

令和4年度 第3回 海老名市住宅政策審議会

令和4年10月13日

議 題

(1) 空き家等対策計画（改定案）について

- ▶ 計画改定案の概要
- ▶ 計画改定までのスケジュール

議 題

- (1) 空き家等対策計画（改定案）について** … P. 3
 - ▶ 計画改定案の概要 … P. 3
 - ▶ 計画改定までのスケジュール … P. 15

(1) 空き家等対策計画（改定案）について 改定案の概要 今回の説明の範囲

- 全5章で構成、第4章：具体的な取組み、第5章：計画の実現に向けてを追加
- 空き家対策の取組みを「発生抑制」「利活用」「適正管理」の視点から整理

計画の構成（目次より抜粋）

改定案（資料2）
ページ番号

第1章 計画の目的・位置づけ	…P. 1	}	前回の説明範囲
第2章 本市の現状・課題	…P. 5		
第3章 基本理念・基本方針	…P. 32		
第4章 空き家対策の具体的な取組み	…P. 36	}	今回の説明範囲
… 1 空き家の発生抑制	…P. 36		
… 2 空き家の利活用の促進	…P. 37		
… 3 空き家の適正管理の促進	…P. 39		
… 4 特定空き家等に対する措置	…P. 41		
第5章 計画の実現に向けて	…P. 44		
資料編（用語解説、パブリック・コメントの結果 など）		}	今後作成予定

(1) 空き家等対策計画（改定案）について

改定案の概要 施策の体系

資料2 P. 34、35

■ 前回審議会までで説明してきた課題や3つの視点を踏まえ、取組みを整理

視点	課題	基本方針	取組み
抑制発生	<ul style="list-style-type: none"> 増加する空き家への対応 所有者等の高齢化への対応 	空き家の発生抑制 【空き家にしないようにそなえる】	(1) 住宅の所有者等への意識啓発
			(2) 既存住宅の性能向上・改修支援
利活用	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の流通及び利活用の促進 旧耐震の空き家への対応 	空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】	(3) 相談・連携体制の整備（空き家所有者等）
			(4) 空き家の流通促進
			(5) 住居としての空き家活用に向けた支援
			(6) 住居以外への空き家利用に向けた支援
			(7) 土地の利活用に向けた支援
適正管理	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の適正管理 	空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】	(8) 空き家所有者等への意識啓発
			(9) 空き家の適正管理に向けた支援
			(10) 空き家の実態把握
	<ul style="list-style-type: none"> 適正な管理がなされない空き家、特定空家等の発生 	適正な管理がなされない空き家・特定空家等に対する措置 【空き家を正しく管理】	(11) 相談・連携体制の整備（市民・地域等）
			(12) 適正管理がなされていない空き家への対応
			(13) 特定空家等への対応

(1) 空き家等対策計画（改定案）について
改定案の概要 第4章 施策の展開（発生抑制）

- 住宅所有者等に対して、「空き家問題の周知や情報発信」、「専門家との相談体制の整備」などを行い、空き家に関する意識啓発を図る
- 現在の住まいにより長く、安全で快適に住み続けてもらうことで、空き家の発生を抑制することを目指し、既存住宅の性能向上や改修を支援
- 「空き家にしないための相談会の検討」を新規施策として記載
「既存住宅のリフォーム支援」については既存制度を見直し、再スタートを予定

視点	基本方針	取組み	事業名等
発生抑制	空き家の発生抑制 【空き家にしないようにそなえる】	(1) 住宅の所有者等への意識啓発	① 住宅所有者等への空き家問題の周知
			② 住宅の終活に関する情報発信
			③ 空き家にしないための相談会の検討（新）
		(2) 既存住宅の性能向上・改修支援	④ 既存住宅のリフォーム支援（改）
			⑤ 旧耐震の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援
			⑥ 高齢者向け住宅の改修支援

(1) 空き家等対策計画（改定案）について
改定案の概要 第4章 施策の展開（利活用①）

資料2 P. 37、38

- 利活用の促進を目指し、専門家との連携・空き家所有者等を対象とした相談体制を整備
- 「空き家の市場への流通を促進するため空き家バンクの活用」「中古住宅の市場把握を行いながら、流通促進の方法の検討」を実施
- 「官民で連携した中古住宅の流通促進の検討」を新規施策として記載
 「空き家を活用したリフォーム支援」については既存制度を見直し、再スタートを予定

視点	基本方針	取組み	事業名等
利活用	空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】	(3) 相談・連携体制の整備 (空き家所有者等)	⑦ 空き家対策における連携体制の整備
			⑧ 空き家所有者等を対象とした相談会
		(4) 空き家の流通促進	⑨ 空き家バンクの活用促進
			⑩ 官民で連携した中古住宅の流通促進の検討 (新)
		(5) 住居としての空き家 活用に向けた支援	⑪ 中古住宅の取得に関する支援
			⑫ 空き家を活用したリフォーム支援 (改)
		⑬ 旧耐震の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援 (再掲)	

(1) 空き家等対策計画（改定案）について
改定案の概要 第4章 施策の展開（利活用②）

- 住居としての空き家活用に向けた支援だけでなく、地域の活動拠点など住宅以外の用途や土地の利活用の促進につながる取組みを推進
- 「地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援の検討」「空き地バンクの検討」「跡地を地域活性化に利用する空き家の取り壊し支援の検討」を新規施策として記載

視点	基本方針		取組み	事業名等
利活用	空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】	(6)	住居以外への 空き家利用に向けた 支援	⑭ 空き家の他用途（店舗等）への利用支援
				⑮ 地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援の検討（新）
		(7)	土地の利活用に向けた支援	⑯ 空き地バンクの活用の検討（新）
				⑰ 旧耐震の木造住宅の取り壊し支援
			⑱ 跡地を地域活性化に利用する空き家の取り壊し支援の検討（新）	

(1) 空き家等対策計画（改定案）について
改定案の概要 第4章 施策の展開（適正管理①）

資料2 P. 39、40

- 空き家等を適切に管理する一義的な責任は所有者等にあるため、空き家所有者等の管理意識の醸成を図るために必要な情報の提供、支援を実施
- 定期的な空き家調査や空き家データベースの管理・運用による空き家の実態把握を実施
- 「空き家発生時点の円滑な情報提供体制の検討」「空き家の管理支援体制の検討」を新規施策として記載

視点	基本方針	取組み	事業名等
適正管理	空き家の 適正管理の促進 【空き家を正しく管理】	(8) 空き家所有者等への意識啓発	①9 空き家の適正管理に関する責任の周知、情報提供
			②0 空き家発生時点の円滑な情報提供体制の検討（新）
		(9) 空き家の適正管理に向けた支援	②1 空き家所有者等を対象とした相談会（再掲）
			②2 空き家の管理支援体制の検討（新）
		(10) 空き家の実態把握	②3 定期的な実態調査
			②4 空き家データベースの管理、運用

(1) 空き家等対策計画（改定案）について
改定案の概要 第4章 施策の展開（適正管理②）

資料2 P. 41、42

- 空き家等にかかわる様々な情報や相談に対応できる体制を整備
- 適正管理がなされていない空き家に対して、適正管理を促す通知の発送や関係部署・関係団体との連携による対応を実施
- 特定空家等に相当する空き家の発生に備え、「特定空家等の認定基準を検討、策定」特定空家等に認定した場合は、「法令・条例に基づく対応・措置」を講じる

視点	基本方針		取組み	事業名等
適正管理	適正な管理がなされない空き家・特定空家等に対する措置 【空き家を正しく管理】	(11)	相談・連携体制の整備 (市民・地域等)	②5 地域の空き家に関する相談窓口
				②6 空き家対策における連携体制の整備 (再掲)
		(12)	適正管理が なされていない 空き家への対応	②7 適正管理を促す通知の発送
				②8 庁内関係部署、関係団体との連携による対応
		(13)	特定空家等への対応	②9 特定空家等の認定基準の検討、策定 (新)
				③0 特定空家等に対する空家法に基づく措置 (新)
③1 条例に基づく緊急安全措置				

- 空家法やガイドライン、本計画の改定内容、他自治体の認定基準・事例を踏まえ、**特定空き家等の認定基準を検討し、来年度策定していく予定**
- 策定した認定基準に基づき、**特定空き家等を認定し、適切な時期に必要な措置を実施予定**

特定空き家等について

空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法：第2条第2項）

■ 特定空き家等

次の状態にあると認められる空家等のこと

- ① 著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 著しく景観を損なっている状態
- ④ その他放置することが不適切である状態



ガイドライン（「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための指針）

状態	判断材料
① 著しく保安上危険となるおそれのある状態	建物の基礎・柱・梁・屋根・外壁などの破損
② 著しく衛生上有害となるおそれがある状態	汚物の流出・悪臭の発生、ゴミの放置・不法投棄、ねずみ・ハエの発生
③ 著しく景観を損なっている状態	屋根・外壁への落書きや破損、多数のガラス窓の破損、草木の繁茂
④ その他放置することが不適切である状態	樹木の繁茂・倒壊、動物の棲みつき、不審者等の出入り

本市における認定基準

空き家等対策計画の改定内容



他自治体の認定基準・事例



本市の状況等に合わせた認定基準を検討

R5年度、基準の策定を予定



基準により特定空き家等を認定
適切な時期に必要な措置
 （助言・勧告・命令・代執行）
 を実施

1 目指すべき姿、注視すべき地域

『本計画で目指す姿』

- 空き家対策の取り組みを「空き家の時系列」を意識した適切なタイミングで展開し、空き家が円滑に活用・流通される仕組みが根付いた地域の実現を目指します。

発生抑制

- ・ 空き家問題の周知、啓発
- ・ 住宅の終活に関する情報提供
(住まいの終活ノート、住み替え支援、リバースモーゲージなど)



既存の居住

継続利用



空き家



継続的な居住

売却・賃貸



新たな居住・活用など

発生抑制

- ・ 既存住宅のリフォーム支援
- ・ 高齢者向け住宅の改修支援

利活用

- ・ 空き家バンクの活用促進
- ・ 中古住宅の取得支援
- ・ 空き家を活用したリフォーム支援
- ・ 空き家の他用途への活用支援

適正管理

- ・ 適正管理に関する責任の周知、情報提供
- ・ 空き家所有者等対象とした相談会
- ・ 管理支援体制の検討
- ・ 定期的な実態把握

解体



新たな土地活用

利活用

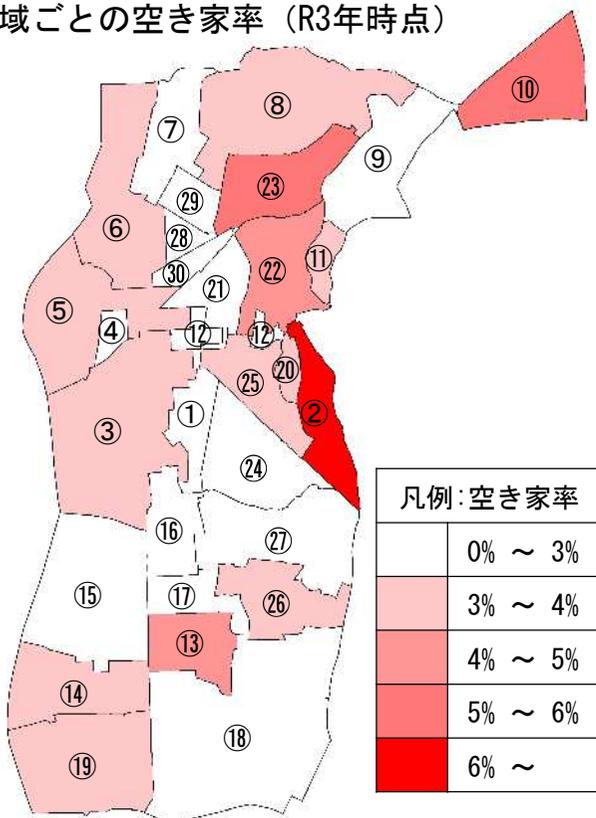
- ・ 旧耐震の木造住宅の取り壊し支援
- ・ 跡地を地域活性化に利用する空き家取り壊し支援の検討

1 目指すべき姿、注視すべき地域

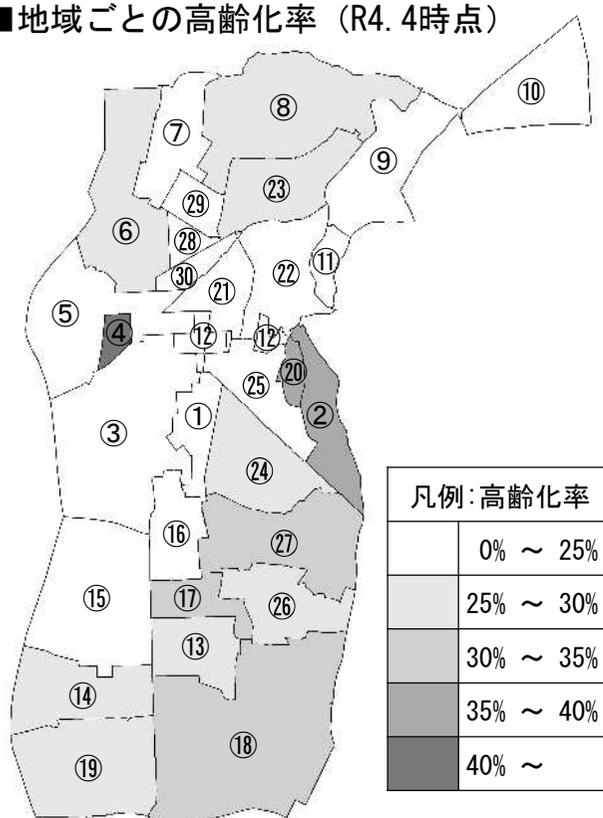
『注視すべき地域』

- 発生予防に取り組むべき「空き家率が低く高齢化率が高い地域」や発生予防・利活用の促進の両方が必要な「空き家・高齢化率の両者が高い地域」等が存在
- 地域の状況に合わせた施策の展開を検討

■地域ごとの空き家率（R3年時点）



■地域ごとの高齢化率（R4.4時点）



地区一覧

① 大谷	⑩ 今里
② 国分寺台	⑪ 上河内
③ 中新田	⑫ 本郷
④ さつき町	⑬ 門沢橋
⑤ 河原口	⑭ 浜田町
⑥ 上郷	⑮ 中央
⑦ 下今泉	⑯ 国分南
⑧ 上今泉	⑰ 国分北
⑨ 柏ヶ谷	⑱ 大谷南
⑩ 東柏ヶ谷	⑲ 大谷北
⑪ 望地	⑳ 杉久保南
⑫ 勝瀬	㉑ 杉久保北
⑬ 中河内	㉒ 扇町
⑭ 中野	㉓ 泉
⑮ 社家	㉔ めぐみ町

※空き家率：地区内の空き家数を地区ごとの一戸建て住宅の数で除して計算

※高齢化率：地区内の65歳以上人口を地区内の人口で除して計算

5 成果指標

『 成果指標 』

- 空き家政策全般の成果を総合的に把握・評価する成果指標を設定
- 成果指標を用いて、各施策の進捗確認や施策展開・見直しを実施
- 指標の状況については、住宅政策審議会にて年1回程度の報告を予定

■ 空き家等対策計画における成果指標

No	成果指標名	現状値 (令和3年度)	目標値 (令和13年度)	更新頻度	出典
1	空き家数※	1,055戸	1,580戸以下	1年	市独自調査
2	空き家バンク登録件数	0戸	20戸	1年	市独自調査

※「水道の閉栓情報」「自治会の情報」「苦情・相談のあった空き家リスト」等から対象を抽出して、令和3年度に調査を実施。その調査で把握できた空き家数に対して、水道の閉栓・開栓情報などを反映し、空き家数を市独自で継続的に調査しています。本成果指標は、その継続的な調査により把握した件数を示しており、住宅・土地統計調査の推計値とは異なる数値となります。

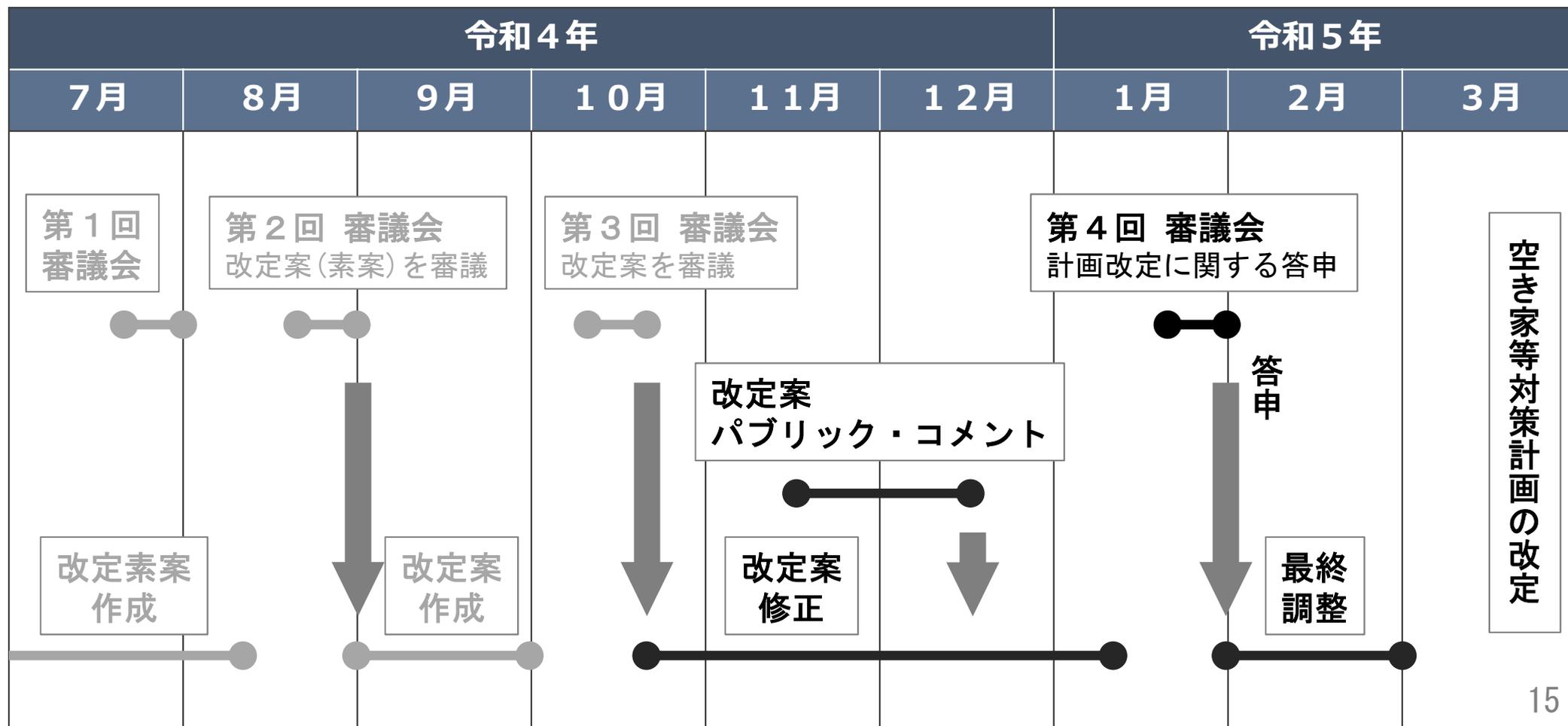
目標値1,580戸については「空き家の増加傾向」「今後迎える人口減少時代」を想定し、現在の増加量を4割程度抑制することを目標に設定したものととなります。

議 題

- (1) 空き家等対策計画（改定案）について** … P. 3
 - ▶ 計画改定案の概要 … P. 3
 - ▶ 計画改定までのスケジュール … P. 15

(1) 空き家等対策計画（改定案）について 計画改定までのスケジュール

- 住宅政策審議会は、1月末に開催を予定
- 計画案に関するパブリック・コメントは11月中旬～12月中旬の約1か月間を予定
- 計画は今年度中に改定し、令和5年4月以降、計画に基づき空き家等の対策を推進



海老名市空き家等対策計画 (第二期) 【改定案】

令和 4 年 月

海 老 名 市

改定履歴

版	年月	概要
1	平成31年3月	海老名市空き家等対策計画 策定
2	令和〇年〇月	海老名市空き家等対策計画【第二期】 改定

【目 次】

第1章	計画の目的・位置付け	1
1	計画改定の背景	1
2	計画の位置付け	2
3	計画期間	3
4	計画の対象	4
第2章	本市の現状・課題	6
1	本市の特性	6
2	人口動向と住宅の所有状況	8
3	空き家の現状	11
4	空き家に関するアンケート・意向調査の結果	21
5	これまでの取組み	28
6	空き家における課題	30
第3章	基本理念・基本方針	32
1	基本理念	32
2	基本方針	33
3	施策の体系	34
第4章	空き家対策の具体的な取組み	36
1	空き家の発生抑制	36
2	空き家の利活用の促進	37
3	空き家の適正管理の促進	39
4	適切な管理がなされない空き家・特定空家等に対する措置	41
第5章	計画の実現に向けて	44
1	目指すべき姿、注視すべき地域	44
2	計画の推進体制の整備	46
3	多様な主体との連携・協働による取組み	47
4	持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）	48
5	成果指標	49

第1章 計画の目的・位置付け

1 計画改定の背景

日本では、昭和30年代以降、多くの住宅が建設されてきましたが、住宅総数の増加に対し人口減少のさらなる進行や少子・高齢化社会の到来などにより、世帯の規模縮小が見込まれることから、空き家の増加が懸念されています。これらの空き家の中には、適正な管理がなされないため、倒壊のおそれなどの安全性の低下、不法侵入などの防犯性の低下、公衆衛生の悪化、良好な景観の阻害による周辺環境の悪化など多岐にわたる問題が生じており、今後、空き家が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような中、「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。）が平成26年11月27日に公布され、市町村が地域の実情に応じた空き家に関する対策の実施主体として位置付けられました。

本市においても、市民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」を平成27年3月に制定、「海老名市空き家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を平成31年3月に策定し、空き家対策を推進してきました。

本計画策定から5年経過し、令和3年6月には空家法の基本指針・特定空家等ガイドラインが改正されたことや社会情勢の変化等を踏まえ、空き家等対策計画を改定します。本計画の改定に当たっては、「発生抑制」「利活用」「適正管理」の視点から多角的に取り組み、安心・安全・快適な生活を営むことができる環境を確保するとともに、まちづくりや地域コミュニティの維持・活性化を推進します。

<空家法に関する国の動向>

・平成27年2月

空家等対策の推進に関する特別措置法 一部施行

・平成27年5月

空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行

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 公表

「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 公表

・令和3年6月

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 改正

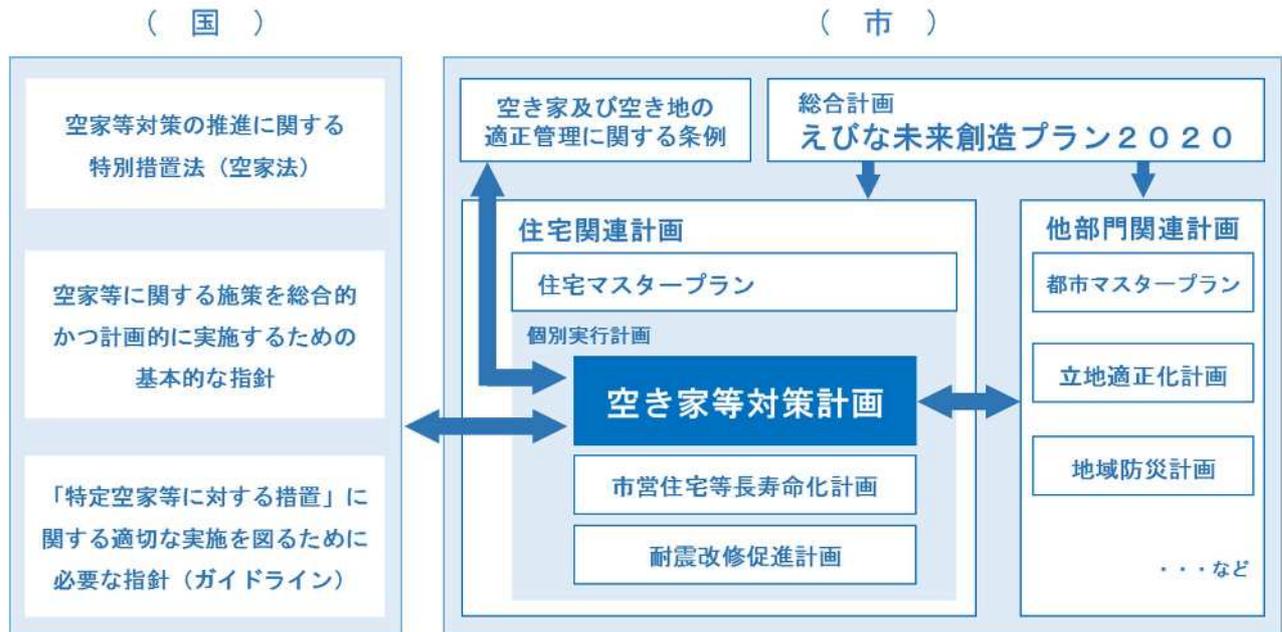
「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 改正

注：この計画での空き家は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき、原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「空家」と表記します。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき、本市が取り組む空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針、対策の方向性などを示すものです。

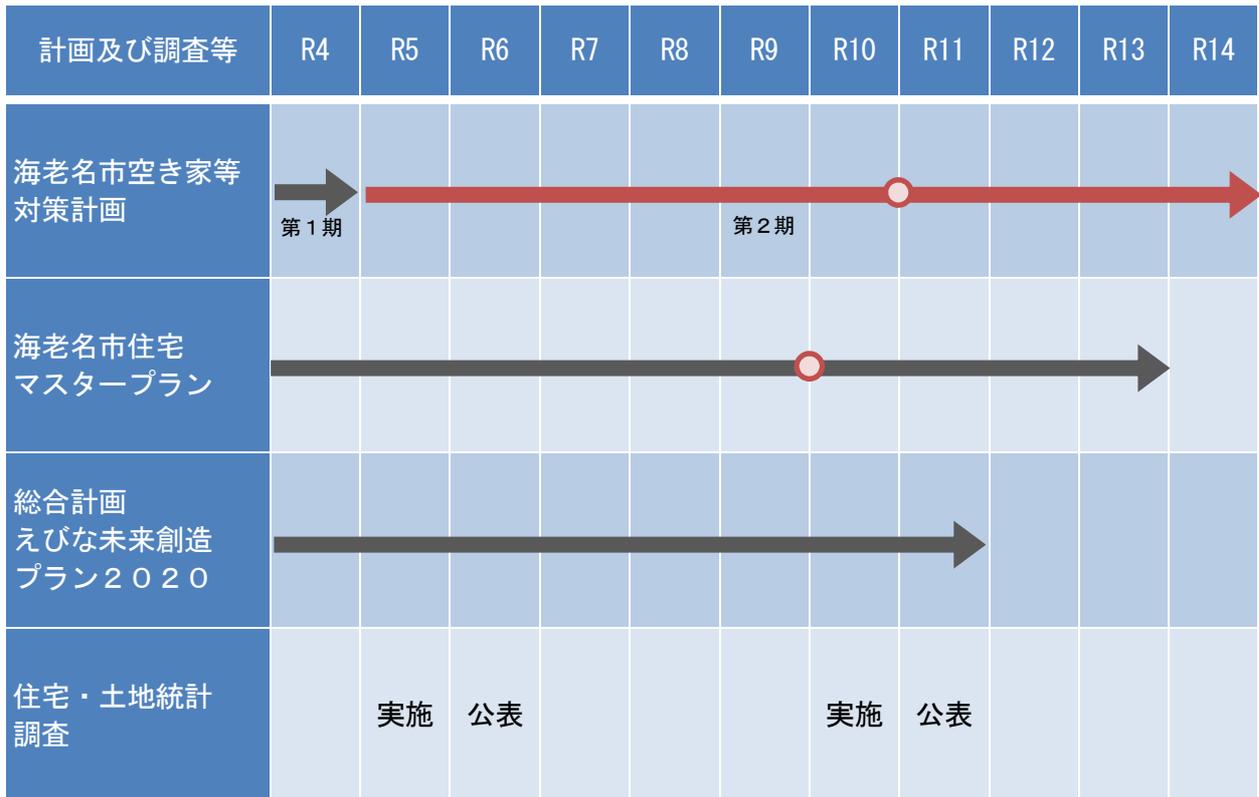
また、本計画の改定及び推進に関しては、市の最上位計画となる「えびな未来創造プラン2020」、住宅に関する上位計画である「海老名市住宅マスタープラン」及び「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」と整合を図るとともに、本市の関連する各計画と相互に連携して取組みます。



3 計画期間

計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。

なお、計画期間中においても、法令の改正や社会情勢の変化、庁内の関連計画の見直しなどに的確に対応するため、概ね5年ごとの見直しを予定しています。住宅に関する上位計画である「海老名市住宅マスタープラン」の見直し内容を踏まえ、本計画の対応を行うため、直近の見直しは令和10年を予定しています。



(見直し： ○)

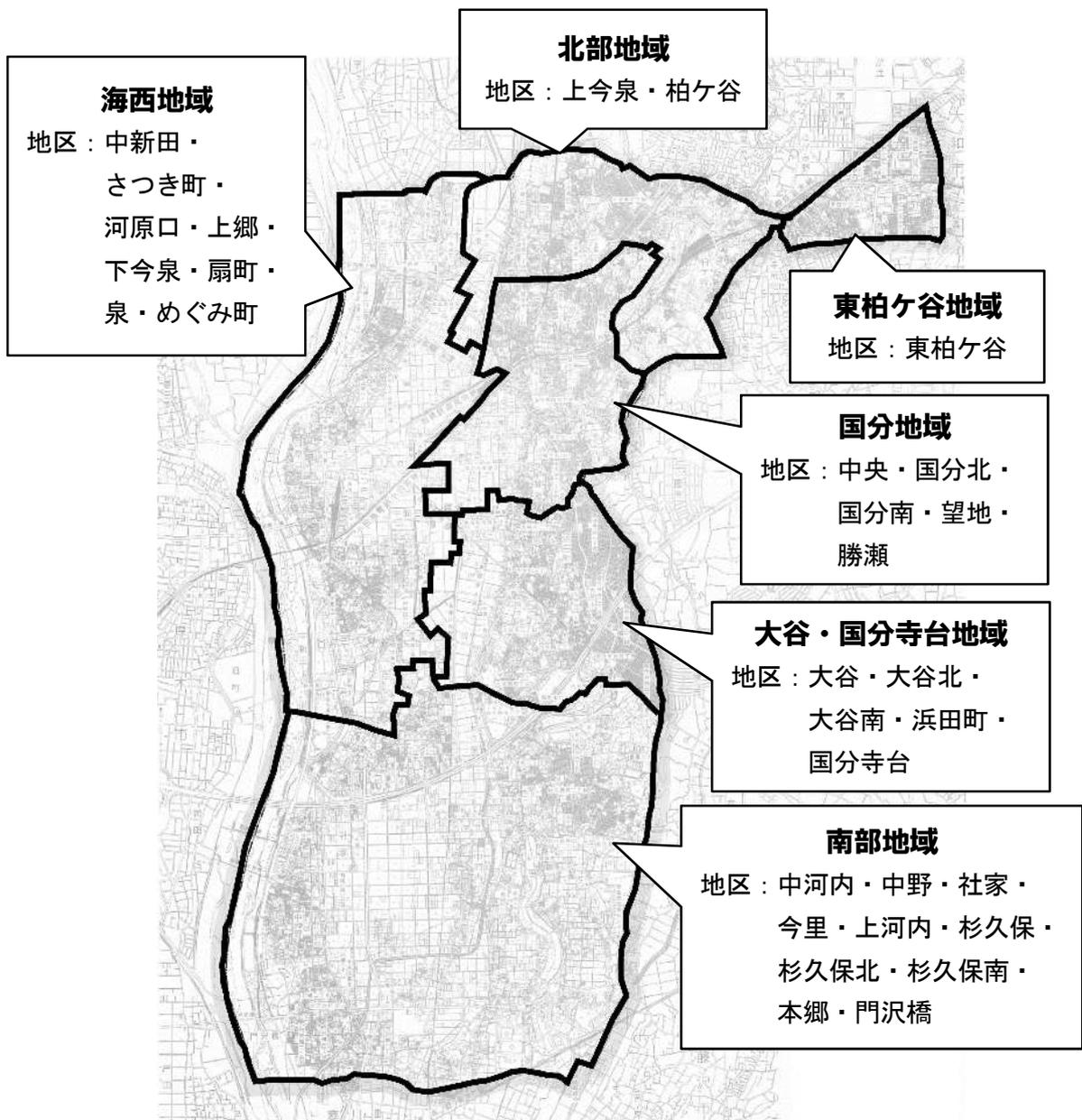
4 計画の対象

(1) 計画の対象とする地区

本計画の対象とする地区は、海老名市全域とします。

本計画においては、今後の人口の推移も深く関連があることから、地域の区分については「海老名市人口ビジョン」で設定している東柏ヶ谷地域、北部地域、国分地域、大谷地域、海西地域、南部地域の6区分を使用します。なお、人口ビジョン策定後に誕生した泉地区とめぐみ町地区については海西地域に含めることとし、将来的な人口推移として、人口の変化率が高い「大谷地域」を「大谷・国分寺台地域」と表記します。

■海老名市の地域区分



(2) 計画の対象とする空き家等

<p>計画の対象</p>	<p><空家等（空家法第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。</p>	
	<p><特定空家等（空家法第2条第2項）> 次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</p>	
<p>計画の対象外</p>	<p>共同住宅や長屋等で、一棟のうち一部住戸だけでも居住している場合は、空家法の対象外であることから、本計画においても対象外となります。 ※すべての住戸が空き部屋となっている場合には、空き家等として、本計画の対象とします。</p>	

第2章 本市の現状・課題

1 本市の特性

(1) 位置・地理的条件

本市は、神奈川県の中核部、東京から40km・横浜から20kmの圏内にあり、西は相模川を隔て厚木市、北は座間市、東は大和市及び綾瀬市、南は藤沢市及び寒川町と接しています。面積は約26.59km²であり、東西6.16km、南北8.7kmの南北に長い地形となっています。

西端を南北に相模川が流れ、中央から東部は丘陵地帯が南北へと縦断し、海拔11~84mで高低差の少ない緩やかな形状をみせています。



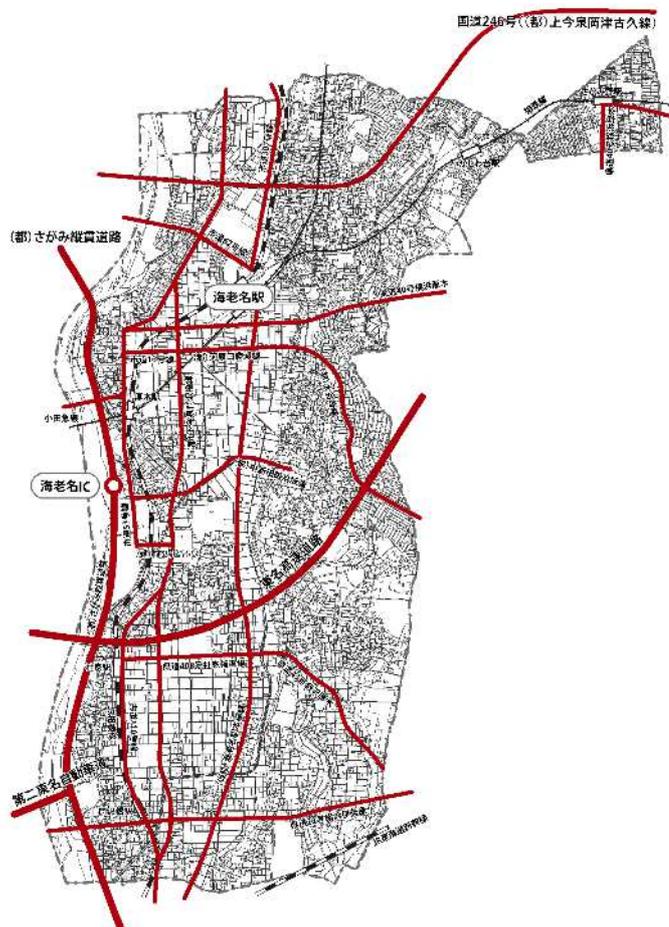
出典：「えびな未来創造プラン2020」

(2) 交通条件

公共交通に関しては、JR相模線、小田急小田原線、相模鉄道本線の鉄道3線を擁し、市内には7箇所に9つの駅があり、最短で、小田急線で新宿に41分、相鉄線で横浜に25分で結ばれています。

また、東名高速道路や国道246号の2本の大動脈が市域を東西に横断し、その他に広域幹線道路が南北・東西方向に整備されています。

さがみ縦貫道路や新東名高速道路など広域幹線ネットワークの整備が進展するとともに、鉄道関係では、2019年11月に相模鉄道本線がJRと相互直通運転を開始し、その後2023年3月には東急線とも相互直通運転を開始しました(予定)。また、JR相模線橋本駅にリニア中央新幹線が開通予定等、海老名市全域の交通に関する利便性や速達性の向上によって、市民の方が市外へ向かう機会や市外の方が来街する機会の増加が期待されます。



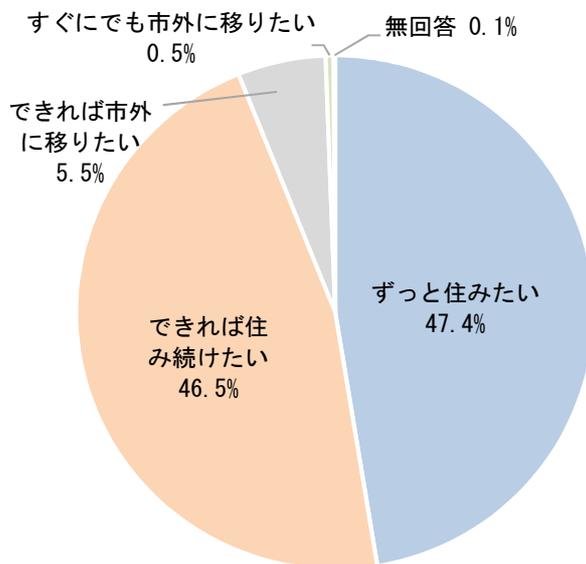
出典：「えびな未来創造プラン2020」

(3) 住宅・住環境等に関する市民意識

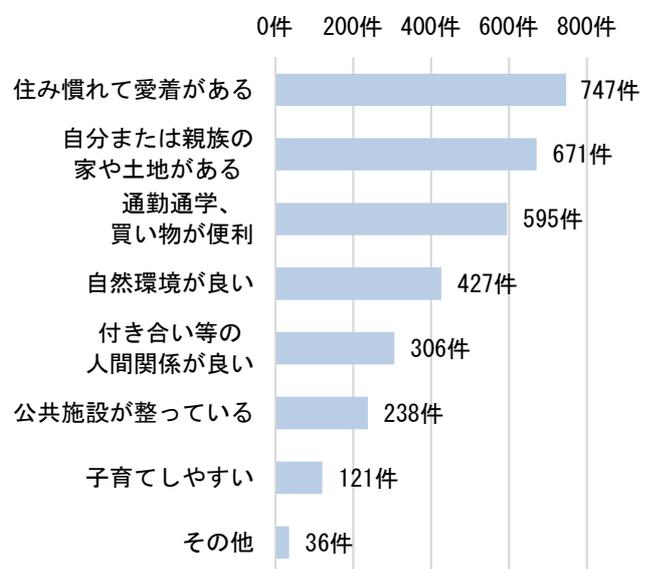
令和3年度海老名市政アンケート調査における「定住意向」では、「ずっと住みたい」「できれば住みたい」の両者をあわせると93.9%となっており、市民の本市への高い定住意向を示す結果となっています。市内に住みたい理由としては、「住み慣れて愛着がある」「自分または親族の家や土地がある」「通勤通学、買い物が便利」が上位3位となっています。

「えびな未来創造プラン2020」を策定するにあたって実施したアンケート調査では、本市が目指していく将来像を表すものとしてふさわしい言葉(キーワード)について、「安全」が59.7%で最も多く、次いで「住みやすい」(58.5%)、「安心」(57.1%)と続いています。

●定住意向（回答数：1,260件）



●市内に住みたい理由（複数回答）



出典：令和3年度市民アンケート

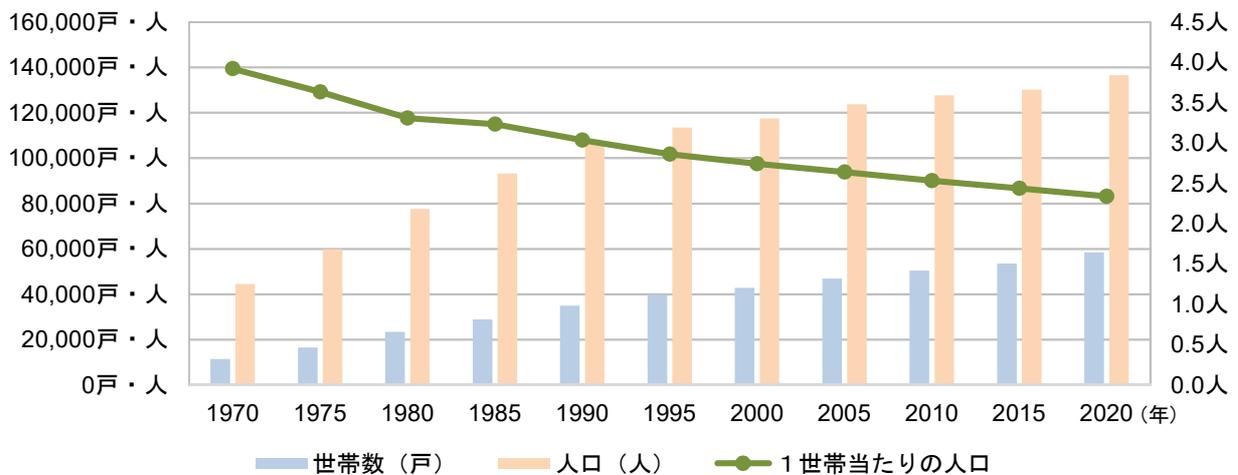
本市は、豊かな自然環境と都心や横浜市へのアクセスの良さといった利便性を兼ね備えた特性を背景に発展を続けており、人口14万人を超える（推定）都市となっています。

2 人口動向と住宅の所有状況

(1) 人口及び世帯の推移

国勢調査による本市の人口は、調査開始時から増加し続けています。2020（令和2）年の人口は1970（昭和45）年と比較して、約3倍となっています。世帯数についても、調査開始時から増加し続けています。2020（令和2）年の世帯数は1970（昭和45）年と比較して、約5.1倍となっています。1世帯当たりの人口は、1970（昭和45）年は3.92人でしたが減少し続けており、2020（令和2）年には2.34人に減少し、核家族化・単身世帯の増加が進んでいます。

■人口及び世帯数の推移



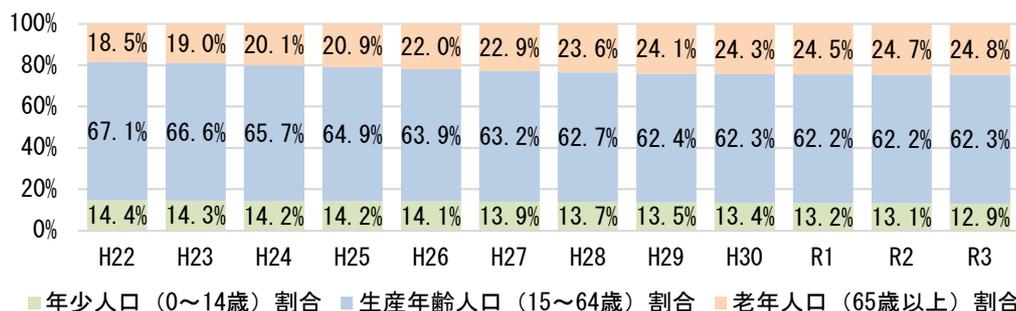
	1970 (S45)	1975 (S50)	1980 (S55)	1985 (S60)	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R02)
人口 (人)	44,492	59,783	77,498	93,159	105,882	113,430	117,519	123,764	127,707	130,190	136,516
世帯数 (戸)	11,343	16,446	23,412	28,790	34,887	39,626	42,815	46,871	50,405	53,416	58,339
1世帯当たり人口	3.92	3.64	3.31	3.24	3.03	2.86	2.74	2.64	2.53	2.44	2.34

出典：国勢調査（各年）

(2) 年齢区分別の人口構成比の推移

年少（0～14歳）、生産年齢（15～64歳）、老年（65歳以上）の年齢3区分別人口比の推移では、老年人口の割合が増加し、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少しており、少子高齢化の傾向が見られます。

■年齢3区分ごとの人口構成比の比率

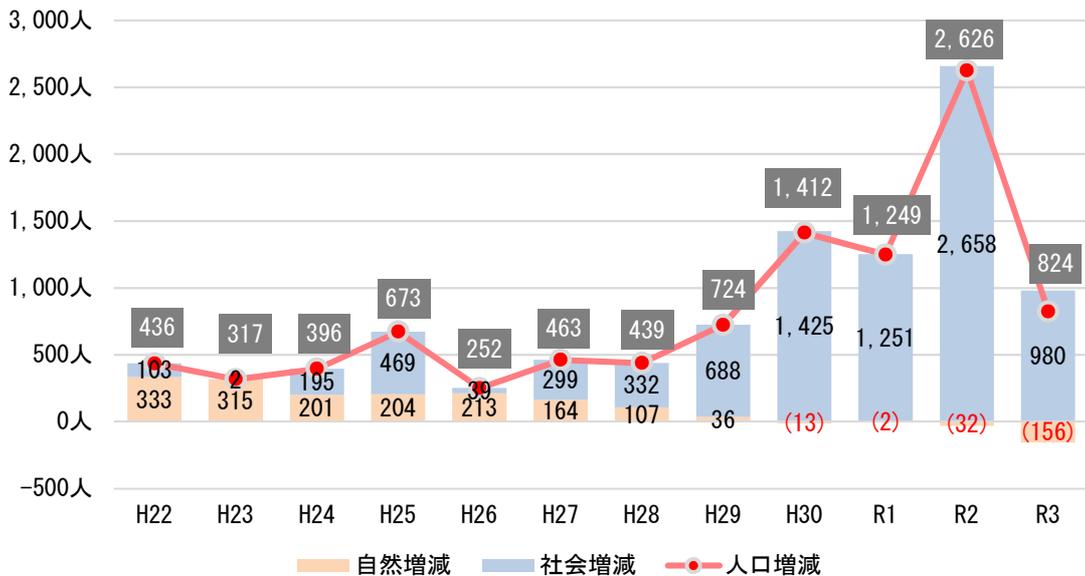


出典：住民基本台帳（各年）

(3) 自然増減・社会増減の状況

近年の人口増加の主な要因は社会増減（転入者と転出者の差）にあります。特に平成29年以降の増加については、海老名駅周辺のマンション開発の影響が考えられます。自然増減（出生者と死亡者の差）は平成30年から死亡者数が出生者数を上回っているためマイナスに転じており、少子高齢化の影響が出ています。

■人口増減の状況



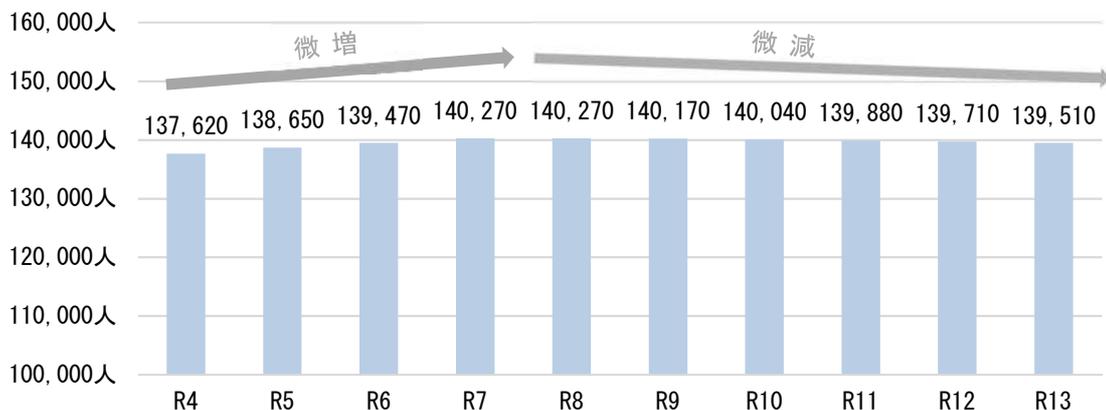
出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

(4) 将来人口推計

海老名市人口ビジョンでは、転入増加策や合計特殊出生率増加策等により、令和7年まで人口は増加し続け、その後は減少に転じることが推計されています。

この推計を踏まえ、市の最上位計画である「えびな未来創造プラン2020」では、令和11年の目標を140,000人としています。

■将来人口の推計

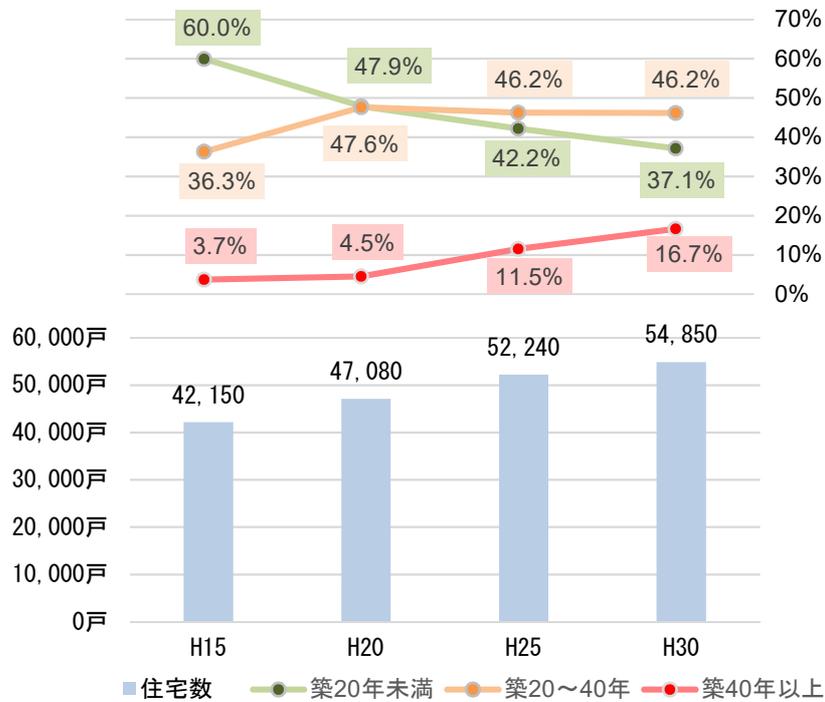


出典：海老名市人口ビジョン(住宅まちづくり課にてデータを加工)

(5) 住宅総数と築年数割合の推移

住宅総数は増加傾向が続いていますが、築20年未満の割合は減少しており、築20～40年及び築40年以上の割合が増加しています。これは、既存住宅の建て替えが進んでいない状況と推測されます。

■住宅総数と築年数割合の推移

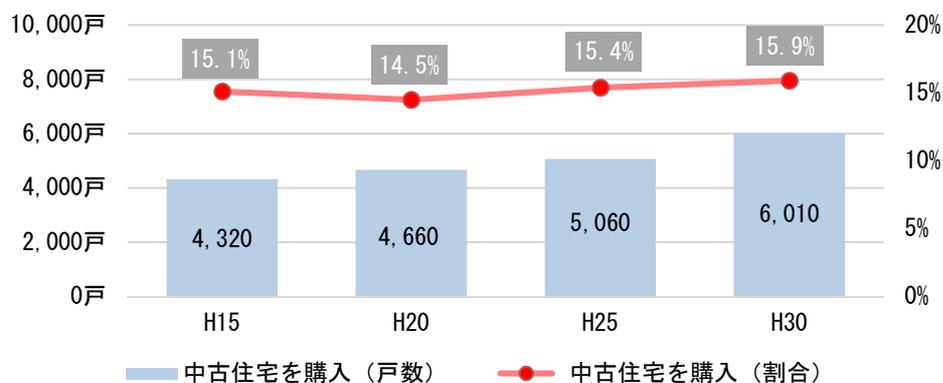


出典：住宅・土地統計調査（各年）

(6) 中古住宅の取得状況の推移

中古住宅の購入は平成25年～平成30年までの5年間で950件増加しており、年平均約200戸が取引されています。

■中古住宅の取得状況の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

3 空き家の現状

空き家の位置付けと分類について

総務省統計局が5年ごとに行う住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅のうち避暑・保養などの目的で週末や休暇時に一時的に利用される住宅をはじめ、賃貸用や売却用として市場に流通している住宅、長期にわたり使用されていない住宅などを「空き家」と位置づけています。また、「空き家」は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」の4種類に分類して集計しています。ここでは、この分類を準用して空き家の現状を整理します。

■住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘 その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅	
			建築中の住宅	

(平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)

【用語解説】

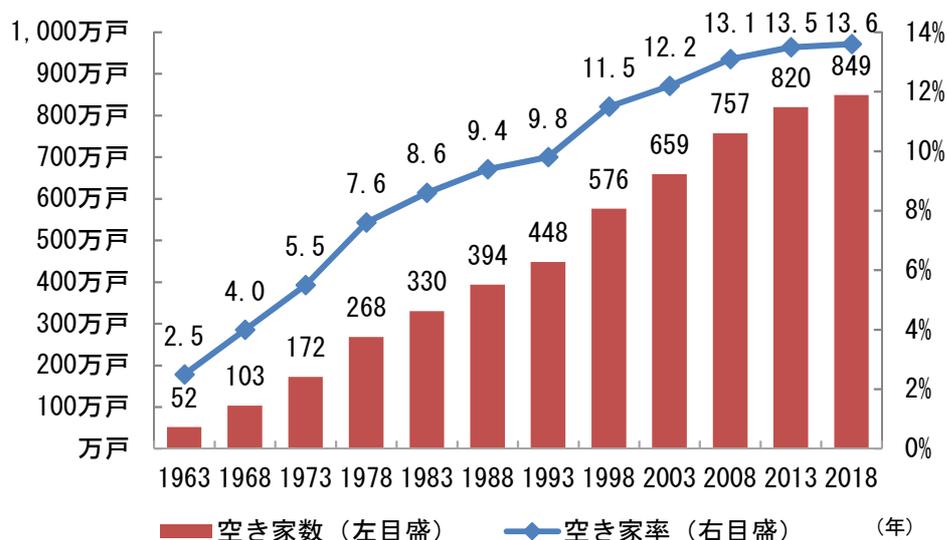
用語	解説
二次的住宅—別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅—その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)

(1) 全国

2018（平成30）年の空き家（一戸建、長屋・共同住宅・その他）の数は849万戸であり、空き家率は1963（昭和38）年に2.5%だったものが、2018（平成30）年に13.6%となっており、全国的に空き家数、空き家率ともに増加し続けています。

■空き家数及び空き家率の推移－全国 【1963（昭和38）年～2018（平成30）年】



出典：住宅・土地統計調査（各年）

また、2018（平成30）年の空き家数を住宅の建て方別、空き家の種類ごとに整理したところ、最も割合の大きい空き家は、「長屋建・共同住宅・その他－賃貸用の住宅」（48.3%）であり、これには一棟のうち一部の部屋が空き家となっているものが含まれ、本計画の対象外の空き家が多いと推察されます。

次に割合の大きい空き家は、「一戸建－その他の住宅」（29.7%）です。一戸建て住宅の多くは木造住宅であり、適切な管理をしないと経年劣化により破損、倒壊のおそれが大きくなります。また、「その他の住宅」は、使用目的の無い空き家となっており、空き家対策を考えていく上で特に重要と考えられます。このことから本章では、本計画で主に対象となる一戸建ての空き家について、着目して現状を整理します。

■住宅の建て方別空き家数－全国

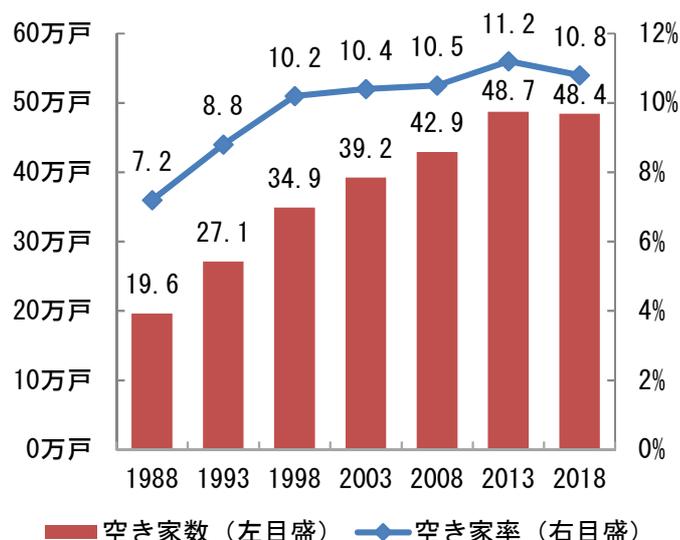
住宅の建て方	空き家の種類（割合）				計
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
一戸建	267,200戸 (3.1%)	227,300戸 (2.7%)	170,700戸 (2.0%)	2,518,500戸 (29.7%)	3,183,800戸 (37.5%)
長屋建・共同住宅・その他	113,700戸 (1.3%)	4,099,900戸 (48.3%)	122,500戸 (1.4%)	968,700戸 (11.4%)	5,304,800戸 (62.5%)

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

(2) 県

2018（平成30）年の神奈川県空き家数は48.4万戸であり、空き家率は1988（昭和63）年に7.2%だったものが、2018（平成30）年には10.8%まで上昇し、1.5倍となっています。2018（平成30）年には、全国で3番目に空き家数が多い都道府県となっていますが、空き家率は10.8%と全国で4番目に低い都道府県となっており、全国の中でも住宅数・人口が多く、また流入者数が転出者数を上回る、という神奈川県の特徴が表れています。

■空き家数及び空き家率の推移－神奈川県【1988（昭和63）年～2018（平成30）年】



出典：住宅・土地統計調査（各年）

県内における2018（平成30）年の空き家数を住宅の建て方別、空き家の種類ごとに整理したところ、最も割合の高い空き家は全国同様「長屋建・共同住宅・その他－賃貸用の住宅」（58.9%）であり、全国に比べ10%程度高いものとなっています。これは神奈川県の特徴として、県内に占める住宅数の割合が大きい政令市において共同住宅等が多く、転入・転出者数の多さから賃貸用の住宅の空き家の割合が高くなっています。

また、利用目的のない「その他の住宅」の空き家率は、住宅の建て方別に見ても、それぞれ15%前後となっており、一戸建の空き家の大多数が「その他の住宅」に当たります。

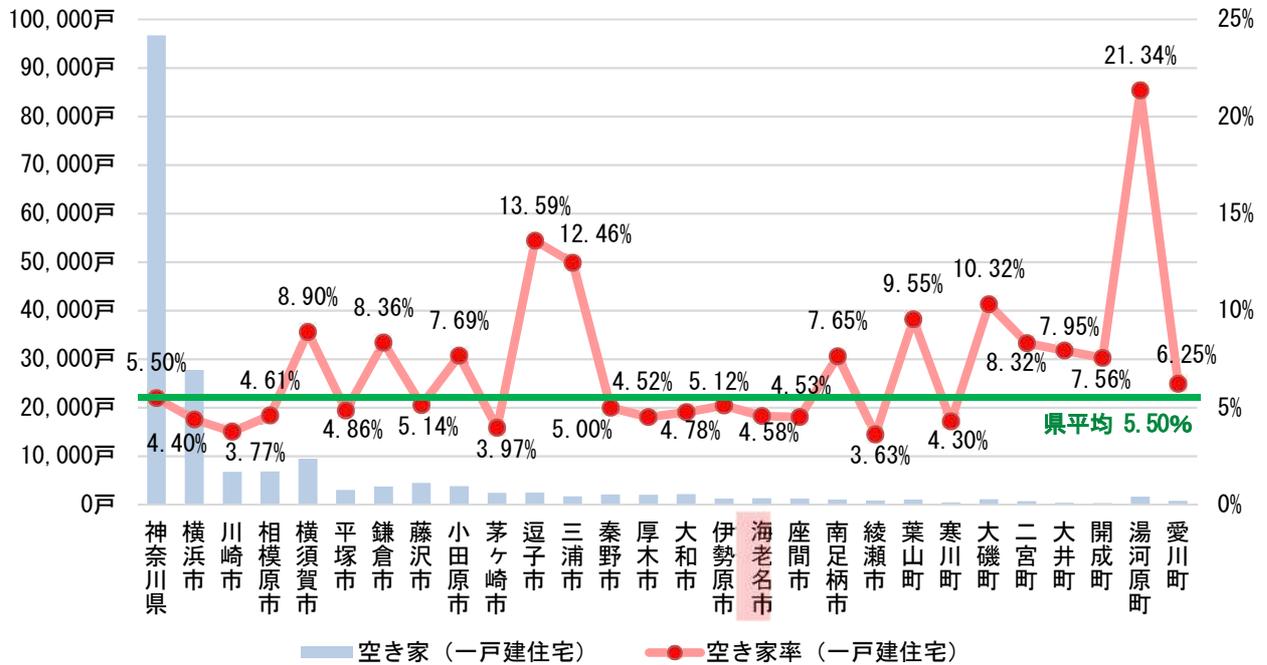
■住宅の建て方別空き家数－神奈川県

住宅の建て方	空き家の種類（割合）				計
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
一戸建	8,200戸 (1.7%)	9,300戸 (1.9%)	9,900戸 (2.0%)	69,300戸 (14.3%)	96,700戸 (20.0%)
長屋建・共同住宅・その他	9,900戸 (2.0%)	285,700戸 (58.9%)	13,900戸 (2.9%)	78,500戸 (16.2%)	388,000戸 (80.0%)

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

空き家のうち本計画での対象となる空き家が多くを占める一戸建住宅の空き家率は、本市は4.58%と神奈川県平均の5.50%より低く、県内で8番目に低い自治体となっています。

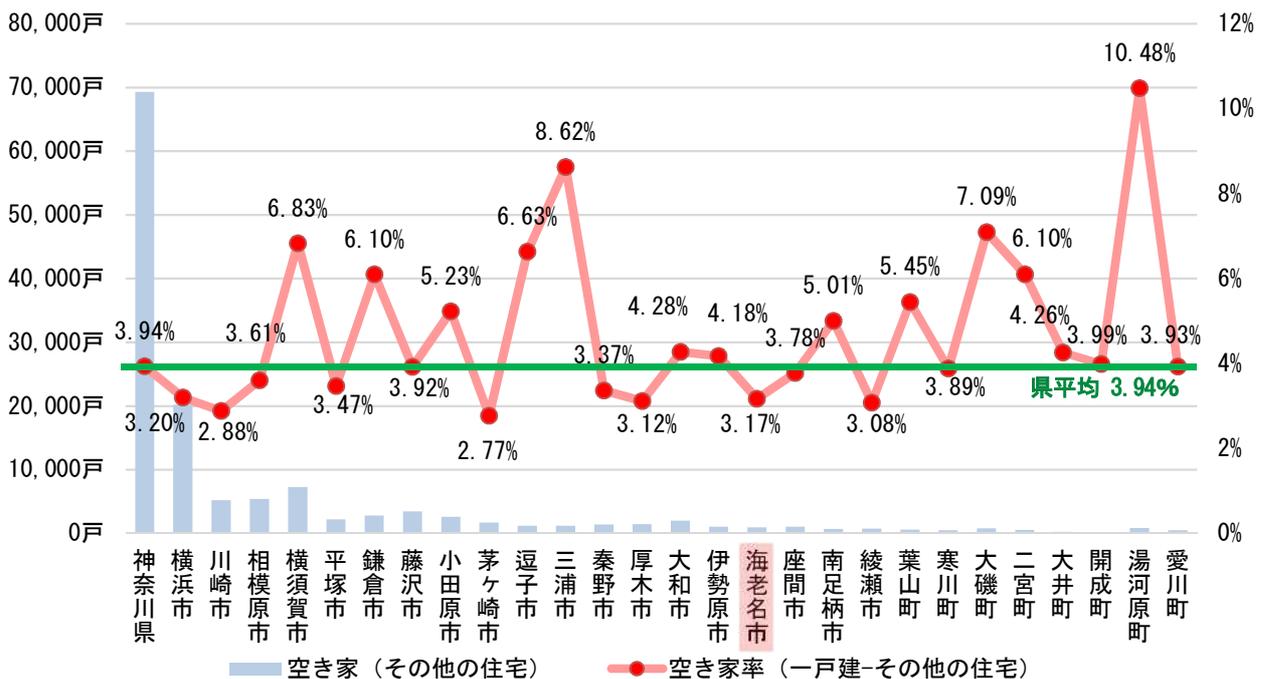
■平成30年神奈川県内の一戸建の空き家数及び空き家率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

また、賃貸用や売却用などの使用目的の無い「一戸建-その他の住宅」の本市の空き家は920戸（3.17%）となり、県平均の3.94%より低く、県内で5番目に低い自治体となっています。

■平成30年神奈川県内の一戸建-その他住宅の空き家数及び空き家率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■平成30年神奈川県内の一戸建の空き家数

地域区分	一戸建住宅総数(戸)	空 家									
		一戸建空き家数(戸)	一戸建空き家率	二次的住宅		二次的住宅以外					
				総数(戸)	率	総数(戸)	率	賃貸用(戸)	売却用(戸)	その他(戸)	その他率
00 神奈川県	1,759,300	96,700	5.50%	8,200	0.47%	88,500	5.03%	9,300	9,900	69,300	3.94%
01 横浜市	631,400	27,800	4.40% ⑤	500	0.08%	27,300	4.32%	2,500	4,600	20,200	3.20% ⑥
02 川崎市	180,500	6,800	3.77% ②	100	0.06%	6,800	3.77%	500	1,100	5,200	2.88% ②
03 相模原市	149,700	6,900	4.61% ⑨	400	0.27%	6,500	4.34%	600	500	5,400	3.61% ⑨
04 横須賀市	106,480	9,480	8.90%	860	0.81%	8,610	8.09%	580	760	7,270	6.83%
05 平塚市	63,340	3,080	4.86%	150	0.24%	2,940	4.64%	430	310	2,200	3.47% ⑧
06 鎌倉市	45,570	3,810	8.36%	540	1.18%	3,270	7.18%	170	320	2,780	6.10%
07 藤沢市	87,780	4,510	5.14%	250	0.28%	4,260	4.85%	350	470	3,440	3.92%
08 小田原市	49,700	3,820	7.69%	150	0.30%	3,670	7.38%	850	220	2,600	5.23%
09 茅ヶ崎市	61,680	2,450	3.97% ③	150	0.24%	2,310	3.75%	400	200	1,710	2.77% ①
10 逗子市	18,390	2,500	13.59%	1,160	6.31%	1,330	7.23%	50	60	1,220	6.63%
11 三浦市	13,800	1,720	12.46%	300	2.17%	1,420	10.29%	150	80	1,190	8.62%
12 秦野市	42,160	2,110	5.00%	90	0.21%	2,020	4.79%	330	270	1,420	3.37% ⑦
13 厚木市	46,190	2,090	4.52% ⑥	10	0.02%	2,080	4.50%	470	170	1,440	3.12% ④
14 大和市	46,280	2,210	4.78% ⑩	-	0.00%	2,210	4.78%	150	80	1,980	4.28%
15 伊勢原市	24,410	1,250	5.12%	50	0.20%	1,200	4.92%	170	10	1,020	4.18%
16 海老名市	29,040	1,330	4.58% ⑧	20	0.07%	1,310	4.51%	270	120	920	3.17% ⑤
17 座間市	28,050	1,270	4.53% ⑦	20	0.07%	1,260	4.49%	130	70	1,060	3.78% ⑩
18 南足柄市	13,980	1,070	7.65%	140	1.00%	940	6.72%	200	40	700	5.01%
19 綾瀬市	23,710	860	3.63% ①	10	0.04%	840	3.54%	60	50	730	3.08% ③
20 葉山町	11,200	1,070	9.55%	330	2.95%	730	6.52%	90	30	610	5.45%
21 寒川町	12,090	520	4.30% ④	10	0.08%	510	4.22%	-	40	470	3.89%
22 大磯町	11,140	1,150	10.32%	260	2.33%	890	7.99%	100	-	790	7.09%
23 二宮町	9,010	750	8.32%	60	0.67%	680	7.55%	100	30	550	6.10%
24 大井町	5,160	410	7.95%	50	0.97%	350	6.78%	80	50	220	4.26%
25 開成町	4,760	360	7.56%	-	0.00%	370	7.77%	80	100	190	3.99%
26 湯河原町	7,920	1,690	21.34%	680	8.59%	1,010	12.75%	60	120	830	10.48%
27 愛川町	12,970	810	6.25%	60	0.46%	750	5.78%	170	70	510	3.93%

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

注：「一戸建空き家率」「その他率」欄の○付数字は、空き家割合の低さについて、県内自治体順位の1位から10位を示しています。

(3) 市

1) 住宅の建て方別空き家数

市内の空き家を住宅の建て方別、空き家の種類ごとに見ると、建て方別では「長屋建・共同住宅・その他」の空き家が約70%を占めていますが、そのうち賃貸用の住宅の空き家が約50%と最も多くなっています。

空き家の種類として利用目的の無い「その他の住宅」に着目すると、県内の政令市とは異なり、空き家数のうち一戸建住宅の割合が多くなっていることから、全国と同様に一戸建住宅の空き家に着目していく必要があります。

■住宅の建て方別空き家数－海老名市

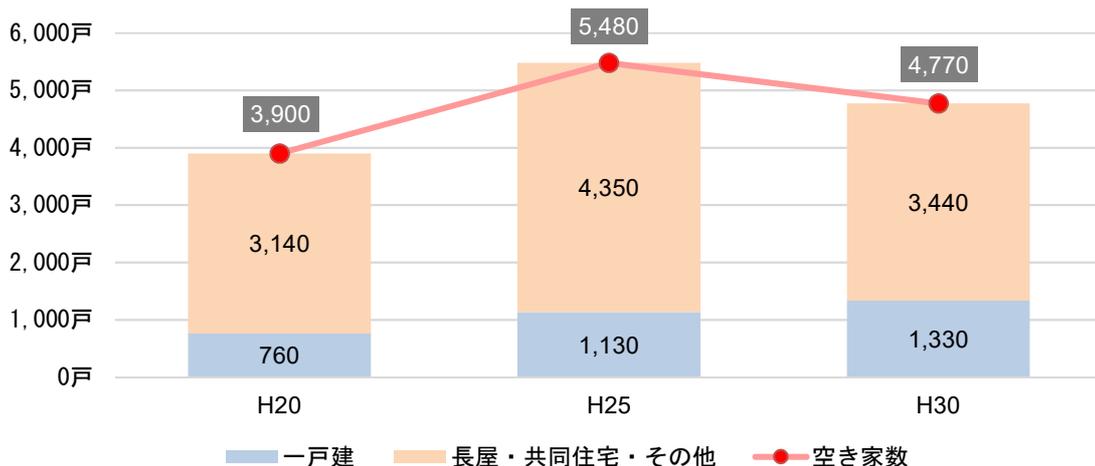
住宅の建て方	空き家の種類（割合）				計
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
一戸建	20戸 (0.4%)	270戸 (5.7%)	120戸 (2.5%)	920戸 (19.3%)	1,330戸 (27.9%)
長屋建・共同住宅・その他	0戸 (0.0%)	2,350戸 (49.3%)	310戸 (6.5%)	790戸 (16.6%)	3,440戸 (72.1%)

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

2) 空き家数と空き家率の推移

本市の空き家数は増加傾向でしたが、直近の平成30年では4,770戸と減少しています。直近の平成30年における、住宅全体に対する空き家の割合は8.0%となっています。一戸建の空き家数をみると増加傾向が続いており、住宅総数に占める割合は3%から4%程度で推移しています。

■空き家数と空き家率の推移



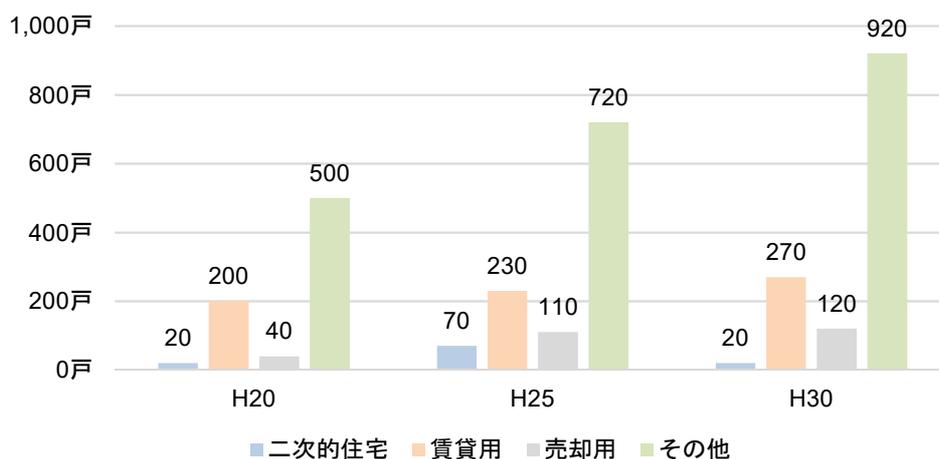
年度	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	51,560戸	57,820戸	59,800戸
空き家数（空き家率）	3,900戸（7.6%）	5,480戸（9.5%）	4,770戸（8.0%）
一戸建（空き家率）	760戸（1.5%）	1,130戸（2.0%）	1,330戸（2.2%）
共同住宅等（空き家率）	3,140戸（6.1%）	4,350戸（7.5%）	3,440戸（5.8%）

出典：住宅・土地統計調査（各年）

3) 種類別の一戸建空き家数の推移

一戸建空き家のうち、賃貸用や売却用などの使用目的の無い「その他の住宅」の数が最も多く、他の種類の空き家と比較して大きな増加となっています。これは本計画の対象とする空き家に該当するものと見込まれ、今後重点的に対策を行っていく必要があります。

■海老名市の一戸建の空き家数



年 度	一戸建住宅数 (戸)	空 き 家									
		一戸建 空き家 数 (戸)	率	二次的住宅		二次的住宅以外					
				総数 (戸)	率	総数 (戸)	率	賃貸用 (戸)	売却用 (戸)	その他 (戸)	その他 率
平成20年	24,530	760	3.10%	20	0.08%	740	3.02%	200	40	500	2.04%
平成25年	24,080	1,130	4.69%	70	0.29%	1,060	4.40%	230	110	720	2.99%
平成30年	29,040	1,330	4.58%	20	0.07%	1,310	4.51%	270	120	920	3.17%

出典：住宅・土地統計調査（各年）

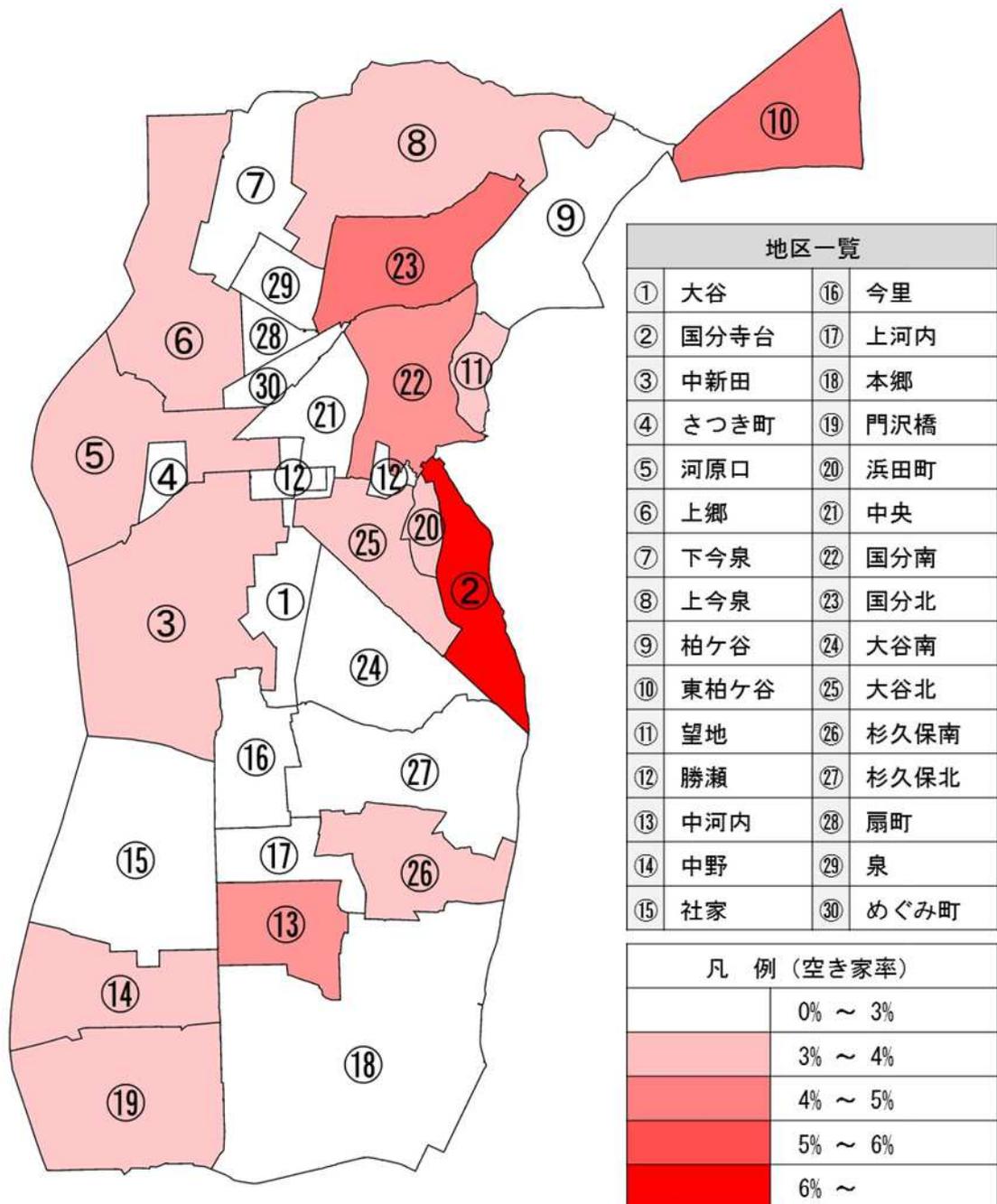
注：統計表の数値は、四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

4) 市内の一戸建て空き家の分布状況（市独自調査）

市では、空き家等の対策を推進していく上で、市内の実態を把握するため、令和3年度に実施した実態・現地調査の結果を元に、毎月の水道の閉栓・開栓情報を踏まえ、継続的に一戸建て住宅の空き家数及び空き家率の推移を市独自に調査しています。

令和3年時点の空き家数は市内全域で1,055件となっており、地区ごとの空き家率を見てみると、国分寺台地区が唯一6.0%を超え、市内で最も空き家率が高くなっています。次いで、国分北地区、東柏ヶ谷地区が5.0%を超えている状況です。

■海老名市の一戸建ての空き家の分布状況



出典：海老名市 住宅まちづくり課調査（令和3年時点）
 ※空き家率は、地区内に存在する空き家数を地区ごとの一戸建て住宅の数で除して計算しています。
 ※一戸建ての住宅数が100戸以下の地区については、空き家率の算定の対象外としています。

5) 空き家等の対策における関係団体との協定締結状況

市では、空き家の適正管理や利活用を促進していくため、以下の3団体と協定を結び、連携しながら空き家等対策に取り組んでいます。その一環として、令和4年度より空き家所有者等を対象にした無料相談会を実施しています。

①海老名市宅建業者協会（平成29年4月1日締結）

○ 主に不動産取引（売買や賃貸など）の関係の相談

○ 空き家見守り事業

…市内の空き家のうち、継続して見守る必要があると判断された空き家に対し、年2回の現地確認（見守り）を行う事業。 など

②神奈川県行政書士会 海老名・座間支部（平成30年12月13日締結）

○ 主に空き家の権利義務関係の整理や行政手続きの関係の相談 など

③神奈川県司法書士会（令和3年3月31日締結）

○ 主に空き家の相続登記などの手続きの関係の相談 など

<空き家無料相談会>

令和4年7月より市と協定を締結している上記3団体と連携し、空き家の解消への一助となることを目的に相談会を開催しています。空き家所有者等が「不動産の売買や賃貸」「行政手続き」「相続や不動産の登記」などの専門家へ相談できる機会を提供しています。

海老名の空き家これからどうする？

🏠 家と人をつなぐ

空き家無料相談会

海老名市住宅まちづくり課が主催する空き家相談会

協力団体 海老名市宅建業者協会
宅建士
不動産の売買や賃貸などについての専門知識を有している専門家

協力団体 神奈川県行政書士会 海老名・座間支部
行政書士
様々な手続きに関する書類を代行して作成する専門家

協力団体 神奈川県司法書士会
司法書士
相続や不動産の登記などについての専門知識を有している専門家

海老名にある空き家の所有者や管理されている方の様々な相談に専門家が対応します。

6) 地域別の見守り空き家の状況

市では、国による統計調査とは別に空き家の実態調査（以下、「市独自調査」という。）を「海老名市空き家等対策計画」の策定・改定にあわせて実施しています。この市独自調査で把握した市内の空き家のうち、動向を注視する必要がある空き家として「見守り空き家（※）」を定めています。

見守り空き家については、家屋の売買や状態の改善により減少していく一方、市民等からの情報提供等により増加する場合もあり、平成28年に開始して以降は全体的に減少傾向にあります。

■地域別の見守り空き家数の推移



出典：海老名市住宅まちづくり課（各年）

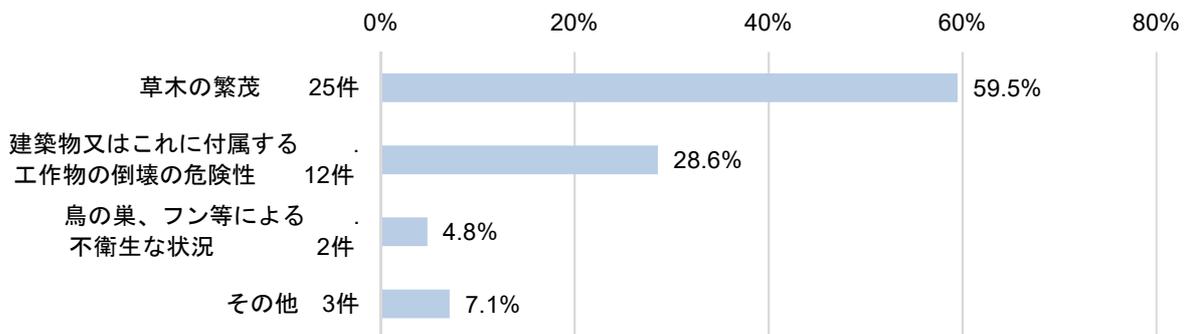
【（※）見守り空き家とは】

市内全体の空き家のうち、「家屋に損傷が見受けられる」「苦情などの対応をされていない家屋」など、継続して見守っていく必要があると判断され、空き家対策に関して協定を締結している宅建業者協会で年2回の現地確認（見守り）を行っている空き家を指します。

7) 適正管理の通知件数

市では、空家法第12条に基づく助言、援助の一環として「適正管理に関する通知」を対象となる所有者等に発送しています。発送の実績数は、令和元年度に26通、令和2年度に27通、令和3年度に37通となっており年々増加しています。令和3年度の助言・援助の内容としては、「草木の繁茂」59.5%、「建築物又はこれに付属する工作物の倒壊等の危険」28.6%、「鳥の巣、フン等による不衛生な状況」4.8%、「その他」7.1%となっています。

■適正管理に関する通知の助言・援助の内訳（令和3年度）



※令和3年度における適正管理に関する通知37通、助言・援助の内容42件（複数項目の通知あり）

出典：海老名市住宅まちづくり課

4 空き家に関するアンケート・意向調査の結果

(1) 住まい・住環境に関する市民アンケート

■アンケート概要

目的	住生活に関する総合的な計画を策定する際の基礎資料として活用するため、住まいや住環境に関する市民の意識調査を実施
実施期間	令和3年4月26日～5月24日
調査対象者数	3,000人
対象抽出方法	以下、条件による無作為抽出 ・20歳以上の市民（1世帯1人） ・居住地区ごとの構成比をもとに、年齢及び居住地区別の調査対象人数を抽出
回答数・回答率	回答数 1,413件 回答率 47.10%

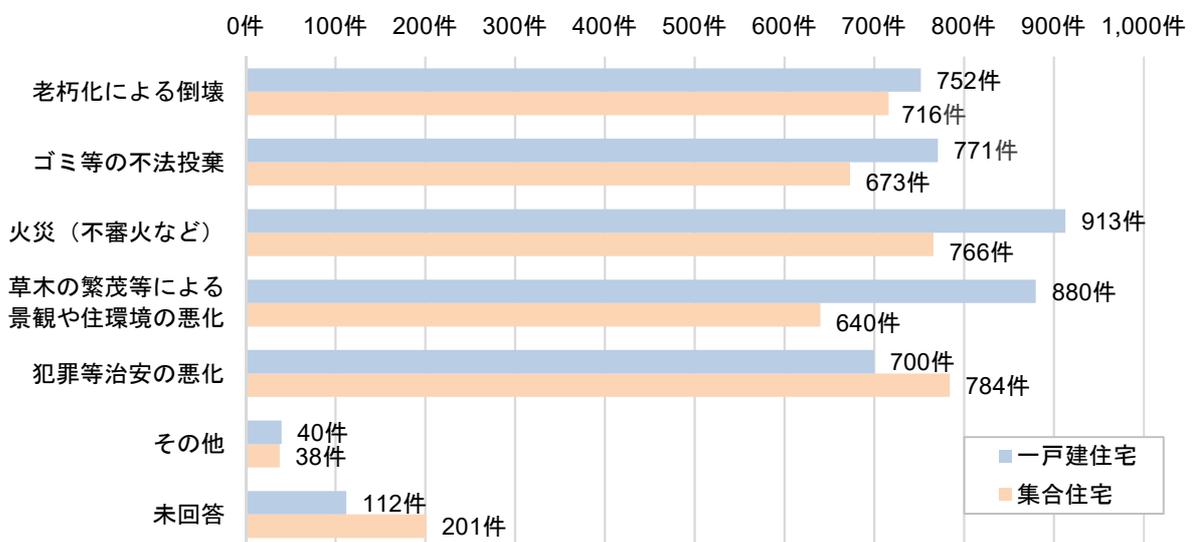
■アンケート結果の概要

①空き家に対して感じる不安

一戸建の住宅の空き家に対して感じる不安としては、「火災（不審火など）」「草木の繁茂などによる景観や住環境の悪化」「ゴミ等の不法投棄」の順で多く挙げられています。また、集合住宅の空き家に対しては、「犯罪等治安の悪化」「火災（不審火など）」「老朽化による倒壊」の順に多くなっています。

それぞれの住宅の結果を比較すると、一戸建の住宅では草木の繁茂や火災に対して、集合住宅では治安の悪化に対して不安を感じているとの回答が多くなっています。

●空き家に対して感じる不安（回答数1,413件）



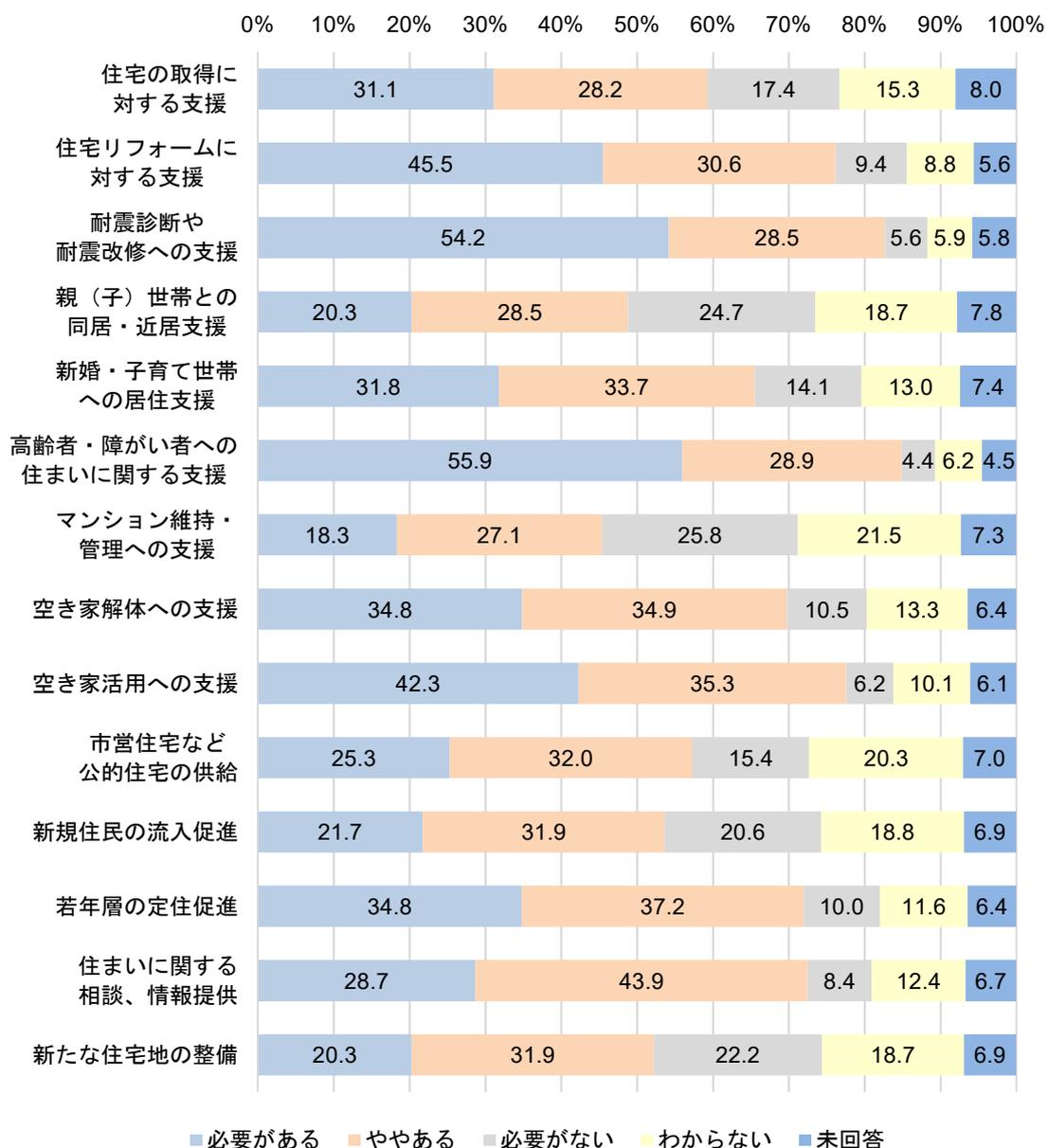
②市が今後取組む施策の必要性

全体的にどの施策についても取組みが求められており、ほぼ全ての施策について「必要がある」「ややある」の回答が過半数に達しています。

どの施策にも空き家対策に結びつくものではありませんが、その中でも直接的な施策として挙げられている「空き家活用への支援」は77.6%、「空き家解体への支援」は69.7%と、高い支援要望が伺えます。

その他では、「高齢者・障がい者への住まいに関する支援（84.8%）」、「耐震診断や耐震改修への支援（82.7%）」、「住宅リフォームに関する支援（76.1%）」、「住まいに関する相談、情報提供（72.6%）」、「若年層の定住促進（72.0%）」が高い割合となっており、併せて取組む必要があります。

●市が今後取組む施策の必要性（回答数1,413件）



(2) 住宅利用状況調査（空き家関連）

■調査概要

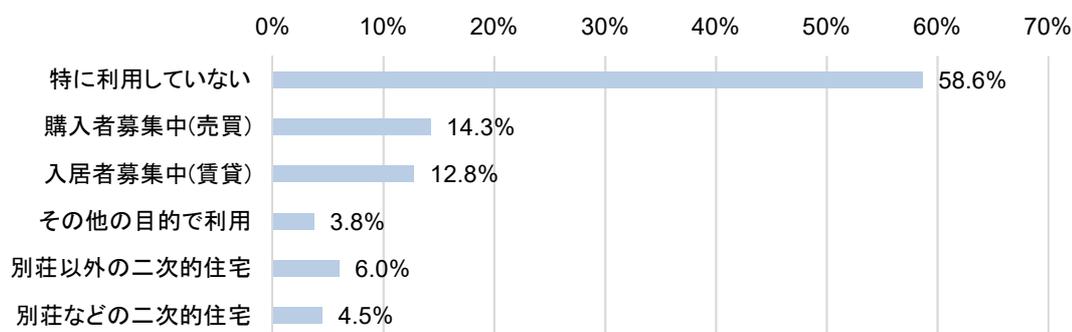
目的	住生活に関する総合的な計画を策定する際の基礎資料として活用するため、空き家と思われる住宅の所有者等を対象として、現在の利用状況や懸念事項、今後の利用意向などについて調査を実施
実施期間	令和3年6月9日～6月25日
調査対象数	482件
対象抽出方法	市内の水道の閉栓情報や自治会から提供された情報等により対象となりうる住宅を抽出
回答数・回答率	回答数 371件 回答率 76.97%
アンケートで判明した空き家数	133件

■調査結果の概要

①空き家の利用状況

最も回答数が多かったのは「特に利用していない」の58.6%であり、所有者等としての利用目的がはっきりしていない空き家が多い状況と推測されます。

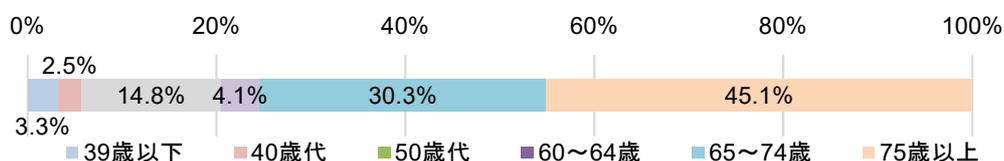
●空き家の利用状況（回答数371件のうち空き家と判明した133件）



②空き家所有者等の年齢

最も多かったのは「75歳以上」で45.1%、次いで「65～74歳」で30.3%、「50歳代」で14.8%となっており、空き家所有者の79.5%が60歳以上となっています。

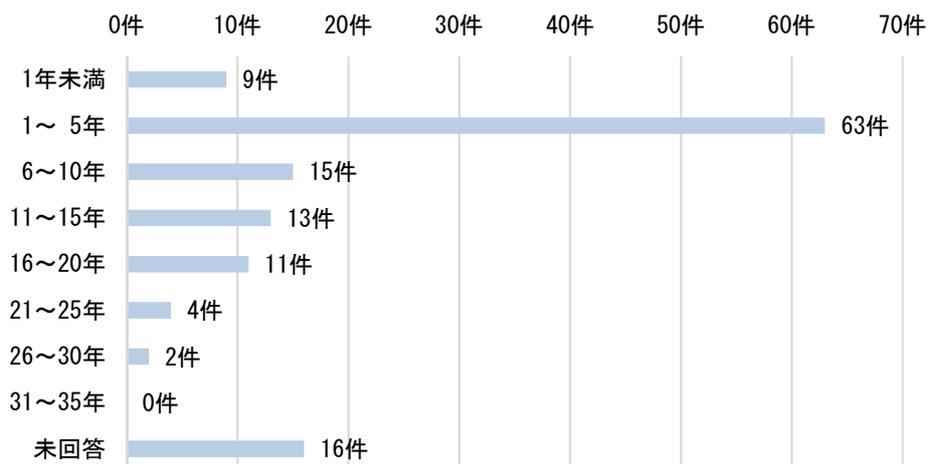
●空き家所有者の年齢の割合（122件：その他、未回答を除く）



③空き家になってから現在までの経過年数

1～5年経過している空き家が最も多く63件となっており、それに対し6～10年経過している空き家は15件と大きく差がついています。これは1～5年以内の空き家であればある程度は空き家が解消される一方、6年以上経過した空き家はその状態が長く続くことが想定され、年数の経過した空き家への支援が必要であると考えられます。

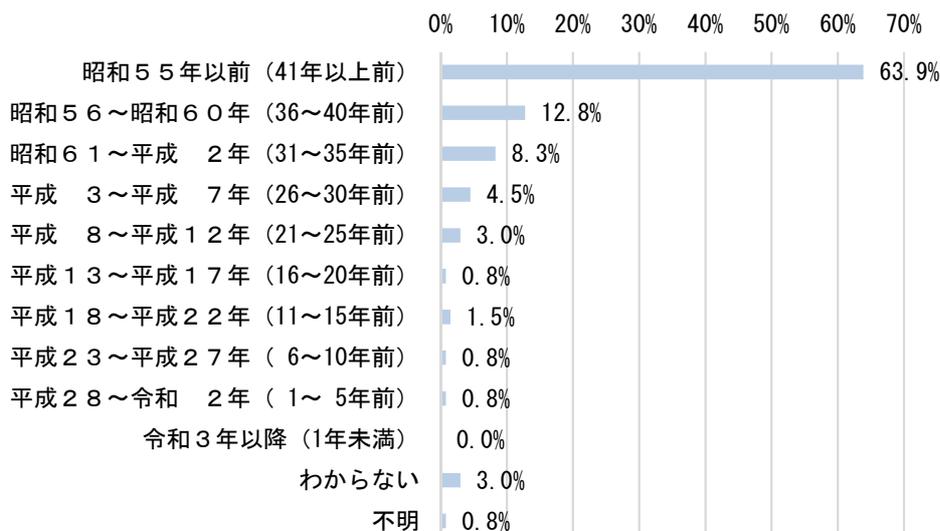
●空き家になってから現在までの経過年数（回答数133件）



④空き家の建築時期（竣工時期）

空き家の建築時期（竣工時期）は、旧耐震基準（昭和56年以前）である昭和55年以前が63.9%と最も多くなっています。

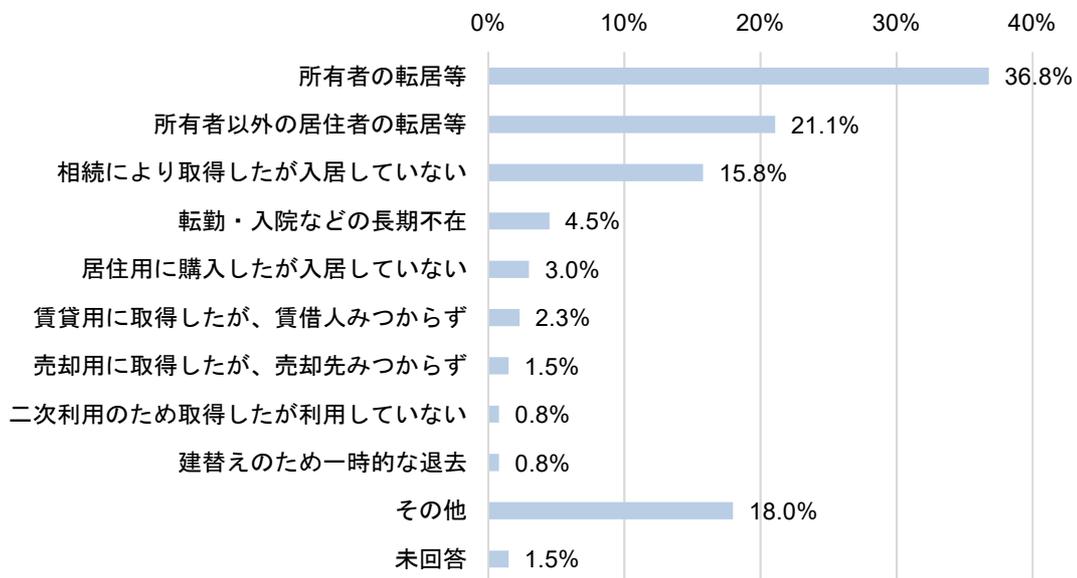
●空き家の建築時期（竣工時期）（回答数133件）



⑤空き家となった理由

空き家となった理由について、「所有者の転居等」が最も多く36.8%、次いで「所有者以外の居住者の転居等」が21.1%、「相続により取得したが入居していない」が15.8%となっています。

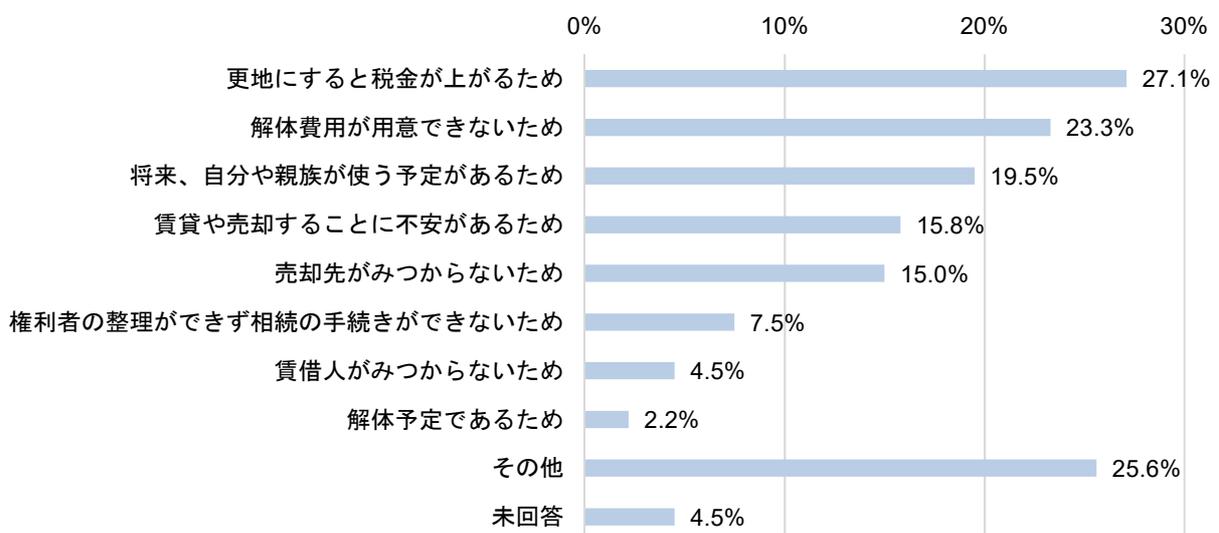
●空き家となった理由【複数回答可】（回答数133件）



⑥現在も空き家としている理由

空き家のままとしている理由で最も多いのは、「更地にすると税金が上がるため」が27.1%で、次いで「解体費用が用意できないため」が23.3%となっています。「その他」では、回答数は少ないものの、「解体や売却に向けてどうすれば良いかわからない」という回答もあり、対応に苦慮している所有者等がいることがわかります。

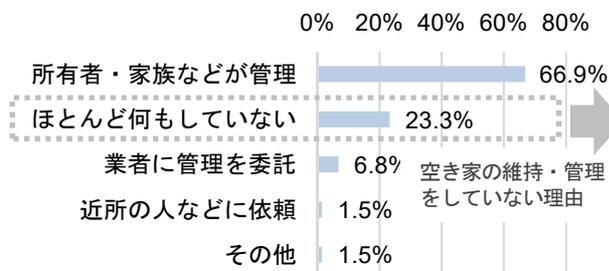
●現在も空き家としている理由【複数回答可】（回答数133件）



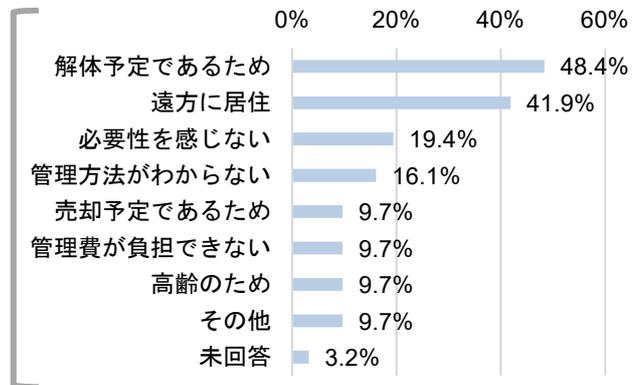
⑦空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

維持・管理の方法としては、「所有者・家族などが管理」が最も多く66.9%、次いで「ほとんど何もしていない」が23.3%となっています。「ほとんど何もしていない」理由については、「解体予定であるため」が最も多く48.4%、次いで「遠方に居住」が41.9%となっています。

●維持・管理の方法（回答数133件）



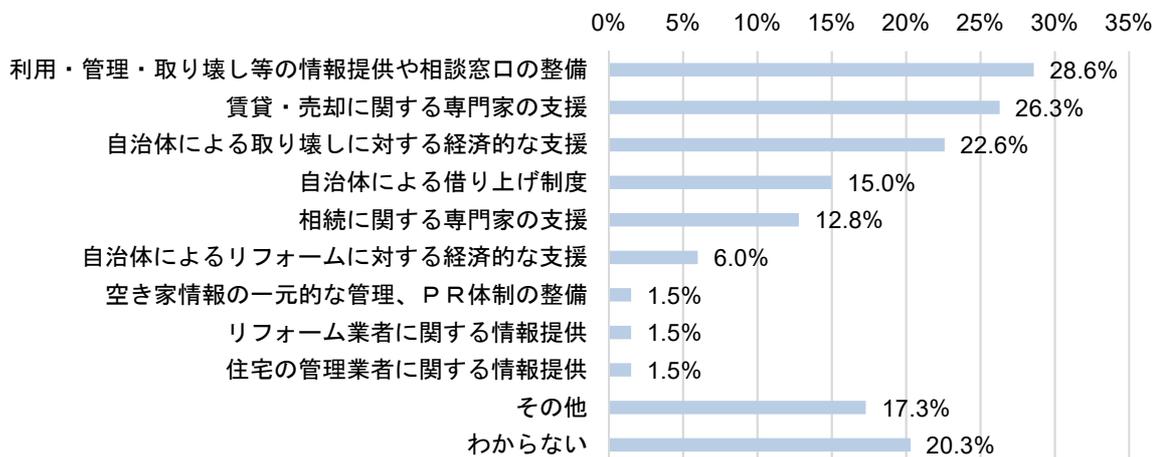
●維持・管理をしていない理由（回答数31件）



⑧空き家に対して必要な施策

空き家に対する必要な施策として意見の多かったのは、「利用・管理・取り壊し等の情報提供や相談窓口の整備」が28.6%、「賃貸・売却に関する専門家の支援」が26.3%、「自治体による取り壊しに対する経済的な支援」が22.6%となっています。

●空き家に対して必要な施策【複数回答可：最大3つまで】（回答数133件）



⑨空き家バンクの登録意向

空き家バンク制度を「知っている」割合は20.3%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

また、登録の意向についても確認したところ、「今後、登録したい」が16.5%となっています。

●空き家バンク制度の認知率（回答数133件）



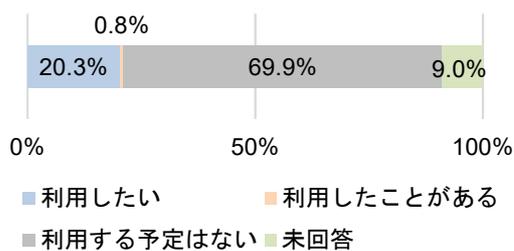
●空き家バンクへの登録意向（回答数133件）



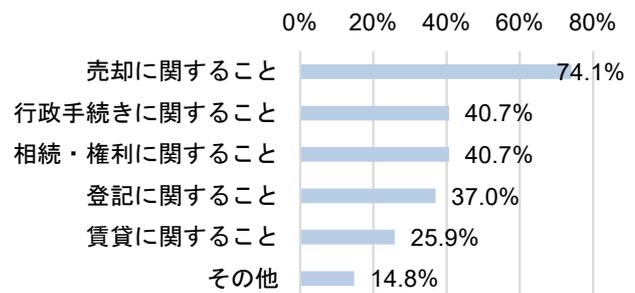
⑩不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

空き家の問題解決に向けた専門家の紹介制度の利用意向は、「利用したい」が20.3%となっています。また、相談したい内容については多岐にわたっていますが、その中でも「売却に関すること」が最も多くなっています。

●紹介制度の利用意向（回答数133件）



●相談したい内容【複数回答可】



5 これまでの取組み

市では、空き家対策について、法令や社会情勢等を踏まえ、以下の取組みを行ってきました。

H25

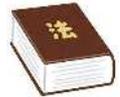
調査

市内全域の空き家の実態調査を実施
(件数：732件 回答率：44.8%)

H26

法令

空家等対策の推進に関する特別措置法 一部施行
(平成27年全面施行)



H27

条例

- ・海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例の施行
(施行日：平成27年3月31日)
- ・海老名市空き家等対策審議会の設置

調査

空き家所有者等に対しアンケート調査の実施
(件数：219件 回答率：58.0%)



助成

空き家活用促進リフォーム助成金制度の開始
(平成27年度～令和3年度累計実績：29件)

H28

調査

空き家台帳の作成、特に注視すべき「見守り空き家リスト」の作成
⇒平成29年度から、年2回の現地確認等を実施
(令和4年度時点：58件)



H29

協定

海老名市宅建業者協会と協定締結
【主に不動産取引(売買や賃貸など)の関係の相談対応、
空き家所有者等とのマッチング、活用促進】



H30

助成

空き家活用促進リフォーム助成金制度の拡充
【空き家を取得してリフォームを実施する者も助成】

協定

神奈川県行政書士会 海老名・座間支部と協定を締結
【主に空き家の権利義務関係の整理や行政手続きの関係の相談対応】



R01

計画

海老名市空き家等対策計画 策定
(策定年月：平成31年3月)



協定

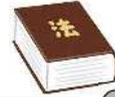
独立行政法人住宅金融支援機構と協定締結
【空き家を活用したリフォームに関する住宅ローン金利の引き下げ】

R02

R03

法令

空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正
(改正年月日：令和3年6月30日)



協定

神奈川県司法書士会と協定締結
【主に空き家の相続登記などの手続きの關係の相談対応】



調査

- ・「住まい・住環境に関する市民アンケート」の実施
(回答数：1,413件 回答率：47.10%)
- ・「住宅利用状況調査(空き家関連)」の実施
(回答数：371件 回答率：76.97%)



R04

助成

- ・〈住宅取得支援事業〉中古住宅(空き家)の取得補助を開始
(実績： 件)
- ・旧耐震の木造住宅の耐震化支援制度に空き家を対象として追加
- ・旧耐震の木造住宅の解体工事補助を開始
(実績： 件)



対策

空き家の無料相談会を開始
【令和4年7月より市と協定を締結している3団体と連携し実施】
(相談実績： 件)



6 空き家における課題

本市においては、定住促進事業等により人口増加を続けている一方で、高齢化は進行しており、相続や施設への入所等により、空き家がさらに増加することが予測されます。

また、所有者等が高齢又は遠方に住んでいるため、維持管理ができず、明確な方針や意志を持たないがゆえに長期間放置することによる周辺環境への影響なども懸念されます。

こうしたことを踏まえ、本市における空き家の課題は以下のとおりとなります。

課題 1：発生抑制

■課題 1 - 1：増加する空き家への対応

一戸建の住宅の空き家は年々増加傾向で、その中でも特に利用目的のない空き家である「その他の住宅」が全体の7割を占めており、顕著に増加しています。

このような一戸建の住宅への対策として、居住中から所有者等による自主的な維持管理の促進、既存住宅の流通（売買・賃貸）、相続の意識の醸成、困りごとの早めの相談等、空き家が適正に管理されるように予防的な取組み、支援が重要です。

■課題 1 - 2：所有者等の高齢化への対応

全国的な少子高齢化の進行により、本市においても所有者等の高齢化が進み、施設入所、死亡時の相続放棄などにより管理者が不在となる場合や、相続登記がされずに所有者が不明であることにより、空き家等が適正に管理されず放置されるケースが想定されます。

所有者等の施設入所によって空き家となった場合、退所した際のことを考え、対策が後回しになりがちで、空き家の長期化・管理不全となるおそれがあります。また、単身高齢者による空き家等の相続問題は複雑になりがちで、長期間に渡って解決できない場合もあります。

所有者等の高齢化によって起こる空き家等の問題は複雑、長期化することも多く、その間空き家等の適切な管理がなされない場合も多いことから、高齢化に対応した事前の対策が求められています。

課題 2：利活用の促進

■課題 2 - 1：空き家の流通及び利活用の促進

空き家としての期間が長期化すると解消が難しくなる傾向が見受けられる一方で、空き家としての期間が短いと借り手や買い手が見つかりやすく、賃貸や売却など活用できる市場に流通しやすいことが想定されます。このことから、空き家が長期化する前に流通させていく事が重要です。

空き家所有者と空き家を購入したい・賃借したい希望者をマッチングする空き家バンクの利用促進などによる中古住宅の流通促進や、空き家を地域のコミュニティ活動拠点に活用する等、地域の活性化につながる取組みについて研究を行い、空き家の利活用の促進を検討する必要があります。

■課題2-2：旧耐震の空き家への対応

市が実施した住宅利用状況調査における回答で、空き家の建築時期（竣工時期）は、旧耐震基準（昭和56年以前）が63.9%と最も多くなっています。

これらの建物が再利用される際には、安全性を確保するため、耐震診断、耐震補強工事を行うことも重要です。また、老朽化した空き家については除却を促進するため、各種支援の検討を行う必要があります。

課題3：適正管理

■課題3-1：空き家の適正管理

空き家の所有者等に売却や利用等の意向がなく、放置によるリスクの認識が十分でないため、樹木剪定や修繕などの管理が行われず、その結果、地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースがあります。

市の「住宅利用状況調査」における空き家のままとしている理由では、「更地にすると税金が上がるため」、「解体費用が用意できないため」といった回答が上位にあり、資金が工面できない、または経費をかけたくないと考える所有者等が多い傾向があります。また、市内にある空き家の半数以上の所有者が市外に居住しており、遠方に住んでいるがゆえに管理意識が低下しやすいことが考えられます。

空き家所有者等に対する適正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・相談の実施が必要となります。

■課題3-2：適正な管理がなされない空き家、特定空家等の発生

市では空き家などの所有者等に対して、適正管理に関する通知を発送していますが、改善が見られない空き家が見られることから、特定空家等にならないようより有効な働きかけが必要です。

また、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある適正な管理がなされていない空き家の所有者等が改善の必要性を認識していても、改善を図ることができないことも考えられることから、状況に応じて、新たな支援策等を検討する必要があります。

特定空家等に対しては、法に基づく措置を適宜適切に実施していく必要があります。今後、特定空家等が市内に発生した際に的確に対応していくため、特定空家等の基準や対応について整理が必要です。

第3章 基本理念・基本方針

1 基本理念

(① 発生抑制) (② 利活用) (③ 適正管理)

そなえて安心、つなげて活用、正しく管理

空き家が適正に管理、活用される 住み続けられるまち えびな

市では、シティプロモーション指針において、「**住みたい 住み続けたいまち 海老名**」を恒久的な理念（スローガン）と掲げています。また、上位計画である、海老名市住宅マスタープランでは「**誰もが安心して暮らせる住みやすく住み続けられるまち えびな**」を基本理念として、施策の推進を行っています。

空き家の増加は大きな社会問題となっており、将来的に人口減少が予測される本市においても空き家対策を行っていく必要があります。空き家をとりにくく問題は多岐にわたり、特に適正な管理がなされない空き家となると、地域の生活環境に大きな影響を及ぼすこととなります。

空き家となっている住まいも、かつては生活が営まれ、家族との思い出が生まれ、地域の交流が育まれてきた、かけがえのない安らぎの場所でした。大切な住まいが時を経て適正な管理がなされない空き家とならないよう、日頃から空き家問題に向き合っていく必要があります。

市では、空き家も地域の大切な資産と捉え、住まいが適切に住み継がれ、地域に活かされ、正しく管理される、安心・安全・快適な住みよいまちづくりを目指します。そのため、所有者等、そして市、さらに市民、事業者、専門家など、各々の責任や役割を果たしながら、主体的に空き家問題に向き合い、各種対策を実行していきます。

①発生抑制：特に高齢の所有者等が抱える空き家の発生に関する課題・悩みへの対応とともに、所有者等に対する意識啓発により空き家問題への自覚を促し、空き家になる前から準備・対策を進めるなど、空き家にしないようそなえて安心につながる各種対策を推進します。

②利活用：空き家の積極的な有効活用を促し、マッチングによる空き家の流通促進、地域コミュニティ拠点等としての活用を検討するなど、空き家利用をつなげて活用することにより、地域の活性化を図ります。

③適正管理：空き家は地域の資産ともいわれますが、そのためには所有者等が空き家を正しく管理することが必要不可欠です。空き家が増加する中で、適正な管理がなされない空き家や特定空家等によって地域の生活環境が損なわれないよう、所有者等への一層の管理意識の啓発を図ります。

2 基本方針

■方針1：空き家の発生抑制 【空き家にしないようにそなえる】

- 所有者等への意識啓発につながる情報の提供・支援を行い、空き家問題の意識醸成を図ります。
- 既存住宅の環境性能や住宅の機能・価値を高めるリフォームなどを促進し、空き家の発生抑制・利活用につなげます。

■方針2：空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】

- 空き家所有者等が専門家に相談できるよう、相談機会の創出や専門家との連携体制を整備します。
- 空き家の売買や賃貸を希望する方と利用したい方をマッチングする「空き家バンク」の充実や、中古住宅の市場流通の促進方法について検討します。
- 中古住宅の取得支援や空き家のリフォーム・耐震改修に係る費用支援など、住居としての空き家活用に向けた各種支援を行います。
- 空き家等を店舗や地域コミュニティの拠点等として整備、利活用する取組みなど、住居以外への空き家利用に向けた支援についても検討します。
- 古く傷んだ住宅は不動産価値及び市場性が低く、所有者等も手だてがない場合が多いことから、空き家の解体支援や取り壊し後の空き家跡地の利活用支援などを検討します。

■方針3：空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】

- 所有者への管理責任の周知や様々な空き家発生時点において情報提供できるような体制の検討など、適正管理に向けた意識啓発を行います。
- 関連団体と連携して、適正管理に関する相談体制の構築や、空き家の適正管理に向けた支援体制の構築を検討します。
- 市内の空き家の実態を調査するとともに、空き家相談・情報提供をデータベース化するなどし、空き家の実態把握に努めます。

■方針4：特定空き家等に対する措置 【空き家を正しく管理】

- 地域住民からの相談窓口の整備やその内容に対応できる体制を構築します。
- 適正な管理がなされない空き家等に対しては、特定空家等とならないよう、必要に応じて適正な管理を所有者等に促します。
- 周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等に対しては、特定空家等として空家法に基づいた指導などを行い、解消を促進します。

3 施策の体系

視点	課題	基本方針	取組み
発生抑制	■増加する空き家への対応	空き家の発生抑制 【空き家にしないようにそなえる】	1 ○住宅の所有者等への意識啓発
	■所有者等の高齢化への対応		2 ○既存住宅の性能向上・改修支援
利活用	■空き家の流通及び利活用の促進	空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】	3 ○相談・連携体制の整備（空き家所有者等）
			4 ○空き家の流通促進
	5 ○住居としての空き家活用に向けた支援		
	6 ○住居以外への空き家利用に向けた支援		
	7 ○土地の利活用に向けた支援		
■旧耐震の空き家への対応			
適正管理	■空き家の適正管理	空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】	8 ○空き家所有者等への意識啓発
			9 ○空き家の適正管理に向けた支援
			10 ○空き家の実態把握
	■適正な管理がなされない空き家、特定空家等の発生	適正な管理がなされない空き家・特定空家等に対する措置 【空き家を正しく管理】	11 ○相談・連携体制の整備（市民・地域等）
			12 ○適正管理がなされていない空き家への対応
			13 ○特定空家等への対応

事業名等	
①	住宅所有者等への空き家問題の周知
②	住宅の終活に関する情報発信
③	空き家にしないための相談会の検討 (新)
④	既存住宅のリフォーム支援 (改)
⑤	旧耐震の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援
⑥	高齢者向け住宅の改修支援
⑦	空き家対策における連携体制の整備
⑧	空き家所有者等を対象とした相談会
⑨	空き家バンクの活用促進
⑩	官民で連携した中古住宅の流通促進の検討 (新)
⑪	中古住宅の取得に関する支援
⑫	空き家を活用したリフォーム支援 (改)
⑬	旧耐震の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援 (再掲)
⑭	空き家の他用途 (店舗等) への利用支援
⑮	地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援の検討 (新)
⑯	空き地バンクの活用の検討 (新)
⑰	旧耐震の木造住宅の取り壊し支援
⑱	跡地を地域活性化に利用する空き家の取り壊し支援の検討 (新)
⑲	空き家の適正管理に関する責任の周知、情報提供
⑳	空き家発生時点の円滑な情報提供体制の検討 (新)
㉑	空き家所有者等を対象とした相談会 (再掲)
㉒	空き家の管理支援体制の検討 (新)
㉓	定期的な実態調査
㉔	空き家データベースの管理、運用
㉕	地域の空き家に関する相談窓口
㉖	空き家対策における連携体制の整備 (再掲)
㉗	適正管理を促す通知の発送
㉘	庁内関係部署、関係団体との連携による対応
㉙	特定空家等の認定基準の検討、策定 (新)
㉚	特定空家等に対する空家法に基づく措置 (新)
㉛	条例に基づく緊急安全措置

第4章 空き家対策の具体的な取組み

基本方針に基づき、その実現のための施策については、以下に挙げる取組みを実施します。

1 空き家の発生抑制

空き家の発生抑制については、空き家が発生する要因として所有者等の高齢化により、老人ホームへの入所を含む転居、相続によるものが多いことから、所有者やその親族などに対して、空き家問題の周知や情報発信を行うとともに、専門家との相談体制の整備などを行い、住宅の所有者等への意識啓発を図ります。

また、空き家となる前から住宅の性能向上や改修を行うことで、円滑に賃貸や売却等の市場に流通させる事ができることから、各種支援を行います。

(1) 住宅の所有者等への意識啓発

【具体的な施策・事業】

具体的な取組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○住宅所有者等への 空き家問題の周知	・福祉部局をはじめ、関連部局と連携し、高齢者等へ意識啓発を図るチラシの配布やセミナーを実施するとともに、固定資産税の納入通知書へ周知文を掲載する等、市内外にいる所有者等へ空き家問題の周知を図ります。
○住宅の終活に関する情報発信	・「空き家にならない「わが家」の終活ノート」を活用して住宅の終活を促すとともに、「リバースモーゲージ」「住み替え支援」等の制度の周知を図ります。
◎空き家にならないための 相談会の検討	・住宅所有者等に対して、住宅の今後（相続、改修、建替え、売却、賃貸、取り壊し等）について専門家等への相談機会の創出を検討します。

(2) 既存住宅の性能向上・改修支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○既存住宅のリフォーム支援	・住まいにより長く、快適に住み続けてもらうために、既存住宅の性能向上に向けた改修の費用を支援します。
○旧耐震の木造住宅の 耐震診断、耐震改修支援	・住まいにより長く、安全に住み続けてもらうために、旧耐震の木造住宅に対して、耐震診断や耐震改修等に係る費用を支援します。
○高齢者向け住宅の改修支援	・手すりの設置や段差解消など居住者の高齢化に伴って必要とされる改修や子世帯と同居・近居するための改修費用の支援を行うとともに、住宅の改修や修繕に関して専門家との相談体制を整備し、高齢者が安心して暮らせる環境づくりを支援します。

2 空き家の利活用の促進

空き家の増加抑制及び適正管理がなされない空き家の発生予防のため、空き家の流通促進につながる取り組みが重要であり、空き家所有者と空き家を買いたい借りたい希望者をマッチングする「空き家バンク」の利用促進や地域の活動拠点など住宅以外の用途利用への支援、旧耐震空き家の解体や跡地の地域活性化利用など、利活用の促進につながる取り組みを進めます。

(1) 相談・連携体制の整備（空き家所有者等）

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取り組み概要
○空き家対策における連携体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に関して関連団体と協定を締結する等、連携体制の整備を行います。現在（R4.9.1時点）、協定を締結しているのは以下の3団体となります。 ①海老名市宅建業者協力会 …不動産取引（賃貸や売買）の関係の相談、空き家の見守り事業 ②神奈川県行政書士会 海老名・座間支部 …空き家の権利義務関係の整理や行政手続きの関係の相談 ③神奈川県司法書士会 …空き家の相続登記などの手続きの関係の相談
○空き家所有者等を対象とした相談会	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者等が空き家の利活用や適正管理に関して専門家へ相談できる機会を創出します。

(2) 空き家の流通促進

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取り組み概要
○空き家バンクの活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者、利活用希望者をマッチングする仕組みである空き家バンクについて、空き家の市場流通を促すことを目指し、更なる活用促進を図ります。
◎官民で連携した中古住宅の流通促進の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連団体と連携し、中古住宅の市場把握を行うとともに、流通促進の方法について検討を行います。

(3) 住居としての空き家活用に向けた支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○中古住宅の取得に関する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生予防及び空き家の流通促進を図るため、中古住宅を取得する「子育て世帯」や「親との近居、同居を行う子世帯」の住宅取得費を支援し、転入・定住や地域の活性化につなげます。
◎空き家を活用したリフォーム支援	<ul style="list-style-type: none"> ・多様化するライフスタイルへの対応など、空き家の活用に向けた改修費用を支援します。
○旧耐震の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> ・住まいにより長く、安全に住み続けてもらうために、旧耐震の木造住宅に対して、耐震診断や耐震改修等に係る費用を支援します。

(4) 住居以外への空き家利用に向けた支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○空き家の他用途（店舗等）への利用支援	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を「店舗」や「学童保育施設」等として転用する際に、改修費用を支援し、空き家解消へ繋がるとともに地域の活性化を図ります。
◎地域コミュニティ活動拠点としての空き家利用支援の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の方が集まり、多世代で交流ができるような地域の遊び場、集会所などをはじめとする空き家を活用した地域交流拠点など、住宅以外の用途への転用について検討します。

(5) 土地の利活用に向けた支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
◎空き地バンクの活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を取り壊した後の土地の利活用を促進するため、空き地を対象とした所有者と利活用希望者をマッチングする仕組みについて検討を行います。
○旧耐震の木造住宅の取り壊し支援	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震の木造住宅において、倒壊の危険性がある空き家の取り壊し費用を支援し、空き家が所在していた土地の利活用に繋がるとともに、地域の防災力向上を図ります。
◎跡地を地域活性化に利用する空き家の取り壊し支援の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・地域活性化につながる空き家の跡地利用を促進するため「ポケットパーク」「地域に開放する駐車場」等といった利用の予定されている空き家の取り壊しに関し、費用の支援を検討します。

3 空き家の適正管理の促進

空き家の管理については、空家法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、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」と規定されており、空き家を適切に管理する一義的な責任は所有者又は管理者にあることが明記されています。このため、市では、空き家所有者等の管理意識の醸成を図るために必要な情報の提供、支援を行います。

また、適切な管理がなされていない空き家等を放置した場合、建物の老朽化や地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されることから、様々な手法による調査によって空き家の状況把握に努めるほか、空き家所有者に対して、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、相談体制の構築や専門家等による相談機会などを設けることを検討し、空き家が適切に管理されることを目指します。

(1) 空き家所有者等への意識啓発

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○空き家の適正管理に関する責任の周知、情報提供	・市ホームページやチラシ等で所有者の管理責任を周知して、空き家問題の意識啓発を図ります。
◎空き家発生時点の円滑な情報提供体制の検討	・「空き家所有者が施設へ入居した時」「相続が発生した時」など様々な空き家の発生時点において、相続登記など適切に空き家を管理できるように親族などに情報提供できるような情報提供体制の検討を行います。

(2) 空き家の適正管理に向けた支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○空き家所有者等を対象とした相談会（再掲）	・空き家所有者等が空き家の利活用や適正管理に関して専門家へ相談できる機会を創出します。
◎空き家の管理支援体制の検討	・遠方に居住している空き家所有者をはじめ、所有者本人による直接的な管理が難しい方などを想定し、関連団体と連携して、空き家の管理に関する支援体制の構築を検討します。

(3) 空き家の実態把握

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○定期的な実態調査	・「本計画の改定時期に実施する市域全体を対象とした実態把握調査」や「市内の空き家数を水道の閉栓・開栓情報等から推計する定例的な調査」を引き続き実施し、市内の空き家の実態把握を行います。
○空き家データベースの管理、運用	・定期的な実態調査の結果に加え、市民や地域から相談・情報提供のあった空き家について、データベース化することで、適切な空き家対策の実施につなげます。

4 適切な管理がなされない空き家・特定空家等に対する措置

空き家にかかわる様々な情報や相談は、地域住民からもたらされるケースが多いため、相談窓口の整備やその内容に対応できる体制を構築します。

また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている適正管理がなされていない空き家に対して、建物の状況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、所有者等に状況に応じた調査、助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

(1) 相談・連携体制の整備（市民・地域等）

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○地域の空き家に関する相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民などからの空き家に関する様々な相談に対応できる体制を整備します。
○空き家対策における連携体制の整備（再掲）	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策に関して関連団体と協定を締結する等、連携体制の整備を行います。現在（R4.9.1時点）、協定を締結しているのは以下の3団体となります。 <ul style="list-style-type: none"> ①海老名市宅建業者協力会 …不動産取引（賃貸や売買）の関係の相談、空き家の見守り事業 ②神奈川県行政書士会 海老名・座間支部 …空き家の権利義務関係の整理や行政手続きの関係の相談 ③神奈川県司法書士会 …空き家の相続登記などの手続きの関係の相談

(2) 適正管理がなされていない空き家への対応

【具体的な施策・事業】

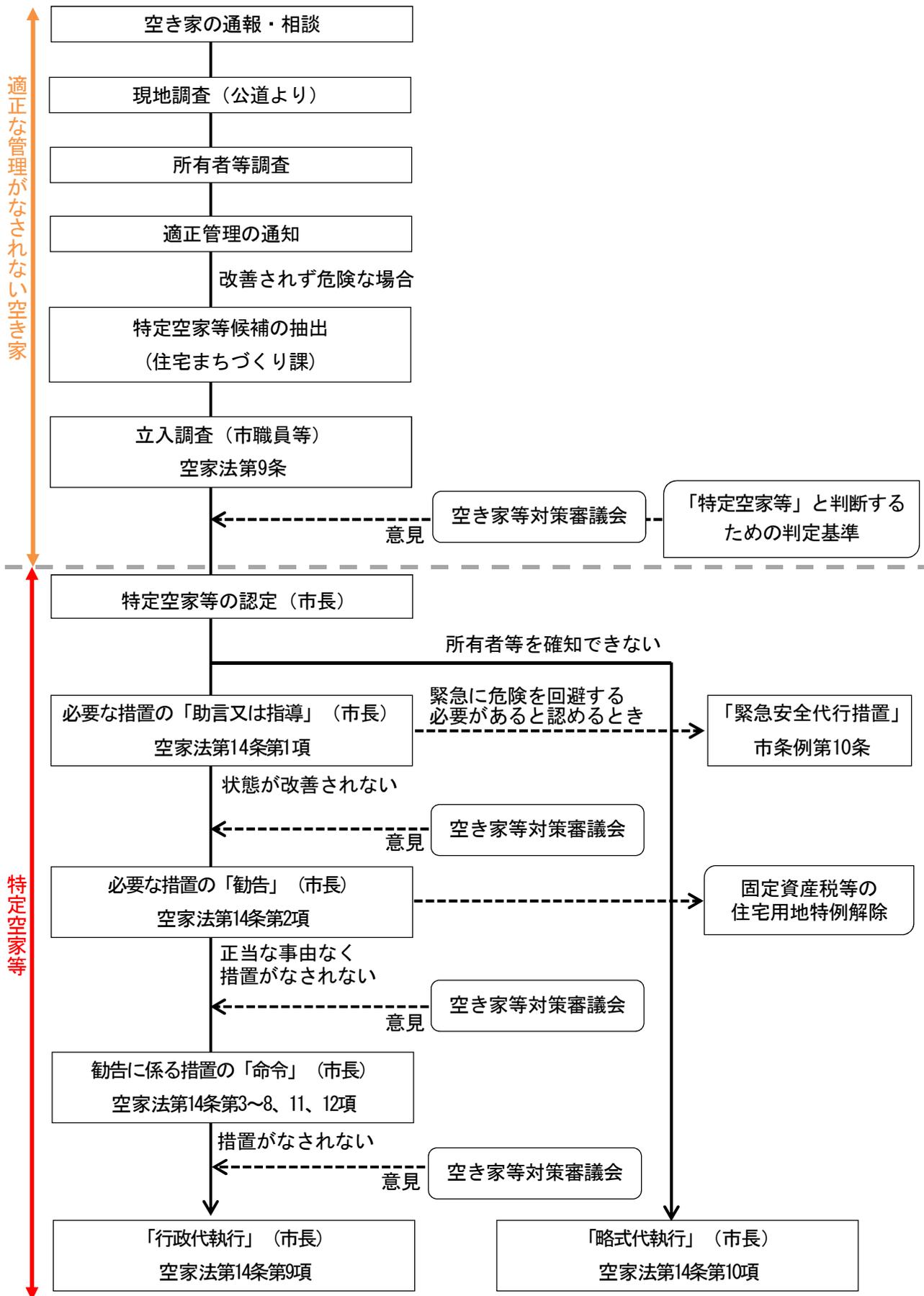
具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
○適正管理を促す通知の発送	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な管理がなされていない空き家については、空き家所有者へ自発的な管理を促すために、空家法第12条に基づき、助言、援助の一環として「適正管理に関する通知」を発送します。
○庁内関係部署、関係団体との連携による対応	<ul style="list-style-type: none"> ・空家法のみではなく、関係する法令や関係部署（道路・危機対策部門・消防本部など）と連携体制を構築し、適正な管理がなされていない空き家に対し、広い視野での対応に取り組めます。

(3) 特定空家等への対応

【具体的な施策・事業】

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策、既存制度の見直し	取組み概要
◎特定空家等の 認定基準の検討、策定	・特定空家等の発生に備え、適時適切な対応ができるように、国の方針や他市の認定基準等を参考に、本市における特定空家等の認定基準を検討し、策定します。
○特定空家等に対する 空家法に基づく措置	・特定空家等の危険・有害な状態等を解消するため、空家法に基づく措置（助言または指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行）を講じます。
○条例に基づく緊急安全措置	・適正な管理がなされていないことに起因した、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例に基づく緊急安全措置を講じます。

■ 特定空家等の認定及び措置の流れ（例）



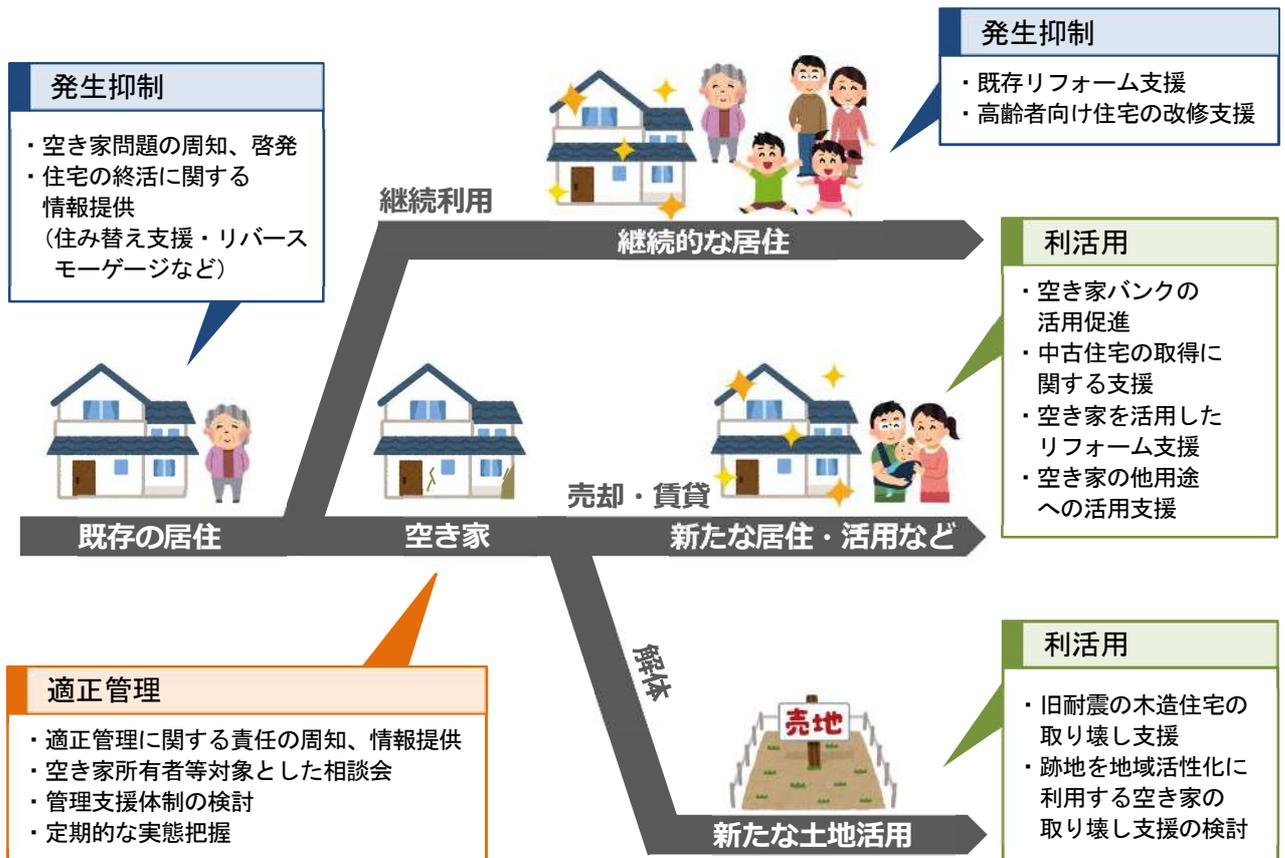
第5章 計画の実現に向けて

1 目指すべき姿、注視すべき地域

(1) 目指すべき姿

ここでは、本計画で目指すべき姿を図式化し、共有することで計画の実現を促進します。前章までに記載してきた取り組みを通して、以下のような空き家が活用・流通される仕組みが根付いた地域の実現を目指します。

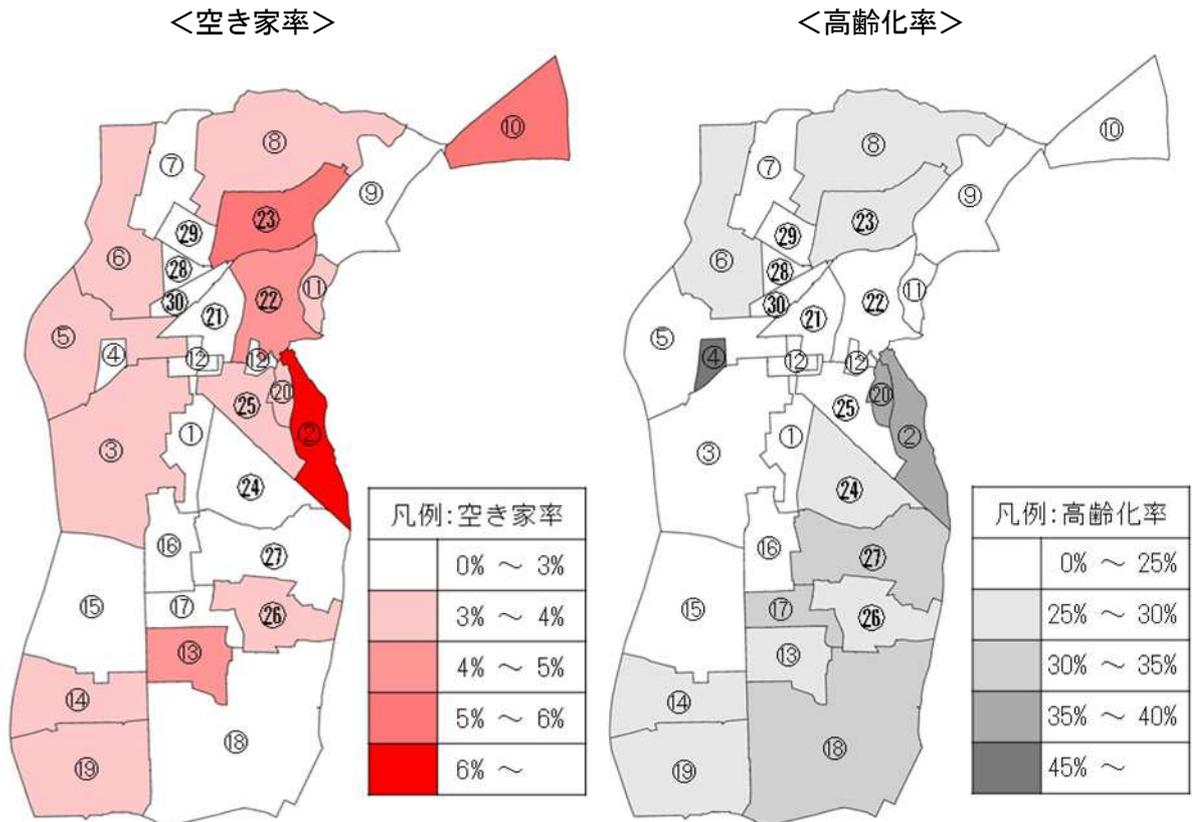
■本計画で目指す姿



(2) 注視すべき地域

以下のとおり空き家の分布状況、地域の高齢化状況を鑑みると、「空き家の発生予防に取り組んでいくべき、空き家率が低く高齢化率が高い地域」、「空き家の発生予防・利活用の促進の両方が必要と考えられる、空き家率・高齢化率の両方とも高い地域」等が存在します。これらを踏まえ、今後の推移を注視するとともに、地域の状況に合わせた施策の展開を検討してまいります。

■地区ごとの空き家率・高齢化率



地区一覧					
①	大谷	②	国分寺台	③	中新田
④	さつき町	⑤	河原口	⑥	上郷
⑦	下今泉	⑧	上今泉	⑨	柏ヶ谷
⑩	東柏ヶ谷	⑪	望地	⑫	勝瀬
⑬	中河内	⑭	中野	⑮	社家
⑯	今里	⑰	上河内	⑱	本郷
⑲	門沢橋	⑳	浜田町	㉑	中央
㉒	国分南	㉓	国分北	㉔	大谷南
㉕	大谷北	㉖	杉久保南	㉗	杉久保北
㉘	扇町	㉙	泉	㉚	めぐみ町

出典：空き家率：海老名市 住宅まちづくり課調査（令和3年時点）
 高齢化率：海老名市 住民基本台帳（令和4年4月1日時点）

※空き家率は、地区内に存在する一戸建ての空き家数を地区ごとの一戸建て住宅の数で除して計算しています。
 ※一戸建ての住宅数が100戸以下の地区については、空き家率の算定の対象外としています。
 ※高齢化率は、地区内に居住している65歳以上人口を地区内に居住している人口で除して計算しています。
 ※地区内居住者が100人以下の地区については、高齢化率の算定の対象外としています。

2 計画の推進体制の整備

(1) 実施体制

①海老名市住宅政策審議会

海老名市住宅政策審議会条例第2条に基づき設置され、委員は市長が委嘱する、建築士、弁護士、学識経験者などで構成される審議会です。

本市の住宅政策、市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関することの調査・審議を行うこととなっており、本計画の実施に関することについても、審議会での専門的意見を踏まえ、本市の空き家等対策を推進していきます。

②海老名市空き家等対策審議会

海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例第11条に基づき設置され、委員は市長が委嘱する、建築士、弁護士、学識経験者などで構成される審議会です。

管理不全な状態となった空き家等に対する措置に関する事項及び空き家等の適正な管理の確保に関する事項を調査・審議することとなっており、特に管理不全な状態の空き家等の所有者等に対する、助言又は指導、勧告、命令、代執行、緊急安全代行措置についての審議、措置を行います。

(2) 相談体制の整備

市民などから寄せられる空き家に関する情報及び相談内容については、空き家がもたらす問題に関する情報提供や、所有者等自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談など多岐にわたり、専門的な知見が必要な場合があります。そのため、相談者に合わせた相談体制を整備します。

①所有者等からの相談体制の整備

所有者等からの「問合せ・相談」に迅速に対応するため、総合的な相談体制を整備します。

また、市と協定を締結している3団体と連携した空き家無料相談会を通じて、空き家所有者等が「不動産の売買や賃貸」「行政手続き」「相続や不動産の登記」などの専門家へ相談できる機会を提供していきます。

②地域住民等からの相談体制の整備

空き家等にかかわる様々な情報や相談は地域住民からもたらされるケースが多いことから、地域住民のため空き家に係る総合的な相談窓口を整備します。

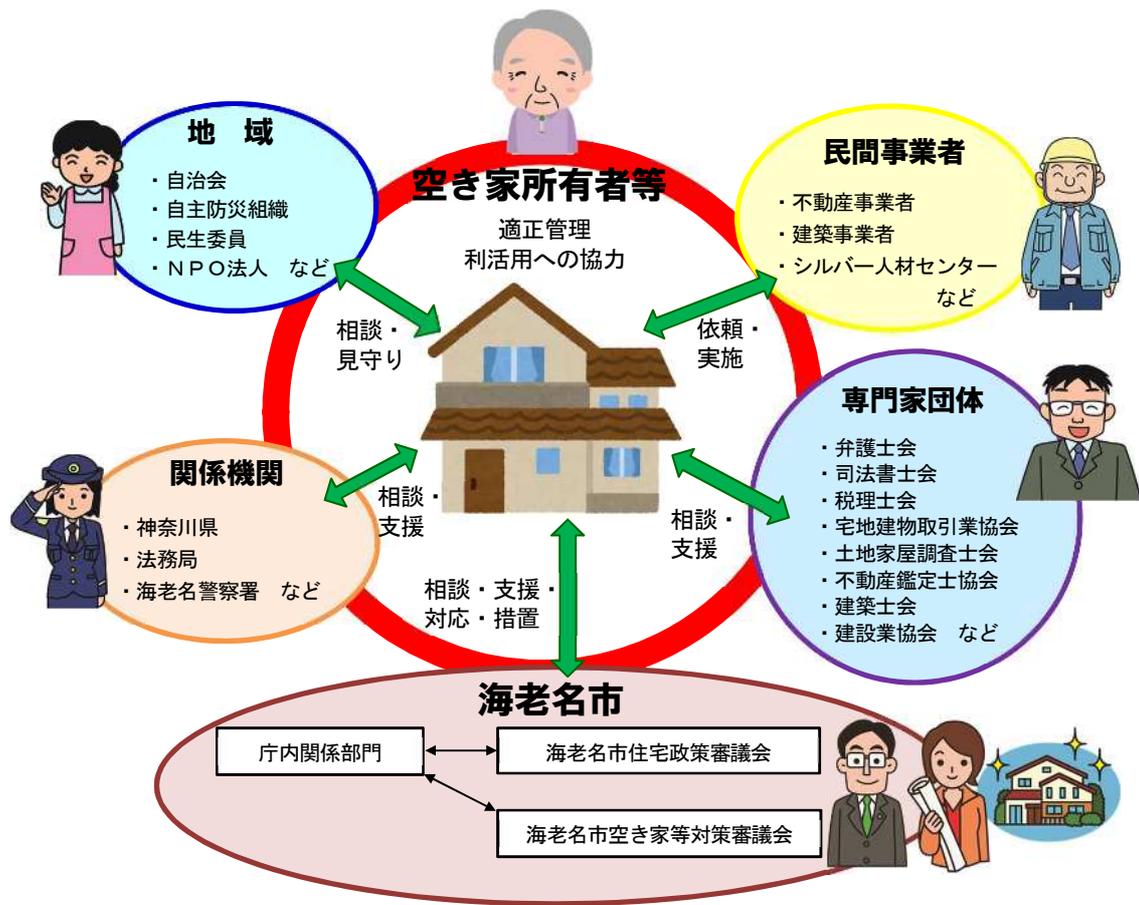
③庁内・関係団体との総合的な連携体制

空き家に関する相談などに対して、寄せられた情報の内容が複数の部署に関係する事案については、関係部署と連携・協力して対応します。また、法律や不動産等の専門的な知識等を必要とする場合は、関係団体と連携しながら対応します。

3 多様な主体との連携・協働による取り組み

個人の財産である空き家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。しかし、空き家等の問題は地域の問題としても捉える必要もあることから、市と地域の一層の連携・協力を図り、空き家の早期発見、利活用等の取組みへの支援などを行います。また、地域、専門家団体、民間事業者、関係機関など、様々な関係者と更なる連携・協働を進め、空き家等対策の取組みを推進します。

■連携・協働による取組みイメージ



なお、空き家等の対策は、空家法に限らず、「建築基準法」、「消防法」、「道路法」、「災害対策基本法」、「災害救助法」等により、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じます。

4 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）



持続可能な開発目標（SDGs）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画と関連性が特に高いゴールは「目標11 住み続けられるまちづくりを」となります。

また、本計画は広範囲に横断した計画となることから、他のゴールも含めた達成に向けて、市・民間事業者・市民・自治会等の相互連携を促し、更なる空き家等対策への取組みを推進していきます。

5 成果指標

本計画の推進にあたり、各施策の成果を把握・評価する成果指標を次のとおり定め、目標値を設定します。この指標を用いて、各施策の進捗確認や施策展開・見直しを行います。

■成果の目標指標

目標指標	現状値 (令和3年度)	目標値 (令和13年度)	更新頻度	出典
空き家数 ^{※1}	1,055戸	1,580戸以下 ^{※2}	1回/年	市独自調査
空き家バンク登録件数	0戸	20戸	1回/年	市独自調査

※1…「水道の閉栓情報」「自治会の情報」「苦情・相談のあった空き家リスト」等から対象を抽出して、令和3年度に調査を実施。その調査で把握できた空き家数に対して、水道の閉栓・開栓情報などを反映し、空き家数を市独自で継続的に調査したもの。本成果指標は、その継続的な調査により把握した件数を示しており、住宅・土地統計調査の推計値とは異なる数値となります。

※2…目標値1,580戸については「空き家の増加傾向」「今後迎える人口減少時代」を想定し、現在の増加量を4割程度抑制することを目標に設定。