資料１

空家等対策計画原案の変更箇所について

（新旧対照表）

１．意見・修正事項の概要

（Ａ：庁内調整で出た意見・修正事項　　Ｂ：その他の修正事項）

No.	意見・修正事項	対応	該当ページ	
			資料１	原案
Ｂ１	計画改定年月、現行計画の策定年月の削除	新しく策定する年月のみの記載とし、具体的な時期については空欄としました。	Ｐ６	表紙
Ｂ２	「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)」： 改正前の施行日付の追加、その他体裁の修正	空家法改正の記載と合わせて、施行の日付を追加しました。その他体裁を修正しました。	Ｐ７	Ｐ１
Ａ１	総合計画：記載の修正 (「第２次鴨川市総合計画」→「第３次鴨川市総合計画」)	「第３次鴨川市総合計画」に修正しました。	Ｐ８	Ｐ６
Ｂ３	管理不全空家等：該当する条の修正 (「空家法第 13 条」→「空家法第 13 条第１項」)	「空家法第 13 条第１項」に修正しました。	Ｐ９、10、52	Ｐ７、８、63
Ａ２	国勢調査：出典の追加、修正(「年度」→「年」)	国勢調査の実施年について、 「年」の表記に修正しました。	Ｐ11、12、13、14	Ｐ13、14、15、16
Ｂ４	年齢３区分別人口：記載順の変更、脱字の修正	年齢３区分別人口について、記載の順番を修正しました。脱字を修正しました。	Ｐ11	Ｐ13
Ａ３	将来推計人口の老年人口割合の推移について、令和 12 年(2030)以降、約 40%程度で推移とあるが、令和７年度も約 40%となっている	「令和 12(2030)年以降、」の表記を削除しました。	Ｐ13	Ｐ15
Ｂ５	将来推計人口：出典年の追加	将来推計人口の出典年(令和５年)を追加しました。	Ｐ13	Ｐ15
Ａ４	住宅・土地統計調査：出典の修正(「年度」→「年」)	住宅・土地統計調査の実施年について、 「年」の表記に修正しました。	Ｐ15、17、18、19、21	Ｐ17、18、19、20、22
Ｂ６	注釈の表記方法の統一	注釈の表記について、※に統一しました。	Ｐ15	Ｐ17
Ｂ７	住宅・土地統計調査：集計単位の修正(「件数」→「戸数」)	空き家の集計単位を「戸数」に修正しました。	Ｐ16、19、41	Ｐ17、20、51
Ｂ８	空き家の腐朽・破損の状況：文脈の修正	空き家の腐朽・破損の状況について、文章内の文脈を修正しました。	Ｐ16	Ｐ17
Ｂ９	住宅・土地統計調査：「種類別の空き家」 二次的住宅の表記の修正	二次的住宅の傾向に関する表記内容を 修正しました。	Ｐ19、41	Ｐ20、51

No.	意見・修正事項	対応	該当ページ	
			資料１	原案
Ｂ10	空家法：表記の統一(「法」→「空家法」)	表記を「空家法」に修正しました。	Ｐ20	Ｐ21
Ｂ11	千葉県下の空き家率の比較：「空き家数」の表記の削除	空き家数に関する記載がみられなかったため、 表記を修正しました。	Ｐ21	Ｐ22
Ｂ12	表記の統一(「おもわれる」→「思われる」)	「おもわれる」の表記を漢字に統一しました。	Ｐ22	Ｐ23
Ｂ13	空家等実態調査、意向調査概要：西暦の追加	調査日付に西暦(2024)を追加しました。	Ｐ22、29	Ｐ23、38
Ｂ14	図表：出典の追加、削除	図表に関する出典の有無について、原案の中で統一を行いました。(図：出典なし、表：出典あり)	Ｐ23、Ｐ28	Ｐ25、Ｐ35
Ｂ15	地域地区別集計結果：合計の削除	空家等と地域地区と重ねた結果について、合計(819件)の表記を削除しました。	Ｐ24	Ｐ29
Ｂ16	災害危険区域(土砂災害、洪水、津波)：表の表記の修正 (「該当なし」→「区域外」)	災害区域に該当しない箇所の表記を修正しました。	Ｐ25、26、27	Ｐ30、31、32
Ａ５	津波浸水想定区域：表記の修正	脱字を修正しました。	Ｐ27	Ｐ32
Ｂ17	災害危険区域(津波)：集計方法に関する注釈の追加	「津波高 10m_保全施設なし」の集計方法に関する注釈を追加しました。	Ｐ27	Ｐ32
Ｂ18	意向調査：集計結果(割合)に関する注釈の追加	集計結果に関する注釈(合計値が 100%とならないこと)の表記を追加しました。	Ｐ29	Ｐ38
Ｂ19	意向調査：集計結果の修正 (空家等に人が住まなくなった理由、空家等の現在の状況)	「空家等に人が住まなくなった理由」の集計結果を修正しました。	Ｐ30、31	Ｐ40、41
Ｂ20	意向調査：集計結果の表記の統一(「比率」→「割合」)	集計結果の表記を「割合」に統一しました。	Ｐ31、32、33、34、42	Ｐ41、43、44、45、52
Ａ６	「空家等の発生抑制」：取組実績の修正 (チラシの送付に関して)	「ふるさと回帰支援センター」に関する記載を追加しました。脱字を修正しました。	Ｐ35	Ｐ46
Ｂ21	「空家等の適切な管理」の取組状況：表記の修正 (財産管理制度、危険予防措置の件数の削除、審議会開催回数の削除)	財産管理制度、危険予防措置、空家等対策審議会の件数、開始回数を削除しました。	Ｐ36	Ｐ47
Ｂ22	「空家等の適切な管理」の取組状況：外部協力団体の表記の修正 (鴨川市空き家の手引き)	外部協力団体との連携について､「鴨川市空き家の手引き」と表記方法を統一しました。	Ｐ37	Ｐ48

No.	意見・修正事項	対応	該当ページ	
			資料１	原案
Ａ７	「空家等の利活用」：取組実績の修正 (空き家バンクの実績に関して)	「ふるさと回帰支援センター」に関する表記、地域おこし協力隊の活用に関する表記を追加しました。	Ｐ38	Ｐ49
Ｂ23	「空家等の利活用」の取組状況：実績の表記の統一 (「年」→「年度」) (空き家バンク、住宅取得奨励金、浄化槽設置補助事業)	取組実績の表記を「年度」に統一しました。	Ｐ38、40	Ｐ49、50
Ａ８	「鴨川空き家バンク」：脱字の修正	「鴨川市空き家バンク」に修正しました。	Ｐ39	Ｐ49
Ｂ24	空家等への表記の統一(「空き家」→「空家等」)	表記を「空家等」に統一しました。	Ｐ39、44	Ｐ49、53
Ａ９	「空家等の利活用」：取組実績の修正 (家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業の件数)	取組実績の件数を修正しました。	Ｐ40	Ｐ50
Ａ10	「空家等の利活用」：取組の表記の修正 (鴨川市住宅取得奨励金がＲ８から廃止になるが、問題ないか)	「移住定住支援事業」の取組についての表記を追加し、支援制度の「継続」の表記を削除しました。	Ｐ40	Ｐ50
Ａ11	意向調査の「空家等の利活用意向」の問題点について、空き家バンクの周知不足だけでなく、固定資産税の関係であえて除却しない場合や、物価高騰により必要な修繕や除却ができない、相続が進まずに流通を阻害しているなどの点にも着目すべきではないか。また、利活用可能性判定ランク別に、空き家バンクに対する声はどのような割合になっているか	意向調査で「わからない」、「登録するつもりはない」と回答があった要因について、空き家バンクの周知以外の問題点を追加しました。また、利活用可能性判定(Ａ～Ｄランク)別の空き家バンクの登録意向に関する結果を追加しました。	Ｐ42、43	Ｐ52、53
Ｂ25	「意向調査からの問題点」：空家等の利活用意向の参照ページの追加　(空き家バンクの登録意向)	利活用意向について、「空き家バンクの登録意向」の参照ページを追加しました。	Ｐ43	Ｐ53
Ａ12	「空家等の利活用についての課題」：表記の修正	民間法人による空家等対策の補完的な役割を担う新たな仕組みづくりについて新たに記載しました。	Ｐ45	Ｐ54
Ｂ26	「空家等の発生抑制についての課題」：表記の修正	「空家等の発生抑制についての課題」について、表記の修正を行いました。	Ｐ45	Ｐ54
Ｂ27	「空家等の適切な管理についての課題」：表記の修正	「空家等の適切な管理についての課題」について、表記の修正を行いました。	Ｐ45	Ｐ54
Ａ13	対策の基本方針:「空家等の発生抑制」に記載されている現在の対策とは何か	現在行われている空家等対策のチラシの送付の表記を追加しました。	Ｐ46	Ｐ55
Ｂ28	対策の基本方針：「空家等の適切な管理」の空家等の所有者等の責務に該当する条の修正(「空家法第３条」→「空家法第５条」)	空家等の所有者等の責務に該当する条を「空家法第５条」に修正しました。	Ｐ46	Ｐ55

No.	意見・修正事項	対応	該当ページ	
			資料１	原案
A14	対策の基本方針：「空家等の発生抑制」と「空家等の適切な管理」の記載内容にあまり差異がないのではないか	発生抑制は「意識啓発」、適切な管理は「管理の重要性の周知」を強調した表記に修正しました。	P47	P55
A15	対策の基本方針：「空家等の利活用の推進」で記載されている現在の対策とは何か	現在行われている空き家バンク制度、移住定住支援事業の表記を追加しました。	P47	P55
A16	対策の基本方針：「推進体制の整備」の誤字の修正	「庁内関係団体」から「庁内関係部署」に修正しました。	P48	P56
A17	「空家等の発生抑制」と「空家等の適切な管理」の施策について、市民意識の醸成・啓発の内容はあまり差異がないのではないか	「空家等の発生抑制」について、チラシの送付を強調した表記に修正しました。 「空家等の適切な管理」について、適正管理の表記を追加しました。	P49、50	P57、58
A18	「空家等を活用した移住支援」の施策内容として具体的な取組内容を追加したらどうか	移住定住支援事業の取組内容を追加しました。	P51	P61
B29	「代執行」：所有者等の負担に関する表記の変更 (「行政代執行」：表記の追加、「略式代執行」、表記の削除)	所有者等の負担の表記を変更しました。 (「行政代執行」：表記の追加、「略式代執行」、表記の削除)	P53	P65
B30	「略式代執行」：誤字の修正 (「行政代執行」→「略式代執行」)	略式代執行について、表記の誤字を修正しました。	P53	P65
B31	「緊急代執行」：表記の修正	緊急代執行について、命令の手続きが不要であるとの表記を追加しました。	P54	P66
B32	「住宅用地特例の除外」：位置の修正	「住宅用地特例の除外」について、管理不全空家等の措置の後の箇所に位置を修正しました。	P55	P66
A19	「危険予防措置」：表記の修正	危険予防措置の表記を修正しました。	P56	P68
B33	空家等対策に対する具体的な施策：「推進体制の整備」の表記の修正(部の削除、その他関係課の追加)	「推進体制の整備」の表について、「部」の表記を削除し、その他関係課を追加しました。	P57	P69
B34	「奥付」：改定年月の削除、部の削除	原案の奥付の記載を変更しました。	P58	奥付

２．具体的な修正箇所

【Ｂ１】現行計画の策定年月、計画の改定年月を削除しました。（**資料２（原案）：表紙参照**）

新	旧
資料２ **鴨川市空家等対策計画** **（原案）** Ｂ１ 令和　年　月 鴨川市	資料２ **鴨川市空家等対策計画** **（素案）** 令和３年３月策定 （令和　年　月改定） 鴨川市

【Ｂ２】空家法（改正前）の施行された日付を追加しました。その他体裁を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ１参照）

新

第１章　計画の概要

第１節　計画の背景と目的

（１）計画の背景と目的

近年、我が国では人口減少、少子高齢化等の進行、社会的ニーズの多様化を背景に、住宅の需要が減少し、全国各地で居住その他の使用がなされていない空家等の件数が増加し続けており、令和５（2023）年住宅・土地統計調査では全国で約 900 万戸、空き家率は 13.8%と過去最高となっています。特に管理水準の低下した空家等は、老朽化に伴う倒壊の危険性、防犯性の低下、景観への悪影響など周囲に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

一方で、利活用が可能な空家等については、地域コミュニティの課題解決や移住・定住の促進など、適切な空家等の運用により、魅力あるまちづくりに活かされる可能性も秘められています。

Ｂ２

こうした背景から、国において、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、空家等の活用を促進するために平成 26(2014)年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が制定され、平成 27(2015)年２月 26 日に一部施行、５月 26 日に全面施行されました。それに伴い本市においても、空家等の発生を抑制するとともに、空家等の適切な管理や利活用を促進し、管理不全な状態の空家等への対策を講じるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に令和３（2021）年３月に「鴨川市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

この度、本計画の計画期間が令和７(2025)年度で終了することに伴い、令和５(2023)年 12 月 13 日に施行された空家法改正の内容を反映するとともに、社会経済情勢の変化や空家等の現状・課題を踏まえ、今後さらに増加が見込まれる空家等への対策をより一層推進することを目的として、本計画の見直しを行うことといたします。

1

旧

第１章　計画の概要

第１節　計画の背景と目的

（１）計画の背景と目的

近年、我が国では人口減少、少子高齢化等の進行、社会的ニーズの多様化を背景に、住宅の需要が減少し、全国各地で居住その他の使用がなされていない空家等の件数が増加し続けており、令和５（2023）年住宅・土地統計調査では全国で約 900 万戸、空き家率は 13.8%と過去最高となっています。特に管理水準の低下した空家等は、老朽化に伴う倒壊の危険性、防犯性の低下、景観への悪影響など周囲に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

一方で、利活用が可能な空家等については、地域コミュニティの課題解決や移住・定住の促進など、適切な空家等の運用により、魅力あるまちづくりに活かされる可能性も秘められています。

こうした背景から、国は、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、空家等の活用を促進するために平成 26(2014)年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を制定し、それに伴い本市においても、空家等の発生を抑制するとともに、空家等の適切な管理や利活用を促進し、管理不全な状態の空家等への対策を講じるなど、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に令和３（2021）年３月に「鴨川市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

この度、本計画の計画期間が令和７（2025）年度で終了することに伴い、令和５（2023）年 12 月 13 日に施行された空家法改正の内容を反映するとともに、社会経済情勢の変化や空家等の現状・課題を踏まえ、今後増加が見込まれる空家等への対策をより一層推進することを目的として、本計画の見直しを行うことといたします。

1

【Ａ１】総合計画の記載について「第３次鴨川市総合計画」に修正しました。（資料２（原案）：Ｐ６参照）

新

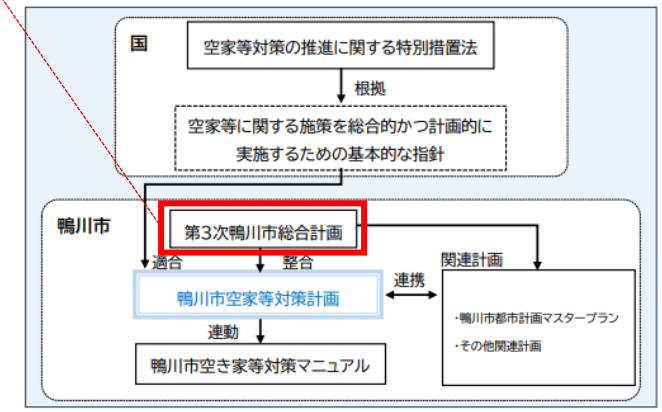
第２節　計画の概要

（１）計画の位置付け

本計画は、空家法第７条に基づく「空家等対策計画」であり、空家法並びに「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」及び「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」に即し、本市の上位計画である「第３次鴨川市総合計画」、「鴨川市都市計画マスタープラン」等の関連計画との連携・整合を図りながら策定するものとします。

Ａ１

【図-5】 本計画の位置付け



（２）計画期間

本計画の期間は、令和８（2026）年度から令和 12（2030）年度までの５年間とします。ただし、計画期間中であっても、国や社会情勢の動向、空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

（３）計画の対象となる地域

本計画で対象とする地域は、空家等が市域全体に分布している状況を踏まえ、鴨川市全域とします。

6

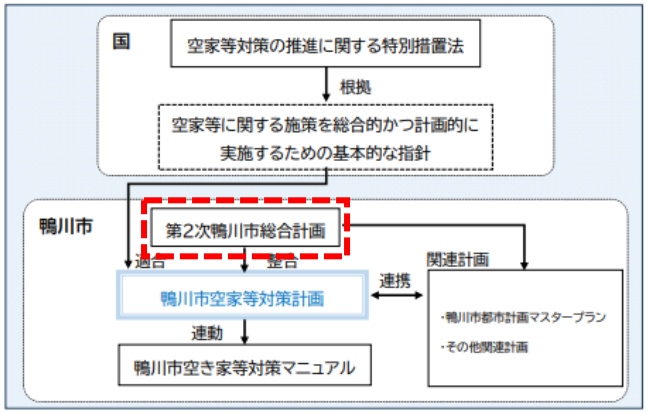
旧

第２節　計画の概要

（１）計画の位置付け

本計画は、空家法第７条に基づく「空家等対策計画」であり、空家法並びに「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」及び「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」に即し、本市の上位計画である「第２次鴨川市総合計画」、「鴨川市都市計画マスタープラン」等の関連計画との連携・整合を図りながら策定するものとします。

【図-5】 本計画の位置付け



（２）計画期間

本計画の期間は、令和８（2026）年度から令和 12（2030）年度までの５年間とします。ただし、計画期間中であっても、国や社会情勢の動向、空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

（３）計画の対象となる地域

本計画で対象とする地域は、空家等が市域全体に分布している状況を踏まえ、鴨川市全域とします。

6

【Ｂ３】管理不全空家等に該当する条について、「空家法第 13 条第１項」に修正しました。（**資料２（原案）：Ｐ７参照**）

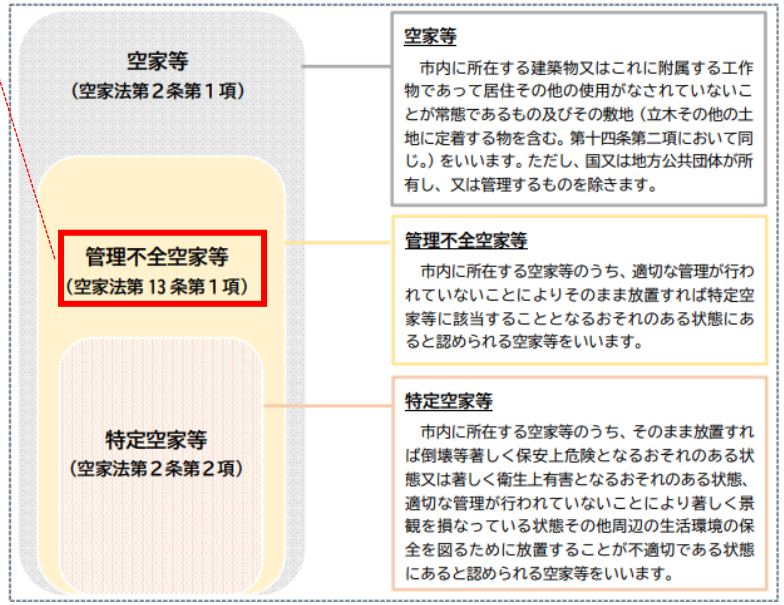
新

Ｂ３

（４）計画の対象となる空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第２条第１項に規定する「空家等」、空家法第２条第２項に規定する「特定空家等」、空家法第 13 条第１項に規定する「管理不全空家等」とします。

【図-6】 計画の対象となる空家等



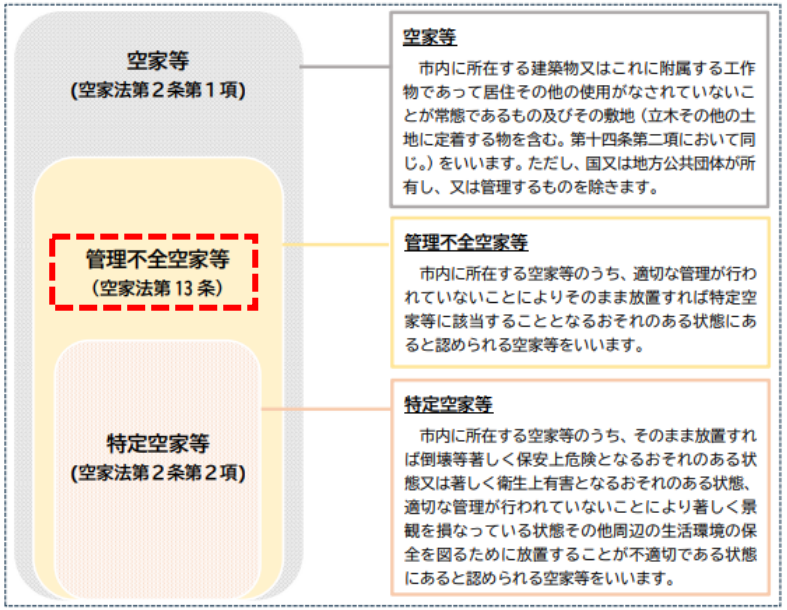
7

旧

（４）計画の対象となる空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第２条第１項に規定する「空家等」、空家法第２条第２項に規定する「特定空家等」、空家法第 13 条に規定する「管理不全空家等」とします。

【図-6】 計画の対象となる空家等



7

【Ｂ３】管理不全空家等に該当する条について、「空家法第 13 条第１項」に修正しました。（**資料２（原案）：Ｐ８参照**）

新

Ｂ３

空家法による定義

◆ **空家等（空家法第２条第１項）**
○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。）
○国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

◆ **管理不全空家等（空家法第 13 条第１項）**
○適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等を指す。

◆ **特定空家等（空家法第２条第２項）**
上記「空家等」のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの
○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
○そのまま放置すれば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

空家法の「空家等」の定義のうち、「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、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、使用されていない期間については、基本指針によれば、以下の基準が示されています。

基本指針による「常態」の解説

○「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、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となると考えられる。

8

旧

空家法による定義

◆ **空家等（空家法第２条第１項）**
○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。）
○国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

◆ **管理不全空家等（空家法第 13 条）**
○適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等を指す。

◆ **特定空家等（空家法第２条第２項）**
上記「空家等」のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの
○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
○そのまま放置すれば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

空家法の「空家等」の定義のうち、「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、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、使用されていない期間については、基本指針によれば、以下の基準が示されています。

基本指針による「常態」の解説

○「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、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となると考えられる。

8

【Ａ２】国勢調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。

【Ｂ４】年齢３区分別人口について、記載の順番を修正しました。脱字を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ13 参照）

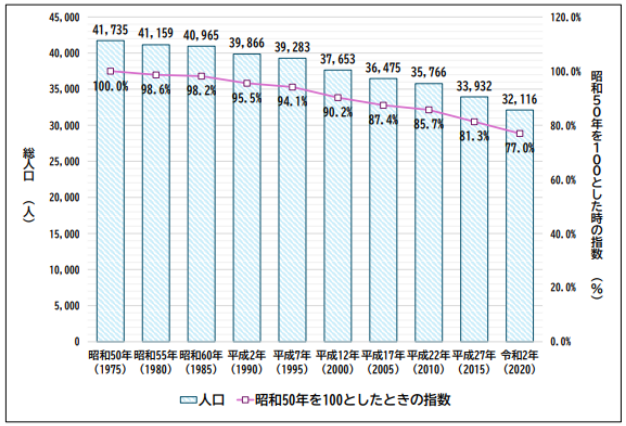
新

（2）人口

① 総人口の推移

本市の総人口は、緩やかながら一定のペースで減少し続けており、令和２(2020)年時点の総人口は 32,166 人となっています。また、昭和 50（1975）年の 41,735 人と比較すると 45 年間に約 9,600 人減少し、昭和 50（1975）年の総人口を 100 とした時の指数は約 77.0%となっています。

【図-10】 総人口の推移



■出典：国勢調査(昭和 50 年～令和２年)

※ 平成 17（2005）年の合併以前の人口は、旧鴨川市及び旧天津小湊町の合算値です。

② 年齢３区分別人口

本市の令和２（2020）年時点の年齢３区分別人口割合をみると、年少人口割合（15 歳未満）が 9.3%、生産年齢人口割合（15 歳～64 歳）が 51.8%、老年人口割合(65 歳以上)が 38.9%となっています。生産年齢人口割合は、県平均(60.7%)と比べて約９%低い結果となっています。老年人口割合は、県平均（27.6%）と比べて、10%以上高い結果となっています。生産年齢人口は低い傾向にある一方、老年人口は高い割合を示しており、今後もこの傾向は続くと予想されています。

13

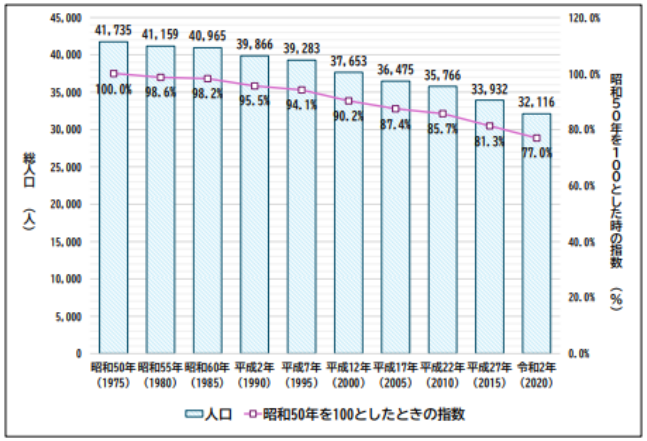
旧

（2）人口

① 総人口の推移

本市の総人口は、緩やかながら一定のペースで減少し続けており、令和２(2020)年時点の総人口は 32,166 人となっています。また、昭和 50（1975）年の 41,735 人と比較すると 45 年間に約 9,600 人減少し、昭和 50（1975）年の総人口を 100 とした時の指数は約 77.0%となっています。

【図-10】 総人口の推移



■出典：国勢調査(昭和 50 年度～令和２年度)

※ 平成 17（2005）年の合併以前の人口は、旧鴨川市及び旧天津小湊町の合算値です。

② 年齢３区分別人口

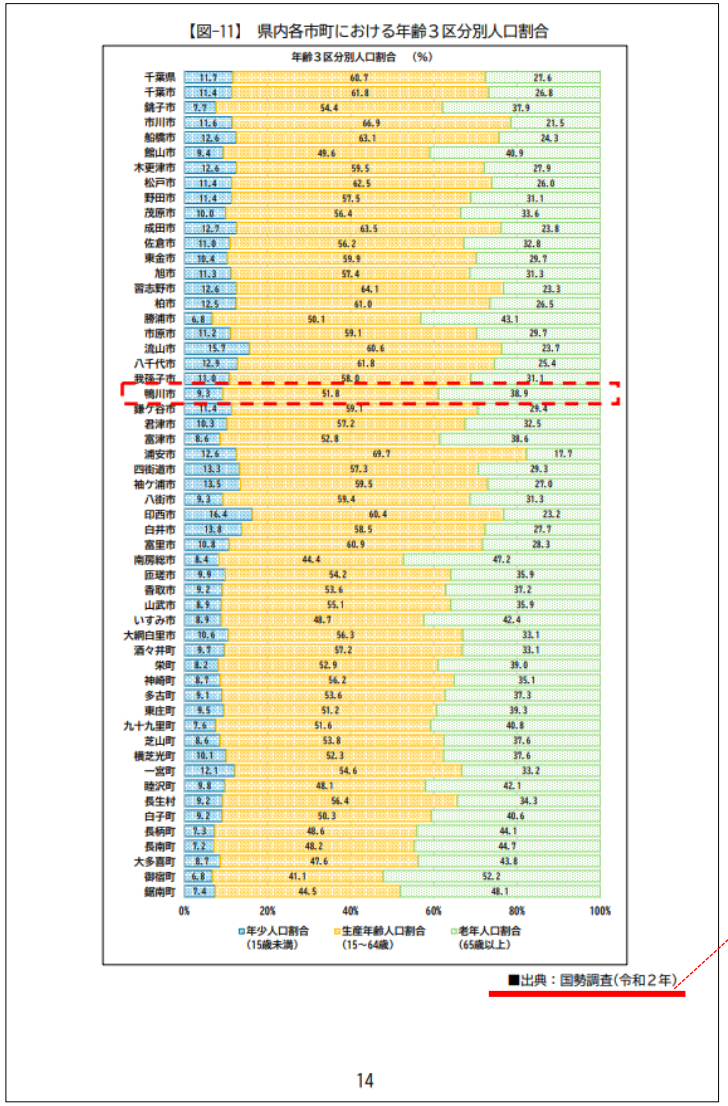
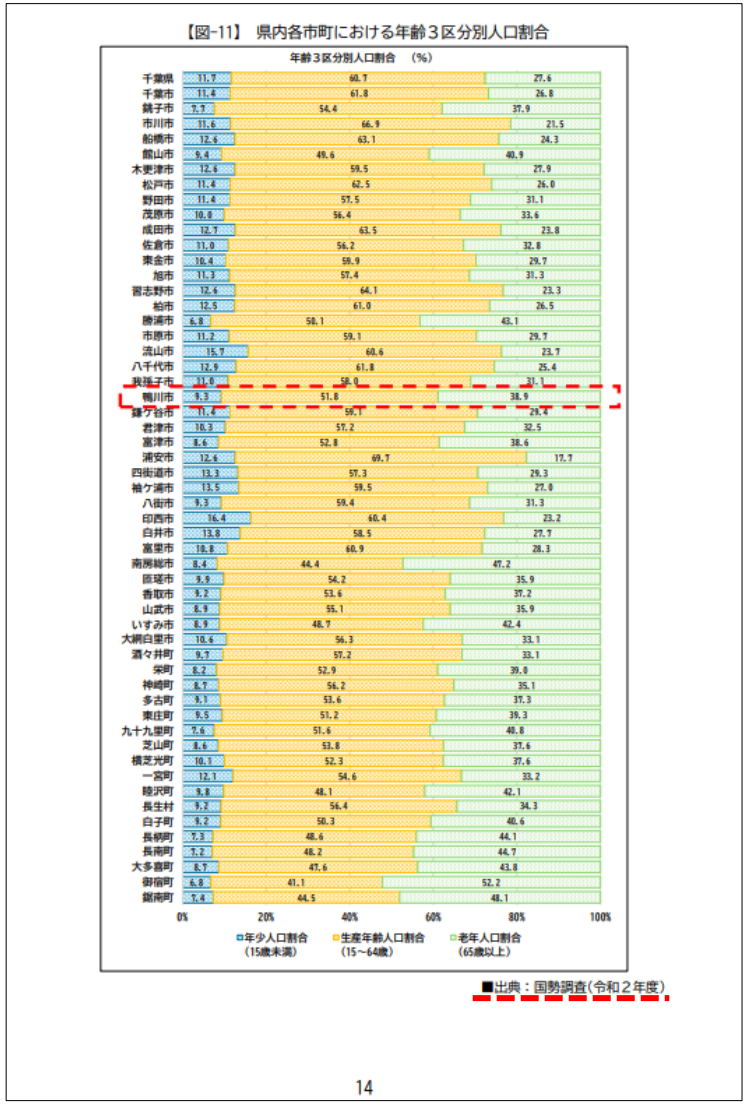
本市の令和２（2020）年時点の年齢３区分別人口割合をみると、生産年齢人口割合（15 歳～64 歳）が 51.8%、年少人口割合（15 歳未満）が 9.3%、老年人口割合(65 歳以上)が 38.9%となっています。生産年齢人口割合は、県平均(60.7%)と比べて約９%低い結果となっています。老年人口割合は、県平均（27.6%）と比べて、10%以上高い結果となっています。生産年齢人口は低い傾向にある一方、老年人口は高い割合を示しており、今後もこの傾向は続くと予想されています。

13

Ａ２

Ｂ４

【Ａ２】国勢調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。（資料２（原案）：Ｐ14 参照）

新	旧
	

Ａ２

【Ａ２】国勢調査の出典年を追加しました。

【Ａ３】将来推計人口の表記から「令和 12(2030)年以降、」の表記を削除しました。

【Ｂ５】将来推計人口の出典年を追加しました。（**資料２（原案）：Ｐ15 参照**）

新

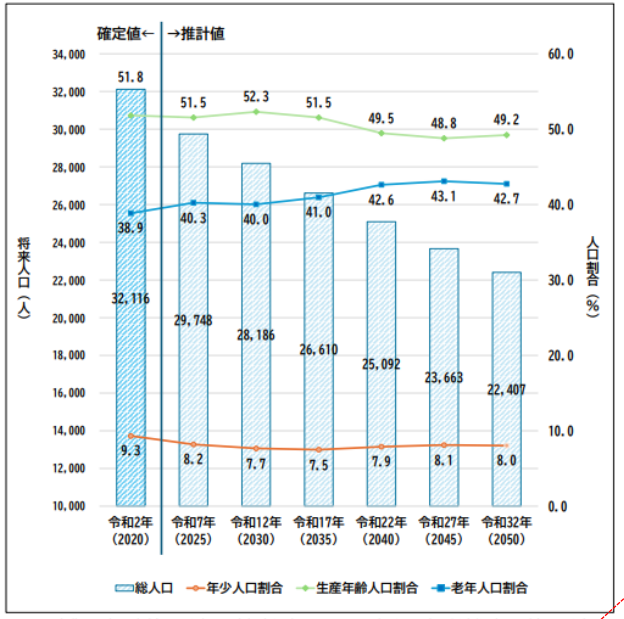
③ 将来推計人口

本市における将来人口は、今後も一定の割合で減少し続け、令和 32（2050）年には 22,407 人となることが予測されます。

また、上記の数値を年齢３区分別人口割合でみると、老年人口割合は、約 40%程度で推移し続ける見通しとなっています。

Ａ３

【図-12】 将来推計人口



■出典：国勢調査（令和２年）、国立社会保障・人口問題研究所　日本の将来推計人口（令和５年）

Ａ２

Ｂ５

※　端数処理の関係から、合計は必ずしも 100 とはなりません。

15

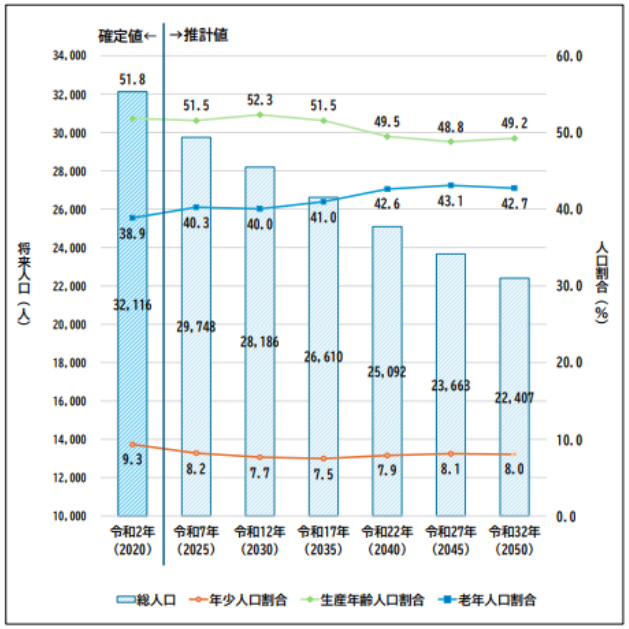
旧

③ 将来推計人口

本市における将来人口は、今後も一定の割合で減少し続け、令和 32（2050）年には 22,407 人となることが予測されます。

また、上記の数値を年齢３区分別人口割合でみると、老年人口割合は令和 12（2030）年以降、約 40%程度で推移し続ける見通しとなっています。

【図-12】 将来推計人口



■出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所　日本の将来推計人口

※　端数処理の関係から、合計は必ずしも 100 とはなりません。

15

【Ａ２】国勢調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。（資料２（原案）：Ｐ16 参照）

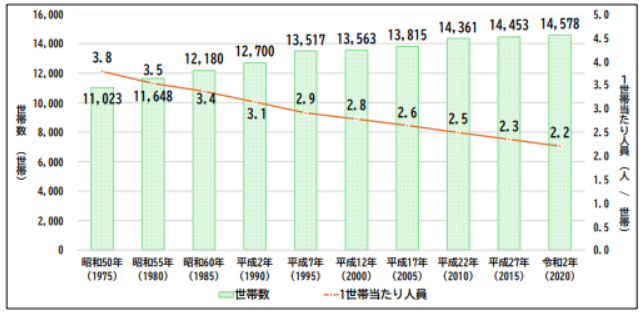
新

（3）世帯・住宅

① 世帯数・１世帯当たり人員

世帯数は昭和 50（1975）年から一貫して増加傾向にあり、令和２（2020）年時点では 14,578 世帯となっています。一方、１世帯当たりの人員は減少を続け、令和２（2020）年の１世帯当たり人員は 2.2 人／世帯と一貫して減少し続けています。

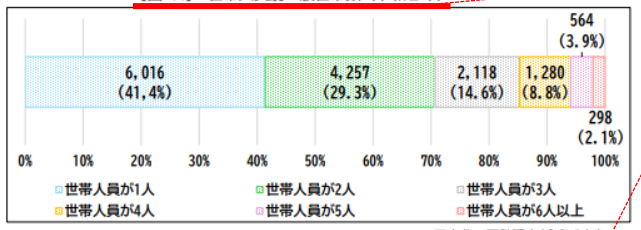
【図-13】 世帯数・１世帯当たり人員の推移



■出典：国勢調査(昭和 50 年～令和２年)、各年 10 月１日時点

また、令和２(2020) 年における世帯人員が１人の一般世帯は 6,016 世帯と、本市の世帯総数の 41.4%を占めています。

【図-14】 世帯人員別一般世帯数（令和２年）



■出典：国勢調査(令和２年)

16

Ａ２

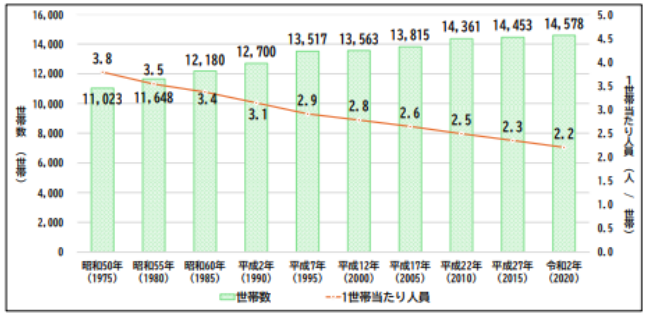
旧

（3）世帯・住宅

① 世帯数・１世帯当たり人員

世帯数は昭和 50（1975）年から一貫して増加傾向にあり、令和２（2020）年時点では 14,578 世帯となっています。一方、１世帯当たりの人員は減少を続け、令和２（2020）年の１世帯当たり人員は 2.2 人／世帯と一貫して減少し続けています。

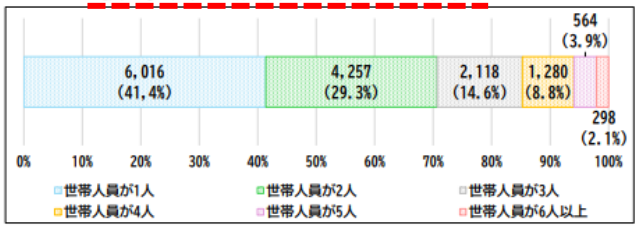
【図-13】 世帯数・１世帯当たり人員の推移



■出典：国勢調査(昭和 50 年度～令和２年度)、各年 10 月１日時点

また、令和２(2020) 年における世帯人員が１人の一般世帯は 6,016 世帯と、本市の世帯総数の 41.4%を占めています。

【図-14】 世帯人員別一般世帯数（令和２（2020）年度）



■出典：国勢調査(令和２年度)

16

【Ａ４】住宅・土地統計調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。

【Ｂ６】注釈の表記について、※に統一しました。（資料２（原案）：Ｐ17 参照）

新

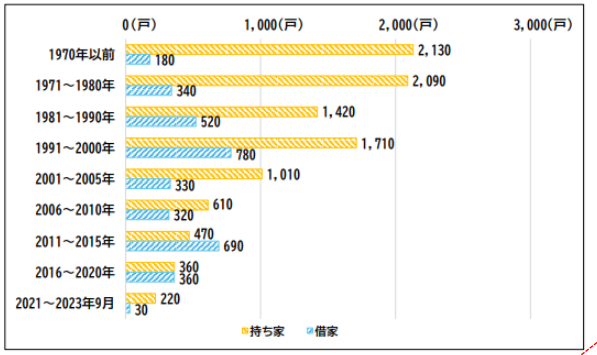
Ｂ６

② 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期をみると、持ち家では 1970 年以前に建築された住宅が 2,130 戸、1971～1980 年に建築された住宅が 2,090 戸と多くなっています。借家では 1991～2000 年以前に建築された住宅が 780 戸、2011～2020 年に建築された住宅が合計 1,050 戸と多くなっています。今後、これらの古い住宅が空き家となった場合、建物の劣化が早期に進行する可能性があります。

※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値であるため、実際の数と差異があります。

【図-15】 住宅の建築時期（戸）



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年)

Ａ４

③ 空き家の腐朽・破損の状況

本市の空き家（総数）の腐朽・破損状況の推移をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。また、空き家（その他の住宅）の推移をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が令和５(2023)年時点では減少しており、腐朽・破損率も同様に減少傾向となっていますが、今後、これらの住宅が状態の悪化した空き家になる可能性があります。

17

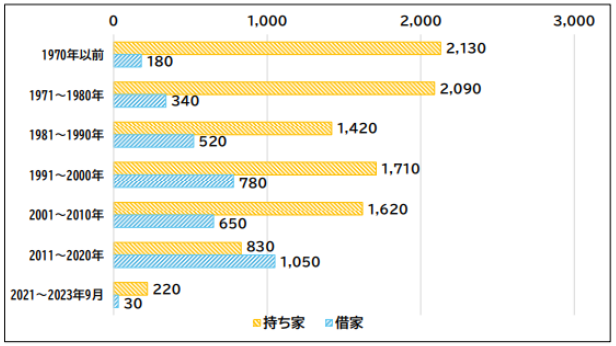
旧

② 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期をみると、持ち家では 1970 年以前に建築された住宅が 2,130 戸、1971～1980 年に建築された住宅が 2,090 戸と多くなっています。借家では 1991～2000 年以前に建築された住宅が 780 戸、2011～2020 年に建築された住宅が合計 1,050 戸と多くなっています。今後、これらの古い住宅が空き家となった場合、建物の劣化が早期に進行する可能性があります。

＊ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値であるため、実際の数と差異があります。

【図-15】 住宅の建築時期



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年度)

③ 空き家の腐朽・破損の状況

本市の空き家（総数）の腐朽・破損状況の推移をみると、「腐朽・破損あり」の件数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。また、空き家（その他の住宅）の推移をみると、「腐朽・破損あり」の件数が令和５(2023)年時点では減少しており、腐朽・破損率も同様に減少傾向となっています。今後、これらの住宅が状態の悪化した空き家になる可能性があります。

17

【Ｂ７】空き家の集計単位を「件数」から「戸数」に修正しました。

【Ｂ８】空き家の腐朽・破損の状況について、文章内の文脈を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ17 参照）

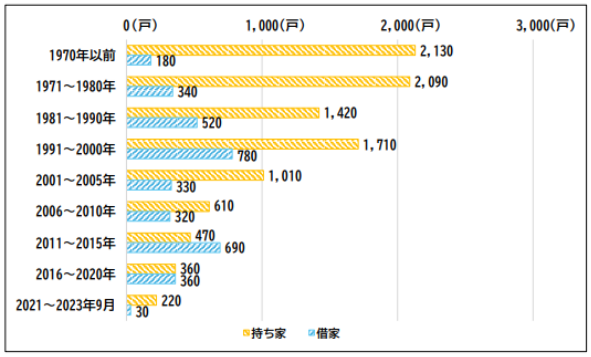
新

② 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期をみると、持ち家では 1970 年以前に建築された住宅が 2,130 戸、1971～1980 年に建築された住宅が 2,090 戸と多くなっています。借家では 1991～2000 年以前に建築された住宅が 780 戸、2011～2020 年に建築された住宅が合計 1,050 戸と多くなっています。今後、これらの古い住宅が空き家となった場合、建物の劣化が早期に進行する可能性があります。

※ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値であるため、実際の数と差異があります。

【図-15】 住宅の建築時期（戸）



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年)

Ｂ７

③ 空き家の腐朽・破損の状況

本市の空き家（総数）の腐朽・破損状況の推移をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。また、空き家（その他の住宅）の推移をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が令和５(2023)年時点では減少しており、腐朽・破損率も同様に減少傾向となっていますが、今後、これらの住宅が状態の悪化した空き家になる可能性があります。

Ｂ７

Ｂ８

17

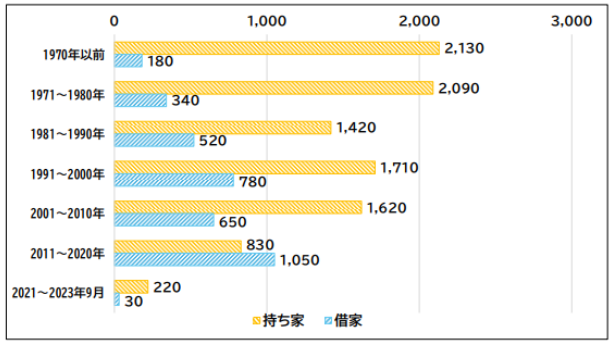
旧

② 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期をみると、持ち家では 1970 年以前に建築された住宅が 2,130 戸、1971～1980 年に建築された住宅が 2,090 戸と多くなっています。借家では 1991～2000 年以前に建築された住宅が 780 戸、2011～2020 年に建築された住宅が合計 1,050 戸と多くなっています。今後、これらの古い住宅が空き家となった場合、建物の劣化が早期に進行する可能性があります。

＊ 住宅・土地統計調査は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値であるため、実際の数と差異があります。

【図-15】 住宅の建築時期



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年度)

③ 空き家の腐朽・破損の状況

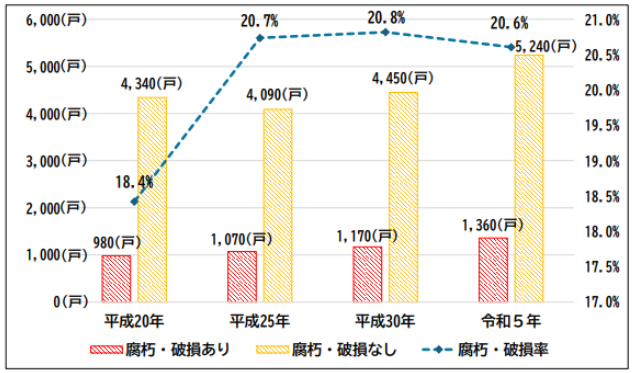
本市の空き家（総数）の腐朽・破損状況の推移をみると、「腐朽・破損あり」の件数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。また、空き家（その他の住宅）の推移をみると、「腐朽・破損あり」の件数が令和５(2023)年時点では減少しており、腐朽・破損率も同様に減少傾向となっています。今後、これらの住宅が状態の悪化した空き家になる可能性があります。

17

【Ａ４】住宅・土地統計調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。（資料２（原案）：Ｐ18 参照）

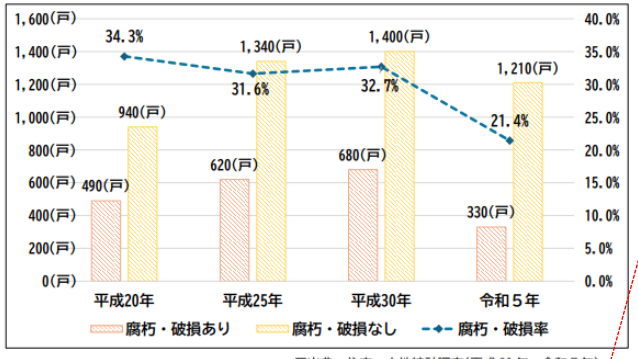
新

【図-16】 空き家(総数)の腐朽・破損状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 20 年～令和５年)

【図-17】 空き家（その他の住宅）の腐朽・破損状況



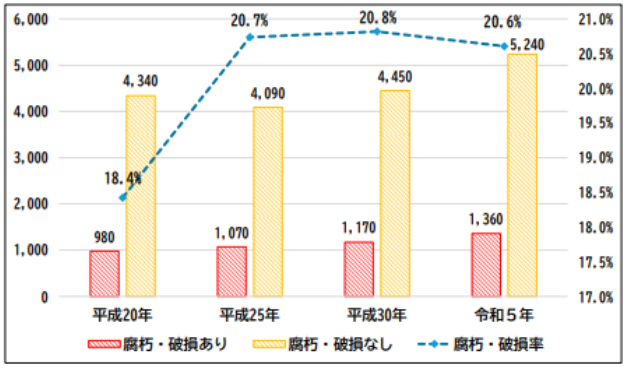
■出典：住宅・土地統計調査(平成 20 年～令和５年)

18

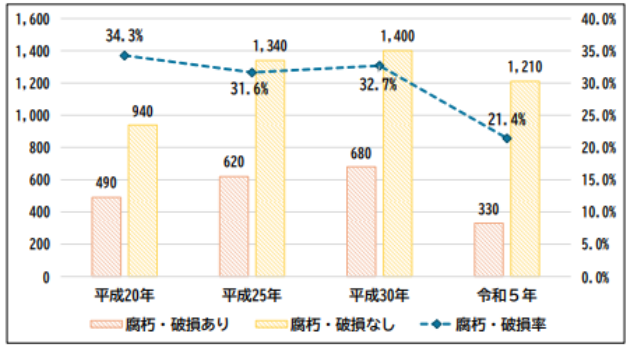
Ａ４

旧

【図-16】 空き家(総数)の腐朽・破損状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 20 年度～令和５年度)



【図-17】 空き家（その他の住宅）の腐朽・破損状況

■出典：住宅・土地統計調査(平成 20 年度～令和５年度)

18

【Ａ４】住宅・土地統計調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。（資料２（原案）：Ｐ19 参照）

新

Ａ４

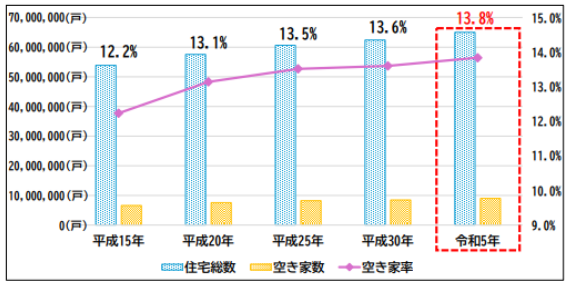
（４）空き家

① 全国の空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は増加を続けており、最新時点となる令和５(2023)年の調査では、全国の空き家率は 13.8%と過去最多の値となっています。また、本市の空き家率をみると最新時点となる令和５(2023)年時点では 31.3%と全国平均と比較してかなり高い割合で推移しています。

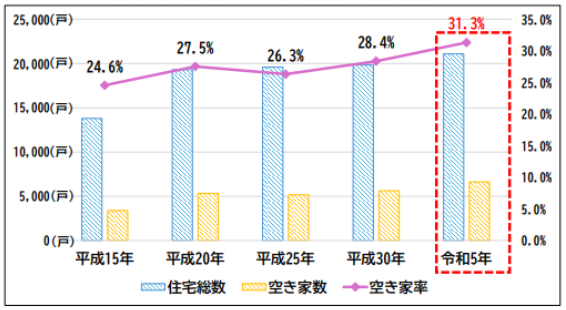
ただし、住宅・土地統計調査における「空き家」の中には、別荘などの「二次的住宅」も含まれるため、観光都市として市内に多くの別荘が存在する本市においては、相対的に空き家率が高くなる傾向がみられます。

【図-18】 全国の空き家（総数）の推移状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年～令和５年)

【図-19】 鴨川市の空き家（総数）の推移状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年～令和５年)

19

Ａ４

旧

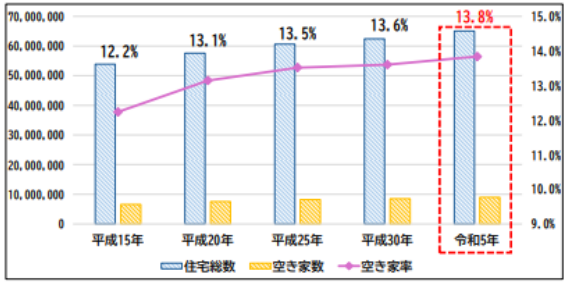
（４）空き家

① 全国の空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は増加を続けており、最新時点となる令和５(2023)年度の調査では、全国の空き家率は 13.8%と過去最多の値となっています。また、本市の空き家率をみると最新時点となる令和５(2023)年度時点では 31.3%と全国平均と比較してかなり高い割合で推移しています。

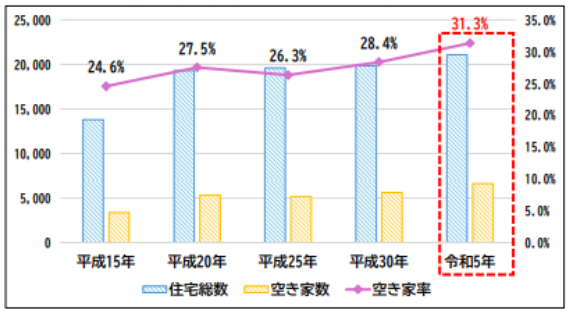
ただし、住宅・土地統計調査における「空き家」の中には、別荘などの「二次的住宅」も含まれるため、観光都市として市内に多くの別荘が存在する本市においては、相対的に空き家率が高くなる傾向がみられます。

【図-18】 全国の空き家（総数）の推移状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年度～令和５年度)

【図-19】 鴨川市の空き家（総数）の推移状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年度～令和５年度)

19

【Ａ４】住宅・土地統計調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。

【Ｂ７】空き家の集計単位を「件数」から「戸数」に修正しました。

【Ｂ９】「種類別の空き家」の二次的住宅の表記を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ20 参照）

新

② 種類別の空き家の推移状況

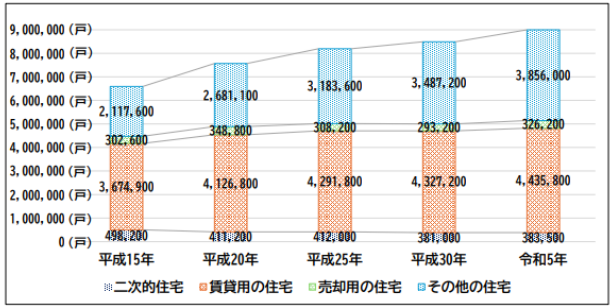
全国の空き家の種類別の推移状況をみると、「賃貸用の住宅」「その他の住宅」において増加傾向を示しています。

また、本市の空き家の種類別の推移状況をみると、平成 15（2003）年から平成 30（2018）年において、別荘を含む「二次的住宅」が大半の割合を占めております。一方で、「その他の住宅」の空き家の戸数が増加し続けており、令和５（2023）年には 2,790 戸となっています。

Ｂ９

Ｂ７

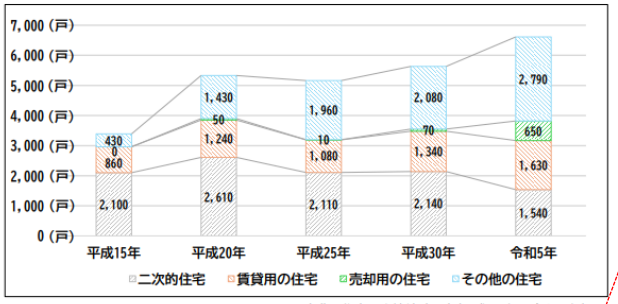
【図-20】 全国の空き家（種類別）の推移状況(戸)



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年～令和５年)

Ａ４

【図-21】 鴨川市の空き家（種類別）の推移状況(戸)



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年～令和５年)

20

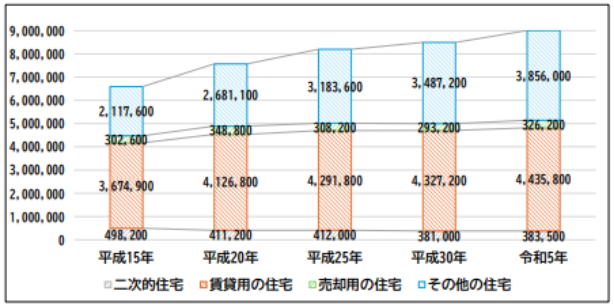
旧

② 種類別の空き家の推移状況

全国の空き家の種類別の推移状況をみると、「賃貸用の住宅」「その他の住宅」において増加傾向を示しています。

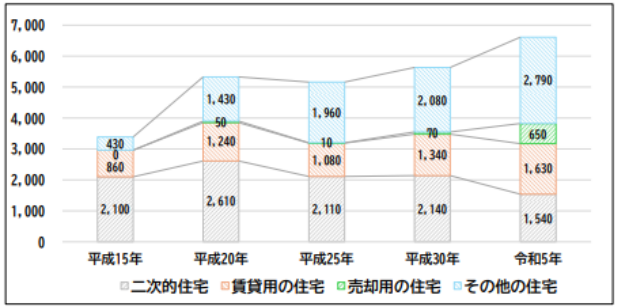
また、本市の空き家の種類別の推移状況をみると、別荘を含む「二次的住宅」が大半の割合を占める一方で、「その他の住宅」において空き家の件数が増加し続けており、令和５（2023）年には 2,790 件となっています。

【図-20】 全国の空き家（種類別）の推移状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年度～令和５年度)

【図-21】 鴨川市の空き家（種類別）の推移状況



■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年度～令和５年度)

20

【Ｂ10】空家法の表記を統一しました。（「法」→「空家法」）（資料２（原案）：Ｐ21 参照）

新

【表-1】 住宅・土地統計調査における住宅の分類

住宅	居住世帯のある住宅				
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅			
		空き家	二次的住宅	別荘	
				その他	
			賃貸用の住宅		
			売却用の住宅		
			その他の住宅		
		建築中の住宅			

■出典：住宅・土地統計調査

【表-2】 住宅・土地統計調査における空き家の種類

区分			内容
空き家	二次的住宅	別荘	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
		その他	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（※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■出典：住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査における「空き家」には、共同住宅や長屋の一部空き住戸も含まれており、戸数で数えています。それに対し、空家法における「空家等」では、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合（１棟全体が空いている）のみ対象となり、棟数で数えます。

21

B 10

旧

【表-1】 住宅・土地統計調査における住宅の分類

住宅	居住世帯のある住宅				
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅			
		空き家	二次的住宅	別荘	
				その他	
			賃貸用の住宅		
			売却用の住宅		
			その他の住宅		
		建築中の住宅			

■出典：住宅・土地統計調査

【表-2】 住宅・土地統計調査における空き家の種類

区分			内容
空き家	二次的住宅	別荘	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
		その他	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（※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■出典：住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査における「空き家」には、共同住宅や長屋の一部空き住戸も含まれており、戸数で数えています。それに対し、法における「空家等」では、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合（１棟全体が空いている）のみ対象となり、棟数で数えます。

21

【Ａ４】住宅・土地統計調査の出典の表記を「年度」から「年」に修正しました。

【Ｂ11】「空き家数」の表記を削除しました。（資料２（原案）：Ｐ22 参照）

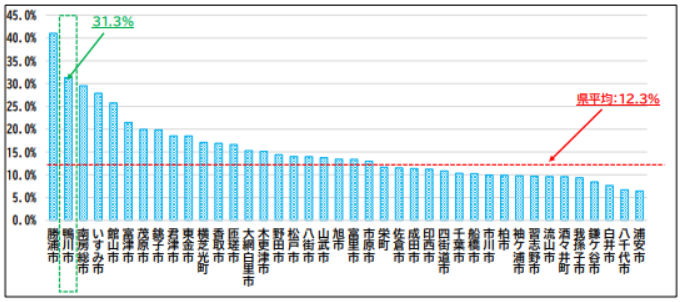
新

B11

③ 空き家率（千葉県下の他自治体との比較）

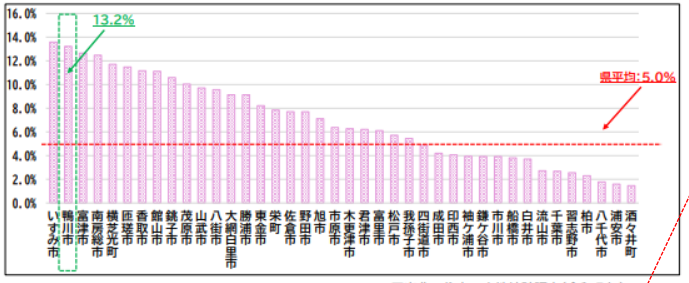
本市の空き家率について千葉県下の他自治体と比較すると、本市の空き家率は31.3%と、県内で２番目に高い割合となっています。また、千葉県下の各市町における「その他の住宅」の空き家率をみると、本市は13.2%であり、同じく県内で２番目に高い割合となっています。

【図-22】 千葉県下の各市町における空き家率（総数）



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年)

【図-23】 千葉県下の各市町における空き家率(その他の住宅)



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年)

A４

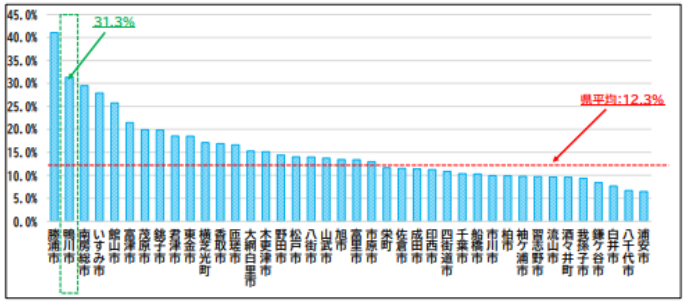
22

旧

③ 空き家数・空き家率（千葉県下の他自治体との比較）

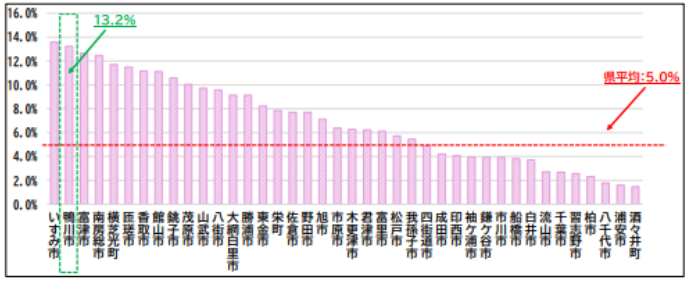
本市の空き家率について千葉県下の他自治体と比較すると、本市の空き家率は31.3%と、県内で２番目に高い割合となっています。また、千葉県下の各市町における「その他の住宅」の空き家率をみると、本市は13.2%であり、同じく県内で２番目に高い割合となっています。

【図-22】 千葉県下の各市町における空き家率（総数）



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年度)

【図-23】 千葉県下の各市町における空き家率(その他の住宅)



■出典：住宅・土地統計調査(令和５年度)

22

【Ｂ12】「おもわれる」の表記を漢字に統一しました。

【Ｂ13】調査概要の調査実施期間に西暦を追加しました。（資料２（原案）：Ｐ23 参照）

新

第４節　実態調査にみる空家等の現状

本市では、空家等の状況を把握し、今後の計画的な管理、利活用並びに空家等対策計画の作成のために必要となる基礎的データを作成することを目的として、令和６(2024)年度に「鴨川市空家等実態調査」を実施しました。さらに現地調査対象物件について、本市が特定した空家等所有者等に対し、アンケート方式による意向調査を実施しました。

【表-3】 調査の概要

項目	内容
調査区域	鴨川市内全域
調査対象	鴨川市域に所在する空家等（居住その他の使用がなされていないと思われる住宅、店舗、工場等の建築物）。ただし、国又は地方公共団体が所有、又は管理するものは除く。
調査実施期間	令和６(2024)年８月７日～令和６（2024）年 11 月 30 日

B 12

B 13

（１）現地調査

① 現地調査の概要

令和６（2024）年度調査では、住民等からの通報により市が予め取得していた空家等情報や水道閉栓情報及び民間の住宅地図会社が保有する空家等の候補コンテンツに基づいて空家等と思われる候補を 1,293 件抽出しました。さらに、公道からの外観目視により使用実態がある建物、物件が存在しない建物を除外した結果、1,293 件のうち、819 件の建物を「空家等と推定される建物」としました。

② 空家等の分布状況

■ 地域区分単位での集計結果

地区別の空家等と判定された建物の件数をみると、「鴨川地区」が 152 件、「天津地区」が 122 件と多く、次いで「東条地区」が 89 件、「江見地区」が 76 件となっています。また、鴨川地区、天津地区など海沿い地区での空家等の数が全体の約３割を占めています。地区別の人口・世帯数と比較すると、「東条地区」や「鴨川地区」は人口・世帯数ともに多く、地区内における空家等の割合は相対的に低くなっています。一方、「江見地区」は人口・世帯数に対して空家等の割合が相対的に高くなっています。

23

旧

第４節　実態調査にみる空家等の現状

本市では、空家等の状況を把握し、今後の計画的な管理、利活用並びに空家等対策計画の作成のために必要となる基礎的データを作成することを目的として、令和６(2024)年度に「鴨川市空家等実態調査」を実施しました。さらに現地調査対象物件について、本市が特定した空家等所有者等に対し、アンケート方式による意向調査を実施しました。

【表-3】 調査の概要

項目	内容
調査区域	鴨川市内全域
調査対象	鴨川市域に所在する空家等（居住その他の使用がなされていないとおもわれる住宅、店舗、工場等の建築物）。ただし、国又は地方公共団体が所有、又は管理するものは除く。
調査実施期間	令和６年８月７日～令和６年 11 月 30 日

（１）現地調査

① 現地調査の概要

令和６（2024）年度調査では、住民等からの通報により市が予め取得していた空家等情報や水道閉栓情報及び民間の住宅地図会社が保有する空家等の候補コンテンツに基づいて空家等と思われる候補を 1,293 件抽出しました。さらに、公道からの外観目視により使用実態がある建物、物件が存在しない建物を除外した結果、1,293 件のうち、819 件の建物を「空家等と推定される建物」としました。

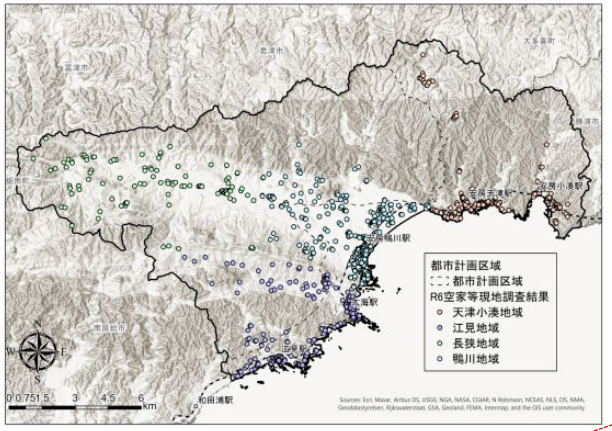
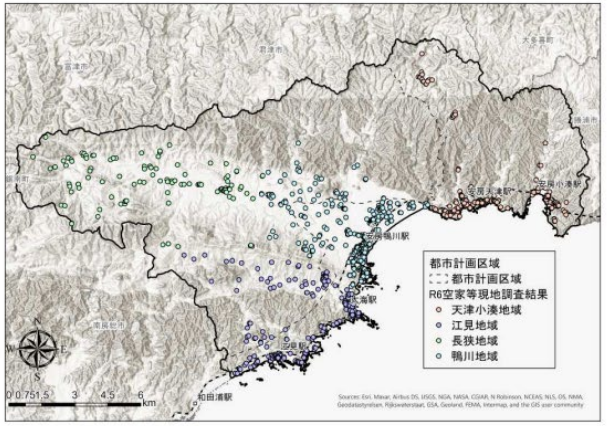
② 空家等の分布状況

■ 地域区分単位での集計結果

地区別の空家等と判定された建物の件数をみると、「鴨川地区」が 152 件、「天津地区」が 122 件と多く、次いで「東条地区」が 89 件、「江見地区」が 76 件となっています。また、鴨川地区、天津地区など海沿い地区での空家等の数が全体の約３割を占めています。地区別の人口・世帯数と比較すると、「東条地区」や「鴨川地区」は人口・世帯数ともに多く、地区内における空家等の割合は相対的に低くなっています。一方、「江見地区」は人口・世帯数に対して空家等の割合が相対的に高くなっています。

23

【Ｂ14】図に関する出典を削除しました。（資料２（原案）：Ｐ25 参照）

新	旧
【図-26】 空家等の分布状況  B14 25	【図-26】 空家等の分布状況  （令和６年度実態調査結果） 25

【Ｂ15】空家等と地域地区と重ねた結果について、合計(819 件)の表記を削除しました。（**資料２(原案)：Ｐ29 参照**）

新

■ **市の都市計画で定める地域地区別の集計結果**

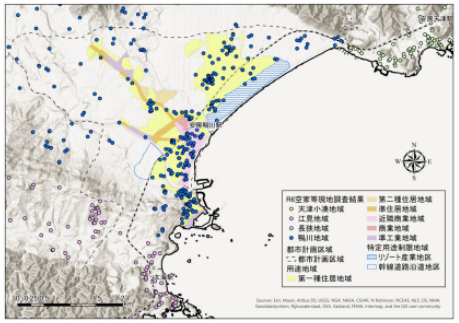
市の都市計画で定める地域地区と空家等の関係をみると、全体 819 件のうち 203 件(24.8%)が用途地域に位置する一方、白地地域に 609 件（74.4%）位置します。

【表-6】 地域地区　集計結果

地域地区			件数	全体件数(819 件)に対する割合
用途地域	第一種住居地域		153	18.7%
	第二種住居地域		0	0.0%
	準住居地域		11	1.3%
	近隣商業地域		38	4.6%
	商業地域		0	0.0%
	準工業地域		1	0.1%
	合計		203	24.8%
その他地域地区	防火地域		0	0.0%
	準防火地域		77	9.4%
	特定用途制限地域	リゾート産業地区	6	0.7%
		幹線道路沿道地区	0	0.0%
	特別用途地区	第一種特別工業地区	0	0.0%
		第二種特別工業地区	1	0.1%
白地地域			609	74.4%

（令和６年度実態調査結果）

【図-29】 地域地区別　空家等の分布状況



29

B 15

旧

■ **市の都市計画で定める地域地区別の集計結果**

市の都市計画で定める地域地区と空家等の関係をみると、全体 819 件のうち 203 件(24.8%)が用途地域に位置する一方、白地地域に 609 件（74.4%）位置します。

【表-6】 地域地区　集計結果

地域地区			件数	全体件数(819 件)に対する割合
用途地域	第一種住居地域		153	18.7%
	第二種住居地域		0	0.0%
	準住居地域		11	1.3%
	近隣商業地域		38	4.6%
	商業地域		0	0.0%
	準工業地域		1	0.1%
	合計		203	24.8%
その他地域地区	防火地域		0	0.0%
	準防火地域		77	9.4%
	特定用途制限地域	リゾート産業地区	6	0.7%
		幹線道路沿道地区	0	0.0%
	特別用途地区	第一種特別工業地区	0	0.0%
		第二種特別工業地区	1	0.1%
白地地域			609	74.4%
合計			819	100%

（令和６年度実態調査結果）

29

【Ｂ16】土砂災害警戒区域・特別警戒区域の「該当なし」の表記を「土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域外」に修正しました。

（資料２（原案）：Ｐ30 参照）

新

■ ハザードでの集計結果

（土砂災害警戒区域）

区域指定前も含め、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地滑り）内に空家等は 223 件分布しています。中でも、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地、土石流）内に空家等は 25 件あり、特別警戒区域内で要配慮者利用施設等の非住宅に建替える場合、特定開発行為となり、知事の許可が必要となります。

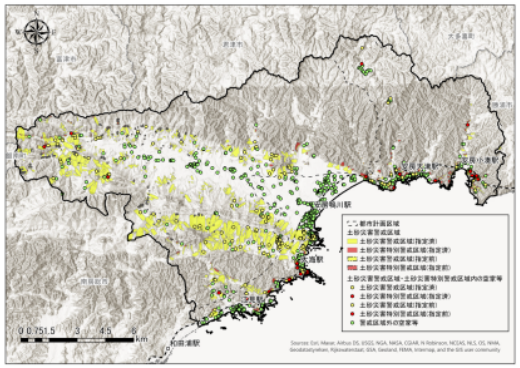
【表-7】 土砂災害警戒区域　集計結果

	種類	詳細	件数	全体件数(819 件)に対する割合
土砂災害	急傾斜地の崩壊	土砂災害警戒区域(指定済)	60	7.3%
		土砂災害特別警戒区域(指定済)	22	2.7%
		土砂災害警戒区域(指定前)	6	0.7%
		土砂災害特別警戒区域(指定前)	1	0.1%
	土石流	土砂災害警戒区域(指定済)	24	2.9%
		土砂災害特別警戒区域(指定済)	2	0.2%
	地滑り	土砂災害警戒区域(指定済)	108	13.2%
合計			223	27.2%
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域外			596	72.8%

■出典：国土数値情報

B 16

【図-30】 土砂災害警戒区域　空家等の分布状況



30

旧

■ ハザードでの集計結果

（土砂災害警戒区域）

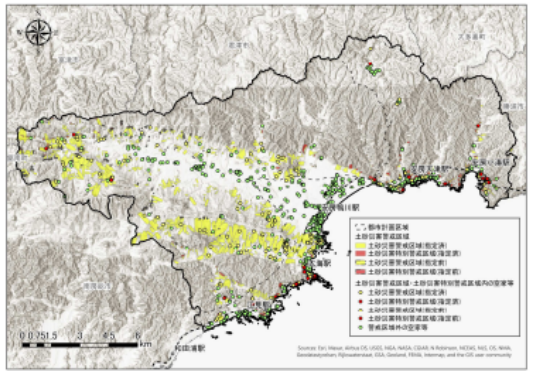
区域指定前も含め、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地滑り）内に空家等は 223 件分布しています。中でも、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地、土石流）内に空家等は 25 件あり、特別警戒区域内で要配慮者利用施設等の非住宅に建替える場合、特定開発行為となり、知事の許可が必要となります。

【表-7】 土砂災害警戒区域　集計結果

	種類	詳細	件数	全体件数(819 件)に対する割合
土砂災害	急傾斜地の崩壊	土砂災害警戒区域(指定済)	60	7.3%
		土砂災害特別警戒区域(指定済)	22	2.7%
		土砂災害警戒区域(指定前)	6	0.7%
		土砂災害特別警戒区域(指定前)	1	0.1%
	土石流	土砂災害警戒区域(指定済)	24	2.9%
		土砂災害特別警戒区域(指定済)	2	0.2%
	地滑り	土砂災害警戒区域(指定済)	108	13.2%
合計			223	27.2%
該当なし			596	72.8%

■出典：国土数値情報

【図-30】 土砂災害警戒区域　空家等の分布状況



31

【Ｂ16】加茂川洪水浸水想定区域の「該当なし」の表記を「加茂川洪水浸水想定区域外」に修正しました。（**資料２（原案）：Ｐ31 参照**）

新

（洪水浸水想定区域）

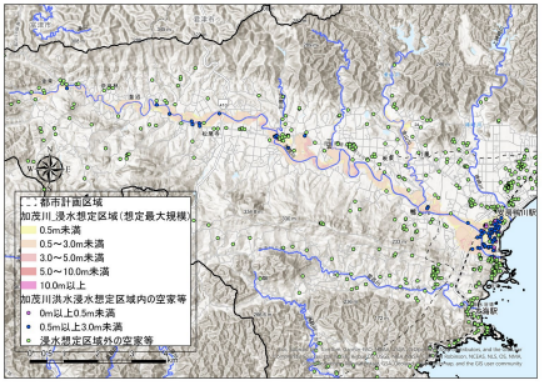
市域を流れる加茂川の「洪水浸水想定区域」に空家等は 92 件あり、鴨川地域、長狭地域に多く分布しています。特に、「0.5m 以上 3.0m 未満」の区域内にある空家等が 63 件と最も多く、建物床下だけでなく、床上まで浸水し、木造住宅では構造材の腐食が発生するほか、鉄骨造でも錆や屋外設備機器などに汚泥の被害が及ぶ可能性があります。

【表-8】 加茂川洪水浸水想定区域　集計結果

	種類	詳細	件数	全体件数(819 件)に対する割合
洪水	加茂川洪水浸水想定区域（想定最大規模）	0m 以上 0.5m 未満	29	3.5%
		0.5m 以上 3.0m 未満	63	7.7%
		合計	92	11.2%
	加茂川洪水浸水想定区域外		727	88.8%

■出典：国土数値情報

【図-31】 加茂川洪水浸水想定区域　空家等の分布状況



31

B16

旧

（洪水浸水想定区域）

市域を流れる加茂川の「洪水浸水想定区域」に空家等は 92 件あり、鴨川地域、長狭地域に多く分布しています。特に、「0.5m 以上 3.0m 未満」の区域内にある空家等が 63 件と最も多く、建物床下だけでなく、床上まで浸水し、木造住宅では構造材の腐食が発生するほか、鉄骨造でも錆や屋外設備機器などに汚泥の被害が及ぶ可能性があります。

【表-8】 加茂川洪水浸水想定区域　集計結果

	種類	詳細	件数	全体件数(819 件)に対する割合
洪水	加茂川洪水浸水想定区域（想定最大規模）	0m 以上 0.5m 未満	29	3.5%
		0.5m 以上 3.0m 未満	63	7.7%
		合計	92	11.2%
	該当なし		727	88.8%

■出典：国土数値情報

【図-31】 加茂川洪水浸水想定区域　空家等の分布状況

32

【Ａ５】津波浸水想定区域の脱字を修正しました。

【Ｂ16】津波浸水想定区域の「該当なし」の表記を「津波浸水想定区域外」に修正しました。

【Ｂ17】「津波高 10m_保全施設なし」の集計方法に関する注釈を追加しました。（資料２（原案）：Ｐ32 参照）

新

（津波浸水想定区域）

津波浸水想定区域に空家等は 408 件あり、鴨川地域、江見地域、天津小湊地域の海沿いに多く分布しています。0.5m以上浸水する場合、建物の１階の床下以上が浸水するため、建物の構造に被害が及び、倒壊の危険性が高まります。また、浸水被害後、長時間放置された空家等では、悪臭等の衛生問題が発生するほか、流木や瓦礫の衝突により外壁に被害が及ぶ可能性があります。

※　「津波高 10m_保全施設なし」に関する集計は、津波浸水想定区域のデータとは異なり、別途の集計として実施しています。

Ａ５

Ｂ17

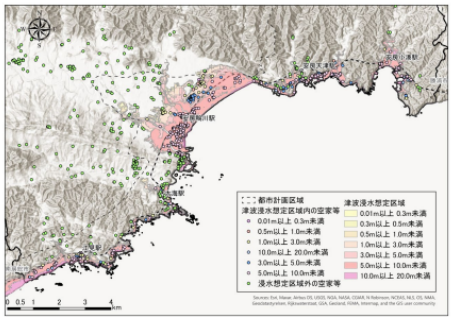
【表-9】　津波浸水想定区域　集計結果

	種類	詳細	件数	全体件数(819 件)に対する割合
津波	津波浸水想定区域※1	0.01m 以上 0.3m 未満	5	0.6%
		0.5m 以上 1.0m 未満	10	1.2%
		1.0m 以上 3.0m 未満	63	7.7%
		10.0m 以上 20.0m 未満	13	1.6%
		3.0m 以上 5.0m 未満	63	7.7%
		5.0m 以上 10.0m 未満	254	31.0%
		合計	408	49.8%
	津波浸水想定区域外		411	50.2%
	津波高 10m_保全施設なし　※2		250	30.5%

■※1 出典　国土数値情報　※2 出典　鴨川市地域防災計画

Ｂ16

【図-32】　津波浸水想定区域　空家等の分布状況



32

旧

（津波浸水想定区域）

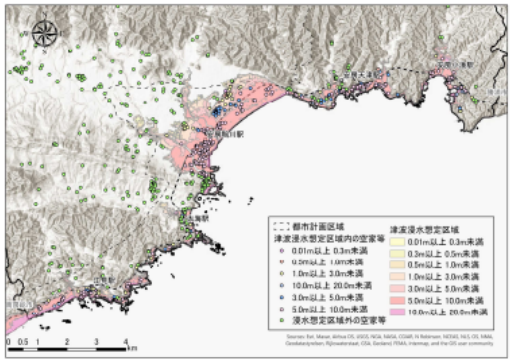
津波浸水想定区域に空家等は 408 件あり、鴨川地域、江見地域、天津小湊地域の海沿いに多く分布しています。0.5m以上浸水する場合、建物の１階の床下以上浸水するため、建物の構造に被害が及び、倒壊の危険性が高まります。また、浸水被害後、長時間放置された空家等では、悪臭等の衛生問題が発生するほか、流木や瓦礫の衝突により外壁や破壊に被害が及ぶ可能性があります。

【表-9】　津波浸水想定区域　集計結果

	種類	詳細	件数	全体件数(819 件)に対する割合
津波	津波浸水想定区域※1	0.01m 以上 0.3m 未満	5	0.6%
		0.5m 以上 1.0m 未満	10	1.2%
		1.0m 以上 3.0m 未満	63	7.7%
		10.0m 以上 20.0m 未満	13	1.6%
		3.0m 以上 5.0m 未満	63	7.7%
		5.0m 以上 10.0m 未満	254	31.0%
		合計	408	49.8%
	該当なし(津波浸水想定区域)		411	50.2%
	津波高 10m_保全施設なし　※2		250	30.5%

■※1 出典　国土数値情報　※2 出典　鴨川市地域防災計画

【図-32】　津波浸水想定区域　空家等の分布状況



33

【Ｂ14】表に関する出典を追加しました。（資料２（原案）：Ｐ35 参照）

新

■　２つの判定を重ね合わせた結果

不良度判定、利活用可能性判定結果を掛け合わせた集計結果をみると、不良度がC、Dランクと判定された空家等は全て利活用可能性ではDランクと判定されています。

【表-10】 空家等実態調査　不良度 利活用可能性掛け合わせ結果

調査年度 空家等件数		利活用可能性判定結果				合計
		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	
不良度 判定結果	Aランク	107 (13.1%)	31 (3.8%)	7 (0.9%)	41 (5.0%)	186 (22.7%)
	Bランク	0 (0.0%)	261 (31.9%)	73 (8.9%)	158 (19.3%)	492 (60.1%)
	Cランク	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (10.4%)	85 (10.4%)
	Dランク	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (6.8%)	56 (6.8%)
合計		107 (13.1%)	292 (35.7%)	80 (9.8%)	340 (41.5%)	819 (100.0%)

（令和６年度実態調査結果）

Ｂ14

35

旧

■　２つの判定を重ね合わせた結果

不良度判定、利活用可能性判定結果を掛け合わせた集計結果をみると、不良度がC、Dランクと判定された空家等は全て利活用可能性ではDランクと判定されています。

【表-10】 空家等実態調査　不良度 利活用可能性掛け合わせ結果

調査年度 空家等件数		利活用可能性判定結果				合計
		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	
不良度 判定結果	Aランク	107 (13.1%)	31 (3.8%)	7 (0.9%)	41 (5.0%)	186 (22.7%)
	Bランク	0 (0.0%)	261 (31.9%)	73 (8.9%)	158 (19.3%)	492 (60.1%)
	Cランク	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (10.4%)	85 (10.4%)
	Dランク	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (6.8%)	56 (6.8%)
合計		107 (13.1%)	292 (35.7%)	80 (9.8%)	340 (41.5%)	819 (100.0%)

38

【Ｂ13】調査概要の報告書対象に西暦を追加しました。

【Ｂ18】集計結果に関する注釈を追加しました。（資料２（原案）：Ｐ38 参照）

新

（２）意向調査

① 意向調査の概要

令和６(2024)年度に本市が実施した空家等実態調査において「使用実態がない可能性が高い物件」を対象に、調査対象建物の状況、空家等となった経緯、今後の活用等に関する意向調査を実施しました。

【表-11】 意向調査の概要

項目	内容
調査票発送日	令和６（2024）年 12 月 25 日（水）
回収期限日	令和７（2025）年１月 24 日（金）
調査方法	郵送により調査票を送付し、民間の住宅地図会社を送付先とする返送用封筒を同封し郵送した。 なお、WEB による回答もあわせて案内した。
報告書対象	令和７（2025）年２月５日（水）迄に届いた回答により集計
回答件数	「使用実態がない可能性が高い物件」の 637 件に対して、305 名から回答を得た。

B 13

B 18

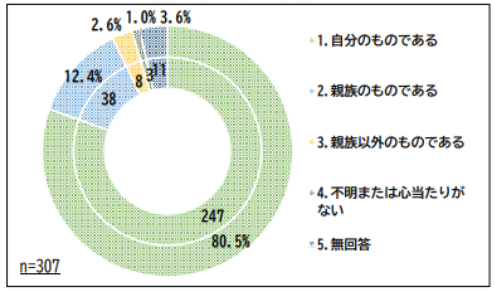
② 意向調査の結果

※ 意向調査の割合の数値は、端数処理の関係から合計は必ずしも 100%とはなりません。

A 建物の所有者

建物の所有者については、所有者本人からの回答が 247 件(80.5%)と最も多くなっています。

【図-39】 建物の所有者



（令和６年度意向調査結果）

38

旧

（２）意向調査

① 意向調査の概要

令和６(2024)年度に本市が実施した空家等実態調査において「使用実態がない可能性が高い物件」を対象に、調査対象建物の状況、空家等となった経緯、今後の活用等に関する意向調査を実施しました。

【表-11】 意向調査の概要

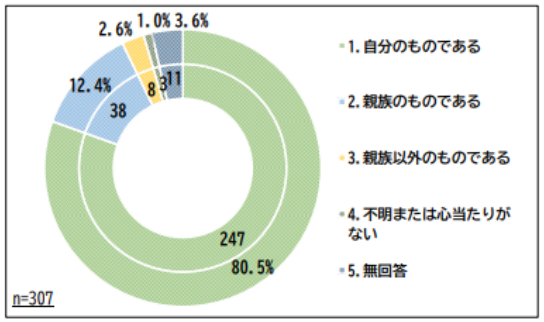
項目	内容
調査票発送日	令和６（2024）年 12 月 25 日（水）
回収期限日	令和７（2025）年１月 24 日（金）
調査方法	郵送により調査票を送付し、民間の住宅地図会社を送付先とする返送用封筒を同封し郵送した。 なお、WEB による回答もあわせて案内した。
報告書対象	令和７年２月５日（水）迄に届いた回答により集計
回答件数	「使用実態がない可能性が高い物件」の 637 件に対して、305 名から回答を得た。

② 意向調査の結果

A 建物の所有者

建物の所有者については、所有者本人からの回答が 247 件(80.5%)と最も多くなっています。

【図-39】 建物の所有者



（令和６年度意向調査結果）

42

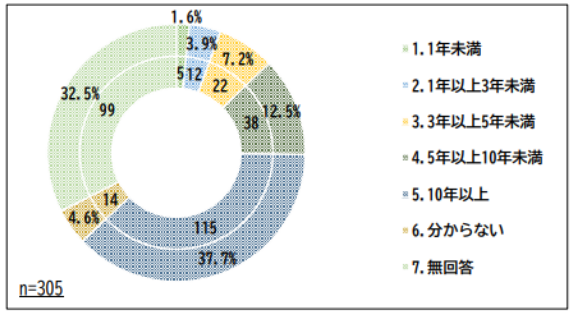
【Ｂ19】「空家等に人が住まなくなった理由」の集計結果を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ40 参照）

新

D 空家等の期間

空家等の期間については、「10 年以上」の回答が 37.7%と最も多く、「5 年以上 10 年未満」が次いで多くなっています。

【図-42】 空家等の期間



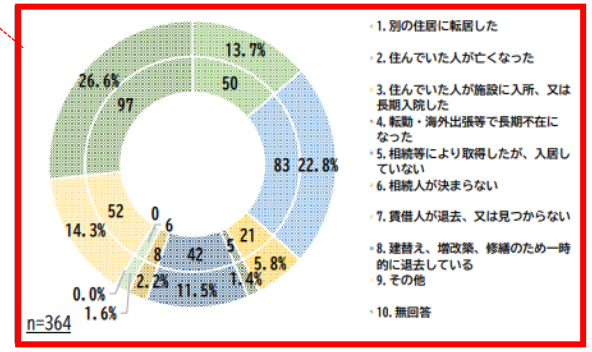
（令和６年度意向調査結果）

E 空家等に人が住まなくなった理由

「住んでいた人が亡くなった」の回答が 22.8%と最も多く、「別の住居に転居した」が次いで多くなっています。

B 19

【図-43】 空家等に人が住まなくなった理由



（令和６年度意向調査結果）

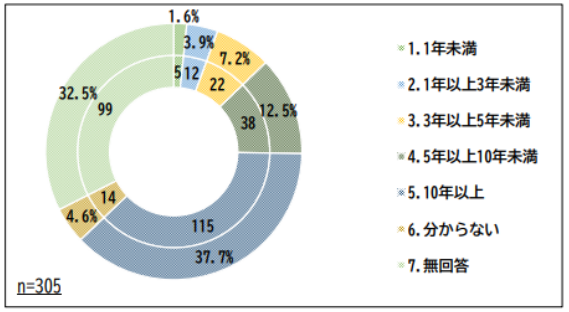
40

旧

D 空家等の期間

空家等の期間については、「10 年以上」の回答が 37.7%と最も多く、「5 年以上 10 年未満」が次いで多くなっています。

【図-42】 空家等の期間



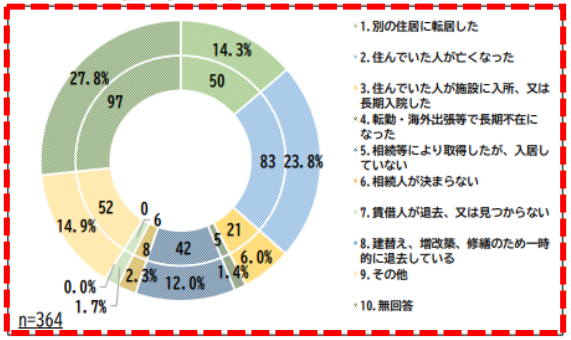
（令和６年度意向調査結果）

E 空家等に人が住まなくなった理由

「住んでいた人が亡くなった」の回答が 23.8%と最も多く、「別の住居に転居した」が次いで多くなっています。

B 19

【図-43】 空家等に人が住まなくなった理由



（令和６年度意向調査結果）

44

【Ｂ19】「空家等の現在の状況」の集計結果を修正しました。

【Ｂ20】集計結果の表記の統一を行いました。（「比率」→「割合」）（**資料２（原案）：Ｐ41 参照**）

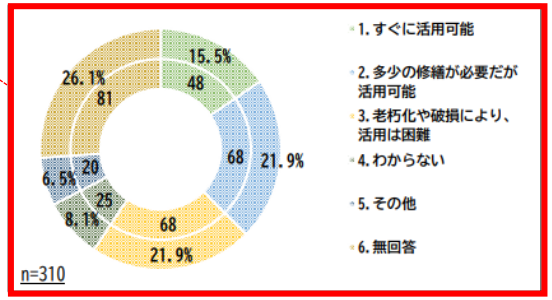
新

B 19

F 空家等の現在の状況

空家等の現在の状況については、「老朽化や破損により、活用は困難」、「多少の修繕が必要だが活用可能」の回答が 21.9%と最も多く、「すぐに活用可能」が次いで多くなっています。

【図-44】 空家等の現在の状況



（令和６年度意向調査結果）

G 空家等の管理内容

空家等の管理内容については、「庭の手入れ・草刈・剪定」の回答が 136 件と最も多く、「家の中の掃除」が次いで多くなっています。（n=529）

B 20

【表-12】 空家等の管理内容

	総計	割合
1. 家の中の掃除	87	16.4%
2. 庭の手入れ、草刈、剪定	136	25.7%
3. 空気の入れ替え	76	14.4%
4. 破損箇所の簡単な修繕	50	9.5%
5. 仏壇等の管理	0	0.0%
6. 何も行っていない	58	11.0%
7. その他	44	8.3%
8. 無回答	78	14.7%
総計	529	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

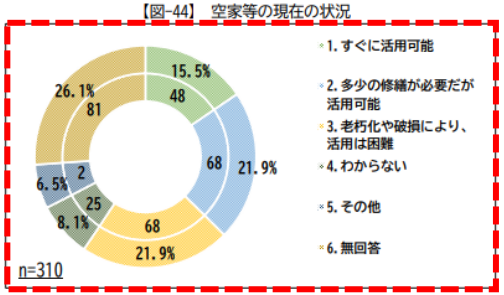
41

旧

F 空家等の現在の状況

空家等の現在の状況については、「老朽化や破損により、活用は困難」、「多少の修繕が必要だが活用可能」の回答が 21.9%と最も多く、「すぐに活用可能」が次いで多くなっています。

【図-44】 空家等の現在の状況



（令和６年度意向調査結果）

G 空家等の管理内容

空家等の管理内容については、「庭の手入れ・草刈・剪定」の回答が 136 件と最も多く、「家の中の掃除」が次いで多くなっています。（n=529）

【表-12】 空家等の管理内容

	総計	比率
1. 家の中の掃除	87	16.4%
2. 庭の手入れ、草刈、剪定	136	25.7%
3. 空気の入れ替え	76	14.4%
4. 破損箇所の簡単な修繕	50	9.5%
5. 仏壇等の管理	0	0.0%
6. 何も行っていない	58	11.0%
7. その他	44	8.3%
8. 無回答	78	14.7%
総計	529	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

45

【Ｂ20】集計結果の表記の統一を行いました。（「比率」→「割合」）（資料２（原案）：Ｐ43 参照）

新

Ｊ 今後の空家等の利活用の意向

今後の意向については、「売りたい、売ってもよい」の回答が 72 件と最も多く、「今後も自分または家族が管理する」が次いで多くなっています。（n=371）

【表-13】 今後の空家等の利活用の意向

	総計	割合
1. 売りたい、売ってもよい	72	19. 4%
2. 貸したい、貸してもよい	19	5. 1%
3. 今後も自分または家族が管理する	46	12. 4%
4. 将来自分または家族が住む	14	3. 8%
5. セカンドハウス、物置などとして使用する	31	8. 4%
6. 子や孫などに活用を任せる	13	3. 5%
7. 解体したい	40	10. 8%
8. 予定なし	33	8. 9%
9. その他	20	5. 4%
10. 無回答	83	22. 4%
総計	371	100. 0%

（令和６年度意向調査結果）

43

B 20

旧

Ｊ 今後の空家等の利活用の意向

今後の意向については、「売りたい、売ってもよい」の回答が 72 件と最も多く、「今後も自分または家族が管理する」が次いで多くなっています。（n=371）

【表-13】 今後の空家等の利活用の意向

	総計	比率
1. 売りたい、売ってもよい	72	19. 4%
2. 貸したい、貸してもよい	19	5. 1%
3. 今後も自分または家族が管理する	46	12. 4%
4. 将来自分または家族が住む	14	3. 8%
5. セカンドハウス、物置などとして使用する	31	8. 4%
6. 子や孫などに活用を任せる	13	3. 5%
7. 解体したい	40	10. 8%
8. 予定なし	33	8. 9%
9. その他	20	5. 4%
10. 無回答	83	22. 4%
総計	371	100. 0%

（令和６年度意向調査結果）

47

【Ｂ20】集計結果の表記の統一を行いました。（「比率」→「割合」）（資料２（原案）：Ｐ44 参照）

新

K 空家等の管理の困りごと

困りごとについては、「現住所からの距離が遠い」の回答が 85 件(13.8%)と最も多く、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が次いで多くなっています。(n=614)

【表-14】 空家等の管理の困りごと

	総計	割合
1. 管理に費用がかかる	52	8.5%
2. 相談先がない、又は管理方法がわからない	25	4.1%
3. 高齢等により身体的につらい	48	7.8%
4. 現住所からの距離が遠い	85	13.8%
5. 建物や設備の老朽化や損傷がひどい	73	11.9%
6. 雑草の繁茂等、敷地が荒れている	74	12.1%
7. 残っている家具や仏壇等の移設先がない	22	3.6%
8. 近隣への迷惑や不法侵入等が心配	56	9.1%
9. 管理を頼める相手がいない	23	3.7%
10. 特にない	53	8.6%
11. その他	15	2.4%
12. 無回答	88	14.3%
総計	614	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

B 20

L 空き家バンクの登録意向

空き家バンクの登録意向については、「登録するつもりはない」の回答が 90 件と最も多く、「条件によっては登録したい」が次いで多くなっています。(n=315)

【表-15】 空き家バンクの登録意向

	総計	割合
1. 登録したい	19	6.0%
2. 条件によっては登録したい	53	16.8%
3. 登録するつもりはない	90	28.6%
4. 制度についてもっと詳しく知りたい	21	6.7%
5. わからない	44	14.0%
6. 無回答	88	27.9%
総計	315	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

B 20

44

旧

K 空家等の管理の困りごと

困りごとについては、「現住所からの距離が遠い」の回答が 85 件(13.8%)と最も多く、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が次いで多くなっています。(n=614)

【表-14】 空家等の管理の困りごと

	総計	比率
1. 管理に費用がかかる	52	8.5%
2. 相談先がない、又は管理方法がわからない	25	4.1%
3. 高齢等により身体的につらい	48	7.8%
4. 現住所からの距離が遠い	85	13.8%
5. 建物や設備の老朽化や損傷がひどい	73	11.9%
6. 雑草の繁茂等、敷地が荒れている	74	12.1%
7. 残っている家具や仏壇等の移設先がない	22	3.6%
8. 近隣への迷惑や不法侵入等が心配	56	9.1%
9. 管理を頼める相手がいない	23	3.7%
10. 特にない	53	8.6%
11. その他	15	2.4%
12. 無回答	88	14.3%
総計	614	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

L 空き家バンクの登録意向

空き家バンクの登録意向については、「登録するつもりはない」の回答が 90 件と最も多く、「条件によっては登録したい」が次いで多くなっています。(n=315)

【表-15】 空き家バンクの登録意向

	総計	比率
1. 登録したい	19	6.0%
2. 条件によっては登録したい	53	16.8%
3. 登録するつもりはない	90	28.6%
4. 制度についてもっと詳しく知りたい	21	6.7%
5. わからない	44	14.0%
6. 無回答	88	27.9%
総計	315	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

48

【Ｂ20】集計結果の表記の統一を行いました。（「比率」→「割合」）（資料２（原案）：Ｐ45 参照）

新

M 市への要望

市への要望内容については、「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」、「空き家の解体に対する支援」の回答割合が高くなっています。（n=708）

B 20

【表-16】 市への要望

	総計	割合
1. 空き家問題に関する住民への周知	79	11. 2%
2. 空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充	76	10. 7%
3. 相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介	26	3. 7%
4. 空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	28	4. 0%
5. 空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	41	5. 8%
6. 不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	41	5. 8%
7. リフォームを依頼できる建築業者等の情報	24	3. 4%
8. 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	34	4. 8%
9. 解体業者等の紹介	31	4. 4%
10. 所有者と利用希望者をマッチングする制度の拡充	31	4. 4%
11. 空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充	27	3. 8%
12. 空き家の解体に対する支援	65	9. 2%
13. 家屋に関する税制についての周知	20	2. 8%
14. 空き家の取り扱いに関する定期的な意向確認	29	4. 1%
15. その他	23	3. 2%
16. 無回答	133	18. 8%
総計	708	100. 0%

（令和６年度意向調査結果）

45

旧

M 市への要望

市への要望内容については、「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」、「空き家の解体に対する支援」の回答割合が高くなっています。（n=708）

【表-16】 市への要望

	総計	比率
1. 空き家問題に関する住民への周知	79	11. 2%
2. 空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充	76	10. 7%
3. 相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介	26	3. 7%
4. 空き家の管理を委託できる事業者等の紹介	28	4. 0%
5. 空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	41	5. 8%
6. 不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	41	5. 8%
7. リフォームを依頼できる建築業者等の情報	24	3. 4%
8. 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	34	4. 8%
9. 解体業者等の紹介	31	4. 4%
10. 所有者と利用希望者をマッチングする制度の拡充	31	4. 4%
11. 空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充	27	3. 8%
12. 空き家の解体に対する支援	65	9. 2%
13. 家屋に関する税制についての周知	20	2. 8%
14. 空き家の取り扱いに関する定期的な意向確認	29	4. 1%
15. その他	23	3. 2%
16. 無回答	133	18. 8%
総計	708	100. 0%

（令和６年度意向調査結果）

49

【Ａ６】①市民意識の醸成・啓発について、ふるさと回帰支援センターの表記を追加しました。

【Ａ６】脱字の修正を行いました。（資料２（原案）：Ｐ46 参照）

新

第５節　これまでの取組の検証

（１）「空家等の発生抑制」の取組状況

① 市民意識の醸成・啓発

空家等の発生を抑制するための周知・啓発活動として、空き家バンクを運営する鴨川市ふるさと回帰支援センターと連携して、固定資産税納税通知書へ空家等対策に関するチラシを同封し、空家等対策の啓発を推進しています。

今後も周知・啓発活動の一環として、固定資産税納税通知書へのチラシの同封を継続して実施します。

Ａ６

【図-47】 固定資産税納税通知書に同封するチラシ

② 住宅に関する支援の実績

住宅の長寿命化を図るために、建物の無料相談会を定期的に実施しています。

また、木造住宅に対する耐震補助を実施しており、現時点で耐震診断は５件、耐震改修は２件の実績となっています。（平成 20 年度～令和６年度）

今後も、建物の無料相談会を継続して実施するとともに、補助内容についての周知体制の強化を検討します。

46

旧

第５節　これまでの取組の検証

（１）「空家等の発生抑制」の取組状況

① 市民意識の醸成・啓発

空家等の発生を抑制するための周知・啓発活動として、固定資産税納税通知書へ空家等対策に関するチラシを同封し、空家等対策の啓発を推進しています。

今後も周知・啓発活動の一環として、固定資産税納税通知書へのチラシ同封を継続して実施します。

【図-47】 固定資産税納税通知書に同封するチラシ

② 住宅に関する支援の実績

住宅の長寿命化を図るために、建物の無料相談会を定期的に実施しています。

また、木造住宅に対する耐震補助を実施しており、現時点で耐震診断は５件、耐震改修は２件の実績となっています。（平成 20 年度～令和６年度）

今後も、建物の無料相談会を継続して実施するとともに、補助内容についての周知体制の強化を検討します。

50

【Ｂ21】財産管理制度、危険予防措置、空家等対策審議会の表記を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ47 参照）

新

（２）「空家等の適切な管理」の取組状況

① 特定空家等の認定

空家等の条例に基づき、「特定空家等」に認定された保安上危険な空家等に対して、これまでに３件「助言又は指導」を行っています。そのうち１件は「勧告」まで行っています。

今後も空家法、基本指針、ガイドラインを踏まえ、特定空家等に対する措置の流れに基づく適切な措置を実施します。

② 財産管理制度の活用実績

現時点では、財産管理制度の活用はまだ行われておりません。

今後、制度の周知を図るとともに、司法書士会など専門機関と連携し、必要に応じて申し立て支援を行う体制を整備します。

③ 危険予防措置の件数

現時点では、緊急安全措置はまだ行われておりません。

今後、適切な管理の行われていない空家等に対しては、自然災害の発生等により、地域住民の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、市が関係部署等と連携を図り、必要最低限の措置を講じることができるよう検討します。

④ 空家等対策審議会の開催

令和３年度より審議会が設置されました。令和６年度には①特定空家等の状況について、②空家等実態調査結果の概要についての議題で開催されました。

今後も、必要に応じて、本計画の変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、特定空家等・管理不全空家等の認定に関する協議等を行います。

47

Ｂ21

旧

（２）「空家等の適切な管理」の取組状況

① 特定空家等の認定

空家等の条例に基づき、「特定空家等」に認定された保安上危険な空家等に対して、これまでに３件「助言又は指導」を行っています。そのうち１件は「勧告」まで行っています。

今後も空家法、基本指針、ガイドラインを踏まえ、特定空家等に対する措置の流れに基づく適切な措置を実施します。

② 財産管理制度の活用実績

現時点では、相続財産清算人制度、不在者管理人制度、所有者不明財産管理人制度、管理不全建物管理人制度の活用件数は０件となっています。

今後、制度の周知を図るとともに、司法書士会など専門機関と連携し、必要に応じて申し立て支援を行う体制を整備します。

③ 危険予防措置の件数

現時点で緊急安全措置が行われた件数は０件となっています。

今後、適切な管理の行われていない空家等に対しては、自然災害の発生等により、地域住民の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、市が関係部署等と連携を図り、必要最低限の措置を講じることができるよう検討します。

④ 空家等対策審議会の開催

令和３年度より審議会が設置されました。令和６年度には審議会が１回、①特定空家等の状況について、②空家等実態調査結果の概要についての議題で開催されました。

今後も、必要に応じて、本計画の変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、特定空家等・管理不全空家等の認定に関する協議等を行います。

51

【Ｂ22】外部協力団体との連携について、表記を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ48 参照）

新

⑤ **専門家団体・地域団体等との連携**

空家等に対する問題の解決に向けて、複数の専門団体・地域団体と連携し、空家等の複合的な問題に対応できる体制づくりを行っています。

今後も、専門団体・地域団体と連携し、複合的な問題に対応できる体制づくりを継続します。

【表-17】 外部協力団体との連携状況

関連団体名	連携内容
（株）サイネックス	空き家対策ガイドブックの共働発行について
（公社）鴨川市シルバー人材センター	空家等の管理に関すること
千葉県司法書士会	空家等の相続・登記に関すること
千葉県土地家屋調査士会	空家等の土地の境界に関すること
館山税務署	所得税、相続税に関すること
（一社）千葉県建築士会	建物の診断・リフォームに関すること
（公社）千葉県建築士事務所協会	
鴨川市ふるさと回帰支援センター	空き家バンクに関すること

■出典：鴨川市空き家の手引き

48

Ｂ22

旧

⑤ **専門家団体・地域団体等との連携**

空家等に対する問題の解決に向けて、複数の専門団体・地域団体と連携し、空家等の複合的な問題に対応できる体制づくりを行っています。

今後も、専門団体・地域団体と連携し、複合的な問題に対応できる体制づくりを継続します。

【表-17】 外部協力団体との連携状況

関連団体名	連携内容
(株)サイネックス	空き家対策ガイドブックの共働発行について
鴨川市シルバー人材センター	空家等の管理に関すること
千葉県司法書士会	空家等の相続・登記に関すること
千葉県土地家屋調査士会	空家等の土地の境界に関すること
館山税務署	所得税、相続税に関すること
千葉県建築士会	建物の診断・リフォームに関すること
千葉県建築士事務所協会	
鴨川市ふるさと回帰支援センター	空き家バンクに関すること

■出典：鴨川市空き家の手引き

52

【Ａ７】①空き家バンクの実績について、ふるさと回帰支援センター地域おこし協力隊の活用に関する表記を追加しました。

【Ｂ23】取組実績の表記の統一を行いました。（「年」→「年度」）（**資料２（原案）：Ｐ49 参照**）

新

（３）「空家等の利活用」の取組状況

① 空き家バンクの実績

Ａ７

本市では、空家等の有効活用を通じて、移住定住の促進や交流人口の増加を図り、地域の活性化に資することを目的として、鴨川市空き家バンク制度を設置し、鴨川市ふるさと回帰支援センターへ業務の一部を委託して運営しています。これまでの空き家バンクの実績として、利用者登録が 109 件、物件登録数が 43 件、物件成約数が 32 件となっており、同センターの会員不動産事業者の協力を得ながら、活発的に空家等の利活用が進められています（令和２年度～令和６年度）。

また、令和６年度の実績では、登録物件数、物件成約数、利用者登録数の全てが前年度より大幅に増加しており、空家等対策に関するチラシの送付など情報発信の強化をはじめ、地域おこし協力隊の活用によって、マッチングサポート等を充実させたことがその要因と考えられます。

今後も、こうした活動を継続し、活発的に空家等の利活用を継続します。

Ｂ23

【表-18】 鴨川市空き家バンクの実績

年度	空き家バンク実績		
	物件登録数(件)	物件成約数(件)	利用者登録数(名)
令和２年度	2	1	27
令和３年度	6	1	30
令和４年度	7	4	22
令和５年度	10	5	12
令和６年度	18	21	18
累計	43	32	109

49

旧

（３）「空家等の利活用」の取組状況

① 空き家バンクの実績

本市では、空家等の早期の利活用や流通促進を目的として「鴨川市空き家バンク」を運営しています。これまでの空き家バンクの実績として、利用者登録が 109 件、物件登録数が 43 件、物件成約数が 32 件となっており、活発的に空き家の利活用が進められています（令和２年～令和６年）。また、空家等対策に関するチラシの送付も影響し、令和６年度には実績が大幅に増加しています。

今後も、空家等対策に関するチラシの送付等の周知活動を継続し、活発的に空き家の利活用を継続します。

【表-18】 鴨川空き家バンクの実績

年度	空き家バンク実績		
	物件登録数(件)	物件成約数(件)	利用者登録数(名)
令和２年度	2	1	27
令和３年度	6	1	30
令和４年度	7	4	22
令和５年度	10	5	12
令和６年度	18	21	18
累計	43	32	109

② 空家等を活用した移住支援

定住促進や地域経済の活性化を目的として、移住に対して様々な補助制度を行っています。中でも、住宅取得奨励金は平成 31 年より累計 89 件の実績となっています。また、家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業は令和４年度から累計 37 件の実績となっています。

今後も、補助制度の継続を図り、移住希望者への情報発信を強化します。

【表-19】 補助事業の実績

補助制度	実績
鴨川市住宅取得奨励金事業	平成 31 年から累計 89 件の申請あり ※交付金額未定の物件含む
家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業	令和４年：18 件(汲取転換 10 件、単独転換 8 件) 令和５年： 8 件(汲取転換 4 件、単独転換 4 件) 令和６年：11 件(汲取転換 6 件、単独転換 5 件)

53

【Ａ８】「鴨川空き家バンク」の脱字を修正しました。

【Ｂ24】空き家の表記の統一を行いました。（「空き家」→「空家等」）（**資料２（原案）：Ｐ49 参照）**

新

B 24

A 8

（３）「空家等の利活用」の取組状況

① 空き家バンクの実績

本市では、空家等の有効活用を通じて、移住定住の促進や交流人口の増加を図り、地域の活性化に資することを目的として、鴨川市空き家バンク制度を設置し、鴨川市ふるさと回帰支援センターへ業務の一部を委託して運営しています。これまでの空き家バンクの実績として、利用者登録が 109 件、物件登録数が 43 件、物件成約数が 32 件となっており、同センターの会員不動産事業者の協力を得ながら、活発的に空家等の利活用が進められています（令和２年度～令和６年度）。

また、令和６年度の実績では、登録物件数、物件成約数、利用者登録数の全てが前年度より大幅に増加しており、空家等対策に関するチラシの送付など情報発信の強化をはじめ、地域おこし協力隊の活用によって、マッチングサポート等を充実させたことがその要因と考えられます。

今後も、こうした活動を継続し、活発的に空家等の利活用を継続します。

【表-18】 鴨川市空き家バンクの実績

年度	空き家バンク実績		
	物件登録数(件)	物件成約数(件)	利用者登録数(名)
令和２年度	2	1	27
令和３年度	6	1	30
令和４年度	7	4	22
令和５年度	10	5	12
令和６年度	18	21	18
累計	43	32	109

49

旧

（３）「空家等の利活用」の取組状況

① 空き家バンクの実績

本市では、空家等の早期の利活用や流通促進を目的として「鴨川市空き家バンク」を運営しています。これまでの空き家バンクの実績として、利用者登録が 109 件、物件登録数が 43 件、物件成約数が 32 件となっており、活発的に空き家の利活用が進められています（令和２年～令和６年）。また、空家等対策に関するチラシの送付も影響し、令和６年度には実績が大幅に増加しています。

今後も、空家等対策に関するチラシの送付等の周知活動を継続し、活発的に空き家の利活用を継続します。

【表-18】 鴨川空き家バンクの実績

年度	空き家バンク実績		
	物件登録数(件)	物件成約数(件)	利用者登録数(名)
令和２年度	2	1	27
令和３年度	6	1	30
令和４年度	7	4	22
令和５年度	10	5	12
令和６年度	18	21	18
累計	43	32	109

② 空家等を活用した移住支援

定住促進や地域経済の活性化を目的として、移住に対して様々な補助制度を行っています。中でも、住宅取得奨励金は平成 31 年より累計 89 件の実績となっています。また、家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業は令和４年度から累計 37 件の実績となっています。

今後も、補助制度の継続を図り、移住希望者への情報発信を強化します。

【表-19】 補助事業の実績

補助制度	実績
鴨川市住宅取得奨励金事業	平成 31 年から累計 89 件の申請あり ※交付金額未定の物件含む
家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業	令和４年：18 件(汲取転換 10 件、単独転換 8 件) 令和５年： 8 件(汲取転換 4 件、単独転換 4 件) 令和６年：11 件(汲取転換 6 件、単独転換 5 件)

53

【Ａ９】浄化槽設置補助事業の件数を修正しました。

【Ａ10】移住定住支援事業の取組の表記を追加し、「継続」の記載を削除しました。

【Ｂ23】取組実績の表記の統一、時点の記載を行いました。（「年」→「年度」）（**資料２（原案）：Ｐ50 参照）**

新

B 23

A 9

A 10

B 23

A 9

② 空家等を活用した移住支援

定住促進や地域経済の活性化を目的として、移住に対して様々な補助制度を行っています。中でも、住宅取得奨励金は平成 31 年度より累計 89 件の実績となっています。また、家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業は令和４年度から累計 36 件の実績となっています。

また、現在行われている移住定住支援事業では、空家等のワンストップ相談窓口の創設や空き家バンクによる物件の紹介など、様々な取組が行われています。

今後も、空家等に関連する支援制度を積極的に活用し、移住希望者への情報発信を強化します。

【表-19】 補助事業の実績

制度名	取組実績
鴨川市住宅取得奨励金事業	平成 31 年度から累計 89 件の申請あり （令和７年９月時点） ※交付金額未定の物件含む
家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業	令和４年度：17 件（汲取転換 9 件、単独転換 8 件） 令和５年度： 8 件（汲取転換 4 件、単独転換 4 件） 令和６年度：11 件（汲取転換 6 件、単独転換 5 件）

50

旧

（３）「空家等の利活用」の取組状況

① 空き家バンクの実績

本市では、空家等の早期の利活用や流通促進を目的として「鴨川市空き家バンク」を運営しています。これまでの空き家バンクの実績として、利用者登録が 109 件、物件登録数が 43 件、物件成約数が 32 件となっており、活発的に空き家の利活用が進められています（令和２年～令和６年）。また、空家等対策に関するチラシの送付も影響し、令和６年度には実績が大幅に増加しています。

今後も、空家等対策に関するチラシの送付等の周知活動を継続し、活発的に空き家の利活用を継続します。

【表-18】 鴨川空き家バンクの実績

年度	空き家バンク実績		
	物件登録数(件)	物件成約数(件)	利用者登録数(名)
令和２年度	2	1	27
令和３年度	6	1	30
令和４年度	7	4	22
令和５年度	10	5	12
令和６年度	18	21	18
累計	43	32	109

② 空家等を活用した移住支援

定住促進や地域経済の活性化を目的として、移住に対して様々な補助制度を行っています。中でも、住宅取得奨励金は平成 31 年より累計 89 件の実績となっています。また、家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業は令和４年度から累計 37 件の実績となっています。

今後も、補助制度の継続を図り、移住希望者への情報発信を強化します。

【表-19】 補助事業の実績

補助制度	実績
鴨川市住宅取得奨励金事業	平成 31 年から累計 89 件の申請あり ※交付金額未定の物件含む
家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業	令和４年：18 件（汲取転換 10 件、単独転換 8 件） 令和５年： 8 件（汲取転換 4 件、単独転換 4 件） 令和６年：11 件（汲取転換 6 件、単独転換 5 件）

53

【Ｂ７】空き家の集計単位を「件数」から「戸数」に修正しました。

【Ｂ９】「種類別の空き家」の二次的住宅の表記を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ51 参照）

新

第６節　空家等の課題

（１）問題点

① 住宅・土地統計調査からの問題点

● 空き家の腐朽・破損状況について

空き家の腐朽・破損状況をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。（Ｐ17、18 参照）

● 空き家率の推移について

鴨川市内の空き家率は全国平均(13.8%)、千葉県平均(12.3%)と比較して31.3%と大幅に高い割合となっています。この値は千葉県下において２番目に高い割合となっています。また、種類別の推移では、「その他の住宅」が増加し続けており、鴨川市内の「その他の住宅」の空き家率は、千葉県平均(5.0%)と比較して 13.2%と高い割合となっています。（Ｐ19、20、22 参照）

② 空家等実態調査からの問題点

● 空家等の判定結果

地区別の空家等と判定された建物の件数をみると、「鴨川地区」が 152 件、「天津地区」が 122 件と海沿い地区に空家等が多くなっています。また、道路幅員ごとの空家等の集計結果をみると、「幅員２～４ｍ」に 380 件(46.4%)、「幅員２ｍ以下」に 150 件(18.3%)の空家等があります。さらに、市の都市計画で定める地域地区と空家等の関係をみると、全体 819 件のうち 203 件(24.8%)用途地域内に位置している一方、白地地域に 609 件（74.4%）位置しています。（Ｐ23～24、27～29 参照）

● 空家等の災害危険性

空家等をハザード情報と重ね合わせると、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域では 223 件(27.2%)、洪水浸水想定区域では 92 件(11.2%)、津波浸水想定区域では 408 件(49.8%)と多くの空家等が重なります。（Ｐ30～32 参照）

51

Ｂ７

Ｂ９

旧

第６節　空家等の課題

（１）問題点

① 住宅・土地統計調査からの問題点

● 空き家の腐朽・破損状況について

空き家の腐朽・破損状況をみると、「腐朽・破損あり」の件数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。（Ｐ17、18 参照）

● 空き家率の推移について

鴨川市内の空き家率は全国平均(13.8%)、千葉県平均(12.3%)と比較して31.3%と大幅に高い割合となっています。この値は千葉県下において２番目に高い割合となっています。また、種類別の推移では、別荘を含む「二次的住宅」が大半の割合を占める一方で、「その他の住宅」の戸数・割合が増加を続けており、鴨川市内の「その他の住宅」の空き家率は、千葉県平均(5.0%)と比較して 13.2%と高い割合となっています。（Ｐ19、20、22 参照）

② 空家等実態調査からの問題点

● 空家等の判定結果

地区別の空家等と判定された建物の件数をみると、「鴨川地区」が 152 件、「天津地区」が 122 件と海沿い地区に空家等が多くなっています。また、道路幅員ごとの空家等の集計結果をみると、「幅員２～４ｍ」に 380 件(46.4%)、「幅員２ｍ以下」に 150 件(18.3%)の空家等があります。さらに、市の都市計画で定める地域地区と空家等の関係をみると、全体 819 件のうち 203 件(24.8%)用途地域内に位置している一方、白地地域に 609 件（74.4%）位置しています。（Ｐ23～24、27～30 参照）

● 空家等の災害危険性

空家等をハザード情報と重ね合わせると、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域では 223 件(27.2%)、洪水浸水想定区域では 92 件(11.2%)、津波浸水想定区域では 408 件(49.8%)と多くの空家等が重なります。（Ｐ31～33 参照）

54

【Ａ11】空家等の利活用意向について、表記を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ52、53 参照）

【Ｂ20】集計結果の表記の統一を行いました。（「比率」→「割合」）（資料２（原案）：Ｐ52 参照）

新

- **不良度判定結果**

  不良度判定（建物外観や周辺環境による判定）におけるランク別（Ａ～Ｄ）の分布をみると、Ｂランク（管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能）が 60.1%と高い割合となっています。一方で「吉尾地区」、「江見地区」、「小湊地区」においてＤランク（倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能）の割合が高くなっています。（Ｐ33 参照）

- **利活用可能性判定結果**

  利活用可能性判定（建物周辺の道路幅員や傾斜による判定）におけるランク別（Ａ～Ｄ）の分布をみると、Ｄランク（売却・賃貸が困難）が 41.5%と最も高い割合となっており、売却・賃貸が難しい建物が多くなっています。また、地区ごとの分布では、「太海地区」、「江見地区」、「天津地区」においてＤランクの空家等の割合が高くなっています。（Ｐ34 参照）

③ 意向調査からの問題点

- **空家等の現在の利用状況**

  空家等の現在の利用状況について「空き家となっている」の回答割合が 36.8%と高くなっています。（Ｐ39 参照）

- **空家等の建築時期、期間**

  空家等の建築時期について「昭和 45 年以前」に建築された建物の割合が 28.5%と高くなっています。また、空家等の期間において「10 年以上」の回答割合が 37.7%と高くなっています。（Ｐ39、40 参照）

- **空家等の管理頻度**

  空家等の管理頻度については、「２～３か月に１回程度」の割合が高くなっています。（Ｐ42 参照）

- **空家等の利活用意向**

  空家等の利活用意向の中で「売りたい、売ってもよい」の回答割合が 19.4%と最も高く、建物・土地の利活用意向がある傾向がみられています。しかし、空き家バンクの登録意向については、「登録したい」の回答割合が 6.0%と低く、「登録するつもりはない」、「わからない」の回答割合が高くなっています。

  このことから空家等の所有者等は、利活用の意向があるものの、空き家バン

52

B 20

A 11

旧

- **不良度判定結果**

  不良度判定（建物外観や周辺環境による判定）におけるランク別（Ａ～Ｄ）の分布をみると、Ｂランク（管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能）が 60.1%と高い割合となっています。一方で「吉尾地区」、「江見地区」、「小湊地区」においてＤランク（倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能）の割合が高くなっています。（Ｐ34、35 参照）

- **利活用可能性判定結果**

  利活用可能性判定（建物周辺の道路幅員や傾斜による判定）におけるランク別（Ａ～Ｄ）の分布をみると、Ｄランク（売却・賃貸が困難）が 41.5%と最も高い割合となっており、売却・賃貸が難しい建物が多くなっています。また、地区ごとの分布では、「太海地区」、「江見地区」、「天津地区」においてＤランクの空家等の割合が高くなっています。（Ｐ36、37 参照）

③ 意向調査からの問題点

- **空家等の現在の利用状況**

  空家等の現在の利用状況について「空き家となっている」の回答割合が 36.8%と高くなっています。（Ｐ43 参照）

- **空家等の建築時期、期間**

  空家等の建築時期について「昭和 45 年以前」に建築された建物の割合が 28.5%と高くなっています。また、空家等の期間において「10 年以上」の回答比率が 37.7%と高くなっています。（Ｐ43、44 参照）

- **空家等の管理頻度**

  空家等の管理頻度については、「２～３か月に１回程度」の割合が高くなっています。（Ｐ46 参照）

- **空家等の利活用意向**

  空家等の利活用意向の中で「売りたい、売ってもよい」の回答割合が 19.4%と最も高く、建物・土地の利活用意向がある傾向がみられています。しかし、空き家バンクの登録意向については、「登録したい」の回答割合が 6.0%と低く、「登録するつもりはない」、「わからない」の回答割合が高いことから、空き家バンクの仕組みの周知が課題となっています。（Ｐ47 参照）

55

【Ａ11】利活用意向について、表記を修正し、利活用可能性判定毎のアンケート結果を追加しました。（資料２（原案）：Ｐ52、53 参照）

【Ｂ25】利活用意向について、「空き家バンクの登録意向」の参照ページを追加しました。（資料２（原案）：Ｐ53 参照）

新

B 25

A 11

ク制度の仕組みを正しく理解されていないケースや、空き家バンクへの登録要件を満たすかどうかの判断がしづらいなどが、問題点の一つとして考えられます。（P43、44 参照）

さらに、空き家バンクの登録意向の回答について、利活用可能性別の結果をみると、Dランク（売却・賃貸が困難）の空家等の所有者から「登録したい」、「条件によっては登録したい」、「制度についてもっと詳しく知りたい」と利活用の意向がある回答が一定数存在することから、空き家バンクへの登録要件を満たしておらず、必要な対処が実施出来ないケースがあると考えられます。（表-20 参照）

【表-20】 利活用可能性別　空き家バンクの登録意向

	利活用可能性別				総計	割合
	A	B	C	D		
1. 登録したい	3	7	2	7	19	6.0%
2. 条件によっては登録したい	4	21	3	25	53	16.8%
3. 登録するつもりはない	15	39	14	22	90	28.6%
4. 制度についてもっと詳しく知りたい	1	7	2	11	21	6.7%
5. わからない	9	16	4	15	44	14.0%
6. 無回答	15	35	7	31	88	27.9%
総計	47	125	32	111	315	100.0%

- **空家等の管理の困りごと**

空家等の管理の困りごとの中で「現住所からの距離が遠い」との回答が 13.8%と最も多くあります。一方で「管理に費用がかかる」の回答が 8.5%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」の回答が 11.9%と建物の老朽化、空家等の管理実態に関する課題も挙げられています。（P44 参照）

- **市への要望**

市への要望の中で「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」等の空き家に関する情報共有を求める回答が多くありました。一方で「空き家の解体に対する支援」の回答も多く見受けられ、空家等の除却支援の充実が求められています。（P45 参照）

53

旧

- **不良度判定結果**

不良度判定（建物外観や周辺環境による判定）におけるランク別（A～D）の分布をみると、Bランク（管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能）が 60.1%と高い割合となっています。一方で「吉尾地区」、「江見地区」、「小湊地区」においてDランク（倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能）の割合が高くなっています。（P34、35 参照）

- **利活用可能性判定結果**

利活用可能性判定（建物周辺の道路幅員や傾斜による判定）におけるランク別（A～D）の分布をみると、Dランク（売却・賃貸が困難）が 41.5%と最も高い割合となっており、売却・賃貸が難しい建物が多くなっています。また、地区ごとの分布では、「太海地区」、「江見地区」、「天津地区」においてDランクの空家等の割合が高くなっています。（P36、37 参照）

③ 意向調査からの問題点

- **空家等の現在の利用状況**

空家等の現在の利用状況について「空き家となっている」の回答割合が 36.8%と高くなっています。（P43 参照）

- **空家等の建築時期、期間**

空家等の建築時期について「昭和 45 年以前」に建築された建物の割合が 28.5%と高くなっています。また、空家等の期間において「10 年以上」の回答比率が 37.7%と高くなっています。（P43、44 参照）

- **空家等の管理頻度**

空家等の管理頻度については、「２～３か月に１回程度」の割合が高くなっています。（P46 参照）

- **空家等の利活用意向**

空家等の利活用意向の中で「売りたい、売ってもよい」の回答割合が 19.4%と最も高く、建物・土地の利活用意向がある傾向がみられています。しかし、空き家バンクの登録意向については、「登録したい」の回答割合が 6.0%と低く、「登録するつもりはない」、「わからない」の回答割合が高いことから、空き家バンクの仕組みの周知が課題となっています。（P47 参照）

55

【Ｂ24】空き家の表記の統一を行いました。（「空き家」→「空家等」）（資料２（原案）：Ｐ53 参照）

新

ク制度の仕組みを正しく理解されていないケースや、空き家バンクへの登録要件を満たすかどうかの判断がしづらいなどが、問題点の一つとして考えられます。（P43、44 参照）

さらに、空き家バンクの登録意向の回答について、利活用可能性別の結果をみると、Dランク（売却・賃貸が困難）の空家等の所有者から「登録したい」、「条件によっては登録したい」、「制度についてもっと詳しく知りたい」と利活用の意向がある回答が一定数存在することから、空き家バンクへの登録要件を満たしておらず、必要な対処が実施出来ないケースがあると考えられます。（表-20 参照）

【表-20】 利活用可能性別　空き家バンクの登録意向

	利活用可能性別				総計	割合
	A	B	C	D		
1. 登録したい	3	7	2	7	19	6.0%
2. 条件によっては登録したい	4	21	3	25	53	16.8%
3. 登録するつもりはない	15	39	14	22	90	28.6%
4. 制度についてもっと詳しく知りたい	1	7	2	11	21	6.7%
5. わからない	9	16	4	15	44	14.0%
6. 無回答	15	35	7	31	88	27.9%
総計	47	125	32	111	315	100.0%

- **空家等の管理の困りごと**

空家等の管理の困りごとの中で「現住所からの距離が遠い」との回答が 13.8%と最も多くあります。一方で「管理に費用がかかる」の回答が 8.5%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」の回答が 11.9%と建物の老朽化、空家等の管理実態に関する課題も挙げられています。（P44 参照）

- **市への要望**

市への要望の中で「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」等の空き家に関する情報共有を求める回答が多くありました。一方で「空き家の解体に対する支援」の回答も多く見受けられ、空家等の除却支援の充実が求められています。（P45 参照）

53

B 24

B 24

旧

- **空家等の管理の困りごと**

空家等の管理の困りごとの中で「現住所からの距離が遠い」との回答が 13.8%と最も多くあります。一方で「管理に費用がかかる」の回答が 8.5%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」の回答が 11.9%と建物の老朽化、空き家の管理実態に関する課題も挙げられています。（P48 参照）

- **市への要望**

市への要望の中で「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」等の空き家に関する情報共有を求める回答が多くありました。一方で「空き家の解体に対する支援」の回答も多く見受けられ、空き家の除却支援の充実が求められています。（P49 参照）

56

【Ａ12】「空家等の利活用の課題」について、表記の修正を行いました。

【Ｂ26】「空家等の発生抑制の課題」について、表記の修正を行いました。

【Ｂ27】「空家等の適切な管理の課題」について、表記の修正を行いました。（**資料２（原案）：Ｐ54 参照**）

新

（２）課題

① 空家等の発生抑制についての課題

意向調査では、「建物の建築時期」が昭和 45 年以前、「空き家の期間」が 10 年以上であるという回答が多く、所有者等での住宅の情報共有、相続について相談体制の構築がさらに必要となります。さらに、「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」等の空家等に関する情報共有を求める回答が意向調査の中で多くあることから、空家等の発生を抑制するためには、これまで取り組んできた市民への意識醸成や住宅支援事業を継続するとともに、相続登記の推進等、今後増加が想定される相続をきっかけとした空家等の発生抑制により一層取り組むことが求められます。

Ｂ26

② 空家等の適切な管理についての課題

意向調査では、空家等の管理頻度が「月に１回程度」という回答が最も多く、さらに空家等の管理主体が「誰も管理していない」という回答が 19 件(5.9%)と数多くみられました。さらに、「空き家の解体に対する支援」「空き家の管理を委託できる事業者等の紹介」「解体業者等の紹介」など空家等の管理・除却支援を求める要望が数多くあります。しかし、本市において、管理不全空家等の認定、財産管理制度の活用事例がみられておりません。空家等の適切な管理を促すためには、管理不全な状態となった空家等に対して、これまで取り組んできた市民への意識醸成や協働体制づくりに加え、国の除却補助事業を活用した施策、令和５年空家法改正を踏まえた制度の検討による空家等の状態改善の推進が求められます。

Ｂ27

③ 空家等の利活用についての課題

意向調査では、今後の空家等の利活用意向として「売りたい、売ってもよい」「貸したい、貸してもよい」という回答が多くみられ、さらに要望の中で「所有者と利用希望者をマッチングする制度の拡充」「空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充」を求める回答が数多くみられました。しかし、空き家バンクの登録意向については、「登録したい」の回答割合が低く、「登録するつもりはない」、「わからない」の回答割合が高いことから、空き家バンク制度の更なる周知のほか、老朽化や大規模な改修を要するような物件に対応するため、民間法人による空家等対策の補完的な役割を担う新たな仕組みづくりが求められます。さらに、空家等の利活用を推進するためには、移住支援事業の充実、国の改修補助事業を活用した施策の検討が求められます。

Ａ12

54

旧

（２）課題

① 空家等の発生抑制についての課題

意向調査では、「建物の建築時期」が昭和 45 年以前、「空き家の期間」が 10 年以上であるという回答が多く、所有者等での住宅の情報共有、相続について相談体制の構築がさらに必要となります。さらに、「空き家問題に関する住民への周知」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」等の空家等に関する情報共有を求める回答が意向調査の中で多くあることから、空家等の発生を抑制するためには、現在の市民への意識醸成や住宅支援事業を継続するとともに、相続の推進等、多様な発生要因に対するはたらきかけが求められます。

② 空家等の適切な管理についての課題

意向調査では、空家等の管理頻度が「月に１回程度」という回答が最も多く、さらに空家等の管理主体が「誰も管理していない」という回答が 19 件(5.9%)と数多くみられました。さらに、「空き家の解体に対する支援」「空き家の管理を委託できる事業者等の紹介」「解体業者等の紹介」など空家等の管理・除却支援を求める要望が数多くあります。しかし、本市において、管理不全空家等の認定、財産管理制度の活用事例がみられておりません。空家等の適切な管理を促すために、管理不全な状態になった空家等に対しては、現在の市民への意識醸成や協働体制づくりに加えて、国の除却補助事業を活用した施策、令和５年空家法改正を踏まえた制度の検討を行い、空家等の状態改善の推進が求められます。

③ 空家等の利活用についての課題

意向調査では、今後の空家等の利活用意向として「売りたい、売ってもよい」「貸したい、貸してもよい」という回答が多くみられ、さらに要望の中で「所有者と利用希望者をマッチングする制度の拡充」「空き家の利活用に向けた、リフォームに対する支援の拡充」を求める回答が数多くみられました。しかし、空き家バンクの登録意向については、「登録したい」の回答割合が低く、「登録するつもりはない」、「わからない」の回答割合が高いことから、空き家バンクの仕組みの周知が課題となっています。現在実施されている「鴨川市空き家バンク制度」の継続を図るとともに、空家等に関する移住支援策の充実、国の改修補助事業を活用した施策の検討が求められます。

57

【Ａ13】「空家等の発生抑制」について、チラシの送付の表記を追加しました。

【Ｂ28】空家等の所有者等の責務に該当する条の修正を行いました。（「空家法第３条」→「空家法第５条」）（**資料２（原案）：Ｐ55 参照**）

新

第２章　対策の基本方針

本市の現状や空家等の課題から、本計画における空家等対策の基本方針として、次の５つの方針を定め、空家等対策の具体的な取組を実施します。

（１）空家等の発生抑制

空家等の発生を抑制するために、実態把握に努め、現在行われている空家等対策に関するチラシの送付を継続するとともに、先進自治体等を参考に、空家等の新たな発生抑制策を検討します。また、空家等が発生する前の予防段階から対策を行い、空家等の所有者等に対する意識啓発、相談体制の確立を図ります。

さらに、相続登記の義務化を踏まえた施策について新たに検討します。

（２）空家等の適切な管理

空家等は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こすこととなりますが、空家等の所有者等の責務(空家法第５条)で明記されている通り、空家等の管理は所有者や管理者本人が行うことが基本となります。所有者等に対して空家等のリスク、適切な管理の重要性に関する情報の発信を行うことで、管理不全な空家等の所有者及び管理者に対して適正な管理を促進します。

また、国の除却補助事業を活用した新たな施策を検討します。

（３）空家等の利活用の促進

空家等の流通や利活用を促進するために、現在取り組まれている「鴨川市空き家バンク制度」、「移住定住支援事業」を継続するとともに、国の改修補助事業を活用した新たな施策を検討します。また、空家等や除却後の跡地を地域の資源として有効に活用するために、公共的な利活用方法を検討します。

さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、空家等の活用促進のために創設された「空家等活用促進区域」の活用可能性について検討します。

55

Ａ13

Ｂ28

旧

第２章　対策の基本方針

本市の現状や空家等の課題から、本計画における空家等対策の基本方針として、次の５つの方針を定め、空家等対策の具体的な取組を実施します。

（１）空家等の発生抑制

空家等の発生を抑制するために、実態把握に努め、現在の対策を継続するとともに、先進自治体等を参考に空家等の発生抑制策を検討します。また、空家等が発生する前の居住段階から対策を行い、空家等の所有者に対する意識啓発、相談体制の確立を図ります。さらに、相続登記の義務化を踏まえた対策について新たに検討します。

（２）空家等の適切な管理

空家等は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こすこととなりますが、空家等の所有者等の責務（空家法第３条）で明記されている通り、空家等の管理は所有者や管理者本人が行うことが基本となります。適切な管理を行うため、所有者に対して意識啓発を図り、適切な管理体制づくりを行うことで、管理不全な空家等の所有者及び管理者に対して適正な管理を促進します。また、国の除却補助事業を活用した新たな施策を検討します。

（３）空家等の利活用の促進

空家等の流通や利活用を促進するために、現在の施策、空き家バンク制度を継続するとともに、国の改修補助事業を活用した新たな施策を検討します。また、空家等及び除却した空家等に係る跡地を有効に活用するために、移住促進策を活用することにより、地域の居住環境の向上、定住促進を図ります。さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、空家等の活用促進のために創設された「空家等活用促進区域」の活用可能性について検討します。

58

【Ａ14】「空家等の発生抑制」については意識啓発、「空家等の利活用の推進」については管理の重要性の周知を強調した表記に修正しました。

【Ａ15】「空家等の利活用の推進」について、空き家バンク制度、移住定住支援事業の表記を追加しました。（**資料２（原案）：Ｐ55 参照**）

新

第２章　対策の基本方針

本市の現状や空家等の課題から、本計画における空家等対策の基本方針として、次の５つの方針を定め、空家等対策の具体的な取組を実施します。

（１）空家等の発生抑制

空家等の発生を抑制するために、実態把握に努め、現在行われている空家等対策に関するチラシの送付を継続するとともに、先進自治体等を参考に、空家等の新たな発生抑制策を検討します。また、空家等が発生する前の予防段階から対策を行い、空家等の所有者等に対する意識啓発、相談体制の確立を図ります。

さらに、相続登記の義務化を踏まえた施策について新たに検討します。

（２）空家等の適切な管理

空家等は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こすこととなりますが、空家等の所有者等の責務（空家法第５条）で明記されている通り、空家等の管理は所有者や管理者本人が行うことが基本となります。所有者等に対して空家等のリスク、適切な管理の重要性に関する情報の発信を行うことで、管理不全な空家等の所有者及び管理者に対して適正な管理を促進します。

また、国の除却補助事業を活用した新たな施策を検討します。

（３）空家等の利活用の促進

空家等の流通や利活用を促進するために、現在取り組まれている「鴨川市空き家バンク制度」、「移住定住支援事業」を継続するとともに、国の改修補助事業を活用した新たな施策を検討します。また、空家等や除却後の跡地を地域の資源として有効に活用するために、公共的な利活用方法を検討します。

さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、空家等の活用促進のために創設された「空家等活用促進区域」の活用可能性について検討します。

55

Ａ14

Ａ15

旧

第２章　対策の基本方針

本市の現状や空家等の課題から、本計画における空家等対策の基本方針として、次の５つの方針を定め、空家等対策の具体的な取組を実施します。

（１）空家等の発生抑制

空家等の発生を抑制するために、実態把握に努め、現在の対策を継続するとともに、先進自治体等を参考に空家等の発生抑制策を検討します。また、空家等が発生する前の居住段階から対策を行い、空家等の所有者に対する意識啓発、相談体制の確立を図ります。さらに、相続登記の義務化を踏まえた対策について新たに検討します。

（２）空家等の適切な管理

空家等は、適切に管理されていないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、様々な問題を引き起こすこととなりますが、空家等の所有者等の責務（空家法第３条）で明記されている通り、空家等の管理は所有者や管理者本人が行うことが基本となります。適切な管理を行うため、所有者に対して意識啓発を図り、適切な管理体制づくりを行うことで、管理不全な空家等の所有者及び管理者に対して適正な管理を促進します。また、国の除却補助事業を活用した新たな施策を検討します。

（３）空家等の利活用の促進

空家等の流通や利活用を促進するために、現在の施策、空き家バンク制度を継続するとともに、国の改修補助事業を活用した新たな施策を検討します。また、空家等及び除却した空家等に係る跡地を有効に活用するために、移住促進策を活用することにより、地域の居住環境の向上、定住促進を図ります。さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、空家等の活用促進のために創設された「空家等活用促進区域」の活用可能性について検討します。

58

【Ａ16】「空家等の発生抑制」について、誤字を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ56 参照）

新

（４）管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等について、実情の把握に努め、適切な管理の重要性や責務等の周知を行うことで、自主的な改善を促し、管理不全状態の解消につなげます。所有者不明の空家等に対しては、「財産管理制度」の活用について具体的に検討します。特定空家等の所有者等に対して、空家法に基づく助言又は指導、勧告、命令を行います。これらの手順を経てもなお、所有者等による改善がなされない場合には、行政代執行等の実施について具体的に検討し、特定空家等の解消につなげます。

さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、新たに位置づけられた「管理不全空家等」の基準の追加を行います。

（５）推進体制の整備

空家等に関する施策等を効果的に実行し、所有者等からの相談や問い合わせに対して適切かつ迅速な対応を図るために、庁内関係部署、外部協力団体等との連携・協力体制の強化を図り、より充実した体制づくりを行います。

さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、新たに位置づけられた「空家等管理活用支援法人制度」の活用について検討します。

56

Ａ16

旧

（４）管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等について、実情の把握に努め、適切な管理の重要性や責務等の周知を行うことで、自主的な改善を促し、管理不全状態の解消につなげます。所有者不明の空家等に対しては、「財産管理人制度」の活用について具体的に検討します。特定空家等の所有者等に対して、空家法に基づく助言又は指導、勧告、命令を行います。これらの手順を経てもなお、所有者等による改善がなされない場合には、行政代執行等の実施について具体的に検討し、特定空家等の解消につなげます。さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、新たに位置づけられた「管理不全空家等」の基準の追加を行います。

（５）推進体制の整備

空家等に関する施策等を効果的に実行し、所有者等からの相談や問い合わせに対して適切かつ迅速な対応を図るために、庁内関係団体、外部協力団体等との連携・協力体制の強化を図り、より充実した体制づくりを行います。さらに、令和５年空家法改正を踏まえ、新たに位置づけられた「空家等管理活用支援法人制度」の活用について検討します。

59

【Ａ17】（２）市民意識の醸成・啓発について、チラシの送付を強調した表記に修正しました。（資料２（原案）：Ｐ57 参照）

新

第３章　空家等に対する具体的な施策

第１節　空家等の発生抑制

（１）空家等の調査

人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化等により、今後も空家等は増加していくことが予想されます。そのため、定期的に空家等実態調査、意向調査を行い、データベースを更新することで、継続的な状況把握に努めます。

（２）市民意識の醸成・啓発

空家等の発生を抑制するためには、現在の空家等への対応に加えて、現在使用されている建築物が、将来空家等になる前の居住段階での対策が重要となってきます。

そのため、空家等を適切に管理する責務に関する周知を行うとともに、発生要因や問題点、空家等への措置を市のホームページや広報誌等への掲載、空家等対策に関するチラシの送付により周知を行い、情報発信、意識啓発を推進します。

（３）長く住み続けるための支援

現在使用されている住宅を長期的に持続させるために、市の補助事業を有効活用し、耐震化による長寿命化を図るなど、長く住み続けるための支援制度についてさらなる周知を図ります。

・建築無料相談会の開催
・鴨川市木造住宅耐震診断費補助事業
・鴨川市木造住宅耐震改修補助事業

（４）相続登記の推進

令和６年４月から開始された相続登記の義務化を契機として、相続による住宅の適切な引継ぎが行われず、管理不全となる空家等が発生することを防止するため、相続人による相続登記の推進を行い、空家等の適切な管理に向けた意識啓発を図ります。

57

Ａ17

旧

第３章　空家等に対する具体的な施策

第１節　空家等の発生抑制

（１）空家等の調査

人口減少や少子高齢化の進行、社会的ニーズの変化等により、今後も空家等は増加していくことが予想されます。そのため、定期的に空家等実態調査、意向調査を行い、データベースを更新することで、継続的な状況把握に努めます。

（２）市民意識の醸成・啓発

空家等の発生を抑制するためには、現在の空家等への対応に加えて、現在使用されている建築物が、将来空家等になる前の居住段階での対策が重要となってきます。

そのため、空家等を適切に管理する責務に関する周知を行うとともに、発生要因や問題点、空家等への措置を市のホームページや広報誌等への掲載、納税通知書へのチラシ同封等の方法により周知を行い、情報発信、意識啓発を推進します。

（３）長く住み続けるための支援

現在使用されている住宅を長期的に持続させるために、市の補助事業を有効活用し、耐震化による長寿命化を図るなど、長く住み続けるための支援制度についてさらなる周知を図ります。

・建築無料相談会の開催
・鴨川市木造住宅耐震診断費補助事業
・鴨川市木造住宅耐震改修補助事業

（４）相続登記の推進

令和６年４月から開始された相続登記の義務化を契機として、相続による住宅の適切な引継ぎが行われず、管理不全となる空家等が発生することを防止するため、相続人による相続登記の推進を行い、空家等の適切な管理に向けた意識啓発を図ります。

60

【Ａ17】（１）市民意識の醸成・啓発について、適正管理の表記を追加しました。（**資料２（原案）：Ｐ58 参照**）

新

第２節　空家等の適切な管理

（１）市民意識の醸成・啓発

管理不全の空家等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすとともに、建物の倒壊や瓦の落下などにより周囲の建物や通行人等に被害を及ぼした場合、所有者の管理責任が問われる可能性があります。

空家等の適切な管理のポイントや放置することによって生じるリスクなど、様々な情報を市のホームページ、広報誌、リーフレット等による情報発信を行うことで、所有者等に対する適正管理の意識啓発を図ります。

Ａ17

（２）協働による空家等の見守り体制づくり

所有者等が遠方に居住している場合や高齢者により管理水準の低下が見込まれる場合は、民間事業者等との連携も視野に入れた協働による空家等の見守り体制づくりを検討します。

また、高齢者一人暮らし世帯の住居は、世帯主の死亡により相続が発生した場合、受け継いで住む者がいないときは空家等となるリスクを抱えています。

福祉部局や民生・児童委員等と連携して、高齢者一人暮らし世帯の住まいの状況を継続的に把握するとともに、相続や相続後の空家等の管理について、気軽に相談しやすい体制づくりを検討します。

（３）国の補助事業の活用

空家等対策を行うにあたり、国の補助事業を積極的に活用し、市として補助制度を設置することで、空家等の改修及び除却を推進し、適切な管理を推進します。

58

旧

第２節　空家等の適切な管理

（１）市民意識の醸成・啓発

管理不全の空家等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすとともに、建物の倒壊や瓦の落下などにより周囲の建物や通行人等に被害を及ぼした場合、所有者の管理責任が問われる可能性があります。

空家等の適切な管理のポイントや放置することによって生じるリスクなど、様々な情報を市のホームページ、広報誌、リーフレット等による情報発信を行うことで、所有者等に対する意識啓発を図ります。

（２）協働による空家等の見守り体制づくり

所有者等が遠方に居住している場合や高齢者により管理水準の低下が見込まれる場合は、民間事業者等との連携も視野に入れた協働による空家等の見守り体制づくりを検討します。

また、高齢者一人暮らし世帯の住居は、世帯主の死亡により相続が発生した場合、受け継いで住む者がいないときは空家等となるリスクを抱えています。

福祉部局や民生・児童委員等と連携して、高齢者一人暮らし世帯の住まいの状況を継続的に把握するとともに、相続や相続後の空家等の管理について、気軽に相談しやすい体制づくりを検討します。

（３）国の補助事業の活用

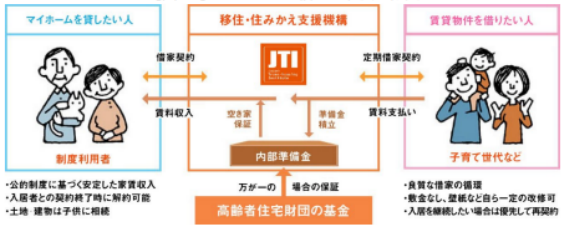
空家等対策を行うにあたり、国の補助事業を積極的に活用し、市として補助制度を設置することで、空家等の改修及び除却を推進し、適切な管理を推進します。

61

【A18】（２）空家等を活用した移住支援について、移住定住支援事業の具体的な取組を追加しました。（**資料２（原案）：Ｐ61 参照**）

新

【図-50】 マイホーム借上げ制度の概要



■出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

また、中心市街地等地域の拠点となる区域において、接道や用途規制の緩和が可能となる空家等活用促進区域について、本計画策定時点においては指定を行う予定はありませんが、今後必要に応じて導入を検討します。

（２）空家等を活用した移住支援

A18

本市への移住希望者に対し、空家等の住居としての利活用や二地域居住・多地域居住等による地域経済の活性化を推進するために、様々な支援を継続して行います。

【図-51】 移住定住支援事業の取組(例)

取組①	取組②
鴨川市ふるさと回帰支援センターによるワンストップ相談窓口	移住体験イベントの開催
取組③	**取組④**
空き家バンクによる物件紹介	地域おこし協力隊の活用

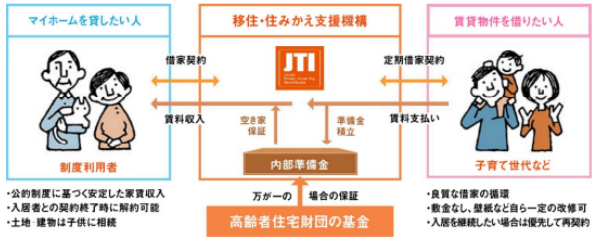
（３）まちづくりに資する利活用の検討

空家等や除却後の跡地について、利活用が見込める場合、地域のコミュニティ・社会福祉・子育てに関する施設や防災スペースなどの生活利便性の向上につながる地域資源として有効活用するために、民間事業者等と連携しながら、公共的な利活用方法を検討します。

61

旧

【図-50】 マイホーム借上げ制度の概要



■出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

また、中心市街地等地域の拠点となる区域において、接道や用途規制の緩和が可能となる空家等活用促進区域について、本計画策定時点においては指定を行う予定はありませんが、今後必要に応じて導入を検討します。

（２）空家等を活用した移住支援

本市への移住希望者に対し、空家等の住居としての利活用や二地域居住・多地域居住等の推進による地域経済の活性化を推進するために、様々な支援を行います。

・移住定住支援事業
・家庭用小型合併処理浄化槽設置補助事業

（３）まちづくりに資する利活用の検討

空家等や除却後の跡地について、利活用が見込める場合、地域のコミュニティ・社会福祉・子育てに関する施設や防災スペースなどの生活利便性の向上につながる地域資源として有効活用するために、民間事業者等と連携しながら、公共的な利活用方法を検討します。

64

【Ｂ３】管理不全空家等に該当する条について、「空家法第 13 条第１項」に修正しました。（**資料２（原案）：Ｐ63 参照**）

新

（２）特定空家等・管理不全空家等の認定

① 立入調査

空家等の所有者等に対し、情報提供や助言を行った後、なお改善がみられない場合は、特定空家等又は管理不全空家等に認定するか否かの判断を行います。

その際、敷地内に立ち入り、建物等の状態を詳しく調査する必要がある場合、空家法第９条の規定に基づき、所有者等に通知した上で、立入調査を実施します。

② 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、国が定めた参考基準・ガイドライン等を踏まえ、空家等の状況、周辺への悪影響の度合い、危険の切迫性及び所有者等に対するこれまでの経過を検討した上で、総合的に判断します。

特定空家等とは（空家法第２条第２項）

○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
○そのまま放置すれば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

③ 管理不全空家等の判断

管理不全空家等の判断についても、特定空家等と同様に、国が定めた参考基準・ガイドライン等を踏まえ、空家等の状況、周辺への悪影響の度合い、危険の切迫性及び所有者等に対するこれまでの経過を検討した上で、総合的に判断します。

また、所有者等へ指導及び勧告措置を講じるなど、空家等の実態に応じた情報提供や指導を行うよう努めます。

Ｂ３

管理不全空家等とは（空家法第 13 条第１項）

○適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等を指す。

63

旧

② 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、国が定めた参考基準・ガイドライン等を踏まえ、空家等の状況、周辺への悪影響の度合い、危険の切迫性及び所有者等に対するこれまでの経過を検討した上で、総合的に判断します。

特定空家等とは（空家法第２条第２項）

○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
○そのまま放置すれば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

③ 管理不全空家等の判断

管理不全空家等の判断についても、特定空家等と同様に、国が定めた参考基準・ガイドライン等を踏まえ、空家等の状況、周辺への悪影響の度合い、危険の切迫性及び所有者等に対するこれまでの経過を検討した上で、総合的に判断します。

また、所有者等へ指導及び勧告措置を講じるなど、空家等の実態に応じた情報提供や指導を行うよう努めます。

管理不全空家等とは（空家法第 13 条）

○適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等を指す。

66

【Ｂ29】所有者等の負担の表記を変更しました。（「行政代執行」：表記の追加、「略式代執行」、表記の削除）

【Ｂ30】略式代執行について、表記の誤字を修正しました。（**資料２（原案）：Ｐ65 参照**）

新

（３）特定空家等・管理不全空家等に対する措置

① 特定空家等

■ 助言・指導

対象となった特定空家等について、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よう、所有者等に対して助言又は指導を行います。（空家法第 22 条第１項）

■ 勧告

助言又は指導を行った後も、なお特定空家等の状態が改善されない場合は、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よう、所有者等に対して勧告を行います。（空家法第 22 条第２項）

■ 命令

勧告を行った後も、所有者等が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、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、所有者等へ命じます。（空家法第 22 条第３項）

所有者等が命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処されます。（空家法第 30 条第１項）

B 29

■ 行政代執行

必要な措置をとるよう命令を行った後も、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期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、所有者等の負担において、行政代執行を行います。（空家法第 22 条第９項）

B 30

■ 略式代執行

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知することができない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、略式代執行を行います。（空家法第 22 条第 10 項）

65

旧

■ 行政代執行

必要な措置をとるよう命令を行った後も、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期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、行政代執行を行います。（空家法第 22 条第９項）

■ 略式代執行

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知することができない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、所有者等の負担において、行政代執行を行います。（空家法第 22 条第 10 項）

■ 緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときは、所有者等の負担において、緊急代執行を行います。（空家法第 22 条第 11 項）

② 管理不全空家等

■ 指導

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、所有者等に対して指導を行います。（空家法第 13 条第１項）

■ 勧告

指導を行った後も、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう、所有者等に対して勧告を行います。（空家法第 13 条第２項）

69

【Ｂ31】緊急代執行について、命令の手続きが不要であるとの表記を追加しました。

（資料２（原案）：Ｐ66 参照）

新

Ｂ31

■　緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認められるときで、命令するいとまがない場合には、命令等の手続きを経ずに、所有者等の負担において、緊急代執行を行います。（空家法第 22 条第 11 項）

② 管理不全空家等

■　指導

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、所有者等に対して指導を行います。（空家法第 13 条第１項）

■　勧告

指導を行った後も、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう、所有者等に対して勧告を行います。（空家法第 13 条第２項）

勧告後は、特定空家等及び管理不全空家等の状態が改善されるまで、固定資産税の住宅用地に係る特例の適用が除外されます。
（地方税法第 349 条の３の２第１項）

【表-21】 住宅用地特例（固定資産税、都市計画税）

住宅用地の区分	内容	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3

66

旧

■　行政代執行

必要な措置をとるよう命令を行った後も、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期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、行政代執行を行います。（空家法第 22 条第９項）

■　略式代執行

勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けるべき者を確知することができない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けるべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、所有者等の負担において、行政代執行を行います。（空家法第 22 条第 10 項）

■　緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときは、所有者等の負担において、緊急代執行を行います。（空家法第 22 条第 11 項）

② 管理不全空家等

■　指導

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、所有者等に対して指導を行います。（空家法第 13 条第１項）

■　勧告

指導を行った後も、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう、所有者等に対して勧告を行います。（空家法第 13 条第２項）

69

【Ｂ32】「住宅用地特例の除外」について、管理不全空家等の措置の後の箇所に位置を修正しました。

（資料２（原案）：Ｐ66 参照）

新

■ 緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認められるときで、命令するいとまがない場合には、命令等の手続きを経ずに、所有者等の負担において、緊急代執行を行います。（空家法第 22 条第 11 項）

② 管理不全空家等

■ 指導

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、所有者等に対して指導を行います。（空家法第 13 条第１項）

■ 勧告

指導を行った後も、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう、所有者等に対して勧告を行います。（空家法第 13 条第２項）

Ｂ32

勧告後は、特定空家等及び管理不全空家等の状態が改善されるまで、固定資産税の住宅用地に係る特例の適用が除外されます。
（地方税法第 349 条の３の２第１項）

【表-21】 住宅用地特例（固定資産税、都市計画税）

住宅用地の区分	内容	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3

66

旧

（３）特定空家等・管理不全空家等に対する措置

① 特定空家等

■ 助言・指導

対象となった特定空家等について、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よう、所有者等に対して助言又は指導を行います。（空家法第 22 条第１項）

■ 勧告

助言又は指導を行った後も、なお特定空家等の状態が改善されない場合は、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よう、所有者等に対して勧告を行います。
（空家法第 22 条第２項）

勧告後は、特定空家等及び管理不全空家等の状態が改善されるまで、固定資産税の住宅用地に係る特例の適用が除外されます。
（地方税法第 349 条の３の２第１項）

【表-20】 住宅用地特例（固定資産税、都市計画税）

住宅用地の区分	内容	住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡までの部分	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	住宅１戸につき 200 ㎡を超える部分	評価額×1/3	評価額×2/3

■ 命令

勧告を行った後も、所有者等が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、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、所有者等へ命じます。（空家法第 22 条第３項）
所有者等が命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処されます。
（空家法第 30 条第１項）

68

【Ａ19】「（５）危険予防措置」について、表記を修正しました。（資料２（原案）：Ｐ68 参照）

新	旧
（４）所有者不明への対応 空家等の相続人が不明である場合など、所有者等が確知できない場合は、空家法の規定に基づき、状況に応じた財産管理制度の活用や、略式代執行による措置の実施を検討します。 **（５）危険予防措置** 適切な管理の行われていない空家等に対しては、自然災害の発生等により、地域住民の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、市が関係部署等と連携を図り、必要最低限の措置を講じることができるよう検討します。なお、その費用は所有者等から徴収します。 **（６）他の法令による規制** 適切な管理の行われていない空家等に対しては、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、他の法令により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて庁内関係部署が連携を図るものとします。 68	**（４）所有者不明への対応** 空家等の相続人が不明である場合など、所有者等が確知できない場合は、空家法の規定に基づき、状況に応じた財産管理制度の活用や、略式代執行による措置の実施を検討します。 **（５）危険予防措置** 適切な管理の行われていない空家等に対しては、自然災害の発生等により、地域住民の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合には、市が関係部署等と連携を図り、必要最低限の措置を講じることができるよう検討します。なお、その費用は所有者等から徴収いたします。 **（６）他の法令による規制** 適切な管理の行われていない空家等に対しては、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、他の法令により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて庁内関係部署が連携を図るものとします。 71

Ａ19

【Ｂ33】「推進体制の整備」の表について、「部」の表記を削除し、その他関係課を追加しました。（**資料２（原案）：Ｐ69 参照**）

新

第５節　推進体制の整備

（１）市民からの相談への対応

市民からの様々な相談や問い合わせに対し、迅速かつ適切に対応できる体制の強化を図ります。

①　相談体制

多岐にわたる空家等に関する市民の相談や問い合わせに対して、都市建設課が相談窓口となり、内容に応じて担当部署への取次ぎや、専門家団体への紹介等を行い、円滑な対応に努めます。

また、事案ごとにその後の経過、対処等を記録し、庁内関係部署で情報の共有を行うことで、空家等に関する相談体制のさらなる充実を図ります。

【表-22】　相談体制

関係部署	相談内容
都市建設課	空家等対策の総合調整に関すること 市道への樹木の繁茂などに関すること
危機管理課	防犯、火災予防に関すること
環境課	雑草・樹木等の繁茂に関すること 衛生に関すること（不法投棄、害虫等）
企画政策課	移住・定住、空き家バンクに関すること
税務課	固定資産税情報、住宅用地特例解除に関すること
福祉課	高齢者福祉に関すること
その他関係課	その他、空家等対策に関すること

②　相談会の開催

専門家団体等との協力により、市民の空家等に関する問題や不安の解消、利活用のアドバイスを目的とした相談会の開催を行います。

（２）庁内における体制の整備

空家等の多岐にわたる問題の解決のため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本市の空家等に関する施策を推進します。

また、実務者会議として庁内会議を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有するとともに、本市の空家等対策に関する協議や調整を行います。

69

B 33

B 33

旧

第５節　推進体制の整備

（１）市民からの相談への対応

市民からの様々な相談や問い合わせに対し、迅速かつ適切に対応できる体制の強化を図ります。

①　相談体制

多岐にわたる空家等に関する市民の相談や問い合わせに対して、建設経済部都市建設課が相談窓口となり、内容に応じて担当部署への取次ぎや、専門家団体への紹介等を行い、円滑な対応に努めます。

また、事案ごとにその後の経過、対処等を記録し、庁内関係部署で情報の共有を行うことで、空家等に関する相談体制のさらなる充実を図ります。

【表-21】　相談体制

関係部署	相談内容
建設経済部都市建設課	空家等対策の総合調整に関すること 市道への樹木の繁茂などに関すること
企画総務部危機管理課	防犯、火災予防に関すること
市民福祉部環境課	雑草・樹木等の繁茂に関すること 衛生に関すること（不法投棄、害虫等）
企画総務部企画政策課	移住・定住、空き家バンクに関すること
企画総務部税務課	固定資産税情報、住宅用地特例解除に関すること
市民福祉部福祉課	高齢者福祉に関すること

②　相談会の開催

専門家団体等との協力により、市民の空家等に関する問題や不安の解消、利活用のアドバイスを目的とした相談会の開催を行います。

（２）庁内における体制の整備

空家等の多岐にわたる問題の解決のため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本市の空家等に関する施策を推進します。

また、実務者会議として庁内会議を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有するとともに、本市の空家等対策に関する協議や調整を行います。

72

【Ｂ34】原案の奥付の記載を変更しました。（**資料２（原案）：奥付参照**）

新	旧
Ｂ34 鴨川市空家等対策計画 令和　年　月 編集・発行：鴨川市都市建設課 〒296-8601 千葉県鴨川市横渚 1450 番地 電話 04-7093-7835（代表）	鴨川市空家等対策計画 令和８年３月 編集・発行：鴨川市建設経済部都市建設課 〒296-8601 千葉県鴨川市横渚 1450 番地 電話 04-7093-7835（代表）