

第 3 期
秦野市空家等対策計画（案）

（令和 8 年度～令和 12 年度）



秦 野 市

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)	空家予備軍の推移	6
(3)	空家の特徴	6
2-3	空家実態調査結果	8
(1)	調査目的	8
(2)	調査対象区域	8
(3)	調査対象数	8
(4)	調査期間	8
(5)	調査方法	8
(6)	現地調査による空家戸数の整理	10
(7)	実態調査結果	12
(8)	空家の管理状態の評価結果	24
(9)	意向確認アンケート調査結果	25
(10)	総評	33
2-4	空家等の主な発生要因	33
2-5	これまでの主な取組	34
(1)	管理不全空家等に関する対策	34
(2)	空家等の活用に関する対策	38
2-6	空家等対策の課題	39
(1)	管理不全空家等の所有者等への指導	39
(2)	緊急時の対応	39
(3)	所有者不存在の空家等	39

第3章 空家等対策の基本的な方針

3-1	基本的な方針	41
(1)	管理不全空家等対策	41
(2)	活用促進策	41
(3)	発生予防策	41

3-2	対象とする区域	42
3-3	対象とする空家等の種類	42
3-4	空家等の調査	43
(1)	実態調査による現状把握	43
(2)	データベースの整備と地理情報システムの活用	43
(3)	所有者等の調査	43
3-5	空家等対策の責務・役割	43
(1)	所有者等の責務	43
(2)	市の責務	44
(3)	市民の役割	44
3-6	空家等対策の実施体制	44
(1)	秦野市空家等対策庁内検討会	44
(2)	秦野市空家等対策審議会	45
(3)	空家等管理活用支援法人	46

第4章 具体的な施策

4-1	管理不全空家等対策	48
(1)	空家法第12条に基づく情報の提供、助言等	48
(2)	空家法に基づく管理不全空家等に対する措置	48
(3)	空家法に基づく特定空家等に対する措置	48
(4)	管理が困難な所有者等の支援	52
(5)	周知・啓発の充実	52
(6)	所有者等への適正管理及び除却に関する支援制度の運用	52
4-2	活用促進策	52
(1)	不動産関係団体と連携した空家バンクの運営	53
(2)	専門家団体等と連携した相談・講座の実施	53
(3)	特定非営利活動法人等と連携した活用の促進	54
(4)	地域活動拠点等の公益的な活用の推進	54
(5)	活用の促進に関する支援制度の運用	54
(6)	危険な空家の解体の促進に関する支援制度の運用	54
4-3	発生予防策	54
(1)	周知・啓発の充実	54
(2)	専門家団体等と連携した相談・講座の実施	54
(3)	単身高齢者等への意識啓発の推進	55
(4)	既存住宅の長寿命化の推進	55

第5章 達成目標

5-1	目標の設定	56
5-2	進捗管理	57

第1章 計画の目的と位置付け

1-1 計画策定の背景

近年、全国的に空家等が増加傾向にあり、適正に管理が行われていない空家等には、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、併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（2015年）5月26日に完全施行されました。

令和5年（2023年）12月13日には空家法の改正法が施行され、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれのある「管理不全空家等」へ「指導・勧告」ができるようになるなど、新たな仕組みが規定され、所有者の責務がより強化されることとなりました。

空家法では、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。

本市においても、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（2016年）11月に「秦野市空家等対策計画」を策定し、令和3年（2021年）4月からは「第2期秦野市空家等対策計画」として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取り組んできました。

しかしながら、今後も人口減少や少子高齢化等の進行に伴い、より一層対策を推進する必要があることから、「第3期秦野市空家等対策計画」を策定するものです。

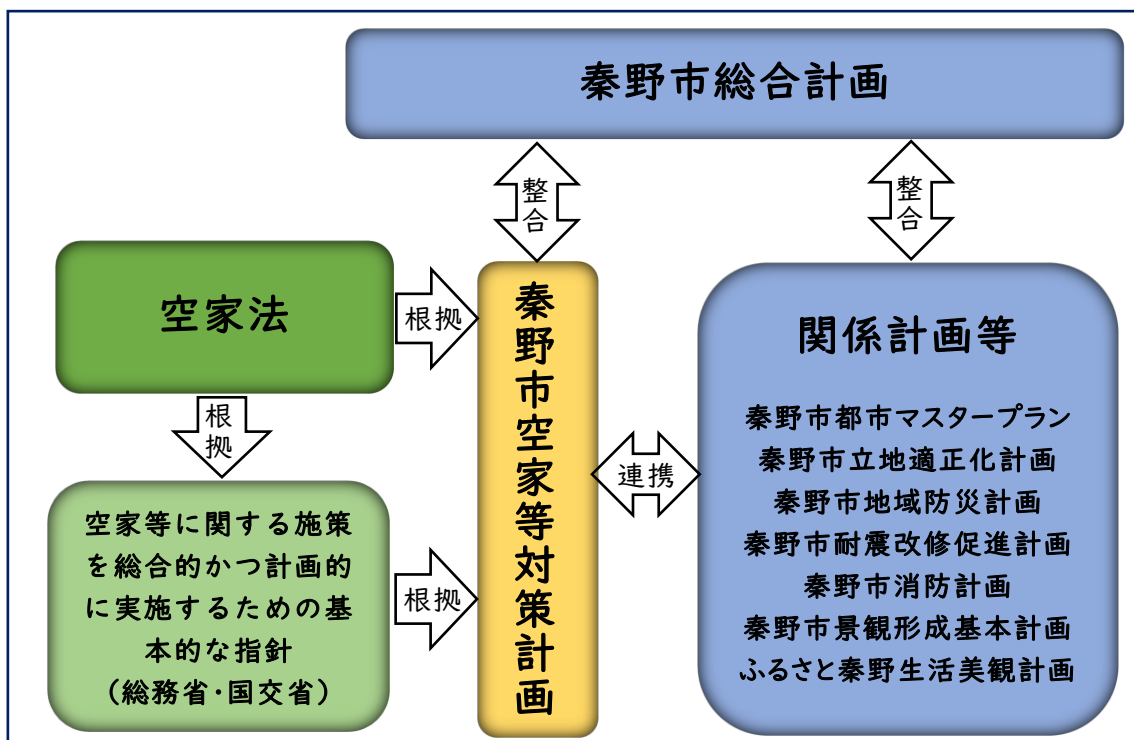
1-2 目的

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、併せて空家等の活用を促進することを目的とします。

1-3 計画の位置付け

本計画は、空家法第7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、「秦野市総合計画後期基本計画」の期間との整合を図り、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030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8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)
秦野市総合計画後期基本計画				
秦野市空家等対策計画				
		適宜見直し		

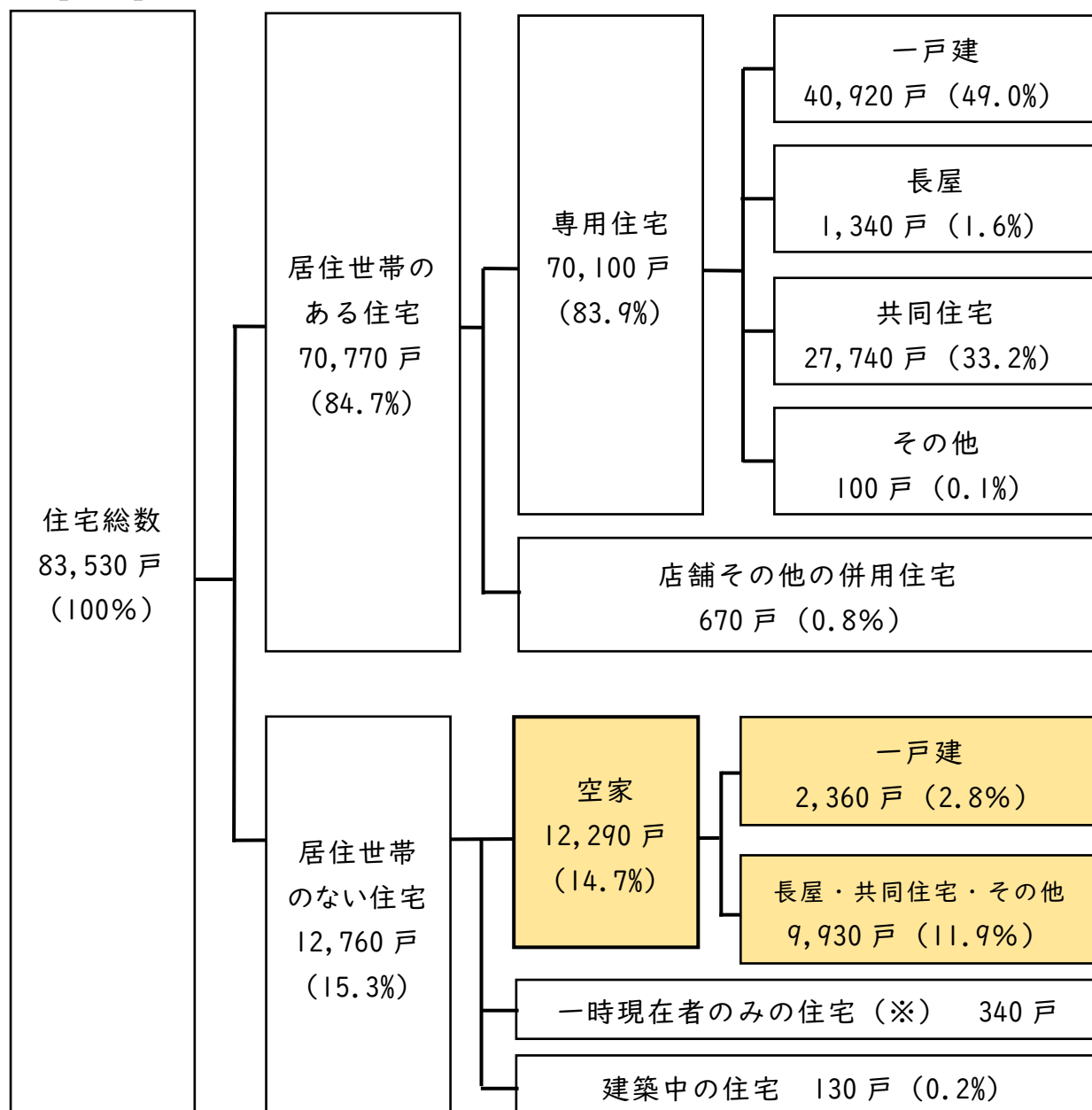
第2章 空家の現状と課題

2-1 本市住宅の特徴

(1) 住宅の状況

「令和5年住宅・土地統計調査（総務省）」によると、本市の住宅総数は83,530戸で、住宅の種類としては、一戸建の割合が最も高く、51.8%を占めています。次いで長屋・共同住宅・その他が46.8%となっています。【図3】

【図3】住宅の状況



出典：令和5年住宅・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 15%前後、上回って推移しており、この差は過去 20 年間で最も大きい水準となっていることから、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 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
住宅総数 (戸)	70,730	74,620	77,980	81,190	83,530
世帯数 (世帯)	61,730	65,660	67,320	71,350	71,110
住宅総数一世帯数	9,000	8,960	10,660	9,840	12,420
余剰住宅率 (%)	12.7	12.0	13.7	12.1	14.9

出典：令和 5 年住宅・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

令和 5 年住宅・土地統計調査における本市の空家数は、12,290 戸で 5 年前より 2,120 戸増加し、20 年前と比較すると 3,890 戸、約 1.5 倍に増加しています。【図 5】

令和 5 年の空家率は、14.7%で 5 年前より 2.2 ポイント増加しています。全国平均 13.8%と比較すると 0.9 ポイント、県内各市町村の平均 9.8%と比較すると 4.9 ポイント上回っています。【図 6】

なお、令和 5 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 4 番目となっています。【図 7】

【図 5】空家数の推移

	平成 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
住宅総数 (戸)	70,730	74,620	77,980	81,190	83,530
空家数 (戸)	8,400	8,750	10,430	10,170	12,290
空家率 (%)	11.9	11.7	13.4	12.5	14.7

出典：令和 5 年住宅・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 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
全 国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
神奈川県	10.4%	10.5%	11.2%	10.8%	9.8%
秦 野 市	11.9%	11.7%	13.4%	12.5%	14.7%

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【図 7】県内各市の空家率（令和 5 年）

市 名	住宅総数 (戸)	空家数(戸)	空家率	順位
三 浦 市	21,410	4,050	18.9%	1
逗 子 市	30,180	5,170	17.1%	2
横 須 賀 市	194,640	30,270	15.6%	3
秦 野 市	83,530	12,290	14.7%	4
厚 木 市	118,190	14,720	12.5%	5
小 田 原 市	95,570	11,820	12.4%	6
平 塚 市	126,960	14,850	11.7%	7
南 足 柄 市	18,350	2,080	11.3%	8
座 間 市	67,250	7,430	11.0%	9
鎌 倉 市	86,040	9,290	10.8%	10
藤 沢 市	220,170	21,160	9.6%	11
大 和 市	127,500	12,050	9.5%	12
海 老 名 市	67,080	6,160	9.2%	13
茅 ヶ 崎 市	116,650	10,680	9.2%	14
川 崎 市	836,900	75,100	9.0%	15
横 浜 市	1,942,700	168,600	8.7%	16
相 模 原 市	369,300	30,200	8.2%	17
綾 瀬 市	38,240	3,090	8.1%	18
伊 勢 原 市	55,710	3,880	7.0%	19

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 空家予備軍の推移

空家予備軍（本市の持ち家を取得している 65 歳以上の単身者世帯の推移）は、5 年前より 1,520 世帯増加し、20 年前と比較すると約 3.7 倍に増加しています。【図 8】

【図 8】空家予備軍の推移

	平成 15 年 (2003 年)	平成 20 年 (2008 年)	平成 25 年 (2013 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和 5 年 (2023 年)
世帯数（世帯）	1,430	2,260	2,810	3,810	5,330

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

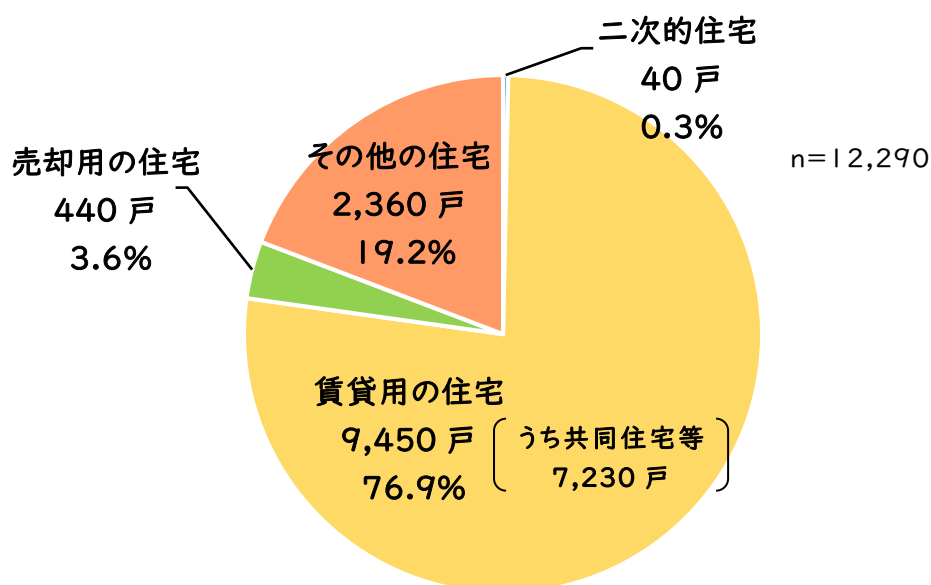
(3) 空家の特徴

本市の空家の種類別内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が 9,450 戸と全体の約 77% 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 2,360 戸で、約 19% を占めています。【図 9】

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」の割合が最も高く、「その他の住宅」の割合は、海老名市に次いで 2 番目に低くなっています。【図 10】

【図 9】空家の種類別内訳



出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

「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 10】 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
秦 野 市	0.3%	76.9%	3.6%	19.2%
海 老 名 市	1.6%	75.3%	4.7%	18.3%
小 田 原 市	2.1%	71.2%	3.5%	23.3%
川 崎 市	0.7%	68.0%	4.5%	26.8%
大 和 市	0.9%	68.0%	5.8%	25.3%
座 間 市	2.0%	67.6%	2.4%	28.0%
伊 勢 原 市	0.8%	63.1%	1.8%	34.3%
横 浜 市	0.8%	62.7%	5.9%	30.6%
平 塚 市	2.4%	62.2%	3.8%	31.7%
厚 木 市	1.6%	61.9%	3.9%	32.6%
綾 瀬 市	0.3%	59.1%	3.9%	36.7%
相 模 原 市	1.3%	56.0%	3.6%	39.1%
南 足 柄 市	3.4%	55.8%	1.9%	38.9%
茅 ヶ 崎 市	0.8%	55.6%	4.1%	39.4%
横 須 賀 市	4.0%	51.0%	2.6%	42.3%
藤 沢 市	3.8%	49.5%	3.2%	43.5%
鎌 倉 市	3.3%	42.7%	4.4%	49.6%
三 浦 市	12.6%	35.8%	2.5%	49.1%
逗 子 市	44.1%	20.7%	3.7%	31.5%

※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：令和 5 年住宅・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、本市の空家は令和5年（2023年）に12,290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について、実態を把握することが重要であるため、令和6年度（2024年度）に「空家等実態調査」を実施しました。【図11】

(1) 調査目的

市内の空家について、現地での実態・外観調査を行い、空家の状態、戸数、分布状況を把握・分析し、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することを目的としました。

また、調査で判明した空家と思われる建物の所有者に対して、意向確認等のアンケート調査についても併せて実施しました。

(2) 調査対象区域

市内全域

(3) 調査対象数

1,945戸（空家等候補の抽出のため、委託事業者による事前調査情報及び水道使用水量が著しく少ない（年間使用水量 10 m³以下）住居を突合）
※対象は、一戸建、併用住宅、共同住宅（全室空室に限る。）

(4) 調査期間

令和6年（2024年）10月1日～12月25日

(5) 調査方法

ア 空家の判定基準

空家の判定基準について、以下の状況等から総合的に判断しました。

(ア) 建物の有無

- (イ) 玄関までの動線に草木の繁茂や放置物があり、人が出入りした様子がない
- (ウ) カーテンが常時閉まったままになっている
- (エ) 売却や賃貸看板が設置されている
- (オ) 表札がない
- (カ) 電気・ガス・水道などのメーターが動いていない
- (キ) 郵便受けから郵便物等が溢れている
- (ク) 窓ガラスが割れている
- (ケ) 敷地内にごみ等の不法投棄物がある

イ 空家の管理状態の評価

空家と判定したものについて、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、不良度をA～Dの4段階でランク付けし、各項目の中で最も低い評価を総合評価としました。【図 12】
《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ものの利活用の見込みがある

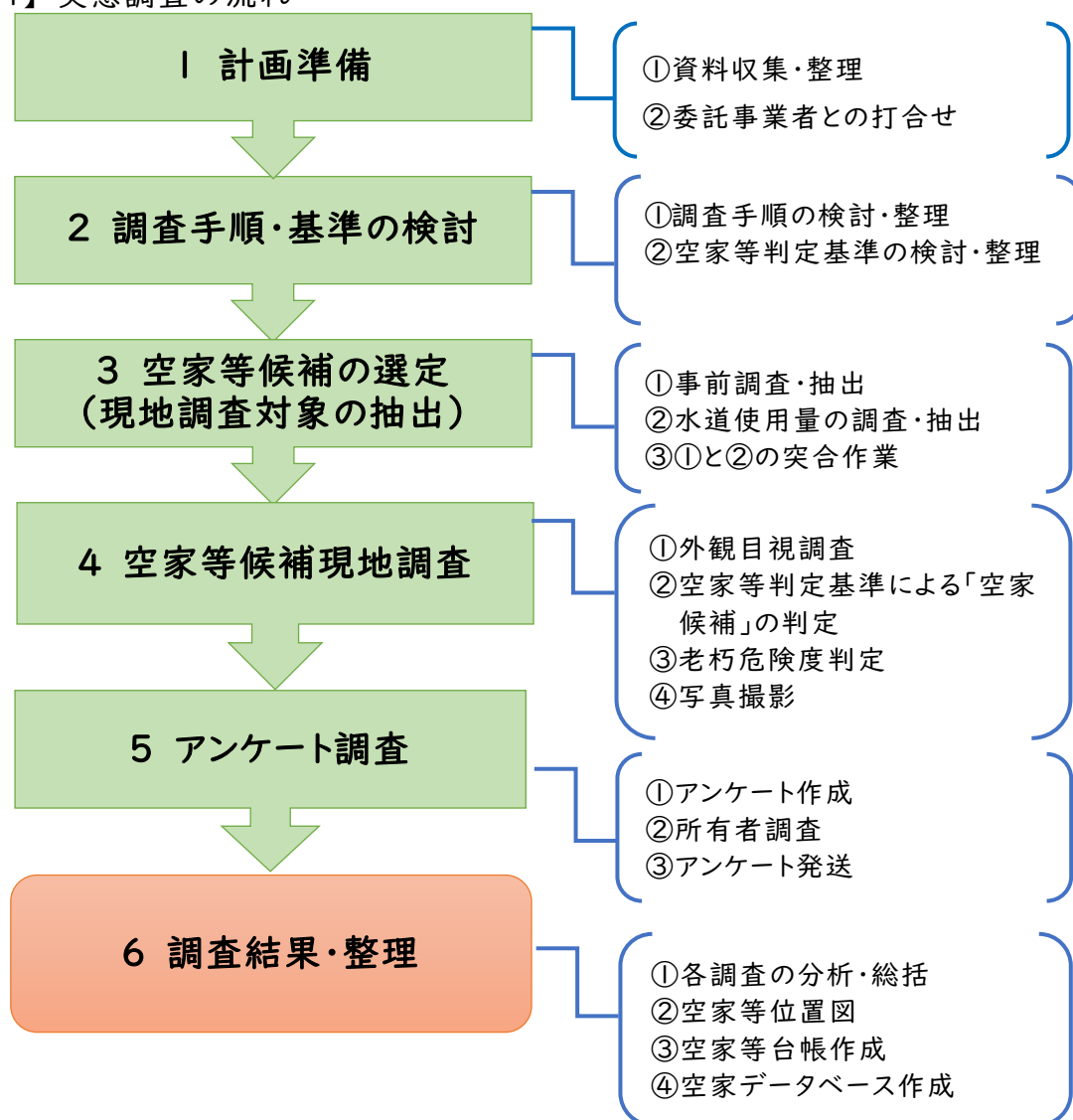
C：管理不全な状態である

D：特定空家になりうる

ウ 意向確認アンケート調査

空家と判定した家屋の所有者及び納税管理人に対して、現在の使用状況や今後の利活用の意向などについてアンケート調査を行いました。

【図 11】 実態調査の流れ



【図 12】 現地調査における調査項目

調査項目	
①門・扉の状況	⑨窓ガラスの状況
②擁壁の状況	⑩雨戸の状況
③雑草・立木の状況	⑪ベランダの状況
④ゴミの投棄、堆積の有無	⑫カーポートの状況
⑤屋根材の状況	⑬物置の状況
⑥外壁材の状況	⑭アンテナの状況
⑦建物の傾き	⑮軒先の状況
⑧樋の状況	⑯害獣・害虫の棲みつき

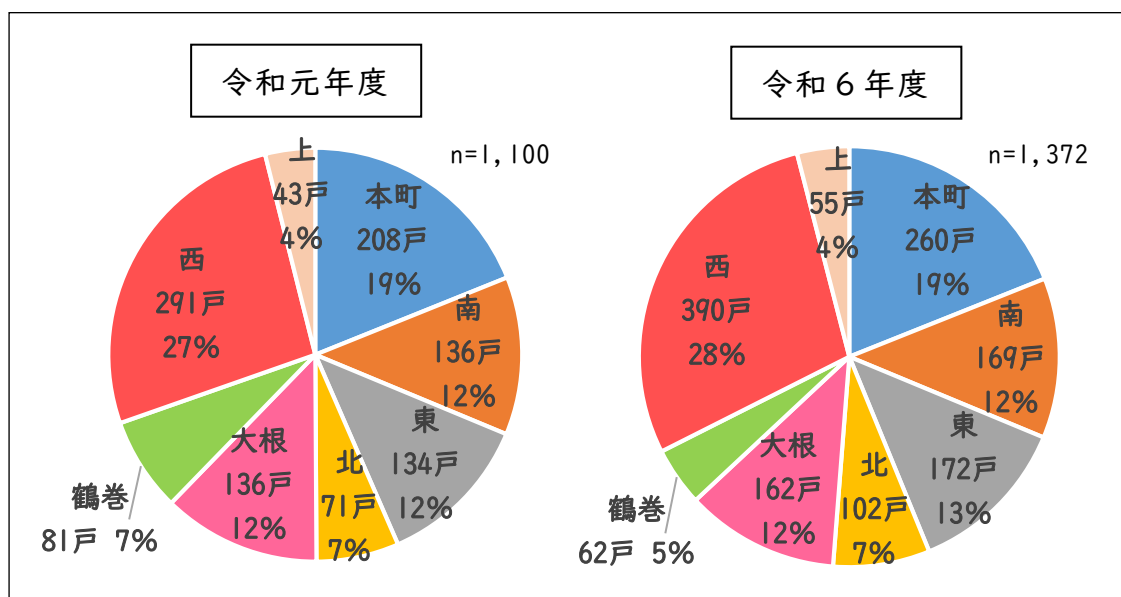
(6) 現地調査による空家戸数の整理

ア 空家地区別戸数の推移

調査対象 1,945 戸のうち、外観目視により空家である可能性が高いと判断した家屋は、1,372 戸でした。令和元年度に実施した調査では、1,100 戸であったため、5 年間で 272 戸増加しました。

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。また、5 年間の推移として、鶴巻地区のみ減少する結果となりました。【図 13】

【図 13】 空家の地区別戸数の推移



イ 家屋の使用有無

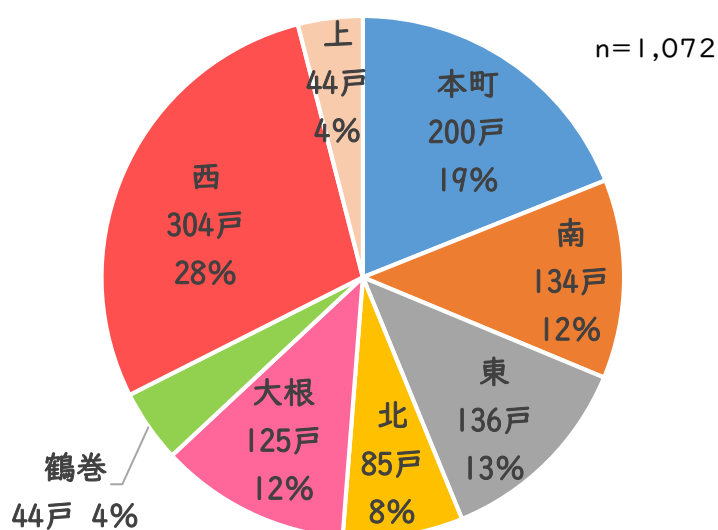
外観目視調査において、空家である可能性が高いと判断した 1,372 戸の家屋所有者に対し、現在の使用状況や今後の利活用の意向などについてアンケート調査したところ、741 件の回答があり、そのうち 300 件は、長期休暇期間中の滞在や物置などでの用途として使用しており、「空家ではない」との回答がありました。【図 14】

このアンケート調査結果を現地調査の内容と整合したところ、最終的に 1,072 戸が空家である可能性が高い家屋として整理し、本計画では当該数値を最終的な調査結果として進めていきます。【図 15】

【図 14】 アンケート回答者による使用有無の結果

回答の内容	
(1) 使用している	270 件
(2) 使用していない	360 件
(3) その他	38 件(記述により 8 件は空家状態)
(4) 未回答	73 件
回答者合計	741 件(回答率：54.0%)
整合すると 1,372 件－300 件＝ <u>1,072 件</u>	

【図 15】 整合後の空家の地区別戸数



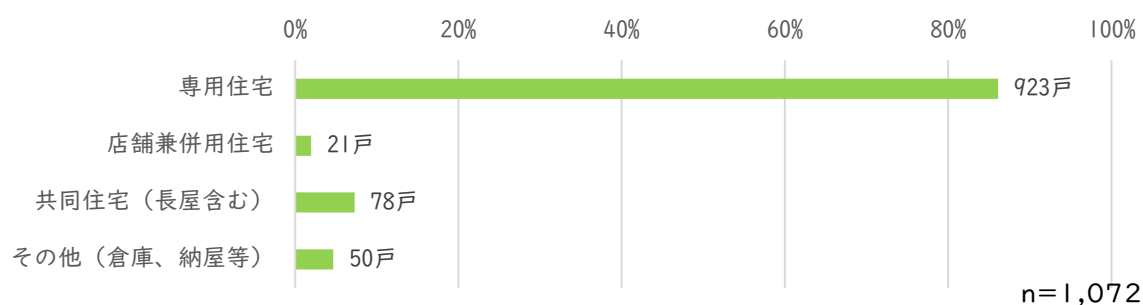
(7) 実態調査結果

ア 建築物の用途

専用住宅が 923 戸で全体の 86.1%と最も高い結果となりました。なお、共同住宅は、全室空き室の場合のみ調査対象としています。【図 16】

【図 16】 建築物の用途

調査項目	件数	割合
専用住宅	923 戸	86.1%
店舗兼併用住宅	21 戸	1.9%
共同住宅(長屋含む)	78 戸	7.3%
その他(倉庫、納屋等)	50 戸	4.7%
合計	1,072 戸	100.0%

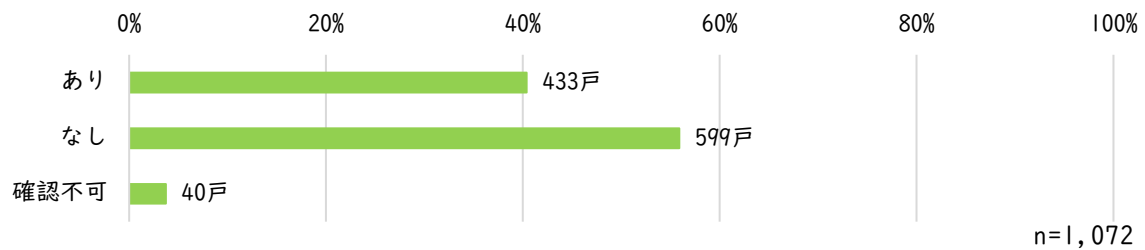


イ 門・扉の状況

「あり」が 433 戸で全体の 40.4%を占めました。そのうち、410 戸(94.7%)は正常の状態で、残りの 23 戸(5.3%)は「損傷あり」等の結果となりました。【図 17】

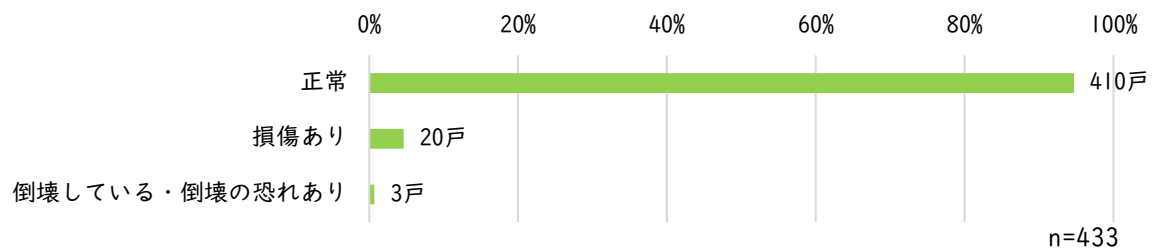
【図 17】 門・扉の状況

調査項目	件数	割合
あり	433 戸	40.4%
なし	599 戸	55.9%
確認不可	40 戸	3.7%
合計	1,072 戸	100.0%



※ありの場合

調査項目	件数	割合
正常	410 戸	94.7%
損傷あり	20 戸	4.6%
倒壊している・倒壊の恐れあり	3 戸	0.7%
合計	433 戸	100.0%

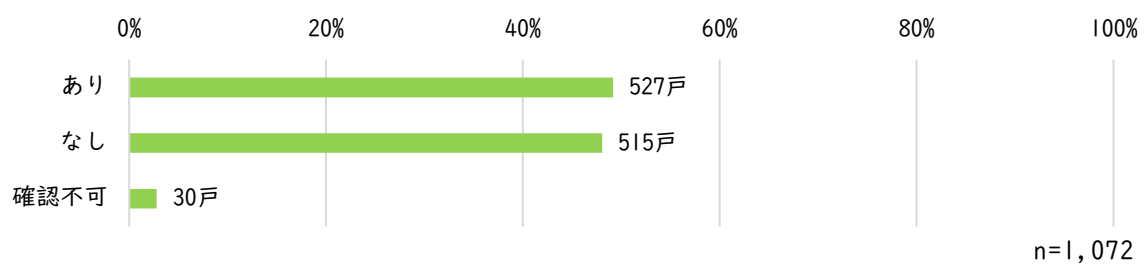


ウ 擁壁の状況

「あり」が527戸で全体の49.2%を占めました。そのうち、525戸（99.6%）は正常の状態で、損傷があったのは2戸のみでした。【図18】

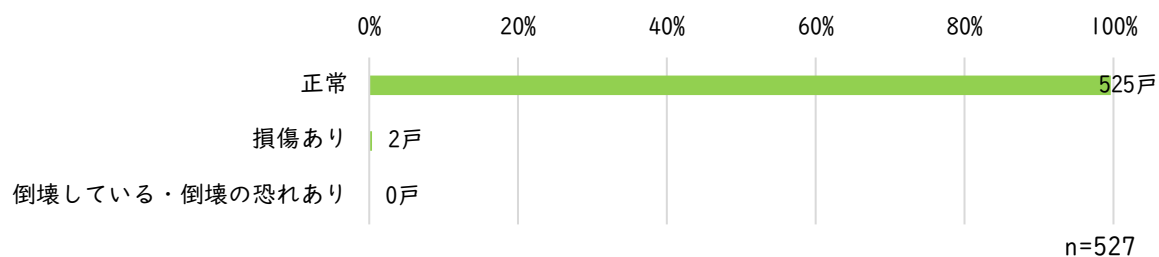
【図18】擁壁の状況

調査項目	件数	割合
あり	527 戸	49.2%
なし	515 戸	48.0%
確認不可	30 戸	2.8%
合計	1,072 戸	100.0%



※ありの場合

調査項目	件数	割合
正常	525 戸	99.6%
損傷あり	2 戸	0.4%
倒壊している・倒壊の恐れあり	0 戸	0.0%
合計	527 戸	100.0%

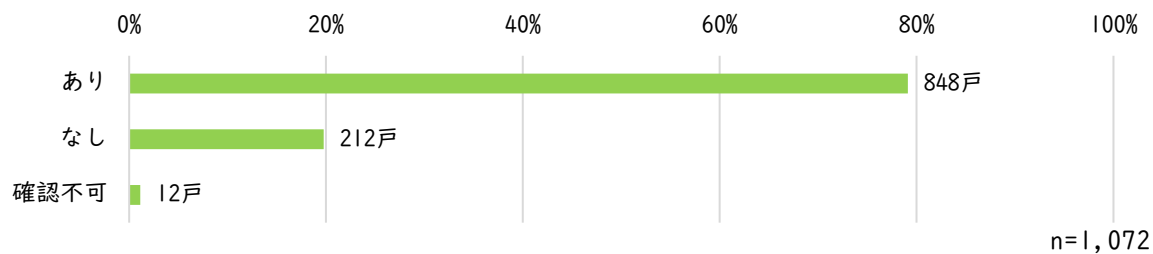


エ 雑草・立木の状況

「あり」が 848 戸で全体の 79.1%を占めました。そのうち、284 戸（33.5%）は問題のない状態で、「やや繁茂」が 293 戸（34.6%）、「繁茂」が 271 戸（32.0%）の結果となりました。【図 19】

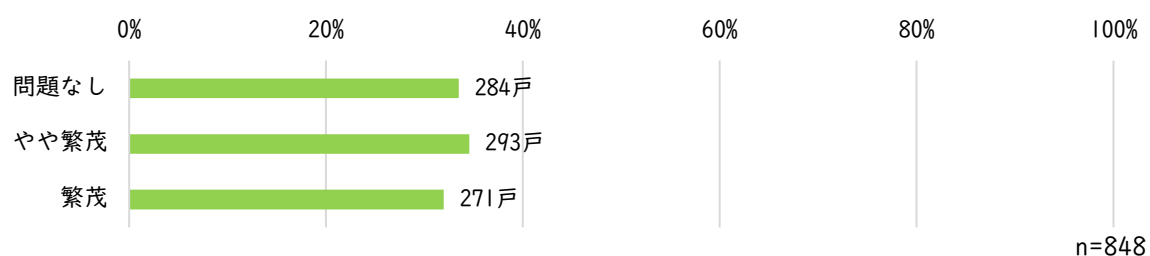
【図 19】 雑草・立木の状況

調査項目	件数	割合
あり	848 戸	79.1%
なし	212 戸	19.8%
確認不可	12 戸	1.1%
合計	1,072 戸	100.0%



※ありの場合

調査項目	件数	割合
問題なし	284 戸	33.5%
やや繁茂	293 戸	34.5%
繁茂	271 戸	32.0%
合計	848 戸	100.0%

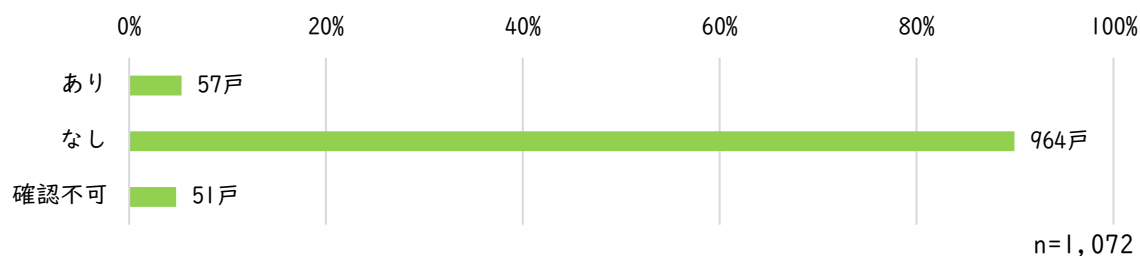


オ ゴミの投棄、堆積の有無

「あり」が 57 戸で全体の 5.3%を占めました。そのうち、「一部堆積あり」が 38 戸（66.7%）、「大量に堆積あり」が 19 戸（33.3%）の結果となりました。【図 20】

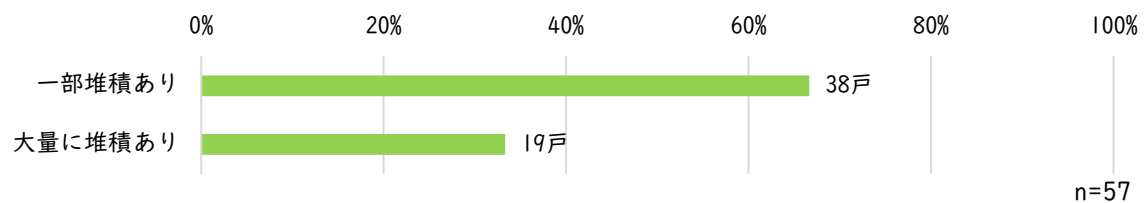
【図 20】 ゴミの投棄、堆積の有無

調査項目	件数	割合
あり	57 戸	5.3%
なし	964 戸	89.9%
確認不可	51 戸	4.8%
合計	1,072 戸	100.0%



※ありの場合

調査項目	件数	割合
一部堆積あり	38 戸	66.7%
大量に堆積あり	19 戸	33.3%
合計	57 戸	100.0%

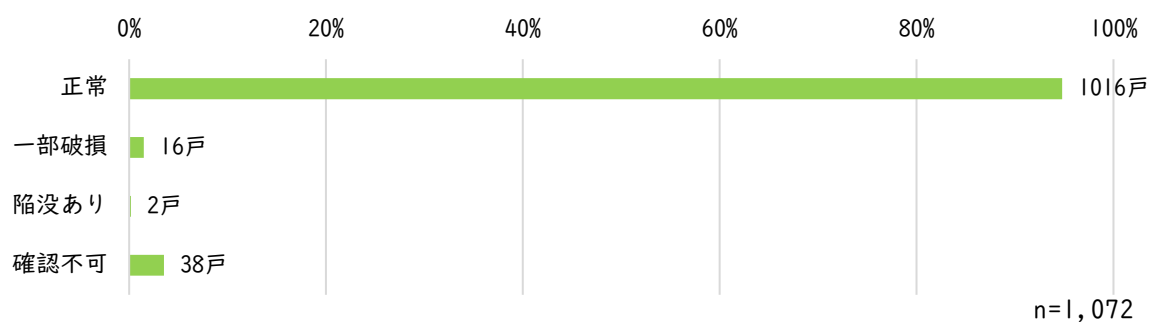


カ 屋根材の状況

「正常」が1,016戸で全体の94.8%を占めており、「一部破損」が16戸（1.5%）、「陥没あり」が2戸（0.2%）の結果となりました。【図21】

【図21】屋根材の状況

調査項目	件数	割合
正常	1,016 戸	94.8%
一部破損	16 戸	1.5%
陥没あり	2 戸	0.2%
確認不可	38 戸	3.5%
合計	1,072 戸	100.0%

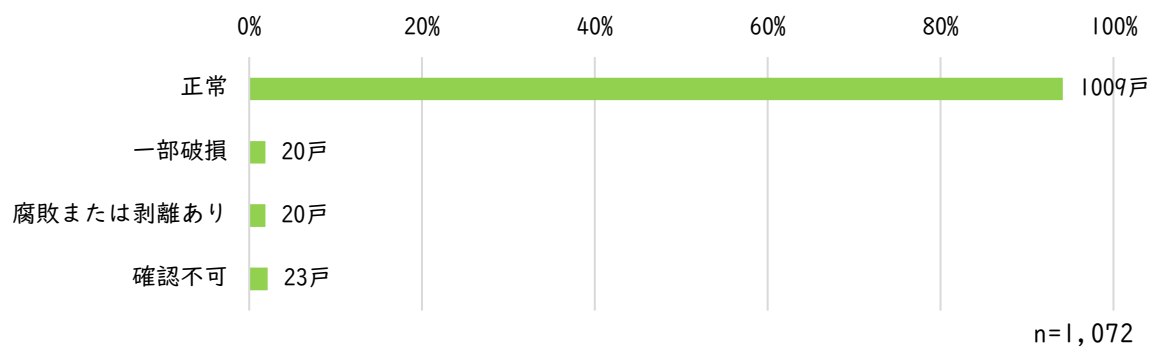


キ 外壁材の状況

「正常」が1,009戸で全体の94.1%を占めており、「一部破損」及び「腐敗または剥離あり」がそれぞれ20戸（1.9%）の結果となりました。【図22】

【図 22】 外壁材の状況

調査項目	件数	割合
正常	1,009 戸	94.1%
一部破損	20 戸	1.9%
腐敗または剥離あり	20 戸	1.9%
確認不可	23 戸	2.1%
合計	1,072 戸	100.0%

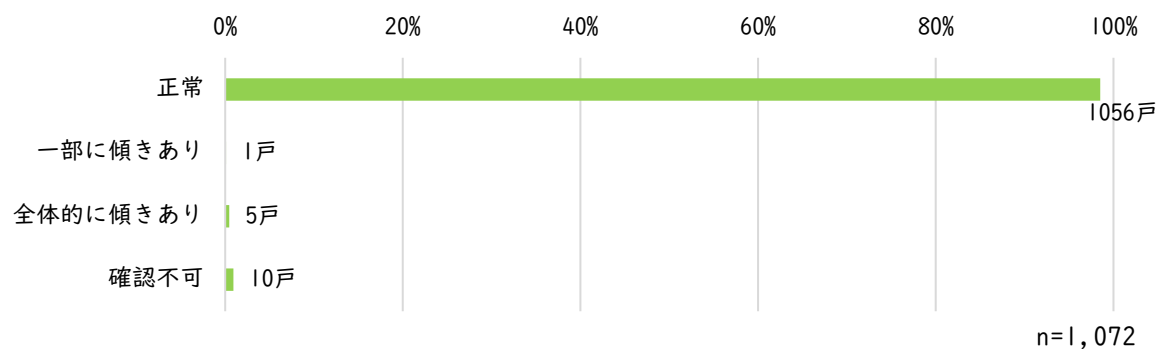


ク 建物の傾き

「正常」が1,056 戸で全体の 98.5%を占めており、「一部に傾きがあり」が1 戸 (0.1%)、「全体的に傾きあり」が5 戸 (0.5%) の結果となりました。【図 23】

【図 23】 建物の傾き

調査項目	件数	割合
正常	1,056 戸	98.5%
一部に傾きあり	1 戸	0.1%
全体的に傾きあり	5 戸	0.5%
確認不可	10 戸	0.9%
合計	1,072 戸	100.0%

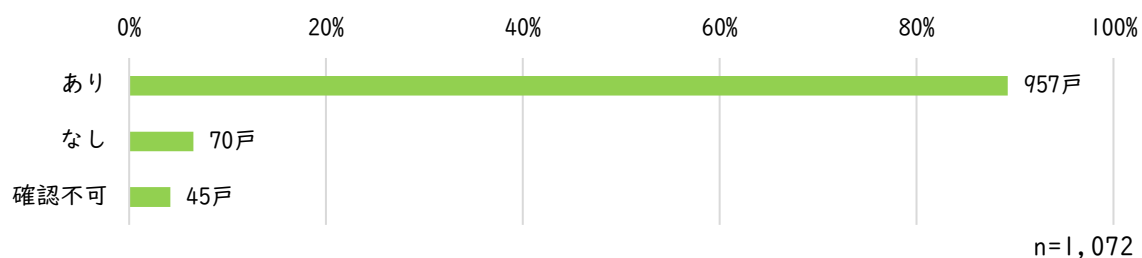


ケ 樋の状況

「あり」が 957 戸で全体の 89.3% を占めました。そのうち、「正常」が 888 戸 (92.8%)、「一部破損」が 58 戸 (6.1%)、「大部分が破損」が 11 戸 (1.1%) の結果となりました。【図 24】

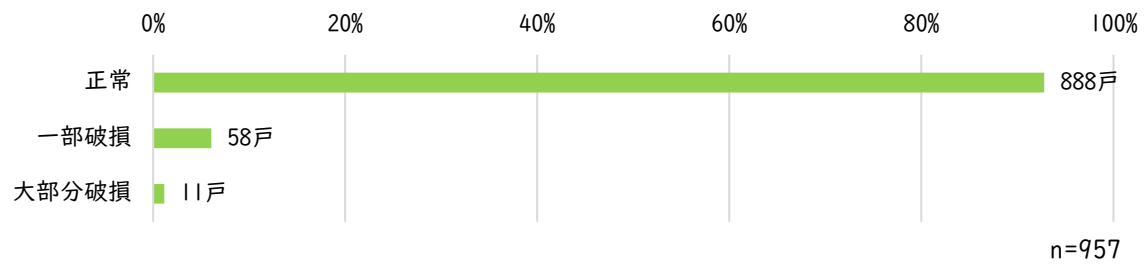
【図 24】 樋の状況

調査項目	件数	割合
あり	957 戸	89.3%
なし	70 戸	6.5%
確認不可	45 戸	4.2%
合計	1,072 戸	100.0%



※ありの場合

調査項目	件数	割合
正常	888 戸	92.8%
一部破損	58 戸	6.1%
大部分破損	11 戸	1.1%
合計	957 戸	100.0%

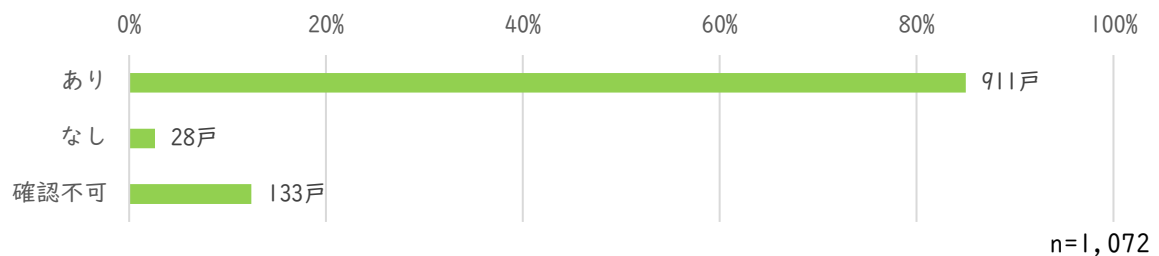


コ 窓ガラスの状況

「あり」が 911 戸で全体の 85.0% を占めました。そのうち、「正常」が 893 戸（98.0%）、「一部破損」が 16 戸（1.8%）、「大部分が破損」が 2 戸（0.2%）の結果となりました。【図 25】

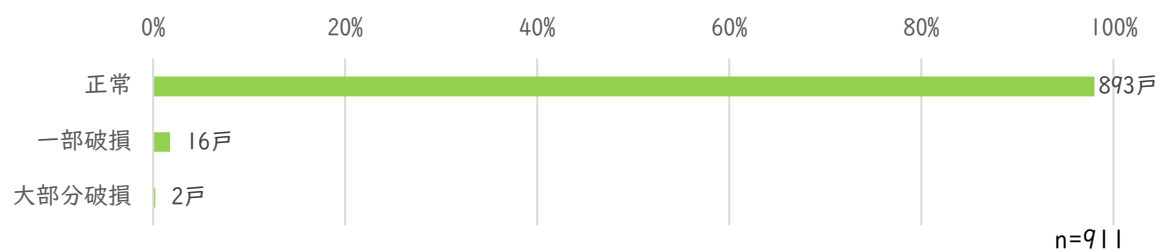
【図 25】窓ガラスの状況

調査項目	件数	割合
あり	911 戸	85.0%
なし	28 戸	2.6%
確認不可	133 戸	12.4%
合計	1,072 戸	100.0%



※ありの場合

調査項目	件数	割合
正常	893 戸	98.0%
一部破損	16 戸	1.8%
大部分破損	2 戸	0.2%
合計	911 戸	100.0%

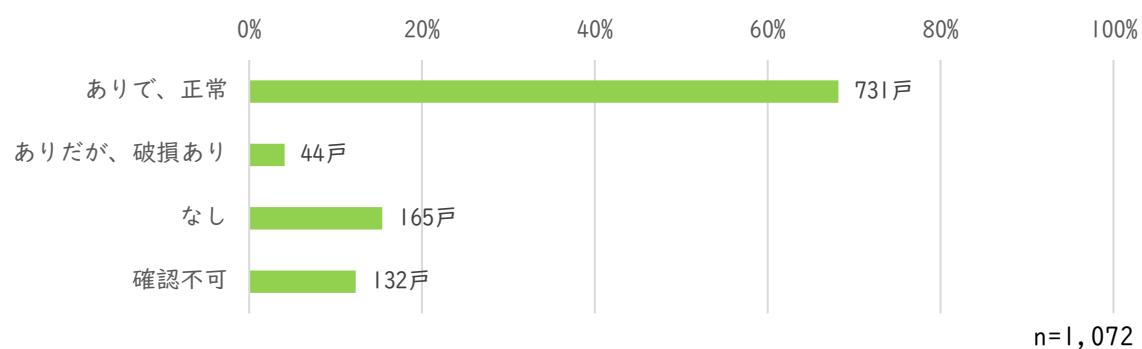


サ 雨戸の状況

「ありで、正常」が731戸で全体の68.2%を占めており、「ありだが、破損あり」が44戸（4.1%）の結果となりました。【図26】

【図26】雨戸の状況

調査項目	件数	割合
ありで、正常	731 戸	68.2%
ありだが、破損あり	44 戸	4.1%
なし	165 戸	15.4%
確認不可	132 戸	12.3%
合計	1,072 戸	100.0%

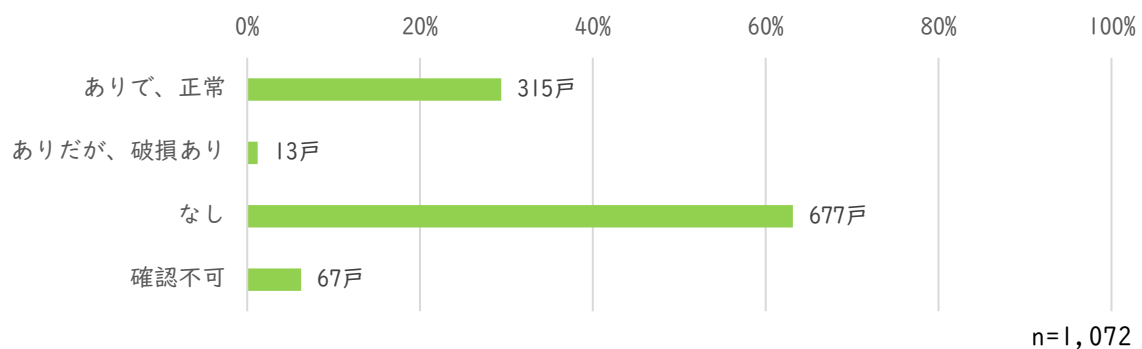


シ ベランダの状況

「ありで、正常」が315戸で全体の29.4%を占めており、「ありだが、破損あり」が13戸（1.2%）の結果となりました。【図27】

【図27】ベランダの状況

調査項目	件数	割合
ありで、正常	315 戸	29.4%
ありだが、破損あり	13 戸	1.2%
なし	677 戸	63.2%
確認不可	67 戸	6.2%
合計	1,072 戸	100.0%

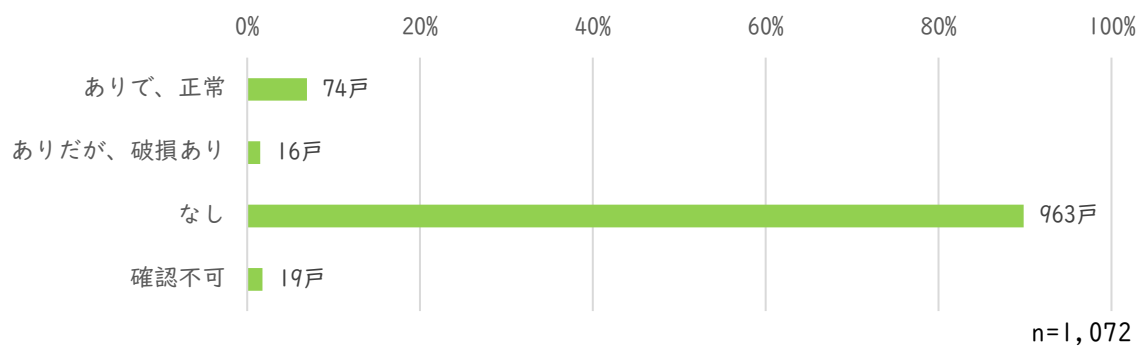


ス カーポートの状況

「ありで、正常」が 74 戸で全体の 6.9%で、「ありだが、破損あり」が 16 戸（1.5%）の結果となりました。【図 28】

【図 28】カーポートの状況

調査項目	件数	割合
ありで、正常	74 戸	6.9%
ありだが、破損あり	16 戸	1.5%
なし	963 戸	89.8%
確認不可	19 戸	1.8%
合計	1,072 戸	100.0%

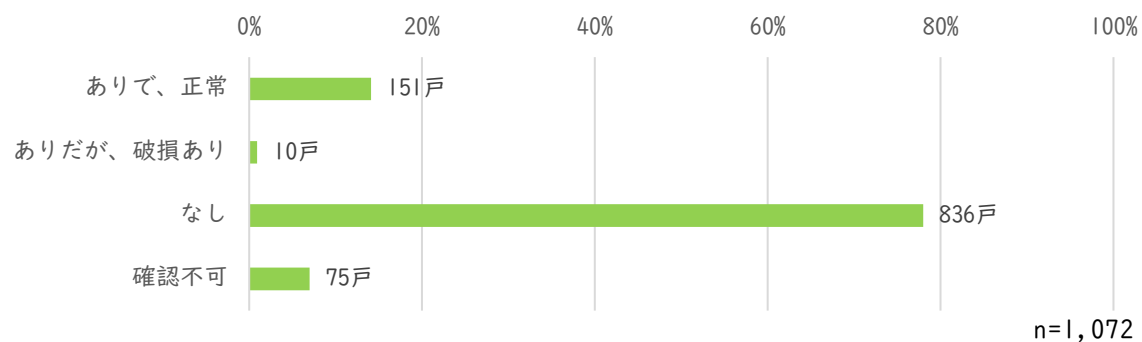


セ 物置の状況

「ありで、正常」が 151 戸で全体の 14.1%を占めており、「ありだが、破損あり」が 10 戸（0.9%）の結果となりました。【図 29】

【図 29】物置の状況

調査項目	件数	割合
ありで、正常	151 戸	14.1%
ありだが、破損あり	10 戸	0.9%
なし	836 戸	78.0%
確認不可	75 戸	7.0%
合計	1,072 戸	100.0%

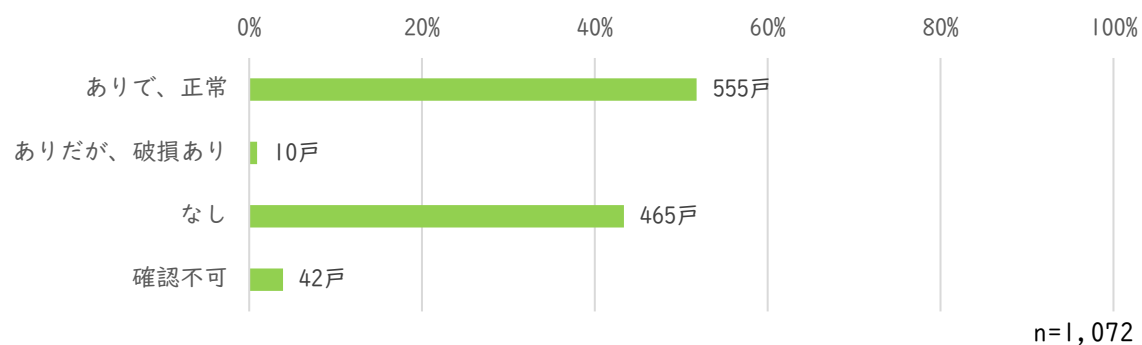


ソ アンテナの状況

「ありで、正常」が 555 戸で全体の 51.8%で、「ありだが、破損あり」が 10 戸（0.9%）の結果となりました。【図 30】

【図 30】アンテナの状況

調査項目	件数	割合
ありで、正常	555 戸	51.8%
ありだが、破損あり	10 戸	0.9%
なし	465 戸	43.4%
確認不可	42 戸	3.9%
合計	1,072 戸	100.0%

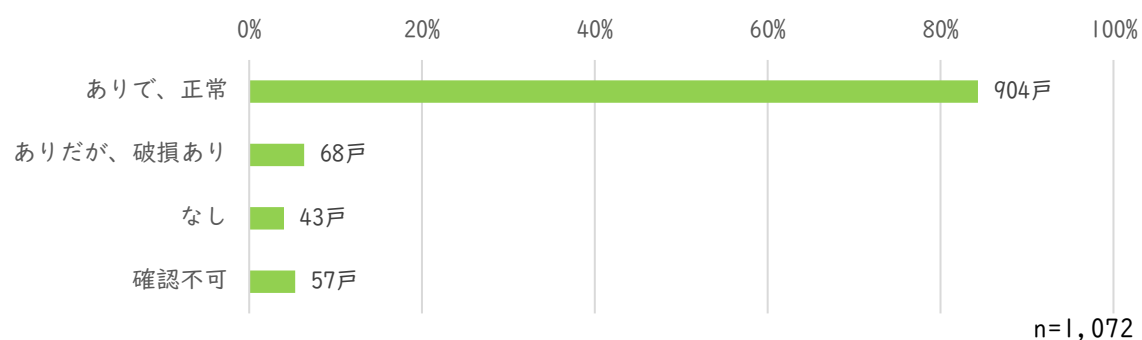


タ 軒先の状況

「ありで、正常」が904戸で全体の84.3%で、「ありだが、破損あり」が68戸（6.4%）の結果となりました。【図31】

【図31】 軒先の状況

調査項目	件数	割合
ありで、正常	904 戸	84.3%
ありだが、破損あり	68 戸	6.4%
なし	43 戸	4.0%
確認不可	57 戸	5.3%
合計	1,072 戸	100.0%

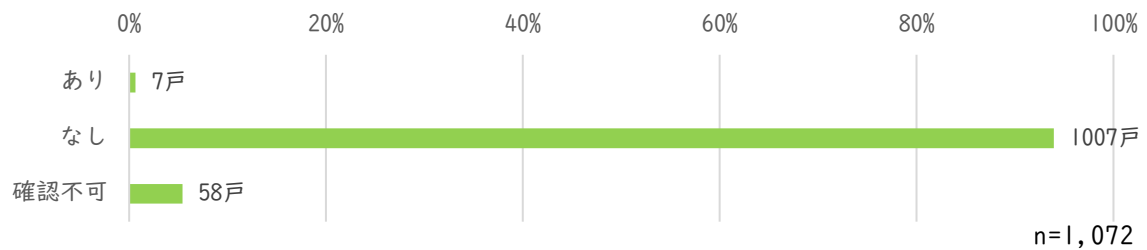


チ 害獣・害虫の棲みつき

「あり」が7戸で全体の0.7%を占めており、主に、蛇の棲みつきや蜂の巣などが確認されました。【図32】

【図32】 害獣・害虫の棲みつき

調査項目	件数	割合
あり	7 戸	0.7%
なし	1,007 戸	93.9%
確認不可	58 戸	5.4%
合計	1,072 戸	100.0%

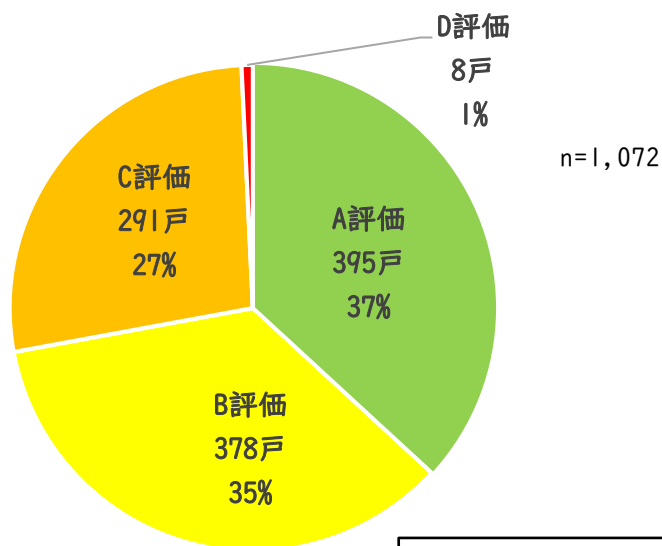


(8) 空家の管理状態の評価結果

適正に管理されているA評価の空家が395戸で全体の37%、利活用の見込みのあるB評価の空家が378戸で全体の35%を占めています。一方で、何らかの管理不全な状態が見られ、周囲に悪影響を及ぼしているC評価の空家は291戸で全体の27%、特定空家になりうるD評価の空家は8戸で全体の1%となりました。【図33】

管理不全な状態が見られたC評価以上の空家を原因別で見ると、最も多かったのは、雑草等の繁茂であり、特定空家になりうるD評価の空家では、建物の著しい傾斜や門・塀の倒壊といった危険性の高い状況が確認されました。

【図33】 空家の評価別内訳



A:適正に管理されている
B:利活用の見込みあり
C:管理不全、周囲に影響あり
D:特定空家になりうる

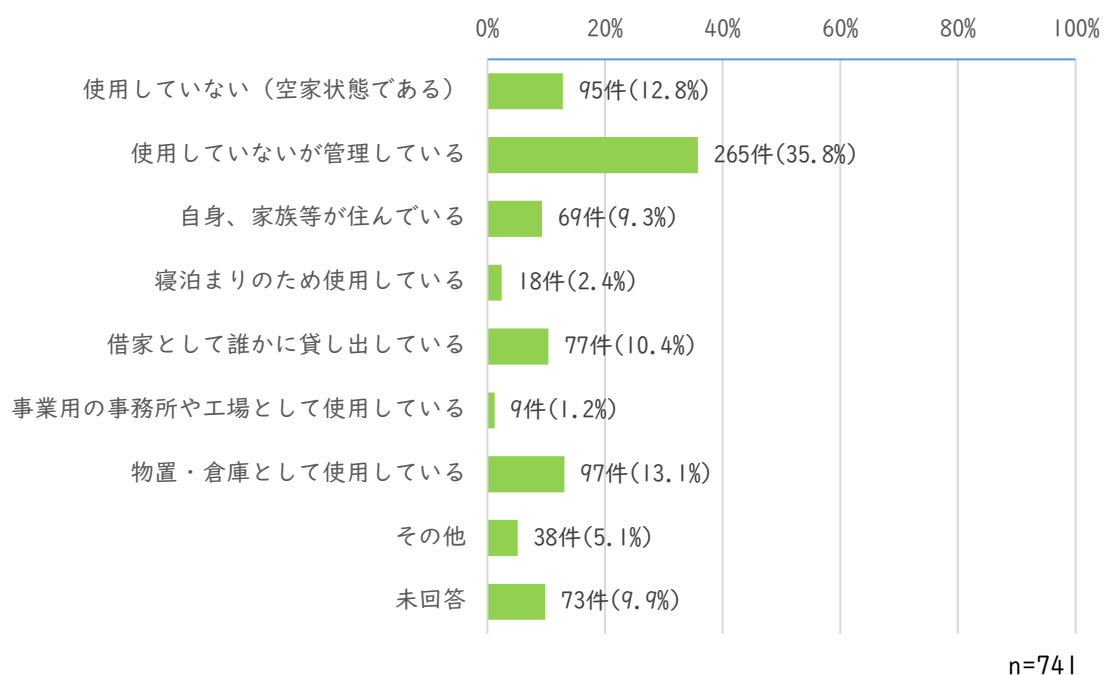
(9) 意向確認アンケート調査結果

ア 建物の使用状況

意向確認アンケート調査の回答数 741 件のうち、建物の使用状況について、「使用していない」、「使用していないが管理している」と回答したのが、計 360 件あり、「自身、家族等が住んでいる」、「寝泊まりのため使用している」、「借家として誰かに貸し出している」、「事業用の事務所や工場として使用している」、「物置・倉庫として使用している」と、空家ではないとの回答が計 270 件ありました。また、「その他」の 38 件の回答のうち、30 件は空家ではない記述があったため、合計 300 件が空家ではなかったことが判明しました。【図 34】

そのため、以降の結果では、空家ではない建物を除いた計 441 件を有効回答数として集計します（複数回答を除く）。

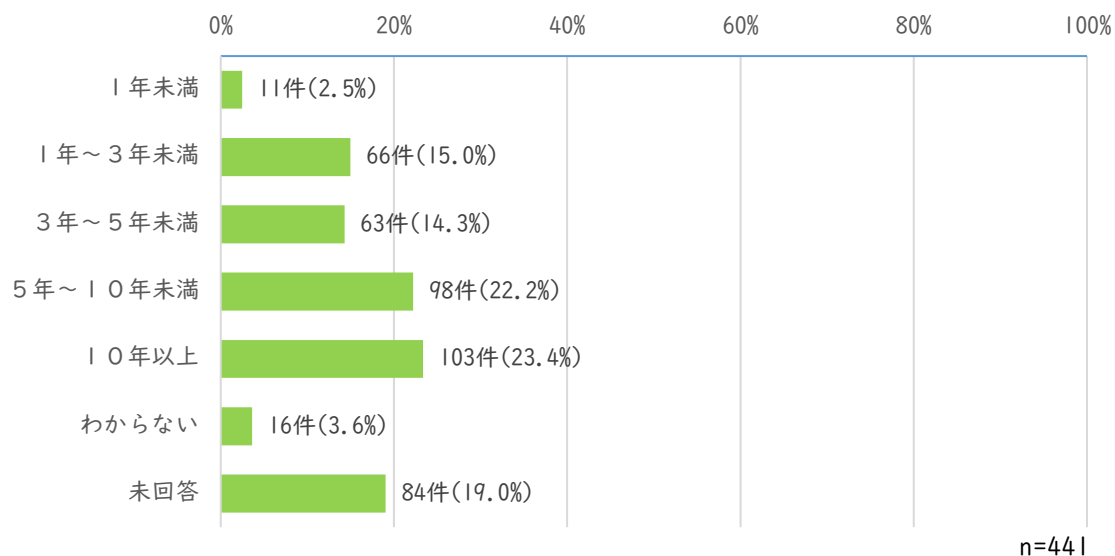
【図 34】建物の使用状況〔回答数：741 件〕



イ 空家になってからの経過年数

空家になってからの経過年数について、「10 年以上」という回答が 103 件で 23.4%と最も多く、次いで「5～10 年未満」という回答が 98 件（22.2%）となっています。【図 35】

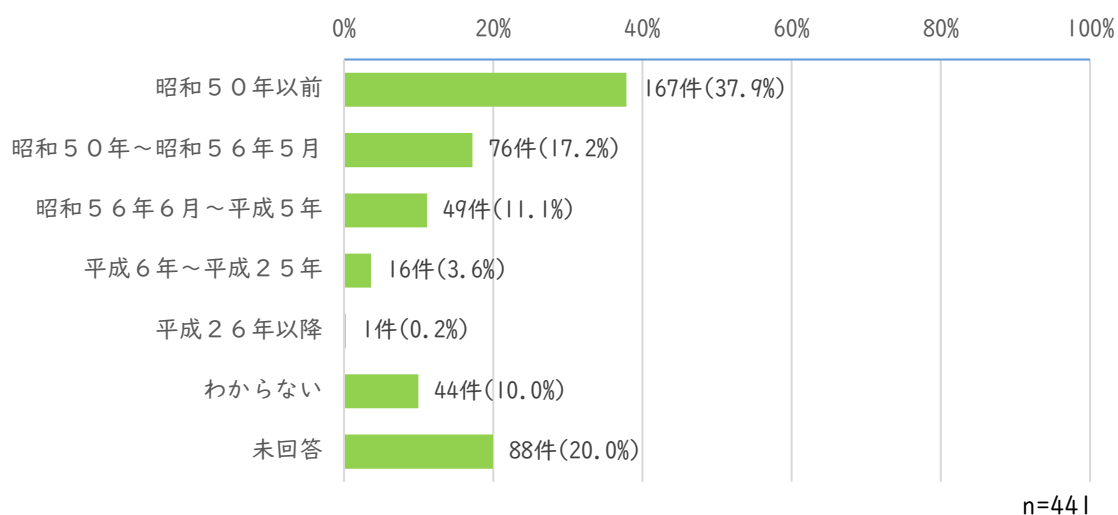
【図 35】 空家になってからの経過年数 [回答数：441 件]



ウ 空家の建設時期

空家の建設時期について、「昭和 50 年以前」という回答が 167 件で 37.9%と最も多く、次いで「昭和 50 年～昭和 56 年 5 月」という回答が 76 件（17.2%）となっています。【図 36】

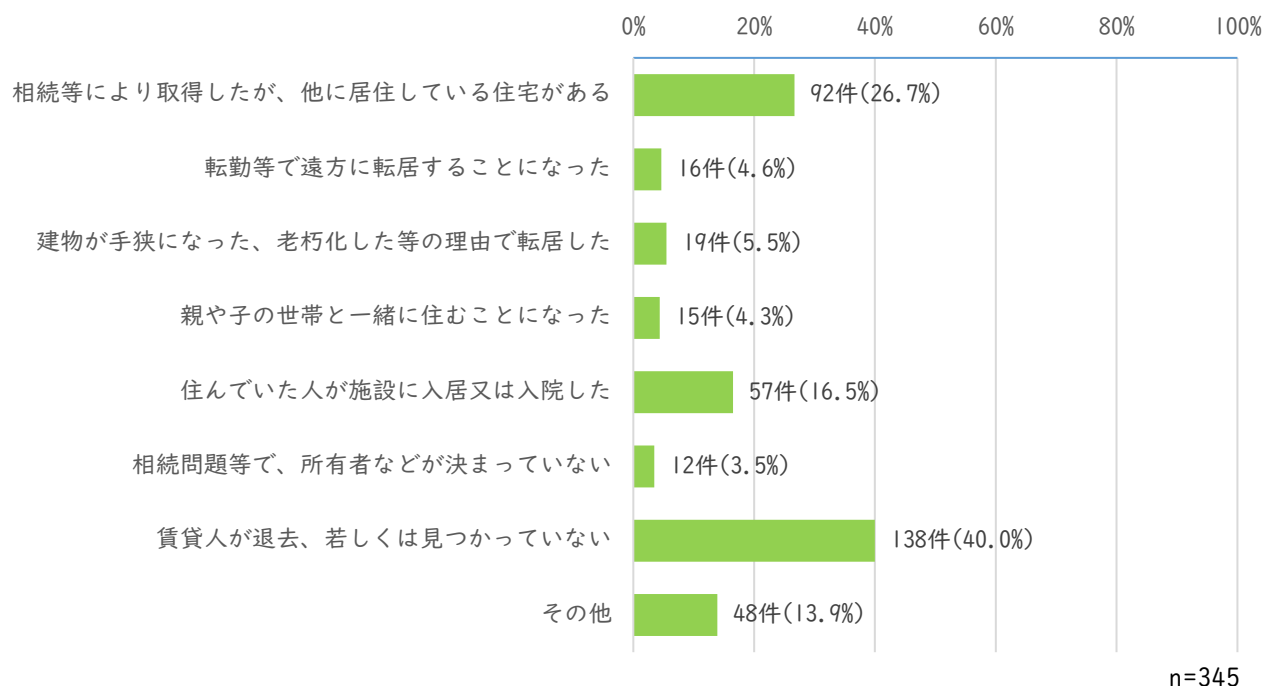
【図 36】 空家の建設時期 [回答数：441 件]



エ 建物を使用しなくなった理由

建物を使用しなくなった理由について、「賃貸人が退去、若しくは見つかっていない」という回答が 138 件で 40.0%と最も多く、次いで「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」という回答が 92 件（26.7%）となっています。【図 37】

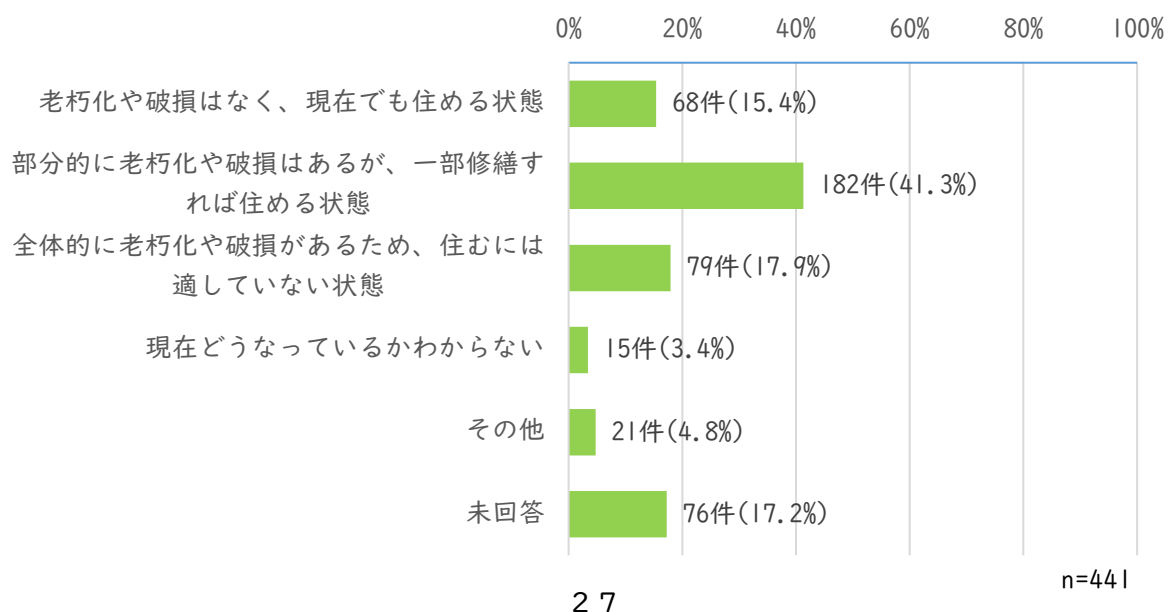
【図 37】 建物を使用しなくなった理由（複数回答可）〔回答数：345 件〕



オ 空家の現在の状態

空家の現在の状態について、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態」という回答が182件で41.3%と最も多く、「老朽化や破損はなく、現在でも住める状態」という回答についても68件（15.4%）となりました。一方で、「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態」や「現在どうなっているかわからない」という回答も2割程度ありました。【図 38】

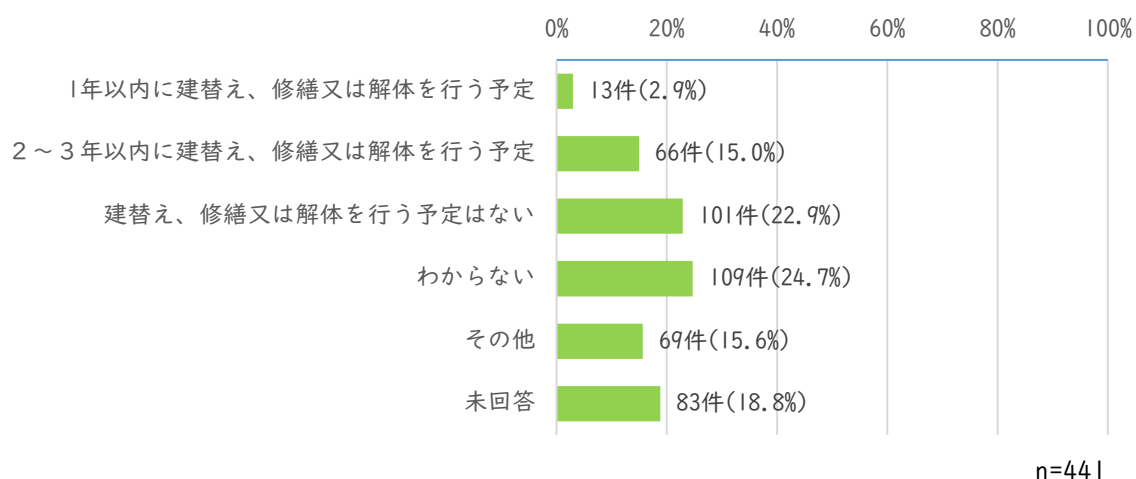
【図 38】 空家の現在の状態〔回答数：441 件〕



カ 空家を修繕又は解体する予定

空家を修繕又は解体する予定について、「建替え、修繕又は解体を行う予定はない」という回答が101件で22.9%と最も多く、「3年以内に建替え、修繕又は解体を行う予定という回答」が合計で79件(17.9%)となっています。【図39】

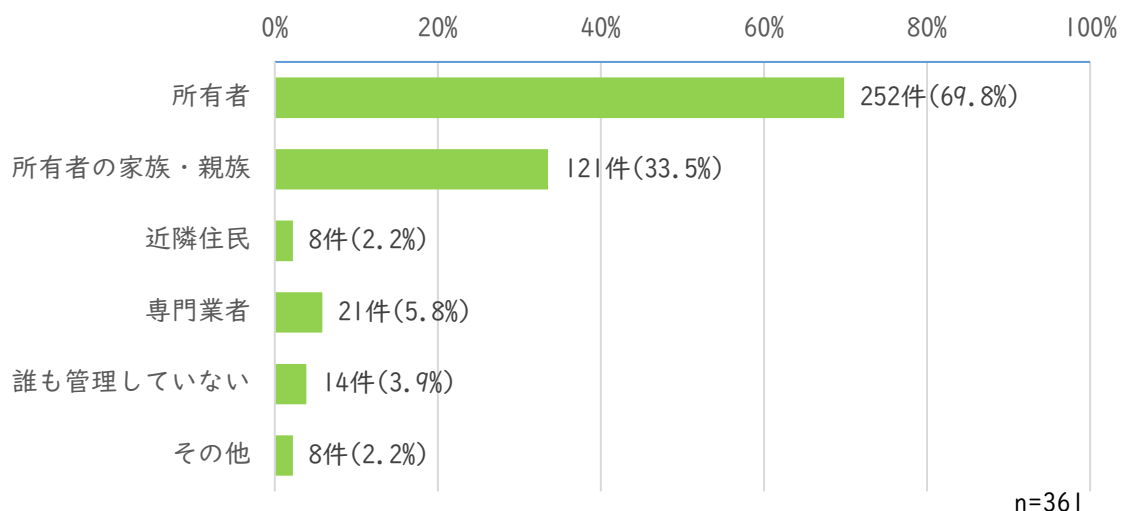
【図39】空家を修繕又は解体する予定 [回答数：441件]



キ 空家の維持管理者

空家の維持管理者について、所有者が対応しているとの回答が252件で69.8%と最も多く、次いで所有者の家族・親族が対応しているという回答が121件(33.5%)となっています。【図40】

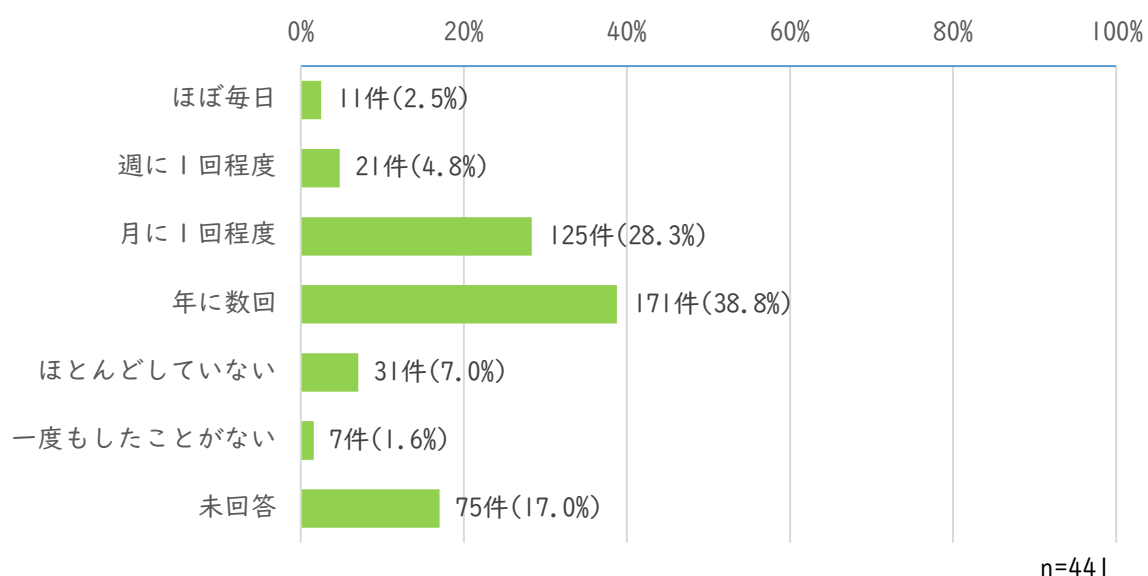
【図40】空家の維持管理者（複数回答可） [回答数：361件]



ク 空家の維持管理の頻度

空家の維持管理の頻度について、「年に数回程度」という回答が171件で38.8%と最も多く、次いで「月に1回程度」という回答が125件で28.3%となっています。一方で、「ほとんどしていない」、「一度もしたことがない」という回答が38件(8.6%)であったことから、状態によっては是正交渉を進めていく必要があります。【図41】

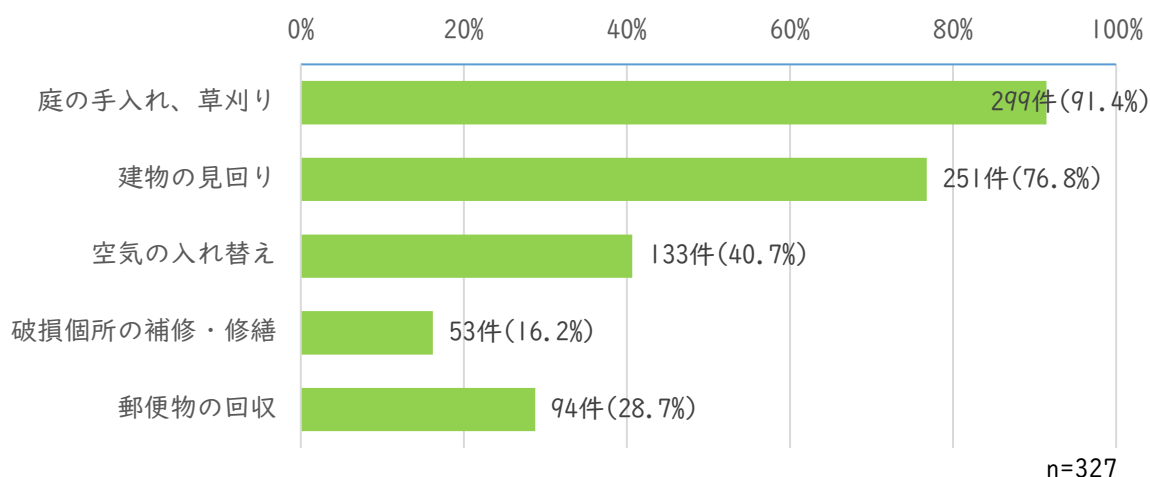
【図41】空家の維持管理の頻度〔回答数：441件〕



ケ 空家の維持管理の内容

空家の維持管理の内容について、「庭の手入れ、草刈り」という回答が299件で91.4%と最も多く、次いで「建物の見回り」という回答が251件(76.8%)となっています。【図42】

【図42】空家の主な管理内容（複数回答可）〔回答数：327件〕

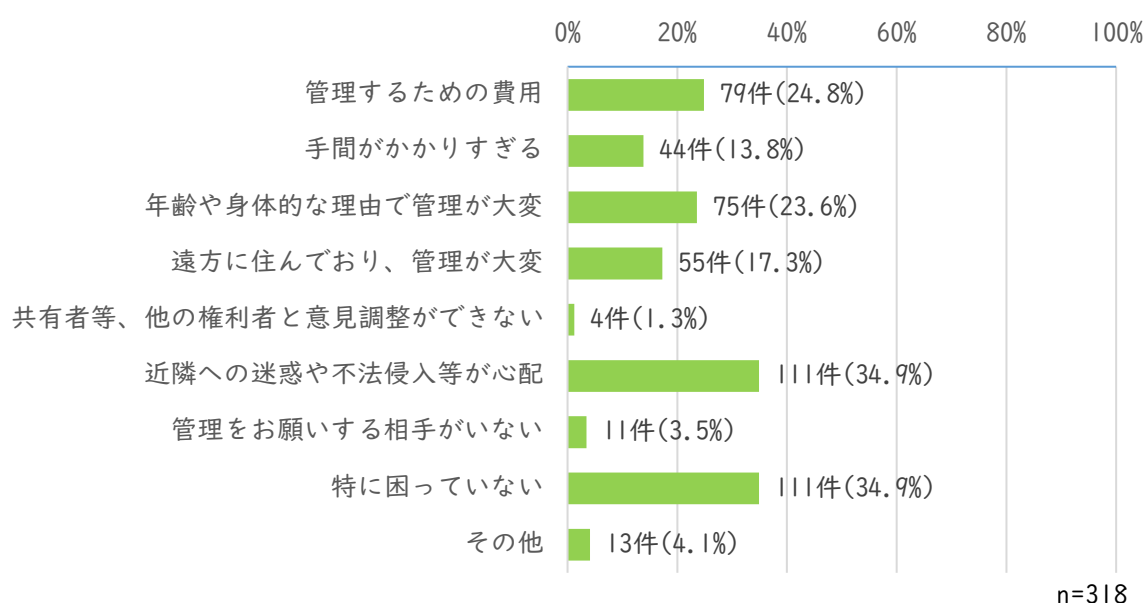


コ 空家管理上の課題

空家管理上の課題について、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」と「特に困っていない」という回答が111件で34.9%と最も多く、次いで「管理するための費用」という回答が79件（24.8%）、「年齢や身体的な理由で管理が大変」という回答が75件（23.6%）となっています。

【図 43】

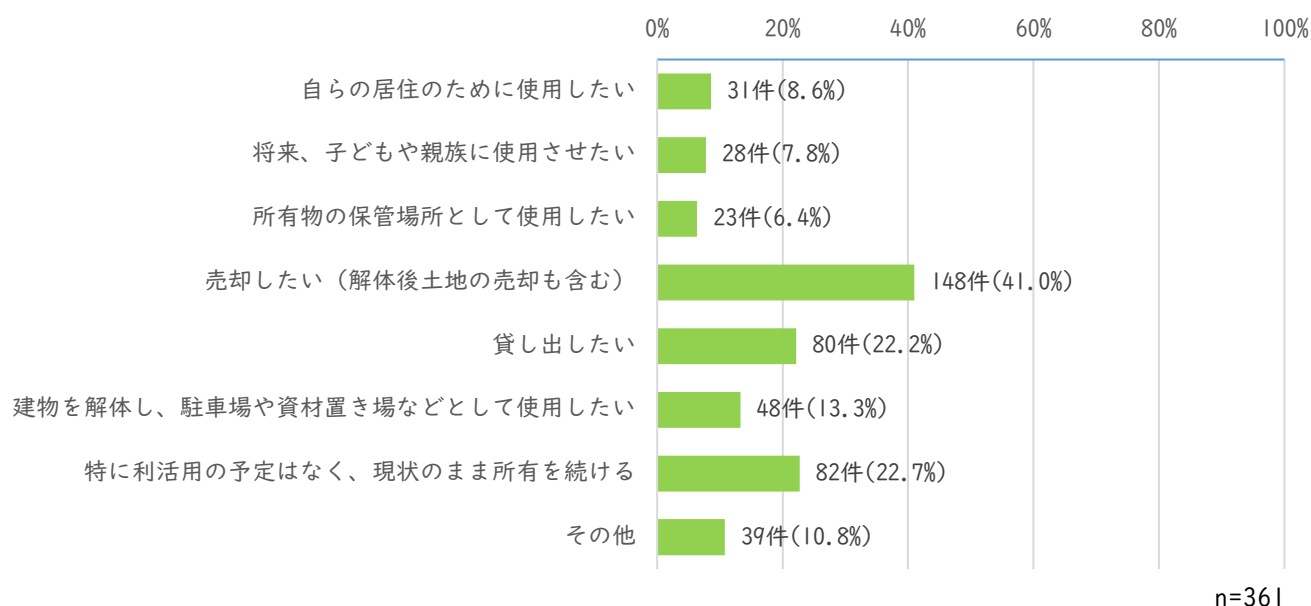
【図 43】 空家管理上の課題（複数回答可） [回答数：318 件]



サ 建物の今後に対する考え方

建物の今後に対する考え方について、「売却したい」という回答が148件で41.0%と最も多く、「貸し出したい」という回答についても80件（22.2%）となっています。一方で、「特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」が82件（22.7%）と2番目に多い回答結果となりました。【図 44】

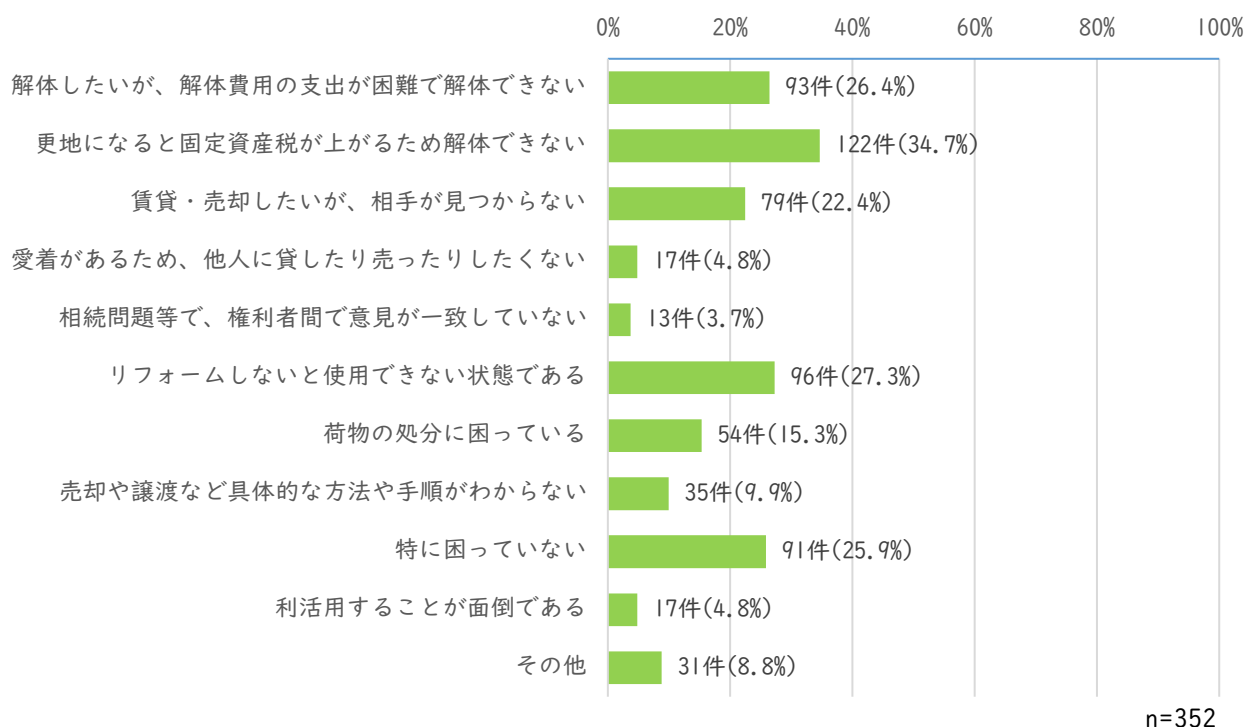
【図 44】建物の今後に対する考え方（複数回答可）[回答数：361 件]



シ 建物の今後の課題

建物の今後の課題について、「更地になると固定資産税が上がるため解体できない」という回答が 122 件で 34.7%と最も多く、次いで「リフォームしないと使用できない状態である」という回答が 96 件（27.3%）、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」という回答が 93 件（26.4%）となっています。【図 45】

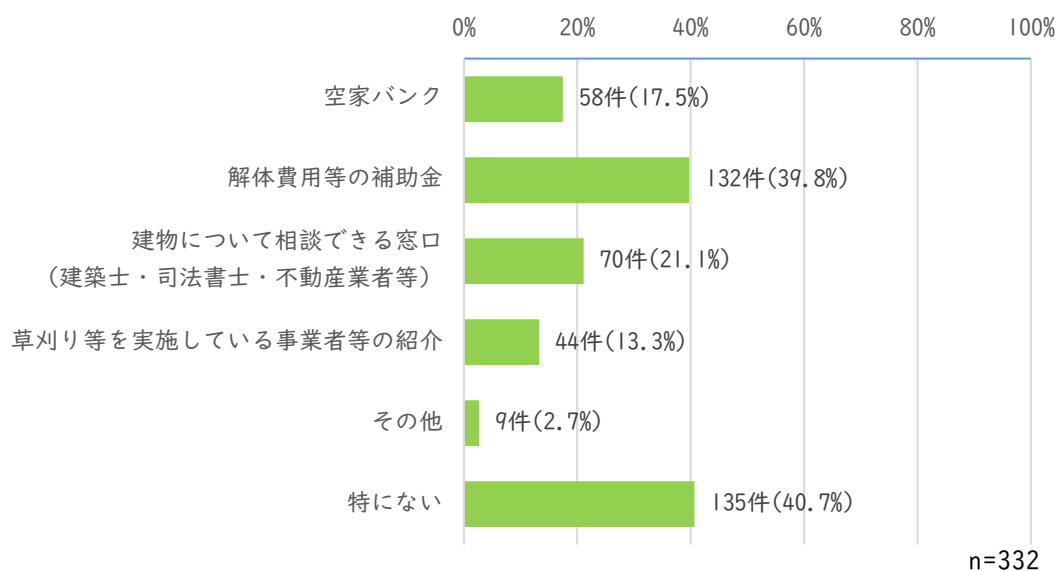
【図 45】建物の今後についての課題（複数回答可）[回答数：352 件]



ス 利用したい制度等

利用したい制度等について、「特にない」という回答が 135 件で 40.7%と多くなっていますが、次いで「解体費用等の補助金」という回答が 132 件（39.8%）となっています。【図 46】

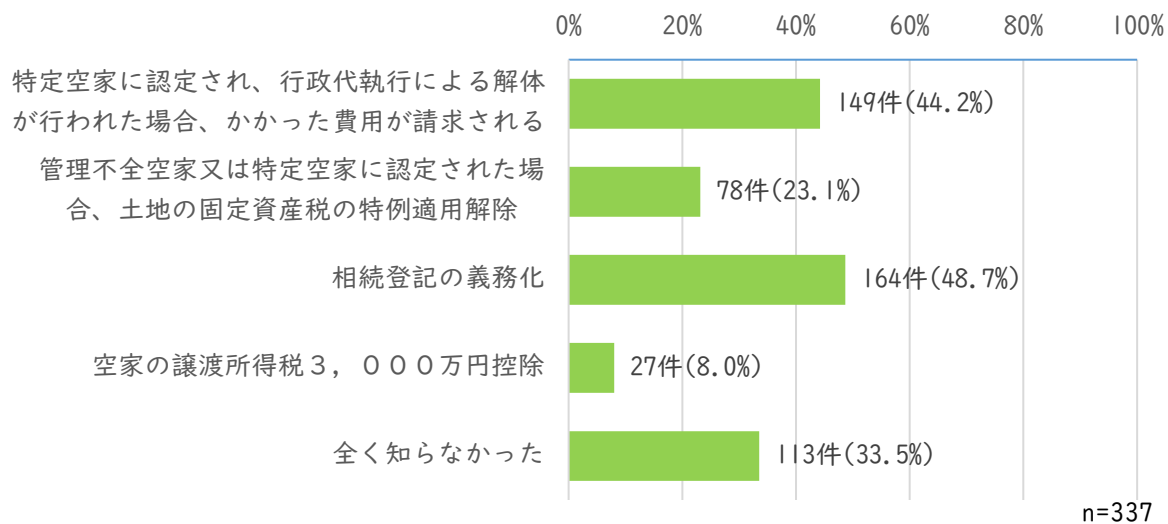
【図 46】 利用したい制度等（複数回答可）[回答数：332 件]



セ 制度等の認知状況

制度等の認知度について、「相続登記の義務化」という回答が 164 件で 48.7%と最も多く、次いで「特定空家に認定され、行政代執行による解体が行われた場合、かかった費用が請求される」という回答が 149 件（44.2%）となっています。【図 47】

【図 47】 制度等の認知状況（複数回答可）[回答数：337 件]



(10) 総評

ア 空家の発生状況と経過年数について

空家となった主な理由は、「賃貸人が退去した」、「相続で取得したが別に住宅がある」という回答が多く、借り手、買い手が不足していることや相続後の利活用が進んでいないことが背景にあります。また、空家となってから「10年以上」という回答が23.4%、「5～10年未満」という回答が22.2%を占め、長期間にわたり活用が進んでいない空家が全体の半数程度あるから、空家所有者等へ空家バンクをはじめとした活用促進策の啓発が必要となります。

イ 空家の老朽化の現状について

空家の建設時期は、「昭和50年以前」が37.9%、「昭和50年～昭和56年5月」が17.2%と、旧耐震基準で建てられた建物が約6割を占めていたため、老朽化が顕著に進行している状況が確認されました。

ウ 空家の管理状況について

空家の管理は、「年に数回程度」という回答が38.3%と最も多く、管理が十分に行き届いていない空家が一定数見受けられます。また、「ほとんどしていない」、「一度もしたことがない」という回答も約1割あり、管理等を放置している実態があるため、所有者に対して是正交渉を進めていく必要があります。

エ 今後の活用や処分の意向について

建物に対する考え方は、「売却したい」、「貸し出したい」との回答が6割を超えており、利活用を希望する所有者が多く存在することが明らかとなりました。また、利用したい制度等としては、「解体費用等の補助金」との回答が39.8%あり、支援等があれば解体を検討する所有者も一定数いる状況が確認されました。

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48】

【図 48】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	・相続手続きをしていない。 ・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。

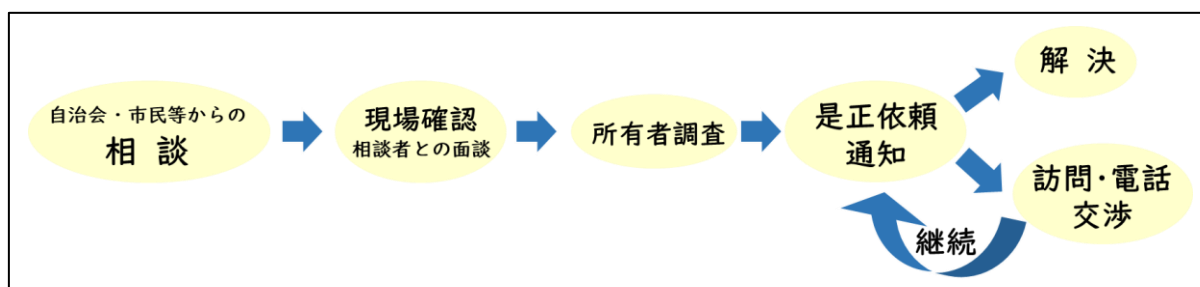
2-5 これまでの主な取組

(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 49】【図 50】

【図 49】対応フロー図



【図 50】 年度別是正交渉実績

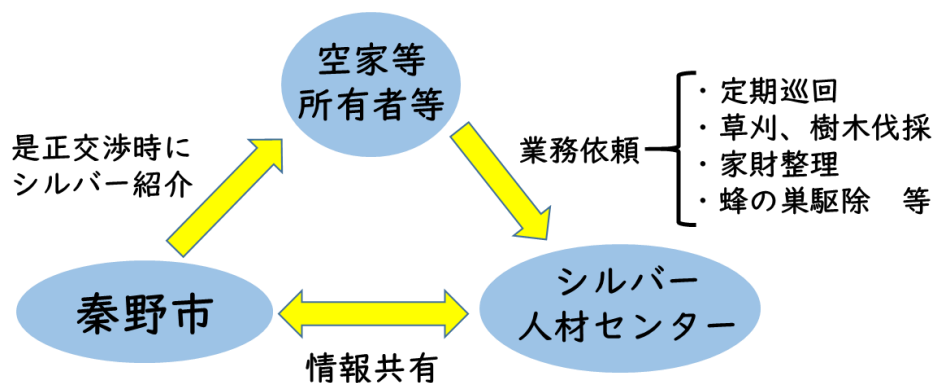
年 度	平成 29 年 (2017 年)	平成 30 年 (2018 年)	令和元年 (2019 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 3 年 (2021 年)	令和 4 年 (2022 年)	令和 5 年 (2023 年)	令和 6 年 (2024 年)
是正交渉件数	72 件	104 件	120 件	114 件	100 件	80 件	92 件	93 件
改善件数	30 件	64 件	71 件	67 件	74 件	57 件	67 件	59 件
改善率	41.6%	61.5%	59.1%	58.8%	74.0%	71.3%	72.8%	63.4%

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（2020 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 51】

【図 51】 秦野市シルバー人材センターとの連携フロー図



ウ 秦野市空家等の適正管理に関する条例の制定

空家法の改正前は、特定空家等に対する措置は規定されていたものの、特定空家等には至らない管理不全状態の空家等に対する措置が規定されていませんでした。

そのため、管理不全状態にある空家等についても強い是正交渉を可能とするため、令和 3 年（2021 年）3 月に「秦野市空家等の適正管理に

関する条例（以下「条例」という。）」を制定しました。

また、条例では、空家法に規定されていない緊急処置条項を設け、周辺住民等に危険を及ぼすおそれがあると判断された支障物の必要最小限での除去等を可能としたほか、空家法では空家等とはみなされない、使用されていない期間が1年未満の建物及び長屋住宅や共同住宅の1室であっても、空家等として是正交渉することを可能としました。

エ 相続財産清算制度の活用

所有者等がいる空家等については、適正に管理するよう是正交渉していますが、身寄りがいなかったり、法定相続人が相続放棄をしたりなどの理由で所有者が不存在となってしまった空家等は、是正交渉をする相手方がいないため、適切に管理されずに放置されることとなります。

所有者が不存在であっても、売却等の活用見込みがある空家については、裁判所に相続財産清算人の選任の申立てをすることで、空家等の処分又は活用がされることとなりますので、所有者等の調査の結果、相続人が不存在であることが確定した空家等で活用見込みがあると判断したものについては、相続財産清算制度を活用して管理不全化の防止等を図ることとしています。

本市においても、所有者が不存在の空家について、令和5年（2023年）10月に相続財産清算人の選任の申立てを実施し、清算人の選任後、清算手続きが行われました。その結果、令和6年（2024年）9月に所有権移転が完了し、建物は解体されました。【図 52】

【図 52】 相続財産清算制度実施状況



< 清算前 >



< 清算後 >

オ 管理不全空家等及び特定空家等の判定基準、判定マニュアルの策定

平成28年（2016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」を策定し、令和2年（2020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

アル」を策定しました。

また、令和6年（2024年）3月には、空家法改正に伴う管理不全空家等の判定基準を追加し、「秦野市管理不全空家等・特定空家等判定基準（以下「判定基準」という。）」及び「秦野市管理不全空家等・特定空家等判定マニュアル（以下「判定マニュアル」という。）」として改訂しました。

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より、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか判定していきます。

カ 特定空家等の略式代執行

平成19年（2007年）以降、長期にわたり空家等となっていた水神町地内の建物について、条例に基づき支障物の撤去をしたものの、前面道路が通学路で不特定多数の方が通行し、2階バルコニー等の倒壊等のおそれがあり、危険な状態が続いていたことから、令和5年（2023年）1月に特定空家等に認定し、令和7年（2025年）1月に空家法に基づく略式代執行を実施しました。【図53】

【図53】略式代執行実施状況



< 条例処置前 >



< 条例処置後 >



< 腐食したバルコニー >



< 略式代執行実施後 >

(2) 空家等の活用に関する対策

ア 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。

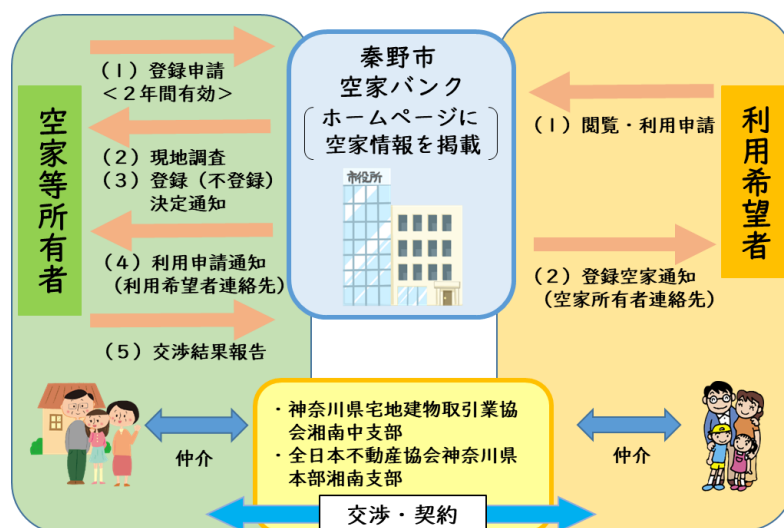
このため、令和2年（2020年）6月に所有者等と利用希望者をマッチングする「空家バンク」を市ホームページに開設し、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部や、公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部、さがみ信用金庫等と連携協定を締結し、空家等の市場流通を促進しています。【図54】【図55】

【図54】空家バンク実績（令和2年（2020年）6月22日～令和7年（2025年）3月31日）

年 度	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)	合計
登録 件数	32件	26件	31件	36件	49件	174件
成約 件数	18件	12件	24件	32件	43件	129件

※令和6年度（2024年度）末における空家バンク登録件数における成約率は74.1%となっています。

【図55】空家バンクフロー図



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

イ 移住お試し住宅の開設

新型コロナウイルスの影響により、テレワークの普及や都内在住者等の移住機運が高まったことを受け、丹沢の自然豊かな場所で、若者世帯を中心に秦野暮らしを体感いただき、本市への移住を促進するため、上地区にあるログハウス調の空家を借り上げ、令和3年（2023年）11月より移住お試し住宅「TANZAWA LIFE」を開設し、運用しています。【図 56】

【図 56】移住お試し住宅「TANZAWA LIFE」



< 外観 >



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

空家法第12条に基づく情報の提供や条例に基づく指導等により是正交渉をした空家等のうち、約3割は改善されず、長期にわたり管理不全な状態が続いていますので、適切に管理がされていない空家等については、判定基準及び判定マニュアルにより管理不全空家等に認定し、積極的に管理不全状態の解消に努めていく必要があります。

(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、空家等が周辺住民等に危害を及ぼすおそれがあります。

緊急に処置を行う必要がある場合においては、所有者等の同意を得なくても市が直接危険回避等を行うことができるよう、令和3年（2021年）に条例を制定して対応しています。

(3) 所有者不存在の空家等

相続人不在や相続放棄等により、所有者が不存在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。

所有者が不存在の空家等は、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。

相続人不存在の空家等については、相続財産清算制度の活用や空家法に基づく略式代執行の実施等により対応を検討します。

【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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

【参考：管理不全空家等及び特定空家等の定義】

1 管理不全空家等

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

2 特定空家等

以下の状態にあると認められる空家等。

- ① 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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ 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

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1,072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37%に当たる395戸である一方で、管理不全状態にある空家は、全体の約28%に当たる299戸(実態調査で評価C、Dの空家)で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57】

(1) 管理不全空家等対策

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている管理不全空家等は、生活環境に悪影響を及ぼすことから、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

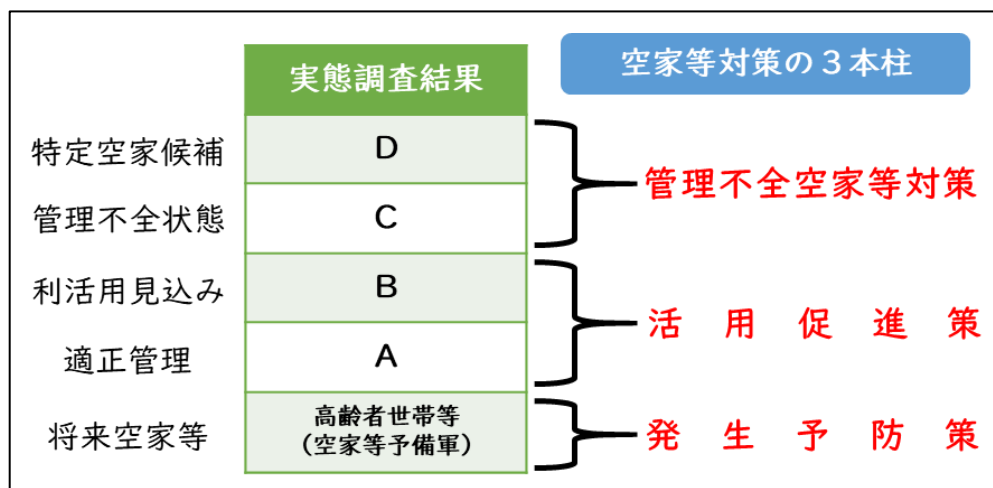
管理不全空家等の減少を図るためには、適正に管理され、使用可能な状態のうちに活用を促すことが重要であることから、移住定住を促進するための住宅等に転換し、空家等の市場流通を促進するとともに、地域コミュニティの維持を図るための公益的な活用等を推進します。

また、実態調査における所有者等への意向確認アンケート調査で、不動産事業者等への情報提供の希望を「可」と回答があった空家等についても、積極的に活用促進につなげていくものとします。

(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)や親族等を対象に、住まいの終活セミナーの開催などによって意識啓発を図り、空家等の発生を抑制します。

【図 57】 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。

また、市内 4 駅周辺の空家等については、周辺地域の活性化を目的とした利活用の促進に重点的に取り組むものとしします。

3-3 対象とする空家等の種類

「令和 5 年住宅・土地統計調査」における本市の空家のうち、約 9 割(9,930 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。

一方で、「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 9 割(2,060 戸)を占めている状況です。【図 58】

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 棟全室が空き室の空家等となっている場合は、市場で流通せず、管理不全の状態になっている可能性があることから、本計画の対象とします。

【図 58】本市の空家(共同住宅等・戸建住宅)の状況(令和 5 年(2023 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)		12,290	40	9,450	440	2,360
内 訳	戸建住宅(戸)	2,360	40	540	270	2,060
	共同住宅等(戸)	9,930	0	8,900	170	300

出典：令和 5 年住宅・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 6 年度（2024 年度）に実施した実態調査結果をベースとして、必要に応じて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、空家の所在地等を明確にします。

(3) 所有者等の調査

「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、所有者等が不存在の空家等があり、また、今後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ながら早期に所有者等の調査を行い、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5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(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】

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

(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行政に提供し、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 59】

【図 59】 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

(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 60】

担任する事項は、空家等対策の推進に関すること、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 60】 秦野市空家等対策審議会の構成

(50 音順 令和 6 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	元大学教授(成城大学社会イノベーション学部)
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	田中・宇佐美・石井法律事務所
//	建築士	大澤 良司	一級建築士・元秦野市建設部長
//	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
//	行政書士	栗原 敏明	神奈川県行政書士会 秦野・伊勢原支部
//	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
//	自治会	府川 貢	秦野市自治会連合会

(任期：令和 6 年（2024 年）7 月 17 日から令和 8 年（2026 年）7 月 16 日まで)

(3) 空家等管理活用支援法人

空家法第 23 条に規定される空家等管理活用支援法人については、神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部をはじめとした、各種専門家団体と連携協定を締結して空家等対策に取り組んでいることから、当面の間指定の予定はありませんが、社会情勢の変化により対応することとします。【図 61】

【図 61】連携協定団体一覧

協定団体名	締結 年月日	主な協定取組概要
(公社)神奈川県宅地建物 取引業協会湘南中支部	令和 3 年 (2021 年) 1 月	・ 空家バンクの登録推進及び登録物件の周知 ・ 登録物件所有者と利用希望者との交渉（仲介）
(特非)秦野にぎわい創造 まちづくり	令和 3 年 (2021 年) 1 月	・ 管理不全空家の解消 ・ 空家バンクの活性化 ・ 利活用の促進
(公社)秦野市シルバー 人材センター	令和 2 年 (2020 年) 6 月	・ 空家の管理代行業務（通風、庭木の手入れ等） ・ ハチの巣の駆除
神奈川県行政書士会 秦野伊勢原支部	令和 6 年 (2024 年) 1 月	・ 空き家の発生予防に関する相談 ・ 空き家の発生予防（住まいの終活）セミナー ・ 相続、成年後見、遺言などの制度に関する相談
(公社)全日本不動産協会 神奈川県本部湘南支部	令和 6 年 (2024 年) 11 月	・ 空家バンクの登録推進及び登録物件の周知 ・ 登録物件所有者と利用希望者との交渉（仲介）
さがみ信用金庫 全国保障株式会社	令和 6 年 (2024 年) 12 月	・ 空家バンクに登録された物件の購入及び リフォーム費用の融資 ・ 空き家対策全般について協力・連携

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、防犯、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、早期解消に向けた対応が必要です。

所有者等に対して、管理不全の防止等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たりする場合、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、市が適正に管理されていない空家等を確認したときは、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) 空家法に基づく管理不全空家等に対する措置

空家法の改正により、特定空家等には該当しない空家等であっても、管理不全空家等に該当すると認められ、かつ勧告された空家等は、住宅用地の特例による土地の固定資産税の優遇が解除されることとなります。

これまで所有者等への是正交渉で改善しなかった空家等については、判定基準及び判定マニュアルに基づき、管理不全空家等に該当すると認められた空家等への指導及び勧告による行政指導により管理不全空家等対策の強化を図ります。

なお、周辺住民等への危険性が認められる支障物等については、引き続き条例に基づく緊急処置を講じていきます。

(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

(ア) 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での審議

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ります。

(エ) 特定空家等への認定

秦野市空家等対策審議会の決定に基づき、特定空家等への認定を行います。

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の適用を除外します。【図 62】

(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。

(カ) 緊急代執行

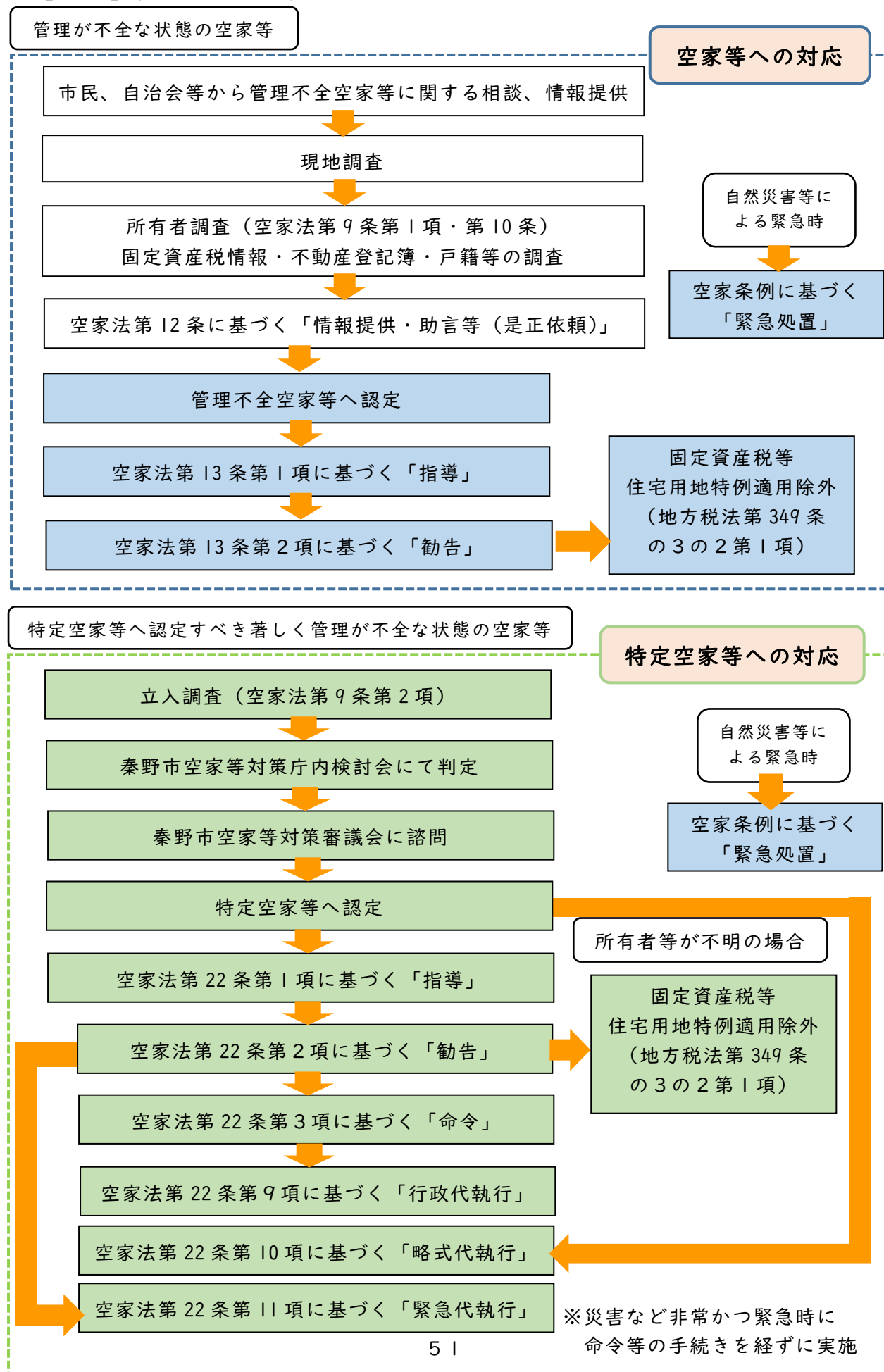
災害その他非常時の場合で、緊急に措置がをとる必要があると認めるときで、勧告に係る措置を命じようとするいとまが無いときに、命令対象者に代わって市が自らその措置を行います。なお、緊急代執行に係る費用は、所有者等の負担になります。

※ 管理不全空家等対策及び特定空家等対策(1) から(3) までの対応フローは、【図 63】のとおりです。

【図 62】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 63】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 64】

【図 64】 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

桑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・雑草の状況など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 庭：560円/坪から 駐車場：450円/坪から 芝生：670円/坪から 機械除草 刈りのみ：150円/坪から 雑草を含む：160円/坪から 片付・処分 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】
公益社団法人桑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 桑野市緑町16-3<桑野市保健福祉センター3F>
<http://www.sjc.ne.jp/hadano/> 桑野シルバーで検索
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運用

所有者等による適正管理及び危険な状態にある空家の除却の促進を図るため、管理に係る支援や除却に係る支援制度を行います。

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く、意向調査の回答者の約 26%が、所有する空家等について「特に困っていない」と回答しています。空家等に関心がな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や特定空家等につながることであります。

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

不動産関係団体等と連携を図りながら、空家バンクを運営するとともに、所有者等へ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 65】

【図 65】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、神奈川県行政書士会 秦野伊勢原支部等との連携により、「住まいの終活セミナー」を定期的に実施し、相談や講座で所有者等をサポートすることにより、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) 活用の促進に関する支援制度の運用

地域の活性化に向けた移住定住や二拠点居住の推進、及び地域活動拠点等の公益的な活用の推進を図るため、引き続き空家等の改修に係る所有者等や利用者への支援制度を実施します。

(6) 危険な空家の解体の促進に関する支援制度の運用

長期にわたり放置されていることにより、倒壊等著しく危険な状態等にあり、周辺住民等に悪影響を及ぼしている危険な空家について、解体を促進して除却後の土地の活用を図るための支援制度を実施します。

4-3 発生予防策

総務省が実施している住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年(2018年)から令和5年(2023年)までの5年間で、65歳以上の高齢単身者が居住している持ち家は約1,500戸増加しており、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、意識啓発等を行うなど、空家等の発生抑制策を実施していきます。

(1) 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。

(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、神奈川県行政書士会 秦野伊勢原支部と連携協定を締結し、「住まいの終活セミナー」を定期的
に実施しています。

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) 単身高齢者等への意識啓発の推進

国土交通省が実施した「令和6年空き家所有者実態調査」によると、空
家を取得した経緯の 57.9%が相続によるもので、空家となる大きな要因
は居住者の死亡によるものとなっています。

また、相続前に親族等との話し合いなどにより空家の発生抑制の対策
をしていると回答した割合は 23.0%と、約8割の方が持ち家の将来につ
いて何も対策をしていないという結果となっています。

居住者の施設等への入居により空家となるケースもありますので、高
齢者単身世帯等に対しては、元気なうちに家の将来を考えてもらうこと
が、空家の発生予防にとっても重要な取り組みとなります。

そのため、福祉部局や自治会等と連携して、空家予備軍の状況把握に努
めるとともに、住まいの終活ノートの活用や専門家団体との連携による
意識啓発を推進することで、空家の発生抑制を図ります。

(4) 既存住宅の長寿命化の推進

「2-3 空き家実態調査結果」より、空家と判断した 1,072 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(木造住宅の耐震診断、耐震改修工事等)
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 66】

【図 66】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 6 年度 (2024 年度)	目標値 目標年度 令和 12 年度 (2030 年度)
管理不全空家等の改善率	地域住民等から相談を受けた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	69% (過去 3 年間 平均)	75%
市内の空家戸数	令和 11 年度に実施予定の空家実態調査結果による市内の空家戸数	1,072 戸	1,100 戸
空家バンクの成約率	秦野市空家バンクに登録された物件の成約割合(累計)	74%	80%

令和 6 年度(2024 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 93 件【図 50 (P35)】で、そのうち約 63%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、残り約 37%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、地域住民等から相談を受けた管理不全空家等の改善率を目標指標とし、目標年度(令和 12 年度(2030 年度))には、令和 4 年度(2022 年度)から令和 6 年度(2024 年度)の 3 年間の平均改善率 69%を基準とし、基準年度より 6 %上昇させることを目標値として設定します。

次に、市内の空家戸数ですが、「4-3 発生予防策」に記載のとおり、今後も空家等が増加することが予想されます。

そのため、関係団体等との連携により、空家等の発生抑制や活用の促進を図り、目標年度には、令和元年度（2019 年度）の実態調査結果である 1,100 戸と同数を維持することを目標値として設定します。

また、令和 2 年度（2020 年度）より実施している空家バンクについては、居住用だけでなく、地域活性化のための公益的活動の拠点等として、引き続き積極的に活用を図り市場流通を促進していくこととします。

そのため、目標年度には、空家バンクの成約率 80%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。

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、必要に応じて、計画の見直しを検討します。

第3期秦野市空家等対策計画

令和8年(2026年)3月発行

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

T E L 0463-82-5111(代表)