

東海大学紀要

建 築 都 市 学 部

Vol. 3, No. 1 2024

目次

論文

神奈川県における空き家対策制度の現状と課題ー平塚市・海老名市・座間市を事例にー
..... 文萱・手塚悠希・後藤純..... 01

2025 年 3 月 31 日発行

神奈川県における空き家対策制度の現状と課題

－平塚市・海老名市・座間市を事例に－

文 萱^{*1} 手塚 悠希^{*2} 後藤 純^{*3}

Current Status And Issues of the Vacant House Management System in Kanagawa Prefecture - A Case Study of Hiratsuka, Ebina, and Zama Cities-

by

Xuan WEN, Yuki TEZUKA, Jun GOTO

(Received on Nov. 15, 2024 and accepted on Mar. 27, 2025)

Abstract

This study investigates the vacant house countermeasure plans in Hiratsuka, Ebina, and Zama cities in Kanagawa Prefecture, examining their prevention, management, and utilization strategies. Through document analysis and interviews with municipal officials, the study identifies key issues such as insufficient awareness among property owners, difficulties in enforcing regulations, and the need for financial incentives. The findings emphasize the importance of building a stronger coordination framework to achieve sustainable vacant house management and promote effective utilization.

Keywords: *Vacant House Countermeasure Plan, Proper Management of Vacant Houses*

1. はじめに

1.1 研究背景

日本全国で空き家の増加が懸念されており、特に地方都市ではすでに深刻な問題となっている。今後は大都市圏でも急増が予測される。空き家の増加は、地域の活気の低下、防犯性の悪化、景観の破壊などを引き起こす恐れがある。さらに、地域の活力の衰退を招き、住民の安全や地域経済に悪影響を及ぼす可能性も指摘されている。一方で、空き家を再利用して住宅需要や社会的ニーズを満たすことで、社会全体の利益につながる可能性もある。空き家対策制度の研究は、こうした社会的・経済的な課題に対応するために、需要と供給のバランスを調整する施策や手法の検討を通じて、住宅市場の不均衡に対処することを目指している。

1.2 既往研究と本研究の位置づけ

空き家対策に関する研究には、法学的な観点からのアプローチが数多く存在する。北村（2018）は、空き家法に基づく特定空き家への助言から行政代執行までのプロセスを対象とした研究を行っている¹⁾。また、立神（2020）は全国の自治体における空き家支援制度やその運用実績

を調査し、空き家対策施策の全体像を提示している²⁾。これらの研究は、プロセスや運営組織のあり方に焦点を当てたものが多く、実際の運用に関する具体的な言及は少ない。

次に篠部ら（2014）は、空き家の適正管理に関する条例や法制度について論じており、東日本の地方自治体を対象に、適正管理条例の有無や具体的な規定について考察している³⁾。条例に基づく助言や指導を実行するためには、所有者等の調査を円滑に行えるような法制度の改善が喫緊の課題と指摘している。また馬場ら（2016）は、都市部における空き家の利活用を推進する民間事業について取り上げ、事業に関する手法を論じているが、行政の役割についての言及は少ない⁴⁾。近藤（2018）は、地方都市の中心市街地周辺における空き家の現状を把握し、空き家所有者の意向を明らかにした上で、地域の経済状況が空き家に及ぼす影響を定量的に示している⁵⁾。

特定空家の研究としては、浅野（2022）が、空き家協議会等を経ずに、ガイドライン基準に基づき一定の点数に達した場合に担当課が機械的に認定するパターンについて詳述している⁶⁾ [6]。この研究では、老朽化した空き家であっても可能な限り除却せずに再利用を図る方針が採られ、勧告以前の段階で状況改善を促し、命令案件

*1 東海大学工学研究科建築土木工学専攻修士課程

*2 東海大学工学研究科建築土木工学専攻修士課程

*3 建築都市学部建築学科准教授

への移行を減らす工夫が行われていることが示されている。

以上、既往研究においては、空き家への対処方法についての指摘は多いものの、空き家が発生する要因については十分に解明されていない。特に、社会的要因、所有者意識、敷地条件などの観点から発生要因を整理し、具体的な課題を明らかにする必要がある。また対象地域が単一である場合が多く、都市全体に関する包括的な研究が不足している。本研究では、この2点に着目し、神奈川県全体を対象とした空き家対策計画について、検討を進める。

1.3 研究目的と研究方法

本研究は、神奈川県内の空き家対策に関する事例として、平塚市、座間市、海老名市の3市を対象に、地域課題、計画内容、対応施策を把握し、各自治体の空き家対策の現状を明らかにすることを目的とする。

次に本研究では、各自治体が空き家対策計画を策定する中で、空き家問題の解決に向けた工夫に着目し、以下の3点を分析の視点とする。

1) 相続問題や高齢者施設への入所といった要因による空き家の発生を防ぐために、どのような意識普及が行われているか（発生抑制）。

2) 空き家所有者に対してどのように働きかけ、特定空家に至らないようにしているか（適正管理）。

3) 行政が介入しにくい不動産売買や賃貸の促進をどのように図り、成約につなげているか（利活用）。

研究対象としては、すでに空き家対策計画を策定済みの神奈川県内28市町村を整理したうえで、以下の理由から平塚市、海老名市、座間市の3市を選定した。平塚市は人口約20万人の自治体で、人口減少傾向にあるものの、交通利便性の高い地域では人口増加もみられる。海老名市は観光資源を活かし、県内外からの居住者を集める特徴を持つ。座間市は地方都市型に近く、人口維持のための移住政策に取り組んでいる点が特徴である。

研究方法としては、神奈川県内の3市が策定した空き家対策に関する制度、計画、取り組みの分析に加え、各市の担当者へのヒアリング調査を実施した。また、住宅・土地統計調査や各自治体のwebサイトに掲載された空き家対策計画、関連資料の文献調査も行い、これらの情報を分析に活用した。

2. 神奈川県における空き家対策計画の整理

2.1 神奈川県全体の空き家について

神奈川県の空き家は、平成30年住宅・土地統計調査によると約48万戸で、空き家率は10.8%と全国平均（13.6%）を下回っている。

同調査によると、神奈川県の空き家の内訳は、空き家予備軍（75歳以上の単身世帯が住む持ち家）が約17万戸、適切に管理されている空き家が約40万戸、適正に管理されていない（腐朽または破損がある）放置された空き家が約8万戸である。

一方、コロナ禍では若干の人口流入があり、直近5年

表1. 神奈川県における空き家対策実施状況

対策施策	市町村数	例
空き家対策計画策定済み	28	・発生抑制・適正管理・特定空家・利活用
実態調査（独自）	28	・水道閉栓情報・住民票・現地調査（外観）
協議会設置	23	・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について協議を行う
特定空家空家判断基準有無	5	・勧告・命令・公表・罰則・行政代執行・略式代執行
空き家バンク開設	22	・全国版・独自
利活用に係る助成金支援制度	14	・住宅取得補助・住宅家賃補助・リフォーム補助
空き家相談窓口設置	33	・役所・地域と連携（専門性を向上）
移住・定住支援	20	・就職支援・起業創業支援・後継者育成支援・継業支援
空き家改修・リフォーム補助金	8	・子育て住まい型（経費の1/2） ・地域貢献型（最大250万円）
危険老朽空き家解体補助金	4	・空き家解体費用助成事業（1/2、上限35万円） ・旧耐震空き家解体助成事業（1/2、上限15万円）
その他の補助金	2	・残地物の整理や庭木の手入れ、権利関係の整理費用等要する費用の一部を助成（上限30万円） ・空き家取得費助成制度（上限40万円） ・空き家社宅転用取得費補助制度

出典：令和5年3月時点各自治体の空き家対策計画を基に、著者作成

間で空き家率は0.4%減少した。神奈川県西部では、都心部へのアクセスの良さもあり、テレワークなどの新たな働き方やライフスタイルに着目した移住推進を、空き家対策と並行して行う自治体も多い。

2.2 神奈川県の取り組み現状について

a) 空き家の定義の基本とバリエーション

空き家対策の基本となる空き家の定義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家特措法）における「空家等」の定義である。すなわち、「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」である（空家特措法第2条第1項）。次にこの空家特措法に基づき制度を運用し、いずれの市町村も神奈川県庁作成の空き家チェックリストを活用して、空き家の状況を把握する。これはあくまでも空き家の尺度リストであり、たとえば空家特措法の「使用がなされていないことが常態」であることについて、その「常態」をどのような基準で評価するかは、市町村の裁量となる。空き家そのものは、住宅の市場流通のためには一定程度必要であり、悪いものではない。市町村は、限られた人員のなかで効果的かつ効率的に取り組むことが重要であり、たとえば電気メータや上下水道の利用状況等の情報を用いるなど、独自の判断基準で、行政が介入すべき空家等を選別している。

b) 神奈川県内の空き家対策計画の概要

令和5年3月時点で、神奈川県内33自治体のうち、空き家対策計画を策定済みの市町村は28自治体である（表1参照）。また、空き家対策計画の作成および変更に関する協議を行う空き家協議会を設置している自治体は23自治体で

表 2. 神奈川県空き家関連事業整理

	概要			体制・調査・計画				発生抑制		適正管理（特定空家）					利活用				
	人口	高齢化率％	空き家率％	空き家対策計画	空き家実態調査	空き家相談窓口	空き家協議会	啓発活動	啓発以外の施策	適正管理条例	助成金支援制度	略式代執行	特定空家条例	独自の判断基準	空き家バンク	耐震改修事業	地域貢献型事業	公民連携型	解体助成金
横浜市	3,753,645	25.00	9.7	● ³	●	●	●	●	●	●	●	－	●	●	－	●	●	●	●
川崎市	1,524,026	20.50	9.5	● ²	●	●	●	●	●	－	●	－	－	●	－	●	●	－	●
相模原市	719,118	23.73	10.4	● ²	●	●	●	●	●	●	－	－	●	●	●	●	●	●	－
横須賀市	388,197	29.63	14.8	● ²	●	●	－	●	●	●	●	1件	●	－	●	●	●	●	●
平塚市	256,005	25.74	11.2	● ²	●	●	●	●	●	－	●	－	－	●	●	●	●	●	●
鎌倉市	176,460	30.55	11.6	●	●	－	●	●	●	－	●	－	－	●	－	●	－	－	－
藤沢市	445,177	23.40	22.4	●	●	●	●	●	●	－	●	－	－	●	●	●	●	●	－
小田原市	187,880	27.66	14.4	● ²	●	●	●	●	●	－	－	－	－	●	●	●	－	－	－
葉山町	32,623	30.81	14.2	● ²	●	●	●	●	●	－	－	－	－	－	●	－	－	－	－
寒川町	49,063	24.90	8.5	●	●	●	●	●	－	－	－	－	－	●	－	●	－	－	－
三浦市	41,197	35.51	21.9	●	●	－	●	●	－	－	－	－	－	－	●	－	－	－	－
秦野市	159,646	26.11	12.5	● ²	●	●	－	●	●	●	●	－	－	－	●	●	－	－	－
厚木市	223,836	22.79	14.0	● ²	●	●	●	●	●	－		2件	－	－	●	●	●	●	●
茅ヶ崎市	246,394	24.90	8.50	● ²	●	●	●	●	●	－	－	－	－	●	●	●	－	－	－
海老名市	138,969	23.21	8.00	● ²	●	●	●	●	●	●	●	－	－	●	●	●	●	●	●
座間市	131,969	23.47	11.3	●	●	－	●	●	●	●	－	－	●	●	●	－	－	－	●
南足柄市	41,057	29.38	11.1	● ²	●	●	●	●	●	－	●	－	－	●	●	●	－	－	●
綾瀬市	84,376	25.57	7.7	● ²	●	●	●	●	－	－	－	－	－	●	－	●	－	－	－
愛川町	49,063	26.09	9.6	●	●	●	●	●	－	●	●	－	－	●	●	●	●	●	●
大磯町	32,265	31.61	11.9	●	●	●	●	●	●	－	●	－	－	●	●	●	－	－	－
二宮町	27,925	32.70	15.5	●	●	●	●	●	－	－	●	－	－	●	●	●	－	－	●
大井町	17,363	26.07	10.6	●	●	●	●	●	●	－	－	－	－	－	●	－	－	－	－
松田町	10,616	31.30	－	● ²	●	●	－	●	●	－	●	－	－	－	●	－	－	－	－
山北町	9,577	34.75	－	●	－	－	●	－	－	●	－	－	－	－	●	－	－	－	－
箱根町	10,845	35.00	－	●	●	●	●	●	－	－	－	－	－	－	●	●	－	－	－
真鶴町	6,880	38.73	－	●		●	●	●	－	－		－	－	－	●	－	－	－	－
湯河原町	23,899	39.03	33.4	●	●	●	●	●	●	●	●	－	●	●	●	●	－	－	●

※ 1) ●²は第2期の空き家対策計画改定案、●³は第3期の空き家対策計画改定案

2) 松田町、山北町、箱根町、真鶴町は空き家率の個別データがない

出典：令和5年住民基本台帳に基づく人口情報、平成30年住宅・土地統計調査に基づく空き家率、著者作成

ある。特に、特定空家の判断基準を定めた条例を制定している自治体は5つあり、さらに独自の判断基準を設けている自治体は17に上る。しかし、現時点で行政代執行の事例は県内で3件にとどまっている。

空き家の利活用を促進するための空き家バンクは22市町村が設置しており、その利用に関わる助成金支援制度を導入している自治体は14である。助成金支援制度の内容には、以下が含まれる。定住・移住のための住宅支援、空き家の改修・リフォーム費用の支援、空き家の家財道具処理費用の支援、空き家取得費や社宅転用取得費の支援である。

さらに、20自治体が地域貢献型事業を展開しており、次のような活用が行われていることを明らかにした。たとえば、地域住民が集まるコミュニティスペースへの改修、若者やクリエイター向けのシェアハウスやシェアオフィスへの改修、高齢者向けの福祉施設や障害者支援施設としての活用などである。

神奈川県内の空き家対策は、各市町村でさまざまな取り組みが進められているものの、取り組み内容や実施レベルには自治体ごとの差が見られる。表2からは、横浜市、川崎市、相模原市といった人口の多い都市では、調査や計画策定、

発生抑制策の実施、適正管理、特定空家への対処、さらには利活用促進など、多くの空き家対策が積極的に進められている。一方で、小規模な町村では特定の取り組みに偏り、全項目を網羅的に実施している自治体は少ない状況である。この背景には、財政力や職員数などのリソースの差が影響していると考えられる。

具体的には、「体制・調査・計画」の分野では、多くの自治体が何らかの対策を講じているものの、「空き家対策協議会」や「空き家対策相談窓口」の設置状況にはばらつきがある。また、「条例」や「助成金交付制度」を導入している自治体は限られており、これが対策の一貫性の欠如につながっている可能性がある。

さらに、特定空家の扱いについては、横浜市や鎌倉市といった観光地で特に対策が進んでいる一方、他の市町村では特定空家への対応が困難であり、特定空家として認定する事例も少ない状況である。

以上、神奈川県内の空き家対策計画における課題を大きくまとめると、次の2点の課題に総括できる。1つ目は、自治体間の連携不足である。各自治体が異なる対策を取っているため、県全体での統一的な方針や情報共有の強化が求められる。市町村の担当者レベルでは、新規に計画を策定する際に、先進事例へ照会をかけることがあるとのことであるが、実際に計画を策定してしまうとそれ以降のやり取りはないとのことである。次に行政規模として、自治体規模が小さくなるほど空き家対策に割ける人員等のリソース不足の課題がある。

3. 3市の空き家対策の現状と課題

3.1 平塚市

(1) 基本情報

平塚市まちづくり政策課は 2022 年 12 月 15 日、2024 年 4 月 16 日にインタビュー調査を実施した。平塚市の人口は令和 5 年 3 月時点で 256,005 人である。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後、少子化・高齢化の進展などによる自然減によって人口減少が進み、令和 27 年（2045 年）には約 20 万 9 千人にまで減少するとされている。平成 30 年の住宅・土地統計調査による平塚市の空き家数は 138,000 戸、空き家率は 11.2% であり、令和 3 年時点での平塚市による独自の実態調査による空き家数は 2,459 戸、空き家率は 3.93% である。

(2) 空き家対策計画の概要

平塚市では、現時点では人口増が見込まれていることから、主に管理不全空家への対応を念頭に、平成 30 年 3 月に第 1 期の空き家対策計画を策定した。計画においては、発生抑制について、所有者意識の普及啓発として、空き家に関するパンフレットの配布や高齢者への相談支援など、地域との情報連携による相談体制を充実することが記載されている。また第 2 期計画は、令和 5 年 3 月に策定した。より一層の推進を念頭に、市民等との協働で、活気あるまちづくりの推進を基本方針としている（平塚市空家等対策計画 p.25）。

(3) 発生抑制

平塚市の空き家発生抑制の取り組みは、市民や関連団

体との協力体制を強化し、空き家の早期発見と管理不全の抑制を目指している。具体的な施策は、空き家は詩的財産であることから協働環境の整備、高齢者への啓発対応、ごみ屋敷等の対応、早期発見と対応の充実、関連団体との連携強化の 5 つに分けている（表 3.A-5 参照）。

一方、発生抑制に関する施策としては、パンフレット作成し、様々な広報機会を捉えて広く配布することと高齢者向けの相談窓口の開設、この 2 つのみが具体的な施策である。また空き家の早期発見のために地域巡視することや、不動産や法律等に関連団体との連携して空き家の管理体制を充実させることを検討している。

(4) 適正管理

適正管理をすすめ、特定空家の段階へと至らないような工夫に取り組んでいる。役所は地域に存在する管理不全の空き家に対して適切な指導を行い、管理不全の状態の空き家をゼロするのが計画目標である。具体的な取り組みとしては大きく所有者に管理指導の強化と特定空家への対応の 2 点である。

所有者への指導については、まず個別の課題となる空き家を発見や通報があり次第、関連部署と連携しながら、速やかに現地確認し、所有者へ助言・指導を行う。次に、所有者不明の場合は、協定締結した団体や弁護士等と相談を行うことで、事例ごとに必要な指導を行う。また、法的な「特定空家」には該当しないものの、近隣に悪影響を及ぼしていると通報があった管理不全空家については、相続の円滑化や所有者の遠隔地居住などの要因を考慮し、「準特定空家」と位置付け、適切な助言や指導を行っている。

特定空家の認定は、地域の状況や特性（郊外住宅地であるとか、市街化調整区域であるとか）を踏まえ、市が独自に定めた判断基準に基づいて、空き家対策委員会での検討をもとに行う。認定基準は、最新のガイドラインに従い、適宜見直しが行われている。さらに、所有者が特定できず、行政指導にも応じない場合には、空家法や行政代執行法に基づき、関連部署との連携を強化し、必要に応じて行政代執行措置を検討するが、現時点ではこの段階に至った事例はない（表 3.A-7 参照）。担当者の努力により、関係者を調べあげて、粘り強く対応を求めている。

(5) 利活用

平塚市では、所有者の利活用意向の不足や、空家等の利活用環境が十分に整っていないことから、空家の再流通や活用が進んでいないという課題に対応している。この課題に対し、まず利活用環境の充実に向けた取り組みが進められている。具体的には、居住誘導のエリア戦略の検討や、中古住宅の流通促進など、利用可能な空家や跡地の活用方法についての検討が行われている。また、解体支援の充実や、平塚市空家バンクの活用促進、住宅セーフティネット制度の活用検討、さらに空家の優良ストック化の促進にも取り組んでいる。加えて、空家等の再流通や地域イノベーションを含む住宅ストックの有効活用に向け、関係者との連携体制の強化が進められている。具体的には、市民や地域団体、事業者、大学、NPO などと連携し、地域のニーズを考慮しながら、効果的な

活用策の検討が行われている。

さらに、庁内の各部署との横断的な連携を図り、総合的な空き家等の利活用に関する検討を進めている(表 3.A-8 参照)。平塚市では、所有者の利活用意向や環境の未成熟から、空き家等の再流通や利活用が充分に進んでいない課題に対処するため取り込んでいる。

(6) 運用の課題

まず、空き家の所有者や関係者の利活用意向を正確に把握することが難しく、これが効果的な対策や支援策の実施を妨げている。さらに、空き家に関する情報が不十分であるため、対策や施策を的確に進めることが難しい。特に、情報システムの運用が不十分な場合、空き家の所有状況や状態を正確に把握することが困難になり、対策の遅れにつながる恐れがある。

加えて、所有者や関係者が対策や施策に対して十分な理解を示さず、協力が得られにくい点も課題である。こうした状況では、施策や取り組みの効果を適切に評価することが難しく、事業の継続や改善に向けて、評価指標や評価方法の整備が求められる。

さらに、市内の住宅の約 36%が 4m 未満の道路に接しており、再建築不可の住宅が 4,910 戸存在している。こうした住宅の 35.7%は利活用が難しい戸建て住宅であることも課題である。加えて、解体や改修に関する助成金支援制度が存在しないため、利活用が進まず、結果的に「予備特定空き家」が増加し、最終的に「特定空き家」として認定されるケースが増える懸念がある(表 3.A-3 参照)。

3.2 海老名市

(1) 基本情報

海老名市住宅まちづくり課に、2022 年 12 月 21 日にヒアリング調査を実施した。海老名市の人口は令和 5 年 3 月時点で 138,969 人である。国勢調査によると海老名市の人口は、調査開始時から現在も増加傾向にある。令和 3 年度のアンケート調査によると、市民の本市への高い定住意向を示す結果となっている。豊かな自然環境と都心や横浜市へのアクセスの良さといった利便性を兼ね備えた特性があり、人口も増加傾向の都市となっている。しかしながら、空き家数も年々増加している。平成 30 年の住宅・土地統計調査による空き家数は 4,800 戸、空き家率は 8%であり、実態調査による空き家数は 799 戸、空き家率は 1.3%である。

(2) 空き家対策計画の概要

海老名市も、管理不全空き家への対策を中心として、平成 31 年度に「海老名市空き家対策計画」を策定し、令和 5 年に第 2 期の計画を改定している。発生を抑制する観点や空き家の解消に向けた利活用を促進する観点等から、保健福祉部局等他部門の関連計画や事業との連携が必要ととらえ、第 2 期計画では他部門との連携を強化する方針である(海老名市空き家対策計画 p.2 参照)。

海老名市は空き家対策に関して、アンケート調査を実施した。市民アンケートの結果、空き家対策として求めるものは、「空き家活用への支援」が 77.6%、「空き家解体への支援」が 69.8%と、高い割合で支援ニーズがある。また、「耐震診断や耐震改修への支援 (82.7%)」、「住宅

リフォームに関する支援 (76.1%)」、「住まいに関する相談、情報提供 (72.6%)」、「若年層の定住促進 (72.0%)」などの施策も高い要望があり、これら課題にも体系的に取り組む必要があることをまとめている(海老名市空き家対策計画 p.20 参照)。

(3) 発生抑制

海老名市は、郊外部において高齢者が所有する空き家の増加に対応すべく、空き家の発生予防策として所有者への意識啓発を進めている。まず、空き家問題の認識を深めるため、教育プログラムやセミナーの開催、情報パンフレットの配布など、さまざまな情報提供と支援を行う。また、住宅の環境性能や機能・価値を向上させるリフォームを推奨し、空き家になるのを防ぐ啓発を行う。次に、高齢者が自身の住宅を適切に管理できるようにサポートする体制を整えている。具体的には、高齢者が利用できる支援サービスや相談窓口の設置、住宅の維持管理に関するアドバイスやサポートを提供する。また、既存住宅の性能向上や改修支援も行い、住宅の価値を維持・向上させる。さらに、旧耐震基準の木造住宅に対する耐震診断や耐震改修の費用支援制度を実施しており、これにより、住宅が空き家になるのを防ぎ、利活用を促進する(表 3.B-5 参照)。

(4) 適正管理

海老名市では、所有者等の管理意識向上を図り、適切に管理されていない空き家への対策に取り組んでいる。具体的には、所有者等への意識啓発や情報提供を通じて、管理責任の周知を行い、空き家発生時点での円滑な情報提供体制の検討を進めている。また、空き家所有者等を対象とした相談会の創設や、遠方に住む所有者への管理支援体制の構築も検討している。さらに、定期的な実態調査や空き家データベースの運用を通じて、空き家の状況を把握し、適正な管理がなされていない場合には、適切な措置を講じている。

地域住民からの空き家に関する相談や情報を受け付けるための相談窓口の整備も進めており、地域の相談窓口や連携体制の充実に取り組んでいる。具体的には、海老名市宅建業者協会や神奈川県行政書士会、司法書士会との協定により相談窓口を設置し、不動産取引や空き家の権利関係、相続登記などの相談に対応している(表 3.B-6 参照)。

また、適正な管理がなされていない空き家に対しては、所有者等に適正管理を促す通知を発送し、助言や指導を行っている。さらに、関係する法令や部署との連携を強化し、空き家の草木が道路にはみ出す、台風などの緊急時に対応が不十分といった場合には、速やかに適切な措置を講じる。加えて、特定空き家等の認定基準の策定や、空き家法に基づく措置の実施、さらには条例に基づく緊急安全措置の検討も行い、適正な管理が行われない空き家への対応を進めている。

(5) 利活用

海老名市では、空き家バンクの活用促進により、所有者と希望者をマッチングさせ、特に意思の薄い所有者を対象に活用を促進している。さらに、関連団体との連携強化を通じて、不動産業者や行政書士、司法書士との協

定を締結し、空き家対策を推進している。住宅以外の用途利用への支援では、店舗や学童保育施設への転用を促進し、改修費用の支援を行い、地域の活性化と空き家解消を目指している。さらに、空き家の取り壊し支援では、旧耐震基準の木造住宅や危険な空き家の取り壊し費用を支援し、跡地の利活用と地域の活性化を促進している(表 3.B-8 参照)。これらの施策により、海老名市は果敢に空き家問題に取り組み、持続可能な地域社会の実現を目指している。

(6) 運用の課題

海老名市では、駅前を中心にタワーマンションの建設が進み、若い世代の人口流入が依然として続いている。一方で、郊外の一戸建て住宅の空き家が増加しており、特に利用目的のない「その他の住宅」が7割を占めている。このような状況において、自主的な維持管理の促進や既存住宅の流通促進、相続意識の醸成が十分に進んでいないことが、空き家の適切な管理を妨げる要因となっている。また、全国的な少子高齢化の影響により、所有者の高齢化が進み、高齢者の施設入所に伴う空き家問題や、相続登記が行われず所有者が不明なケースへの対応が課題となっている。

空き家の利活用についても、空き家バンクの利用が進まない状況や、地域コミュニティ活動拠点としての活用が十分に展開されていないことが課題として挙げられる。さらに、旧耐震基準の建物が再利用される際には、耐震診断や補強工事の必要性があるものの、その対応が進んでいない。また、老朽化した空き家については、除却が進まないことが課題となっており、これに対する支援策の不足が指摘される。加えて、所有者の遠隔地居住や管理意識の低さにより、管理不全の空き家が発生している。これにより、周囲に悪影響を及ぼす空き家が見られ、特定空き家等への対応や新たな支援策の検討が求められる状況にある。これらの課題に対応するためには、空き家の管理意識の向上や利活用促進策の強化など、包括的な対策の検討が今後の課題である。

3.3 座間市

(1) 基本情報

座間市市民協働課に、2022年12月21日にヒアリング調査を実施した。座間市の人口は令和5年3月時点で131,969人である。住宅・土地統計調査によると、65歳以上の高齢者単身世帯は、15年間で約4倍に増加している。空き家数は7,200戸、空き家率は11.3%であり、座間市による独自の実態調査による空き家数は526戸、空き家率は0.9%である。座間市による空き家実態調査結果において、空き家と判定した526件の分布状況を見ると、「相模が丘」「入谷」「ひばりが丘」では空き家が40件以上分布し、他地域に比べると多い状況にある。また、空き家所有者は、60代と70代を合わせて半数を超え、さらに80代以上も含めると約7割弱を占めている。

(2) 空き家対策計画の概要

「座間市空き家対策計画」は令和5年3月に、空き家の増加や、それに伴う管理不全空き家の増加対策として策定された。座間市は、水道閉栓状況等から空き家抽出

し、所有者意向調査とあわせて、市内日常生活圏単位で空き家をプロットし地域特性とあわせて分析している。座間市の空き家対策は、当初、都市整備課ではなく、協働推進課が担当をしていた。座間市では、令和2年度の空き家実態調査の結果により、500件を超える空き家が市内に存在し、周辺に悪影響を及ぼしていることから、市民の安全安心な生活環境を保全するために連携を重視し、空き家の適正管理を適切に進める方針である。(座間市空き家対策計画 p.42 参照)。計画策定後に、その運用のために都市整備課へと所管課を移した。

(3) 発生抑制

空き家等対策においては、管理不全の状態が深刻化すると対応が困難になることから、空き家等の発生を抑制することが必要不可欠である。空き家等予備軍所有者等への情報提供、啓発活動等を中心とした空き家等対策を推進していく。ハンドブックやリーフレット等の配布・周知 空き家等対策ホームページや LINE などの SNS 等を活用した積極的な情報発信している(表.C-5 参照)。さらに、空き家等の予防に関連する様々な問題に対する福祉部門や専門家への紹介体制を構築する。座間市では、令和3年度に座間市居住支援協議会を設立し、住まい探しにお困りの方および住宅を貸し出している方への情報提供などに取り組んでいるため、座間市居住支援協議会とも連携を図りながら空き家等の予防に向けた相談対応を行う。また、将来に備えた生前整理の取組に関する意識啓発、専門家等と連携した官民連携による既存住宅のストックの質の向上・飲代へと引き継がれ、長く住み続けられる良質な住宅の供給を目指し、耐震化の補助制度等の活用に向けた情報提供を行う。

(4) 適正管理

空き家等の適正管理には、以下の2つの対策が不可欠である。まず、空き家等の状況把握について、市内の空き家等の状況を定期的に把握し、課題を分析することが重要であり、このため、5年ごとに実態調査を実施する。また、地域の空き家等の状況を早期に把握するため、自治会や近隣住民からの相談や情報提供を活用する仕組みを構築する。具体的な対策としては、定期的な市内の空き家等の状況把握と課題分析、市民や自治会との連携による空き家等に関する情報収集の推進、庁内関係課との情報共有による空き家等の状況確認が挙げられる。

次に、所有者等への適正管理に対する意識啓発が重要であり、空き家等の所有者等に対し、所有者が長期間空き家等の状態である場合や適切に管理できていない場合、助言・指導文書の送付や財産管理人制度の案内などの措置が行われる。具体的な対策としては、適切な助言や指導文書の送付による管理意識の向上、空き家等の利害関係人への財産管理人制度等の案内や活用の促進、司法書士や建築士などの専門家等の紹介等が挙げられる(表 3.C-6 参照)。

多様な主体と連携した適正管理の促進も重要である。民間事業者や専門家団体との連携により、空き家等の適切な管理方法や見守り・管理サービスを提供し、所有者等による適切な管理を促進する。また、関連部局や団体との連携により、管理不全の空き家等の解消を目指し、

適切な対応ができる体制を強化する。具体的な対策として、情報提供や相談体制の構築、関係機関との連携による早急な対応の仕組みの整備などがある。

(5) 利活用

座間市の空き家等の利活用には、3つの施策に分けられる。まず、定住促進や住居の安定確保の施策の連携が必要であり、定住・移住の促進や子育て支援の充実し、地元商店等の活性化支援と連動した空き家等の利活用が促進される。庁内関係課との連携・調整を通じて、居住支援協議会や居住支援法人、住まい支援関連施策との連携を図り、既存の空き家等を賃貸住宅としての供給促進や地域のサークル活動の場や高齢者のデイサービスなどの福祉的利用に利活用する。具体的な対策としては、空き家バンクの活用、相談対応の強化、リフォーム工事費用等を積算できる業者の情報提供、中古住宅等の流通促進に向けた融資の優遇措置に関する情報発信がある。次に、地域コミュニティの活性化を目的としたマッチング制度の実施が重要であり、空き家等の利活用による地域活性化の推進を目指し、所有者等や利活用希望者、地域の想いをつなげるマッチングを行う。具体的な対策としては、利活用希望者への空き家等の情報提供や空き家等と利用希望者のマッチングを行える業者の紹介が挙げられる。最後に、空き家等対策事業の先進自治体の仕組みの調査・研究や空き家等対策事業に関連する研修・講習等への参加が挙げられる。

(6) 運用の課題

現在、空き家率は概ね12%前後で推移しており、2018年の調査では12.9%と報告されている。人口は増加しているものの、2045年には111,300人まで減少する見込みである。また、65歳以上の高齢者単身世帯が増加しており、特に75歳以上の高齢者単身世帯が約4割を占める状況にある。一方で、旧耐震基準の住宅や腐朽・破損がある空き家も存在し、これらの多くは入院や死亡により発生し、さらに所有者が高齢であることが空き家の長期化につながっている。

運用上の課題としては、住まいの将来に対する意識醸成が不十分であることに加え、空き家が長期化する前からの対応が十分に進んでいない点が挙げられる。また、適切な維持管理への意識が十分に浸透しておらず、維持管理を支援する仕組みづくりの強化が課題となっている。さらに、今後増加が見込まれる管理不全状態の空き家への対応も懸念される。

空き家の利活用に関しては、支援策や情報提供が十分とはいえず、これが利活用の遅れにつながっている。加えて、所有者が高齢の場合は売却や解体による土地活用を選択する傾向が強いのにに対し、若年層の所有者は自身や家族での利用、あるいは賃貸を希望する傾向がある。このように、所有者の年齢によって空き家の活用意向に違いがみられるため、状況に応じた支援や情報提供が求められる。

また空き家が長期化するほど、所有者が活用の意欲を失いがちであり、結果として有効活用が困難になる傾向がある。そのため、家財の処分支援や維持管理・有効活用に関する情報提供のほか、相談窓口の設置が重要とな

る。特に、空き家が長期化した場合には、空き家バンクのような情報提供制度の活用が重要視される状況にある。

表 3.3 市の空き家関連事業整理

		A.平塚市	B.海老名市	C.座間市
空 き 家 定 義	住宅・土地統計調査	外観等から判断できる建物の属性(建て方)、「構造」、「腐所・破損の有無」など		
	空き家数	138,000	4,800	7,200
	空き家率	11.2%	8%	11.3%
	自治体の実態調査	取得した県営水道の閉栓情報から現地調査等による補助調査	市民等から寄せられた情報などを加え、住民票の有無で判断	水道使用が1年以上確認できない物件
	空き家数	2,459	799	526
	空き家率	3.93%	1.3%	0.9%
目的		空き家等対策を総合的体系的に内外に示し、市民の音程や関連する事業者・団体等との協働のもとに空き家等対策を推進すること	空き家への基本的考えを示し、様々な施策によって市民の生命・身体及び財産を保護することにより、落ちつき活動の活性化を図ること	快適に住み続けられる生活環境の保致及び移住・定住の促進などによる地域活性化や魅力向上、地域コミュニティやまちづくり活動の充実に資すること
動機		・空き家が周辺に悪影響が大きくて区分所有者による合意形成が困難となることで改善が見込められないといった状況が予想されるから	・高齢化により、まちの活性化が低下しているから ・空き家数が増える予想されて、若い世帯が入って住んで欲しいから	・新たな活動や住まいの場として空き家が活用され始めていきたいから ・高齢化により、突然空き家となるケースが多く予想されるから
課 題	1. 社会要因	・人口減少や高齢化の進展 ・住宅ストックの過剰	・高齢化の深刻さが予想される	・少子高齢化の進展 ・高齢者単身世帯増加
	2. 所有者意識	・活用意向や利活用環境が未成熟 ・利活用が進んでいない。 ・住環境の悪化を招く	・空き家バンク制度についての認知度低 ・留意性は低い ・放置するリスクの認識が不十分 ・解体費用の負担ができない。	・住まいの将来へ適切な維持管理への意識醸成 ・長期化する前に対応 ・適切な維持管理手法の仕組みづくり
	3. 建築・敷地	・約36%の4910戸が、4m未満の道路に接している。	・空き家の60%以上は旧耐震基準時期に建築され旧耐震基準や床面積が小さい等の理由により、売却できない	・旧耐震基準の住宅は、持ち家が22.9%、借家が10.5%。
	4. 連携団体	・所有者と希望者をマッチング制度 ・地域コミュニティの活動	・所有者とのマッチング制度 ・連携団体との相談体制構築	・利活用に向け情報共有充実支援制度 ・多様な主体との連携による相談体制
策	5. 発生抑制	・ゴミ屋敷等への対応 ・市民・連携団体と相談窓口 ・広報機会を捉えた周知 ・高齢者向けの情報共有(相談窓口) ・実態調査・データベースの構築	・自覚意識普及(高齢者) ・既存住宅性能向上(改修費用の支援) ・住宅終活に関する情報発信 ・高齢者向け住宅改修費用支援制度	・パンフレット作成、SNS、ホームページを活用 ・庁内関係課や市民・自治体等と連携した情報収集 ・住まい関連相談窓口
	6. 適正管理	・管理不全の管理者に指導の強化 ・所有者不明案件への対応 ・“準”特定空き家への対応(空家法第12条に基づく助言・指導強化)	・所有者等への情報共有体制構築 ・相談・情報提供をデータベース化 ・定期的に実態調査 ・管理支援体制(関連団体と連携、管理に関する支援体制)の構築	・定期的な実態調査 ・適切な助言・指導文書の送付による意識向上 ・財産管理人制度等案内 ・司法書士や建築専門家との紹介、マッチング
	7. 特定空き家	・特定空き家に認定・基準更新 ・空家法および行政代執行法 ・緊急対応即時執行できる仕組みづくり ・連携団体で情報提供、速やかに対応	・相談窓口の整備 ・指導・解消を促進 ・地域の空き家に関する相談窓口 ・認定基準の検討・策定・更新 ・特定空き家条例	・財産管理人制度(所有者不明に対応) ・住宅用地特例の適用除外による意識普及
	8. 利活用	・空き家の利活用に対するメリットを周辺に発信 ・町のニーズに応じて福祉や市民活動分野と連携	・空き家バンク ・住居以外への空き家利用支援(地域包括支援センター)連携強化 ・土地の利活用に向けた支援	・空き家バンク ・改修費用積算できる業者に情報提供
適正管理		・各種費用の支援制度 ・空き家跡地活用	・各種費用の支援制度 ・空き家跡地活用 ・旧耐震改修支援	・居住支援協議会や専門家団体との連携より相談 ・利活用への情報共有

出典：3市の空き家対策計画⁸⁾⁹⁾¹⁰⁾を基に、著者作成

4. まとめ

(1) 本研究調査結果の概要

本研究では、神奈川県における空き家対策の現状を明らかにするため、平塚市・海老名市・座間市を対象に、各自治体の空き家対策計画の運用状況を調査・分析した。特に、発生抑制・適正管理・利活用の3つの視点から、第1期および第2期計画の変遷を比較し、自治体ごとの特徴的な施策や課題を整理した。

調査の結果、各自治体では管理不全空き家の減少に向けた取り組みが進められているものの、空き家の発生を未然に防ぐための施策が十分でなく、特定空家に至る前の段階での所有者支援や、適正管理の基準や対応策にばらつきがあることが明らかになった。また、空き家の利活用を促進するための補助制度やマッチング支援が整備されつつあるが、市場価値の不一致や老朽化の進行により、実際の活用が進みにくい状況が確認された。

（２）発生抑制の現状と運用上の課題

各自治体では、空き家の発生を未然に防ぐため、所有者に対する啓発活動や相談支援を実施している。具体的な施策としては、①近隣住民からの苦情を受けた際に実態調査を行い、所有者に対し適正管理の義務と責任を周知する取り組み、②空き家所有者が役所に相談に訪れた際に、直接「空き家バンク」の活用パンフレットを配布し、利活用を促す施策、③高齢者向けの相談窓口を開設し、改修支援制度の紹介や、賃貸・売買の手続きを案内する支援などが挙げられる。

また、自治体によっては、広報誌やセミナーを通じた情報提供、相続登記や住宅終活に関する相談体制の整備なども進められている。これらの施策により、所有者が空き家となる前に対策を講じる機会を提供し、適正な管理や利活用を促進することを目指している。

しかし、現行の発生抑制策の多くは、「管理不全空き家」となった後の所有者への啓発活動が中心となっており、空き家の発生自体を未然に防ぐための予防的な施策ではない。特に、いずれの自治体も、管理不全空き家の予防につながる有効な施策を未だ見いだせてはおらず、今後の検討課題となっている。現行の施策は、空き家所有者が自発的に相談に訪れることを前提とした施策であることから、自治体側からの積極的な働きかけ（アウトリーチ）が不足している。所有者が対応を先送りし、結果的に管理不全空き家が増加する可能性が高い。また発生抑制策の内容や実施状況には、人口の増減などの要素もあって、自治体ごとに取り組みの優先順位のばらつきがあることも課題である。空き家が発生する前の段階で、管理不全を未然に防ぐための啓発活動や、所有者の負担を軽減するインセンティブ制度の導入など、より実効性のある対策が求められる。

（２）適正管理の現状と運用上の課題

各自治体では、空き家の適正管理を促進し、管理不全空き家の増加を防ぐために、所有者への指導や助言、特定空家の認定、行政代執行といった施策を実施している。具体的には、①管理不全空き家の実態調査を行い、所有者に対し適正な維持管理を求める指導を行う、②特定空家に認定された場合、所有者に対して改善勧告や命令を出し、改善が見られない場合には行政代執行を実施する、③所有者が管理の負担を軽減できるよう、維持管理や補修に関する相談窓口を設置し、専門家との連携を図るといった取り組みが進められている。また、一部の自治体では、空き家の所有者と地域住民・自治体が協力し、定期的な巡回や見回りを実施することで、管理不全化を防ぐ仕組みを整えている。これらの施策により、空き家の適正管理を促進し、特定空家に至る物件を減少させるこ

とが目指されている。

しかし、適正管理の施策にはいくつかの課題が存在する。まず、特定空家の認定基準が自治体ごとに異なり、管理不全空き家と特定空家の中間にある物件への対応が難しいことが指摘されている。その結果、管理不全の状態が長期化し、地域に悪影響を及ぼすケースが増えている。また、所有者不明の空き家に対する行政の対応には限界があり、特定空家に認定しても所有者への指導や勧告が行えず、適正管理が進まないという問題もある。さらに、行政代執行は手続きが煩雑であり、多くの時間とコストがかかるため、実際に執行されるケースは限られている。そのため、管理不全空き家の増加に対し、自治体の対応が追いつかない状況が続いている。今後は、適正管理の基準を統一し、特定空家の前段階での対応を強化することや、所有者不明空き家への対策をより実効性のあるものにするための法整備が求められる。また、管理代行サービスの活用や、民間との連携を強化することで、所有者の負担を軽減し、より多くの空き家が適正に管理される仕組みを構築する必要がある。

（３）利活用の現状と運用上の課題

各自治体では、増加する空き家の有効活用を促進するため、市場流通の活性化、空き家バンクの運営、改修・解体支援制度の整備といった施策を実施している。具体的には、①リフォーム助成制度を設け、老朽化した空き家の改修を支援することで市場価値を向上させる取り組み、②不動産業者や宅建業者との連携による空き家流通の促進、③空き家バンクの運営を通じた購入・賃貸希望者とのマッチング支援、④解体・除却補助による空き家の適正処理の推進などがある。特に、空き家バンクは市場流通が難しい物件の活用を目的としており、自治体ごとに登録制度が整備されている。また、一部の自治体では、空き家を**地域貢献型施設（福祉施設、シェアハウス、コミュニティスペース等）として活用する支援策も進められている。これらの施策により、空き家の利活用を通じた地域の活性化が期待されている。

しかし、空き家の利活用に関しては、市場流通が難しい背景が多く、いくつかの深刻な課題が存在する。具体的には、建築基準法上の制約（２項道路に面した建物、未接道物件、旧耐震基準の住宅など）がある物件は、リフォームや建て替えが難しく、利活用の障壁となっている。また、老朽化が進んでいる物件は改修コストが高額になり、所有者や購入希望者の負担が大きくなるため、市場に流通しにくい。さらに、所有者と購入希望者の価格認識の違いも問題となっており、所有者が数十年前の相場価値で売却を希望する一方で、実際の市場価格との差が大きく、売買が成立しにくい状況が続いている。加えて、解体費用が土地の売却価格を上回るケースが多く、所有者が解体に踏み切れず放置する結果、管理不全空き家が増加している。

このような状況を踏まえ、自治体ではリフォーム助成や除却補助などの施策を検討しているが、公的資金を個人資産の救済に充てることには慎重な判断が求められる。そのため、不動産鑑定士や宅建業者などを交えた「空き家協議会」を設置し、補助支援の妥当性や対象範囲につ

いて慎重に検討する動きもみられる。今後は、①市場流通が困難な空き家の流通促進策の強化（例：不動産業者との積極的な連携）、②老朽空き家のリノベーション支援の拡充（補助金の拡充や民間企業との連携）、③用途変更の柔軟化に向けた法規制の見直し（特に建築基準法・都市計画法に関する緩和措置）、④官民連携による包括的な支援体制の構築が求められる。単なる情報提供にとどまらず、実際の利活用につながる実効性の高い支援制度を整備し、空き家の有効活用を促進することが今後の課題となる。

（４）まとめ

本研究では、神奈川県のパラ市・海老名市・座間市を対象に、空き家対策の現状と課題を発生抑制・適正管理・利活用の三つの視点から分析した。各自治体では、空き家の増加を抑えるための施策を進めているものの、対策の実効性や自治体間の格差、所有者の意識向上、法的・財政的課題が依然として大きな問題である。

発生抑制では、所有者への啓発活動や相談支援が行われているものの、自治体の取り組みは受動的であり、相続登記の未実施や管理意識の低さが空き家発生の要因となっている。適正管理においては、特定空き家の認定や指導が実施されているが、所有者不明の空き家や遠方居住者の管理不足が課題となり、行政の対応が難しくなっている。また、利活用の面では、空き家バンクの活用が進められているものの、物件の市場価値と所有者の期待価格の乖離、老朽化によるリフォームコストの高さ、建築基準法上の制約などが流通の障壁となっている。

以上を踏まえ、空き家問題の効果的な解決には、発生抑制の強化、適正管理のための支援拡充、地域特性を考慮した利活用の推進を一体的に運用することが不可欠であると考察できる。現在の対策は、それぞれの段階で制度が整備されているものの、相互の連携が弱く、一体的な戦略が不足しているのが課題である。今後は、発生抑制段階での市場流通促進や、適正管理における所有者支援の拡充、利活用に関する法的規制の見直しなど、より統合的なアプローチが求められる。

参考文献

- 1) 北村喜宣（2018）「空き家問題解決のための政策法務―法施行後の現状と対策―」,第一法規株式会社
- 2) 立神靖久他（2020）「全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性」,日本建築学会計画系論文集（85）, pp.393-403,日本建築学会
- 3) 篠部裕, 占部智大（2014）「空き家の適正管理条例の現状と課題―東日本の地方自治体を事例として―」, 日本建築学会技術報告集.2014, Vol.20, No.45, pp.723-726,日本建築学会
- 4) 馬場正尊他（2016）「エリアリノベーション変化の構造とローカライズ」学芸出版
- 5) 近藤 明子, 戸川聡(2018)「地方都市における空き家問題の基礎的モデル分析」都市計画論文集 53 (3),pp.386-391,日本都市計画学会
- 6) 浅野純一,井上佑樹(2022)「地方中核市における空

家等対策計画の運用状況と課題に関する研究」,都市計画論文集 57 (1), pp.114-125,日本都市計画学会

- 7) 森垣隆暉, 近藤早映(2023)「空家等対策計画における空き家の発生抑制策と取り組みの実態に関する研究」,都市計画論文集 58 (3), pp.1219-1225,日本都市計画学会
- 8) 平塚市,「平塚市空家等対策計画」, <https://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/common/200128547.pdf> (最終閲覧日 2025. 02. 28)
- 9) 海老名市,「海老名市空き家等対策計画」, https://www.city.ebina.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/008/544/R5.3_keikaku.pdf (最終閲覧日 2025. 02. 28)
- 10) 座間市,「座間市空き家等対策計画」, https://www.city.zama.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/008/332/keikakusaisyuu.pdf (最終閲覧日 2025. 02. 28)
- 11) 総務省統計局（2018）「平成 30 年住宅・土地統計」, <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/> (最終閲覧日 2025. 02. 28)

東海大学建築都市学部紀要委員会

委員長 後藤 純
委 員 竹下 秀

EDITORIAL COMMITTEE OF PROCEEDINGS OF
THE SCHOOL OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING
TOKAI UNIVERSITY
Chairman Jun Goto
Members Tetsuro Kasai Shu Takeshita

本紀要は、学術刊行誌である。掲載可と判定された原著論文で
建築都市学部紀要委員会で査読・審査を受けたものである。

東海大学 建築都市学部 紀要

Vol. 3 No. 1 2024
2025 年 3 月 31 日

発行者 東海大学建築都市学部
〒259-1292 神奈川県平塚市北金目 4 丁目 1 番 1 号
School of Architecture and Urban Planning, Tokai University
4-1-1 Kitakaname, Hiratsuka-shi, Kanagawa-ken. Japan
