資料２

鴨川市空家等対策計画
（原案）

令和　年　月

鴨川市

目次

第１章 計画の概要 1
第１節 計画の背景と目的 1
（１） 計画の背景と目的 1
（２） 空家法改正の概要 2
第２節 計画の概要 6
（１） 計画の位置付け 6
（２） 計画期間 6
（３） 計画の対象となる地域 6
（４） 計画の対象となる空家等 7
第３節 本市の地域特性 10
（１） 概況 10
（２） 人口 13
（３） 世帯・住宅 16
（４） 空き家 19
第４節 実態調査にみる空家等の現状 23
（１） 現地調査 23
（２） 意向調査 38
第５節 これまでの取組の検証 46
（１） 「空家等の発生抑制」の取組状況 46
（２） 「空家等の適切な管理」の取組状況 47
（３） 「空家等の利活用」の取組状況 49
第６節 空家等の課題 51
（１） 問題点 51
（２） 課題 54

第２章 対策の基本方針 55
（１） 空家等の発生抑制 55
（２） 空家等の適切な管理 55
（３） 空家等の利活用の促進 55
（４） 管理不全な空家等への対応 56
（５） 推進体制の整備 56

第３章 空家等に対する具体的な施策 57
第１節 空家等の発生抑制 57
（１） 空家等の調査 57
（２） 市民意識の醸成・啓発 57
（３） 長く住み続けるための支援 57
（４） 相続登記の推進 57
第２節 空家等の適切な管理 58
（１） 市民意識の醸成・啓発 58
（２） 協働による空家等の見守り体制づくり 58
（３） 国の補助事業の活用 58
第３節 空家等の利活用の促進 60
（１） 空家等の流通促進 60
（２） 空家等を活用した移住支援 61
（３） まちづくりに資する利活用の検討 61
第４節 管理不全な空家等への対応 62
（１） 管理不全な空家等への対応 62
（２） 特定空家等・管理不全空家等の認定 63
（３） 特定空家等・管理不全空家等に対する措置 65
（４） 所有者不明への対応 68
（５） 危険予防措置 68
（６） 他の法令による規制 68
第５節 推進体制の整備 69
（１） 市民からの相談への対応 69
（２） 庁内における体制の整備 69
（３） 空家等管理活用支援法人の検討 70
（４） 空家等対策に係る審議会の実施 70
（５） 専門家団体、地域団体等との連携 70

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。

（２）空家法改正の概要

① 改正の背景

今後も使用目的のない空家等の増加が懸念されることから、空家等の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の３本柱での対策を強化することを目的とした空家法改正が行われ、令和５（2023）年 12 月 13 日に施行されました。

② 具体的な改正内容

■ 共通

（所有者の責務強化）

現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力することが努力義務となりました。

■ 活用拡大

（空家活用の重点的実施）

市区町村は、空家等の活用が必要と認める区域を、「空家等活用促進区域」として区域内の空家等の活用指針とともに「空家等対策計画」に定めることで、区域内での規制の合理化等の措置を講じることが可能となりました。なお、区域内では、活用指針に合った空家等の活用を市区町村長から所有者に要請することが可能となっています。

【図-1】 規制の合理化等の内容（空家等活用促進区域）

■出典：国土交通省住宅局　　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

（所有者不在の空家の処分）

所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求することが可能となりました。

（自治体や所有者等へのサポート体制）

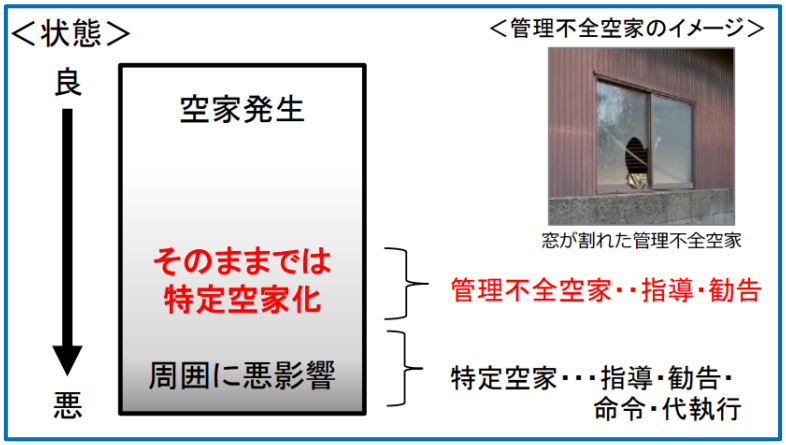
「空家等管理活用支援法人制度」が創設され、市区町村長が空家等の活用や管理に取り組むＮＰＯ法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定することが可能となりました。これにより、所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供が可能となるほか、市区町村からの委託に基づく所有者の探索、市区町村に財産管理制度の利用を提案することが可能となります。

■　管理の確保

（特定空家※化の未然防止（※周囲に著しい悪影響を与える空家））

放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」に対し、市区町村長からの指導・勧告が可能となりました。勧告された空家等は敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）が解除となります。

【図-2】　管理不全空家等のイメージ



■出典：国土交通省住宅局　　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

（管理不全建物管理制度の活用）

所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求することが可能となりました。

（所有者把握の円滑化）

市区町村が空家等に工作物を設置している者（電力会社等）に所有者情報の提供を要請することが可能となりました。

■　特定空家の除却等

（代執行の円滑化）

命令等の事前手続きを経る必要がない「緊急時の代執行制度」が創設され、緊急時において除却等が必要な特定空家等に対する代執行が可能となりました。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は裁判所の確定判決なしでの徴収が可能となりました。

【図-3】　代執行制度について

■出典：国土交通省住宅局　　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

（相続放棄、所有者不明･不在の空家への対応）

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されていましたが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能となりました。

【図-4】　財産管理人による空家等の処分

■出典：国土交通省住宅局　　空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

（状態の把握）

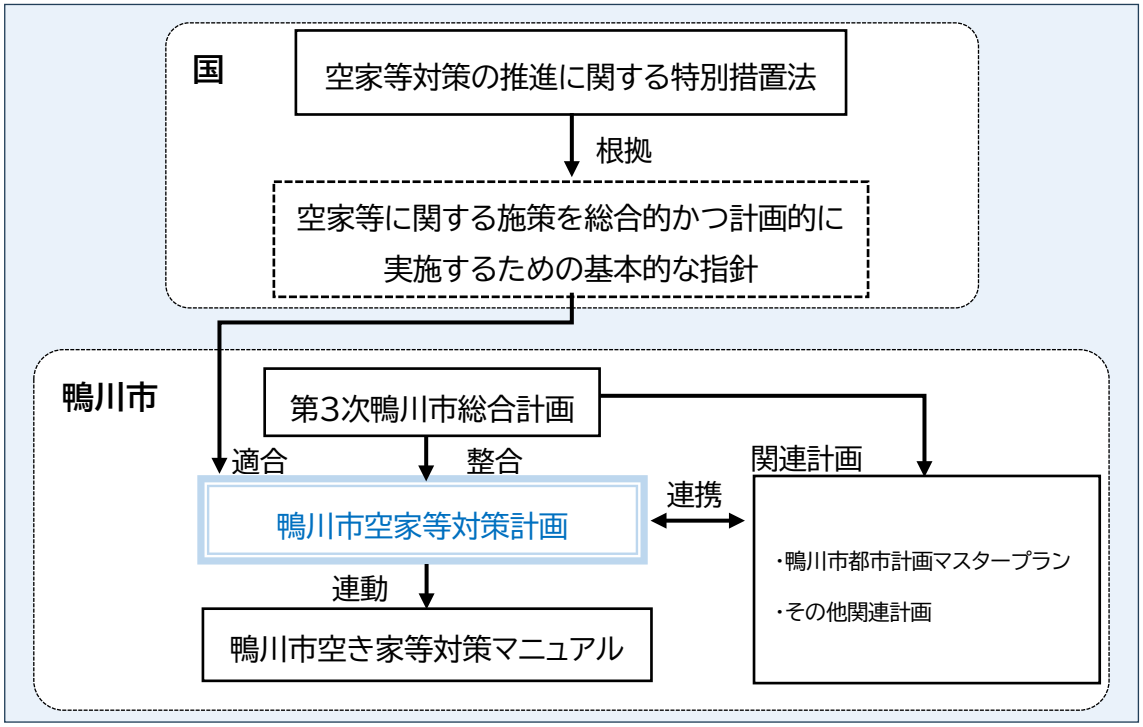
市区町村長に、特定空家等の所有者に対する報告徴収権が付与されたことにより､特定空家等への勧告･命令等をより円滑に行うことが可能となりました。

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。

【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。

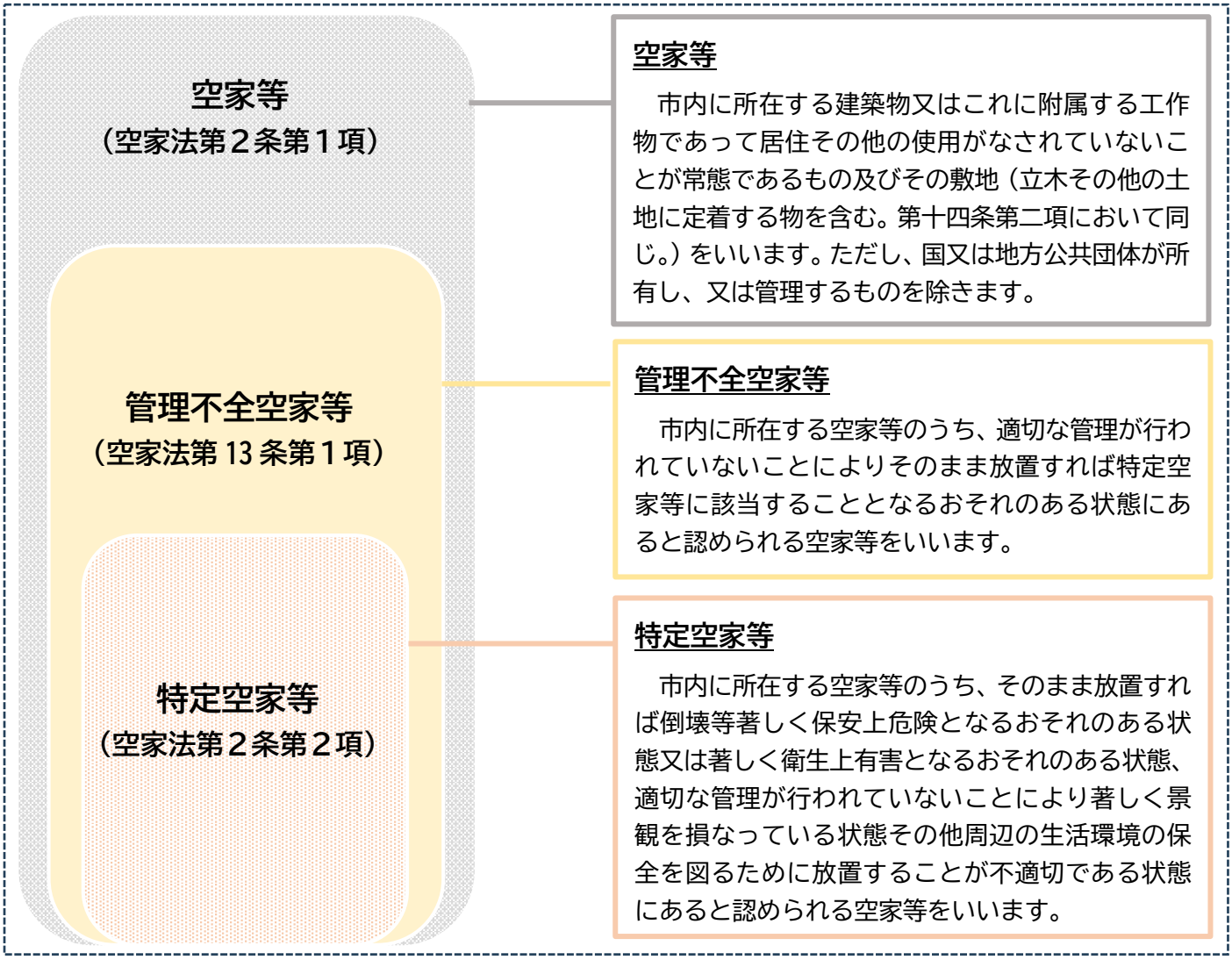
（３）計画の対象となる地域

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。

（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



空家法による定義

◆ **空家等（空家法第２条第１項）**

〇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。）

〇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）**

〇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

〇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

〇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

〇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

〇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

〇「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。

つまり、空家法に定められ、本計画でも対象とする「空家等」とは、概ね１年以上、居住その他の使用の実態がない建築物等であり、一般的な「空家等」の概念よりも、使用されていない期間については狭い定義がなされています（利用方法について、「居住以外のその他の利用」とは、居住以外にも、例えば倉庫としての利用等を含みます。）。

「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	○空家法が対象とする表記方法で、本計画では、固有名詞以外は、「空家等」の表現で統一して表記します。 ○空家法の定義する「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれています。 ○建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しないため、長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となり、棟数で数えます。
空き家	○住宅・土地統計調査においては「空き家」という表記が使われており、本計画中でも、住宅・土地統計調査に関する表記は「空き家」とします。 ○住宅・土地統計調査においては長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数えます。 ○国土交通省が設置した「全国版空き家・空き地バンク」や国庫補助制度等では「空き家」の表記が使われています。 ○本市においても、「鴨川市空き家バンク」及び関連する施策については「空き家」と表記します。

第３節　本市の地域特性

（１）概況

①　位置

本市は、千葉県の南部、房総半島南東部に位置し、南は太平洋に面し、東は勝浦市、西は南房総市と鋸南町、北は君津市、富津市、大多喜町と接しています。

平成 17（2005）年 2 月 11 日、旧鴨川市と旧天津小湊町の合併により、新市「鴨川市」が誕生しました。現在の市域面積は 191.14 ㎢*で、東西に約 26km、南北に約 18km 広がり、県庁所在地である千葉市までは約 55km、東京都心部までは約 70km の距離にあります。

＊　面積は、国土交通省国土地理院「令和７年全国都道府県市区町村別面積調」によります。（令和７（2025）年７月１日時点）

【図-7】　鴨川市の位置図

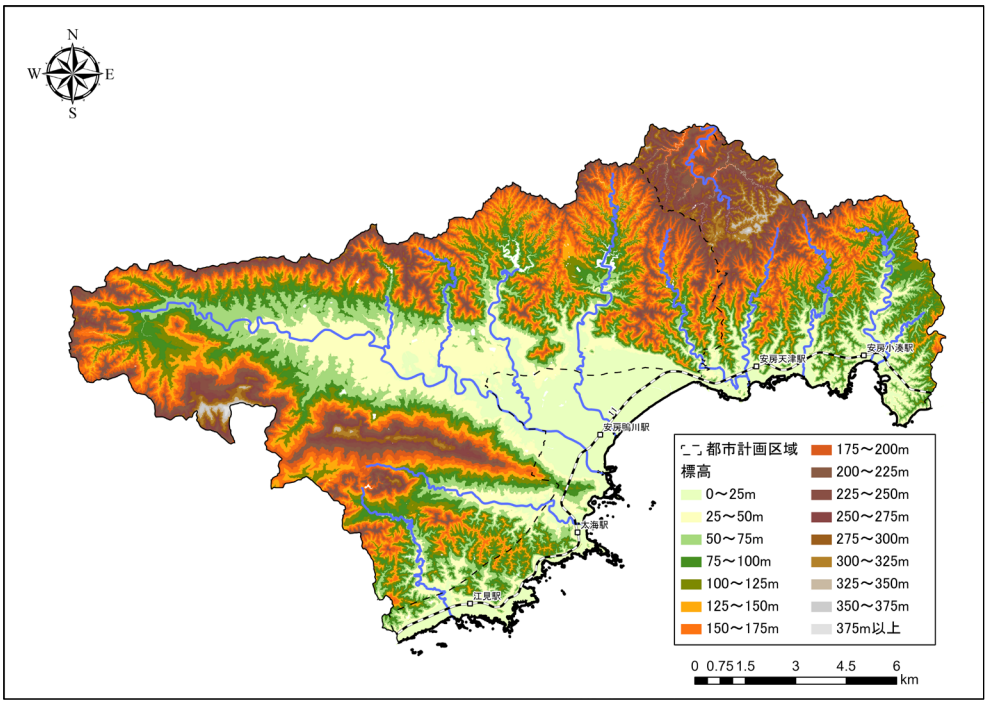
■出典：鴨川市都市計画マスタープラン

② 地勢

全般的に平坦地が少なく、北部から東部に連なる清澄山系と市の中央部を横断する嶺岡山系との間に細長く長狭平野が開け、太平洋と面した地域に市街地が形成されています。また、黒潮の影響により、年平均気温が 17.7℃（令和６（2024）年）*と年間を通じて温暖な気候に恵まれています。

＊　年平均気温は、気象庁によります。（令和６（2024）年時点）

【図-8】 鴨川市の地形図



■出典：国土数値情報、基盤地図情報より作成

③ 地域区分

本市は「鴨川地域」、「長狭地域」、「江見地域」、「天津小湊地域」の４つの地域から構成されています。

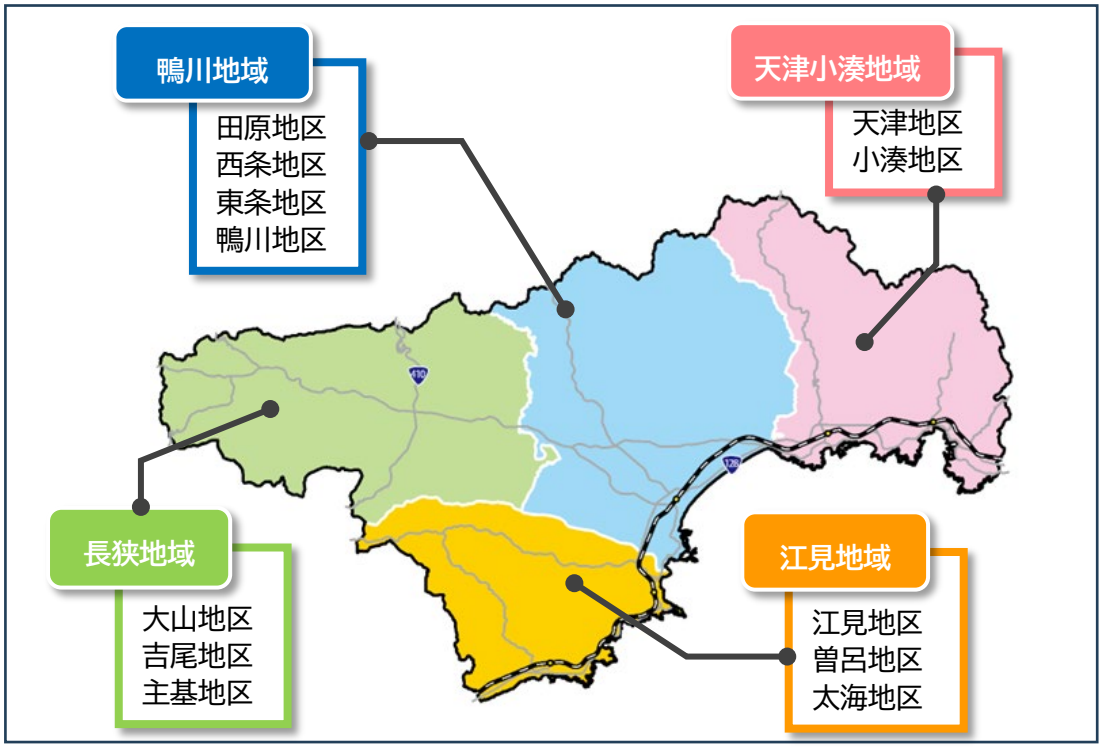
鴨川地域は、古くから農業と漁師町として賑わう一方、長狭全郷の物資の集散地・消費地として商業活動も活発化し、また、自然美に富んだ房総の観光拠点基地として発展してきました。

長狭地域は、細長い長狭平野が広がり、酪農・果樹園芸・米作と農業中心に栄え、皇室献上米としても名高い「長狭米」でも有名です。

江見地域は、太平洋岸に面した温暖な気候による花卉(かき)栽培とともに磯根漁業を中心に発展してきました。

天津小湊地域は、豊富な磯根資源や釣り漁業を中心とした漁業地であり、また、日蓮聖人の生誕地として、清澄寺、誕生寺、鯛の浦など多くの史跡が残されています。

【図-9】 地域区分図



■出典：鴨川市都市計画マスタープラン

④ 観光

本市は、日本の渚百選に選定されている「前原・横渚海岸」をはじめとした美しく変化に富んだ海岸線、清澄山系や嶺岡山系の豊かな緑、国の特別天然記念物に指定されている「鯛の浦タイ生息地」、日本の棚田百選（農林水産省）に認定されている「大山千枚田」、名勝「仁右衛門島」に代表される美しい自然環境と景観に恵まれています。

また、シャチやイルカのパフォーマンスなど、海の世界をリアルに展示する「鴨川シーワールド」をはじめ、日蓮聖人ゆかりの「清澄寺」や「誕生寺」のほか、道の駅「鴨川オーシャンパーク」、鴨川市総合交流ターミナル「里のＭＵＪＩ みんなみの里」など知名度の高い観光資源を多く有しています。

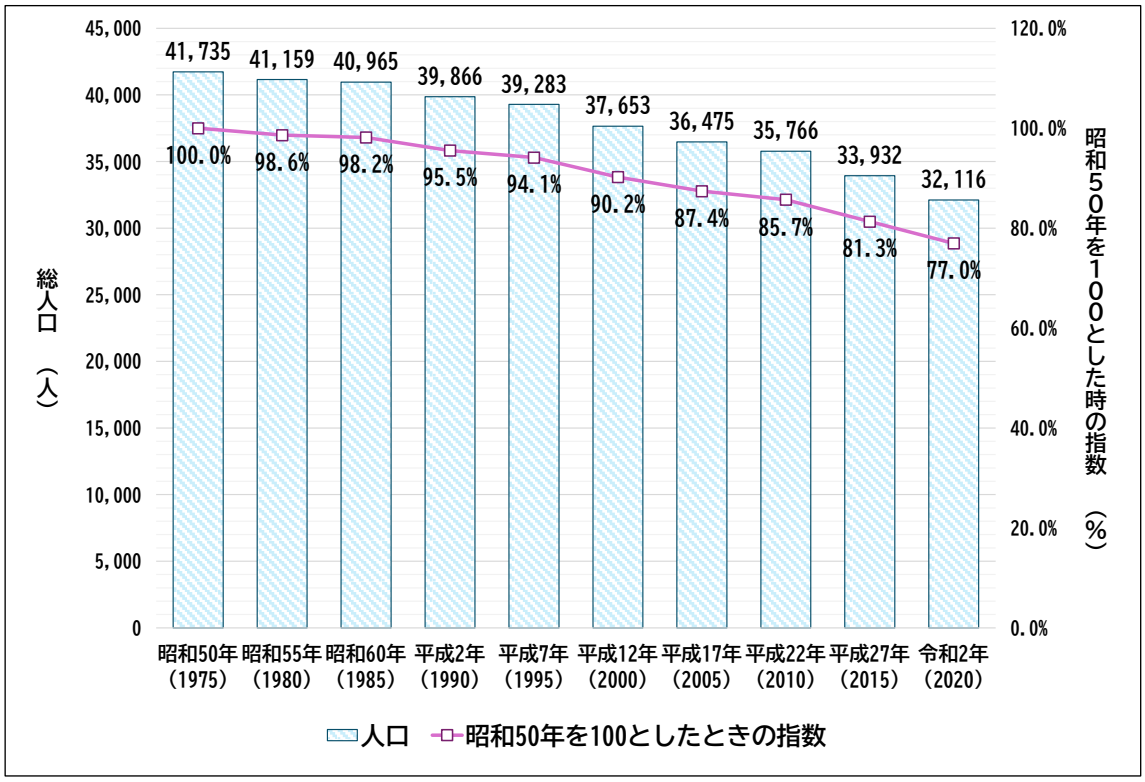
近年は、マリンレジャーに加え、鴨川市農林業体験交流協会やＮＰＯ法人大山千枚田保存会などによるグリーンツーリズムなど、体験交流型ツーリズムも広まっています。

（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



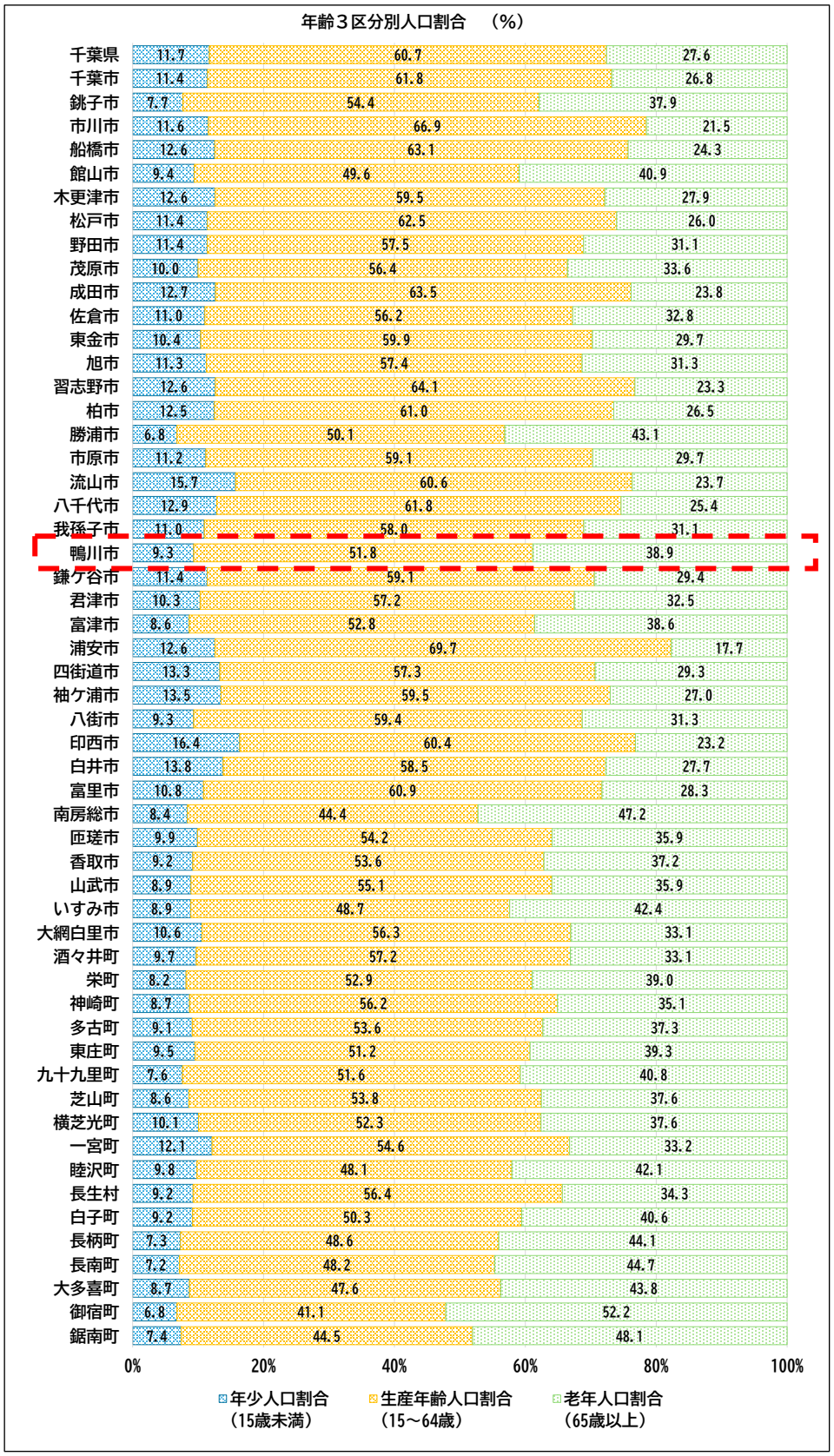
■出典：国勢調査(昭和 50 年～令和２年)

※ 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。

【図-11】 県内各市町における年齢３区分別人口割合



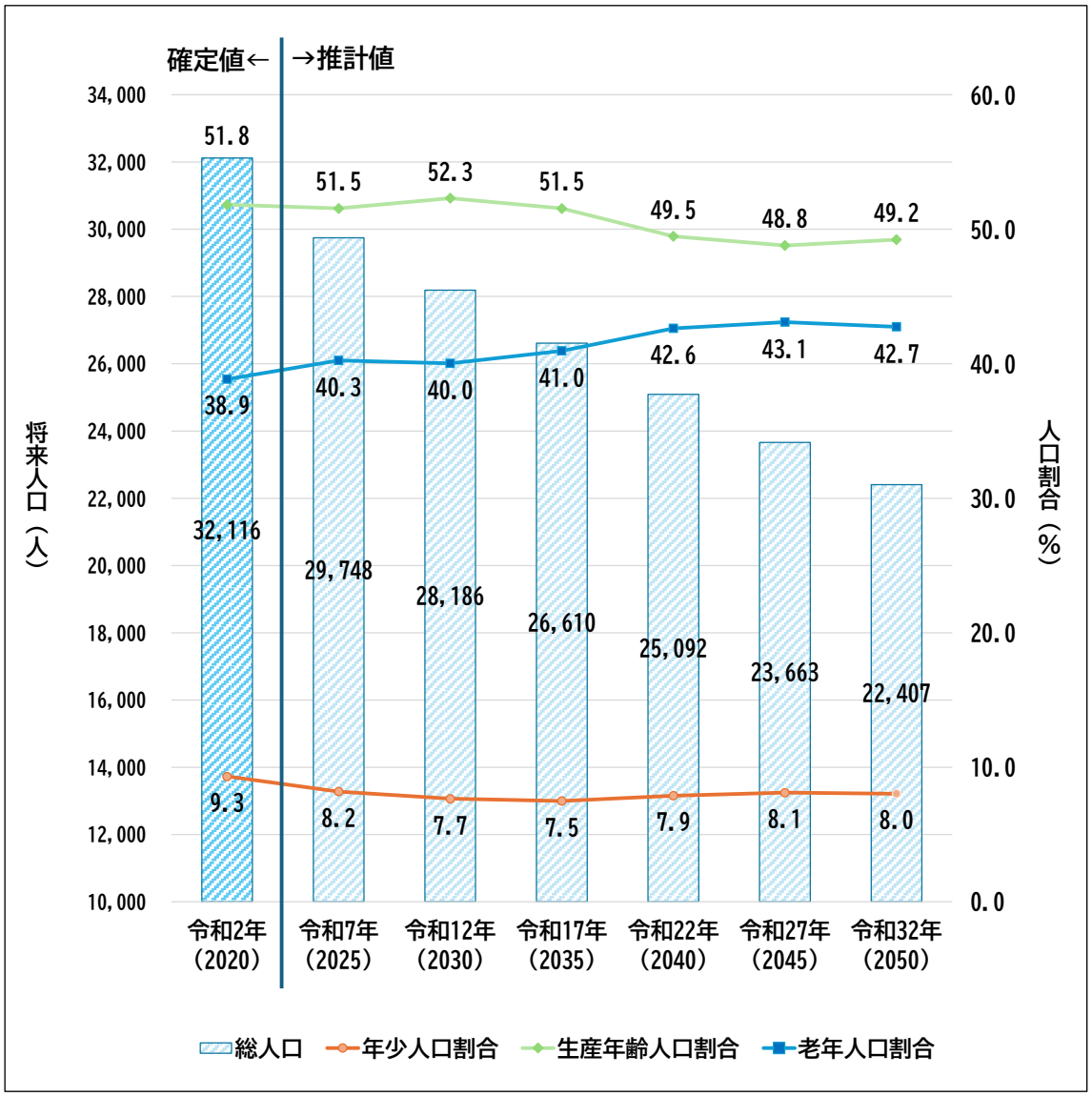
■出典：国勢調査（令和２年）

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。

【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）

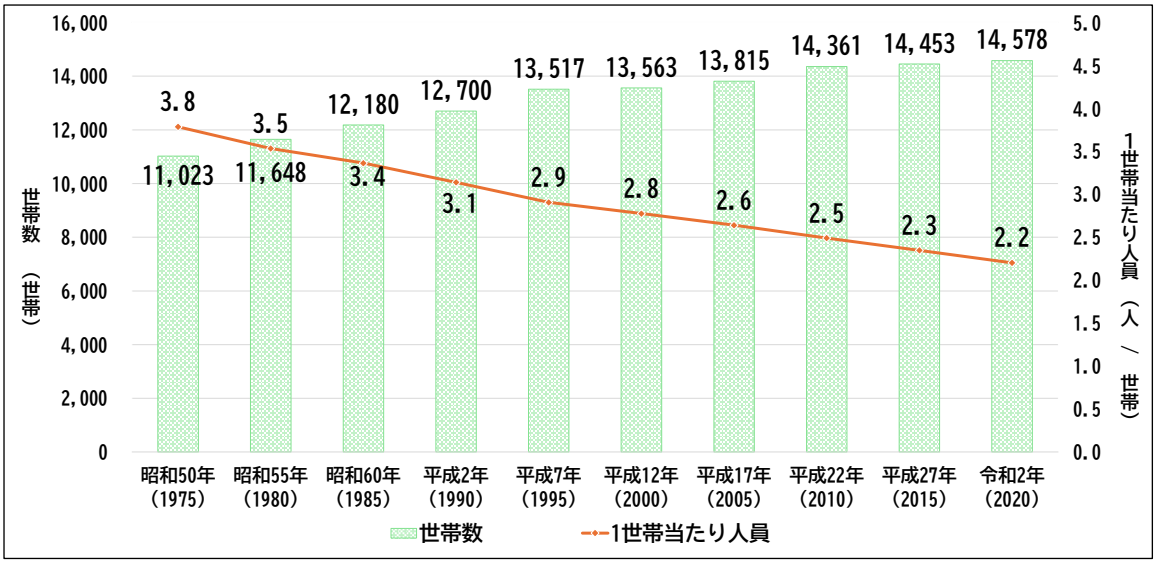
※　端数処理の関係から、合計は必ずしも 100 とはなりません。

（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。

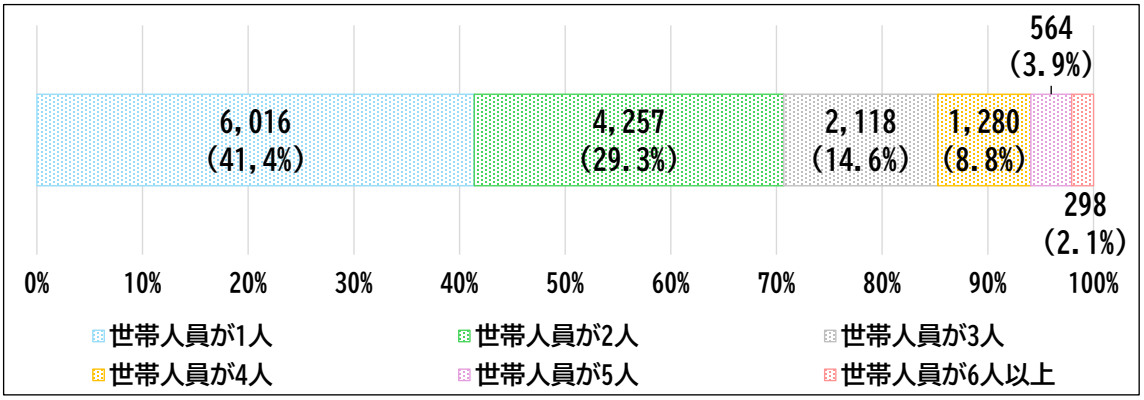
【図-13】 世帯数・１世帯当たり人員の推移



■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）



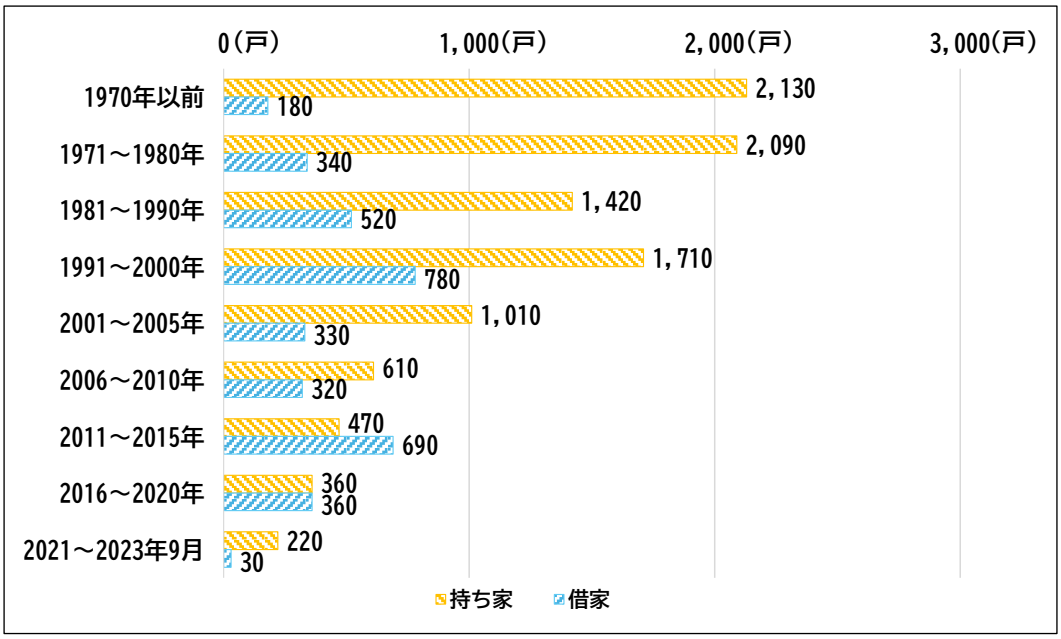
■出典：国勢調査(令和２年)

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）

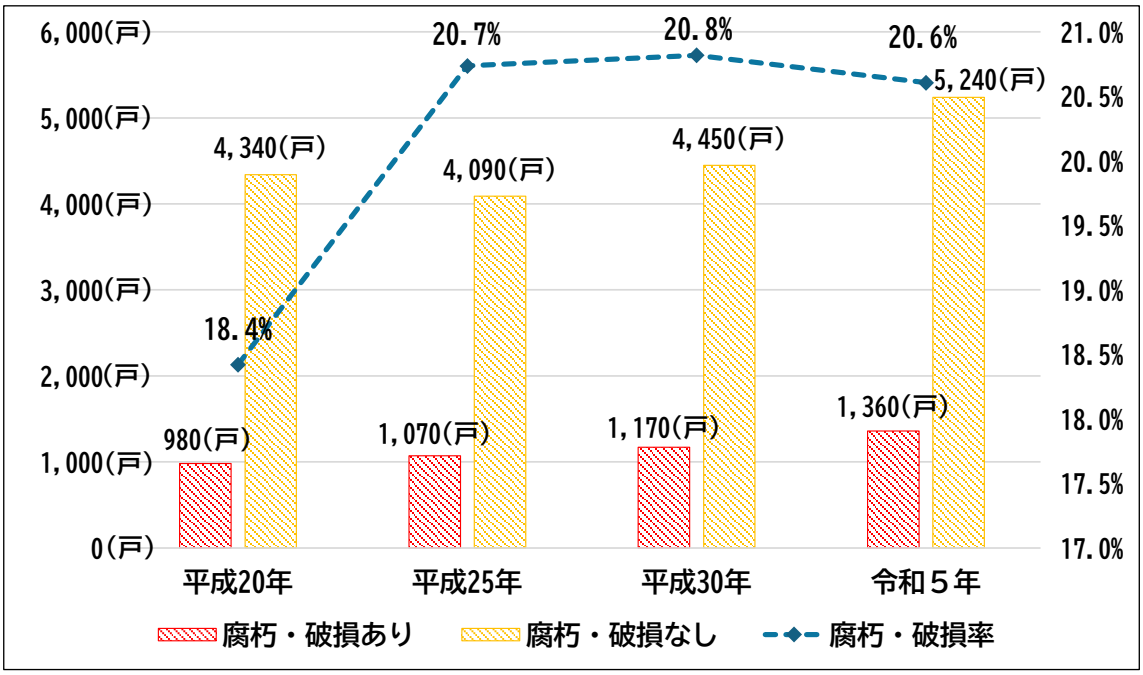


■出典：住宅・土地統計調査(令和５年)

③ 空き家の腐朽・破損の状況

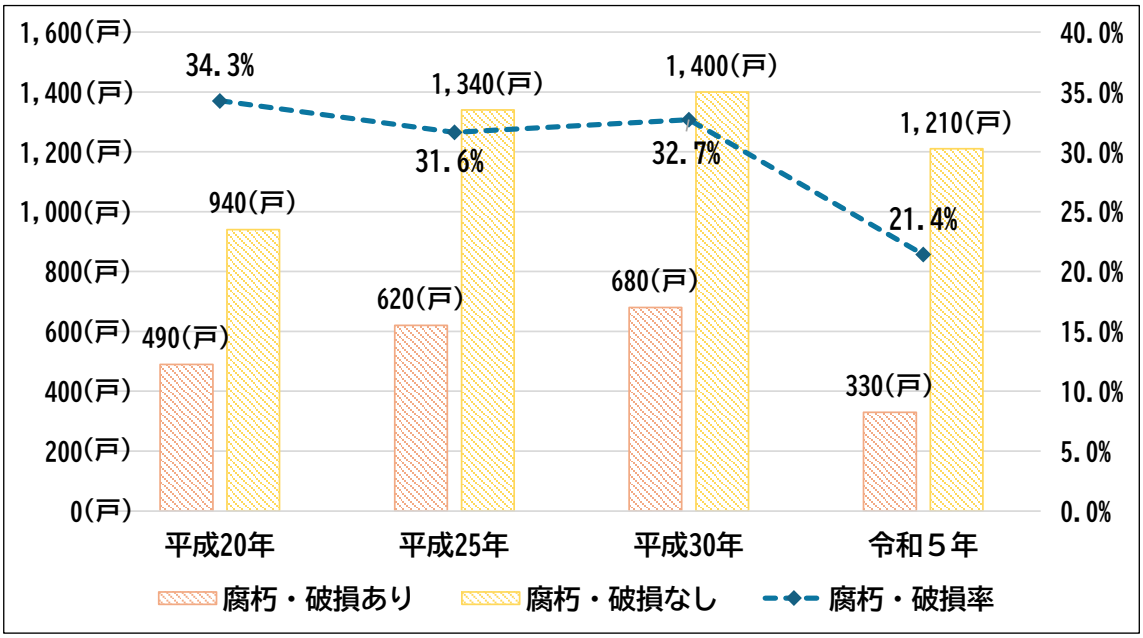
本市の空き家（総数）の腐朽・破損状況の推移をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が増加傾向となっており、腐朽・破損率も高い割合となっています。また、空き家（その他の住宅）の推移をみると、「腐朽・破損あり」の戸数が令和５(2023)年時点では減少しており、腐朽・破損率も同様に減少傾向となっていますが、今後、これらの住宅が状態の悪化した空き家になる可能性があります。

【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)

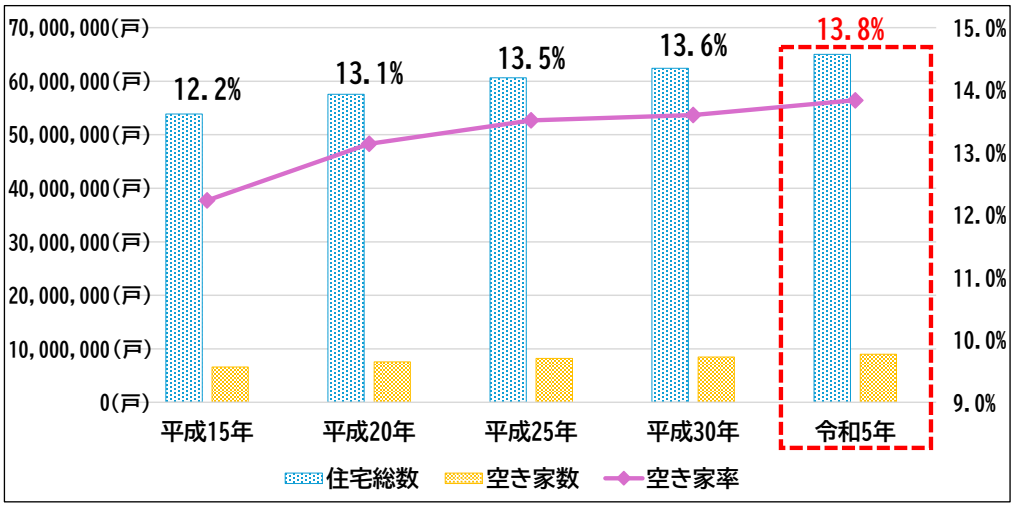
（4）空き家

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。

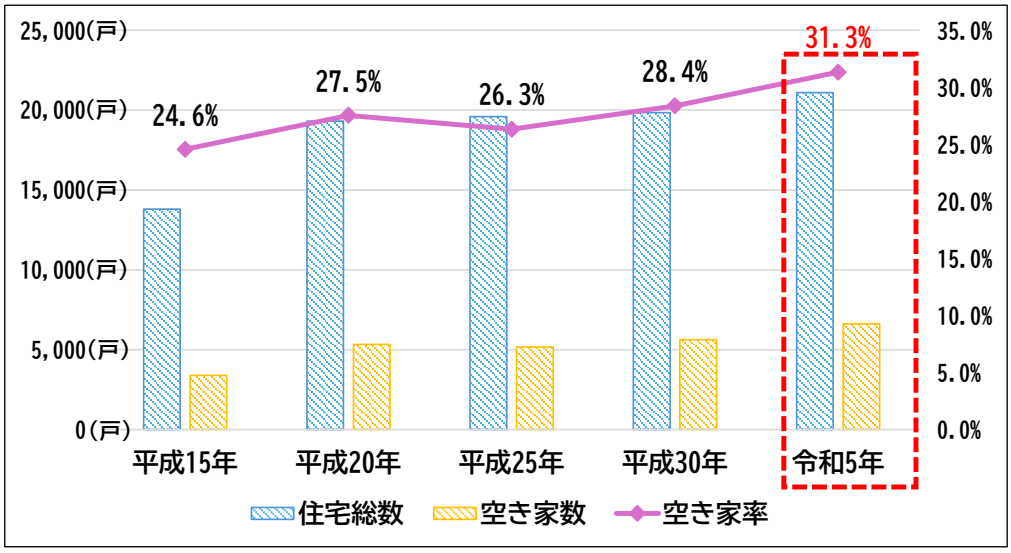
ただし、住宅・土地統計調査における「空き家」の中には、別荘などの「二次的住宅」も含まれるため、観光都市として市内に多くの別荘が存在する本市においては、相対的に空き家率が高くなる傾向がみられます。

【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



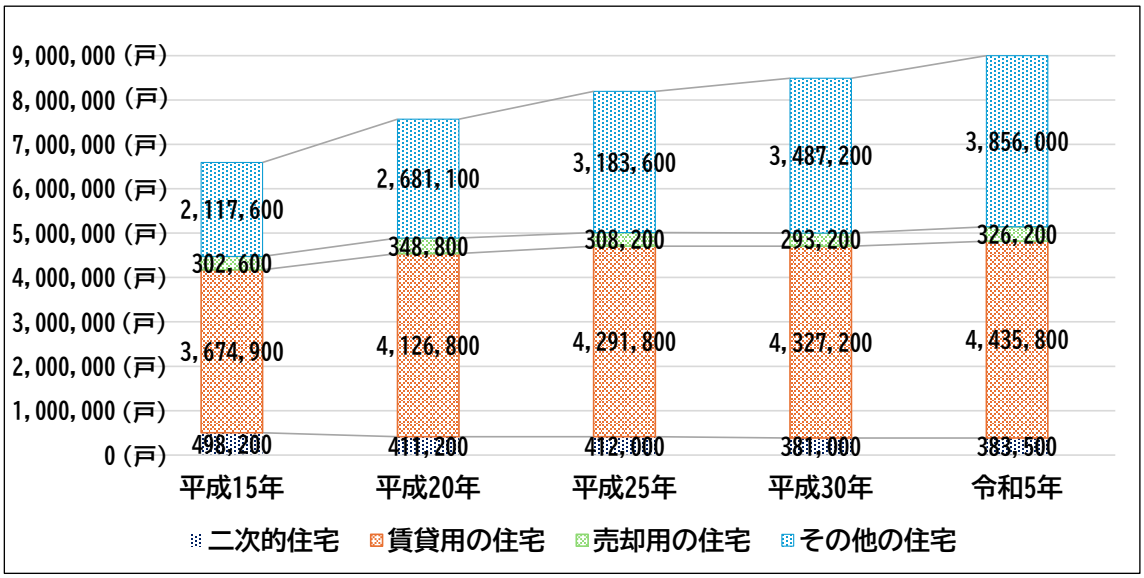
■出典：住宅・土地統計調査(平成 15 年～令和５年)

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。

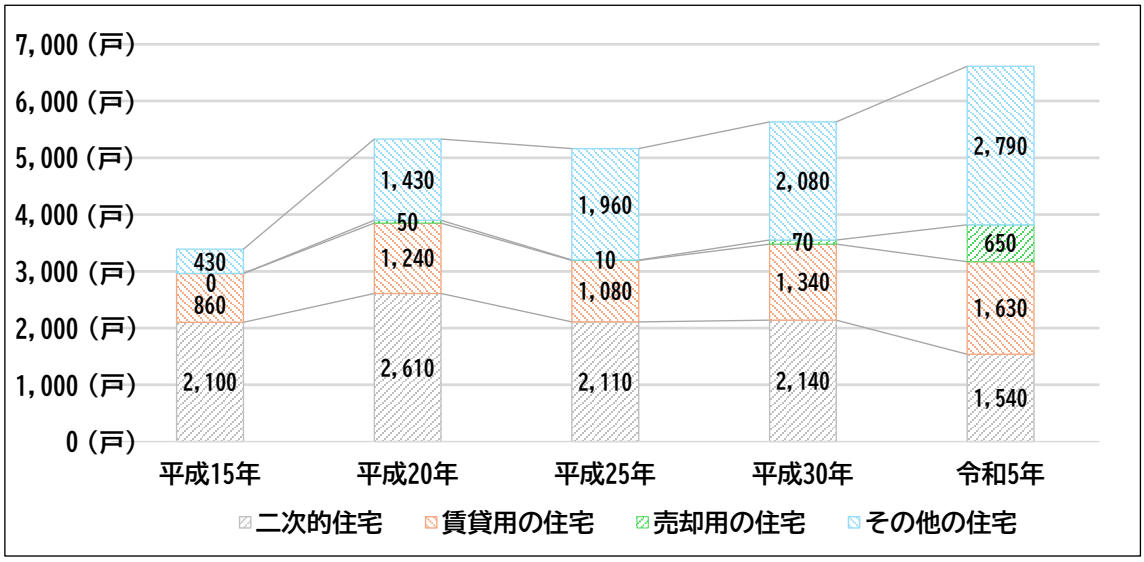
また、本市の空き家の種類別の推移状況をみると、平成 15（2003）年から平成 30（2018）年において、別荘を含む「二次的住宅」が大半の割合を占めております。一方で、「その他の住宅」の空き家の戸数が増加し続けており、令和５（2023）年には 2,790 戸となっています。

【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)

【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)

【表-1】 住宅・土地統計調査における住宅の分類

<table>
<tr><td rowspan="8">住宅</td><td colspan="4">居住世帯のある住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="7">居住世帯のない住宅</td><td colspan="3">一時現在者のみの住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="5">空き家</td><td rowspan="2">二次的住宅</td><td>別荘</td></tr>
<tr><td>その他</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸用の住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">売却用の住宅</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の住宅</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築中の住宅</td></tr>
</table>

■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

<table>
<tr><th colspan="3">区分</th><th>内容</th></tr>
<tr><td rowspan="5">空き家</td><td rowspan="2">二次的住宅</td><td>別荘</td><td>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</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸用の住宅</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">売却用の住宅</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の住宅</td><td>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。）</td></tr>
</table>

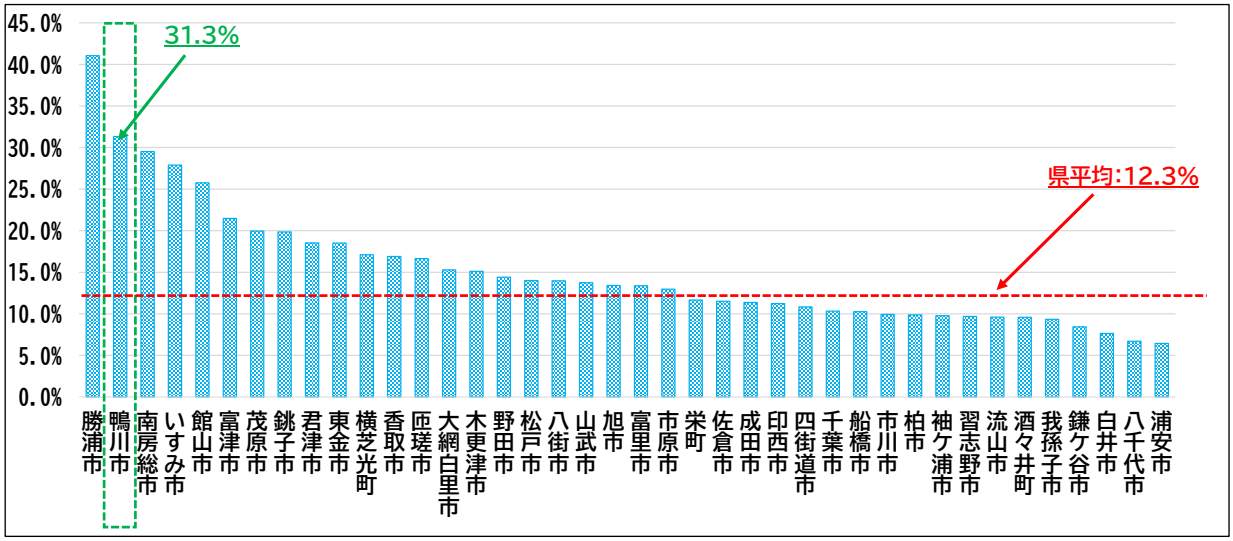
■出典：住宅・土地統計調査

※ 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。

③ 空き家率（千葉県下の他自治体との比較）

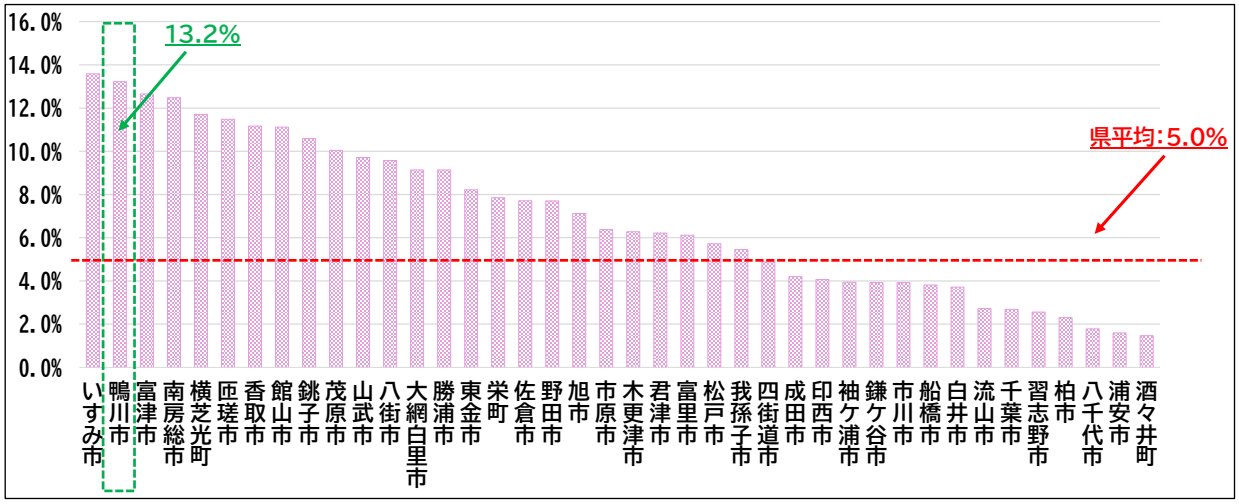
本市の空き家率について千葉県下の他自治体と比較すると、本市の空き家率は31.3%と、県内で２番目に高い割合となっています。また、千葉県下の各市町における「その他の住宅」の空き家率をみると、本市は13.2%であり、同じく県内で２番目に高い割合となっています。

【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)

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

（１）現地調査

① 現地調査の概要

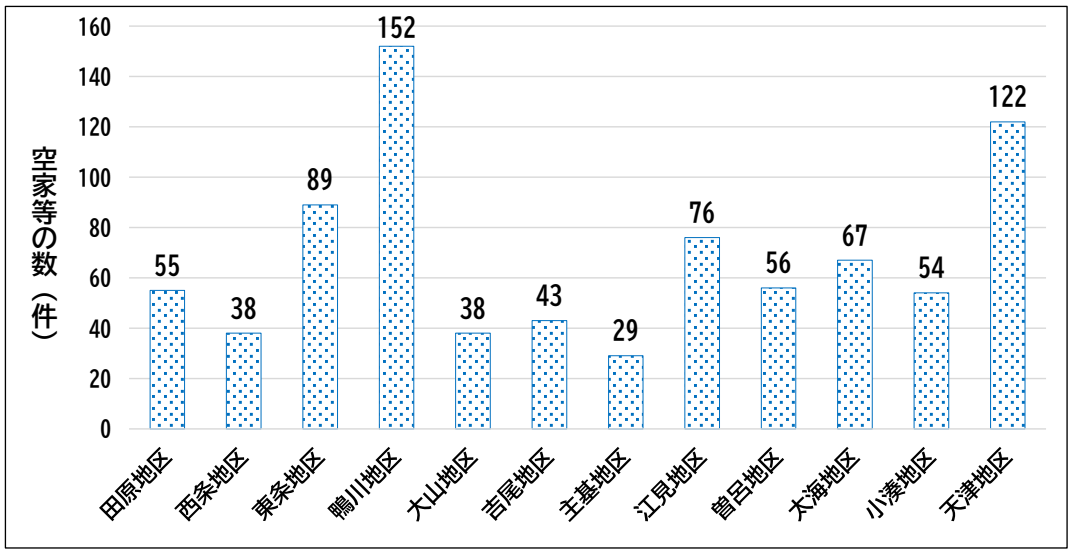
令和６（2024）年度調査では、住民等からの通報により市が予め取得していた空家等情報や水道閉栓情報及び民間の住宅地図会社が保有する空家等の候補コンテンツに基づいて空家等と思われる候補を 1,293 件抽出しました。さらに、公道からの外観目視により使用実態がある建物、物件が存在しない建物を除外した結果、1,293 件のうち、819 件の建物を「空家等と推定される建物」としました。

② 空家等の分布状況

■ 地域区分単位での集計結果

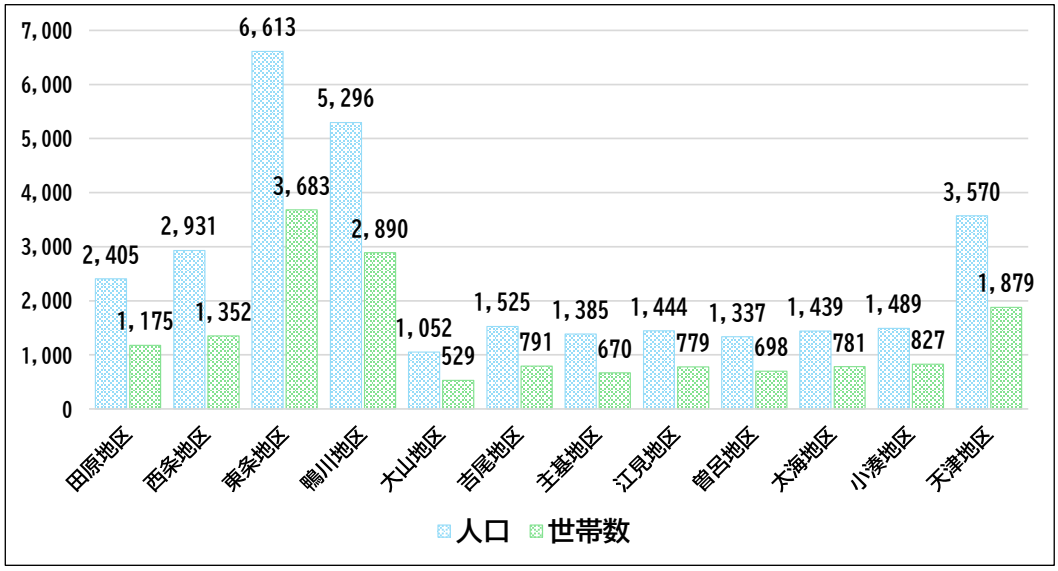
地区別の空家等と判定された建物の件数をみると、「鴨川地区」が 152 件、「天津地区」が 122 件と多く、次いで「東条地区」が 89 件、「江見地区」が 76 件となっています。また、鴨川地区、天津地区など海沿い地区での空家等の数が全体の約３割を占めています。地区別の人口・世帯数と比較すると、「東条地区」や「鴨川地区」は人口・世帯数ともに多く、地区内における空家等の割合は相対的に低くなっています。一方、「江見地区」は人口・世帯数に対して空家等の割合が相対的に高くなっています。

【図-24】 地区別の空家等の件数



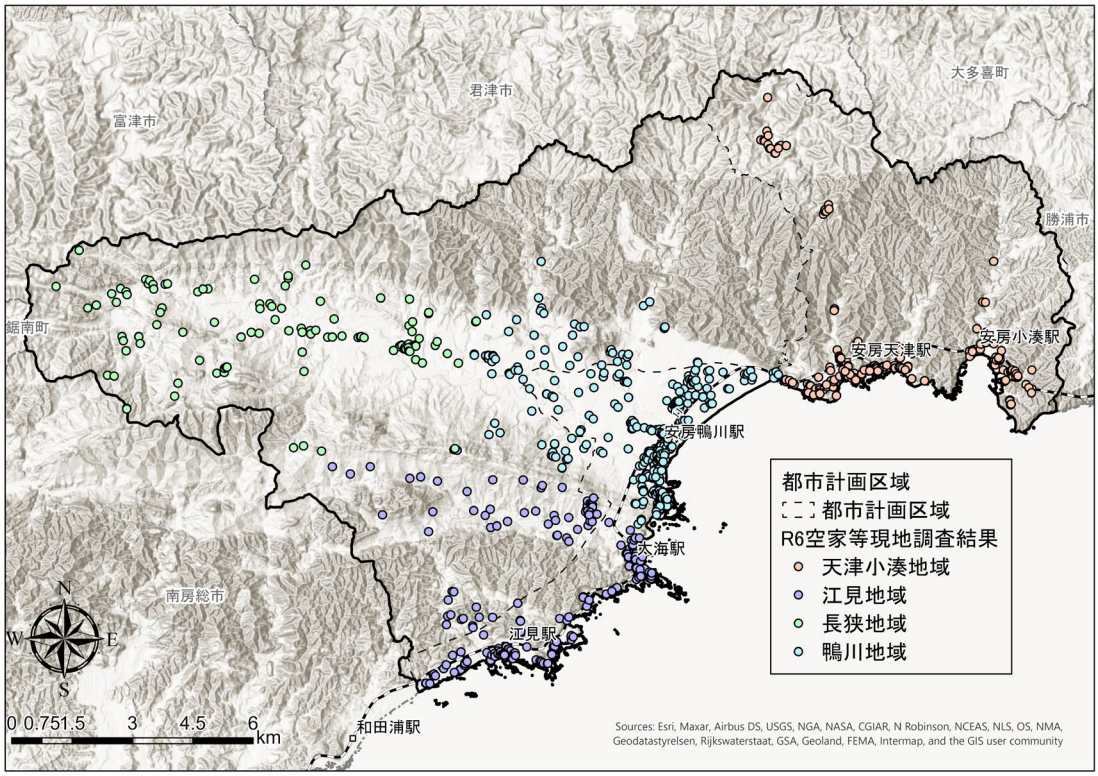
（令和６年度実態調査結果）

【図-25】 地区別の人口・世帯数



■出典：鴨川市統計書（令和６年４月１日時点）

【図-26】 空家等の分布状況



■　建物用途での集計結果

建物用途単位での空家等の集計結果をみると、「専用住宅」が 684 件、「店舗併用住宅」が 64 件となっており、住宅系の建物が約９割を占めています。地域区分別の集計結果をみると、全ての地域において専用住宅の空家等が多くあります。

【表-4】 建物用途別　集計結果

			建物用途			
			専用住宅	店舗併用住宅	店舗/事務所	その他（共同住宅、倉庫、工場等）
空家等件数	鴨川地域	田原地区	49(6.0%)	4(0.5%)	2(0.2%)	0(0.0%)
		西条地区	35(4.3%)	2(0.2%)	0(0.0%)	1(0.1%)
		東条地区	78(9.5%)	5(0.6%)	3(0.4%)	3(0.4%)
		鴨川地区	112(13.7%)	25(3.1%)	8(1.0%)	7(0.9%)
	長狭地域	大山地区	28(3.4%)	1(0.1%)	2(0.2%)	7(0.9%)
		吉尾地区	31(3.8%)	5(0.6%)	3(0.4%)	4(0.5%)
		主基地区	24(2.9%)	2(0.2%)	2(0.2%)	1(0.1%)
	江見地域	江見地区	69(8.4%)	5(0.6%)	0(0.0%)	2(0.2%)
		曽呂地区	55(6.7%)	0(0.0%)	0(0.0%)	1(0.1%)
		太海地区	57(7.0%)	1(0.1%)	5(0.6%)	4(0.5%)
	天津小湊地域	小湊地区	40(4.9%)	5(0.6%)	3(0.4%)	6(0.7%)
		天津地区	106(12.9%)	9(1.1%)	4(0.5%)	3(0.4%)
	合計		684(83.5%)	64(7.8%)	32(3.9%)	39(4.8%)

（令和６年度実態調査結果）

■　道路幅員での集計結果

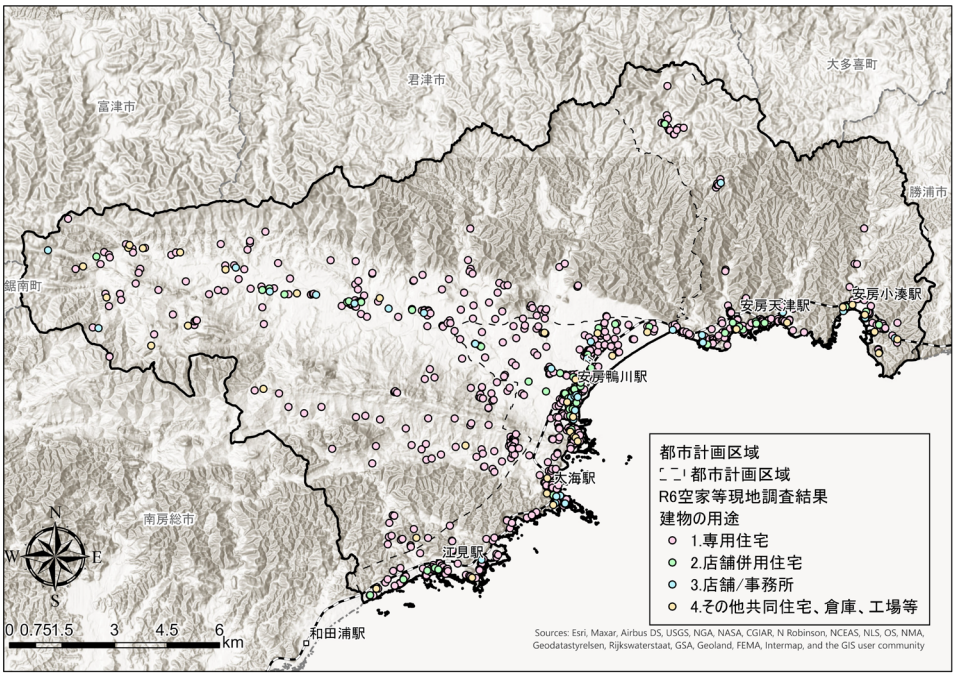
道路幅員ごとの空家等の集計結果をみると、空家等は「幅員２～４ｍ」に 380 件(46.4%)、「幅員２ｍ以下」に 150 件(18.3%)あります。地域区分別の集計結果をみると、天津小湊地域、江見地域に道路幅員の狭い空家等が多くあります。都市計画区域内で建て替えを行う場合、幅員４ｍ以上の道路に２ｍ以上接する必要があるため、セットバック等の対応が必要になる可能性があります。

【表-5】 道路幅員別　集計結果

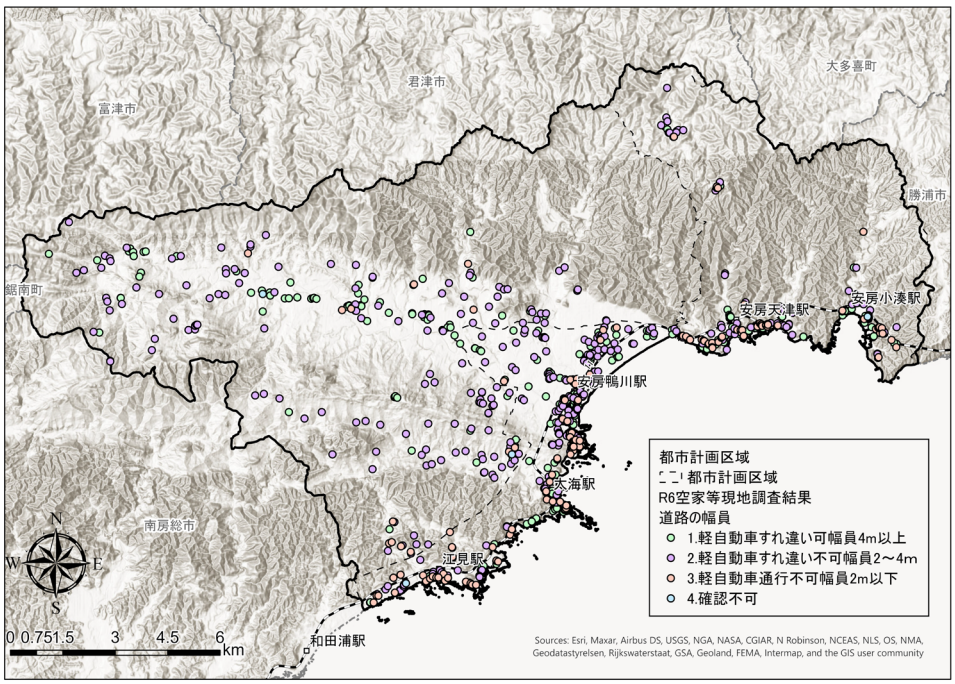
			道路幅員			
			軽自動車 すれ違い可 （幅員４ｍ以上）	軽自動車 すれ違い不可 （幅員２～４ｍ）	軽自動車 通行不可 （幅員２ｍ以下）	確認 不可
空家等 件数	鴨川 地域	田原地区	22(2.7%)	31(3.8%)	2(0.2%)	0(0.0%)
		西条地区	11(1.3%)	26(3.2%)	1(0.1%)	0(0.0%)
		東条地区	40(4.9%)	44(5.4%)	5(0.6%)	0(0.0%)
		鴨川地区	55(6.7%)	66(8.1%)	31(3.8%)	0(0.0%)
	長狭 地域	大山地区	14(1.7%)	24(2.9%)	0(0.0%)	0(0.0%)
		吉尾地区	18(2.2%)	23(2.8%)	1(0.1%)	1(0.1%)
		主基地区	15(1.8%)	11(1.3%)	3(0.4%)	0(0.0%)
	江見 地域	江見地区	16(2.0%)	33(4.0%)	26(3.2%)	1(0.1%)
		曽呂地区	17(2.1%)	36(4.4%)	2(0.2%)	1(0.1%)
		太海地区	25(3.1%)	19(2.3%)	23(2.8%)	0(0.0%)
	天津 小湊 地域	小湊地区	17(2.1%)	18(2.2%)	18(2.2%)	1(0.1%)
		天津地区	35(4.3%)	49(6.0%)	38(4.6%)	0(0.0%)
	合計		285(34.8%)	380(46.4%)	150(18.3%)	4(0.5%)

（令和６年度実態調査結果）

【図-27】 建物用途別　空家等の分布状況



【図-28】 道路幅員別　空家等の分布状況



■　市の都市計画で定める地域地区別の集計結果

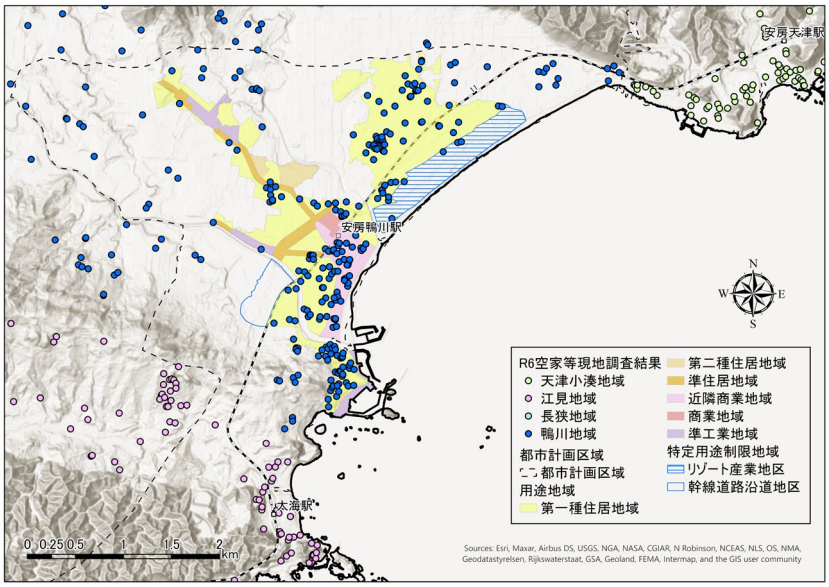
市の都市計画で定める地域地区と空家等の関係をみると、全体819件のうち203件(24.8%)が用途地域に位置する一方、白地地域に609件（74.4%）位置します。

【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



■　ハザードでの集計結果

（土砂災害警戒区域）

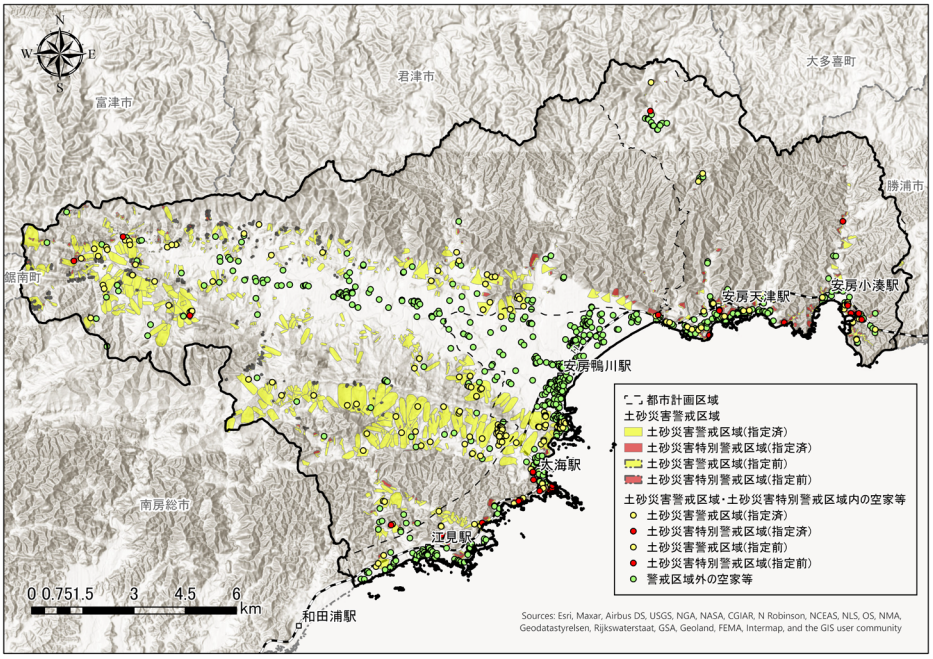
区域指定前も含め、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流、地滑り）内に空家等は 223 件分布しています。中でも、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地、土石流）内に空家等は 25 件あり、特別警戒区域内で要配慮者利用施設等の非住宅に建替える場合、特定開発行為となり、知事の許可が必要となります。

【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

【図-30】　土砂災害警戒区域　空家等の分布状況



（洪水浸水想定区域）

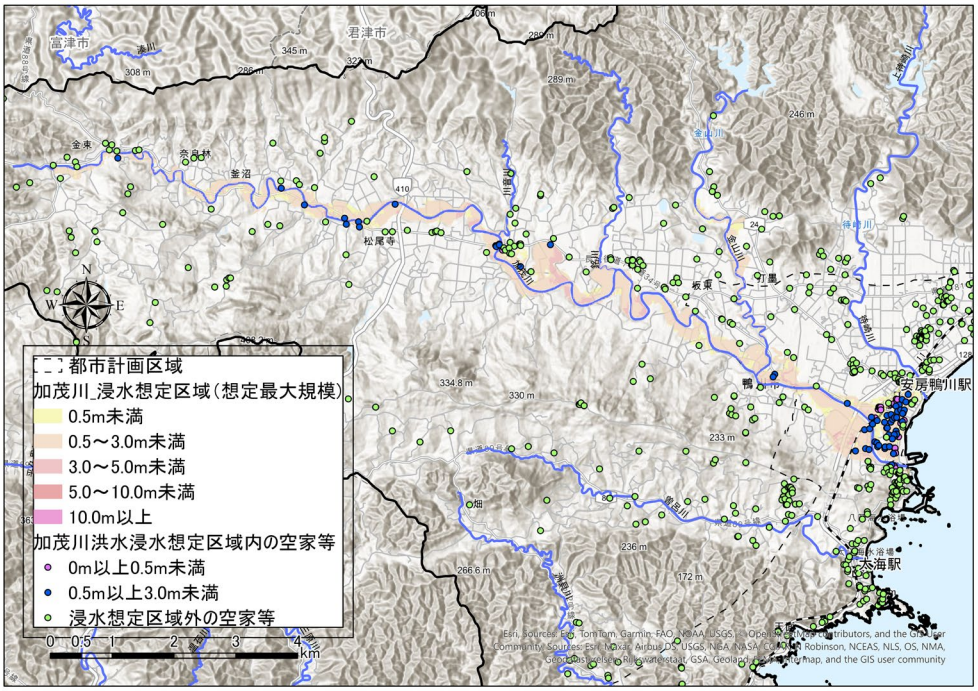
市域を流れる加茂川の「洪水浸水想定区域」に空家等は 92 件あり、鴨川地域、長狭地域に多く分布しています。特に、「0.5m 以上 3.0m 未満」の区域内にある空家等が 63 件と最も多く、建物床下だけでなく、床上まで浸水し、木造住宅では構造材の腐食が発生するほか、鉄骨造でも錆や屋外設備機器などに汚泥の被害が及ぶ可能性があります。

【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



（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。

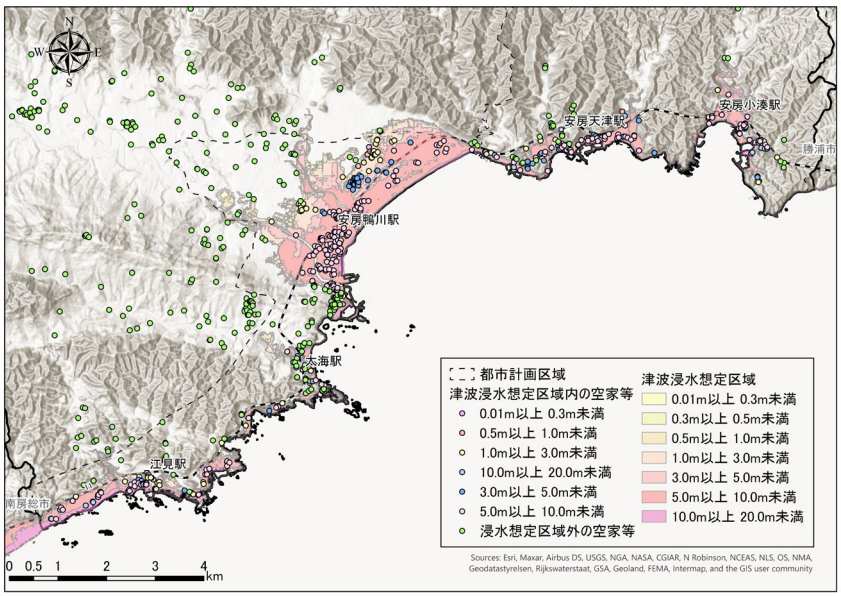
※　「津波高 10m_保全施設なし」に関する集計は、津波浸水想定区域のデータとは異なり、別途の集計として実施しています。

【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

【図-32】 津波浸水想定区域　空家等の分布状況



③ 不良度・利活用可能性判定

■ 不良度判定

「空家等と推定される建物」819 件に対して、第三者へ危害を与える可能性の観点から、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の度合いを点数化する「不良度判定表」を作成し、空家等を４つのランクに分類しました。

判定結果をみると、「比較的小規模の修繕で利用可能」なＢランクが 492 件と最も多く、「現況のまま利用可能」なＡランクが 186 件、「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」なＣランクが 85 件、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」なＤランクが 56 件となりました。

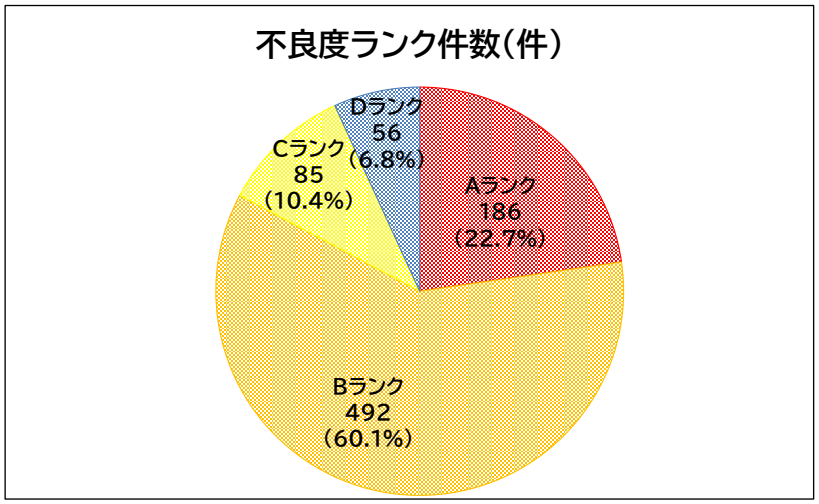
【表-6】 不良度判定の内容と件数

不良度	点数	内容	件数
A	0 点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	186 件（22.7%）
B	1～49 点	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	492 件（60.1%）
C	50～99 点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	85 件（10.4%）
D	100 点以上	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	56 件（6.8%）

【表-7】 不良度　判定項目(例)

- 門・塀の状況
- 雑草・立木の状況
- 屋根材の状況
- 外壁材の状況
- 基礎・土台の破損等
- その他破損箇所

【図-33】 不良度ランクの内訳（市全体）



（令和６年度実態調査結果）

■　利活用可能性判定

不良度判定と同様に、「空家等と推定される建物」819 件に対して、売買・賃貸等を含めた利活用可能性の観点から、「利活用可能性判定表」を作成し、空家等を４つのランクに分類しました。なお、利活用可能性の判定にあたっては、現地調査によって得られた情報等のうち、土地に係る項目を立地条件、建物に係る条件を建物条件として、それぞれ利活用可能性を判定し、立地条件と建物条件のランク判定の低い方をもって総合ランクとして判定しました。

判定結果をみると、「売却・賃貸が困難」なＤランクが 340 件と最も多く、「売却・賃貸の期待性あり」なＢランクが 292 件、「売却・賃貸が容易」なＡランクが 107 件、「売却・賃貸の期待性が低い」なＣランクが 80 件となりました。

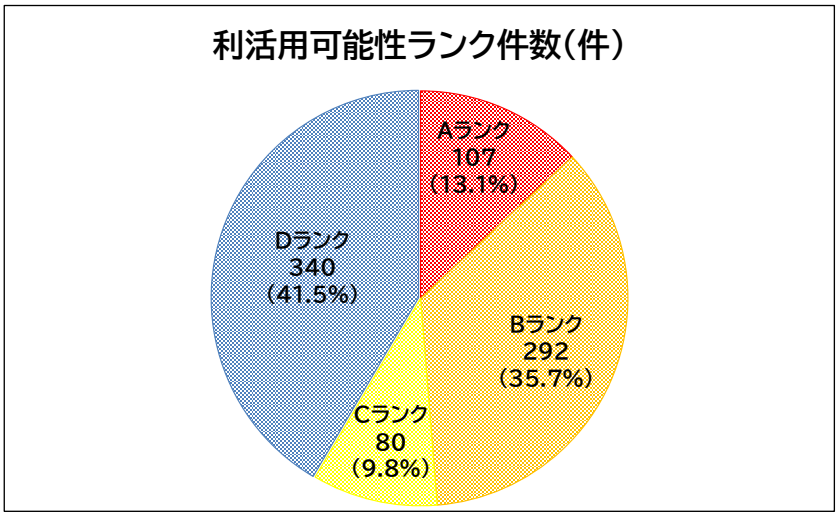
【表-8】　利活用可能性判定の内容と件数

利活用可能性	点数	内容	件数
A	～39 点	売却・賃貸が容易	107 件（13.1%）
B	40～99 点	売却・賃貸の期待性あり	292 件（35.7%）
C	100～149 点	売却・賃貸の期待性が低い	80 件（9.8%）
D	150 点以上	売却・賃貸が困難	340 件（41.5%）

【表-9】　利活用可能性　判定項目（例）

- 道路の幅員
- 道路の傾斜
- 道路との高低差
- 駐車スペースの有無
- 間口の状況

【図-34】　利活用可能性ランクの内訳（市全体）



（令和６年度実態調査結果）

■　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%)

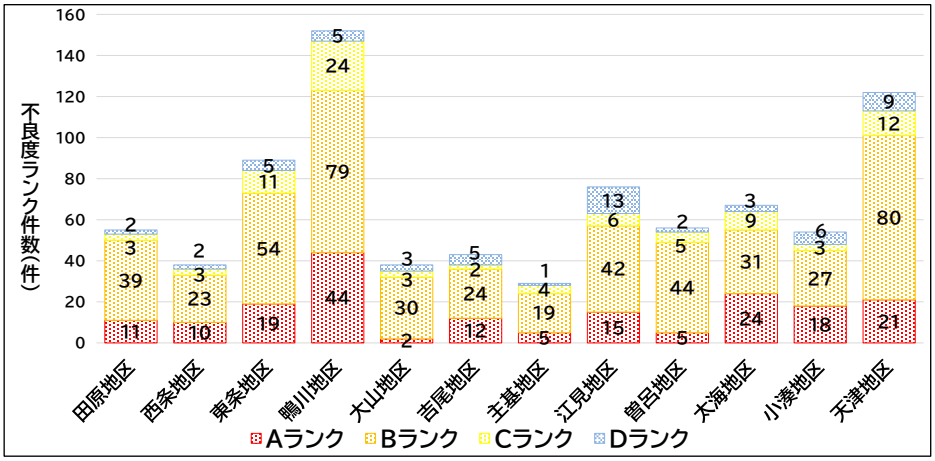
（令和６年度実態調査結果）

④ 地区別の不良度・利活用可能性判定の状況

不良度判定では、多くの地区において「比較的小規模の修繕で利用可能」なBランクの空家等が多く分布しています。また、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」なDランクの空家等は、「江見地区（13 件）」、「天津地区（9 件）」に多く分布しています。「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」なCランクの空家等は、「鴨川地区（24 件）」、「天津地区（12 件）」、「東条地区（11 件）」に多く分布しています。

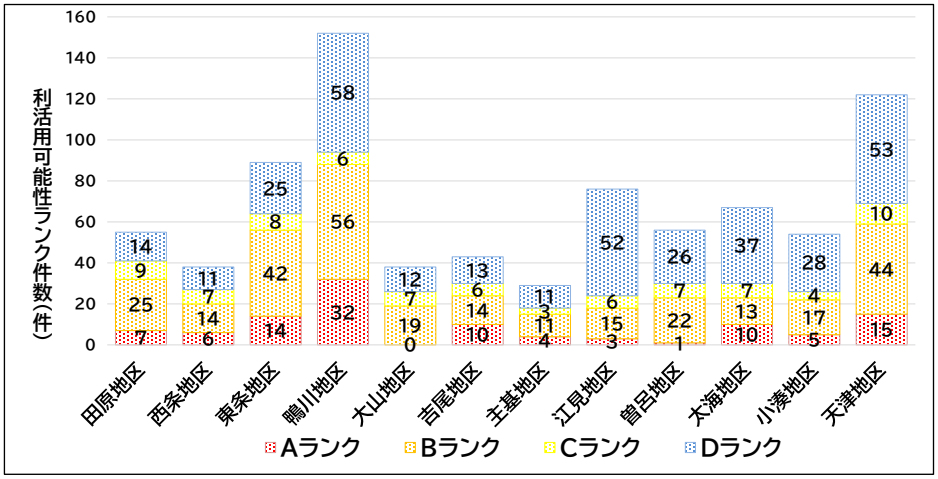
また、利活用可能性判定では、多くの地区において「売却・賃貸の期待性あり」なBランクの空家等、「売却・賃貸が困難」なDランクの空家等が多く分布しています。利活用可能性の低いDランクの空家等は、「鴨川地区（58 件）」、「江見地区（52 件）」、「天津地区（53 件）」に多く分布しています。

【図-35】 地区別の不良度ランク件数



（令和６年度実態調査結果）

【図-36】 地区別の利活用可能性ランク件数

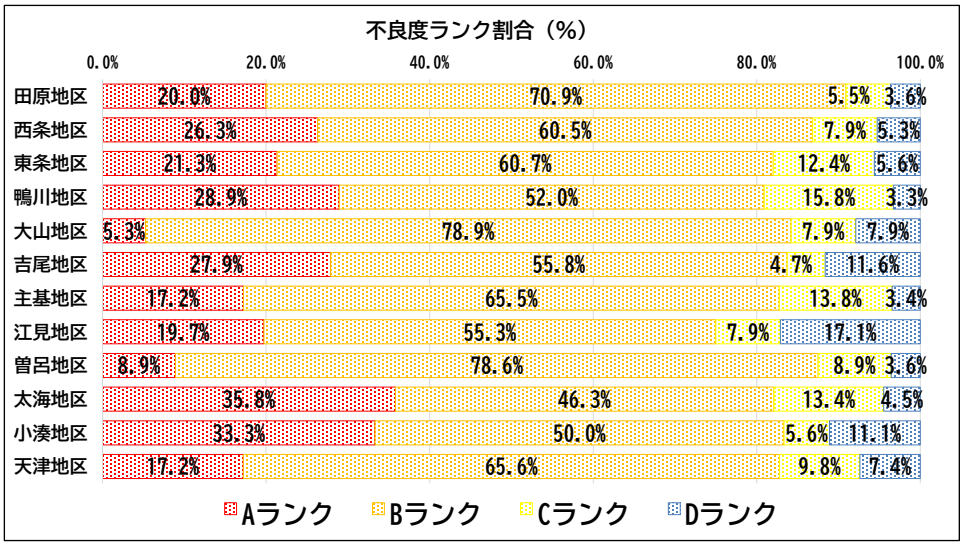


（令和６年度実態調査結果）

また、不良度ランクの割合をみると、「太海地区」は「現況のまま利用可能」なＡランクの空家等が高い割合を占める一方、危険度の高いＤランクの空家等が「吉尾地区（11.6%）」、「江見地区（17.1%）」、「小湊地区（11.1%）」に高い割合で分布しています。

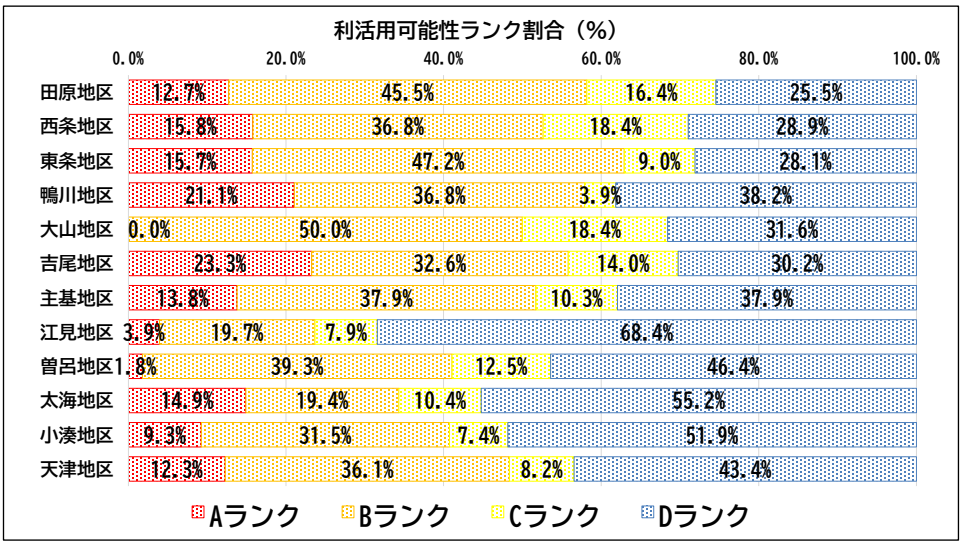
利活用可能性ランクの割合をみると、利活用可能性の高いＢランクの空家等は、「大山地区（50.0%）」、「東条地区（47.2%）」、「田原地区（45.5%）」に多く分布しています。また、利活用可能性の低いＤランクの空家等は、「江見地区（68.4%）」、「太海地区（55.2%）」、「小湊地区（51.9%）」に高い割合で分布しています。

【図-37】 地区別の不良度ランクの割合



（令和６年度実態調査結果）

【図-38】 地区別の利活用可能性ランクの割合



（令和６年度実態調査結果）

（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。

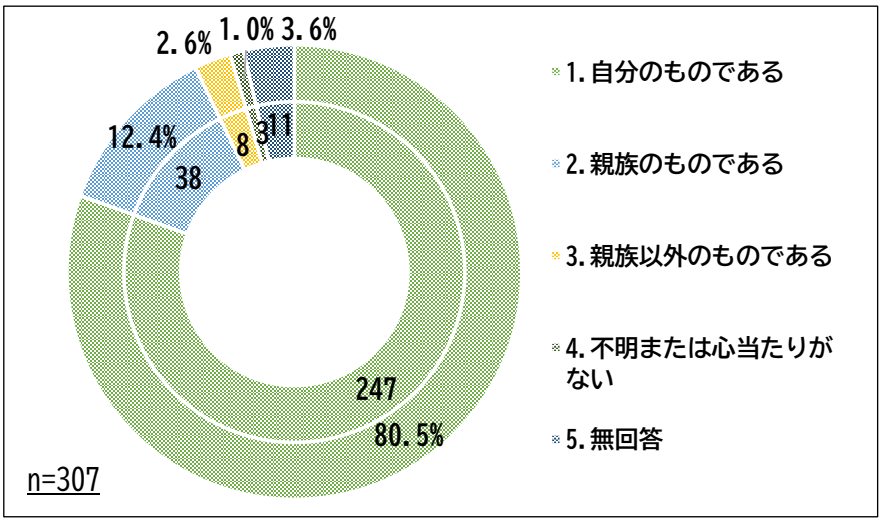
② 意向調査の結果

※ 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

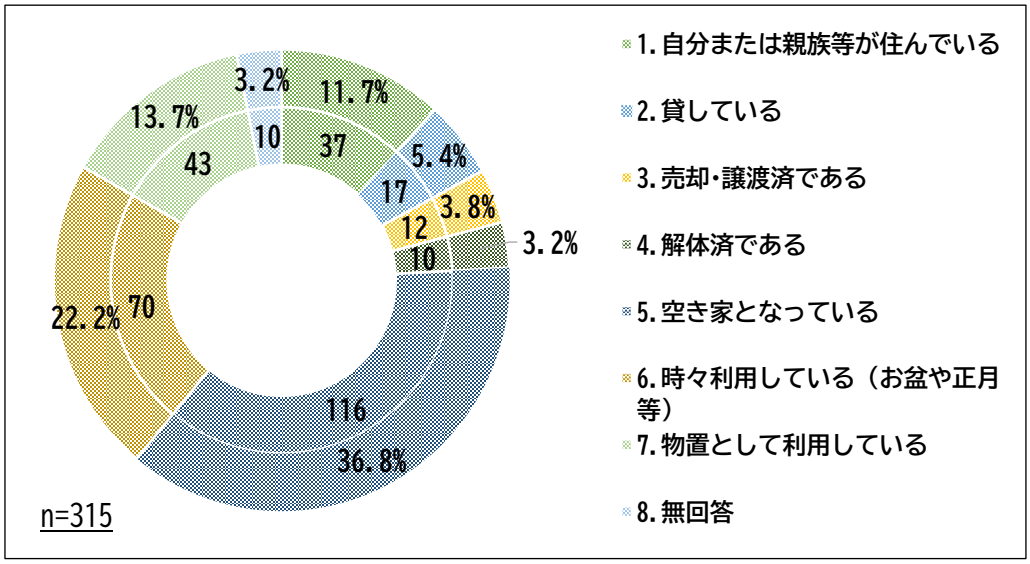


（令和６年度意向調査結果）

B 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は、「空き家となっている」の回答が 116 件(36.8%)と最も多く、「時々利用している」が次いで高くなっています。

【図-40】 空家等の現在の利用状況

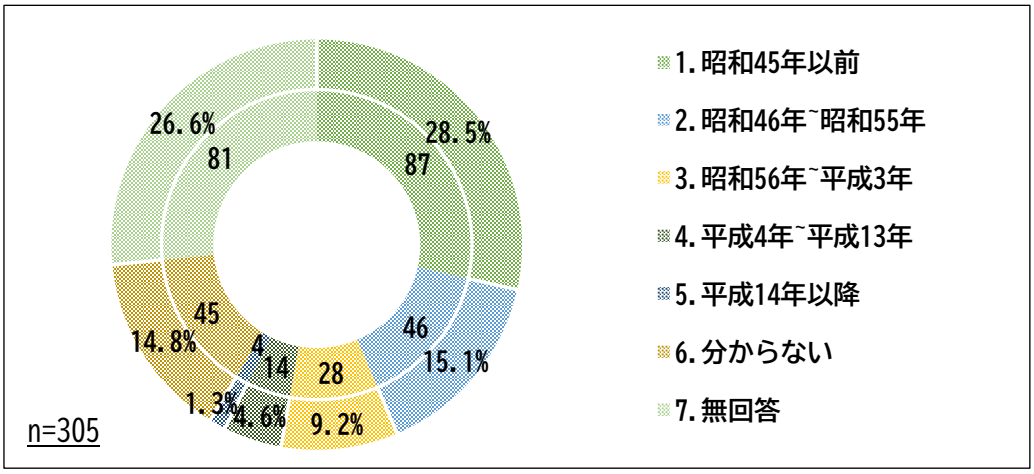


（令和６年度意向調査結果）

C 空家等の建築時期

空家等の建築時期については、「昭和 45 年以前」の回答が 87 件(28.5%)と最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 55 年」の割合が高くなっています。

【図-41】 空家等の建築時期

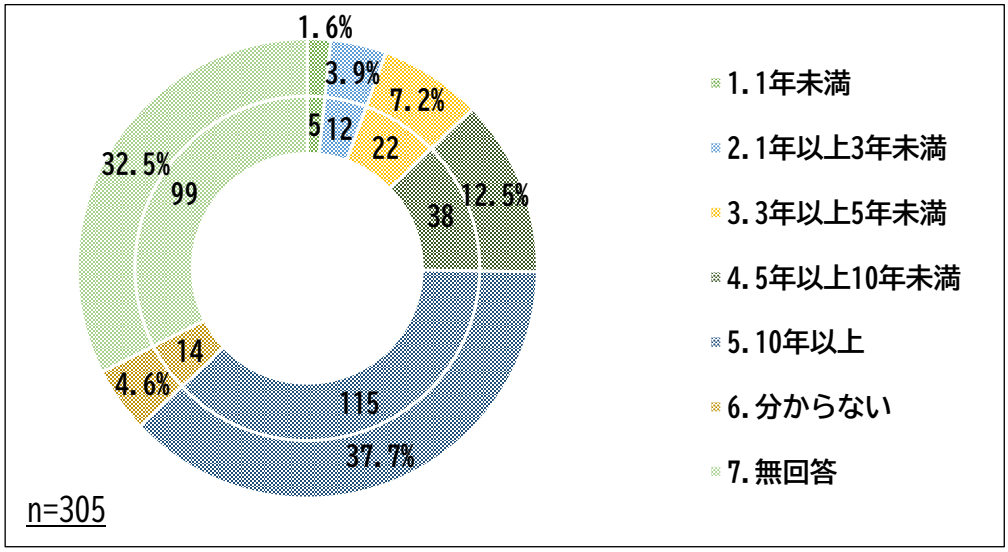


（令和６年度意向調査結果）

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

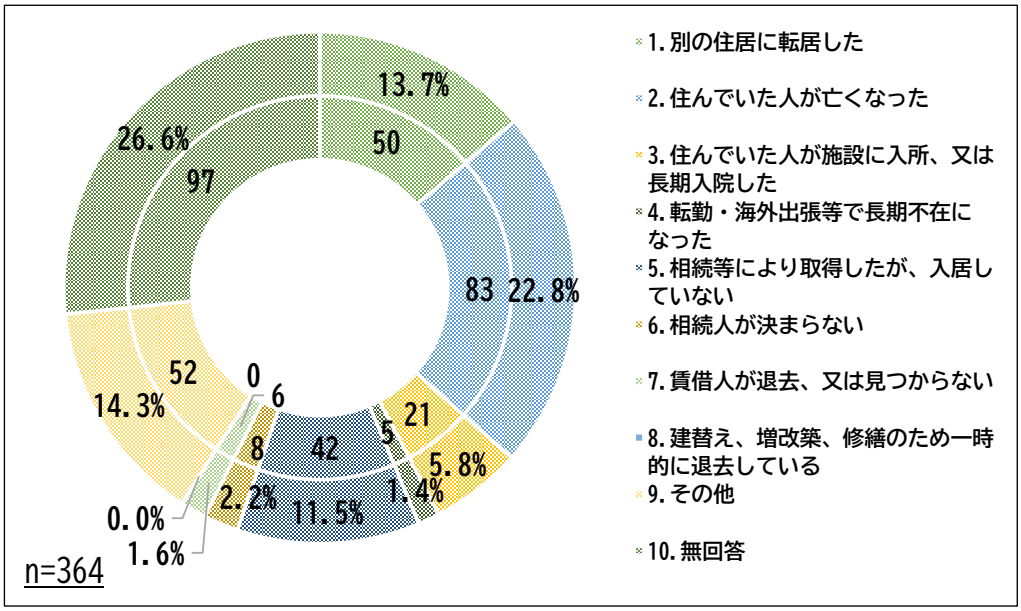


（令和６年度意向調査結果）

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。

【図-43】 空家等に人が住まなくなった理由

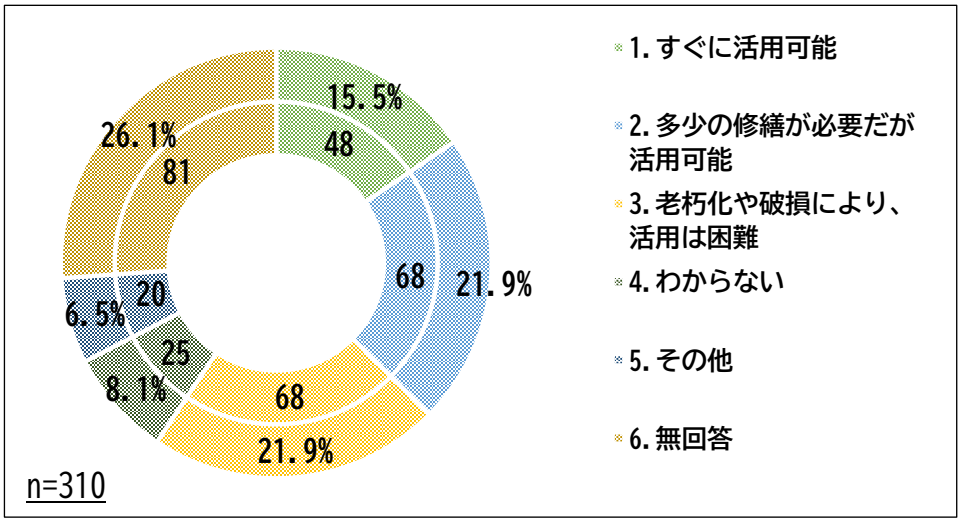


（令和６年度意向調査結果）

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

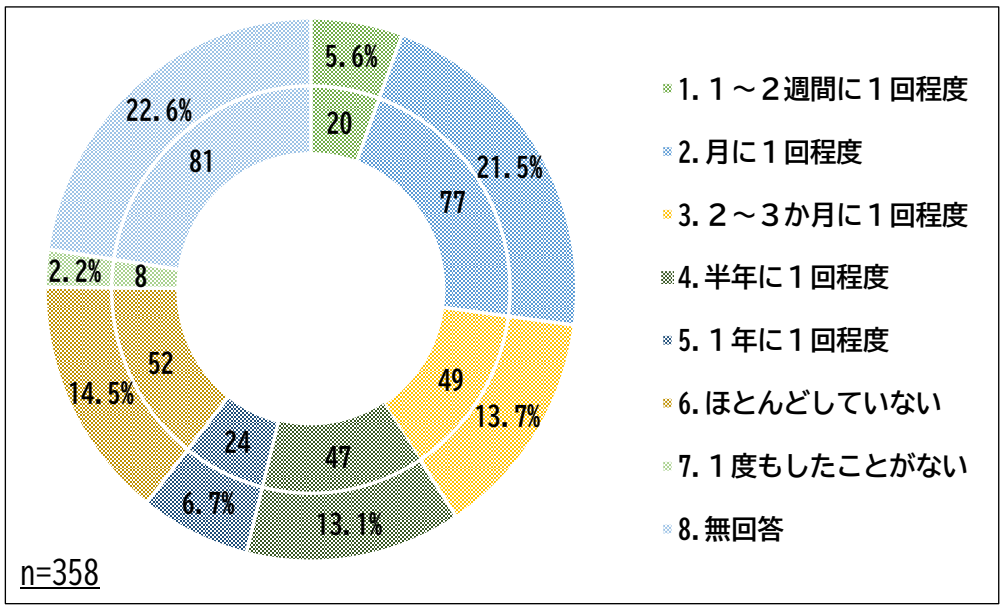
	総計	割合
1. 家の中の掃除	87	16.4%
2. 庭の手入れ、草刈、剪定	136	25.7%
3. 空気の入れ替え	76	14.4%
4. 破損箇所の簡単な修繕	50	9.5%
5. 仏壇等の管理	0	0.0%
6. 何も行っていない	58	11.0%
7. その他	44	8.3%
8. 無回答	78	14.7%
総計	529	100.0%

（令和６年度意向調査結果）

Ｈ 空家等の管理頻度

空家等の管理頻度については、「月に１回程度」の回答が 77 件(21.5%)と最も多く、「ほとんどしていない」が次いで多くなっています。

【図-45】 空家等の管理頻度

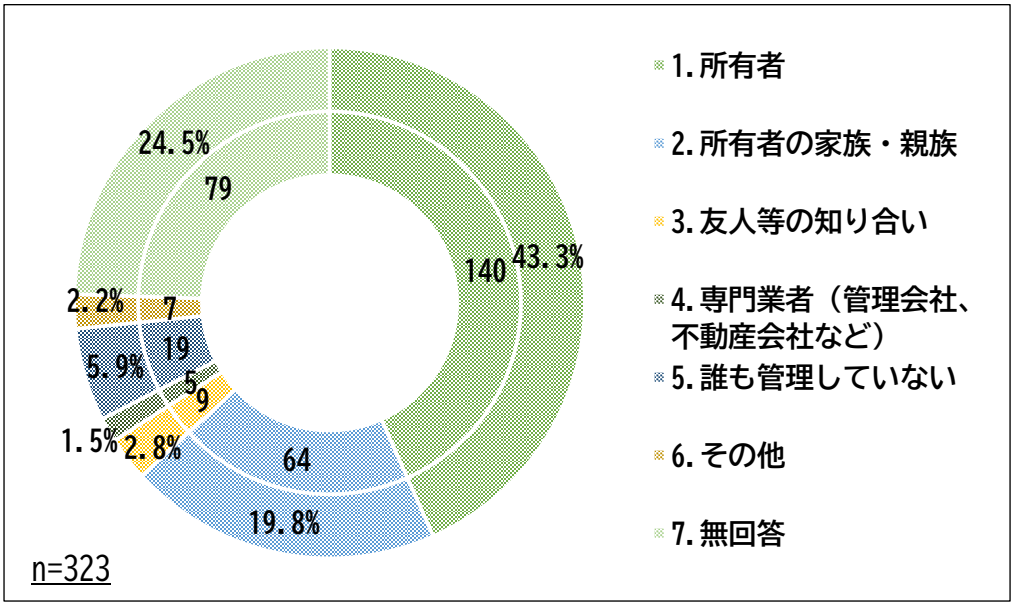


（令和６年度意向調査結果）

Ｉ 空家等の管理主体

空家等の管理主体については、「所有者」の回答が 43.3%と最も多く、「所有者の家族・親族」が次いで多くなっています。

【図-46】 空家等の管理主体



（令和６年度意向調査結果）

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）

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）

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）

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	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）

第５節　これまでの取組の検証

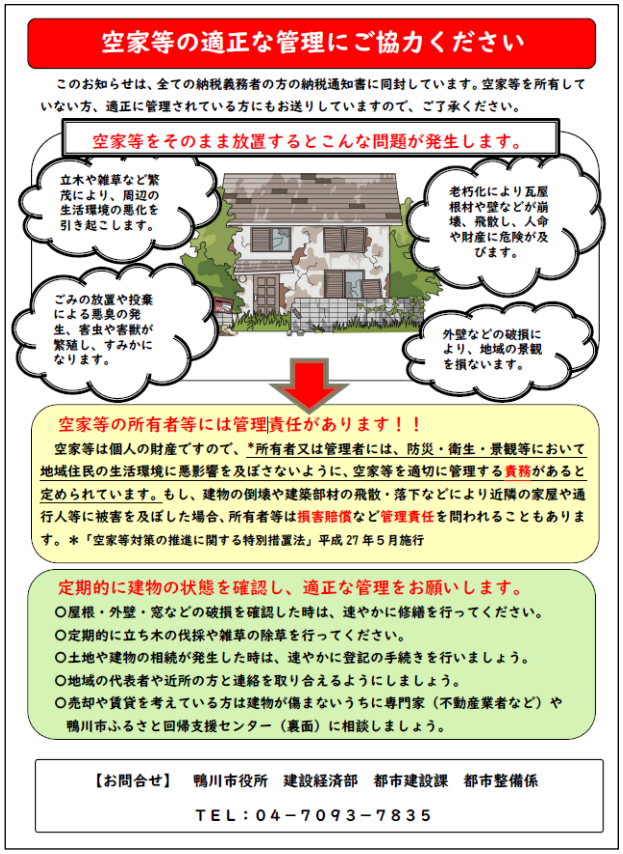
（１）「空家等の発生抑制」の取組状況

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。

【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。

（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。

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

（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

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)

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）

- **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

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）

（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。

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。

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。

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。

（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。

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。

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。

（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。

【図-48】 国の補助事業一覧

空き家対策総合支援事業

令和7年度当初予算:59億円

国土交通省

空家法の空家等対策計画に基づき**市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組**や、**NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等**に対して支援（事業期間：平成28年度～令和７年度）

■空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

＜空き家対策基本事業＞

○ 空き家の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）

○ 空き家の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）

○ 空き家を除却した後の**土地の整備**

○ 空き家の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**

○ 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の**実態把握**

○ 空き家の**所有者の特定**

※上記６項目は空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

○ **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務

＜空き家対策附帯事業＞

○ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業
（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

＜空き家対策関連事業＞

○空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

＜空き家対策促進事業＞

○ 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

＜空き家対策モデル事業＞

○調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）

○改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援）
※モデル事業の補助率
調査検討等：定額　除却：国2/5、事業者3/5　活用：国1/3、事業者2/3

＜補助率＞

空き家の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空き家の活用

地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

■出典：国土交通省　空き家対策総合支援事業

第３節　空家等の利活用の促進

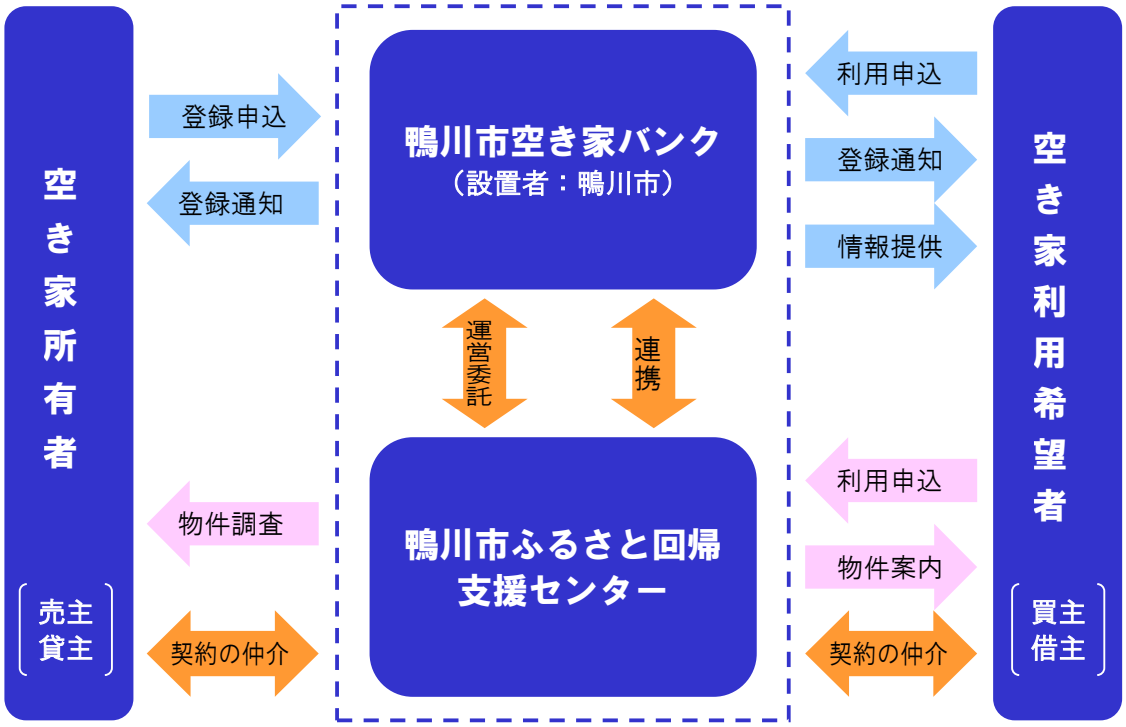
（１）空家等の流通促進

利活用されず放置された空家等は、周辺に悪影響を及ぼすだけではなく、地域全体の魅力やまちづくりへの活力の低下につながります。利活用が進まない空家等は、時間が経過するとともに建物の老朽化が進み、売却や賃貸等がより一層困難となり、最終的には放置されることにもなりかねません。

そのため、早期の利活用や流通を促進するための施策を継続して行います。

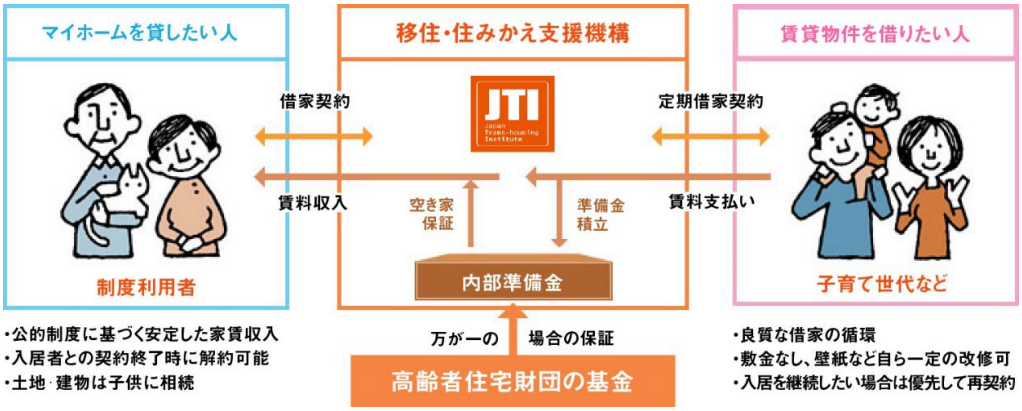
・「鴨川市空き家バンク」、（一社）移住・住みかえ支援機構が行っている「マイホーム借上げ制度」の周知など

【図-49】　鴨川市空き家バンク



※　空き家バンク物件の売買契約や賃貸契約の仲介については、鴨川市ふるさと回帰支援センターの会員不動産業者が行います。

【図-50】 マイホーム借上げ制度の概要



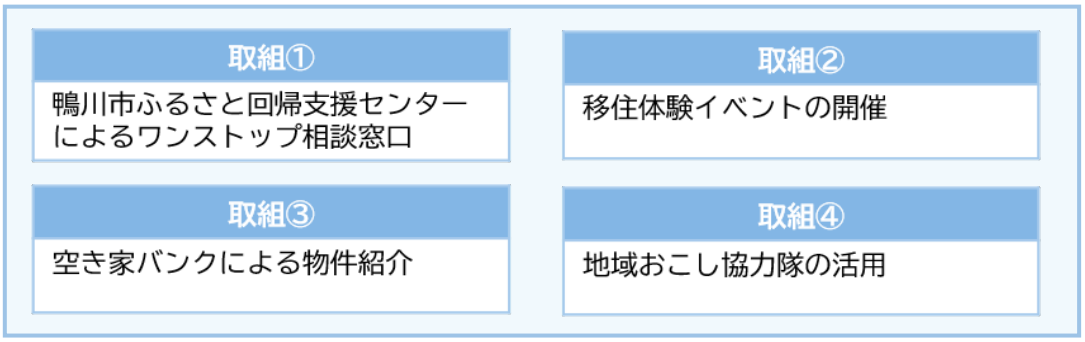
■出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

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)



（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。

第４節　管理不全な空家等への対応

空家等は、個人の財産であり、所有者等が自ら適切な管理に努めることが原則です。しかし、管理不全となり、地域の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念される空家等は、早期の対処が必要となります。

本市では、空家法、基本指針、ガイドラインを踏まえ、以下の手順による措置を実施します。

（１）管理不全な空家等への対応

①　現地調査

実態調査結果や市民からの相談・情報提供があった空家等については、現地調査を実施し、空家等の状態や周辺への悪影響等について状況把握を行います。

②　所有者特定

現地調査の結果、管理不全な状態である場合には、空家等の所有者等調査を実施します。所有者等調査では、不動産登記簿情報、住民基本台帳、戸籍情報、固定資産税の納税者情報等を利用するほか、必要に応じて近隣の住民等への聞き取り調査を行い、情報の把握に努めます。

なお、所有者等が確知できない管理不全の空家等については、財産管理制度の活用や略式代執行による措置等を検討します。

③　所有者等への情報提供・助言

①及び②の結果、速やかな改善が求められる場合には、空家等の適切な管理を促進するため、空家法第 12 条の規定に基づき、所有者等に対し、当該空家等の現状を伝えるとともに、早期改善に向けた情報提供や助言を行います。

（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）

〇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
〇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
〇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
〇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 条第１項）

〇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。

【図-52】 管理不全空家等・特定空家等の参考基準

管理不全空家・特定空家の参考基準 （1/2）

国土交通省

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 （2/2）

国土交通省

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散		石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	（景観悪化）		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生		排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生		不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生		頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生		周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生		著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
	(6)動物等の侵入等の発生		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

■出典：国土交通省　管理指針、管理不全空家の参考基準

（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）

■ 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）

■ 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）

■　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

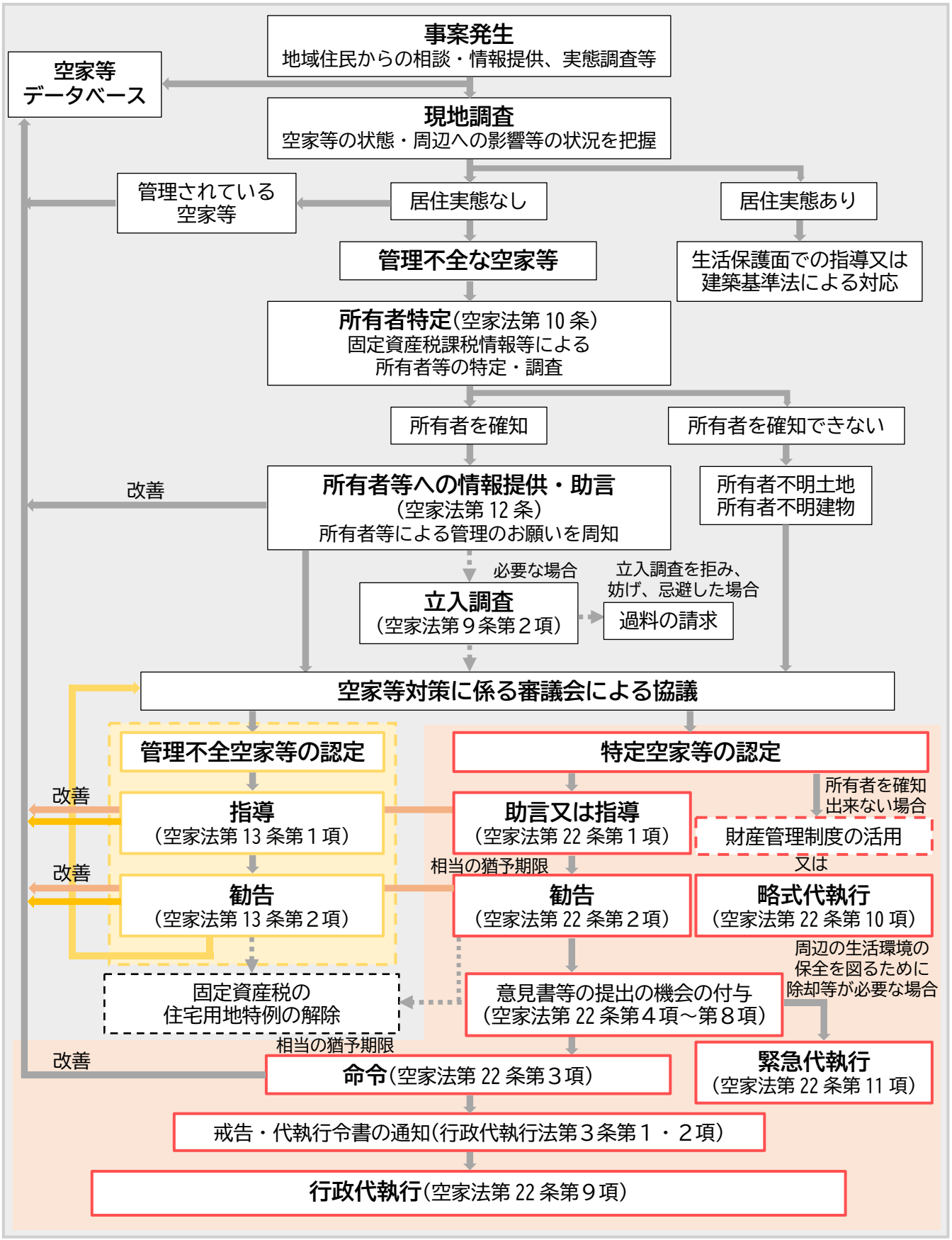
指導を行った後も、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう、所有者等に対して勧告を行います。（空家法第 13 条第２項）

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

【図-53】 特定空家等・管理不全空家等に対する措置のフロー



（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。

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。

（３）空家等管理活用支援法人の検討

多岐にわたる空家等の問題に対して、所有者等からの空家等の活用・管理に係る相談や、所有者・活用希望者のマッチング環境の整備など自治体や所有者等への円滑なサポートを行うために、「空家等管理活用支援法人」について、今後必要に応じて導入を検討します。

（４）空家等対策に係る審議会の実施

空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策に係る審議会を実施します。審議会では、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。

（５）専門家団体、地域団体等との連携

空家等に関する問題の解決に当たっては、様々な分野における専門的な見地やノウハウが必要になります。

また、空家等は地域全体に影響を及ぼす可能性があることから、自治会、民生委員、地域で活動しているＮＰＯ法人、ボランティア団体等の地域団体等とともに解決に向けた取組を行っていくことが重要です。

専門家団体や地域団体等との連携のさらなる強化を図り、空家等の複合的な問題に対して助言・提案をワンストップで行うことのできる体制づくりを行います。

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）