

平塚市空家等対策計画の改定素案について（概要）

1. 背景等

- ・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「空家法」という。）が公布（平成27年5月完全施行）され、平成30年3月に「平塚市空家等対策計画」（以下「計画」という。）（本年度末までの5か年計画）を策定し、空家等対策に取り組んできました。
計画期間の満了に伴い、これまでの取組等を踏まえたうえで計画の改定を行います。
- ・空家法に基づく「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」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）が改正されました。
- ・令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）が改正され、地域の実情等に応じて「マンション管理適正化推進計画（以下「マンション管理等推進計画」という。）を作成した地方公共団体による「マンションの管理計画」の認定などの、マンションの管理適正化を効果的に推進するための制度的枠組が設けられたことから、本市においてもマンションの管理の適正化を図るため、本計画において必要な事項を記載し、マンション管理等推進計画としても併せて位置づけることとします。

2. 主な改定素案の内容（総括）

- ・ひとり暮らしの高齢者が増加する傾向にあることから、将来的に空家等となってしまう要因の一つと考えられるため、平塚市版エンディングノート「わたしのノート」と合せた啓発等の効果的な対応を検討していくこととしました。
- ・特定空家等に至らないまでも近隣に大きな影響を及ぼしている管理不全空家等を準特定空家等と定義し、空家法第12条に基づく助言の他、必要な指導の強化を行うこととしました。
- ・空家の多さ、景観への影響、地域ごとのルール等を考慮して「重点対策地区」等を設定してきましたが、結果として管理不全空家等は設定区域等を問わず点在していることが分かり、市内全域において変わらない対応をしていくこととしました。
- ・空家等を解体しやすい環境を目指し、解体に対する助成等を含む支援の充実を図ることとしました。
- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正を受け、マンション管理の適正化に関する事項を追記しました。

※その他必要な情報及び統計資料等については時点修正しました。

(各章)

第1章 総論

- ・計画の策定から改定検討に至るまでの経緯（全国規模の動向を含む）や法改正を受けたマンション管理の適正化に関する記述、関係法令等を追記しました。（P 1）
- ・空家等になる前のマンションも計画の対象としました。（空家等になる前は、空家法ではなく、マンション管理適正化法等に基づく対象及び措置を行う。）（P 6）

第2章 本市の空家等を取巻く現状と課題

- ・実態に近い空家等の状況把握のため、取得した県営水道の閉栓情報から調査を実施し、現地調査等による補完調査や既に把握している空家との情報整理を行い、精査したうえで、その結果の概要を掲載しました。（計画策定時には自治会へのアンケート調査を実施した。）（P 14～15）
- ・高齢化等と空家等との関連性は高く、同時に今後ますます高齢者が安心して暮らせる住宅の確保が求められていること、他計画や施策、また市内・外の関係機関との連携強化の必要性等を追記しました。なお、高齢化と空家等の関連性は高いため、関係する記述を1つの項目「5 高齢者の住宅等を取り巻く環境」に整理したうえで、充実させました。（P 16～18）
- ・本市の空家等を取巻く課題等について、マンション管理に関する状況や課題を追記しました。（P 23～24）

第3章 施策の展開

- ・基本方針、基本施策、取組施策にマンション管理適正化に関する記述を追記しました。
※取組施策に係る主な充実、見直し事項等については次のとおりです。

(1) 基本施策Ⅰ（情報の共有と管理）

- ：ひとり暮らしの高齢者が増加する傾向にあることから、将来的に空家等となってしまう要因の一つと考えられるため、平塚市版エンディングノート「わたしのノート」と合せた啓発等の効果的な対応を検討していくこととしました。（P 31）
- ：実態調査について、より実態に近い状況を把握するために、県営水道の閉栓情報に基づく調査など、具体的な手法を明記しました。（P 33）

(2) 基本施策Ⅱ（空家等の発生抑制）

- ：相続人等が利活用を検討するために、相談会の実施、家財道具の処分等必要な対応が可能な関連団体等と新たな協定締結等を検討していくこととしました。（P 35）
- ：現行計画では取組施策2（空家等の早期発見と対応の充実）－（3）「ゴミ屋敷等への対応」について、取組施策1（地域との連携による空家等の発生抑制）－（3）に変更しました。（内容がより合致している施策として変更）
- ：現行計画では基本施策Ⅲ－取組施策1（適正管理指導の強化）－（7）「延焼の可能性が高い地域での空家等の早期発見・指導」について、基本施策Ⅱ－取組施策2（空家等の早期発見と対応の充実）－（1）空家等の早期発見の記述に追記しました。（内容がより合致している施策に変更すると共に記述内容を整理した。）

(3) 基本施策Ⅲ（空家等の適正管理）

- ：空家の多さ、景観への影響、地域ごとのルール等を考慮して「重点対策地区」等を設定してきましたが、結果として管理不全空家等は設定区域等を問わず点在していることが分かり、市内全域において変わらない対応をしていくこととしました。（P 3 6）
- ：長期間改善が見られない管理不全空家等については、必要な情報を共有するなど連携体制の強化を図る。具体的な対応フローや指導マニュアルを更新し対応していくこととしました。（P 3 6）
- ：所有者不明案件への対応として、既に協定を締結した関連団体との連携強化や必要に応じて弁護士相談を行うなど事例ごとに対応を検討していくこととしました。（P 3 6）
- ：特定空家等に至らないまでも近隣に大きな影響を及ぼしている管理不全空家等を準特定空家等と定義し、空家法第12条に基づく助言の他、必要な指導の強化を行うこととしました。（P 3 6）
- ：特定空家等について、策定済である「平塚市特定空家等判断基準」について、改正された国のガイドラインを基に必要な事項を基準に反映させ、更新していくこととしました。（P 3 7）

(4) 基本施策Ⅳ（空家等の利活用の促進）

- ：空家等を解体しやすい環境を目指し、解体に対する助成等を含む支援の充実を図ることとしました。（P 3 9）
- ：空家バンク制度について、関連団体及び関係各課との連携を強化し、より利活用しやすい環境の充実を図ることとしました。（P 3 9）

(5) 基本施策Ⅴ（マンション管理の適正化の推進）

- ：マンション管理適正化に係る施策を新規に追記しました。（P 4 1）
- ：現状と課題にふれ、国の「マンション管理適正化推進計画」作成の手引き等を参照し、必要な具体的取組等を追記しました。（P 4 1）

第4章 計画の推進と評価

- ・計画の中間年にこだわらず、必要に応じて計画の見直しを行うこととしました。（P 4 4）

資料編

- ・空家等に関する用語だけでなく、一般的な用語の解説を巻末に追加しました。（P 4 5～5 0）
- ・空家等に関するQ & Aについて、国の基本方針や関連法の改正等に伴い、現況に沿った内容や話題を取り上げて更新しました。（P 5 5～6 0）