

伊勢原市空家等対策計画 (案)



【目次】

第1章 計画の目的・位置付け	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	2
4 対象とする空き家等について	2
5 マンション管理適正化の推進	2
第2章 本市の現状と課題	3
1 空き家等の現状	3
2 土地利用等からみた特性	7
3 空き家等の把握状況	10
4 建物の利用状況に関するアンケート調査の結果	12
5 空き家等対策における課題	19
第3章 空き家等対策の基本的な考え方	21
1 基本的な考え方	21
2 基本方針	21
第4章 空き家等対策の具体的な取組み	23
1 空き家の発生抑制	23
2 空き家等の利活用の促進	24
3 管理不全の空き家等への対応	25
4 マンションの適正管理に関する周知啓発	26
第5章 空家等対策計画の実現化に向けて	27
1 相談体制の整備	27
2 計画の実施体制	27
3 計画の目標値	27
4 計画の進行管理	28

第1章 計画の目的・位置付け

1 計画策定の背景

全国では、人口減少や少子・高齢社会、核家族化の進展等を背景に、空き家が地域に与える影響が表面化してきており、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯面や環境衛生、景観の阻害等、地域住民の生活に及ぼす問題が顕在化してきています。

こうした中、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家法」という。）が平成27(2015)年5月に施行され、空き家等の適切な管理については第一義的には、空き家等の所有者等が自らの責任において適切な管理に努めなければならないことを前提とした上で、市町村が地域の実情に応じた空き家に関する対策の実施主体として位置付けられました。また、令和5(2023)年6月には、空き家対策を更に進めるため、「活用の拡大」「管理の確保」「特定空き家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的として改正されました。

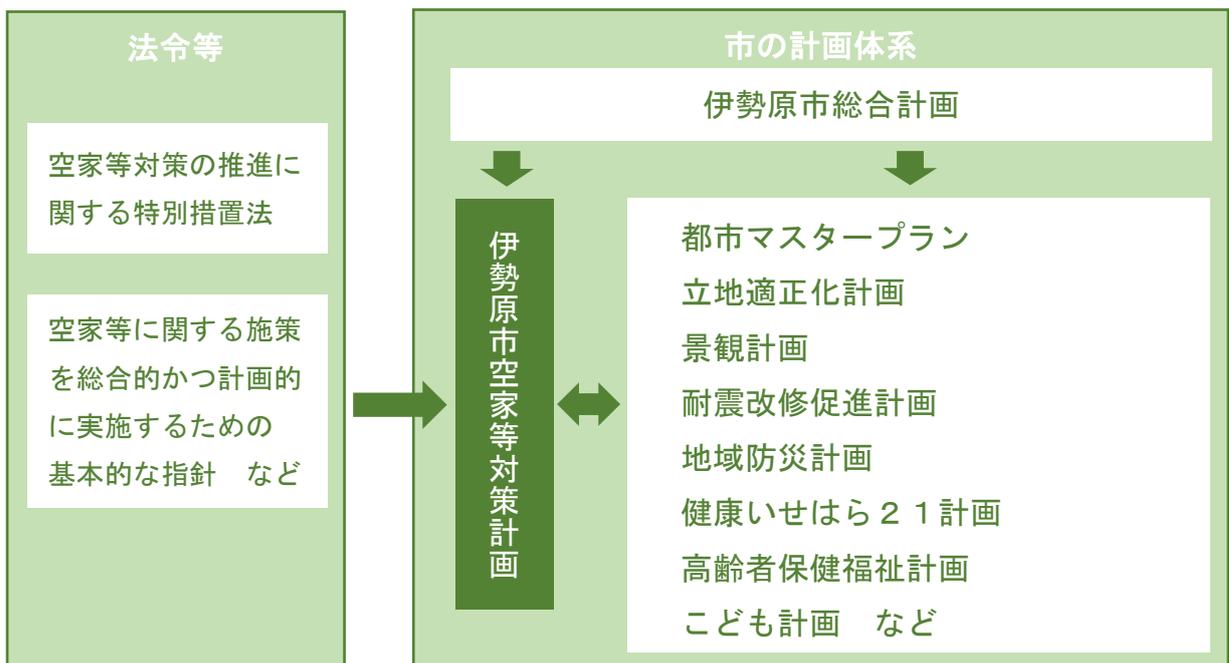
総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、令和5(2023)年の本市の空き家率は7.0%、全国の空き家率13.8%、神奈川県内の空き家率9.8%をともに下回っています。しかしながら、高度経済成長期以降、多くの住宅が建設されてきた本市においても、今後の人口減少や少子・高齢社会、核家族化の更なる進行等を見通すと、住宅が次の世代に引き継がれず、空き家等が増加していくことが懸念されます。

こうしたことを踏まえ、地域の実情に応じた市の基本的な取組み姿勢を示し、空き家等対策を多様な視点をもって総合的かつ計画的に実施するため、空き家法に基づく「伊勢原市空き家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、空き家法第7条に規定する「空き家等対策計画」として位置付けられます。

また、伊勢原市総合計画を上位計画とし、関連する伊勢原市の分野別計画等と相互に連携を図ります。





3 計画期間

計画期間は、令和7（2025）年度から令和11（2029）年度までの5年間とします。

4 対象とする空き家等について

本計画の対象とする空き家等は、次のとおりとします。

（1）空家等（空家法第2条第1項）

空家法第2条第1項及び基本指針に基づきます。

- 建築基準法上の建築物又はこれに附属する工作物。
- 建築物又はこれに附属する工作物の敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。
- 概ね年間を通して使用実績のないもの。

（2）計画で対象とする空き家等

コンパクトな市街地を形成している本市では、空き家になる前（空き家予備軍）への対応が効果的であるため、本計画ではそれらも捉えていきます。

- 発生抑制に関する取組みについては、居住中の住宅も対象とする。
- 住宅の種類は、主に「一戸建の空き家」とするが、建物1棟全体が空き家の場合の共同住宅・長屋等についても、必要に応じて対応するものとする。

※本計画においては、原則「空き家」と表記する。空家法に基づく用語については、「空家」「空家等」と表記する。

5 マンション管理適正化の推進

本計画は、空家法第7条に規定する「空家等対策計画」であるとともに、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2に基づく「マンション管理適正化推進計画」として位置付けられます。

マンション管理組合が行う管理・修繕等について、管理不全マンションの発生を未然に予防する観点から、マンション管理計画の認定制度を導入します。

11 住み続けられるまちづくりを



SDGs（Sustainable Development Goals）の17の目標の一つである「住み続けられるまちづくりを」を踏まえながら本計画を推進します。



第2章 本市の現状と課題

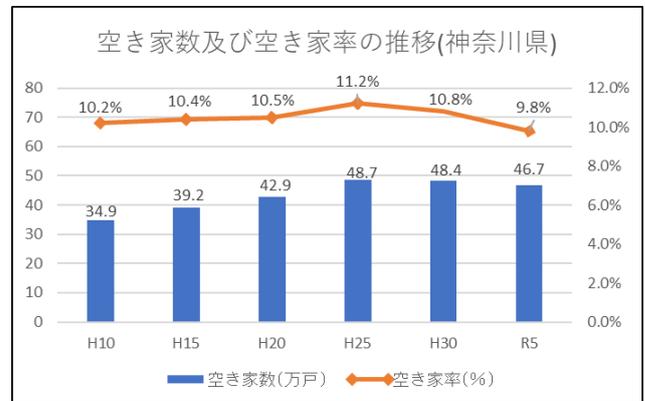
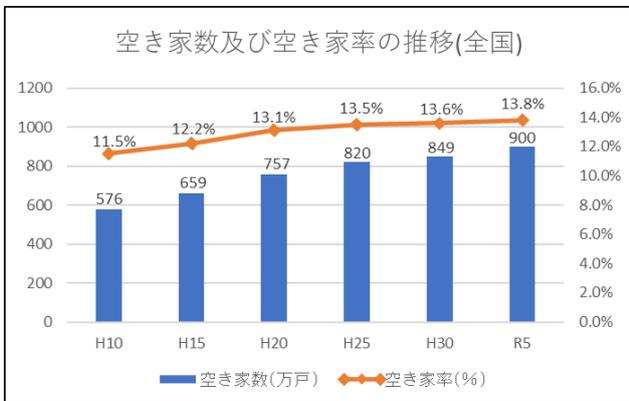
1 空き家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査の結果

ア 全国の空き家の推移

総務省統計局が5年毎に実施している住宅・土地統計調査における空き家率は、全国的に増加傾向にあります。令和5(2023)年の空き家(一戸建、長屋・共同住宅・その他)の数は900万戸であり、空き家率は13.8%となっています。

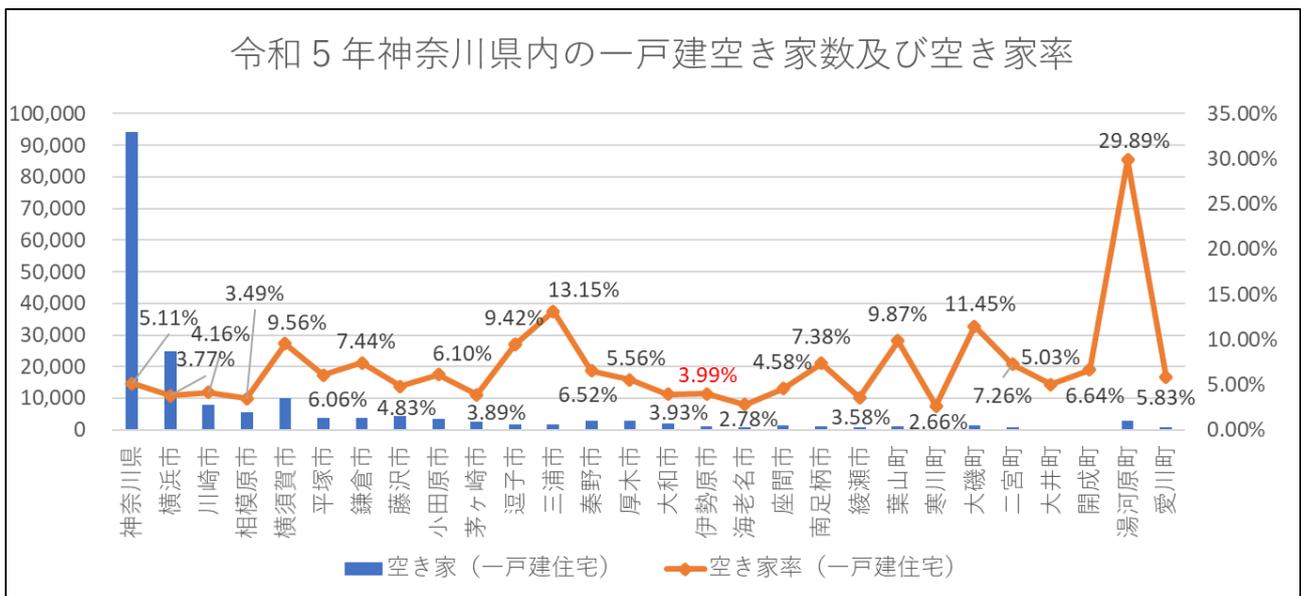
令和5(2023)年の神奈川県内の住宅総数は476.5万戸、空き家総数は46.7万戸で、どちらも東京都、大阪府に続き、全国で3番目に多い数となっていますが、空き家率は、9.8%と全国で3番目に低い状況です。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

イ 県内の一戸建住宅の空き家数と空き家率

本市の一戸建住宅の空き家数は1,140戸、空き家率は3.99%となっており、空き家率は県内平均の5.11%を下回っています。

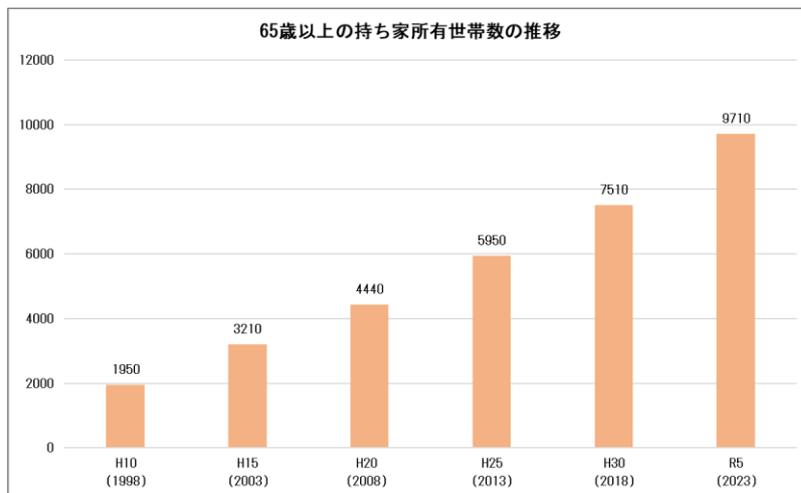


出典：令和5年住宅・土地統計調査



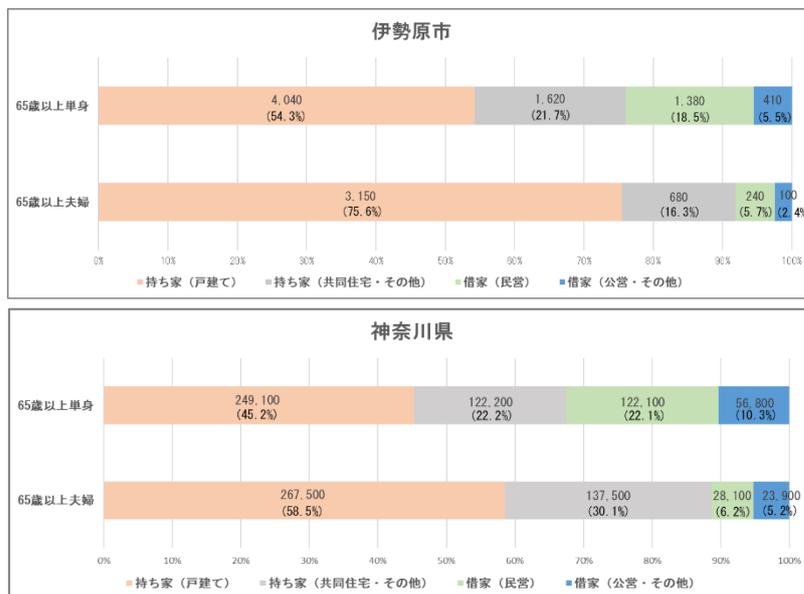
ウ 65歳以上単身世帯および夫婦のみ世帯における居住状況

本市の65歳以上の持ち家所有者世帯数は、平成30(2018)年は7,510世帯ですが、令和5(2023)年には9,710世帯となり、大きく増加しています。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

また、本市の65歳以上の一戸建住宅の持ち家率は、夫婦で75.6%、単身世帯で54.3%と、神奈川県全体に比べて高い状況です。



出典：令和5年住宅・土地統計調査

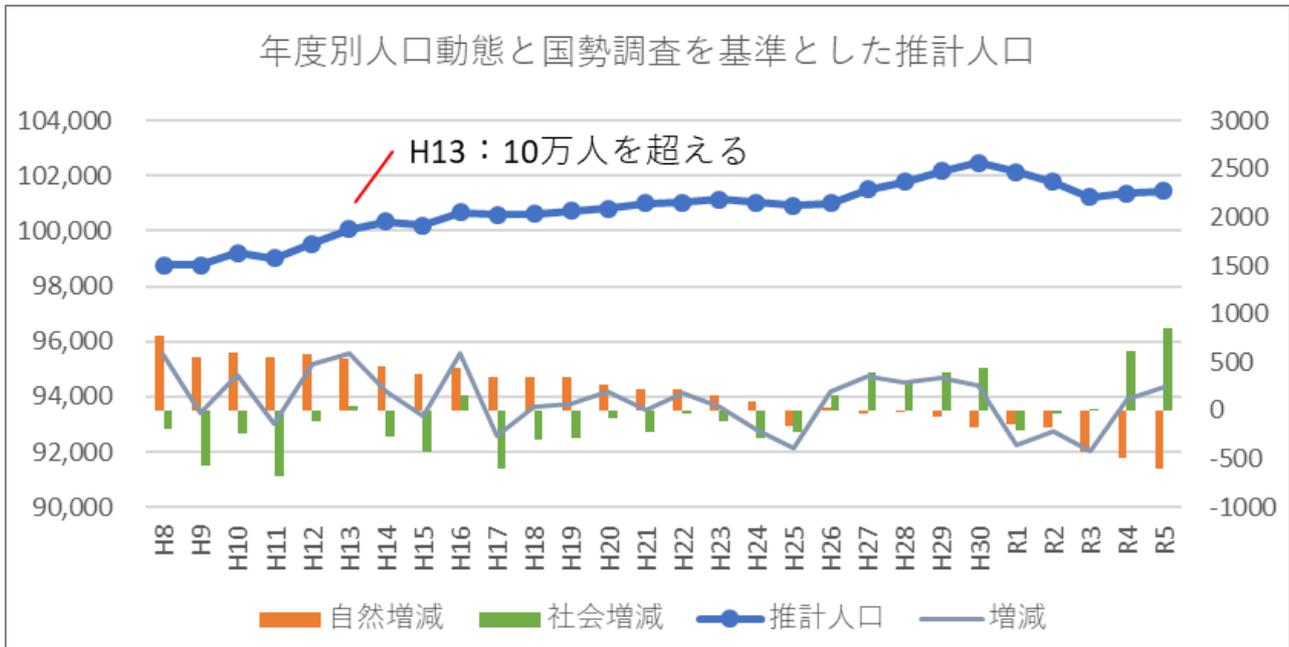


(2) 人口・世帯等の状況

ア 本市の人口の推移

本市は、昭和46年の市制施行当時の人口は45,102人でしたが、平成13年9月に10万人を超えました。人口10万人を超えてからは、微増傾向で推移しています。

人口動態は、平成25(2013)年まで自然増で推移していましたが、その後は、社会増による微増が続いています。



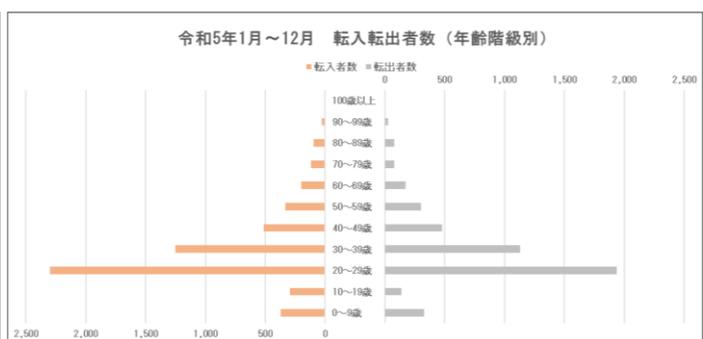
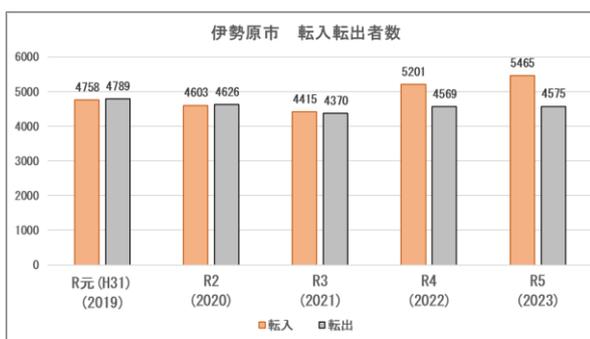
出典：統計いせはら

イ 転入・転出の動態

直近5年間の転入・転出者数による増減の推移を見ると、令和3年以降、転入者数が転出者数を上回っています。

これは、市民意識調査でも見られるように、首都圏からの交通アクセスや、安全安心で自然豊かな住環境であることが評価されているものと考えられます。

年齢階層別にみると、20歳代、30歳代の転入超過数が大きく65歳以上の高齢者についても転入超過の状況となっています。



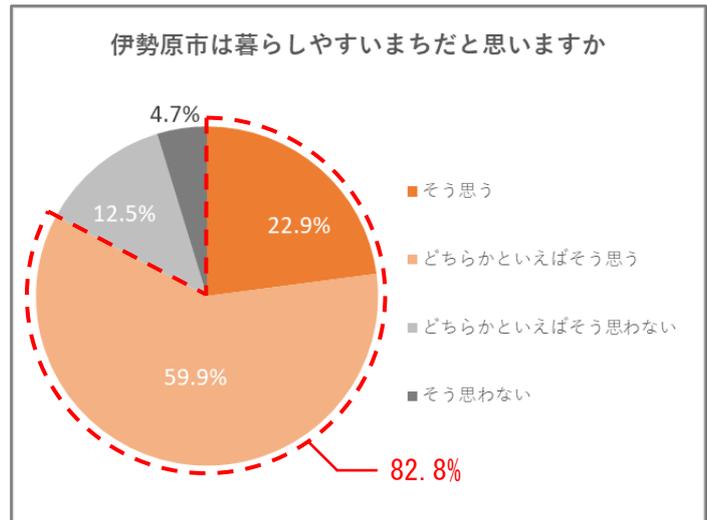
出典：統計いせはら、月報いせはら



ウ 市民意識調査

令和5(2023)年度市民意識調査における「本市の暮らしやすさ」について、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」を合わせると、82.8%が暮らしやすさを実感していることがうかがえます。

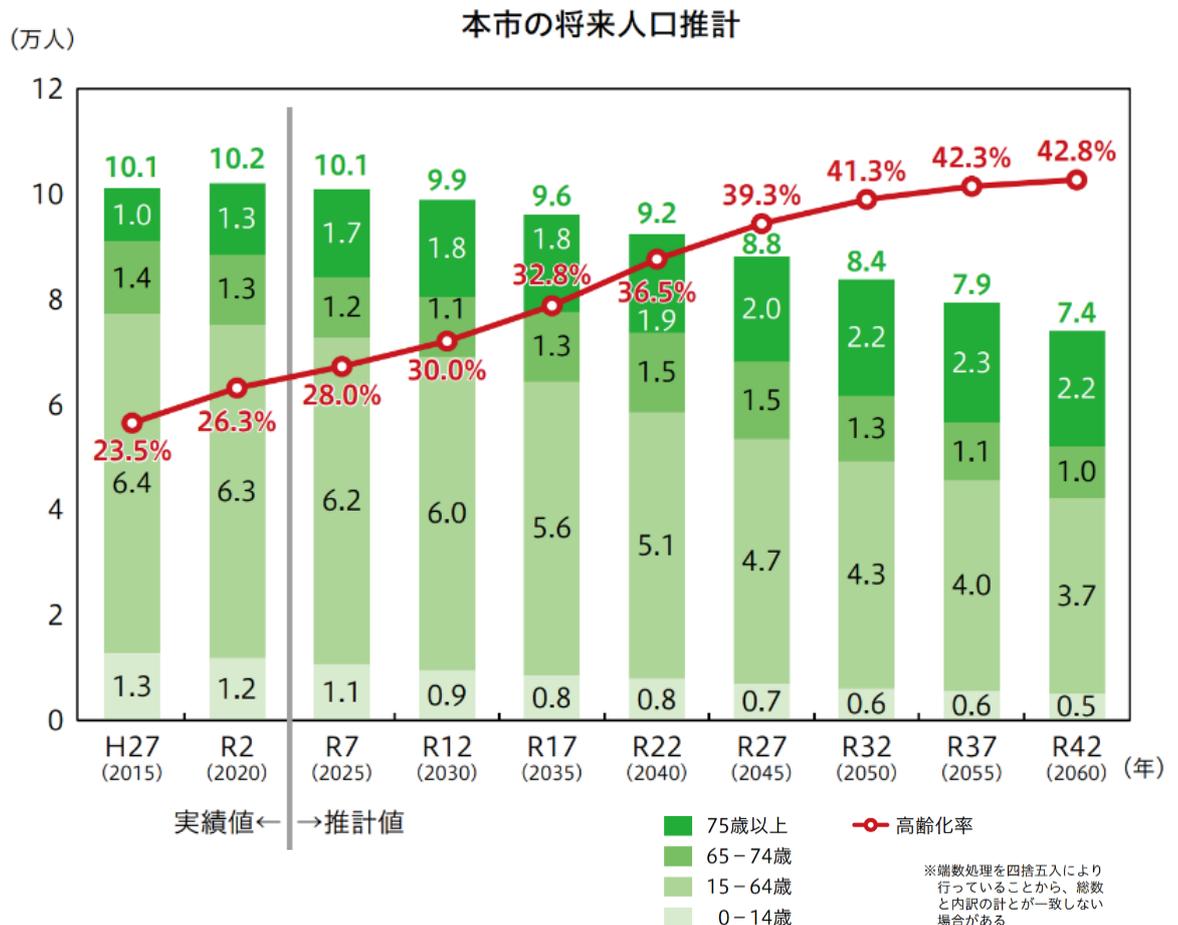
暮らしやすさを判断する上で重視した理由は、「首都圏等からのアクセス性」「自然環境」「医療環境」が上位3位となっています。



出典：令和5(2023)年度市民意識調査

エ 本市の将来人口推移

本市の人口は、平成30(2018)年をピークに減少に転じており、令和42(2060)年に約7万4千人になると推計されています。また、年齢階層別人口でみると、年少人口(0~14歳)や生産年齢人口(15~64歳)は、大きく減少する一方で、高齢者人口(65歳以上)は、令和12(2030)年には約3万人となり、高齢化率は30%に達すると推計されています。



出典：令和2年度伊勢原市次期総合計画策定基礎調査における将来人口推計結果

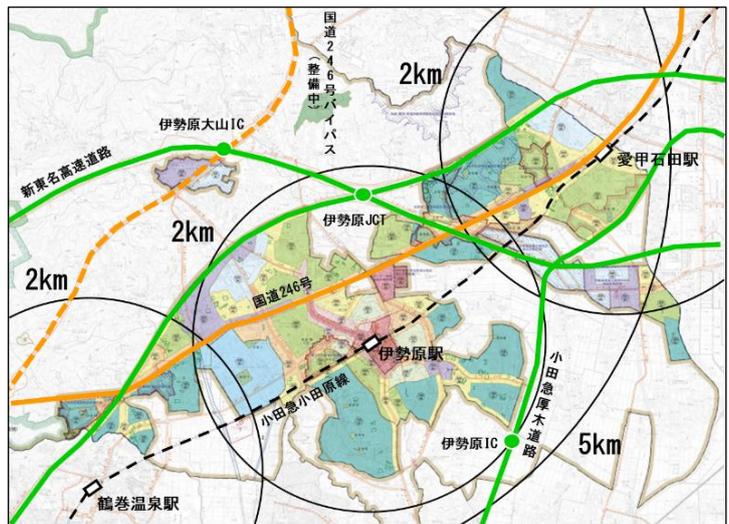


2 土地利用等からみた特性

(1) コンパクトな市街地形成

市域(約 5,556ha)のうち、市街化区域は約 1,207ha(約 22%)、市街化調整区域は約 4,349ha(約 78%)となっています。

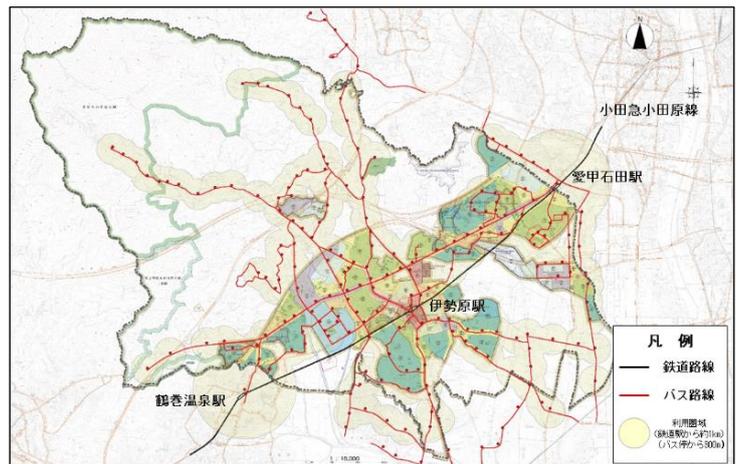
市街化区域は、小田急小田原線の3駅(伊勢原駅、愛甲石田駅、鶴巻温泉駅)から半径約 2km、伊勢原大山インターチェンジから半径約 5km 圏域に網羅され、コンパクトな市街地が形成されています。



出典：伊勢原市立地適正化計画

(2) 公共交通の利用圏域

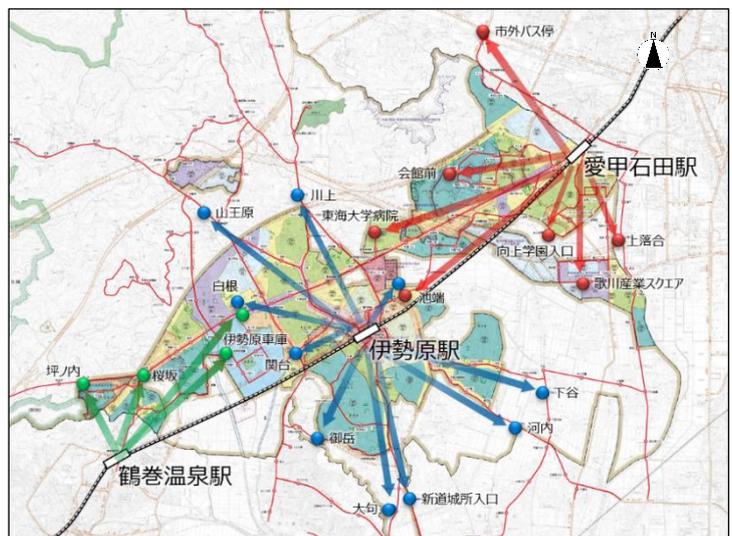
鉄道駅から半径約 1km、バス停から半径約 300m を公共交通の利用圏域として捉えると、市街化区域及び市街化調整区域の集落の概ねの範囲が利用圏域となっています。



出典：伊勢原市地域公共交通計画

(3) 鉄道駅から初乗り料金で移動可能なバス停留所

駅を起点とした路線バスの初乗り料金で到達するバス停は、右図のとおりほぼ市街化区域内が網羅され、アクセス性に優れた暮らしやすい都市です。

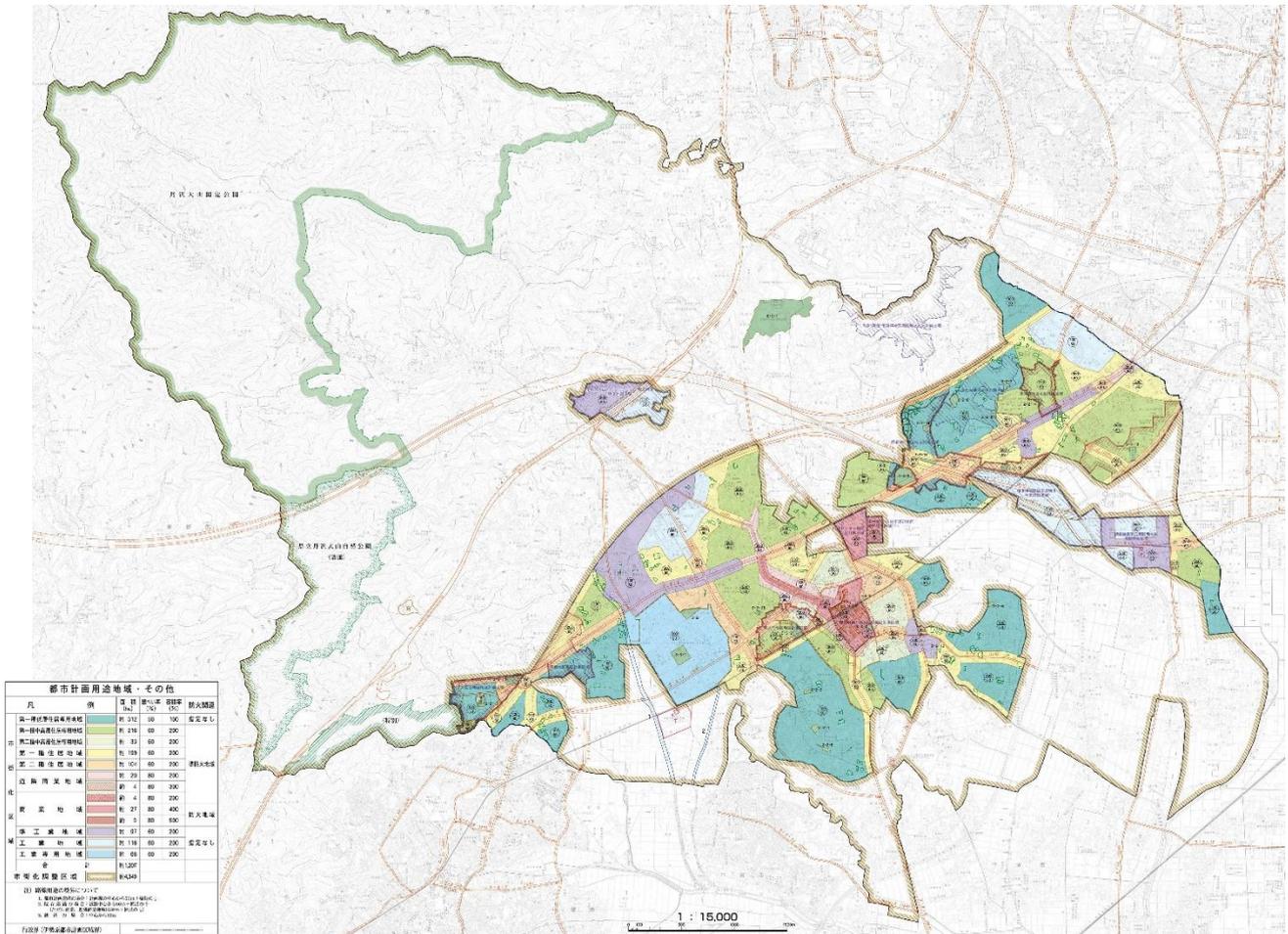




(4) 用途地域の指定状況と利用区分別土地利用面積

本市の用途地域の指定状況は、住居系用途地域が全体の約 71.6% (約 864ha) となっています。

また、住宅や農地などの利用区分別土地利用面積では、住宅が 765ha と高く、本市に立地する建物の大半は住宅として利用されています。



○利用区分別土地利用面積

単位：ha

区分	計	田	畑	森林	原野	河川等	道路	住宅	工場	店舗等	その他
平成29年	5,556	401	692	2,054	—	98	456	756	61	221	821
30年	5,556	400	689	2,063	—	97	457	758	71	212	807
令和元年	5,556	394	687	2,063	—	97	468	760	69	217	802
2年	5,556	391	681	2,063	—	97	469	763	73	216	806
3年	5,556	387	678	2,063	—	96	469	765	x	x	799

【注】田、畑及びその他の面積は概数で計上してあるので、内訳と合計が一致しない場合がある。

(各年10月1日現在)

出典：統計いせはら

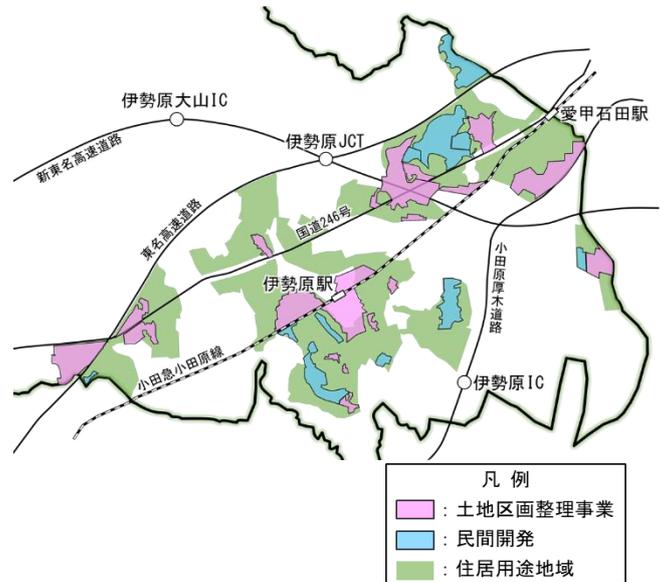


(5) 住宅団地等の整備状況(令和6年度末現在)

ア 戸建て宅地開発等

本市では住宅地整備を目的とした土地区画整理事業が17地区、計約188haで施行されています。

また、区域面積が1.0haを超える大規模な民間開発は10地区、計約95haとなっています。これらを合わせると約283haで住居用途地域の約32.8%となります。



イ 分譲マンション等

分譲戸数50戸を超える中～大規模分譲マンションは、合計で22箇所(76棟3,056戸)が分譲されています。そのうち、4箇所(38棟872戸)が完成から40年、15箇所(69棟2,429戸)が完成から20年を経過しています。

近年は駅周辺において大規模マンションの分譲が進んでおり、完成から10年以下のマンションが5箇所(5棟476戸)となっています。



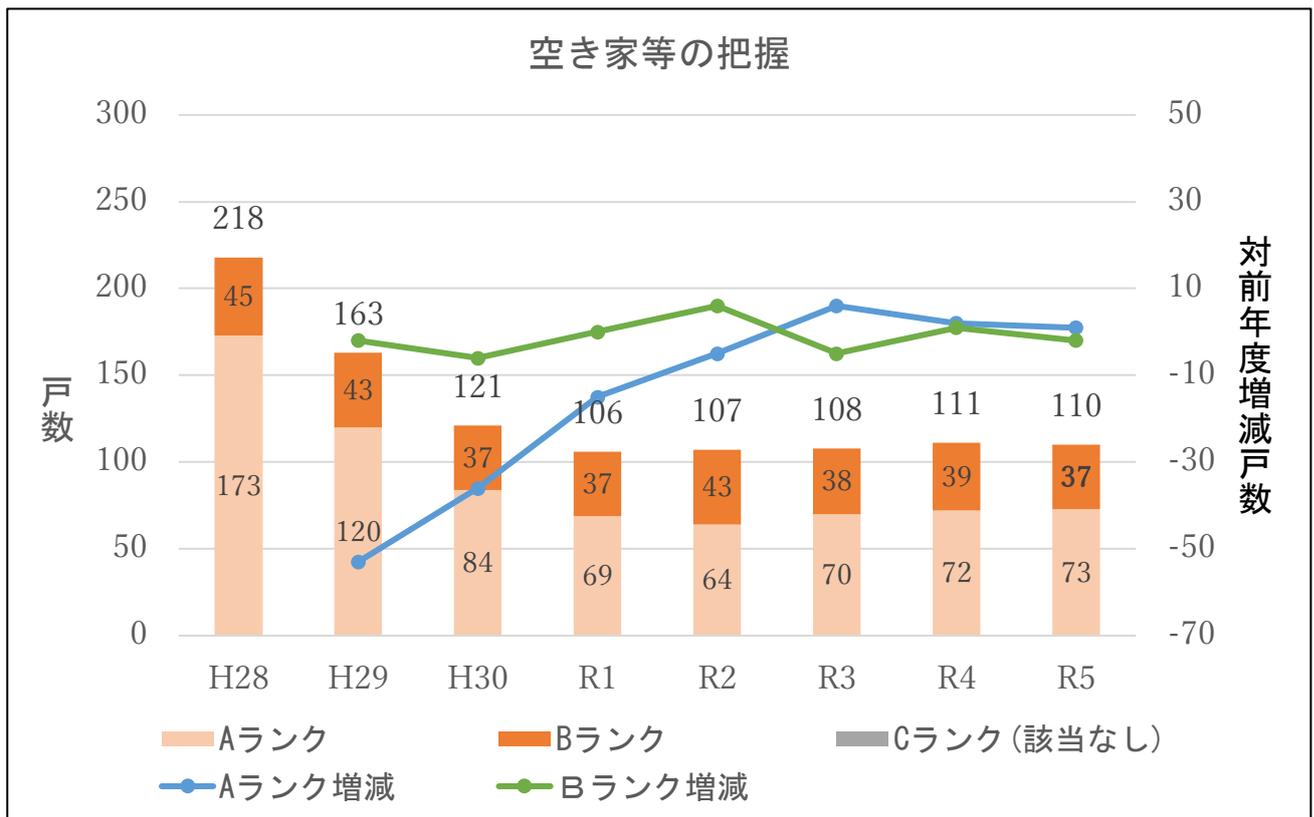


3 空き家等の把握状況

(1) 空き家の適切な管理の推進

本市では、平成 28(2016)年度から現地調査及び市民や地域からの情報提供により、市内の空き家等を把握し、適切に管理がされていない等の空き家所有者に対して管理に関する通知等を行い、空き家等の適正な管理を促進する取組みを進めています。

平成 28(2016)年度から令和元(2019)年度までは、空き家等の件数は減少し、その後は低位で横ばいに推移しています。



ランク判定基準	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
Aランク：経過観察要	173	120	84	69	64	70	72	73
対前年度増減		▲53	▲36	▲15	▲5	6	2	1
Bランク：適切管理要	45	43	37	37	43	38	39	37
対前年度増減		▲2	▲6	0	6	▲5	1	▲2
Cランク：特定空家等	0	0	0	0	0	0	0	0
対前年度増減		0	0	0	0	0	0	0
計	218	163	121	106	107	108	111	110
対前年度増減		▲55	▲42	▲15	1	1	3	▲1

Aランク：適正に管理されているもの

Bランク：大きな問題はないが、定期的に状況確認が必要なもの

Cランク：空家法に規定する特定空家等相当のもの



(2) 空き家の実態調査

令和6（2024）年に市内全域において、現状の空き家を把握するために、外観目視調査と水道の閉栓情報等から空き家と思われる608棟を抽出し、これらの所有者等に対しアンケート調査を実施しました。このうち、138棟は空き家でないことが判明し、残りの470棟については、下表のとおりです。

■ 空き家等の分布図



地 域	住戸数 (R5 年度)	市で通知 (R5 年度)	実態調査による把握 (単位：棟)				
			空き家と 回答	未回答	宛先不明	その他	
大山地域	4 3 7 戸	3	1 7	2	9	6	0
高部屋地域	2, 8 3 4 戸	6	6 6	1 6	3 9	8	3
比々多地域	3, 8 3 4 戸	1 5	6 1	1 2	3 8	7	4
伊勢原地域	9, 6 2 4 戸	4 7	1 5 4	3 4	9 9	2 0	1
成瀬地域	8, 7 4 3 戸	2 5	9 3	1 4	6 3	1 5	1
大田地域	3, 1 6 0 戸	1 4	7 9	2 0	4 9	8	2
計	2 8, 6 3 2 戸	1 1 0	4 7 0	9 8	2 9 7	6 4	1 1



4 建物の利用状況に関するアンケート調査の結果

(1) アンケート調査の概要

目的	計画を策定する際の基礎資料として利用するため、空き家と思われる住宅の所有者等を対象として、現在の利用状況や困りごと、今後の利用意向等について調査を実施
実施期間	令和6年12月24日(火)～令和7年1月31日(金)
調査対象者数	608件
調査対象抽出方法	水道の閉栓情報や現地における外観等の状況から、空き家の可能性があると考えられる建物を抽出
回答数 / 回答率	回答数：247件 / 回答率：40.6%

(2) アンケート調査結果の概要

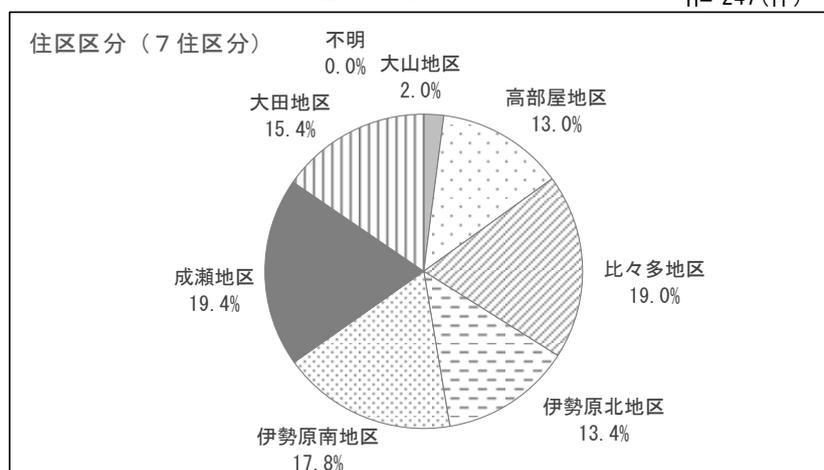
① 調査対象建物の地区区分



地区	大字
大山地区	大山・子易
高部屋地区	日向・上粕屋・西富岡
比々多地区	善波・三ノ宮・坪ノ内・大住台・笠窪・神戸・串橋・白根・鈴川
伊勢原地区	板戸・東大竹・岡崎・田中・伊勢原・桜台・池端
成瀬地区	東富岡・下糟屋・粟窪・高森・高森台・石田・東成瀬・歌川
大田地区	沼目・上平間・下平間・上谷・下谷・小稲葉

◆ 地区区分ごとの回答

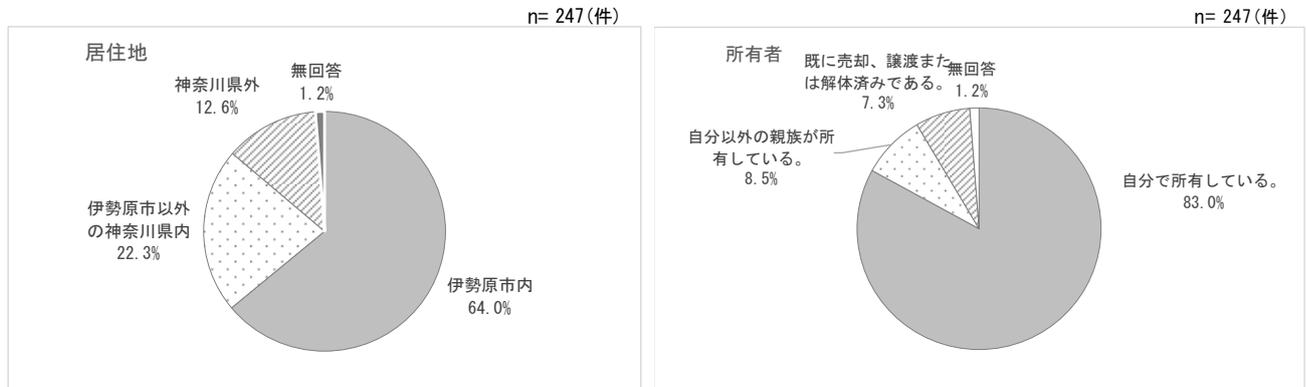
n = 247(件)





②回答者の属性

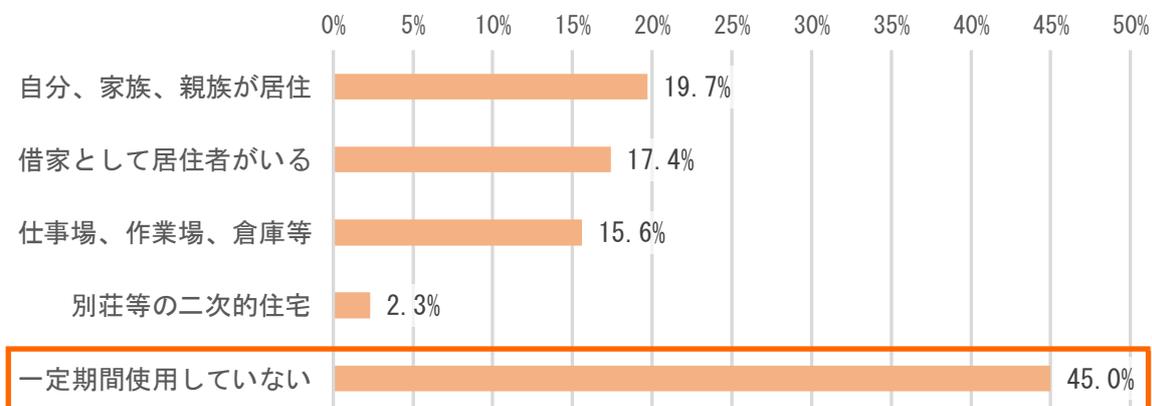
所有者の居住地は、64.0%が市内在住で、34.9%が市外在住となっています。また、調査対象建物の所有者については、「回答者本人が所有している」が83.0%、「自分以外の親族が所有している」が8.5%となっており、「既に売却、譲渡または解体済みである」は7.3%となっています。



③建物の利用状況

調査対象建物の所有者について、「回答者本人が所有している／自分以外の親族が所有している」と回答した人のうち、建物の現在の利用状況として最も回答が多かったのは「一定期間使用していない」の45.0%(98件)となっています。(以降、本章において、建物を「一定期間使用していない」と回答した者を「空き家所有者等」といいます。)

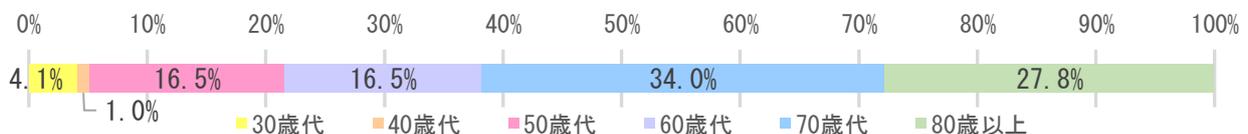
◆建物の利用状況 [回答数:226件(うち、無回答:8件)]



④空き家所有者等の年齢

最も多かったのは「70歳代」で34.0%、次いで「80歳以上」で27.8%となっており、70歳以上の方が、全体の約6割を占めています。

◆空き家所有者等の年齢の割合 [回答数:98件(うち、無回答:1件)]





⑤空き家所有者等の居住地

最も多かったのは「伊勢原市内」で 55.7%、次いで「伊勢原市外の神奈川県内」が 26.8%、「神奈川県外」が 17.5%となっており、空き家所有者等の 44.3%は伊勢原市外に居住しています。

◆空き家等所有者等の居住地 [回答数:98 件(うち、無回答:1 件)]

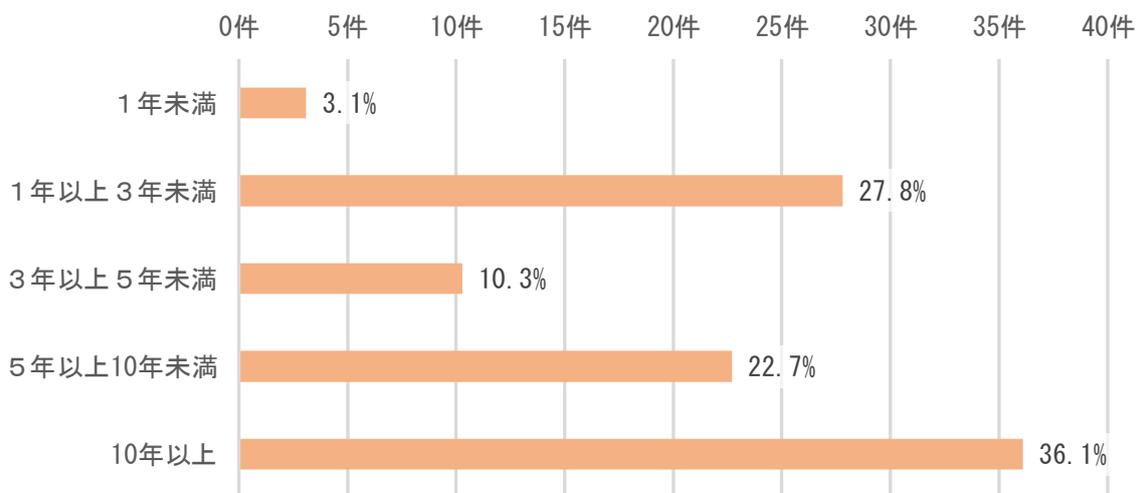


⑥建物を使用しなくなっからの経過年数

経過年数が「1年以上3年未満」となっている建物が 27.8%、「3年以上5年未満」となっている建物が 10.3%、「5年以上10年未満」となっている建物が 22.7%、「10年以上」となっている建物が 36.1%となっています。

経過年数5年未満の建物であれば、一定程度、空き家でなくなる傾向を示した一方で、経過年数が5年を超えると、長く空き家として続いていく傾向となっています。

◆建物を使用しなくなっからの経過年数 [回答数:98 件(うち、経過年数不明:2 件)]

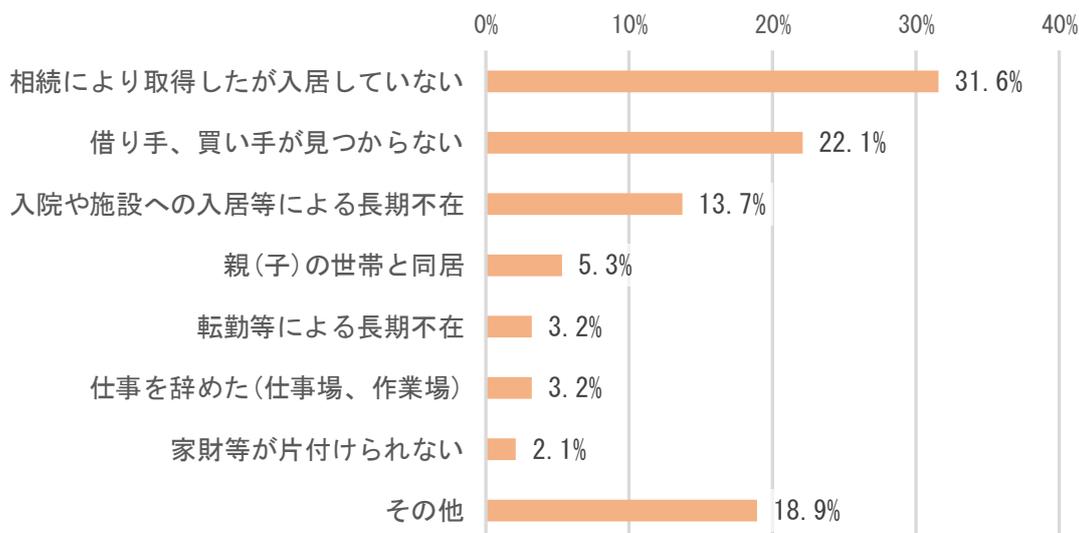


⑦建物を使用していない理由

建物を使用していない理由について、「相続により取得したが入居していない」が最も多く 31.6%、次いで「借り手、買い手が見つからない」が 22.1%、「入院や施設への入居等による長期不在」が 13.7%となっています。



◆建物を使用していない理由 [回答数:98 件(うち、無回答:2 件)]



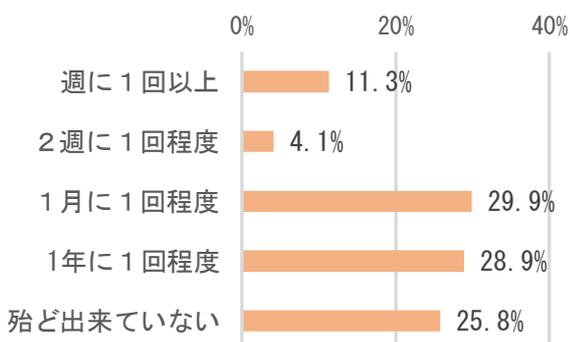
⑧空き家の維持管理の頻度／主に空き家の維持管理を行っている者

空き家の維持管理の頻度としては「1月に1回程度」が最も多く29.9%で、次いで「1年に1回程度」が28.9%となっています。「殆ど出来ていない」が25.8%と高い割合となっている一方で、1月に1回程度以上の頻度で維持管理が行われている空き家も45%超となっており、比較的、高い頻度で維持管理されているものと考えられます。

また、主に空き家の維持管理を行っている者としては「本人」が最も多く65.6%で、次いで「家族・親族」が24.0%となっています。

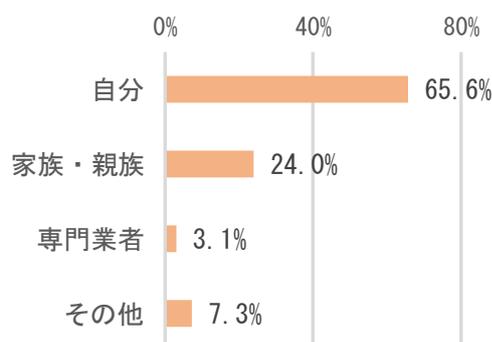
◆維持管理の頻度

[回答数:98 件(うち、無回答:1 件)]



◆主に維持管理を行っている者

[回答数:98 件(うち、無回答:1 件)]

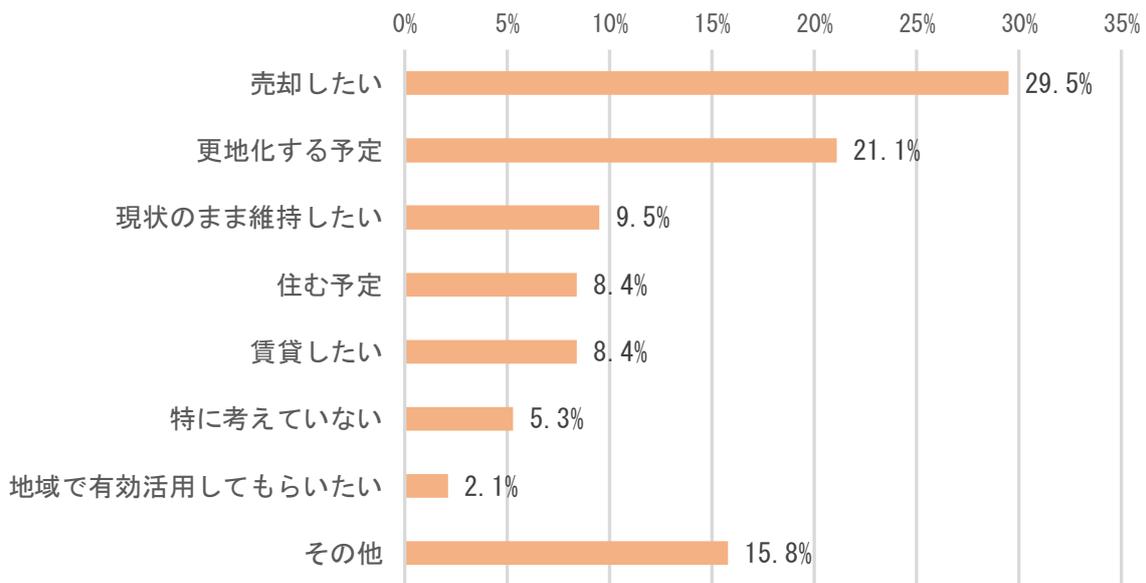


⑨建物の今後の予定

空き家所有者等が考える建物の今後の予定としては、「売却したい」が最も多く29.5%、次いで「更地化する予定である」が21.1%となっています。



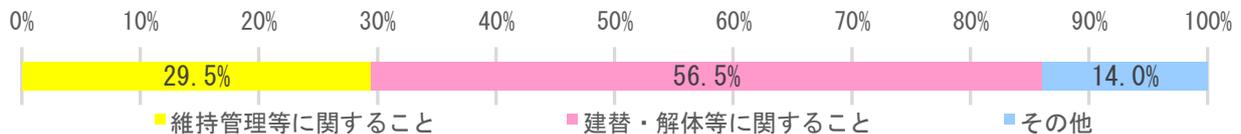
◆建物の今後の予定 [回答数:98 件(うち、無回答:3 件)]



⑩建物の今後の維持管理や活用を考える上で気になること

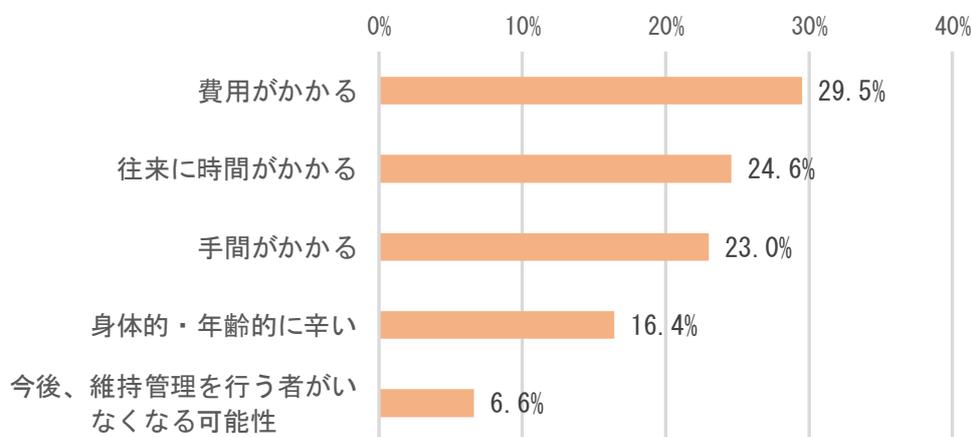
空き家所有者等が建物の今後に関して気になることとして多かった意見は、「建替・解体等に関すること」が56.5%、「維持管理等に関すること」が29.5%、「その他」が14.0%となっています。

◆建物の今後に関して気になること【複数回答可:最大3つ】 [回答数:207 件]



「維持管理等に関すること」の内訳としては、「維持管理費用がかかる」が29.5%と最も多く、次いで「現住所から距離が遠く、往来に時間がかかる」が24.6%、「維持管理に手間がかかる」が23.0%となっています。

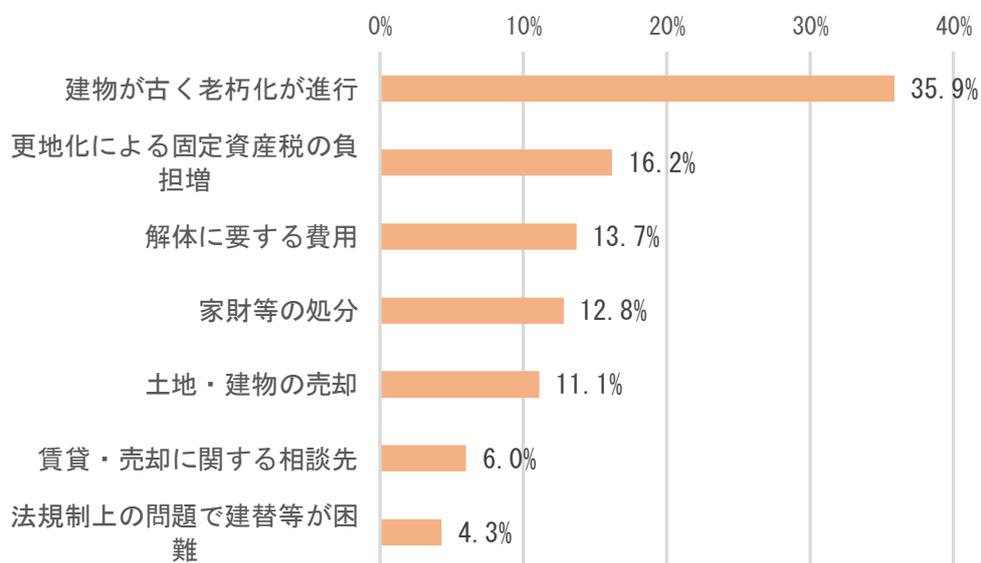
◆維持管理等に関すること [回答数:61 件]





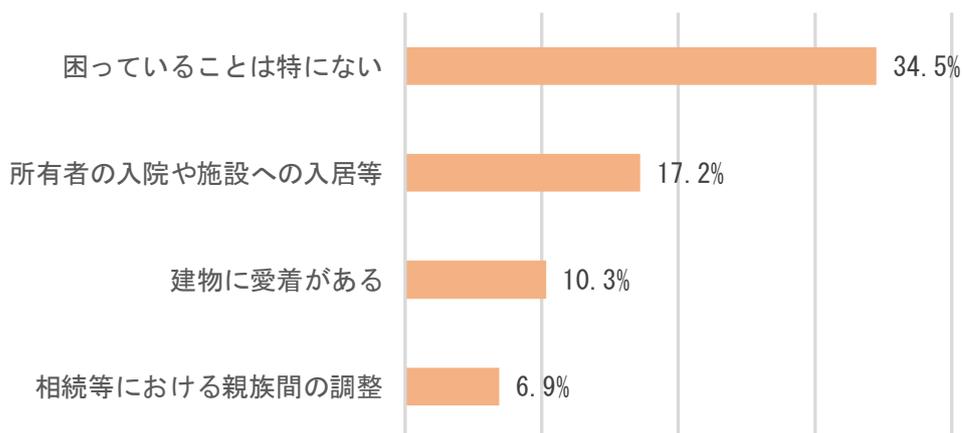
「建替・解体等に関すること」の内訳としては、「建物が古く、老朽化が進んでいる」が35.9%と最も多く、次いで「更地化による固定資産税の負担増」が16.2%、「解体費用がいくらになるか、解体費用を工面できない」が13.7%となっており、金銭面の負担に対する意見が多くなっています。

◆建替・解体等に関すること [回答数:117件]



「その他のこと」の内訳としては、「困っていることは特にない」が34.5%と最も多く、次いで「所有者の入院や施設への入居等」が17.2%、「建物に愛着がある」が10.3%となっています。

◆その他のこと [回答数:29件]



※「その他のこと」の回答の中には、上記のほか、借地や共有地であるため処分が進まないといったことや、家財などの処分に困っている、建物を解体したいが固定資産税が上がってしまう等といった回答がありました。



(3) アンケート調査から見えてきた課題

①建物等の所有者のうち、約35%の方が市外居住者

少子高齢、核家族化が進行する中で、市外居住者が建物等を所有していることが、全体の約35%あることがうかがえました。

また、一定期間使用していない建物等の所有者は、約30%が相続により取得したが入居していない状況、その他転勤や入院等による長期不在、子や親と同居のため等、複数の住宅を持つことの課題がうかがえます。

一方、月1回以上の維持管理を行っている方は、約45%と高く、適正に維持管理を行っていますが、1年に1回程度、ほとんどしていない方も約55%おり、身近に居住しない所有者等が現状を理解するために、地域や行政等と連携を図ることや、相談体制を充実していくことが必要です。

なお、アンケート調査の結果、宛先不明となった64件については、継続して調査が必要です。

②一定期間使用していない建物等所有者の流通意向

借り手、買い手が見つからないことにより、一定期間使用していない方が約22%おり、今後の予定においては、賃貸、売却または更地にする意向の方は約59%と高く、また、地域で有効活用してもらいたいという意向もうかがえました。

売買や賃貸、地域での活用等、所有者等のみならず、活用したい方も含めた双方の意向が示せることにより、流通を促進していくことが必要です。

③建物等への愛着や家財などの処分に困っている

今後の維持管理の上で、売買、賃貸、解体等をしたいが家財の処分に困っている方や建物等に愛着があり、他人に貸したり売ったりしたくないという方も一定数あり、空き家等になる前に自ら検討が行えるよう、分かりやすく対応のポイント等を周知、啓発することが必要です。

その他、今後も維持管理の手間がかかることや費用がかかること、年齢、身体的な限界、現住所から距離が遠く往来に時間がかかること等、所有者等の不安がうかがえました。所有者には、適切な管理を図っていただくとともに、地域にとっては、空き家ではなく居住につながることを、防犯やコミュニティの維持、増進に大切なことです。



5 空き家等対策における課題

(1) 空き家等に関する情報不足への対応

所有者等や市民の空き家等に対する意識や情報が不足していること、空き家等に関する相談先が分かりづらいこと、所有者等の経済的な事情や相続問題等の外部から見えにくい状況があること等、様々な事由により、自らの力での管理や処分ができずに長期にわたり空き家状態が継続してしまうことが考えられます。

また、高齢者世帯の増加に伴い、空き家発生の可能性が高まることが考えられ、空き家等になる前に所有者及び親族等が、将来に向けてどのように家を保全・管理するか考えるきっかけとなる的確な情報を提供していくことが求められます。

(2) 予備軍を含む空き家等の状況の早期把握

少子高齢化等の社会的な情勢の変化や、本市の不動産流通の状況等、空き家等を取り巻く状況の変化に伴う空き家等の実態を継続的に把握していくことが必要です。

空き家等の問題解決には早期把握が重要で、そのためには近隣からの情報提供が大きな役割を果たすものと考えられ、自治会をはじめ地域団体との連携により、早い段階で空き家等の状況を把握していくことが求められます。

(3) 空き家等の利活用に向けた環境づくり

戸建住宅をめぐる現状として、日本では、住宅の平均寿命が短いとされていることや、建替えを前提とする傾向があることから、住宅の維持管理・メンテナンスに投資するという意識が一般的に高くありません。このため、売却等の流通が可能な既存住宅が少なく、空き家等の管理不全にもつながっているものと考えられます。

また、土地建物への愛着が強く、既存住宅の売買や賃貸、他用途の活用に関する情報も不足しているため、既存住宅の流通が活発にならない現状があります。

一方、空き家等には、住宅だけでなく様々な利活用の需要もあり、地域のコミュニティ施設や保育・高齢者施設等、多様な用途へと転換する可能性が考えられます。

こうした利活用には、提供者、利用者双方の合意形成を図ることはもとより、様々な法令等を満たした上で、安全性の確保等を行うことが必要となります。これには、専門的な知識や調査等が必要となり、こうしたことへ対応することができる環境づくりが求められます。

(4) 適正な管理がなされない空き家等への対応

特定空家等の発生を予防するには、適正管理に関する指導や助言を行っていくことが重要です。また、場合によっては、緊急的に安全措置等を講じる必要性が生じることも考えられます。

管理状況の改善等が見られない空き家等については、空家法第6条に基づく、国が定める「空家等に関する施策を総合的に実施するための基本指針」及び「管理不全空家等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）」を踏ま



え、同法に基づく措置を適時適切に実施していく必要があります。今後の特定空家等の発生予防に繋がる手続や、特定空家等が市内に発生した際に的確に対応するための基準を明らかにすることが求められます。

（５）中～大規模分譲マンションへの対応

市内では、分譲戸数 50 戸を越える中～大規模分譲マンションは、76 棟（3,056 戸）が分譲されています。

築 40 年を超える高経年のマンションは、令和 6 年度末時点で 38 棟（872 戸）であり、20 年後には 69 棟（2,429 戸）となることが予想されます。

人口密度の高い市街地に立地する中～大規模の分譲マンションは、高経年化等に伴って管理不全化すれば、周辺的生活環境へ大きな影響を及ぼすことが考えられます。

マンションの管理組合等が行う適正管理を促していくために、マンション管理計画認定制度の活用等マンションの管理の適正化を推進することが求められます。



第3章 空き家等対策の基本的な考え方

1 基本的な考え方

空き家等への対策は、将来的に人口減少が予測される本市においても、今後のまちづくりを進めていく上で、重要な取組みとなります。

空き家等を取り巻く問題は多岐にわたり、特に適切に管理がされていない空き家等が発生すると、地域の居住環境に大きな影響を及ぼすこととなります。

空き家等となっている住居も、家族とのたくさんの思い出が詰まった無二の存在であり、所有者等にとってもその行く末を案じるものとなります。このため、建物の所有者誰もが、日頃から空き家等の問題に向き合っていく必要があります。

また、空き家等になっても、適切な管理や利活用により、近年では、住宅として利用するだけではなく、リノベーションしてカフェにしたり、地域住民の新たなコミュニティスペースにしたりする等の新しい試みも行われています。

本市では、空き家等も地域の大切な資産と捉え、住まいが適切に住み継がれ、地域に活かされることにより、安心・安全で快適な住みよいまちづくりを目指していきます。そのため、空家法第5条に規定される「空家等の所有者又は管理者は、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」に基づき、所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつ、「発生抑制」「利活用」「適正管理」の3つを柱に、各種対策を行っていきます。

2 基本方針

前項の基本的な考え方を踏まえて、次の基本方針に基づいて空き家等対策を進めていきます。

(1) 基本方針1：空き家等に関する情報の提供

市民及び空き家等の所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報提供を行います。

(2) 基本方針2：地域等との連携による空き家等の発生抑制

市民・地域団体との連携や継続的な実態調査を通じて、管理不全の空き家等の発生抑制に努めます。

(3) 基本方針3：空き家等の利活用や流動化の促進

空き家等の所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業等、関係団体と連携した空き家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。



(4) 基本方針4：管理不全の空き家等の解消

空家法に基づく管理不全空家等、特定空家等への認定及び必要な法的措置の運用により、空き家等の適切な管理や管理不全空家等及び特定空家等の解消を推進します。

(5) 基本方針5：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、管理の適正化を推進します。

【本市の空き家対策の施策体系】

3つの柱	基本方針	取組み
発生抑制	空き家等に関する情報の提供	市民意識の醸成・啓発 所有者等への相談支援
	地域等との連携による空き家等の発生抑制	空き家等の情報把握、見回り体制の強化
	マンション管理の適正化の推進	マンションの適正管理に関する周知啓発
利活用	空き家等の利活用や流動化の促進	所有者等への利活用支援
		空き家等の流通・活用の促進
適正管理	管理不全の空き家等の解消	法令に基づく対策実施と対応の強化



第4章 空き家等対策の具体的な取組み

前章の基本的な考え方・基本方針に基づき、その実現に向け次のとおり具体的な取組みを進めていきます。

1 空き家の発生抑制

今後の人口減少や高齢化の進展とともに、本市においても空き家等数が増えていくことが想定されます。

中でも、建物所有者の高齢化や相続による遠方所有、また、建物の老朽等による放置空き家が発生すると、資産価値が低下し利活用が困難となるほか、倒壊や不法侵入、庭木のはみ出し等、地域の生活環境にも影響を及ぼすものとなります。

このため「放置空き家等を発生させない」ための事前予防は非常に重要であることから、次のとおり発生抑制に向けた取組みを進めていきます。

(1) 市民意識の醸成・啓発

高齢者世帯等が居住する建物が将来空き家とならないよう、相続や活用方法、処分等について事前に家族や親族と検討することを促す等、関係機関や地域団体等との連携や協力により、次のような取組みを実施していきます。

- ア 居住する建物の将来に向けた引き継ぎや管理・活用について、広報紙や市ホームページ等を通じた意識啓発。
- イ 神奈川県居住支援協議会が作成した「空き家にしない「わが家」の終活ノート」や「啓発パンフレット」を配布。

(2) 所有者等への相談支援

空き家等の利活用が進まない要因のひとつとして、所有者等が技術面や資金面のほか、相続や権利関係等により、その対応に苦慮していることが考えられます。

このため、所有者等の空き家等の利活用に関する不安を解消するとともに、積極的な対応を促していくため、次のような取組みを実施していきます。

- ア 空き家等に関する専門家による相談会の実施。
- イ 所有者等が専門家に対して情報の提供や各種専門的な相談を行うことができる「(仮称) 空き家等利活用アドバイザー制度」の検討。

(3) 空き家等の情報把握、見回り体制の強化

空き家の利活用や適正管理には、老朽化の進行に伴い活用が困難な状態に陥る前に空き家の所在を把握し、必要となる措置を行うことが重要です。

このため、空き家になる可能性のある建物を適切に把握する体制を整備するため、次のような取組みを実施していきます。



- ア 市域全体を対象とした「実態把握調査」や「市内の空き家数を水道の閉栓・開栓情報等から推計する定例的な調査」等の定期的な実施。なお、アンケート調査の結果、宛先不明となった64件については、引き続き追跡調査を実施。
- イ 地域団体等との連携と協力により、市と地域が協働で空き家の点検や見回りができる仕組みの検討。
- ウ 空き家の管理サービスをふるさと納税の特典とした見守り体制の検討。

2 空き家等の利活用の促進

空き家等数を一定程度に抑制するためには、空き家等の流通促進につながる取組みが重要となります。

空き家等の適正管理とともに、売買や賃貸の市場情報を的確に空き家所有等が活用できるよう、次のとおり利活用の促進に向けた取組みを進めていきます。

(1) 所有者等への利活用支援

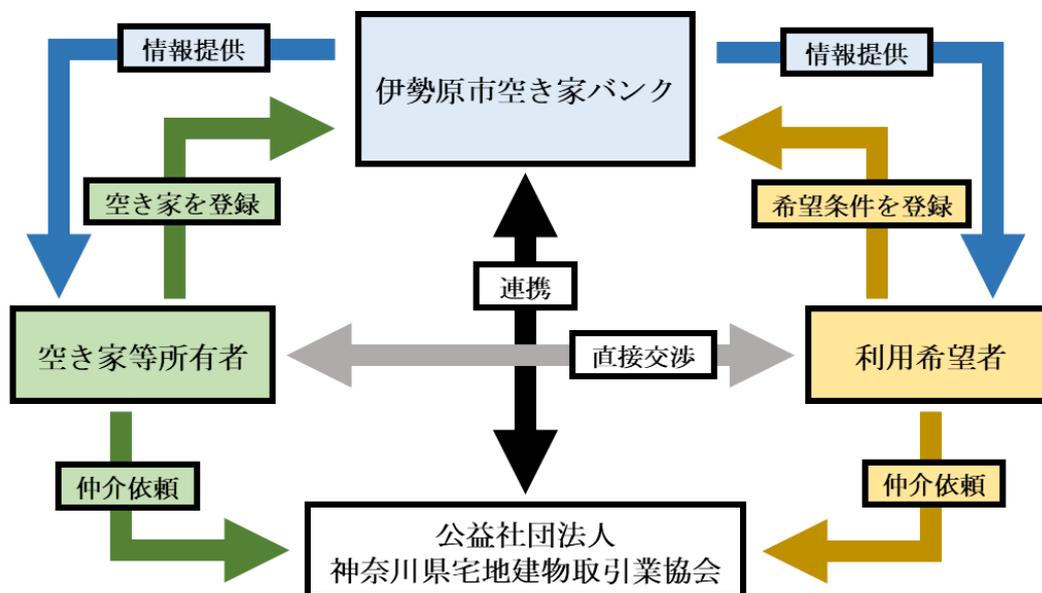
改修等により市場価値等を維持し、中古住宅市場への流通を促進していくため、次のような取組みを実施していきます。

- ア 活用することとなった空き家の所有者もしくは利用者に対するリフォーム費用の支援の検討。

(2) 空き家等の流通・活用の促進

空き家等の市場への流通を促進するため、不動産業をはじめ関係団体との連携と協力により、次のような取組みを実施していきます。

- ア 空き家等の所有者等と利活用希望者をマッチングする「伊勢原市空き家バンク制度」を創設し、所有者等及び利活用希望者の情報を掲載することにより活用しやすい環境の充実を図ります。関係団体との連携、情報共有、また施策の展開について検討していきます。





3 管理不全の空き家等への対応

適切に管理がされていない空き家を放置した場合、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されます。

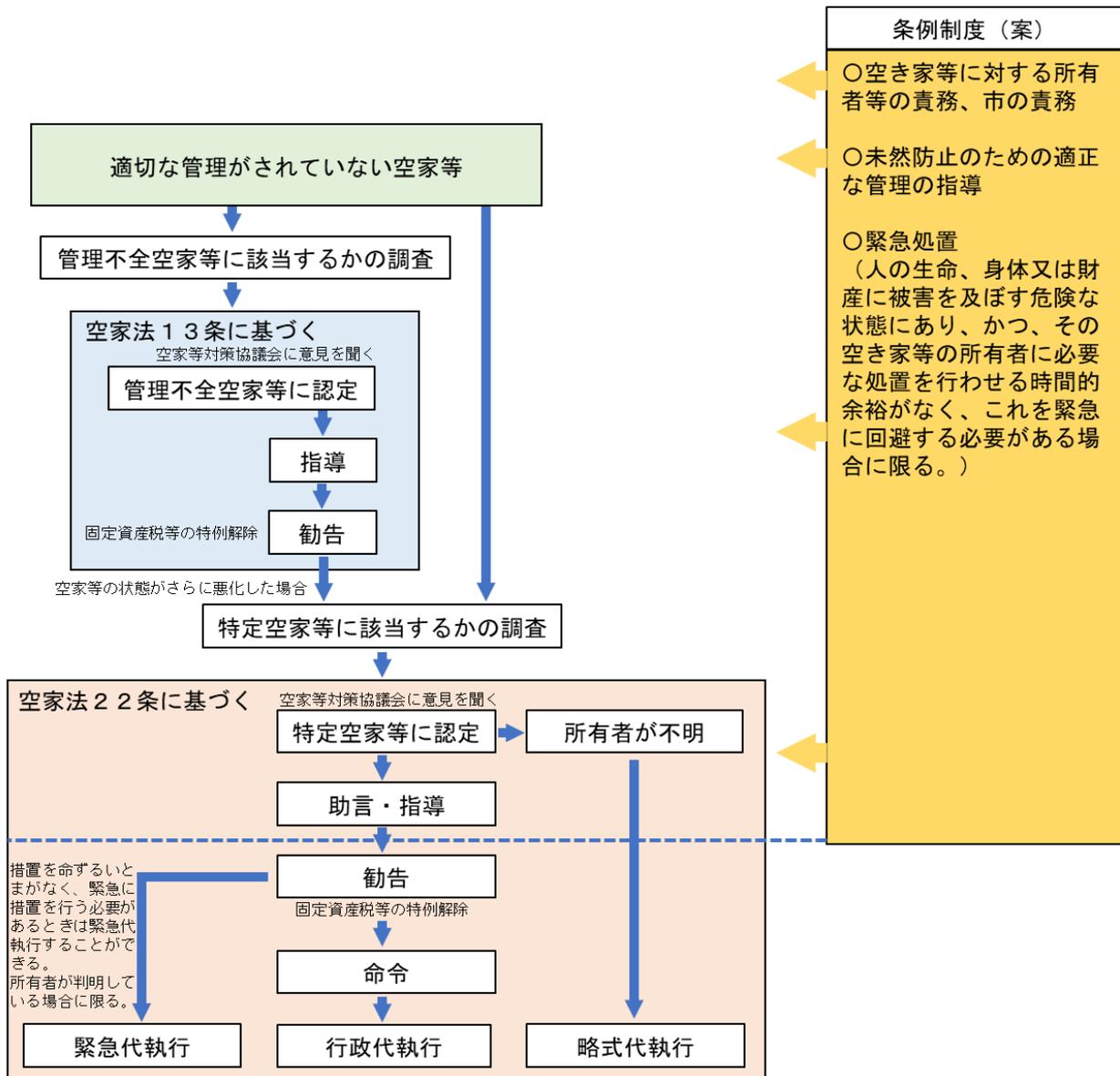
管理不全となった空き家等については、法令等に基づく適切な対応を行っていきます。

(1) 法令に基づく対策の実施と対応の強化

危険な状態にある空き家等の対応を行うため、次のような取組みを実施していきます。

- ア 管理不全空き家等及び特定空き家等の認定基準の策定。
- イ 管理不全空き家等及び特定空き家等の空家法に基づく措置。
- ウ 管理不全の空き家等に対する緊急的な安全措置等を行うことができる条例制度の創設。

○法令に基づく措置について





4 マンションの適正管理に関する周知啓発

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。

(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

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

「伊勢原市マンション管理適正化指針」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。

(4) 周知啓発

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、周知、啓発を進めます。

(5) 関係機関との連携

本市における関係部署、関係機関、その他関連団体等との連携を図り、マンション管理組合が適正に管理運営できるよう、協力して取り組みます。

○マンション管理計画認定制度

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に定められた制度で、建物の老朽化を迎えるマンションについて、適切な管理及び計画的な修繕の実施するために創設されました。マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして本市から認定を受けることができる制度です。



第5章 空家等対策計画の実現化に向けて

1 相談体制の整備

本計画の実現に向けて、市民や空き家等所有者等からの様々な相談に迅速かつ的確に助言や情報提供を行うため、庁内関係部局の連携による相談窓口を整備します。

また、相続等の権利関係、不動産売買、空き家等の管理手法及び利活用等、専門的な知識が必要な場合は、各種団体との連携により対応していきます。

2 計画の実施体制

空き家等の対策に当たっては、庁内の関係課が密接に連携して推進するため、「伊勢原市空き家等対策庁内調整会議」を設置し、情報共有と具体的な施策の実施を図ります。

また、空家法第8条第1項に基づく、「伊勢原市空家等対策協議会」を中心に、本計画に基づく取組み内容について協議を行うとともに、必要に応じて進行管理や計画の見直しを行っていきます。

あわせて、関係行政機関や各種団体等と連携し、空き家等対策を総合的かつ効果的に推進します。

3 計画の目標値

本計画における取組みの効果検証と評価を行うため、次のとおり目標値を定めます。

成果指標 1 <<< 発生抑制 >>>

空き家等啓発事業への参加者数

指標の定義	空き家等の対策に関する市民等への周知・啓発の進捗度合いを測る。
計測方法	市や市と協定を締結した関係機関等が実施する相談会に参加した人数や、啓発イベント等に参加した人数の累計を計測する。
現状値	令和6（2024）年：0人
目標値	令和11（2029）年：500人（累計値）



成果指標 2 <<< 利活用 >>>

伊勢原市版空き家バンクの登録件数

指標の定義	空き家等の利活用の可能性の広がりを知る。
計測方法	伊勢原市版空き家バンクの空き家等提供者及び利用希望者の登録数の累計を計測する。
現状値	令和6（2024）年：0件
目標値	令和11（2029）年：50件（累計値）

成果指標 3 <<< 適正管理 >>>

管理が適切にされていない空き家数を減らす

指標の定義	管理が適切にされていない周辺環境に悪影響があると考えられる空き家数を計測する。
計測方法	水道の閉栓・開栓情報や地域からの情報提供等から空き家の発生・解消を判断し、管理が適切にされていない空き家等数を把握する。
現状値	令和6（2024）年：120件
目標値	令和11（2029）年：60件

4 計画の進行管理

本計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、PDCAサイクルを用いて点検・評価を行っていきます。

点検・評価にあたっては、伊勢原市空き家等対策庁内調整会議にて進捗状況の共有を適宜行い、毎年度、伊勢原市空家等対策協議会に実施状況を報告するとともに、年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。

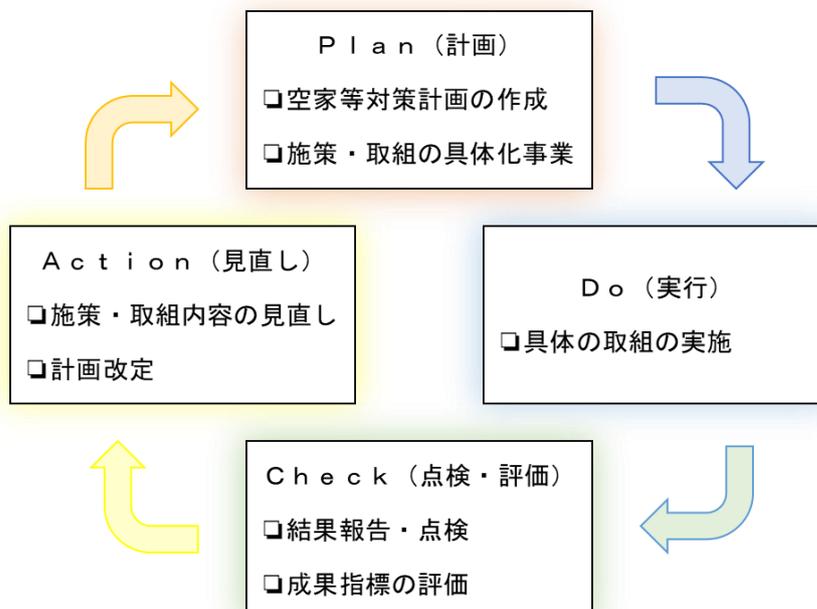


図 PDCAサイクルによる進行管理

伊勢原市空家等対策計画
令和7年 月策定

発行：伊勢原市

編集：都市部 建築住宅課

〒259-1188 伊勢原市田中 348 番地

電話番号 0463-94-4782