

「茅ヶ崎市空家等対策計画等（素案）」についての パブリックコメント実施結果

－ご協力ありがとうございました。－

1 募集期間 平成28年12月2日（金）～ 平成29年1月5日（木）

2 意見の件数 45件

3 意見提出者数 6人

4 意見提出者年齢

年代	10代以下	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明
人数	0人	0人	0人	0人	1人	0人	5人	0人

5 内容別の意見件数

※	項 目	件 数
2	茅ヶ崎市の空き家をとるまく現状と課題に関する意見	11件
3	空家等対策の基本的な方針に関する意見	5件
4	具体的な施策に関する意見	15件
-	計画全体に関する意見	7件
-	その他の意見	7件
合 計		45件

※「茅ヶ崎市空家等対策計画（案）」の章番号

修正を加えた項目はありません。

茅ヶ崎市都市部 都市政策課 住宅政策担当
0467-82-1111（内線 2344）
e-mail:toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

(意見及び市の考え方)

■茅ヶ崎市の空き家を取りまく現状と課題に関する意見（１１件）

(意見１)

空き家対策を早くしないと相続が複雑化して対策がより困難になると思われる。

(意見２)

空き家の現状と将来的な情報をくわしく調べ早く対応する。

(意見３)

空き家を早く無くすと同時に空き家を作らない対策を早急に行うことが重要である。

(意見４)

核家族化や高齢化、高齢者の一人暮らしが増加しているので、今後ますます空き家は増えると思います。空き家対策は現状だけで判断するのではなく、将来も予測して検討し、対策を考える必要がある。

(市の考え方)

総務省の住宅・土地統計調査によると、平成２５年における本市の空き家率は１２・１％と神奈川県内で１２番目に空き家率が高く、平成１５年からの１０年間で空き家は３，９１０戸増加状況にあります。また６５歳以上の単身世帯・夫婦ともに６５歳以上の世帯の推移も増加傾向にあります。

これらのことから、今後も高齢化の進展に伴う相続の発生や施設入所者の増加等により空家の増加が予測されます。

現状及び今後の予測を踏まえ、市民の安全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、現時点で考えられる将来に渡って必要な施策を盛り込んでいきます。今後についても効果的な対策を講じるため、検討を行ってまいります。

(意見5)

暴力団から追われている。付きまとわれているなど、身を隠す必要がある場合は5～10年以上空き家になってしまう。

(意見6)

刑務所に入れば5～10年以上空き家となってしまいます。

(市の考え方)

空き家が発生する原因には様々な理由があり、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場合については、空き家の管理が行われず建物の老朽化等が進むことが想定されます。空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」といいます。）においては「空家等」とは、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と定めています。このことに基づき空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）で簡易空き家判定基準を定め老朽化が進んだ空き家については市民の皆様から寄せられた空き家に関する相談等の情報を基に現地調査や所有者等の調査を行うものとし、空き家に関する適切な管理と助言・指導などを行ってまいります。

(意見7)

子どもの空き家への忍び込みが子どもを不良化させるので、空き家をなくす必要がある。

(意見8)

空き家が多いと風紀等にも良くないと思われる。

(市の考え方)

空き家やその敷地に子どもや不審者が侵入することは周辺の住環境の治安悪化などに悪影響をもたらすことから、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、地域への啓発活動を通して地域や所有者への意識づけを図る取り組みを推進してまいります。

(意見 9)

市内には空き家が多々存在するように見受けられますが、一方で家がなくて困っていることも聞いています。

(市の考え方)

総務省の住宅・土地統計調査の平成10年から平成25年までの推移を見ると、本市においては住宅総数が世帯数を上回っており、年々増加傾向で推移しております。このため、本計画では空き家の利活用の促進を位置づけ、空家等及び除却した空家等の跡地の利活用としてNPO等と連携した地域の活動拠点等へのマッチングを盛り込んでおります。

併せて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を位置づけ、空き家減少に向けての施策を推進してまいります。

(意見 10)

空き家の課題は相続・税・環境・耐震性・建築基準法等、あらゆる分野に関係する計画なので、その観点が弱いと思う。

(意見 11)

空き家を無くしていくためにどのような対策を講じていくかが、その地域に与えられた大きな課題である。

(市の考え方)

空き家の所有者が抱える問題は多岐に渡り、相続・税・環境・耐震性、その他あらゆる分野が想定されます。本計画では住まいに関する問題に対し、誰もが気軽に相談できる「住まいの相談窓口」を都市政策課に設置し、相談者の抱える多様な悩みの問題解決をサポートしてまいります。

さらに、本市では対応が困難な事項については、協定団体である9団体（公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会、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、神奈川県弁護士会 神奈川県司法書士会、一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会 茅ヶ崎寒川支部、一般社団法人 家財整理相談窓口、一般社団法人 茅ヶ崎建設業協会、神奈川県土地家屋調査士会）との協力体制により問題解決を図ってまいります。

また、地域での空き家に関する課題を掘り起こし、共通認識を図り、地域で解決策を模索していただくためのワークショップ等の開催を検討しております。

■空家等対策の基本的な方針に関する意見（５件）

（意見１２）

大規模災害により不在となる家屋についても対応は同じか。

（市の考え方）

本計画は特措法に基づく計画となりますが、震災などの大規模災害時には災害救助法が適用されるものとなります。災害救助法に基づく救助として、例えば、空き家の管理者が不明であった場合に空き家が倒壊して隣接する建物に被害が生じるおそれがある等の場合には、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去を行うことができると定めています。

（意見１３）

一戸建て住宅とマンション等の集合住宅とは、分けて対策を講じるのが良いと思います。

（市の考え方）

本計画の対象は特措法に基づき策定を進めている為、対象についても法第２条第１項に規定する「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、全室空き家の長屋・共同住宅（アパート・マンション）を空き家対策の対象としております。

全室空き家以外の長屋・共同住宅（集合住宅）については、一部が空き室となった場合においても管理という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いたします。

集合住宅の空き室につきましては、計画策定後の本市の状況を把握していく中で、必要であれば、不動産会社や管理組合に向けた適正管理の啓発活動等について検討を予定しております。

(意見 1 4)

空き家を地域の力で解決した話がありましたが、市としてどう評価していますか。

(意見 1 5)

個人的な昨年の事例で恐縮ですが、ある地方に所有している土地・家屋（空き家）を維持管理していくのが困難になり、当該市が支援している空き家バンク（NPO法人）を介して、無償の使用貸借契約により若いご夫婦に入居していただいた。使用貸借契約では仲介料が得られないため不動産業者が手を引かれたので、自ら契約書類を作成し、借り主と膝詰め協議して契約した。賃貸借では貸し主側の費用・責任負担が大きいため、使用料無しとし、現況有姿のまま借り主の責任により維持・保全・改装・管理することで妥協した。この折りに、使用貸借契約への道筋をつくってもらえる人や組織があれば助かると思った。

(市の考え方)

先進事例の紹介と検証は本計画の施策の一つであるため、本計画策定後に実施していきます。

なお、使用貸借契約については貸し手と借り手の個別の意向に基づく契約となるため、市が標準的な雛形を作成するのではなく、法律の専門家とご相談いただきながら作成するのが適当と考えております。

(意見 1 6)

この空家等対策では、空き家を収益性不動産として見ているのか、住環境やコミュニティー問題として捉えているのか。あるいは別々の問題と、かつ両面の問題からなる3点でしょうか。

(市の考え方)

本計画の基本的な方針として、空き家の発生予防、適切な管理の促進及び利活用の促進等を位置づけております。

市場に流れることで収益性が見込める不動産については、管理不全が解消されるという点で有効な空き家対策の一つであると考えております。市場に流れず、管理もされていない空き家については本計画及び特措法に基づき市で対応していきますが、市だけでは対応が難しくまた時間がかかる場合が想定されます。そのため、空き家対策については地域での協力が不可欠であると認識しており、日頃から情報提供や啓発活動に努めていきたいと考えております。

■具体的な施策に関する意見（１５件）

（意見１７）

私権に対する配慮はどのように考えているか。

（意見１８）

環境保全、建築指導による適正管理。

（意見１９）

所有者・権利者への助言・指導・勧告・命令。

（市の考え方）

管理不全空き家については法第１２条の規定に基づき、空き家所有者等に対して、環境保全や建築指導等の観点から適切な管理に向けた助言、情報提供を行います。助言などを行った後、連絡がない所有者等に対しては助言後３ヶ月を目途に立入調査等を実施し、対応状況について確認を行います。

この立入調査等で対応が確認できない場合は、庁内関係課協議、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会を経て、「特定空家等」の判定を行い、特措法に基づく助言・指導、勧告、命令等により現状の改善を図るものとなります。

なお、固定資産税等の住宅用地特例は、特定空家等と判定され勧告を行った時点において解除されることとなります。

このように、特措法に基づく措置を手順に従って進めることにより、空き家所有者の私権に配慮しながら適切な管理を誘導してまいります。

また、空家等の適切な管理に向けた取り組みでは、特措法に基づく措置を講じることとなりますが、空き家活用等マッチング制度などの空き家の利活用の場合は、所有者及び活用希望者の同意が前提に進められるものとなります。

(意見 20)

修繕・借上げ等による空き家の利活用の促進を所有者へ交渉する。

(意見 21)

空き家の利活用は賛成するが、課題を十分に踏まえて実施する必要がある。

(意見 22)

空き家対策として市で借り受け、貸与してはどうか。

(意見 23)

統合失調症兼生保の住宅確保。

(意見 24)

UR 等の公的賃貸住宅との連携。

(意見 25)

市営住宅への有効活用。

(意見 26)

ポケットパーク・代替え用地等として跡地利用。

(意見 27)

空き家を高齢者及び子育て世帯、若者への住まいに活用する。

(意見 28)

まちづくり NPO 法人等と連携した地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設等に活用する。

(意見 29)

マッチング施策は、売買・賃貸物件と見るか、住環境維持・保全対象と見るかで大きく異なると思います。

(意見 30)

「空き家活用マッチング制度」に関しては、物件に対する所有者や行政等の支援者の考え方で大幅に変わってしまいます。本市では売買か賃貸に限定した考え方でしょうか。

(市の考え方)

(意見 20) から (意見 30) に関する市に考え方をまとめて記述いたします。

空き家活用等マッチング制度を通し、非営利団体の活動（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）により空き家を活用する提案を空き家所有者へ行ってまいります。

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等については、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まいります。

なお、現状においては、本市では今後数年間は人口の微増が予想されることから個人でのマッチングは考えておらず、売買についても想定しておりません。今後、計画を運用する中で必要に応じて検討するものいたします。

空き家の寄付については、本市においては相談実績がないため、施策に位置づけておりませんが、他市では事例等もあるため今後の検討課題といたします。

国では空き家を低所得者向けの公営住宅として活用を検討する動きもあることから、引き続き動向を注視し必要に応じて本市でも検討してまいります。

(意見 31)

取壊し費用及び修理・建替え費用の助成。

(市の考え方)

空家等及び除却した空家等の跡地の利活用をする場合は、本市においてマッチング制度等の案件毎に可能な補助金（取壊し費用及び修理・建替え費用の助成等）を検討します。

その他の空き家に関する取壊し費用及び修理・建替え費用の助成については、必要に応じて今後検討していきます。

■計画全般に関する意見（7件）

(意見 32) 及び (意見 33)

空き家条例は作らないのか（同一意見 2 件）。

(市の考え方)

条例制定の必要性の検討に当たっては、本計画の周知状況及び各施策の進捗状況、本市及び他市の情報収集・分析、条文の検討、法律との兼ね合い等研究項目が多岐に渡るため、今後の検討課題であると考えております。

(意見 3 4)

概要版の作成が必要である。

(市の考え方)

市民の皆様へ向けた情報提供として概要版を作成し本計画と併せて公表予定としております。

(意見 3 5)

当推進協議会委員に自治会基本条例にあるコミュニティから選出はなかったのか。

(市の考え方)

まちちから協議会連絡会より委員を選任しています。

(意見 3 6)

パブコメの説明会は実施しないのですか。実施すれば啓発・情報提供になると思います。

(市の考え方)

パブリックコメントの開催期間において説明会を平日に 5 回、休日に 2 回、合計 7 回開催しました。

(意見 3 7)

パブコメ以外の市民のニーズや報道情報（NHK 特集）等を市政にどう反映するのか。

(市の考え方)

平素より市民の皆様から市に寄せられた意見などを考慮した上で、地域での周知等必要があると判断した部分については、本計画に反映しています。

(意見 3 8)

推進協議会に市長が副会長に位置付けられている理由を説明してください。

(市の考え方)

市長は副会長ではありません。専門の学識経験者が会長及び副会長を務めています。

■その他意見（7 件）

<参考 1>

(課名：住宅計画課)

「茅ヶ崎市空家等対策計画」及び「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」に対する意見			
(グループ名) 民間住宅グループ			
(連絡先) 担当者名：牧野 電話番号：045-210-6557 電子メールアドレス：minkan@pref.kanagawa.jp			
計画案の該当箇所	意見	理由	修正案
計画 P2 3 計画期間 計画 P31 7 本文	「平成 33 年 3 月 31 日」を修正してはどうか。	「平成 29 年度より」と標記を統一してはどうか。	「平成 32 年度」若しくは「平成 32 年度末」と修正してはどうか。
計画 P3 第 4 章 6(1) 内容欄	「特定空家等に対する固定資産税の～」を修正してはどうか。	都市計画税も加味して表現を修正してはどうか。	「特定空家等に対する固定資産税等の～」と修正してはどうか。
計画 P7 (4)	「住宅・土地統計調査を実施している～」を修正してはどうか。	住宅・土地統計調査は、27 市町で実施しいた結果から、県内全体を推定しているため。	「住宅・土地統計調査で内訳が確認できる～」と修正してはどうか。
計画 P18 (4)	「固定資産税」を修正してはどうか。(3 箇所)	都市計画税も加味して表現を修正してはどうか。	「固定資産税等」と修正してはどうか。(3 箇所)
計画 P27 (2)なお書き	「同条に定める」は混乱を招かないか。	(2)では、法第 7 条と第 14 条を引用しているため。	「法第 14 条に定める」と修正してはどうか。
計画 P28 勧告【第 14 条第 2 項】 のふき出し	「固定資産税」を修正してはどうか。	都市計画税も加味して表現を修正してはどうか。	「固定資産税等」と修正してはどうか。

計画案の該当箇所	意 見	理 由	修正案
計画 P29 図表 20	法人名の誤り	同左	「公益 <u>社</u> 団法人かな がわ住まいまちづく り協会」に修正。
計画 P29 図表 20	法人名の誤り	同左	「 <u>一般社団法人</u> 神奈 <u>川県</u> 建築士事務所協 会茅ヶ崎寒川支部」 に修正。
判定基準 「はじめ に」のなお 書き	「新たな法整備 や国の技術的助 言～」を修正して はどうか。	今後、県も技術的助言 をさせていただくこ ともあるため。	「新たな法整備や 国・ <u>県より</u> 技術的助 言～」に修正しては どうか。

「空家等対策計画等（素案）」説明会の結果

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

Q 1 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。

A 1 「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。

Q 2 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なってしまうのではないのか。

A 2 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。

Q 3 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ななものか。

A 3 「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。

Q 4 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。

A 4 「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います。

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家対策計画を策定しているところでございます。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。

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。

- ➡ 初動判定：募集の掲示（看板、張紙等）、電気メーター
- ➡ 外観判定：郵便受け、侵入防止措置、外観、表札、生活感、窓ガラス

（２）「特定空家等」の適用

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（※）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。

※法第7条：市町村は、協議会を組織することができるが定められています。

6. 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、庁内関係課が連携して取り組みを進めます。

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。

- ➡ 「住まいの相談窓口」協定先：9団体
- ➡ 「空き家活用等マッチング」協定先：2団体

（３）法に基づく協議会の設置等

- ➡ 茅ヶ崎市空家等対策推進協議会委員：13名
- ➡ 茅ヶ崎市特定空家等判定委員会委員：5名



1. 計画の目的と位置付け等

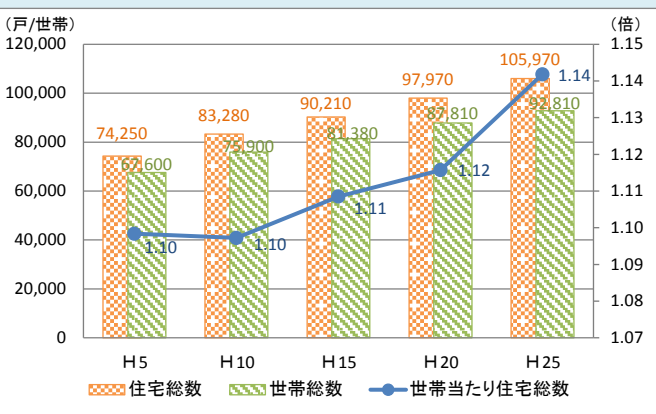
- （1）目的
空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、茅ヶ崎市の基本的な取り組み姿勢や対策を示します。
- （2）位置づけ
法第6条（※）に規定する空家等対策計画
- （3）計画期間
平成29年度から平成32年度までの4年間
※法とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」をいいます。



2. 茅ヶ崎市の空き家をとりにく現状と課題

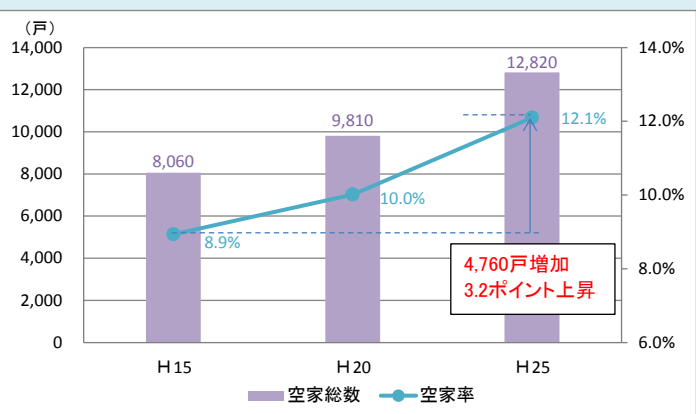
(1) 現 状

図表：茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移



本市の住宅総数(105,970戸)が本市の世帯総数(92,810世帯)を上回っていることから、今後、空き家は増加傾向にあるといえます。

図表：茅ヶ崎市の空き家総数と空き家率



本市の空き家の推移状況を見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ポイント上昇しています。

(2) 課 題

住宅所有者の高齢化等の課題

- 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など。

住宅所有者の税制面における課題

- 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。

3. 空き家対策の基本的な方針

平成26年3月に策定したアクションプランにおいて、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。

方針1

安心して住み続けられる
住まいづくり

「住まいの相談窓口」の開設とともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家に対して、法を活用した実効性のある改善指導を行います。

方針2

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「空き家活用等マッチング制度」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。

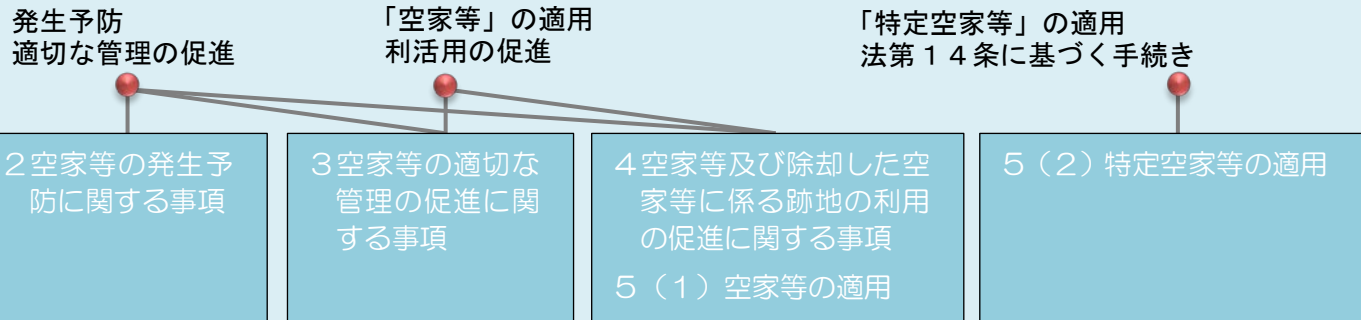
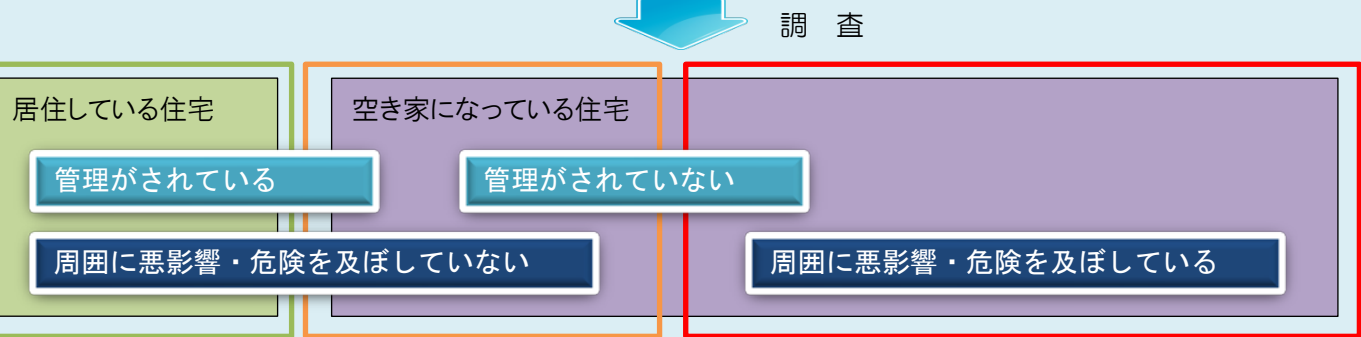
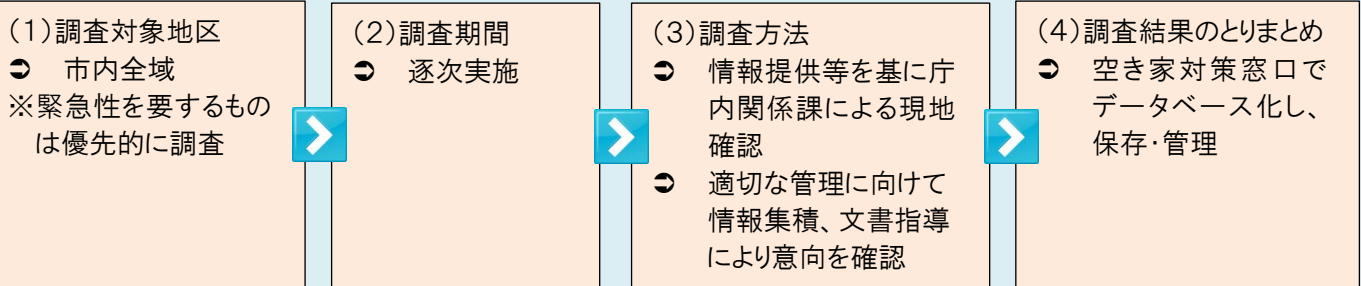
方針3

民間と連携した
住まいづくり等

地域住民や専門家、関係団体などと連携した総合的な空き家対策の取り組みを推進します。

4. 具体的な施策について

1 空き家等に関する事項



2 空き家等の発生予防に関する事項	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高齢者一人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 空き家等の適切な管理の促進に関する事項	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 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の利用の促進に関する事項	(ア)空き家等の利活用促進に関する事項 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
5 (1) 空き家等の適用	(イ)除却した空き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・代替用地等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
5 (2) 特定空き家等の適用	①助言・指導 ②勧告(固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外できる) ③命令(行政代執行含む)



「茅ヶ崎市空家等対策計画」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
4 「茅ヶ崎市空家等対策計画」の構成	3
第2章 茅ヶ崎市の空き家を取りまく現状と課題	4
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	4
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	12
3 茅ヶ崎市の空き家の現状のまとめ	16
4 空き家対策を進めていくうえでの課題	17
第3章 空家等対策の基本的な方針	19
1 空家等の対策に関する基本的な方針	19
2 対象とする地区	20
3 対象とする空家等の種類	20
第4章 具体的な施策について	21
1 空家等の調査に関する事項	21
2 空家等の発生予防に関する事項	22
3 空家等の適切な管理の促進に関する事項	24
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	25
5 「空家等」及び「特定空家等」の適用に関する事項	27
6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	29
7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	31

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、平成37(2025)年には26.8%、平成72年(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）」（以下「アクションプラン」といいます。）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条第1項（※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、法第2条各項に基づく「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）

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法について

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。

法第2条各項の「空家等」「特定空家等」と「空き家」：法に定義されている空き家を「空家等」「特定空家等」、その他を「空き家」と記載。

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＞

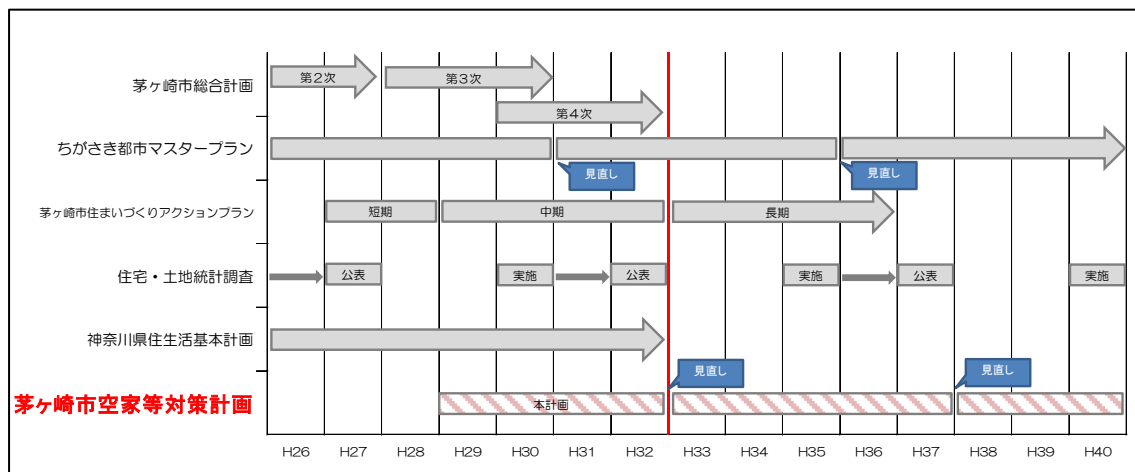


3 計画期間

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、平成29年度より平成32年度末までの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）



4「茅ヶ崎市空家等対策計画」の構成

第2章 茅ヶ崎市の空き家を取りまく現状と課題	現状	本市の住宅総数（105,970戸）が本市の世帯総数（92,810世帯）を上回っていることから、今後、空き家は増加傾向にあるといえます。 平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）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。 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、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。 中古住宅の流通状況を見ると一戸建て住宅・長屋が5,530戸、共同住宅・その他が2,700戸活用されており、本市の住宅総数の割合にして7.8％程度にとどまっています。
	課題	住宅所有者の高齢化等の課題（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。など） 住宅市場の課題（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。） 再建築に関する法規制の課題（既存不適格建築物や無接道敷地は、建替えが困難なケースが存在している。） 住宅所有者の税制面における課題（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	安心して住み続けられる住まいづくり ⇒ 空き家の調査継続、発生予防、適切な管理の促進、「空家等」及び「特定空家等」の適用 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 ⇒ 利活用促進 民間と連携・協働した住まいづくり等 ⇒ 発生予防、空き家に関する対策の実施体制、その他必要な事項
------------------	--

第4章 具体的な施策について

1 空家等に関する事項

(1) 調査対象地区
市内全域
※緊急性を要するものは優先的に調査

(2) 調査期間
逐次実施

(3) 調査方法
情報提供等を基に庁内関係課による現地確認
適切な管理に向けて情報集積、文書指導、意向を確認

(4) 調査結果のとりまとめ
空き家対策窓口でデータベース化し、保存・管理

調査

居住している住宅

管理がされている

周囲に悪影響・危険を及ぼしていない

発生予防
適切な管理の促進

「空家等」の適用
利活用の促進

空家家になっている住宅

管理がされていない

周囲に悪影響・危険を及ぼしている

「特定空家等」の適用
法第14条に基づく手続き

2 空家等の発生予防に関する事項

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 高齢者一人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

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

(ア) 空家等の利活用促進に関する事項
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・代替用地等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

5 (1) 空家等の適用

① 助言・指導
② 勧告（固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外できる）
③ 命令（行政代執行含む）

5 (2) 特定空家等の適用

6 空き家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

庁内関係課

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
利活用	特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除	財務部資産税課
	空家等の利活用 高齢者の支援	都市部都市政策課 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
「住まいの相談窓口」協定先・・・9団体
「空き家活用等マッチング」協定先・・・2団体

(3) 法に基づく協議会の設置
茅ヶ崎市空家等対策推進協議会委員・・・13名

(4) 茅ヶ崎市特定空家等判定委員会
茅ヶ崎市特定空家等判定委員会委員・・・5名

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3

第2章 茅ヶ崎市の空き家を取りまく現状と課題

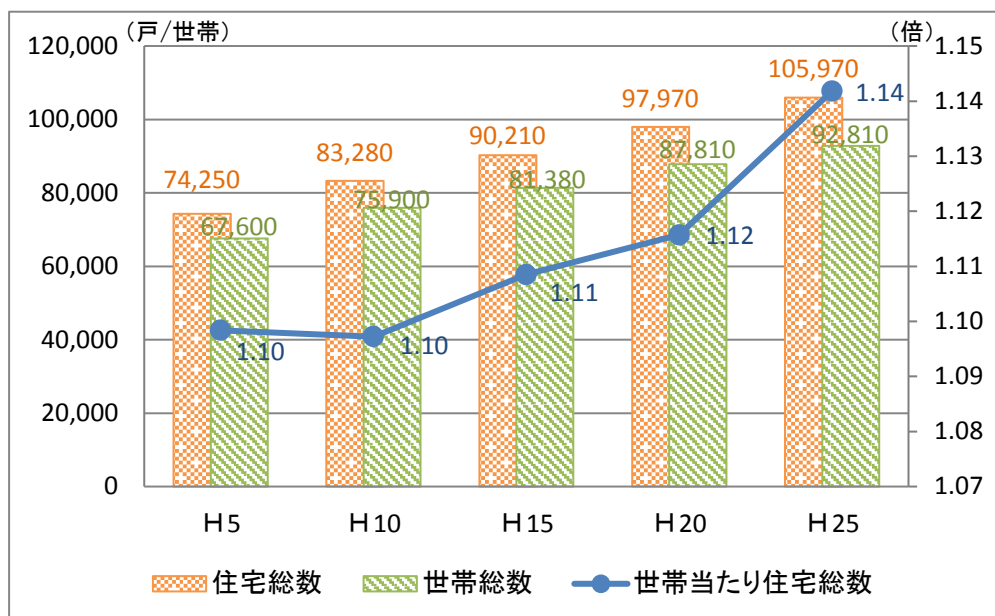
本章においては、茅ヶ崎市の空き家の現状を、住宅・土地統計調査結果及び平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査結果に基づき記載しております。住宅・土地統計調査は総務省統計局が抽出調査で5年ごとに調査を実施するもので（最新は平成25年）、平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査結果（12～15ページ）とは、調査時期、調査方法の違いなどから数値は一致しません。

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）茅ヶ崎市の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）茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移

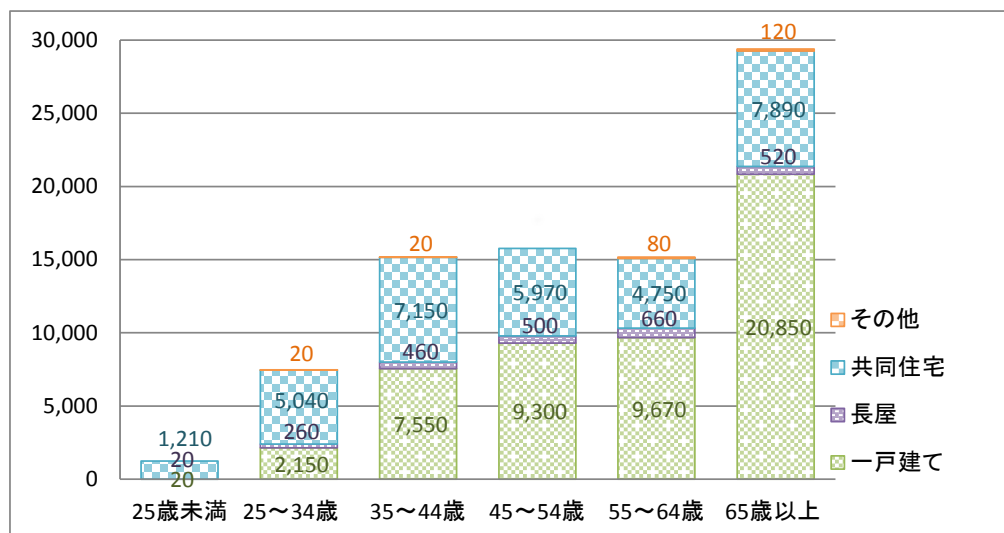


資料：住宅・土地統計調査（平成5年から平成25年）

（２）茅ヶ崎市の世帯主の年齢別における住宅の種類

本市の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）茅ヶ崎市の世帯主の年齢別における住宅の種類



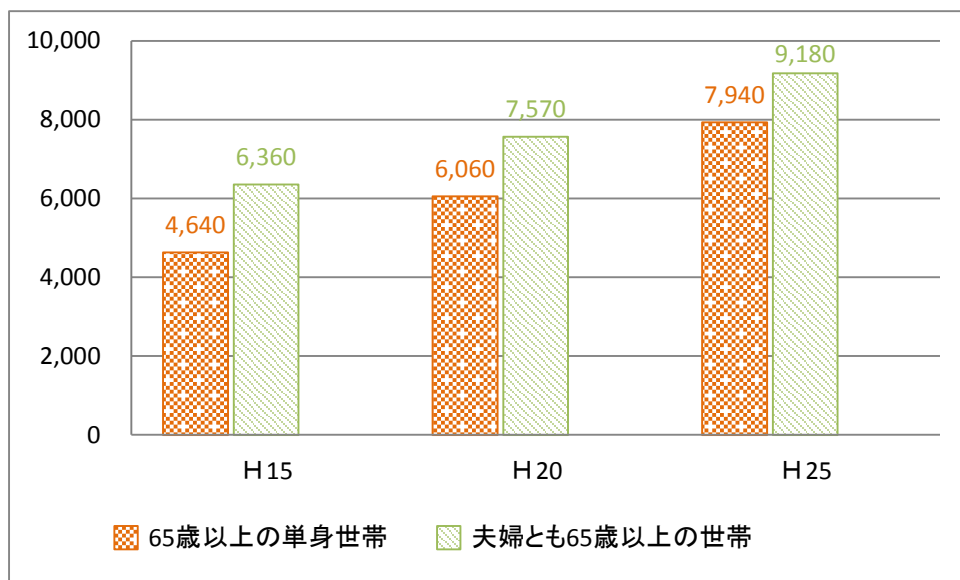
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）



（３）茅ヶ崎市の６５歳以上の単身世帯・夫婦ともに６５歳以上の世帯の推移

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

（図表３）茅ヶ崎市の６５歳以上の単身世帯・夫婦ともに６５歳以上の世帯の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

また、本市の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）茅ヶ崎市の持ち家に住む７５歳以上の単身高齢者世帯

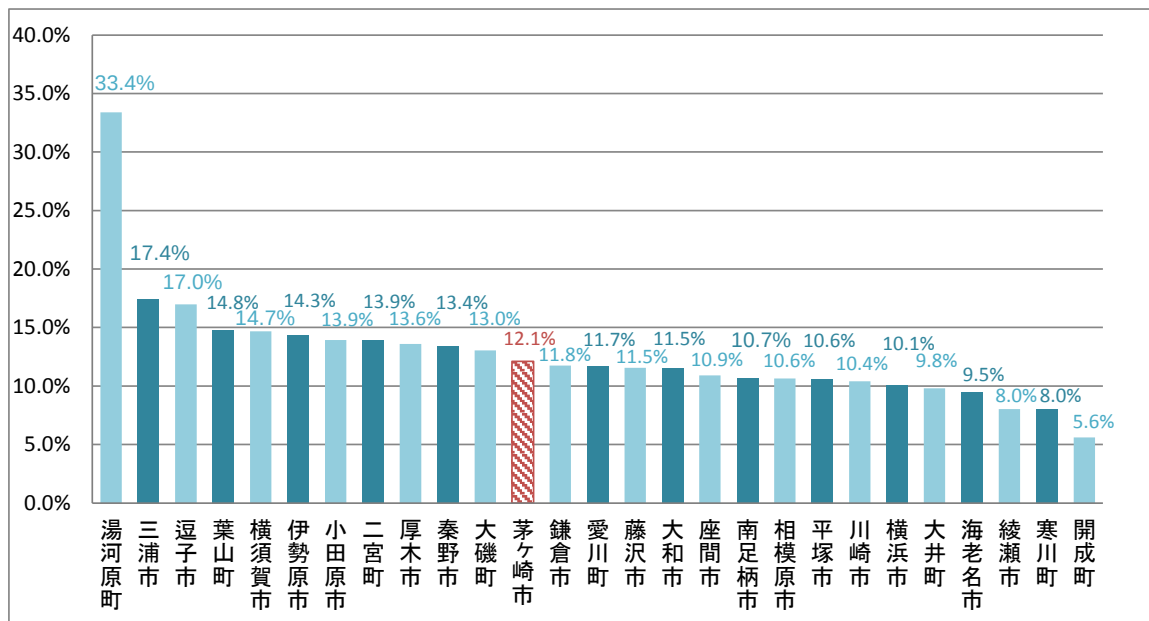
分 類	平成 20 年	平成 25 年	倍 率
茅ヶ崎市	2,300	3,040	1.32
神奈川県	77,500	122,500	1.58

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・土地統計調査で内訳が確認できる神奈川県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

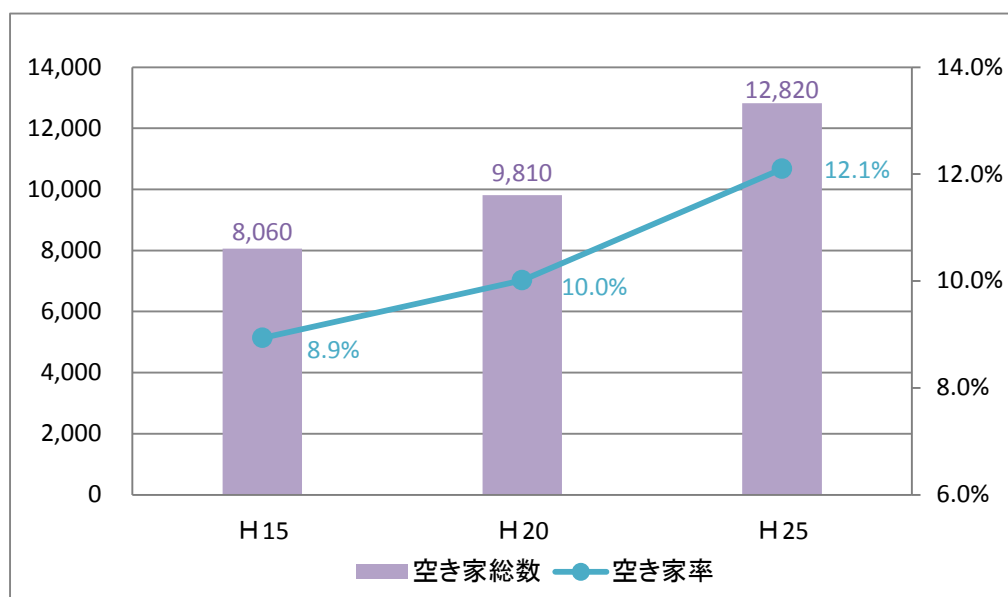


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

(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ポイント上昇しています（図表6）。

（図表6）茅ヶ崎市の空き家総数と空き家率

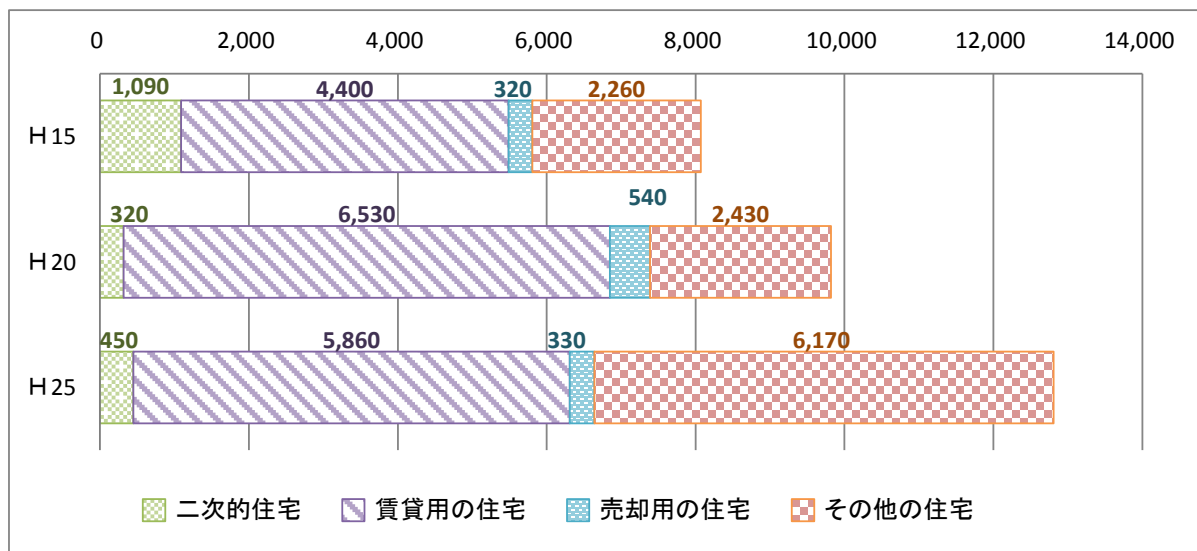


資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成25年）

（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）

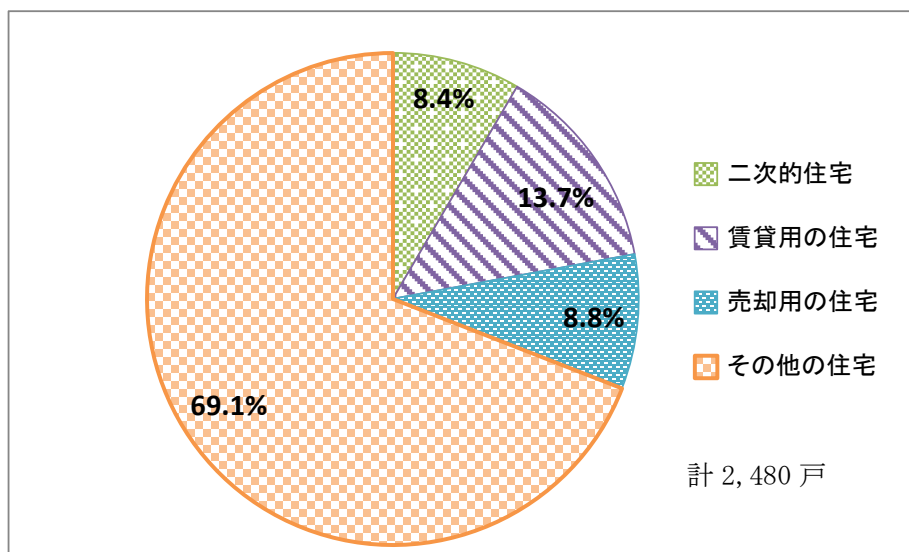
※その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（７）茅ヶ崎市の空き家の建て方と種類

本市の平成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％（１，７２０戸）と最も高く、住宅の利活用を考えていない空き家が約７割あることがわかります。（図表８）。

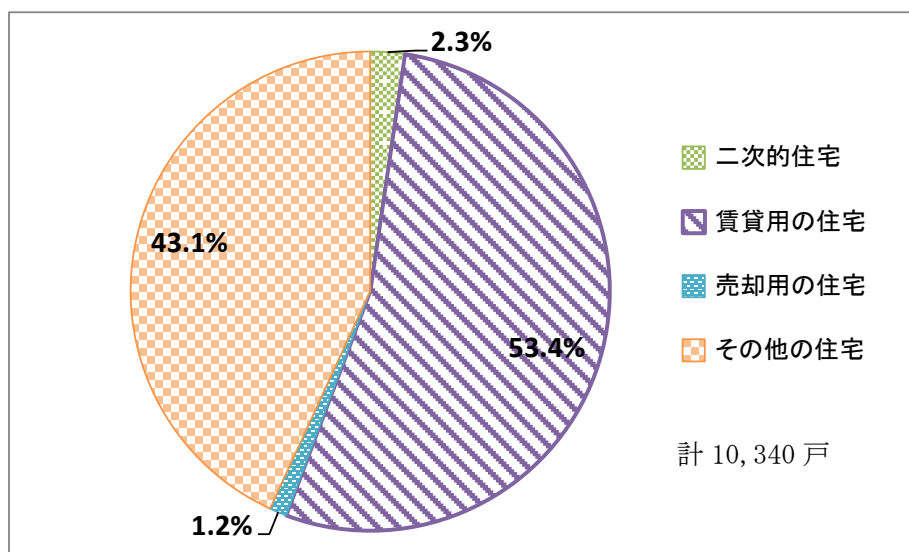
また、長屋・共同住宅の空き家をみると「賃貸用の住宅」が５３．４％（５，５２０戸）であるのに対し、「売却用の住宅」は１．２％（１２０戸）と低い状況であることがわかります（図表９）。

（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）茅ヶ崎市の空き家の腐朽・破損状況

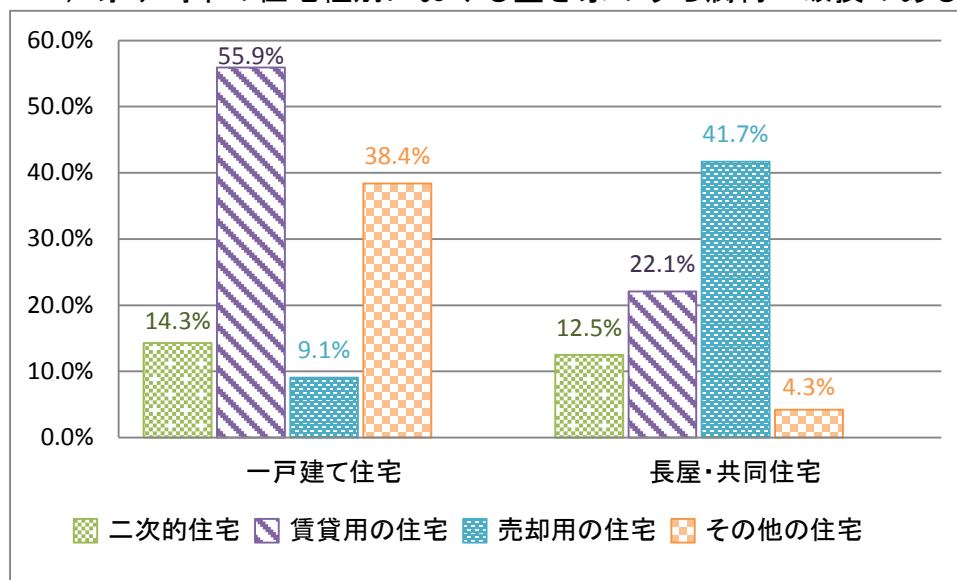
本市の平成２５年時点における空き家の腐朽・破損状況をみると２，３９０戸に不具合があるとされています（図表１０）。また、一戸建て住宅では「賃貸用の住宅」における不具合が５５．９％（１９０戸）と最も高く、次いで「その他の住宅」３８．４％（６６０戸）となっています。また、長屋・共同住宅では「売却用の住宅」が最も高く４１．７％（５０戸）、次いで「賃貸用の住宅」２２．１％（１，２２０戸）となっており、「その他の住宅」における腐朽・破損率は４．３％（１９０戸）と一番低い状況となっています（図表１１）。

（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
一戸建て住宅	2,480	210	340	220	1,720
長屋・共同住宅	10,340	240	5,520	120	4,460
うち腐朽あり	2,390	60	1,410	70	850
一戸建て住宅	890	30	190	20	660
長屋・共同住宅	1,490	30	1,220	50	190

※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）茅ヶ崎市の住宅種別における空き家のうち腐朽・破損のある割合



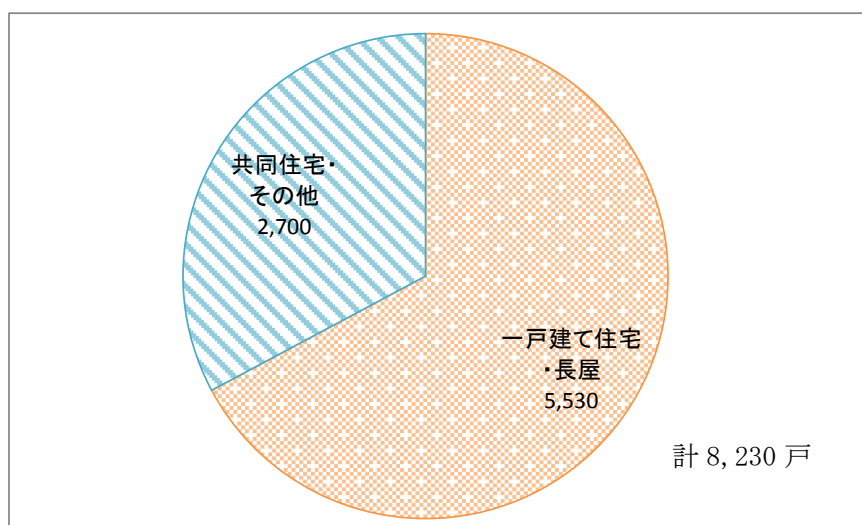
資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

（９）茅ヶ崎市の中古住宅の状況

本市の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）。

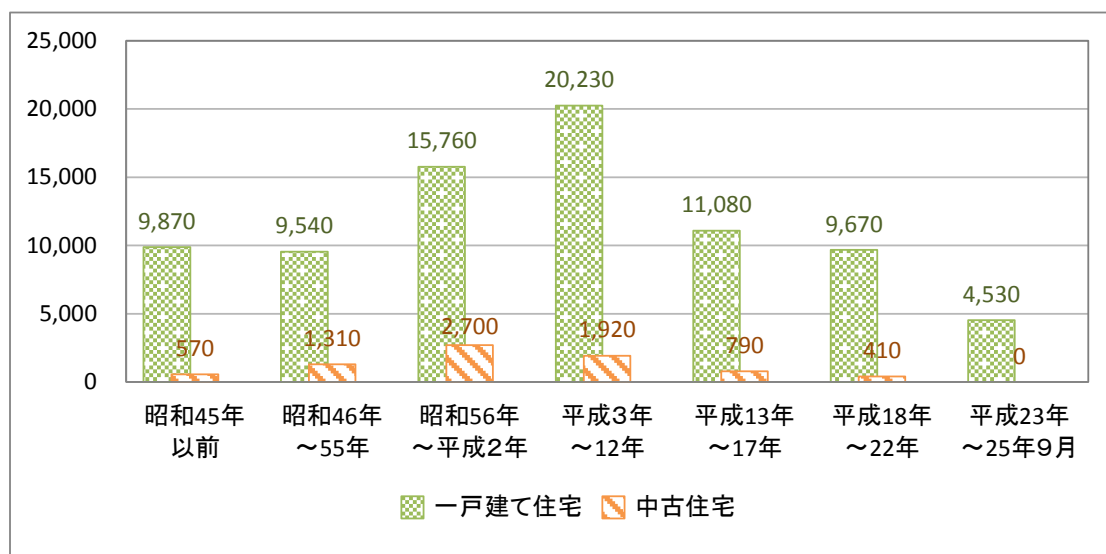
なお、平成25年時点における本市の住宅総数は105,970戸であり、このうちの中古住宅（8,230戸）の割合は7.8%となっています。また、中古住宅の建築時期をみると昭和56年～平成2年の期間で建てられた建物の活用が最も高く（2,700戸）、次いで平成3年～12年の建物（1,920戸）となっています。この状況から昭和56年以降の新耐震基準で建てられた住宅の普及割合が高いことがわかります（図表13）。

（図表12）茅ヶ崎市の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）茅ヶ崎市の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）

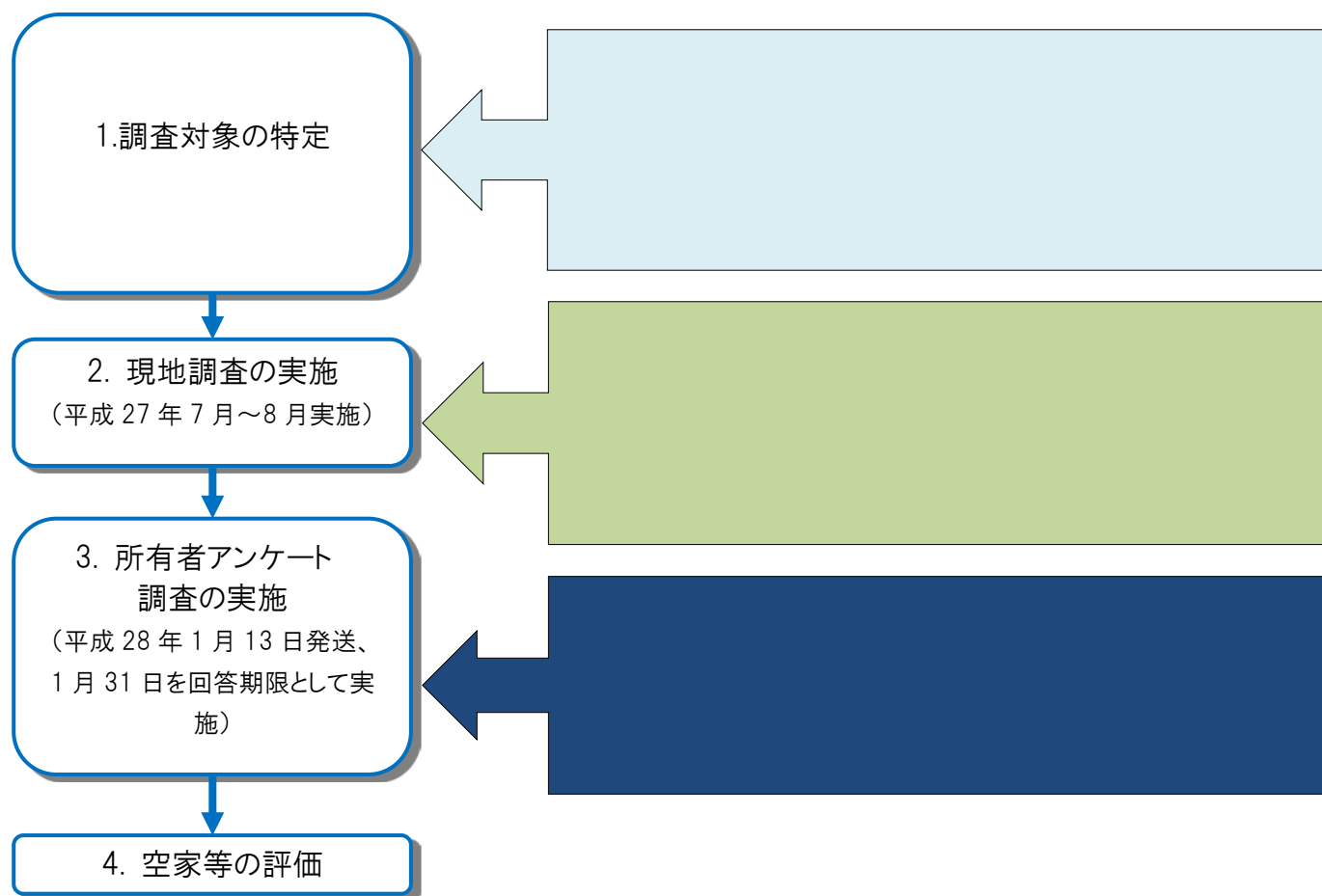
2 平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査による茅ヶ崎市の空き家の現状

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。

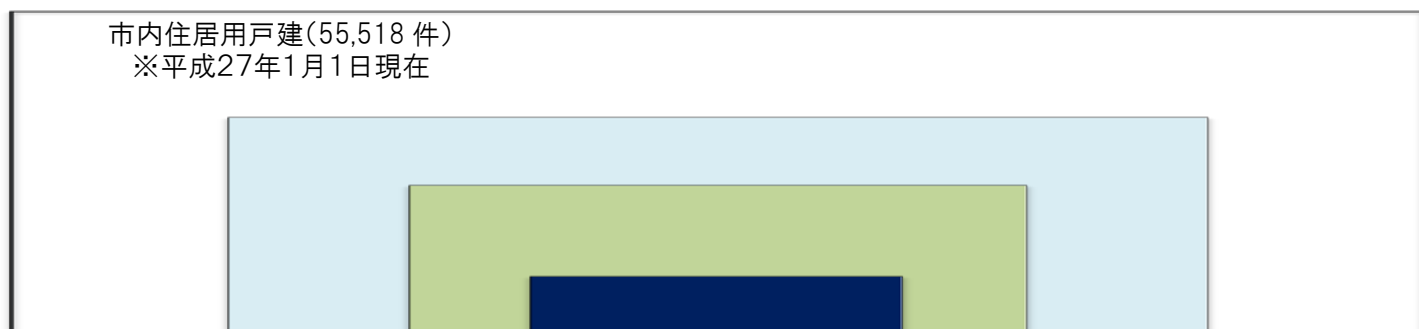
（図表14）平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査報告書 概要版 （抜粋）

業務実施概要及び物件数抽出結果

<空き家調査の流れ>

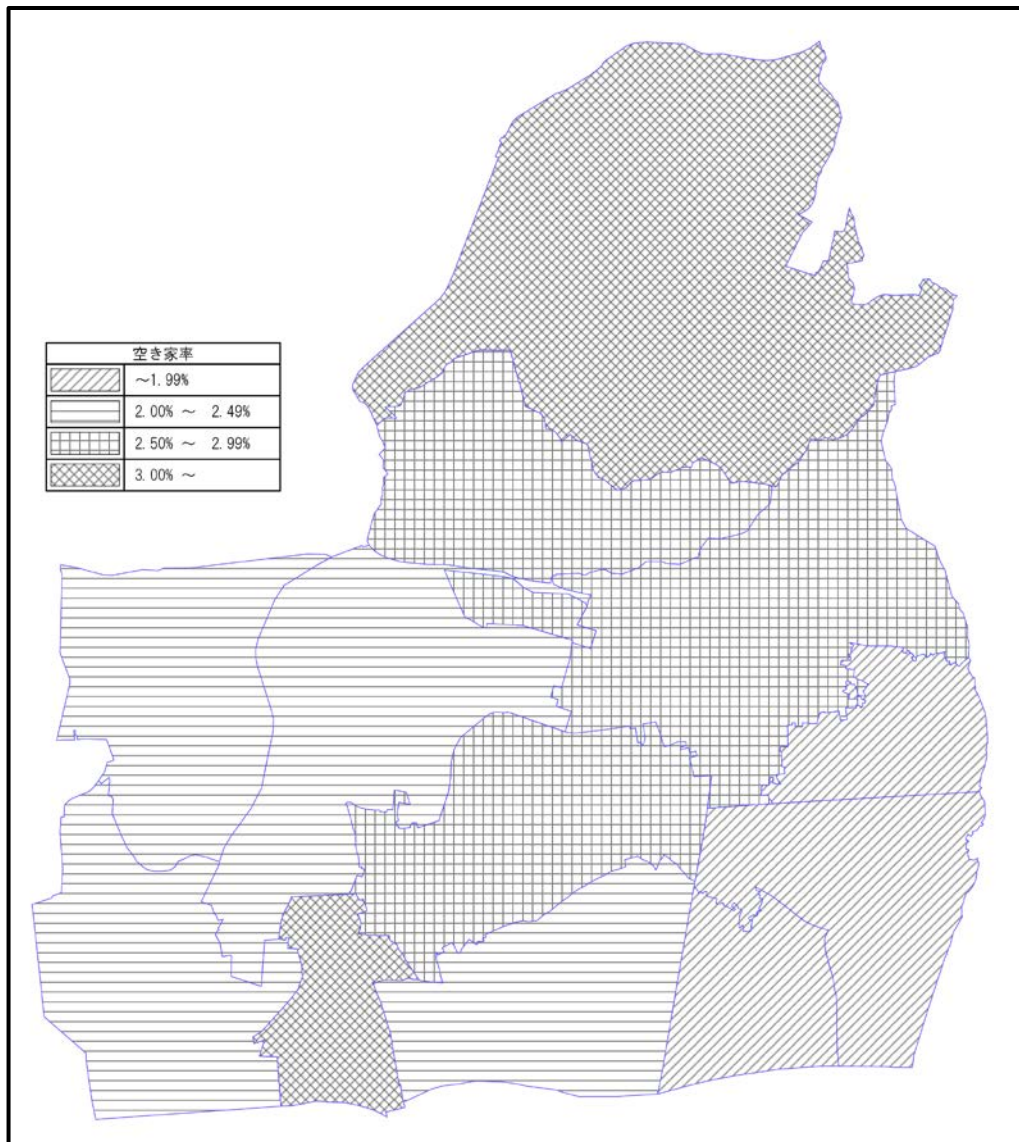


<調査結果概要図>



「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	
茅ヶ崎	136	4,610	2.95	136
南湖	111	2,696	4.12	111
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
湘南	54	2,223	2.43	54
松林	166	6,648	2.50	166
湘北	149	5,464	2.73	149
小和田	54	3,025	1.79	54
松浪	132	7,204	1.83	132
浜須賀	58	3,186	1.82	58
小出	112	3,189	3.51	112
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＞

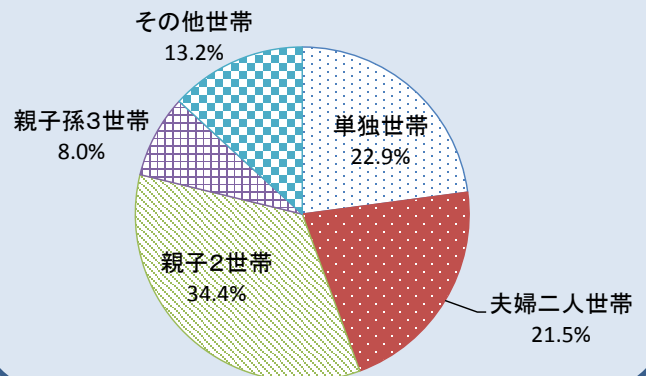
所有者アンケートを実施することにより、空き家となった経緯や維持管理の状況、利活用の意向等、外観目視により現地調査だけでは判断することができない空家等の現状を把握し今後の施策検討に役立ててまいります。

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、借り手がいない	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%

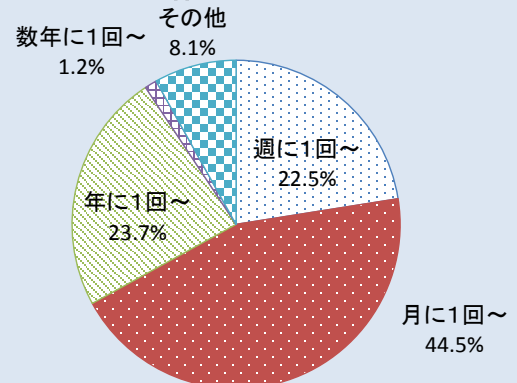
結果 2 所有者の世帯



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(着色の部分)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ポイント（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、本市の住宅総数の割合にして7.8%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、本市に寄せられた平成25年から27年までの空き家に関する相談・苦情件数の合計は150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	27件	64件	150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7.8%程度と流通シェアが低いことがわかります。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等における課題】

土地に対する固定資産税^等において、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^等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^等が上がり、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。



出入口が腐朽した空き家



外壁・軒が腐朽した空き家

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月に策定したアクションプランにおいて、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

空き家対策の取り組み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等

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。

- （発生予防）・・・・・・・・・・第4章2
- （空き家に関する対策の実施体制）・・・・・・・・第4章6
- （その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項）・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、全室空き家の長屋・共同住宅（アパート・マンション）を対象とします。

全室空き家以外の長屋・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年度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１９）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２７年度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

(1) 空家等の発生予防施策に関する事項

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（P 3）。

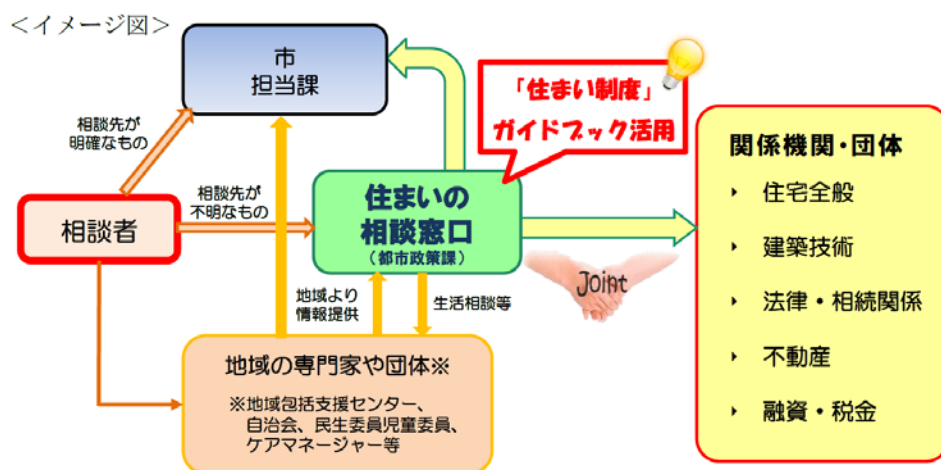
- ① 空き家の発生予防の啓発ちらし・パンフレットの配布
- ② 「住まいの相談窓口」における関係機関・関係団体との連携
- ③ 関係団体と連携した空き家相談会の実施
- ④ インターネット、ケーブルテレビ等のツールを活用した施策の広報
- ⑤ 地域への啓発活動（出前相談会）の検討
- ⑥ 高齢者一人ひとりへの支援に向けた専門家等との連携の検討
- ⑦ 木造住宅耐震等改修補助の実施（継続）
- ⑧ 生活弱者支援住宅改修費助成（バリアフリー）（継続）



管理がされている空き家の外観

（２）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り組みを実施しています。



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。

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（P 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



樹木が繁茂している空き家

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

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（P 3）。

(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・代替用地等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



（２）「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き家を対象に、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。

<イメージ図>



（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活用を検討します。

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。（道路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（※ 1 0）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、[法第 1 4 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。

※ 1 0 法第 1 4 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】

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等^等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し市長が決定

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 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	
公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会 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	-

(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
<u>木下 操</u>	茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会
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)

(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

7 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32年度末までの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。

茅ヶ崎市空家等対策計画

平成29年（2017年）〇月発行 〇〇〇部作成

発 行 茅ヶ崎市

編 集 都市部 都市政策課 住宅政策担当

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電 話 0467-82-1111（代表）

内 線 2344

FAX 0467-57-8377

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

メールアドレス toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

携帯サイト

QRコード



※ 朱筆・アンダーラインの部分は県からの
意見に基づき修正した部分を示します。

茅ヶ崎市特定空家等判定基準

(案)



平成 年 月

茅ヶ崎市

「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」目次

はじめに.....	1
1 茅ヶ崎市特定空家等判定基準作成に向けての課題点と方針	2
2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続き方針	4
3 茅ヶ崎市特定空家等判定基準	9

＜特定空家等に関する参考資料＞

① 空家等対策の推進に関する特別措置法	11
② 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(抜粋)	17
③ 「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)(抜粋)	18

はじめに

近年の急速な少子・高齢化や経済情勢の変化等により、適切な維持管理がなされずに老朽化が進行している建築物が増加しています。特に、長期間放置されている空き家は、適切な維持管理がなされないまま老朽化が進行し、防災や防犯、衛生、景観等の面から隣接する建築物や周辺に影響を及ぼすなど、様々な弊害を生む事例が多くみられるようになってきています。

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。

国より通知された「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）（以下「ガイドライン」といいます。）は、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものであるため、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当であるとされています。

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条に基づく「茅ヶ崎市空家等対策計画」を定め、この計画の一部として、国のガイドラインを準拠しつつ地域の実情に合った「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」（以下「特定空家等判定基準」といいます。）を策定するものです。

なお、年々深刻化する放置された空き家対策について、今後全国的にも様々な対策や試みが進み、新たな法整備や国・県より技術的助言が出されることも考えられることから、これらの動向も見ながら、より実効的な判定基準とするため、随時、内容の更新・修正等を行ってまいります。

1 茅ヶ崎市特定空家等判定基準作成に向けての課題点と方針

＜課題点 1＞

国のガイドラインが示されているが、地域の実情に応じた項目の整理が必要である。

＜方針 1＞

国のガイドラインが示されている項目のうち、地域の実情に合った内容に整理する。

→ ※(P.25) [別紙 3] (1) 「適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている」 場合には、本市の景観保全に関するルールが努力義務規定であることから、判定対象から外すこととする。

※(P.26) [別紙 4] (3) 「建築物等の不適切な管理等が原因で、屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている」 場合には、本市は積雪が少ない地域であることから、判定対象から外すこととする。

＜課題点 2＞

立ち入り調査ができない場合が想定される。(所有者等が同意しない場合、侵入防止措置のある場合等)

＜方針 2＞

国のガイドラインの考え方にに基づき、立ち入り調査ができない場合の基準を明確化する。

→ ※所有者が同意しない場合には、原則として敷地外からの外観調査により判定する。

※所有者等の意思を確認することが困難な場合にあっては、既存構造物を破損しない範囲での立ち入り調査は可能とする。

【(P.19～20)第 3 章 2. ハ (イ) ～ (ニ) 参照】

＜課題点 3＞

多くの判定項目には判定基準値がなく、裁量による部分が多い。

＜方針 3＞

判定項目ごとの判定基準を設定する。

→ ※国のガイドラインの基準に、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(日本建築防災協会)、宅地擁壁老朽化判定マニュアル

ル(案)等の数値基準を採用することにより定量的な基準を作成する。
※判定項目の点数化は行わない。(判定項目ごとの定量的な点数設定の
根拠がないため)

<課題点4>

周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かの明確な基準がない。

<方針4>

周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かの基準を設定する。

→ ※「特定空家等判定基準」の中で該当、非該当に分類する。なお、非該当とした案件についても継続して調査を行っていくものとする。

<課題点5>

特定空家等判定後の経過処理の方法が不明確。

<方針5>

時点によって現場の状況が変化することを考慮し、調査時点ごとに「特定空家等判定基準」による判定を行い、経過を記録し庁内関係課で共有しておく

→ ※判定により特定空家等に該当とした物件において、助言、指導、勧告、命令の手続きを手順を踏んで進めていくにあたり、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、各手続きを行う前に「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行うこととする。

※判定により特定空家等に非該当とした物件においても、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、その後適時「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行うこととする。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続き方針

立入調査

(立入調査等)

法第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

→ 方針

- ・ 立入調査は、外観目視による調査では足りず、立ち入って建築物等に触れるなどして建物損壊状況や衛生上有害な状況などを確認する必要がある場合に限るものとする。【(P.19～20)第3章2(1)参照】
- ・ 所有者等から明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。【(P.19)第3章2(1)ハ(i)参照】
- ・ 門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。【(P.19～20)第3章2(1)ハ(h)参照】
- ・ 空家等の所有者等が判明しているときは、市長から所有者等に対して、立入調査の5日前までにその旨を通知する。ただし、当該所有者等に対し、通知することが困難であるときは、この限りでない。
- ・ 市長は、立入調査を行う職員等に、立入調査員証を交付し、立入調査にあたっては、職員等はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示する。



助言・指導

(特定空家等に対する措置)

法第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

→ 方針

- ・ ガイドライン【別紙1】～【別紙4】(P. 21～26)の基準に該当し、なおかつ次に示すガイドライン第2章(2)及び(3)の事項を勘案したうえで「特定空家等」と判定し、必要な措置をとるよう助言または指導をする。
 - ※ ガイドライン第2章(2)：現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にある場合。(P. 18～19 参照)
 - ※ ガイドライン第2章(3)：現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えており、またもたらされる危険等について切迫性が高い場合。(P. 19 参照)
- ・ 助言または指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確に記した書面により行う。
- ・ 助言又は指導に応じない場合には、市長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者が自ら改善することを促すよう努める。
- ・ 担当する所管課等は、庁内の関係課等と連携し、必要に応じて特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し指導を行う。



勧告

法第十四条

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

→ 方針

- ・ 必要な措置をとるよう助言または指導しても改善されない場合は、必要な措置をとることを勧告する。

- ・ 勧告に先立ち、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、特定空家等判定基準に基づく判定を再度行い、状況を確認しておく。
- ・ 勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便とする。
- ・ 勧告に当たっては、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、市長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する。



命令

法第十四条

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

→ 方針

- ・ 勧告しても改善されない場合は、必要な措置をとることを命令することができる。
- ・ 命令に先立ち、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行い、状況を確認しておく。
- ・ 市長は、措置を命じようとする者又は代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付しなければならない。
- ・ 上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、5日以内に公開による意見の聴取を請求できるものとする。
- ・ 意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認

められた場合、意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、市長は、当該措置を命令することができる。命令は、命令書により行うものとし、命令書の送達方法は、配達証明郵便とする。

- ・ 当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、市長に審査請求を行うことができるものとする。したがって、命令においては、当該処分につき不服申立てをすることができる旨、不服申立てをすべき行政庁、不服申立てをすることができる期間を示すこととする。
(行政不服審査法第6条及び第82条第1項)
- ・ 市長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示しなければならない。



行政代執行

法第十四条

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

→ 方針

- ・ 命令しても履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、必要な措置をとるべく行政代執行をすることができる。
- ・ 行政代執行に先立ち、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、「特定空家等判定基準」に基づく判定を再度行い、状況を確認しておく。
- ・ 市長は、代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告しなければならない。
(行政代執行法第3条第1項)
- ・ 戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市長は、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知する。

(行政代執行法第3条第2項)

ただし、義務者自身による履行が期待され得るか等の状況を勘案し、直ちに行政代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとする。

- ・ 市長は、執行責任者に、執行責任者証を交付し、執行責任者はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければならない。

(行政代執行法第4条)

- ・ 行政代執行に要した一切の費用は、市が義務者から徴収することができる。

(行政代執行法第2条)

- ・ 所有者等の調査を行ったものの、過失がなくその必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合、市長は、相当の期限を定め、事前の公告を経たうえで、いわゆる略式代執行を行うことができる。

茅ヶ崎市特定空家等判定基準 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】概要 （P.17～22参照）

※ 下表の①及び②に該当する場合に
特定空家等に該当するものと判定する

ガイドライン		状態	個別内容
【別紙】No.	分類		
1	1(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	建築物が倒壊等するおそれがある状態
	1(2)		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある状態
	2		擁壁が老朽化し危険となるおそれがある状態
2	(1)	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	建築物又は設備等の破損等が原因
	(2)		ごみの放置、不法投棄が原因
3	(1)	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
	(2)		周囲の景観と著しく不調和な状態
4	(1)	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	立木が原因
	(2)		空家等に住みついた動物等が原因
	(3)		建築物等の不適切な管理等が原因

項目	部位	状況	特定空家等判定基準 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】 ①	調査方法	根拠(ガイドライン) 【別紙】No. - 分類	特定空家等とする場合の付加的な要件 ガイドライン第2章(2)(3) ②
建物全体	建築物全体	・基礎に不同沈下がある。	地盤の不同沈下 又は屋根等の上下方向の一樣でない変形	目視	1－1(1)イ	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・柱が傾斜している。	1/20 超の傾斜が認められる 2階以上の階のみが傾斜している場合も同様	下げ振り	1－1(1)イ	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	基礎及び土台	・基礎が破損又は変形している。	ひび割れ(幅0.3mm以上)が5箇所以上 又は基礎を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール 目視	1－1(1)ロ(イ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・土台が腐朽又は破損している。	構造体の著しい断面欠損(断面過半) 又は緊結金物(アンカーボルト類)の腐食	目視	1－1(1)ロ(イ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・基礎と土台にずれが発生している。	基礎幅より土台等がはみ出す程のずれ、 脱落又は遊離(浮き)	目視	1－1(1)ロ(イ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	柱、はり、筋かい、 柱とはりの接合等	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は 変形している。	部材を分断する亀裂、変形若しくは破損 仕口に隙間が開く程のずれ(断面過半)	クラックスケール 目視	1－1(1)ロ(ロ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・柱とはりにずれが発生している。	構造体の著しい断面欠損(断面過半)	目視	1－1(1)ロ(ロ)	建築物が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	屋外階段又は バルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、 破損又は脱落している。	部材の腐食、破損又は脱落	目視	1－1(2)(ニ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・屋外階段、バルコニーが傾斜している。	傾斜	目視	1－1(2)(ニ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
屋根・外壁	屋根ふき材、 ひさし又は軒	・屋根が変形している。	棟又は軒の変形又は陥没	目視	1－1(2)(イ)	屋根ふき材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・屋根ふき材が剥落している。	屋根ふき材のずれ、破損(割れ)又は落下	目視	1－1(2)(イ)	屋根ふき材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・軒の裏板、たる木等が腐朽している。	野地板又は垂木が腐朽や欠損	目視	1－1(2)(イ)	軒材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・軒がたれ下がっている。	軒裏又は軒の変形	目視	1－1(2)(イ)	軒材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・雨樋がたれ下がっている。	垂れ下がり又は落下	目視	1－1(2)(イ)	雨樋が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は 破損し、下地が露出している。	仕上板の剥落、腐朽又は破損し下地が露出	目視	1－1(2)(ロ)	外装材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	窓	・外壁のモルタルやタイル等の外装材に 浮きが生じている。	仕上材の剥離 ※地盤面から1.0m以上の部分	目視 計測	1－1(2)(ロ)	外装材が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・窓ガラスが割れて防災上危険である。	ガラスが欠損している窓が半数以上、または 歩行等部分の境界から50cm以内の場所 にある窓ガラスが割れている。 建具が落下しかけている。	目視 計測	3(2) 4(3)	ガラスが飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合、または 不法侵入によるごみ等の放置、不法投棄に起因して隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	出入口	地上階の出入り可能な場所が施錠 されていない。	破損等により施錠することが困難	目視	4(3)	不法侵入によるごみ等の放置、不法投棄に起因して隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	吹付け石綿	飛散又は暴露している。	吹付け石綿又は吹き付け石綿が使用された 破損又は脱落している。 目で見えるアスベスト建材(第2版)国土交通省の レベル1に該当するものであること	目視	2(1)	吹付け石綿又は吹き付け石綿が飛散し隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合

項目	部位	状況	特定空家等判定基準 ガイドライン【別紙1】～【別紙4】 ①	調査方法	根拠(ガイドライン) 【別紙】No. - 項目	特定空家等とする場合の付加的な要件 ガイドライン第2章(2)(3) ②
外構	排水・浄化槽	臭気がある。	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	目視	2(1)	強い臭気により隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		排水があふれている。	降雨後も敷地外に排水があふれている	目視	4(1)	排水の流出により隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		流出している。	敷地外に流出し、歩行・通行等が困難	目視	4(3)	排水の流出により隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	看板、給湯設備 、屋上水槽等	・看板が汚損又は破損している	表示部分の1/2以上の汚損 等により表示の意図が不明なもの	目視	1-1(2)(ハ) 3(2)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・看板、給湯設備、屋上水槽等が 転倒している。	転倒している	目視	1-1(2)(ハ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・看板、給湯設備、屋上水槽等が 破損又は脱落している。	破損又は脱落している	目視	1-1(2)(ハ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・看板、給湯設備、屋上水槽等の 支持部分が腐食している。	支持部分が腐食している	目視	1-1(2)(ハ)	建築物の一部が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。	ひび割れ(幅0.3mm以上)が多数 又は部材を分断する亀裂、変形若しくは破損	クラックスケール 目視	1-1(2)(ホ)	門・塀が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・門・塀が破損している	1/20 超の傾斜が認められる	下げ振り	1-1(2)(ホ)	門・塀が倒壊し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・門扉等が施錠されていない。 (針金等で施錠されている場合を除く)	破損等により施錠することが困難	目視	4(3)	不法侵入によるごみ等の放置、不法投棄に起因して隣接する建築物や 通行人等に重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	擁壁	擁壁が老朽化し危険となる。 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 水抜き穴の詰まりが生じている。	「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」 による危険度評価区分が9点以上 であるものを対象とする	目視 計測	1-2	擁壁が倒壊し隣接する建築物や 通行人等に被害が生ずることが予見される場合
建築物以外	立木等	・空家等を覆っている。	屋根が敷地外から一部しか見えない、 または投影面積の8割以上に蔓が繁茂	目視	3(2)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・道路・敷地外に散乱している。	跨ぐ、避ける等が必要で通行困難	目視	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が歩道部分にはみ出している。	歩行に支障があり歩行部分 の高さ2.5m以内に50cm以上はみ出している (道路標識、信号にかかっている場合を含む)	目視 計測	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が車道部分にはみ出している。	走行に支障があり走行部分 の高さ3.0m以内に50cm以上はみ出している (道路標識、信号にかかっている場合を含む)	目視 計測	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が敷地外(道路等を除く)に はみ出している。	敷地外に50cm以上はみ出している	目視 計測	4(1)	立木・枝等が繁茂し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・枝等が電線等にかかっている。	電線を覆っている	目視	4(1)	漏電火災が発生し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	ごみ等	・臭気がある。	敷地境界で、強い臭い・強烈な臭い	目視	2(2) 4(2)	強い臭気が発生し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・散乱している。	敷地面積の5割以上に散乱し、 敷地外から容易に見ることができる	目視 計測	3(2)	ごみ等が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・山積みされている。	山積みの高さが50cm以上で、 敷地外から容易に見ることができる	目視	3(2)	ごみ等が飛散し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
	動物、昆虫等 【ねずみ、ハエ・蚊 羽アリ(シロアリ)、 のみ、蜂等】	・音(鳴き声等)がある。	継続して音が大きく聞こえ、大きな声で会話 しなければならない程度以上の音が度々し、 会話が困難	目視	4(2)	動物・昆虫が繁殖し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・毛又は羽毛が飛散している。	敷地外に継続して飛散し毛等が集積している 又は洗濯物に付着していること	目視	4(2)	動物・昆虫が繁殖し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合
		・姿が確認できる。	姿、フン等が確認できる、または 敷地境界の付近で顔を払う程度飛行している	目視	2(2) 4(2)	動物・昆虫が繁殖し隣接する建築物や通行人等に 重大で切迫性の高い被害が生ずることが予見される場合

＜特定空家等に関する参考資料＞

① 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、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（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）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。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、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町村長

が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情

報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長

に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対

策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五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。

② 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（抜粋）

平成 27 年2月 26 日付け総務省・国土交通省告示第1号

（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）

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

③「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) (抜粋)

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3(1)に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) 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

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊

のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

（３）悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第３章 特定空家等に対する措置

２．「特定空家等に対する措置」の事前準備

（１）立入調査（法第９条第２項～第５項）

市町村長は、法第１４条第１項から第３項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第９条第２項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第１６条第２項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

(ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第１４条第１項から第３項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第９条第５項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないお

それがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(二) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

[別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1.(1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。) ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）	
(p) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】	
擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙 3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。