

第2次

相模原市 空家等対策計画

(令和2年度～令和9年度)



(令和 年 月改定)

(案)

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)	管理不全空家等	
(3)	特定空家等	
5	計画の対象とする地域	
6	空家法の改正について	3
(1)	活用の拡大	
(2)	管理の確保	
(3)	特定空家等の除却等	
(4)	その他	
7	計画の改定について	
8	持続可能な開発目標（SDGs）との関係	4
	第2章 現状と課題	5
1	人口推計	
(1)	将来人口	
(2)	年齢層別住宅所有状況	6
2	空き家の状況（総務省 住宅・土地統計調査）	7
(1)	全国（令和5年調査）	
(2)	本市（平成30年・令和5年調査）	8
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）	9
(1)	所有者の属性等	
(2)	管理状況	10
(3)	今後の利用意向等	12
4	本市の空き家に関する調査等	14
(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）	18
5	空家等に関する対応件数	20
6	課題	21
(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	23
	第3章 基本施策	25
1	基本的な方針	
2	基本施策	26
3	各施策の具体的な取組	29
(1)	基本施策Ⅰ「空家等の適切な管理の促進」	

(2) 基本施策Ⅱ「空家等の利活用促進」	32
(3) 基本施策Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」	34
4 重点的に取り組むべき施策	37
(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) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	



第4章 空家等対策の体制 38

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) 管理不全空家等及び特定空家等判定検討部会	
(4) 相談体制	39
(5) 実施体制のイメージ	40



第5章 計画の効果的な推進 41

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	
(1) 適切な管理が行われていない空家等の解決率（％）の維持	
(2) 管理不全空家等の解決率（％）	

<資料編>

用語解説※	44
空家等への対応の流れ	48
所有者等の取り得る選択肢	49
計画の策定体制及び策定経過	50
相模原市空家等対策協議会規則	52
相模原市空家等対策協議会委員名簿	53
空家等対策の推進に関する特別措置法	55
相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準	64

※ 本計画中、2重下線を引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。

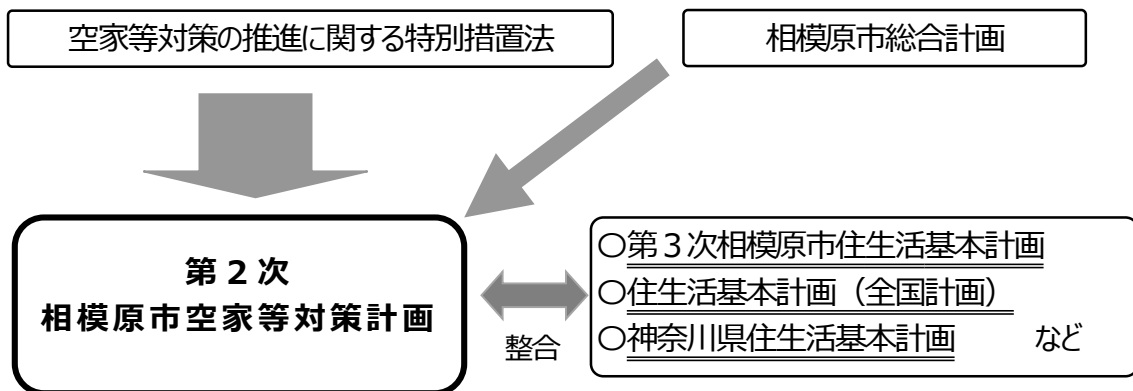
今後、人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれる中、空家等の増加とともに、空家問題の更なる肥大化が予想されます。こうしたことから、空家等対策の推進を図る取組は、今後も本市の重要施策であり、総合的な空家等対策をより一層推進するため「第2次相模原市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

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。

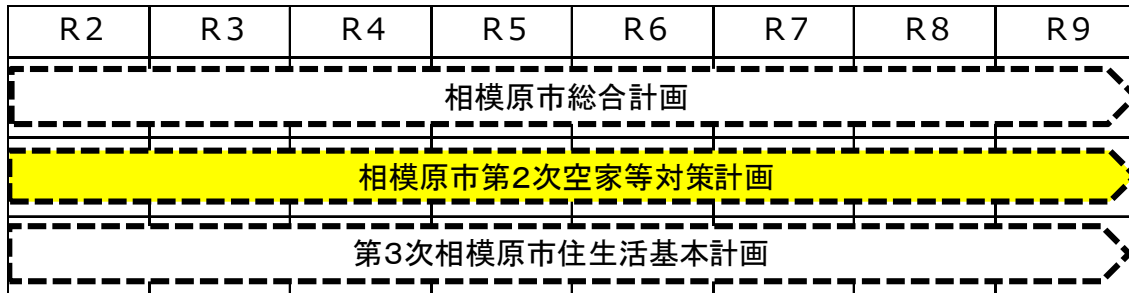
また、本計画は、相模原市総合計画の部門別計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

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 【一部追加】

空家法に規定する以下の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) 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

「管理不全空家等」とは、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

(3) 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。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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、「管理不全空家等」又は「特定空家等」に該当するかを判断するため、国が示す「管理不全空家等及び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、令和6年5月に「相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」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 空家法の改正について 【新規】

空家法では、これまで特定空家等の措置が中心に規定されていましたが、人口減少が進む中で、使用目的のない空家等の数が今後も増加することが見込まれることから、今後は、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させることが必要とされました。

こうしたことから、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却等」の3本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした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（令和5年法律第50号）が令和5年6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

(1) 「活用の拡大」

市区町村長は、空家等活用促進区域を定めることや、空家等の活用に取り組むNPO法人や一般社団法人を空家等管理活用支援法人として指定することができることとなりました。

(2) 「管理の確保」

市区町村長は、特定空家等となることを未然に防止するために、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態にある空家等を「管理不全空家等」と位置付け、管理不全空家等の所有者等に対して必要な措置をとるよう指導又は勧告ができることとなりました。

また、勧告の対象となった管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に、固定資産税等の住宅用地特例が適用されないこととなりました。

(3) 「特定空家等の除却等」

市区町村長は、空家等の物的状態等を知るだけでは足りない場合に、当該空家等に関する事項に関して所有者等の意向等を把握するため報告徴収できることとするとともに、災害その他非常の場合において命令等の一部の手続を経ずに緊急代執行ができることとなったほか、所有者が不明・不存在の空家等について、裁判所に管理人の選任等を請求し、対応を図ることができることとなりました。

(4) その他

空家等対策における国の責務が追加されたほか、空家等の所有者等の責務として、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こととされました。

7 計画の改定について 【新規】

空家法の改正や、令和6年5月に「相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」を策定したことなどを踏まえ、新たに設けられた規定等への対応について定めるため、本計画を改定します。

なお、計画の位置付け、計画の期間及び計画の構成については、現行の本計画から変更はありません。

8 持続可能な開発目標（SDGs）との関係 【一部修正】

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、平成27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年から令和12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の目標



本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「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 パートナーシップで目標を達成しよう」の3目標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。

【目標3】 すべての人に健康と福祉を		【目標11】 住み続けられるまちづくりを	
	○基本施策Ⅱ「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		○基本施策Ⅰ「空家等の適切な管理の促進」、基本施策Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」
	○基本施策Ⅰ「空家等の適切な管理の促進」、基本施策Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」		○基本施策Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」
<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や管理不全空家等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>			
【目標17】 パートナーシップで目標を達成しよう			
	○第5章-2多様な主体との連携・協働による取組		
	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）		



第2章 現状と課題

1 人口推計 【一部修正】

(1) 将来人口

相模原市の総人口は、中位ケースの場合は 2020 年の 725,493 人から増加し、2025 年に 728,042 人でピークを迎え、その後は減少を続け、2040 年には 701,773 人、2070 年には 568,161 人になると予測されます。また、65 歳以上の人口構成比は 2020 年の 26.1%から大幅に増加し、2037 年には 33.3%、2070 年には 40.2%になると予測されます。

年齢3区分別人口及び構成比の推移

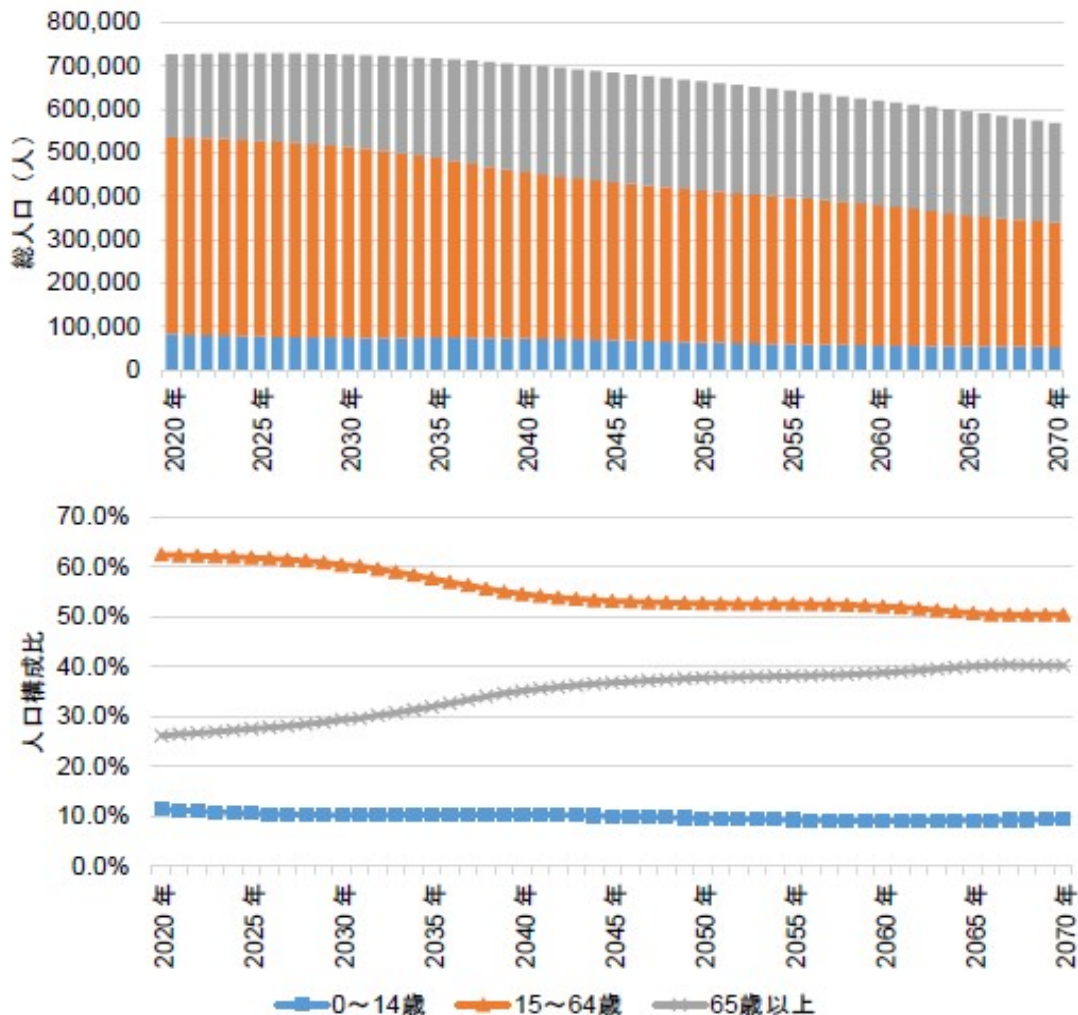


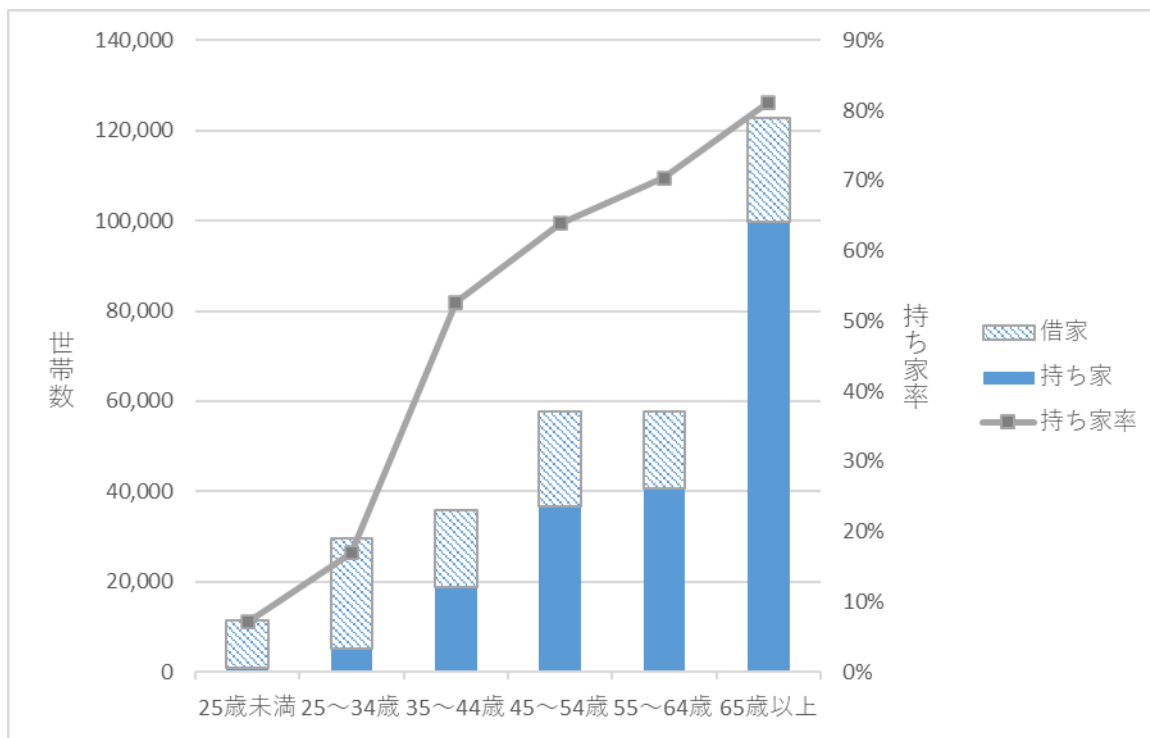
図 年齢3区分別人口および構成比の推移（中位ケース）

資料：令和2年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計

(2) 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、年齢が高くなるほど持ち家率が高く、65歳以上の年齢層における持ち家率が81.1%と最も高くなっています。

相模原市の年齢層別の住宅所有状況と持ち家率



資料：総務省「令和5年度年住宅・土地統計調査」(令和6年度)を基に作成

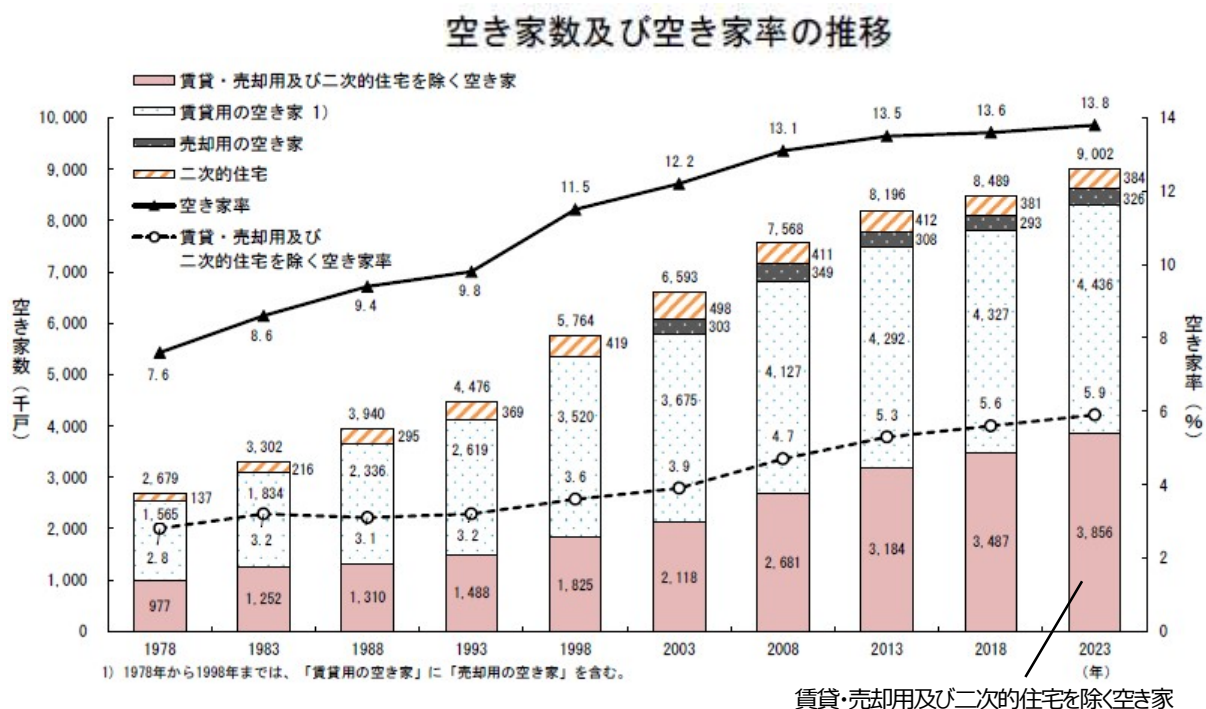
2 空き家の状況（総務省 住宅・土地統計調査）【一部修正】

(1) 全国（令和5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。以下同じ。）数は900万2千戸で過去最多、2018年から51万3千戸の増加

○総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と過去最高

○空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は385万6千戸と、2018年と比べ36万9千戸増加し、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。



資料：総務省「令和5年度年住宅・土地統計調査」（令和6年度）

空き家の種類		説明
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
	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

(2) 本市（平成30年・令和5年調査）

平成25年の調査で35,920戸だった空き家は、平成30年の調査で36,200戸となり、令和5年度の調査では30,200戸と減少しています。

また、総住宅数に占める空き家の割合は、前回調査の10.4%から8.2%に2.2%減少したものの、空き家のうち賃貸・売却用及び二次的住宅のいずれにも当てはまらない住宅の戸数は、前回の調査から1,400戸増加しています。

※ 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。

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%
相模原市	349,700	36,200	10.4%
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%

令和5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	65,046,700	9,001,600	13.8%
相模原市	369,300	30,200	8.2%
緑区	83,570	7,330	8.8%
中央区	139,080	11,680	8.4%
南区	146,670	11,170	7.6%

相模原市の空き家の内訳 (戸)

空き家の種類	平成30年	令和5年	平成30年比
二次的住宅	700	400	△300
賃貸用の住宅	23,600	16,900	△6,700
売却用の住宅	1,600	1,100	△500
賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く 空き家	10,400 (うち腐朽・破損 ありは2,500)	11,800 (うち腐朽・破損 ありは1,600)	+1,400
合計	36,200	30,200	△6,000

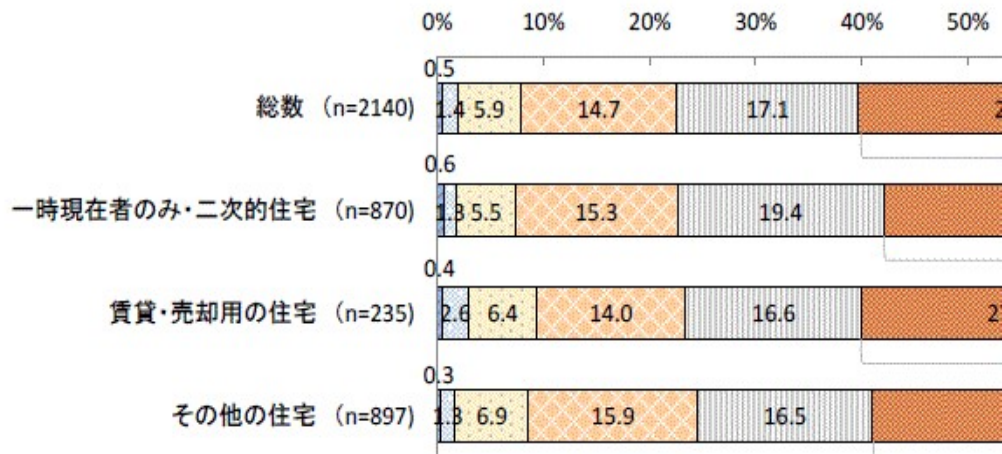
※ 数値は四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

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

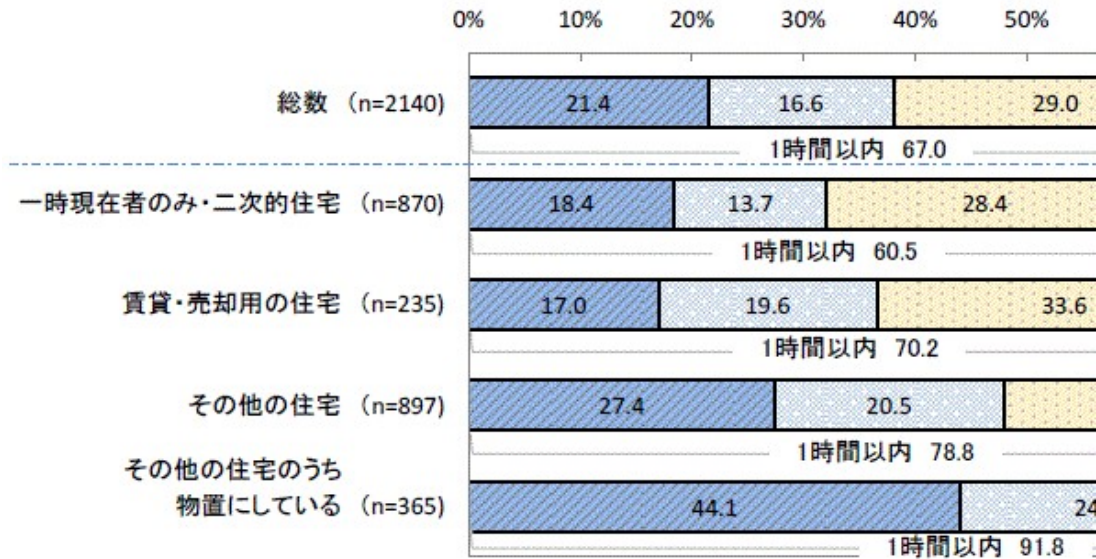
空き家の所有者の年齢については、「65歳以上」の高齢者が55.6%を占めています。

所有者の年齢（総数・利用状況別、n）



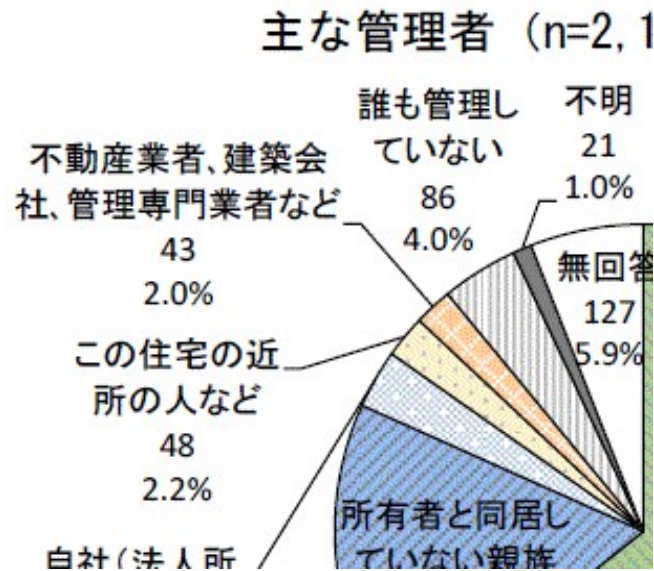
自宅から空き家までの距離については、1時間以内が全体の67.0%を占める一方、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」の割合は11.0%となっています。

所有者の自宅等からの距離（総数・利用状況別）



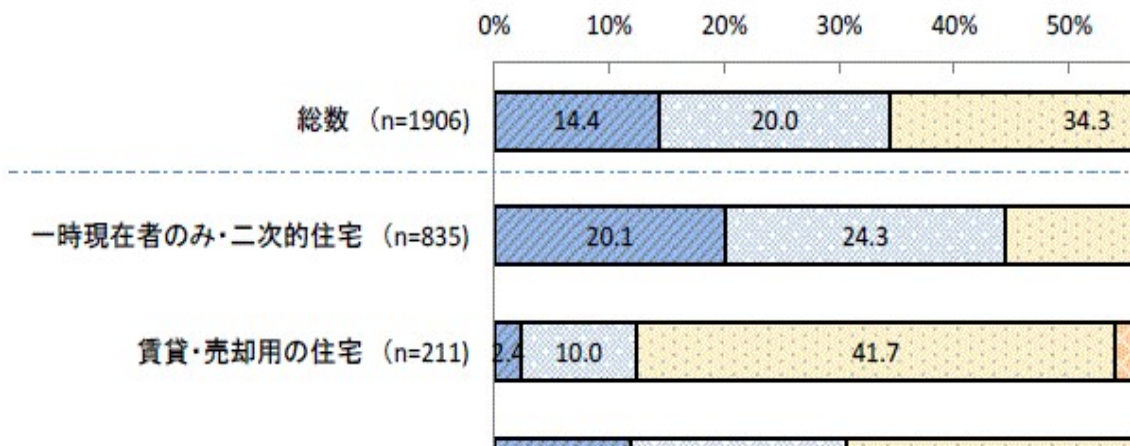
(2) 管理状況

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。

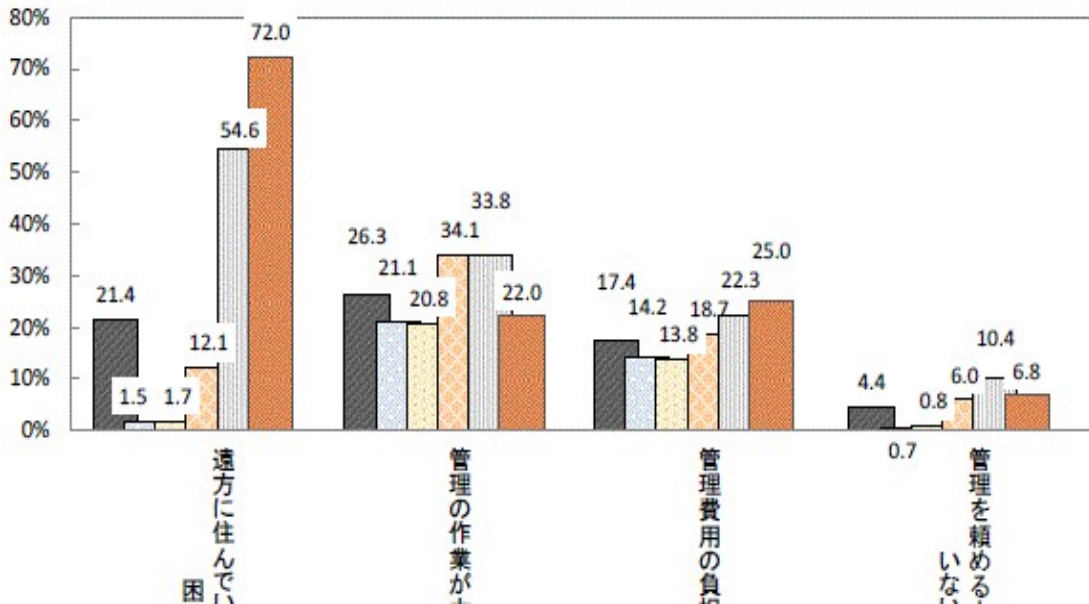
管理の頻度 (総数・利用状況、n=1,906)



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。

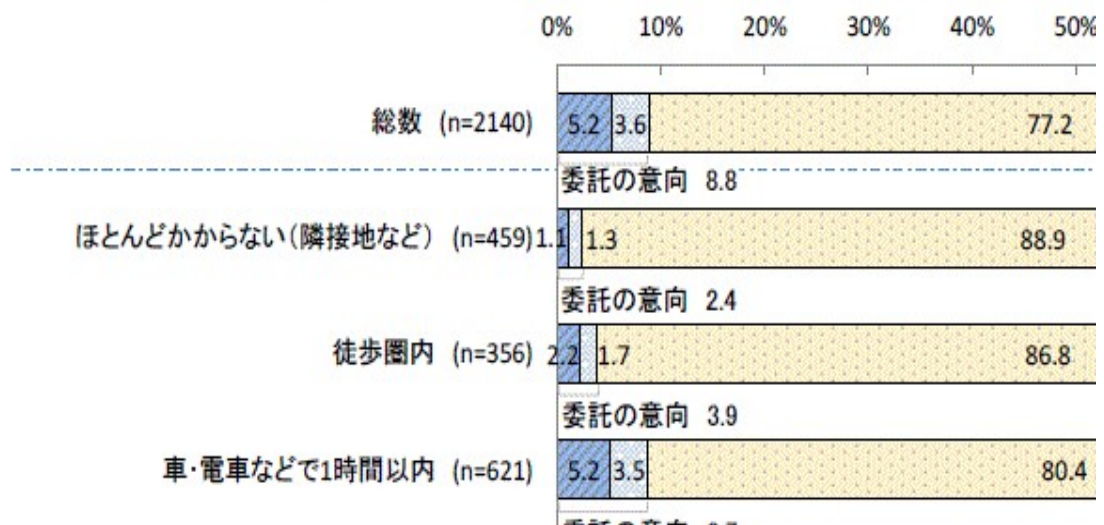
一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1%となっており、所有者の自宅などから距離が近いほど、その割合は大きくなっています。

管理をする上での障害・課題（総数・所有者の自宅等から〇



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。

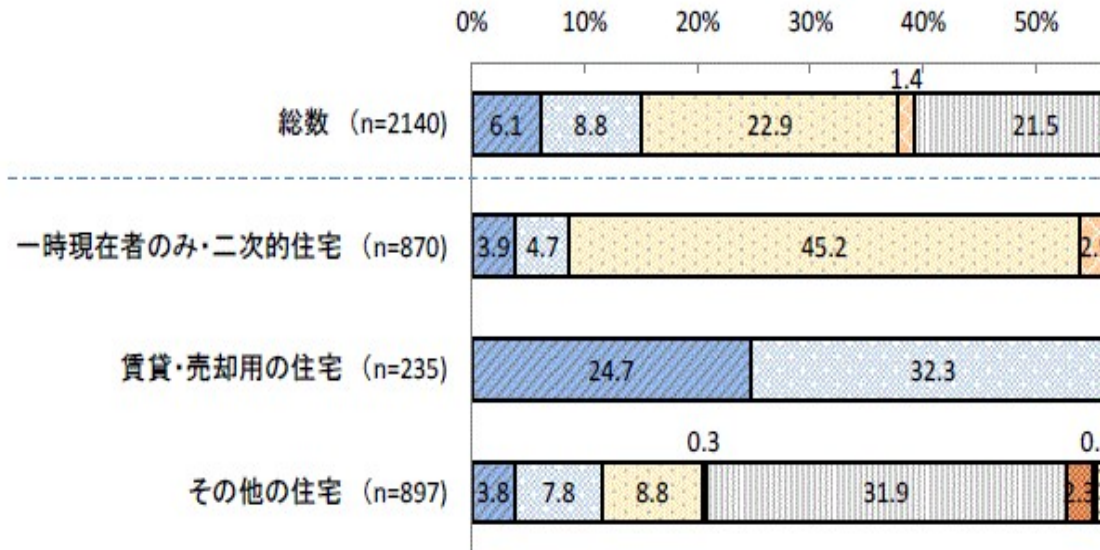
専門業者への管理委託の希望（総数・所有者の自宅等から



(3) 今後の利用意向等

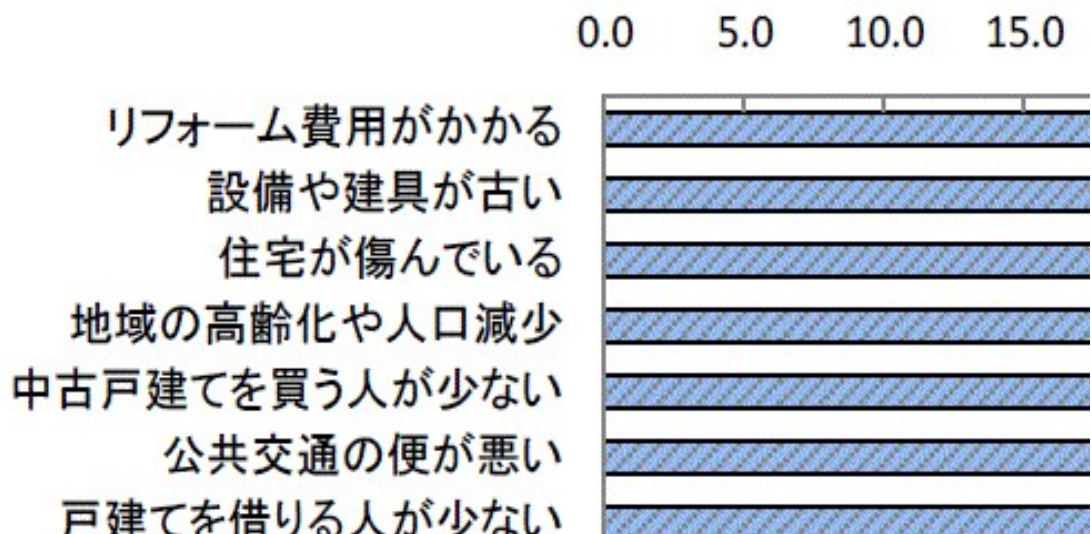
今後5年程度のうちの利用意向については、「所有者やその親族が利用する」が22.9%、「賃貸する」が6.1%、「売却する」が8.8%、「空き家にしておく」が21.5%、「取り壊す」が1.4%などとなっています。空き家の利用状況別では、その他の住宅において、「空き家にしておく」の割合が31.9%と大きいほか、「取り壊す」も18.4%と割合が大きくなっています。

今後の利用意向（総数・利用状況別、n=2140）



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。

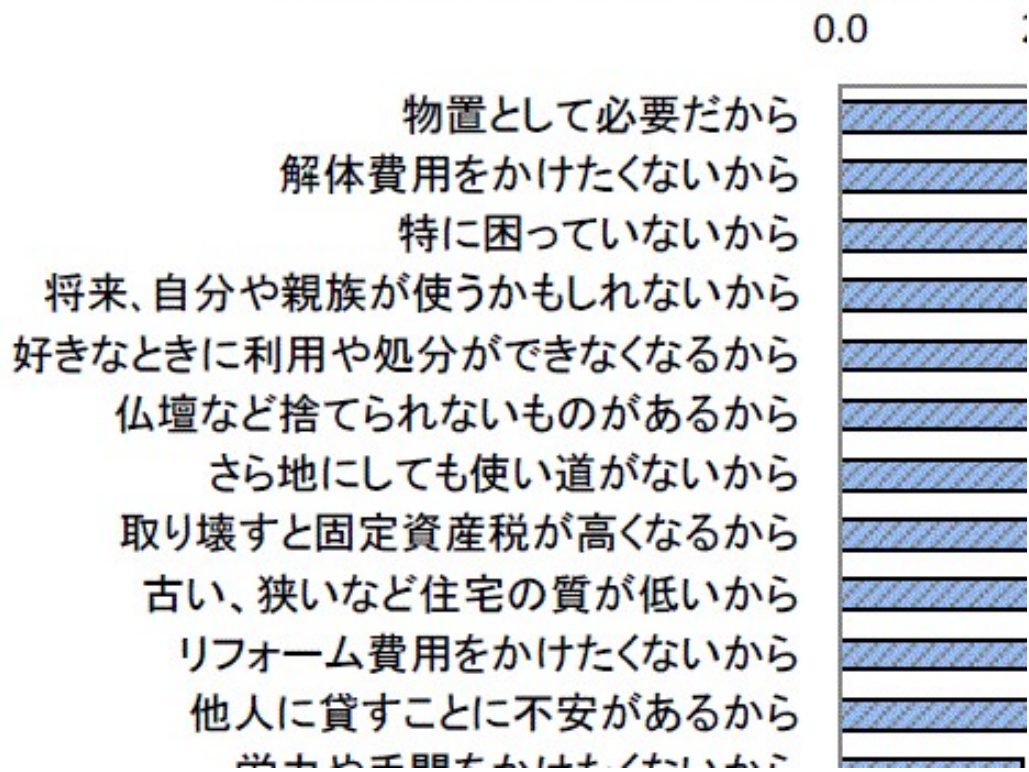
賃貸・売却する上での課題（複数回答、%）



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。

空き家にしておく理由（複数回答） (%)



※ 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等

(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

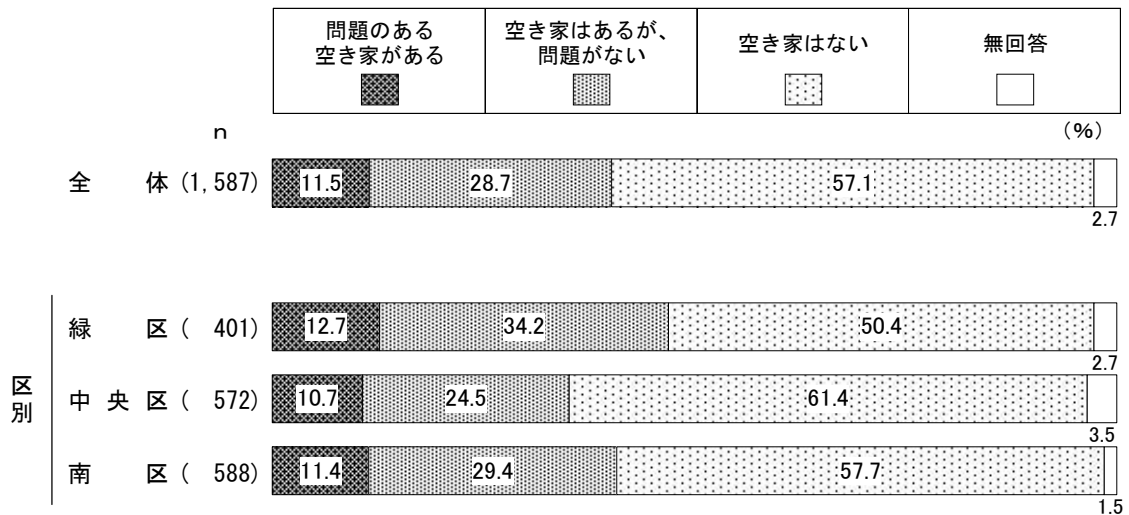
市民の市政に対する意識、意見、要望等を統計的手法によつて的確に把握し、市政運営の有効な手段とすることを目的としています。（市内在住 20 歳以上の男女個人 3, 0 0 0 人を対象として実施し、うち 1, 5 8 7 人が有効回答）

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。

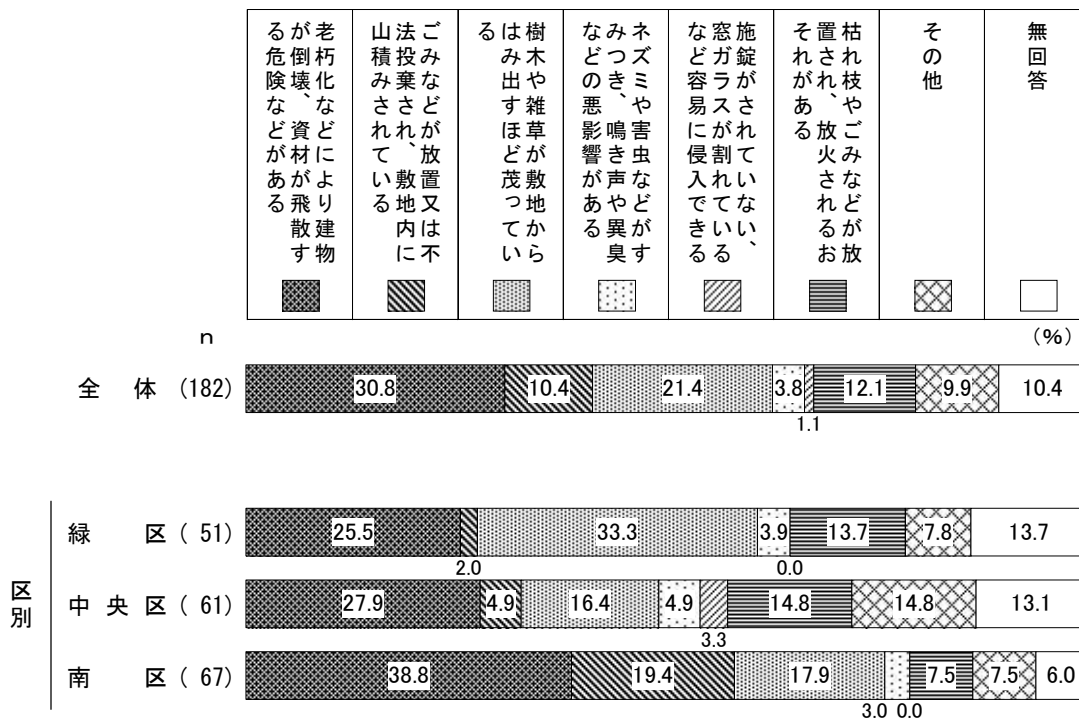
区別でみると、「空き家はあるが、問題がない」は、緑区で 3 割半ばと高くなっています。「空き家はない」は、中央区で 6 割を超えて高くなっています。



(イ) 空き家の具体的な内容

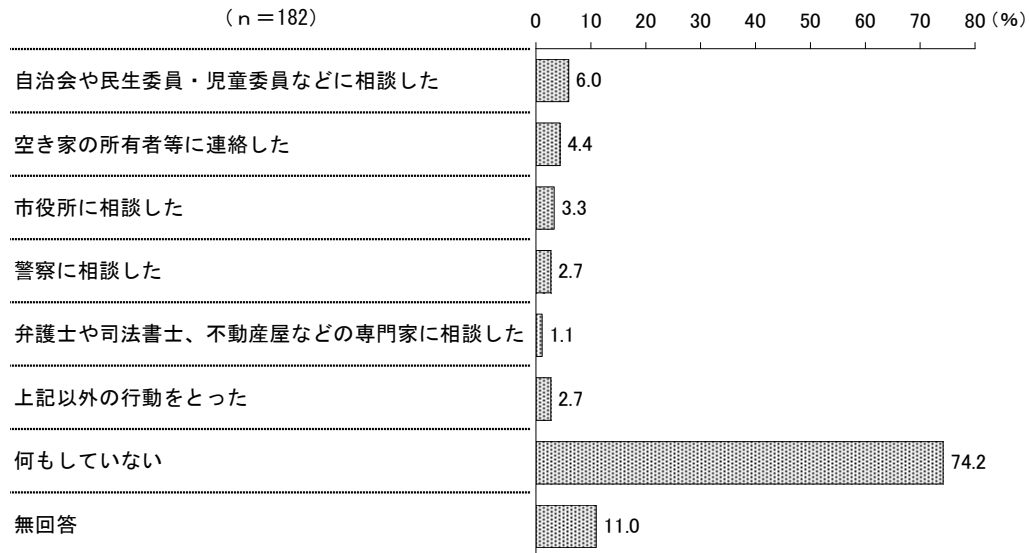
身近に「問題のある空き家がある」と答えた方に、どのような問題のある空き家が尋ねたところ、「老朽化などにより建物が倒壊、資材が飛散する危険などがある」(30.8%) が約3割で最も高く、「樹木や雑草が敷地からはみ出すほど茂っている」(21.4%)、「枯れ枝やごみなどが放置され、放火されるおそれがある」(12.1%)、「ごみなどが放置又は不法投棄され、敷地内に山積みされている」(10.4%)と続いています。

区別で見ると、「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。



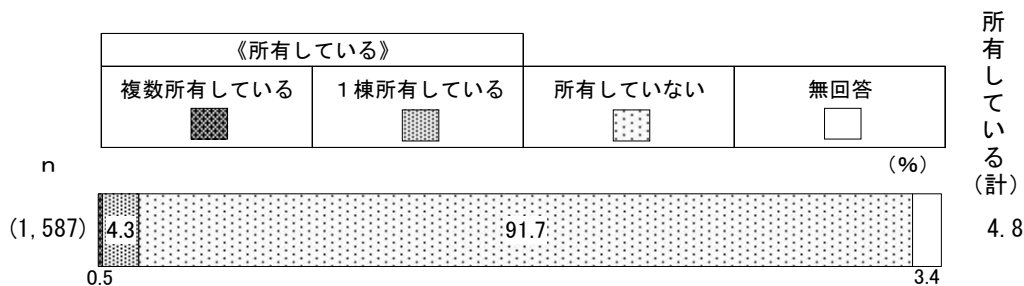
(ウ) 問題のある空き家に対してとった行動

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。



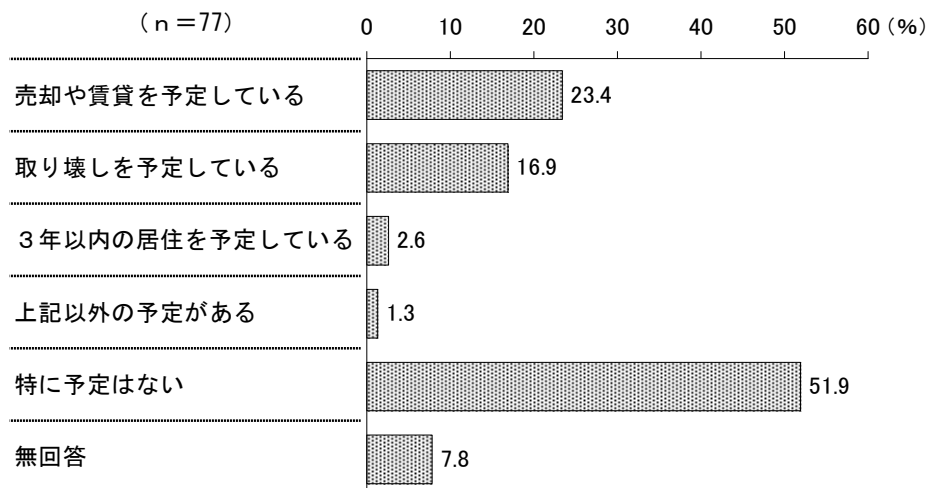
(工) 所有する空き家の有無

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。



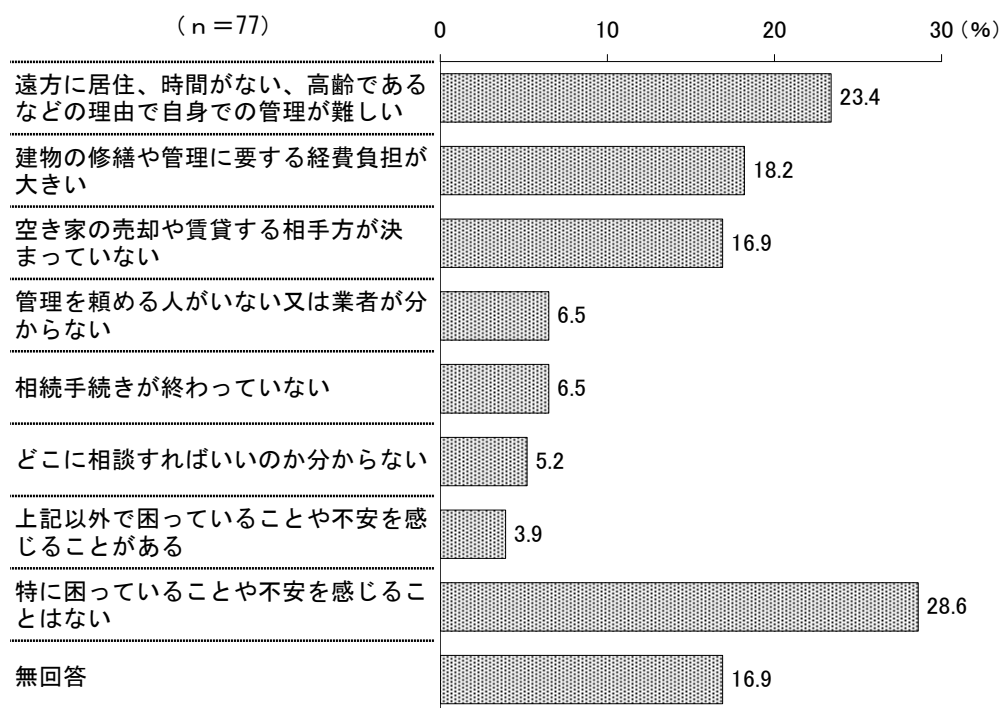
(オ) 空き家の今後の予定

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

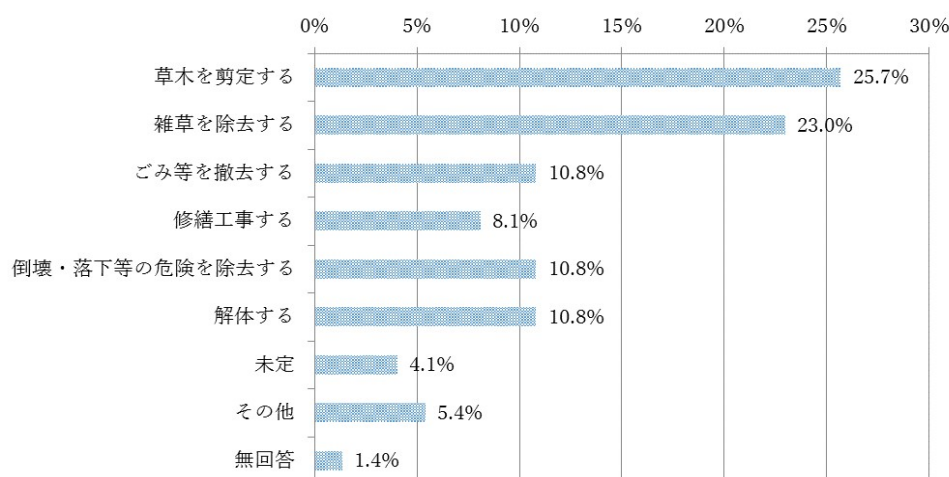
空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、当該空家等について将来的にどのように考えているかをアンケート調査し、その結果を今後の空家等対策の検討材料とすることを目的としています。（空家法第 12 条の規定により情報提供する空家等の所有者等 101 人を対象に実施し、うち 38 人が有効回答）

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。

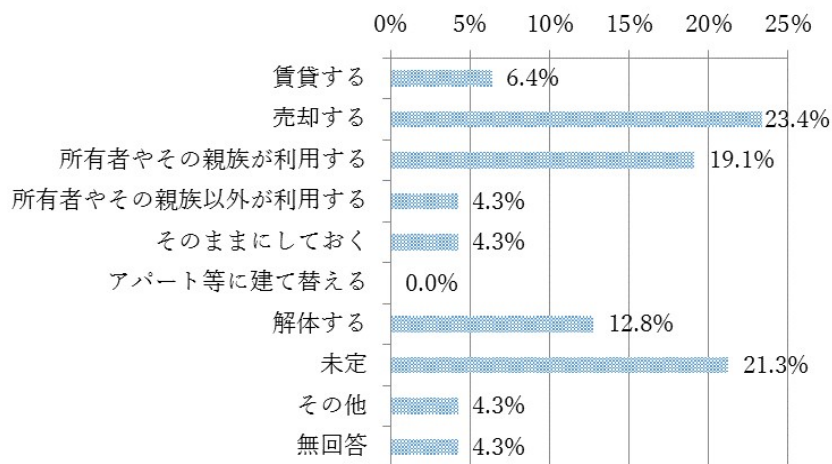
一方、対応を行う予定のない「未定」（4.1%）については、当該空家等がそのまま放置されることによる状態悪化が進み、周辺への悪影響も深刻となっていくことが想定され、今後、対応を行う予定がない人に対する効果的な情報提供手法の検討が必要です。



(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 【一部修正】

(1) 対応件数

これまで本市が対応した空家等の件数は、平成24年6月から令和6年3月末までで674件となっており、このうち481件が解体や草木の伐採などにより、解決に至っています。

また、令和6年3月末時点で対応を継続している空家等の件数は、193件となっています。

延べ対応件数		解決		解決率
		解決	対応継続	
市全域	674件	481件	193件	71.4%
緑区	222件	138件	84件	62.2%
中央区	266件	211件	55件	79.3%
南区	186件	132件	54件	71.0%

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、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Ⅰ 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。

市内全ての空家等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、引き続き市民へ周知を図る必要があります。

基本施策Ⅱ 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Ⅲ 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、対策に取り組みます。
- 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みます。
- 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Ⅰ「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Ⅱ「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Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」

適切な管理が行われていない空家等については、空家等の状態や周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえ、管理不全空家等や特定空家等に該当するかを判断し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令、代執行など必要な措置を講じます。【一部追加】

施策の体系

基本 施策	具体的施策	施策の内容
I 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 (2) 空家等管理活用支援法人の活用の検討
	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
II 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 (3) 空家等活用促進区域の指定の検討

Ⅲ 管理不全空家等及び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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	(1) 基本的な考え方（対応方針） (2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準 (3) 管理不全空家等への措置 (4) 特定空家等への措置 (5) 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) 財産管理制度の活用
	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Ⅰ「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的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行います。

(2) 適切な管理等の周知・啓発【一部追加】

空家等の適切な管理方法や市の空家等対策、相続登記の義務化など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。

(2) 空家等管理活用支援法人の活用の検討【新規】

支援法人に求める役割や業務を明確にするため、他自治体の取組の情報収集や不動産団体等へのヒアリングを行うなど、本市の状況に応じた支援法人の活用に向けた検討を行い、必要に応じて支援法人を指定します。

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、自ら改善措置を講ず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【一部修正】

現在、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する制度がありますが、今後は、他自治体の取組なども踏まえ、より活用しやすい仕組みとなるよう、現行の補助制度を見直します。

(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Ⅱ「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】【一部追加】

空家等の適切な管理方法や市の空家等対策、相続登記の義務化など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) 空家等活用促進区域の指定の検討 【新規】

地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来的な機能に影響を及ぼすことに鑑み、市区町村長が重点的に空家等の活用を進める区域を「空家等活用促進区域」として定め、建築基準法の接道規制の合理化等を行うことができることとされたことから、本市の空家等が存在する地域の特性を踏まえ、当該区域の指定について検討します。

(3) 基本施策Ⅲ「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」【一部追加】

適切な管理が行われていない空家等については、空家等の状態や周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえ、管理不全空家等や特定空家等に該当するかを判断し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令、代執行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、自ら改善措置を講ず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】【一部修正】

現在、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する制度がありますが、今後は、他自治体の取組なども踏まえ、より活用しやすい仕組みとなるよう、現行の補助制度を見直します。

(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ブロック塀等の撤去費用の一部を補助します。

2 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置 【一部追加】

(1) 基本的な考え方（対応方針）

空家等の管理については、所有者等にその責務があり、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ることとされています（空家法第5条）。

また、市は、所有者等に対して、空家法第12条の規定に基づき、所有者等による空家等の適切な管理の促進に資する情報の提供や助言等を行います。

さらに、管理不全空家等や特定空家等については、その状態や周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえ、その所有者等に対し、指導、勧告等の必要な措置を講じます。

なお、特定空家等については、指導や勧告のほかに、命令、代執行といった所有者等の財産権の制約を伴う措置の対象となりうることから、認定に当たっては、空家法第8条の規定に基づき設置している市の附属機関である相模原市空家等対策協議会において意見聴取をするなど、慎重に手続を進めます。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準

管理不全空家等又は特定空家等に該当するかの判断は、国土交通大臣及び総務大臣が定める「管理不全空家等及び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）」を踏まえて定めた「相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準」（令和6年5月策定）により、「空家等の物的状態等」及び「空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等」を考慮して行います。

(3) 管理不全空家等への措置

管理不全空家等に該当する可能性がある空家等は、外観目視による調査を行い、空家等の物的状態等から管理の状況を把握します。

また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。これらの結果を踏まえ、管理不全空家等に該当すると判断した場合は、所有者等に対して、指導又は勧告の措置を講じます（空家法第13条）。

勧告の対象となった管理不全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ます（地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3）。

(4) 特定空家等への措置

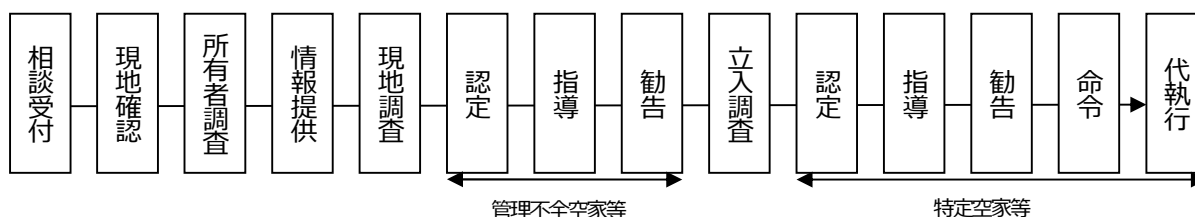
特定空家等に該当することが疑われる場合で、外観目視による調査では足りずに、敷地内に立ち入って状況を確認するなど、空家等の詳しい状況を調査する必要がある場合には、空家法第9条第2項に基づく立入調査を行い、必要に応じて、所有者等に対し当該空家等に関する事項に関し報告を求めます。

また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。これらの結果を踏まえ、特定空家等に該当すると判断した場合は、所有者等に対して、必要な措置（指導、勧告又は命令）を講じます（空家法第22条第1項から第8項まで）。

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（地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3）。

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することができるほか、必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は略式代執行を、災害その他非常の場合においては緊急代執行をすることができます。

【対応の流れ】



(5) 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

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) 財産管理制度の活用【一部追加】

空家等の所有者や管理者が不明である場合や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とることができない場合には、民法に規定される不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度を活用し、対応を図ります。

4 専門家団体等との連携【再掲】

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) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置 【一部追加・修正】

管理不全空家等に該当すると判断した場合は、所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導し、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められる場合は、修繕、立木竹の伐採その他の具体的な措置について勧告をします。

また、特定空家等に該当すると判断した場合は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導し、なお状態が改善されないと認める場合は、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告します。

その後、正当な理由がなく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、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令し、それでも措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は命令の期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行による是正措置を行います。



第4章 空家等対策の体制

1 実施体制 【一部追加・修正】

(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

空家等が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管理不全空家等及び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) 管理不全空家等及び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、管理不全空家等及び特定空家等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や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。	まちづくり推進部 各区役所
空家等の利活用に関する事。	まちづくり推進部
建築物の損傷、腐食その他の劣化などに関する事。	まちづくり推進部
雑草の繁茂に関する事。	環境経済局
敷地内のごみの散乱や堆積などに関する事。	環境経済局
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。	土木部
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

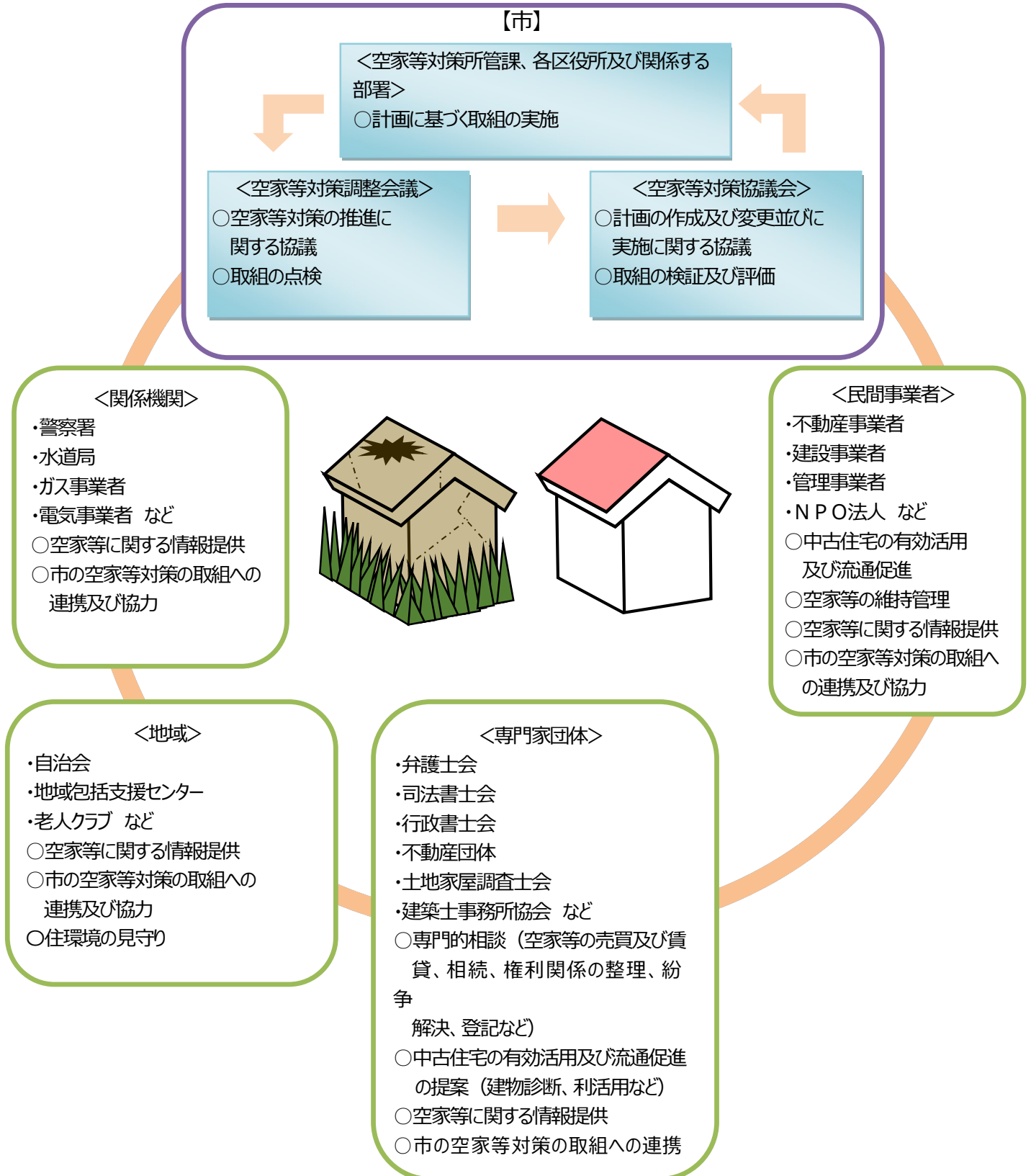
市と「空家等対策に関する協定」を締結した専門家団体では次のような相談内容を受付しています。今後、市民などが抱える空家等の課題について、よりの確かつ迅速に対応できるよう連携及び協力体制の構築について検討します。

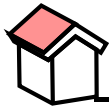
相談内容	専門家団体
相続や成年後見などに関する法律に関する事。	神奈川県弁護士会
相続登記や成年後見などに関する事。	神奈川県司法書士会
所有者、相続人の確認などに関する事。	神奈川県行政書士会
不動産取引（売買や賃貸）などに関する事。	神奈川県宅地建物取引業協会相模北・南支部 全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部
土地・建物の登記、境界などに関する事。	神奈川県土地家屋調査士会
建物の診断や利活用などに関する事。	神奈川県建築士事務所協会相模原支部

(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的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

(1) 適切な管理が行われていない空家等の解決率 (%)

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 (48.6%)	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9
目標値	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

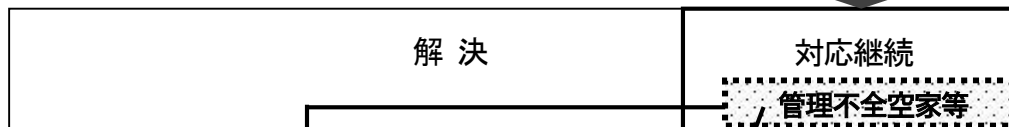
(2) 管理不全空家等の解決率 (%) 【新規】

空家法の改正に伴い管理不全空家等が位置付けられたことから、本計画の改定にあわせて、新たな成果指標として、「管理不全空家等の解決率 (%)」を定めます。

管理不全空家等は、これまで指標としてきた「適切な管理が行われていない空家等の解決率 (%) の維持」の対象となる空家等と比較して、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等であり、対応が困難なものが多く含まれますが、計画の最終年度となる令和9年度までに、これまでの指標の目標値と同一の48.6%を目標として、解決に向けて取り組みます。

【平成24年6月から令和6年3月末までに本市が対応した空家等】

延べ空き家対応件数(a)	延べ解決件数(b)	対応継続件数(a-b)
674件	481件	193件



令和6年度は約50件が該当する見込み

【指標】管理不全空家等の解決率 (%)			
	R7	R8	R9
目標値	16.2	32.4	48.6

※解決率の算出方法：延べ管理不全空家等の解決件数／延べ管理不全空家等の件数

〈資料編〉

用語解説

(50音順)

掲載	用語	解説
P 7	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 3	空家等活用促進区域	市町村（特別区を含む。）が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建て替え等を促進することができる制度
P 3	空家等管理活用支援法人	民間法人（NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、空家等の管理・活用を図る活動を行うことを目的とする会社など）が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的に、市が一定の基準を満たす法人からの申請に対して空家等管理活用支援法人として指定を行う制度
P 3 0	空家等対策に関する協定	次の専門家11団体と相模原市が締結した協定で、相互に連携・協力し、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"> ・県弁護士会 ・県司法書士会 ・県行政書士会 ・県宅地建物取引業協会相模北支部 ・県宅地建物取引業協会相模南支部 ・全日本不動産協会神奈川県本部相模原支部 ・県土地家屋調査士会 ・県建築士事務所協会相模原支部 ・（公社）相模原市シルバー人材センター ・株式会社エアウルフ ・株式会社クラッソーネ
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

掲載	用語	解説
		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、管理不全空家等及び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 3	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 7	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 2	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）	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）を付与する仕組みをいう。
P 3 2	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	管理不全空家等	適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。
P 3 4	管理不全空家等及び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「管理不全空家等及び特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「管理不全空家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 2	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 2	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戸当たり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戸当たり200平方メートルを超える部分）は評価額×3分の1
P 3 6	財産管理制度	・不在者財産管理制度・・・利害関係者等が裁判所に申

掲載	用語	解説
		立て、裁判所が選任した財産管理人が財産の管理を行う制度 ・相続財産清算制度・・・利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産清算人が財産の売却等の清算を行う制度 ・所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度・・・利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した土地・建物管理人が土地・建物の管理を行う制度
P 2	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7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、空家法第8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 2	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証するもの
P 1 4	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 3	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 2	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11年法律第81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。 ○令和5年度調査の概要 調査の時期：令和5年10月1日現在 調査の対象：全国の令和2年国勢調査調査区の中から全国平均約5分の1の調査区を抽出し、これらの調査区において令和5年2月1日現在により設定した単位区のうち、約20万単位区について調査

掲載	用語	解説
		調査の対象：調査期日において調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯（1調査単位区当たり17住戸、計約340万住戸・世帯）
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 5	中位ケース	人口推計では、出生率及び生残率を変えることにより、中位・高位・低位ケースでの推計を行っており、中位ケースでは出生率、死亡率ともに中位を想定している。
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にあると認められる空家等をいう。 <ul style="list-style-type: none"> ・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
P 2 4	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 2	長屋	住宅・土地統計調査における定義で、2つ以上の住宅を1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 3 2	フラット35	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。

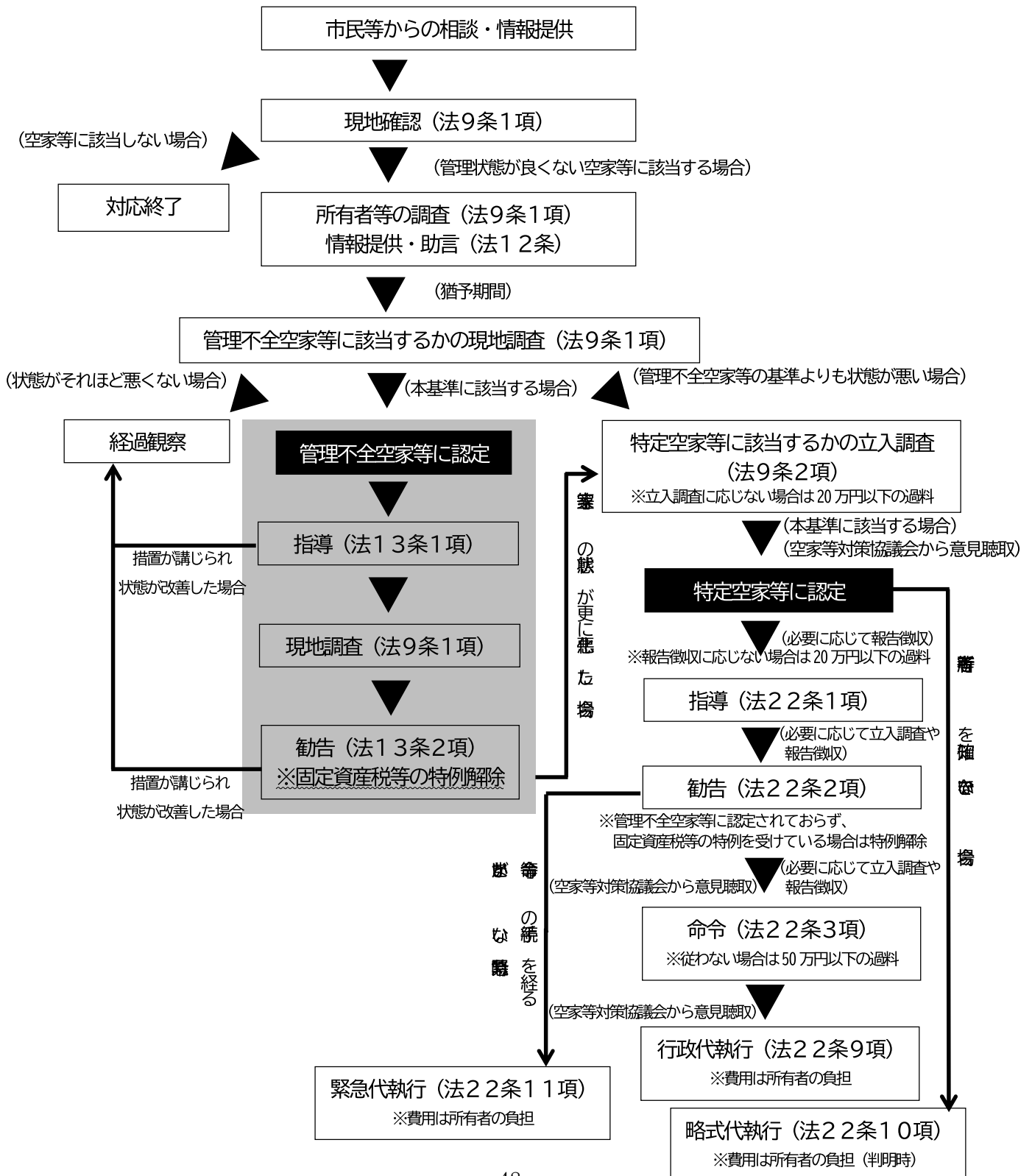
※ 「空家等」と「空き家」の違い

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。

空家等への対応の流れ

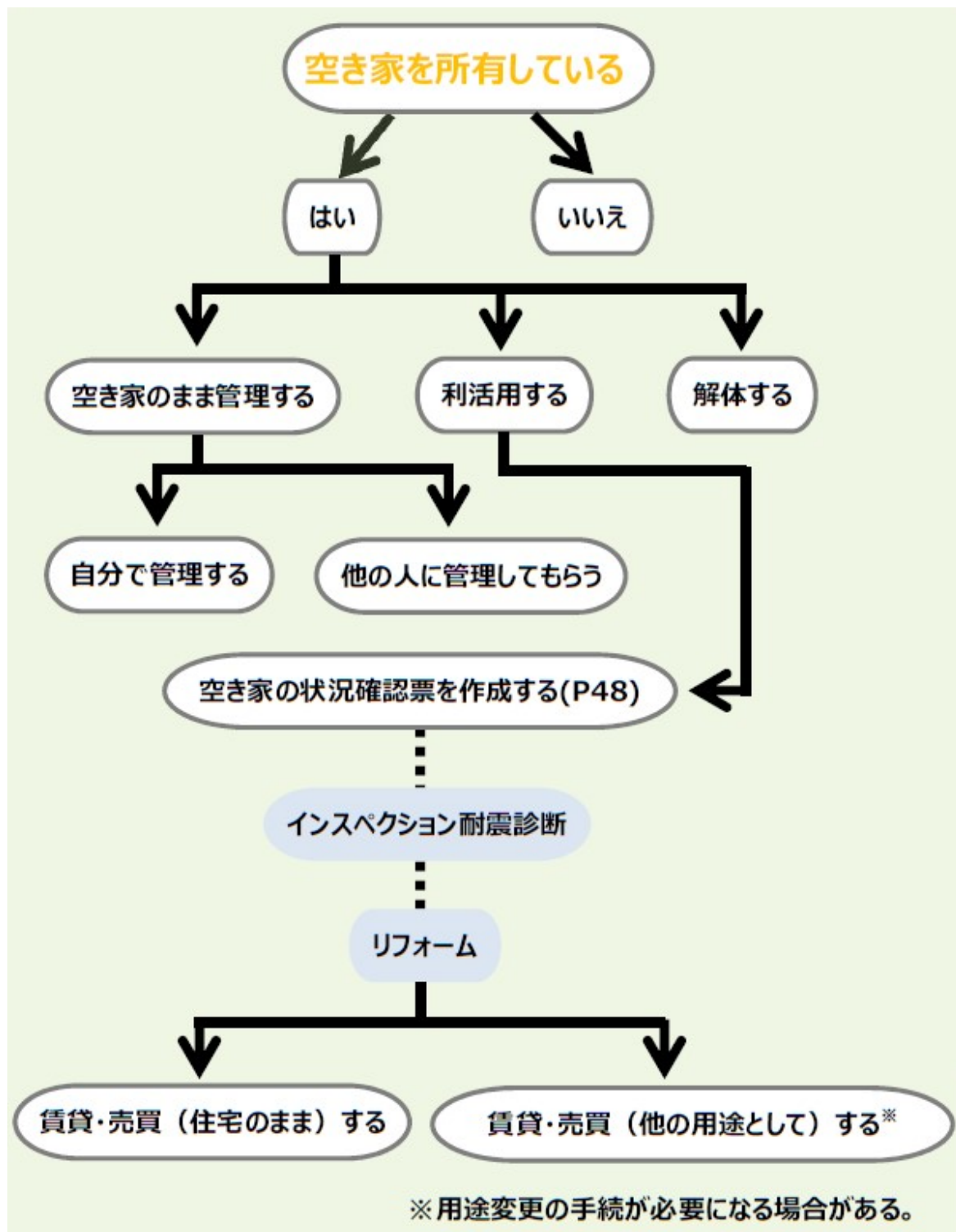
市は、適切な管理が行われている空家等に対しては、引き続き適切な管理が行われるよう周知・啓発などを行うほか、管理不全な空家等の発生予防を目的として、利活用の促進に関する取組を行います。

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ずることにより解決を目指します。



所有者等の取り得る選択肢

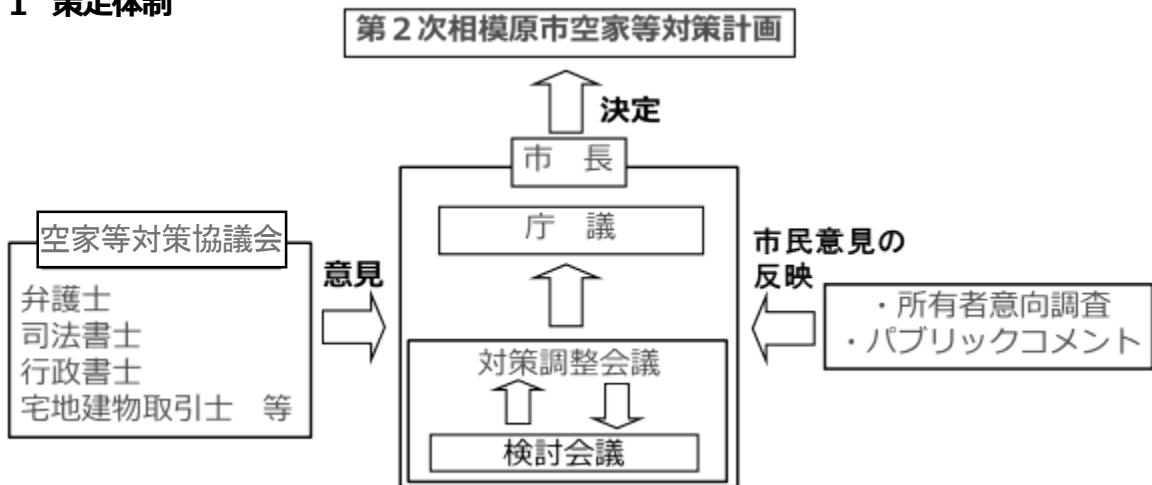
空家法で規定されているとおり、空家等の所有者等には周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があることから、利活用や解体を含め、空家等の処遇について検討する必要があります。



(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)

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 令和元年度	4月22日	相模原市空家等対策協議会（第3回）
	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
	12月6日	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
	2月13日	相模原市空家等対策協議会（第6回）

3 改定経過

年度	月日	会議等
	7月11日	相模原市空家等対策調整会議（第1回）
	7月30日	相模原市空家等対策協議会（第1回）

令和6年度	9月18日	相模原市空家等対策調整会議（第2回）
	10月8日	相模原市空家等対策協議会（第2回）
	12月	市議会建設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。

相模原市空家等対策協議会委員名簿

【第2次相模原市空家等対策計画策定時】

◆任期（平成30年1月1日から令和元年12月31日まで ただし相模原市長は除く。）

◎会長 ○副会長

氏名	所属など	備考
○根岸 小百合	神奈川県弁護士会	弁護士
植木 優子	神奈川県司法書士会	司法書士
石口 美子	神奈川県行政書士会	行政書士
石塚 恵	相模不動産団体三支部連絡協議会	宅地建物取引士
中川 裕久	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
新村 玲子	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会	建築士
◎岩崎 忠	公立大学法人 高崎経済大学教授 地域政策学部 教授	学識経験者
田代 明寛	相模原市自治会連合会	自治会長
加山 俊夫 ^{※1}	相模原市長	市長
本村 賢太郎 ^{※2}	相模原市長	市長

※1 平成31年4月21日まで ※2 平成31年4月22日から

◆任期（令和2年1月1日から令和3年12月31日まで）

◎会長 ○副会長

氏名	所属など	備考
○根岸 小百合	神奈川県弁護士会	弁護士
松山 豊子	神奈川県司法書士会	司法書士
石口 美子	神奈川県行政書士会	行政書士
山田 隆	相模不動産団体三支部連絡協議会	宅地建物取引士
中川 裕久	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
新村 玲子	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会	建築士
◎岩崎 忠	公立大学法人 高崎経済大学教授 地域政策学部 教授	学識経験者
田代 明寛	相模原市自治会連合会	自治会長
本村 賢太郎	相模原市長	市長

【第2次相模原市空家等対策計画改定時】

◆任期（令和6年1月1日から令和7年12月31日まで）

◎会長 ○副会長

氏名	所属など	備考
田中 孝佳	神奈川県弁護士会	弁 護 士
中山 和代	神奈川県司法書士会	司 法 書 士
横山 正直	神奈川県行政書士会	行 政 書 士
久野 新一	相模不動産団体三支部連絡協議会	宅地建物取引士
○中川 裕久	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
吉田 雅幸	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会	建 築 士
◎岩崎 忠	白鷗大学 法学部 教授	学 識 経 験 者
丹波 晴道	相模原市自治会連合会	自 治 会 長
本村 賢太郎	相模原市長	市 長

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つ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。第十四条第二項において同じ。)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にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
 - 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
 - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反

映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

(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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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つ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、その保有に当たつ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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提

供その他の援助を行うことができる。

- 第二十二條 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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確認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認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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 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。
 - 14 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。
 - 15 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。

16 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。

17 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。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 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。

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)

第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

相模原市管理不全空家等及び特定空家等の認定基準

(令和6年5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の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）によ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。以下「法」という。）の改正に伴い、法第2条第2項に規定する「特定空家等」及び第13条第1項に規定する「管理不全空家等」の認定を行うために定めるものです。

基準の策定にあたり、国が示している「管理不全空家等及び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）」を踏まえつつ、独自の考え方を反映させました。

「管理不全空家等」に関する制度は、令和5年12月にスタートしたものであり、今後、全国的に様々な試みが行われ、国土交通省からも技術的な助言等が示されることから、これらを参考にして、より実効的な認定基準となるよう随時内容の更新・修正等を行うこととします。

2 定義

(1) 空家等（法第2条第1項）

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。）をいいます。

(2) 特定空家等（法第2条第2項）

以下のいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

(3) 管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

3 市が実施する調査等

(1) 市民等から情報提供等があった場合の対応

市は、速やかに現地確認を行います。空家等に該当しないなど、市が対応する必要がない場合を除き、所有者等の調査を行うとともに、適切な管理を促進するために情報の提供や助言等を行い、経過観察を行います。

(2) 管理不全空家等の物的状態等の調査

市は、法第9条第1項に規定する調査を行います。

具体的には、管理不全空家等に該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、空家

等の物的状態や立木竹の状態から管理の状況を把握します。

また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。

※外観目視による調査が困難な場合など、必要に応じて、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行い、また、同者に対し、適切な管理を行う意向等について聞き取り調査を行います。

(3) 特定空家等の物的状態等の調査

市は、外観目視による調査では足りずに、敷地内に立ち入って状況を観察するなど、空家等の詳しい状況を調査する必要がある場合に、法第9条第2項に規定する調査を行います。

必要に応じて、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告を求めます。

また、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等についても確認します。

4 認定に関する考え方

管理不全空家等又は特定空家等の認定に際しては、「3 市が実施する調査等」の結果から明らかになった「空家等の物的状態等」及び「空家等がもたらし得る又はもたらす周辺の状況による悪影響の程度等」を考慮して判断することとし、それぞれの基準は次のとおりとします。また、空家等の所有者等に適切な管理を強く促す観点から、「空家等の物的状態等を判断する基準」のいずれか一つでも明らかに該当し、かつ周辺への悪影響の程度が大きいと判断される場合は、管理不全空家等に認定することとします。

なお、特定空家等については、指導や勧告の先に、命令、代執行といった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、認定に当たっては法第8条の規定に基づき設置している市の附属機関である相模原市空家等対策協議会において意見聴取をするなど、慎重に手続きを進めていきます。

(1) 空家等の物的状態等を判断する基準

以下に放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を示しています。なお、この例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していきます。

①保安上危険に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡 	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。）同士のずれ
	門、塀、屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜

	等		・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	立木	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
擁壁の崩壊		・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	軒、バルコニーその他の突出物	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	立木の枝	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

②衛生上有害に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散		・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
健康被害の誘発	汚水等	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等	・排水設備（浄化槽を含む。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほど

		の著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損等
害虫等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
動物の糞尿等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

③景観悪化に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
景観の悪化	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

④周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	・排水設備（浄化槽を含む。）の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・排水設備（浄化槽を含む。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備（浄化槽を含む。）の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生	・開口部等の破損等	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
落雪による通行障害等の発生	・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等	・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
動物等による騒音の発生	・駆除等がなされておらず、常態	・著しい頻度又は音量の鳴き声を発

	的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	生する動物の敷地等への棲みつき等
動物等の侵入等の発生	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

(2) 空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等の基準

① 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。

② 空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断します。

③ その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度を適宜判断することとなります。

参考

(1) 所有者等に対する措置等

①空家等の所有者等の責務

法第5条において、空家等の所有者等は、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とともに、市等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規定されています。

②所有者等による空家等の適切な管理の促進

本市としては、「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下（3）参照）」に即した適切な管理がなされていない空家等の所有者等に対し、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。

③管理不全空家等の所有者等に対する措置

それでも改善されず、本基準に基づき、「管理不全空家等」と認定した場合は、所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導し、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認められる場合は、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をします（勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となります。）。

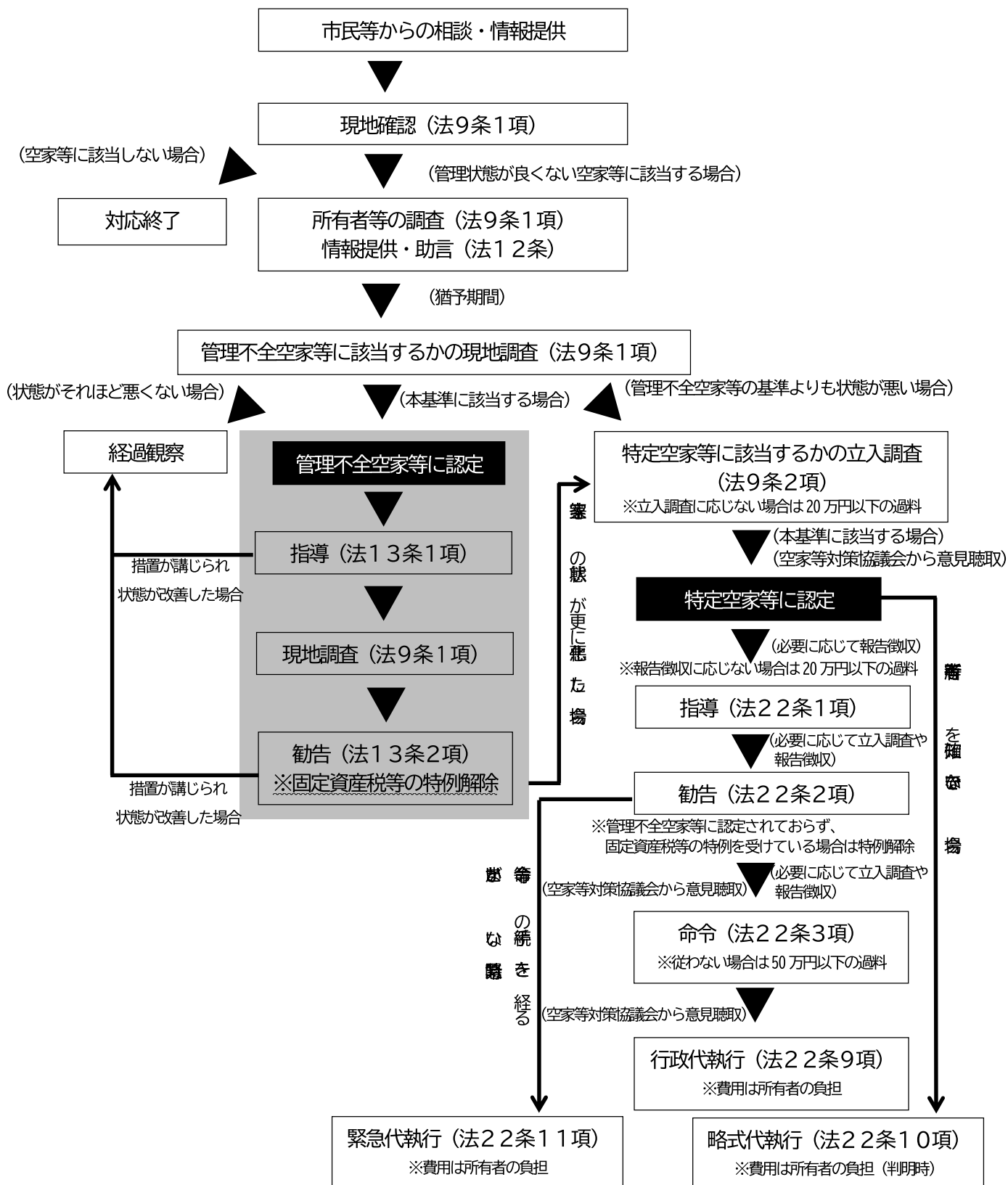
④特定空家等の所有者等に対する措置

本基準に基づき、「特定空家等」と認定した場合は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう指導し、なお、状態が改善されないと認める場合は、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します（勧告されると、固定資産税等の住宅用地特例の対象外となります。）。

その後、正当な理由がなくその勧告に係る措置を取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、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じ、それでも措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は命令の期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行による是正措置を行っていきます。

(2) 市民等からの相談・情報提供から措置への流れ

市民等からの空家等に関する相談や情報提供があった場合は、基本的に以下の流れで対応します。
 なお、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行い、空家等の状態により調査等を省略する場合があります。また、危険が切迫している空家等の所有者等に対しては、法第12条に基づく情報提供・助言を経ないで特定空家等の認定手続きを進めることや、指導以降の措置を迅速に行うことがあります。



(3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

(国土交通大臣及び総務大臣が定めた法第6条に規定する「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」より引用)

① 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがある。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

② 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

(管理の指針)

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的な水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

第2次相模原市空家等対策計画

発行日 令和2年3月（令和 年 改定）

発行者 相模原市

編集 相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 住宅課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話：042-769-9817