

案


令和4年11月28日
資料1
令和4年度第2回
茅ヶ崎市空家等対策推進協議会

茅ヶ崎市空家等対策計画 (素案)

平成29年4月策定

令和5年4月改定

茅ヶ崎市

※下線部は、現行計画からの修正部分を示します。
※マークは、現行計画から修正している箇所を示します。

「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
第2章 茅ヶ崎市の空き家をとりにまく現状と課題	3
1 <u>令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査の結果について</u>	3
2 <u>平成30年住宅・土地統計調査の結果について</u>	9
3 <u>計画策定以降の空き家に関する市民の意識等について</u>	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	18
1 対象とする地区.....	18
2 対象とする空家等の種類.....	18
3 空家等の対策に関する基本的な方針.....	18
第4章 具体的な施策について	19
1 空家等の調査に関する事項.....	19
2 空家等の発生予防に関する事項.....	20
3 <u>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</u>	20
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.....	20
5 <u>特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</u>	21
6 <u>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</u>	27
7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	27
8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	28

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、令和7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、高齢者の割合は今後も増加が進む予測です。特に、75歳以上の後期高齢者の割合は増加を続け、令和27年には、およそ5人に1人が後期高齢者になると想定されています。

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。

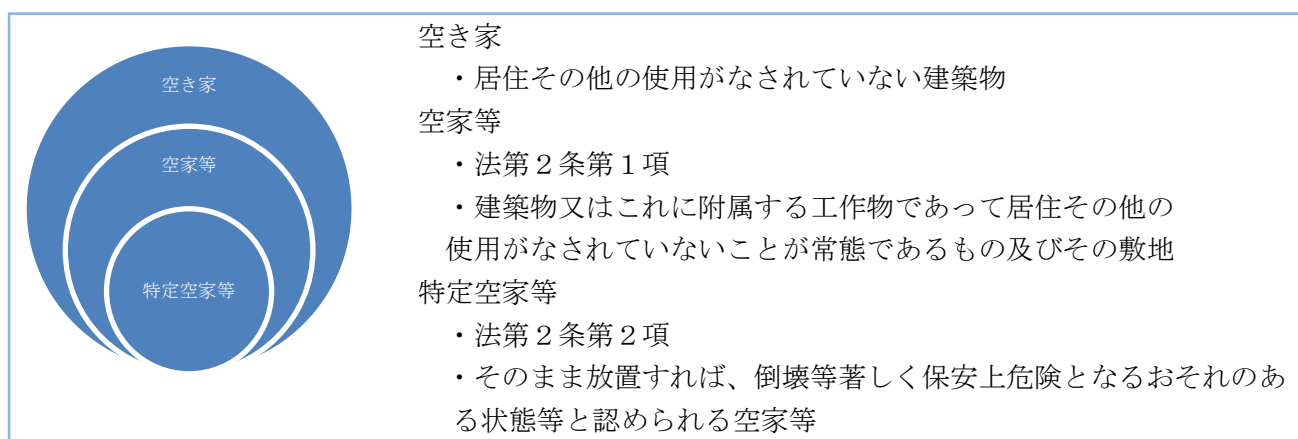
これまで本市では、空家等に関する対策として、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン（平成26年3月策定）」（以下「アクションプラン」といいます。）に位置付けを行い、空家等の発生予防、利活用方策について有識者等の意見を踏まえ検討を進めてきました。また、管理不十分な空家等の適切な管理について既存の関係法令に基づき庁内関係課で連携を図りながら、所有者等へ助言を行い改善に努めてきましたが、空家等については個人の財産であることから、既存法令では法的根拠が不十分であり対応が難しい場合があります。

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項に基づき「茅ヶ崎市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を、平成29年4月に定めました。

このたび、計画期間満了に伴い、これまでの本市の取組みを振り返り、整理を行うとともに、本市を取り巻く状況や社会情勢、ニーズの変化を踏まえ、総合的な空き家対策をより一層推進するため本計画を改定します。

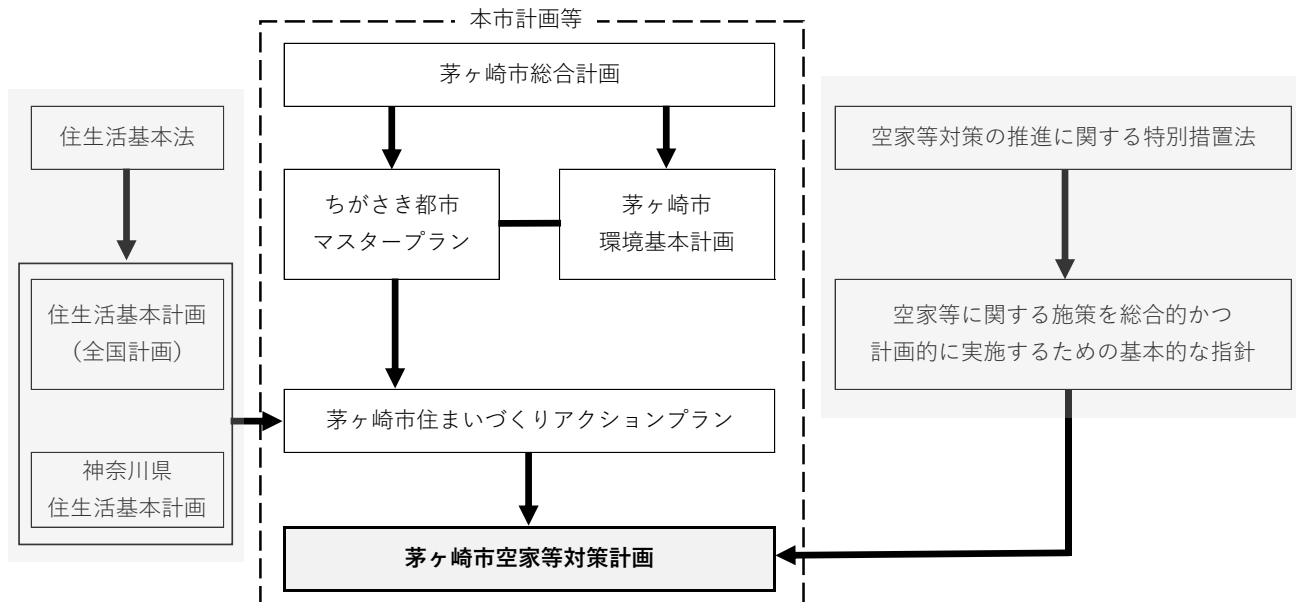
なお、本計画における「空き家」の表現方法として、法第2条各項に基づく「空家等」「特定空家等」についてはそのまま記載し、その他については「空き家」として記載しています。



2 計画の位置づけ

茅ヶ崎市総合計画、住宅政策を進めるための行動計画である「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、法律やその関連計画等と連携を図り、計画を推進していきます。

新 <本計画の位置づけ>

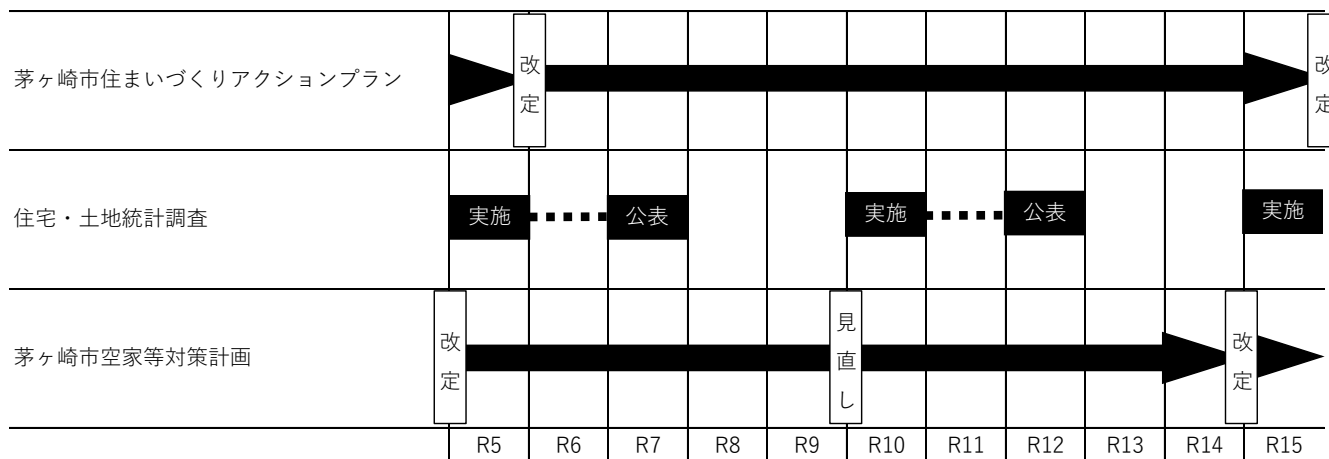


3 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

ただし、法及び各種法令等の改正、住宅・土地統計調査等の結果を踏まえ、5年を目途に、必要に応じて見直すこととします。

新 連携スケジュール（年度）



第2章 茅ヶ崎市の空き家をとりにまく現状と課題

本章においては、茅ヶ崎市の空き家の現状を、令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査結果及び平成30年住宅・土地統計調査結果等に基づき記載しております。

なお、各調査については、調査方法等が異なるため数値は一致しませんが、本計画では、それぞれの調査方法に応じて利用しています（図表1）。

新（図表1）各調査に関する比較及び利用について

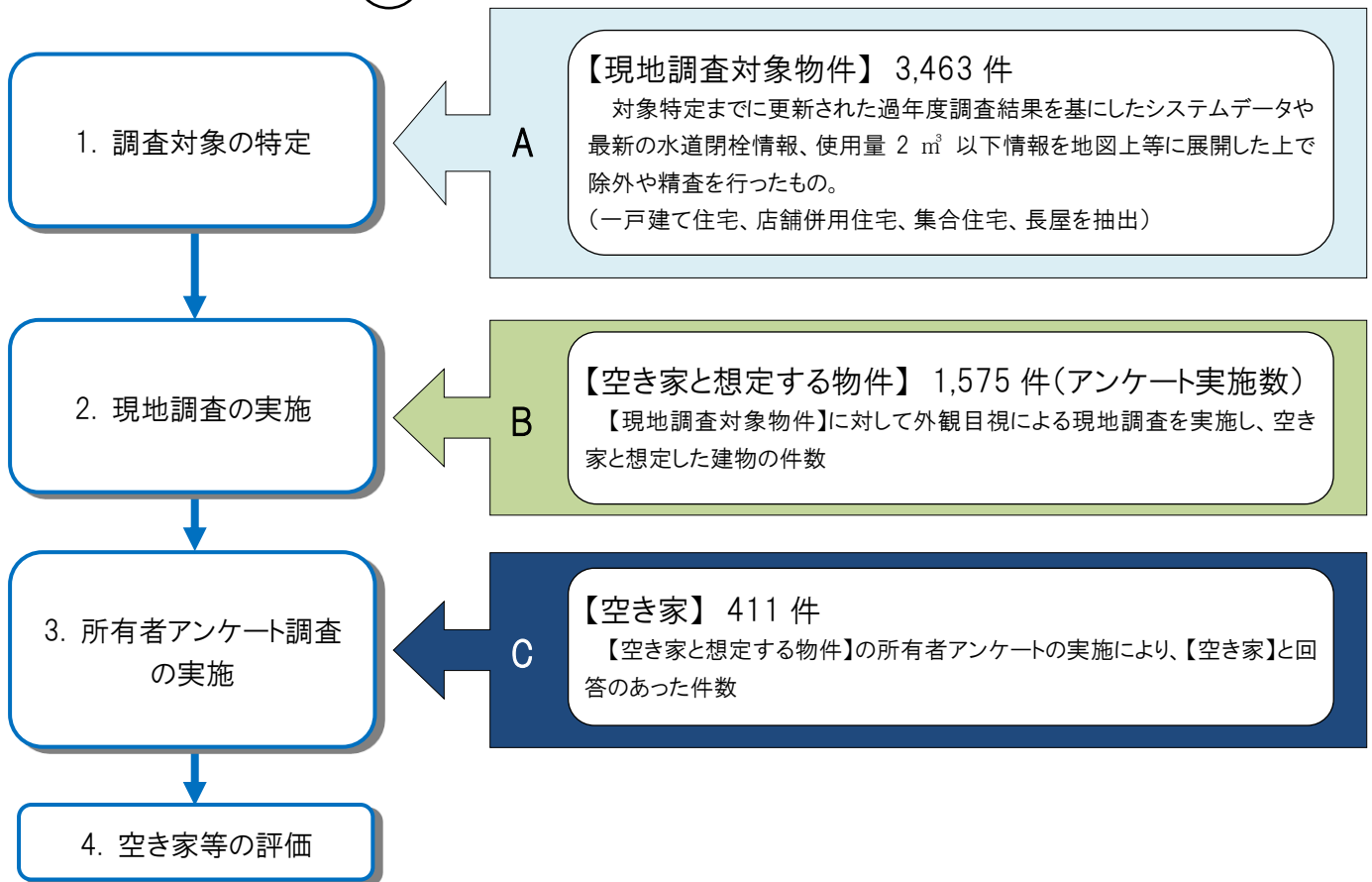
		住宅・土地統計調査	空き家実態調査
調査機関		総務省	茅ヶ崎市
調査年度		平成30年度	令和元年度
空き家数		9,270戸	1,575戸（想定）
建物総数		109,550戸	57,596戸
空き家率		8.5%	2.7%
各調査の特徴	概要	・全国一斉に行われる抽出調査による統計調査の一種です。全国で同じ条件で調査しているため、他自治体や全国平均などと比較しやすい指標となります。	・市独自の調査です。対象を抽出し、現地調査及び所有者アンケート調査を行っています。
	対象	・一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものを対象としています。 ※会社等の寮や旅館、宿泊所、工場、作業場、事務所など住宅以外の建物も普段人が居住している場合は対象となります。	・一戸建て住宅を対象としています。 ※共同住宅、店舗・事務所専用、工場等は対象外です。
	空き家	・二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅 ※ 空き家になってから1年未満の建物も含まれます。 ※ 共同住宅の空き室を一室単位で含んでいます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空き家に含まれています。	・平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査の結果を基にしたシステムデータを地域等からの情報提供や除却等により市職員が更新した情報や、平成30年度の水道閉栓情報及び使用料2㎡以下の情報を基に抽出しています。 ※共同住宅、新築売家等は対象外です。
本改定作業での利用		・他市や過去との比較、高齢化など今後予測される課題への対応の検討を行います。	・現状の課題や現段階のニーズなど、実態に合った検討を行います。

1 令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査の結果について

(1) 調査の概要

本市では、市内の空き家の実態を把握し、空き家の適正管理、利活用及び発生予防等の総合的な空き家対策の検討のための基礎資料とすることを目的に、令和元年度に以下の通り空き家実態調査を行いました（図表2）。

新 (図表2) 空き家実態調査の流れ



(2) 【前回調査との比較】空き家と想定する物件数

平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査（前回調査）では、市内一戸建て棟数（55,518件）のうち、空き家と想定する物件は2.4%（1,358件）でした（図表3）。

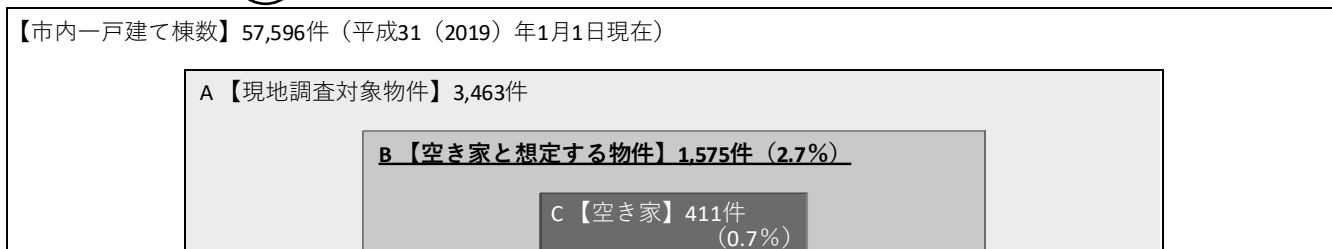
令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査では、市内一戸建て棟数（57,596件）のうち、空き家と想定する物件は2.7%（1,575件）で、平成27年度と比べて、空き家と想定する物件は微増となっています（図表4）。

新 (図表3) 平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査概要図 ※前回調査



資料：平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

新 (図表4) 令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査概要図

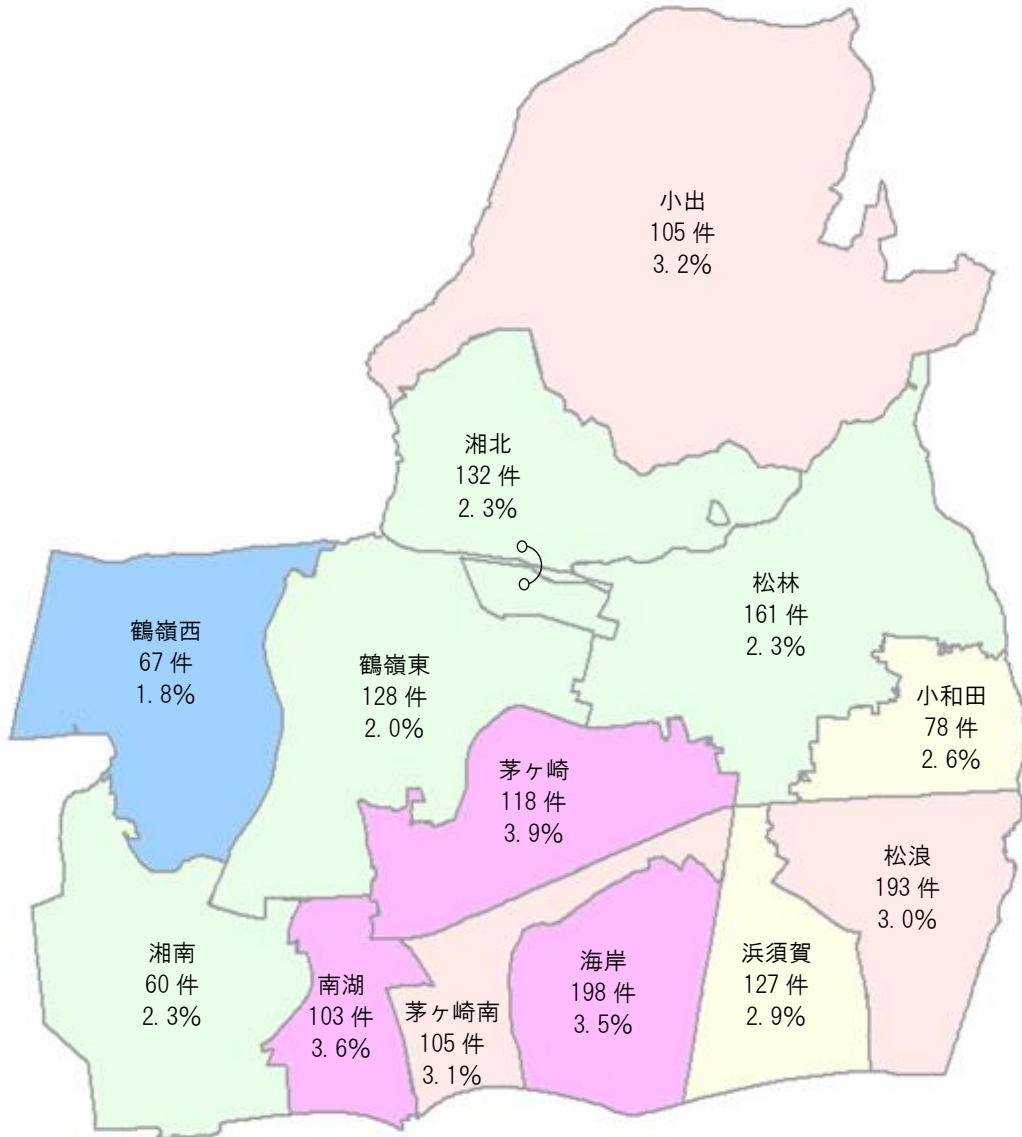


資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

(3) 【現地調査の結果】「空き家と想定する物件」の地区別分布

現地調査の結果、「空き家と想定する物件（1,575件）」は、茅ヶ崎地区、南湖地区及び海岸地区が、他地区より比較的高くなっていますが、地区毎での大きな差はありませんでした（図表5）。

新 (図表5) 「空き家と想定する物件」地区別分布



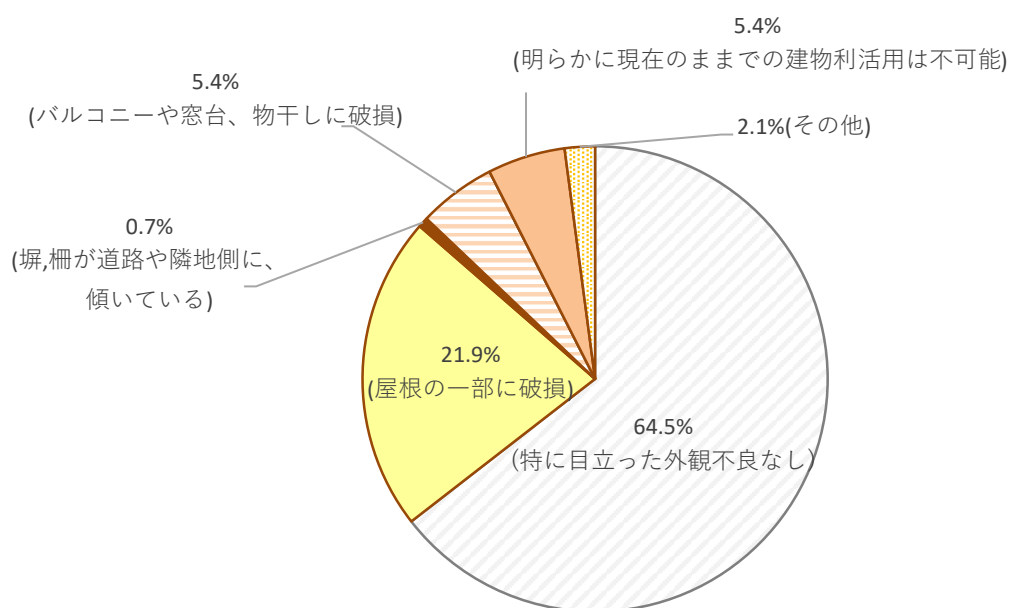
地区	空き家と想定する件数	一戸建て棟数	空き家率
茅ヶ崎	118	3,051	3.9%
茅ヶ崎南	105	3,370	3.1%
海岸	198	5,715	3.5%
南湖	103	2,827	3.6%
湘南	60	2,658	2.3%
鶴嶺東	128	6,311	2.0%
鶴嶺西	67	3,822	1.8%
松浪	193	6,420	3.0%
浜須賀	127	4,319	2.9%
小出	105	3,290	3.2%
湘北	132	5,774	2.3%
松林	161	7,002	2.3%
小和田	78	3,037	2.6%
合計	1,575	57,596	2.7%

(4) 【現地調査の結果】外観不良

「空き家と想定する物件（1,575件）」のうち、「特に目立った外観不良なし」が64.5%となり、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は5.4%となりました。

なお、外観不良に1項目でもあてはまるものは、全体の33.4%であり、そのうち、「屋根の一部に破損」がある空き家が21.9%と最も多い結果となりました（図表6）。

新 (図表6) 外観不良にあてはまる空き家の内訳



資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

※「外観不良」にあてはまる個別項目の件数は、複数回答があったものを含みます。



(3) 【所有者アンケート】回答数

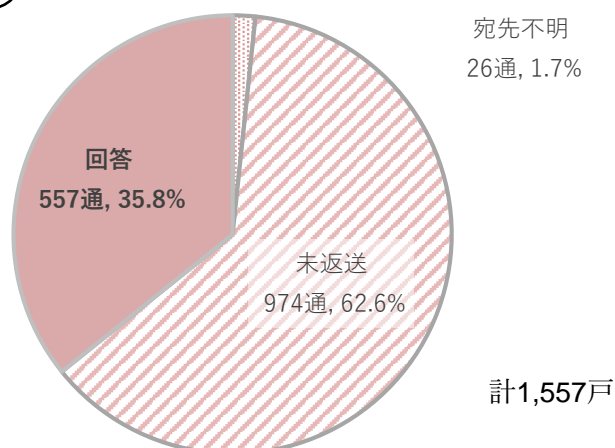
所有者へのアンケート発送数1,557通のうち、茅ヶ崎市内の発送が70.5%でした(図表7)。

また、発送数のうち、宛先不明により所有者等再調査を行った結果、再度宛先不明となったものが26通ありました。令和2年2月7日までに返送された回答数は557通であり、その結果、宛先不明を除くと、回答率は36.4%となります(図表8)。

新 (図表7) アンケート発送地域の内訳

茅ヶ崎市内	県内(茅ヶ崎市内除く)	県外	合計
1,098	195	264	1,557

新 (図表8) アンケート回答数

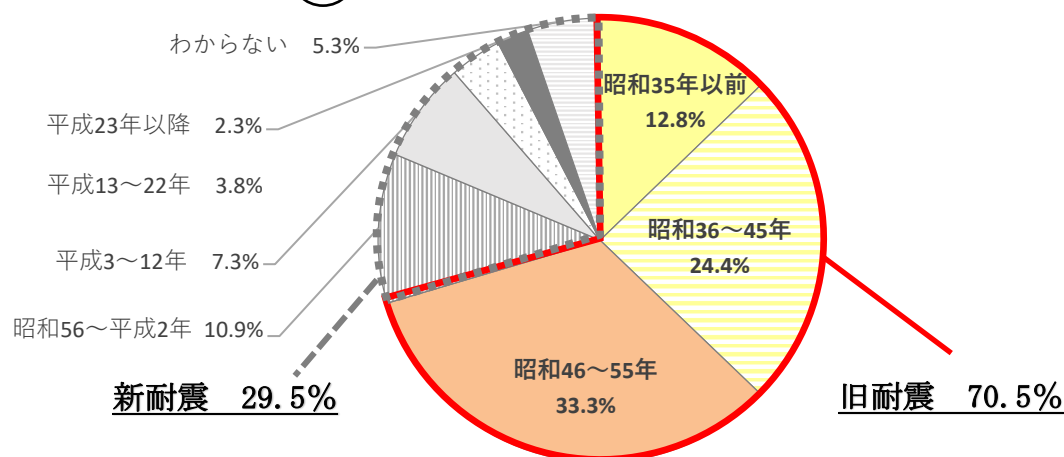


資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書
※四捨五入の端数処理をしているため、合計が100%にならない場合があります。

(4) 【所有者アンケート】建築時期(完成時期)

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、現在から40年以上)より前に建築された建物が全体の70.5%を占めています(図表9)。

新 (図表9) 建築時期(完成時期)

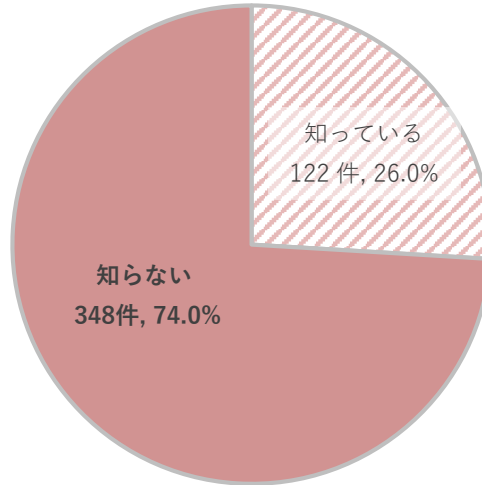


資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書
※四捨五入の端数処理をしているため、合計が合わない場合があります。

(5) 【所有者アンケート】住まいの相談窓口の知名度

住まいの相談窓口を「知っている」が「知らない」を大幅に下回り、「知らない」が全体の74%となっています(図表10)。

新 (図表10) 住まいの相談窓口の知名度

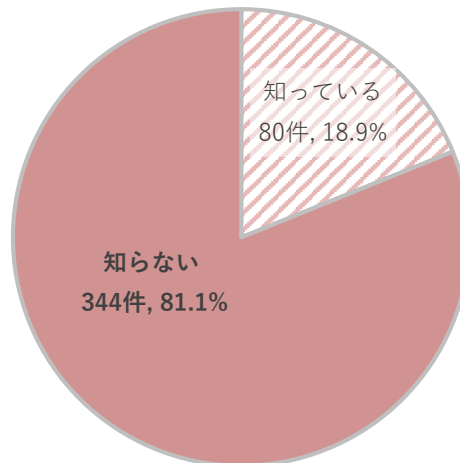


資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

(6) 【所有者アンケート】空き家利活用等マッチング制度の知名度

空き家利活用等マッチング制度を「知っている」が「知らない」を大幅に下回り、「知らない」が全体の81.1%となっています(図表11)。

新 (図表11) 住まいの相談窓口の知名度



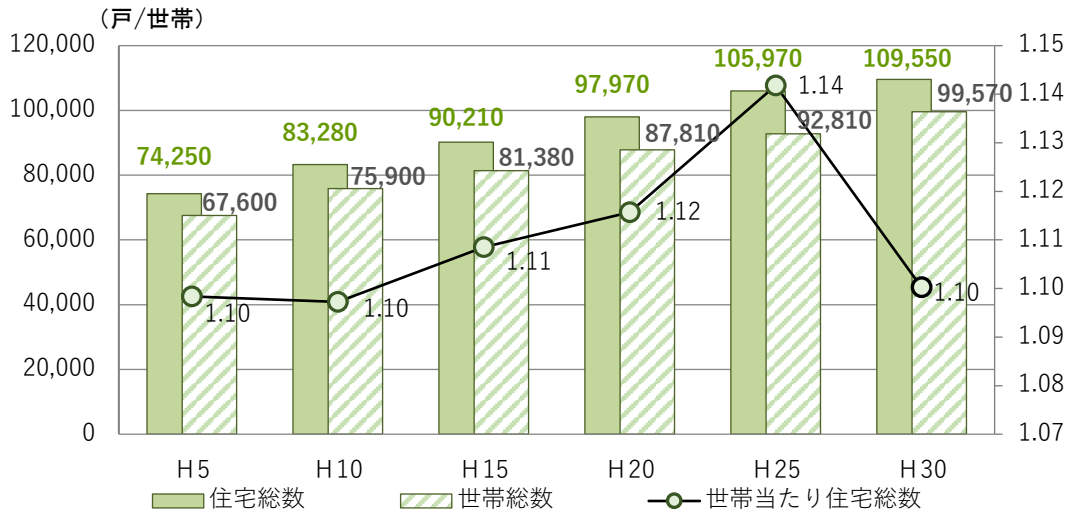
資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務 空き家実態調査報告書

2 平成30年住宅・土地統計調査の結果について

(1) 茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移

平成30年時点で、本市の住宅総数は109,550戸、世帯数は99,570世帯となっており、住宅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30年時点でも1.1倍となっており、住宅供給過多の状況は続いています（図表12）。

(図表12) 茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移

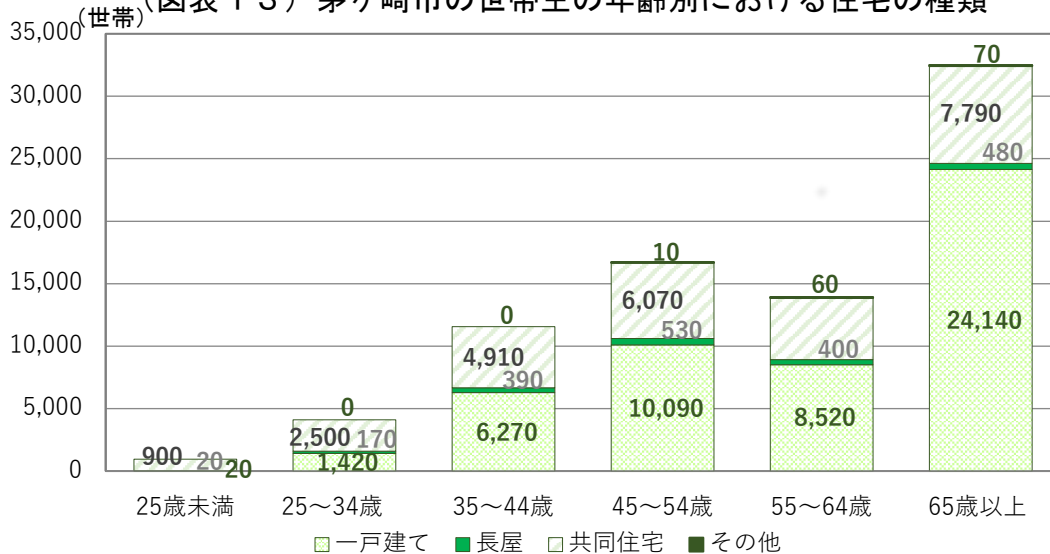


資料：住宅・土地統計調査（平成5年から平成30年）

(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歳以上の世帯ではどの区分も一戸建て住宅の割合が高くなっており、特に65歳以上では、世帯数も多く、一戸建て住宅の占める割合も高くなっています（図表13）。

(図表13) 茅ヶ崎市の世帯主の年齢別における住宅の種類

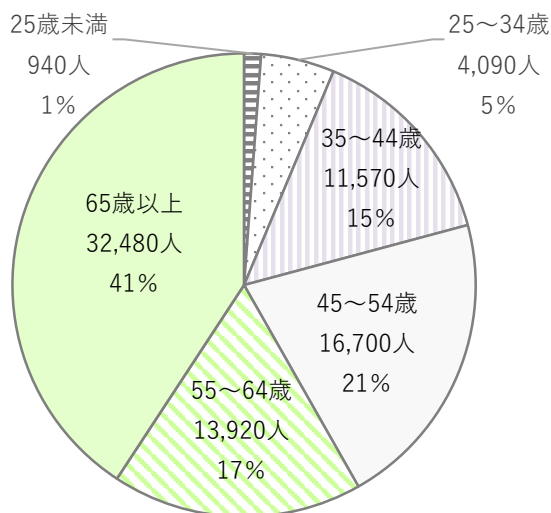


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

(3) 茅ヶ崎市における世帯主の年齢別状況

本市の世帯主の年齢別状況をみると、世帯主の年齢は65歳以上の割合が一番高くなっており、全体の41%を占めています(図表14)。

新 (図表14) 茅ヶ崎市における世帯主の年齢別状況

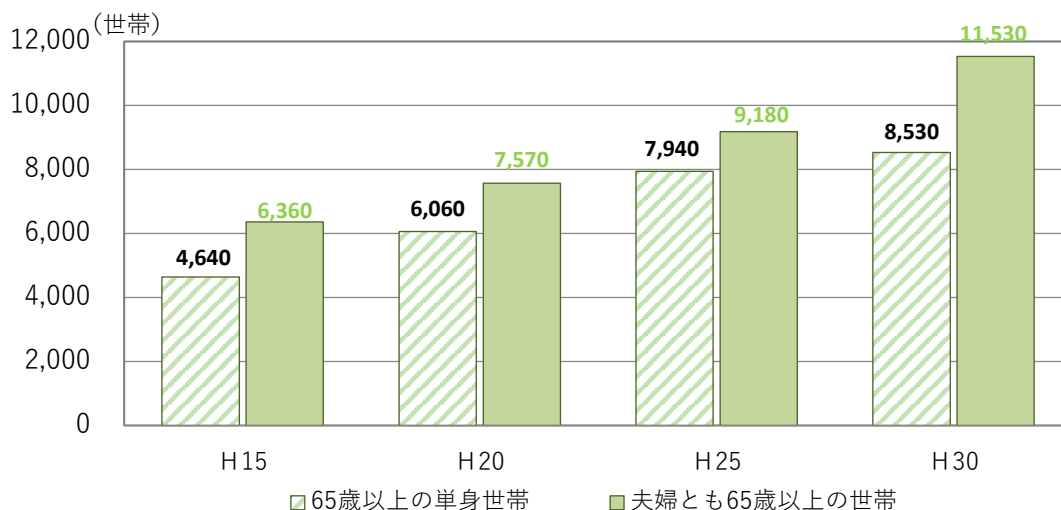


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

(4) 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30年時点では、65歳以上の単身世帯は5,530世帯、夫婦ともに65歳以上の世帯は11,530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15)。

(図表15) 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

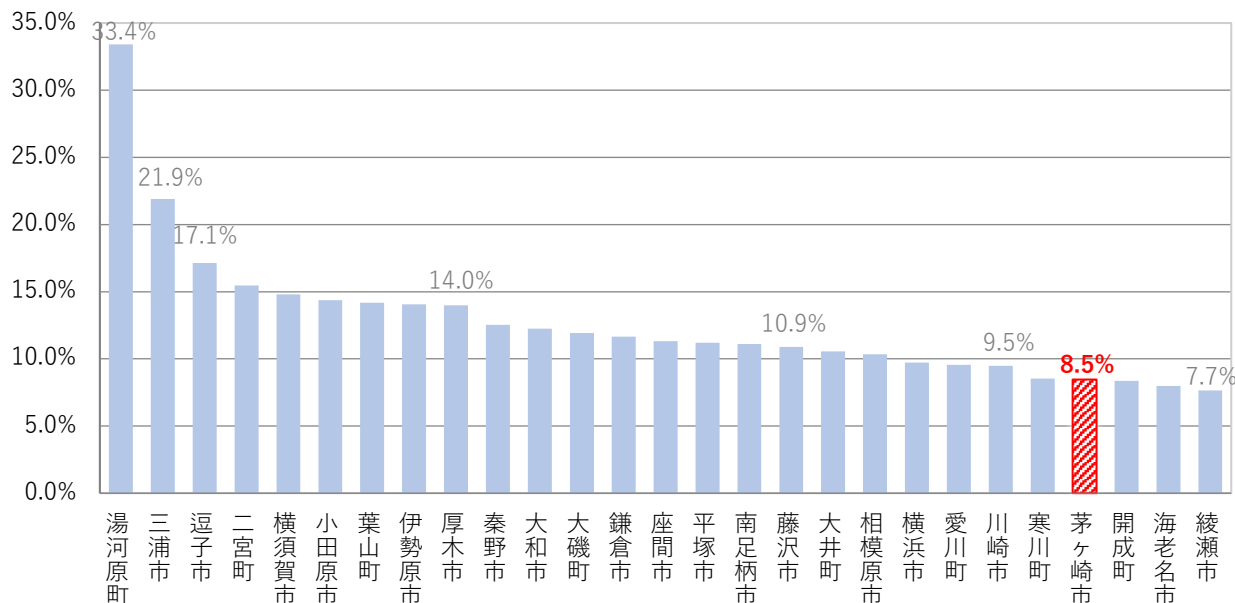


資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成30年）

(5) 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21.9%となっており、本市の空き家率は8.5%です（図表16）。

(図表16) 神奈川県内の空き家率

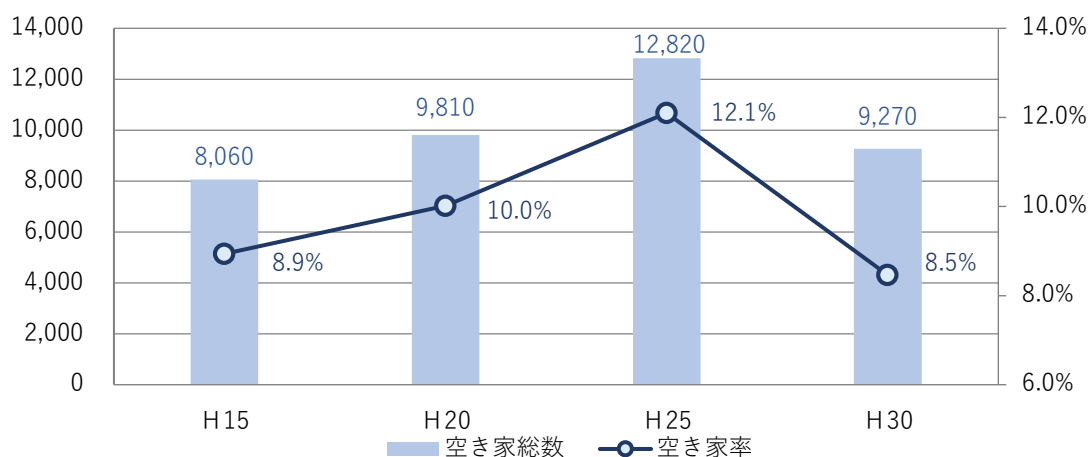


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

(6) 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、空き家率は平成15年以降、8.5%を超えて推移しています（図表17）。

(図表17) 茅ヶ崎市の空き家総数と空き家率

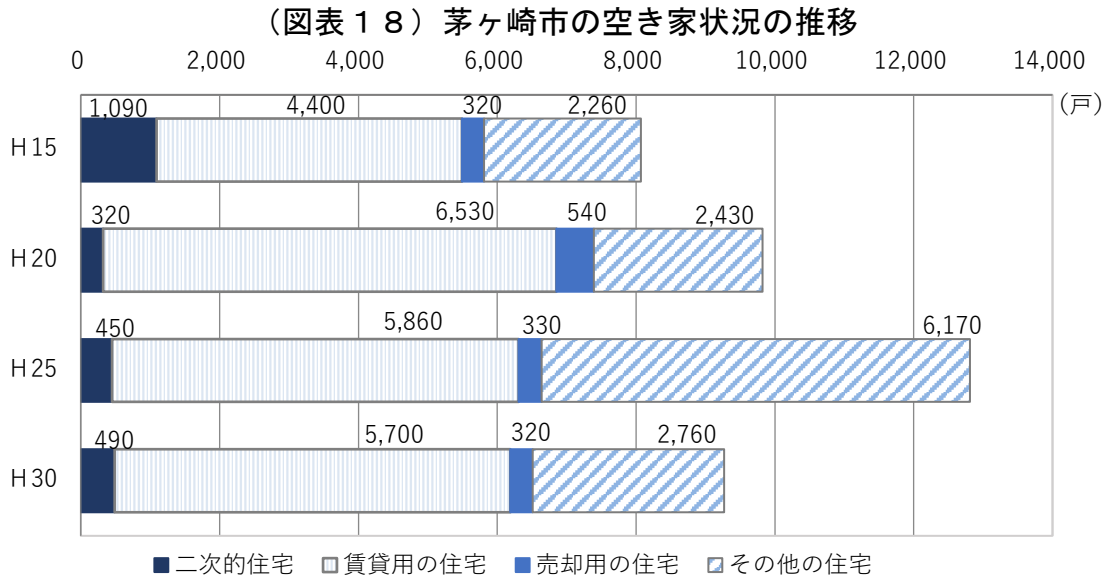


資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成30年）

※平成25年住宅・土地統計調査では、浜見平団地が調査対象として抽出されており、建替による一時的な空き室も含まれています。

(7) 茅ヶ崎市の空き家状況の推移

本市の空き家の状況を見ると、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30年時点では、賃貸用の住宅が61.4%（5,700戸）、その他の住宅が29.7%（2,760戸）となっています（図表18）。



※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）

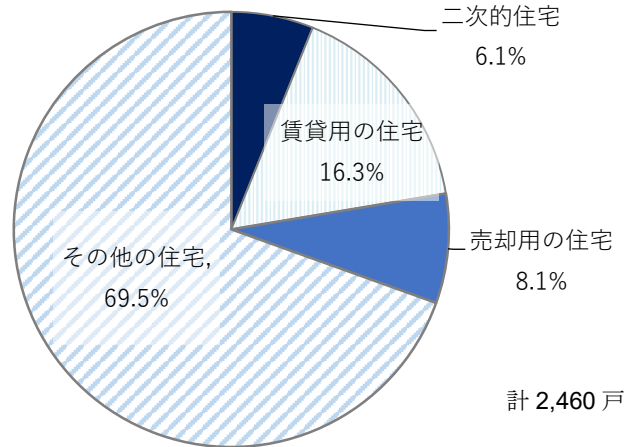
※売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室含む）

※その他の住宅：上記以外の方が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

(8) 茅ヶ崎市の空き家の建て方と種類

本市の平成30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69.5%（1,710戸）と最も高く、住宅の利活用を考えていない可能性のある空き家が、約7割あることがわかります（図表19）。

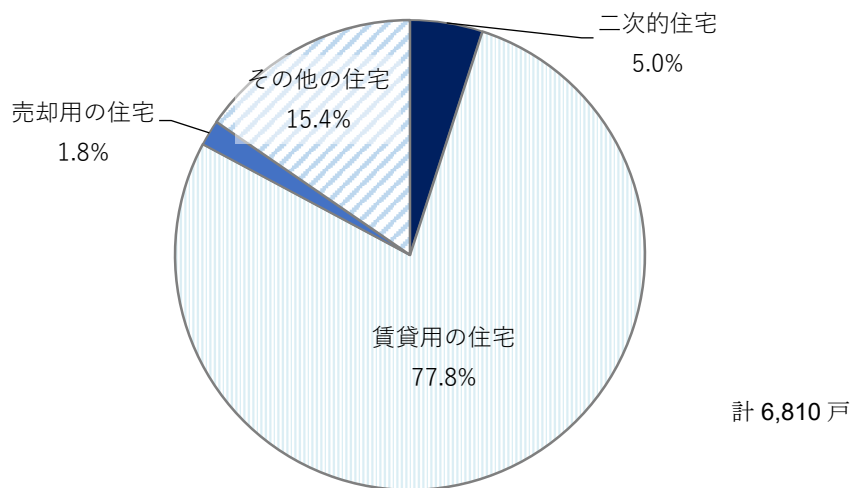
(図表19) 茅ヶ崎市の一戸建て住宅の空き家の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

また、長屋・共同住宅の空き家をみると、「賃貸用の住宅」が77.8%（5,300戸）であるのに対し、「売却用の住宅」は1.8%（120戸）と低い状況であることがわかります（図表20）。

(図表20) 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30年）

(9) 茅ヶ崎市の空き家の腐朽・破損状況

本市の平成30年時点における空き家の腐朽・破損状況をみると、1,530戸に不具合があるとされています（図表21）。

一戸建て住宅は、「賃貸用の住宅」における不具合が47.5%（190戸）と最も高く、次いで「その他の住宅」32.2%（550戸）となっています。

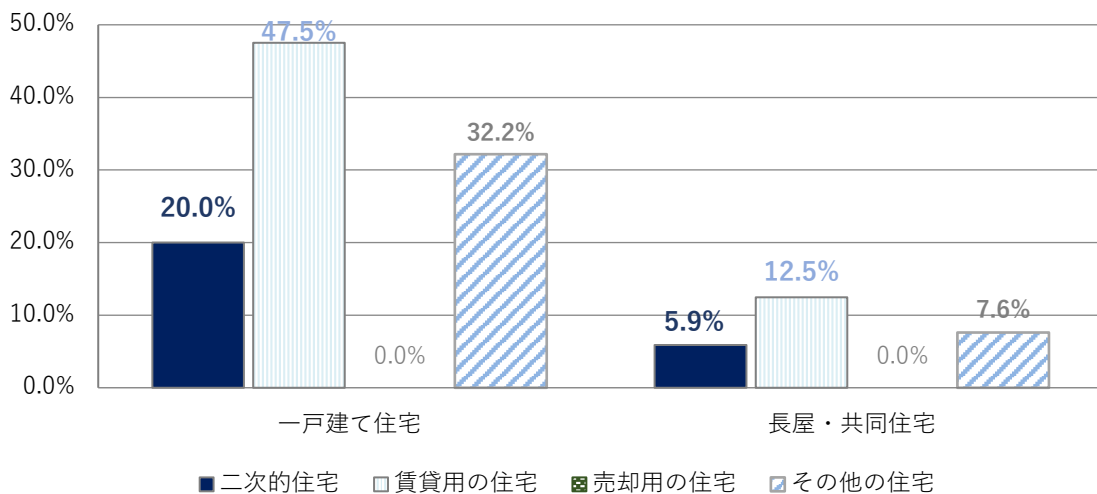
また、長屋・共同住宅でも、「賃貸用の住宅」が最も高く12.5%（660戸）、次いで「その他の住宅」7.6%（80戸）となっています（図表22）。

新 (図表21) 茅ヶ崎市の空き家の状況

項目	空家			腐朽・破損あり	空家		
	総数	一戸建住宅	長屋・共同住宅		総数	一戸建住宅	長屋・共同住宅
戸数	9270	2450	6820		1530	770	760
二次的住宅	490	150	340		50	30	20
賃貸用の住宅	5700	400	5300		850	190	660
売却用の住宅	320	200	120		0	0	0
その他の住宅	2760	1710	1050		630	550	80

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

(図表22) 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30年）

3 計画策定以降の空き家に関する市民の意識等について

(1) 近隣等の空き家に関する相談・情報提供件数

本計画を策定した平成29年度から平成31年度までは、市役所に寄せられる相談・情報提供は増加傾向にありましたが、本計画に係る施策の取組の推進により、その後は減少傾向にあります。また、課題として、草木の繁茂に関する相談・情報提供が多いことが挙げられます（図表23）。

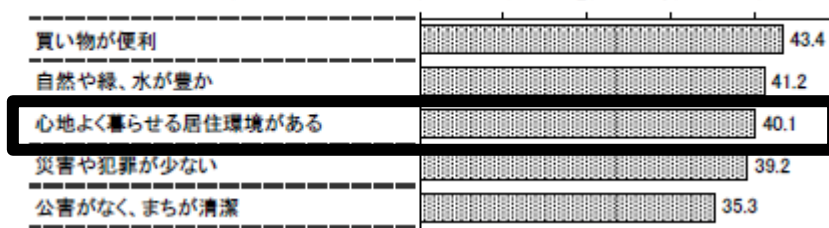
新 (図表23) 相談・苦情件数

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度
環境保全課 (草木の繁茂等)	52件	54件	56件	45件	31件
建築指導課 (建物の劣化等)	11件	19件	37件	9件	6件
その他の課 (動物や道路等)	0件	2件	6件	4件	0件
都市政策課 (その他)	5件	27件	15件	17件	17件
合計	68件	102件	114件	75件	54件

(2) 市民の居住環境に対する意識

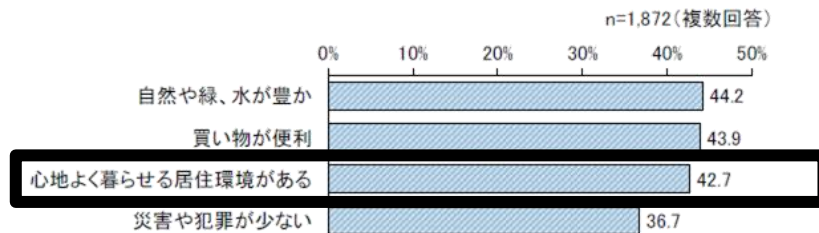
平成29年度茅ヶ崎市のまちづくり市民満足度調査及び令和3年度茅ヶ崎市市民意識調査の結果によると、茅ヶ崎市の魅力として「心地よく暮らせる居住環境がある」と回答が4割ほどあり、本計画を策定した平成29年度から令和3年度では、その回答数が微増しています（図表24及び図表25）。

新 (図表24) 茅ヶ崎市の魅力を感じている分野 ※平成29年度調査
(n=1,538)



資料：平成29年度茅ヶ崎市のまちづくり市民満足度調査より回答35%以上を抜粋

新 (図表25) 茅ヶ崎市の魅力を感じている分野 ※令和3年度調査
n=1,872(複数回答)



資料：令和3年度茅ヶ崎市市民意識調査より回答35%以上を抜粋

4 空き家対策を進めていくうえでの課題

本市における空き家の現状から見た課題としては、次の事項が考えられます。

(1) 現状からの課題

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。

② 所有する建物等への関心の希薄化

「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、遠くに住んでいることや権利関係の整理が難しい等の理由により、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。

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。

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) 改定前の本計画での取組に関する課題

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 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。

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、「空き家利活用等マッチング制度」の登録数は伸び悩んでおり、空き家及び空き家除却後の跡地の利活用について、改めて所有者と利活用希望者のニーズを的確に把握する必要があります。

第3章 空家等の対策に関する基本的な方針

1 対象とする地区

平成27年度及び令和元年度に本市が実施した空き家実態調査では、市内全域に空き家が分布しているため、市内全域を本計画の対象とします。

2 対象とする空家等の種類

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）を対象とします。

3 空家等の対策に関する基本的な方針

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、次のとおり基本的な方針を定めます。

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。

(1) 空家等の発生予防と適切な管理の促進

- ・所有者に対して、空家等の発生予防や適切な管理は、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。

➤ (空家等の調査)	第4章1
➤ (空家等の発生予防)	第4章2
➤ (空家等の適切な管理の促進)	第4章3
➤ (空家等に関する相談)	第4章6
➤ (空家等に関する対策の実施体制)	第4章7
➤ (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8

(2) 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。

➤ (空家等及びその跡地の利活用の促進)	第4章4
➤ (空家等に関する対策の実施体制)	第4章7

(3) 特定空家等に対する措置の強化

・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。

- (特定空家等に対する措置) 第4章5
- (空家等に関する対策の実施体制) 第4章7

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

本市では、平成27年度及び令和元年度に空き家実態調査を実施していますが、空家等は時間の経過に伴い状況が変化するため、効果的な空家等の対策に関する施策を展開するためには、適宜、空家等の実態を調査する必要があります。

(1) 調査対象地区

市内全域の調査を行うこととします。

(2) 調査時期

計画見直し等により適宜行うこととします。

(3) 調査対象となる空家等の種類

原則、市内全域の「戸建て住宅」としますが、共同住宅の空き室、店舗・事務所専用、倉庫、工場、新築売家（建売）及び建物除却済み（空き地）は対象外とします。

(4) 調査方法

- ① 対象特定までに更新された過年度調査結果を基にしたシステムデータや最新の水道閉栓情報、水道使用量2 m³以下の情報を地図上等に展開したうえで除外や精査を行い、現地調査対象物件とします。
- ② 現地調査対象物件に対して、外観目視による現地調査を実施し、空家等と想定する物件の件数を抽出します。
- ③ 空家等と想定する物件の所有者へアンケートを実施し、物件の情報や意向等を把握します。

(5) 調査結果のとりまとめ

調査結果は、都市政策課及び庁内関係課においてシステムデータの更新を行い、保存・管理します。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。

2 空家等の発生予防に関する事項

現在住んでいる住宅を空家等としない取組については、その住宅の所有者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・啓発活動等を継続的に行います。

なお、発生予防施策については、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」にて定め、実施してまいります。

3 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

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。

- 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 関係機関・関係団体と連携し、ニーズを捉えた相談体制の構築
- ④ 地域や関係団体等と連携した適正管理の取組の推進
- ⑤ 専門家団体等と連携した相談会や講座の開催
- ⑥ 法を活用した連携体制による改善指導の実施
- ⑦ 旧耐震設計基準の建物への支援等、庁内関係課の連携による対応の推進

4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項

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し、進めていきます。

- ① 「空き家活用等マッチング制度」の普及促進
- ② 関係団体との連携によるリノベーションの検討
- ③ 居住促進を目的とした空家等の活用及びライフスタイルプロモーションの発信
- ④ 災害時における空家等及びその跡地の緊急利用方法の検討
- ⑤ 所有者への除却・建替え及び跡地活用に向けた事例等の普及・啓発
- ⑥ 民間企業等との連携による施策の検討
- ⑦ 空家等及びその跡地の利活用への国の助成金活用の検討
- ⑧ 旧耐震設計基準の建物への支援等、庁内関係課の連携による対応の推進

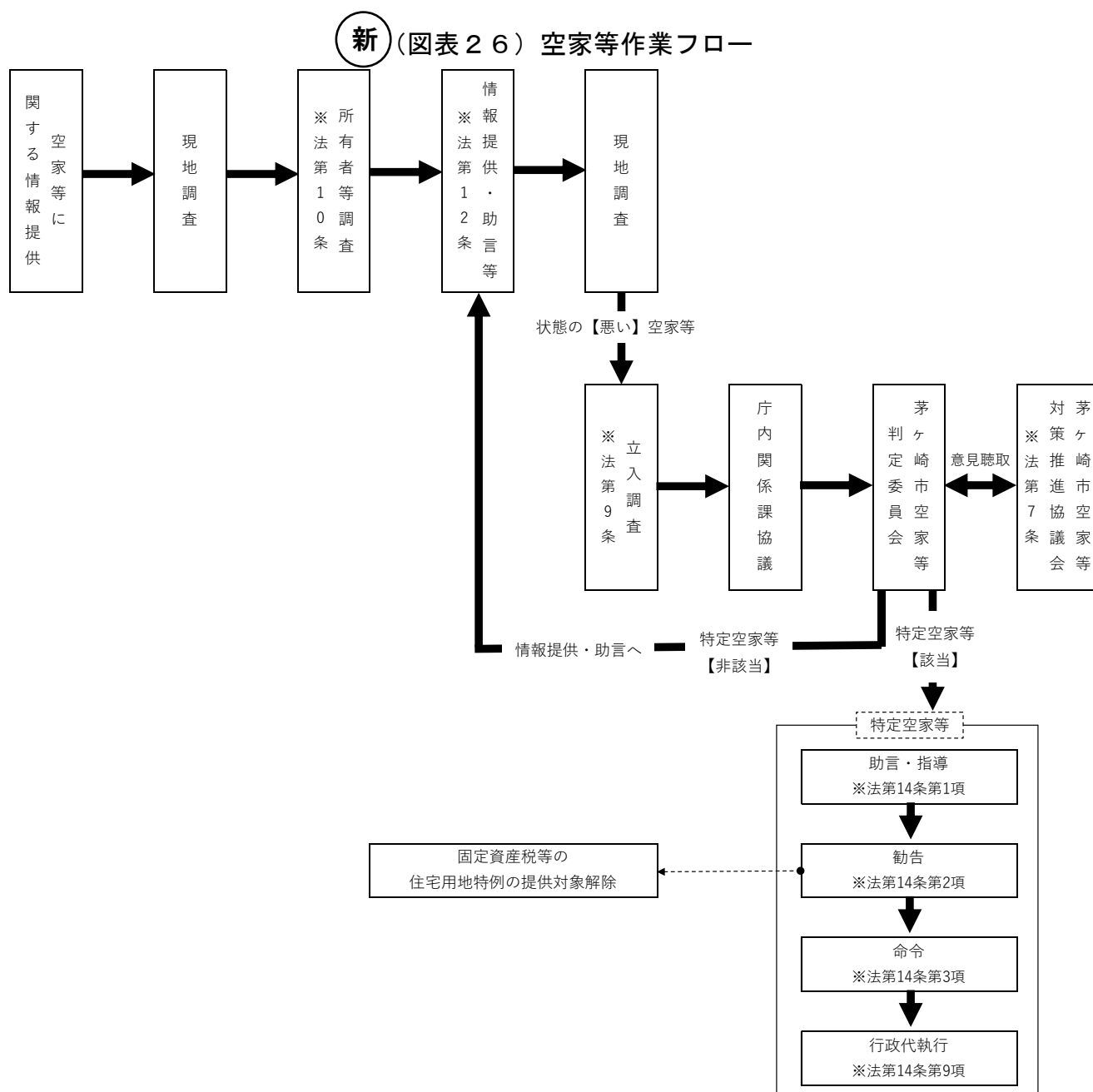
5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

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、空家等作業フロー（図表26）に基づき、庁内連携の上、早期に助言、指導等の手続きを行います。

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、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準（図表27）」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14条の規定に基づき、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聞いた上で、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を解除します。



新(図表27) 茅ヶ崎市特定空家等判定基準

茅ヶ崎市特定空家等判定基準(一次判定)

【案件概要】

調査票番号	所有者名	所在地(住居表示)	法第9条2項 立入調査実施日

○: 該当し、重大な悪影響または危険等の切迫性が大きい場合(通行人や周囲の建築物に重大な被害が予想される)
 △: 該当し、重大な悪影響または危険等の切迫性が小さい場合(通行人や周囲の建築物に軽微な被害が予想される)
 ×: 該当しない、または該当するが重大な悪影響または危険等がない場合

【ガイドライン別紙1】

状態	状況	調査項目	一次判定 (○△×)	参考となる考え方 (ガイドライン別紙1より抜粋)	特記事項
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	建築物の倒壊等	・基礎に不同沈下がある		●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は、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、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)	
		・柱が傾斜している		●1/20を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる	
		・基礎が破損又は変形している		●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	
		・土台が腐朽又は破損している		●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又は緊結金物に著しい腐食がある	
		・基礎と土台にずれが発生している		●基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている	
		・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している		●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	
		・柱とはりにずれが発生している		●複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している	
	屋根、外壁等の脱落、飛散等	・屋根が変形している		●屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている	
		・屋根ふき材が剥落している		●屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している	
		・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			

状態	状況	調査項目	一次判定 (○△×)	参考となる考え方 (ガイドライン別紙1より抜粋)	特記事項	
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	屋根、 外壁等の 脱落、 飛散等	・壁体の破損等により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		●上部の外壁が脱落しそう		
		・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		●上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある		
		・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、屋上水槽等の支持部分が腐食している		
		・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に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている		
		・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐朽している				
		・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している		●目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる ●手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそう		
		・屋外階段、バルコニーが傾斜している		●屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる		
		・門、塀にひび割れ、破損が生じている		●目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる ●広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそう		
	・門、塀が傾斜している		●門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる			
	擁壁の 状態	・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		●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)と変状点の組合せ(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		
		・ひび割れが発生している				

【ガイドライン別紙2】

状態	状況	調査項目	一次判定 (○△×)	特記事項
そのまま放置 おそれる著 しく衛生上 有害となる	建築物又は 設備等の破 損等	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い		
		・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
		・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる		
		・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある		
		・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある		
	ごみ等の放 置、不法 投棄	・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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、蚊が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
		・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある		
		・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄によるねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある		

【ガイドライン別紙3】

状態	状況	調査項目	一次判定 (○△×)	特記事項
適切な管理 が行われて いないこと による	景観に 関する ルールに 著しく 適合しな い	・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		
		・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状態		
		・地域で定めた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態		
	周囲の景 観と著し く不調和	・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		

【ガイドライン別紙4】

状態	状況	調査項目	一次判定 (○△×)	特記事項
その他 放置 周辺 の生 活環 境が 不適 切で ある ため に	立木	・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		
	空家等に 住み着 いた動 物等	・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・家屋に浸入し、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		
	不適切な 管理等 の建 築物 等の	・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		
		・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		
一次判定結果	特定空家等に判定する ・ 特定空家等に該当せず改善に向け継続的な助言等を実施			

茅ヶ崎市特定空家等判定基準(二次判定)

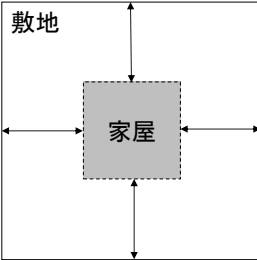
【案件概要】

調査票番号	所有者名	所在地 (住居表示)	特定空家等 一次判定該当項目	法第9条2項 立入調査実施日
			■ ■ ■	

一次判定結果

特定空家等に判定する

【ガイドライン第2章(2)立地環境等地域の特性や実情】

用途地域	
防火指定	
登記面積	
登記地目	
建物用途	
構造階数	
建築年	
火災危険度	
前面道路の緊急輸送路指定	
前面道路の通学路指定	
周辺道路の特徴	
敷地と建物との距離	

二次判定結果

特定空家等に判定する ・ 特定空家等に判定しない

6 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。「住まいの相談窓口」にて、多様な相談の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。

- ① 「住まいの相談窓口」の周知・啓発及び協定団体との連携
- ② 空き家の発生予防・適正管理・利活用に関する情報発信

7 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

空き家に関する課題は多岐にわたるため、関係する課が連携して対策を推進することが必要です。都市政策課が中心となり、庁内関係課（図表2-8）が連携して取り組みを進めます。

(図表2-8) 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）	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

「住まいの相談窓口」及び「空き家利活用等マッチング制度」にて関係機関・関係団体と協定を締結し、相談内容に応じて、適宜協定先へ繋ぎ、解決を目指します。

(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にて、法に基づき、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項につき協議を行います。

(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、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会へ意見聴取のうえ、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準（図表 27）」を基に判定を行います。

8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適切な管理がその所有者によってなされていない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられます。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た本計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く市民全体に周知することで、より効果を発揮すると考えられます。そのため、適宜、空家等の適切な管理を行うことの重要性等について広報を行うことや、協議会における協議の内容を住民に公開すること等により、空家等がもたらす諸問題を広く周知し、地域全体でその対処方策を検討・共有できることを目指します。

また、関係課所管の法律等においても、空家等について必要な措置が講じられる場面も考えられるため、庁内関係課間の連携を取りやすい体制を整備していきます。