

当日資料目次

- 1 議題（１）関係
パブリックコメント意見及び市の考え方の一部修正（P. 8～9）当日資料 1

- 2 議題（１）関係
「茅ヶ崎市空家等対策計画（案）」本冊の一部追記（P. 1）当日資料 2

- 3 議題（１）関係
「茅ヶ崎市空家等対策計画（案）」本冊の一部修正（P. 29）当日資料 3

- 4 議題（１）関係
「茅ヶ崎市空家等対策計画（案）」＜概要版＞の差し替え当日資料 4
(差し替え資料)

- 5 報告（１）関係
「住まいの相談窓口」の現在の対応状況当日資料 5

- 6 報告（１）関係
「空き家活用等マッチング制度」の現在の対応状況当日資料 6

パブリックコメント意見及び市の考え方の一部修正

資料 1 P. 8～9

(意見 3 2) 及び (意見 3 3)
空き家条例は作らないのか (同一意見 2 件)。

修正前 (市の考え方)

法で対応出来ず、条例等で補完する必要がある事項として緊急性のある空き家への即時執行が考えられます。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おります。

また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。

修正後 (市の考え方)

法で対応出来ず、条例等で補完する必要がある事項として緊急性のある空き家への対応が考えられます。しかしながら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おります。

したがって、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。

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。

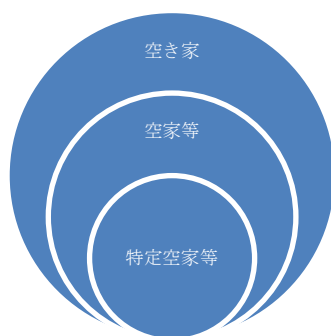
人口減少に伴う住宅の余剰、高齢化の進展による相続の発生や施設入所者の増加等により、今後、空家等の更なる増加が予測されます。

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。



空き家

- ・居住その他の使用がなされていない建築物

空家等

- ・法第2条第1項
- ・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

特定空家等

- ・法第2条第2項
- ・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等と認められる空家等

※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。

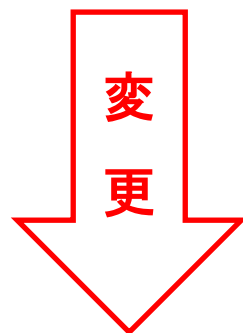
追記

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

(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



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）	環境部環境保全課
	衛生害虫の発生、有害鳥獣等の生息	保健所環境衛生課
	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	福祉部高齢福祉介護課

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)	環境部環境保全課
	衛生害虫の発生、有害鳥獣等の生息	保健所環境衛生課
	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等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	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：公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会等9団体
- ➡ 「空き家活用等マッチング」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等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：市民等13名
- ➡ 茅ヶ崎市特定空家等判定委員会委員：副市長・関係部長等5名



第1章 「茅ヶ崎市空家等対策計画」の目的と位置付け等

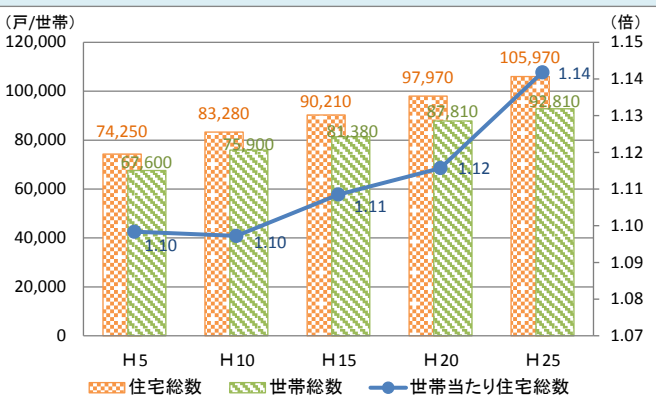
- (1)目的
空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、茅ヶ崎市の基本的な取り組み姿勢や対策を示します。
- (2)位置づけ
法第6条(※)に規定する空家等対策計画
- (3)計画期間
平成29年度から平成32年度末までの4年間
※法とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」をいいます。



第2章 茅ヶ崎市の空き家をとりにく現状と課題

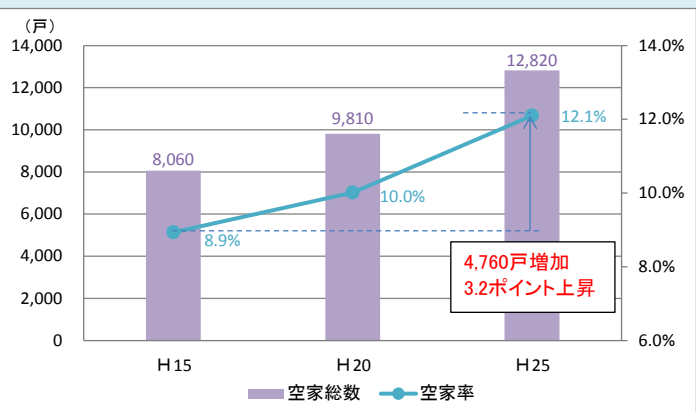
1 現 状 ※住宅・土地統計調査（平成5年から平成25年）

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。

第3章 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

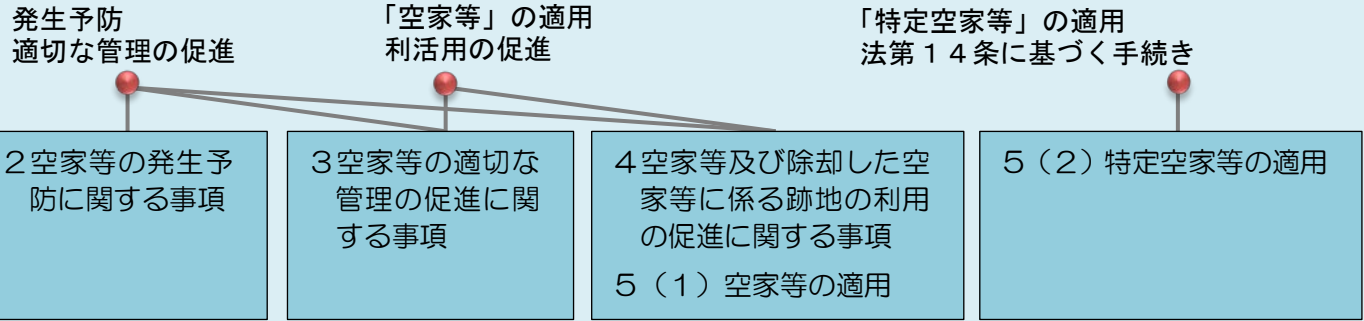
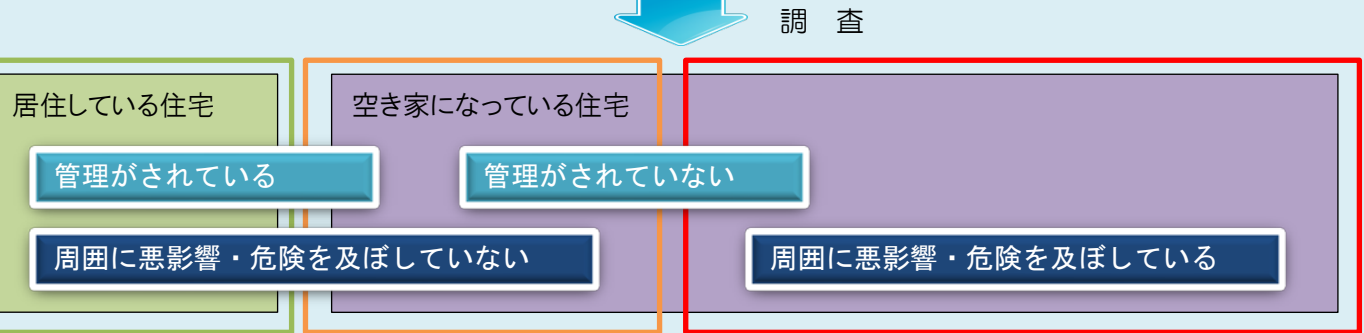
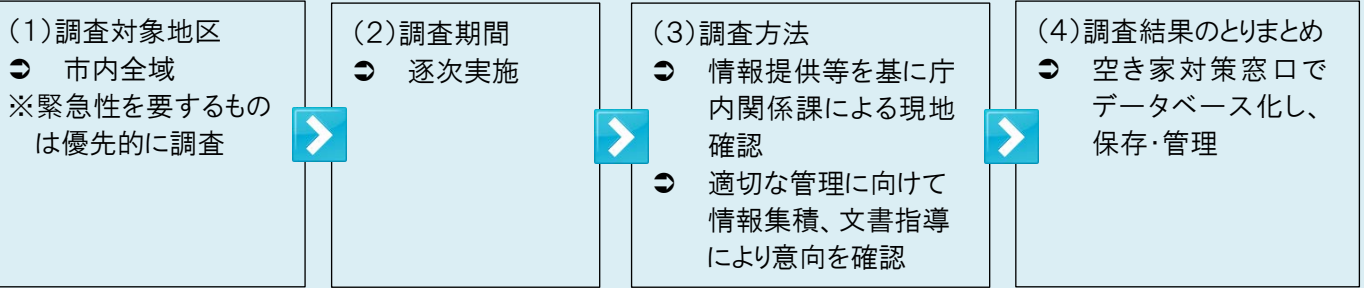
地域の活性化やまちの魅力向上を目的に「空き家活用等マッチング制度」により空き家の貸し手と借り手をつなぐ取り組みを実施します。

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。

第4章 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)

「住まいの相談窓口」の現在の対応状況

1 受付件数 2件（平成29年2月9日現在）

2 相談内容と経過

①1月25日受付

・ 借地権の権利関係について

土地の借地権により建築した住宅が現在空き家になっているため、解体して土地所有者に借地権を返還したいと思っている。

法律的な相談をしたい。

⇒ 協定団体である神奈川県弁護士会につなぐ。

円滑な話し合いを進めるため、継続相談中

・ 建物の解体費用の見積もりについて

住宅を解体する場合の見積もりを取りたいがどこか紹介してほしい。

⇒ 神奈川県に登録されている解体事業者リストを提示

②2月3日受付

・ 賃貸契約時の連帯保証人の必要性について

戸建住宅を賃借する手続きを行っている。不動産仲介業者を介し契約書の作成段階にきているが、所有者より連帯保証人を立てることを求められている。代理人に相談し、保証会社で対応したいと打診したが、所有者の合意が取れない。どうすればよいか。

⇒ 市が間に入るのは不可能である。連帯保証人ではなく別の形で対応できないか、仲介業者を通じて所有者に要望してはどうかと回答。

また、協定団体である「かながわ住まいまちづくり協会」につなぐことにより、連帯保証人が必ずしも必要でない物件が紹介できる可能性がある旨を回答。（神奈川県あんしん賃貸支援事業の紹介等）

「空き家活用等マッチング制度」の現在の対応状況

1 登録受付件数 1件（平成29年2月9日現在）

①1月25日受付

・ 空き家所有者登録

- ⇒ 一戸建て住宅、木造2階建て、平成3年築（新耐震建築物）
2月3日に現地調査、登録可
2月7日登録済

2 事前相談件数 3件

①1月25日

・ 空き家活用等希望者からの事前相談

- ⇒ フェイスブックやツイッターを通じて茅ヶ崎の魅力を発信していくことを目的とした利活用をしたい。
インタビューの撮影場所兼機材置き場として利活用希望
登録に必要な書類（事業計画含む）を提示のうえ内容説明

②2月2日

・ 空き家所有者からの事前相談

- ⇒ 2戸長屋2棟、木造2階建て、平成4年築（新耐震建築物）
現在は市場に流通させているので登録はできないが、今後状況に応じて登録申請予定。

③2月7日

・ 空き家活用等希望者からの事前相談

- ⇒ 防災活動の拠点として防災カフェ等の利活用希望
登録に必要な書類（事業計画含む）を提示のうえ内容説明