

第1章

計画の概要

【計画の背景と目的】

◆ 本市では、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、計画期間が令和7年度で終了することに伴い、令和5年に一部改正された「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。）の内容を反映するとともに、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、計画の見直しを行うことといたします。

【空家法改正の概要】

活用拡大	<div>• 空家等活用促進区域の創設</div> <div>• 空家等管理活用支援法人制度の創設</div>
管理の確保	<div>• 特定空家化の未然防止（※管理不全空家等の定義の追加）</div> <div>• 所有者把握の円滑化（※市区町村から電力会社等に所有者の情報提供が可能）</div>
特定空家の除却等	<div>• 代執行の円滑化（※緊急代執行制度の創設、費用徴収円滑化）</div> <div>• 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応（※市区町村長が財産管理人の選任が可能）</div> <div>• 状態の把握（※市区町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権の付与）</div>

【空家等の現状】

（令和5年住宅・土地統計調査）

● 本市の空き家率（総数）は31.3%と、全国平均（13.8%）、千葉県平均（12.3%）と比較して高い割合となっています。

● 賃貸用や売却用の住宅、別荘を含む二次的住宅を除く「その他の住宅」の空き家数も増加傾向となっています。

（令和6年度空家等実態調査）

● 実態調査の結果、空家等と推定される建物は819件確認されました。

【不良度判定】 第三者へ危害を与える可能性の観点から判定

不良度	内容	件数
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	186件（22.7%）
B	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	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	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%）

（令和6年度所有者意向調査）

● 空家等の利活用の意向を持つ所有者が多数を占める一方、空き家バンクの登録に対して消極的な意見も一定数存在します。

● 市への要望として「空き家問題に関する住民への周知」の回答に加えて、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置・拡充」の回答も多く存在します。

【空家等の課題】		
1 空家等の発生抑制についての課題	2 空家等の適切な管理についての課題	3 空家等の利活用についての課題
● 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。	● 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。	● 「鴨川市空き家バンク」の更なる周知のほか、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、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

【計画の位置付け】		【計画期間】	
◆ 本計画は、空家法第7条に基づく「空家等対策計画」であり、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・整合を図るものとします。		◆ 計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。ただし、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、適宜内容の見直しを行います。	
【計画の対象地域及び空家等の種類】		【対策の基本方針】	
◆ 本市の空家等対策は市内全域を対象とし、以下に定義する空家等、特定空家等、管理不全空家等を対象とします。		◆ 本計画における空家等対策の基本方針として、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。	
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	基本方針①	空家等の発生抑制
		基本方針②	空家等の適切な管理
		基本方針③	空家等の利活用の促進
管理不全空家等 (空家法第13条第1項)	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空家等	基本方針④	管理不全な空家等への対応
特定空家等 (空家法第2条第2項)	倒壊等著しく保安上危険となるおそれがあり放置することが不適切である状態にある空家等	基本方針⑤	推進体制の整備

第3章

空家等に対する具体的な施策

基本方針①	空家等の発生抑制
(1)	空家等の調査
(2)	市民意識の醸成・啓発 ・空家等対策に関するチラシの送付 ・市のホームページや広報誌等への掲載
(3)	長く住み続けるための支援 ・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
基本方針②	空家等の適切な管理
(1)	市民意識の醸成・啓発
(2)	協働による空家等の見守り体制づくり ・福祉部局や民生・児童委員等との連携
(3)	国の補助事業の活用 ・空家等の除却・改修に対する補助制度の検討
基本方針③	空家等の利活用の促進
(1)	空家等の流通促進 ・鴨川市空き家バンク制度 ・マイホーム借り上げ制度
(2)	空家等を活用した移住支援 ・移住定住支援事業
(3)	まちづくりに資する利活用の検討
基本方針④	管理不全な空家等への対応
(1)	管理不全な空家等への対応
(2)	特定空家等・管理不全空家等の認定
(3)	特定空家等・管理不全空家等に対する措置
(4)	所有者不明への対応
(5)	危険予防措置
(6)	他の法令による規制
基本方針⑤	推進体制の整備
(1)	市民からの相談への対応 ・相談窓口、相談体制、相談会の開催検討
(2)	庁内における体制の整備
(3)	空家等管理活用支援法人の検討
(4)	空家等対策に係る審議会の実施
(5)	専門家団体、地域団体等との連携 ・空家等管理活用支援法人制度の検討