令和８年度　第１回　三浦市空家等対策協議会議事録

１　日　時　　令和８年 10 月 13 日（火）　15 時 30 分～16 時 30 分

２　会　場　　三浦消防署４階会議室

３　議　事
（１）　三浦市の空き家対策における現状について
（２）　空家等解体費補助制度の検討状況について

４　出席者
（１）委　員　　兼子会長、加藤委員、柴谷委員、松原委員、榊原委員、餅田委員、出口委員

（２）事務局　　堀越都市環境部長、中村都市計画課長、片田 GL、前原主任、新倉会計年度任用職員

（３）傍聴人　　０名

５　関係資料
三浦市空家等対策計画 第２期

６　議　事
・ 定刻に至り、司会（堀越部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言しました。
・ 委員の半数以上が出席（７名中７名）しているため、本協議会条例の規定により、本協議会が成立していることを報告しました。
・ 傍聴について、申出はありませんでした。
・ 議事内容は、三浦市空家等対策協議会運営要領に規定する非公開理由には該当しないため、議事内容を公開することを報告しました。
・ 本協議会条例の規定により、兼子会長が議長となりました。

―議事－

議事１　三浦市の空き家対策における現状について

【議長（兼子会長)】

それでは議事に入りますので、議事１の「三浦市の空き家対策における現状について」について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは議事１「三浦市の空き家対策における現状について」を報告いたします。

スクリーンをご覧ください。

はじめに、「Ⅰ　空き家の戸数等」についてです。

これまでの三浦市内の空き家の戸数です。空家特措法が施行された平成 27 年度及び令和５年度に空家等実態調査を実施し、それぞれ当時の空き家戸数を把握しました。この間、市民の方からの連絡や職員の見回りなどで発覚した新たな空き家を追加するほか、解体されたものや、利活用されて空き家でなくなったものを削除するなどして、その後の増減を反映させた戸数となっております。三浦市の空き家戸数は年々増加しており、令和８年３月末現在では合計 450 戸を空き家として把握しています。

平成 27 年度以降の空き家の戸数の地区毎の推移はグラフに表したとおりです。三崎地区をはじめ、３地区とも概ね増加傾向にあることが分かります。令和５年度には三崎地区、初声地区において戸数が減少しておりますが、令和５年度に実施した実態調査の結果によるものです。

令和８年３月末現在の地区別戸数を地図やグラフで表すと次のとおりです。初声地区が 44 戸、南下浦地区が 75 戸、三崎地区で 331 戸の空き家があり、鉄道駅がある北部より、鉄道駅がない南部に空き家が多いことが分かります。三崎地区が市内の空き家の約７割以上を占めています。

こちらは令和８年３月末現在の空き家の老朽危険度別の戸数を表にしたものです。老朽危険度は、A ランクから D ランクまであり、D ランクにいくほど建築物の危険性が高い状態を表します。A ランクの空き家は、建築物の程度もよく、市場に十分流通可能な物件であり、売買等の利活用が期待される物件です。三崎地区は B ランクの戸数が一番多くなっていますが、南下浦地区、初声地区においては A ランクから D ランクに行くにつれ概ね戸数が少なくなっています。

次に空き家の解体等の戸数についてご報告いたします。解体等とは解体や利活用等により、空き家ではなくなったものを指します。令和７年度の解体戸数が９戸で、平成 27 年度から令和７年度の間で解体等された空き家は累計 86 戸となっております。

令和７年度に解体等が行われた老朽危険度別の内訳はご覧のとおりとなっております。

解体等の実績として、三崎地区で８戸、南下浦地区で１戸解体されております。

次に危険除去等の戸数についてご報告いたします。危険除去等とは、解体等以外で空き家敷地内の草木の伐採、害虫の駆除、外壁修繕等により危険除去されたものを指します。令和７年度の危険除去戸数は９戸で、平成 27 年度から令和７年度の間で危険除去等された空き家は累計 49 戸となっております。

令和７年度に危険除去等が行われた老朽危険度別の内訳は、ご覧のとおりとなっております。令和７年度の危険除去等の内訳は、草木の伐採が３戸、蜂の巣の駆除が４戸、ごみの撤去が２戸の合計９戸となります。

次に「Ⅱ　空き家に関する相談等」を説明します。

平成 27 年度から令和７年度までにあった相談件数はご覧のとおりです。ここでいう相談は空き家の近隣住民や空き家所有者、所有者相続人などから、空き家の管理や、売買、相続問題などの相談を受けた件数となります。概ね年間 30 件から 40 件前後となっておりますが、令和元年度に相談件数が増加した理由は、大きな台風が２度三浦半島に上陸したことにより、空き家の屋根や外壁の破損に関する相談が多く寄せられたためです。

令和７年度に問い合わせのあった相談件数の内訳はご覧のとおりです。屋根、外壁等の破損が 20 件、草木、蔦の繁茂が 11 件、害虫、害獣の発生が６件、ごみの問題が３件、倒壊の危険性が２件となっております。

次に「Ⅲ　空き家バンクの実施状況」を説明します。

空き家バンクとは、「空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申し込みを受けて登録した情報を、空き家の利用を希望する者に対して提供する仕組み」です。空き家バンクの登録状況ですが、令和８年３月末現在まで空き家バンクの累計登録件数は 35 件で、うち契約成立した件数は 13 件となっております。取り消し等の申請件数が 21 件で、令和８年３月末現在の登録件数は１件となっておりますが、現在は登録の取り消し申請があり、登録件数は０件となっております。

最後に「Ⅳ　空き家に関する相談会の実施状況」を説明します。

空き家相談会は空き家所有者の相談機会を増やすことで、空き家の解消や利活用の促進を目指すことを目的としたものであり、宅建協会さん及びかながわＦＰ生活相談センターさんの協力のもと、宅建協会さんとは令和３年度から、かながわＦＰ生活相談センターさんとは令和元年度から、市と共催という形で実施しております。令和７年度の宅建協会さんとの共催による相談会には、合計６組の参加があり、売却や、利活用の取扱い等に関する相談が行われました。宅建協会さんからは、２名の方に相談員として協力いただき、相談対応をしていただきました。相談者の方々からは非常に好評だったため、今後も宅建協会さんの協力のもと「相談会」を継続していきたいと考えております。

令和７年度のかながわＦＰ生活相談センターさんとの共催による相談会には、合計５組の参加があり、売却や、利活用の取扱い等に関する相談が行われました。かながわＦＰ生活相談センターさんからは、４名の方に相談員として協力いただき、相談対応をしてい

ただきました。相談者の方々からは非常に好評だったため、今後もかながわＦＰ生活相談センターさんの協力のもと「相談会を継続していきたいと考えております。

「三浦市の空き家対策における現状について」は以上でございます。

【議長（兼子会長）】

ただいまの説明に関しまして、何かご意見等ありますでしょうか。

空き家の戸数等について着実に増えているということでしたが。

【餅田委員】

危険度の高いＤランクが 5.7%で 21 戸とありましたが、この 21 戸というのは解体あるいは危険除去されたものを除いて 21 戸あるという理解でいいのでしょうか。

【事務局】

ご理解のとおり、まだ解体等がなされていないＤランクの空き家が 21 戸あります。

【餅田委員】

ありがとうございます。

【議長（兼子会長）】

空家等は三崎地区に多いということで、以前プロットした図を見たことがあるような気がするのですが、それはどのようになってますでしょうか。

【事務局】

第２期空家等対策計画の８ページにプロットした図がございます。こちらは令和５年度実態調査に基づく分布状況ですが、現在も全体の傾向は変わらず三崎地区に集中しております。また世帯数の減少も三崎地区に集中しておりまして、これが大きな要因の一つと理解しております。

【議長（兼子会長）】

ありがとうございます。他にありますでしょうか。

【加藤委員】

解体が進んだのは 9 戸とのことですが、これらは自主的に解体されたのか、市が指導をして進んだものなのかどちらでしょうか。管理が行き届かない物件に関して市の働きかけを行っているのでしょうか。

【事務局】

苦情又は相談として住民の方からご連絡があった際は、まず現場を確認してそれに対して現状に応じた指導文書を出しております。指導実績については年度毎で管理しており、令和７年度に指導したものが令和８年度に解体される場合もございますので、全ての解体戸数について指導とリンクしているかは申し上げられないですが、苦情や相談があった空き家については少なくとも１回は指導等をしております。

【加藤委員】

ありがとうございます。

【議長（兼子会長)】

空き家に関する相談等というのは苦情も含まれているということでしょうか。

【事務局】

実態としましては全て苦情と捉えていただいて相違ありません。

【議長（兼子会長)】

空き家に関する相談等の件数については、空き家周辺住民からの苦情件数と所有者からの相談件数を分けたほうがいいかもしれません。

【松原委員】

今年は大きい台風があったから相談等は増えるかもしれません。

【事務局】

先月の台風に係る空き家の通報については１件のみでした。

【加藤委員】

Ｄランクの空き家は既に特定空家か管理不全空家には認定されているのでしょうか。

【事務局】

現状では特定空家や管理不全空家の認定までは至っていません。これまでどおり継続して適切な管理をするよう指導をしている状況です。

【議長（兼子会長)】

管理不全空家の認定の手順はもう整備されているのでしょうか。

【事務局】

特定空家及び管理不全空家の認定基準については空家等対策計画の中に定めております。

三浦市のこれまでの空き家に対する指導方針ですが、積極的に特定空家や管理不全空家の認定をしていくというよりも、そもそもの法の趣旨のとおり所有者責任において適切に管理していただくことに重点を置いて指導していくという方針としており、これに基づいて今後も取り組んでまいりたいと考えております。

【議長（兼子会長)】

ありがとうございます。

次に空き家バンクについて、年に１件か２件ずつ成約しているということでしょうか。

【事務局】

年間の成約件数は概ね１件か２件です。

【議長（兼子会長)】

買い手の方は市内の方や市外の方どちらが多いのでしょうか。

【事務局】

買い手の情報について、市は連絡先の伝達などは行うものの、実際の契約をどこのどなたとされたかまでは把握しておりません。

【議長（兼子会長)】

ありがとうございます。次に空き家相談会の実施状況ですが、宅建協会さんとＦＰ生活相談センターさんについて、概ね好評とのことですがいかがでしょうか。

【加藤委員】

宅建協会の相談会はベイシアの２階で実施しているものでしょうか。

【事務局】

開催場所はその時々によって異なりますが、宅建協会さんとの相談会については、令和７年度は南下浦のコミュニティセンターで開催しました。

【加藤委員】

開催して相談者が来ていただけるっていうことはやっぱりいいですよね。こういうのが無ければ、空き家をどうしようかという解決策が思いつかないので、来ていただいて解

決に繋がると思います。

【事務局】

先ほどのお話にあったとおり、苦情があった際に空き家の所有者に文書指導を行ったり、場合によってはご自宅まで伺う訪問指導をすることもあります。その際になかなかどうしたらいいか分からないというお話があった場合に、相談会を実施しているので積極的に相談を受けてみてはどうかということを推奨しております。

【加藤委員】

空き家所有者も空き家だと難しい事項も多くあり、不動産業者にいきなり相談しにくいところもある中、市役所が相談会を開催していると相談に行きやすかったりというのもあると思います。

【議長（兼子会長)】

ほかによろしいでしょうか。

次に議事２の「空家等解体費補助制度の検討状況について」を、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは議事２「空家等解体費補助制度の検討状況について」を報告いたします。

本年度よりスタートしました空家等対策計画第２期の「第４章　具体的な空家対策」において、「利活用の促進の検討」を項目として新設いたしました。この中で解体費の補助を検討することとしており、ここまでの検討状況についてご報告いたします。

まず制度の目的ですが、市内に存する空家等の解体を促進し、生活環境の保全を図ることを目的といたします。なお、この制度における「空家等」については、空家特措法第２条第１項に定義する空家等のことを指します。

続いて補助率は、空家等解体費の２分の１としますが、市の補助上限額は 30 万円を想定しております。

続いて補助する建物の要件については、三浦市内に存する空家等で申請時点で概ね１年以上使用されていないこと、法人等の所有を除く個人所有のもの、三浦市空き家バンクに原則 30 日間以上掲載されたことがある空家等、以上の３点を全て満たすものを補助対象とすることを想定しております。

続いて補助する対象者の要件については、先ほどご説明いたしました空家等の所有者を対象といたします。ただし、共有名義の所有者の場合は、全共有者の同意が必要とし、また相続登記されていない場合は、全相続人の同意が必要とし、さらに借地に建てられた空き家の所有者の場合は、土地所有者の同意を必要とします。

「空家等解体費補助制度の検討状況について」の説明は以上でございます。

【議長（兼子会長)】
ただいまの説明に関しまして、何かご意見等ございますでしょうか。

【加藤委員】
法人の場合、直前の名義変更不可とありますが、1年以上名義変更してから経過しているものなら該当になりますでしょうか。

【事務局】
現時点で検討している内容としては、資金調達力を有している法人ではなく、個人で空き家を所有しているが、空き家を解体する資力がないために空き家の解体ができなかった方を念頭に、空き家等の解体により周辺環境を良くしていきたいと考えており、ご質問の場合該当しないと考えています。

【加藤委員】
法人の名義のもので代表者がなくなっており、相続人は個人だが相続未登記の場合などはご相談にのっていただけるのでしょうか。

【事務局】
個別具体のケースについては、今後整備する要領により判断させていただきますので、加藤委員のおっしゃったケースがご希望に添えない場合も考えられます。

【事務局】
今回ご報告した内容が確定したということではなく、加藤委員のおっしゃったケースについても今後考えていく必要もあると思います。あくまで本日は現時点の主な方向性を報告したものですので、引き続き検討を進めてまいります。

【加藤委員】
ありがとうございます。

【議長（兼子会長)】
他にご意見ご質問ありますでしょうか。

【餅田委員】
二点確認させてください。

一点目が建物要件の概ね１年以上使用されていないことについて、どのように証明をするのかという点。

二点目が借地に建てられた空き家の所有者の場合、土地の所有者の同意はなぜ要件としたのかという点についてです。

【事務局】

まず、建物要件の概ね１年以上使用されていないことについては、令和５年度に実態調査を行った際に、国の空家調査に係るガイドラインに記載のあった手法に基づき、空家等の確認のため水道の閉栓状況を基に対象を抽出いたしました。検討中の補助制度についても同様に水道の閉栓状況等をもって、概ね１年以上使用されていないことの確認を想定しております。

次に借地上の空き家の要件ですが、家を建てる際に土地所有者の同意を得ていると思いますので、解体の際にも必要なものであると考え要件といたしました。法律的な専門性からご教示いただけますと幸いです。

【餅田委員】

一般的な話としては、土地所有者の同意について、建物所有者はあくまで建物の所有者で借地を借りているだけなので、大規模修繕や建替えの場合、同意書は必要になりますが、壊すだけなら不要なのかなとは思いました。

ただ、更地になったことで固定資産税が上がるなどの土地所有者に迷惑がかかるから同意が必要だと言われれば、そういう趣旨もあると思いますので確認した次第です。

【事務局】

ありがとうございます。いただいたご意見を今後の検討の参考とさせていただきます。

【議長（兼子会長）】

他にご意見ご質問ありますでしょうか。

市補助上限額30万円というのは他の市町村などを参考にされたのでしょうか。

【事務局】

県内の 33 市町村の内、19 の市町村が今年の３月末時点で同様の補助制度を実施しております。他の市町村を参考にさせていただきましたところ、おおよそ30万円から50万円の上限額としておりました。さらに隣接する横須賀市は35万円としております。この５万円は滅失登記に係る費用を想定していると横須賀市から聞いています。滅失登記に係る費用を見込んでいる他の市町村はいないという状況と、三浦市の財政状況等を鑑みて設定させていただいております。

【議長（兼子会長）】
１年間に何件ぐらいという上限は設けますでしょうか。

【事務局】
件数については予算との関係があります。
他市町村では予算化した件数を超える申請があった場合の対応について、次年度まで待っていただくところもあれば、補正予算を組んで受け付けるところもあるようです。
三浦市としましては、これから予算編成時期になりますので、来年度事業化できるよう財政担当と調整してまいります。今の段階でお約束できないため、可能な限り多くの件数を見込んでいきたいと考えております。

【加藤委員】
これぜひやっていただきたいです。横須賀市が 35 万でやっているのは年間で何件を上限としていますか。

【事務局】
横須賀市は年間 10 件を上限としております。

【加藤委員】
今解体費やアスベスト調査の費用も上がっているので、解体費の補助があると所有者も解体をしようと考えると思います。

【事務局】
十分な額ではないですが、解体のきっかけになっていただければと考えております。

【議長（兼子会長）】
ただ、利活用や流通の促進が狙いとなると、ただ解体するだけに補助をするとお金だけかかってしまうという点もあります。この補助制度の目的に空家等対策計画の中の利活用の促進ということを書いた方がいいかと思います。

【出口委員】
それを踏まえて補助要件に原則 30 日間空き家バンクに掲載されたことがある空家等という項目があります。解体だけでなく、空き家バンク掲載期間内に利活用や流通は見込めるものもあると思います。

【議長（兼子会長）】
　この制度は補助対象を市街化区域の建物に限っているのでしょうか。市街化調整区域の建物も補助対象なのでしょうか。

【事務局】
　それについても検討の段階で話に上がりました。一昨年度、都市計画課の都市計画グループで立地適正化計画を策定しました。ここで都市機能誘導区域と居住誘導区域の指定をしております。少なくとも居住誘導区域に限るべきかを検討いたしましたが、例えば三戸地区などは市街化調整区域でも既存の集落がございます。そこを外す訳にはいかないので、市街化区域や市街化調整区域などを限定はしないというのが、今の段階の結論でございます。

【議長（兼子会長）】
　以前の協議会では狭あい道路や空家等活用促進区域などの立地条件により今後の利活用が困難な空き家に限って解体費を補助するという話もあったかと思いますが、市域のどこでも対象とするということですね。

【事務局】
　会長のおっしゃるとおり、狭あい道路や空家等活用促進区域への限定については今後も検討が必要なものと考えております。ただし、この検討には相当の時間を要しますので、まずは近々に解体が望まれる空き家への補助から取り組んでいきたいというのが担当の考えです。

【松原委員】
　やれることからやっていくということですね。

【出口委員】
　目標件数は何件でしょうか。

【事務局】
　昨年度策定した総合計画の内の一つである実施計画には記載してありますので、これに基づいて３件の予算要求をしていきたいと考えております。また多少ですが国庫補助も活用できる可能性もありますので、それも踏まえて精査したいと考えております。

【議長（兼子会長）】
　解体の業者は三浦市内の業者に限るといった条件はありますか。

【事務局】
今のところその条件は考えておりません。

【議長（兼子会長）】
他に何かございますでしょうか。
無いようでございますので、この件は引き続き検討をよろしくお願いします。
以上をもちまして、本日の議事は終了となりますが、ただ皆さんせっかくお集まりですので、議事に限らず、何かご意見等ございましたら、ご発言いただけたらと思います。

【松原委員】
空家等対策計画の５ページに記載のある空き家率は三浦市がダントツで多いです。次いで横須賀、逗子、鎌倉、つまり三浦半島です。これは地域の構造的な問題だと思いますが、そういった傾向はなかなか改善されないと思いますので、できることからやっていくしかないと思います。

【議長（兼子会長）】
以前確認した資料だと湯河原町とかも空き家率は高かったかと思います。今は三浦市が１位ですか。

【事務局】
町を除くと１位です。

【松原委員】
葉山町はどうでしたか。

【事務局】
総務省の令和５年住宅・土地統計調査によると、葉山町は 7.6%で、湯河原町は 10.4%です。市町の中では湯河原町が１位です。二宮町が 9.3%で、三浦市が 9.3%です。

【議長（兼子会長）】
山北町はどのくらいでしょうか。

【事務局】
山北町としては中井町等に含まれるので示されておりません。

【議長（兼子会長)】
　今回の台風での空き家の被害はどの程度でしたか。

【事務局】
　今回の台風では１件でした。空き家所有者には適切な管理をするよう指導文書を既に発出しております。

【議長（兼子会長)】
　今回の件で市内の空き家は増えるのでしょうか。

【出口委員】
　今回の台風で被害のあったエリアは、市としては安全ですと言えない状況ですので、個人の判断で避難をされていたりします。そういった方が別の所に移られることで、結果として空き家が増えるという可能性があるかもしれません。

【議長（兼子会長)】
　それでは以上をもちまして、本日の議事等は終了します。
　それでは事務局にお返しいたします。

・ 事務局から閉会を宣言し、本協議会を終了しました。