

三浦市空家等対策計画の改定について

1 計画改定の理由

- ・ 現行の三浦市空家等対策計画（令和元年8月策定）は、計画期間が令和7年度までとなり、おり期間満了を迎えることから、三浦市空家等対策計画第2期に改定した。

2 計画改定までの経過

時期	内容
令和5年8月～9月	○ 実態調査 ・ 市内の空き家の実態を把握し、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た調査
令和5年12月18日 ～令和6年1月15日	○ 意向調査 ・ 空き家の発生要因、管理状況、今後の意向等を把握し、空き家対策における具体的な施策の検討を行うためのアンケート調査
令和6年3月18日	○ 令和5年度第2回三浦市空家等対策協議会 ・ 三浦市空家等対策計画第2期（案）協議①【第1章・第2章】
令和6年8月23日	○ 令和6年度第1回三浦市空家等対策協議会 ・ 三浦市空家等対策計画第2期（案）協議②【第3章・第4章】
令和7年2月18日	○ 令和6年度第2回三浦市空家等対策協議会 ・ 三浦市空家等対策計画第2期（案）協議③【第4章・参考資料】
令和7年8月22日	○ 令和7年度第1回三浦市空家等対策協議会 ・ 三浦市空家等対策計画第2期（案）協議④【全体】
令和7年10月1日 ～10月30日	○ パブリックコメント ・ 意見者数：1人、意見件数：1件
令和7年11月21日	○ 令和7年度第2回三浦市空家等対策協議会 ・ パブリックコメントの結果について ・ 三浦市空家等対策計画第2期（案）協議⑤【全体】
令和8年2月 [予定]	○ 計画改定・公表

3 計画の構成

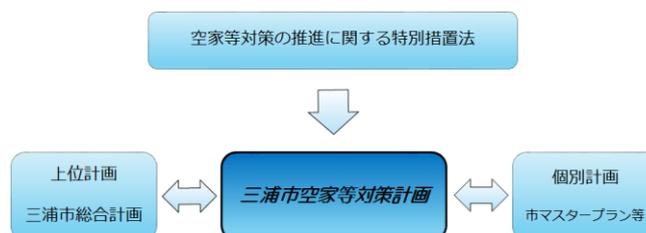
第1章 計画の趣旨 <ol style="list-style-type: none">1 計画策定の背景と目的2 計画の位置付け3 計画期間
第2章 空き家の現状、発生要因と課題 <ol style="list-style-type: none">1 空き家の現状2 所有者意向調査から見る空き家の発生要因等3 課題の抽出
第3章 計画の基本的な方針 <ol style="list-style-type: none">1 対象とする地区2 対象とする空き家の種類3 空き家に対する基本的な方針
第4章 具体的な空き家対策 <ol style="list-style-type: none">1 調査に関する事項2 空き家の予防に関する事項3 空き家の適切な管理に関する事項4 空き家の利活用促進に関する事項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6 相談体制及び実施体制に関する事項
参考資料 <ol style="list-style-type: none">1 空家等対策の推進に関する特別措置法2-1 三浦市空家等対策協議会条例2-2 三浦市空家等対策協議会条例施行規則3 三浦市空き家バンク実施要綱4 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準5 三浦市空家等対策協議会委員名簿6 三浦市空家等対策協議会の経過

4 各章の概要

第1章 計画の趣旨

◆ 計画の位置付け

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第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。



◆ 計画期間

- ・第5次三浦市総合計画と整合を図り、2026年度（令和8年度）から2035年度（令和17年度）までの10年間とする。

第2章 空き家の現状、発生要因と課題

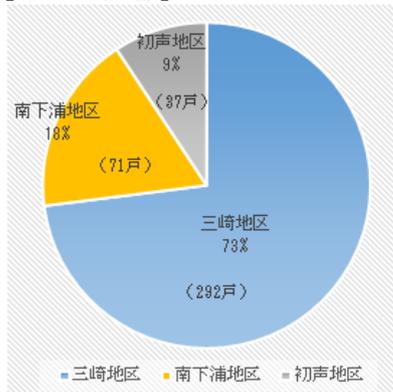
◆ 本市の空き家率（令和5年住宅・土地統計調査）

- ・本市の空き家率は9.3%であり、県内の市では最も高い。

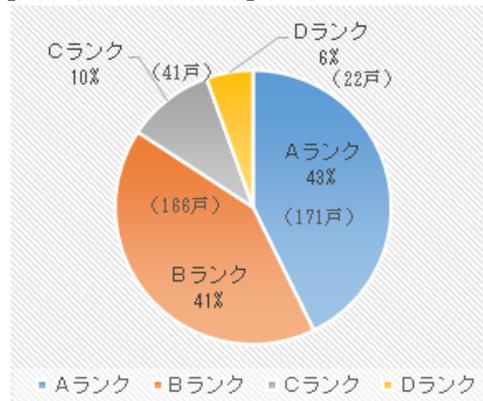
◆ 実態調査（令和5年8月～9月）

- ・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行い、400戸を空き家であるものとして判定した。

【地区別割合】



【危険度ランク割合】



<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、外壁の剥落により危険性が高い状態

◆ 意向調査（令和5年12月18日～令和6年1月15日）

- ・調査対象395件にアンケート調査票を郵送し、88件（回答率22.3%）の回答を得た。
 ※ 実態調査により空き家であるもの及び空き家の判定ができない不明なものが調査対象（所有者等の確認に時間を要するものは除外）
 ※ 回答件数のうち、62件が“空き家として所有している”との回答

《空き家となった理由》

- ・「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、相続に関係する要因が約4割という結果。

《利活用する上で困っている理由》

- ・「空き家の老朽化により利活用できない（25%）」、「リフォーム代等の予算がない（10%）」という理由が約4割となり、ほかにも、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る。

《維持管理する上で困っている理由》

- ・「遠方に住んでいるため（18%）」、「費用が捻出できない（11%）」、「高齢など健康上の理由による（10%）」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。

《維持管理の頻度》

- ・「半年に1～2回程度（32%）」との回答が一番多い結果であり、「全くしていない（16%）」との回答の理由は、「遠方に住んでいるため（27%）」、「費用が捻出できない

(27%)」、「高齢など健康上の理由による (20%)」との回答が大半を占める結果。

《今後の意向》

- ・「売却したい又は売却してもよい (23%)」、「解体したい又は解体する (15%)」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。

《空き家を減らすために必要な政策》

- ・「解体や除却の助成 (31%)」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る。

◆ 課題の抽出

- (1) 空き家の早期把握
- (2) 空き家所有者等の問題意識
- (3) 空き家に対する負担軽減
- (4) 相続に関する相談と相続登記の促進
- (5) 所有者の高齢化
- (6) 空き家の利活用の促進
- (7) 空き家の解体が進まない要因
- (8) 地区毎及び用途地域毎の対策 **←項目新設**
 - 従前は市全域で一律に対応していたが、地区毎及び用途地域毎の特徴にあった効果的な対策が必要

第3章 計画の基本的な方針

◆ 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。



第4章 具体的な空き家対策

◆ 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。
- ・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。

調査対象：市内全域 調査期間：随時

調査方法：

- ア 苦情、相談による継続的な空き家の把握、調査
- イ 市内全域を対象とした実態調査
- ウ 地域との連携による空き家の早期把握
- エ 空き家情報の活用

◆ 予防に関する事項

- ・ 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う。

- (1) 広報紙、市ホームページ等による情報提供
- (2) 死亡届、転出届提出時の空き家関連チラシの配布
- (3) 遺言書の作成、不動産登記簿の確認、相談等の呼びかけ
- (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
- (5) 地域と連携した啓発活動

◆ 適切な管理に関する事項

- ・ 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る。

- (1) 広報紙、市ホームページ等による情報提供
- (2) 死亡届、転出届提出時の空き家関連チラシの配布
- (3) 固定資産税納税通知書発送時における啓発等
- (4) 所有者等に対する助言・指導等の実施
- (5) 管理不全空家等及び特定空家等の認定 **←管理不全空家等を追加**
- (6) 庁内連携による指導

◆ 利活用促進に関する事項

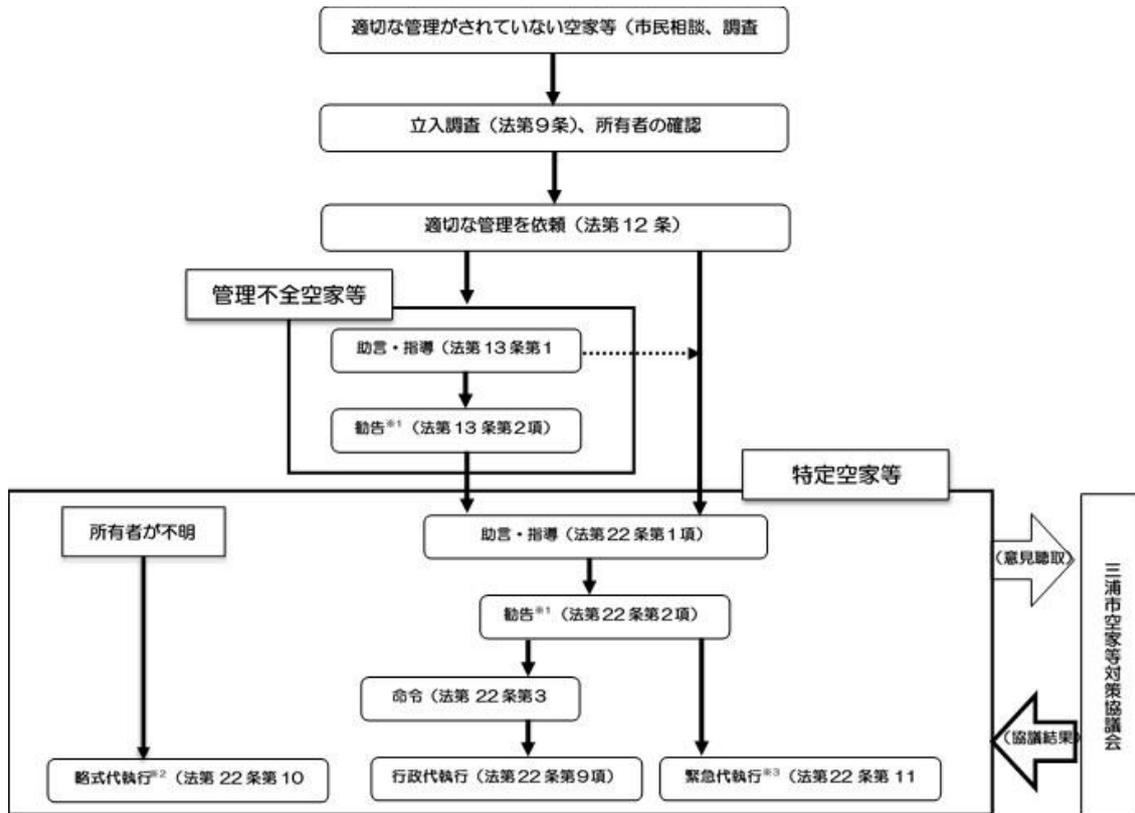
- ・ 空き家の利活用促進を図るため、不動産関係団体等との連携により設置をした三浦市空き家バンク制度の利用を促進するとともに、地域の活動拠点整備や移住・定住促進を推進し、空き家の利活用による空き家対策を図る。

- (1) 空き家バンクの運営、登録物件の増加
- (2) 空き家バンク等の利用に伴う補助制度
- (3) 民間団体との連携による不動産の流通促進
- (4) 地域コミュニティ施設等への活用
- (5) 移住・定住促進施策との連携、情報共有
- (6) 創業等における空き家の利活用
- (7) 利活用の促進の検討 **←項目新設**
 - ア 解体費の補助
 - ▶ 所有者等による解体を促進するため補助制度の創設を検討
 - イ 空家等活用促進区域の設定
 - ▶ 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
 - ウ 立地条件により利活用が困難な空き家に係る支援
 - ▶ 狭あい道路であるなどの接道状況や下水道が未整備な区域であって浄化槽設置スペースが確保できない敷地であるなど、立地条件により今後の利活用が困難な空き家について、近隣と協力した共同建替えや買取りなどの解決策の支援や導入検討中の公共浄化槽の取組などとの連携を検討
 - エ 利活用の促進の検討
 - ▶ 以上を踏まえ、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

◆ 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 ←管理不全空家等を追加

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第 13 条に規定されている「管理不全空家等」及び同法第 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う。
- 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」へ意見聴取を行う。

＜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

◆ 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む。
- また、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く。

- (1) 三浦市空家等対策協議会
- (2) 庁内等における体制の整備
- (3) 専門家団体等との協力体制
- (4) 関係法令との連携