茅ヶ崎市空家等対策計画（改訂）（素案）

パブリックコメントの募集期間

（本案件について市民の皆さまのご意見を募集します。）

令和８年１１月２７日（金）～令和９年１月５日（火）

策定の趣旨（策定の背景、計画の位置づけなど）

茅ヶ崎市では、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成２６年法律第１２７号）（以下「法」という。）第７条第１項に基づき茅ヶ崎市空家等対策計画を定め、空家等対策に取り組んでいます。

案件の概要（基本理念、方針など）

令和５年６月の法改正により、新たに特定空家等化への未然防止として「管理不全空家等」などが位置づけられました。

本改訂は、この法改正のうち本市が位置づけるべきものについて反映するものです。

意見聴取のポイント（特に意見を聞きたい項目、改正点など）

今回の改訂は、次ページの２（１）管理不全空家等の判定基準等の追加、（２）財産管理制度の活用の追加、（３）緊急代執行制度の追加です。また、これらと併せて、空家等対応フローを改訂しています。

茅 ヶ 崎 市

お問い合わせ：都市部　都市政策課　住宅政策担当

電話：0467-81-7181（直通）

茅ヶ崎市空家等対策計画の改訂（素案）の主な変更点について

１　改訂の趣旨

令和５年６月の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の改正により、新たに特定空家等化への未然防止として管理不全空家等が位置づけられたこと等に伴い、法改正の内容を反映するため、茅ヶ崎市空家等対策計画を改訂します。

２　主な改訂概要

（１）管理不全空家等の判定基準等の追加

特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うことできるように新たに管理不全空家等が位置づけられたことに伴い、管理不全空家等の判定に係る市の判定基準（３～５頁参照）、判定から指導、勧告までの流れをフロー図（２頁参照）に位置づけします。なお、市の判定基準については国が示す「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規定します。また、同ガイドラインにおける特定空家等の判断の参考となる基準についても令和５年１２月に一部修正されたため、市の判定基準についても当該参考となる基準に合わせて修正します。

（２）財産管理制度の活用の追加

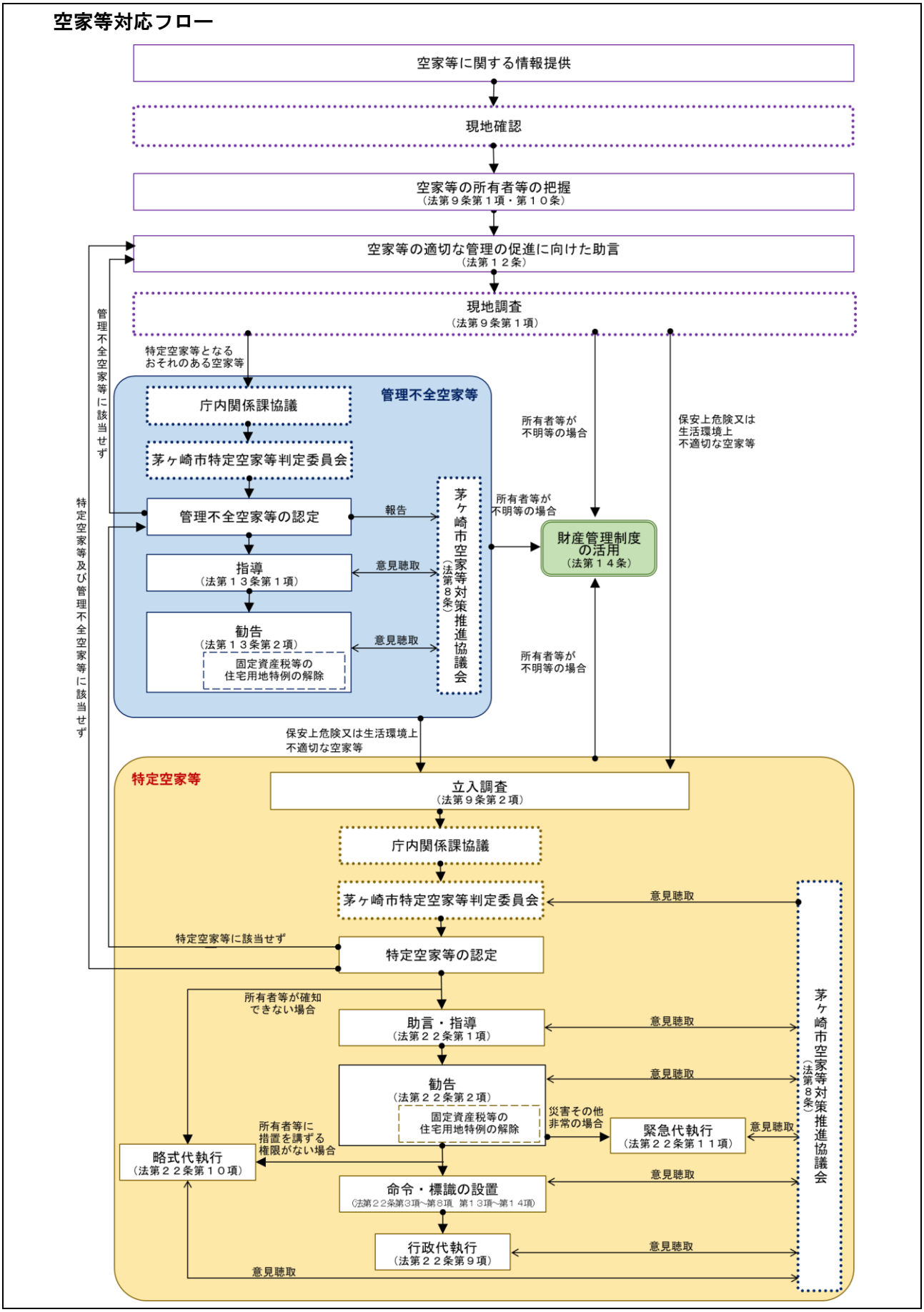
民法では空家等の所有者等が不明等である場合に、利害関係人の請求により裁判所が選任した財産管理人に建物の管理や処分を行わせる財産管理制度が、法改正により市が財産管理人を請求することができるようになったことから、適切に管理されていない空家等で周辺環境に悪影響を及ぼしている又は今後及ぼすおそれがある場合に、市が民法の規定に基づく不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度等を活用することを追加するとともに、その運用フロー（２頁参照）を位置づけます。

（３）緊急代執行制度の追加

特定空家等の状態が緊急を要するような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緊急代執行の規定が設けられたことに伴い、その運用フロー（２頁参照）を位置づけます。

３　主な改訂内容（変更）

空家等対応フロー



4　主な改訂内容（追加）

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つ若しくは複数に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。）に該当すること。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	建築物の傾斜
	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
	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
	雨水浸入の痕跡
門、塀、屋外階段等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
立木	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

②擁壁の崩壊

分類	調査項目の例
擁壁	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
	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

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支持部分の破損、腐朽等
立木の枝	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

④部材等の飛散

分類	状態の例

屋根ふき材、外装材、看板等	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
立　木　の　枝	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

（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。）に該当すること。

①石綿の飛散

分類	状態の例
石　綿	吹付け石綿の周囲の外装材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（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等
害　虫　等	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
動物の糞尿等	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

（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こと。

①周囲の景観と著しく不調和

分類	状態の例
周囲の景観	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
	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

（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こと。

①汚水等による悪臭の発生

分類	状態の例
汚水等による悪臭	排水設備の破損等又は封水切れ
	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

②不法侵入の発生

分類	状態の例
不　法　侵　入	開口部等の破損等

③立木等による破損・通行障害等の発生

分類	状態の例
立木等による破損・通行障害等	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

④動物等による騒音の発生

分類	状態の例
動物等による騒音	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

⑤動物等の侵入等の発生

分類	状態の例
動物等の侵入等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

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等

（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等

（3）危険等の切迫性

適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高い

（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等