

平塚市空家等対策計画



令和5年(2023年)3月改定

平塚市

目次

第1章 総論	1
1 計画の目的	1
2 計画を取り巻く背景.....	2
3 計画の位置づけ.....	5
4 計画の対象	6
5 計画の期間	8
第2章 本市の空家等を取り巻く現状と課題	9
1 人口等の推移.....	9
2 新築住宅の状況.....	10
3 空家等の概況.....	11
4 空家等の実態.....	14
5 高齢者の住宅等を取り巻く環境.....	16
6 空家等に対する意識と火災の状況.....	19
7 空家等についての情報提供件数.....	20
8 空家所有者等の意向.....	21
9 空家等の現状のまとめ.....	22
10 空家等を取り巻く課題.....	24
第3章 施策の展開	25
1 基本方針	25
2 空家等を取り巻く課題への取組.....	26
3 基本施策	27
4 取組施策	28
5 施策の推進	30
[基本施策Ⅰ] 情報の共有と管理.....	31
[基本施策Ⅱ] 空家等の発生抑制.....	34
[基本施策Ⅲ] 空家等の適正管理.....	36
[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進.....	38
[基本施策Ⅴ] マンション管理の適正化の推進.....	41
【本市の施策等のイメージ】	42
第4章 計画の推進と評価	43
1 計画の推進体制.....	43
2 計画の評価	44
3 計画の見直し.....	44
資料編	45

※資料編目次

- 1 用語解説（本文中で「*」を付した用語）
- 2 空家等に関するQ&A
- 3 関係法令
- 4 平塚市空家等対策協議会関係



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ら、全国的に、空家等に関する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、保安上、環境衛生上、また、地域の活性化や景観の保全等の様々な面で市民生活に悪影響を及ぼすおそれがあることから、改善が求められています。また、将来的に管理不全状態となることが予想される空家等も、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「空家法」という。）（*）が公布（平成27年完全施行）され、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、空家等問題への早期の対応が必要であるという認識に基づき、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し、地域社会の健全な維持に資するよう着実に対策を推進するため、本市が取り組むべき基本的な考え方を示した、「平塚市空家等対策計画」を平成30年（2018年）3月に策定し、空家等対策に取り組んできました。

その後、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。

また、令和2年（2020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）。以下「マンション管理適正化法」という。）（*）が改正されました。これにより、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、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、マンション管理推進計画としても併せて位置づけることとします。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、高齢化の進展等に伴い、空家等が増加していくものと予想されることから、総合的な空家等対策及びマンション管理の適正化をより一層推進するため、計画を改定します。

2 計画を取り巻く背景

(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人以上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の住居が、将来的に空家等となってしまうケースが市内でも増加しています。

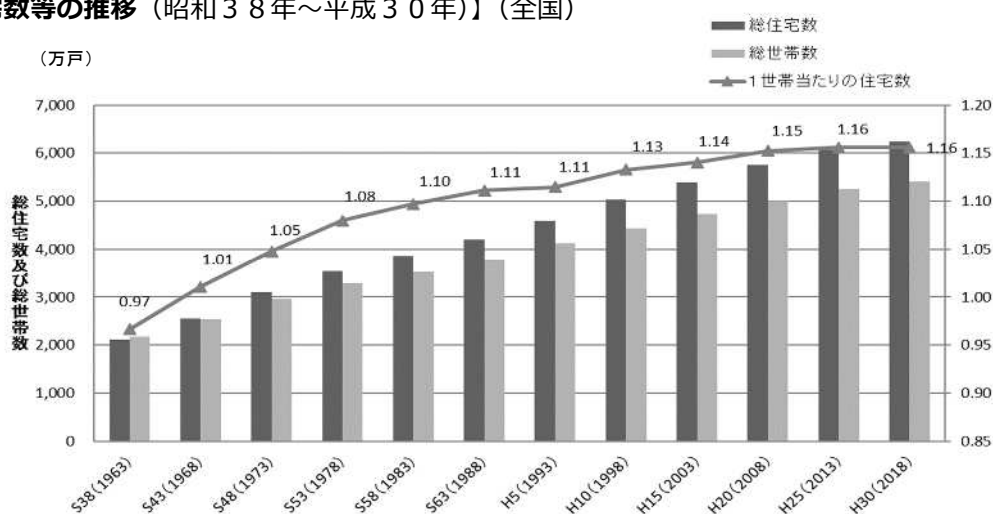
(2) 住宅ストックの過剰供給

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)は、高度成長期の住宅施策により、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ますが、新設住宅着工戸数は全国で年間80~90万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30年(2018年)までの20年間で約1,200万戸増加するなど、その増加傾向に陰りは見られません。

住宅の新築は、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乖離が大きくなり、住宅の供給が過剰となったことも、空家等が増加する一因と考えられます。

【住宅数等の推移(昭和38年~平成30年)】(全国)



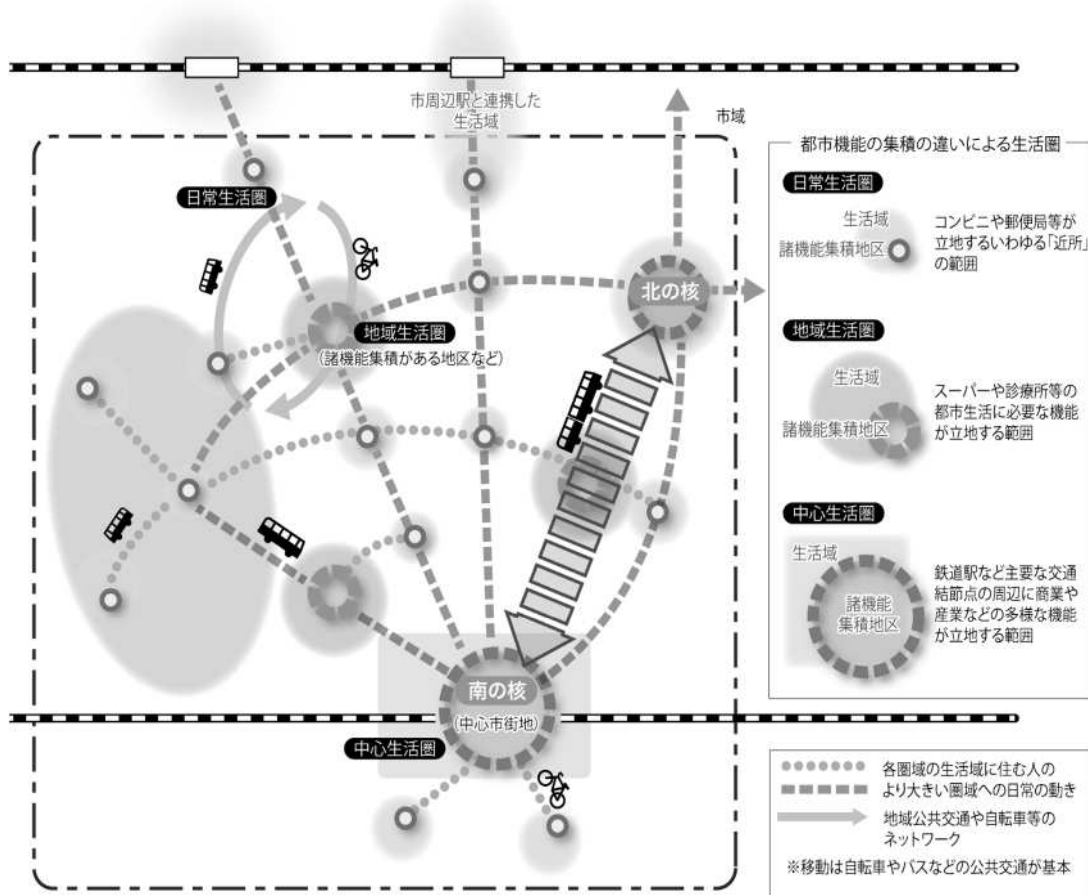
①—出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)
(住宅数等の推移)

(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おそれがあります。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】



②—出典：平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊

(4) 法の施行等による環境整備

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 月に空家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や、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。さらに、所有者等（空家法第 3 条）と市町村（空家法第 4 条）の責務や、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（空家法第 15 条）などが明記されており、行政と所有者等を含めた地域住民や関連団体（*）等が連携しながら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。

また、令和 2 年（2020 年）6 月にマンション管理適正化法が改正され、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、「マンション管理推進計画の作成」、「推進計画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」及び「地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施」などを可能とするための制度的枠組が設けられました。

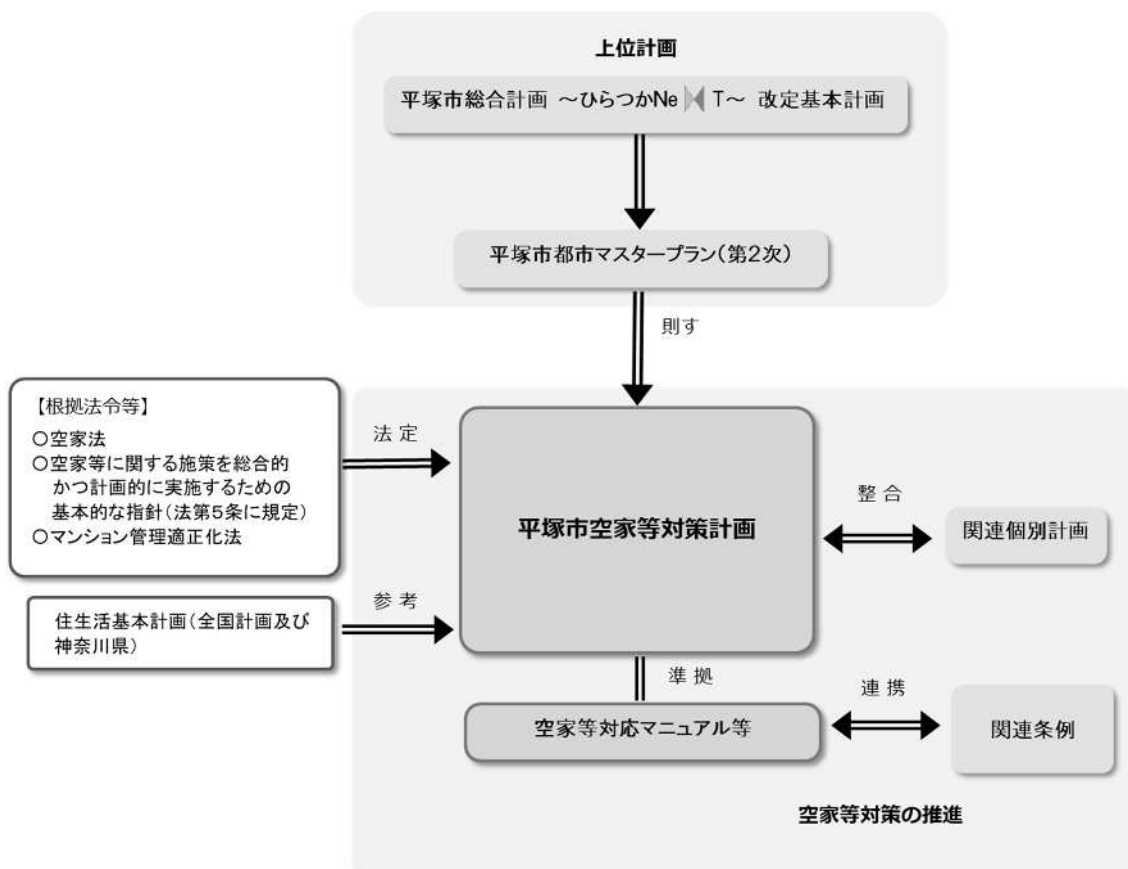
（※空家法及びマンション管理適正化法は、巻末の資料編に関連条文を抜粋）

3 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づく「空家等に関する対策についての計画」であるとともに、マンション管理適正化法第3条の2に基づく「マンションの管理の適正化の推進を図るための計画」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～改定基本計画）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整合を図るものとします。また、本計画はSDGs（*）に掲げられた目標への貢献を目指すものとします。



【計画関連イメージ】



③-計画関連イメージ

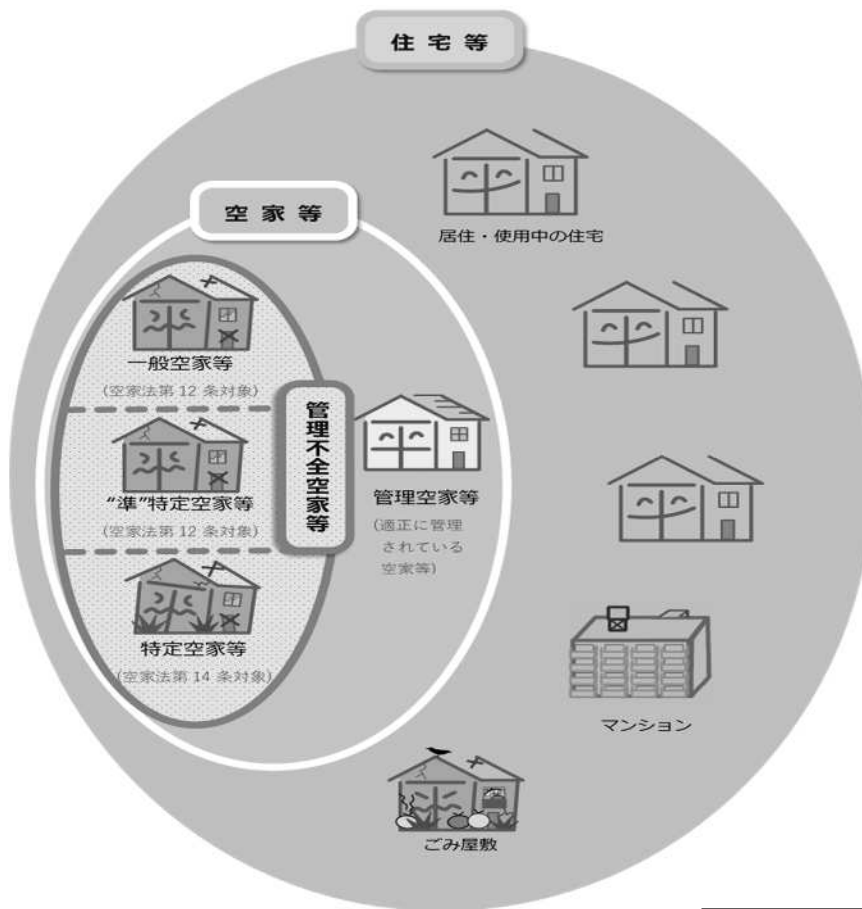
4 計画の対象

本計画では、建物1棟全体で居住その他の使用がなされていない空家法第2条に規定される空家等を対象とします。したがって、マンション等の共同住宅の一部が空室となっているものは対象としません。

ただし、マンションは、その規模ゆえに、ひとたび管理不全化し空家等になれば、周辺の生活環境への悪影響が大きく、また、区分所有者等による合意形成が困難となることで改善が見込まれないといった状況も想定されるため、管理不全マンションの発生を未然に予防する観点から、空家等になる前のマンションについても本計画（マンション管理推進計画に係る部分）の対象とします。

また、対象とする地域は本市全域とし、市内における空家等の分布状況等を把握するため、自治会連合会の区分などを参考に14の地区に区分することとします。

【空家等の概念イメージ】（※用語の解説は資料編）



④-空家等の概念イメージ

【本計画での地区区分】

本計画 (14区分)	平塚市都市 マスタープラン (7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
花水地区	南部地域 (花水、港)	花水、なでしこ	なでしこ、花水	黒部丘、董平、虹ヶ浜、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
富士見地区	中心地域 (富士見、崇善)	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
大野地区	東部地域 (大野、中原)	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
豊田地区	中部地域 (豊田、城島、岡崎、金田)	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
金田地区		金田	金田	寺田縄、入野、長持、飯島、中原下宿
神田地区	北部地域 (神田、横内)	横内、田村、大神	横内、横内団地、田村、大神	横内、田村、大神、吉際
金目地区	西部地域 (北金目、南金目、土沢)	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
旭地区	旭地域 (旭北、旭南)	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、継、日向岡

⑤一本計画での地区区分



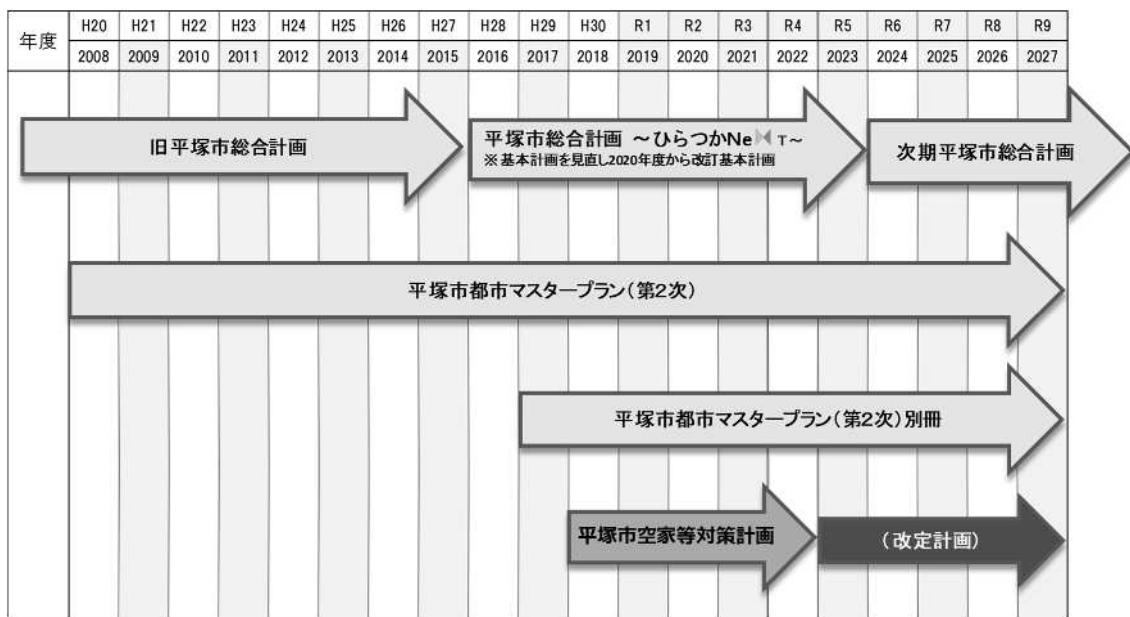
⑥一区分地図

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、当初の計画期間は平成30年度（2018年度）から令和4年度（2022年度）までの5か年としました。

改定計画においても、計画期間は令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5か年として、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】



⑦ー主要関連計画の計画期間



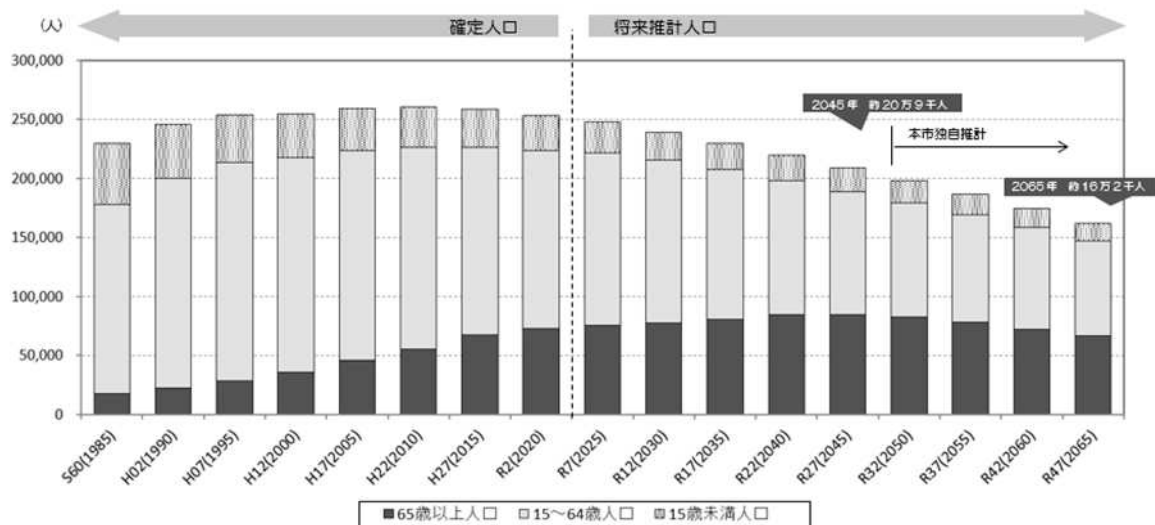
第2章 本市の空家等を取り巻く現状と課題

1 人口等の推移

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、令和4年（2022年）1月では、257,631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、令和27年（2045年）には約20万9千人にまで減少するとされています。

この推計を基に、本市独自で令和47年（2065年）までの人口を推計すると、1970年以前と同程度の人口にあたる約162,000人（2010年比で約38%減）になると見込まれます。

【人口の推移と見通し】



【備考1】 平塚市総合計画～ひらつかNEXT（ネクスト）～改訂基本計画「本市の人口の推移と見通し」を基に時点修正等を行い作成

【備考2】 2015年までは、総務省「国勢調査」から作成

【備考3】 2025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

⑧—人口の推移と見通し

2 新築住宅の状況

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。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上回る状況も多いことから、市内の住宅ストックの供給が過剰となっており、空家等の増加の一因にもなっていると考えられます。

【市内の新築戸数と世帯数の推移】

	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)
新築戸数(戸)	1,090	1,031	1,082	1,206	1,232	1,047	991	917	848
世帯数増減(世帯)	381	545	520	1,064	1,461	994	1,260	1,233	1,095

⑨ー市内の新築戸数と世帯数の推移

※新築戸数は固定資産税課資料による
※世帯数増減は住民基本台帳の世帯動態による

3 空家等の概況

「住宅・土地統計調査」によれば、空家（マンション等の共同住宅や賃貸住宅の空室、別荘等の二次的住宅や売却用の建物等を含む戸数ベース）は、世帯数と住宅数がほぼ一致した昭和38年（1953年）から全国で増加し続けている状況です。平成10年（1998年）調査で500万戸を超え、直近の平成30年（2018年）調査では過去最高の約849万戸となっています。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。調査結果では本市の空家数は13,770戸ですが、そのうち18.2%となる約2,510戸は、腐朽や破損などの問題があり、全国や神奈川県平均とほぼ同程度の状況にあります。さらに、建物の建築条件として、建築基準法では4m以上の道路に2m以上接していることが必要になりますが、本市では空家が建築されている敷地について、約36%の4,910戸が、4m未満の道路に接している状況となっています。

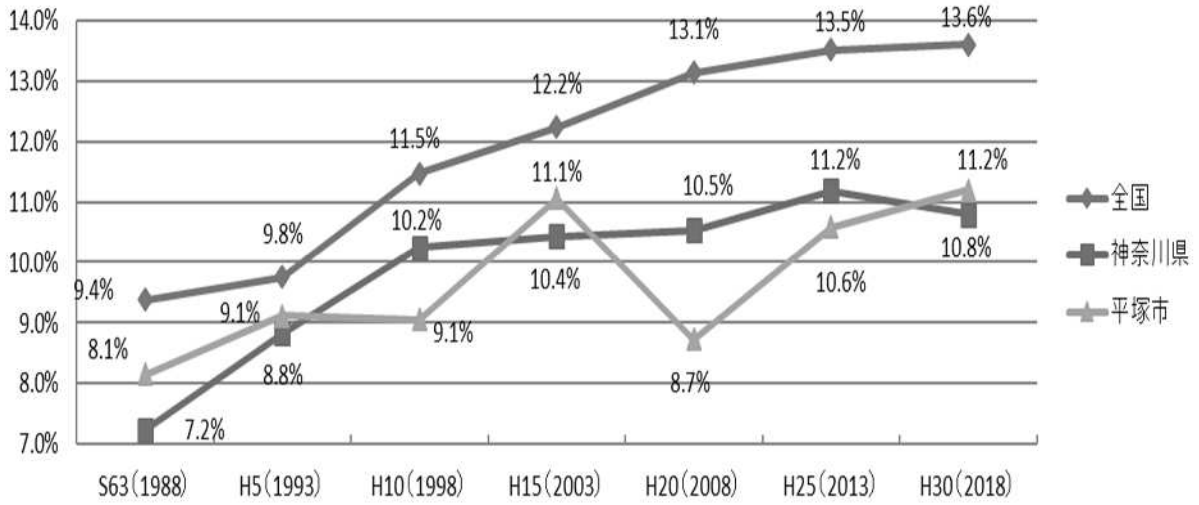
なお、調査方法はサンプル調査（国勢調査区から全国平均約5分の1の調査区を抽出。）であり、その結果は推計値となります。

【空家数の推移（戸）】

	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)	平成30年 (2018年)
全国	3,940,400	4,475,800	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,196,400	8,488,600
神奈川県	195,700	271,200	349,100	391,600	428,600	486,700	484,700
平塚市	6,600	8,120	8,870	11,860	9,580	12,170	13,770

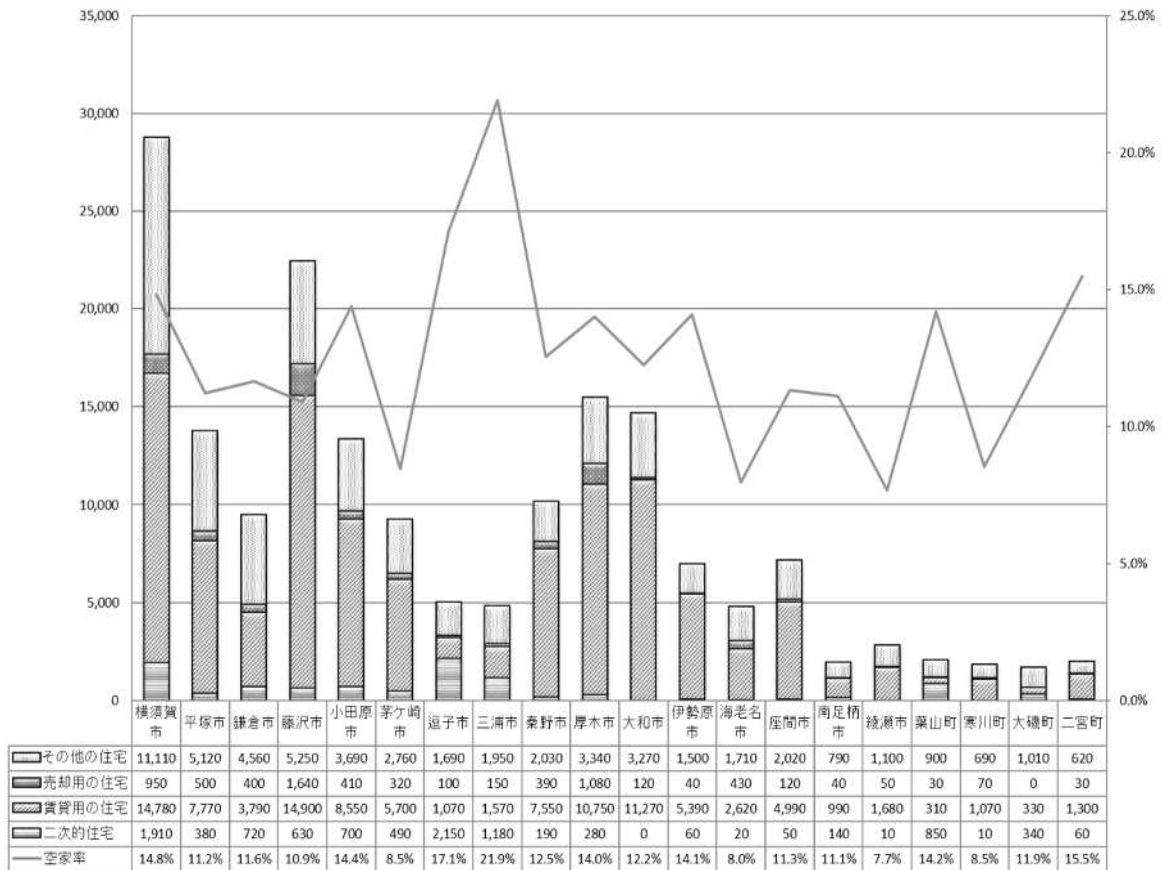
⑩—出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）
（空家数の推移）

【空家率の推移】



①—出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）
（空家率の推移）

【近隣自治体の空家件数と空家率】



②—出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）
（近隣自治体の空家件数と空家率）

【空家の腐朽・破損の有無】

	全国	神奈川県	平塚市
有り	22.4%	17.3%	18.2%
無し	77.6%	82.7%	81.8%

⑬—出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）
（空家の腐朽・破損の有無）

【空家の接道状況（戸）】

	全国	神奈川県	平塚市
①接していない	296,400	13,600	960
②2m未満の道路	603,400	24,500	220
③4m未満の道路	2,370,200	121,800	3,730
④再建築不可件数（①②③の合計）	3,270,000	159,900	4,910
⑤再建築不可件数割合（④÷空家数） ※空家数は各下欄（）参照	38.5% (8,488,600)	33.0% (484,700)	35.7% (13,770)

⑭—出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）
（空家の接道状況）

4 空家等の実態

空家数等の調査と状況

「住宅・土地統計調査」では、本市の空家は平成30年（2018年）に13,770戸（空家率11.2%）ですが、戸建て住宅だけでなくマンション等の共同住宅の空室も空家として計上されています。また、全戸調査ではなく、一定の条件のもと抽出した住宅を対象とした調査（推計値）であるため、より実態に近い状況を把握するために、本市では次のとおり新たな調査を行いました。

【調査概要】

（ア）調査目的

市内の空家等の実態を把握し、空家等対策を推進していくための基礎資料を作成することを目的として、実態調査を実施しました。

（イ）調査方法等

神奈川県から取得した県営水道の閉栓情報をもとに、以下の順に調査を行いました。

- ①令和3年（2021年）9月30日時点で12ヶ月以上閉栓している住宅等の情報を取得し、共同住宅等の一部であると思われるデータを除外
- ②住宅地図で位置を確認
- ③公共下水道情報、インターネット上に公開された地図アプリケーション、登記事項証明書、固定資産税情報等を活用し、机上で補完調査を実施
- ④③で確認した情報の一部について、机上の調査で足りなかったものは現地調査による補完調査を実施
- ⑤既に把握している空家等の情報（令和4年（2022年）3月31日時点の市民等（*）からの情報提供を基にした情報）を含めて精査

（ウ）調査結果概要

調査を実施した結果の概要は次のとおりです。（市内全域における合計）

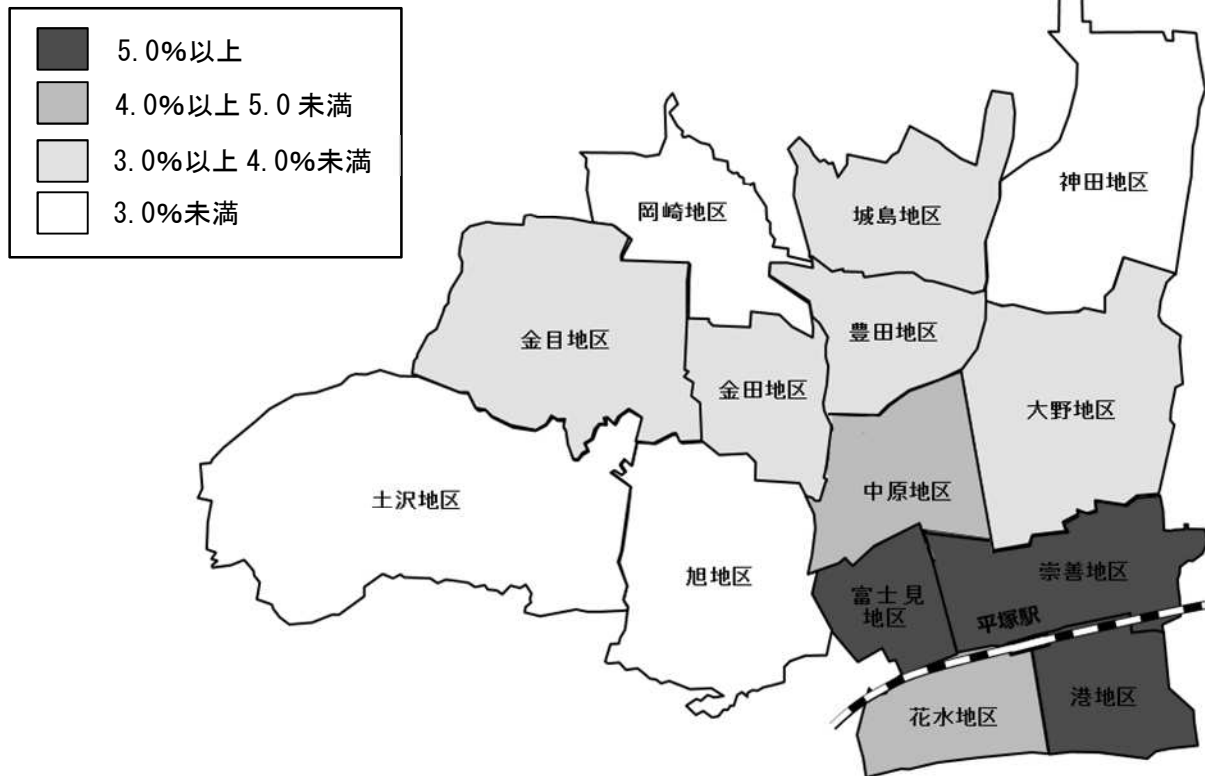
a 水道の閉栓情報データ数	13,329戸
b 空家等戸数	2,459戸
c 管理不全空家等の戸数	129戸
d 戸建て住宅数	62,523戸
e 空家率（b÷d）	3.93%

(工) 調査結果詳細(地区別の空家数等の状況)

	空家等(戸) (a)	戸建て住宅数(戸) (固定資産税台帳) (b)	空家率(%) (a/b)	空家等分布率(%)
花水地区	238	4,968	4.79%	9.68%
港地区	169	3,069	5.51%	6.87%
富士見地区	250	4,485	5.57%	10.17%
崇善地区	252	3,577	7.05%	10.25%
大野地区	278	6,977	3.98%	11.31%
中原地区	297	6,369	4.66%	12.08%
豊田地区	57	1,616	3.53%	2.32%
神田地区	161	5,433	2.96%	6.55%
城島地区	42	1,217	3.45%	1.71%
岡崎地区	66	3,189	2.07%	2.68%
金田地区	104	3,207	3.24%	4.23%
金目地区	189	5,783	3.27%	7.69%
土沢地区	55	2,316	2.37%	2.24%
旭地区	301	10,317	2.92%	12.24%
合計	2,459	62,523	3.93%	100.00%

⑮-調査結果詳細(地区別の空家数等の状況)

【空家率の分布状況図】



⑯-空家率の分布状況図

5 高齢者の住宅等を取り巻く環境

(1) 高齢者の状況

人口の減少傾向の中、65歳以上の高齢者については、平成27年（2015年）から令和3年（2021年）までの7年間で7,000人以上増加し、高齢化率では、平成27年（2015年）に25%を超えて、既に4人に1人が高齢者である状況となっております。また、国立社会保障・人口問題研究所によれば、令和17年（2035年）には3人に1人以上が高齢者になる推計であることから、急速かつ確実に高齢化が進展しています。

また、高齢化が進むとともに、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、将来的に空家等となってしまう可能性があり、特にひとり暮らし高齢者に対して、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。

神奈川県住生活基本計画（*）では「高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現」の目標のため「人生100歳時代に向けて、高齢者が住み慣れた住まいや地域で暮らし続けるために、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりと、高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりを推進します。」としています。本市においても平塚市総合計画の重点施策として「いくつになってもいきいきと暮らすまちづくり」を掲げ、さらに総合計画を補完するために「100年ライフに向けた政策ビジョン」（*）を策定しています。

これらの目標の実現に向けて、庁内・外の関係機関との連携を強化し、空家等に関連するあらゆる視点から、具体的な施策等を検討していくことが今後はより一層求められています。

【高齢者の状況】

	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)
総人口	256,970	258,273	258,141	258,381	257,879	257,713	258,298
高齢者(65歳以上)	65,131	66,959	68,618	70,004	71,129	72,040	72,678
高齢化率(%)	25.4%	26.1%	26.8%	27.3%	27.8%	28.2%	28.7%
世帯数(世帯)	106,319	107,596	108,679	110,140	111,134	112,394	112,358
ひとり暮らし高齢者数	5,239	5,550	5,810	6,230	6,607	※R2及びR3は、新型コロナウイルスの影響により調査中止	

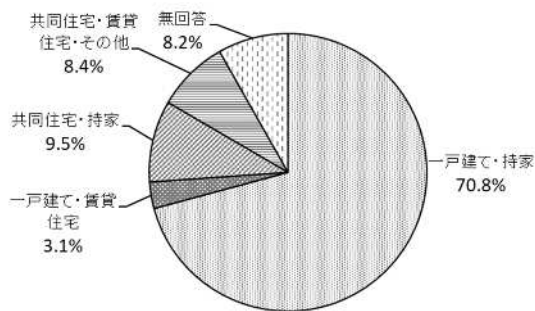
①一 出典：平塚市統計資料（国勢調査を基にした推計による。総人口は年齢不詳者を含む。高齢化率は年齢不詳を除いて算定。各年1月1日現在）
ひとり暮らし高齢者調査（平塚市高齢福祉課）【調査対象：70歳以上】

(2) 高齢者の居住形態

高齢者の居住形態と所有の関係を見ると、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 low、空家等となることも考えられる「一戸建て・持家」に居住する高齢者が多く、「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す。

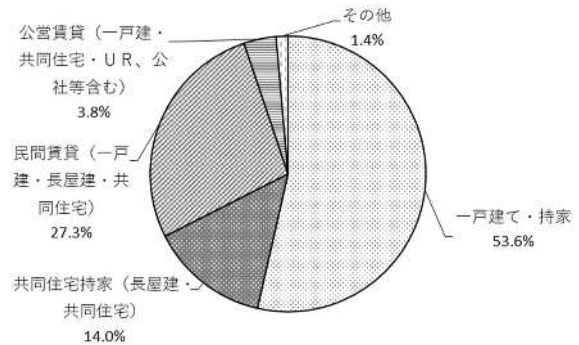
また、賃貸等の共同住宅であっても、高齢者のような住宅確保要配慮者(*)は、入居時に賃貸人に拒否感を持たれることが多く、高齢者が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

【高齢者の住居形態と所有の関係】



⑱—出典：一般高齢者調査（令和元年）（平塚市高齢福祉課）※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70.7%）

【市内住居の住居形態と所有の関係】

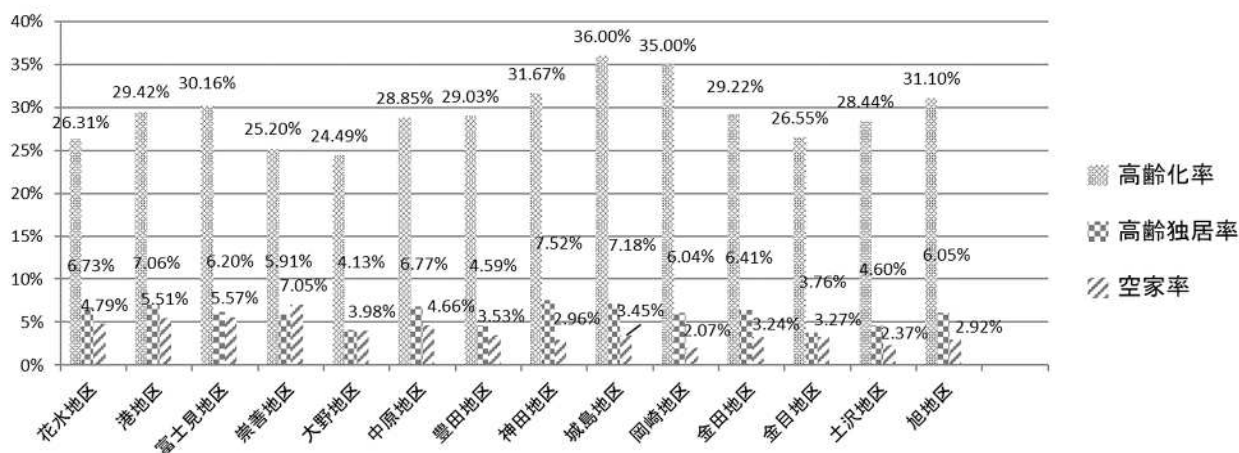


⑲—出典：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 高齢化と空家等の状況

本市の地区別の空家率を高齢化率及び高齢独居率とともにみると一定の相関関係がうかがえます。高齢者が居住していた住宅等が空家等となることが多いことから、高齢化率や高齢独居率の高い地域は、今後、さらに空家等が増加していくことが想定されます。

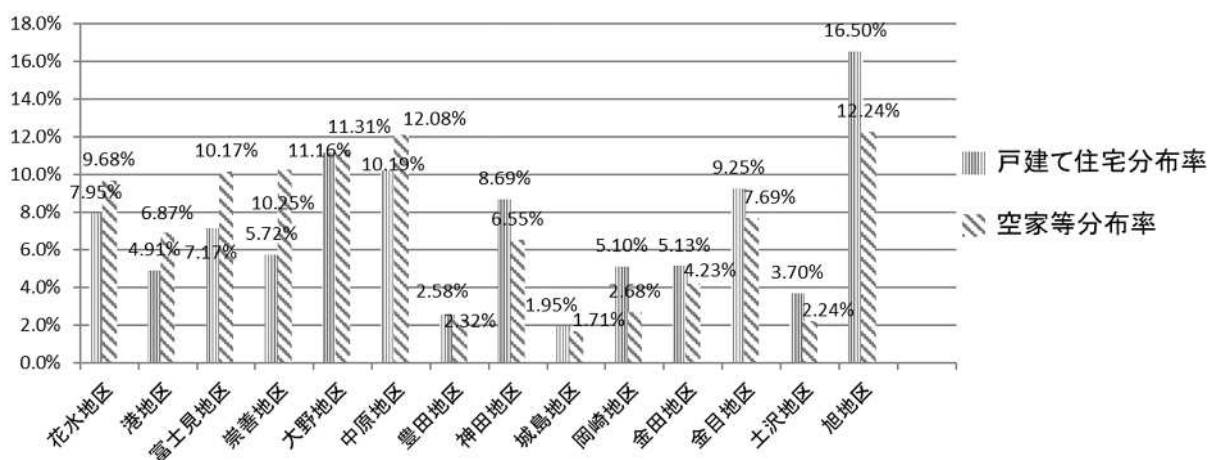
【地区別の高齢化率、高齢独居率及び空家率】



⑩一地区別の高齢化率、高齢独居率及び空家率

※地区別高齢化率は住民基本台帳の集計による（令和4年1月1日現在）
 ※空家率は戸建て件数に基づくものであり、共同住宅等は対象としていないもの
 ※高齢独居率は令和元年度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

【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

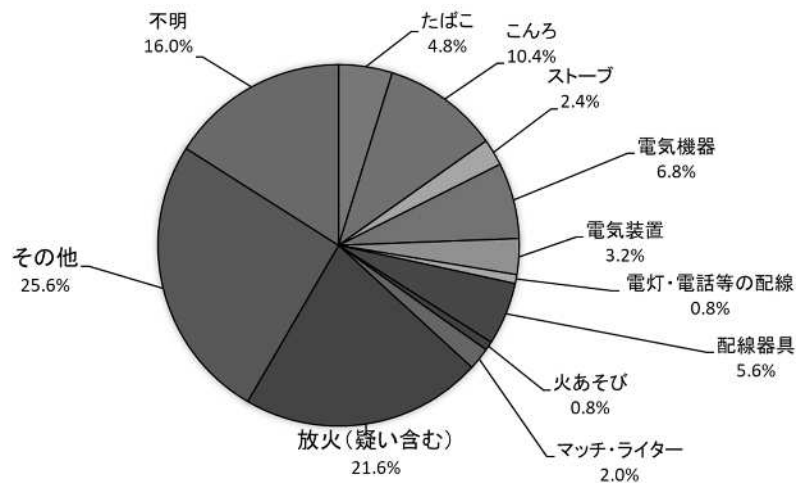
⑪一戸建て住宅分布率と空家等分布率

6 空家等に対する意識と火災の状況

平成28年度（2016年度）に行った自治会アンケート調査では、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いることが分かりました。

市内の直近5か年における主な火災発生の原因は、空家等での発生が不安視されている「放火（疑い含む）」が全体の約2割を占めている状況です。

【主な火災発生原因】（平成28年から令和2年）



②一出典：平塚市統計資料（原因別火災発生状況）

7 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は、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などが多くなっています。

市民等からの情報提供に対しては、現地確認を行った上で、不動産登記情報や行政が保有する関連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】

(件)

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	その他※
平成25年度	2	1	1				
平成26年度	13	7	5	1			
平成27年度	70	23	33	3	6		5
平成28年度	64	14	28	8	10	2	2
平成29年度	56	7	30	4	10		5
平成30年度	156	47	62	16	8	1	22
令和元年度	87	26	31	4	9		17
令和2年度	69	6	34		4	1	24
令和3年度	63	8	26	11	4		14
合計	580	139	250	47	51	4	89

※ …… 空家所有者(親族を含む)、自治会、庁内などからの相談及び情報提供により空家の存在を把握したが、特に問題となる状態はなく、適正に管理されている状態

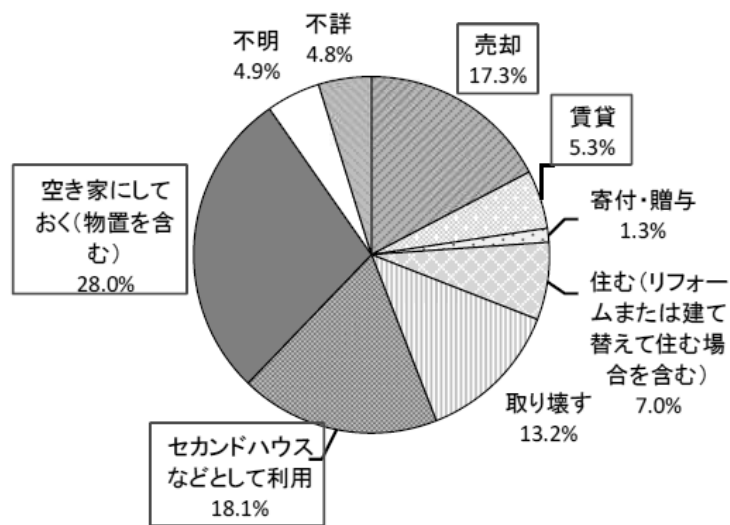
㊸ 空家等についての情報提供件数 (令和4年3月31日現在)

8 空家所有者等の意向

令和元年（2019年）に国土交通省が行った空家等の所有者等に対する調査によれば、所有者等の今後5年程度の利用意向は、賃貸、売却、住む、セカンドハウスなどとして利用などの積極的な利活用意向が約48%となっています。

一方で、「空き家にしておく（物置を含む）」が約28%を占めており、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です。

【空家所有者等の今後5年程度のうちの利用意向】



④—出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）



9 空家等の現状のまとめ

(1) 空家等の状況

調査等により把握した空家等の多く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はみられず、周辺地域にも影響が少ない状態です。これは、所有者の多くは適正な管理を行っており、例えば売却や賃貸用の住宅であり、管理を行っているが単純に居住していない状態であること等が想定されます。

一方で、何らかの問題を抱え、周辺地域に影響を及ぼしている管理不全空家等もあります。その内訳としては、樹木の繁茂や越境、建物の劣化及び破損、動物・害虫の発生等が多く、そのまま放置すれば、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す。

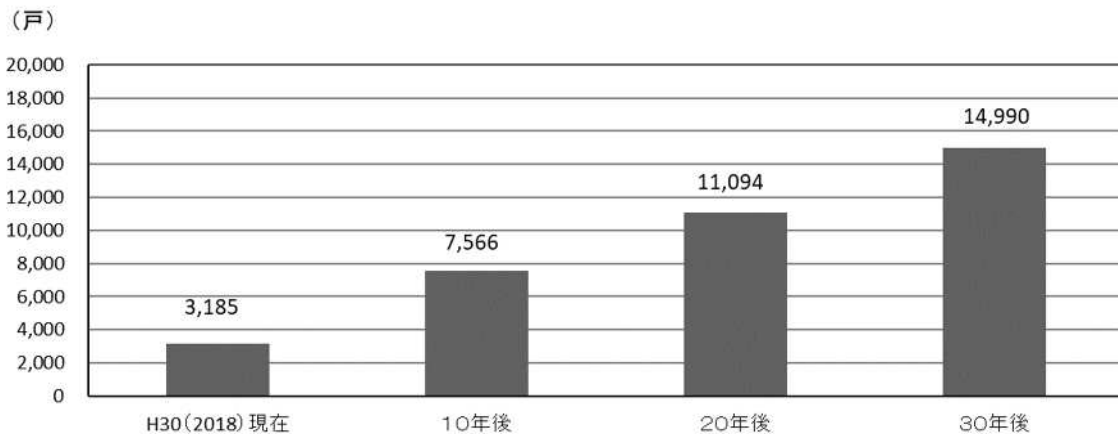
また、高齢化が進むとともに、ひとり暮らし高齢者についても増加する傾向にあることから、将来的に空家等となってしまう可能性があるため、周知啓発などの対策を講じていく必要があります。

(2) マンションの状況

市内のマンションは、平成30年（2018年）時点で約16,100戸、築40年以上のマンションは約3,200戸と推計され、10年後には2.4倍の約7,600戸、20年後には3.5倍の約11,100戸と、今後は高経年のマンションが急増することが予想されます。

高経年マンションは、経年とともに区分所有者の高齢化・非住居化が進行し、管理組合の役員の担い手が不足し、総会運営や集会の決議が困難になることなどが考えられます。また、適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足から、区分所有者の居住環境の低下だけでなく、周辺環境へも悪影響を及ぼすなど深刻な問題を引き起こすおそれがあります。

【高経年マンション（築40年以上）戸数の推移（推計）】



※上記のマンション数は分譲マンション戸数＝持家の共同住宅数（注1）÷0.844564（注2）

注1：平成30年住宅・土地統計調査第10-1表のデータベースを用いて、推計する「市」、「持ち家」「非木造」「共同住宅」「3～5階建、6～10階建、11階建以上」を選択

注2：住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」には、分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室が含まれないことから、非賃貸比率及び非空室率で割り戻すために、平成30年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均13.2%）及び空室（3ヶ月以上）戸数割合（全国平均2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数。

㊦—高経年マンション（築40年以上）戸数の推移（推計）

10 空家等を取り巻く課題

これまで取組んできた対策や空家等を取り巻く現状を踏まえると、空家等と高齢化とは関連性が高く、また、長期間にわたって解決に至らず近隣に大きな影響を及ぼしている管理不全空家等の問題が顕在化しています。また、マンションについては、高経年化が進行している状況にあります。

こうした状況から、空家等を取り巻く課題について次のとおり4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などの社会的な要因によって空家等が増加しており、特に将来的な空家等につながりやすい高齢化の進展を大きな課題と捉えたうえで、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悪影響

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】空家等の利活用が不十分

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。

【課題4】高経年マンションの管理不全

マンションはその規模ゆえに、高経年化等に伴って、ひとたび管理不全化すれば、周辺的生活環境への悪影響が大きいことから、マンションの管理の適正化を推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～改定基本計画）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、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、関連団体など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、空家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。

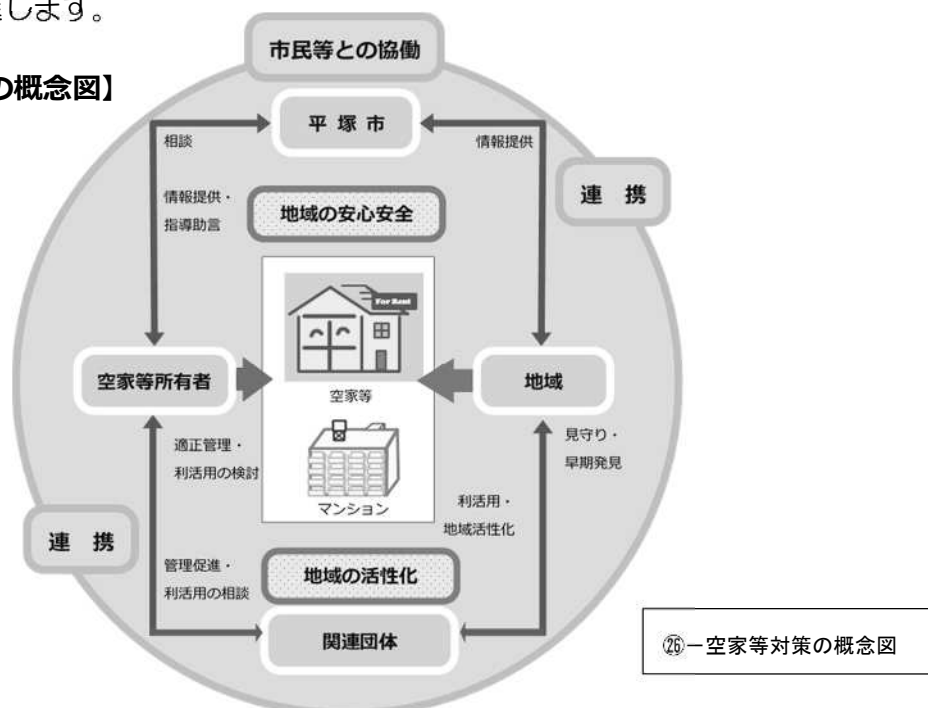
（3）活気あるまちづくりの推進

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

（4）マンション管理の適正化の推進

高経年マンションの管理不全化等を予防するため、マンション管理の適正化を推進します。

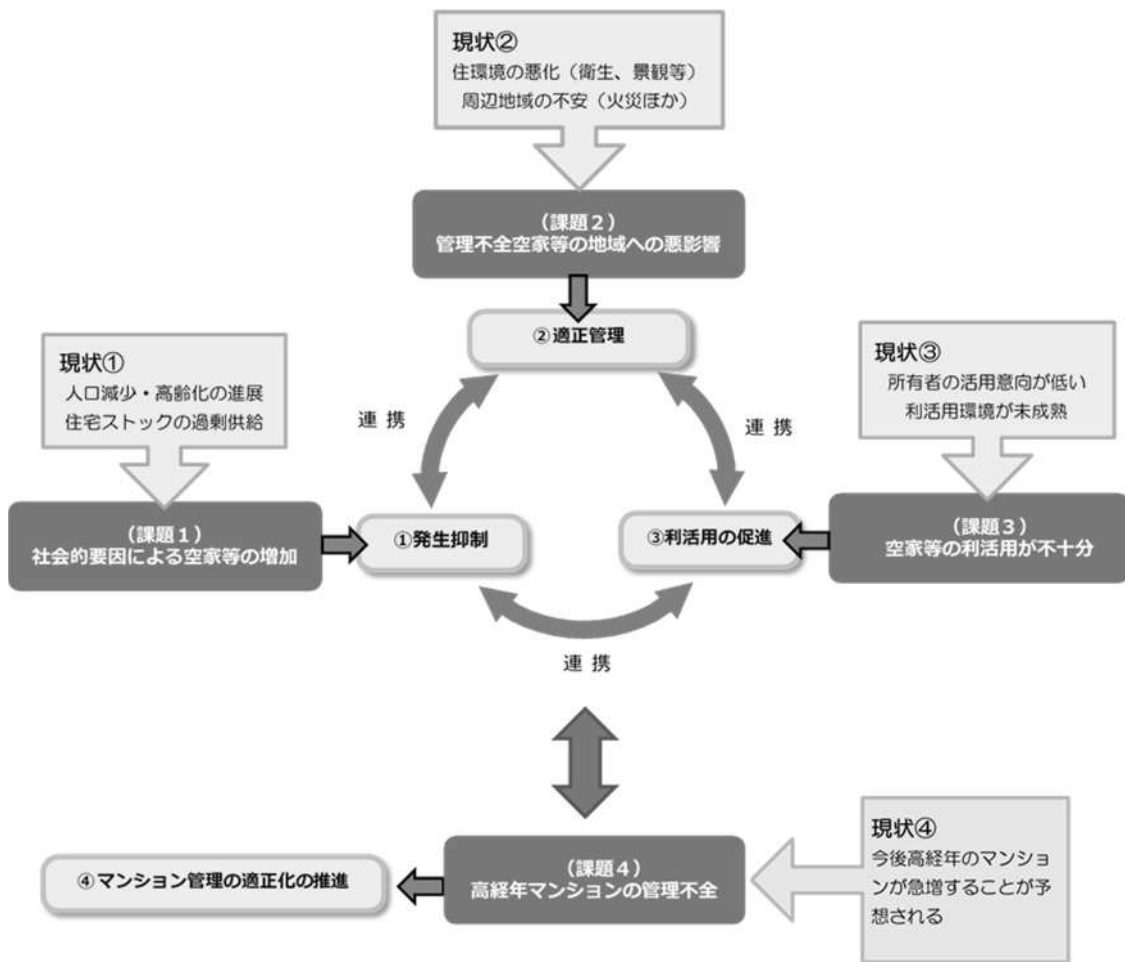
【空家等対策の概念図】



2 空家等を取り巻く課題への取組

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り巻く4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、それぞれの課題から導かれる「①空家等の発生抑制」、「②空家等の適正管理」、「③空家等の利活用の促進」とともに「④マンション管理の適正化の推進」に関する施策に取り組むものとします。

【空家等を取り巻く4つの課題と取組】



㉗-空家等を取り巻く4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、空家法及びマンション管理適正化法の主旨や「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（最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）】及び「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年9月28日付国土交通省告示第1286号）等に基づき、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、有効に活用します。

[基本施策Ⅱ] 空家等の発生抑制

市民等や関連団体と協働して取り組むことができる環境を整えることで、空家等の早期発見につなげ、管理不全空家等の発生や増加を抑制します。

[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

市民等や関連団体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活気あるまちづくりを推進します。

[基本施策Ⅴ] マンション管理の適正化の推進

マンションの管理状況の把握や実態調査、管理計画の認定制度等の周知啓発及び必要に応じて助言・指導等を行うことで、将来マンションが管理不全化しないよう管理の適正化を推進します。

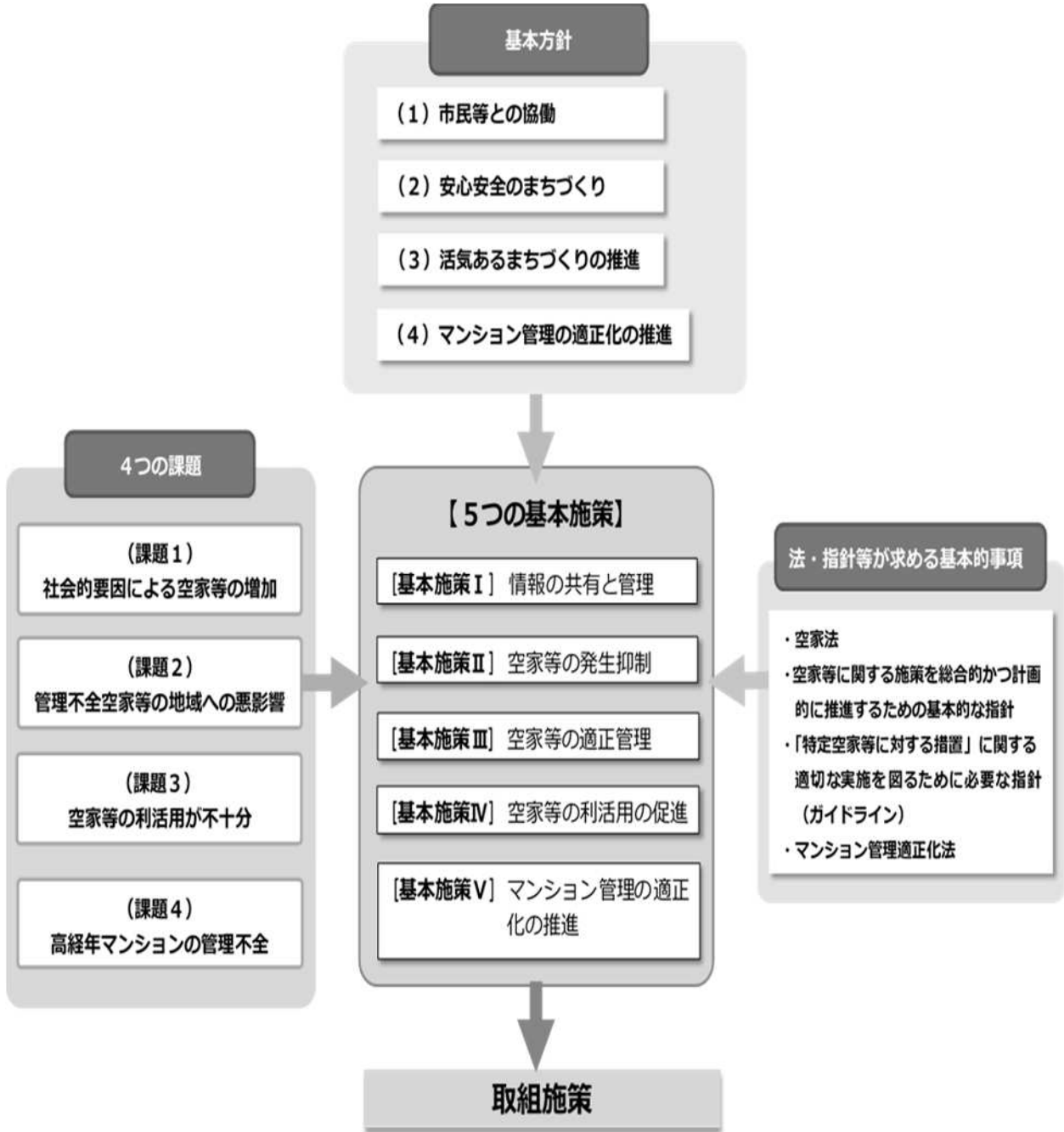
4 取組施策

5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、具体的な取組を実施します。

【基本施策と取組施策】



【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、5つの基本施策がそれぞれ独立したのではなく、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。

【基本施策の記載についての考え方】

【基本施策の名称】

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ます。

現 状	それぞれの基本施策に関する空家等を取り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。

取組施策の名称

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、以下の考え方にに基づき、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（令和9年度までの5か年）での実施を目指し、**速やかに検討を進める**場合に使います。

「努めます」「図ります」

……**継続的に取り組む**ことで、その効果の向上を図る場合に使います。

「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、有効に活用します。

現 状	法の主旨や適切な管理などに関する情報について、広報紙への掲載やパンフレットの配布による周知啓発を行うとともに、また、地域巡回等により得た情報を適正に管理し、空家等対策に活用しています。 また、庁内の関連する部署においては、空家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、周知啓発によって所有者等の意識を醸成することや、情報を収集し、適切に活用・提供することが最も重要であることから、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の充実をさらに進めることが必要です。

【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、適正な管理に関する事など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、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させます。

(3) 高齢者への情報提供

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。

また、高齢化が進むとともに、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、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、庁内・外の関係機関との連携を強化し、平塚市版エンディングノート「わたしのノート」(*)とあわせた啓発等の効果的な対応に努めます。

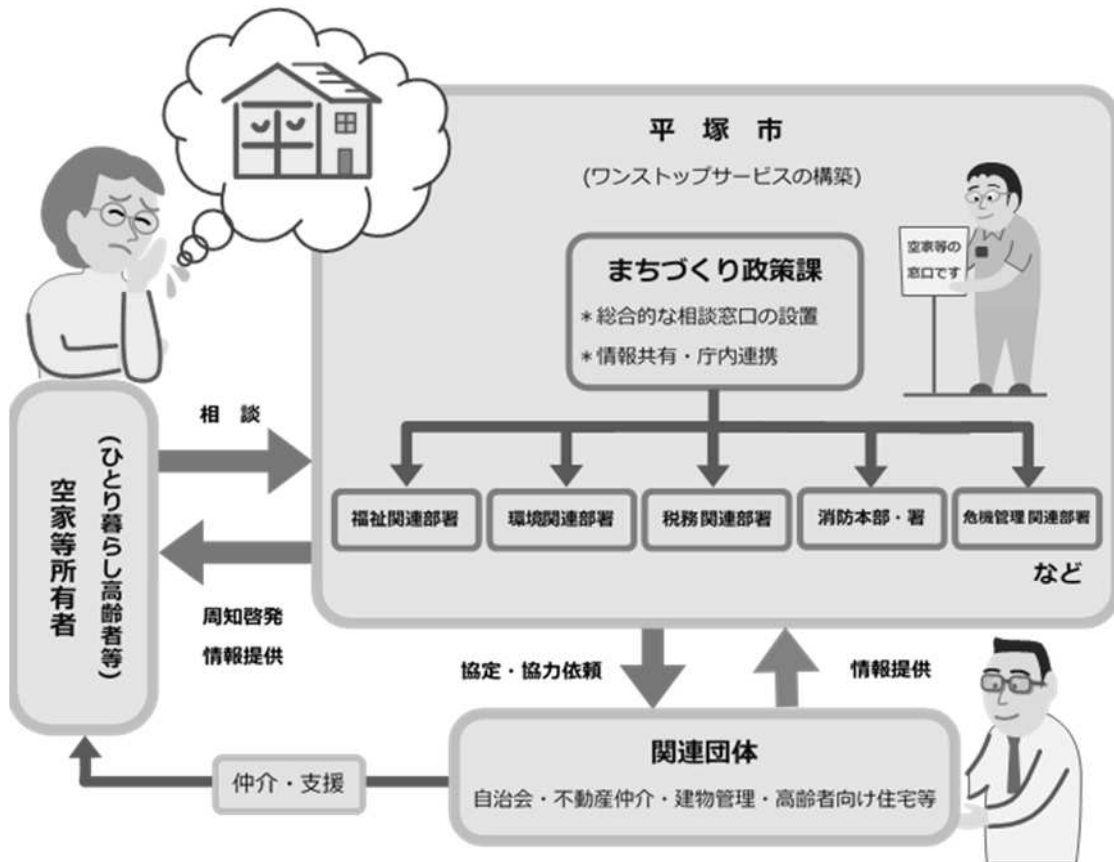
(4) 幅広い世代への情報提供

子の世代が親の現在の住居について、あらかじめお互いに考えるきっかけやスムーズに将来の相続に備えることが出来るよう、幅広い世代にも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
空家等に関する市民等からの様々な相談に対し、総合的な相談窓口によるワンストップサービスを進めます。
- (2) 関連団体との情報連携
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、自治会等の地域や不動産事業者等の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、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。

【情報共有等のイメージ】



㊹-情報共有等のイメージ

【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、県営水道の閉栓情報に基づく実態調査等を実施するなど、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

市民等、地域、庁内、関連団体、登記情報、固定資産税情報、実態調査等から取得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により、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のうえ、データベース化し、情報の更新を行います。

(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、空家法や『「個人情報の保護に関する法律」及び「平塚市個人情報の保護に関する法律施行条例」』（*）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。

【基本施策Ⅱ】空家等の発生抑制

市民等や関連団体と協働して取り組むことができる環境を整えることで、空家等の早期発見につなげ、管理不全空家等の発生や増加を抑制します。

現 状	地域をはじめとする関連団体との連携を図り、空家等の早期発見や注意喚起などによる、管理不全空家等を抑制するための環境を充実させる取組を進めています。
課 題	空家等への対応については、本市、市民等、関連団体がそれぞれの役割を認識しながら、地域の安心安全を推進する連携体制を構築し、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。また、高齢化が進むとともに、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、将来的に空家等となってしまう可能性があり、対応が必要です。

【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

地域住民や、地域生活と密接な関係を持つ自治会や民生委員児童委員等の地域の関連団体と連携し、相互に必要な情報を提供しあうことで、空家等の発生抑制に努めます。

(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、寄せられた空家等の情報を適切な関係機関につなげるなど、早期の対応に努めます。

(3) ごみ屋敷等への対応

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、「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。

【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

自治会等の関連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。

特に、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。

(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うなど対応の充実に努めます。

【取組施策3】 関連団体との連携強化

(1) 事業者等の関連団体との連携

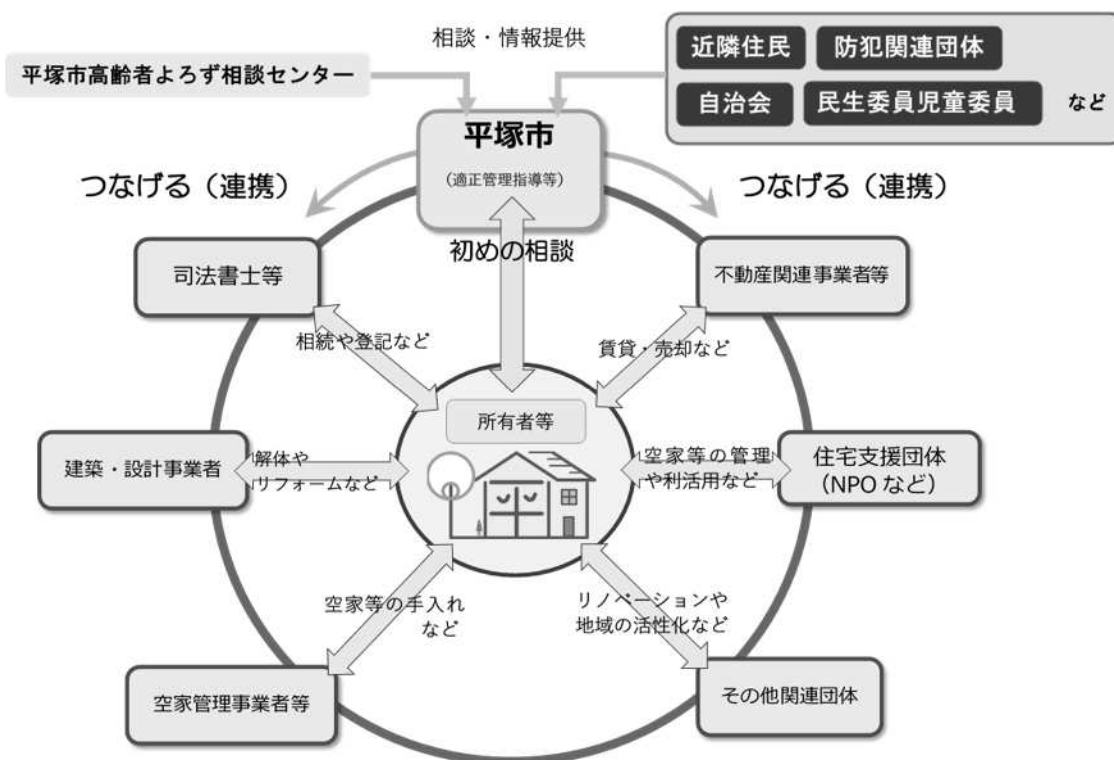
不動産や法律等に関する関連団体と協定を締結するなど、連携体制を構築して空家等に関する相談体制を充実させ、相談会等の実施を検討します。

また、相続人等が空家等の利活用を検討する場合に、家財道具の処分など必要な対応が可能な事業者関連団体との新たな協定締結を検討します。

(2) 住宅支援等の関連団体との連携

住宅支援や空家等の管理等に関する関連団体と連携し、空家等に関する相談体制を充実させ、空家等を管理しやすい環境づくりを進めます。

【連携による相談体制イメージ】



⑩ー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	<p>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、管理不全状態が長引き、安全の確保ができないこともあります。</p> <p>また、空家等の多さ、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」「空家等景観対策区域」「地区計画区域等」の設定を行い、対策の強化を図ってきた結果、管理不全空家等は、こうした区域の特性に関係無く点在している状況です。</p>
課 題	<p>管理不全空家等の所有者への迅速かつ適切な指導を行い、危険性が高い状態である空家等への適切な対応を取るための環境づくりをさらに進めることが必要です。</p> <p>また、特に近隣への影響が大きく、長期間改善が見られない管理不全空家等については、よりきめ細やかな対応が必要です。</p>

【取組施策 1】 適正管理指導の強化

(1) 庁内連携による指導体制の構築と強化

管理不全空家等に関しては、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。また、これまで取組んできた対策や空家等を取り巻く現状を踏まえ、対応マニュアルを更新するなど、連携及び指導体制の強化を図ります。

(2) 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、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、事例ごとに必要な指導を実施します。

(3) “準” 特定空家等への対応

これまでの取組から、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おり、長期間改善が見られない管理不全空家等が大きな課題です。相続が円滑になされない、所有者が遠方に住んでいることなどが要因であることが多く、そのような管理不全空家等を準特定空家等とし、空家法第12条に基づく助言のほか、必要な指導を強化します。

(4) 特定空家等の認定等

空家等の状況や地域性を考慮した上で、「平塚市特定空家等判断基準」に基づいて、特定空家等の認定を行います。改正された「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）に則り、基準を更新します。

(5) 特定空家等にかかる行政代執行の措置の検討

特定空家等において、所有者等が不明の場合や空家法に基づく助言・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、空家法及び行政代執行法の定めるところに従って、庁内関係各課との連携を強化し、行政代執行等による必要な措置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

自治会や民生委員児童委員等の地域関連団体と連携し、それぞれの活動の中で得られた情報を共有するなど、管理不全空家等に対して速やかな対応に努め、地域の安心安全につながるよう対応の充実を図ります。

[基本施策Ⅳ] 空家等の利活用の促進

市民等や関連団体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活気あるまちづくりを推進します。

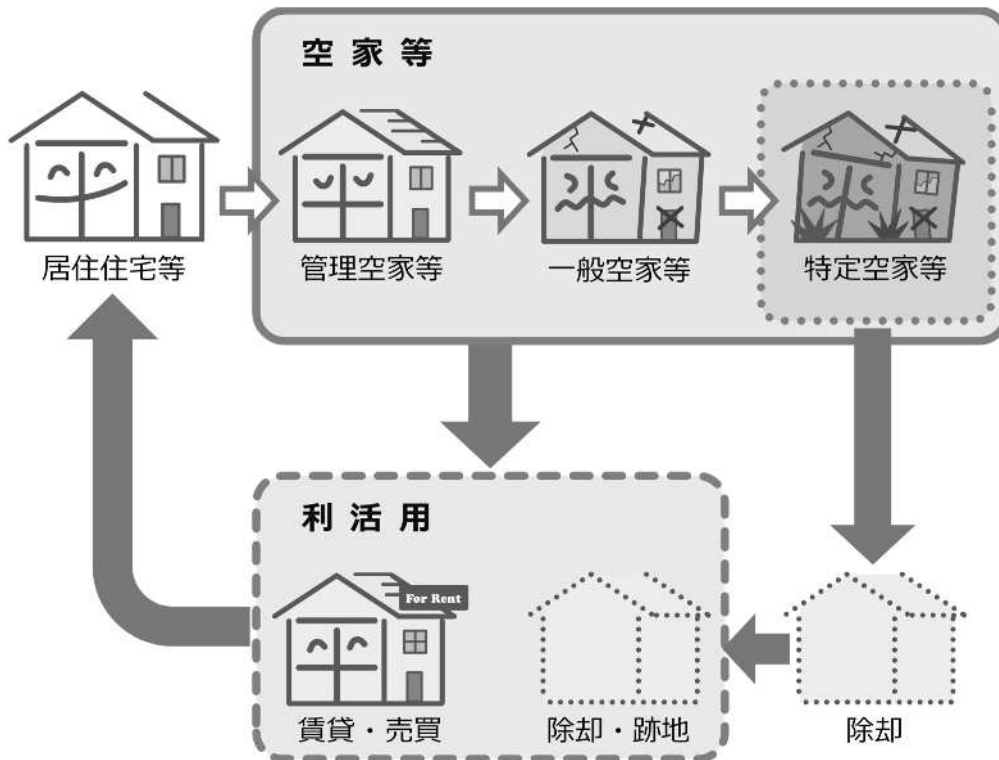
現 状	所有者等の活用意向や環境が未成熟であることから、空家等の再流通など利活用が十分に進んでいない状況です。
課 題	空家等の解消のためには、利活用により資源化することも重要であり、関連団体との連携をさらに進め、利活用しやすい環境づくりを推進することが必要です。 また、創設した平塚市空家バンク（*）に関して、さらなる取組が必要です。

【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づき、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の利活用について検討します。

【空家等の利活用イメージ】



③ー空家等の利活用イメージ

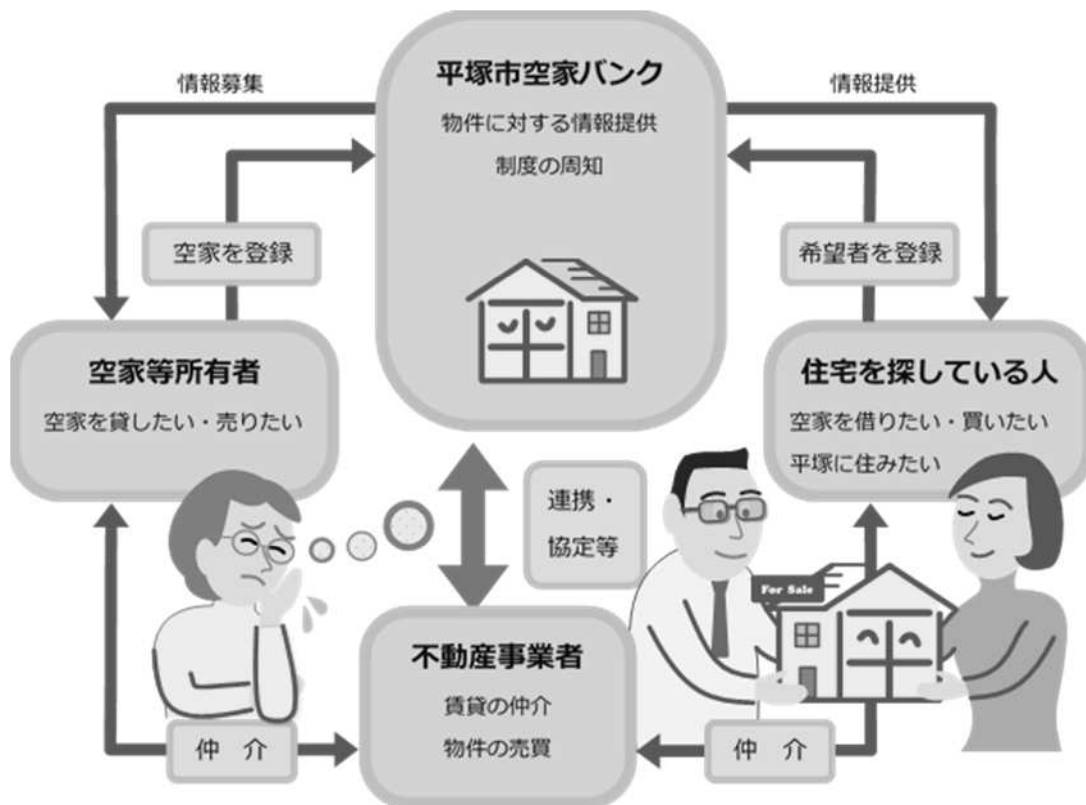
(2) 解体に対する支援についての検討

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の充実を図ります。

(3) 平塚市空家バンクによる利活用の充実

平塚市空家バンクについて、関連団体及び関係各課との連携を強化するとともに登録物件を増やす等、より利活用しやすい環境の充実を図ります。

【空家バンクイメージ】



㊦-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

高齢者等の配慮が必要な方の円滑な住宅確保のための「住宅セーフティネット制度」(*)について、空家等の利活用の観点において、関係部局と連携しながら活用を検討します。

(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できるよう、居住中の既存住宅の耐震化を図ります。

【取組施策 2】利活用連携体制の促進

(1) 関連団体との連携による利活用の推進

空家等の利活用に関して、市民等のほか、地域や事業者等、大学、NPO等の関連団体と連携し、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、関連する部署と必要な連携を図り、強化させながら検討を進めます。

【基本施策Ⅴ】 マンション管理の適正化の推進

マンションの管理状況の把握や実態調査、管理計画の認定制度等の周知啓発及び必要に応じて助言・指導等を行うことで、将来マンションが管理不全化しないよう管理の適正化を推進します。

現 状	平成30年（2018年）時点で築40年以上のマンションは約3,200戸と推計され、20年後には3.5倍の約11,100戸と、今後高経年のマンションが急増することが予想されます。
課 題	高経年マンションが空家等になることや、外壁の剥落等の老朽化による生命・身体・財産に影響を及ぼす管理不全化を抑制するには、今後、マンションの管理状況の実態把握や周知啓発とともに、必要に応じて助言・指導等を行うことで、将来マンションが管理不全化しないよう推進することが必要です。

【取組施策 1】 管理の適正化や啓発等

（1）管理状況の把握

マンションの管理状況を把握するため、管理組合へのアンケート調査等の実態調査を実施することを検討します。

（2）管理計画の認定事務及び助言・指導等

適正なマンション管理を推進するため、マンション管理適正化法に基づき管理計画の認定事務を行います。また、必要に応じて、助言・指導等を行います。

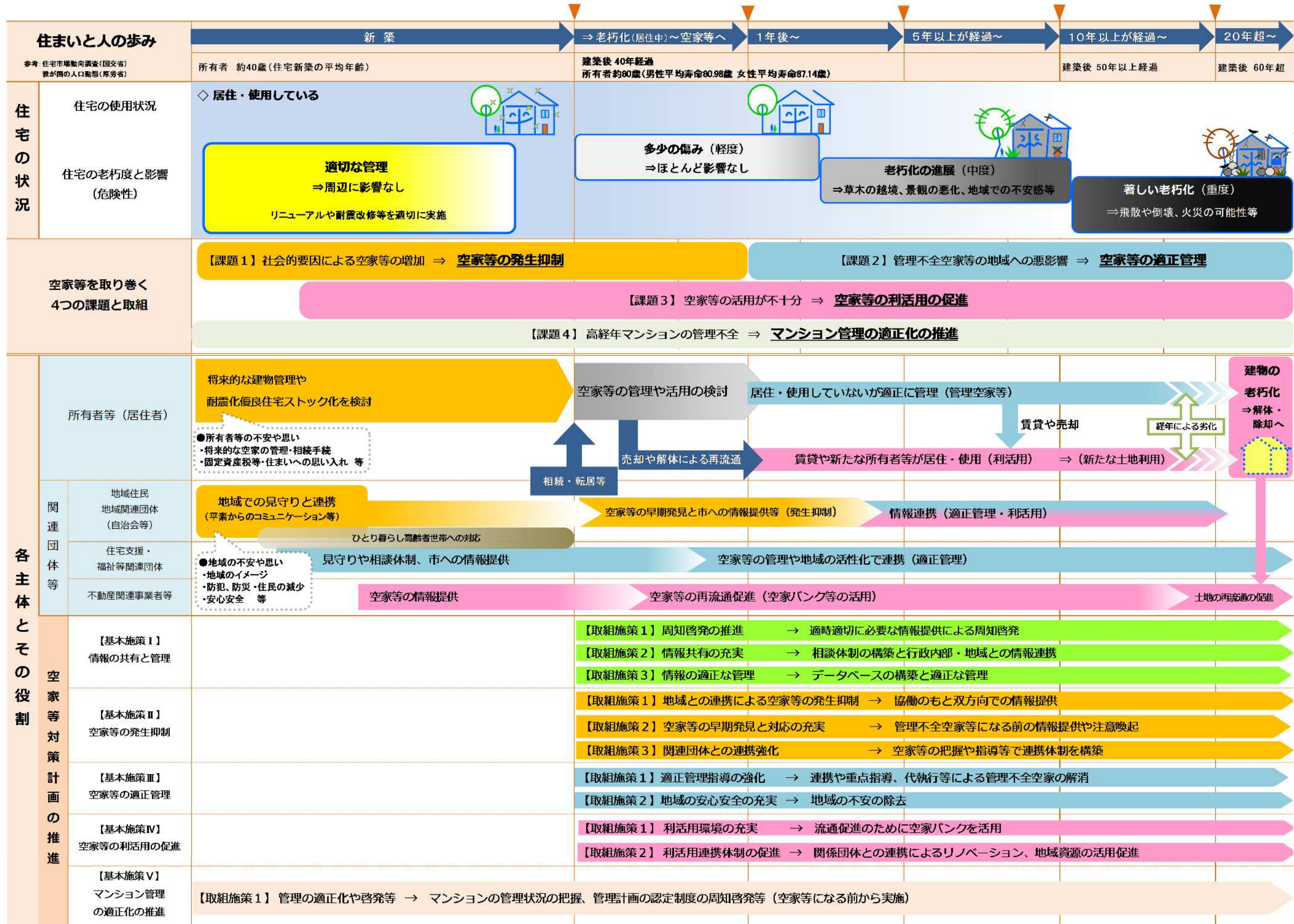
（3）管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

「平塚市マンション管理適正化指針」については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じ、本市の地域性に応じたマンション管理の基準の作成を検討します。

（4）周知啓発

マンション管理計画の認定制度及び希望するマンション管理組合に対するマンション管理士や建築士等のアドバイザー派遣制度等について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、周知啓発を進めます。

【本市の施策等のイメージ】





第4章 計画の推進と評価

1 計画の推進体制

本計画を円滑に推進するために、多くの主体との連携を進め、市民等、関連団体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。

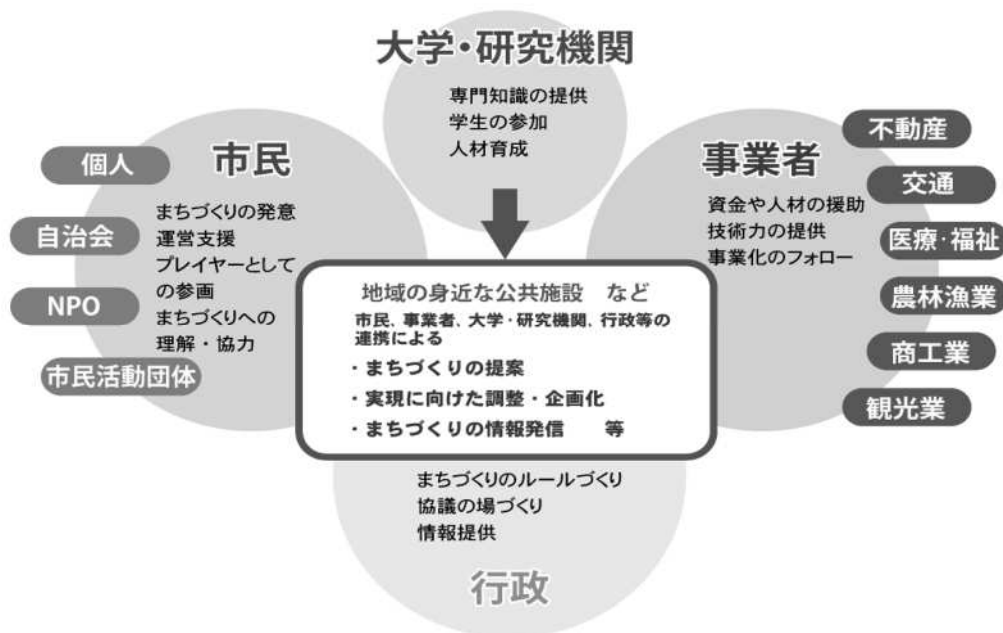
(2) 庁内連携体制

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

これからのまちづくりには、行政はもとより、市民等や関連団体の空家等を取り巻く多様な主体との連携・交流が不可欠です。このことから、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）において、互いに情報交換や、情報共有及び情報発信しながら、空家等対策を総合的に推進します。

【プラットフォームの連携イメージ】

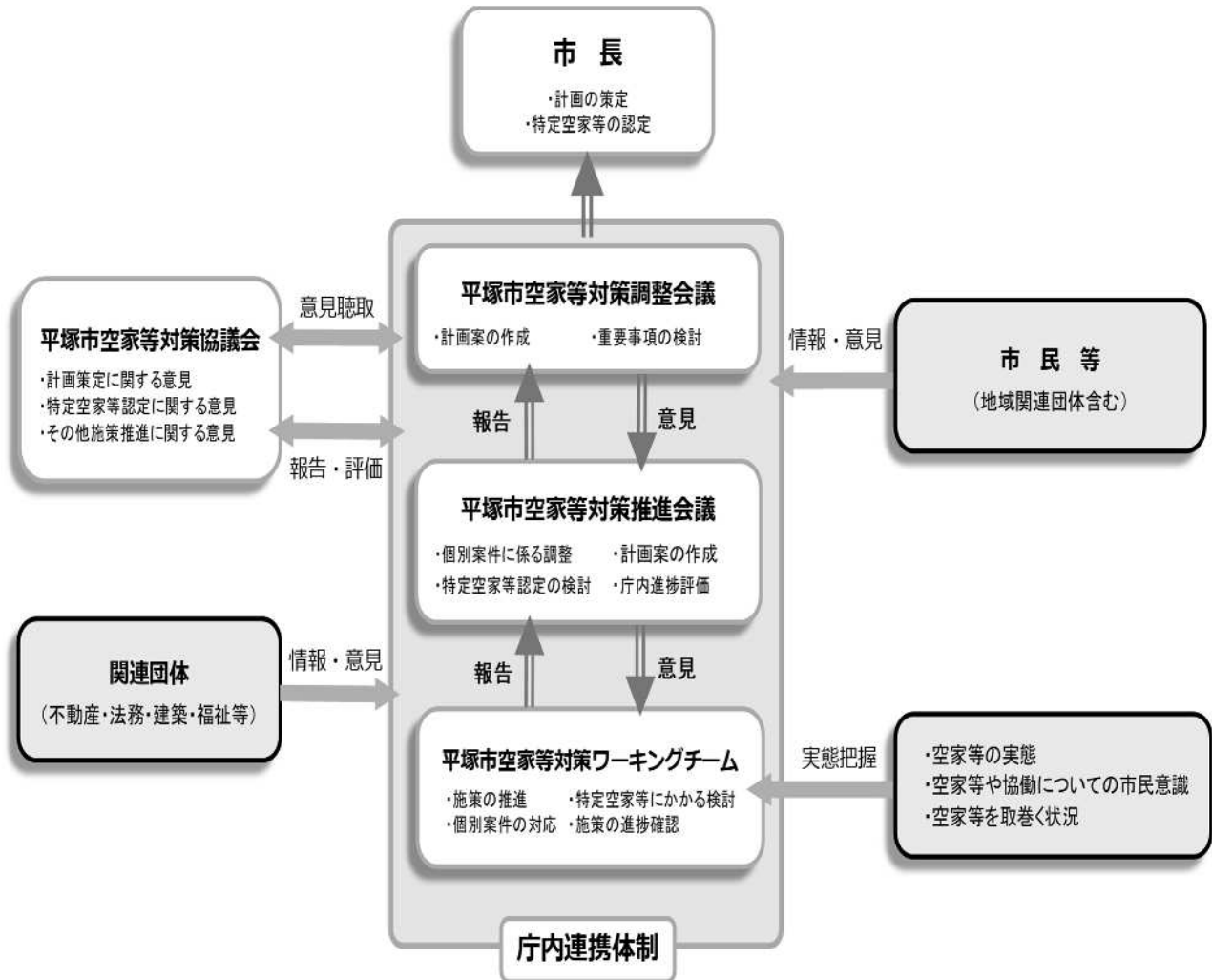


③4－出典：平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊

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、各種調査等により空家等を取り巻く実態の把握を行うことで、本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】



㊦ー推進体制と評価イメージ

3 計画の見直し

本計画の効率的な運用を図るため、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。

1 用語解説

(1) 空家等に関する用語

【あ行】

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。空家法第2条に規定されています。

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

適正な管理がなされない空家等が、安全や衛生、防犯、防火などあらゆる場面で、周辺の住民に対し悪影響を及ぼしていることが全国的な大きな社会問題となり、平成27年（2015年）5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）が完全施行されました。

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、空家法第12条に基づく助言のほか、必要な指導の対象とします。

【か行】

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おそ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。）所有者等には、必要に応じて適正管理を依頼、または利活用について案内をします。

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一般空家等、特定空家等及び準特定空家等の3つをいいます。

関連団体

自治会等をはじめとする地域関連団体、空家等に関する事業者や事業者関連団体、その他福祉関連団体や居住支援等を行う団体等をいいます。

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となってしまう可能性が高いものと考えられます。

【さ行】

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、行政と連携しながら取り組んでいくことが期待されます。

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。空家法第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。

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。

“準”特定空家等

管理不全空家等のうち、特定空家等に至らないまでも一般空家等としては近隣に大きな影響を及ぼしているものをいい、空家法第12条に基づく助言のほか、必要な指導をしていく対象とします。

【た行】

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おそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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。空家法第2条第2項で規定されており、同法第14条に基づく措置の対象となります。

【は行】

平塚市空家バンク

「所有する空家等売りたい・貸したい方」と「空家等買いたい・借りたい方」とを繋げる仕組みです。平塚市空家バンクに登録された空家等は、平塚市と協定を締結している不動産関連団体に所属する不動産事業者により仲介されます。

【ま行】

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

全国では、築40年超のマンションは令和2年（2020年）末現在の103万戸から10年後には2.2倍の約232万戸、20年後には3.9倍の約405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みです。こうした状況をふまえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となり、令和2年（2020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）」が改正されました。

(2) 一般的な用語

【あ行】

SDGs

SDGs（持続可能な開発目標）とは、平成27年（2015年）9月に国連サミットで採択された持続可能な世界を実現させるための開発目標（17の目標、169の個別目標で構成）をいいます。

【か行】

神奈川県住生活基本計画

「神奈川県住生活基本計画」は、魅力あふれ、質の高い住生活の実現を目指し、県民や企業、行政などがともに住まいまちづくりの目標について想いを描き、様々な主体が共通の目標のもと、連携・協働して取り組む指針となることを目的としており、人生100歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる「いのち輝く住まいまちづくり」の実現を基本目標としています。

個人情報の保護に関する法律及び平塚市個人情報の保護に関する法律施行条例

個人情報の保護に関する法律は、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法律であり、平塚市個人情報の保護に関する法律施行条例は、この法律の細則を定めるものです。

【さ行】

住宅確保要配慮者

高齢者、子育て世帯、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する方を住宅確保要配慮者といい、民間賃貸住宅への入居時に賃貸人に拒否感を持たれることが多く、このような方々が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

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、障がい者、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す。住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空家等を登録することで、その利活用を図ることが考えられます。

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30年（2018年）に実施されました。

【た行】

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。

超高齢社会

一般的に、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」といい、さらに21%を超えた社会を「超高齢社会」と呼んでいます。

【は行】

100年ライフに向けた政策ビジョン

昨今、「人生100年時代」という言葉がさまざまな分野で聞かれる中、本市でも100歳以上の高齢者数が過去最多を数え、これまでにない長寿社会が到来しています。こうした背景から、人生100年時代を展望したまちづくりを本格的に進めるため、高齢者人口がピークを迎える2040年頃に着目し、目指すべきまちの姿や課題、今から進める取組などの基本的な考え方をまとめた「100年ライフに向けた政策ビジョン」を令和2年（2020年）3月に策定しました。

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。

平塚市版エンディングノート「わたしのノート」

自らの最期を意識し、自分らしい人生を生き、そして締めくくるために様々な準備をする活動を「終活」といい、これまでの人生を振り返り、やりたいこと・やり残したこと、これからの人生をどのように生きていきたいのか等の整理をし、必要な準備を行うことで、ご自身が今後の人生を前向きに、充実した生活を過ごしていただくことを目指した取組です。また、ご自身だけではなく、ご家族の安心につながる取組でもあります。終活を支援する取組の1つとして、平塚市版エンディングノート「わたしのノート」を作成しました。書き進めることによって、ご自身の人生を振り返りながら思いを整理し、その先の人生のあり方について考えるきっかけとなるノートです。

2 空家等に関する Q&A

空家等に関するよくある質問、制度や関連法などについて、Q&A 形式でまとめました。

Q.1 : なぜ、空家等が増えているのですか。

A.1 :

様々な要因が考えられますが、本計画第1章で述べたとおり、**人口減少**により、住宅ストックが過剰になっていること、**高齢化の進展**により、死亡による相続が増えているが、核家族化の進展に伴って相続人が別居しているケースが多いことなどの**社会的な要因**が大きいものと思われます。

Q.2 : 空家等を放置してしまうと、どうなりますか。何が問題になるのですか。

A.2 :

住宅等は人が住まなくなると、風通しが悪くなり、湿気がこもったりすることで急速に劣化が進み、結果として以下のような問題が生じるおそれがあります。

- ・家屋の劣化により、外壁が剥落したり、台風等の強風により建具が飛散
- ・庭木や生垣等が成長し、敷地外に越境
- ・火災が発生すると発見が遅れ、周辺に延焼するおそれが高くなる
- ・ポストに郵便物が溜まった状態だと留守であることが分かり、ゴミを捨てられたり、空き巣の侵入や不審者の住みつきの心配も出てくる。

このような適正に管理されていない空家等（管理不全空家等）は、その所有者等に対して空家法に基づく助言・指導を行い、必要な是正や適正な管理を促します。それでも改善が見られず、周囲への影響が著しいと考えられる場合には、特定空家等（空家法第2条第2項）に認定することもあります。（関連項目：第3章 基本施策Ⅲ）

Q.3：所有する空家等により、**他人の生命や身体、財産に損害を及ぼした場合等の責任**はどのようなものが考えられますか。

A.3：

住宅等については、その占有者（または所有者）が適正に管理する義務があります。

そのため、空家等の管理不全に起因して他人に損害を与えた場合、民法第717条の規定により工作物責任が問われることがあるほか、その損害が空家等からの火災（失火）によるものである場合には、所有者等に対して、いわゆる失火責任法での重大な過失（老朽化の放置や建築物の保存の瑕疵など）が認められることも考えられ、どちらの場合でも**所有者等が損害賠償責任を負う可能性があります。**

Q.4：自宅が空家等となってしまうまい、処分等についてあらかじめ意思を決めておきたいのですが、どのようなことが考えられますか。

A.4：

現在の住宅等を今後、親族等が引き継いで管理することが可能であるかどうかなど、住まいの将来について、あらかじめ親族間等で十分に話し合っておくことが重要です。

管理することができないようであれば、空家等になってしまった後、**放置してしまわないよう、売却や賃貸等の利活用についても検討していただきますようお願いいたします。**（関連項目：第3章 基本施策Ⅳ）

Q.5 : 古い家を相続しましたが、このまま使えるかどうかわかりません。どうしたらよいですか。

A.5 :

家屋の老朽化が激しい場合、建築士や土地家屋調査士、不動産事業者などに相談して、建物調査や耐震診断等を行うことが考えられます。状況に応じた相談先をご案内しますので、市役所まちづくり政策課までご連絡ください。

なお、相続によって取得した空家等を売却する場合は、「空き家の発生を抑制するための特例措置」により譲渡所得の特別控除を受けられる場合があります。(関連項目：第3章 基本施策Ⅱ・Ⅳ)

Q.6 : 年に数回程度、現地を訪れて管理をしている建築物を所有していますが、空家等として扱われるのでしょうか。また、指導されることはありますか。

A.6 :

空家法の定義上、空家等については、「居住」や「使用」していないことが常態であることが条件です。この「使用」には「管理」は含まれないと解されるため、この場合、管理はされているものの「居住」や「使用」はしていないものと考えられ、管理空家等として扱います。また、その空家等の状態が周囲に影響を及ぼす状態である場合は、客観的にみて「管理」されていない管理不全空家等であるものと判断し、適正管理について指導等を行います。

Q.7 : 遠方に住んでおり、空家等の管理が難しい状況です。どのように管理したらよいですか。

A.7 :

所有する空家等を自ら管理することが難しい場合には、空家等の管理代行を行っている民間事業者や NPO 団体等に依頼することが考えられます。料金等は事業者や管理内容によって異なります。また、売却や賃貸により不動産市場へ再流通させるなど、利活用についてもご検討ください。(関連項目：第3章 基本施策Ⅱ・Ⅳ)

Q.8：土地の所有者と家屋の所有者が違う場合、助言や指導を受ける対象は、どちらになりますか。

A.8：

空家法及び本計画において空家等とは、空家となっている建築物又はこれに附属する工作物と、その敷地（立木等を含む）のことを指すものと定義しています。したがって、建物等の所有者等に対して空家法第12条に基づく助言のほか、必要な指導等を行うこととなります。なお、建物等の所有者等が判明しない、連絡が取れない場合などは、土地の所有者等に状況を伺うことなどもあります。（関連項目：第3章 基本施策Ⅲ）

Q.9：特定空家等に認定されると、どうなりますか。

A.9：

空家法に基づいて特定空家等に認定されても、直ちに不利益な処分等を行われませんが、空家法第14条第1項による特定空家等の所有者等への助言・指導を行っても状況が改善されない場合には、同条第2項による是正や除却に関する「勧告」を行います。

この「勧告」がなされると、平成27年（2015年）に一部改正された地方税法に基づき、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例（いわゆる住宅用地特例）から除外され、固定資産税等の税額が上がってしまうことがあります。さらに空家法に基づく「命令」（同条第3項）や「代執行」（同条第9項、第10項）の対象となることもあります。

なお、令和3年（2021年）6月30日改正された「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」では、特定空家等の対象として、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれることが記載されました。また、特定空家等ではなくても、家屋の管理の状況や所有者等の状況等から客観的にみて、「居住の用に供される見込みがないと認められる場合」等には、住宅には該当しないものとして、その敷地についてはそもそも住宅用地特例は適用されません。（関連項目：第3章 基本施策Ⅲ）

Q.10 : 隣の家が空家等であり、隣の敷地にある樹木の枝等が自宅敷地に入り込み、困っています。どうしたらよいですか。

A.10 :

まずは、本市の空家等相談窓口（まちづくり政策課）にご相談ください。空家等は所有者等の財産であることから、本市においても所有者等に断りなく樹木の伐採等を行うことはできませんので、所有者等を調査し、所在や連絡先が確認できた所有者等に対して適正に管理するよう助言・指導を行います。本市では空家等の担当部署のほか、必要に応じて環境部門や道路部門、消防部門などの関連する部署と連携して対応します。

なお、民法上（第233条）、隣地から越境してきた枝については、原則は所有者の許可なく伐採等を行うことはできませんが、「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）の施行に伴い、令和5年（2023年）4月1日から次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができるようになります。

- ・ 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ・ 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- ・ 急迫の事情があるとき

（関連項目：第3章 基本施策Ⅲ）

Q.11：空家等を所有している人にとっては、それぞれの悩みや相談したいことがあると思いますが、**専門的に相談できる場所はありますか。**

A.11：

平塚市では、市内に空家等を所有される方のための専門的なご相談先として、次の団体とそれぞれ「空家等対策における連携及び協力に関する協定」を締結しています。所有される空家等でお悩みのことがございましたら、市役所まちづくり政策課までご連絡いただくか、各団体まで直接ご相談ください。

(令和5年3月現在)

協定を締結している団体	空家等の売却や賃貸に関するご相談	
	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部 〒254-0045 平塚市見附町 33-20 電話 0463-32-7552 FAX 0463-33-7146	公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部 〒251-0054 藤沢市朝日町 5-7 藤沢市建設会館 3 階 電話 0466-28-1445 FAX 0466-28-4644
	空家等の相続等に関するご相談	
	神奈川県司法書士会 〒231-0024 横浜市中区吉浜町 1 番地 電話 045-641-1372 FAX 045-641-1371	神奈川県土地家屋調査士会 〒220-0003 横浜市西区楠町 18 番地 電話 045-312-1177 FAX 045-312-1277
	空家等の耐震診断やリフォーム等に関するご相談	
	一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会平塚支部 〒254-0042 平塚市明石町 24-25-309 電話 0463-25-1383 FAX 0463-25-1383	一般社団法人 平塚建設業協会 〒254-0051 平塚市豊原町 21-36 電話 0463-31-0687 FAX 0463-31-0743
	空家等の樹木の伐採等に関するご相談	
	平塚市造園協会 〒254-0913 平塚市万田 2-10-17 電話 0463-33-4962 FAX 0463-33-5822	公益財団法人 平塚市生きがい事業団 〒254-0073 平塚市西八幡 1-3-2-2 電話 0463-33-2335 FAX 0463-35-1744

3 関係法令

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

平成 26 年法律第 127 号

(目的)

第一条 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。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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的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をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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)

第四条 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。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めな

ければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行し

ても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

1 0 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

平成 12 年法律第 149 号

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 六 計画期間
- 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

4 平塚市空家等対策協議会関係

(1) 平塚市空家等対策協議会規則

平成 29 年 3 月 16 日
規則第 15 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、平塚市附属機関設置条例（平成 25 年条例第 2 号）第 3 条の規定に基づき、平塚市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則における用語の意義は、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）の例による。

(所掌事項)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を審議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (4) その他空家等に関する施策の推進に関し市長が必要と認める事項

(委員)

第 4 条 協議会の委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 平塚市自治会連絡協議会の代表者
- (2) 平塚市民生委員児童委員協議会の代表者
- (3) 法務に関する学識経験者
- (4) 不動産に関する学識経験者
- (5) 建築に関する学識経験者
- (6) 空家等対策に関する学識経験者
- (7) その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長 1 人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 協議会は、その審議事項について必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(部会)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。

3 部会に部会長を置き、会長が指名する委員がこれに当たる。

4 部会長は、部会の事務を掌理する。

5 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

6 第6条の規定は、部会について準用する。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、まちづくり政策部まちづくり政策課で処理する。

(その他)

第11条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年3月30日規則第23号)

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

(2) 平塚市空家等対策協議会委員名簿

任期：令和3年4月1日から令和5年3月31日（※令和5年1月1日現在）

◎：会長 ○：副会長

(敬称略・順不同)

	法第7条第2項の 例示による区分	氏名	所属団体等
1	地域住民	うすい てるじ 臼井 照司	平塚市自治会連絡協議会
2	学識経験者 (福祉)	しまむら あけみ 島村 明美	平塚市民生委員児童委員協議会
3	学識経験者 (法務)	たかぎ しんじ 高木 真治	神奈川県司法書士会
4	学識経験者 (不動産)	おくやま まこと 奥山 誠	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会 湘南中支部
5	学識経験者 (不動産)	ひびの ゆうじ 日比野 有二	(公社) 全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部
6	学識経験者 (不動産)	たかはし まこと 高橋 真人	神奈川県土地家屋調査士会
7	学識経験者 (建築)	くろべ こうじ 黒部 光司	(一社) 神奈川県建築士事務所協会
8	学識経験者	ごとう じゅん ○後藤 純	東海大学
9	学識経験者	やまおか よしたく ◎山岡 義卓	神奈川大学
10	市長	おちあい かつひろ 落合 克宏	平塚市

(3) 平塚市空家等対策協議会検討経過

	開催日	主な検討内容
第1回	平成29年 6月23日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 平塚市空家等対策協議会の概要について ○ これまでの経過と本市空家等の概況について ○ 平塚市空家等対策計画(素案たたき台)について ○ 今後のスケジュールについて
第2回	平成29年 8月23日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 前回会議の意見整理と本市空家等の概況 ○ 平塚市空家等対策計画(素案)について
第3回	平成30年 2月1日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ○ パブリックコメントの結果と対応について ○ 平塚市空家等対策計画(案)について ○ 意見交換
第4回	平成30年 8月3日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○ これまでの経過と空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の推進について ○ 特定空家等の判断基準について ○ 空家バンクの設置について
第5回	平成31年 2月5日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ○ これまでの経過と空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の進捗状況について ○ 特定空家等の認定について
第6回	令和元年 8月9日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の推進について ○ 特定空家等について
第7回	令和2年 2月4日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の進捗状況について ○ 特定空家等について
第8回	令和2年 8月26日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の推進について ○ 特定空家等について
第9回	令和3年 11月11日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の推進について ○ 平塚市空家等対策計画の改定に係る方針について ○ 特定空家等について ○ 管理不全空家に対する今後の対応方法等について
第10回	令和4年 8月25日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の推進について ○ 平塚市空家等対策計画の改定素案等について ○ 特定空家等について
第11回	令和5年 2月3日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家等の現況について ○ 平塚市空家等対策計画の改定案等について ○ 特定空家等について



平塚市空家等対策計画

令和5年（2023年）3月 改定

編集・発行 平塚市まちづくり政策部まちづくり政策課
〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9番1号

電話 0463-23-1111（代表）
0463-21-8781（ダイヤルイン）

FAX 0563-21-9769

E-mail machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp



手をつなぎたくなる街