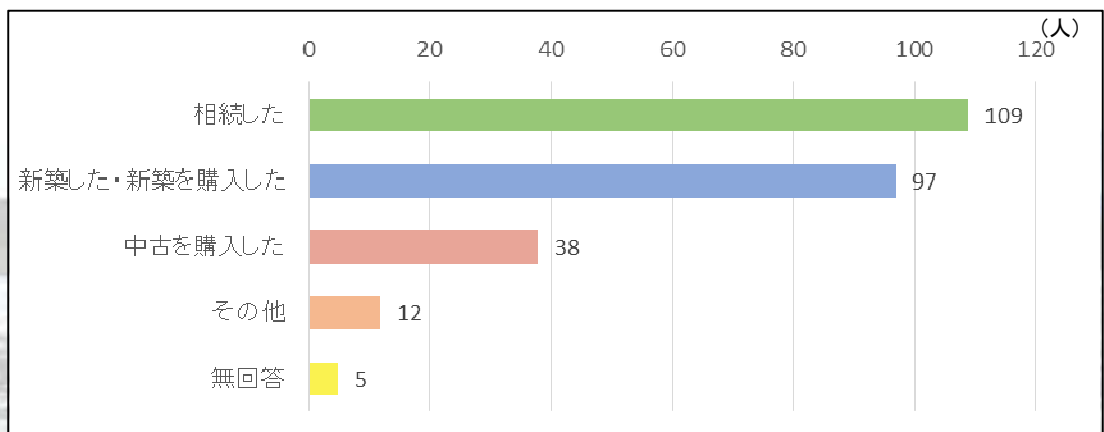
■ 空き家の所有者と世帯構成の内訳 (図表 2-25)



(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%)と最も高かったが、「新築した・新築を購入した」の割合が97人(37.2%)、「中古住宅を購入した」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)

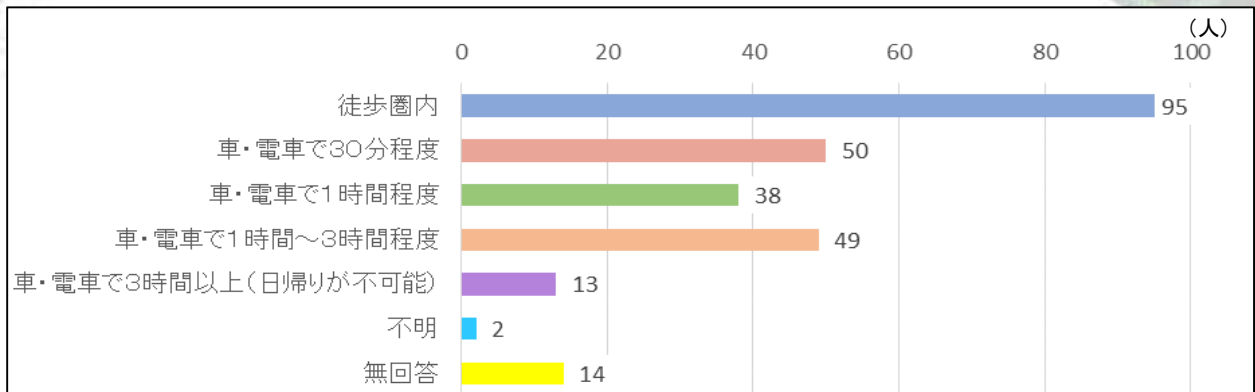


(工) 空き家までの所要時間

空き家までの所要時間について見ると、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)

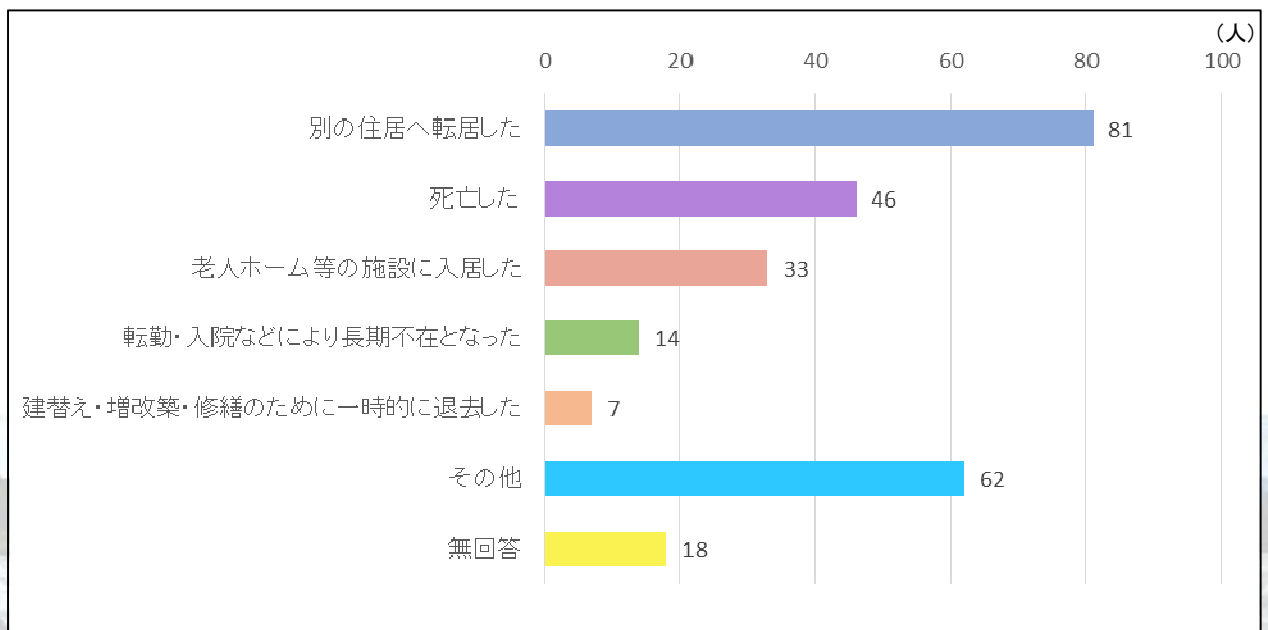


(オ) 人が住まなくなった理由

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「別の住宅へ転居した」の割合が 81 人 (31.0%) で最も高く、「死亡した」は 46 人 (17.6%) となっています。

■空き家となった理由の内訳

(図表 2-28)

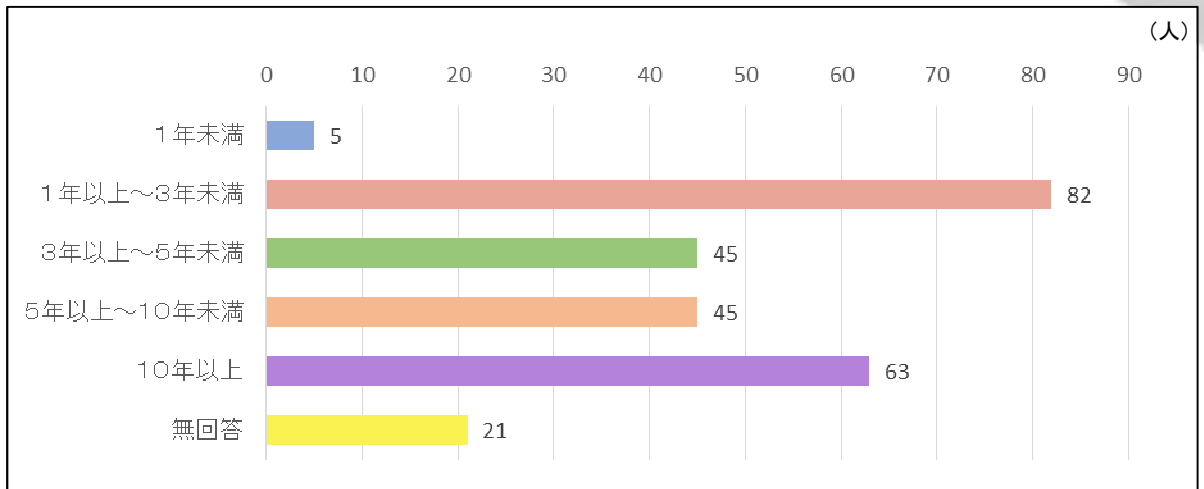


(カ) 人が住まなくなっている期間

人が住まなくなっている期間については、「1年以上3年未満」の割合が82人（31.4%）で最も高く、「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%）を占めていることがわかります。

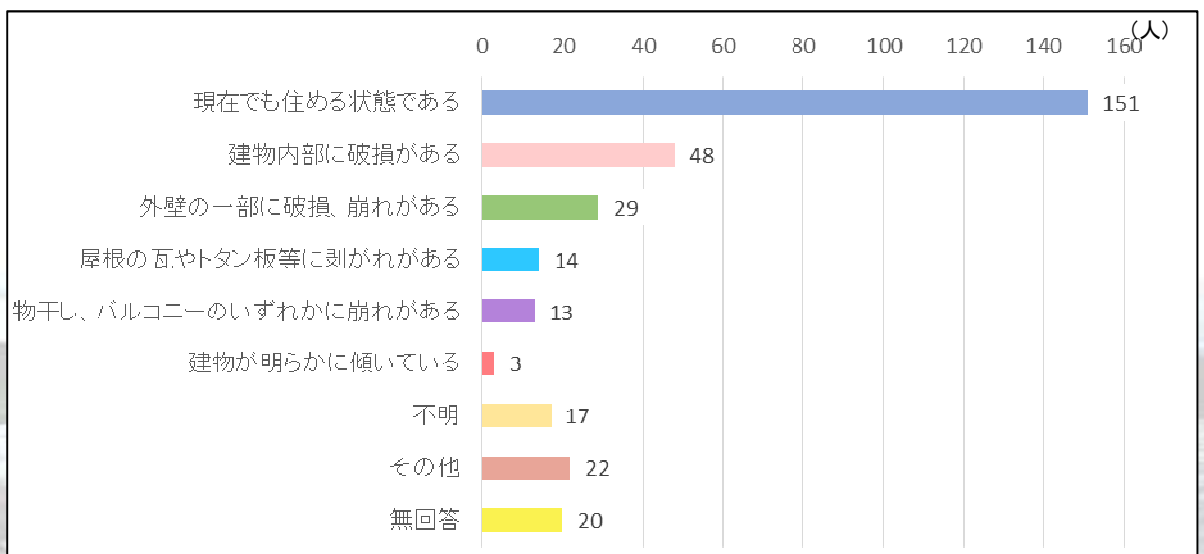
■人が住まなくなっている期間の内訳 (図表 2-29)



(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」と回答した人は48人（18.4%）となっています。「不明」と回答した17人（6.5%）は建物の状態を把握しておらず、維持管理が適切に行われていない可能性があります。

■空き家の状態の内訳（複数回答） (図表 2-30)

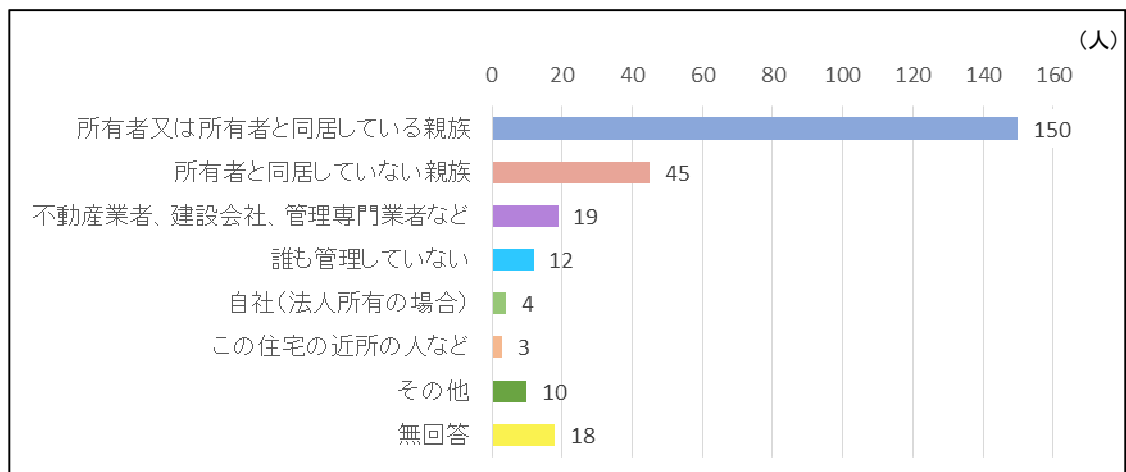


(ク) 管理者や管理の頻度

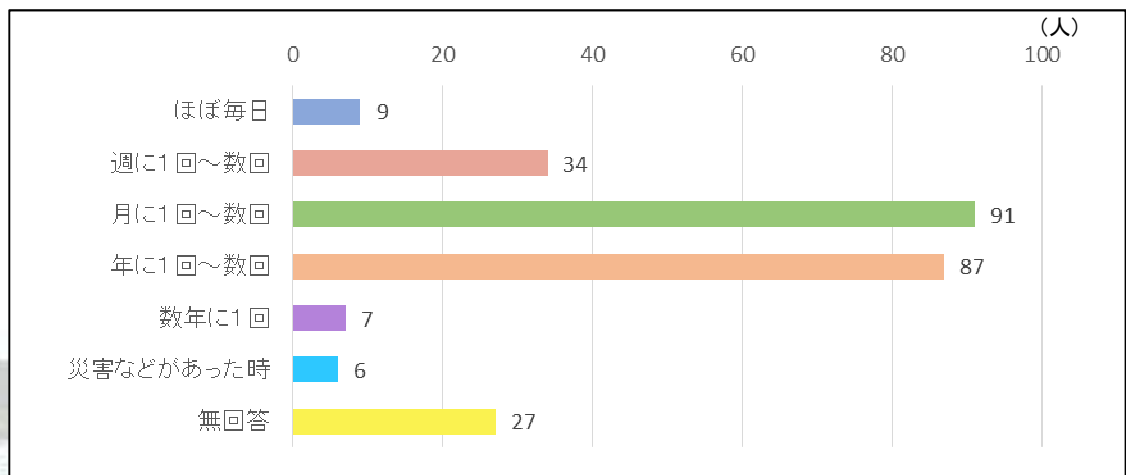
一戸建て空き家等の主な管理者については、「所有者又は所有者と同居の親族」が150人(57.5%)で最も多く、次いで「所有者と同居していない親族」が45人(17.2%)となっており、所有者やその親族が195人(74.7%)を占めています。その一方で、「誰も管理していない」の割合は12人(4.6%)となっており、何かしらの管理を行っている人の方が多いという結果となっています。

管理の頻度について、「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)



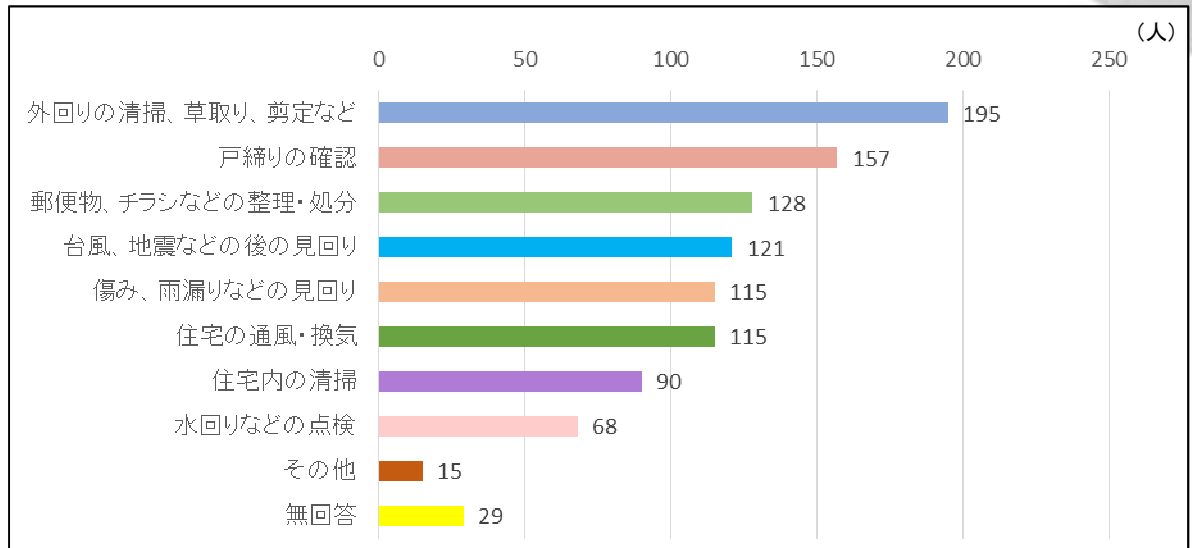
■空き家を管理している頻度の内訳 (図表 2-32)



(ケ) 維持管理の内容

維持管理の内容については、複数の維持管理を行っているという回答の人が多く、「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%)で半数以上の人々が維持管理として行っており、「住宅内の清掃」が90人(34.5%)、「水回りの点検」が68人(26.1%)でやや少ない結果となっています。

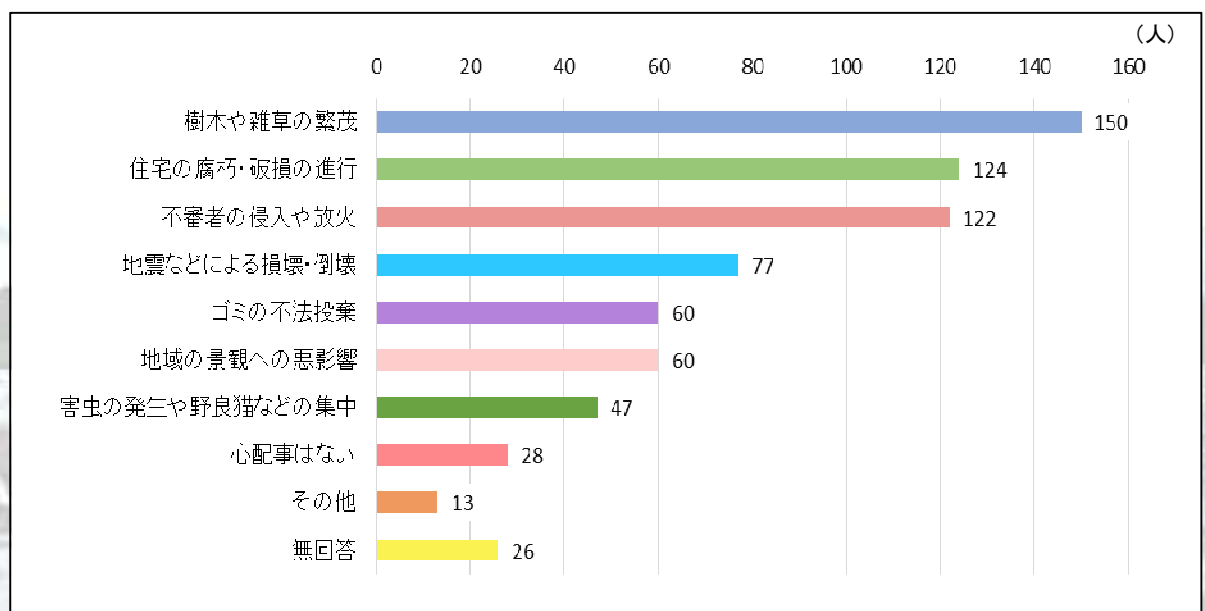
■維持管理の内容の内訳（複数回答） (図表 2-33)



(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」が半数以上、「不審者の侵入や放火」、「住宅の腐朽・破損の進行」が半数近くの人々が心配しています。その一方で「心配事はない」と回答した人は28人(10.7%)で、空き家を管理していく上で何かしら心配していることがある人が多いことがわかります。

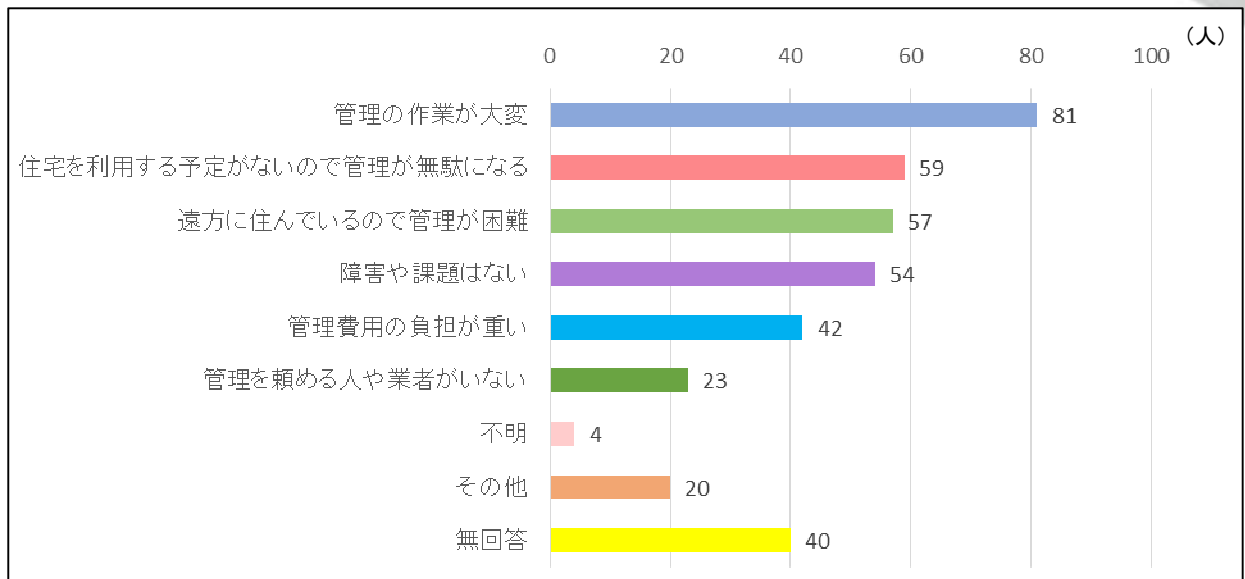
■空き家を管理する上で心配なことの内訳（複数回答） (図表 2-34)



(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ため無駄になる」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%)などとなっており、空き家の維持管理に負担を感じている人が多くいて、「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。

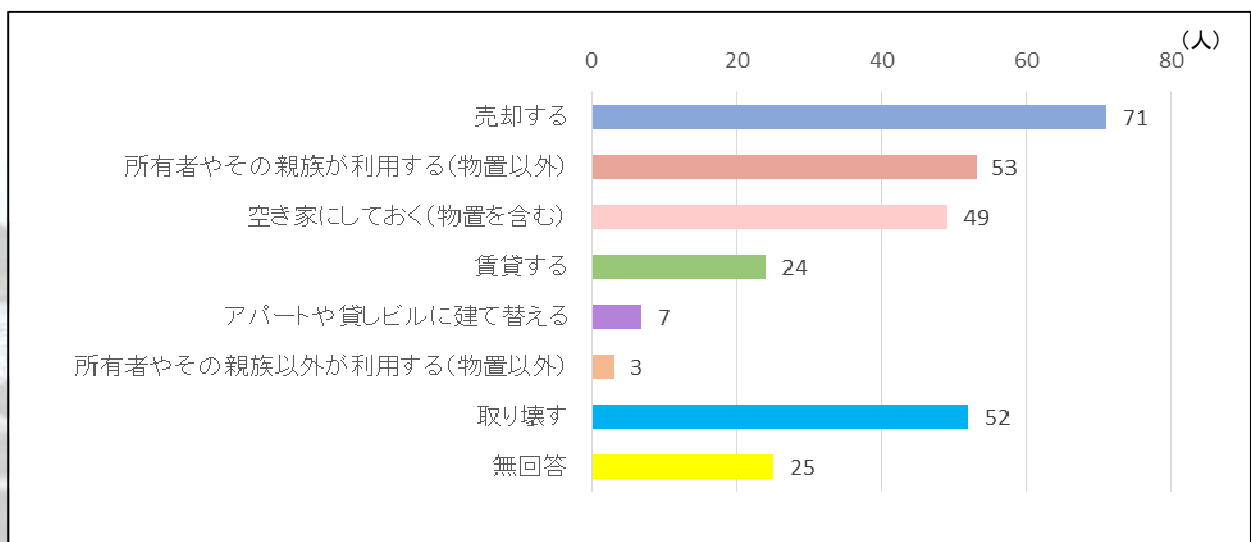
■管理面での障害の内訳(複数回答) (図表 2-35)



(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%)と最も高く、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)

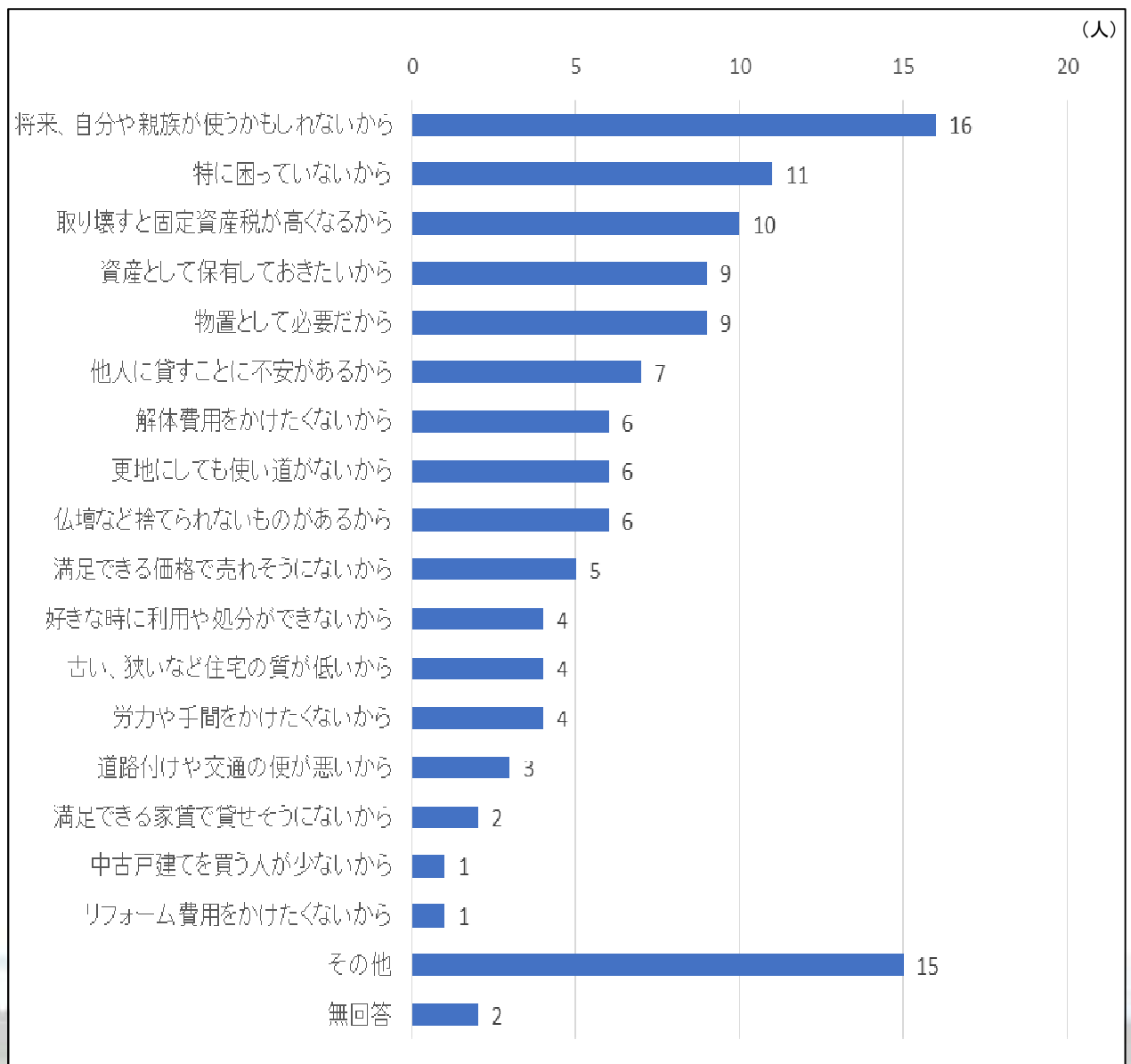


(ス) 空き家にしておく理由

今後の利用意向を、「空き家にしておく」とした回答した所有者に、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 これまでの取組みの成果と課題

(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
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
		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

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。

■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

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を見ても、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%)となっています。(図表2-20)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くなる場合や、遠方の場合、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

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ます、空き家対策の障害になるおそれがあります。

ウ 空き家の活用促進

空き家の所有者は、空き家を管理する上で心配事はないと回答した人は28人(10.7%)しかおらず、その他の人は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「現在も住める状態にある」管理状態の良い空き家のように、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管理不全空き家が多い要因になっていると考えられます。

第3章 空き家対策の推進



厚木市HP「あつぎのしゃしん」より

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、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共に、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雨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い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需要が変化、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

空き家問題は所有者の自らの責任による前提になってきますが、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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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

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とっては維持管理の負担が生じたり、地域にとっては住環境に悪影響を及ぼすおそれがあったりと様々な課題があるため、空き家に関する問題意識を高め、空き家化を予防することが重要です。

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等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、空き家等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。

空き家等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

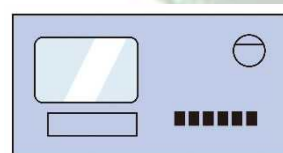
基本理念の実現に向け、取組方針に則して、次の具体的な施策に取り組みます。

(1) 空き家化の予防

ア 市民意識の醸成・啓発

新たな空き家等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



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、空き家が相続手続き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) リモート相談等への対応

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を把握に加え、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
- (ウ) 「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) 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

(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、再建築等の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、定期的の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物件随時、データを更新し、所有者への助言・指導等を行った場合の内容や履歴を、随時、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も目的とし、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。

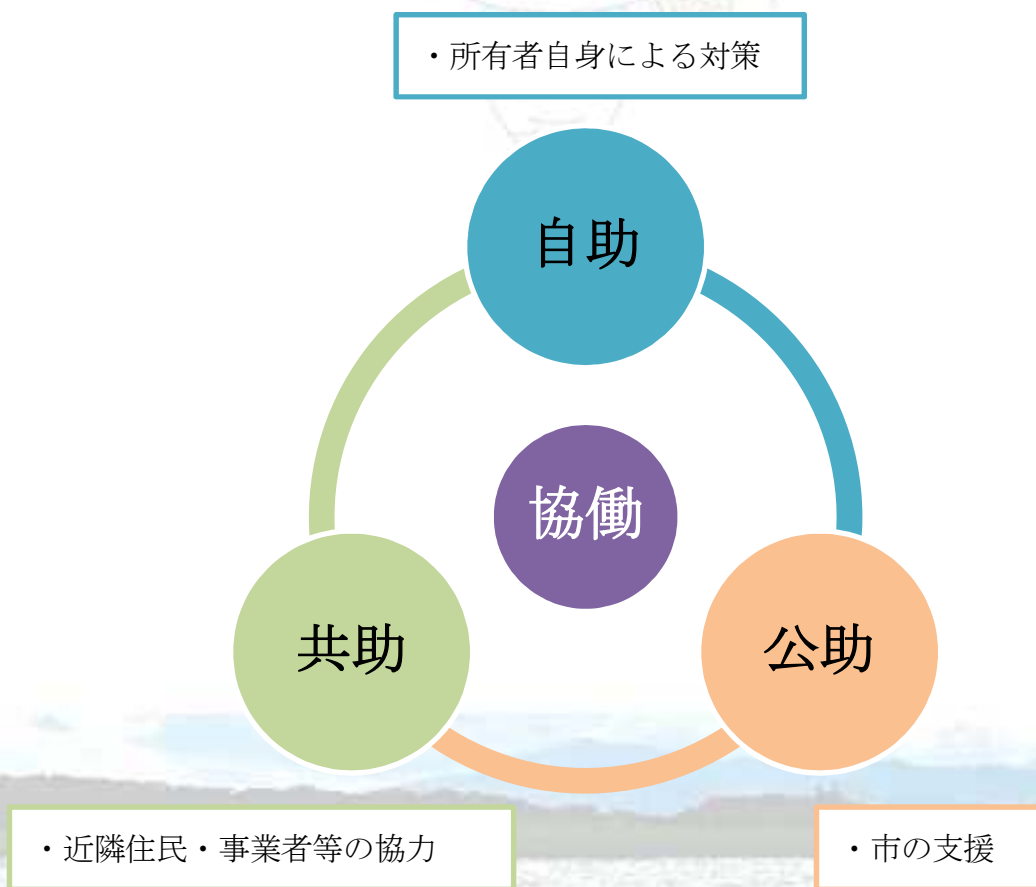
特にまちの主役である地域住民が主体となって取組を進めることが望ましく、地域住民が行政及び各種団体等と連携し、取り組むことが重要です。

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き（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き（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。それについては行政が中心となって取り組むものとし、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 3-12）



(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、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

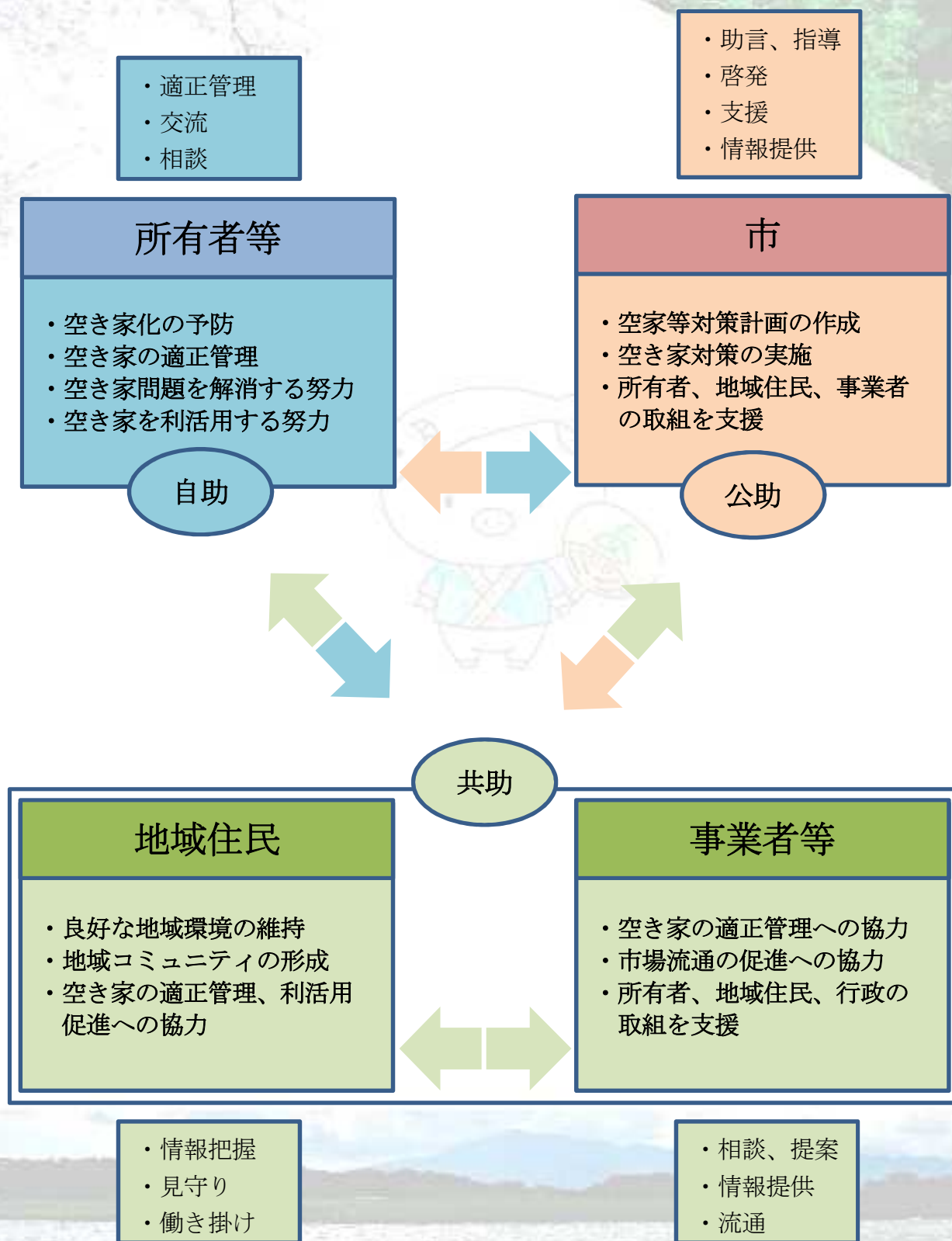
空家法第4条「市町村の責務」では、市は「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」と定められています。

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 3-13)



7 相談及び実施体制

(1) 庁内体制の維持

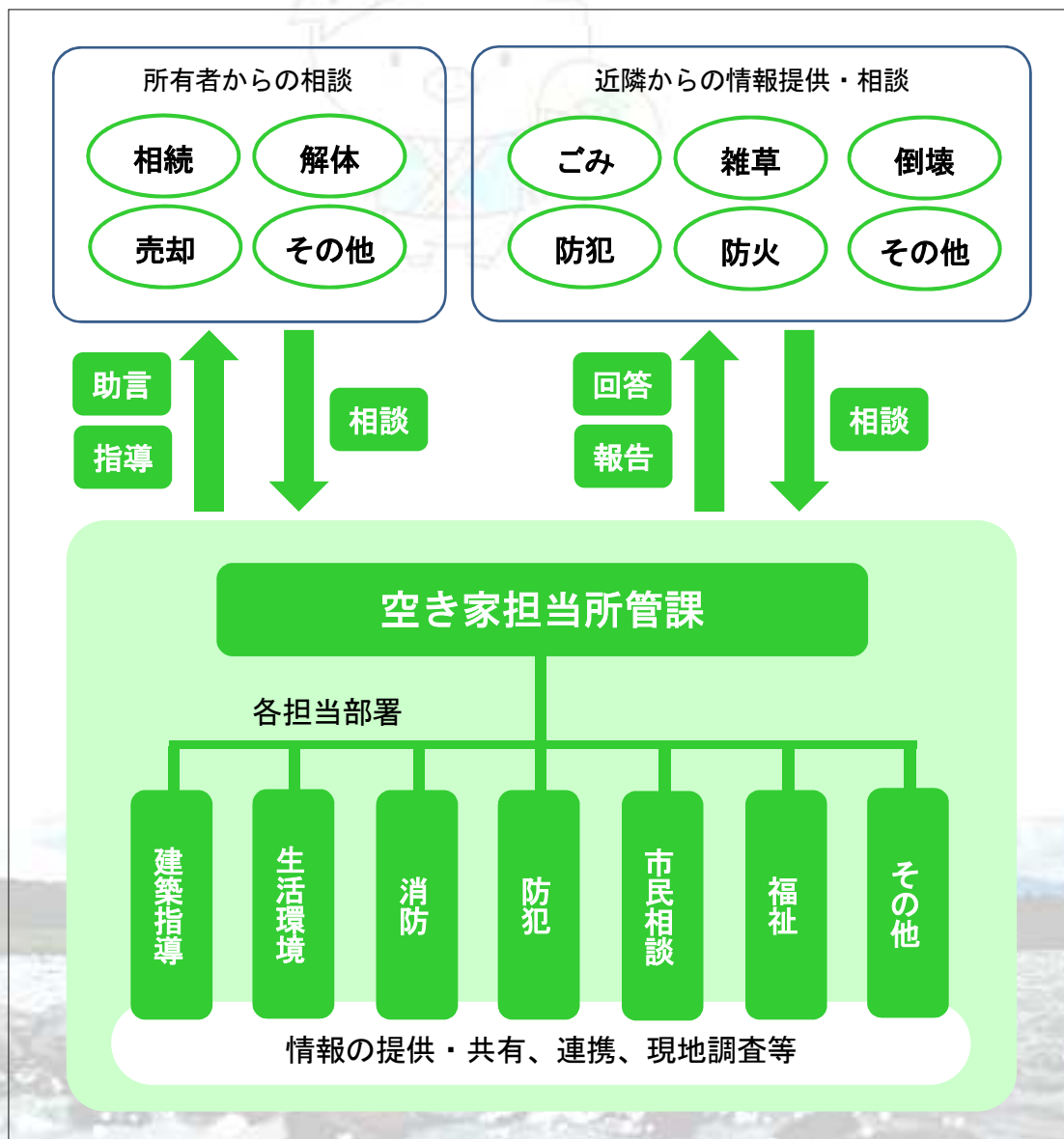
ア 担当課の明確化と問合せ窓口の一元化

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 3-14)



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 3-15）

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。

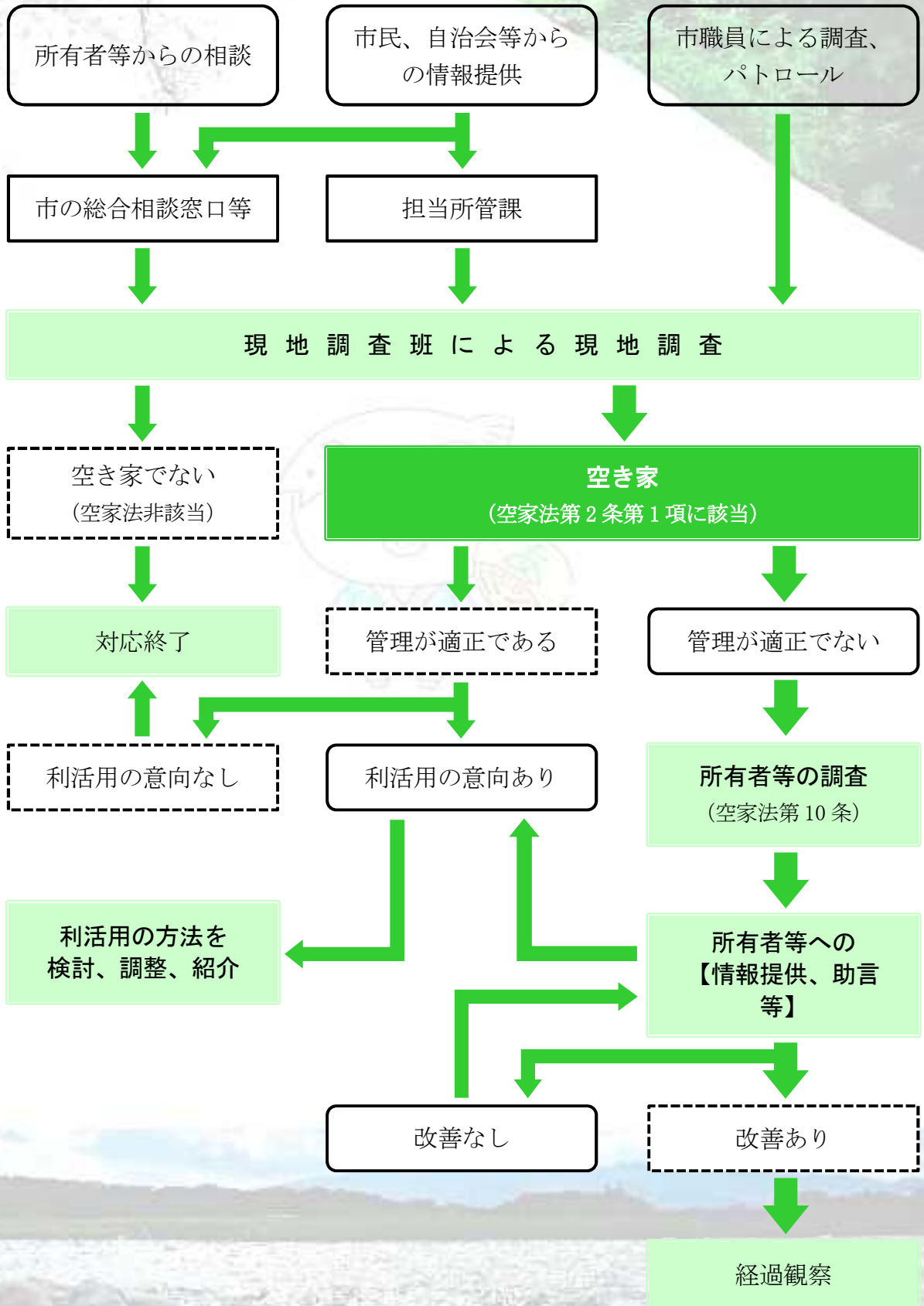
ウ 問題のある空き家への取組

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 3-16）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し、最新の情報を庁内関係課で確認できるよう整備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 3-16)



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 3-17)

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	工作物等の除却その他必要な措置を命令(第44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

自治会との密接に連携を図り、時間の変化や季節の変化によって空き家が危険な状態や近隣に影響を及ぼしそうな状態になった場合に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。

市内の
体制整備

- ・ 他の法令に基づく措置
- ・ 厚木市空家等対策検討委員会
- ・ 問題のある空き家への取組
- ・ 担当課の明確化と問合せ窓口の一元化

協議会に
よる取組

- ・ 厚木市空家等対策協議会での協議

関係団体
との連携

- ・ 自治会
- ・ 専門家団体
- ・ 不動産関係団体
- ・ 警察
- ・ その他関係団体

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、学識経験者や各分野の専門家等で構成された附属機関「(仮称)厚木市特定空家等審査会(以下「審査会」という。)」を設置し、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、審査会での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、75ページ(図表3-18)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。

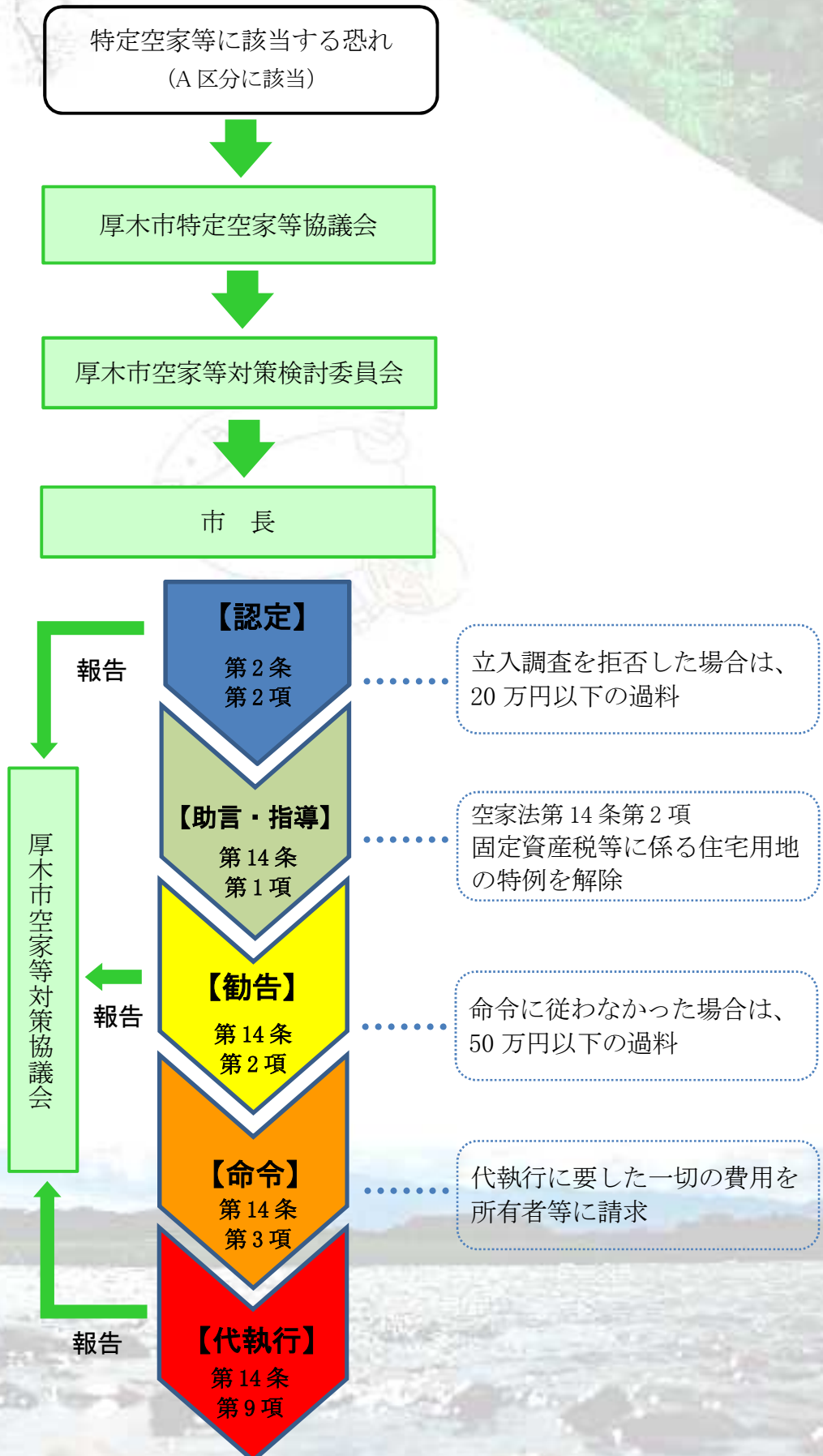
イ 「勧告」以降の措置については、検討委員会や審査会で措置の内容等を検討します。なお、1月1日現在で「勧告」を受けている特定空家等については、翌年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地の特例を解除します。

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。

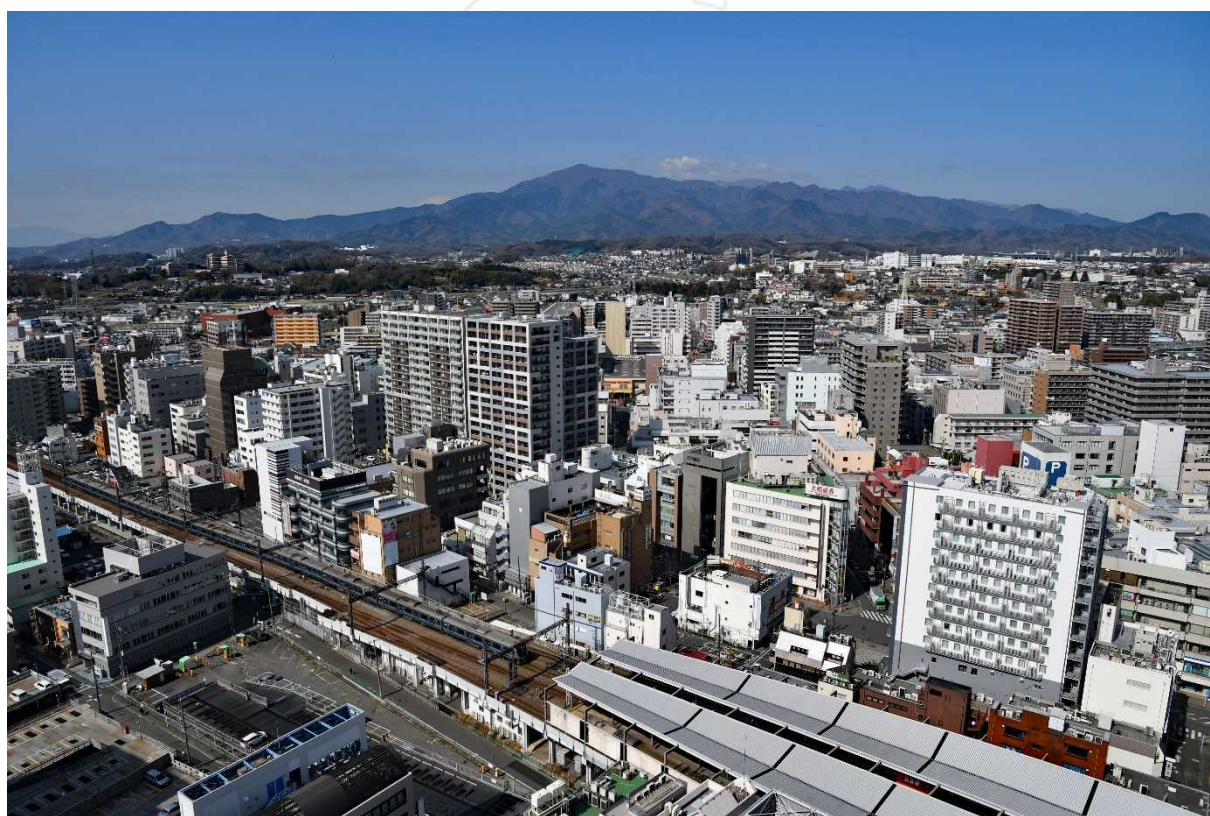
エ 「命令」を受けた人が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、周辺住民に対する生命や身体、財産の危険度の切迫性等を総合的に判断した上で、必要に応じて「代執行」を行います。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」を行います。

■特定空家等の措置に対するフロー

(図表 3-18)



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

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1.1倍に増加しており、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、増加させないように努めます。

空き家評価の基準による内訳については、特定空家等になるおそれのあるA区分は、現況の0戸を維持し、管理不全であり、助言等が必要なB区分は、平成28年度調査時に205戸あり、様々な施策により46戸まで削減することができたため、今後も増加させないように努めます。

定期的な経過観察が必要なC区分については、適切な管理を促し、問題のないD区分の空き家になるように努めます。

■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		令和 3 年度 (現況)	令和 8 年度 (目標)
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
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの	46 戸	46 戸
C	定期的な経過観察が必要なもの	499 戸	359 戸
D	問題なし	299 戸	439 戸
合 計		844 戸	844 戸

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合います。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。

