

第2期  
横須賀市空家等対策計画  
(案)

令和4年(2022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	計画の位置付け	2
1-3	計画期間	2
1-4	対象とする空き家等の種類	3
1-5	対象とする地域	3
第 2 章	本市の空き家等の現状	4
2-1	統計数値から見る空き家等の状況	4
2-2	空き家等の調査に関する事項	11
2-3	空き家等対策に関する課題	12
第 3 章	空き家等対策の基本的な方針	14
3-1	基本理念	14
3-2	対策の方向性	16
第 4 章	具体的な施策	17
4-1	空き家等の適正管理に関する取り組み	17
4-2	空き家等の活用促進に関する取り組み	20
4-3	管理不全空き家等の発生抑止に関する取り組み	22
4-4	空き家等の除却に関する取り組み	23
4-5	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
◆	空き家等適正管理関係事業連絡会議設置要綱	39

## 第1章 計画の背景と位置づけ

### 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。

法第三条では、「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、法第四条において、「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。

本市では、法第六条の規定に基づき、総合的に空き家等問題に対する方向性を検討し、空き家等対策を推進していくために平成31年3月に「横須賀市空家等対策」を策定し、総合的な空き家等対策に取り組んできました。

今後も空き家等の増加傾向は続くことが見込まれ、市民生活やまちづくりへの影響が懸念される中、これまで取り組んできた空き家等対策を着実に推進していくため「第2期 横須賀市空家等対策計画」を策定します。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

**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。

**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。

（略）

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第六条の規定に基づき、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12月に策定された「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、令和3年策定の「横須賀市基本構想・基本計画（YOKOSUKA ビジョン2030）」とも整合を図り運用するものとします。

## 1-3 計画期間

第1期計画では、「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4年としていましたが、令和3年度に市の総合計画（基本構想、基本計画、実施計画）の構成が見直されたことに伴い、「横須賀市基本構想・基本計画（YOKOSUKA ビジョン2030）」と整合を図り、2022年度（令和4年度）から2029年度（令和11年度）の8年間とします。

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。

		2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)
総合計画	横須賀市基本構想・基本計画（YOKOSUKA ビジョン2030）	2022年度（令和4年度）～2029年度（令和11年度）							
	横須賀市実施計画	前期【4年間】				後期【4年間】			
<b>第2期 横須賀市空家等対策計画</b>		2022年度（令和4年度）～2029年度（令和11年度）							
横須賀市都市計画マスタープラン		2016年度（平成28年度）～2035年度（令和17年度）							
横須賀市立地適正化計画		2018年度（平成30年度）～2038年度（令和20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、法第二条第一項に規定する「空家等」、および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。）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二条第一項

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。空き家等の流通・活用の促進については、立地適正化計画の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」を法第二条第一項に規定する「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、原則、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。

法の定義、条例の定義のいずれにも一致しない一般的な表現としては「空き家」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 統計数値から見る空き家等の状況

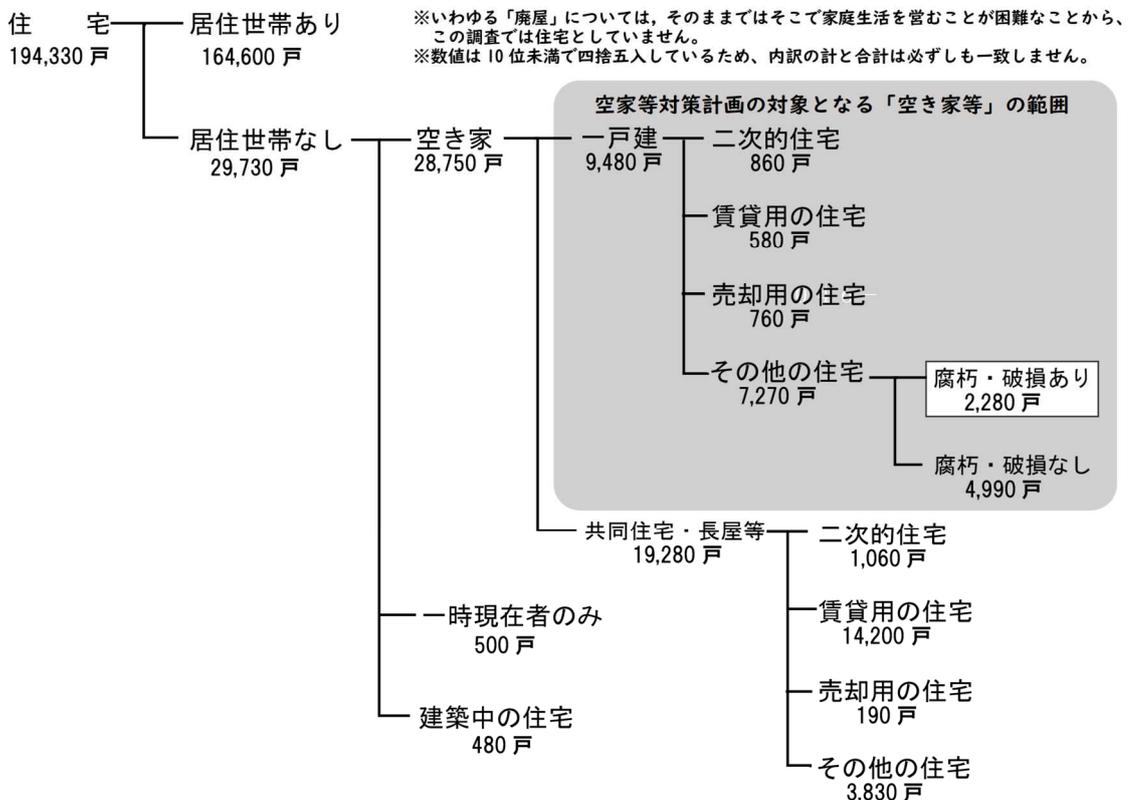
#### (1) 「住宅・土地統計調査」による市内の空き家等の状況

「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。

直近の調査は2018年（平成30年）に行われ、この調査結果によれば、横須賀市内の住宅総数は194,330戸で空き家は28,750戸となっています。空き家の内訳は一戸建てが9,480戸、共同住宅・長屋等が19,280戸です。

本計画の対象となる一户建ての空き家のうち、管理不全により、周辺住環境への影響が懸念されるその他の住宅（腐朽・破損あり）は、2,280戸となっています。この「その他の住宅（腐朽・破損あり）」が総住宅数に占める割合（空き家率）は約1.2%で「83軒に1軒が老朽空き家」ということになります。

#### 横須賀市内の住宅数・空き家数（平成30年住宅・土地統計調査）



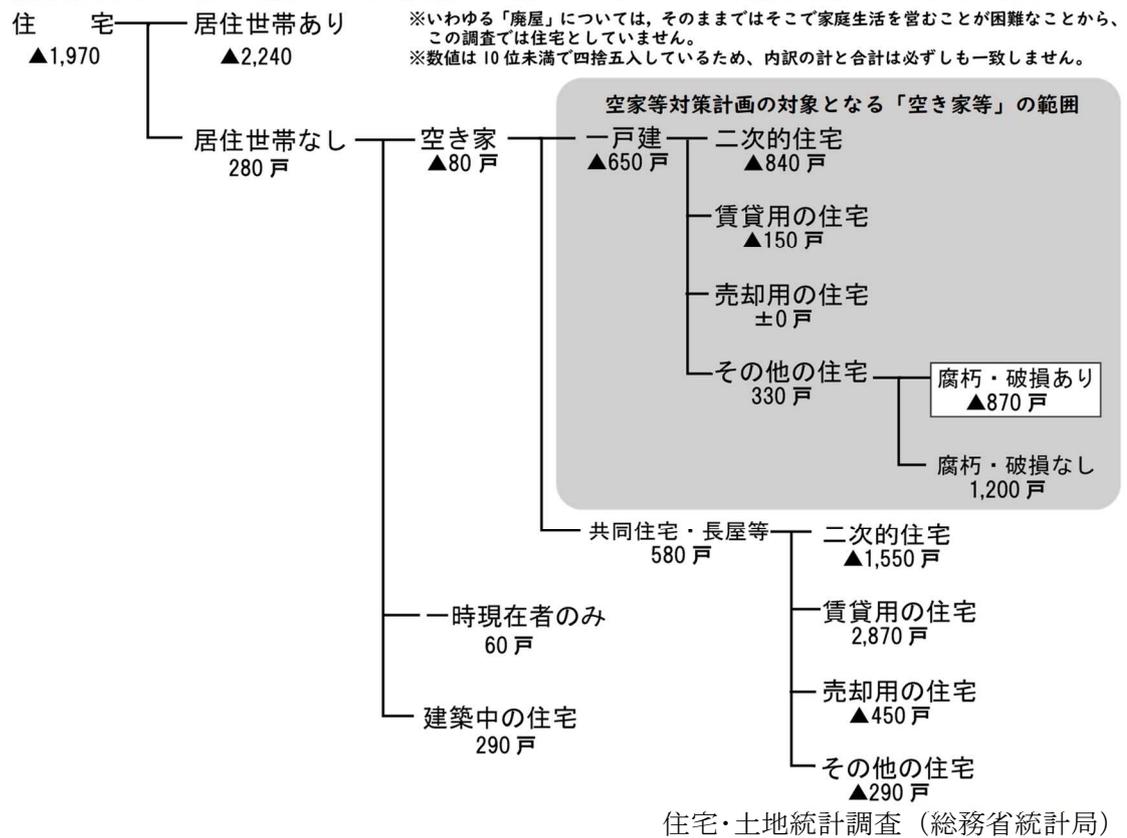
平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

平成25年に行われた前回の同調査との比較増減を見ると、本計画の対象となる一戸建ての空き家は650戸減少しています。内訳として二次的住宅と賃貸用の住宅が減少し、その他の住宅が増加していますが、その他の住宅のうち「腐朽・破損あり」の空き家は、前回調査から870戸減少したことが分かります。

住宅・土地統計調査の用語の解説

区 分	内 容
一時現在者のみの住宅	屋間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

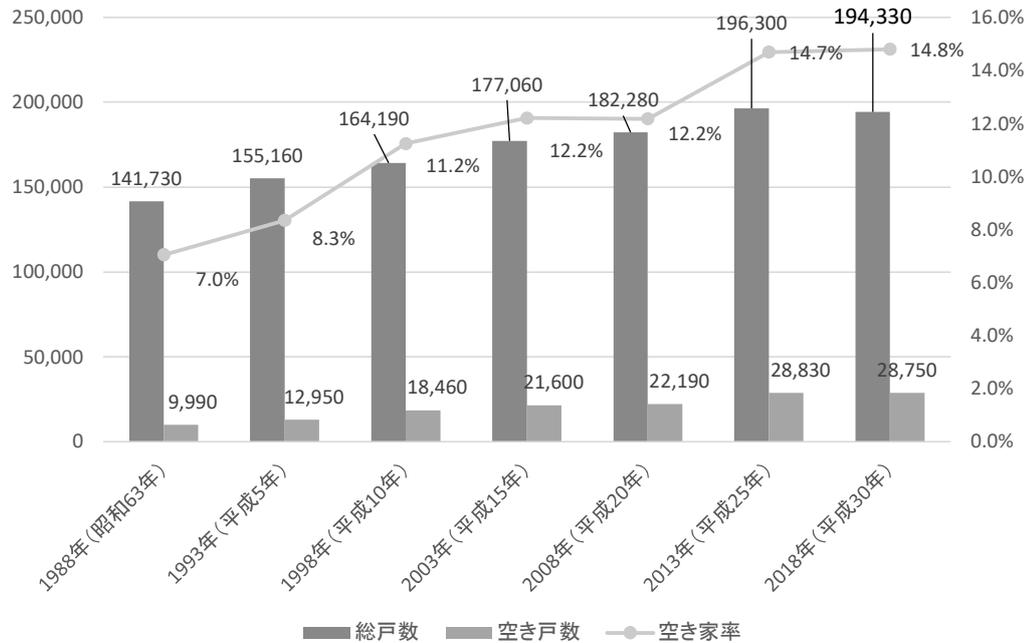
横須賀市内の住宅数・空き家数（平成25年住宅・土地統計調査との比較増減）



1988年（昭和63年）以降の30年間の調査結果の推移を見ると、空き家数、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は長期的には増加傾向であることが分かります。

法が施行されて以降、初めての調査となった平成30年の調査結果では、この30年間の調査で初めて市内の住宅総数と空き家数が減少に転じています。空き家数と同時に住宅総数も減少したため、空き家率は0.1ポイントの微増となっています。

横須賀市内の空き家数・空き家率の推移



住宅・土地統計調査（総務省統計局）

国や県、近隣の自治体と本市の空き家率を比較すると、総住宅に占める空き家の割合14.8パーセントは、国・県平均を上回る数値となっています。一方、空家等対策計画が対象とする戸建ての空き家が戸建て住宅総数に占める割合と比較すると、本市は県平均を上回るものの、全国平均よりは低い結果となっています。

また、三浦半島の市町と比較すると、総住宅における空き家率は、鎌倉市、葉山町に次いで低く、戸建て住宅における空き家率は鎌倉市に次いで2番目に低い数値となっており、本市のみが突出して空き家率が高いわけではないことが分かります。

一方で、三浦半島の市町は、いずれも神奈川県平均の空き家率を上回っていることから、空き家の増加は三浦半島全体に及ん

国、県、近隣自治体との空き家率の比較

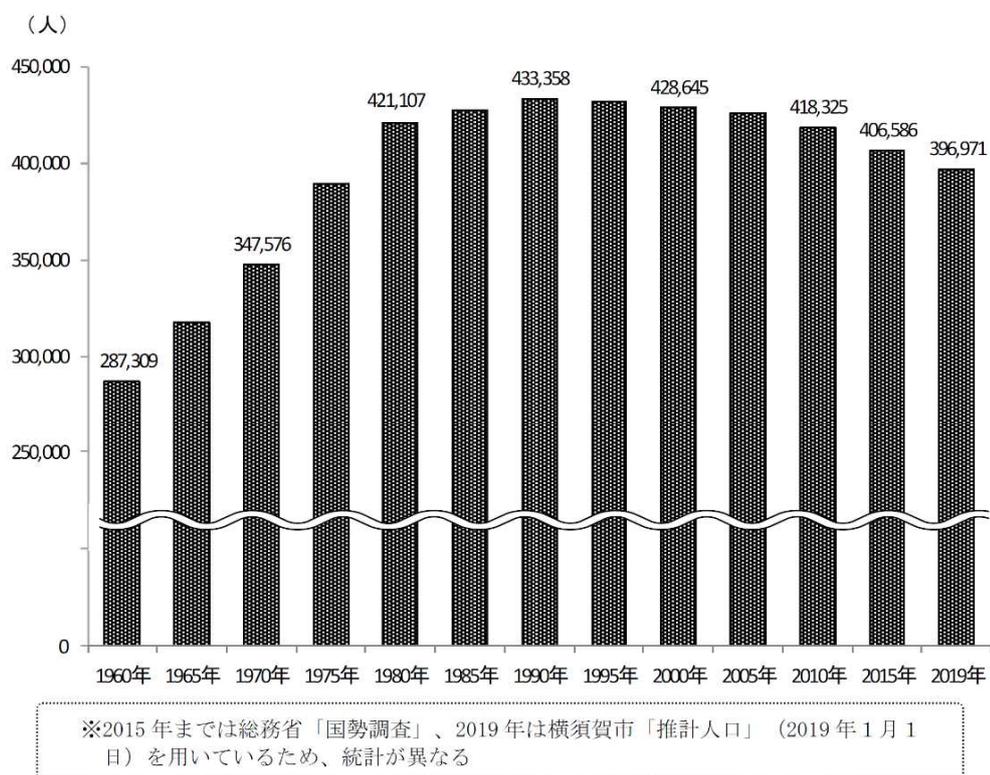
自治体名等	総住宅に占める空き家率	戸建て住宅に占める空き家率
<b>横須賀市</b>	<b>14.8%</b>	<b>9.8%</b>
国	13.6%	11.1%
神奈川県	10.8%	5.8%
逗子市	17.1%	15.8%
三浦市	21.9%	14.3%
鎌倉市	11.6%	9.2%
葉山町	14.2%	10.6%

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

でいることが伺えます。

横須賀市人口ビジョン（令和2年3月改訂）によれば、本市の人口総数は1990年の調査結果の43万3,358人をピークに、横ばいから緩やかな減少傾向が現在に至るまで続いており「2015年から3年程度で約1万人減少していることから、そのスピードは加速している状況」としています。

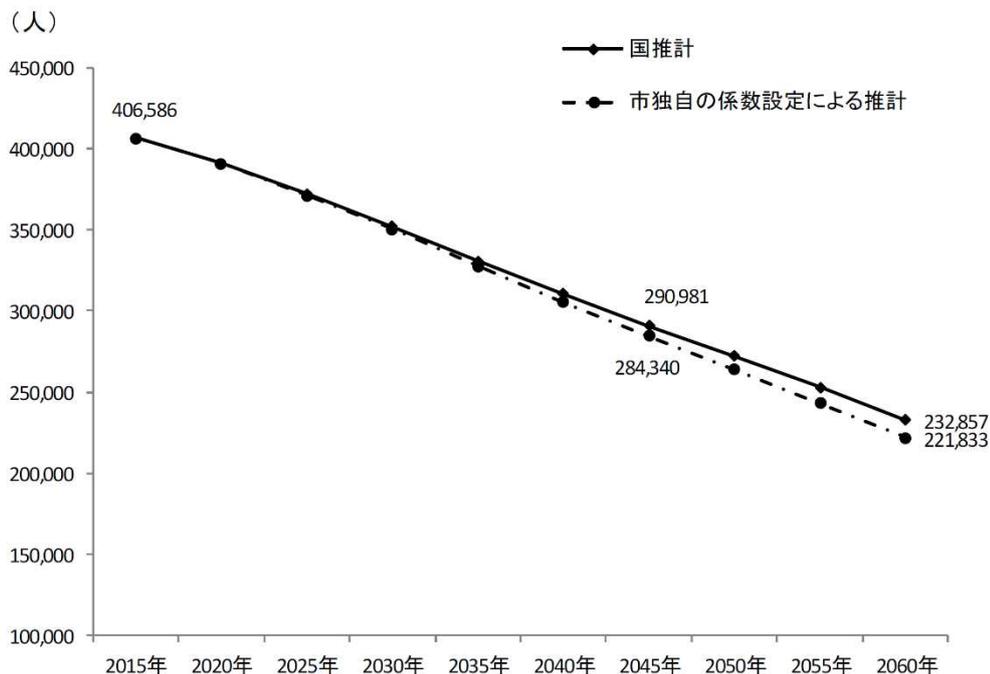
人口総数の推移（横須賀市人口ビジョンより）



出所) 総務省「国勢調査」、横須賀市「推計人口」（2019年1月）を基に作成

また、2015年国勢調査の総人口（406,586人）を基準人口にした将来人口推計によれば、2045年には本市人口は30万人台を割り込み、2060年には22万人～23万人程度の規模になると見込まれています。

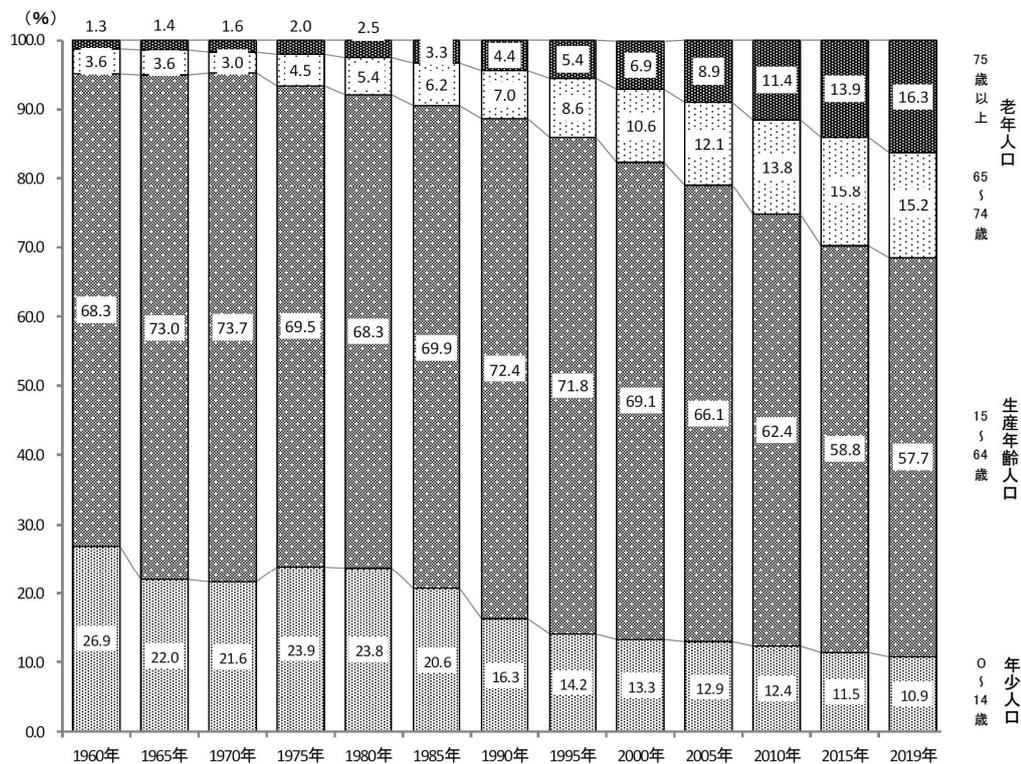
将来人口の推計（横須賀市人口ビジョンより）



年齢4区分別の人口割合の推移を見ると、老年人口（65歳以上）の割合は2015年には29.7%に達し、2019年には3割を超え、本市の高齢化が進んでいることが分かります。調査年を追うごとに75歳以上の割合が増えてきており、2019年には、75歳以上の割合が65歳～74歳の割合を上回っています。

老年人口の割合を県内市と比較すると、本市は他都市に比べ高齢化が進んでいることが分かります。

年齢4区分別の人口割合の推移（横須賀市人口ビジョンより）



※2015年までは総務省「国勢調査」、2019年は神奈川県「年齢別人口統計調査」（2019年1月1日）を用いているため、統計が異なる

出所) 総務省「国勢調査」、神奈川県「年齢別人口統計調査」（2019年1月1日）を基に作成

老年人口（65歳以上）割合の比較（県内市・2019年1月1日現在）  
（横須賀市人口ビジョンより）

順位	市名	割合 (%)	順位	市名	割合 (%)
1	三浦市	39.2	11	相模原市	25.8
2	南足柄市	32.1	12	伊勢原市	25.8
3	逗子市	31.9	13	座間市	25.3
4	<b>横須賀市</b>	<b>31.5</b>		<b>神奈川県</b>	<b>23.4</b>
5	鎌倉市	31.2	14	厚木市	25.1
6	小田原市	29.8	15	海老名市	24.8
7	秦野市	29.2	16	横浜市	24.6
8	平塚市	27.8	17	藤沢市	24.5
9	綾瀬市	27.4	18	大和市	24.1
10	茅ヶ崎市	26.3	19	川崎市	20.1

出所) 神奈川県「年齢別人口統計調査」を基に作成

また、住宅・土地統計調査では、本市の居住者のいる住宅総数 164,600 戸に占める 1人世帯の数は 51,080 世帯となっています。およそ 3 世帯に 1 世

帯が単身世帯ということになり、老年人口の増加と併せて考えると、今後、居住者の死亡などを契機に空き家等となる住宅が増加していくことが見込まれます。

居住住宅総数及び世帯の種類別世帯数（平成30年住宅・土地統計調査）

居住者のいる住宅数（戸）	世帯総数	主世帯（世帯）			同居世帯（世帯）
		総数	1人世帯	2人以上の世帯	
164,600	166,080	164,600	51,080	113,520	1,480

## （2）市に寄せられた空き家等の通報状況

市には、管理不全の空き家等に関するさまざまな通報が、近隣にお住まいの市民などから寄せられます。

通報件数の年度ごとの推移を見ると、法の施行（平成27年度）以降、全体的に微増傾向にあります。

令和元年度は三浦半島に大きな被害を出した台風15号・19号による空き家等の部材の飛散などが相次ぎ、前年度比約2.3倍の通報件数となっていますが、令和2年度には概ね前々年度並みの件数に戻っていることから、令和元年度の台風被害が通報件数に大きな影響を及ぼしていることが伺えます。

管理不全等の空き家の通報件数

年度		2015 (平成27)	2016 (平成28)	2017 (平成29)	2018 (平成30)	2019 (令和元)	2020 (令和2)
件数	通報	57件	78件	64件	110件	156件	97件
	再通報	3件	6件	10件	19件	144件	43件
	計	60件	84件	74件	129件	300件	140件
上記件数のうち 指導対象外 となったもの		20件	14件	14件	11件	22件	27件

- ・通報＝当該年度に初めて通報された空き家等の数
- ・再通報＝過去に通報された空き家等について、再度通報があった数

また、令和2年度中に寄せられた通報 140 件の通報を内容ごとに分類すると次の表のとおりです。

#### 令和2年度中に寄せられた通報内容の内訳

通報内容	件数	割合
空き家敷地の草木の繁茂・越境	75件	47%
建物の老朽化・破損	69件	43%
外構・設備等の老朽化・破損	12件	7%
その他	5件	3%
計	161件	100%

・1件の通報に複数の内容が含まれるため、合計は通報件数 140 件にならない

空き家等に関する通報内容の大半は「草木の繁茂・越境」と「建物の老朽化・破損」についてで、通報全体の約9割を占めます。通報内容でいちばん多いのは「草木の繁茂・越境」に関する内容で、全体の46%を占めています。

## 2-2 空き家等の調査に関する事項

### (1) 通報のあった空き家等に関する調査

市民の安全・安心と住環境を守るために、適切な管理が行われていないなどの通報が寄せられた建物については、職員が現地に赴き調査を行います。所有者による是正が行われた空き家等や、改善が見られずに老朽化が懸念される建物なども状況に応じて、随時、現地調査を行います。

通報のあった空き家等の位置情報についてはデータベース化し、地図情報システムにより庁内関係部署で共有し、再通報のあった空き家等への対応に役立てます。

### (2) 空き家等の利活用を促すための実態調査

空き家等の流通機会を創出し、管理不全の空き家等の発生などを防止するため、市場流通性の高い戸建て住宅団地エリアなどを中心に、必要に応じて空き家等の現地調査を行い、空き家所有者等に対する情報提供などに活用します。

### (3) 市内全域を対象とした統計目的の調査

空き家等の統計数値は、5年ごとに実施される総務省の住宅土地統計調査の結果を利用することとし、市内全域で調査の必要が生じた場合には、別途、その手法と効果について検討します。

### 2-3 空き家等対策に関する課題

空き家等によって引き起こされる問題は、大きく分けて「適切に管理されない建物や敷地内の植栽などが原因で起こるもの」と「これまで居住していた住人が不在となることが原因で起こるもの」に分類できます。

それぞれの課題の要因となる主な事柄として次のような内容が考えられます。

#### (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周囲の住環境への悪影響

##### <要因>

- ・所有者等が遠方に居住しており、維持管理が困難
- ・管理者の高齢化・死亡などによって管理の継続が困難
- ・維持管理や解体に要する費用に対する負担感
- ・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税制（住宅があれば、固定資産税・都市計画税の課税標準に対する特例措置が適用され税負担が軽減される）
- ・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>

地域内人口の低密度化、高齢化が進む地域の活力低下、地域活動の担い手不足によるコミュニティの衰退、地域経済活動の縮小、さまざまな外部不経済の発生による悪影響

##### <要因>

- ・相続人に居住・利用する意向も売却・活用する意向もなく、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
- ・階段上部などにあることで流通可能性が低く、極めて低価格とならざるを得ない物件は、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不可能あるいは極めて困難であることによる流通障壁
- ・住宅団地に開発当初に入居した住民の高齢化に伴い、単身世帯が増加し、入院・施設入所や死亡などを機に、一斉に空き家等が発生する可能性

### 第3章 空き家等対策の基本的な方針

#### 3-1 基本理念

「第2章 本市の空き家等の現状」に記載のとおり、横須賀市人口ビジョンでは2045年には本市の人口は30万人を割り込むことが見込まれており、急激な人口減少により余剰の住宅ストックが発生することで、長期的に空き家等は増加傾向で推移していくことが懸念されます。

一方で、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行後、初めての調査となった平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、本計画の対象となる戸建ての空き家は、前回調査（平成25年）から650戸減少しています。とりわけ、老朽化した管理不全空き家と考えられる「腐朽・破損あり」の戸建て空き家が870戸減少していることから、第1期計画に位置付けた空き家等対策の取り組みを着実に進め、引き続き管理不全の空き家の発生防止・解消を図っていかねばなりません。

本市の空き家等対策の方針は「市民が安全に安心して暮らせるよう空き家の適正な管理を所有者に促すこと」「管理不全の空き家（≒特定空家等）の発生を予防するため、空き家の早期活用（流通）を誘導すること」を柱とし、次の三つの理念に基づき取り組みを進めます。

##### （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・安心や住環境へ悪影響を及ぼすことがないように、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（抜粋）

###### （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。

## (2) 地域の活性化・魅力向上のための空き家等の流通・活用の促進

利活用が可能な住宅は、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」に限らず、賃貸用住宅や売却用住宅を含む住宅の流通・活用促進に取り組みます。

土地としての活用が見込まれる場合は、住宅の老朽度合いとは関係なく流通可能性が高まるため、中古住宅あるいは古家付き土地としての流通を促します。

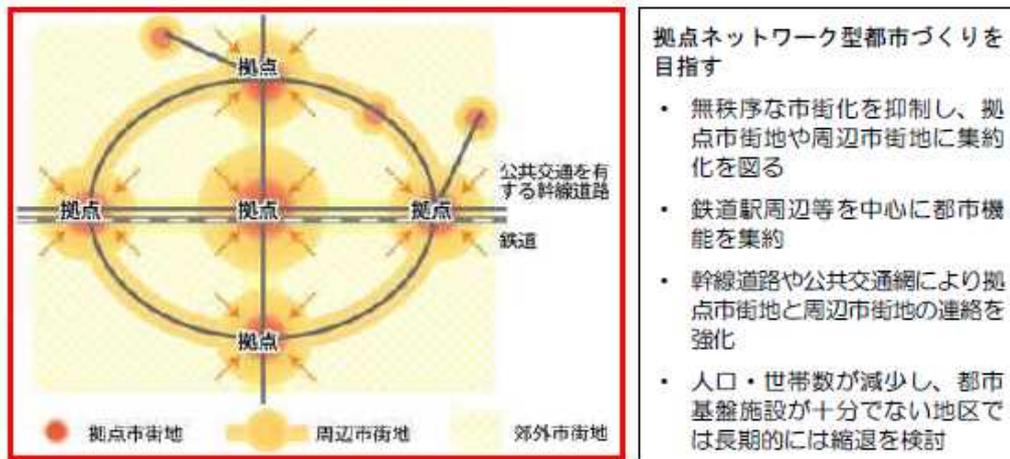
## (3) 拠点ネットワーク型都市の実現に向けた空き家等の流通や発生予防の推進

平成28年3月に改定した本市の都市計画マスタープランでは、市の総合計画（基本構想・基本計画・実施計画）に基づく「都市づくりの目標」や「取り組みの基本的な考え方」を2本の柱で設定しています。

この柱の一つである「拠点ネットワーク型都市づくり」ではコンパクトな都市づくりを行う上での基本的な考え方を示しており、これを受けて平成30年3月に策定された横須賀市立地適正化計画では、本市が目指すべき将来都市像をより明確にしています。

拠点ネットワーク型都市づくりのイメージ  
(横須賀市都市計画マスタープランより)

これからの都市づくりは・・・



市街地をコンパクト化していくためには、無秩序な市街化を抑制し、拠点市街地や周辺市街地への集約を進めていく必要があり、「事故・災害や犯罪要因の除去」という視点だけでなく「本市が目指す将来都市像への影響」という視点からも空き家等の流通や除却・管理不全化の防止に取り組みます。

### 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・指導を行うことで適正管理を働き掛けます。法第二条第二項に規定する「特定空き家等」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。

#### (2) 空き家等の活用促進に関する取り組み

「中古住宅の流通促進」を取り組みの中心に位置づけるとともに、「空き家等の住宅以外での用途での活用」は、民間のアイデアや資金を生かした取り組みを推進します。

行政の強みは「市民にとって身近で相談しやすいこと」です。不動産の流通に関する専門的な知識・経験を持つ事業者等と連携して空き家等の活用促進に取り組み、それぞれの強みを生かした施策を展開していきます。

#### (3) 管理不全空き家等の発生抑止に関する取り組み

高齢化が進む中、今後、さらに高齢者の単身世帯が増加していくことが予想されます。単身世帯の世帯主が死亡すると、その住宅は直ちに「空き家等」になりますが、居住者不在となった住宅が直ちに近隣の住環境に悪影響を及ぼすわけではありません。

横須賀市人口ビジョンでは本市の人口減少の加速を指摘していますが、居住者の死亡や入院・入所を未然に防ぐことは困難です。空き家等が引き起こす周辺への影響は、建物等の管理を行う人がなくなったことで適正な管理ができず、長期間放置されることにより生じます。安全・安心と住環境を守るために「空き家等が管理不全の状態になることを防止する」取り組みを進めます。

#### (4) 空き家等の除却に関する取り組み（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）

総人口の減少と老年人口の増加が進む一方で、新たな住宅供給は継続されるため、当面は「人口は減っても新しい住宅が建築され続ける」状況が見込まれます。建物を解体することで「空き家等の老朽化によって生じる危険性の排除（更地化）」あるいは「建て替えによる土地の活用（新築を伴う除却）」のいずれかが、必ず担保されることから、中古住宅の流通促進と並行して所有者に対して適切な除却を促すことで、住宅ストックの適正化と土地の利活用を図ります。

## 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

空き家等は私有財産であり、法令に規定のとおり、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。

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（空き家等の管理）

第三条 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) 前各号前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、地域の特性や周辺景観周辺環境との調和を欠き、周辺景観周辺環境を阻害すること。

市では空き家等の所有者等に対して、適切な管理について周知・啓発を図るとともに、市民等から通報が寄せられた適切に管理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調査・把握し、所有者等に対しては、除却へ誘導するために解体補助金等の情報提供等を適宜行うなど、適切な管理に向けた働きかけや助言・指導に努めます。

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。

#### ① 条例に基づく軽微な措置による緊急対応

条例第8条では、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、緊急対応として市職員が必要最小限の措置を講ずることができる規定を設けています。

通報が寄せられた空き家等について、職員が現地を調査し、必要に応じて緊急対応を行うことで周辺への危険を防止し、安全・安心を確保します。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（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

② 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する制度です。管理不全空き家等の所有者に対して利用を促し、自主的な除却へ誘導します。

③ 旧耐震空き家解体補助金

一定期間居住その他の使用実績のない旧耐震基準の一戸建て住宅の解体費用の一部を補助する制度です。住宅自体の老朽度は低くても適正な管理が行われていない空き家等の所有者に対して利用を促し、老朽化が進行する前に自主的な除却を促します。

④ 被相続人居住用家屋等確認書の交付（譲渡所得に対する 3,000 万円特別控除）

相続した戸建て住宅（空き家等）を一定期間内に譲渡することで譲渡所得に対する特別控除の特例措置を受けられる国の制度です。空き家等の相続人に制度の情報提供を行うとともに、確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を行うことで、建物の除却、敷地の所有権移転などを促し、管理不全の空き家等による周辺住環境の悪化を防止します。

## 空き家の発生を抑制するための特例措置

(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます(被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除)。

特例の適用を受けるためには、必要書類を添えて税務署で確定申告が必須です。市では、確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」を相続人の申請に基づき交付します。

## (2) 特定空家等に対する措置その他の対処

空き家等のうち、特定空家等に該当するものについては、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、法第十四条に基づき、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促し、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。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

## (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。

特定空家等に認定された空き家は、大半は除却が望ましい建物であるため、解体補助制度の情報提供を行うことで所有者の自主的な解体を促します。

特定空家等であることを判断する際は、「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(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。

- ① 条例に基づく軽微な措置による緊急対応（再掲）

条例第8条では、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、緊急対応として市職員が必要最小限の措置を講ずることができる規定を設けています。

特定空家等について、必要に応じて緊急対応を行うことで周辺への危険拡大を防止します。
- ② 空き家解体費用補助金（再掲）

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する制度です。特定空家等の所有者に対して利用を促し、自主的な除却へ誘導します。

## 4-2 空き家等の活用促進に関する取り組み

### (1) 空き家所有者・管理者向け相談会

空き家等の所有者や管理者を対象とした相談会を市役所で開催し、所有者等が抱える疑問や悩みについて、不動産事業者をはじめとする専門家からアドバイスが受けられる機会を設けます。

官民連携で所有者の売却や除却の決断を促す機会を創出し、空き家等の活用促進に努めます。

### (2) 空き家バンクの運用

市のホームページで空き家等を紹介し、買受人や賃借人とのマッチングを行うことで、空き家等の流通促進に取り組みます。

#### ① 駅周辺谷戸地域空き家バンク

駅からほど近いエリアでありながら、自動車で敷地まで到達することが不可能な階段上部の流通困難な空き家等を掲載します。

#### ② 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てマッチングを行います。

#### ③ 子育てファミリー等応援住宅バンク（補助金）

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、買受人とのマッチングを図ります。

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しながら既存住宅の流通促進と居住誘導を行います。

また、独立行政法人 住宅金融支援機構との協定に基づき、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 地域連携型」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。

### (3) 住宅セーフティネット制度の活用

「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事務を通じて、耐震性のある空き家等の活用が図られるよう努めます。

### (4) 被相続人居住用家屋等確認書の交付（譲渡所得に対する 3,000 万円特別控除）（再掲）

相続した戸建て住宅（空き家等）を一定期間内に譲渡することで譲渡所得に対する特別控除の特例措置を受けられる国の制度です。空き家等の相続人に同制度の情報提供を行うとともに、確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を行うことで、建物の除却、敷地の所有権移転などを促し空き家等の活用を図ります。

### (5) 低未利用土地等確認書の交付（低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置）

個人が、都市計画区域内にある一定の低未利用地（空き家が建っている敷地を含む）を譲渡価額 500 万円未満で譲渡した場合に、長期譲渡所得から 100 万円を控除する特例措置を受けられる国の制度です。確定申告時に必要となる「低未利用土地等確認書」の交付事務を行うことで、建物の除却、敷地の所有権移転などを促し、空き家等の活用を図ります。

### 4-3 管理不全空き家等の発生抑止に関する取り組み

#### (1) 2世帯住宅リフォーム補助金

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補助します。多世代同居により若年層の定住を促進することで、相続家屋が空き家等になることを防止するとともに、既存住宅の良質化を進め、将来、管理不全状態になるリスクを軽減します。

#### (2) 空き家所有者・管理者向け相談会（再掲）

空き家等の所有者や管理者を対象とした相談会を市役所で開催し、所有者等が抱える疑問や悩みについて、不動産事業者をはじめとする専門家からアドバイスが受けられる機会を設けます。

官民連携で所有者の売却や除却の決断を促す機会を創出し、管理不全の空き家等の発生を抑止します。

#### (3) 空き家解体費用補助金（再掲）

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する制度です。自主的に解体を行う空き家所有者に対して利用を促し、管理不全化する前に空き家を除却へ誘導します。

#### (4) 旧耐震空き家解体補助金（再掲）

一定期間居住その他の使用実績のない旧耐震基準の一戸建て住宅の解体費用の一部を補助する制度です。自主的に解体を行う空き家等の所有者に対して利用を促し、管理不全化する前に除却へ誘導します。

#### (5) 木造住宅の耐震改修費補助

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を経て着手した木造住宅の耐震診断・改修計画書の作成、耐震補強工事図面作成、耐震補強工事、工事監理の費用の一部を補助する制度です。居住者がいる間に既存住宅の耐震化を促進することで、将来、危険な空き家となって倒壊するなどのリスクを軽減します。

#### 4-4 空き家等の除却に関する取り組み

##### (1) 空き家解体費用補助金（再掲）

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する制度です。管理不全空き家等の所有者と自主的に解体を行う空き家等の所有者に対して利用を促し、除却へ誘導します。

##### (2) 旧耐震空き家解体補助金（再掲）

一定期間居住その他の使用実績のない旧耐震基準の一戸建て住宅の解体費用の一部を補助する制度です。管理不全空き家等の所有者と自主的に解体を行う空き家等の所有者に対して利用を促し、除却へ誘導します。

##### (3) 被相続人居住用家屋等確認書の交付（譲渡所得に対する3,000万円特別控除）（再掲）

相続した戸建て住宅（空き家等）を一定期間内に譲渡することで譲渡所得に対する特別控除の特例措置を受けられる国の制度です。空き家等の相続人に同制度の情報提供を行うとともに、確定申告時に必要となる「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務を行うことで、相続発生によって生じた空き家等の除却を促します。

##### (4) 勤労者生活資金融資制度（自治体提携ローン）

市内に居住または市内の事業所で働く勤労者を対象に低利で生活資金を融資する制度です。空き家を含む家屋解体費に活用できるため、融資を利用可能な所有者が実施する解体工事の経済的な負担を軽減し、空き家等の除却を促します。

### 4-5 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。

横須賀市空き家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（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。

#### (2) 庁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庁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	建物・敷地の未利用	
適切な管理	建築物・工作物の破損・老朽化	まちなみ景観課
	樹木の繁茂・越境	
	雑草の繁茂・越境	環境管理課
	ごみの不法投棄	廃棄物対策課
	病虫害の発生	保健所生活衛生課
	野犬・野良猫の侵入	
	アライグマ・クリハラリス(タイワンリス)・ハクビシンの侵入	自然環境共生課
	火災等の発生リスク	消防局予防課
	犯罪等の発生リスク	地域安全課
	市道の通行障害	道路維持課

なお、空き家等を除却した跡地については、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) 空き家等に関する庁内のデータ連携

空き家等の通報への対応記録は、対応をした課で管理・保存するほか、まちなみ景観課が対応した空き家等の位置情報については、庁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により、関係各課で共有し、再通報などに対する迅速な対応に役立てます。

## (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。

また市が開催する「空き家所有者・管理者向け相談会」に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、課題解決に取り組みます。

## 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

② その他関係団体との連携

市だけで実施することが困難な空き家等の適正管理の促進や管理不全化の予防に役立つ取り組みについて、必要に応じて民間のアイデアやノウハウを生かした連携を検討します。

## 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	
<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">                 写 真             </div>	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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">印</span>

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)

## 参考資料 空き家等適正管理関係事業連絡会議設置要綱

(設置)

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)の規定による空き家等の適正管理に関する事業の適正かつ迅速な実施に寄与するため、空き家等適正管理関係事業連絡会議(以下「連絡会議」という。)を設置する。

(組織)

第2条 連絡会議は、別表に掲げる課の課長及び課長が指名する職員をもって組織する。

(議長及び副議長)

第3条 連絡会議に議長及び副議長を置く。

2 議長は、都市部まちなみ景観課長をもって充て、副議長は、議長が指名する構成員をもって充てる。

3 議長は、会議を総理する。

4 副議長は、議長を補佐し、議長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 連絡会議の会議は、議長が招集する。

2 連絡会議は、必要に応じて構成員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 連絡会議の庶務は、都市部まちなみ景観課において行う。

(その他事項)

第6条 この要綱に定めるもののほか、連絡会議の運営に関し必要な事項は、連絡会議の同意を得て議長が定める。

附 則

この要綱は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表(第2条関係)

市民部地域安全課 健康部保健所生活衛生課 環境政策部自然環境共生課 同環境管理課 資源循環部廃棄物対策課 都市部まちなみ景観課 土木部道路維持課 消防局予防課
--

## 第2期 横須賀市空家等対策計画

令和4年（2022年） 月

発行 横須賀市  
問い合わせ先 横須賀市都市部まちなみ景観課  
〒238-8550 横須賀市小川町11番地  
電話 046-822-8077