

第 2 期
秦野市空家等対策計画
(令和 3 年度～令和 7 年度)



秦 野 市

はじめに



このたび、平成28年度に策定した「第1期秦野市空家等対策計画」を引き継ぎ、空家等の適正な管理による良好な生活環境の保全と空家等の活用を推進するため、「第2期秦野市空家等対策計画」を策定いたしました。

第1期計画期間においては、市民生活への影響が大きい管理が不全な空家等に対する対策として、自治会や市民の皆様にご協力いただきながら、空家等の実態把握に努めるとともに、関係団体と連携協定を締結し、所有者から空家の管理業務を請け負う体制を整備するなど、空家等の適正管理の促進に努めてまいりました。

さらに、空家等の所有者と利用者の橋渡しを行う「秦野市空家バンク」を開設し、空家等の活用にも取り組んでまいりました。

一方で、第1期計画に基づき取組を進めてきた中、対策の新たな課題が生じているとともに、市民の皆様からは、対策の強化を求める声が年々強くなっている状況にあります。

こうした状況から、課題の解消と対策の強化を図るため、「秦野市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、本年6月に施行します。

第2期計画では、本条例を「管理不全空家等対策」の強化の一つと位置付けるとともに、空家等の「活用促進策」や「発生予防策」にも積極的に取り組むこととしており、この3本柱で総合的かつ効果的な空家等対策に努めてまいります。

結びに、計画策定に当たりまして、貴重な御意見をいただきました秦野市空家等対策審議会の委員をはじめとして、御協力をいただいた市民の皆様、関係各位に厚く感謝を申し上げます。

令和3年（2021年）3月

秦野市長 高橋昌和

目 次

第1章 計画の目的と位置付け

1-1	計画策定の背景	1
1-2	目的	1
1-3	計画の位置付け	2
1-4	計画期間	2

第2章 空家の現状と課題

2-1	本市住宅の特徴	3
(1)	住宅の状況	3
(2)	住宅数の推移	4
2-2	本市の空家の特徴	
(1)	空家数の推移	4
(2)	空家の特徴	6
2-3	空家実態調査結果	7
(1)	調査目的	7
(2)	調査対象区域	7
(3)	調査対象数	7
(4)	調査期間	7
(5)	調査内容	8
(6)	調査結果	8
2-4	空家等の主な発生要因	11
2-5	これまでの主な取組	12
(1)	管理不全空家等に関する対策	12
(2)	空家等の活用に関する対策	13
2-6	空家等対策の課題	14
(1)	管理不全空家等の所有者等への指導	14
(2)	緊急時の対応	14
(3)	所有者不明の空家等	14

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1	基本的な方針	15
(1)	管理不全空家等対策	15
(2)	活用促進策	15
(3)	発生予防策	15
3-2	対象とする区域	16
3-3	対象とする空家等の種類	16
3-4	空家等の調査	17
(1)	実態調査による現状把握	17
(2)	データベースの整備と地理情報システムの活用	17
(3)	所有者の調査	17

3－5	空家等対策の責務・役割	17
(1)	所有者等の責務	17
(2)	市の責務	17
(3)	市民の役割	18
3－6	空家等対策の実施体制	18
(1)	秦野市空家等対策庁内検討会	18
(2)	秦野市空家等対策審議会	18

第4章 具体的な施策

4－1	管理不全空家等対策	21
(1)	空家法第12条に基づく情報の提供、助言等	21
(2)	「秦野市空家等の適正管理に関する条例」に基づく措置	21
(3)	空家法に基づく特定空家等に対する措置	21
(4)	管理が困難な所有者等の支援	25
(5)	周知・啓発の充実	25
(6)	所有者等への適正管理及び除却に関する支援制度の検討	25
4－2	活用促進策	26
(1)	不動産関係団体と連携した空家バンクの運営	26
(2)	専門家団体等と連携した相談・講座の実施	27
(3)	特定非営利活動法人等と連携した課題等の解決	27
(4)	地域活動拠点等の公益的な活用の推進	27
(5)	新たな活用ニーズ検証のためのモデル事業の実施	27
(6)	活用の促進に関する支援制度の検討	27
4－3	発生予防策	28
(1)	周知・啓発の充実	28
(2)	専門家団体等と連携した相談・講座の実施	28
(3)	既存住宅の長寿命化の推進	28

第5章 達成目標

5－1	目標の設定	29
5－2	進捗管理	29

一資料編一	30
-------	----

第1章 計画の目的と位置付け

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化の進行等により、全国的に空家が増加傾向にあります。また、適正に管理が行われていない空家等^{*}については、老朽化による倒壊や破損等による建築部材の飛散、火災又は犯罪の発生のおそれ、草木の繁茂等による周辺的生活環境への悪影響など、住民に大きな不安や迷惑を与えており、社会的な問題となっています。

こうした背景から、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が平成27年5月26日に完全施行されました。

空家法においては、空家等の適切な管理は、その所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責任を前提としつつ、市町村は「空家等対策計画」を作成し、その対策を講じるよう努めることが責務とされています。

本市においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成28年11月に「秦野市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

本計画は、空家等の活用や発生予防も含めた対策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定していますが、第1期計画期間においては、市民生活への影響が大きい管理不全空家等に対する対策を優先的に取り組んできました。また、対策の課題として、管理不全空家等の改善率の低さや緊急時の対応などが生じてきています。

このため、課題の解消を図るとともに、空家等の活用や発生予防への取組も含め、総合的に対策を推進する「第2期秦野市空家等対策計画」を策定するものです。

1-2 目的

本計画は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、良好な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ことを目的とします。

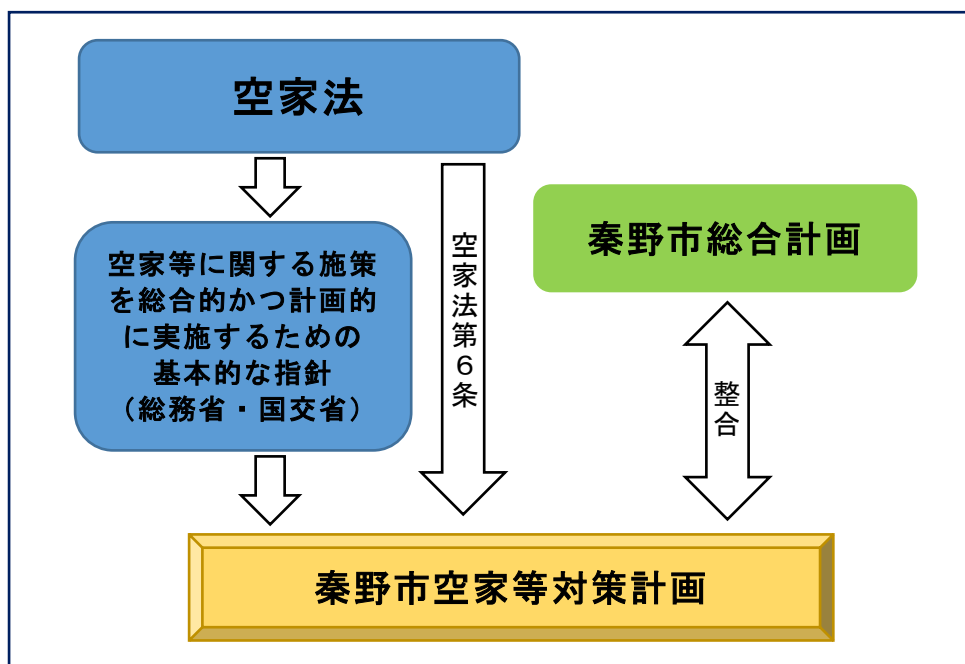
^{*} 空家等（空家法第2条第1項）

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。

1－3 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、秦野市空家等対策審議会での審議を踏まえて策定し、「秦野市総合計画」や関係計画と整合を図り、本市が取り組む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の基本的な方針や対策の方向性などを示す計画として位置付けます【図1】。

【図1】計画の位置付け



1－4 計画期間

計画期間は、「秦野市総合計画前期基本計画」の期間との整合を図り、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や国の施策に応じて適宜見直しを行います【図2】。

【図2】計画期間

令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)
秦野市総合計画前期基本計画				
秦野市空家等対策計画				
		適宜見直し		

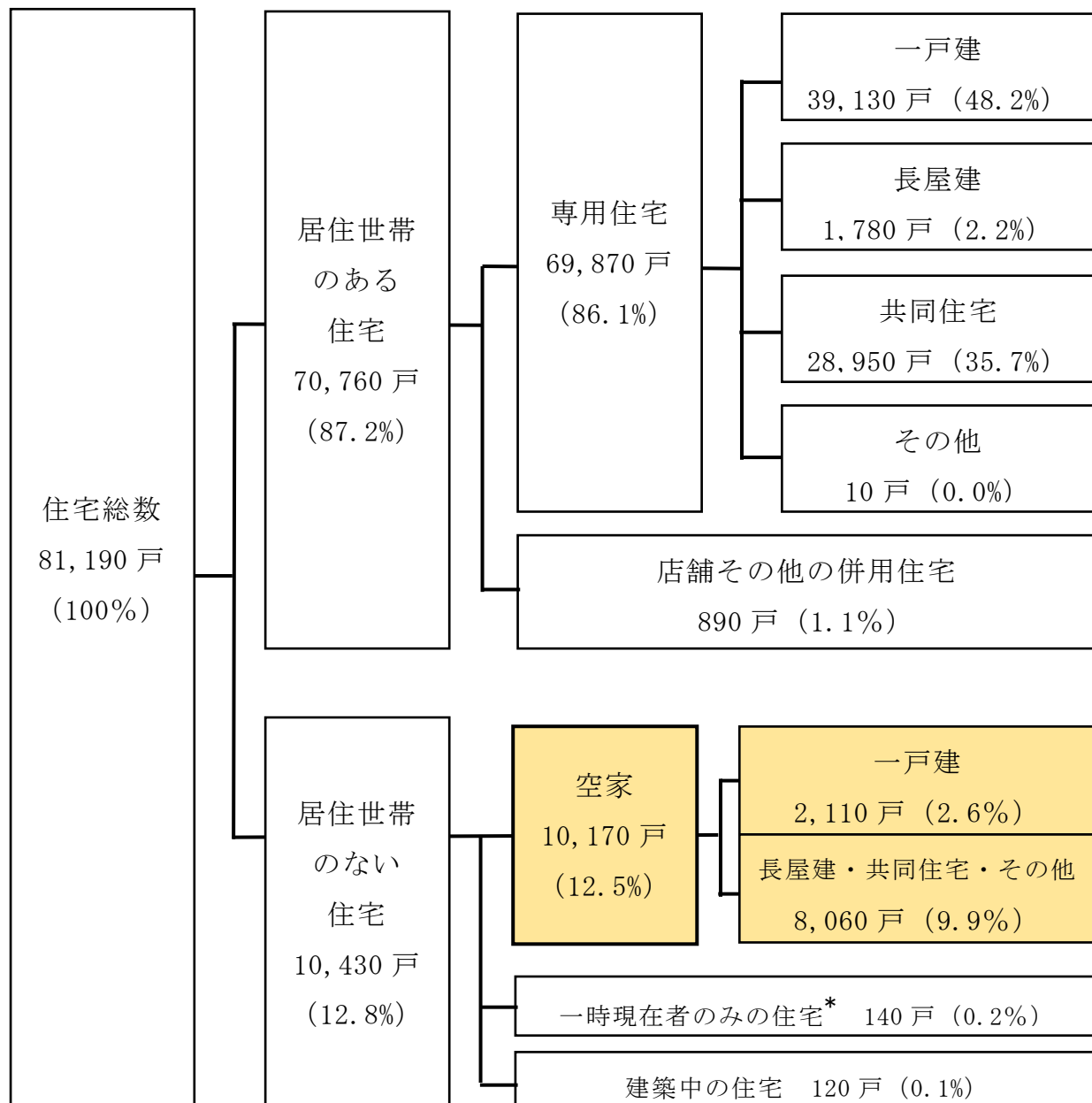
第2章 空家の現状と課題

2-1 本市住宅の特徴

(1) 住宅の状況

総務省「平成30年住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は81,190戸で、住宅の種類としては、一戸建の割合が最も高く、約5割を占めています。次いで共同住宅が約4割となっています【図3】。

【図3】住宅の状況



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

* 一時現在者のみの住宅

昼間だけの使用や複数人の交代での宿泊など、常時居住している者がいない住宅

(2) 住宅数の推移

本市の住宅総数と世帯数を比較すると、住宅総数が約 14%上回っており、20 年前からその差は広がる傾向で、住宅の供給過多が続いています【図 4】。

【図 4】住宅数の推移

	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)
住宅総数（戸）	64,580	70,730	74,620	77,980	81,190
世帯数（世帯）	58,160	61,730	65,660	67,320	71,350
住宅総数—世帯数	6,420	9,000	8,960	10,660	9,840

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※ 「住宅・土地統計調査」は、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、5 年ごとに総務省が実施しています。

※ 本調査は、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であるため、空家数は推計値です。

※ 本調査における空家とは、調査期日（調査年の 10 月 1 日）に人が居住していない住宅で、共同住宅等における空室も一戸の空家として算出されています。

2-2 本市の空家の特徴

(1) 空家数の推移

平成 30 年の本市の空家数は、10,170 戸で 5 年前より 260 戸減少したものの、20 年前と比較すると約 1.7 倍に増加しています【図 5】。

平成 30 年の空家率は、12.5%で 5 年前より 0.9 ポイント低下し、全国平均 13.6%と比較すると 1.1 ポイント下回っているものの、県内各市町村の平均 10.8%と比較すると 1.7 ポイント上回っています【図 6】。

なお、平成 30 年の県内各市の空家率で見ると、本市は 19 市中、高い方から 7 番目となっています【図 7】。

【図 5】空家数の推移

	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)
住宅総数 (戸)	64,580	70,730	74,620	77,980	81,190
空家数 (戸)	6,000	8,400	8,750	10,430	10,170
空家率 (%)	9.3%	11.9%	11.7%	13.4%	12.5%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【図 6】全国・神奈川県・秦野市の空家率の推移

	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	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
神奈川県	10.2%	10.4%	10.5%	11.2%	10.8%
秦 野 市	9.3%	11.9%	11.7%	13.4%	12.5%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【図 7】県内各市の空家率

市 名	住宅数 (戸)	空家数 (戸)	空家率	順位
三 浦 市	22,150	4,850	21.9%	1
逗 子 市	29,300	5,020	17.1%	2
横 須 賀 市	194,330	28,750	14.8%	3
小 田 原 市	92,880	13,350	14.4%	4
伊 勢 原 市	49,840	7,010	14.1%	5
厚 木 市	110,390	15,450	14.0%	6
秦 野 市	81,190	10,170	12.5%	7
大 和 市	119,720	14,660	12.2%	8
鎌 倉 市	81,250	9,460	11.6%	9
座 間 市	63,570	7,190	11.3%	10
平 塚 市	122,830	13,770	11.2%	11
南 足 柄 市	17,640	1,960	11.1%	12
藤 沢 市	205,850	22,410	10.9%	13
相 模 原 市	349,700	36,200	10.4%	14
横 浜 市	1,835,800	178,300	9.7%	15
川 崎 市	777,800	73,800	9.5%	16
茅 ヶ 崎 市	109,550	9,270	8.5%	17
海 老 名 市	59,800	4,770	8.0%	18
綾 瀬 市	37,230	2,850	7.7%	19

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

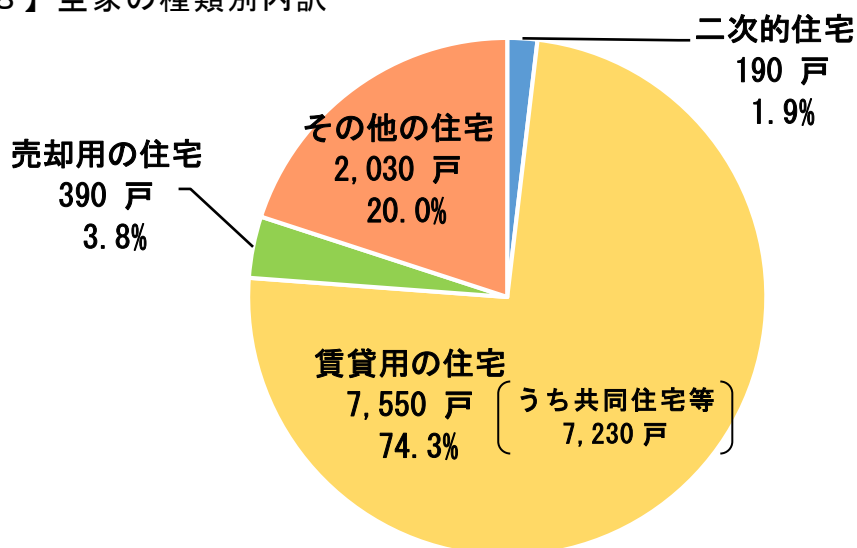
(2) 空家の特徴

本市の空家の種類別内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が7,550戸と全体の約74%を占めており、その多くは、共同住宅等の空室となっています。

次いで長期不在や取壊し予定等の「その他の住宅」が2,030戸で、20%を占めています【図8】。

また、本市の空家の種類別内訳を県内各市と比較すると、「賃貸用の住宅」の割合が3番目に高く、「その他の住宅」の割合は、最も低くなっています【図9】。

【図8】空家の種類別内訳



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※ 戸数は、一の位を四捨五入しているため、【図5】、【図6】、【図7】の空家数と一致しません。

「住宅・土地統計調査」における空家の種類

「二次的住宅」・・・別荘等、週末や休暇時に避暑・保養等の目的で使用される住宅や普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅
「賃貸用の住宅」・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空家となっている住宅
「売却用の住宅」・・・新築・中古を問わず、売却のために空家となっている住宅
「その他の住宅」・・・人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

【図 9】空家の種類別内訳（県内他市との比較）

市名	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
伊勢原市	0.9%	76.9%	0.6%	21.4%
大和市	0.0%	76.9%	0.8%	22.3%
秦野市	1.9%	74.2%	3.8%	20.0%
厚木市	1.8%	69.6%	7.0%	21.6%
座間市	0.7%	69.4%	1.7%	28.1%
藤沢市	2.8%	66.5%	7.3%	23.4%
相模原市	1.9%	65.2%	4.4%	28.7%
小田原市	5.2%	64.0%	3.1%	27.6%
横浜市	0.8%	63.6%	6.6%	29.0%
川崎市	0.4%	63.0%	4.3%	32.2%
茅ヶ崎市	5.3%	61.5%	3.5%	29.8%
綾瀬市	0.4%	58.9%	1.8%	38.6%
平塚市	2.8%	56.4%	3.6%	37.2%
海老名市	0.4%	54.9%	9.0%	35.8%
横須賀市	6.6%	51.4%	3.3%	38.6%
南足柄市	7.1%	50.5%	2.0%	40.3%
鎌倉市	7.6%	40.1%	4.2%	48.2%
三浦市	24.3%	32.4%	3.1%	40.2%
逗子市	42.8%	21.3%	2.0%	33.7%

※少数点以下 2 位を四捨五入しているため、合計が 100% とならない場合があります。

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2-3 空家実態調査結果

住宅・土地統計調査によると、本市の空家は平成 30 年に 10,170 戸となっていますが、市内のどこに、どのような状態の空家があるか等、実態を把握することが重要であるため、令和元年度に「空家実態調査」を実施しました。

(1) 調査目的

市内の空家について現地調査を行い、空家の戸数や所在を把握するとともに、外観目視による管理状態の判定を行うことにより、空家データベースを作成し、空家等に関する施策の基礎資料とします。

(2) 調査対象区域

市内全域

(3) 調査対象数

1,865 戸（家屋情報と住民基本台帳等によりデータ上で空家の可能性が高い家屋（一戸建、併用住宅、共同住宅（全室空室に限る））を抽出

(4) 調査期間

令和元年 6 月 10 日～12 月 26 日

(5) 調査内容

ア 空家の可能性判断

建物の有無、居住や使用の有無、外観（郵便受や洗濯物等）の状況や設備（電気やガスメーター等）の状況から空家の可能性について、総合的に判断しました。

イ 空家の管理状態の評価

空家の可能性判断で空家と判断したものについて、建物の老朽や破損等の状態及び敷地内の草木やゴミ等の管理状態を調査し、4段階で評価しました【図10】。

※ 本調査における空家とは、人が居住又は使用していないと判断した住宅です。
なお、共同住宅は、全室空室の場合のみ調査対象としています。

【図10】管理状態の評価

調査対象	調査項目
建 物	① 建物傾斜
	② 基 礎
	③ 屋 根
	④ 外 壁
敷地等	⑤ 門・塀
	⑥ 雑草・樹木
	⑦ 擁 壁
	⑧ ご み

・ 各項目をA～Dの4段階で評価

↓

・ 各項目の評価の中で一番低い評価を総合評価とする。

《評価》
A：建物及び敷地が適正に管理されている
B：一部に管理不全の状態がある
C：管理不全の状態であり、周辺に悪影響がある
D：管理不全の状態が著しい

(6) 調査結果

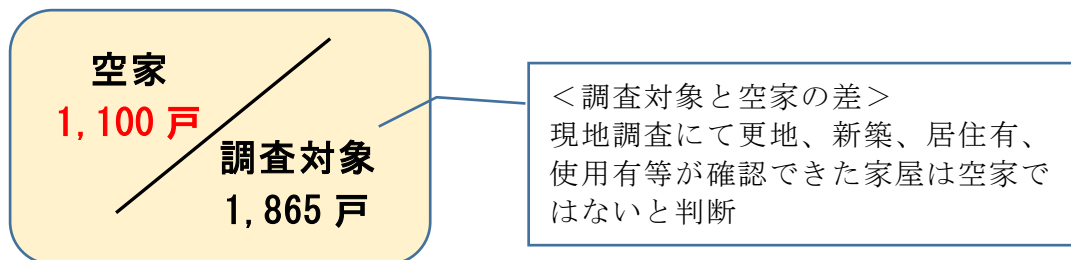
ア 市が空家と判断した戸数

調査対象 1,865 戸のうち、空家である可能性が高いと判断した家屋は、1,100 戸でした【図11】。

空家を地区別に見ると、西地区が最も多く約3割を占め、次いで本町地区となり、この2地区で全体のほぼ半数を占めています【図12】。

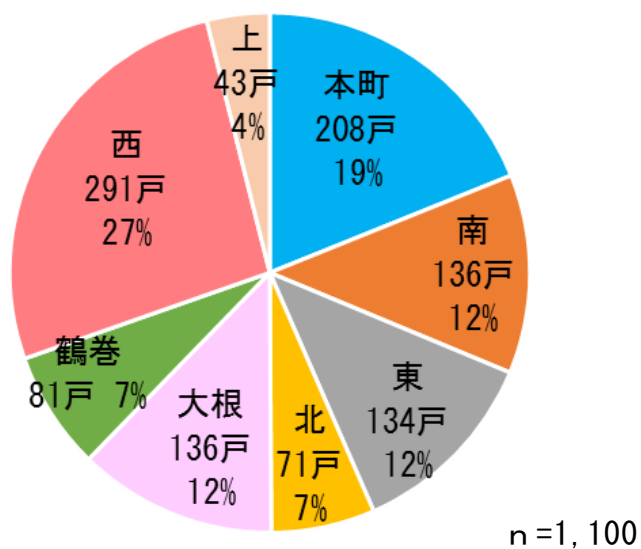
空家の建築時期を見ると、昭和55年建築基準法施行令改正（新耐震）以前（旧耐震基準）の空家が673戸で全体の約6割を占めています【図13】。

【図 11】 空家と判断した戸数

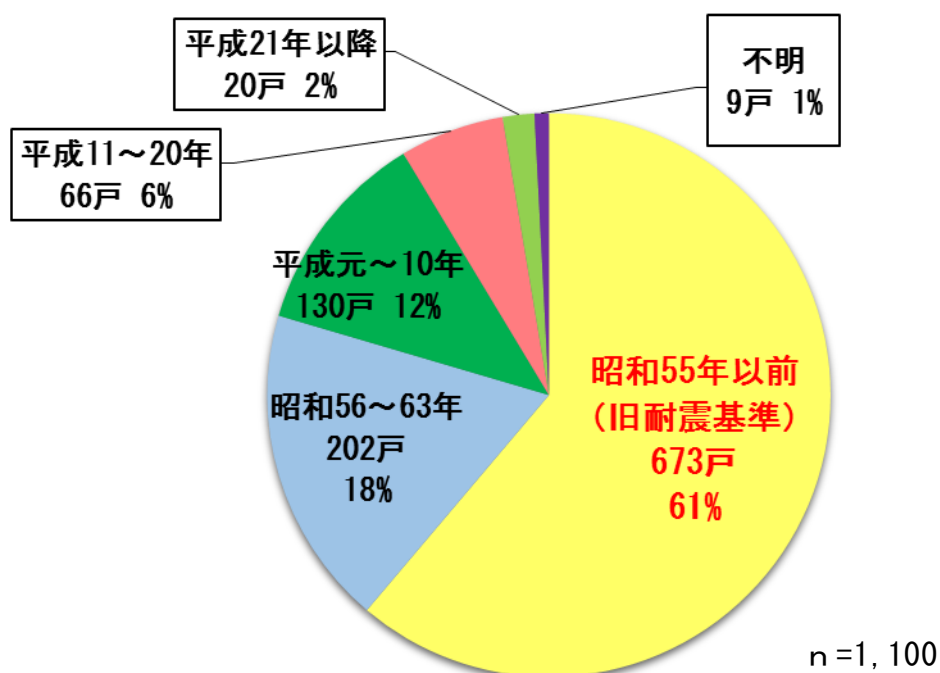


※ 本調査により市が空家である可能性が高いと判断した戸数であるため、本市空家の総数ではありません。

【図 12】 空家の地区別戸数



【図 13】 空家の建築年別内訳

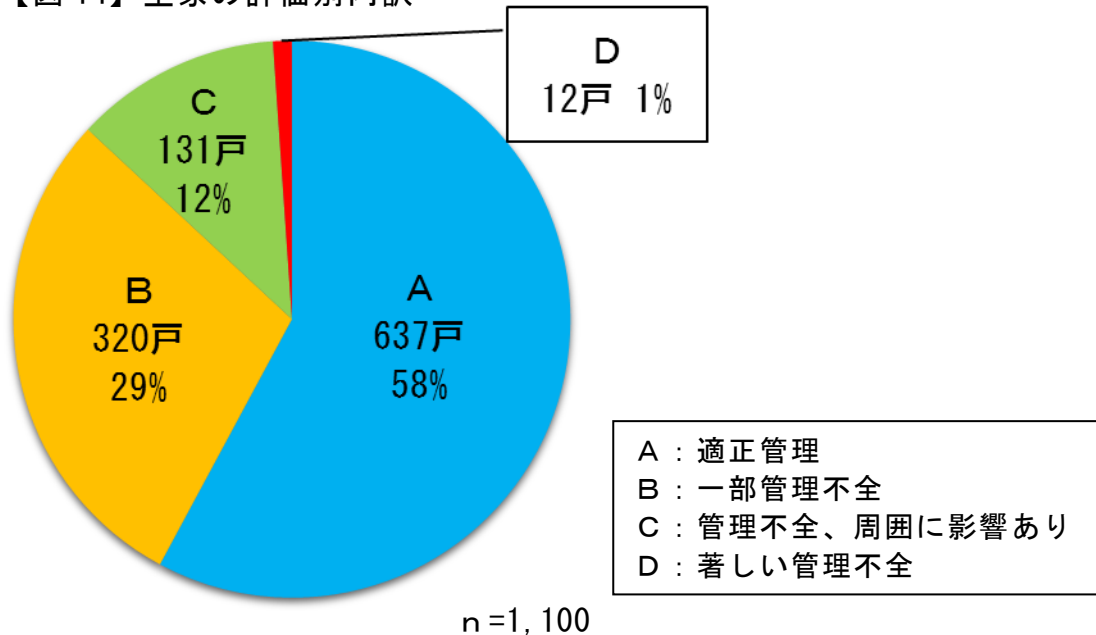


イ 空家の管理状態の評価結果

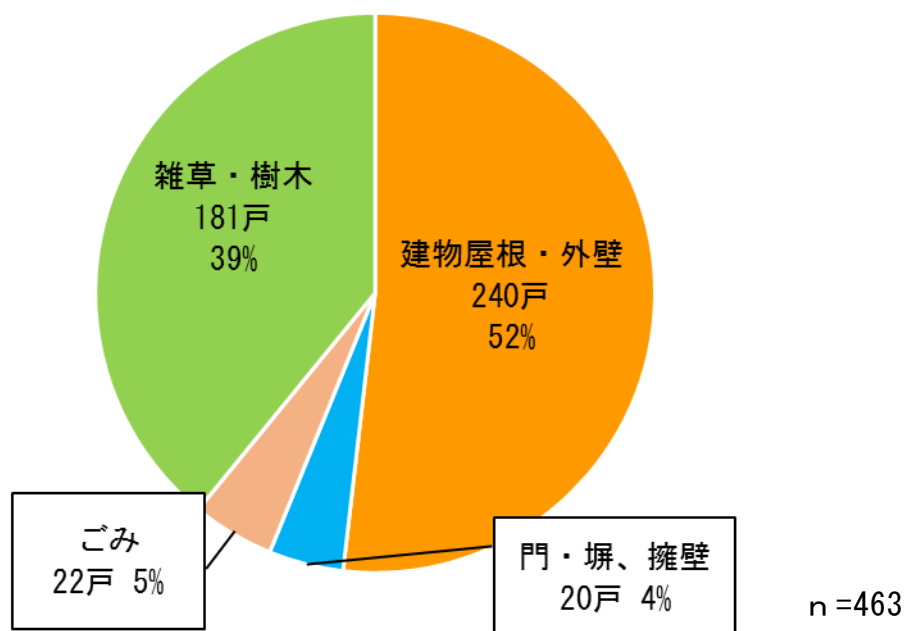
適正に管理されているA評価の空家が 637 戸で全体の約 6 割を占める一方、何らかの管理不全が見られる空家が約 4 割を占め、さらに、周囲に悪影響を及ぼしているC又はD評価の空家が 143 戸ありました【図 14】。

B評価以下の管理不全空家の原因別を見ると、一番多いのは、建物屋根、外壁の破損等が 240 戸で全体の約 5 割を占め、次いで敷地内の雑草や樹木の繁茂が約 4 割を占めています【図 15】。

【図 14】 空家の評価別内訳



【図 15】 管理不全空家（B以下）原因別内訳



2-4 空家等の主な発生要因

本市における空家等の発生要因は、主に次の要因が考えられます【図 16】。

【図 16】空家等の主な発生要因

所有者等の問題	
意識の問題	・空家等であることに問題を感じていない。 ・売却等の意思はあるが、行動しない。
経済的な問題	・固定資産税の住宅用地特例を受けるため、空家等のままにしている。 ・解体費用の負担ができないため、空家等のままにしている。
相続の問題	・相続手続をしていない。 ・相続紛争があり、売却、活用等ができない。 ・身寄りがなく相続人がいない。 ・相続放棄により相続人がいない。
その他の問題	・病気や高齢のため、長期入院等をしている。
建物・敷地の問題	
建物の問題	・旧耐震基準や床面積が小さい等の理由により、売却ができない。
敷地の問題	・敷地が狭小のため、売却ができない。 ・接道要件を満たさないため、再建築ができない。 ・傾斜地や駅・店舗等から遠い等、利便性が低い。

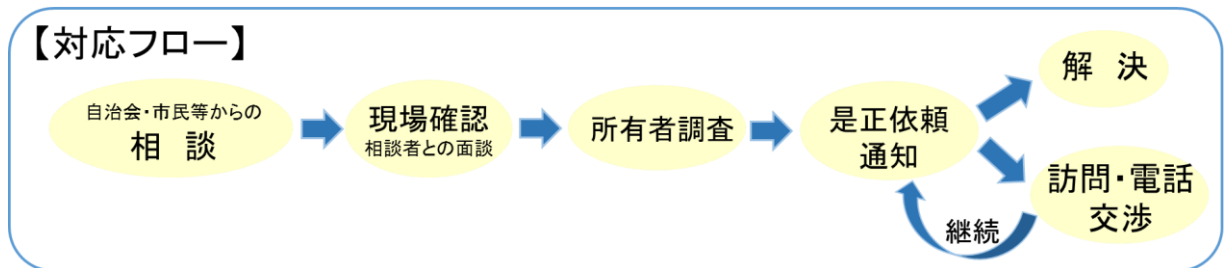
2-5 これまでの主な取組

(1) 管理不全空家等に関する対策

ア 所有者等への是正交渉

自治会や市民等からの管理不全空家等に関する相談について、所有者等に対し、適正に管理するよう是正交渉を行い、管理不全空家等の解消を図りました【図 17】。

【図 17】対応フロー図



【図 18】是正交渉実績

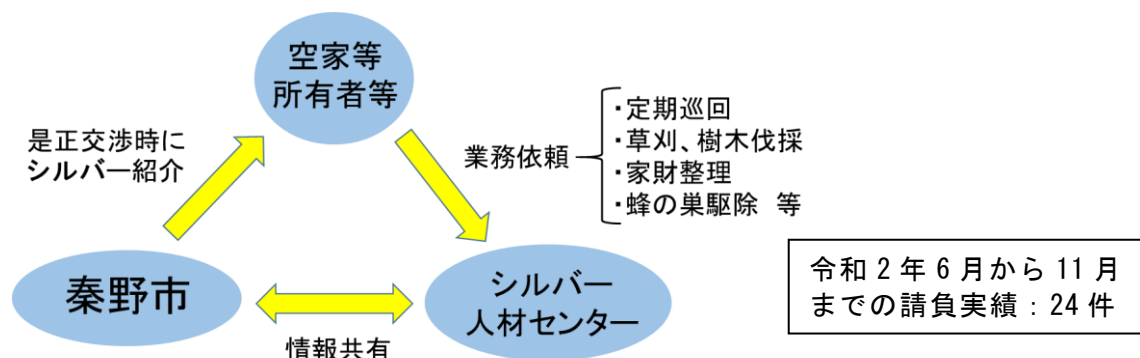
年 度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
是正交渉件数	72 件	113 件	120 件
改善件数	30 件	64 件	71 件
改善率	41.6%	56.6%	59.1%

イ 秦野市シルバー人材センターとの連携

管理不全空家等の所有者等に対し、適正に管理するよう是正交渉をしていますが、所有者等が遠方に住んでいることや高齢であることなどから、改善されないケースが多くあるのが現状です。

そこで、令和 2 年 6 月に秦野市シルバー人材センターと空家等の適正管理の推進に関する協定を締結し、所有者等から建物の維持管理や庭木の剪定等の業務を請け負う体制を作り、空家等の適正管理の促進に取り組んでいます【図 19】。

【図 19】秦野市シルバー人材センターとの連携フロー図



ウ 特定空家等判定基準及び特定空家等判定マニュアルの策定

平成 28 年 11 月に特定空家等*の判定基準を定めた「秦野市特定空家等判定基準（以下「判定基準」という。）」を策定しました。

さらに、令和 2 年 3 月には、判定するための具体的な手法等を定めた「秦野市特定空家等判定マニュアル（以下「判定マニュアル」という。）」を策定しました。

今後、判定基準を満たすような状態の空家等が発生した場合には、判定基準及び判定マニュアルにて特定空家等に該当するか判定します。

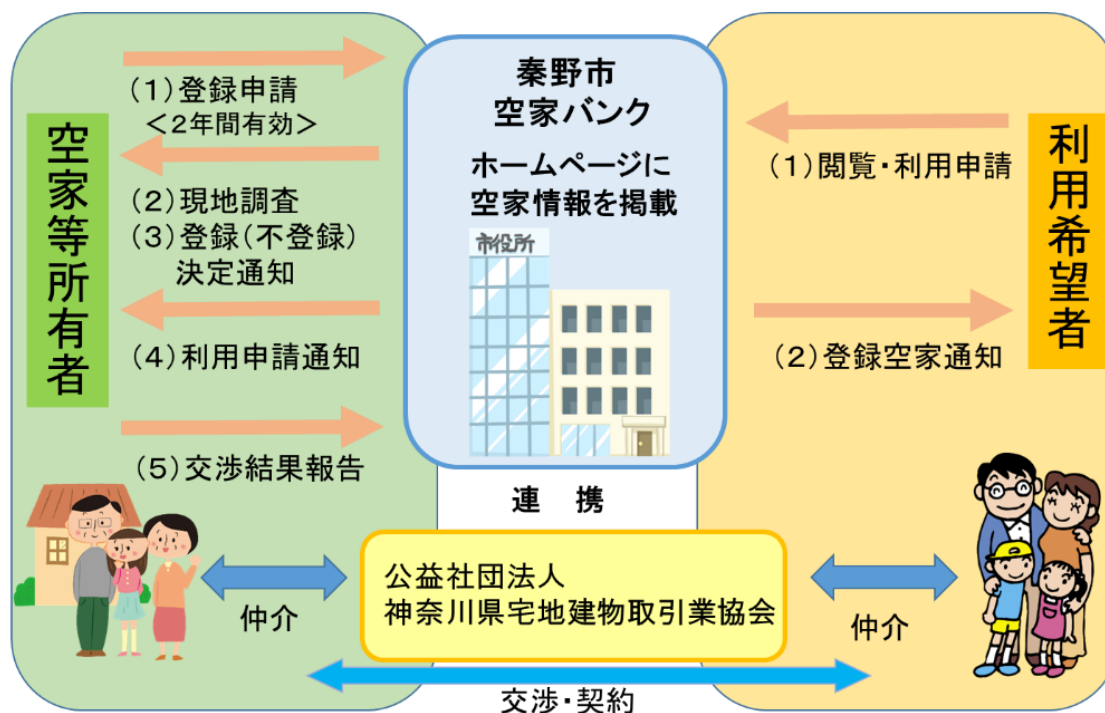
(2) 空家等の活用に関する対策

空家バンクの開設

管理不全空家等の減少を図るためには、所有者等の活用に対する意識啓発を行い、使用可能な状態のうちに活用を促すことが重要です。

このため、令和 2 年 6 月に所有者等と利用希望者をマッチングする「空家バンク」を市ホームページに開設し、空家等の市場流通を促進しています【図 20】。

【図 20】空家バンクフロー図



※市は、情報の提供や必要な連絡調整を行いますが、売買・賃貸契約は行いません。

* 特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

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をいう。

2-6 空家等対策の課題

本市空家等の現状とこれまでの取組を踏まえると、現在本市が抱えている空家等対策の主な課題は、次のとおりです。

(1) 管理不全空家等の所有者等への指導

空家法で定める「特定空家等」に認定していない空家等については、所有者等に対して指導や勧告の措置を講じることができず、空家法第12条に基づく情報の提供や助言等にとどまっているため是正されないケースが多く、是正交渉をした空家等のうち、約4割は未解決となっています。

【参考：空家法抜粋】

(所有者等による空家等の適正な管理の促進)

第12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。

(2) 緊急時の対応

近年多発している自然災害等により、空家等の状態が急激に悪化するケースが増加しています。しかしながら、空家等が周辺住民等に危害を及ぼすおそれがあり、緊急に処置を行う必要がある場合においても、所有者等の同意が得られない限り、市が直接危険回避等の処置を行うことができない状況です。

(3) 所有者不明の空家等

相続人不在や相続放棄等により、所有者が不明となっている空家等が本市においても存在し、今後も増加していくことが予想されます。

所有者不明の空家等は、管理を行う者がいないため、今後、状態の更なる悪化が懸念されます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1 基本的な方針

「2-3 空家実態調査結果」より、空家と判断した1,100戸のうち、適正に管理されている空家（実態把握調査で評価Aの空家）は全体の58%に当たる637戸である一方、管理不全が見られる空家は、全体の42%に当たる463戸（実態調査で評価B、C、Dの空家）あることが判明しました。

この結果を踏まえ、空家等の各状態に応じた対策を講じていきます。具体的には、「管理不全空家等対策」、「活用促進策」、「発生予防策」の3本柱で空家等対策を進めます【図21】。

(1) 管理不全空家等対策

周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている管理不全空家等は、周辺住民にとって深刻かつ喫緊の問題であり、最優先に取り組む必要があります。

そのため、所有者等への指導体制を整備するなど、対策の強化を図り、管理不全空家等の解消を促進します。

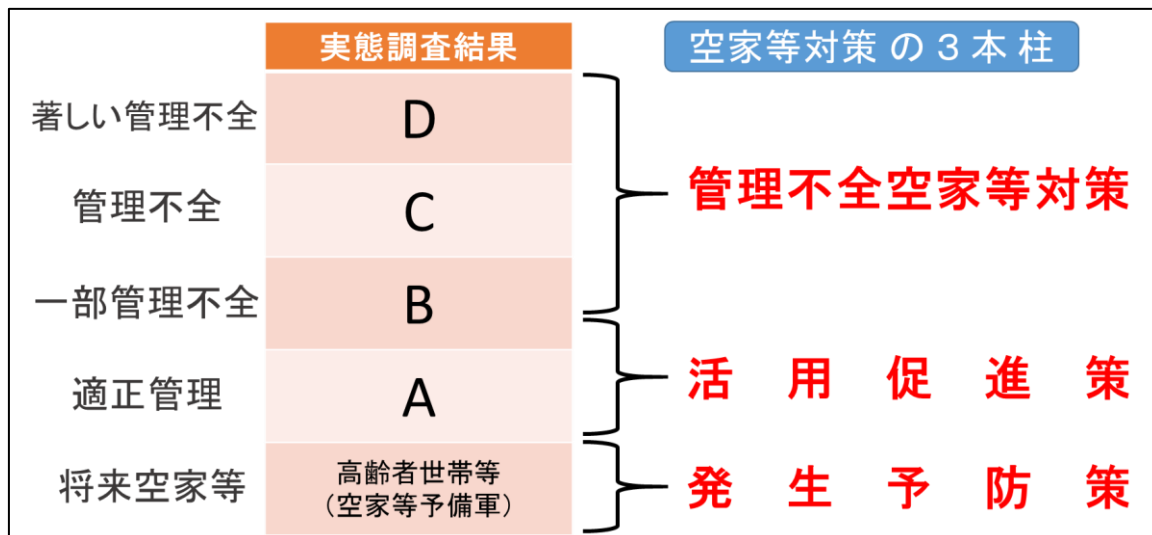
(2) 活用促進策

管理不全空家等の減少を図るためには、適正に管理され、使用可能な状態のうちに活用を促すことが重要であることから、移住定住を促進するための住宅などとして空家等の市場流通を促進するとともに、地域コミュニティの維持を図るための公益的な活用等を推進します。

(3) 発生予防策

将来空家等となる可能性がある高齢者世帯等（空家等予備軍）を対象に、意識啓発を図り、空家等の発生を抑制します。

【図21】空家等対策の3本柱



3-2 対象とする区域

空家等の発生は、市内の特定の地区に限定されないため、本計画の対象とする区域は、市内全域とします。

3-3 対象とする空家等の種類

「住宅・土地統計調査」における本市の空家のうち、約8割（8,060戸）が「共同住宅等」で、この多くは賃貸用であることから、市場で流通している住宅であると考えられます。

一方、「戸建住宅」においては、市場で流通していない「その他の住宅」が約7割（1,420戸）を占めている状況です【図22】。

また、市民等から寄せられる相談のほとんどが「戸建住宅」の空家等に関するものとなっています。

こうしたことから、本計画の対象とする空家等の種類は、主に「戸建住宅（併用住宅を含む。）」とします。

なお、共同住宅等についても、建物1棟が空家となっている場合には、市場で流通されず、管理不全の状態になっていることもあることから、本計画の対象とします。

【図22】本市の空家（共同住宅等・戸建住宅）の状況（平成30年）

		空家数(戸)	空家の種類別内訳			
			二次的 住宅(戸)	賃貸用の 住宅(戸)	売却用の 住宅(戸)	その他の 住宅(戸)
総数(戸)		10,170	190	7,550	390	2,030
内 訳	戸建住宅(戸)	2,110	90	330	270	1,420
	共同住宅等(戸)	8,060	100	7,230	120	610

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※ 統計表の数値は、一の位を四捨五入しているため、「内訳」の合計と「総数」は一致しない場合があります。

3-4 空家等の調査

(1) 実態調査による現状把握

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、まず市内の空家等の所在やその状態等を的確に把握することが必要不可欠です。

このため、令和元年度に実施した実態調査結果をベースとして、必要に応じ追跡調査を行うとともに、自治会等と連携し、市民等に情報提供を呼び掛け、空家等の現状を把握します。

(2) データベースの整備と地理情報システムの活用

個別の空家等について、迅速かつ正確に対応するため、実態調査や市民等からの情報提供により把握した空家等の情報を集約し、データベースを整備するとともに、地理情報システムを活用した地図化を図ります。

(3) 所有者の調査

「2-6 空家等対策の課題」のとおり、相続発生時における所有権移転の未登記や相続放棄等により、所有者不明の空家等があり、また、今後とも増加することが予想されるため、法律等の専門家団体等と連携を図り、早期に所有者の調査を行い、対策を講じていきます。

3-5 空家等対策の責務・役割

(1) 所有者等の責務

空家法においては、所有者等の責務が規定されており、空家等の適正な管理は、所有者等が自らの責任において行われることが前提となります。

そのため、所有者等は、自らの責任において適正に管理を行い、その空家等が管理不全の状態にあるときは、直ちにその状態を改善しなければなりません。

【参考：空家法抜粋】

(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。

(2) 市の責務

空家法においては、市町村の責務が規定されており、本計画の作成及び本計画に基づく対策の実施等が求められています。

そのため、本市は、本計画に基づき空家等の対策を実施し、市民の良好な生活環境の保全を図ります。

【参考：空家法抜粋】

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1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。

(3) 市民の役割

身近なところで地域の空家等の実態を把握している市民からの情報提供は、対策を推進するうえで重要となります。

そのため、市民は、空家等に関する情報を提供し、空家等対策に協力するものとします。

3-6 空家等対策の実施体制

(1) 秦野市空家等対策庁内検討会

適正に管理されていない空家等は、複合的な課題を抱えている場合が多く、関係部署が相互に連携して取り組む必要があります。

そのため、「秦野市空家等対策庁内検討会」を設置し、情報共有や施策の検討等について協議を行い、空家等対策について横断的に対応しています【図23】。

(2) 秦野市空家等対策審議会

専門的又は第三者的立場から審議を行うための組織として、空家等対策に関する見識を有する委員等で構成する「秦野市空家等対策審議会」を設置しています【図24】。

担任する事項は、空家等対策の推進に関することで、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ほか、計画実施の一環として、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等に対する措置の方針に関する協議を行います。

【図 23】 秦野市空家等対策庁内検討会の構成

部 署 名	担 任 事 項
政策部総合政策課	土地利用に関すること
総務部資産税課	空家等の課税に関すること
くらし安心部市民活動支援課	自治会等に関すること
くらし安心部地域安全課	防犯に関すること
くらし安心部防災課	防災に関すること
くらし安心部市民相談人権課	苦情・相談に関すること
環境産業部環境資源対策課	ごみに関すること
環境産業部生活環境課	空地に関すること
都市部まちづくり計画課	都市形成に関すること
都市部交通住宅課	空家等の総括に関すること
都市部開発指導課	景観に関すること
都市部建築指導課	建物に関すること
建設部建設総務課	道路への影響に関すること
消防本部予防課	火災の予防に関すること

【図 24】 秦野市空家等対策審議会の構成

(50 音順 令和 2 年 7 月 17 日現在)

区 分	区 分	氏 名	所 属 等
会長	大学教授	大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 政策イノベーション学科
副会長	司法書士	鈴木 健彦	神奈川県司法書士会厚木支部
委員	弁護士	宇佐美 満規子	弁護士法人小田原三の丸法律事務所
〃	行政書士	北村 幸一	神奈川県行政書士会 秦野・伊勢原支部
〃	宅地建物取引士	北村 久史	神奈川県宅地建物取引業協会 湘南中支部
〃	自治会	熊澤 庄市	秦野市自治会連合会
〃	建築士	小泉 学	神奈川県建築士事務所協会 秦野支部
〃	市民活動団体	中谷 英子	はだの市民活動団体連絡協議会
〃	土地家屋調査士	深谷 美登里	神奈川県土地家屋調査士会 湘南第二支部

(任期：令和 2 年 7 月 17 日から令和 4 年 7 月 16 日まで)

第4章 具体的な施策

4-1 管理不全空家等対策

適正に管理されていない空家等は、防災、衛生、景観等において周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向けた対応が必要です。

所有者等に対して、管理不全の防止、解消に向けた啓発を行うとともに、周辺へ悪影響を及ぼしている場合には、指導等の措置を講じるなど、所有者等による改善を促し、管理不全の解消を図ります。

(1) 空家法第12条に基づく情報の提供、助言等

所有者等が遠方に住んでいたりと、施設等に入所している場合、所有者等の知らない間に空家等が管理不全に陥っているケースがあります。

そのため、市が管理不全空家等を確認した場合には、所有者等に対して、その状態について情報提供をするとともに、是正を図るよう助言等を行います。

(2) 「秦野市空家等の適正管理に関する条例」に基づく措置

「2-6 空家等対策の課題」のとおり、本市では、管理不全空家等の所有者等への指導や緊急時の対応が課題となっています。

そのため、所有者等への指導・勧告の行政指導や緊急処置規定を設けた「秦野市空家等の適正管理に関する条例（以下「空家条例」という。）」に基づく措置を講じ、管理不全空家等対策の強化を図ります。

(3) 空家法に基づく特定空家等に対する措置

特定空家等と認められる状態にある空家等については、次のとおり特定空家等に認定し、措置を講じていきます。

ア 特定空家等の認定

(7) 立入調査

特定空家等に該当するか判定をするため、判定マニュアルに基づき立入調査を実施します。

(イ) 秦野市空家等対策庁内検討会での判定

立入調査の結果等を踏まえ、秦野市空家等対策庁内検討会において特定空家等に該当するか判定をします。

(ウ) 秦野市空家等対策審議会への諮問

秦野市空家等対策庁内検討会により、特定空家等に該当すると判定した空家等については、秦野市空家等対策審議会に諮問し、答申を得ます。

(イ) 特定空家等の認定

秦野市空家等対策審議会の答申に基づき、特定空家等の認定を行います。

イ 特定空家等の措置

措置を行うに際しては、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物的状態に加え、その悪影響の程度や危険等の切迫性等を勘案して総合的に判断します。

(ア) 助言又は指導

特定空家等の所有者等に対して、当該空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、所有者等が自らの意思による改善を促します。

(イ) 勧告

助言又は指導を行っても、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとるよう勧告します。

また、勧告をした特定空家等について、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例【図 25】の適用を除外します。

(ウ) 命令

勧告を行っても、正当な理由がなく勧告の措置をとらなかった場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとるよう命じます。

なお、命令を行う対象は、原則として、第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、かつ、その状況が切迫している場合とします。

(エ) 行政代執行

命令を行っても、措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても指定した期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法に基づき、市が自らその措置を行います。

なお、この場合の費用は、所有者等の負担になります。

(オ) 略式代執行

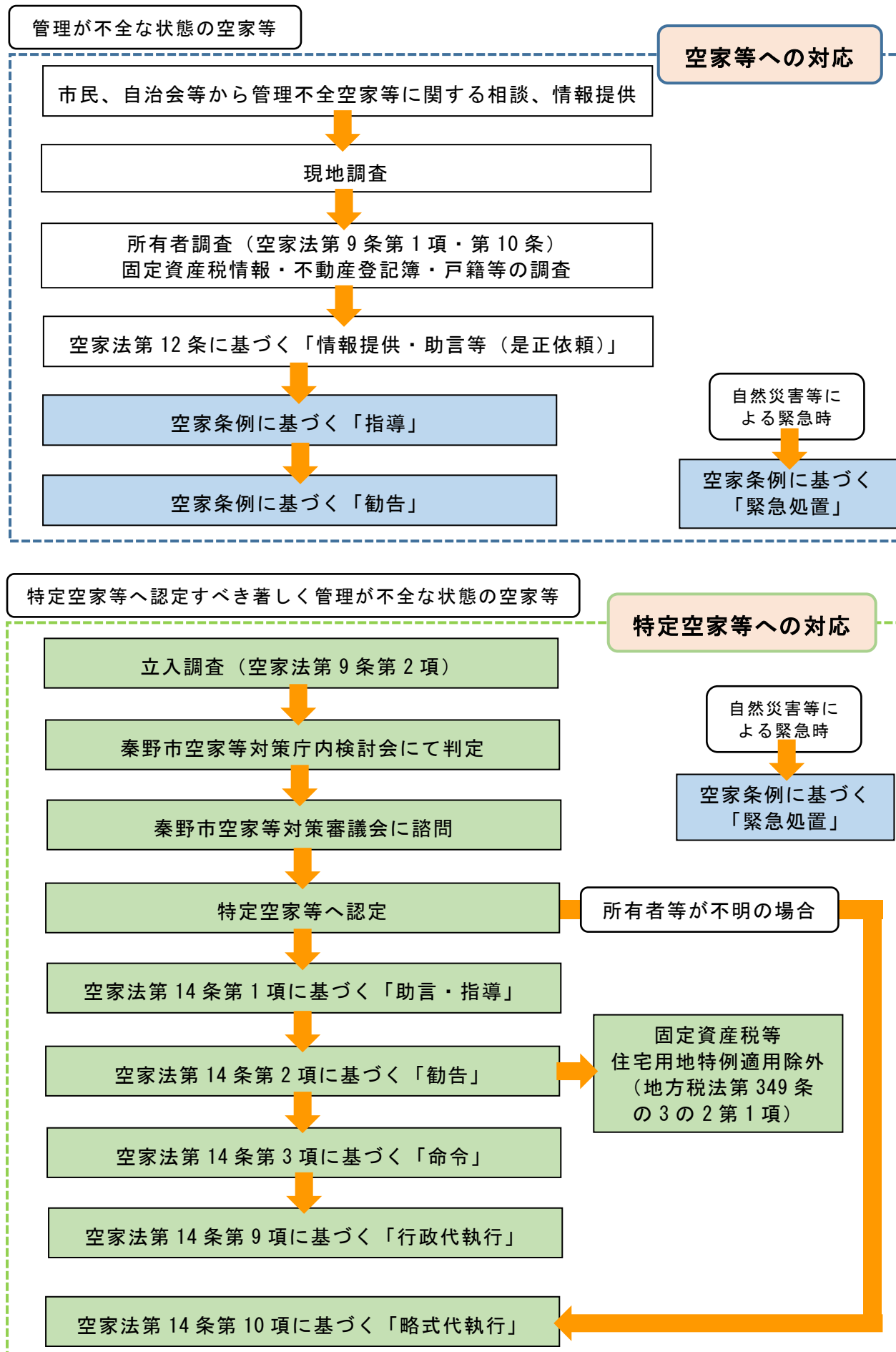
勧告に係る措置を命じようとする場合において、命ぜられるべき所有者等を確認することができない場合は、市の負担において、市が自らその措置を行います。

※ 管理不全空家等対策（１）から（３）までの対応フローは、【図 26】のとおりです。

【図 25】住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準の特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の部分	評価額の 1/6 に軽減	評価額の 1/3 に軽減
一般住宅用地	面積が 200 ㎡を超える部分	評価額の 1/3 に軽減	評価額の 2/3 に軽減

【図 26】 管理不全空家等への対応フロー



(4) 管理が困難な所有者等の支援

所有者等が遠方に住んでいることや高齢であることから、空家等を管理することが困難な場合には、管理代行事業者を紹介し、所有者等を支援します【図 27】。

【図 27】管理代行リーフレット



空家・持家の管理代行 お任せください！

見積無料

秦野市シルバー人材センターでは、あなたの家の管理代行サービスを実施しています。お見積り、ご相談などお気軽にお問い合わせください。

サービス	料 金 等
家の見回り	外観見回りにより、家の状態を確認するほか、庭木・雑草の状況を確認し報告します。 2,500円/回
庭木の剪定	松・まき 3,000円/本(2mまで)から その他 2,000円/本(2mまで)から 刈込 200円/mから
除 草	人力草取 機械除草 刈りのみ 片付・処分 庭：560円/坪から 駐車場：450円/坪から 芝生：670円/坪から 刈りのみ：150円/坪から 雑草を含む：160円/坪から 4,580円から
ハチの巣の撤去	スズメバチ 10,000円/個 スズメバチ以外 8,000円/個
大工修繕・塗装	ご相談ください。

【注意】高所作業、大規模修繕、その他危険を伴う作業はお受けできません。

まずはお電話ください。お見積りいたします。

【お問い合わせ】
 公益社団法人秦野市シルバー人材センター ☎0463(84)3311
 FAX 0463-85-1303 MAIL hadano@sjc.ne.jp
 〒257-0054 秦野市緑町16-3 <秦野市保健福祉センター3F>
<http://www.sjc.ne.jp/hadano/> 秦野シルバーで検索
 開所時間 平日8時30分～17時

(5) 周知・啓発の充実

市ホームページ及び「広報はだの」の活用並びに固定資産税納税通知書をはじめとする本市が発送する文書等に啓発リーフレットを同封し、高齢者世帯等の空家等発生の予防意識や空家所有者等の管理意識の醸成を図ります。

(6) 所有者等への適正管理及び除却に関する支援制度の検討

所有者等による適正管理及び除却の促進を図るため、管理に係る支援や除却後の税制面等の支援制度を検討します。

4-2 活用促進策

空家等は個人の財産であるため、所有者等の意思で売買、賃貸等を行い、民間市場において活用されていくものです。本市においても、民間事業者による市場流通が機能しており、市場原理に基づいた利活用を尊重することを原則とします。

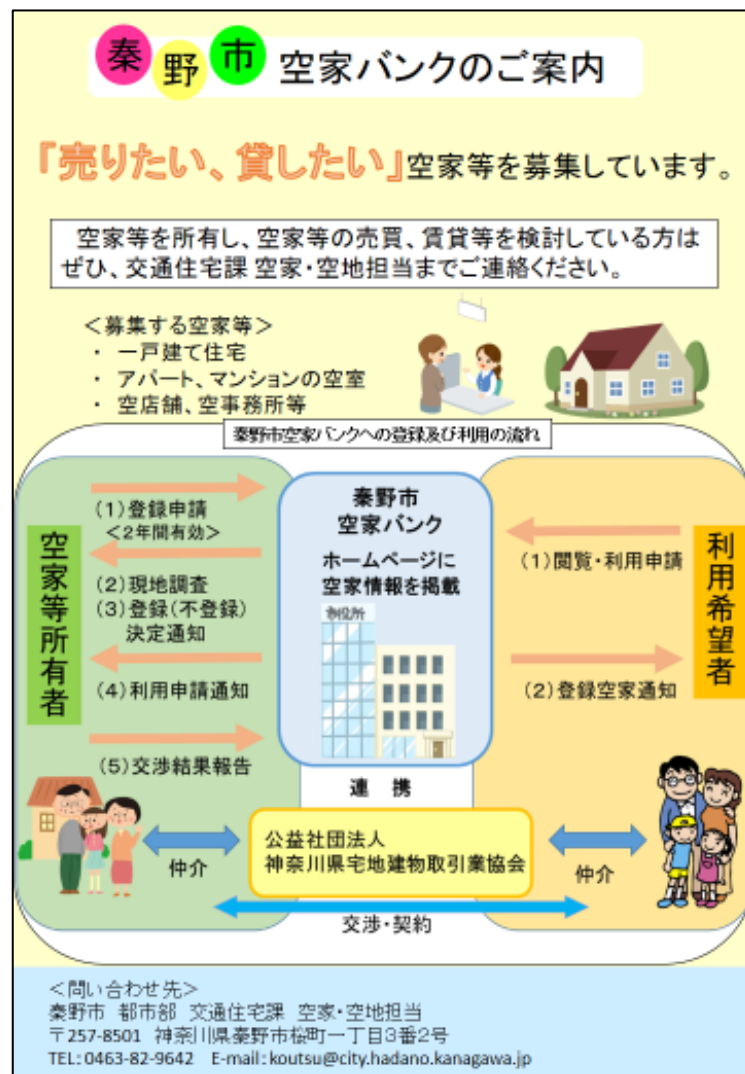
一方で、一部の空家等は、売買、賃貸等の活用に対する所有者等の意識が低いため、市場流通されることなく、長期間空家等となっているものもあり、そのような空家等は、そのまま放置されると管理不全空家等につながります。

そのため、市は、所有者等の活用に対する意識啓発を行い、空家等の市場流通を促進します。

(1) 不動産関係団体と連携した空家バンクの運営

不動産関係団体と連携を図り、空家バンクを運営し、所有者等の活用に対する意識啓発を行い、空家等の市場流通を促進します【図 28】。

【図 28】空家バンクリーフレット



(2) 専門家団体等と連携した相談・講座の実施

本市では、法律・不動産・建築等の専門家団体等と連携し、暮らしの相談窓口を開設しています。

また、相続や法律等について学んでいただくため、「暮らしの講座」を定期的の実施しています。

相談や講座により、所有者等をサポートし、空家等の発生抑制や活用を促進します。

(3) 特定非営利活動法人等と連携した活用の促進

地域活性化やまちづくりに取り組む特定非営利活動法人等と連携し、空家等の状態や所有者等の意向を確認するとともに、所有者等が抱える様々な課題等の解決を図り、活用を促します。

(4) 地域活動拠点等の公益的な活用の推進

所有者等からの相談の中には、空家等を地域住民が活動する場として活用してほしいというものもあります。

このような申出があった場合には、福祉関係や自治会関係部署と連携し、地域活動団体等とのマッチングを図り、公益的な活用を推進します。

(5) 新たな活用ニーズ検証のためのモデル事業の実施

テレワーク等の新しい生活様式の普及やスローライフ志向の高まりにより、空家の活用に対するニーズも変わってきています。

新たな活用ニーズを捉えるため、モデル事業を実施し、今後の施策に反映します。

(6) 活用の促進に関する支援制度の検討

地域の活性化に向けた移住定住の促進を図るため、空家等の改修等に係る所有者等や利用者への支援制度を検討します。

4－3 発生予防策

本市の空家等の現状を踏まえると、今後も増加することが予想されます。

そのため、主に高齢者世帯を対象に、居住している段階から将来空家等にならないよう準備を進めていただくことや、住宅の価値を保ち長く使えるよう、意識啓発等を行い、空家等の発生を抑制します。

(1) 周知・啓発の充実（再掲）

市ホームページ及び「広報はだの」の活用並びに固定資産税納税通知書をはじめとする本市が発送する文書等に啓発リーフレットを同封し、高齢者世帯等の空家等発生の予防意識や空家所有者等の管理意識の醸成を図ります。

(2) 専門家団体等と連携した相談・講座の実施（再掲）

本市では、法律・不動産・建築等の専門家団体等と連携し、暮らしの相談窓口を開設しています。

また、相続や法律等について学んでいただくため、「暮らしの講座」を定期的実施しています。

相談や講座により、所有者等をサポートし、空家等の発生抑制や活用を促進します。

(3) 既存住宅の長寿命化の推進

「2－3 空家実態調査結果」より、空家と判断した1,100戸のうち、約6割は、旧耐震基準の住宅であり、これらの住宅は、耐震改修を行わないと活用することが難しい状況です。

居住している段階から耐震改修を行い、住宅を長く使えるようにしておくことが、発生予防につながります。

このため、国や市が行う助成（木造住宅耐震診断、住宅改修）について周知し、既存住宅の長寿命化を推進します。

第5章 達成目標

5-1 目標の設定

本計画の進捗状況をモニタリングするため、定量的な目標を設定します。

具体的には、本計画の最重点施策である管理不全空家等対策に対する目標とするとともに、秦野市総合計画との整合性や、定期的なモニタリング可否等を勘案し、以下の目標を設定します【図 29】。

【図 29】空家等対策の目標指標

目標指標	定 義	従前値 基準年度 令和元年度	目標値 目標年度 令和7年度
管理不全空家等の改善率	管理不全空家等に対して、空家法や空家条例に基づく措置等（助言、指導、勧告等）を行った空家等のうち、状態が改善された空家等の割合	60%	70%

令和元年度に管理不全空家等の所有者等に対して市が是正交渉等を行った対応件数は120件【図 18】で、そのうち約60%が除却、修繕、越境樹木の伐採等の改善が確認されていますが、残り40%は改善されていない状況であり、この改善率を上げていくことが、本計画の目的である「市民の生命、身体又は財産の保護及び良好な生活環境の保全」につながるものと考えています。

そのため、管理不全空家等の改善率を目標指標とし、目標年度（令和7年度）には、基準年度より10ポイント上昇させることを目標値として設定します。

5-2 進捗管理

空家等対策計画の推進に当たっては、目標指標の数値を基に施策効果を評価し、必要に応じて、計画を改善していくことが重要です。

目標値は、年2ポイント上昇させることを目標に設定しているため、各年度終了時に進捗状況を管理し、施策効果を検証するとともに、必要に応じ、計画の見直しを検討します。

第2期秦野市空家等対策計画

令和3年（2021年）3月発行

令和6年（2024年）12月改訂

編集発行 秦野市都市部交通住宅課

〒257-8501 神奈川県秦野市桜町一丁目3番2号

TEL 0463-82-5111（代表）