

茅ヶ崎市空家等対策計画 改訂箇所 新旧対象表

目次

新	旧
第1章 「茅ヶ崎市空家等対策計画」の目的と位置づけ	第1章 「茅ヶ崎市空家等対策計画」の目的と位置づけ
第2章 茅ヶ崎市の空家をとりまく現状と課題	第2章 茅ヶ崎市の空家をとりまく現状と課題
第3章 空家対策の基本的な方針	第3章 空家対策の基本的な方針
1 対象とする地区	1 対象とする地区
2 対象とする空家等の種類	2 対象とする空家等の種類
3 空家等の対策に関する基本的な方針	3 空家等の対策に関する基本的な方針
第4章 具体的な施策について	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	1 空家等の調査に関する事項
2 空家等の発生予防に関する事項	2 空家等の発生予防に関する事項
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	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
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	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
<u>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</u>	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>
<u>6 財産管理制度の活用に関する事項</u>	
<u>7 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>	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
<u>8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</u>	7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
<u>9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</u>	8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

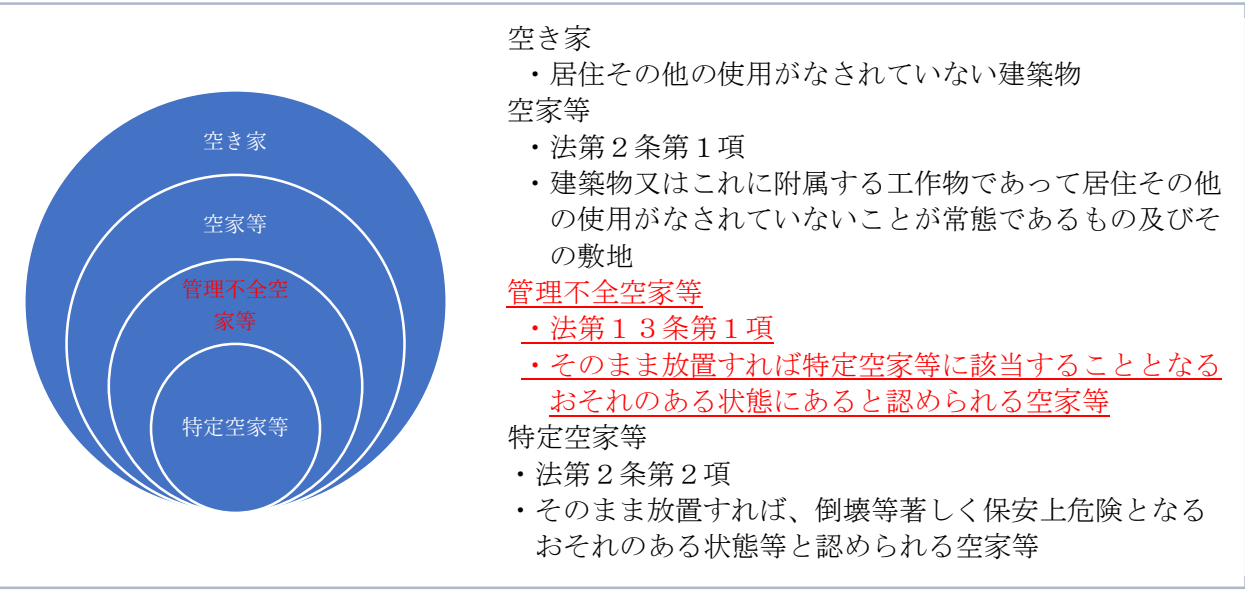
第1章 「茅ヶ崎市空家等対策計画」の目的と位置づけ

1 目的

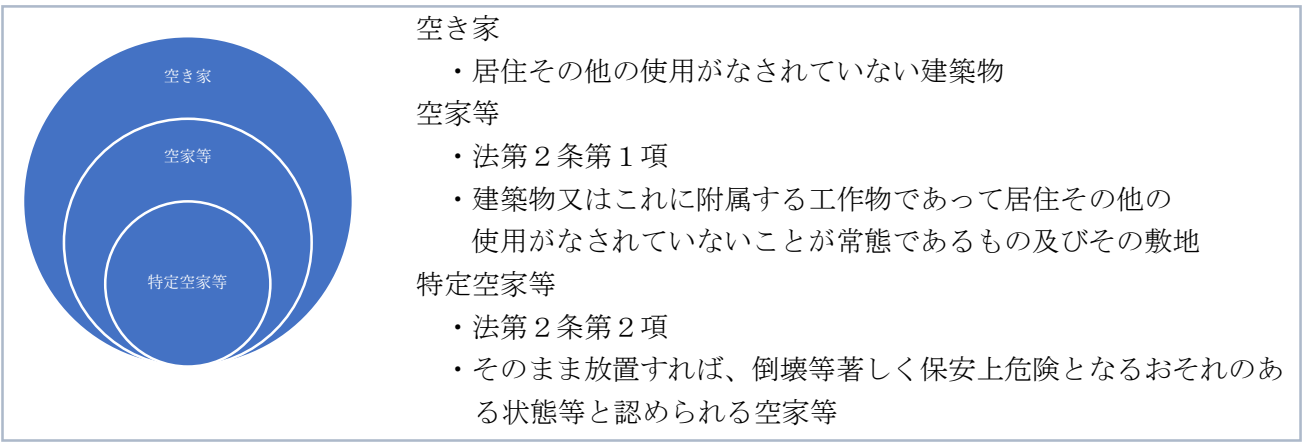
新	旧
本市の人口は、令和7年をピークに減少に転じることが見込まれておりますが、高齢者の割合は今後も増加が進む予測です。特に、75歳以上の後期高齢者の割合は増加を続け、令和27年には、およそ5人に1人が後期高齢者になると想定されています。人口減少に伴う住宅の余剰、高齢化の進展による相続の発生や施設入所者の増加等により、今後、空家等の更なる増加が予測されます。 こうした中、平成27年5月26日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が完全施行され、生命、身体または財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進する体制が整いました。 本市ではこれを契機に、市民の生命・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<u>7</u>条第1項に基づき「茅ヶ崎市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を、平成29年4月に定め、空家等対策に取り組んできました。 その後、国は、空き家対策を強力に推進するため、法に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」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）」を令和3年6月に改正しました。 このたび、計画期間満了に伴い、これらの国の動きを踏まえた上で、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、ニーズの変化を捉え、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」<u>及び法</u>	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。 こうした中、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」という。）」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<u>6</u>条第1項に基づき「茅ヶ崎市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を、平成29年4月に定め、空家等対策に取り組んできました。 その後、国は、空き家対策を強力に推進するため、法に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」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）を令和3年6月に改正しました。 このたび、計画期間満了に伴い、これらの国の動きを踏まえた上で、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、ニーズの変化を捉え、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

第13条第1項に基づく「管理不全空家等」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。

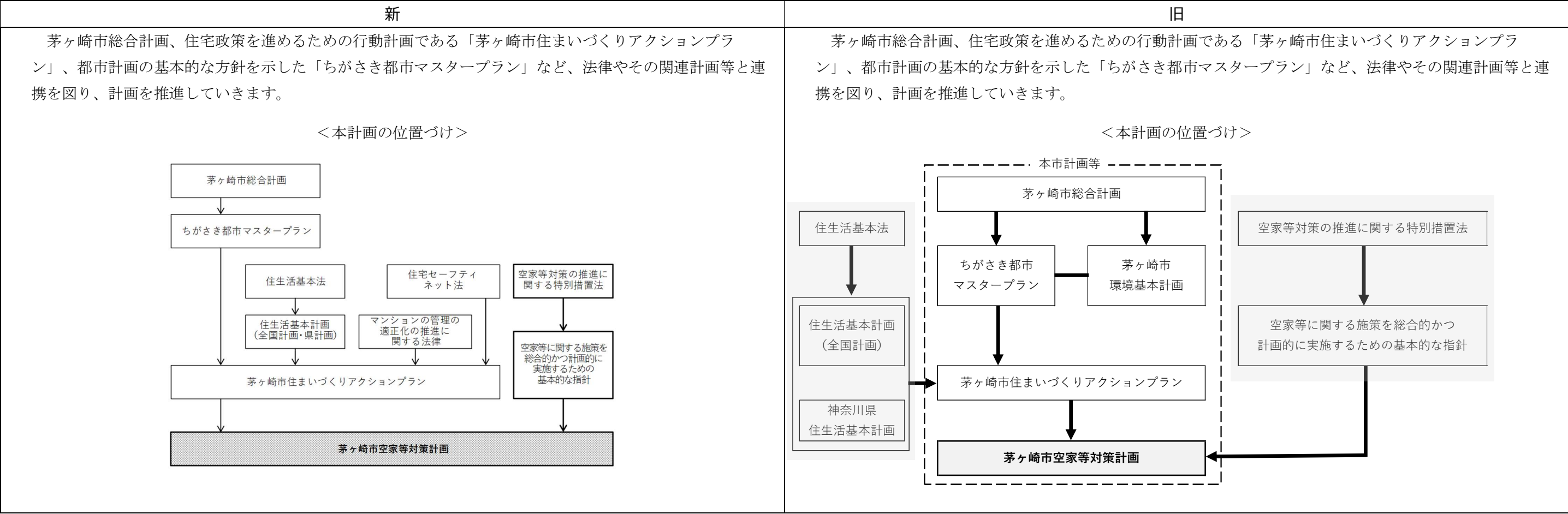
※令和8年の改訂は、令和5年12月に施行された改正法により新たに規定された内容を計画に反映することに留めています。



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



3 計画期間

新

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。

連携スケジュール（年度）

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン	改定											改定
住宅・土地統計調査	実施	公表			実施	公表						実施
茅ヶ崎市空家等対策計画	改定			一部改訂	見直し							改定
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	

旧

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。

連携スケジュール（年度）

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン	改定											改定
住宅・土地統計調査	実施	公表			実施	公表						実施
茅ヶ崎市空家等対策計画	改定				見直し							改定
	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	

第3章 空家等の対策に関する基本的な方針

2 対象とする地区

新	旧
<u>本計画では、</u>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。	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

新	旧
（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7 ➤（空家等に関する対策の実施体制）・・・・第4章8 ➤（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9 （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8 （３）<u>管理不全空家等</u>や特定空家等に対する措置の強化 ・適切に管理されず、周辺の生活環境に悪影響を<u>及ぼしている空家等について、その影響の程度等を踏まえ、<u>管理不全空家等</u>や特定空家等に該当するかを</u>判定し、必要な措置を講じます。 ➤（<u>管理不全空家等</u>や特定空家等に対する措置及びその他の空家等の対処）・・・・第4章5 ➤（空家等に関する対策の実施体制）・・・・第4章8 <u>（４）財産管理制度の活用</u> ・適切に管理されず、所有者等が不明等であるなどの場合には、裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施します。 ➤ <u>（財産管理制度の活用）・・・・・・・・・・第4章6</u>	（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 （新規）

第4章 具体的な施策

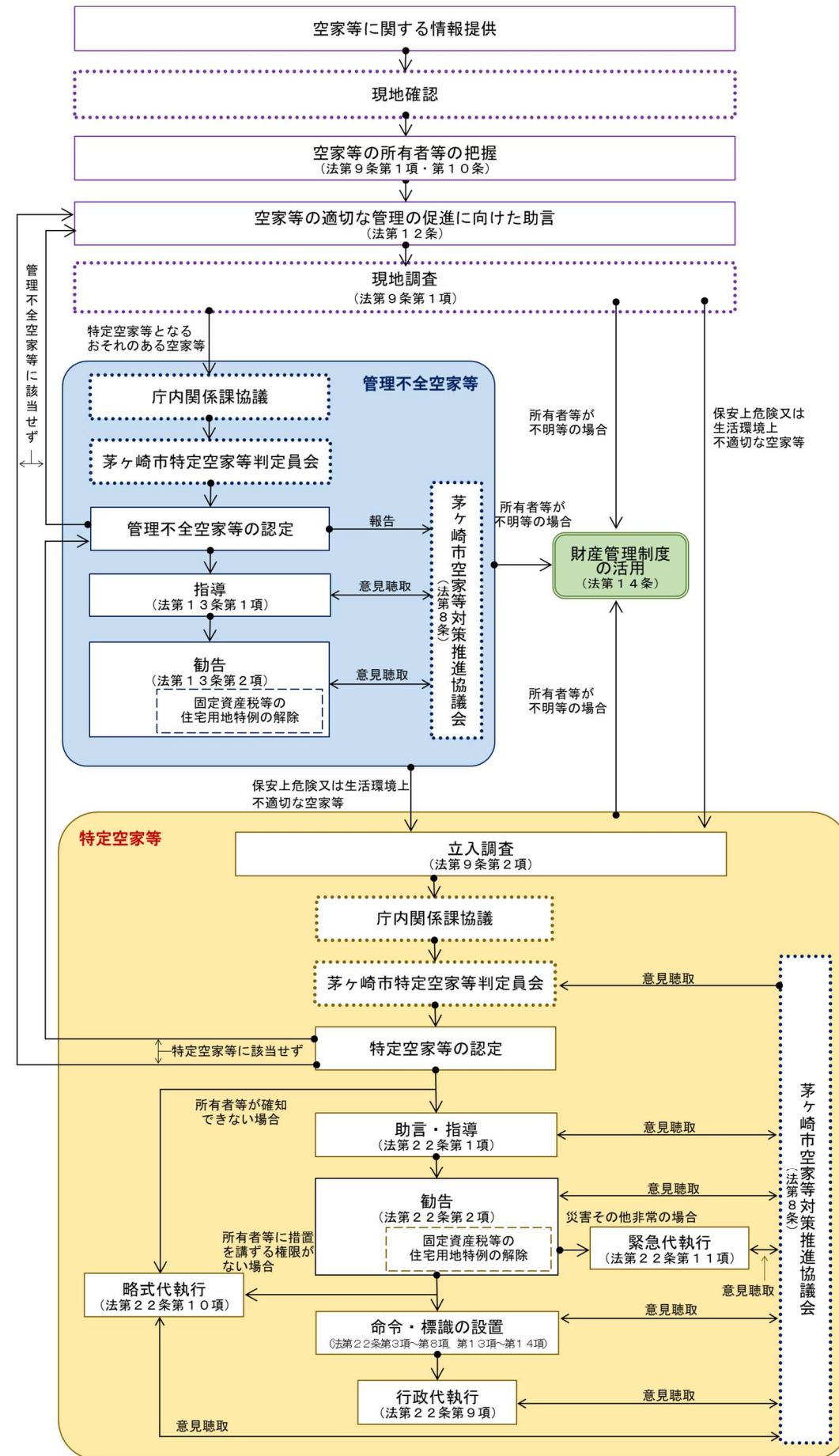
4 空家等及び除却した空地等に係る跡地の利活用の促進に関する事項

新	旧
空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」及び「<u>空き家バンク</u>」普及促進の検討 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	空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」普及促進の検討 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

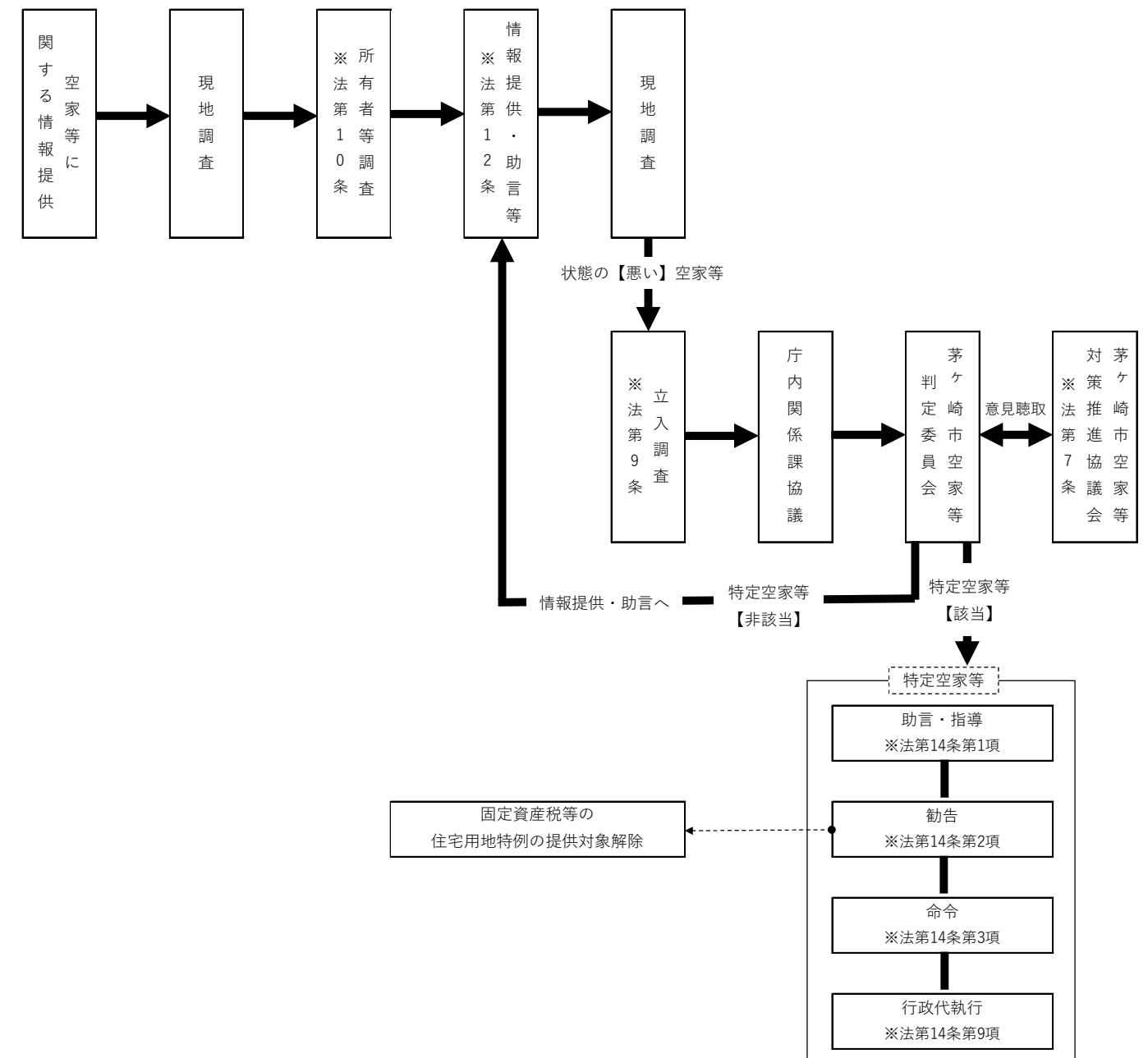
5 管理不全空家等や特定空家等に対する措置及びその他の空家等への対応に関する事項

新	旧
<u>市は、空家等の所有者等に対して、法第 1 2 条の規定に基づき空家等の適切な管理を促進するための情報提供や助言等を行います。</u> <u>特定空家等となるおそれのある空家等については、「茅ヶ崎市管理不全空家等判定基準」を基に、管理不全空家等であることを茅ヶ崎市特定空家等判定委員会が判定し、市長が認定します。</u> <u>管理不全空家等と認定した空家等については、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会へ報告するとともに、法第 1 3 条の規定に基づき、指導、勧告の措置を講じます。指導、勧告にあたっては、必要に応じて茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の意見を聞いたうえで実施します。</u> <u>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空家等については、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」を基に、茅ヶ崎市空家等対策推進協議会に意見を聞いたうえで、で茅ヶ崎市特定空家等判定委員会が判定し、市長が認定</u>します。 特定空家等と<u>認定</u>した<u>空家等</u>に対しては、法第 <u>2 2</u> 条の規定に基づき、助言・指導、勧告、命令の措置を講じます。<u>助言・指導、勧告、命令にあたっては、必要に応じて茅ヶ崎市空家等対策推進協議会に意見を聞いたうえで実施します。</u> <u>なお、特定空家等で、その状況が改善されない場合には、法第 2 2 条第 9 項の規定に基づき行政代執行の措置を図ります。</u>	<u>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。</u> <u>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」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。</u> <u>特定空家等と判定した物件に対しては、法第 1 4 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。</u> <u>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。</u>

(1) 空家等対応フロー



(1) 空家等**作業**フロー (法改正等により、変更の可能性があります。)



(2) 茅ヶ崎市管理不全空家等判定基準

管理不全空家等は、1 に該当する空家等に関して、2 に示す事項を勘案して総合的に判定する。

1 空家等の物的状態

「法第22条第16項の規定に基づく「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）」（以下「ガイドライン」という。）」に準拠して、次の（1）から（4）に例示された状態の1つ若しくは複数の該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。

（1）保安上危険に関する基準

そのまま放置すれば特定空家等（保安上危険に関する基準）に該当するおそれがある状態であるかは、当該空家における各部位について、次の表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。なお、判断にあたってはガイドライン別紙1の備考欄等も踏まえるものとする。

①建築物等の倒壊

<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>建 築 物</u>	<u>建築物の傾斜</u>
	<u>屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</u>
	<u>構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等</u>
	<u>雨水浸入の痕跡</u>
<u>門、塀、屋外階段等</u>	<u>構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</u>
<u>立 木</u>	<u>立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</u>

②擁壁の崩壊

<u>分類</u>	<u>調査項目の例</u>
<u>擁 壁</u>	<u>擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</u>
	<u>擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態</u>

③部材等の落下

<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</u>	<u>外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</u>
<u>軒、バルコニーその他の突出物</u>	<u>軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</u>
<u>立 木 の 枝</u>	<u>立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</u>

④部材等の飛散

<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>屋根ふき材、外装材、看板等</u>	<u>屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</u>

（新規）

<u>立　　木　　の　　枝</u>	<u>立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</u>
-------------------	---

(2) 衛生上有害に関する基準

そのまま放置すれば特定空家等（衛生上有害に関する基準）に該当するおそれのある状態であるかは、次の①又は②に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

①石綿の飛散

<u>分　　類</u>	<u>状態の例</u>
<u>石　　　　　　　綿</u>	<u>吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等</u>

②健康被害の誘発

<u>分　　類</u>	<u>状態の例</u>
<u>汚　　　　水　　　等</u>	<u>排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等</u>
<u>害　　　　虫　　　等</u>	<u>清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</u>
<u>動　物　の　糞　尿　等</u>	<u>駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態</u>

(3) 景観悪化に関する基準

そのまま放置すれば特定空家等（景観悪化に関する基準）に該当するおそれのある状態であるかは、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

①周囲の景観と著しく不調和

<u>分　　類</u>	<u>状態の例</u>
<u>周　　囲　　の　　景　　観</u>	<u>補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態</u>
	<u>清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態</u>

(4) 周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

そのまま放置すれば特定空家等（周辺の生活環境の保全への影響に関する基準）に該当するおそれのある状態であるかは、次の①から⑥に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

①汚水等による悪臭の発生

<u>分　　類</u>	<u>状態の例</u>
<u>汚　水　等　に　よ　る　悪　臭</u>	<u>排水設備の破損等又は封水切れ</u>
	<u>駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態</u>

②不法侵入の発生

<u>分　　類</u>	<u>状態の例</u>
<u>不　　法　　侵　　入</u>	<u>開口部等の破損等</u>

③立木等による破損・通行障害等の発生

（３）茅ヶ崎市特定空家等判定基準

特定空家等は、１に該当する空家等に関して、２に示す事項を勘案して総合的に判定する。

１ 空家等の物的状態

ガイドラインに準拠して、次の（１）から（４）に例示された状態の１つ若しくは複数の該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。

（１）保安上危険に関する基準

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であることを判断する際は、当該空家における各部位について、次の表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。なお、判断にあたってはガイドライン別紙１の備考欄等も踏まえるものとする。

①建築物等の倒壊

分類	状態の例
建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

②擁壁の崩壊

分類	調査項目の例
擁壁	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
	崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

③部材等の落下

分類	状態の例
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落
	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
立木の枝	立木の大枝の脱落
	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

④部材等の飛散

（２）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条第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見される）
△：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見される）
×：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			
		土台が腐朽又は破損している		・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生じている ・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			

分類	状態の例	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
<u>屋根ふき材、外装材、看板等</u>	<u>屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</u>	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	<u>建築物の倒壊等</u>	<u>柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している</u>		<u>・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</u>	
	<u>飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</u>			<u>柱とはりにずれが発生している</u>			
<u>立木の枝</u>	<u>立木の大枝の飛散</u>		<u>屋根、外壁等の脱落、飛散等</u>	<u>屋根が変形している</u>		<u>・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</u> <u>・屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥落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</u>	
	<u>飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽</u>			<u>屋根ふき材が剥落している</u>			
				<u>軒の裏板、たる木等が腐朽している</u>			
				<u>軒がたれ下がっている</u>			
				<u>雨樋がたれ下がっている</u>			
				<u>壁体の破損等により貫通する穴が生じている</u>		<u>・上部の外壁が脱落しそう</u> <u>・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</u>	
				<u>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</u>			
				<u>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</u>			

	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	<u>看板の仕上材料が剥落している</u>		・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	
			<u>看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している</u>			
			<u>看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している</u>			
			<u>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐朽している</u>			
			<u>屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している</u>		・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	
			<u>屋外階段、バルコニーが傾斜している</u>		・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	
			<u>門、塀にひび割れ、破損が生じている</u>		・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	
			<u>門、塀が傾斜している</u>		・門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる	

	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	擁壁の状態	擁壁表面に水がしみ出し、流出している		・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	
			水抜き穴の詰まりが生じている			
			ひび割れが発生している			

(２) 衛生上有害に関する基準

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態であることを判断する際は、次の①又は②に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

①石綿の飛散

分類	状態の例
石綿	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

②健康被害の誘発

分類	状態の例
汚水等	排水設備からの汚水等の流出
	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等
	著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	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可能性があり、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		
状態	状況	調査項目	一次判定 (○△×)	特記事項	
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	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、蚊等が発生し、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			

<u>（３）景観悪化に関する基準</u>	
適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であることを判断する際は、次の①又は②に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。	
<u>①景観に関するルールに著しく適合しない</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>景観に関するルール</u>	<u>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。</u>
	<u>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。</u>
<u>②周囲の景観と著しく不調和</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>周囲の景観</u>	<u>屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</u>
	<u>著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</u>
<u>（４）周辺の生活環境の保全への影響に関する基準</u>	
その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であることを判断する際は、次の①から⑥に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。	
<u>①汚水等による悪臭の発生</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>汚水等による悪臭</u>	<u>排水設備の汚水等による悪臭の発生</u>
	<u>悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等</u>
	<u>敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生</u>
	<u>悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等</u>
<u>②不法侵入の発生</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>不法侵入</u>	<u>不法侵入の形跡</u>
	<u>不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等</u>
<u>③立木等による破損・通行障害等の発生</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>立木等による破損・通行障害等</u>	<u>周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し</u>
<u>④動物等による騒音の発生</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>動物等による騒音</u>	<u>著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつきの等</u>
<u>⑤動物等の侵入等の発生</u>	
<u>分類</u>	<u>状態の例</u>
<u>動物等の侵入等</u>	<u>周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつきの等</u>

【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り著しく景観を損なっている状態	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		
		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		
		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		
	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痛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し、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
その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	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		
	建築物等の不適切な管理等	門扉等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浸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
--------	--

2 空家等の周辺の悪影響の程度等

(1) 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

(2) 空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

(3) 危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

(4) その他の状況も勘案した総合的な判断

(1) から (3) の判断基準は一律せず、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境の状況や、悪影響の程度、危険等の切迫性があるか否か等を総合的に判断する。

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）	一次判定該当項目	法第9条第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	
構造年数	
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	敷地 家屋 4

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 財産管理制度の活用に関する事項

新	旧
<u>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又は今後及ぼすおそれがあり、当該空家等の所有者等が不明等である場合は、法第14条の規定に基づき市が利害関係人として民法の規定に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度等を活用し、当該空家等の解消に努めます。</u>	(新規)

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

新

（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。都市部都市政策課が中心となり、庁内関係課（図表２６）が連携して取り組みを進めます。

（図表２６）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	くらし安心部安全対策課
	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
	固定資産税等の住宅用地特例の解除	市民部資産税課
利活用	空家等の利活用	都市部都市政策課
	高齢者の支援	福祉部高齢福祉課

（２）関係機関・関係団体との連携

「住まいの相談窓口」、「空き家活用等マッチング制度」、「空き家バンク」及び「空家等の除却促進」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

（略）

（４）茅ヶ崎市特定空家等判定委員会の設置

特定空家等及び管理不全空家等の判定にあたり協議を行うため、「茅ヶ崎市特定空家等判定委員会」を設置します。

同委員会では、特定空家等及び管理不全空家等の判定に加え、当該空家等の所有者等に対する措置の方針についても協議を行います。

旧

（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２６）が連携して取り組みを進めます。

（図表２６）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	くらし安心部安全対策課
	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
	<u>特定空家等に対する</u> 固定資産税等の住宅用地特例の解除	市民部資産税課
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

（略）

（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」を基に判定を行います。