

# 鴨川市空家等対策計画 概要版

## 第1章 計画の概要

### ■ 計画の背景と目的

- 全国的に空家等が増加し、適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に影響を及ぼすなど社会問題化。
- 平成26(2014)年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が制定。
- 本市は、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「鴨川市空家等対策計画」を策定。

### ■ 本市の地域特性

- 少子高齢化が進行。老年人口割合は県内各市の中で比較的高く、県平均よりも10ポイント以上高い。
- 世帯数が増加する一方、核家族化によって世帯規模が縮小。  
→ 住宅所有者の高齢化や単身高齢世帯の増加
- 持ち家住宅の比率が高く、旧耐震基準で建築された住宅が多い。
- 「住宅・土地統計調査」では、本市の空き家率は、国や県平均よりも約7~8ポイント高く推移。
- 空き家の種類は、別荘などの「二次的住宅」が多く、近年、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等で取り壊す予定となっている「その他の住宅」も増加。

### ■ 課題

- ① **空家等の発生抑制**についての課題 ……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 ……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 ……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

本市の空家等対策は、**市内全域を対象**とし、次に定義する**空家等及び特定空家等**を対象とします。

空家等	特定空家等
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。)。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。	市内に所在する空家等のうち、次の状態にあると認められる空家等 <ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>

### ■ 現地調査の結果

平成28(2016)年度と令和元(2019)年度に実施した空家等の実態調査の結果、**本市全体の空家等と推定される建物は1,010件**確認されました。

平成28(2016)年度調査	空家等733件 / 調査対象建物894件
令和元(2019)年度調査	空家等277件 / 調査対象建物326件

【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 低		不良度 高	
A : 270件 (26.7%)	B : 518件 (51.3%)	C : 123件 (12.2%)	D : 99件 (9.8%)

【利活用可能性判定】 売買・賃貸を含む利活用の可能性の観点から判定

利活用可能性 高		利活用可能性 低	
A : 72件 (7.1%)	B : 220件 (21.8%)	C : 126件 (12.5%)	D : 592件 (58.6%)

### ■ 所有者等への意向調査の結果

- 空家等の過半数が旧耐震基準で建てられた建物
- 一度空家等となると使用していない期間が長期化
- 利活用の意向を持っている所有者等が一定数存在する一方、現状維持や予定なしと回答した所有者等も約3割
- 空き家バンクへの登録は約半数の所有者等が消極的

- **計画の位置付け** 法第6条に規定する「空家等対策計画」であり、上位計画を踏まえ、関連計画との整合性を図るものとします。
- **計画期間** 令和3(2021)年度~令和7(2025)年度までの5年間
- **対策の基本方針** 本市の現状や空家等の課題から、**空家等対策の基本方針**として次の5つを定め、空家等対策の具体的な取組を実施します。

#### 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

#### 基本方針4 管理不全な空家等への対応

#### 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
- (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事業費等補助事業

### 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

### 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」の周知
  - ・ 「マイホーム借上げ制度」の周知
- (2) 空家等を活用した移住支援
  - ・ 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

### 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) 特定空家等の認定
- (3) 特定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
  - ・ 相談窓口の設置、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) 空家等対策に係る協議会の設置
- (4) 専門家団体、地域団体等との連携