

# 鴨川市空家等対策計画

令和3年3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
第2節 計画の概要 .....	2
(1) 計画の位置付け .....	2
(2) 計画期間 .....	2
(3) 計画の対象となる地域 .....	2
(4) 計画の対象となる空家等 .....	2
第3節 本市の地域特性 .....	5
(1) 概況 .....	5
(2) 人口 .....	8
(3) 世帯・住宅 .....	11
(4) 空き家 .....	13
第4節 実態調査にみる空家等の現状 .....	17
(1) 現地調査 .....	17
(2) 意向調査 .....	23
第5節 空家等の課題 .....	27
(1) 問題点 .....	27
(2) 課題 .....	28
第2章 対策の基本方針 .....	29
(1) 空家等の発生抑制 .....	29
(2) 空家等の適切な管理 .....	29
(3) 空家等の利活用の促進 .....	29
(4) 管理不全な空家等への対応 .....	29
(5) 推進体制の整備 .....	30
第3章 空家等に対する具体的な施策 .....	31
第1節 空家等の発生抑制 .....	31
(1) 空家等の調査 .....	31
(2) 市民意識の醸成・啓発 .....	31
(3) 長く住み続けるための支援 .....	31
第2節 空家等の適切な管理 .....	32
(1) 市民意識の醸成・啓発 .....	32
(2) 協働による空家等の見守り体制づくり .....	32

第3節 空家等の利活用の促進 .....	33
(1) 空家等の流通促進 .....	33
(2) 空家等を活用した移住支援.....	34
(3) まちづくりに資する利活用の検討 .....	34
第4節 管理不全な空家等への対応.....	35
(1) 管理不全な空家等への対応.....	35
(2) 特定空家等の認定 .....	35
(3) 特定空家等に対する措置.....	36
(4) 所有者不明への対応 .....	39
(5) 危険予防措置.....	39
(6) 他の法令による規制 .....	39
第5節 推進体制の整備.....	40
(1) 市民からの相談への対応.....	40
(2) 庁内における体制の整備.....	41
(3) 空家等対策に係る協議会の設置 .....	41
(4) 専門家団体、地域団体等との連携 .....	41

# 第1章 計画の概要

---

## 第1節 計画の背景と目的

---

近年、わが国は、少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。

適切な管理がなされていない空家等については、老朽化に伴う安全性の低下、周辺の公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に影響を及ぼすなど、社会問題の一つとなっています。今後、空家等の数が増加を続ければ、それらがもたらす問題はより一層深刻化することが懸念されます。

一方で、利活用が可能な空家等については、有用な地域資源になり得るという側面もあります。地域コミュニティの課題解決や移住・定住の促進など、空家等を有効に活用することで、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。

このような背景のもと、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」(平成26年法律第127号。以下「法」という。)が制定されました(平成27(2015)年2月26日一部施行、同年5月26日全面施行)。

法は、所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が自らの責任により適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空家等対策の実施主体として位置付けています。

そこで本市は、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、「鴨川市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

---

## 第2節 計画の概要

---

### (1) 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する「空家等対策計画」であり、法及び「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」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）並びに『「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）」（平成27年5月26日付け国土交通省。以下「ガイドライン」という。）に即し、現状と課題を踏まえ、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、本計画は、本市の上位計画である「第2次鴨川市総合計画」を踏まえるとともに、「鴨川市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合性を図るものとします。

### (2) 計画期間

本計画の期間は、令和3（2021）年度から令和7（2025）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、社会・経済情勢や地域事情の変化、国・県の動向、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

### (3) 計画の対象となる地域

本計画で対象とする地域は、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、法による定義と同様、次に定義する「空家等」及び「特定空家等」とします。

#### ① 空家等

鴨川市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

## ② 特定空家等

鴨川市内に所在する空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

### 法による定義

#### 【空家等】（法第2条第1項）

- 建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
- 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

#### 【特定空家等】（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
- その他周辺的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

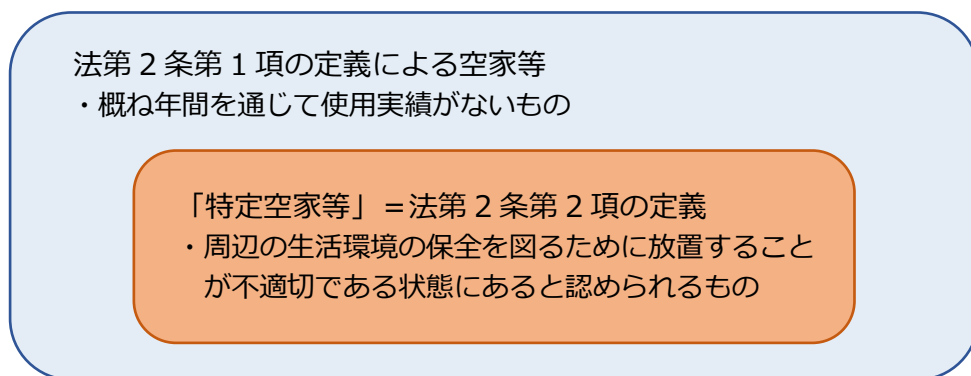
法の「空家等」の定義のうち、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、使用されていない期間については、基本指針によれば、以下の基準が示されています。

### 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。

つまり、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(なお、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。)

【図-1】 空家等の概念図



「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
空き家	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>



## 第3節 本市の地域特性

### (1) 概況

#### ① 位置

本市は、千葉県南部、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191.14km<sup>2</sup>\*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2年全国都道府県市区町村別面積調」によります。(令和2(2020)年7月1日時点)

【図-2】 鴨川市の位置図



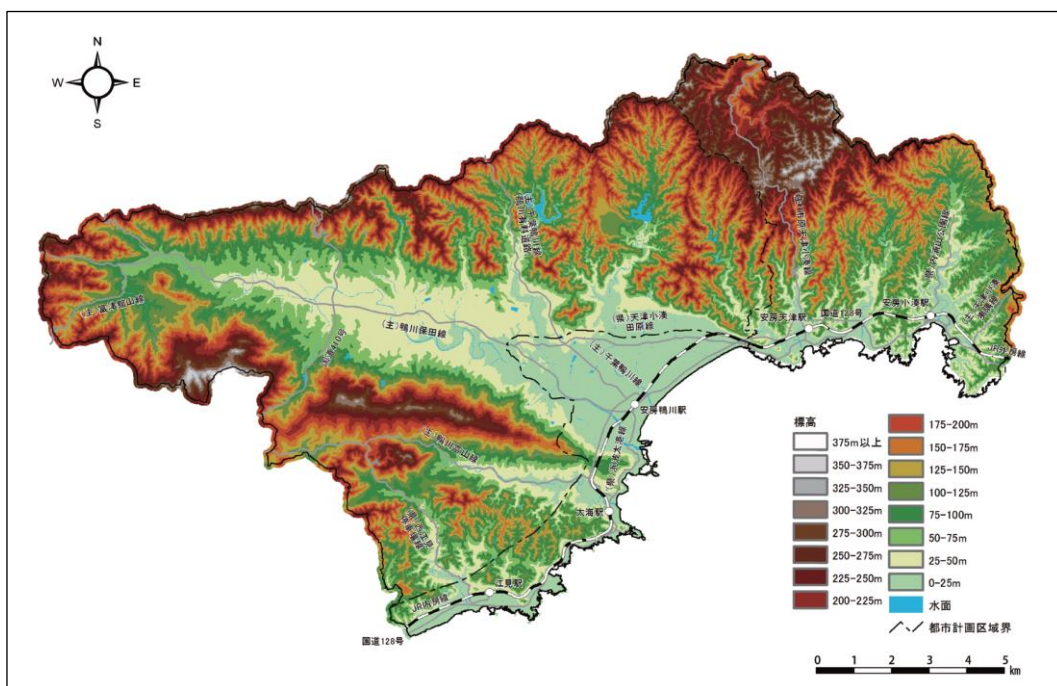
資料：鴨川市都市計画マスタープラン

## 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16.6℃(令和元(2019)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、銚子地方気象台(鴨川地域気象観測所)によります。

【図-3】 鴨川市の地形図



資料：国土数値情報(国土交通省)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。

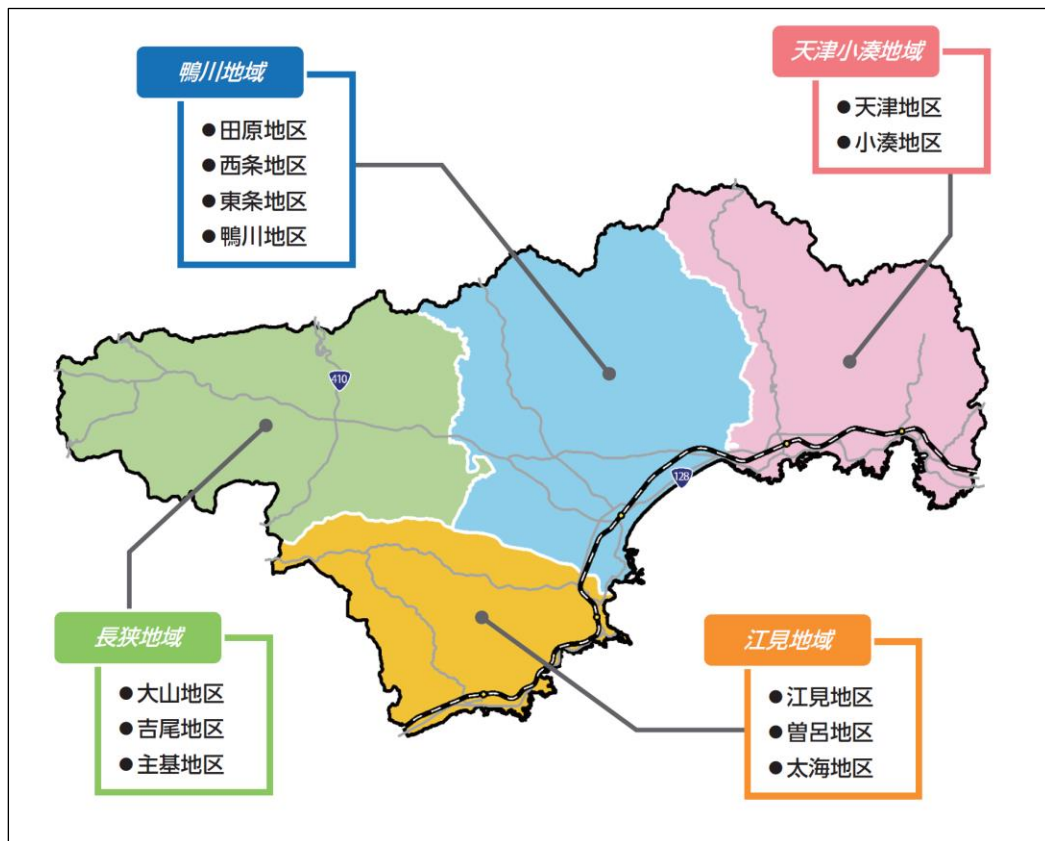
鴨川地域は、古くから農業と漁師町として賑わう一方、長狭全郷の物資の集散地・消費地として商業活動も活発化し、また、自然美に富んだ房総の観光拠点基地として発展してきました。

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-4】 地域区分図



資料：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MU」I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。

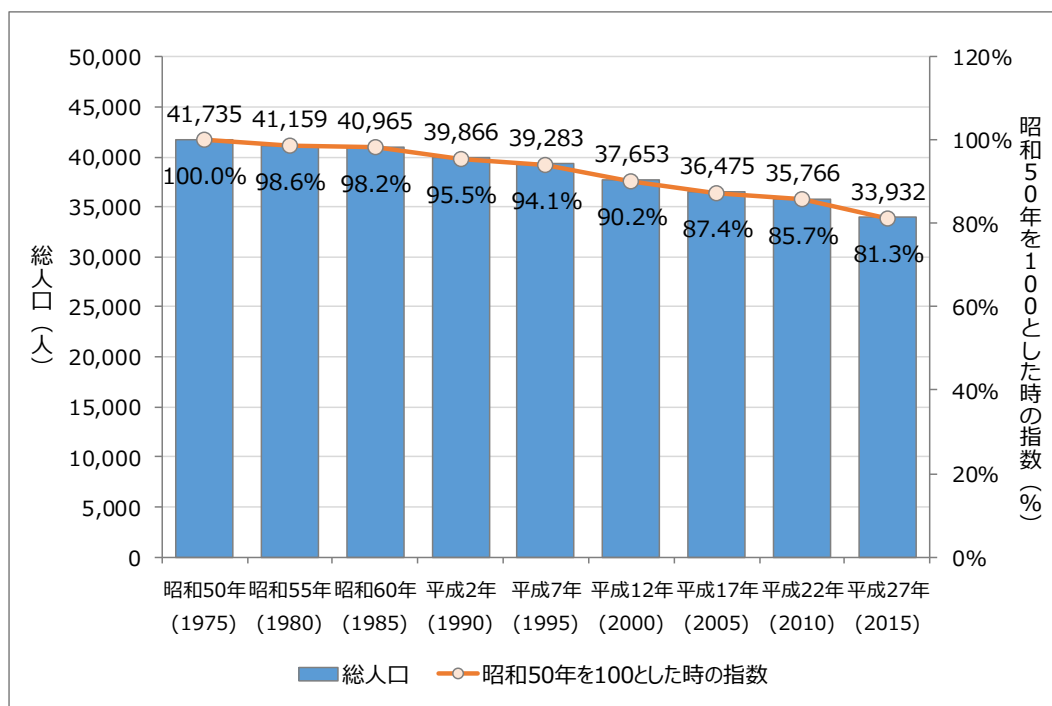
## (2) 人口

### ① 総人口の推移

本市の総人口は、緩やかながらも一貫して減少を続けています。

平成 27 (2015) 年の総人口は 33,932 人で、昭和 50 (1975) 年の 41,735 人と比較すると 40 年間に約 7,800 人減少し、昭和 50 (1975) 年の総人口を 100 とした時の指数は 81.3%となっています。

【図-5】 総人口の推移



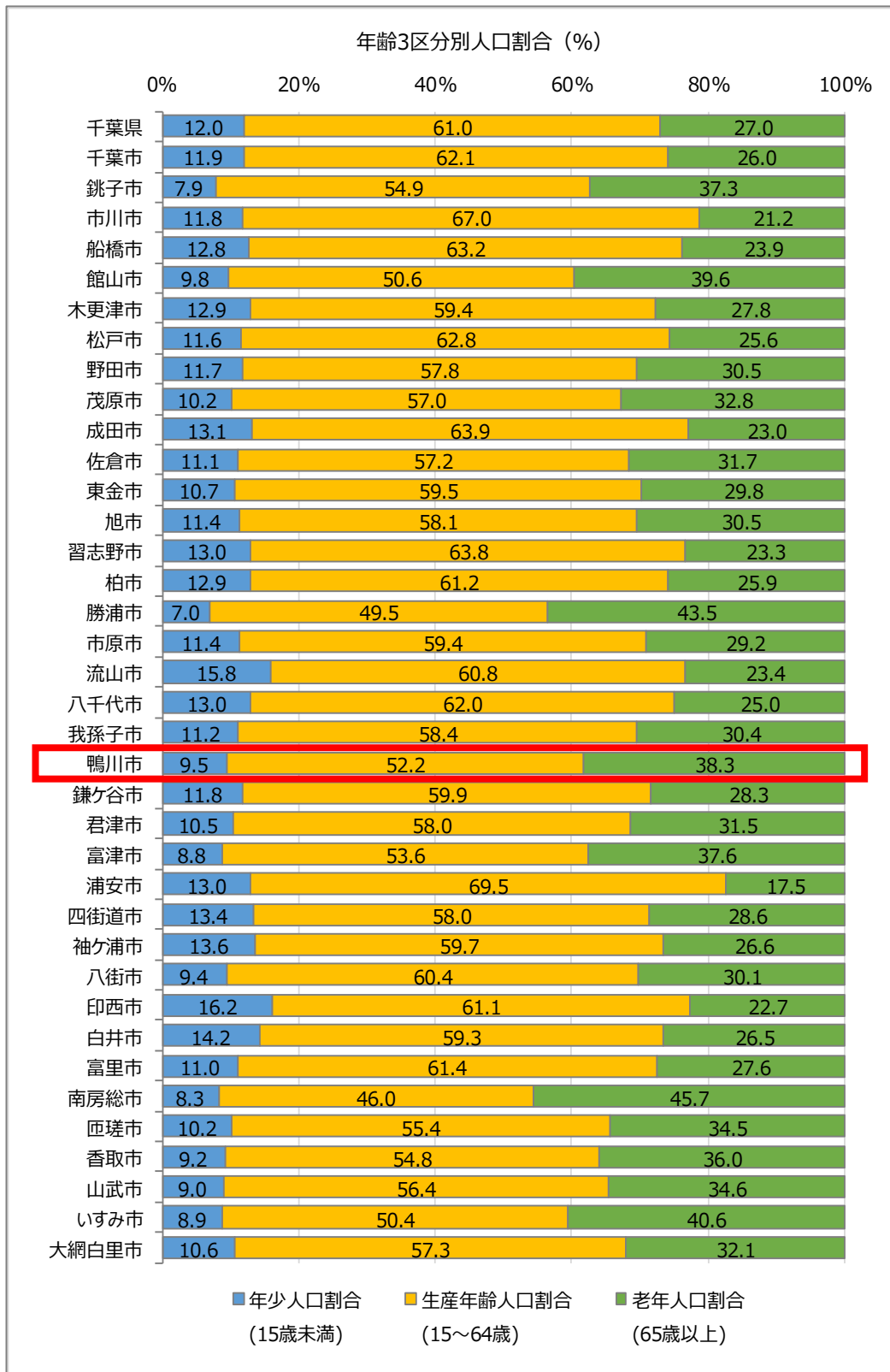
資料：国勢調査、各年 10 月 1 日時点

※ 平成 17 (2005) 年の合併以前は、旧鴨川市及び旧天津小湊町の合計です。

### ② 年齢 3 区分別人口

令和 2 (2020) 年における年齢 3 区分別人口割合は、年少人口割合 (15 歳未満) が 9.5%、生産年齢人口割合 (15 歳～64 歳) が 52.2%、老年人口割合 (65 歳以上) が 38.3%となっています。老年人口割合は、県内各市の中で 5 番目に高く、県平均 (27.0%) よりも 10 ポイント以上高くなっています。

【図-6】 県内各市における年齢3区分別人口割合



資料：千葉県年齢別・町丁字別人口（令和2年度）、令和2年4月1日時点

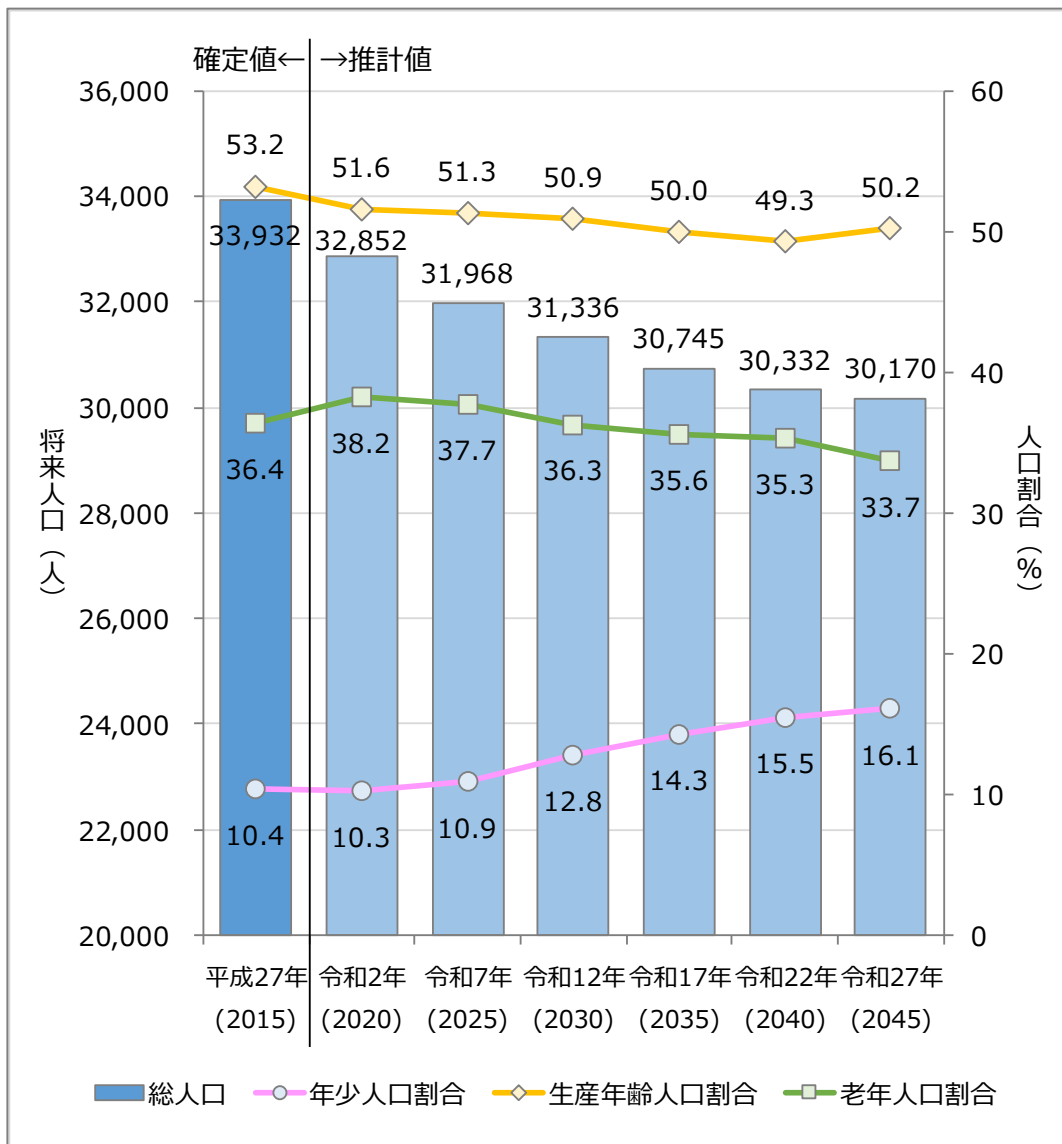


### ③ 将来推計人口

本市の推計によると、将来人口は、今後も減少が続き、令和 27（2045）年には 30,170 人となるものの、概ね 3 万人台を維持することが予測されます。

年齢 3 区分別人口割合をみると、生産年齢人口割合は、令和 12（2030）年以降、約 50%程度で推移し、また、令和 7（2025）年以降は、年少人口割合が上昇し、一方で老年人口割合は減少に転じることが予測されます。

【図-7】 将来推計人口



資料：国勢調査、鴨川市人口ビジョン

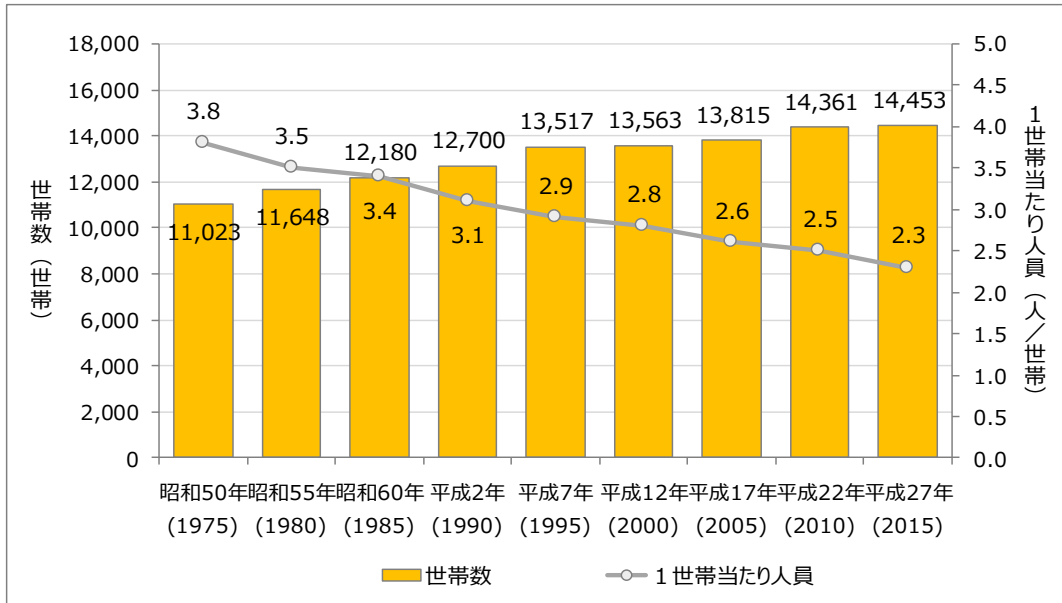
※ 端数処理の関係から、合計は必ずしも 100 とはなりません。

### (3) 世帯・住宅

#### ① 世帯数・1世帯当たり人員

世帯数は一貫して増加を続けています。一方、核家族化により世帯規模が縮小する傾向を示しており、1世帯当たりの人員は減少を続け、平成27(2015)年の1世帯当たり人員は2.3人/世帯となっています。

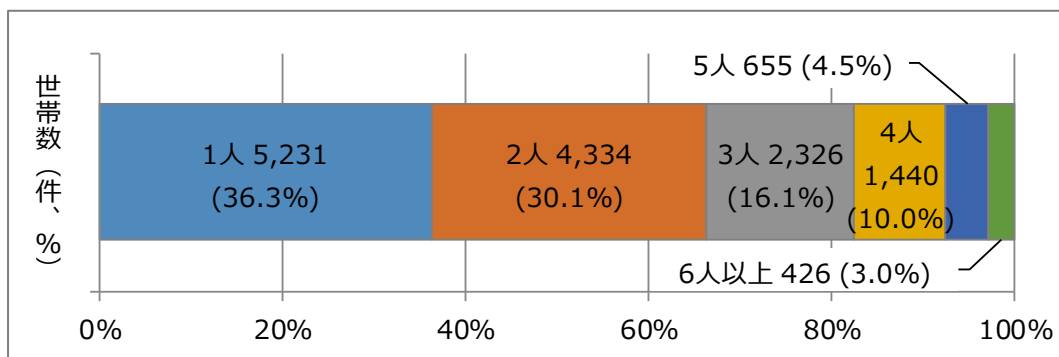
【図-8】 世帯数・1世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査、各年10月1日時点

また、平成27(2015)年における世帯人員が1人の一般世帯は5,231世帯と、本市の世帯総数の36.3%を占めています。

【図-9】 世帯人員別一般世帯数 (平成27(2015)年度)



資料：国勢調査

## ② 住宅の建築時期

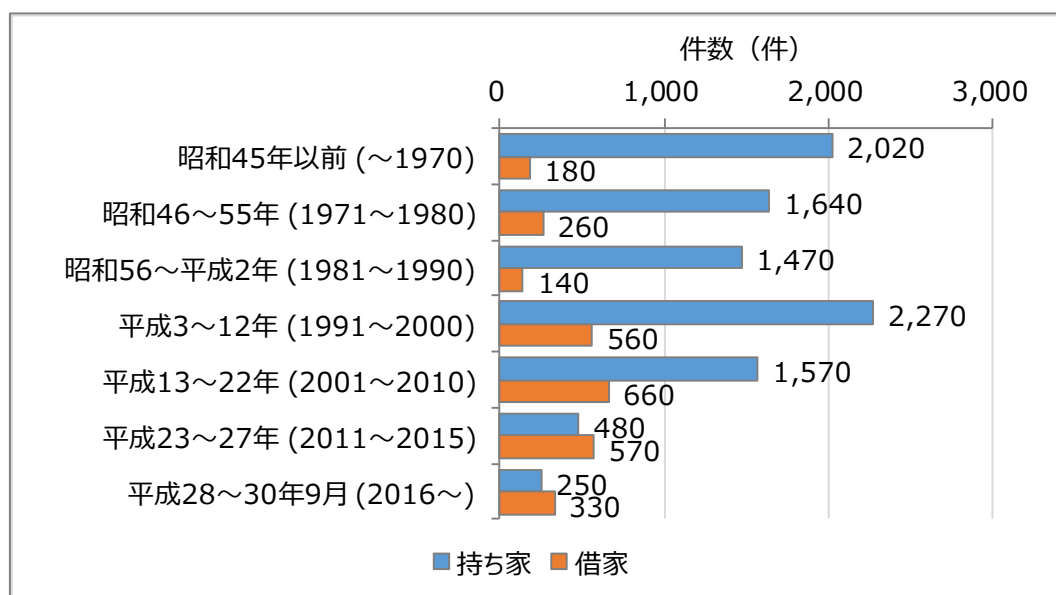
本市の住宅の建築時期は、持ち家では平成 3（1991）～平成 12 年（2000）年築の住宅、借家では平成 13（2001）～平成 22 年（2010）年築の住宅が最も多くなっています。

一方、持ち家では、昭和 45（1970）年以前に建築された住宅も約 2,000 件存在します。

昭和 55（1980）年以前に建築された住宅は、持ち家で 3,600 件以上あり、そのほとんどが旧耐震基準で建てられていると推定されます\*。

\* 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-10】 住宅の建築時期



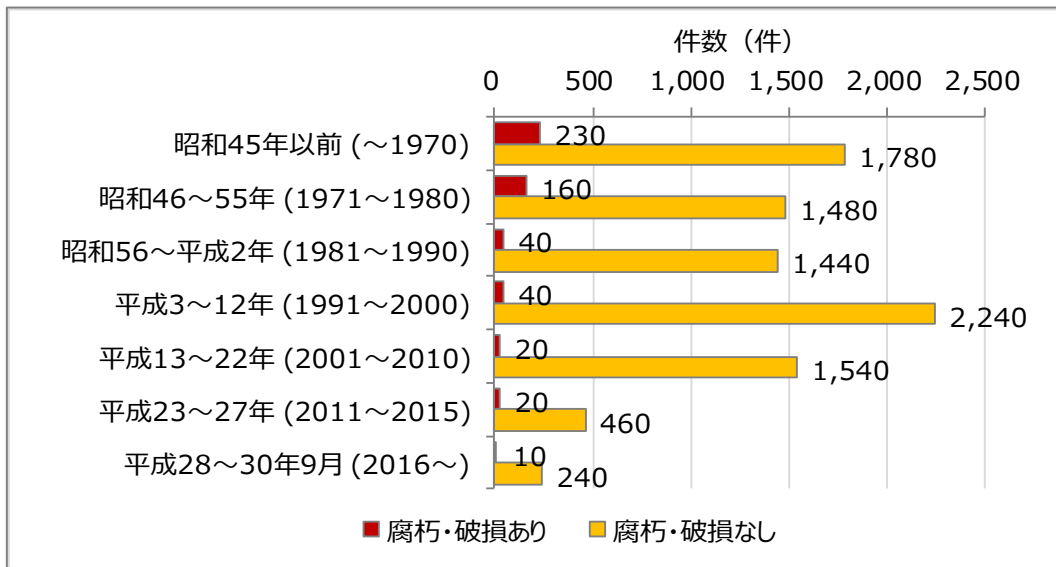
資料：住宅・土地統計調査

## ③ 持ち家の腐朽・破損の状況

②における持ち家について、腐朽・破損の状況を見ると、昭和 55（1980）年以前に建築された住宅（持ち家）では、建物に何らかの腐朽・破損がある住宅が一定数存在しています。



【図-11】 持ち家の腐朽・破損の状況



資料：住宅・土地統計調査

※ 端数処理の関係から、図-11の数値の合計は必ずしも図-10の数値とは一致しません。

## (4) 空き家

### ① 空き家数・空き家率 (国・県との比較)

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、平成30(2018)年には約848万9,000戸、空き家率は13.6%と過去最高を記録しました。

本市においては、全国・県平均と比較して空き家率が高く、20%台後半で推移しています。

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。

【表-1】 国・千葉県・本市の空き家数と空き家率

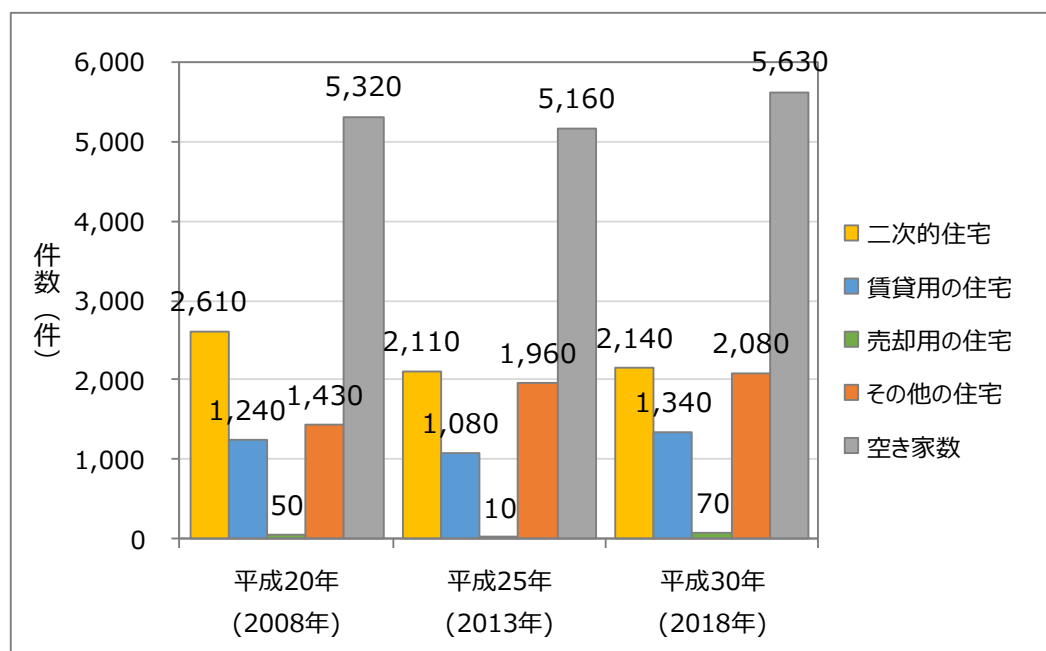
		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
全国	住宅総数	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	13.1%	13.5%	13.6%
千葉県	住宅総数	2,717,700	2,896,200	3,029,800
	空き家数	355,900	367,200	382,500
	空き家率	13.1%	12.7%	12.6%
鴨川市	住宅総数	19,320	19,600	19,840
	空き家数	5,320	5,160	5,630
	空き家率	27.5%	26.3%	28.4%

資料：住宅・土地統計調査

## ② 種類別でみた空き家の推移

空き家の種類別で見ると、別荘などの「二次的住宅」が最も多くなっている一方、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予定となっている「その他の住宅」が増加しており、平成30（2018）年には2,080件となっています。

【図-12】 種類別にみた空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

【表-2】 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	

資料：住宅・土地統計調査

【表-3】 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。)

資料：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。

### ③ 空き家数・空き家率（近隣他市との比較）

周辺 8 市で比較すると、本市の空き家率は高く、前述のとおり、別荘などの「二次的住宅」が多くなっていますが、「その他の住宅」の空き家率も高い水準となっています。

【表-4】 周辺 8 市の住宅総数と空き家数

	住宅総数	空き家数	空き家率	空き家の種類			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
館山市	27,450	7,450	27.1%	2,040 7.4%	1,900 6.9%	50 0.2%	3,470 12.6%
木更津市	66,590	9,240	13.9%	310 0.5%	5,070 7.6%	410 0.6%	3,450 5.2%
市原市	127,940	18,680	14.6%	200 0.2%	10,790 8.4%	860 0.7%	6,820 5.3%
鴨川市	19,840	5,630	28.4%	2,140 10.8%	1,340 6.8%	70 0.4%	2,080 10.5%
君津市	39,390	6,050	15.4%	920 2.3%	3,260 8.3%	120 0.3%	1,750 4.4%
富津市	20,770	3,610	17.4%	560 2.7%	820 3.9%	40 0.2%	2,200 10.6%
袖ヶ浦市	25,450	2,520	9.9%	90 0.4%	1,270 5.0%	90 0.4%	1,060 4.2%
南房総市	19,700	5,300	26.9%	2,280 11.6%	620 3.1%	90 0.5%	2,320 11.8%

資料：住宅・土地統計調査

## 第4節 実態調査にみる空家等の現状

本市では、平成 28（2016）年度に「鴨川市特定空家等実態調査」、令和元（2019）年度に「鴨川市空家等の実態及び活用意向調査」を実施し、市内における適切な管理が行われていない空家等の実態を把握するとともに、当該物件所有者等へのアンケート調査を行いました。

【表-5】 調査の概要

項目	内容
調査区域	鴨川市内全域
調査対象	鴨川市内に所在する空家等（居住その他の使用がなされていない家屋、店舗、工場等の建築物）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
調査実施期間	平成 28（2016）年 9 月 26 日～平成 29（2017）年 3 月 17 日
	令和元（2019）年 12 月 11 日～令和 2（2020）年 3 月 25 日

### （1）現地調査

#### ① 現地調査の概要

平成 28（2016）年度調査は、民間の住宅地図会社が保有する空家等データに基づき、市内において空家等と思われる調査対象建物を 894 件確認しました。これらの調査対象建物について、公道からの外観目視による現地調査を実施したところ、894 件の調査対象建物のうち、733 件の建物が「空家等と推定される建物」に該当しました。

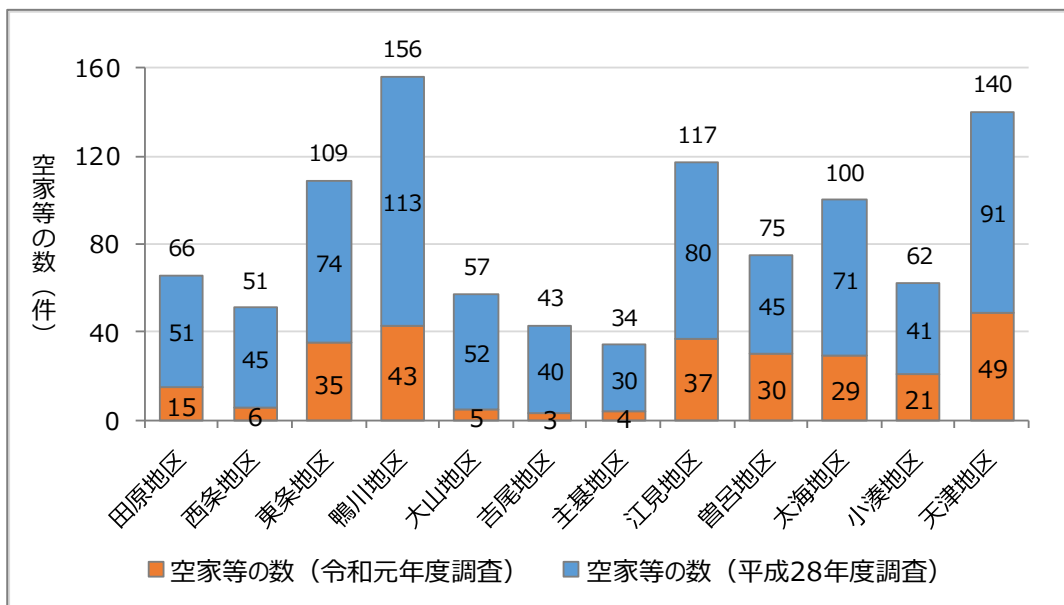
また、令和元（2019）年度調査では民間の住宅地図会社が保有する空家等データから、平成 28（2016）年度調査とは重複しない新たな調査対象建物を 326 件確認しました。これらの調査対象建物について、公道からの外観目視による現地調査を実施したところ、326 件の調査対象建物のうち、277 件の建物が「空家等と推定される建物」に該当しました。

#### ② 空家等の分布状況

空家等の数を地区別にみると、「鴨川地区」が 156 件、「天津地区」が 140 件と最も多く、次いで「江見地区」が 117 件、「東条地区」が 109 件と続きます。

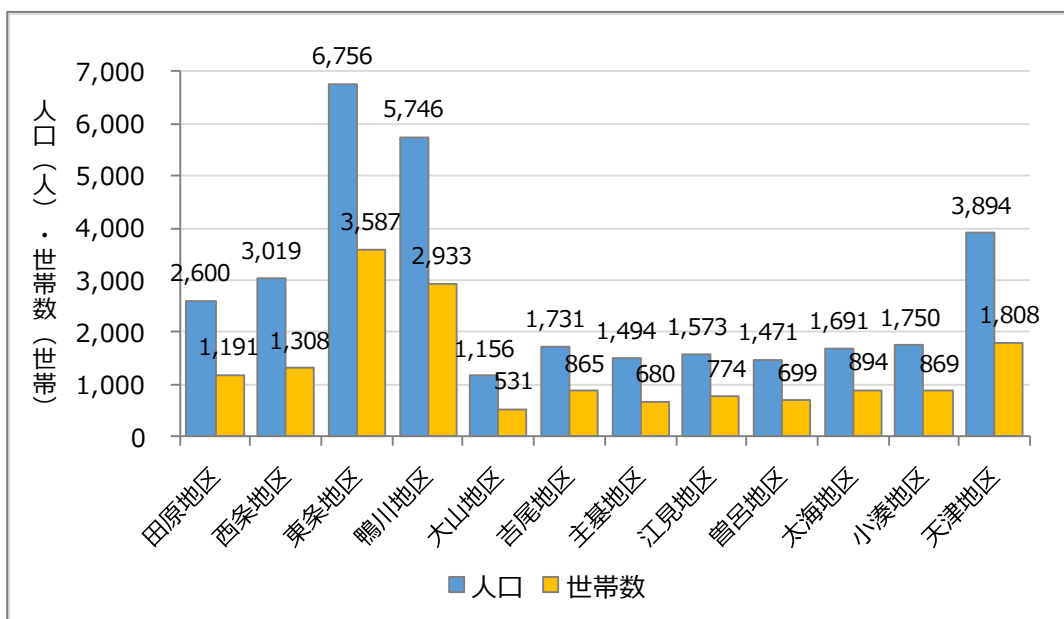
地区別の人口・世帯数と比較すると、「東条地区」や「鴨川地区」は人口・世帯数ともに多く、地区内における空家等の割合は相対的に低くなりますが、一方、「江見地区」は人口・世帯数に対して空家等の割合が相対的に高いことが分かります。

【図-13】 地区別の空家等の数



(平成 28 年度・令和元年度実態調査結果)

【図-14】 地区別の人口・世帯数



資料：住民基本台帳（平成 31 年 3 月 31 日時点）

### ③ 不良度判定

現地調査において「空家等と推定される建物」1,010 件について、第三者へ危害を与える可能性の観点から、空家等の不良度判定を行いました。

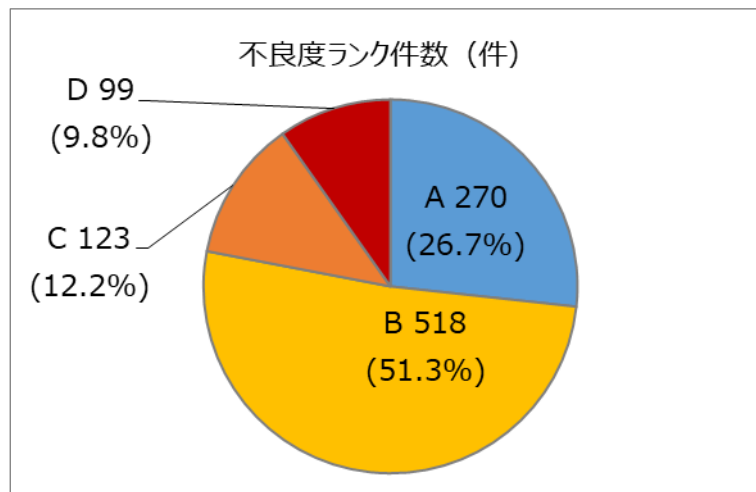
不良度判定では、物理的な状況・維持管理の状態からみた部位ごとの損傷の度合いを点数化して、空家等を 4 ランク（A・B・C・D）に区分しました。

市全体では、「比較的小規模の修繕で利用可能」な B ランクが 518 件と最も多く、「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」な A ランクが 270 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 123 件、「倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能」な D ランクが 99 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	270 件 (26.7%)
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	518 件 (51.3%)
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	123 件 (12.2%)
D	100 点以上	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能	99 件 (9.8%)

【図-15】 不良度ランクの内訳（市全体）



（平成 28 年度・令和元年度実態調査結果）

#### ④ 利活用可能性判定

③の不良度判定と同様に、現地調査において「空家等と推定される建物」1,010件について、売買・賃貸等を含めた利活用の可能性の観点から、空家等の利活用可能性判定を行いました。

なお、利活用可能性は、土地・建物の一体として判定すべきものであるため、判定にあたっては、現地調査の調査項目のうち、土地に関するものを「立地条件」とし、建物に関するものを「建物条件」として、それぞれ利活用可能性を判定し、最終的に「立地条件」と「建物条件」の判定結果の低い方を総合ランクとして判定しました。

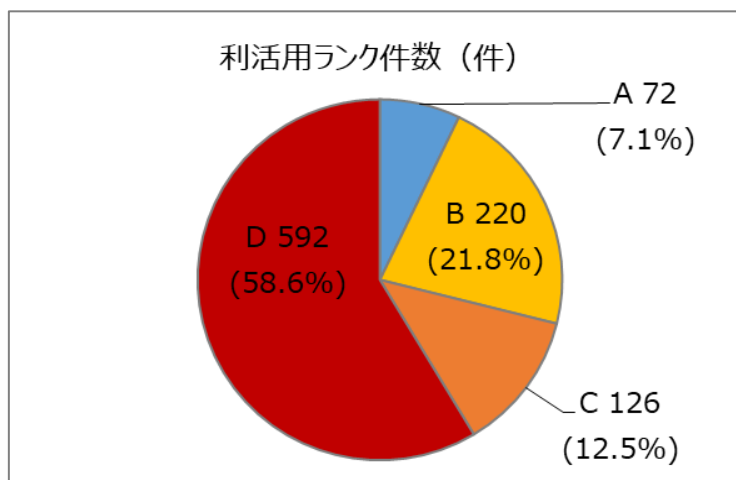
市全体では、「売却・賃貸が困難」なDランクが592件と最も多く、「売却・賃貸の期待性あり」なBランクが220件、「売却・賃貸の期待性が低い」Cランクが126件、「売却・賃貸が容易」なAランクが72件となりました。

【表-7】 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	72件 (7.1%)
B	40～99点	売却・賃貸の期待性あり	220件 (21.8%)
C	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い	126件 (12.5%)
D	150点以上	売却・賃貸が困難	592件 (58.6%)

※ 利活用可能性判定については、「立地条件」・「建物条件」についてそれぞれランク付けし、最終的に両者の低い方のランクをもって利活用可能性の総合ランクとして判定しています。

【図-16】 利活用可能性ランクの内訳（市全体）



(平成28年度・令和元年度実態調査結果)

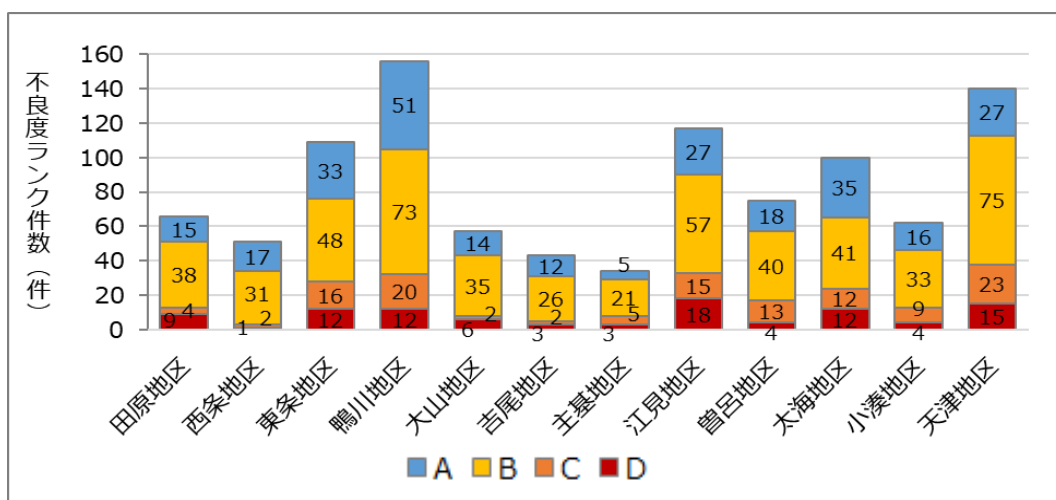


### ⑤ 地区別の状況

地区別にみると、不良度Dランクの空家等は、江見地区（18件）、天津地区（15件）、東条地区（12件）、鴨川地区（12件）、太海地区（12件）に多く分布しています。

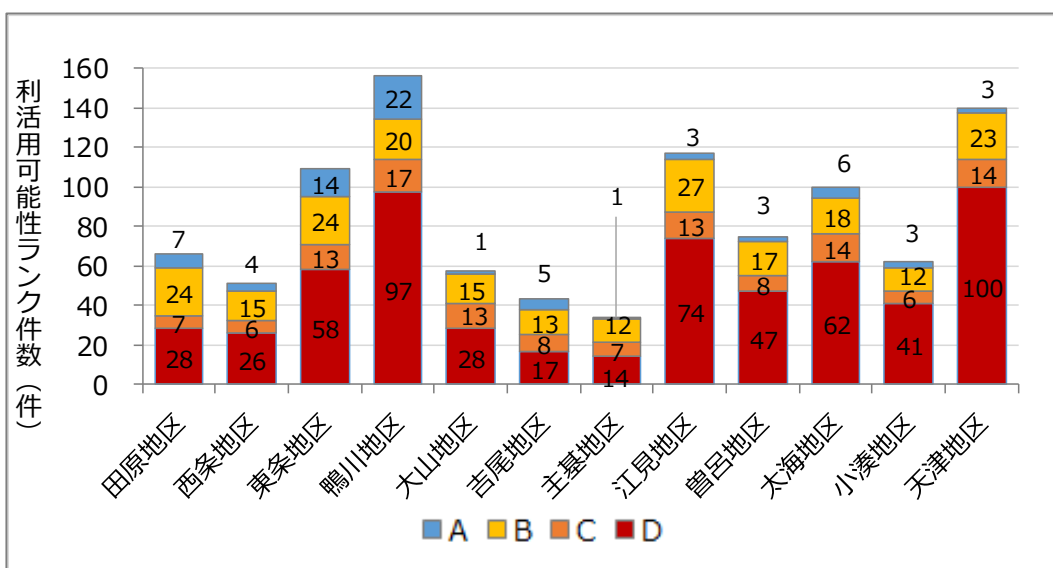
一方、利活用可能性Dランクの空家等は、天津地区（100件）、鴨川地区（97件）、江見地区（74件）、太海地区（62件）、東条地区（58件）に多く分布しています。

【図-17】 地区別の不良度ランク件数



(平成 28 年度・令和元年度実態調査結果)

【図-18】 地区別の利活用可能性ランク件数

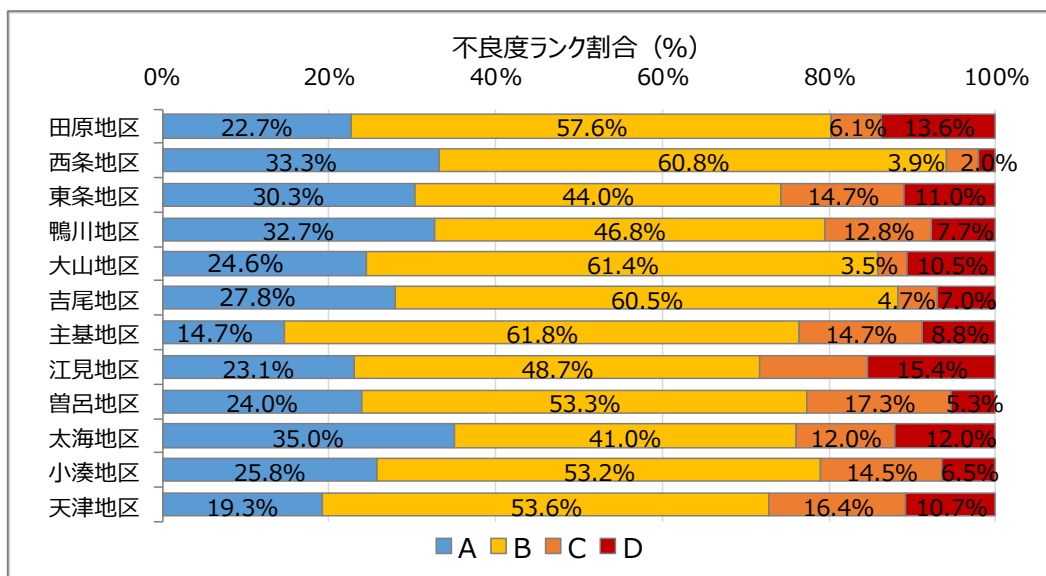


(平成 28 年度・令和元年度実態調査結果)

また、不良度ランクの割合をみると、「太海地区」は「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」なAランクの割合が最も高くなっています。

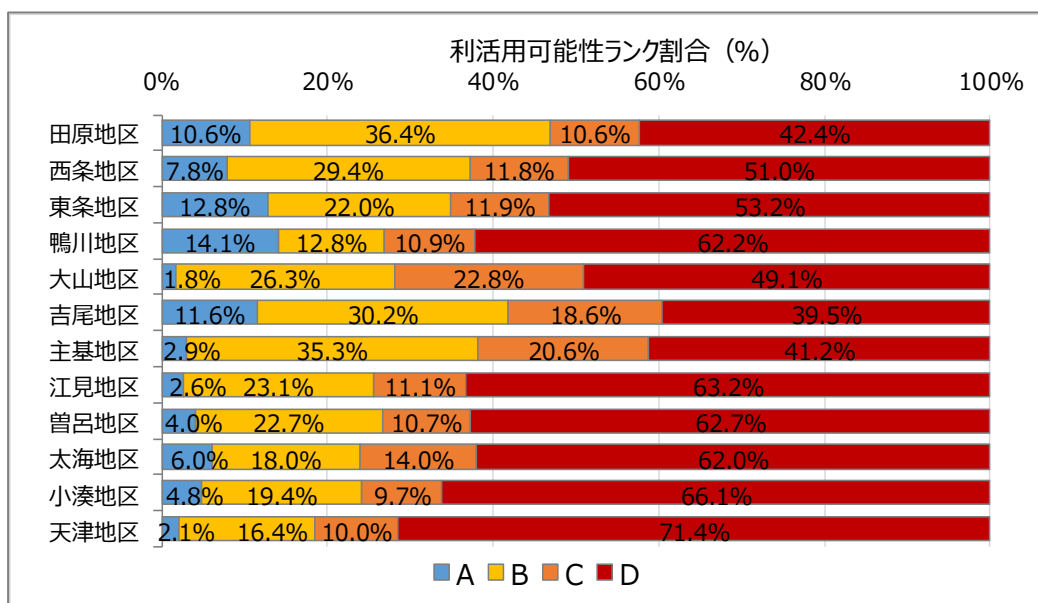
利活用可能性ランクの割合をみると、「天津地区」はDランクの割合が71.4%を占める一方、「吉尾地区」、「主基地区」、「田原地区」ではDランクの割合が低くなっています。

【図-19】 地区別の不良度ランクの割合



(平成 28 年度・令和元年度実態調査結果)

【図-20】 地区別の利活用可能性ランクの割合



(平成 28 年度・令和元年度実態調査結果)

## (2) 意向調査

### ① 意向調査の概要

平成 28 (2016) 年度及び令和元 (2019) 年度に本市が実施した空家等実態調査において利活用可能性判定ランクが A・B・C である建物を対象に、所有者等を特定できた 272 件について、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-8】 意向調査の概要

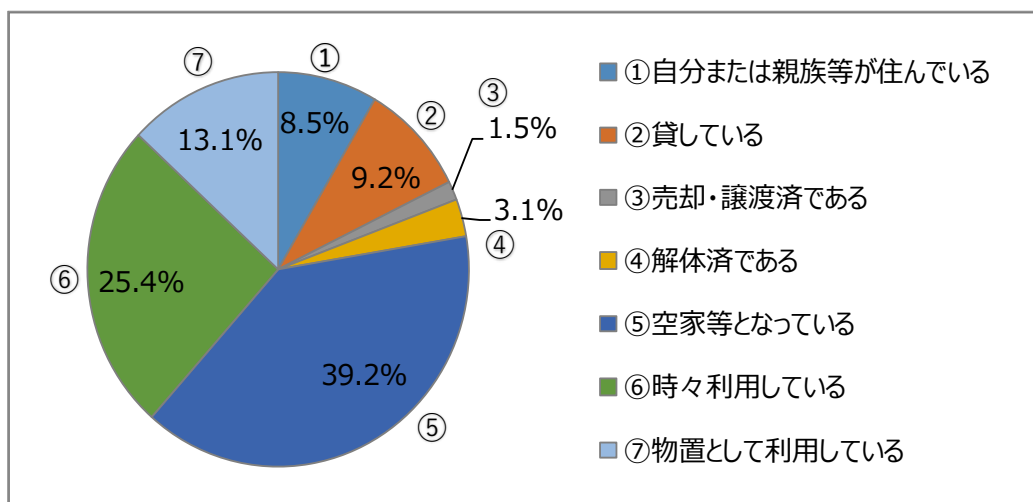
項目	内容
調査方法	郵送によるアンケート方式
調査票発送日	令和 2 (2020) 年 3 月 3 日
回収期限日	令和 2 (2020) 年 3 月 13 日
調査票送付数	272 件 (※うち宛先不明返戻数 : 29 件)
調査票回収数	129 件
回収率	53.1% (※宛先不明返戻分は分母から除く。)

### ② 意向調査の結果

#### A 建物の状態

「空家等となっている」が 39.2%と最も多く、次いで「時々利用している」25.4%、「物置として利用している」13.1%、「貸している」9.2%、「自分または親族等が住んでいる」8.5%と続きます。

【図-21】 建物の状態

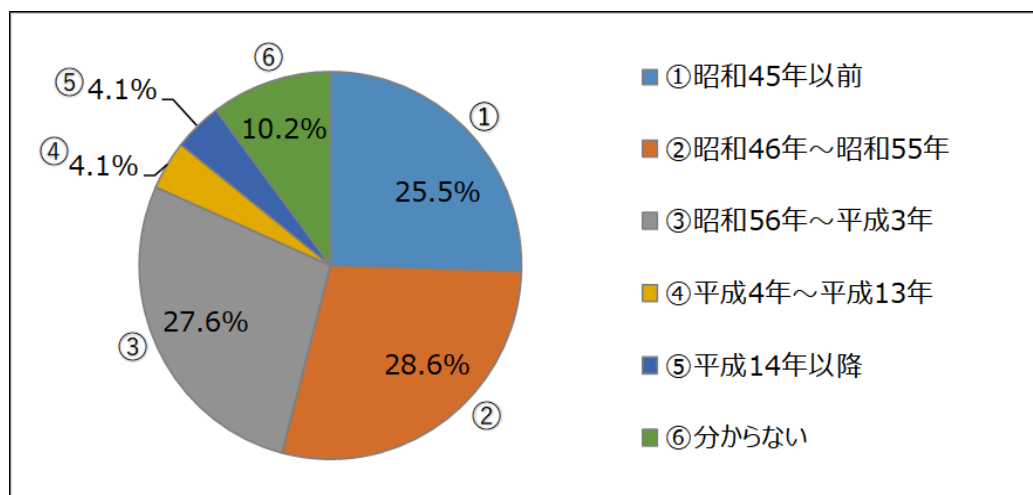


(令和元年度活用意向調査結果)

## B 建築時期

「昭和46年～昭和55年」が28.6%と最も多く、次いで「昭和56年～平成3年」27.6%、「昭和45年以前」25.5%、「分からない」10.2%、「平成4年～平成13年」4.1%と続きます。

【図-22】 建築時期

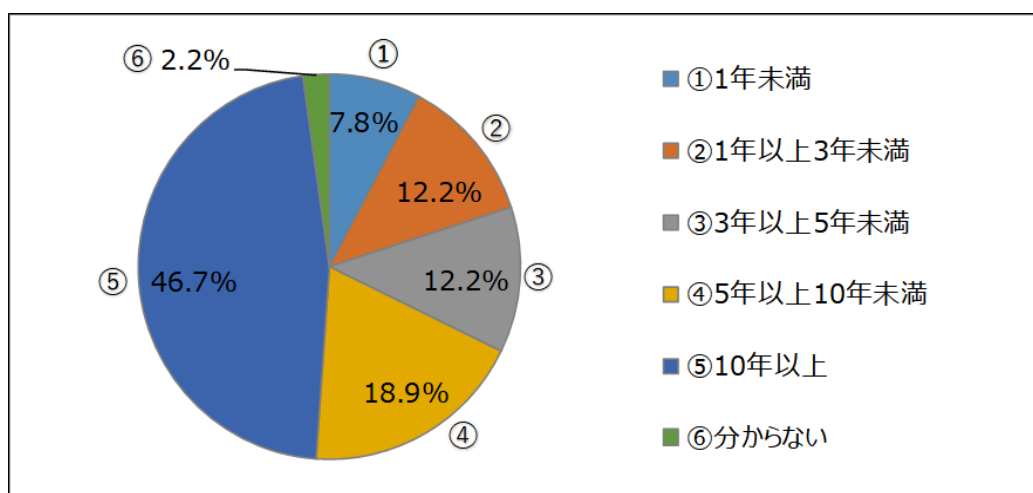


(令和元年度活用意向調査結果)

## C 空家等になっている期間

「10年以上」が46.7%と最も多く、次いで「5年以上10年未満」18.9%、「1年以上3年未満」12.2%、「3年以上5年未満」12.2%、「1年未満」7.8%と続きます。

【図-23】 空家等になっている期間

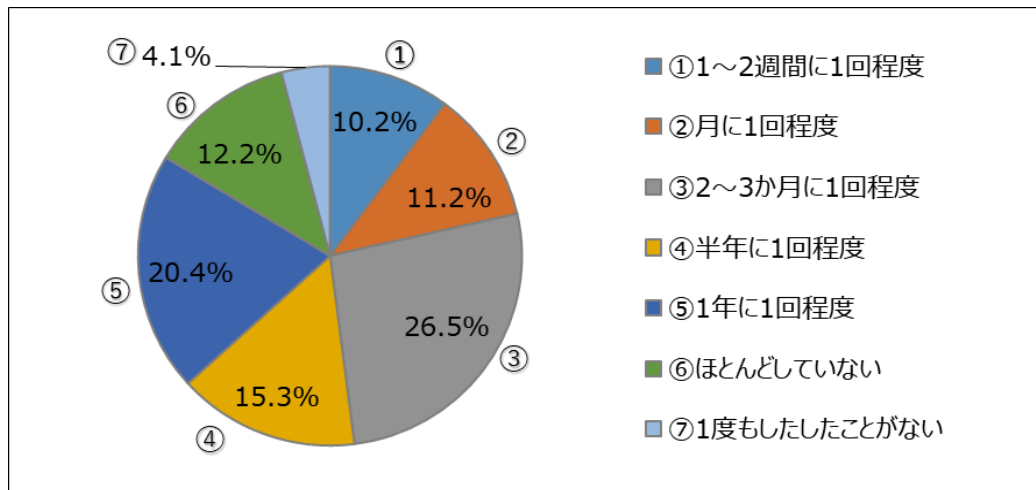


(令和元年度活用意向調査結果)

#### D 管理の頻度

「2～3 か月に 1 回程度」が 26.5%と最も多く、次いで「1 年に 1 回程度」20.4%、「半年に 1 回程度」15.3%、「ほとんどしていない」12.2%、「月に 1 回程度」11.2%と続きます。

【図-24】 管理の頻度

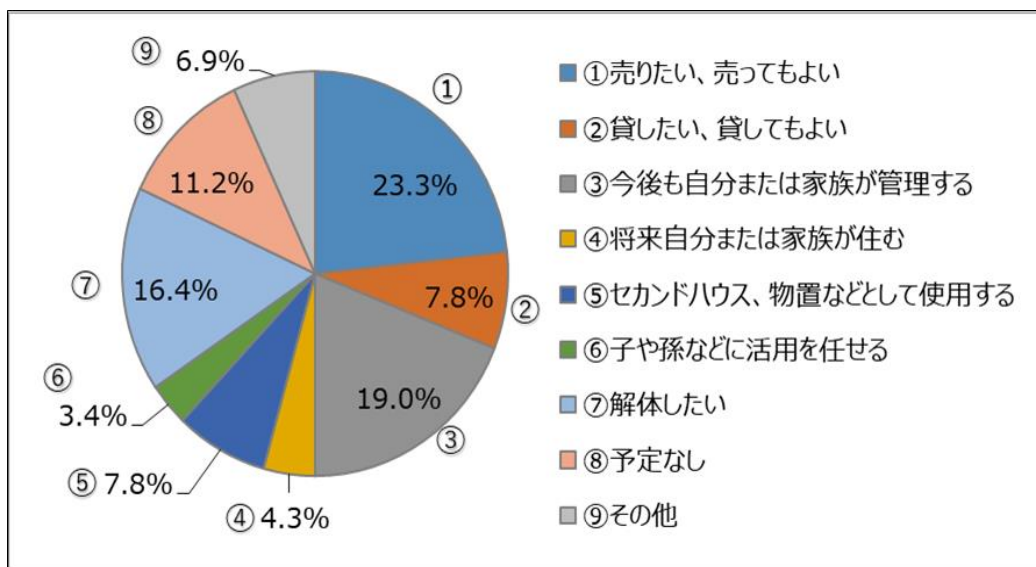


(令和元年度活用意向調査結果)

#### E 今後の意向

「売りたい、売ってもよい」が 23.3%と最も多く、次いで「今後も自分または家族が管理する」19.0%、「解体したい」16.4%、「予定なし」11.2%、「貸したい、貸してもよい」7.8%と続きます。

【図-25】 今後の意向

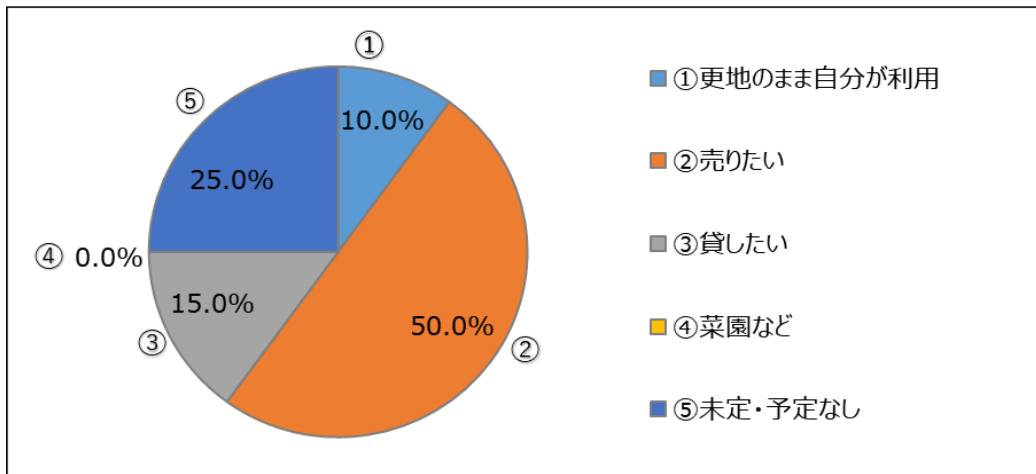


(令和元年度活用意向調査結果)

※ 「その他」として、「将来的には処分する予定」、「借地の為不明」、「遺産相続後解体したい」、「整地し建てかえる予定（時期未定、数年以内）」、「どうしたものか悩んでいる。2～3年はセカンドハウス、物置などとして使用しながら処分の仕方を考えたい。」、「市道予定地の為、解体予定」などが寄せられました。

また、「解体したい」と回答された方のうち、解体後の土地については「売りたい」が50.0%と最も多くなっています。

【図-26】 解体後の土地の活用

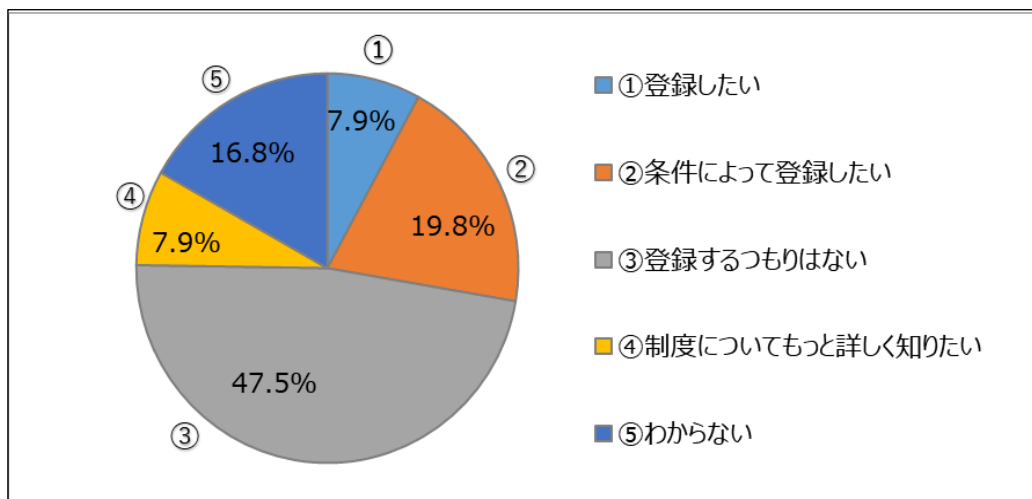


(令和元年度活用意向調査結果)

#### F 空き家バンクについて

「登録するつもりはない」が47.5%と最も多く、「条件によって登録したい」19.8%、「わからない」16.8%、「登録したい」7.9%、「制度についてもっと詳しく知りたい」7.9%と続きます。

【図-27】 空き家バンクについて



(令和元年度活用意向調査結果)

---

## 第5節 空家等の課題

---

### (1) 問題点

#### ① 地域特性からの問題点

- 少子高齢化が進行し、老年人口割合は、県内各市の中で比較的高く、県平均（27.0%）よりも10ポイント以上高くなっています。
- 世帯数が増加する一方、核家族化によって世帯規模が小さくなり、今後、住宅所有者の高齢化や単身高齢世帯の増加が予想されます。
- 本市の住宅は持ち家の比率が高く、旧耐震基準で建築された住宅が多く存在します。
- 空き家率は、国や県の平均に比べ約7～8ポイント高く推移しています。
- 本市の空き家のうち、最も多いのは別荘などの「二次的住宅」ですが、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予定となっている「その他の住宅」が増加を続けています。

#### ② 実態調査からの問題点

- 不良度判定におけるDランクの空家等は、周囲へ悪影響を及ぼす可能性が高いことから、優先的に対策を実施する必要があります。
- 利活用可能性判定の結果、現状のままでは利活用が困難又は期待性が低いと判定されたCランク及びDランクの建物の合計は718件（71.1%）となっています。
- 利活用可能性の高いAランクが72件（7.1%）で、現状のままの状態での利活用が期待できる空家等は少数となっています。
- 旧耐震基準の空家等が過半数を超えており、老朽化や耐震性に問題がある空家等は、適切な修繕や耐震工事などを施す必要があります。
- 建物を使用していない期間は、「10年以上」が46.7%、「5年～10年未満」が18.9%となっており、何らかの事情でいったん空家等になると、その状態が長期化し、10年以上に及ぶケースが半数近くあります。
- 管理頻度の低い空家等は、将来的に管理不全化する可能性が懸念されます。
- 利活用の意向を持っている所有者等が一定数存在しますが、一方、「今後も自分または家族が管理」や「予定なし」と回答した所有者等も存在します。
- 空き家バンク制度については、「登録するつもりはない」が半数近く存在しています。

## (2) 課題

### ① 空家等の発生抑制についての課題

少子高齢化の進行等により、所有者等である高齢者の入院や、介護施設への入居、あるいは死亡による相続の発生等をきっかけに、後に住む人のいない住宅は空家等となります。

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だけではなく、多様な発生要因に対して適切に働きかける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

いったん空家等となると長期化する傾向がみられ、適切な管理をされることなく長期にわたって放置された空家等が草木の繁茂等、地域の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

管理不全な状態になった空家等については、所有者等に対して適切な管理を行うように情報提供や助言をし、状態の改善を働きかけるための対応を行うことが求められます。

### ③ 空家等の利活用についての課題

将来、使用する予定のない空家等については、老朽化する前に売却・賃貸したり、建物を解体して更地にして再利用する等、利活用することが望ましいですが、費用面や権利関係等、様々な要因によって思うようにならず、空家等の流通が停滞する傾向があります。

そのため、空家等の流通や利活用を促進するための取組が求められます。



## 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

空家等の実態把握に努めるとともに、空家等が発生する前に、建物等の所有者等に対し、空家等の発生を抑制するための情報提供・意識啓発等を図るとともに、空家等に関する所有者等や相談者からの相談体制を確立します。

また、空家等が発生する要因に応じた効果的な発生抑制策を検討します。

### (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（法第3条）で明記されているとおり、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。

したがって、空家等の管理に関する意識が低い所有者等に対しては所有者責任を啓発し、適切な管理の重要性やメリットを周知させることで、空家等の適切な管理を促進します。

### (3) 空家等の利活用の促進

様々な理由で適切な管理・流通がなされない空家等について、空家等又は空家等を除却した跡地を利活用することにより、地域の居住環境の向上や活性化、さらには管理不全な空家等の発生抑制にも繋がります。空家等を地域の資源として有効に活用できるように、空家等の利活用に関する方策を検討します。

### (4) 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等に関しては、所有者等に対して適切な管理の重要性や所有者の責務等を周知させることで、自主的な改善を促し、管理不全状態の解消につなげ、良好な生活環境を保つことができるまちづくりを目指します。

また、所有者不明の空家等に関し、有効な対策を検討します。

なお、特定空家等の所有者等に対しては、法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告、命令を行い、自主的な改善を求めます。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するため、庁内各部局、外部団体等との連携・協力体制の強化を図り、新たな体制づくりを検討します。

## 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、市民等からの情報提供のあった空家等について、状況を把握するため現地調査を行うとともに、所有者等を特定するため関係部署や関係機関から情報を収集します。

また、平成28(2016)年度と令和元(2019)年度に実施した実態調査を、本計画の見直し時には再調査を実施します。

#### (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だけでなく、現在使用されている建築物が、将来空家等にならないための抑制策が重要となってきます。

そのため、空家等の発生要因や問題点、法による空家等への措置を市のホームページや広報誌等により周知し、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最大限有効に活用し、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事業費等補助事業

---

## 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り情報を発信し空家等の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。

## 第3節 空家等の利活用の促進

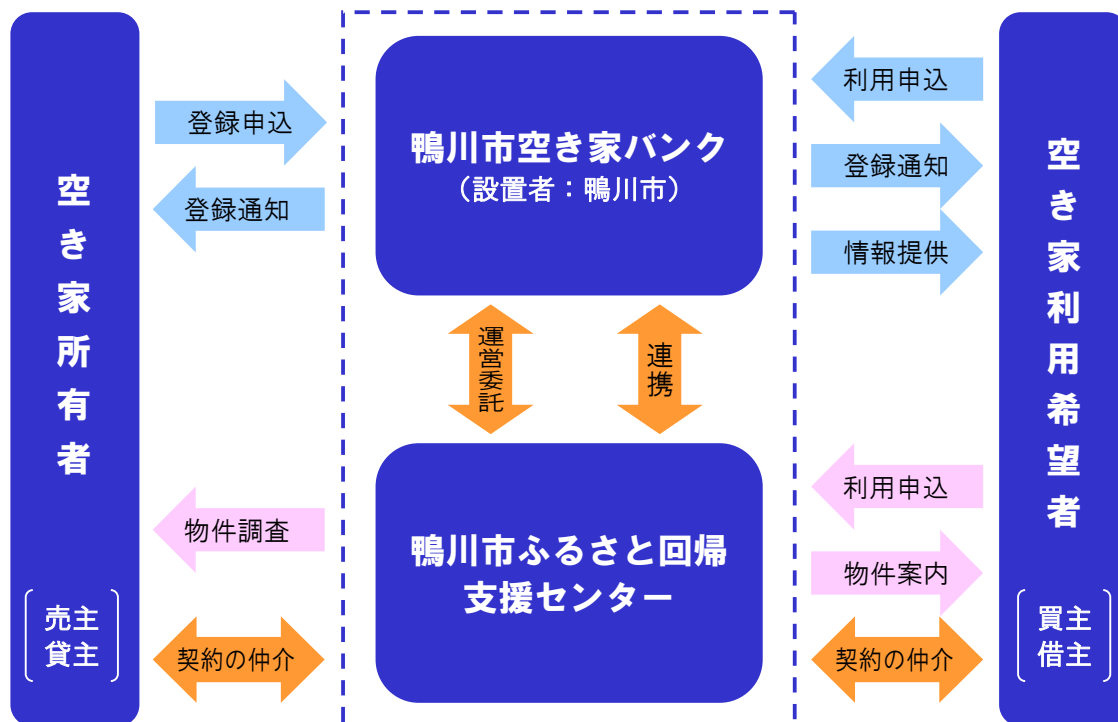
### (1) 空家等の流通促進

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推進します。

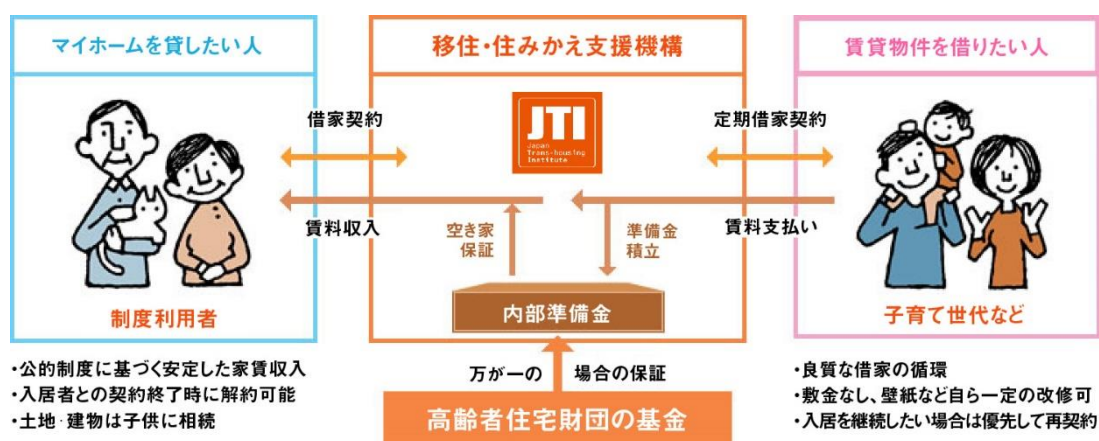
- ・「鴨川市空き家バンク」、(一社) 移住・住みかえ支援機構が行っている「マイホーム借上げ制度」の周知など

【図-28】 鴨川市空き家バンクの概要



※ 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-29】 マイホーム借上げ制度の概要



資料：一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）

## （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図る観点から、本市への移住者に対して様々な支援を行います。

- ・ 鴨川市住宅取得奨励金事業
- ・ 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を活用した、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、様々な用途として活用している先進的な事例を参考にし、空家等の利活用に取り組みます。

---

## 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、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、財産管理人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、法第12条に基づき、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) 特定空家等の認定

#### ① 立入調査

所有者等に対し、(1)③の情報提供や助言を行った後、なお空家等の改善がみられない場合は、特定空家等に認定するか否かの判断を行います。

その際、外観目視だけでは足りず、敷地内に立ち入って建物等の状態を詳しく調査する必要がある場合には、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、国が定めたガイドラインを踏まえ、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（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）特定空家等に対する措置

### ① 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、所有者等へ助言又は指導を行います。〔法第 14 条第 1 項〕

### ② 勧告

助言又は指導を行った後も、特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を設けて、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、所有者等へ勧告を行います。〔法第 14 条第 2 項〕

勧告後は、特定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-9】 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地の区分	内容	住宅用地の特例率 (固定資産税)
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
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	評価額×1/3

### ③ 命令

勧告を行った後も、所有者等が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかつた場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを、所有者等へ命令します。〔法第14条第3項〕

所有者等が命令に従わない場合は、50万円以下の過料に処されます。〔法第16条第1項〕

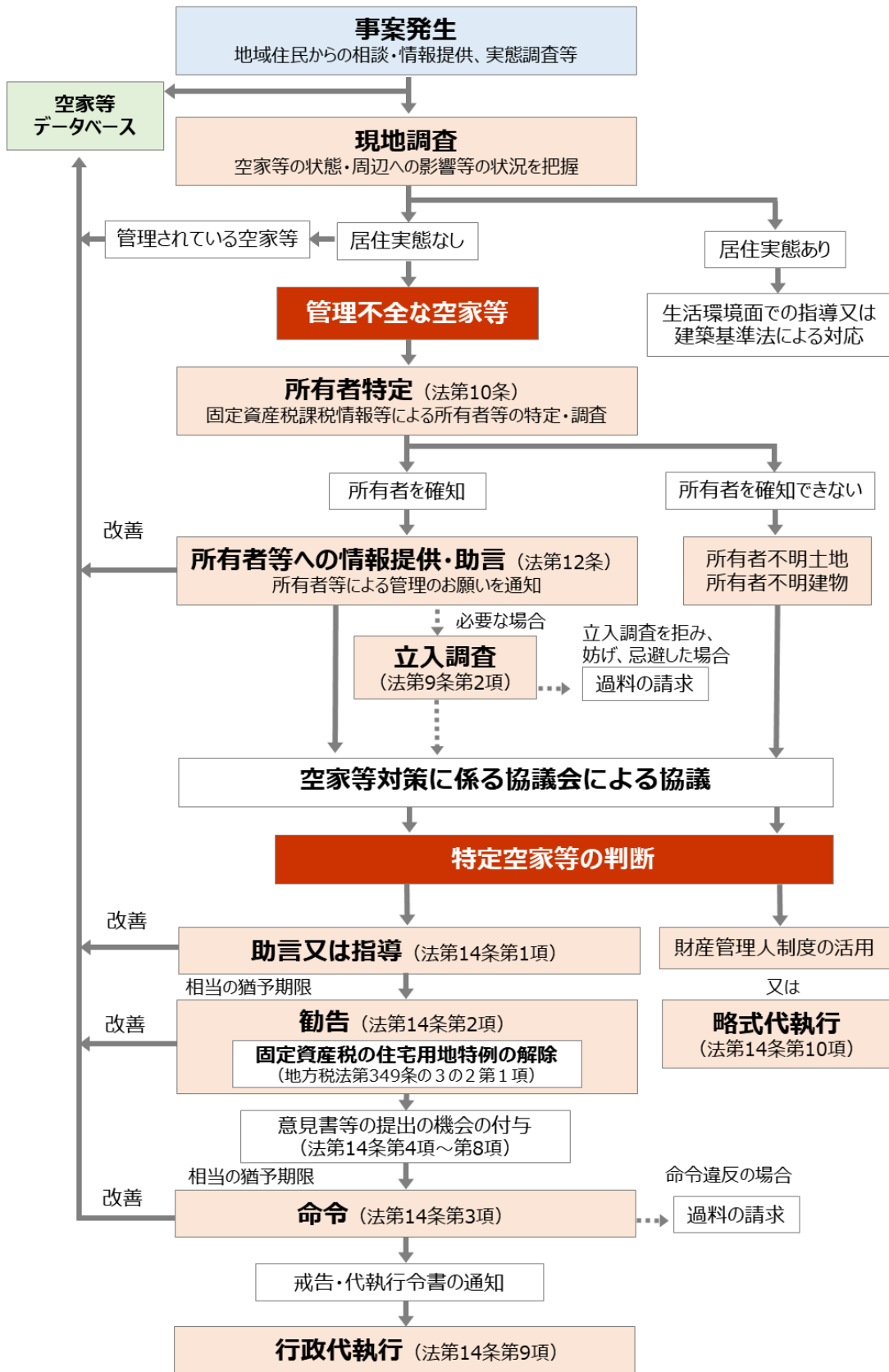
### ④ 行政代執行

必要な措置をとるよう命令を行った後も、所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても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、行政代執行を実施します。〔法第14条第9項〕

### ⑤ 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、本市が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本市が委任した第三者が実施します。〔法第14条第10項〕

【図-30】 管理不全な空家等に対する措置のフロー



#### **(4) 所有者不明への対応**

特定空家等の所有者等が確知できない場合は、不在者財産管理人の選任申立て等の法的手続による対応や、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**

特定空家等については、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、市が必要最低限の措置をとることができるよう検討します。

#### **(6) 他の法令による規制**

適切に管理されていない空家等に対しては、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づくりを推進します。

#### ① 相談体制

空家等の問題は多岐にわたるため、相談者はどこに相談に行けばよいのか分かりにくい状況です。

そのため、空家等に関する市民の相談や問い合わせに対し、建設経済部都市建設課が窓口となり、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います。

【表-10】 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事 市道への樹木の繁茂などに関する事
総務部危機管理課	防犯、火災予防に関する事
総務部環境課	雑草・樹木等の繁茂に関する事 衛生に関する事（不法投棄、害虫等）
経営企画部まちづくり推進課	移住・定住、空き家バンクに関する事
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事
健康福祉部福祉課	高齢者福祉に関する事

#### 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検討します。

## **(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) 空家等対策に係る協議会の設置**

本市では、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策に係る協議会を設置します。協議会では、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、特定空家等の認定に関する協議等を行います。

## **(4) 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。

そのため、専門家団体や地域団体等と連携し、空家等の複合的な問題に対応することが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3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 04-7092-1111（代表）