

令和4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条の規定に基づき令和2年3月に策定しました。

本報告書は、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4年度の施策の取組状況について、相模原市空家等対策協議会に報告し、専門的知識を有する者の意見を伺い、施策の有効性や効率性などの検証及び評価を行い、今後の取組に反映させるために作成するものです。

施策の取組状況

1 対応した空家等の件数（令和5年3月末現在）

本市が対応した空家等の件数は、平成24年6月から令和5年3月末までに557件となり、このうち385件が解体や草木の伐採などにより解決に至り、解決率は69.1%となっています。また、令和4年度に新たに対応した空家等は76件です。

区ごとの対応件数の内訳は次のとおりです。

	対応した空家等の件数	解決	対応中	解決率	令和4年度新規件数
市全域	557件	385件	172件	69.1%	76件
緑区	196件	116件	80件	59.2%	24件
中央区	242件	200件	42件	82.6%	28件
南区	119件	69件	50件	58.0%	24件

※件数は、通報及び相談に基づき空家等の所有者を調査する過程等で、居住者の存在や物置等としての利用が明らかになるなど、空家等の定義から外れる場合もあることから、集計時点により増減することがあります。

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	69.1	—	—	—	—	—

3 具体的施策の取組状況

(1) 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	令和4年度の主な取組、実績
1 空家等の実態把握	(1) 実態の把握	空家等の実態を効率的に把握する方法について、他都市の先行事例を参考に検討を行った。
	(2) 市民意識の把握	空家等の所有者等に対し、文書による情報提供(84件)等を実施し適切な管理を促すとともに、意向調査を行った。(P5参照)
	(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154件)
	(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(206件)を行った。 ・所有者等の特定を行うため、固定資産税の課税情報等の活用や地域住民からの聞き込みを行った。
	(5) 情報の共有	対応状況等のデータベース化を行い、関係部署間で共有した。
2 相談体制の充実	(1) 相談窓口の充実	各区役所の市民相談室において法律相談等を受け付けた。また、不動産団体と相談窓口の開設に向けた調整を進めた。
	(2) 相談窓口の周知	・市のホームページに市民相談室の案内を掲載した。 ・空家所有者等に改善を促す情報提供を送付する際に、市民相談室のチラシを同封した。
	(3) 派遣相談の推進	所有者から申請のあった2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。
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連携し、空家等所有者向けの無料相談会を原則月2回実施し、43組が参加した。
	(2) 適切な管理等の周知・啓発	・市のホームページで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周知するとともに、建築・住まい政策課(現住宅課)と各区役所地域振興課の窓口で各種チラシを配架した。 ・空家等の所有者等に対して、空家法第12条の情報提供を行い、市の支援策等に関するチラシを同封した。
	(3) 出張による地域での啓発	市ホームページの「まちかど講座」案内の中で「住まいに関わるお話」を掲載し、周知を図った。
	(4) 高齢者世帯への啓発など	・市のホームページで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周知するとともに、建築・住まい政策課(現住宅課)と各区役所地域振興課の窓口にも各種チラシを配架した。【再掲】 ・固定資産税/都市計画税の納税通知書を入れる封筒に、空家の適正管理に関する情報を掲載した。
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連携し、空家等所有者向けの無料相談会を原則月2回実施し、43組が参加した。【再掲】 ・株式会社エアウルフとの連携協定に基づき、空家等の劣化状況を空撮(6件)し、所有者等に適正な管理を促した。
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(206件)を行い、所有者等に対し文書による情報提供(84件)等を実施し適切な管理を促した。 ・特に周辺への悪影響の程度が大きい空家等については、所有者宅等を訪問し、指導をするなど、措置内容等の改善を促した。
	(2) 業務の代行	対象となる空家等の所有者に対し、施策の案内を行った。
	(3) 解体費の助成	対象となる空家等の所有者に対し、施策の案内を行った。
	(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及び撤去費用の補助を行った。
6 関係法令の運用	(1) 関係法令による適切な管理指導	・各区役所で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、関連部署(土木事務所や消防局等)と連携して指導等を行った。 ・各区役所と建築・住まい政策課(現住宅課)で、課長級の会議や担当者レベルの打ち合わせを定期的に行い、空家に関する課題を共有し、対応の効率化を図った。

(2) 基本施策Ⅱ 空家等の利活用促進

具体的施策	施策の内容	令和4年度の主な取組、実績
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、空家の情報を提供した。
	(2) 適切な管理等の周知・啓発【再掲】	・市のホームページで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周知するとともに、建築・住まい政策課（現住宅課）と各区役所地域振興課の窓口にも各種チラシを配架した。 【再掲】 ・固定資産税／都市計画税の納税通知書を入れる封筒に、空家の適正管理に関する情報を掲載した。【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	子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助事業を新たにスタートし、35件（購入33件、改修2件）補助金を支給した。
	(2) 中古住宅の取得促進	住宅金融支援機構との連携方法等について検討した。
	(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の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（現住宅課）窓口配架し、情報提供を行った。
	(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。
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	他都市の先進事例等の情報収集を行った。
	(2) まちづくりにつながる活用の支援	他都市の先進事例等の情報収集を行った。

(3) 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4年度の主な取組、実績
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（206件）を行い、所有者等に対し文書による情報提供（84件）等を実施し適切な管理を促した。【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、所有者宅等を訪問し、指導をするなど、措置内容等の改善を促した。【再掲】
	(2) 業務の代行【再掲】	対象となる空家等の所有者に対し、施策の案内を行った。【再掲】
	(3) 解体費の助成【再掲】	対象となる空家等の所有者に対し、施策の案内を行った。【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及び撤去費用の補助を行った。【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）	対応方針に基づいて、空家等の所有者等に対し、情報提供や行政指導等を行った。
	(2) 特定空家等の判断基準	対象となる案件なし
	(3) 特定空家等への措置	特に周辺への悪影響の程度が大きい空家等については、所有者宅等を訪問し、指導するなど、措置内容等の改善を促した。【再掲】
	(4) 空家法等の適切な運用	空家法の改正に向け、国の情報を収集するとともに、各区役所と建築・住まい政策課（現住宅課）の課長級の会議や担当者レベルの打ち合わせを定期的に行い、空家に関する課題等を共有した。
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】	・各区役所で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、関連部署（土木事務所や消防局等）と連携して指導等を行った。【再掲】 ・各区役所と建築・住まい政策課（現住宅課）で課長級の会議や担当者レベルの打ち合わせを定期的に行い、空家に関する課題を共有し、対応の効率化を図った。【再掲】
	(2) 不在者・相続財産管理人選任の申立て	対象となる案件なし
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連携し、空家等所有者向けの無料相談会を原則月2回実施し、43組が参加した。【再掲】 ・株式会社エアウルフとの連携協定に基づき、空家等を空撮（6箇所）して、劣化状況を把握し、適正な管理を促した。【再掲】

取組の方向性

令和４年度は、中古住宅の流通及び活用促進を目的とした「子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助事業」の創設や、株式会社エアウルフとの連携により、ドローンを活用した特定空家等の劣化状況の空撮など、いくつかの新たな取組をスタートさせることができました。

令和４年度の実績等から、今後の取組の方向性について、基本施策別に取りまとめました。これらを推進できるよう、庁内のみならず、地域、専門家団体、民間事業者等と連携し、積極的に取り組んでいきます。

基本施策	取組の方向性
I 空家等の適切な管理の促進	空家等の適切な管理方法や市の空家等対策について、多様な手段を活用し、市民へ周知・意識啓発を図る。 また、空家法の改正により創設される「管理不全空家」への対応について検討する。
II 空家等の利活用促進	他都市の先進的な事例や国の補助制度・税制等を調査・研究し、本市の地域特性にあった活用策を検討する。
III 特定空家等に対する措置	空家等の所有者等に対して継続的に情報提供等を行うほか、空家法の改正により創設される緊急時の代執行制度や、財産管理人を介して空家等を管理・処分できる制度の活用方法について検討する。

参考資料（空家等所有者等へのアンケート調査）

今後の空家等対策の検討材料とするため、空家等の所有者等に対し、各区役所の地域振興課が当該空家等に関する将来的な方向性等についてアンケート調査を実施しました。

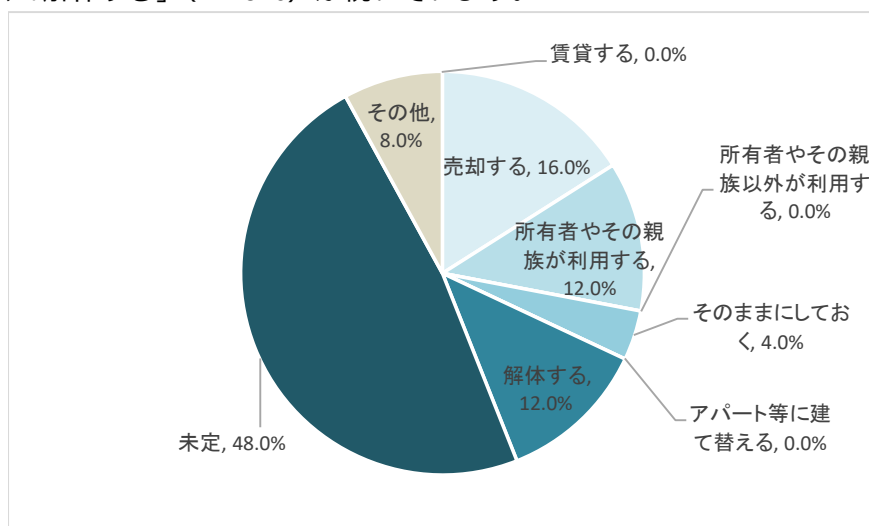
空家等の所有者等に改善等の情報提供をする文書に「空き家所有者等意向確認書」を同封（84名）し、25人（回答率 29.8%）から回答がありました。

「今後の利用等」及び「その時期」について、どちらも「未定」が多く、当該空家等がそのまま放置され、状態の悪化が進み、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ます。

今後、空家等を所有している人には、そのまま所有することのデメリット等を周知し、実際に行動に移してもらえような施策が必要となります。

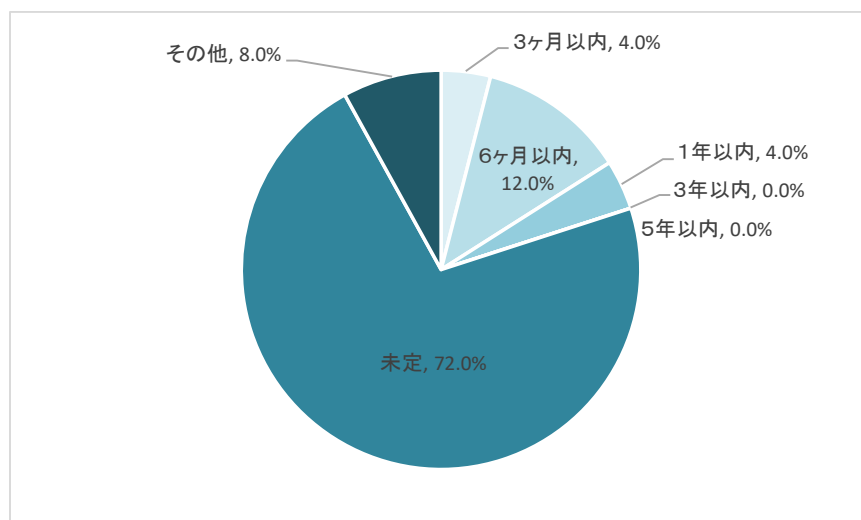
1 「今後の利用等について、どのように考えていますか」

全体のうち、「未定」（48.0%）が最も多く、「売却する」（16.0%）、「所有者やその親族が利用する」（12.0%）、「解体する」（12.0%）が続いています。



2 「利用等の時期について、どのように考えていますか」

全体のうち、「未定」（72.0%）が最も多く、「6ヶ月以内」（12.0%）が続いています。



令和4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9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住宅課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話：042-769-9817 FAX：042-751-9674