

湯河原町空き家等対策推進計画（案）

令和8（2026）年3月

湯 河 原 町

目 次

第1章 計画の概要

1.1 計画の背景と目的	1
1.2 計画の位置づけ	2
1.3 計画期間	2
1.4 計画の対象地域	2
1.5 空家法の一部改正（主な内容）	3
1.6 計画の対象物	3
1.7 本計画における用語について	4

第2章 空き家等の現状と課題

2.1 統計や実態調査からみた現状	5
2.2 本町における空き家等対策の取組の現状	14
2.3 空き家等の課題	16

第3章 基本理念及び基本施策

3.1 基本理念	18
3.2 基本施策	19

第4章 具体的な施策

基本施策Ⅰ 空き家等の発生抑制	21
基本施策Ⅱ 空き家等の適切な管理の促進	24
基本施策Ⅲ 空き家等の利活用及び流通促進	30

第5章 空き家等対策の実施体制

5.1 町役場における体制整備	32
5.2 町民からの相談対応	32

第6章 その他、必要な事項等

34

第7章 計画目標

35

第1章 計画の概要

1.1 計画の背景と目的

(1) 背景

近年の人口減少や少子高齢化の進展、住宅の老朽化、社会ニーズの多様化等に伴い、全国的に空き家が増加傾向にあります。令和5（2023）年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、賃貸・売却用を除く空き家の数は全国で424万戸あり、この25年で空き家は1.9倍に増加し、今後も更なる増加が見込まれます。これらの空き家の中には適切な管理が行われていないため、防災や防犯、衛生、景観等の問題から周辺住民の生活に悪影響を及ぼしているものもあり、また、空き家そのものの増加が地域の活力を低下させるとともに、良好な地域コミュニティーの継続を阻害する要因となることが懸念されるなど、大きな社会問題となってきています。

本町の人口についても、平成7年の28,389人をピークに減少を続け、令和6年度では22,106人となり、高齢化率も43.5%まで上昇しています。今後、空き家が更に増加し、各種問題の大きな要因になっていくことが予想されます。

本町では、これらの問題に対応すべく、平成26（2014）年3月に「湯河原町空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「空き家条例」という。）を制定し、空き家の所有者等に対して適正な管理を促すとともに、平成27（2015）年5月に完全施行された「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。）を受けて、平成31年（2019）年3月に「湯河原町空き家等対策計画」を策定し、取組を進めてきました。

このような中、本町では、空き家対策の推進のため、令和8（2026）年度から令和12（2030）年度を期間とする「湯河原町空き家対策推進計画」を策定することとなりました。

(2) 目的

本計画は、町民の良好な生活環境の確保や地域の活性化等を図るため、空き家の適切な管理や利活用を促進するとともに、空き家の発生を抑制するための基本的な考え方や、今後実施する空き家対策の全体像を示し、空き家対策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は「湯河原町総合計画（ゆがわら 2021 プラン）」を上位計画とし、各種関連計画との連携・整合を図り、「湯河原町空き家等対策推進協議会（32 ページ参照）」の審議を経ながら定めたものです。

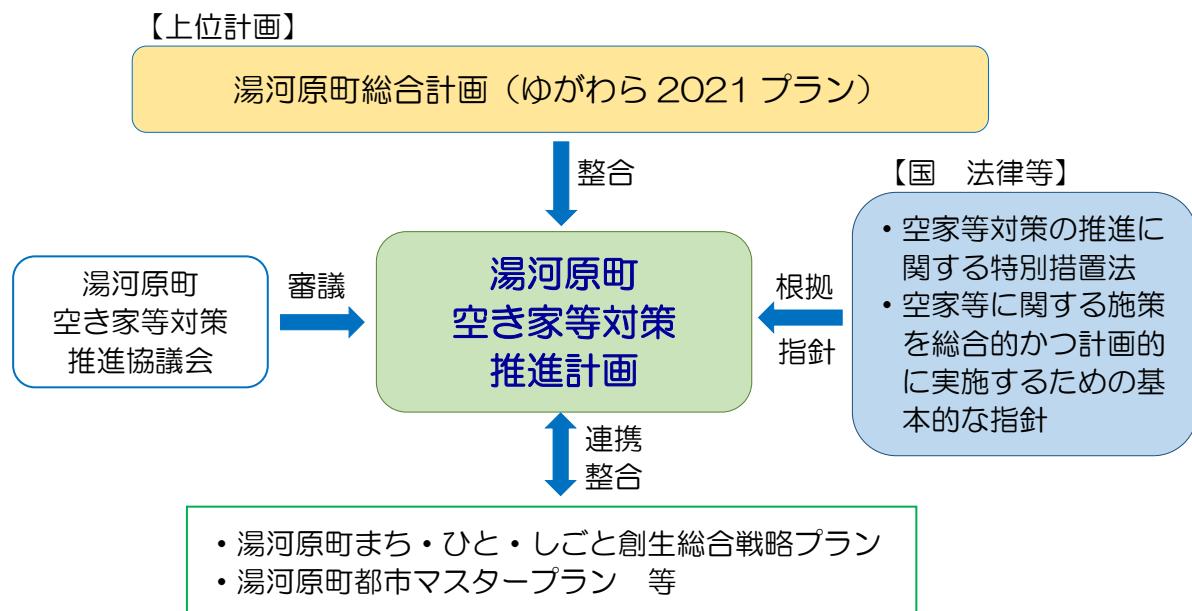


図 湯河原町空き家等対策推進計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画の期間は、令和8（2026）年度から令和12（2030）年度までの5年間とします。

計画期間：令和8（2026）年度～令和12（2030）年度

1.4 計画の対象地域

本計画の対象は「町全域」とします。

対象地域：町全域

1.5 空家法の一部改正（主な内容）

令和5年12月に空家法の一部を改正する法律が施行されました。改正法では、所有者等に対し、これまでの適切な管理の努力義務に加えて国や自治体の施策に協力する努力義務を定めた「所有者の責務強化」や、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけた「特定空家化の未然防止」、特定空家の除却等にかかる「代執行の円滑化」など、空家等への対策の強化が図られています。また、「空家等活用促進区域」の設定や「空家等管理活用支援法人」の指定など空家の利活用や管理体制についても強化が図られています。

1.6 計画の対象物

本計画の対象物（以下、「空き家等」という。）は、空家法第2条第1項に定義する「空家等」並びに「除却した空家等の跡地（以下、「跡地」という。）」及び「空き地」とします。

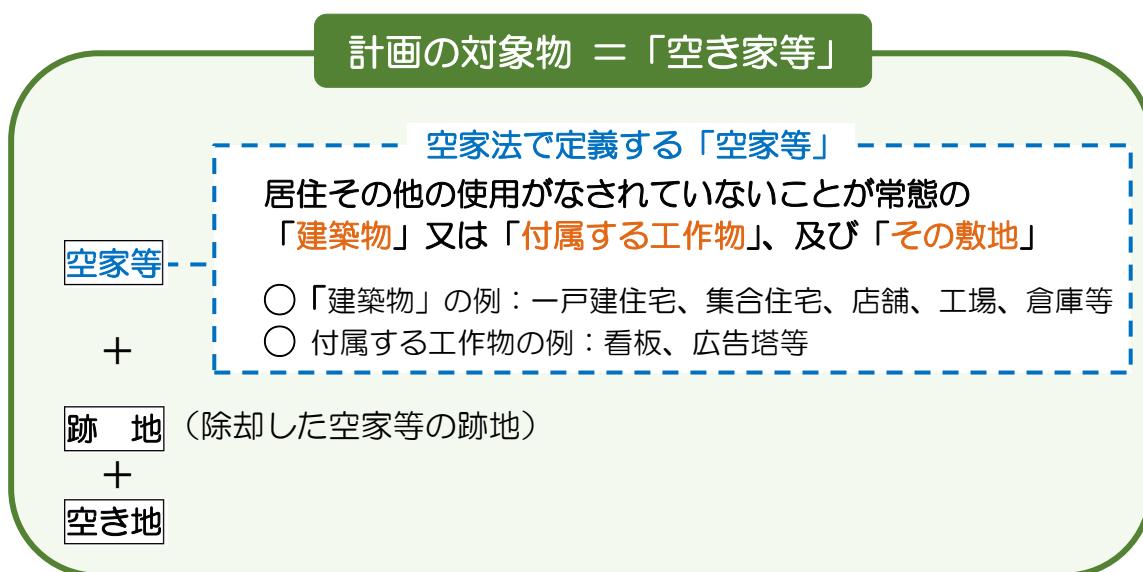


図 計画の対象

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第2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っ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。

1.7 本計画における用語について

本計画で使用する主な用語の定義は、次のとおりです。

- ・【空き家等】本計画の対象物
- ・【空家等】空家法で定義されている対象物
- ・【空き家】上記の定義にとらわれない、いわゆる一般的な意味で用いられている居住等していない建築物
- ・【管理不全空家等】そのまま放置すれば下記の特定空家等に該当するおそれのあるもの
- ・【特定空家等】空家等のうち、空家法第2条第2項で定義されている以下の状態にあると認定したもの

【空家法第2条第2項】

- 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

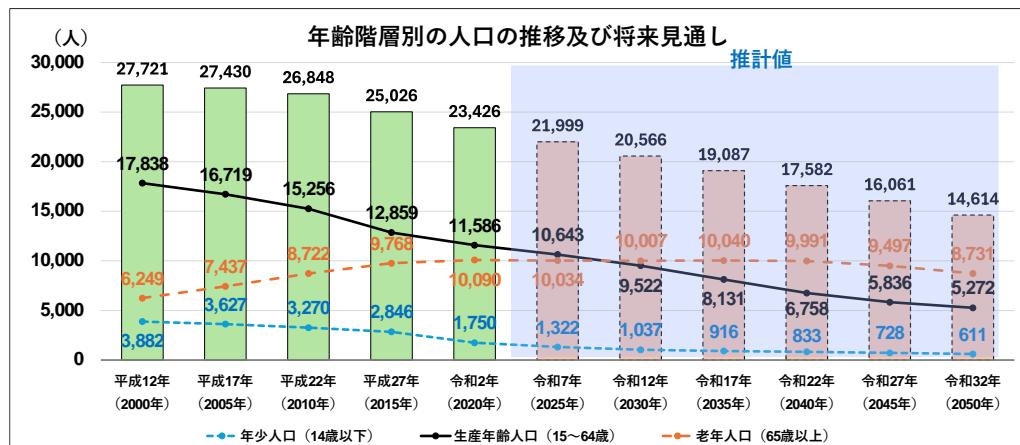
第2章 空き家等の現状と課題

2.1 統計や実態調査からみた現状

2.1.1 統計にみる人口等と住宅の現状

(1) 人口の推移

本町の人口は減少傾向を示しており、この傾向は今後とも続くものと予測されています。年齢階層別人口の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口は減少を続け、老人人口は令和17（2035年）以降に減少することが予測されています。



注) 令和2（2020）年までの総数には年齢不明者を含む

注) 人口は令和2（2020）年までは国勢調査の値、以降は「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」の推計値

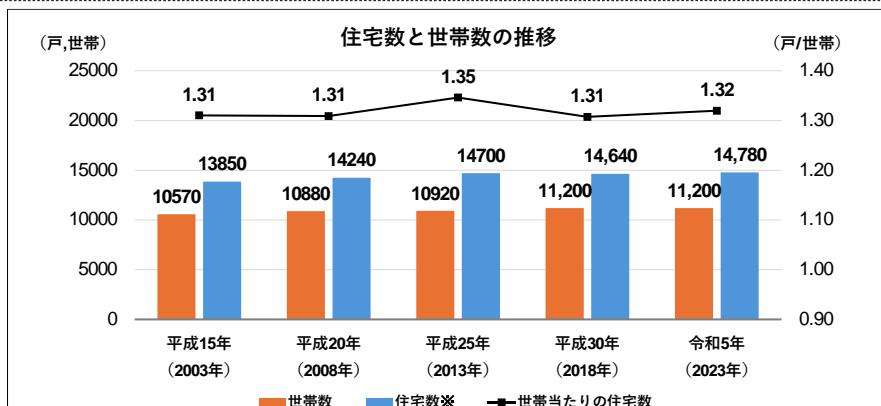
資料) 国勢調査（総務省統計局）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

図 年齢階層別の人団の推移及び将来見通し

(2) 住宅数及び世帯数の推移

令和5（2023）年の住宅数（※1）は14,780戸、世帯数は11,200世帯であり、平成25（2013）年以降、住宅数及び世帯数ともにほぼ横ばい状態にあります。今後は人口の減少に伴う世帯数の減少が、住宅数の減少に繋がっていくのか注視する必要があります。

※1) 住宅数は、住宅総数から二次的住宅（「別荘」及び「たまに宿泊する人がいる住宅」）を除いた数



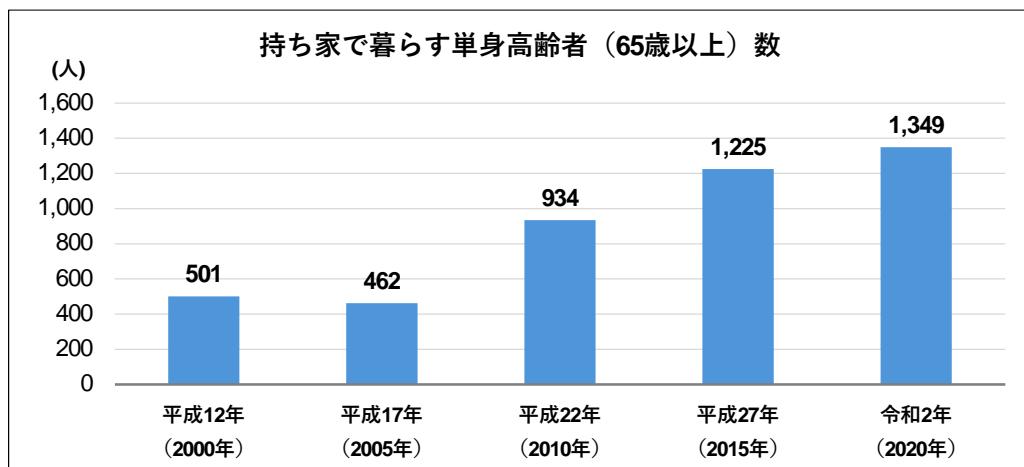
注) 「二次的住宅」とは、「別荘」及び「たまに宿泊する人がいる住宅」のこと

資料) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 住宅数と世帯数の推移

(3) 持ち家で暮らす単身高齢者世帯

令和2(2020)年の持ち家で暮らす単身高齢者数は1,349人であり、平成17(2005)年以降大幅に増加しており、この15年間で約2.9倍になっています。このことから、将来の空き家の増加要因となることも考えられます。



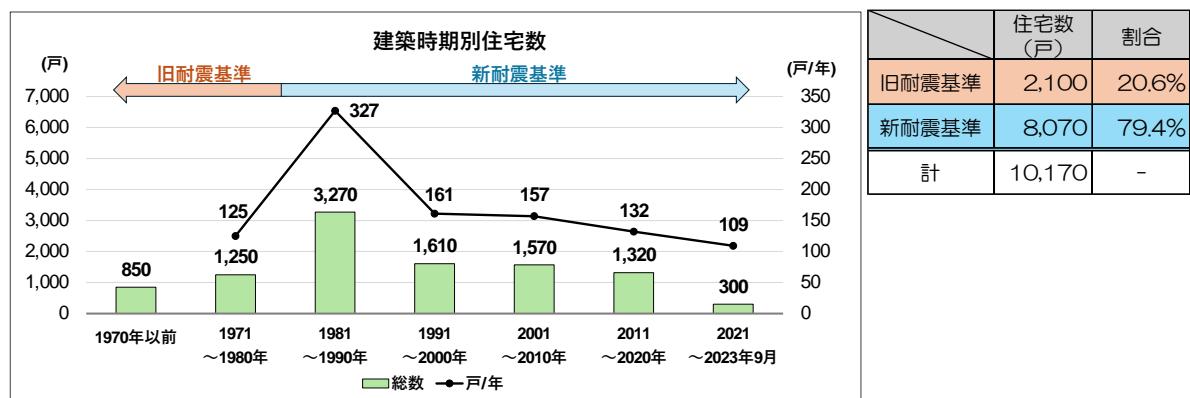
注) 別世帯となっている子どもが同居、または同一敷地内にいる場合を除く
資料) 国勢調査(総務省統計局)

図 持ち家で暮らす単身高齢者(65歳以上)数の推移

(4) 建築時期別住宅数の推移

本町では、令和5(2023)年時点において建築時期が判明している10,170戸の住宅のうち、約2割(20.6%)に該当する2,100戸が旧耐震基準(※2)の適用期間に建てられました。また、年平均の住宅建築件数は昭和56(1981)年～平成2(1990)年の327戸/年をピークに減少傾向にあります。

※2) 旧耐震基準:昭和55(1980)年以前に建築
新耐震基準:昭和56(1981)年以降に建築



資料) 令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 建築時期別住宅数の推移

2.1.2 統計にみる空き家等の現状

総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」は、住宅に関する全国的規模の調査であり、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しています。

ここでは、「住宅・土地統計調査」による空き家の現状を取りまとめました。なお、住宅・土地統計調査での空き家は、本計画の対象である「空き家等」や空家法による「空家等」とは定義が異なることから、「住宅・土地統計調査」を取り扱う場合、他と区別するため「空き家」と表記します。

【住宅・土地統計調査における「空き家」の定義】

- 空家法での「空家等」とは異なり、共同住宅等の空室も含む。
- 空き家は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の4種類に分類され、内容は以下のとおりである。
 - 二次的住宅：別荘、その他（残業等でたまに寝泊りに利用する住宅）
 - 賃貸用の住宅：賃貸のために空き家となっている住宅
 - 売却用の住宅：売却のために空き家となっている住宅
 - 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊し予定の住宅

（1）空き家数及び種別の推移

令和5（2023）年の空き家数は5,730戸であり、種別では「二次的住宅」が最も多く全体の34.9%を占め、次いで「賃貸用」の31.6%、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の30.5%の順となっています。

空き家数の推移をみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成30（2018）年が最も多く、令和5（2023）年では減少したが、依然空き家数全体のなかで大きな割合を占めています。

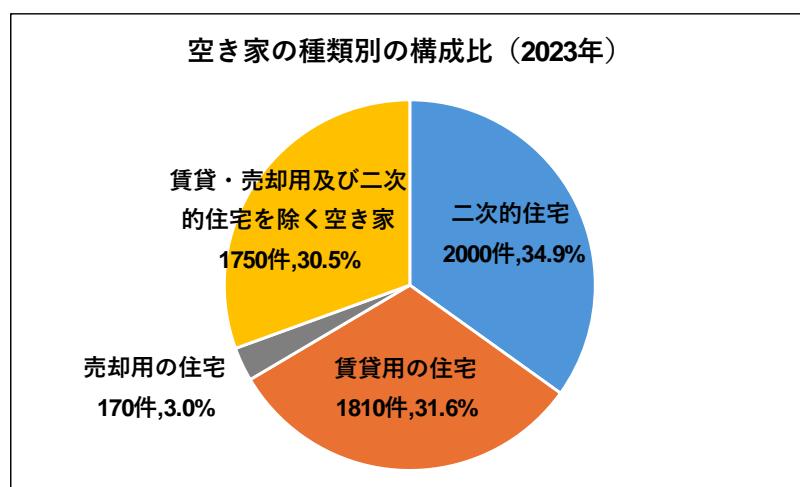
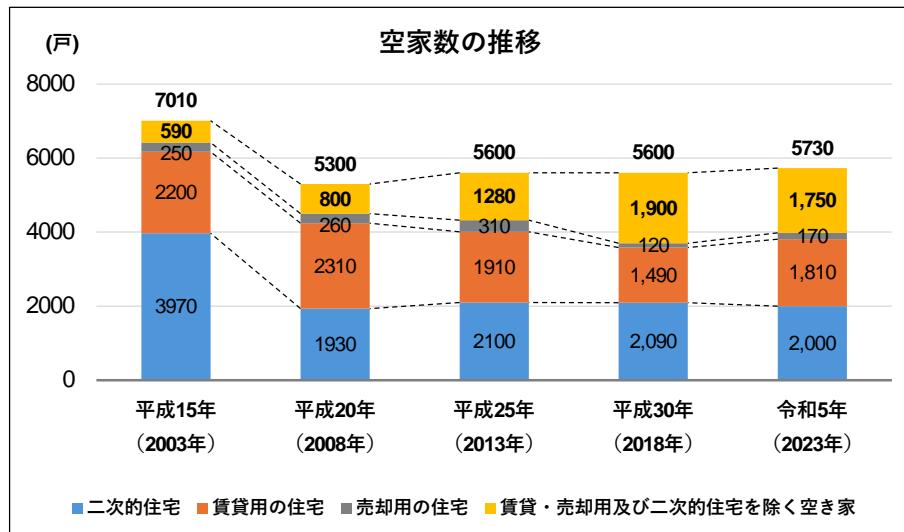


図 空き家の種類別の構成比



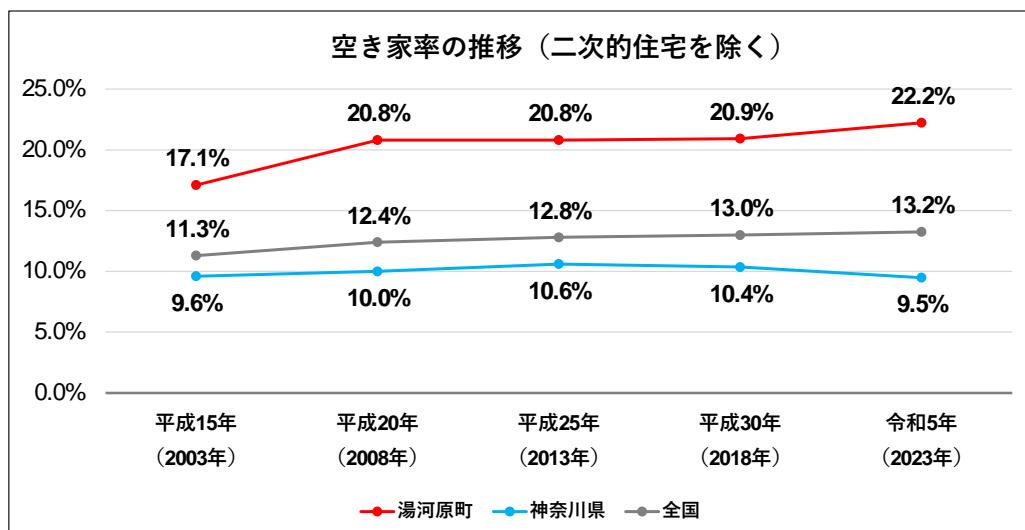
資料) 各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 空き家数の推移

(2) 空き家率の推移

本町の令和5(2023)年の空き家率(二次的住宅を除く)は約22%であり、5年前の調査と比較しやや増加しています。

国や神奈川県との比較では、空き家率(令和5(2023)年)は、1.7~2.3倍程度高くなっています。



資料) 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 空き家率の推移(二次的住宅を除く)

2.1.3 令和6年度実態調査にみる空き家等の現状

令和6（2024）年度に、空家等の実態調査及びその所有者等への意向調査を実施しました。

（1）実態調査及び意向調査の概要

空家等の所在やその状態を把握するため、令和7（2025）年2月～3月において、湯河原町全域を対象に現地調査を実施しました。

調査対象を「空家等」とし、水道が1年以上使用されていない建物を空家等候補として抽出し、現地にて空家等かどうかの判定及び建物の老朽化や危険度等についての詳細調査を行いました。また、空家等と判定した建物について、確認できた所有者に対して、アンケートによる空家等に関する意向調査を実施しました。

その結果、空家等は433件あり、そのうち156件が周囲に悪影響を及ぼすことが懸念される「特定空家等候補」となりました。また、意向調査は現地調査結果から、住所・氏名が判明した264件に対して建物の利用状況の確認、空き家の状況や利活用等に関する意向確認のために実施し、125件から回答をいただきました。

注) 空家等の表記について、意向調査においては所有者等にわかりやすくするため、空家等を一般的な「空き家」としたことから、意向調査においては「空き家」を使用します。

（2）主な調査結果

① 空家等数及び空家等率（実態調査）

実態調査による、本町の空家等は433件であり、空家等率は6.5%（※3）となります。

大字別の空家等率をみると、宮上、福浦、門川で高くなっています。

また、空家等433件のうち、156件（36.0%）が周囲に悪影響を及ぼしかねない「特定空家等候補」であり、宮上の温泉街周辺や、門川、吉浜、福浦の海沿い周辺に比較的多く分布しています。

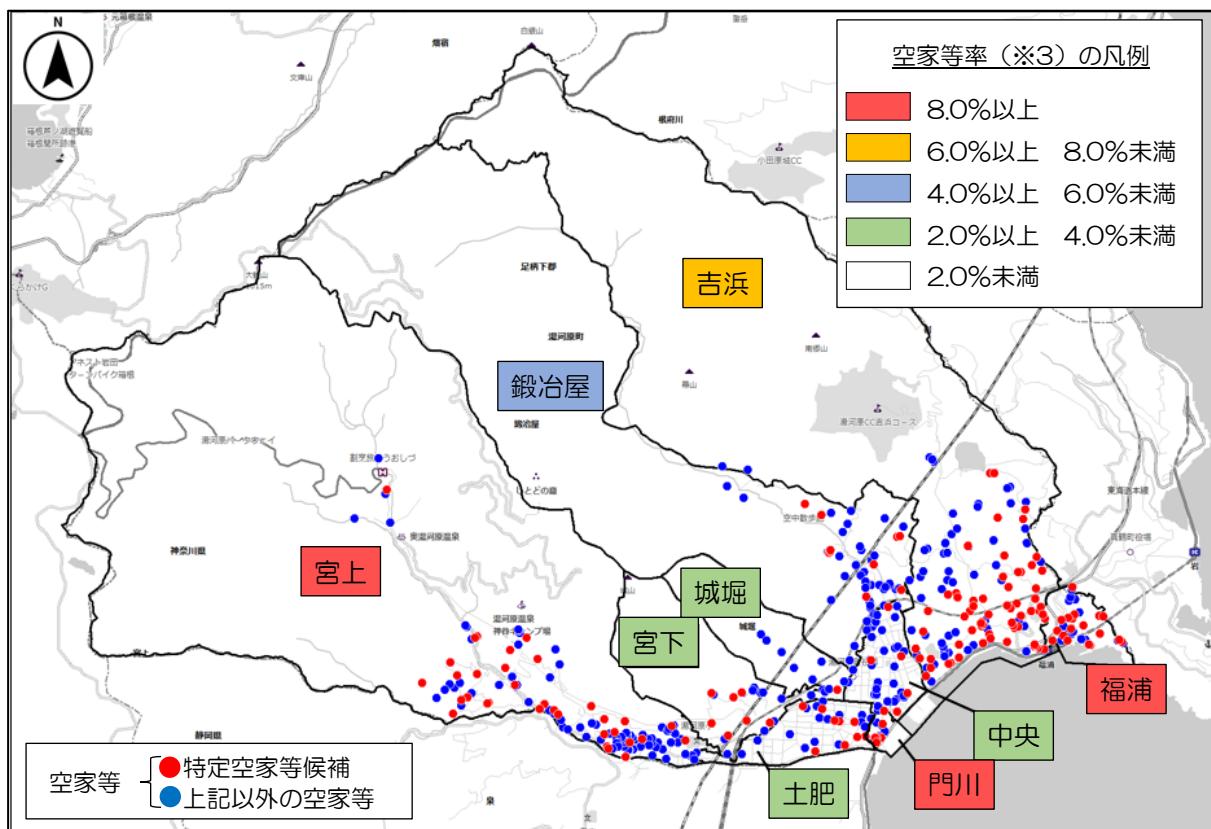


図 空家等の分布及び空家等率 (※3)

表 大字別空家等数及び空家等率 (※3)

大字	空家等数	空家等率 (※3)	特定空家等 候補数
宮 上	115	12.9%	33
宮 下	18	3.9%	7
土 肥	28	3.9%	9
城 堀	12	3.8%	1
門 川	15	8.9%	6
鍛冶屋	53	4.8%	11
吉 浜	118	6.6%	63
福 浦	40	11.9%	21
中 央	34	3.9%	5
計	433	6.5%	156

※3) 一戸建住宅（店舗併用住宅を含む）の値であり、次の式より算出。

$$\text{○空家等率} = \frac{\text{一戸建住宅の空家等数（実態調査結果）}}{\text{一戸建住宅の世帯数（※4）} + \text{一戸建住宅の空家等数（実態調査結果）}} \times 100\% (%)$$

※4) 令和2（2020）年国勢調査の値。一戸建住宅の世帯数を、人が居住している一戸建住宅の総数とした。

② 主な分譲地の空家等の分布（実態調査）

主な分譲地別空家等の状況をみると、「湯河原万葉郷」に空家等が多く分布しています。また、特定空家等候補は、「湯河原万葉郷」に2件あります。

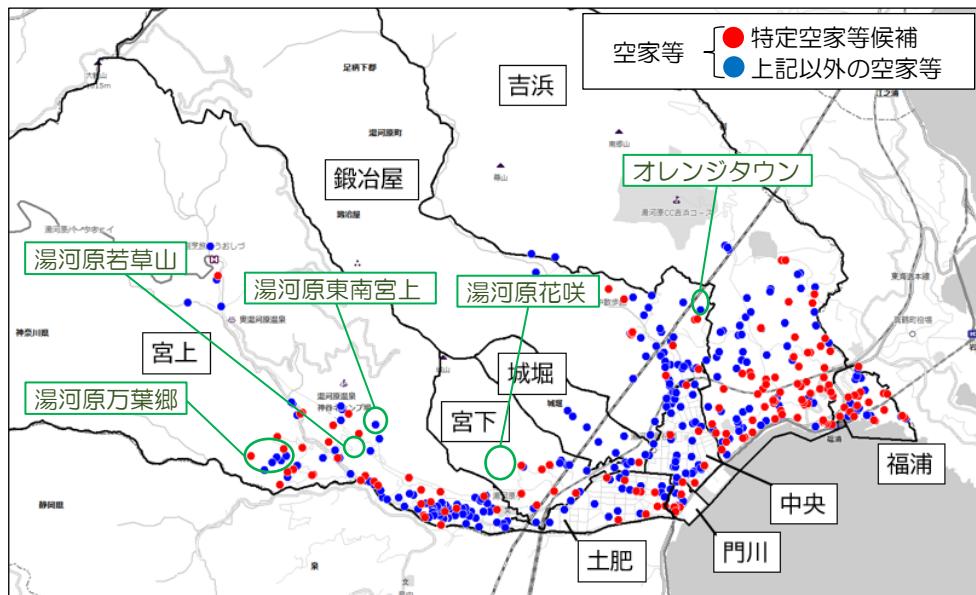


図 主な分譲地の空家等の分布

③ 空き家になっている理由（所有者等への意向調査 ※5）

空き家になっている理由は、「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」が10件で最も多く、「別の住居へ転居したため」、「高齢者施設等へ入所・病院等へ入院したため」が7件、「居住していた人または親族などが亡くなったため」が6件と多くなっており、相続・転居を契機に発生した余剰住宅が流通に乗らないことや、一時的に別の施設等へ移り住んでいるため空き家となっているケースが多いことがわかりました。

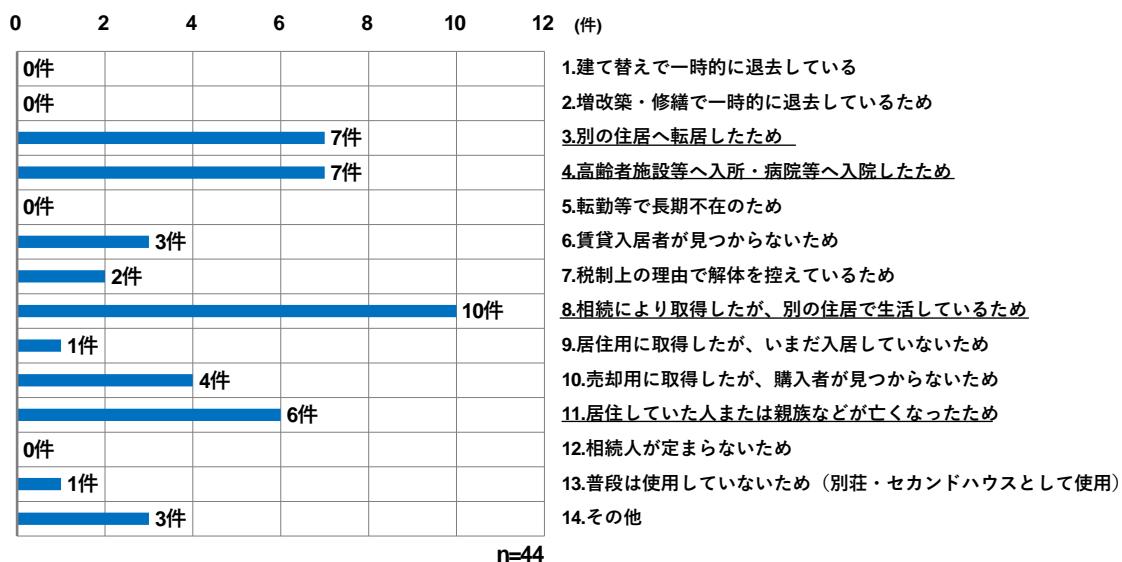


図 空き家になっている理由

※5 空き家所有者アンケートにて、所有している建物を使用しておらず、空き家となっているとご回答いただいた36名の方の複数回答（n：回答数）

④ 空き家の維持管理について（所有者等への意向調査 ※5）

空き家の維持管理をしていない所有者が一定数いる結果となりました。

維持管理をしない理由としては、「住まいが遠方のため」、「時間的余裕がないため」、「費用の問題のため」、「身体的・年齢的な問題のため」が主な要因となっています。

質問：空き家の維持管理をしていますか。

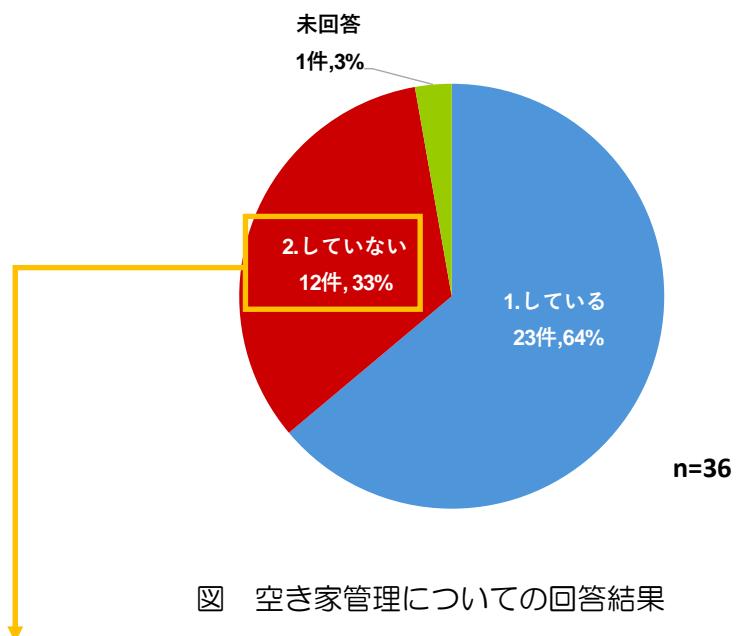


図 空き家管理についての回答結果

質問：維持管理をしない理由は何ですか。（「2.していない」と回答した方の複数回答で、全19回答）

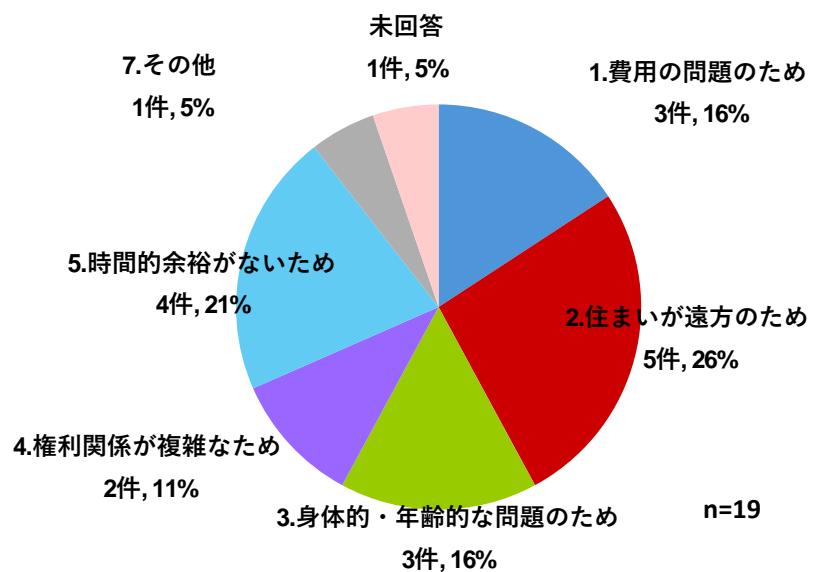


図 空き家の管理をしない理由についての回答結果

⑤ 空き家で困っていること（所有者等への意向調査 ※5）

空き家で困っていることは、「賃貸入居者・購入者がいない」が13件で最も多く、次いで「解体したいが費用の支出が困難で解体ができない」、「庭の手入れなどができるないので、管理に困っている」が9件となっています。

その他の回答も一定の割合を占めており、空き家に関して様々な問題を抱えていることがうかがえます。

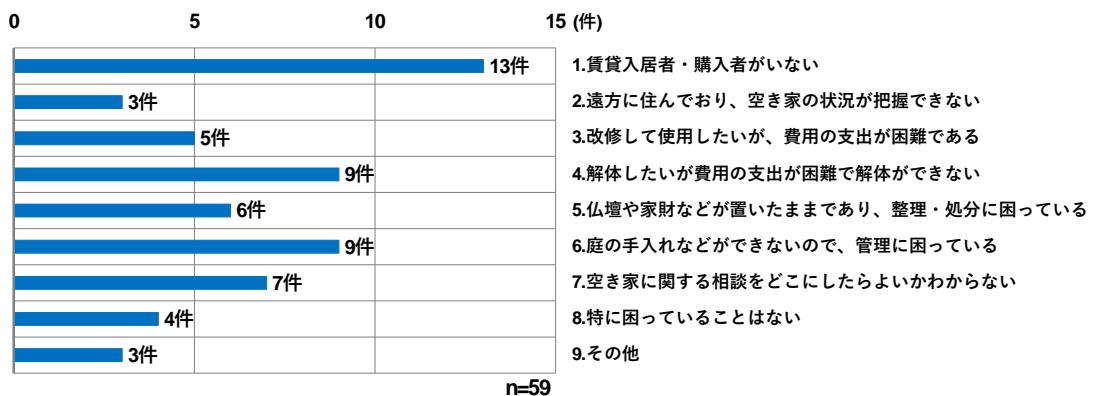


図 空き家で困っていることについての回答結果

⑥ 空き家を活用するうえで町に期待する支援策（所有者等への意向調査 ※5）

空き家の利活用について望まれる支援は、「空き家について不動産、建築、相続手続き、法律の専門家に相談できる窓口の開設」が14件と最も多くなっており、相談窓口に対するニーズが高くなっています。

また、「空き家解体費用の支援」が13件と多くなっている一方、「改修費用支援の拡充」は7件にとどまっており、経済的な支援では改修よりも解体のニーズが高いと考えられます。

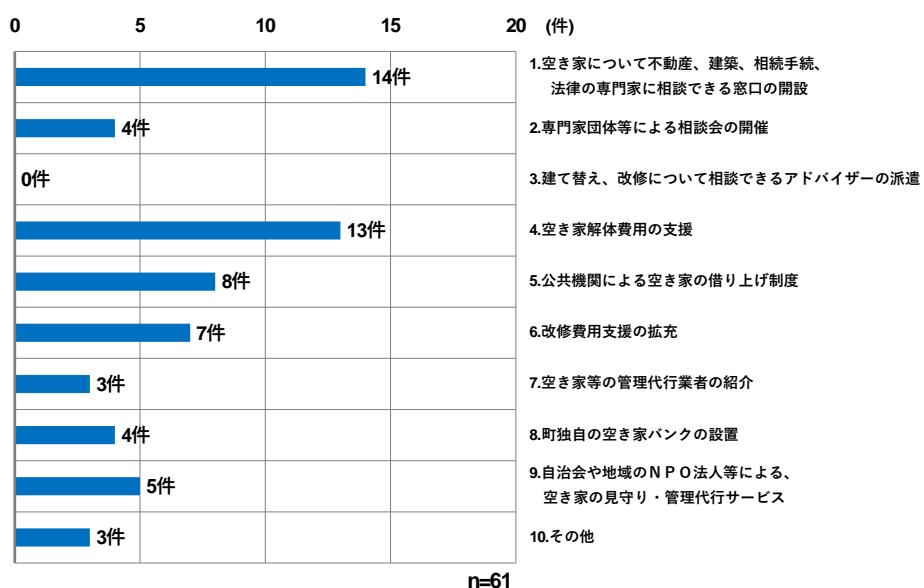


図 空き家を活用するうえで町に期待する支援策についての回答結果

2.2 本町における空き家等対策の取組の現状

ここでは、本町が実施している空き家等対策の取組を示します。

(1) 空き家等の発生抑制

① 空き家等の調査

令和6年度に、全町における空き家実態調査を実施した。また、空き家等の苦情への対応にあたっては、現地において空き家等を調査するとともに、所有者等に指導、助言等を行うため、所有者等の住所、連絡先について内部情報の活用を図った。また、当該空き家等の情報についてはデータベース化を行い、関係部署との共有を図った。

② 町民意識の啓発等

空き家等対策計画の策定等についてホームページや広報紙を通じて周知するとともに、神奈川県居住支援協議会の作成した「空き家にしない我が家の終活ノート」や「空き家の手引き」を配架して町民意識の啓発を行った。

③ 各種支援

空き家に関して寄せられる相談において、相続時の相談については、必要に応じて所得税・個人住民税の特例措置について情報を提供し、これまでに7件の申請に対応した。また、空き家等の処分に関する相談については、空き家に関する協定を締結している神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部及び神奈川県土地家屋調査士会等と連携し、相談者に必要な支援を行なった。

(2) 空き家等の適切な管理の促進

① 所有者等への啓発等

空き家に関して相談のあった住居の所有者等に対して、必要な依頼及び助言を行なった。

② 管理不全状態の空き家等への対応

平成29年及び令和6年度に行なった空き家実態調査に基づき、特定空家等候補とされた空き家及び住民からの通報等により、周辺に悪影響を及ぼす恐れがあると判断された空き家等について立入調査を行ない、調査結果に基づき特定空家等への認定を行なった。また、特定空家等に認定した空き家等の所有者に対しては、継続的に助言又は指導を行なった。

特定空家等の認定状況は、令和6年度末までに特定空家等19件、管理不全空家等1件となつた。

③ 解体・除却を促すための支援

町では、令和元年に特定空家等を対象とした解体事業費補助金制度を創設しており、特定空家等4件に対し、左記制度により解体・除去の支援を行つた。

（3）空き家等の利活用及び流通の促進

① 空き家バンクの活用

町では、県西の市町及び神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部と共同して、空き家バンク「かながわうまみち物件ナビ～家さが見～」を運営し、これまでに36件が登録され、その全てが売買、賃貸の成約に至った。

② 住宅リフォーム費用助成制度の利用

町では、空き家等対策計画が策定された平成31年度から令和6年度までに、610件の利用があり、約5千万円の助成を行った。

2.3 空き家等の課題

これまでの統計分析や実態調査等から、本町における空き家等の現状と課題について整理しました。

(1) 統計分析からの現状と課題

現状

- 今後とも人口減少と、高齢者割合の増加が続くものと予測される。
- 一貫して住宅数は世帯数を上回る。
- 持ち家の単身高齢者は増加傾向。
- 空き家のうち、市場に流通しない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他の住宅）」は、令和5年では減少傾向だが、依然多い。
- 空き家率は、国や神奈川県の平均値に比べ1.7～2.3倍程度高く増加傾向

課題

- 空き家の発生を抑制する方策の充実が必要
- 空き家や、空き家につながる兆候を早期発見する仕組みが必要
- 利活用や流通促進への支援の充実が必要
- 所有者等への空き家に関する啓発や情報提供の充実が必要

(2) 実態調査からの問題点と課題

現状

- 空家等率は、宮上地区、福浦地区、門川地区で高い。
- 空家等のうち36%は特定空家等候補と増加傾向である。
- 特定空家等候補は、宮上地区の温泉街周辺や、門川、吉浜、福浦地区の海沿い周辺に多い。
- 分譲地別では、「湯河原万葉郷」に空家等が多く、また、特定空家等候補は、「湯河原万葉郷」に2件ある。
- 相続や移住により発生した余剰住宅や、賃貸住宅が空き家になりやすい。
- 身体的・年齢的な問題で空き家の管理ができない。
- 遠方に住んでいるため、空き家の管理ができない。

課題

- 観光地、市街地、傾斜地、分譲地など、特徴ある地域を有していることから、地域特性を考慮し、取組の優先度や目的を明確にしたうえで、対策に取り組むことが必要。
- 所有者等への空き家の管理や利活用に関する啓発や効果的な情報提供の充実が必要。
- 適切に管理するための支援が必要。
- 利活用や流通促進への支援が必要。
- 空き家に関する多岐にわたる相談への対応が必要。
- 利活用が見込めない空き家、特に特定空家等の解体・除却など支援の充実が必要。
- 優先順位を検討し周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等への早期対応が必要。
- 安価な空き家管理の代行サービスや、見守りサービスが必要。

(3) 地域の問題点と課題

現状

- ・近年観光客が減少傾向。
 - ・主要農作物である「温州みかん」農家が減少傾向。
 - ・高齢者にとって日常生活に不便を強いられる傾斜地が多い。
 - ・不整形で狭隘な道路が多くみられ、空き家の倒壊は、災害時の被害を拡大させる可能性がある。
- (令和5(2023)年4月1日現在、町道の改良率63.1%)

課題

- ・空き家対策は、まちづくりにつながることから、空き家を活用することで、町の活性化や地場産業の維持・継承に寄与するような対策とすることが必要。
- ・傾斜地は厳しい生活環境となるが、眺望や豊かな緑など環境の良さも持っている。対策にあたっては、空き家個々の持つメリットを見極めるとともに、多様な価値観を想定した対策が必要。
- ・住宅が比較的密集する地域や観光地において、特定空家等及び管理不全空家等への早期対応が必要。



第3章 基本理念及び基本施策

3.1 基本理念

町の現状や空き家等の課題から、本計画の基本理念を次のように定め、空き家等対策に取り組みます。

町の持つ個性や資源を活かした施策の推進

本町は、海、山に代表される豊かな自然環境と歴史ある温泉街があるなど、観光資源に恵まれています。しかし、近年、人口の減少、観光客の減少、比較的高い空き家率など、町のもつ資源価値の低下という厳しい状況に置かれています。

こうした中、温泉観光地の活性化への取組など、持続可能なまちづくりに向けた様々な取組が進められており、空き家等対策もこれらのまちづくりとの整合を図るとともに、本町の持つ多様な地域特性を考慮した取組が必要です。

例えば、貴重な観光資源である温泉街や商店街においては賑わいの創出を図り、市街地では地域コミュニティーの形成や良好な生活環境の確保のための空き家等の利活用、また、丘陵地では移住者を増やすための空き家等の情報発信など、まちづくりの取組や地域特性、空き家等の状態を考慮し、取組の優先度や目的を明確にした上で、空き家等の問題に効率的かつ効果的に取り組む必要があります。

今後とも人口減少や少子高齢化の更なる進展、厳しい財政状況が予測される中で、町民の安心・安全の確保を最優先としつつ、町の持つ他にはない特徴的な地域資源を有効活用し、地方都市の中にあって、魅力ある町であり続けるための施策を推進します。

地域住民や地域団体、専門家団体等との連携・協働

「ゆがわら 2021 プラン」(令和3(2021)年度～令和12(2030)年度)の基本目標の1つである「みんなでつくる自立と協働のまちづくり」とあるように、町では町民参画によるまちづくりが進められています。空き家等の課題は、地域づくり・まちづくりにも影響する問題であるため、空き家等対策においても町民の参画と協働が必要になります。

また、空き家の発生の情報や空き家となる兆候の情報は地域で把握している場合があることから、地域住民はもとより、自治会や民生委員、地域で活動しているNPO法人・ボランティア団体などの地域団体等とともに問題解消に向けた取組を行っていくことが重要です。さらには、空き家等の問題は多岐にわたるため、福祉、不動産流通、法律、建築、金融等の専門家団体との連携・協力も不可欠です。

このように、空き家等の問題は地域全体で解決すべき課題と捉え、行政だけではなく地域住民や地域団体、専門家団体等の多様な主体の連携・協働により、互いに創意工夫して取り組みます。

3.2 基本施策

空き家等の対策は、予防対策と事後対策とに分けられます。予防対策としては空き家等の発生を抑制する取組が必要であり、事後対策としては適切な管理を促す取組や利活用に向けた取り組み、流通促進への取組が必要です。

以上から、次の3つの項目を基本施策とします。

基本施策Ⅰ 空き家等の発生抑制

今後とも増加することが予測される空き家等の増加を抑制する取組を推進します。

基本施策Ⅱ 空き家等の適切な管理の促進

空き家等の適切な管理の促進や、管理不全の空き家等を解消する取組を推進します。

基本施策Ⅲ 空き家等の利活用及び流通の促進

空き家等は長期化すると建物の老朽化により利活用や売却・賃貸が困難になるため、早期の段階で利活用を促し、空き家等の流通を促す取組を推進します。

第4章 具体的な施策

前述の「基本理念」を踏まえ、3つの「基本施策」のもと、下図の施策体系にて計画を推進します。

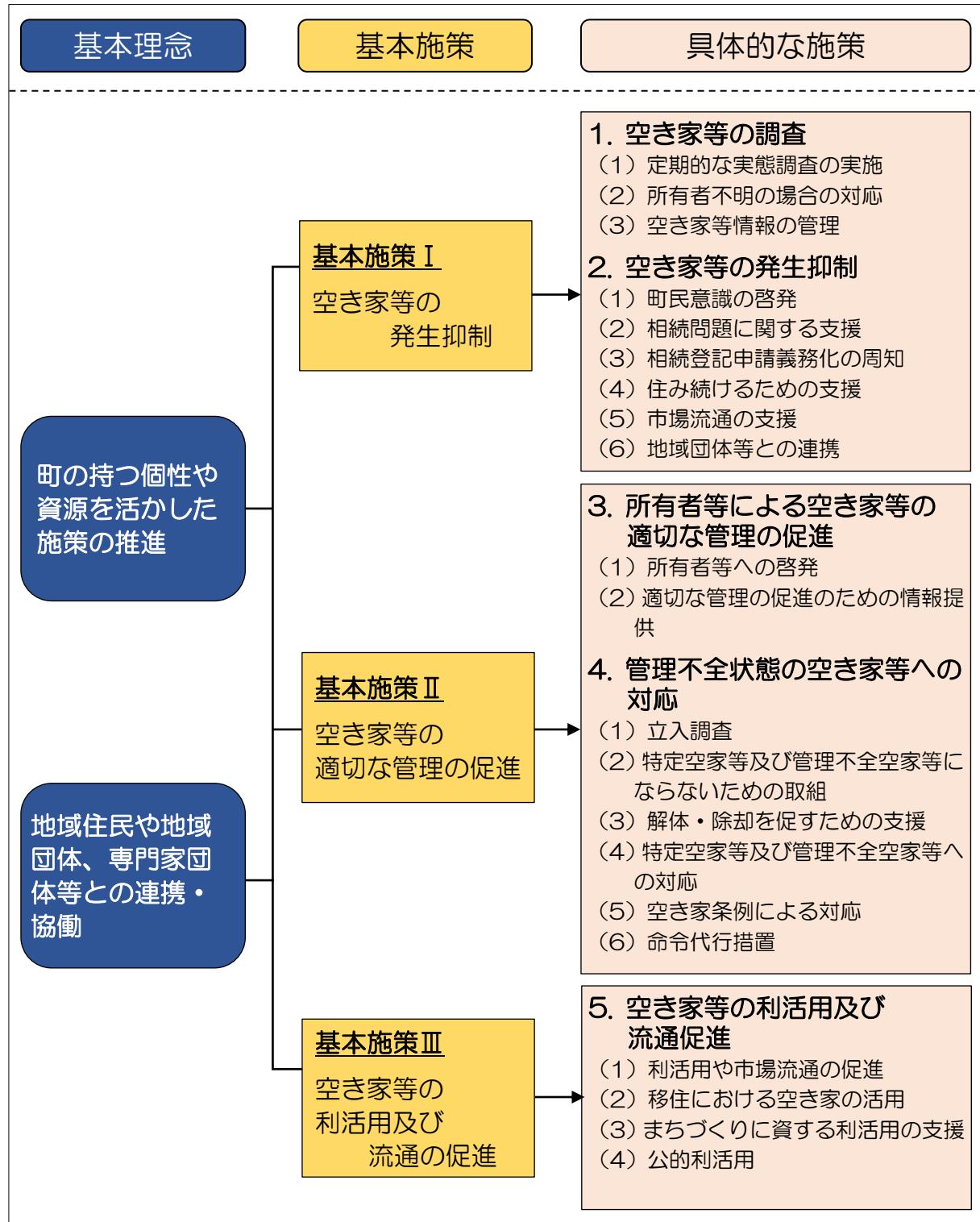


図 施策体系

基本施策 I 空き家等の発生抑制

人口減少や少子高齢化の進展、社会ニーズの変化等により、今後も空き家等は増加していくことが予想されるため、空き家等への対応だけではなく、現在使用されている建築物が、将来空き家等にならないための予防策が重要となってきます。

そのため、現状を把握し、現状に即した効果的な予防対策を講じます。

1. 空き家等の調査

空き家等の対策を検討するにあたっては、最新の現状を把握する必要があることから、次の施策を推進します。

(1) 定期的な実態調査の実施

本町の空き家等の状況を把握するため、平成 29 (2017) 年、令和 6 (2024) 年に実態調査を実施しました。

今後は、5年ごとに実態調査を実施し、町内全域の空き家等の状況を把握するとともに、今後の空き家等対策の充実を図るための基礎資料とします。

(2) 所有者不明の場合の対応

実態調査において空家等と判断された建築物については、空家法第 10 条に基づき、固定資産税の課税台帳データ等により建築物の所有者等を特定しますが、特定が難しい場合、相続放棄により所有者等がいない場合は、各種法令等及び神奈川県住宅計画課(監修)神奈川県居住支援協議会作成の「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)」(令和 7 年 2 月版)を準拠として、所有者等の調査や法的手続きを実施します。

(3) 空き家等情報の管理

実態調査の結果や、住民から寄せられた空き家等の情報など、空き家等に関する情報をデータベース化するとともに、情報の管理や更新する仕組みを整備します。これにより、空き家等に関する情報の一元化を図り、庁内の関係部署が空き家等に関する最新の情報を共有することで、総合的な視点から空き家等対策の取組につなげます。

2. 空き家等の発生抑制

今後も空き家等は増加していくことが予想されるため、空き家等の発生を抑制することがより重要となります。そのため、次の施策を推進します。

(1) 町民意識の啓発

空き家等の発生を抑制するためには、空き家等の問題は地域全体の問題であることを町民自身が認識することが重要です。そのため、町広報紙や町ホームページ等を通じて、空き家等の問題意識の普及・啓発や、情報提供による制度の周知を徹底することで、町民の空き家等への問題意識を高めていく取組を推進します。

(2) 相続問題に関する支援

空家等の所有者等への意向調査において、空き家の利活用について望まれる支援は、「空き家について不動産、建築、相続手続き、法律の専門家に相談できる窓口の開設」が最も多くなっており、相続の際、権利関係が解決されないために相続登記が行われず、その結果、住宅の処分等が困難となり空き家となるケースがあります。

そこで、相続に関する情報や制度などを町広報紙や町ホームページ等により情報提供するとともに、空き家等の処分方法、流通に関して、法律や不動産流通の専門家との連携による相談体制の充実を図ります。

(3) 相続登記申請義務化の周知

相続登記がされていなく、長い期間が経つことで、不動産（土地・建物）の所有者が不明のままとなる事案が発生しており、周辺の環境悪化や公共工事や利活用の阻害などの社会問題となっています。このため、令和6年4月1日から不動産（土地・建物）の相続登記が、義務化されました。

本町においても、所有者不明である空家等の発生が危惧されることから、相続登記申請義務化の周知を図り、所有者不明である空家等の発生の抑制に努めます。

内 容	相続人は取得を知ってから3年以内に相続登記をしなければなりません。
罰 則	正当な理由なく怠れば、10万円以下の過料の適用対象となります。

(4) 住み続けるための支援

本町の住宅のうち、約2割が旧耐震基準の適用期間に建てられました。これらの住宅が空き家等となった場合、利用価値が低くなり長期間空き家等となることが推測されます。この先も安心して住み続けられる良質な住宅のための改修等を促すことは、空き家等の発生抑制につながるばかりか、将来空き家等となった場合においても市場流通に乗る確率が高くなることが考えられます。

そこで、「木造住宅耐震改修工事費等補助制度」や「木造住宅無料耐震相談会」、「住宅リフォーム費用の助成制度」など、住宅の改修等に活用できる制度の周知を図ります。

(5) 市場流通の支援

住宅の所有者等が様々な理由により売却等を希望する場合、速やかに処分ができるれば空き家等の発生抑制にもつながります。

そこで、不動産関連団体との連携により、空き家等に関する様々な相談を受けられる相談体制の整備をすすめます。

(6) 地域団体等との連携

「(1) 町民意識の啓発」でも述べたように、町民の当事者意識の啓発や空き家等に関する情報提供は町の広報やホームページ等を活用しますが、とりわけ将来空き家等になることが危惧される持ち家に居住する高齢者のみの世帯への問題意識の啓発や空き家等に関する制度の周知は、非常に重要であるものの、町の広報やホームページの活用では高齢者への周知等に限界があります。

そこで、自治会や民生委員、福祉や介護関係団体など、直接高齢者と関わる方等と連携し、地域での空き家等に関する情報提供や啓発活動を推進します。

基本施策Ⅱ 空き家等の適切な管理の促進

空き家等の問題は、基本的には空き家等の所有者等が自ら対応することが前提となります。一方、経済的な事情等から、所有者等が空き家等の管理が十分に行えず、その結果、管理不全の空き家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、空き家等の所有者等へ適切な管理を促すとともに、すでに周辺へ悪影響を及ぼしている空き家等については、所有者等に対して強く改善を求めるほか、空家法または空き家条例に基づく所要の措置を講じます。

3. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

空き家等の所有者等に対して適切な管理を促すため、次の施策を推進します。

（1）所有者等への啓発等

空き家等の所有者等に対して、空き家等の適切な管理は所有者等が自ら行う義務があることや、管理不全の空き家等が周辺に及ぼす影響など、空き家等が引き起こす諸問題について普及・啓発に努めます。

また、管理不全な状態又は管理不全になりがちな空き家等の所有者等に対しては、空家法に基づき、適切な管理に向けた注意喚起（助言）を行うとともに、管理代行サービスの紹介など、適切な管理に必要な情報提供を行います。

（2）適切な管理の促進のための情報提供

所有者等への意向調査によると、空き家の維持管理をしない理由として、身体的・年齢的な問題や、遠方に居住するなど距離的な問題等が依然多い状況です。このように、管理する意思があるにもかかわらず、所有者等が空き家等の管理を十分に行うことが出来ない場合があります。そのため、自治会や地域のNPO法人、シルバーハウスセンター等による見守り・管理代行サービスなど適切な管理の促進のための情報を提供します。

4. 管理不全状態の空き家等への対応

周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空き家等については、早期に改善指導を行うとともに、空家法及び空き家条例に基づき、立入調査を実施し、「特定空き家等」または「管理不全空き家等」に認定した場合は、改善に向けての行政指導を実施し、なお改善されない場合は「命令」や「行政代執行」の行政処分を検討します。

（1）立入調査

実態調査や住民からの通報等により、周辺に悪影響を及ぼす恐れがあると判断された空き家等については、空家法または空き家条例に基づく立入調査を実施し、調査結果は「特定空き家等」または「管理不全空き家等」に該当するか否かの判断材料とします。

（2）特定空家等又は管理不全空家等にならないための取組

空き家等のうち、特定空家等又は管理不全空家等に該当する恐れのあるものについては、速やかな改善が求められることから、該当するか否かの判断にかかわらず、現に周辺に悪影響を及ぼしている空き家等の所有者等に対して早期に助言又は改善の指導等を行います。

（3）解体・除却を促すための支援

周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空き家等や、利活用が見込めないものについては、所有者等の責任で除却することが必要であり、特に、老朽化した危険な空き家の除却是町民の安全・安心の確保につながるため、早期の除却を促す施策が必要です。

このため町では、令和元年に特定空家等に認定された空家等の解体費用を補助する「湯河原町空き家解体事業費補助金」を創設しました。今後、老朽化した空き家の除去を促進するため、当該補助金の充実など、所有者等の自発的な除却を促すための支援の充実を図ります。

（4）特定空家等及び管理不全空家等への対応

「（1）立入調査」により把握した空家等について、特定空家等又は管理不全空家等か否かを判断・認定するとともに、特定空家等又は管理不全空家等と認定された場合、空家法に基づく助言・指導、勧告等の必要な措置を講じます。

以下に特定空家等及び管理不全空家等に関する主な手続きを示します。

①特定空家等及び管理不全空家等の判断・認定

「判断基準」（※8）により、特定空家等又は管理不全空家等と疑われる空家等を抽出し、抽出した空家等に対して、令和6（2024）年度に作成した「空家等立入調査票」により状態を評価し、その情報を基に「湯河原町空き家等対策推進協議会（33 ページ参照）」が特定空家等又は管理不全空家等か否かを判断し、その結果を受け、町長が特定空家等を認定します。

※8) 「判断基準」とは、空家等に対して「特定空家等候補」を抽出するための基準のこと。
「湯河原町空き家等対策の推進に関する特別措置法細則」の別表に記載している。

②特定空家等への措置・管理不全空家等に対する指導・勧告

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

管理不全空家等への措置については、所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言・指導を行い、改善が図られない場合には具体的な措置を実施するよう勧告します。また、特定空家等と同様に、勧告を受けた管理不全空家等の土地についても、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

③行政代執行及び緊急代執行

必要な措置を講じるよう命令したにもかかわらず、所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。また、緊急に除却が必要な場合は、緊急代執行の実施を検討します。

④ 所有者不明等への対応

特定空家等の所有者等が不明な場合には、所有者等の特定に努めますが、それでも不明な場合は略式代執行の実施を検討します。

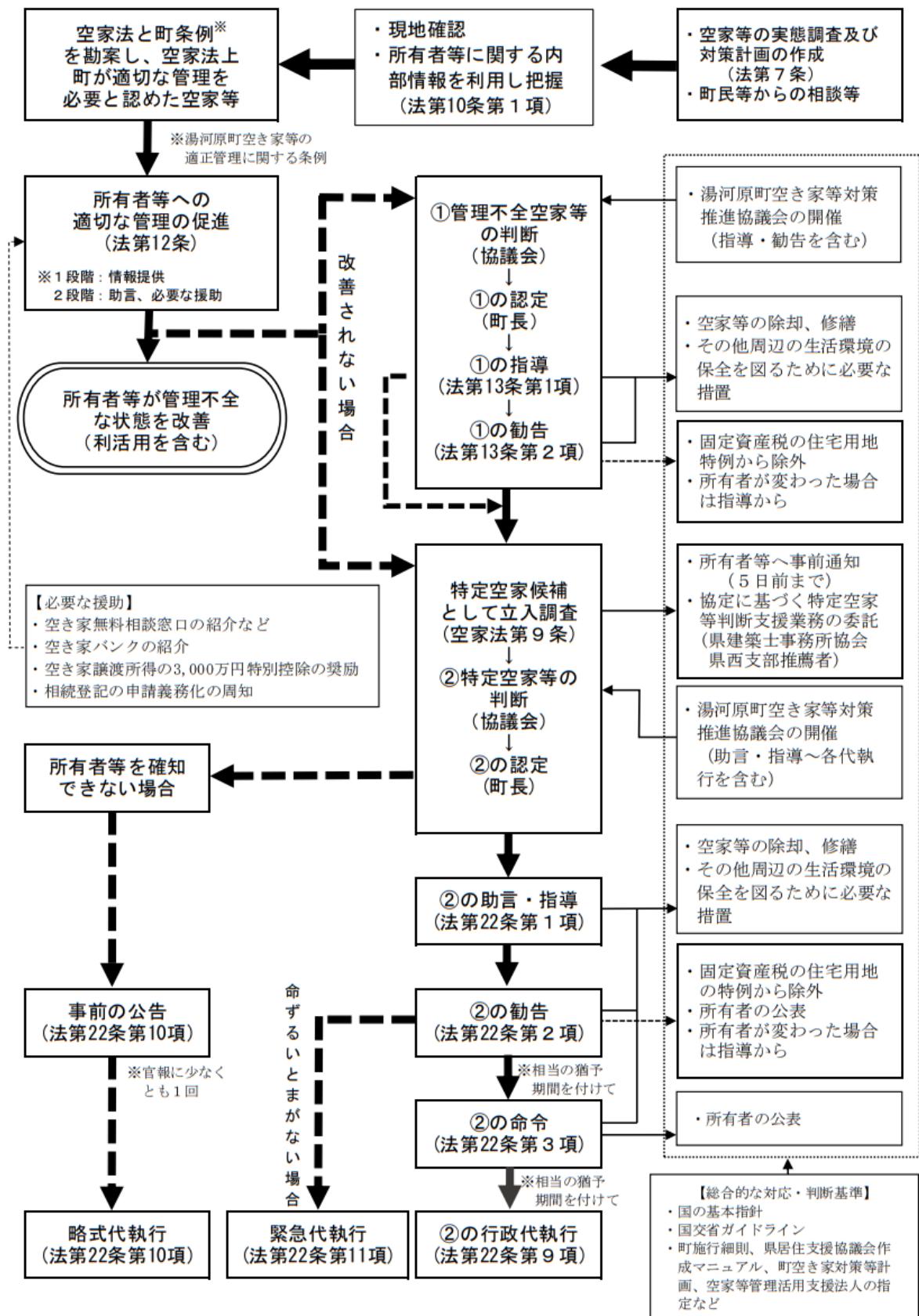


図 空家等における特定空家等及び管理不全空家等への措置

(5) 空き家条例による対応

周辺に悪影響を及ぼしている空き家等で「火災や犯罪が誘発される恐れのある状態」の場合、または周辺に悪影響を及ぼしている「跡地」、「空き地」のうち、「管理不全な状態（※11）」に該当するものについては、空家法と同様に、所有者等に対して必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令の措置を順次実施しますが、それでも所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。

■ 空家法及び空き家条例に基づく措置体系

空家法及び空き家条例に基づく措置体系を下記に示します。空き家等が周辺に悪影響を及ぼしていると認定した場合、「空家等」については空家法及び空き家条例で対応し（※12）、「跡地」及び「空き地」の場合は空き家条例で対応します。

表 空家法及び空き家条例に基づく措置体系

対象物		対応する法・条例	適切に管理されている状態	認定（※13）前：		認定（※13）時・認定後：	
				判断（※14）	不適切な管理が行われていない状態	判断（※14, 15）	（法）特定空家等（条例）管理不全な状態
空き家等	空家等	法・条例	【法で対応】 （適切な管理の促進） ・助言、必要な援助、 情報提供	法 ① 条 ⑥ ～ ④	【法・条例（※12）で対応】 ・立入調査【法で対応】 （注意喚起） ・助言、必要な援助、 情報提供	法 ① 条 ⑥ ～ ④	【法・条例（※12）で対応】 ・助言・指導、勧告、 命令、行政代執行
	跡地 ・ 空き地	条例		条 ⑤ ～ ⑧		条 ⑤ ～ ⑧	・指導、勧告、 命令、行政代執行

※12) 周辺に悪影響を及ぼしている空家等のうち、（※11）の⑥「不特定の者が侵入すること等により、火災や犯罪が誘発される恐れのある状態」の場合は空き家条例で対応。

※13) 「周辺に悪影響を及ぼしている状態である」ことを認めること。認定は町長が行う。

※14) 表中の「法」及び「条」はそれぞれ「空家法」、「空き家条例」のこと。「①」等の番号は、（※10）または（※11）の番号のこと。また、「（※10）の①～④」及び「（※11）の⑤～⑧」は、条例の⑥の「火災や犯罪が誘発される恐れのある状態」を除き、空家法及び空き家条例とともに、ほぼ同様の状態を想定している。

※15) 「特定空家等」または「管理不全な状態（※11）」の判断は、湯河原町空き家等対策推進協議会（30ページ参照）が行う。

※10 既出) 空家法における「特定空家等」とは、次の状態の空家等をいう

- 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

※11) 空き家条例における「管理不全な状態」とは、次の状態の空き家等をいう

- ⑤建物その他の工作物の倒壊若しくは破損により、又は建築材料等の飛散により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- ⑥不特定の者が侵入すること等により、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- ⑦樹木若しくは雑草の繁茂又は衛生害虫の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態
- ⑧その他町民の安全と良好な生活環境を著しく阻害するおそれがあると町が認める状態

(6) 命令代行措置

空き家条例に基づき、行政処分である「命令」を受けた空き家等の所有者等が、やむを得ない事情により、命令に係る措置を講じることが出来ない旨の申し出があり、町が必要であると認めた場合は、当該所有者等の負担において町が代行して必要な措置を講じます。

基本施策Ⅲ 空き家等の利活用及び流通促進

利活用されずに放置された空き家等は、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念されるばかりか、まちづくりにも影響することになります。

所有者等への意向調査によると、「空き家で困っていること」への回答において、最も多かったのが「賃貸入居者・購入者がいない」でした。このように、空き家等の所有者等に利活用する意思があるにもかかわらず、利活用が進まない空き家等は、建築物の老朽化等が進むことで売却や賃貸などがより困難になり、最終的には放置されることにもなりかねません。そのため、早期の利活用や流通を促す次の施策を推進します。

5. 空き家等の利活用及び流通促進

(1) 利活用や市場流通の促進

空き家等の流通を促すためには、中古住宅の流通を促進する必要があります。

そのため、利活用が可能な空き家等の所有者等に対して、流通促進のための制度(※16)や利活用事例（リノベーション事例等）の紹介などの情報提供を充実させるとともに、利活用可能な住宅であるにもかかわらず利活用の意思がない所有者等に対しては、活用方法やメリット、空き家等を所有し続けることで発生するデメリット等についての普及・啓発に努めます。

また、「かながわ県西うみまち物件ナビ（※18）」の更なる活用や、所有者等からの利活用や流通等に関する相談に対応するため、不動産関連団体との連携による相談体制の整備を推進します。

※16) 流通促進のための主な制度としては、「安心R住宅」制度や「空き家バンク（※18 参照）」制度等がある。

○ 「安心R住宅」とは

- ・国土交通省による中古住宅の流通促進のために設けられた制度であり、平成30年4月から本格的に開始した。
- ・制度の概要是、「インスペクション」（※17）を実施した中古住宅に対して、耐震性や安全性、品質など、一定の基準を満たせば、当該住宅に標章（「安心R住宅」）が付与され、購入者は、そのロゴマークにより「一定の品質が保障されている」住宅であることが分かり、安心して購入することができるようになる。

※17) 「インスペクション（建物状況調査等）」とは

- ・建築士等の専門家が、住宅の劣化状況について調査し、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に診断すること。

○ ※18) 「かながわ県西うみまち物件ナビ」とは

- ・神奈川県宅地建物取引業協会小田原支部と小田原市・南足柄市・湯河原町・真鶴町が連携して組織する県西空き家バンク連絡会が運営する「空き家バンク」である。
- ・「空き家バンク」とは、ホームページ上で、町内にある売却・賃貸を希望する空き家の情報を公開し、所有者等と購入希望者とを結びつけるシステムのこと。

（2）移住における空き家の活用

本町では、ホームページ上で、移住を促すプロモーション動画の掲載と「移住情報ページ」を活用した移住促進対策を実施してきましたが、移住における空き家の活用を更に推進するため、移住施策の充実と併せ、空き家情報の提供、活用など、効率的な仕組みの構築を検討します。

（3）まちづくりに資する利活用の支援

空き家等を地域資源として活用し、魅力ある地域づくりを推進するため、空家等活用促進区域の設定、空き家所有者からの相談、空き家の流通促進など町の空き家等対策業務に補完的な役割を果たす空家等管理活用支援法人の指定といった、令和5年度の空家法改正に伴い新設された制度や他自治体の参考事例など、空き家の解消だけでなく良好なまちづくりに資する制度等の活用について検討します。

（4）公的利活用

地域の活性化や住民の安全確保、地域コミュニティーの向上等を図るため、町事業として、空き家等の集会施設（コミュニティースペース）や高齢者施設、子育て支援施設、ポケットパーク、防災広場等としての利活用も検討します。

第5章 空き家等対策の実施体制

空き家等対策に取り組むための実施体制を整備し、本計画を着実に進めていきます。

5.1 町役場における体制整備

本計画の推進母体となる町の体制を整備するため、次の施策を推進します。

(1) 「湯河原町空き家等対策推進協議会」の運営継続

空き家等の問題を総合的・計画的に推進するため、「湯河原町空き家等対策推進協議会(以下、「協議会」という。)」の運営を継続します。

協議会は、町長をはじめ、建築や不動産等の専門家等により構成され、空き家等の問題を総合的に検討するとともに、特定空家等及び管理不全空家等の判断を行います。

(2) 庁内連携体制の整備

空き家等の多岐にわたる問題解決のため、関係部署の分野横断的な連携体制の整備や情報共有の仕組みを整備します。

(3) 専門家団体・地域団体等との連携

空き家等の問題は多岐にわたるため、問題を解決するためには専門的な見地が必要となります。また、空き家等は地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、自治会や民生委員、地域で活動しているNPO法人・ボランティア団体などの地域団体等とともに問題解決に向けた取組を行っていくことが重要です。

そこで、専門家団体や地域団体等と連携し、空き家等の複合的な問題に対応することができる仕組みづくりを構築します。

5.2 町民からの相談対応

町民からの専門的な相談を含め、様々な相談に迅速かつ適切に対応できる体制づくりを推進します。

(1) ワンストップ相談窓口の設置

空き家等の問題は多岐にわたるため、相談者はどこに相談に行けばよいのか分かりにくい状況となります。そこで、空き家等に関する町民のすべての相談を一か所で対応する総合相談窓口を空き家等所管課に設置します。その窓口では、相談員が直接相談に応じるとともに、相談内容に応じて専門部署への取り次ぎや、専門家の紹介等を行います。

(2) 相談会の開催

専門家団体等との協力により、町民の空き家等に関する問題や不安の解消を図ることを目的とした相談会の開催を実施します。

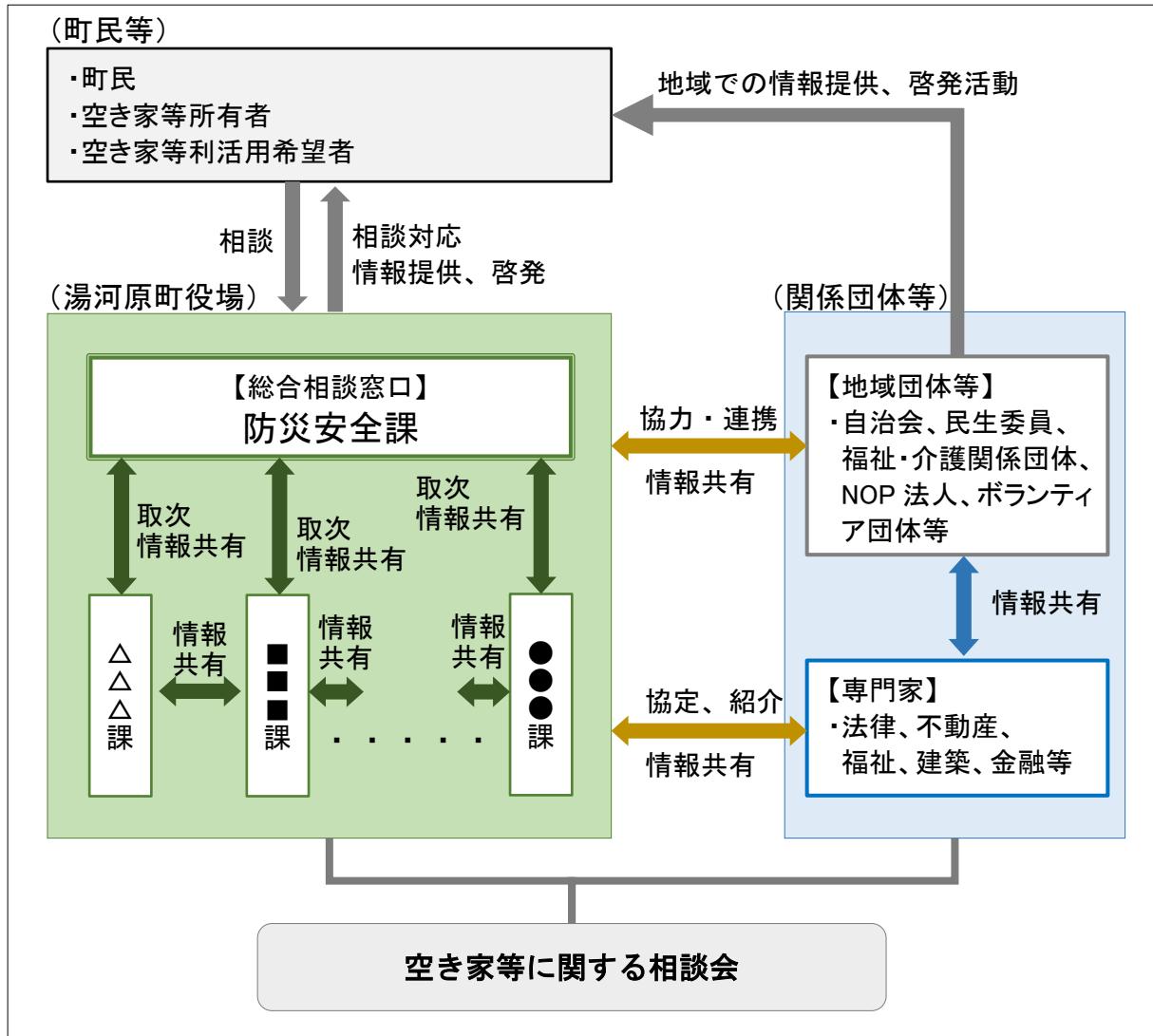


図 空き家等相談体制

第6章 その他、必要な事項等

これまで述べてきた施策の他、次の施策を推進します。

(1) 関係法令との連携

空き家等の問題は、適切な管理が行われていないということだけではなく、保安上の観点や、災害時における観点など、様々な観点から問題が生じる可能性があるため、空家法だけではなく建築基準法、消防法、道路法等の他法令により、その法令の目的に沿った措置が講じられます。

そこで、空き家等の状況や他への影響等を総合的に判断し、関係法令の適用を総合的に検討し、必要な対策を講じます。

表 関係法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4、第19条の7)	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合の支障の除去等の命令、代執行等
建築基準法 (第9条、第10条)	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法 (第3条)	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認める物件の所有者等に対する除去等の命令、代執行等
道路法 (第43条、第71条)	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路原状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法 (第4条)	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

(2) 計画の見直し

本計画は、社会情勢の変化や法令・国の補助制度の改正、実態調査の結果、目標の達成状況に応じ、定期的に内容の見直しを行います。

第7章 計画目標

施策の効果や計画の達成度を明確化し、進捗管理や次期計画に生かすため計画目標を定めます。

表 計画目標 (1/3)

目標を設定する施策項目	評価指標	年度別達成目標				
		2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
1. 空き家等の調査	(1)定期的な実態調査の実施	実態調査を5年ごとに実施				実施
	(2)所有者不明の場合の対応	必要に応じて対応			必要に応じて対応	
	(3)空き家等情報の管理	空き家等情報の管理や更新する仕組みの構築・運用			運用	
2. 空き家等の発生抑制	(1)町民意識の啓発	町広報紙やホームページ等で情報提供を実施			実施	
	(2)相続問題に関する支援	町広報紙やホームページ等での情報提供・専門家による相談体制の整備・運用	上記「(1)町民意識の啓発」及び 32 ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応			
	(3)住み続けるための支援	住宅リフォーム費用助成制度の利用件数	10 件	10 件	10 件	10 件
	(4)市場流通の支援	専門家による相談体制整備・運用	32 ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応			
	(5)地域団体等との連携	地域での情報提供や啓発の仕組みの構築・運用	32 ページの「役場における体制整備」の「(3)専門家団体・地域団体等との連携」で対応			
3. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	(1)所有者等への啓発	町広報紙やホームページ等で情報提供を実施			実施	
	(2)適切な管理の促進のための情報提供	地域団体等が管理を代行する仕組み等の情報提供			実施	

表 計画目標 (2/3)

目標を設定する施策項目	評価指標	年度別達成目標				
		2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
4. 管理不全状態の空き家等への対応	(1)立入調査	立入調査件数	10 件	10 件	10 件	10 件
	(2)管理不全空家等又は特定空家等にならないための取組	空家等所有者への助言・改善指導件数	20 件	20 件	20 件	20 件
	(3)解体・除却を促すための支援	空家等解体事業費の補助の利用件数	3 件	3 件	5 件	5 件
	(4)特定空家等及び管理不全空家等への対応	認定件数	5 件	5 件	5 件	5 件
	(5)空き家条例による対応	条例の運用			運用	
	(6)命令代行措置	申し出に応じて実施			必要に応じて実施	
5. 空き家等の利活用及び流通促進	(1)利活用や市場流通の促進	町広報紙やホームページ等で所有者等へ情報提供を実施			実施	
		空き家バンクの活用	登録件数	5 件	5 件	5 件
	(2)移住における空き家の活用	移住施策と連携した効率的な仕組みの検討			実施	
	(3)まちづくりに資する利活用の支援	事業者と空き家等とのマッチングの仕組みの構築・運用			運用	
	(4)公的利活用	利活用の検討			実施	

表 計画目標 (3/3)

目標を設定する施策項目		評価指標	年度別達成目標				
			2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12
空き家等対策の実施体制	町役場における体制整備	(1)「湯河原町空き家等対策推進協議会」の運営継続	運営を継続する		運営継続		
		(2)庁内連携体制の整備	庁内連携や情報共有の体制整備・運用		運用		
		(3)専門家団体・地域団体等との連携	専門家団体や地域団体等との連携の仕組みの構築・運用		運用		
	対応町民からの相談	(1)ワンストップ相談窓口の設置	ワンストップ相談窓口の開設・運用		運用		
		(2)相談会の開催	相談会の開催件数	1回	1回	1回	1回