

茅ヶ崎市空家等対策計画の改定について

平成27年5月の「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。）」が完全施行されたことを契機に、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項に基づく「茅ヶ崎市空家等対策計画」を平成29年4月に策定しました。当初は、計画期間到来の令和2年度に改定する予定でしたが、総合計画及び実施計画の改定時期を2年間延期する状況を踏まえ、計画を延伸し、改定時期を令和4年度としております。

1. 改定の必要性

「令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査」の結果及び「平成30年度住宅・土地統計調査」の結果等によると、本市において空き家の急激な増加は見込まれないものの、今後も一定数の空き家の発生が予測されるため、引き続き計画に位置付けた施策を推進する必要があります。また、対応が困難な特定空家等も実在しているため、今後行政代執行の可能性も見越して、時代に即した計画が必要です。

国の補助金では、計画策定や協議会の設置等が要件となっており、法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む事業が補助対象となっています。

2. 改定の方向性

前述のとおり、空き家の急激な増加は見込まれないため、現行の計画からの大幅な改定は行いませんが、現行の計画で実施した事業効果を検証したうえで、法第6条第2項に規定されている事項について定めていきます。また、法に規定がされていない空き家の発生・増加の抑制等については、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」にて定めることとします。

計画期間については、現行計画では次期計画を5年としておりますが、本市においては空き家の急激な増加は見込まれないため10年とし、法改正等の可能性や住宅・土地統計調査の実施間隔を踏まえ、5年を目途に必要に応じて見直すことを検討します。

3. スケジュール

令和4年						令和5年		
7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
	素案作成					庁議	パブリック コメント	策定
関係会議開催			関係会議開催			全員 協議会		

4. 茅ヶ崎市空家等対策計画 改定の構成（骨子案）

現状	出典
① 本市の住宅総数（109,550戸）が世帯総数（99,570世帯）を上回っており、住宅の供給過多の状況です。 【課題1-1へ】	平成30年度 住宅・土地統計調査
② 世帯主の高齢化が進んでおり、持ち家の世帯構成は、65歳以上の単身または夫婦ともに65歳以上の世帯が増加傾向にあります。【課題1-1へ】	
③ 現地調査の結果、不朽・破損等が認められる外観不良の空き家が543棟あり、全体の33.4%を占めています。【課題1-3へ】	令和元年度茅ヶ崎市 空き家実態調査
④ 現地調査により空き家と想定した物件の所有者へのアンケート調査の回答率は36.4%でした。【課題1-2へ】	
⑤ 現地調査により空き家と想定した物件の所有者へのアンケート調査の結果、新耐震設計基準が採用された建築基準法施行令改正（昭和56年）より前に建築された建物が、空き家全体の70.5%を占めています。【課題1-3へ】	
⑥ 「住まいの相談窓口」での空き家に関する相談が占める割合は、平成31年度：7%、令和2年度：8%、令和3年度：4%でした。また、「空き家利活用等マッチング制度」は、所有者登録累計数：4件、活用希望者登録累計数：4件であり、マッチング成立実績：2件でした。【課題2-1へ】	都市政策課実績

1. 現状からの課題

1-1 所有者の高齢化

所有者の高齢化が進み、施設の入所等、所有者のライフステージの変化により、今後空き家の増加が懸念されます。

1-2 所有する建物等への関心の希薄化（新）

「令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査」のアンケート調査の回答率が低く、自身が所有している建物等の現状や今後について把握及び検討していない可能性があります。

1-3 旧耐震設計基準での建築や老朽化が進む空き家

現在把握している空き家は、旧耐震設計基準で建築されている建物や不朽・破損等が認められる老朽化した建物が多くありますが、所有者によっては、耐震補強工事、修繕工事及び解体工事に対する費用の捻出が困難な場合があります。

1-4 空き家を取り巻く法制度

建物の解体を行うと土地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることや、既存不適格建築物や無接道敷地の場合は建替えが困難であること等により、所有者が空き家の問題の解消に踏み切れないことがあります。

2. 現行計画の取り組みに関する課題（新）

発生予防及び適切な管理の促進に関する施策に取り組み、一定の効果が得られた一方で、利活用に関する施策は、住宅市場の活発化により積極的な取り組みには至りませんでした。社会環境の変化や住宅の供給過多の状況を踏まえ、今後の施策の展開について検討する必要があります。

2-1 本市の空き家関連施策の認知度

「住まいの相談窓口」や「空き家利活用等マッチング制度」では、専門の団体等と協定を締結し、課題解決を目指す環境整備を進めていますが認知度が低く、利用率は低いまま推移しています。

2-2 周辺に被害が生じている空き家への対応

本市では、所有者等へ適切な管理を促進するため、法第12条に基づき情報提供や助言等を行っていますが、所有者が対応するまでに多くの時間を要することがあります。

2-3 空き家及び空き家除却後の跡地の利活用促進

今後空き家の増加が懸念されるなか、空き家及び空き家除却後の跡地の利活用について、所有者と利活用希望者のニーズを的確に把握し、利活用の方策について検討を進める必要があります。

基本的な方針

本計画では、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ことを目指し、次のとおり基本方針を定めます。

なお、空家等の発生予防に関する施策につきましては、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」に定め、進めることとします。（現行計画 第4章2）

●空き家の適切な管理の促進

- ・所有者に対して、空き家の適切な管理は、各自の責任において行われるべきものであることについて、周知・啓発活動を継続的にを行います。
- ・所有者のみでは解決が困難な空き家の増加が予想されるため、専門家や関係団体、地域住民などの多様な主体との連携を強化し、早期解決を目指します。

➤(空き家の調査の継続)・・・該当：現行計画 第4章1

➤(適切な管理の促進)・・・該当：現行計画 第4章3

●空家等及びその跡地の利活用の促進

- ・地域の活性化やまちの魅力向上を目的に、利用可能な空き家や除却後の跡地について、マッチング制度等、既存の施策の推進と併せて、効果的な施策を検討していきます。

➤(利活用促進)・・・該当：現行計画 第4章4

●特定空家等に対する措置

- ・適切に管理されず、周辺の建築物、敷地の利用者及び通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあり、切迫性の高い空家等については、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」に基づき特定空家等に判定し、必要な措置を講じます。

➤(「空家等」及び「特定空家等」の適用)・・・該当：現行計画 第4章5

空家等の適切な管理の促進に関する施策、
空家等及びその跡地の利活用促進に関する施策
(課題1-2、1-3、
2-1、2-2、2-3)
茅ヶ崎市空家等対策計画

空家等の発生予防に関する施策
(課題1-1、1-2、2-1)

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン

