



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）市民等との協働

本市、市民等、事業者等及び関連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。

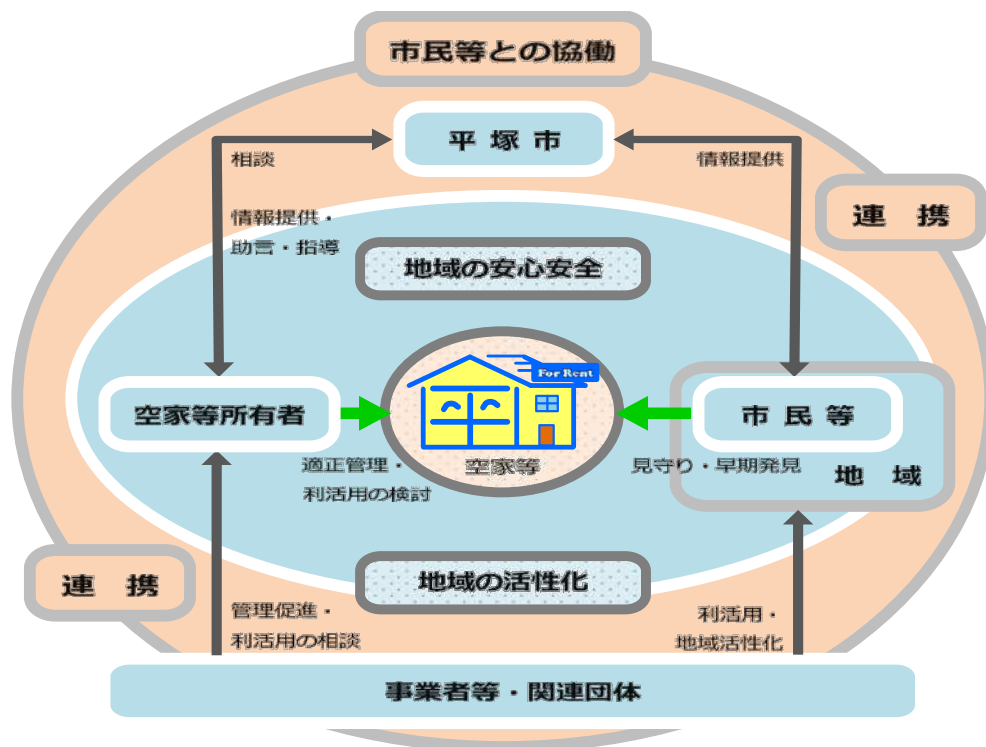
（2）安心安全のまちづくり

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

利活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。

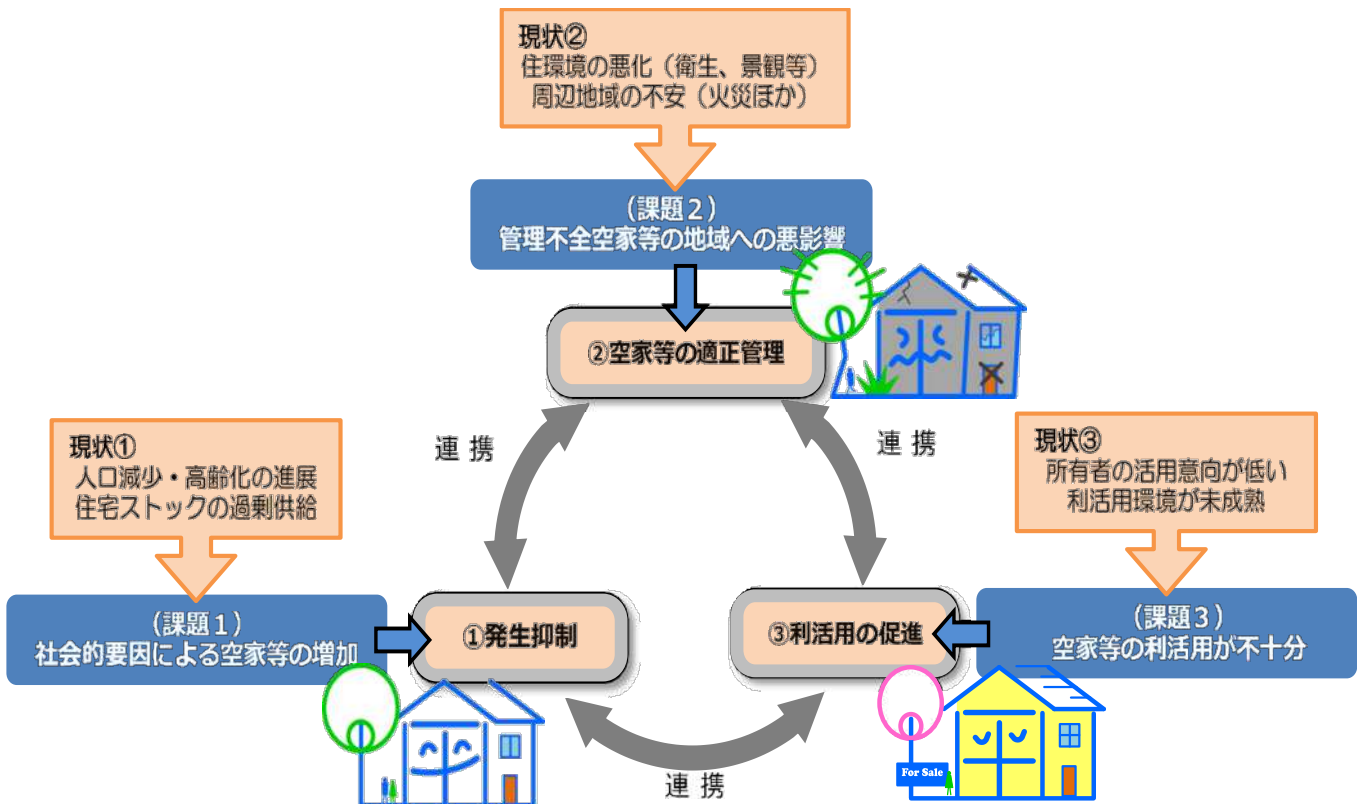
【空家等対策の概念図】



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、それぞれ課題から導かれる「①発生抑制」、「②空家等の適正管理」、「③利活用の促進」に関する施策に取り組むものとします。

【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、市民等との協働によって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、事業者等及び関連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や増加の抑制を推進します。

[基本施策Ⅲ] 空家等の適正管理

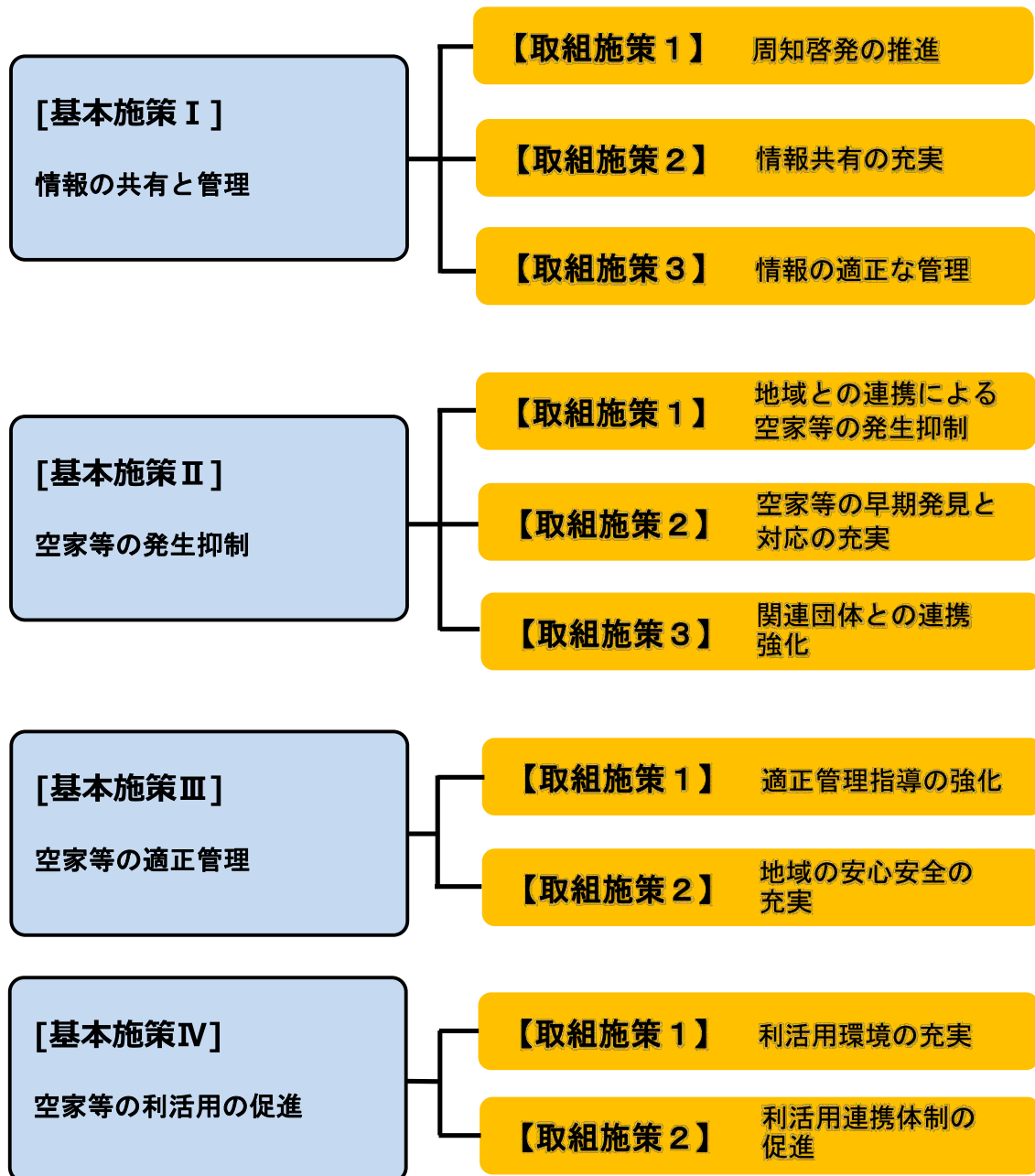
地域に存在する管理不全空家等に対して適切な指導を行い、管理不全状態の解消と適正管理を進めることで、地域の安心安全の充実を図ります。

[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進

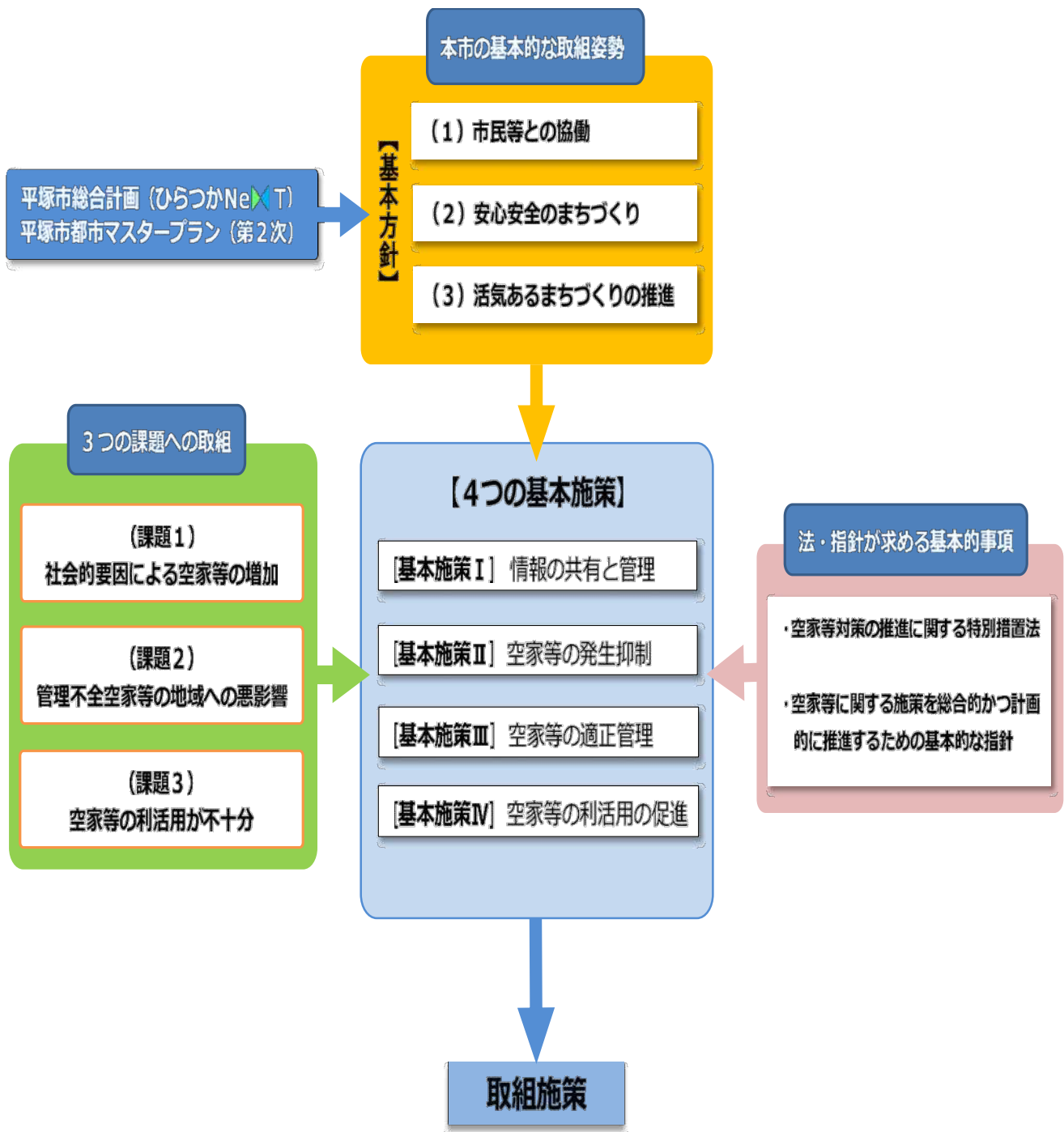
市民等との協働や連携体制の充実により、空家等を利活用しやすい環境づくりを推進します。

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

本市の空家等対策では、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

「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用します。

「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用します。

「〇〇します」……速やかに実施する場合に使用します。

[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、市民等との協働によって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	空家等施策においては、周知啓発による意識醸成や、情報を収集し、適切に活用・提供することが最も重要であり、空家等を取巻く各主体との協働により空家等対策に取り組むために、より一層の意識啓発を行うとともに、地域等との情報連携や庁内連携による相談体制を充実することが必要です。

【取組施策 1】 周知啓発の推進

- (1) 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、適正管理や相続登記等、その他空家等に関する情報の周知啓発に努めます。
- (2) 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充実します。
- (3) 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】 情報共有の充実

(1) 空家等相談についての総合窓口の設置

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、市民等からの様々な相談に対し、全庁的な体制を構築します。

(2) 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、自治会等の地域関連団体に必要な情報を提供するとともに、地域に出向いて情報収集に努めるなどして、地域との情報連携を進めます。

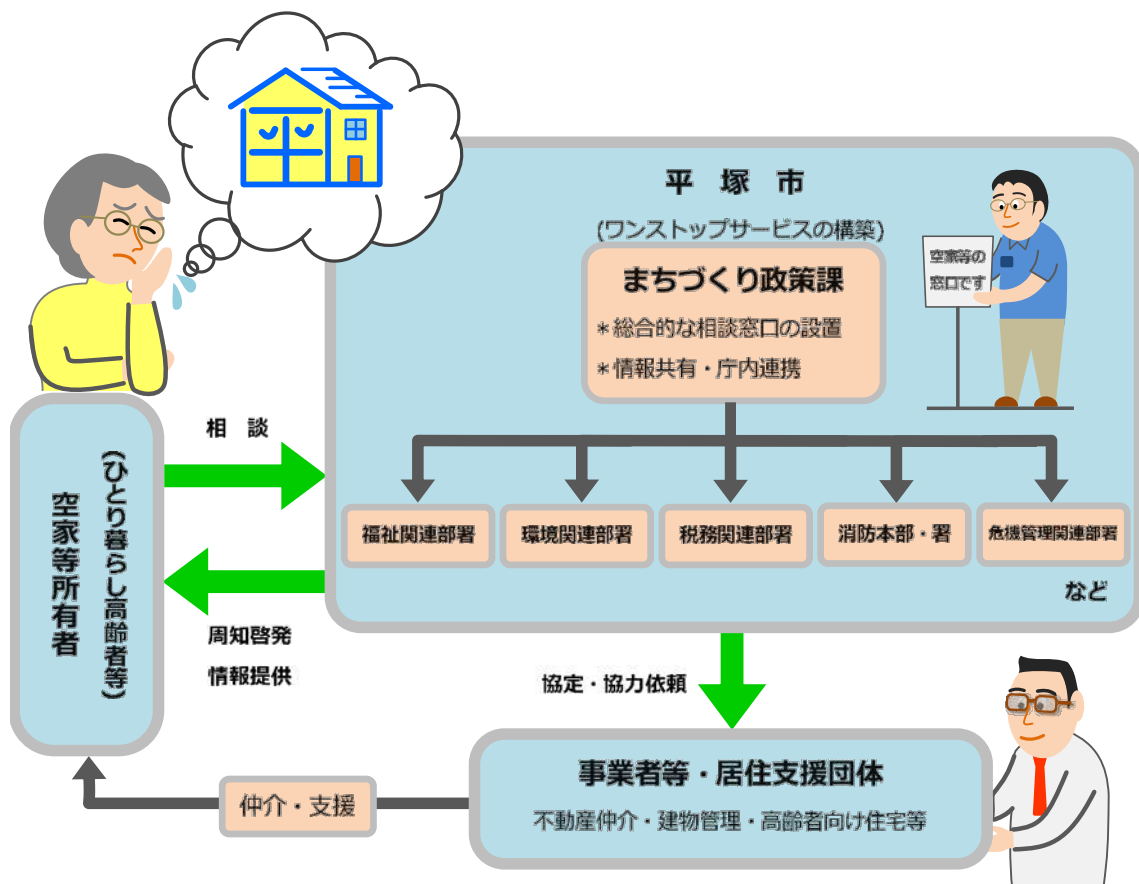
(3) 関連する部署との定期的な情報連携

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。

(4) 県・近隣自治体との情報連携

神奈川県や近隣市町村との空家等対策に係る情報共有や行政間連携を図ります。

【空家等に関する相談体制の構築】



【取組施策3】情報の適正な管理

(1) 実態調査等の実施

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

(2) 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。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。

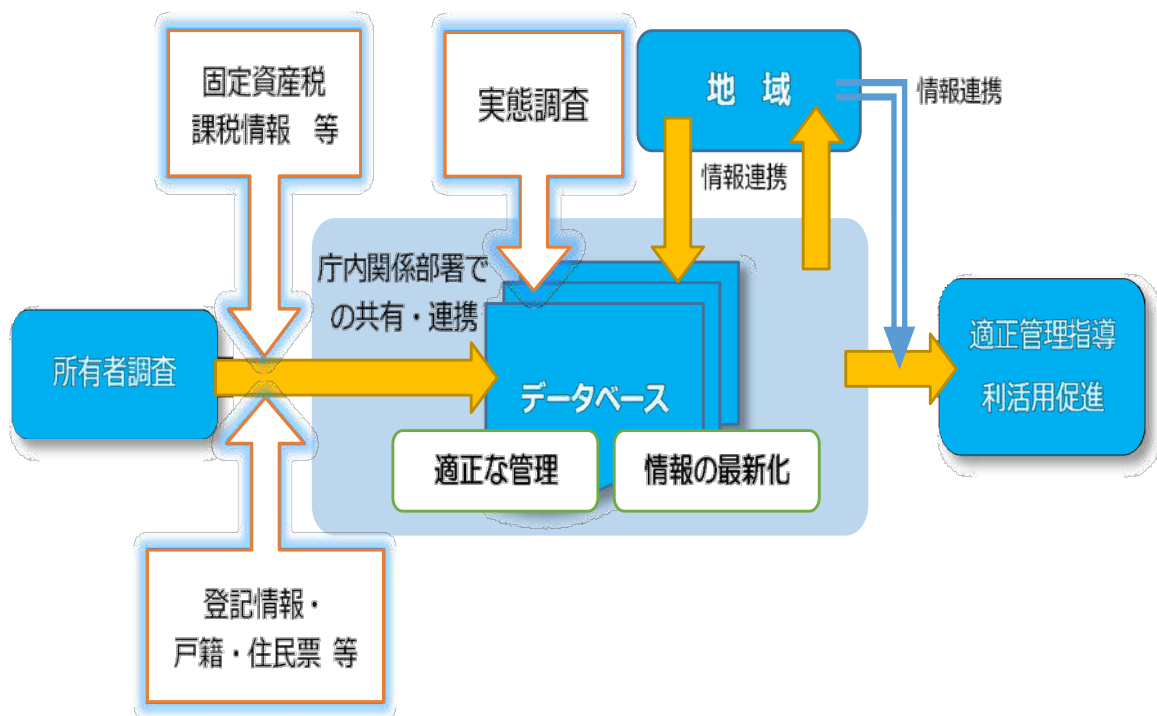
(3) 個人情報の適正な管理

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。

(※) 平塚市個人情報保護条例……

本市が保有する個人情報の開示や訂正など、個人の権利を明らかにするとともに、個人情報の適正な取扱いの確保に関し必要な事項を定めることで、個人の権利利益を保護することを目的とする条例です。

【情報連携と適正な管理】



【基本施策Ⅱ】空家等の発生抑制

本市、市民等、事業者等及び関連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	空家等を取巻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基本であり、本市が率先して働きかけを行うことで、空家等対策のための連携体制を構築し、空家等の早期発見や、迅速な対応による管理不全空家等の発生抑制を進めることが必要です。

【取組施策 1】地域との連携による空家等の発生抑制

(1) 地域との相互情報提供

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、相互に必要な情報を適切な時期に提供しあうことで、空家等の発生抑制につなげます。

(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

地域において高齢者に接する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（※））と連携し、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して、早期の対応に努めます。

（※）地域包括支援センター……介護保険法により定められた、保健師や社会福祉士、主任ケアマネジャー等が中心となり、高齢者への総合的な支援を行う機関です。各市町村に設置されており、本市では「平塚市高齢者よろず相談センター」と呼称しています。

【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

自治会等の地域団体や庁内関係課との連携により地域情報を得るとともに、空家等に関する地域巡視を行い、空家等の早期発見に努めます。

(2) 管理空家等への注意喚起・情報提供

管理空家等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正な管理を促すほか、利活用等についても情報提供を行います。

(3) 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の環境を損なう状態にあると認められるときは、当該ごみ屋敷等が管理不全空家等となってしまうまいよう、「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いて適正な管理を指導します

(※) 平塚市さわやかで清潔なまちづくり条例……

環境に関する身近な課題について、市、市民及び事業者が共同して取組を進めるとともに、快適で清潔な暮らしを阻害する行為を禁止すること等により、豊かで住みよい地域社会を実現することを目的とする条例です。

【取組施策3】 関連団体との連携強化

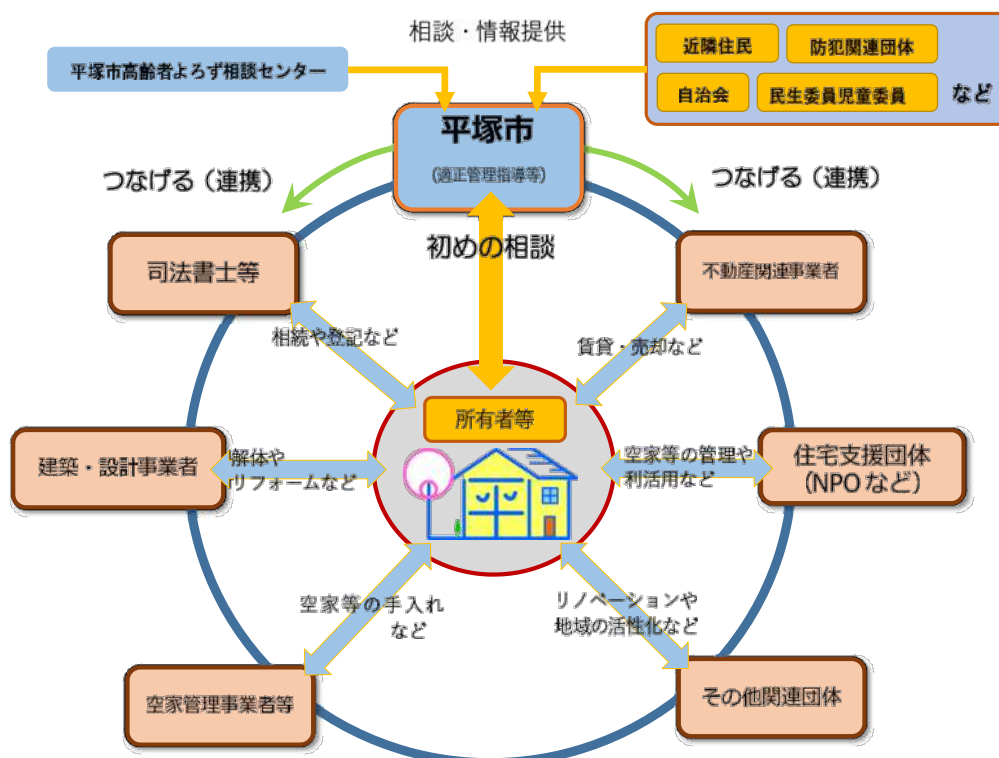
(1) 事業者等との連携

不動産事業者や法律等の関連団体等と連携体制を構築し、協定を締結するなどして、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

住宅支援や空家等の管理に関する事業者、支援団体、NPO等と連携して空家等に関する相談体制を充実し、空家等を管理しやすい環境づくりを推進します。

【連携による相談体制イメージ】



[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	管理不全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、不動産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

空家等の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) 所有者等不明案件への対応

管理不全空家等の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

実態調査等や地域等からの情報収集、今後の住宅等の動向等により、空家等が多い地区や管理不全空家等の影響が大きいとみられる地区を「重点対策地区」とし、地域巡視や適正管理指導等を優先的に行うなど、重点対策を講じます。

(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。

(※) 景観重点区域……地域の特性に応じて、ふさわしい景観づくりの基本方針を定め、優れた都市景観形成を図るべき地域をいいます。平塚市景観計画において「海へのシンボル軸」、「都市のシンボル軸」、「歴史軸」の3地域を定めています。

(6) 地区計画区域等での管理不全空家等の早期発見・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、管理不全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(木造住宅の密集地域や住宅不燃化の低い地域など)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、法及び行政代執行法の定めるところに従って、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

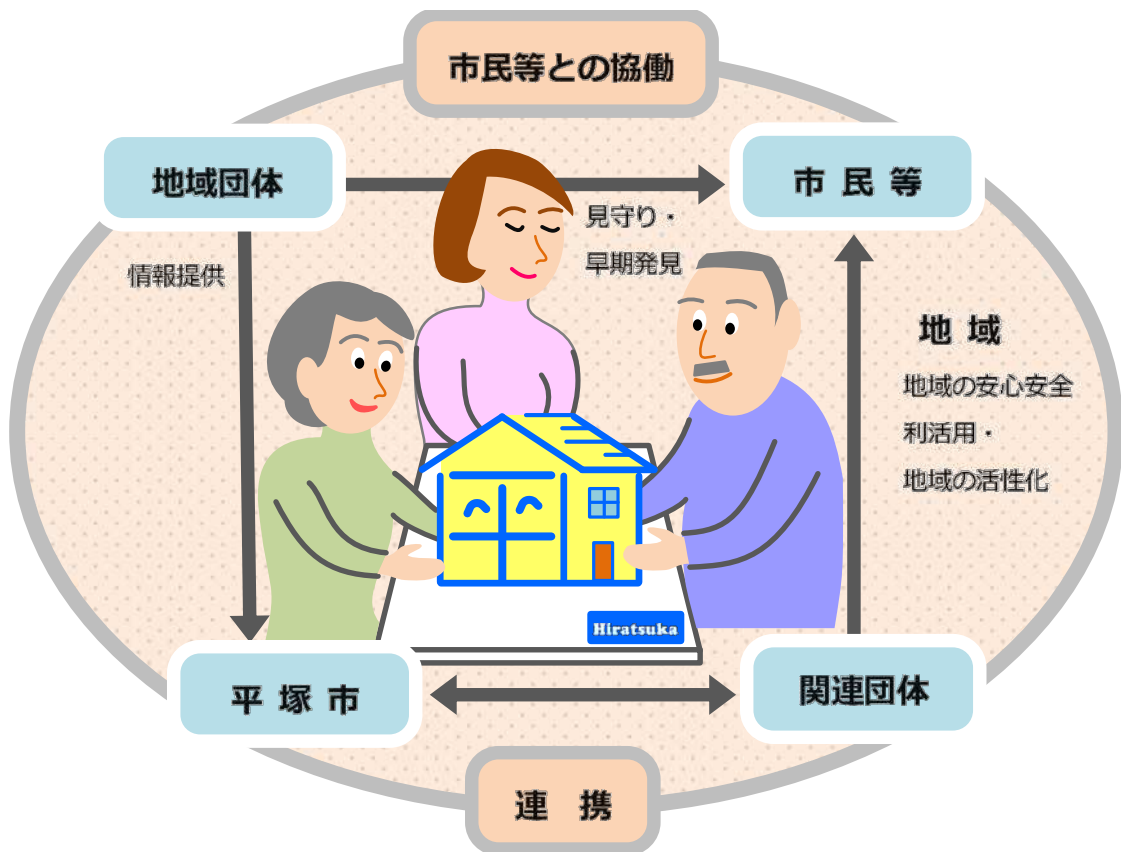
(1) 安全確保のための仕組みづくり

周辺への危険が差し迫る状態の空家等に対し、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) 協働による速やかな対応

自治会、民生委員児童委員等の地域団体や関連団体と連携し、それぞれの活動の中で得られた管理不全空家等の情報を共有するなどして、管理不全空家等に対して速やかな対応に努め、地域の安心安全を充実します。

【協働による地域の安心安全イメージ】



[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進

市民等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。

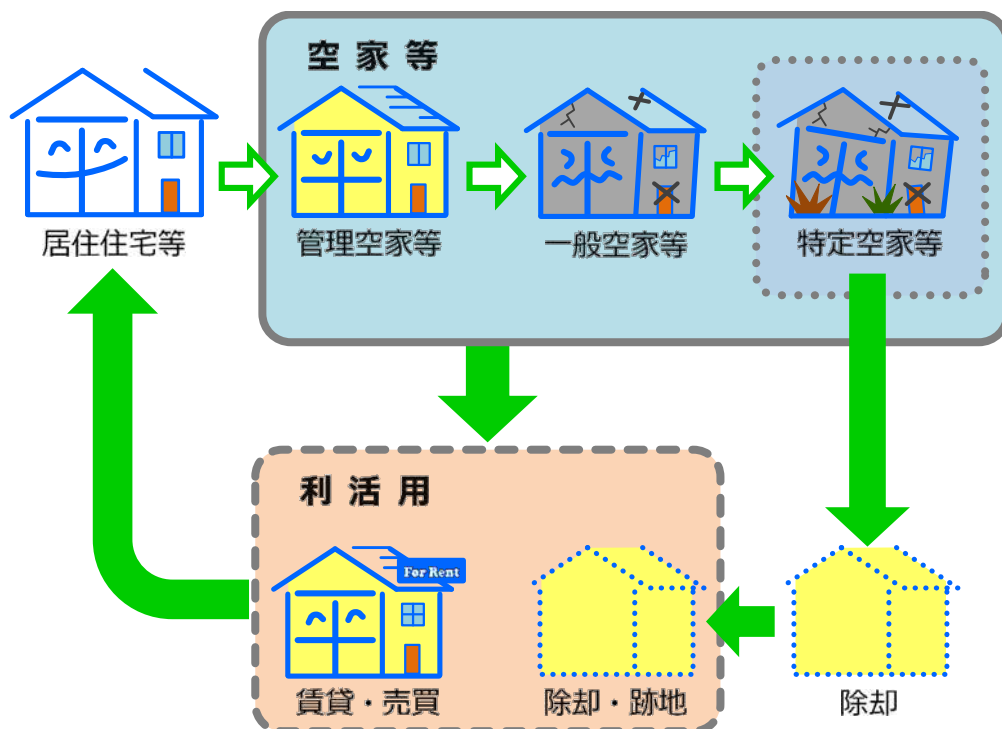
現 状	空家等の再流通などといった利活用のための環境づくりが不十分であり、空家等の利活用が進んでいない状況です。
課 題	空家等の解消のためには、適正管理指導を進めるとともに空家等の利活用により資源化することも重要であることから、今後、関連団体との連携を進め、利活用しやすい環境づくりを推進することが必要です。

【取組施策 1】 利活用環境の充実

(1) 空家等の利活用に関する検討

空家等の利活用環境の充実に向けて、コンパクトシティプラスネットワークの考え方に基つき、居住誘導のエリア戦略や中古住宅等の流通促進など、利用可能な空家等もしくはその跡地利活用について検討します。

【空家等の利活用イメージ】



(2) 解体に対する支援についての検討

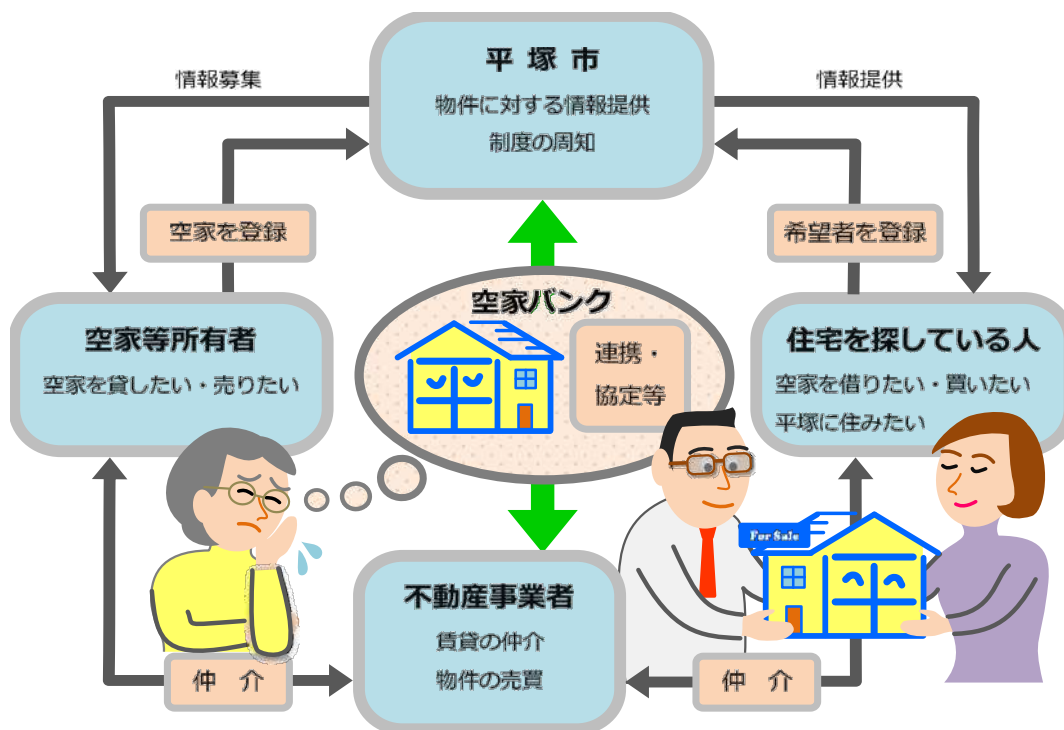
空家等を解体しやすい環境を目指し、解体に対する助成等を含む支援について、その必要性やあり方を検討します。

(3) 空家バンク創設の検討

空家等の利活用に関して、事業者等との連携のもとで、利活用が可能で所有者にその意向のある空家等について、それらを借りたい人や買いたい人へと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**……空家等所有者のニーズと空家等を必要とする人のニーズをマッチングさせる仕組みをいいます。

【空家バンクイメージ】



(4) 住宅セーフティネット制度の活用検討

空家等の利活用の観点から、「住宅セーフティネット制度」(※)について、関係部局と連携しながら活用を検討します。

(※) **住宅セーフティネット制度**……住宅セーフティネット法改正法による高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方(住宅確保要配慮者)の円滑な住宅確保のための制度で、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居への経済的な支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の3つの柱から成り立っています。

(5) 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、所有者等のほか、地域や事業者等、大学、NPO等の関連する団体と連携し、地域でのニーズ等を考慮した上で、空家等の再流通や地域リノベーションなど、住宅ストックを地域資源として有効活用することを検討します。

(2) 庁内での横断的対応

空家等の利活用については、まちづくり分野だけでなく、福祉分野や市民活動分野など、関連すると考えられる部署と必要な連携を図りながら検討を進めます。

○協働による連携と施策の推進概念図

