綾瀬市空家等対策計画



令和８年９月

綾瀬市

目　次

第1章 計画の背景・位置付け等 5
1　計画の背景 5
2　計画の位置付け 6
3　計画の期間 6
4　対象とする地区 6
5　対象とする空き家の種類 7

第2章 現状と課題 9
1　綾瀬市の現況 9
2　人口・世帯数・高齢化の推移 10
3　空き家の現状 14
4　これまでの取り組み 29
5　空き家対策の課題 30

第3章 空き家に関する対策の方針と施策 32
1　基本理念 32
2　基本方針 32
3　空き家対策の具体的な施策 33

第4章 空き家に関する対策の実施体制 40
1　多様な主体と連携した取り組み 40
2　市の実施体制 41

第1章 計画の背景・位置付け等

1　計画の背景

近年、全国的に人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化による不動産に対する意識の変化等に伴い、空家等が増加しています。空家等の中には、適正な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような問題を解決し、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、あわせて空家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に施行されました。法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適正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、各市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられました。

本市においては、平成28年度の空家等実態調査を経て、平成30年3月に、法に基づく「綾瀬市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、各取り組みを推進してきました。

しかし、法の施行後も、全国的に空家等の数は増加し続けており、各市町村はそれまでの取り組みをさらに円滑化するだけでなく、空家等が周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から、所有者等による空家等の活用や適正な管理を確保することが求められていました。

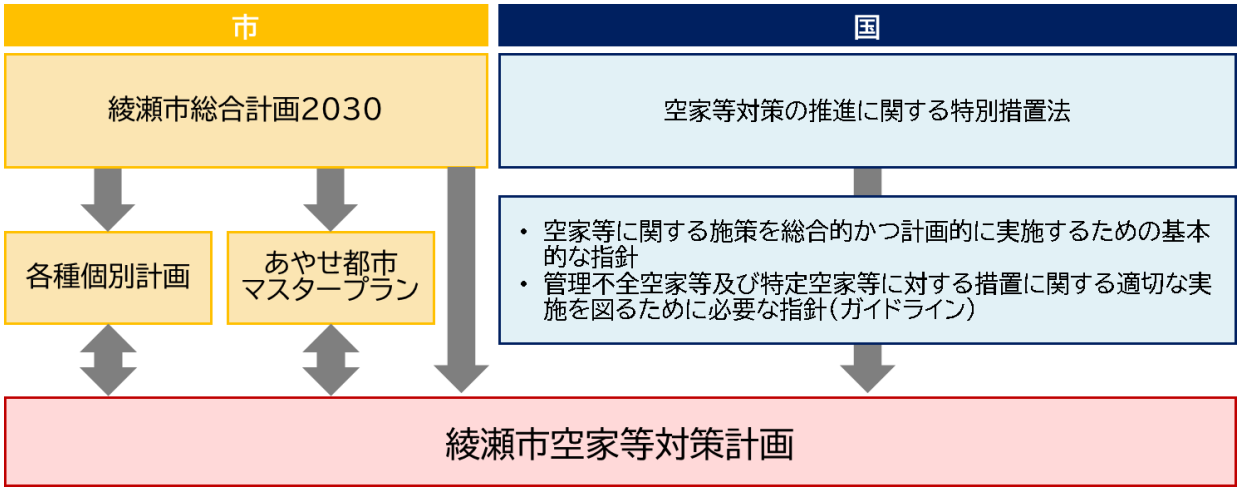
そうしたことから、国においては令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行し、空家等対策をより強力に推進するため、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」及び「除却等」を柱とした新たな方針を示しました。

このような国や神奈川県内の動向、本市をとりまく様々な状況の変化やこれまでの取り組み状況等を踏まえ、より効果的な空家等対策を推進するため本計画を改定します。

2　計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために定めるものです。なお、本計画において示す取り組み方針や具体的な施策等は、上位計画である「綾瀬市総合計画　2030」や「あやせ都市マスタープラン」、関係法令及び指針等に即するほか、各種個別計画との整合を図ります。

図表 1　計画の位置付け



3　計画の期間

本計画の期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。

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わせて、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。

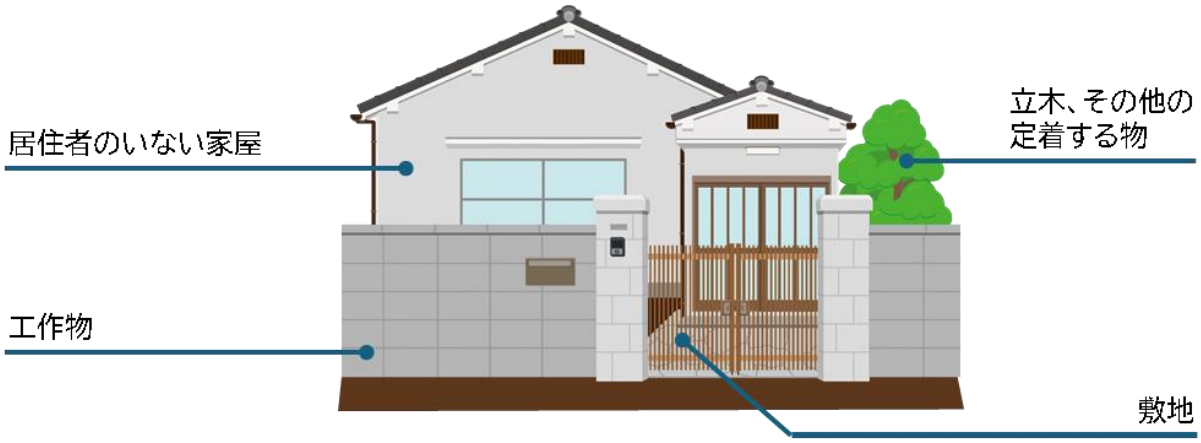
5　対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家は、「法における『空家等※1』のうち住宅・土地統計調査における『賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※2』の戸建て住宅（店舗併用住宅を含む）」とします。

※1　法における「空家等」

「空家等」とは、法第2条第1項において、図表2のとおり、「建築物又はこれに附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。」とされています。なお、共同住宅や長屋のうち、その全戸が空いている場合は空家等に該当します。

図表 2　法における空家等のイメージ

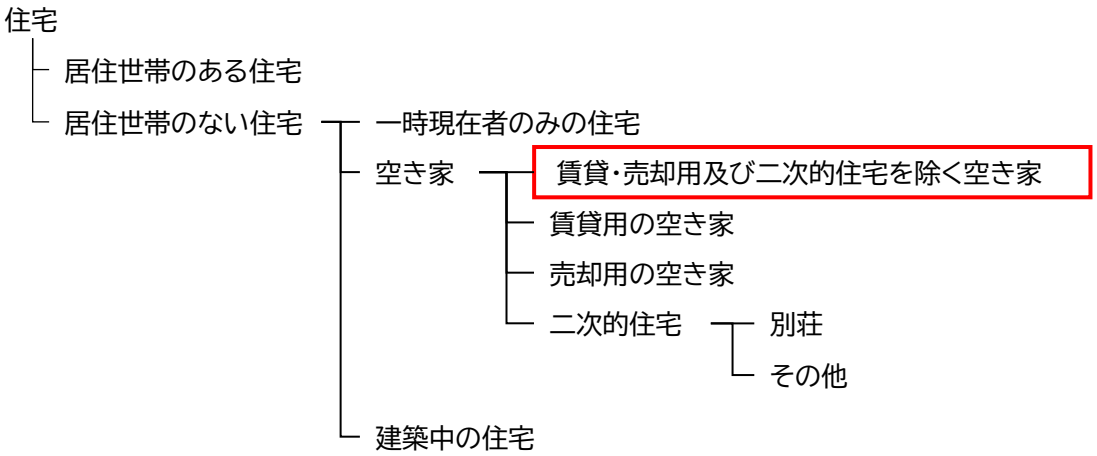


※2　住宅･土地統計調査における「空き家」

総務省が5年ごとに実施する住宅･土地統計調査では、図表3のとおり住宅の種類が分類されています。

この分類における「空き家」のうち、賃貸用･売却用の住宅、いわゆる空き物件については、宅地建物取引業者等により適正に管理されていると考えられるうえ、空き家の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られるものと考えられます。また、二次的住宅については、居住又はその他の使用がなされていると判断されます。よって、それらを除く空き家について特に重点的に対策を講じる必要があります。

図表 3　住宅・土地統計調査における住宅の種類



区分			内容
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	賃貸･売却用及び二次的住宅を除く空き家		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住んでいない住宅で、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（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の空き家		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
	売却用の空き家		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
	二次的住宅	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
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの及び鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの（なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とする。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とする。）

第2章 現状と課題

1　綾瀬市の現況

本市は、神奈川県のほぼ中央に位置し、東部は大和市、北部及び西部は海老名市、南部は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野台地上にあり、行政面積は約2,214ha で、東西約4.2㎞、南北約7.6㎞と、南北方向にやや長い形状となっています。

なお、本計画における地区の区分は、図表4のとおり、小園、早川、寺尾、大上、蓼川、深谷、落合、綾西、吉岡、上土棚の10地区とします。

図表 4　綾瀬市の位置図



「国土数値情報（行政区域、緊急輸送道路、鉄道データ）」（国土交通省）を基に作成

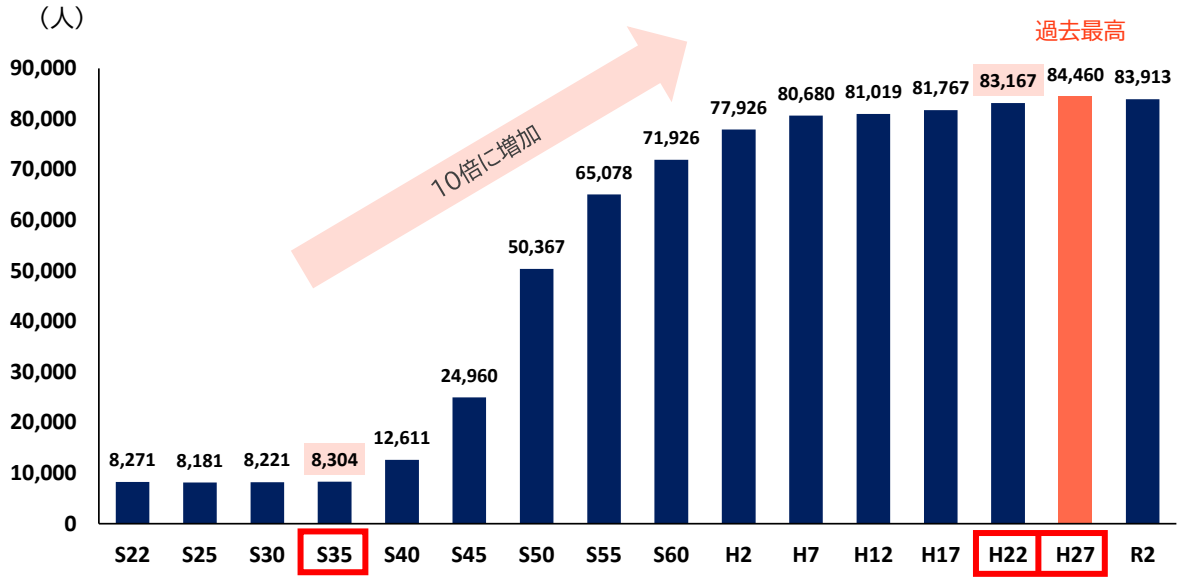
２　人口・世帯数・高齢化の推移

(1) 人口の推移

本市の人口は、図表5のとおり、昭和35年から平成22年までの50年間で約10倍に増加し、平成27年には過去最高の84,460人となりました。

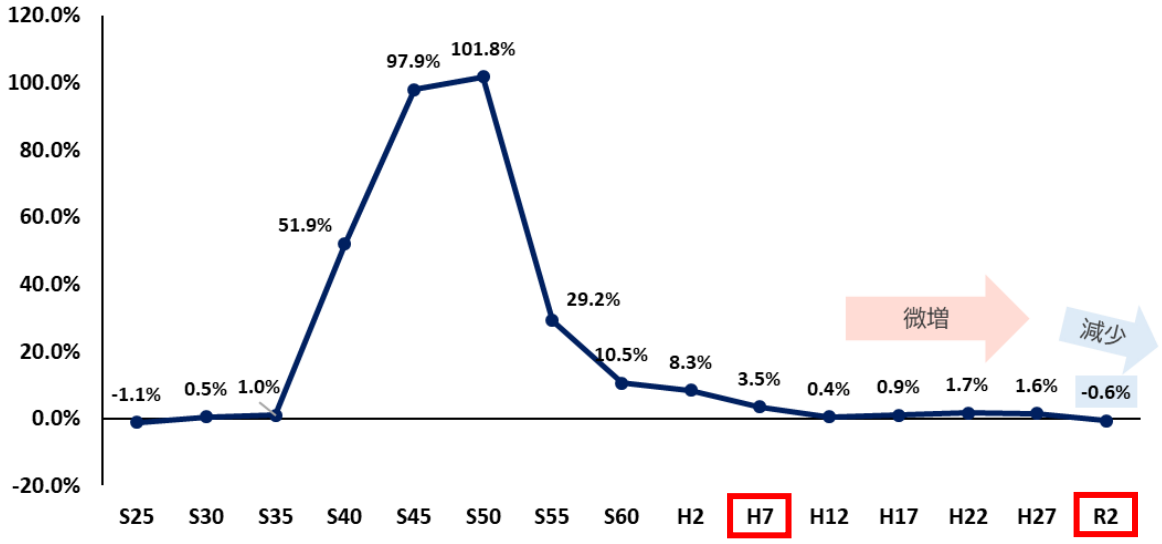
また、平成7年以降は、図表6のとおり、人口の微増傾向が続いていましたが令和2年に減少傾向に転じました。

図表 5　人口の推移



出典：「国勢調査（各年）」（総務省統計局）

図表 6　人口の増減率の推移



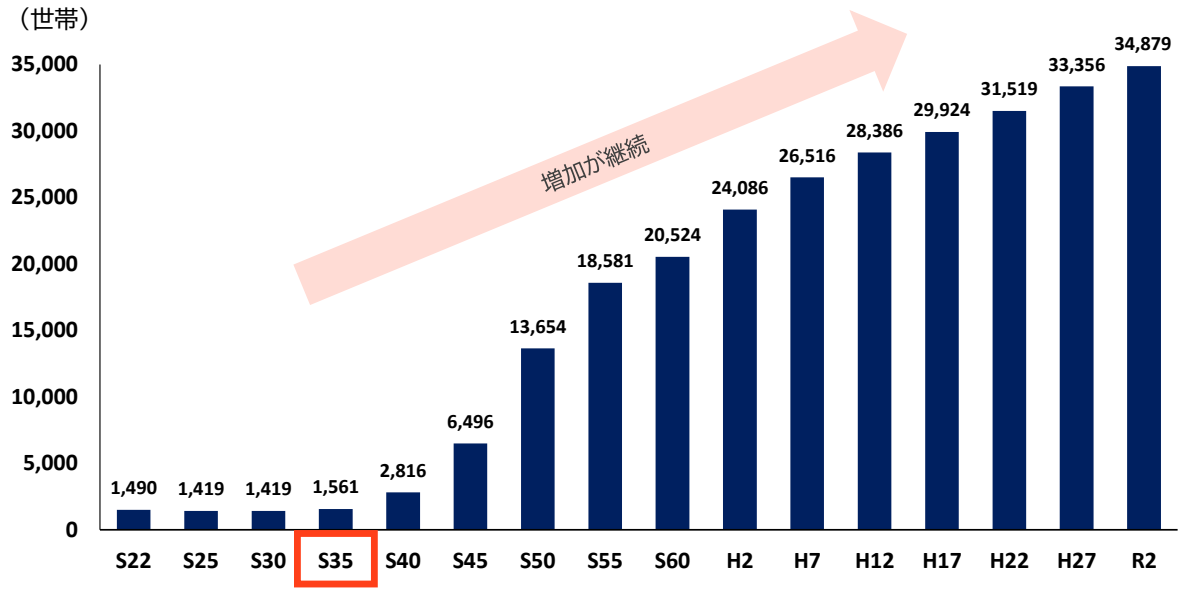
出典：「国勢調査（各年）」（総務省統計局）

（2）世帯数の推移

本市の世帯数は、図表7のとおり、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。

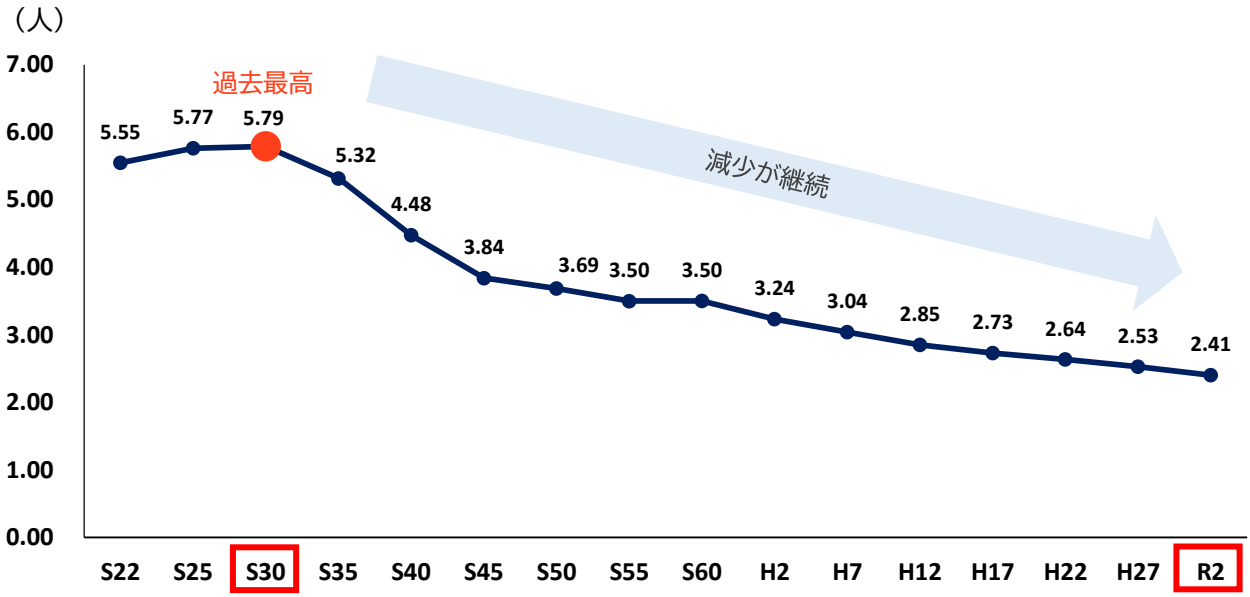
一方で、1 世帯当たりの人員は、図表8のとおり、最も多かった昭和30年の約5.79人/世帯に対し、令和2年は約2.41人/世帯と、減少が続いています。

図表 7　世帯数の推移



出典：「国勢調査（各年）」（総務省統計局）

図表 8　１世帯当たり人員の推移



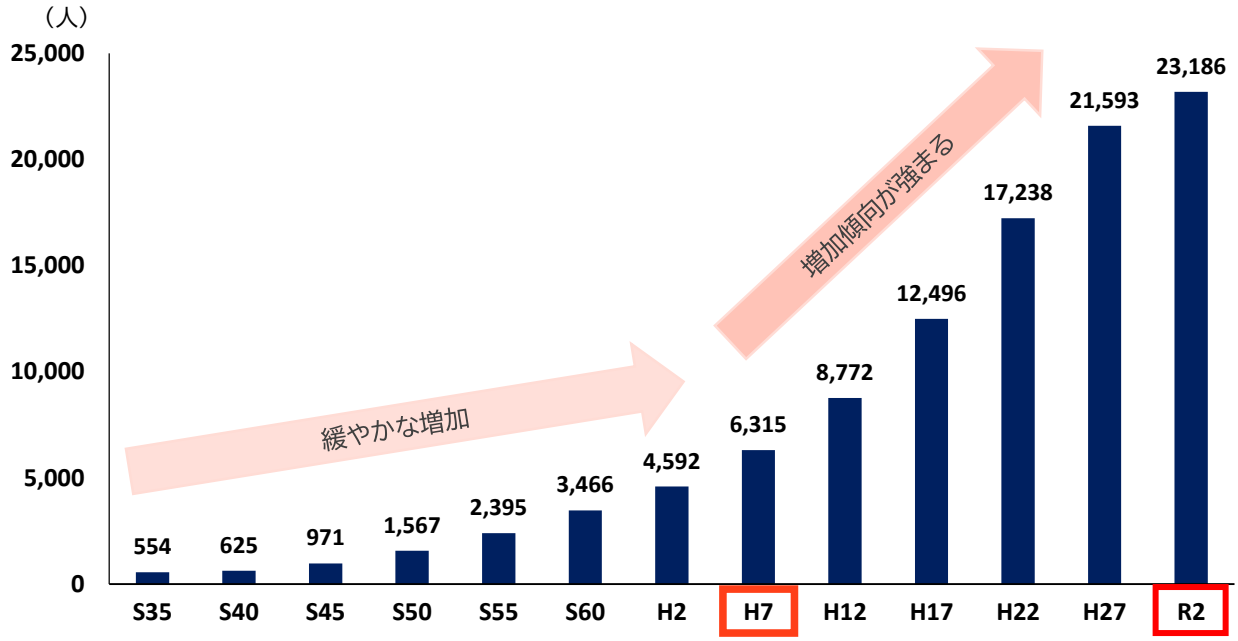
出典：「国勢調査（各年）」（総務省統計局）

（3）高齢化の推移

本市の高齢者数（65歳以上）は、図表9のとおり、緩やかな増加が続いていましたが、平成7年以降に増加傾向が強まっています。

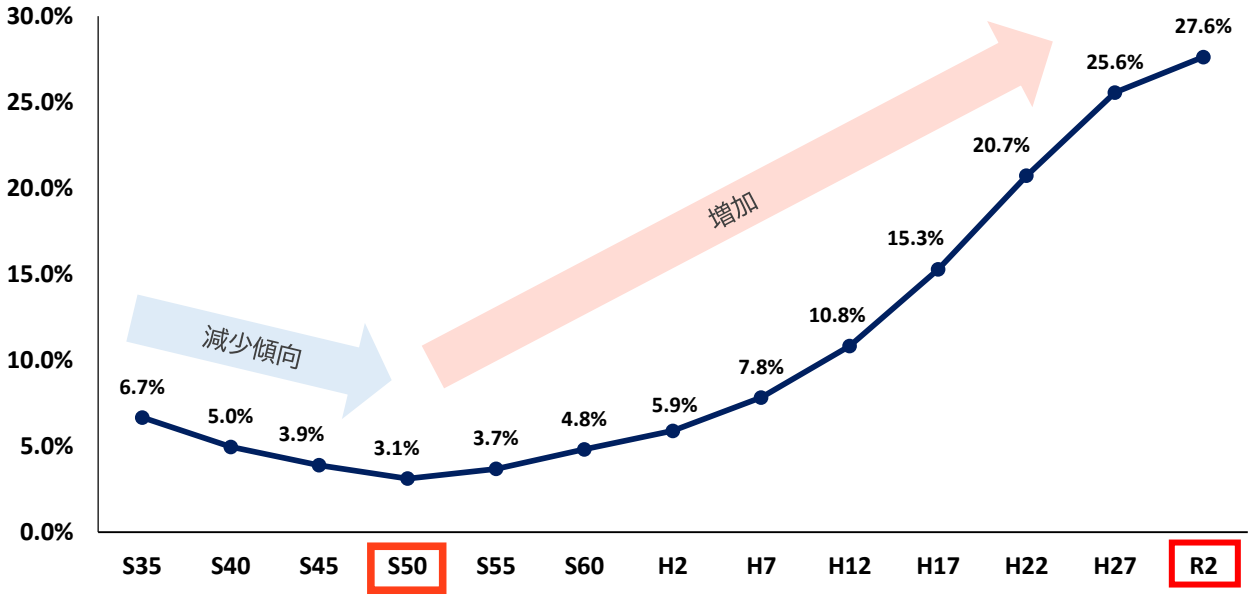
また、人口に占める高齢者数の割合は、図表10のとおり、昭和35年から昭和50年にかけて人口の増加に伴い減少傾向でしたが、昭和55年から増加へ転じています。令和2年の高齢者数は23,186人、高齢者数の割合は約27.6%でした。

図表 9　高齢者数の推移



出典：「国勢調査（各年）」（総務省統計局）

図表 10　人口に占める高齢者数の割合の推移



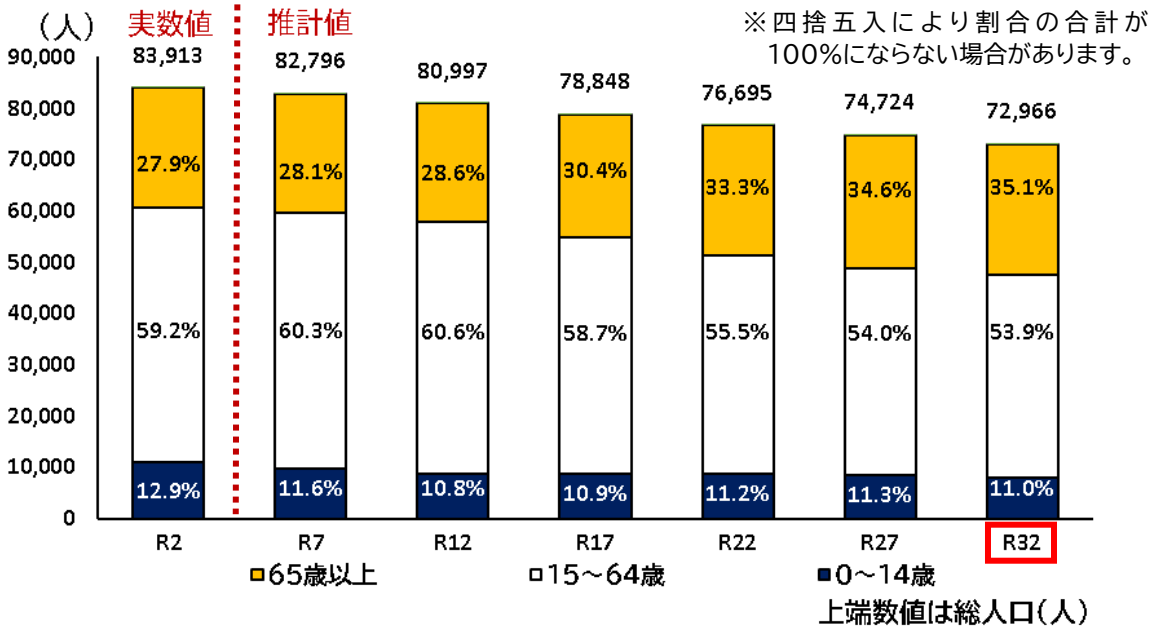
出典：「国勢調査（各年）」（総務省統計局）

（4）今後の人口・世帯数の予測

本市の人口は、図表11のとおり、今後緩やかな減少傾向をたどり、令和32年には、72,966人になると予測されます。一方で、人口に占める高齢者数の割合は増加傾向が継続し、令和32年には、約35.1%になると予測されます。

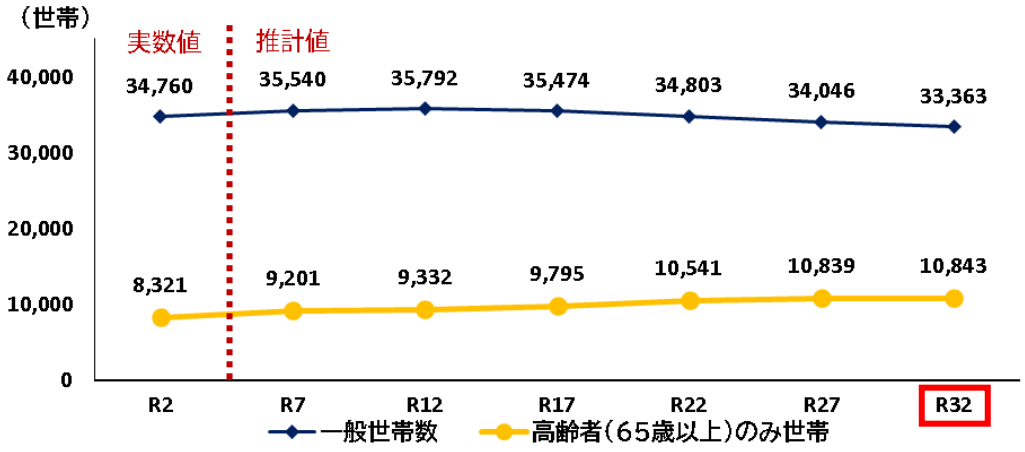
一般世帯数は、図表12のとおり、令和12年まで増加傾向で推移しますが、その後は減少傾向となり、令和32年には33,363世帯になると予測されます。なお、このうち高齢者のみの世帯割合は、増加傾向が継続すると予測されます。

図表 11　将来の人口予測



出典：実数値は「国勢調査（令和２年）　参考表：不詳補完結果」（総務省統計局）、
推計値は「日本の将来推計人口（令和５年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

図表 12　将来の世帯数予測



出典：実数値は「国勢調査（令和２年）」（総務省統計局）
推計値は「将来人口・世帯予測ツール V3（世帯予測実装版）」
（国土技術政策総合研究所）を使用して算出

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

住宅･土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。

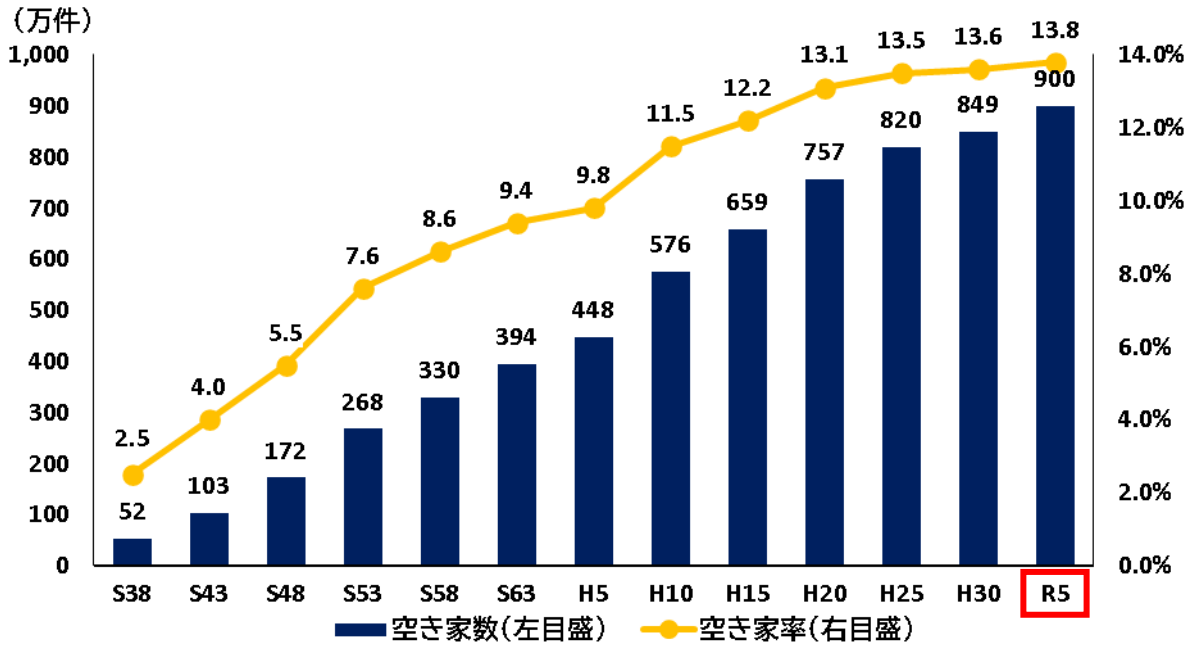
本調査は5年ごとに実施されており、現在は令和5年の調査が最新となります。

なお、調査方法は標本調査であるため、調査結果は推計値となります。詳細は次のとおりです。

①全国の動向

全国の空き家数及び空き家率は増加傾向にあり、令和5年の調査では、空き家数は約900万件、空き家率は約13.8％でした。

図表 13　全国の空き家数及び空き家率の推移

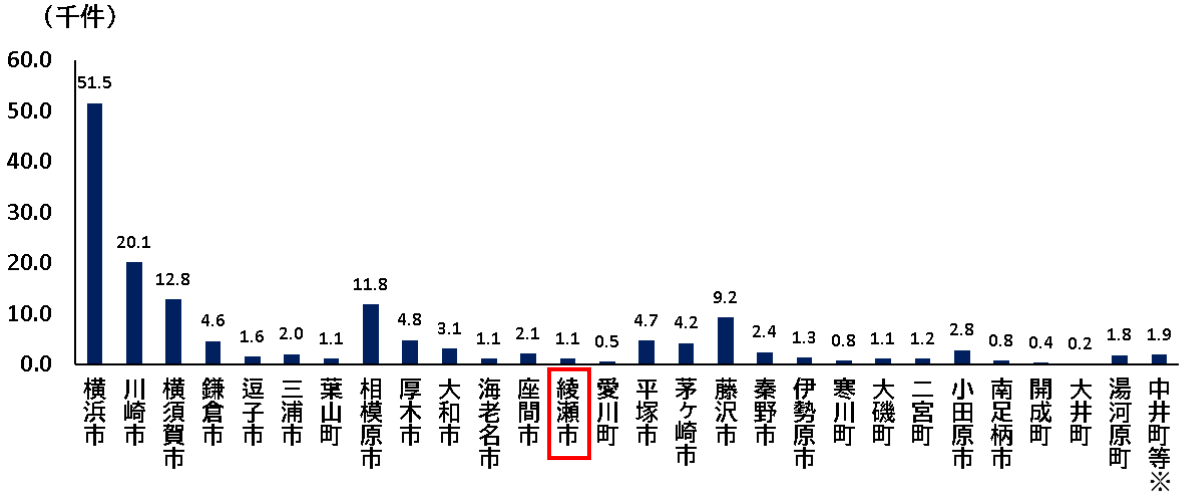


出典：「住宅・土地統計調査（各年）」（総務省統計局）

②神奈川県内の動向

令和5年の調査では、図表14及び15のとおり、神奈川県内の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の数は約151,000件、空き家率は約3.2%となっています。そのうち、本市は、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数が約1,100件、空き家率は約3.0%でした。空き家率は、神奈川県内28市町のうち10番目に低くなっており、県全体の約3.2%よりも低い水準となっています。

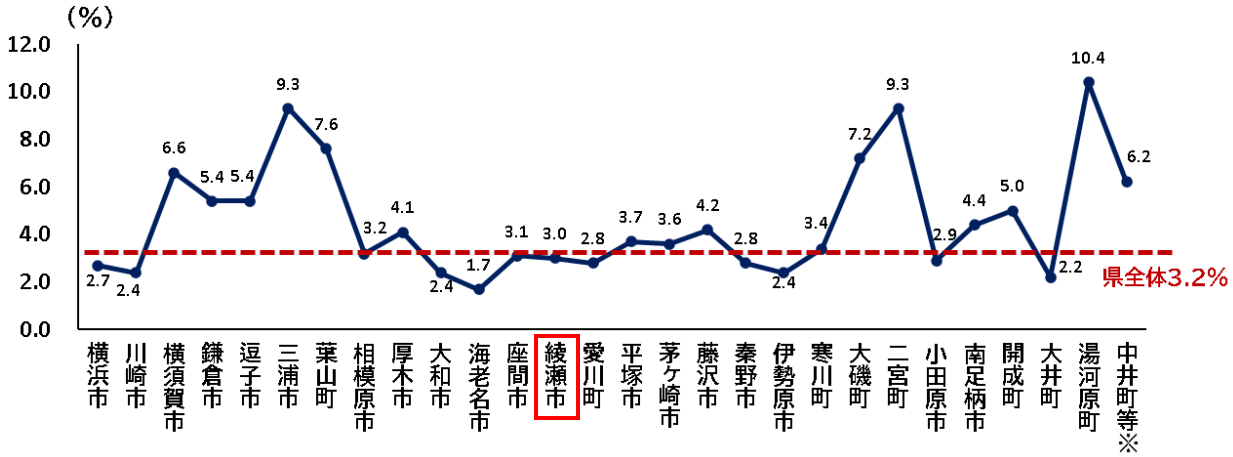
図表 14　令和５年神奈川県内の空き家数



※中井町等（中井町、松田町、山北町、箱根町、真鶴町及び清川村）は個別データがないため県合計からの差し引きにより求めています。

出典：「神奈川県の市町村別その他の空き家数とその他の空き家率」（神奈川県）

図表 15　令和５年神奈川県内の空き家率



※中井町等（中井町、松田町、山北町、箱根町、真鶴町及び清川村）は個別データがないため県合計からの差し引きにより求めています。

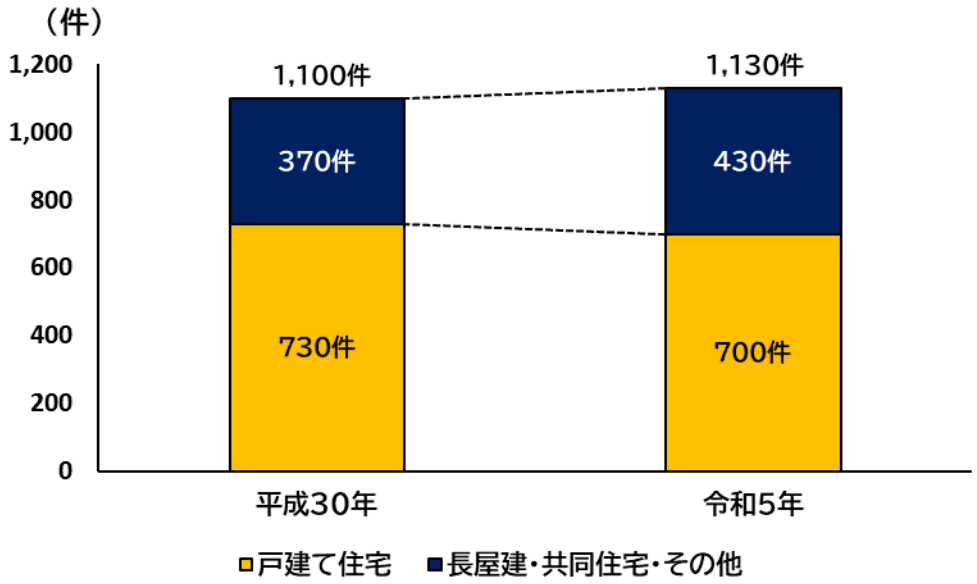
出典：「神奈川県の市町村別その他の空き家数とその他の空き家率」（神奈川県）

③綾瀬市の動向

本市の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数は、平成30年で約1,100件、令和5年で約1,130件とほぼ横ばいで推移しています。

このうち、戸建て住宅の件数については、平成30年で約730件（約66.4%）でしたが、令和5年は約700件（約61.9%）と減少しています。

図表 16　空き家数の推移



	総数	戸建て住宅	長屋建・共同住宅・その他
平成30年	1,100件	730件	370件
	100.0%	66.4%	33.6%
令和5年	1,130件	700件	430件
	100.0%	61.9%	38.1%

出典：「住宅・土地統計調査（平成 30 年、令和５年）」（総務省統計局）

（2）空家等実態調査による空き家の現状

住宅・土地統計調査は標本調査であるため、空き家の件数等は推計値となっています。そのため、市内における空き家の状況をより正確に把握することを目的に、平成28年度と令和5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、既に空き家として把握していた住宅及び水道閉栓データを基に抽出した空き家の可能性が高い住宅としました。それらの住宅に対して現地調査を実施し、空き家の状態、件数、分布状況等について確認しました。併せて、空き家の所有者等を対象に建物の利用実態に関する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）空家等実態調査

①市内の空き家数と分布

空き家数は、平成28年度が385件であったのに対し、令和5年度は260件でした。本市における空き家数は、減少傾向にあります。

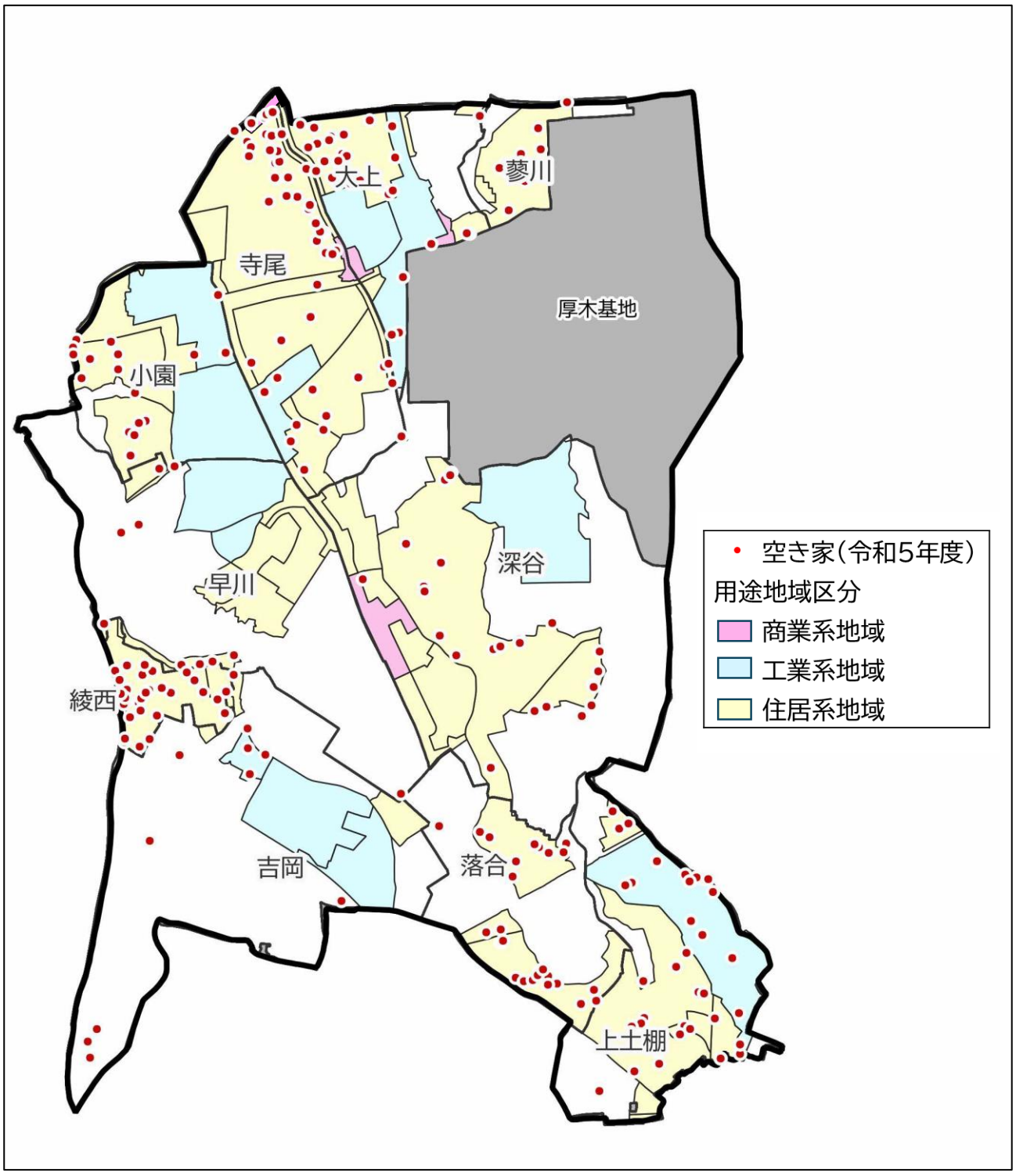
令和5年度調査における市内の空き家の分布は図表18のとおりでした。

図表 17　市内の空き家数

（件）

地区	平成28年度	令和5年度
小園	30	20
早川	24	9
寺尾	72	56
大上	36	29
蓼川	8	10
深谷	55	24
落合	52	29
綾西	20	30
吉岡	23	12
上土棚	65	41
合計	385	260

図表 18　空き家の分布



「国土数値情報（行政区域）」（国土交通省）を基に作成

②空き家の状態

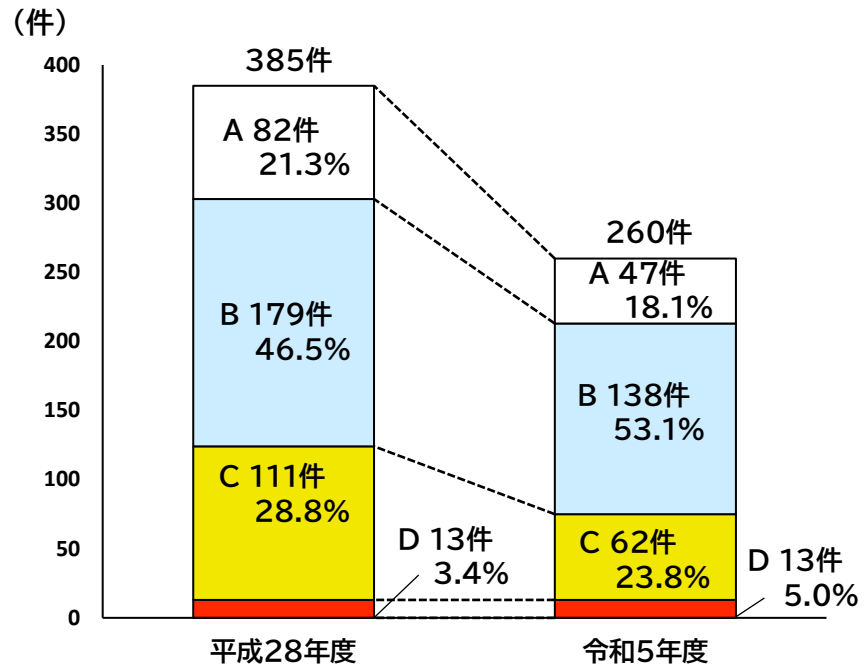
実態調査では、空き家の状態について、図表19のとおりAからEの5段階で評価判定を行いました。

空き家の状態は、図表20のとおり、平成28年度、令和5年度ともに「B 周囲に影響なし」が最も多くなっていました。令和5年度の結果を見ると、「A 適正管理」及び「B 周囲に影響なし」が計185件と約71.2%を占めていた一方で、「C 周囲に影響あり」及び「D 危険」と評価された空き家は計75件と約28.8%を占めていました。「E 生命の危険あり」と評価された空き家は、平成28年度、令和5年度ともにありませんでした。また、平成28年度から令和5年度の空き家の評価判定結果の推移は、件数は全体的に減少していますが、各評価の割合は大きく変わっていません。

図表 19　空き家の評価判定基準

評価		内容
A	適正管理	管理が行き届いており、適正に管理されている
B	周囲に影響なし	管理が行き届いていない部分があるが、周囲に影響を及ぼすおそれはない
C	周囲に影響あり	管理が行き届いておらず、周囲に影響を及ぼすおそれがある
D	危険	危険な状態であり、周囲への悪影響が大きい
E	生命の危険あり	周囲に甚大な被害を与え、生命の危険を及ぼす可能性がある

図表 20　空き家の評価判定結果

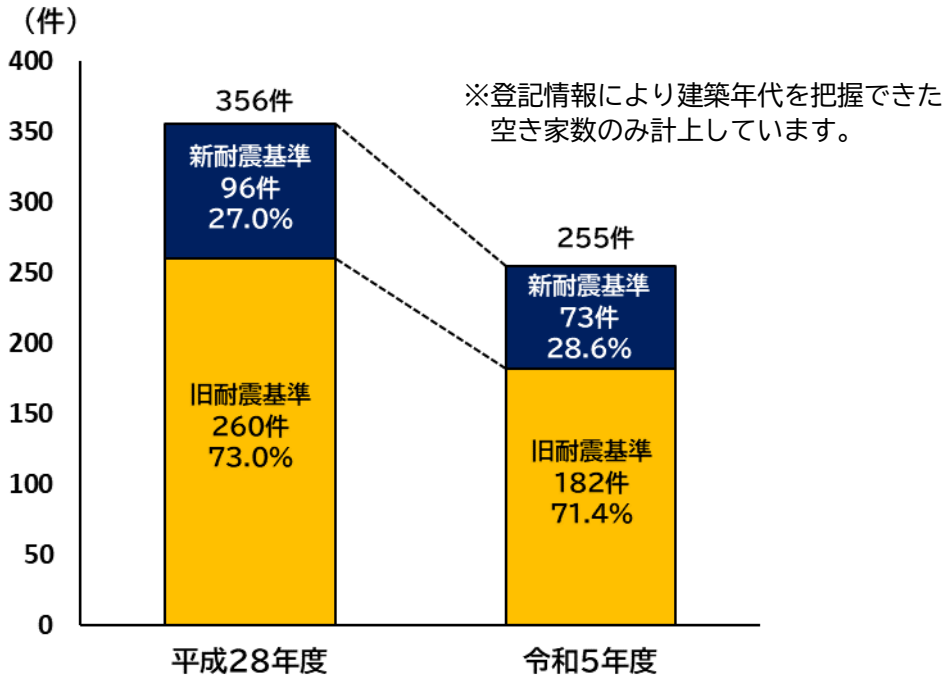


③空き家の建築年代

建築物の耐震基準は、建築基準法の改正により、昭和56年（1981年）5月以前に建築された「旧耐震基準」と昭和56年（1981年）6月以降に建築された「新耐震基準」に分けられます。

本市の空き家は、平成28年度、令和5年度ともに旧耐震基準の建築物が7割以上を占めていました。

図表 21　空き家の建築年代



（イ） 建物の利用実態に関するアンケート調査

平成28年度及び令和5年度に実施した実態調査の結果を基に、それぞれ平成28年度と令和6年度にアンケート調査を実施しました。各アンケート調査の概要は、図表22のとおりです。

なお、調査対象数については、平成28年度は実態調査において空き家と判断された建物のうち、所有者が特定された件数を対象にしており、令和6年度は実態調査において空き家と判断された建物に加え、アンケート開始時点までに新たに空き家として追加された件数を対象にしています。

図表 22　アンケート調査の概要

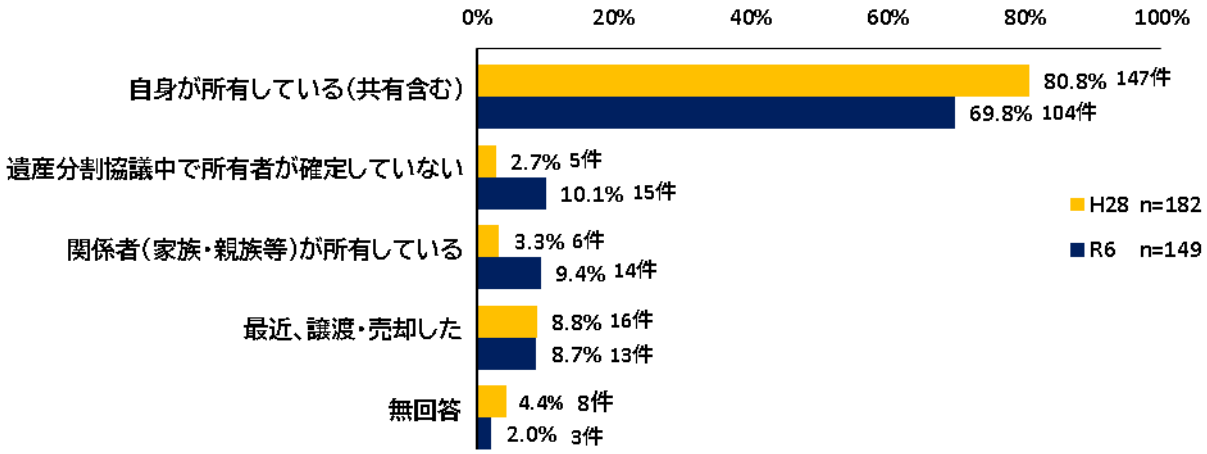
目的	建物の使用・管理状況、今後の活用意向等の確認	
調査期間	平成29年2月2日～2月13日	令和6年8月5日～8月31日
調査対象数	360件	284件
回答数	182件（50.5%）	149件（52.5%）

主な調査結果は、①～⑨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。

①所有関係

平成28年度に引き続き、令和6年度においても「自身が所有している（共有含む）」が最も多く、約69.8%でした。次いで、「遺産分割協議中で所有者等が確定していない」が約10.1%であり、件数でみると5件から15件に増加しました。

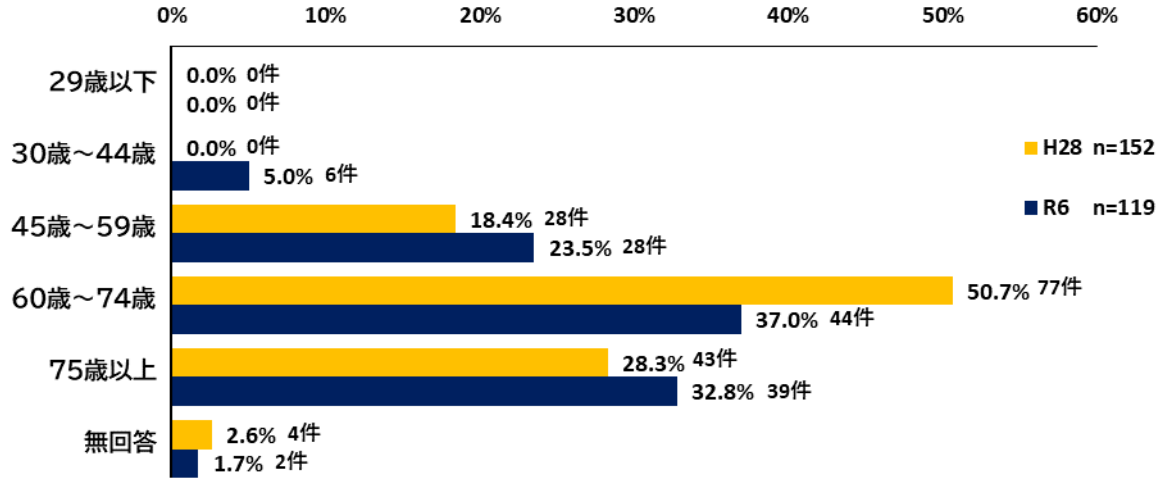
図表 23　所有関係　【単一回答】



②所有者等の年齢

平成28年度に引き続き、令和6年度においても「60歳～74歳」が最も多く約37.0%でした。また、令和6年度における、60歳以上の割合は約69.8%でした。

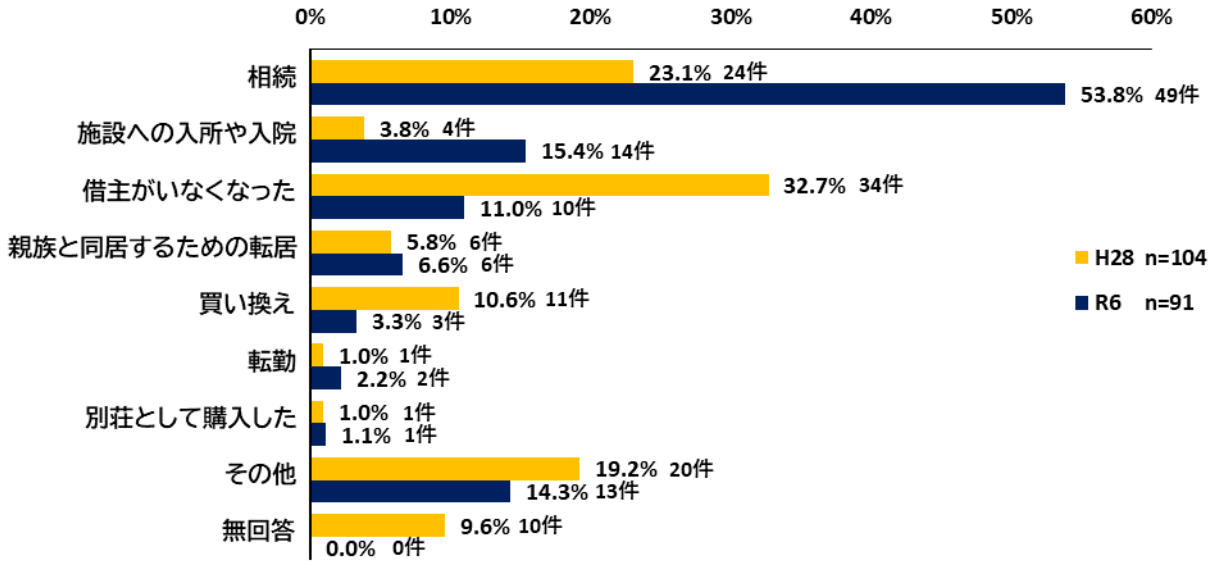
図表 24　所有者等の年齢　【単一回答】



③空き家になったきっかけ

平成28年度では、「借主がいなくなった」が最も多く約32.7%でしたが、令和6年度では、「相続」が最も多く約53.8%でした。次いで、「施設への入所や入院」が約15.4%であり、件数でみると4件から14件に増加しました。

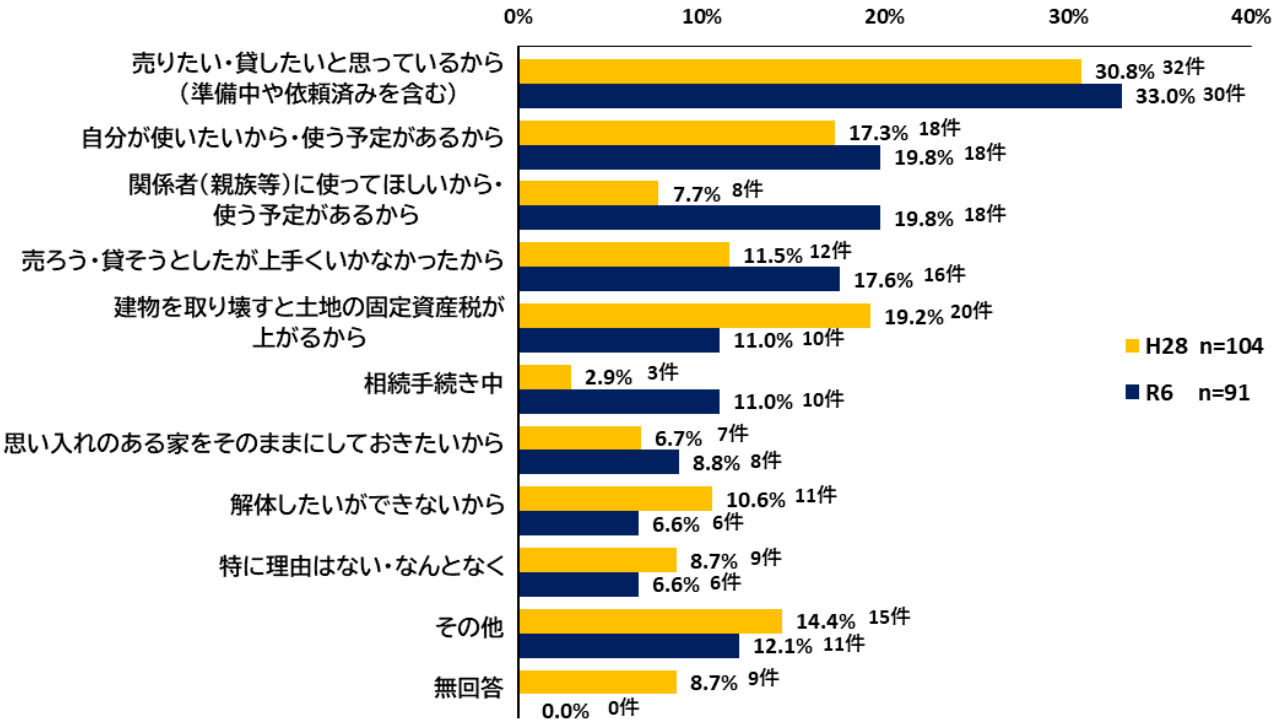
図表 25　空き家になったきっかけ　【複数回答可】



④空き家の状況が継続している理由

平成28年度に引き続き、令和6年度においても「売りたい・貸したいと思っているから（準備中や依頼済みを含む）」が最も多く、約33.0%でした。平成28年度では「関係者（親族等）に使ってほしいから・使う予定があるから」が約7.7%でしたが、令和6年度には約19.8%と増加しました。また、平成28年度では「相続手続き中」が約2.9%でしたが、令和6年度には約11.0%と増加しました。

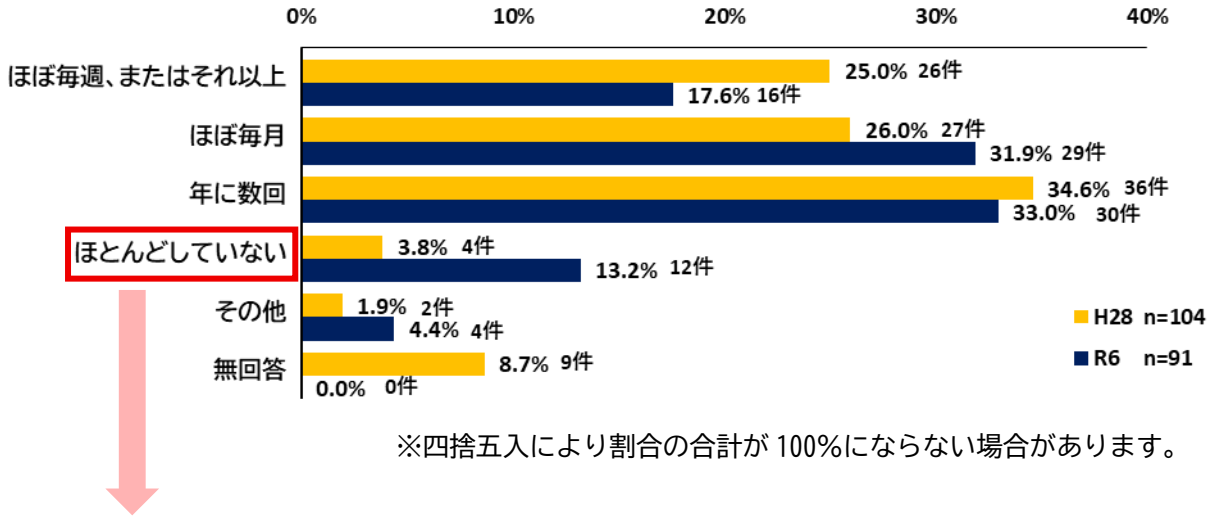
図表 26　空き家の状況が継続している理由　【複数回答可】



⑤空き家の管理の頻度

平成28年度に引き続き、令和6年度においても「年に数回」が最も多く、約33.0％でした。次いで平成28年度には約26.0％であった「ほぼ毎月」が、令和6年度では約31.9％でした。「ほぼ毎週、またはそれ以上」が約25.0％から約17.6％に減少した一方で、「ほとんどしていない」が約13.2％であり、件数でみると4件から12件に増加しました。

図表 27　空き家の管理の頻度【単一回答】

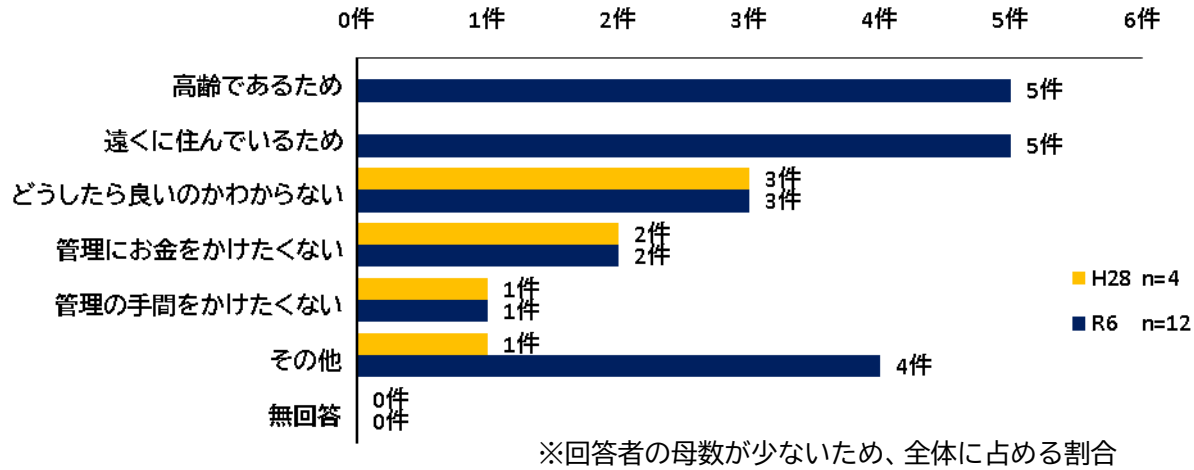


※四捨五入により割合の合計が 100%にならない場合があります。

空き家の管理を「ほとんどしていない」理由の内訳は、次のとおりとなりました。

令和6年度より新設した選択肢である「高齢であるため」、「遠くに住んでいるため」が最も多く、それぞれ5件でした。令和6年度のその他の回答では「忙しいから」や、「体調不良のため」という回答がありました。

図表 28　空き家の管理をほとんどしていない理由　【複数回答可】

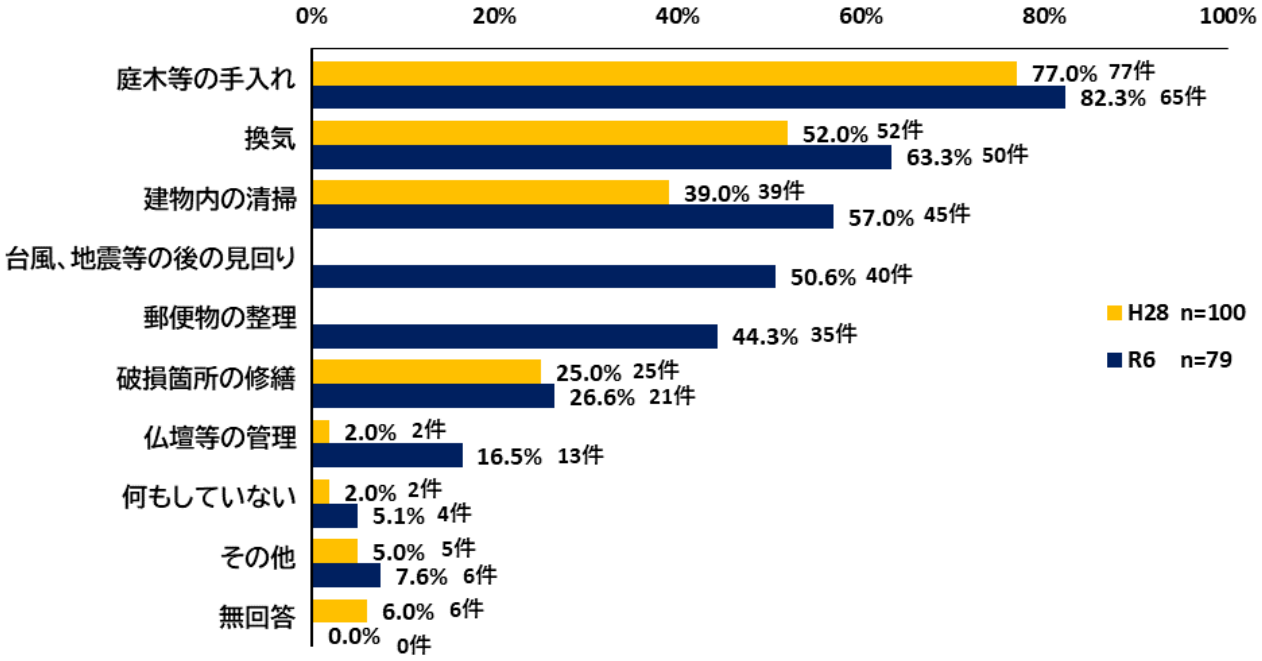


※回答者の母数が少ないため、全体に占める割合は省略し、件数のみ記載しています。

⑥空き家の管理方法

平成28年度に引き続き、令和6年度においても「庭木等の手入れ」が最も多く、約82.3%でした。次いで平成28年度には約52.0%であった「換気」が、令和6年度では約63.3%でした。令和6年度より新設した選択肢である「台風、地震等の後の見回り」は約50.6%、「郵便物の整理」は約44.3%でした。また、「何もしていない」が約2.0%から約5.1%に微増しました。

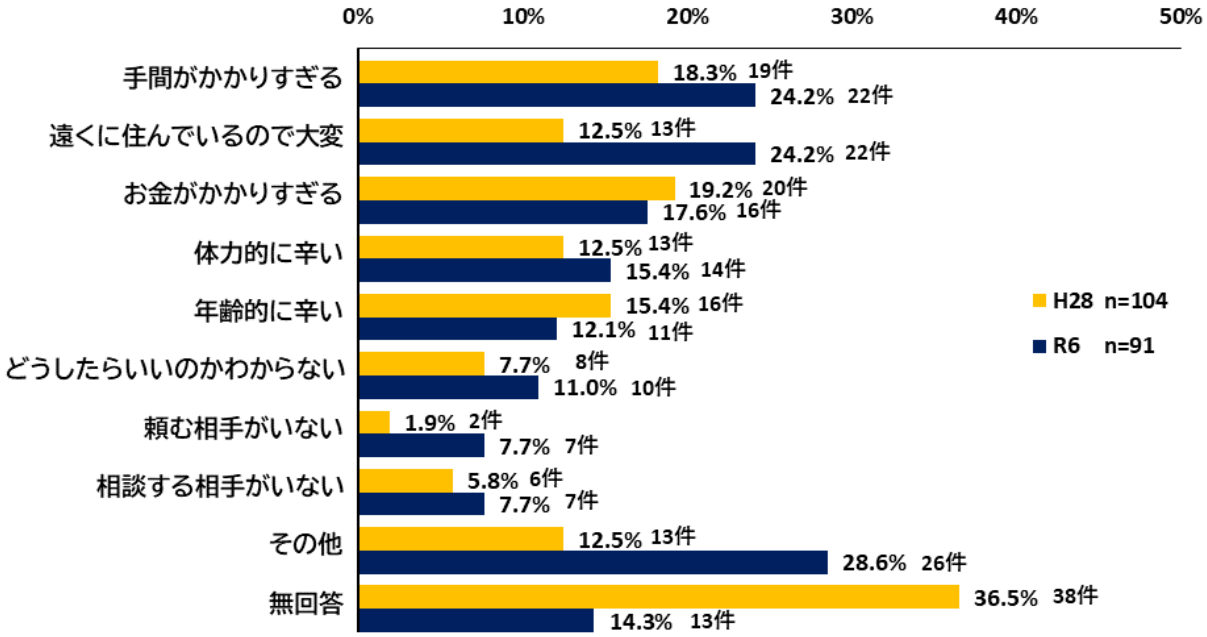
図表 29　空き家の管理方法　【複数回答可】



⑦空き家の管理で困っていること

平成28年度では、「お金がかかりすぎる」が約19.2％と最も多かった一方で、令和6年度では、「手間がかかりすぎる」、「遠くに住んでいるので大変」が最も多く約24.2％でした。次いで、「お金がかかりすぎる」が約17.6％でした。令和6年度のその他の回答では、「相続手続きに時間がかかっている」や「時間がとれない」等の回答がありました。

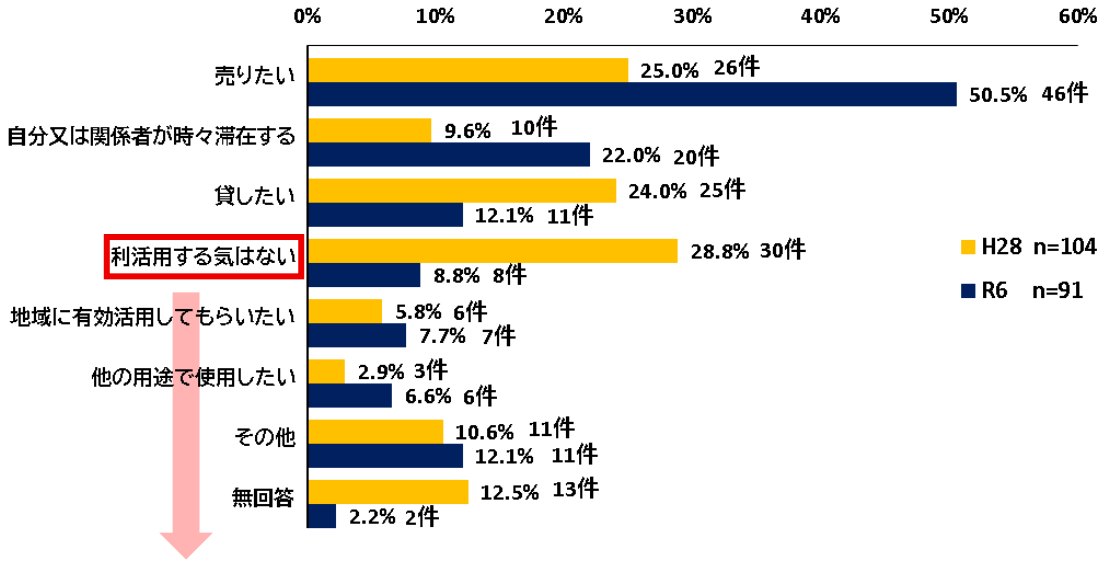
図表 30　空き家の管理で困っていること　【複数回答可】



⑧今後の空き家の利活用について

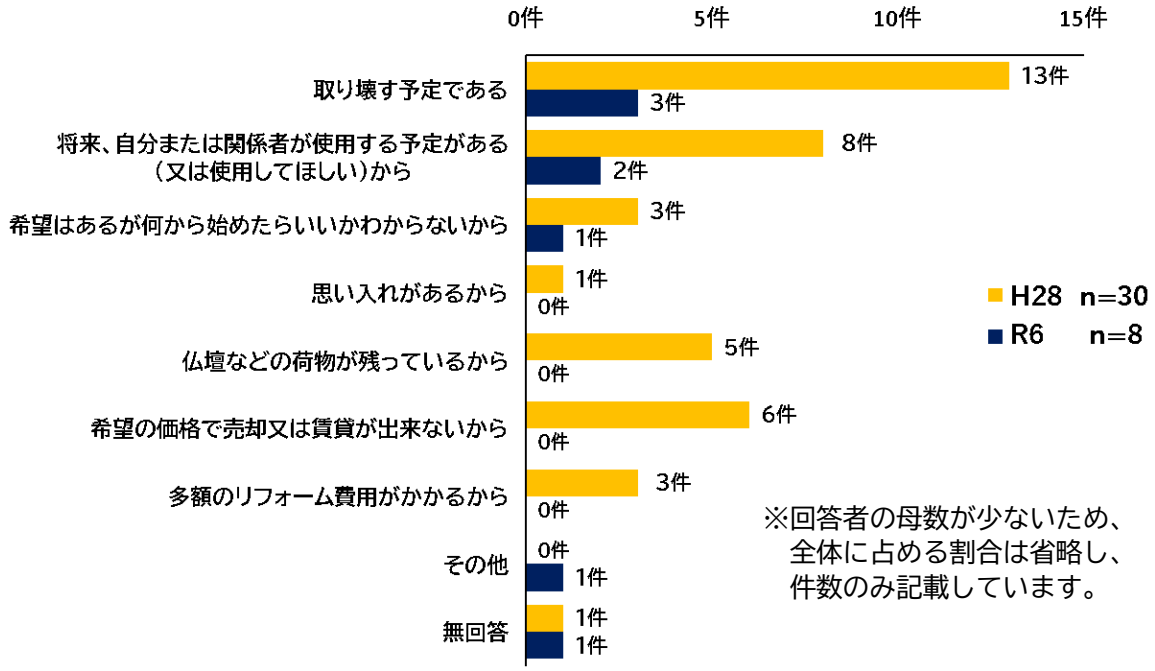
平成28年度では、「利活用する気はない」が約28.8%と最も多かった一方で、令和6年度では、「売りたい」が最も多く約50.5%でした。次いで、「自分又は関係者が時々滞在する」が約22.0%でした。「利活用する気はない」は、令和6年度には約8.8%と減少しました。令和6年度のその他の回答では、「今後相談予定」や「相続手続き中のため未定」という回答がありました。

図表 31　今後の空き家の利活用について　【複数回答可】



空き家を「利活用する気はない」主な理由は、平成28年度、令和6年度ともに「取り壊す予定である」が最も多く、次いで「将来、自分または関係者が使用する予定がある（又は使用してほしい）から」が多い結果となりました。

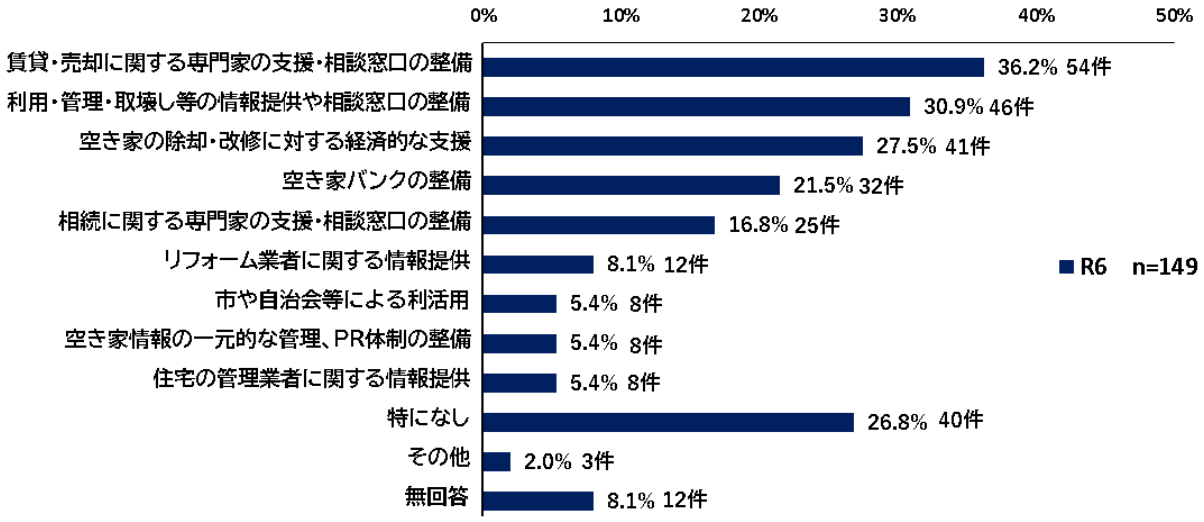
図表 32　「利活用する気はない」と回答した理由　【複数回答可】



⑨今後の市に対して期待する空き家に関する施策　※令和６年度より新設した設問

「賃貸・売却に関する専門家の支援・相談窓口の整備」が約36.2%と最も多く、次いで「利用・管理・取壊し等の情報提供や相談窓口の整備」が約30.9%と、空き家の利活用や管理、除却等の相談窓口の整備を求める回答が多くありました。また、「空き家の除却・改修に対する経済的な支援」も約27.5%と3番目に高い割合でした。一方で「特になし」の回答も約26.8%でした。

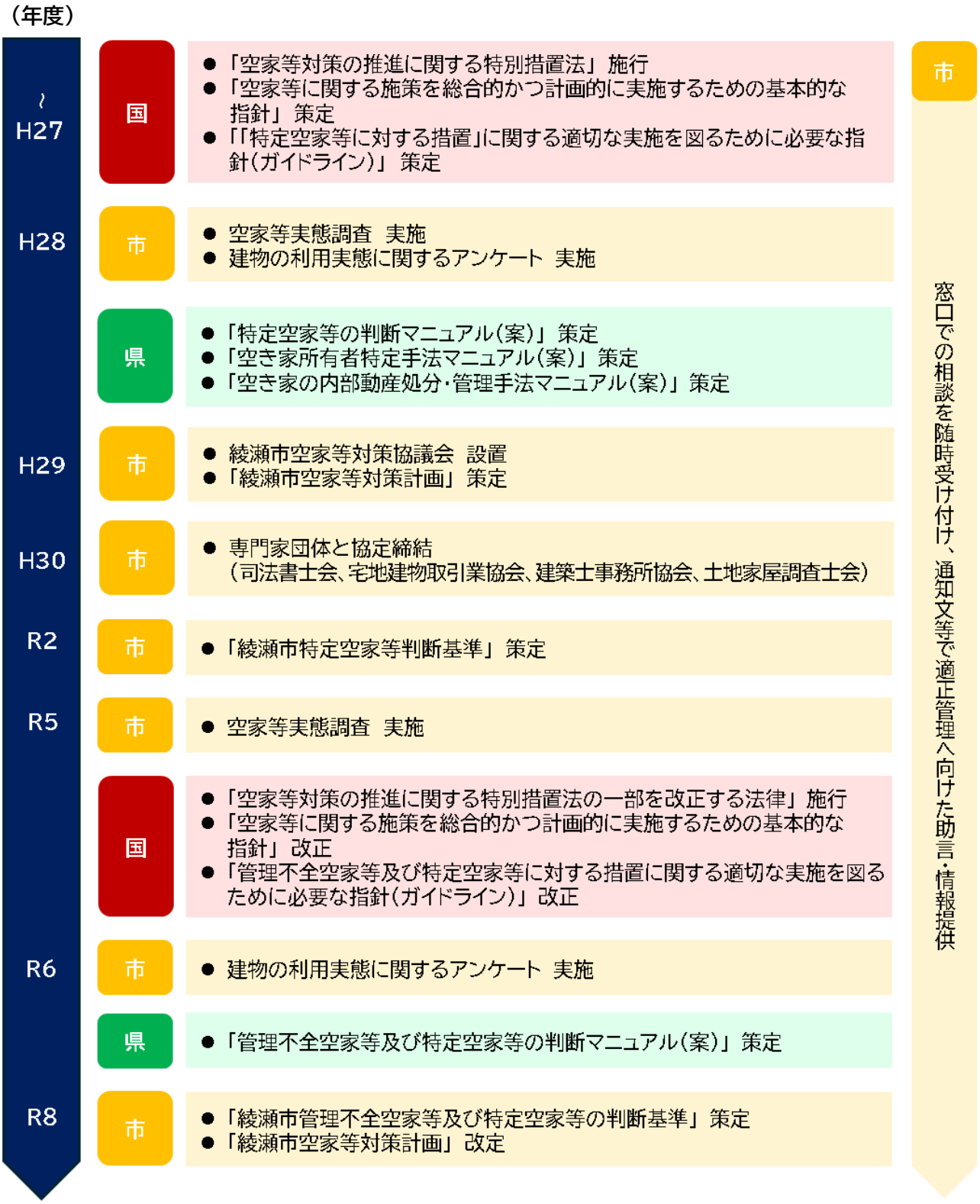
図表 33　今後の市に対して期待する空き家に関する施策　【複数回答可】



4　これまでの取り組み

国、県の動向及び本市におけるこれまでの取り組みは次のとおりです。

図表 34　これまでの取り組み



5　空き家対策の課題

本市の現状を踏まえ、課題を3つに分類して整理します。

(1) 空き家の発生に関する課題

本市の人口は、平成27年をピークに、令和2年から減少傾向へ転じました。一方で、高齢化は進行しており、人口の減少と併せて高齢者数や高齢者のみの世帯の増加が、今後も継続すると予測されています。

令和6年度に実施したアンケート調査では、所有者等の約7割が60歳以上と回答しており、空き家となったきっかけは、「相続」、「施設への入所や入院」が増加していました。

現在の社会情勢を踏まえると、こうしたきっかけにより、空き家となってしまう家屋は今後さらに増加すると予測されます。

さらに、親族関係の複雑化等により、相続時において相続人（所有者等）が確定されない場合等は、売買や賃貸など利活用される見込みがなくなるほか、相続人の間で維持管理の責務を負う者が不明確であることによる家屋の放置、ひいては管理状態の悪化につながります。

こうした問題を未然に防止するため、家屋等の所有者及びその子世代等に対して、相続の際や施設へ入所した後は利活用（居住・賃貸・売却）するのか、又は利活用せずに空き家として残すのか、その際は誰が管理するのかなど、将来に向けてあらかじめ考え、必要な準備を進めてもらえるような取り組みを行うことが重要となります。

(2) 流通・利活用に関する課題

令和6年度に実施したアンケート調査では、今後の空き家の利活用について、「売りたい」と回答した件数が前回調査より増加し、「利活用する気はない」と回答した件数が減少しました。また、本市に期待する空き家に関する施策については、「売却、管理等の相談窓口の整備」、「空き家の除却・改修に対する経済的な支援」が上位を占めていました。

このように、空き家を利活用する意向がある人は増えた一方で、相談窓口の整備や支援を求めている回答も多くあることから、利活用へ向けて行動に移す人の割合はまだ多くないものと考えられます。

現状として、利活用が進まないその他の要因では、手続きが面倒であるという所有者の意向によるものや、接道要件等により再建築が困難である、土地の固定資産税等が高くなるため家屋は取り壊さないといった制度上の課題によるものなど多岐に渡っています。

さらには、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等が不明であることにより、適正に管理されず放置されるケースもあるなど、これらの解決には特に困難を極めています。

このように物件ごとに所有者の意向や家屋等の状況が異なることから、問題の解決に向けて、それぞれのニーズや課題に応じた働きかけを行うことが重要です。

併せて、専門的な視点からの助言や相談等を行うことができる体制を構築し周知するほか、効果的な支援制度や取り組みを推進することが重要です。

（3）適正管理に関する課題

令和5年度の空家等実態調査では、空き家の状態について、約28.8％の空き家を「周囲に影響あり」又は「危険」と評価しました。

令和6年度に実施したアンケート調査では、空き家の管理頻度について「ほぼ毎週、またはそれ以上」、「ほぼ毎月」及び「年に数回」と回答した割合が合わせて約8割に上る一方で、「ほとんどしていない」と回答した割合が前回調査時より3倍近く増加し、その主な理由として、「高齢であるため」、「遠くに住んでいるため」といった回答がありました。また、空き家の管理で困っていることについて、「手間がかかりすぎる」、「遠くに住んでいるので大変」、「どうしたら良いのかわからない」、「頼む相手・相談する相手がいない」、「体力的に辛い」と回答した人が増加していました。

これらの結果から、維持管理が何らかの形で定期的に行われている空き家が多く存在している一方で、ほとんど行われていない空き家も一定数存在していることがわかりました。

さらにアンケート調査では、所有者等の約7割近くが高齢者であることや、空き家になったきっかけとして「相続」と回答した割合が最も多かったことから、今後、相続や施設入所等により、適正に維持管理が行われない空き家の更なる増加が懸念されます。

維持管理を行っていない空き家は、家屋の劣化、隣地・道路への草木の越境、害虫・害獣の繁殖など様々な問題を引き起こすリスクがあります。そのため、所有者等に対して、適正な管理に関する情報提供を行うことや、支援・相談先を整備することが求められます。また、既に管理状態が悪い空き家については継続的な働きかけを行うとともに、状況に応じて法に基づく措置の実施を検討することが必要となります。

第3章 空き家に関する対策の方針と施策

1　基本理念

基本理念

安全・安心な住環境の形成につなぐ総合的な空家等対策の推進

本市は、「綾瀬市総合計画 2030」において「緑と文化が薫る ふれあいのまち あやせ」という将来都市像を掲げ、安全で快適な暮らしを形成していくことを基本方針としています。

法の目的においても、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ることが規定されています。

安全で快適な暮らしの実現のためには、適正な管理が行われていない空き家がもたらす問題を解消することが重要です。しかし、それぞれの空き家が抱える問題の要因は一様ではなく、複雑で多様化しています。

このような課題に対応するためには、所有者等が主体となって空き家を管理する意識を高め、早期から行動を起こすことが重要です。行政や関連団体は、所有者等の取り組みを総合的にサポートする形で関与し、問題解決に向けた協力体制を整えていく必要があります。

そこで、本計画では「安全・安心な住環境の形成につなぐ総合的な空家等対策の推進」を基本理念として取り組みを推進していきます。

2　基本方針

基本理念に基づき、第2章で整理した空き家対策の課題を解決するため、次の3つを基本方針とします。

図表 35　基本方針

空き家の発生抑制
空き家の発生を防ぐため、空き家になる前の早期段階から働きかけを行うなど、必要な措置を講じます。
空き家の流通・利活用の促進
空き家の所有者等に対し、売却等に係る情報を周知するなど働きかけます。併せて、所有者等が積極的に流通・利活用を行えるよう支援策の充実・相談先の整備を推進します。
空き家の適正管理の促進
管理が不十分な状態の空き家に対して、法に基づいた適切な措置を行います。 また、適正な管理を行うことの重要性について、所有者等の意識醸成を図ります。

３　空き家対策の具体的な施策

本市では、3つの基本方針に基づき、図表36のとおり具体的な施策を推進します。

図表 36　具体的な施策

基本方針			空き家の発生抑制	空き家の流通・利活用の促進	空き家の適正管理の促進
具体的な施策	1	相続へ向けた備えの啓発	●	●	
	2	多様な情報発信	●	●	●
	3	専門家団体等と連携した相談窓口の運用	●	●	●
	4	データベースの管理・活用		●	●
	5	支援制度等の活用検討		●	●
	6	財産管理制度の活用		●	●
	7	適正管理に向けた所有者等への対応			●
	8	管理不全空家等・特定空家等への対応			●

(1)相続へ向けた備えの啓発

発生抑制　流通促進

神奈川県居住支援協議会が作成した冊子「空き家にしない「わが家」の終活ノート」や、市のパンフレットを公共施設に配架するなど、持家を持つ高齢者世帯や、その子世代に対して、相続に向けた備えや住まいの終活に関する情報の周知、啓発を図ります。

図表 37
『空き家にしない「わが家」の終活ノート』
（神奈川県居住支援協議会）



(2)多様な情報発信

発生抑制　流通促進　適正管理

空き家に係る支援制度、専門家団体、必要な手続き等の情報は、各状況に適した情報が入手できるような発信を行っていきます。

手法については、広報紙、市ホームページ、チラシ、パンフレットなどの様々な媒体の活用を図ります。また、固定資産税の納税通知書への同封や、庁内各窓口での相続手続きの際に啓発資料を配布するなど、庁内関係各課との連携や、関連団体とのセミナー・相談会等の実施を推進します。

(3)専門家団体等と連携した相談窓口の運用

発生抑制　流通促進　適正管理

所有者等からの相談については、引き続き、総合的な相談窓口として空き家対策所管課で受け付けます。内容によって、庁内関係各課と情報共有及び連携を図り、各所管課から所有者等へ情報提供を行うとともに、必要に応じて、協定を締結している専門家団体等を紹介することにより問題解決を促します。

さらに、所有者等からの相談にワンストップで対応できる相談体制の構築に向け、専門家団体等との連携強化を図ります。

(4)データベースの管理・活用

流通促進　適正管理

これまでの調査結果を基に作成したデータベースについて、随時更新を行い、基礎資料として管理します。併せて、空き家の状態について調査を継続して行うとともに、所有者等に対するアンケートを実施し、市内の空き家の実態を把握することで、今後の施策に活用します。

(5)支援制度等の活用検討　　流通促進　適正管理

令和5年の法改正にて新設された事項も含め、支援制度の運用について検討します。

①財政的な支援策の検討

空き家を他用途へ転用するなどの利活用や、リフォーム又は除却等について、国の施策等の活用を含めた財政的な支援策を検討します。

②空き家バンクの活用検討

空き家バンクとは、空き家の所有者等が登録した空き家の情報をホームページ等に公開し、購入希望者等をつなぐ制度です。

現状は空き家バンクを設けていませんが、所有者等から本市に売却等の相談があった場合、協定を締結している宅地建物取引業協会等と連携し、流通を促しています。

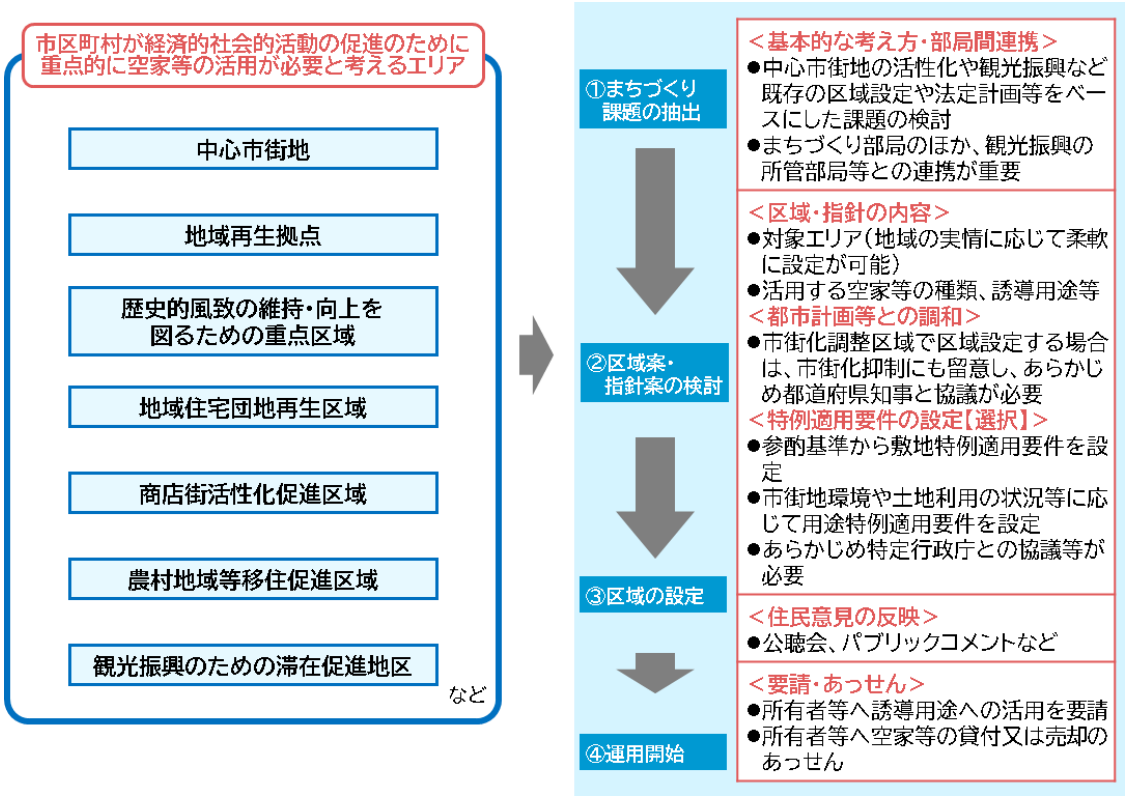
今後の動向を踏まえ、空き家バンクの導入について検討します。

③空家等活用促進区域の指定の検討

令和5年の法改正により新設された「空家等活用促進区域」は、空き家の利活用の促進が目的とされており、市区町村が重点的に空き家の活用を図るエリアを定めることで、接道規制や用途規制の合理化が可能になります。

本市の情勢や空き家の分布状況に応じて、活用を検討します。

図表 38　空家等活用促進区域の概要



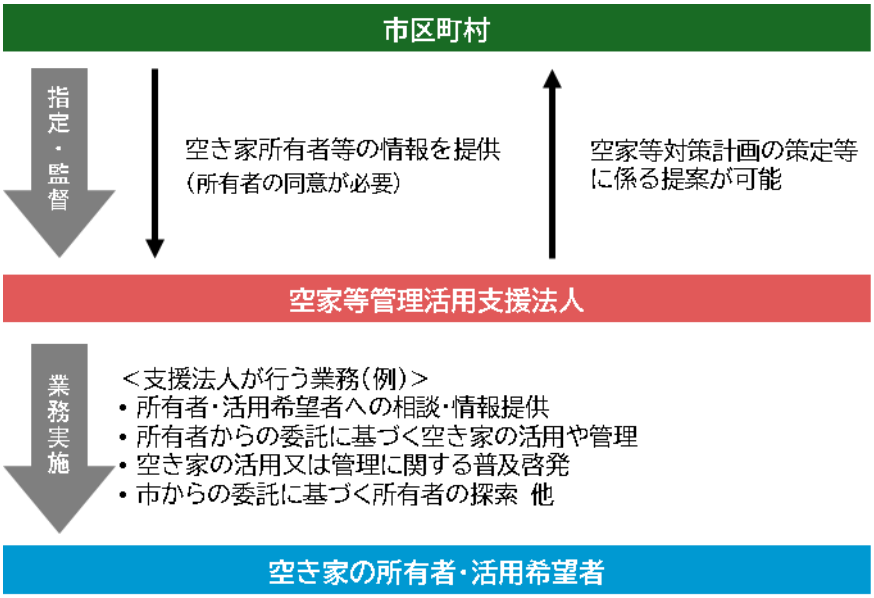
出典：「空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要」（国土交通省）を基に加工して作成

④空家等管理活用支援法人制度の活用の検討

令和5年の法改正により新設された「空家等管理活用支援法人制度」は、市区町村から指定を受けた民間法人が公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空き家対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たすことが目的とされています。

現在、本市では、空き家対策所管課が中心となって空き家対策に取り組んでいますが、今後の動向を踏まえ、本制度の活用を検討します。

図表 39　空家等管理活用支援法人制度の概要



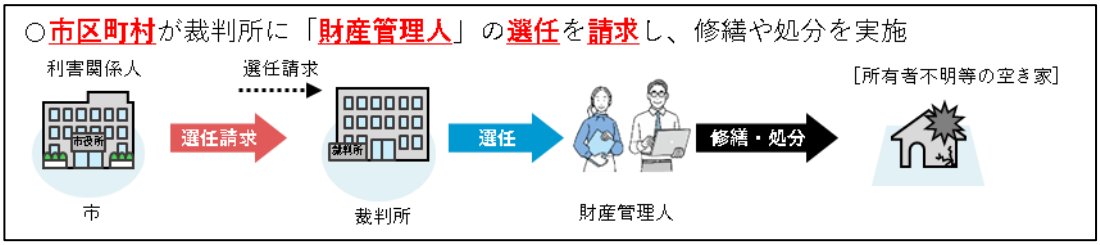
出典「空家等管理活用支援法人　制度概要」（国土交通省）を基に加工して作成

(6)財産管理制度の活用

流通促進　適正管理

令和5年の法改正により、市が裁判所に対して利害関係人として「所有者等が不在又は不明な土地・建物」や「管理不全な土地・建物」の清算人・管理人の選任を申し立てることができるようになりました。本制度を活用して、所有者等が不明な空き家や相続放棄等により所有者等が不在で、放置されている空き家へ対応します。

図表 40　財産管理制度の概要



出典：「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　概要（２）」（国土交通省）を基に加工して作成

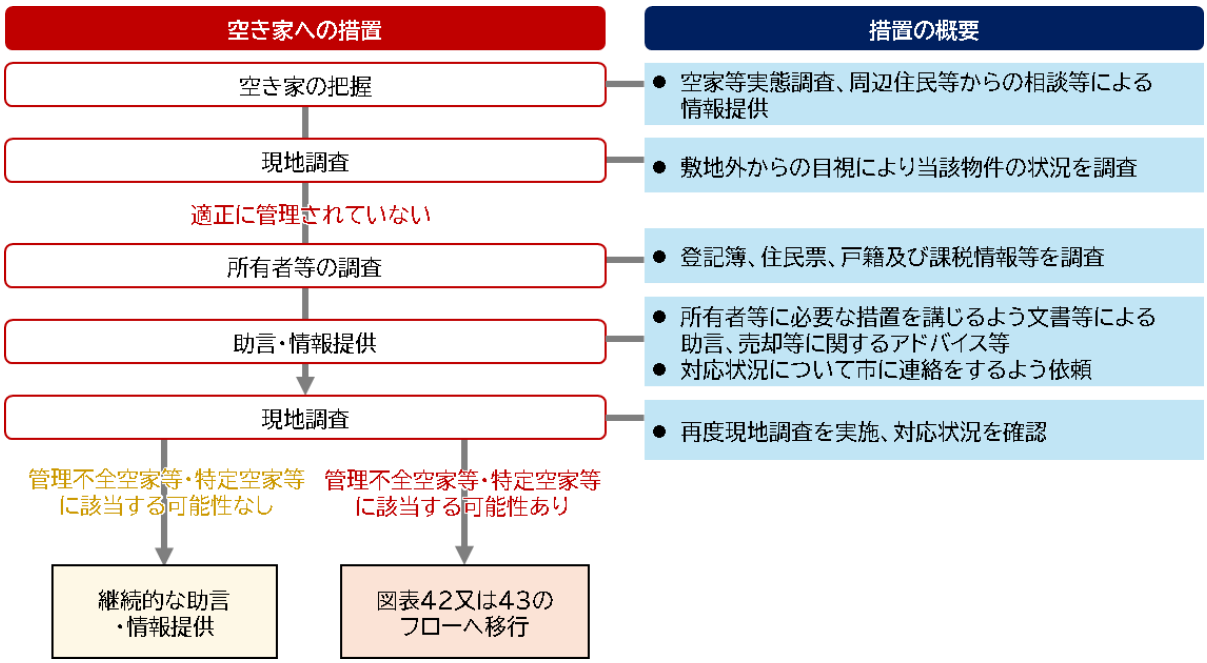
(7)適正管理に向けた所有者等への対応

適正管理

近隣住民等から相談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などから所有者等を特定し、必要な維持管理を講じるよう助言・情報提供を行っています。相談内容によって、庁内関係各課と情報共有及び連携を図り、所管法令に基づいた指導等の対応を行うことで問題の解決に引き続き取り組みます。

また、専門家団体やシルバー人材センターなどを所有者等に紹介することで、適正管理を促します。

図表 41　対応フロー



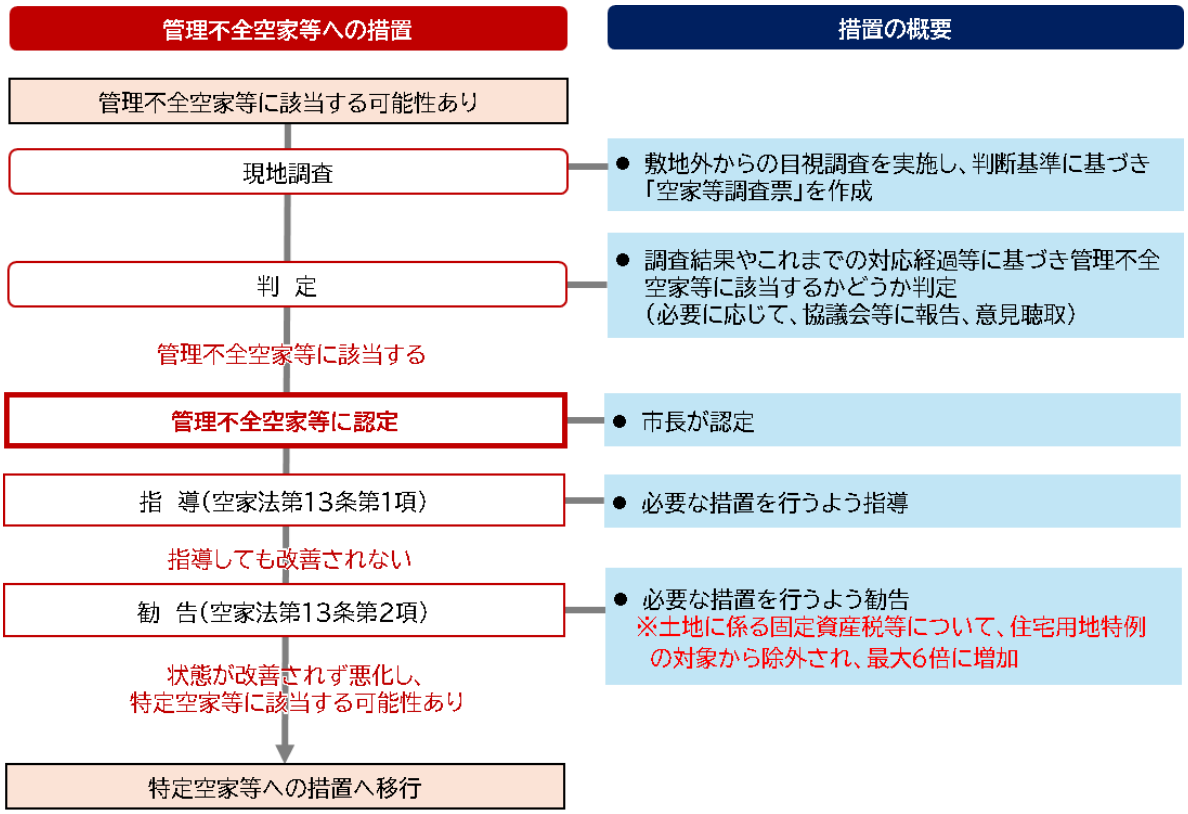
(8)管理不全空家等・特定空家等への対応

適正管理

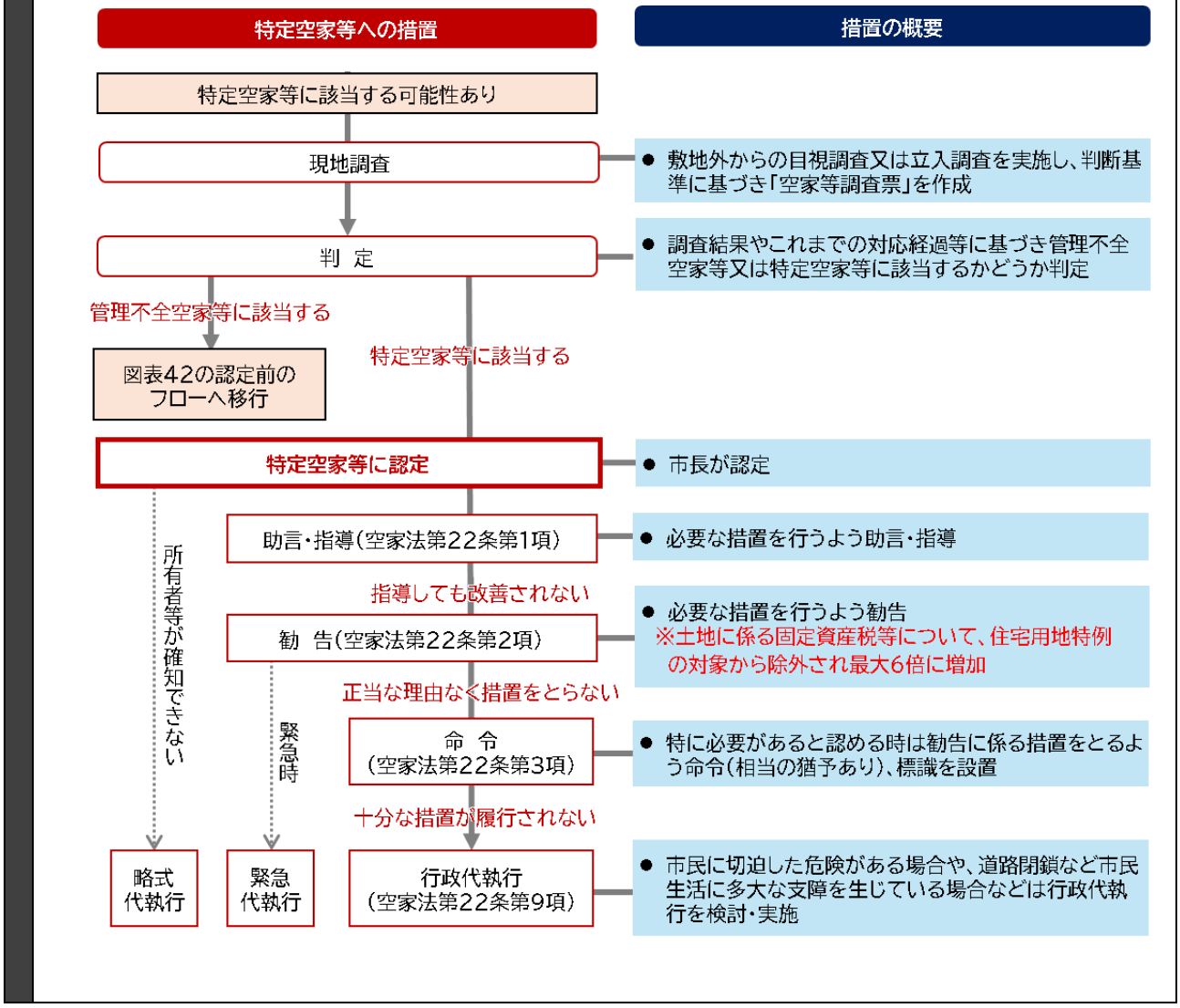
本市では、令和3年に「綾瀬市特定空家等判断基準」を策定し、対応を行ってきました。令和5年に法が改正されたことにより、放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家を「管理不全空家等」に認定し、指導及び勧告ができるようになりました。

これを踏まえ、「綾瀬市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」により、概ね次のフローのとおり対応していきます。また、必要に応じて綾瀬市空家等対策協議会等にて意見聴取を行い、それを参考に方針を決定します。

図表 42　管理不全空家等への対応フロー



図表 43　特定空家等への対応フロー



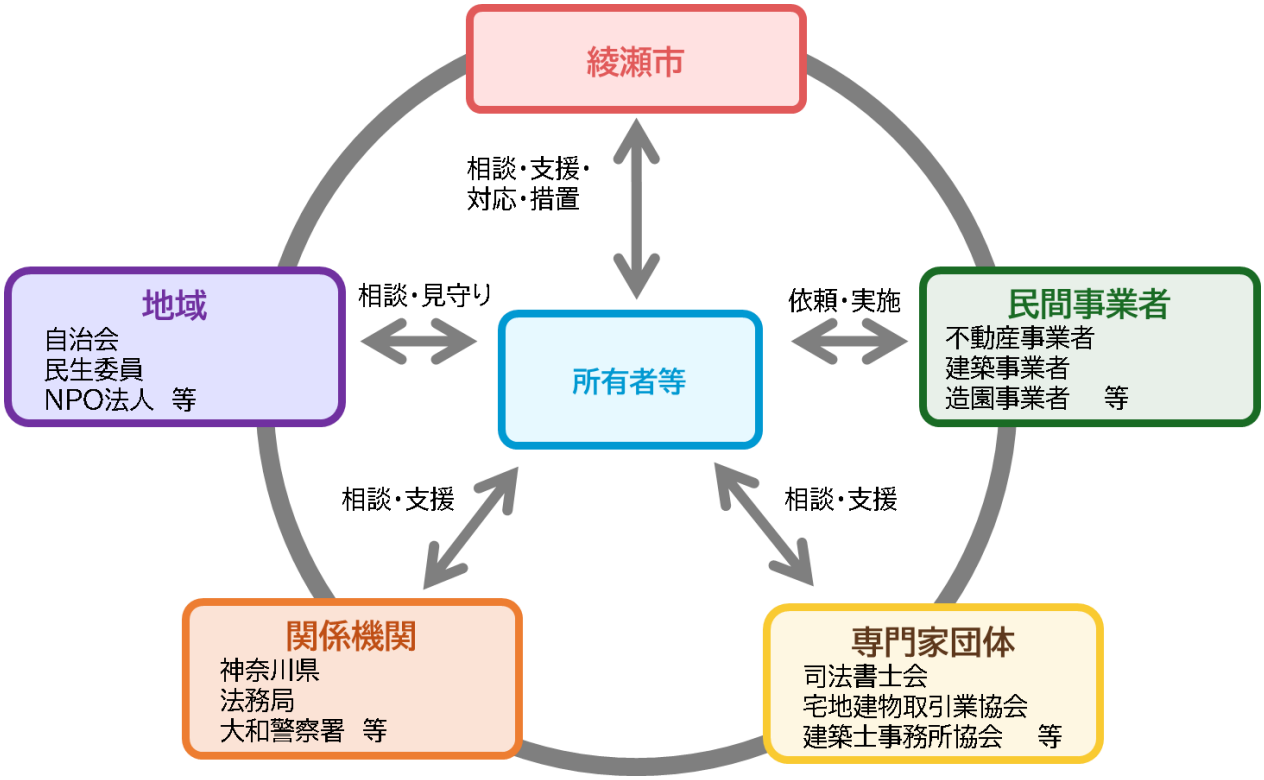
第4章 空き家に関する対策の実施体制

1　多様な主体と連携した取り組み

令和5年に改正された法には、所有者等の責務として「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、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なければならない。」と記述され、所有者等の管理責任が明示されました。

取り組みの推進にあたっては、中心となる所有者等のほかに、次に示すように、多様な主体と協働で取り組む体制づくりを推進します。

図表 44　空き家対策における連携イメージ

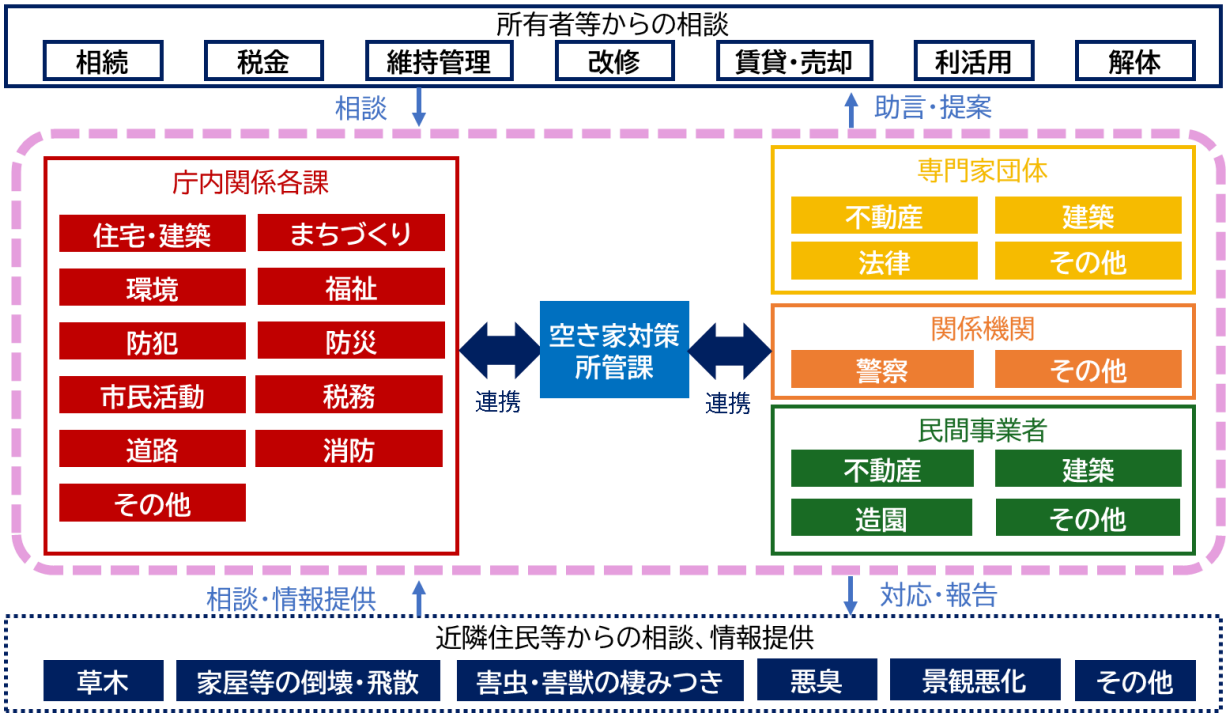


２　市の実施体制

(1) 庁内及び専門家団体等との協力体制

空き家に関する問題の解決に当たっては、空き家対策所管課が総合窓口となり、問題の内容に応じて関係部署や専門家団体等と連携することができる体制を構築し、空き家に関する様々な施策、事業を総合的に推進します。

図表 45　庁内及び専門家団体等との協力体制



（2）空家等対策協議会

本市は、法第8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等で構成される綾瀬市空家等対策協議会を設置しています。綾瀬市空家等対策協議会では、本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。

図表 46　綾瀬市空家等対策協議会　委員構成（令和８年４月時点）

選出区分	役職名・団体名等	備考
市長	綾瀬市長	会長
市民	綾瀬市自治会長連絡協議会	
学識経験者	大学教授	
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	
関係行政機関の職員	大和警察署	

綾瀬市空家等対策計画

令和８年９月改定

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/



綾瀬市