

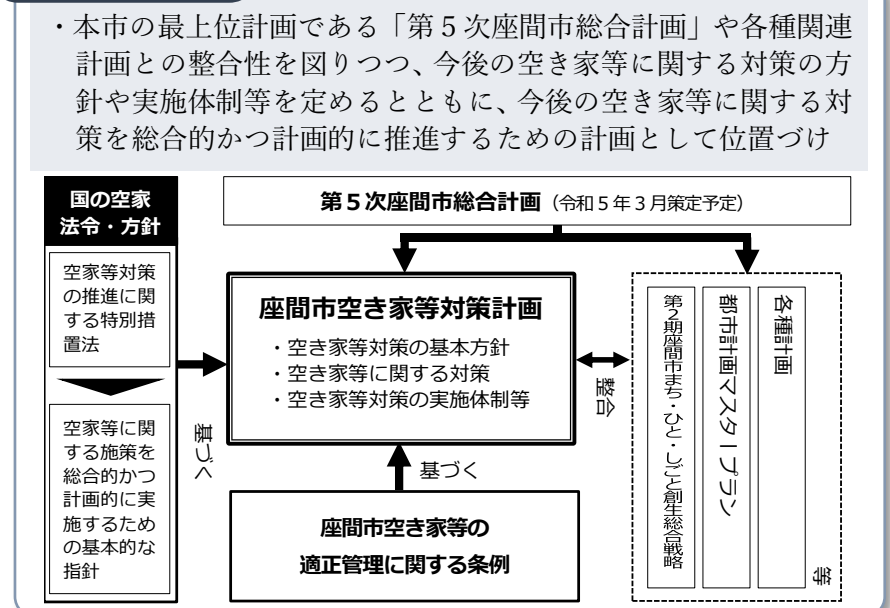
■座間市空き家等対策計画（案）概要について

計画策定の背景と目的

国	座間市	全国潮流
<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行 空き家問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向けて、土地基本法、民法、不動産登記法の改正による、相続登記の義務化やそれに伴う登記手続きの円滑化、多様な主体との連携による活用・適正管理・除却などの一体的な取組等を推進 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 7 月に「座間市空き家等の適正管理に関する条例」を施行 これまで「座間市空き家等の適正管理に関する条例」に基づき、空き家の適正管理の推進、管理不全空き家の未然防止等の取組を推進している。 今後は、人口減少や高齢化、核家族化の進展を背景として、空き家の増加や、それに伴う管理不全空き家の増加が懸念されている 	<ul style="list-style-type: none"> 昨今、コロナ禍により、感染症予防対策として密集の回避による都市空間の変化、テレワークの進展など、ニューノーマルに対応した新たな生活スタイルが見られるようになり、そのような動きのなかで、ワークスペースや二地域居住など、新たな活動や住まいの場として空き家が活用され始めている

引き続き、快適に住み続けられる生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進、移住・定住の促進などによる地域活性化や魅力向上、地域コミュニティやまちづくり活動の充実を目指し、本市の実情に合った計画を策定

計画の位置づけ



計画期間

- 関連計画との整合を図りつつ、長期的な将来像も見据え、令和5年度から令和14年度までの10年間
- 概ね5年ごとに本市において空き家実態調査を実施
- 中間期（5年目）には、計画内容の進捗状況を確認し、必要に応じて計画の中間見直し（その前に改めて実態調査等を行う）
- 計画期間（10年間）ごとに、取組の評価や検証を行い、必要に応じて計画の進行管理と内容を改定

令和5年度（2023） 計画の中間見直し 令和9年度（2027） 令和14年度（2032）

座間市空き家等対策計画（R5～R14：10年間）

座間市都市計画マスタープラン（R5～R14）

第5次座間市総合計画（R5～R12）

前提条件

対象地区

- 市内の全地区において空き家等が分布しているため、本計画は市内全域を対象

対象とする空き家

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」
- ※年間を通して使用されていない戸建ての空き家が対象ですが、共同住宅、店舗等の空き家も本計画に準じて対応します。
- ※今後空き家になりそうな「空き家予備軍」も対象とします。

空き家等の現状と課題

実態調査、意向調査アンケート（R2～R3年度）

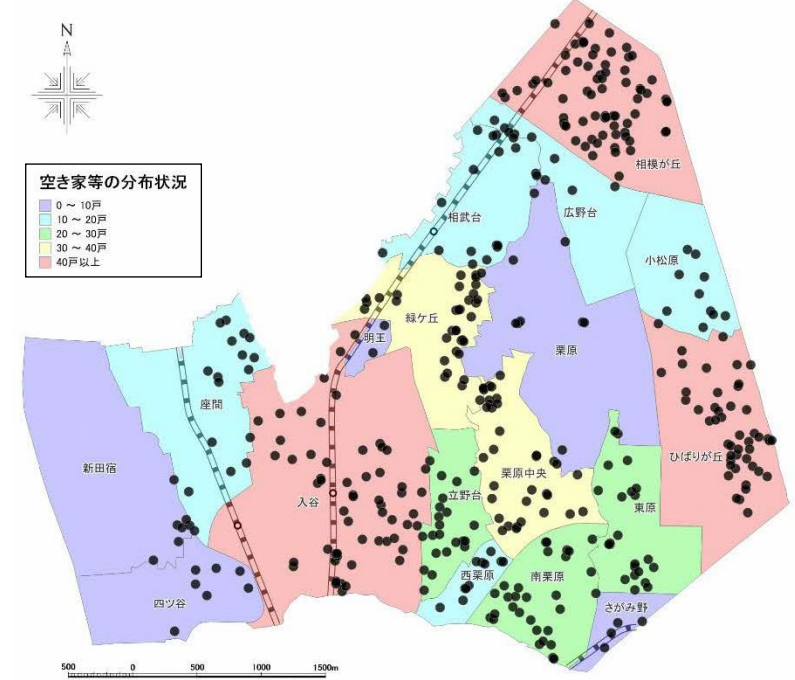
- 水道使用が1年以上確認できない物件、長屋及び共同住宅は全ての居室等が空き室である場合に限り空き家等として抽出
- 所有者意向調査では、所有者に居住・使用の実態等についてアンケートを実施

【実態調査の結果】

- 空き家数は526件
- 管理不全状態の空き家等は101件

【意向調査の結果】

- 8割が10年未満の空き家だが、60歳以上が所有する空き家は長期化している傾向
- 入院・死亡等により突然空き家となる場合が多く、今後、売却や賃貸、使用をするため空き家のままとなっている
- 売却や解体の意向が高く、家財等の処分への支援や管理や活用への情報提供や相談窓口を希望



統計調査（H30住宅・土地統計調査）（参考）

- ・住戸に関する実態と現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅などに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を明らかにする調査。（5年に1度実施）

- 専用住宅総数は55,630戸で、持ち家が34,650戸（62.3%）、借家が17,690戸（31.8%）
- 旧耐震基準の住宅は、持ち家が7,680戸（22.9%）、借家が1,510戸（10.5%）
- 「賃貸用の住宅」は4,990戸、「その他の住宅」は2,020戸
- 一戸建は1,280戸、長屋建・共同住宅・その他は5,910戸

Aランク（問題なし）【221件（うち既に対応：18件）】

Bランク（定期的な経過観察が必要）【204件（うち既に対応：39件）】

Cランク（管理不全状態にあり、周辺住民に影響を及ぼしている。助言・指導等が必要）【99件（うち既に対応：40件）】

Dランク（著しく管理不全な状態で、直ちに何らかの対応が必要）【2件（うち既に対応：2件）】

■座間市空き家等対策計画（案）概要について

空き家対策の方向性

空き家になる前の段階

空き家を増やさない



基本方針 1

空き家等の発生抑制

○空き家等対策においては、管理不全の状態が深刻化すると対応が困難となることから、空き家の発生を抑制することが必要不可欠です。空き家予備軍所有者等への情報提供、啓発活動等を中心とした空き家対策を推進していきます。

① 市民・所有者等の状況把握と情報提供

具体的な対策

- ▶ ハンドブックやリーフレット等の配布・周知
- ▶ 空き家対策ホームページや LINE などの SNS 等を活用した積極的な情報発信
- ▶ 市民や自治会等と連携した空き家等に関する情報収集の推進
- ▶ 庁内関係課と連携した、様々な活動を活用した情報発信

② 空き家予備軍への相談対応、意識啓発

- ▶ 住まいの問題や悩み事を相談できる体制の構築
- ▶ 福祉部門と連携した住まい支援関連施策の実施
- ▶ 将来に備えた生前整理の取組に関する意識啓発、専門家等と連携した成年後見・家族信託等の情報提供

③ 官民連携による既存住宅ストックの質の向上

- ▶ 活用できる各種支援団体・制度等の情報提供

空き家になった段階 空き家となっている段階

C、D ランク



基本方針 2

空き家等の適正管理

○空き家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責務ですが、所有者等の事情等を踏まえつつ、住民の福祉や利便の増進の観点から、市民に最も身近な行政主体である本市が、所有者等と連携を図りながら空き家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

○所有者等による適正管理の意識向上や管理不全空き家等に対する措置の方法を本計画に定め、除却等により生活環境の改善を図る等、的確に対応できる環境を整備し、空き家等対策を推進していきます。

① 空き家等の状況把握の実施

具体的な対策

- ▶ 定期的な市内の空き家等の状態の把握と課題分析
- ▶ 市民や自治会等と連携した空き家等に関する情報収集の推進
- ▶ 庁内関係課との情報共有による空き家等の状況確認

② 所有者等への適正管理に対する意識啓発

- ▶ 適切な助言や指導文書の送付による管理意識の向上
- ▶ 空き家等の利害関係人への財産管理人制度等の案内や活用の促進
- ▶ 司法書士や建築士などの専門家等の紹介

③ 空き家等への適切な措置の実施

- ▶ 財産管理人制度等を活用した所有者等不明空き家等への対応
- ▶ 管理不全解消のための助言・指導文書等の送付
- ▶ 住宅用地特例の適用除外による管理不全解消への意識啓発

④ 他の法律などを活用した実効性のある対応

- ▶ 空き家等対策条例の見直しの検討

⑤ 多様な主体と連携した適正管理の促進

- ▶ 民間事業者等による空き家見守り・管理サービスなどの情報提供
- ▶ 専門家団体等との相談体制の構築
- ▶ 警察・消防など関係機関との連携による早急な対応の仕組み
- ▶ 庁内防災部局との連絡体制の強化
- ▶ 法務局や行政書士、弁護士に所有者不明の空き家等の相談ができる体制の検討

A、B ランク



基本方針 3

空き家等の利活用

○空き家等の利活用に当たっては、目指す都市の将来像の実現に向けて、空き家等の立地条件や敷地条件、地域ニーズなど多様で複合的な要因等を踏まえつつ、まちづくり施策等と連携を図り、地域特性に応じて効果的に空き家等対策を推進していきます。

① 定住促進や住居の安定確保の施策との連携

具体的な対策

- ▶ 空き家バンクの活用
- ▶ 居住支援協議会や専門家団体等との連携による相談対応
- ▶ リフォーム工事費用等を積算できる業者についての情報提供
- ▶ 中古住宅等の流通促進に向けた融資の優遇措置に関する情報発信

② 地域コミュニティの活性化を目的としたマッチング制度の実施

- ▶ 利活用希望者への空き家等の情報提供の仕組みづくり
- ▶ 空き家等と利用希望者のマッチングを行える業者の紹介

③ 空き家等対策の促進

- ▶ 空き家対策事業の先進自治体の仕組みの調査・研究
- ▶ 空き家対策事業に関連する研修・講習等への参加

■空き家対策の対応フロー（手続の流れ）

空き家の把握、現地調査

（市の定期的な実態調査、市民・自治会等からの通報・情報提供、所有者等からの相談、市職員のパトロール等）

所有者調査（固定資産税情報・不動産登記情報・戸籍情報等、庁内関係課との連携）

所有者への情報提供・意向確認等 → 未着手、不完全な場合、所有者に連絡

● 状態の悪い空き家

立入調査

過料の対象：立入調査忌避 ⇒ 20万円以下

特定空き家等の認定

（庁内の判定→最終は市長が認定）

● 所有者等を確知できない場合

継続調査
相続財産管理人制度の活用

所有者等に対する助言・指導（法第14条第1項）

● 当該特定空き家等の状態が改善されない場合

所有者等に対する勧告（法第14条第2項）

固定資産税の特例（住宅用地特例制度）の対象から除外

● 正当な事由がなく当該勧告の措置をとらない場合

所有者等に対する命令・公表（法第14条第3～8、11・12項）

過料の対象
命令違反 ⇒ 50万円以下

● 措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき・期限までに完了する見込みがないとき

行政代執行
（法第14条第9項）

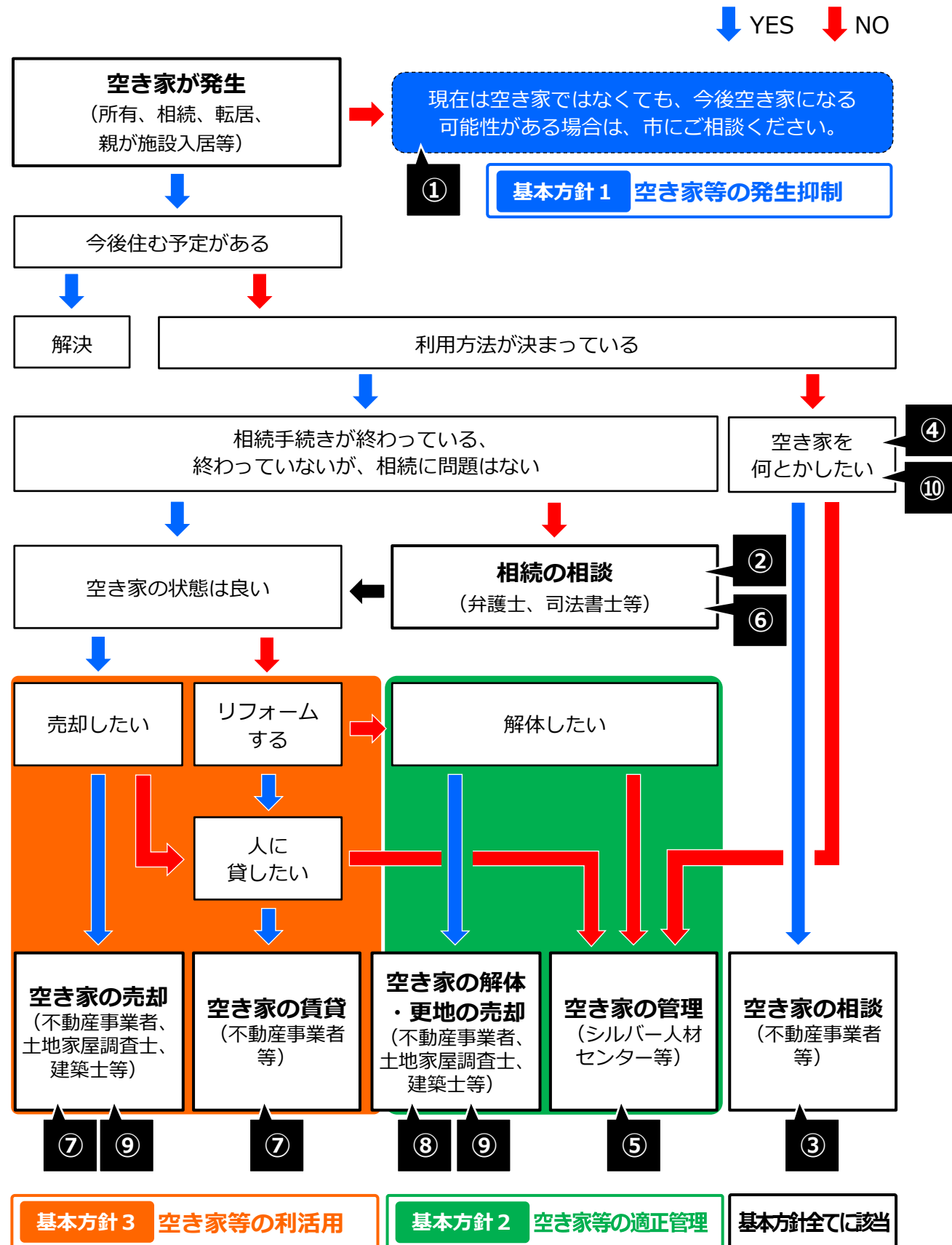
略式代執行
（法第14条第10項）

相続財産管理人が選任されず、過失なく受命者を確知できない場合

■ 座間市空き家等対策計画（案）概要について

空き家に関する悩み解決の流れ

・空き家に関する悩みを解決したい場合は、行政をはじめ、行政と連携して空き家対策に取り組んでいる不動産事業者などの団体等に相談しましょう。



困ったときの相談窓口

座間市 空き家等対策担当課 (未定)	神奈川県 空き家総合相談窓口 (公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会)
電話	電話 045-664-6901
① いざという時に備えて、正式な遺言書を作っておきたい	神奈川県行政書士会 海老名・座間支部 電話 046-231-7741 神奈川県弁護士会 相模原支部 電話 042-776-5200 神奈川県司法書士会 電話 045-641-1372
② 土地や建物の権利関係を知りたい 相続登記をしたい	神奈川県司法書士会 電話 045-641-1372
③ 土地や建物の資産価値を知りたい	神奈川県宅地建物取引業協会 相模南支部 電話 042-743-3276 全日本不動産協会 神奈川県本部 さがみ支部 電話 042-705-7100
④ 家の中にある家財を整理し、片付けたい	一般社団法人家財整理相談窓口 電話 03-5287-4387
⑤ 空き家の見守りを頼みたい（草取り・郵便物や不法投棄の確認等） 樹木の手入れ、伐採を頼みたい	座間市シルバー人材センター 電話 046-254-5361
⑥ 空き家のことで、近隣とのトラブルを抱えて困っている	神奈川県弁護士会 本部相談センター 電話 045-211-7700 空き家・近隣問題法律相談（法テラス利用可能な方々） 電話 045-620-8300
⑦ 空き家を売りたい、貸したい、修繕したい	神奈川県宅地建物取引業協会 相模南支部 電話 042-743-3276
⑧ 老朽化している空き家を解体したい、建て替えたい	全日本不動産協会 神奈川県本部 さがみ支部 電話 042-705-7100
⑨ 相続する（した）空き家の土地の境界が分からない	神奈川県土地家屋調査士会 電話 045-312-1177
⑩ 空き家を地域で、利用してもらいたい	座間市空き家等対策担当課（未定） 電話

座間市空き家等対策計画（概要版） 2023年（令和5年）3月発行
 発行／座間市 市民部市民協働課
 〒252-8566 座間市緑ヶ丘1-1-1 電話番号：046-252-8158（直通）