

綾瀨市空家等対策計画

平成30年3月

綾 瀨 市

目次

はじめに	1
第1章 計画の位置付け	2
1 計画の背景	2
2 計画の位置付け	3
3 計画の期間	4
4 対象とする地区	4
5 対象とする空き家の種類	4
第2章 現状と課題	5
1 綾瀬市の位置	5
2 人口・高齢化の推移	7
(1) 人口の推移	7
(2) 世帯数	7
(3) 地区別人口・世帯の分布	8
(4) 今後の人口・世帯予測	9
3 空き家の現状	10
(1) 住宅・土地統計調査による空き家の現状	10
(2) 平成28年度空き家実態調査	11
(3) 鉄道駅から徒歩圏内に分布する空き家	18
(4) バス停から徒歩圏内の空き家数	19
4 空き家の問題・対策における課題	21
(1) 空き家の発生	21
(2) 空き家が及ぼす影響・問題	21
(3) 空き家対策の課題	21
第3章 空き家に関する対策の基本的な方針	23
1 基本理念	23
2 基本方針	23
(1) 空き家の発生抑制	23
(2) 空き家の流通促進	23
(3) 空き家の適正管理の促進	23
3 空き家対策の具体的な施策	24
(1) 空き家の発生抑制	24
(2) 空き家の流通促進	24
(3) 空き家の適正管理の促進	25
(1)～(3)共通：相談機会の充実	25

4 数値目標	26
特定空家等に対する措置のフロー図	26
第4章 空き家に関する対策の実施体制	27
1 空家等対策協議会	27
2 協力体制の構築	27
(1) 庁内における協力体制（空家等連絡調整会議）	27
(2) 専門家団体との協力体制	27
第5章 今後の進め方	29

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」（2 ページ【用語の定義】参照）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。

第1章 計画の位置付け

1 計画の背景

近年、全国的に人口減少及び少子高齢化、並びに不動産に対する意識の変化等により、適切に管理されていない空き家が増加し、周辺の住環境に悪影響を及ぼしています。こうした空き家問題は、過疎化が進む地方部だけでなく、都市部においても問題が顕在化してきています。

綾瀬市の人口は、これまで一貫して増加を続けてきましたが、平成27年から減少に転じ、今後は減少傾向が強まると見込まれているため、地域の人口減少とともに空き家も増加していくものと考えられます。

適切な管理をされずに放置された空き家は、防災、防火、防犯、景観、生活環境などに悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力を低下させるおそれがあります。

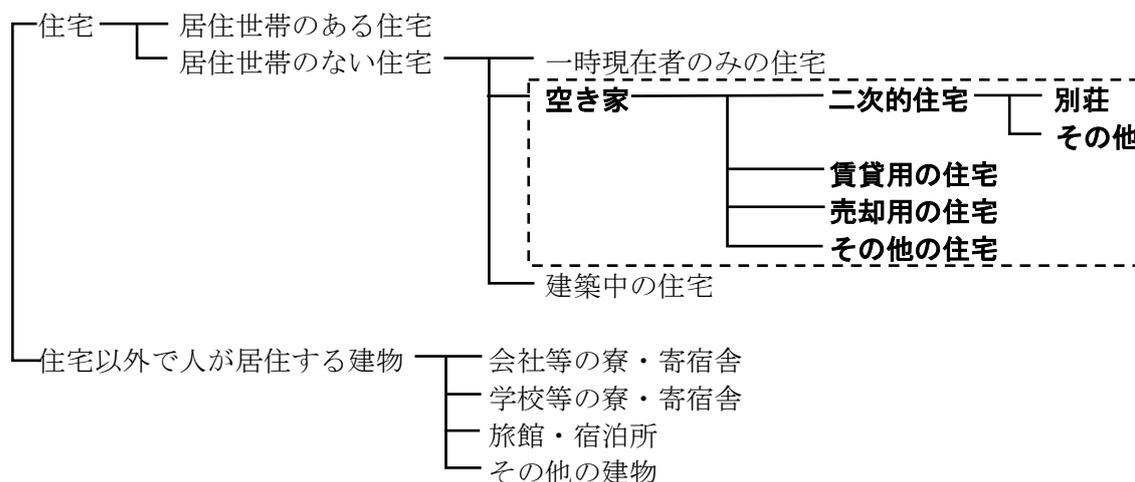
平成27年5月26日に完全施行されました「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」においては、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、地域住民に最も身近であり、かつ個別の空家等の状況を把握することが可能である市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられています。

本計画は、総合的かつ計画的な空家等対策を推進し、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するために策定するものです。

【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）

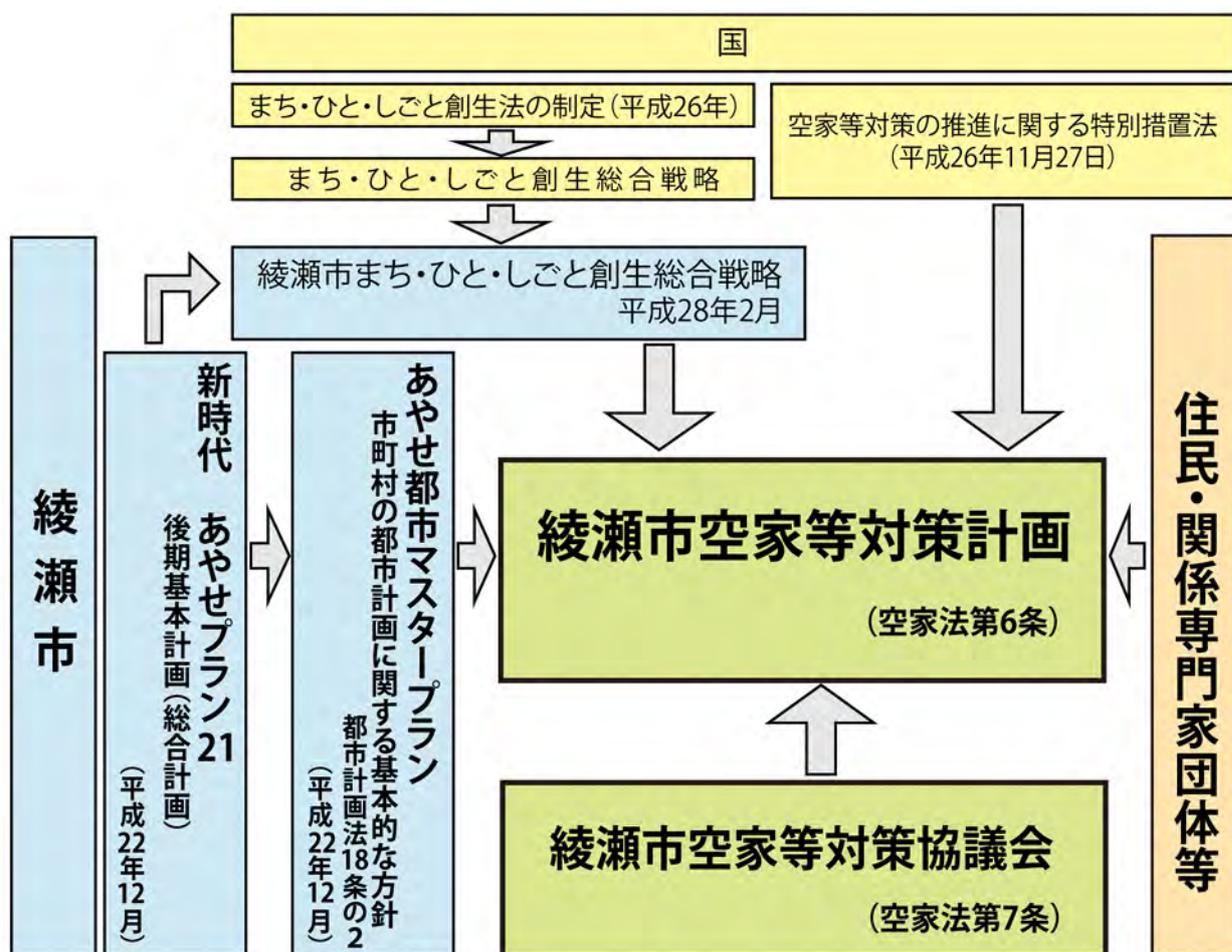
- 特定空家等…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。(空家法第2条第2項)
- 所有者等…空家等の所有者又は管理者(空家法第3条)

2 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。

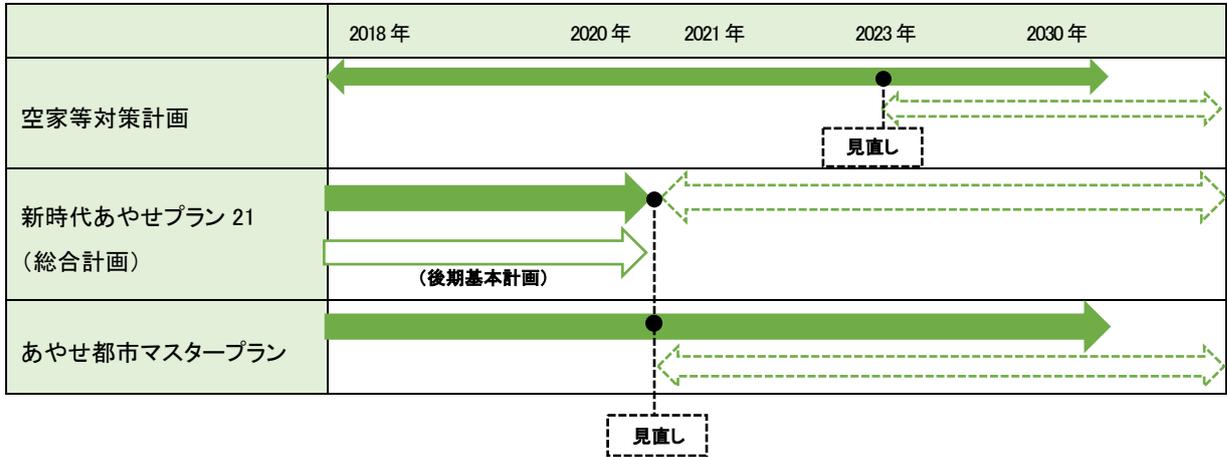
なお、本計画は、空家法第6条に基づく空家等対策計画として策定を行うものとします。



3 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。



4 対象とする地区

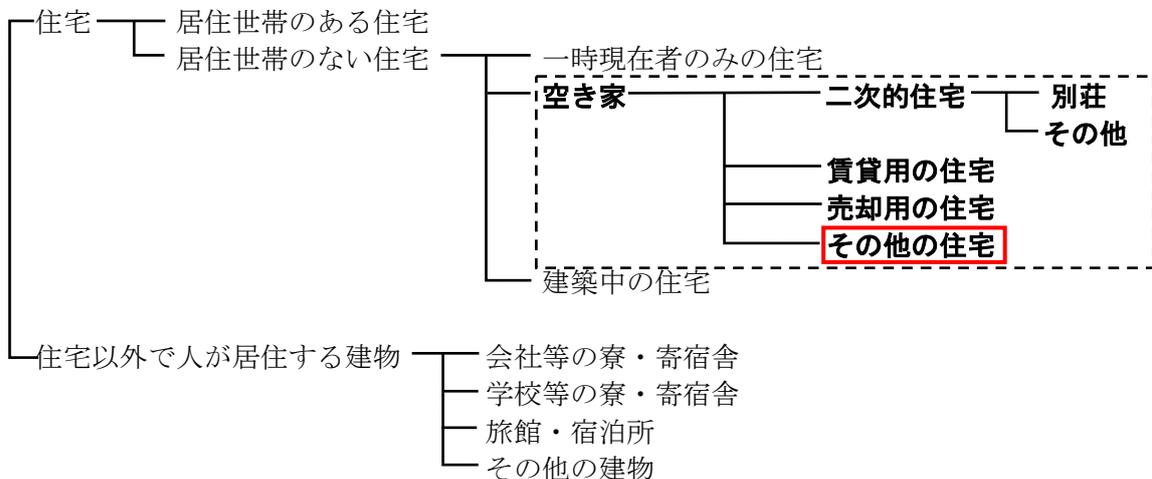
対象地区は、本市全域（厚木基地は除く）とします。

5 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)

第2章 現状と課題

1 綾瀬市の位置

本市は、神奈川県ほぼ中央に位置し、大和市、海老名市、藤沢市に接しています。

地形は、緩やかに傾斜する丘陵地及び相模の台地上にあり、市の面積は約2,214haで、東西約4.2km、南北約7.6kmの長方形に近い形状となっています。

また、市内を流れる蓼川、比留川、目久尻川の3河川による河岸段丘と平坦地によって形成されており、まとまった農地や山林などが広がり、緑豊かな自然環境が形成されています。

図 1-1 綾瀬市の位置図

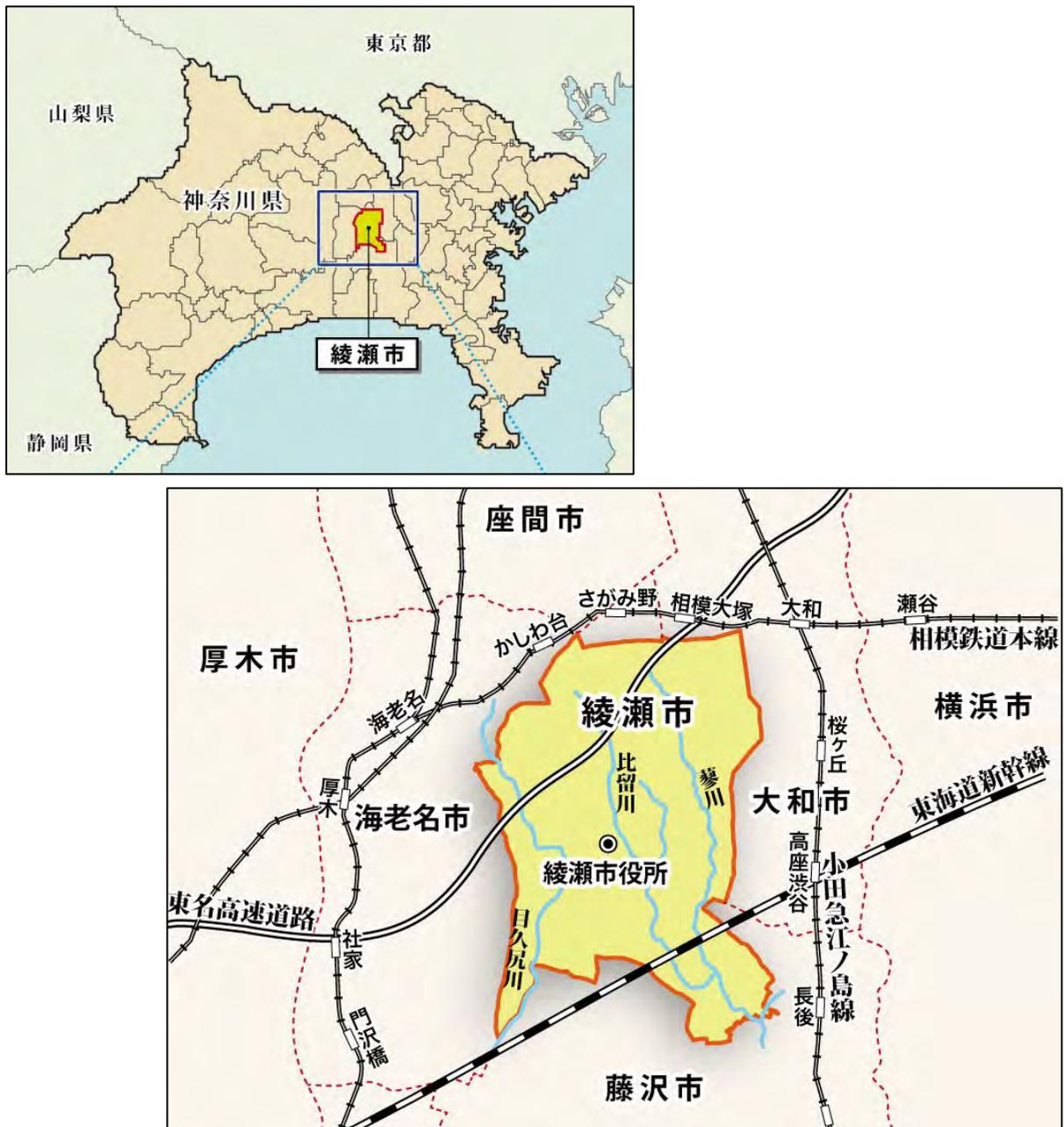
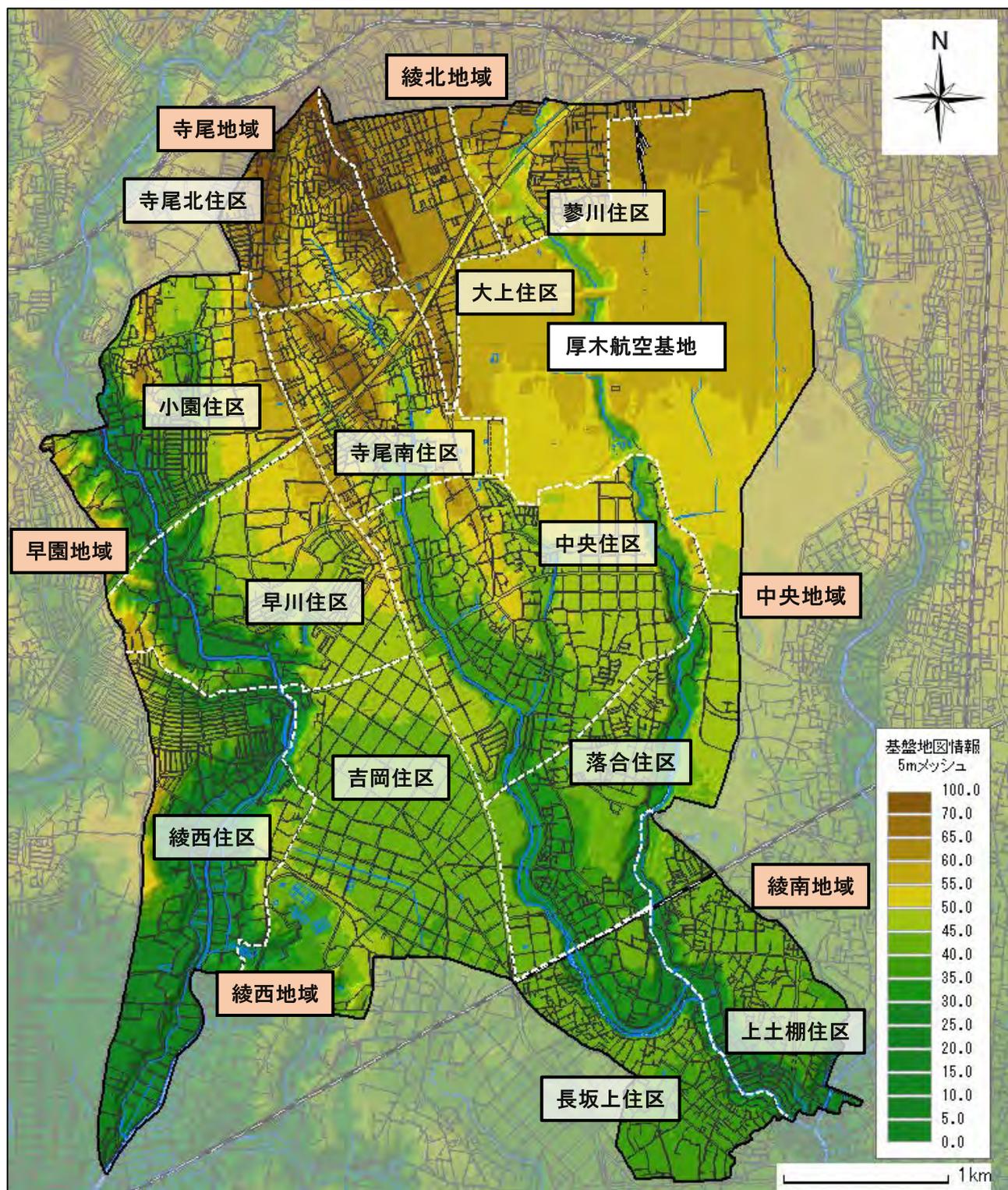


図 1-2 綾瀬市の地形と住区分



資料: 国土地理院基盤地図情報数値標高モデル(5m メッシュ)をもとに作成

※あやせ都市マスタープランの住区分を準用しています。

- ・地域：市民の生活圏域や土地利用としてのまとまり等を考慮して、市内を6地域に区分したもの
- ・住区：幹線道路等に囲まれた区域で、市内を12住区に区分したもの

2 人口・高齢化の推移

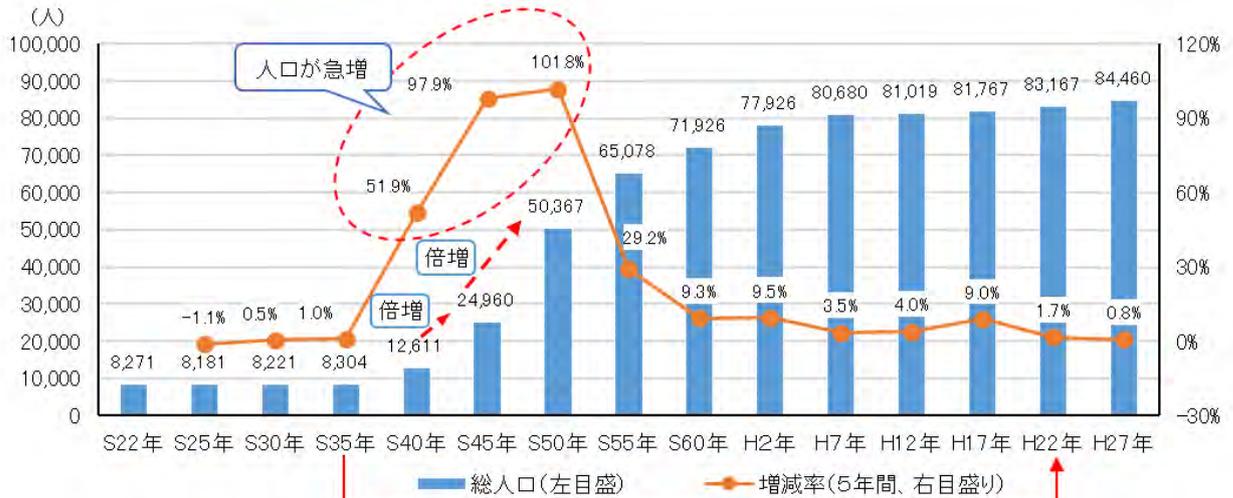
(1) 人口の推移

本市の人口は、昭和 35 年の総人口が 8,304 人でしたが、平成 22 年までの 50 年間で約 10 倍に増加し、平成 27 年には 84,460 人となっています。

なかでも、昭和 35 年から昭和 55 年にかけての人口増加率が高く、昭和 40 年から昭和 45 年、昭和 45 年から昭和 50 年の各 5 年間は倍増となっています。

平成 2 年以降人口の伸びは鈍化しているものの、人口の横ばい傾向が続いています。

図 2-1 総人口の推移と増減率



50年間で約10倍に増加

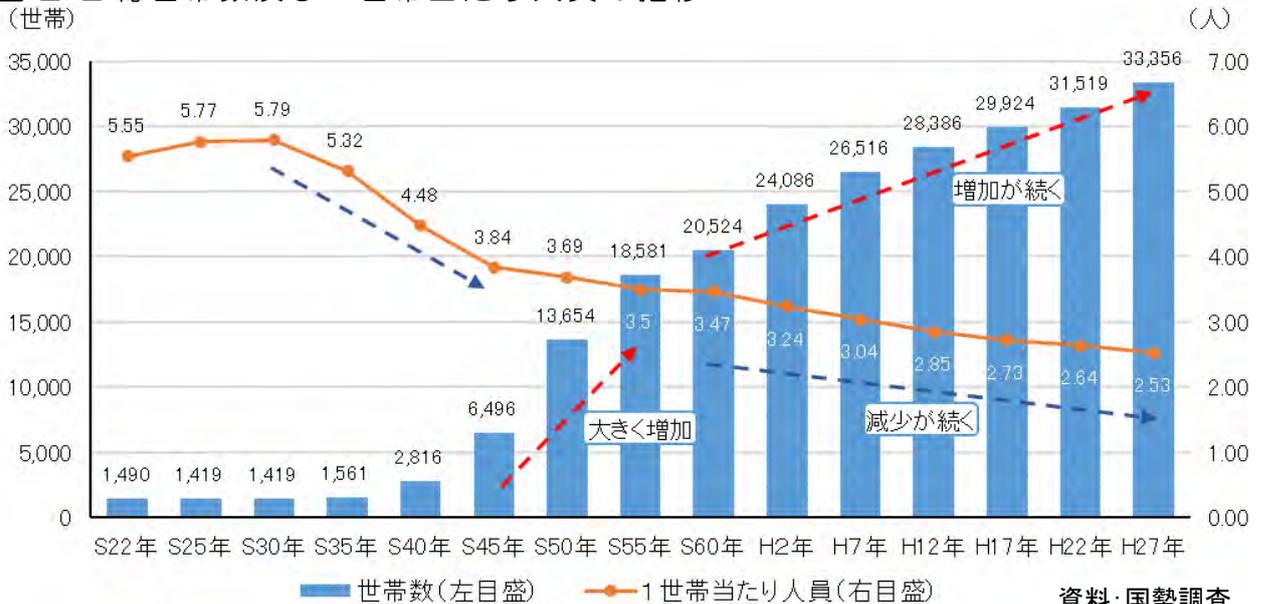
資料: 国勢調査

(2) 世帯数

本市の世帯数は、昭和 35 年以降増加が続き、特に昭和 45 年から昭和 55 年にかけては 5 年間ごとに 5,000~7,000 世帯程度増加しました。その後も、世帯数の増加は続いています。

一方で 1 世帯あたり人員は減少が続き、最も多かった昭和 30 年の 5.79 人/世帯に対し、平成 27 年は 2.53 人/世帯と、3.26 人/世帯少なくなっています。

図 2-2 総世帯数及び一世帯あたり人員の推移



資料: 国勢調査

(3) 地区別人口・世帯の分布

平成 27 年国勢調査による本市内の人口分布をみると、深谷が 1,972 人で最も多く、次いで大上 3 丁目 1,642 人、深谷上 7 丁目 1,532 人、落合南 4 丁目 1,527 人、小園 1,511 人の順となっています。

また、世帯数は大上 3 丁目 714 世帯と最も多く、次いで深谷 704 世帯、大上 6 丁目 669 世帯の順となっています。

図 2-3 大字別人口の分布図

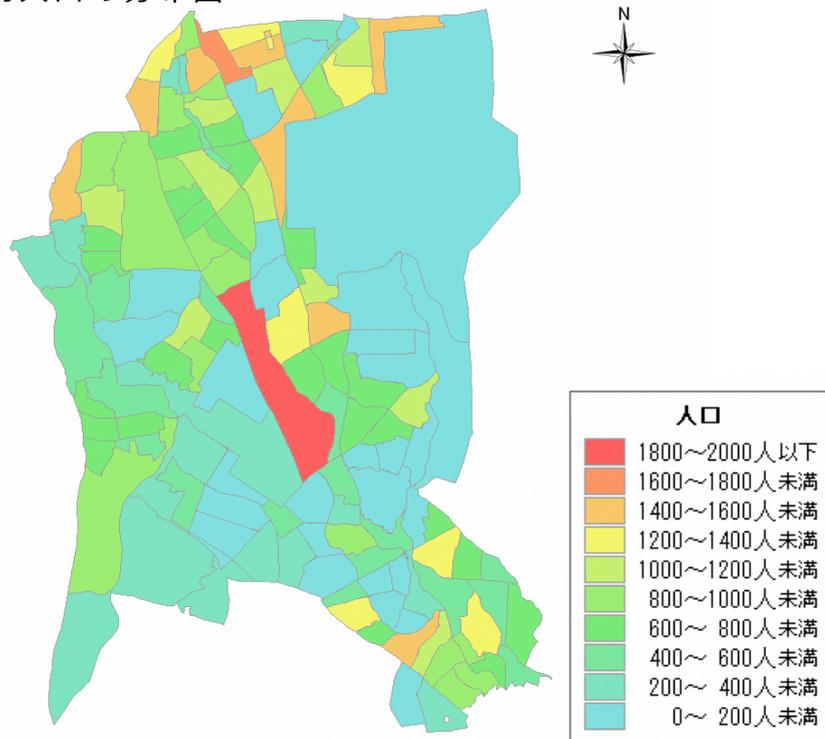
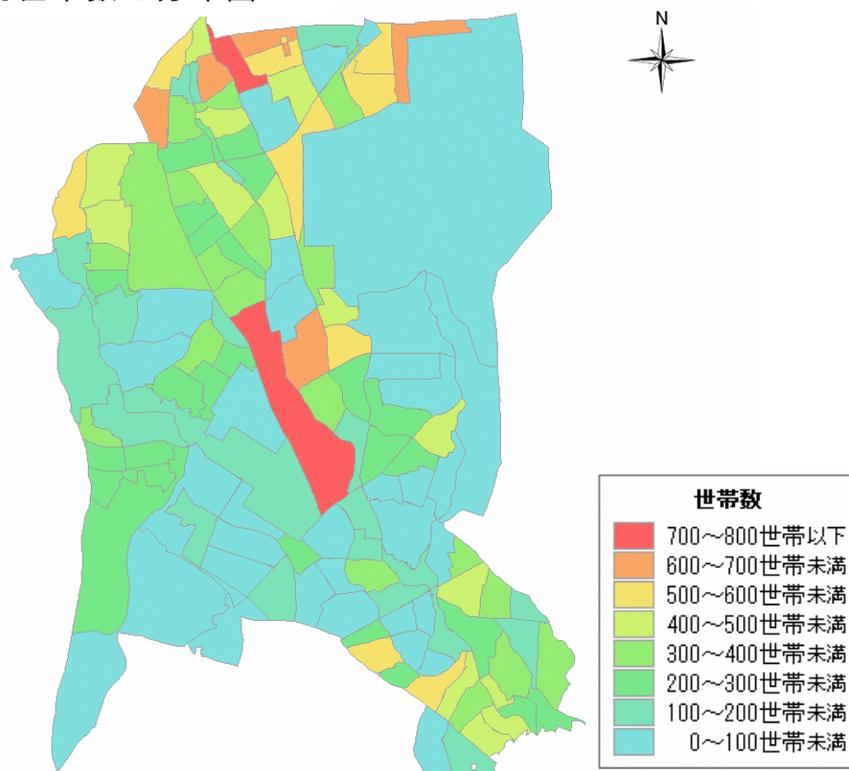


図 2-4 大字別世帯数の分布図



資料：平成 27 年国勢調査

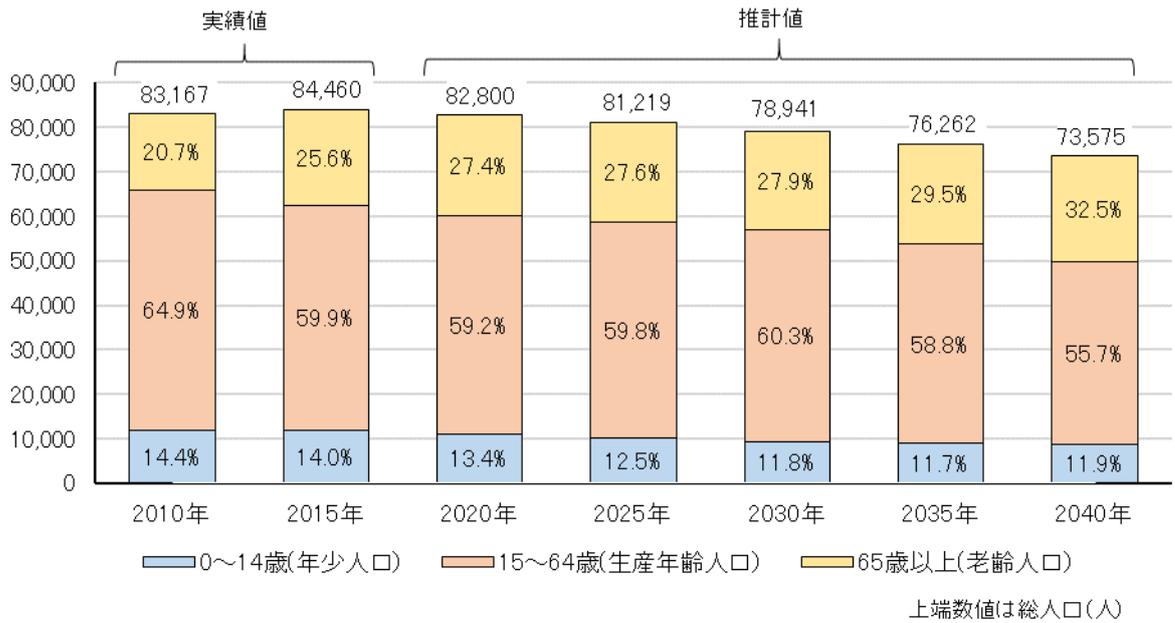
資料：平成 27 年国勢調査

(4) 今後の人口・世帯予測

国立社会保障人口問題研究所の推計によると、今後本市の人口は穏やかな減少傾向をたどると予測され、目標年次である2030年は78,941人と予測されます。

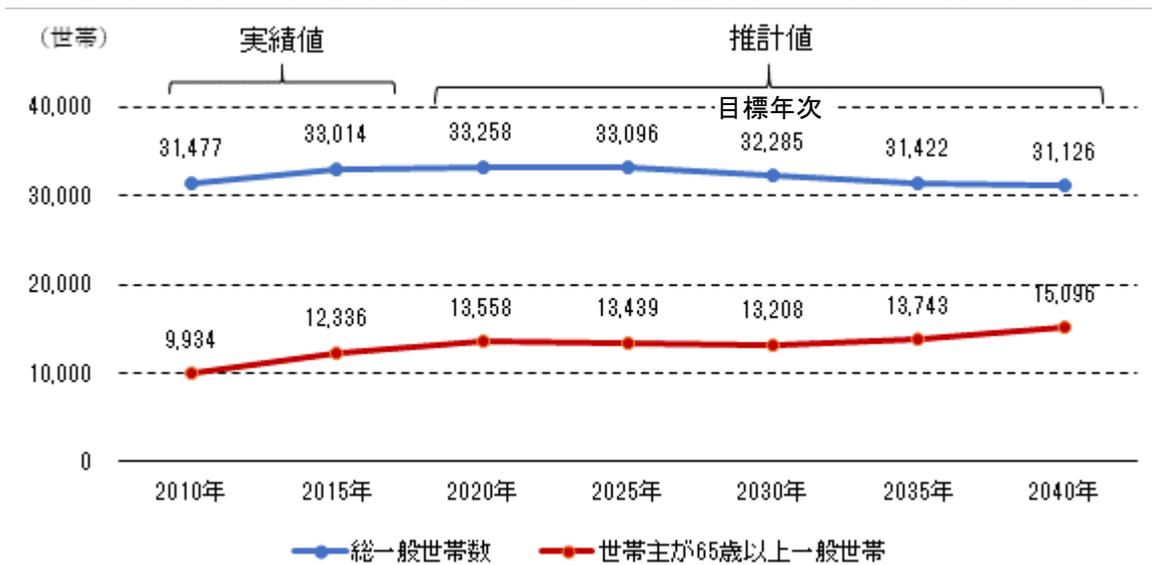
また、一般世帯数は2020年まで横ばいで推移しますが、その後は減少傾向が強まり、2030年には32,285世帯と予測されます。なお、このうち世帯主が65歳以上の高齢者となる一般世帯は増加すると予測されます。

図 2-5 将来の人口予測



資料:実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障人口問題研究所

図 2-6 将来の世帯数予測



資料:実績値は国勢調査、国立社会保障人口問題研究所人口推計値をもとにした推計

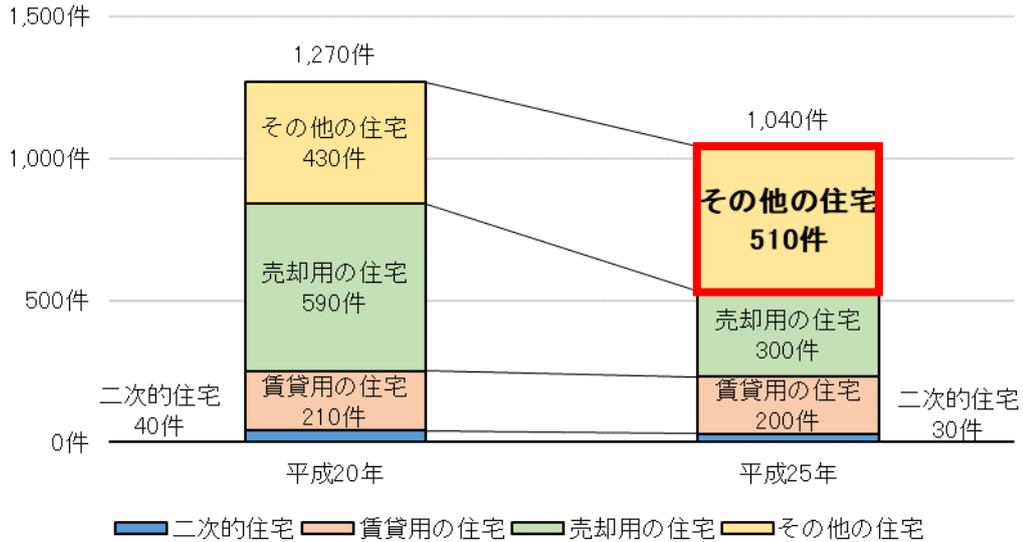
3 空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査による空き家の現状

本市の戸建て空き家数の推移は、住宅・土地統計調査によると平成20年には1,270件でしたが、平成25年には1,040件に減少しています。

このうち、「その他の住宅」については、平成20年が430件（33.9%）、平成25年は510件で空き家全体の49.0%を占めています。

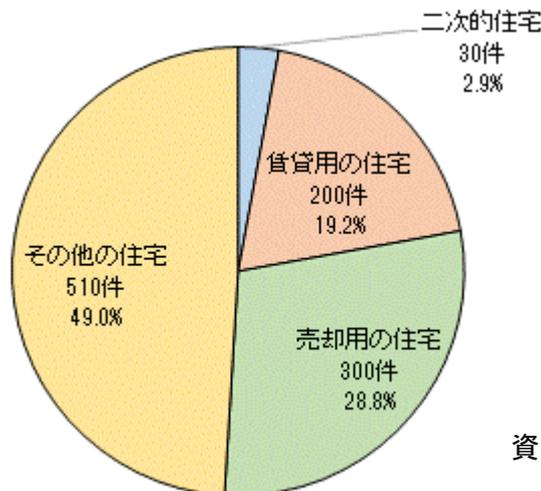
図3-1 空き家数の推移



	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成20年	1,270件	40件	210件	590件	430件
	100.0%	3.1%	16.5%	46.5%	33.9%
平成25年	1,040件	30件	200件	300件	510件
	100.0%	2.9%	19.2%	28.8%	49.0%

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図3-2 空き家の構成（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 平成 28 年度空き家実態調査

「(1) 住宅・土地統計調査による空き家の現状」において、「住宅・土地統計調査」の結果として、本市の空き家の推移や種別の割合等について示しました。

しかし、「住宅・土地統計調査」は標本調査であることから、より正確に市内における空き家の状況を把握するため、本市では、平成 28 年度に市内全域を対象として実態調査を実施しました。

実態調査の対象は戸建て住宅とし、水道閉栓データを基に空き家の可能性が高い約 1,600 件を抽出した上で現地調査を実施し、空き家の状態、件数、分布状況等について確認をしました。併せて、空き家の所有者等を対象にアンケート調査を実施し、建物の使用及び管理の状況や、今後の活用意向等を確認しました。

ア 実態調査

平成 28 年度実態調査による本市における空き家（「その他の住宅」の戸建て住宅）の数は、385 件でした。そのうち、特定空家等に該当する空き家は確認できませんでした。

表 3-1 地区毎の空き家件数（図 3-12 参照）

地域	住区	空き家件数(分布割合)	
綾北地域	蓼川住区	16 件	44 件(11.4%)
	大上住区	28 件	
寺尾地域	寺尾北住区	40 件	72 件(18.7%)
	寺尾南住区	32 件	
早園地域	小園住区	43 件	52 件(13.5%)
	早川住区	9 件	
中央地域	中央住区	37 件	55 件(14.3%)
	落合住区	18 件	
綾西地域	綾西住区	40 件	71 件(18.4%)
	吉岡住区	31 件	
綾南地域	長坂上住区	43 件	91 件(23.6%)
	上土棚住区	48 件	
合計		385 件(100%)	

※構成比は、少数点以下 2 位で四捨五入しているため、合計値表示が一致しない地区もある。

※自治会の区域とは一致していません。

イ アンケート調査

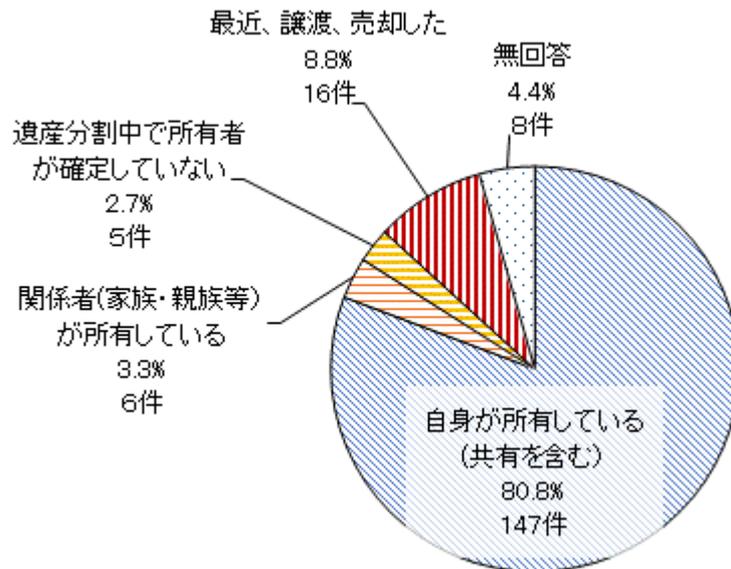
実態調査において空き家と判定された建物のうち 360 件について所有者等を特定し、アンケートの送付対象としました。（アンケート回収総数 182 件）

主な調査結果は、次のとおりです。なお、それぞれの設問に対する有効回答数は異なります。

(ア) 所有関係 (回答者数=182)

「自身が所有している（共有を含む）」との回答が 80.8%（147 件）で最多でした。

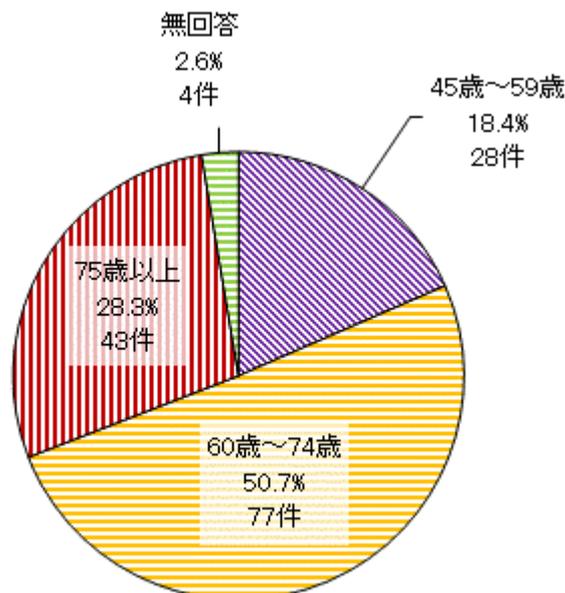
図 3-3 所有関係



(イ) 所有者の年齢 (回答者数=152)

所有者の年齢層は、「60歳～74歳」が 50.7%（77 件）との回答が最多で、「75歳以上」は 28.3%（43 件）との回答がこれに続いていることから、回答者の約 8 割が 60 歳以上の所有者となっています。また、回答者の中に 44 歳以下の所有者はいませんでした。

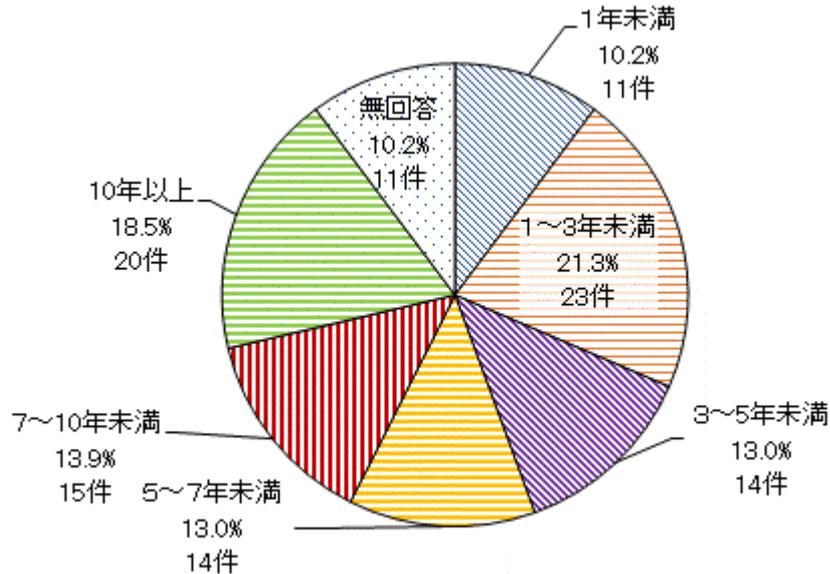
図 3-4 所有者の年齢



(ウ) 空き家となっている期間 (回答者数=105)

空き家となっている期間は「1～3年未満」は21.9% (23件) と最も多く、「10年以上」との回答も19.0% (20件) となっています。

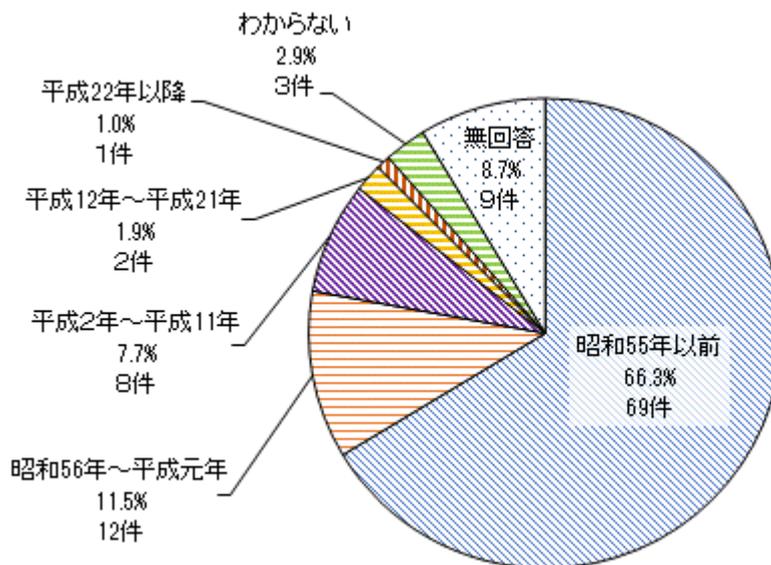
図3-5 空き家となっている期間



(工) 建築時期 (回答者数=104)

建築時期については、「昭和55年以前」が66.3% (69件) と最多で、多くの建物が新耐震基準が定められる以前の建物となっています。

図3-6 空き家の建築時期



(才) 建物の管理 (回答者数=104 ※複数回答可)

所有建物の管理者については「自分」との回答が80名と最多で、頻度については「年に数回」が36名で最も多くなっています。

図3-7 建物の管理者

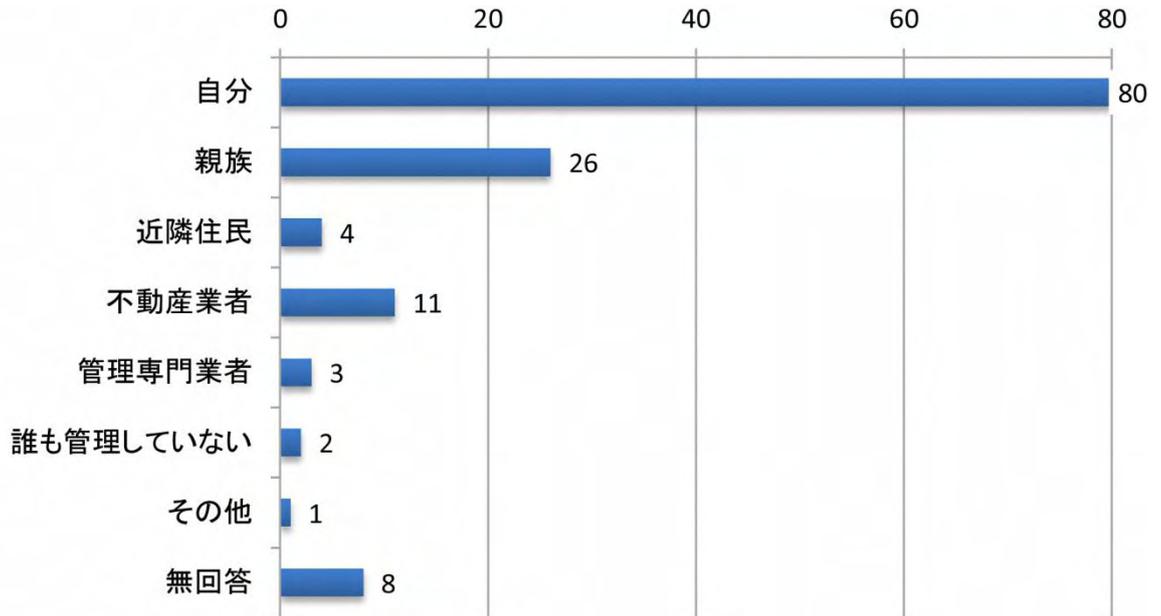
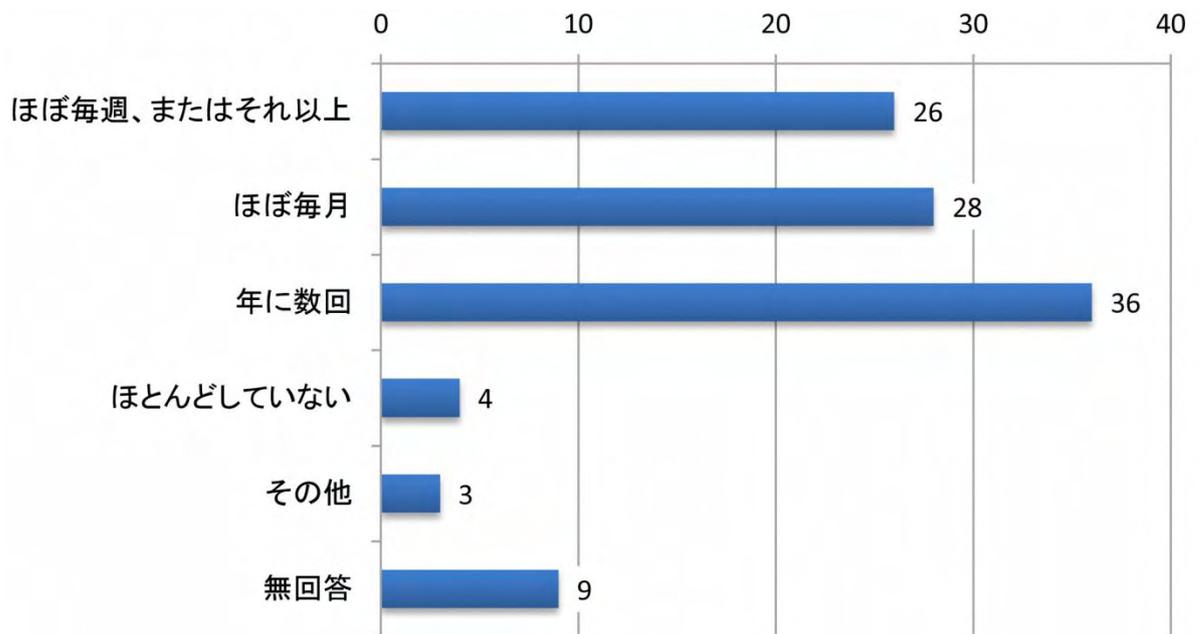


図3-8 管理に赴く頻度

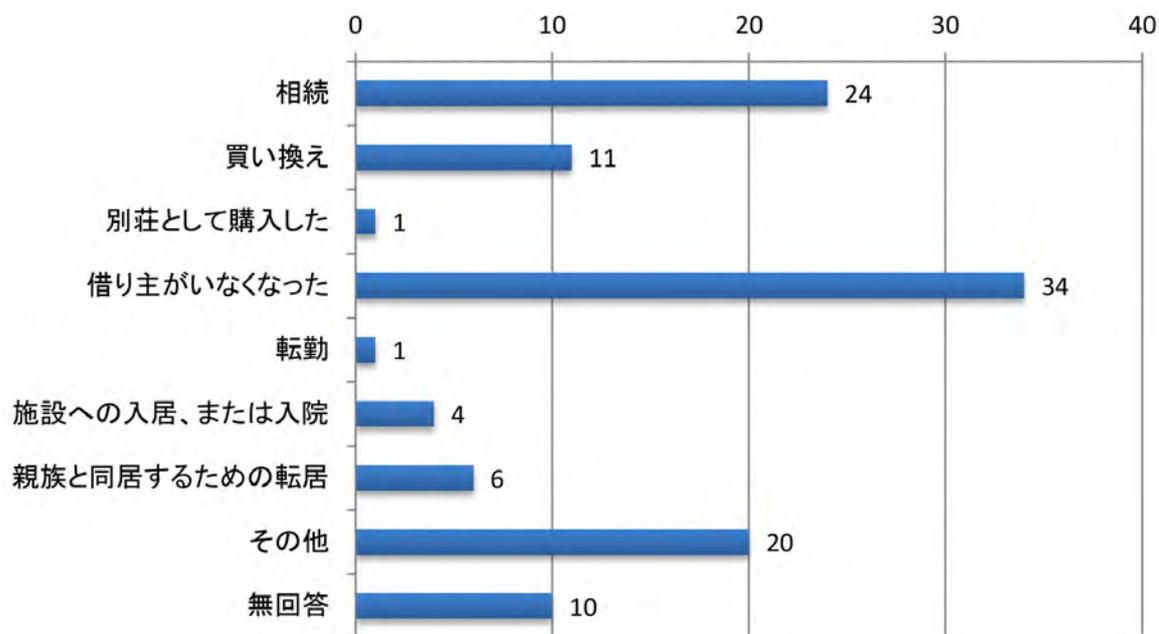


(カ) 空き家になったきっかけ (回答数=104 ※複数回答可)

空き家になったきっかけとしては、「借主がいなくなった」との回答が34名と最多であり、賃貸市場での流通が困難になったことで、空き家の状態となったケースが多くなっています。

また、「相続」との回答も24名と多くなっています。

図3-9 空き家になったきっかけ

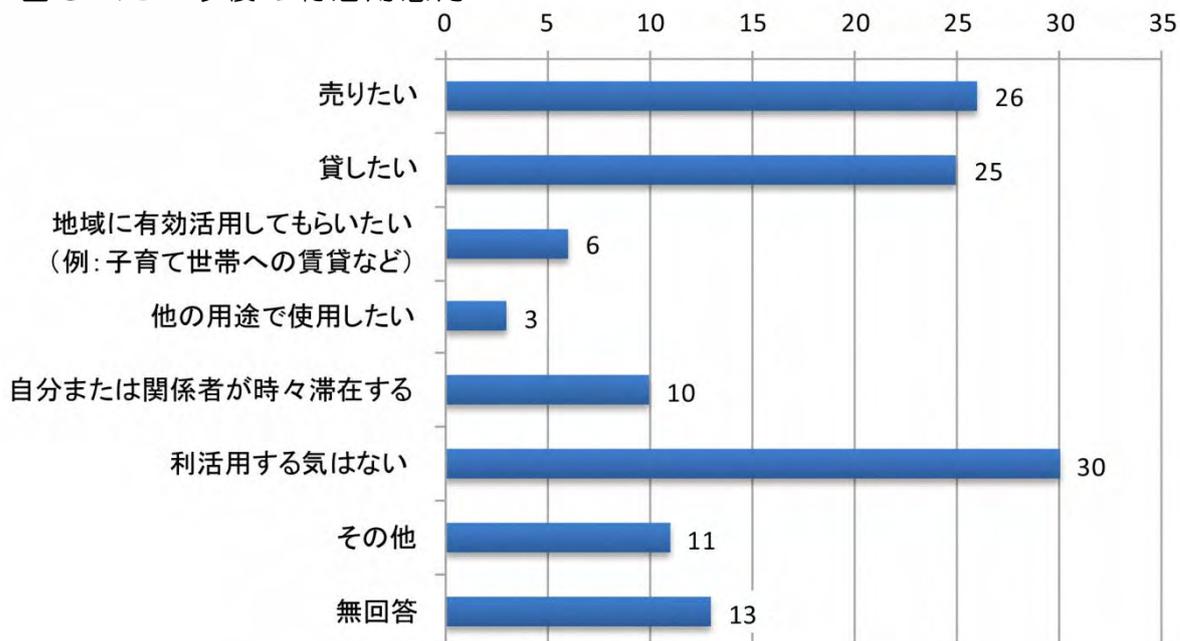


(キ) 今後の利活用意向 (回答者数=今後の利活用意向 104/利活用意向がない理由 30 ※複数回答可)

今後の利活用意向については、「利活用する気はない」との回答が30名と最多となっています。

また、「売りたい」は26名、「貸したい」が25名で、「地域に有効活用してもらいたい」は6名となっています。

図3-10 今後の利活用意向



対象建物の利活用意向がない理由については、「取り壊す予定である」が13名と最も多く、次いで「将来、自分または関係者が使用する予定がある」が8名、「多額のリフォーム費用がかかるから」との回答者が6名となっています。

図3-11 利活用意向がない理由

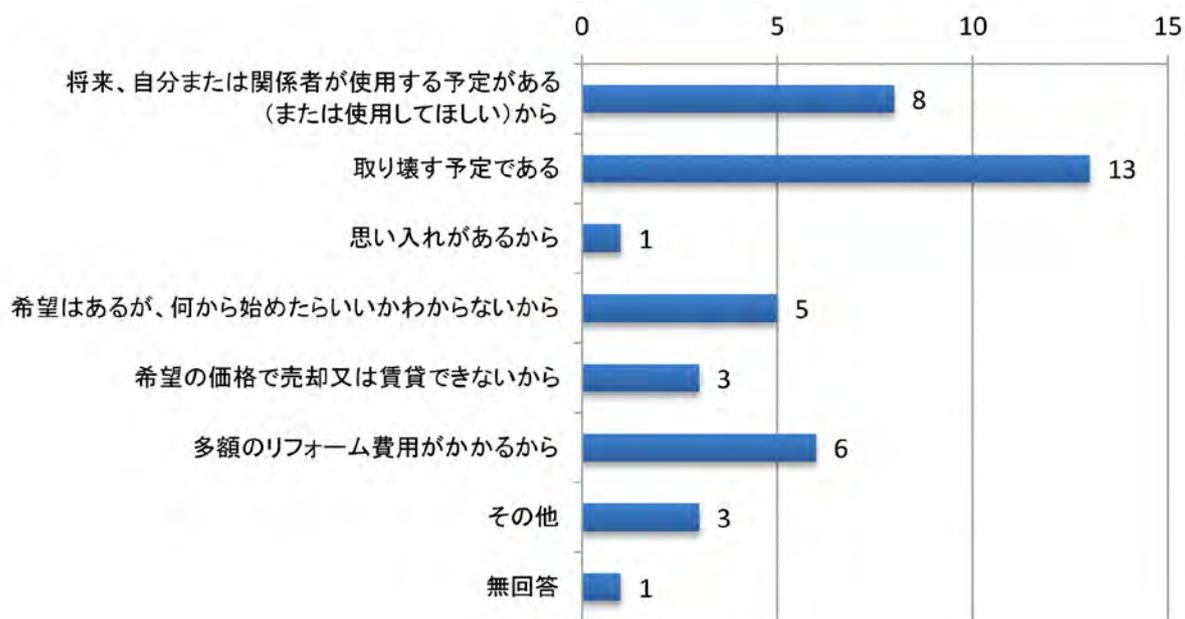
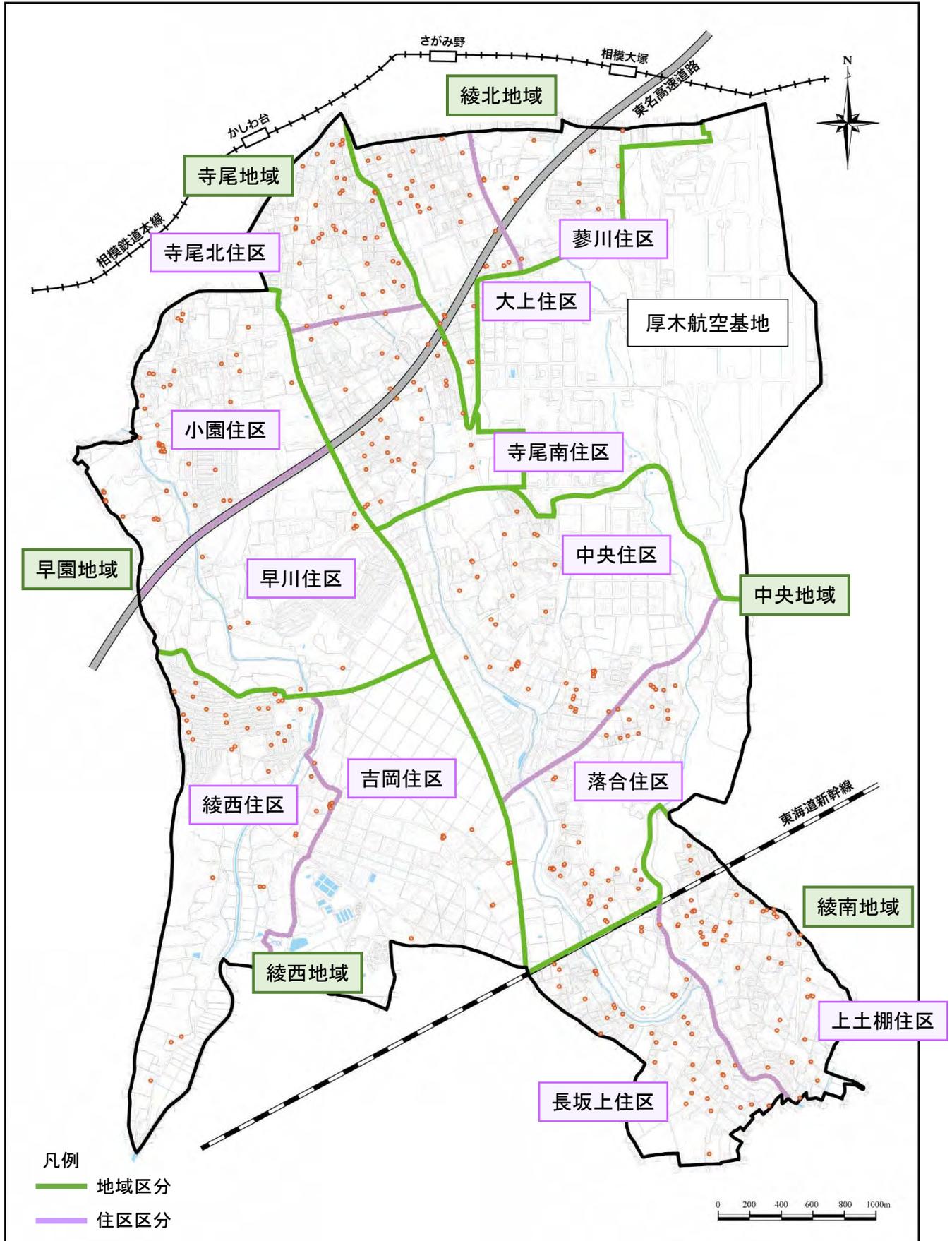


図3-12 空き家分布状況図



(3) 鉄道駅から徒歩圏内に分布する空き家

鉄道駅から徒歩圏内に分布する空き家は、市内に 35 件あり、このうち寺尾北住区に 24 件、蓼川住区に 6 件、大上住区に 5 件確認されています。

なかでも、寺尾北住区は確認された空き家の 60.0%が駅からの徒歩圏に立地しています。

表 3-2 鉄道駅から徒歩圏内に分布する空き家（図 3-13 参照）

地域	住区	駅徒歩圏内 (800m圏内)	駅徒歩圏外 (800m圏外)	合計
綾北地域	蓼川住区	6	10	16
		37.5%	62.5%	100.0%
	大上住区	5	23	28
		17.9%	82.1%	100.0%
寺尾地域	寺尾北住区	24	16	40
		60.0%	40.0%	100.0%
	寺尾南住区	0	32	32
		0.0%	100.0%	100.0%
早園地域	小園住区	0	43	43
		0.0%	100.0%	100.0%
	早川住区	0	9	9
		0.0%	100.0%	100.0%
中央地域	中央住区	0	37	37
		0.0%	100.0%	100.0%
	落合住区	0	18	18
		0.0%	100.0%	100.0%
綾西地域	綾西住区	0	40	40
		0.0%	100.0%	100.0%
	吉岡住区	0	31	31
		0.0%	100.0%	100.0%
綾南地域	長坂上住区	0	43	43
		0.0%	100.0%	100.0%
	上土棚住区	0	48	48
		0.0%	100.0%	100.0%
合計		35	350	385
		9.1%	90.9%	100.0%

※各評価指標において、「公共交通沿線地域」は、全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅については 800m、バス停については 300m）を評価指標としていることから、鉄道駅からの徒歩圏域は 800mのエリアとしました。（「都市構造の評価に関するハンドブック」平成 26 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）

(4) バス停から徒歩圏内の空き家数

コミュニティバス及び路線バスのバス停から徒歩圏内にある空き家数は357件あり、全体の92.7%となっています。

住区別にバス停徒歩圏外の空き家数を見ると、長坂上住区6件(14.0%)、吉岡住区2件(6.5%)、綾西住区2件(5.0%)、大上住区1件(3.6%)、蓼川住区1件(6.3%)あり、合計12件(3.1%)となっています。

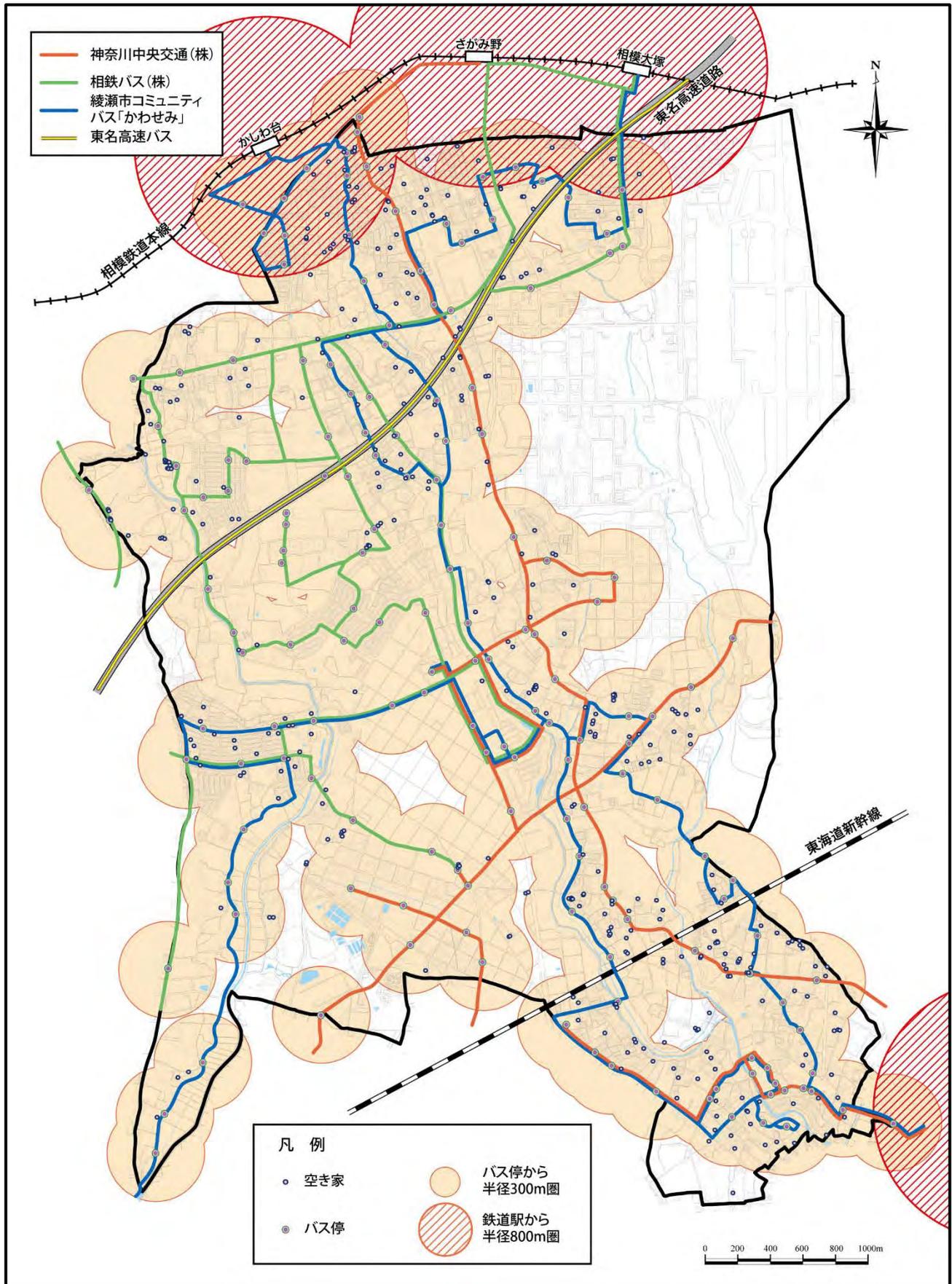
※()内の構成比は、各住区の空き家総数に対する割合を示す。

表 3-3 バス停からの徒歩圏にある空き家数 (図 3-13 参照)

地域・住区		区分	バス停徒歩圏内 (300m圏内)	バス停徒歩圏外 (300m圏外)	空き合計
綾北地域	蓼川住区		15	1	16
			93.8%	6.3%	100.0%
	大上住区		27	1	28
			96.4%	3.6%	100.0%
寺尾地域	寺尾北住区		40	0	40
			100.0%	0.0%	100.0%
	寺尾南住区		32	0	32
			100.0%	0.0%	100.0%
早園地域	小園住区		43	0	43
			100.0%	0.0%	100.0%
	早川住区		9	0	9
			100.0%	0.0%	100.0%
中央地域	中央住区		37	0	37
			100.0%	0.0%	100.0%
	落合住区		18	0	18
			100.0%	0.0%	100.0%
綾西地域	綾西住区		38	2	40
			95.0%	5.0%	100.0%
	吉岡住区		29	2	31
			93.5%	6.5%	100.0%
綾南地域	長坂上住区		37	6	43
			86.0%	14.0%	100.0%
	上土棚住区		48	0	48
			100.0%	0.0%	100.0%
合計			373	12	385
			96.9%	3.1%	100.0%

※各評価指標において、「公共交通沿線地域」は、全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏(鉄道駅については800m、バス停については300m)を評価指標としていることから、バス停の徒歩圏域は300mのエリアとしました。(「都市構造の評価に関するハンドブック」平成26年8月国土交通省都市局都市計画課)

図 3-13 公共交通機関からの徒歩圏域と空き家の分布



4 空き家の問題・対策における課題

(1) 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 市中最も低い数値となっています。

しかし、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ます。

更に、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くなってきています。また、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く見受けられます。

(2) 空き家が及ぼす影響・問題

適正に管理されていない空き家が増加することにより、地域に対し次のような悪影響を与えるおそれがあります。

- ・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

なお、本市に寄せられる相談としては、近隣住民等からの空き家の庭木等の繁茂等に係る相談が最も多い状況となっています。

(3) 空き家対策の課題

実態調査の結果や本市への相談記録等から、次のとおり空き家対策の課題が挙げられます。

ア 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となっている。
- ・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、所有者等が不明確である。
- ・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。

イ 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である。
- ・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、新築に比べ割高となる。
- ・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ってしまう。

ウ 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。

第3章 空き家に関する対策の基本的な方針

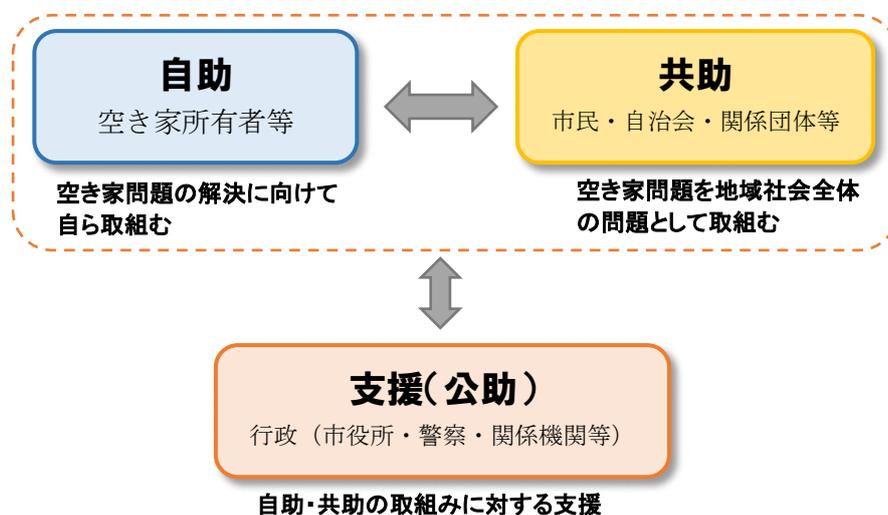
1 基本理念

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に、周辺的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。

図 1-1 自助・共助・公助の連携概念図



2 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。

(1) 空き家の発生抑制

空き家は管理不全の状態が続くほど老朽化等が進み、問題が深刻化すると、対策が困難になることから、まず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。

(2) 空き家の流通促進

空き家を定住促進や子育て世帯の招致につながる資源として捉え、地域の活力を維持、向上させるために、空き家の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。

(3) 空き家の適正管理の促進

空き家問題が深刻化し、地域住民の生活環境に重大な悪影響を及ぼさないために、適切に管理されるよう必要な措置を講じます。市は、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、命令等を行います。

3 空き家対策の具体的な施策

(1) 空き家の発生抑制

管理不全な空き家は、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼします。

空き家は、放置される時間が長いほど老朽化が進み、改修等に要する費用が増大し、また、相続等により権利関係等も複雑になることから、所有者等の特定も困難になり、問題が深刻化します。

空き家対策では、問題が深刻化する前の早期に対応することや、まず管理不全の空き家を発生させないことが大変重要となっています。

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。

ア 市民への普及啓発

管理不全の空き家が周囲へ及ぼす悪影響や、空き家化の予防について、その必要性を市民へ周知し、管理責任のある財産としての建物及び敷地の管理を促します。

なお、周知については、市広報や市ホームページに掲載するほか、啓発用パンフレット等を作成し、窓口や自治会を通じて幅広く配付します。併せて、空き家化の防止に関する啓発チラシを納税通知書に同封する等、関係課と連携しながら、より効果的な啓発活動について検討します。

また、空き家問題については、相続をきっかけに発生することが多いことから、次世代に円滑に住まいを引き継げるよう、所有者等の存命中における相続関係の整理について普及啓発をするように検討します。併せて、所有者等の死後、建物の相続登記がなされず所有者等が不明確となり、管理不全の空き家を発生させる要因となっていることから、相続登記に関する普及啓発についても検討します。

イ 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、状況把握に努めます。

(2) 空き家の流通促進

空き家を定住促進や子育て世帯の招致につながる資源として捉え、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。

ア 中古住宅としての市場流通の促進

不動産関係団体等との連携を図り、空き家の売却や利活用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します。

イ 流通に適さない中古住宅への対策

費用等が課題となり必要な修繕等ができない等、中古住宅として継続利用が見込めない空き家についても、不動産関係団体等との連携を図り、売却や利活用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します。

ウ データベースの活用

平成 28 年度実態調査結果を基に作成した空き家の所在地、現況、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、庁内の関係部署で利活用について検討する際に活用できる資料として整備していきます。

(3) 空き家の適正管理の促進

空き家の状態や、その周辺の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。

ア 適正管理の注意喚起・支援

市では、管理不全な空き家の所有者等に対して、文書等により、草木の繁茂に対し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していきます。併せて、空き家の維持管理を担う民間企業やシルバー人材センターとの連携を図り、高齢や遠隔地に居住している等、自分で維持管理をすることが難しい所有者等が、維持管理について相談できる体制を構築します。

イ 特定空家等の判定

空家法第 2 条において、特定空家等は「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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」と定義されています。

この状態にあるかどうかを判断するための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っていきます。

※「特定空家等に対する措置のフロー図」 P 26 参照

(1) ～ (3) 共通：相談機会の充実

所有者等が空き家対策について不動産関係団体等と相談できる機会を充実させることにより、(1) 空き家の発生抑制、(2) 空き家の流通促進、(3) 空き家の適正管理の促進につなげていきます。

ア 空き家相談窓口の開設

地域住民や自治会等からの空き家に関する苦情や、空き家所有者等からの相談については、空き家問題の総合的な相談窓口として、都市計画課で一括して受付けています。

苦情等があった空き家については、現地調査を実施し、不動産登記情報や課税情報等から所有者等を特定し、必要な維持管理等を行うように適正管理等の通知を行っています。併せて、庁内関係各課と情報共有及び連携を図り、必要に応じて関係各課から、所管法令等に基づき指導等の対応を行っていきます。

また、所有者等から、専門的な知識を要する相続や、空き家の売却や利活用等についての相談があった場合に対応できるよう、法務、不動産、建築等の専門家団体と連携した相談窓口の設置を検討します。

イ 空き家相談会の開催

空き家問題は、法務、不動産、建築等の専門的な知識を要し、市だけでは対応できないものが多いことから、法務、不動産、建築等の専門家団体と合同で、所有者等を含む市民向けの空き家相談会等の開催について検討します。

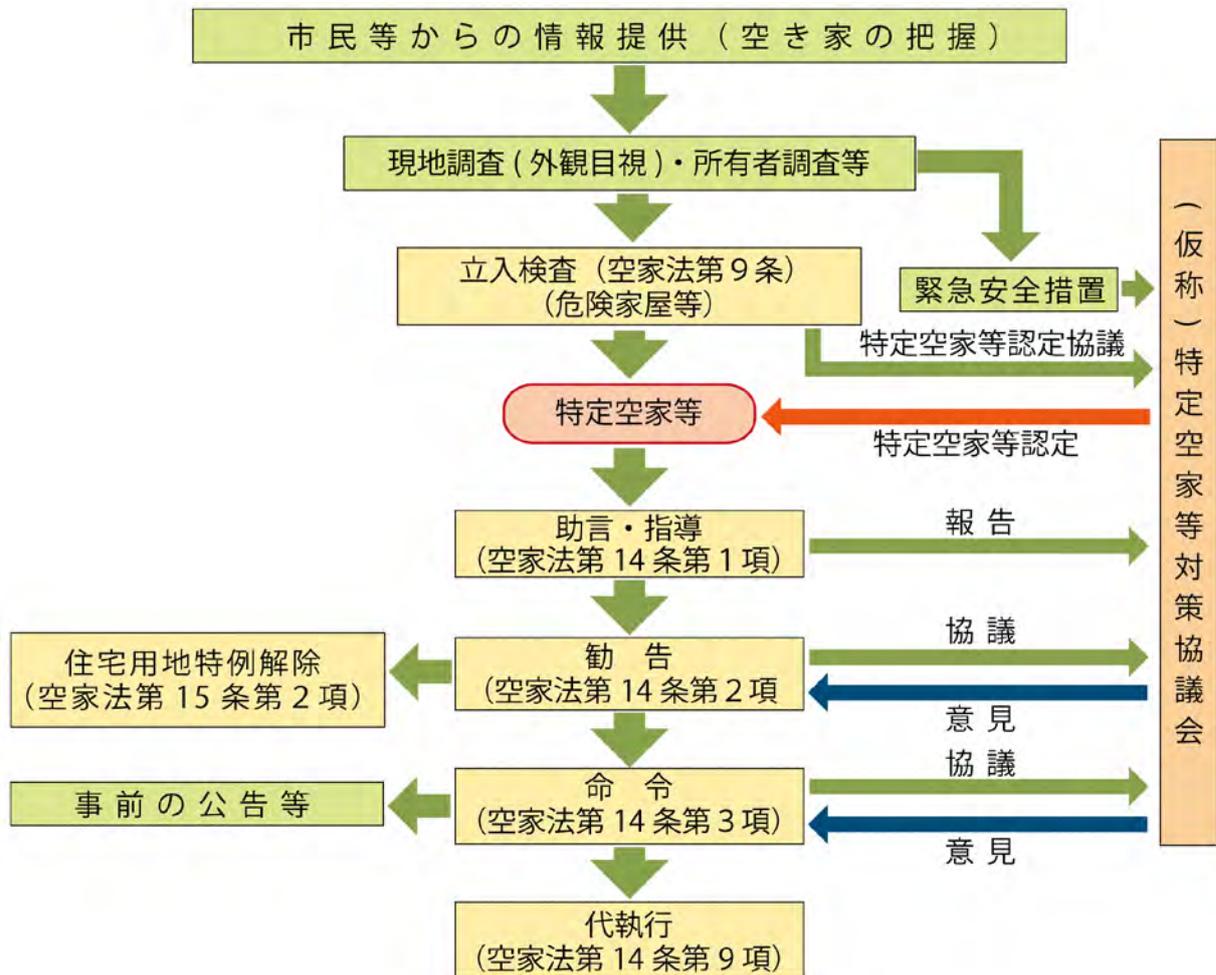
4 数値目標

少子高齢化の進行等により、空き家については今後も増えていくことが予想されていますが、本計画に基づき総合的かつ計画的な空き家対策を実施していくことで、現在の空き家件数を増加させず、現状維持することを目標とします。

具体的には、住宅・土地統計調査における戸建て住宅の空き家（その他の住宅）件数については、平成25年調査の510件を、本計画の定期見直し（2023年）時点における中間目標及び目標年次（2030年）における数値目標とします。

なお、特定空き家等については、本計画に基づき空き家対策を実施し、発生抑制に努めるとともに、特定空き家等に該当すると思われる空き家が発生した場合には、下図のとおり（仮称）特定空き家等対策協議会を設置し、対応してまいります。

特定空き家等に対する措置のフロー図



第4章 空き家に関する対策の実施体制

1 空家等対策協議会

本計画の策定にあたり、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ています。空家等対策協議会では、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。

【綾瀬市空家等対策協議会委員構成】

選 出 区 分	役職名・団体名等	備 考
市 民	綾瀬市自治会長連絡協議会	
市 民	綾瀬市自治会長連絡協議会	
学 識 経 験 者	横浜国立大学大学院 都市イノベーション学府准教授	
学 識 経 験 者	神奈川県司法書士会	
学 識 経 験 者	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 県央東支部	
学 識 経 験 者	神奈川県土地家屋調査士会大和支部	
学 識 経 験 者	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会 大和綾瀬支部	
学 識 経 験 者	綾瀬市社会福祉協議会会長	
関係行政機関の職員	大和警察署地域担当次長	
市 長	綾瀬市長	会 長

平成 29 年 11 月時点

2 協力体制の構築

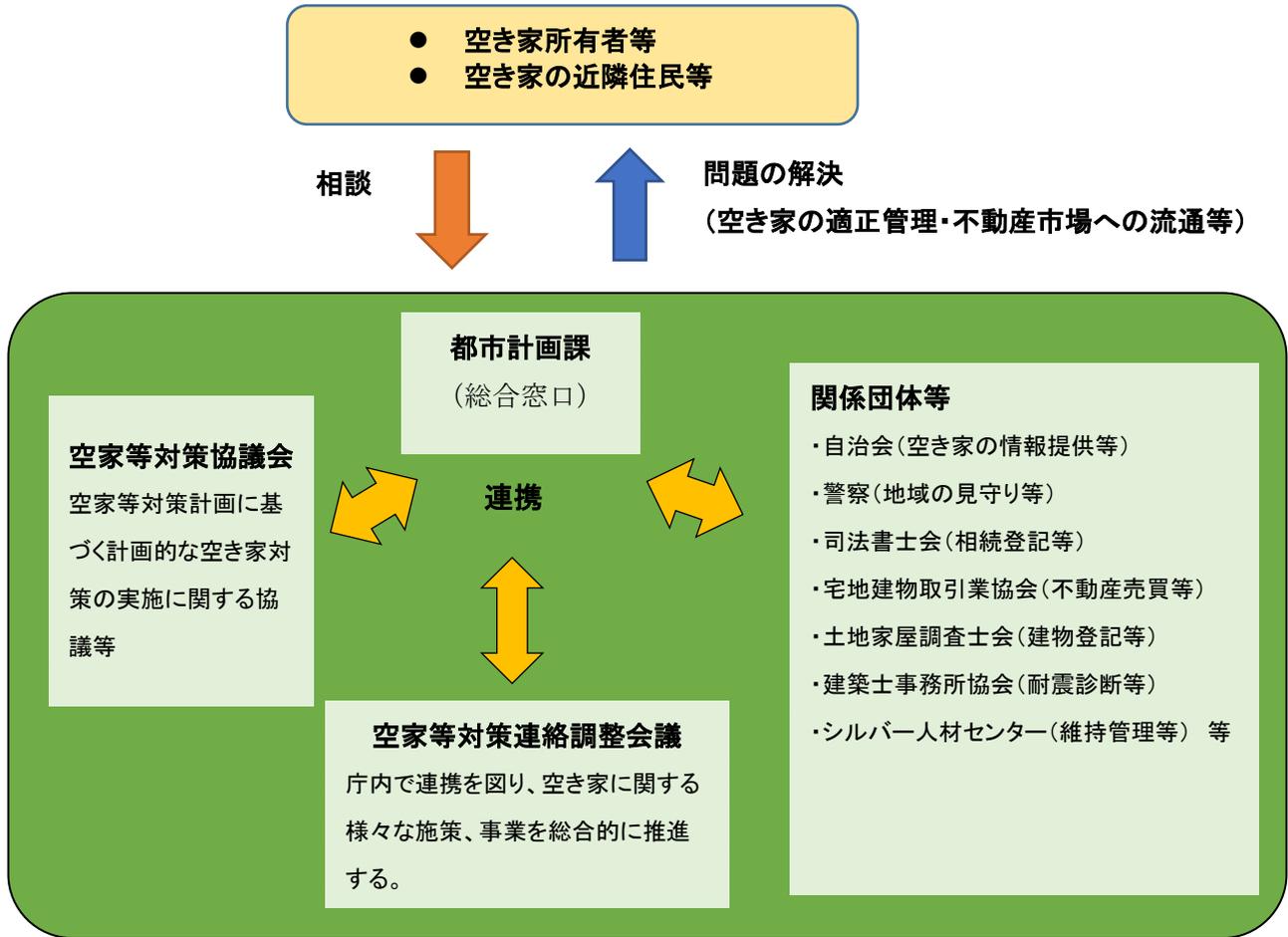
(1) 庁内における協力体制（空家等対策連絡調整会議）

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。
構成員：企画課長、課税課長、福祉総務課長、市民協働課長、子育て支援課長、予防課長等

(2) 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、迅速かつ的確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。

図 2-1 協力体制の概念図



第5章 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

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）
ホームページ
<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。