

綾瀬市空家等対策計画

(概要版)

平成30年3月

綾瀬市

はじめに

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は 6,063 万戸であり、5 年前の 5,759 万戸と比較すると、304 万戸増加しており、増加率は 5.3% となっています。

また、空き家数は、820 万戸となっており、平成 20 年の 757 万戸と比べ 63 万戸増加し、増加率は 8.3% となっています。

増加した空き家 63 万戸のうち、建て方別に内訳をみると、戸建ての空き家が 49.6 万戸と 8 割を占め、また、そのほぼ全てが「その他の住宅」に該当する空き家となっています。

本市においても、「その他の住宅」に該当する戸建て空き家数は 510 件となっており、平成 20 年の 430 件に比べて 80 件増加し、増加率は 18.6% となっています。

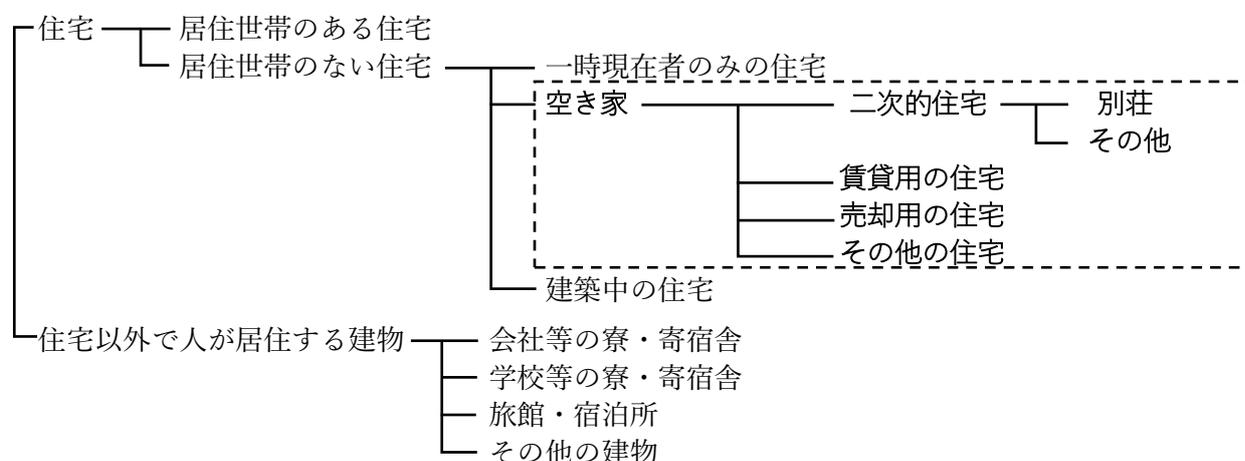
こうした背景のなかで、防災、衛生、景観等において、市民の生活環境への影響を考慮し、将来にわたり良好な住環境を確保していくために、空き家の管理不全化を予防するだけでなく、不動産市場への流通や所有者等による適正管理の促進等、管理不全な空き家に対する対策を講じていく必要性があります。

【用語の定義】

本計画にて用いる用語は、特記のない限りそれぞれ次のとおりとします。

■空家法…「空家等対策の推進に関する特別措置法」

■空き家…住宅・土地統計調査における表現【下の図を参照】



(住宅・土地統計調査／総務省統計局)

■空家等…建築物又はこれに付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。（空家法第 2 条第 1 項）

■特定空家等…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的生活環境の保全を凶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き家等をいう。（空家法第 2 条第 2 項）

■所有者等…空家等の所有者又は管理者（空家法第 3 条）

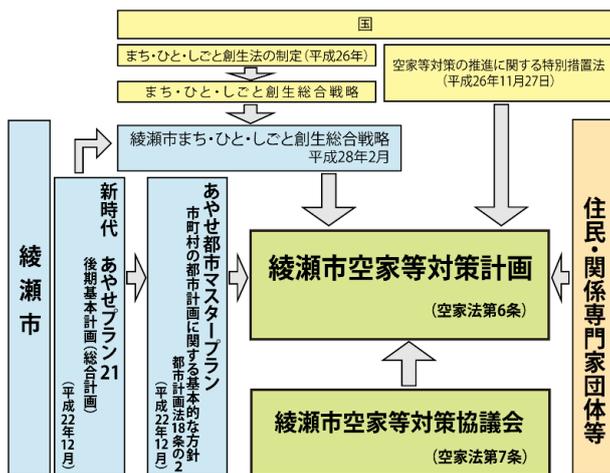
計画の位置付け

計画の位置付け

本計画は、本市の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の基本的な計画とします。

そのため、上位計画である「新時代 あやせプラン21」や「あやせ都市マスタープラン」、今後策定を予定している立地適正化計画等を視野に入れ整合を図り、市内各地域の空家等の実態、各地域の立地環境や都市的な位置づけなどを考慮するとともに、各種計画に即した基本計画とします。

なお、本計画は、空家法第6条に基づく空家等対策計画として策定を行うものとします。



計画の期間

本計画の期間は、本市の各種上位計画における目標年次を考慮し、2018年から2030年までの12年間とし、5年を目途に見直しを行うものとします。

ただし、社会情勢等の変化や法改正、上位計画の見直し等に合せて、必要に応じて計画の見直しを行います。

対象とする地区

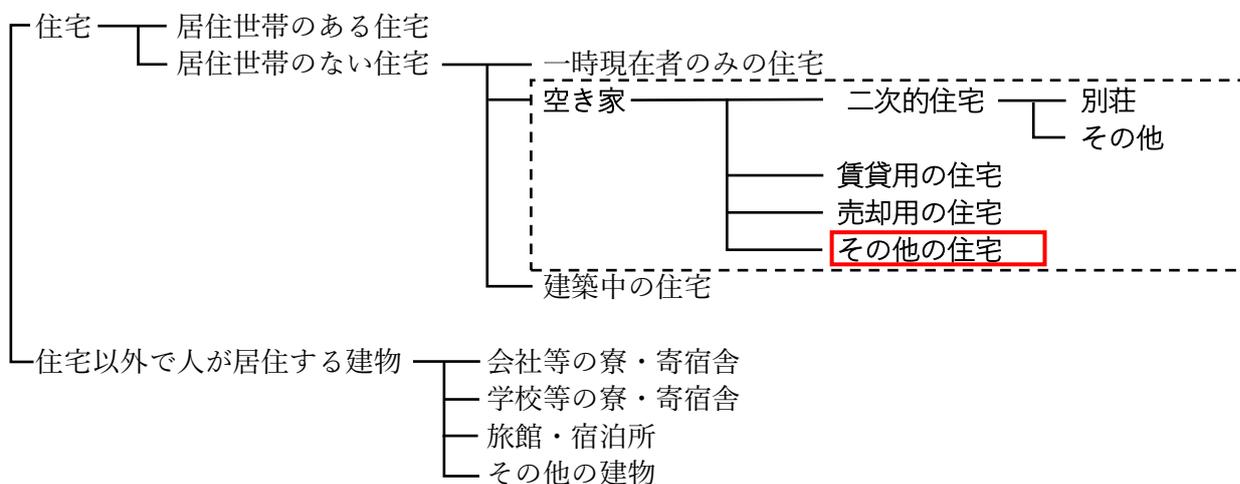
対象地区は、本市全域（厚木基地は除く）とします。

対象とする空き家の種類

空き家となっている建物のうち、共同住宅は、管理者が明確であることと、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」の住宅が多く含まれており、これらの多くは、市場の流通経路で取り扱うことができる物件と判断することができます。

一方、空き家となっている建物のうち、戸建て住宅については、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」ではない「その他の住宅」が多く含まれていると考えられます。

このことから、計画に基づき対策を講じていくのは、「その他の住宅」の戸建て住宅（店舗併用住宅を含む）とします。



(住宅・土地統計調査/総務省統計局)

■ 空き家の問題・対策における課題

・ 空き家の発生

- ・平成 25 年住宅・土地統計調査によると本市の空き家率は 8.0%と神奈川県平均の 11.2%に比べて低く、県内 19 市中最も低い
- ・本市の人口は平成 27 年から減少に転じ、将来は減少傾向が強まると予想され、また少子高齢化等により、今後、空き家は増加することが予測される
- ・全国的な傾向として空き家を放置することに対する所有者の問題意識や危機意識が低い
- ・相続放棄や、相続しても相続人が遠隔地に居住しているためその家屋を使用していない状況が多く、適正な管理がされていない事例が多い

・ 空き家が及ぼす影響・問題

- ・地域コミュニティの活力が低下し、さらなる悪循環（地域の魅力の低下、自治会運営不全等）の発生
- ・老朽化による倒壊及び部材の脱落等による危険性
- ・鳥獣の営巣地等になることによる臭気、騒音等の周辺環境の悪化
- ・空き家の庭木等の繁茂等による道路の通行障害、視距妨害、落ち葉や日照の問題、害虫の発生
- ・空き家を犯罪の拠点等として使用される危険性 等

・ 空き家対策の課題

適正管理がされていない空き家対策の課題

- ・相続人が相続放棄したため、管理責任のある所有者等が不在
- ・相続したが、所有者等が空き家の存在自体を認知していない
- ・相続トラブルや長年の不動産登記未了問題等により、所有者等が不明確
- ・高齢又は遠方に居住しているため、管理が行き届かない
- ・近隣への悪影響を認識せず、樹木等の伐採や家屋の修繕等を行う意思がない所有者が存在する
- ・空き家の庭木等の伐採や家屋の修繕、維持管理等に係る費用が工面できない所有者等や相談先が分からない所有者等が存在する

流通等に関する課題

- ・耐震基準を満たしていない中古住宅の場合、耐震補強工事が必要
- ・中古住宅を取得し建替え等をする場合、建築費用に加え解体費用が加わるため、新築に比べ割高
- ・接道条件等を満たしておらず、再建築が難しい
- ・抵当権の設定等により、不動産市場へ流通させても負債が残る

制度上の課題等

- ・住宅を解体し更地にすると、住宅用地に対する固定資産税等の特例措置が適用されなくなるため、解体せずに放置されてしまう
- ・私有財産に関する問題のため、民法等から行政としての対応に限界がある
- ・庭木等も民法上の所有権があり、無闇に他人が伐採できない

空き家に関する対策の基本的な方針

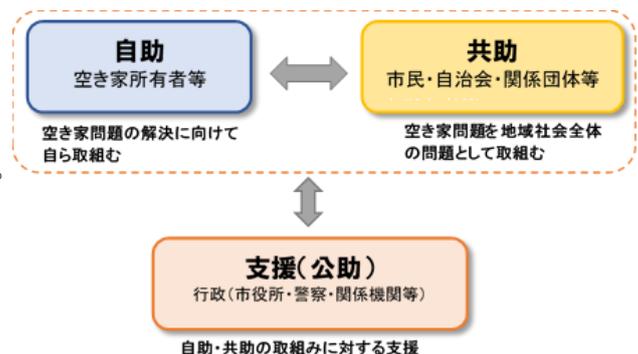
■ 基本理念

空家法第 3 条において、空き家の所有者等が第一義的な責任を有しており、適切な管理に努めるものとすることが明記されています。

しかしながら、所有者等が、経済的な事情等から本来自ら行うべき管理を十分に行うことができず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家が増加しています。

そこで、空き家問題を所有者等個人の問題としてだけでなく、地域社会全体の問題として捉え、「自助（所有者等の責務）」、「共助（市民、自治会、関係団体等の協力）」及び「公助（行政の支援）」の観点から、多様な主体が協働し、連携を図りながら空き家等対策に取り組んでいくことを基本理念とします。

自助・共助・公助の連携概念図



■ 基本方針

基本理念に基づき、次の3点を本計画の基本方針とします。

・ 空き家の発生抑制

予防策として管理不全の空き家を発生させないよう必要な措置を講じます。

・ 空き家の流通促進

民間活力による流動化を促し、活用や建替えを含めて不動産市場における流通を促進します。

・ 空き家の適正管理の促進

空き家の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して指導、勧告、命令等を行い、空き家が適切に管理されるよう必要な措置を講じます。

■ 空き家対策の具体的な施策

空き家の発生抑制

自治会や関係団体等と連携を図り、空き家の発生を早期に察知できる体制づくりや、所有者等への意識啓発を進め、空き家化の予防に努めます。

● 市民への普及啓発

- ・ 市広報や市ホームページへの掲載
- ・ 啓発用チラシ・パンフレット等の作成・配付
- ・ 相続関係の整理についての普及啓発
- ・ 相続登記に関する普及啓発 等についての検討

● 自治会や福祉分野との連携

- ・ 自治会、民生委員・児童委員、社会福祉協議会等と連携し、早期に空き家情報の収集を行い、状況把握に努める

空き家の流通促進

所有者等に対し、中古住宅として継続利用を可能とする不動産市場への流通を促進します。

また、中古住宅として継続利用が見込めない空き家については、所有者等自身が除却した上で住宅用地等として不動産市場に流通させるように促します。

● 中古住宅としての市場流通の促進

- ・ 売却等に関して所有者等が相談できる体制を構築し、必要に応じて所有者等自身が耐震改修等をした上で中古住宅としての不動産市場への流通を促す

● 流通に適さない中古住宅への対策

- ・ 売却等に関して所有者等が相談できる体制を構築し、所有者等自身が除却した上で宅地や駐車場等として不動産市場への流通を促す

● データベースの活用

- ・ 所有者等の情報が記載されたデータベースについて、随時更新を行い、庁内で利活用について検討する際の資料として整備する

空き家の適正管理の促進

空き家の状態や、その周辺的生活環境へ与える悪影響の程度などを総合的に判断し、所有者等に対して状況に応じて注意喚起、指導、勧告、命令等必要な措置を講じます。

● 適正管理の注意喚起・支援

- ・ 管理不全な空き家所有者等に対し、草木の繁茂について伐採処理等の適正管理を依頼する等、引き続き注意喚起を促す
- ・ 民間企業やシルバー人材センターと連携を図り、維持管理について相談できる体制を構築する

● 特定空家等の判定

- ・ 特定空家等判断基準を設定し、この基準に従い、建築や法律等の専門家等で構成する(仮称)特定空家等対策協議会を設置し、審議した上で特定空家等の判定を行う

空き家に関する対策の実施体制

■ 空家等対策協議会

空家法第7条に基づき、市長のほか、市民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者及び警察等で構成される空家等対策協議会を設置し、計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

■ 協力体制の構築

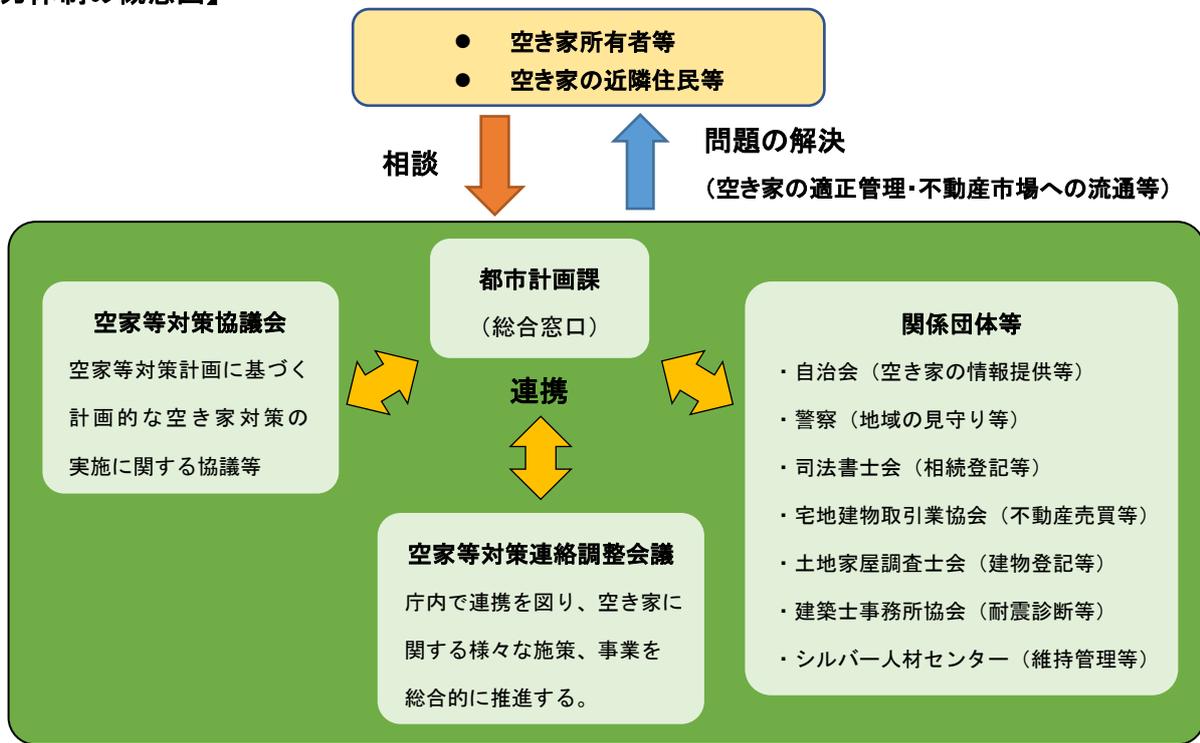
・ 庁内における協力体制（空家等対策連絡調整会議）

空き家に関する問題は、防犯や火災予防等、多くの部署に関係しています。問題の解決にあたっては、都市計画課が総合窓口となり、問題の種類に応じて関係部署との連絡調整や連携を図れる体制を構築し、空き家に関する様々な施策、事業を総合的に推進していきます。

・ 専門家団体との協力体制

空き家に関する問題は、法務、不動産、建築等の専門的な知識を要し、庁内において連携を図るだけでは対応できないものも多くなっていることから、迅速かつ確かな対応ができるよう、協定の締結を含めて、各専門家団体との協力体制の構築について検討していきます。

【協力体制の概念図】



今後の進め方

本計画については、本市における空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針等を定めたもので、管理不全の空き家を無くしていくことを目的としています。

本計画に基づき、防災、衛生、景観等において、市民の生活環境への影響を考慮し、将来にわたり良好な住環境を確保していくために、空き家の管理不全化を予防するだけでなく、不動産市場への流通や所有者等による適正管理の促進等、管理不全な空き家に対する対策を講じてまいります。

来年度以降については、自治会や専門家団体等との連携強化を図るだけでなく、空き家対策に関心を持つNPOや個人等との連携も視野に入れ、先進事例を研究してまいります。

また、空き家対策における具体的な連携方法、役割分担等について整理した（仮称）空き家対応マニュアルの策定を進めてまいります。

綾瀬市空家等対策計画（概要版）

平成30年3月策定

編集・発行：綾瀬市都市部都市計画課

〒252-1192 神奈川県綾瀬市早川 550 番地 電話 0467-77-1111（代表）

<http://www.city.ayase.kanagawa.jp/>

- ・この計画の策定に当たっては、神奈川県川崎競馬組合の競馬事業収益金を財源の一部とした神奈川県市町村自治基盤強化総合補助金を活用しています。
- ・この冊子は再生紙を使用しています。