

(案)

第2次




相模原市 空家等対策計画

(令和2年度～令和9年度)



相模原市

## 【目次】

	第1章 計画の基本的な考え方	1
1	第2次計画策定の背景	
2	計画の位置付け	
3	計画期間	2
4	計画の対象とする空家等	
(1)	空家等	
(2)	特定空家等	
5	計画の対象とする地域	
6	持続可能な開発目標 (SDGs) との関係	3
	第2章 現状と課題	4
1	人口推計	
(1)	将来人口	
(2)	高齢者人口の推移	5
(3)	年齢層別住宅所有状況	
2	空き家の状況 (総務省 住宅・土地統計調査)	6
(1)	全国 (平成30年調査)	
(2)	本市 (平成25・30年調査)	7
3	全国の空き家の状況 (国土交通省 平成26年空家実態調査)	8
(1)	所有者の属性等	
(2)	管理状況	9
(3)	今後の利用意向等	11
4	本市の空き家に関する調査	13
(1)	市政に関する世論調査 (平成28年度)	
(2)	空家等所有者等の意向調査 (平成30年度)	17
5	空家等に関する対応件数	19
(1)	対応件数	
(2)	対応件数の推移	
6	課題	20
(1)	項目別の視点からの課題	
(2)	「空家等対策計画 (第1次)」の取組に関する課題	22
	第3章 基本施策	24
1	基本的な方針	
2	基本施策	25
3	各施策の具体的な取組	28
(1)	基本施策 「空家等の適切な管理の促進」	
(2)	基本施策 「空家等の利活用促進」	31
(3)	基本施策 「特定空家等に対する措置」	33

4 重点的に取り組むべき施策 .....	36
(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) 特定空家等に対する措置	



## 第4章 空家等対策の体制 .....

1 実施体制	
(1) 相模原市空家等対策協議会	
(2) 相模原市空家等対策調整会議	
(3) 特定空家等判定検討部会	
(4) 相談体制 .....	38
(5) 実施体制のイメージ .....	39



## 第5章 計画の効果的な推進 .....

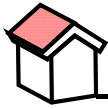
1 着実な推進	
2 多様な主体との連携・協働による取組	
3 空家等対策の成果指標	

### < 資料編 >

用語解説 .....	42
空家等への対応の流れ.....	46
所有者等の取り得る選択肢 .....	47
計画の策定体制及び策定経過 .....	49
相模原市空家等対策協議会規則 .....	50
空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	51
特定空家等の判断基準 .....	55

本計画中、2重下線をひいた用語について解説します。





# 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防災、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、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います。

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。空家法では、所有者等自らの責任による適切な管理を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

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、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用促進」、「空家等に対する措置など」の基本施策を定め、各種施策を展開してきました。

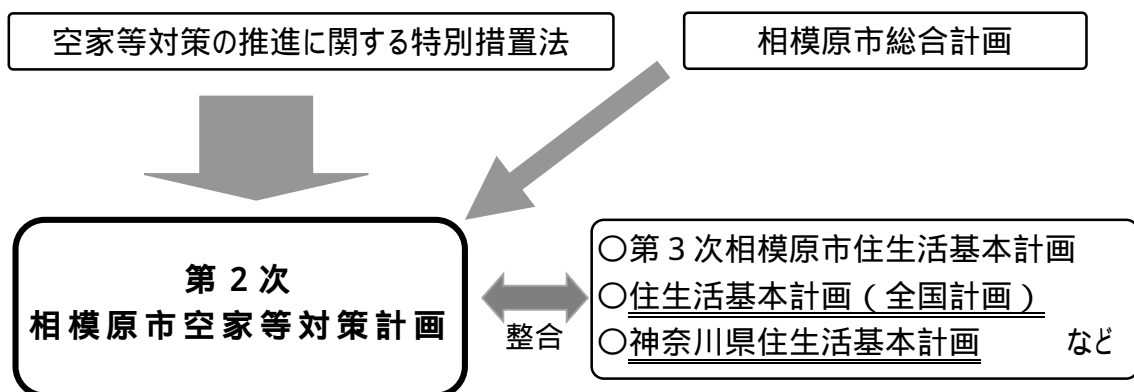
今後、人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれる中、空家等の増加とともに、空家問題の更なる肥大化が予想されます。こうしたことから、空家等対策の推進を図る取組は、今後も本市の重要施策であり、総合的な空家等対策をより一層推進するため「第2次相模原市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6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策定するものであり、空家法第4条に定められている市町村の責務（空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの）を果たすものです。

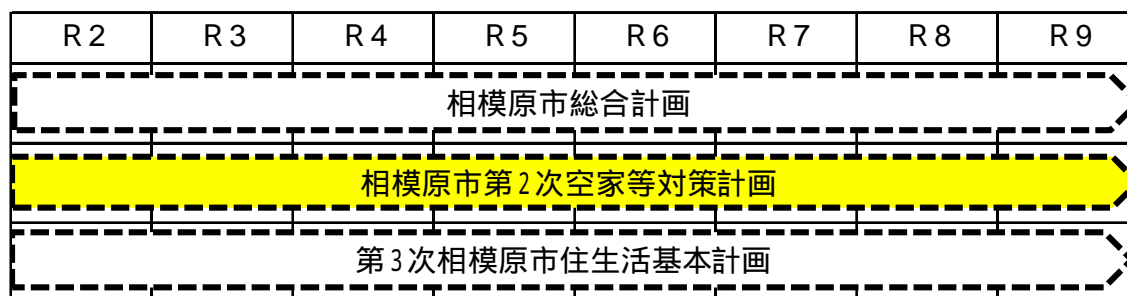
また、本計画は、相模原市総合計画の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

あわせて、第3次相模原市住生活基本計画などの関連計画との整合性を図ります。



### 3 計画期間

計画期間は、相模原市総合計画及び第3次相模原市住生活基本計画の期間と整合性を図り、令和2年度から令和9年度までの8年間とします。また、計画期間中であっても、相模原市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、必要に応じ見直しを行うこととします。



### 4 計画の対象とする空家等

空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等を対象とします。

#### (1) 空家等（空家法第2条第1項）

「空家等」とは、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。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。

共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となります。

#### (2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

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

そのまま放置すれば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

本市では、「特定空家等」を認定するため、国が示す「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、独自に判断基準を定めています。

### 5 計画の対象とする地域

市内全域を対象とします。





## 6 持続可能な開発目標（SDGs）との関係

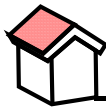
持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28（2016）年から令和12（2030）年までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

SDGsの17のゴール



本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「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」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。

<p>【目標3】 すべての人に健康と福祉を</p>  <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>【目標17】 パートナースhipで目標を達成しよう</p>  <p>17 パートナースhipで目標を達成しよう</p> <p>○基本施策 「空家等の利活用促進」-3-(2)まちづくりにつながる活用の支援</p> <p>○基本施策 「空家等の適切な管理の促進」、基本施策 「特定空家等に対する措置」</p> <p>子育て、高齢者及び障害者支援等を行う福祉活動における空家等の利活用を促進することにより、市民への福祉を推進します。</p> <p>また、空家等の適切な管理の促進及び特定空家等への措置を行うことにより、安全・安心なまちづくりを推進し、これにより市民の健康的な生活を確保します。</p>
<p>【目標17】 パートナースhipで目標を達成しよう</p>  <p>17 パートナースhipで目標を達成しよう</p>	<p>○第5章-2 多様な主体との連携・協働による取組</p> <p>空家等対策の推進に当たっては、多様な主体と連携・協働し取組を進めます。（第5章 計画の効果的な推進-2 多様な主体との連携・協働による取組）</p>



## 第2章 現状と課題

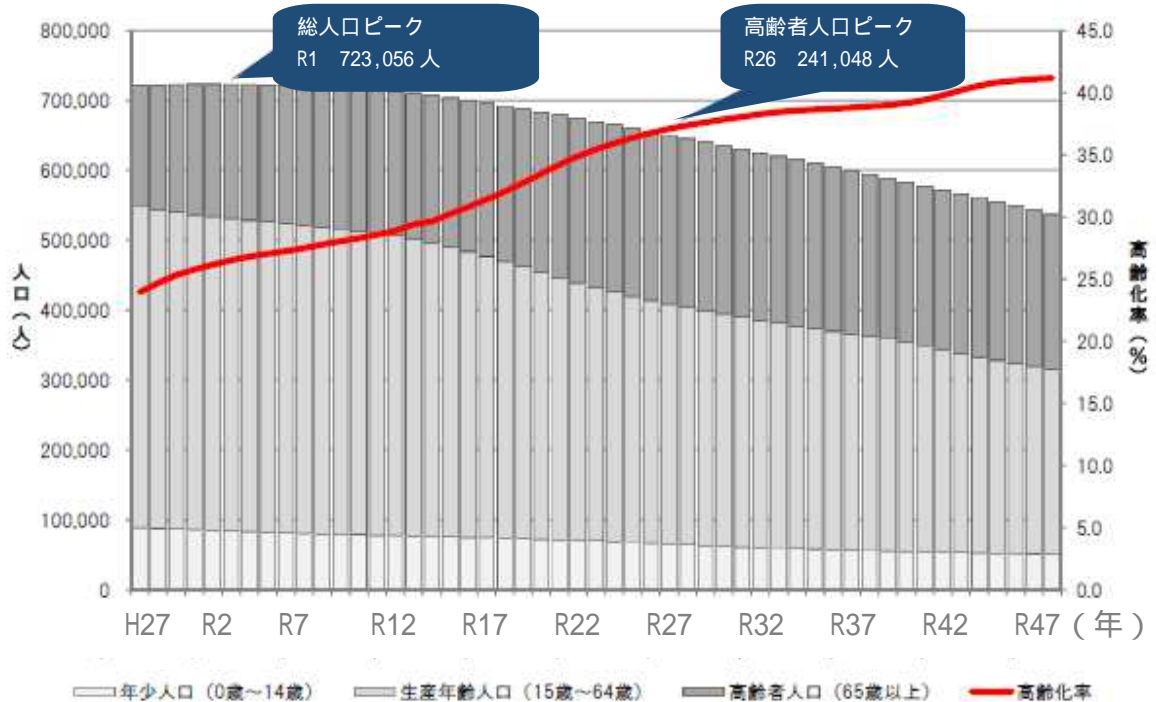
### 1 人口推計

#### (1) 将来人口

平成27年の国勢調査から推計すると、本市の人口は令和元年にピークを迎え、その後減少に転じると予想されます。65歳以上の高齢者人口については今後も増加し、令和26年にピークを迎えることが予想されます。

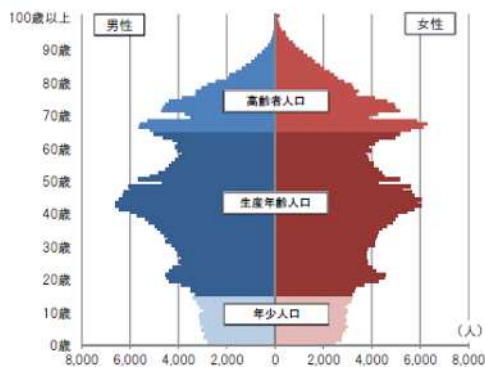
また、全人口に占める高齢者の割合については、平成27年に24.0%であったものが、高齢者人口のピークとなる令和26年には37.1%まで上昇する見込みです。

年齢3区分別人口及び高齢化率の推移（平成27年～令和47年）

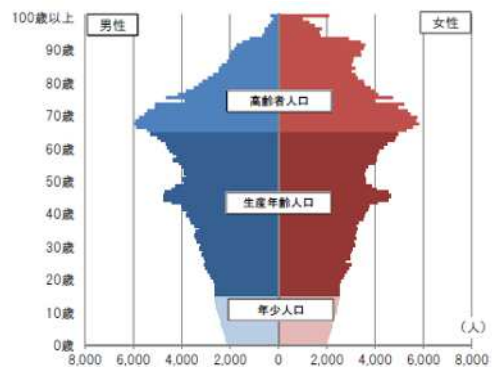


人口ピラミッド（平成27年、令和22年）

人口ピラミッド（平成27年）



人口ピラミッド（令和22年）

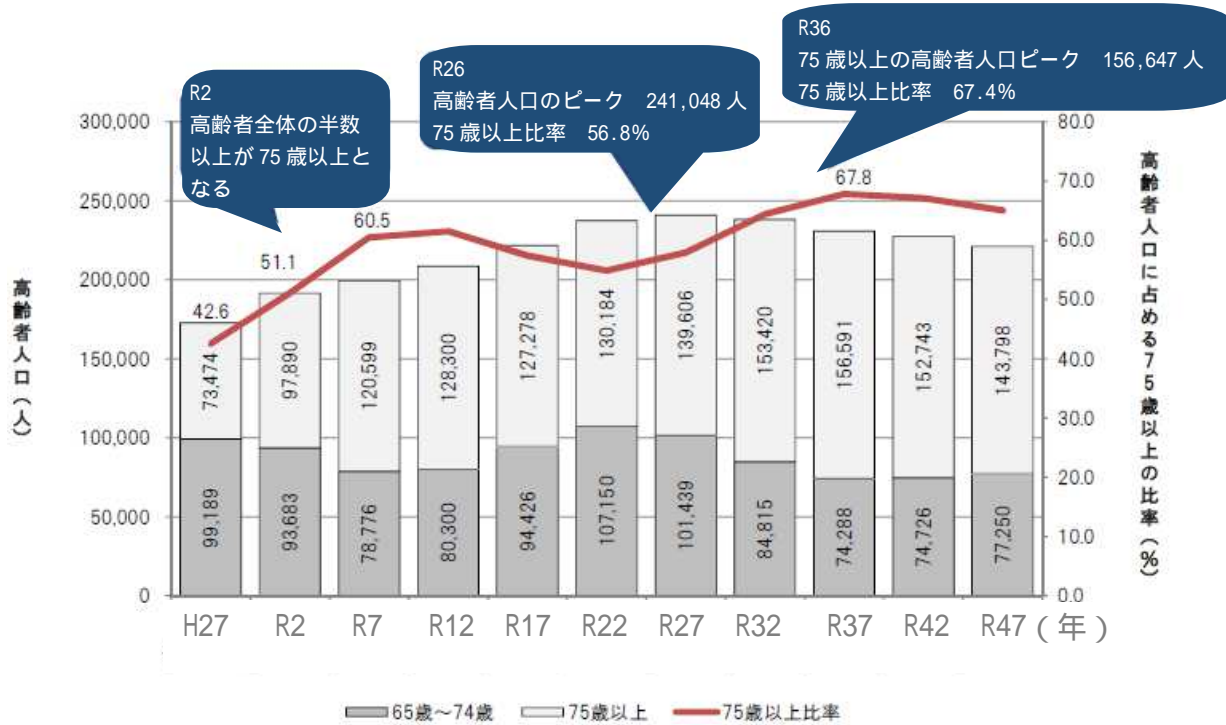


資料：相模原市「2015年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計」（平成29年度）



## (2) 高齢者人口の推移

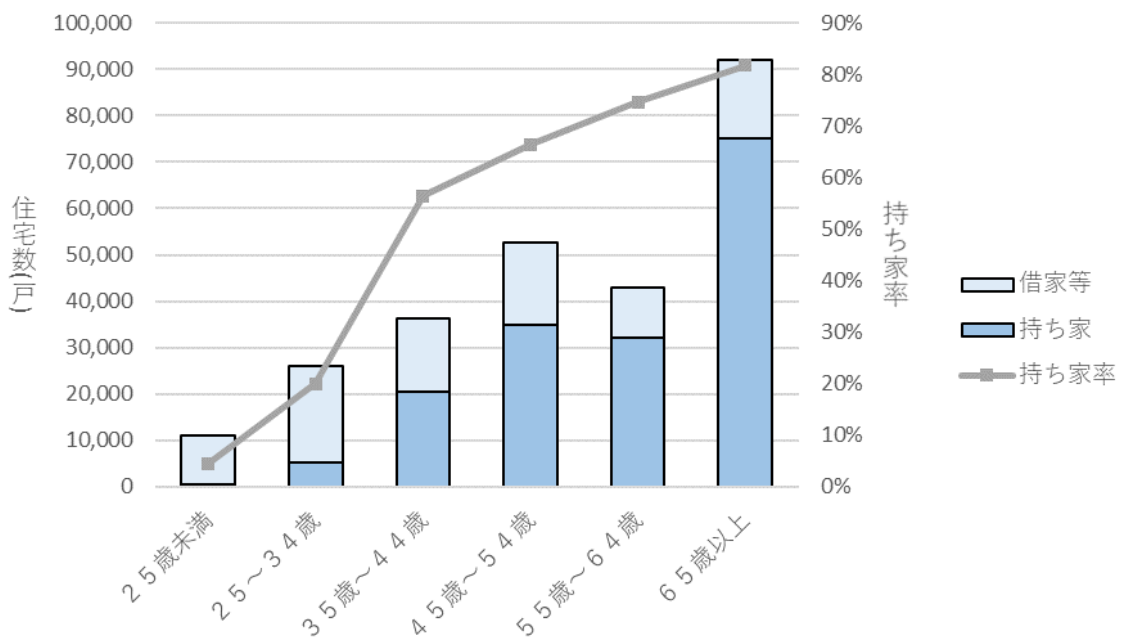
65歳以上の高齢者に占める75歳以上の高齢者の割合は、平成27年に42.6%であったものが、令和2年には51.1%と全体の半数を超え、高齢者人口が最高となる令和26年には56.8%となる見込みです。



資料：相模原市「2015年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計」（平成29年度）

## (3) 年齢層別住宅所有状況

本市の年齢層別の住宅所有状況は、65歳以上の持ち家率が81.7%と最も高くなっています。



資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」（令和元年度）

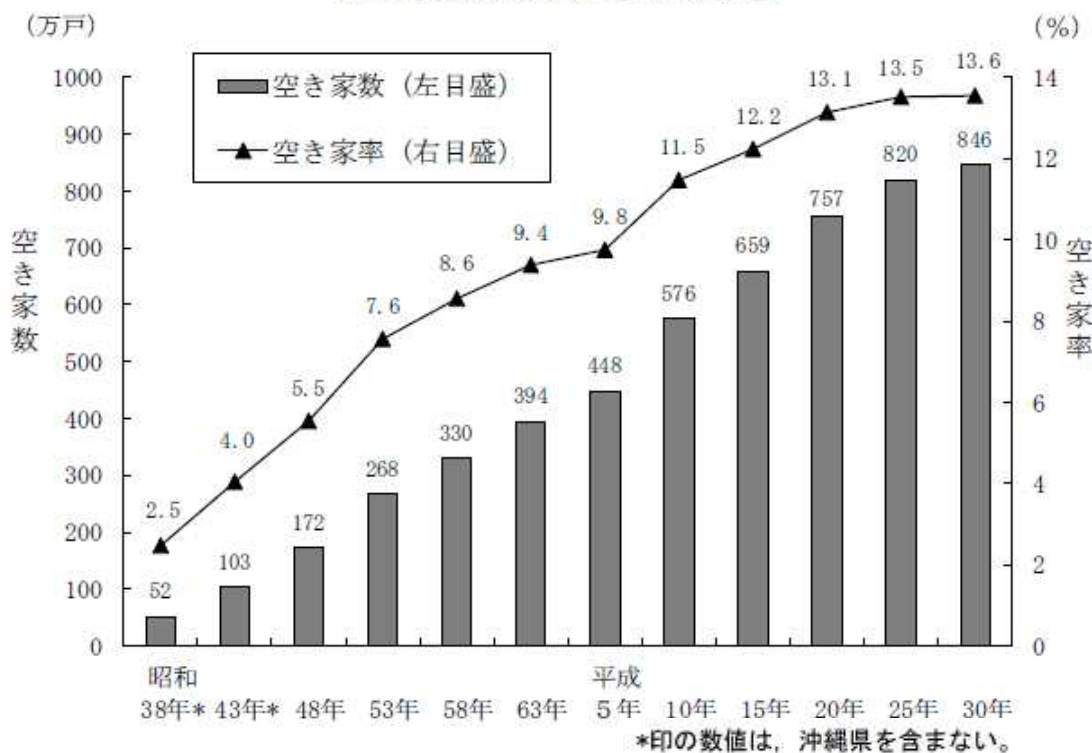
## 2 空き家の状況（総務省 住宅・土地統計調査）

### （1）全国（平成30年調査）

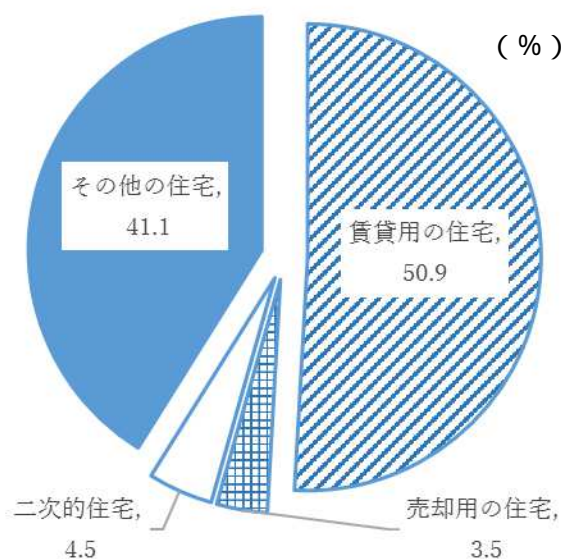
空き家（空家法に規定する空家等に当てはまらない、共同住宅のうちの1つの空き室などを含む。）及び空き家率は増加傾向です。

空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が431万戸と全体の約半分を占め、「売却用の住宅」が29万戸、「二次的住宅」が38万戸、「その他の住宅」（長期不在、取壊し予定などの住宅）が347万戸と全体の41.1%となっています。

空き家数及び空き家率の推移



空き家の内訳



## (2) 本市(平成25・30年調査)

平成25年の調査では35,920戸であった空き家が、平成30年の調査では36,200戸と増加傾向にあります。総住宅数に占める空き家の割合は、前回調査の10.6%から10.4%に0.2ポイント減少したものの、空き家のうち賃貸用、売却用及び二次的住宅のいずれにも当てはまらないその他の住宅の割合が1.0ポイント増加しています。

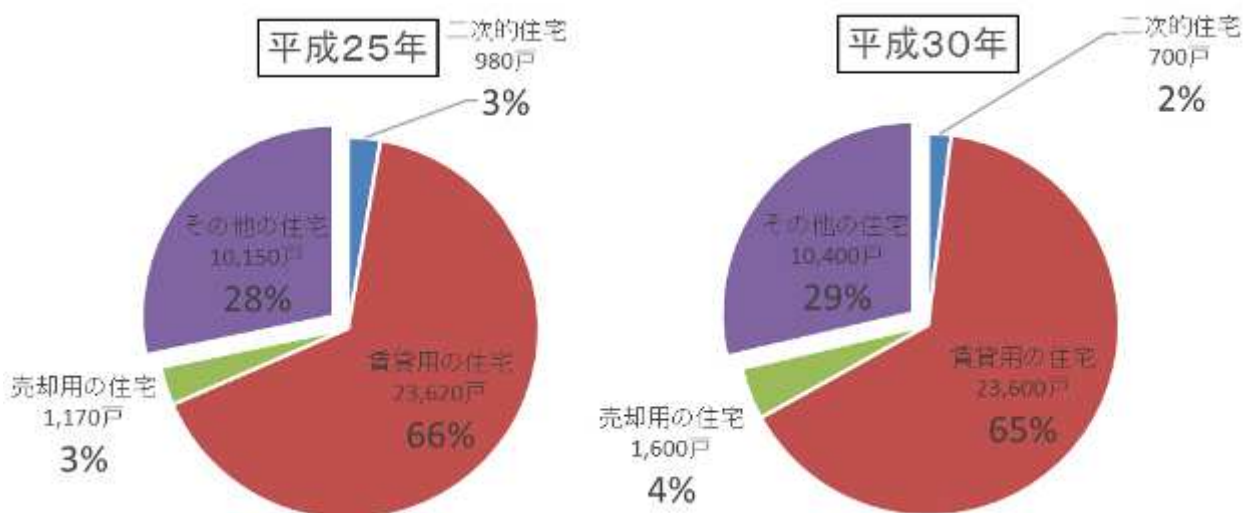
平成25年住宅・土地統計調査 (戸)

地域	総住宅数	空き家	総数との割合
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
<b>相模原市</b>	<b>337,640</b>	<b>35,920</b>	<b>10.6%</b>
緑区	77,980	8,500	10.9%
中央区	124,160	13,010	10.5%
南区	135,490	14,410	10.6%

平成30年住宅・土地統計調査 (戸)

地域	総住宅数	空き家	総数との割合
全国	62,407,000	8,489,000	13.6%
<b>相模原市</b>	<b>349,700</b>	<b>36,200</b>	<b>10.4%</b>
緑区	80,600	9,060	11.2%
中央区	130,000	13,920	10.7%
南区	139,070	13,250	9.5%

### 空き家の内訳



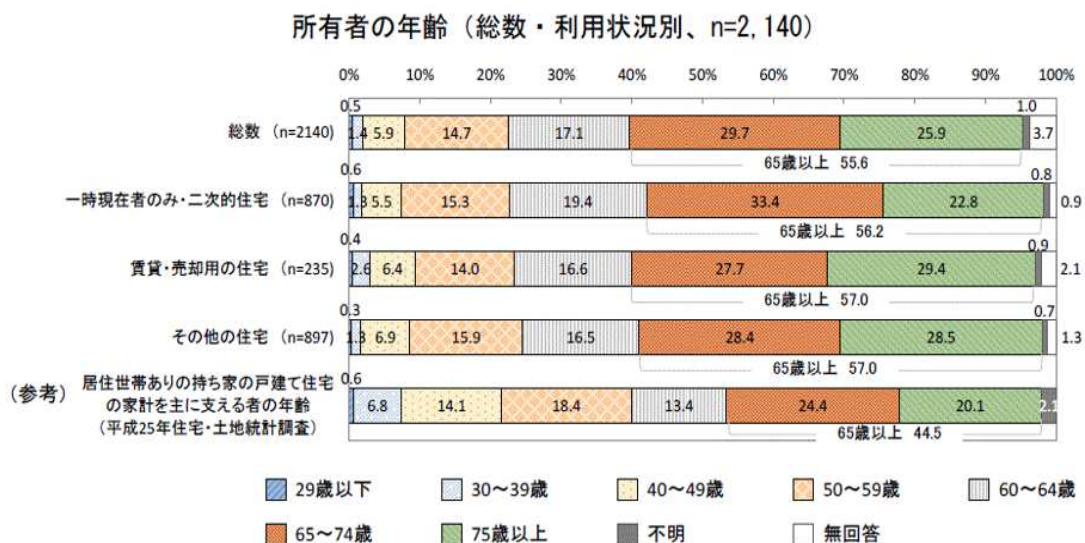
数値は四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

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。

### 3 全国の空き家の状況（国土交通省 平成26年空家実態調査）

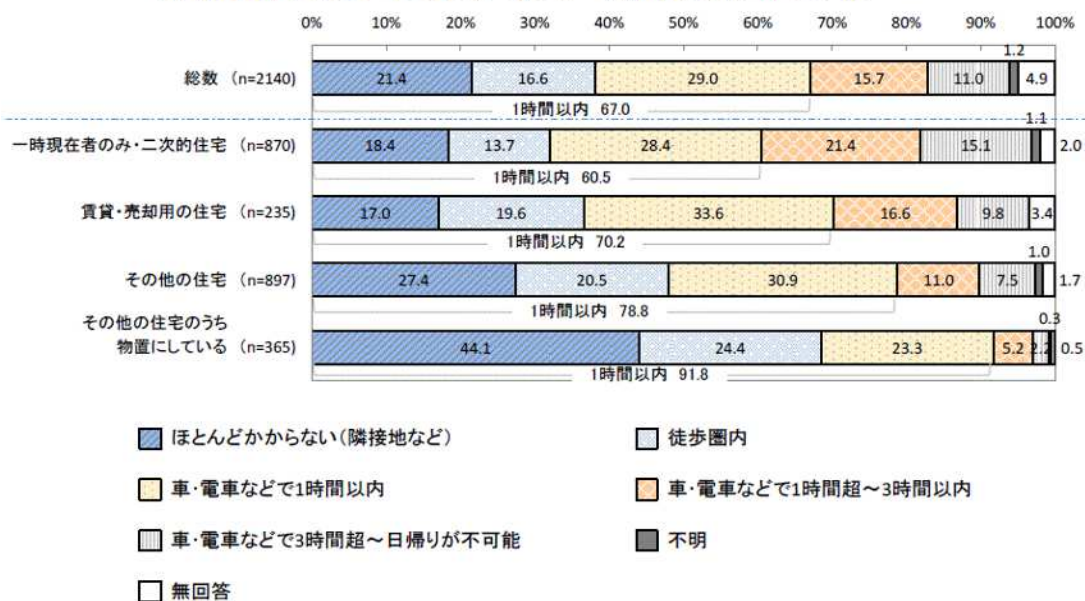
#### (1) 所有者の属性等

空き家の所有者の年齢については、「65歳以上」の高齢者が55.6%を占めています。



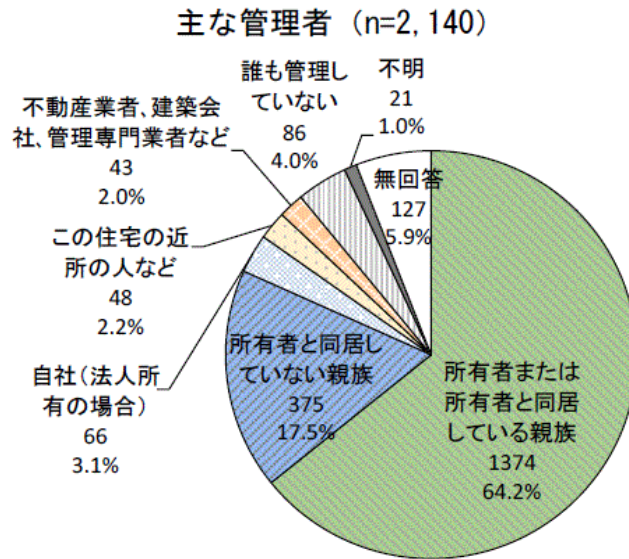
自宅から空き家までの距離については、1時間以内が全体の67.0%を占める一方、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」の割合は11.0%となっています。

所有者の自宅等からの距離（総数・利用状況別、n=2,140）

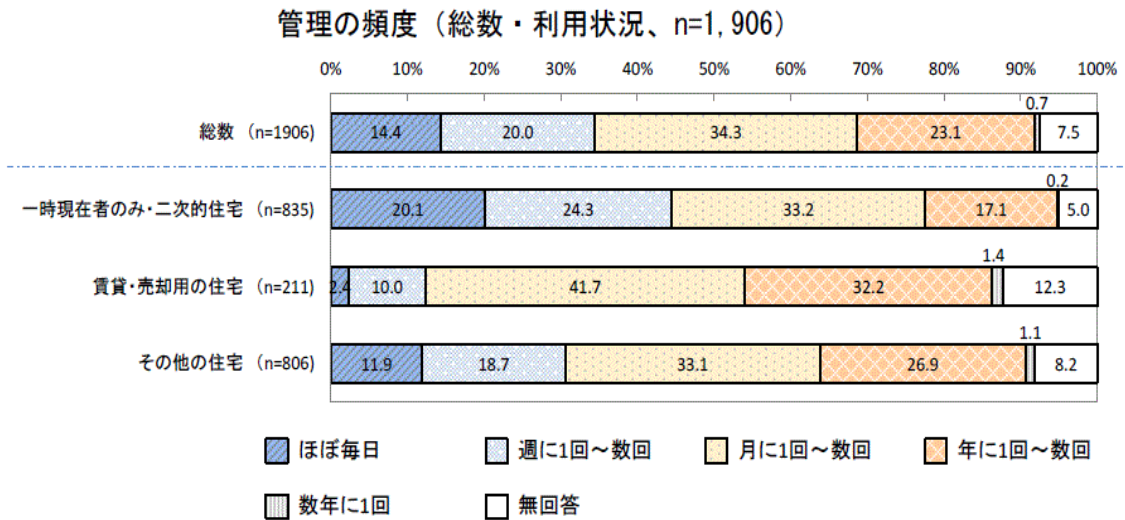


## (2) 管理状況

空き家の主な管理者については、所有者やその親族が81.7%を占め、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」は、2.0%となっています。



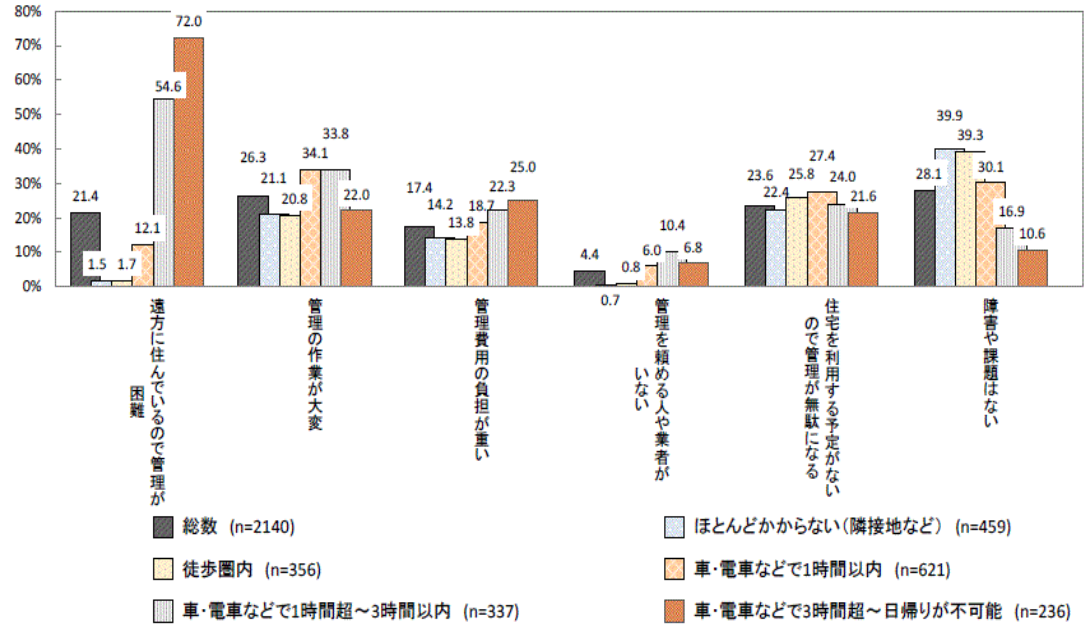
空き家の管理の頻度については、年に数回以下が23.8%と、全体の約4分の1を占めています。



空き家を管理する上での障害・課題については、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%となっています。

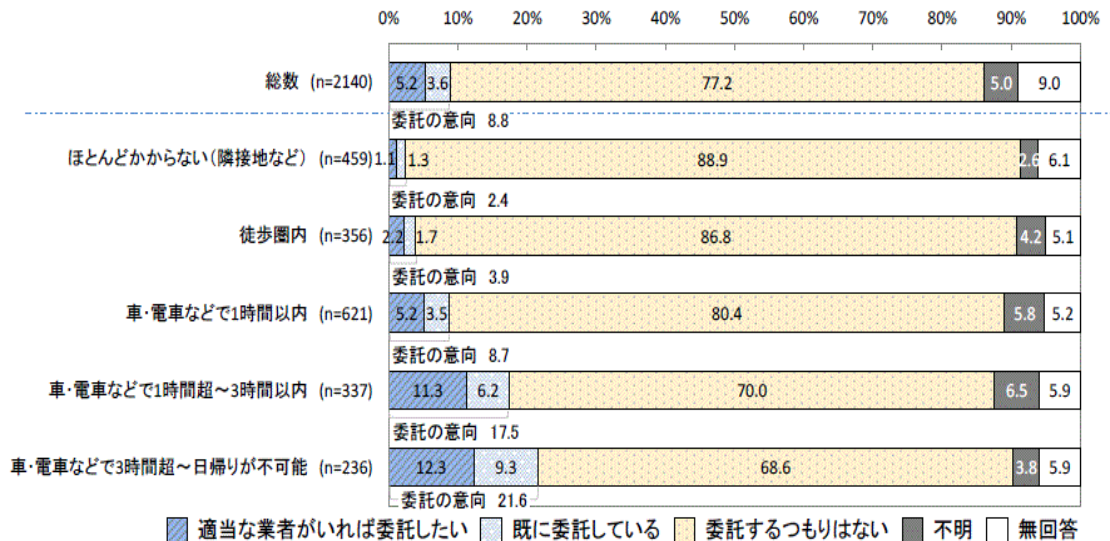
一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1%となっており、所有者の自宅などから距離が近いほど、その割合は大きくなっています。

管理をする上での障害・課題（総数・所有者の自宅等からの距離別、複数回答、n=2,140）



専門業者への管理委託希望については、「適当な業者がいれば委託したい」と「既に委託している」を合わせると8.8%となっている一方で、「委託するつもりはない」は77.2%となっています。

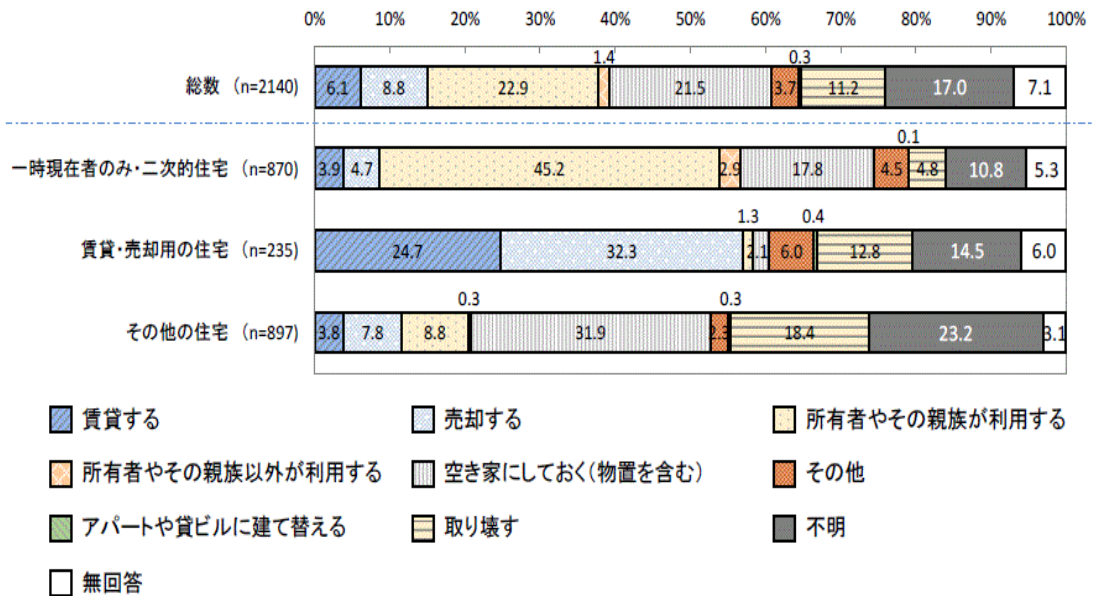
専門業者への管理委託の希望（総数・所有者の自宅等からの距離別、n=2,140）



### (3) 今後の利用意向等

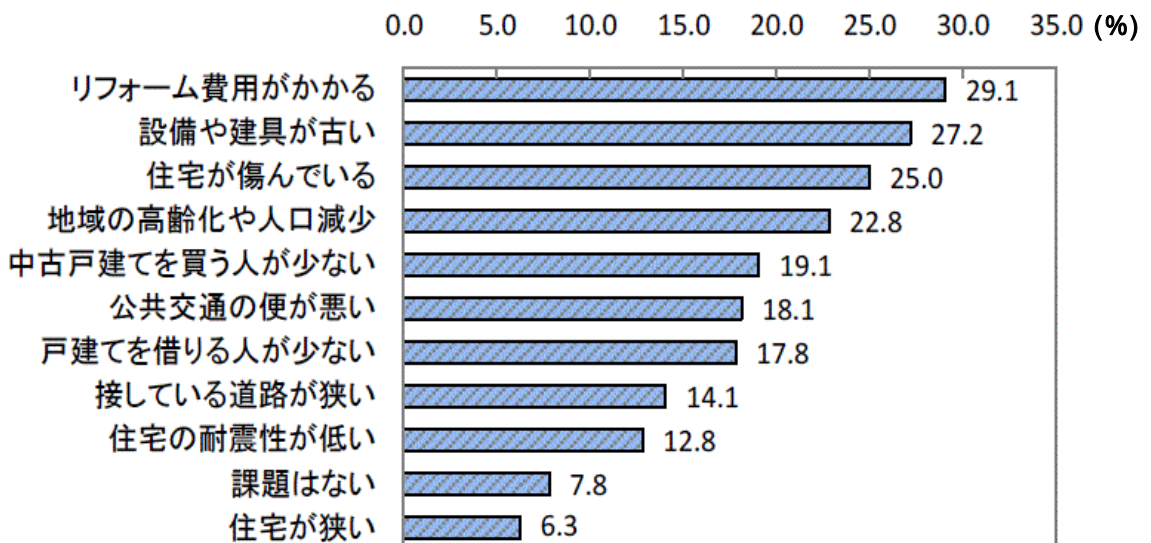
今後5年程度のうちの利用意向については、「所有者やその親族が利用する」が22.9%、「賃貸する」が6.1%、「売却する」が8.8%、「空き家にしておく」が21.5%、「取り壊す」が11.2%などとなっています。空き家の利用状況別では、その他の住宅において、「空き家にしておく」の割合が31.9%と大きいほか、「取り壊す」も18.4%と割合が大きくなっています。

今後の利用意向（総数・利用状況別、n=2,140）



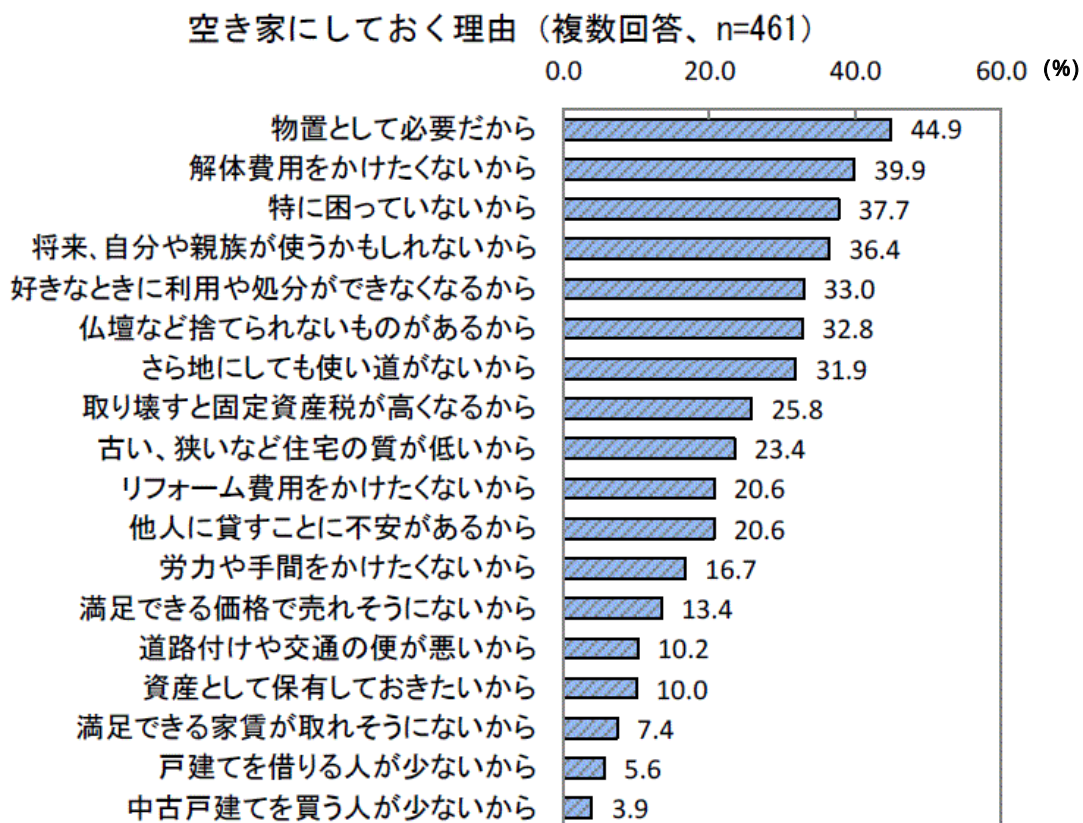
賃貸・売却をする上での課題については、「課題はない」が7.8%となっている一方で、「リフォーム費用がかかる」が29.1%、「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%となっています。

賃貸・売却する上での課題（複数回答、n=320）



空き家にしておく理由については、「物置として必要だから」が44.9%、「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%となっています。

また、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が25.8%と、約4分の1の人が税制上の理由を挙げています。



平成26年空家実態調査は、国土交通省が平成25年住宅・土地統計調査の調査対象住宅の戸建て空き家の中から無作為に抽出した空き家の所有者を対象としています。

対象者数：11,163人

有効回答者数：3,316人（回答率29.7%）



## 4 本市の空き家に関する調査

### (1) 市政に関する世論調査（平成28年度）

#### ア 調査の目的と対象

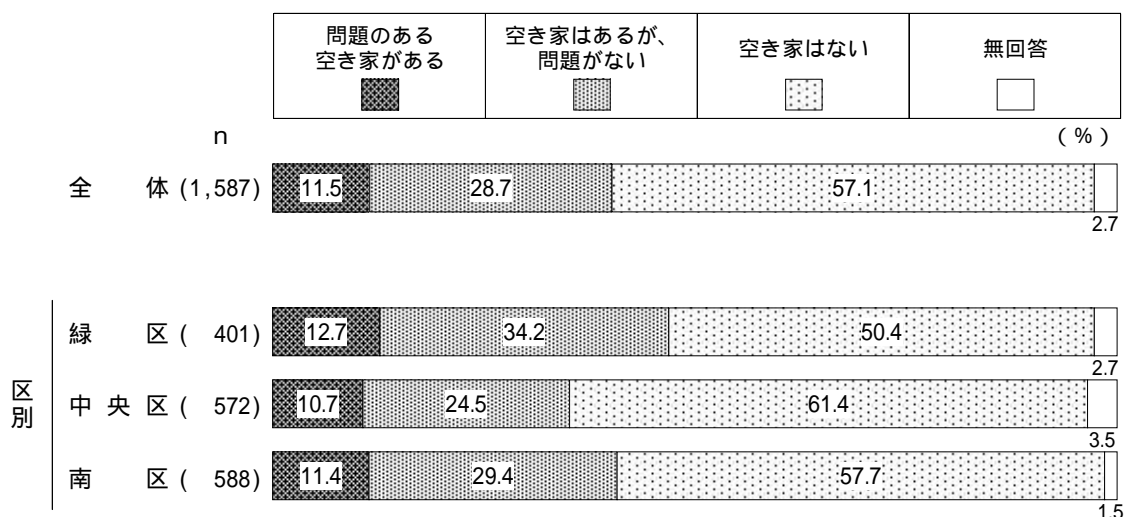
市民の市政に対する意識、意見、要望等を統計的手法によつて的確に把握し、市政運営の有効な手段とすることを目的としています。（市内在住20歳以上の男女個人3,000人を対象として実施し、うち1,587人が有効回答）

#### イ 調査の内容と結果

##### (ア) 問題のある空き家の有無

身近に問題のある空き家はあるか尋ねたところ、「問題のある空き家がある」（11.5%）が1割を超えており、「空き家はあるが、問題がない」（28.7%）が3割近く、「空き家はない」（57.1%）が6割近くとなっています。

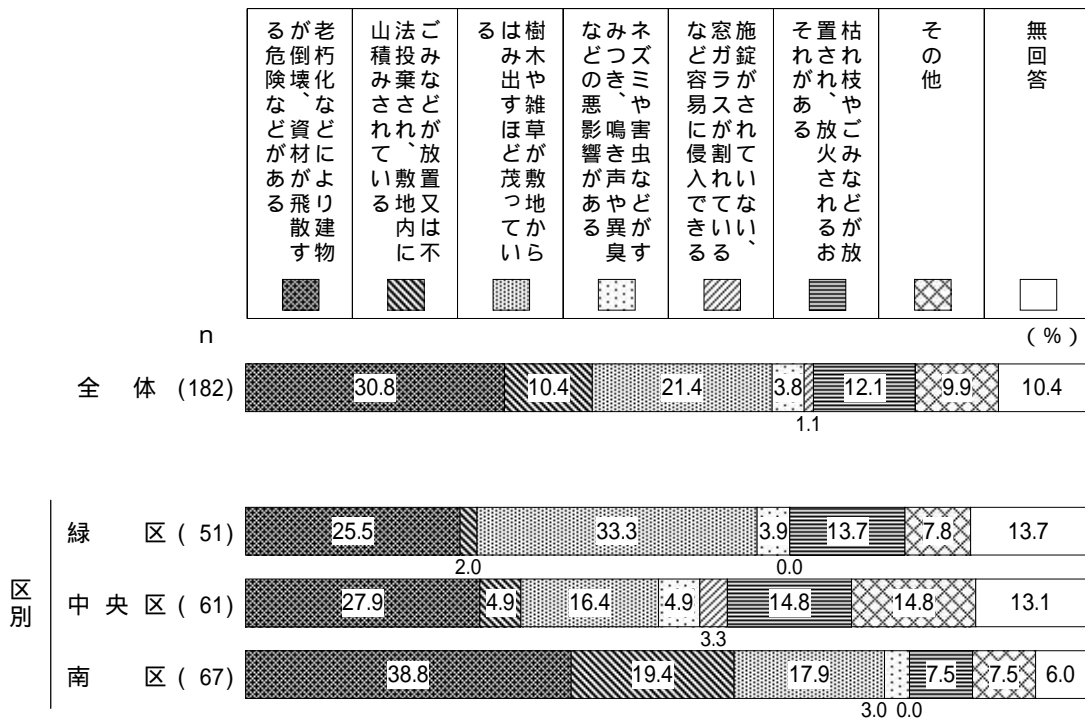
区別でみると、「空き家はあるが、問題がない」は、緑区で3割半ばと高くなっています。「空き家はない」は、中央区で6割を超えて高くなっています。



(イ) 空き家の具体的な内容

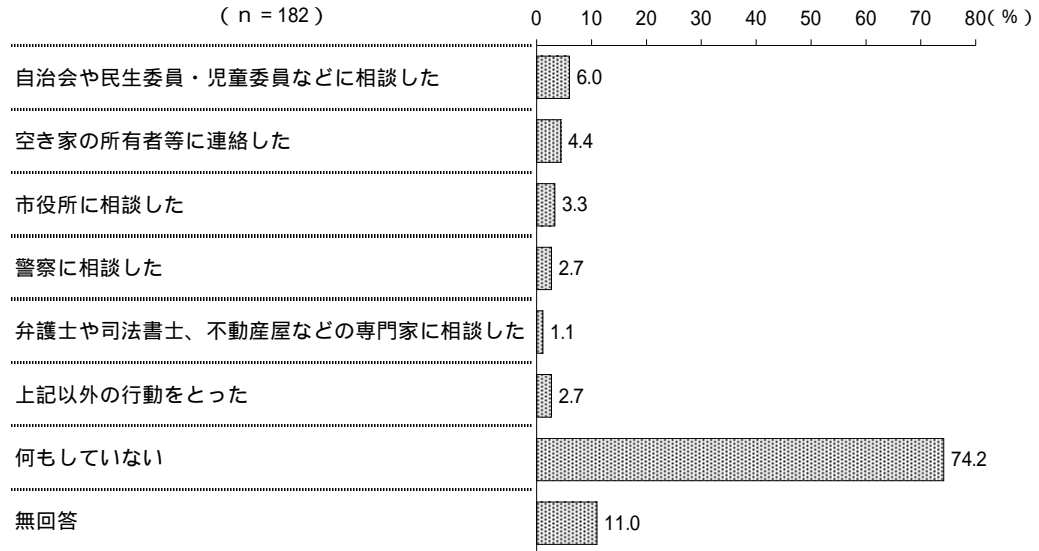
身近に「問題のある空き家がある」と答えた方に、どのような問題のある空き家が尋ねたところ、「老朽化などにより建物が倒壊、資材が飛散する危険などがある」(30.8%)が約3割で最も高く、「樹木や雑草が敷地からはみ出すほど茂っている」(21.4%)、「枯れ枝やごみなどが放置され、放火されるおそれがある」(12.1%)、「ごみなどが放置又は不法投棄され、敷地内に山積みされている」(10.4%)と続いています。

区別でみると、「老朽化などにより建物が倒壊、資材が飛散する危険などがある」は南区で4割近くと高くなっています。「樹木や雑草が敷地からはみ出すほど茂っている」は緑区で3割を超えて高くなっています。



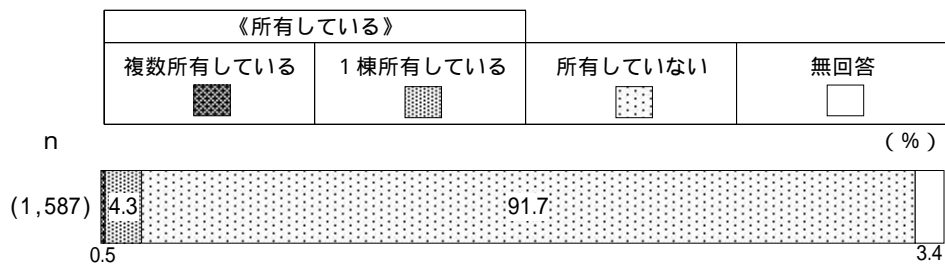
(ウ) 問題のある空き家に対してとった行動

身近に「問題のある空き家がある」と答えた方に、問題のある空き家に対してどのような行動をとったか尋ねたところ、「何もしていない」(74.2%)が7割半ばで最も高くなっています。行動をとった人の中では、「自治会や民生委員・児童委員などに相談した」(6.0%)が最も高く、「空き家の所有者等に連絡した」(4.4%)と続いています。



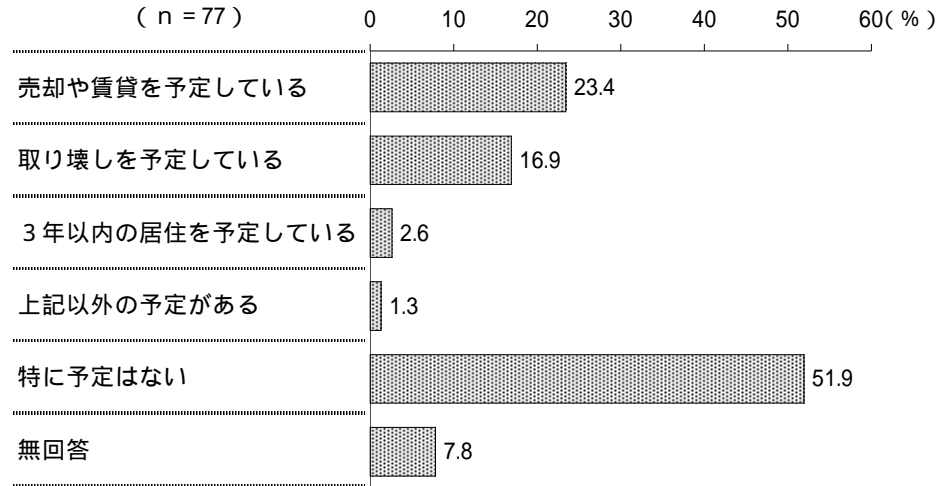
(エ) 所有する空き家の有無

あなたやご親族は空き家(問題のある、なしにかかわらず)を所有しているか尋ねたところ、「複数所有している」(0.5%)と「1棟所有している」(4.3%)の2つを合わせた 所有している(計) (4.8%)は1割未満となっています。一方、「所有していない」(91.7%)が9割を超えています。



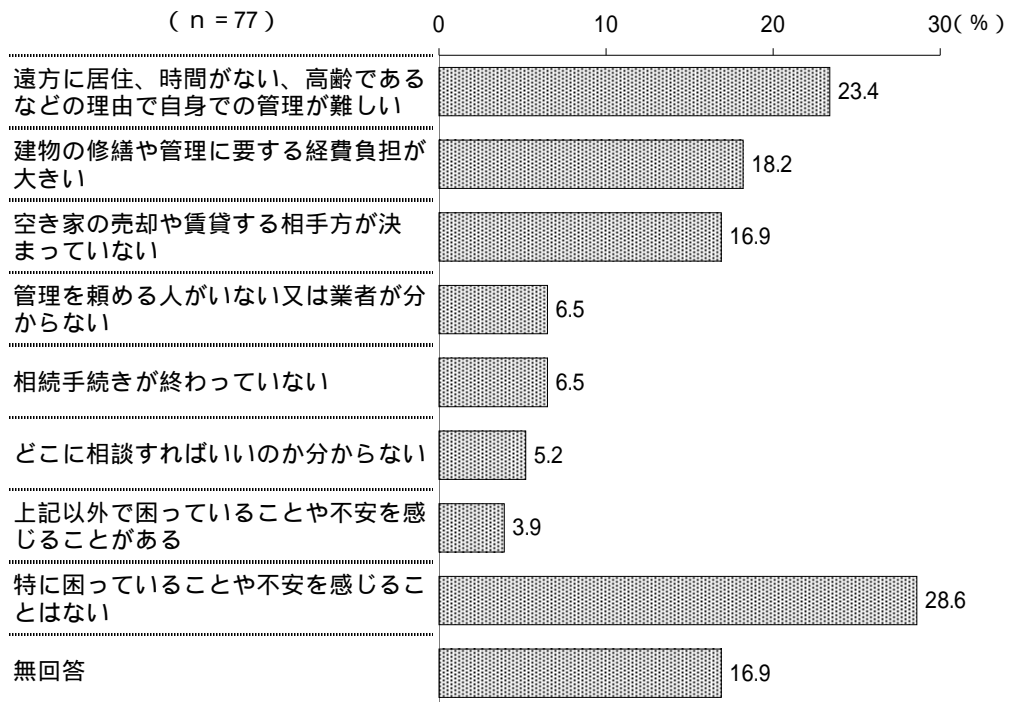
(オ) 空き家の今後の予定

空き家を「複数所有している」又は「1棟所有している」と答えた方に、空き家の今後の予定を尋ねたところ、「特に予定はない」(51.9%)が5割を超えて最も高くなっています。予定がある人の中では、「売却や賃貸を予定している」(23.4%)が2割を超えて最も高く、「取り壊しを予定している」(16.9%)と続いています。



(カ) 所有する空き家で困っていることや不安を感じること

空き家を「複数所有している」又は「1棟所有している」と答えた方に、所有する空き家で困っていることや不安を感じることを尋ねたところ、「特に困っていることや不安を感じることはない」(28.6%)が3割近くで最も高くなっています。また、困っていることや不安を感じる人がいる人の中では、「遠方に居住、時間がない、高齢であるなどの理由で自身での管理が難しい」(23.4%)が2割を超えて最も高く、「建物の修繕や管理に要する経費負担が大きい」(18.2%)、「空き家の売却や賃貸する相手方が決まっていない」(16.9%)と続いています。



## (2) 空家等所有者等の意向調査(平成30年度)

### ア 調査の目的と対象

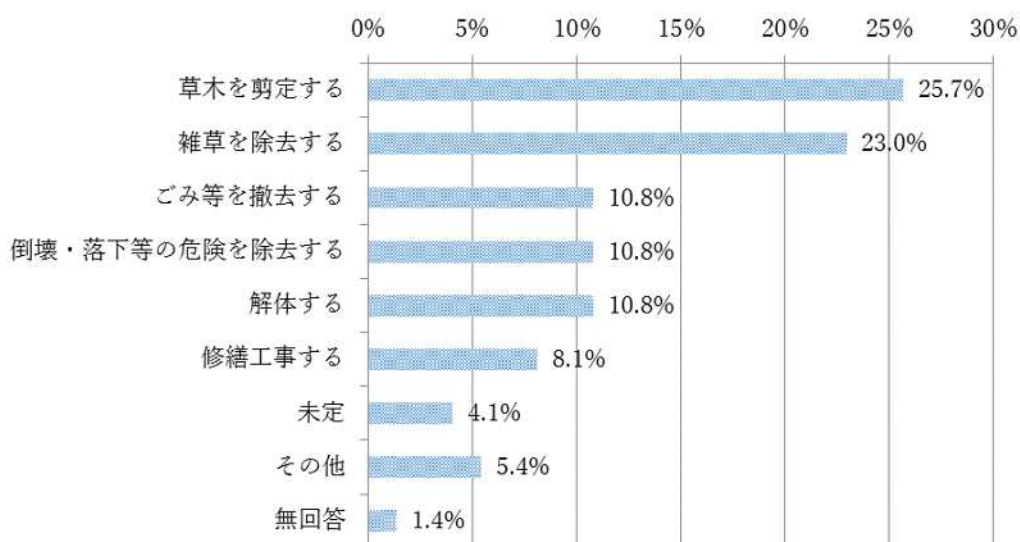
空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が、当該空家等について将来的にどのように考えているかをアンケート調査し、その結果を今後の空家等対策の検討材料とすることを目的としています。(空家法第12条の規定により情報提供する空家等の所有者等101人を対象に実施し、うち38人が有効回答)

### イ 調査内容と結果

#### (ア) 適正管理に向けた対応

所有又は管理する空家等について、今後適正な管理に向けた対応を行う予定のある人は9割弱となっており(89.2%)、その内訳は「草木を剪定する」(25.7%)が最も高くなっています。次いで「雑草を除去する」(23.0%)が2割を占めるほか、「ごみ等を撤去する」、「倒壊・落下等の危険を除去する」、「解体する」(いずれも10.8%)、「修繕工事する」(8.1%)と続いています。

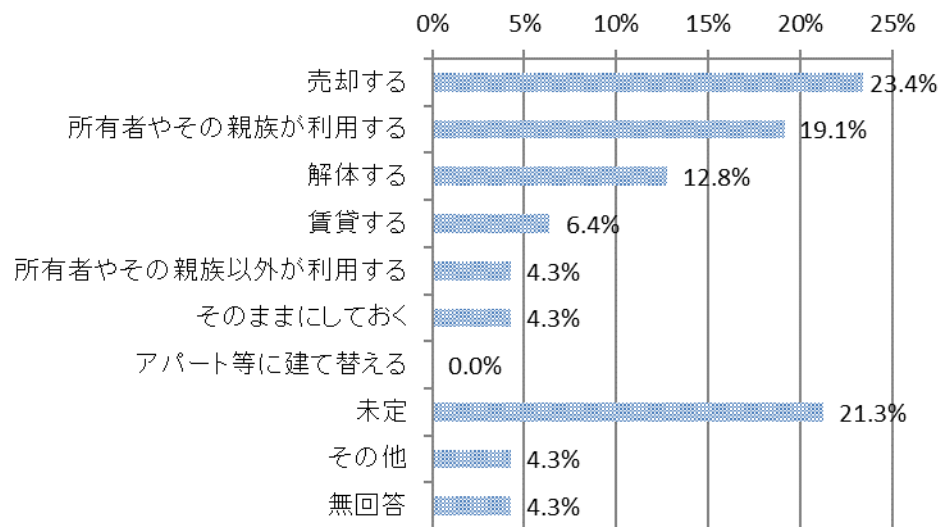
一方、対応を行う予定のない「未定」(4.1%)については、当該空家等がそのまま放置されることによる状態悪化が進み、周辺への悪影響も深刻となっていくことが想定され、今後、対応を行う予定がない人に対する効果的な情報提供手法の検討が必要です。



### (イ) 今後の利用意向等

全体のうち、所有又は管理する空家等について、今後売却や利用等の予定がある人は6割を超えており(66.0%)、その内訳は「売却する」(23.4%)が最も高くなっています。次いで「所有者やその親族が利用する」が2割弱となっているほか(19.1%)、「解体する」(12.8%)が1割を占めており、「賃貸する」(6.4%)、「所有者やその親族以外が利用する」(4.3%)と続いています。

一方、売却や利用等の予定がない「未定」(21.3%)が2割を超えており、「(ア)適正管理に向けた対応」の調査結果同様、当該空家等がそのまま放置されることによる状態悪化が進み、周辺への悪影響も深刻なものとなっていくことが想定され、今後、売却や利用等の予定がない人に対する効果的な情報提供手法の検討が必要です。



## 5 空家等に関する対応件数

### (1) 対応件数

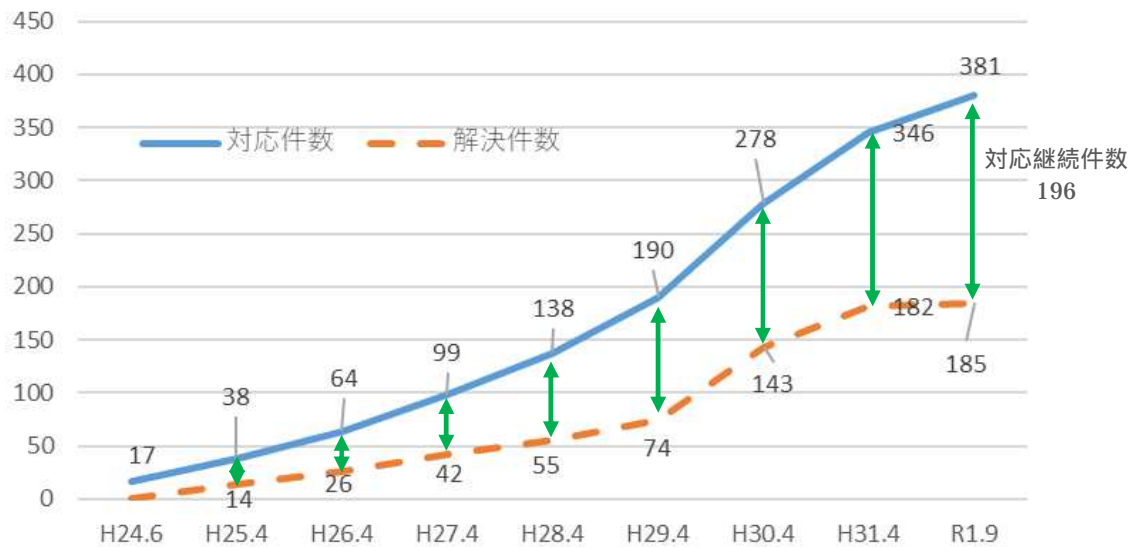
本市に寄せられた通報及び相談を基に対応を行った空家等の件数は、平成24年6月から令和元年8月までに延べ381件となっており、このうち185件は草木の伐採などにより、主訴解決に至っています。

延べ対応件数		主訴解決	対応継続
市全域	381件	185件	196件
緑区	124件	44件	80件
中央区	145件	75件	70件
南区	112件	66件	46件

### (2) 対応件数の推移

平成24年6月以降の各年度における対応件数の推移は、次のとおりです。

また、対応件数と解決件数の差分が対応継続件数であり、当初17件であったものが、令和元年8月には196件に増加しています。



## 6 課題

### (1) 項目別の視点からの課題

社会情勢の変化、これまでの取組や関連調査等から整理した課題は、次のとおりです。

#### ア 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い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や、所有者不明とならないよう適切な相続登記ができる仕組みや環境が求められています。

#### イ 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。



## ウ 法律及び制度の視点からの課題

現状では、地域住民の生活環境に影響を及ぼす長屋やマンションの1住戸が空き家となった場合は空家法の対象となっていないことや、具体的な危険が迫っている空家等への即時対応について空家法に規定がないことから、対応ができない状況となっています。

空家等が、新耐震基準に適合していない等の理由で既存不適格住宅となっている場合や建築確認申請が行われていない場合は、接道の問題など現行の法制度に適合しないため、売却や建て替えが困難となるという課題があります。

また、中には空家等を解体する気持ちがあるが、住宅を解体すると住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用されなくなり、税額が上がるため、空家等を残すケースも存在します。

こうしたことから、空家法の対象とならない事案や空家等を解体した場合への対応などについて検討する必要があります。

## (2)「空家等対策計画(第1次)」の取組に関する課題

### 基本施策 空家等の適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予測されることから、市政に関する世論調査(平成28年度)や自治会を対象としたサンプル調査(平成28年度から29年度まで)により空家等の実態把握に努めるとともに、通報等に基づき空家等の現地調査(平成30年度、183件)を行い、所有者等に対して適切な管理の依頼や意向確認を行いました。

また、各区役所において相談(平成30年度、155件)を受け付けるとともに、各専門家団体で設置する相談窓口などを市ホームページや空家情報紙などにより周知し、併せて空家等対策に関する講座などにより啓発を行いました。

市内全ての空家の状況が把握できていないことや、関係機関や地域住民からの情報収集においても所有者等が特定できない場合がある中で、空家等の増加抑制を図るためには、相談体制の確保や相談窓口の周知とともに、空家等の適切な管理方法や市の空家等対策の取組について、引き続き周知を図る必要があります。

### 基本施策 空家等の利活用促進

中古住宅の活用策や流通促進の支援を実施し、空家等の活用を活性化させることで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努める必要があることから、相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会と連携し、緑区特設サイト「すもうよ緑区」において中古住宅等に関する情報提供の拡充(平成28年度から継続)を図るとともに、空家等相談員派遣制度について、相模不動産団体三支部連絡協議会を構成する団体と覚書を締結(平成30年度)しました。

また、「空き家の利活用マニュアル」を増刷(平成30年度)し、利活用に関する情報提供を推進しました。

こうした中で、中古住宅の活用策や流通促進の支援が十分ではないことや、活動の場を必要とする団体のニーズを満たす空家等の利活用に至っていない状況から、空き家バンクの創設などによる中古住宅の流通促進や、空家等の利活用により地域の活性化などにつながる取組について検討を行うとともに、空家等の利活用に関して、引き続き情報提供に努める必要があります。

## 基本施策 空家等に対する措置など

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、当該空家等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、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令などの措置を講じる必要があることから、空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等と認める上での基礎資料となる「特定空家等（判定）調査票」のほか、措置の実施等に係る要領を策定しました。

これに基づき、市で4件の空家等を特定空家等と認め、指導を行い、うち1件が建物解体により問題解決となりました（平成28年度から30年度まで）。

また、立入調査を7件実施し、うち3件は特定空家等の認定を前に建物解体などにより問題解決となりました（平成28年度から30年度まで）。

こうした中で、長屋やマンションの1住戸への対応や、具体的な危険が真に迫っている空家等への即時強制の措置など空家法の対象とならない事案があることから、こうした事案への対応を検討するとともに、引き続き、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等の所有者等に対して情報提供を行うほか、特定空家等の所有者等に対しては措置を実施し、適切な管理の促進を図る必要があります。

さらに、効果的な所有者等支援策について、専門家団体と検討を行っていく必要があります。



## 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の予防を図ります。

## 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 「空家等の適切な管理の促進」

適切な管理が行われていない空家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、引き続き市民からの通報窓口や所有者等に対する相談窓口を設けるほか、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行うとともに、地域との協働により自治会などが主体的に取り組む実態調査の結果に基づき現地調査を行うことで、管理不全な空家等の発生の予防を目指します。

なお、管理不全により、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、所有者等への情報提供などにより、状態の改善を図ります。

また、空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための市の取組や専門家団体などにおける活動について、市のホームページなどで周知・啓発を行い、所有者等の意識を向上させるとともに、住環境を地域で見守るような市民意識を醸成することにより、空家等の増加抑制に努めます。

### 基本施策 「空家等の利活用促進」

空家等の増加抑制及び管理不全な空家等の発生予防のため、「空き家バンク」による空家等の売却・賃貸の情報提供を行うとともに、地域のニーズに応じ、地域活動拠点などの住宅以外の用途を含めた利活用を促進する取組を進めます。

また、若年・子育て世帯の移住・定住の誘導促進策を講じ、空家等及び中古住宅の売買等を促進し、利活用の活性化を図ります。

### 基本施策 「特定空家等に対する措置」

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対して、物的状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

## 施策の体系

基本 施策	具体的施策	施策の内容
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
	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
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

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 特定空家等に対する措置	(1) 基本的な考え方(対応方針) (2) 特定空家等の判断基準 (3) 特定空家等への措置 (4) 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) 不在者・相続財産管理人選任の申立て
	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

#### (1) 基本施策 「空家等の適切な管理の促進」

適切な管理が行われていない空家等を放置した場合、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予想されることから、引き続き市民からの通報窓口や所有者等に対する相談窓口を設けるほか、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行うとともに、地域との協働により自治会などが主体的に取り組む実態調査の結果に基づき現地調査を行うことで、管理不全な空家等の発生の予防を目指します。

なお、管理不全により、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、所有者等への情報提供などにより、状態の改善を図ります。

また、空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための市の取組や専門家団体などにおける活動について、市のホームページなどで周知・啓発を行い、所有者等の意識を向上させるとともに、住環境を地域で見守るような市民意識を醸成することにより、空家等の増加抑制に努めます。

#### 1 空家等の実態把握

##### (1) 実態の把握

空家等対策に効果的かつ効率的に取り組むためには、市内の空家等の所在やその状態などを調査し、実態を把握することが重要ですが、本市は人口規模が大きく、市内全ての空家等の状態を把握することは物理的及び経費的に難しい面があります。

このため、個別の相談及び通報や各消防署にある火災予防のための空家台帳、水道の利用状況などにより実態の把握に努めるとともに、引き続き、効果的な調査対象の選定や方法について検討を行います。

##### (2) 市民意識の把握

市民を対象とした空家等に関する意識調査のほか、所有者等を対象とした管理の実態、売却や除却などの意向調査を実施し、調査結果を施策に反映させます。

##### (3) 通報や相談窓口の連携強化

各区役所において、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する相談を受け付けるほか、建築部門において、所有者等からの空家等の利活用に関する相談を受け付けます。

今後、こうした相談によりの確かつ迅速な対応ができるよう関係部署との連携強化を図ります。



#### (4) 地域との協働等による状態及び状況の把握

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。

#### (5) 情報の共有

空家等及び特定空家等の所有者等への対応記録等について、庁内の関係する部署で共有するとともに、より効果的な共有方法について、システムの導入も含め検討します。

## 2 相談体制の充実

### (1) 相談窓口の充実

市が介入できない相隣問題、権利関係に関する問題、土地や建物の売却や賃貸に関する相談などについて弁護士、宅地建物取引士などによる専門的な相談窓口を設けるほか、法務、不動産、建築等の各専門家団体においても、市と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき相談窓口を設置します。市と専門家団体は相互に連携・協力し、市民などのニーズに一層、的確かつ迅速に対応できる相談窓口の設置や合同相談会の実施など、効果的な相談体制の充実に努めます。

### (2) 相談窓口の周知

空家等に関する各種相談窓口について、市のホームページや広報紙のほか、イベントなどの様々な機会を捉え周知します。

### (3) 派遣相談の推進

空家等の管理方法や利活用に悩む所有者等からの要請に基づき、本市に登録する専門家を相談員として派遣します。

## 3 増加抑制の周知・啓発

### (1) 相談会や講演会等の支援

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を行います。

### (2) 適切な管理等の周知・啓発

空家等の適切な管理方法や市の空家等対策についての啓発チラシや利活用に関するマニュアルなどを市のホームページに掲載するほか、市役所や区役所、公共施設の窓口への配架に加え、自治会などへの配布や専門家団体の協力など、様々な機会を捉えた幅広い周知を行います。

### (3) 出張による地域での啓発

市が実施するまちかど講座、まちづくり会議などの機会を捉え、空家等の適切な管理方法、市の空家等対策の取組について、市民への周知・啓発を行います。

#### (4) 高齢者世帯への啓発

地域包括支援センター、自治会、老人クラブなどと連携し、高齢者世帯に対する空家等の適切な管理にかかる啓発のほか、専門家団体などと連携し、相続対策や資産の有効活用に関する相談体制の充実を図ります。

### 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

所有者等からの相談に対し、解決に向けた方策について、法務、不動産、建築などの専門的立場から助言を行ったり、空家等の管理の代行を請け負ったりするなど、所有者等からの依頼に基づく空家等の適切な管理のための必要な支援の方策について、「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体と連携し検討を行います。

### 5 自主的な改善の促進

#### (1) 所有者等への情報提供

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) 業務の代行

高齢や居住地が遠方のため、自ら改善措置を講じることが困難な所有者等に対し、改善措置に係る工事の見積書の徴取を代行します。

#### (3) 解体費の助成

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、跡地が地域の活性化に供される空家等の除却費用の一部を補助します。

#### (4) 危険ブロック塀等の撤去の支援

道路に面し危険性が認められる空家等のブロック塀等の撤去費用の一部を補助します。

### 6 関係法令の運用

#### (1) 関係法令による適切な管理指導

建築基準法（昭和25年法律第201号）、道路法（昭和27年法律第180号）、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（昭和47年相模原市条例第12号）、相模原市環境保全に関する条例施行規則（昭和47年相模原市規則第44号）、相模原市火災予防条例（昭和48年相模原市条例第36号）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。

## (2) 基本施策 「空家等の利活用促進」

空家等の増加抑制及び管理不全な空家等の発生予防のため、「空き家バンク」による空家等の売却・賃貸の情報提供を行うとともに、地域のニーズに応じ、地域活動拠点などの住宅以外の用途を含めた利活用を促進する取組を進めます。

また、若年・子育て世帯の移住・定住の誘導促進策を講じ、空家等及び中古住宅の売買等を促進し、利活用の活性化を図ります。

### 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

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。

#### (2) 適切な管理等の周知・啓発〔再掲〕

空家等の適切な管理方法や市の空家等対策についての啓発チラシや利活用に関するマニュアルなどを市のホームページに掲載するほか、市役所や区役所、公共施設の窓口への配架に加え、自治会などへの配布や専門家団体の協力など、様々な機会を捉えた幅広い周知を行います。

### 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

子育て世帯等が、市内の中古住宅又は空家等を購入・リフォームすることに対する誘導促進策を検討します。

#### (2) 中古住宅の取得促進

住宅金融支援機構と協定を締結し、「フラット35」の活用により、中古住宅の取得支援を行います。

#### (3) 住宅の品質確保の促進

消費者や事業者等に対して、住宅性能表示制度（新築・既存）の制度趣旨や評価書の取得によるメリット等について情報提供を行います。

#### (4) 住宅取得時の安心感の醸成

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた中古住宅である安心R住宅制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）の特徴やメリットについて情報提供を行います。

#### (5) 借用・賃貸希望者への啓発

子育て世帯（借主側）及び高齢者世帯（貸主側）に対して、J T Iのマイホーム借上げ制度について情報提供を行います。

### 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

空家等を活用し、地域のコミュニティ拠点を整備する取組について検討します。

#### (2) まちづくりにつながる活用の支援

民間事業者などが、子育て支援、高齢者支援、障害者支援等を行う福祉活動や文化・芸術活動等のまちづくりにつながる施設として活用したり、子育て世帯等の住み替え用の住宅として活用したりするなどの取組への支援について検討します。

### (3) 基本施策 「特定空家等に対する措置」

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、当該空家等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、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

#### 1 自主的な改善の促進

##### (1) 所有者等への情報提供〔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。

##### (2) 業務の代行〔再掲〕

高齢や居住地が遠方のため、自ら改善措置を講じることが困難な所有者に対し、当該措置に係る工事の見積書の徴取を代行します。

##### (3) 解体費の助成〔再掲〕

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、跡地が地域の活性化に供される空家等の除却費用の一部を補助します。

##### (4) 危険ブロック塀等の撤去の支援〔再掲〕

道路に面し危険性が認められる空家等のブロック塀等の撤去費用の一部を補助します。

#### 2 特定空家等に対する措置

##### (1) 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているとおり、所有者等にその責務があります。

このため、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で認定する「特定空家等」については、その所有者等に対し、空家法第14条に基づき行政指導等による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、庁内の関係部署で構成する相模原市空家等対策調整会議で協議を行い、空家法第7条の規定に基づき設置する相模原市空家等対策協議会の意見を聴いた上で慎重に手続を進めます。

## (2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の認定は、国土交通大臣及び総務大臣が定める『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）の『第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ定めた判断基準により行います。

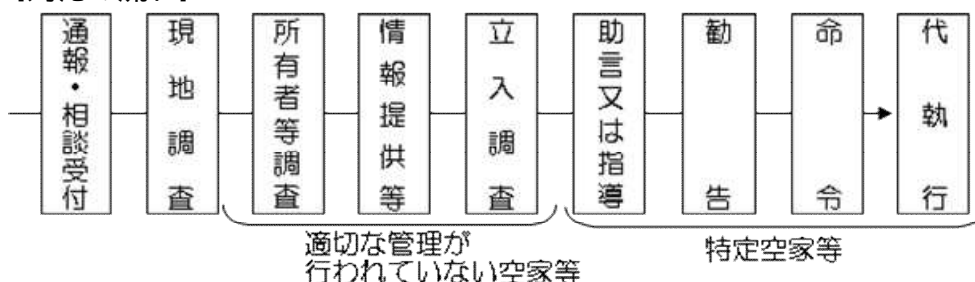
## (3) 特定空家等への措置

空家等の状態把握及び是正措置の検討のため、必要に応じ、空家法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。この調査結果を踏まえ、所有者等に対して必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令）を講じます（空家法第14条第1項から第8項まで）。

また、所有者等が命ぜられた措置を履行しない、又は十分に履行されない場合には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来所有者等が履行すべき措置を代執行します。なお、市は、必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合にも代執行する（略式代執行）ことはできますが、相当の期限を定めてあらかじめ公告を行う必要があります（空家法14条第10項）。

さらに、勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなります（空家法第15条第2項、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2）。

### 【対応の流れ】



## (4) 空家法等の適切な運用

特定空家等への対応は、所有者等の財産権の制約を伴う行為であることから、法律相談等を基に対応マニュアルを作成するなど、知識の習熟に努め、空家法をはじめ、民法等に基づき円滑な対応を図ります。

### 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】

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。

#### (2) 不在者・相続財産管理人選任の申立て

特定空家等の所有者又は管理者が行方不明であること、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取ることができない場合には、債権対策などで利害関係人となり得る関係部署と連携するなどし、民法に規定される手続により対応を図ります。

### 4 専門家団体等との連携【再掲】

#### (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】

所有者等からの相談に対し、解決に向けた方策について、法務、不動産、建築などの専門的立場から助言を行ったり、空家等の管理の代行を請け負ったりするなど、所有者等からの依頼に基づく空家等の適切な管理のための必要な支援の方策について、「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体と連携し検討を行います。

## 4 重点的に取り組むべき施策

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

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、所有者等に限らず、広く市民に対する意識の向上及び理解の促進に努めます。

### (2) 自主的な改善の促進

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、所有者等に対し当該空家等に関する情報の提供や支援策を設けることによって自主的な改善を促します。

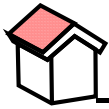
### (3) 中古住宅としての流通及び活用促進

若年・子育て世帯の移住・定住の誘導促進策を講じ、空家等及び中古住宅の売買等を促進し、利活用の活性化を図ります。

### (4) 特定空家等に対する措置

空家等の物的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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる場合、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。





## 第4章 空家等対策の体制

### 1 実施体制

#### (1) 相模原市空家等対策協議会

本協議会は、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、次の事項について所掌します。

- ・空家等対策計画の作成及び変更に関する協議
- ・空家等対策計画の実施に関する方針、判断などに関する協議
- ・空家等対策の着実な推進に向けた、施策の取組状況についての検証及び評価

#### (2) 相模原市空家等対策調整会議

空家等を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、関係する部署によって相模原市空家等対策調整会議を設置し、次の事項に取り組みます。

- ・空家等対策の検討及び立案に関すること
- ・空家等に対する対応又は措置に関する協議
- ・空家等に係る情報交換及び情報共有
- ・空家等の増加抑制又は特定空家等の発生予防に向けた啓発
- ・空家等の利活用に向けた支援策の検討

#### (3) 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、特定空家等の認定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及び特定空家等の所有者等に対する是正措置等を検討します。

#### (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、まちづくり計画部が窓口となるほか、各区役所市民相談室などにおいて、弁護士、宅地建物取引士などによる専門的な相談窓口（法律相談、不動産相談など）を設け対応します。

相談内容	関係する部署
適切に管理されていない空家等に関する事	まちづくり計画部 各区役所
空家等の利活用に関する事	まちづくり計画部
建築物の損傷、腐食その他の劣化などに関する事	まちづくり計画部
雑草の繁茂に関する事	環境共生部
敷地内のごみの散乱や堆積などに関する事	資源循環部
樹木の繁茂等による道路の安全な通行の支障などに関する事	道路部
火災の予防に関する事（火災の危険性）	消防局
法律・売買や賃貸などの不動産取引に関する事	各区役所市民相談室など

##### イ 専門家団体との連携による相談体制

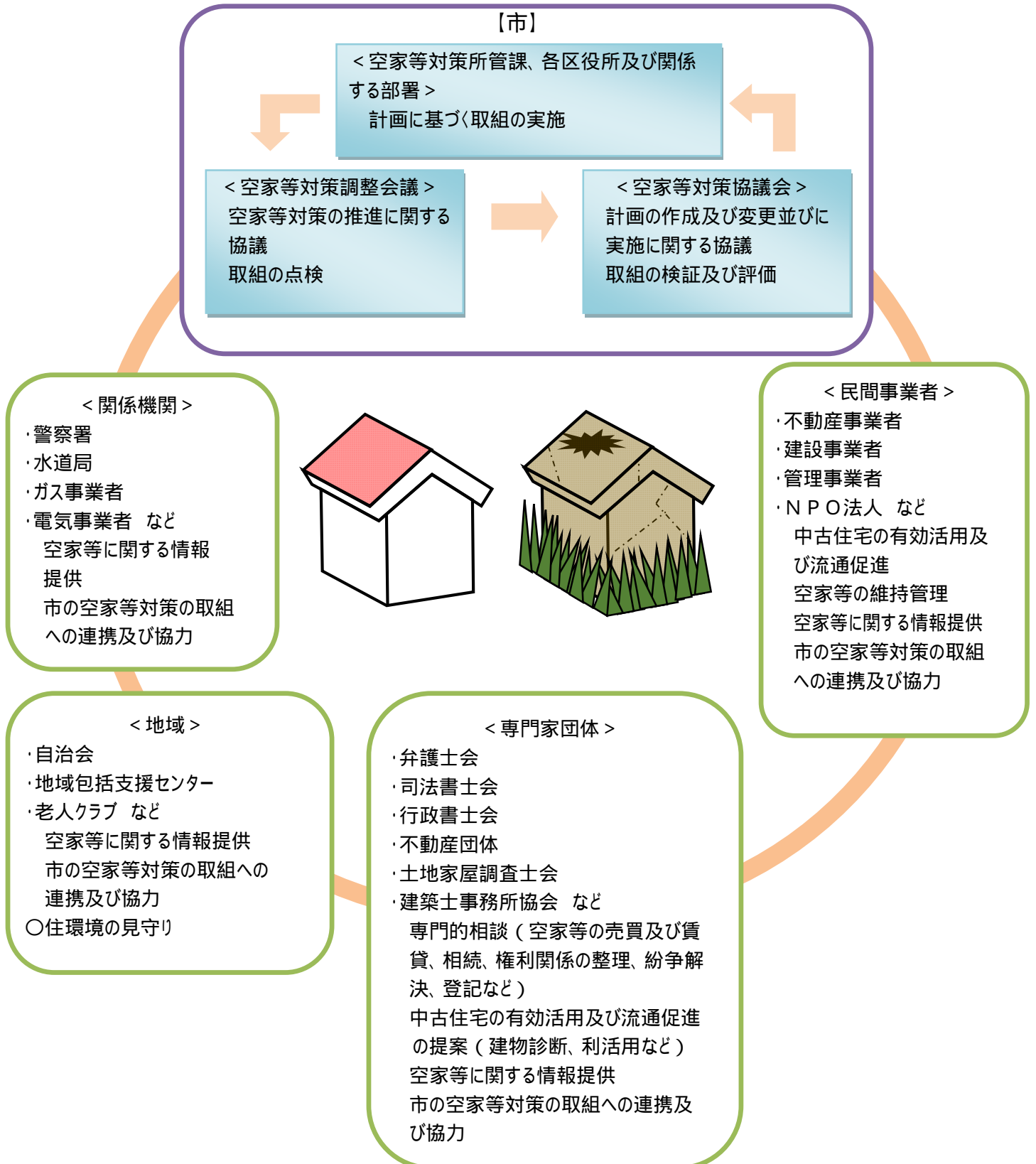
市と「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体では次のような相談内容を受付しています。今後、市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かつ迅速に対応できるよう連携及び協力体制の構築について検討します。

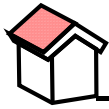
相談内容	専門家団体
相続や成年後見などに関する法律に関する事	神奈川県弁護士会
相続登記や成年後見などに関する事	神奈川県司法書士会
所有者、相続人の確認などに関する事	神奈川県行政書士会
不動産取引（売買や賃貸）などに関する事	神奈川県宅地建物取引業協会相模北・南支部 全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部
土地・建物の登記、境界などに関する事	神奈川県土地家屋調査士会
建物の診断や利活用などに関する事	神奈川県建築士事務所協会相模原支部

## (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

### 1 着実な推進

- 空家等対策所管課を中心とし、区役所や建築、環境、衛生、土木、消防、福祉など、関係する部署が連携を密にし、横断的な取組を展開します。
- 計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、相模原市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。
- 各施策の取組状況については、市のホームページにより市民に情報提供します。
- 計画の推進に当たっては、人権施策推進指針の理念を踏まえ施策を実施します。
- 施策の実施に当たっては、第3次相模原市住生活基本計画と整合を図るほか、国、神奈川県及び他の地方公共団体との緊密な連携を図ります。

### 2 多様な主体との連携・協働による取組

市は、地域、専門家団体、民間事業者等との更なる連携・協働を進めるとともに、次の取組を進めます。

- 空家等の発生予防の観点から、居住中の住宅を対象として価値の向上や中古住宅の流通を促します。
- 区役所が市民や地域に一層身近な窓口となり、より効果的な空家等対策が行えるよう、実施体制における区役所の役割について検討します。
- 長屋やマンションの1住戸への対応や、具体的な危険が真に迫っている空家等への即時強制の措置など空家法の対象とならない事案への対応を検討します。

### 3 空家等対策の成果指標

- 本計画に基づき空家等対策を総合的かつ効果的に推進し、その達成度を図るため成果指標を設定します。

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	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
48.6	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。）。

解決率の算出方法：延べ主訴解決件数 / 延べ対応件数

## < 資料編 >

掲載	用語	解説
P 6	空き家	住宅・土地統計調査における定義で、居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅以外の住宅をいう。状態により、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類される。
P 1	空家等	空家法における定義で、建築物又はこれに附属する工作物で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。なお、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、例えばおおむね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。
P 2 9	空家等対策に関する協定	次の専門家8団体と相模原市が締結した協定で、相互に連携・協力をし、市内の空家等に関する総合的な対策を進めることにより、市民生活の安全・安心の確保を図ることを目的としたもの。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・県弁護士会</li> <li>・県司法書士会</li> <li>・県行政書士会</li> <li>・県宅地建物取引業協会相模北支部</li> <li>・県宅地建物取引業協会相模南支部</li> <li>・全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部</li> <li>・県土地家屋調査士会</li> <li>・県建築士事務所協会相模原支部</li> </ul>
P 1	空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要であることから、所有者、市町村の責務を示すとともに、空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、また財政上の措置及び税制上の措置などを規定したもの。
P 2 2	空き家の利活用マニュアル	相模原市協働事業提案制度において、一般社団法人神奈川県建築士事務所協会相模原支部と相模原市の協働により作成。空き家の利活用の方法及び各種制度の紹介や、空き家に関する問題についての適切な相談先などを掲載するもの。
P 1	空家法第4条に定められている市町村の責務	『空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める』こと
P 6	空き家率	住宅・土地統計調査において、住宅総数に対する空き家数の比率をいう。
P 3 1	安心R住宅制度（特定既存住	国により創設された制度で、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であっ

掲載	用語	解説
	宅情報提供事業者団体登録制度)	て、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(マーク)を付与するしくみをいう。
P 3 1	インスペクション(建物状況調査等)	国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために行う調査をいう。
P 1	神奈川県住生活基本計画	神奈川県が策定した計画で、魅力あふれ、質の高い住生活の実現をめざし、住まいまちづくりに関する施策を地域の実情に応じて総合的かつ計画的に推進することを目的としたもの。国の住生活基本計画(全国計画)に即して定めている。
P 2 1	既存不適格住宅	建物を建てた時点では、法令の規定を満たして建てられているものの、法令等が改正されることにより新しい規定には適合しない住宅をいう。
P 2 1	固定資産税などの特例措置	住宅用地に対する課税標準の特例のこと。住宅用地(専ら人の居住の用に供する家屋の敷地)については税負担を軽減するため、次のとおり課税標準の特例措置が適用される。 小規模住宅用地(住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分)は評価額×6分の1 一般住宅用地(住宅1戸あたり200平方メートルを超える部分)は評価額×3分の1
P 3 3	相模原市空家等対策協議会	相模原市の附属機関で、空家法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施について、同法第7条第1項の規定に基づき協議し、又は意見を建議する機関をいう。
P 3 1	J T Iのマイホーム借上げ制度	一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(J T I)が行う制度で、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸することにより、安定した家賃収入を保障するもの
P 1 3	市政に関する世論調査	相模原市が毎年行う調査で、市民の市政に対する意識、意見、要望等を統計的手法によつて的確に把握し、市政運営の有効な資料とするために行うもの。調査には、経年調査項目(「定住意識」・「まちづくり」・「広報」(各項目は3年に1回調査))と随時調査項目がある。
P 2 2	自治会を対象としたサンプル調査	相模原市が行った調査で、近隣住民に悪影響を及ぼし、「特定空家等」の状態であるにもかかわらず、近隣住民から市に相談等がないために、具体的な措置を講じられないといった状況を回避するため、措置を講ずべき状態にある市内の空き家の情報が、これまでに市に寄せられた相談等に反映されているのか、その現状を把握することを目的に実施したもの
P 1	住生活基本計画(全国計画)	国が作成した計画で、「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき、国民の住生活の安

掲載	用語	解説
		定の確保及び向上の促進に関する基本的な取組を規定したもの
P 3 1	住宅性能表示制度（新築・既存）	国により創設された制度で、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成 1 1 年法律第 8 1 号）に基づき、様々な住宅の性能を分かりやすく表示するもの
P 7	住宅・土地統計調査	5 年ごとに国が実施している調査で、日本の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査をいう。調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画等の諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。
P 6	その他の住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、「二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅」のいずれにも当てはまらない住宅をいう。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いう。なお、空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。
P 1	第 3 次相模原市住生活基本計画	相模原市が策定した計画で、空家等対策を含む住宅政策を総合的かつ計画的に推進するためのもの
P 6	賃貸用の住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、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をいう。
P 2	特定空家等	空家法における定義で、次のいずれかの状態であると認められる空家等をいう。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
P 3 4	「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）	国から示された指針で、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの
P 2 3	特定空家等（判定）調査票	空家法第 9 条に基づく立入調査の際に使用し、特定空家等の判断基準を補完するもの
P 2 1	長屋	住宅・土地統計調査における定義で、二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているものをいう。
P 6	二次的住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、次のいずれかに当てはまるものをいう。



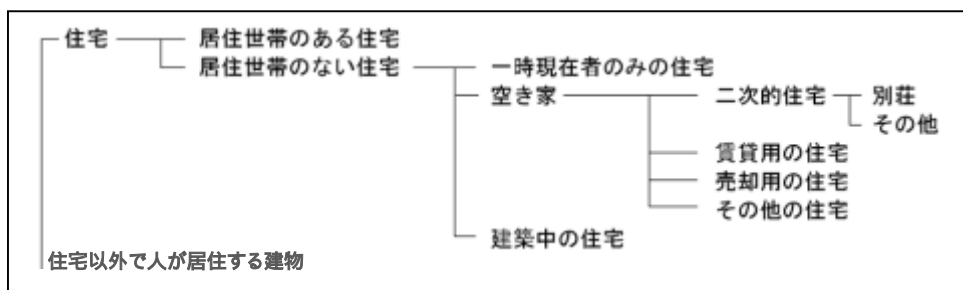
掲載	用語	解説
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅</li> <li>・その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅</li> </ul>
P 6	売却用の住宅	住宅・土地統計調査における定義で、空き家のうち、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいう。
P 3 5	不在者・相続財産管理人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不在者財産管理人 従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、利害関係人や検察官の申立てに基づき家庭裁判所から選任される者をいう。不在者財産管理人は不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、遺産分割、不動産の売却等を行う。</li> <li>・相続財産管理人 相続人が全くない場合や相続人全員が相続放棄した場合に、利害関係人や検察官の申立てに基づき家庭裁判所から選任される者をいう。相続財産管理人は、被相続人（亡くなった人）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、残った財産を国庫に帰属させる。</li> </ul>
P 3 1	フラット3 5	住宅金融支援機構と提携した民間の金融機関において利用できる長期固定金利の住宅ローンをいう。

#### 「空家等」と「空き家」の違い

空家等は使用がなされていない建築物等と同義であり、マンションなどの集合住宅は1棟全体で1つの建築物等であるため、1住戸のみが空いている集合住宅及び当該空き住戸はこれに含まれない。

一方、空き家は戸建ての住宅やマンションなどの完全に区画された建物の一部のうち、居住世帯のない住戸であるため、集合住宅の空いている1住戸はこれに含まれる。

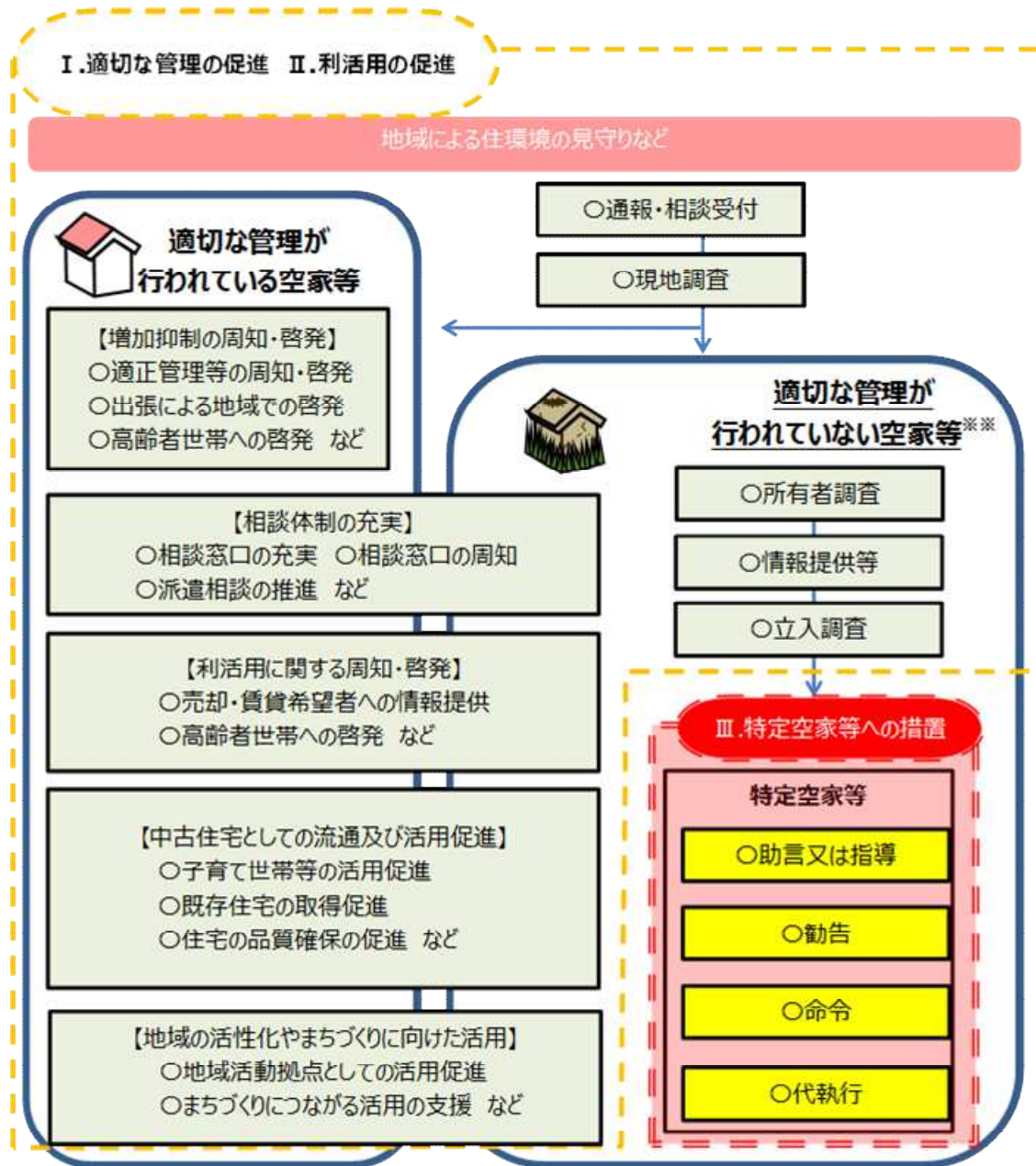
#### 平成30年住宅・土地統計調査における用語の解説（抜粋）



# 空家等への対応の流れ

市は、適切な管理が行われている空家等に対しては、引き続き適切な管理が行われるよう周知・啓発などを行うほか、管理不全な空家等の発生予防を目的として、利活用の促進に関する取組を行います。

また、通報や相談などを基に空家等の現地調査を行い、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、当該空家等の状態や利活用について情報提供を行うことなどにより解決に向け対応します（相隣関係は含まず。）。このうち、周辺へ深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対してはまず指導を行い、なお状態の改善が確認できない場合は段階的に勧告や命令などの措置を講じることにより解決を目指します。

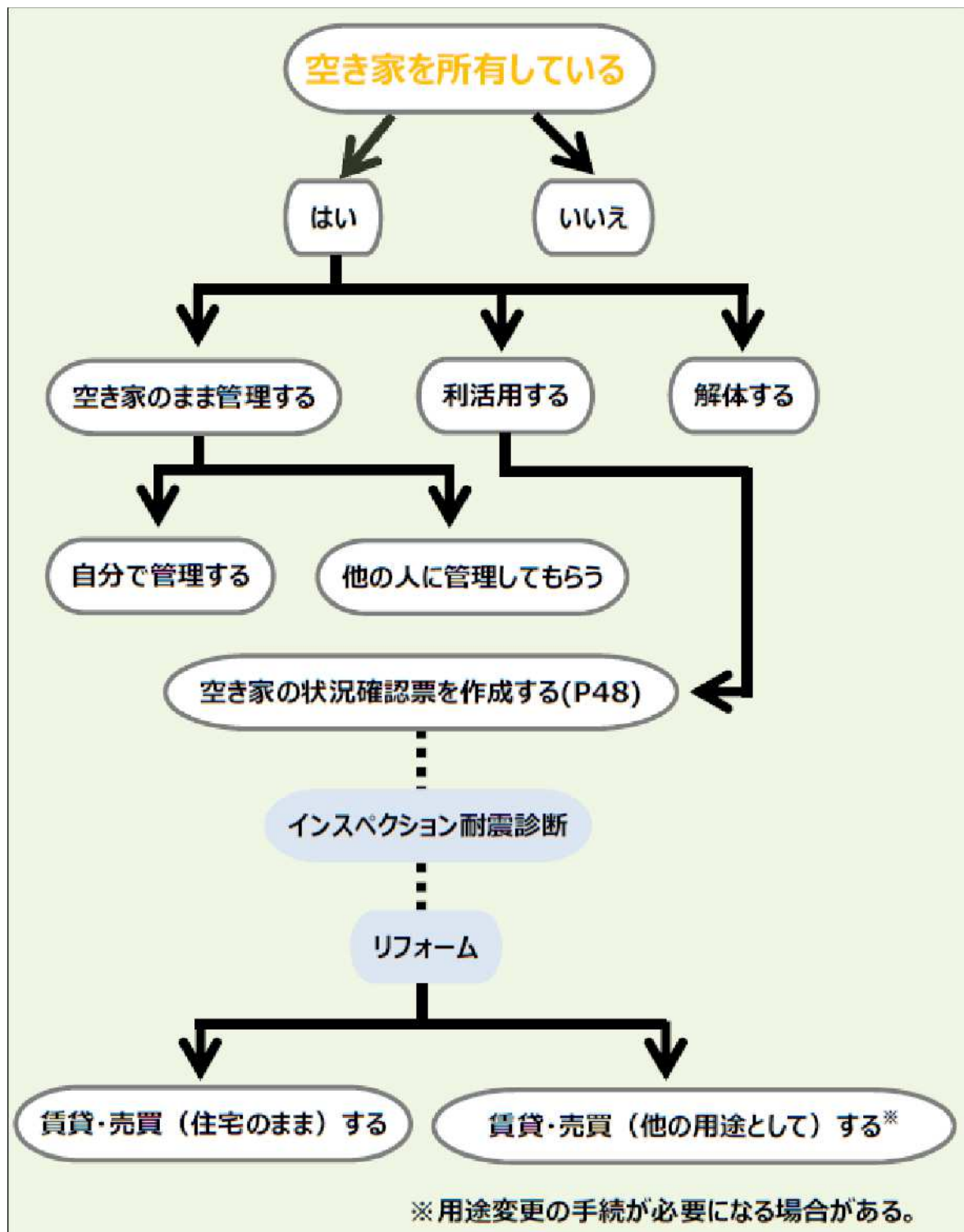


なお、適切な管理が行われていない空家等に対しては、事案に応じ、空家法のほか関係法令での対応も行います。

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、改善に向け行政として対応を図る（相隣関係は含まない。）空家等のことで、この解決率の維持を本計画の成果指標とします。

## 所有者等の取り得る選択肢

空家法で規定されているとおり、空家等の所有者等には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責務があることから、利活用や解体を含め、空家等の処遇について検討する必要があります。



(一般社団法人神奈川県建築士事務所協会相模原支部 編集 『空き家の利活用マニュアル』を編集して作成)

空き家の状況確認表

所有者	
氏名	
住所	〒 ー 県 市
電話番号	

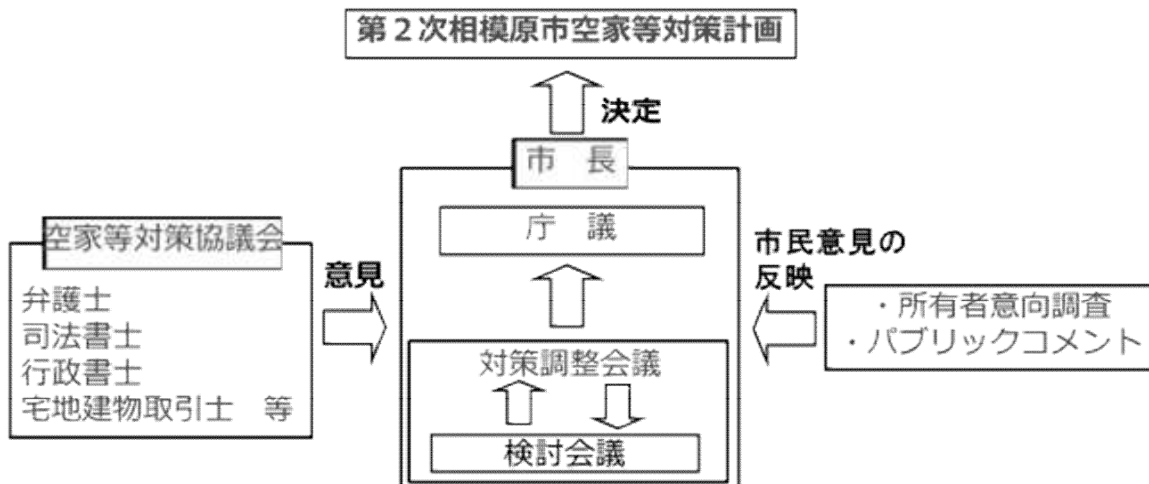
住宅の基本情報	
土地所有者	
建物所有者	
所在地	〒 ー 県 市
最寄り駅からの距離	線 駅から 分（徒歩・バス）
敷地面積	m <sup>2</sup>
建築面積	m <sup>2</sup>
延べ床面積	m <sup>2</sup>
階数	階
構造	木造 ・ 鉄骨造 ・ 鉄筋コンクリート造 ・ その他
建築時期	S46年より前 ・ S46～54年 ・ S56年以降
書類の有無	確認申請書 ・ 検査済証 ・ その他図面等（ ）
管理状況	
その他	

相談内容

（一般社団法人神奈川県建築士事務所協会相模原支部 編集 『空き家の利活用マニュアル』）

# 計画の策定体制及び策定経過

## 1 策定体制



## 2 策定経過

年度	月日	会議等
平成30年度	6月1日	相模原市空家等対策調整会議（第1回）兼関係課長会議
	7月3日	相模原市空家等対策協議会（第1回）
	10月10日	空家等対策計画検討会議（第1回）
	10月22日	相模原市空家等対策調整会議（第2回）
	11月1日	相模原市空家等対策協議会（第2回）
	11月28日	相模原市空家等対策協議会から建議
	1月25日	空家等対策計画検討会議（第2回）
	2月5日	相模原市空家等対策調整会議（第3回）
平成31年度	4月22日	相模原市空家等対策協議会（第3回）
令和元年度	5月13日	空家等対策計画検討会議（第3回）
	5月27日	相模原市空家等対策調整会議（第4回）
	6月17日	相模原市空家等対策協議会（第4回）
	7月1日	空家等対策計画検討会議（第4回）
	7月23日	相模原市空家等対策調整会議（第5回）
	8月14日	相模原市空家等対策協議会（第5回）
	10月9日	相模原市空家等対策協議会から建議
	10月10日	相模原市空家等対策調整会議（第6回）兼関係課長会議
	11月	市議会総務部会への計画案報告
12月～1月	パブリックコメント実施	

# 相模原市空家等対策協議会規則

(平成27年相模原市規則第123号)

(趣旨)

第1条 この規則は、附属機関の設置に関する条例(昭和37年相模原市条例第17号)に基づき設置された相模原市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織、運営等について必要な事項を定めるものとする。

(協議会)

第2条 協議会は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する者をもって構成する。

- (1) 市の住民
- (2) 法務に関し学識経験のある者
- (3) 不動産に関し学識経験のある者
- (4) 建築に関し学識経験のある者
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が特に必要と認める者

(会長及び副会長)

第3条 協議会に会長及び副会長1人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集する。

- 2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第5条 協議会の会議において必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(会議の招集の特例)

第6条 委員の任期満了後最初の協議会の会議の招集は、第4条第1項の規定にかかわらず、市長が行う。

(秘密の保持)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、空家等対策事務主管課で処理する。

(委任)

第9条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成28年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行後最初の協議会の会議は、市長が招集する。

# 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)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているもの



に限る。)を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

# 特定空家等の判断基準

(平成28年11月 相模原市策定)

## 1 趣旨

本基準は、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。）第2条第2項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『「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）』の『第2章（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準』を踏まえ、本市としての判断基準を定めるものです。

特定空家等の認定に当たっては、本基準を基に、庁内の関係する部署で構成される相模原市空家等対策調整会議で協議を行い、空家法第7条の規定に基づき設置する相模原市空家等対策協議会の意見を聴いた上で行います。

## 2 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、空家法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、本基準に基づき、「特定空家等」と認定した空家等については、周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、空家法第14条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていき、それでもなお改善が図られない空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。

なお、同条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから、慎重に手続を進めていきます。

## 3 判断基準

**空家等が次の状態にある場合、当該空家等を特定空家等として認定する。**

**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**

状態	状態区分		状態の例
ア 建築物が倒壊等するおそれがある。	建築物の著しい傾斜		部材の破損や不同沈下 1等、建築物に著しい傾斜がみられる。
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。 腐食又は蟻害 <sup>きがい</sup> によって土台に大きな断面欠損が発生している。 基礎と土台に大きなずれが発生している。
		柱、はり、筋かい 2、柱とはりの接合等	構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。 腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生している。 柱とはりにずれが発生している。

イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸 <sup>ふりく</sup> 3、剥離、破損又は脱落が発生している。 緊結金具 <sup>きんけつ</sup> に著しい腐食がある。
	外壁	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。
	看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒が発生している。 剥離、破損又は脱落が発生している。
	屋外階段又はバルコニー	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生している。 傾斜が見られる。
	門又は塀	全部又は一部においてひび割れや破損が発生している。 傾斜が見られる。
ウ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 擁壁の水抜き穴につまりが生じている。 擁壁にひび割れが発生している。	

- 1 不同沈下：建築物が不揃いに沈下を起こすこと。
- 2 筋かい：柱と柱の間に対角線に取りつけられる補強材のこと。
- 3 不陸：壁面や床面、部材などの表面が平らでないこと。

#### そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

状態	状態の例
ア 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気が発生がある。 排水等の流出による臭気が発生がある。
イ ごみ等の放置又は不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。	ごみ等の放置、不法投棄等による臭気が発生がある。 ごみ等の放置、不法投棄等により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。

#### 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

状態	状態の例
ア 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

<p>イ 周囲の景観と著しく不調和な状態にある。</p>	<p>屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。        多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。        看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、又は汚損したまま放置されている。        立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。        敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。</p>
------------------------------	---

**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**

状 態	状 態 の 例
<p>ア 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</p>	<p>立木の腐朽<sup>ふきゅう</sup>、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散乱している。        立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている。</p>
<p>イ 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</p>	<p>動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。        動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している。        敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。        多数のねずみ、はえ等が発生している。        住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。        シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。</p>
<p>ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある。</p>	<p>門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が建物内に侵入できる状態で放置されている。        屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者や車両等の通行を妨げている。        周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。</p>

第2次相模原市空家等対策計画

発行日 令和 年 月

発行者 相模原市

編集 相模原市 市民局 交通・地域安全課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話：042-769-8229 FAX：042-757-2941