

パブリック・コメント手続（意見募集）

横須賀市空家等対策計画の
策定について

意見募集期間

平成 30 年（2018 年）

11 月 12 日（月）～12 月 3 日（月）

お問い合わせ先 都市部まちなみ景観課

電話 046-822-8077（直通）

横 須 賀 市

パブリック・コメント手続について

市政の透明化・公正化をすすめるため、市民の皆さんが市政へ参画しやすくするために、市の重要な政策の決定に当たって、次の手順で行う一連の手続をいいます。

- (1) 市の基本的な政策決定に当たり、その内容等を事前に公表します。
- (2) 公表したものに對する市民の皆さんからのご意見の提出を受け付けます。
- (3) お寄せいただいたご意見の概要とご意見に對する市の考え方、公表した内容等を変更した場合はその内容を公表します。

意見の提出方法

1 提出期間 11月12日(月)から12月3日(月)まで

2 あて先 都市部まちなみ景観課

3 提出方法

○書式は特に定めていません(日本語で記述してください)。

○住所及び氏名、案件名「横須賀市空家等対策計画の策定について」を明記してください。なお、市外在住の方の場合は、次の項目についても明記してください。

- (1) (市内在勤の場合) 勤務先・所在地
- (2) (市内在学の場合) 学校名・所在地
- (3) (本市に納税の義務ある場合) 納税義務のあることを証する事項
- (4) (本パブリック・コメント案件に利害関係を有する場合) 利害関係があることを証する事項

○次のいずれかの方法によりご提出ください。

(1) 直接持ち込み

- ・都市部まちなみ景観課(横須賀市役所本庁舎分館3階)
- ・市政情報コーナー(横須賀市役所本庁舎2号館1階34番窓口)
- ・各行政センター

(2) 郵送

〒238-8550

横須賀市小川町11番地

横須賀市役所 都市部まちなみ景観課

(3) ファクシミリ

046-826-0420

(4) 電子メール

sumai-katsuyou@city.yokosuka.kanagawa.jp

個々のご意見等には直接回答はいたしませんので、予めご了承ください。
ご提出いただいたご意見等とこれに対する考え方は、意見募集期間終了後、速やかに公表いたします。

横須賀市空家等対策計画案の概要

1 計画策定の背景

市では、平成27年の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下法）施行に伴い、平成24年に制定した横須賀市空き家等の適正管理に関する条例を改正するとともに、さまざまな空き家対策に取り組んできました。

このたび、法第6条の規定に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、横須賀市空家等対策計画を策定するものです。

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

第六条 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 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、本市の空き家等への対策について、取り組みの方針や具体的な施策について定めるものです。

平成28年3月に改定された「横須賀市都市計画マスタープラン」及び平成30年度中に新たに策定される「横須賀市立地適正化計画」に対する、各計画の空き家等対策部分のアクションプランとして位置付け、平成30年策定の「横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2018～2021）」とも整合を図り運用していくものとします。

3 計画期間

「横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2018～2021）」と整合を図り、当初の計画期間を2018年度から2021年度までの概ね4年程度とします。ただし、空き家等の状況や関連法令の改正など、社会状況の変化に合わせ、適宜見直していきます。

4 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」、および条例第2条第1項に規定する「空き家等」とします。

共同住宅（長屋を除く）の場合は、建物1棟すべてが利用されていない状態を空き家等とし、一部が空き室となっているものは対象としません。

ただし、空き家等の発生抑止に係る取り組みにおいては、市内の「一戸建て住宅」全般を対象とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法第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つ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。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例第2条第1項

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又は常時使用されていない状態にあるもの及びその敷地をいう。

5 対象とする地域

空き家等対策の対象とする地域は市内全域とします。

空き家等の有効活用の促進については都市計画法に基づき指定された市街化区域を優先し、立地適正化計画策定後は居住誘導区域を優先することとします。

6 空き家等対策に関する課題

これまでの調査結果や市に寄せられる相談・通報などから、空き家等対策を進めるにあたっての課題としては、次のようなことが考えられます。

(1) 管理不全の空き家等に起因する課題

<課題>

所有者による空き家等の管理が行き届かないことで生じる近隣住環境への悪影響

<要因>

- ・所有者・相続人等が遠方に居住しており、維持管理が困難
- ・空き家等の適正な維持管理や解体に要する費用への負担感

など

(2) 「そこに人が住まないこと」に起因する課題

<課題>

地域内人口の減少によるコミュニティ、経済活動、まちづくり等への悪影響

<要因>

- ・相続人に居住・利用する意向がなく、住宅として流通しない空き家の増加
- ・単身高齢者の施設入所などにより、住宅所有者が不在の住宅の増加

など

7 空き家等対策の基本的な方針

(1) 基本理念

- ・市民の安全・安心と住環境を守るための取り組みの推進
- ・地域の活性化・魅力向上のための空き家等流通・活用の促進
- ・拠点ネットワーク型都市の実現に向けた空き家等の流通や発生予防の推進

(2) 対策の方向性

① 空き家等の適正管理に関する取り組み

通報のあった空き家等について所有者を調査し、適切な助言・指導により適正管理を働き掛けます。法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する空き家等、または市民の生命・安全に影響を及ぼす可能性のある、通学路など人通りの多い道路に隣接した空き家等については、特に早急な対処を指導するよう努めます。

空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

② 空き家等の活用促進に関する取り組み

適正に管理されている空き家等については、直ちに周辺住環境へ影響を及ぼすものではありませんが、早期活用による管理不全空き家等の発生防止や地域内人口の維持という視点から、必要に応じて法に基づき所有者を調査のうえ、利活用の意向を伺うアンケートを送付するなどの働き掛けを行います。活用意向のある所有者に対しては、空き家バンクなどの流通支援を行うほか、住宅確保要配慮者円滑入居住宅の登録可否を検討

するなど、住宅としての利活用を推進します。

また、官民を問わず、さまざまな取り組みの中で、空き家等の活用を模索し、住宅以外での利活用手法についても検討します。

③ 空き家等の発生抑止に関する取り組み

高齢化や人口減少により予想される将来的な空き家等の発生を防ぐため、住宅所有者に対する啓発を含めた取り組みを推進します。住宅が活用される期間を延伸するため、リフォームによる耐久性能の向上や多世代同居の促進といった取り組みを通じて、空き家等の発生をできるかぎり抑止します。

8 「横須賀市空家等対策計画（案）」の構成

第1章 計画の背景と位置付け

- 1-1 計画策定の背景
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画期間
- 1-4 対象とする空き家等の種類
- 1-5 対象とする地域

第2章 本市の空き家等の現状

- 2-1 本市の空き家等の状況
- 2-2 空き家等の調査に関する事項
- 2-3 市に寄せられた相談・通報
- 2-4 空き家等対策に関する課題

第3章 空き家等対策の基本的な方針

- 3-1 基本理念
- 3-2 対策の方向性

第4章 具体的な施策

- 4-1 空き家等の適正管理に関する取り組み
- 4-2 空き家等の活用促進に関する取り組み
- 4-3 空き家等の発生抑止に関する取り組み
- 4-4 空き家等に関する対策の実施体制

横須賀市空家等対策計画

(案)

2019年 月

横須賀市

目 次

第 1 章	計画の背景と位置付け	1
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	3
1-4	対象とする空き家等の種類	3
1-5	対象とする地域	4
第 2 章	本市の空き家等の現状	5
2-1	本市の空き家等の状況	5
2-2	空き家等の調査に関する事項	10
2-3	市に寄せられた相談・通報	14
2-4	空き家等対策に関する課題	15
第 3 章	空き家等対策の基本的な方針	17
3-1	基本理念	17
3-2	対策の方向性	18
第 4 章	具体的な施策	20
4-1	空き家等の適正管理に関する取り組み	20
4-2	空き家等の活用促進に関する取り組み	21
4-3	空き家等の発生抑止に関する取り組み	23
4-4	空き家等に関する対策の実施体制	24

<参考資料>

◆空家等対策の推進に関する特別措置法	27
◆横須賀市空き家等の適正管理に関する条例	34
◆横須賀市空き家等の適正管理に関する条例施行規則	37

第1章 計画の背景と位置付け

1-1 計画策定の背景

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、住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全や空き家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家対策法）」（以下「法」という。）が平成26年11月に制定され、平成27年5月に施行されました。

法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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ものとする」と空家等の所有者等の第一義的な責任を前提としながら、法第4条において、「市町村は、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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と、住民に最も身近な行政主体である市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市は、市域の多くを山、丘陵が占め、平坦地が少ないという地形的特徴を有しています。歴史的には江戸時代中期に奉行所が設けられた浦賀港と、江戸末期から軍港が開設された横須賀港を有し、その関係者が港の近隣に居住する必要があったことが一因となり、港に近い斜面地に住宅が密集する特徴的な風景を形成しています。産業面では京浜工業地帯の一翼を担い、市内の北部に多く工業地域を有し、また戦後すぐに戸建て住宅団地が数多く開発され、東京から50キロ圏内のベッドタウンとしての性質も併せ持っています。

平成25年時点の本市の空き家率は、神奈川県平均や全国平均を上回る数値になっています。

国、県との空き家率の比較

区分	総住宅			戸建て住宅		
	総戸数	空き戸数	空き家率	総軒数	空き家数	空き家率
国	60,628,600	8,195,600	13.5%	28,598,700	2,999,200	10.5%
神奈川県	4,350,800	486,700	11.2%	1,599,400	94,500	5.9%
横須賀市	196,300	28,830	14.7%	97,220	10,130	10.4%

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※空き家対策法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含む

これは、山と谷が入り組んだリアス式地形の、「谷戸」と呼ばれる地域の階段でしか行けない斜面地に多く空き家等が発生していることも一因であると考えられます。

谷戸地域と郊外住宅地域における空き家率比較

市空き家実態調査研究報告より（平成21年）

区 分	住宅数	空き家数	空き家率
谷戸地域 〔 追浜東町3丁目 田浦大作町 田浦泉町 汐入町1・5丁目 〕	2,342	177	7.6%
郊外住宅地域 〔 ハイランド2丁目 ハイランド3丁目 鴨居3丁目の一部 〕	2,313	55	2.4%

※区分ごとに500世帯以上の町または町内会単位を1調査区として抽出
※戸建て住宅を対象（マンション、アパート等集合住宅は対象外）

本市は戦前からの家屋も多数存在することから、既に居住者不在となり老朽化した家屋も発生しており、管理不全な空き家等は防災、防犯、衛生、景観などの面から地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

また、全国的に人口減少・超高齢化時代を迎え、今後は、戦後に開発された市内の戸建て住宅団地についても相続による空き家等の急激な増加が懸念されます。

このため、市では平成24年6月に「横須賀市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、平成28年度から空き家等の利活用を推進するために空き家等所有者等の相談窓口を設置するなど、空き家への対応や発生防止に取り組んできました。

このたび、法第6条の規定に基づき、本市においても総合的に空き家等問題に対する方向性を検討し、市の姿勢や対策などについて市民の皆さまにお示ししたうえで、空き家等対策を一層推進していくために、空家等対策計画をここに定めるものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、本市の空き家等への対策について、取り組みの方針や具体的な施策について定めるものです。

平成28年3月に改定された「横須賀市都市計画マスタープラン」及び平成30

年度中に新たに策定される「横須賀市立地適正化計画」に対しては、それぞれの計画の空き家等対策部分のアクションプランとして位置付け、平成30年策定の「横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2018～2021）」とも整合を図り運用するものとします。

1-3 計画期間

「横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2018～2021）」と整合を図り、当初の計画期間を2018年度から2021年度までの概ね4年程度とします。ただし、空き家等の状況や関連法令の改正など、社会状況の変化に合わせ、適宜見直していくものとします。

年度	2018年度 (H30年度)	2019年度 (H31年度)	2020年度	2021年度
計画				
横須賀再興プラン －横須賀市実施計画－	2018年度～2021年度			
横須賀市空き家等対策計画	2018年度～2021年度			
横須賀市都市計画 マスタープラン	2016年度～2035年度			
横須賀市立地適正化計画	2018年度～2038年度			

1-4 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等は、法第2条第1項に規定する「空き家等」、および条例第2条第1項に規定する「空き家等」とします。

共同住宅（長屋を除く）の場合は、建物1棟すべてが利用されていない状態を空き家等とし、一部が空き室となっているものは対象としません。

ただし、空き家等の発生抑止に係る取り組みにおいては、市内の「一戸建て住宅」全般を対象とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例第2条第1項

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又は常時使用されていない状態にあるもの及びその敷地をいう。

1-5 対象とする地域

空き家等対策の対象とする地域は市内全域とします。

空き家等の有効活用の促進については都市計画法に基づき指定された市街化区域を優先し、立地適正化計画策定後は居住誘導区域を優先することとします。

参考：「空き家等」「空家等」の表記について

「1-4 対象とする空き家等の種類」に記載のとおり、本計画では、「対象とする空き家等の種類」を法第2条第1項に規定する「空家等」、及び条例第2条第1項に規定する「空き家等」としてしています。

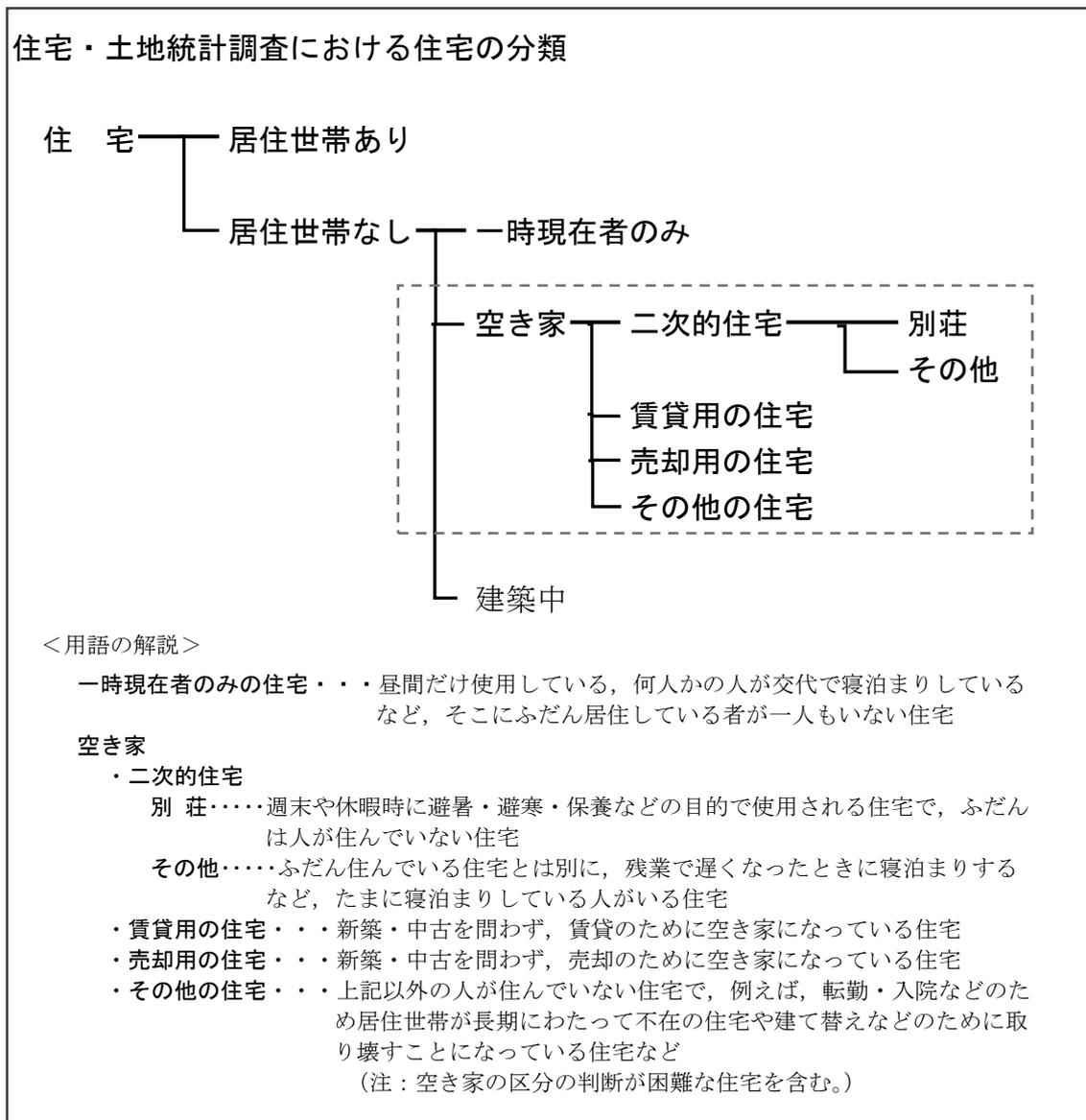
このことから、本計画で対象とする家屋が法に規定する「空家等」のみを指すのではなく、条例に規定する「空き家等」も含むことが分かるよう「空き家等」と表記しています。

法の条文等の引用など法令用語については「空家等」と表記しているため、本計画内では両表記が混在しています。

第2章 本市の空き家等の現状

2-1 本市の空き家等の状況

「住宅・土地統計調査」は、わが国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が実施する統計調査です。本調査は抽出調査で、調査結果は推計値です。



平成25年住宅・土地統計調査では、本市の空き家総数のうち、41.8%が「賃貸用の住宅」で最も多く、次いで「その他の住宅」が38.4%を占めています。

それぞれの区分の空き家数に対して、腐朽・破損ありとされた割合を見ると、

「その他の住宅」が11,060戸のうち腐朽・破損ありのものは4,350戸、39.3%と最も多く、「売却用」「賃貸用」「別荘・セカンドハウス」など他の区分の住宅は何らかの管理をされているケースが多いと推定される一方、「その他の住宅」においては、所有者等による管理が行き届いていない住宅も多いことが伺えます。

本市の空き家の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

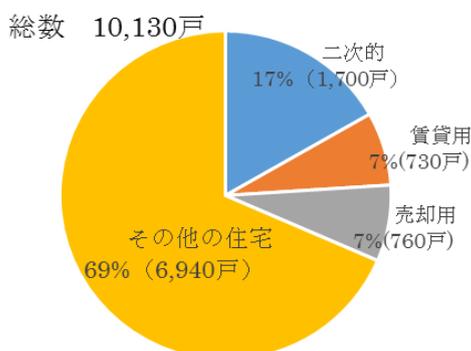
	総住宅数 (A)	空き家数の内訳				空き家 総数 (F)= (B)+ (C)+(D)+ (E)	空き家 率 (F)/(A) %
		二次的 住宅 (B)	賃貸用の 住宅 (C)	売却用の 住宅 (D)	その他の 住宅 (E)		
戸数	196,300	4,310 (14.9%)	12,060 (41.8%)	1,400 (4.9%)	11,060 (38.4%)	28,830 (100%)	14.7
うち腐朽・ 破損あり	—	440	3,820	300	4,350	8,910	-

市内の空き家を建て方で区分すると空き家総数のうち一戸建住宅は 10,130 戸で 35%、長屋・共同住宅等の空き家（室）は 18,700 戸で 65%となっており、本市の空き家の過半数は、長屋・共同住宅等となっています。

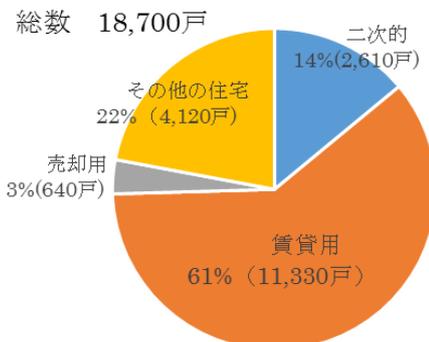
一戸建住宅の空き家のうち、最も多いのは「その他の住宅」で 69%を占め、一戸建の空き家の大半は市場で流通していない物件であることが分かります。一方、長屋・共同住宅等の空き家では、「賃貸用住宅」が 61%で過半数を占め、「売却用住宅」「二次的住宅」と合わせて、全体の 8 割近くの空き家が所有者等により、何らかの管理がされている物件と考えられます。

空き家の建て方と種類

一戸建住宅の空き家内訳



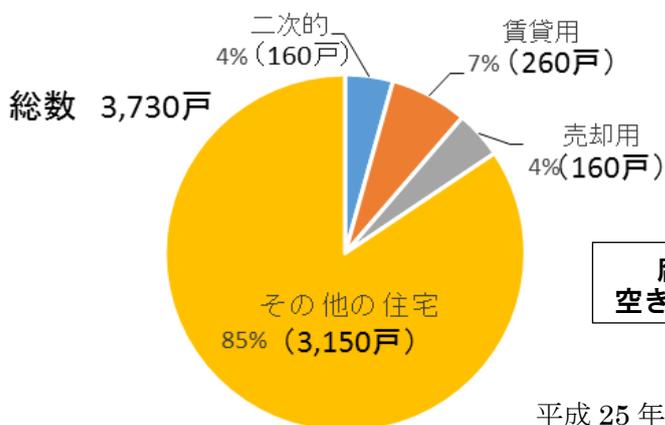
長屋・共同住宅等の空き家内訳



平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

一戸建の空き家のうち、腐朽・破損がある物は 3,730 戸で、一戸建の空き家総数 10,130 戸の 37%に上ります。これを空き家の種類に分類すると、「その他の住宅」が 85%を占め、市場に流通していない「その他の住宅」の大部分が十分な管理が行われていない空き家だと考えられます。

腐朽・破損がある一戸建の空き家の種類

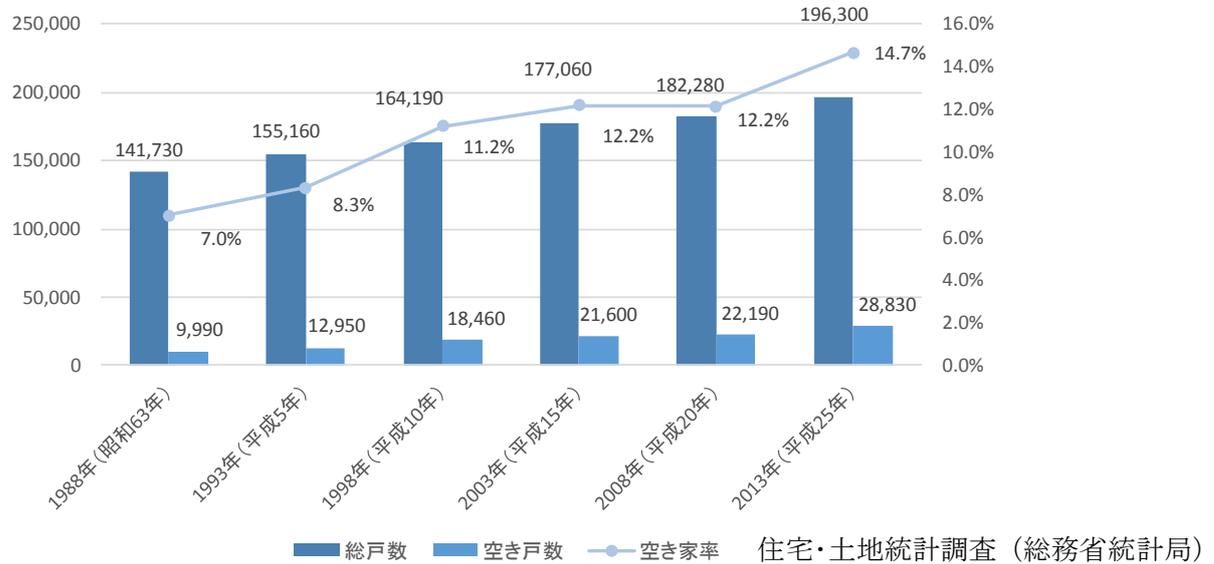


腐朽・破損がある一戸建の
空き家の大半が「その他の住宅」

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

昭和63年から25年間の調査結果から、本市の空き家数、空き家率は増加し続けていることが分かります。

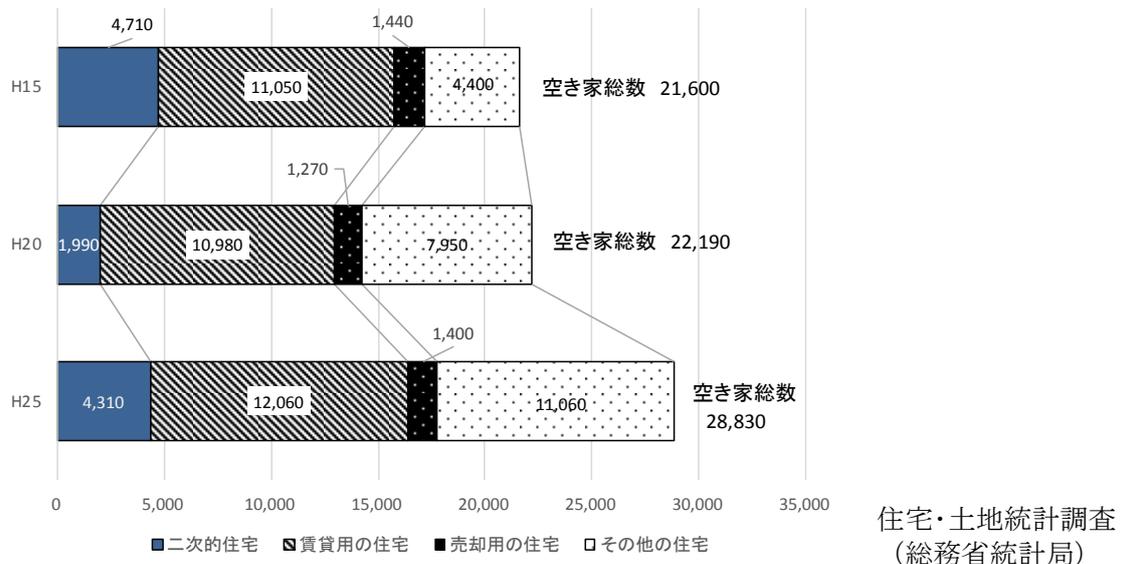
市内の空き家数・空き家率の推移



空き家の種類別に10年間の空き家数の推移を見ると、空き家数、増加率ともに「その他の住宅」が最も増加しており、平成15年間からの10年間で6,660戸、約2.5倍に増加しています。

管理不全となる可能性が高い「その他の住宅」は、今後も増加傾向が見込まれます。

市内の空き家の種類と種類別の動向



本市の人口推移から、平成2年をピークに人口総数は減少に転じてもなお、世帯数は増加し続けていることが分かります。一方で、世帯当たりの人数は減少し続けており、近い将来、一斉に空き家が発生する懸念があります。

本市人口と世帯数の推移



2-2 空き家等の調査に関する事項

(1) サンプル調査

市では、平成21年度に、谷戸地域と郊外住宅地域の市内8地域をサンプルとして抽出し、空き家実態調査を実施しています。

その結果、空き家率が最も高かった地域は汐入町5丁目地区の13.0%で、本市の戸建住宅の空き家率（推計）の倍以上の値でした。一方、郊外住宅地域の空き家率は2～3%と低く、地域によって空き家の発生数は大きく異なることが分かりました。

平成21年度市内空き家実態調査の結果

①谷戸地域等の現地調査結果

地域等	居宅数	空き家数	空き家率 (%)
追浜東町3丁目	682	30	4.4%
田浦大作町	318	28	8.8%
田浦泉町	226	14	6.2%
汐入町1丁目	387	10	2.6%
汐入町5丁目	729	95	13.0%

②郊外住宅地域の現地調査結果

地域等	居宅数	空き家数	空き家率 (%)
ハイランド2丁目	829	19	2.3%
ハイランド3丁目	838	21	2.5%
鴨居3丁目の一部	646	15	2.3%

※居宅数は家屋課税データをもとに各調査地域の居宅数を算出。
居宅数からは、アパート、マンション、店舗・事務所等を除いている。

現地調査では、老朽化が進み危険な状況と思われる建物や庭木などの管理が行き届いていない物件が一部でみられ、地域住民からはこれらに対する防犯・防災面などへの不安の声が聞かれました。

また、アンケート調査からは、空き家化の主な原因が「所有者の死亡」「施設への入居」であること、所有者が高齢であることを考えると、今後さらなる空き家増加の可能性が見込まれることが明らかとなりました。

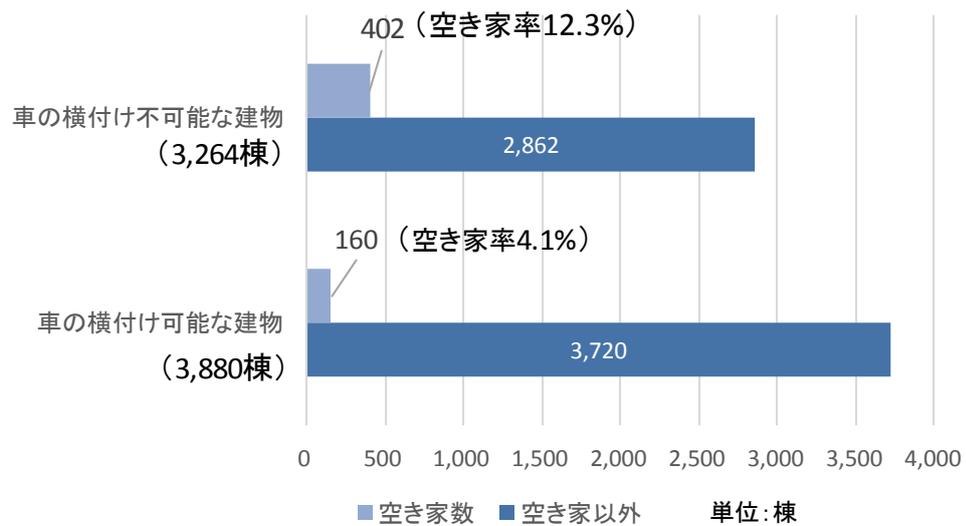
(2) 谷戸地域空き家実態調査

前項のサンプル調査で、谷戸地域において空き家の増加傾向がより顕著であると推測されたため、谷戸の空き家に対する取り組みを検討するために、平成22年度に市内49カ所の谷戸地域（※）で空き家実態調査を行いました。

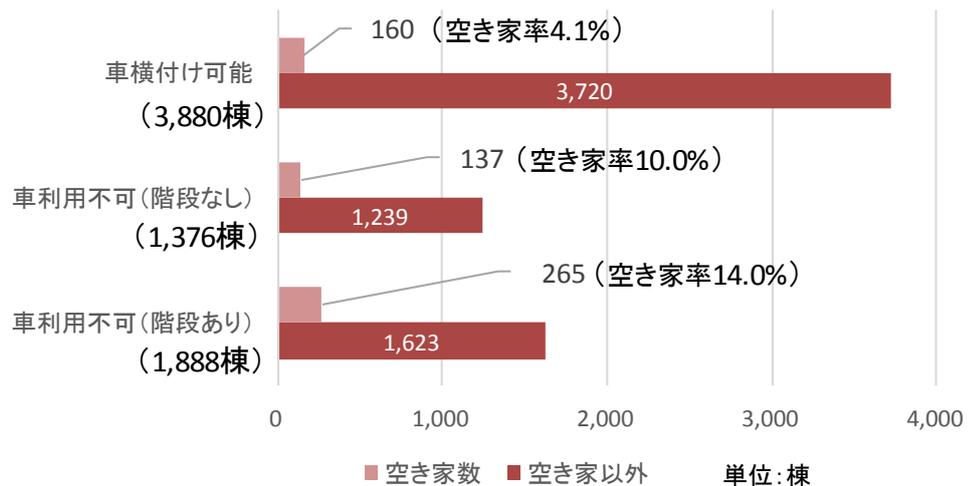
その結果、谷戸地域内の 7,144 棟の建物のうち、562 棟が空き家であり、空き家率は 7.9%であることが判明しました。これらの空き家の所在について分析した結果、谷戸地域内では、車の横付け可否や、階段の有無によって空き家率に大きな差が出ていることが分かりました。

※市内 49 カ所の谷戸地域:市消防局が防災上の観点から、警防対策を充実強化し、事前体制の確立を図ることを目的に指定している 49 地域（平成 22 年当時）

谷戸地域内の空き家率（車の横付け可否別）

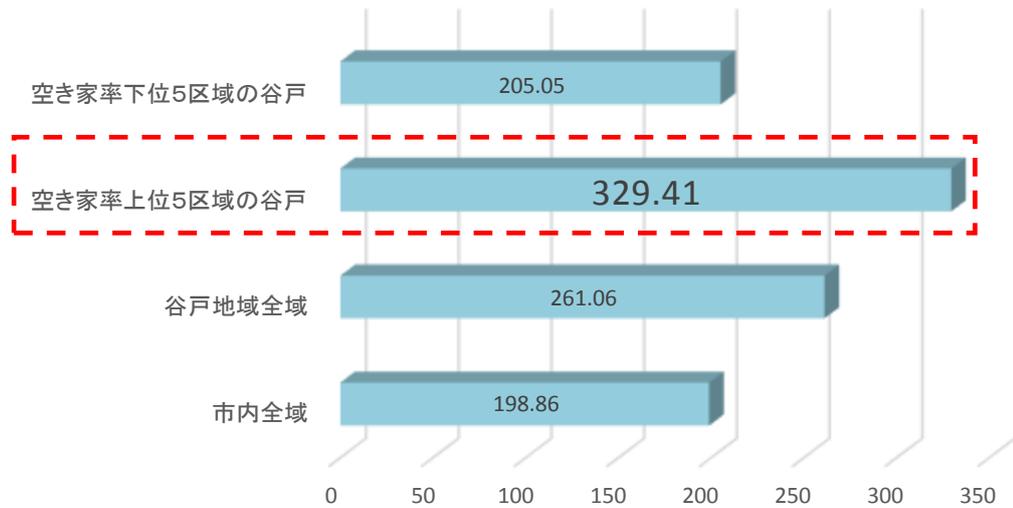


谷戸地域内の空き家率（階段の有無別）



空き家の発生傾向としては、階段状道路（家に至るために必ず階段を利用しなければならない立地）の影響が大きいこと、空き家率上位5区域と、下位5区域の年少人口と老年人口比較から、空き家率の高い区域ほど少子高齢化が進行していることが分かりました。

老年化指数の区域ごとの比較



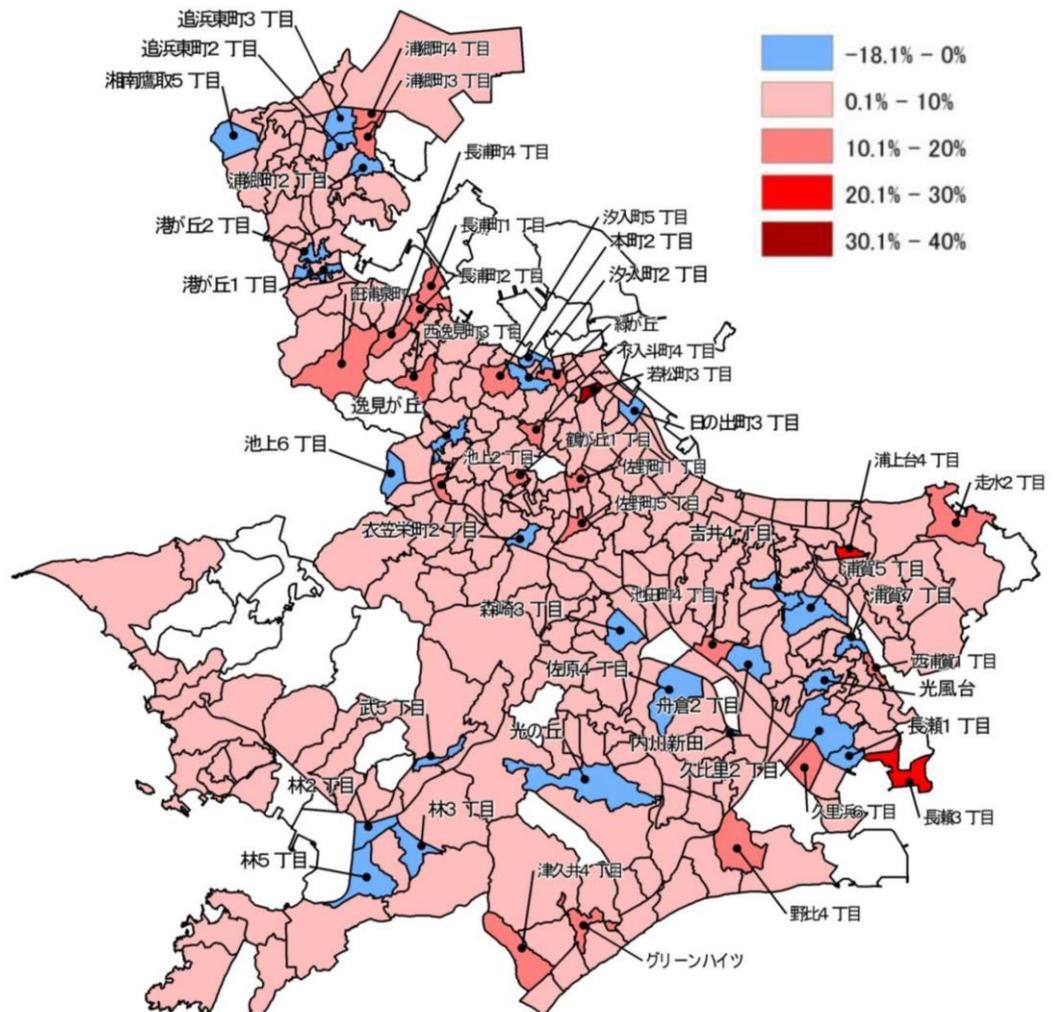
- ・老年化指数：65歳以上人口を0～14歳人口で割り、100を掛けた数値。
- ・谷戸地域は区域内に100棟以上建物がある谷戸地域33区域を抽出し比較した上位と下位の5区域。

(3) 水道情報による空き家分布調査

平成 27 年度には「横須賀白書 2015 - 買い物・移動交通、高齢者の健康、住宅ストックにおける課題と暮らしやすいまちへの方策 -」の中で水道利用状況が空き家を表す一つの指標と捉え、谷戸地域を含めた市域全体の空き家の分布状況を GIS (Geographic Information System : 地理情報システム) により視覚的に把握するための調査を行いました。

空き家の増減傾向を見るために、2005 年 9 月末と 2015 年 9 月末の水道停止率の差を算出した結果、谷戸以外の地域でも空き家が増加している可能性が示されました。

2005 年 9 月末と 2015 年 9 月末の水道停止率の差



出所) 水道使用状況を基に作成

横須賀白書 2015

さらに、本市の代表的な郊外住宅地において、継続居住の意向や、将来的に住宅をどうしたいと考えているのかなどについてアンケート調査を実施しました。その結果、郊外住宅地の居住者の多くが、現在の住居に住み続けたいと思っており、自分が住まなくなった場合は、子や親族への相続を考えている居住者が圧倒的に多く、売却や賃貸を考えている居住者は少ないことが明らかになりました。これは、相続後に子世帯が速やかに居住もしくは売却や賃貸活用を図らなければ、郊外住宅地において、空き家が増加する可能性が高いことを示しています。

住宅・土地統計調査における「その他の住宅」の増加傾向と考え合わせると、郊外住宅地においても、今後は空き家の発生が懸念されます。

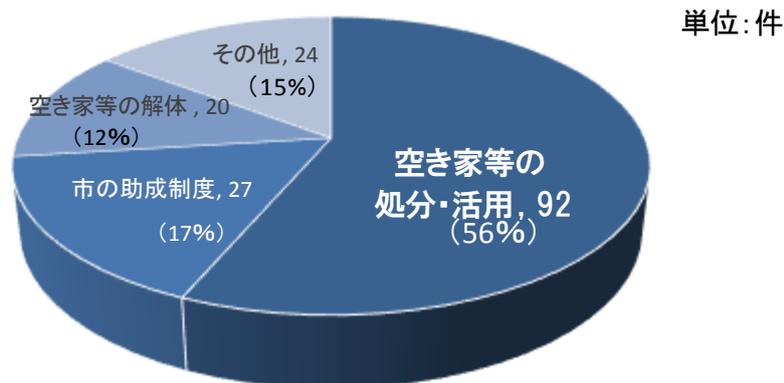
2-3 市に寄せられた相談・通報

(1) 空き家等所有者等相談窓口寄せられた相談

市では、平成28年度に空き家等所有者等の相談窓口を設置して相談を受け付け、適切な専門家等団体へ紹介することで、空き家等の利活用を推進しています。

平成28年4月～平成30年5月に寄せられた相談のうち「空き家等の処分・活用（売買や賃貸）」に関する相談は、92件（56%）で、所有者等にとっての悩みの多くは「空き家等の処分・活用（売買や賃貸）」に関わる内容であることが伺えます。

市に寄せられた空き家等所有者等の相談内容



（期間 平成28年4月～平成30年5月）

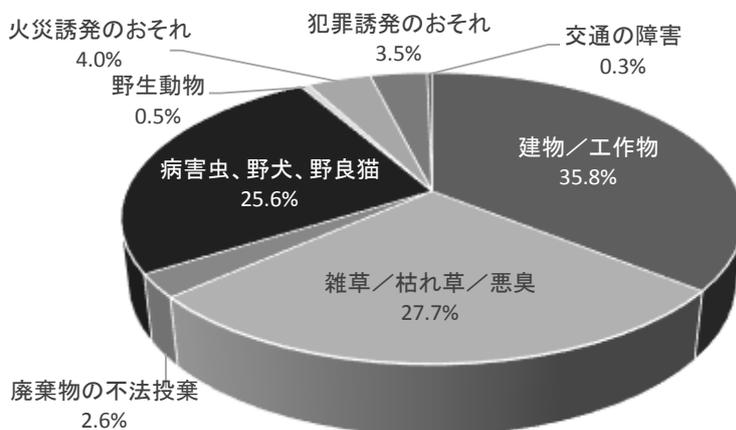
「空き家等の処分・活用（売買や賃貸）」に関する相談の対象となった空き家等のうち、物件の所在地が分かっている80件について、物件ごとに「車の横付け可否」で分類すると、市に寄せられる相談の6割近く（80件中47件）が「車の横付けができない空き家等の処分に関する相談」で

あることが分かりました。

(2) 空き家等に関する通報

市には、空き家等の管理に関する通報が市民から寄せられます。そのほとんどは空き家等の管理が行き届かないことで、住環境を阻害された近隣住人等からのもので、平成24年度～平成29年度までに寄せられた通報に基づく市の対応内容を見ると「建物・工作物の老朽化」に関するものが35.8%と最も多く、次いで「雑草・枯れ草・悪臭」「病虫害・野犬・野良猫」と続き、その3分野で通報件数全体の9割近くを占めていることが分かります。

空き家等に関する通報に基づく対応内容の割合



期間：平成24年10月～平成30年3月

2-4 空き家等対策に関する課題

これまでの調査結果や市に寄せられる相談・通報などから、空き家等対策を進めるにあたっての課題としては、次のようなことが考えられます。

(1) 管理不全の空き家等に起因する課題

<課題>

所有者等による空き家等の管理が行き届かないことで生じる近隣住環境への悪影響

<要因>

- ・所有者等が遠方に居住しており、維持管理が困難
- ・空き家等の適正な維持管理や解体に要する費用に所有者が感じる負担感
- ・家屋解体後に跡地の固定資産税額が上がることで、使用しない住

- 宅を解体するインセンティブが働きにくい
- ・相続放棄や相続人が相続した空き家等を認知していないことなどにより管理者が不在
- ・相続登記の未了などで、相続人が多数となり、権利関係の整理が困難

(2) 「そこに人が住まないこと」に起因する課題

<課題>

地域内人口の減少によるコミュニティ、経済活動、まちづくり等への悪影響

<要因>

- ・相続人に居住・利用する意向がなく、住宅として流通しない空き家等の増加
- ・単身高齢者の施設入所などにより、居住者不在の住宅の増加
- ・本市特有の階段上部などに建つ利便性の低い地域の物件は、極めて低価格とならざるを得ず、媒介報酬で十分な利益が見込めないため、不動産事業者が媒介を敬遠する傾向
- ・旧耐震基準、無接道・狭小敷地など既存不適格の物件で再建築が極めて困難であることが流通の障壁になっている
- ・住宅団地に開発当初に入居した住民の高齢化進展に伴い、入院・施設入所や死亡などを機に、地域内に一斉に空き家が発生する可能性

第3章 空き家等対策の基本的な方針

3-1 基本理念

(1) 市民の安全・安心と住環境を守るための取り組みの推進

適切な管理が行われていない空き家等の発生が、周辺住民の安全・安心や住環境への影響を及ぼすことは明らかです。条例第4条に基づき市民から寄せられる通報への対応を通じて、管理不全の空き家等の常態化を防ぐための取り組みを進めます。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例第4条

第4条 市民等は、近隣に前条第1項各号のいずれかに該当する状態にある空き家等を発見したときは、速やかに市に通報するよう努めるものとする。

(2) 地域の活性化・魅力向上のための空き家等流通・活用の促進

利活用が可能な住宅ストックは、流通を促進することで、まちのにぎわいの創出や定住促進に役立てます。

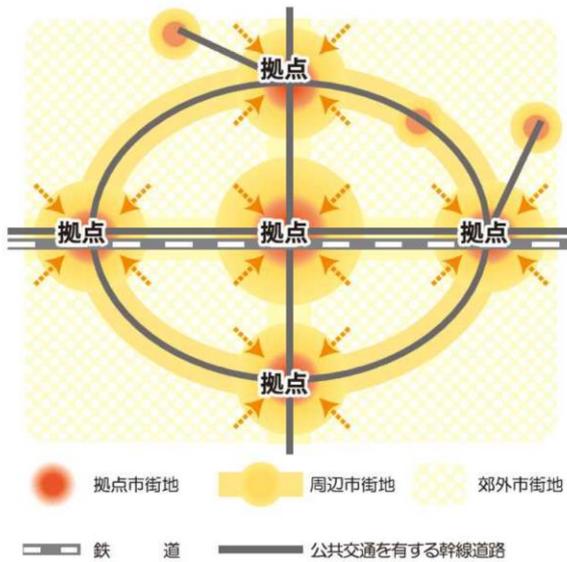
利活用については、広義の空き家等を対象とし、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に限定せず、賃貸用住宅や売却用住宅を含む住宅ストックの流通・活用促進のために不動産事業者をはじめ、事業者との連携を図りながら対策に取り組みます。

(3) 拠点ネットワーク型都市の実現に向けた空き家等の流通や発生予防の推進

横須賀市都市計画マスタープランでは、急速な人口減少社会・少子高齢社会の到来に対応するため、一定の都市活力を保持しながら、健全な地域コミュニティを保つために持続可能な都市づくりが必要とし、「都市の拡大を前提とする都市づくりから、既存ストックを有効活用しつつ様々な都市機能を計画的に集積させ、歩いて暮らせるコンパクトな都市づくりへの転換」を掲げています。

とりわけ、拠点市街地と周辺市街地における市街化の集約を進めるためには、「犯罪や災害の要因の排除」という従来の視点に加え、「将来のまちづくりへの影響」という視点からも、空き家等の流通や発生抑制に取り組みます。

■ 拠点ネットワーク型都市づくりのイメージ



■ 市街地の分類とその定義

分類	定義	
拠点市街地	都市拠点	商業、業務、行政、各種サービス、高次医療、教育、文化等、本市の枢要な都市機能の集積を図る市街地
	地域拠点	地域での自立性のある活動を支えるために必要な複合的な商業、業務、各種サービス、教育、文化等の機能や地域医療、地域福祉の機能などの都市機能の集積を図る市街地
	地区の生活拠点	日常の買い物やサービスや診療など、日常生活の利便性を高める機能の集積を図る市街地
周辺市街地	幹線道路の沿道地区	日常の買い物やサービスや診療など、日常生活の利便性を高める機能の集積と、居住機能の集積を図る市街地
	住宅団地や利便性の高い住宅地	主として居住機能の集積による良好な住環境の形成保全を図る市街地
郊外市街地	周辺市街地の外縁部等に形成された市街地。その中でも人口・世帯数が減少している都市基盤施設が十分でない地区では、長期的には縮退を検討 ※一団の計画開発や再開発などについては、本市の都市づくりの方針に基づき適正に誘導していく	

横須賀市都市計画マスタープラン（平成28年3月）より

3-2 対策の方向性

(1) 空き家等の適正管理に関する取り組み

通報のあった空き家等について所有者等を調査し、適切な助言・指導により適正管理を働き掛けます。法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する空き家等、または市民の生命・安全に影響を及ぼす可能性のある、通学路など人通りの多い道路に隣接した空き家等については、特に早急な対処を指導するよう努めます。

空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

(2) 空き家等の活用促進に関する取り組み

適正に管理されている空き家等については、直ちに周辺の住環境へ影響を及ぼすものではありませんが、早期活用による管理不全空き家等の発生防止や地域内人口の維持という視点から、必要に応じて法に

基づき所有者等を調査のうえ、利活用の意向を伺うアンケートを送付するなどの働き掛けを行います。活用意向のある所有者等に対しては、空き家バンクなどの流通支援を行うほか、住宅確保要配慮者円滑入居住宅の登録可否を検討するなど、住宅としての利活用を推進します。

また、官民を問わず、さまざまな取り組みの中で、空き家等の活用を模索し、住宅以外での利活用手法についても検討します。

(3) 空き家等の発生抑止に関する取り組み

高齢化や人口減少により予想される将来的な空き家等の発生を防ぐため、住宅所有者に対する啓発を含めた取り組みを推進します。住宅が活用される期間を延伸するため、リフォームによる耐久性能の向上や多世代同居の促進といった取り組みを通じて、空き家等の発生をできるかぎり抑止します。

第4章 具体的な施策

4-1 空き家等の適正管理に関する取り組み

(1) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

法第3条や条例第3条の規定のとおり、空き家等は私有財産であるため、その適切な管理は当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきものです。

市では、空き家等所有者等に対して、適切な管理について周知・啓発を図るとともに、適切な管理がなされていない空き家等についてはその位置や所有者等情報を把握し、所有者等に対しては、適宜情報提供等を行い、適切な管理に向けた働きかけや助言・指導を行います。また、害虫の発生など、家屋自体の問題以外で、対応に専門性を必要とするケースなどには庁内の関係部署が連携して対応に当たります。

空家等対策の推進に関する特別措置法第3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ものとする。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例第3条

空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当する状態にならないよう、常に空き家等を適切に管理しなければならない。

- (1) 繁茂した雑草又は枯れ草の除草が必要になること。
- (2) 交通の障害になること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、建物及びこれに附属する工作物としての用途が損なわれ、地域の特性や周辺環境との調和を欠き、周辺環境を阻害すること。

(2) 特定空き家等に対する措置その他の対処

空き家等のうち、特定空き家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、空き家等の所有者等による適切な管理が促進されるよう、法第14条に基づき、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よう助言し、早期に解決が図られるよう適切な助言又は指導に努め、市民の安全・安心を確保します。

特定空き家等であることを判断する際は、「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成27年5月26日国土交通省決定）に示された基準に準拠し、周辺の住環境などへの影響度合いなどを勘案して総合的に判断します。

(3) 除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家等があることで敷地の流通を阻害するケースも多く、空き家等の除却を機に跡地の活用が図られる可能性も高まることから、まずは必要に応じて空き家等の解体を誘導することで、跡地の利活用を促進していきます。

① 空き家解体費用補助金

住宅地区改良法施行規則の規定により測定された不良度の程度が高い老朽危険家屋について解体費用の一部を補助し、管理不全の空き家等の除却と跡地の活用を促します。

② 旧耐震空き家解体補助金

一定期間居住者のいない旧耐震基準の一戸建て住宅の解体費用の一部を助成する事業です。老朽危険家屋でなくても解体意向のある所有者に対して、空き家等の解体を後押しすることで、管理不全となる前に除却へと導き、跡地の活用を促します。

4-2 空き家等の活用促進に関する取り組み

(1) 空き家等に関する相談会

空き家等の発生のきっかけの一つに、親が住んでいた家を相続した際に、使い道がなく「とりあえずそのままにしてしまう」ケースが散見されます。空き家等の所有者等を対象とした相談会では、不動産事業者をはじめとする関連団体と連携し、空き家等の利活用に関するアドバイスを通じて住宅流通や除却のきっかけとすることを目的に、官民共同で空き家等の活用促進と増加予防に努めます。

(2) 駅周辺谷戸地域空き家バンク

車の利用が困難な階段上部の空き家等の情報をホームページで紹介し、流通しにくい物件について、買い手や賃借人とのマッチングを行うことで、流通促進に取り組みます。

(3) 横須賀一芸住宅バンク

流通困難な中古住宅の「一芸」となる魅力に光を当てホームページで紹介し、買い手や賃借人とのマッチングを行います。駅周辺谷戸地域空き家バンクの対象地域以外の物件に対し、マッチング機会を提供し、流

通を促します。

(4) 子育てファミリー等応援住宅バンク

本市の戸建て住宅団地は、高度経済成長期に開発され、当時、一斉に入居した世代の高齢化が進行したことで、「相続空き家」が散見される地域もあります。低層住宅の良好な居住環境・街並みを有する住宅団地のコミュニティを維持し、拠点ネットワーク型都市づくりを実現するために、市内の指定の戸建て住宅団地内の中古売買物件を市のホームページに登録し、子育て世代の購入・入居を誘導します。

同時に当該バンクに登録された物件を購入した子育て世代に補助金(物件購入費用、解体・リフォーム費用)を交付する助成制度を運用し、不動産事業者とも連携することで既存住宅の流通促進を図ります。

また、独立行政法人 住宅金融支援機構と連携し、市の助成制度を利用してバンク物件を購入した子育て世代を対象に「フラット35地域活性化型」の借入金利を引き下げる制度を設けることで、効果的にバンク物件への誘導を図ります。

(5) 神奈川県立保健福祉大学等学生居住支援事業

大学生等と、谷戸地域の階段上部の空き家等をマッチングし、市から家賃助成を受けた学生が町内会のお手伝い等をしながら地域で暮らすことで、空き家等の有効活用と地域の活性化を図ります。

学生に提供する空き家等所有者への改修費用と居住する学生への家賃助成を行います。

(6) 谷戸地域芸術家等モニター誘致事業

谷戸地域の空き家等を活用し、改修したうえで創作活動を行う芸術家などを誘致し、地域との交流機会を創出する取り組みを行います。

(7) 関東学院大学との連携事業

平成30年度に関東学院大学と締結した連携及び協力に関する協定に基づき、谷戸地域の空き家等を活用した地域の交流拠点を創出する取り組みを進めます。

(8) 谷戸地域コミュニティ再生提案事業

谷戸地域で空き家等を改修し、地域住民の交流拠点とするなど「地域コミュニティの再生に寄与する取り組み」を広く募集し、対象となる経費に対して補助金を交付します。

(9) その他活用促進に関する取り組み

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（平成19年7月6日 法律第112号）」に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を始め、町内会や団体、事業者等が実施する空き家等の利活用の取り組みに対する情報提供や広報支援など、幅広く対策を進めます。

4-3 空き家等の発生抑止に関する取り組み

(1) 町内会等と連携した空き家等実態調査

地域の空き家等の現況を町内会・自治会と共同で調査・把握することで、空き家等の現状や将来的な課題に対する地域住民の意識喚起を図り、空き家等の発生防止や適正管理に役立てる機会とします。

(2) 2世帯住宅リフォーム助成事業

市内の一戸建て住宅に住む親世帯が、市外から子ども家族を呼んで同居するために対象となるリフォーム工事を行う際のリフォーム費用の一部を助成します。

既存住宅の良質化と若年層の定住を促進することで、「相続空き家」の発生を防止します。

4-4 空き家等に関する対策の実施体制

(1) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

空き家等の所有者等からの相談や、条例第4条に基づく地域の空き家等に関する通報の窓口は、まちなみ景観課とし、必要に応じて所有者等に対し適正管理や利活用に関する情報提供や助言を行います。

(2) 市内の実施体制に関する事項

空き家等の問題は課題が多岐にわたるため、まちなみ景観課を中心とし、空き家等適正管理関係事業連絡会議設置要綱に基づく市内関係各課の連携体制を構築し対応を進めます。

視点	項目	担当部署
利活用の促進	利用されていない	
適切な管理	建築物・工作物の老朽化	まちなみ景観課
	樹木の繁茂	
	雑草の繁茂	環境管理課
	ごみの不法投棄	資源循環推進課
	病害虫の発生場所	
	野犬・野良猫のすみか	保健所生活衛生課
	アライグマ・タイワンリス・ハクビシンのすみか	自然環境共生課
	火災等の危険	消防局予防課
	防犯上の危険	地域安全課
	市道に支障を及ぼす状態	道路維持課

なお、空き家等の除却後の跡地については、空き家等対策とは別に、生活環境保全の観点から、関係各課で適切な管理を促します。

(3) 空き家等に関する市内のデータ連携

空き家等への対応の記録は、それぞれ対応をした課で管理・保存するほか、市内で共用している地図情報システムを利用したデータベースの活用も視野に入れ、情報の共有に努めます。

(4) 関係団体との協力体制

① 事業者・専門家団体との連携

空き家等の所有者等を対象にした相談窓口では、相談内容に応じて専門的見地からアドバイスが受けられる関係事業者の団体を紹介し、官民連携して空き家等対策に取り組みます。

空き家等に関する相談会では、関係団体から専門家を相談員として派遣していただくなど、事業者・専門家団体との連携の強化を図り、課題解決に取り組んでいます。

空き家等対策における連携団体等

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	空き家等の売買や賃貸に関する こと
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	
神奈川県司法書士会 横須賀支部	土地建物の相続登記、成年後見等 に関すること
神奈川県土地家屋調査士会 横須賀支部	土地建物の調査、測量、表題部の 登記、境界確定等に関すること
一般社団法人 横須賀建設業協会	建物（リフォーム、耐震診断等） に関すること
一般社団法人 神奈川県建築士会 横須賀支部	
一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会 横須賀支部	
ミーズ設計連合協同組合	
神奈川県弁護士会 横須賀支部	土地建物をめぐる紛争、相続、 成年後見等に関すること
東京地方税理士会 横須賀支部	税金に関すること
一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産（土地・建物）の評価に 関すること

また、不動産関係団体と、さらなる連携や情報共有を図ることで、子育てファミリー等応援住宅バンクに登録された中古住宅の流通を促し、空き家等の解消と利活用の促進を図ります。

② 町内会・自治会との連携（再掲）

地域の空き家等の現況を町内会・自治会と共同で調査・把握することで、空き家等の現状や将来的な課題に対する地域住民の意識喚起を図り、空き家等の発生防止や適正管理に役立てる機会とします。

③ その他関係団体との連携

空き家等対策や空き家等を活用したさまざまな事業の展開について、金融機関や大学、NPO 団体等と幅広く連携を図ります。

参考資料 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)

(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つ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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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(第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 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。

- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、た
だし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

参考資料 横須賀市空き家等の適正管理に関する条例

平成24年6月29日 条例第42号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等に関し、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)その他の法令に定めがあるもののほか、必要な事項を定めることにより、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、もって生活環境の保全、良好な住環境の維持及び安全安心のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又は常時使用されていない状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(空き家等の管理)

第3条 空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当する状態にならないよう、常に空き家等を適切に管理しなければならない。

- (1) 繁茂した雑草又は枯れ草の除草が必要になること。
- (2) 交通の障害になること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、建物及びこれに附属する工作物としての用途が損なわれ、地域の特性や周辺環境との調和を欠き、周辺環境を阻害すること。

2 市長は、空き家等の所有者等に対し、空き家等の適正な管理に必要な支援を行うことができる。

(空き家等の情報の提供)

第4条 市民等は、近隣に前条第1項各号のいずれかに該当する状態にある空き家等を発見したときは、速やかに市に通報するよう努めるものとする。

(実態調査)

第5条 市長は、前条の規定による通報を受けたとき又は第3条第1項による管理が行われ

ていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

- 2 市長は、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、当該実態調査に必要な限度においてその職員に立入調査(当該空き家等に立ち入り、調査し、又は質問することをいう。以下この条において同じ。)をさせることができる。
- 3 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 4 第2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。

(指導)

第6条 市長は、第3条第1項各号のいずれかに該当する状態にある空き家等が近隣住民の生活環境を悪化し、又は安全を著しく阻害するおそれがあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、管理方法の改善その他必要な措置(以下「必要な措置」という。)を講ずるよう指導することができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の規定による指導にもかかわらず、当該空き家等に係る適正な管理がなされない場合は、当該所有者等に対し、相当の期限を定め、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- 2 空き家等の所有者等を確認することができないため前項の規定による勧告を行うことができない場合は、市長は、規則に定める事項を公告するものとする。

(軽微な措置)

第8条 市長は、空き家等について次に掲げる措置を講ずることにより、人の生命、身体又は財産の危険を避けるため緊急の必要があると認めるときは、必要最小限の措置を講ずることができる。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 空き家の敷地及びその周辺に飛散した部材の移動
- (4) 飛散のおそれがある部材の打ち付け等
- (5) 市道の通行に支障のある枝葉の伐採
- (6) 前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの

(警察その他の関係機関との連携)

第9条 市長は、緊急を要する場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要

な措置を講ずることを要請することができる。

(その他の事項)

第10条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成24年10月1日から施行する。

附 則(平成28年6月29日条例第45号)

この条例は、平成28年7月1日から施行する。

参考資料 横須賀市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成24年9月25日

規則第59号

改正 平成28年6月29日規則第76号

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例施行規則を次のように定める。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(身分証明書)

第1条 横須賀市空き家等の適正管理に関する条例(平成24年横須賀市条例第42号。以下「条例」という。)第5条第3項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(別記様式)による。

(勧告に係る公告)

第2条 条例第7条第2項に規定する規則に定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 空き家等の所在地
- (2) 空き家等の構造及び規模
- (3) 空き家等の状態
- (4) 管理方法の改善その他必要な措置の内容
- (5) 措置を講ずべき期限
- (6) その他市長が必要と認める事項

(その他の事項)

第3条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成24年10月1日から施行する。

附 則(平成28年6月29日規則第76号)

この規則は、平成28年7月1日から施行する。

別記様式(第1条関係)

No.	
立入調査員証	
写 真	所属 氏名 年 月 日生
上記の者は、空き家等に立ち入り、調査し、又は質問することができる者であることを証する。	
年 月 日交付	
横須賀市長 	

備考 写真は、縦3.0センチメートル、横2.4センチメートルとする。

(54×85)