

令和4年度 第2回 海老名市住宅政策審議会

令和4年8月25日

議 題

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について

- ▶ 計画改定案（素案）の概要
- ▶ 計画改定までのスケジュール
- ▶ その他

議 題

- (1) 空き家等対策計画改定案（素案）について … P. 3**
 - ▶ 計画改定案（素案）の概要 … P. 3
 - ▶ 計画改定までのスケジュール … P. 18
 - ▶ その他 … P. 20

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 計画の構成

- 全5章構成を予定
現時点の範囲（第1章～第3章）についてご審議をいただき、改定案作成に意見を反映
- 第4章：具体的な取組み、第5章：計画の実現に向けて は次回、審議予定

計画の構成（目次より抜粋）

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み

…空き家の発生抑制

…空き家の利活用の促進

…空き家の適正管理

…適正な管理がなされない空き家及び特定空家等の解消

第5章 計画の実現に向けて

資料編（用語解説、パブリック・コメントの結果 など）



今回の説明範囲



次回、審議予定

計画改定の背景

- 将来的に見込まれる「人口減少」や「少子・高齢化社会の到来」などにより、空き家の増加が懸念される
- 空き家は適正に管理がなされない場合、多岐にわたる問題を生じることがあり、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る
- 国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家法）に関して、基本指針・特定空家等ガイドラインを令和3年6月に改正
- 「海老名市空き家等対策計画」の策定から5年経過し、見直し時期を迎えた



今後更なる増加が予想される空き家等の対策に、
「発生抑制」「利活用」「適正管理」の視点から多角的に取り組む

計画期間

令和5年度～令和14年度（10年間）

※社会情勢等への対応や国・県の動向を確認しつつ、適宜計画については見直しを行う

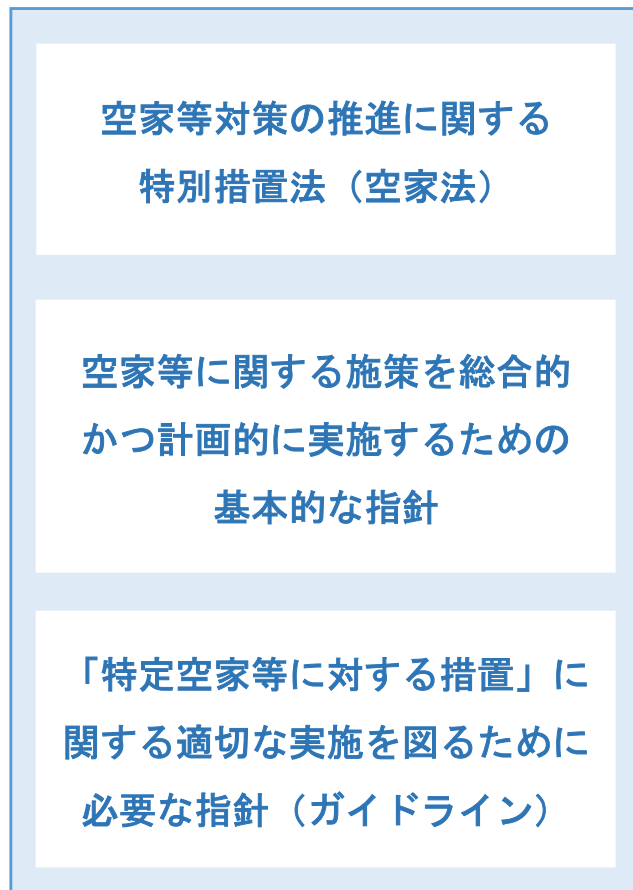
(1) 空き家等対策計画改定案(素案)について 改定案(素案)の概要 第1章 計画の目的・位置付け

資料2 P. 2

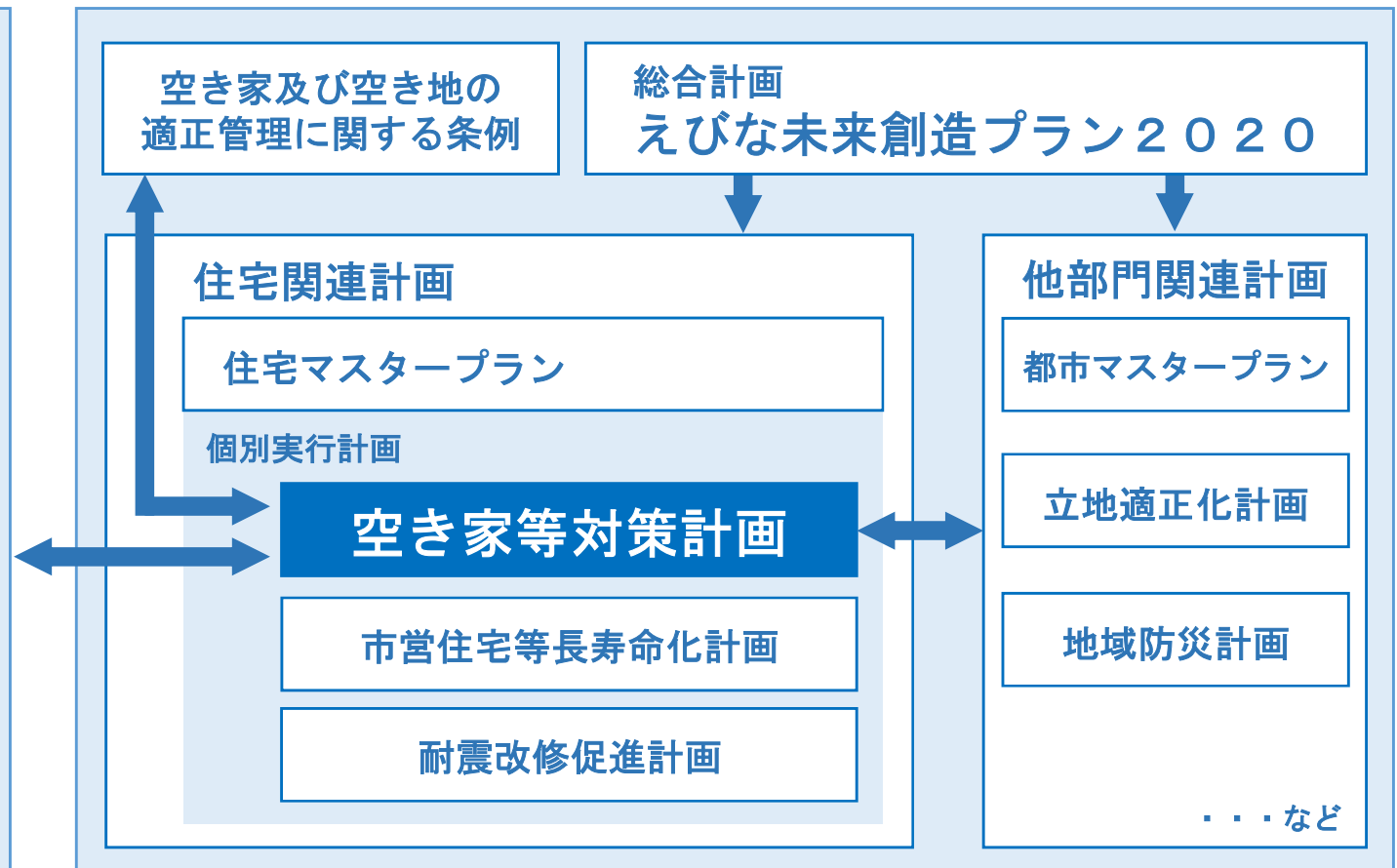
計画の位置付け

- 住宅関連計画の1つであり、空き家に関する基本計画として位置付け
- 法令との整合、市の総合計画・上位計画・関連計画・条例と整合・連携を図る

(国)



(市)



(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 第1章 計画の目的・位置付け

資料2 P. 5

計画の対象とする空き家

■ 本計画においては、空家法第2条に規定される「空家等」及び「特定空家等」を対象

計画の対象	■ <u>空家等（空家法第2条第1項）</u> 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をいう。	
	■ <u>特定空家等（空家法第2条第2項）</u> 次の状態にあると認められる空家等をいう。 ①保安上危険となるおそれのある状態 ②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放置することが不適切である状態	
計画の対象外	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する。 ※すべての住戸が空き家となっている場合には、空家等として、本計画の対象とする。	

(1) 空き家等対策計画改定案(素案)について 改定案(素案)の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 29、30

空き家等対策における視点・課題

■ 空き家における課題を「発生抑制」「利活用」「適正管理」の視点から整理

視点		課題	
発生抑制	・ 空き家は増加の傾向 ・ 将来的な人口減少・高齢化による空き家の増加が想定される ⇒発生抑制などの予防策が必要	1	・ 所有者等の高齢化への対応
		2	・ 増加する空き家への対応
利活用	・ 空き家の積極的な活用を促す ・ 古く傷んだ住宅は不動産価値、市場性が低く利活用が難しい ⇒流通・利活用の促進が必要	3	・ 空き家の流通及び利活用の促進
		4	・ 旧耐震の空き家への対応
適正管理	・ 周辺環境への影響が懸念される ・ 特定空家等の発生に備える必要がある ⇒適正管理を促し、特定空家等の対応方針が必要	5	・ 空き家の適正管理
		6	・ 適正な管理がなされない空き家、特定空家等の発生

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 29

発生抑制

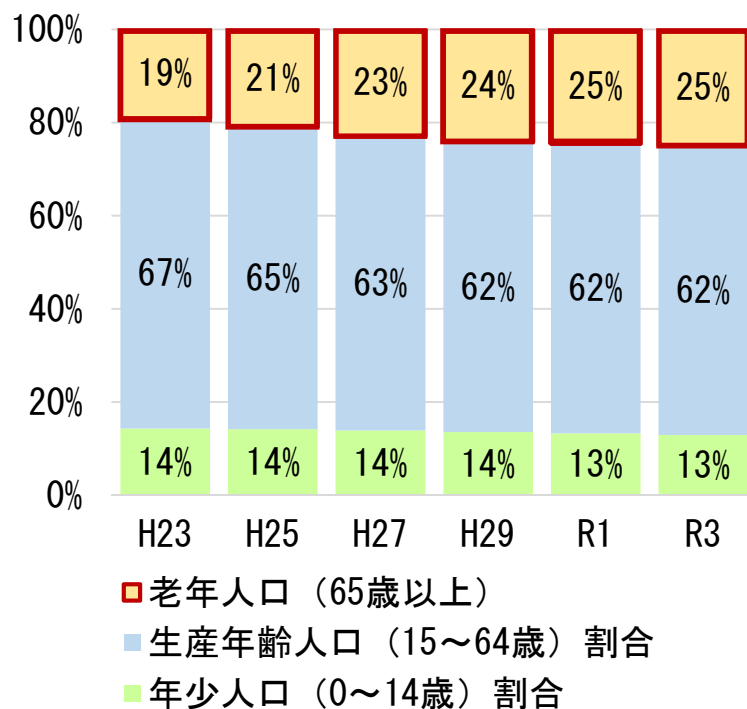
(1) 所有者等の高齢化への対応

- 年齢3区分による人口構成比の推移では、老年人口が年々増加の傾向
- 住宅利用状況調査では、空き家所有者等の約80%が60歳以上



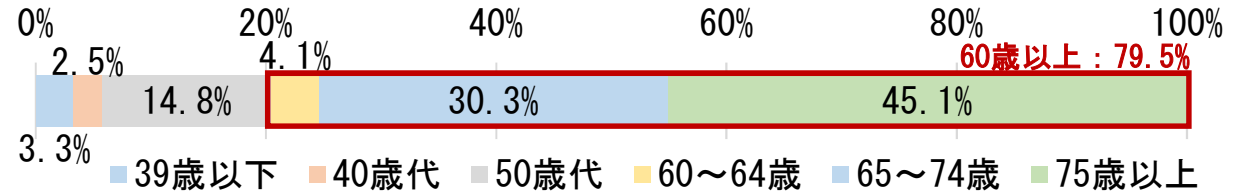
今後は更に所有者等の高齢化が想定されるため、高齢化に対応した施策が必要

■ 年齢3区分ごとの人口構成比の推移



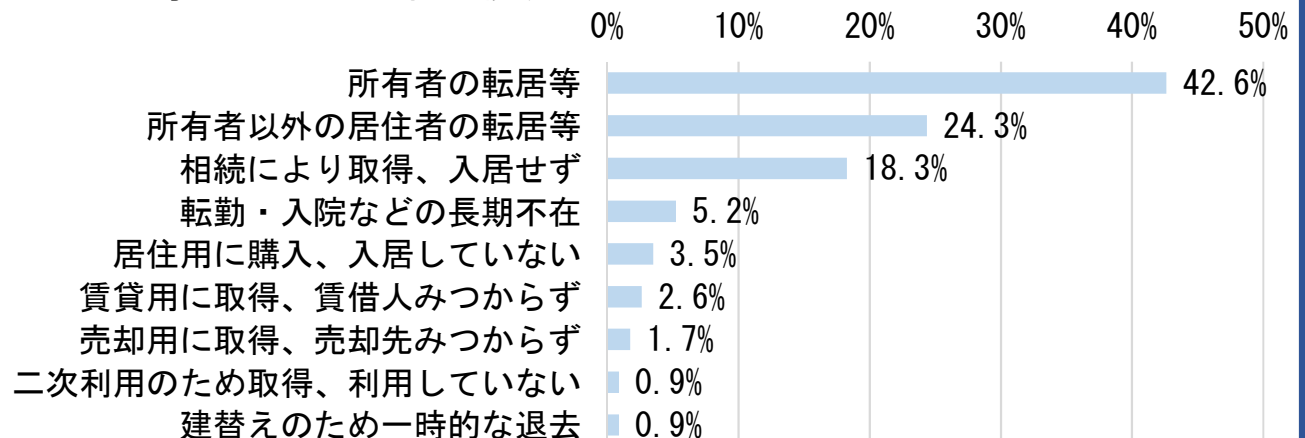
出典：海老名市 住民基本台帳（各年）

■ 空き家所有者等の年齢割合（122件 その他・未回答除く）



出典：住宅利用状況調査（海老名市：令和3年実施）

■ 空き家になった理由（複数回答可：115件 その他・未回答除く）



出典：住宅利用状況調査（海老名市：令和3年実施）

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 29

発生抑制

(2) 増加する空き家への対応

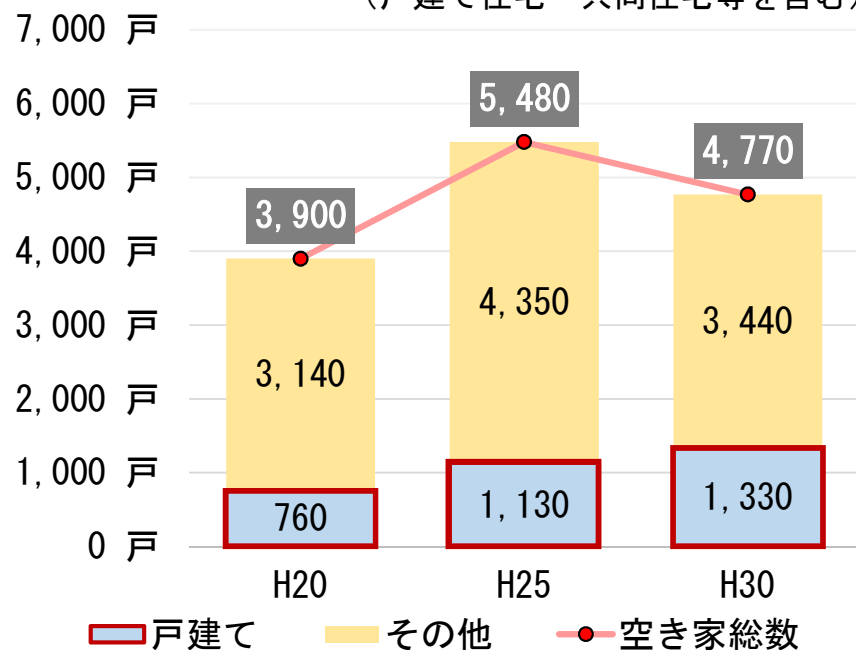
- 空き家全体としては増減しているが、一戸建の住宅の空き家は年々増加している
- 特に、利用目的のない「その他の空き家」が大きく増加し続けている



今後も空き家は増加することが想定されるため、増加の抑制・対応策が必要

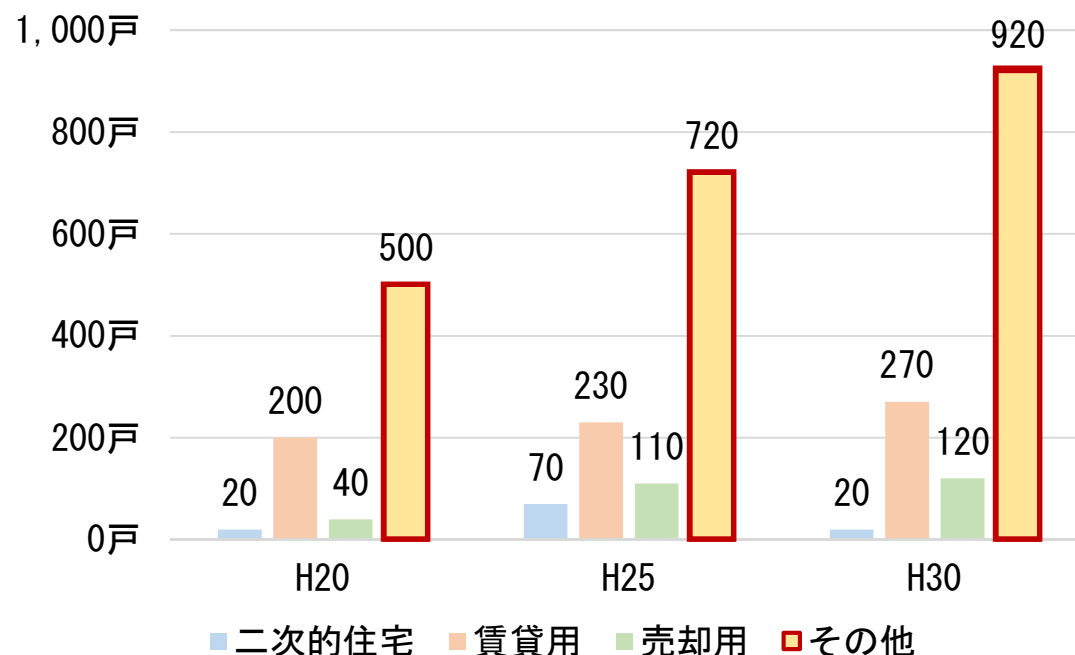
■ 建て方別の空き家数の推移

(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）

■ 空き家の種類別の空き家数の推移（戸建て住宅のみ）



出典：住宅・土地統計調査（各年） 9

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 29

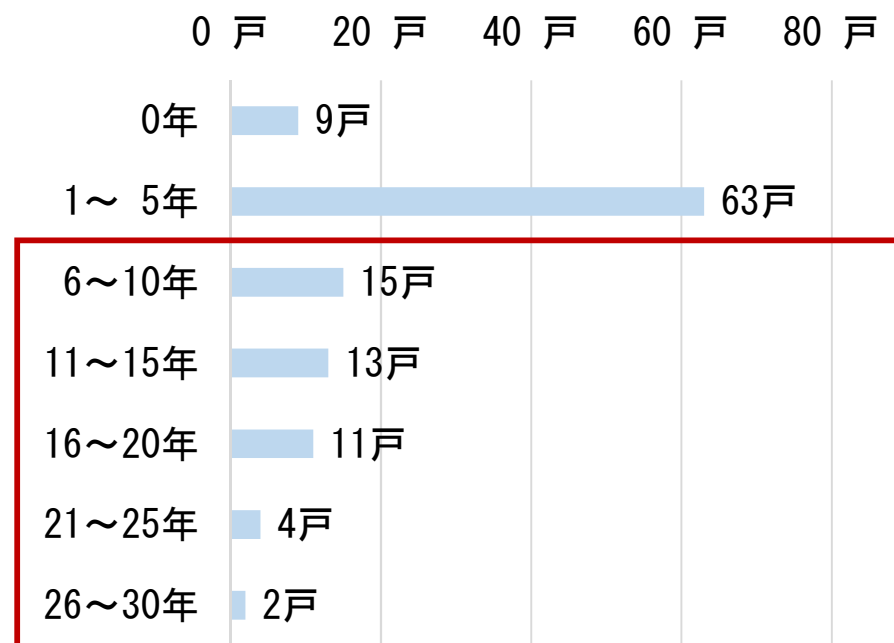
利活用の促進

(3) 空き家の流通及び利活用の促進

- 空き家になってからの期間が5年以下の場合、ある程度は市場の中で解消される一方、6年以上の場合は空き家の状態が長期化する傾向が見られる
- 空き家バンクの認知度・登録意向は低い状況

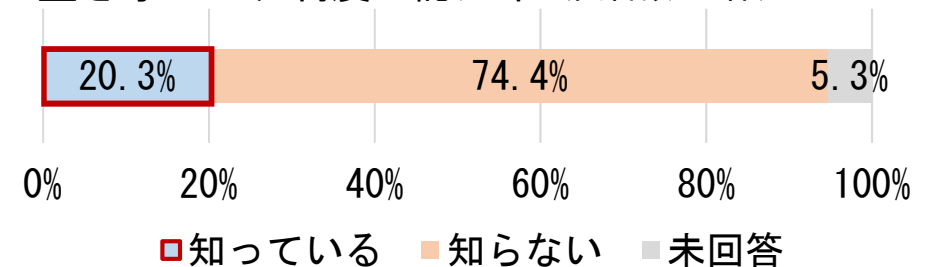
➡ 空き家の流通・利活用を促す施策（マッチングや助成制度の周知・検討）が必要

■ 空き家になってから現在までの経過年数（回答数117戸）



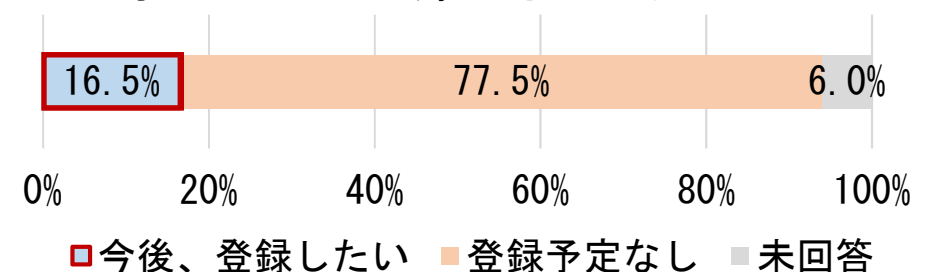
出典：住宅利用状況調査（海老名市：令和3年実施）

■ 空き家バンク制度の認知率（回答数133件）



出典：住宅利用状況調査（海老名市：令和3年実施）

■ 空き家バンクへの登録意向（回答数133件）



出典：住宅利用状況調査（海老名市：令和3年実施） 10

(1) 空き家等対策計画改定案(素案)について 改定案(素案)の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 30

利活用の促進

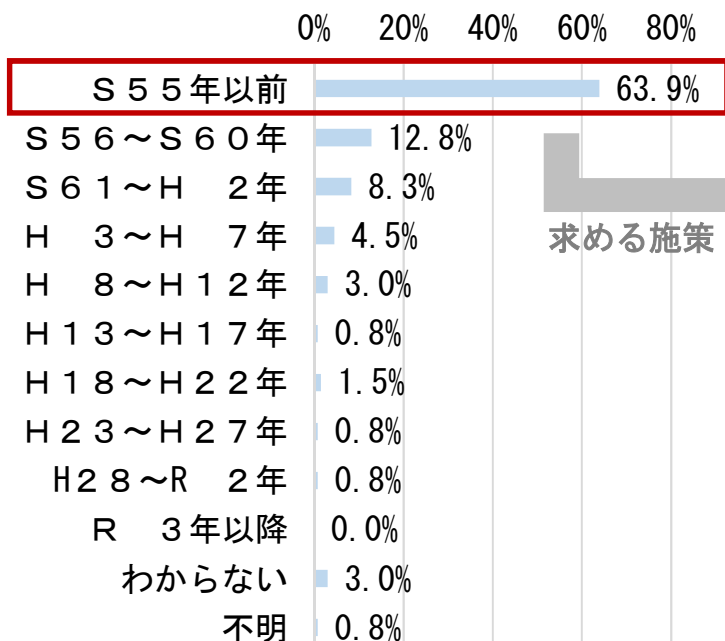
(4) 旧耐震の空き家への対応

- 空き家の60%以上は旧耐震基準時期(昭和56年6月以前)に建築建物が利活用されるには、耐震診断・耐震補強工事を行うことも重要
- 古い空き家の所有者等は「情報提供・相談窓口」「取り壊しの経済的支援」を求めている

➡ 多くが旧耐震基準の住宅であることも踏まえ、耐震化・取り壊し等の支援が必要

■ 空き家の建築時期(竣工時期)

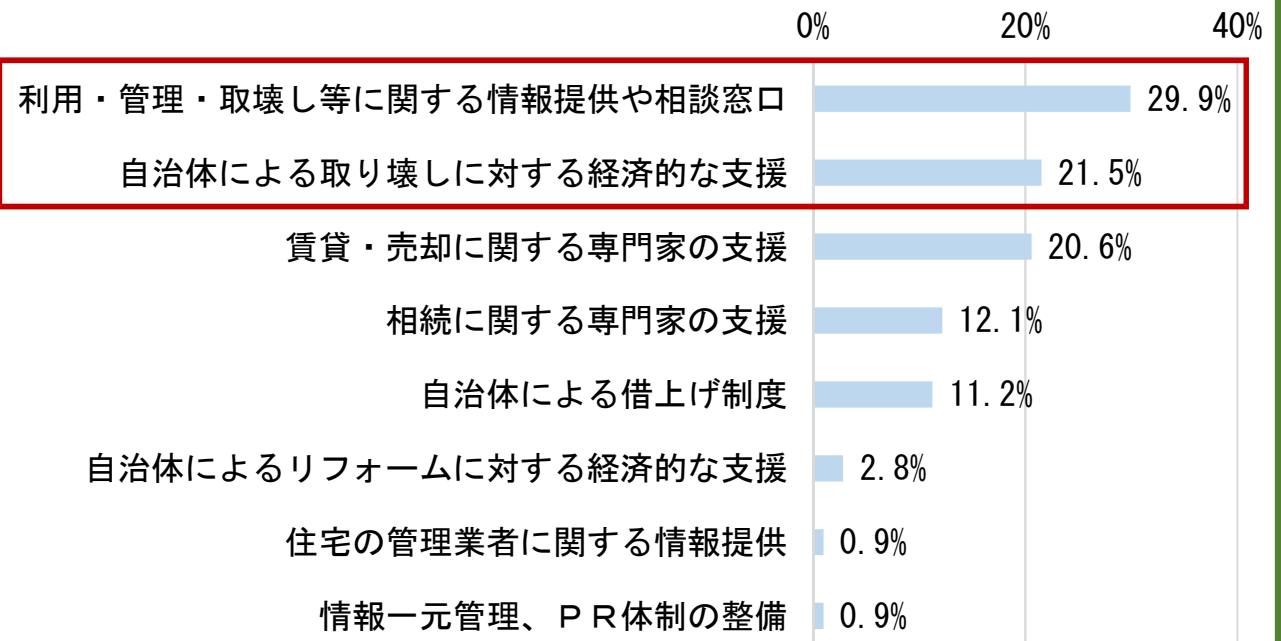
(回答数133件)



出典：住宅利用状況調査(海老名市：令和3年実施)

■ 空き家に対して必要な施策(S55年以前建築の空き家所有者等に限定)

(わからない、その他、未回答を除く：回答数48件)



出典：住宅利用状況調査(海老名市：令和3年実施) 11

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 30

適正管理

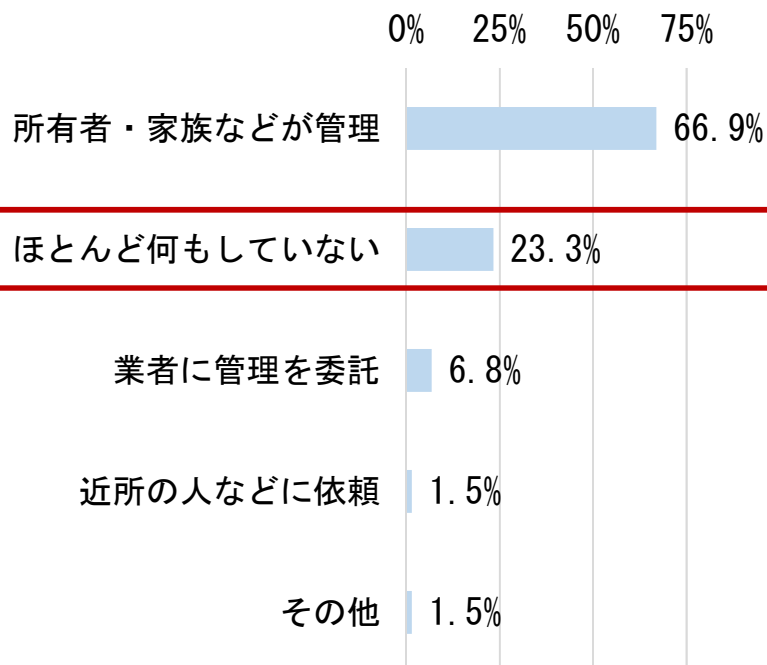
(5) 空き家の適正管理

- 維持・管理をしていない所有者等が20%超（空き家を放置するリスクの認識が不十分）
- 空き家にしている理由に「更地にすると税金が上がる」、「解体費用が用意できない」が上位であり、資金が工面できない、または経費をかけたくない傾向がある

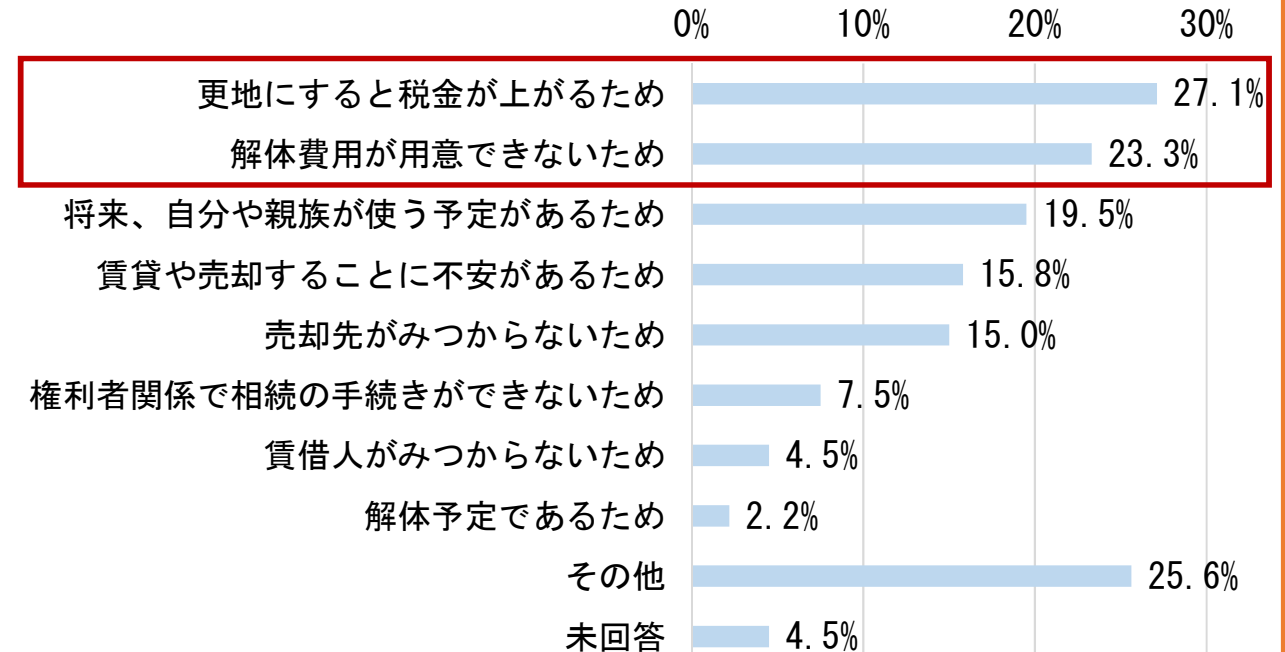


空き家の管理意識の醸成、適切に管理するための支援・相談体制が必要

■ 空き家の維持管理方法（回答数133件）



■ 現在も空き家としている理由（回答数133件）



(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について 改定案（素案）の概要 第2章 本市の現状・課題

資料2 P. 30

適正管理

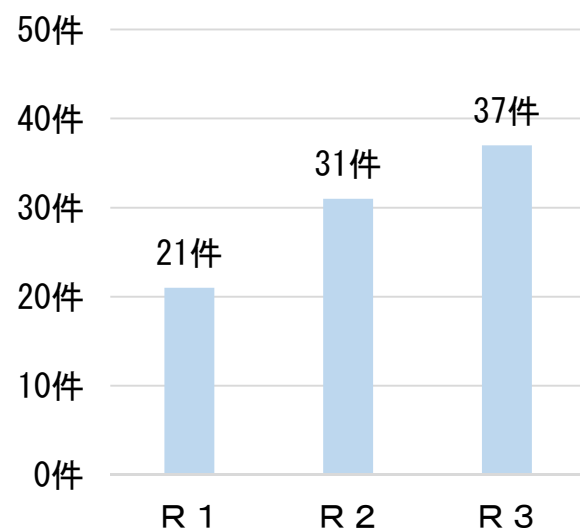
(6) 適正な管理がなされない空き家、特定空き家等の発生

- 空家法12条に基づく助言・援助の一環として、適正管理を促す通知を送付
通知件数は年々増加の傾向にある
- 特定空き家等については、今後、市内においても発生する可能性があることから、
法に基づく措置を整理し、対応方針を定めて適切に実施する必要がある



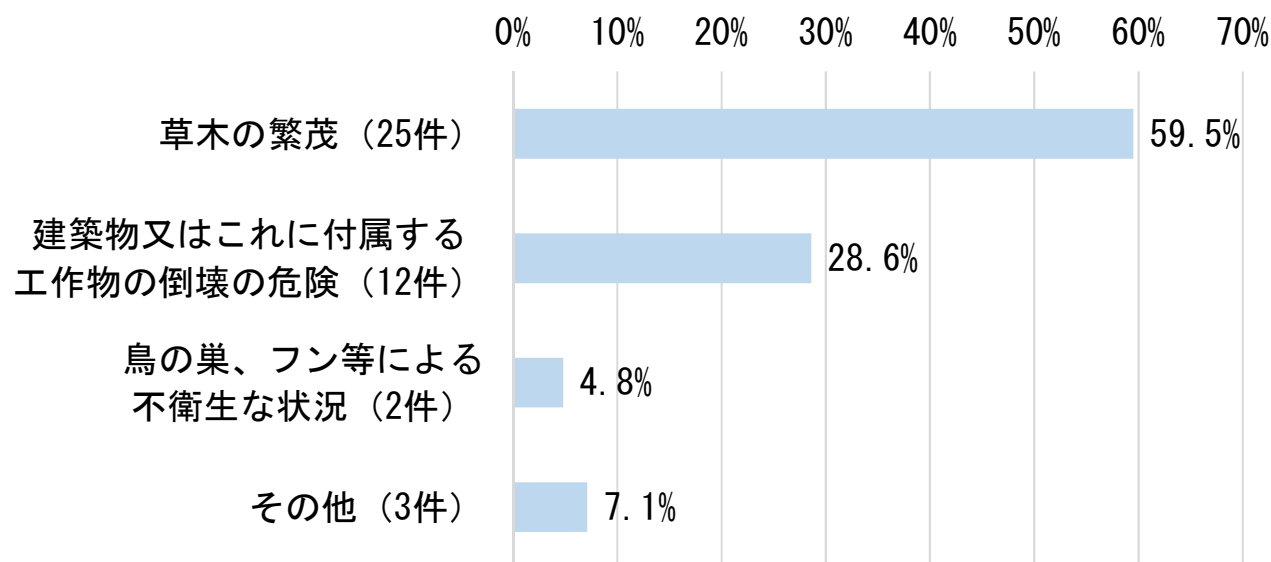
適正な管理がなされない空き家、特定空き家等への対応・支援が必要

■ 適正管理に関する通知件数



出典：海老名市 住宅まちづくり課 調査

■ 適正管理に関する通知の助言・援助の内訳（令和3年度：総通知件数37件）



出典：海老名市 住宅まちづくり課 調査 13

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

(①発生抑制) そなえて安心	・ 空き家の発生に関する課題、悩みへの対応 ・ 住宅の所有者等に対する意識啓発（問題への意識向上） など ⇒ 空き家にしないように備え、安心につながる各種対策を推進します
(②利活用) つなげて活用	・ 空き家の積極的な有効活用の促進 ・ 空き家のマッチング、地域コミュニティ活動拠点 など ⇒ 空き家の利用に繋げ、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) 正しく管理	・ 所有者等が空き家を正しく管理することが必要不可欠 ・ 特定空家等への対応方針を定め、適正な対処を行う など ⇒ 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に、所有者等への一層の管理意識の啓発を図ります

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】

- 住宅の所有者等への情報提供・支援を通じ、空き家問題への意識を醸成
- 空き家に関する総合的な相談体制の整備

■方針2：空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】

- 空き家活用のマッチングなどにより、既存住宅の流通を促進
- 空き家の耐震化促進や除却に対する支援を実施

■方針3：空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】

- 空き家の実態を調査し、所有者等に適正な管理を促す
- 維持管理、売買などの悩みを解決するため、専門家への相談機会を提供

■方針4：特定空き家等に対する措置 【空き家を正しく管理】

- 適正な管理がなされない空き家の所有者等に対し、
特定空き家等にならないように意識啓発を図る
- 特定空き家等には空家法に基づく指導などを行い、適切な措置をとる

改定案（素案）の概要 第3章 基本理念・基本方針

計画の施策体系

■ 基本理念に基づき、課題・基本方針・取り組みを以下のとおり整理

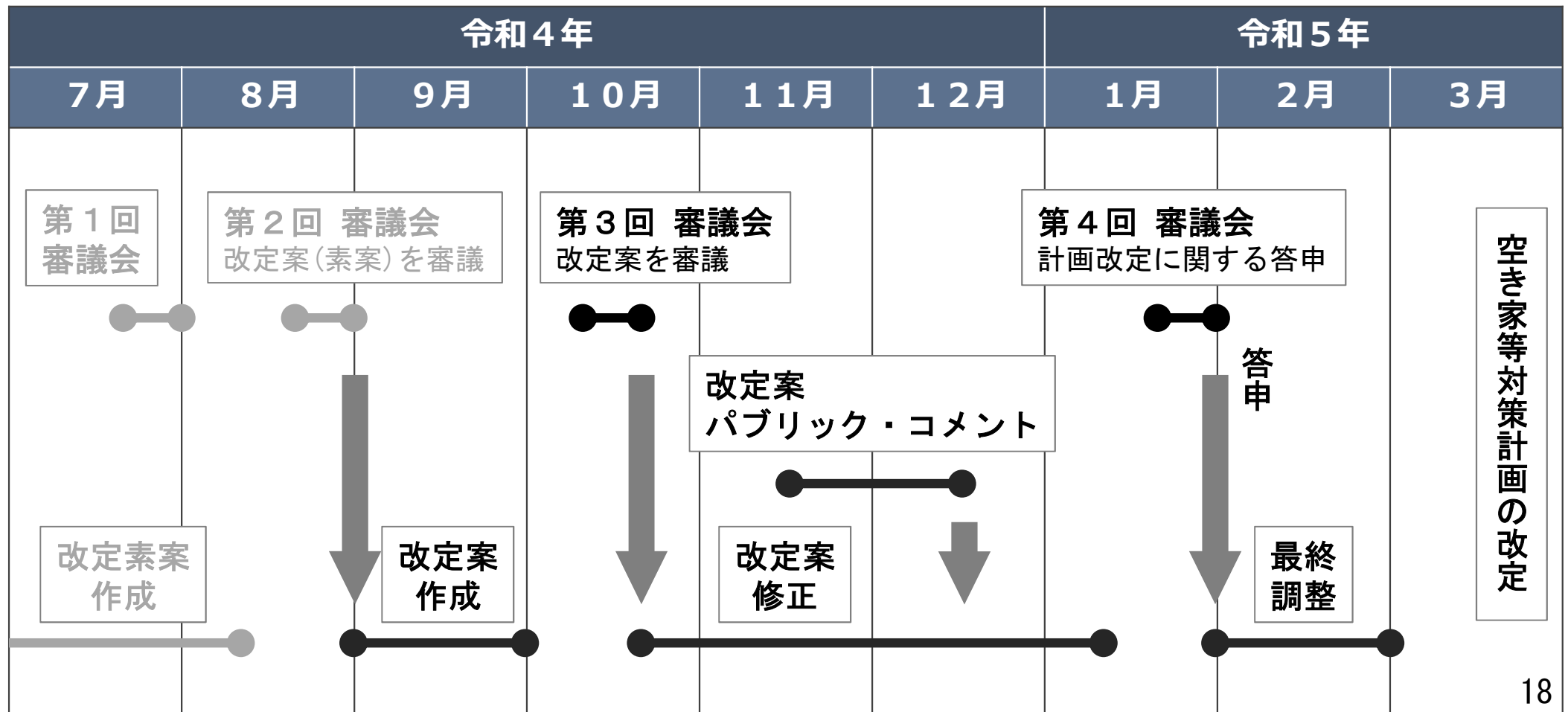
視点	課題		基本方針		取り組み
発生抑制	1	・所有者等の 高齢化への対応	(1)	空き家の発生抑制 【空き家にしないようにそなえる】	・住宅の所有者等への意識啓発 ・連携、相談体制の整備 ・既存住宅の性能向上、改修支援
	2	・増加する 空き家への対応			
利活用	3	・空き家の流通及び 利活用の促進	(2)	空き家の利活用の促進 【空き家の利用につなげる】	・利活用を支援する仕組みづくり ・中古住宅の流通及び活用の促進 ・耐震化、除却に対する支援
	4	・旧耐震の 空き家への対応			
適正管理	5	・空き家の適正管理	(3)	空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】	・空き家所有者等への周知、啓発 ・相談体制の整備 ・空き家の継続的な実態把握
	6	・適正な管理が なされない空き家、 特定空き家等の発生	(4)	特定空き家等に対する措置 【空き家を正しく管理】	・適正な管理がなされない空き家等への対応 ・緊急対応が必要な特定空き家等への措置 ・特定空き家等への認定・措置

議 題

- (1) 空き家等対策計画改定案（素案）について … P. 3**
 - ▶ 計画改定案（素案）の概要 … P. 3
 - ▶ 計画改定までのスケジュール … P. 18
 - ▶ その他 … P. 20

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）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、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



議 題

(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について	… P. 3
▶ 計画改定案（素案）の概要	… P. 3
▶ 計画改定までのスケジュール	… P. 18
▶ その他	… P. 20

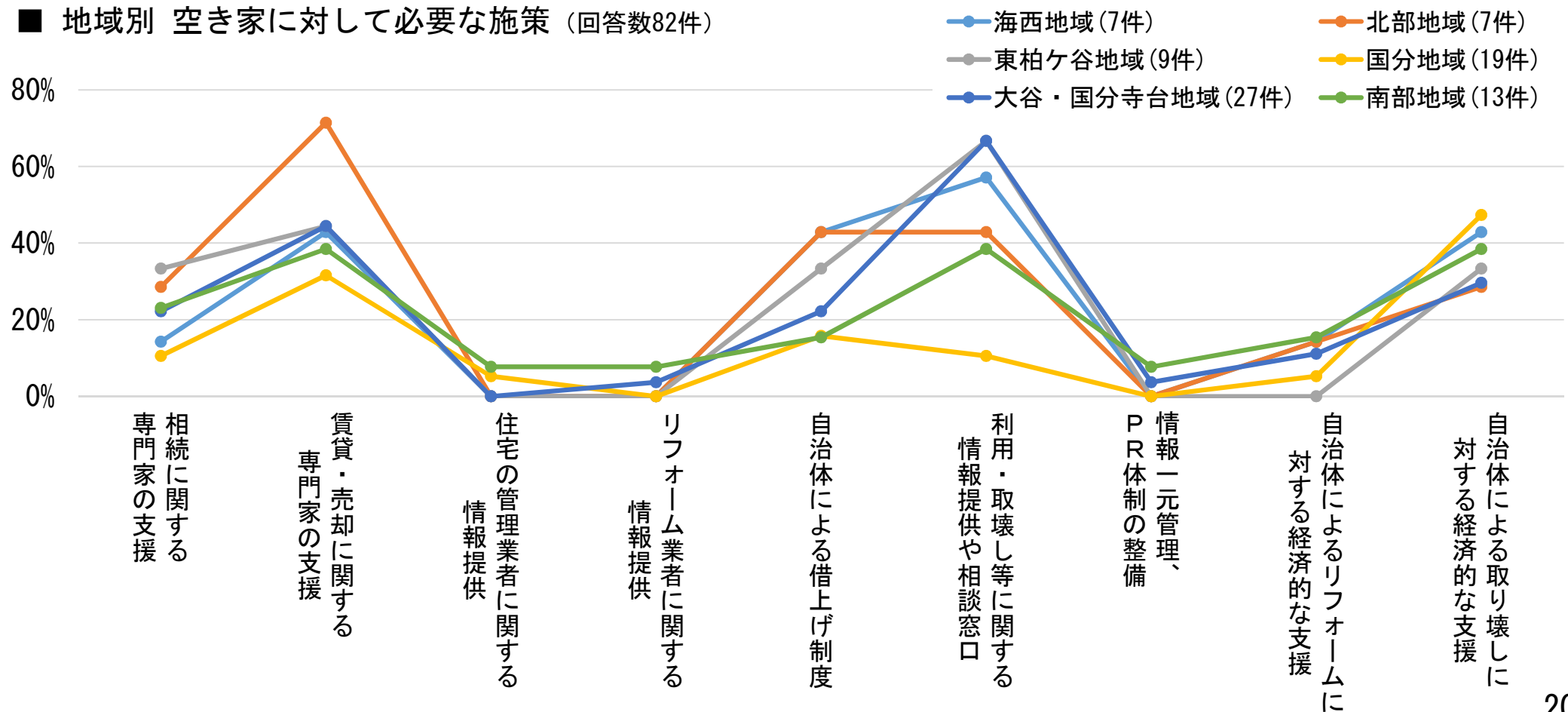
(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について その他

住宅利用状況調査結果の分析

地域別 空き家に対して必要な施策（その他、わからない、未回答を除く）

■ ほとどの地域においても「賃貸・売却に関する専門家の支援」「利用・取り壊し等に関する情報提供や相談窓口」「取り壊しに対する経済的な支援」が多い傾向

■ 地域別 空き家に対して必要な施策（回答数82件）



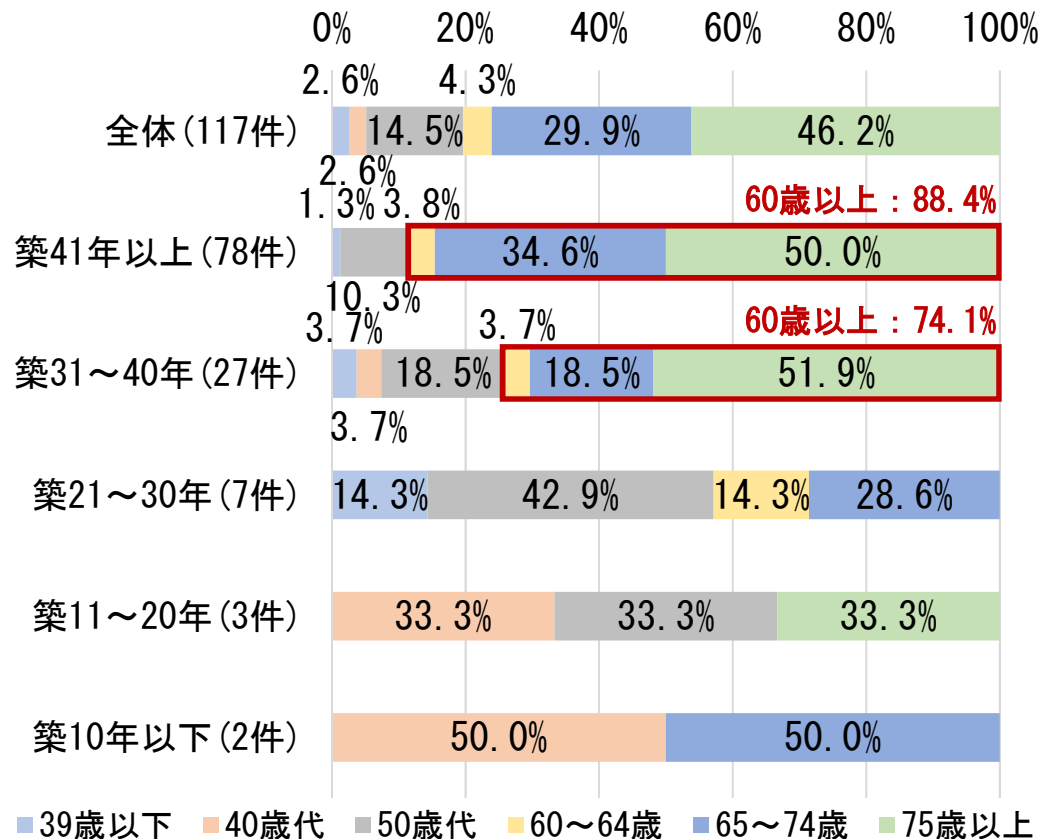
(1) 空き家等対策計画改定案（素案）について その他

住宅利用状況調査結果の分析

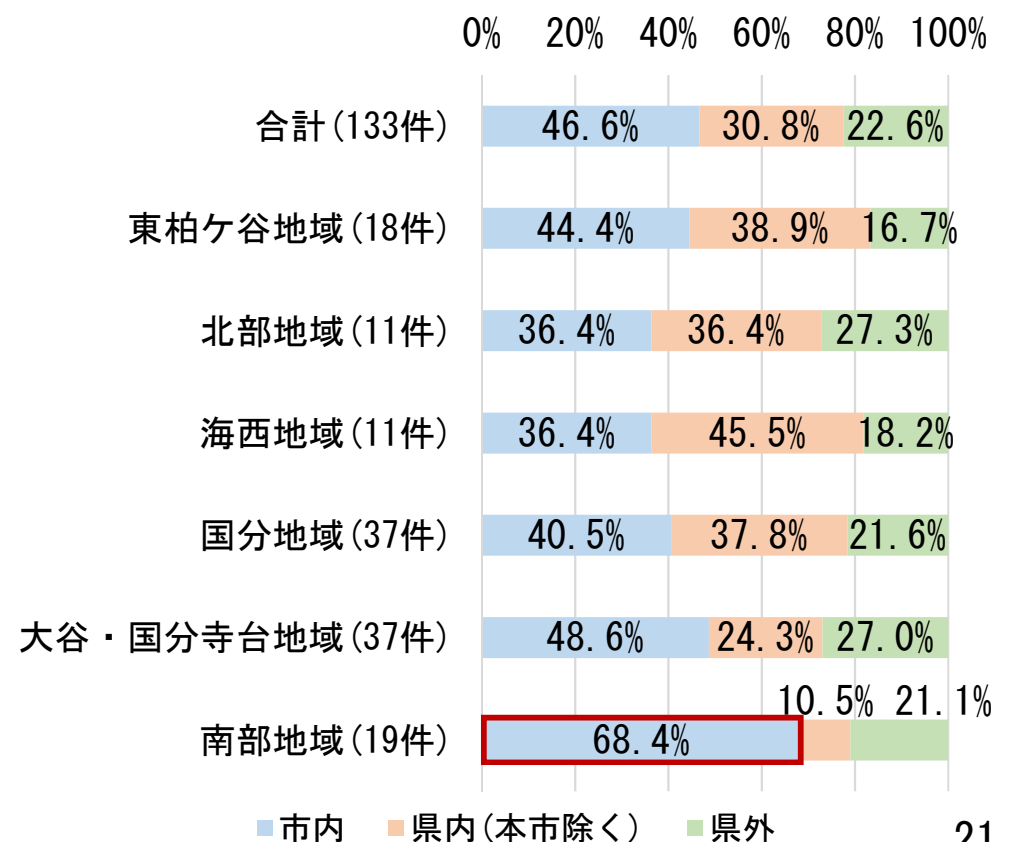
空き家・所有者等の分析（築年×年齢、地域×居住区分）

- 築年数の経過している住宅ほど、所有者等の年齢が高い
- 南部地域の空き家所有者等の市内居住の割合が高い

■ 空き家の築年数別 所有者等の年齢割合（回答数117件）



■ 地域別 所有者等の居住区分（回答数133件）



海老名市空き家等対策計画 (第二期) 【素案】

令和4年8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.....	12
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.....	29
第 3 章	基本理念・基本方針.....	31
1	基本理念.....	31
2	基本方針.....	32
第 4 章	空き家対策の具体的な取組み.....	
第 5 章	計画の実現に向けて.....	

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・核家族化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、火災の危険性や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、空き家対策について推進してきました。

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、空き家等対策計画の改定を行います。第2期計画の策定に当たっては、今後更なる増加が予想される空き家等の対策に、「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
- ・平成27年5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」
および「特定空家等の措置に関するガイドライン」 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」
および「特定空家等の措置に関するガイドライン」 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計画として策定するものです。

また、本計画の策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」と整合を図り策定するとともに、本市の関連する各計画と相互に連携して取り組みます（図1－1）。

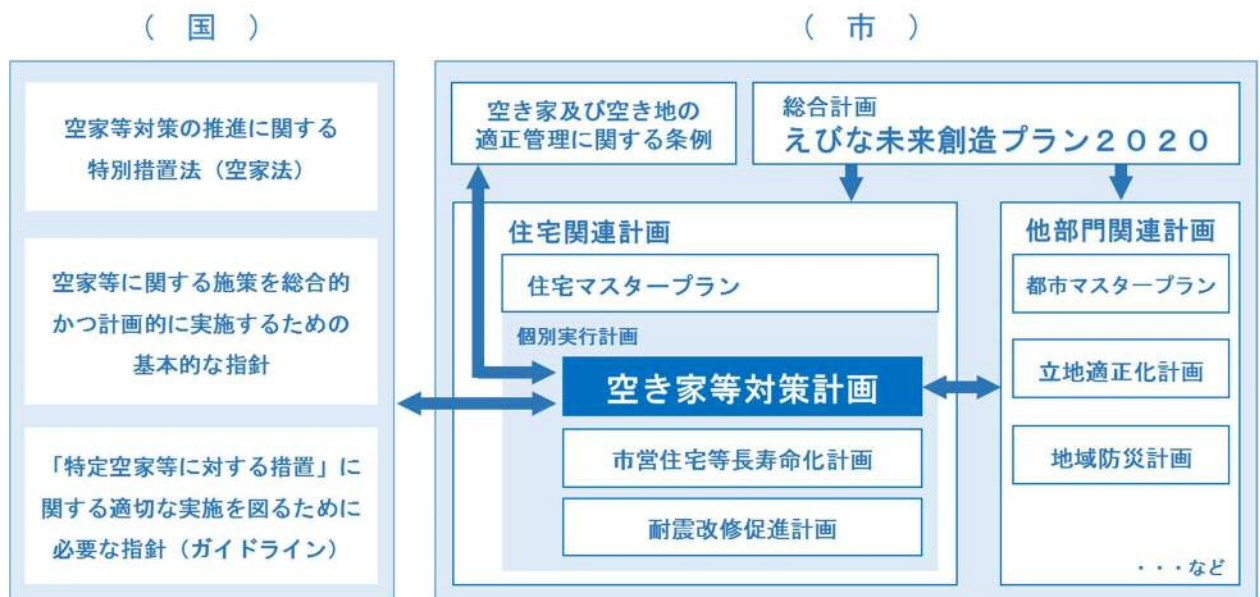


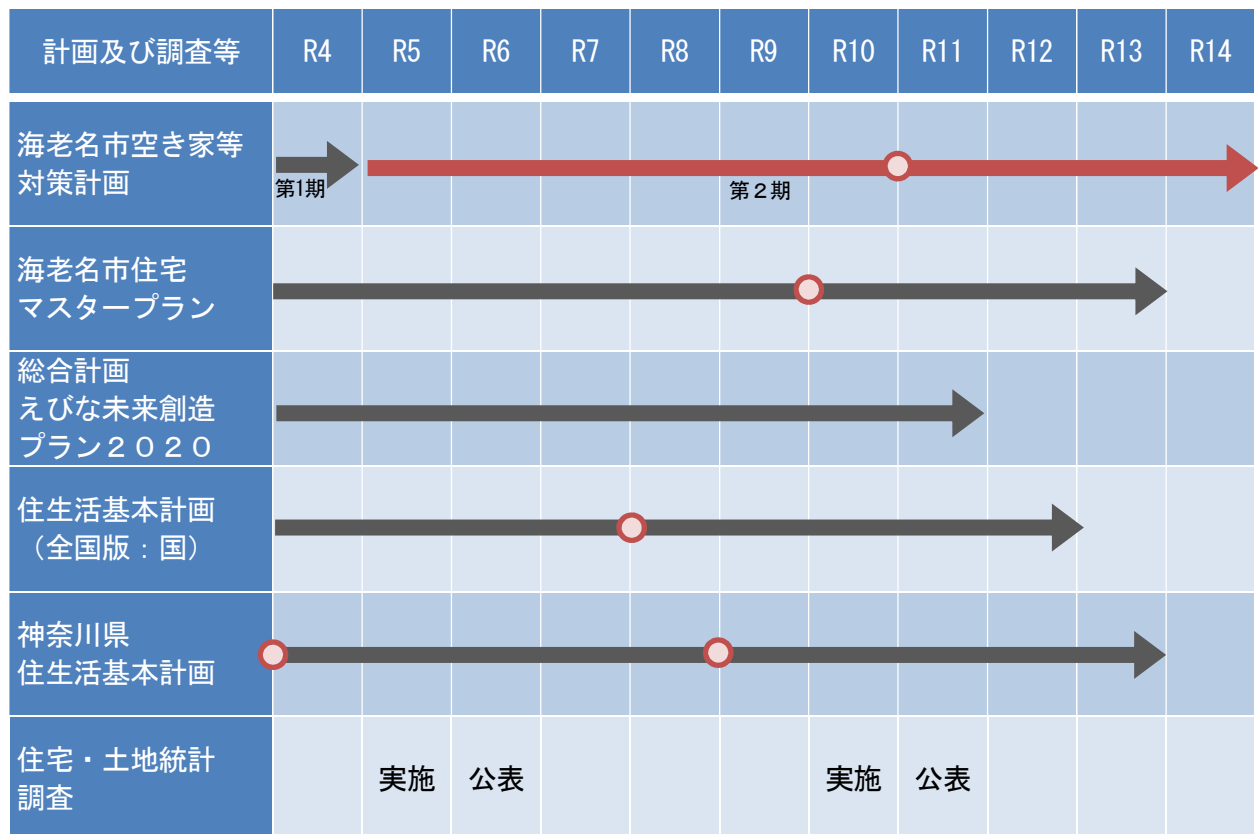
図1－1 本市における空き家等対策計画の位置付け

3 計画期間

本計画の計画期間は、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年を目途に計画の見直しを行うこととし、直近の予定は令和10年を予定しています。

■本計画と他の関連計画等の期間



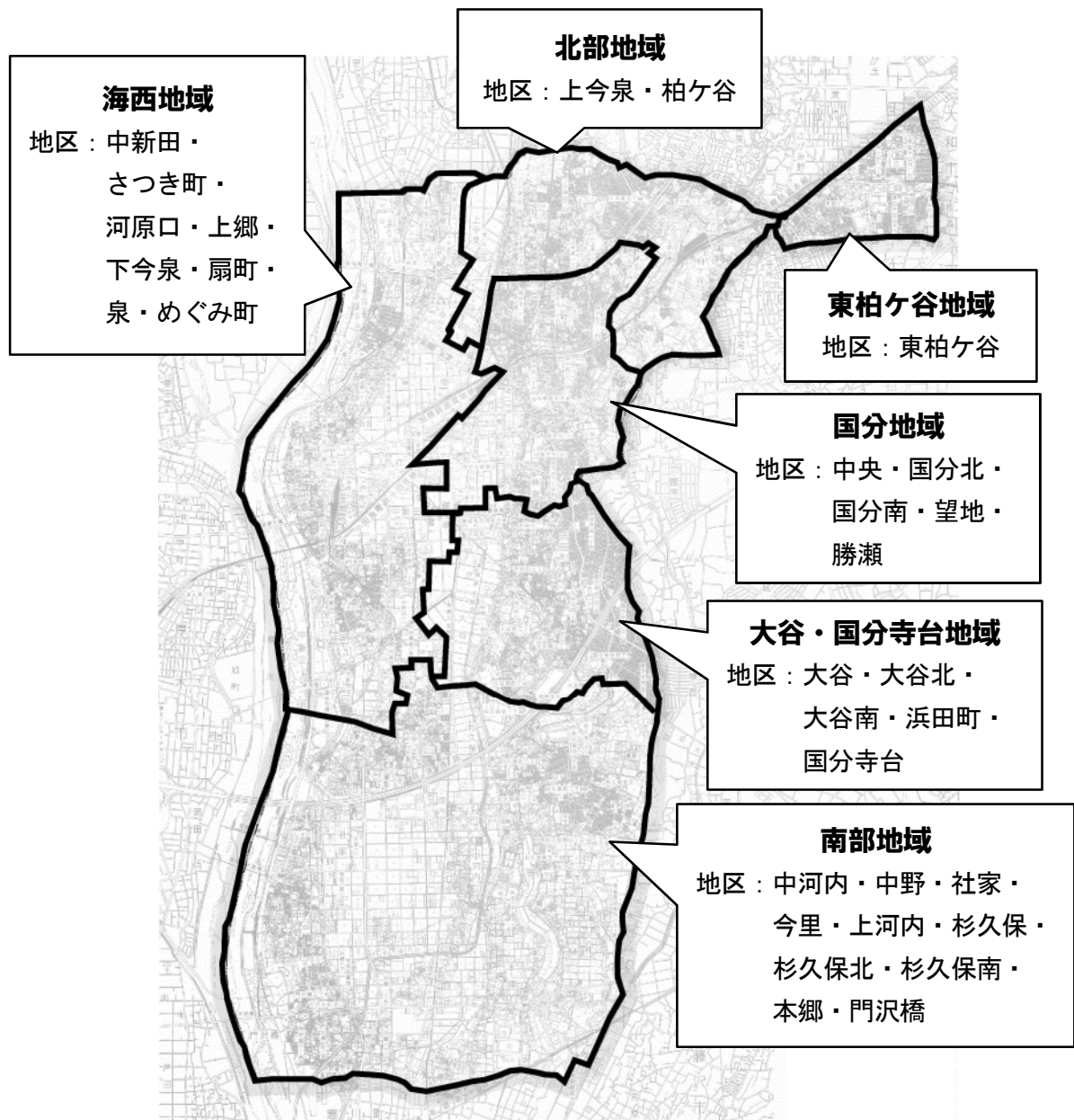
（見直し：○）

4 計画の対象

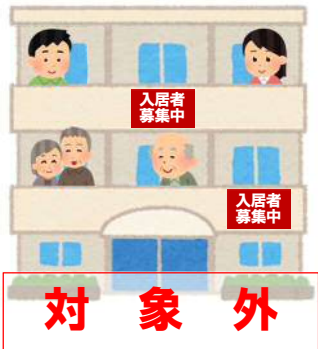
(1) 計画の対象とする地区

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ケ谷地域、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。



(2) 計画の対象とする空き家

計画の対象	＜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。	
	＜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	
計画の対象外	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、本計画の対象となります。	

(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。

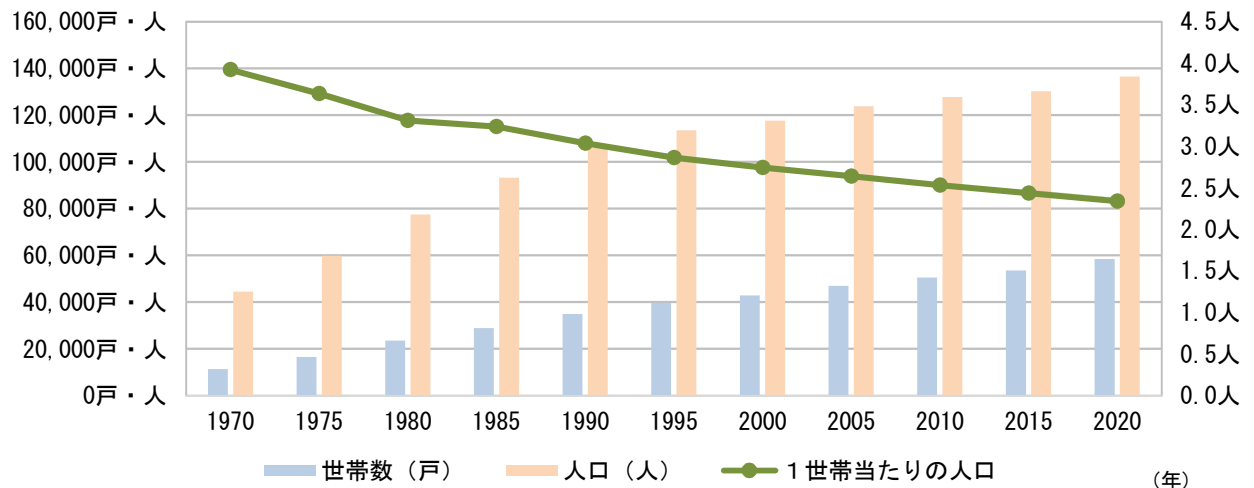
えびな未来創造プラン2020を策定するにあたって実施したアンケート調査では、本市が目指していく将来像を表すものとしてふさわしい言葉(キーワード)について、「安全」が59.7%で最も多く、次いで「住みやすい」(58.5%)、「安心」(57.1%)と続いています。

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、現在は人口14万人を超える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（図2-1）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ることが推察されます。

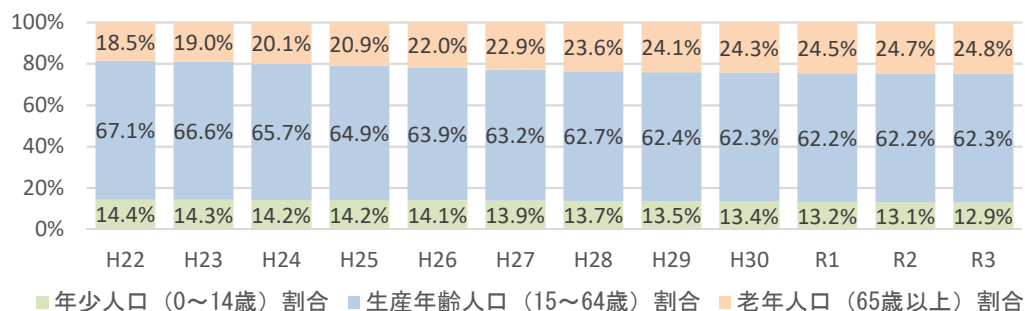


出典：国勢調査（各年）

図2-1 人口及び世帯数の推移

(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（図2-2）。

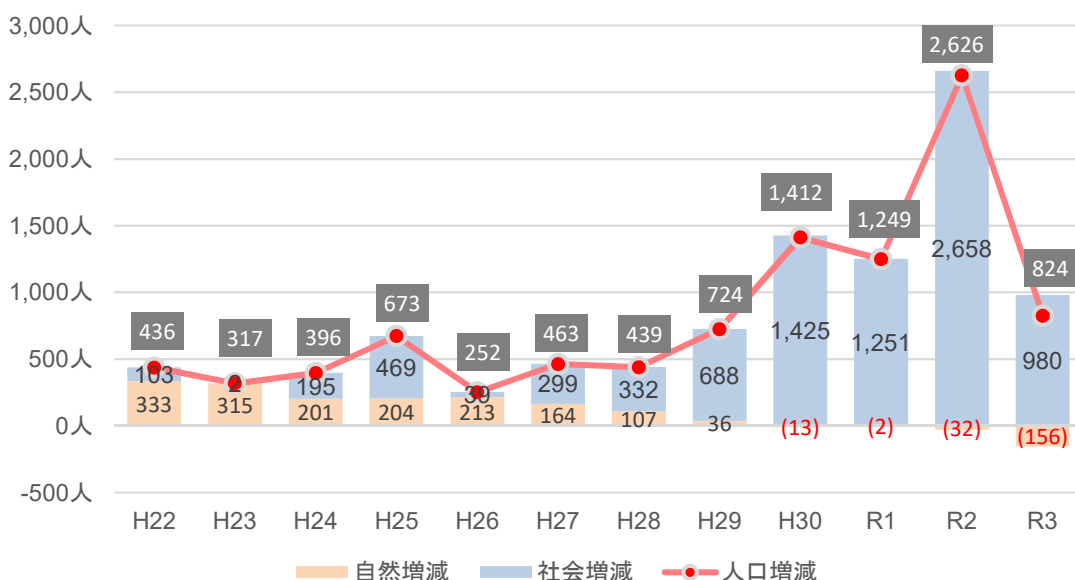


出典：住民基本台帳（各年）

図2-2 年齢3区分ごとの人口構成比の比率

(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（図2-3）。



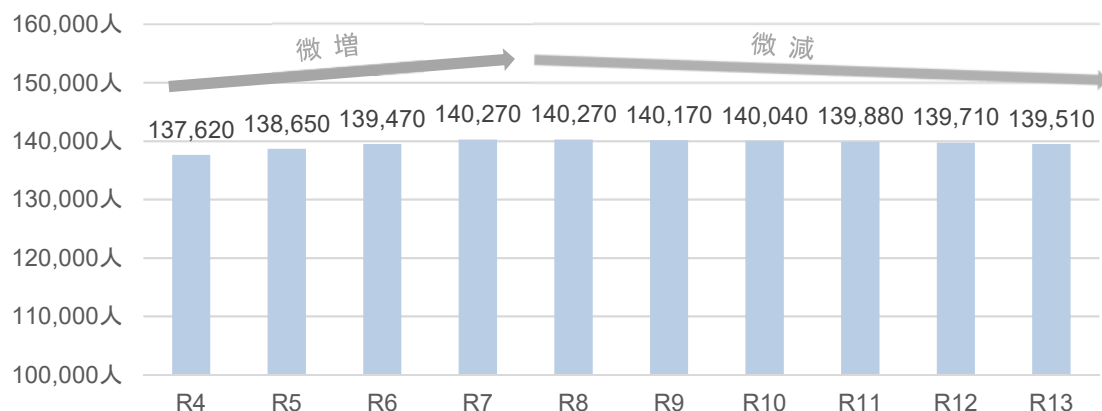
出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

図2-3 人口増減の状況

(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、市の総合計画である「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。（図2-4）。

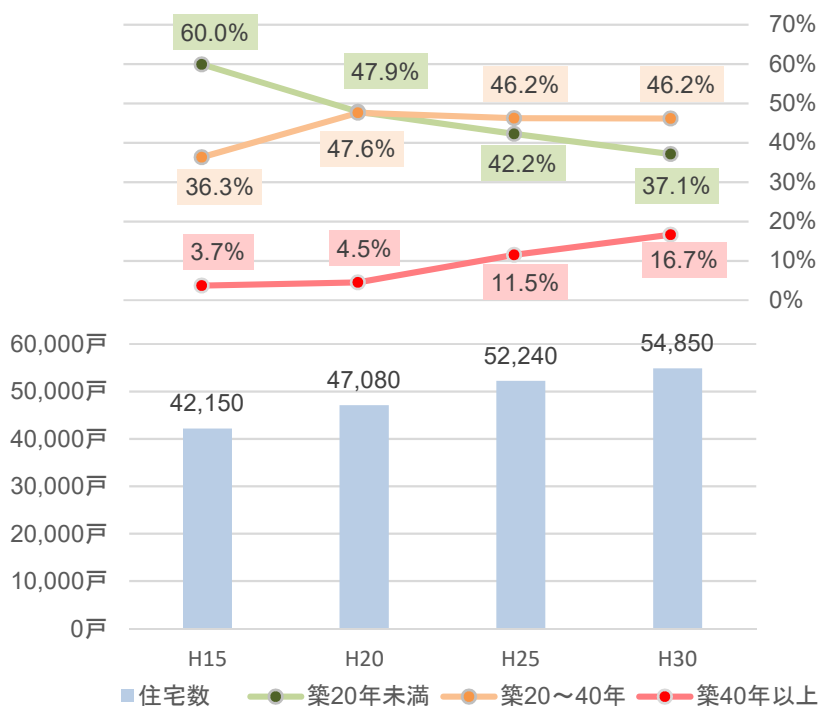


出典：海老名市人口ビジョン(住宅まちづくり課にてデータを加工)

図2-4 将来人口の推計

（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、直近調査での増加数は前回・前々回の調査から半減しています。住宅の築年代を見ると、築20年未満は減少傾向が続き、築20～40年は横ばい、築40年以上は増加傾向が続いていることから、建て替えが進んでいない状況と推測されます。

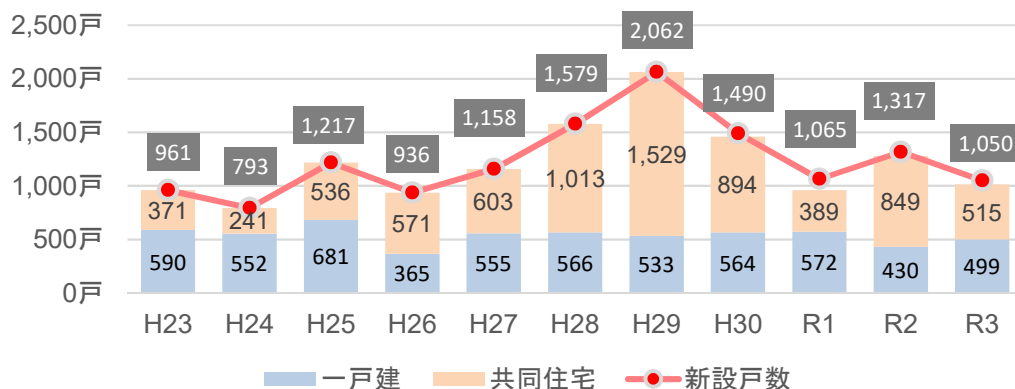


出典：住宅・土地統計調査（各年）

図 2－5 住宅総数と築年数割合の推移

（６）建て方別の住宅着工戸数の推移

一戸建ての住宅は年間500～600戸程度着工されています。共同住宅の新設住戸は年度ごとで大きく変動しています。共同住宅は、築年数を重ねるごとにマンション管理や空き住戸などの問題が生じることから注視する必要があります。

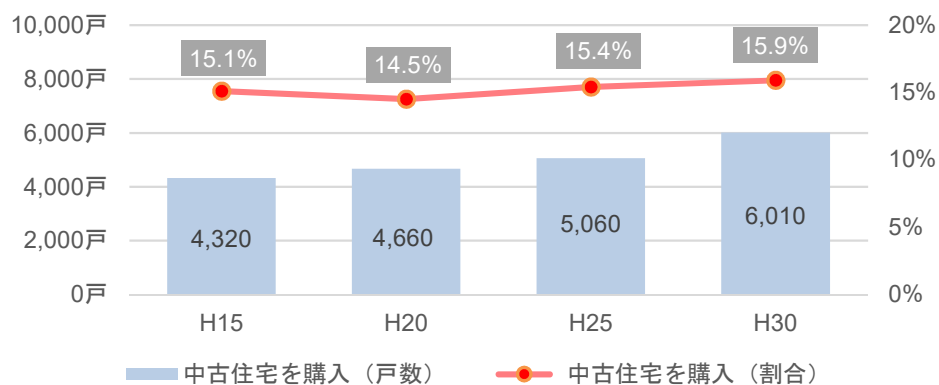


出典：建築着工統計調査（各年）

図 2－6 建て方別の住宅着工戸数の推移

(7) 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。



出典：住宅・土地統計調査（各年）

図2-7 中古住宅の取得状況の推移

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）

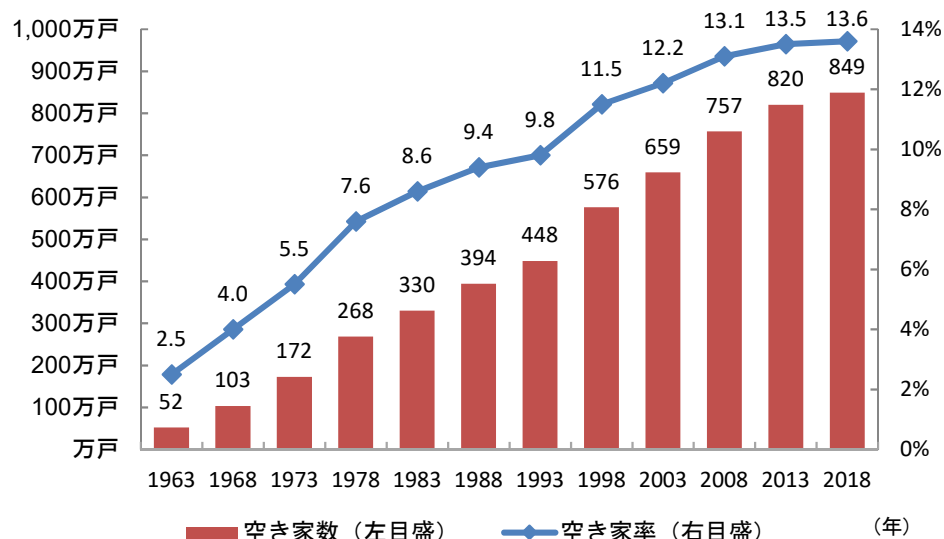
【用語解説】

用 語	解 説
二次的住宅－別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用される住宅で、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）年に総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査（平成31年4月26日公表）によると、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、1988（昭和63）年には9.4%、2018（平成30）年に13.6%と上昇し続けています（図2－8）。

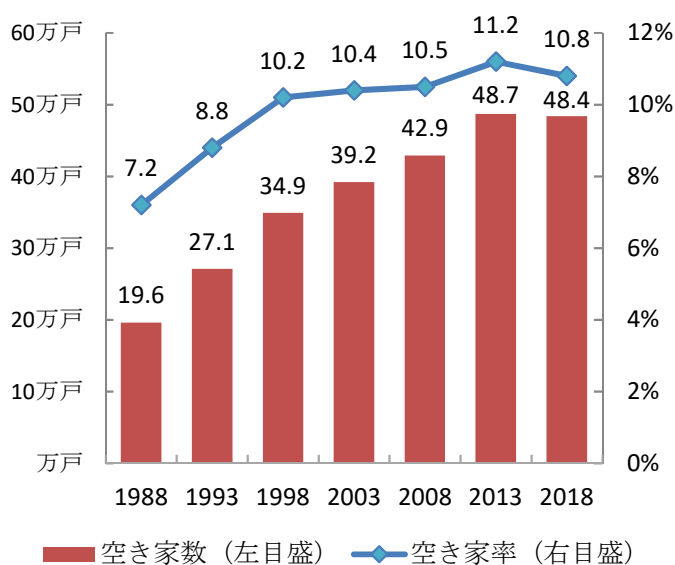


出典：住宅・土地統計調査（各年）

図2－8 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】

(2) 県

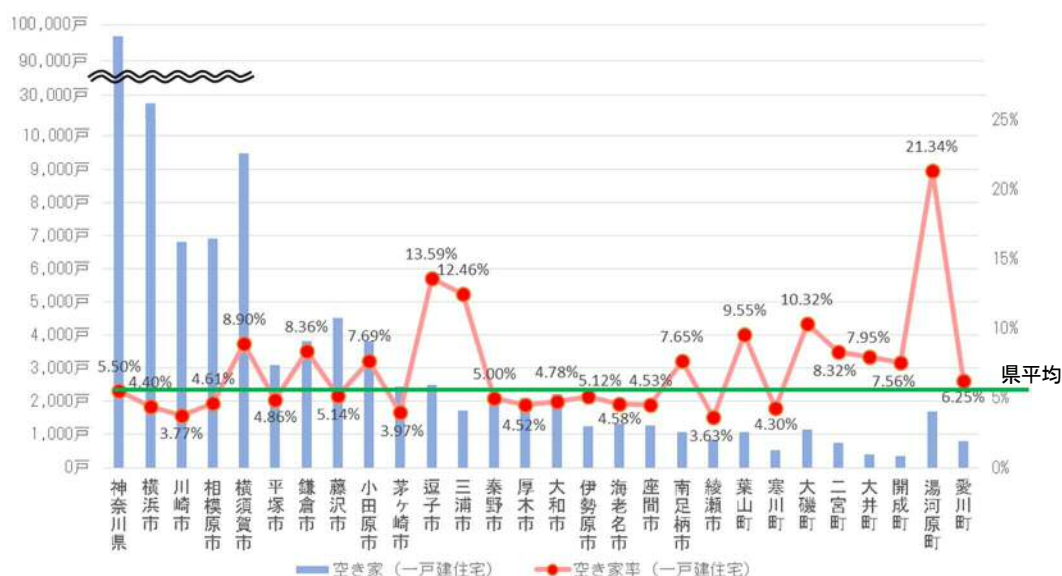
2018（平成30）年の神奈川県の空き家数は484千戸であり、空き家率は1988（昭和63）年に7.2%だったものが、2018（平成30）年には10.8%まで上昇しています。2018（平成30）年時点では、全国で3番目に空き家が多い都道府県となっています。



出典：住宅・土地統計調査（各年）

図2－9 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】

神奈川県内における一戸建の空き家率の高い地域は、相模湾沿岸の別荘、海水浴、温泉、リゾートなど、観光に代表される自治体が多くなっています。本市は4.58%と、神奈川県平均5.50%より低くなっています（図2－10）。



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

図2－10 平成30年神奈川県内の一戸建の空き家数及び空き家率

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」の一戸建の空き家は920戸（3.17%）と推計されており、本市は県内で5番目に低い自治体となっています（表2－1）。

表2－1 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 き 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%

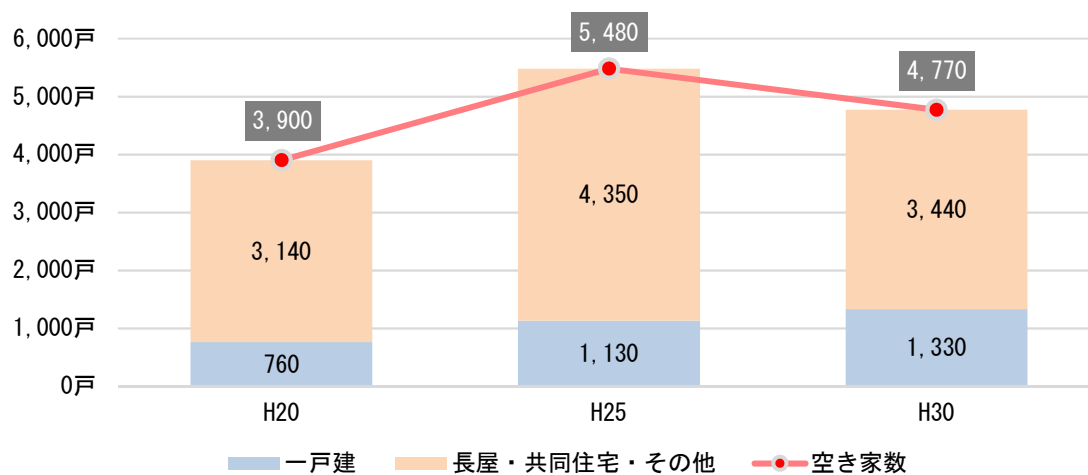
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

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) 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（図2-11）。



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	3,900戸	5,480戸	4,770戸
共同住宅等	3,140戸	4,350戸	3,440戸
一戸建	760戸	1,130戸	1,330戸
空家率	7.6%	9.5%	8.0%

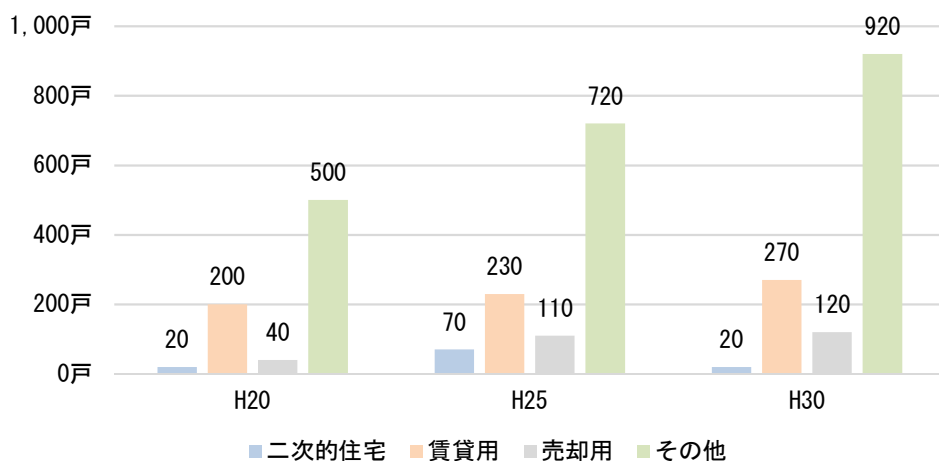
出典：住宅・土地統計調査（各年）

図2-11 空き家数と空き家率の推移

2) 一戸建の空き家数の推移

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（図2-12）。

「一戸建の空き家」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。



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 2 0 年	24,530	760	3.10%	20	0.08%	740	3.02%	200	40	500	2.04%
平 成 2 5 年	24,080	1,130	4.69%	70	0.29%	1,060	4.40%	230	110	720	2.99%
平 成 3 0 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）

図2-12 海老名市の一戸建の空き家数

3) 市の空き家の分布状況

【整理中】

4) 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「海老名市宅建業者協力会」の協力を得て毎年実施しています。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（図2－13）。

■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）

図2－13 地域別の見守り空き家の推移

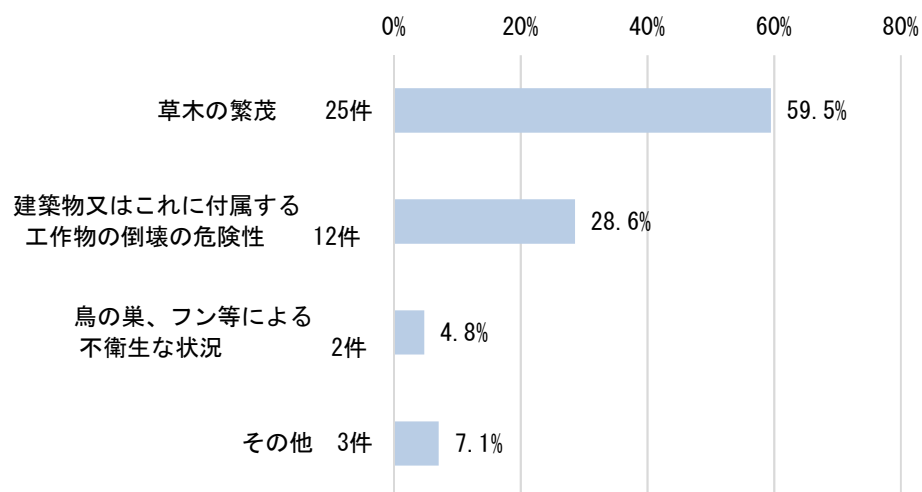
【（※）見守り空き家とは】

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。

5) 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（図2-14）。



※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（各年）

図2-14 適正管理に関する通知の助言・援助の内訳（令和3年度）

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%

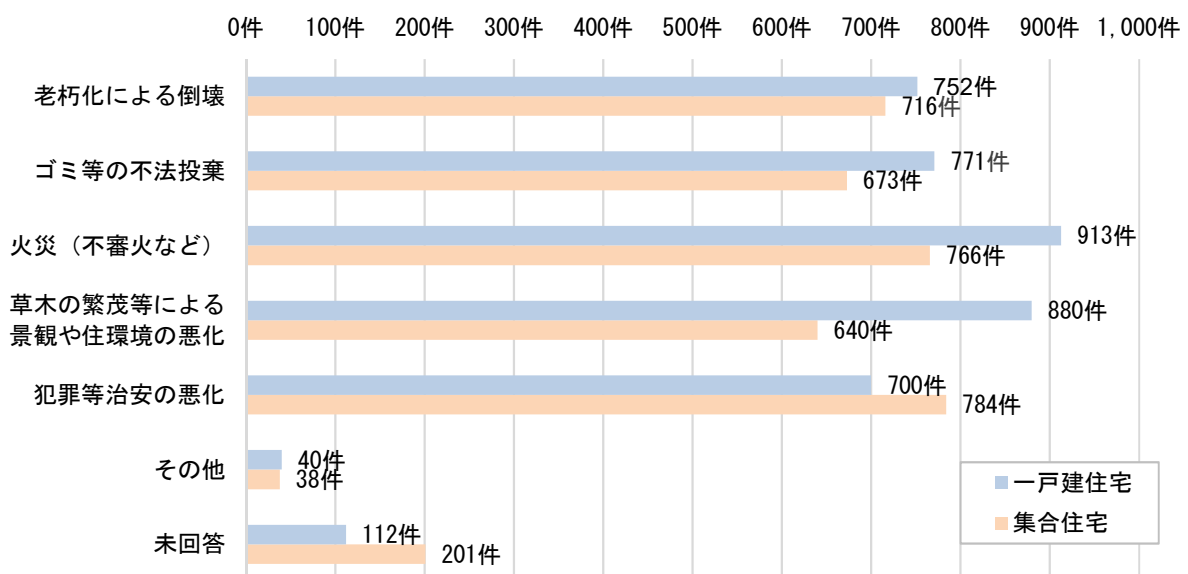
■アンケート結果の概要

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）

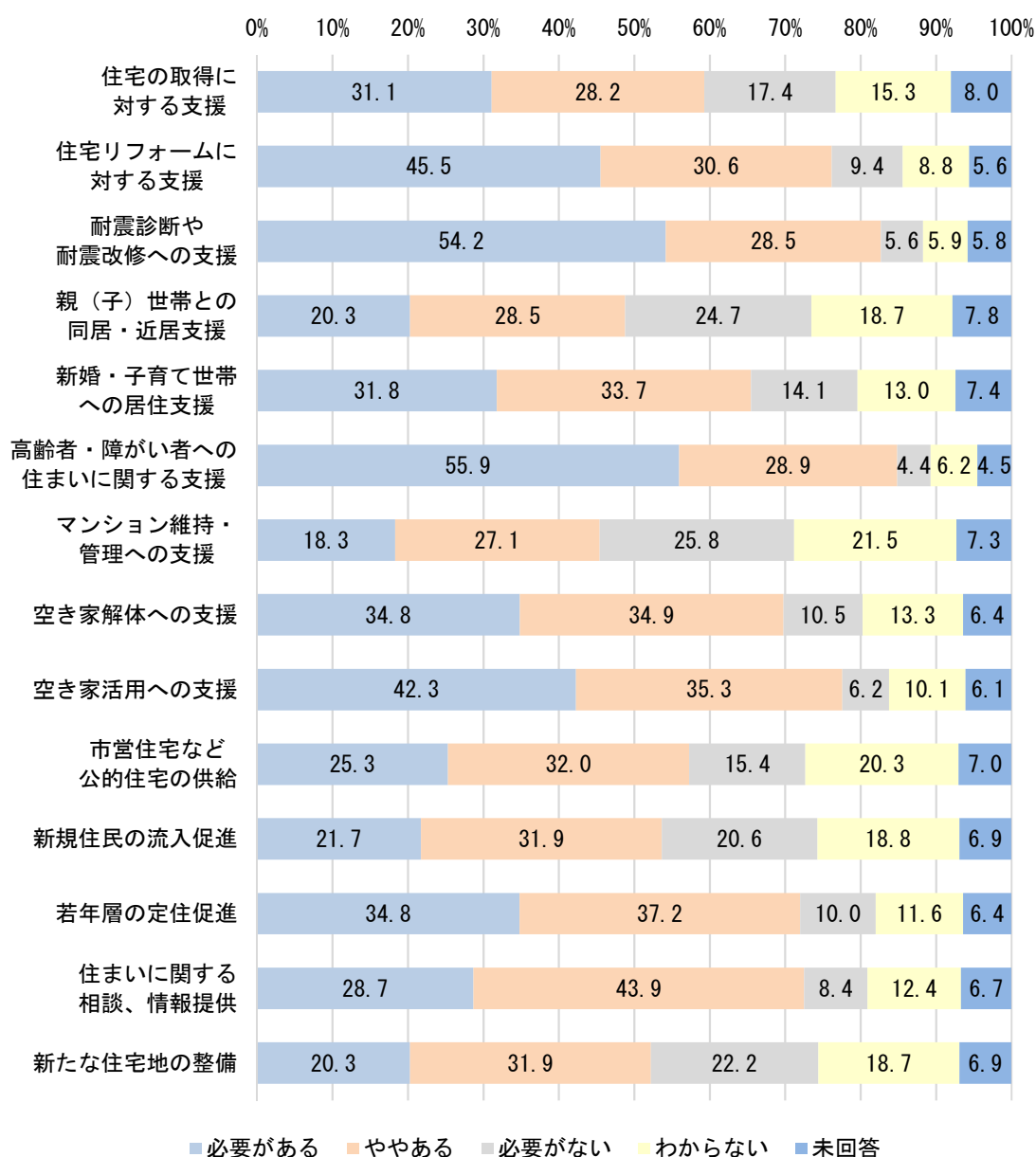


②市が今後取組む施策の必要性

空き家施策について「必要がある」「ややある」との回答割合は、「空き家活用への支援」が77.6%、「空き家解体への支援」が69.7%であり、各種空き家対策への高い支援要望が伺えます。

その他、空き家に関する施策である「住宅取得に対する支援」「住宅リフォームに関する」「耐震診断や耐震改修への支援」「住まいに関する相談、情報提供」についても、「必要がある」「ややある」との回答割合は過半数を超えており、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）

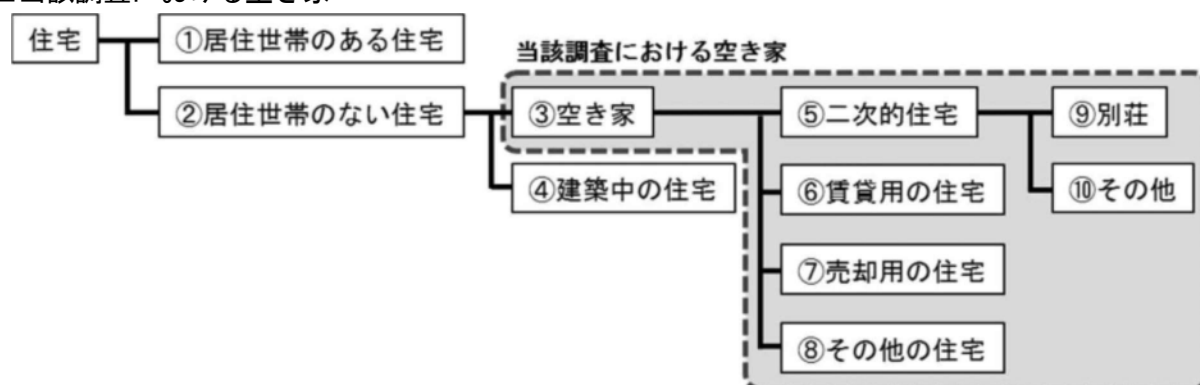


(2) 住宅利用状況調査（空き家関連）

■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

■当該調査における空き家



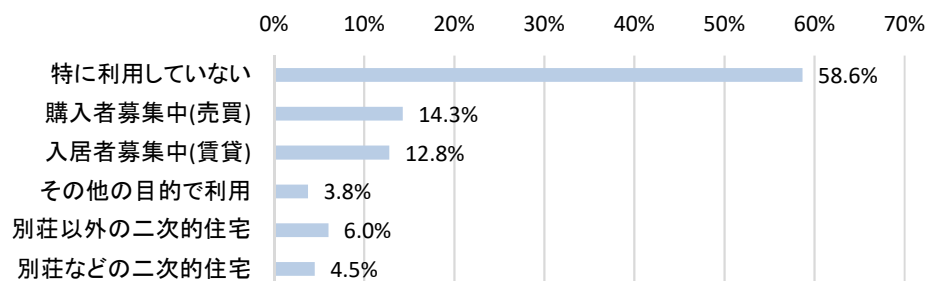
⑤二次的住宅	⑨別荘…避暑・保養等に使用され、ふだんは人が住んでいない住宅 ⑩その他…仕事で遅くなった時などに寝泊りしている住宅
⑥賃貸用の住宅	賃貸のために空き家になっている住宅
⑦売却用の住宅	売却のために空き家になっている住宅
⑧その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅 例) 特に利用していない、転勤による長期不在、取り壊し予定など

■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。

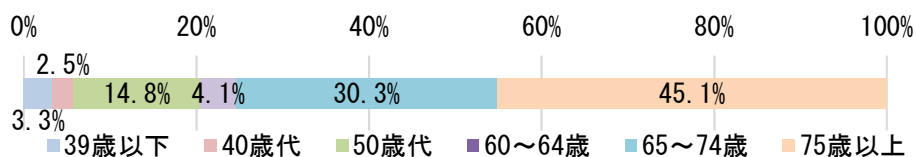
●空き家の利用状況（回答数371件のうち空き家と判明した133件）



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歳以上となっている。

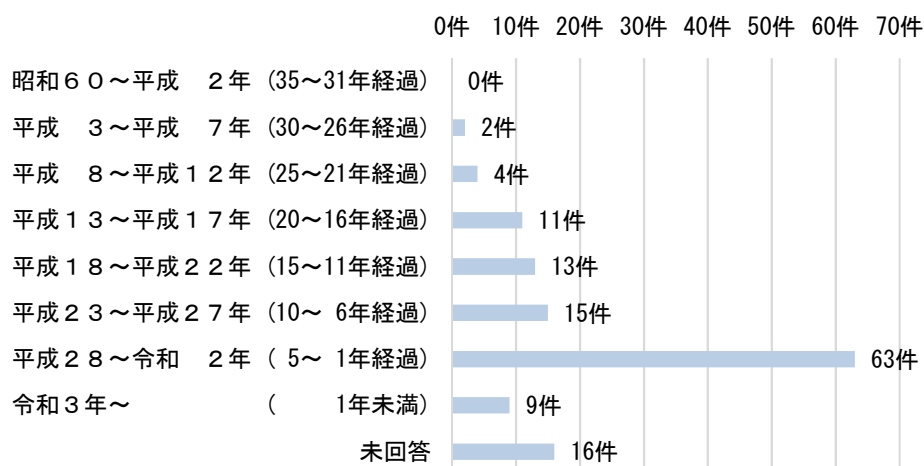
●空き家所有者の年齢の割合（122件：その他、未回答を除く）



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。

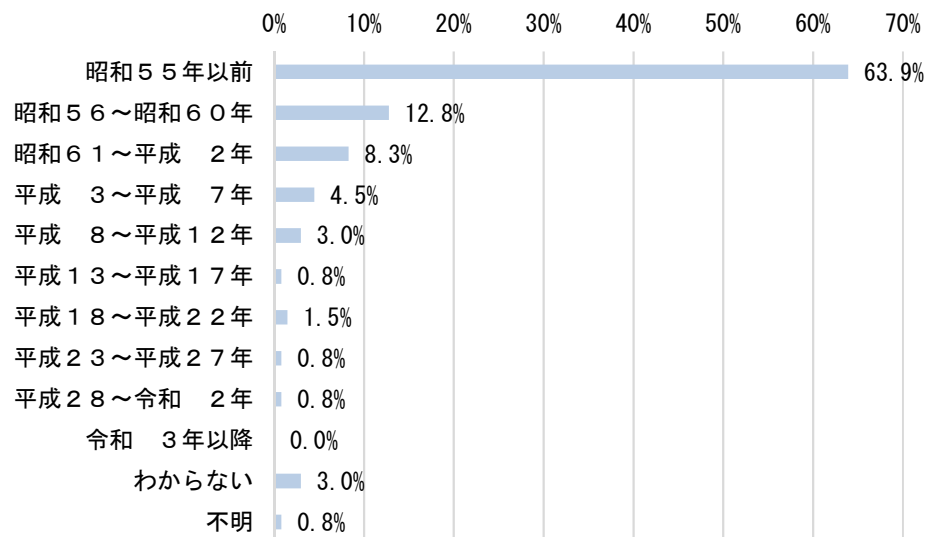
●空き家になってから現在までの経過年数（回答数133件）



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。

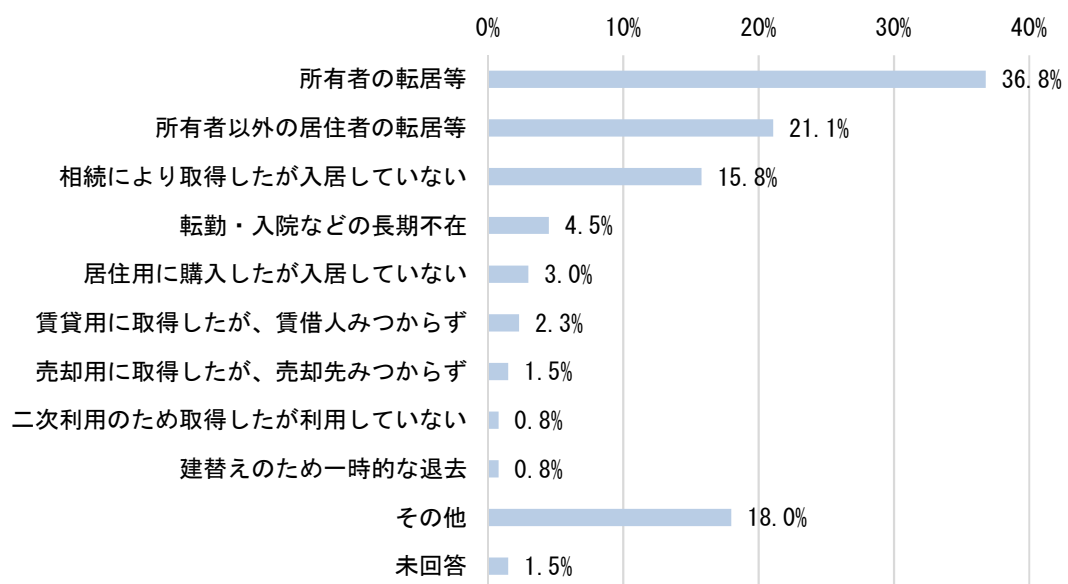
●空き家の建築時期（竣工時期）（回答数133件）



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。

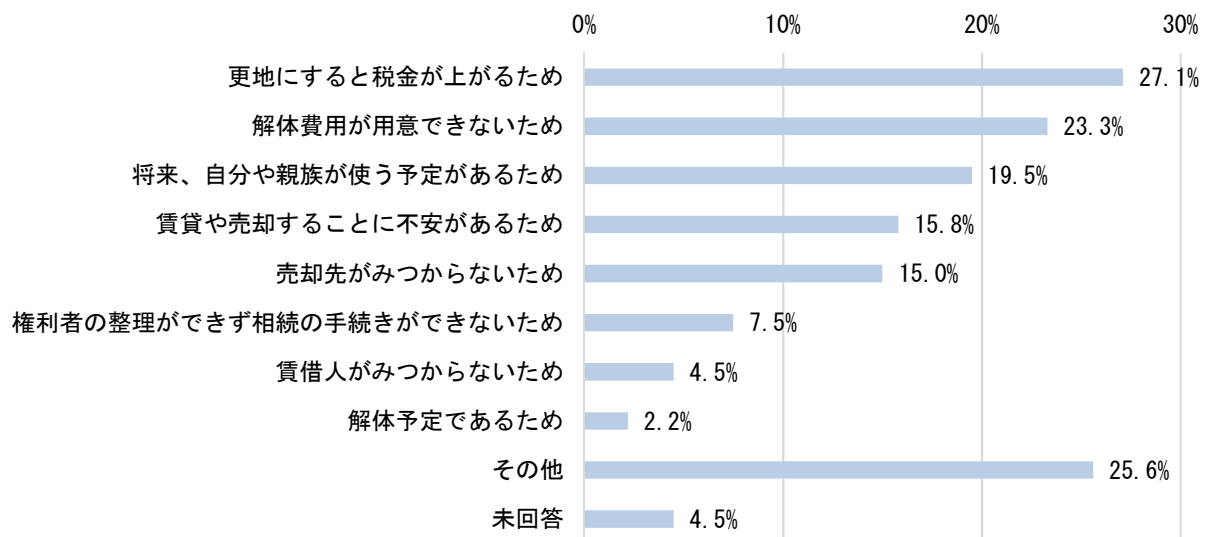
●空き家となった理由【複数回答可】（回答数133件）



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。

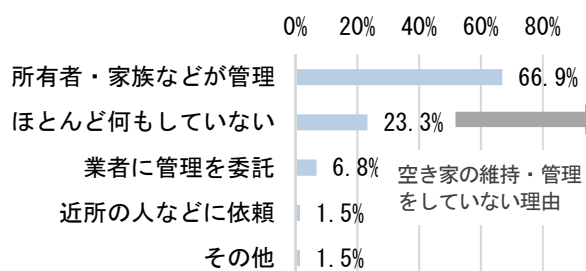
●現在も空き家としている理由【複数回答可】（回答数133件）



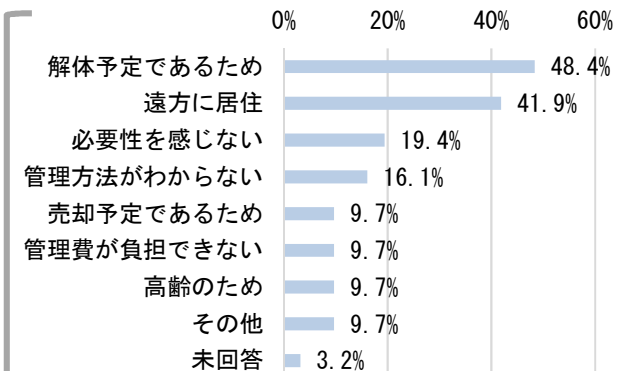
⑦空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

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）



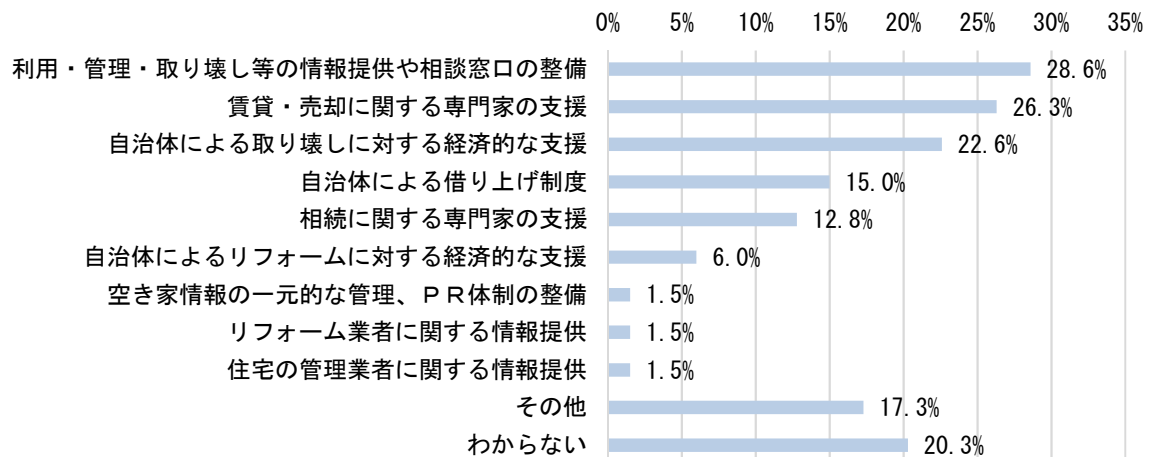
●維持・管理をしていない理由（回答数31件）



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）

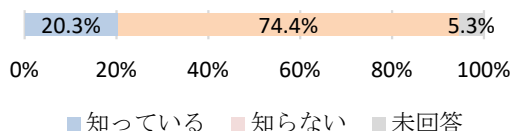


⑨空き家バンクの登録意向

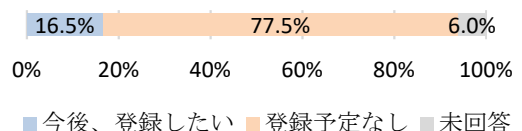
空き家バンク制度を「知っている」割合は20.3%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

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）



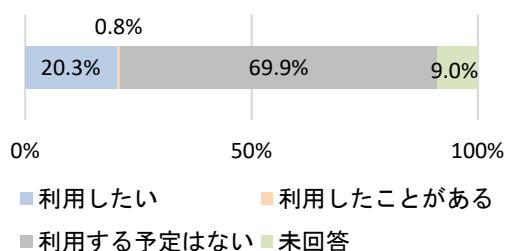
●空き家バンクへの登録意向（回答数133件）



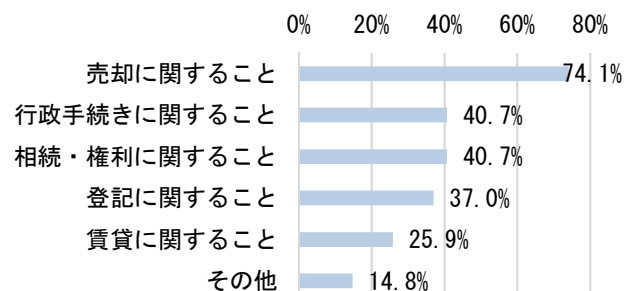
⑩不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

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、「売却に関すること」が最も多く、次いで相続や行政手続きに関する項目が挙げられています。

●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。

年	市の空き家等対策の取組み内容	法令等
H25	・市内全域を対象に空き地・空き家の実態調査を実施	
H26		「空家等対策の推進に関する特別措置法」一部施行
H27	・空き家所有者等に対しアンケート調査の実施 ・「空き家リフォーム助成金制度」の実施 ・「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 ・海老名市空き家等対策審議会の設置	空家等対策の推進に関する特別措置法施行
H28	・空き家台帳の作成、市が注視すべき「空き家リスト」の作成	「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）」適用開始（H28年度税制改正）
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【空き家を取得してリフォームを実施する者も助成】 ・「神奈川県行政書士会 海老名・座間支部」と、空き家への相談についての協定を締結	
H31/ R01	・「海老名市空き家等対策計画」策定 ・「独立行政法人住宅金融支援機構」と協定締結 ・適正管理に関する通知の発送の実施	
R02		
R03	・「神奈川県司法書士会」と協定締結 ・「住まい・住環境に関する市民アンケート」の実施 ・「住宅利用状況調査（空き家関連）」の実施	空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインの改正
R04	・住宅取得支援事業として中古住宅（空き家）の取得補助を開始 ・木造住宅の解体工事補助を開始 ・木造住宅の耐震化支援制度に空き家を対象として追加 ・空き家の無料相談会を開始	

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が続けている一方で、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、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：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切に管理されず放置されるケースが想定されます。

空き家となる原因には相続問題や売買における情報が不足しており、所有者等の高齢化に対応した対策が求められています。

■課題 1－2：増加する空き家への対応

住宅・土地統計調査の平成25年と平成30年時点を比較すると空き家の全体数は減少しているものの、一戸建の住宅の空き家は年々増加しており、空き家全体の3割弱となっています。特に、利用目的のない空き家である「その他の住宅の空き家」は増加し続けています。

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、住宅の流通・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り組み、支援が重要です。

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

市の「住宅利用状況調査」での設問「空き家になってからの経過年数」では、5年未満の回答が半数以上です。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、空き家の利活用による地域の活性化などにつながる取り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、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、各種助成や補助制度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。

空き家所有者等に対する適切な管理に関する情報提供や管理意識の醸成、適切に管理するための支援・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時適切に実施していく必要があります。

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。空き家を取りま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、住宅の所有者等に対する意識啓発により空き家問題への意識を高めるなど、空き家にしないよう備え、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、空き家の利用に繋げ、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。
- 空き家などに関する総合的な相談体制の整備を行います。
- 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ことにより、既存住宅の流通促進を図ります。
- 空き家を活用した住宅等の適正配置の促進や、中古住宅の市場流通の促進方法について検討します。
- 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、空き家の耐震化の促進や除却に対する支援を実施します。

■方針3：空き家の適正管理の促進 【空き家を正しく管理】

- 市内の空き家の実態を調査し、必要に応じて適正な管理を所有者等に促します。
- 維持管理や売買、相続などによる所有者等の悩みを解決し、空き家解消を実現するため、専門家への相談機会を提供します。

■方針4：特定空き家等に対する措置 【空き家を正しく管理】

- 適正な管理がなされない空き家等に対しては、特定空き家等とならないよう、空き家所有者等への意識啓発に努めます。
- 周辺に悪影響を及ぼす空き家に対しては、特定空き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。

■空家等対策計画の施策の体系

視点	課題	基本方針	取組み
発生抑制	■所有者等の高齢化への対応	空家等の発生抑制 【空家等にしないようにそなえる】	○住宅の所有者等への意識啓発 ○連携・相談体制の整備 ○既存住宅の性能向上・改修支援
	■増加する空家等への対応		
利活用	■空家等の流通及び利活用の促進	空家等の利活用の促進 【空家等の利用につなげる】	○利活用を支援する仕組みづくり ○中古住宅の流通及び活用の促進 ○耐震化、除却に対する支援
	■旧耐震の空家等への対応		
適正管理	■空家等の適正管理	空家等の適正管理の促進 【空家等を正しく管理】	○空家等所有者等への周知・啓発 ○相談体制の整備 ○空家等の継続的な実態把握
	■適正な管理がなされない空家等、特定空家等の発生	特定空家等に対する措置 【空家等を正しく管理】	○適正な管理がなされない空家等への対応 ○緊急対応が必要な管理不全空家等への対応 ○特定空家等への認定・措置