

熱海市空家等対策計画（素案）

平成30年3月

熱海市

【 目 次 】

第1章	空家等対策計画について	1
第1節	背景と目的	1
第2節	空家の定義	1
第3節	空家等対策計画の位置付け	2
第4節	計画期間	2
第5節	対象区域	3
第6節	対象とする空家等	3
第2章	空家等の現状	4
第1節	住宅の現状	4
第1項	本市の住宅の現状	4
第2項	本市の空き家の現状	4
第3項	静岡県内における空き家の現状比較	5
第2節	人口の推移と見通し	6
第3節	空家等の現状	11
第1項	空家等の分布と人口及び地勢等との関係	12
第2項	現地調査及びアンケート回答結果	17
第3項	本市の特徴及び空家等の課題	18
第3章	基本的な考え方	19
第1節	所有者等の責任	19
第2節	熱海市の取り組み	19
第1項	取り組み	19
第2項	条例の制定	19
第4章	取り組みの基本方針と具体的施策	20
第1節	空家等の発生予防及び適正な管理の促進	20
第2節	空家等の調査及び情報管理	21
第3節	空き家等の利活用促進	22
第4節	特定空家等の認定	23
第5章	計画の推進	24
第1節	推進体制	24
第2節	効果の検証と計画の見直し	25

第1章 空家等対策計画について

第1節 背景と目的

日本では戦後の高度成長期の人口増加に対応するため、住宅ローン減税の仕組みも設けられ大量の新築住宅が供給されてきました。現在の日本は人口減少局面に入っており、親の死亡や高齢者向け施設への転居などで空き家になっても、核家族化が進展してきたため子どもにそれが引き継がれず、平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、日本の空き家¹の数は820万戸であり、空き家率は昭和48年に5.5%だったものが、平成5年には9.8%、平成25年に13.5%と過去最高を更新し続けています。

国においては、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）を平成26年11月27日に公布し、平成27年2月26日に施行しています。

人口減少・核家族化による
空家の増加



老朽化した危険な
住宅の増加



計画的に空家等の
対策を推進

熱海市（以下、「本市」という。）においては、こうした背景を受けて平成27年度より調査及び広報あたま等を通じて空家等の適正管理に関するお知らせ等の取り組みを始めてきました。今般、国のガイドライン「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（最終改正 平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号）、「住生活基本法」（平成18年法律第61条）及び「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）等に基づき、熱海市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定することで、今後の熱海市における空き家の利活用や防犯・防災等を踏まえた空家等の対策を推進します。

第2節 空家の定義

「空家等」及び「特定空家等」は、「特措法」において次のとおり定義されており、本計画においても同様とします。

【空家等】

- ・ 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。

【特定空家等】

- ・ 次の状態にある空家等をいう。
 - 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

¹ 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもので、特措法の「空家等」とは区分が異なります。（P3 ■住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類 の解説を参照）

第3節 空家等対策計画の位置付け

本計画は、第四次熱海市総合計画（基本構想）に即したまちづくりに関連する計画及びその他の関連計画との整合を図って策定しています。

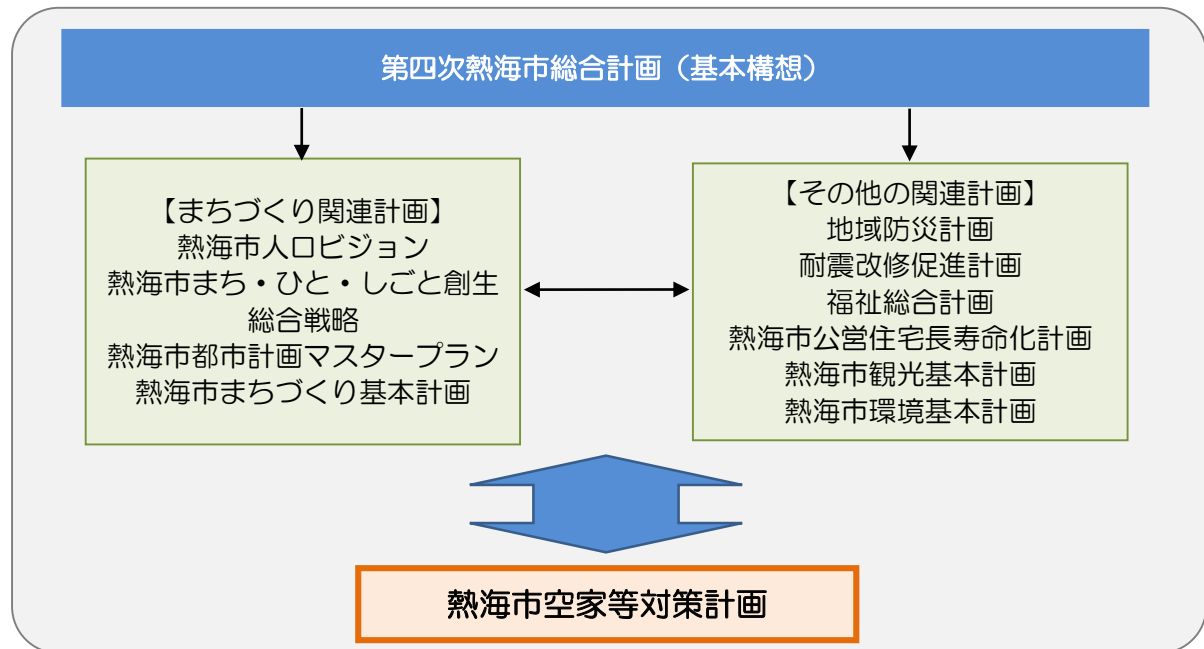


図 1-1 熱海市における空家等対策計画の体系的な位置付け

第4節 計画期間

本計画の計画期間は平成30年度(2018年)から平成34年度(2022年)までの5年間とします。国は「特措法」の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとするとしています。

本市においても、関連する法令や前提条件に大きな変更が生じた際には、必要に応じて内容の見直しを行います。

機関	法令及び計画等	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
国	空家等対策の推進に関する特別措置法	施行								
熱海市	第四次熱海市総合計画	→								
	まち・ひと・しごと総合戦略	→								
	空家等対策計画				→					

図 1-2 空家等対策計画の計画期間

第5節 対象区域

本市全域に空家等は存在するため、本計画の対象は市全域とします。

第6節 対象とする空家等

本計画の対象は、第1章第2節にて定義した「空家等」及び「特定空家等」とします。

住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類における「空き家」は、アパート、マンション等の集合住宅の空き部屋を含んでおり「空き家」として表記を区分します。

■住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類 （平成25年 住宅・土地統計調査 用語の解説より）

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘
				その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅	
建築中の住宅				

用語解説

- 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- 二次的住宅：別荘及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- 賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

特措法における空家等は、空き家のその他の住宅に含まれる、使用がなされていないことが状態であるものが該当します。

なお、集合住宅の全室が空き部屋・空き家となっている場合で、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（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）は「空家等」とします。

第2章 空家等の現状

第1節 住宅の現状

第1項 本市の住宅の現状

本市においては、温暖な気候、豊かな温泉資源、海と山に囲まれた風光明媚な自然環境により、古くから湯治場として栄えてきました。昭和9年の丹那トンネル開通を契機に、温泉観光地として急速に発展、さらに昭和39年の東海道新幹線開通と交通インフラの整備もあり、首都圏からのアクセスの良さから、人口、観光客数とも急激に増加し、これに合わせ住宅や別荘も急増してきました。

また、観光業の発展を受け、宿泊関連施設の急増する労働者へ不足する住宅供給のため、多くの市営住宅や民間アパート等が昭和30年代から昭和50年代に建築されてきました。

これからは住宅セーフティネットの考え方として、住生活基本計画や住宅セーフティネット法などにおいては、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯といった住宅の確保に配慮を要する世帯に対し、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図っていくことが示されています。

このような考え方から、国や地方公共団体では、住宅の確保に配慮を要する世帯に対して公営住宅に加えて公営住宅以外の公的賃貸住宅の的確な供給を図るとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するために空き家の利活用などが求められています。

第2項 本市の空き家の現状

総務省統計局の住宅・土地統計調査結果を基に本市の空き家数を集計しました。(表2-1)平成10年から平成25年の空き家数の住宅総数に占める割合の推移をみると、平成10年は42.4%で、平成15年から平成25年は約50%前後で推移しています。

本市の特徴として、別荘が多いことがありますが、空き家のうち半数以上が二次的住宅(別荘)となっています。住宅総数及び空き家ともに増加傾向にありますが、空き家のうち二次的住宅(別荘)は数量及び住宅総数に占める割合ともに減少傾向にあります。

二次的住宅(別荘)以外の空き家は、平成15年から平成20年にかけて減少しましたが、平成20年から平成25年にかけては約1.5倍に増加しています。このなかでも、特措法における空家等が含まれるその他の空き家は、平成20年から平成25年にかけて2倍近くに増加しています。

表2-1 住宅・土地統計調査結果による空き家数

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年		
住宅総数		31,530 (100%)	35,640 (100%)	36,000 (100%)	38,040 (100%)		
空 き 家	二次的住宅	未区分	11,560 (32.4%)	10,790 (30.0%)	10,190 (26.8%)		
	二次的住宅以外		6,380 (17.9%)	2,790	6,240 (17.3%)	9,100 (23.9%)	
				1,840			3,440
				1,750			750
	計		13,290 (42.4%)	17,950 (50.4%)	17,030 (47.3%)	19,290 (50.7%)	
					3,880		
					1,440		
					3,780		

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に集計

第3項 静岡県内における空き家の現状比較

総務省統計局の住宅・土地統計調査結果を基に平成25年の静岡県内空き家数を集計しました。
 (表2-2) 静岡県内における空き家率の高い地域は、別荘や海水浴、温泉リゾートの代表的な地域が多くなっています。本市はそのなかでも最も高い50.7%となっており、二次的住宅(別荘)が多くを占めていますが、これを除いた二次的住宅以外でも20%台と高くなっています。そのうち、賃貸用や売却用など使用目的の無いその他の空き家は10%弱となっています。

表2-2 住宅・土地統計調査結果による平成25年度静岡県内の空き家数

地域	住宅総数	空き家									
		総数	率	二次的住宅		二次的住宅以外					
				総数	率	総数	率	賃貸用	売却用	その他	
100 静岡市	319,200	43,480	13.6%	1,160	0.4%	42,310	13.3%	25,560	1,410	15,340	
101 葵区	115,940	15,260	13.2%	770	0.7%	14,490	12.5%	7,690	660	6,140	
102 駿河区	96,770	14,180	14.7%	220	0.2%	13,950	14.4%	9,950	380	3,620	
103 清水区	106,500	14,040	13.2%	170	0.2%	13,870	13.0%	7,920	370	5,580	
130 浜松市	353,600	49,190	13.9%	1,300	0.4%	47,900	13.5%	31,940	1,260	14,700	
131 中区	127,360	19,160	15.0%	210	0.2%	18,950	14.9%	14,740	350	3,860	
132 東区	54,210	5,700	10.5%	150	0.3%	5,540	10.2%	4,140	40	1,360	
133 西区	43,850	5,560	12.7%	160	0.4%	5,410	12.3%	3,220	80	2,110	
134 南区	41,160	5,410	13.1%	40	0.1%	5,370	13.0%	3,800	170	1,400	
135 北区	38,950	7,240	18.6%	240	0.6%	7,000	18.0%	4,440	550	2,010	
136 浜北区	33,430	2,820	8.4%	50	0.1%	2,770	8.3%	1,360	50	1,360	
137 天竜区	14,650	3,310	22.6%	450	3.1%	2,860	19.5%	240	20	2,600	
203 沼津市	95,050	15,080	15.9%	560	0.6%	14,530	15.3%	9,150	430	4,950	
205 熱海市	38,040	19,290	50.7%	10,190	26.8%	9,100	23.9%	3,880	1,440	3,780	
206 三島市	53,520	7,680	14.3%	200	0.4%	7,480	14.0%	5,640	100	1,740	
207 富士宮市	52,310	5,040	9.6%	500	1.0%	4,540	8.7%	2,370	80	2,090	
208 伊東市	48,940	18,290	37.4%	11,900	24.3%	6,400	13.1%	3,100	240	3,060	
209 島田市	38,000	4,470	11.8%	710	1.9%	3,760	9.9%	1,650	170	1,940	
210 富士市	104,490	13,290	12.7%	190	0.2%	13,100	12.5%	7,550	210	5,340	
211 磐田市	67,070	9,570	14.3%	200	0.3%	9,370	14.0%	6,280	140	2,950	
212 焼津市	55,530	6,550	11.8%	250	0.5%	6,310	11.4%	3,890	240	2,180	
213 掛川市	46,260	6,760	14.6%	190	0.4%	6,570	14.2%	4,650	30	1,890	
214 藤枝市	56,180	5,720	10.2%	210	0.4%	5,520	9.8%	2,850	80	2,590	
215 御殿場市	35,840	5,210	14.5%	350	1.0%	4,860	13.6%	3,660	120	1,080	
216 袋井市	36,250	6,030	16.6%	60	0.2%	5,970	16.5%	4,180	170	1,620	
219 下田市	14,660	4,350	29.7%	800	5.5%	3,550	24.2%	1,380	120	2,050	
220 裾野市	22,790	4,480	19.7%	1,380	6.1%	3,100	13.6%	1,700	80	1,320	
221 湖西市	24,160	3,210	13.3%	60	0.2%	3,150	13.0%	1,660	120	1,370	
222 伊豆市	18,120	5,890	32.5%	3,540	19.5%	2,340	12.9%	990	50	1,300	
223 御前崎市	14,310	2,790	19.5%	110	0.8%	2,670	18.7%	1,790	220	660	
224 菊川市	18,490	3,240	17.5%	10	0.1%	3,240	17.5%	2,270	100	870	
225 伊豆の国市	24,930	6,220	24.9%	2,410	9.7%	3,810	15.3%	2,030	20	1,760	
226 牧之原市	17,900	3,100	17.3%	170	0.9%	2,940	16.4%	1,800	30	1,110	
325 函南町	18,630	4,210	22.6%	2,530	13.6%	1,680	9.0%	690	-	990	
341 清水町	12,760	1,250	9.8%	20	0.2%	1,220	9.6%	840	50	330	
342 長泉町	17,320	3,610	20.8%	40	0.2%	3,570	20.6%	2,820	230	520	
344 小山市	7,780	1,340	17.2%	60	0.8%	1,280	16.5%	220	250	810	
424 吉田町	12,210	2,200	18.0%	-	-	2,200	18.0%	1,700	20	480	
461 森町	6,680	620	9.3%	90	1.3%	530	7.9%	-	-	530	

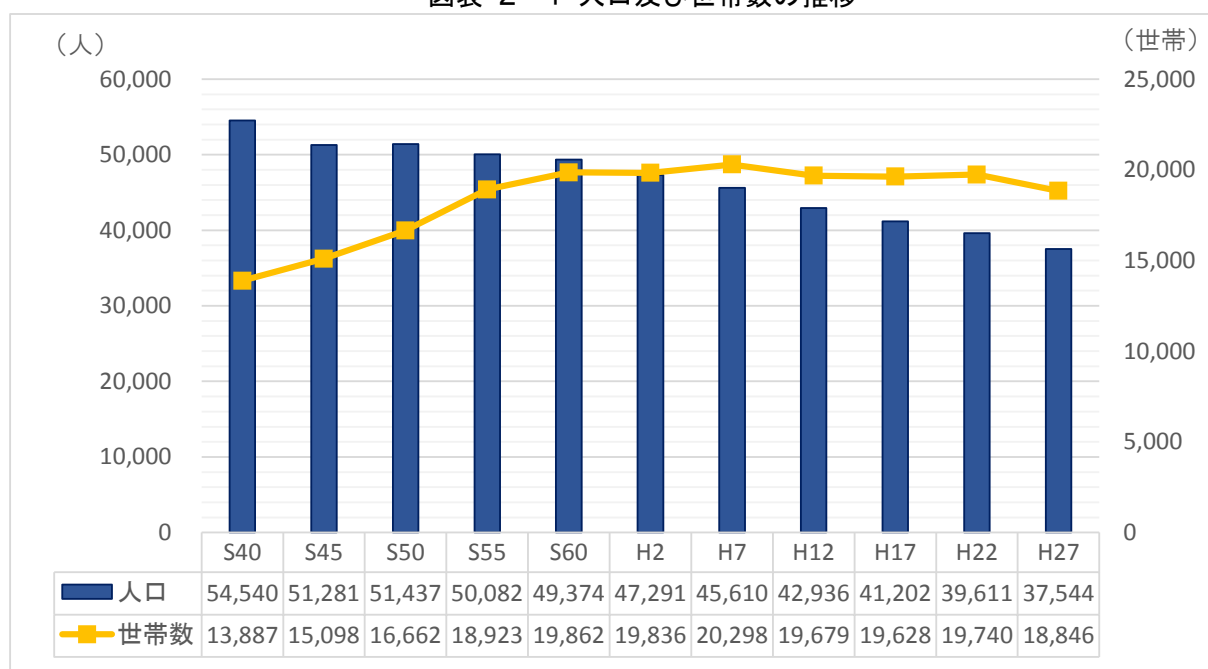
出典：平成25年度住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に集計

第2節 人口の推移と見通し

(1) 全体の推移

国勢調査による本市の人口（図表 2-1）は、昭和 40 年に 54,540 人とピークに達して以降、徐々に減少し昭和 60 年には 50,000 人を割り、平成 27 年には 37,570 人とピーク時より 3 割減少しています。世帯数については、昭和 40 年の 13,887 世帯から増加を続け、平成 7 年には 20,298 世帯となりました。以降、人口は減少を続けているなか、世帯数はほぼ横ばいで推移しており、1 世帯あたりの人口は昭和 40 年に 3.93 人であったものが、平成 27 年には 1.99 人に減少しており、ひとり暮らし世帯や核家族化が進んでいることが分かります。

図表 2-1 人口及び世帯数の推移

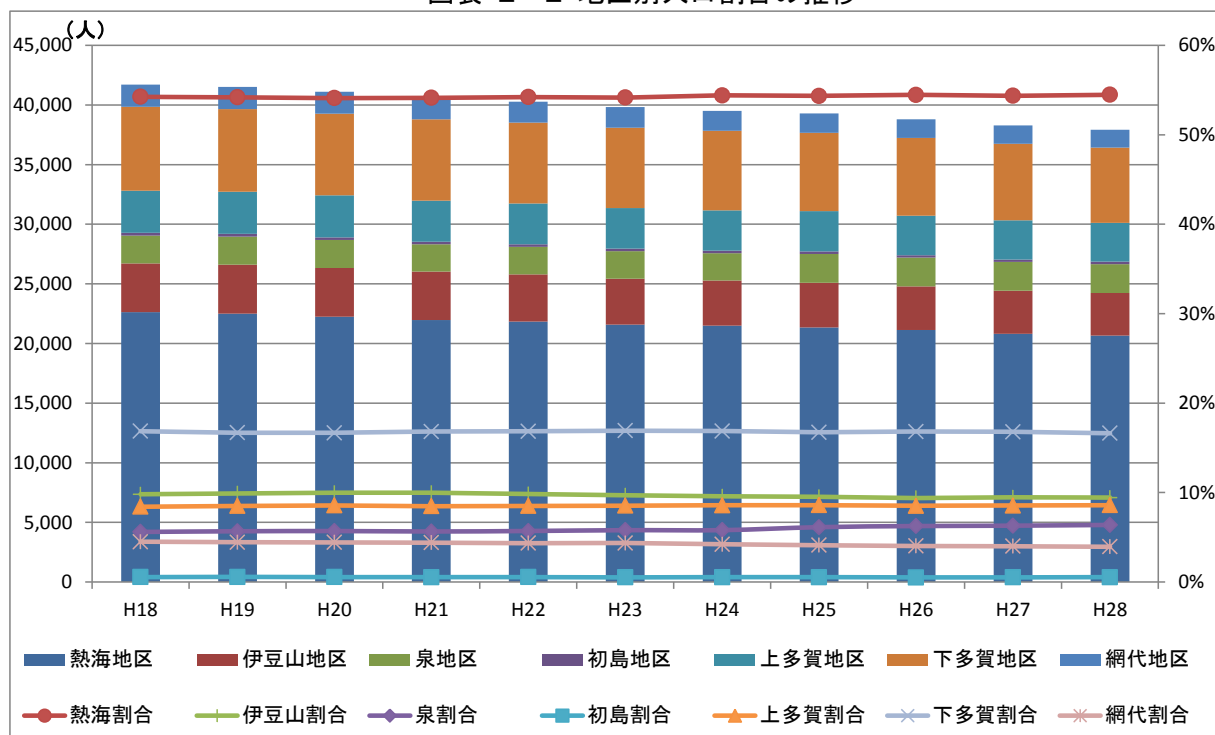


資料：国勢調査

(2) 地区別の推移

地区別の人口推移は、住民基本台帳が整備された平成 18 年から平成 28 年で整理（図表 2-2）すると、平成 28 年の地区別割合としては熱海地区が 54.5%と最も多く、次いで下多賀地区が 16.6%となっています。この 10 年間で大きな変化は見られませんが、平成 18 年から平成 28 年までに市全体の人口が約 9%減少していることに対し、網代地区では約 20%減少し、泉地区は約 4%増加しています。

図表 2-2 地区別人口割合の推移



各年 3 月末人口（単位：人）

年	熱海地区	伊豆山地区	泉地区	初島地区	上多賀地区	下多賀地区	網代地区
H18	22,631	4,090	2,336	232	3,515	7,036	1,880
H19	22,496	4,114	2,355	236	3,530	6,932	1,845
H20	22,240	4,098	2,342	228	3,521	6,853	1,819
H21	21,976	4,052	2,293	218	3,441	6,827	1,785
H22	21,843	3,959	2,297	220	3,425	6,789	1,748
H23	21,574	3,861	2,308	211	3,402	6,738	1,734
H24	21,493	3,783	2,290	212	3,388	6,668	1,664
H25	21,351	3,743	2,409	210	3,379	6,577	1,618
H26	21,138	3,646	2,427	199	3,306	6,526	1,566
H27	20,814	3,621	2,411	202	3,276	6,427	1,533
H28	20,661	3,577	2,420	202	3,259	6,310	1,498

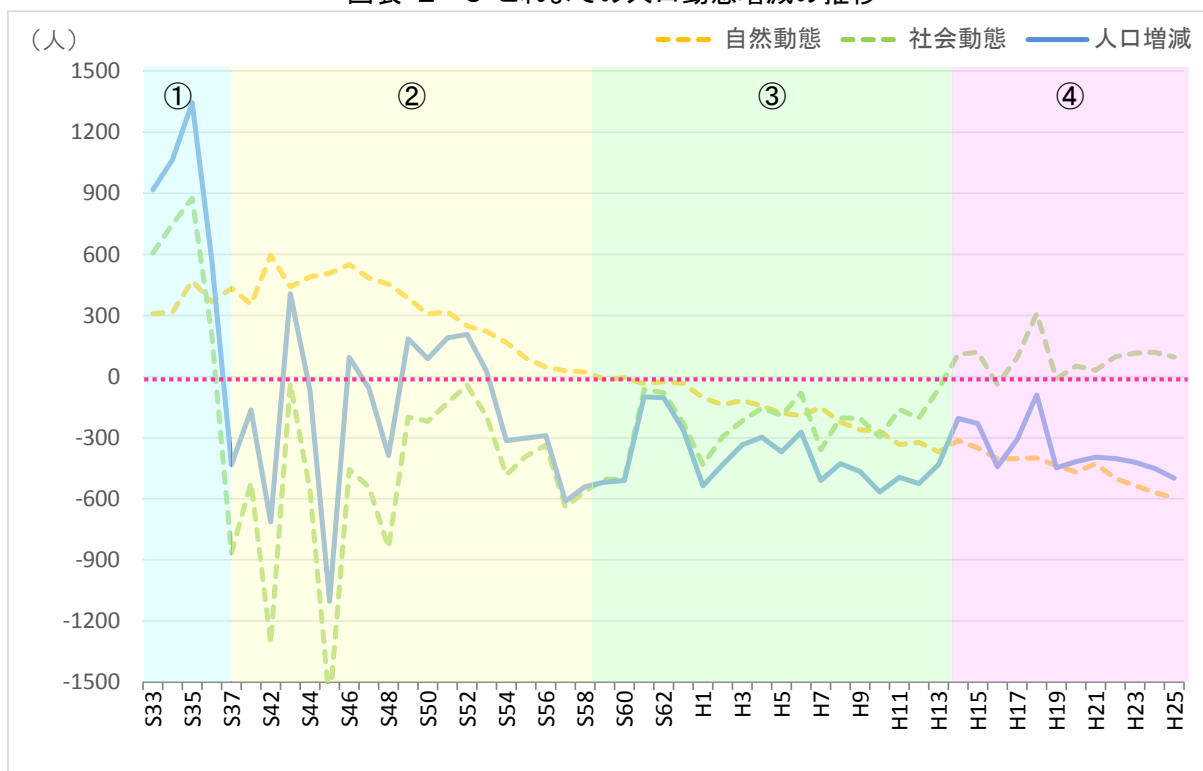
資料：住民基本台帳

出典：熱海市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

(3) 人口動態と人口構成

人口減少の内訳を見ると昭和 37 年までは自然動態、社会動態ともに増加していましたが、昭和 38 年以降、社会動態が減少し始め、昭和 59 年以降には自然動態も減少となりました。平成 14 年以降は社会動態が増加傾向に転じており、転入が増加している分、自然動態の減少による人口減少を抑制しています。自然動態と社会動態の双方の増減の動向を見ると 4 つの期間に整理することができます（図表 2-3）。

図表 2-3 これまでの人口動態増減の推移



	年代	自然動態	社会動態	人口増減
①	昭和33年～昭和37年	増加	増加	増加
②	昭和38年～昭和58年	増加	減少	減少
③	昭和59年～平成13年	減少	減少	減少
④	平成14年～平成25年	減少	増加	減少

出典：熱海市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

(4) 年齢層別社会動態

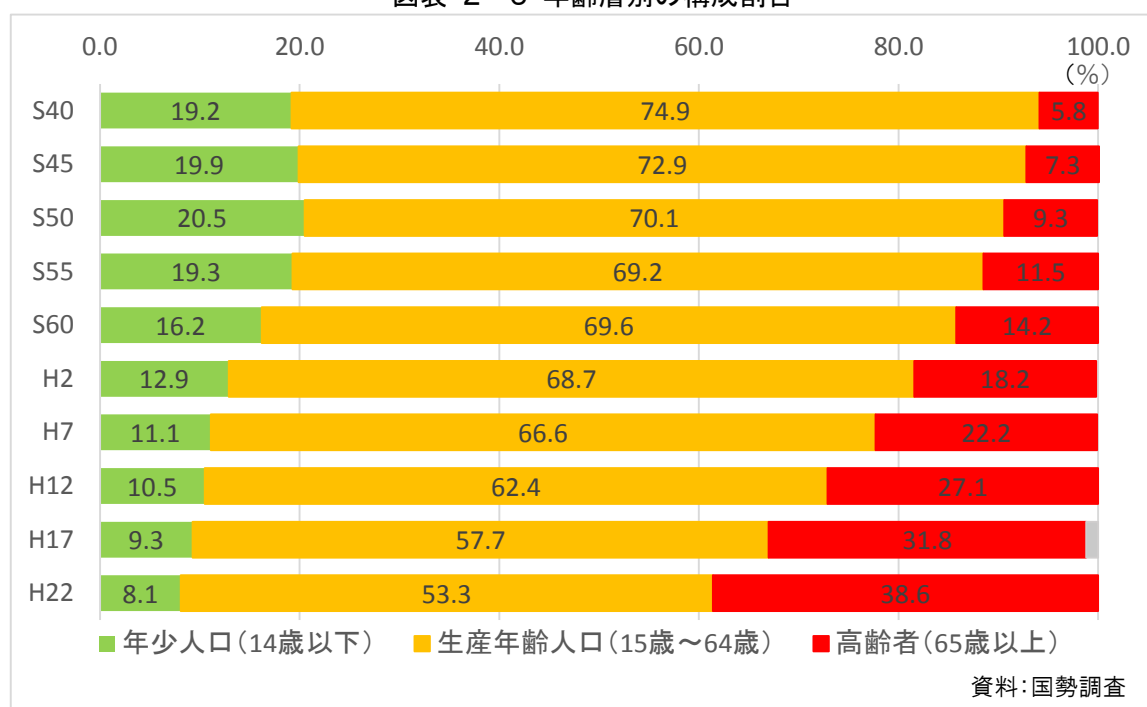
直近3年の社会動態の傾向を年齢層別に見ると、20歳代・30歳代では、転出者数が転入者数を上回り、社会減少しているのに対し、50歳代以上では転入者数が転出者数を上回り社会増加しています。「現役世代の社会減少、高齢世代の社会増加」という特徴によって、少子化が急速に進展し、年々高齢化率が高まっています。(図表2-4・2-5)

図表 2-4 年齢層別社会動態

	転出			転入			増減				
	H25	H26	H27	H25	H26	H27	H25	H26	H27	計	
10歳未満	88	97	91	70	84	82	▲18	▲13	▲9	▲40	-
10歳以上20歳未満	113	115	111	128	122	126	15	7	15	37	-
20歳以上30歳未満	481	494	500	352	353	405	▲129	▲141	▲95	▲365	▲439 社会減少
30歳以上40歳未満	241	253	230	222	208	220	▲19	▲45	▲10	▲74	
40歳以上50歳未満	176	192	177	192	208	195	16	16	18	50	-
50歳以上60歳未満	142	142	154	202	223	202	60	81	48	189	643 社会増加
60歳以上70歳未満	441	215	203	632	283	289	191	68	86	454	
70歳以上		268	252		279	350		11	98		

資料：住民基本台帳人口移動報告（総務省）を加工して作成

図表 2-5 年齢層別の構成割合



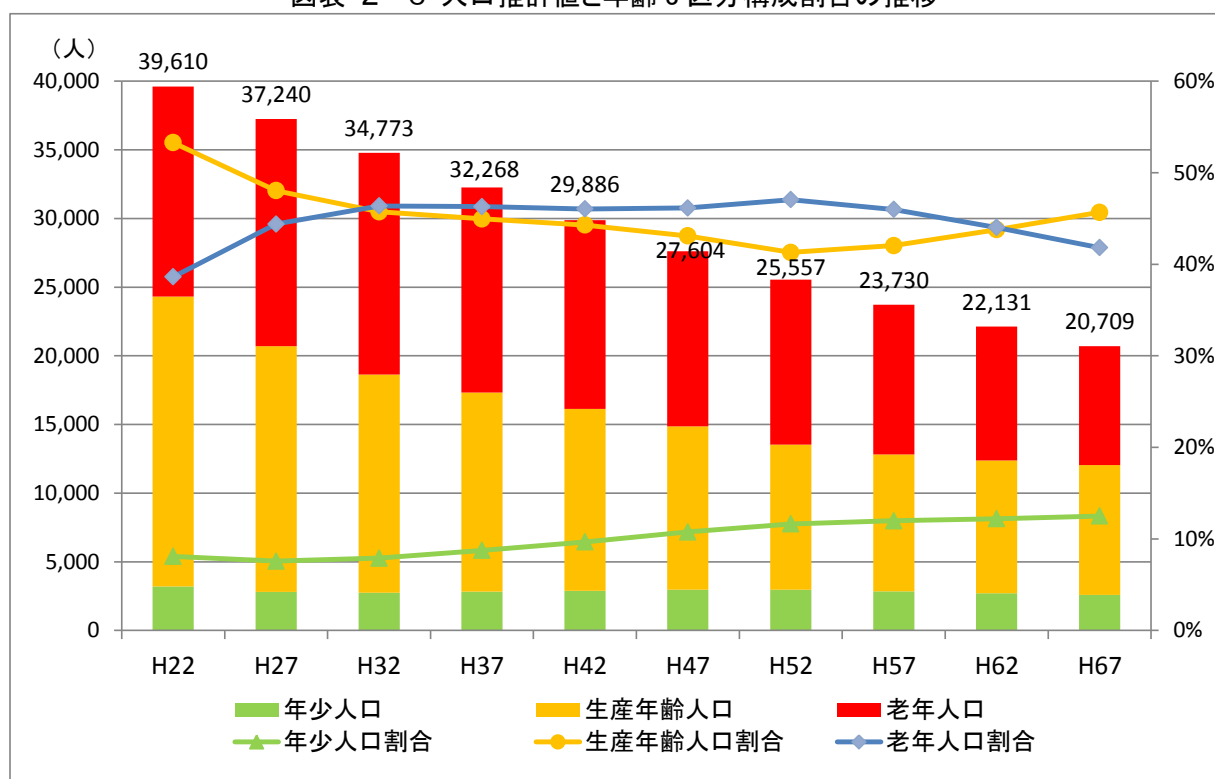
出典：熱海市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）

(5) 将来人口推計

熱海市人口ビジョン（平成 28 年 1 月）の人口推計（図表 2-6）によれば、「めざすべき将来の方向」に沿って適切に対策を進めることを前提とした場合、平成 22 年に 39,610 人であった本市の人口は、平成 37 年（15 年後）には 32,268 人（平成 22 年対比▲18.5%）、平成 52 年（30 年後）には 25,557 人（同▲35.4%）となると想定されています。平成 52 年の人口は平成 22 年よりも約 1 万 4 千人減少すると見込まれます。

年少人口は、平成 32 年以降増加に転じ、その後、平成 52 年まで増加したのち、微減へと推移しています。生産年齢人口は、減少を続けますが、構成割合が平成 52 年から上昇に転じ、平成 67 年には 45.7%になると見込まれています。老年人口は平成 27 年以降減少を続けますが、構成割合は上昇を続け、平成 52 年に 47.1%に達したのちに、減少に転じると見込まれています。

図表 2-6 人口推計値と年齢 3 区分構成割合の推移



資料：熱海市人口ビジョン

出典：熱海市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

第3節 空家等の現状

平成28年度に実施した空家等実態調査において、机上調査で抽出した空家等の可能性がある建物のうち地図上で位置を確認できた1,666件を対象として、平成28年度は599件の現地調査を実施しました。さらに、現地調査結果より空家等の可能性が高い建物を対象としてアンケートを実施して回答を得た158件のうち、「建物の利用状況」の結果が「利用されている(21件)」を除外した137件について、空家等の現状として整理しました。

※「利用されている(21件)」は、「自分が住んでいる」「家族や親族が住んでいる」「仕事場・作業場・事務所」「貸家(入居者あり)」の合計

■空家等の現状として整理した図表等の用語解説

空家ポイント(計137件)：現地調査結果より空家等の可能性が高い建物を対象として、アンケートを実施した結果より、空家(39件)及び空家候補(98件)となった建物

空家(39件)：アンケート結果より「誰も利用していない」建物

空家候補(98件)：アンケート結果より「常時利用していない」建物

空家率：住宅地図に記載のある家屋外形数(倉庫等も含む)(全域20,380件)のうち、空家(全域39件)の割合。

※空家率は、平成27年国勢調査(総務省統計局)の統計データ地区別に集計

なお、空家等実態調査は平成29年度以降も継続して実施しており、件数等は今後変動します。

■平成28年度空家等実態調査の流れと空家及び空家候補の抽出件数

調査の流れ		件数	
① 机上調査：現地調査対象となる建物の抽出 ・空家等の可能性がある建物のうち地図上で位置を確認できた建物を抽出		1,666	
② 現地調査			
平成29年度以降実施予定		1,067	1,666
平成28年度実施		599	
③ アンケート調査 ・現地調査の結果、空家等の可能性が高い建物として、居住状況が「住民の気配なし」「調査不可」「倉庫・車庫」のうち、所有者が特定できたものを対象として実施			
宛先不明		7	277
回答なし		112	
回答あり		158	
建物の利用状況		158	
空家：アンケート結果「誰も利用していない」		39	137
空家候補：アンケート結果「常時利用していない」		98	
利用されている：アンケート結果「自分が住んでいる」「家族や親族が住んでいる」「仕事場・作業場・事務所」「貸家(入居者あり)」		21	

なお、机上調査にて地図上で位置を確認できなかった建物及びアンケート調査で回答なしの建物のなかには、顕在化していない空家及び空家候補が含まれています。このため、今後は、本市による調査結果のほか、市民・庁内会等からの相談・情報等を一元的に集約した空家等のデータベースを構築・更新し、適切な改善・利活用の検討を推進できる仕組みづくりが必要となります。

第1項 空家等の分布と人口及び地勢等との関係

(1) 空家等の分布及び空家率の状況

空家等の分布状況は、古くから街並みが形成された建物が存在する駅周辺及び海側の低地の市街地部に多く分布しています。平成27年国勢調査（総務省統計局）の統計データ地区別の空家率は、来宮駅の南側の桜木町が4件0.9%と最も高く、次いで来宮駅、熱海駅周辺の水口町、林が丘町及び春日町といった地区が高い傾向にあるほか、網代駅東側の網代で6件と多く見受けられます。今後は、常時利用されていない空家候補の分布状況及び平成29年度以降に継続する空家等実態調査の結果を踏まえてさらに傾向を把握します。

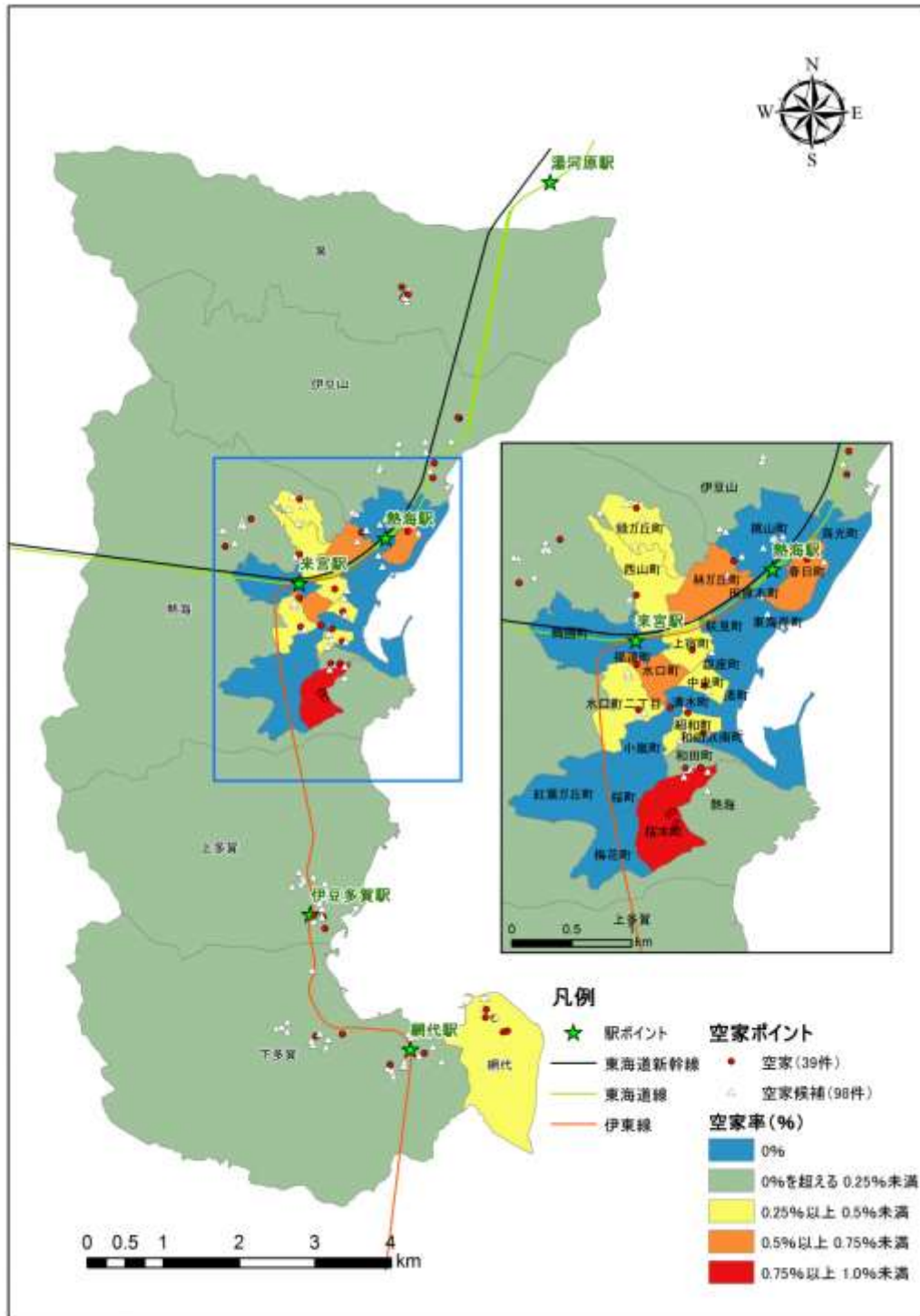


図 2-1 空家等の分布及び空家率の状況

(2) 人口増減率と空家分布状況について

「平成 22 年国勢調査」と「平成 27 年国勢調査」(総務省統計局)の統計データより、地区別の人口増加率と空家等について図示しました。

人口増減率は、全体的に人口減少の傾向があるなかで、咲見町、海光町、春日町等の一部においては、増加の傾向が見受けられます。

空家分布との関係は、泉地区では人口増加傾向で空家等が存在する状況がありますが、概ね空家等が存在する地区では人口減少傾向となっており関連があると推測されます。

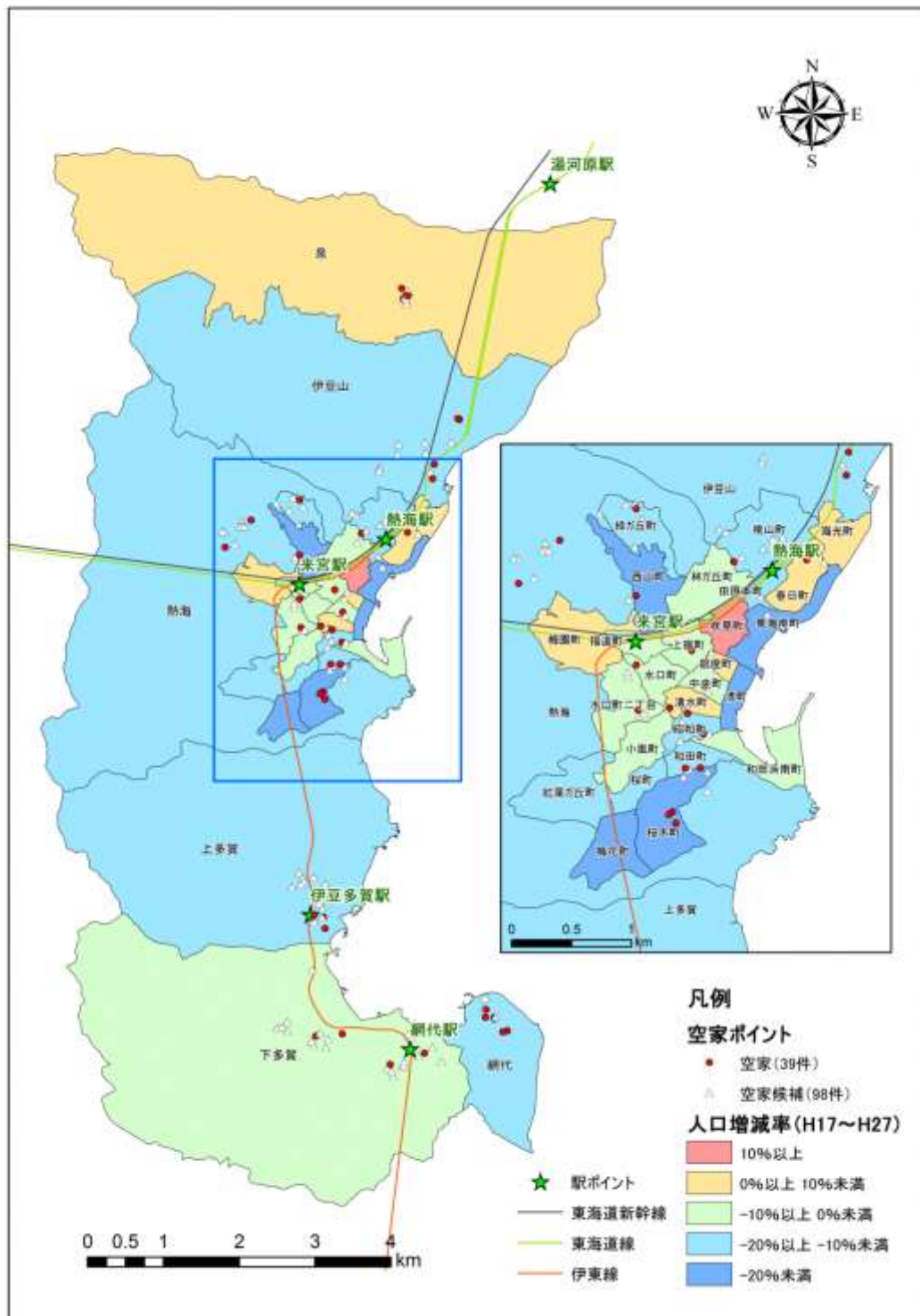


図 2-2 人口増減率と空家分布の状況

(3) 高齢者割合と空家分布状況について

「平成 27 年国勢調査」(総務省統計局)の統計データより、各地区の人口における高齢化割合と空家について図示しました。市全体では図表 2-5 年齢層別の構成割合にあるように高齢化が進行しています。高齢者割合と空家分布の状況としては、高齢化割合が 35%未満と低い桃山町、林ガ丘町にも空家等は存在しており、高齢化割合と空家等との相関性は認められず、多様な要因があると推察されます。

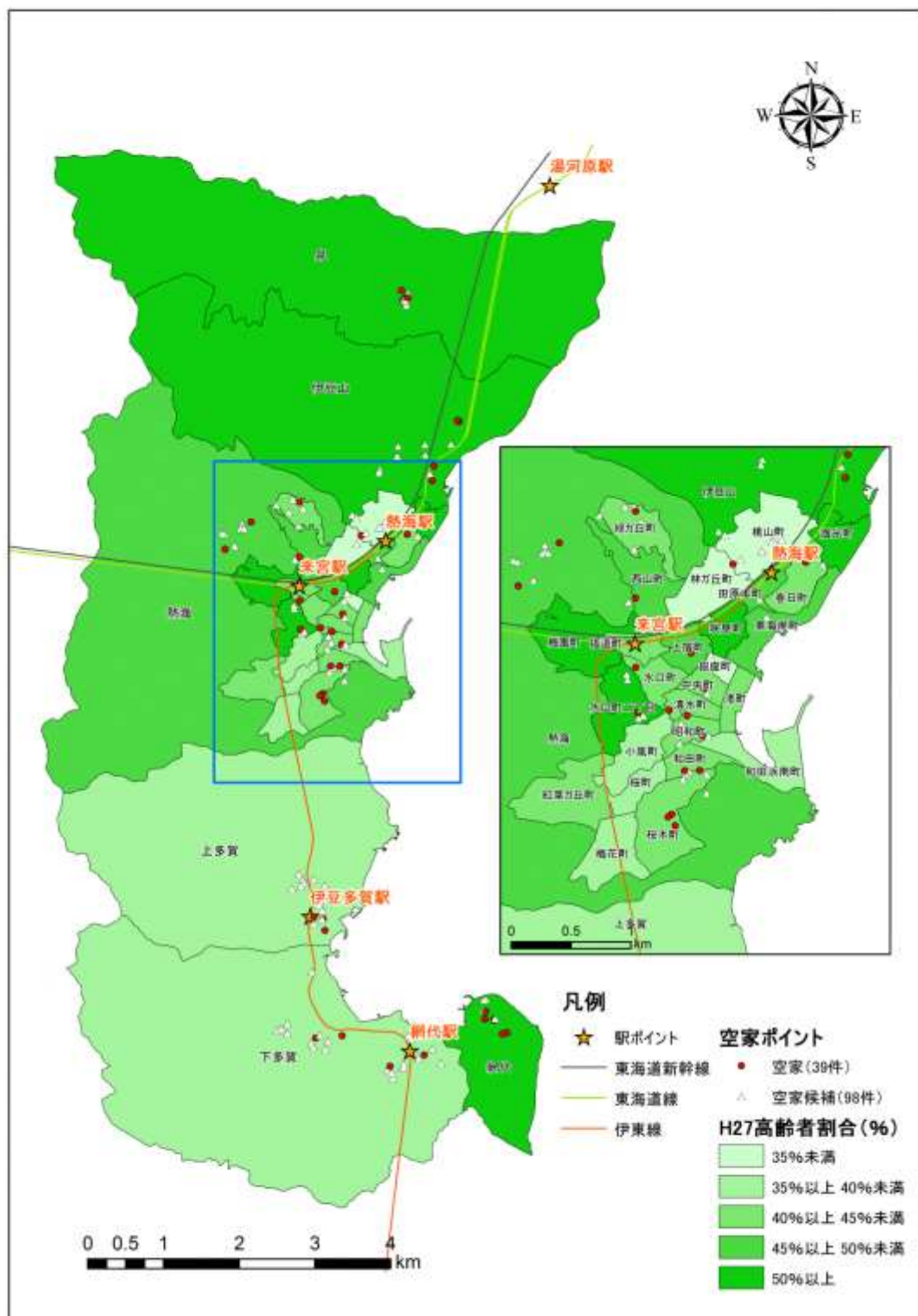


図 2-3 高齢者割合と空家分布の状況

(4) 標高及び交通条件と空家分布状況について

熱海駅周辺では、駅から500m圏内に空家や空家候補が集中しており、来宮駅では500mを超えることで、空家等や空家候補が多くなっています。

熱海駅の北西側の空家等は、坂道となっており利便性に欠けることが要因の1つであると推察します。

来宮駅の南側の平坦地に多くみられる空家等は、古くから街並みが形成された地区ですが、駅から少し距離が離れていることが要因の1つであると推察します。また、来宮駅の北側にみられる空家等は、西熱海別荘地となっており、現在は利用されていない建物が多く存在しています。

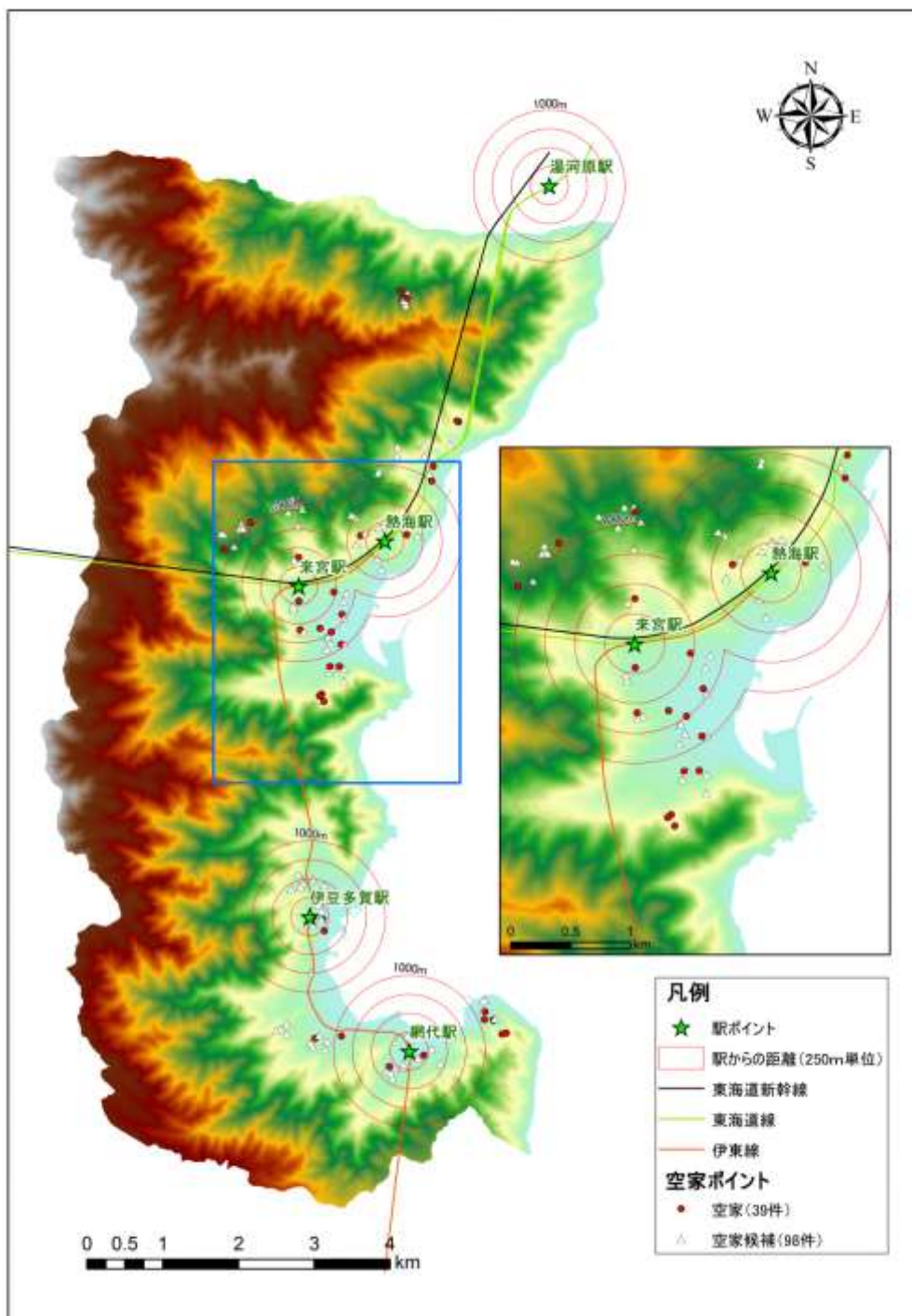


図 2-4 標高及び交通条件と空家分布の状況

(5) 築年数と空家分布状況について

市街地部は古くから町並みが形成されたことによるものが大きく、市街地部に築年数の古い建物が多く存在します。

特に、空家は築年数が 50 年を超える建物が多く目立ち、また、西熱海別荘地でも築年数が 30 年を超える建物が目立っています。

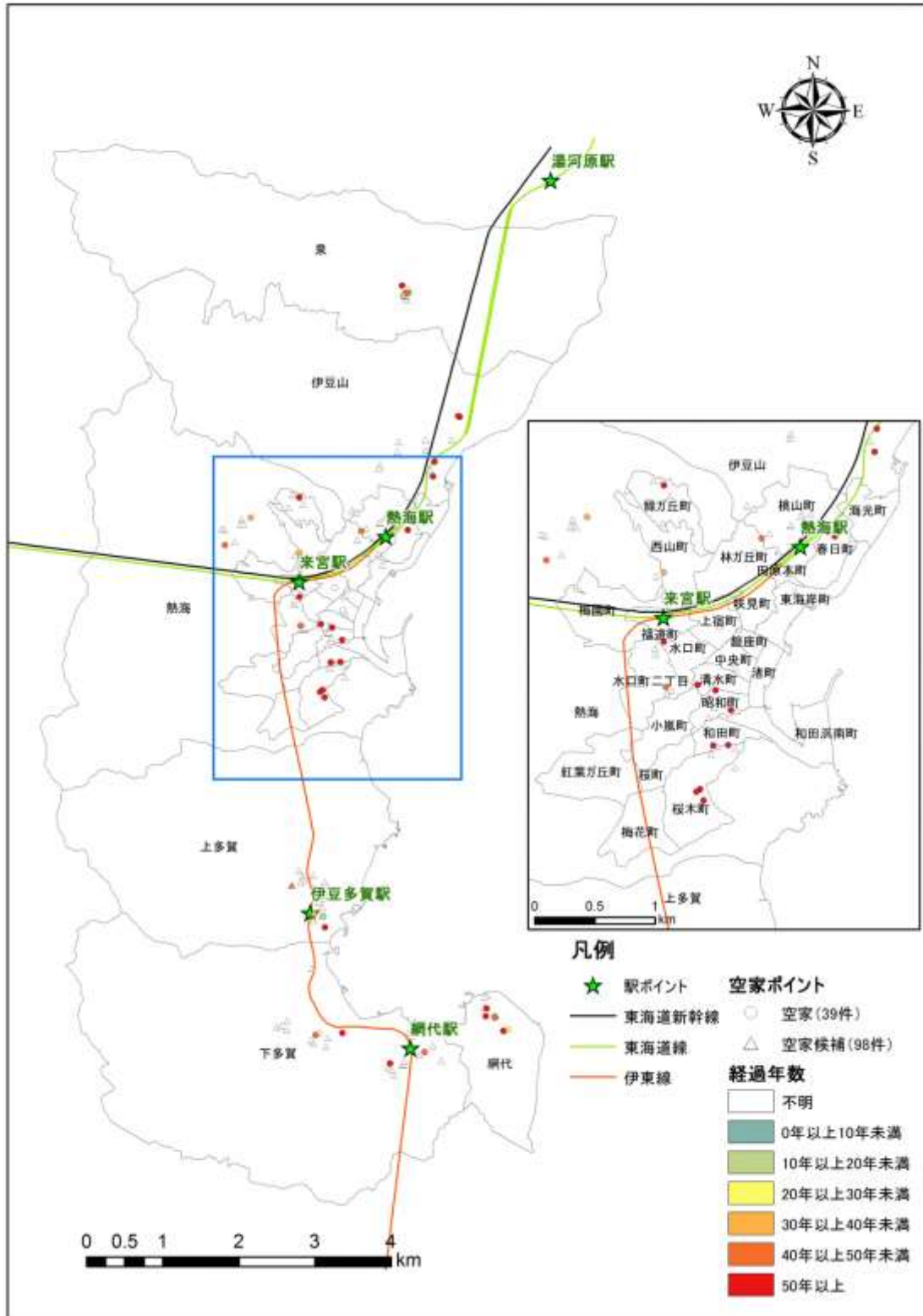


図 2-5 築年数と空家分布の状況

第2項 現地調査及びアンケート回答結果

(1) 現地調査結果

建物種類について、空家等の可能性があると判定した建物の多くは、事務所、店舗、集合住宅等ではなく、1階から2階建ての低層住宅でした。

建物状況は、古くから街並みが形成されており、築年数が経った建物が多く、別荘地についても昭和40年代から昭和50年代に開発された地区があることから、築年数が30年を超えているものが多くあります。また、前面道路の幅員が4m未満の空家等が多くを占めており、現在の建築基準法に適合しておらず、建替え等における課題があります。

管理状況は、一部の建物では、郵便受けのチラシの放置、ゴミの放置、植木・庭木の放置が見受けられ、特に、植木・庭木の放置は軽微なものから繁茂状況が著しいものまで含めると半数近くが、手入れ等が行き届いていない状況です。また、売買・賃貸の看板が掲示されている建物はほとんど見受けられず、市場に流通していない空家等が多くあることが推察されます。

老朽化度は、今回調査した空家等の多くについては老朽化は軽微であり、修繕等により改善できる良好な状態にあります。しかしながら、一部の建物では、建物の崩壊や重度の傾斜が見受けられ、屋根、外壁、雨戸及び窓ガラスに穴が開いている等外部からの侵入が容易となる状況の建物が見受けられました。その一部には、隣地への影響度が高く、危険性があることから、早急な対応が必要である建物が存在します。

交通条件から見た空家等の発生原因として、熱海駅の北西側では、駅より比較的近い圏内で空家等が存在していますが、本市の地形的な特徴である坂道が多いことから利便性が悪いことが要因の1つであると推察されます。来宮駅の南側では平坦地ですが距離が1kmを超えている地区で空家等が多く、熱海駅に比べ列車本数も少なく、交通の利便性が悪いことが要因の1つであると推察されます。

(2) アンケート回答結果

アンケートの回答者（158件）は、所有者及びその家族・親族より多くを受けました。

利用状況は、「誰も利用していない」が39件と多く、本市における特性である「別荘など時々過ごすための家」という回答も31件と多くありました。

利用されなくなった理由は、「借り手、買い手がいないから」が多くありましたが、建物の賃貸・売却依頼状況としては「不動産仲介業者に依頼している」という回答が多いため、売買、賃貸に出しても借り手、買い手がつかない状況が推察されます。

有効活用の条件は、「公的な機関による借り上げ制度」、「不動産仲介業者への相談」を希望する回答が多く、借り手、買い手が見つからない中で市の支援や仲介制度が期待されています。

空家等の状況として利用されなくなっただけの期間は、5年以上という回答が半数を占めており、その後十分な手入れがされていない場合は、建物の老朽化が進行していることが推察されます。

第3項 本市の特徴及び空家等の課題

(1) 本市の特徴

日本でも有数の観光地であり古くから街並みが形成された地区と、別荘地として開発された地区が共存しています。現地調査及びアンケートの結果からも、住戸としていたが利用しなくなったため空家等となっているほか、別荘として取得したが利用しなくなった空家等があります。そのため、住戸に対する対策のほか、別荘に対する空家等の対策を検討する必要があります。

地勢としては、山と海に囲まれた地形で、坂道の多い街並みが形成されています。平坦地は少なく建物や住宅用地は、貴重な資源となっています。空家等が多く点在する場所は、生活を営むには不便を感じることもあると思われます。

(2) 本市における空家等の課題

まちづくり関連の取り組みのなかで、空家等の活用場面を検討していく必要があります。アンケート回答による本市への期待としては、「有効活用に関する情報提供」、「公的な機関による借り上げ制度」が要望されており、相談窓口の設置が期待されているといえます。

現地調査において、売買・賃貸の看板がない空家等が見受けられたため、相談窓口を設置して、空き家バンク等、所有者と不動産業者との橋渡しをすることで、売買・賃貸が活性化し、管理不全となる空家等の解消にも効果的に働くことも期待できます。

市が借り上げることで、公営住宅として活用するほか、有数の観光地、温泉地であることから期間限定での体験型の住居としての活用等、本市ならではの特徴を生かした解決方法を検討することで、「観光」と「まちづくり」が融合した魅力あるまちづくりの実現が期待できます。

課題としては、現在の建築基準法に適合していない空家等及び老朽化が激しく、危険性があり隣地への影響度が高く、早急な対応が必要と認められる空家等の対策があります。

第3章 基本的な考え方

第1節 所有者等の責任

特措法第三条（空家等の所有者等の責務）では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

本市では、近年、放置されている空家等が周囲に悪影響を与える事例が増えてきていますが、近隣の家屋や通行人に被害が出た場合は、所有者等が賠償責任に問われることもあるため、空家等の様子を所有者等が定期的に確認し、状況によっては修繕や改修、撤去をするなど適正な管理に努めるよう助言や指導を行います。

第2節 熱海市の取り組み

第1項 取り組み

本市では、現状のままでは今後も空家の増加が予想されることから、所有者等の管理責任を明確化したうえで、市としては、空家問題の解決に向けた方策について、次のとおり取り組んでいきます。

(1) 空家等の発生予防及び適正な管理の促進

空家等の発生を予防するとともに、空家等が発生した場合には適正な管理がなされるよう、相談窓口の一元化（ワンストップ窓口）、市民や所有者等への啓発、特定空家等の認定を行います。

(2) 空家等の調査及び情報管理

本市では、平成28年度より空家等実態調査を実施しています。今後、収集した情報は関係部署と共有し適正な管理に活用します。

(3) 空き家等の利活用促進

本市では、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会（以下、「静岡県宅建協会」という。）との協定を平成29年8月に締結しました。このことにより、静岡県宅建協会が運営する空き家バンクを活用するほか、まちづくりNPOとの連携及び各種補助制度により、空き家等の利活用を促進します。

(4) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準を定め、認定された空家等については、所有者等に対する助言・指導や勧告等の手続きを進め、その解消を図ります。

第2項 条例の制定

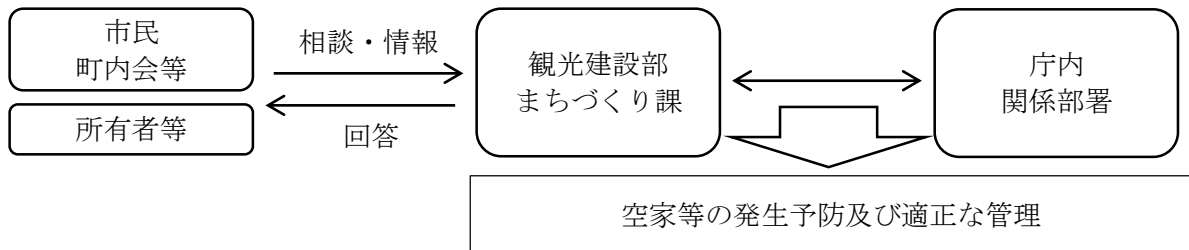
現に危険が差し迫っている状態において、特措法による助言又は指導、勧告、命令などの手続きを踏んでいては、公益を損なう場合が想定されることから、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するための必要最小限度の措置を講ずることができる旨の条例を新たに制定します。

第4章 取り組みの基本方針と具体的施策

第1節 空家等の発生予防及び適正な管理の促進

(1) 相談窓口の一元化

空家等に関する市民や町内会及び所有者等からの「問い合わせ・相談」及び「情報提供」を集約し適正に対応するため、本市では、「観光建設部まちづくり課」を窓口として一元化し、ワンストップサービスを行います。



(2) 市民や所有者等への啓発

空家等の基本的な知識や考え方や本市の取り組み等について、広報あたまにおいて「空き家の適正管理」及び「問い合わせ・情報提供」などのお知らせを実施しています。今後は、広報あたまに加えて、熱海市ホームページ等の広報媒体や関係機関等を通じて、市民や所有者等への啓発を行い空家等の発生予防及び適正な管理を推進します。

(3) 市役所内連携体制の整理

空家等の発生予防及び適正な管理のため、図 4-1 のとおり市役所内の関係部署と連携を図りながら熱海市のまちづくり・住環境・生活の向上を推進します。

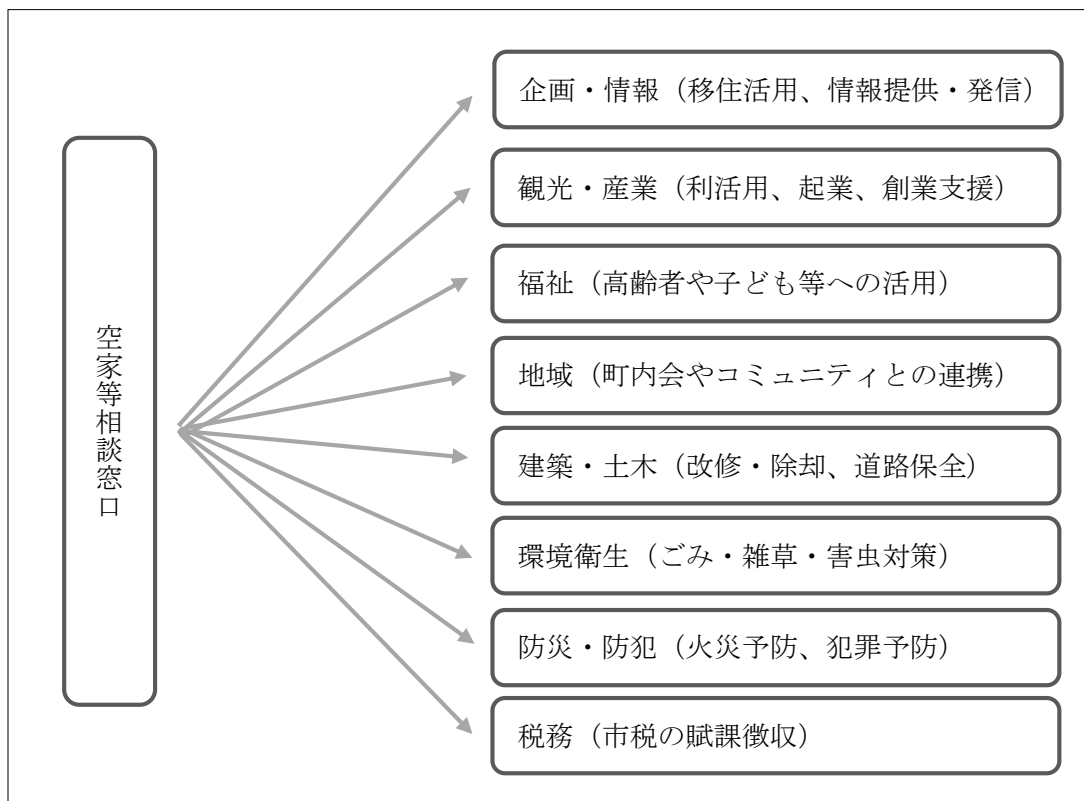


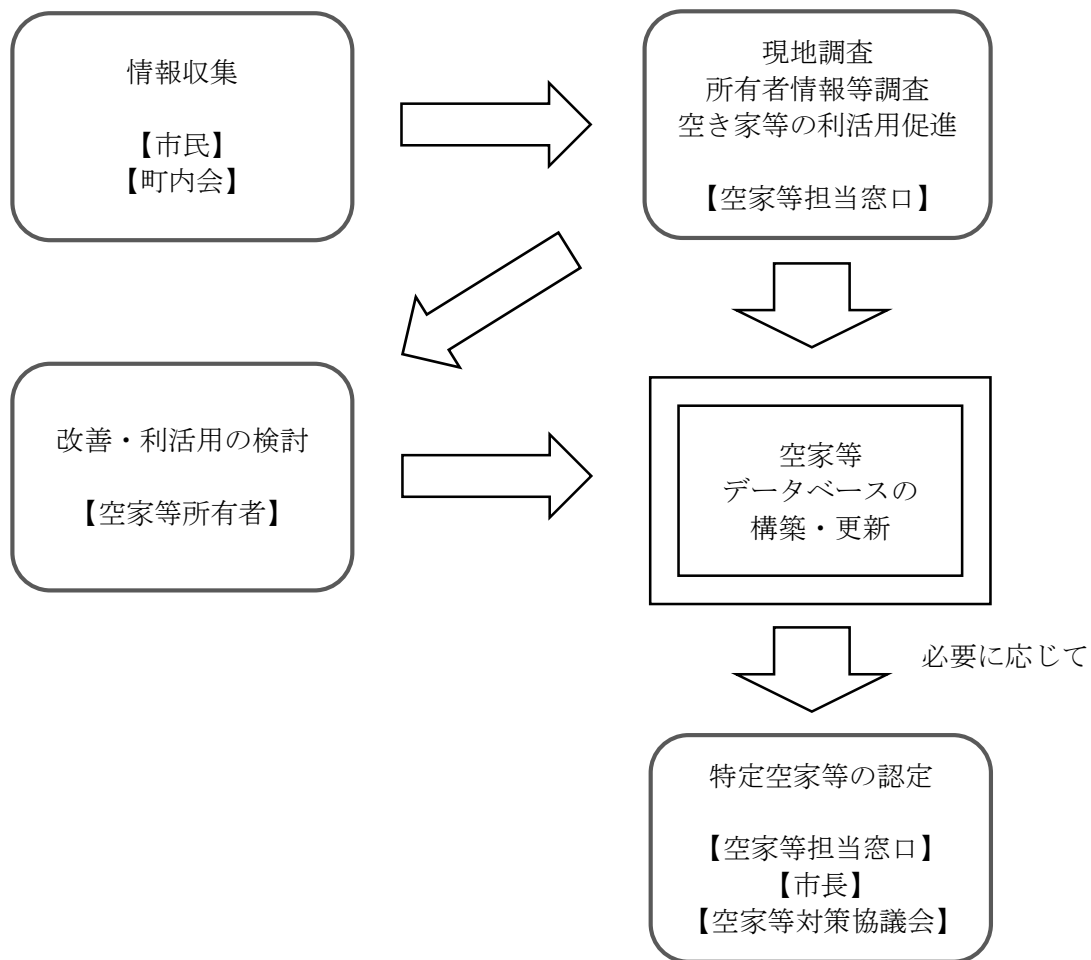
図 4-1 連携体制

第2節 空家等の調査及び情報管理

(1) 調査及び情報管理

市では、平成28年度より机上調査により得た熱海市内に存在する空家建物の位置等の情報をもとに現地調査等を実施し、平成29年度に今後の利活用や防犯・防災等を踏まえた空家対策を検討のうえ本計画を策定しました。今後は、市民及び所有者等からの相談・情報をもとに、調査及び情報管理を以下に示すフローのとおり実施し適正な管理に活用します。

■調査及び情報管理の流れ



第3節 空き家等の利活用促進

(1) 宅地建物取引業協会との協定（空き家バンク）

本市では、静岡県宅建協会との協定を平成29年8月に締結しました。この協定は、相互に連携・協力して、市内の空き家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の予防と空き家等の利活用を推進し、定住の促進と地域の振興に資することを目的として、下記の事項について連携します。

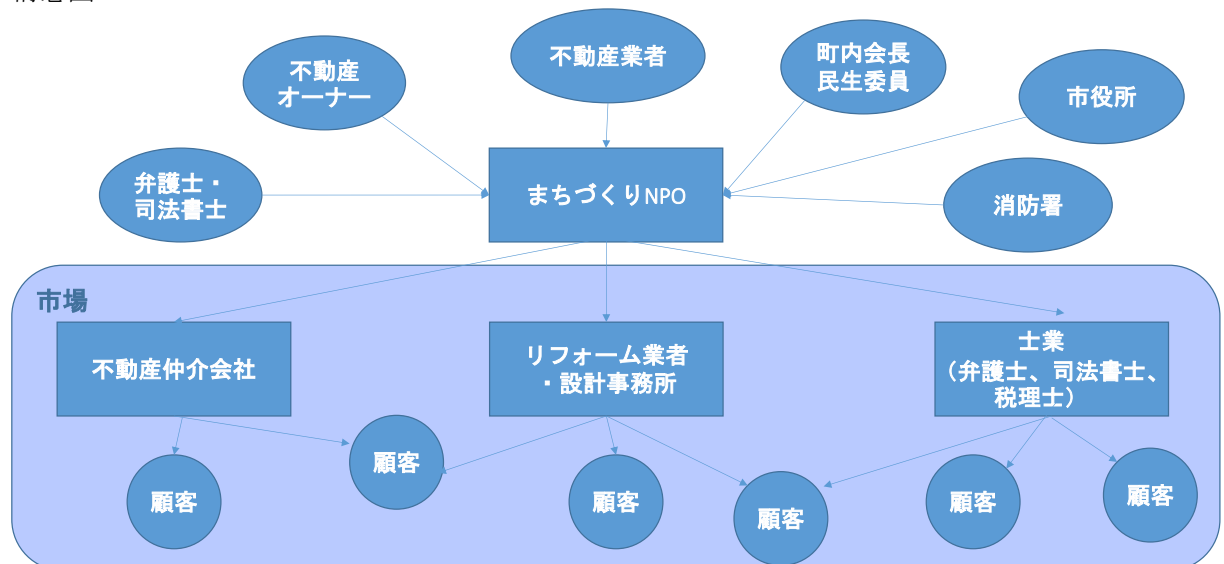
■静岡県宅建協会との連携事項

1. 所有者等に対する空き家等の相談に関する事業
2. 空き家等の売却、賃貸その他空き家等の市場への流通の促進に関する事業
3. 特定空家等の発生を予防するための啓発事業

(2) まちづくり NPO との連携

市では、空き家等対策を推進する民間組織をまちづくり NPO と連携して構築し、空き家等の情報を提供することで民間による空き家等の利活用を推進します。

■構想図



■まちづくり NPO の仕事

1. 連絡会（市役所等からの情報提供）
2. 勉強会の実施（市役所等との定例）
3. 具体的サポート

売買（不動産業）、賃貸（管理業）、リフォーム（建設業）、現状維持管理（庭清掃、建物補助等）、解体（解体業）、融資（公的融資、信金、クラウドファンディング等）、紛争処理（弁護士、司法書士、会計士、税理士）、社会福祉（ケースワーカー）など

(3) 各種補助制度

放置空家等にならないよう住宅耐震助成事業等、各種補助制度の活用を所有者等に情報提供し支援します。

第4節 特定空家等の認定

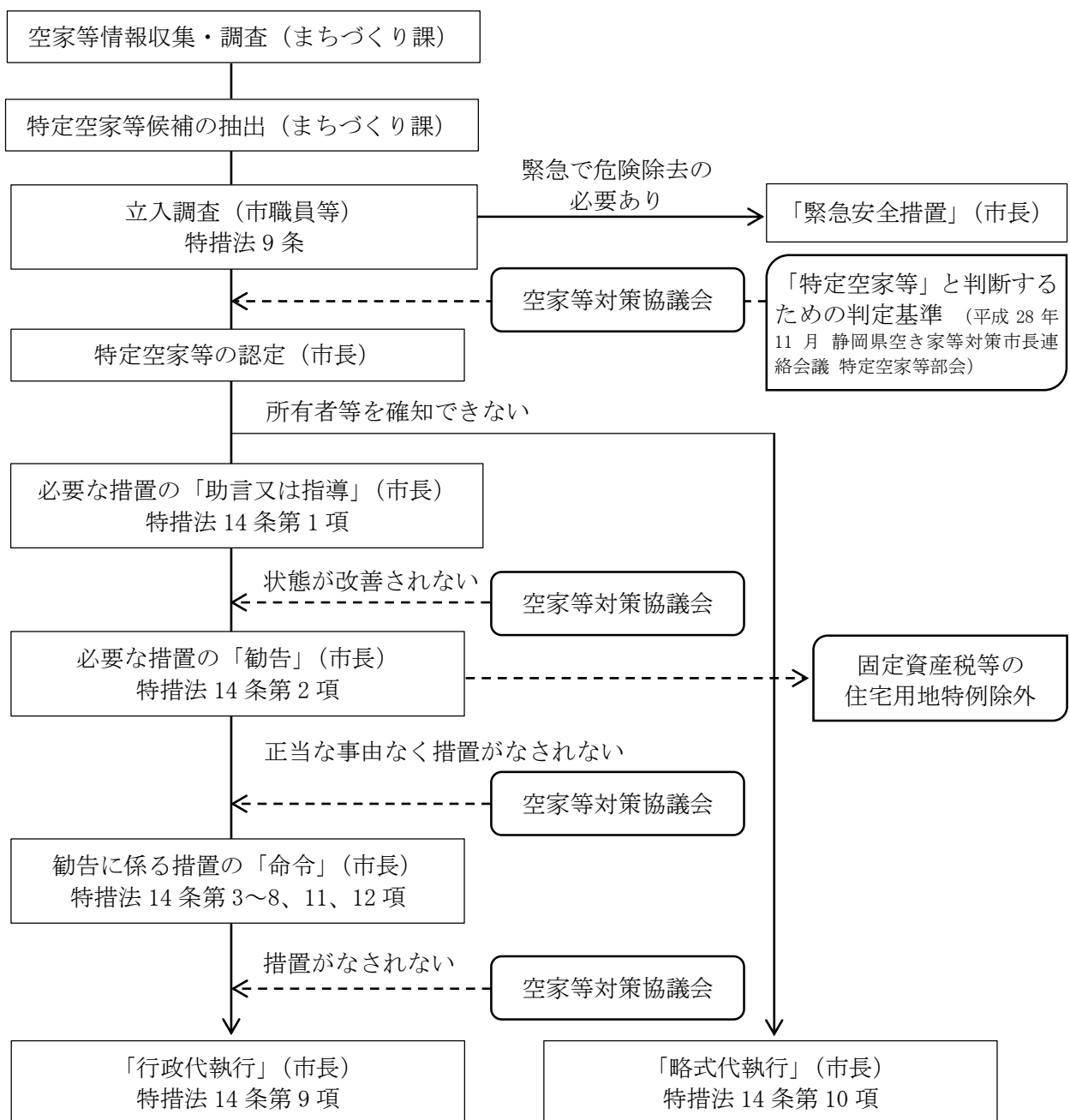
(1) 特定空家等の認定及び措置

市民、町内会等からの問い合わせ・相談、情報提供及び市での調査により、特定空家等候補となった空家については、危険・有害な状態を解消するため、所有者等に対し、特措法の規定に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）を講じます。

特定空家等の認定基準は、「特定空家等」と判断するための判定基準（平成28年11月 静岡県空き家等対策市長連絡会議 特定空家等部会）にもとづき、現地における周辺に及ぼす影響度と緊急度等を総合的に判断し行います。

措置の決定は、特措法及び「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）（平成27年5月26日）にもとづき、空家等対策協議会での協議を踏まえて行います。

■ 特定空家等の認定及び措置の流れ



第5章 計画の推進

第1節 推進体制

(1) ワンストップ窓口

庁外からの市民、町内会、所有者等及び庁内の関係部署からの情報等を、「観光建設部まちづくり課」を窓口として一元化することで、管理・統制を図ります。

具体的な施策

【情報収集・調査・管理】

- ・平成27年度より広報あたり等を通じて、情報提供及び収集を実施しました。
- ・平成28年度より初期調査を実施しました。平成30年度まで継続実施します。
- ・平成30年度より庁内外の情報を集約・一元管理し適正な調査及び管理に活用します。

【利活用促進】

- ・庁内の関係部署に情報提供し、利活用を促進します。
- ・静岡県宅建協会に情報提供し、利活用を促進します。
- ・空き家対策を推進するまちづくりNPOに情報提供し、利活用を促進します。

【特定空家等の認定】

- ・庁内の関係部署に情報提供し、対策を実施します。
- ・空家等対策協議会に情報提供し、対策を実施します。

(2) 市役所内連絡調整会議

空家等の発生予防及び適正な管理における個別の案件については、市役所内の連携を必要とする関係部署と調整会議を行い、情報共有を図るとともに施策の実施に向けて取り組みます。

具体的な施策

【情報収集・調査・管理】

- ・庁内関係部署で、情報を共有し調査等に協力します。

【利活用促進】

- ・空家等の利活用を各関係部署の所管業務の観点より検討します。
- ・空家等の利活用を検討した結果は、関係する計画等に反映して推進します。

【特定空家等の認定】

- ・特定空家等に係る措置内容を検討します。
- ・特定空家等に係る措置内容を検討した結果は、関係する計画等に反映して推進します。

(3) 空家等対策協議会

空家等対策計画の策定、対策計画の実施、特定空家等の該当可否について協議をするために、空家等対策協議会を設置します。

具体的な施策

【情報収集・調査・管理】

- ・協議会構成員は、庁外からの関係者及び有識者を招聘して推進します。(構成員：市長のほか、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者)

【利活用促進】

- ・空家等の利活用に係る対策を検討します。
- ・空家等の利活用を検討した対策を実施します。

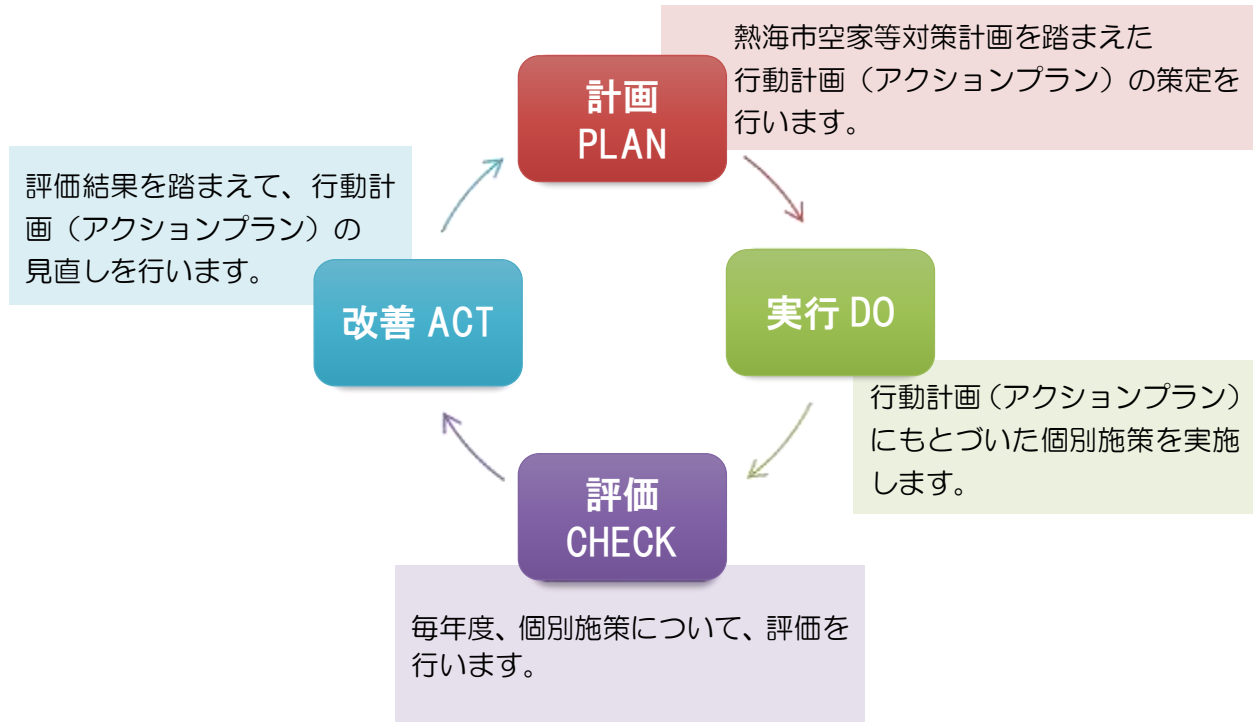
【特定空家等の認定】

- ・特定空家等の認定及び必要な措置について審議します。

第2節 効果の検証と計画の見直し

空家等対策計画を着実に実施するため、毎年度、施策の実施状況等を空家等対策協議会に報告し、施策の効果を検証して必要に応じ計画の見直しを行います。

■市が構築するPDCAサイクルの概念図



熱海市空家等対策計画

作成 平成30年3月
熱海市 観光建設部まちづくり課
〒413-8550
静岡県熱海市中央町1番1号
電話番号：0557-86-6425