

令和8年度第1回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会 会議録

議題	1 議題 (1) 特定空家等への対応について (2) 茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂について
日時	令和8年8月7日(金) 15時00分から16時25分
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室4・5
出席者氏名	【委員】 出石会長、加藤副会長、佐藤(光)委員、三觜委員、岩崎委員、木下委員 小宮山委員、佐藤(青)委員、中川委員、瀬川委員、峯崎委員、小澤委員 【欠席委員】 本村委員 【事務局】都市部都市政策課 (都市部) 深瀬部長 (都市政策課) 菊地課長、三井主幹、岸野主事
会議資料	議案趣旨書 資料1 特定空家等の措置状況一覧 資料1-① 特定空家等の概要-①、行政代執行スケジュール 資料1-② 特定空家等の概要-② 資料1-③ 特定空家等の概要-③ 資料1-④ 特定空家等の概要-④ 資料1-⑤ 特定空家等の概要-⑤ 資料1-⑥ 特定空家等の概要-⑥ 資料1-⑦ 特定空家等の概要-⑦ 資料2-1 茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂について 資料2-2 茅ヶ崎市空家等対策計画 改訂箇所 新旧対象表 資料2-3 茅ヶ崎市空家等対策計画(改訂)(素案)【事務局案】 資料2-4 茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂に係る「基本的考え方」 資料2-5 特定空家等の判定の流れの見直しについて(補足資料)

	資料 2-6 管理不全空家等及び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）
会議の公開・非公開	一部非公開
非公開の理由	個人情報を扱うため
傍聴者数	1 人

15時00分開会

○出石会長

それでは、ただいまから令和8年度第1回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会を開催いたします。協議会におかれましては効率的な進行をしていきたいと思っておりますので、皆様どうぞご協力のほどよろしくお願いいたします。

本日は傍聴者がいらっしゃいますが、議題の（1）特定空家等への対応については個人情報と審議することとなるため非公開とさせていただきます。よろしいでしょうか。

〔異議なし〕

○出石会長

それでは、議題（1）については非公開とさせていただきます。従いまして傍聴者は一旦退室をしてください。

〔傍聴者退室〕

-----議題（1）は非公開-----

○出石会長

非公開の議題（1）が終わりましたので傍聴者に入室をいただきます。

〔傍聴者入室〕

○出石会長

それでは、次に議題（2）の協議事項になります。

茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（三井主幹）

それでは、茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂につきましてご説明させていただきます。
資料2-1をご覧ください。

初めに改訂の経緯ですが、計画の改訂につきましては、昨年度の第2回空家等対策推進協議会において基本的考え方をお示しさせていただき、今回改訂は令和5年12月の法改正において、新たに規定された内容を現行計画に反映するための改訂にとどめることとご了承いただいたところでございます。なお、資料2-4が昨年度の協議会でお示しさせていただきました基本的考え方でございます。1枚目の裏面上段3ページで、今回の改訂について、改正法に新たに規定された内容を現行計画に反映するための改訂にとどめることとし、2枚目の上段5ページで法で新たに規定された内容のイメージをお示しさせていただいております。下段の6ページで改訂スケジュールをお示しさせていただいてるところでございます。

再び2-1にお戻りください。項番2、改正法により新たに規定されたもので計画に反映する内容でございます。なお、裏面で令和5年12月の改正法の概要を参考に添付させていただいておりますので、ご確認いただければと思います。

1点目として、特定空家等化への未然防止として、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあるものとして、新たに「管理不全空家等」が位置づけられました。管理不全空家等と認定すると、法律に基づく指導、勧告を行うことができるようになり、勧告を行った場合には固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなります。

2点目として、緊急代執行制度が創設されました。これまで行政代執行を行う場合には、命令等を行い、相当の猶予を経て行うことでございましたが、特定空家等の状態が緊急を要する場合には、命令等の手続きを行うことなく、行政代執行を行うことができるようになりました。

3点目として財産管理制度の活用でございます。民法では、空家等の所有者が不明等である場合に、利害関係人の請求により裁判所が選任した管理人により、建物の管理や処分を行える制度

がありますが、改正法により、新たに市が請求することができるようになりました。

続きまして項番3、改訂の概要でございます。

1点目として管理不全空家等の判定につきましては、国が改正法に合わせて示した、「管理不全空家等及び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」における管理不全空家等の判断の参考となる基準をもとに、茅ヶ崎市の判定基準を新たに規定いたします。また、このガイドラインでは、特定空家等の判断の参考となる基準についても改正されたため、この基準をもとに、特定空家等に係る市の判定基準についても見直しを行います。管理不全空家等の判定及び指導、勧告のフローにつきましては、計画の中の運用フロー図に新たに位置づけを行います。

また、特定空家等の判定の流れについても見直しを行います。資料2-5をご覧ください。特定空家等の判定につきましては、これまで、市の検討委員会で特定空家等の1次判定を、判定委員会で2次判定を行い、協議会に意見を確認し、再び判定委員会にて判定を行っていましたが、判定の迅速化・合理化を図るため、検討委員会で特定空家等の判定を確認し、協議会にて特定空家等の判定に関してご意見を確認し、判定委員会にて判定する流れに変更させていただきます。

再び2-1の資料にお戻りください。項番3の改訂の概要の2点目として、新たに規定された「緊急代執行」につきましては、特定空家等の運用フロー図に新たに位置づけるとともに、これまでフロー図に示されていなかった「略式代執行」についても、運用フロー図に追加いたします。

3点目として、財産管理制度の活用について、計画の「空家等対策に関する基本的方針」及び「具体的施策」に位置づけるとともに、運用フロー図に新たに位置づけを行います。

続いて具体的な改正箇所についてご説明させていただきます。

資料2-2の3の新旧対照表をご覧ください。左側が改正後、右側が改正前となります。1ページ目の上段、目次の改訂部分でございます。第4章の具体的な施策の項番5に管理不全空家等を追加し、項番6に財産管理制度の活用に関する事項を追加しております。下段の第1章1の目的でございますが、中段の空家等対策計画の条文について、法改正により条ずれがありましたので、6条から7条に修正しております。

続いて2ページ目の上段となります。計画内の管理不全空家等の定義について追記をしております。また、点線で囲っている部分につきましては、今回の改訂が「令和5年12月に施行された改正法により、新たに規定された内容を計画に反映することをとどめている」旨を追記しております。その下の図でございますが、空き家、空家等、管理不全空家等と特定空家等との関係を表すもので、特定空家等の外側に管理不全空家等を追加しております。

次に下段の2の計画の位置づけですが、本計画の位置づけの図表について、関連する茅ヶ崎住まいづくりアクションプランが令和6年4月に改定されたことに伴い、同プランに紐づくマンション管理の適正化の推進に関する法律や、住宅セーフティネット法が位置づけとして追加されました。これに合わせて計画の位置づけを修正しております。

続いて3ページの上段3の計画期間をご覧ください。連携スケジュールの図表について、今回の空家等対策計画の一部改訂を令和8年度末に追加しております。なお全体の見直しにつきましては計画値期間の中間となる令和9年度に行う予定となっております。下段の第3章の2の対象とする地区につきましては、主語が抜けていましたので追加しております。

続いて4ページをご覧ください。3の空家等の対策に関する基本的な方針について、(3)で新たに管理不全空家等を追加し、併せて記述を整理しております。(4)では新たに財産管理制度の活用を追加し、裁判所に財産管理人の選任を請求し、空家等の修繕や処分を実施していくことを記載しております。

続いて5ページをご覧ください。第4章の4の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でございますが、こちらは①に令和6年4月から創設した空き家バンクを追加しております。下段の5の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対処に関する事項ですが、従前の記述から整理した部分もございますが、最初の2行では、市では管理不全空家等及び特定空家等以外の空家等に対して適正な管理を行ってもらうための情報提供や助言を行う旨を記載しております。続いて3行目から7行目に関しては、管理不全空家等に関する記載で管理不全空家等の判定について判定基準をもとに判定委員会で判定し、市長が認定することを記載しております。また、管理不全空家等と認定した空家等については、協議会へ報告するとともに、指導、勧告の措置を講じることを記載しております。なお、指導、勧告に

当たっては、協議会の意見を確認した上で実施することについて記載しております。続いて8行目からに関しては、特定空家等に関する記載で特定空家等の判定について判定基準をもとに協議会の意見を聞いた上で、判定委員会で判定し、市長が認定することを記載しております。また特定空家等と認定した空家等については、助言、指導、勧告、命令の措置を講じることを記載し、当該措置を講じるにあたっては、協議会の意見を確保したうえで実施することについて記載しております。また、最終的に状況が改善されない場合には行政代執行の措置を図ることを記載しております。

続いて6ページをご覧ください。空家等の対応フローでとなります。青色の部分でございますが、新たに管理不全空家等の判定から指導、勧告までのフローを追加しております。管理不全空家等については、現地調査を行った後、庁内関係課で管理不全空家等に該当するか否かを協議を行い、その後判定委員会で判断したうえで認定いたします。認定後は協議会へ報告するとともに法に基づく指導、勧告を行っていきます。特定空家等については中央の黄色の部分で、フローについては原則変わっておりませんが、勧告後に緊急代執行のフローや、所有者等が不明等である場合の略式代執行のフローを新たに追加しております。また、財産管理制度の活用について、緑色の部分でございますが、管理不全空家等や特定空家等、また、その他の空家等からのフローを追加しております。

続いて7ページをご覧ください。ここから9ページまでが管理不全空家等の判定基準となります。管理不全空家等の判定基準につきましては、国が示すガイドラインにおいて管理不全空家等の判断の参考となる基準が示されていることから、基本的には同様としております。なお国のガイドラインにつきましては、資料2-6で添付しておりますので、そちらをご確認いただければと思います。判定基準の作りといたしましては、1で空家等の物的状態を(1)から(4)の基準をもとに確認し、2でそれらが周辺の悪影響の程度を総合的に判断し、判定することとしております。

市独自で追加等を行った部分については、1の(1)保安上危険に関する基準の①の建築物等の倒壊において、「建築物の傾斜」を追加しております。こちらについては、特定空家等で倒壊のおそれがあるほど著しい傾斜がありますが、そこまでいかない傾斜が想定されるため追加することとしております。

続いて8ページの(4)周辺の生活環境の保全への影響に関する基準において、国のガイドラインでは、資料2-6の13ページになりますが、「3.落雪による通行障害等の発生」に関する項目がありますが、本市は多雪地域ではないため削除しております。それ以外に関しては国のガイドラインと同様となっております。

続きまして10ページをご覧ください。ここから15ページまでが特定空家等の判定基準となります。改正前は判定基準と書かれておりますが、判定表のような作りであったため、判定基準としての作りに変更をしております。特定空家等の判定基準につきましても、先ほどの管理不全空家等と同様に国が示すガイドラインにおいて、特定空家等の判断の参考となる基準が示されていることから、改訂前と同様に基本的には国のガイドラインと同様としております。なお基準の記載内容が若干変わっておりますが、特定空家等としての考え方は従前と大きく変わるようなものではございません。判定基準の作りとしましては先ほどの管理不全空家等と同様に1で空家等の物的状態を(1)から(4)の基準をもとに確認し、2でそれらが周辺の悪影響の程度を総合的に判断し判定することとしております。

市独自で追加等を行った部分については、14ページの(3)の景観悪化に関する基準について、①の「景観に関するルールに著しく適合しない部分」について、改訂前と同様に景観計画や都市計画において、建築物の形態意匠制限の著しく適合しない場合を追加しております。また、14ページの(4)の周辺の生活環境の保全への影響に関する基準において、先ほどの管理不全空家等の基準と同様に、国のガイドラインでは落雪による通行障害等の発生に関する項目がありますが、本市は多雪地域ではないため改訂前と同様に削除しております。それ以外に関しては国のガイドラインと同様となっております。

続いて16ページをご覧ください。6の財産管理制度の活用に関する事項は新たに規定するもので、適切に管理がされていない空家等で周辺環境に悪影響を及ぼしているもの、または及ぼすおそれがあるもののうち、所有者等が不明等である場合は、空家法第14条の規定に基づき、市が民法の規定に基づく財産管理制度を活用し、当該空家等の解消に努めていくことを追加してお

ります。8の空家等に関する対策の実施体制に関する事項につきましては、(1)の庁内推進体制の図整備の図表26の庁内関係課一覧表の資産税課について、今回の改正法により管理不全空家等についても勧告を行った場合、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることから、「特定空家等に対する」記載を削除しております。続いて(2)の関係機関・関係団体との連携において、空き家バンクを開始しており、空家等の除却促進について連携協定を締結していることから、空き家バンク及び空家等の除却促進について追加をしております。(4)の茅ヶ崎市特定空家等判定委員会の設置について、管理不全空家等の判定を行うことの記述に加えて、記述の整理を行っております。改訂箇所については以上となります。

こちらの改訂を反映した計画が資料2-3となります。

最後に改訂スケジュールについてご説明させていただきます。資料2-1にお戻りください。本協議会での意見を踏まえて判定委員会に諮り、その後、市の政策調整会議、政策会議を経て、全員協議会へ説明後、パブリックコメントを実施いたします。パブリックコメント実施後は、パブリックコメントの意見に対する回答及び素案の修正等を行い、改訂案について、再度協議会の意見を確認後、3月末までに改訂し、公表する予定でございます。

説明は以上でございます。

○出石会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見ご質問等がありましたらお願いしたいと思います。

○小宮山委員

質問させてください。2つあります。

1つは、財産管理制度を利用する際に、所有者等が不明等の場合に利用するというご説明があったと思うのですが、財産管理制度は所有者不明だけではなく、管理不全の建物についても選任することができると思います。所有者がいる場合は利用しないという考え方ということで理解してよろしいのでしょうか。

2点目は、財産管理制度では管理不全土地・建物とありますが、ここでは管理不全空家等とのことでした。制度が違うからなのかもしれませんが、管理不全建物は空き家でいえば、特定空家等と管理不全空家等が両方含まれる理解でよいでしょうか。

○事務局（三井主幹）

前段のご質問でございますが、財産管理制度の運用にあたっては、所有者がいるが居所がわからない場合、また所有者自体が存在しない場合、基本的にはそれらについて運用して参ります。所有者及び居所がわかる場合については、基本的には空家法に基づく指導を行って対処していくところでございます。

2点目のご質問につきましては、財産管理制度の適用する建物は、特定空家等、管理不全空家等以外の建物についても状態が悪いもの、例えば相続人がいない場合などは、この先改善が見込まれないことが想定されるため、そのような場合についても適用すべきであると考えております。

○小宮山委員

後段ですが、特定空家等、管理不全空家等でないものでも財産管理制度の申立てができるということについて、市も申立てができるということです。それは特定空家等か管理不全空家等でなければいけないのではないかと考えたのですが、それ以外でもできるという理解でよいでしょうか。

○事務局（三井主幹）

基本的には特定空家等、管理不全空家等などの状態の悪いものを優先していくところでございますが、特定空家等、管理不全空家等の手前の状態で悪いものについても、ガイドライン上では適用できる記載があります。状態が悪くないものまで適用するのかといえば、そうではないですが、近隣から苦情がある場合で、この先対応が見込めない状態にある場合については、そういっ

た対応も考えられるのではないかと考えております。

○小宮山委員

ありがとうございました。

○出石会長

今の件について、資料2-2では最後のところに、6財産管理制度の活用に関する事項が書かれていますが、今回は法改正によって加えられたので記載されていると思います。ですが、計画として運用するときに、今ご質問があった内容の記載がされていません。端的に言えば、この活用については特定空家等及び管理不全空家等以外でも活用する、というような記載です。このような状態で影響があるものについて活用するなどのことが書かれていなければ、あまり意味がないのではないのでしょうか。他の委員の方からご意見があれば別ですが、今回は法改正の部分の最低限の対応ということになっていますから、これでよし、中間の見直しの際に運用状況を踏まえながら書き加える。書き加えなければ財産管理制度の活用に関する事項の意味はあまりないと思います。委員の皆さんはいかがでしょうか。今回は仕方がないと思いますが、運用の仕方について他の部分はしっかりと記載があります。財産管理制度についてはそこまで事例がないから書けないのはわかりますが、事例を積み重ねながら、あるいは他都市の状況を見ながら、次回の中間見直しの際にもう少し記述するということをお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。そうように今後の検討材料にしてください。

他いかがでしょうか。

○加藤副会長

ただいまの質問と少し関連するかもしれないですが、資料2-2最後から2ページ目の14ページにある景観悪化に関する基準のところ、景観に関するルールに著しく適合しないという、状態の例というのが出ていますが、この著しく適合しないというのはどの程度なのでしょう、景観計画の中に設けられているのでしょうか。これだけを見ると判断が結構難しいと感じましたが、どのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○事務局（三井主幹）

おっしゃるとおり、景観計画の中に細かくどの程度までになったら悪化する、著しく適合しないなど、そのようなところは記載しておりませんので、案件ごとに景観計画であれば景観みどり課等と相談をしながら判断していくことになるかと考えております。

○加藤副会長

はい、わかりました。相談しながら考えるということですね。ありがとうございました。

○出石会長

この件もせっかくなので、中間改定の検討材料にしてもらいたいです。

もう1つ、資料2-2でいうと5ページです。あるいはこちらの方がわかりやすいと思いますが、資料2-3の第4章の21ページです。記載内容は確かにこのとおりだと思いますが、まず第1段落に空家法第12条に基づいて、大前提として情報提供や助言をする、第2段落で特定空家等となるおそれのある空家等についてまず、管理不全空家等の対応をする、それがさらに続いた場合には特定空家等の対応に行く、そして代執行ということだと思います。少なくとも(1)(2)というような形で振らなければ、一般の方が読むとわからないです。2段落目、特定空家等となるおそれのある空家等についてとあって、2行目管理不全空家等であることを～と書いてあります。これだけ読むと、なぜ、となりますよね。法はそうになっているからとなりますが、しっかりと場合分けをして、まず、例えば(1)情報提供助言、(2)管理不全空家等の認定、(3)特定空家等の認定、(4)代執行等、という形で整理しなければ、将来的に職員ですらわからなくなってしまうと思います。とりわけ、今の書き方では、4段落目そのまま放置すれば～ということで、何を認定するかがわからないです。特定空家等に認定するということですが、文章になっていません。私からの意見はそのようなことなのですが、他の委員の意見含めて、できればこ

こは号建てをしてもらいたいと思います。

事務局から私の意見について何かありますか。

○事務局（三井主幹）

おっしゃるとおり、記述をわかりやすくすべきだと思いますので、整理させていただければと考えております。

○出石会長

他いかがでしょうか。

[委員一同意見なし]

○出石会長

ないようでしょうか。

それでは、(2)の協議事項、茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂は、私が申し上げた、第4章の5管理不全空家等や特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対処に関する事項については、内容はいいのですが、文章をわかりやすく号建てするなりし、修正していただくという意見にしたいと思います。

その他については特に異論はありません。今回はこの状態で構わないですが、2点ほどありました、景観悪化に関する基準の、景観に関するルールに著しく適合しないの意味などや財産管理制度の活用についても、今後具体的な事例を踏まえながら、中間見直しにおいてさらに記述を整理していくということによろしいでしょうか。

[委員一同異議なし]

○出石会長

委員の皆さんのご了解が得られましたので、そのような形で協議会の意見としてまとめたいと思います。

それでは本日の議題は以上となります。

事務局から何か事務連絡等がございますでしょうか。

○事務局（三井主幹）

皆様ご審議ありがとうございました。

事務局から3点事務連絡がございます。

1点目は本協議会の委員の任期についてでございます。現在の委員の任期は令和8年10月31日で満了となります。次回の協議会は委員改選後を予定しておりますので、委員の皆様にお力添えをいただきましたこと、この場をお借りしてお礼申し上げます。ありがとうございました。新しい委員につきましては、団体推薦の方は引き続き団体へ委員の推薦をお願いさせていただきますのでよろしくお願いいたします。また、市民委員につきましては、令和8年11月1日からの2年間の任期となる委員募集を今月中旬より開始いたします。詳細につきましては、配付させていただきました募集案内のとおりでございますので、情報提供させていただきます。

2点目ですが、冒頭ご説明いたしました、議題(1)につきましては、個人情報が含まれますので、当日配付させていただきました資料を机上に置いていただき、お帰りいただきますようお願いいたします。

3点目は次回の予定でございます。次回の協議会の開催につきましては、年明けの2月頃の開催を予定しております。日時等が決定次第、事務局よりご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

○事務局（深瀬部長）

今、事務連絡にあったように、今回が今期の委員の方の最後の協議会となります。委員の皆様におかれましては、本市の住宅政策行政に多大なるご尽力をいただきましたことを心よりお礼申

し上げます。

事務局からは以上でございます。

○出石会長

それでは、本日の審議はこれにて終了といたします。

委員の皆様ご協力ありがとうございました。

お疲れ様でした。

～了～

16時25分閉会