

空家対策の進捗状況について

1 「空家等対策計画等（素案）」説明会の結果概要

開催時期 : 平成28年12月6日（火）～12月20日（火） 全7回
出席者数 : 28名

2 「空家等対策計画等（素案）」説明会における主なご質問と回答

●平成28年12月6日（火）

松林公民館 19:00～20:10

出席者15名

Q1 どのような状態の時に特定空家になるのか、判定基準の①と②の違いは何か。

A1 「特定空家等」は、空き家及び敷地の管理状態が不全であり、なおかつ周囲の建築物や通行人等に深刻な悪影響を及ぼすことが予見される場合に適用します。

特定空家等判定基準9ページに示す①は、空き家及び敷地の管理状態の判定で、②は、周囲の建築物や通行人等に及ぼす悪影響の度合いの判定を示しています。

Q2 所有者不明の空き家は市内にどのくらいあるのか。

A2 件数は把握していませんが、所有者不明の空き家は相当数存在しています。

Q3 空き家になっていない住宅で管理不全の建物は指導対象外か。

A3 空き家になっていない住宅は、空き家特措法の対象外です。ただし、管理不全内容の種別・度合いにより他法令による是正指導は行っております。

Q4 空き家になっていて管理が行き届いているところには何も指導しないのか。

A4 管理が行き届いている空き家については、「特定空家等」には該当しませんが、建物が使用されていないことが常態である「空家等」に該当する場合には、管理不全の未然防止の意味でも所有者へ適正管理の周知等を行っています。

Q5 地域の実際の事例についてはこの場で相談できないのか。

A5 この説明会は「空家等対策計画等（素案）」についてご質問等を受けることとさせていただいております。地域の具体事例の相談・情報提供については、別途問い合わせしていただければ、管理不全内容の種別により、建築指導課、環境保全課、消防本部

予防課において個別に対応いたします。

また、「空家等対策計画」を策定した後（29年度以降）に、各地域との情報交換を行い、地域の空き家の課題解決に努めていく予定としております。

●平成28年12月7日（水）

鶴嶺公民館 19：00～19：40

出席者0名

●平成28年12月8日（木）

南湖公民館 19：00～20：05

出席者2名

Q1 行政代執行を行う場合の費用はどかが負担するのか。

A1 一義的には市が負担することとなります。所有者が特定できる場合には、所有者へ請求していくこととなります。

Q2 計画策定後に措置を行っていく場合、どのくらいのスピード感で対応していくのか。

A2 「空家等」「特定空家等」については、法に定めのある手順に基づき手続きを進めていくこととなります。「勧告」「命令」等の措置におきましては、所有者に通知を出して以降に相当の猶予期限を設けることとなっていることから、法に定めのある期間は最低でも必要となります。このほかにも協議会の意見を聴くための期間、庁内での方針決定に要する期間等が考えられます。

スピード感を持って対応するつもりでおりますが、このような期間がどうしてもかかってしまうことをご理解いただきたいと思います。

Q3 判定基準に出てくる「著しい」「切迫性の高い」等の判断はだれがするのか。

A3 隣接する建築物や通行人等に対して被害が生ずる恐れがどれだけあるのかについて、庁内の各担当部局の見解をもとに、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の意見を聴きながら、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会が判定し、市長が決定いたします。

Q4 緊急性を要する場合についても、法の手続きに従って進めていく場合、実際に事故が起こってしまう可能性もある。条例等により緊急的な措置をつくってはどうか。

A4 現段階では、市内に緊急性を要するほどの著しい管理不全状態の空き家はないものと認識しています。今後の空き家の発生状況を見ながら逐次検討してまいります。

●平成28年12月11日（日）

市役所分庁舎5階コミュニティホール会議室 10:00～11:05 出席者2名

Q1 空き家対策を行う担当部署が多岐に分かれている。都市政策課で一元的に対応できないのか。

A1 「空家等」「特定空家等」の判定にあたっては、建物、環境、防火等の専門分野の知識が必要となります。管理不全内容の種別により、建築指導課、環境保全課、消防本部予防課において対応しており、空き家対策の主管課である都市政策課も含めて情報共有して取り組んでおります。

Q2 空き家問題は相続に起因するケースが多いと思う。そのあたりの法整備が進まなければ空き家対策は今まで通りのままとってしまうのではないのか。

A2 空き家問題は、相続に起因するケースや再建築に関する法規制の問題、税制面の課題等多岐にわたるものと認識しています。個別のケースに応じたきめ細やかな対応が必要なことから、計画に位置付けました「発生予防」「適正管理」「利活用」の施策を適切な段階で実行していく必要があると考えております。

Q3 計画策定後に空き家に対する措置を速やかにやってほしい。法の定めがない対応を何もしないというのはいかがなものか。

A3 「空家等」「特定空家等」については、法に定めのある手順に基づき手続きを進めていくこととなります。「勧告」「命令」等の措置におきましては、所有者に通知を出して以降に相当の猶予期限を設けることとなっていることから、法に定めのある期間は最低でも必要となります。このほかにも協議会の意見を聴くための期間、庁内での方針決定に要する期間等が考えられます。

スピード感を持って対応するつもりでおりますが、このような期間がどうしてもかかってしまうことをご理解いただきたいと思います。

なお、現状において「特定空家等」となる以前の状態の空き家についても、地域からの相談や通報を受けた場合にあっては、担当部局が現場を確認し、所有者に対して口頭もしくは文書にて是正指導を行っており、今後も継続していく予定でございます。

Q4 計画策定後は、空き家の敷地内に立ち入って調査をできることとなるのか。

A4 「特定空家等」に該当するか否かの調査に当たっては、所有者へその旨の通知を行ったうえで立ち入り調査を行うこととなりますが、所有者が明確に拒否した場合には立ち入り調査ができないこととされています。

●平成28年12月13日（火）

小和田公民館 19:00～19:57

出席者2名

Q1 空き家の情報提供は市民が直接行うのか、自治会を通すべきなのか。

A1 自治会だけでなく市民の方からの情報提供もお受けして対応しています。

Q2 計画策定後に措置を行っていく場合、どのくらいのスピード感で対応していくのか。

A2 「空家等」「特定空家等」については、法に定めのある手順に基づき手続きを進めていくこととなります。「勧告」「命令」等の措置におきましては、所有者に通知を出して以降に相当の猶予期限を設けることとなっていることから、法に定めのある期間は最低でも必要となります。このほかにも協議会の意見を聴くための期間、庁内での方針決定に要する期間等が考えられます。

スピード感を持って対応するつもりでおりますが、このような期間がどうしてもかかってしまうことをご理解いただきたいと思っております。

Q3 近所に空き家があり、建物が相当腐朽している。裏庭に竹が生えており隣家に越境している。特定空家等となるのか。

A3 情報提供をいただければ調査のうえ対応いたします。特定空家等になるか否かについては、空き家の管理状態に加え、周囲の建築物や通行人等に及ぼす悪影響の度合いにより判断することとなりますので、現段階では何とも言えません。

●平成28年12月17日（土）

市役所分庁舎5階コミュニティホール会議室 10:00～11:07 出席者5名

Q1 空き家対策について県内他市との連携は考えているのか。

A1 県内他市の状況は、平成27年度に県内で横浜市が初めて策定し、他の多くの自治体で現在空き家対策計画を策定しているところがございます。策定後におきましては、施策の実施事例等の情報交換をしていきたいと考えています。

Q2 茅ヶ崎ならではの施策はあるのか。

A2 空き家活用等マッチング制度を29年1月より開始したいと考えています。

これについては、「空き家所有者」と「空き家活用等希望者（非営利団体）」をつなぎ、空き家の活用・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”の役割を担う制度で、京都市、東京都大田区、東京都世田谷区等で類似の制度があるほ

かは特に事例がない制度でございます。人口がまだ微増の状況で、転入してくる方もまだ多くいられる本市においては、空き家バンク制度より実効性が高いものであると考えています。

Q 3 空き家問題は高齢化や核家族化による原因もあると思うが、今後どの程度増えてくるのか。増加状況に合わせてどのように対策を立てていくのか。

A 3 本市の人口は24万人で平成32年まではまだ微増で推移すると思われます。また高齢化率は25.9%で、1年間で0.2~0.3%ほど上昇していく状況です。

高齢化率と空き家率は必ずしも相関関係はありませんが、今後地域によって空き家率が顕著に上昇していく場所が出てくる場合には、地域ごとの課題抽出のためにワークショップや説明会等の開催を考えております。

Q 4 空き家解体後の空き地の利活用はどのように考えているのか。補助制度は創設するのか。

A 4 ポケットパーク、代替用地、防災倉庫等の利活用を想定しています。公益的な施設として利活用する場合には、国の補助メニューが用意されているほか、市としても独自に補助が必要な場合にあっては、今後検討してまいります。

●平成28年12月20日（火）

香川公民館 19:00~19:52

出席者2名

Q 1 隣の家が空き家であるが、所有者が年に数回草刈りに来ているし、建物もそれほど腐朽していない。隣の家との境の高低差を万年塀が支えており、その安全性に不安を感じている。本日の説明を聞く中で特定空家等には該当しないものと思うが、なにか対応できないか。

A 1 居住していなくても、定期的に空き家の管理が入っているということであれば「空家等」には該当しません。万年塀の安全性については、情報提供をいただければ調査のうえ建築指導課にて対応いたします。