

## 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

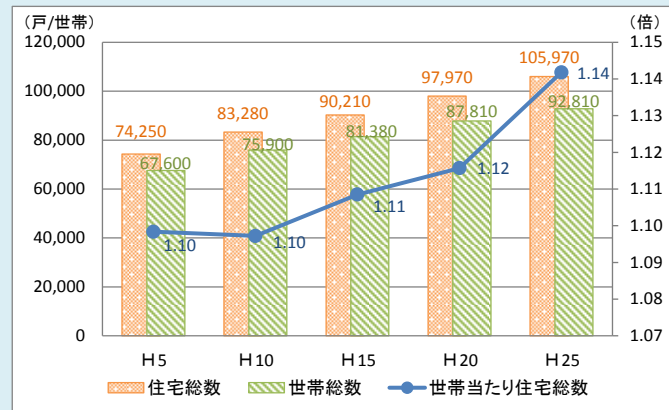
※法とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」をいいます。



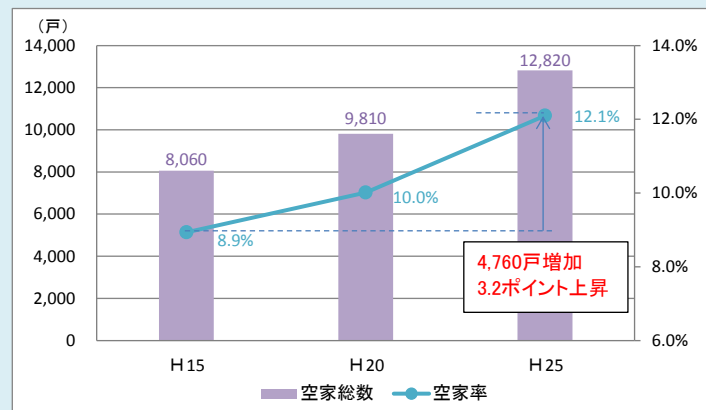
## 第2章 茅ヶ崎市の空き家をとりにく現状と課題

### 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



図表：茅ヶ崎市の空き家総数と空き家率



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。

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。

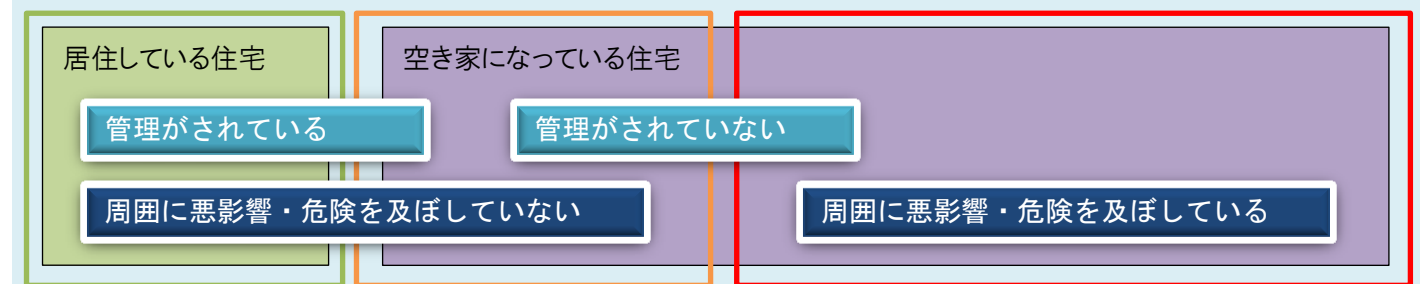
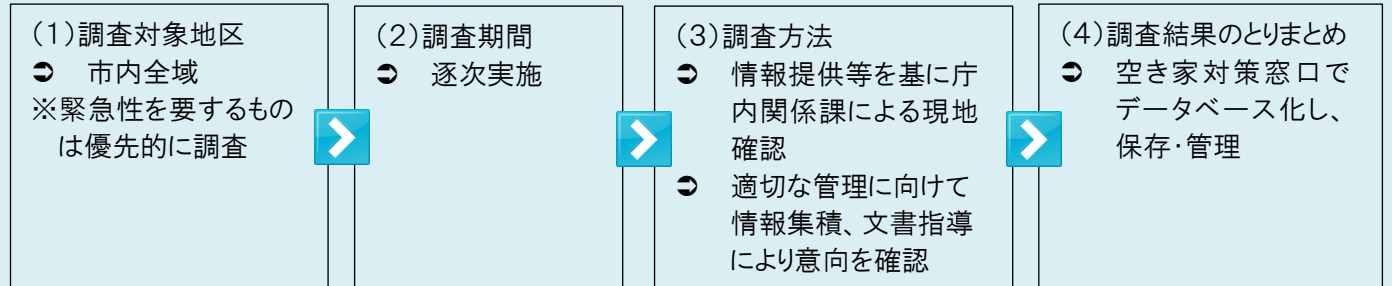
### 方針3

民間と連携した  
住まいづくり等

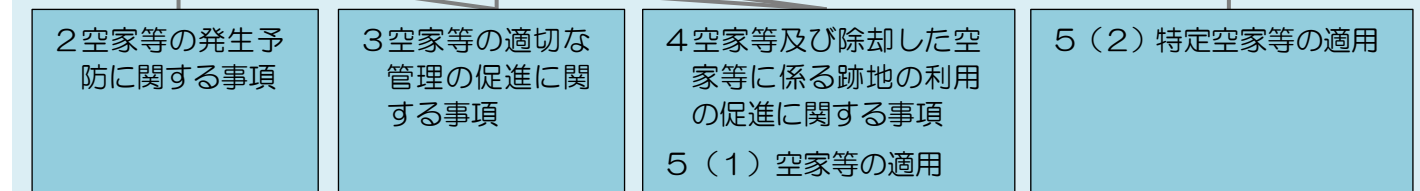
地域住民や専門家、関係団体などと連携した総合的な空き家対策の取り組みを推進します。

## 第4章 具体的な施策について

### 1. 空き家等に関する事項



発生予防 適切な管理の促進 「空き家等」の適用 利活用の促進 「特定空き家等」の適用 法第14条に基づく手続き



2 空き家等の発生予防に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 空き家の発生予防の啓発ちらし・パンフレットの配布</li> <li>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</li> <li>③ 関係団体と連携した空き家相談会の実施</li> <li>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</li> <li>⑤ 地域への啓発活動(出前相談会)の検討</li> <li>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</li> <li>⑦ 木造住宅耐震等改修補助の実施(継続)</li> <li>⑧ 生活弱者支援住宅改修費助成(バリアフリー)(継続)</li> </ul>
3 空き家等の適切な管理の促進に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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)</li> <li>④ 地域(自治会等)での見守り事例の紹介</li> <li>⑤ 法を活用した連携体制による改善指導の実施</li> </ul>
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	<p>(ア) 空き家等の利活用促進に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② リノベーション事例集の作成</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
5 (1) 空き家等の適用	<p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>② ポケットパーク・代替用地等としての跡地の活用</li> <li>③ 防災倉庫の設置場所としての検討</li> <li>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</li> </ul>
5 (2) 特定空き家等の適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 助言・指導</li> <li>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)</li> <li>③ 命令(行政代執行含む)</li> </ul>