

厚木市空家等対策計画改定方針

1 計画改定の趣旨

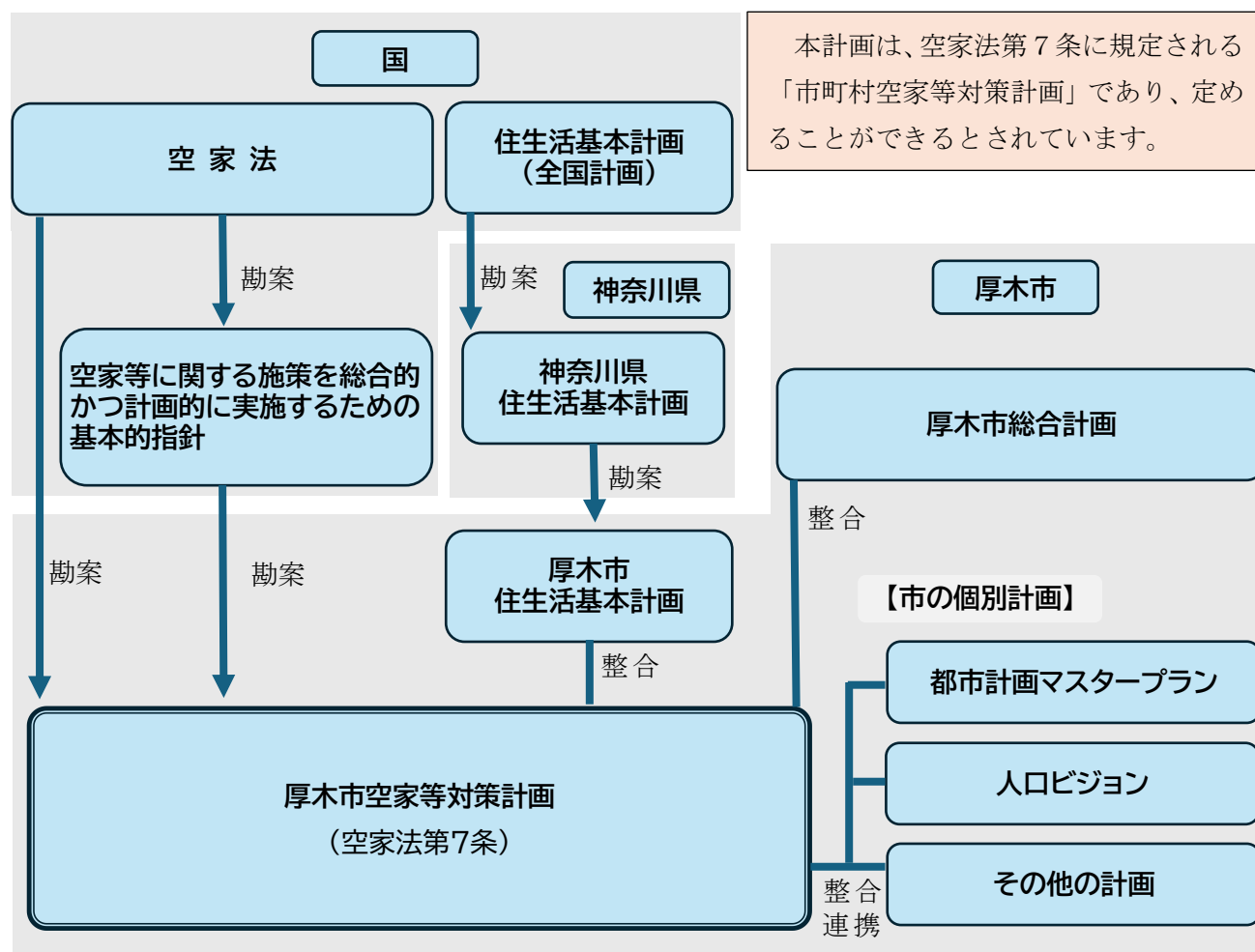
現行の厚木市空家等対策計画(以下「現計画」という。)の計画期間が令和8(2026)年度までとなっていることから、令和9(2027)年度を始期とする新たな厚木市空家等対策計画(以下「本計画」という。)への改定を行います。改定に当たっては、現計画の策定時点からの社会情勢の変化、法令の改正や国、県の関連計画の改定等を踏まえることとし、その基本的な方針を策定するものです。

2 基本事項

(1) 計画の位置付け

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7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、第11次厚木市総合計画、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。



(2) 計画の期間

計画期間は、従来5年間としておりました。しかし、空き家の発生状況や管理状況については、課題や対処方法に大きな変化がなく、今後も同様の傾向が続くと見込まれるため、計画期間を5年間から10年間に変更します。

なお、国の政策動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、計画期間内においても必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

3 現状と課題

令和7(2025)年度に実施した「厚木市空き家等実態調査」(以下「今回調査」という。)の結果から現状の把握及び課題の分析を行いました。

なお、本計画における「空き家」とは、おおむね1年以上、居住や使用の実態がない一戸建て住宅を指します。

(1) 空き家の現状

令和3(2021)年度に実施した「厚木市空き家等実態調査」(以下「前回調査」という。)で844戸であった空き家数が、今回調査では865戸と微増傾向にある一方で、管理不全な空き家数は、46戸から24戸に減少しています。

■ 空き家総数の区分別内訳

区分	内容	前回調査	今回調査			
			継続 空き家戸数	新規 空き家戸数	合計戸数	割合
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、直ちに特定空き家等になるおそれがあるもの	0	0	0	0	0%
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの	46	13	11	24	2.8%
C	定期的な経過観察が必要なもの	499	243	100	343	39.6%
D	問題なし	299	225	273	498	57.6%
合計		844	481	384	865	100%

※ 新規空き家：今回調査で新たに空き家であると判定されたもの。

※ 継続空き家：前回調査で空き家と判定されたもの及び新たに自治会または、地域住民からの情報提供により把握したもので、今回調査でも空き家であると判定されたもの。

※ 特定空き家等：そのまま放置すれば倒壊や著しい衛生悪化の恐れがあり、周辺の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空き家を指します。A区分になり、空き家等対策協議会で審議された後、市が指定します。指導・勧告の上、是正されない場合は、固定資産税の優遇措置が解除されて税負担が最大6倍になるなどの不利益処分や、強制解体（行政代執行）の対象となる可能性があります。

(2) 空き家所有者の現状(厚木市 令和 7 (2025) 年度空き家所有者意向アンケート調査)

令和 8 (2026) 年 2 月に実施した空き家所有者意向アンケート調査では、今後 5 年程度の空き家の利活用意向として、「売却する」、「空き家として所有しておく(物置としての所有も含む)」が特に多く、次いで「解体・撤去する」「所有者や親族が住む(リフォームまたは建替える場合も含む)」、「賃貸する」の順になっています。これを前回調査と比較すると、「空き家として所有しておく(物置としての所有を含む)」の順位が上昇し、一方で「所有者や親族が住む(リフォームまたは建替える場合も含む)」の順位が低下しています。

同様に、空き家にしておく理由を比較すると、「物置として必要」の順位が大きく上昇しているほか、「家財などの処理が困難」も高い順位となっています。

こうしたことから、空き家の利活用に向けては、まず、利活用を検討している方を後押しするための適切な支援等を検討していく必要があります。加えて、空き家のまま保有する意向の方に対しては、利活用を促すための啓発、維持管理のための情報提供や相談体制の整備等がより一層求められます。

■今後 5 年程度の利活用の意向

順位	前回調査		今回調査	
1	売却する	25.0%	売却する	30.1%
2	所有者やその親族が利用する (物置以外)	18.7%	空き家として所有しておく (物置としての所有を含む)	22.5%
3	取り壊す	18.3%	解体・撤去する	9.8%
4	空き家にしておく (物置を含む)	17.3%	所有者や親族が住む(リフォーム または建替える場合も含む)	8.7%
5	賃貸する	8.5%	賃貸する	8.1%

■空き家にしておく理由

順位	前回調査		今回調査	
1	将来、自分や親族が使うかもしれないから	32.7%	物置として必要	48.6%
2	特に困っていないから	22.4%	将来自分や親族が使うかもしれない	40.0%
3	取り壊すと固定資産税が高くなるから	20.4%	資産として所有し続けたい	25.7%
4	資産として保有しておきたいから	18.4%	家財などの処理が困難	25.7%
5	物置として必要だから	18.4%	特に困っていない	22.9%

(3) 空き家の課題

ア 空き家の増加と所有者等の高齢化

今後、人口の減少や単身高齢世帯数の増加が想定されていることから、空き家の更なる発生が見込まれます。また、相続空き家の割合が半数近くを占めており、高齢化の進展と合わせて、所有者等の高齢化がより進むことが懸念されます。

イ 空き家の長期化

前回調査と比較して、空き家総数は増加しています。空き家期間の長期化(5年以上の割合の増加)は、老朽化を早め住宅の質の低下をもたらします。老朽化が進み倒壊や住環境が悪化する等の恐れがあり、地域課題となることが懸念されます。

また、相続空き家の増加による所有者の高齢化や居住地の遠距離化(市外、県外など)により管理の負担が大きくなっていくことが懸念されます。

ウ 空き家利活用の硬直化

空き家総数は増加していますが、空き家の過半数が問題のないD区分とされています。賃貸や売却する上での課題として、住宅の老朽化が挙げられています。今後5年程度の利活用の意向では、「売却する」が最も多い反面、借り手や買い手の募集については具体的な取組に至っていない所有者が多いのが現状です。また、「空き家として所有しておく」も2番目に多いなど、利活用意向の割合が高いとはいえません。空き家にしておく理由について「物置として必要」が前回調査より増加して1番多く、明確に目的をもって空き家を所有している所有者がいる一方、「特に困っていない」「将来自分や親族が使うかもしれない」といった漠然とした理由でそのままにしている所有者も多く見られます。

エ 管理不全な空き家

管理不全とされるB区分以上の空き家については前回調査より減少しています。管理不全の前段階であり定期的な経過観察が必要なC区分の空き家も減少しており、B区分以上の空き家の急激な増加は想定されませんが、法改正を受けて、特定空き家等に至る前の管理不全段階での対応の仕組みを用意しておく必要があります。

4 策定に当たって考慮すべき視点

本市の空き家対策では、新規の空き家の発生を抑制しつつ、既存空き家の利活用を更に促進していくことを目指し、次の視点を重視していきます。

(1) 空き家の発生抑制と早期対応の推進

人口減少や高齢化の進行、相続等に伴う手続きや権利関係の問題等から、今後も空き家の増加が見込まれます。このため、空き家化の未然防止に向けて、所有者への空き家に関する情報の提供や意識啓発を図り、空き家化する前の対応が必要です。また、相談窓口の設置等を通じて相続や維持管理、処分等に係る手続きの円滑化を支援し、早期段階での対応が必要です。

(2) 適正管理の確保と管理不全化の防止

空き家総数が増えるにつれて、管理不全とされるB区分以上の空き家が今後、増加していくことが懸念されます。そこで、関連サービスや支援制度に係る情報提供等を通じて、利活用に至るまでの期間を短縮し、状態に応じた適正な管理を所有者に促していくことが必要です。

(3) 空き家の利活用の更なる促進

空き家は、適切な活用が図られない場合には地域課題となる一方で、利活用可能な住宅ストックとしても位置付けられます。近年は世帯構成やライフスタイルが多様化しており、良好な空き家については幅広い住宅ニーズに対応した流通が見込まれるほか、周辺事情によって地域資源としての活用も想定されます。そこで、所有者の負担を減らし、早期の利活用を促すことにより、空き家が有効に活用される環境づくりが必要です。

(4) 庁内体制の充実と多様な主体との連携

空き家対策を総合的かつ継続的に推進していくため、庁内関係部署との連携による横断的な体制の整備を図ります。また、空き家は地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、対策に当たっては所有者を始め地域住民、関係団体、民間事業者等の多様な主体が加わり、協力しながらそれぞれの役割を担っていくことが必要です。

(5) 令和5(2023)年改正空家法による制度拡充を踏まえた取組の推進

改正法において、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」を3本柱として、対策の充実強化が図られました。拡充された制度等を活用することにより、空き家対策の取組を推進することが必要です。

5 策定体制

(1) 厚木市空家等対策協議会(附属機関)

学識経験者、弁護士、公募による市民などにより構成し、本計画の内容について協議します。

(2) 厚木市空家等対策検討委員会(庁内検討組織)

庁内の関係各課等長で構成する検討委員会において、庁内調整を図り、本計画の内容について協議を行います。

(3) パブリックコメント(市民参加手続)

地域の特性や住民ニーズを反映した計画とするため、厚木市市民参加条例に基づくパブリックコメントを実施し、様々な世代の市民の皆様を始めとした多様な主体の意見等を幅広く聴いて計画づくりを行います。

6 進行管理

市内全域を対象とした空家等実態調査を5年ごとに実施するとともに、PDCAサイクルに基づき、本計画に位置付ける施策の進捗及び課題整理等の進行管理を厚木市空家等対策協議会において継続的に行い、実施結果の状況に応じて見直しを行うなど、計画の実効性を確保します。

7 策定スケジュール

令和 8 (2026) 年 10 月	空家等対策協議会にて改定素案の検討
令和 8 (2026) 年 12 月	計画改定(案)策定
令和 9 (2027) 年 2 月	パブリックコメントの実施
令和 9 (2027) 年 3 月	本計画策定
令和 9 (2027) 年 4 月	本計画スタート