

# 座間市空き家等対策計画

令和5年3月

座間市



# 目 次

第1章 計画策定の趣旨	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
1-4 前提条件	3
1-5 持続可能な開発目標（SDGs）との一体的な推進	4
第2章 空き家の現状	5
2-1 人口動向	5
2-2 住宅・空き家の状況（住宅・土地統計調査）	9
2-3 空き家の実態	15
2-4 空き家の現状と課題	40
第3章 空き家等対策の基本的な方針	42
3-1 基本方針	42
3-2 施策の方向性	43
第4章 具体的な対策	45
4-1 空き家等の発生抑制	45
4-2 空き家等の適正管理	47
4-3 空き家等の利活用	51
第5章 施策の実現に向けて	52
5-1 取組の推進体制	52
5-2 計画の目標指標と進行管理	54
参考資料	55
① 空き家実態調査の外観ランク判断表	55
② 座間市特定空き家判定ガイドライン	57
③ 空家等対策の推進に関する特別措置法	60
④ 座間市空き家等の適正管理に関する条例	64
⑤ 座間市空き家等対策協議会（これまでの経緯）	65
⑥ 座間市空き家等対策協議会委員名簿	66
⑦ 座間市空き家等対策協議会規則	67
⑧ 座間市空き家等対策協議会設置要綱	68



# 第1章 計画策定の趣旨

## 1-1 計画策定の背景と目的

- ・平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が全面施行され、本市ではこれに先立ち、平成25年7月に「座間市空き家等の適正管理に関する条例」を施行しました。
- ・本市では、これまで「座間市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、空き家の適正管理の推進、管理不全空き家の未然防止等の取組を進めてきました。しかし、今後においては、人口減少や高齢化、核家族化の進展を背景として、空き家の増加や、それに伴う管理不全空き家の増加が懸念されています。
- ・一方、国は、空き家問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向けて、土地基本法、民法、不動産登記法の改正による、相続登記の義務化やそれに伴う登記手続きの円滑化、多様な主体との連携による活用・適正管理・除却などの一体的な取組など、より一層の対策の推進を求めています。
- ・また、昨今、コロナ禍により、感染症予防対策として密集の回避による都市空間の変化、テレワークの進展など、ニューノーマルに対応した新たな生活スタイルが見られるようになり、そのような動きのなかで、ワークスペースや二地域居住など、新たな活動や住まいの場として空き家が活用され始めています。
- ・これらのことを踏まえ、引き続き、快適に住み続けられる生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進、移住・定住の促進などによる地域活性化や魅力向上、地域コミュニティやまちづくり活動の充実を目指し、本市の実情に合った計画を策定します。

### ■参考（法の目的・市町村の責務）

#### ■目的（第一条）

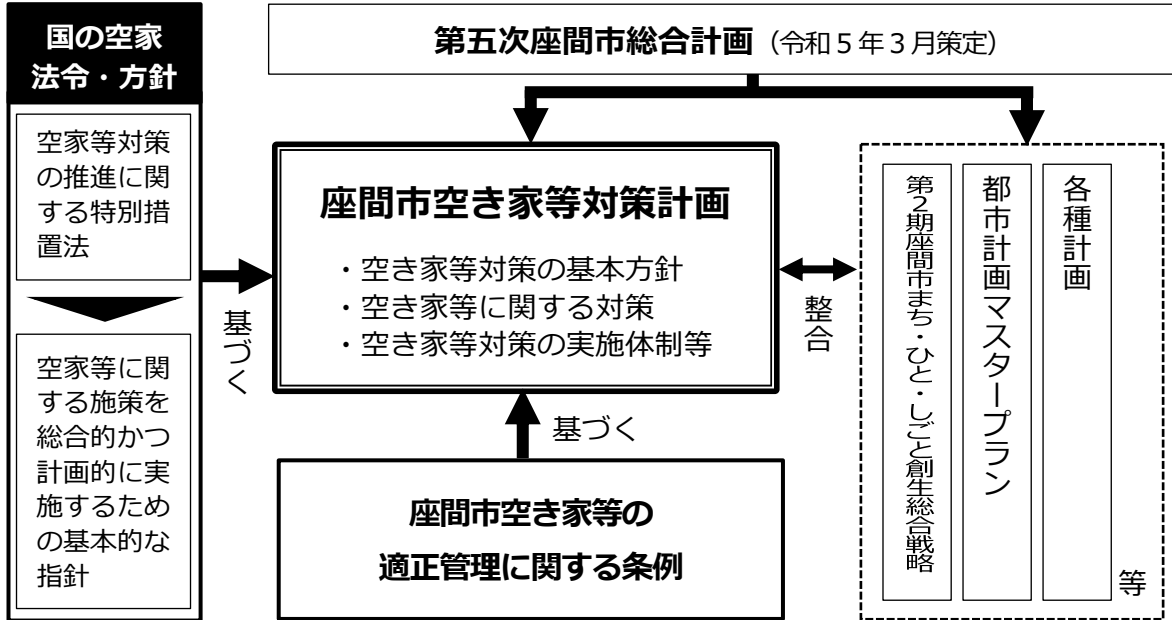
この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

#### ■市町村の責務（第四条）

市町村は、第六条第一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。

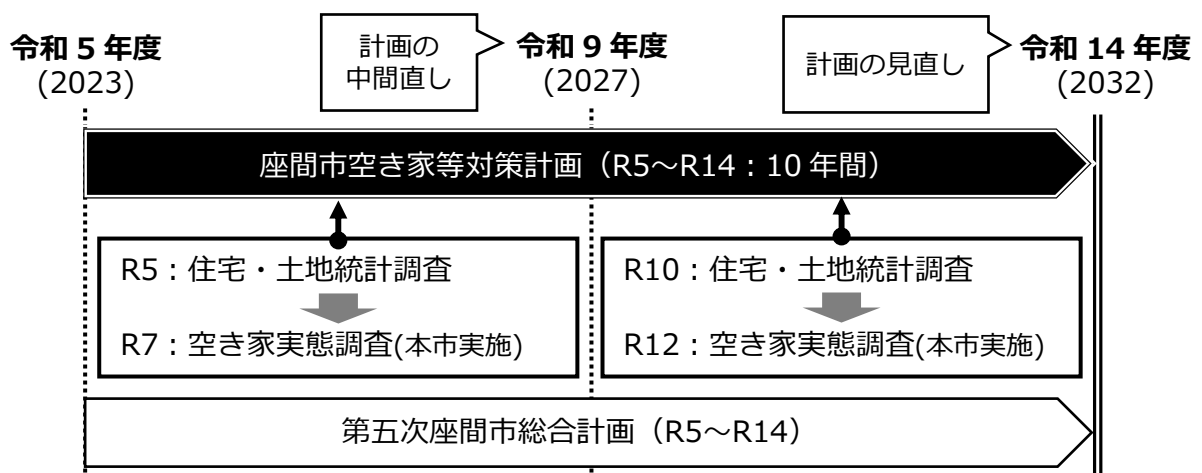
## 1-2 計画の位置づけ

- ・本市の最上位計画である「第五次座間市総合計画」や各種関連計画との整合性を図りつつ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるとともに、今後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の計画として位置づけられます。



## 1-3 計画期間

- ・本計画の計画期間は、本市の最上位計画である「第五次座間市総合計画」や都市計画マスタープラン、各種関連計画との整合性を図りつつ、長期的な将来像も見据えることから、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。
- ・国が5年ごとに調査・公表を行う「住宅・土地統計調査」の結果を踏まえ、概ね5年ごとに本市において空き家実態調査を実施します。
- ・本市の空き家実態調査の結果等を踏まえ、計画期間の中間期（5年目）にあたる令和9年度には、計画内容の進捗状況を確認し、必要に応じて計画の中間見直しを行います。
- ・計画期間（10年間）を迎えるごとに、これまでの取組に対する評価や検証を行い、必要に応じて計画の進行管理と内容の改定を行います。



## 1-4 前提条件

### (1) 対象地区

- ・本市では、市内の全地区において空き家等が分布しているため、本計画は市内全域を対象とします。ただし、今後、推進していく取組に関しては、地域特性に応じて進めていくこととします。

### (2) 本市における空き家等対策の対象

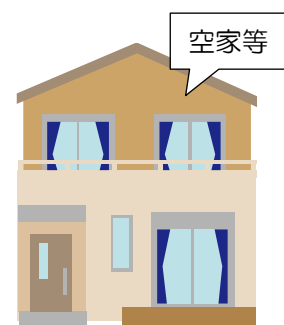
- ・本市における空き家等対策の対象とする「空き家等」を以下のように、法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」とします。
- ・年間を通して使用されていない戸建ての空き家等が対象ですが、共同住宅、店舗等の空き家等も本計画に準じて対応します。
- ・今後、空き家等になりそうな「空き家等予備軍」も対象とします。

#### 【対象となる空き家等】

##### ○空家等

- ・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

※概ね年間を通して、建築物等の使用実績がないこと等により判断



##### ○特定空家等

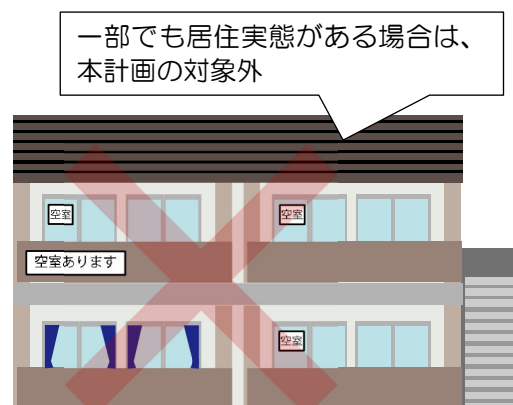
- ・法第2条第2項
- ・次の条件のいずれかに該当するもの
  - ▶倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ▶著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ▶適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ▶その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



#### 【対象外の空き家】

- ・共同住宅や長屋等で、1棟のうち一部住戸だけでも居住している場合は、本計画の対象外

※全ての住戸が空き室となった場合には、空き家等として本計画の対象とする





## 1-5 持続可能な開発目標（SDGs）との一体的な推進

- 平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された持続可能な開発目標（SDGs）は、持続可能でより良い世界を目指す国際目標であり、17 のゴールと 169 のターゲットで構成されています。誰一人取り残さないことを目指し、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指すものです。
- 本計画においても、SDGs を構成する 17 の目標のうち、関連性が高い以下の 2 つの目標について、計画を推進することでこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与することを目指します。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



	<p><b>11 住み続けられるまちづくりを</b></p> <p>包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で 持続可能な都市及び人間居住を実現する。</p>
	<p><b>17 パートナーシップで目標を達成しよう</b></p> <p>持続可能な開発のための実施手段を強化し、 グローバルパートナーシップを活性化する。</p>



## 第2章 空き家の現状

### 2-1 人口動向

#### (1) 人口・世帯数

##### ① 人口・世帯数

- ・本市の人口は、国勢調査の結果では平成27（2015）年に減少傾向になりましたが、令和2（2020）年には増加に転じ、132,325人となっています。
- ・世帯数は、昭和55（1980）年以降、一貫して増加傾向にあり、令和2（2020）年時点で60,257世帯となっています。
- ・1世帯当たり人員は、昭和55（1980）年は3.05人でしたが、令和2（2020）年には2.20人となり、減少傾向が続いています。

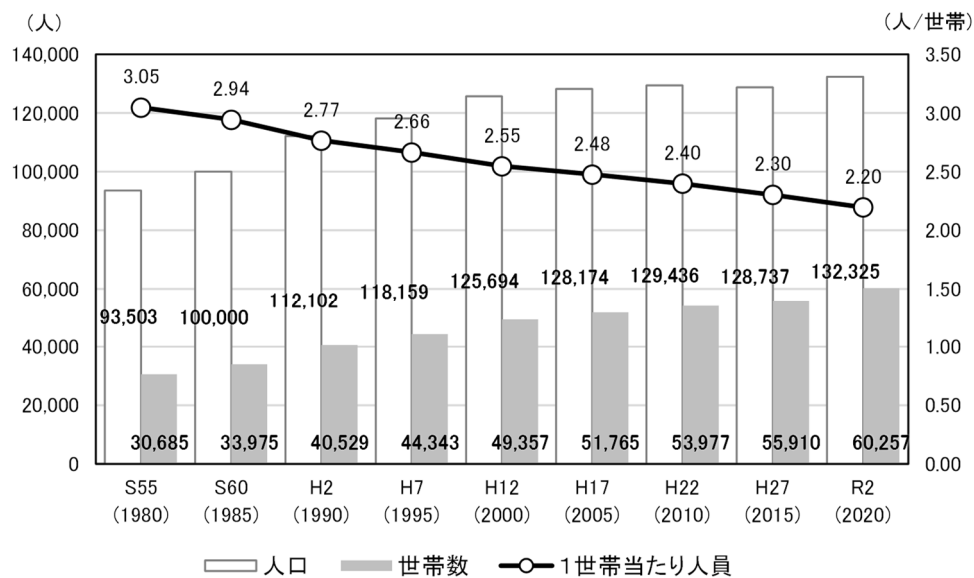
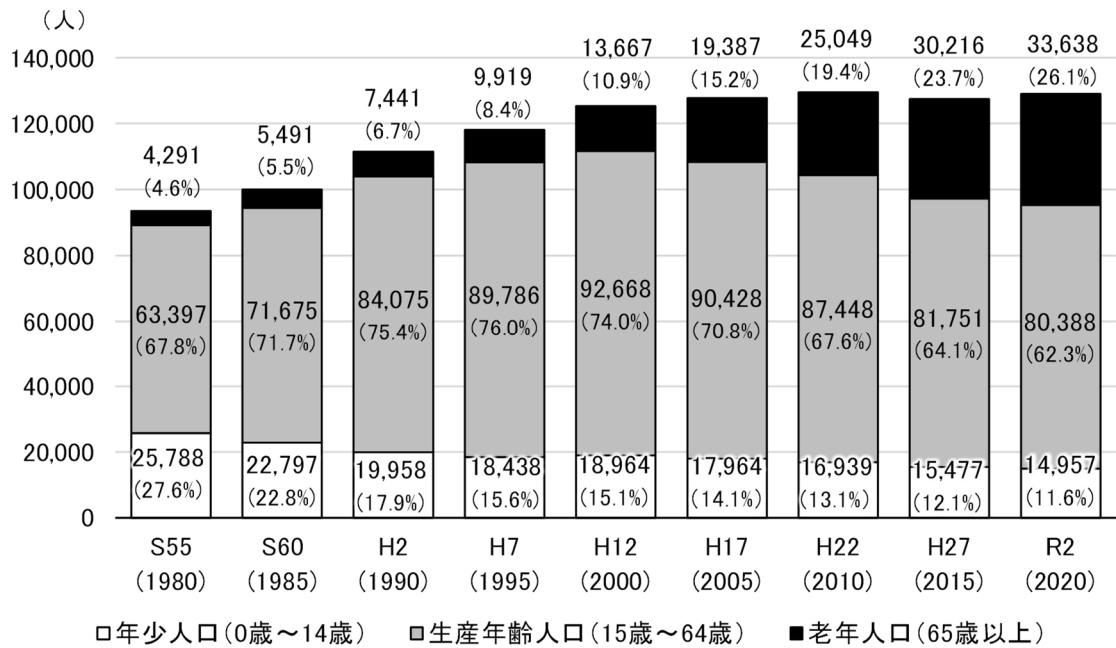


図1 人口・世帯数の推移

(出典：昭和55（1980）年～令和2（2020）年 国勢調査)

## ② 年齢階層別人口

- ・令和2（2020）年の老年人口は、33,638人となっており、昭和55（1980）年の4,291人と比較すると約8倍に増加しており、人口構成比も昭和55（1980）年の4.6%から令和2（2020）年の26.1%へと、約22ポイント上昇しています。
- ・一方、令和2（2020）年の年少人口は、14,957人となっており、昭和55（1980）年の25,788人と比較すると約6割に減少しており、構成比も昭和55（1980）年の27.6%から令和2（2020）年の11.6%へと、約16ポイント減少しています。



※年齢不詳の人数は含まないため、構成比が100.0%にならないことがあります。

図2 年齢階層別人口の推移

(出典：昭和55（1980）年～令和2（2020）年 国勢調査)

### ③ 65 歳以上の高齢者単身世帯数の推移

- ・「住宅・土地統計調査」によると、65 歳以上の高齢者単身世帯は、平成 15（2003）年は 2,240 世帯でしたが、平成 30（2018）年には 8,570 世帯となり、15 年間で約 4 倍に増加しています。
- ・65 歳以上の高齢者単身世帯に占める 75 歳以上の高齢者単身世帯の割合は、平成 20（2008）年以降、増加傾向にあります。65 歳～74 歳の高齢者単身世帯の増加傾向のほうが大きくなっています。

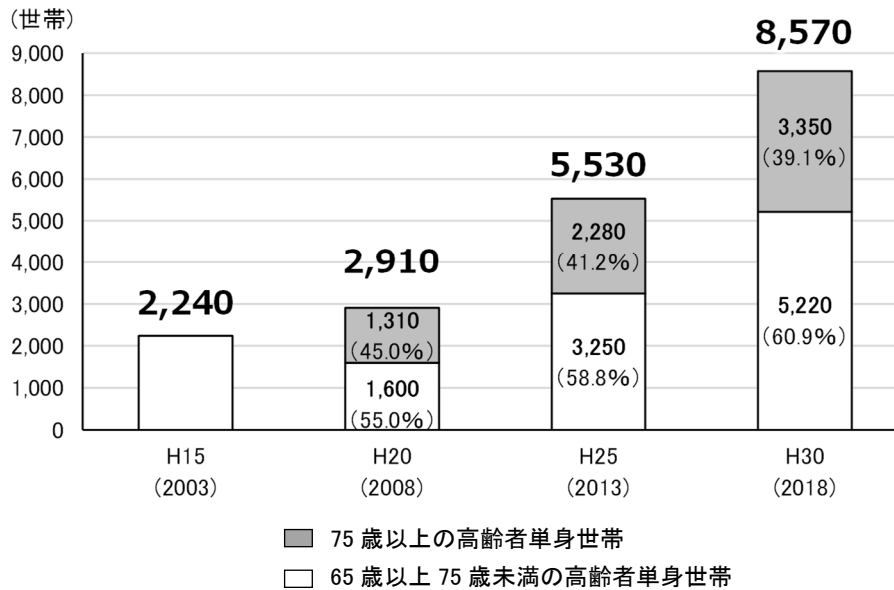
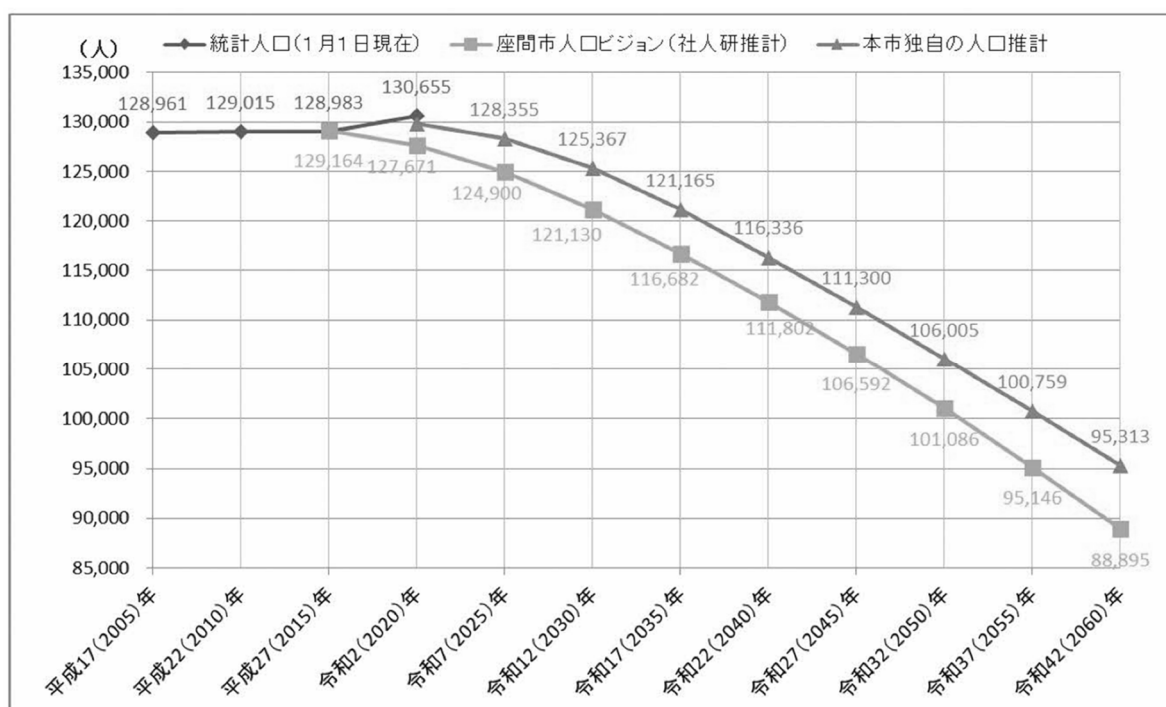


図 3 65 歳以上の高齢者単身世帯の推移

(出典：平成 15（2003）年～平成 30（2018）年 住宅・土地統計調査)

## (2) 人口推計

- ・人口ビジョンでは、平成 27 (2015) 年度以降の人口は、減少の一途をたどる推計でしたが、本市の統計では、その後も人口は増加し続け、平成 31 (2019) 年 4 月には 13 万人に達しました。
- ・しかし、長期的に見れば、人口ビジョンより緩やかながらも、令和 3 年度以降は減少に転じていく推計となっており、令和 27 (2045) 年には 111,300 人まで減少する予測となっています。



※人口ビジョンにおける推計は、主に国勢調査(平成 22 (2010) 年)の数値を基に算出しているが、本市独自の人口推計では、毎年の出生や死亡、転入、転出者数等を基にした本市独自の推計値を用いています。

図 4 人口ビジョンと市独自の人口推計の比較

(出典：第 2 期 座間市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

## 2-2 住宅・空き家の状況（住宅・土地統計調査）

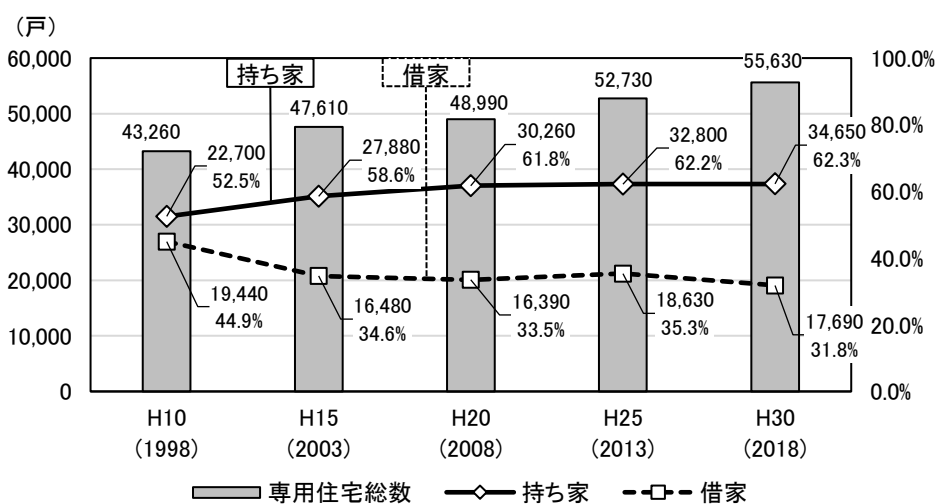
### （1）住宅数

- ・平成 30（2018）年住宅・土地統計調査によると、専用住宅総数は、55,630 戸となっており、そのうち持ち家が 34,650 戸、借家が 17,690 戸となっています。
- ・専用住宅総数は平成 10（1998）年から平成 30（2018）年まで一貫して増加傾向にあります。
- ・持ち家率も、平成 10（1998）年から平成 30（2018）年まで一貫して増加傾向にあり、平成 30（2018）年では 62.3%となっています。
- ・借家率は、平成 10（1998）年の 44.9%以降、ゆるやかな減少傾向にあり、平成 30（2018）年には 31.8%となっています。

表 1 専用住宅総数の内訳

※専用住宅総数（単位：戸）	55,630	（割合）
持ち家	34,650	62.3%
借家	17,690	31.8%
公営の借家	1,220	2.2%
UR・公社の借家	600	1.1%
民営借家	15,210	27.3%
給与住宅	650	1.2%

（出典：平成 30（2018）年 住宅・土地統計調査）



※総数は「不詳」も含むため、総数と内訳は必ずしも一致しません。

※専用住宅は、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいいます。

図 5 専用住宅の総数とその内訳の推移

（出典：平成 10（1998）年～平成 30（2018）年 住宅・土地統計調査）

## (2) 住宅の建て方

- ・住宅・土地統計調査によると、専用住宅の建て方の割合は、平成10（1998）年から継続して共同住宅が最も高い割合を占めています。また、「一戸建」について、全体に占める割合は横ばいで推移しているものの、総数は増加傾向にあります。
- ・持ち家と借家の割合の推移をみると、「一戸建」は持ち家が大半を占め、平成30（2018）年の結果では92.3%となっています。また、「長屋建」、「共同住宅」では借家の方が持ち家より多い傾向が続いています。

表2 専用住宅の建て方別の推移

区分		平成10年 (1998)		平成15年 (2003)		平成20年 (2008)		平成25年 (2013)		平成30年 (2018)	
		戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数
一戸建	持ち家	17,120 (87.7%)	19,530 (45.1%)	20,230 (90.0%)	22,470 (47.2%)	20,980 (90.5%)	23,190 (47.3%)	20,940 (89.8%)	23,320 (44.2%)	24,230 (92.3%)	26,260 (47.2%)
	借家	2,330 (11.9%)		1,850 (8.2%)		1,820 (7.8%)		1,920 (8.2%)		1,100 (4.2%)	
長屋建	持ち家	80 (10.5%)	760 (1.8%)	120 (16.7%)	720 (1.8%)	70 (8.0%)	880 (1.8%)	210 (24.4%)	860 (1.6%)	190 (26.8%)	710 (1.3%)
	借家	640 (84.2%)		400 (55.6%)		700 (79.5%)		570 (66.3%)		330 (46.5%)	
共同住宅	持ち家	5,500 (24.0%)	22,950 (53.1%)	7,510 (30.8%)	24,380 (51.2%)	9,190 (36.9%)	24,900 (50.8%)	11,650 (40.8%)	28,540 (54.1%)	10,210 (35.7%)	28,600 (51.4%)
	借家	16,470 (71.8%)		14,210 (58.3%)		13,880 (55.7%)		16,140 (56.6%)		16,210 (56.7%)	
その他	持ち家	10 (50.0%)	20 (0.0%)	10 (25.0%)	40 (0.1%)	20 (100%)	20 (0.0%)	10 (100%)	10 (0.0%)	10 (16.7%)	60 (0.1%)
	借家	10 (50.0%)		20 (50.0%)		0 (0.0%)		0 (0.0%)		50 (83.3%)	

※総数は「不詳」も含むため、総数と内訳は必ずしも一致しません。

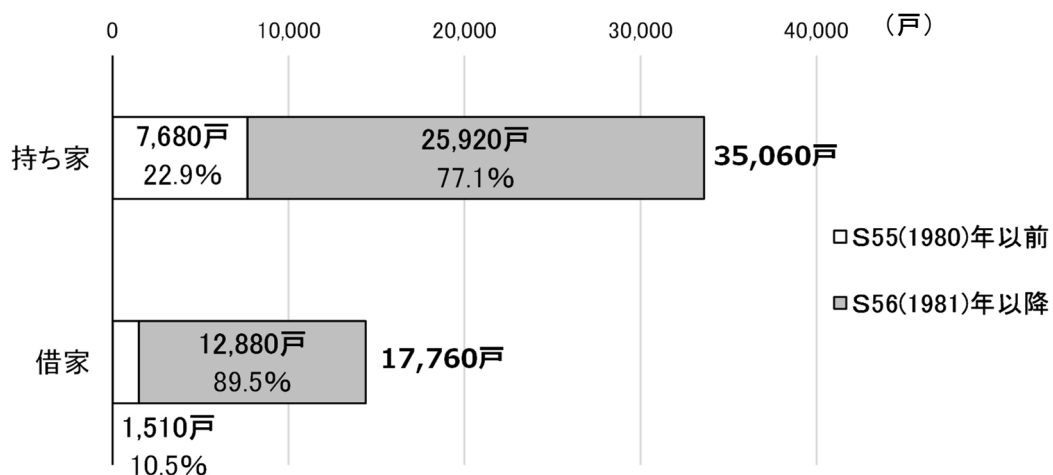
(出典：平成10（1998）年～平成30（2018）年 住宅・土地統計調査)

表3 専用住宅の区分

区分	内容
一戸建	一つの建物が1住宅であるもの。
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。
その他	上記のどれにも当てはまらないもの。例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合。

### (3) 建築時期と耐震性

- ・平成 30 (2018) 年の調査結果によると、住宅は、持ち家・借家ともに昭和 56 (1981) 年以降に建てられた新耐震基準<sup>1</sup>の住宅が多くなっています。
- ・昭和 55 (1980) 年以前に建てられた旧耐震基準の住宅は、持ち家は 7,680 戸 (22.9%)、借家は 1,510 戸 (10.5%) となっています。



※旧耐震基準は昭和 56(1981)年5月 31 日以前の建築物とされていますが、ここでは昭和 55(1980)年以前を旧耐震基準の住宅とします。

図 6 住宅の建築時期

(出典：平成 30 (2018) 年 住宅・土地統計調査)

1 新耐震基準：昭和 56 年施行の建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) の改正により設けられた基準のこと。

#### (4) 空き家率と空き家の種類

##### ① 空き家率

- ・平成 30（2018）年の調査結果によると、空き家の総数は 7,190 戸、専用住宅総数に占める空き家の総数の割合（以下「空き家率」という。）は 12.9%となっています。
- ・空き家率は、平成 5（1993）年以降、増加傾向にありましたが、平成 20（2008）年以降は概ね 12%前後で推移しています。

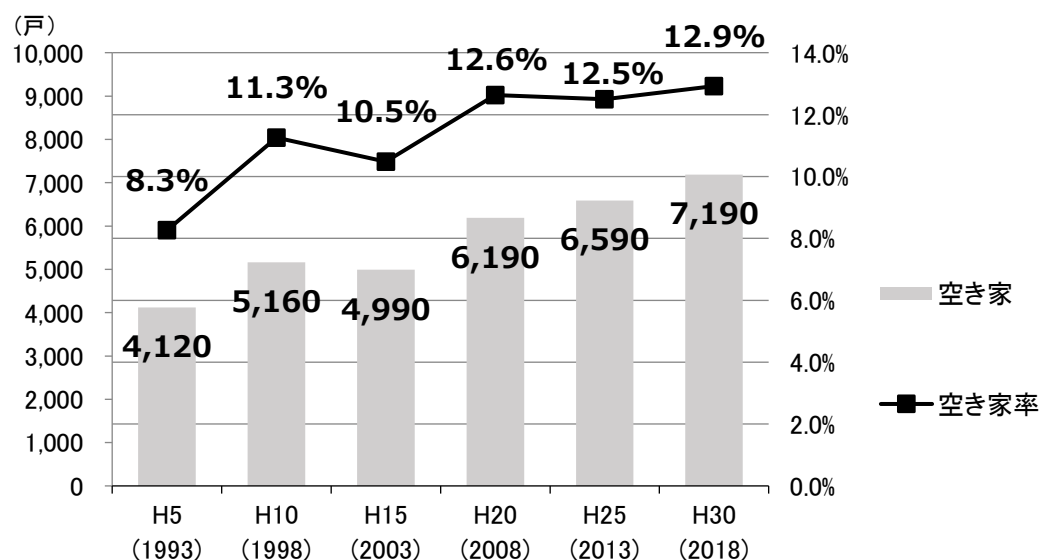


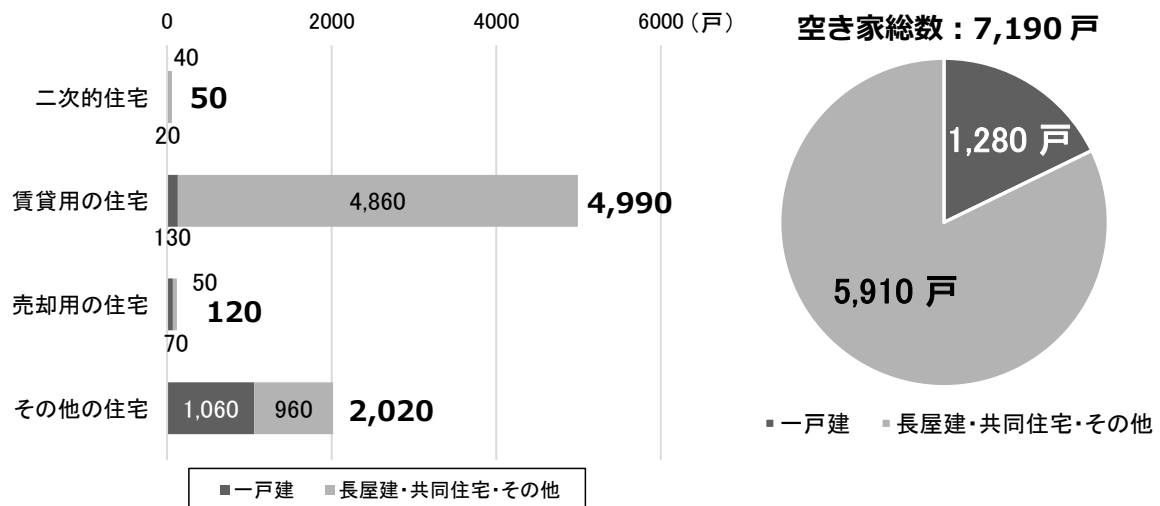
図 7 本市の空き家数・空き家率の推移

(出典：平成 5（1993）年～平成 30（2018）年 住宅・土地統計調査)



## ② 空き家の種類

- ・空き家の種類をみると、「賃貸用の住宅」が4,990戸で最も多く、次いで「その他の住宅」が2,020戸となっています。
- ・空き家の種類別に建て方をみると、「その他の住宅」は、一戸建の空き家が多く、「賃貸用の住宅」は、長屋建・共同住宅・その他の空き家が多くなっています。
- ・空き家の建て方は、一戸建は1,280戸、長屋建・共同住宅・その他は5,910戸となっています。



※総数と内訳は表章単位未満の位で四捨五入しているため必ずしも一致しません。

(出典：平成30(2018)年住宅・土地統計調査)

図8 空き家の種類別建て方の内訳

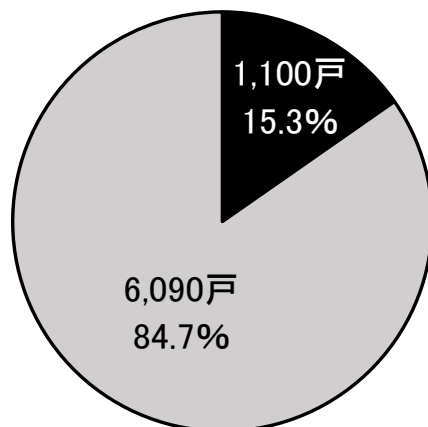
表4 住宅・土地統計調査の「空き家」とその種類

空き家		居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの
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、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
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
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
その他の住宅		上記以外の方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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (※:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(出典：住宅・土地統計調査)

## (5) 腐朽・破損の有無

- ・平成 30 (2018) 年の調査結果によると、「腐朽・破損あり」の空き家の戸数は 1,100 戸となっており、空き家総数 (7,190 戸) に占める割合は 15.3%となっています。



■ 腐朽・破損あり □ 腐朽・破損なし

(出典：平成 30 (2018) 年 住宅・土地統計調査)

図 9 空き家の腐朽・破損の割合

- ・空き家の種類別に腐朽・破損の有無の内訳をみると、「賃貸用の住宅」の空き家では 710 戸 (14.2%)、「その他の住宅」の空き家では 390 戸 (19.3%) が腐朽・破損している空き家となっています。

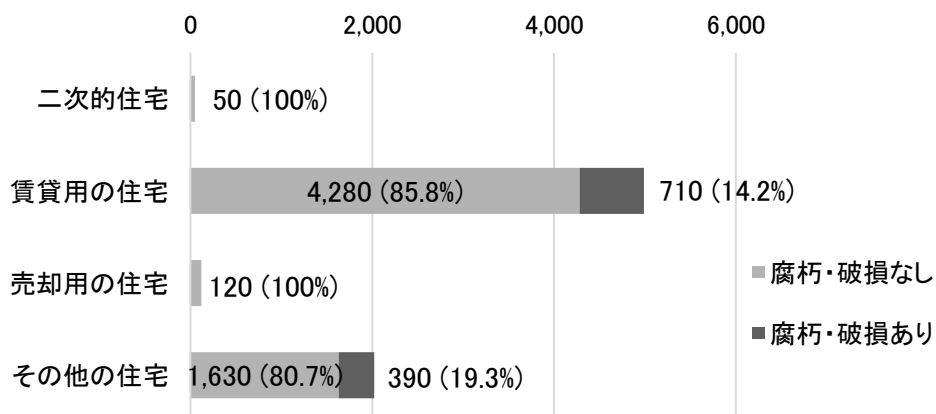


図 10 腐朽・破損の有無の比較

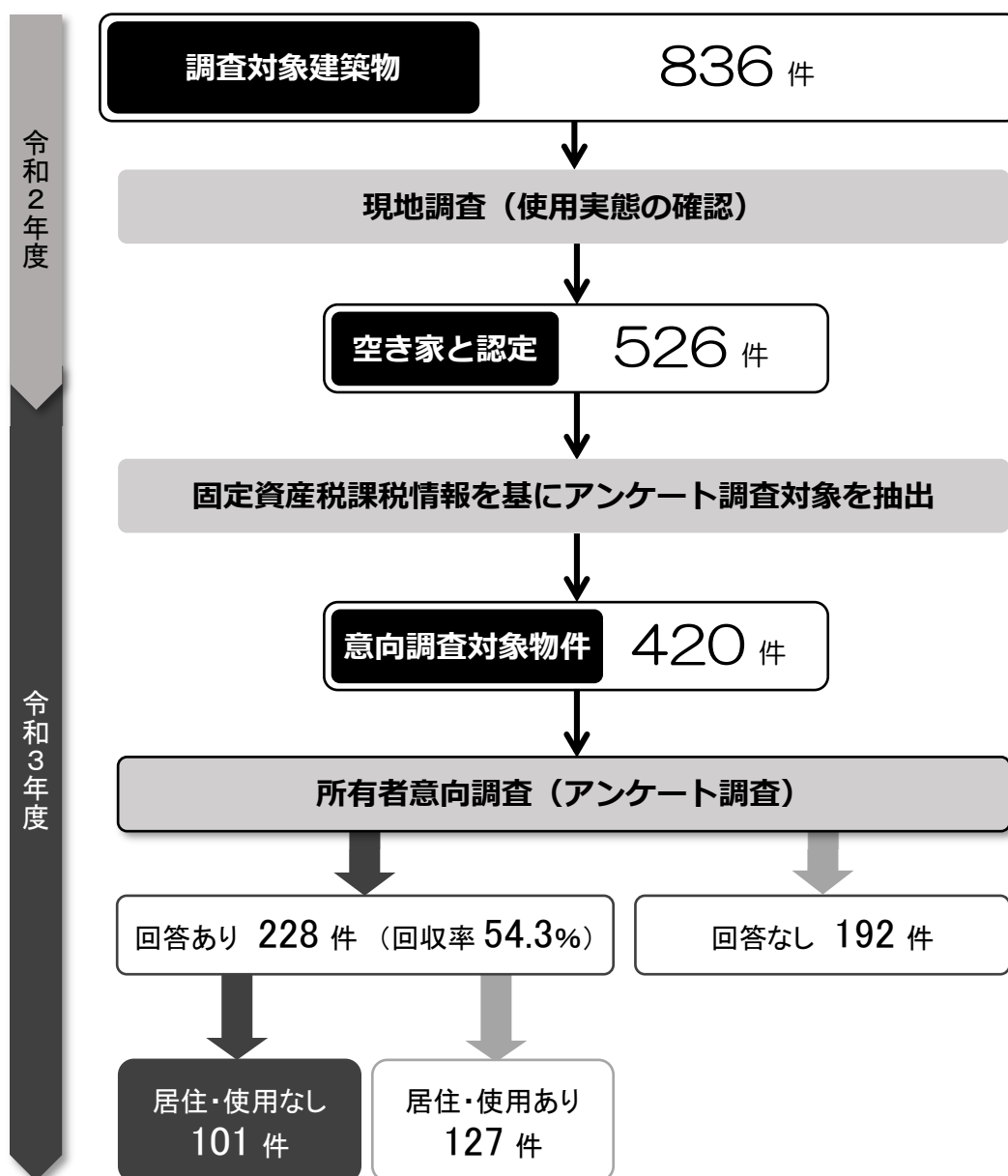
(出典：平成 30 (2018) 年 住宅・土地統計調査)

## 2-3 空き家の実態

- ・本市の空き家の実態について把握するため、法に基づき、令和2年度に空き家実態調査を実施し、その結果に基づき、令和3年度に空き家所有者意向調査を実施しました。
- ・本調査における「空き家」の定義、結果概要は以下のとおりです。

### 「空き家」の定義

- 水道使用が1年以上確認できない物件
- 長屋及び共同住宅は全ての居室等が空き室である場合に限り空き家に該当



## (1) 空き家実態調査の概要

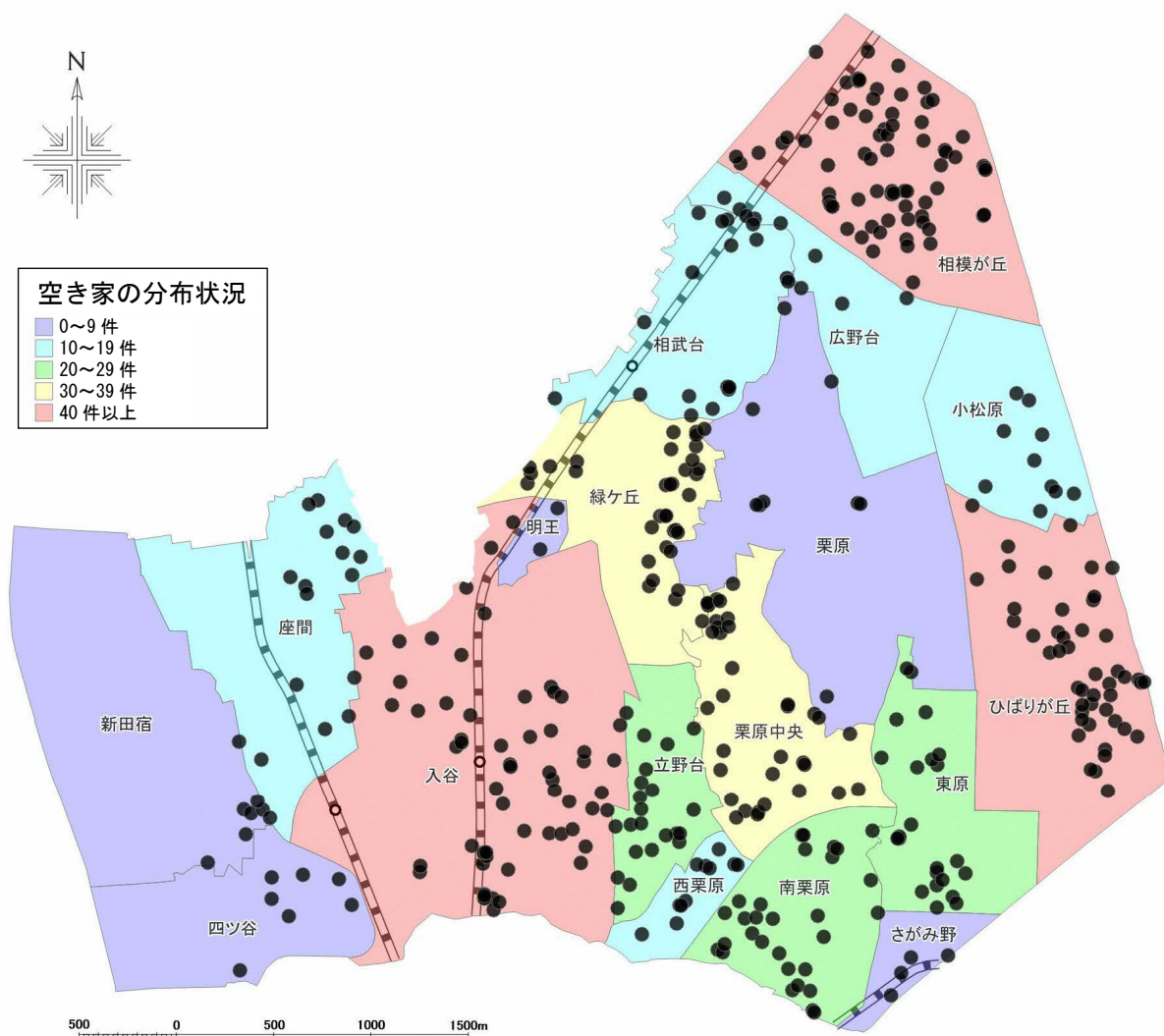
- ・ 空き家実態調査は、本市内の空き家の状態、分布状況等を把握・分析に必要な基礎資料をとすることを目的に実施しました。

空き家実態調査の概要	
調査期間	令和2年7月上旬から令和2年9月末までの期間
調査方法	市で委託した調査員が外観の調査及び写真撮影等を実施
調査対象	水道使用が1年以上確認できない物件 ※共同住宅の場合は、全戸が空き室の物件

空き家実態調査の結果	
確認できた空き家の件数とランク付け	
<b>526 件</b>	
<b>A ランク</b> 問題なし	<b>B ランク</b> 定期的な経過観察が必要
<b>221 件</b> (うち既に対応 : 18 件)	<b>204 件</b> (うち既に対応 : 39 件)
<b>C ランク</b> 管理不全状態にあり、周辺住民に影響を及ぼしている。 助言・指導等が必要	<b>D ランク</b> 著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要
<b>99 件</b> (うち既に対応 : 40 件)	<b>2 件</b> (うち既に対応 : 2 件)

※A～D ランクの区分は、空き家実態調査の外観ランク判断表による。(参考資料参照)

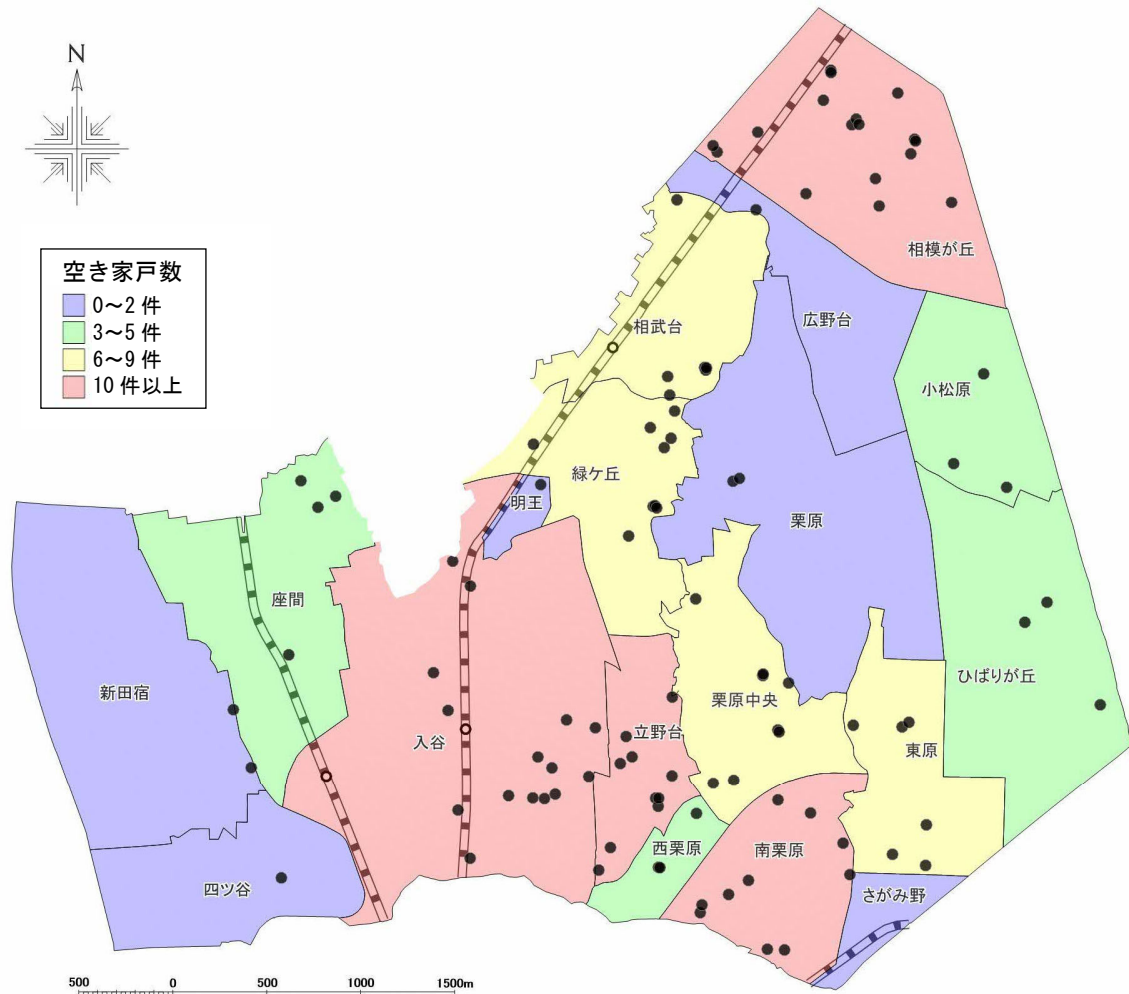
- ・空き家実態調査結果において、空き家と判定した 526 件の分布状況をみると、「相模が丘」「入谷」「ひばりが丘」では空き家が 40 件以上分布し、他地域に比べると多い状況にあります。



- A ランク (問題なし) 【221 件 (うち既に対応 : 18 件)】
- B ランク (定期的な経過観察が必要) 【204 件 (うち既に対応 : 39 件)】
- C ランク (管理不全状態にあり、周辺住民に影響を及ぼしている。助言・指導等が必要)  
【99 件 (うち既に対応 : 40 件)】
- D ランク (著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要)  
【2 件 (うち既に対応 : 2 件)】

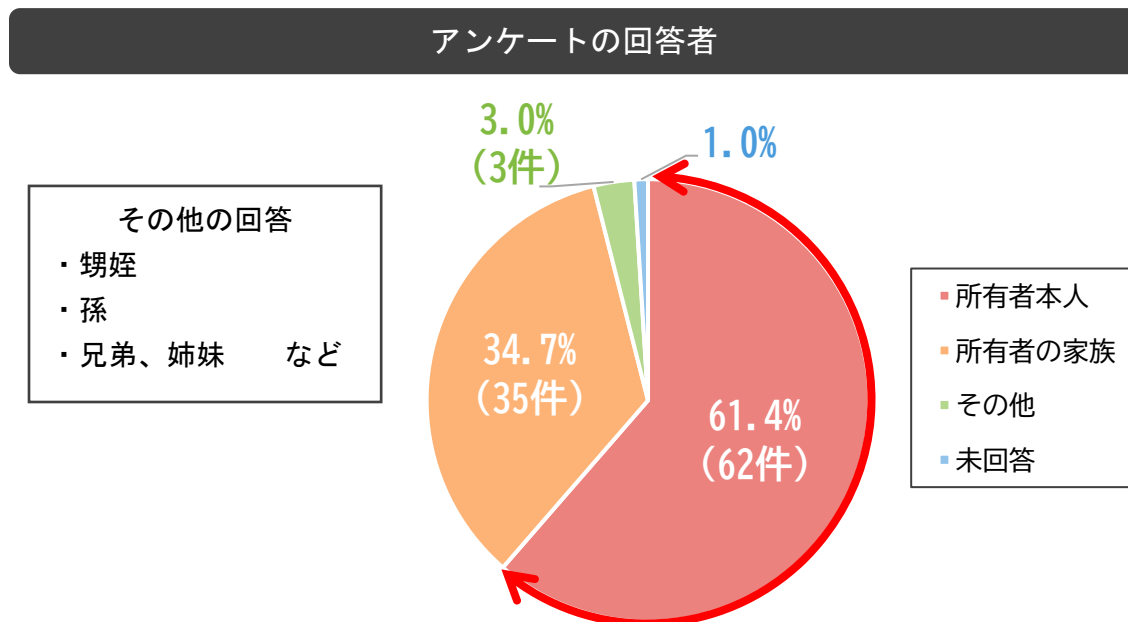
## (2) 所有者意向調査の概要（空き家と判定したもの）

- ・所有者意向調査では、420 件の所有者等に対し、アンケート調査を実施しました。
- ・アンケート調査結果に基づき、居住・使用なし 101 件をアンケート調査結果の概要として整理します。
- ・所有者意向調査にて居住・使用なしと判定した 101 件の分布状況をみると、「相模が丘」「入谷」「立野台」「南栗原」では空き家が 10 件以上分布し、他地域に比べると多い状況にあります。

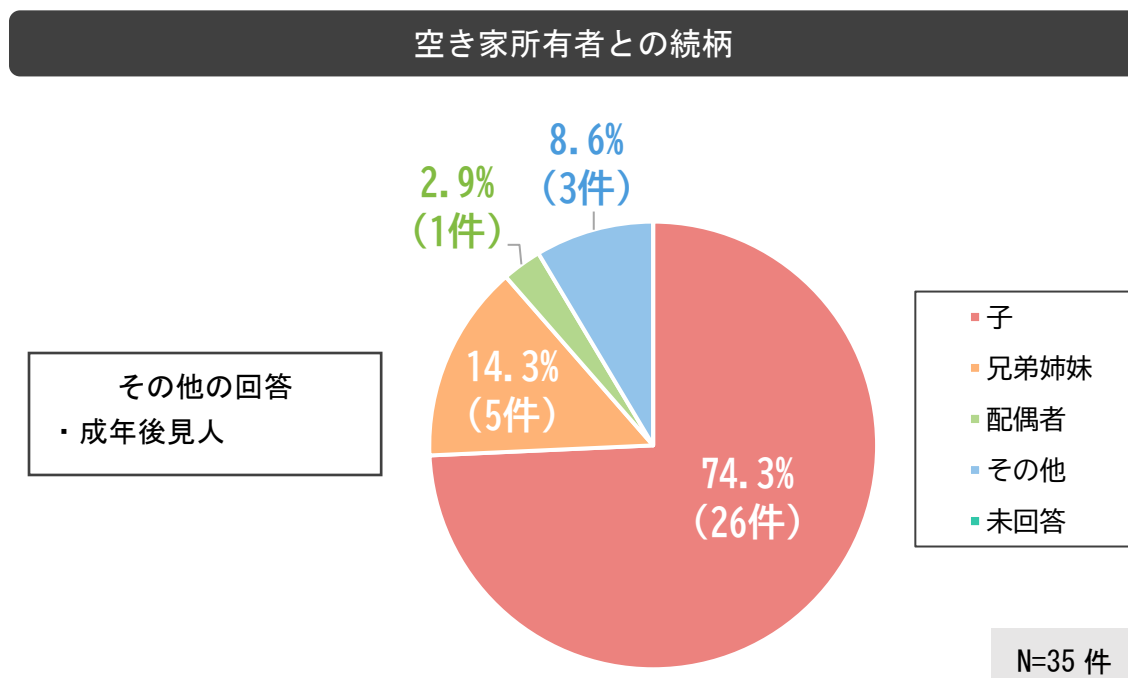


## ① 空き家所有者との関係

- アンケート回答者の空き家所有者との関係をみると、「所有者本人」が 62 件 (61.4%) と最も多く、次いで「所有者の家族」が 35 件 (34.7%)、「その他」が 3 件 (3.0%) となっています。



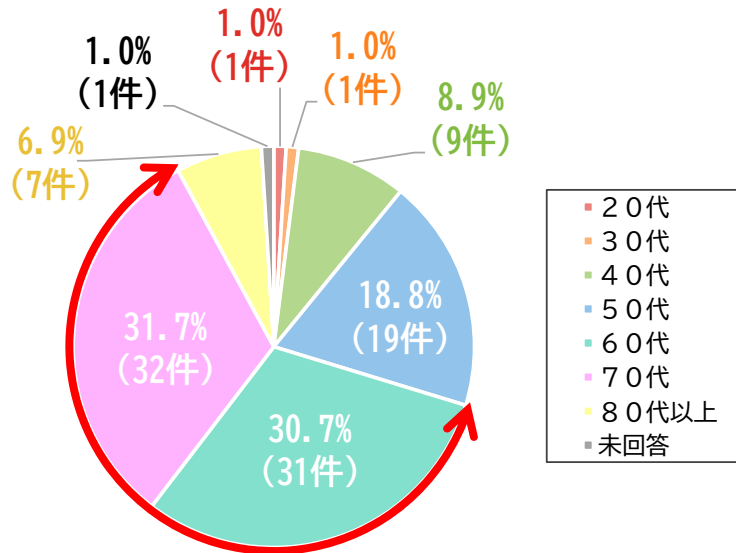
- 「所有者の家族」35 件のうち、続柄は、「子」が 26 件 (74.3%) で、約 8 割となっています。



## ② 空き家所有者の年齢

- アンケート回答者の年齢をみると、60代と70代を合わせて半数を超え、さらに80代以上も含めると約7割弱を占めています。

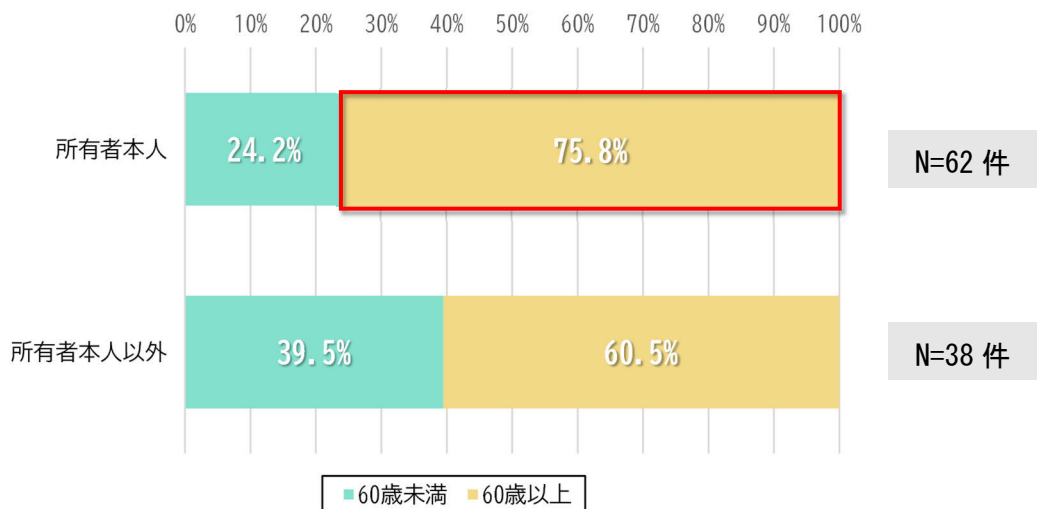
アンケート回答者の年齢



N=101 件

- 特に、空き家所有者本人の年齢層に限ってみると、60歳以上が占める割合が7割を超えています。

空き家所有者本人の年齢



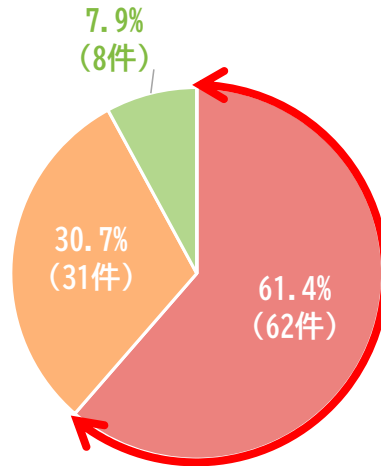
※未回答を除く



### ③ 空き家の所有者・管理者

・空き家を所有・管理しているのは、6割以上が所有者本人となっています。

空き家の所有者・管理者

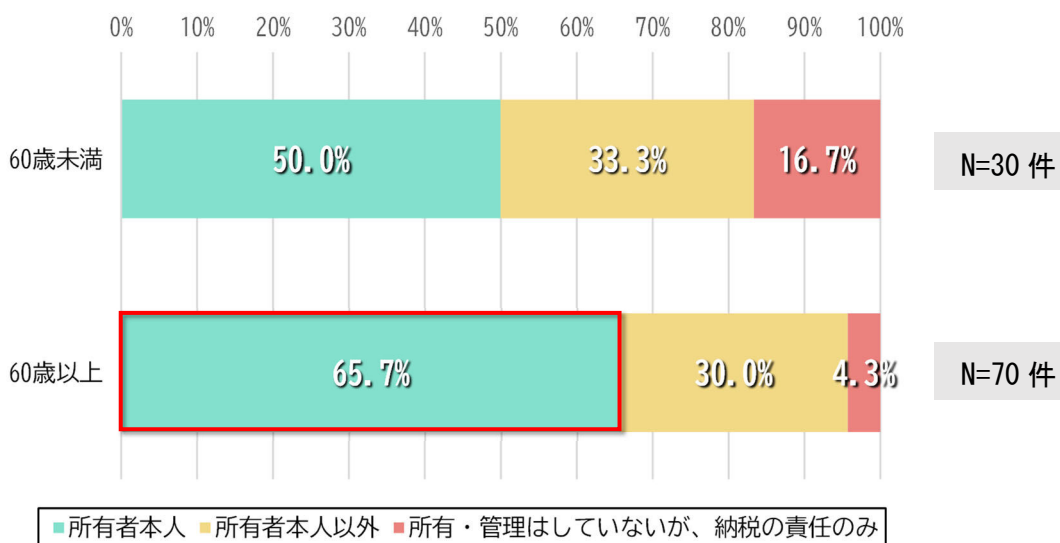


- 登記上の所有者本人で管理している
- 登記上の所有者本人ではないが、管理している
- 所有・管理していないが、納税の責任だけ負っている
- この建物に心当たりがない
- 未回答

N=101 件

・年齢別にみると、半数以上の空き家の所有・管理を「60歳以上の所有者本人」が行っている状況にあります。

年齢別の空き家の所有者・管理者

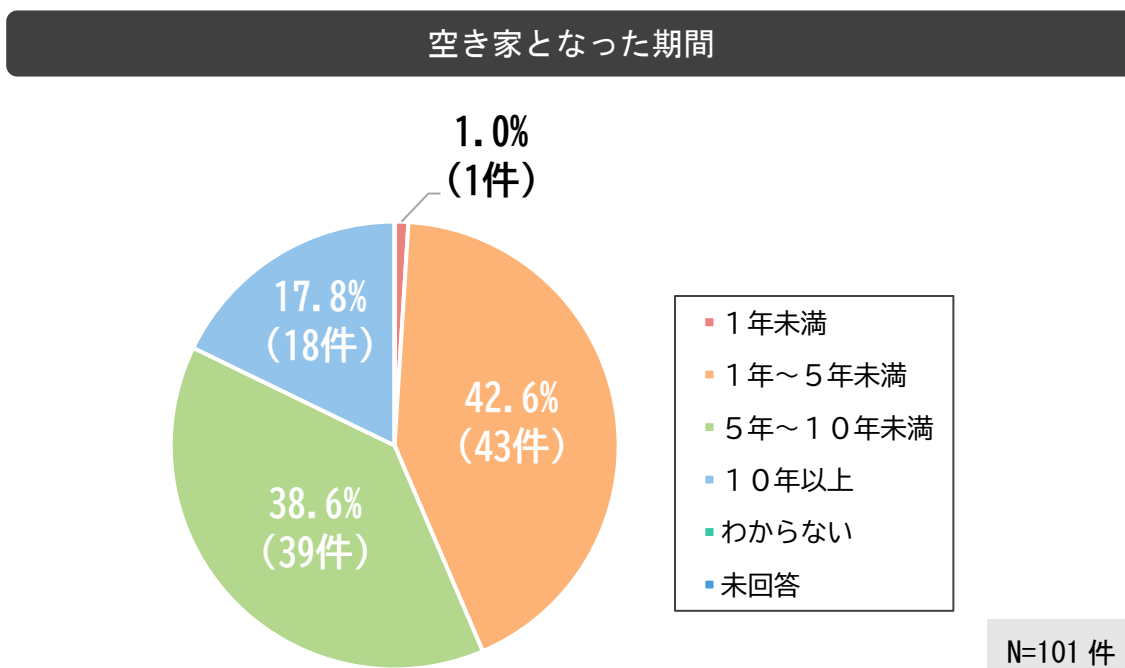


- 所有者本人
- 所有者本人以外
- 所有・管理はしていないが、納税の責任のみ

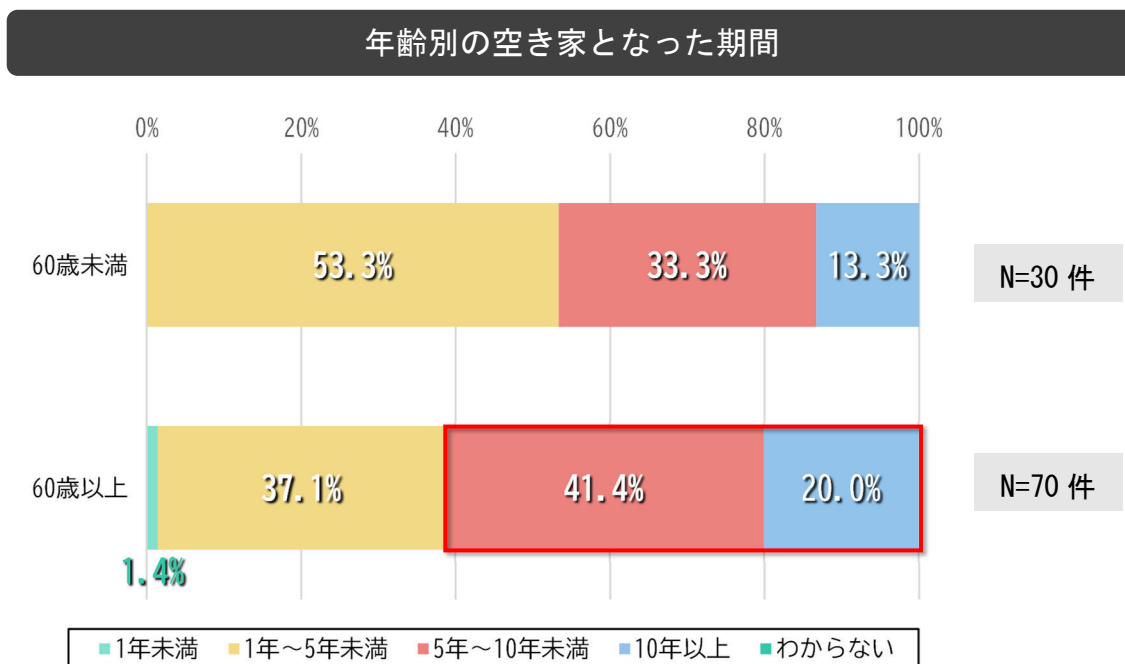
※未回答を除く

#### ④ 空き家となった期間

- ・空き家となった期間をみると、空き家の状態になって5年未満が約4割、5～10年未満も約4割を占め、既に10年以上経過している空き家は約2割となっています。



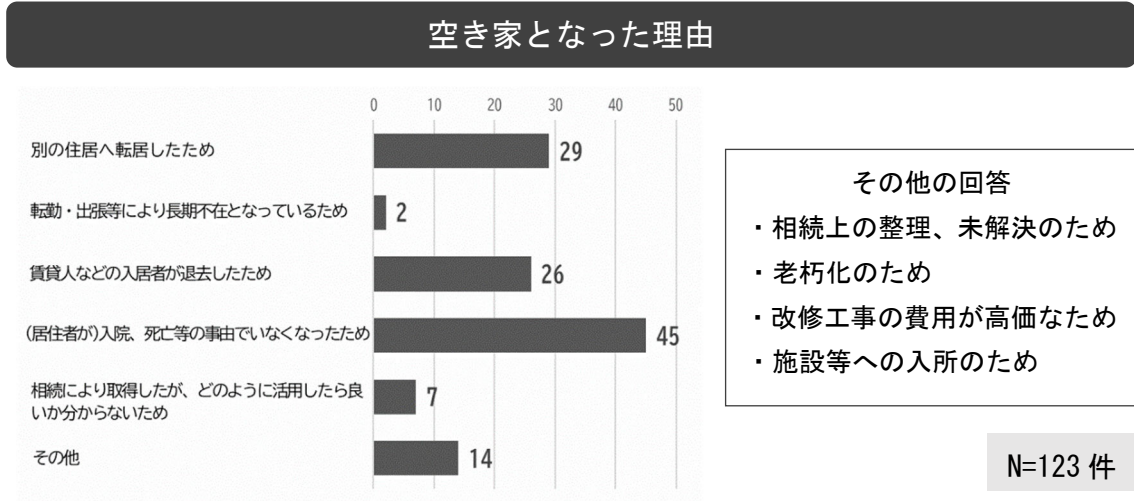
- ・年齢別にみると、60歳以上が所有・管理する空き家の半数以上は、空き家になってから5年以上経過している状況にあります。



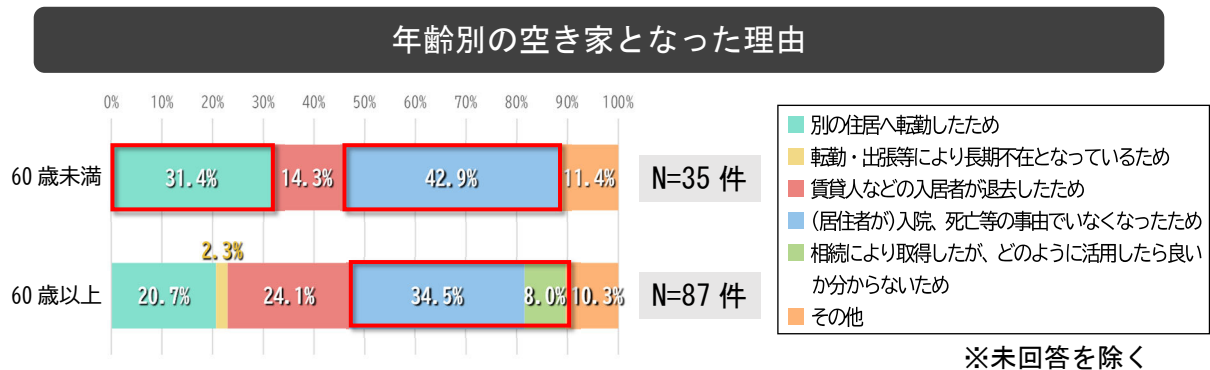
※未回答を除く

## ⑤ 空き家となった理由

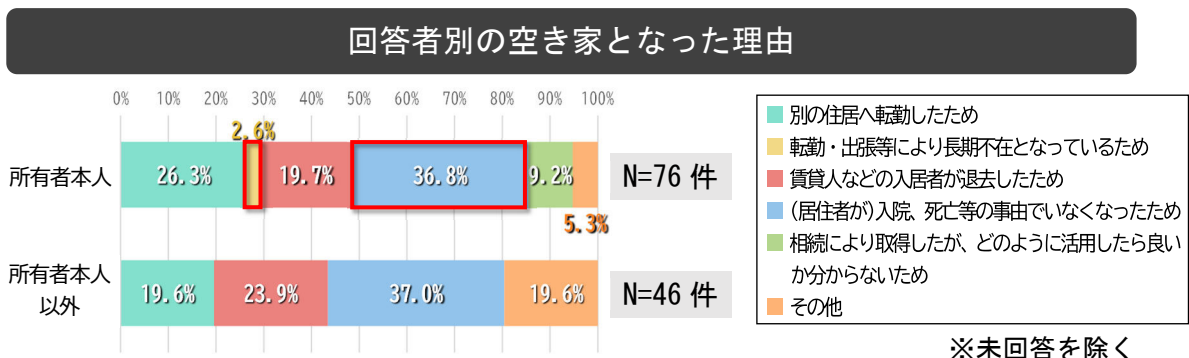
- ・空き家となった理由をみると、「(居住者が)入院、死亡等の事由でなくなったため」が45件(36.6%)と最も多く、次いで「別の住居へ転居したため」が29件(23.6%)、「賃貸人などの入居者が退去したため」が26件(21.1%)となっています。



- ・年齢別にみると、60歳未満では、「(居住者が)入院・死亡等の事由でなくなったため」が約4割で最も多く、次いで「別の住居への転居したため」が約3割となっています。
- ・60歳以上では、「(居住者が)入院・死亡等の事由でなくなったため」が約3割で最も多く、次いで「賃貸人などの入居者が退去したため」が約2割となっています。また、60歳以上では、相続により空き家を所有する割合が60歳未満よりも高くなっています。

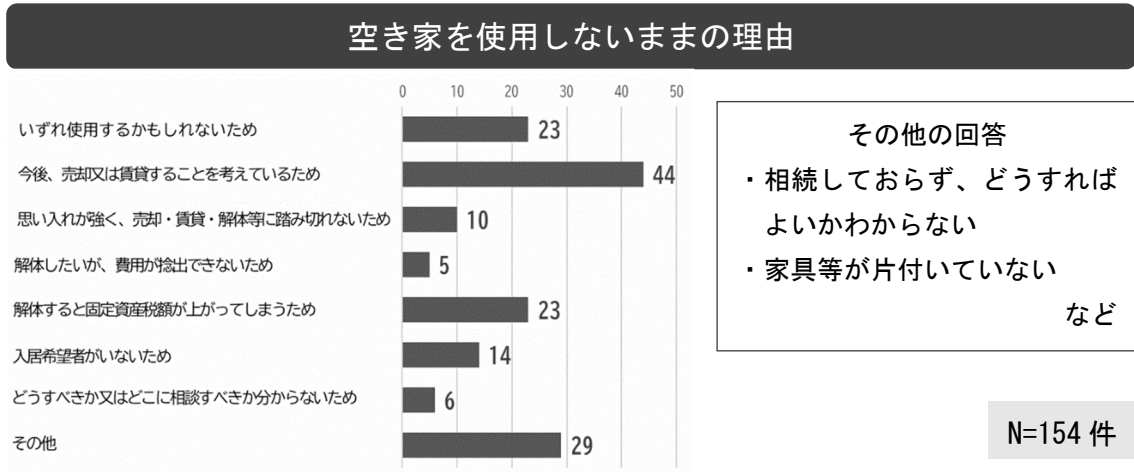


- ・回答者別にみると、所有者本人では、「(居住者が)入院・死亡等の事由でなくなったため」が約4割で最も多く、所有者本人以外と比べて、相続や転勤・出張等による長期不在のために空き家となった割合が高くなっています。

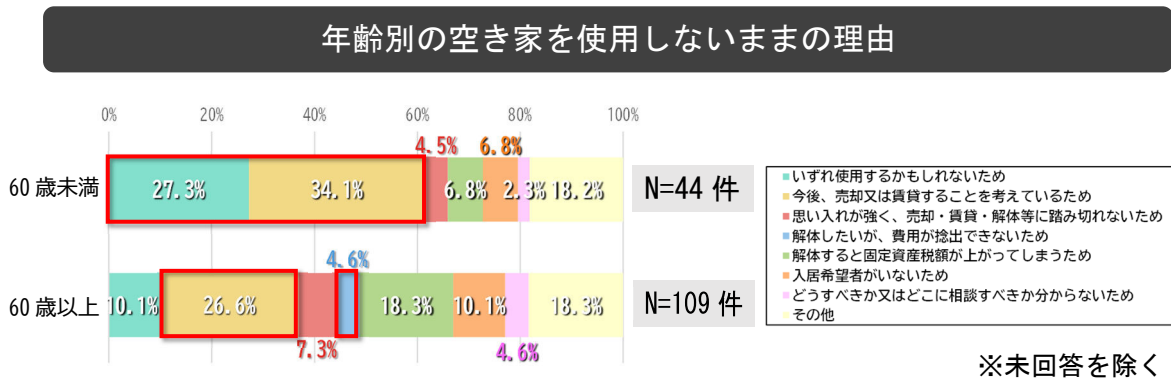


## ⑥ 空き家を使用しないままの理由

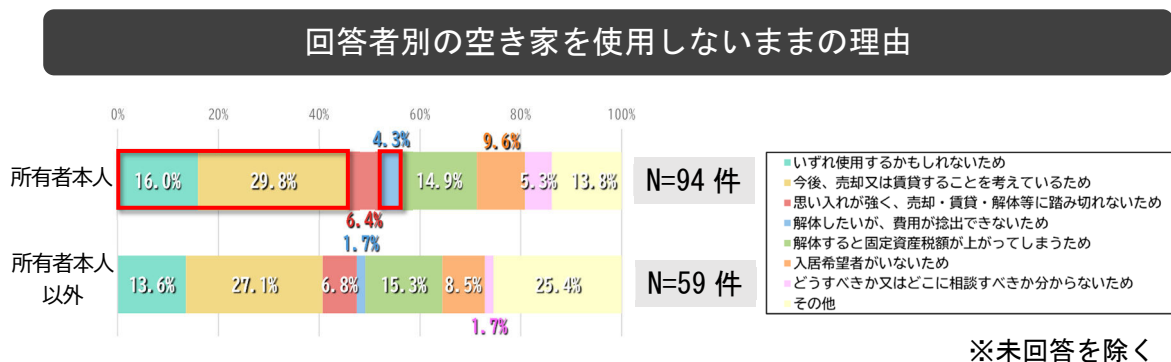
- ・ 空き家を使用しないままの理由をみると、「今後、売却又は賃貸することを考えているため」が44件（28.6%）と最も多く、次いで「いずれ使用するかもしれないため」と「解体すると固定資産税額が上がってしまうため」が23件（14.9%）となっています。



- ・ 年齢別にみると、60歳未満では、「今後、売却又は賃貸することを考えているため」が約3割で最も多く、次いで「いずれ使用するかもしれないため」が約3割となっています。
- ・ 60歳以上では、「今後、売却又は賃貸することを考えているため」が約3割で最も多く、次いで「解体すると固定資産税額が上がってしまうため」が約2割となっています。

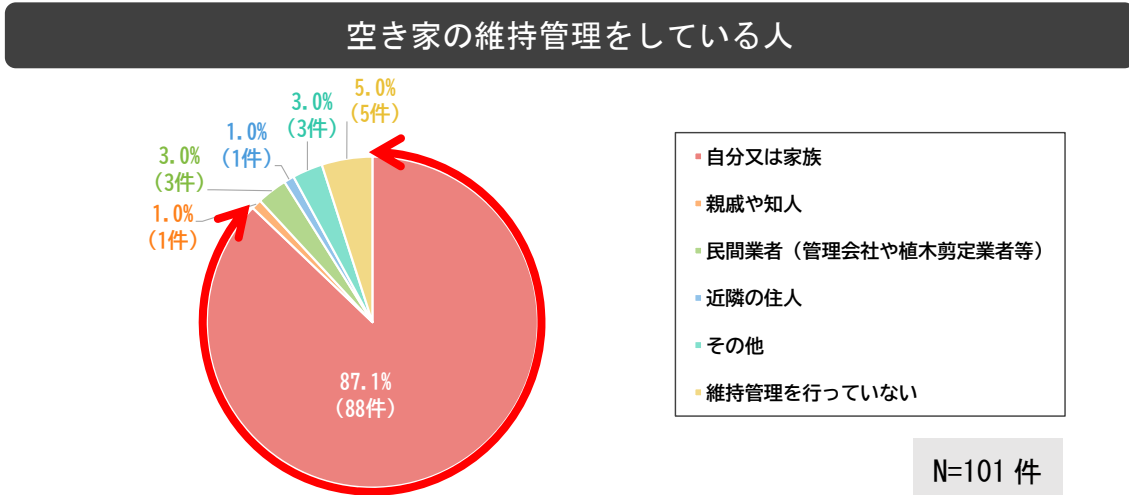


- ・ 回答者別にみると、所有者本人では、所有者本人以外と比べて、いずれ使用する、今後の売却又は賃貸を考えている、解体費用の捻出が困難なことが理由として高くなっています。

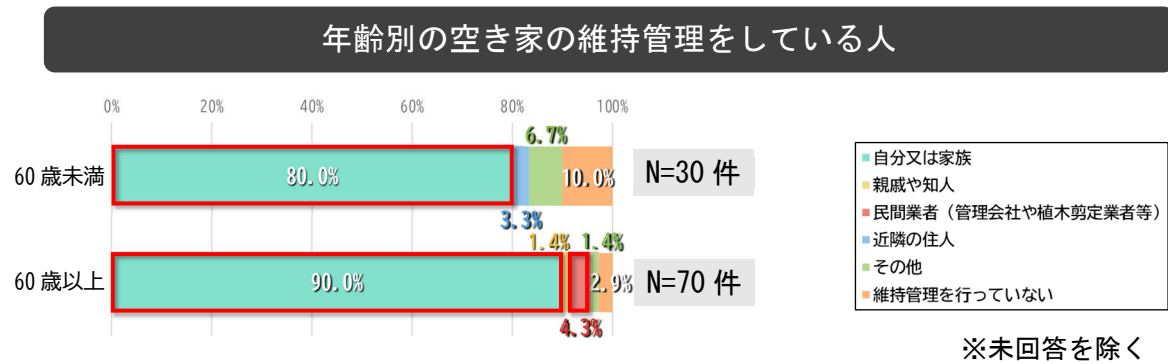


## ⑦ 空き家の維持管理

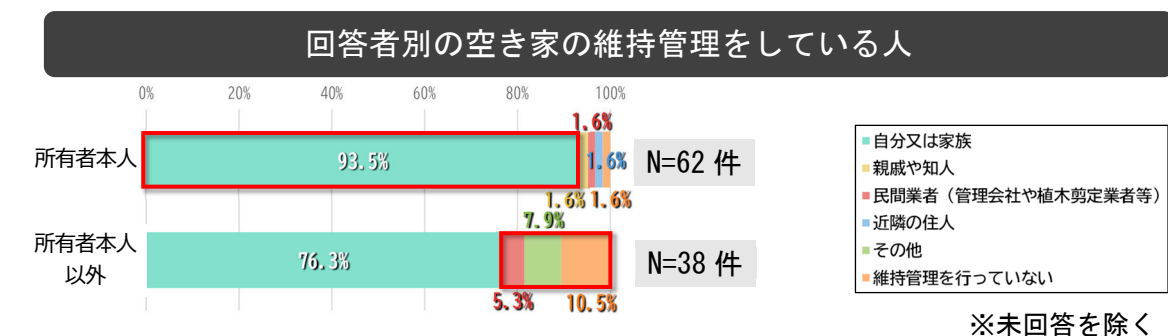
- ・維持管理者をみると、「自分又は家族」が88件（87.1%）と8割以上を占めています。
- ・少数ながらも維持管理を行っていない空き家が5件あり、放置状態になっている空き家が存在している状況にあります。



- ・年齢別にみると、60歳未満、60歳以上ともに「自分又は家族」が8割を超えています。
- ・60歳未満では、「近隣の住人」による維持管理や「維持管理を行っていない」の割合が高くなり、60歳以上では、「民間業者」による維持管理の割合が高い傾向となっています。

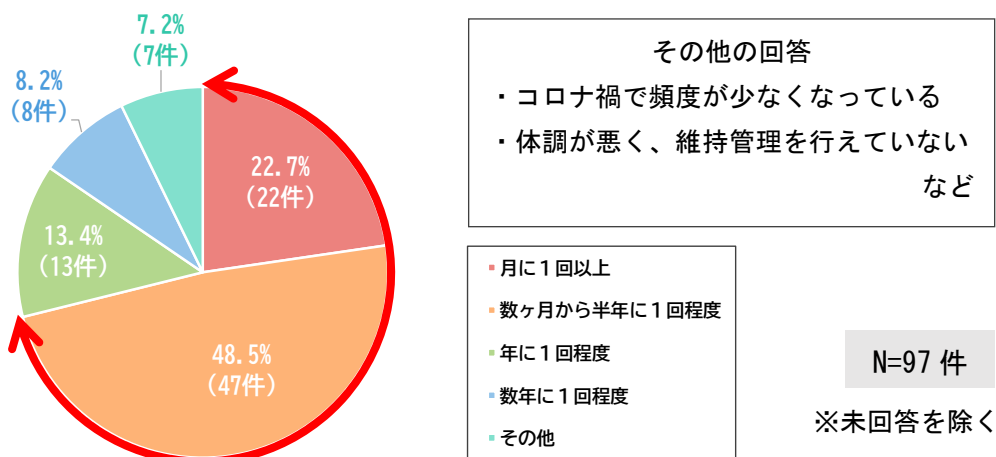


- ・回答者別にみると、所有者本人では、「自分又は家族」による維持管理が9割以上となっています。
- ・所有者本人以外では、「民間業者」や「その他」に管理等を任せたり、維持管理をしない割合が高くなっています。



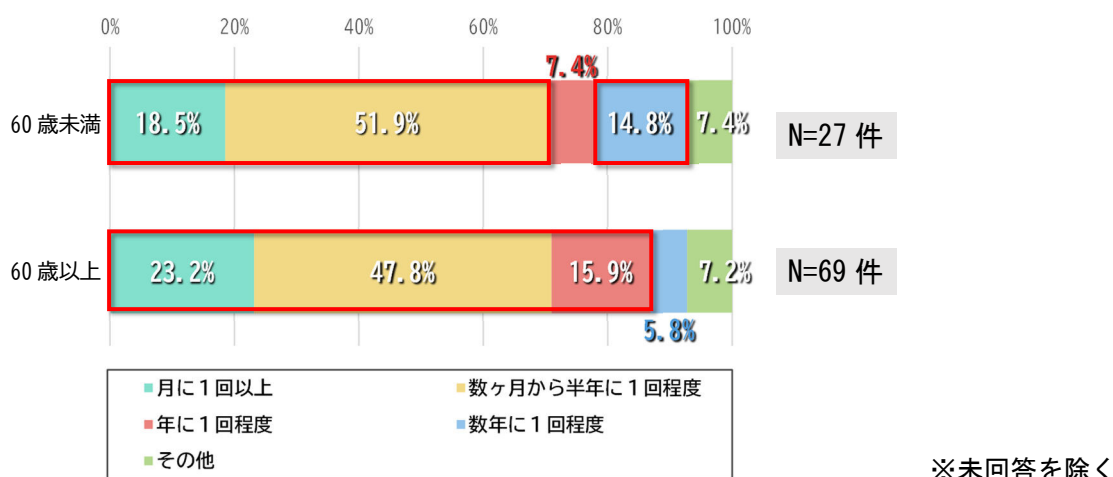
- ・空き家の維持管理の頻度をみると、「数ヶ月から半年に1回程度」が47件（48.5%）と最も多く、次いで「月に1回以上」が22件（22.7%）と合わせて約7割を占めています。
- ・「その他」には、コロナ禍により控えているという回答や、体調により維持管理の頻度が年々減っているという回答もみられました。

### 維持管理の頻度

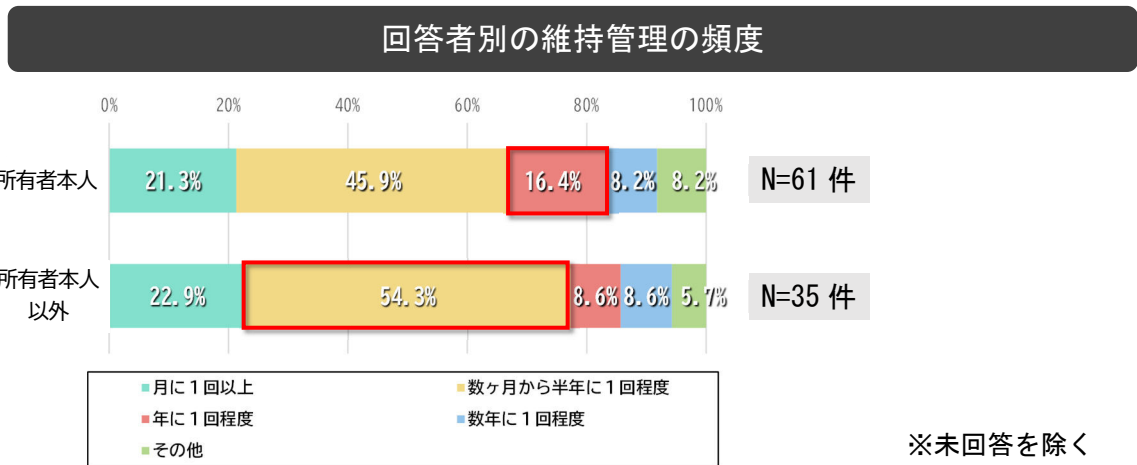


- ・年齢別にみると、60歳未満では、「数ヶ月から半年に1回程度」が約半数であり、「月1回以上」の割合は低く、「数年に1回程度」の割合が60歳以上と比べて高くなっています。
- ・60歳以上では、「年1回以上」が約9割となっており、「月1回以上」「年1回程度」の割合が60歳未満と比べて高くなっています。

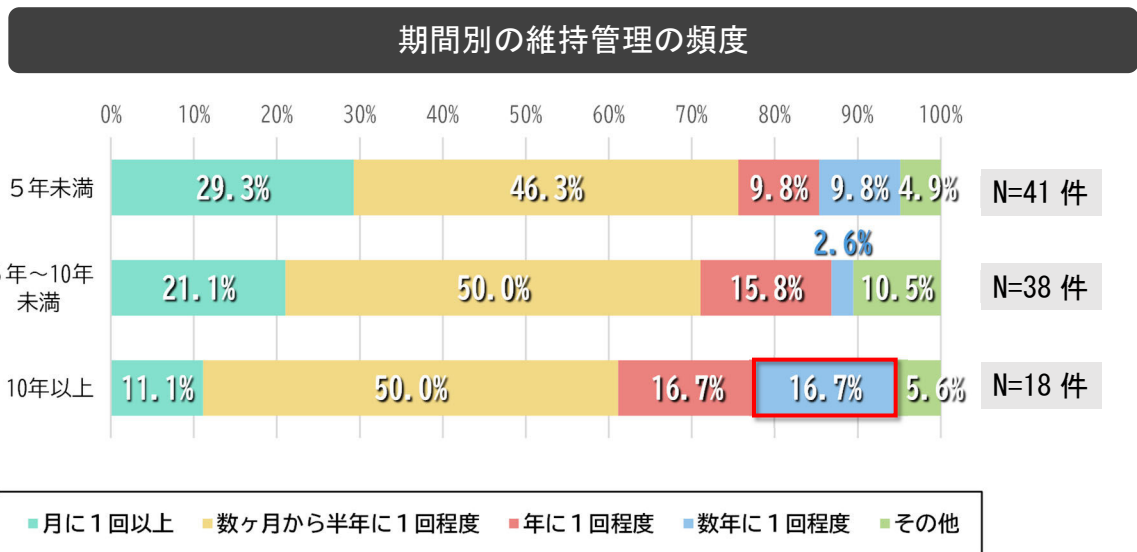
### 年齢別の維持管理の頻度



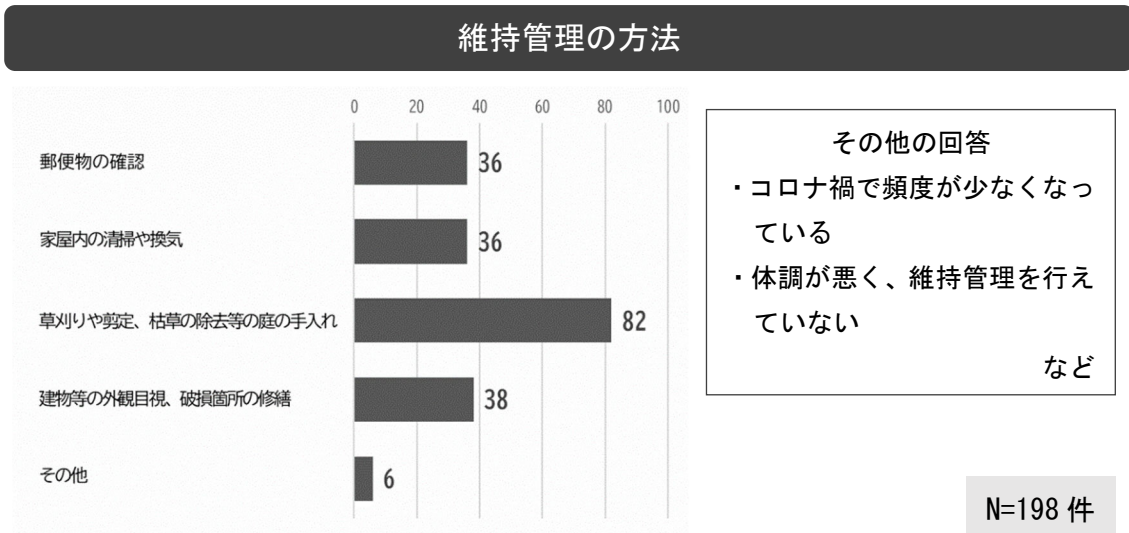
- 回答者別にみると、所有者本人では、「年に1回程度」の割合が高くなっており、所有者本人以外では、「数ヶ月から半年に1回程度」の割合が所有者本人と比べて高くなっています。



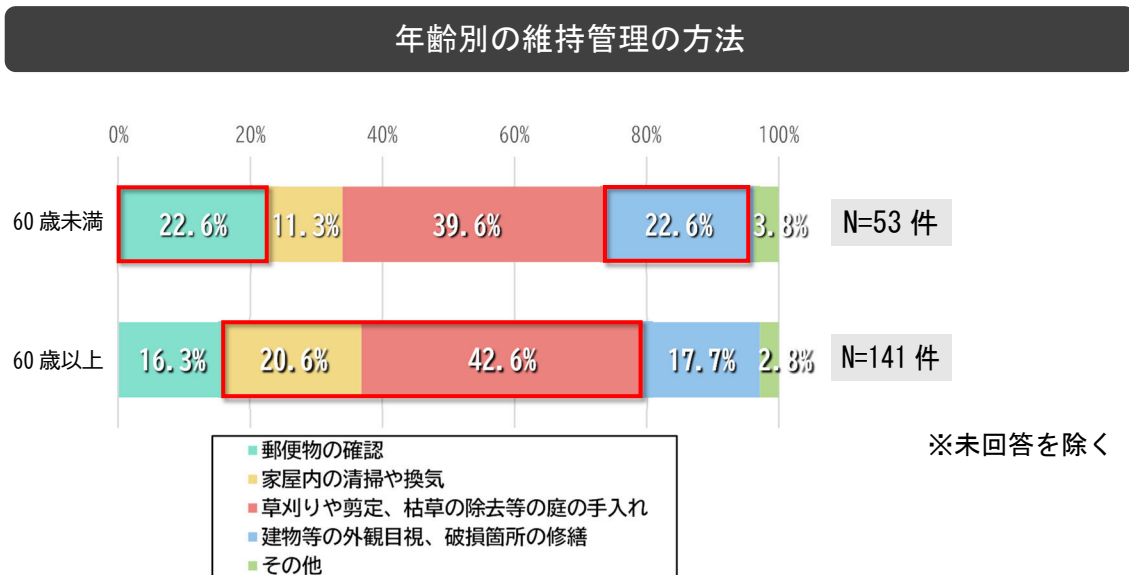
- 空き家の期間別にみると、空き家のままの期間が10年以上になると、「数年に1回程度」の割合が高くなるなど、維持管理の頻度が少なくなる傾向にあります。



- ・空き家の維持管理の方法をみると、「草刈りや剪定、枯草の除去等の庭の手入れ」が 82 件 (41.4%) と最も多くなっています。

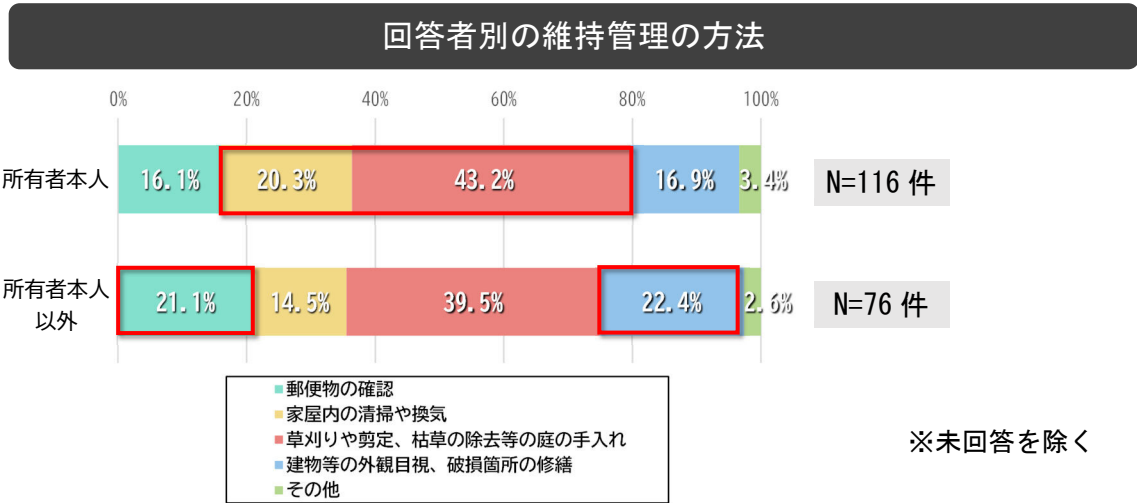


- ・年齢別にみると、60 歳未満では、60 歳以上と比べて「郵便物の確認」や「建物等の外観目視、破損箇所の修繕」を行う割合が高くなっています。
- ・60 歳以上では、60 歳未満と比べて「家屋内の清掃や換気」や「草刈りや剪定、枯草の除去等の庭の手入れ」を行う割合が高くなっています。

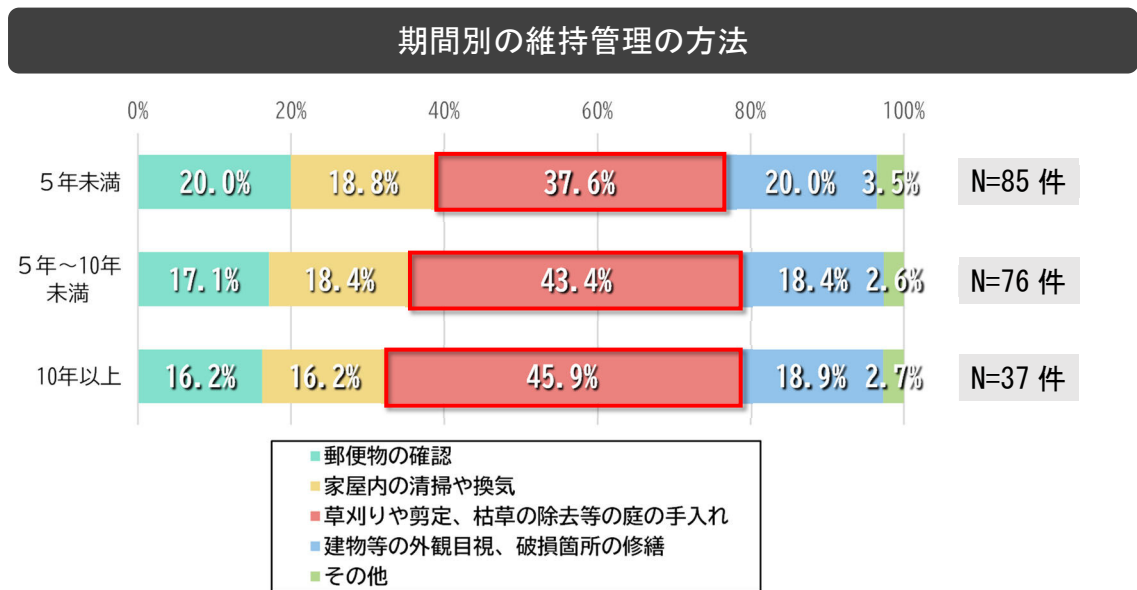




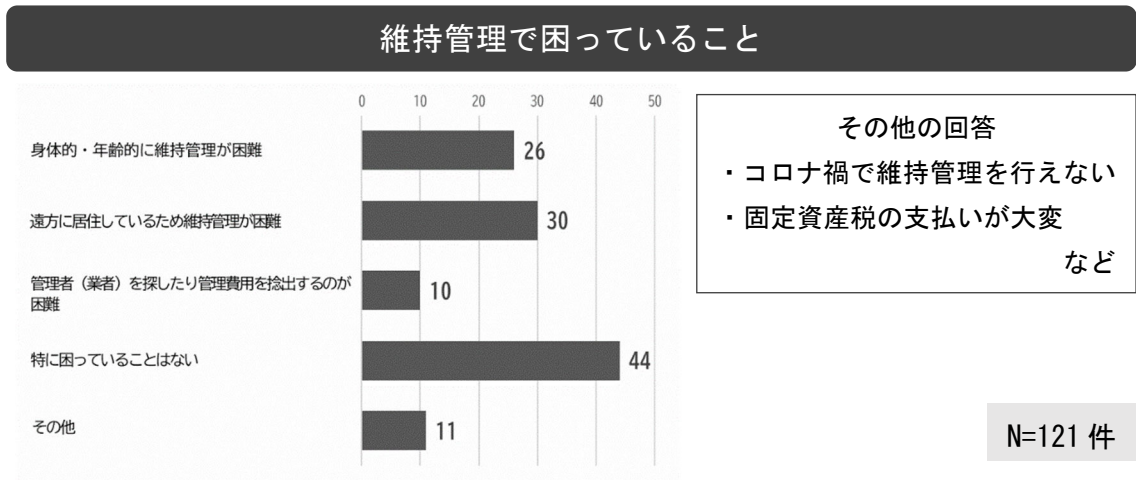
- 回答者別にみると、所有者本人では、「家屋内の清掃や換気」や「草刈りや剪定、枯草の除去等の庭の手入れ」の割合が高くなっており、所有者本人以外では、「郵便物の確認」や「建物等の外観目視、破損箇所の修繕」を行う割合が所有者本人と比べて高くなっています。



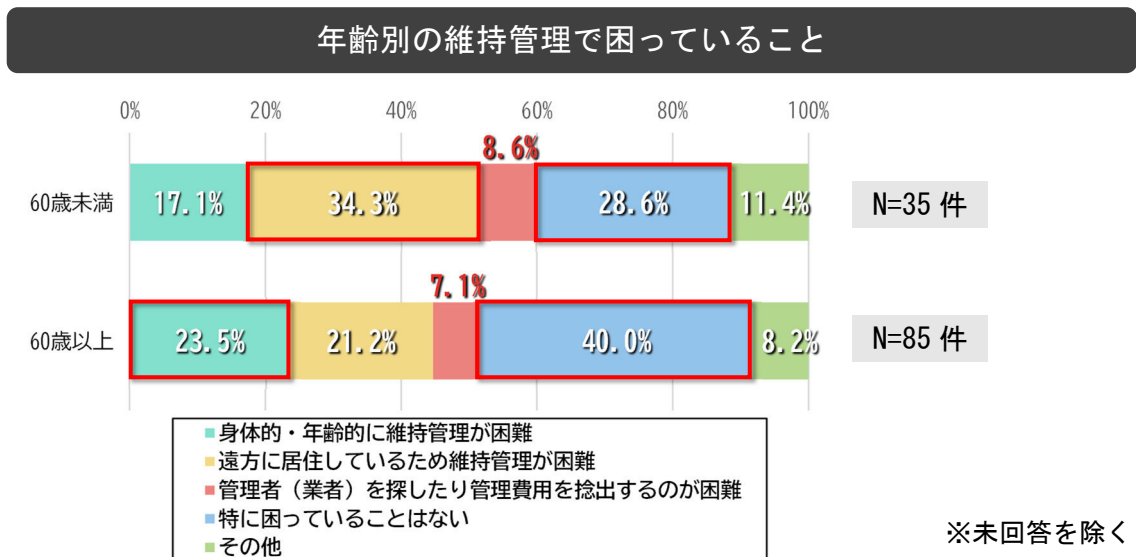
- 空き家の期間別にみると、空き家のままの期間が長くなるほど、管理方法は「草刈りや剪定、枯草の除去等の庭の手入れ」が多くなり、その他の管理は少なくなる傾向にあります。



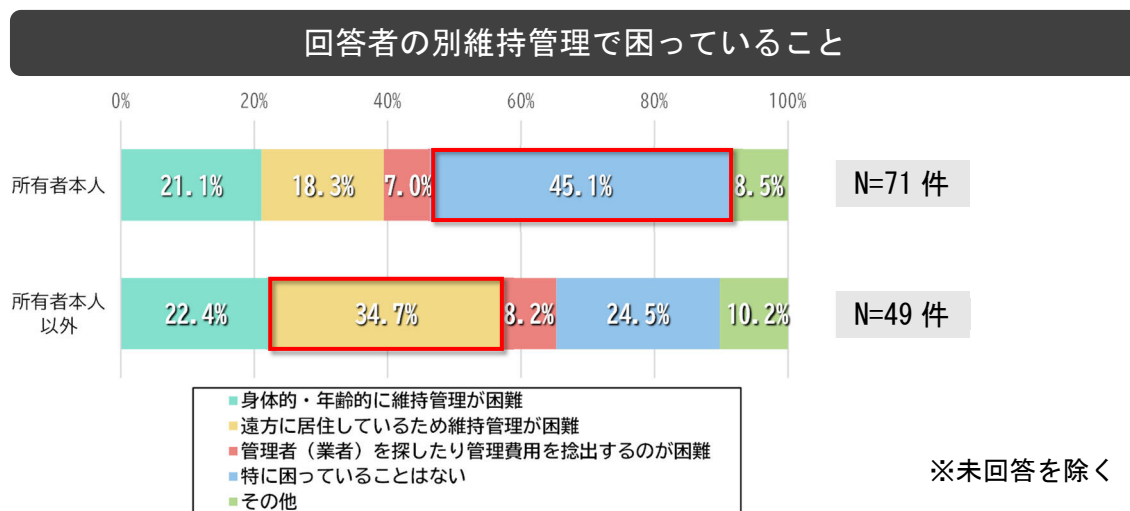
- ・空き家の維持管理で困っていることをみると、「特に困っていることはない」が44件(36.4%)と最も多くなっています。
- ・一方で、約半数は何らかの理由で困っているという結果となっており、困っている理由は「遠方に居住しているため維持管理が困難」「身体的・年齢的に維持管理が困難」が多くなっています。



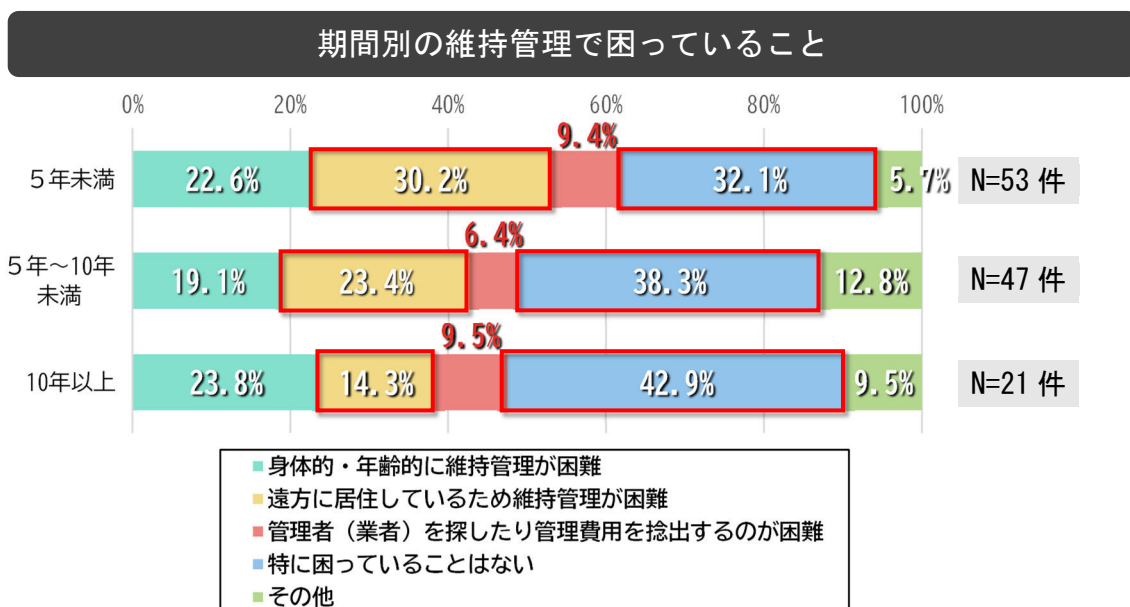
- ・年齢別にみると、60歳未満では、「遠方に居住しているため維持管理が困難」の割合が最も高く、次いで「特に困っていることはない」となっています。
- ・60歳以上では、「特に困っていることはない」が4割と最も多くなっており、次いで「身体的・年齢的に維持管理が困難」が約2割となっています。



- ・回答者別にみると、所有者本人では、「特に困っていることはない」が4割以上で最も多くなっています。
- ・所有者本人以外では、「遠方に居住しているため維持管理が困難」が3割以上で最も多くなっています。

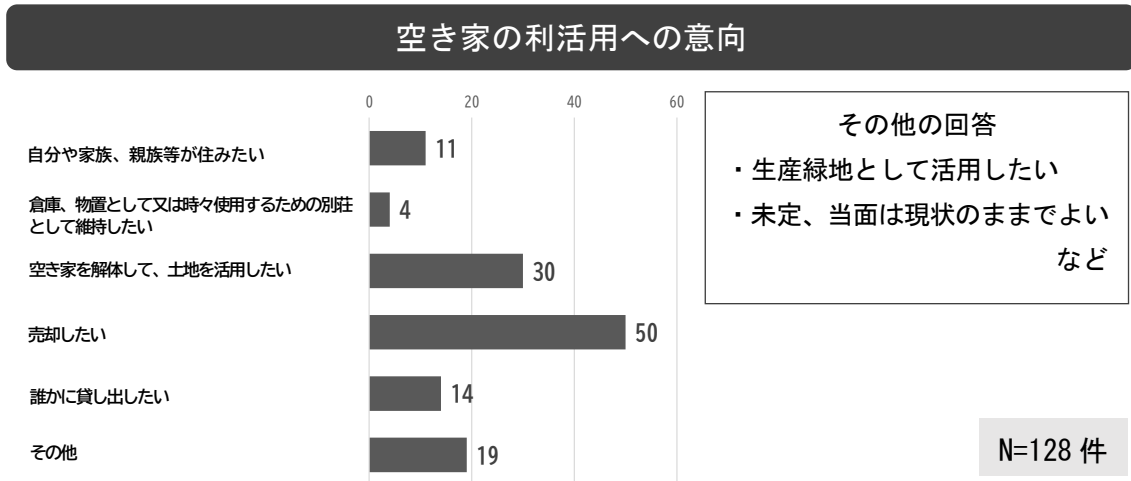


- ・空き家の期間別にみると、空き家のままの期間が長くなるほど、「特に困っていることはない」と感じる割合が高く、「遠方に居住しているため維持管理が困難」と感じる割合が低くなる傾向にあります。

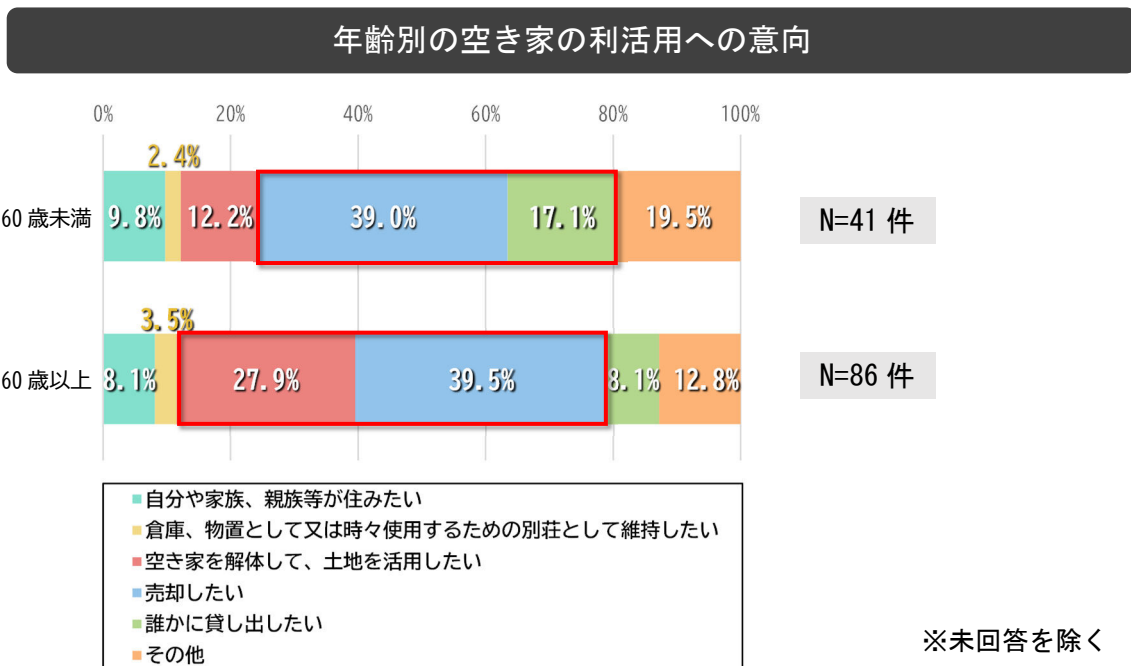


## ⑧ 空き家の利活用への意向

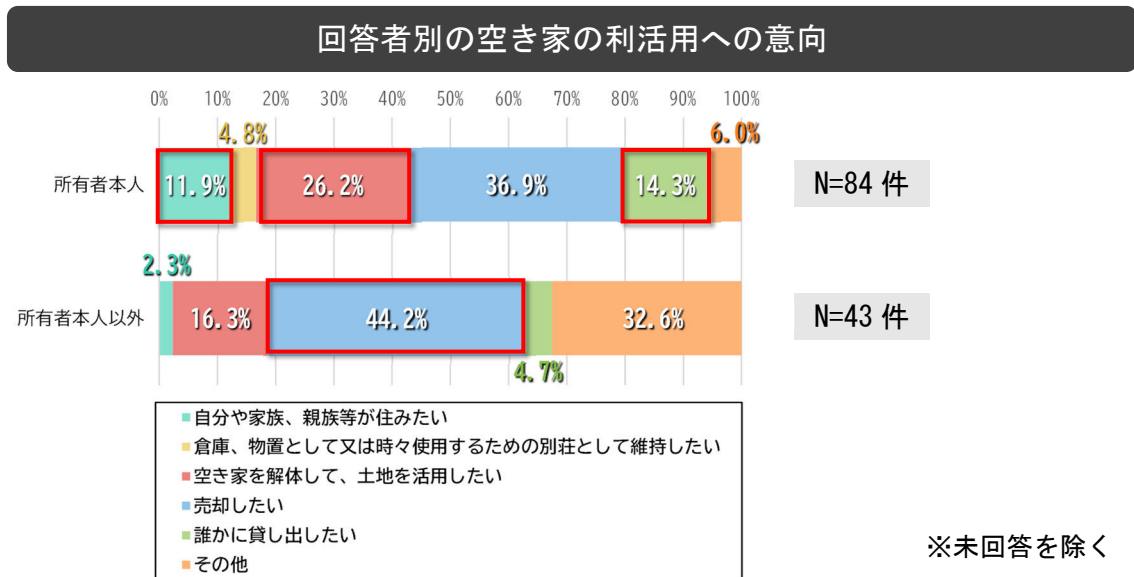
- ・ 空き家の利活用の意向をみると、「売却したい」が 50 件（39.1%）で最も多く、次いで「空き家を解体して、土地を活用したい」が 30 件（23.4%）、「誰かに貸し出したい」が 14 件（10.9%）となっており、売却以外では積極的な利活用を考えている人が多くなっています。



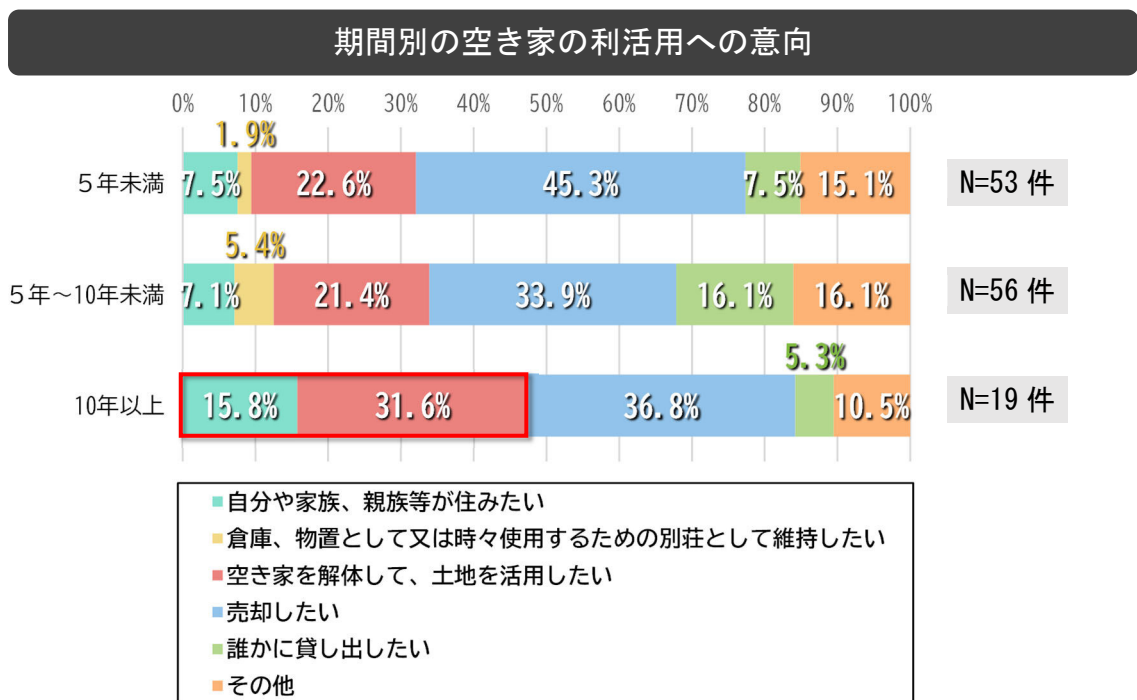
- ・ 年齢別にみると、60 歳未満では、「売却したい」が約 4 割と最も多く、次いで「誰かに貸し出したい」が約 2 割となっています。
- ・ 60 歳以上では、「売却したい」が約 4 割と最も多く、次いで「空き家を解体して、土地を活用したい」が約 2 割となっています。



- ・回答者別にみると、所有者本人では、「自分や家族、親族等が住みたい」や「空き家を解体して、土地を活用したい」、「誰かに貸し出したい」の割合が所有者本人以外と比べて高くなっています。
- ・所有者本人以外では、「売却したい」が半数近くと、所有者本人と比べて高くなっています。

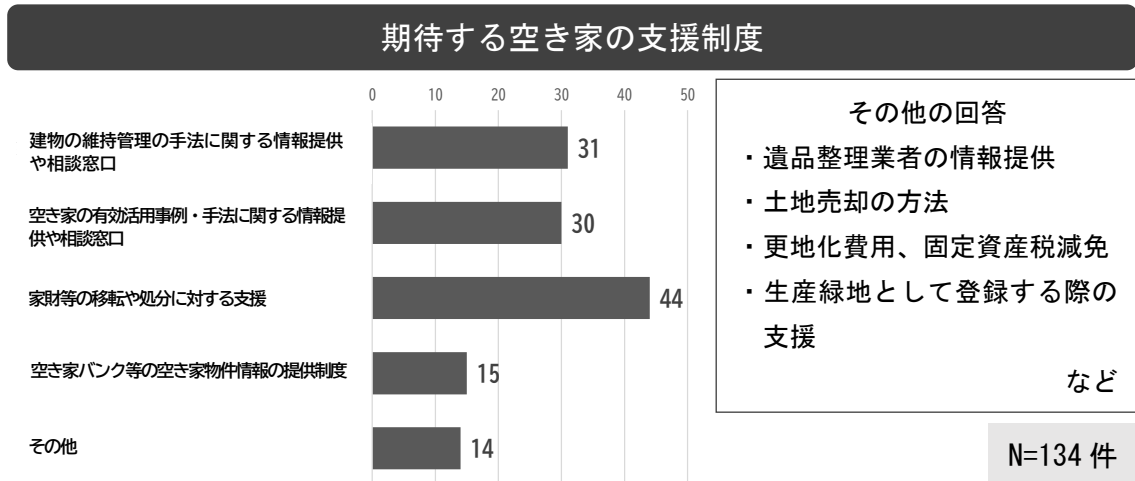


- ・空き家の期間別にみると、空き家のままの期間が10年以上になると、「自分や家族、親族等が住みたい」という意向や、「空き家を解体して、土地を活用したい」という意向が高くなる傾向にあります。

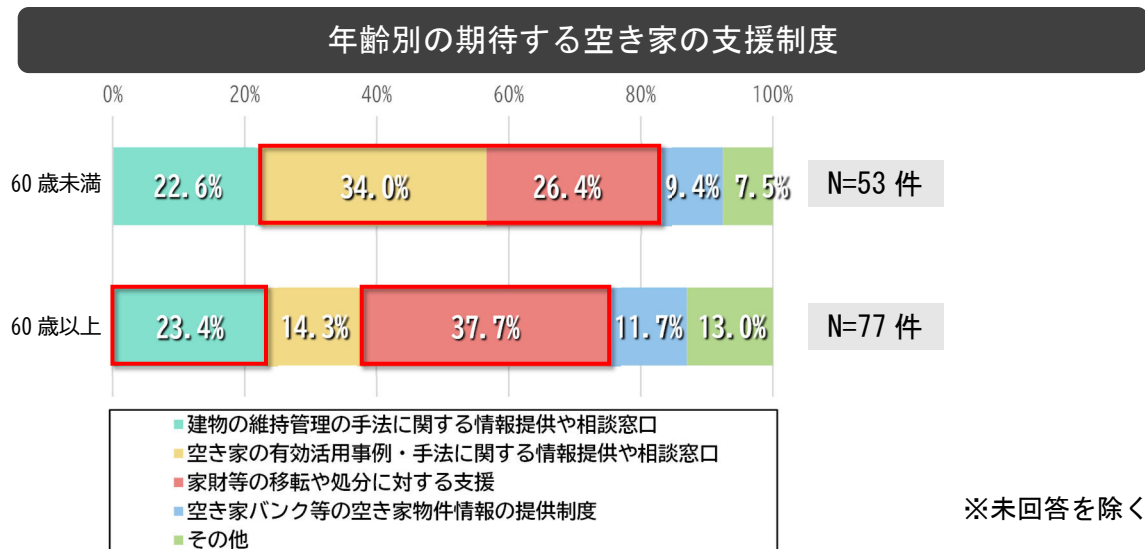


## ⑨ 市に期待する空き家の支援制度

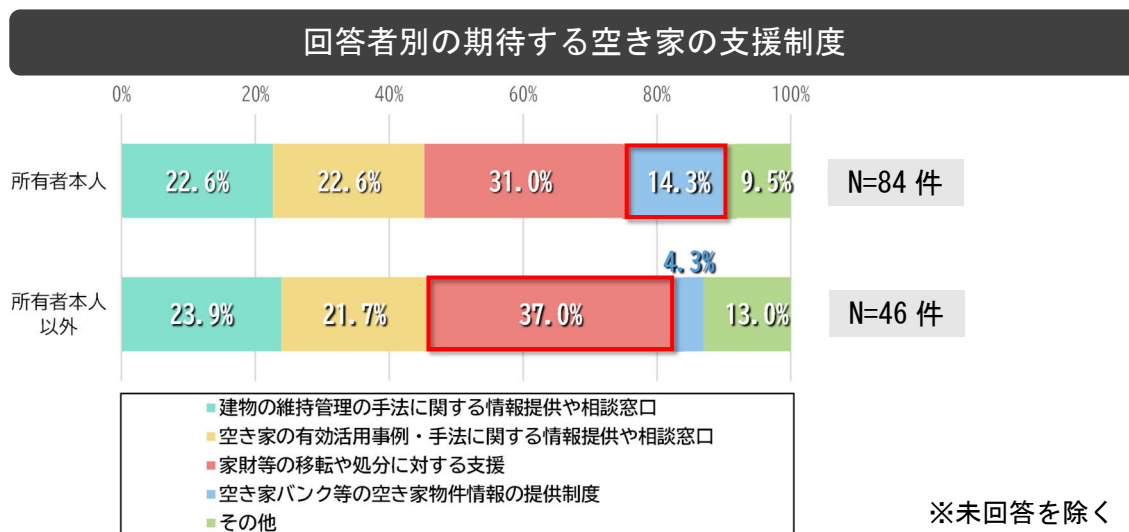
- ・市に期待する支援制度をみると、「家財等の移転や処分に対する支援」が44件(32.8%)で最も多く、次いで「建物の維持管理の手法に関する情報提供や相談窓口」が31件(23.1%)、「空き家の有効活用事例・手法に関する情報提供や相談窓口」が30件(22.4%)となっており、空き家に関する情報提供や相談体制が望まれています。



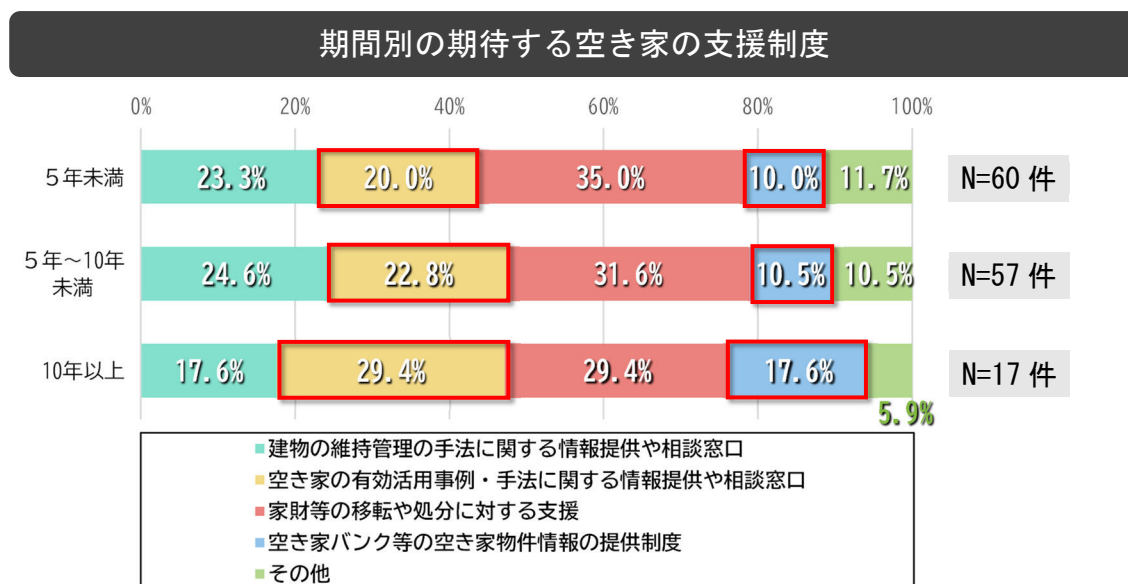
- ・年齢別にみると、60歳未満では、「空き家の有効活用事例・手法に関する情報提供や相談窓口」が約3割で最も多く、次いで「家財等の移転や処分に対する支援」が約3割となっています。
- ・60歳以上では、「家財等の移転や処分に対する支援」が約4割と最も多く、次いで「建物の維持管理の手法に関する情報提供や相談窓口」が約2割となっています。



- 回答者別にみると、所有者本人では、「空き家バンク等の空き家物件情報の提供制度」を望む割合が、所有者本人以外と比べて高くなっています。
- 所有者本人以外では、「家財等の移転や処分に対する支援」を望む割合が、所有者本人と比べて高くなっています。



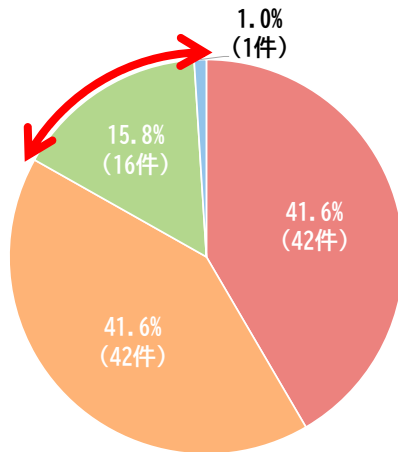
- 空き家の期間別にみると、空き家のままの期間が長くなるほど、「空き家の有効活用事例・手法に関する情報提供や相談窓口」や「空き家バンク等の空き家物件情報の提供制度」を望む割合が高くなる傾向にあります。



## ⑩ 空き家の状態

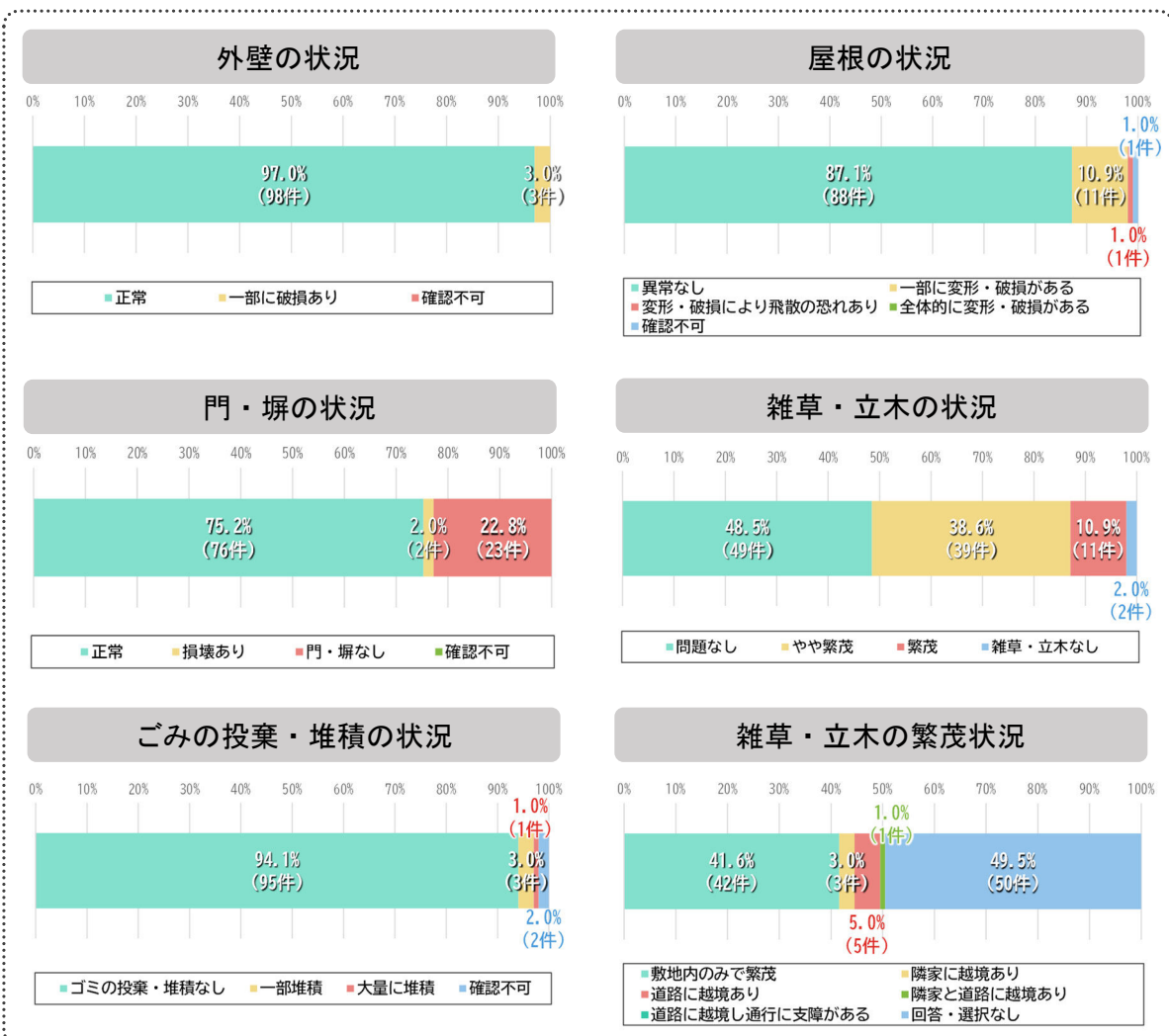
- ・外観ランク別に空き家を見ると、問題なしのAランクの空き家が約4割を占めています。
- ・一方で、管理不全状態にあるCランクの空き家と著しく管理不全な状態にあるDランク空き家は、全体の16.8%と2割以下となっています。
- ・部材ごとの状況をみると、管理不全状態の空き家では、特に「雑草や立木の状況」において管理が不適切な状態がみられます。

### 空き家の外観ランク



- A：問題なし
- B：定期的な経過観察が必要
- C：管理不全状態にあり、周辺住民に影響を及ぼしている。助言・指導等が必要
- D：著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要

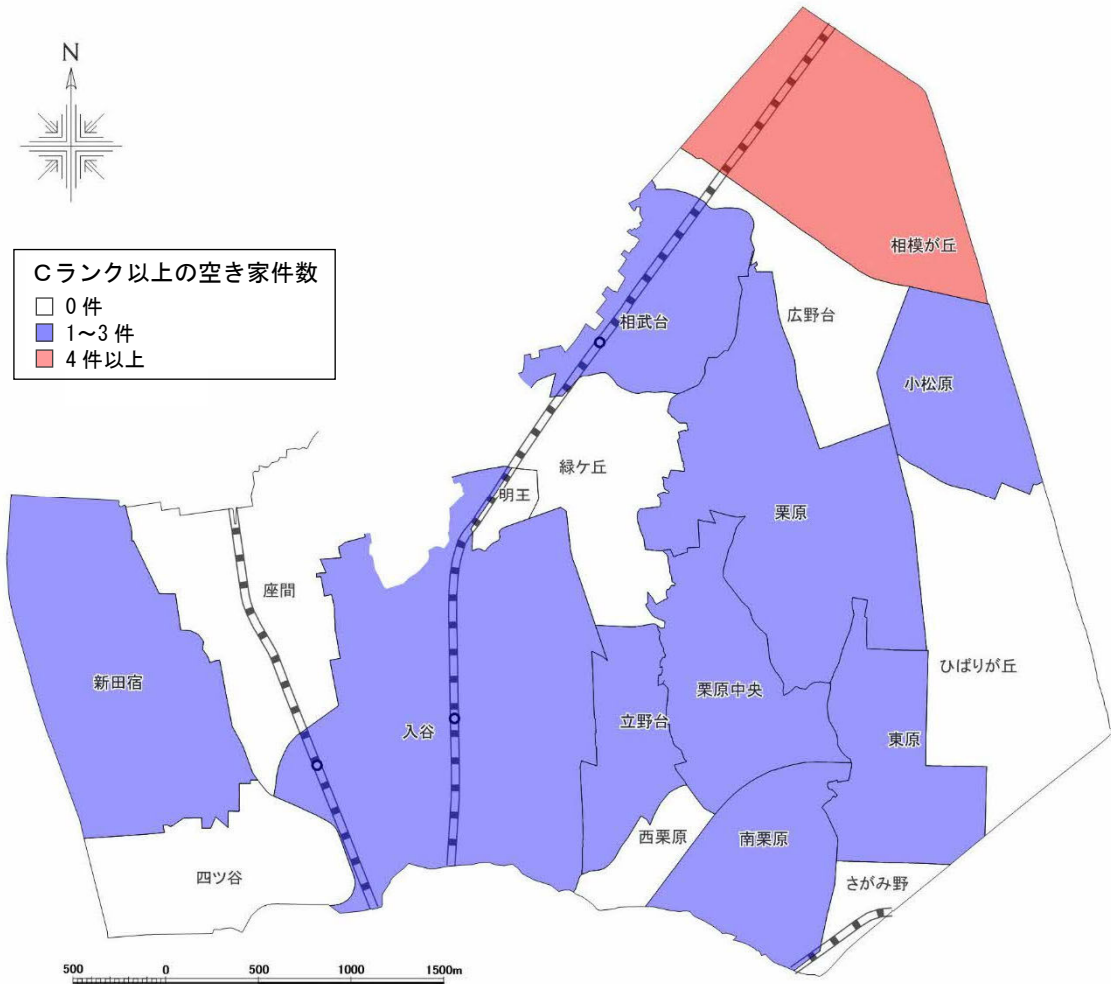
N=101件



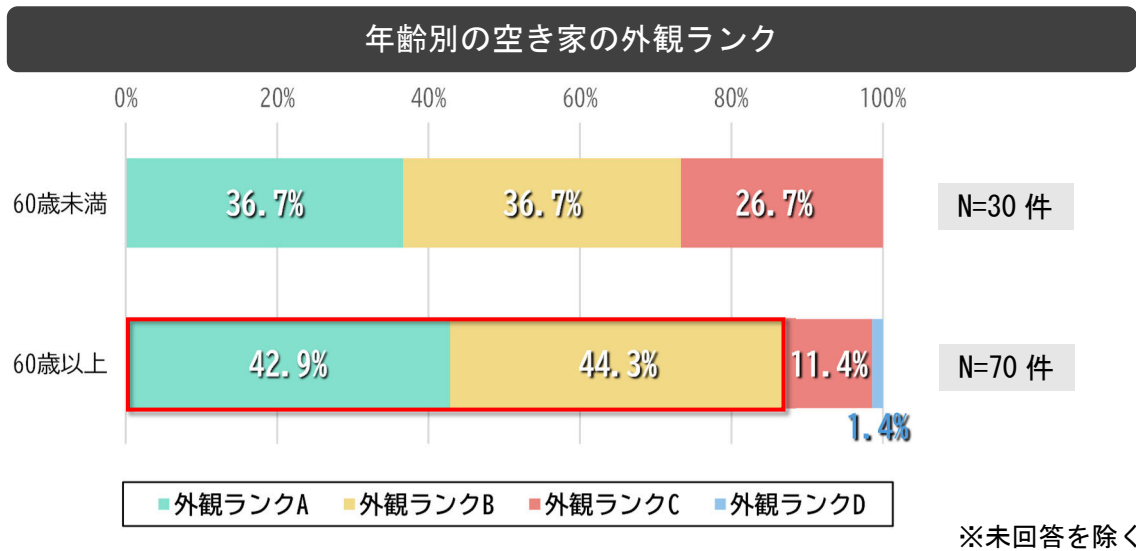


- 管理不全状態にあるCランクの空き家と著しく管理不全な状態にあるDランク空き家の分布状況を見ると、下図のとおり、市内全域（色が付いている地区）に分布しています。

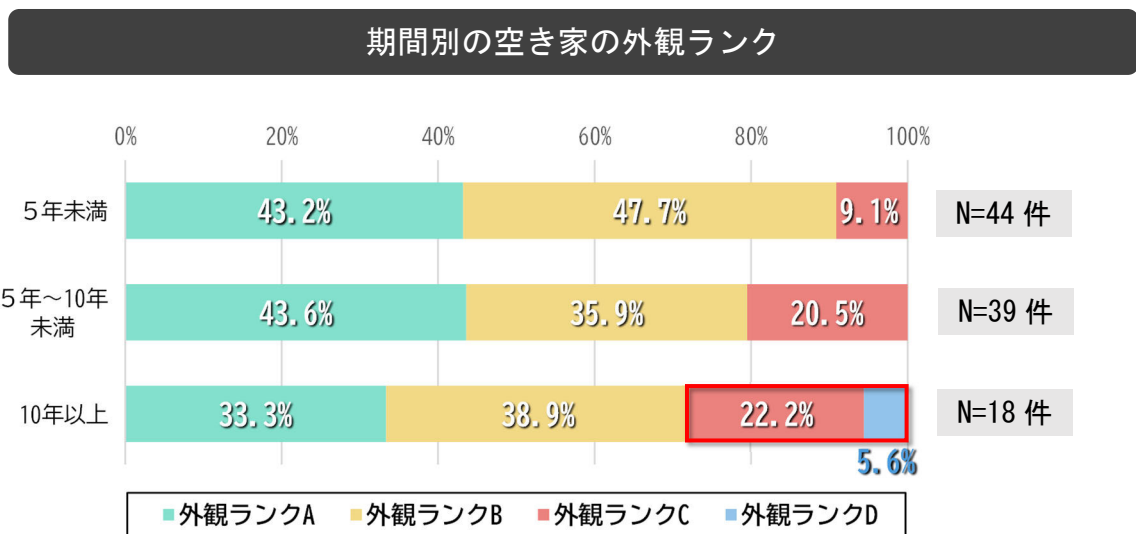
空き家分布図（状態の悪い空き家（C・Dランク））



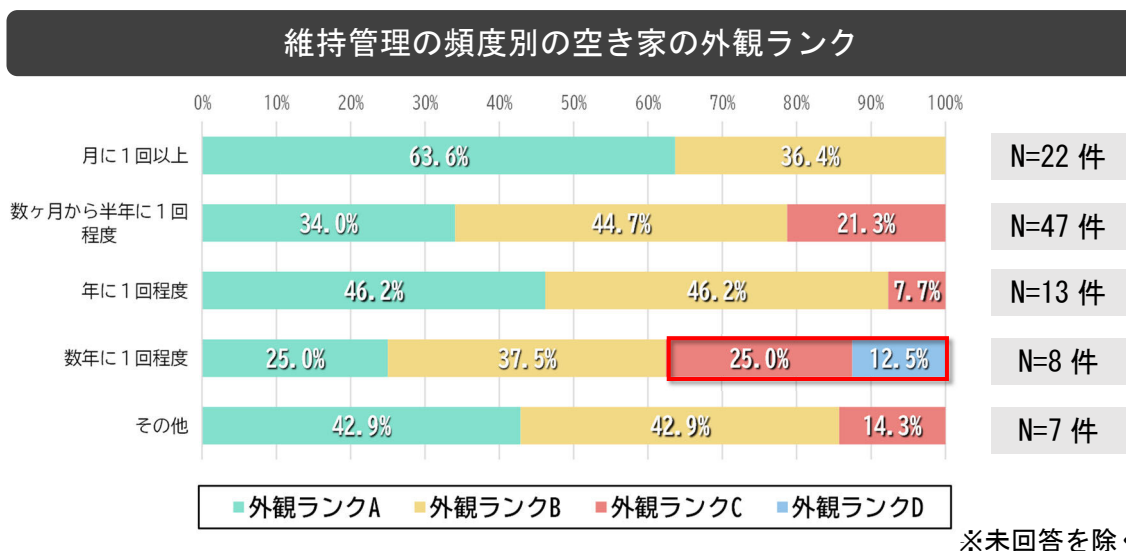
- ・外観ランク別の空き家を年齢別にみると、60歳以上が所有・管理する空き家ほど、状態が良いAランク・Bランク空き家の割合が高い傾向にあります。



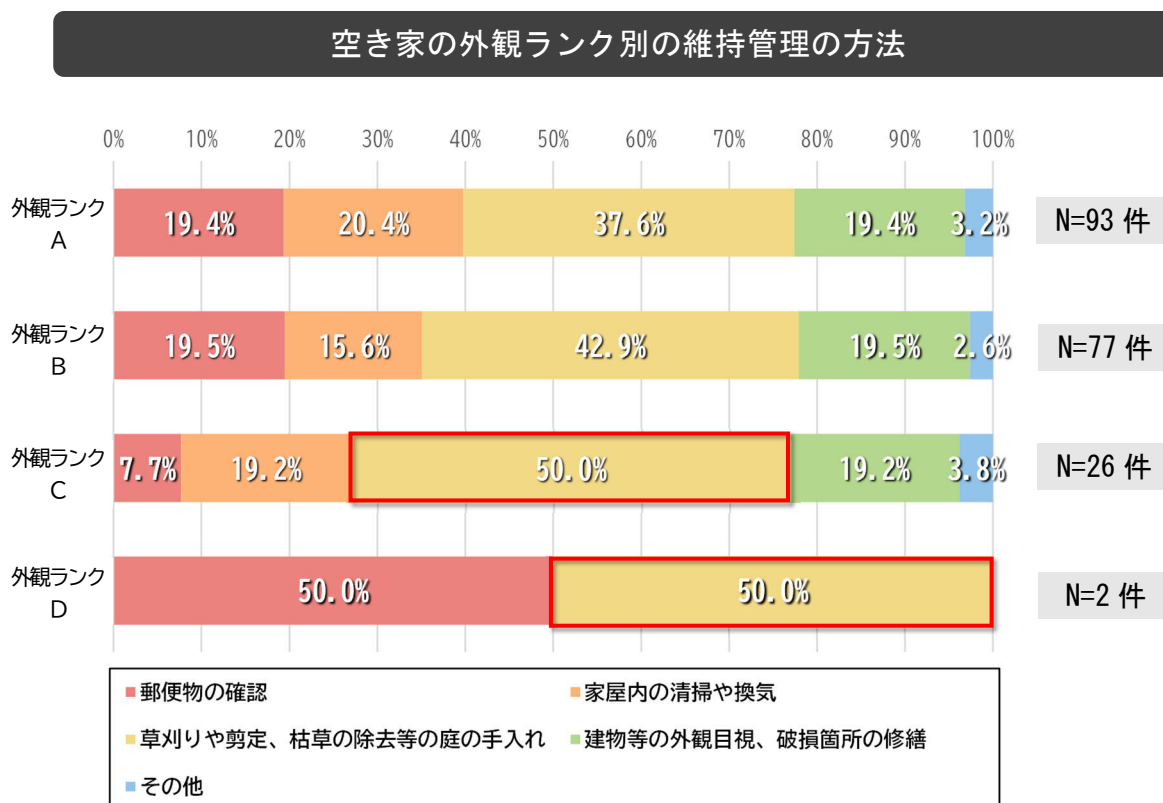
- ・外観ランク別の空き家を、空き家である期間別にみると、空き家である期間が10年以上になると、状態が悪いCランク・Dランク空き家が増加する傾向にあります。



- ・外観ランク別の空き家の維持管理の頻度をみると、管理の頻度が数年に1回程度になると、状態は悪化し、Cランク・Dランク空き家が増加する傾向にあります。



- ・空き家の外観ランク別に維持管理の方法をみると、状態が悪いCランク・Dランク空き家ほど、「草刈りや剪定、枯草の除去等の庭の手入れ」の割合が増加する傾向にあります。



## 2-4 空き家の現状と課題

### <各種調査にみる人口や空き家の動向>

- ・ 空き家率は、平成5年以降概ね12%前後で推移しており、平成30（2018）年の住宅・土地統計調査における当市の空き家率は12.9%となっています。
- ・ 人口は、令和2（2020）年に増加しましたが、令和27（2045）年には、111,300人まで減少すると予測されています。
- ・ 65歳以上の高齢者単身世帯の数は、平成15（2003）年と平成30（2018）年を比較すると15年間で約4倍に増加しています。また、平成30（2018）年時点の高齢者単身世帯に占める75歳以上の高齢者単身世帯の割合は約4割となっています。
- ・ 建物の建築時期と耐震性では、昭和55年（1980）以前に建てられた旧耐震基準の住宅は、持ち家で約2割となっています。
- ・ 平成30（2018）年時点の市内の空き家のうち、「腐朽・破損あり」の戸数は、1,100戸で空き家総数（7,190戸）に占める割合は約2割となっています。

#### 課題

- 今後の少子高齢化、高齢者単身世帯増加等による空き家の発生

### <空き家となる要因、空き家のままである要因>

- ・ 8割の空き家が、空き家となってから10年未満となっていますが、60歳以上の所有・管理する空き家ほど期間が長い状況にあり、空き家が長期化している傾向にあります。
- ・ 「入院・死亡等の事由で居住者がいなくなる」ことで空き家となっている場合が多く、特に60歳未満や所有者以外の家族において割合が高くなっていることから、親族等の入院・死亡等により、急に空き家となってしまう状況がうかがえます。
- ・ 今後、売却や賃貸、いずれ使用するかもしれないために空き家のままとなっている状況が多くみられますが、60歳以上になると空き家を解体するのに必要な私財や解体後の固定資産税の増加を懸念して改善できない状況もみられます。

#### 課題

- 住まいの将来への意識醸成（空き家になる前からの準備）
- 空き家が長期化する前からの対応（適正管理や利活用の促進）

## <空き家等の状態、維持管理の状況>

- ・ 9割が所有者本人や家族により維持管理されていますが、維持管理をしている所有者本人は60歳以上の高齢者が約7割を占めています。
- ・ 所有者等が高齢であったり、所有者の家族等で遠方にいる場合は、民間業者等に維持管理を依頼している状況もみられます。
- ・ 7割が半年に1回以上の維持管理をしています。空き家の期間が長くなるにつれて頻度は少なくなり、草刈りや剪定、枯草の除去等の庭の手入れ程度の管理になる状況がうかがえます。
- ・ コロナ禍も相まって、十分に維持管理ができない場合もみられますが、維持管理で特に困っていることは少ないと考える所有者等が多い状況にあります。しかし、高齢になったり、空き家の期間が長くなるにつれて、身体的・経済的に維持管理が困難になることが推測されます。
- ・ 維持管理等が適切になされている状況により、管理不全状態の空き家は全体の2割程度あり、空き家である期間が長くなり、維持管理の頻度が少なくなるにつれて、状態が悪い空き家となっていく状況もうかがえます。

### 課題

- 適切な維持管理への意識醸成
- 適切な維持管理手法の仕組みづくり
- 今後増加する管理不全状態の空き家への対応

## <今後の空き家の利活用等への意向>

- ・ 売却や解体後の跡地活用などを考えている人が多く、高齢になり、空き家の期間が長くなるほど、売却や解体して土地活用をしたいと考える人が多い状況がうかがえます。一方、空き家の期間が短く、所有者の年齢が若いうちは、自分や家族での使用や賃貸の意向が高いことがうかがえます。
- ・ 利活用等を促していくためにも、家財等の処分への支援や、空き家の維持管理や有効活用に関する各種情報提供、相談窓口の設置が望まれています。
- ・ 空き家の期間が長くなるにつれて、特に有効活用に関する相談窓口や空き家バンク等による物件情報の提供制度が望まれています。

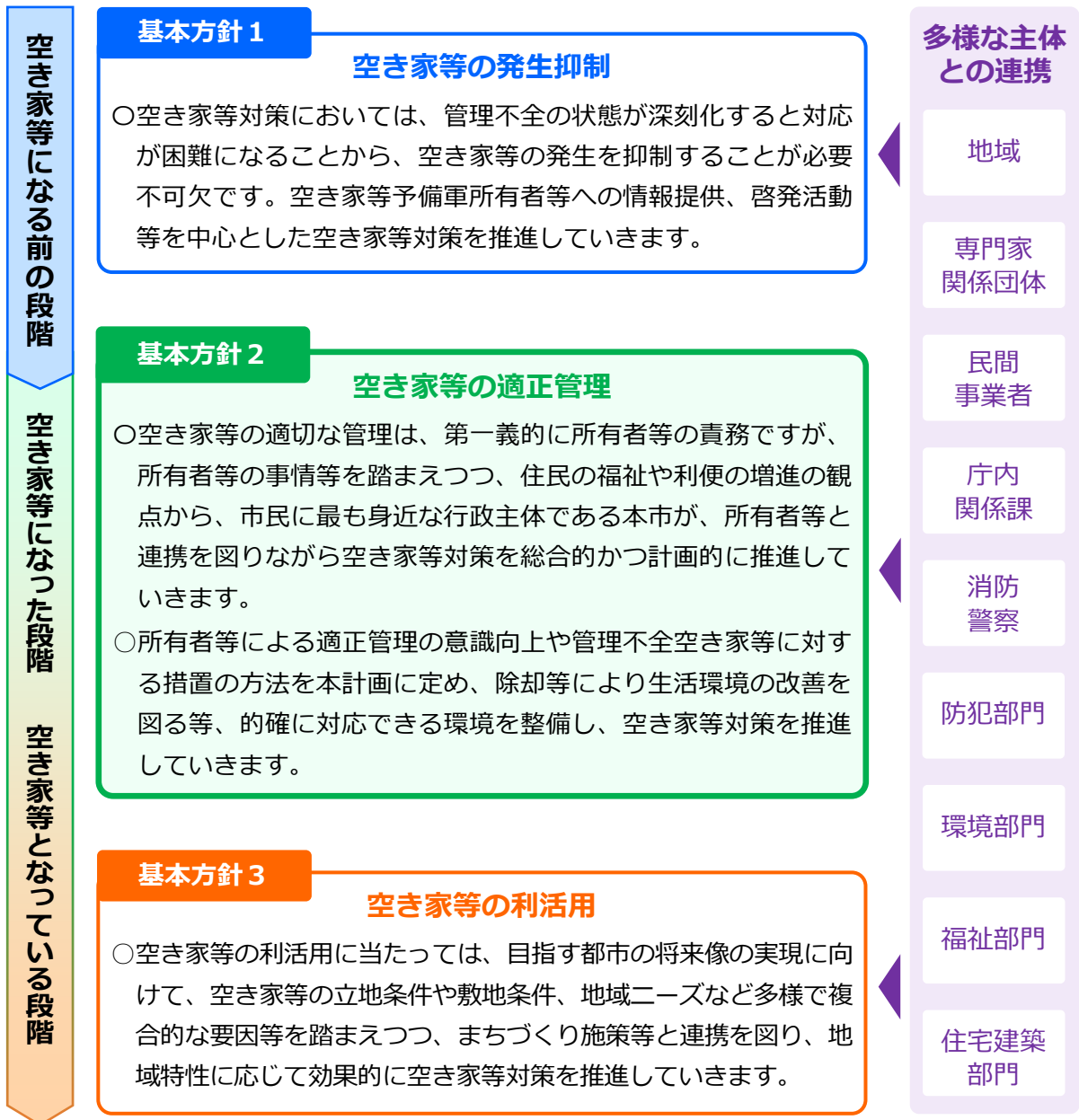
### 課題

- 空き家の利活用に向けた支援や情報提供
- 多様な主体との連携による相談対応

# 第3章 空き家等対策の基本的な方針

## 3-1 基本方針

- ・ 空き家の現状から整理した課題等を踏まえ、次のとおり基本方針を定めた上で、多様な主体と連携しながら空き家等対策に取り組めます。
- ・ 特に、令和2年度の空き家実態調査の結果、500件を超える空き家が市内に存在し、周辺に悪影響を及ぼしている空き家も存在しているため、市民の安全安心な生活環境を保全するため、多様な主体と連携を図りながら、空き家等の適正管理を適切に進めていきます。



### 3-2 施策の方向性


- ・基本方針を踏まえて、以下のような施策の方向性により、空き家等対策を推進していきます。
- ・特に、「基本方針2 空き家等の適正管理」については、法に基づいて行政が関与すべきところが大きいと見られ、計画的に施策の検討・実施に取り組めます。

**基本方針 1** 施策のターゲット

**空き家等の発生抑制**

- ① 市民・所有者等の状況把握と情報提供
- ② 空き家等予備軍への相談対応、意識啓発
- ③ 官民連携による既存住宅ストックの質の向上

空き家等を増やさない




▼法に基づいて重点的に検討・実施

**基本方針 2** 施策のターゲット

**空き家等の適正管理**

- ① 空き家等の状況把握の実施
- ② 所有者等への適正管理に対する意識啓発
- ③ 空き家等への適切な措置の実施
- ④ 他の法律などを活用した実効性のある対応
- ⑤ 多様な主体と連携した適正管理の促進

C、D ランク




**基本方針 3** 施策のターゲット

**空き家等の利活用**

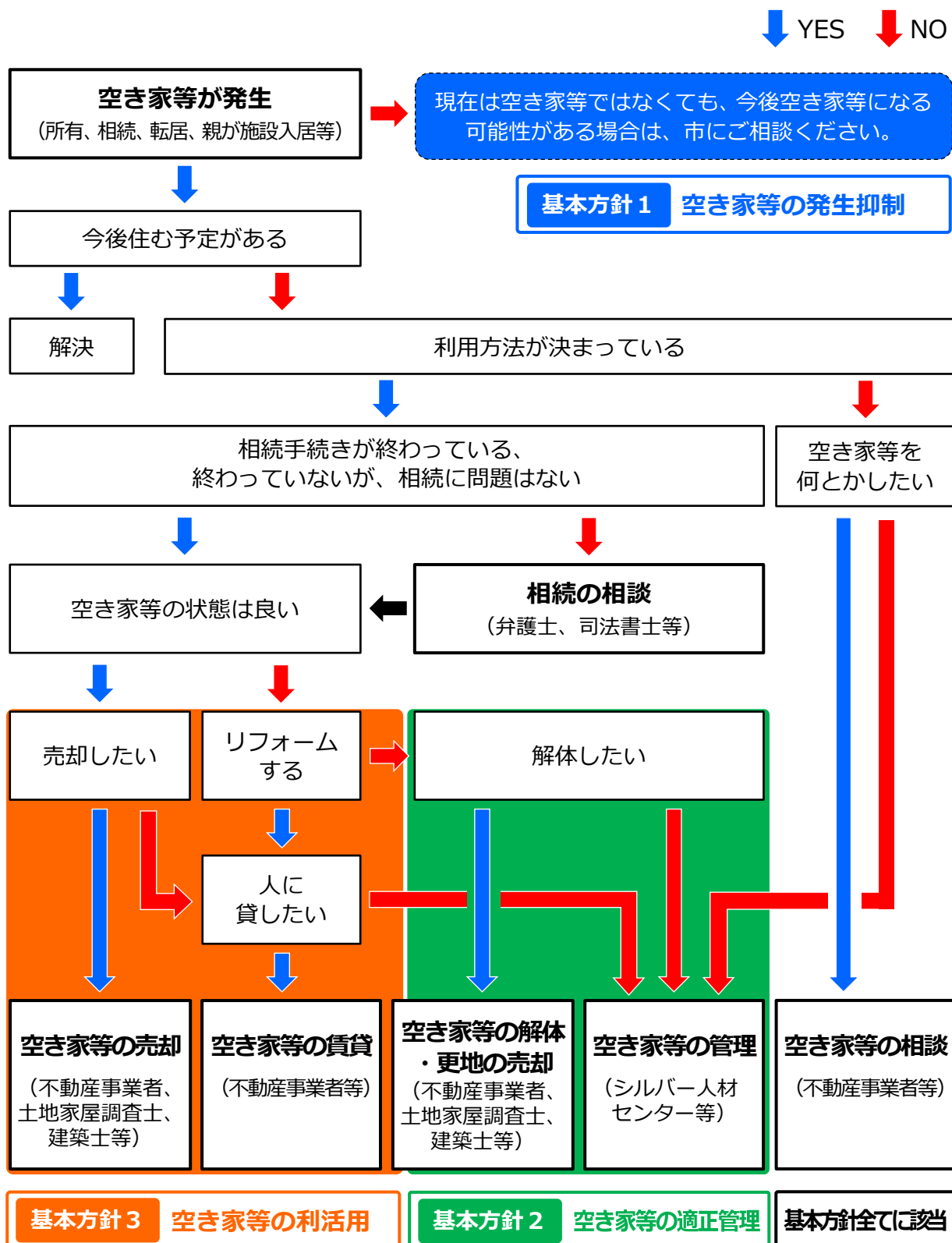
- ① 定住促進や住居の安定確保の施策との連携
- ② 地域コミュニティの活性化を目的としたマッチング制度の実施
- ③ 空き家等対策の促進

A、B ランク



## ■市民・所有者等からみた空き家等に関する悩み解決の流れ

・市民・所有者等からみた空き家等に関する悩み解決の流れを、以下のように示します。





## 第4章 具体的な対策

### 4-1 空き家等の発生抑制

#### (1) 市民・所有者等の状況把握と情報提供

- ・将来的に自宅が空き家等にならないように、住んでいるうちから、早めに住まいのこれからについて、家族等と考えるため、様々な方法やツール等を活用して、情報発信を行っていきます。
- ・空き家等の発生を抑制するための特例措置として、国の「空き家の譲渡所得の3,000万円控除の特例」制度について、積極的な周知に努めます。(時限的措置)

#### 具体的な対策

- ▶ ハンドブックやリーフレット等の配布・周知
- ▶ 空き家等対策ホームページやLINEなどのSNS等を活用した積極的な情報発信
- ▶ 市民や自治会等と連携した空き家等に関する情報収集の推進
- ▶ 庁内関係課と連携した、様々な活動を活用した情報発信



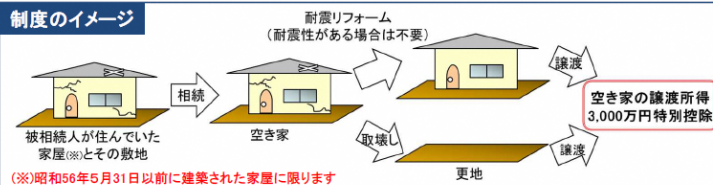
#### 実施中の取組

### 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

#### 空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震基準を満たした又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除します。

#### 制度のイメージ



#### 平成31年度(令和元年度)税制改正のポイント

これまでは、相続開始の直前まで、被相続人が被相続人居住用家屋(以下「家屋」という。)に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となります。

#### 相続開始日を起算点とした適用期間の要件

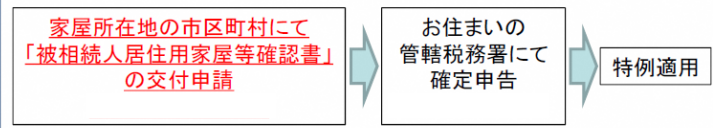
特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ② 特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

※被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合については、2019年4月1日以降の譲渡が対象です。



#### 特例を受けるための手続



## (2) 空き家等予備軍への相談対応、意識啓発

- ・将来空き家等とならないように事前に準備をしておくことが重要であるため、空き家等の予防に関連する様々な問題に対する福祉部門や専門家への紹介体制を構築します。
- ・座間市では、令和3年度に座間市居住支援協議会を設立し、住まい探しにお困りの方および住宅を貸し出している方への情報提供などに取り組んでいるため、座間市居住支援協議会とも連携を図りながら空き家等の予防に向けた相談対応を行います。
- ・空き家等予備軍となる可能性が高い高齢者世帯等に対して、地域包括支援センター等と連携して、様々な機会を通じて意識啓発を行っていきます。

### 具体的な対策

- ▶ **住まいの問題や悩み事を相談できる体制の構築**
- ▶ **福祉部門と連携した住まい支援関連施策の実施**
- ▶ **将来に備えた生前整理の取組に関する意識啓発、専門家等と連携した成年後見・家族信託等の情報提供**



### 実施中の取組

#### 市民一般相談

座間市では、日常生活で困った事やどこに相談したらよいか分からない事など、一般相談をお受けしています。

【と き】 毎週月曜～金曜日午前9時～正午、午後1時～5時

【と ころ】 市役所1階相談室

【相談方法】 電話相談または面接相談

【費 用】 無料

【相 談 員】 市民相談員と市職員

【相談の例】

- ・離婚をしたいがどうしたらよいか
- ・相続について
- ・弁護士に依頼したいがどのようにしたらよいか
- ・解雇や賃金不払いをどこに相談したらよいか
- ・借金があり生活が苦しいがどこに相談したらよいか 等

## (3) 官民連携による既存住宅のストックの質の向上

- ・次代へと引き継がれ、長く住み続けられる良質な住宅の供給を目指し、耐震化の補助制度等の活用に向けた情報提供を行います。
- ・民間事業者の紹介を行い、既存住宅の質を向上させ、安心して居住できる環境整備を行っていきます。

### 具体的な対策

- ▶ **活用できる各種支援団体・制度等の情報提供**

## 4-2 空き家等の適正管理

### (1) 空き家等の状況把握の実施

- ・ 空き家等対策を効率よく推進するために、実態調査で所在地や状態等を把握します。実態調査は、計画の見直しや改定時期にあわせて概ね5年ごとに実施します。
- ・ 自治会や近隣住民などからの相談や情報提供をもとに、地域の空き家等の状況を早期に把握できる仕組みづくりを進めます。

#### 具体的な対策

- ▶ 定期的な市内の空き家等の状態の把握と課題分析
- ▶ 市民や自治会等と連携した空き家等に関する情報収集の推進
- ▶ 庁内関係課との情報共有による空き家等の状況確認

### (2) 所有者等への適正管理に対する意識啓発

- ・ 空き家等所有者等が、自らの責任により適切な対応ができず、長期間空き家等の状態であるものや適切に管理できていない状況にあるもの、所有者等が不明または不存在のものに対して、助言・指導文書等の送付や、財産管理人制度等の案内、新たなツール等により空き家等の適正管理に関連する様々な情報の発信、意識啓発を行います。

#### 具体的な対策

- ▶ 適切な助言や指導文書の送付による管理意識の向上
- ▶ 空き家等の利害関係人への財産管理人制度等の案内や活用の促進
- ▶ 司法書士や建築士などの専門家等の紹介

### 実施中の取組



### 空き家等所有者等への適正管理の意識啓発

「空き家管理」困っていませんか

実家が空き家になった  
 ご近所に迷惑になってないか心配  
 住み慣れた家を離れたけど、売れにくい  
 座間市シルバー人材センターにお任せください。「空き家の困った」の声を地域の高齢者が解決のお手伝い！

**基本プラン**

建物の外観・敷地内の状況確認を目標で行い、現状を「空き家等の管理チェックシート(写真添付)」にて報告します。  
 1回の報告につき 2,550円または3,100円(郵便物等の転送を含む)  
 (月1回の定期的な確認も承ります。)

基本プラン後の作業として、ご依頼に基づき対応可能な作業を行います。  
 料金については現場確認後、お見積もりいたします。

建物等  
 目視による確認  
 門扉・塀・外壁・ガラスの破損等の状況  
 植木・草  
 繁茂の状況  
 境界部分の越境確認  
 郵便物・不法投棄  
 ホストの郵便物等の確認  
 敷地内不法投棄の確認

積木予定作業(経費別費用別) 5,300円～  
 除草作業(単独作業別) 4,450円～  
 敷地内不法投棄の集積 1回につき510円

お気軽にお問い合わせください

046-254-5361  
 046-251-9280

会社社団法人  
 座間市シルバー人材センター  
 〒254-0002  
 座間市小松原1-45-21

あなたの  
**空き家**  
大丈夫ですか?

2021 座間市

平成27年5月から  
空き家対策の  
推進に関する特別措置法  
が施行されました。

いつでも第三者が侵入できるような空き家。置る前から、放置していませんか?

放置したままだと多額の損害賠償につながる可能性があります。

座間市の空き家、適切に管理していますか?

空き家を放置したままだとおこる問題・危険性、管理することで生まれるメリット、座間市における空き家の現状・対策をわかりやすく紹介します!

### (3) 空き家等への適切な措置の実施

- ・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と認められる空き家等については、法に則り適切な措置を実施します。
- ・所有者等が特定できない空き家等に対しても財産管理人制度等の活用により適切な対応を図ります。
- ・今後も放置されれば老朽化が進行し、特定空き家等となるおそれのある空き家等所有者等に対しては、管理不全が解消されるよう意識啓発を図ります。

#### 具体的な対策

- ▶ 財産管理人制度等を活用した所有者等不明空き家等への対応
- ▶ 管理不全解消のための助言・指導文書等の送付
- ▶ 住宅用地特例の適用除外による管理不全解消への意識啓発



#### 国土交通省のガイドラインを参考に作成した特定空き家等の判断基準イメージ

##### ■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

- (イメージ)・建築物が大きく傾き、倒壊するおそれがある。
- ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
  - ・擁壁が老朽化し危険となっている。

##### ■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

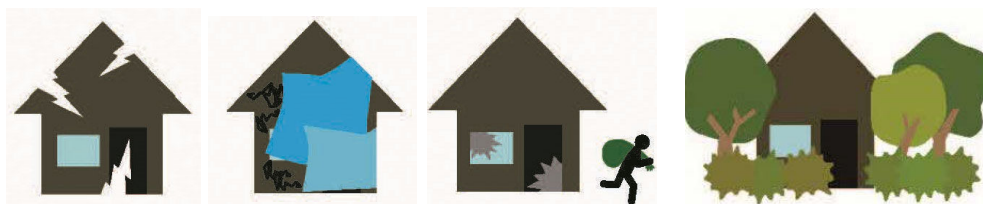
- (イメージ)・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。
- ・浄化槽等の放置・破損等による汚物の流出・臭気の発生、排水等の流出による臭気が発生している。
  - ・ごみ等の放置・不法投棄により、臭気、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

##### ■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

- (イメージ)・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。

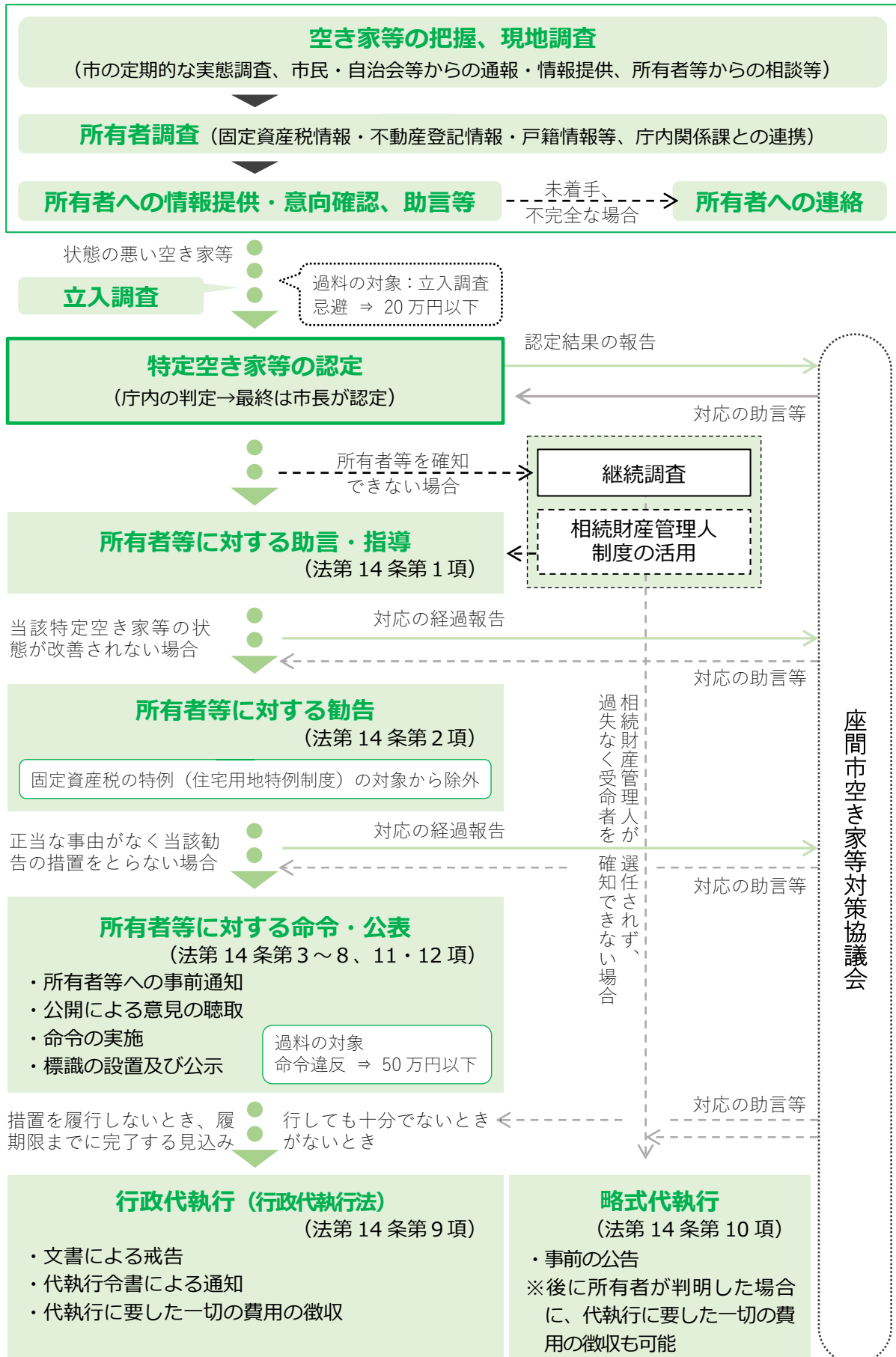
##### ■その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (イメージ)・門扉が施錠されていない状態で放置されている状況など、地域の防犯上支障が生じている。
- ・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。
  - ・住みついた動物が周辺の土地・家屋へ侵入している。



## ■空き家等対策の対応フロー（手続の流れ）

・法を踏まえつつ、空き家等の対応の流れを以下のように位置づけます。



#### (4) 他の法律などを活用した実効性のある対応

- ・本計画の対象外となる空き家に対しては、建築基準法や道路法、消防法などの関連法令や条例に則り、適切に対策を講じていきます。
- ・法や現行の条例にて対応できない空き家等が発生しないように、実効性のある対応や緊急安全措置を実施できる仕組みを構築していきます。

##### 具体的な対策

- ▶ 空き家等対策条例の見直しの検討

#### (5) 多様な主体と連携した適正管理の促進

- ・協定を締結しているシルバー人材センターや民間事業者と連携した取組を推進し、空き家等の適切な管理の方法や見守り・管理サービス等を紹介し、所有者等による適切な管理を促進していきます。
- ・管理不全の空き家等の解消を目指し、周辺環境に危険がおよぶ場合や、所有者等が不明な場合などにおいては、関連部局や団体等との連携により、適切に対応ができる体制を強化していきます。

##### 具体的な対策

- ▶ 民間事業者等による空き家見守り・管理サービスなどの情報提供
- ▶ 専門家団体等との相談体制の構築
- ▶ 警察・消防など関係機関との連携による早急な対応の仕組み
- ▶ 庁内防災部局との連絡体制の強化
- ▶ 法務局や行政書士、弁護士に所有者不明の空き家等の相談ができる体制の検討

## 4-3 空き家等の利活用

### (1) 定住促進や住居の安定確保の施策との連携

- ・定住・移住の促進や、子育て支援の充実、高齢者の生きがいづくり、地元商店等の活性化支援等と連動した空き家等の利活用を促進するため、庁内関係課と連携・調整を行います。
- ・居住支援協議会や居住支援法人、住まい支援関連施策との連携のもと、既存の空き家等を活用して、住まい探しにお困りの方向けの賃貸住宅としての供給促進を検討します。
- ・地域や大学、民間事業者、NPOなどと連携し、市民のサークル活動の場や子ども・子育て世帯・高齢者などの交流の場としての利用、高齢者のデイサービスなどの福祉的利用による空き家等の利活用を検討します。

#### 具体的な対策

- ▶ 空き家バンクの活用
- ▶ 居住支援協議会や専門家団体等との連携による相談対応
- ▶ リフォーム工事費用等を積算できる業者についての情報提供
- ▶ 中古住宅等の流通促進に向けた融資の優遇措置に関する情報発信

### (2) 地域コミュニティの活性化を目的としたマッチング制度の実施

- ・空き家等の利活用による地域活性化の推進を目指し、所有者等や利活用希望者、地域、それぞれの想いをつなげるマッチングを行える業者を紹介します。

#### 具体的な対策

- ▶ 利活用希望者への空き家等の情報提供
- ▶ 空き家等と利用希望者のマッチングを行える業者の紹介

### (3) 空き家等対策の促進

- ・空き家等対策を促進するため、様々な方法や仕組みを学び、地域の問題となる空き家等の対策を推進します。

#### 具体的な対策

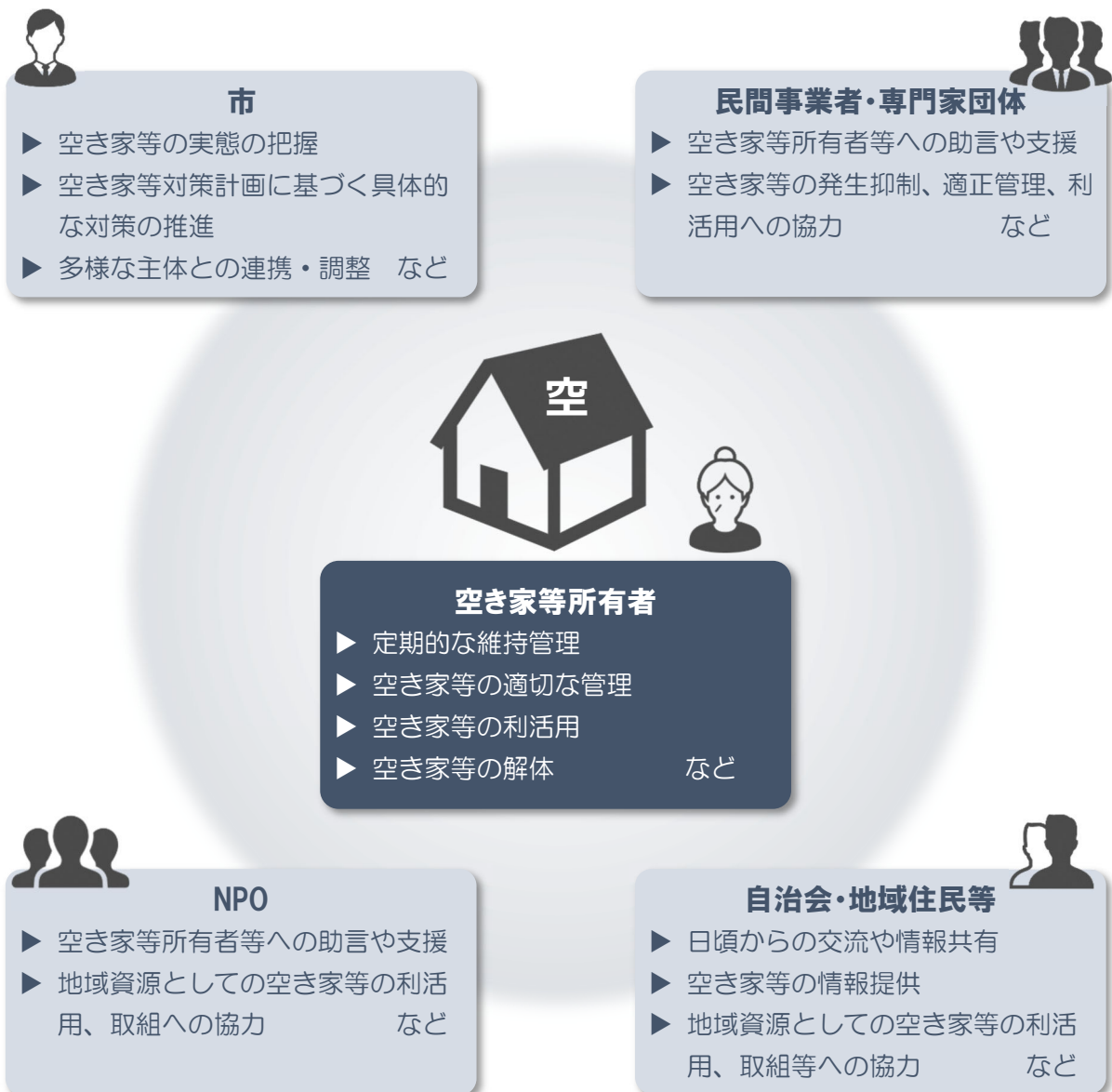
- ▶ 空き家等対策事業の先進自治体の仕組みの調査・研究
- ▶ 空き家等対策事業に関連する研修・講習等への参加

## 第5章 施策の実現に向けて

### 5-1 取組の推進体制

#### (1) 多様な主体との協働による取組の推進

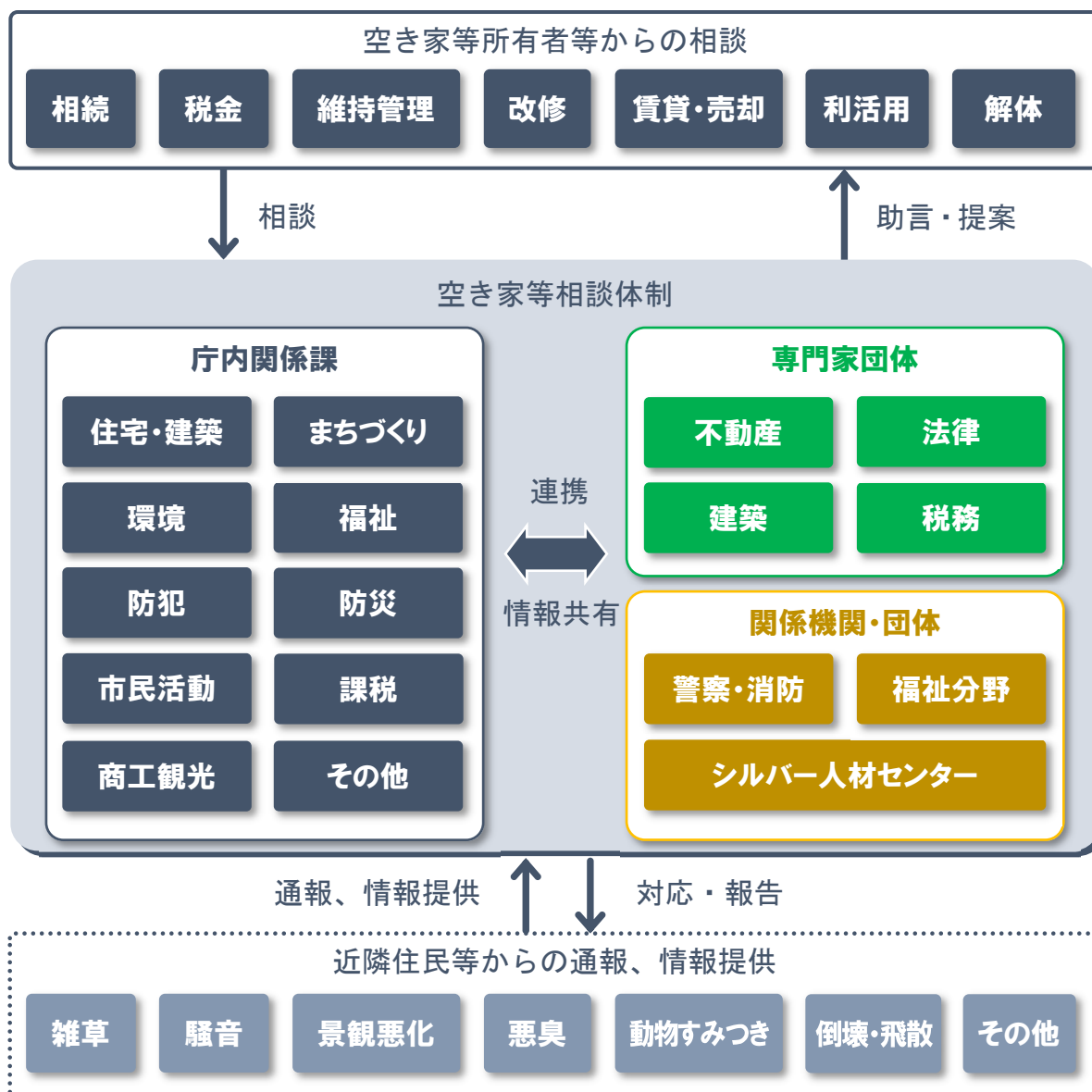
- ・ 空き家等所有者等は、第一義的に、空き家等を適切に維持管理する責任があるため、空き家等が適正に管理され、利活用が促進されるように情報発信、意識啓発の取組を推進します。
- ・ 取組の推進にあたっては、空き家等所有者等だけでなく、民間事業者や専門家団体、NPO、自治会や地域住民等の多様な主体と協働で取り組んでいける体制づくりを進めていきます。





## (2) 空き家等に関する相談対応に向けた体制

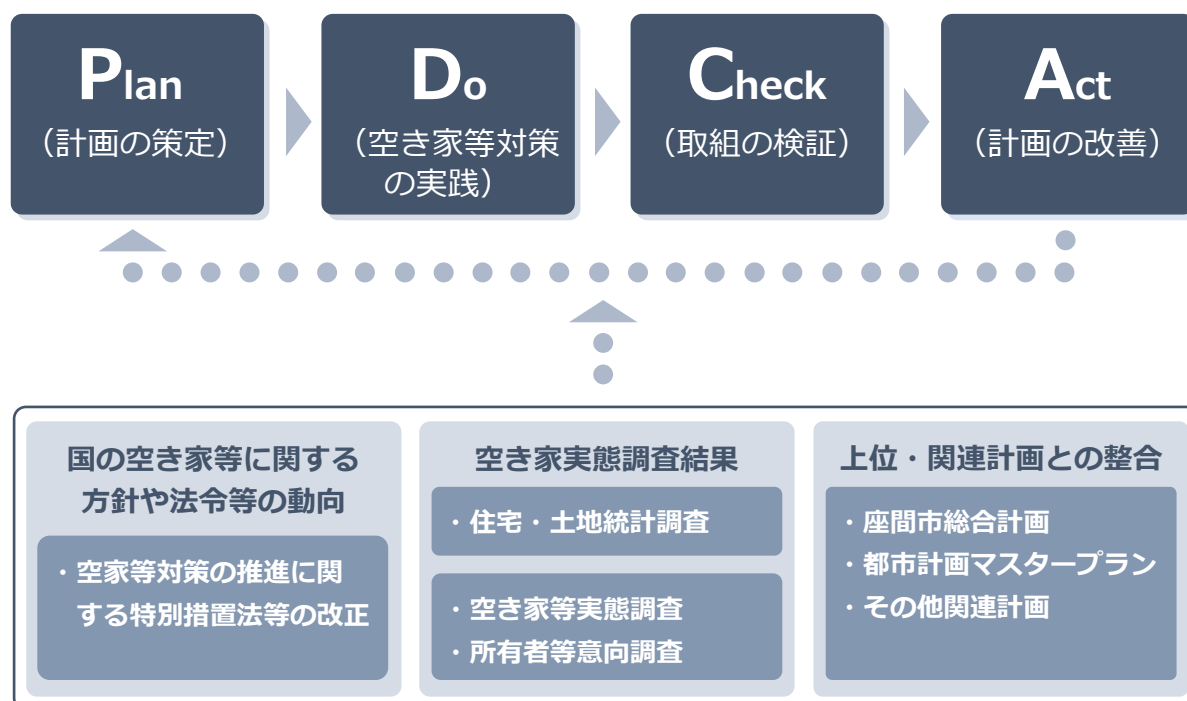
- ・今後、空き家等の増加に伴って、市民等からの通報や問い合わせ、相談等が増加することが予想されるため、市民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の観点から、庁内関係課と情報共有しながら対応を進めます。
- ・空き家等に関する相談の内容は所有者ごとに多岐にわたるため、専門家等とも連携して相談対応ができる体制づくりも進めます。



## 5-2 計画の目標指標と進行管理

- ・本計画は、多様化・複雑化する社会情勢等を踏まえつつ、空き家等対策に効果的に取り組むため、庁内関係課と連携しながらPDCAサイクルの視点のもとで進行管理を行います。
- ・空き家等対策にあたっては、空き家等対策協議会等において取組状況の定量的な評価・検証などを行うとともに、空き家等対策に関する国や神奈川県の変動、社会経済情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて調査等を行い、見直しを行います。

基本方針	数値目標	目標値	目標値の確認方法
基本方針① 空き家等の発生抑制	市民、所有者等への情報提供	1回/年	空き家等対策ホームページの更新（LINE等を活用し、積極的に広報）
基本方針② 空き家等の適正管理	管理不全な状態（C、Dランク）の空き家等の減少	50件 (R2時点:101件)	現地確認
基本方針③ 空き家等の利活用	現地確認・立会いを行い、適切な団体を紹介（その後の経過も確認）	30件/年	現地確認、立会い



# 参考資料

## ① 空き家実態調査の外観ランク判断表

- ・ 空き家実態調査における以下の調査項目については、国土交通省の「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）」を参考に作成し、現地調査にて外観ランクの判定を行いました。

調査項目	判定（選択肢）					
1 調査対象物件	滅失・取壊し済み（取壊し中）			滅失・取壊しが確認できない		
2 現地状況	人がいる	洗濯物が干してある	生活音がする	飼い犬、ペットがいる	その他特筆事項	
3 建物の種類	戸建住宅	集合住宅	店舗	事務所	店舗兼住宅	その他
4 構造・階数	木造・（階建）	非木造・（階建）	その他	不明		
5 表札	あり（ ）	あり（識別不明）	なし	（集合住宅の場合）管理者名等の記載		
6 郵便受け	あり 問題なし	あり チラシ散乱	あり 塞がれている	なし	不明	
7 電気メータ	あり 稼働中	あり 停止	あり 確認不可	あり スマートメータ	なし	不明
8 プロパンガスボンベの有無	あり	なし	確認不可			
9 都市ガスメータの有無	あり	なし	確認不可			
10 窓ガラスの状況	破損あり	破損なし	その他	確認不可		
11 雨戸の状況	雨戸なし	雨戸全部締切り	雨戸一部締切り	すべて開いている	確認不可	
12 使用実態の有無	使用実態あり	使用実態がない				
13 道路の幅員	4m 以上	4m 未満	2m 未満	接していない	確認不可	
14 道路の傾斜	概ね平坦	傾斜あり	階段あり			
15 道路と敷地の高低差	等高	敷地の方が高い	敷地の方が低い	高低差約（ m）		
16 駐車場スペースの有無	あり：1 台分	あり：2 台分以上	なし	確認不可		
17 間口の状況	狭い：2m 未満	やや狭い：2~4m	広い：4m 以上	接道なし	確認不可	
18 外壁の状況	大きく破損している	一部に破損あり	正常	確認不可		
19 屋根の構造	瓦	トタン	スレート葺	板葺	その他（ ）	確認不可
20 屋根の状況	変形・破損により飛散のおそれあり	全体的に変形・破損がある	一部に変形・破損がある	異常なし	確認不可	
21 建物の傾き	なし	一部傾きあり	全体的に傾きあり	確認不可		
22 門・塀の状況	あり：正常	あり：損壊あり	あり：倒壊（又はおそれあり）	なし	確認不可	
23 門・塀侵入防止	施錠されている	施錠されていない				
24 擁壁の状況	あり：正常	あり：損壊あり	あり：倒壊（又はおそれあり）	なし	確認不可	
25 雑草・立木の状況	問題なし	やや繁茂	繁茂	雑草・立木なし	確認不可	
26 雑草・立木の繁茂状況	敷地内のみで繁茂	隣家に越境あり	道路に越境あり	隣家と道路に越境あり	道路に越境し通行に支障がある	確認不可
27 ゴミの投棄・堆積の状況	一部堆積	大量に堆積	ゴミの投棄・堆積なし	確認不可		
28 雨どいの状況	あり：正常	あり：一部損壊	あり：大部分が損壊	なし	確認不可	
29 その他の破損箇所	あり（具体的に）	なし				
30 落書きの有無	あり	なし	確認不可			

建物 外観ランク	A：問題なし
	B：定期的な経過観察が必要
	C：管理不全状態にあり、周辺住民に影響をおよぼしている。助言・指導等が必要
	D：著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要

## ■現地調査における外観ランクの判断基準について

### 外観ランク D (著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要)

- ・基本的に以下のいずれかに該当する場合に外観ランク D と判断します。  
ただし、外観ランク D は「著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要」と判断されるような空き家であり、他ランクよりも慎重に判断する必要があります。
- ・以下のいずれかの状態に当てはまる場合に加えて、著しく管理不全な状態にあるか否かの現地調査員の判断も必要となります。

- 外壁の状況 : 大きく破損している
- 屋根の状況 : 変形・破損により飛散のおそれあり
- 建物の傾き : 全体的に傾きあり
- 門・塀の状況 : 倒壊または倒壊のおそれあり
- 擁壁の状況 : 倒壊または倒壊のおそれあり

### 外観ランク C (管理不全状態にあり、周辺住民に影響を及ぼしている。助言・指導等が必要)

- ・以下のいずれかに該当する場合に外観ランク C と判断します。

- 窓ガラスの状況 : 破損あり
- 外壁の状況 : 一部に破損あり
- 屋根の状況 : 全体的に変形・破損がある
- 建物の傾き : 一部傾きあり
- 門・塀の状況 : 損壊あり
- 擁壁の状況 : 損壊あり
- 雑草・立木の状況 : 繁茂
- 雑草・立木の繁茂状況 : 道路に越境し通行に支障がある
- ゴミの投棄・堆積の状況 : 大量に堆積
- 雨どいの状況 : 大部分が損壊

### 外観ランク B (定期的な経過観察が必要)

- ・以下のいずれかに該当する場合に外観ランク B と判断します。

- 屋根の状況 : 一部に変形・破損がある
- 雑草・立木の状況 : やや繁茂
- 雑草・立木の繁茂状況 : 隣家に越境あり、道路に越境あり、隣家と道路に越境あり
- ゴミの投棄・堆積の状況 : 一部堆積
- 雨どいの状況 : 一部損壊

### 外観ランク A (問題なし)

- ・外観ランク B~D のいずれにも該当しない場合に外観ランク A と判断します。

## ② 座間市特定空き家判定ガイドライン

- ・国土交通省の「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、特定空き家判定のための基準を以下のように定めます。

### I. 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、また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	状態の基準	予見される状態の例
建築物の著しい傾斜	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある</li> <li>・柱が傾斜している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 著しい傾斜はないが、基礎の不同沈下や部材の損傷等により傾斜が認められる</li> </ul>
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎や土台に腐朽・破損や変形、ずれがみられる</li> <li>・柱、はり、筋かい、接合部に腐朽・破損や変形、ずれがみられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 土台において木材に腐朽や損傷、蟻害がある、または緊結金物に腐食がある</li> <li>○ 複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している</li> </ul>
② 屋根、外壁等の脱落、飛散等	状態の基準	予見される状態の例
屋根ふき材、庇や軒	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形、屋根ふき材が剥落している</li> <li>・軒の裏板、垂木等が腐朽している</li> <li>・軒や雨樋が垂れ下がっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している</li> </ul>
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁の破損等により貫通する穴が開いている</li> <li>・外壁の仕上材が剥落、腐朽・破損し、下地が露出している</li> <li>・外壁の外装材に浮きが生じている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある、または外壁に複数の亀裂がある</li> </ul>
看板、給湯設備、屋上水槽等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材が剥落している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒、破損・脱落している</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている</li> </ul>
屋外階段、バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損・脱落、傾斜している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる</li> </ul>
門、塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀がひび割れ、破損、傾斜している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる</li> </ul>
2. 擁壁の老朽化により保安上危険となるおそれがある状態		
① 擁壁の状態	状態の基準	
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している</li> <li>・水抜き穴のつまりが生じている</li> <li>・ひび割れが生じている</li> </ul>	

## II. 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. 著しく衛生上有害な場合、また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、設備等の破損等が原因による状態	状態の基準 <span style="float: right;">予見される状態の例</span>
吹付け石綿、浄化槽、排水等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い</li> <li>・浄化槽等の放置、破損等により汚物の流出、悪臭が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> <li>・排水等の流出により悪臭が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> </ul> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> </ul> </div>
② ごみ等の放置、不法投棄が原因による状態	状態の基準 <span style="float: right;">予見される状態の例</span>
ごみ等の放置、不法投棄	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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支障を及ぼしている</li> <li>・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支障を及ぼしている</li> </ul> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある</li> </ul> </div>

## III. 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ことにより著しく景観を損なっている状態

① 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	状態の基準
景観計画、都市計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・座間市景観計画に定める建築物、または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない</li> <li>・景観地区に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、または条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない</li> <li>・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</li> </ul>
② 周囲の景観と著しく不調和な状態	状態の基準
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている</li> <li>・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている</li> <li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している</li> <li>・敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている</li> </ul>

#### IV. 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

1. 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	
① 立木が原因による状態	状態の基準
立木等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている</li> <li>・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</li> </ul>
② 空き家等に住みついた動物等が原因による状態	状態の基準
動物の住みつき等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> <li>・多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</li> <li>・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> <li>・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> <li>・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある</li> <li>・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</li> </ul>
③ 建築物等の不適切な管理等が原因による状態	状態の基準
不適切な管理等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している</li> </ul>

- ・上記 I～IV と合わせて、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響のおそれがある可能性や悪影響の程度、危険等の切迫性を総合的に判断し、特定空き家等の判定を行います。

### ③ 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### (目的)

**第一条** 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。第十条第二項を除き、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)

**第二条** 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)

**第三条** 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)

**第四条** 市町村は、第六条第一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)

**第五条** 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 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

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)

**第六条** 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。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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



- 五 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
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 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）

**第七条** 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 前二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）

**第八条** 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）

**第九条** 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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）

**第十条** 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)**

**第十一条** 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。以下第十三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)**

**第十二条** 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)**

**第十三条** 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)**

**第十四条** 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）**

**第十五条** 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）**

**第十六条** 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

## ④ 座間市空き家等の適正管理に関する条例

### (目的)

**第1条** この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定め、空き家等の管理の適正化を図ることにより、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

### (定義)

**第2条** この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに空き地（現に人が使用していない土地をいう。）をいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。
  - ア 建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態又は建築材等の飛散による危険な状態
  - イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
  - ウ 草木が著しく繁茂し、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす状態
- (3) 所有者等 市内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

### (所有者等の責務)

**第3条** 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないように適正に管理しなければならない。

### (情報提供)

**第4条** 市民は、管理不全な状態である空き家等を発見したときは、市長に対し当該空き家等に関する情報を提供するものとする。

### (実態調査)

**第5条** 市長は、前条の規定による情報提供があったとき又は管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

### (助言又は指導)

**第6条** 市長は、前条の実態調査により当該空き家等が管理不全な状態である又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

### (勧告)

**第7条** 市長は、前条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であるときは、当該空き家等の所有者等に対し期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

**第8条** 市長は、前条の規定による勧告に従わない所有者等に対し期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

### (公表)

**第9条** 市長は、前条の規定による命令をした場合において、当該命令を受けた所有者等が、正当な理由がなくその命令に従わなかったときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）
- (2) 空き家等の所在地
- (3) 管理不全な状態である建物、工作物、敷地又は土地の別
- (4) 命令の内容

**2** 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表に係る所有者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

### (関係機関との連携)

**第10条** 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察署長その他関係機関の長と必要な措置について協議することができる。

### (委任)

**第11条** この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

### 附 則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

### ⑤ 座間市空き家等対策協議会（これまでの経緯）

年月日	会議等	内容
令和4年10月1日	委員委嘱	
令和4年10月25日	第1回 座間市空き家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・座間市空き家等対策協議会の設置及び対策計画策定の趣旨について</li> <li>・座間市空き家の現状について</li> <li>・座間市空き家等対策計画（骨子案）概要について</li> </ul>
令和4年12月16日	第2回 座間市空き家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・座間市空き家等対策計画概要版及び対策計画（素案）</li> </ul>
令和5年1月27日	第3回 座間市空き家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・座間市空き家等対策計画概要版及び対策計画（案）</li> <li>・パブリックコメントについて</li> </ul>
令和5年2月1日～ 3月2日	パブリックコメント実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の皆様から御意見を募集</li> </ul>
令和5年3月17日	第4回 座間市空き家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメントの結果報告</li> <li>・座間市空き家等対策計画の策定</li> </ul>

## ⑥ 座間市空き家等対策協議会委員名簿

分類	詳細分類	選定方針
会長 (1名)	座間市長	「空き家等対策の推進に関する特別措置法」第7条及び「座間市空き家等対策協議会規則」に基づく。
学識経験者 (1名)	大学教授	建築、都市計画、土木等空き家対策について専門的な知見を有するため。
公募による市民 (1名)	市民	市民の視点から空き家問題について御意見いただきたいと考えるため。
その他市長が必要と認める者 ※法務関係者 (2名)	弁護士	法律的な観点から専門的な知見を有し、空き家問題の早期解決の一助となると考えるため。
	司法書士	土地・建物の登記等について専門的な知見を有し、空き家問題の早期解決の一助となると考えるため。
その他市長が必要と認める者 ※不動産関係者 (3名)	宅地建物取引士	土地・建物の売買等について専門的な知見を有し、空き家問題の早期解決の一助となると考えるため。
	土地家屋調査士	土地・建物の測量等について専門的な知見を有し、空き家問題の早期解決の一助となると考えるため。
	建築士	建物の状態について専門的な知見を有し、空き家問題の早期解決の一助となると考えるため。
その他市長が必要と認める者 ※その他 (2名)	座間市自治会総連合会	市民・事業者との協働に精通した有識者の意見を求める必要があるため。
	座間警察署	防犯の観点から県央地域の他市町村に関する様々な知見を有しているため。

計 10 名

## ⑦ 座間市空き家等対策協議会規則

### (趣旨)

**第1条** この規則は、座間市附属機関の設置に関する条例(昭和48年座間市条例第48号)第3条の規定に基づき、座間市空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織、運営等に関し必要な事項を定めるものとする。

### (所掌事項)

**第2条** 協議会は、座間市空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を報告し、又は意見を建議する。

### (委員)

**第3条** 協議会の委員(以下「委員」という。)は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱した者とする。

- (1) 学識経験者
- (2) 公募による市民
- (3) その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、3年とする。ただし、当該委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任することができる。

### (会長及び副会長)

**第4条** 協議会に会長1人及び副会長1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

**第5条** 協議会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 協議会の会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

### (意見等の聴取)

**第6条** 協議会は、その所掌事務を行うため必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

### (秘密の保持)

**第7条** 委員は、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、また同様とする。

### (庶務)

**第8条** 協議会の庶務は、空き家等対策事務主管課において処理する。

### (委任)

**第9条** この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

### 附 則

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

### 附 則 (令和5年3月27日規則第25号)

この規則は、公布の日から施行する。

## ⑧ 座間市空き家等対策協議会設置要綱

### (趣旨)

**第1条** この要綱は、座間市空き家等対策協議会規則（令和4年座間市規則第14号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、座間市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置することに関し必要な事項を定めるものとする。

### (協議事項)

**第2条** 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 座間市空き家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 座間市空き家等対策計画の実施に係る次に掲げる事項に関すること。
  - ア 特定空き家等の判断
  - イ 特定空き家等に対する措置の方針
  - ウ 所有者による空き家等の適切な管理の促進に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項に関すること。

### (委員の定数等)

**第3条** 協議会の委員は10人以内とし、規則第3条第3号に規定するその他市長が必要と認める者は、次のとおりとする。

- (1) 法務関係者
- (2) 不動産関係者
- (3) その他

**第4条** 協議会は、必要に応じ会議に委員以外の者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は質疑をすることができる。

### (会議の公開)

**第5条** 協議会は、原則公開とする。ただし、特に必要があると認めるときは会議を非公開とすることができる。

### (実施細目)

**第6条** この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

### 附 則

この要綱は、令和4年6月1日から施行する。



**発行** 座間市 市民部 市民協働課  
〒252-8566 座間市緑ヶ丘1-1-1

**電話** 046-252-8158（直通）

