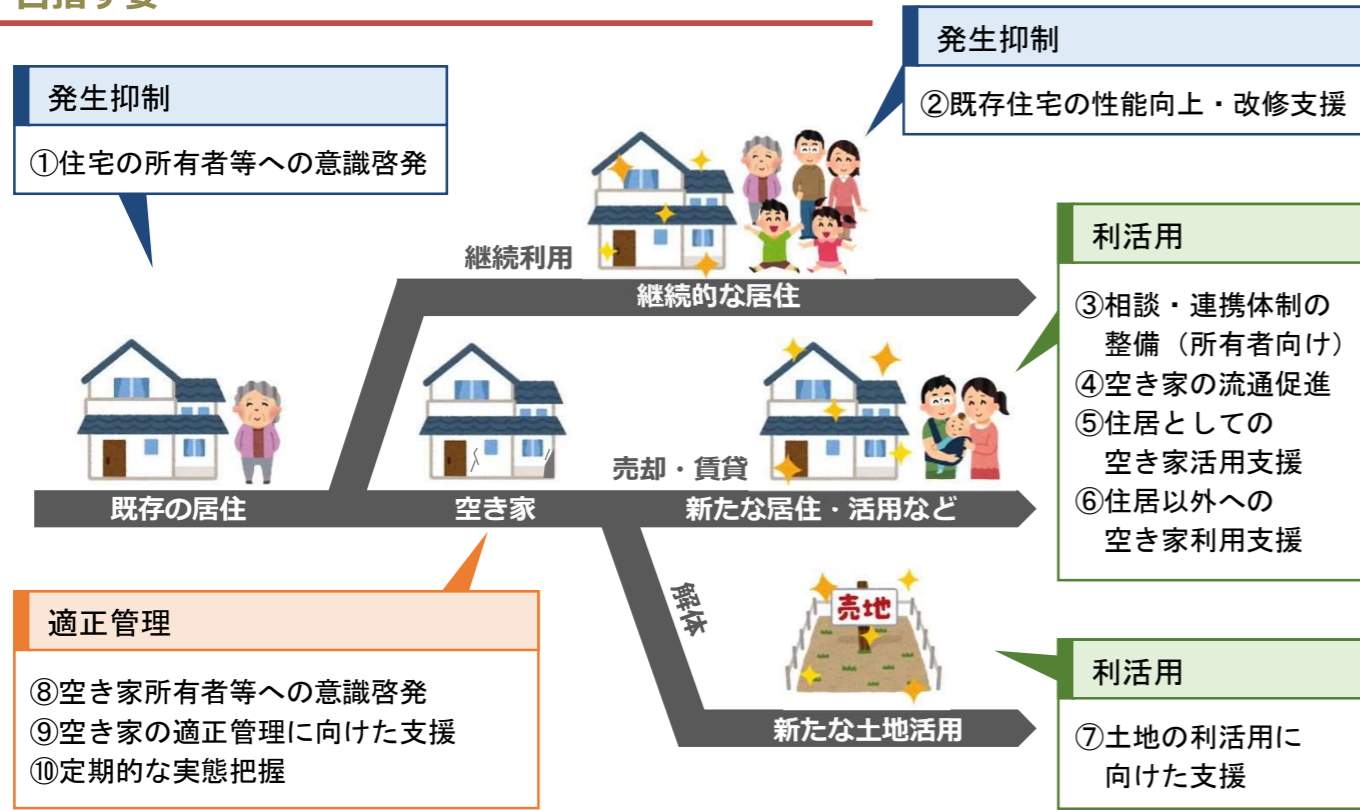


■ 空き家対策の取組みを「ライフサイクル」を意識した適切なタイミングで展開し、空き家が円滑に活用・流通される仕組みが根付いた地域の実現を目指します。

目指す姿



取組一覧

(詳細は計画本文を参照ください)

視点	取組	主な内容
発生抑制	①住宅の所有者等への意識啓発	空き家問題の周知、空き家にしないための相談会の検討、住宅の終活に関する情報提供（住まいの終活ノート、住み替え支援等）
	②既存住宅の性能向上・改修支援	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	③相談・連携体制の整備（所有者等）	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	空き家バンクの活用促進（所有者と利活用希望者とのマッチング）
	⑤住居としての空き家活用支援	中古住宅の取得に関する支援、空き家を活用したリフォーム支援
	⑥住居以外への空き家利用支援	空き家の多用途（店舗等）への利用支援、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
	⑦土地の利活用に向けた支援	旧耐震基準の木造住宅の解体支援、跡地を地域活性化に利用する空き家等の取り壊し支援の検討
適正管理	⑧空き家所有者等への意識啓発	空き家の適正管理に関する責任の周知・情報提供、空き家発生時点の円滑な情報提供体制の検討
	⑨空き家の適正管理に向けた支援	空き家所有者等を対象とした相談会、空き家の管理支援体制の検討
	⑩定期的な実態把握	定期的な実態調査、空き家データベースの管理・運用

海老名市空き家等対策計画
令和●年●月●日改定
発行：海老名市

編集：まちづくり部 住宅まちづくり課
〒243-0492 海老名市勝瀬175番地の1
電話番号 046-231-2111（代表）

海老名市空き家等対策計画 改定案（概要版）

令和5年 月



海老名市

第1章 計画の目的・位置付け

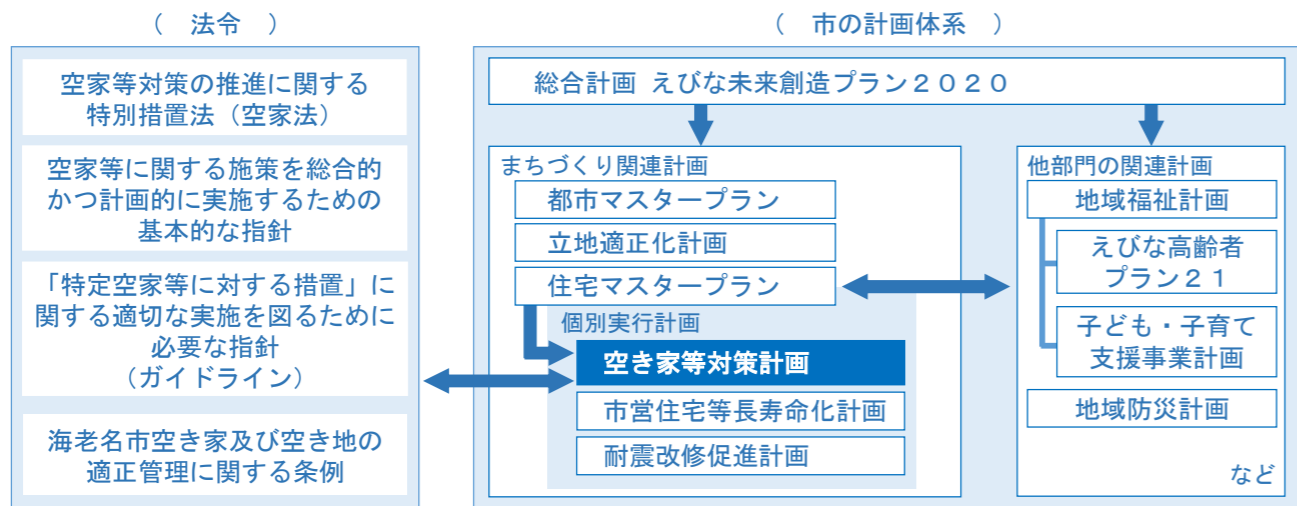
空き家等対策計画の目的・改定理由

計画の目的：本計画は市民の安全・安心の確保と生活環境の保全や空き家問題について本市の考え方を明確にし、空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくための計画となります。

改定理由：計画策定後、空家法の基本指針の改正や社会情勢の変化などが生じており、令和5年3月で計画期間が満了することから、計画を改定するものです。

計画の位置付け・関連計画等との連携

- 本計画は、住宅政策の基本となる「住宅マスタープラン」の個別実行計画に位置付けられます。
- 関連法令や上位計画との整合、他部門の関連計画との連携を図り、空き家対策を推進します。



計画の対象とする空き家

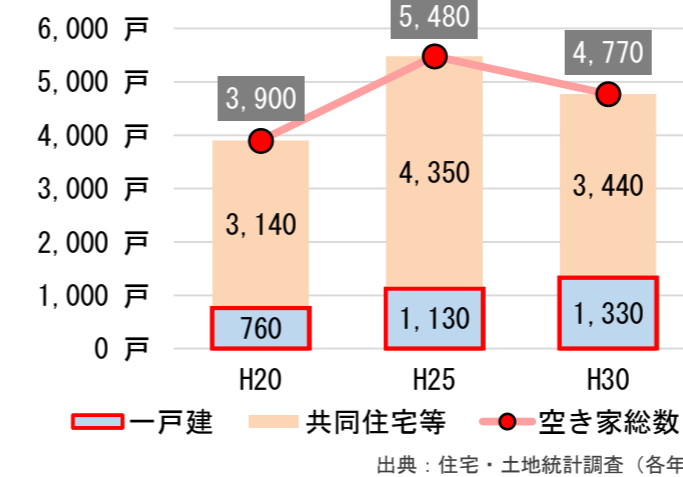
計画の対象	<p>■ 空家等 空家法（第2条第1項）</p> <p>居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）のこと</p>	
	<p>■ 特定空家等 空家法（第2条第2項）</p> <p>次の状態にある空家等のこと</p> <p>①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p>	
計画の対象外	<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、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です。</p> <p>※すべての住戸が空き部屋となっている場合には、空き家として、本計画の対象とします。</p>	<p>対象外</p>

第2章 本市の現状・課題

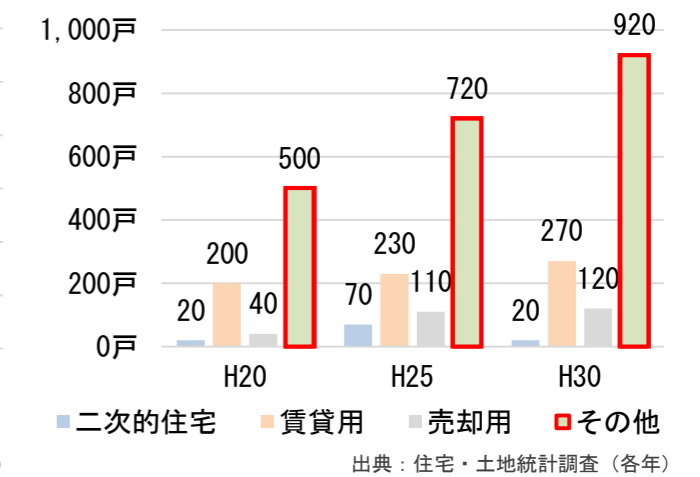
市内の空き家の現状・課題

- 一戸建の空き家は増加傾向で、推移を種類別に見ると「使用目的のないその他の住宅」が最も多く、そのほかの種類と比較して大きく増加していることから、一戸建の空き家に関して、重点的な対策が必要と考えられます。
- 所有者等が高齢又は遠方に居住しているため、維持管理ができず、明確な方針や意思を持たないがゆえに長期間放置することも想定され、周辺環境への影響なども懸念されます。

空き家数の推移



種類別の一戸建空き家数の推移



第3章 基本理念・基本方針

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

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。

視点	基本方針	概要
発生抑制	基本方針1 空き家の発生抑制	空き家にしないように、空き家になる前から備え、安心につながる施策を展開します。
利活用	基本方針2 空き家の利活用の促進	空き家を有効に活用してもらえるように、空き家を利活用希望者と繋げ、地域の活性化を図ります。
適正管理	基本方針3 空き家の適正管理の促進	管理がなされていない空き家を生まないよう、空き家の適正管理を促します。
	基本方針4 適正な管理がなされていない空き家・特定空き家等に対する措置	適正管理がなされていない空き家の所有者等へ特定空家等にならないよう意識啓発等を行います。空き家法に基づく措置を適時適切に実施します。

海老名市空き家等対策計画 【改定案】

令和 5 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 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・関連計画との連携	2
3	計画期間	2
4	計画の対象	3
第2章	本市の現状・課題	4
1	本市の特性	4
2	人口動向と住宅の所有状況	6
3	空き家の現状	9
4	空き家に関するアンケート・意向調査の結果	19
5	これまでの取組	26
6	空き家における課題	28
第3章	基本理念・基本方針	30
1	基本理念	30
2	基本方針	31
3	施策の体系	32
第4章	空き家対策の具体的な取組	34
1	空き家の発生抑制	34
2	空き家の利活用の促進	36
3	空き家の適正管理の促進	38
4	適切な管理がなされていない空き家・特定空家等に対する措置	39
第5章	計画の実現に向けて	41
1	目指す地域の姿、注視すべき地域	41
2	計画の推進体制の整備	44
3	多様な主体との連携・協働による取組	45
4	持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）	46
5	成果指標	47
資料編		49
1	前計画（平成30年度～令和4年度）の取組	49
2	用語解説	50
3	地域区分	56
4	計画の改定経過	57
5	パブリック・コメントの実施結果	58
6	関連法令	59

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、核家族化が進んだことなどにより、住宅が次の世代に引き継がれず、今まで以上に空き家が増加すること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、不法侵入などによる防犯性の低下、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考えられます。

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。

本計画は策定から5年が経過し、この間、令和3年6月には空家法の基本指針・特定空家等に対する措置に関する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る必要が生じております。なお、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、まちづくりや地域の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。

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

本市の現状・
課題

第3章

基本理念・
基本方針

第4章

空き家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

資料編

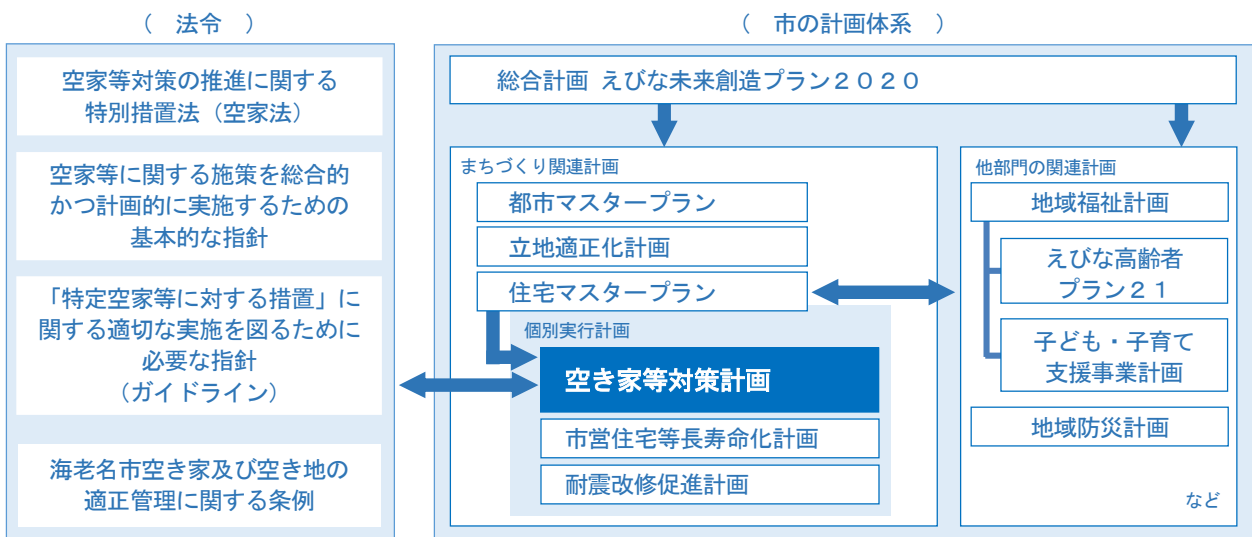
2 計画の位置付け・関連計画との連携

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。

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、まちづくりに関連する各計画と相互に連携して空き家対策に取り組みます。

また、本計画は空き家を対象としていますが、その発生を抑制する観点や空き家の解消に向けた利活用を促進する観点等から、他部門の関連計画や事業との連携が必要と考えられます。このことから、他部門との連携を強化し、空き家対策を推進するものとなります。

■ 本市における空き家等対策計画の位置付け

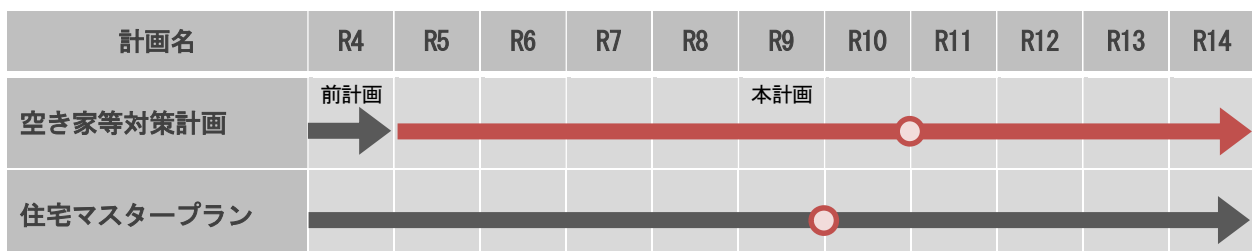


3 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

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。また、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る必要もあることから、直近の見直しは令和10年を予定しています。




■ 本計画と他の関連計画等の期間



(見直し：○)

4 計画の対象

(1) 計画の対象とする空き家

<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、空き家として、本計画の対象とします。</p>	

(2) 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。

第2章 本市の現状・課題

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
課題
本市の現状・

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

1 本市の特性

(1) 位置・地理的条件

本市は、神奈川県中央部、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。



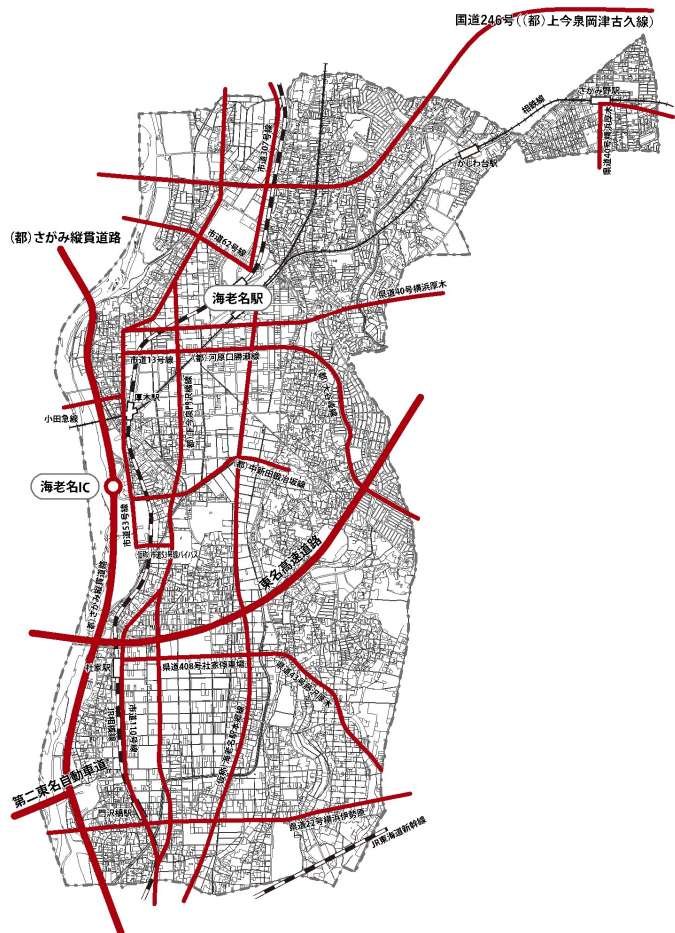
出典：「えびな未来創造プラン2020」

(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9つの駅があり、最短で、小田急線で新宿に41分、相模線で横浜に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、令和5年3月には東急線とも相互直通運転を開始しました。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。



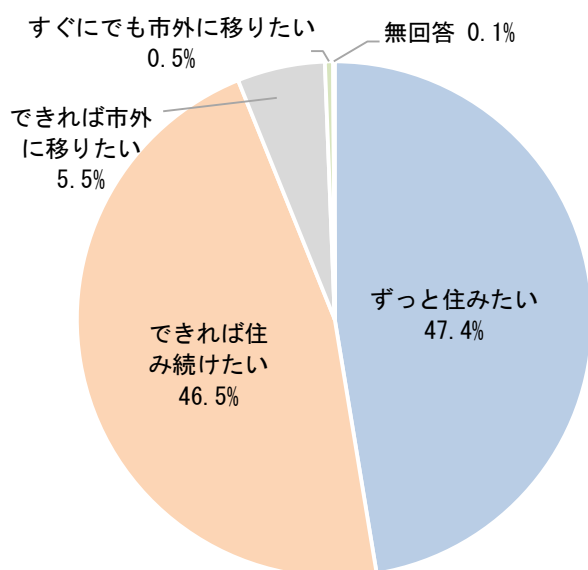
出典：「えびな未来創造プラン2020」

(3) 住宅・住環境等に関する市民意識

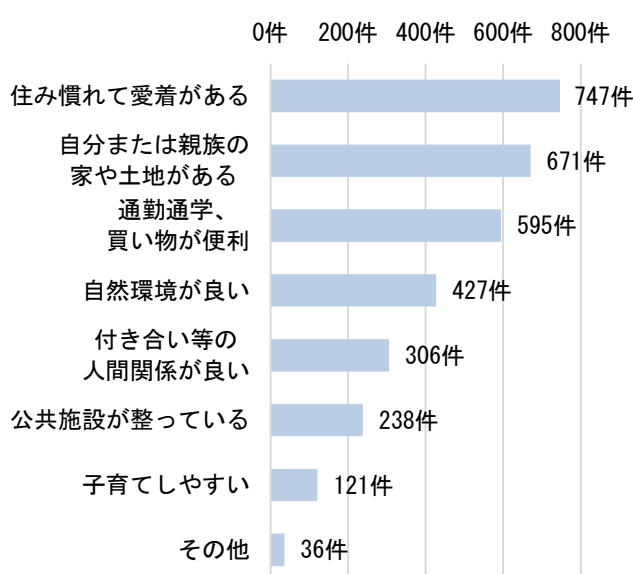
令和3年度海老名市政アンケート調査における「定住意向」では、「ずっと住みたい」「できれば住みたい」の両者をあわせると93.9%となっており、市民の本市への高い定住意向を示す結果となっています。市内に住みたい理由としては、「住み慣れて愛着がある」「自分または親族の家や土地がある」「通勤通学、買い物が便利」が上位3位となっています。

「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 海老名市政アンケート調査

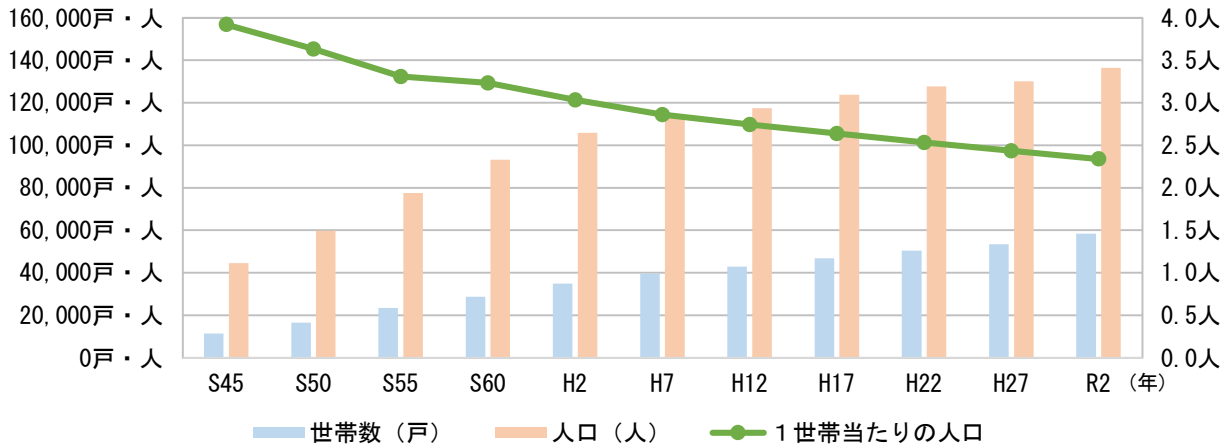
本市は、豊かな自然環境と都心や横浜市へのアクセスの良さといった利便性を兼ね備えた特性を背景に発展を続けており、人口14万人を超える(推定)都市となっています。

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。令和2年の人口は昭和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。令和2年の世帯数は昭和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、昭和45年は3.92人でしたが減少し続けており、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



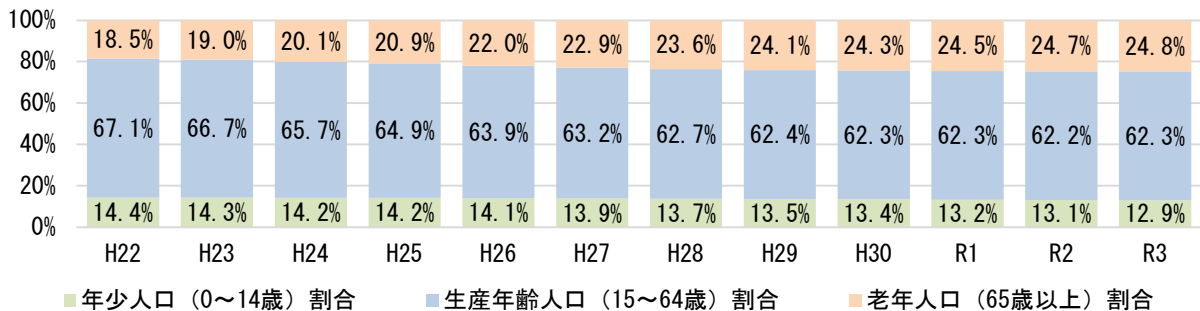
	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口 (人)	44,492	59,783	77,498	93,159	105,882	113,430	117,519	123,764	127,707	130,190	136,516
世帯数 (戸)	11,343	16,446	23,412	28,790	34,887	39,626	42,815	46,871	50,405	53,416	58,339
1世帯当たり人口	3.92	3.64	3.31	3.24	3.03	2.86	2.74	2.64	2.53	2.44	2.34

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

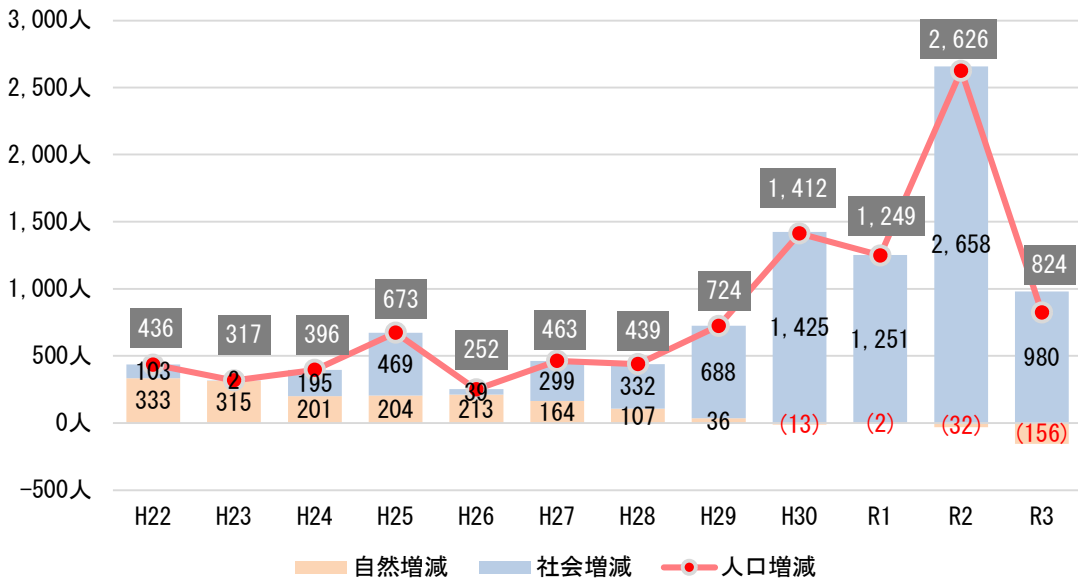


出典：住民基本台帳（各年）

(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現れています。

■ 人口増減の状況



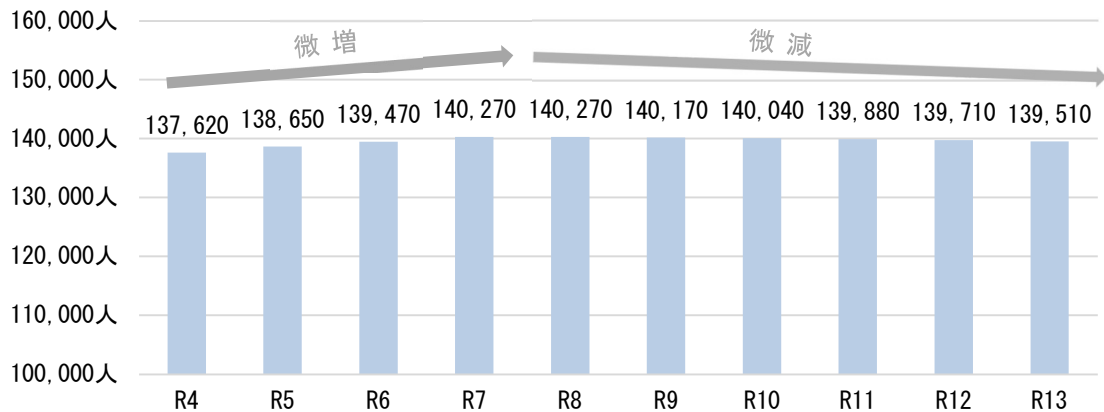
出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

(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

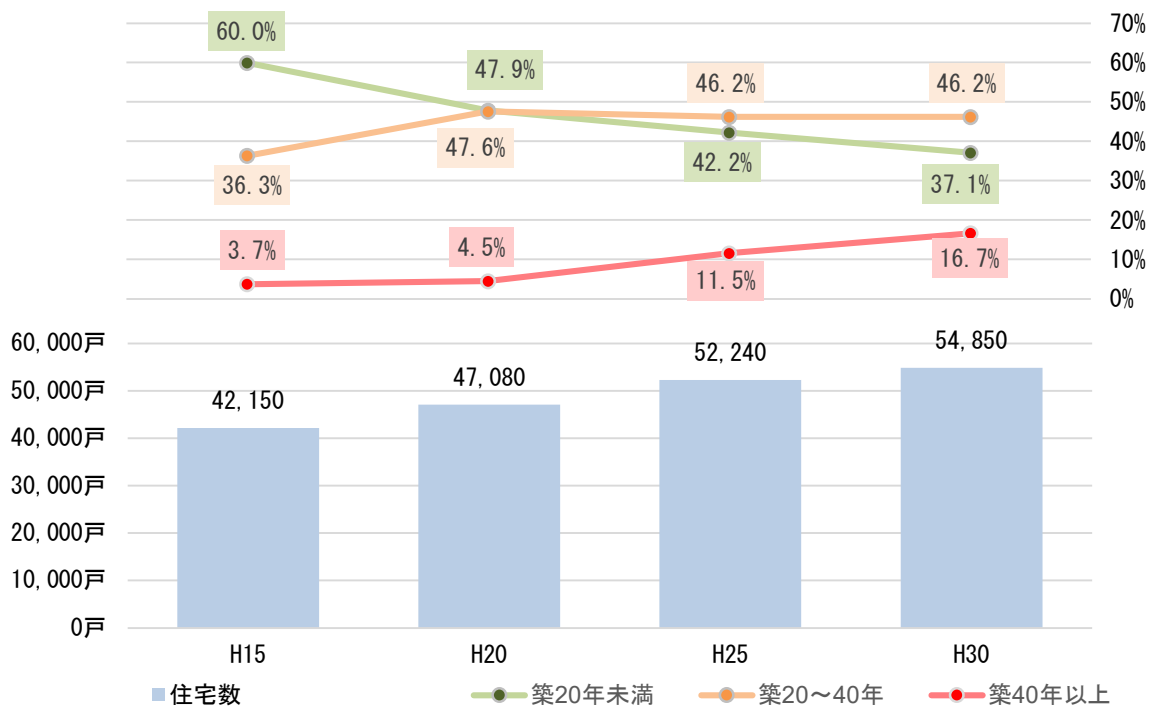


出典：海老名市人口ビジョン(住宅まちづくり課にてデータを加工)

(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

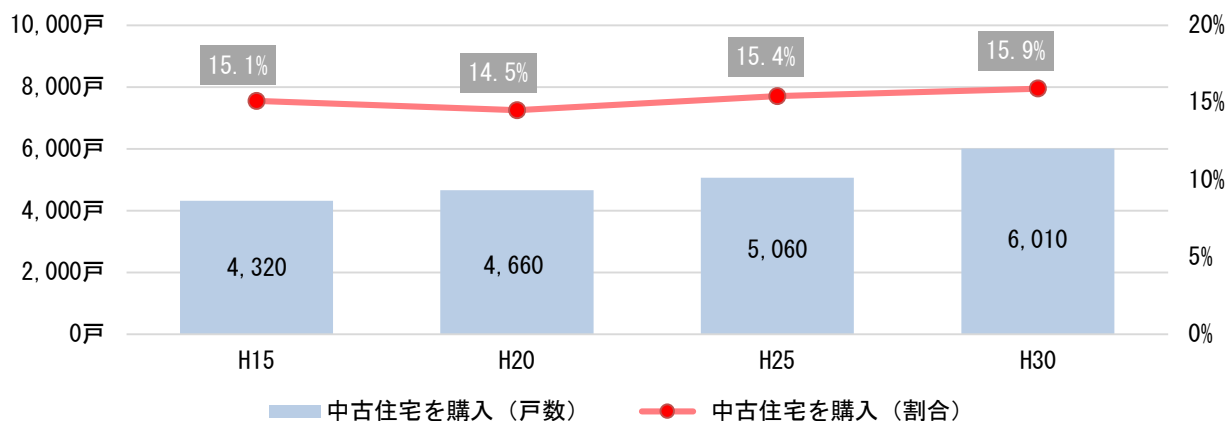


出典：住宅・土地統計調査（各年）

(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戸増加しており、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

国が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」と位置付けています。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】

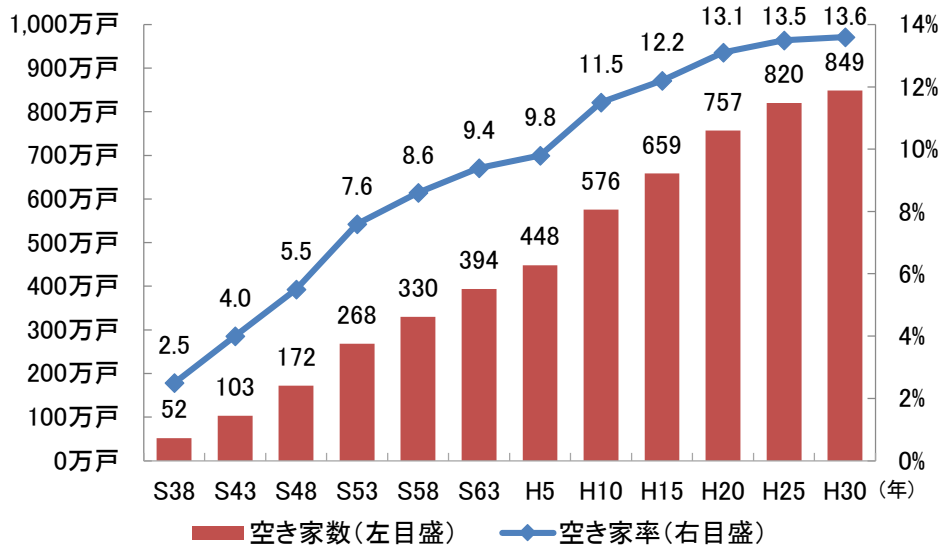
用語	解説
二次的住宅—別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
二次的住宅—その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)

(1) 全国

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、空き家率は昭和38年に2.5%だったものが、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ています。

■ 空き家数及び空き家率の推移—全国 【昭和38年～平成30年】



出典：住宅・土地統計調査（各年）

また、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」（48.4%）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

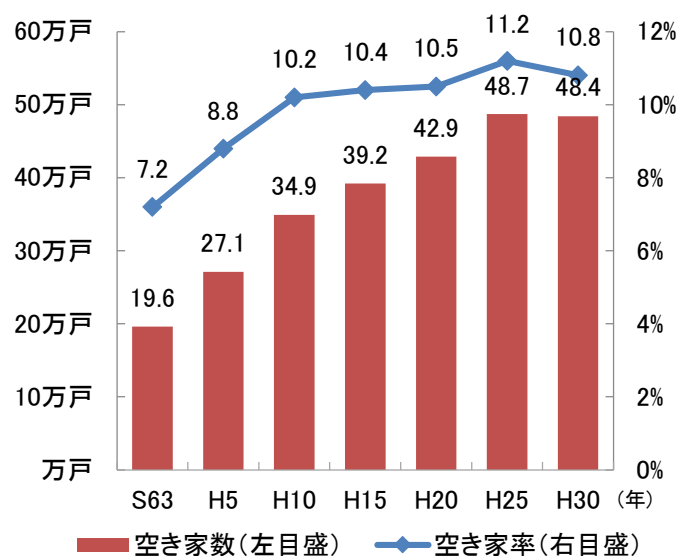
住宅の建て方	空き家の種類（割合）				計
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
一戸建	267,200戸 (3.1%)	227,300戸 (2.7%)	170,700戸 (2.0%)	2,518,500戸 (29.7%)	3,183,800戸 (37.5%)
長屋建・共同住宅・その他	113,700戸 (1.3%)	4,099,900戸 (48.4%)	122,500戸 (1.4%)	968,700戸 (11.4%)	5,304,800戸 (62.5%)

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

(2) 神奈川県

平成30年の神奈川県の空き家数は48.4万戸であり、空き家率は昭和63年に7.2%だったものが、平成30年には10.8%まで上昇し、1.5倍となっています。平成30年では、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 【昭和63年～平成30年】



出典：住宅・土地統計調査（各年）

県内における平成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」（59.0%）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を占めています。

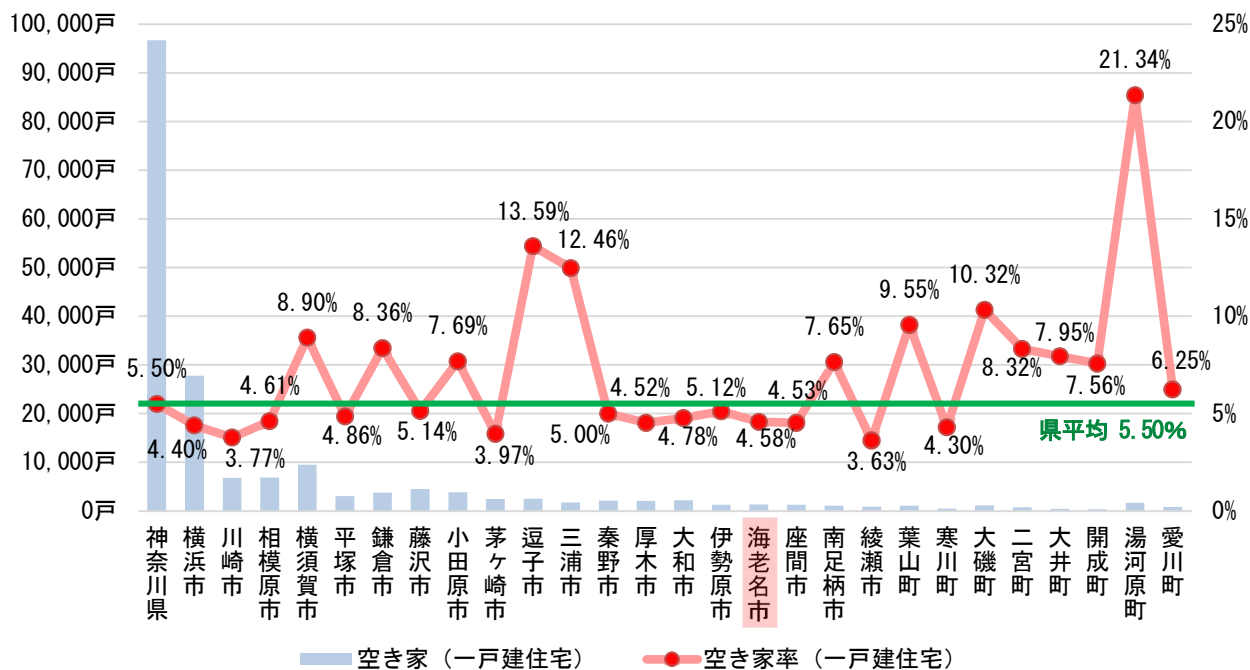
■ 住宅の建て方別空き家数－神奈川県

住宅の建て方	空き家の種類（割合）				
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	計
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 (19.9%)
長屋建・共同住宅・その他	9,900戸 (2.0%)	285,700戸 (59.0%)	13,900戸 (2.9%)	78,500戸 (16.2%)	388,000戸 (80.1%)

出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

本計画の対象となる空き家の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。

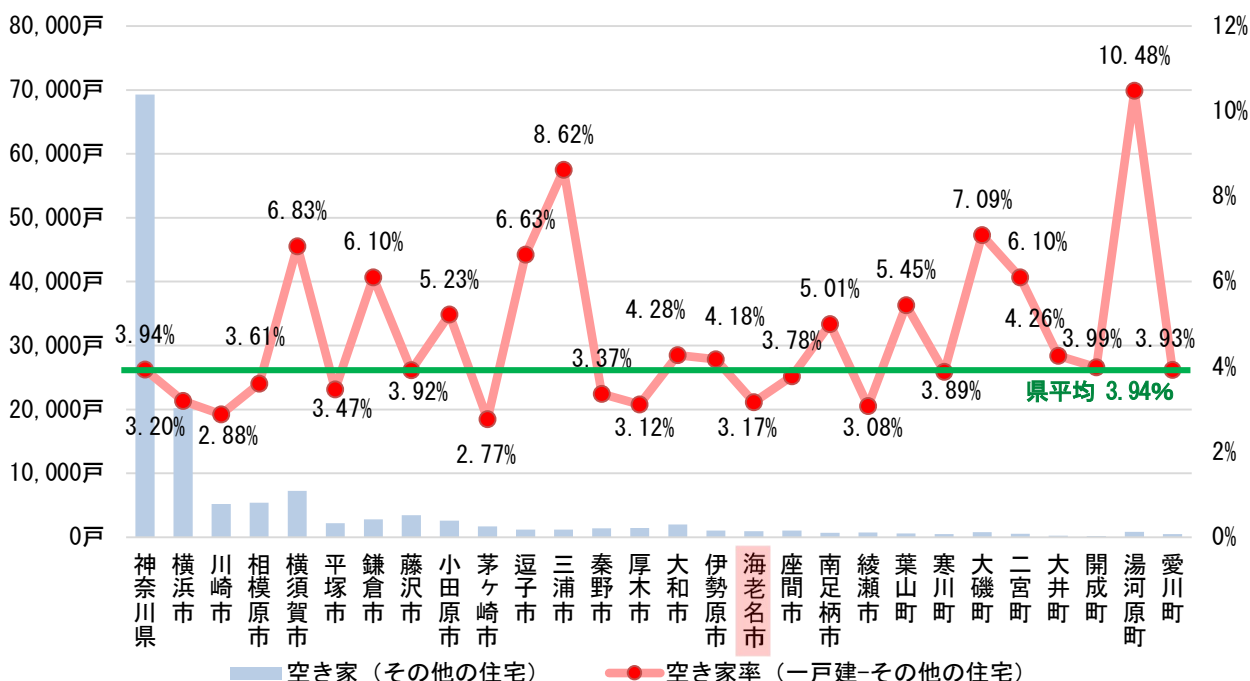
■ 平成30年神奈川県内の一戸建の空き家数及び空き家率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

また、一戸建の賃貸用や売却用などの使用目的の無い「その他の住宅」の本市の空き家率は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の「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）

第1章 計画の目的・位置付け

第2章 本市の現状・課題

第3章 基本理念・基本方針

第4章 空き家対策の具体的な取組

第5章 計画の実現に向けて

資料編

■ 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。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
本市の現状・
課題

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

(3) 海老名市

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72.1%を占めており、そのうち賃貸用の住宅の空き家が最も多くなっており、全体の49.3%に上っています。

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高いことから、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

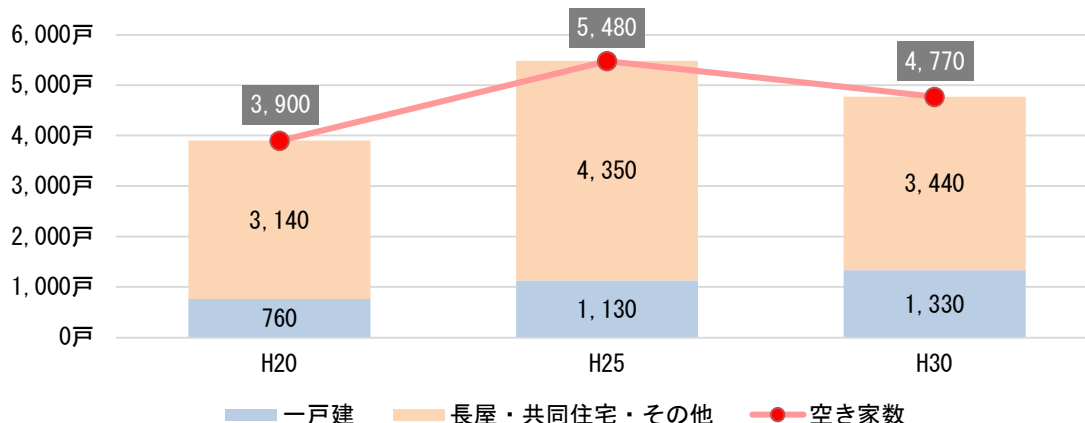
住宅の建て方	空き家の種類（割合）				
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	計
一戸建	20戸 (0.4%)	270戸 (5.7%)	120戸 (2.5%)	920戸 (19.3%)	1,330戸 (27.9%)
長屋建・共同住宅・その他	0戸 (0.0%)	2,350戸 (49.3%)	310戸 (6.5%)	790戸 (16.6%)	3,440戸 (72.1%)

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戸と減少しており、住宅全体に対する空き家の割合は8.0%となっています。また、一戸建の空き家数をみると増加傾向が続いており、一戸建住宅全体に占める空き家の割合は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



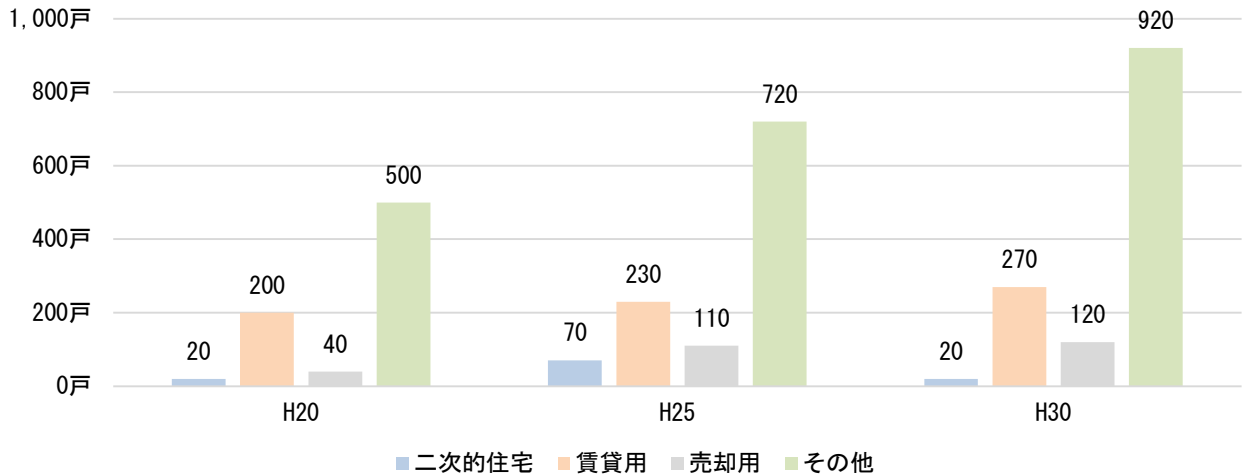
年度	平成20年	平成25年	平成30年
住宅総数	51,560戸	57,820戸	59,800戸
空き家数（空き家率）	3,900戸（7.6%）	5,480戸（9.5%）	4,770戸（8.0%）
一戸建（空き家率）	760戸（1.5%）	1,130戸（2.0%）	1,330戸（2.2%）
共同住宅等（空き家率）	3,140戸（6.1%）	4,350戸（7.5%）	3,440戸（5.8%）

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、この空き家に対して今後重点的に対策を行っていく必要があります。

■ 種類別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）

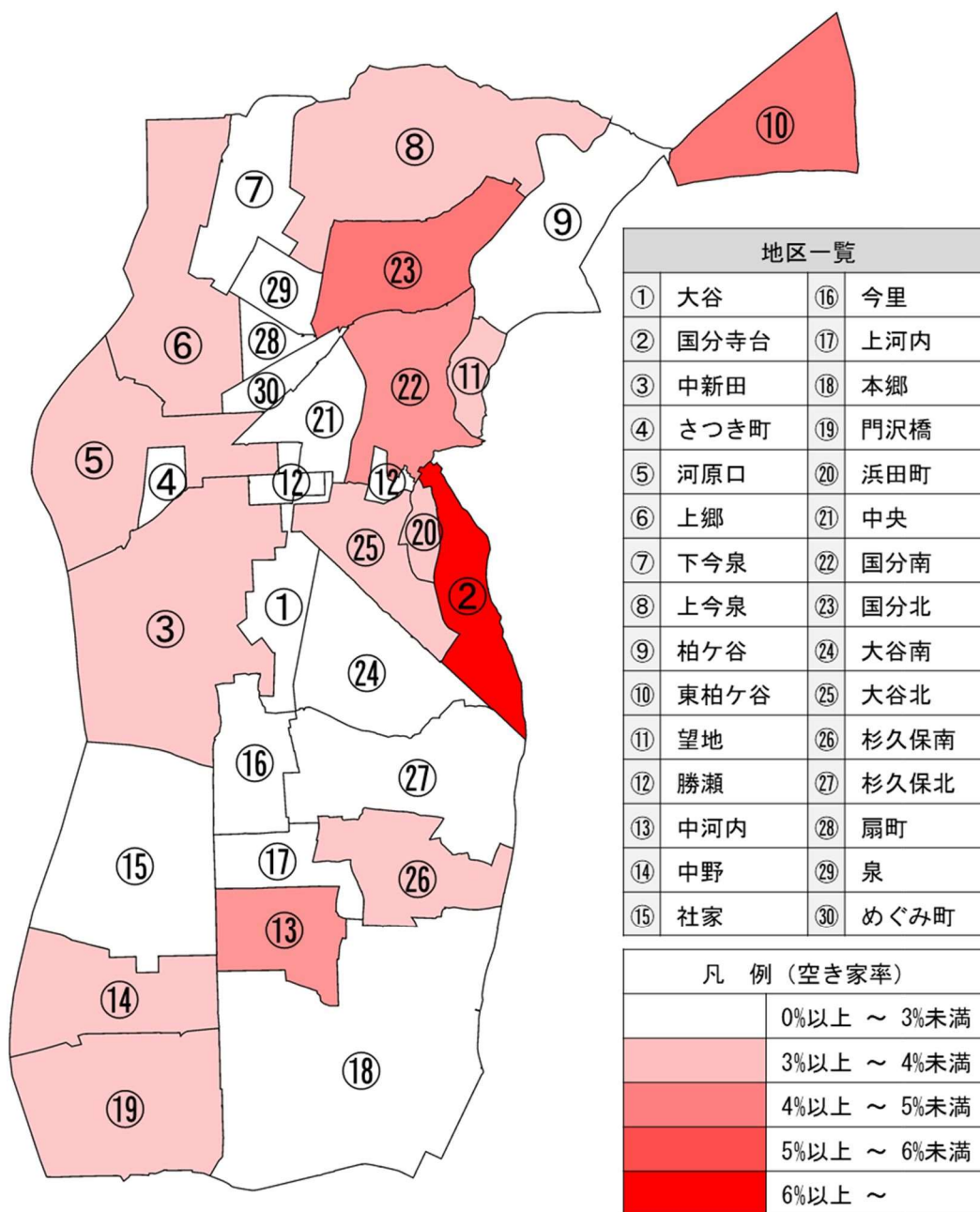
注：統計表の数値は、四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。（「統計表利用上の注意」より抜粋）

4) 市内の一戸建て空き家の分布状況（市独自調査）

市では、「海老名市空き家等対策計画」の策定・改定にあわせて、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。）を実施しています。その調査結果を元に、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戸（市内平均3.82%）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。

No	協定先（締結日）	主な協定内容
1	海老名市宅建業者協会 （平成29年4月1日締結）	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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
3	神奈川県司法書士会 （令和3年3月31日締結）	<ul style="list-style-type: none"> ・主に空き家の相続登記などの手続きの関係の相談

<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

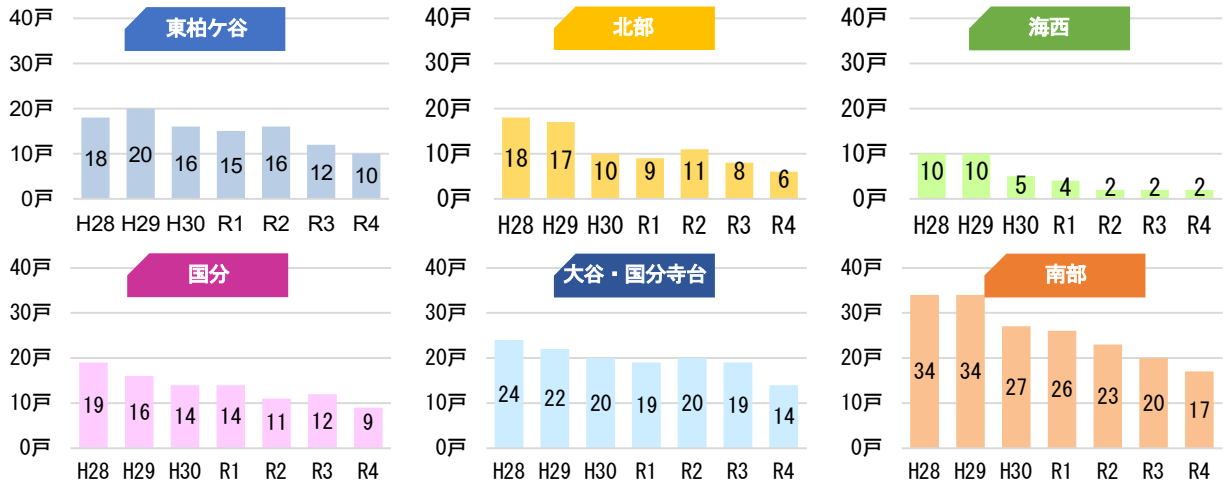
海老名にある空き家の所有者や管理されている方の様々な相談に専門家が対応します。

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



※地域区分については、P.55 資料編「地域区分」を参照ください。

出典：海老名市住宅まちづくり課（各年）

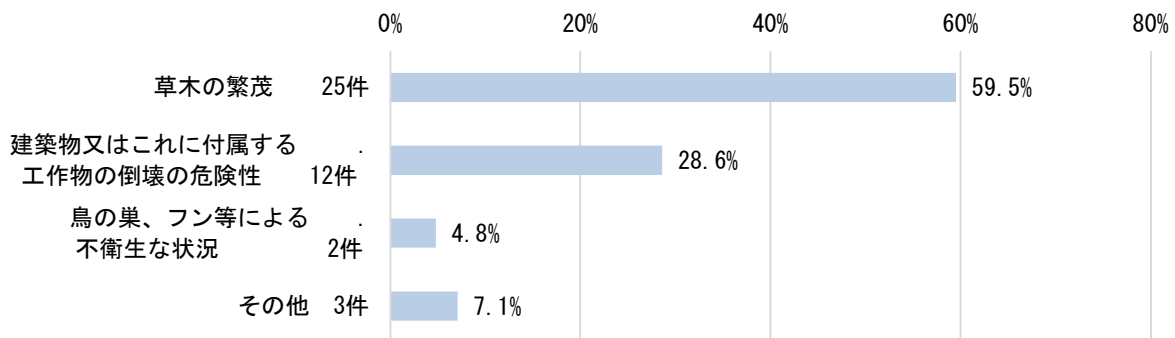
【(※) 見守り空き家とは】

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力会で年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) 適正管理に関する通知の件数

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%

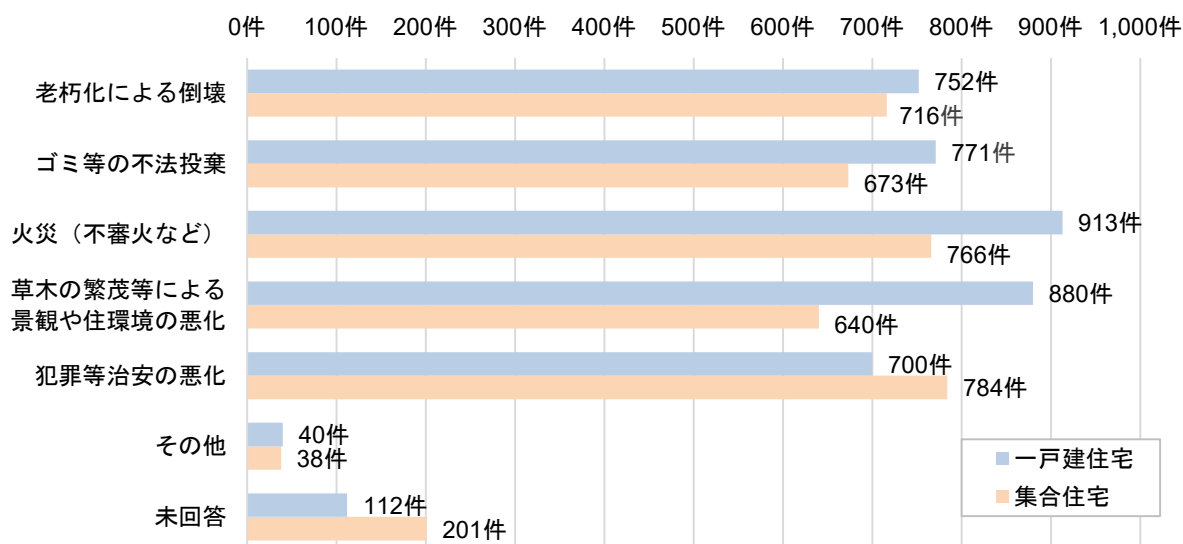
<アンケート結果の概要>

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」の順に多く挙げられています。

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い傾向となっています。

■ 空き家に対して感じる不安（回答数1,413件）



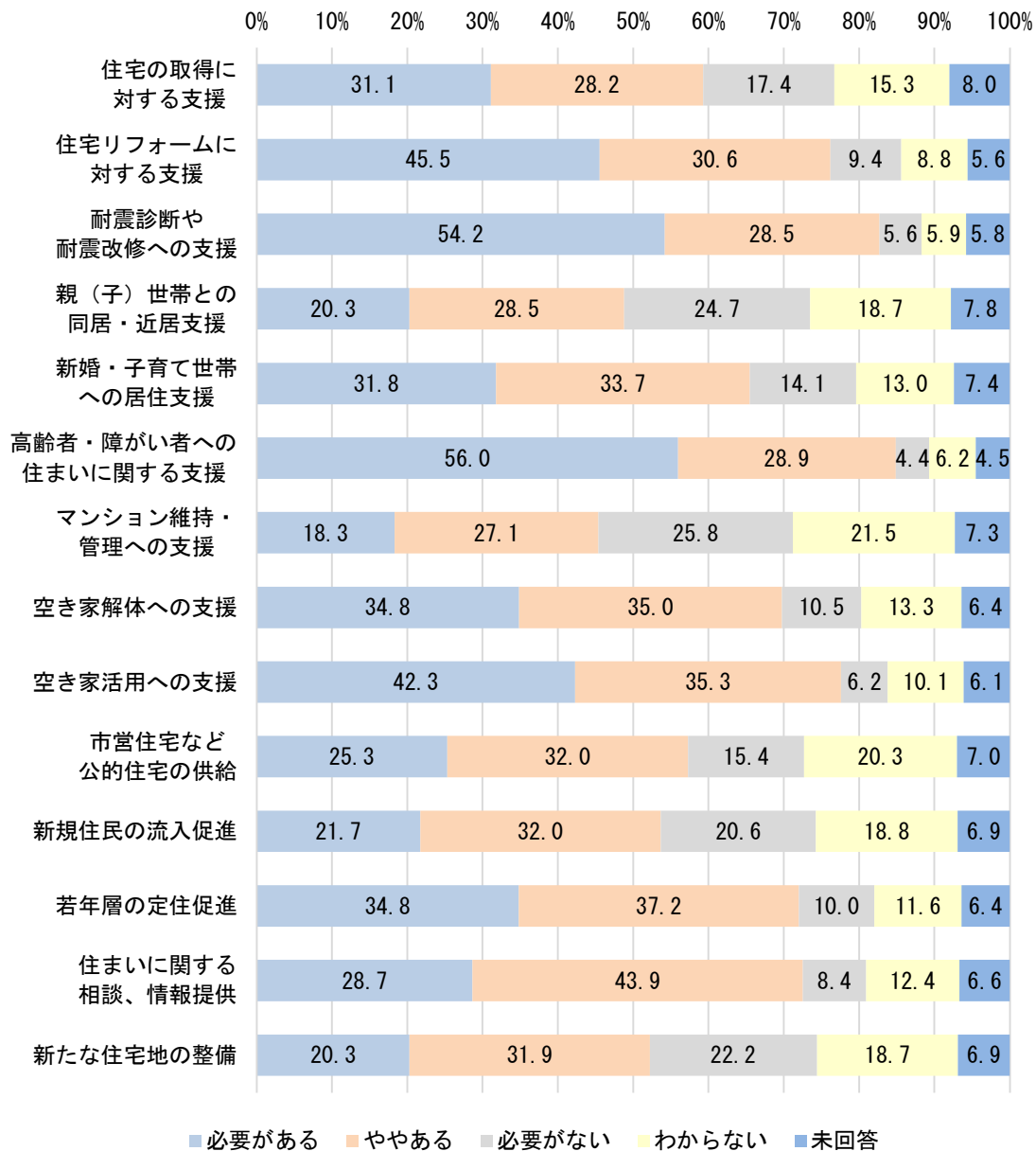
②市が今後取り組む施策の必要性

全体的にどの施策についても取組が求められており、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69.8%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（84.9%）」、「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、併せて取り組む必要があります。

■ 市が今後取り組む施策の必要性（回答数1,413件）



(2) 住宅利用状況調査（空き家関連）

<調査概要>

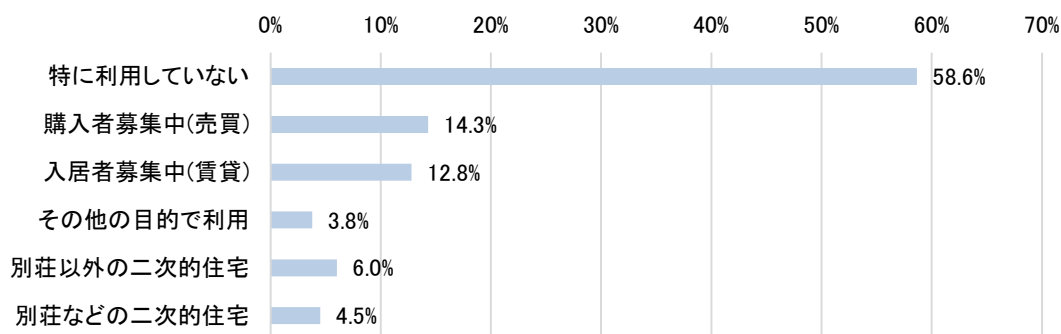
目的	住生活に関する総合的な計画を策定する際の基礎資料として活用するため、空き家と思われる住宅の所有者等を対象として、現在の利用状況や懸念事項、今後の利用意向などについて調査を実施
実施期間	令和3年6月9日～6月25日
調査対象数	482件
対象抽出方法	市内の水道の閉栓情報や自治会から提供された情報等により対象となりうる住宅を抽出
回答数・回答率	回答数 371件、回答率 76.97%
アンケートで判明した空き家数	133件

<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。

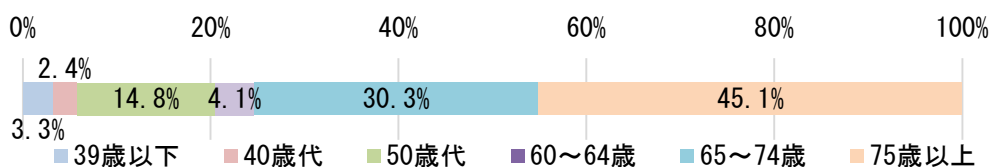
■ 空き家の利用状況（回答数371件のうち空き家と判明した133件）



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、空き家所有者等の79.5%が60歳以上となっています。

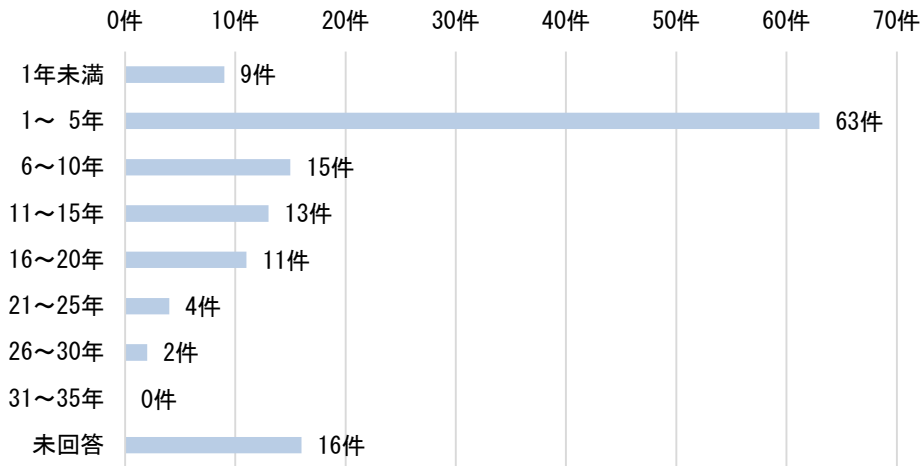
■ 空き家所有者等の年齢の割合（122件：その他、未回答を除く）



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。

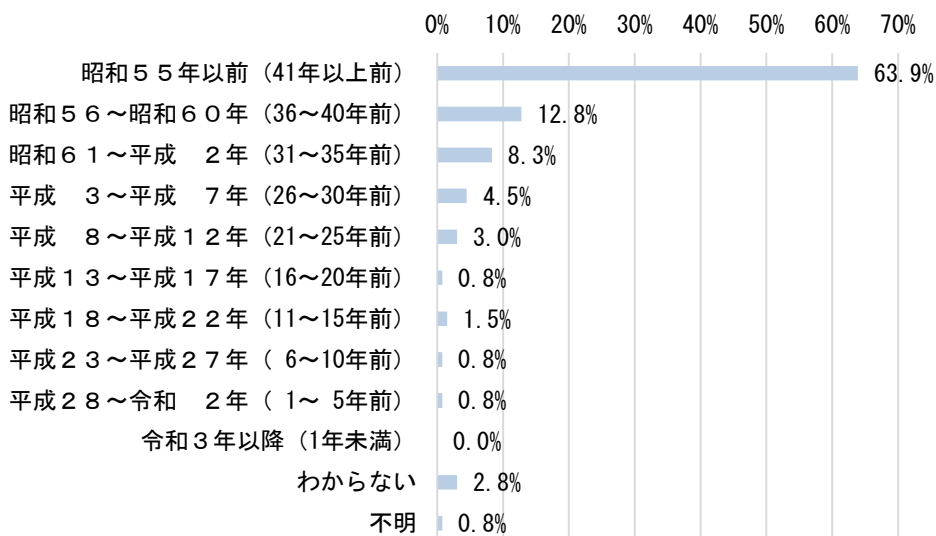
■ 空き家になってから現在までの経過年数（回答数133件）



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。

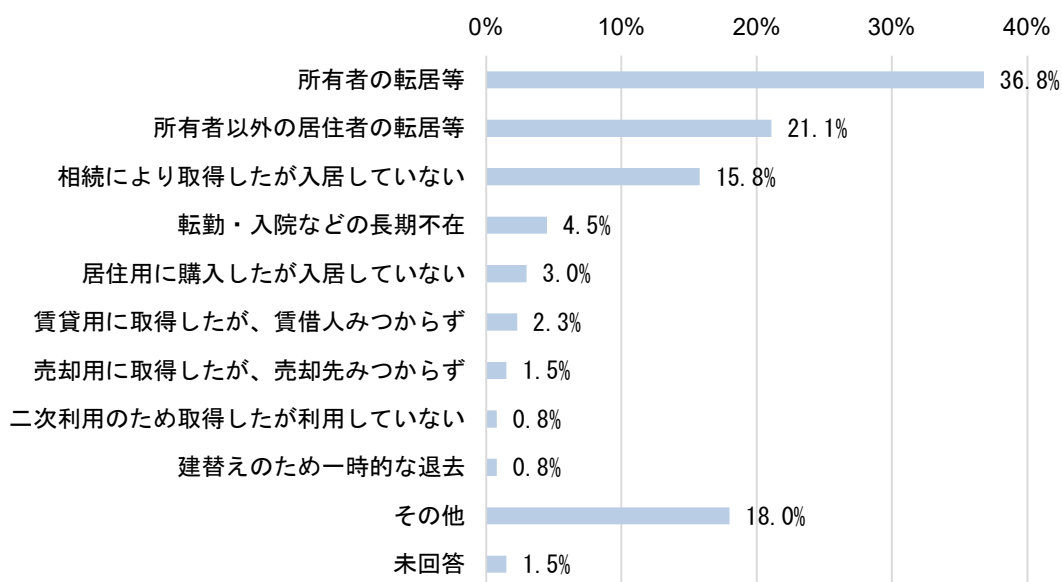
■ 空き家の建築時期（竣工時期）（回答数133件）



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。

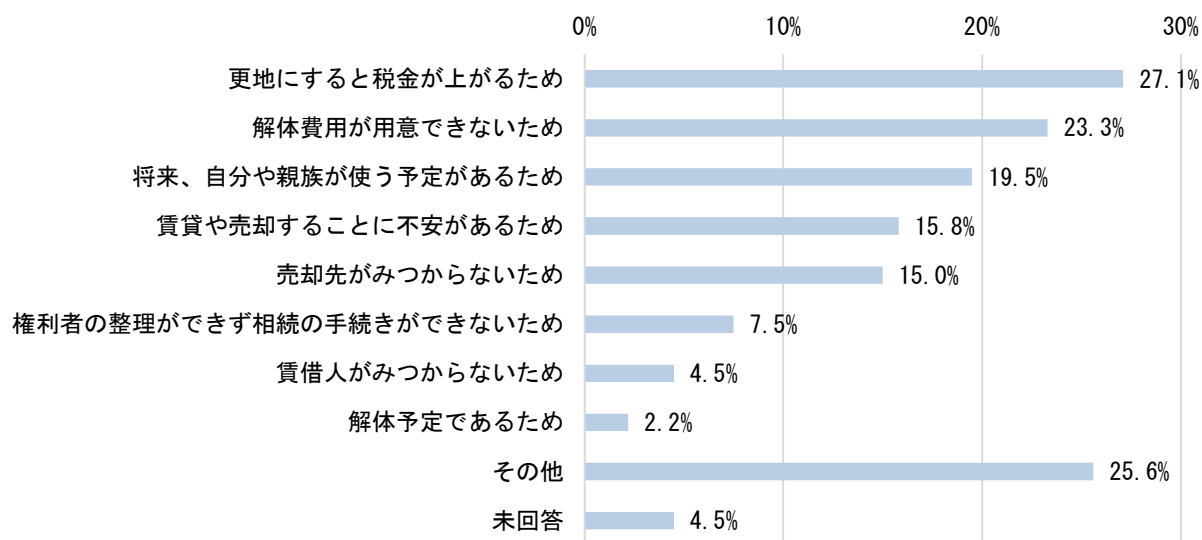
■ 空き家となった理由【複数回答可】（回答数133件）



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。

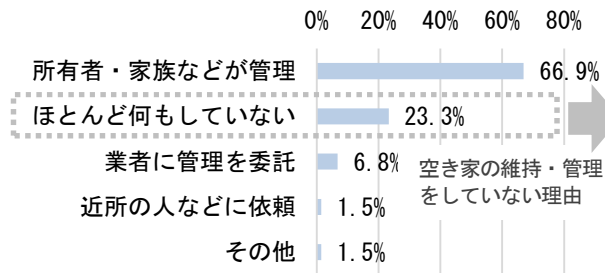
■ 現在も空き家としている理由【複数回答可】（回答数133件）



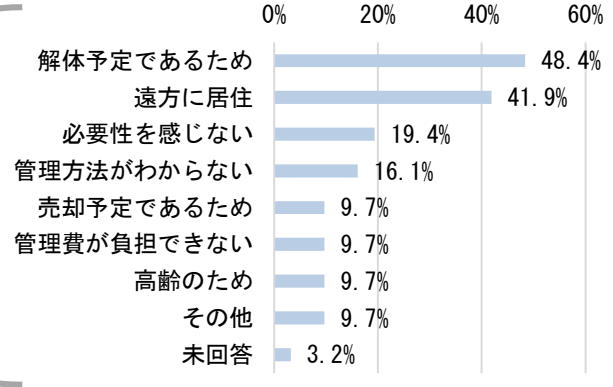
⑦空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

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）



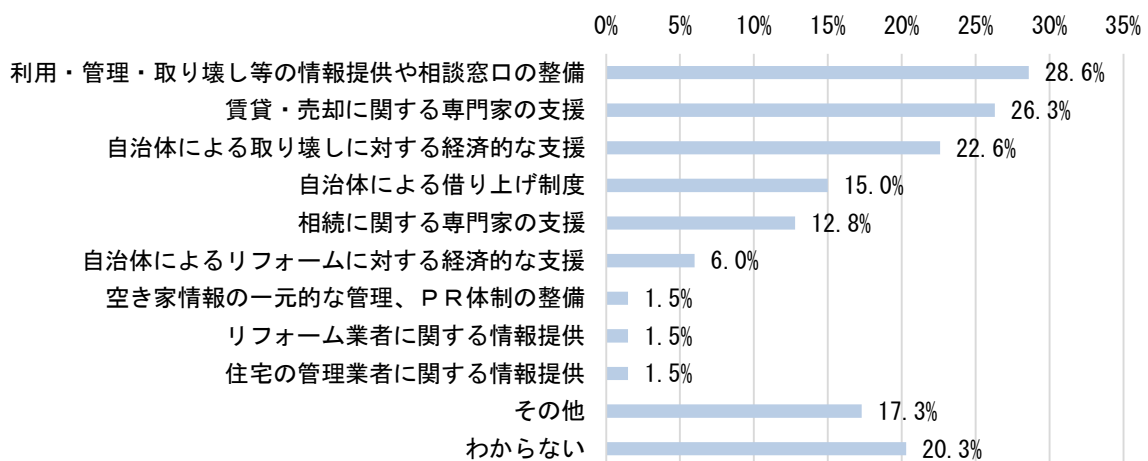
■ 維持・管理をしていない理由（回答数31件）



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）

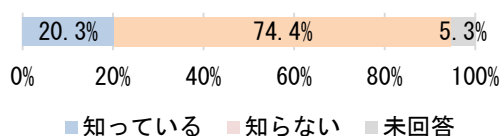


⑨空き家バンクの登録意向

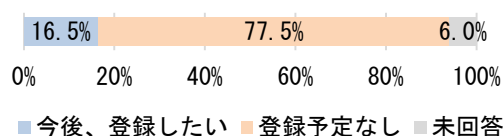
空き家バンク制度を「知っている」割合は20.3%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

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）



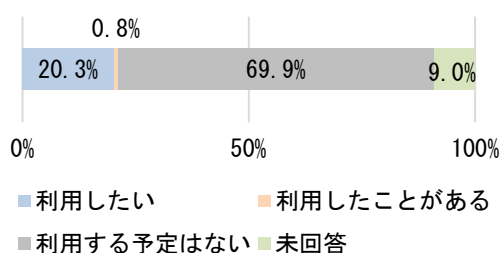
■ 空き家バンクへの登録意向（回答数133件）



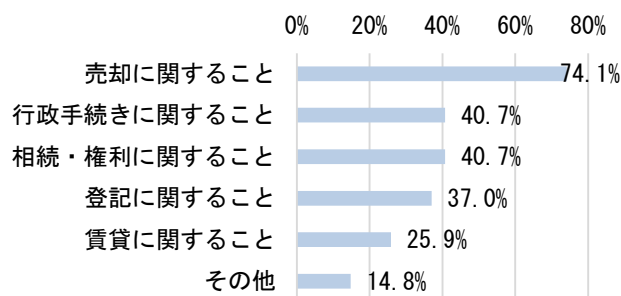
⑩不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

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「売却に関する事」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

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

第1章

計画の目的・
位置付け

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%)

第2章

課題
本市の現状・

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

法令

・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)

第3章

基本理念・
基本方針

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)



第4章

空き家対策の
具体的な取組

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】



第5章

計画の実現
に向けて

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

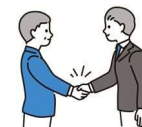
神奈川県行政書士会 海老名・座間支部と協定を締結
【主に空き家の権利義務関係の整理や行政手続きの関係の相談対応】

資料編

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関係の相談対応】



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)
- ・旧耐震基準の木造住宅の耐震化支援制度において
対象の住宅に空き家を追加
- ・旧耐震の木造住宅の解体工事補助を開始



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

第1章
計画の目的・
位置付け

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、所有者等の施設への入所や相続等により、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。

第2章
本市の現状・
課題

視点1：発生抑制

■課題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、支援が重要です。

■課題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の問題は複雑、長期化することも多く、その間空き家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。

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

視点2：利活用の促進

■課題3：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。

資料編

■課題4：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。

視点3：適正管理

■課題5：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等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6：適正な管理がなされていない空き家、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に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

本市では、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てい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。

本市では、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に備え、安心につながる対策を推進します。

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、空き家の利活用に繋げ、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てい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」の活用促進や、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】

- 所有者等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、空き家に関する相談・情報提供をデータベース化などを行い、市内の実態把握に努めます。

■ 方針4：適正な管理がなされていない空き家・特定空家等に対する措置

【空き家を正しく管理】

- 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ていない空き家に対しては、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
発生抑制	1 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
	2 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	3 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		
4 旧耐震の空き家への対応	(7) 土地の利活用に向けた支援		
適正管理	5 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
	6 適正な管理がなされていない空き家、特定空家等の発生	適正な管理がなされていない空き家・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			

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
課題
本市の現状・

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

※（新）：新規に実施する施策 （改）：既存施策を見直して実施する施策

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	旧耐震基準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	旧耐震基準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検討（新）
⑰	旧耐震基準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等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
㉛	条例に基づく緊急安全措置

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

本市の現状・
課題

第3章

基本理念・
基本方針

第4章

空き家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

資料編

第4章 空き家対策の具体的な取組

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、福祉部局をはじめとした関係部局とも連携し、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 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
①住宅所有者等への 空き家問題の周知	・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に際して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。
②住宅の終活に関する情報 発信	・神奈川県居住支援協議会が作成した「空き家にしない「わが家」の終活ノート」 ^{※1} を活用し、住宅の終活を促すとともに、「リバースモーゲージ」 ^{※2} 「住み替え支援」 ^{※3} 等の制度の周知を図ります。
③空き家にしないための 相談会の検討(新)	・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。

※1：空き家にしない「わが家」の終活ノート

市が所属する神奈川県居住支援協議会が作成した、空き家予防を目的に「住まい」に重点を置いたエンディングノートのこと。一般的なエンディングノートと併せて使用し、現在の住まいの今後について自分の意志や想いを整理するもの。市ホームページへの掲載や市の窓口にて配布を実施しています。

※2：リバースモーゲージ

高齢者が生活資金や住み替え資金を確保するため、居住する住宅や土地などの不動産を担保として、融資を受け取る仕組みのこと。受けた融資は契約者の死亡時等に担保不動産を売却するなどして、元利を一括で返済します。

※3：住み替え支援

国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が行うマイホーム借上げ制度等の世帯の状況にあった住宅へ住み替える際に活用できる支援のこと。

(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 (新) : 新規施策 (改) : 既存制度の見直し	取組概要
④既存住宅のリフォーム支援 (改)	・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・維持補修の費用を支援します。
⑤旧耐震基準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、旧耐震基準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。
⑥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。

第1章

計画の目的・位置付け

第2章

本市の現状・課題

第3章

基本理念・基本方針

第4章

空き家対策の具体的な取組

第5章

計画の実現に向けて

資料編

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てい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組が重要であることから、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、旧耐震基準の木造住宅の取り壊しや跡地の地域活性化利用など、関連する部局との連携を強化しながら、利活用の促進を図ります。

(3) 相談・連携体制の整備（空き家所有者等）

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑦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（R5.1.1時点）、協定を締結しているのは以下の3団体となります。 <ol 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
⑧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。

(4) 空き家の流通促進

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑨空き家バンクの活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の所有者と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、「所有者が遠方に住んでいる」「空き家の解消を考えていない」等の売買に向けて動き出せない、動き出さないような、空き家の中でも特に「空家を解消する意思の薄い所有者」を対象として、空き家の流通を促すことを目指し、更なる活用を図ります。
⑩官民で連携した中古住宅の流通促進の検討（新）	<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。

(5) 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】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑪中古住宅の取得に関する支援	・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。
⑫空き家を活用したリフォーム支援(改)	・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。
⑬旧耐震基準の木造住宅の耐震診断、耐震改修支援(再掲)	・住まいにより長く、安全に住み続けてもらうために、旧耐震基準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。

(6) 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】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑭空き家の他用途(店舗等)への利用支援	・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、空き家解消へ繋げるとともに地域の活性化を図ります。
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)	・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・利用に関する支援を検討します。

(7) 土地の利活用に向けた支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑯空き地バンクの活用の検討(新)	・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。
⑰旧耐震基準の木造住宅の取り壊し支援	・旧耐震基準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することで、耐震化率の向上を図るとともに、空き家が所在していた土地の利活用を促進します。
⑱跡地を地域活性化に利用する空き家等の取り壊し支援の検討(新)	・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地域に開放する「憩いの場としての広場」や「駐車場」として利用が予定されている空き家等の取り壊しに関し、取り壊し費用の支援を検討します。

3 空き家の適正管理の促進

空家法第3条において、空き家を適切に管理する一義的な責任は所有者等にあることが明記されています。このため、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、支援を行います。

また、適切な管理がなされていない空き家を放置した場合、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、空き家の状況把握に努めるほか、空き家所有者等に対して、管理に関する情報提供や意識啓発を行うとともに、相談体制の構築などを検討し、空き家が適切に管理される環境づくりを行います。

(8) 空き家所有者等への意識啓発

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
⑱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等の管理責任を周知して、空き家問題に関して意識啓発を図ります。
⑳空き家発生時点の円滑な情報提供体制の検討(新)	・「居住者が施設へ入所した時」「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、空き家の管理について、親族等への情報提供体制の検討を行います。

(9) 空き家の適正管理に向けた支援

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
㉑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。
㉒空き家の管理支援体制の検討(新)	・遠方の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。

(10) 空き家の実態把握

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
㉓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。
㉔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ていない空き家・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。

(11) 相談・連携体制の整備（市民・地域等）

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
②⑤地域の空き家に関する相談窓口	・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。
②⑥空き家対策における連携体制の整備（再掲）	<p>・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。</p> <p>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</p> <p>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相談</p> <p>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相談</p>

(12) 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】

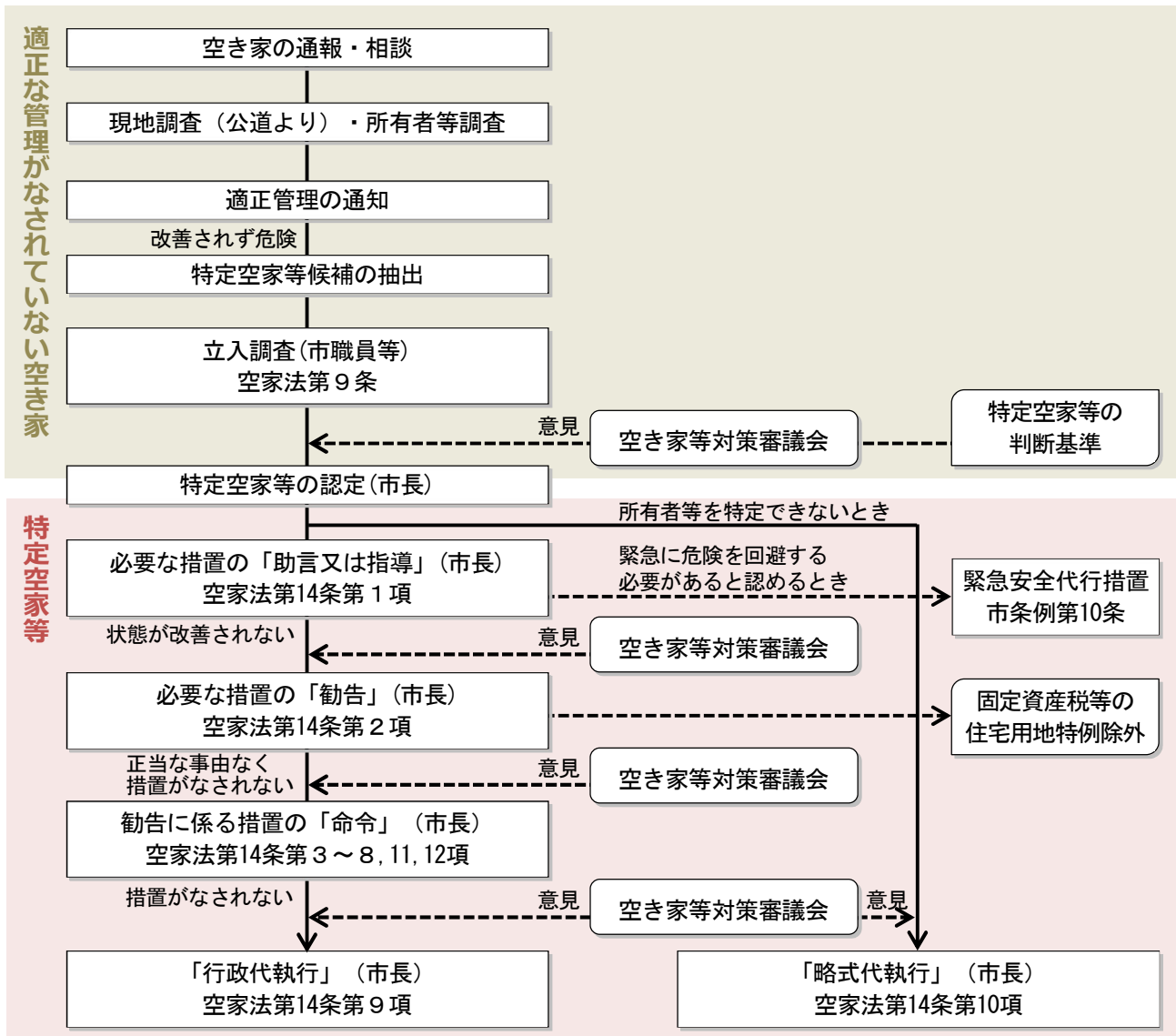
具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
②⑦適正管理を促す通知の発送	・適正な管理がなされていない空き家については、空き家所有者等へ自発的な管理を促すために、空家法第12条に基づき、助言、援助の一環として「適正管理に関する通知」を発送します。
②⑧庁内関係部署、関係団体との連携による対応	・適正な管理がなされていない空き家における「道路への草木の越境」や「台風等の緊急時の対応」などについて、空家法のみではなく、関係する法令や関係部署（道路部門・消防部門など）と連携体制を構築し、対応します。

(13) 特定空家等への対応

【具体的な施策・事業】

具体的な取組 (新)：新規施策 (改)：既存制度の見直し	取組概要
②⑨特定空家等の認定基準の検討、策定（新）	・ 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。
③⑩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。
③⑪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。

■ 適正な管理がなされていない空き家及び特定空家等への措置の流れ（例）



第1章 計画の目的・位置付け

第2章 本市の現状・課題

第3章 基本理念・基本方針

第4章 空き家対策の具体的な取組

第5章 計画の実現に向けて

資料編

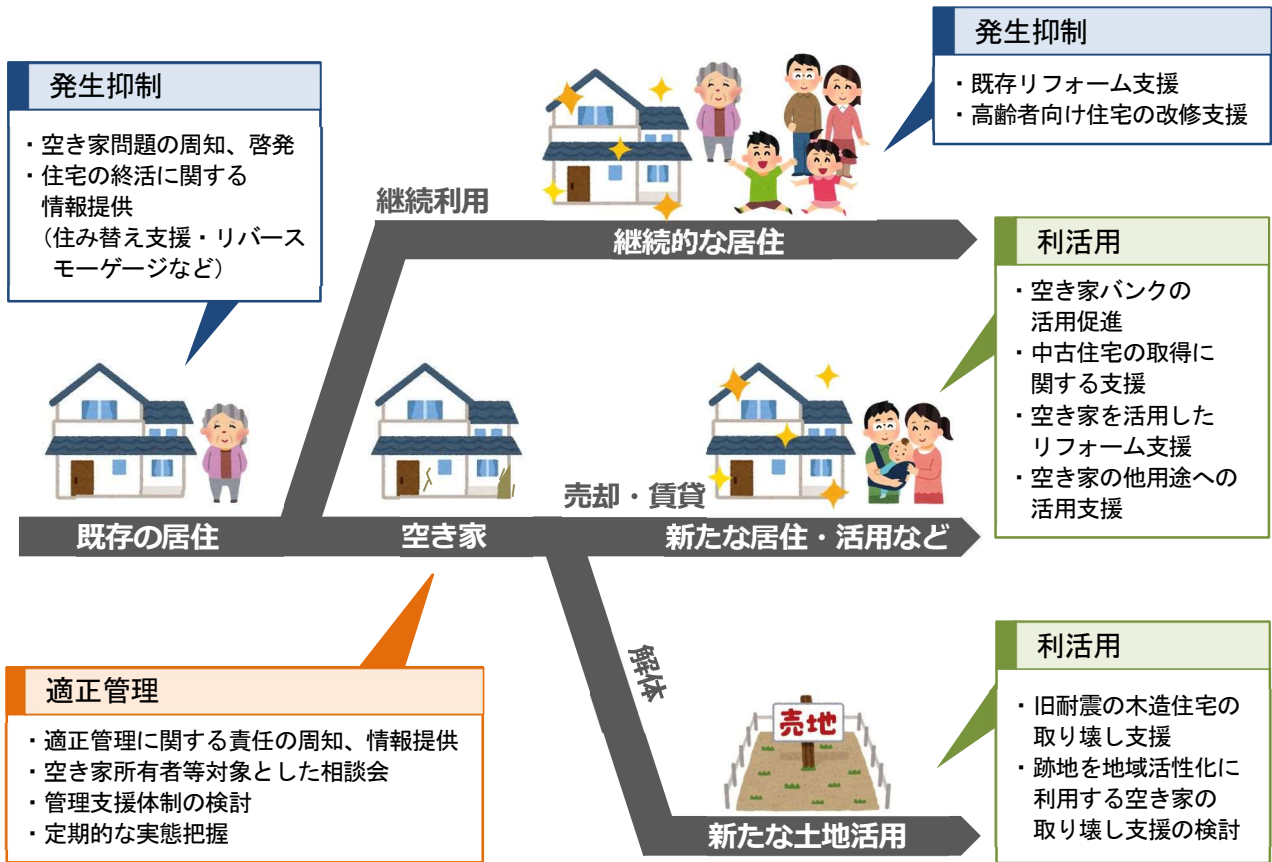
第5章 計画の実現に向けて

1 目指す地域の姿、注視すべき地域

(1) 目指す地域の姿

本計画では、前章までに記載してきた取組を通して、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。

■ 本計画で目指す地域の姿



第1章 計画の目的・位置付け

第2章 本市の現状・課題

第3章 基本理念・基本方針

第4章 空き家対策の具体的な取組

第5章 計画の実現に向けて

資料編

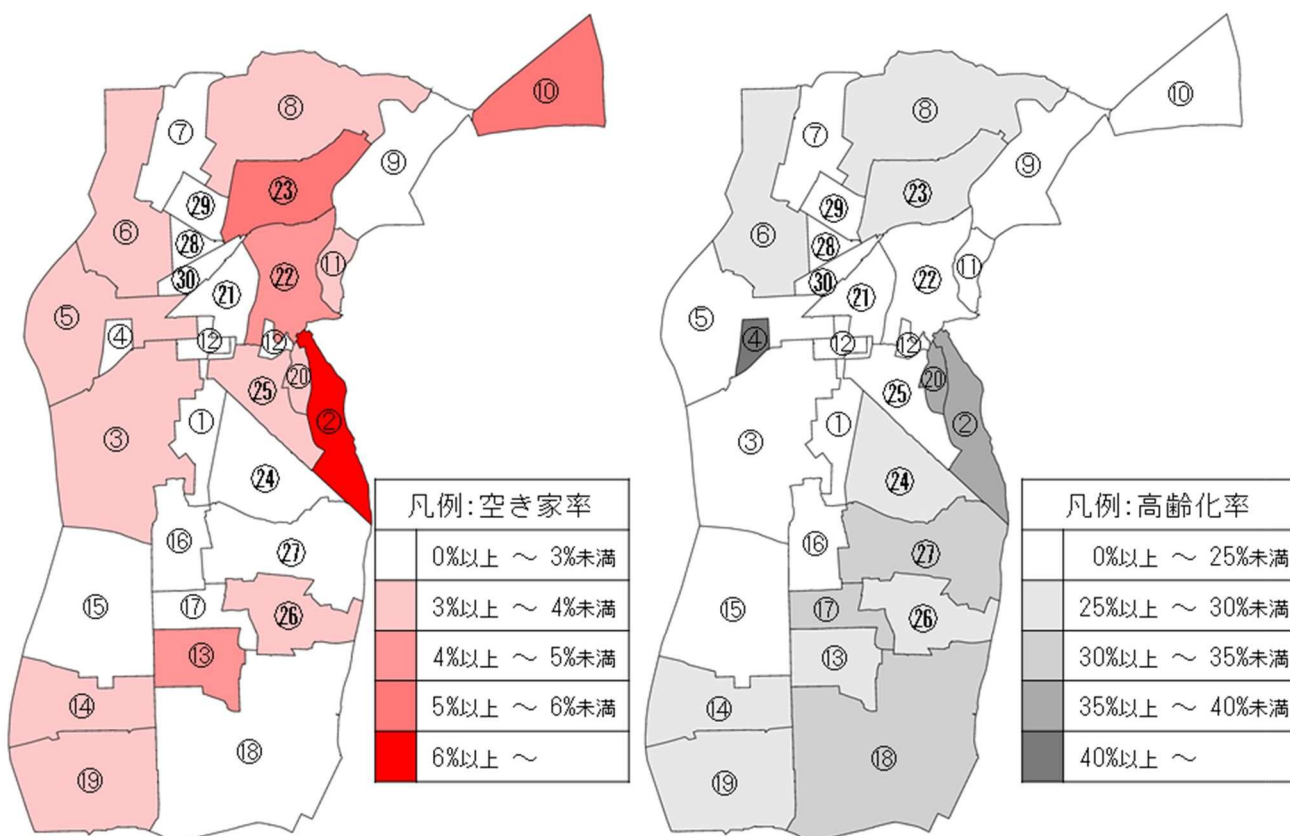
(2) 注視すべき地域

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、「空き家の発生抑制に取り組むべき、空き家率が低く高齢化率が高い地域」、「空き家の発生抑制・利活用の促進の両方が必要と考えられる、空き家率・高齢化率がともに高い地域」等が存在します。これらを踏まえ、推移を引き続き注視するとともに、地域の状況に合わせた施策の展開を検討します。

■ 地区ごとの空き家率・高齢化率

<空き家率：市内平均3.82%>

<高齢化率：市内平均24.79%>

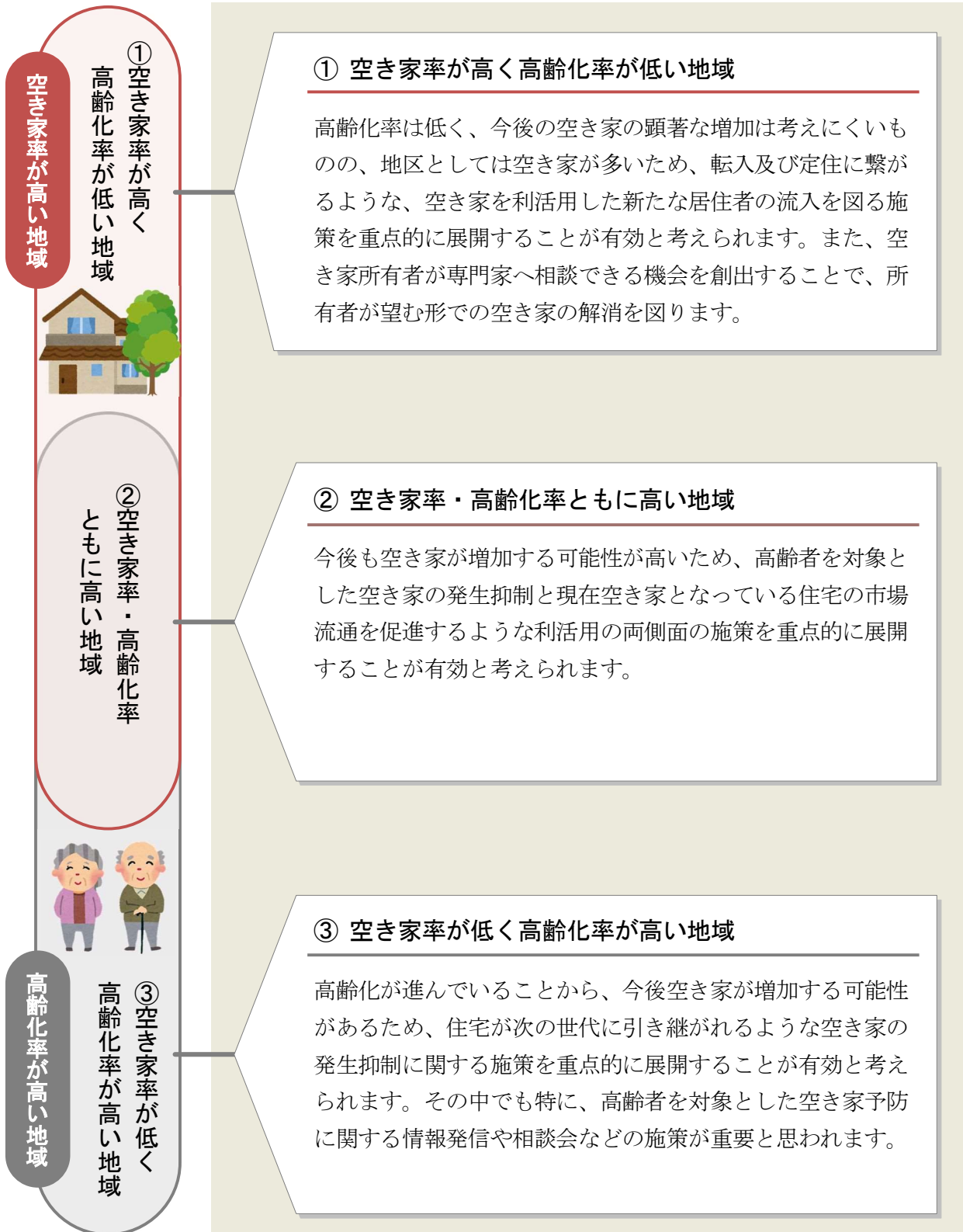


地区一覧					
① 大谷	② 国分寺台	③ 中新田	④ さつき町	⑤ 河原口	
⑥ 上郷	⑦ 下今泉	⑧ 上今泉	⑨ 柏ヶ谷	⑩ 東柏ヶ谷	
⑪ 望地	⑫ 勝瀬	⑬ 中河内	⑭ 中野	⑮ 社家	
⑯ 今里	⑰ 上河内	⑱ 本郷	⑲ 門沢橋	⑳ 浜田町	
㉑ 中央	㉒ 国分南	㉓ 国分北	㉔ 大谷南	㉕ 大谷北	
㉖ 杉久保南	㉗ 杉久保北	㉘ 扇町	㉙ 泉	㉚ めぐみ町	

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。

＜各地域の特徴に応じた施策展開の例＞



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「住宅政策に関すること」及び「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います。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、空き家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います。

③空家法に基づく空家等対策協議会への移行の検討

空家法第7条では「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を組織することができる」とされています。本市においては、上述の②海老名市空き家等対策審議会を組織していますが、根拠となる法令が異なるものとなっています。今後、特定空家等に関して空家法に基づく空家等対策協議会による審議が求められるケースも想定されることから、②海老名市空き家等対策審議会からの移行を検討します。

(2) 相談体制の整備

市へ寄せられる空き家に関する情報及び相談は「空き家がもたらす問題に関する市民等からの情報提供」「適切な管理方法や利活用に関する所有者等からの相談」など、多岐にわたり、専門的な知見が必要な場合があることから、相談者や内容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等を通じて、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。

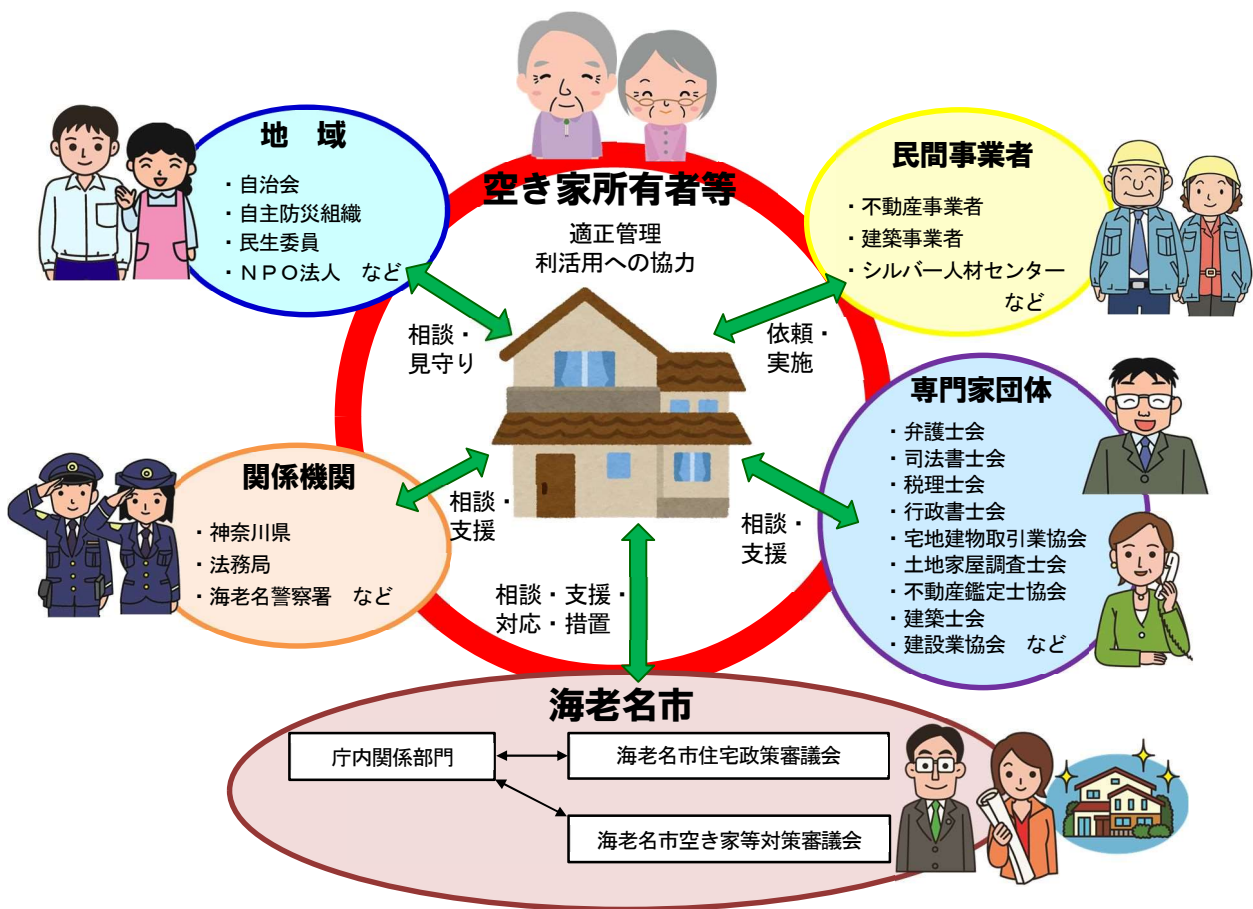
③庁内・関係団体との総合的な連携体制

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・協働による取組

個人の財産である空き家の適切な管理は、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、空き家対策の取組を推進します。

■ 連携・協働による取組イメージ



空き家の対策は、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）

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、更なる空き家対策への取組を推進していきます。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
課題
本市の現状・

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

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2つの指標を用いて、各施策の進捗確認や施策展開・見直しを行います。

成果指標① 空き家数 (R3年度：1,055戸 → R13年度：1,580戸以下)																																					
概要	<p>市が独自に継続調査を実施している空き家数です。</p> <p>国が実施している「住宅・土地統計調査」は、全体の中から対象を抽出し、その結果を統計的に処理して、国内の現状把握を行っています。あくまで統計値であるため、市内の実情とは必ずしも一致するものではないことから、市では独自に実態調査を実施しています。</p> <p>令和3年度に実施した調査によって、把握できた空き家数をベースに、水道の閉栓・開栓情報等から空き家の発生・解消を判断し、空き家数を継続的に調査しています。</p> <p>この指標により、空き家等対策計画及び関連施策全般の進捗状況や成果を確認し、施策の見直し等に反映を行います。</p>																																				
対象	市内の空き家全体																																				
更新頻度	1回/年 (海老名市 住宅まちづくり課 調査)																																				
現状値・目標値	現状値 (令和3年度)	1,055戸																																			
	目標値 (令和13年度)	1,580戸以下																																			
目標値の考え方	<p>国が実施している「住宅・土地統計調査」の過年度の調査結果から空き家の増加傾向を予測し、その増加量を勘案して、市の独自調査における空き家数の将来値 (R13時点で約2,100戸) を推計しました。</p> <p>今後の空き家対策施策の推進による空き家の発生予防・利活用の促進を見込み、増加する空き家数 (約1,050戸) の5割程度の削減を目指して、目標値を設定しています。</p> <div style="text-align: center;"> <p>空き家数 推計値・目標値</p> <table border="1"> <caption>空き家数 推計値・目標値</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>推計値 (戸)</th> <th>目標値 (戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R3</td> <td>1,055</td> <td>1,055</td> </tr> <tr> <td>R4</td> <td>~1,200</td> <td>~1,150</td> </tr> <tr> <td>R5</td> <td>~1,350</td> <td>~1,250</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>~1,500</td> <td>~1,350</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>~1,650</td> <td>~1,450</td> </tr> <tr> <td>R8</td> <td>~1,800</td> <td>~1,550</td> </tr> <tr> <td>R9</td> <td>~1,950</td> <td>~1,650</td> </tr> <tr> <td>R10</td> <td>~2,100</td> <td>~1,750</td> </tr> <tr> <td>R11</td> <td>~2,250</td> <td>~1,850</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>~2,400</td> <td>~1,950</td> </tr> <tr> <td>R13</td> <td>2,100</td> <td>1,580</td> </tr> </tbody> </table> </div>	年度	推計値 (戸)	目標値 (戸)	R3	1,055	1,055	R4	~1,200	~1,150	R5	~1,350	~1,250	R6	~1,500	~1,350	R7	~1,650	~1,450	R8	~1,800	~1,550	R9	~1,950	~1,650	R10	~2,100	~1,750	R11	~2,250	~1,850	R12	~2,400	~1,950	R13	2,100	1,580
年度	推計値 (戸)	目標値 (戸)																																			
R3	1,055	1,055																																			
R4	~1,200	~1,150																																			
R5	~1,350	~1,250																																			
R6	~1,500	~1,350																																			
R7	~1,650	~1,450																																			
R8	~1,800	~1,550																																			
R9	~1,950	~1,650																																			
R10	~2,100	~1,750																																			
R11	~2,250	~1,850																																			
R12	~2,400	~1,950																																			
R13	2,100	1,580																																			

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
課題
本市の現状・

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

成果指標② 空き家バンク登録件数 (R3年度 : 0戸 → R13年度 : 20戸)

第1章

計画の目的・位置付け

第2章

課題 本市の現状

第3章

基本理念・基本方針

第4章

空き家対策の具体的な取組

第5章

計画の実現に向けて

資料編

概 要	<p>市が運用を行う空き家バンクの登録件数の累計値です。</p> <p>空き家の売却では、所有者が自ら動き出し、不動産会社との媒介契約等による市場流通の中で取引され、空き家の多くが自然に解消されています。そのような中、当市の空き家バンクでは「所有者が遠方に住んでいる」「空き家の解消を考えていない」等の売買に向けて動き出せない・動き出さないような、空き家所有者全体の中でも特に「空き家を解消する意思の薄い所有者」を対象に、空き家バンクへの登録を促します。</p> <p>空き家を解消する意思が薄い場合、適正な管理がなされていないことも想定され、そのまま放置すれば特定空家等となる可能性もあることから、特定空家等の発生を抑制する観点により取り組んでいくものです。</p>									
対 象	空き家解消への意思の薄い方が所有する空き家									
更 新 頻 度	1回/年 (海老名市 住宅まちづくり課 調査)									
現 状 値 ・ 目 標 値	現状値 (令和3年度)	0戸								
	目標値 (令和13年度)	20戸								
目 標 値 の 考 え 方	<p>空き家解消への意思の薄い方が所有する空き家として、市内の空き家 (R3時点 1,055戸) のうち、特に利用目的が定まっておらず、管理が行われていない空き家を約170戸と推計しました。</p> <p>近隣自治体の登録状況等を踏まえ、対象となる約170戸の1割程度の登録を目指し、目標値を設定しています。</p> <div style="text-align: center;"> <p>空き家解消への意思の薄い方が所有する空き家の推計</p> <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <caption>空き家解消への意思の薄い方が所有する空き家の推計</caption> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>数値 (戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>空き家全体数</td> <td>1,055</td> </tr> <tr> <td>利用目的の定まっていない空き家数 (推計値)</td> <td>約740</td> </tr> <tr> <td>利用目的が定まっておらず管理がなされていない空き家数 (推計値)</td> <td>約170</td> </tr> </tbody> </table> <p>① 利用目的の定まっていない「その他空き家」の割合 (計画案文P. 15より算出) ② 空き家の維持・管理をしていない割合 (計画案文P. 24より引用)</p> </div>		項目	数値 (戸)	空き家全体数	1,055	利用目的の定まっていない空き家数 (推計値)	約740	利用目的が定まっておらず管理がなされていない空き家数 (推計値)	約170
項目	数値 (戸)									
空き家全体数	1,055									
利用目的の定まっていない空き家数 (推計値)	約740									
利用目的が定まっておらず管理がなされていない空き家数 (推計値)	約170									

※当市の空き家バンクは、すべての空き家を対象とするものではなく、不動産会社との媒介契約を結んでいない空き家 (所有者が売買に向けて動き出せない・動き出さない空き家) を対象としています。

資料編

1 前計画（平成30年度～令和4年度）の取組

前計画の計画期間である平成30年度～令和4年度の5年間では、「適正管理の促進」「利活用の促進」の2つを基本方針に設定し、主に以下の空き家対策に取り組みました。

主な取組

適正管理：見守り空き家事業													
<p>取組内容</p> <p>市内の空き家の中でも動向を注視する必要がある物件の現状把握に努め、必要に応じて所有者等へ通知し、適正管理を促進。</p> <p>92件（平成30年度時点）が58件（令和4年度）に推移。引き続き見守りを実施予定。</p> <p>売買で空き家が解消されるケースが多く見受けられ、一般の市場の中でも空き家の流通が図られていることが確認できた。</p> <p>この空き家の流通を更に促進させていくことが重要であると考えられることから、リフォーム支援等について今後も取り組んでいく。</p>	<p style="text-align: center;">見守り空き家数</p> <table border="1"> <caption>見守り空き家数</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>戸数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>R1</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>R4</td> <td>58</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：海老名市住宅まちづくり課（各年）</p>	年度	戸数	H30	92	R1	87	R2	83	R3	73	R4	58
年度	戸数												
H30	92												
R1	87												
R2	83												
R3	73												
R4	58												
適正管理：関連団体との連携体制の整備													
<p>取組内容</p> <p>海老名市宅建業者協会に加えて、新たに「神奈川県行政書士会（海老名・座間支部）」及び「神奈川県司法書士会」と協定を締結。</p> <p>管理方法や相続等の問題について専門家に相談できる体制を整備。</p>	<p><協定先団体と相談内容></p> <ul style="list-style-type: none"> 海老名市宅建業者協会 …主に不動産取引関係の相談 神奈川県行政書士会(海老名・座間支部) …主に空き家の権利義務関係等の相談 神奈川県司法書士会 …主に相続登記などの手続き関係の相談 												
利活用：空き家活用促進リフォーム助成事業													
<p>取組内容</p> <p>空き家の利活用の促進、住環境の向上及び定住促進を図ることを目的として空き家をリフォームする費用を支援。</p> <p>平成30年度～令和3年度までの4年間で23戸のリフォームを支援し、空き家解消を実現。</p>	<p style="text-align: center;">空き家活用促進リフォーム 助成金申請実績</p> <table border="1"> <caption>空き家活用促進リフォーム助成金申請実績</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>戸数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>R1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：海老名市住宅まちづくり課（各年）</p>	年度	戸数	H30	4	R1	1	R2	7	R3	11		
年度	戸数												
H30	4												
R1	1												
R2	7												
R3	11												

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

課題
本市の現状・

第3章

基本理念・
基本方針

第4章

空き家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

資料編

2 用語解説

(50音順・ページ番号は初出ページを記載)

ページ	用語	解説																											
1	空き家	<p>空家等と同様のもの。本計画においては、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」と表記する。法律名、計画名、協議会等の空家法に基づく用語については、「空家」「空家等」と表記する。</p> <p><住宅・土地統計調査における空き家></p> <p>住宅・土地統計調査においては、定義が異なっており、一戸建ての住宅や共同住宅等で、居住世帯のない住戸のうち、「一時現在者のみの住戸」及び「建築中の住戸」を除いた住戸を指す。そのため、住宅・土地統計調査においては、本計画の対象外となる「共同住宅の中で空室となっている1住戸」が含まれている。「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されている。</p> <p>■ 住宅・土地統計調査における住宅の種類</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="7" style="text-align: center; vertical-align: middle;">住宅</td> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">居住世帯のない住宅</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">居住世帯のある住宅</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">空き家</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">一時現在者のみの住宅</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">二次的住宅</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">別荘</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">その他</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">賃貸用の住宅</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">売却用の住宅</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">その他の住宅</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">建築中の住宅</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">(平成30年 住宅・土地統計調査 用語の解説より)</p>	住宅	居住世帯のない住宅	居住世帯のある住宅			空き家	一時現在者のみの住宅			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			
住宅	居住世帯のない住宅	居住世帯のある住宅																											
		空き家			一時現在者のみの住宅																								
					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																													
1	空家等	<p>空家法第2条で定義されており、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。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指し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除くものとされている。</p> <p><共同住宅、長屋等における空家等の考え方></p> <p>空家等は上記の状態を指すものであることから、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、空家等には該当しないこととされており、本計画においても同様に対象外としている。</p>																											

第1章

計画の目的・位置付け

第2章

本市の現状・課題

第3章

基本理念・基本方針

第4章

空き家対策の具体的な取組

第5章

計画の実現に向けて

資料編

ページ	用語	解説
1	空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）	空き家の放置によって発生するさまざまなトラブルを解消し、空き家の活用や処分を後押しするための法律のこと。所有者、市町村の責務を示すとともに、空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、また財政上の措置及び税制上の措置などを規定している。平成27年5月26日に完全施行している（平成26年法律第127号）。
1	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	空家法第5条に基づき、国が定め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のこと。「空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項」「空家等対策計画に関する事項」「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」等を定めている。法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため、令和3年6月に改正が行われた。
34	空き家にしない「わが家」の終活ノート	市が所属する神奈川県居住支援協議会が作成した、空き家予防を目的に「住まい」に重点を置いたエンディングノートのこと。一般的なエンディングノートと併せて使用し、現在の住まいの今後について自分の意志や想いを整理するもの。市ホームページへの掲載や市の窓口にて配布を実施している。
25	空き家バンク	空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介・マッチングをする仕組みのこと。
37	空き地バンク	空き地の売却又は借地等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を集約し、空き地をこれから利用・活用したい方に紹介・マッチングをする仕組みのこと。
44	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条に規定され、「地方自治法（昭和22年法律第67号）」第138条の4第3項に基づいて設置される審議会のこと。審議会では「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。
44	空き家等対策協議会	空家法第7条にて「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を組織することができる」とされている協議会のこと。今後海老名市においては、空家等対策審議会を当該協議会への移行を検討する予定。
1	海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例	空き家及び空き地の適正な管理について必要な措置を講ずることにより、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりに寄与することを目的とした条例のこと。所有者等の責務を示すとともに、空き家及び空き地に関する調査、措置などを定めている。平成27年10月より施行している（平成27年3月31日条例第17号）。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
課題
本市の現状・

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

ページ	用語	解説
2	海老名市住宅 マスタープラン	誰もが安心して快適に暮らすことができる環境を実現するために、空家等対策を含む住宅政策全般を総合的かつ計画的に推進するための計画のこと。住生活基本法の趣旨や国・県などの方針を踏まえ、今後10年間の海老名市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示すことを目的としており、令和4年3月に策定している。
7	海老名市 人口ビジョン	海老名市における人口の現状を分析し、人口に関する市民の認識を共有し、今後、目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するもの。
2	えびな未来創造 プラン2020	海老名市が行う全ての事業の総合的な指針となる総合計画。10年後のめざす姿である「みんなが笑顔 住みやすいまち えびな」の実現に向けて、令和2年度から令和11年度までのまちづくりの方針を定める市の羅針盤となるもので、計画的に行政を運営するための最上位計画のこと。
40	勧告 (特定空家等への措置)	空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置のひとつ。助言又は指導をした場合において、なお管理不全な状態が改善されないと認めるときに、所有者等に対し、期限を定めて周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるよう行うこと。
22	旧耐震基準	昭和56年5月31日以前に新築工事に着工した建築物に適用されていた「建築基準法（昭和25年法律第201号）」の耐震基準のこと。旧耐震基準の建築物等の地震に対する安全性を向上させるため、「海老名市耐震化促進計画」を策定し、市内の耐震化率向上を図っている。
40	行政代執行 (特定空家等への措置)	空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置のひとつ。空家法に基づき必要な措置を命令された者がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合に「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、命じられた者に代わって行政等が措置を行うこと。措置に係る費用は措置を命じられた者から徴収を行う。
40	緊急安全代行措置	「海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例」第10条に基づき行う措置。空き家及び空き地で条例に基づく助言又は指導を行った場合において、緊急に危険を回避する必要があると認めるとき、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置を市が行うこと。
6	国勢調査	日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の統計調査で、国内の人口や世帯の実態等を明らかにするため、国が5年ごとに行う調査のこと。
40	固定資産税等の 住宅用地特例解除	空家法における勧告を行った特定空家等に係る土地において、空家法第15条の規定に基づき「地方税法（昭和25年法律第226号）」の固定資産税等の住宅用地特例を除外する措置のこと。

ページ	用語	解説
16	(空き家の) 市独自調査	市が独自に行っている空き家に関する以下2つの調査のこと。 ①「海老名市空き家等対策計画」の策定・改定にあわせて、市が独自に実施している空き家の実態調査 ②①の調査結果を元に毎月の水道の閉栓・開栓情報を踏まえ、一戸建て住宅の空き家数及び空き家率の継続的な調査
44	住宅政策審議会	「海老名市住宅政策審議会条例（平成30年6月19日条例第34号）」に基づき設置される審議会のこと。審議会では「住宅政策に関すること」及び「市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること」を調査審議する。本計画の策定・実施に関することについても当該審議会にて審議を行う。
8	住宅・土地 統計調査	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ため、国が5年ごとに行う調査のこと。
34	住宅の終活	一般的な終活は「人生の終わりのための活動」の略で、自らの死を意識して、人生の最期に向けて行う様々な活動、事前準備を指すが、これを「住まい」に重点を置いて「土地や住宅の所有・相続」「住まいに関する自分の意志や想い」等を整理し、親族間などで共有すること。
6	住民基本台帳	市内に居住する者の氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもの。
40	助言又は指導 (特定空き家等への措置)	空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置のひとつ。空家等が管理不全な状態であると認めるとき、期限を定めて周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるように所有者等に対して行うもの。
17	所有者等	空き家の所有者、管理者及び相続予定者などのこと。
34	住み替え支援	国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が行うマイホーム借上げ制度等の世帯の状況にあった住宅へ住み替える際に活用できる支援のこと。 <移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度> 50歳以上のシニアの方が所有する住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸する制度。空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証され、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。 また、子育て世帯などは、敷金・礼金が不要であるなど、優良な住宅を低廉な家賃で借りることができる。

ページ	用語	解説
9	その他の住宅	住宅・土地統計調査における空き家の分類のひとつ。空き家のうち、二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅のいずれにも当てはまらない住宅のこと。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを指し、空き家の区分の判断が困難な住宅を含むものとされている。
20	耐震改修	耐震診断の結果、耐震性に問題がある建築物に対して、現在の耐震基準を満たすことなどを目的に実施する補強工事。旧耐震基準の木造住宅においては、市の補助制度がある。
20	耐震診断	大地震で倒壊しない耐震性（強さ）があるか調査し、確認すること。旧耐震基準の木造住宅等においては、市の補助制度がある。
40	立入調査 (特定空家等への措置)	空家法第14条に規定される助言又は指導、勧告、命令を行うにあたり、空家法第9条に基づき行うことができる調査のこと。なお、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否かを判断するための調査についても、空家法第14条に基づく措置を行うために必要な調査と解されている。
9	賃貸用の住宅	住宅・土地統計調査における空き家の分類のひとつ。空き家のうち、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅のこと。
18	適正管理に関する通知	市内の適正な管理がなされていない空き家に対し、空き家所有者等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、援助の一環として発送する通知のこと。助言・援助の内容としては、「草木の繁茂」、「建築物又はこれに付属する工作物の倒壊等の危険」、「鳥の巣、フン等による不衛生な状況」などを通知している。
4	特定空家等	空家法第2条で定義されており、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

ページ	用語	解説
1	「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）	空家法第14条第14の規定に基づき、特定空家等に対する措置に関し、適切な実施を図るために必要な国が定める指針のこと。指針では「空家等への対応」「特定空家等に対する措置」について判断の参考となる基準が示されている。法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため、令和3年6月に改正が行われた。
9	二次的住宅	住宅・土地統計調査における空き家の分類のひとつ。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や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のこと。
9	売却用の住宅	住宅・土地統計調査における空き家の分類のひとつ。空き家のうち、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅のこと。
18	見守り空き家	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力会で年2回の現地確認（見守り）を行っている空き家のこと。
40	命令 （特定空家等への措置）	空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置のひとつ。空家法に基づく勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に従わなかった場合、特に必要があると認めるときにその者に対し、期限を定めて周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるよう命ずるもの。
34	リバース モーゲージ	高齢者が生活資金や住み替え資金を確保するため、居住する住宅や土地などの不動産を担保として、融資を受け取る仕組みのこと。受けた融資は契約者の死亡時等に担保不動産を売却するなどして、元利を一括で返済する。
40	略式代執行 （特定空家等への措置）	空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置のひとつ。特定空家等の所有者等が特定できない場合などに、行政が措置を代わりに行うこと。費用は一旦行政が負担し、所有者等が確定した段階で請求するなど、費用の回収を行う。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
課題
本市の現状・

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

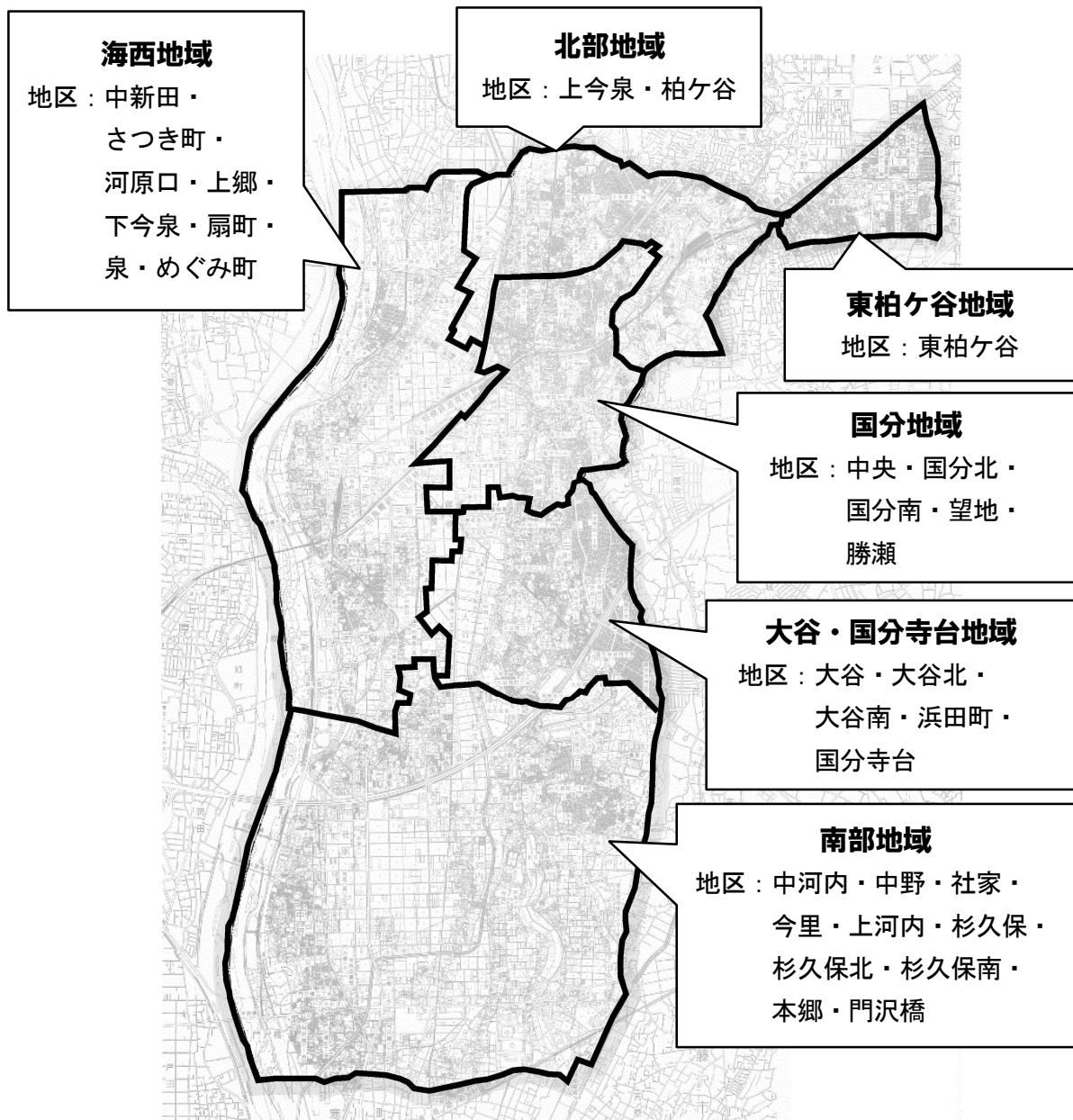
第5章
計画の実現
に向けて

資料編

3 地域区分

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、空き家率が高い国分寺台地区を含む「大谷地域」については、国分寺台地区を含むことが分かるように「大谷・国分寺台地域」と表記しています。

■ 海老名市の地域区分



第1章 計画の目的・位置付け

第2章 本市の現状・課題

第3章 基本理念・基本方針

第4章 空き家対策の具体的な取組

第5章 計画の実現に向けて

資料編

4 計画の改定経過

(1) 海老名市住宅政策審議会における審議経過

		日時	会場	議事
令和4年度	第1回 (諮問)	令和4年 7月28日	海老名市役所 701会議室	空き家の現状と取り組みについて
	第2回	令和4年 8月25日	海老名市役所 701会議室	空き家等対策計画改定案(素案)について
	第3回	令和4年 10月13日	海老名市役所 全員協議会室	空き家等対策計画(改定案)について
	第4回 (答申)	令和5年 1月23日	海老名市役所 全員協議会室	空き家等対策計画の改定について

(2) 審議会委員名簿

(敬称略)

No	氏名	役職
1	前田 洋子	海老名市社会福祉協議会 会長
2	小池 正宏	神奈川県建築士事務所協会 海老名支部
3	下郡山 永一	神奈川県宅地建物取引業協会 県央東支部 支部長
4	氏家 康太 【会長】	元市議会議員
5	後藤 純 【副会長】	大学特任准教授
6	櫻井 良雄	神奈川県マンション管理士会 会長
7	石黒 祐功	神奈川県行政書士会 海老名・座間支部 副支部長
8	橋田 健次郎	海老名市顧問弁護士
9	鴨志田 勝則	神奈川県司法書士会
10	遠藤 治夫	市民公募委員

(任期：令和4年7月1日～令和6年6月30日)

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

本市の現状・
課題

第3章

基本理念・
基本方針

第4章

空き家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

資料編

5 パブリック・コメントの実施

本計画の改定にあたり、広く市民の意見を反映するため「海老名市市民参加条例」第9条の規定に基づき、パブリック・コメントを以下のとおり実施しました。

実施期間	令和4年11月18日（金）～令和4年12月19日（月）（32日間）
閲覧方法	・海老名市役所 情報公開コーナー 住宅まちづくり課窓口 ・海老名市ホームページ
提出方法	持参、郵送、海老名市ホームページの問い合わせ専用フォーム
実施結果	意見等はありませんでした。

6 関連法令

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

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1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（空家等の所有者等の責務）

第3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ものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

本市の現状・
課題

第3章

基本理念・
基本方針

第4章

空家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

資料編

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6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。
 - (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第7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2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

- 第9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。
- 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 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5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。
 - 第2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。
 - 第2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10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、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 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つて、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。
 - 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

- 第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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的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5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3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6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23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5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。

(2) 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【概要】

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）第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

3 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

- 災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

(3) 「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) 【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等

- ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体的事案に対する措置の検討

- (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
- (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態
 - (1) 建築物の倒壊等
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している 等
 - 【参考となる考え方】
 - (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態等
 - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷 等
 - ・基礎が破損又は変形している・土台が腐朽又は破損している 等
 - 【参考となる考え方】
 - (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態等
 - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・外壁の仕上材料が剥落等している
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等
 - 【参考となる考え方】
 - (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態等
 - (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態等
2. 擁壁の状態
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
 - (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている
 - (b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

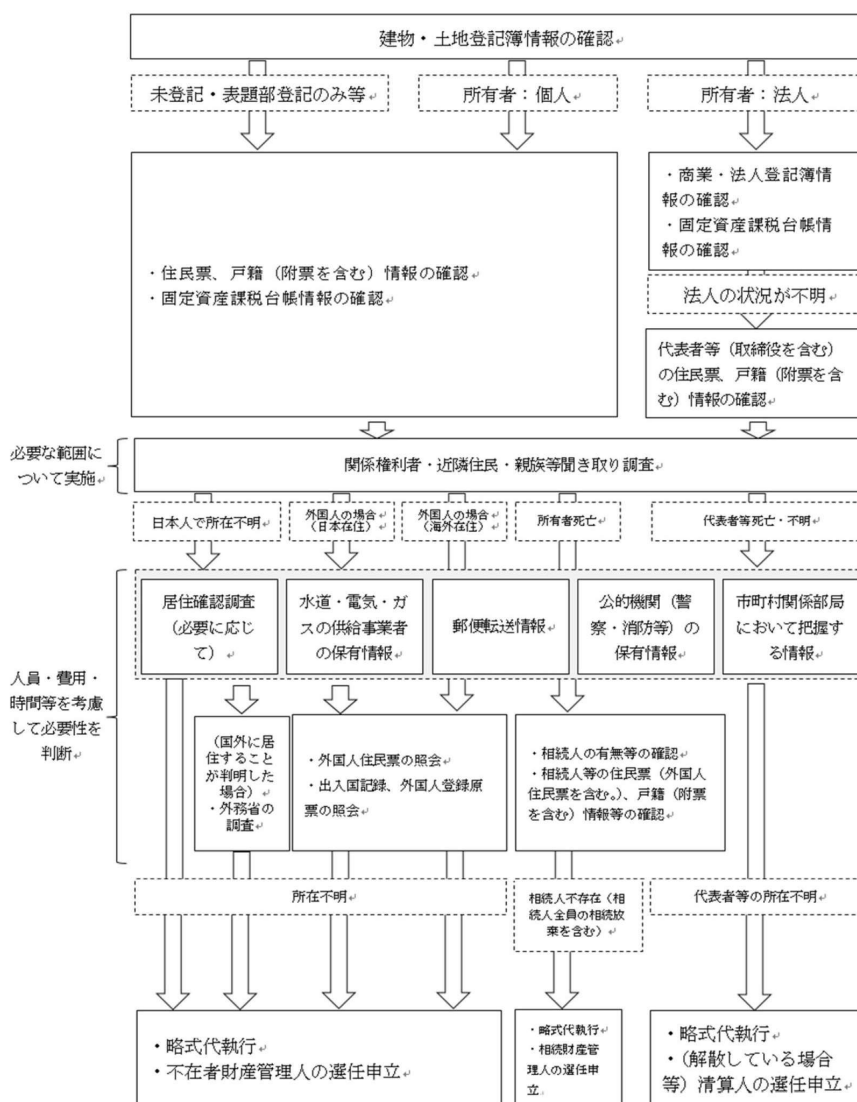
〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

〔別紙4〕その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



(4) 海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例

海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例

平成27年3月31日

条例第17号

(目的)

第1条 この条例は、空き家及び空き地(以下「空き家等」という。)の適正な管理について必要な措置を講ずることにより、生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 現に人が使用していない建築物又はこれに附属する工作物であって常時無人の状態にあるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 空き地 現に人が使用していない宅地又は市長が適正に管理する必要があると認めた土地をいう。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。
- (3) 管理不全な状態 老朽化、自然災害等による空き家の倒壊等又は空き地への樹木等の繁茂若しくは建築材料、物品等の堆積により、次のいずれかに該当する状態をいう。
 - ア 人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれのある状態
 - イ 害虫、悪臭等が発生し、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 火災又は犯罪を誘発させるおそれのある状態
 - エ 交通に支障を来すおそれのある状態
 - オ 著しく景観を損なっていると認められる状態
 - カ その他市民の生活環境を阻害し、又は阻害するおそれがあると市長が認める状態
- (4) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自らが所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第4条 管理不全な状態にある空き家等を発見した者は、市長へその情報を提供するものとする。

(調査)

第5条 市長は、空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの条例の施行のために必要な範囲において、規則に定める方法により、空き家等の実態調査を行うことができる。

- 2 市長は、次条から第8条までの規定を施行するため必要があると認めるときは、当該職員又はその委任した者に、空き家等へ立ち入り、調査をさせることができる。

第1章

計画の目的
位置付け

第2章

課題
本市の現状

第3章

基本理念
基本方針

第4章

空き家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

資料編

- 3 市長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、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をすることが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により立入調査を行う者は、規則で定める身分を証明する証票を携帯し、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2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。

(助言又は指導)

- 第6条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めたときは、所有者等に対し、期限を定めて周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 前項の規定による助言は口頭により行うものとし、指導は文書により行うものとする。

(勧告)

- 第7条 市長は、前条の助言又は指導をした場合において、なお管理不全な状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

- 第8条 市長は、前条の勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に従わなかった場合において、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて周辺の生活環境の保全を図るための必要な措置を講ずるよう命令することができる。
- 2 市長は、前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又は総務省令で定める方法により、その旨を告示しなければならない。
 - 3 市長は、第1項の規定による命令をするときには、あらかじめ当該命令に係る所有者等又はその代理人にその旨を告知し、弁明の機会を付与しなければならない。

(代執行)

- 第9条 市長は、所有者等が前条第1項の規定による命令を履行しない場合、履行しても十分でない場合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場合であって、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより、自ら所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさせ、その費用を所有者等から徴収することができる。
- 2 市長は、前項の規定による代執行をしようとするときは、あらかじめ第11条に規定する海老名市空き家等対策審議会(第11条第1項を除き、以下「審議会」という。)の意見を聴かなければならない。

(緊急安全代行措置)

- 第10条 市長は、助言又は指導を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、所有者等から同意を得て、当該措置に係る費用を徴収するものとする。
- 3 市長は、第1項の措置を講ずるときは、事前に審議会の意見を聴かなければならない。ただし、意見を聴く時間的余裕がないことが明らかであると認められる場合には、この限りでない。

(空き家等対策審議会)

第11条 市長の諮問に応じ、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させるため、地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項の規定により、海老名市空き家等対策審議会を設置する。

- 2 審議会は、委員5人以内で組織する。
- 3 審議会の委員(以下「委員」という。)は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
 - (1) 建築士
 - (2) 弁護士
 - (3) 学識経験者
 - (4) その他市長が必要と認める者
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することができる。
- 5 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 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、同様とする。

(審議会の会長及び副会長)

第12条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の運営)

第13条 審議会の運営について必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察署その他関係機関とこの条例の施行に関する必要な措置について協議することができる。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第16条 第8条第1項の規定による命令に従わず、必要な措置を講じなかった空き地の所有者等は、50,000円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成27年10月1日から施行する。

(海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 2 海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年条例第40号)の一部を次のように改正する。
〔次のよう〕略

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
本市の現状・
課題

第3章
基本理念・
基本方針

第4章
空き家対策の
具体的な取組

第5章
計画の実現
に向けて

資料編

(5) 海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例施行規則

海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例施行規則

平成27年3月31日

規則第11号

(趣旨)

第1条 この規則は、海老名市空き家及び空き地の適正管理に関する条例(平成27年条例第17号。以下「条例」という。)第15条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定める。

(調査)

第2条 条例第5条第1項に規定する規則に定める方法は、次に掲げるものとする。

- (1) 聞き取り調査
- (2) 外観調査
- (3) 所有者等を確定するための登記等に関する調査
- (4) その他市長が必要と認める調査

2 条例第5条第4項に規定する規則で定める身分を証明する証票は、立入調査員証(第1号様式)とする。

(指導)

第3条 条例第6条第1項の指導は、指導書(第2号様式)により行うものとする。

(勧告)

第4条 条例第7条の規定による勧告は、勧告書(第3号様式)により行うものとする。

(命令)

第5条 条例第8条第1項の規定による命令は、命令書(第4号様式)により行うものとする。

2 条例第8条第3項に規定する告知及び弁明の機会の付与は、命令に関する告知・弁明の機会付与通知書(第5号様式)により行うものとする。

3 前項の規定により、告知を受けて弁明しようとする者は、当該告知のあったことを知った日から起算して5日以内に、命令に対する弁明書(第6号様式)を市長に提出するものとする。

(代執行)

第6条 条例第9条第1項に規定する代執行に係る戒告は、戒告書(第7号様式)により行うものとする。

2 条例第9条第1項に規定する代執行に係る令書は、代執行令書(第8号様式)とする。

3 条例第9条第1項に規定する代執行に係る執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、代執行責任者証(第9号様式)とする。

(緊急安全代行措置の手続)

第7条 条例第10条第1項の規定により、所有者等の同意を得る事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 緊急安全代行措置の実施概要
 - (2) 緊急安全代行措置の概算費用
 - (3) 所有者等の費用負担
 - (4) その他市長が必要と認める事項
- 2 市長は、前項に掲げる事項について所有者等から同意が得られたときは、同意書兼協定書を締結するものとする。
- 3 市長は、前項の同意書兼協定書を締結する時間的余裕がない場合には、口頭による同意により、措置を講ずることができる。この場合において、できる限り速やかに同意書兼協定書を締結しなければならない。

(会議)

第8条 海老名市空き家等対策審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者へ会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
- 5 会議は、会長が審議に支障がないと認めた場合を除き、公開しない。
- 6 前各項に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

(過料)

第9条 市長は、条例第16条の規定により過料の処分をしようとするときは、当該処分を受ける者に対しあらかじめ過料に関する告知・弁明の機会付与通知書(第10号様式)によりその旨を告知し、弁明の機会を付与しなければならない。

- 2 前項の規定による告知を受けて意見を述べようとする者は、当該告知があったことを知った日から起算して5日以内に、過料に対する弁明書(第11号様式)を市長に提出するものとする。
- 3 市長は、条例第16条の規定により過料の処分をするときは、当該処分を受ける者に対し過料処分通知書(第12号様式)を交付し、過料を徴収する。

(補則)

第10条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成27年10月1日から施行する。

附 則(平成28年3月31日規則第13号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

(6) 空き家に関連する法令

第1章

計画の目的・
位置付け

1) 建築基準法

【関連条文】

第9条（違反建築物に対する措置）

第9条の4（保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言）

第10条（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

【概要】

- 特定行政庁は、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、必要な指導及び助言をすることができる。
- 特定行政庁は、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、必要な措置をとることを勧告することができ、またその勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 特定行政庁は、著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、必要な措置をとることを命ずることができる。
- 特定行政庁は、行政代執行法の定めるところに従い、みずか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。

第2章

課題
本市の現状

第3章

基本理念・
基本方針

2) 消防法

【関連条文】

第3条、第4条、第5条、第5条の3、第9条

【概要】

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は、火災予防のために必要があるときは、資料の提出を命じ、若しくは報告を求め、消防職員に立入及び検査又は質問をさせることができる。ただし、個人の住居は、関係者の承諾を得た場合又は特に緊急の必要がある場合でなければ、立ち入らせてはならない。
- 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。

第4章

空き家対策の
具体的な取組

第5章

計画の実現
に向けて

海老名市火災予防条例

【関連条文】

第24条（空地及び空家の管理）

【概要】

- 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

資料編

3) 道路法

【関連条文】

- 第43条（道路に関する禁止行為）
第44条（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）
第48条（道路保全立体区域内の制限）
第71条（道路管理者等の監督処分）

【概要】

- 空家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等の禁止行為等に対し、措置をとることができる。

4) 災害対策基本法

【関連条文】

- 第64条（応急公用負担等）

【概要】

- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

5) 災害救助法・災害救助法施行令

【関連条文】

- 災害救助法 第4条第1項第10号（救助の種類等）
災害救助法施行令 第2条（救助の種類）

【概要】

- 救助の種類は、次のとおりとする。
- 10 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの
- 法第4条第1項第10号に規定する救助の種類は、次のとおりとする。
- 2 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去
- ⇒例) 都道府県知事は当該市町村に災害救助法を適用した場合において、空き家の管理者が不明な状況や管理者が自らの資力では対応を行えない等の状況下で、隣接する住居に被害が生じるおそれがある際、災害救助法に基づく障害物の除去として対応することが想定される。ただし、後日、空き家の所有者が判明した場合は、所有者に対応に要した経費を請求することが原則となる。

海老名市空き家等対策計画

令和5年●月改定

発行：海老名市

編集：まちづくり部 住宅まちづくり課

〒243-0492 海老名市勝瀬175番地の1

電話番号 046-231-2111（代表）

ファックス 046-233-9118

ホームページ <https://www.city.ebina.kanagawa.jp/>

(1) 空き家等対策計画の改定について

空き家等対策計画（改定案）パブリックコメントの実施結果

- 実施期間は11月18日～12月19日の32日間
- 改定案を市の窓口やホームページ上で公開し、意見を募集
- 結果、意見等の提出はありませんでした

計画の改定にあたり、広く市民の意見を反映するため、海老名市市民参加条例第9条の規定に基づき、パブリック・コメントを実施

期 間	令和4年11月18日（金）～ 令和4年12月19日（月）
周知方法	広報えびな（11月1日号）及び市ホームページ
閲覧方法	市役所（住宅まちづくり課窓口・情報公開コーナー）、市ホームページ
意見提出	郵送、ファックス、市ホームページ上からも可能 ※電話やメールでの対応は不可

(1) 空き家等対策協議会（法定協議会）への移行について

- 令和5年度は空き家等対策計画に基づき、以下の特定空家等への対応体制の整備を予定
 - ・ 特定空家等の認定基準の策定
 - ・ 特定空家等への措置等に関する諮問機関の設置

▶ 既存の空き家等対策審議会を空家法第7条に基づく、空家等対策協議会へ移行し、特定空家等の認定基準や特定空家等への措置に関する審議を行う場とする。

移行のイメージ

空き家等対策審議会（既存）		空家等対策協議会（新規） ※括弧書きは市独自設定（予定）	
根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方自治法第138条の4第3項 ・ 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条第1項 	根拠法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条（+ 市条例）
対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等 … 「空き家」 及び 「空き地」 	対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等 ・ 特定空家等 （+ 既存の市条例における空き地）
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全となった空き家等に対する措置に関する事項 ・ 空き家等の適正な管理の確保に関する事項 	審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項 （+ 特定空家等の認定・措置に関する事項） （+ 空き地の適正な管理の確保に関する事項）



令和4年度 第4回 海老名市住宅政策審議会

令和5年1月23日

議 題

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について

- ▶ 令和5年度の審議・取り組み予定
- ▶ 分譲マンションをとりまく状況
- ▶ 今後の方向性

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について 令和5年度の審議・取り組み予定

■ 令和5年度は主に以下の2点について審議・報告予定

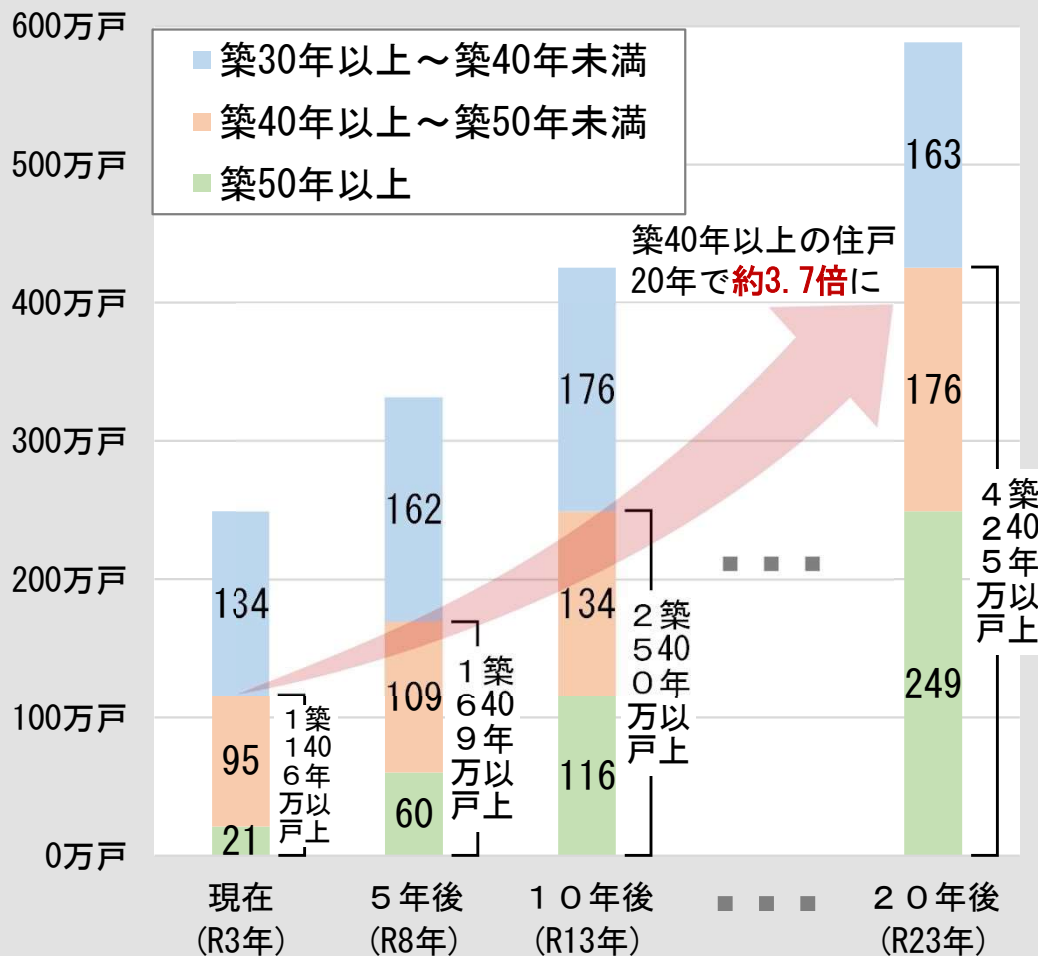
- ・ 分譲マンションの維持管理に関する市の方針の審議
- ・ 住宅マスタープランの進捗報告

年度	住宅政策審議会	その他
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策計画改定案の審議 7/28 第1回 空き家の現状と取り組みについて 8/25 第2回 空き家等対策計画改定案(素案)について 10/13 第3回 空き家等対策計画(改定案)について 1/23 第4回 空き家等対策計画の改定について 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンション実態把握アンケート ※現在、集計中 令和5年度の審議会で報告予定
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンションの維持管理に関する市の方針の審議 ・ 住宅マスタープランの進捗報告 ※第1回審議会は7月頃を予定 	<p>アンケート結果を踏まえ、市の方針を策定</p>

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について 分譲マンションをとりまく状況① ～全国の状況・課題～

- 分譲マンションは増加傾向。築40年以上のマンションは20年後に約3.7倍に増加。
- 区分所有等の分譲マンションの特殊性もあり、様々な問題が懸念される。

築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数



国交省HP資料より抜粋 (国交省が把握しているデータや建築着工統計等より推計)

分譲マンションの特殊性

- 意思決定に意識・価値観・経済力が異なる
区分所有者間の合意形成が必要
- 区分所有者の多くは、建物の維持管理に必要な
専門的知識や経験を必ずしも有していない
- 適切な維持管理がなされない場合、
戸建て住宅に比べ、周辺環境への影響が大きい

分譲マンションの現状・課題

- 高齢化、非居住化、管理組合の担い手不足
- マンション管理の専門化・複雑化
- マンション大規模化に伴う合意形成の困難化
- 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足 など

▶ マンションの管理の適正化の推進が必要 3

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について 分譲マンションをとりまく状況② ～マンション適正化法の動向①～

- マンション管理適正化法の改正（令和2年6月に公布、準備期間を経て順次施行）
- 国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度を創設

助言・指導・勧告

○管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる

管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・総会が開催されていない など

マンション管理適正化推進計画制度（任意）

○国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定することができる

マンション管理適正化推進計画の内容

- ・管理状況の実態把握方法
- ・管理適正化の推進施策
- ・管理計画認定制度の独自基準 など

管理計画認定制度

○推進計画を策定した地方公共団体は、一定の基準を満たす分譲マンションの管理計画を認定することができる

管理計画の認定基準

- ・管理組合の運営状況（総会の開催頻度、管理者の設定）
- ・修繕その他の管理の方法
- ・修繕等の資金計画 など

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について 分譲マンションをとりまく状況③ ～マンション適正化法の動向②～

- 管理計画の認定制度は、市がマンション管理適正化推進計画を策定する必要がある
- 管理計画の認定は居住者のみならず、近隣住民にもメリットとなる

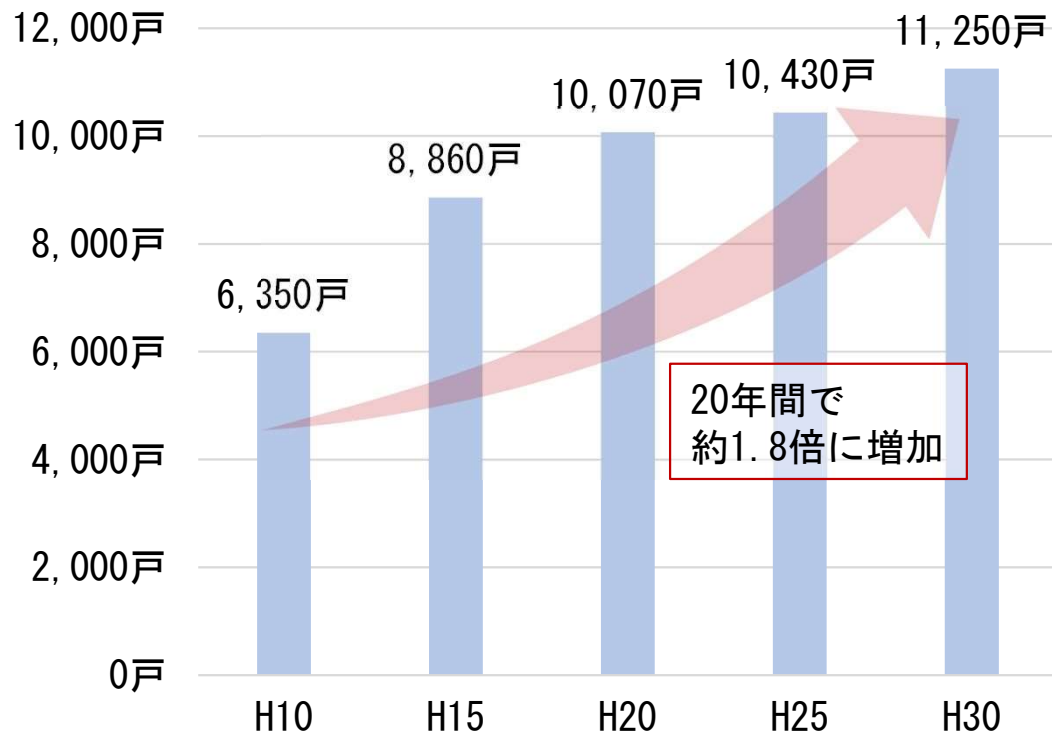
マンション管理適正化推進計画の有無による違い

推進計画あり	推進計画なし
<p>マンション管理計画の認定制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 国が作成する『マンション管理適正化指針』などの認定基準により、マンション管理組合等の管理計画を認定することが可能（市で独自基準を設定可能） <p>申請・認定の流れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 推進計画を作成した市に、管理計画等を添付して申請 ■ 基準を満たす計画を市が認定 <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>市</p> <p>5年更新</p> <p>申請</p> <p>認定</p> <p>マンション管理組合等</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p><認定基準></p> <p>修繕・管理方法 資金計画 (修繕費積立等) 管理組合の 運営状況 指針への 適合状況 など</p> </div> </div> <p>管理計画の認定メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 売却・購入者だけでなく、適正管理も行われるため区分所有者・居住者・近隣住民にもメリットとなる <div style="text-align: center;"> </div>	<p style="text-align: center;">管理計画の 認定制度なし</p>
<p>助言・指導・勧告</p>	<p>国が作成する『マンション管理適正化指針』に基づいて実施</p> <p style="text-align: right;">5</p>

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について 分譲マンションをとりまく状況④ ～市内分譲マンションの状況(統計値)～

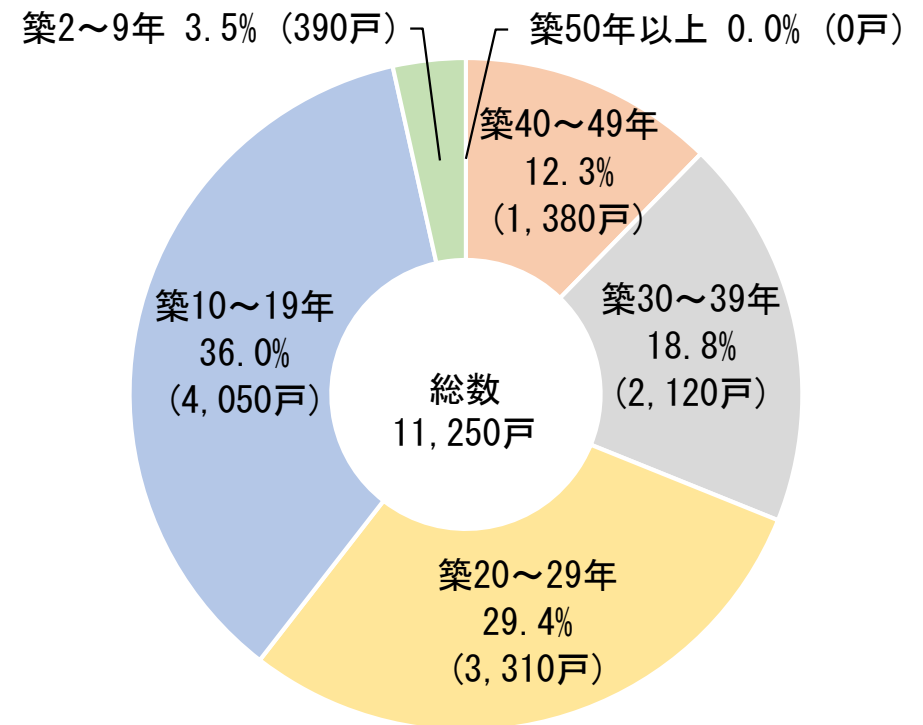
- 分譲マンションの戸数は増加傾向。20年間で約1.8倍に増加、平成30年以降も駅周辺の開発に伴い、増加が想定される。
 - 全国に比べ、本市は築40年以上の高経年分譲マンションは少なく全体の12.3%。
- ▶ 問題化する前の取り組みが効果的であるため、現段階から対策を検討する必要がある

分譲マンション戸数の推移（海老名市内）



住宅・土地統計調査（各年）
H10～H15：持ち家・共同住宅の住戸を計上
H20～H30：持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

建築時期別マンション戸数・割合（海老名市内）



住宅・土地統計調査（H30）
持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

(2) 分譲マンションをとりまく現状・今後の方向性について 今後の方向性 ～マンション管理適正化推進計画の策定に向けて～

- 分譲マンションの維持管理に関する問題が顕著化する前段階から対策が必要
- マンション適正化法も改正され、全国的な仕組みが構築されてきている
- 分譲マンションの実態を把握するため、市内の管理組合等を対象にアンケートを実施

▶ 実態把握アンケートの結果を踏まえ、マンション管理適正化推進計画を作成し、市内分譲マンションの適正管理を促す取り組みを実施していく

令和4年度実施 分譲マンション実態把握アンケート 概要（現在、集計作業中）

対 象	市内分譲マンションの管理組合等（154組合等：約14,200戸分）
期 間	発送日 令和4年10月6日 回答期限 令和4年11月15日（令和4年11月22日未回答組合に対し、再送）
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本情報（建築時期、構造、棟数、階数、戸数 など） ・ 管理組合の運営状況（役員、総会の開催状況、委託状況 など） ・ 管理費、修繕積立金の状況（徴収状況、滞納状況、経理区分 など） ・ 長期修繕計画の運用状況（計画有無、計画期間 など） ・ 管理計画認定制度の利用意向
回答状況	105組合等／154組合等（回答率：68.2%）※令和5年1月11日時点