大和市空家等及び所有者不明土地

対　策　計　画

（　案　）

令和７年３月

大　和　市

目　次

第１章　計画の背景と位置付け …… 1

１－１　計画の背景と目的 …… 1
１－２　計画の位置付け …… 1
１－３　計画の期間 …… 2

第２章　現状と課題 …… 3

２－１　人口・世帯数の状況 …… 3
２－２　空き家の現状（住宅・土地統計調査） …… 4
２－３　空き家の現状（空家等実態調査） …… 5
２－４　所有者不明土地法の目的と本市の現状 …… 11
２－５　空き家等対策を進めていく上での課題と方向性 …… 12

第３章　空き家等対策の基本的な方針 …… 14

３－１　対象とする空き家等の種類 …… 14
３－２　対象とする地区 …… 14
３－３　基本理念 …… 14
３－４　取組の方針 …… 15

第４章　具体的施策 …… 16

４－１　空き家等の発生抑制 …… 16
４－２　空き家の流通・活用の促進 …… 19
４－３　空き家の適正管理の促進 …… 23
４－４　管理不全な空き家等の解消・除却等 …… 27

第５章　実施体制と評価 …… 34

５－１　空家等対策協議会・所有者不明土地対策協議会 …… 34
５－２　実施体制の構築 …… 34
５－３　成果指標と進行管理 …… 36

※本計画における、「空家等」「空き家」の表記について、空家法に定義するものは「空家等」それ以外については「空き家」と表記しております。

第１章　計画の背景と位置付け

１－１　計画の背景と目的

社会情勢

近年、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空き家等が増加しており、本市も例外ではありません。

適切な維持管理が行われていない空き家は、地震などの災害時に、倒壊による避難路の閉塞等の安全性の低下、放火や犯罪の温床等になることによる治安の悪化、悪臭の発生や害虫の繁殖等による公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念され、大きな社会問題となっています。

国の動向

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が平成 27(2015)年５月 26 日に施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなりました。

また、令和 5(2023)年度には一層の空き家対策の推進のため、放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家を、新たに「管理不全空家等」と位置付け、状況に応じ課税特例の対象外とすることや、「空家法」と「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下、「所有者不明土地法」という。）に基づく対策の一体的推進の方針を打ち出したことなどから、空き家対策は新たな段階に入りました。

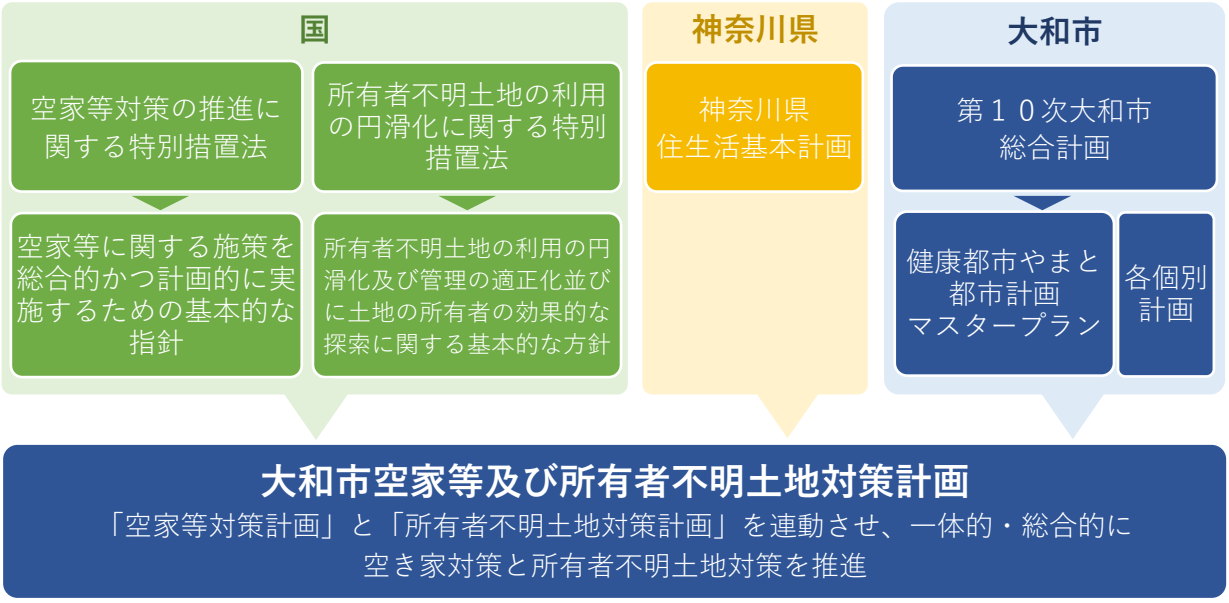
大和市の取組

本市でも、空き家と所有者不明土地等の増加に対し、空き家対策と所有者不明土地対策の両対策を連携させた、地域の活性化のための空き家・土地の有効活用の促進や、管理不全土地・建物管理制度等を活用した、適切な管理を図る必要があります。

これらのことから、一体的・総合的に空き家対策と、所有者不明土地対策を推進するため、「大和市空家等及び所有者不明土地対策計画」を策定します。

１－２　計画の位置付け

本計画は空家法第７条に規定する空家等対策計画及び、所有者不明土地法第４５条に規定する所有者不明土地対策計画として策定し、「第１０次大和市総合計画」、「健康都市やまと都市計画マスタープラン」等と整合を図りながら、空き家等対策に係る個別計画として位置付けます。



１－３　計画の期間

本計画は、総務省の住宅・土地統計調査等の関連統計や「神奈川県住生活基本計画」の動向を見据え、上位計画となる「第１０次大和市総合計画」の基本計画（前期）との整合を図り、令和７(2025)年度から令和 11(2029)年度までの５年間とします。

なお、計画期間中であっても、法令改正や社会情勢の変化により、必要に応じ見直しを行います。

年度 上位・関連計画	2021 （R3）	2022 （R4）	2023 （R5）	2024 （R6）	2025 （R7）	2026 （R8）	2027 （R9）	2028 （R10）	2029 （R11）
神奈川県 住生活基本計画	2021 年度～2030 年度								
第 10 次大和市総合計画					2025 年度～2034 年度 （前期基本計画：2025 年度～2029 年度）				
健康都市やまと 都市計画 マスタープラン	2021 年度～（概ね 10 年を目途に見直し）								
大和市空家等及び 所有者不明土地 対策計画					**本計画期間**				

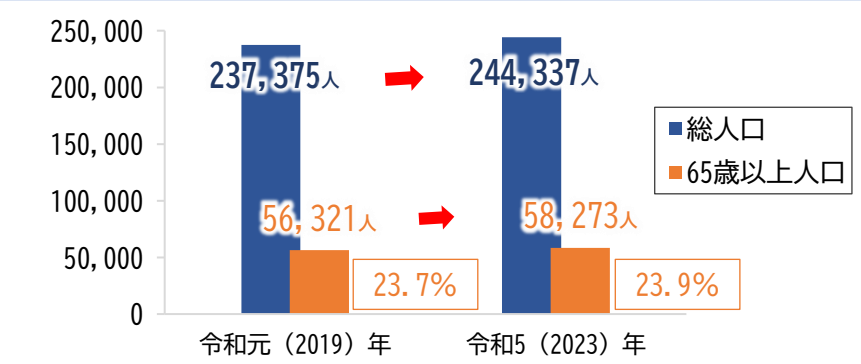
第２章　現状と課題

２－１　人口・世帯数の状況

2-1-1　大和市の人口と世帯数

（1）　人口

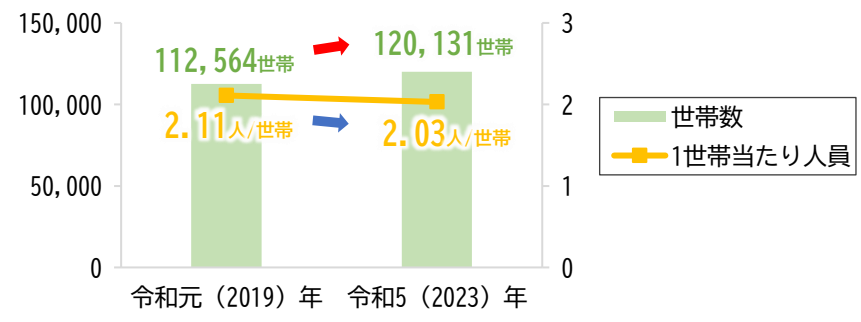
本市の人口は、微増の状態が続いており、令和５（2023）年の時点で、24.4万人まで増加しています。



出典：住民基本台帳(令和５年４月１日時点)

（2）　世帯数

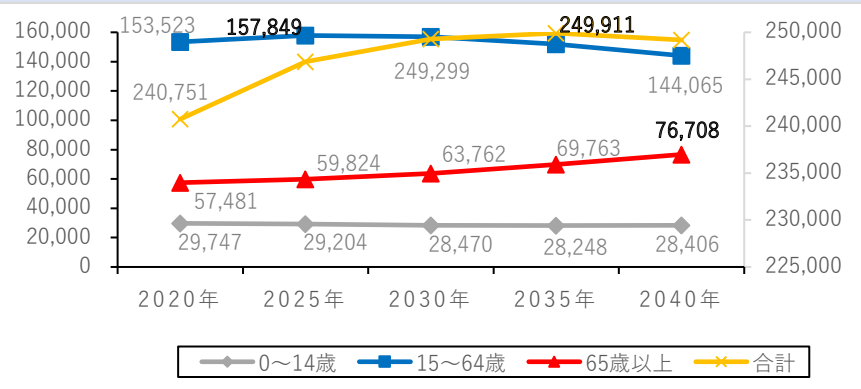
世帯数は令和５（2023）年時点で、120,131 世帯まで増加しています。また、１世帯当たり人員は減少傾向にあり、世帯分化が進んでいると考えられます。



出典：住民基本台帳(令和５年４月１日時点)

（3）　将来人口推計

総人口は 2035 年まで増加する見通しです。一方で、年少人口は減少を続けますが、2030 年頃から横ばいとなり、生産年齢人口は 2025 年まで増加した後、減少に転じる見通しです。また、65 歳以上の人口は今後、増加が継続する見通しです。



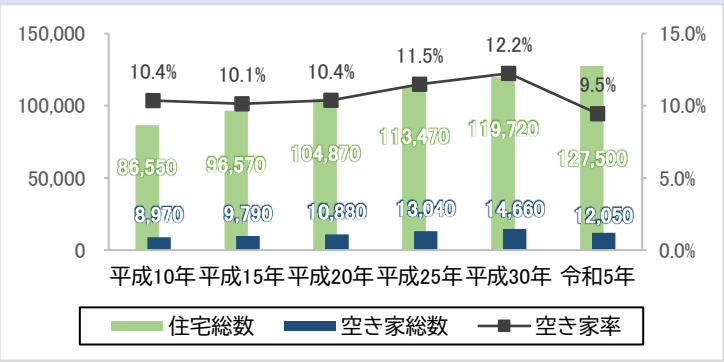
出典：第 10 次大和市総合計画

2－2　空き家の現状（住宅・土地統計調査）

2-2-1　住宅・土地統計調査による空き家の現状

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が５年ごとに抽出調査を行うもので、調査結果は推計値です。公表されている最新の調査結果は、令和５（2023）年に行われたもので、本市の住宅総数は 127,500 戸、空き家は 12,050 戸、計上されています。

なお、令和元(2019)年度と令和５(2023)年度に実施した、「大和市空家等実態調査」の調査結果とは、調査方法の違いから数値は一致していません。



出典：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査の調査方法

住宅・土地統計調査は**抽出調査による推計値**であること、また、マンション等の**共同住宅の空き室を空き家１戸として計上**する戸数ベースであるため、本市の空家等実態調査とは調査方法が異なります。(空家等実態調査の方法は P5 を参照)

2-2-2　大和市の空き家数・空き家の内訳の推移

平成 10(1998)年からの推移をみると、住宅数が増えるのに比例し、空き家も増加傾向にありましたが、令和 5(2023)年の調査では減少しています。

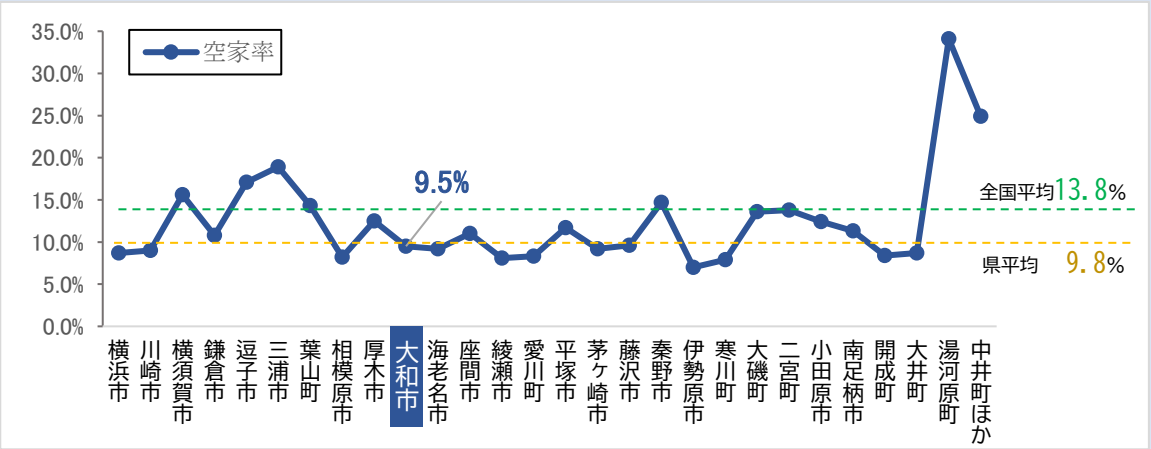
＜令和 5 年住宅･土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家＞

空き家の種類	総数	一戸建て	長屋・共同住宅・その他
賃貸用の住宅	8,190 戸	250 戸	7,940 戸
売却用の住宅	700 戸	380 戸	320 戸
二次的住宅	110 戸	20 戸	90 戸
その他の住宅	3,050 戸	1,230 戸	1,810 戸
合計	12,050 戸	1,880 戸	10,170 戸

出典：住宅・土地統計調査

2-2-3　大和市と神奈川県、全国の空き家率の推移

令和 5(2023)年時点の空き家率は 9.5%であり、全国平均の 13.8%及び、神奈川県平均の 9.8%を下回っています。



出典：住宅・土地統計調査

２－３　空き家の現状（空家等実態調査）

2-3-1　空家等実態調査とは

空き家に関する全国的な調査である「住宅・土地統計調査」は、抽出調査による推計値であることから、本市では令和元(2019)年度と令和５(2023)年度に水道閉栓データを用いて、水道を半年以上使用していない建物と、これまで市が把握していた空き家を合わせて現地調査を行い、具体的な判定項目（施設、設備等）に基づく空き家の判定を実施しました。

なお、共同住宅については、全室が空き室の場合のみ「空き家」として扱っています。また、以下の調査結果で特に記載のない場合は、令和５(2023)年度の第２回調査によるものです。

2-3-2　空家等実態調査の概要

①調査区域　市内全域
②調査期間　第１回　平成 31(2019)年（令和元年）４月 16 日～令和 2(2020)年 3 月 31 日
第２回　令和 5(2023)年 8 月 8 日～同 9 月 14 日
③調査対象　水道を半年以上使用していない建物または、市が把握していた空き家
④調査方法　下記項目について外観目視により空き家か否かを判断し、空き家と判断した場合は、国のガイドラインをもとに、管理不全度を分類

（１）　空き家の総数

空き家は微増しています。

第１回調査（令和元(2019)年度）		第２回調査（令和５(2023)年度）
628 件	➡	647 件

（２）　空き家の基本属性

木造の独立住宅で階数が１～２階の空き家の割合が高い状況です。

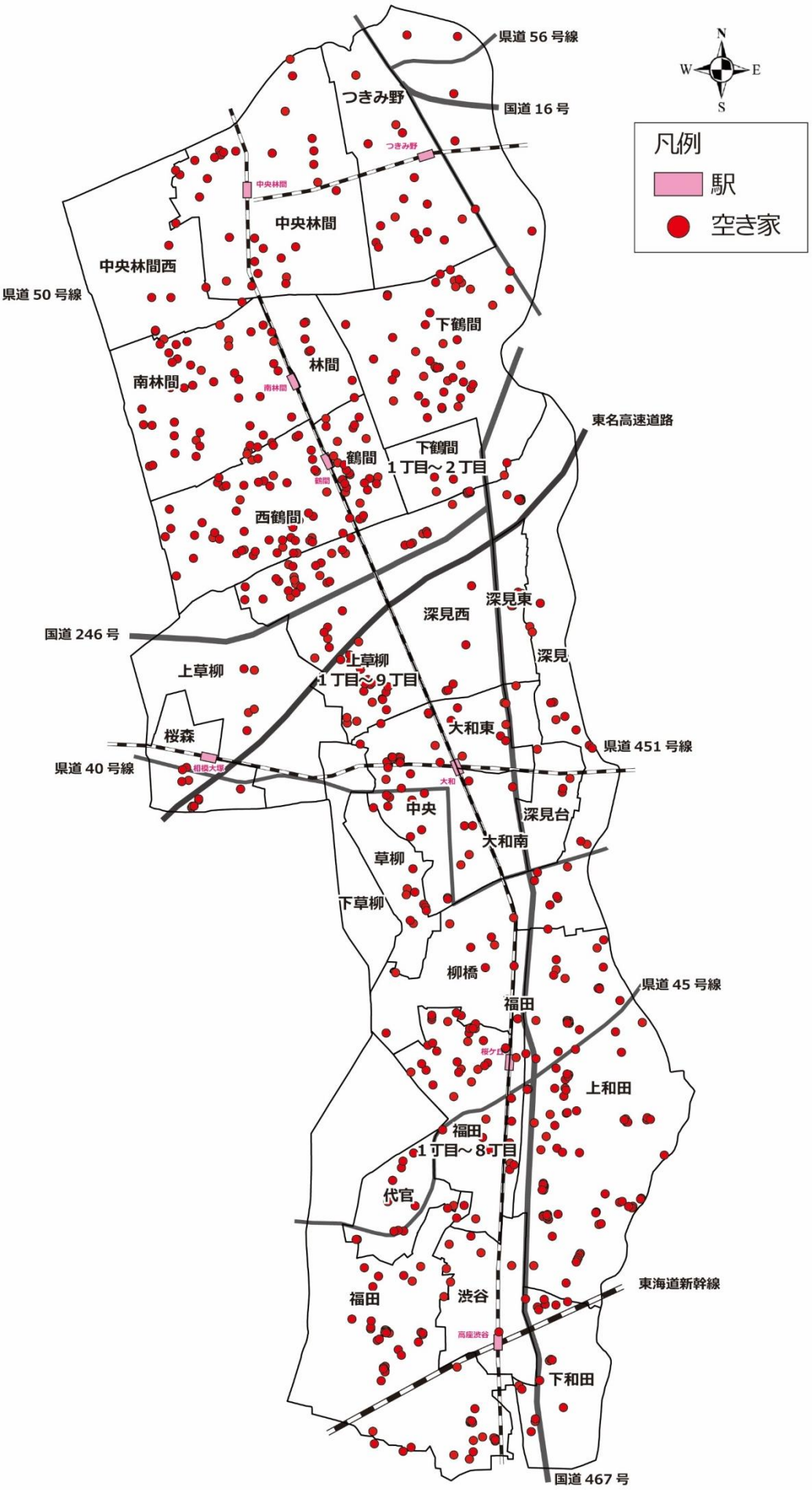
空き家　用途別内訳			構造種別		階数別		
独立住宅	集合住宅等	店舗等	木造	非木造	１階	２階	３階
565 件	64 件	18 件	619 件	28 件	237 件	402 件	8 件
87.3%	9.9%	2.8%	95.7%	4.3%	36.6%	62.1%	1.3%

（３）　地域別の空き家の状況（都市計画マスタープラン　５つの地域区分）

空き家が特定の地域に集中する傾向はみられず、市全域に分布しています。

地　　区	① 空き家総数	② 空き家総数のうち独立住宅及び住商併用建築物	③ 戸建て住宅の世帯数	④ 空家率 ②/(②+③)
中央林間・つきみ野地域	57 件	52 件	7,957 世帯	0.6%
南林間・鶴間地域	215 件	194 件	12,781 世帯	1.5%
大和・相模大塚地域	147 件	136 件	9,815 世帯	1.4%
桜ヶ丘地域	100 件	95 件	5,069 世帯	1.8%
高座渋谷地域	128 件	124 件	7,280 世帯	1.7%
総　　計	647 件	601 件	42,902 世帯	1.4%

空き家の分布状況


県道 56 号線
国道 16 号
つきみ野
中央林間
中央林間西
県道 50 号線
下鶴間
林間
南林間
東名高速道路
鶴間
下鶴間
1 丁目～2 丁目
西鶴間
深見東
深見西
国道 246 号
深見
上草柳
上草柳
1 丁目～9 丁目
桜森
大和東
県道 451 号線
県道 40 号線
中央
深見台
大和南
草柳
下草柳
柳橋
県道 45 号線
福田
上和田
福田
1 丁目～8 丁目
代官
東海道新幹線
福田
渋谷
下和田
国道 467 号
凡例
駅
空き家
N
W
E
S

（4） 管理不全度※の総合評価結果

空き家の半数以上は、良好な状態が保たれています。

一方で、254 棟の空き家に、建物あるいは敷地等において管理の不足が見られ、状況次第で近隣からの相談対象となる状態にあるが、家屋の倒壊のおそれ等の、周辺に深刻な影響を与えるものはありません。

＜調査時別の管理不全度の総合評価＞

項　目	第１回調査　※令和元年度
建築物等、敷地内ともに管理不全な空き家	２件（ 0.3%）
建築物等または敷地内の一方が管理不全な空き家	30 件（ 4.8%）
建築物等、敷地内ともにやや管理不全な空き家	45 件（ 7.2%）
建築物等または敷地内の一方がやや管理不全な空き家	180 件（28.7%）
建築物等、敷地内ともに良好な空き家	371 件（59.1%）
空き家総数	628 件

第１回調査時に空き家と判定した建築物等は、利活用や解体等により第２回調査までに 505 件に減少しています。

＜令和５年度時点における空き家総数の管理不全度の総合評価＞

項　目	第２回調査　※令和５年度
建築物等、敷地内ともに管理不全な空き家	１件（ 0.2%）
建築物等または敷地内の一方が管理不全な空き家	24 件（ 3.7%）
建築物等、敷地内ともにやや管理不全な空き家	35 件（ 5.4%）
建築物等または敷地内の一方がやや管理不全な空き家	194 件（30.0%）
建築物等、敷地内ともに良好な空き家	393 件（60.7%）
空き家総数	647 件

※　令和５年度の法改正により新たに定義された「管理不全空家」の基準とは一致していません

（5） 所有者意向調査の結果（令和元年度調査）

令和元(2019)年度の空家等実態調査の現地調査により、「空き家の可能性が高い」と判断した建築物（765 件）について、固定資産税情報をもとに所有者の抽出（730 件）を行い、アンケートを送付（611 件）しました。その結果、発送件数 611 件に対し 394 件の回答があり、回答率は 64.5%でした。

※現地調査により空き家の可能性が高いと判断した 765 件のうち、現地調査後に解体された 35 件が除外されるため 730 件がアンケート対象物件となります。

※同一敷地内に複数の空き家があり、所有者が同一の場合には、アンケート調査票は代表の空き家 1 件分の 1 通のみ発送しており、未発送分の 117 件は代表の回答にかかわらず空き家と判断した上で、アンケート発送前に使用中と判明した 2 件と合わせてアンケート対象物件 730 件から除外し、発送件数は 611 件となります。

※以下の調査結果は、各回答のうち主なものを抜粋し、回答数は「未回答」や「不明」を除いた数となっています。

※アンケート調査の結果、空き家ではなかったものを除いたため、第 1 回調査時の空き家総数は 628 件となっています。

① 空き家所有者の年齢　（回答数：261）

空き家所有者の高齢化が顕著な状況であり、施設への入所も考えられ積極的に利活用が行われることへの期待は薄いと考えられます。

年齢（一部抜粋）	件数	割合
70 歳以上	141 件	54.0%
50 歳～69 歳	108 件	41.4%
50 歳以下	12 件	4.6%

② 空き家の建築年数　（回答数：220）

空き家の建築年数は、昭和 56 年以前に建築された旧耐震基準の建物が８割以上を占めており、これらは耐震性等の観点から、現状のままでの利活用は難しいと考えられます。

建築年数（一部抜粋）	件数	割合
築 50 年以上	102 件	46.4%
築 40 年～50 年未満	85 件	38.6%
築 40 年未満	33 件	15.0%
昭和 56 年以前	189 件	85.9%

※昭和 56 年以前は旧耐震基準の建築物の可能性が高い

③ 空き家の期間　（回答数：236）

空き家の期間は、空き家のまま５年以上使用されていない建物が５割程度を占めており、利活用等に向けた動きが見られないものが多い状況にあります。

期間	件数	割合
１年～５年未満	117 件	49.6%
５年～10 年未満	63 件	26.7%
10 年以上	56 件	23.7%

④ 空き家の理由　（複数回答の回答数：426）

空き家となっている理由をみると、親族から相続した物件であることや、転居、転勤などにより別の住居で生活していることにより空き家となっている状況が多くみられます。

理由（複数回答の上位の回答のみ抜粋）	件数
別の住居へ転居している（転勤等）ため	50 件
相続により取得したが、別の住居で生活しているため	42 件
高齢者福祉施設・病院等に入所・入院しているため	33 件
将来、自分または親族が居住するため	28 件
その他（14 項目）	273 件

⑤ 利活用への意向　（回答数：248）

利活用への意向をみると、空き家の利活用に対する意向は一定数あることがわかるとともに、賃貸入居者の募集や募集のための準備等を行っている状況もみられます。

意向	件数	割合
売却したい	63 件	25.4%
貸したい	38 件	15.3%
自分または親族が利用	20 件	8.1%
その他（８項目）	127 件	51.2%

募集の状況	件数	割合
募集している	43 件	42.6%
募集していない	26 件	25.7%
募集の準備中(予定)	13 件	12.9%
その他	19 件	18.8%

⑥ 空き家の状態　（複数回答の回答数：324）

空き家の状態をみると、現在でも使える状態のものもあるものの、建築物の内部・外部に破損があるもののうち、改修が困難であると考えられているものが４分の１を占めています。

状態	件数
現在でも使える状態	133 件
建築物の内部に破損あり	86 件
建築物の外部に破損あり	74 件
樹木・雑草等が繁茂している	31 件

破損ありの状態	件数	割合
改修すれば使える	86 件	69.9%
改修が困難である	30 件	24.4%
その他	7 件	5.7%

⑦ 空き家の維持管理　（回答数：259）

維持管理が行われている空き家が多くを占めるものの、時間的余裕がないことや経済的な問題のために管理が行われていない空き家もみられます。

意向	件数	割合
行っている	226 件	87.3%
行っていない	33 件	12.7%

募集の状況	件数
時間的余裕がないため	15 件
住まいが遠方のため	11 件
費用の問題のため	9 件

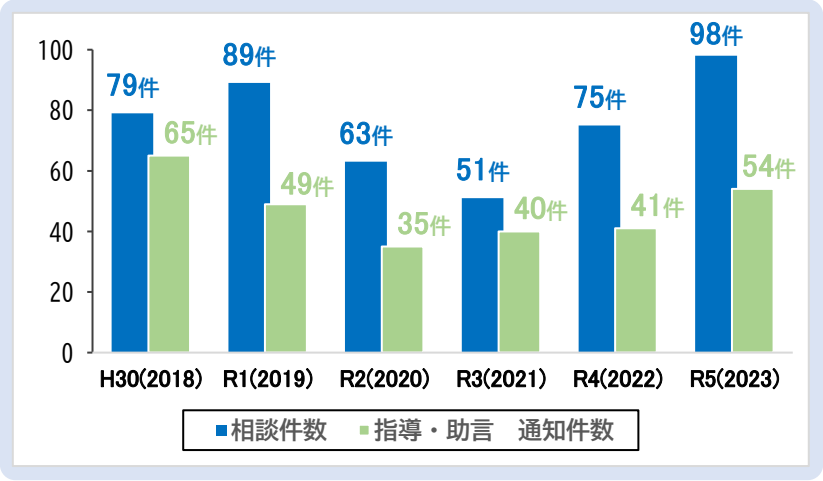
（6） 本市に寄せられた空き家に関する相談の状況

平成 30(2018)年から令和 5(2023)年までの期間に、空き家に関して本市に周辺住民から寄せられた相談は 455 件であり、年々増加の傾向です。そのうち、284 件に対して助言・指導の通知を実施しています。

主な相談内容は、庭の草木の繁茂や越境、害獣・害虫に関するものであり、家屋に関するものは、屋根や庇、外壁等の部分的な破損等の報告であり、重大なものはありません。

所有者意向調査の回答では、「樹木・雑草が繁茂している」は少ないのに対し、実際に市に寄せられる相談は、樹木・雑草に関するものが多く、所有者の意識との乖離がみられます。

空き家に関する相談件数



相談内容	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	合計※
立木・雑草	42 件	47 件	42 件	35 件	53 件	63 件	282 件
建物・工作物	35 件	39 件	15 件	12 件	12 件	27 件	140 件
害虫の発生	6 件	10 件	9 件	5 件	4 件	4 件	38 件
鳥獣類の出没	6 件	5 件	3 件	5 件	7 件	4 件	30 件
ごみ	6 件	5 件	5 件	2 件	8 件	4 件	30 件
火災	4 件	2 件	4 件	1 件	3 件	7 件	21 件
防犯	2 件	4 件	3 件	1 件	4 件	4 件	18 件
その他	4 件	6 件	2 件	2 件	5 件	7 件	26 件

※１つの空き家に対して複数の相談内容がある場合があり、上記相談件数の総数とは一致しません。

２－４　所有者不明土地法の目的と本市の現状

所有者不明土地とは、相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、又は所有者は分かっていてもその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地のことです。

（1）所有者不明土地法の目的

「所有者不明土地法」は、以下の３点の実現を目的としています。

① 所有者不明土地を円滑に利用すること
② 所有者の探索を合理化すること
③ 所有者不明土地を適切に管理すること

（2）本市で把握している所有者不明土地の数

空き家の所有者調査において、相続人が不存在または、所在不明が判明した土地は４件で、いずれも建築物の敷地であり、単独の土地として把握しているものはありません。

今後も少子化に伴う相続人不在の相続の発生増加に伴い、所有者不明土地も増加していくことが考えられます。

（3）本市における所有者不明土地の問題

本市ではこれまで所有者不明の土地単独で公共事業の障害や、地域での活用希望の対象となったことはありません。

一方で、本市に複数存在する所有者不明の空き家については、「空家法」に基づく対応だけでは、空き家および付帯工作物等に対象が限られ、所有者不明の土地がそのまま残ることから、問題の根本解決にはなりません。

（4）本計画における所有者不明土地法の位置付け

所有者不明の空き家については、その敷地の処分まで見据えた対策が必要であることから、本計画では「所有者不明土地法」に基づいた、所有者不明土地の適切な管理を、「空家法」に基づく空き家対策と一体的に進めていくものと位置付けます。

なお、土地単独で所有者が不明であることが判明した場合についても、適切な管理が行われるよう、同法に基づき適切に対応していきます。

２－５　空き家等対策を進めていく上での課題と方向性

本市の空き家の現状から、空き家等対策を進めていく上での課題として、以下が考えられます。

課題①　市全域における空き家の増加

◆人口が微増を続けている状況においても、空き家の数は増加しています。
◆空き家が地域差はなく市全域に分布しており、的を絞った対応が難しい状況です。

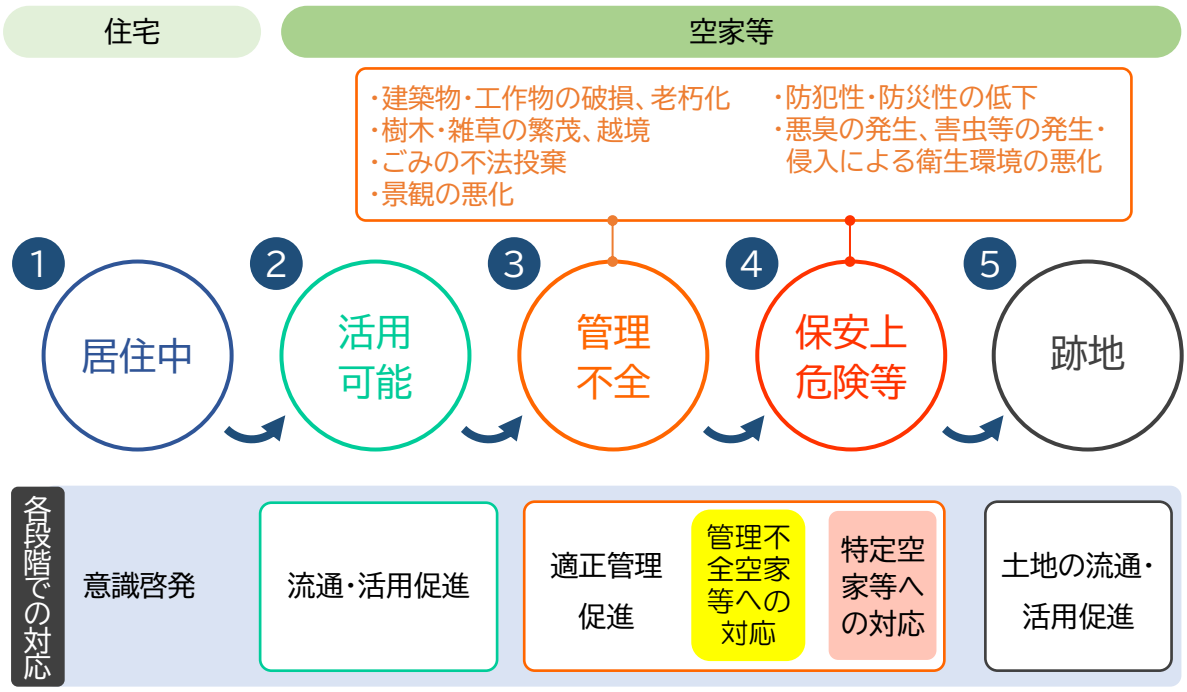
課題②　所有者等により流通・活用されていない空き家の発生

◆市内の空き家は築 40 年以上の建物や、旧耐震基準の建物が 8 割以上を占めています。
◆家屋を相続しても、すでに別の住居で生活しており、そのまま使用されず空き家となる例が多くあります。
◆相続の問題や、所有者の高齢化などにより、利活用の意向はあるが、積極的な行動につながっていない状況が見られます。

課題③　所有者等により適正に管理されていない空き家の発生

◆適切に維持管理が行われておらず、建物等、敷地内ともに良好ではない空き家が一定数あります。
◆所有者等に時間的余裕や経済的余裕がないこと等から、空き家が適正に管理されていない状況にあります。
◆所有者等が「樹木・雑草が繁茂している」と考えている空き家は少ない一方で、空き家に関する相談は樹木・雑草に関するものが多く、所有者等の意識と乖離があることが分かります。

また、管理が不十分な空き家は周辺の生活環境に対し、以下のような悪影響を及ぼすことが考えられるため、空き家となる前後の段階における課題への対応を図ります。



段　階	空き家等対策の方向性
1 住宅（居住中）	・単身高齢者が増加し、福祉施設への入所や、相続等に伴う空き家の発生を抑制するため、将来への準備を早い段階から進めるための意識啓発が重要です。 ・空き家の管理や売却、賃貸、相続、税金等、多岐にわたる分野に、準備段階から対応できる相談窓口が必要です。 ・建物長寿命化の観点から、耐震改修・バリアフリー化改修等に対する支援が重要です。 意識啓発
2 空家等（活用可能）	・本市は鉄道等の交通網の充実により、不動産市場が活発であり、空き家の発生後、早期に市場流通させていくことが効果的です。 ・空き家を放置することにより、管理不全状態にならないよう所有者等への意識啓発が重要です。 ・管理不全の未然防止、地域の防犯性の向上の手段として、空き家を地域の活動拠点等として活用することも考えられます。 ・中古住宅の価値を高める耐震改修・バリアフリー化改修に対する支援が重要です。 意識啓発　流通・活用促進
3 空家等（管理不全）	・所有者等が遠方に居住している場合、適正管理のための負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられず、放置につながることが考えられるため、適正管理の意識啓発が重要です。 ・周辺環境への悪影響が懸念される場合は、問題が多岐にわたるため、庁内関係部局との連携による対応が重要です。 意識啓発　適正管理促進
4 空家等（保安上危険）	・空家法に定める、行政措置の適切な行使が必要です。 ・所有者不明土地法に定める、行政措置の適切な行使が必要です。 意識啓発　適正管理促進　管理不全空家・特定空家等への対応
5 空家等（跡地）	・空き家が解体された跡地や、所有者不明土地等の適切な管理、地域のための利活用に向けた意識啓発や、支援が重要です。 意識啓発　土地の流通・活用促進

第３章　空き家等対策の基本的な方針

３－１　対象とする空き家等の種類

『2-2　空き家の現状（住宅・土地統計調査）』に示すとおり、共同住宅・長屋等の空き家は「賃貸用の住宅」が多くを占め、不動産市場で多くが流通していると考えられます。一方で、一戸建ての住宅は、賃貸用や売却用等に該当しない「その他の住宅」が多くを占めています。

また、本市に寄せられる周辺住民からの空き家に対する相談も、その多くが一戸建ての住宅に対するものです。

このことから、本計画では対象を「一戸建ての空家等（共同住宅・長屋については、建物１棟が全て空室の場合に限り対象）」及び、所有者不明土地法第２条第１項に規定する「所有者不明土地」とします。

３－２　対象とする地区

対象地区は大和市全域とします。

３－３　基本理念

本市の空き家の現状として、このまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家は少ない一方で、管理不全な状態の空き家は一定数あるため、所有者等への更なる適正管理の促進、意識啓発を促進するとともに、管理不全となる前の段階や、空き家となる前の段階で、流通・活用を促進していくなど、利活用や発生抑制対策にも注力し、各段階に応じた空き家等対策を推進していきます。

全ての世代の健やかで康らかな生活を実現するための対応

空き家所有者等の責務や、空き家等対策の取組について市民に意識啓発を行い、空き家の発生を予防するとともに、既に空き家の段階にある建物については、管理不全によって周辺に悪影響を与えないよう、適正な管理を促進し、市民の健やかで康らかな生活の実現を支えていきます。

快適で個性豊かな暮らしを支えるための空き家等の流通・活用の促進

市民一人ひとりが、空き家となる前段階から、将来的な活用に向け行動するよう促すとともに、活用可能な空き家は、所有者の想いに寄り添いながら、不動産市場での流通、地域内での活用を促進し、様々な人々の快適で個性豊かな暮らしを支えていきます。

多様な主体と連携した総合的な対策の推進

空き家所有者等や行政だけでなく、地域住民や自治会、NPO 団体や事業者など、地域に関わる多様な主体が意識を持って、空き家等対策を推進していけるよう連携しながら、総合的な空き家等対策を推進していきます。

３－４　取組の方針

新たな空き家等の発生抑制を主体とした対策を進め、良好な住環境を維持していきます

1　空き家等の発生抑制

管理不全状態が深刻化するにつれて、改善に向けた対応が難しくなるため、まずは、空き家及び、所有者不明土地の発生を抑制することが重要です。

そのため、空き家予備軍となる高齢者単身世帯等に対して、空き家及び所有者不明土地を発生させないための、様々な機会を通じた適切な周知、意識啓発を行うなどの対策を進めていきます。

2　空き家の流通・活用の促進

本市の目指す都市の姿の実現のために、空き家が立地する地域の特性や地域ニーズを踏まえ、地域に関わる多様な主体と連携し、誰もが居場所を感じられるまちづくり等と連動させ、地域特性に応じた効果的な対策を進めていきます。

3　空き家の適正管理の促進

所有者等の事情にも寄り添い、地域や専門家、事業者など様々な団体等と協力しながら、所有者等が自ら適正な管理を行うための、意識啓発を行うなどの対策を進めていきます。

4　管理不全な空き家等の解消・除却等

空き家の管理は所有者等の責務であるため、管理不全な空き家に対する措置を明確にし、情報提供や的確に対応できる体制を整え、空き家の除却等による、生活環境の改善を促進するなどの対策を進めていきます。

第４章　具体的施策

具体的な施策については、費用対効果の高いものから実施し、成果を検証し不十分であれば、次の段階の施策へと引き上げます。

４－１　空き家等の発生抑制

『第２章　現状と課題』で示したように、すでに住宅総数が世帯総数を上回っている現状から、住宅新築件数の減少や、家族の細分化による世帯数の増加という抑制要素は考えられるもの、今後も空き家は増加していくものと想定されます。

空き家等の発生抑制のために、居住中の段階から、自分たちが住まなくなった後の準備を進めることや、住まいの資産価値の保全について考えておくよう、所有者等への意識啓発を強化します。

（１）　市民や所有者等への情報提供・意識啓発

① 多様なツール･機会を活用した情報提供･意識啓発

空き家及び所有者不明土地の発生を抑制していくために、多様なツールや機会を活用し、様々な役立つ情報を提供することで、市民や所有者等に対する意識啓発を図ります。

具体的取組

- 空き家等対策の専用ページの作成
- パンフレットやリーフレット等の作成
  - 自治会の回覧板等を活用した啓発資料の配布
  - 各種通知･案内の活用（固定資産税納税通知等への同封）
- 各種セミナーや相談会との連携（WEB、出前講座）
- 市民向け講座の実施（民法や相続等に関する啓発）

② 地域や福祉部局と連携した単身高齢者等への意識啓発活動の展開

空き家となる大きな原因として、居住者の死亡や施設等への入居があります。そうした将来、空き家になる可能性のある高齢者単身世帯等に対して、地域の自治会や福祉部局等と協力し、意識啓発を進め、空き家の発生抑制を図ります。

具体的取組

- エンディングノート活用の推進
- 「ふれあい訪問」を活用した意識啓発
- 自治会、社会福祉協議会、民生委員、地域包括支援センター等と連携した状況把握
- 成年後見制度、相続登記制度等に関する情報提供
- リバースモーゲージ等の情報提供

③ 専門家団体と連携した相談体制の強化

将来、所有する住宅を空き家にしないために何をすべきか、所有者それぞれで抱える悩みや問題は多岐にわたるため、神奈川県居住支援協議会や各種専門家と連携し、多様な悩みや問題に対応できるよう、相談体制を強化していきます。

具体的取組

- 神奈川県居住支援協議会と連携した相談対応
- 専門分野ごとの相談先等の情報提供

（2） 既存住宅に対する支援等の取組

① 各種改修補助の実施

本市では、木造住宅の耐震診断の実施や、耐震改修工事等に要する費用の一部を、市が補助する制度を設けています。また、既存の木造住宅に対し、外壁や窓、内装等の不燃化に関する工事および、段差解消や手摺の設置、浴室・トイレのバリアフリー化等の改修工事の費用の一部を市が補助する制度も設けています。

これら制度を適切に案内し、既存住宅の性能の向上を図ります。

木造住宅耐震等改修補助

交付額	・耐震補強工事費の **5 分の1** ・工事監理費用等の **2 分の1** ▶ 合計で上限 **50** 万円まで
対象住宅	※以下の全ての条件に該当するもの ・市内にある木造住宅（申請者（所有者）に市税の滞納がないもの） ・**一戸建住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅**（工事着手が**昭和 56 年 5 月 31 日以前**） ・耐震診断結果の**総合評点が 1.0 未満**の地階を除く**階数が 2 以下の在来軸組み工法** ・建築基準法における建ぺい率、容積率の規定に適合 ・耐震改修工事等が、概ね**当該年度の 1 月末日までに終了**
対象工事等	・基礎、柱、はり、筋かい、耐力壁の補強、屋根の葺き替えによる軽量化などの耐震改修工事で、改修の後の耐震診断による総合評点が 1.0 以上「倒壊しない、一応倒壊しない」となる補強工事 ・診断者が行う現場施工確認のための立合い ・耐震改修後の耐震診断報告 ・原則として市に耐震改修工事に係わる事業者登録をした工務店等により改修工事を実施するもの

不燃化・バリアフリー化改修補助

交付額	・工事費の **2 分の1**かつ**上限 10 万円**
対象建築物等	・既存の木造住宅（新築を除く）
対象者資格等	※以下の全てに該当する市民 ・建築物所有者　・当該住宅に居住し、かつ住民登録を行っている者 ・市税の滞納がない ・要支援者、要介護者等の認定を受けている者がいない世帯（バリアフリー化改修工事のみ）
対象工事等	・費用が 5 万円（税抜）以上の改修工事 （不燃化とバリアフリー化を同時に行う場合、合算した工事費）
施工業者	・市内業者で「見積書」「領収書」を市内の住所で発行できる事業者 （市内の建築関連団体等にて組織された「大和市耐震化促進協議会」の紹介も可能）

② 住宅除却補助の検討

国では、社会資本整備総合交付金の基幹事業の「空き家再生等推進事業」として、空き家の除却や活用について、住民を支援する地方公共団体に対し、補助制度を設けています。

本市では、耐震性が不足する住宅等に対して、除却工事費の一部を市が補助する制度を検討し、「耐震改修促進計画」と連携させることにより、空き家の除却の促進とともに、空き家になる前の建築物の除却・建替えを促進し、空き家化の予防を図ります。

空き家等の発生抑制に向けた具体的取組と実施スケジュール

（1） 市民や所有者等への情報提供・意識啓発

① 多様なツール・機会を活用した情報提供・意識啓発

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空き家等対策の専用ページの作成		●		庁内関係課
パンフレットやリーフレット等の作成 自治会の回覧板等を活用した啓発資料の配布 各種通知・案内の活用（固定資産税納税通知等への同封）		●		庁内関係課 地域
各種セミナーや相談会との連携（WEB、出前講座）	●			専門家 地域
市民向け講座の実施（民法や相続等に関する啓発）			●	庁内関係課 専門家

② 地域や福祉部局と連携した単身高齢者等への意識啓発活動の展開

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
エンディングノート活用の推進	●			庁内関係課 福祉団体
「ふれあい訪問」を活用した意識啓発		●		庁内関係課 福祉団体
自治会や社会福祉協議会、民生委員、地域包括支援センター等と連携した状況把握		●		庁内関係課 地域、福祉団体
成年後見制度、相続登記制度等に関する情報提供		●		専門家
リバースモーゲージ等の情報提供		●		専門家

③ 専門家団体と連携した相談体制の強化

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
神奈川県居住支援協議会と連携した相談対応	●			専門家
専門分野ごとの相談先等の情報提供	●			専門家

（2） 既存住宅に対する支援等の取組

① 各種改修補助の実施

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
木造住宅耐震等改修補助	●			庁内関係課
不燃化・バリアフリー化改修補助	●			庁内関係課

② 住宅除却補助の検討

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
国の「空き家再生等推進事業」を活用し、市の「耐震改修促進計画」と連携			●	庁内関係課

※要否を含め検討し、必要に応じ実施

４－２　空き家の流通・活用の促進

本市は、鉄道網が充実しているなど交通の利便性が高く、不動産市場における流通性は比較的良好であるため、空き家のまま放置されないように、所有者等による流通・活用を促していくことが効果的です。

所有者等によるリフォームの普及や、中古住宅の賃貸や売却等、市場での流通の促進を重点的に進めるとともに、多様な主体と連携した相談体制や、支援制度等の仕組みづくりを進めます。

（１）　市場における流通・活用促進

① 専門家団体等と連携した流通･活用に関する相談体制の強化

所有者意向調査から、賃貸や売却の意向はあるものの、入居者や購入者が見つけられないため空き家の流通・活用が進まない現状がうかがえます。

そのため、不動産関係団体等と協力し、様々な機会を通じて、流通・活用に関する相談・助言等の対応ができる体制を強化していきます。

また、本市で住宅等を探している活用希望者に対する情報発信の仕組みを構築し、空き家の流通・活用を図ります。

具体的取組

- 既存の仕組みを活用した啓発活動と相談対応（市民向け講座等の活用）
- 空き家バンク等を活用した情報発信
- 多様なコンテンツによる活用希望者への情報提供（SNS、動画等）
- 定期的なセミナー･相談会の実施（対面、WEB）
- 空き家と活用希望者のマッチングの仕組みの構築

② 各種補助、支援制度等の創設と活用

所有者意向調査から、賃貸や売却に向けた改修等への、費用面での支援を必要とする現状もうかがえます。

そのため、リフォームや改修に対する補助制度の創設の検討や、融資の優遇制度に関する情報を発信することで、空き家の流通・活用を促進していきます。

具体的取組

- 空き家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の 3,000 万円特別控除)の申請対応
- 空き家活用補助金の検討
- 流通促進に向けた融資の優遇制度に関する情報発信

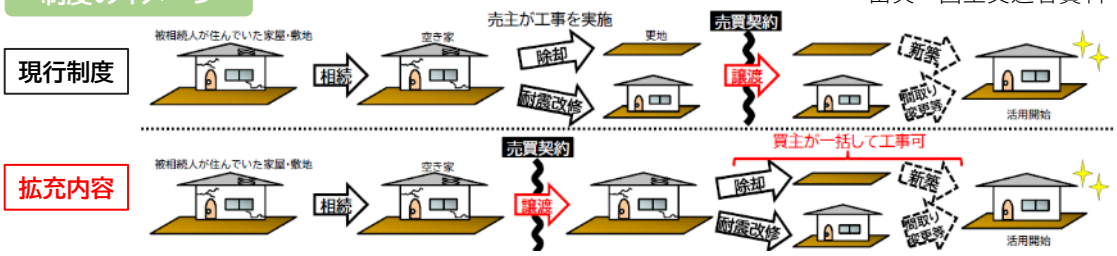
譲渡所得の 3,000 万円特別控除の拡充の概要(令和5年度税制改正)

①現行の措置期間が 4 年間延長（令和 6 年 1 月 1 日～令和 9 年 12 月 31 日）となります。

②耐震性のない家屋の譲渡の場合、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに耐震改修または除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となります。

制度のイメージ

出典：国土交通省資料



（2） 地域における活用促進

① 地域で空き家を活用する方策の実施

空き家は上手に活用することで、地域の活性化につながります。利用が可能な空き家を地域の資源と捉え、所有者や活用希望者、地域、それぞれで想いを共有し、要望があった際には地域の活動拠点として、住宅以外の用途で活用するなどの、地域活性化につながる仕組みづくり等を検討していきます。

具体的取組

- 空き家の活用事例等の情報発信
- 地域と連携した活用モデル事業の検討

② 地域の空き家対策を担う人材の育成支援

空き家の活用を継続していくためには、地域における担い手等の存在が不可欠です。地域における空き家の活用を担う人材の育成を図り、継続的な空き家活用の促進を図ります。

具体的取組

- 空き家に関する市民向け講座の実施
- 地域における空き家の活用に対する支援策の検討

空き家の流通・活用に向けた具体的取組のイメージ

既存団体・仕組み等の活用により、流通・活用対策に取り組みます

市民向け講座

・空き家所有者や活用希望者を対象に流通や活用について考える講座等を実施

既存団体等との協力

・まちづくり NPO や、専門家団体、民間企業等、空き家の流通・活用に取り組んでいる団体等の協力を得て対策を実施

講座による空き家所有者への啓発と活用希望者の育成

・まちづくり NPO や専門家団体等を講師として、空き家の流通・活用を考える講座を実施します。講座受講を通して、空き家所有者への活用に向けた意識啓発を行うとともに、活用希望者とのマッチングにもつながるような仕組みを検討していきます。

・講座受講を通して、地域の空き家の活用に関する相談対応や実際の活用の手伝いなどを行える人材の育成も図ります。

空き家所有者

講座への参加

所有する空き家の活用等に向けた学び

活用の検討

所有する空き家の活用の検討と情報提供

協力団体等

講座の実施

マッチング支援

空き家活用希望者

講座への参加

空き家の活用等に向けた学びと活用検討

活用の希望

活用したい空き家や活用の内容等

空き家の活用

活用に関する情報発信、協力 ⟷ 継続的な支援や助言 ⟷ 地域の空き家活用への協力

空き家の流通・活用に向けた具体的取組と実施スケジュール

（1） 市場における流通・活用促進

① 専門家団体等と連携した流通・活用に関する相談体制の強化

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
既存の仕組みを活用した啓発活動と相談対応（市民向け講座等の活用）		●		庁内関係課 関係団体
空き家バンク等を活用した空き家と活用希望者双方の情報発信		●		庁内関係課 関係団体
多様なコンテンツによる活用希望者への情報提供（SNS、動画等）		●		庁内関係課 関係団体
定期的なセミナー・相談会の実施（対面、WEB）			●	庁内関係課 専門家
空き家と活用希望者のマッチングの仕組みの構築			●	庁内関係課 専門家

② 各種補助、支援制度等の創設と活用

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の 3,000 万円特別控除）の申請対応	●			庁内関係課
空き家活用補助金の検討			●	庁内関係課
流通促進に向けた融資の優遇制度に関する情報発信		●		庁内関係課

（2） 地域における活用促進

① 地域で空き家を活用する方策の実施

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空き家の活用事例等の情報発信による意識啓発		●		庁内関係課 地域
地域と連携した活用モデル事業の検討			●	庁内関係課 地域

② 地域の空き家対策を担う人材の育成支援

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空き家に関する市民向け講座の実施			●	庁内関係課 関係団体
地域における空き家の活用に対する支援策の検討			●	庁内関係課 関係団体

※要否を含め検討し、必要に応じ実施

４－３　空き家の適正管理の促進

適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、管理不全の防止に向けた対策が必要です。

所有者等に対して、空き家の管理不全の防止に向けた意識啓発を行うとともに、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家については、行政による助言・指導を行います。

（１）　所有者等への意識啓発、管理の促進

① 専門家団体等と連携した適正管理に関する相談体制の強化

本市に寄せられる空き家に関する相談は、空き家の周辺住民からのものが多数を占めていますが、所有者等からの相談も少なからずあります。

しかしながら、所有者等からの相談は、「相続」や「売却」等、専門分野に及ぶものが多く、市の職員では対応に限界があり、適切な窓口の案内が必要となっています。

本市でもすでに実施されている「法律相談」や「市民相談」などの制度の活用を進め、これまでに寄せられた相談の内容を分析し、適切な相談窓口で対応できるよう、相談体制を強化していきます。

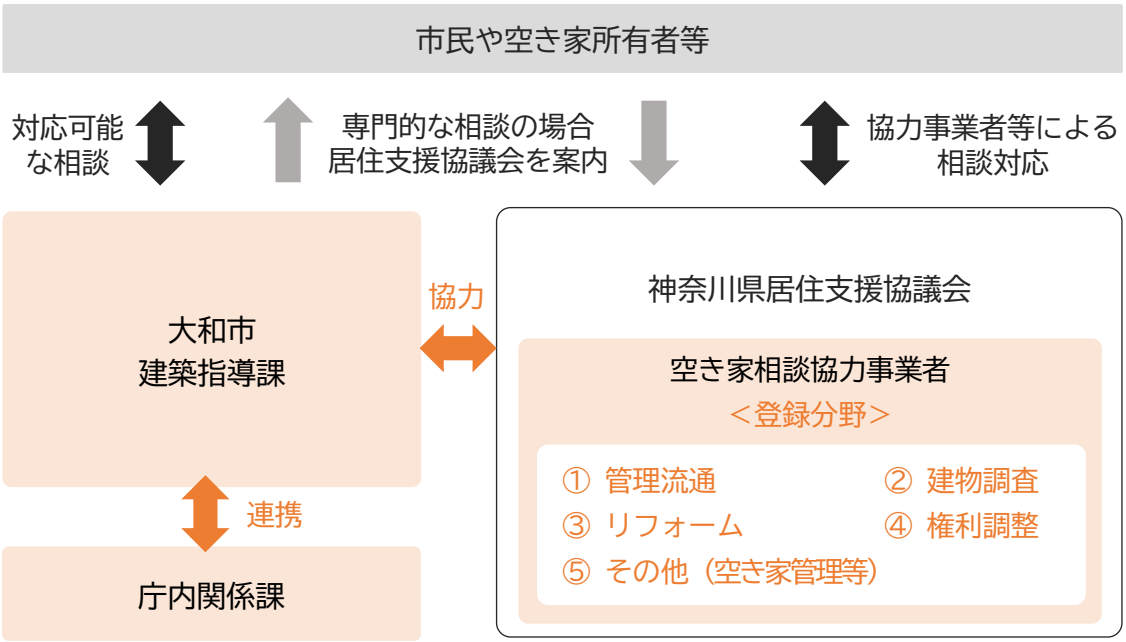
具体的取組

- 専門家等と連携した相談の対応の仕組みの構築
- 定期的な適正管理に関する意識啓発（各種通知、市報等の活用）
- 既存の仕組みを活用した啓発活動（市民向け講座の活用）
- 専門家と連携した定期的なセミナー・相談会の実施（対面、WEB）

空き家相談協力事業者登録制度の活用（神奈川県居住支援協議会）

神奈川県居住支援協議会では、管理・売買・賃貸、解体・リフォーム相談、建物調査・劣化診断、相続人調査・登記・権利調整、空き家管理等その他関連業務、など空き家相談に協力いただける事業者を登録する事業を実施しています。

市民からの相談内容に応じて、神奈川県居住支援協議会の相談窓口も案内し、空き家相談協力事業者につないでいくことで、空き家の適正管理を促進していきます。



② 空き家を管理する民間サービス等の活用促進

所有者意向調査では、空き家の管理を行っていない理由に、時間的余裕がないことや、所有者等の住まいが遠方であることが挙げられています。空き家が放置されず、適切に管理されるように、所有者等に代わって空き家を管理するサービスなどの普及啓発を行っていきます。

具体的取組

- NPO や民間事業者等による管理サービスの情報発信
- ふるさと納税制度を活用した管理サービスの検討

（2） 様々な連携による状況把握と改善に向けた取組の推進

① 庁内連携による空き家の状況把握と改善指導

周辺に悪影響を及ぼす空き家は課題が多岐にわたるため、庁内関係課と連携し、所有者等への改善に向けた指導を実施します。

周辺住民からの相談に対しては、まずは建築指導課が対応し、課題が複数課にまたがる場合、庁内関係課と連携して対応します。

また、各方面から寄せられる空き家に関する情報については、すでに構築している空き家台帳データベースに反映するとともに、現場を確認の上、必要な措置を講じていきます。

具体的取組

- 空き家台帳データベースを活用した担当者間の情報の共有と定期更新
- 庁内関係課と連携した空き家の早期の状況把握
- 庁内関係課との連携による空き家に関する相談対応体制の強化

② 所有者調査の迅速化

空家法に基づき、課税情報や戸籍、住民票の情報などを収集し、空き家の所有者等の調査を行っていますが、相続関係が複雑で調査が難航し、相当の時間を要する案件もあります。

そこで、相続関係が複雑なもの等については、専門家の知見も活用し、所有者等の特定を確実かつ迅速に進めます。

具体的取組

- 庁内関係課との連携
- 地域や関係団体等と連携した所有者探索

空き家の適正管理に向けた具体的取組のイメージ

専門家団体等や地域からの協力、庁内関係課との連携により、空き家対策に取り組みます

専門家団体	地域	庁内関係課
・建築士 ・不動産事業者　等	・自治会 ・民生委員　等	・福祉部門 ・防災部門　等

空き家に関する情報の収集と適正管理の啓発

様々な協力・連携による情報収集と適正管理の啓発

1. 庁内関係課を含め、日常の業務等で把握できた空き家の情報を収集します。
市民や自治会などからの通報や、セミナーや啓発講座等で空き家の情報を収集します。
2. 空き家台帳データベースに、空き家の情報、現地確認結果、対応経過等を記録します。
3. 対応が必要な空き家には、適正な管理を依頼する文書やパンフレット等を送付します。空き家所有者等より連絡があれば、内容に応じて専門家等とも連携し対応していきます。
4. 長期にわたり連絡や対応等がない場合は再度、文書を送付します。

庁内関係部局
・防災部局のパトロール業務
・福祉部局の訪問業務
・街づくり部局の点検業務　等

地域
・民生委員による訪問活動
・自治会等や市民からの通報
・セミナーや講座等での情報提供　等

1 ↓　1 ↓

2 **建築指導課（空き家台帳データベース）**
・空き家の基本情報（立地状況、建物状態等）
・空き家への対応記録

4 ↓　3 ↕　3 ↕

空き家所有者等
・依頼に対して改善が見られない
・3ヶ月程度連絡なし
・対応の報告、対応に関する相談の連絡

3 ↔

専門家
・相談内容に応じた対応
・インスペクション等の実施
・関連制度等の紹介　等

空き家の適正管理に向けた具体的取組と実施スケジュール

（１） 所有者等への意識啓発、管理の促進

① 専門家団体等と連携した適正管理に関する相談体制の強化

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
専門家等と連携した相談対応の仕組みの構築	●			専門家
定期的な適正管理に関する意識啓発（各種通知、市報等の活用）		●		庁内関係課 専門家
既存の仕組みを活用した啓発活動（市民向け講座の活用）		●		庁内関係課 専門家
専門家と連携した定期的なセミナー・相談会の実施（対面、WEB）		●		庁内関係課 専門家

② 空き家を管理する民間サービス等の活用促進

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
NPO や民間事業者等による管理サービスの情報発信			●	関係団体 民間事業者
ふるさと納税制度を活用した管理サービスの検討			●	庁内関係課 民間事業者

（２） 様々な連携による状況把握と改善に向けた取組の推進

① 庁内連携による空き家の状況把握と改善指導

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空き家台帳データベースを活用した担当者間の情報共有と定期更新	●			庁内関係課
庁内関係課と連携した空き家の早期の状況把握	●			庁内関係課
庁内連携による空き家に関する相談対応体制の強化	●			庁内関係課

② 所有者調査の迅速化

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
庁内関係課との連携	●			庁内関係課
地域や関係団体等と連携した所有者探索	●			地域 関係団体

※要否を含め検討し、必要に応じ実施

４－４　管理不全な空き家等の解消・除却等

適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等において、すでに周辺に悪影響を及ぼしている「特定空家等」や、その前段階である「管理不全空家等」については、所有者等に対し、必要な措置を講じるよう、法律に基づき迅速かつ適切に対応していきます。

空家法における管理不全空家等と特定空家等

管理不全空家等とは？

空家法第 13 条第 1 項において、**適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態**と認められる空家等を「管理不全空家等」と定義し、空家法に基づく改善に向けた措置・指導が可能となりました。

特定空家等とは？

空家法第 2 条第 2 項では、以下の状態にあるものと定義されています。

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④ その他周辺環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

本市では、国が公表する「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」をもとに、本市における管理不全空家等、特定空家等の判定基準を策定します。

この判定基準については、運用の中で改善点が明らかになった場合、適宜改善していきます。

併せて、特定空家等への対応を適正かつ円滑に行うため、特定空家等に該当するか判断するための立入調査、特定空家等と判断した家屋の所有者への助言・指導・勧告・命令に至るまでの事務処理手順について検討していきます。

（１） 適切な措置の実施

① 管理不全空家等に対する措置

空き家については建物の老朽化以外にも、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなど、多岐にわたる相談が寄せられています。そのため、そのまま放置すれば、著しく衛生上有害な状態や生活環境の保全上不適切な状態など、建物の老朽化以外の課題が生じている空き家についても、管理不全空家等への認定等も含め、庁内関係課で連携し、対応を進めていきます。

また、管理不全空家等の所有者等に対し、管理指針（空家法第６条第２項第３号）に即した必要な措置の指導を行い、改善されず特定空家等になるおそれが高い場合は、具体的な措置について勧告を行います。

なお、勧告に至ることで、管理不全空家等の土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準額の特例措置の対象から除外されます。

② 特定空家等に対する措置

空家等実態調査結果や敷地外からの目視点検により、特定空家等に該当する可能性がある場合には、空家法に基づき敷地内への立入調査等を行い、判定基準に照らし合わせ、その判定を行います。特定空家等の問題は多岐にわたるため、判定については関係課による会議で審議するとともに、判定後は庁内関係課が連携し、所有者等に対し必要な措置を講じるよう助言・指導・勧告・命令等を行います。

こちらも同様に、勧告に至ることで、特定空家等の土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準額の特例措置の対象から除外されます。

管理不全空家等、特定空家等の判定について

・管理不全空家等、特定空家等の認定は国が公表している「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に、関係課を集めた会議等により総合的に判定を実施します。

・判定は以下の基準により実施します。（詳細は参考資料 P54 参照）

1 管理不全度評価

現地調査の結果をもとに、管理不全度を評価します。

Ⅰ｜建築物、敷地内ともに良好な空き家
Ⅱ｜建築物等または敷地内の一方がやや管理不全な空き家
Ⅲ｜建築物、敷地内ともにやや管理不全な空き家
Ⅳ｜建築物等または敷地内の一方が管理不全な空き家
Ⅴ｜建築物等、敷地内ともに管理不全な空き家

候補抽出

Ⅱ～Ⅲ → 管理不全空家等候補
Ⅳ～Ⅴ → 特定空家等候補

2 周辺への影響度評価

抽出候補に対し、以下の項目をもとに、周辺への悪影響の程度等を評価します。

・建築物等が密集している地域にある（隣地との距離）
・交通量の多い道路、緊急輸送道路に面している
・通学路等に面している
・公共公益施設の近くにある（病院・福祉施設、避難施設等）
・土砂災害警戒区域等にある

＋

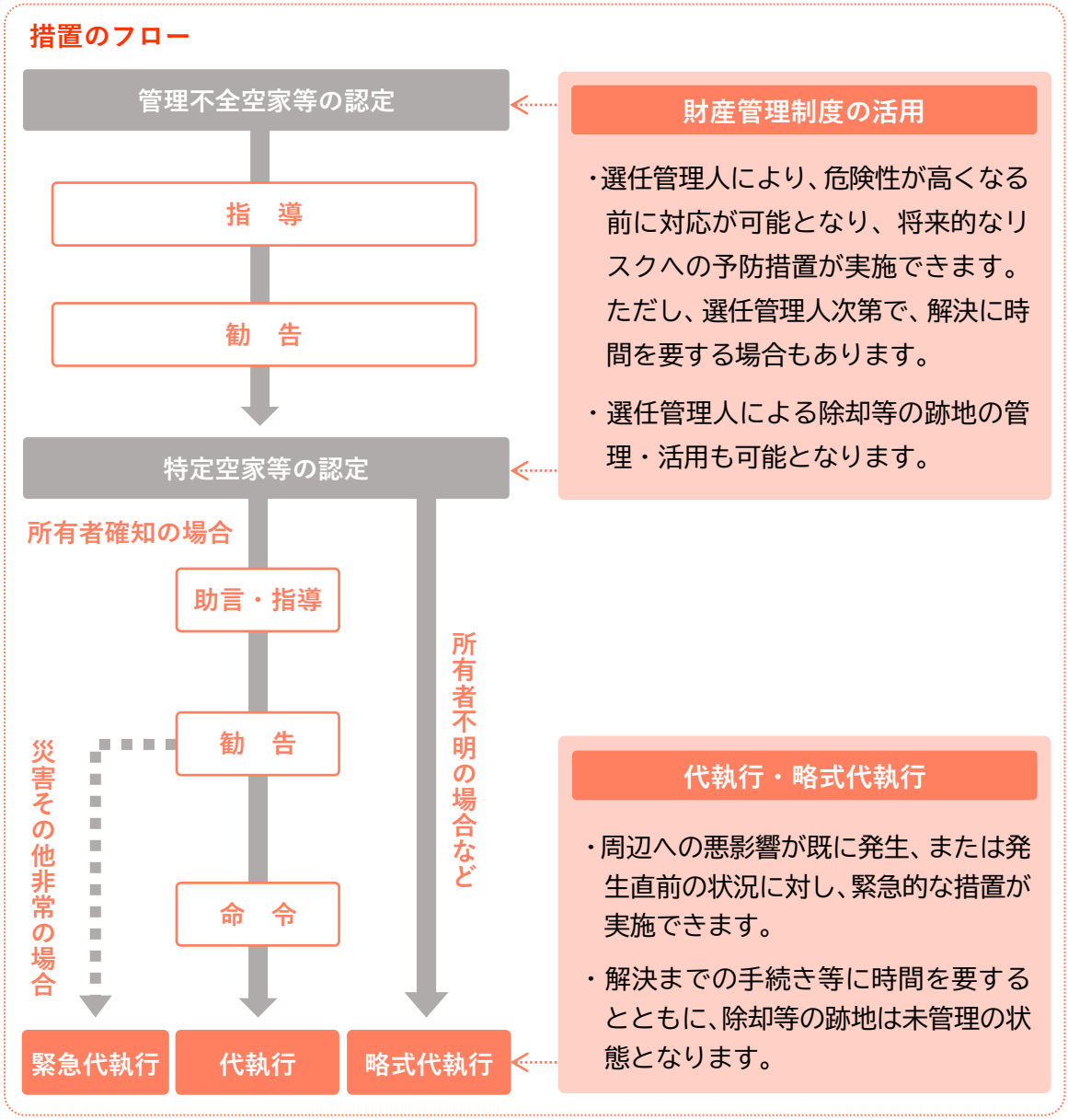
・周辺住民からの被害等の通報

→ 基準①、②により総合的に判断し、管理不全空家等・特定空家等を判定

③ 代執行による確実な危険の解消

危険性が非常に高くかつ切迫している空き家等については、代執行により確実に危険を解消する必要がある一方、私有財産に対する公費投入等の課題もあるため、所有者等の状況や周辺への悪影響等を踏まえ、代執行の必要性を総合的に判断できるような基準を検討します。

また、代執行等に係る種々の事務の円滑化に向けて、運用方法等の検討を進めます。



④ 緊急安全措置の実施に向けた検討

緊急性を有する場合に、代執行によらず、行政が緊急的に安全対策を講じることについて検討を進めます。

具体的取組

- 空き家等への緊急安全措置を可能とする市条例の制定の検討

管理不全な空家等の解消・除却等に向けた具体的取組のイメージ

管理不全空家等、特定空家等への措置のフロー

空家法に基づく措置	措置の内容
空き家等の把握	・**空家等実態調査、周辺住民等からの情報提供**をもとに、市内の空家等の所在や状態を把握
空家等所有者等の調査	・**所有者等の特定**のための調査（P30 参照）
空家等所有者等に対する適切な管理の依頼	・所有者等に**適正管理依頼の通知書を送付**
立入調査の実施について所有者等へ通知（５日前まで） 立入調査の実施	・**敷地内への立入調査**による状態等の確認（特定空家等に該当する可能性のあるもの） 倒壊のおそれがある場合：建物の柱、壁の傾斜、道路や隣地境界線からの距離等の計測 衛生上の影響がある場合：ごみの放置、散乱状況　など 景観上の影響がある場合：落書き、草木の繁茂の状況　など
関係課会議での協議による判定 関係課会議の構成 街づくり分野、環境分野、市民分野 防災・危機管理分野、福祉分野　など	・**関係課会議**において、判定基準や立入調査結果、これまでの指導経過等をもとに**判定** ▶ 所有者等が特定できているか ▶ 放置すれば特定空家等となるおそれがあるか ▶ 既に特定空家等に該当するか
所有者等が特定できない → 財産管理制度の活用	
管理不全空家等に該当	
指　導	・必要な措置をとるように**指導**
指導しても改善されない	
勧　告	・そのまま放置すれば**特定空家等に該当するおそれが高いと判断した場合には勧告** **固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外** **※特定空家等に該当することとなっても、勧告が撤回されない限り除外された状態を継続**
状態が改善されず悪化	
特定空家等に該当	
助言・指導	・必要な措置をとるように**指導**
指導しても改善されない	
勧　告	・必要な措置をとるように**勧告** **固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外**
正当な理由なく措置をとらない	
命　令	・特に必要があると認める時は勧告に係る措置をとるよう**命令**（相当の猶予あり）
十分な措置が履行されない	・市民に切迫した危険がある場合、道路閉鎖など市民生活に多大な支障を生じている場合などは関係課会議で協議し**行政代執行を検討・実施**
緊急時 → 緊急代執行	
略式代執行	
行政代執行	**緊急時において、除却等が必要な特定空家等に対しては命令を経ずに代執行の実施を検討**

（2） 空き家の所有者等による管理・除却等の促進

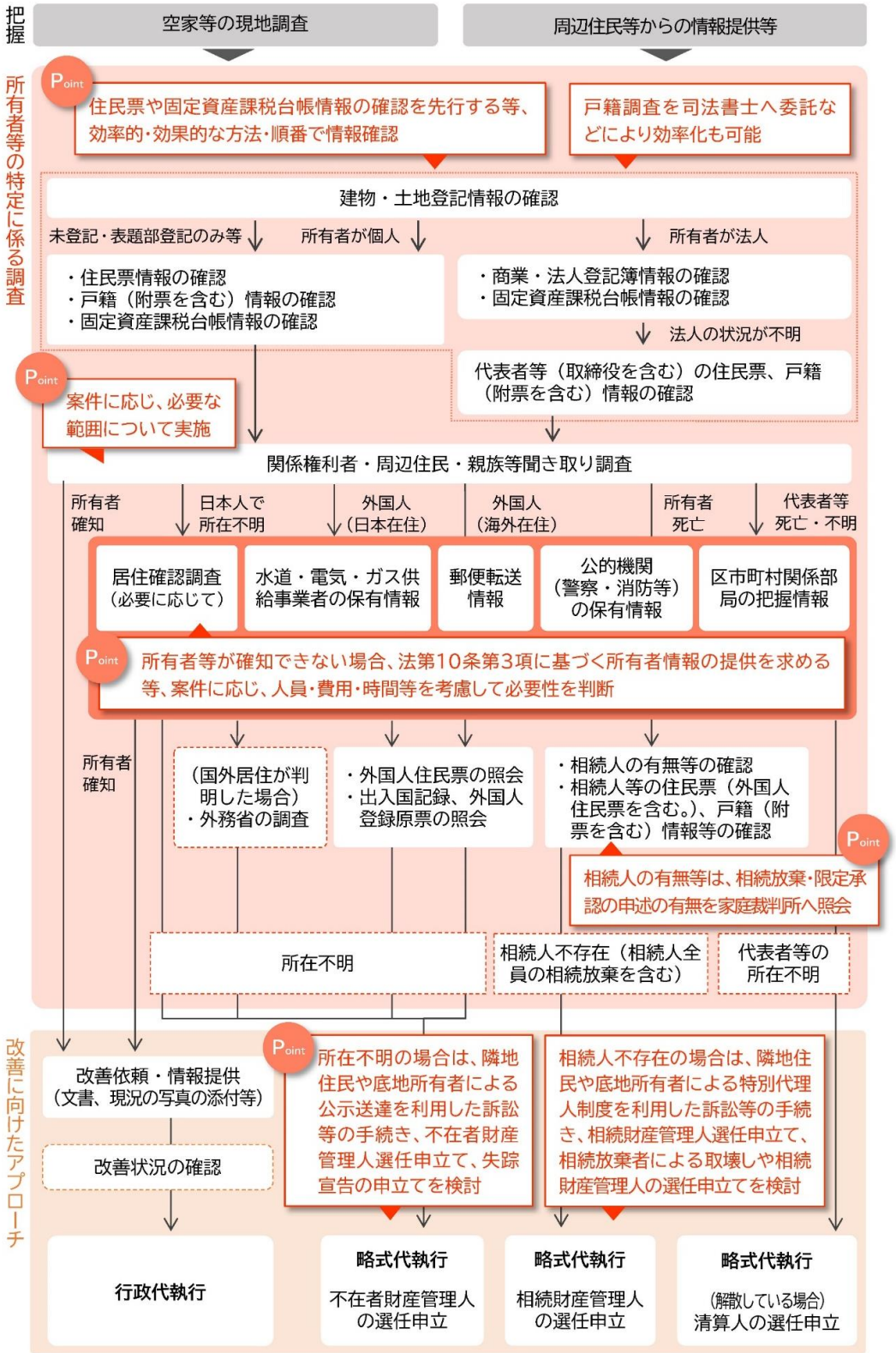
① 所有者等の特定に関する調査

空き家の適切な管理等は所有者等の責務であるため、以下のように所有者等の特定に係る調査を行い、改善に向けたアプローチを行っていきます。

具体的取組

- 国のガイドラインに沿った調査
- 司法書士と連携した所有者特定

所有者等の特定に関する調査フロー



② 特定空家等の所有者等への支援策の検討

特定空家等の所有者等が、自主改善の必要性を認識していても、相続問題や経済的事情等により、自主改善が進まない場合に対応できるよう、専門家の派遣や除却補助制度等の、支援策について検討します。

具体的取組

- アドバイザー派遣制度の検討
- 空き家除却補助制度の検討

（３） 所有者不明の空き家・土地等への対応

① 財産管理制度の活用

所有者が不明・不存在の空き家は、その資産性や周辺への悪影響等を踏まえ、民法に規定される財産管理制度を活用するなど、代執行による財政負担の軽減に努めます。

また、民法の改正（所有者不明土地等関係）により、令和５年４月から新たに所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度が創設され、それに伴い所有者不明土地法も一部改正されたことで、引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等についても、市区町村長による裁判所への管理人請求が可能となりました。

これら関連法令に基づき、空き家・土地等の管理・処分等を促進していきます。

具体的取組

- 相続財産清算制度
- 不在者財産管理制度
- 所有者不明土地･建物管理制度
- 管理不全土地･建物管理制度

空き家等対策において活用可能な財産管理制度

令和５年 12 月に施行された改正空家法において、民法の不在者財産管理制度および相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度および管理不全建物管理制度に基づき、市町村長が、対象の空家等およびその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。（所有者不明土地管理制度については、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用することが可能）

制度概要　土地･建物等所有者が不明･不存在である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度

相続財産清算制度	相続人のあることが明らかでない場合
不在者財産管理制度	所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
所有者不明土地･建物管理制度	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地･建物管理制度	所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

→ 選任された財産管理人により、相続放棄・所有者不明土地等の空き家等への対策が講じられます。

Point　裁判所の判断もあり、利害関係人の審判、管理人の選任可否、予納金の確保など活用までに時間やコストを要する場合があるため、制度を活用する案件が出てきた場合は、予納金や予算の確保、裁判所との調整等に対する事前準備が重要となります。

空き家等の適正管理に向けた具体的取組と実施スケジュール

（１） 適切な措置の実施

① 管理不全空家等に対する措置

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空家法に基づく措置	●			庁内関係課

② 特定空家等に対する措置

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空家法に基づく措置	●			庁内関係課

③ 代執行による確実な危険の解消

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空家法に基づく措置	●			庁内関係課

④ 緊急安全措置の実施に向けた検討

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
空家等への緊急安全措置を可能とする市条例の制定の検討			●	庁内関係課

（２） 空き家の所有者等による管理・除却等の促進

① 所有者等の特定に関する調査

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
国のガイドラインに沿った調査	●			庁内関係課
司法書士等と連携した所有者特定		●		専門家

② 特定空家等の所有者への支援策の検討

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
アドバイザー派遣制度の検討			●	専門家
空き家除却補助制度の検討			●	庁内関係課

（３） 所有者不明の空き家・土地等への対応

① 財産管理制度の活用

具体的取組	継続（実施中）	早期に実施	仕組み等を検討・実施※	連携する主体
相続財産清算制度 不在者財産管理制度 所有者不明土地・建物管理制度 管理不全土地・建物管理制度			●	庁内関係課

※要否を含め検討し、必要に応じ実施

第５章　実施体制と評価

５－１　空家等対策協議会・所有者不明土地対策協議会

５-１-１　法に基づく協議会の組織

空家法第８条に、空家等対策計画の作成・変更・実施を協議する協議会を設置できる規定がありますが、本計画については既存の組織である「街づくり推進会議※」から、意見を徴取し策定を進めてきました。

今後の計画の実行段階においても、「街づくり推進会議」を空き家対策の協議の場（任意の協議会）とし、引き続き意見を求めていきます。

また、専門知識を要する内容については、各専門家団体との個別協議により、法定協議会の開催と同等の成果が得られるものと考えておりますが、今後必要性が認められた場合は、法定協議会の設置を検討します。

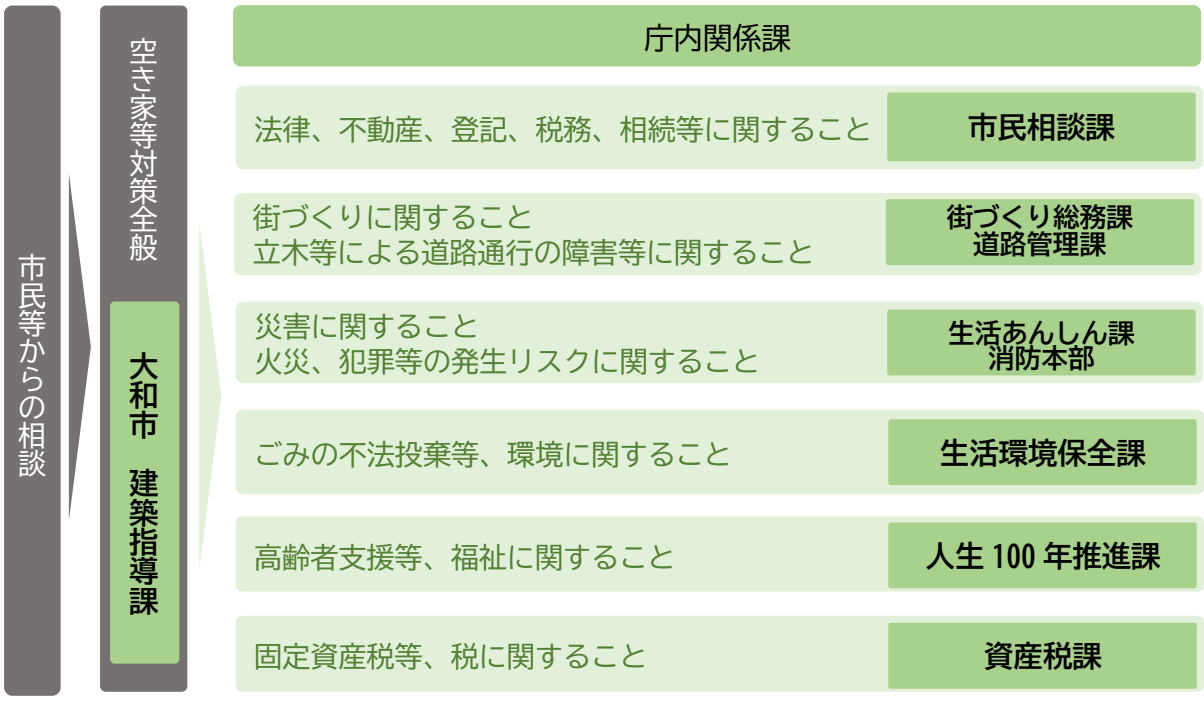
※街づくり推進会議：大和市附属機関の設置に関する条例で規定する、市の街づくりや、景観形成に関する事項等についての市長の諮問機関

５－２　実施体制の構築

基本理念に掲げている「多様な主体と連携した総合的な対策の推進」に向けて、空き家等対策の施策に取り組むための実施体制を整備します。

５-２-１　庁内推進体制の整備

空き家等対策は課題が多岐にわたるため、建築指導課が中心となり、庁内関係課と連携する体制を構築します。



必要に応じてその他関係課とも連携します。

5-2-2　専門家団体等との協力

国、神奈川県等の関係機関との連携に加え、民事全般に対しては弁護士、流通・活用については不動産関係団体や建築士、司法書士等の専門家の協力を得て、強力な実施体制を構築し対策を推進していきます。

国

・法律の解釈
・他自治体の取組の情報提供

神奈川県

・市町村への支援

大和市　建築指導課

専門家団体等

大和商工会議所	・空き家の活用
不動産関係団体	・不動産（空き家）の流通・活用（売買・賃貸）
弁護士会	・民事全般
司法書士会	・土地・建物の相続登記、成年後見等
行政書士会	・行政手続・契約書類
土地家屋調査士会	・土地・建物の調査・確認
建築士会	・建物の状態評価

５－３　成果指標と進行管理

５-３-１　成果指標

数値目標

全国的に人口が減少しているなか、本市の人口が未だ増加の状態にあることや、交通利便性が高いことは、空き家等対策を進めるうえの有利な材料です。これらを最大限に活用し、空き家等対策を進めていくことから、空き家数の抑制目標は国よりも高く設定したうえで、以下の３点を目標に対策を推進していきます。

目標指標	現状値（R5）	目標値（R11）
本市の把握する空き家の総数の増加を抑制する	647 棟	675 棟(693 棟)※1（2029 年度）
管理状態の不全箇所がある建物の増加を抑制する	254 棟	現状維持※2
特定空家の発生を抑制する	0 棟	0 棟

※１　令和元年度から令和 5 年度までの本市の空き家の増加数を基に算定（4.75 棟増加／年）なお、国の空き家の増加の抑制目標（1.2%以内の増加／年）を基に算定すると 693 棟となる。

※２　管理状態の悪い空き家の数を増加させない。

５-３-２　進行管理

本市では、「空き家等の発生抑制」、「空き家の流通・活用」、「空き家の適正管理」「管理不全な空き家等の解消・除却等」を４つの軸とし、本計画に基づき空き家等対策を進めていきますが、その中では計画の管理と事業の評価が重要になります。

定期的に対策の成果を検証し、足りないものがあれば外部の専門家団体の、助言や協力も仰ぎながら、計画に定める優先度評価に従い、空き家対策の幅を広げていきます。

また、本計画の進捗については定期的に市ホームページや広報紙などによる市民への公表を行い、本計画に定める対策がより実効性のあるものになるよう努めていきます。

大和市
Yamato City

大和市空家等及び所有者不明土地対策計画

発行日　　令和７年３月発行

編集・発行　　大和市 街づくり施設部 建築指導課

〒242-8601　神奈川県大和市下鶴間一丁目１番１号
TEL　046 - 260 - 5427（直）
FAX　046 - 264 - 6105