

# 第2次

# 相模原市 空家等対策計画

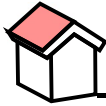


## 概要版

(令和2年度～令和9年度)

(令和 年 月改定)

(案)



# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1 第2次計画策定の背景

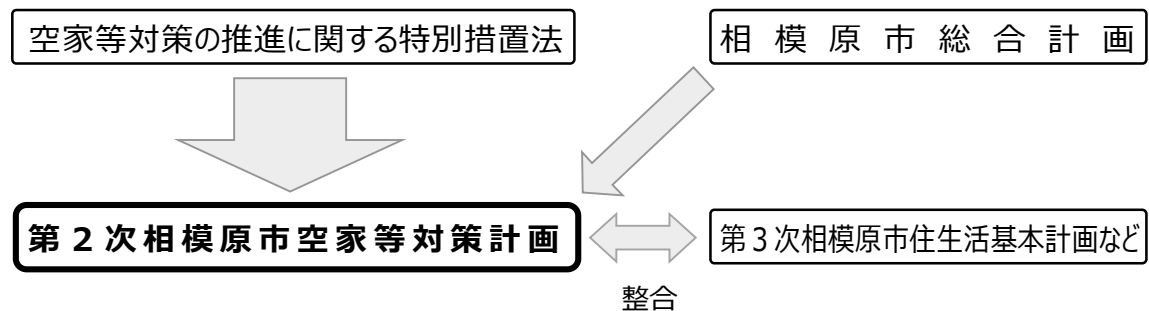
全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理がなされない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっており、こうした状況に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が全面施行されました。

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7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 計画の対象とする空家等 【一部追加】

空家等：空家法に規定する空家等、管理不全空家等及び特定空家等

## 5 計画の対象とする地域

市内全域を対象

## 6 空家法の改正について 【新規】

空家法では、これまで特定空家等の措置が中心に規定されていましたが、人口減少が進む中で、使用目的のない空家等の数が今後も増加することが見込まれることから、今後は、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させることが必要とされました。

こうしたことから、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却等」の3本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別

措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

#### （1）「活用の拡大」

市区町村長は、空家等活用促進区域を定めることや空家等の活用に取り組むNPO法人や一般社団法人を空家等管理活用支援法人として指定することができることとなりました。

#### （2）「管理の確保」

市区町村長は、特定空家等となることを未然に防止するために、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態にある空家等を「管理不全空家等」と位置付け、管理不全空家等の所有者等に対して必要な措置をとるよう指導又は勧告ができることとなりました。

また、勧告の対象となった管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に、固定資産税等の住宅用地特例が適用されないこととなりました。

#### （3）「特定空家等の除却等」

市区町村長は、空家等の物的状態等を知るだけでは足りない場合に、当該空家等に関する事項に関して所有者等の意向等を把握するため報告徴収できることとするとともに、災害その他非常の場合において命令等の一部の手続を経ずに緊急代執行ができることとなったほか、所有者が不明・不存在の空家等について、裁判所に管理人の選任等を請求し、対応を図ることができることとなりました。

#### （4）その他

空家等対策における国の責務が追加されたほか、空家等の所有者等の責務として、国や地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないこととされました。

## 7 計画の改定について 【新規】

空家法の改正や、令和6年5月に「相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」を策定したことなどを踏まえ、新たに設けられた規定等への対応について定めるため、本計画を改定します。

なお、計画の位置付け、計画の期間及び計画の構成については、現行の本計画から変更はありません。

## 8 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、平成27年9月の国連サミットで採択された令和12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。





## 第2章 現状と課題

### 1 人口推計 【一部修正】

#### (1) 将来人口

相模原市の総人口は、中位ケースの場合は2020年の725,493人から増加し、2025年に728,042人でピークを迎え、その後は減少を続け、2040年には701,773人、2070年には568,161人になると予測されます。また、65歳以上の人口構成比は2020年の26.1%から大幅に増加し、2037年には33.3%、2070年には40.2%になると予測されます。

### 2 空き家の状況（総務省 令和5年住宅・土地統計調査） 【一部修正】

#### ○相模原市の状況

	総住宅数(戸)	空き家(戸)	総数との割合
<b>相模原市</b>	<b>369,300</b> (+19,600)	<b>30,200</b> (-6,000)	<b>8.2%</b> (-2.2)
緑区	83,570 (+2,970)	7,330 (-1,730)	8.8% (-2.4)
中央区	139,080 (+9,080)	11,680 (-2,240)	8.4% (-2.3)
南区	146,670 (+7,600)	11,170 (-2,080)	7.6% (-1.9)

※ ( ) の数値は平成30年調査の数値との差

#### ○相模原市の空き家の内訳

空き家の種類	平成30年(戸)	令和5年(戸)	平成30年比
二次的住宅	700	400	△300
賃貸用の住宅	23,600	16,900	△6,700
売却用の住宅	1,600	1,100	△500
<b>賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く 空き家</b>	<b>10,400</b> (うち腐朽・破損 ありは2,500)	<b>11,800</b> (うち腐朽・破損 ありは1,600)	<b>+1,400</b>
合計	36,200	30,200	△6,000

※ 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。

※ 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。

※ 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家とは、賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が入居していない住宅で、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を指します。

### 3 空家等に関する対応件数 【一部修正】

#### (1) 対応件数

これまで本市が対応した空家等の件数は、平成24年6月から令和6年3月末までで674件となっており、このうち481件が解体や草木の伐採などにより、解決に至っています。また、令和6年3月末時点で対応を継続している空家等の件数は193件となっています。

延べ対応件数		解決		解決率
		解決	対応継続	
市全域	674件	481件	193件	71.4%
緑区	222件	138件	84件	62.2%
中央区	266件	211件	55件	79.3%
南区	186件	132件	54件	71.0%

### 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かった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など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。



## 第3章 基本施策

### 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、対策に取り組めます。
- 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めます。
- 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Ⅰ「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Ⅱ「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Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」

適切な管理が行われていない空家等については、空家等の状態や周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえ、管理不全空家等や特定空家等に該当するかを判断し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令、代執行など必要な措置を講じます。【一部追加】

## 施策の体系

基本施策	具体的施策	施策の内容
Ⅰ 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 (2) 空家等管理活用支援法人の活用の検討
	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
Ⅱ 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 (3) 空家等活用促進区域の指定の検討
Ⅲ 管理不全空家等及び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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	(1) 基本的な考え方（対応方針） (2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準 (3) 管理不全空家等への措置 (4) 特定空家等への措置 (5) 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) 財産管理制度の活用
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Ⅰ「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 専門家団体等との連携

支援法人に求める役割や業務を明確にするため、他自治体の取組の情報収集や不動産団体等へのヒアリングを行うなど、本市の状況に応じた支援法人の活用に向けた検討を行い、必要に応じて支援法人を指定します。【一部追加】

##### オ 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Ⅱ「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。

また、市区町村長が重点的に空家等の活用を進める区域として「空家等活用促進区域」を定めることについて検討します。

### **(3) 基本施策Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」【一部追加・修正】**

#### **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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置**

空家等の管理については、所有者等にその責務があり、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めることとされています（空家法第5条）。

また、市は、所有者等に対して、空家法第12条の規定に基づき、所有者等による空家等の適切な管理の促進に資する情報の提供や助言等を行います。

さらに、管理不全空家等や特定空家等については、その状態や周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて、その所有者等に対し、指導、勧告等の必要な措置を講じます。

管理不全空家等又は特定空家等に該当するかの判断は、国土交通大臣及び総務大臣が定める「管理不全空家等及び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）」を踏まえて定めた「相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」（令和6年5月策定）により、「空家等の物的状態等」及び「空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等」を考慮して行います。

#### **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、空家等の所有者や管理者が不明である場合や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とることができない場合には、民法に規定される不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用し、対応を図ります。

## **4 重点的に取り組むべき施策 【一部追加】**

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) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置



### 第4章 空家等対策の体制

#### 実施体制 【一部追加・修正】

##### (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) 管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び特定空家等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、まちづくり推進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

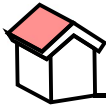
市と「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体では相談窓口を設けています。今後、市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かかつ迅速に対応できるよう連携及び協力体制の構築について検討します。

##### (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。





## 第5章 計画の効果的な推進

### 空家等対策の成果指標

#### (1) 適切な管理が行われていない空家等の解決率 (%)

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 (48.6%)	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
目標値	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。)

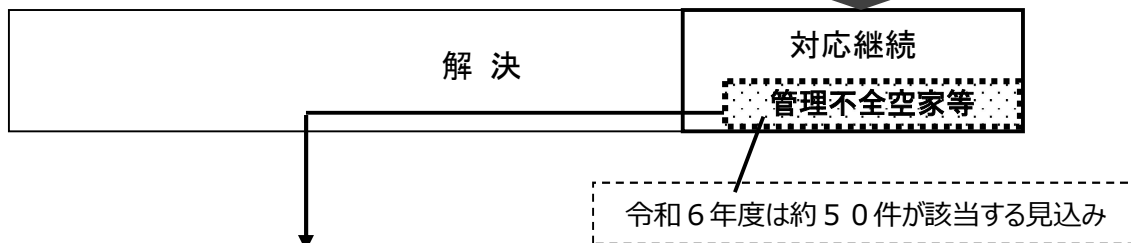
#### (2) 管理不全空家等の解決率 (%) 【新規】

空家法の改正に伴い管理不全空家等が位置付けられたことから、本計画の改定にあわせて、新たな成果指標として、「管理不全空家等の解決率 (%)」を定めます。

管理不全空家等は、これまで指標としてきた「適切な管理が行われていない空家等の解決率 (%) の維持」の対象となる空家等と比較して、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等であり、対応が困難なものが多く含まれますが、計画の最終年度となる令和9年度までに、これまでの指標の目標値と同一の48.6%を目標として、解決に向けて取り組みます。

【平成24年6月から令和6年3月末までに本市が対応した空家等】

延べ空き家対応件数 (a)	延べ解決件数(b)	対応継続件数(a-b)
674件	481件	193件



【指標】管理不全空家等の解決率 (%)			
目標値	R 7	R 8	R 9
	16.2	32.4	48.6

※解決率の算出方法：延べ管理不全空家等の解決件数／延べ管理不全空家等の件数

## **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（令和 年 改定）

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