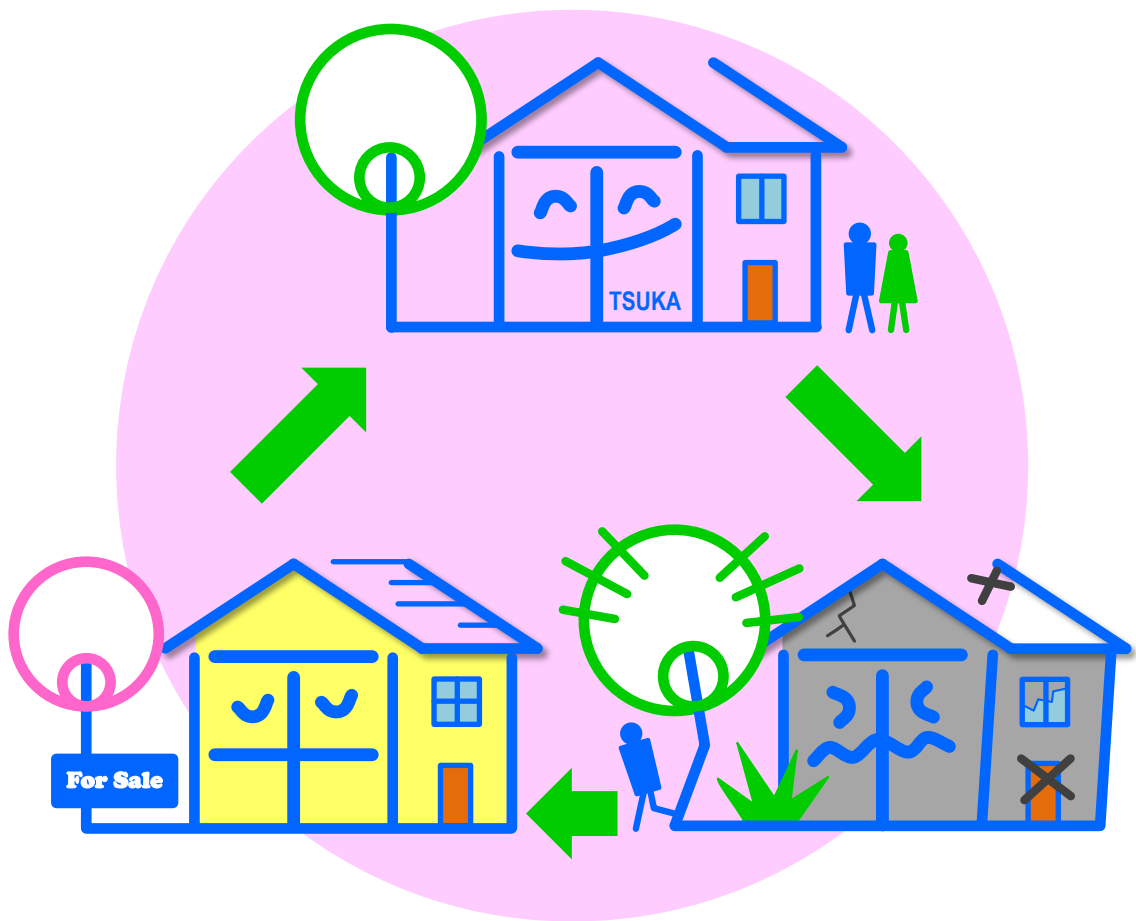


平塚市空家等対策計画

(素案)



平塚市

平成29年(2017年) 月

目次

第1章 総論	1
1 計画の目的.....	1
2 計画をとりまく背景.....	1
3 計画の位置づけ.....	5
4 計画の対象.....	5
5 計画の期間.....	7
6 用語の定義.....	7
第2章 本市の空家等をとりまく現状と課題	10
1 人口等の推移.....	10
2 住宅の状況.....	11
3 空家等の概況.....	12
4 本市の空家等の実態.....	13
5 高齢化と空家等の現況.....	16
6 空家等に対する意識.....	16
7 本市の火災の状況.....	17
8 空家等についての情報提供件数.....	17
9 空家所有者等の意向.....	18
10 本市の空家等を取巻く状況と課題.....	19
第3章 施策の展開	20
1 基本方針.....	20
2 課題解決への取組.....	21
3 基本施策.....	22
4 取組施策.....	23
5 施策の推進.....	25
[基本施策Ⅰ] 情報の共有と管理.....	26
[基本施策Ⅱ] 空家等の発生抑制.....	28
[基本施策Ⅲ] 空家等の適正管理.....	30
[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進.....	32
第4章 計画の推進と評価	34
1 計画の推進体制.....	34
2 計画の評価.....	35
3 計画の見直し.....	35
資料編(今後掲載)	36



第1章 総論

1 計画の目的

人口減少・超高齢社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空家等については、全国的な課題として問題が表面化してきています。特に管理不全状態にある空家等は、防災・防犯・環境・地域の活性化・景観の保全等の様々な面から市民生活に悪影響を及ぼす恐れがあることから、一刻も早い改善が求められているほか、将来的に管理不全状態となることが予想される空家等についても増加しつつあると考えられます。

こうした中、平成26年（2014年）11月に「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「法」という。）が公布（平成27年5月完全施行）され、行政内部での保有情報の共有や特定空家等への認定など、管理不全空家等に対して適切な対応をより迅速に行うための法整備がなされました。

このような状況を踏まえ、空家等対策についての本市の基本的な考え方を明確にし、管理不全空家等への対応や空家等を増やさないようにするための施策を体系化することにより、着実に対策を推進するためにこの計画を策定することとしました。

この平塚市空家等対策計画は、地域社会の健全な維持のため、空家等問題への早期の対策が必要であるという認識に基づき、取り組むべき対策についての基本的な考え方を示したものであり、本市の空家等対策の基本計画となります。

2 計画をとりまく背景

（1）高齢化の進展

近年、いわゆる「団塊の世代」が高齢期に達し、世界的に見てもこれまでに経験のない「超高齢社会」(*)に突入しています。本市においても平成27年（2015年）1月に高齢化率（全人口に占める65歳以上の割合）が25%を超え、人口の4人に1人は高齢者である状況です。

こうした高齢化の進展に伴い、ひとり暮らし高齢者世帯などの高齢者のみで構成される世帯が増加し、そうした世帯が住宅を去ったのち、その住居が空家等となってしまうケースが市内でも増加しているとみられることから、今後のさらなる高齢化の進展が、空家等が増加する大きな要因のひとつであるといえます。

(*) **超高齢社会**……WHO（世界保健機構）では、高齢化率が7%を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えた社会を「超高齢社会」と定義しています。

(2) 住宅ストックの過剰供給

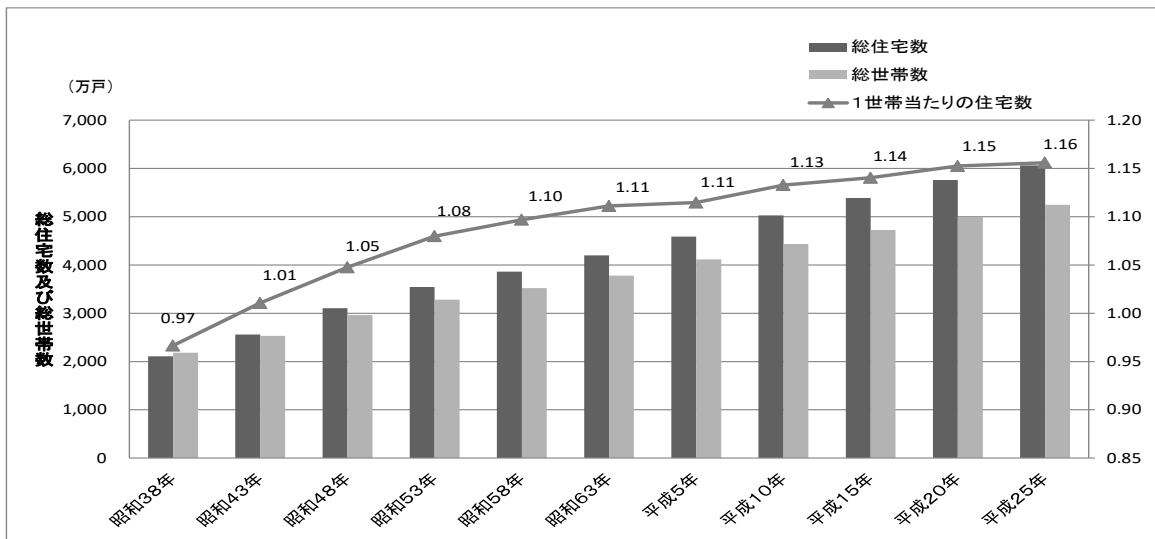
総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によれば、全国の住宅ストック（既存住宅）については、高度成長期の住宅施策により、昭和43年（1968年）に総住宅数が総世帯数を上回ったことを皮切りに、昭和48年（1973年）にはすべての都道府県において総住宅数が総世帯数を上回り、その後は常に総住宅数が総世帯数を上回る状況となっています。

近年では、少子高齢化の進展等により世帯数の伸びが鈍化しているにもかかわらず、新設住宅着工戸数は全国で年間90～100万戸程度で推移しており、住宅ストックは、平成10年（1998年）の約5,000万戸から平成25年（2013年）までの15年間で約1,000万戸増加するなど、その増加傾向に陰りは見られません。

こうした住宅の新築については経済への波及効果が大きいとされ、これまで景気の下支えとしての意味においても、その促進が図られてきました。その結果、住宅ストックと総世帯数のかい離が大きく進み、住宅の供給が過剰となったことも、空家等増加の一因となっているものと考えられます。

また、これら住宅ストックの中には適切な管理がされておらず、必要な耐震性を有しない物件も多いことから、国は「住生活基本計画（全国計画）」において、耐震性を有する住宅ストックの比率向上やマンション等を含む住宅ストックの適正管理・再生対策を推進することとしています。

【住宅数等の推移（昭和38年～平成25年）】（全国）



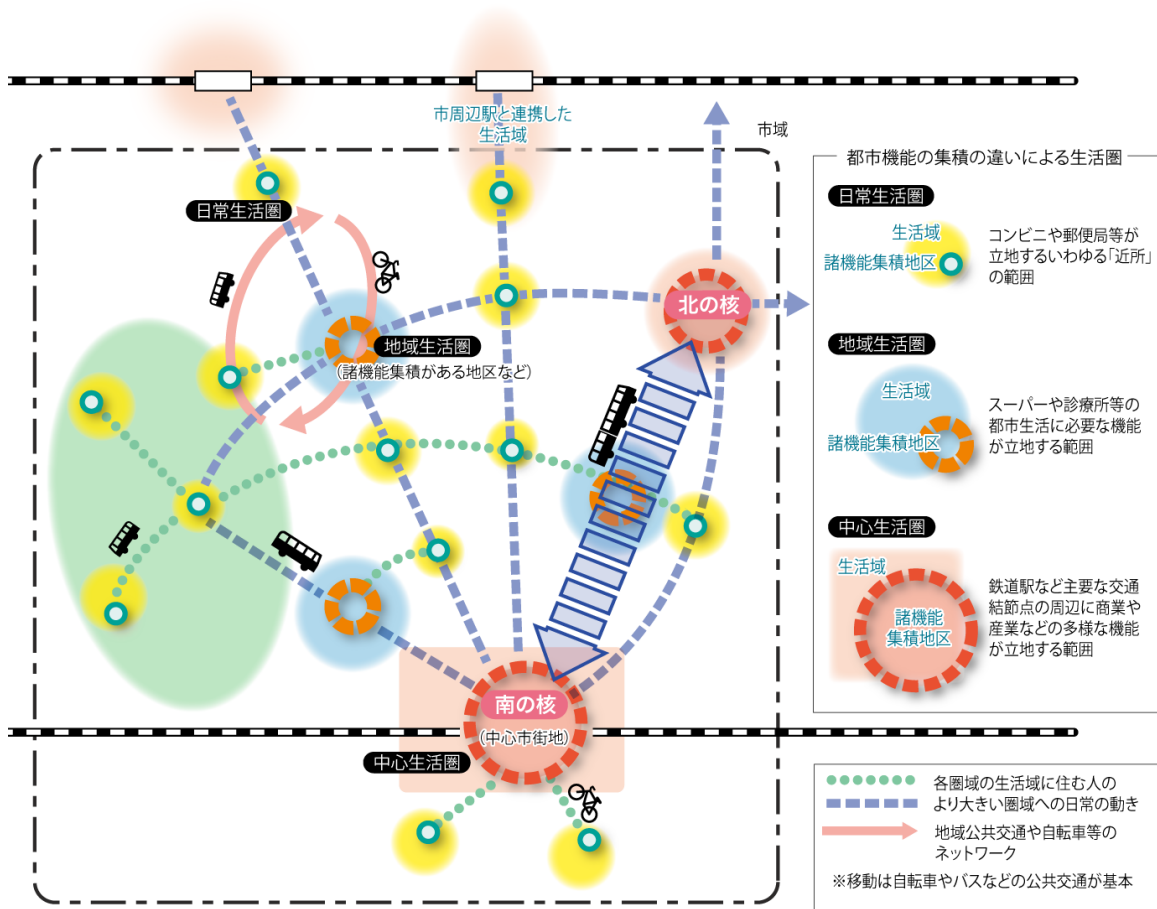
出典：住宅・土地統計調査

(3) コンパクトシティプラスネットワークの必要性

今後、人口がさらに減少し、人口密度の低下が進むと、医療、商業等の生活利便施設や公共交通を維持することが困難になる恐れがあります。このことから、それぞれの地域特性に応じた都市機能を誘導・集積するとともに、まちづくりと連携した公共交通ネットワークを再構築することで、相互に役割を補完しながら、持続可能なまちづくりを進めていくコンパクトシティプラスネットワークの形成が必要になります。

その推進には、生活利便施設や住居等の立地誘導等により土地利用等の適正化を図っていくことが重要です。空家等の増加が都市機能の空洞化を招き、これらを阻害する要因のひとつともなりうる一方、空家等を「活用できる地域資源」と捉え、住宅ストックとして市場に再流通させたり、地域での有効な利活用を進めることで、コンパクトシティプラスネットワークの形成につなげていくこともできるものと考えられます。

【平塚市におけるコンパクトシティプラスネットワークのイメージ】



出典：平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊

(4) 法の施行による環境整備

空家等の増加による問題が表面化する中、平成27年（2015年）5月に法が完全施行されました。この法律では、空家等についての一義的な責任を有する所有者等についての情報を行政関係部署で共有できることとしたほか、所有者等に対して必要な指導助言、勧告、命令を行い、改善されない場合には代執行による措置を行えることが定められています。

また、所有者等（法第3条）、市町村（法第4条）の責務が明記されているほか、国及び都道府県が空家等対策の推進のために、財政上及び税制上の措置を行うこととされており（法第15条）、行政と、所有者等を含めた地域住民や事業者等が一丸となって空家等への対策を推進していくための環境整備がなされました。

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。第十条第二項を除き、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。

（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、第六条第一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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

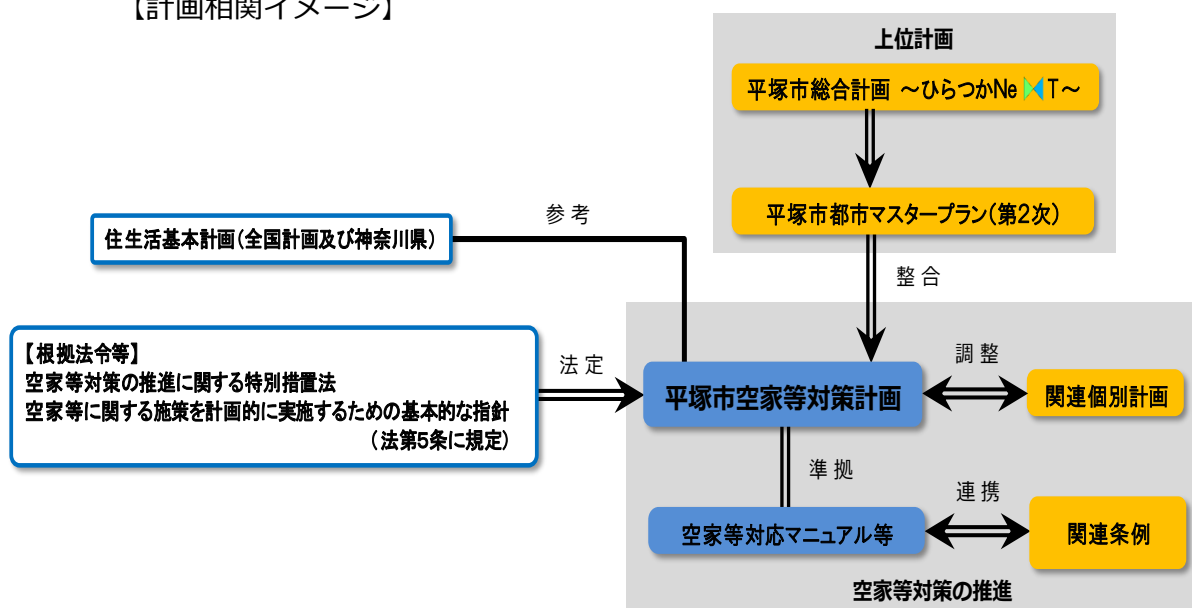
第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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。

3 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づく「空家等に関する対策についての計画」です。本計画の策定及び推進にあたっては、平塚市総合計画（平塚市総合計画～ひらつかNext～）及び平塚市都市マスタープラン（第2次）を上位計画として位置づけ、関連する個別計画等と必要な調整を図るものとします。

【計画関連イメージ】



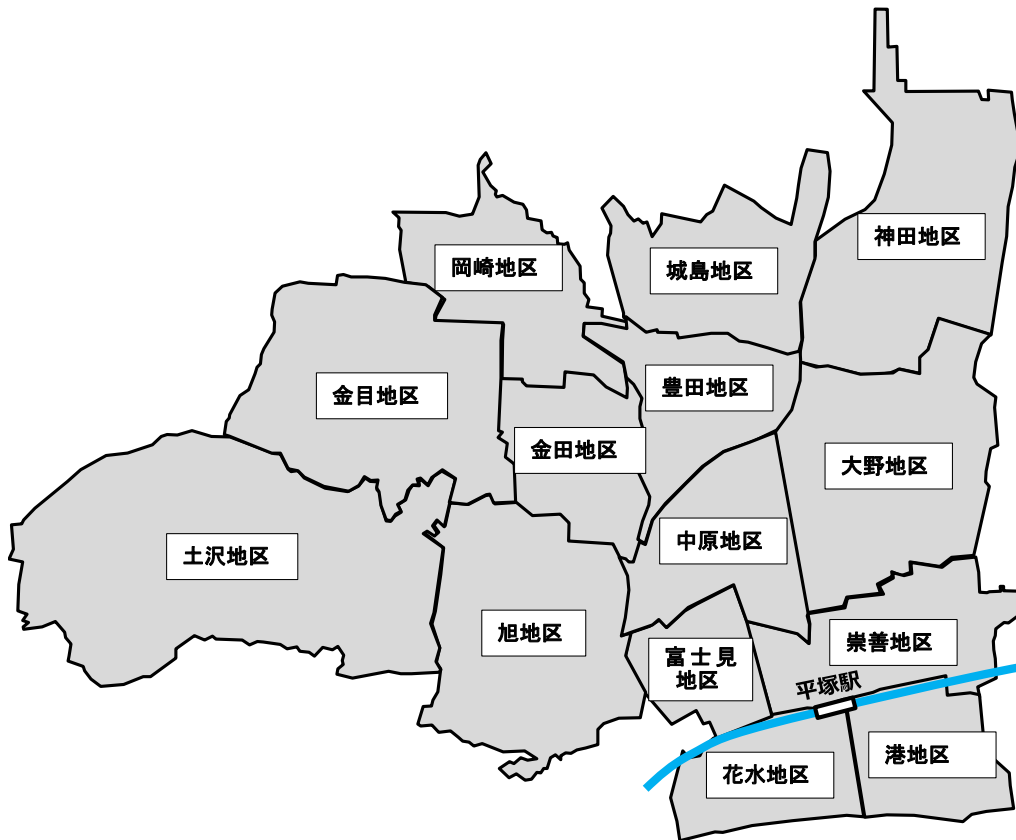
4 計画の対象

本計画においての空家等の定義は、法第2条に規定される空家等とし、建物1棟全体で居住その他の使用がなされていないものを対象とします。したがって、長屋や共同住宅でその一部が空室となっているものは対象としません。

また、対象とする地域は本市全域とし、本市域を次ページのとおり14の地区に区分することとします。

【本計画での地区区分】

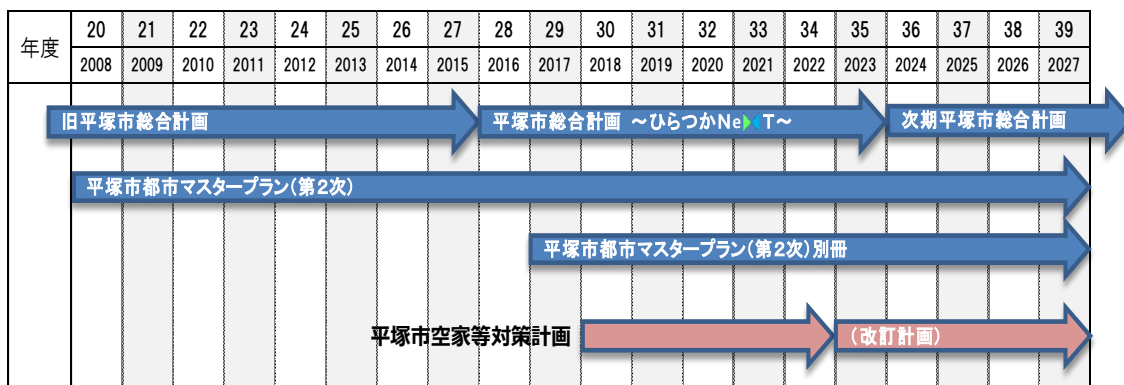
平塚市都市 マスタープラン (7区分)	本計画 (14区分)	(参考) 福祉分野区分(23区分)	(参考) 自治会連合会区分(27区分)	町丁名
南部地域	花水地区	花水、なでしこ	なでしこ、花水	黒部丘、董平、虹が浜、龍城ヶ丘、桃浜町、八重咲町、松風町、袖ヶ浜、撫子原、花水台、唐ヶ原
	港地区	港	港	代官町、夕陽ヶ丘、高浜台、幸町、札幌町、千石河岸、久領堤
中心地域	富士見地区	富士見	富士見	桜ヶ丘、上平塚、達上ヶ丘、諏訪町、富士見町、中里、豊原町、平塚
	崇善地区	松原、崇善	松原、崇善	立野町、見附町、錦町、紅谷町、明石町、浅間町、宮松町、宮の前、宝町、追分、須賀、榎木町、老松町、八千代町、天沼、堤町、中堂、馬入本町、馬入、長瀬
東部地域	大野地区	八幡、四之宮、真土	八幡、四之宮、真土	東八幡、西八幡、東真土、西真土、四之宮
	中原地区	中原、松が丘、南原	中原、伊勢山、東中原、大原、南原	御殿、中原、南原、新町、東中原、大原
中部地域	豊田地区	豊田	豊田	豊田平等寺、南豊田、東豊田、豊田打間木、豊田小嶺、豊田宮下、豊田本郷、北豊田
	城島地区	城島	城島	大島、小鍋島、下島、城所
	岡崎地区	岡崎	岡崎	岡崎、ふじみ野
北部地域	神田地区	横内、田村、大神	横内、横内団地、田村、大神	横内、田村、大神、吉際
西部地域	金田地区	金田	金田	寺田縄、入野、長持、飯島、中原下宿
	金目地区	金目	金目	広川、片岡、千須谷、南金目、北金目、真田
	土沢地区	土沢	土屋、吉沢	土屋、上吉沢、下吉沢、めぐみが丘
旭地域	旭地区	旭南、旭北	旭南、旭北	出縄、万田、高根、山下、高村、公所、根坂間、河内、徳延、纏、日向岡



5 計画の期間

本計画の推進にあたっては、本市の空家等の実態、人口動態、社会情勢の変化や国の施策の動向等を施策に反映していく必要があることから、計画期間を平成30年度（2018年度）から平成34年度（2022年度）までの5か年とし、必要に応じて見直しを行うものとします。

【主要関連計画の計画期間】



6 用語の定義

本計画においての用語については、次のとおり定義します。

ア 空家等（法令用語）

建築物又はこれに付随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（概ね1年間を目安とします）であるもの及びその敷地をいいます。法第2条に規定されています。

イ 管理空家等・管理不全空家等

管理空家等は、空家等のうち、所有者等により適切な管理が行われ、周辺的生活環境に影響を及ぼす恐れのない適正な状態であるものをいいます。（管理されていない様子であるものの建築物やその敷地に問題がないものを含みます。）

一方で、適切な管理が行われておらず、保安上、衛生上、景観上等で周辺的生活環境に影響を及ぼしていると認められる空家等を管理不全空家等と定義し、法に基づく指導等の対象とします。

ウ 一般空家等

管理不全空家等のうち、保安上、衛生上、景観上等で何らかの対応をすることが必要と認められる状態にあるもので、特定空家等ではないものをいい、法第12条に基づく指導や助言の対象とします。

エ 特定空家等（法令用語）

管理不全空家のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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として本市が認定したものをいいます。法第2条第2項で規定されており、法第14条に基づく措置の対象となります。

オ 住宅等

有人・無人を問わず市内に存在する住宅その他すべての建築物及び附属する工作物並びにその敷地をいいます。

カ ごみ屋敷

市民が居住する住宅等において、物品等の堆積により不良な状態が続いており、周辺地域における安全で健全かつ快適な生活環境に影響を及ぼしている状態であるものをいいます。空家等ではありませんが、住民の退去後、直ちに管理不全空家等になってしまう可能性が高いものと考えられます。

キ 所有者等

空家等の所有者、相続人等の空家等の所有権を有するもの、または管理者をいいます。法第3条での「所有者等」と同義です。

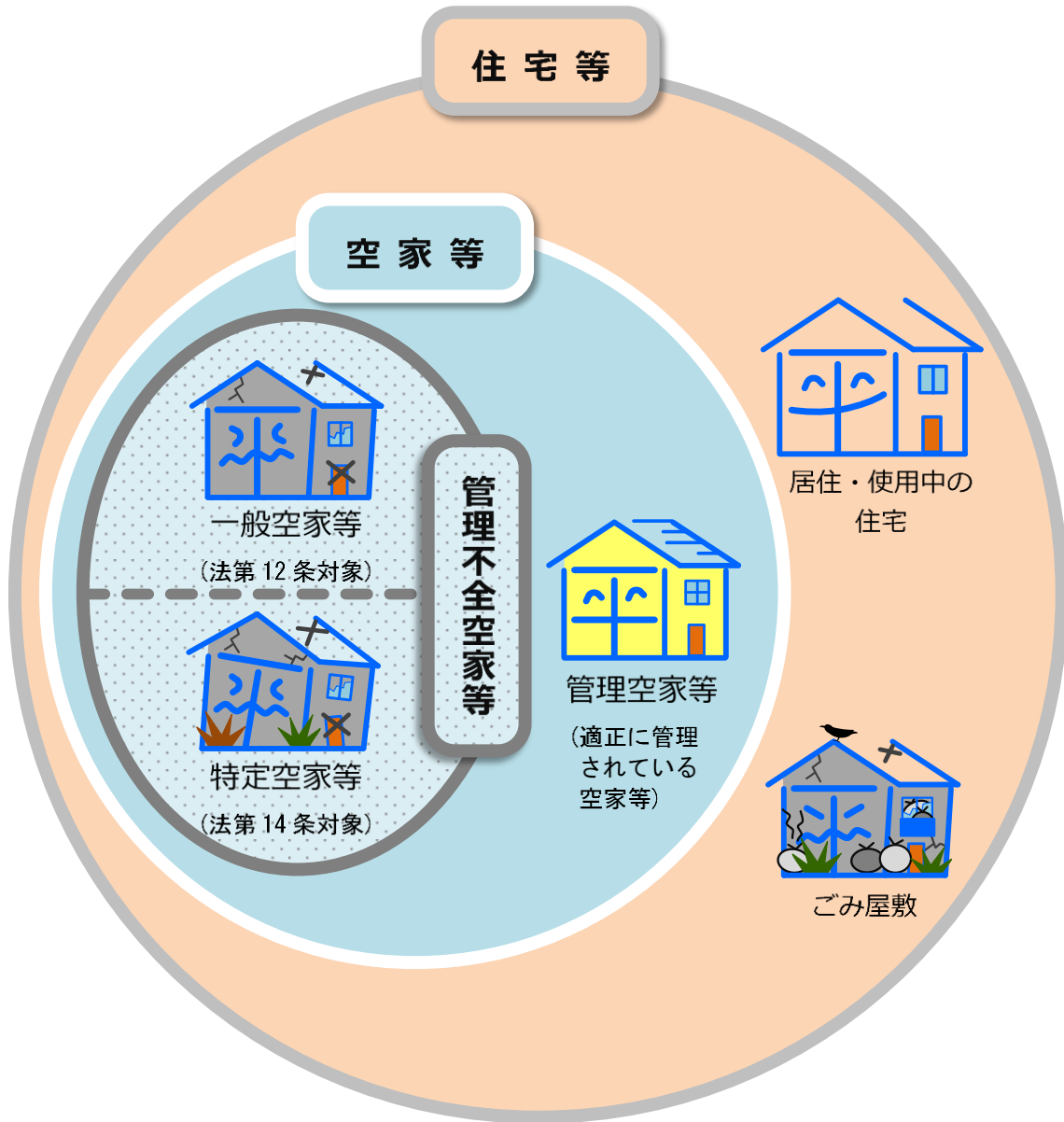
ク 事業者等

宅地建物取引業法等で規定される不動産取引業、不動産賃貸業、不動産管理業を営む者、その他居住支援を行う団体等をいいます。

ケ 市民等

すべての市民及び空家等の所有者等のことをいいます。空家等対策を推進するにあたって、行政と一丸となって取り組んでいくことが期待されます。

【空家等の概念イメージ】





第2章 本市の空家等を取巻く現状と課題

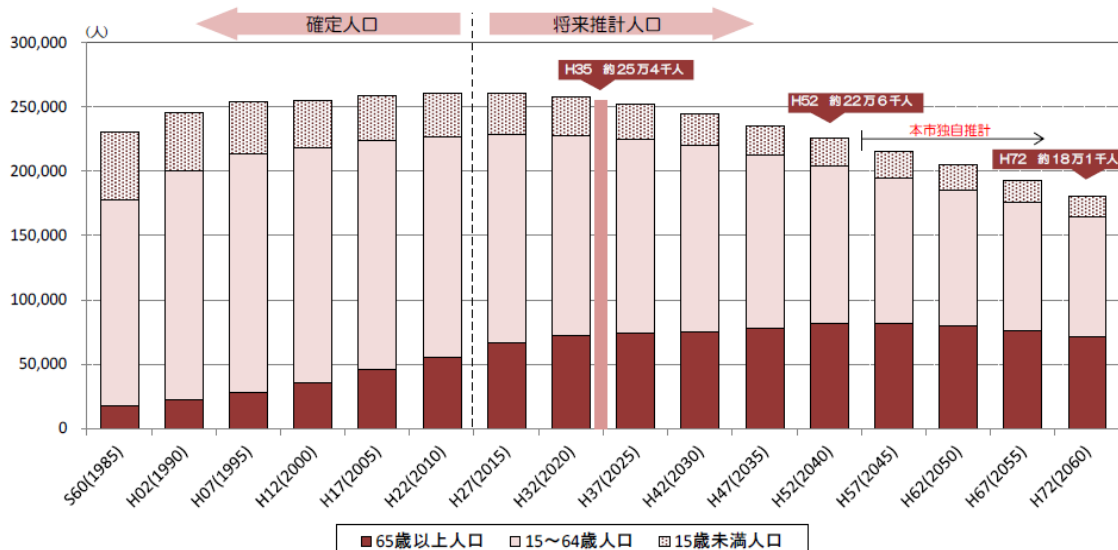
1 人口等の推移

増加を続けてきていた本市の総人口は、平成22年(2010年)11月の260,863人をピークとして減少傾向に転じており、平成28年(2016年)1月では、256,410人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後、少子化・高齢化の進展などによる自然減によって人口減少がさらに進み、平成52年(2040年)には約226,000人にまで減少するとされています。

こうした人口の減少傾向の中、65歳以上の高齢者については、平成23年(2011年)から平成28年(2016年)までの5年間で1万人以上増加し、高齢化率では、平成27年(2015年)に25%を超えて、4人に1人が高齢者である状況となっており、急速かつ確実に高齢化が進展していることがうかがわれます。

また、高齢化が進むとともに、将来的に空家等となってしまう可能性も考えられるひとり暮らし高齢者についても増加する傾向にあることから、ひとり暮らし高齢者に対して、特に空家等に関する周知啓発や対策を講じていくことが必要であると考えられます。

【人口の推移と見通し】



【備考1】平成22(2010)年までは、総務省「国勢調査」から作成

【備考2】平成27(2015)年からは、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計を基にして作成

【備考3】平成35(2023)年の人口推計値は、国立社会保障・人口問題研究所において推計値が公表されていないことから、平成32(2020)年と平成37(2025)年の総人口を直線的に補間*して算出

出典：平塚市総合計画

【高齢者の状況】

	平成23年 (2011年)	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)
総人口	260,642	260,149	259,179	258,076	256,970	258,173
高齢者(65歳以上)	55,372	56,855	59,607	62,292	65,131	66,959
高齢化率	21.3%	21.9%	23.0%	24.1%	25.4%	25.9%
世帯数	104,364	105,000	105,393	105,774	106,319	107,340
ひとり暮らし高齢者数	2,734	2,754	2,856	3,310	5,239	5,550

出典：平塚市統計資料（国勢調査を基にした推計人口、総人口は不詳者を含む。高齢化率は不詳を除いて算定。各年1月1日現在）
ひとり暮らし調査（平成26年までは75歳以上、平成27年以降は70歳以上を対象とした）

2 住宅の状況

（1）新築の状況

本市の戸建て住宅新築戸数は、例年1,000戸前後で推移し、ほぼ横ばいとなっています。住宅の建て替えなどによる減失を考慮していないものの、近年では新築戸数が世帯数の増加を大きく上回る状況が多くなっていることから、市内の住宅ストックの供給が過剰となっているとみることもでき、これらが空家等の増加の一因にもなっているものと考えられます。

【市内の新築戸数と世帯数の推移】

	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)
新築戸数	1,495	1,194	948	1,090	1,031	1,082	1,206
世帯増減	1,384	1,213	393	381	545	520	1,064

※新築戸数は固定資産税課資料による。

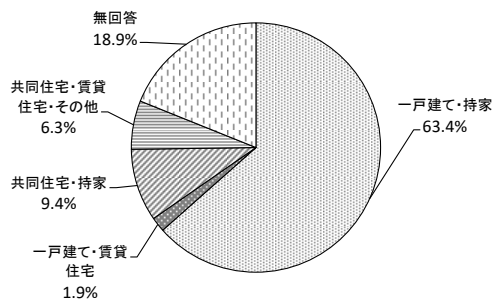
※世帯増減は住民基本台帳の世帯動態による。

（2）高齢者の居住形態

本市調査による高齢者の居住形態と所有の関係をみると、次のとおりとなっており、賃貸等の共同住宅などに比べて、退去後に再入居、利活用される可能性が比較的低く、空家等となることも考えられる「一戸建て・持ち家」に居住する高齢者が多いと考えられます。

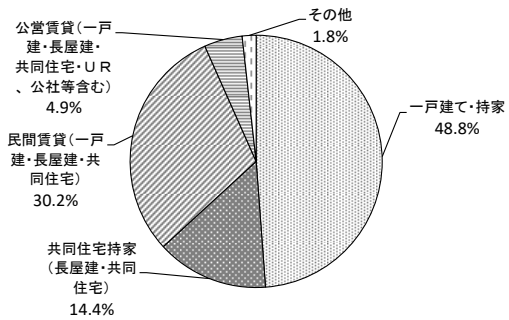
また、総務省が5年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」による調査（市内のすべての住居を対象）と比較してみても、高齢者世帯の住居が「一戸建て・持家」である比率が他の世代よりも高い状況であることがうかがえます。

【高齢者の住居形態と所有の関係】



出典：一般高齢者調査（平成 28 年）＝高齢者（65 歳以上）を対象としたアンケート方式による調査（回答率 74.2%）

【市内住居の住居形態と所有の関係】



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

3 空家等の概況

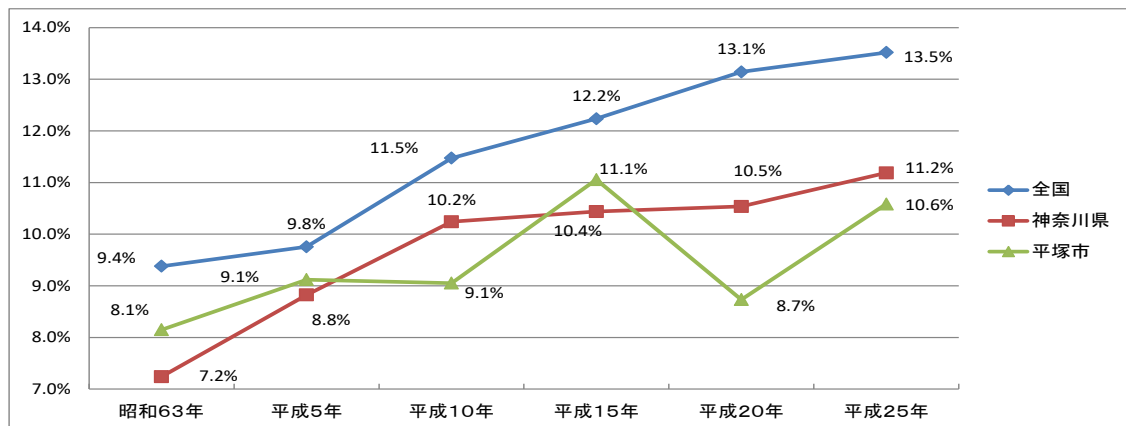
「住宅・土地統計調査」によれば、空家（賃貸住宅、二次的住宅等を含む）について、全国では、世帯数と住宅数がほぼ一致した昭和38年（1953年）から一貫して増加し続けている状況であり、平成10年（1998年）調査では500万戸を超え、平成25年（2013年）調査では過去最高の約820万戸となっています。神奈川県、本市をみても同様の傾向となっており、同調査による本市の空家率は、10%を超える状況です。

【空家数の推移】

	昭和63年 (1988年)	平成 5年 (1993年)	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)
全国	3,940,400	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,196,400
神奈川県	195,700	271,200	349,100	391,600	428,600	486,700
平塚市	6,600	8,120	8,870	11,860	9,580	12,170

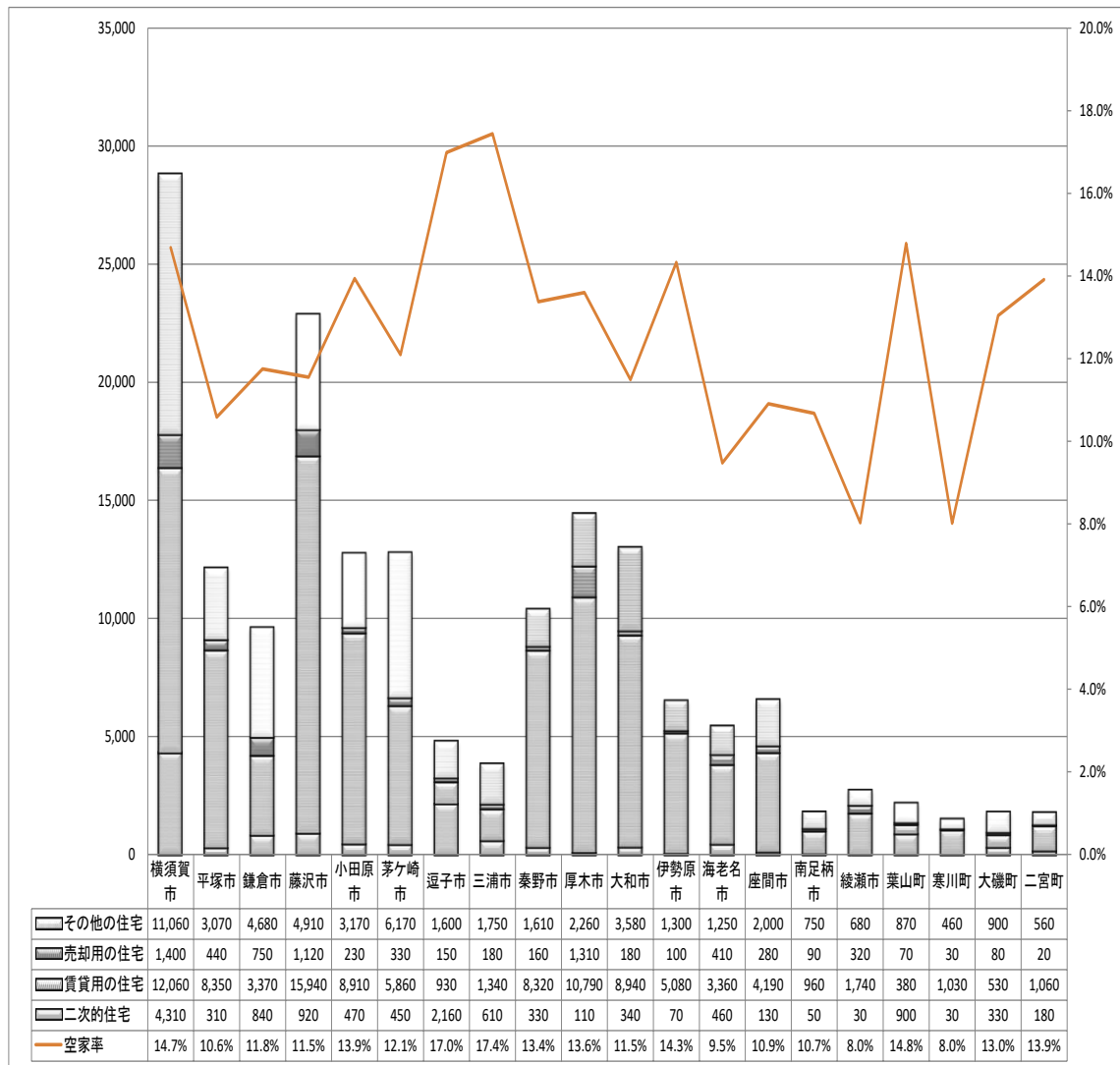
出典：住宅・土地統計調査

【空家率の推移】



出典：住宅・土地統計調査

【近隣自治体の空家件数と空家率】



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

4 本市の空家等の実態

（1）空家等の分布状況

市内各地区の戸建て空家件数の把握と意識調査を目的として、平成28年度（2016年度）に行った、自治会に対する空家等に関するアンケート調査及び本市の空家等調査による、市内各地区の空家等の実態は次のとおりとなっています。本調査結果による本市全体の戸建て住宅における空家率（戸建て住宅全体に占める空家等の割合）は1.84%であり、地区により最大で1%程度の差異がみられます。

また、空家等の分布率（空家等数全体に占める地区の空家等数の割合）と戸建て住宅の分布率（戸建て住宅数全体に占める地区の戸建て住宅数の割合）を比較すると、戸建て住宅の分布率より空家等の分布率が高いとみられる平塚駅周辺地域と金田地区、岡崎地区は比較的空家等が多い地域であると考えられま

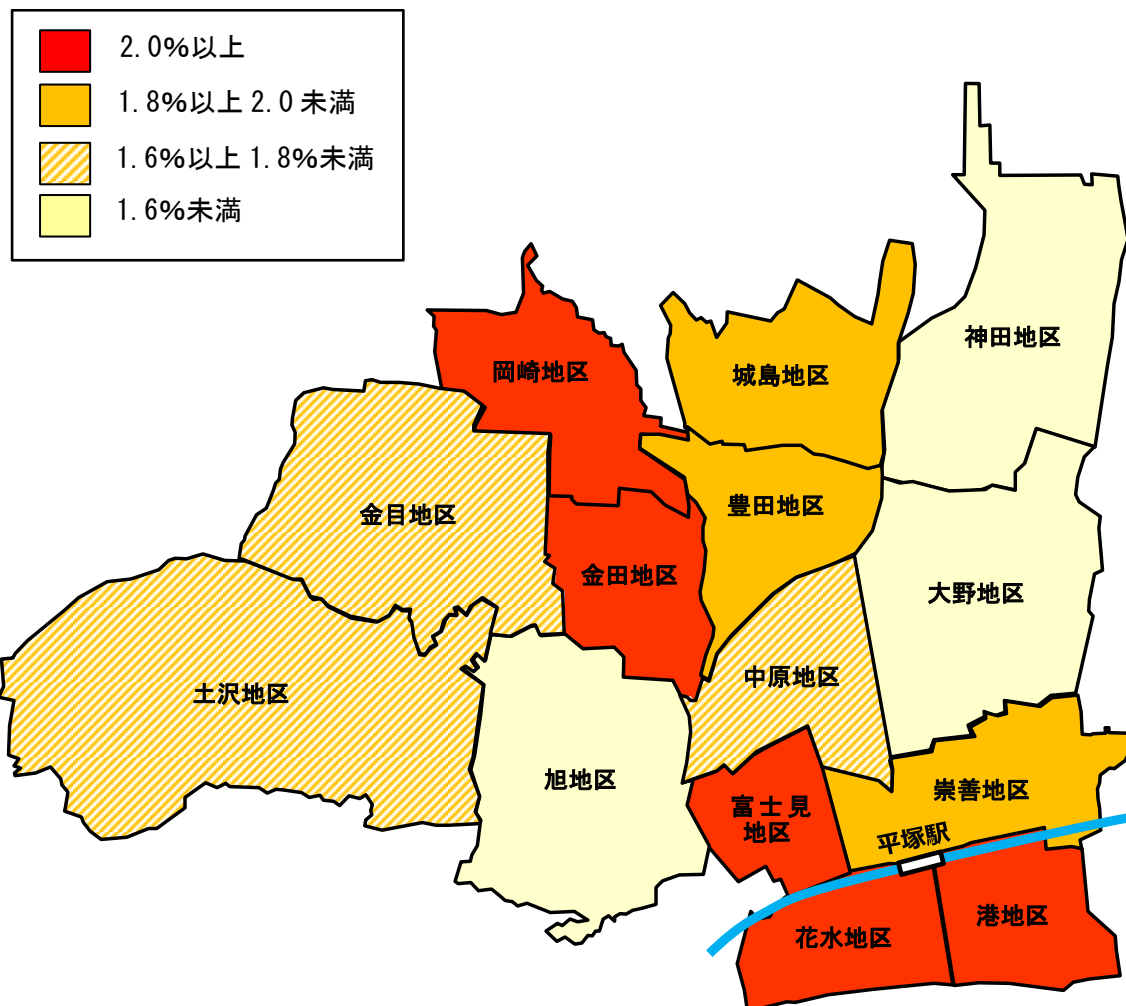
す。

【地区別の空家数等の状況】

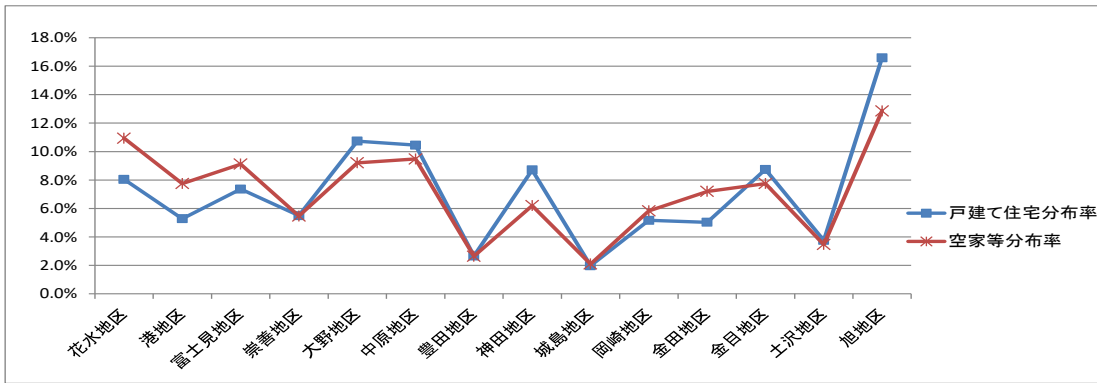
	空家等	戸建て住宅数 (固定資産税台帳)	空家率	空家等分布率
花水地区	120	4,804	2.50%	10.94%
港地区	85	3,152	2.70%	7.75%
富士見地区	100	4,397	2.27%	9.12%
崇善地区	60	3,282	1.83%	5.47%
大野地区	101	6,409	1.58%	9.21%
中原地区	104	6,241	1.67%	9.48%
豊田地区	29	1,587	1.83%	2.64%
神田地区	68	5,201	1.31%	6.20%
城島地区	23	1,180	1.95%	2.10%
岡崎地区	64	3,085	2.07%	5.83%
金田地区	79	3,002	2.63%	7.20%
金目地区	85	5,220	1.63%	7.75%
土沢地区	38	2,240	1.70%	3.46%
旭地区	141	9,906	1.42%	12.85%
合計	1,097	59,706	1.84%	100.00%

※自治会アンケート調査(平成28年8月実施)及び本市調査(平成29年2月実施)による

【空家率の分布状況図】



【戸建て住宅分布率と空家等分布率】



※戸建て住宅分布率は固定資産税台帳による

(2) 空家等の状態

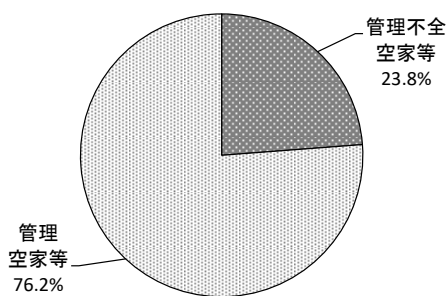
同調査の結果による空家等の状態については、次のとおりです。

空家等全体の約4分の3は管理空家等であり、空家等ではあるものの住宅等に大きな問題がみられず、周辺地域にも影響がない状態です。残りの4分の1程度が、住宅等に何らかの問題を抱え、周辺地域に影響を及ぼしているものと思われる管理不全空家等となっており、今後、改善等を要する状態であると考えられます。

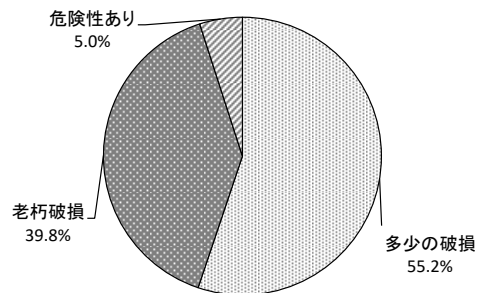
また、それら管理不全空家等の内訳では、「多少の破損」が約半数、「老朽破損」が約40%、「危険性あり」が5%となっています。

これらの管理不全空家等は、このまま放置すれば、時間の経過により状態がさらに悪くなっていくことから、現状で劣化等の程度が軽度であっても早急な対応が必要であるといえます。

【空家等の内訳】



【管理不全空家等の内訳】

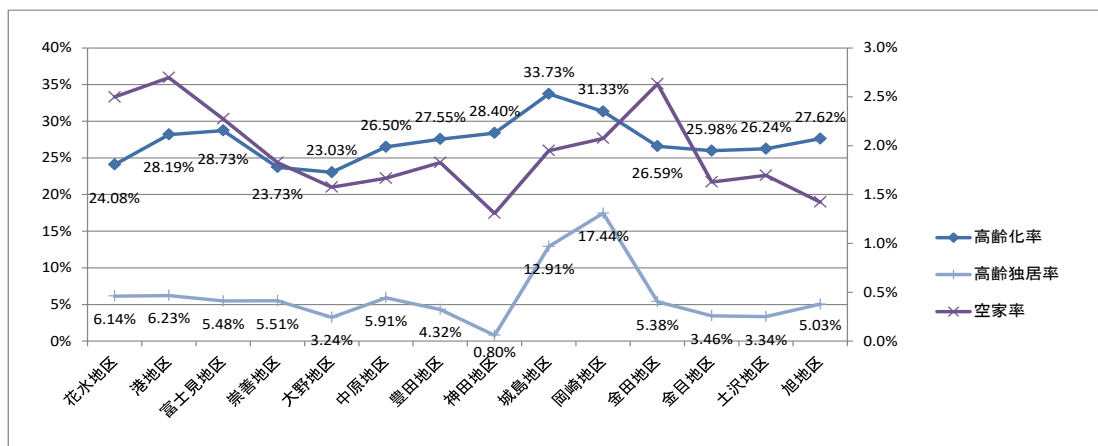


※自治会アンケート調査(平成28年8月実施)及び本市調査(平成29年2月実施)による

5 高齢化と空家等の現況

同調査による地区別の空家率を高齢化率とともにみると一定の相関関係がうかがえます。このことから、空家等の増加と高齢化の進展には関連性があり、高齢化の進展に伴って、今後も空家等は増加していく傾向にあると考えられます。

【地区別の高齢化率と空家率（平成28年度）】



※地区別高齢化率は住民基本台帳の集計による（平成28年10月1日現在）

※戸建て数は固定資産税台帳による（平成28年4月22日現在）

※高齢独居率は平成28年ひとり暮らし高齢者調査の結果に基づくひとり暮らし高齢者世帯が総世帯数に占める割合

6 空家等に対する意識

地域に存在する空家等が周辺地域にもたらすデメリットとして、前述の自治会アンケート調査から次のような結果が得られました。半数以上の自治会において空家等からの火災の発生を危惧しており、その他では景観の悪化、害虫等の発生を心配する声が多くなっています。

【空家もたらす周辺地域へのデメリット】

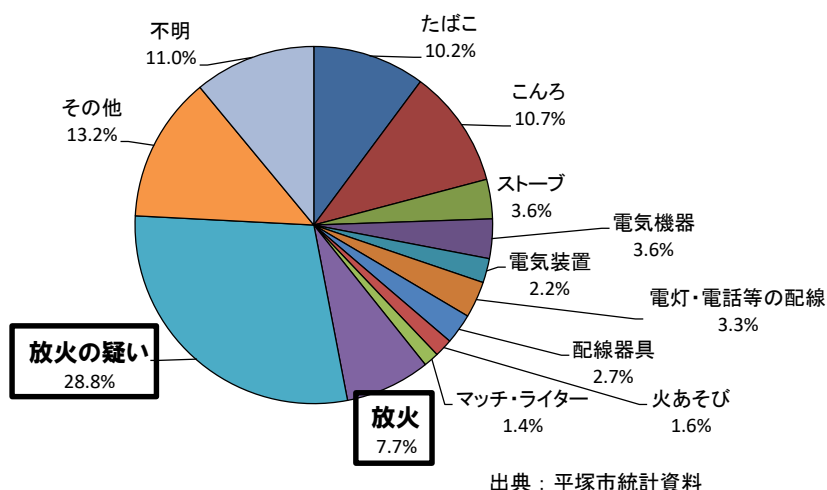
項目	回答数	選択率(n=188)
ア 犯罪の温床になる	51	27.1%
イ 火災の発生	98	52.1% (最大)
ウ 悪臭	8	4.3%
エ 害虫等の発生	58	30.9%
オ 景観の悪化	66	35.1%
カ 通行人への被害	9	4.8%
キ 災害時の破損・倒壊	74	39.4%
ク 地域のイメージ悪化	37	19.7%
ケ 近隣のトラブル増加	21	11.2%
コ 子どもの安全	9	4.8%
サ 自治会の負担増	7	3.7% (最小)
シ その他	4	2.1%

※複数回答であるため、合計は100%になりません。

7 本市の火災の状況

自治会アンケート調査の結果において空家等に関する大きな不安となっている火災について、市内の直近5か年における主な発生原因は次のとおりとなっており、空家等での発生が不安視されている「放火」「放火の疑い」が全体の約3割を占めている状況です。

【市内の主な火災発生原因（平成23年～平成27年）】



8 空家等についての情報提供件数

周辺地域の生活環境に影響を及ぼしている空家等について、これまでに市民等から本市に寄せられた情報提供件数は次のとおりです。平成27年（2015年）の法の完全施行以降、急激に増えており、建物の劣化や破損による危険性や景観の悪化、樹木等の隣家や道路への越境が多くなっています。

これら市民等からの情報提供に対しては、本市で現地確認を行った上で、登記情報等から当該空家等の所有者等を確認し、適正管理の指導を行っています。

【空家等についての情報提供件数】

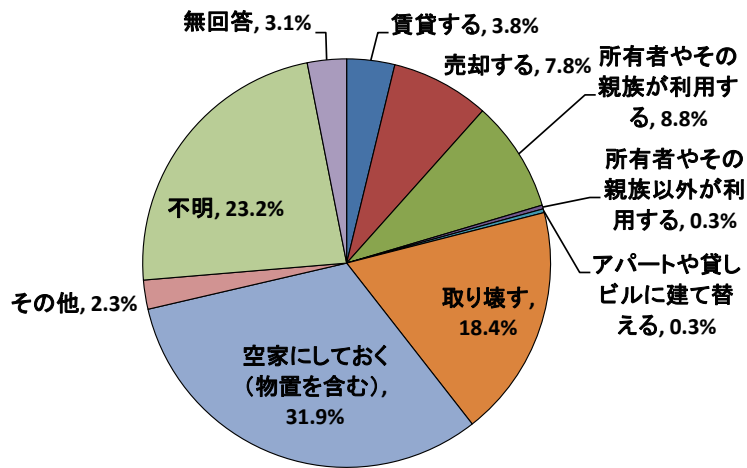
年度	総数	内訳						
		建物の劣化及び破損	樹木等	火災予防上の危険	動物・害虫	ごみ屋敷	空家の相談	その他
平成25年度 (2013年度)	2	1	1					
平成26年度 (2014年度)	13	7	4	1				1
平成27年度 (2015年度)	70	23	34	3	6		1	3
平成28年度 (2016年度)	64	14	27	8	10	2		3
合計	149	45	66	12	16	2	1	7

出典：まちづくり政策課資料（平成29年3月31日現在）

9 空家所有者等の意向

平成26年（2014年）に国土交通省が行った空家等の所有者等に対するアンケート調査によれば、所有者等の今後5年間の利用意向は次のとおりとなっています。賃貸や売却、所有者等や親族による利用などの積極的な利活用が約2割となっている一方で、「空家にしておく（物置を含む）」が約3割を占めていることから、こうした所有者等に対して、適切な管理と積極的な利活用についての働きかけを行っていくことが重要といえます。

【空家所有者等の今後5年程度のうちの利用意向】



出典：平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）



10 本市の空家等を取巻く状況と課題

本章においてこれまでに明らかにした本市の空家等を取りまく状況を踏まえ、本市の空家等を取巻く課題について次のとおり3つに整理します。

【課題1】社会的要因による空家等の増加

人口減少や高齢化の進展、住宅ストックの過剰といった社会的な要因によって空家等が増加しており、空家等の発生を抑制していくことが必要です。

【課題2】管理不全空家等の地域への影響

管理不全空家等により、周辺地域で衛生や景観などの住環境の悪化を招き、地域住民の不安感が増しており、これらの管理不全空家等の情報を把握し、適切な指導を行うことで管理不全空家等を解消していくことが必要です。

【課題3】空家等の活用が不十分

所有者等の活用意向や利活用環境が未成熟であることから、空家等の解体や再流通といった利活用が進んでいない状況であり、所有者等への意識啓発や環境の整備によって空家等の利活用を促進することが必要です。



第3章 施策の展開

1 基本方針

本計画の上位計画である平塚市総合計画（平塚市総合計画～ひらつかNEXT～）及び平塚市都市マスタープラン（第2次）に基づき、行政の責務として住民の生命、身体、財産を守り、安心安全なまちづくりを推進するために、本市の空家等対策の基本的な取組姿勢としての本計画における基本方針を次のとおり定めます。

（1）市民との協働

本市、市民等、事業者等及び専門家団体等の多様な主体が密接な連携を図りつつ、空家等に関する対策に協働して取り組むことを推進します。

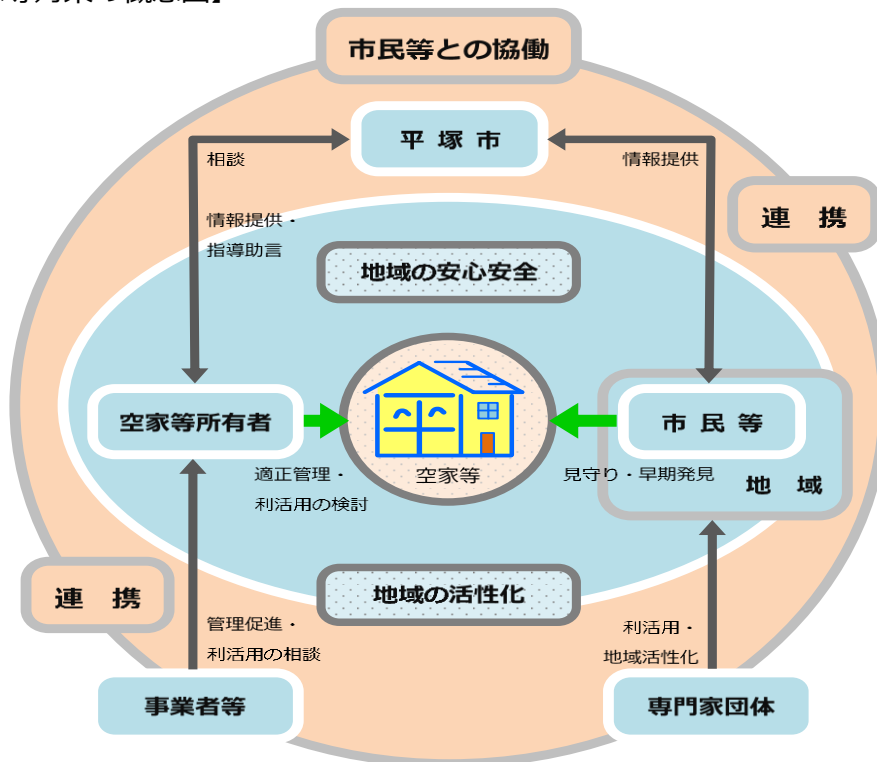
（2）安心安全のまちづくり

適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）が市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、法に基づく適正管理指導等を行うことで、安心安全なまちづくりを推進します。

（3）活気あるまちづくりの推進

利用可能な空家等を地域資源と捉えて、市場流通を図ることで、地域コミュニティの維持、地域の活性化につなげます。

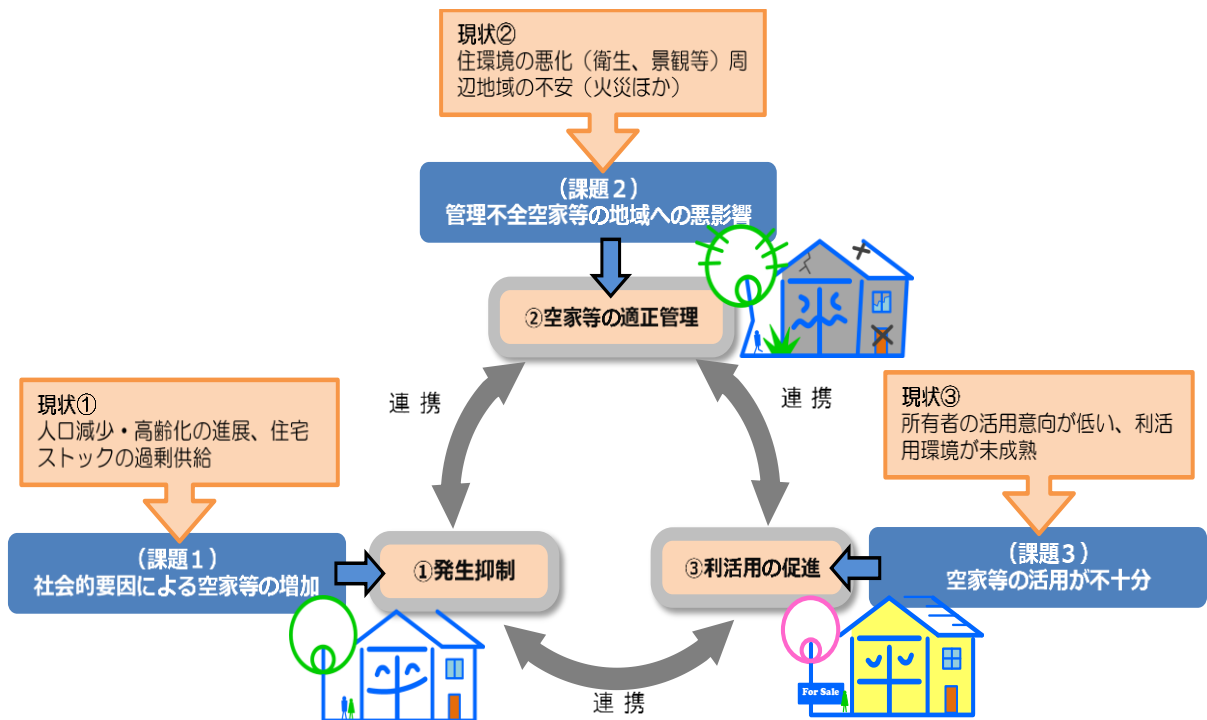
【空家等対策の概念図】



2 空家を取巻く3つの課題への取組

本市の空家等対策にかかる施策については、第2章において明らかにした空家等を取巻く3つの課題の改善に向けた施策を中心に展開とするものとし、それぞれ課題にかかる「①発生抑制」、「②空家等の適正管理」、「③利活用の促進」に関する施策に取組むものとします。

【空家等を取巻く3つの課題と取組】



3 基本施策

本市の取組姿勢としての基本方針を踏まえたうえで、「課題への取組」と、法の主旨や「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」（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）に基づき、本市の空家等対策にかかる基本施策を次のとおり定め、具体的な取組を展開します。

[基本施策Ⅰ] 情報の共有と管理

空家等に関する様々な情報について、周知啓発や必要な情報共有を進め、市民等と一丸となった空家等対策を推進できる環境を整えるとともに、空家等に関する情報を適正に管理し、有効に活用しながら空家等への対策を進めます。

[基本施策Ⅱ] 空家等の発生抑制

本市、市民等、事業者等及び専門家団体等の多様な主体が密接な連携を図り、空家等に関する対策に協働して取組むことができる環境を整えることで、空家等の早期発見や管理不全空家等の発生抑制を推進します。

[基本施策Ⅲ] 空家等の適正管理

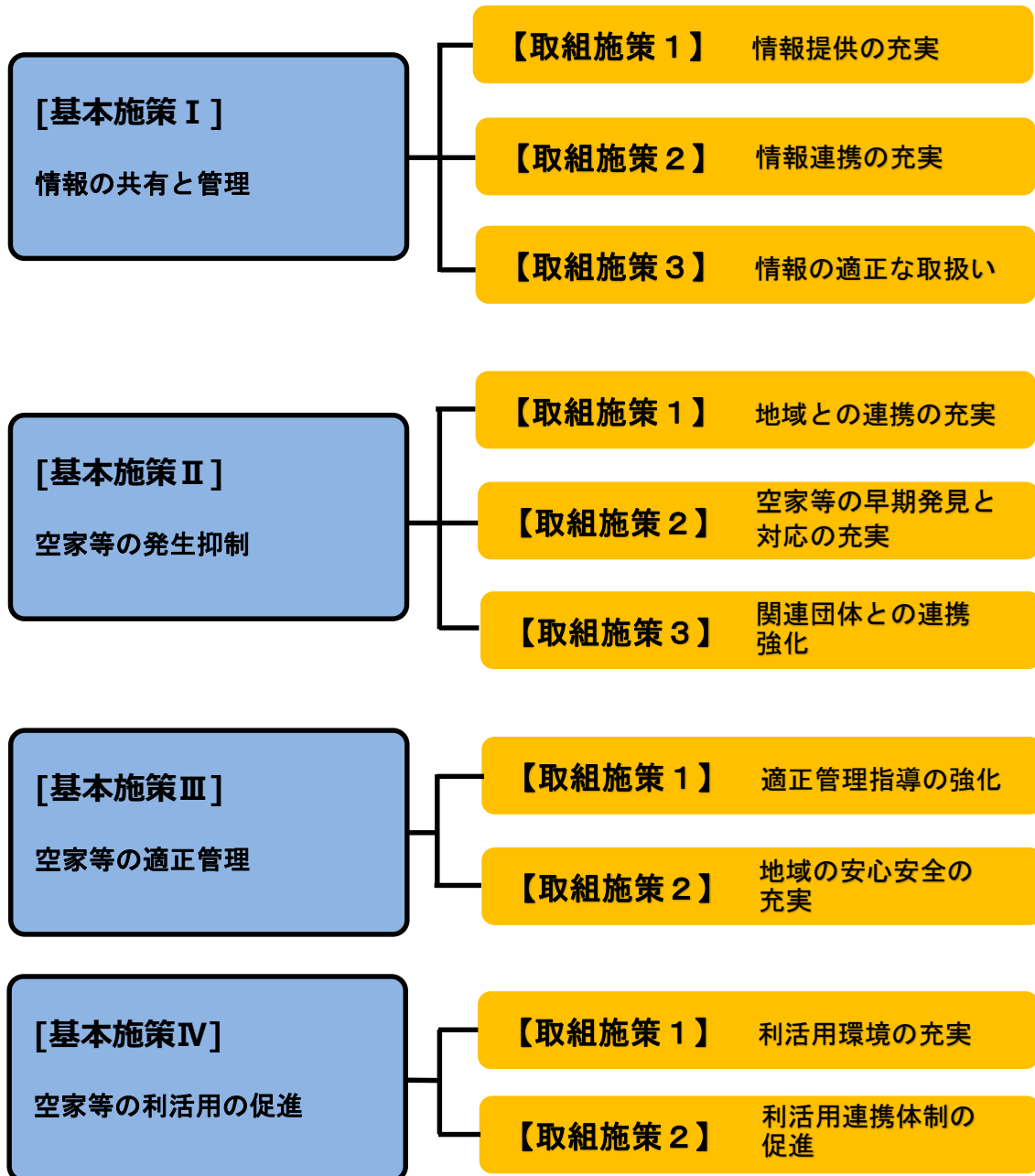
地域に存在する管理不全空家等に対して適切な指導を行い、管理不全状態の解消と適正管理を進めることで、地域の安心安全の充実に図ります。

[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進

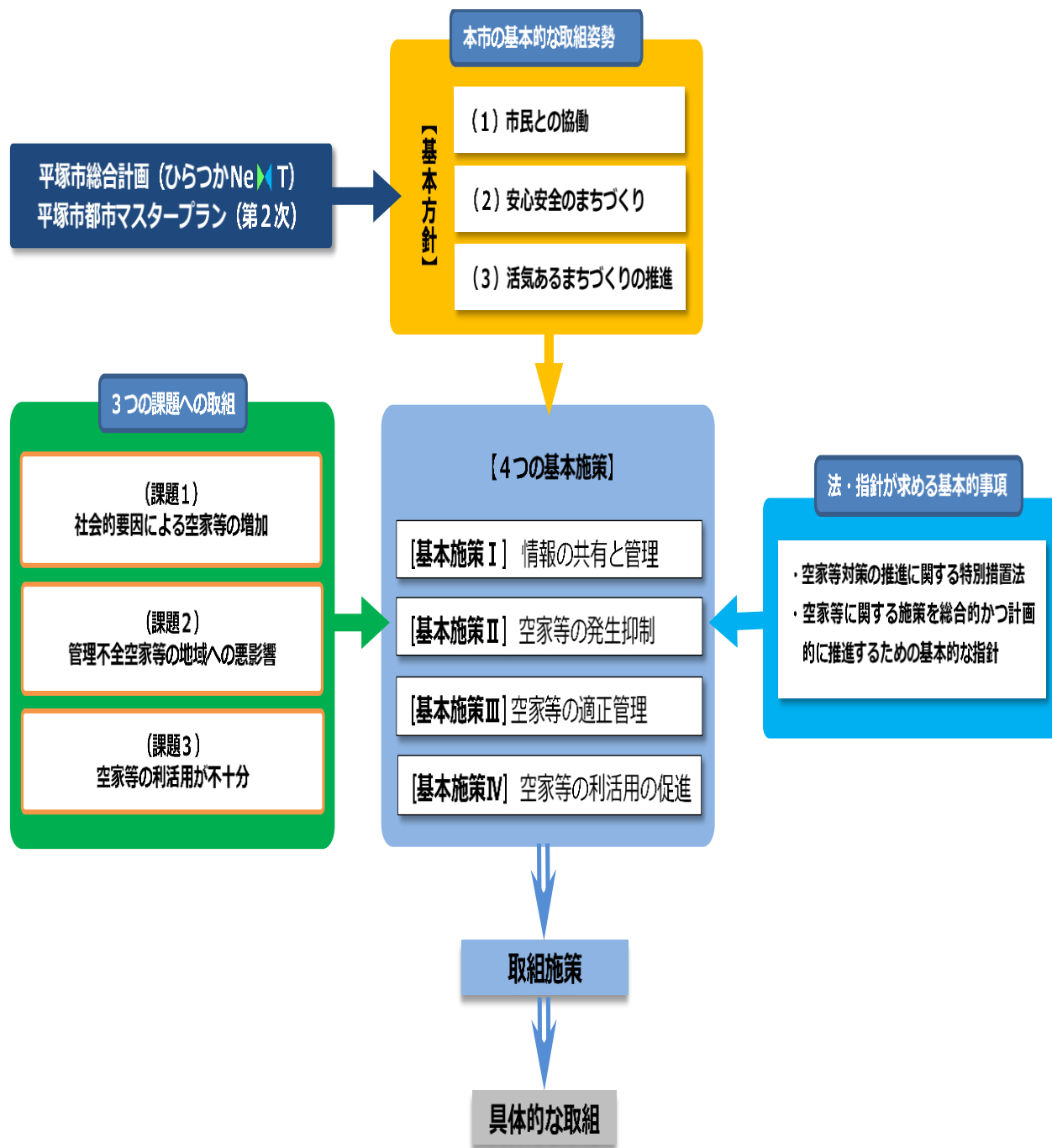
市民との協働や連携体制の充実により、空家等を利活用しやすい環境づくりを推進します。

4 取組施策

4つの基本施策を推進するために、それぞれに取組施策を設定し、それらに基づいて具体的な取組を実施します。



【空家等対策の施策体系】



5 施策の推進

本市の空家等対策については、4つの基本施策がそれぞれ独立したものではなく、空家等対策を効果的に推進する上で相互に関連し、それぞれを補完するものであることを踏まえたうえで、総合的な対策の推進を目指すものとします。

基本施策の推進にあたっては、それぞれの基本施策に関する本市の現状と課題を念頭に置き、各取組施策に向けた具体的な取組を実施します。

次ページ以降からの各基本施策の記載についての考え方は次のとおりです。

[基本施策]

基本施策に関する基本的な方向性や考え方について記載しています。

現 状	それぞれの基本施策に関する空家等を取巻く現況とこれまでの本市の取組状況について記載しています。
課 題	現状を踏まえた上で、課題の解決や今後の空家等のあり方などについての必要な取組やその方向性などについて記載しています。

取組施策

基本施策を推進するための取組施策に関する具体的な取組について記載しています。具体的な取組の実施にあたっては、関連する部署が必要な連携を図りながら、速やかな実施に努めるものとします。

■具体的な取組の記載での文章表現（語尾の記述）について

「努めます」「充実します」「強化します」

……継続的に取組むことで、その効果の向上を図る場合に使います。

「検討します」……計画期間中での実施を目指して検討を進める場合に使います。

（その他の）「〇〇します」……速やかに実施する場合に使います。

[基本施策 I] 情報の共有と管理

空家等に関する様々な情報について、周知啓発や必要な情報共有を進め、市民等と一丸となった空家等対策を推進できる環境を整えるとともに、空家等に関する情報を適正に管理し、有効に活用しながら空家等への対策を進めます。

現 状	法の主旨や適切な管理についてなどの空家等に関する情報や、空家等の現状等について周知が不十分な状況であり、空家等への対応や市民等にとって不安なことの解消が進んでいない状況です。一方、庁内の関連する部署においては、法に基づき空家等対策のための情報の共有を進めています。
課 題	空家等を取りまく各主体が一丸となって空家等対策に取り組むために、より一層の意識啓発、周知広報体制、地域との情報連携の充実が必要なほか、庁内連携による相談体制や一貫性のある情報提供体制を構築することが必要です。

【取組施策 1】 情報提供の充実

- (1) 空家相談についての総合窓口の設置
市民等からの空家等に関する相談について総合的な相談窓口を設置します。
- (2) 広報機会をとらえた幅広い周知啓発
空家等に関するパンフレット等を作成し、様々な機会をとらえて広く配布して、空家等に関する周知啓発に努めます。
- (3) 空家等の管理促進についての周知
「空家等管理促進月間」を設定するなどして、所有者等に対して空家等の管理に関する情報発信や意識啓発を強化します。
- (4) ひとり暮らし高齢者への情報提供
ひとり暮らし高齢者に対して相談支援を行う場合において、必要に応じて空家等に関する情報提供を行い、周知に努めます。

【取組施策 2】 情報連携の充実

- (1) 空家等データベースの構築
収集した空家等に関する情報を集約する空家等データベースを構築し、情報の共有と有効活用を図ります。

(2) 関連する部署との定期的な情報連携

空家等対策にかかる関連する部署において定期的に情報共有を確認し、適切に対応します。

(3) 地域との情報連携

協働により空家等対策の推進に取り組むことができるよう地域との情報連携を充実します。

【取組施策3】情報の適正な取扱い

(1) 個人情報の適正な管理

空家等に関する情報を共有する部署においては、法や平塚市個人情報保護条例に基づき、空家等に関して収集した情報について適正に管理します。

(2) 保有情報の最新化

収集した情報は定期的に確認し、常に最新の情報に更新するよう努めます。

(3) 実態調査の実施

市内の空家等について実態調査を実施し、市内に所在する空家等の実態把握に努めます。

【基本施策Ⅱ】空家等の発生抑制

本市、市民等、事業者等及び専門家団体等の多様な主体が密接な連携を図り、空家等に関する対策に協働して取り組むことができる環境を整えることで、空家等の早期発見や管理不全空家等の発生抑制を推進します。

現 状	空家等をとりまく関係者や地域をはじめとする関連団体との連携が不十分であり、空家等の早期発見や注意喚起など、管理不全空家等になってしまわないための環境づくりが不十分な状況です。
課 題	空家等への対応については、本市、地域で生活する市民等、事業者等がそれぞれの役割を意識しながら、連携して地域の安心安全を推進することが不可欠であり、市が率先して関連団体等に働きかけを行うことで連携体制を構築し、空家等の早期発見や迅速な対応により管理不全空家の発生を抑制することが必要です。

【取組施策 1】地域との連携の充実

(1) 地域との連携強化と情報共有

地域で活動し、地域住民と密接な関係を持つ自治会や民生委員児童委員等と連携し、様々な機会での情報提供や情報共有を強化します。

(2) 高齢者よろず相談センター（地域包括支援センター）との連携

平塚市高齢者よろず相談センター（地域包括支援センター）に空家等に関する相談が寄せられた場合において、適切な関係機関につなげるなど相談体制を充実します。

【取組施策 2】空家等の早期発見と対応の充実

(1) 地域との連携による空家等の早期発見

自治会等の地域団体と連携しながら、空家等の早期発見に努めます。

(2) 空家等を管理しやすい環境づくり

空家等対策へのサポートや空家等管理を行う事業者との連携など、市民等が空家等の適正管理をしやすい環境づくりを検討します。

(3) 管理空家等への注意喚起・情報提供

管理不全空家等となる前の空家等について、地域との連携等によりその情報把握に努め、それらの所有者等に対しては、管理不全空家等になってしまわないよう適切な管理を促すほか、利活用等についても情報提供を行います。

(4) ごみ屋敷等への対応

ごみ屋敷等その土地が廃棄物その他の物により著しく周辺環境を損なう状態にあると認められるときは、「平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例」やその他関連する条例等に基づき、適正な管理を指導します。

【取組施策3】 関連団体との連携強化

(1) 事業者等との連携

不動産関連事業者等の事業者等と連携体制を構築し、空家等に関する相談体制を充実します。

(2) 住宅支援関連団体との連携

住宅支援や空家等に関する支援団体、NPO等と連携して空家等に関する相談体制を強化します。

(3) 県・近隣自治体との連携

神奈川県や近隣市町村との連携を強化し、空家等対策に係る情報共有や行政間連携を図ります。

[基本施策Ⅲ] 空家等の適正管理

地域に存在する管理不全空家等に対して適切な指導を行い、管理不全状態の解消と適正管理を進めることで、地域の安心安全の充実を図ります。

現 状	管理不全空家等が周辺の生活環境に様々な影響を及ぼしている中、所有者等が不明、又は連絡が取れないため、適正管理や利活用についての指導等が進まない場合なども多く、管理不全状態が長引いたり、安全の確保ができないこともある状況です。
課 題	空家等の所有者への迅速かつ適切な指導ができるよう体制を充実するとともに、危険性が高い状態である空家等へ適切な対応を取ることができる環境づくりを進めることが必要です。

【取組施策 1】 適正管理指導の強化

(1) 庁内連携による速やかな指導体制の構築

管理不全空家等に関する情報を入手した場合には、登記情報その他から所有者等を確認し、個別の課題について関連する部署と連携しながら、速やかに指導を開始します。

(2) 指導マニュアルの作成

適正管理に関する指導については、関連する部署が連携して対応マニュアル等を作成・運用し、適切な指導を行います。

(3) 所有者不明案件への対応

所有者等やその所在が判明しない場合などにおいて、実効性のある助言や適正管理指導が進められる体制を検討します。

(4) 重点対策地区の設定

実態調査等により、空家等が本市平均よりも多く存在するとみられる地区を「重点対策地区」とし、優先的かつ重点的に対策を講じます。

(5) 空家等景観対策区域の設定

空家等が存在することによる景観に及ぼす影響を鑑み、平塚市景観計画に定める景観重点区域を「空家等景観対策区域」とし、本市の景観づくり基本方針を踏まえた上で、重点的な啓発や指導を行います。

(6) 地区計画区域等での空家等の早期発見・指導

地域ごとのまちづくりのルールを定めている地区計画区域等(※)では、その趣旨や目的を踏まえ、空家等の早期発見や速やかな指導により、良好な市街地環境の保全に努めます。

(※) **地区計画区域等**……地区計画や建築協定、平塚市まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画により、地域の意見を十分に反映させながら、区域内の建築・開発行為の規模や形態、配置などについて一定の計画やルールを設けることで、良好なまちづくりを進めている地域をいいます。

(7) 延焼の可能性が高い地域での空家等の早期発見・指導

火災発生時に延焼する可能性の高い地域において、管理不全空家等の早期発見や指導に努めます。

(8) 特定空家等の認定

空家等の状況や地域性を考慮した上で、別に作成する認定基準に基づいて、特定空家等の認定を行います。

(9) 特定空家等にかかる代執行の実施

特定空家等において、所有者等が不明の場合や法に基づく助言指導や勧告、命令を行っても必要な対応がなされない場合には、法に基づく行政代執行等により必要な是正、空家等の除却等を行うことを検討します。

【取組施策2】地域の安心安全の充実

(1) 安全確保のための仕組みづくり

周辺への危険が差し迫る状態の空家等に対し、市により最低限の応急的な安全確保ができるよう、緊急対応や即時執行等ができる仕組みづくりを検討します。

(2) 地域団体との連携

自治会、民生委員児童委員や防犯関連団体等の地域団体と連携し、空家等に関する防犯パトロール等を行います。

[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進

市民との協働や連携体制の充実により、空家等を利活用しやすい環境づくりを推進します。

現 状	空家等の再流通などといった利活用のための環境づくりが不十分であり、空家等の解消が進んでいない状況です。
課 題	空家等の解消のためには、適正管理指導を進めるとともに空家等の利活用により資源化することも重要であることから、今後、関連団体との連携を進め、利活用しやすい環境づくりを推進することが必要です。

【取組施策 1】 利活用環境の充実

(1) 解体補助金や解体ローン等の検討

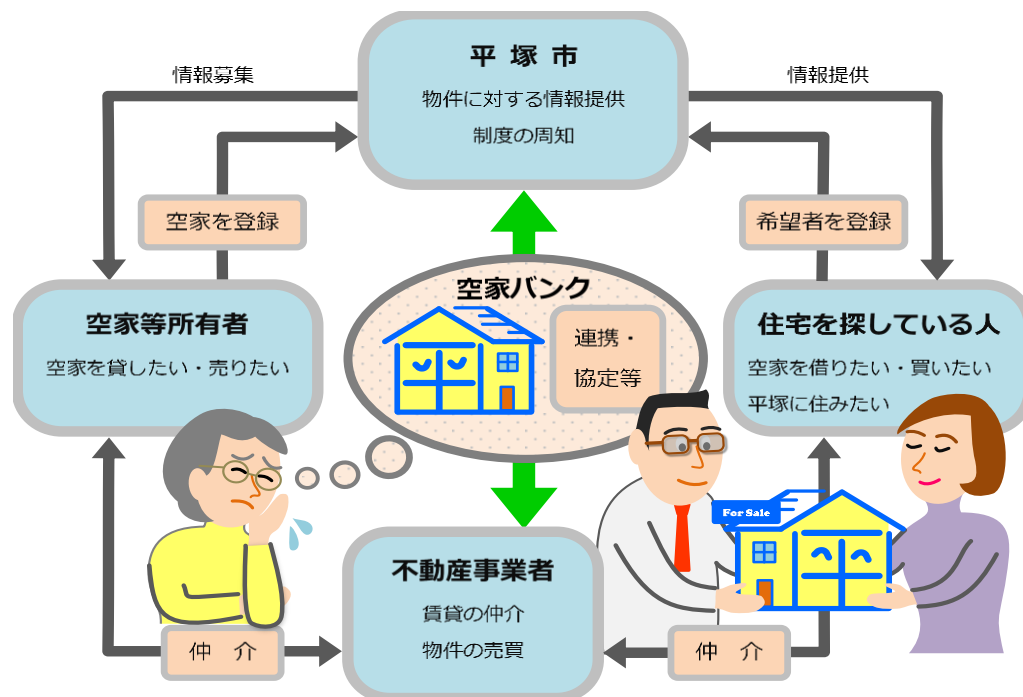
解体補助金や解体ローンなど、空家等を解体しやすい環境づくりに向けた検討を行います。

(2) 空家バンク創設の検討

空家等の利活用に関して、所有者等に対して適切な情報提供を行うとともに、事業者等との連携のもと、利活用が可能な空家等を利用したい方へつなげる空家バンク（※）の創設について検討します。

(※) **空家バンク**……空家所有者のニーズと空家を必要とする人のニーズをマッチングさせる仕組み

【空家バンクイメージ】



(3) 空家等の積極的利活用のための環境づくり

利用可能な空家等もしくはその跡地について、地域でのニーズや所有者の意向などを検討しながら、積極的な利活用ができる環境づくりに努めます。

(4) 優良ストック化の促進

住宅等が空家等になった場合に、良質な住宅ストックとして市場へ再流通させることができるよう、居住中の既存住宅の耐震化を促進します。

【取組施策2】 利活用連携体制の促進

(1) 関連団体等との連携による利活用の推進

空家等の利活用に関して、不動産事業者、地域、大学、NPO団体等の関連する団体と連携し、空家等の再流通や地域リノベーションなど地域資源として活用することを検討します。



第4章 計画の推進と評価

1 計画の推進体制

計画を円滑に推進するために、次のとおり推進体制を構築します。多くの主体との連携を進め、市民等、関連団体等の意見を反映させながら実効性のある施策を推進します。

(1) 平塚市空家等対策協議会

市民等をはじめとする各分野のそれぞれの立場からの意見聴取、連携や調整を行いながら、空家等対策を総合的に推進します。

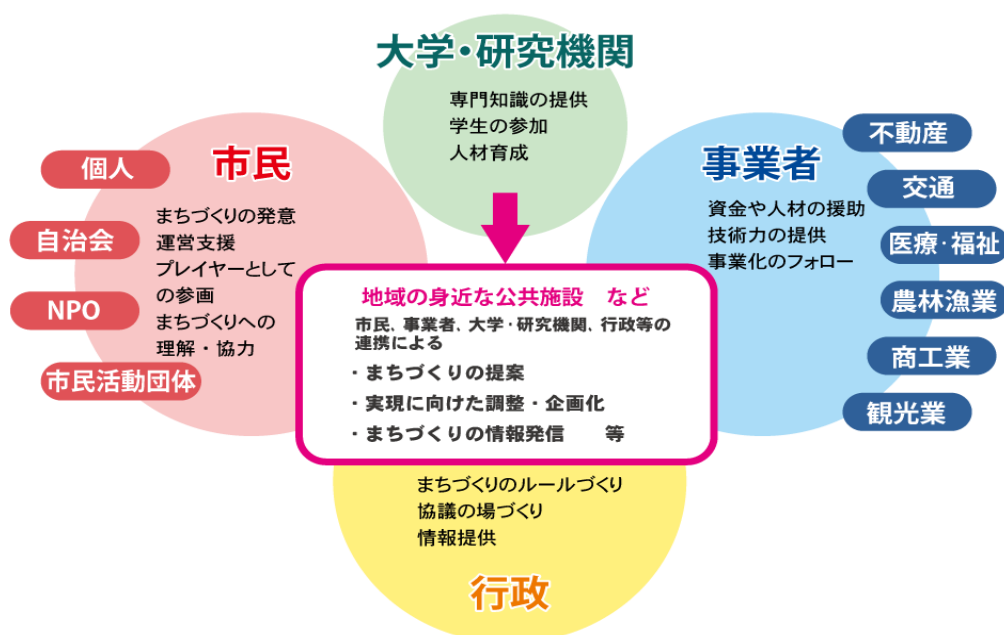
(2) 庁内連携体制

情報共有や意見交換により、関連する部署が密接に連携を図りながら、空家等対策を推進します。

(3) 協働による連携体制

空家等対策を含むこれからのまちづくりには、行政はもとより、市民等や事業者等の空家等を取りまく多様な主体との連携が不可欠です。このことから、地域をはじめとする様々な主体との連携・交流により、空家等対策を進めるためのプラットフォーム（連携の土台となる場）づくりを進め、互いに情報交換、情報共有、情報発信しながら、一丸となって空家等対策を推進します。

【プラットフォームの連携イメージ】

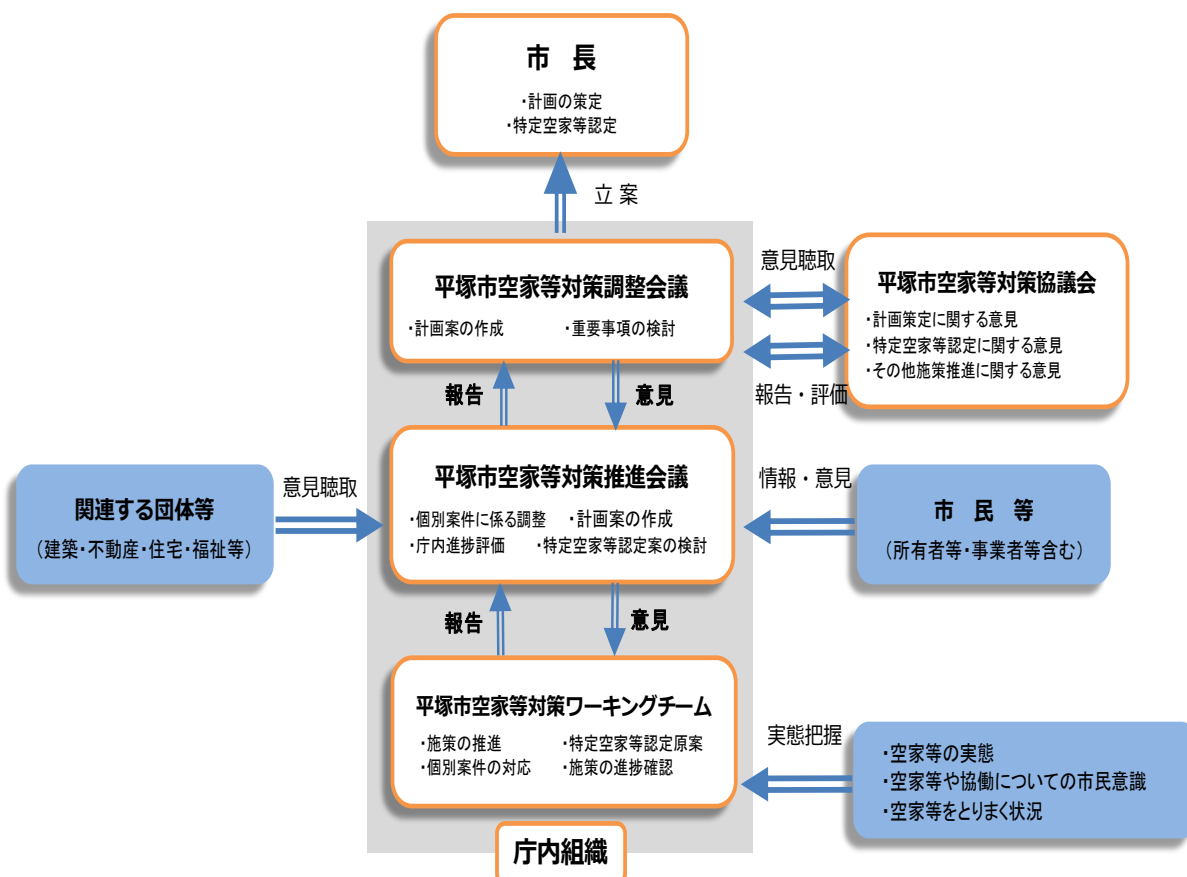


出典：平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊

2 計画の評価

具体的取組に基づく進捗の評価を行うほか、計画期間の中間年度において、自治会アンケート等により空家等を取りまく実態の把握を行うことで、計画推進の成果を測るものとします。

【推進体制と評価イメージ】



3 計画の見直し

計画の効率的な運用を図るため、5か年の計画年度のうち、中間年において、施策の進捗評価や意識調査、実態調査等の結果等に基づき、必要に応じて計画の見直しを行います。計画の見直しの際には、広く市民等や事業者等から意見を募り、施策に反映させるものとします。

資料編(今後掲載)

- 平塚市空家等対策協議会規則
- 平塚市空家等対策協議会委員名簿
- 庁内検討体制
- 計画策定までの経過（協議経過、パブリックコメントなど）
- 自治会アンケート調査結果（抄）
- 関係法令（空家法・基本方針）