

三浦市空家等対策計画

令和元年8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 特定空家等に対する措置に関する事項・・・・・・・・・・・・ 30
- 6 相談体制及び実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・ 31

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・ 35
- 2-1 三浦市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
- 2-2 三浦市空家等対策協議会条例施行規則・・・・・・・・・・・・ 43
- 3 三浦市空き家バンク実施要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
- 4 特定空家等の判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
- 5 三浦市空家等対策協議会委員名簿・・・・・・・・・・・・・・ 53
- 6 三浦市空家等対策協議会の経過・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 53

第1章

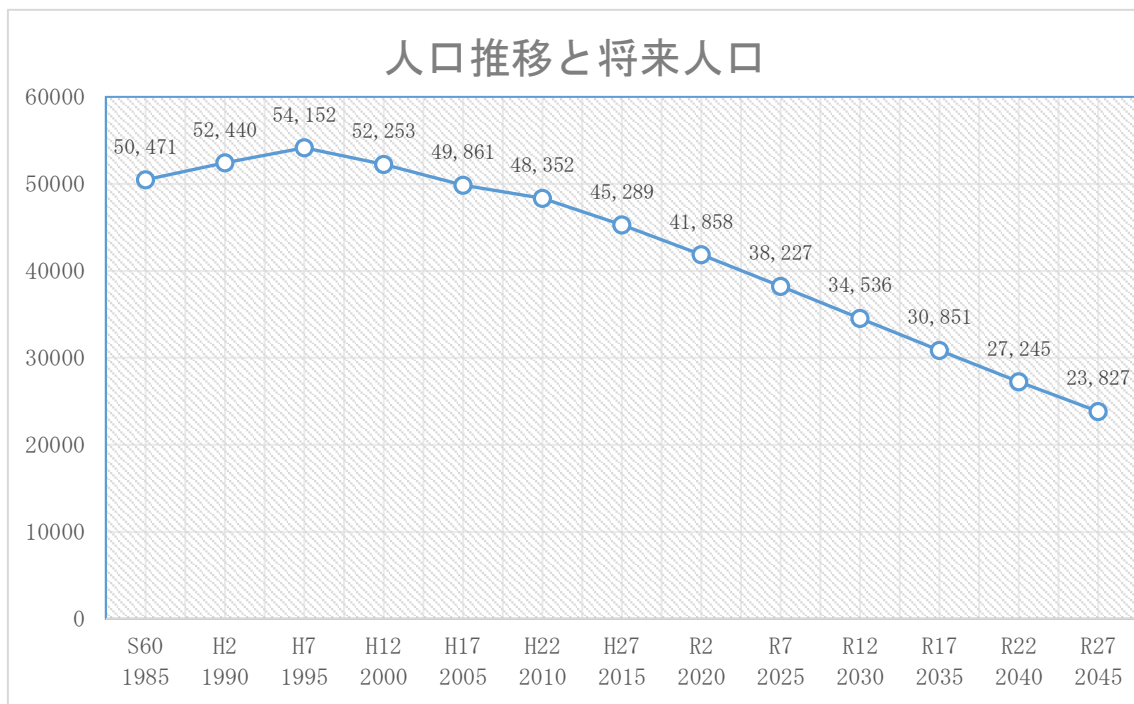
計画の趣旨

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。

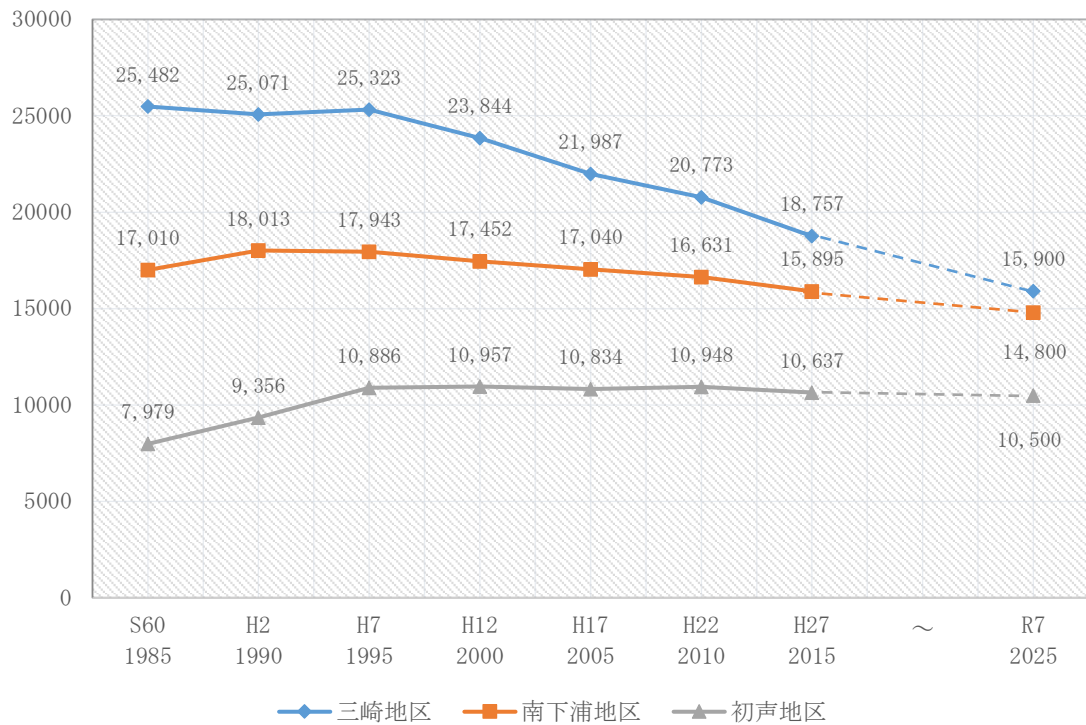
三崎、南下浦、初声の地区別の人口推移についても、近年は三崎地区を筆頭に3地区ともに減少傾向にあり、世帯数についても減少していくことが予想されます。

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。

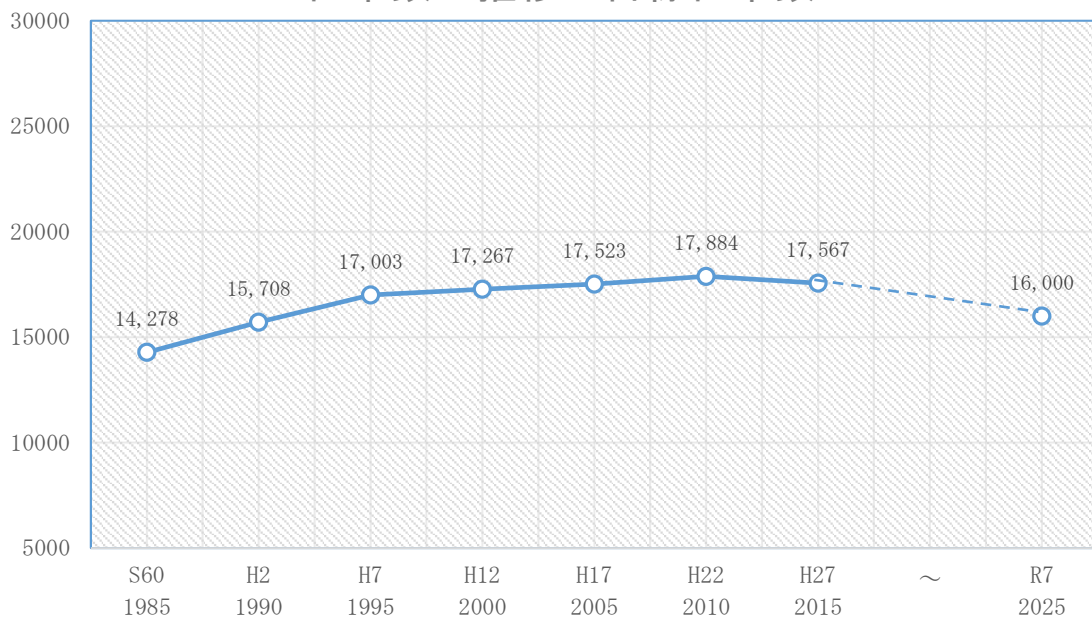


(出典：2015年までは国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値)

地区別の人口推移と目標人口

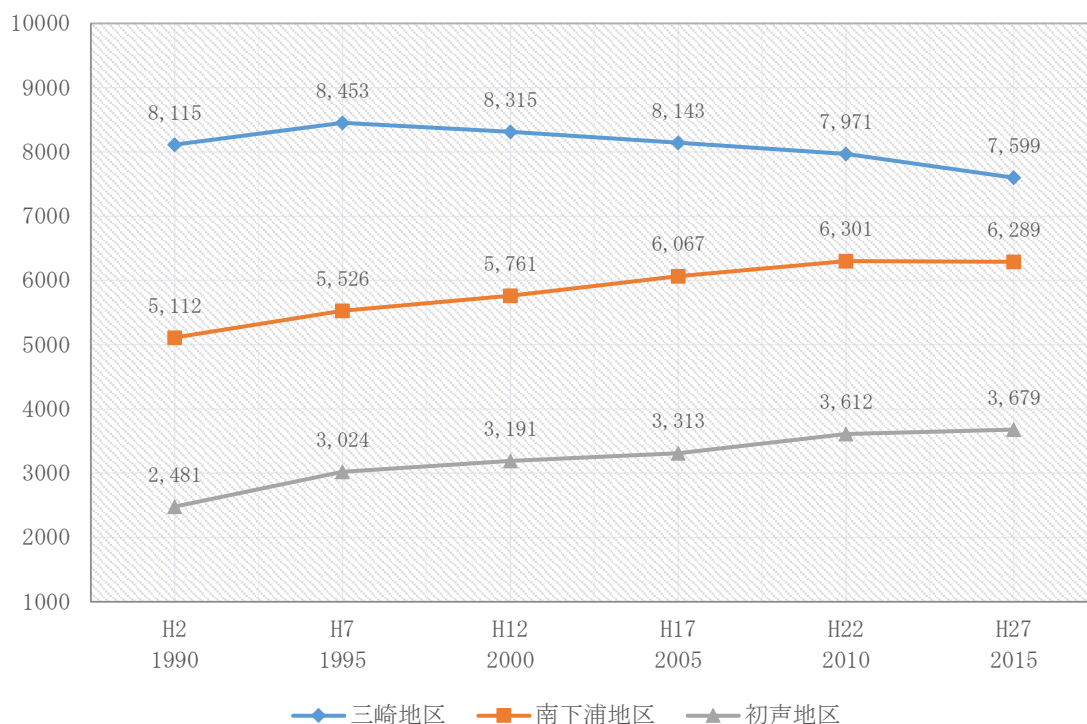


世帯数の推移と目標世帯数



(出典：2015年までは国勢調査、2025年は第4次三浦市総合計画の目標値)

地区別世帯数の推移



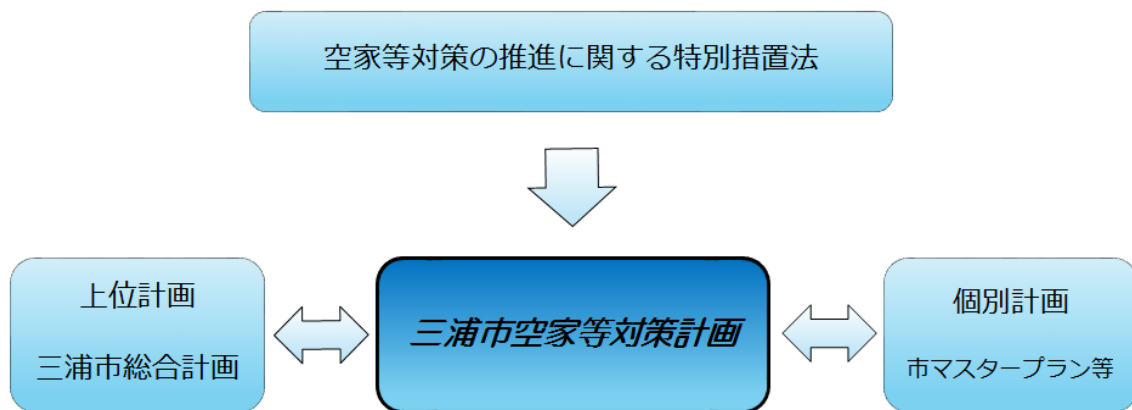
(出典：国勢調査)

【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6条の規定に基づく計画として、三浦市総合計画を上位計画に位置づけ、その他関連する個別計画との整合、連携を図るとともに、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

計画期間は、第4次三浦市総合計画との連動を図り、2025年までとします。

次期計画以降については、本市の実態、関連する施策の展開方針等を勘案し、必要に応じて見直しを行うこととします。

年（西暦） 計画	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
総合計画	→									
空家等対策計画			→							

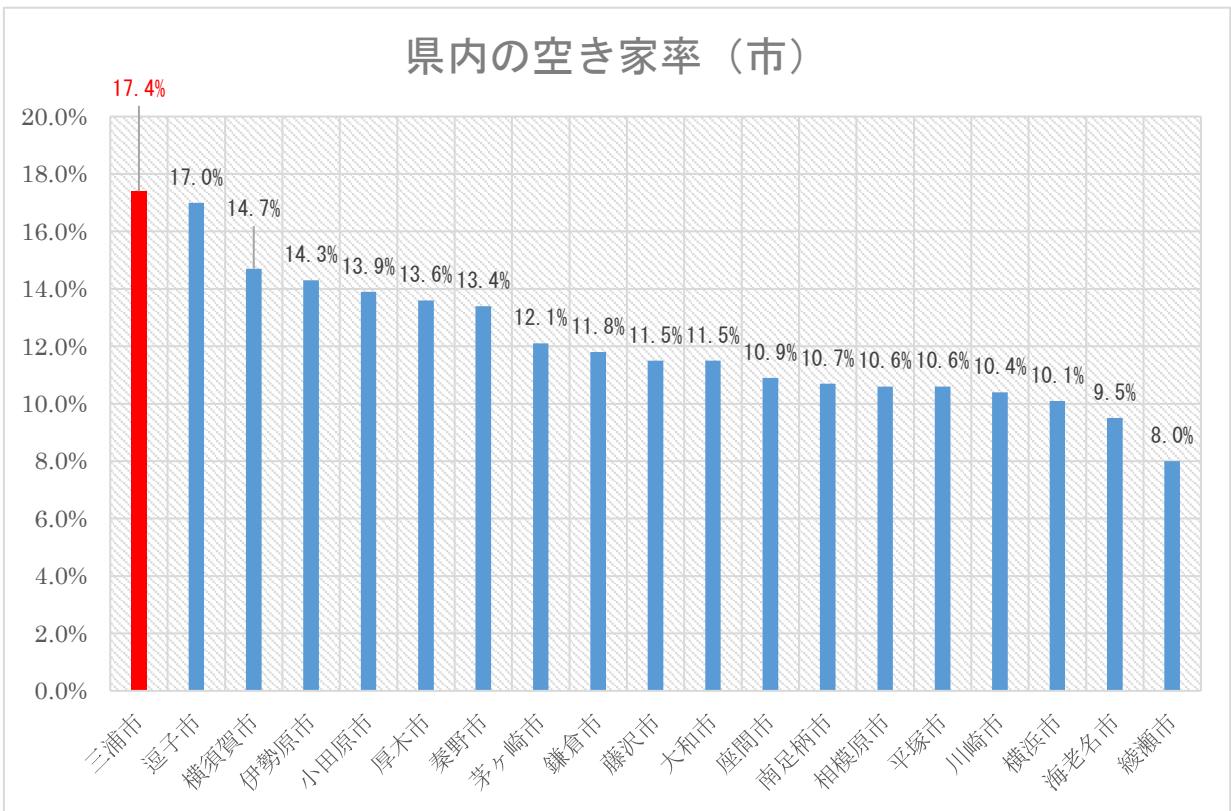


空き家の現状、発生要因と課題

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

平成 25 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 17.4%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：平成 25 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、景観等の周辺的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ための基礎資料を作成することを目的として、平成27年度に実態調査を実施しました。

(イ) 調査方法

水道の閉栓情報から、調査対象として1,300件を抽出し、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) 調査期間

平成27年12月から平成28年3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。

水道の閉栓情報（調査対象戸数）	1,300件
空き家であるもの	287件
空き家でないもの	904件
空き家の判定ができない不明なもの	109件

【空き家であるものの内訳】

単位：件

	三崎地区	南下浦地区	初声地区	計
Aランク	72	12	12	96
Bランク	90	15	7	112
Cランク	38	10	6	54
Dランク	18	4	3	25
計	218	41	28	287

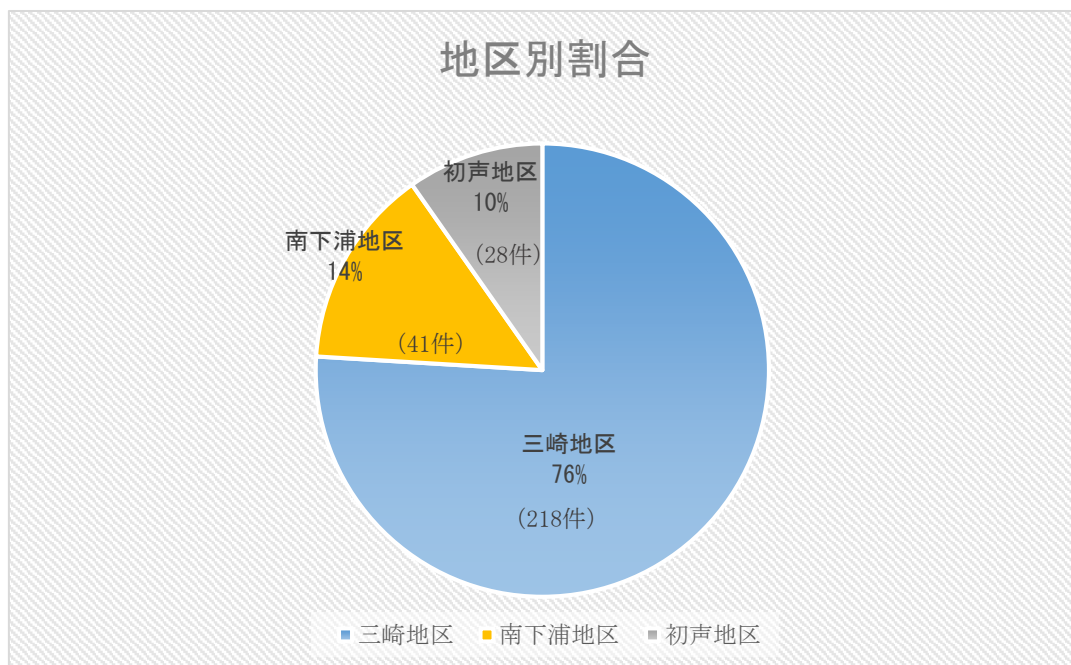
※A～Dランクの判断基準は、P.9〈老朽危険度の判断基準〉参照

イ 地区別の空き家の割合

平成 27 年度に実施した実態調査において、空き家と判定された 287 件のうち、三崎地区が 218 件（約 76%）、南下浦地区が 41 件（約 14%）、初声地区が 28 件（約 10%）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。



ウ 空き家の危険度割合

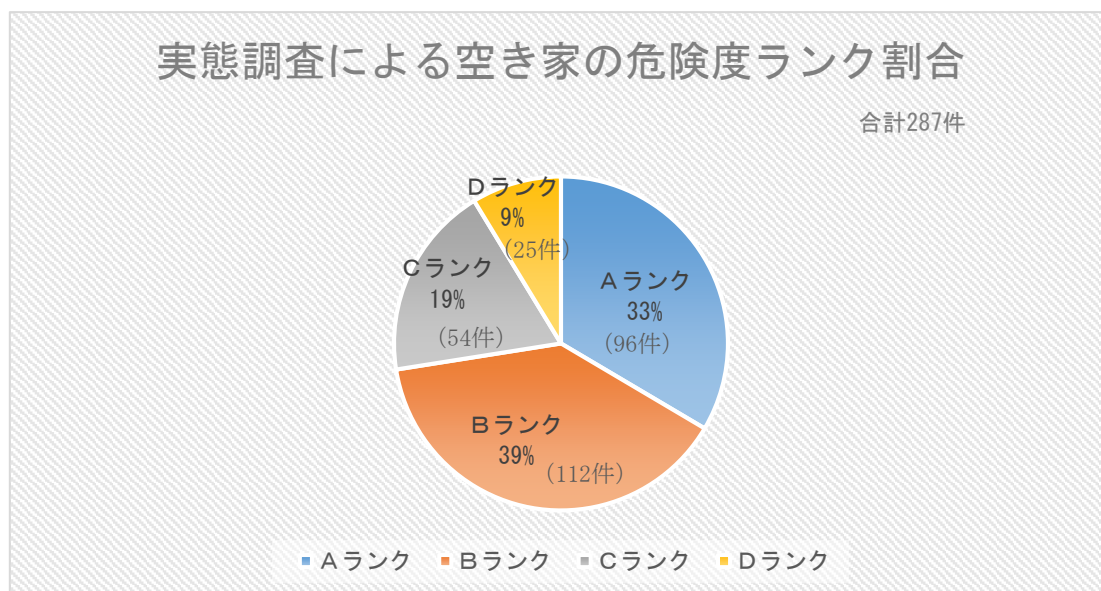
実態調査において実施した危険度割合の判断については、下記の判断基準を参考に程度の良いものから4段階にランク分けを行いました。

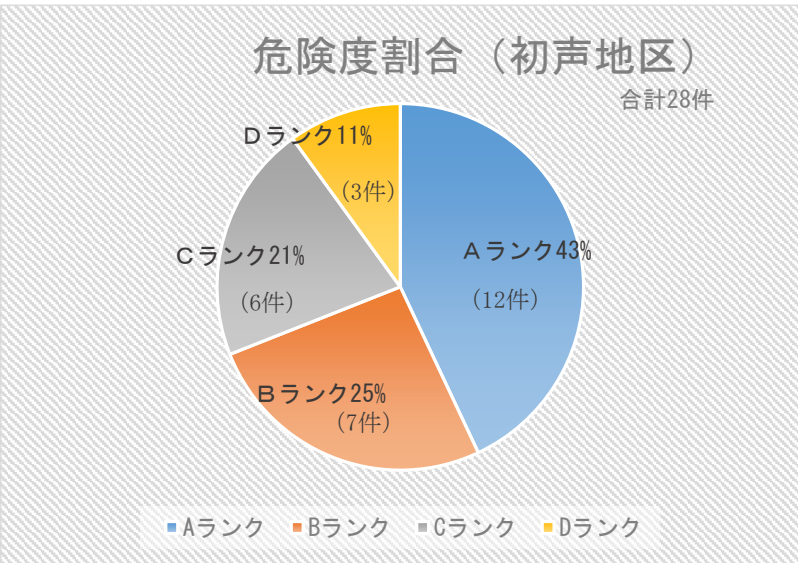
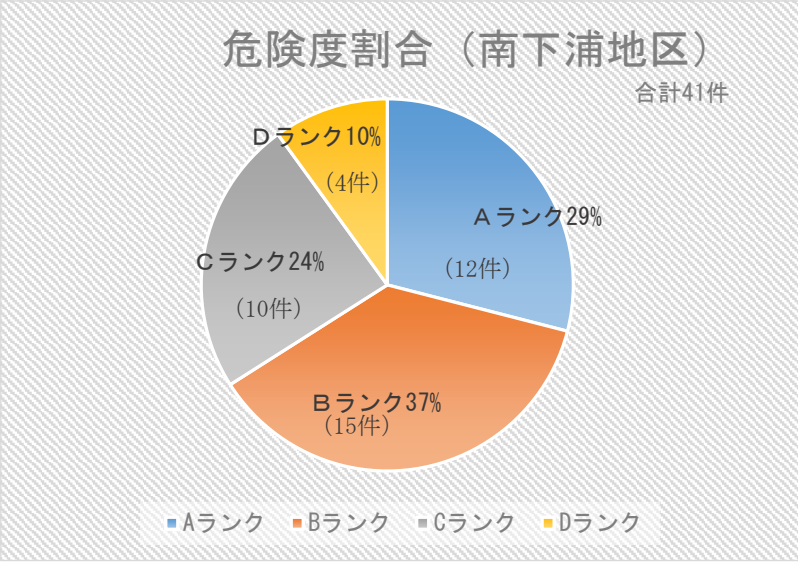
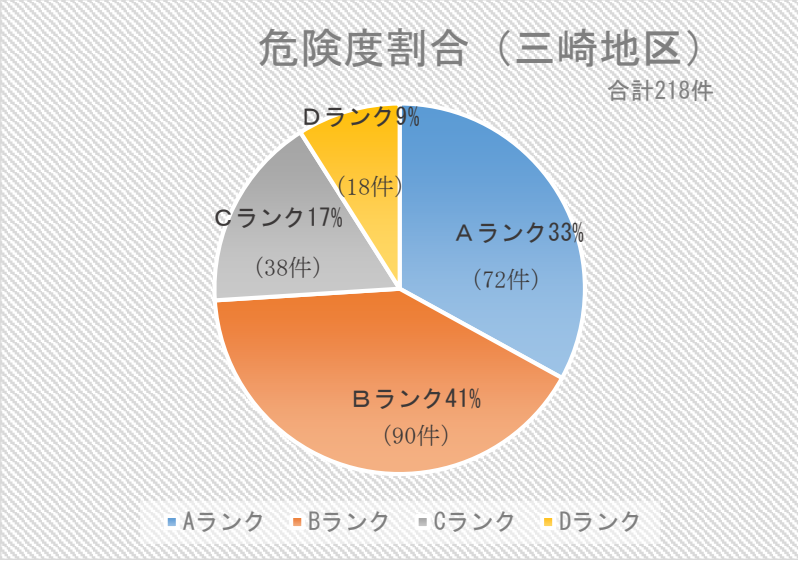
結果として、当面危険性が少ないと判断できた物件（A及びBランク）は全体の7割以上となっており、このような物件について利活用に向けた対策が必要となっています。

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3割以下となっていますが、三崎地区に多く分布しているため、維持管理や改善に向けた対策が必要となっています。

<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

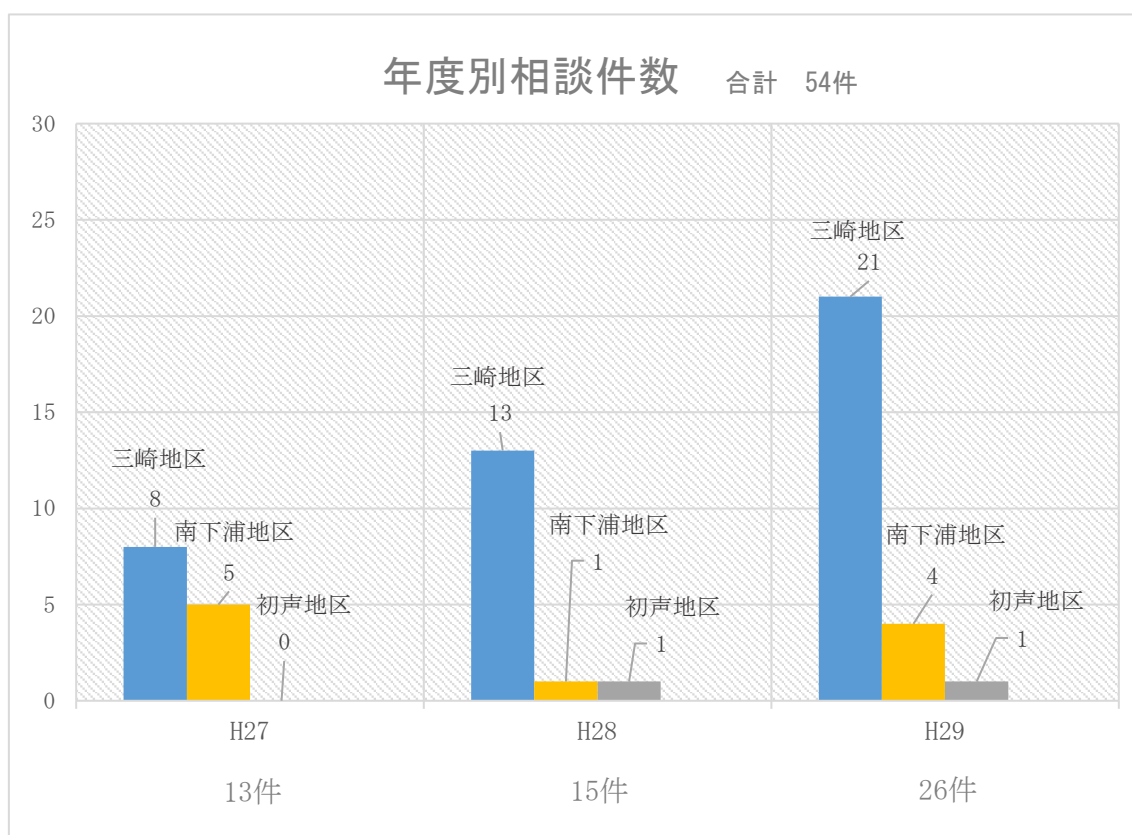
空き家は、適切に管理されていれば問題はありませんが、それを怠ると周辺の生活環境に影響を及ぼすことになります。所有者等が管理責任を全うしないことから「草木が繁茂して害虫が発生している。」「枯れ木や枯れ草、ごみが放置され火災の心配や臭気が発生している。」「屋根や外壁、雨戸や雨樋などが壊れていて飛散の恐れがある。」などといった相談が市民から寄せられます。

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は年間、十数件以上あり、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後、修繕や維持管理の実施をお願いするための通知文の送付や所有者宅へ訪問し、対応を促しています。

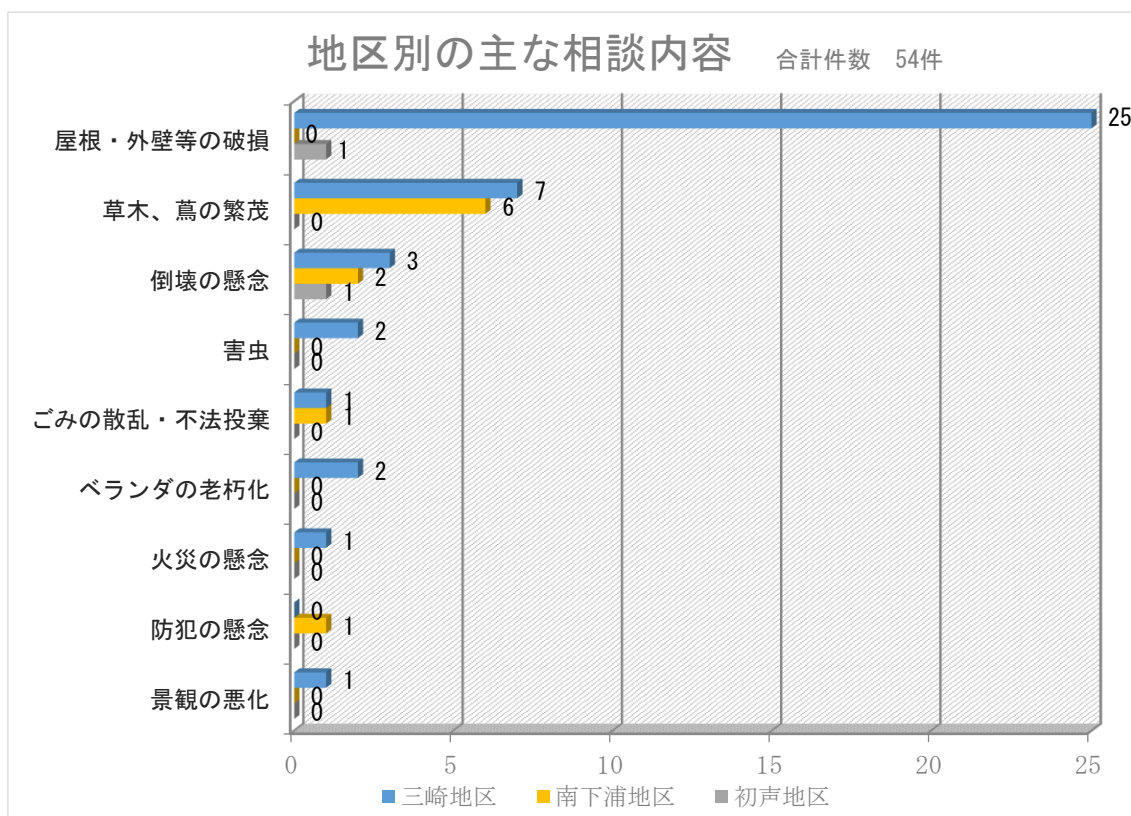
空き家件数の増加に伴い三崎地区からの相談件数が多い状況となっています。



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、平成29年度に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287件及び判定ができなかった109件を調査対象とし、所有者等が不明のものや、すでに解体等が確認されてい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

平成29年8月3日から平成29年8月31日まで

エ 調査結果

調査対象 354件

回答件数 112件（回答率 31.6%）

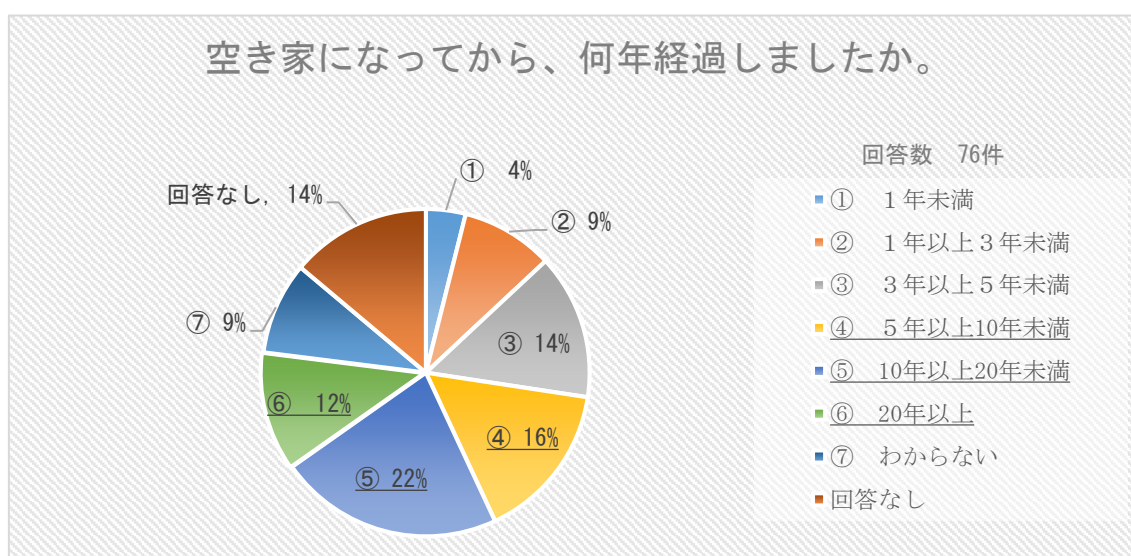
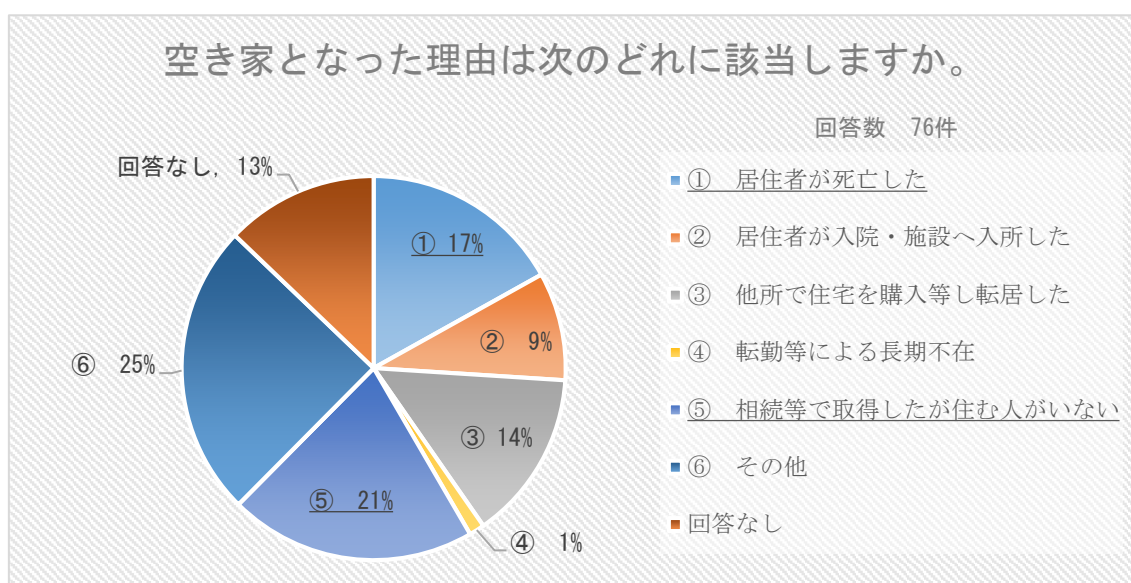
（うち、“空き家として所有している”との回答は76件）

(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（17%）」、「相続等で取得したが住む人がいない（21%）」と、相続に関する要因が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。

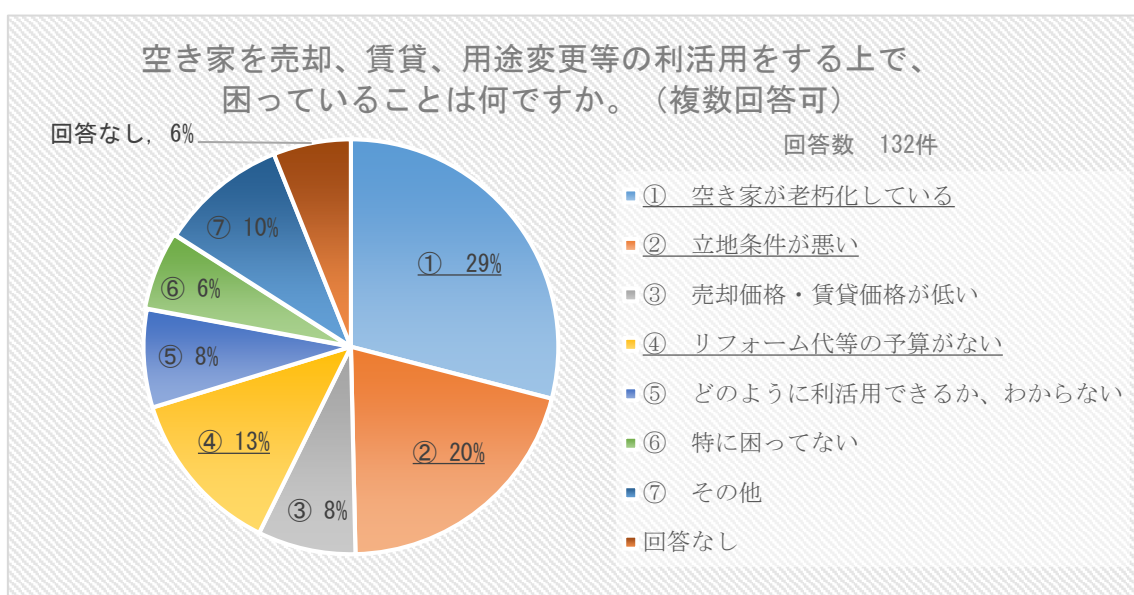
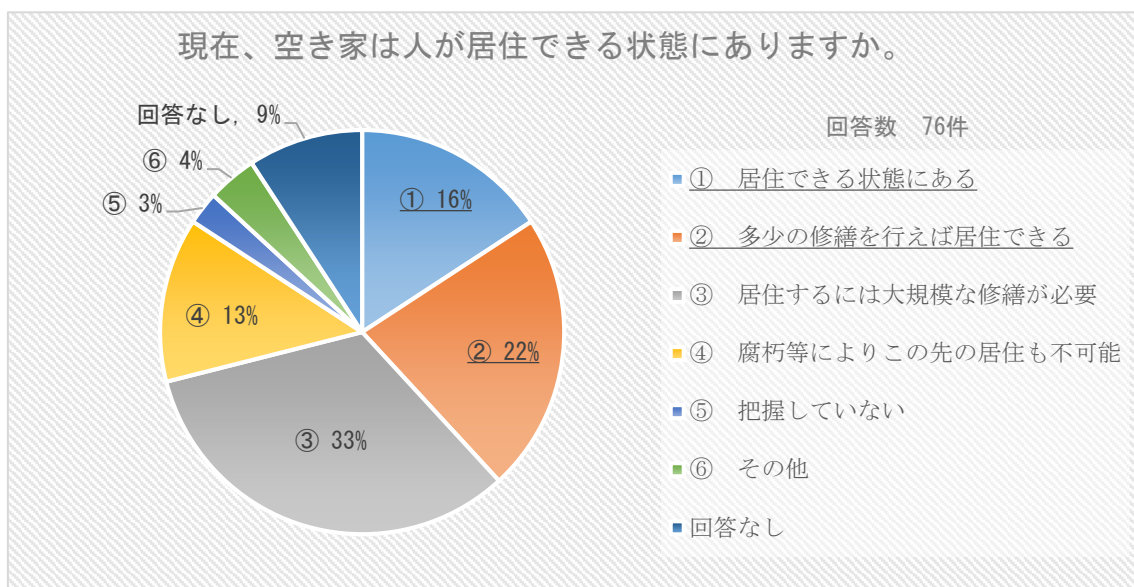
また、今後も人口減少が進むことが予想されることから、あらたな空き家発生の防止と空き家となってから相当期間が経過しているものへの対策も必要となることが考えられます。



(3) 空き家の利活用

空き家の状態について、割合としては「居住するには大規模な修繕が必要（33%）」という回答が最も多い結果となりましたが、一方で、「居住できる状態にある（16%）」、「多少の修繕を行えば居住できる（22%）」と、利活用が見込める物件も4割という状況となっています。

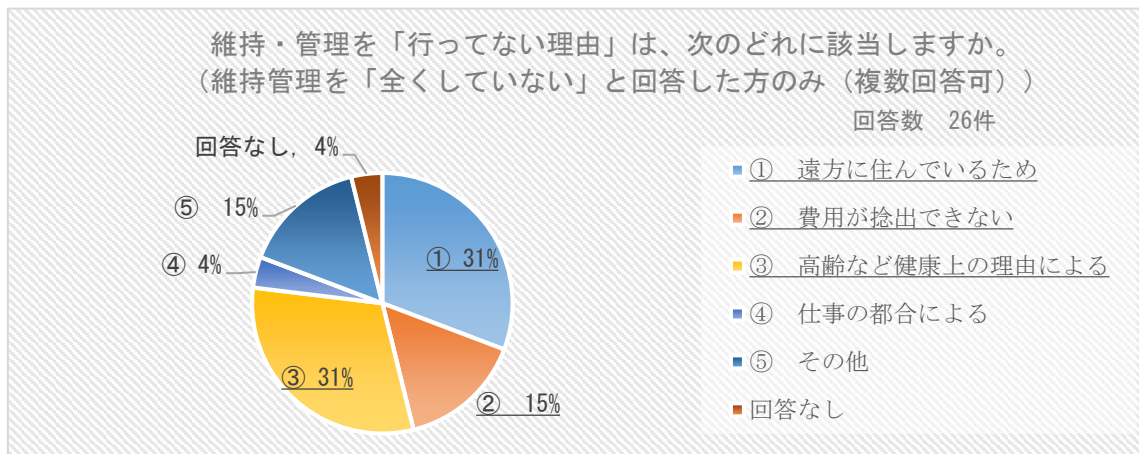
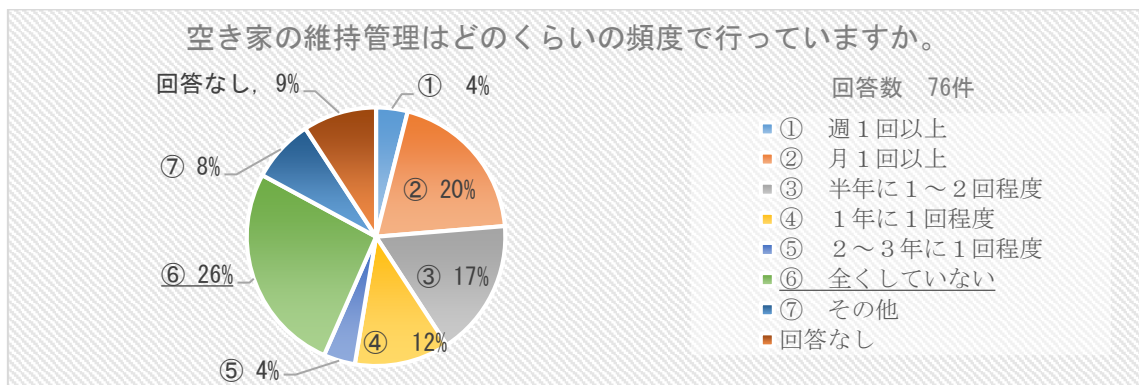
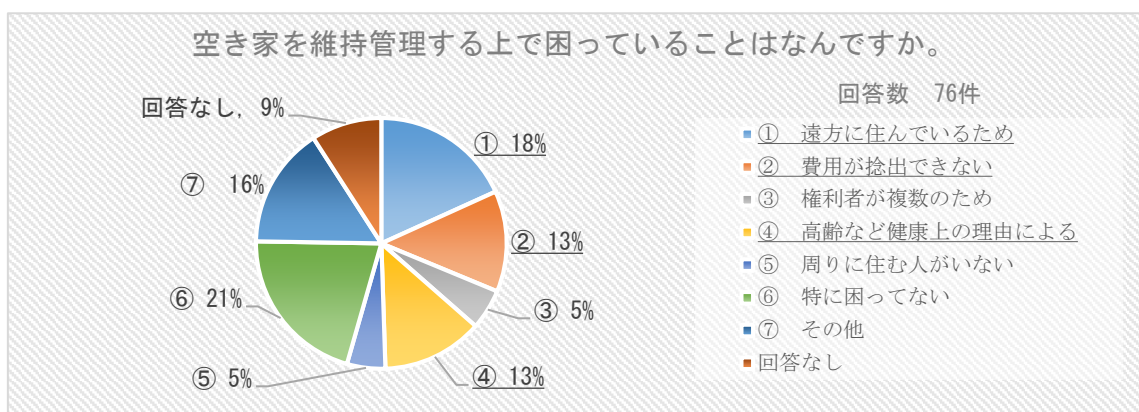
空き家の所有者等が利活用する上で困っている理由については、「空き家の老朽化により利活用できない」、「リフォーム代等の予算がない」という理由が4割となり、ほかにも、市街化調整区域内や接道状況など、立地条件により今後の利活用ができないという状況も挙げられています。



(4) 空き家の維持管理

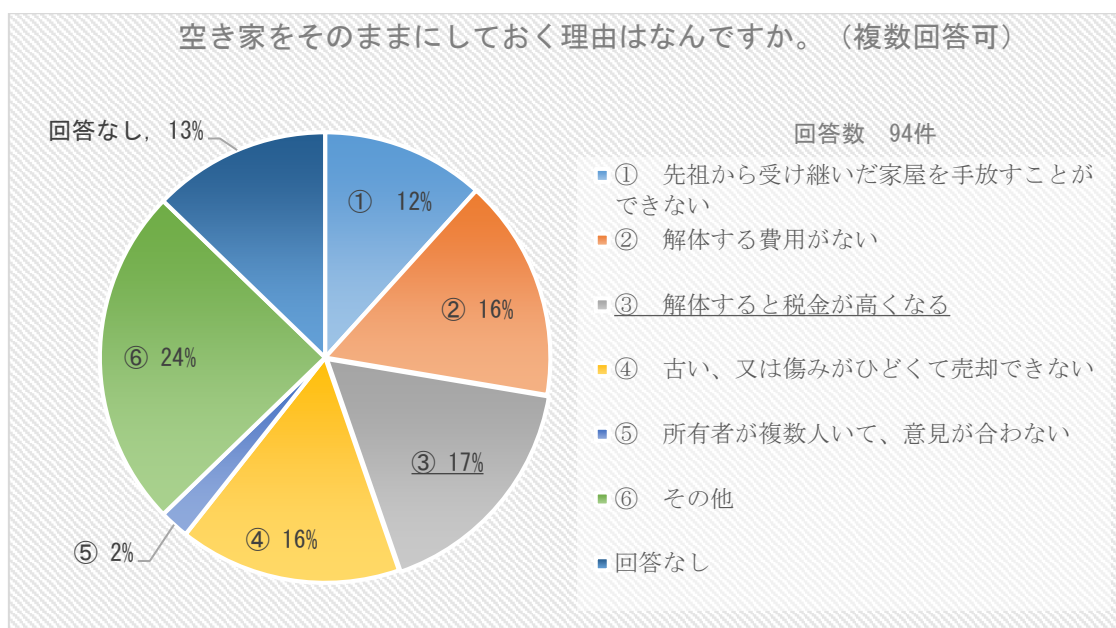
空き家を維持管理する上で困っている理由については、遠方に住んでいたり、費用の負担、高齢（体力的、健康的）により難しいなど、少なからず空き家の管理に負担を感じているという回答が多い結果となりました。

また、空き家の維持管理の頻度については、「全くしていない（26%）」との回答が一番多い結果となり、「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。



(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」など様々であり、また空き家を解体した場合には、土地の固定資産税・都市計画税について住宅用地の特例（下表参照）の対象から除外され、税金が上がることを懸念されることから、空き家の解体は行わずに残しておく所有者等も多いという現状となっています。



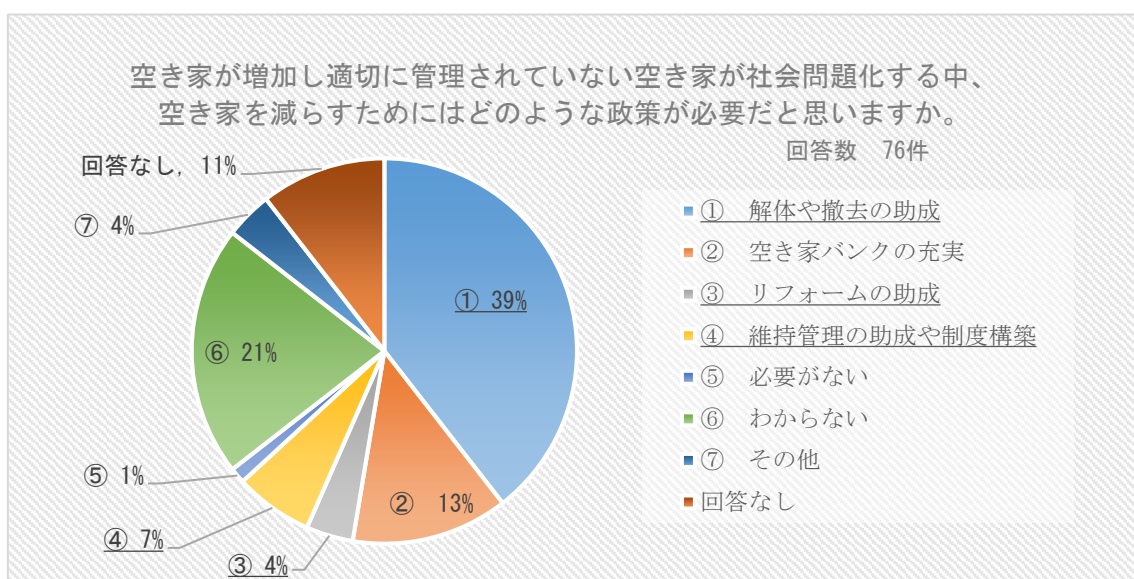
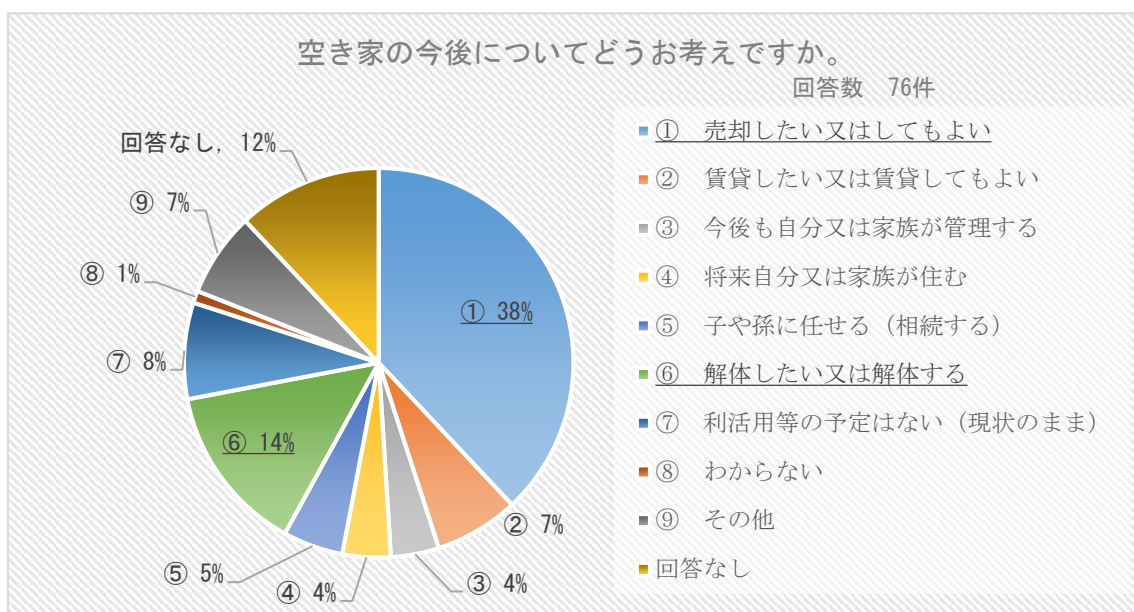
固定資産税・都市計画税については住宅用地に対する課税標準の特例措置が設けられており、住宅用地の区分により、下記のとおり算出されることになります。

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）」という割合が半数以上を占めており、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確認したところ、解体、リフォーム、維持管理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、空き家に関する相談所の設置を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、「全くしていない」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が低いことが考えられ、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、リフォーム、維持管理等に対する支援（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

空き家となった契機として、“相続”に関係する要因が多くの割合を占め、相続などの情報や知識が不足し売却等の処理がうまく進まないことがあるため、所有者等の悩み等を解決する仕組みを検討する必要があります。

また、相続手続がされないまま放置されることにより、所有者等の特定が困難になることや、遺産分割協議が調わないといった事例もあることから、相続登記を促進させることも必要となります。

(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となります。

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。

第3章

計画の基本的な方針

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、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」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。）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。

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

適切に管理されている利活用可能な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。

1 調査に関する事項

空き家については、人口減少に伴い、発生件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的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、周辺的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、維持管理が難しい状況となっている空き家については、所有者等に対し解体を促します。

(5) 特定空家等の認定

周辺的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恐れがあるものについては、「特定空家等の判断基準」に基づき、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

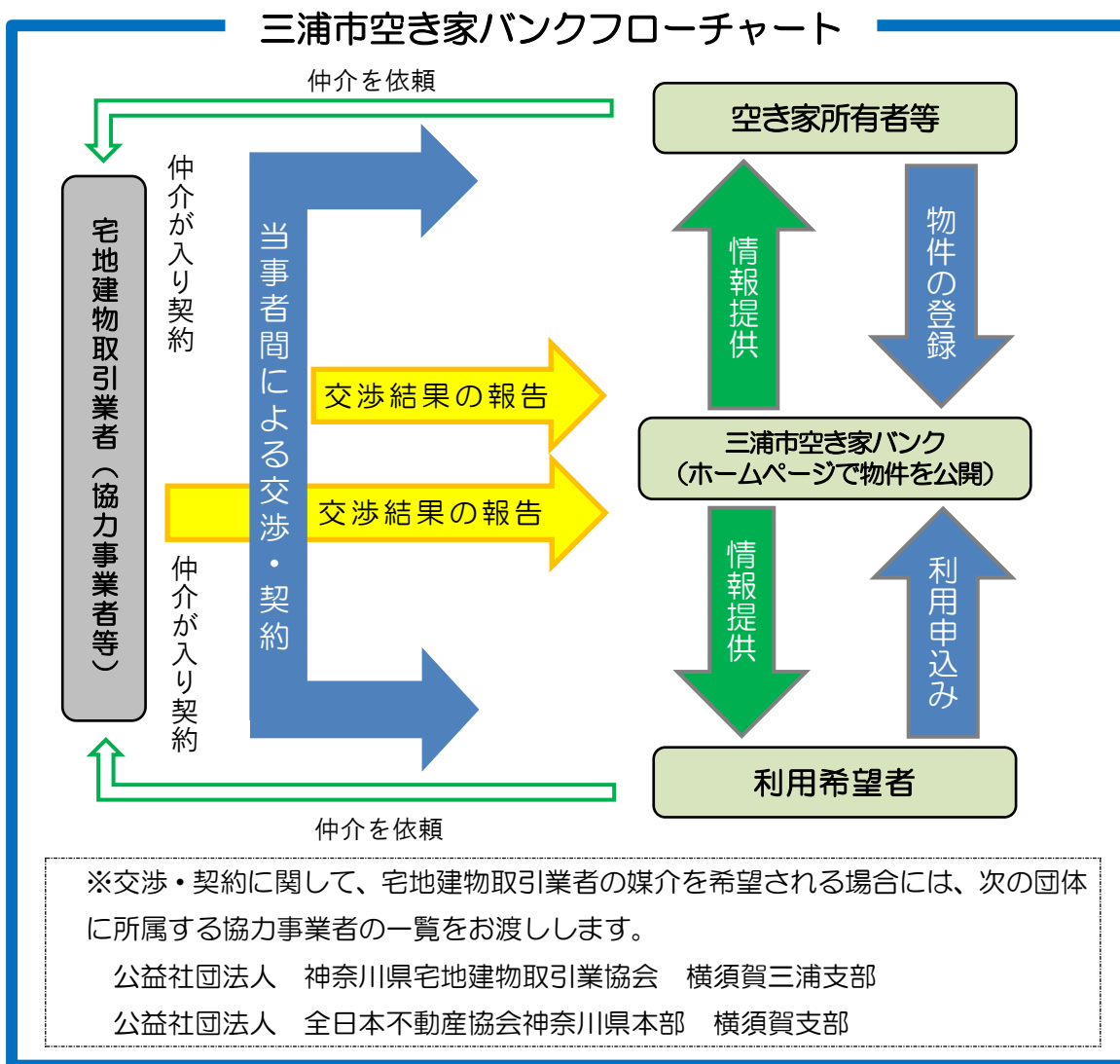
空き家及び空き家の跡地について、地域コミュニティ活動などの地域の取組みに支援できるよう地域のコミュニティ施設、ポケットパーク等として活用を図ることについて検討します。

(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。



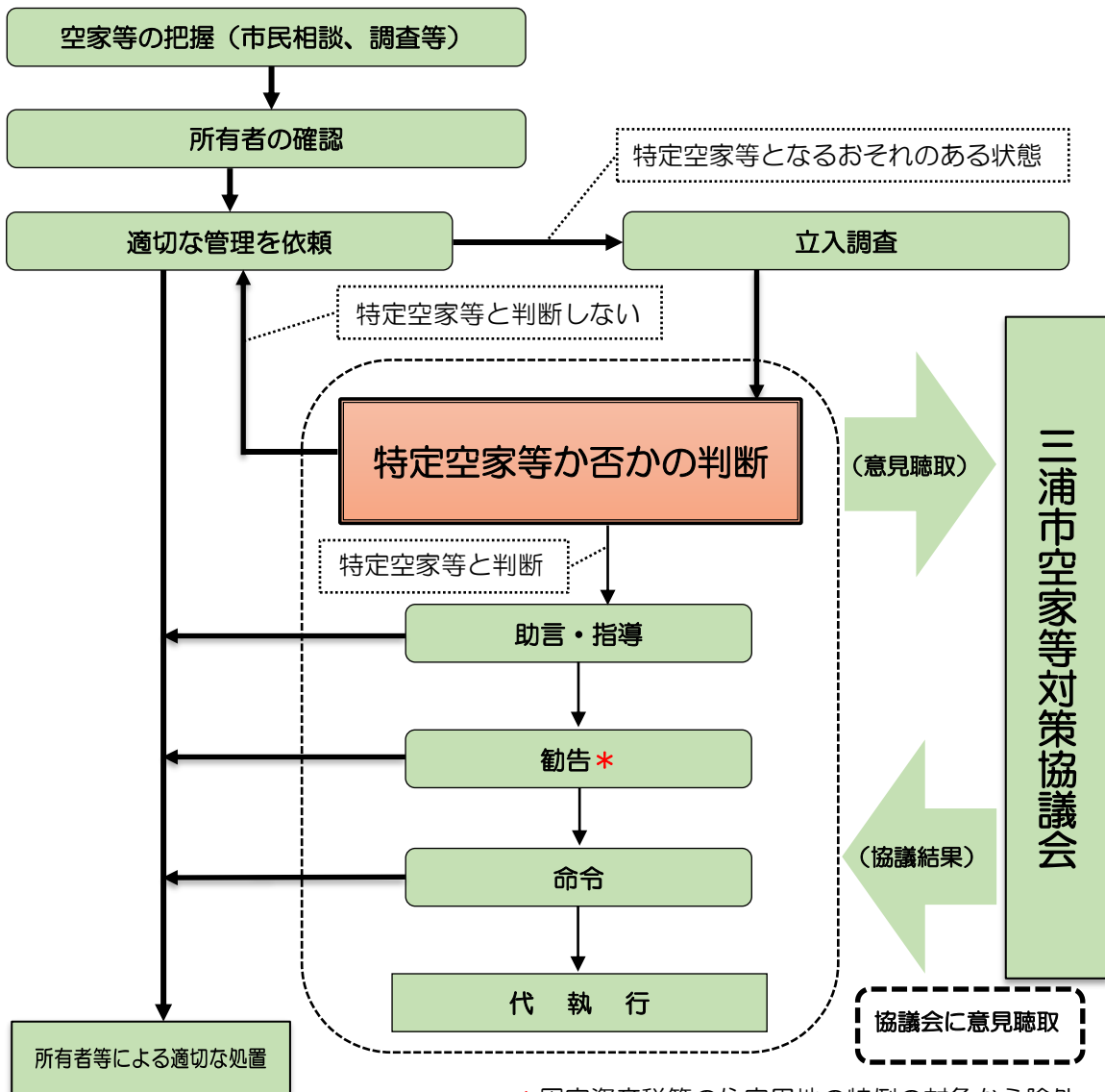
5 特定空家等に対する措置に関する事項

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「特定空家等の判断基準」に基づき調査を実施し、「三浦市空家等対策協議会」へ意見聴取を行った後、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14条第2項の規定に基づく勧告を行った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。

＜三浦市特定空家等に対する対応フロー図＞



* 固定資産税等の住宅用地の特例の対象から除外

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みます。

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

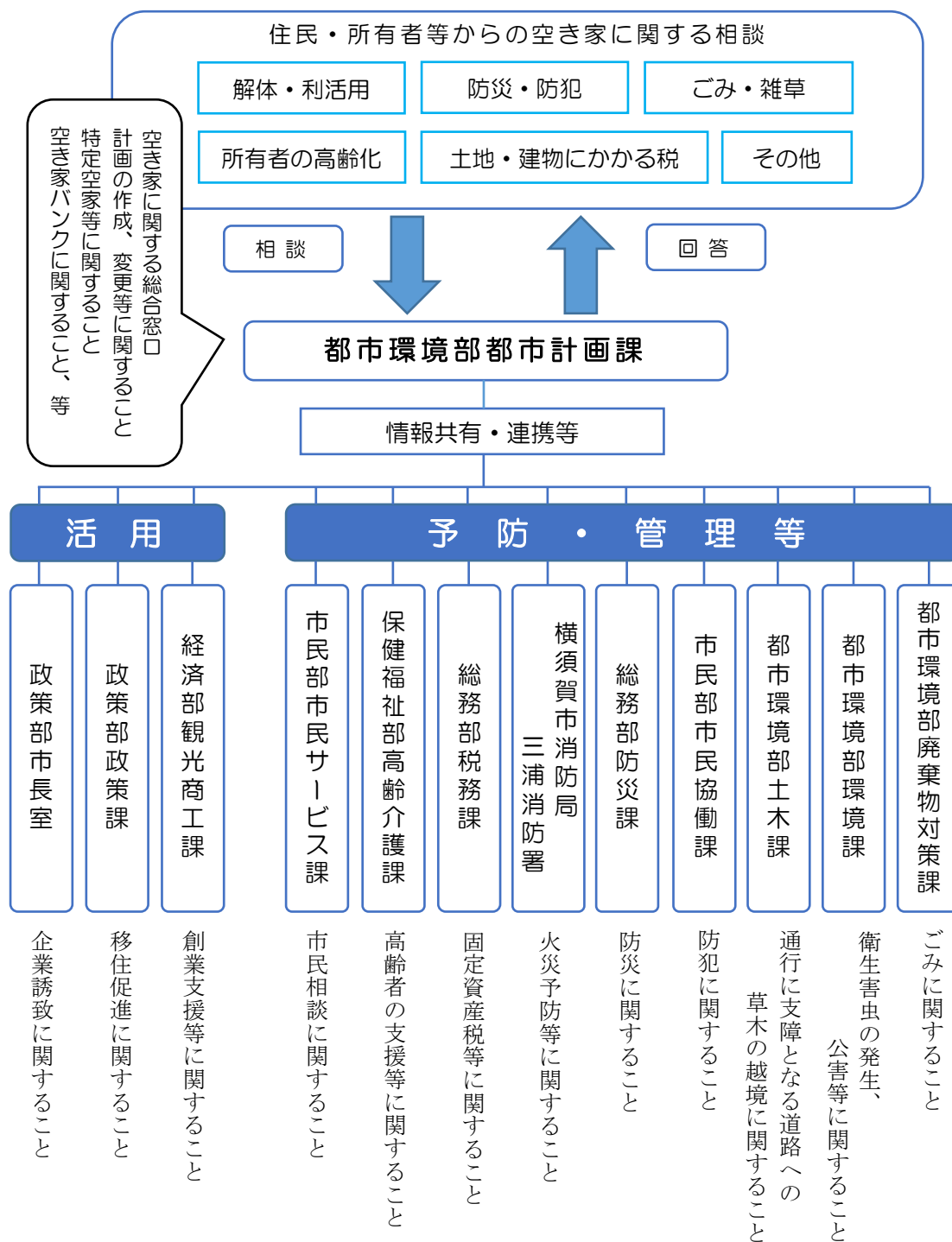
法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、平成29年9月に三浦市空家等対策協議会条例を制定し、同条例に基づき三浦市空家等対策協議会を設置しました。専門性、公平性を高めることを期待し、協議会は地域住民、法務、不動産、建築等様々な分野からの専門家で構成されています。協議会は、計画の作成・変更に関する協議を行うほか、計画の実施の一環として、特定空家等の措置等に関する協議を行うための場としても運営していきます。

【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きていることから、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須賀支部	
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