

茅ヶ崎市空家等対策計画

素 案（案）



平成 年 月

茅 ヶ 崎 市

目次

第1章 茅ヶ崎市空家等対策計画の目的と位置づけ	1
1 目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 茅ヶ崎市の空き家をとりにくく現状	3
1 住宅・土地統計調査（総務省統計局）による茅ヶ崎市の空き家の現状	3
2 平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査による茅ヶ崎市の空き家の現状	10
3 茅ヶ崎市の空き家の現状のまとめ	14
4 空き家対策を進めていくうえでの課題	15
第3章 空家等対策の基本的な方針	17
1 空家等の対策に関する基本的な方針	17
2 対象とする地区	18
3 対象とする空家等の種類	18
第4章 具体的な施策について	19
1 空家等の調査に関する事項	19
2 空家等の発生予防に関する事項	20
3 空家等の適切な管理の促進に関する事項	20
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利用の促進に関する事項	21
5 「空家等」及び「特定空家等」の適用に関する事項	23
6 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	25
7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	26
8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	27
施策一覧	28

第1章 茅ヶ崎市空家等対策計画の目的と位置づけ

1 目的

本市の人口は、平成32年をピークに減少に転じることが見込まれておりますが、65歳以上の高齢者の割合は今後も増加が進み、団塊の世代が後期高齢者（75歳以上）となる平成37（2025）年には26.8%、平成72（2060）年には36.7%となり、3人に1人以上が高齢者になるとされています。

特に、75歳以上の後期高齢者の割合も増加を続け、平成72（2060）年には、およそ4人に1人が後期高齢者になるとされています。

人口減少に伴う住宅の余剰、高齢化の進展による相続の発生や施設入所者の増加等により、今後、空家等の更なる増加が予測されます。

これまで本市では、空家等に関する対策として、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン（平成26年3月策定）」に位置付けを行い、空家等の発生予防、利活用方策について有識者等の意見を踏まえ検討を進めてきました。また、管理不十分な空家等の適切な管理について既存の関係法令に基づき庁内関係課で連携を図りながら、所有者等へ助言を行い改善に努めてきましたが、空家等については個人の財産であることから、既存法令では法的根拠が不十分であり対応が難しい場合があります。

その後、平成27年5月26日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）」が完全施行され、生命、身体または財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進する体制が整いました。

本市ではこれを契機に、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、法第6条（※1）に基づく茅ヶ崎市空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）を定めるものです。

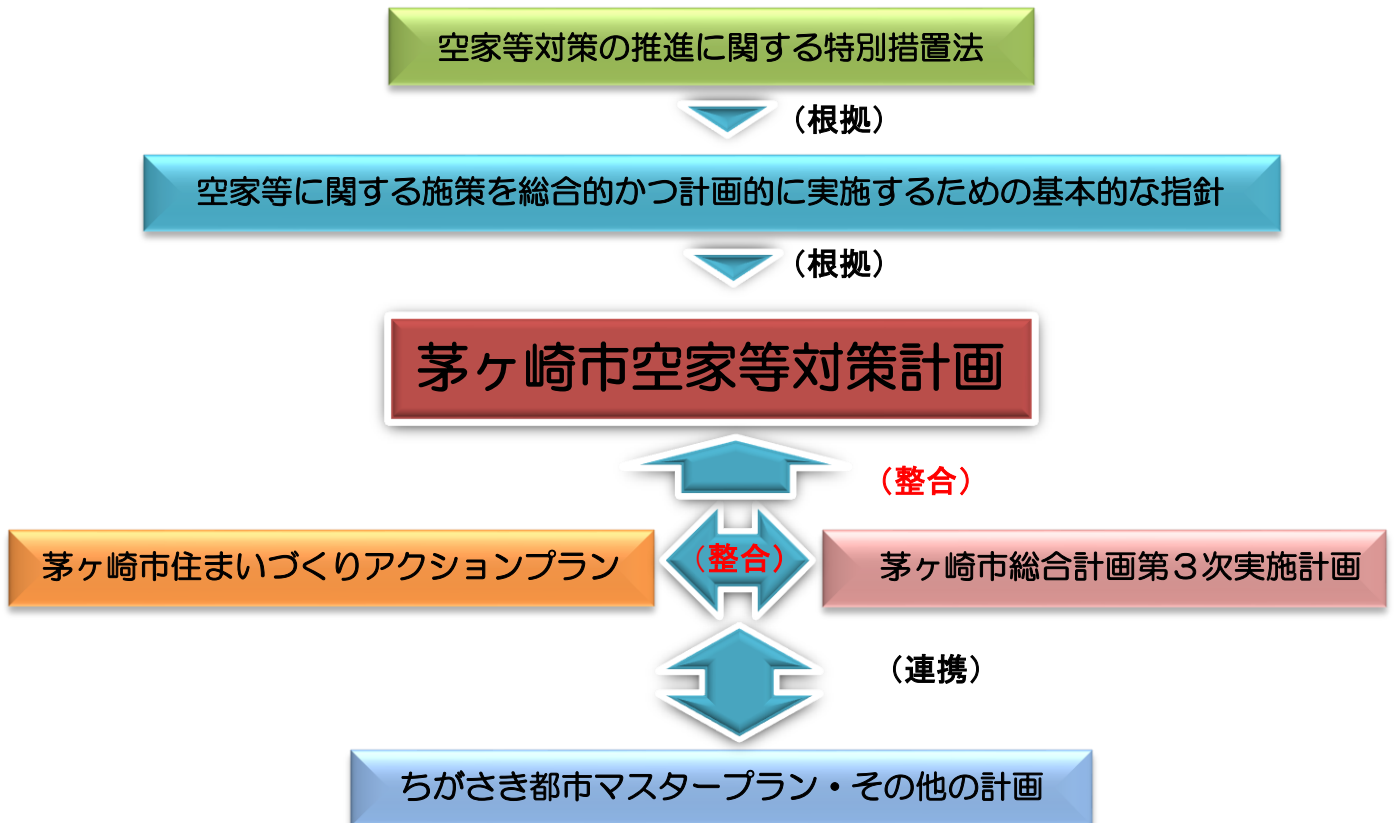
なお、本計画における「空き家」の表現方法として、法に基づく「空家等」「特定空家等」についてはそのまま記載し、その他については「空き家」として記載しています。

※1 法第6条第1項：市町村は「空家等対策計画」を定めることができる。

2 計画の位置づけ

茅ヶ崎市総合計画、住宅部門の基本計画である「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」、都市計画の基本的な方針を示した「ちがさき都市マスタープラン」など、関連する本市計画と連携を図り、計画を推進していきます。

＜本計画の位置づけ＞

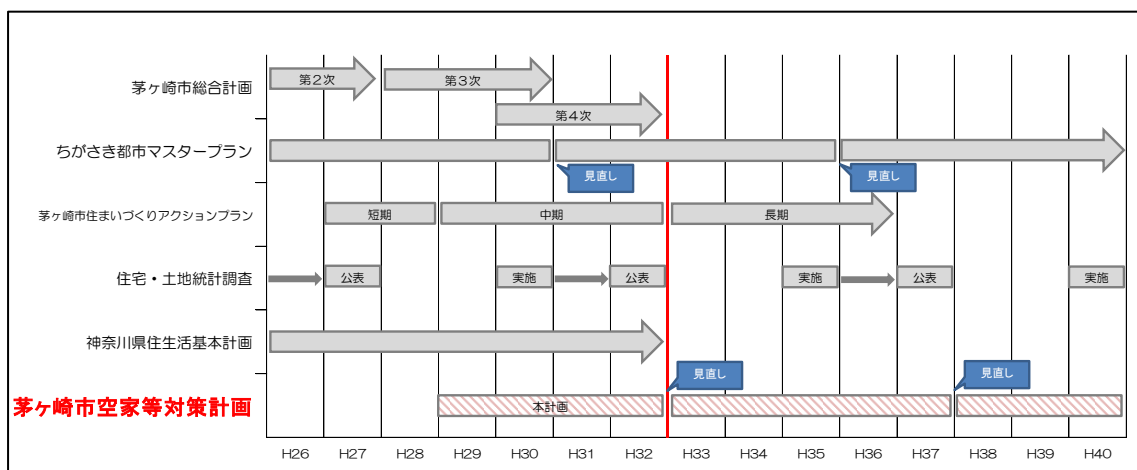


3 計画期間

本計画は、総務省の住宅・土地統計調査等の関連統計や神奈川県住生活基本計画、茅ヶ崎市総合計画等の関連諸計画との整合を図るため、本年度より平成33年3月31日までの4年間を計画期間とします。

なお、次期計画以降は5年計画とし、計画期間の最終年度に計画の見直しを行うこととします。

連携スケジュール（年度）



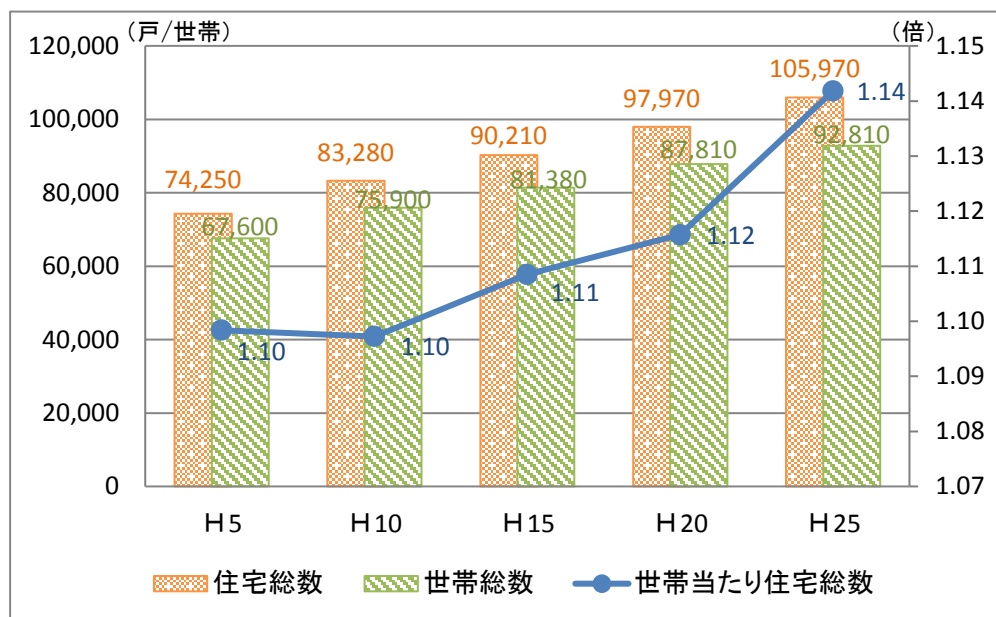
第2章 茅ヶ崎市の空き家を取りまく現状

1 住宅・土地統計調査（総務省統計局）による茅ヶ崎市の空き家の現状

（1）住宅総数と世帯数の推移

平成25年時点で、本市の住宅総数は105,970戸、世帯数は92,810世帯と住宅総数が世帯数を上回っています。世帯当たり住宅総数は、平成5年の1.10倍から年々上昇し、平成25年の時点で1.14倍に推移していることから住宅の供給過多の状況が進行しています（図表1）。

（図表1）住宅総数と世帯数の推移

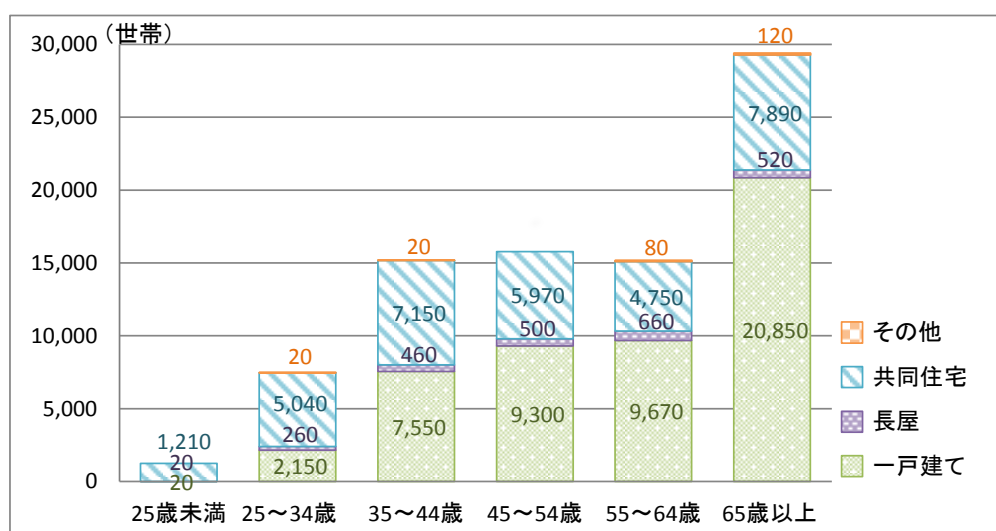


資料：住宅・土地統計調査（平成5年から平成25年）

（2）世帯主の年齢別における住宅の種類

世帯主の年齢別における住宅の種類をみると35歳以上の世帯では一戸建て住宅の割合が一番高くなっており、また年代を重ねるごとに一戸建て住宅の占める割合が高くなっています（図表2）。

（図表2）世帯主の年齢別における住宅の種類

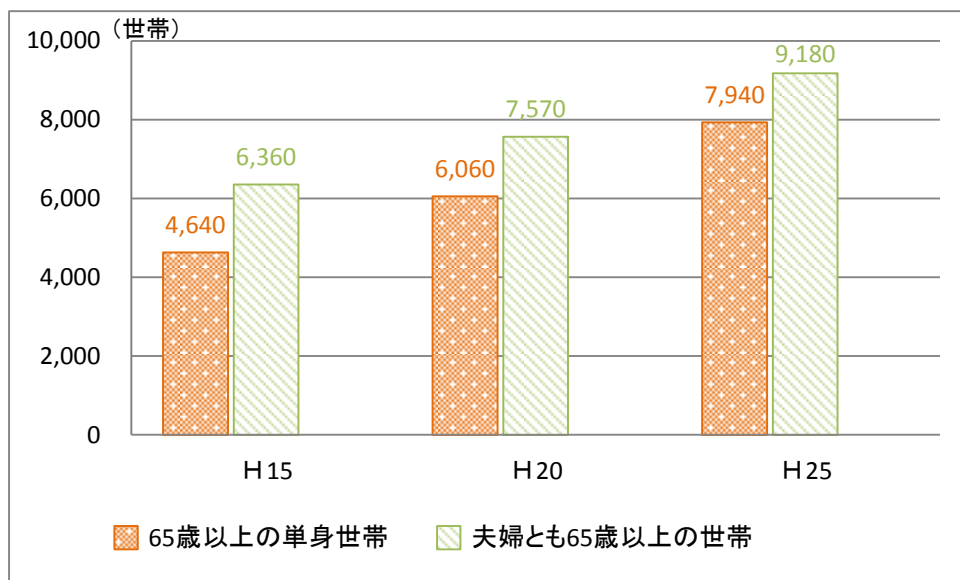


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（３）６５歳以上の高齢单身・夫婦世帯の推移

６５歳以上の高齢单身世帯及び夫婦ともに６５歳以上の夫婦世帯をみると平成２５年時点で、单身世帯は７，９４０世帯、夫婦世帯は９，１８０世帯となっており、单身・夫婦世帯ともに増加傾向に推移しています（図表３）。

（図表３）市内の住宅総数と世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

また、７５歳以上の持ち家に住む単身高齢者世帯をみると平成２５年時点で、神奈川県内では１２２，５００世帯あり、また本市では３，０４０世帯となっています。５年前の調査に比べて、神奈川県では１．５８倍、本市では１．３２倍に増えています（図表４）。

（図表４）持ち家に住む７５歳以上の単身高齢者世帯

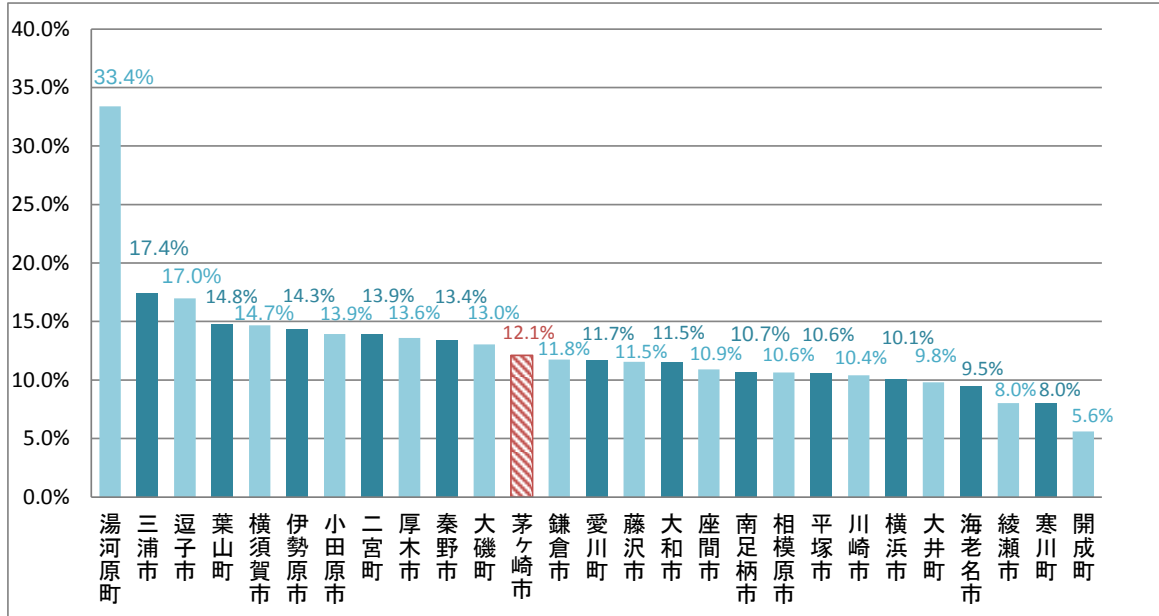
分 類	平成 20 年	平成 25 年	倍 率
茅ヶ崎市	2,300	3,040	1.32
神奈川県	77,500	122,500	1.58

資料：住宅・土地統計調査（平成 20 年から平成 25 年）

（４）神奈川県内市町における空き家率

住宅・土地統計調査を実施している神奈川県２７市町の空き家率をみると一番高い自治体は、湯河原町３３．４％、次いで三浦市１７．４％となっており、本市の空き家率１２．１％は、１２番目に高い状況となっています（図表５）。

（図表５）神奈川県内の空き家率

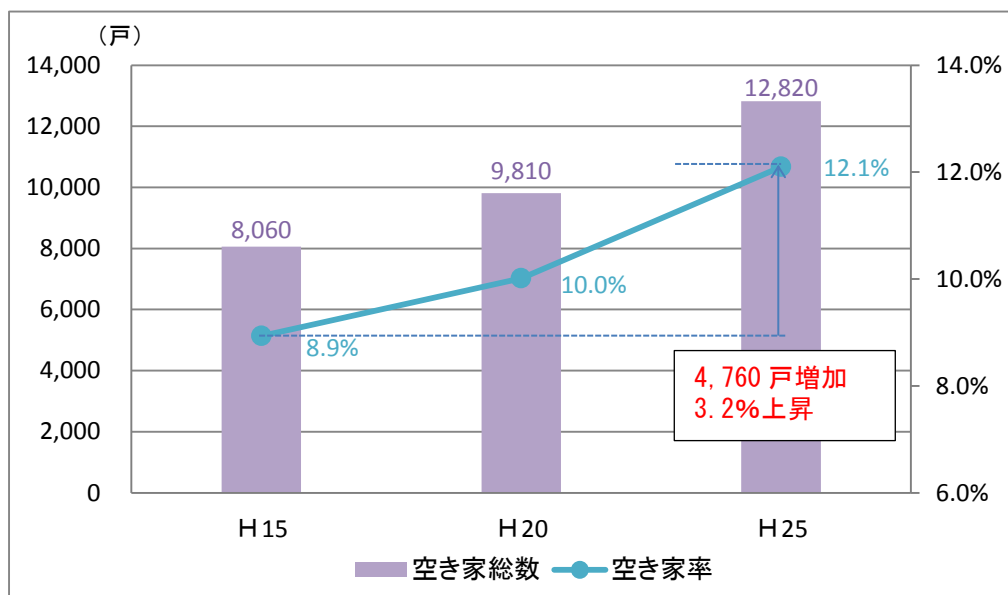


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（５）茅ヶ崎市の空き家の推移

本市の空き家の推移状況をみると年々増加傾向にあり平成２５年時点では空き家数１２，８２０戸、空き家率１２．１％となっています。平成１５年の時点と比較すると空き家は４，７６０戸増加し、割合にして３．２％上昇しています（図表６）。

（図表６）茅ヶ崎市の空き家総数と空き家率

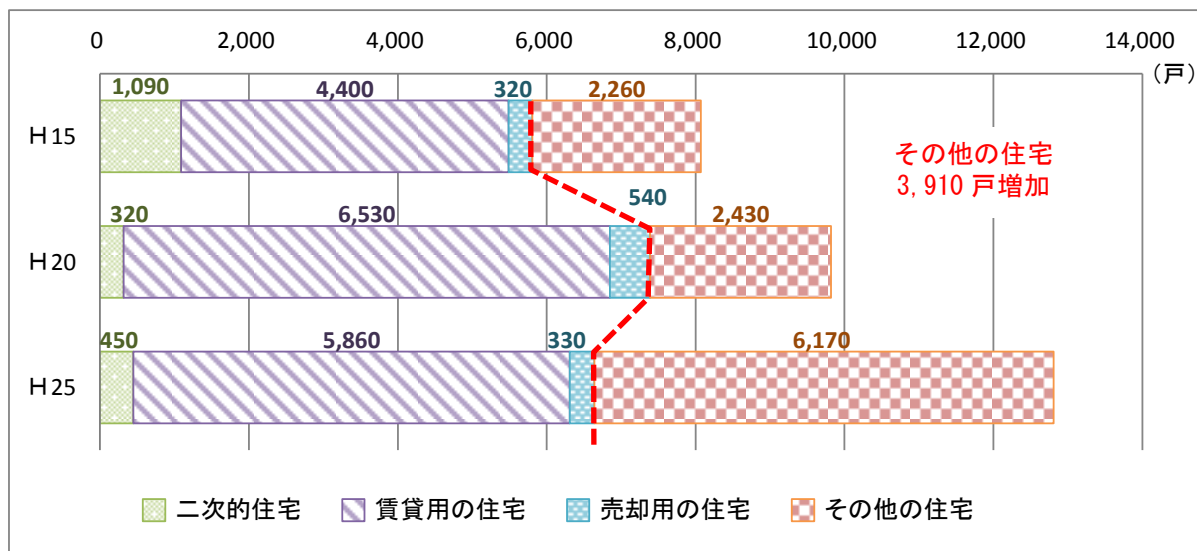


資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成25年）

（６）茅ヶ崎市の空き家状況の推移

本市の空き家状況をみると主に「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」がほとんどを占めており、平成２５年時点では賃貸用の住宅５，８６０戸、その他の住宅６，１７０戸となっています。また、その他の住宅は平成１５年と比較すると３，９１０戸も増加しています（図表７）。

（図表７）茅ヶ崎市の空き家状況の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成25年）

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅（別荘）及び、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅

※賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室含む）

※売却用の住宅：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（共同住宅の空き室含む）

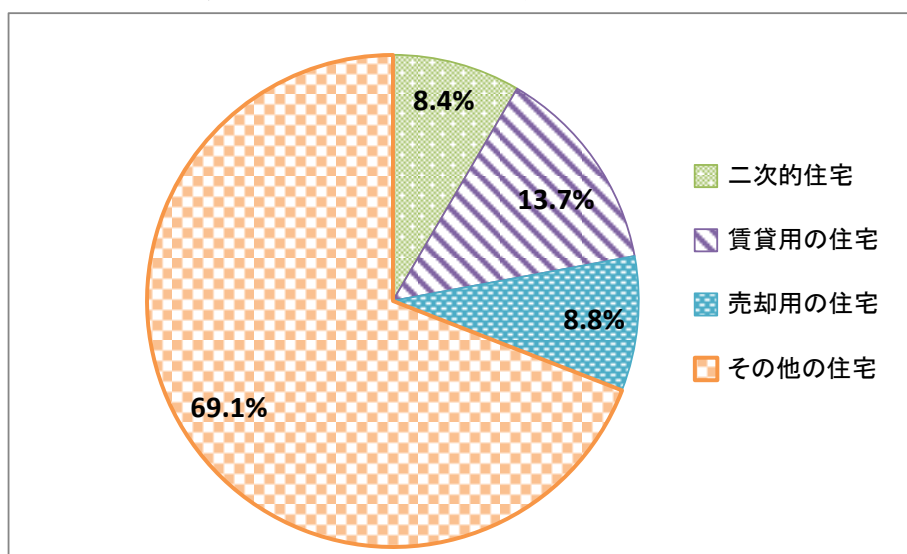
※その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（７）空き家の建て方と種類

平成２５年時点における一戸建て住宅の空き家をみると「その他の住宅」の占める割合が６９．１％と最も高く、住宅の利活用を考えていない空き家が約７割あることが伺えます（図表８）。

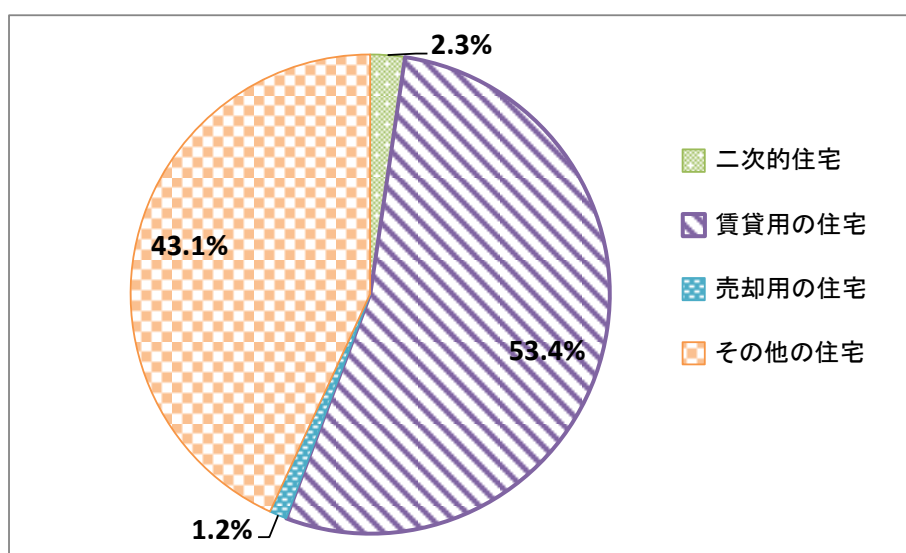
また、長屋・共同住宅の空き家をみると「賃貸用の住宅」が５３．４％であるのに対し、「売却用の住宅」は１．２％と低い状況であることが伺えます（図表９）。

（図表８）茅ヶ崎市の一戸建て住宅の空き家の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（図表９）茅ヶ崎市の長屋・共同住宅の空き家状況



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（８）空き家の腐朽・破損状況

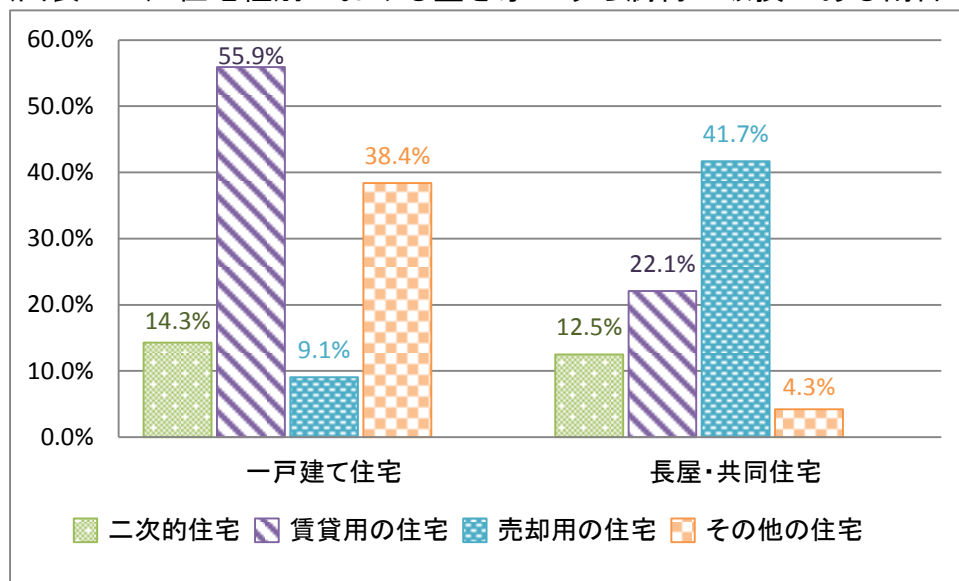
平成２５年時点における空き家の腐朽・破損状況をみると２，３９０戸に不具合があるとされています（図表１０）。また、一戸建て住宅では「賃貸用の住宅」における不具合が５５．９％と最も高く、次いで「その他の住宅」３８．４％となっています。また、長屋・共同住宅では「売却用の住宅」が最も高く４１．７％、次いで「賃貸用の住宅」２２．１％となっており、「その他の住宅」における腐朽・破損率は４．３％と一番低い状況となっています（図表１１）。

（図表１０）茅ヶ崎市の空き家の状況

項 目	戸 数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
空き家総数	12,820	450	5,860	330	6,170
うち腐朽あり	2,390	60	1,410	70	850

※端数処理により、10 の位が合わない調査結果となっています。 資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

（図表１１）住宅種別における空き家のうち腐朽・破損のある割合



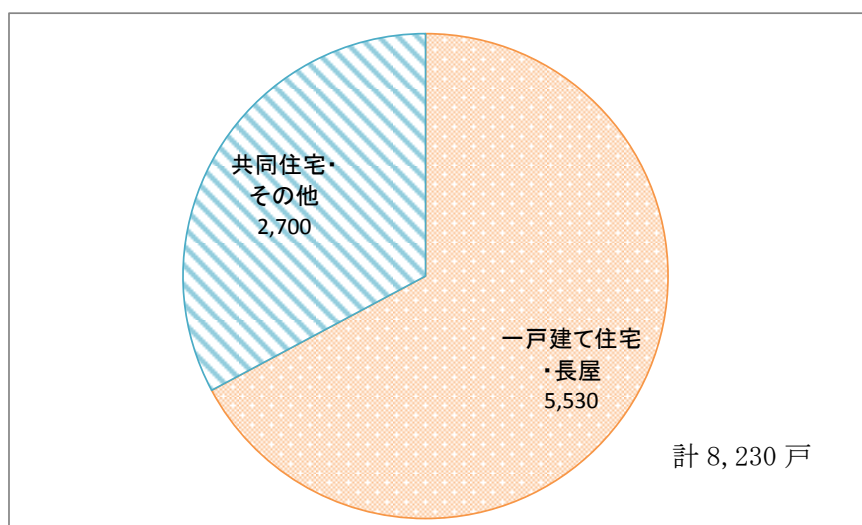
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（９）中古住宅の状況

持ち家として取得した中古住宅の状況をみると平成25年時点では、一戸建て住宅・長屋が5,530戸、共同住宅・その他が2,700戸利用されています（図表12）。

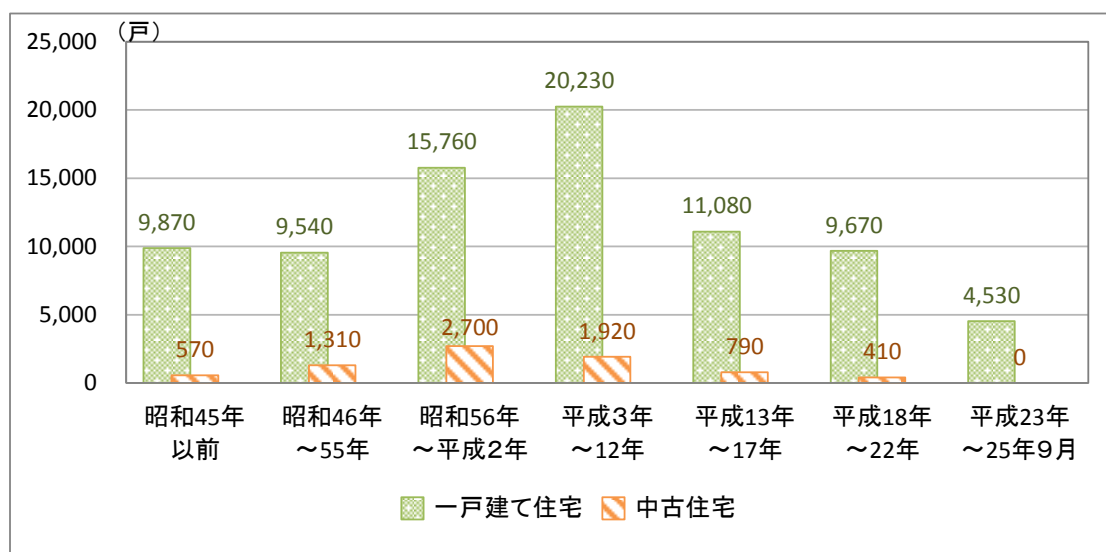
なお、平成25年時点における住宅総数は105,970戸であり、このうちの中古住宅（8,230戸）の割合は7.8%となっています。また、中古住宅の建築時期をみると昭和56年～平成2年の期間で建てられた建物の活用が最も高く（2,700戸）、次いで平成3年～12年の建物（1,920戸）となっています。この状況から昭和56年以降の新耐震基準で建てられた住宅の普及割合が高いことが伺えます（図表13）。

（図表12）持ち家として取得した中古住宅の建て方



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（図表13）一戸建て住宅の建築時期と持ち家として取得した中古住宅の建築時期



※建築時期不明除く。

資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

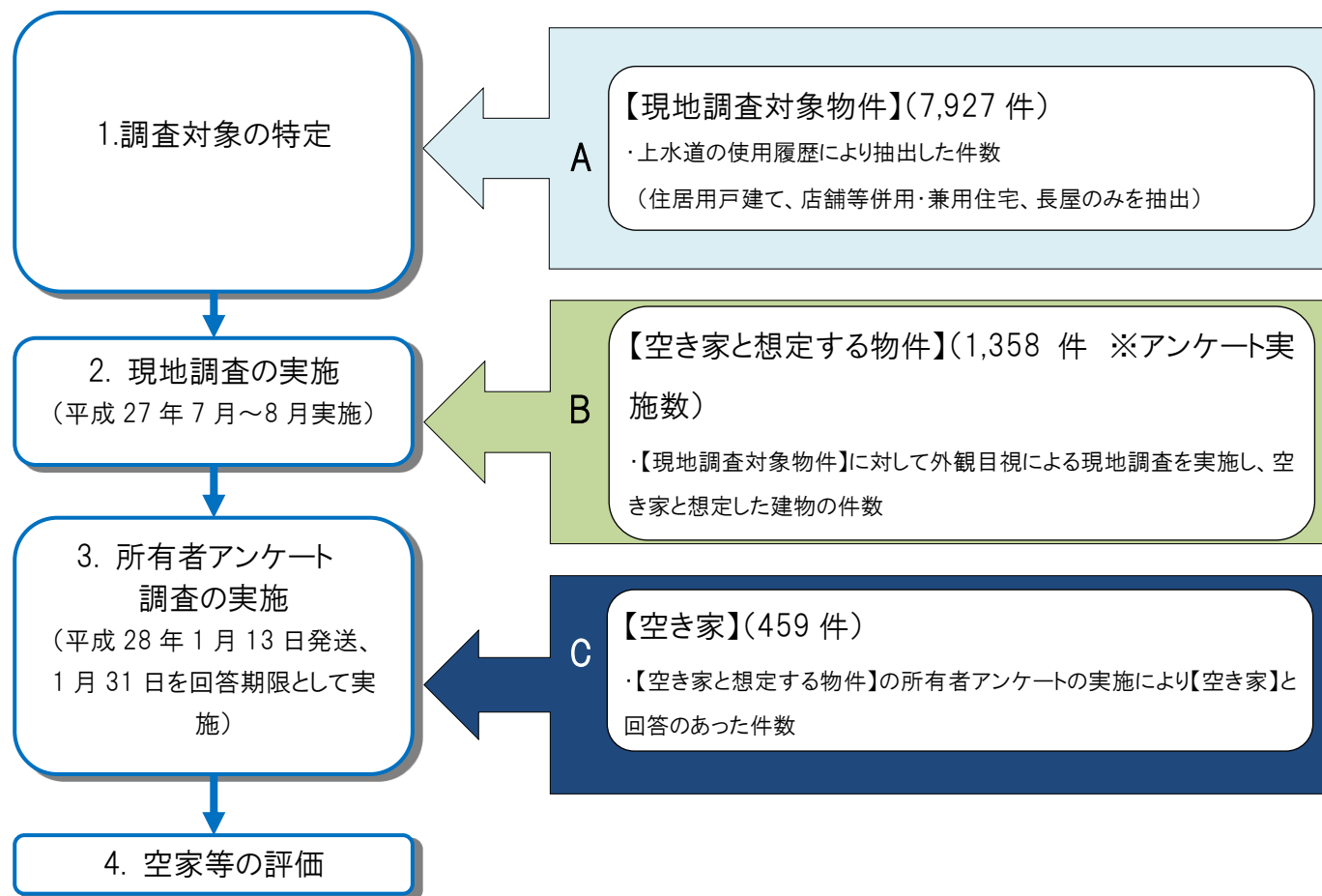
2 平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査による茅ヶ崎市の空き家の現状

本市における空き家の実態を把握し、空き家に対する適切な施策の実施を検討する目的で、平成27年度に茅ヶ崎市空き家実態調査を実施したところ、結果は（図表14）のとおりでした。平成27年度現在の本市において一定数の空き家が発生していることを確認しました。

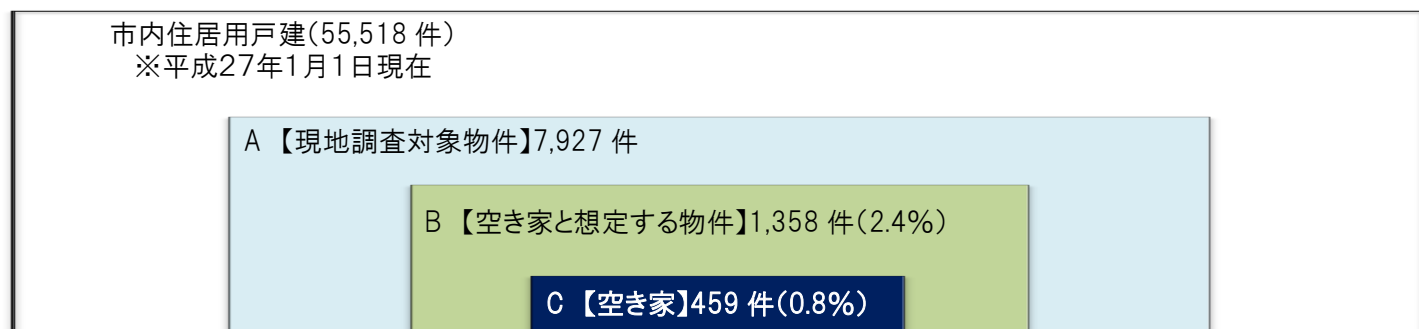
（図表14）平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査報告書 概要版 （抜粋）

業務実施概要及び物件数抽出結果

<空き家調査の流れ>

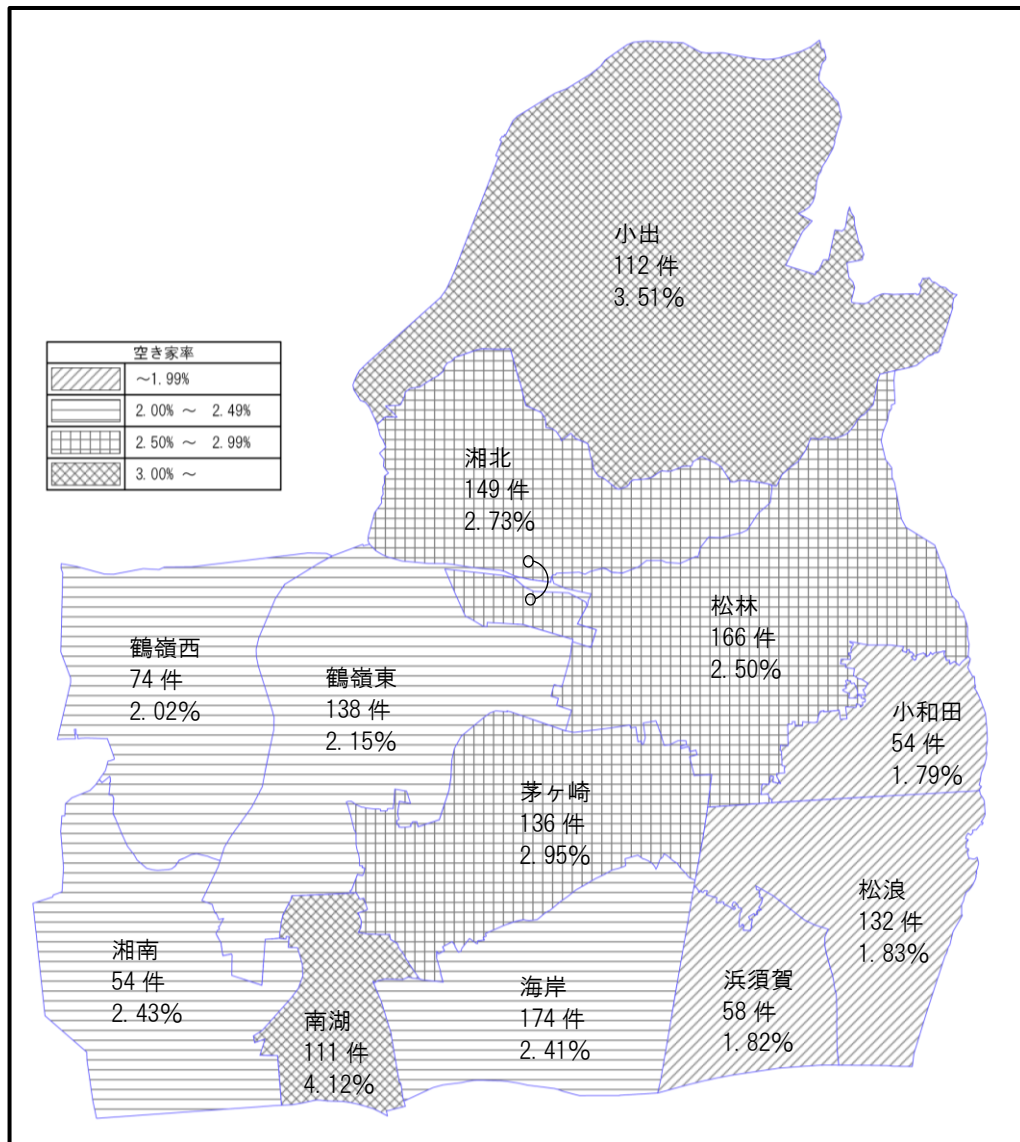


<調査結果概要図>



「空き家と想定する物件」の連合会地区別分布

B【空き家と想定する物件】(1,358 件)の連合会地区における分布図です。



連合会地区	空き家件数	一戸建て棟数	空き家率	
南湖	111	2,696	4.12%	111
小出	112	3,189	3.51%	112
茅ヶ崎	136	4,610	2.95%	136
湘北	149	5,464	2.73%	149
松林	166	6,648	2.50%	166
湘南	54	2,223	2.43%	54
海岸	174	7,214	2.41%	174
鶴嶺東	138	6,404	2.15%	138
鶴嶺西	74	3,655	2.02%	74
松浪	132	7,204	1.83%	132
浜須賀	58	3,186	1.82%	58
小和田	54	3,025	1.79%	54
計	1,358	55,518	2.45%	

※住宅・土地統計調査はサンプル調査による推計値であるとともに、共同住宅の住戸を含むため実態調査とは整合しない。

所有者アンケートの主な結果

B【空き家と想定する物件】(1,358 件)の所有者に対し、アンケートを実施しました。

(平成 28 年 1 月 13 日発送、1 月 31 日を回答期限として実施(回答 623 件(46.8%))

＜所有者アンケートの目的＞

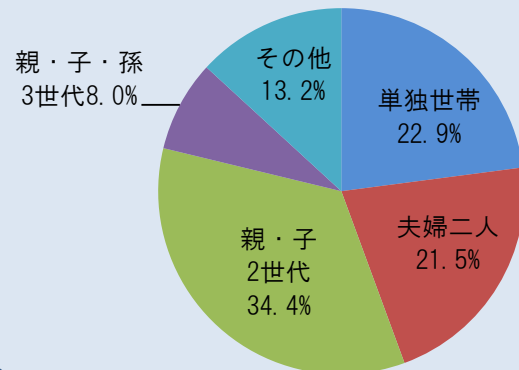
所有者アンケートを実施することにより、空き家となった経緯や維持管理の状況、利活用の意向等、外観目視により現地調査だけでは判断することができない空家等の現状を把握し今後の施策検討に役立ててまいります。

結果 1 利用形態

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
普段住んでないが、別荘等として二次的住宅として利用している	21.4%
物置・倉庫などに利用している	18.6%
賃貸用として所有しているが、借り手がない	13.2%
相続などにより所有したが利用していない	12.5%
入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	10.1%

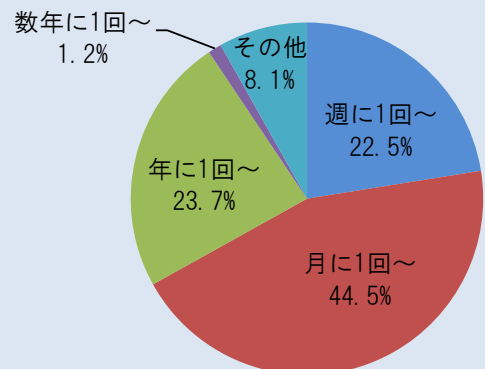
結果 2 所有者の世帯



結果 3 今後の考え

選択肢	割合
既に予定が決まっている	31.8%
現時点で予定は決まっていないが、将来的には利活用したいと考えている	40.4%
利活用したいが問題があって難しい	10.0%
利活用するつもりはない	13.5%
考えたことがない	4.3%

結果 4 維持・管理の頻度



結果 5 期待する支援

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
取り壊しの費用の助成	17.2%
支援の必要はない	16.6%
巡回パトロールによる安心・安全の支援	14.5%
修繕や建替えの費用の助成	13.8%
修繕・管理に詳しい建築・不動産の専門家の紹介	9.0%

結果 6 利活用の意向

※有効回答 466 件

選択肢	件数
地域のためになるなら、市場よりも低い家賃で貸し出しても良い	39 件
地域のためでなくても利活用が可能なら、市場よりも低い家賃で貸し出しても良い	35 件
その他(条件により貸し出してもよい等)	23 件
その他(貸出意向はない)	39 件
貸し出す意向はない	330 件

＜考察＞ 「空き家」の内、普段、居住はしていないが別荘等や倉庫・物置などとして利用されている建物も多くあります。また、維持・管理の頻度についても、月に1回以上管理されている所有者が6割を超えます。市に期待する支援では、取り壊し費用や、修繕建替えの費用の助成の他、専門家への紹介を求める声も一定数ありました。

利活用評価概要

C【空き家】(459 件)について一定の要件に基づき建物の状態及び立地条件による評価を行いました。

- ・建物の状態…外観・敷地周辺の管理状態等を基に評価
- ・立地条件…駅・バス停や商業施設への近接性等を基に評価

建物状態 \ 立地条件	利活用しやすい所に立地	ふつう	利活用しにくい所に立地	合計
ほぼそのままの状態以利活用可能	32(7)	115(27)	8(1)	155(35)
修繕したのちに利活用可能	45(7)	233(51)	22(4)	300(62)
利活用不可能	0	3(0)	1(0)	4(0)
合計	77(14)	351(78)	31(5)	459(97)

※表は所有者アンケート実施後「空き家」と回答のあった建物を対象としています。

※()内は所有者が利活用の意向をもつ空き家の件数です。

※黄色塗りの部分は利活用の誘導が期待できる件数を示しています。

＜考察＞ 利活用の誘導が期待できる建物(黄色塗りの部分)の合計は 425(92)件(「空き家」の内、92.6%)存在しています。

3 茅ヶ崎市の空き家の現状のまとめ

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）（※2）によると、本市の空き家は12,820戸、空き家率は12.1%であり、神奈川県27市町において12番目に空き家率が高く、平成15年度の8.9%に比べ、3.2%（4,760戸）増加しています（図表5・6）。

本市の空き家の状況（図表10）をみると、別荘等の二次的住宅が450戸、賃貸用の住宅が5,860戸、売却用の住宅が330戸及び転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっているようなその他の住宅が6,170戸となっています。これらの住宅のうち、建物の老朽化等により腐朽が認められる住宅が合計で2,390戸あり（図表10）、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。

空き家の建て方をみると一戸建て住宅では、その他の住宅の占める割合が69.1%と高く、長屋・共同住宅では賃貸用の住宅が53.4%と高くなっています（図表8・9）。

本市には持ち家に住む単身高齢者世帯が3,040世帯あり、5年前の調査に比べ1.32倍に増えている（図表4）ことや、本市の住宅総数（105,970戸）が本市の世帯総数（92,810世帯）を上回っている（図表1）ことから、今後、空き家は増加傾向にあるといえます。

中古住宅の流通状況をみると一戸建て住宅・長屋が5,530戸、共同住宅・その他が2,700戸活用されており、一戸建て住宅の割合にして9%程度にとどまっています。また、中古住宅の建築時期をみると新耐震基準（昭和56年以降）で建てられた住宅の占める割合が高くなっており、昭和56年以前に建てられた住宅の活用が課題となります（図表12・13）。

また、本市に寄せられた過去3年間の空き家に関する相談・苦情件数は151件となっており（図表15）、今後、居住者が福祉施設に入居している、親族が遠方に住んでいる等の理由から適切な維持管理ができないという空き家に関する相談・苦情は増加するものと思われます。

（図表15）相談・苦情件数

平成25年	平成26年	平成27年	平成25年～27年計
59件	29件	63件	151件

平成27年度の茅ヶ崎市空き家実態調査の中で行った空き家所有者アンケート調査の結果では、一定数は利活用の意向があることが判明しました。

※2 住宅・土地統計調査の空き家数は、サンプル調査を根拠に市域全体の推計値を求める算出方法を用いています。また、サンプル調査では共同住宅の空き室を含むため、本市が実施した空き家実態調査数値とのかい離が認められます。

4 空き家対策を進めていくうえでの課題

空き家対策を進めていくうえでの課題としては、次の事項が考えられます。

(1) 【住宅所有者の高齢化等の課題】

少子高齢化社会となった現代において、仕事の都合や結婚などの理由から両親と同居せず、マイホームを持った子どもたちが代替わりを迎える世代となっています。

親の世代においても高齢化が着実に進行しており、平成37年には日本人口の5人に1人が75歳以上の後期高齢者となります。また、生涯医療費のピークは75歳から79歳とされており、医療や介護支援の必要性から子ども世帯との同居や病院・福祉施設への入所、相続などにより今後一層空き家が増加することが見込まれます。

- ・住宅所有者の高齢化が進んでいる。
- ・単身高齢世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続人が居住しない、利用意向が無い。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく、対応方法が分からない。
- ・相続人がいない。空き家になってしまった後のことが心配。
- ・住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。

(2) 【住宅市場の課題】

平成25年時点において本市の中古住宅の流通状況は9%程度と流通シェアが低いことが伺えます。これは木造住宅の耐用年数が30年程度であるとともに、金融機関の担保評価実務において、残存価値の耐用年数として多くの金融機関が20年を採用していることから、住宅管理の手間と収益性の不安から流通シェアが広がらない要因の一つとなっています。

- ・中古住宅流通シェアが低い水準である。
- ・耐震基準の見直しによる耐震補強工事に対する投資が困難。

(3) 【再建築に関する法規制の課題】

空き家が解体されず放置される理由の一つに、空き家を壊すと二度と建てられない場合があります。これを再建築不可と呼びますが、建物を建てたあとに法規制が変更された場合や、建築基準法に規定されている道路に2m以上接していなければならないなどの規制から建替えが困難となるケースがあります。

- ・既存不適格建築物（※3）や無接道敷地（※4）は、建替えが困難なケースが存在している。

※3 既存不適格建築物：建築時には適法に建てられた建築物が、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物のことをいう。

※4 無接道敷地：建築物は、敷地が道路に2m以上接しなければ建築できず、この規定を満足しない敷地を無接道敷地という。

(4) 【住宅所有者の税制面における課題】

土地に対する固定資産税において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置により税金が軽減されています。

昨年施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく勧告において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外できるものとなりましたが、空き家を解体しても土地の利活用が見込めない場合や解体にかかる費用の捻出、特例解除による固定資産税の上昇に対応できないなどの課題があります。

- 解体をすると固定資産税が上がり、さらに、撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、改修・解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難。



第3章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等の対策に関する基本的な方針

平成26年3月に策定した「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」（以下、「アクションプラン」といいます。）において、本市の現状と課題を踏まえ、住まい・住まい方に係る将来像を「湘南茅ヶ崎らしい様々なライフステージに応じた住まい方ができるまち」と定め、その将来像の実現に向けて、次に示す3つの方針を定めました。これにより、空き家対策の基本方針は、アクションプランの3つの方針に基づき、総合的な空き家対策を実施していきます。

● 安心して住み続けられる住まいづくり

空き家対策の取組に関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空き家の適正な管理を促す取り組みとして、「住まいの相談窓口」（※5）を開設するとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、安心して住み続けられる住まいづくりを確保します。

- （空き家の調査の継続）・・・・・・・・第4章1
- （発生予防）・・・・・・・・第4章2
- （適切な管理の促進）・・・・・・・・第4章3
- 「空家等」及び「特定空家等」の適用・・第4章5

● まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり

地域の活性化やまちの魅力向上を目的に利用可能な空き家を地域資源と捉え、「空き家活用等マッチング制度」（※6）により空き家の貸し手と借り手をつなぐ取り組みを実施します。

- （利活用促進）・・・・・・・・第4章4

● 民間と連携・協働した住まいづくり

空き家の利活用や適正管理の実現に向けて、地域住民や専門家、関係団体などの多様な主体と連携を図ることで、総合的な空き家対策の取り組みを推進します。

- （空き家に関する相談への対応）・・・・第4章6
- （空き家に関する対策の実施体制）・・・・第4章7

※5 「住まいの相談窓口」とは、どこに相談したらよいかわからない等の「住まいに関する悩み」を持つ方に対し、相談内容を整理し、適切な担当課や関係機関・団体につなぐ役割を担う窓口をいう。また、必要に応じて、関連する様々な制度や支援メニュー等の紹介も行う。

※6 「空き家活用等マッチング制度」とは、「市場に流通していない空き家」や「市場での借り手のつかない空き家」等の所有者と、地域の活性化や課題解決を図りたいが活動場所・資金に悩んでいる「空き家活用等希望者（非営利団体）」をつなぎ、空き家の利活用・流通促進や地域の活性化（地域コミュニティ）へのきっかけづくりの役割を担う制度をいう。

2 対象とする地区

平成27年度に本市が実施した空き家実態調査では、市内全域で空き家が見受けられたため、市内全域を本計画の対象とします。

3 対象とする空家等の種類

法第2条第1項（※7）に規定する「空家等」のうち、一戸建て住宅、店舗等併用・兼用住宅、事務所等併用・兼用住宅、長屋、全室空き家の共同住宅（アパート・マンション）を対象とします。

全室空き家以外の共同住宅については、一部が空き家となった場合においても管理という視点では他の居住者により保全されると想定できることから、対象外とします。



※7 法第2条第1項：「空家等」とは、建築物又は附属する工作物が使用されていないことが常態であるもの及びその敷地をいう。

第4章 具体的な施策について

1 空家等の調査に関する事項

本計画にしたがって、当該空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が「発生予防」・「適切な管理の促進」・「利活用促進」を行っていくために必要な諸施策を講じることを目的として、次のとおり追加・追跡調査を実施します。

（１）調査対象地区

逐次市内全域の調査を行うこととします。

ただし、緊急性を要するものについては、優先的に調査を行うものとします。

（２）調査期間

逐次行うこととします。

（３）調査方法

ア 平成 27 年に実施した空き家実態調査以降に新たに発生した空き家への対応として、本市に寄せられた苦情や相談、市民や自治会からの情報提供等により把握した空き家については、庁内関係課（図表 1 9）による現地確認や適正管理に向けての情報収集及び情報の蓄積、文書指導、所有者等への意向確認等を行い、適正管理に向けた取り組みを行っていきます。

イ 本市が平成 2 7 年に実施した空き家実態調査の結果を空き家情報の基本データベースとし、今後庁内関係課が連携して現地確認や適切な管理に向けての情報収集及び情報の蓄積、文書指導、所有者等への意向確認等を行っていきます。

特に、特定空き家等のおそれがある物件を優先的に対応するものとします。また、利活用の意向が確認できた物件については、引き続き利活用に向けての相談対応を続けるものとします。

ウ 上記ア及びイにおいて、法第 2 条第 1 項に定める「空き家等」の適用、さらに、法第 2 条第 2 項（※ 8）に定める「特定空き家等」の適用を検討します。

（４）調査結果のとりまとめ

（３）の調査により得られた空き家に関する情報に関しては、空き家対策の窓口である都市政策課及び庁内関係課においてデータベース化し、保存・管理します。

必要に応じて、近隣住民への聞き取り情報、電気・ガス・水道の使用状況、登記簿情報、住民票及び戸籍情報、固定資産税関係情報等を収集し調査を行うこととします。

なお、当該データベースの利用権限は、空き家対策関係事務を行う職員の利用のみに限ることとします。

※ 8 法第 2 条第 2 項：「特定空き家等」とは、保安上・衛生上放置することが不適切であると認められる空き家等をいう。

2 空家等の発生予防に関する事項

空家等にしない取り組みとして、現在の住宅に住み続けられるための支援や中古住宅の流通促進、「空き家活用等マッチング制度」の普及に努めるとともに、支援制度を知っていただく取り組みとして以下の施策を推進します（図表2-3）。

- ① 空き家の発生予防の啓発ちらし・パンフレットの配布
- ② 「住まいの相談窓口」における関係機関・関係団体との連携
- ③ 関係団体と連携した空き家相談会の実施
- ④ インターネット、ケーブルテレビ等のツールを活用した施策の広報
- ⑤ 地域への啓発活動（出前相談会）の検討
- ⑥ 高齢者ひとりひとりへの支援に向けた専門家等との連携の検討
- ⑦ 木造住宅耐震等改修補助の実施（継続）
- ⑧ 生活弱者支援住宅改修費助成（バリアフリー）（継続）

3 空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等が周辺の住環境に悪影響をもたらさないように、空き家所有者や管理者に対して、適正管理の周知・啓発活動を実施するとともに、地域に対しても所有者や市などと連携を図る取り組みとして以下の施策を推進します（図表2-3）。

- ① 空き家の適切な管理の啓発ちらし・パンフレットの配布
- ② 納税通知書を活用した全住宅所有者への空き家の適切な管理のお願い
- ③ 「住まいの相談窓口」における関係機関・関係団体との連携（再掲）
- ④ 地域（自治会等）での見守り事例の紹介
- ⑤ 法を活用した連携体制による改善指導の実施



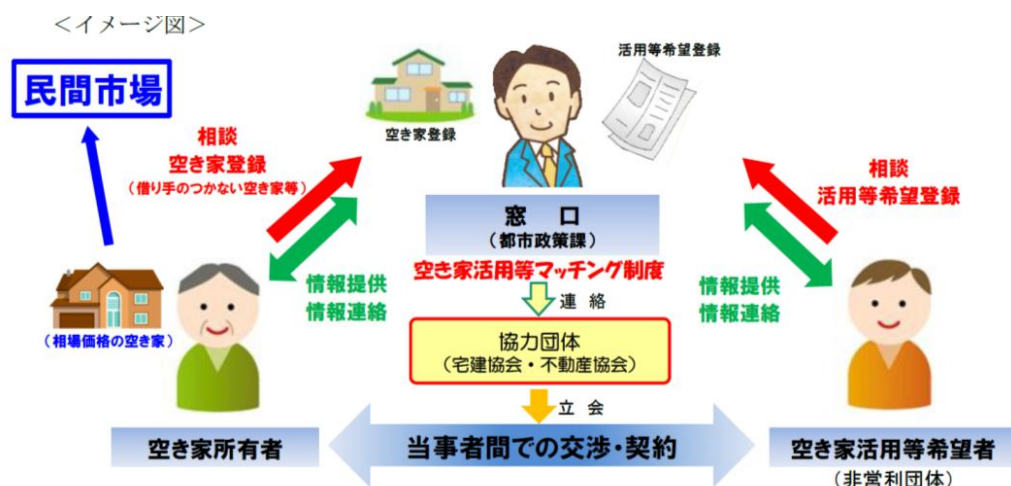
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利用の促進に関する事項

(1) 「空き家活用等マッチング制度」に関する事項

「空き家活用等マッチング制度」は市場に流通していない空き家や市場で借り手のつかない空家等を対象に、空き家所有者と地域等の活性化や課題解決を図りたい借り手（非営利団体）をつなぎ、空き家の利活用や流通促進、地域コミュニティの「きっかけ」づくりを目的としています。

また、この制度を利用する方法としては、市の窓口（都市政策課）に貸し手と借り手希望者が利用登録を行い、本市から情報提供を受けた協力団体（宅地建物取引業協会・不動産協会）の立会のもと当事者間で交渉・契約を行う制度です。

空き家の借り手としては、主に地域や自治会、NPO法人などの非営利団体を対象とし、地域コミュニティや子育て支援などの施設として活用することで、「まちを活性化する住まいづくり」や「住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり」を目指します。



（２）空家等及び除却した空家等の跡地の利活用促進に関する事項

（１）の「空き家活用等マッチング制度」に基づき、空き家を子育て世帯や若者を対象とした居住促進住宅、地域で子どもを育てる取り組みから子どもやお年寄りが集まれる場所づくりなどへの活用を図ります。

また、本市の地域性である道路幅員が狭く跡地の利活用が難しい土地については、ポケットパークや防災倉庫の設置場所として活用を検討していきます（図表２３）。

（ア）空家等の利活用促進に向けた事項

- ① 「空き家活用等マッチング制度」における関係団体との連携
- ② リノベーション事例集の作成
- ③ 子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用
- ④ まちづくりNPO等と連携した地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等への利活用マッチング

（イ）除却した空家等に係る跡地の利活用促進に向けた事項

- ① 「空き家活用等マッチング制度」における関係団体との連携（再掲）
- ② ポケットパークとしての跡地の活用
- ③ 防災倉庫の設置場所としての検討
- ④ 跡地を活用した個別建替えや共同建替えの誘導策の検討

（３）助成金の活用を検討する事項

空家等及び除却した空家等の跡地の利活用を検討する場合は、本市において案件毎に適用可能な補助金の適用を検討します。

5 「空家等」及び「特定空家等」の適用に関する事項

(1) 「空家等」の適用

「空家等」に該当するか否かの判断は、簡易空き家判定基準（図表 1 6）によります。
初動判定、外観判定に基づき総合的に判断します。

（図表 1 6）簡易空き家判定基準

判定	判定項目	判定基準
初動判定	募集の掲示 (看板、張紙等)	「賃貸・売家」掲示、それ以外の空き家を連想させる掲示がある。 (新築売家(建売)を除く)
	電気メーター	動いていない。(接道より容易に見える場合のみ)
外観判定	郵便受け	塞がれている。
	侵入防止措置	通常鍵以外の侵入防止措置がある。
	外観	人の気配がなく廃屋のようである。
	表札	取り外された形跡あり、張り紙や消されて見えなくしてある。
	生活感	日用品、自転車、遊具等が見えない。
	窓ガラス	破損している。

(2) 「特定空家等」の適用

(1) で判定した空家等のうち、特定空家等に該当するおそれが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、早期に助言、指導等の手続きを行います。
空家等と判定した案件については空家等作業フロー（図表 1 8）に基づき庁内連携の上対応します。

特定空家等であることを判定する際の基本的な考え方は、別に定める「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」を基に、法第 7 条（※ 9）の規定に基づき設置した茅ヶ崎市空家等対策推進協議会において意見を聞いた上で市長が判定します。

特定空家等と判定した物件に対しては、法第 1 4 条（※10）の規定に基づき、必要に応じ茅ヶ崎市空家等対策推進協議会において意見を聴いた上で、助言・指導、勧告、命令の措置を講じ、状況が改善されない場合は行政代執行の措置を図ります。

また、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例（図表 1 7）を解除します。

なお、同条に定める「相当の猶予期限」は、6 0 日間とします。

（図表 1 7）固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	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	1/6 に軽減	1/3 に軽減
一般住宅用地	面積が 200 ㎡を超える部分	1/3 に軽減	2/3 に軽減

※ 9 法第 7 条：市町村は、協議会を組織することができる。

※10 法第 14 条：市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除去、修繕、立竹木の伐採等の必要な措置をとるよう助言・指導することができ、状態が改善されない場合は勧告、命令を経て行政代執行の措置を講じることができる。

(図表 18) 空家等作業フロー

空家等の適切な維持管理・対応措置に向けて

空家等に関する苦情・相談

現地調査【第9条】

所有者等調査【第10条】

助言、情報提供【第12条】

現地調査・立入調査【第9条】

解決

未解決

庁内協議

非該当

該当

庁内協議

非該当

該当

茅ヶ崎市空家等対策推進協議会

現地調査・立入調査【第9条】

助言、情報提供【第12条】

改善に向け継続的な助言等を実施

必要な措置を講じるよう指導を行うとともに、勧告（固定資産税・都市計画税の住宅用地特例を解除）の可能性を示し改善を促す

勧告を行った場合は、特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例を解除【第15条第2項】

文書等により所有者等に必要な措置を講じるよう助言するとともに、利活用や売却に関するアドバイス、特定空家等になった場合の固定資産税の住宅用地特例の解除等について情報提供（パンフレット等の送付）また、対応状況について市に連絡をするよう依頼

連絡がない所有者等に対しては、助言後3か月程度を目途に現地調査を実施し、対応状況について確認

未解決の案件について特定空家等に該当するかどうか一次判定（判定基準に基づき現場の視点で行う判定）を実施

二次判定（判定基準に基づき地域の実情を踏まえた視点で行う判定）を実施、空家等対策推進協議会の意見を踏まえ最終的に判定

二次判定結果について協議、意見提出

特定空家等

助言・指導【第14条第1項】

解決

未解決

勧告【第14条第2項】

解決

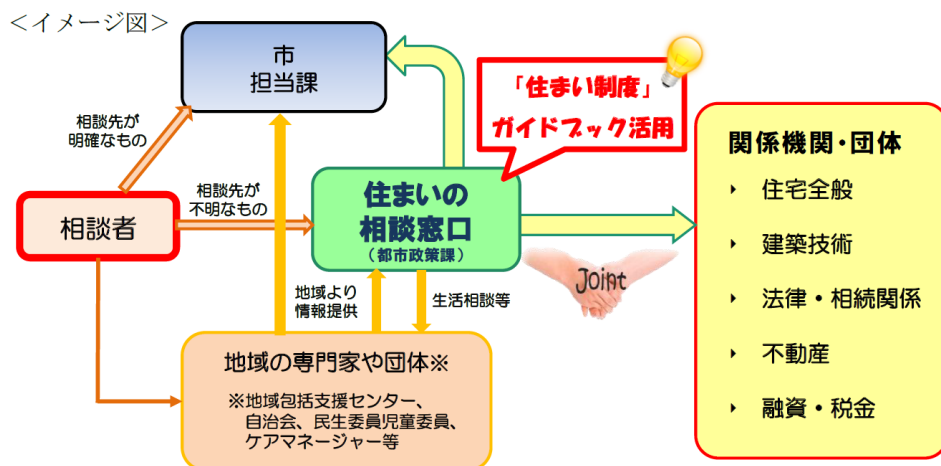
命令【第14条第3項】

解決

行政代執行【第14条第9項】

6 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

近年、少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化に伴い、住まいに関するニーズや悩みも多様化しています。誰もが気軽に相談できる「住まいの相談窓口」を都市政策課に開設し、少しでも相談者の抱える多様な悩みの問題解決をサポートするとともに、空き家の発生予防や適切な管理の促進、利活用に関する情報提供を行っています。



なお、本市では「住まい」に関する市の制度や支援メニュー及び問合せ先をまとめた「住まい制度」ガイドブックを作成し、内容に応じて相談者にご案内することにより、市民の住環境の改善に向けた取組を実施しています。



「住まい制度」ガイドブックについて

近年、少子・高齢化の進展やライフスタイルの多様化に伴い、住まいに関するニーズや悩みも多様化しています。

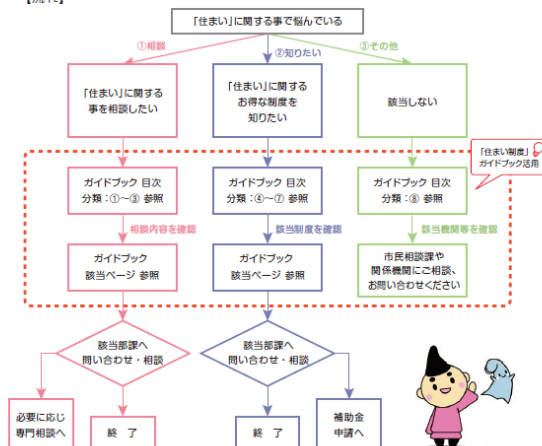
そこで、主な「住まい」に関する「相談の担当先」や住まいに関する「市の制度」を中心にまとめました。

※「住まい」…建築物としての住宅と、そこで営まれる生活を含む概念。

■「住まい制度」ガイドブックの使い方■

「目次」より、知りたい情報の該当ページをご覧ください。

【流れ】



本市に直接相談があった場合には、都市政策課の「住まいの相談窓口」または、相談を受けた課が相談内容に応じ、庁内関係課（図表 1 9）や関係機関・関係団体の協力を仰ぎ対応しています。

7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内推進体制の整備

空き家対策は課題が多岐にわたるため、関係部署が連携して対策を推進することが必要です。このため、空き家相談窓口の都市政策課が中心となり、（図表 19）に示す庁内関係課が連携して取り組みを進めます。

（図表 19）庁内関係課一覧表

区分	内容	関係課
適切な管理	建物・部材・土留め等の老朽化	都市部建築指導課
	雑草・樹木の繁茂（隣地越境）、衛生害虫の発生、有害鳥獣等の生息	環境部環境保全課
	火災等の危険性	消防本部予防課
	不法侵入等防犯上の危険性	市民安全部安全対策課
	景観の悪化	都市部景観みどり課
	雑草・樹木の繁茂、土留め等の老朽化（市道越境）	建設部道路管理課
	特定空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の解除	財務部資産税課
利活用	空家等の利活用	都市部都市政策課
	高齢者の支援	保健福祉部高齢福祉介護課

(2) 関係機関・関係団体との連携

住環境問題に対し、誰もが気軽に相談できる「住まいの相談窓口」を都市政策課に開設し、相談者の抱える多様な悩みの問題解決のサポートを行うとともに、本市では対応困難な事項についても（図表 20）に示す関係機関・関係団体との協力体制により問題解決を図ります。

また、「空き家活用等マッチング制度」において、都市政策課が窓口となり（図表 21）に示す関係団体との協力体制により、市場での借り手のつかない空家等の活用・流通促進や地域の活性化（地域コミュニティ）へのきっかけづくりとしての役割を担うとともに、子育てや福祉に向けた利活用の促進を庁内関係課・関係団体へ周知していきます。

（図表 20）「住まいの相談窓口」協定先一覧

協定先	
公益財団法人かながわ住まいまちづくり協会	建築士事務所協会茅ヶ崎寒川支部
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部	一般社団法人茅ヶ崎建設業協会
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部	一般社団法人家財整理相談窓口
神奈川県弁護士会	神奈川県司法書士会湘南支部
神奈川県土地家屋調査士会湘南第一支部	-

(図表 2 1) 「空き家活用等マッチング」協定先一覧

協定先
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部

(3) 法に基づく協議会の設置

本計画を作成するにあたり、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会を設置し、空家等の発生予防、適切な管理の促進及び、利活用の促進を図ります。また、本計画を見直す必要が生じた場合及び特定空家等の判定に係る協議を行います。

なお、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の委員は15名以内とします(図表 2 2)。

(図表 2 2) 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会委員名簿

氏 名	組織等
[会 長]出石 稔	関東学院大学法学部教授
[副会長]加藤 仁美	東海大学工学部建築学科教授
服部 信明	茅ヶ崎市長
成瀬 清	茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会
青木 三郎	茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会
篠原 徳守	民生委員
伊藤 和弘	公募の市民
藤田 章弘	弁護士
豊岡 勝哉	司法書士
神戸 幸男	宅地建物取引士
中川 信義	宅地建物取引士
小澤 勇人	土地家屋調査士
青木 崇浩	建築士

8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画は、総務省の住宅・土地統計調査等の関連統計や神奈川県住生活基本計画や茅ヶ崎市総合計画等の関連諸計画との整合を図るため、平成33年3月31日までの4年間を計画期間とします。また、次期計画以降は5年計画とし、計画期間の最終年度に計画の見直しを行うこととします。

計画見直しの際には、本計画期間で実施した事業効果を検証し、効果が確認でき有効であると判断された事業を継続的に取り組む事業と位置づけ、また事業効果が低く、見直し改善を図る必要のある事業を整理するなど、より効果が期待できる空家等対策計画を策定するものとします。

また、今後検討が必要な事項として、本市の自然環境を活かしたレジャーや観光の受け皿となる空き家を活用した宿泊施設の検討、共同住宅の空き住戸に対する不動産会社や管理組合に向けた適正管理の啓発活動、共同住宅の空き住戸に保育所やコミュニティスペースを設置することなどについて検討していきます。

(図表 2 3) 施策一覧

