

令和元年度第1回山武市空家等対策協議会

令和元年8月22日（木）午後1時30分～
山武市役所第4会議室

1. 開会
2. 挨拶
3. 議事
 - (1) 条例の制定について
 - (2) 啓発パンフレットの配布について
 - (3) 相談会の実施について
 - (4) 管理不全の空家について
 - (5) その他
4. 閉会

(1) 条例の制定について

平成30年10月	山武市空家等対策協議会設置要綱
平成31年3月	山武市空家等対策計画
令和元年6月	山武市空家等の適正管理に関する条例 山武市空家等の適正管理に関する条例施行規則

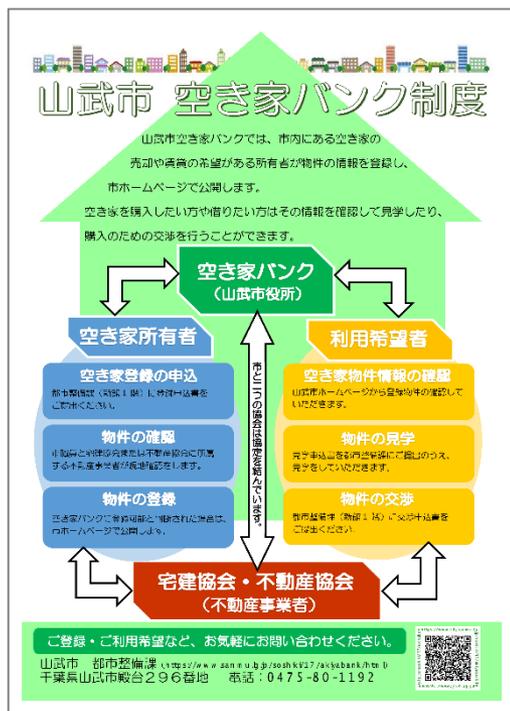
(2) 啓発パンフレットの配布について

【平成29年度山武市空家実態調査結果】

Aランク（利活用可）	： 1 8 4 件
Bランク（要改善）	： 2 2 6 件
Cランク（要適正管理）	： 1 8 8 件
Dランク（管理不全）	： 8 3 件

空き家バンクの
パンフレットを送付

B～Dについても、適正な
管理をお願いする
パンフレットを順次送付



(3) 相談会の実施について

- 山武市空家等対策計画（平成31年3月）に基づき、相談への対応（相談会）を実施予定

【参考：空家所有者へのアンケート調査結果（平成30年度）】

①管理上の心配事（複数回答、回答者数：227人）

- 1位：住宅の腐朽・破損の進行（95人、41.9%）
- 2位：樹木・雑草の繁茂（79人、34.8%）
- 3位：不審者の侵入や放火（76人、33.5%）

②空家にしておく理由（複数回答、回答者数：23人）

- 1位：解体費用をかけたくないから（16人、69.6%）
- 2位：さら地にしても使いみちがないから（9人、39.1%）
- 3位：物置として必要だから（8人、34.8%）
- 3位：古い・狭いなど住宅の質が低いから（8人、34.8%）

所有者のニーズに合った相談会を計画

⇒建築、不動産、法律等の各専門家に協力いただく

(3) 相談会の実施について

他市の事例（横須賀市）

市内に空き家を所有・管理する方が抱えている悩み・心配事について、不動産事業者、司法書士、建築士、税理士などの専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスをうけることができる相談会を開催

実施日時 年3回（平日の午後）
定員 先着9組（予約制）
相談時間は1組30分程度

- 相談事例
- ・家の売却手続きの流れ、価格の目安、制約の可能性について教えてほしい
 - ・施設に入所中の親が認知症で意思確認が困難。空き家となっている実家の売却を進めたいのだが。
 - ・相続した空き家に自分が移り住もうと思っている。数年間使用していないので、必要なリフォーム内容、費用の概算が知りたい。



横須賀市の
空き家所有者・管理者向け相談会 無料予約制

日時 令和元年 7月5日(金) 14時~16時

場所 横須賀市役所正庁（本館5階）
（横須賀市小川町11 京浜急行線横須賀中央駅から徒歩7分）

定員 先着9組（相談時間は1組あたり30分程度）
（横須賀市内にある空き家の所有者・管理者が対象です）

申し込み 6月19日(水)までに電話でまちなみ景観課へ
定員に達し次第締め切ります。ご予約・お問い合わせはお早目に。

不動産事業者、司法書士、建築士などの専門家が市役所で空き家所有者・管理者のお悩みにお答えします。ご予約はお電話でまちなみ景観課へ。空き家の所在地やお悩みの内容についてお聞かせください。



相談した空き家に自分が移り住もうと思っている。親の家を相続したときのために、数年間使用していないので、必要なリフォーム内容、不動産売却の手続きについて、事前に情報収集をしておきたい。費用の概算が知りたい。

先卸の手順や成約見込みなどを、含む。売却の方向性を検討するにあたり、さまざまな選択肢について、基本的なことをレクチャーしてほしい。

施設に入所中の親が認知症で意思確認が困難。空き家となっている実家の売却を進めたい。

親の没後、実家を相続したが、利用する見込みもなから財も含め、何となくそのままになっている。売却する決断もできていないのに不動産屋に行くのは気が引けるので、まずは市役所で話を聞いてみたい。

お申し込みお問い合わせはお電話で！

横須賀市役所 都市部まちなみ景観課 住まい活用促進担当

046-822-8077

協力機関・団体
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
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
神奈川県土地家屋調査士会 横須賀支部
一般社団法人 横浜県建設業協会
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
東京地方税理士会 横須賀支部
一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会

(4) 管理不全の空家について

今年度、特定空家を数件認定する予定。参考：Dランク（管理不全） 83件

【認定～代執行までの流れ】

認定 ⇒ 助言・指導 ⇒ 勧告 ⇒ 命令 ⇒ 代執行

【代執行までの期間が長引く主な理由】

- ・ 空家所有者を確定することに時間がかかる（所有者が不明な場合は、略式代執行として対応）
- ・ 登記上の所有者が死亡しており、相続等の権利関係が複雑になっている など

【代執行されている空家の特徴】

隣接家屋に特定空家等の壁等の一部が接触しかけている、通学路や国道、鉄道線路等に隣接しており、損壊した瓦や壁の一部が飛散している等、周辺への悪影響が懸念される状況にあった

（総務省全国調査結果より）

■事例1 ランクD

非公開

所在地 : 山武市和田
建物の種類 : 一戸建住宅
構造 : 木造
階数 : 2階建

- 保安上の危険性
 - ・明らかに現在のままでの建物利活用は不可能
 - ・(外壁) 汚れ、破損が多く、全面的修繕が見込まれる
 - ・(屋根) 著しく破損や変形している
 - ・(門扉) あるが破損している
- 衛生上有害
 - ・(ゴミ・投棄有無) 可燃・不燃混在
 - ・(ゴミの量) 粗大ゴミあり
- 周辺環境保全不適切
 - ・(雑草・庭木の繁茂) 接道や隣地にはみだして繁茂

■事例2 ランクD

非公開

所在地 : 山武市松尾町猿尾
建物の種類 : 店舗・事務所専用
構造 : 非木造
階数 : 2階建

- 保安上の危険性
 - ・ 明らかに現在のままでの建物利活用は不可能
 - ・ (外壁) 汚れ、破損が多く、全面的修繕が見込まれる
 - ・ (屋根) 著しく破損や変形している
 - ・ (塀) あるが破損している
- 衛生上有害
 - ・ (ゴミ・投棄有無) ほぼなし
 - ・ (ゴミの量) ほぼなし
- 周辺環境保全不適切
 - ・ (雑草・庭木の繁茂) 敷地内に繁茂

■事例3 ランクD

非公開

所在地 : 山武市蓮沼口
建物の種類 : 一戸建住宅
構造 : 木造
階数 : 2階建

- 保安上の危険性
 - ・明らかに現在のままでの建物利活用は不可能
 - ・(外壁) 汚れ、破損が多く、全面的修繕が見込まれる
 - ・(屋根) 著しく破損や変形している
 - ・(塀) あり (破損なし)
- 衛生上有害
 - ・(ゴミ・投棄有無) 可燃・不燃混在
 - ・(ゴミの量) 粗大ゴミあり
- 周辺環境保全不適切
 - ・(雑草・庭木の繁茂) 手入れあり
- 備考
 - ・火災により全焼している

■事例4 ランクA

非公開

所在地 : 山武市横田
建物の種類 : 一戸建住宅
構造 : 木造
階数 : 2階建

- 保安上の危険性
 - ・特に目立った外観不良なし
 - ・(外壁)ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ
 - ・(屋根)一部が破損またはふき材が剥離している
 - ・(門扉)あり(破損なし)
- 衛生上有害
 - ・(ゴミ・投棄有無)ほぼなし
 - ・(ゴミの量)ほぼなし
- 周辺環境保全不適切
 - ・(雑草・庭木の繁茂)手入れあり