

(案)

三浦市空家等対策計画

第2期

令和 年 月

三 浦 市

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第2章 空き家の現状、発生要因と課題

- 1 空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2 所有者意向調査から見る空き家の発生要因等・・・・・・・・ 13
- 3 課題の抽出・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

第3章 計画の基本的な方針

- 1 対象とする地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 2 対象とする空き家の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
- 3 空き家に対する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第4章 具体的な空き家対策

- 1 調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 2 空き家の予防に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 3 空き家の適切な管理に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- 4 空き家の利活用促進に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- 5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項・・・・ 31
- 6 相談体制及び実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
- 2-1 三浦市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51
- 2-2 三浦市空家等対策協議会条例施行規則・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53
- 3 三浦市空き家バンク実施要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 54
- 4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57
- 5 三浦市空家等対策協議会委員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 67
- 6 三浦市空家等対策協議会の経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 68

第1章

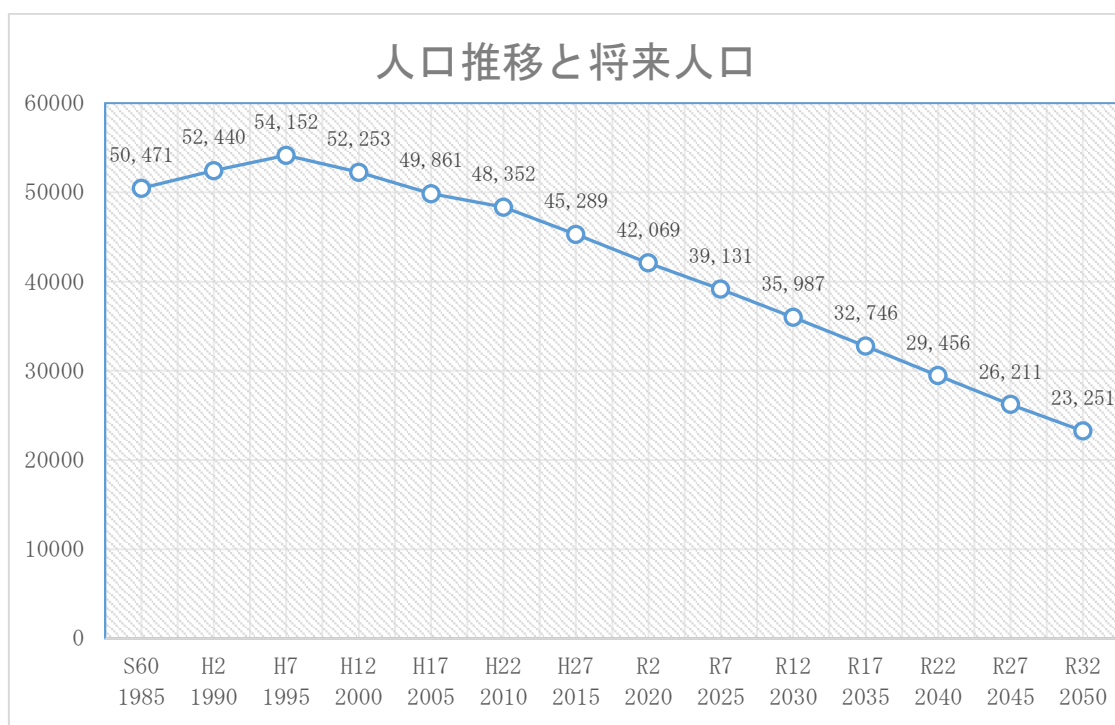
計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

市制が施行され、三浦市となった昭和 30 年 1 月 1 日において、本市の総人口は 35,166 人となりました。以後、平成 7 年まで増加を続け、約 54,000 人に達しましたが、平成 7 年を境に減少に転じて以降、現在に至るまで人口が減少しています。

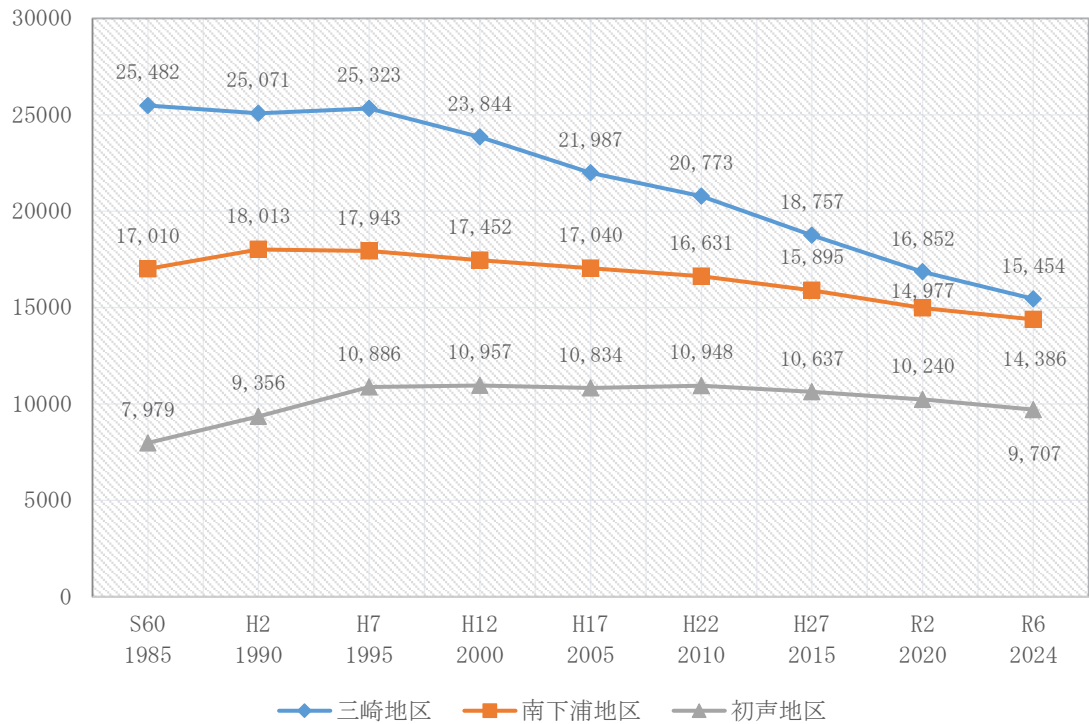
三崎、南下浦、初声の地区別の人口推移についても、近年は三崎地区を筆頭に 3 地区ともに減少傾向にあり、世帯数についても減少していくことが予想されます。

本市の人口、世帯数の減少と併せて、市民の高齢化、建築物の老朽化等に伴い空き家の増加が懸念されることから、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「三浦市空家等対策計画」を定めるものです。

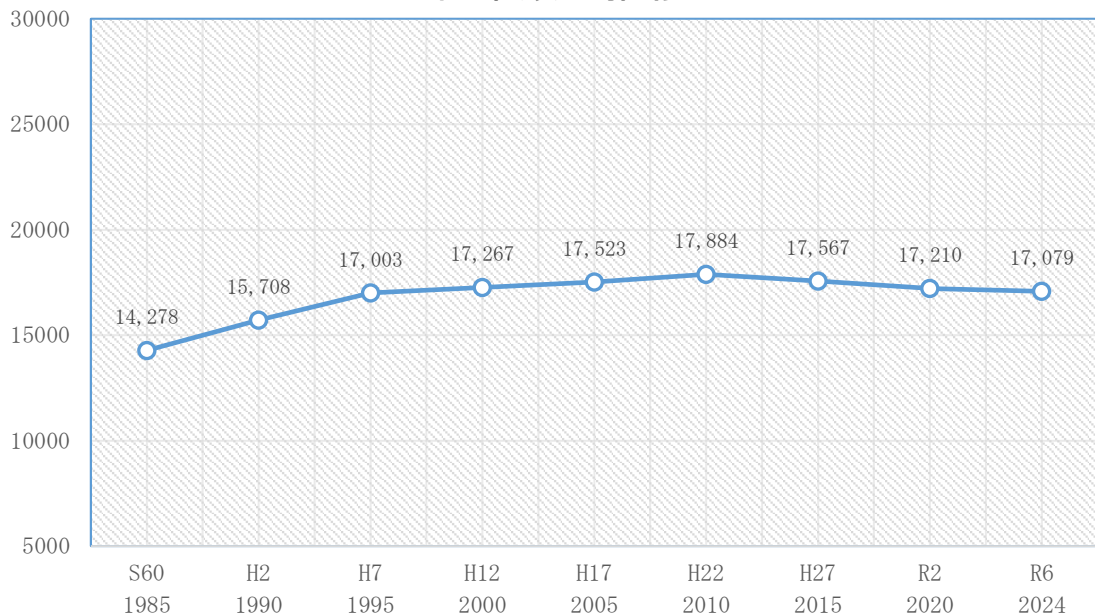


(出典：2020 年までは国勢調査、2025 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の令和 5 年推計値)

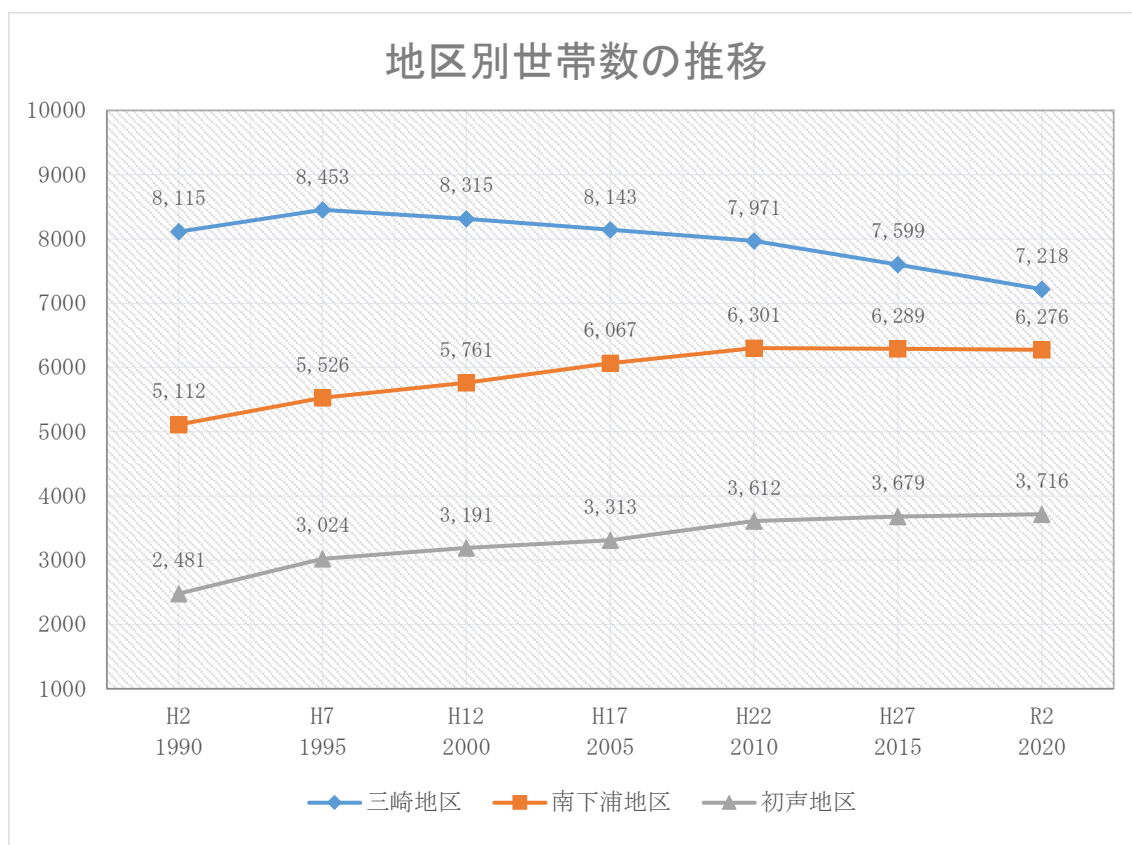
地区別の人口推移



世帯数の推移



(出典：2020年までは国勢調査、2024年は三浦市統計月報)



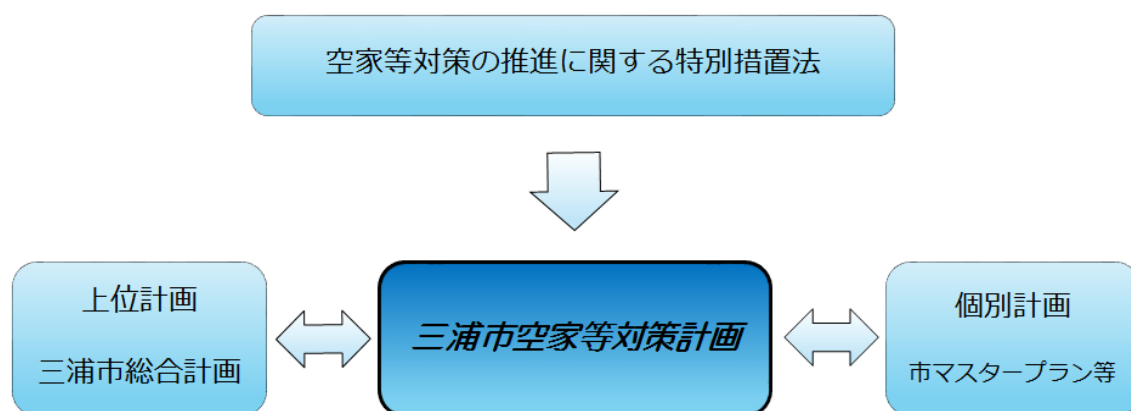
(出典：国勢調査)

【参考：地区別】

三崎地区	三崎一丁目、三崎二丁目、三崎三丁目、三崎四丁目、三崎五丁目、城山町、東岡町、白石町、海外町、尾上町、天神町、栄町、原町、岬陽町、宮川町、諏訪町、向ヶ崎町、晴海町、三崎町六合、三崎町諸磯、三崎町小網代、三崎町城ヶ島
南下浦地区	上宮田、菊名、金田、松輪、毘沙門
初声地区	三戸、下宮田、入江、高円坊、和田

2 計画の位置付け

三浦市空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第7条の規定に基づく計画として、上位計画である三浦市総合計画や関連する個別計画との整合、連携を図りつつ、今後の空き家に関する対策の方針や実施体制等を定めるものとします。



3 計画期間

第2期の計画期間は、第5次三浦市総合計画と整合を図り、2035年度とします。なお、社会情勢や法令の改正などに伴い、必要に応じて適宜、見直しを行うこととします。

年度 計画	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)
第5次総合計画	2026年（令和8年）～2035年（令和17年）									
第2期 空家等対策計画	2026年（令和8年）～2035年（令和17年）									

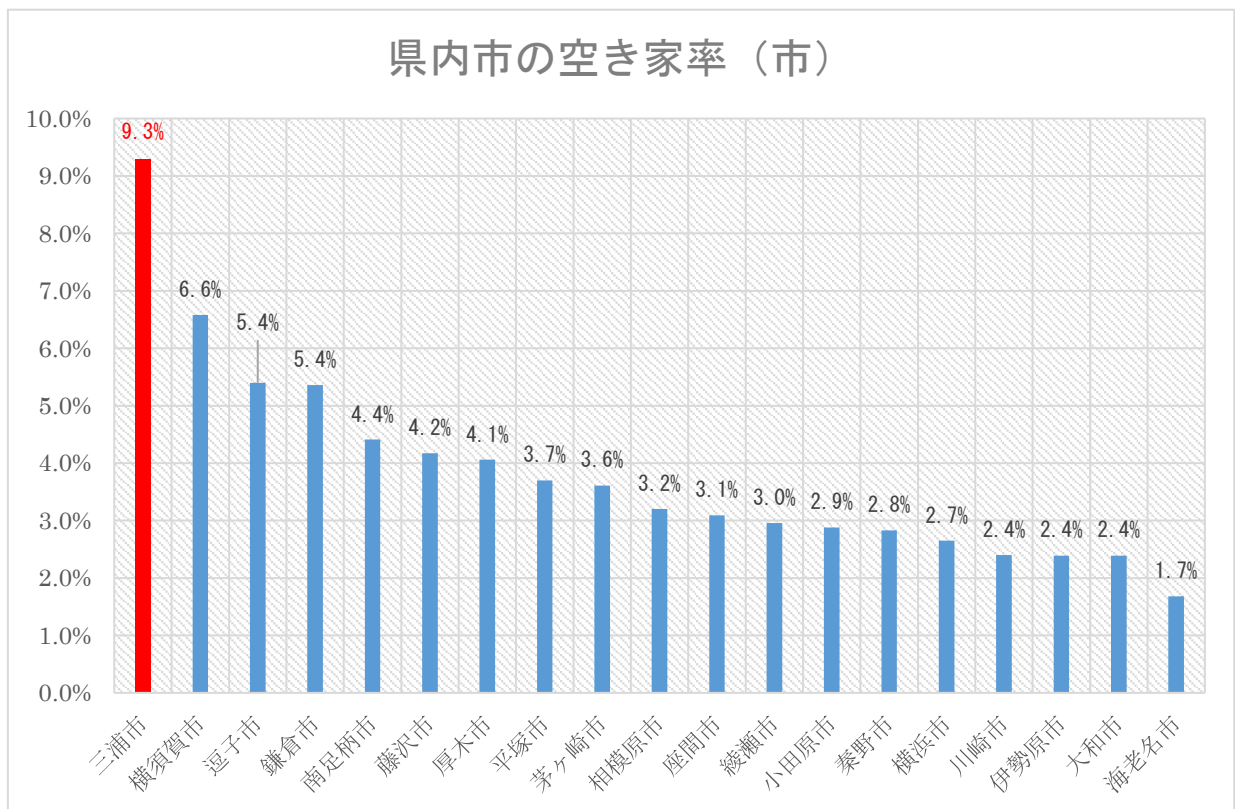
第2章

空き家の現状、発生要因と課題

1 空き家の現状

(1) 住宅土地統計調査における本市の空き家率

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、本市の空き家率は9.3%となっており、県内の市では最も高い空き家率との結果が出されています。



（出典：令和5年住宅・土地統計調査）

(2) 実態調査について

ア 実態調査の概要

(ア) 調査の目的

適切な管理がなされていない空き家が、防災、衛生、景観等の周辺の生活環境を悪化させる要因となっていることから、市内の空き家の実態を把握し、空き家対策を推進していく空家等対策計画を改定するための基礎資料を作成することを目的として、令和5年度にあらためて実態調査を実施しました。

(イ) 調査方法

水道の閉栓情報及び空き家台帳から、調査対象として 861 戸を抽出し、外観からの現地調査を実施しました。

調査内容としては、外観から「表札やカーテンの有無」、「郵便受けの状況」、「窓ガラスの破損」、「草木の繁茂」、「電気・ガス・水道メーターの稼働」、「生活感の有無」などの調査を行い、総合的に空き家と思われる物件を特定しています。

また、この調査と併せて建築物の老朽危険度をランクごとに分類しました。

(ウ) 現地調査期間

令和5年8月から令和5年9月まで

(エ) 調査結果

調査を実施した結果は下記のとおりです。

調査結果の区分	計
調査対象戸数合計	861
空き家であるもの	400
空き家でないもの	192
対象建物が存在しないもの	246
空き家の判定ができない不明なもの	23

【空き家であるものの内訳】

単位：戸

	三崎地区	南下浦地区	初声地区	計
Aランク	116	31	24	171
Bランク	131	27	8	166
Cランク	31	8	2	41
Dランク	14	5	3	22
計	292	71	37	400

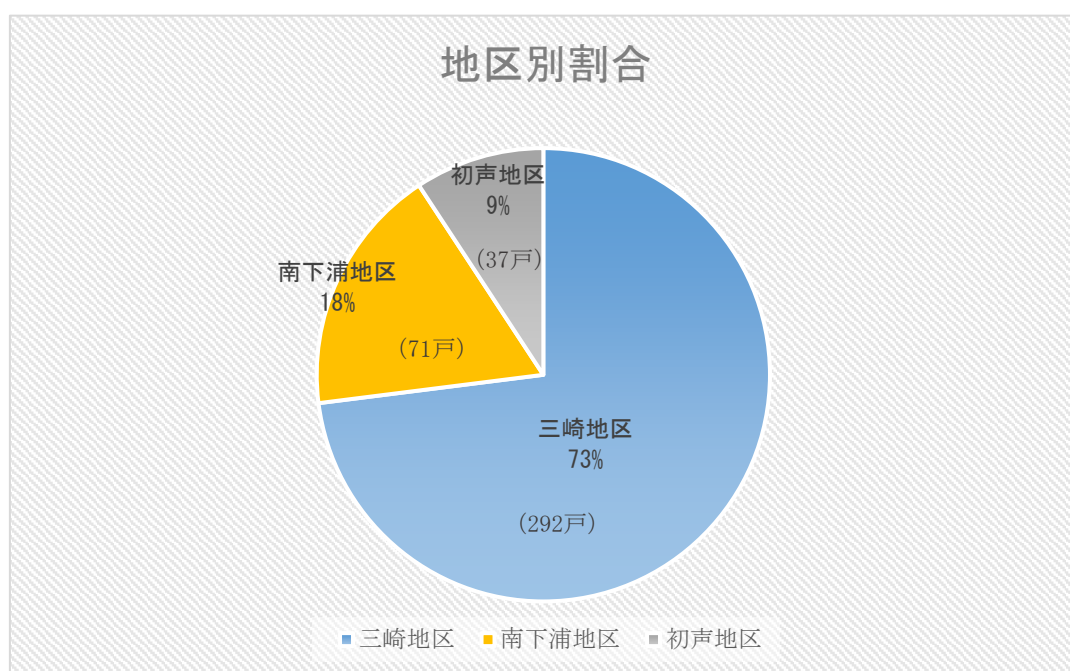
※A～D ランクの判断基準は、P.9＜老朽危険度の判断基準＞参照

イ 地区別の空き家の割合

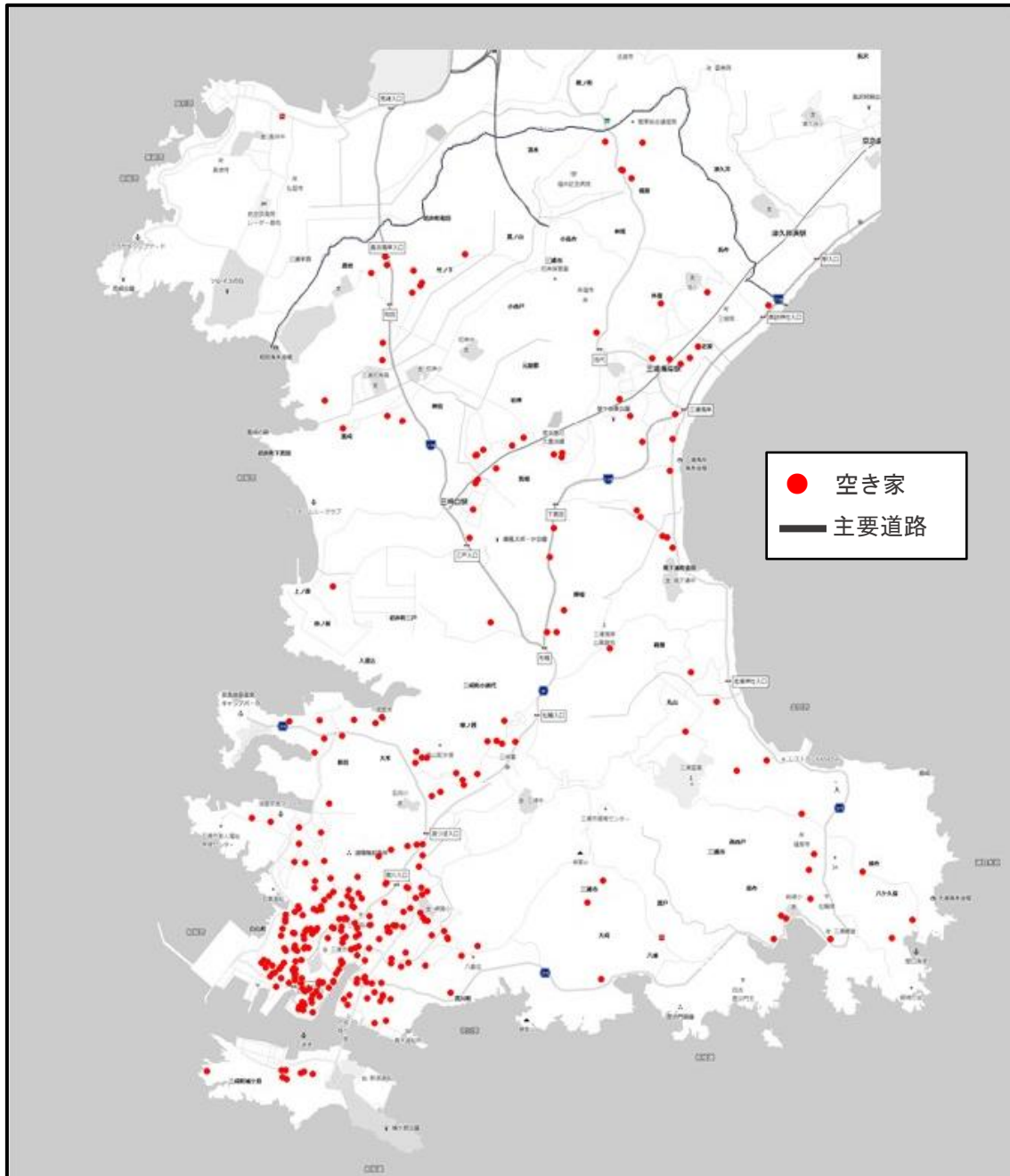
令和5年度に実施した実態調査において、空き家と判定された400戸のうち、三崎地区が292戸（約73%）、南下浦地区が71戸（約18%）、初声地区が37戸（約9%）という結果となりました。

空き家の割合は、三崎地区が高く、南下浦地区と初声地区では比較的低い割合となっています。特に三崎地区の密集市街地に多く分布しています。

三崎地区では、少子高齢化による人口及び世帯数の減少や地価下落が空き家の割合が高い要因と考えられ、南下浦地区や初声地区では、駅周辺などの利便性の高い地域もあり、人口や世帯数の減少が比較的緩やかであることが空き家の割合が低い要因と考えられます。



■令和5年度実態調査に基づく空き家の分布状況



ウ 空き家の危険度割合

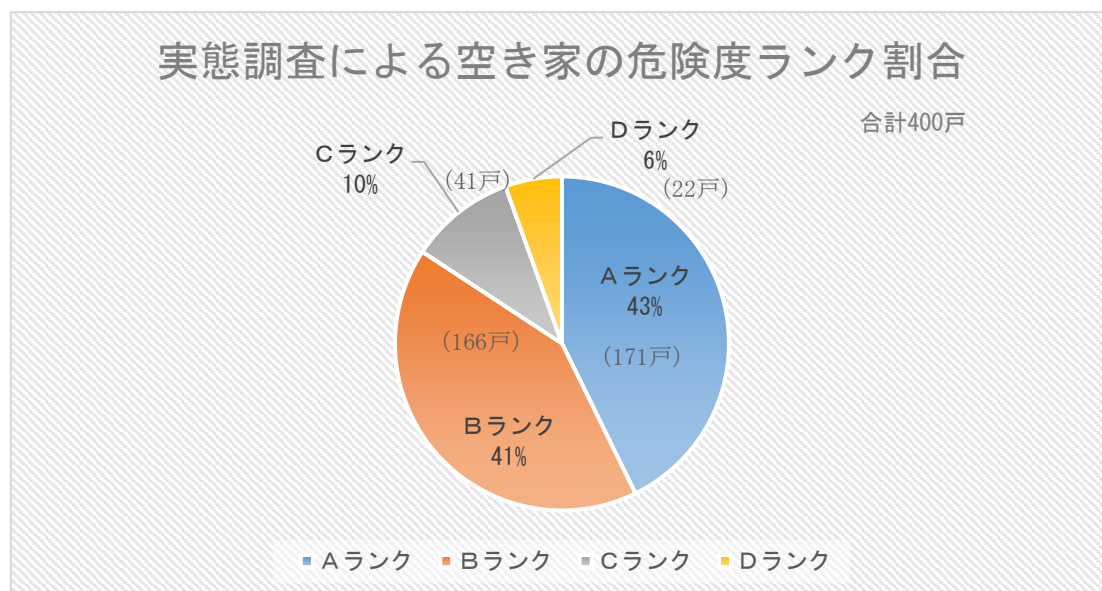
実態調査において実施した危険度割合の判断については、下記の判断基準を参考に程度の良いものから４段階にランク分けを行いました。

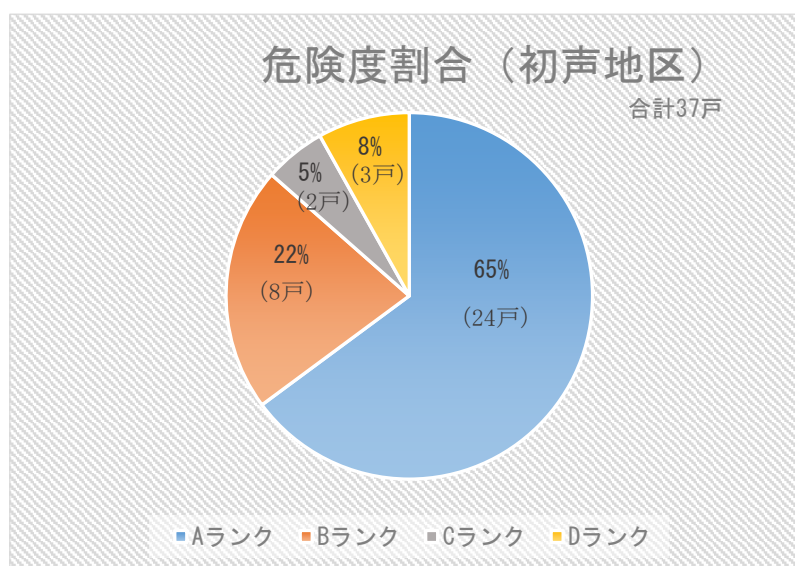
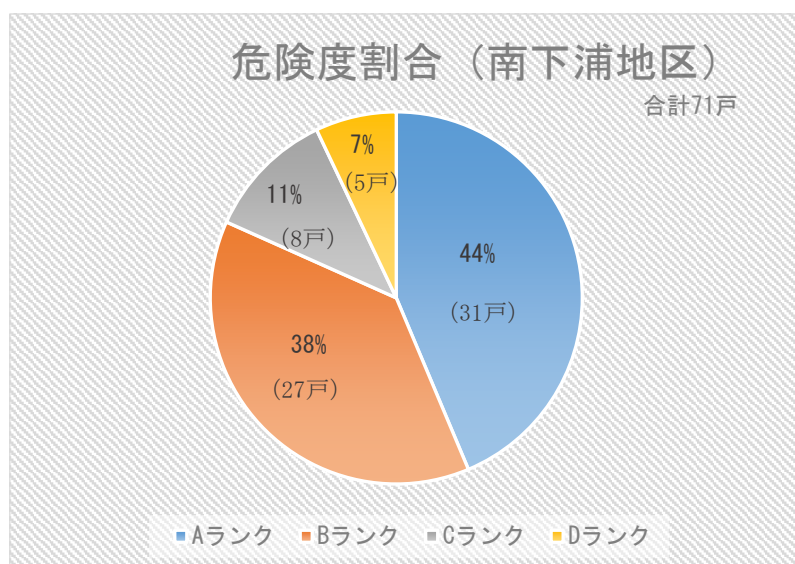
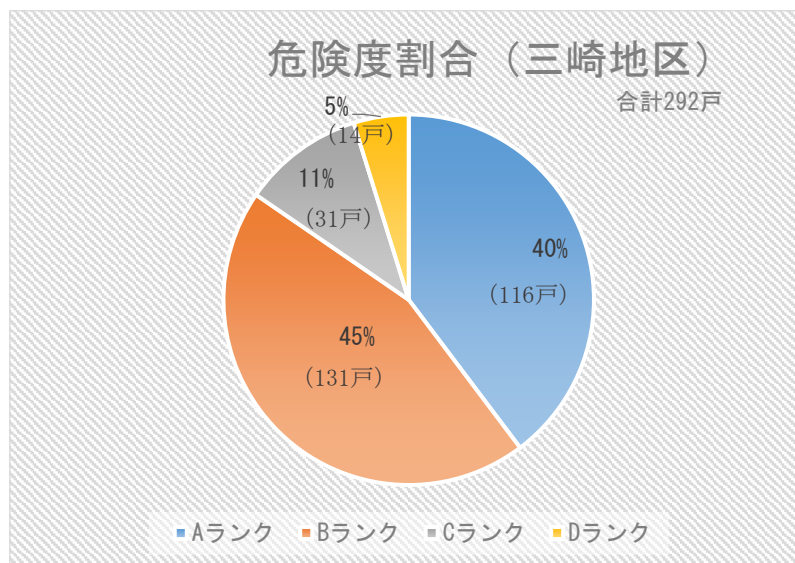
結果として、当面危険性が少ないと判断できた物件（Ａ及びＢランク）は全体の８割以上となっており、このような物件について利活用に向けた対策が必要となっています。

危険度が比較的高く改修等が必要な物件（Ｃ及びＤランク）は全体の２割以下となっていますが、維持管理や改善に向けた対策が必要となっています。なお、これらは三崎地区に多く分布しています。

<老朽危険度の判断基準>

ランク	判断基準
Aランク	屋根、外壁、傾き等に問題がなく小規模の修繕により再利用可能
Bランク	管理が行き届いていないが、当面の危険性が少なく中規模の修繕を要する
Cランク	建築物の一部の傾き、屋根や外壁の一部又は全体に損傷があり、大規模修繕が必要
Dランク	建築物が全体に傾いているものや、屋根の大部分が陥没、外壁の剥落等により危険性が高い状態





(3) 空き家に関する相談

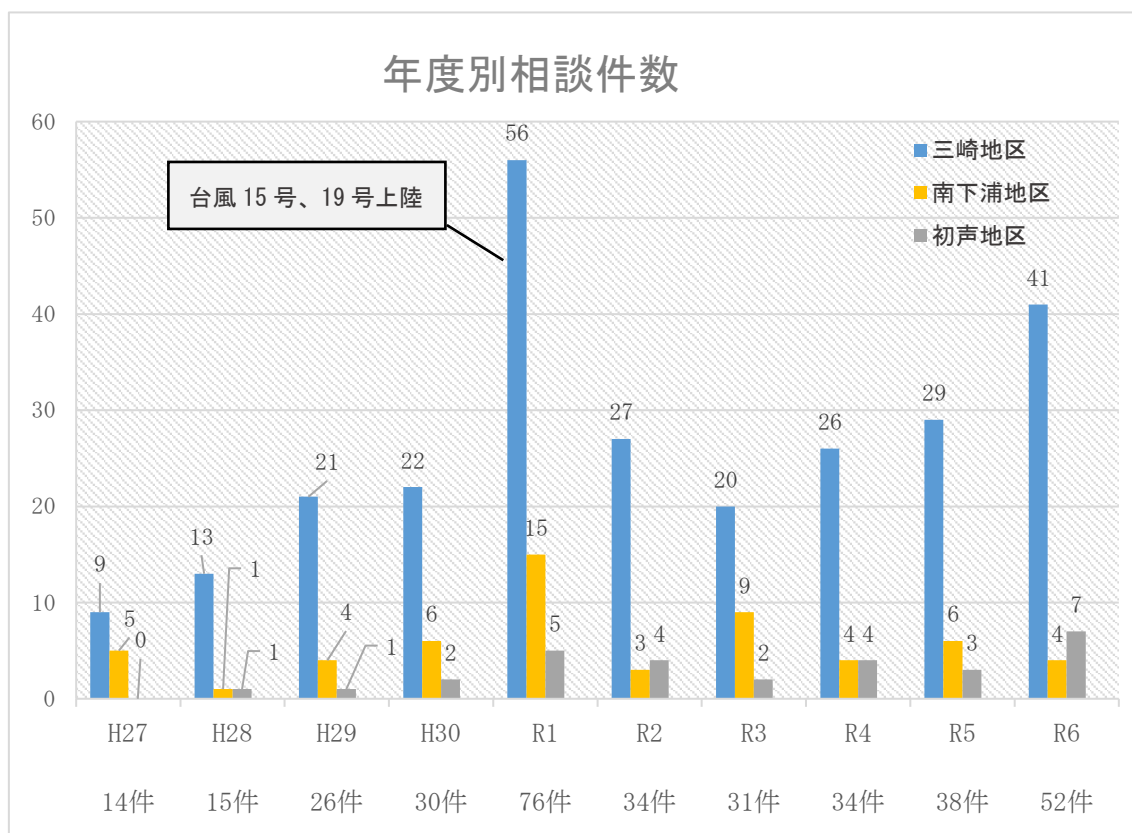
空き家は、適切に管理されていれば問題はありませんが、それを怠ると周辺の生活環境に影響を及ぼすことになります。所有者等が管理責任を全うしないことから「草木が繁茂して敷地に越境している。」「屋根や外壁、雨戸や雨樋などが壊れていて飛散の恐れがある。」などといった相談が市民から寄せられます。

このため、私有財産である空き家への行政としての対応については、個々の空き家の状態や周辺への影響などを勘案した上でを行っています。

ア 相談件数

法が施行された平成 27 年度以降、市民等からの空き家に対する相談件数は令和元年を除き、年間 30 件前後で推移しており、相談があった物件に関しては、外観調査を実施し、状況に応じて空き家の所有者等を調査した後、修繕や維持管理の実施をお願いする通知文の送付や所有者宅を訪問し、対応を促しています。

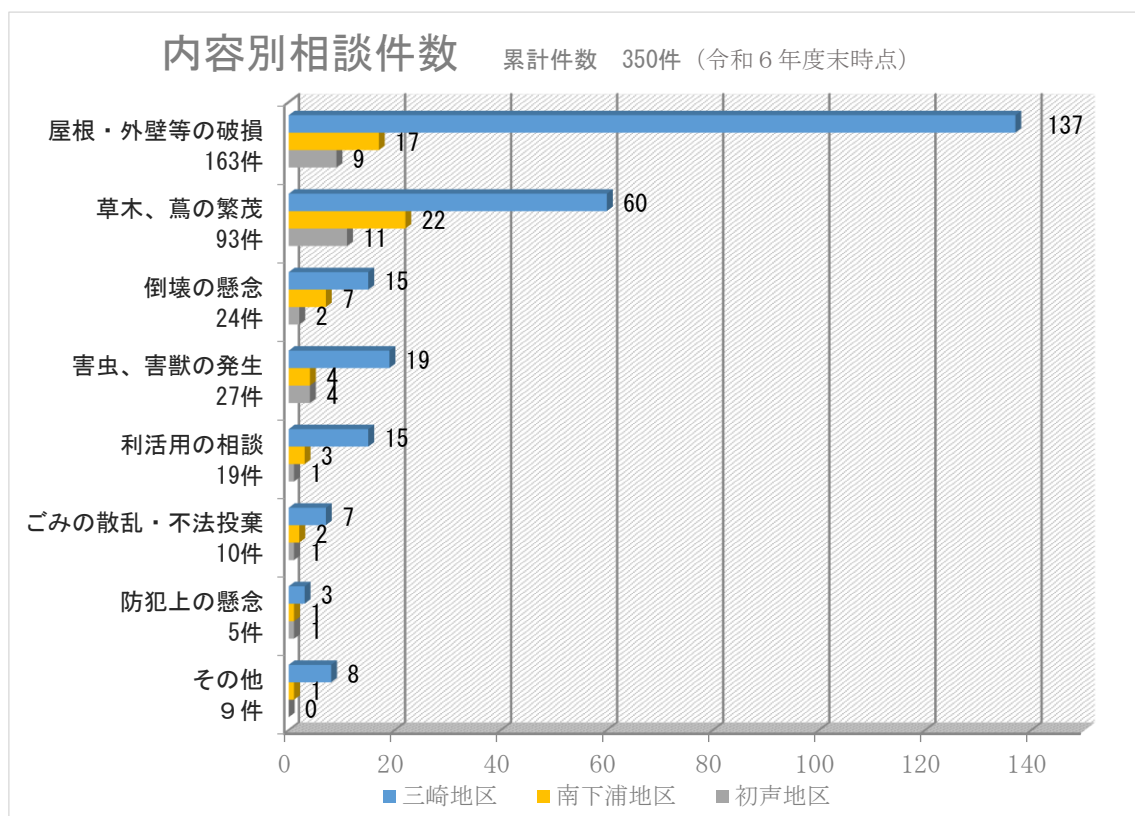
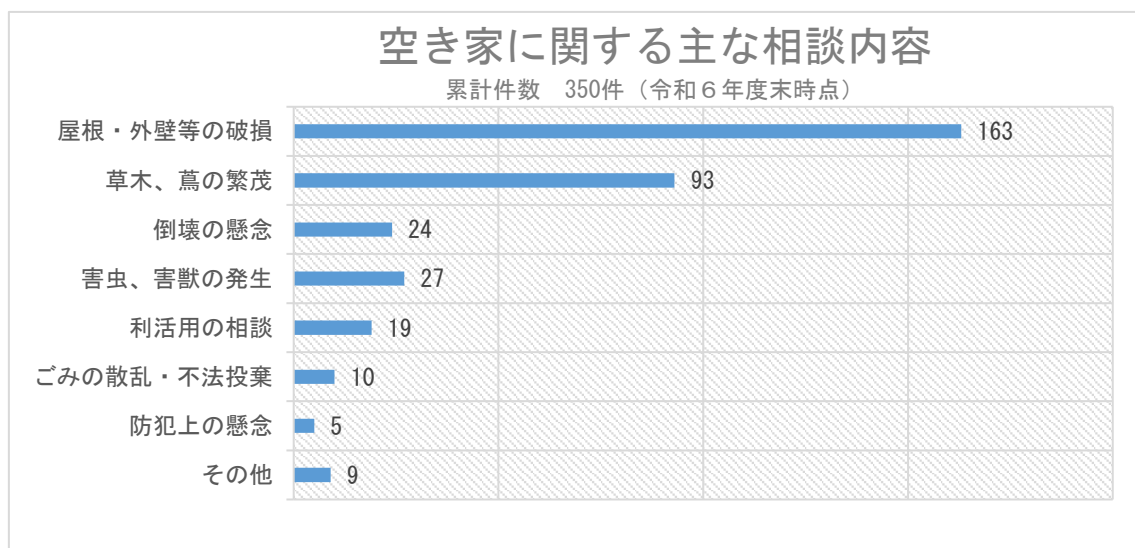
空き家の地区別割合が高い三崎地区からの相談件数が多い状況となっています。



イ 相談内容

平成 27 年度以降、市民から寄せられた相談内容は、屋根や外壁等の破損、敷地内の草木や蔦の繁茂によるものが大半を占めている状況となっています。

相談内容のほとんどが、空き家となってから 5 年以上経過しているものであり、適切な維持管理がなされずに放置されることにより、老朽化が進むことや草木、蔦が繁茂し、周辺の生活環境に影響を及ぼす状態を招いています。



2 所有者意向調査から見る空き家の発生要因等

(1) 意向調査の概要

ア 調査の目的

市内の空き家の発生要因、管理状況、空き家に対する所有者等の意向、行政に対する要望等を把握し、空き家対策における具体的な施策の検討を行うため、アンケート調査票の郵送による意向調査を実施しました。

イ 調査対象の抽出

実態調査により空き家と判断した建物及び空き家と判定ができなかった対象物件を調査対象とし、所有者等の確認に時間を要するものは対象から除外しました。

また、対象物件を複数所有している方は、アンケートを1通としています。

ウ アンケート回答期間

令和5年12月18日から令和6年1月15日まで

エ 調査結果

調査対象 395 件

回答件数 88 件（回答率 22.3%）

（うち、“空き家として所有している”との回答は62件）

（２）空き家の発生と経過年数

空き家となった理由については、「居住者が死亡した（23%）」、「相続等で取得したが住む人がいない（19%）」と、相続に係る要因が約４割という結果となりました。

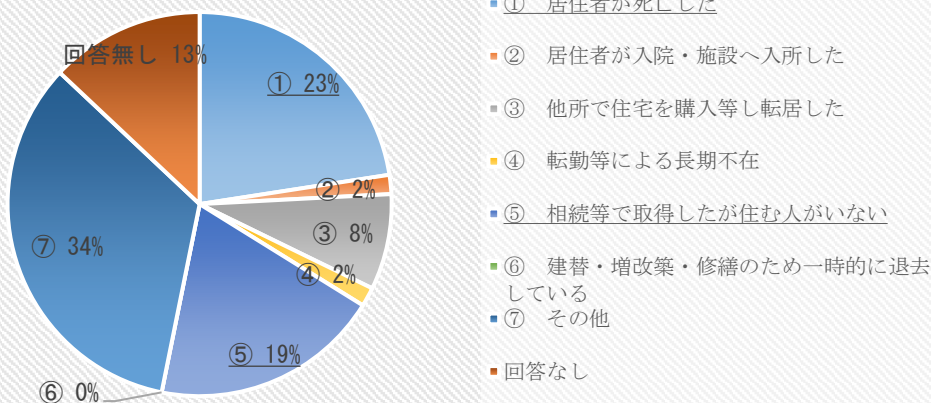
空き家となってから５年以上経過しているものが約５割となっており、人口減少が続く本市では、過去から空き家となっているものが多い現状となっています。

また、今後も人口減少が進むことが予想されることから、あらたな空き家発生の防止と空き家となってから相当期間が経過しているものへの対策も必要となることが考えられます。

これらについては、前回調査結果と概ね同様の結果となりました。

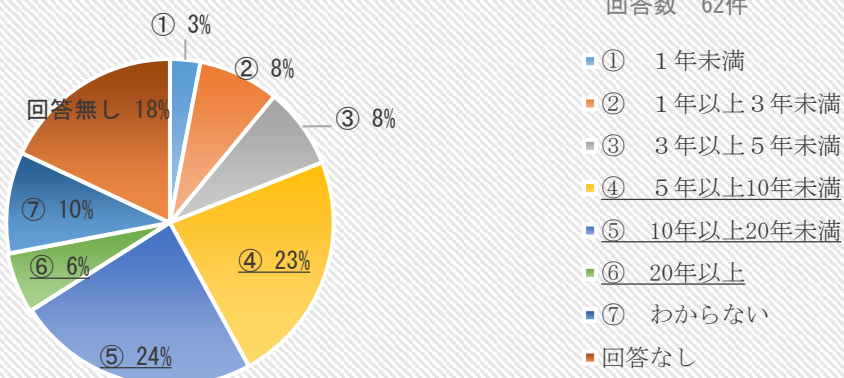
空き家となった理由は次のどれに該当しますか。

回答数 62件



空き家になってから、何年経過しましたか。

回答数 62件

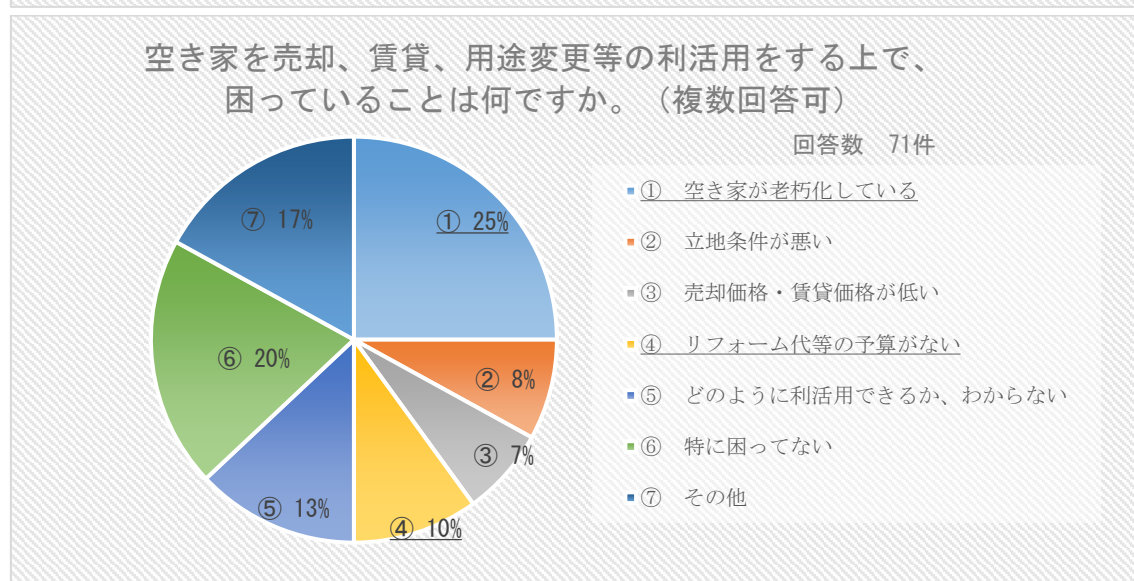
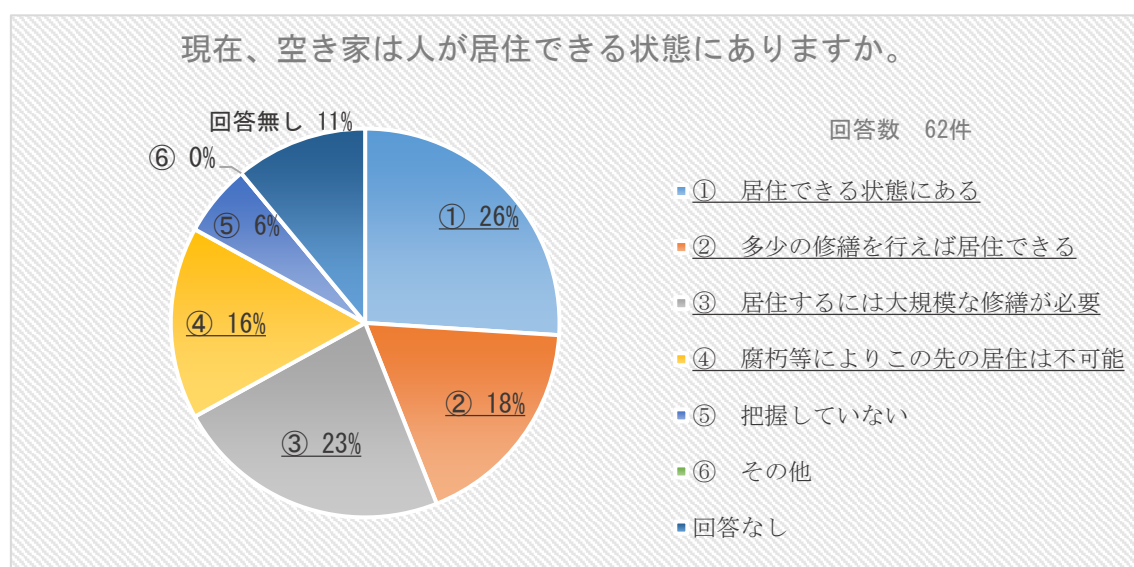


(3) 空き家の利活用

空き家の状態について、割合としては「居住できる状態にある（26%）」及び「多少の修繕を行えば居住できる（18%）」という回答が多い結果となりましたが、利活用が見込める物件が約4割、一方で「居住するには大規模な修繕が必要（23%）」及び「腐朽等によりこの先の居住は不可能（16%）」と老朽化が進んでいる物件も約4割という状況となっています。

空き家の所有者等が利活用する上で困っている理由については、「空き家の老朽化により利活用できない」、「リフォーム代等の予算がない」という理由が約4割となり、ほかにも、接道状況や下水道が未整備、浄化槽設置スペースなど、立地条件により今後の利活用ができないという状況も挙げられています。

これらについても、前回調査結果と概ね同様の結果となりました。

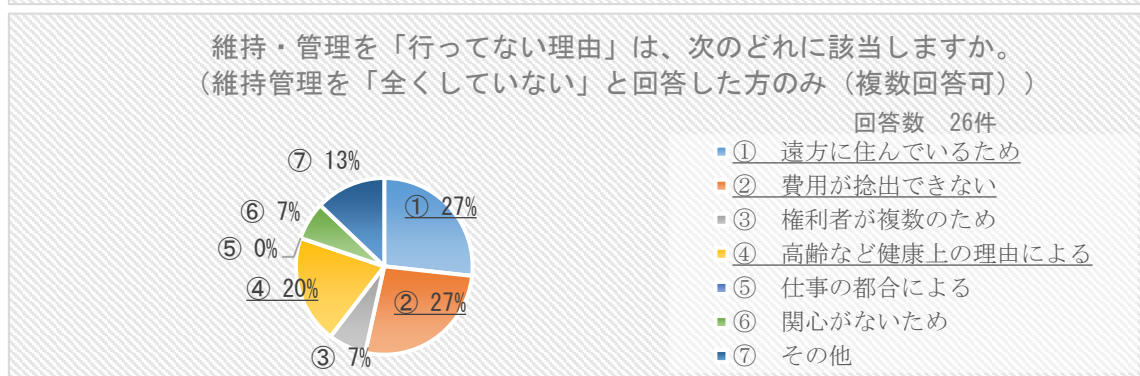
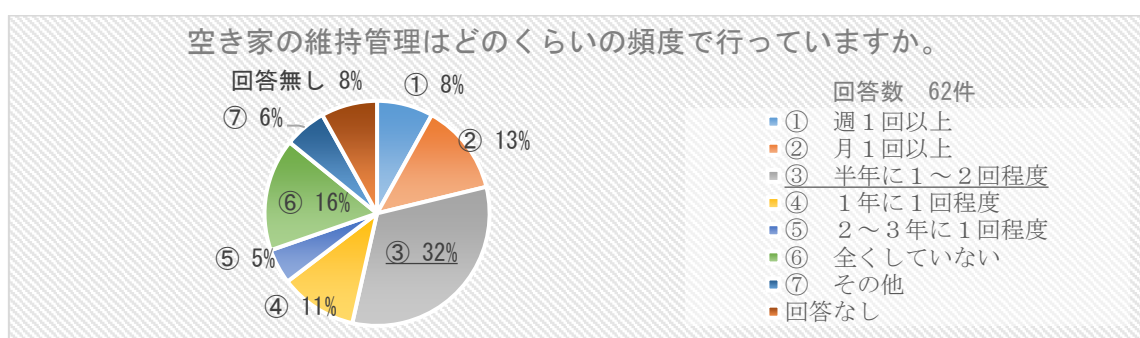
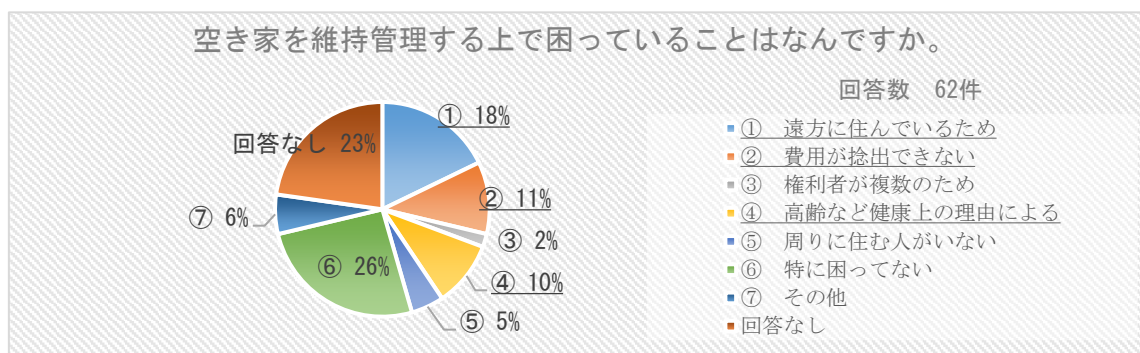


(4) 空き家の維持管理

空き家を維持管理する上で困っている理由については、遠方に住んでいたり、費用の負担、高齢（体力的、健康的）により難しいなど、少なからず空き家の管理に負担を感じているという回答が多い結果となりました。

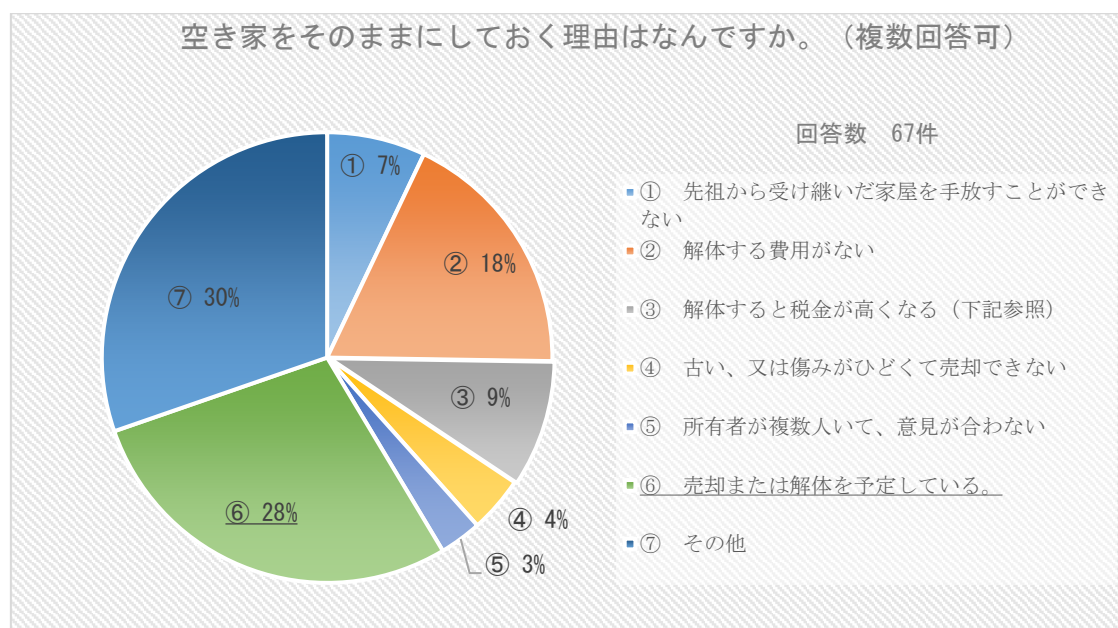
また、空き家の維持管理の頻度については、「半年に1～2回程度（32%）」との回答が一番多い結果となりました。「全くしていない」と回答した所有者等にその理由を聞いたところ、困っていることと同様に、遠方に住んでいる、費用の負担、高齢などの健康上の理由との回答が大半を占める結果となりました。

前回調査と比較すると空き家を維持管理する上で困っていること及び維持管理を行っていない理由は変化ありませんでしたが、維持管理の頻度については一番多い結果が、前回「全くしていない」から「半年に1～2回程度」になり、空き家に対する意識の変化が見受けられます。



(5) 空き家としている理由

空き家をそのままとしておく理由については、「先祖から受け継がれている財産であり手放すことができない」、「解体費用がない」、「老朽化により売却できない」など様々ですが、前回調査と比較すると、「解体すると税金が高くなる」の割合が減少し「売却又は解体を予定している」の割合が多かったことから、ここでも空き家に対する意識の変化が見受けられます。



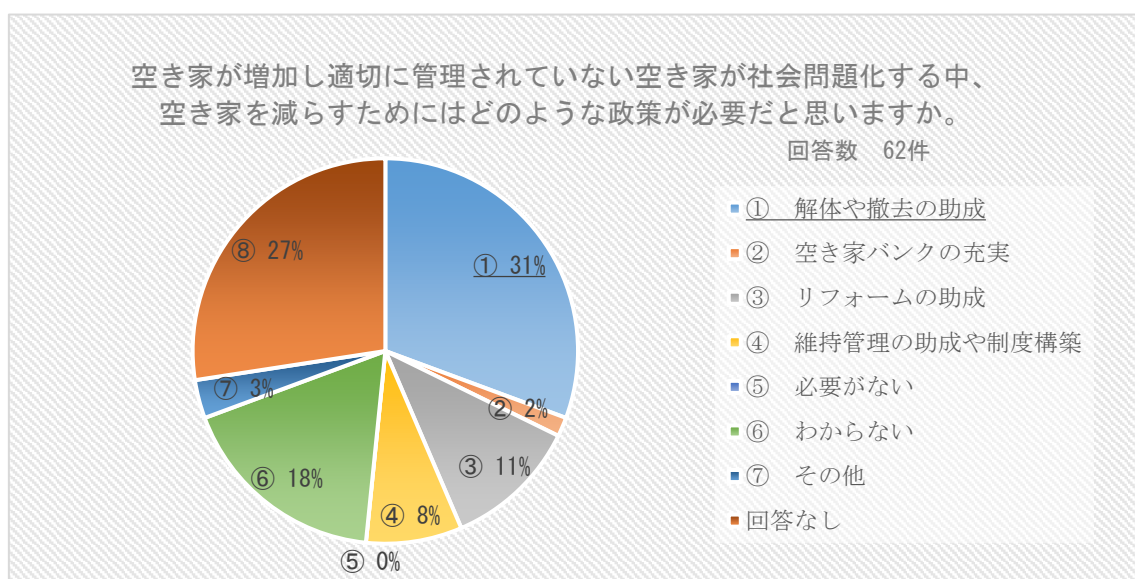
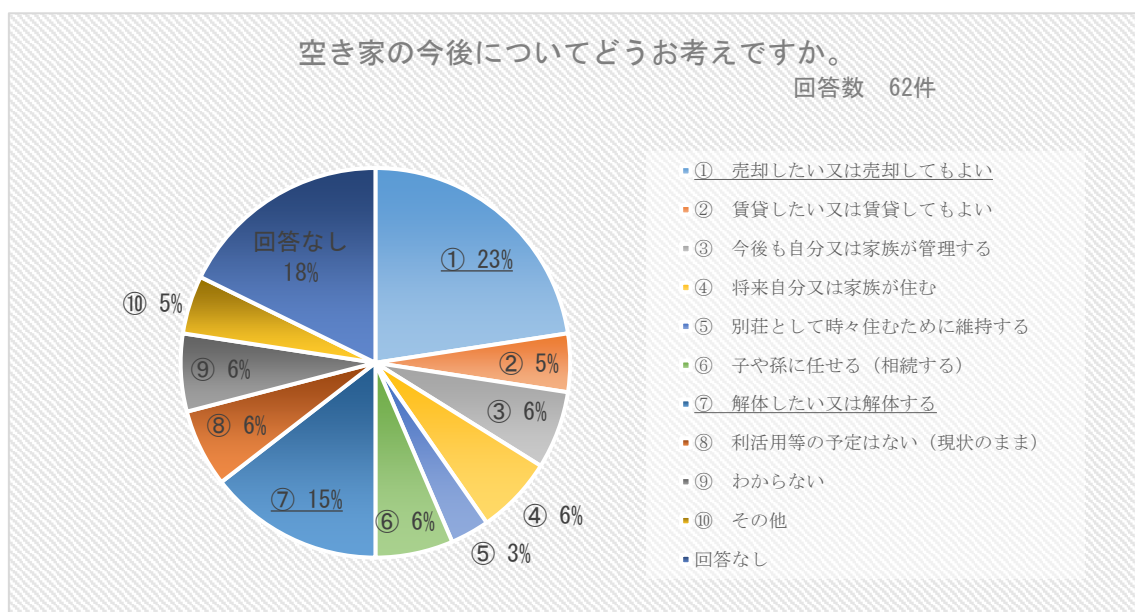
固定資産税・都市計画税については住宅用地に対する課税標準の特例措置が設けられており、住宅用地の区分により、下記のとおり算出されることになります。

住宅用地の区分	区分の基準	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下の住宅用地	評価額×1／6	評価額×1／3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（家屋の床面積の10 倍の面積まで）	評価額×1／3	評価額×2／3

（６）今後の意向等

空き家に対する今後の意向については、「売却したい（売却してもよい）」、「解体したい（解体する）」という割合が約４割を占めており、所有者等としては空き家を手放したい（処分したい）という割合が多い傾向となりました。

また、所有者等に対して空き家を減らすために必要な政策を伺ったところ、解体や撤去などの助成制度が必要との回答が多くを占める結果となり、その他として、近辺者との調整を行政に希望する意見も挙げられています。



3 課題の抽出

(1) 空き家の早期把握

相当期間放置された空き家については、老朽化が進み、利活用できなくなるだけでなく、倒壊や草木の繁茂などの周辺の生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

そのため、実態調査等で得られた空き家の状態の継続的な把握に努めるほか、あらたに空き家になる可能性があるものを早期に把握する必要があります。

(2) 空き家所有者等の問題意識

空き家の管理義務は所有者等にありますが、維持管理の頻度について確認を行ったところ、「半年に1～2回程度」という回答が最も高い割合となり、所有者等の空き家に対する問題意識に変化が見受けられますが、継続して問題意識を高めていく必要があります。

(3) 空き家に対する負担軽減

空き家の所有者等からは、解体や撤去等に対する支援（補助）についての要望が多く、利活用や維持管理をしていく上でも金銭面が負担となっていることが想定されることから、空き家に対する負担を軽減するなどの施策を検討する必要があります。

(4) 相続に関する相談と相続登記の促進

相続登記が義務化されたことにより、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければいけなくなりました。

そのため、相続登記を促進させることが必要となります。

(5) 所有者の高齢化

空き家所有者の高齢化により、所有者自身で空き家を維持管理することができない状況があり、今後、高齢化がさらに進むことにより適切に管理されない空き家が増加していくことが考えられることから、高齢者に対する空き家の発生予防に関する意識啓発を検討する必要があります。

（６）空き家の利活用の促進

地価下落や建物の老朽化等により売却や賃貸を躊躇（ちゅうちょ）しているために空き家の利活用が進まない要因となっており、また、中古住宅市場においても空き家に対する不安が利活用の阻害要因となっています。

そのため、中古住宅の利活用を促し流通促進するための仕組みを検討する必要があります。

（７）空き家の解体が進まない要因

土地に対する固定資産税等において、住宅用地として利用されている土地については、特例措置により税金が軽減されていますが、空き家を解体することにより特例措置が適用されなくなり、土地の固定資産税等が上がることになります。

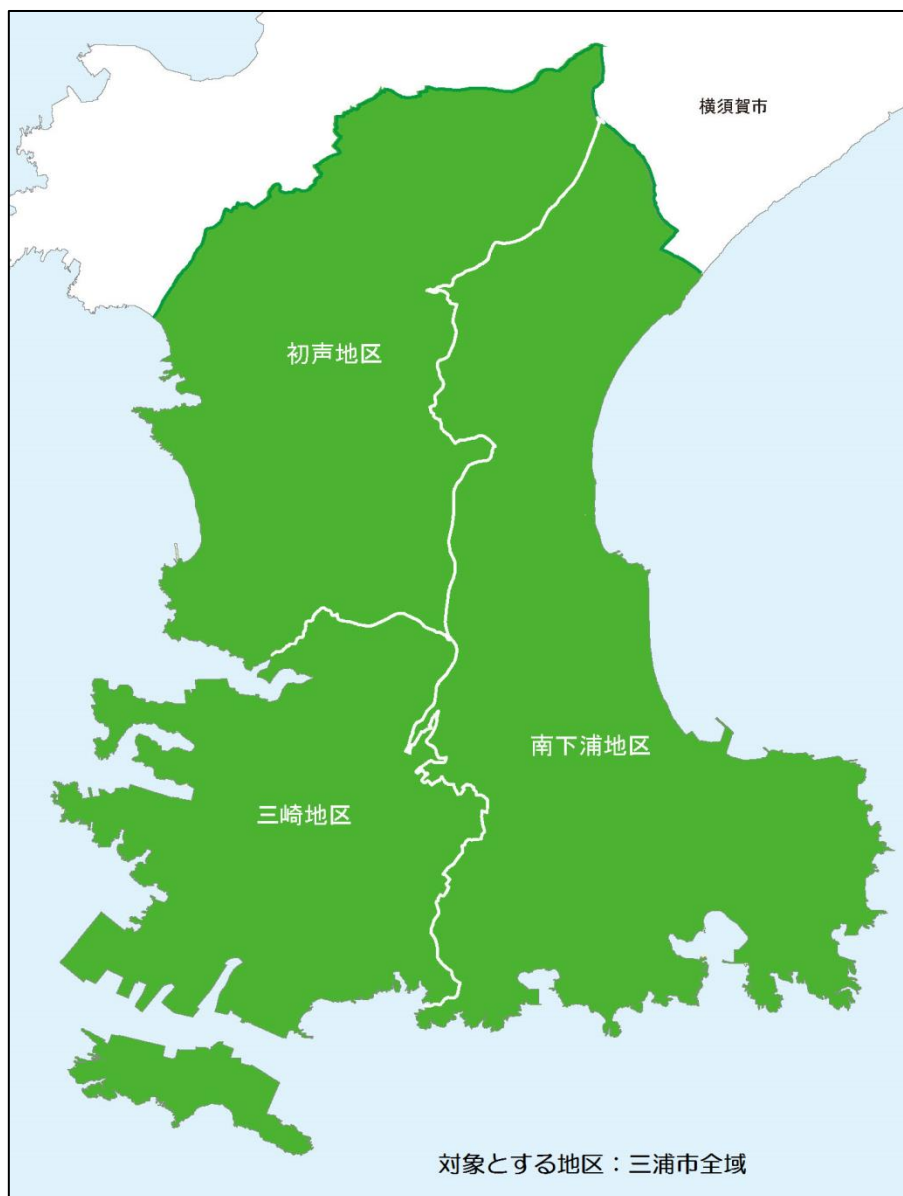
解体後の土地利用が見込めない場合には、解体費用の負担と併せて、解体後の固定資産税等の負担も増えることから、空き家の解体に踏み切れない一因となっており、解体費用の負担を軽減するなど、空き家の解体を促進する施策を検討する必要があります。

（８）地区毎及び用途地域毎の対策

これまでの空き家対策については市全域において一律の対応を実施していました。地区毎及び用途地域毎で、空き家の戸数や増加率、利活用する際の条件等は様々です。三浦市は三崎地区、南下浦地区、初声地区の３地区から成り、また８種類の用途地域と市街化調整区域に分かれ、地域ごとに特徴があるため、それぞれに効果的な対策をする必要があります。

1 対象とする地区

本市においては、各地区とも人口が減少していることから、将来的には全域において空き家の増加が懸念されることを踏まえ、市内全域を対象地区とします。



2 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、以下のとおりとします。

【定 義】

【空家等】法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】法第2条第2項

この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

【管理不全空家等】法第13条第1項

空家等が適切な管理が行われ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をいう。

補 足

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは・・・

建築物等が長期にわたって使用されていない状態であり、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことが一つの基準となると考えられる。

「マンション、共同住宅等」の取扱い・・・

集合住宅については、一棟が一つの建築物等として捉えられることから、ほとんどの住戸が空き部屋であっても、「空家等」には該当しない。

3 空き家に対する基本的な方針

本計画における方針は、「発生予防」、「適切な管理の促進」、「利活用の促進」の3点とし、これに基づき空き家対策の推進を図ることとします。



(1) 空き家の発生予防

空き家対策においては、管理不全の状態が深刻化すると対策が困難になることから、空き家の発生を予防することが必要不可欠であり、これらを目的とした周知、啓発活動の実施、支援策等の検討を行い、空き家の発生を予防します。

(2) 空き家の適切な管理の促進

適切な管理が行われていない空き家については、第一義的には所有者等自らの責任において管理する責務があることから、所有者等に対して助言、指導等の必要な措置を講じ、適切な管理を促します。

また、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な状態にある空家等に対しては、法に基づいた実効性のある改善指導等を促進することで、市民の安心安全な暮らしを確保します。

(3) 空き家の利活用の促進

空き家を地域の資源と捉え、市場流通や利活用促進を図ることで、空き家の解消を行うとともに、地域の活性化や移住・定住促進を図ります。

第4章

具体的な空き家対策

1 調査に関する事項

空き家については、人口減少に伴い、発生戸数の増加が予想されることから、継続的に市内の空き家の現状を把握するとともに、住民票や戸籍謄本、不動産登記簿、固定資産税情報等を利用し、所有者の特定や意向等の調査も継続して実施していくこととします。

また、必要に応じて敷地内、建物内への立入調査を実施し、特定空き家等に該当する可能性があるかと認められるか否か、措置を講ずる必要があるか否か等の調査を行うこととします。

(1) 調査対象とする地区

市内全域を調査対象とします。

(2) 調査期間

随時調査することとします。

(3) 調査方法

ア 苦情、相談による継続的な空き家の把握、調査

市民等からの相談、情報提供により、随時現地調査を実施し、継続的に市内の空き家の現状を把握します。また、住民票、戸籍謄本、固定資産税情報等を利用し、所有者の特定や意向確認、法に基づく立入調査等を実施します。

イ 市内全域を対象とした実態調査

本計画の見直し時期や、空き家に関する社会情勢、国の空き家対策に関する施策を勘案し、必要に応じて市内全域を対象とした実態調査の実施を検討します。

ウ 地域との連携による空き家の早期把握

市民や自治会等の協力を得ながら空き家となる可能性のある物件の情報を収集することにより、空き家や空き家予備軍の早期発見や管理状態等の把握ができる手法を検討します。

エ 空き家情報の活用

調査によって把握した空き家情報については、データベースとして保存・管理・更新し、庁内関係課や自治会等と連携した現地確認や適切な管理等に向けた活用を検討します。

2 空き家の予防に関する事項

空き家は相続を起因として発生するケースが多く、相続が行われずに放置されることにより、空き家としてのリスクが高まることも考えられます。

空き家対策においては、空き家の発生を未然に防ぐことが重要であり、情報提供や啓発活動の実施、支援策等の検討を行い、空き家の発生を予防する施策を行います。

(1) 広報紙、市ホームページ等による情報提供

広報紙「三浦市民」や市のホームページを活用し、空き家対策に関する情報提供を行い、空き家の発生抑制を図ります。

(2) 死亡届、転出届提出時の空き家関連チラシの配布

死亡届や転出届が提出された際に、相続や空き家に関するチラシを配布し、相続登記の促進と併せて空き家を予防する問題意識を高めます。

(3) 遺言書の作成、不動産登記簿の確認、相談等の呼びかけ

高齢者に対し、相続未了問題の解消を図るための遺言書の作成や、現在の不動産登記簿の確認を呼びかけ、将来的な相続のトラブルを防ぐための啓発活動の実施を検討します。これと併せて、権利関係の整理が必要な場合には、弁護士、司法書士などの専門的な知識を要する方へ相談するための連携体制についても検討します。

(4) 高齢者の施設入居時等における空き家に関する啓発活動

高齢者の施設入居時等における空き家の発生について、早期の段階で所有者、親族等に対して啓発活動を実施し、空き家化の予防や維持管理、利活用の推進を図るための手法を検討します。

(5) 地域と連携した啓発活動

今後空き家となる可能性のある所有者等に対し、市民や自治会、地域で活動する団体等からも空き家に関する意識啓発を図るなど、地域ぐるみで空き家化の予防を実施するための手法を検討します。

3 空き家の適切な管理に関する事項

適切な管理が行われていない空き家については、空き家の状態やその周辺の生活環境への影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた、助言、指導等を実施し、適切な管理を促します。

また、空き家に関する情報提供や啓発活動の実施により、空き家の適切な管理の促進に努めます。

(1) 広報紙、市ホームページ等による情報提供

広報紙「三浦市民」や市のホームページを活用し、空き家対策に関する情報提供を行い、市民等の空き家に対する適切な管理意識を高めます。

(2) 死亡届、転出届提出時の空き家関連チラシの配布

死亡届や転出届が提出された際に、相続や空き家に関するチラシを配布し、相続登記の促進と併せて空き家を適切に管理する問題意識を高めます。

(3) 固定資産税納税通知書発送時における啓発等

固定資産税納税通知書の発送時に、市内の土地、家屋の納税義務者（所有者）等へ空き家の維持管理に関するお願いと活用に関する情報提供を行います。

(4) 所有者等に対する助言・指導等の実施

適切な管理が行われていない空き家については、周辺の生活環境と安全の確保を図るため、所有者等に対して法第12条に基づき必要な助言や情報提供を実施していきます。

なお、比較的中小規模での修繕により再利用可能な空き家については不動産物件としての流通を、一方で、維持管理が難しい状況となっている空き家については解体を、所有者等に対し促します。

(5) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

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管理不全空家等及び既に周辺の生活環境に著しい影響を与えているような特定空家等に該当するおそれがあるものについては、「管理不全空家等及び特定空家等の判断基

準」に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の認定を実施していきます。

(6) 庁内連携による指導

空き家の問題については、防災、衛生、景観等に加え、所有者の高齢化など様々であることから、関連する部署と連携しながら適切な指導を実施します。

4 空き家の利活用促進に関する事項

空き家の利活用促進を図るため、不動産関係団体等との連携により設置をした三浦市空き家バンク制度の利用を促進するとともに、地域の活動拠点整備や移住・定住促進を推進し、空き家の利活用による空き家対策を図ります。

(1) 空き家バンクの運営、登録物件の増加

本市空き家バンク制度により、本市の利活用可能な空き家を広く周知することで、空き家を不動産として流通させ、利活用の促進を図ります。

また、全国版空き家・空き地バンクへの参画により、更なる物件周知を行います。

(2) 空き家バンク等の利用に伴う補助制度

空き家バンクの登録物件の確保、利活用の促進を図るため、インスペクション（住宅状況調査）や、空き家バンク等の条件を通じた耐震化、リフォーム等の改修にかかる補助、空き家取得後の建て替えに伴う除却補助制度の実施を検討します。

(3) 民間団体との連携による不動産の流通促進

民間の団体が所有、管理する空き家についても、空き家バンクへ登録を促し、物件を周知することにより、中古物件の流通促進を図るとともに、安心安全な不動産取引を目的として、不動産関係団体との連携を図ります。

また、空き家の所有者等が利活用の情報や相談をするため、民間団体と連携した空き家相談会やセミナーの開催などを検討します。

(4) 地域コミュニティ施設等への活用

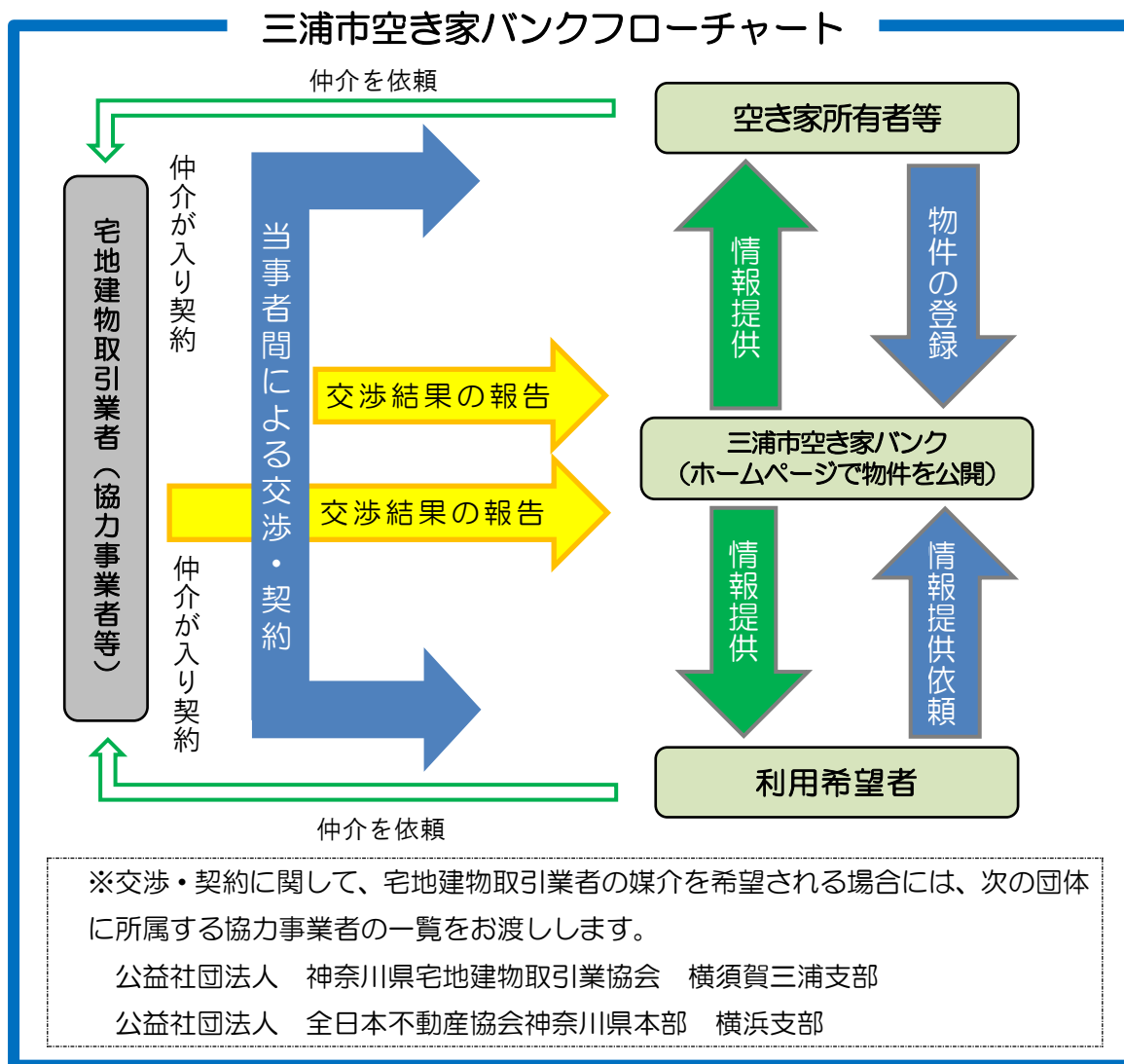
空き家及び空き家の跡地について、地域コミュニティ活動などの地域の取組みに支援できるよう地域のコミュニティ施設、ポケットパーク等として活用を図ることについて検討します。

(5) 移住・定住促進施策との連携、情報共有

利活用可能な空き家について、庁内関係課との連携や情報共有により、空き家の利活用の促進と併せて移住・定住施策の推進を図ります。

（６）創業等における空き家の利活用

空き店舗や空き住居の用途変更による創業等を目的とした空き家の利活用を図るため、関係団体等との連携、情報共有、また施策の展開について検討します。



(7) 利活用の促進の検討

ア 解体費の補助

維持管理が難しい状況となっている空き家については、所有者等による解体を促進するため、補助制度の実施を検討します。

イ 空家等活用促進区域の設定の検討

接道規制や用途規制の合理化を図ることにより、空き家の建替えや利活用の促進が図られるよう、空家等活用促進区域の設定を検討します。

ウ 公共浄化槽事業（検討中）の取組との連携

排水処理などの課題に対応することにより、空き家の建替えや利活用の促進が図られるよう、現在導入検討中の公共浄化槽事業の取組などとの連携を検討します。

エ 利活用の促進の検討

以上のことを踏まえ、一定程度の空き家が集中する地区において、総合的具体的な対策を検討します。

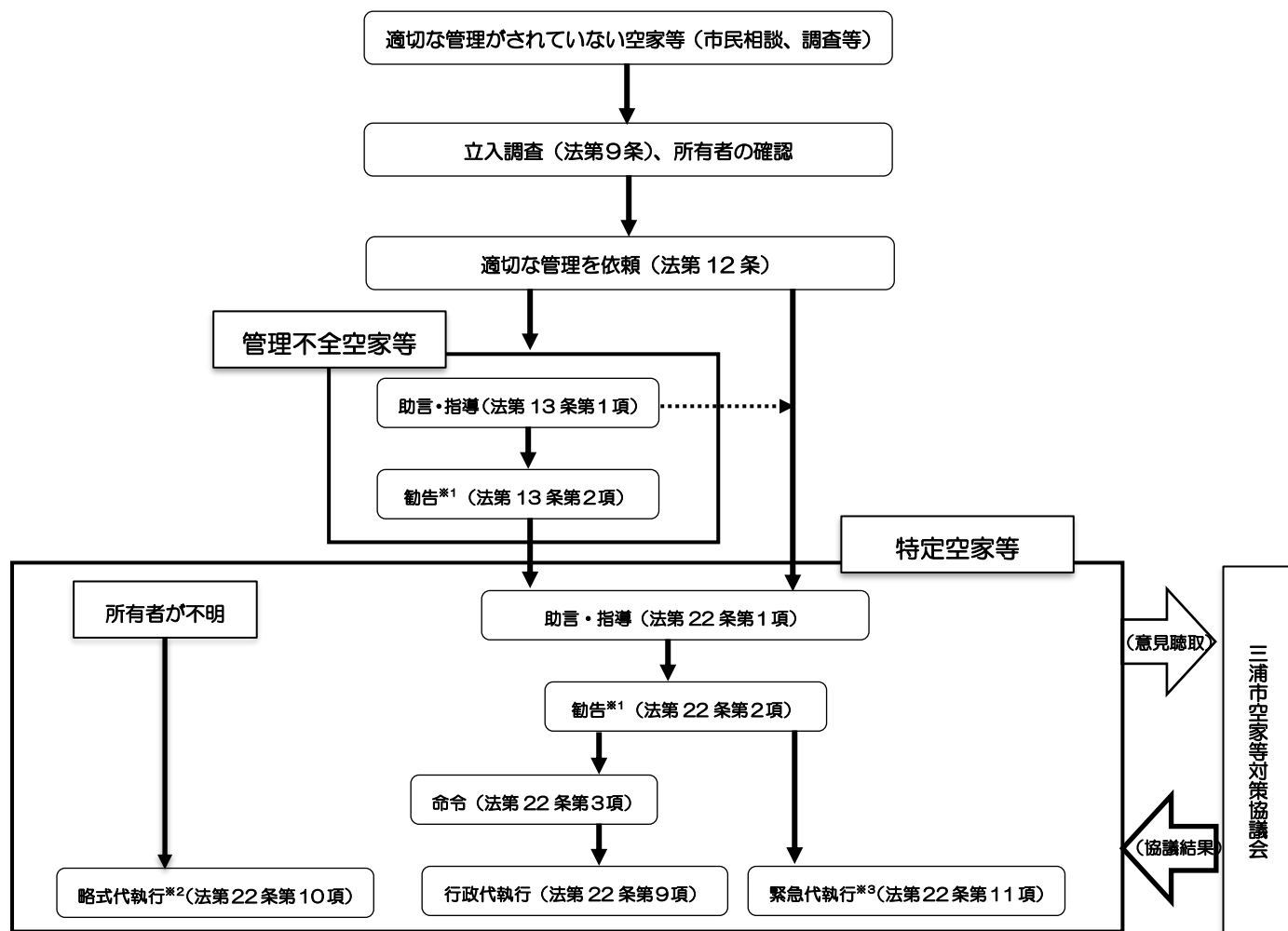
5 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項

法第 13 条に規定されている「管理不全空家等」及び法第 2 条に規定されている「特定空家等」については、別に定める「管理不全空家等及び特定空家等の判断基準」に基づき調査を実施し、特定空家等については「三浦市空家等対策協議会」へ意見聴取を行った後、それぞれ管理不全空家等及び特定空家等としての判断を行います。

また、特定空家等として判断した物件に対する必要な措置についても、適宜「三浦市空家等対策協議会」へ意見聴取を行います。

なお、法第 13 条第 2 項及び法第 22 条第 2 項の規定に基づく勧告を行った管理不全空家等及び特定空家等については、税務担当部局へ情報提供を行った後、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例の対象から除外されます。

＜三浦市管理不全空家等及び特定空家等に対する対応フロー図＞



※1 固定資産税等の住宅用地の特例の対象から除外

※2 命令対象者を確知することができないとき

※3 必要な措置をとることを命ずるいとまがないとき

6 相談体制及び実施体制に関する事項

空き家に関する問題は、多岐にわたることから、空き家の担当部署が中心となり庁内関係部署等と連携強化を図り、全庁的に空き家対策の推進に取り組めます。

また、空き家に関する問題は、専門的な知識も必要です。このため、庁内のみでは対応しきれない専門分野については、法務、不動産、建築等の様々な分野の団体と連携し、総合的な体制を整備していきます。

(1) 三浦市空家等対策協議会

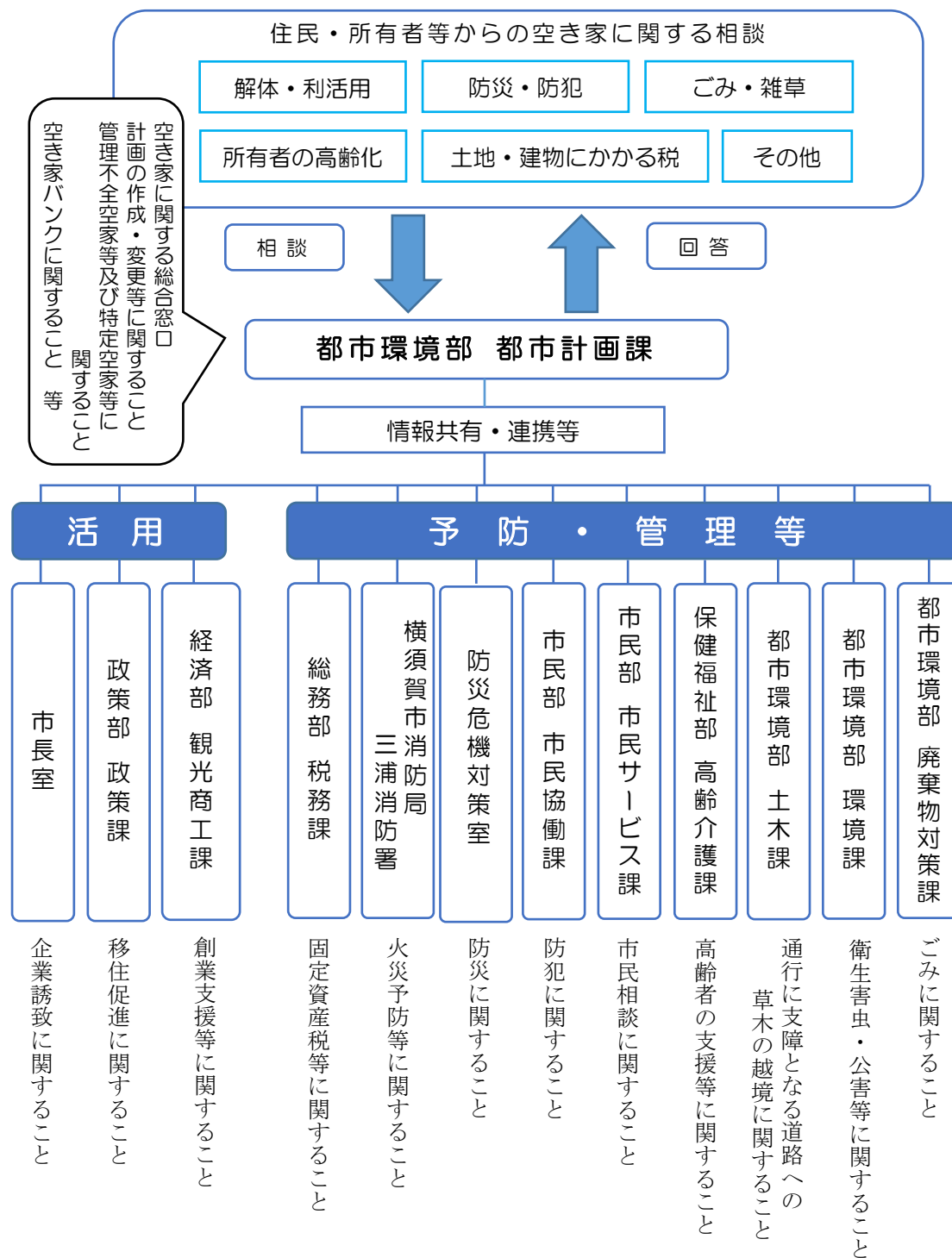
法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、平成29年9月に三浦市空家等対策協議会条例を制定し、同条例に基づき三浦市空家等対策協議会を設置しました。専門性、公平性を高めることを期待し、協議会は地域住民、法務、不動産、建築等様々な分野からの専門家で構成されています。協議会は、計画の作成・変更に関する協議を行うほか、計画の実施の一環として、特定空家等の措置等に関する協議を行うための場としても運営していきます。

【三浦市空家等対策協議会構成】

委員構成	委員区分	委員員数
地域住民	区長会の代表	7人以内
学識経験を有する者	大学の学識者、弁護士、 司法書士、宅地建物取引業者、 建築士	
市長		

(2) 庁内等における体制の整備

空き家に関する問題は、多くの部署に関係しています。問題の解決にあたっては、都市計画課が総合窓口となり、問題の種類に応じて関係部署等との情報共有、連絡調整や連携を図れる体制を構築し、空き家に関する様々な施策や事業を総合的に推進していきます。



(3) 専門家団体等との協力体制

空き家に関しては、法務、不動産、建築等、専門的な知識を要する問題が多く、庁内連携を図るだけでは対応できないものも多くなっていることから、迅速かつ的確な対応ができるよう、各専門団体との連携、協力体制の構築について検討していきます。

また、地域の現状をより詳細に把握している自治会等との連携や協力体制の構築についても検討していきます。

【関係団体との協力】

団 体 名 称	相 談 内 容
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会横須賀三浦支部	空き家の売買、 賃貸等不動産取引等に関する事
公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部	
神奈川県弁護士会横須賀支部	空き家の紛争、相続等の法律に関する事
神奈川県司法書士会横須賀支部	空き家の相続登記、 成年後見等に関する事
一般社団法人神奈川県建築士事務所協会横須賀支部、湘南三浦支部	空き家の改修等建物に関する事
神奈川県土地家屋調査士会横須賀支部	土地、建物の登記、境界等に関する事
三浦建設業組合	空き家の工事等に関する事
三浦市区長会	地域の情報に関する事

(4) 関係法令との連携

空き家の問題は多岐にわたるため、空き家への対応は、空家特措法に限定せず、空き家の状況や悪影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、関係法令の適用も含めて検討し、効果的な対策を図ります。

【関係法令に基づく措置内容】

法 令 名 称	措 置 内 容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合に、支障の除去の命令等
建築基準法	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却の命令等
消防法	火災予防に危険であると認められる物件又は消防活動に支障となると認められる物件に対する除去の命令等
道路法	みだりに道路を損傷、汚損すること、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合、除却、道路原状回復等の命令等
災害対策基本法	災害が発生又は発生しようとしている場合に、応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法	災害救助法が適用された場合、近隣住民の生命・身体に危険をおよぼす建築物等の除去等

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日

法律第 127 号

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他周辺的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にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用

促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が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こととなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定

行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡

地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知

することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

〔令和五年十一月政令三三一号により、令和五・一・一三から施行〕

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八条 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

2-1 三浦市空家等対策協議会条例

平成29年9月29日

条例第12号

(設置)

第1条 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。）に基づく施策の推進のため、三浦市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、法第2条第1項に規定する空家等に関する施策を推進するため必要な協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、委員7人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命するものとする。

- (1) 地域住民
- (2) 法に基づく施策に関する学識経験者
- (3) その他市長が特に必要と認める者

2 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

3 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

2 会長は、委員の互選により定め、副会長は、会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を行う。

(議事)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 協議会は、協議の対象となる事項について特に必要があると認めるときは、委員

以外の者の会議への出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（報酬等）

第8条 委員の報酬及び費用弁償については、三浦市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和32年三浦市条例第14号）の定めるところによる。

（委任）

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（招集の特例）

2 この条例により最初に招集される協議会の会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

（三浦市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

3 三浦市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

2-2 三浦市空家等対策協議会条例施行規則

平成29年9月29日

規則第16号

(趣旨)

第1条 この規則は、三浦市空家等対策協議会条例（平成29年三浦市条例第12号）第9条に基づき、三浦市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(招集)

第2条 会長は、協議会の会議を招集するときは、その日時、場所及び議案の内容について、あらかじめ委員に通知するものとする。

(代理)

第3条 市長は、その指名する職員を協議会の会議に代理出席させることができる。

(庶務)

第4条 協議会の庶務は、空家等対策主管課において処理する。

(委任)

第5条 この規則に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

3 三浦市空き家バンク実施要綱

平成29年7月10日

告示甲第24号

(趣旨)

第1条 この要綱は、三浦市における空き家の有効活用を通じて、定住促進等による地域活性化を図るため、空き家バンクの実施について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 市内に所在する建築物（これに附属する工作物を含む。）であって居住その他の用に供されていないことが常態であるもの（近くその状態になる予定のものを含む。）及びその敷地をいう。
- (2) 所有者等 空き家に係る所有権その他の権利の行使により、当該空き家の売却、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家バンク 空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申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をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンク以外の方法による空き家の取引を妨げるものではない。

(登録申込み等)

第4条 空き家バンクに空き家に関する情報（以下「空き家情報」という。）を登録しようとする所有者等（以下「申込者」という。）は、空き家バンク登録申込書（第1号様式）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項に規定する登録申込みがあったときは、その内容を確認し、適当であると認めたときは、当該空き家情報を空き家バンク物件登録台帳（以下「台帳」という。）に登録するものとする。ただし、次のいずれかに該当するときは、登録を行わないものとする。

- (1) 所有者等が三浦市暴力団排除条例（平成23年三浦市条例第2号）第2条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等若しくは神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項若しくは第2項に違反した者又はこれらの者と密接な関係を有していると認められる者（以下「暴力団等」という。）であるとき。
- (2) 登録をしようとする空き家について民事執行手続の開始決定があったとき。
- (3) その他市長が適当でないと認めるとき。

3 市長は、前項の登録をしたときは、空き家バンク物件登録完了通知書（第2号様式）により当該申込者に通知するものとする。

4 第2項の規定による登録の期間は、2年間とする。ただし、当該期間の満了前までに、前項の規定による登録の通知を受けた者（以下「登録者」という。）から改めて第1項の規定の例により登録申込みがあったときは、市長は、当該期間を2年間延長することができるものとし、以後同様とする。

（登録事項の変更の届出）

第5条 登録者は、登録事項に変更があるときは、空き家バンク登録変更届（第3号様式）その他必要書類を、速やかに市長に届け出なければならない。

（登録の取消し）

第6条 市長は、次のいずれかに該当するときは、登録を取り消すとともに、空き家バンク登録取消通知書（第4号様式）により、登録者に通知するものとする。

- （1） 登録者から空き家バンク登録取消申請書（第5号様式）が提出されたとき。
- （2） 空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- （3） 登録した内容等に不正又は虚偽があると認められたとき。
- （4） その他登録を継続することにつき市長が適当でないと認めたとき。

（空き家情報の公開）

第7条 市長は、台帳に登録された空き家情報を市のウェブサイトへの掲載その他の方法により公表するものとする。

（空き家の情報提供）

第8条 市長は、空き家バンクにより空き家の利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）から空き家情報の提供の依頼を受けたときは、当該空き家情報を利用希望者に提供するとともに、利用希望者の情報を当該空き家情報に係る登録者へ提供するものとする。ただし、次のいずれかに該当するときは、利用希望者及び登録者への情報提供は行わないものとする。

- （1） 利用希望者が暴力団等であると認められるとき。
- （2） その他市長が適当でないと認めるとき。

（不動産関係団体との連携）

第9条 市長は、空き家バンクの円滑な運営を目的として、不動産の売買又は賃貸借の取引の媒介又は代理を業とする者により組織される団体（以下「不動産関係団体」という。）と連携を図るものとする。

（登録者と利用希望者の交渉等）

第10条 市長は、登録者と利用希望者における交渉及び売買、賃貸借等の契約に直接関与しないものとする。

2 登録者は、利用希望者との契約が成立したときは、速やかに空き家バンク登録取消申請書（第5号様式）を市長に提出しなければならない。

（個人情報の取扱い）

第11条 登録者、利用希望者及び不動産関係団体は、空き家バンクの利用により取得した

個人情報の取扱いについて、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の趣旨に則り、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報を不当な目的のために利用しないこと。
- (2) 個人情報を流出させ、毀損し、又は滅失しないよう適正に管理すること。
- (3) 個人情報の流出、毀損又は滅失の事案が発生したときは、速やかに市長に報告し、及びその指示に従うこと。

(免責)

第12条 空き家バンクに関して生じた全ての紛争（空き家バンクを利用した交渉又は契約等に係るものを含む。）は、登録者と利用希望者が解決するものとする。

2 空き家情報の登録、登録の取消しその他の空き家バンクの利用により損害（第三者への損害を含む。）が発生した場合であっても、その賠償について、市は一切の責めを負わないものとする。

(補則)

第13条 この要綱に定めるもののほか、空き家バンクの実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（平成30年12月28日三浦市告示甲第23号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（令和3年7月30日三浦市告示甲第19号）

この告示は、公表の日から施行する。

附 則（令和5年3月31日三浦市告示甲第17号）

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

※様式は掲載省略。

4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

令和 年 月 日策定

1 趣旨

この基準は、三浦市内に所在する空家等が、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 13 条第 1 項に定める管理不全空家等及び第 2 条第 2 項に定める特定空家等に該当するか否かについて判断するための基準として定めるものです。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が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こととなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

2 管理不全空家等に対する方針

法第 5 条において、空家等の所有者又は管理者（所有者等）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があると規定されています。

従って、法第 12 条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行い、改善を図ることとしますが、所有者等による改善がされず、法第 13 条第 1 項に規定する「管理不全空家等」と

認められる場合には、法に基づく対応（指導、勧告）を行うこととします。

管理不全空家等に該当するか否かについては、本基準に照らして調査を実施し、市が判断します。

3 特定空家等に対する方針

上記、管理不全空家等に対する方針と同様に法第12条に基づき改善を図ることとしますが、所有者等による改善がされず、法第2条第2項に規定する「特定空家等」と認められる場合には、法に基づく対応（助言・指導、勧告、命令、各種代執行）を行うこととします。

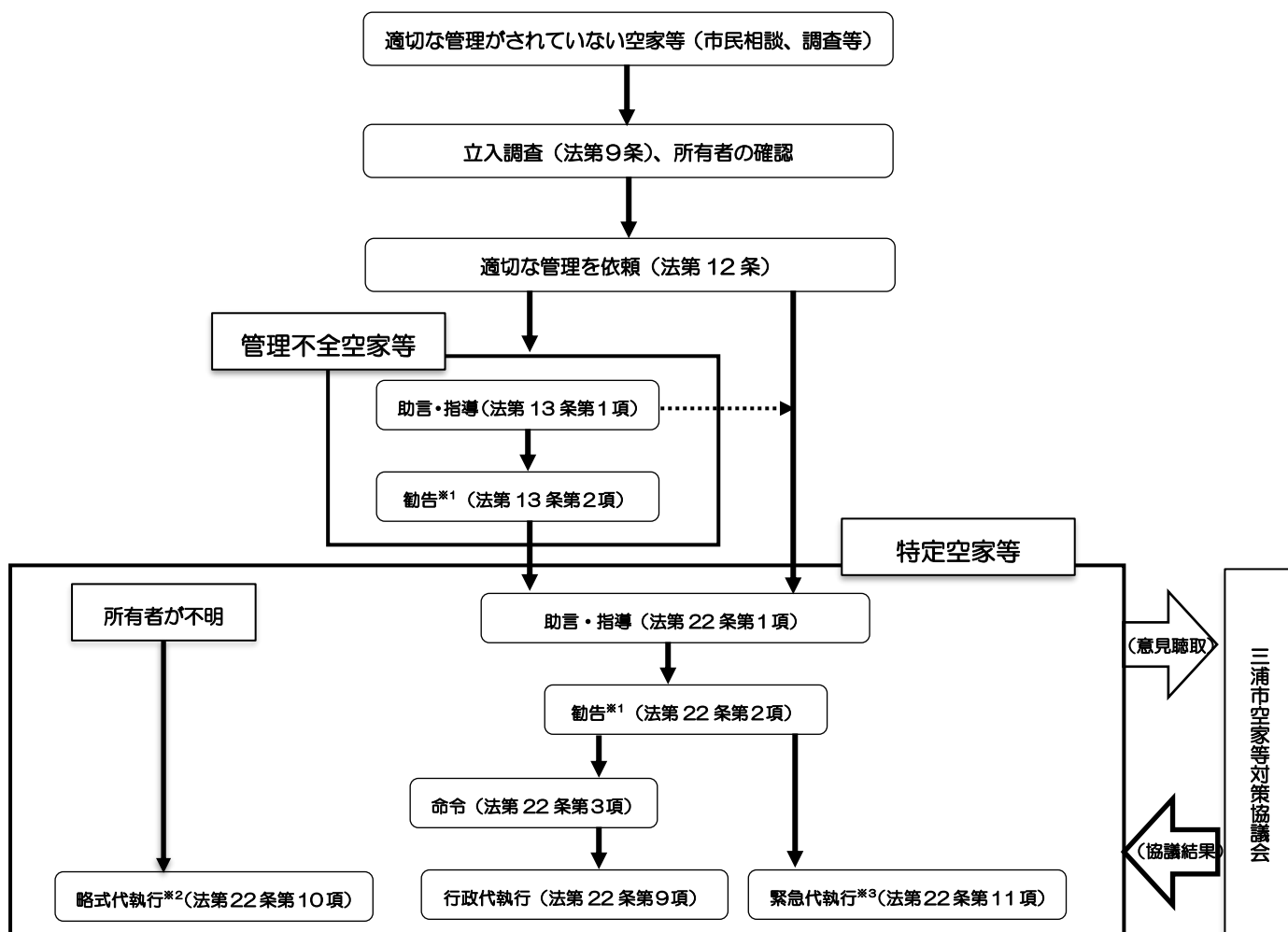
特定空家等に該当するか否かについては、本基準に照らして調査を実施し、法第8条の規定に基づき設置する「三浦市空家等対策協議会」の意見聴取後、最終的に市が判断します。

また、特定空家等に対する指導方針等の決定に当たっても、適宜、協議会に意見聴取を行い、指導等を実施します。

4 判断基準

管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの具体的な基準に関しては、国が示している「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）」に示された事項に準拠し、別紙1から別紙4のとおり建築物が周囲に及ぼす危険性等を調査します。

<三浦市管理不全空家等及び特定空家等に対する対応フロー図>



- ※1 固定資産税等の住宅用地の特例の対象から除外
- ※2 命令対象者を確知することができないとき
- ※3 必要な措置をとることを命ずるいとまがないとき

・＜別紙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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

放置した場合の悪影響		特定空家等	管理不全空家等	備 考
1. 建築物等の倒壊につながるもの	(1)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（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、腐食等又は構造部材同士のずれ	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
	(2)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	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	

		ずれ		
	(3)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	・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	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下 3. (3) 及び 4. (2) において同様とする。
2. 擁壁の崩壊につながるもの		・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	・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	・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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月国土交通省）が参考にできる。
3. 部材の落下につながるもの	(1)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、	・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	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

		屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐設等	の支持部材の破損、腐食等	
	(2)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	・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
	(3)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	・ 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	・ 既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
4. 部材等の飛散につながるもの	(1)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	・ 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	・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
	(2)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	・ 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	・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

《別紙 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

放置した場合の悪影響		特定空家等	管理不全空家等	備 考
1. 石綿の飛散につながるもの		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	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. 健康被害の誘発につながるもの	(1)汚水等	- 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）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	排水設備の破損等	
	(2)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	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	
	(3)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	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態	

＜別紙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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

放置した場合の悪影響	特定空家等	管理不全空家等	備 考
1. 景観悪化につながるもの	・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	・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	・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、左記の状態に関する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、左記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

《別紙 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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。

なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

放置した場合の悪影響	特定空家等	管理不全空家等	備 考
1. 汚水等による悪臭の発生につながるもの	- 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）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	- 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ぎ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. 不法侵入の発生につながるもの	- 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	開口部等の破損等	
3. 落雪による通行障害等の発生につ	頻繁な落雪の形跡	通常の雪下ろしがなされてい	豪雪地帯対策特別措置法第2

ながるもの	・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	ないことが認められる状態 ・雪止めの破損等	条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、左記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。
4. 立木等による破損・通行障害等の発生につながるもの	・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	・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	
5. 動物等による騒音の発生につながるもの	・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	・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	
6. 動物等の侵入等の発生につながるもの	・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	・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	

5 三浦市空家等対策協議会委員名簿

令和7年6月30日時点

	区分	氏名	所属団体等	備考
1	学識経験者	かねこ ともや 兼子 朋也	関東学院大学	会 長
2		かとう とよじ 加藤 豊次	(公社)神奈川県 宅地建物取引業協会	副会長
3		もちだ たくや 餅田 拓也	神奈川県弁護士会	
4		まつばら たかふみ 松原 隆文	神奈川県司法書士会	
5		さかきばら ひさお 榊原 久雄	(一社)神奈川県 建築士事務所協会	
6	地域住民	しばたに はじめ 柴谷 肇	三浦市区長会	
7	市長	でぐち かいち 出口 嘉一	三浦市	

※敬称略、順不同

前委員

	区分	氏名	所属団体等	備考
1	学識経験者	おのであ しんじ 小野寺 伸次	(公社)神奈川県 宅地建物取引業協会	副会長
2	市長	よしだ ひでお 吉田 英男	三浦市	

6 三浦市空家等対策協議会の経過

	開催日	内容
第1回	令和6年3月18日	- 空家等対策計画の概要について - 改定スケジュールについて - 三浦市空家等対策計画 第2期（案）協議①
第2回	令和6年8月23日	三浦市空家等対策計画 第2期（案）協議②
第3回	令和7年2月18日	三浦市空家等対策計画 第2期（案）協議③
第4回	令和7年8月22日	- 三浦市空家等対策計画 第2期（案）協議④ - 今後のスケジュールについて
第5回	令和 年 月 日	- パブリックコメント結果について（仮） - 三浦市空家等対策計画 第2期（案）協議⑤

三浦市空家等対策計画

発 行 令和 年 月

編集・発行 三浦市 都市環境部 都市計画課

☎046-882-1111(代表)

URL <http://www.city.miura.kanagawa.jp/>
