

第2次

相模原市 空家等対策計画



概要版

(令和2年度～令和9年度)



# 計画の基本的な考え方

## 1 第2次計画策定の背景

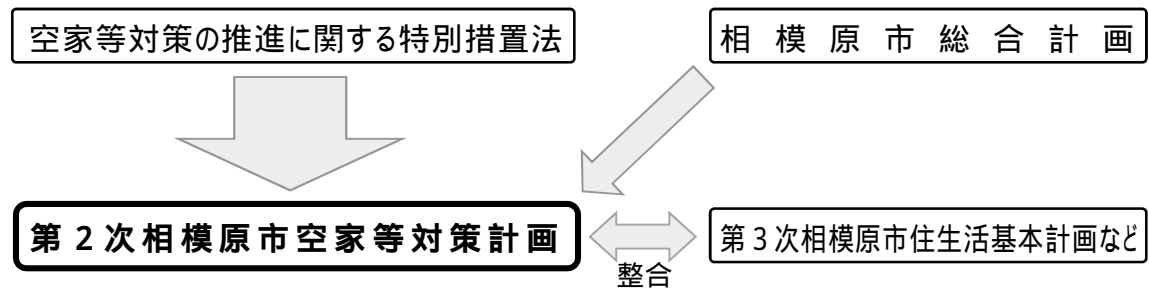
全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっており、こうした状況に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が全面施行されました。

本市においても、空家等は増加傾向にあり、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、平成28年4月に「相模原市空家等対策計画」を策定し、各種施策を展開してきました。

今後、人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれる中、空家等の増加とともに、空家問題の更なる肥大化が予想されます。こうしたことから、空家等対策の推進を図る取組は、今後も本市の重要施策であり、総合的な空家等対策をより一層推進するため「第2次相模原市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

## 2 計画の位置付け

空家法第6条に規定する空家等対策計画及び相模原市総合計画の部門別計画として策定するもので、第3次相模原市住生活基本計画などの関連計画と整合を図ります。



## 3 計画期間

令和2年度から令和9年度までの8年間

## 4 計画の対象

空家等：空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等

地域：市内全域

## 5 持続可能な開発目標（SDGs）における関連性の深い目標

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、2015年9月の国連サミットで採択された2030年までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールで構成されています。

本計画は、「3 すべての人に健康と福祉を」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナースhipで目標を達成しよう」の3つのゴールについて特に関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与します。





## 1 人口推計

### (1) 将来人口

平成27年の国勢調査から推計すると、本市の人口は令和元年にピークを迎え、その後減少に転じると予想されます。65歳以上の高齢者人口については今後も増加し、令和26年にピークを迎えることが予想されます。

また、全人口に占める高齢者の割合については、平成27年に24.0%であったものが、高齢者人口のピークとなる令和26年には37.1%まで上昇する見込みです。

### (2) 75歳以上の高齢者割合

65歳以上の高齢者に占める75歳以上の高齢者の割合は、平成27年に42.6%であったものが、令和2年には51.1%と全体の半数を超え、高齢者人口が最高となる令和26年には56.8%となる見込みです。

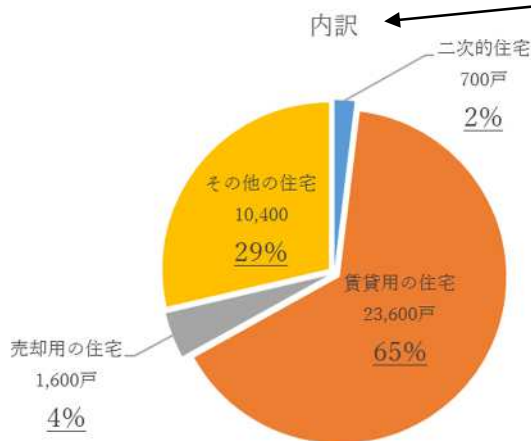
### (3) 年齢層別の持ち家率

本市の年齢層別の持ち家率は、65歳以上が81.7%と最も高くなっています。

## 2 空き家の状況（総務省 平成30年住宅・土地統計調査）

	総住宅数(戸)	空き家(戸)	総数との割合
全市	349,700 (+12,060)	36,200 (+280)	10.4% (-0.2)
緑区	80,600 (+2,620)	9,060 (+560)	11.2% (+0.3)
中央区	130,000 (+5,840)	13,920 (+910)	10.7% (+0.2)
南区	139,070 (+3,580)	13,250 (-1,160)	9.5% (-1.1)

括弧内は平成25年調査比



### 用語の解説（抜粋）



数値は四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

### 3 空家等に関する対応件数

#### (1) 対応件数

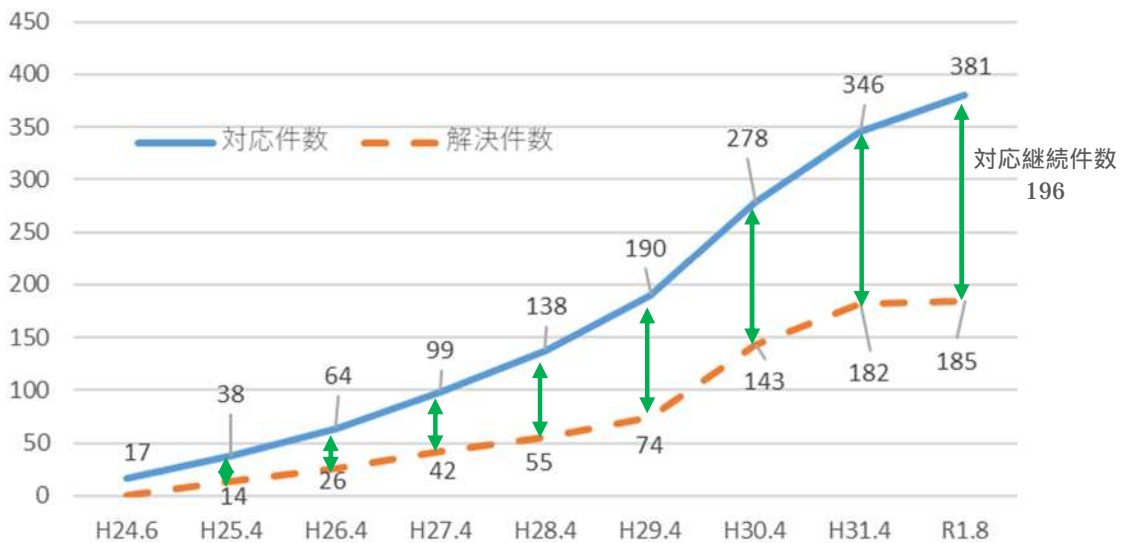
本市に寄せられた通報及び相談を基に対応を行った空家等の件数は、平成24年6月から令和元年8月までに延べ381件となっており、このうち185件は草木の伐採などにより、主訴解決に至っています。

延べ対応件数		主訴解決	対応継続
市全域	381件	185件	196件
緑区	124件	44件	80件
中央区	145件	75件	70件
南区	112件	66件	46件

#### (2) 対応件数の推移

平成24年6月以降の各年度における対応件数の推移は、次のとおりです。

また、対応件数と解決件数の差分が対応継続件数であり、当初17件であったものが、令和元年8月には196件に増加しています。



#### 「空家等」と「空き家」の違い

空家等は使用がなされていない建築物等と同義であり、マンションなどの集合住宅は1棟全体で1つの建築物等であるため、1住戸のみが空いている集合住宅及び当該空き住戸はこれに含まれない。(空家法における定義)

一方、空き家は戸建ての住宅やマンションなどの完全に区画された建物の一部のうち、居住世帯のない住戸であるため、集合住宅の空いている1住戸はこれに含まれる。(住宅・土地統計調査における定義)

## 4 課題

### (1) 所有者等の視点からの課題

所有者等に売却や利用等の意向がなく空家等の放置によるリスクの認識が十分でないため空家等が放置され、結果として地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースや、樹木剪定や空家等の修繕及び解体にかかる資金が工面できない、又は経費をかけたくないと考えている所有者等がいます。

また、所有者等や相続人が遠方に居住しているため空家等の状況把握や維持管理が難しいことや、所有者等が将来の利用や活用を想定し、空家等を残すケースがあります。

所有者等の高齢化が進み、特に単身者世帯においては、施設入所、死亡時の相続放棄などにより所有者等が不在となるケースや、相続登記がされておらず所有者が不明であることにより、空家等が適切に管理されず放置されるケースがあります。

こうしたことから、所有者等に対する空家等の適切な管理に関する情報提供や管理意識の醸成、適切に管理するための支援や相談などが適切に行われないことによる所有者不明の空家等への対応が必要であり、所有者等に対して、空家等の適切な管理や利活用方法などの相談支援の充実や、所有者不明とならないよう適切な相続登記ができる仕組みや環境が求められています。

### (2) 中古住宅の流通・利活用などの視点からの課題

市場性の低い中古住宅は流通・利活用に至らず、結果として適切に管理されない空家等となり、それが地域住民の生活環境に影響を及ぼす状況となっていますが、流通・利活用に関する支援が十分ではありません。

中でも、活動の場を必要とする団体があっても空家等の活用意向のある所有者の情報が不足していることなどにより、ニーズを満たす空家等の利活用につなげていない状況があります。

こうしたことから、活用の場を探している団体等の情報や、逆に空家等を利活用したいと思っている所有者等の情報を提供するなどの流通促進を図ることが求められています。

また、空家等の発生を予防する観点から、中古住宅の価値を高める方策に取り組む必要があります。



### 1 基本的な方針

- 市は、空家法の目的に基づき、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況に鑑み、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、併せて空家等の利活用促進に向け、対策に取り組みます。
- 空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任により、管理しなければなりません。所有者等が空家等の管理責任を全うしない場合においては、市は、当該空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを勘案し、私有財産である空家等に対して、どこまで関与すべきであるかを判断した上で、適切な対応を図ります。
- 特に、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等に対しては、その改善に向け必要な対応を図ります。
- 地域の活性化などを図る観点から、空家等の有効活用に向けた取組、空家等の流通促進に向けた支援などに取り組みます。
- 空家等対策の取組についての周知啓発や、空家等の適切な管理を行っていない所有者等による自主的な改善を促すほか、地域との協働により、空家等の増加抑制及び管理不全な空家等の発生予防を図ります。

### 2 基本施策

基本的な方針に基づき、空家等対策の推進に向け、施策の柱となる3つの基本施策を定めます。

#### 基本施策 「空家等の適切な管理の促進」

適切な管理の促進により、空家等の増加を抑制するとともに、管理不全な空家等の解消・発生予防を図ります。

#### 基本施策 「空家等の利活用促進」

利活用促進により、空家等の増加抑制及び管理不全な空家等の発生予防を図ります。

#### 基本施策 特定空家等に対する措置

地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼす空家等に対する措置を行います。

## 施策の体系

基本 施策	具体的施策	施策の内容
空家等の適切な管理の促進	1 空家等の実態把握	(1) 実態の把握 (2) 市民意識の把握 (3) 通報や相談窓口の連携強化 (4) 地域との協働等による状態及び状況の把握 (5) 情報の共有
	2 相談体制の充実	(1) 相談窓口の充実 (2) 相談窓口の周知 (3) 派遣相談の推進
	3 増加抑制の周知・啓発	(1) 相談会や講演会等の支援 (2) 適切な管理等の周知・啓発 (3) 出張による地域での啓発 (4) 高齢者世帯への啓発
	4 専門家団体等との連携	(1) 所有者等への支援に向けた専門家団体等との連携
	5 自主的な改善の促進	(1) 所有者等への情報提供 (2) 業務の代行 (3) 解体費の助成 (4) 危険ブロック塀等の撤去の支援
	6 関係法令の運用	(1) 関係法令による適切な管理指導
空家等の利活用促進	1 利活用に関する周知・啓発	(1) 購入・借用希望者への情報提供 (2) 適切な管理等の周知・啓発【再掲】
	2 中古住宅としての流通及び活用促進	(1) 子育て世帯等による活用促進 (2) 中古住宅の取得促進 (3) 住宅の品質確保の促進 (4) 住宅取得時の安心感の醸成 (5) 借用・賃貸希望者への啓発
	3 地域の活性化やまちづくりに向けた活用	(1) 地域活動拠点としての活用促進 (2) まちづくりにつながる活用の支援
特定空家等に対する措置	1 自主的な改善の促進	(1) 所有者等への情報提供【再掲】 (2) 業務の代行【再掲】 (3) 解体費の助成【再掲】 (4) 危険ブロック塀等の撤去の支援【再掲】
	2 特定空家等に対する措置	(1) 基本的な考え方（対応方針） (2) 特定空家等の判断基準 (3) 特定空家等への措置 (4) 空家法等の適切な運用
	3 民法等での対応	(1) 関係法令による適切な管理指導【再掲】 (2) 不在者・相続財産管理人選任の申立て
	4 専門家団体等との連携	(1) 所有者等への支援に向けた専門家団体等との連携【再掲】



### 3 各施策の具体的な取組（主なもの）

#### （1）基本施策 「空家等の適切な管理の促進」

##### ア 空家等の実態把握

市民からの通報や、地域との協働により自治会などから提供いただいた情報に基づき、当該空家等について、その状態を把握するための現地調査を行います。

また、所有者等の特定を行うため、必要に応じ固定資産税の課税情報などのうち、氏名その他の所有者等に関する情報を利用（空家法第10条第1項）するほか、関係機関や地域住民から情報の収集を行います。

##### イ 相談体制の充実

市民に身近な窓口で相談を受け付けるほか、空家等の管理方法や利活用に悩む所有者等からの要請を受け、本市に登録する専門家を相談員として派遣します。

##### ウ 増加抑制の周知・啓発

空家等がもたらす諸問題について、市のホームページやチラシなどの多様な媒体を活用して、所有者等や市民の意識の向上及び理解の促進に努めるとともに、市民に対しては、出張などにより高齢者世帯などへの啓発を行います。

また、市と「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体が市民に向けて実施する空家等に関する相談会や講演会などに対し、会場の確保や周知などの協力を行います。

##### エ 自主的な改善の促進

市民からの通報に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、空家等の適切な管理促進を図るため、所有者等に対して当該空家等に関する情報提供、助言その他必要な対応を行い、自主的な改善を促します。

#### （2）基本施策 「空家等の利活用促進」

##### ア 利活用に関する周知・啓発

本市に所在する売却・賃貸意向のある空家等の物件情報を「空き家バンク」に登録し、全国の購入・借用希望者に対し情報提供を行います。

##### イ 中古住宅としての流通及び活用促進

子育て世帯等の中古住宅の取得やリフォームへの誘導促進策を検討するほか、住宅金融支援機構との協定に基づく中古住宅取得支援、マイホーム借上げ制度の情報提供などを行います。

##### ウ 地域の活性化やまちづくりに向けた活用

空家等を活用して地域のコミュニティ拠点を整備する取組を検討するほか、民間事業者などが福祉活動や文化・芸術活動等のまちづくりにつながる施設へ活用することや、子育て世帯等の住み替え住宅として活用することなどの取組についての支援を検討します。

#### （3）基本施策 「特定空家等に対する措置」

##### ア 自主的な改善の促進【再掲】

市民からの通報に基づき現地調査を行った結果、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、空家等の適切な管理促進を図るため、所有者等に対して当



該空家等に関する情報提供、助言その他必要な対応を行い、自主的な改善を促します。

#### イ 特定空家等に対する措置

自主的な改善の促しにも関わらず状態が改善されず、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について特定空家等と認め、空家法に基づく指導、勧告等の是正措置を行います。

#### ウ 民法等での対応

建築基準法、道路法、相模原市廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等の推進に関する条例、相模原市環境保全に関する条例施行規則、相模原市火災予防条例など、関係法令により空家等の適切な管理について指導等を行います。

また、特定空家等の所有者又は管理者が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、当該空家等に対処するための必要な措置を取ることができない場合には、債権対策などで利害関係人となり得る関係部署と連携するなどし、民法に規定される手続により対応を図ります。

## 4 重点的に取り組むべき施策

基本施策に掲げる具体的な施策のうち、次の施策については、重点的に取り組んでいきます。また、効果的かつ効率的な施策の推進に向け、関係機関や専門家団体、自治会など地域との連携及び協力の強化を図ります。

- (1) 増加抑制の周知・啓発
- (2) 自主的な改善の促進
- (3) 中古住宅としての流通及び活用促進
- (4) 特定空家等に対する措置



## 空家等対策の体制

### 実施体制

#### (1) 相模原市空家等対策協議会

市長のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や自治会関係者で構成され、空家等対策計画の全般にわたり所掌します。

#### (2) 相模原市空家等対策調整会議

関係部署により構成され、空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、空家等対策の検討及び立案などに取り組みます。

#### (3) 特定空家等判定検討部会

相模原市空家等対策調整会議に、特定空家等の認定に関し特に関連性が深い部署による部会を設け、認定の是非に係る判定等を検討します。

#### (4) 相談体制

##### ア 本市の窓口

適切に管理されていない空家等に関する相談に対しては、最初に各区役所が窓口となり、寄せられた内容が複数の部署にまたがる案件については、関係する部署が連携及び協力して対応します。

また、利活用に関する相談については、まちづくり計画部が窓口となるほか、各区役所市民相談室などにおいて、法律相談、不動産相談などの専門的な窓口を設けて対応します。

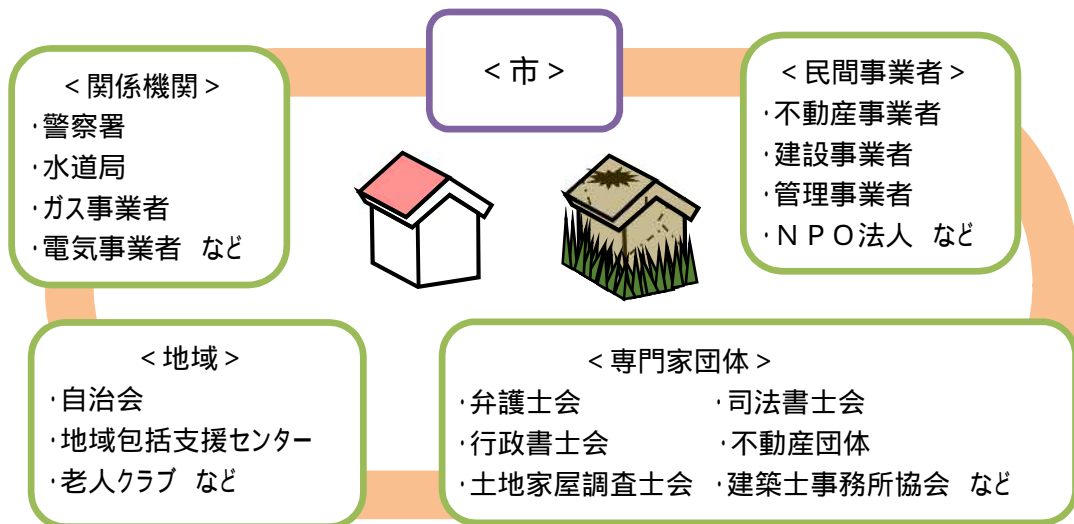
##### イ 専門家団体との連携による相談体制

市と「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体では相談窓口を設けています。今後、市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かつ迅速に対応できるよう連携及び協力体制の構築について検討します。

#### (5) 実施体制のイメージ

多様な主体と連携・協働し、空家等対策を推進します。

空家等の問題は、所有者個人だけではなく、地域の問題として捉えることも重要であることから、特に自治会をはじめとした地域住民が主体となる管理・利活用の取組への支援など、市と地域の一層の連携・協働の強化を図ります。



### 計画の効果的な推進

#### 空家等対策の成果指標

- 今後も空家等が増加し、これに伴い解決率が下降することが予想される中で、解決率を維持することを目標とします。

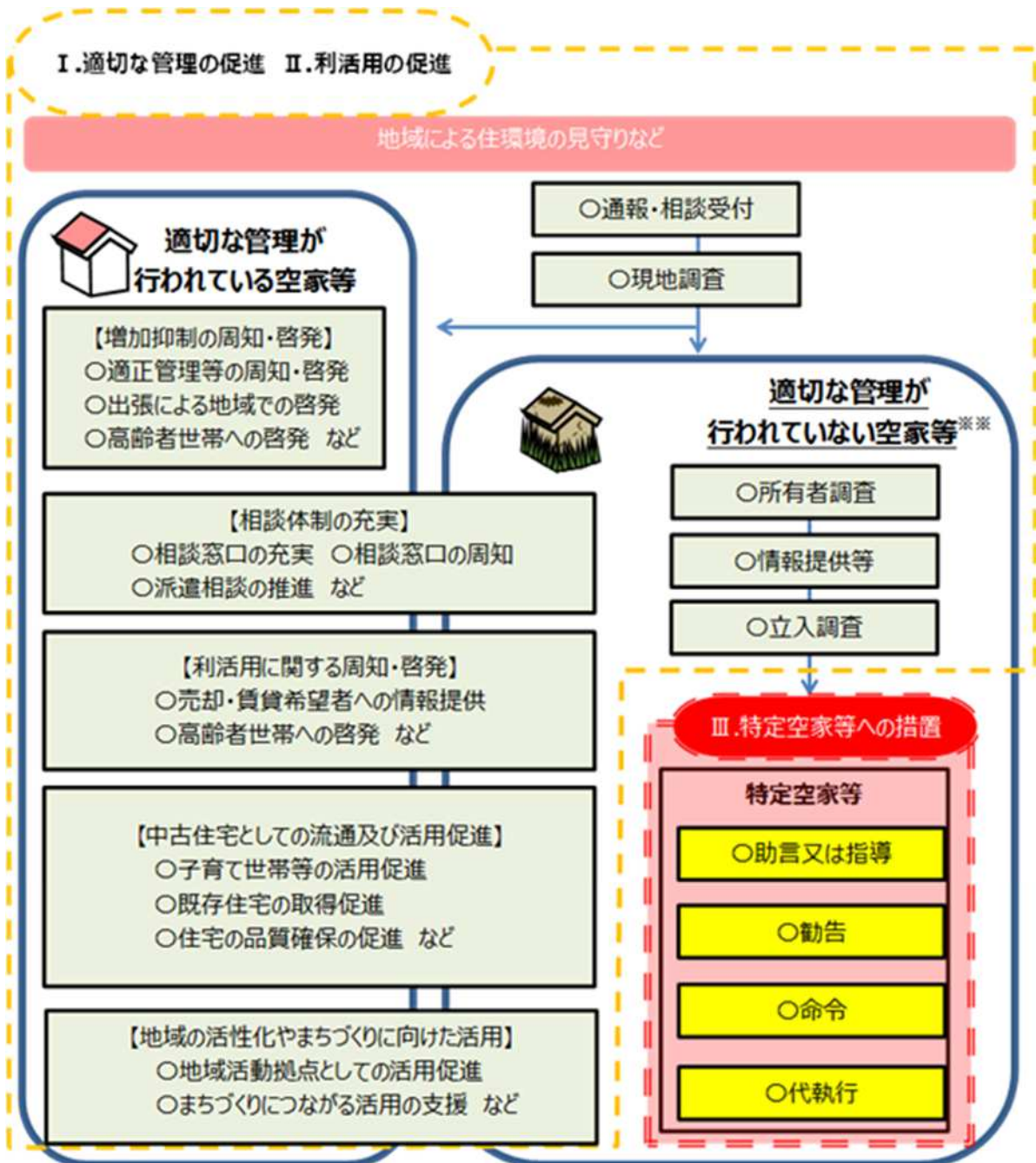
【指標】適切な管理が行われていない空家等の解決率（％）の維持								
【基準】R元年度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6

「適切な管理が行われていない空家等」とは、通報及び相談により把握した空家等のうち、雑草の繁茂や建物の老朽化などにより地域住民の生活に影響を及ぼしており、空家法に基づき行政が改善に向け対応するものを指します。（相隣関係は含まない。）

## [資料] 空家等への対応の流れ

市は、適切な管理が行われている空家等に対しては、引き続き適切な管理が行われるよう周知・啓発などを行うほか、管理不全な空家等の発生予防を目的として、利活用の促進に関する取組を行います。

また、通報や相談などを基に空家等の現地調査を行い、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等に対しては、当該空家等の状態や利活用について情報提供を行うことなどにより解決に向け対応します（相隣関係は含まず。）。このうち、周辺へ深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対してはまず指導を行い、なお状態の改善が確認できない場合は段階的に勧告や命令などの措置を講ずることにより解決を目指します。



なお、適切な管理が行われていない空家等に対しては、事案に応じ、空家法のほか関係法令での対応も行います。

雑草の繁茂や建物の老朽化などにより地域住民の生活に影響を及ぼしており、改善に向け行政として対応を図る（相隣関係は含まない。）空家等のことで、この解決率の維持を本計画の成果指標とします。

第2次相模原市空家等対策計画 概要版

発行日 令和2年3月

発行者 相模原市

編集 相模原市 市民局 交通・地域安全課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話：042-769-8229 FAX：042-757-2941