

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茅ヶ崎市特定空家等判定委員会が判定し市長が決定します。

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、60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 m ² 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 m ² 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

庁内関係課協議

非該当

該当

茅ヶ崎市特定空家等判定委員会

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】

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】

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し市長が決定

二次判定結果について協議、意見提出

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】

(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22)。

(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

(4) 茅ヶ崎市特定空家等判定委員会の設置

特定空家等の判定に当たっては茅ヶ崎市特定空家等判定委員会において、別に定める「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」を基に、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判定を行います。

(図表 2 3) 茅ヶ崎市特定空家等判定委員会委員名簿

役職	構成メンバー
委員長	副市長
副委員長	副市長
委員	環境部長
委員	都市部長
委員	消防長

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。

