資料２

今回の主な改訂箇所は、
赤字下線の箇所です。

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
（令和　年　月改訂）
茅　ヶ　崎　市

「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まく現状と課題 3

１　令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査の結果について 4

２　平成３０年住宅・土地統計調査の結果について 10

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 16

４　空き家対策を進めていくうえでの課題 17

第３章　空家等の対策に関する基本的な方針 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　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 20

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 20

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　21

６　財産管理制度の活用に関する事項 30

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 30

８　空家等に関する対策の実施体制に関する事項 30

９　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 31

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。

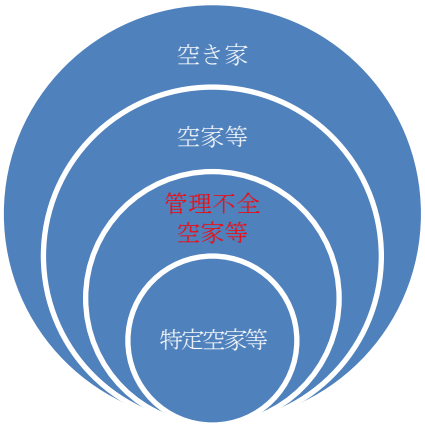
本市ではこれを契機に、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、法第７条第１項に基づき「茅ヶ崎市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を、平成２９年４月に定め、空家等対策に取り組んできました。

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」及び法第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。



空き家
・居住その他の使用がなされていない建築物

空家等
・法第２条第１項
・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

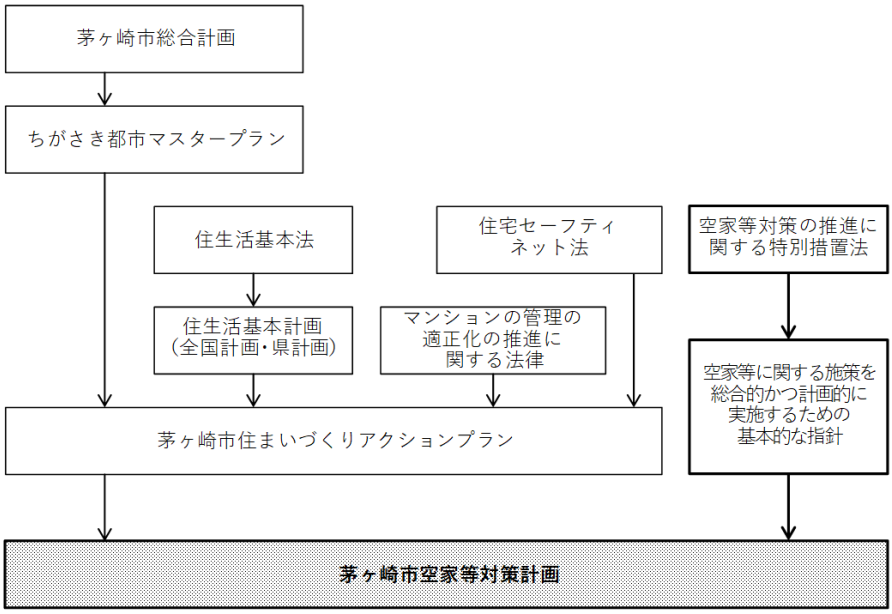
管理不全空家等
・法第１３条第１項
・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

特定空家等
・法第２条第２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等と認められる空家等

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。

＜本計画の位置づけ＞

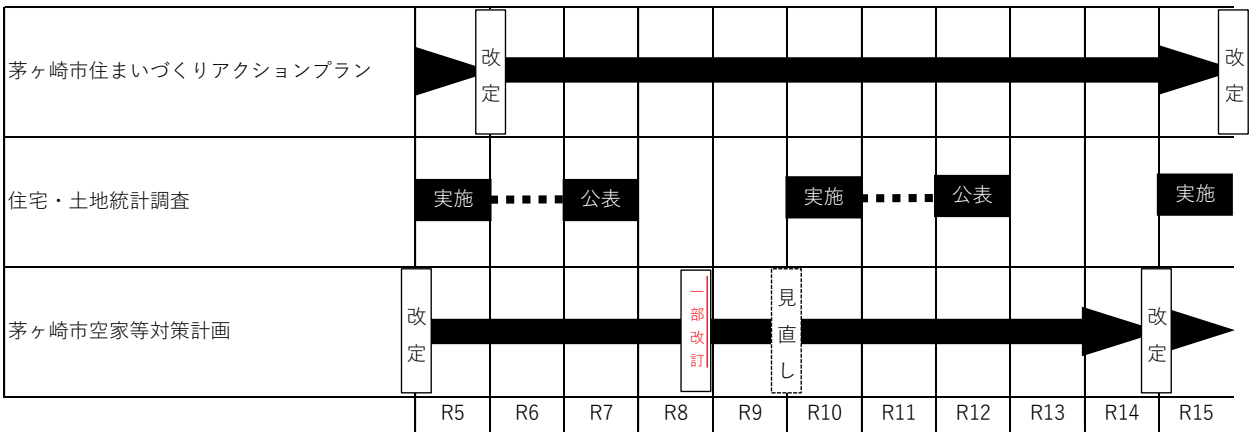


3　計画期間

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。

連携スケジュール（年度）



第２章　茅ヶ崎市の空き家をとりまく現状と課題

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）。

（図表１）各調査に関する比較及び利用について

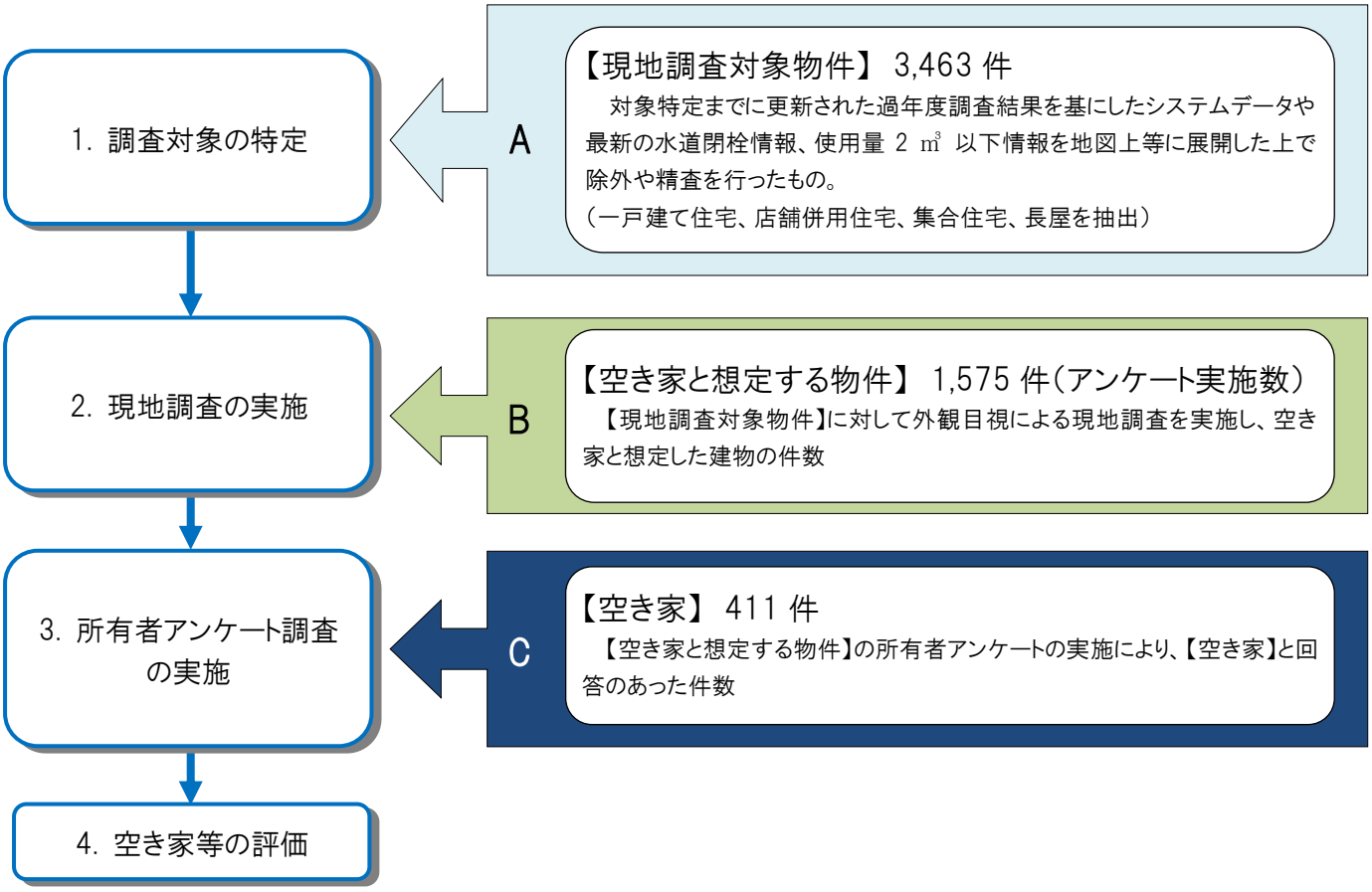
		住宅・土地統計調査	空き家実態調査
調査機関		総務省	茅ヶ崎市
調査年度		平成３０年度	令和元年度
空き家数		９，２７０戸	１，５７５戸（想定）
建物総数		１０９，５５０戸	５７，５９６戸
空き家率		８．５％	２．７％
各調査の特徴	概要	・全国一斉に行われる抽出調査による統計調査の一種です。全国で同じ条件で調査しているため、他自治体や全国平均などと比較しやすい指標となります。	・市独自の調査です。対象を抽出し、現地調査及び所有者アンケート調査を行っています。
	対象	・一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建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）。

（図表２）空き家実態調査の流れ

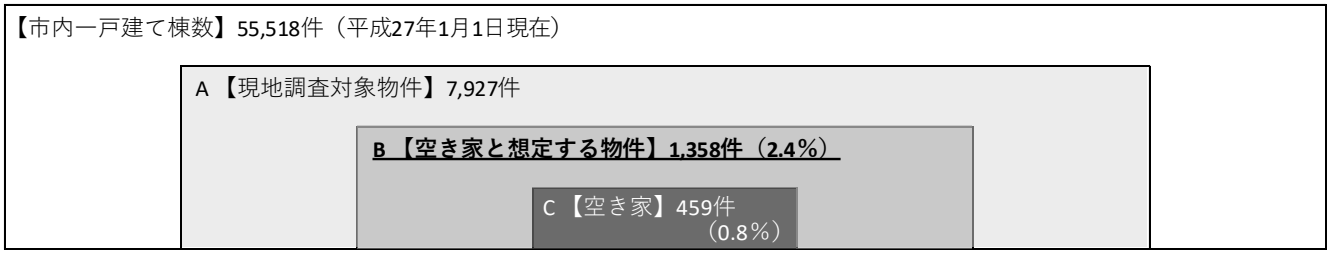


（２）【前回調査との比較】空き家と想定する物件数

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）。

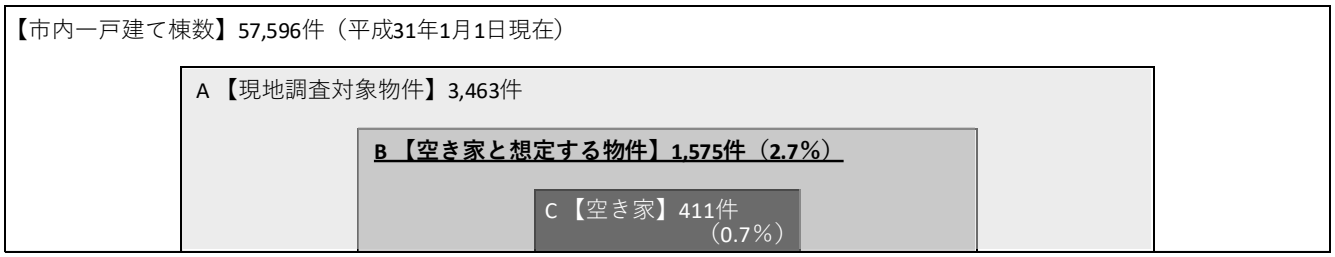
令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査では、市内一戸建て棟数（５７，５９６件）のうち、空き家と想定する物件は２．７％（１，５７５件）で、平成２７年度と比べて、空き家と想定する物件は微増となっています（図表４）。

（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

（図表４）令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査概要図

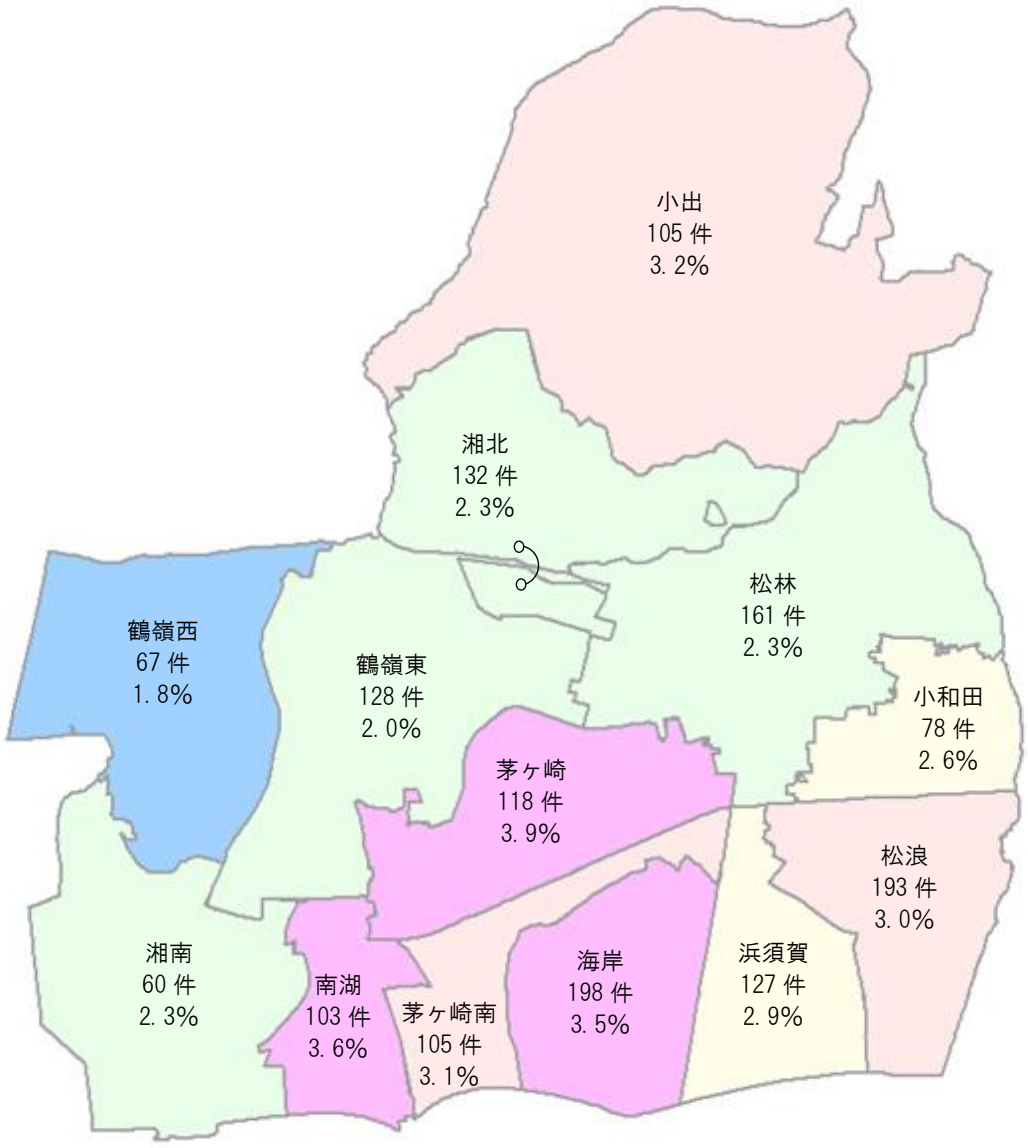


資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務　空き家実態調査報告書

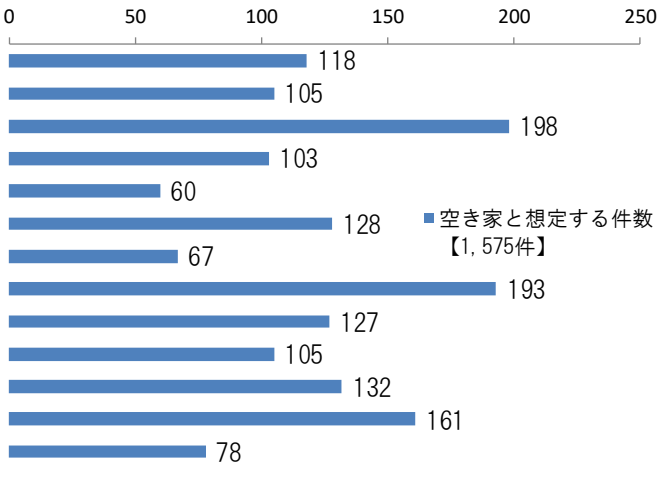
（３）【現地調査の結果】「空き家と想定する物件」の地区別分布

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）。

（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%



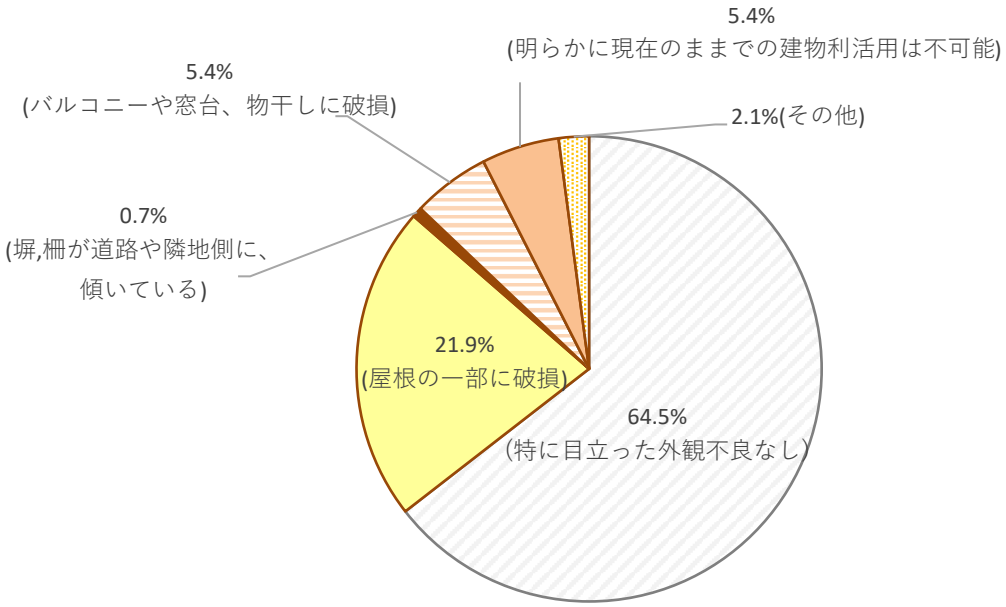
（４）【現地調査の結果】外観不良

「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）。

外観不良にあてはまる空き家の多くは建物に不具合が見受けられることから、所有者への適正管理についての周知啓発が必要であるといえます。

（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。



（５）【所有者アンケート】回答数

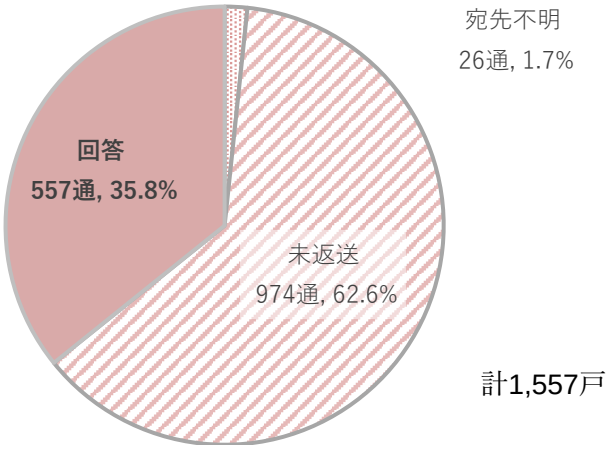
所有者へのアンケート発送数１，５５７通のうち、茅ヶ崎市内の発送が７０．５％であり、多くの所有者が市内在住であることがわかります（図表７）。

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。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）。平成２７年度に実施した同様のアンケート回答率は４６．８％で、所有者の関心が低下していることが考えられます。

（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

（図表８）アンケート回答数



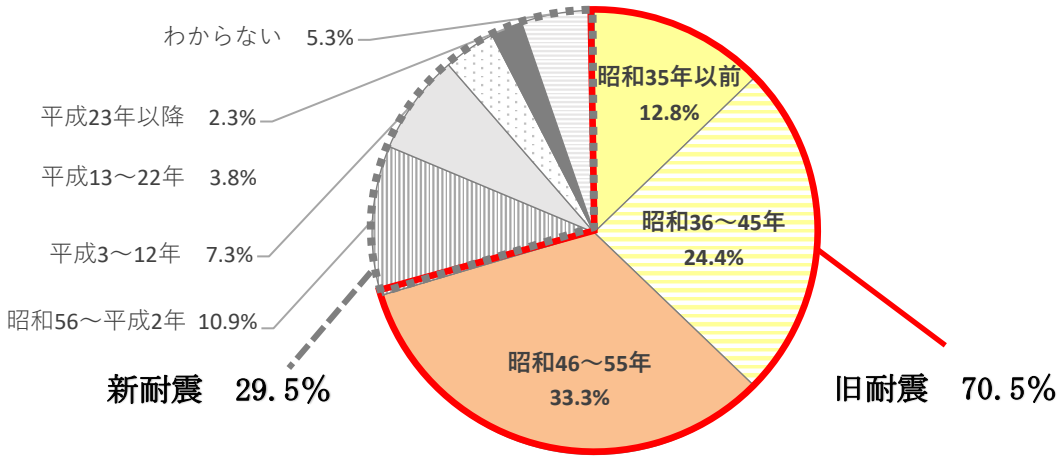
資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務　空き家実態調査報告書
※四捨五入の端数処理をしているため、合計が 100%にならない場合があります。

（６）【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）。

空き家に対する安全性の確保に向けた取組が求められます。

（図表９）建築時期（完成時期）



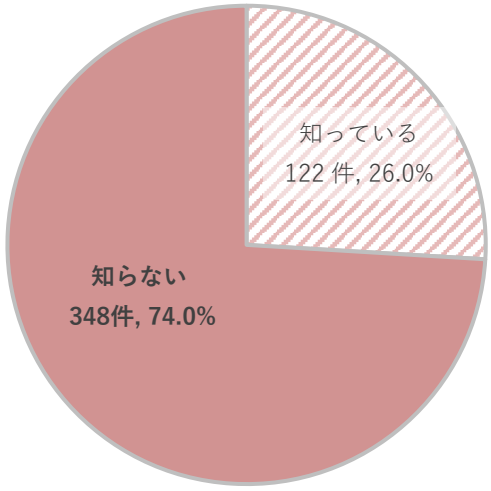
資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務　空き家実態調査報告書
※四捨五入の端数処理をしているため、合計が合わない場合があります。

（７）【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）。

このことより、住まいの相談窓口から適正管理や不動産流通に関する団体にお繋ぎできることが知られておらず、所有者の困りごとを十分に受け取れていないことが考えられます。

（図表１０）住まいの相談窓口の知名度



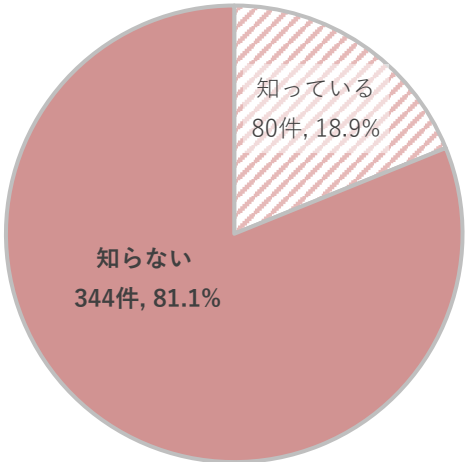
資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務　空き家実態調査報告書

（８）【所有者アンケート】空き家活用等マッチング制度の知名度

空き家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）。

このことより、空き家を貸したい意向の所有者と活用希望者が、制度を知らずマッチングできていない可能性があります。

（図表１１）空き家活用等マッチング制度の知名度



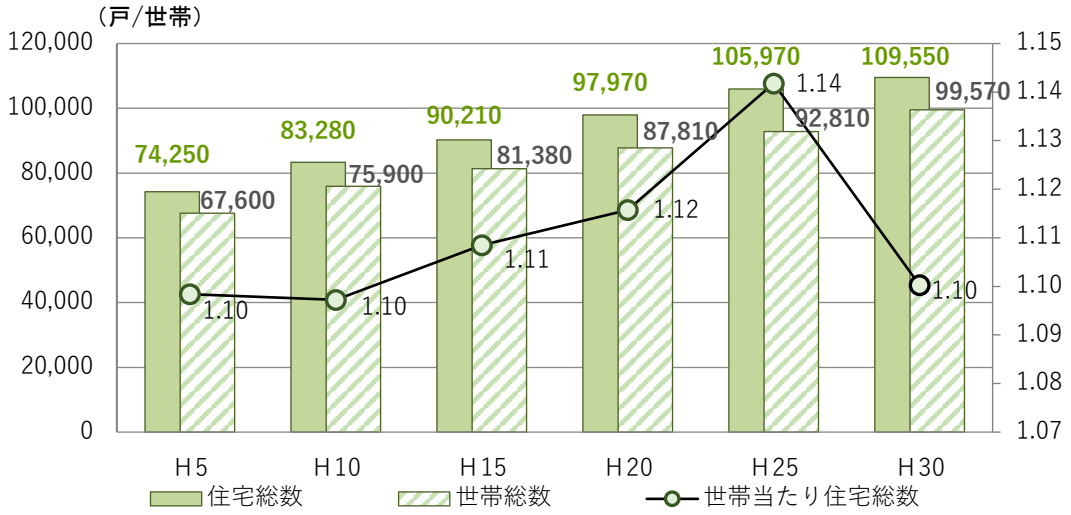
資料：令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務　空き家実態調査報告書

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おり、空き家の増加の一因になっているものと考えられます（図表１２）。

（図表１２）茅ヶ崎市の住宅総数と世帯数の推移

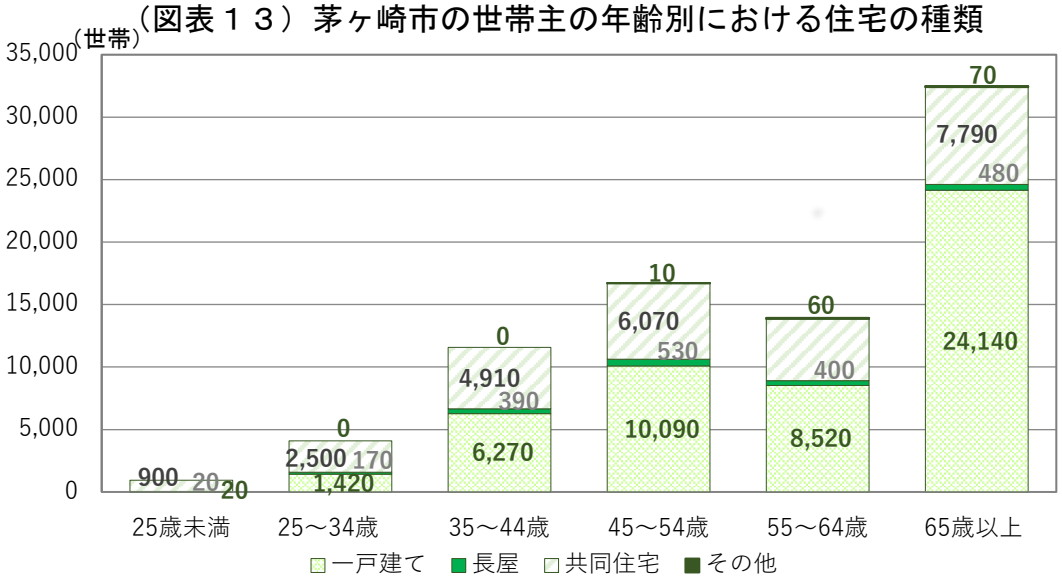


資料：住宅・土地統計調査（平成5年から平成30年）

（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、特に６５歳以上では、空き家になることも考えられる一戸建て住宅に居住する世帯が多い状況です（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

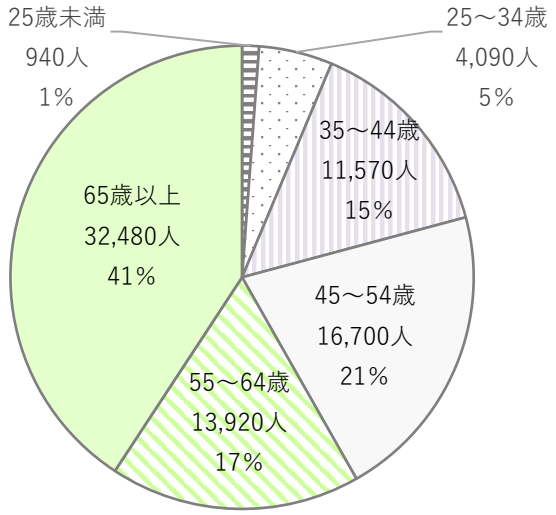


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

（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）。今後のさらなる高齢化の進展が空家等が増加する一つの要因と考えられます。

（図表１４）茅ヶ崎市における世帯主の年齢別状況



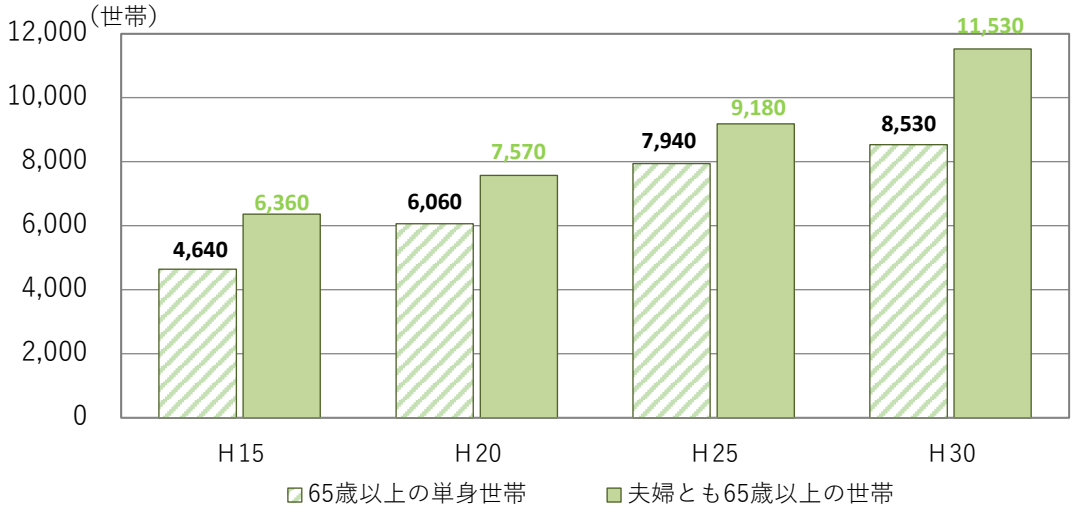
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

（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）。

このことより、現在の住まいが将来的に空き家となる可能性もあるため、空き家に関する周知啓発等の対策を講じることが必要であるといえます。

（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

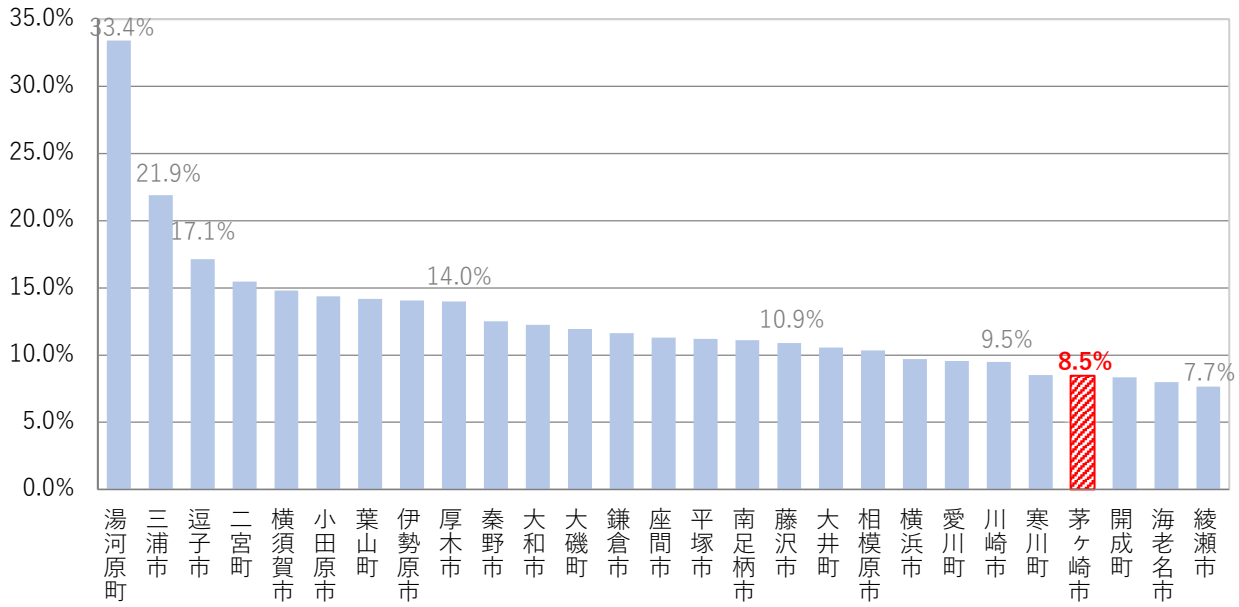


資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成30年）

（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（図表１６）、県内では比較的少ない状況です。

（図表１６）神奈川県内の空き家率

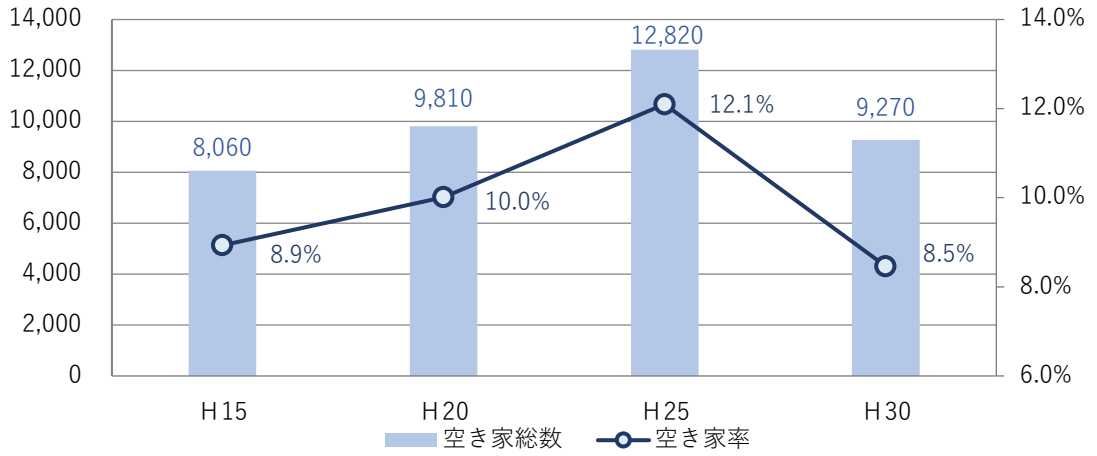


資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

（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）。引き続き、空家等対策を取り組む必要があります。

（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）

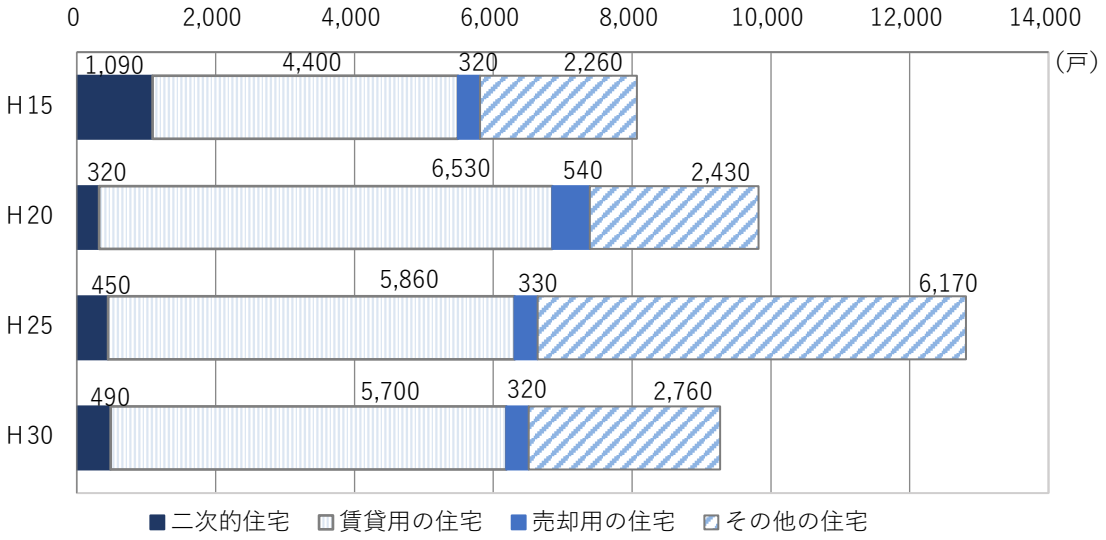
※平成２５年住宅・土地統計調査では、浜見平団地が調査対象として抽出されており、建替による一時的な空き室も含まれています。

（７）茅ヶ崎市の空き家状況の推移

本市の空き家の状況をみると、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）。

平成２５年を除くと、その他の住宅は増加傾向にあるため、所有者への適正管理等についての周知啓発が必要であると考えます。

（図表１８）茅ヶ崎市の空き家状況の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成15年から平成30年）

※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）

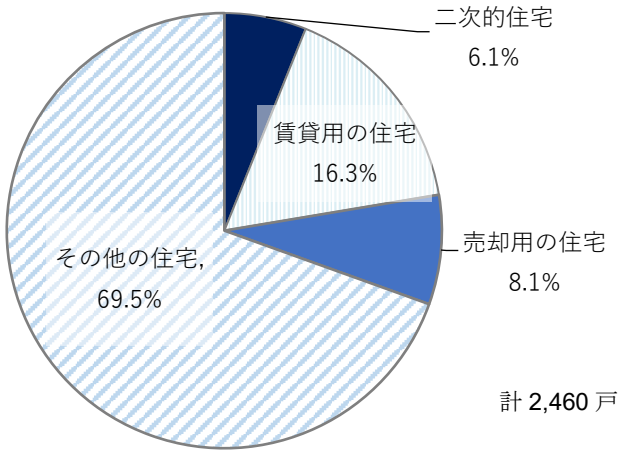
※売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室含む）

※その他の住宅：上記以外の人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）。

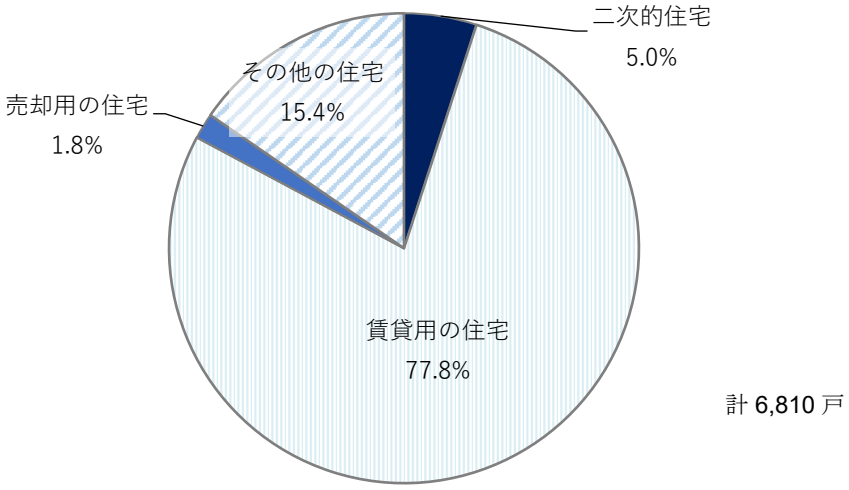
（図表１９）茅ヶ崎市の一戸建て住宅の空き家の状況



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不朽・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）。

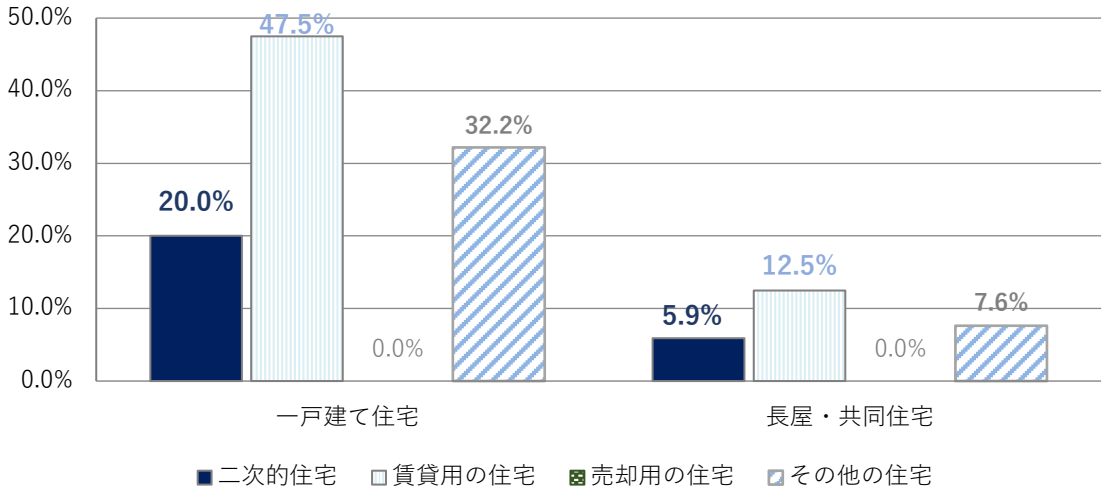
このことより、特に一戸建て住宅の売却用の住宅以外は、用途に関わらず腐朽・破損のある空き家が２割以上あるため、所有者への適正管理についての周知啓発が必要であると考えます。

（図表２１）茅ヶ崎市の空き家の状況

項目	空き家総数	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	腐朽・破損あり	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。草木の繁茂に関する相談・情報提供が多いことや（図表２３）、所有者が対応するまでに多くの時間を要することがあげられます。

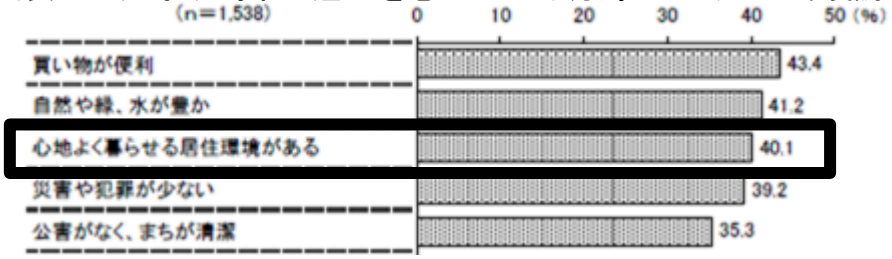
（図表２３）相談・情報提供件数

	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）。

（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



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

（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



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、腐朽・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向上

「住まいの相談窓口」や「空き家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

本計画では、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）管理不全空家等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、管理不全空家等や特定空家等に該当するかを判定し、必要な措置を講じます。

- （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

（４）財産管理制度の活用

・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。

- （財産管理制度の活用）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第４章６

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㎥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・啓発活動を継続的に行うとともに、専門家団体等と連携した相談会や講座を開催します。

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」及び「空き家バンク」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処に関する事項

（１）空家等への対処

市は、空家等の所有者等に対して、法第１２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。

（２）管理不全空家等に対する措置

特定空家等となるおそれのある空家等については、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会による「茅ヶ崎市管理不全空家等判定基準」に基づく判定を踏まえて、管理不全空家等として市長が認定します。

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１３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聴いた上で実施します。

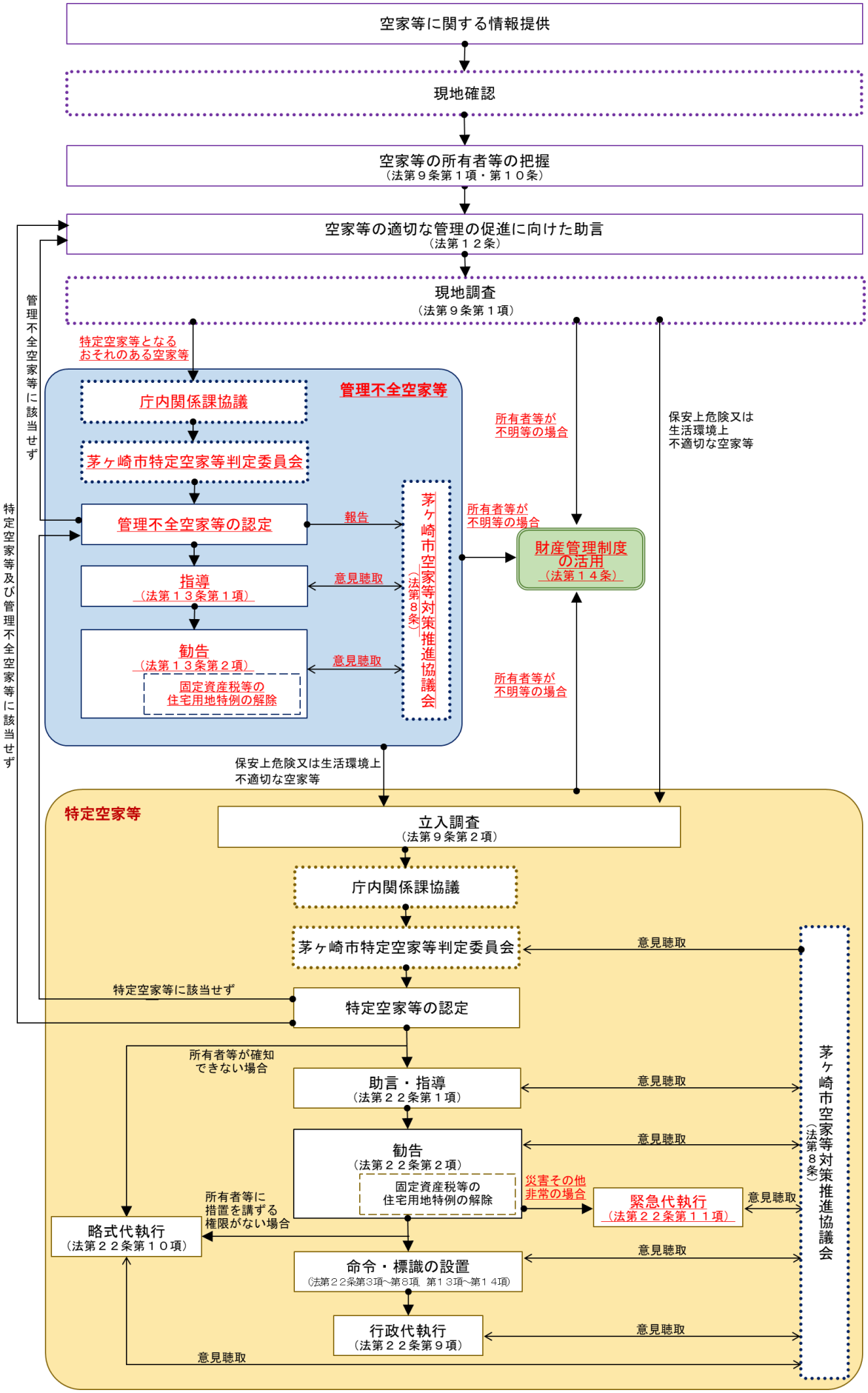
（３）特定空家等に対する措置

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の意見を聴いた上で、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会による判定を踏まえて、特定空家等として市長が認定します。

特定空家等と認定した空家等に対しては、法第２２条の規定に基づき、助言・指導、勧告、命令の措置を講じます。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の意見を聴いた上で実施します。

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２２条第９項の規定に基づき行政代執行の措置を図ります。

（４）空家等対応フロー


空家等に関する情報提供
現地確認
空家等の所有者等の把握
（法第９条第１項・第１０条）
空家等の適切な管理の促進に向けた助言
（法第１２条）
現地調査
（法第９条第１項）
特定空家等となる
おそれのある空家等
管理不全空家等
庁内関係課協議
茅ヶ崎市特定空家等判定委員会
管理不全空家等の認定
報告
指導
（法第１３条第１項）
意見聴取
勧告
（法第１３条第２項）
意見聴取
固定資産税等の
住宅用地特例の解除
茅ヶ崎市空家等対策推進協議会
（法第８条）
所有者等が
不明等の場合
財産管理制度
の活用
（法第１４条）
所有者等が
不明等の場合
所有者等が
不明等の場合
保安上危険又は
生活環境上
不適切な空家等
管理不全空家等に該当せず
特定空家等及び管理不全空家等に該当せず
保安上危険又は生活環境上
不適切な空家等
特定空家等
立入調査
（法第９条第２項）
庁内関係課協議
茅ヶ崎市特定空家等判定委員会
意見聴取
特定空家等に該当せず
特定空家等の認定
所有者等が確知
できない場合
助言・指導
（法第２２条第１項）
意見聴取
勧告
（法第２２条第２項）
意見聴取
固定資産税等の
住宅用地特例の解除
災害その他
非常の場合
緊急代執行
（法第２２条第１１項）
意見聴取
所有者等に
措置を講ずる
権限がない場合
略式代執行
（法第２２条第１０項）
命令・標識の設置
（法第２２条第３項～第８項、第１３項～第１４項）
意見聴取
行政代執行
（法第２２条第９項）
意見聴取
意見聴取
茅ヶ崎市空家等対策推進協議会
（法第８条）

（５）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

（６）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	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

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、雨樋等の剥落又は脱落
	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
立木の枝	立木の大枝の飛散
	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

（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。）に該当すること。

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

（3）景観悪化に関する基準

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こと。

①景観に関するルールに著しく適合しない

分類	状態の例
景観に関するルール	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。

②周囲の景観と著しく不調和

分類	状態の例
周囲の景観	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

（4）周辺の生活環境の保全への影響に関する基準

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	排水設備の汚水等による悪臭の発生
	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
	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
	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

②不法侵入の発生

分類	状態の例
不法侵入	不法侵入の形跡
	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

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	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

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	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等

⑤動物等の侵入等の発生

分類	状態の例
動物等の侵入等	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

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

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

（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

6　財産管理制度の活用に関する事項

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。

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

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

8　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

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

特定空家等及び管理不全空家等の判定を行うため、「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。

９　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。

平成２７年の国連サミットにおいて、「持続可能な開発のための２０３０アジェンダ」の中核として、「持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）」が掲げられており、本市でもＳＤＧｓの理念実現に向けた取り組みを実施しています。本計画は、ＳＤＧｓの１７のゴールのうち、特に関係の深い「１１ 住み続けられるまちづくりを」、「１２ つくる責任 つかう責任」及び「１７ パートナーシップで目標達成しよう」に関連づけ、本計画の施策の推進により、ゴールに寄与できる計画とします。







茅ヶ崎市空家等対策計画（素案）
令和５（２０２３）年４月発行　１００部
令和８（２０２６）年１１月

発行　茅ヶ崎市
編集　都市部都市政策課
〒２５３－８６８６　神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目１番１号
電　話　０４６７－８１－７１８１（直通）
ＦＡＸ　０４６７－５７－８３７７
ホームページ　http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/

二次元バーコード