

令和4年度 第1回 海老名市住宅政策審議会

令和4年7月28日

議 題

(1) 空き家の現状と取り組みについて

- ▶ 空家等対策計画とは
- ▶ 海老名市内の空き家等の状況
- ▶ これまでの取り組み・令和4年度新規事業
- ▶ 空家等対策計画改定までのスケジュール

住宅政策審議会の概要、これまでの取り組み

- 住宅政策審議会の調査審議事項は以下の2点（海老名市住宅政策審議会条例より抜粋）
 - ①住宅政策に関すること
 - ②市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること
- 前期（令和2～3年度）では、住宅・住環境に関する基本計画として位置付ける住宅マスタープランの策定にあたり、計画素案・計画案の内容を審議

審議会の経過、これまでの取り組み

海老名市 市営住宅運営審議会

市営住宅の整備・管理に関することを調査・審議

平成30年7月より審議事項に「住宅政策に関すること」を追加し、住宅政策審議会へ移行

海老名市 住宅政策審議会

H30

定住促進施策（リフォーム事業）について審議

R1

民法改正に伴う保証人の取扱の報告（市営住宅）

R2

住宅政策の現状と取り組みについて審議

R3

住宅マスタープラン（案）の審議

住宅政策に係る市の計画体系

総合計画

計画的に行政を運営するための最上位計画

えびな未来創造プラン2020

住宅関連計画

住宅・住環境に関する基本計画

住宅マスタープラン

個別
実行
計画

市営住宅等長寿命化計画

空き家等対策計画

耐震改修促進計画

令和4・5年度の審議・取り組み予定

■ 今期（令和4～5年度）では、主に以下の2点について審議予定

令和4年度：空き家等対策計画の改定案の審議

令和5年度：分譲マンションの維持管理に関する市の方針の審議

年 度	住宅政策審議会	その他
令和4年度	・ 空き家等対策計画改定案の審議 ・ 住宅マスタープランの進捗報告	・ 分譲マンションの 管理に関する意向調査
令和5年度	・ 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	

議 題

(1) 空き家の現状と取り組みについて	… P. 4
▶ 空き家等対策計画とは	… P. 4
▶ 海老名市内の空き家等の状況	… P. 7
▶ これまでの取り組み・令和4年度新規事業	… P. 16
▶ 空き家等対策計画改定までのスケジュール	… P. 22

(1) 空き家の現状と取り組みについて 空き家等対策計画とは

- 空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市町村が定めることができる計画

根拠法令

空き家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

空き家等対策計画に定める事項（空家法第6条）

- ・ 対象地区、対象空き家及び対策の基本的な方針
- ・ 計画期間
- ・ 空き家等の調査に関する事項
- ・ 空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- ・ 空き家及び空き家の跡地の活用の促進に関する事項
- ・ 特定空き家等に対する措置、対処に関する事項
- ・ 住民等からの相談への対応に関する事項
- ・ 対策の実施体制に関する事項
- ・ その他対策の実施に関し必要な事項

空家法における空き家

空き家等（空家法第2条第1項）
建築物又はそれに付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



建築物等が長期間、
使用されていない状態
例）概ね年間を通して
使用実績がない



特定空き家等（空家法第2条第2項）

次の状態にあると認められる空き家等

- ・ 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
危険となるおそれのある状態
- ・ 適切な管理が行われていないことにより
著しく景観を損なっている状態
- ・ その他周辺的生活環境の保全を
図るために放置することが不適切である状態

(1) 空き家の現状と取り組みについて 空家等対策計画とは

- 計画策定時において周囲へ危険等を及ぼすような空き家の問題が発生していなかったことから、現計画では空き家の状況把握を目的に見守り空き家事業等に取り組んできた
- 計画改定においては、空き家を取り巻く状況の変化、特定空家等の発生を踏まえ、空き家への対策・対応を更に充実させ、計画的に取り組んでいく必要がある

海老名市空き家等対策計画（現計画）

計画期間	平成30年度～令和4年度（5年間）
基本方針	①「適正管理」の促進 ②「利活用」の促進
取組内容	○ 利活用に向けた支援（リフォーム等） ○ 見守り空き家事業 - 見守り空き家事業とは …「苦情への対応がなされない空き家」、 「損傷がある空き家」等の継続して 見守る必要があるとされた空き家を 対象に年2回の現地確認を行う取り組み ○ 関係団体との連携体制の構築

空き家を取り巻く環境の変化

- ・ 空家法の基本指針・ガイドライン等の改正
- ・ 全国的な空き家の増加
- ・ 今後迎える人口減少時代
- ・ 住宅所有者の高齢化

計画の改定に向けて

- ・ 特定空家等の発生も踏まえ、それらへの対応方針を定める必要がある
- ・ 社会情勢等の変化へ対応するため、基本的な方針を見直し、関連施策を更に充実させた計画とする必要がある

議 題

(1) 空き家の現状と取り組みについて	… P. 4
▶ 空き家等対策計画とは	… P. 4
▶ 海老名市内の空き家等の状況	… P. 7
▶ これまでの取り組み・令和4年度新規事業	… P. 16
▶ 空き家等対策計画改定までのスケジュール	… P. 22

(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

住宅

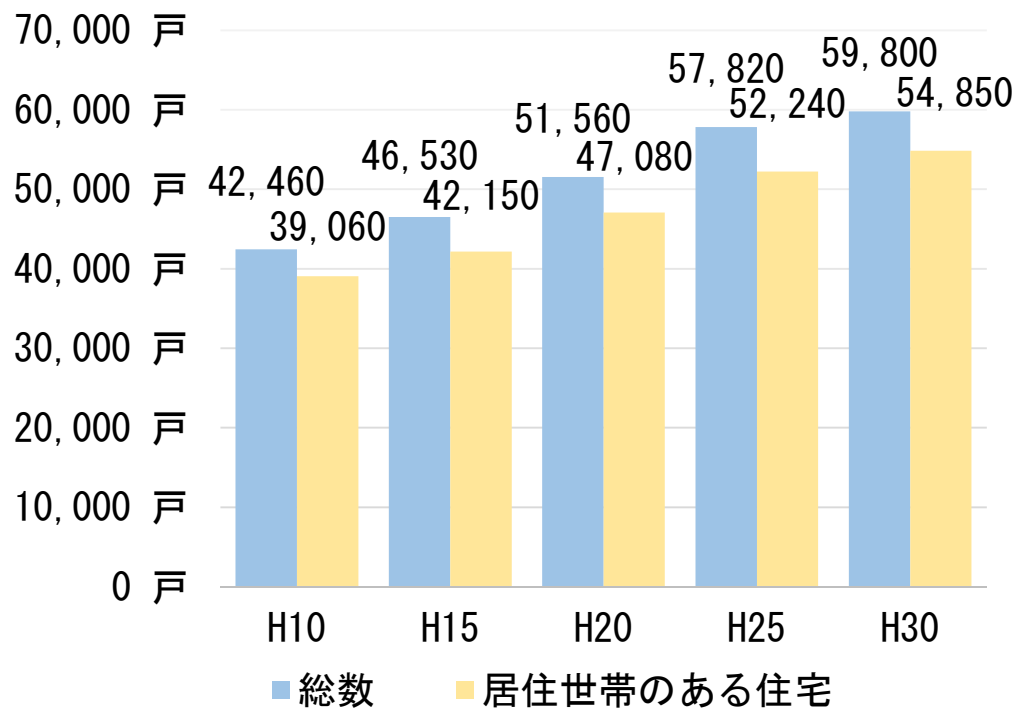
世帯数・居住世帯のある住宅数・住宅の着工戸数の推移

■ 住宅総数、居住世帯のある住宅数は増加傾向

今後は、これらの差である居住のない住宅数に注視が必要

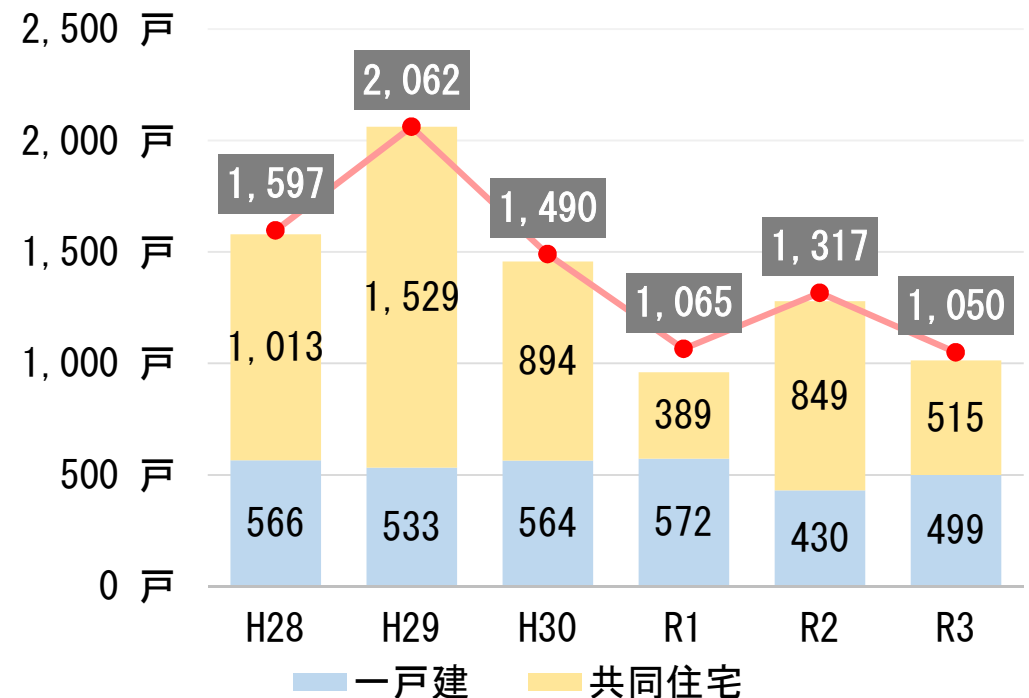
■ 一戸建て住宅は年間500～600戸程度着工、共同住宅は年によって大きく変動している

■ 住宅総数と居住世帯のある住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 建て方別の住宅着工戸数の推移



出典：建築着工統計調査（各年）

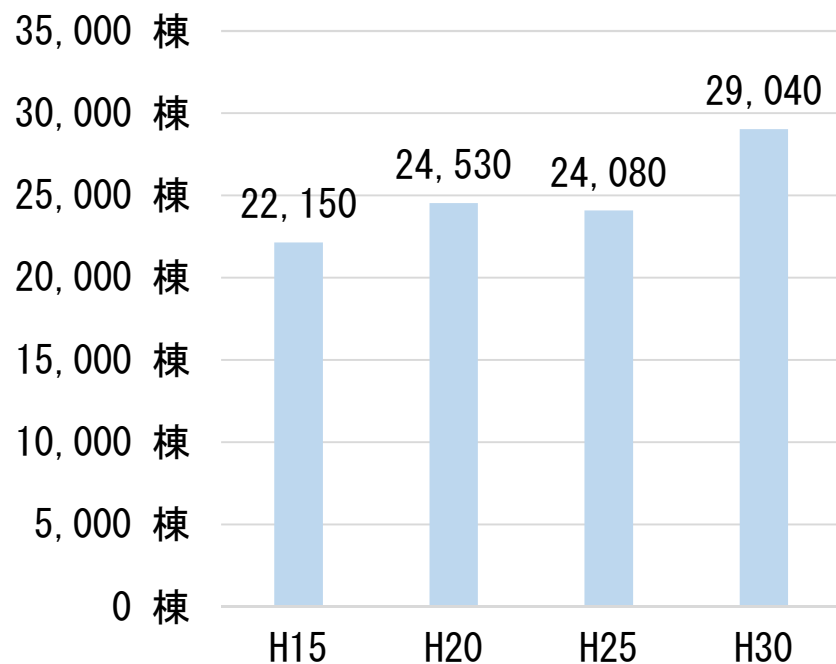
(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

住宅

戸建て住宅の棟数の推移・建て方別の住宅棟数割合

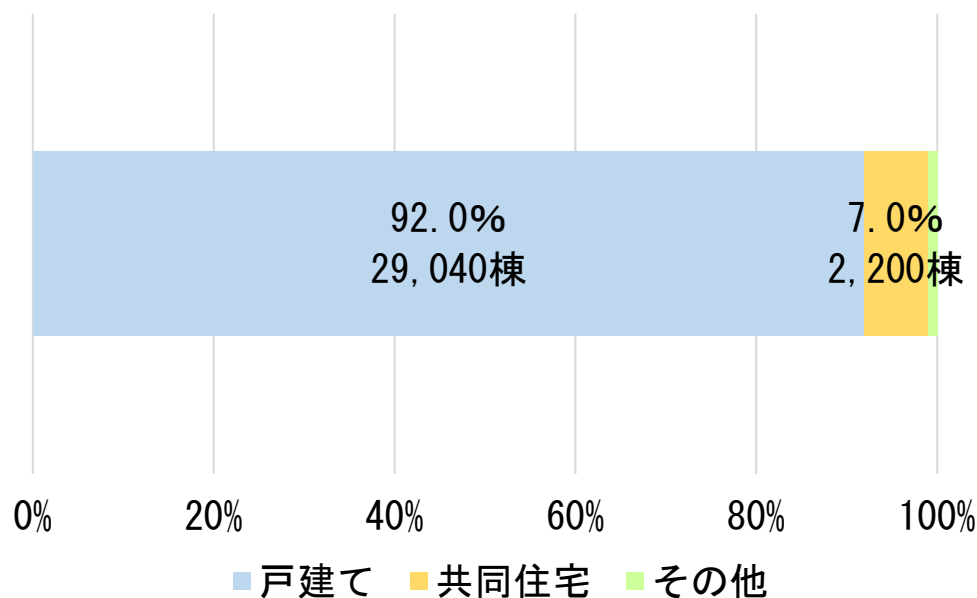
- 住宅棟数の推移では、平成25年から平成30年の5年間で戸建て住宅が4,960棟過去の増加数と比較すると急激な増加となっている
- 平成30年の建て方別の住宅の割合では、戸建て住宅が92%、共同住宅は7%

■ 戸建て住宅 棟数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 建て方別 住宅の棟数割合（平成30年）



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

空き家

空き家の定義

- 国の調査である住宅・土地統計調査の定義を準用し、市でも以下のとおり整理
- 特に別荘などの二次的な利用・賃貸・売却などの目的がない『⑨その他の住宅』が、空き家対策に取り組んでいく上で重要となる

■ 空き家の定義

区分			概要
住宅	①居住世帯のある住宅		現在居住している世帯のある住宅
	②居住世帯のない住宅	③建築中の住宅	棟上げはしているが戸締まりができない状態の住宅
		④一時現在者のみの住宅	昼間だけの利用など、普段居住していない住宅
		⑤空き家	⑥二次的住宅 避暑・保養などの利用で普段居住していない住宅
			⑦賃貸用の住宅 賃貸のために空き家になっている住宅
			⑧売却用の住宅 売却のために空き家になっている住宅
			⑨その他の住宅 上記以外の利用目的の定まっていない空き家

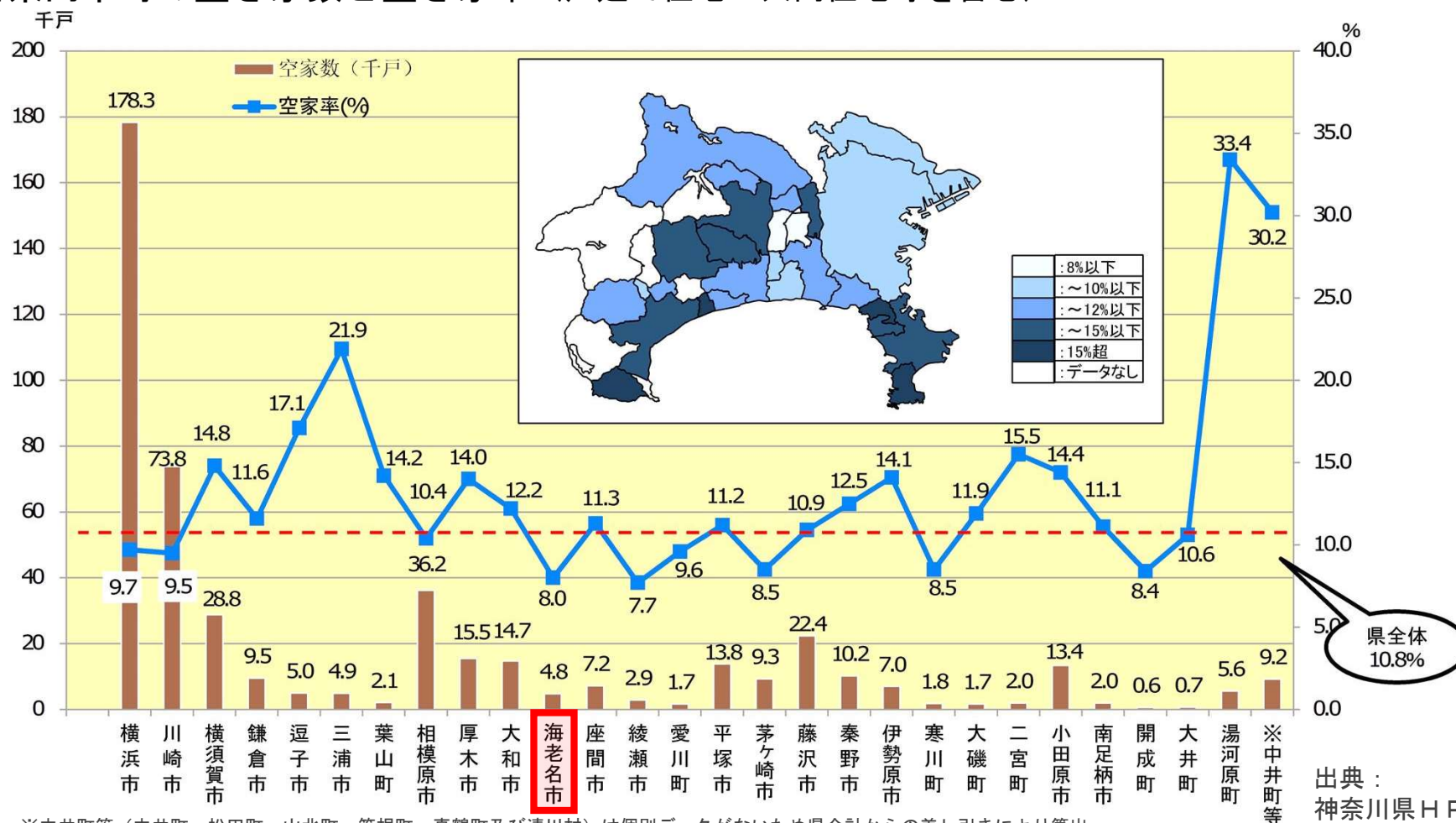
(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

空き家

神奈川県内の空き家数と空き家率

■ 本市は空き家率 8.0%で県全体の率を下回っており、県内では下から2番目の低さ

■ 神奈川県内市町の空き家数と空き家率（戸建て住宅・共同住宅等を含む）



出典：
神奈川県HP

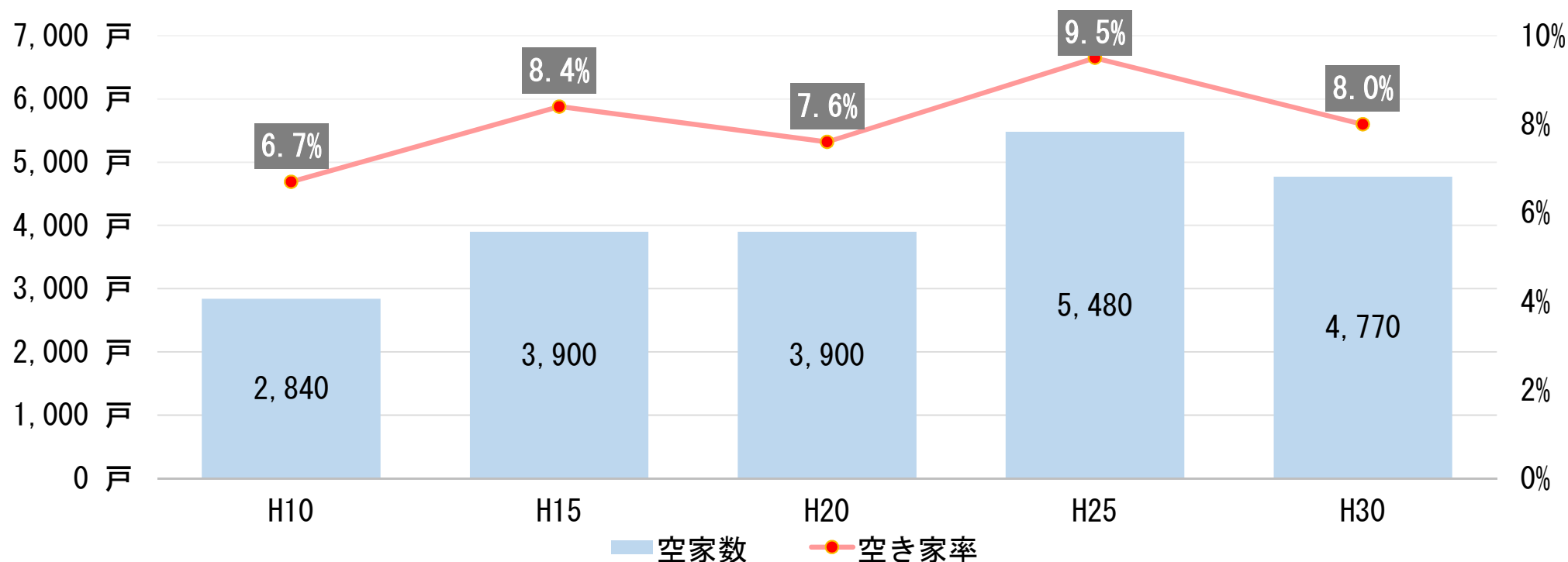
(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

空き家

空き家数・空き家率の推移

- 直近（平成30年）においては、空き家数4,770戸、空き家率8.0%
- 過去5回の調査結果では、空き家率は増減を繰り返しながら少しずつ増加の傾向
今後迎える人口減少時代を踏まえると早い段階での対策が必要と考えられる

■ 空き家数と空き家率の推移（戸建て住宅・共同住宅等を含む）



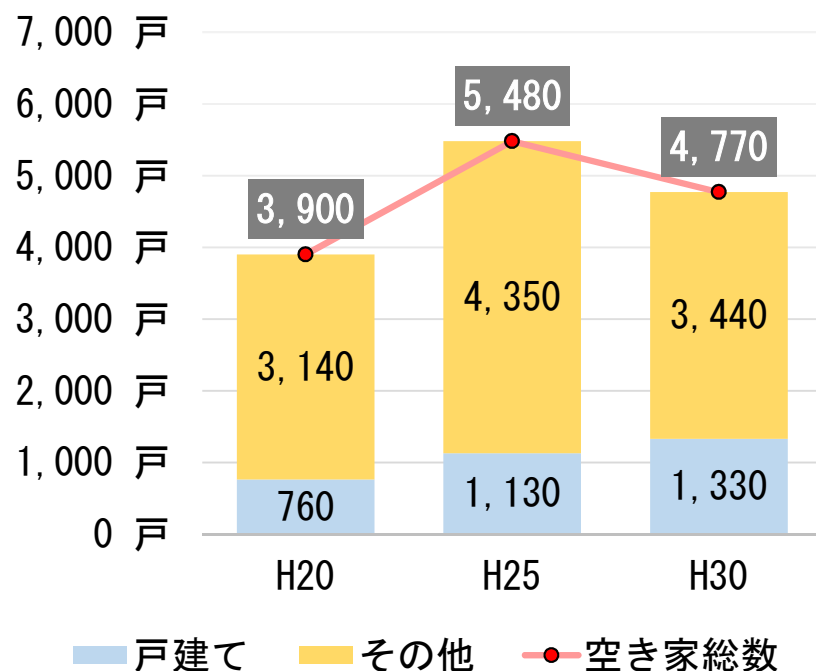
(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

空き家

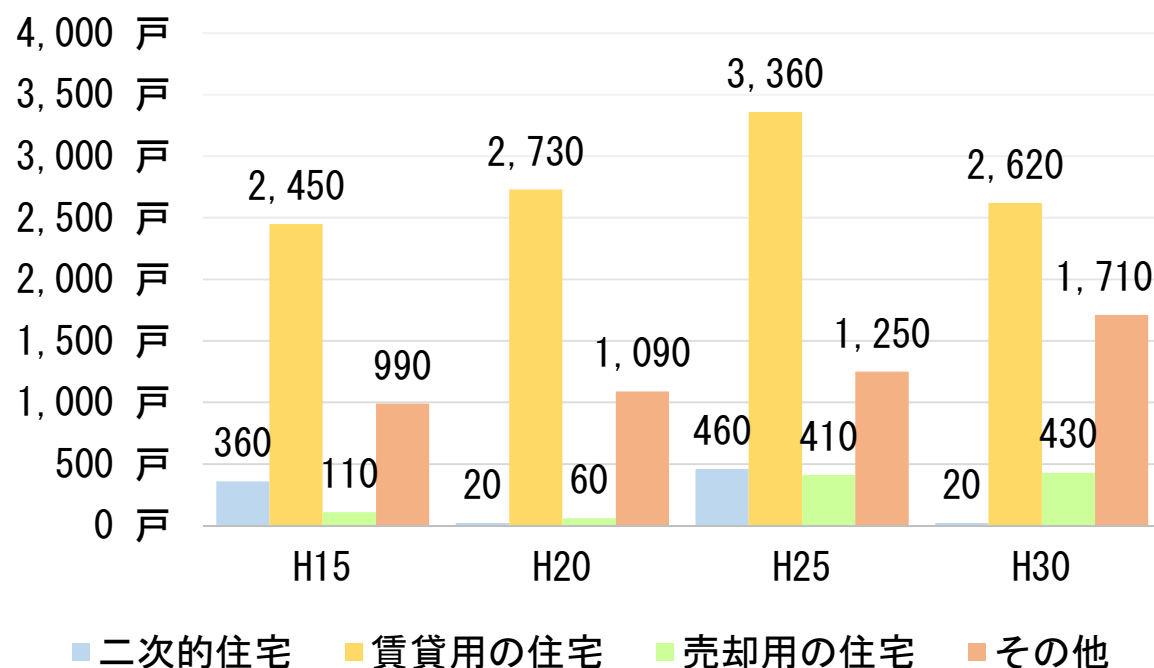
建て方別・種類別の空き家数の推移

- 平成25年から平成30年で空き家総数は減少したが、戸建て空き家数は年々増加の傾向
- 種類別の空き家数の推移では、平成15年から平成30年の15年間で利用目的のない「その他」空き家が700戸増加

■ 建て方別の空き家数の推移



■ 種類別の空き家数の推移（戸建て住宅・共同住宅等を含む）



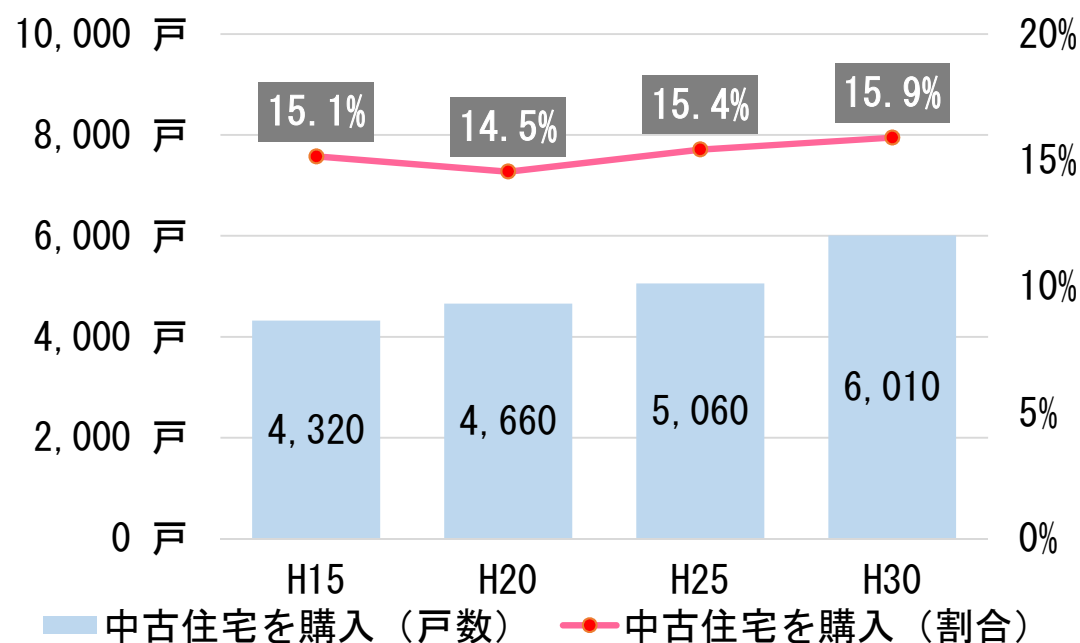
(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

空き家

空き家の流通状況（中古住宅の取得・空き家期間の分布）

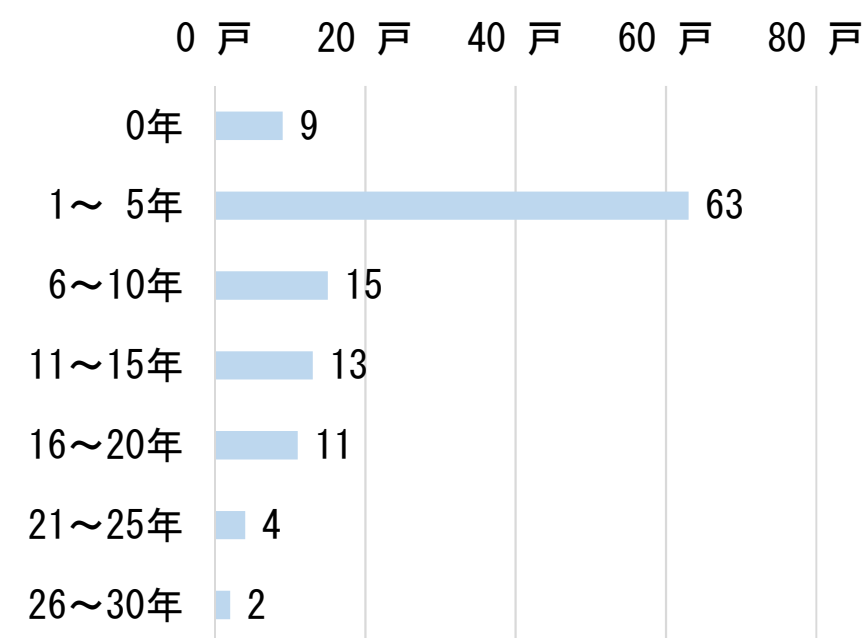
- 中古住宅の購入は平成25年からの5年間で950戸増加、年平均約200戸の売買
- 空き家になって1～5年経過している物件が最も多い
それに対し6～10年以上経過している物件は少ない
⇒5年以内であれば一定程度空き家が解消される一方、
それ以上経過した空き家はその状態が長期化しやすい傾向

■ 中古住宅の取得状況の推移（戸建て住宅・共同住宅等を含む）



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 空き家になってからの期間（戸建て住宅のみ）



出典：住宅利用状況調査（海老名市：令和3年実施）

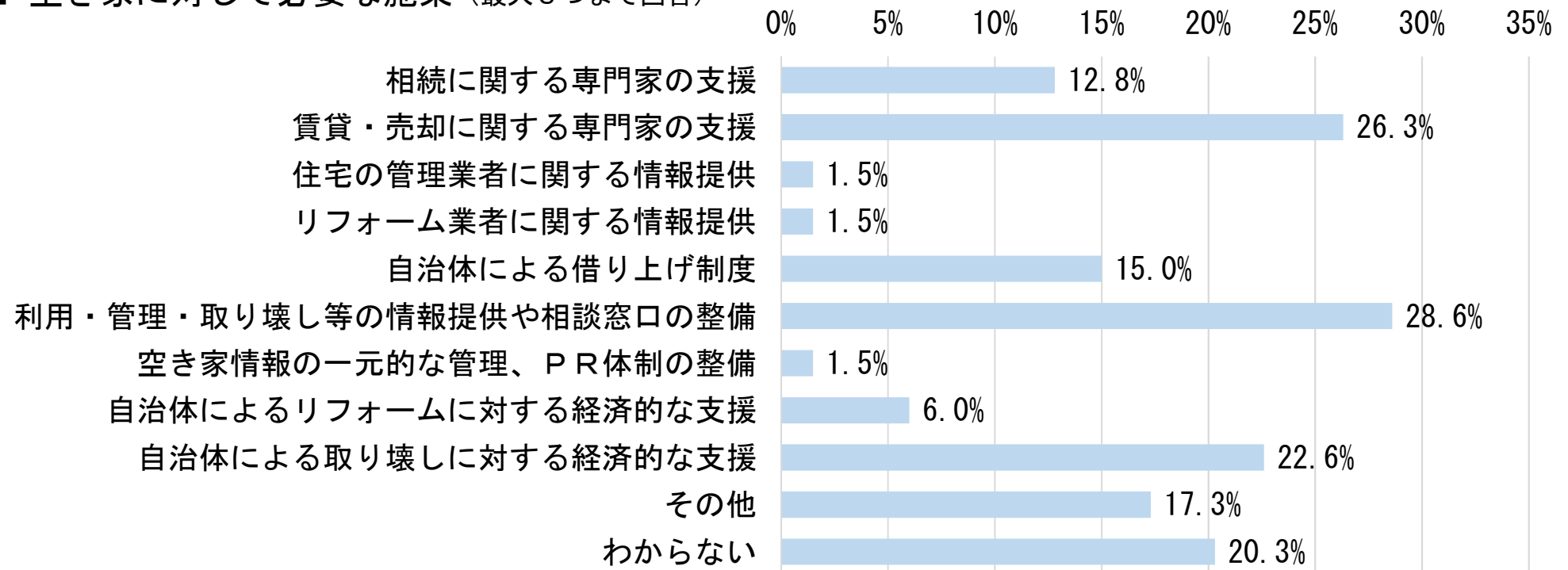
(1) 空き家の現状と取り組みについて 海老名市内の空き家等の状況

空き家

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ものは
「利用・管理・取り壊し等の情報提供や相談窓口の整備」 28.6%
「賃貸・売却に関する専門家の支援」 26.3%
「自治体による取り壊しに対する経済的な支援」 22.6% となっている

■ 空き家に対して必要な施策（最大3つまで回答）



議 題

(1) 空き家の現状と取り組みについて	… P . 4
▶ 空き家等対策計画とは	… P . 4
▶ 海老名市内の空き家等の状況	… P . 7
▶ これまでの取り組み・令和 4 年度新規事業	… P . 16
▶ 空き家等対策計画改定までのスケジュール	… P . 22

(1) 空き家の現状と取り組みについて これまでの取り組み・令和4年度新規事業

空き家等の対策に関する市の取り組み経過

■ 空き家の実態調査を平成25年に実施して以降、様々な取り組みを実施

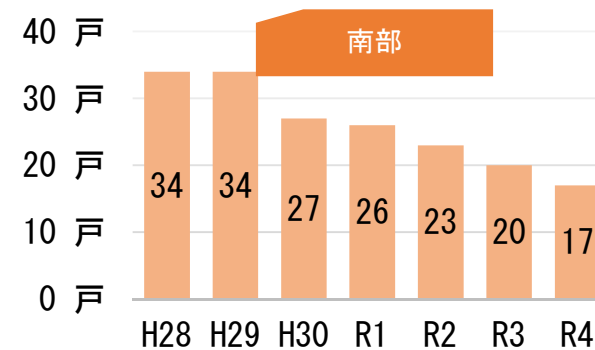
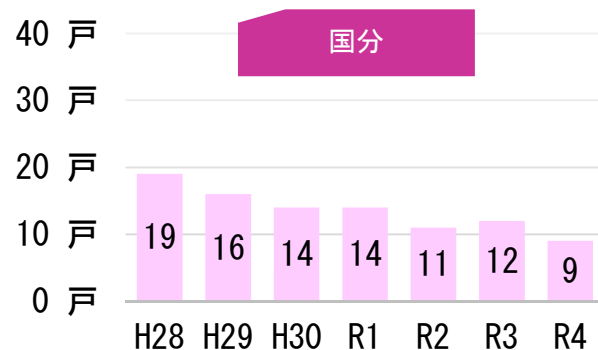
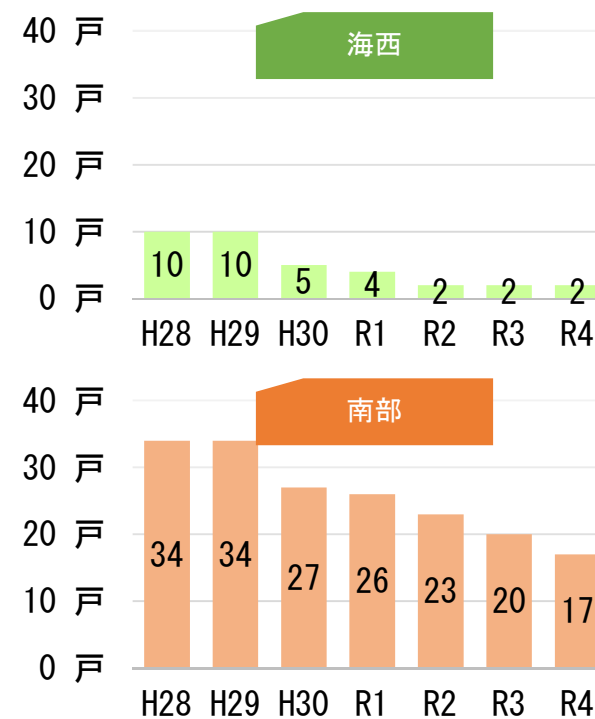
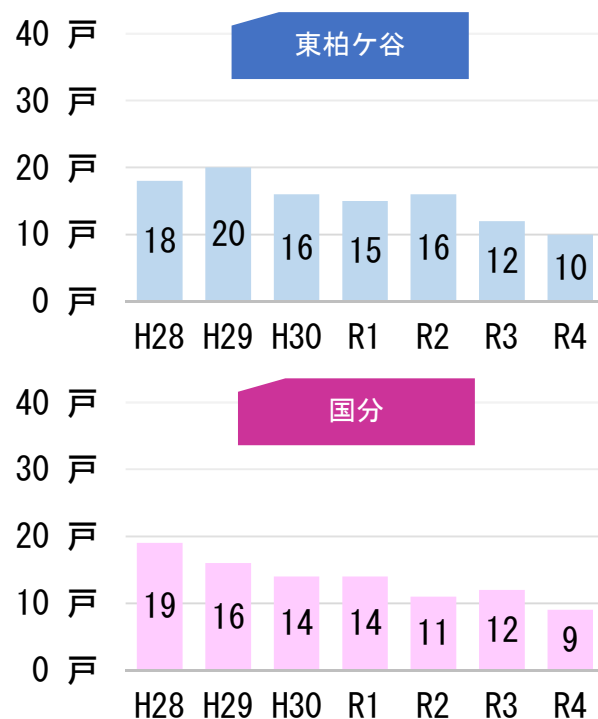
年度	市の取り組み
H25	・ 空き家の実態調査
H26	
H27	・ 空き家リフォーム助成金制度を開始 ・ 空き家所有者へのアンケート調査 ・ 空き家及び空き地の適正管理に関する条例の施行
H28	・ 見守り空き家を開始
H29	・ 海老名市宅建業者協力会と協定締結
H30	・ 空き家リフォーム助成金制度の拡充（空き家購入者も助成） ・ 神奈川県行政書士会 海老名・座間支部と協定締結 ・ 海老名市空き家等対策計画 策定
R1	
R2	・ 神奈川県司法書士会と協定締結
R3	・ 住宅利用状況調査（空き家所有者対象）

(1) 空き家の現状と取り組みについて これまでの取り組み・令和4年度新規事業

見守り空き家の推移

- 見守り空き家とは市が把握している空き家のうち、「家屋に損傷がある」「苦情への対応がなされない」など継続して見守っていく必要があると判断された空き家
海老名市宅建業者協力会様の協力の下、年2回の見守り（現地確認）を実施
- 全体的に減少傾向ではあるが、「大谷・国分寺台地区」「南部地区」で多い傾向

■ 地区ごとの見守り空き家数の推移



(1) 空き家の現状と取り組みについて これまでの取り組み・令和4年度新規事業

R4新規事業①

空き家無料相談会

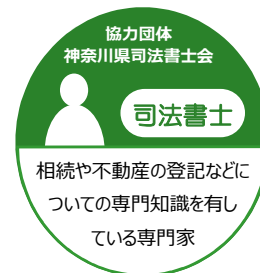
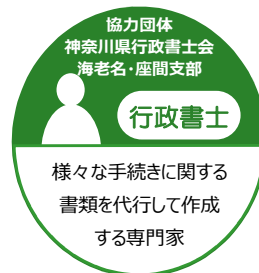
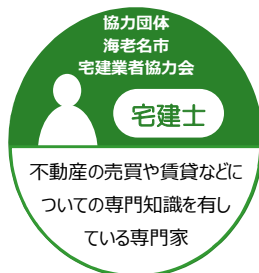
- 空き家対策に関して協定を締結している3団体と連携し、7月より無料相談会を開始
- 7月の第1弾は、令和3年度の住宅利用状況調査にて相談意向があった空き家所有者を対象に申し込みを受け付けて実施。今後は幅広く申し込みを受けていく予定。

■ 空き家の無料相談会の概要

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



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。

申し込みの流れ

- 1 住宅まちづくり課へ電話
▶ 相談日と専門家を決める
- 2 事前相談票を記入
▶ 住宅まちづくり課へ送付する
- 3 申し込み完了
▶ 当日会場までお越しください

※第1弾は6月30日に募集を締切済み
第2弾以降は今後日程を調整予定

(1) 空き家の現状と取り組みについて これまでの取り組み・令和4年度新規事業

R4新規事業②

住宅取得支援事業補助金（子育て世帯支援型、近居・同居支援型）

- 人口増加・定住促進・中古住宅の流通促進の観点から住宅取得支援をスタート
- 築10年以上の中古住宅を取得する
「子育て世帯」or「親世帯と近居・同居する子世帯」を対象に最大50万円を補助

■ 住宅取得支援事業の概要

海老名で築10年以上の中古住宅を取得する方へ

最大 50 万円 を市が補助します

令和4年度受付
R4.5.9
～
R5.2.28
予算の範囲内で
先着順



空き家の発生予防及び中古住宅の流通を促進するとともに、転入及び定住の促進を図りつつ、地域で支え合う住環境を実現するため、**2つの補助金**が令和4年度よりスタートします。

中古住宅取得補助金
(子育て世帯支援型)

中古住宅取得補助金
(近居・同居支援型)

対象住宅

築10年以上の中古住宅

対象世帯

- ①子育て世帯
or
②親世帯と近居・同居する世帯

- ・ 子育て世帯等の人口増加
- ・ 住宅取得を支援し定住を促進
- ・ 築年数の経過した
中古住宅の流通を促進

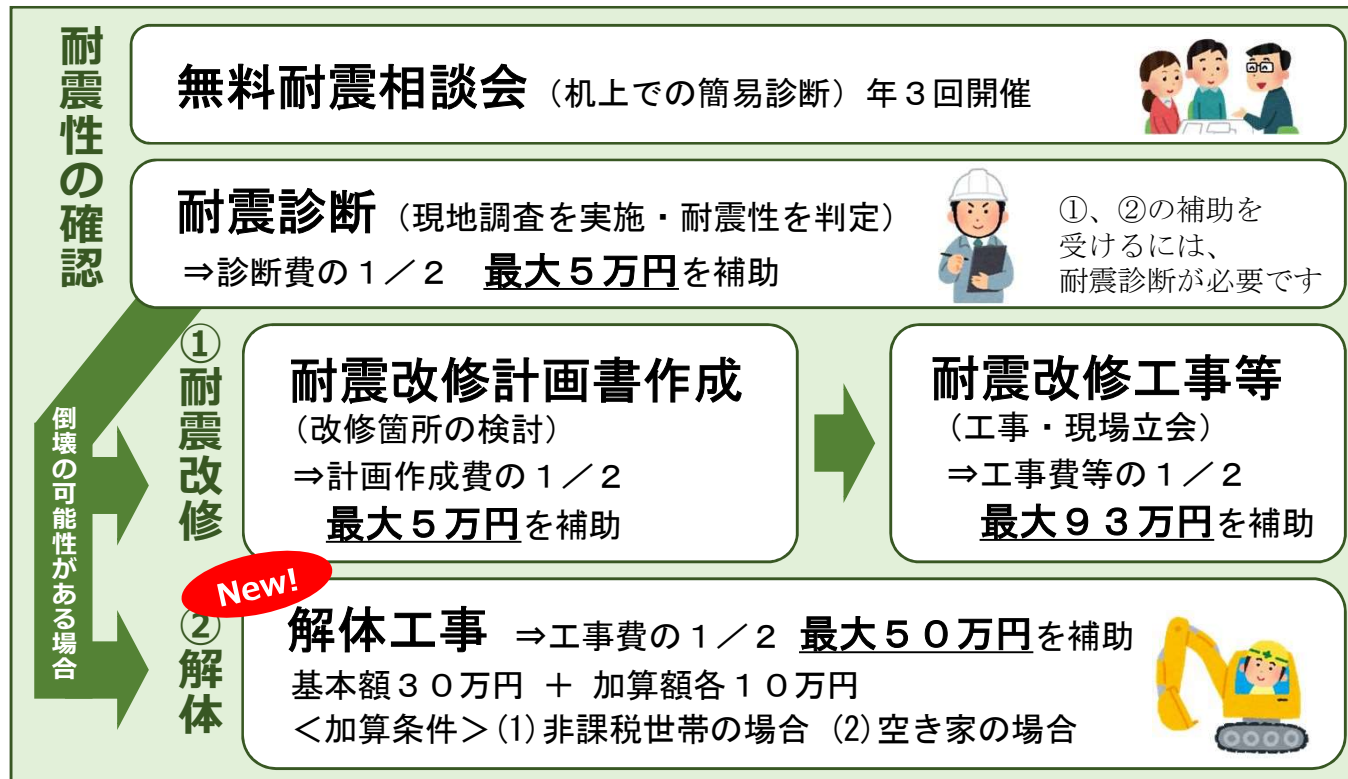
(1) 空き家の現状と取り組みについて これまでの取り組み・令和4年度新規事業

R4新規事業③

木造住宅耐震化促進支援事業の対象拡充・解体補助のスタート

- 木造住宅の耐震化支援事業の対象に空き家を追加
新たな補助メニューとして耐震性のない木造住宅の解体補助を開始（最大50万円）
- 市内の更なる耐震化、空き家・当該土地の有効活用を促進

■ 木造住宅耐震化促進支援事業の概要



対象拡充

空き家を対象に追加
（拡充以前は、所有者かつ居住者が申請者の必要あり）

新規補助

耐震性のない木造住宅の解体工事費を補助

- ・ 市内の更なる耐震化を促進
- ・ 空き家を含む住宅や当該土地の活用を促進

議 題

(1) 空き家の現状と取り組みについて	… P . 4
▶ 空き家等対策計画とは	… P . 4
▶ 海老名市内の空き家等の状況	… P . 7
▶ これまでの取り組み・令和 4 年度新規事業	… P . 16
▶ 空き家等対策計画改定までのスケジュール	… P . 22

(1) 空き家の現状と取り組みについて 空き家等対策計画改定までのスケジュール

- 住宅政策審議会は、8月末、10月中旬、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

