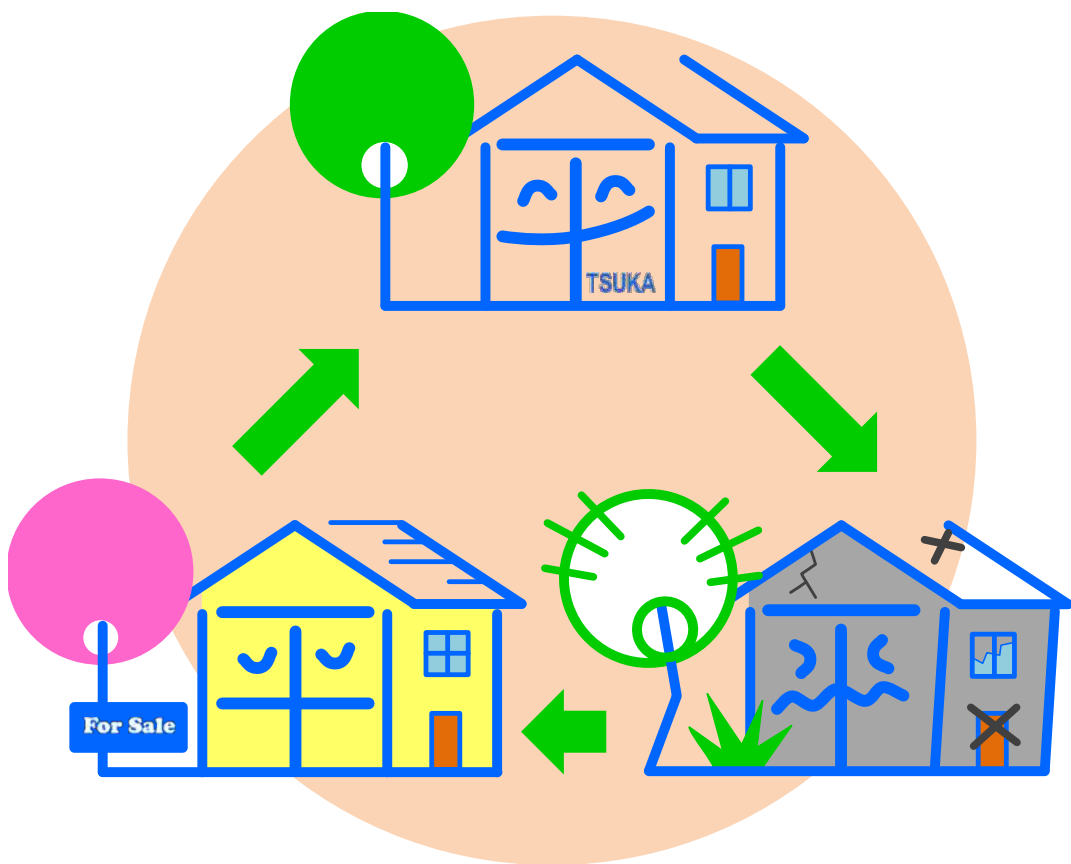


# 平塚市空家等対策計画（案）



平 塚 市

平成30年(2018年) 月

# 目次

<b>第1章 総論</b> .....	1
1 計画の目的.....	1
2 計画を取巻く背景.....	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
<b>第2章 本市の空家等を取巻く現状と課題</b> .....	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 高齢化と空家等の状況.....	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課題.....	19
<b>第3章 施策の展開</b> .....	20
1 基本方針.....	20
2 空家を取巻く3つの課題への取組.....	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.....	29
[基本施策Ⅲ] 空家等の適正管理.....	31
[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進.....	34
○協働による連携と施策の推進概念図.....	37
<b>第4章 計画の推進と評価</b> .....	38
1 計画の推進体制.....	38
2 計画の評価.....	39
3 計画の見直し.....	39
<b>資料編</b> .....	40



# 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様々な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、防災や防犯などの保安上、環境衛生上、地域の活性化や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、本市において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す。

## 2 計画を取巻く背景

### （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）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。

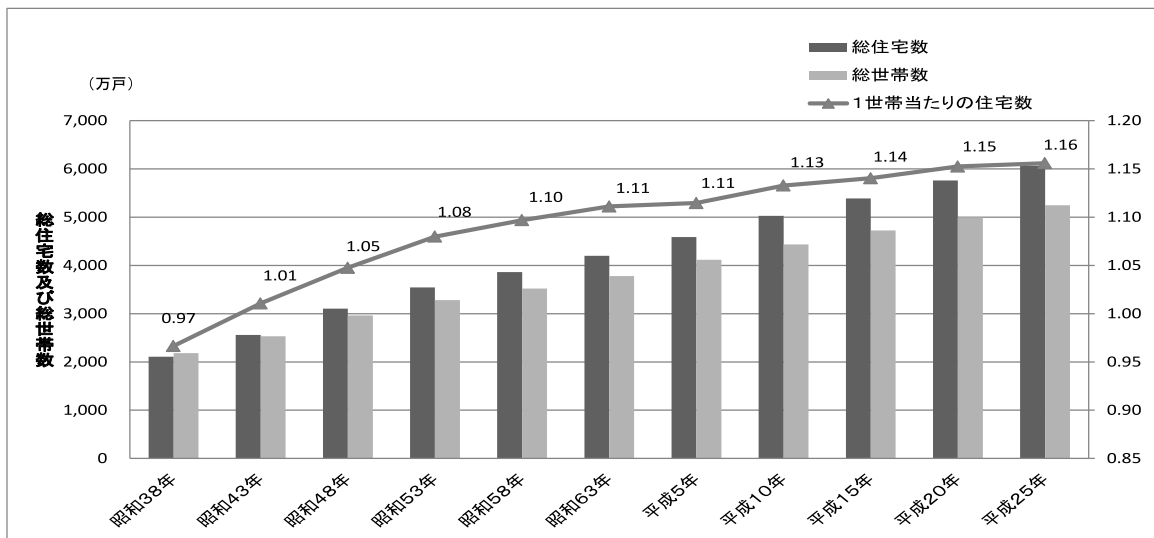
近年では、少子高齢化の進展等による人口減少等によって世帯数の伸びが鈍化している中、新設住宅着工戸数は全国で年間90~100万戸程度で推移しており、住宅ストックは、平成10年(1998年)の約5,000万戸から平成25年(2013年)までの15年間で約1,000万戸増加するなど、その増加傾向に陰りは見られません。

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んで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・土地統計調査**……国内の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。調査結果は、住生活基本計画や土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。最新の調査は平成25年(2013年)に実施されました。

### 【住宅数等の推移(昭和38年~平成25年)】(全国)



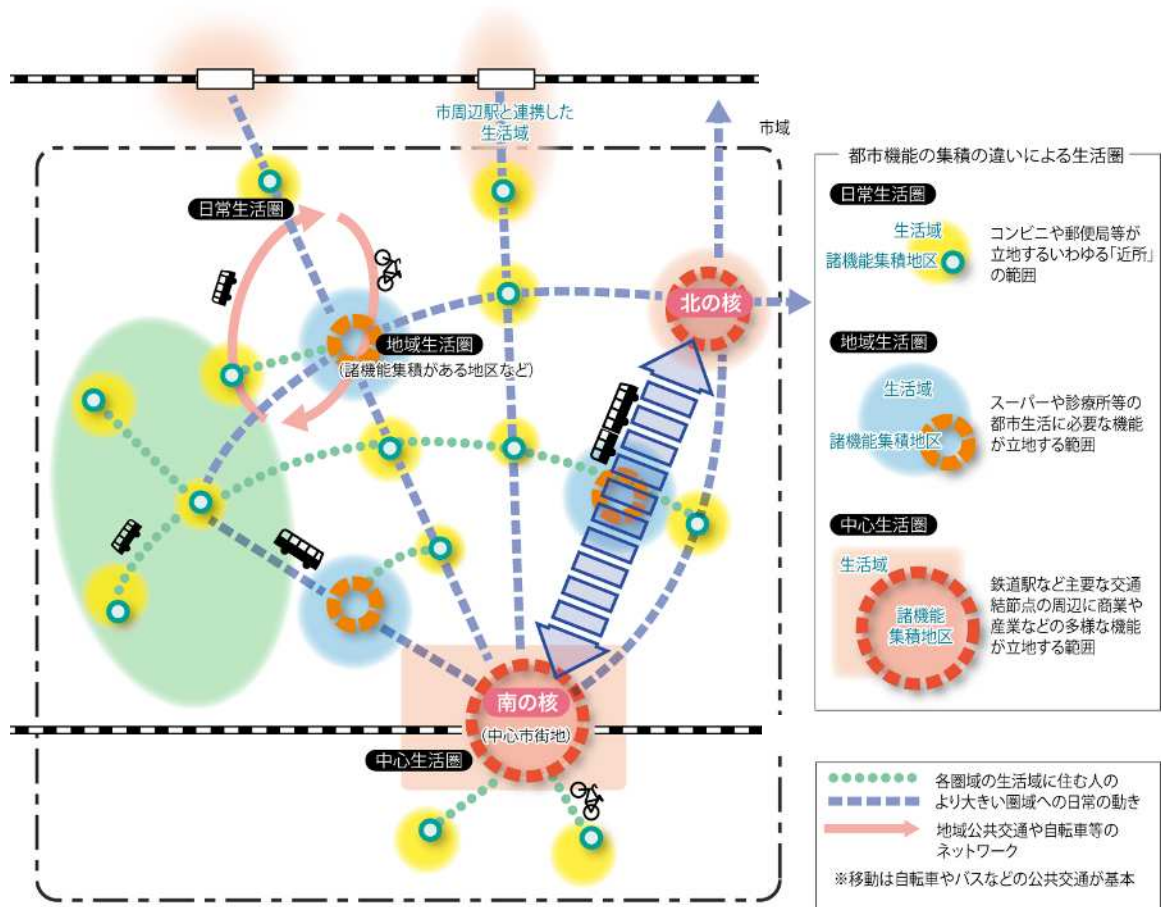
出典：住宅・土地統計調査

### (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。そのため、これからのまちづくりには、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」の形成が必要です。

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助言・指導、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など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)

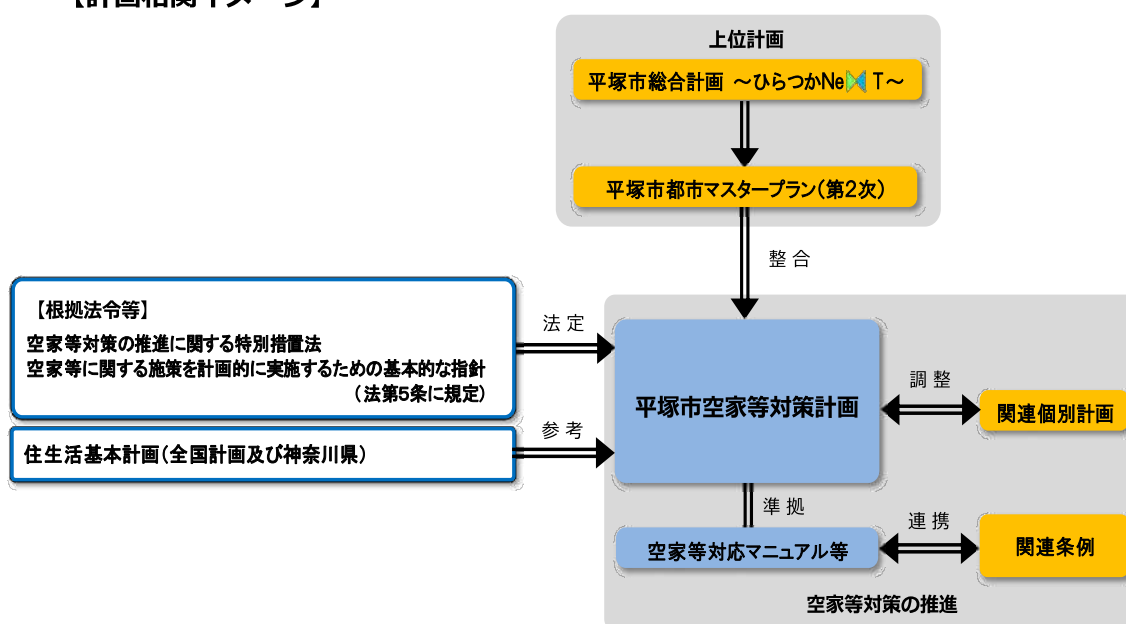
第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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】



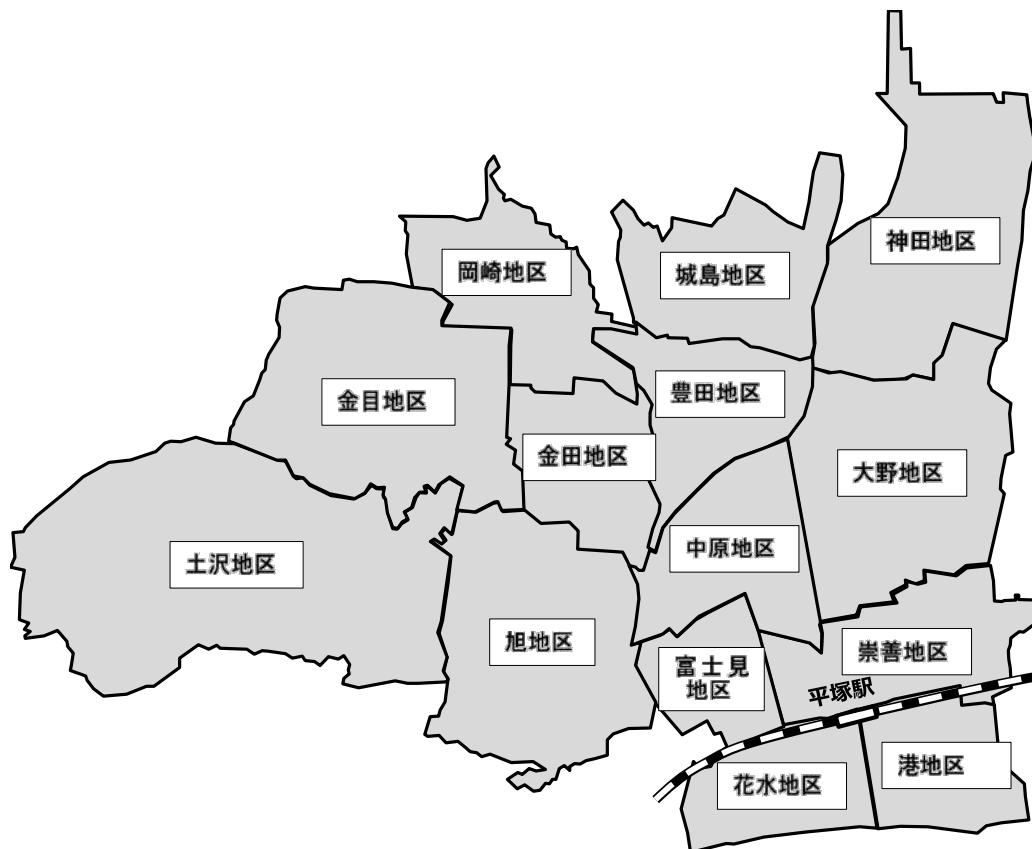
### 4 計画の対象

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

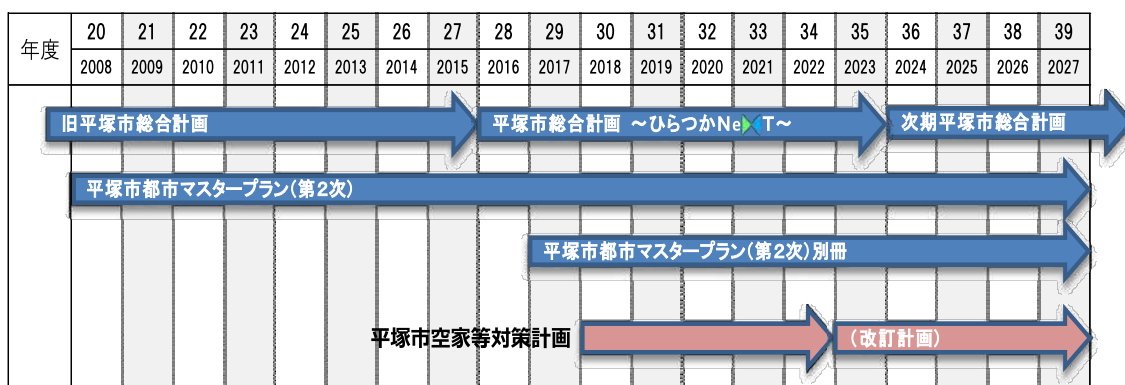




## 5 計画の期間

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、計画の期間を平成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（概ね1年間を目安とします）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）をいいます。法第2条に規定されています。

### イ 管理空家等

空家等のうち、所有者等により適切な管理が行われ、周辺の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。（管理はされていない様子であるものの建築物及びその敷地に特段の問題がないものを含みます。）所有者等に引続きの適正管理を依頼、または利活用について案内をします。

### ウ 管理不全空家等

空家等のうち、客観的にみて適切な管理が行われておらず、保安上、衛生上、景観上等で周辺の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。

### エ 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条に基づく助言や指導の対象とします。

#### **オ 特定空家等（法令用語）**

管理不全空家等のうち、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。

#### **カ 住宅等**

居住・使用の有無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。

#### **キ ごみ屋敷**

居住・使用中の住宅等のうち、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。現状では空家等ではありませんが、今後、住民が不在になると、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。

#### **ク 所有者等**

空家等の所有者、その相続人等で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」と同義であり、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

#### **ケ 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。

#### **コ 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】

