

令和3年度
第2次相模原市空家等対策計画
施策取組状況報告書

相 模 原 市

はじめに

第2次相模原市空家等対策計画は、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条の規定に基づき策定したものです。

本報告書は、第2次相模原市空家等対策計画第5章「計画の効果的な推進」に基づき、令和3年度の具体的施策の取組状況について点検を行い、相模原市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性や効率性などの検証及び評価を行い、施策に反映させるため作成するものです。

具体的施策の取組状況

1. 空家等に関する対応件数（令和4年3月末現在）

本市に寄せられた空家等の通報及び相談への対応件数は、平成24年6月から令和4年3月末までに522件となり、このうち328件が解体や草木の伐採などにより主訴解決に至り、解決率は62.8%となっています。

また、区ごとの対応件数の内訳は次のとおりです。

	対応件数	主訴解決	対応中	解決率
市全域	522件	328件	194件	62.8%
緑区	171件	111件	60件	63.8%
中央区	227件	138件	89件	60.8%
南区	124件	79件	45件	63.7%

2. 空家等対策の成果指標

第2次相模原市空家等対策計画では、空家等対策を総合的かつ効果的に推進し、その達成度を図るため成果指標を設定しています。成果指標の達成状況は次のとおりです。

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									
年度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
目標値	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6	48.6
成果	48.6	52.4	62.8	—	—	—	—	—	—

3. 令和3年度具体的施策の取組状況

(1) 取組に対する評価基準及び評価

計画の実効性を確保するため、具体的施策の取組状況について点検を行い、相模原市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性や効率性などの検証及び評価を行い、その結果を施策に反映します。

令和3年度における施策ごとの取組の進捗状況について、所管課において自己評価を行い、空家等対策調整会議において協議した上で、相模原市空家等対策協議会において評価を行いました。

各取組における評価基準は次のとおりです。

評価	説明	R3年度取組数
A	予定通り実施した。	29
B	概ね予定通り実施したが、検討が必要である。	2
C	検討予定である。	0
—	非該当のため評価対象外である。	11

(2) 評価結果

全42の取組のうち、予定通り実施（A）及び実施したが検討が必要な取組（B）が計31項目（73%）でした。また、今後検討予定の取組（C）はなく、残り11つの取組については非該当のため評価の対象外とした。

(3) 具体的施策の取組状況一覧

基本施策 I 空家等の適切な管理の促進

具体的施策	施策の内容	① 令和3年度の主な取組、実績	R3 評価
1 空家等の実態把握	(1) 実態調査の把握	各区役所において実施する意向調査の回答から空家等の所有者に対する効果的な対応策の検討を行った。	B
	(2) 市民意識の把握	各区役所で通報があった空家等の現地調査を行い、適宜所有者等に対し文書による情報提供を実施し適切な管理を促すとともに、意向調査を行った。(現地調査242件、情報提供90件、意向調査31件、解決92件)	A
	(3) 通報や相談窓口の連携強化	適切な管理がされていない空家等について各区役所で相談を受け付けた。(相談件数116件)	A
	(4) 地域との協働等による状態及び状況の把握	市民からの通報等に対して当該空家等の状態などを把握するため現地調査を行った。また、所有者の特定を行うため、関係機関との連携や周辺住民からの情報収集を行った。	—
	(5) 情報の共有	対応記録等のデータベース化を行い、関係部署間で適宜共有した。(データベース登録の空家等の数:232件)	A
2 相談体制の充実	(1) 相談窓口の充実	ブックオフコーポレーション株式会社と令和3年4月に包括連携協定を締結し、所有者向けの相談会を3回実施した。	A
	(2) 相談窓口の周知	空家等の適切な管理方法や所有者向けの支援策等について、空家情報誌へ掲載し、周知した。(1,400部作成し、空家等所有者、高齢者関係部署・機関、税務部署及び公民館等へ配布。)	A
	(3) 派遣相談の推進	所有者から申請のあった1件の空家等について、相談員を派遣し活用や管理に関する助言を行った。	A
3 増加抑制の周知啓発	(1) 相談会や講演会等の支援	ブックオフコーポレーション株式会社と令和3年4月に包括連携協定を締結し、所有者向けの相談会を3回実施した。【再掲】	A
	(2) 適切な管理等の周知・啓発	空家等の適切な管理方法や所有者向けの支援策等について、空家情報誌へ掲載し、周知した。(1,400部作成し、空家等所有者、高齢者関係部署・機関、税務部署及び公民館等へ配布。)	A
	(2) 適切な管理等の周知・啓発	市ホームページへ「空き家の利活用マニュアル」を掲載し、利活用や管理等に関する情報の普及を促進した。	A
	(3) 出張による地域での啓発	市の空家等対策などについてのまちかど講座を1回実施した。	A
	(4) 高齢者世帯への啓発など	空家等の適切な管理方法や所有者向けの支援策等について、空家情報誌へ掲載し、周知した。(1,400部作成し、空家等所有者、高齢者関係部署・機関、税務部署及び公民館等へ配布。)	A
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	ブックオフコーポレーション株式会社と令和3年4月に包括連携協定を締結し、所有者向けの相談会を3回実施した。【再掲】	A

5 自主的な改善の促進	(1) 所有者等への情報提供	各区役所で通報があった空家等の現地調査を行い、適宜所有者等に対し文書による情報提供を実施し適切な管理を促すとともに、意向調査を行った。(現地調査201件、情報提供125件、意向調査63件、解決57件) 【再掲】	A
	(1) 所有者等への情報提供	特に周辺への悪影響の程度が大きい空家等については、所有者の訪問などを行うことにより、8件のうち1件がリフォームにより問題解決した。	A
	(2) 業務の代行	実績なし	—
	(3) 解体費の助成	実績なし	—
	(4) 危険ブロック塀等の撤去の支援	市ホームページや広報紙において危険ブロック塀等撤去奨励補助制度の周知を行った。	A
6 関係法令の運用	(1) 関係法令による適切な管理指導	各区役所において受け付けた相談のうち、関係法令による対応が可能な案件については、適当な関係部署(土木事務所等)での対応がなされるよう事案の橋渡しを行った。	A

基本施策Ⅱ 空家等の利活用促進

具体的施策	建築・住まい政策課	令和3年度の 主な取組、実績	R3 評価
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	市ホームページに「全国版空き家バンク」を掲載し、登録されている空家等の情報を全国の購入・借用希望者に対し情報提供を行った。 (令和3年度：新規登録件数1件)	B
	(2) 適切な管理等の 周知・啓発	空家等の適切な管理方法や所有者向けの支援策等について、空家情報誌へ掲載し、周知した。(1,400部作成し、空家等所有者、高齢者関係部署・機関、税務部署及び公民館等へ配布。)【再掲】	A
	(3) 適切な管理等の 周知・啓発 【再掲】	市ホームページへ「空き家の利活用マニュアル」を掲載し、利活用や管理等に関する情報の普及を促進した。 【再掲】	A
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	子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助事業を創設した。(令和4年6月から事業開始)	A
	(2) 中古住宅の 取得促進	子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助事業を創設した。(令和4年6月から事業開始)	A
	(3) 住宅の品質確保の 促進	消費者や事業者等の問合せに対して制度の趣旨など説明や国の窓口を案内した。	—
	(4) 住宅取得時の 安心感の醸成	安心R住宅制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)のパンフレットを建築・住まい政策課窓口に配架し、情報提供を行った。	A
	(5) 借用・賃貸希望者 への啓発	一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施するマイホーム借上げ制度について、ホームページに掲載し周知した。	A
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	実績なし	—
	(2) まちづくりに つながる活用 の支援	実績なし	—

基本施策Ⅲ 特定空家等に対する措置

具体的施策	施策の内容	令和3年度の 主な取組、実績	R3 評価
1 自主的な改善の 促進	(1) 所有者等への 情報提供【再掲】	各区役所で通報があった空家等の現地調査を行い、適宜所有者等に対し文書による情報提供を実施し適切な管理を促すとともに、意向調査を行った。(現地調査242件、情報提供90件、意向調査31件、解決92件)【再掲】	A
	(1) 所有者等への 情報提供【再掲】	特に周辺への悪影響の程度が大きい空家等については、所有者の訪問などを行うことにより、8件のうち1件がリフォームにより問題解決した。【再掲】	A
	(2) 業務の代行 【再掲】	実績なし【再掲】	—
	(3) 解体費の助成 【再掲】	実績なし【再掲】	—
	(4) 危険ブロック塀等 の撤去の支援 【再掲】	市ホームページや広報紙において危険ブロック塀等撤去奨励補助制度の周知を行った。【再掲】	A
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	1件の特定空家等について勧告文を送付した。	A
	(4) 空家法等の適切な 運用	・空家法運用上の課題の把握等を目的として、法律相談を1回行った。 ・平成29年4月4日に作成された「空家等に関する通報・相談対応マニュアル」について、各区の実情にあわせた内容として令和3年10月1日に改訂	A
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】	各区役所において受け付けた相談のうち、関係法令による対応が可能な案件については、適当な関係部署(土木事務所等)での対応がなされるよう事案の橋渡しを行った。【再掲】	A
	(2) 不在者・相続財産 管理人選任の 申立て	— (対象となる案件がなかった。)	—
4 専門家団体など 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】	ブックオフコーポレーション株式会社と令和3年4月に包括連携協定を締結し、所有者向けの相談会を3回実施した。【再掲】	A

(4) 令和3年度の実施に対する成果と課題

基本施策	主な成果	主な課題
<p>基本施策Ⅰ 空家等の適切な管理の促進</p>	<p>ブックオフコーポレーション株式会社と包括連携協定を締結したことで、新たな相談窓口を開設し相談体制の充実を図った。 また、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、中止していた「まちかど講座」については、感染対策を行うことで再開させ空家等対策に関する啓発を実施しました。</p>	<p>空家等の増加抑制のため、適切な管理方法や市の空家等対策について、引き続き市民へ周知・意識啓発を実施する必要があります。</p>
<p>基本施策Ⅱ 空家等の利活用促進</p>	<p>中古住宅の流通及び活用促進を目的として、令和4年6月に「子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助事業」を創設し、子育て世帯等による中古住宅の取得を促進させました。</p>	<p>地域の活動拠点としての空き家の活用やまちづくりにつながる空き家の活用などの支援に向けた仕組みづくりなどが必要です。</p>
<p>基本施策Ⅲ 特定空家等に対する措置</p>	<p>特に周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の対応について、所有者の訪問などを行うことにより、8件のうち1件がリフォームにより問題解決に至ることができました。</p>	<p>地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れのある空家等の所有者等に対して情報提供を行うほか、特定空家等の所有者等に対しては勧告等の措置を実施し、適正管理の促進を図る必要があります。</p>

參考資料

1 調査の目的

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、当該空家等について将来的にどのように考えているかをアンケート調査し、その結果を今後の空家等対策の検討材料とするため実施します。

2 実施方法

市内にある近隣周辺に影響を及ぼしている空家等の所有者等に対し、各区役所から情報提供する文書に「空き家所有者等意向確認書」を同封し返送してもらう。

※電話又はFAXでも受付可

3 調査期間

令和3年4月1日から令和4年3月31日

4 対象者

市民などから寄せられる空家等に関する通報等をうけ、各区役所が現地確認を行ったもののうち、空家法第12条の規定により情報提供する当該空家等の所有者等（90人）

5 有効回答者数

31人（回答率34.4%）

6 調査内容及び結果

（1）調査内容

設問「所有又は管理する空家等について、将来的にどのように考えているか、次のア及びイそれぞれにチェックしてください。」

ア 適正管理に向けた対応

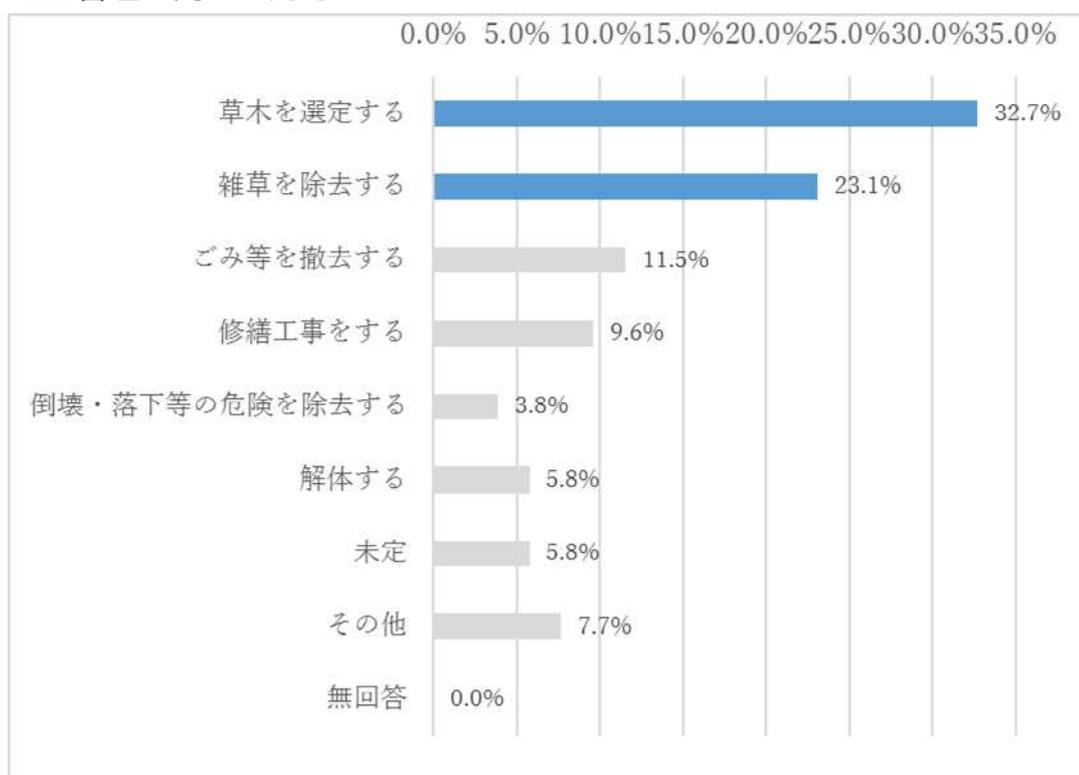
- | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 草木を剪定する | <input type="checkbox"/> 雑草を除去する | <input type="checkbox"/> ごみ等を撤去する |
| <input type="checkbox"/> 修繕工事する | <input type="checkbox"/> 倒壊・落下等の危険を除去する | |
| <input type="checkbox"/> 解体する | <input type="checkbox"/> 未定 | |

イ 今後の利用等意向

- | | | |
|--|-------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 賃貸する | <input type="checkbox"/> 売却する | <input type="checkbox"/> 所有者やその親族が利用する |
| <input type="checkbox"/> 所有者やその親族以外が利用する | | <input type="checkbox"/> そのままにしておく |
| <input type="checkbox"/> アパート等に建て替える | <input type="checkbox"/> 解体する | <input type="checkbox"/> 未定 |

(2) 調査結果

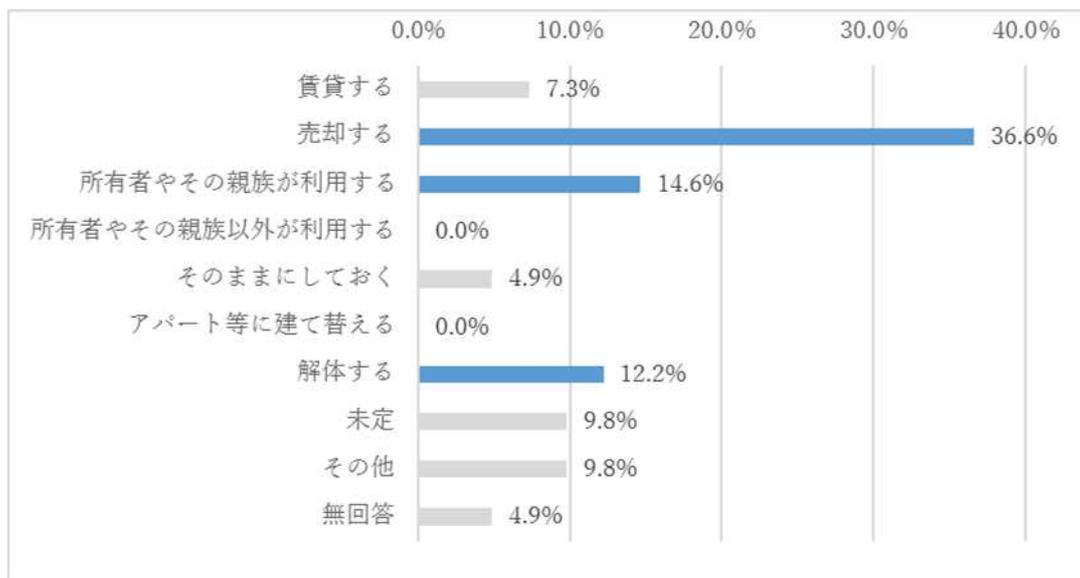
ア 適正管理に向けた対応



全体のうち、所有又は管理する空家等について、今後適正な管理に向けた対応を行う予定のある人は約 8 割となっており、その内訳は「草木を剪定する」(32.7%) が最も高くなっています。次いで「雑草を除草する」(23.1%)、「ごみ等を撤去する」(11.5%)、「修繕工事する」(9.6%)、「解体する」(5.8%)、「倒壊・落下等の危険を除去する」(3.8%) と続いています。

一方、対応を行う予定のない「未定」(5.8%) については、当該空家等がそのまま放置されることによる状態悪化が進み、周辺への悪影響も深刻となっていくことが想定され、今後、予定がない人に対する効果的な情報提供手法の検討が必要です。

イ 今後の利用等意向



全体のうち、所有又は管理する空家等について、今後売却や利用等の予定がある人は約5割を占め、その内訳は「売却する」(36.6%)が最も高くなっています。次いで「所有者やその親族が利用する」(14.6%)、「解体する」(12.2%)、「賃貸する」(7.3%)と続いています。

一方、「そのままにしておく」(4.9%)及び、売却や利用等の予定がない「未定」(9.8%)の回答も見受けられ、「ア 適正管理に向けた対応」の調査結果同様、当該空家等がそのまま放置されることによる状態悪化が進み、周辺への悪影響も深刻なものとなっていくことが想定され、今後、予定がない人に対する効果的な情報提供手法の検討が必要です。

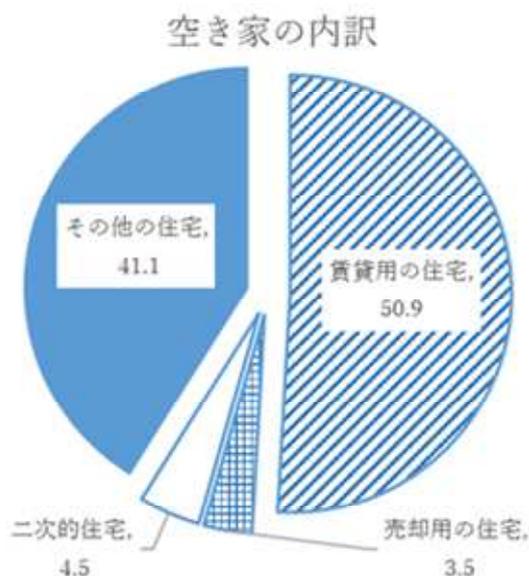
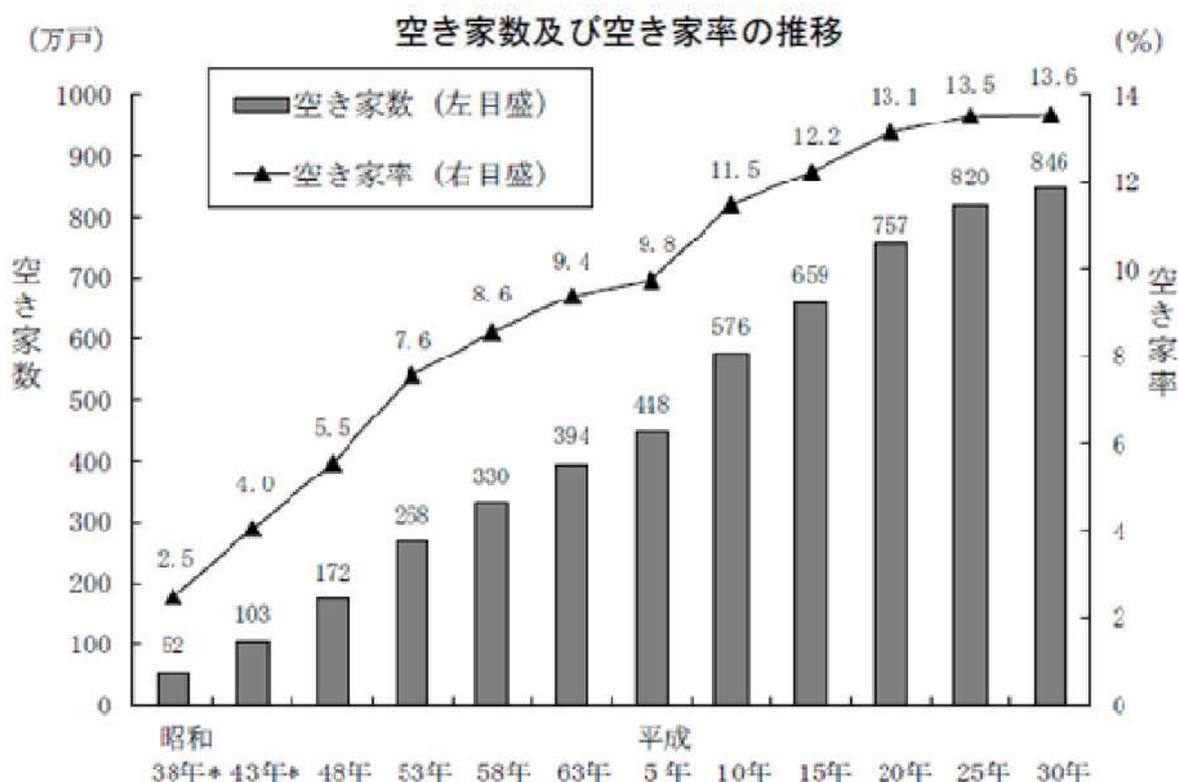
※2重下線をひいた用語については、P14において解説があります。

空き家の状況（総務省 住宅・土地統計調査）

1 全国（平成30年調査）

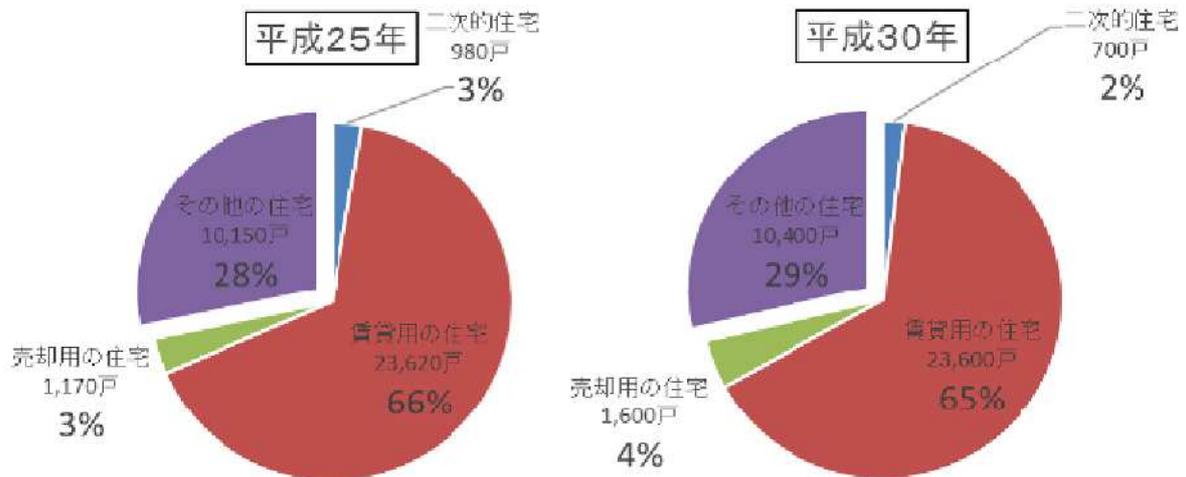
空き家（空家法に規定する空家等に当てはまらない、共同住宅のうちの1つの空き室などを含む。）及び空き家率は増加傾向です。

空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が431万戸と全体の約半分を占め、「売却用の住宅」が29万戸、「二次的住宅」が38万戸、「その他の住宅」（長期不在、取壊し予定などの住宅）が347万戸と全体の41.1%となっています。



2 本市（平成25・30年調査）

平成25年の調査では35,920戸であったものが、平成30年の調査では36,200戸と増加傾向にあります。総住宅数に占める空き家の割合は、前回調査の10.6%から10.4%に0.2ポイント減少したものの、空き家のうち賃貸用、売却用及び二次的住宅のいずれにも当てはまらないその他の住宅の割合が1.0ポイント増加しています。



空き家の内訳

平成25年住宅・土地統計調査

(戸)

地域	総住宅数	空き家	総数との割合
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
相模原市	337,640	35,920	10.6%
緑区	77,980	8,500	10.9%
中央区	124,160	13,010	10.5%
南区	135,490	14,410	10.6%

平成30年住宅・土地統計調査

(戸)

地域	総住宅数	空き家	総数との割合
全国	62,407,000	8,489,000	13.6%
相模原市	349,700	36,200	10.4%
緑区	80,600	9,060	11.2%
中央区	130,000	13,920	10.7%
南区	139,070	13,250	9.5%

※ 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。

※ 住宅・土地統計調査は、5年ごとに総務省が行う抽出調査で、数値は推計値です。

用語解説

用語	解説
空き家	住宅・土地統計調査における定義で、居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅以外の住宅をいう。状態により、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類される。
空き家率	住宅・土地統計調査において、住宅総数に対する空き家数の比率をいう。
住宅・土地統計調査	5年ごとに国が実施している調査で、日本の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査をいう。調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画等の諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。
その他の住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、「二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅」のいずれにも当てはまらない住宅をいう。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をいう。なお、空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。
賃貸用の住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、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をいう。
二次的住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、次のいずれかに当てはまるものをいう。 <ul style="list-style-type: none"> ・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
売却用の住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、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をいう。

令和3年度 第2次相模原市空家等対策計画施策取組状況報告書

発行日 令和5年2月

発行者 相模原市

編集 相模原市都市建設局まちづくり推進部建築・住まい政策課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話：042-769-9817 FAX：042-757-6859