

<背景>

- 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると、本県の空き家は約48万戸と、全国で3番目に多く、なかでも賃貸用・売却用を除く「その他の住宅（約15万戸）」が20年前と比べ大幅に増加している。「その他の住宅」は、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であり、比較的管理が不十分になりがちな傾向がある。
- 一方で、持ち家に住む75歳以上の単身世帯が約17万世帯に上ることから、今後、さらなる空き家の増加が懸念されている。
- 空き家が適切に管理されないと、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に施行され、国や県、市町村で空き家対策を進めている。

<これまでの主な取組>

これまで県は、空き家の適切な管理、利活用の促進といった観点から、空き家対策を担う市町村の支援に取組んできた。具体には、市町村や不動産団体等で構成する県居住支援協議会に「空き家問題対策分科会」を設置し、関係団体等と連携しながら取組を進めてきた。

- 1 空き家の適切な管理に関する取組
 - (1) 市町村が策定する空家等対策計画の指針となる「県空家等対策計画（モデル計画）」の作成
 - (2) 空き家相談窓口で市町村の担当者が活用するための「空き家相談テキスト」の作成
 - (3) 空き家対策に係る市町村向けマニュアルの作成
 - ・「空き家所有者特定手法マニュアル」
 - ・「特定空き家等の判断マニュアル」
 - ・「空き家の内部動産処分・管理手法マニュアル」
 - (4) 空き家予防に重点をおいたエンディングノート「空き家にしないわが家の終活ノート」作成
 - (5) 空き家相談協力事業者登録制度（空き家対策の協力事業者を空き家所有者等に紹介）
 - (6) 市町村が行う空き家の実態調査のための、県営水道の閉栓情報の提供
- 2 空き家の利活用に関する取組
 - (1) 空き家利活用のモデル事業の実施（県ボランティア活動推進基金によりNPO法人与協働）
 - ・特徴の異なる5つのモデル地区において伴走型の支援を行い、地域住民とともに事業を実施
 - ・地域住民の交流拠点、福祉サービス拠点、生活困窮者支援のためのフードバンクとして活用
 - ・利活用事業の立ち上げ方や進め方の注意点をリーフレットにまとめ、市町村や県民に周知
 - (2) 空き家利活用セミナーの共催（ファイナンシャルプランナーや司法書士等の専門家と連携）
- 3 その他
 - (1) 県及び市町村で構成する「空き家対策実務者会議」の設置
 - ・空き家対策に関する情報提供、取組事例の紹介、勉強会、専門家による講演等を実施
 - ・毎年度各市町村から空き家対策の課題や質問等を募り、その対応事例や質問への回答を県内市町村に意見照会してとりまとめ、課題対応等の事例集としてフィードバック
 - (2) 毎年度各市町村の空き家対策の取組（特定空家の指導状況等）を調査してフィードバック

<課題>

- ① 空き家の適切な管理
 - ・県内市町村により認定された特定空家等について、助言・指導等により除却や改修等による改善措置が進められているが、今後、更なる空き家の増加が懸念されており、対策を強化していく必要がある。
 - ・空き家問題は、例えば相続の問題など、個々に複雑な事情があることが多く、その対応には、法的な専門知識が必要となるなど、市町村によっては対応が難しい場合がある。
- ② 空き家の利活用
 - ・空き家を、移住のためのお試し居住や地域の交流拠点として活用するなど、利活用の取組が進んでいる地域がある一方で、空き家を地域で活用したいというニーズがあるものの、具体的な進め方が分からないなどの理由で、取組が進まない地域もある。
 - ・民間事業者により、空き家を活用して、定額料金で、一定期間、全国好きな地域に住むことができる取組などが県内でも進められており、こうした新しい「住まい方」による利活用についても検討する必要がある。

【施策の方向性】（論点）

- ① 空き家の適切な管理の促進
 - ・所有者等による適切な管理を促進するとともに、空家特措法に基づく国の基本指針や特定空家等ガイドラインの改正等を踏まえ、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家等に係る対策を更に促進していく。特に、特定空家は、各市町村における認定状況や助言・指導、除却・改善の状況等について、情報共有を行いながら取組を進める。
 - ・市町村の相談窓口を支援するため、居住支援協議会と連携して、法律や不動産などの専門家団体からなるプラットフォームを構築し、市町村からの相談をワンストップで受け、課題解決につなげる相談体制を整える。
- ② 空き家の利活用の促進
 - ・空き家を福祉的活用する取組（（一社）かながわ福祉居住推進機構等）や、地域の交流拠点として活用する取組（NPO法人等）等を支援するとともに、その取組事例等について各市町村と情報共有し、県民に広く周知することにより、空き家の利活用を促進していく。
 - ・空き家相談協力事業者の登録制度などを活用し、民間事業者と連携しながら、空き家の市場流通の促進を図るとともに、二地域居住や多地域居住など、空き家の多様な利活用を推進していく。

<県内の空き家の現状>

- 空き家の戸数
 - ・空き家の戸数は約48万戸、全国で3番目に多い（東京都 約81万戸、大阪府 約71万戸）
 - ・H10→30の20年間で35→48万戸、約1.4倍に増加
- 空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）
 - ・空き家率は10.8％で、全国で4番目に低い
 - ・地域別では、三浦半島や県西部沿岸、丹沢で空き家率が高い
- 空き家の種類別戸数
 - ・別荘等 二次的住宅 約2万戸、賃貸又は売却用の住宅 約32万戸、その他の住宅 約15万戸
 - ・そのうち空き家問題の主な原因となっている、その他の住宅が、H10→30の20年間で7→15万戸、約2倍に大幅な増加
- 今後の空き家数の見込み
 - ・空き家予備軍と言われる、持ち家に住む75歳以上の単身世帯が約17万戸あり、今後、更なる空き家の増加が懸念される

<空家等対策の推進に関する特別措置法の概要>

- 空き家が適切に管理されないと、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから議員立法により制定、平成27年5月に完全施行
- (1) 国による基本指針の策定、市町村による計画の策定等（5-8条）
 - ・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
 - ・市町村は、空家等対策計画を策定、空家等対策協議会を設置
 - ・都道府県は、市町村に技術的助言、相互の連絡調整等の援助
 - (2) 空家等についての情報収集（9-11条）
 - ・市町村は、空家等への調査、税情報等を利用して所有者を把握
 - (3) 空家等及びその跡地の活用（13条）
 - ・市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報を提供
 - (4) 特定空家等に対する措置（14条）
 - ・特定空家等とは、管理不十分で放置することが不適切な空家等
 - ・市町村は、特定空家等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能
 - ・命令に従わない場合等には、行政・略式代執行が可能

<これまでの市町村の主な取組> ※ 令和3年3月末現在

- (1) 空き家の適切な管理
 - ・空き家等対策計画の策定（策定済：23市町村）
 - ・空き家等対策協議会の設置（設置済：18市町村）
 - ・空き家相談窓口の設置（設置済：23市町村）
 - ・空き家の実態調査（全数済：22市町村、一部済：6市町村）
 - ・特定空家等への助言・指導、勧告、命令、行政・略式代執行

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行
実施状況	131件	16件	0件	0件	3件
特定空家等（累計）	除却等済	現存（残り）			
	通知・指導等	勧告後	命令後	代執行	
272件	77件	68件	6件	0件	3件
					195件

- (2) 空き家の利活用の推進
 - ・空き家の改修や解体、取得等に係る助成（助成：14市町村）
 - ・空き家バンクの開設（開設済：18市町村）