

第2期
南房総市空家等対策計画

令和3年5月
南房総市

目次

1. 計画策定の背景と目的・役割・計画期間・用語の定義 1

- (1) 計画策定の背景
- (2) 計画の位置付けと目的・役割
- (3) 計画期間
- (4) 用語の定義

2. 本市の人口・空家の推移・独自調査による実態把握 4

- (1) 本市の人口・世帯数の推移と現状（国勢調査）
- (2) 本市における空家の推移と現状（住宅・土地統計調査）
- (3) 市内空家等実態調査（市独自調査）
- (4) 空家等所有者等に対するアンケート調査

3. 計画の基本方針 51

- (1) 対象地区・対象とする空家等の種類・計画期間
【国指針1：対象地区、対象とする空家等の種類】【国指針2：計画期間】
- (2) 基本的な対策の方針 【国指針1：空家等の対策に関する基本的な方針】
- (3) 対象となる空家等の把握の方針 【国指針3：空家等の調査に関する事項】

4. 空家等対策の3つの基本方針に基づく取組 54

- (1) 「空家等化の抑制・予防」対策の取組
【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】
- (2) 「空家等の市場流通・活用促進」対策の取組
【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】
- (3) 「管理不全状態にある空家等の抑制・解消」対策の取組
【国指針6：特定空家等に対する措置】

5. 空家等対策の実施体制 61

- (1) 市民等からの相談への対応
【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】
- (2) 相談窓口と実施体制
【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

6. その他空家等対策の実施に向けた取組等 62

- (1) 計画内容の見直し【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

資料編

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ② 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令
- ③ 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
- ④ 「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）
- ⑤ 南房総市空家等対策協議会規則

1. 計画策定の背景と目的・役割・計画期間・用語の定義

(1) 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化の進行等により、全国的に空家等が増加傾向にある中で、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観面などにおいて多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題となっています。

こうした状況に対応するため、国は平成26年11月に「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「空家特措法」という。）を公布し、平成27年5月に全面施行されました。

これにより、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として位置づけられました。

本市においても、空家等は増加傾向にあり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成28年3月に「南房総市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

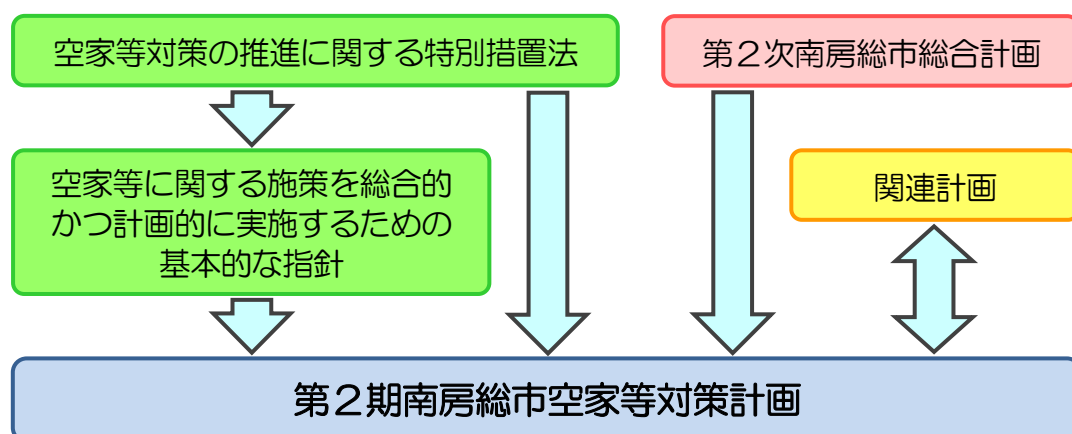
総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」によると、本市の空家数は平成25年から平成30年の5年間で420戸増加しており、全国では5年間で29万3千戸（3.6%）の増加となり、空家率13.6%は過去最高となりました。このような空家等の増加現象は、少子高齢化などを要因とする人口減少と相まって、今後も続いていくものと考えられます。特に少子高齢化が進む本市においては、今後の更なる空家等の増加は必然的であり、その迅速かつ効果的な対策が求められています。

そこで本市では、これまでの空家等対策を踏まえつつ、空家等対策をより一層推進するために「第2期南房総市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

(2) 計画の位置付けと目的・役割

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空家特措法第4条に定められている市町村の責務（空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるもの）を果たすものです。

また、「第2次南房総市総合計画」や関連計画と整合を図り、市の空家等の現状や課題を踏まえて具体的な対策やその実施体制などを定める計画として位置付け、空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進し、市民が安心して暮らせるまちづくりを目的として、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。



(3) 計画期間

空家等対策を中長期的にとらえ、第2次南房総市総合計画や関連計画を参考としながら、計画期間を令和3年度から令和7年度までの5年間とします。また、定期的の実態調査を実施するとともに国勢調査や住宅・土地統計調査の結果を参照しながら、本計画に対する評価や検証を行い、計画期間中であっても、社会情勢の変化や国の施策などに応じて適宜見直しを行うこととします。

H30	H31 (R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9
第2次南房総市総合計画									
			第2期南房総市空家等対策計画 (必要に応じて適宜見直し)						

(4) 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」については、空家特措法に以下のとおり定められています。

本計画についても、この条文の定めに基づき、この条文中の「空き家バンク」などの固有名詞以外は、「空家等」及び「特定空家等」の呼称で統一して表記しています。

「空家等」 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。
（空家特措法第2条第1項）

＊共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家特措法の適用の対象外となります。

＊「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。

（出典：「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」）

「特定空家等」 「空家等」のうち、以下のような管理不全状態にあると認められるもの

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

（空家特措法第2条第2項）

「所有者等」 空家等の所有者又は管理者
（空家特措法第3条）

「住宅」	一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改造されたもの （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「二次的住宅」	別荘やセカンドハウスになっている住宅 （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「賃貸用住宅」	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「売却用住宅」	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅 （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「その他の空き家」	上記以外の方が住んでいない住宅で、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 （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「一時現在者」	昼間だけ使用している、何人かの方が交代で寝泊まりしているなど、一時的に使用している者 （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「建築中」	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの （出典：「平成３０年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」）
「空き家バンク」	空き家の売買、賃貸その他の取引を希望する所有者から登録申込みを受けた情報を公開し、市内への移住定住、二地域居住、起業、事業拡大等を目的として、空き家の利用を希望する者に対し、情報を提供する仕組み （出典：南房総市空き家バンク実施要綱）
「南房総市空き家バンク協議会」	宅地建物取引業者、建設業者その他の者からなる団体であって、市内の空き家の有効活用を通して、移住定住の促進、市民と市外居住者との交流の拡大並びに経済及び産業の振興を図り、もって地域を活性化することを目的とする団体 （出典：南房総市空き家バンク実施要綱）

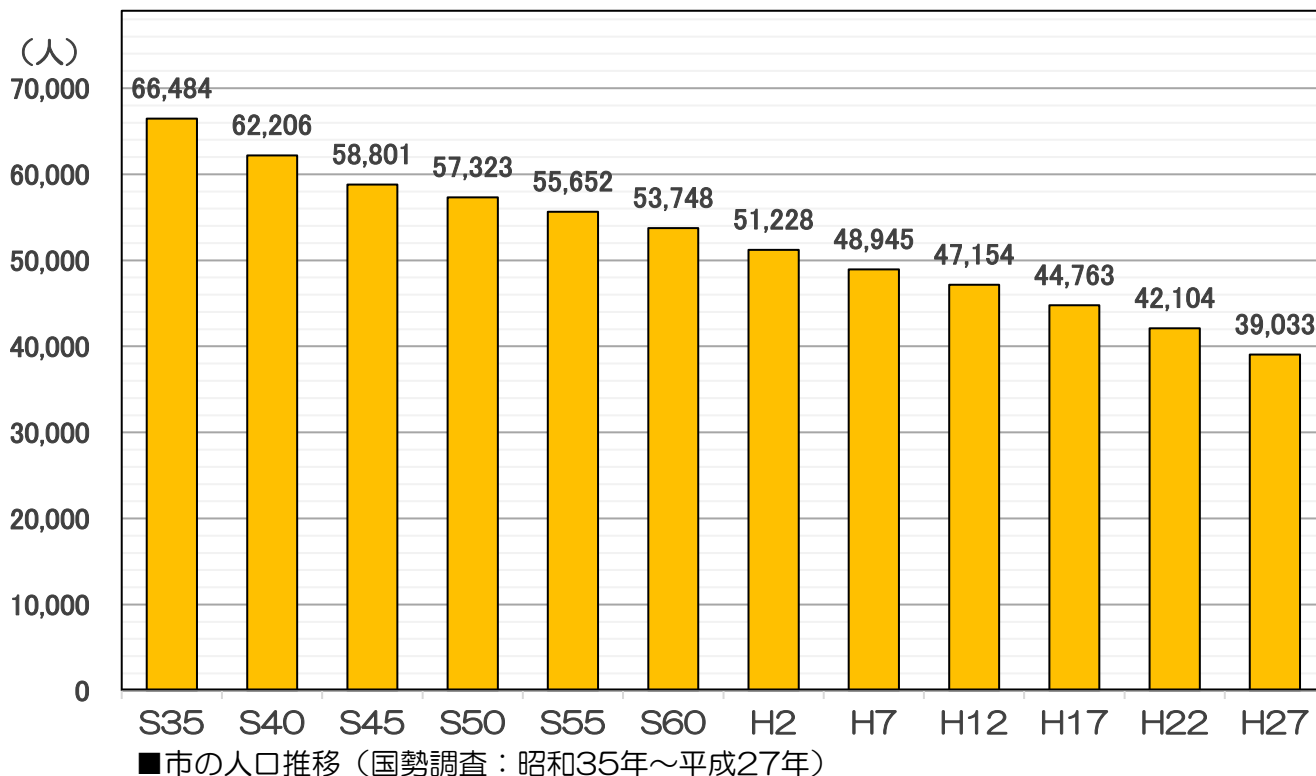
2. 本市の人口・空家等の推移・独自調査による実態把握

(1) 本市の人口・世帯数の推移と現状（国勢調査）

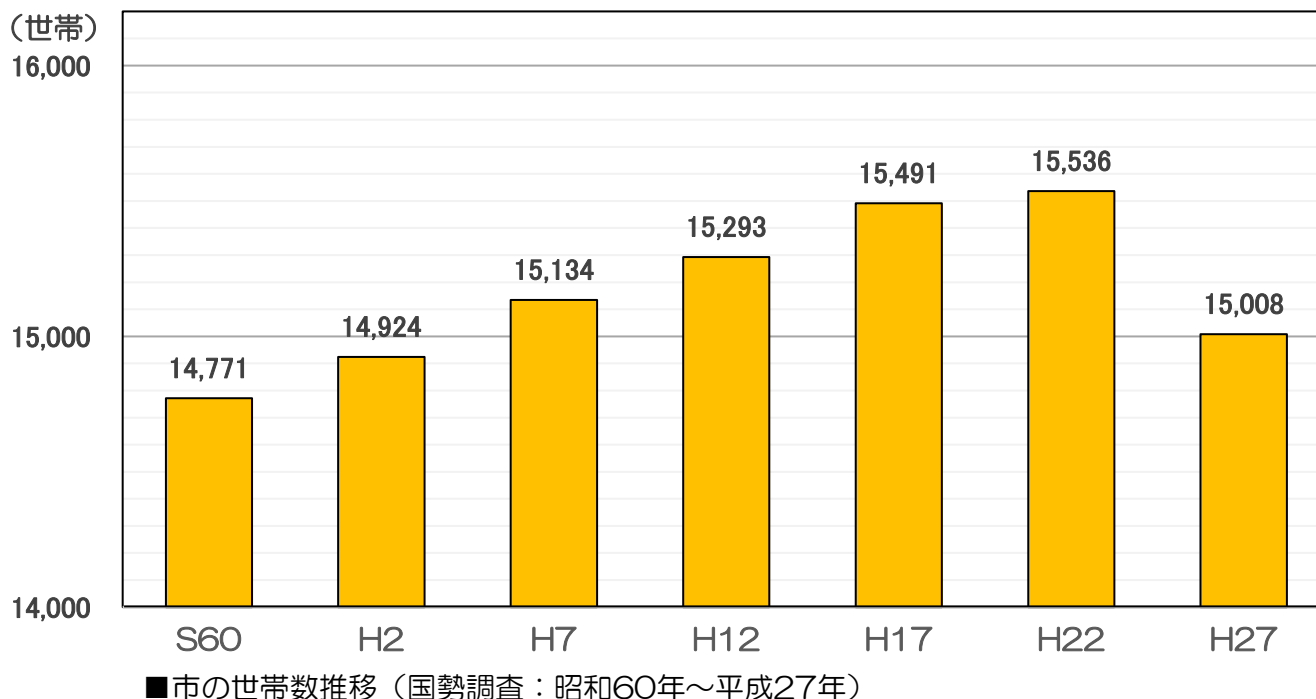
本市の人口は、昭和35年の66,484人をピークに減少を続け、平成27年には39,033人まで減少しており、今後も減少傾向は続くことが予想されます。また、世帯数は、平成22年まで増加傾向にありましたが、平成27年は15,061世帯へと減少しています。

人口と同様に、世帯も減少局面に入ったと見られます。

①本市の人口推移



②本市の世帯数推移



③地域別の人口推移

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	(人) H27
富浦地区	6,666	6,298	5,886	5,689	5,451	5,104	4,684
富山地区	7,111	6,835	6,477	6,070	5,751	5,470	5,177
三芳地区	4,756	4,743	4,752	4,744	4,656	4,498	4,363
白浜地区	7,158	6,634	6,296	6,029	5,589	5,108	4,657
千倉地区	15,107	14,403	13,676	13,161	12,381	11,577	10,563
丸山地区	6,383	6,072	5,865	5,777	5,440	5,180	4,830
和田地区	6,567	6,243	5,993	5,684	5,495	5,167	4,759

(国勢調査：昭和60年～平成27年)

④地域別の世帯数推移

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	(世帯) H27
富浦地区	1,760	1,772	1,787	1,817	1,837	1,852	1,765
富山地区	1,918	1,954	1,975	1,933	2,019	1,986	1,952
三芳地区	1,157	1,173	1,242	1,314	1,362	1,404	1,427
白浜地区	2,280	2,283	2,271	2,226	2,143	2,122	2,045
千倉地区	4,171	4,248	4,313	4,439	4,486	4,503	4,307
丸山地区	1,648	1,646	1,692	1,727	1,789	1,824	1,756
和田地区	1,837	1,848	1,854	1,837	1,855	1,845	1,756

(国勢調査：昭和60年～平成27年)

⑤年齢別人口

	S35	S40	S45	S50	S55	S60
総人口(人)	66,484	62,206	58,801	57,323	55,652	53,748
0歳～14歳(人)	20,980	16,469	13,547	12,487	11,475	10,142
15歳～64歳(人)	38,879	38,960	38,027	36,860	35,257	33,689
65歳以上(人)	6,625	6,777	7,227	7,976	8,920	9,917
若年者比率	31.6%	26.5%	23.0%	21.8%	20.6%	18.9%
高齢者比率	10.0%	10.9%	12.3%	13.9%	16.0%	18.5%

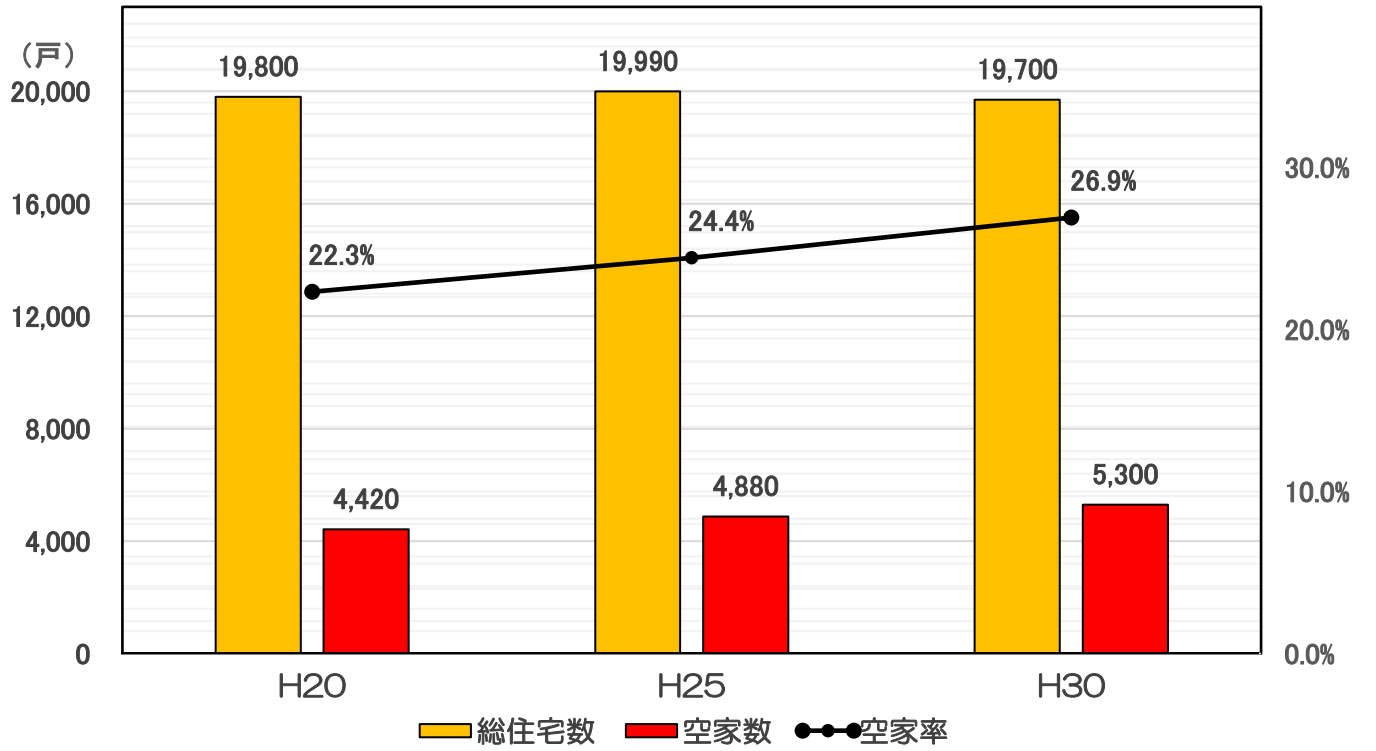
	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口(人)	51,228	48,945	47,154	44,763	42,104	39,033
0歳～14歳(人)	8,261	6,908	5,775	4,831	4,107	3,608
15歳～64歳(人)	31,730	29,283	27,121	24,866	22,206	18,585
65歳以上(人)	11,236	12,753	14,258	15,066	15,791	16,826
若年者比率	16.1%	14.1%	12.2%	10.8%	9.8%	9.2%
高齢者比率	21.9%	26.1%	30.2%	33.7%	37.5%	43.1%

(国勢調査：昭和35年～平成27年)

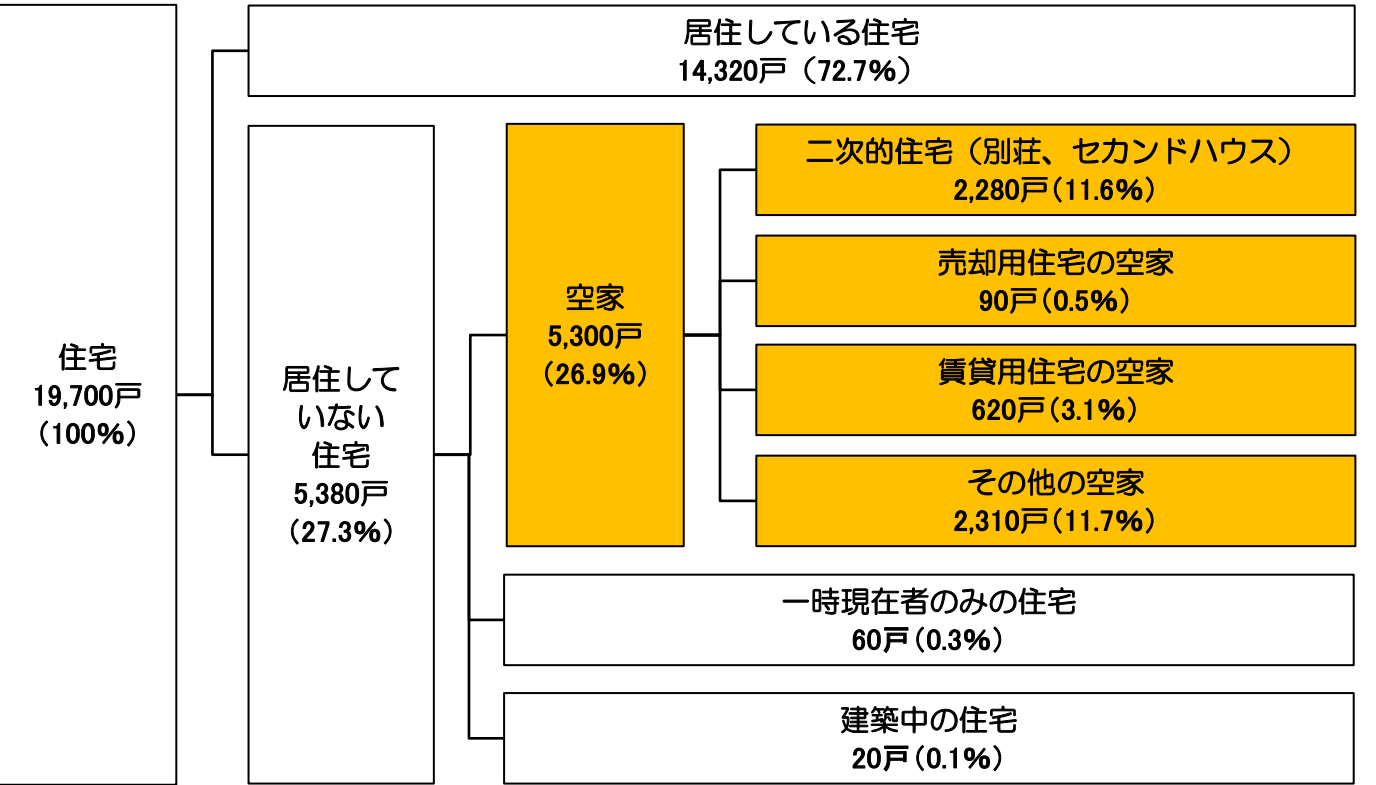
(2) 本市における空家の推移と現状（住宅・土地統計調査）

平成30年の住宅・土地統計調査では総住宅数は19,700戸となっており、そのうち空家は26.9%にあたる5,300戸となっております。ここでいう空家の中には、二次的住宅にあたる別荘やセカンドハウス、売却用住宅、賃貸用住宅などを含みます。

①本市の空家数、空家率の推移



②本市の住宅の分類（平成30年）

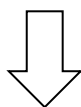


③空家の種別推移

○平成20年 (空家総数：4,420戸)

(戸)

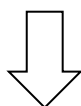
二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	2,150
売却用住宅の空家	40
賃貸用住宅の空家	230
その他の空家	2,000



○平成25年 (空家総数：4,880戸)

(戸)

二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	2,180
売却用住宅の空家	60
賃貸用住宅の空家	300
その他の空家	2,340



○平成30年 (空家総数：5,300戸)

(戸)

二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	2,280
売却用住宅の空家	90
賃貸用住宅の空家	620
その他の空家	2,320

④住宅の腐朽・破損の有無

○平成30年 (空家総数：5,300戸)

(戸)

腐朽・破損あり	960
二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	90
売却用住宅の空家	10
賃貸用住宅の空家	260
その他の空家	600

(戸)

腐朽・破損なし	4,340
二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	2,190
売却用住宅の空家	80
賃貸用住宅の空家	360
その他の空家	1,710

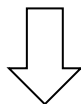
⑤住宅の建築時期

○平成25年（居住している住宅総数：15,060戸）

(戸)

昭和35年以前	2,690	平成8年～12年	1,200
昭和36年～45年	1,740	平成13年～17年	930
昭和46年～55年	2,840	平成18年～22年	990
昭和56年～平成2年	2,500	平成23年～25年9月	380
平成3年～7年	1,430		

※建築時期が不明なものを含めておりません。



○平成30年（居住している住宅総数：14,320戸）

(戸)

昭和45年以前	3,600	平成13年～17年	780
昭和46年～55年	2,720	平成18年～22年	800
昭和56年～平成2年	2,380	平成23年～27年	760
平成3年～7年	1,240	平成28年～30年9月	310
平成8年～12年	1,280		

※建築時期が不明なものを含めておりません。

⑥千葉県内における市町別空家率

町名	平成25年度	平成30年度	市町名	平成25年度	平成30年度
千葉市	11.5%	12.1%	君津市	13.8%	15.4%
銚子市	15.5%	18.2%	富津市	18.6%	17.4%
市川市	12.5%	11.2%	浦安市	12.8%	10.5%
船橋市	10.2%	10.4%	四街道市	9.1%	7.6%
館山市	25.1%	27.1%	袖ヶ浦市	8.6%	9.9%
木更津市	16.1%	13.9%	八街市	11.5%	12.9%
松戸市	11.5%	12.7%	印西市	9.6%	9.5%
野田市	9.5%	10.5%	白井市	7.1%	7.5%
茂原市	18.8%	19.6%	富里市	12.5%	11.6%
成田市	12.5%	12.3%	南房総市	24.4%	26.9%
佐倉市	9.1%	9.3%	匝瑳市	16.1%	14.5%
東金市	18.3%	17.7%	香取市	13.1%	14.4%
旭市	12.7%	13.4%	山武市	16.4%	17.6%
習志野市	11.5%	10.8%	いすみ市	28.5%	26.2%
柏市	10.7%	11.0%	大網白里市	15.0%	16.2%
勝浦市	36.7%	47.1%	酒々井町	11.1%	10.2%
市原市	13.1%	14.6%	栄町	8.2%	8.3%
流山市	9.2%	8.8%	多古町	11.9%	—
八千代市	16.6%	10.6%	東庄町	11.1%	—
我孫子市	12.0%	10.3%	九十九里町	25.2%	18.0%
鴨川市	26.3%	28.4%	横芝光町	14.8%	21.8%
鎌ヶ谷市	10.4%	9.5%	千葉県全体	12.7%	12.6%

*空家率 = 空家数／住宅総数×100

*平成25年住宅・土地統計調査及び平成30年住宅・土地統計調査における集計地域以外の市町村は除かれます。

(3) 市内空家等実態調査（市独自調査）

本市では、平成27年度に続き、令和2年度に本計画の改定や空家等データベースの整理にあたり、下記の要領及び項目に沿って市内の空家等実態調査を実施し、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、空家等所有者等へのアンケート調査を行いました。

調査の結果、市内における空家等は1,227件と集計され、それらの空家等は市内全域に点在しています。本調査や現地確認を基に空家特措法第11条に基づくデータベースを更新し、特に特定空家等として判定された物件については、本計画に基づいて必要な措置を講じます。

① 現地調査項目及び空家等の判定基準

調査項目については、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」（以下「手引き」という。）に例示されている現地調査項目等を参考にしました。

また、空家等の判定基準は、以下のとおりとし、これらの基準を基に総合的に判断し、空家等の特定を行いました。

空家等の判定基準
① 郵便受けに大量にチラシや郵便物等が大量に溜まっている
② 窓ガラスが割れたままになっている
③ カーテンや家具がない
④ 門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない
⑤ 売却や賃貸物件の表示がある
⑥ 表札がない
⑦ 敷地内にゴミ等の不法投棄がみられる
⑧ 電気、ガス、水道メーターなどが動いていない
⑨ 雨戸、門扉などが破損または閉鎖している
⑩ 家屋全体の傾斜または屋根の部分崩壊
⑪ 外観が廃屋風で人が住んでいる気配がない

空家特措法は、「適切な管理が行われていない空家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家の活用のため対応が必要」との観点から公布・施行されました。

このことから、空家特措法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家等を「管理の状態」の観点から分類することが出発点になります。

本調査では、現地調査により空家等の物的状況を把握し、この結果を用いて空家等を不良度の観点からA～Dランクに分類しました。

不良度判定基準は、本調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等の調査結果に適用することで、建物の不良度ランクを判定する基準です。

本基準で採用する評点は、「手引き」の「住宅の不良度の測定基準」を参考に、建築士の意見を踏まえ、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定しました。

なお、この手引きでは、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が100点以上の場合に不良住宅としており、本基準でもこの考え方に準拠しています。

判定結果としての各ランクの評点及びランクごとの状況の定義は次ページのとおりで。

【不良度ランクと判定内容】

点数	最小点	判定内容	ランク
0点	0	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A
1～49点	1	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	B
50～99点	50	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	C
100点以上	100	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	D

調査票		南房総市		取扱注意		調査員氏名				
調査番号		地図頁番号		調査日付						
所在地住所										
No	判定	調査項目	写真	選択肢						
1		調査実施状況		1. 可		2. 不可⇒調査終了				
		1-2調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可	2. 公道から遠い	3. 繁茂	4. 高低差 () 5. その他 () 6. 調査拒否			
2		建築物の用途		1. 専用住宅		2. 店舗併用住宅				
			5. 倉庫		6. 納屋					
3		使用実態		1. 使用実態がない可能性がある		2. 使用実態あり ⇒ 調査終了				
			使用実態ありの場合:その理由(複数回答可)		1. 洗濯物が干してある	2. 住民がいる	3. 玄関、窓が開いている	4. 電気が点いている	5. TV・水道などの音がする	6. ベットがいる(※犬・猫等)
4	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 氏名()			
5	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. チラシ等が散乱 3. ふさがれている			
6	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし(撤去)	3. 確認不可	ありの場合 1. 稼働中 2. 停止 3. 判別不可			
7	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり		2. なし(撤去済み) 3. 確認不可				
8	空	カーテンの有無		1. あり		2. なし 3. 確認不可				
9	空	雨戸の状況		1. 閉め切っている		2. 空いている 3. 確認不可				
10	空	空家とする根拠		1. 売り貸し看板あり	2. 侵入防止措置あり	3. 出入形跡なし	4. その他(※備考欄に記入) 5. 不明			
11	利	道路の幅員		1. 幅員4m以上(センターラインあり)		2. 幅員2~4m(軽自動車通行可・センターラインなし) 3. 幅員2m未満(軽自動車通行 不可)				
12	利	駐車場スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 1台分あり 2. 2台分以上あり			
13	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)			2. 普通(2m以上確保)			
14	特	門・塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 損傷あり 3. 傾きがある 4. 倒壊している			
15	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 損傷あり 3. 倒壊の恐れがある 4. 倒壊している			
16	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 問題なし 2. やや繁茂 3. 繁茂 4. 隣家・車・歩行者に支障あり			
17	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 一部堆積あり 2. 大量に堆積あり			
18	特	屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損 3. 陥没あり 4. 確認不可				
19	特	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損 3. 腐敗または剥離あり 4. 確認不可				
20	特	窓ガラスの状況		1. 正常		2. 一部破損 3. 大部分が破損 4. 確認不可				
21	特	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり 3. 全体的に傾きあり 4. 確認不可				
22	特	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合 1. 正常 2. 一部破損 3. 大部分が破損			
23	特	臭気の有無		1. あり		2. なし ※ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする等、備考欄に状況を記載				
24	特	小動物の生息の有無		1. あり		2. なし 生息動物種 :				
25	特	その他破損箇所(存在するものをチェック)		1. 雨戸	2. カーポート	3. ベランダ	4. 屋外階段	5. 看板	6. 物置・納屋	7. アンテナ
				8. 軒(のき)	9. 庇(ひさし)	10.基礎・土台	11. その他()			
26	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし		ありの場合(項番記入)		
＜備考欄＞								写真撮影チェック欄		
								遠景		項目No.15～22で撮影 ※項目Noを記入
								近景		
								売り貸し看板		項目No.23で撮影 ※撮影した番号(1～11)を記入

不良度判定表

1. 評点基準

評定区分		評定項目	評定内容	不良度判定基準		
				評点	測定点	合計点
Ⅰ	敷地	門・堀の状況	1.正常	0		
			2.損傷あり	20		
			3.倒壊している 倒壊の恐れあり	30		
			4.なし	0		
			5.確認不可	0		
		擁壁の状況	1.正常	0		
			2.損傷あり	70		
			3.倒壊の恐れがある	100		
			4.なし	0		
			5.確認不可	0		
		雑草・立木の状況	1.問題なし	0		
			2.やや繁茂	5		
			3.繁茂	20		
			4.なし	0		
			5.確認不可	0		
Ⅱ	建物	屋根材の状況	1.正常	0		
			2.一部破損	20		
			3.陥没あり	100		
			4.確認不可	0		
		外壁材の状況	1.正常	0		
			2.一部破損	20		
			3.腐敗や剥離あり	50		
			4.確認不可	0		
		建物の傾き	1.正常	0		
			2.一部に傾きあり	100		
			3.全体的に傾きあり	100		
			4.確認不可	0		
		基礎・土台の破損等	1.正常	0		
			2.一部破損	50		
			3.全体的に傾きあり	100		
			4.確認不可	0		
		樋（とい）の状況	1.正常	0		
			2.一部破損	10		
			3.大部分が破損	20		
			4.なし	0		
			5.確認不可	0		
		窓ガラスの状況	1.正常	0		
			2.一部破損	10		
			3.大部分が破損	50		
4.なし	0					
5.確認不可	0					
Ⅲ	その他危険箇所	破損箇所あり	1.正常	0		
			1.雨戸	5		
			2.カーポート	20		
			3.ベランダ	30		
			4.屋外階段	30		
			5.看板	5		
			6.物置	5		
			7.アンテナ	5		
			8.軒	20		
			9.庇	20		
			10.基礎・土台	20		
			11.その他	5		

合計 0 点

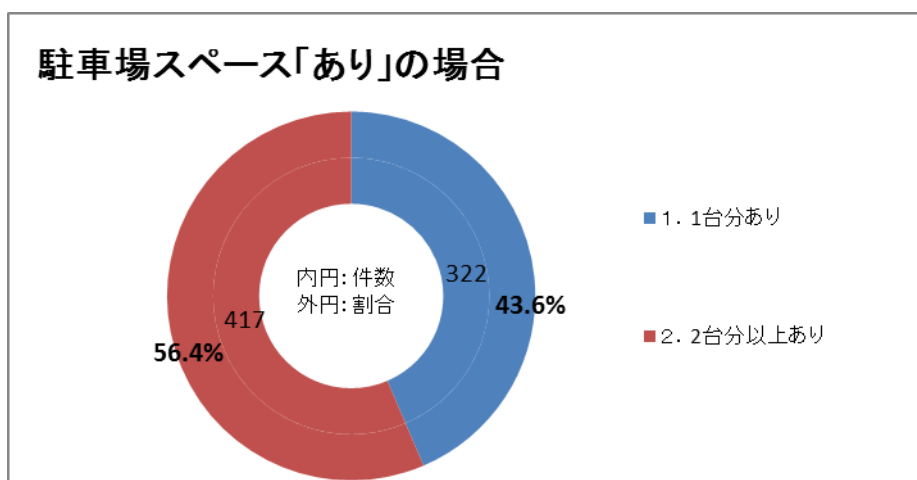
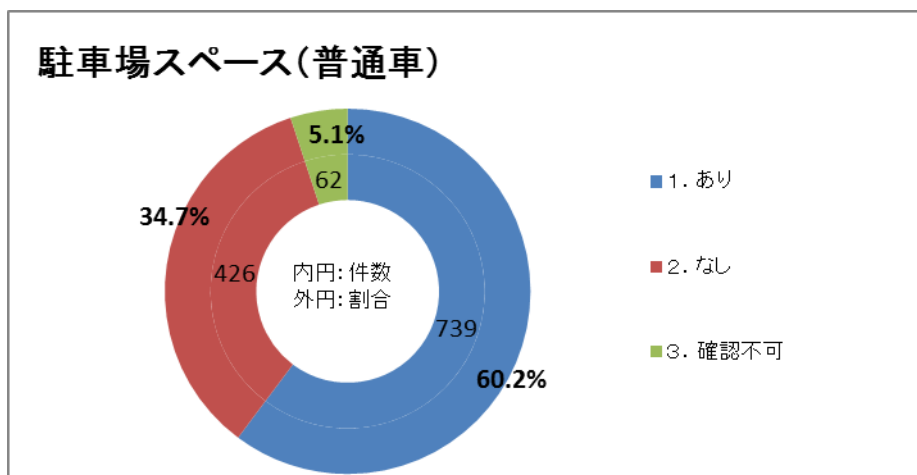
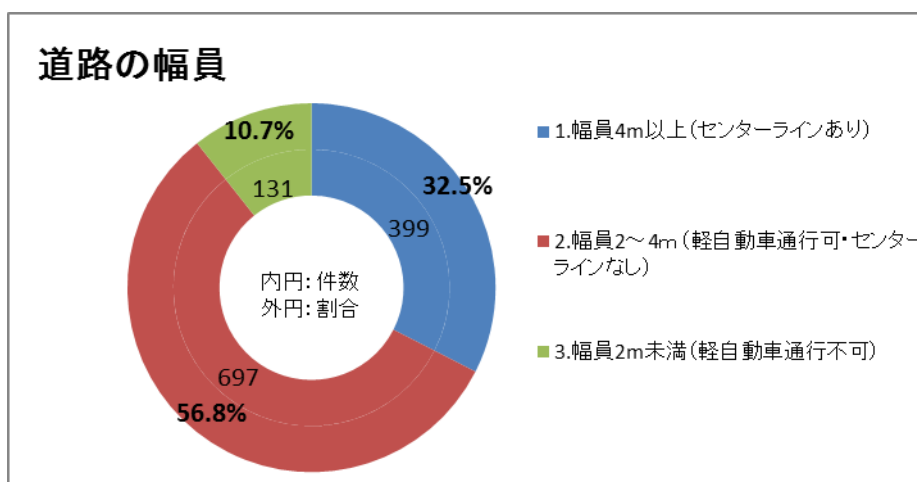
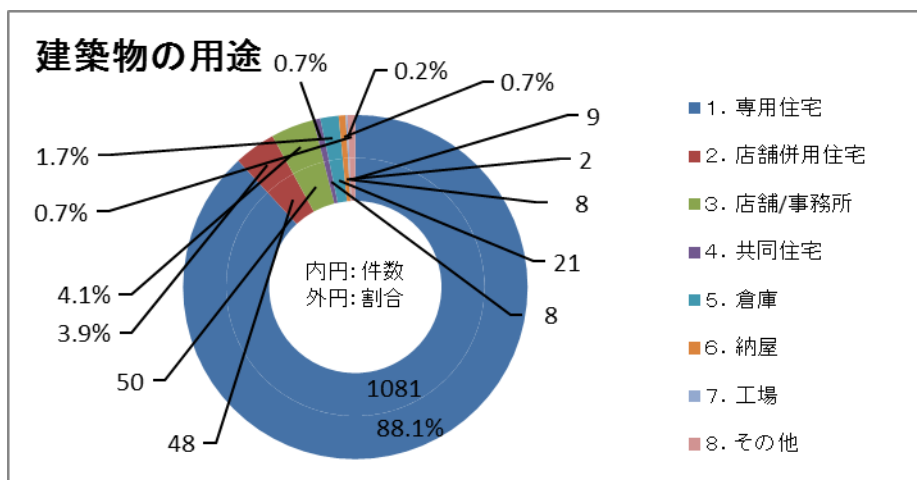
2. 不良度判定

点数	判定内容	ランク
0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A
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	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	C
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	D

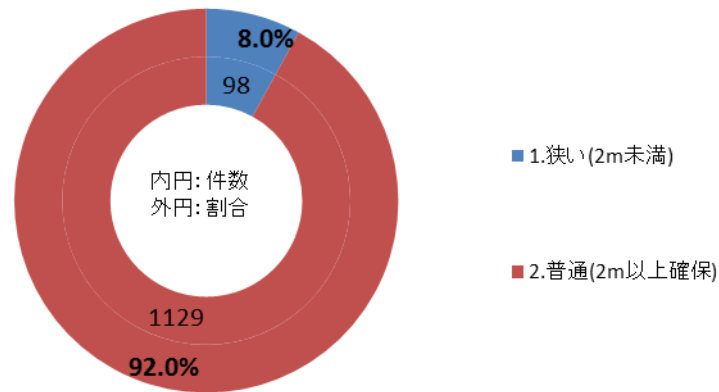
不良度判定ランク

② 現地調査の集計結果

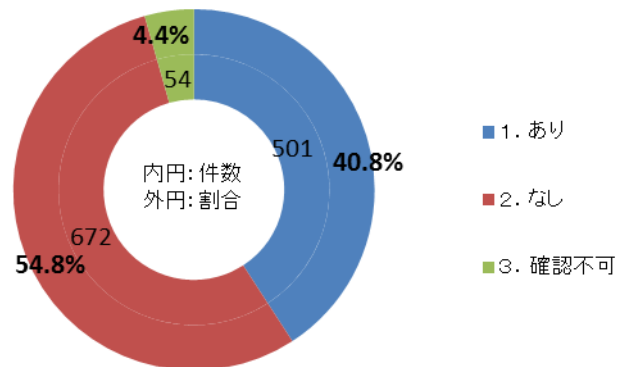
「空家等と推定される建物」 1,227件



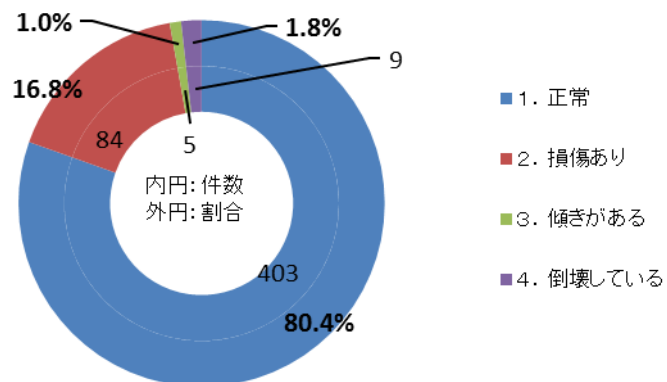
間口の状況



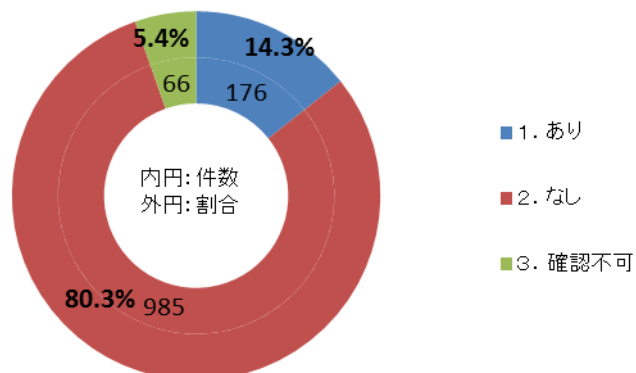
門・塀の状況



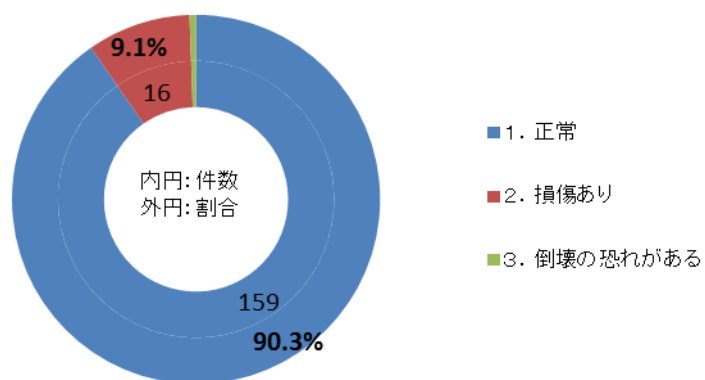
門・塀の状況「あり」の場合



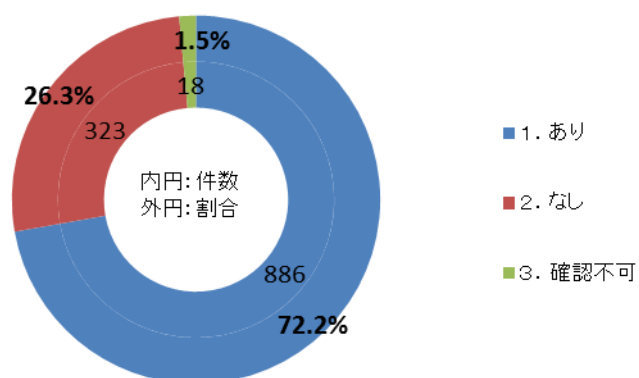
擁壁の状況



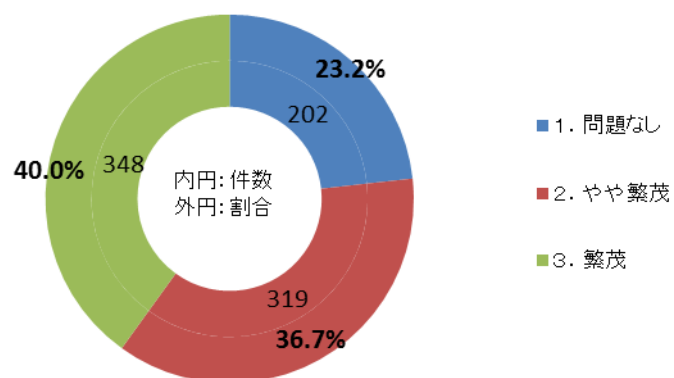
擁壁の状況「あり」の場合



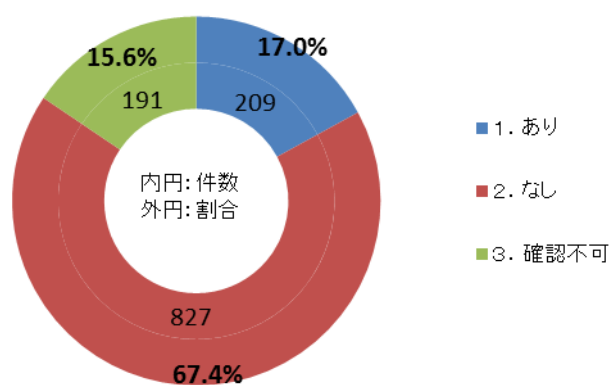
雑草・立木の状況



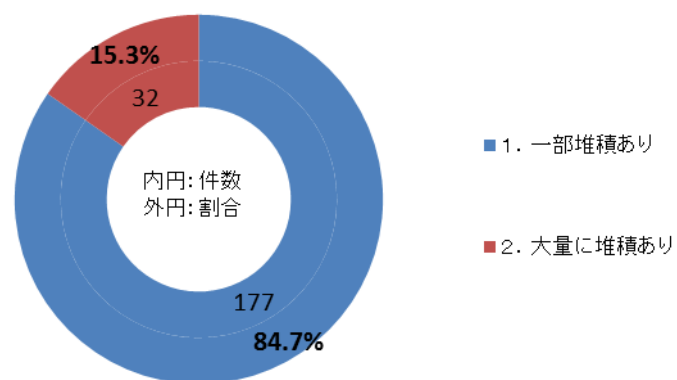
雑草・立木の状況「あり」の場合



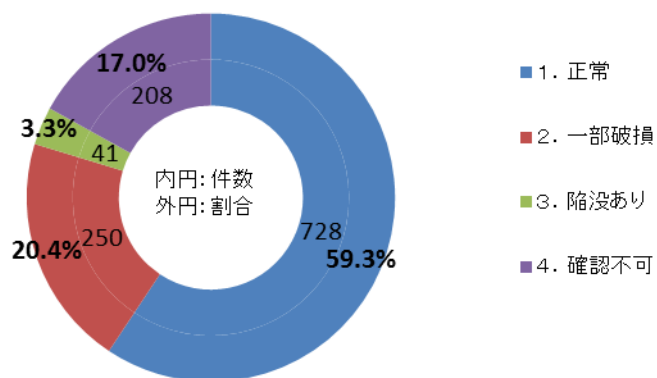
ゴミの投棄、堆積の有無



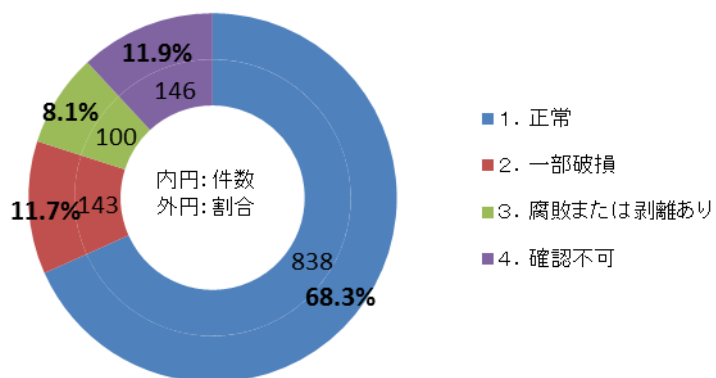
ゴミの投棄、堆積の有無「あり」の場合



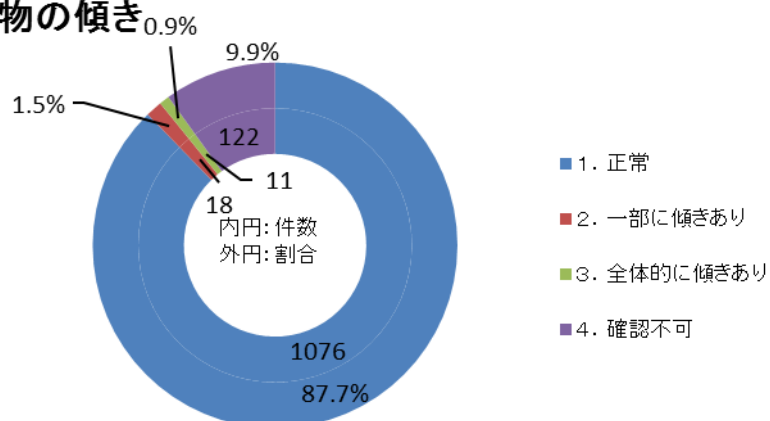
屋根材の状況



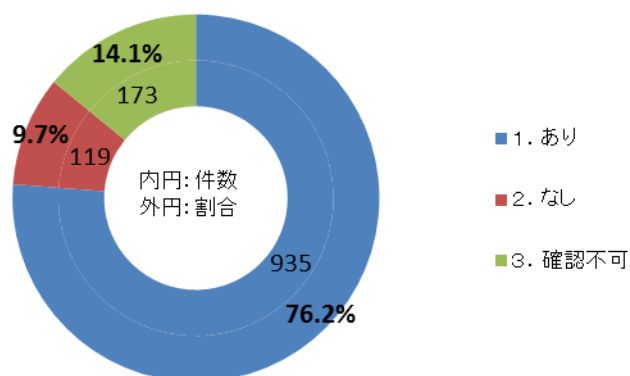
外壁材の状況



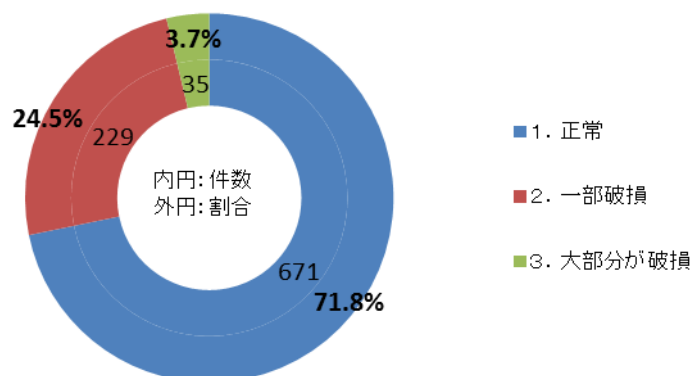
建物の傾き



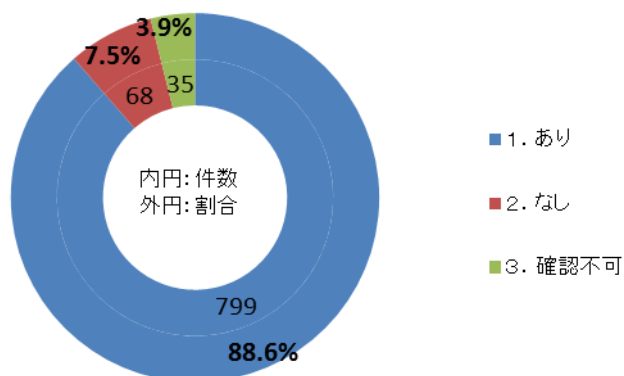
樋(とい)の状況



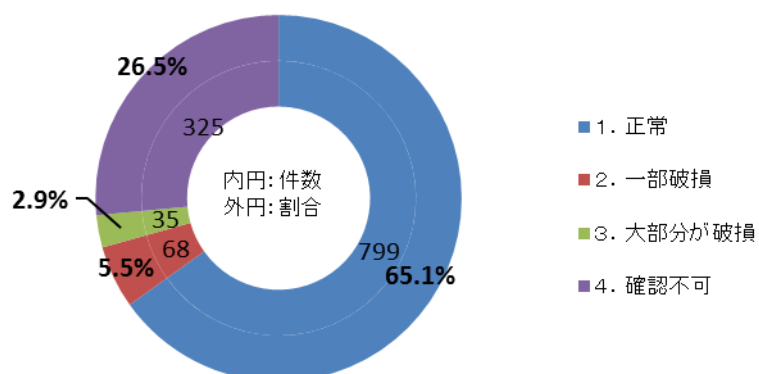
樋(とい)の状況「あり」の場合



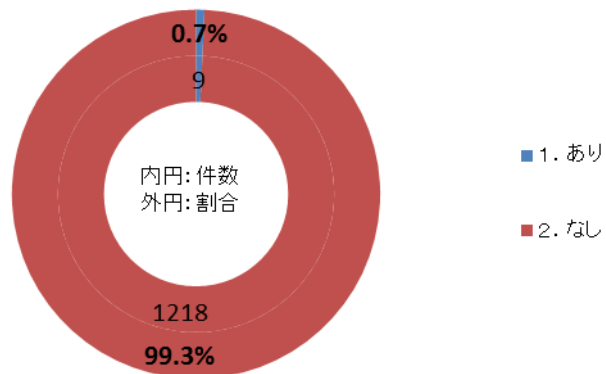
窓ガラスの状況



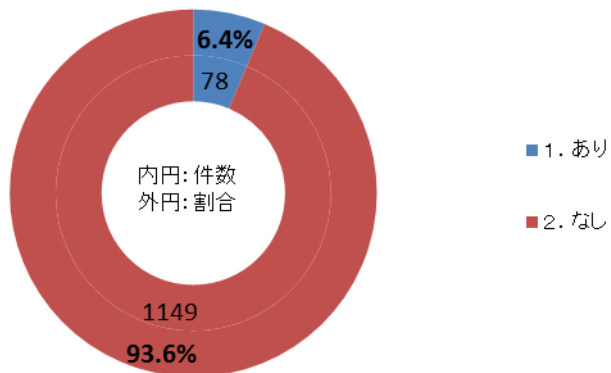
窓ガラスの状況「あり」の場合



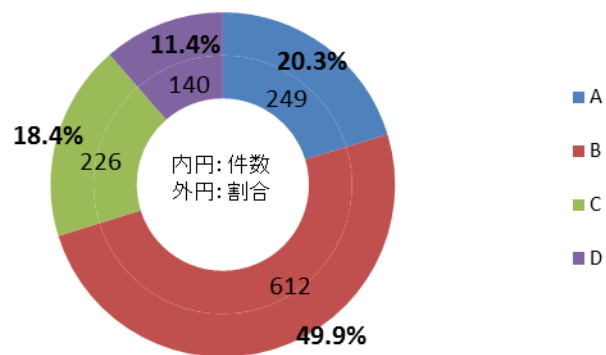
小動物の生息の有無



第三者へ危害を与える可能性



不良度ランク別件数



③ 調査結果の分析

1. 空家等数

現地調査で得られた空家等は市全体で1,227件となりました。

なお、一つの敷地内に複数の空家等が存在する場合でも、1件としてカウントしています。

富山地区では、山間部から平坦部への住み替えなどにより、空家数が増加し、世帯数、人口ともに突出している千倉地区に迫る件数となりました。

また、地区別の件数、全体に占める割合及び空家率（近似値）は以下のとおりであり、富山地区は10%を超えています。

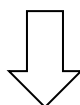
今回の調査では、先述の判定基準を基に、年間を通して使用実態がないと思われる空家等数を計上しており、総務省が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査とは空家の判定基準が異なるため、空家等数及び空家率に差異があります。

平成27年度

【地区別の空家等数】

①地区名	②空家等数 (件)	③世帯数 (世帯)	④世帯数 + 空家等数 (② + ③)	⑤空家率 (近似値) (② / ④)
富浦	40	2,063	2,103	1.9%
富山	79	2,242	2,321	3.4%
三芳	31	1,604	1,635	1.9%
白浜	59	2,367	2,426	2.4%
千倉	163	4,837	5,000	3.3%
丸山	42	2,162	2,204	1.9%
和田	46	2,062	2,108	2.2%
合計	460	17,337	17,797	2.6%

*世帯数：南房総市_毎月住民基本台帳人口_平成28年2月1日



令和2年度

【地区別の空家等数】

①地区名	②空家等数 (件)	③世帯数 (世帯)	④世帯数 + 空家等数 (② + ③)	⑤空家率 (近似値) (② / ④)
富浦	101	1,993	2,094	4.8%
富山	265	2,207	2,472	10.7%
三芳	94	1,603	1,697	5.5%
白浜	175	2,344	2,519	6.9%
千倉	297	4,784	5,081	5.8%
丸山	157	2,188	2,345	6.7%
和田	138	2,040	2,178	6.3%
合計	1,227	17,159	18,386	6.7%

*世帯数：南房総市_毎月住民基本台帳人口_令和3年2月1日

2. 地区別、用途別の空家等数

地区別、用途別の空家等数は以下のとおりです。

用途別に見ると、市内の空家等うち、88.1%が専用住宅となっており、他の用途は比較的少数になっています。

令和2年度

【地区別、用途別の空家等数】

地区名	1.専用住宅		2.店舗併用住宅		3.店舗/事務所		4.共同住宅		5.倉庫		6.納屋		7.工場		8.その他		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
富浦	93	92.1%	2	2.0%	1	1.0%	2	2.0%	3	3.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	101
富山	236	89.1%	14	5.3%	9	3.4%	1	0.4%	4	1.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.4%	265
三芳	81	86.2%	3	3.2%	5	5.3%	1	1.1%	1	1.1%	1	1.1%	1	1.1%	1	1.1%	94
白浜	161	92.0%	3	1.7%	6	3.4%	3	1.7%	1	0.6%	1	0.6%	0	0.0%	0	0.0%	175
千倉	258	86.9%	12	4.0%	15	5.1%	1	0.3%	7	2.4%	2	0.7%	1	0.3%	1	0.3%	297
丸山	140	89.2%	6	3.8%	6	3.8%	0	0.0%	0	0.0%	3	1.9%	0	0.0%	2	1.3%	157
和田	112	81.2%	8	5.8%	8	5.8%	0	0.0%	5	3.6%	1	0.7%	0	0.0%	4	2.9%	138
合計	1,081	88.1%	48	3.9%	50	4.1%	8	0.7%	21	1.7%	8	0.7%	2	0.2%	9	0.7%	1,227

3. 不良度による分類

地区別の不良度判定ランクの集計は下表のとおりです。

C・Dランクのものは管理状態が悪く、いずれも特定空家等の候補となりうるものであり、特にDランクは緊急度が高いため、早急な対策が必要となります。C・Dランクの件数及び割合が高い地区は特に留意する必要があります。

令和2年度

【地区別、不良度判定ランク別の空家等数】

地区名	不良度ランク								
	A		B		C		D		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
富浦	18	17.8%	44	43.6%	19	18.8%	20	19.8%	101
富山	50	18.9%	143	54.0%	53	20.0%	19	7.2%	265
三芳	11	11.7%	45	47.9%	18	19.1%	20	21.3%	94
白浜	40	22.9%	60	34.3%	49	28.0%	26	14.9%	175
千倉	67	22.6%	150	50.5%	51	17.2%	29	9.8%	297
丸山	30	19.1%	99	63.1%	17	10.8%	11	7.0%	157
和田	33	23.9%	71	51.4%	19	13.8%	15	10.9%	138
合計	249	20.3%	612	49.9%	226	18.4%	140	11.4%	1,227

④ 本市における空家等の課題

1. 空家等の適正管理の促進

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任となるため、所有者等に対し、適切な管理を促すために、まずは、空家等を放置することで起こりうるリスク（倒壊等の危険、衛生・環境上の問題、犯罪や事故の発生、損害賠償責任など）について、さらに周知・意識啓発を行っていく必要があります。

また、身体的、経済的、地理的な問題により、空家等の維持管理が大きな負担となっている所有者等に対しては、空家管理サービスの紹介など、適切な管理を行えるための情報提供を行っていく必要があります。

2. 空家等の発生予防

アンケート調査の結果から、空家等の発生は相続がきっかけとなる場合が多いことが分かりました。今後、全国的にも少子高齢化が進行し、高齢者世帯が増加することが予測されており、空家等の増加が予測され、特に高齢化率の高い地区ではその傾向が強くなることが懸念されます。

そのため、特に高齢者やその親族からの事前の相談対応や、相続に備えた手続きに関する情報提供を行うなど、空家等を新たに発生させないように、さらなる対策が必要となります。

3. 空家等の利活用

本件調査において、空家等の中には建物の物理的な損傷の度合いが軽微なものも含まれていることから、これらの空家等の利活用を促進するため、所有者等に対する積極的な情報提供を行い、利活用の意識を高めることが必要となります。また、空家等の利活用を促進するための仕組みの一つである「空き家バンク」については、現状は認知度が低いため、空き家バンクの制度概要、活用のメリットを周知していくことが重要となります。

4. 相談体制の整備

所有者等は、管理や利活用に当たって必要な情報が不足していると感じていることから、所有者等が相談の問い合わせ先に迷わないように、相談窓口の整備及び一元化が必要になります。また、これまでどおり、空家等実態調査やその後の市民等から提供された情報などを集約し、データベースとして管理・運用を行います。

（４）空家等所有者等に対するアンケート調査（市独自調査）

本市では空家等実態調査により把握した空家等の所有者等の特定を行い、建物に対する所有者等の認識確認（所有の確認等）、建物の使用状況、今後の活用意向、現在の状況に至った経緯、空き家バンクの利用意向等を把握することを目的としたアンケートを実施しました。

アンケート送付数	1,332件
宛先不明等による未達数	64件
アンケート回収数	778件
アンケート回収率	58.4%

建物の所有状況について

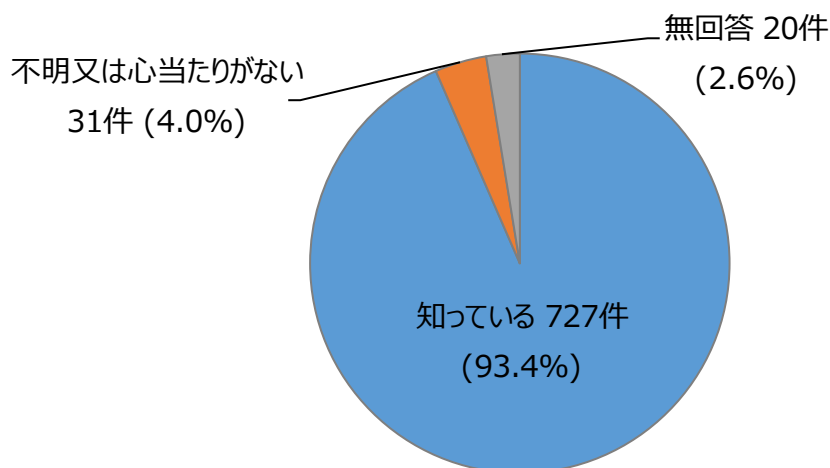
【対象建物の認知】

単一回答

問1 この建物をご存知ですか。（○は1つ）

対象建物の認知は、「知っている」が727件（93.4%）と最も多く、次いで「不明又は心当たりがない」が31件（4.0%）となっている。

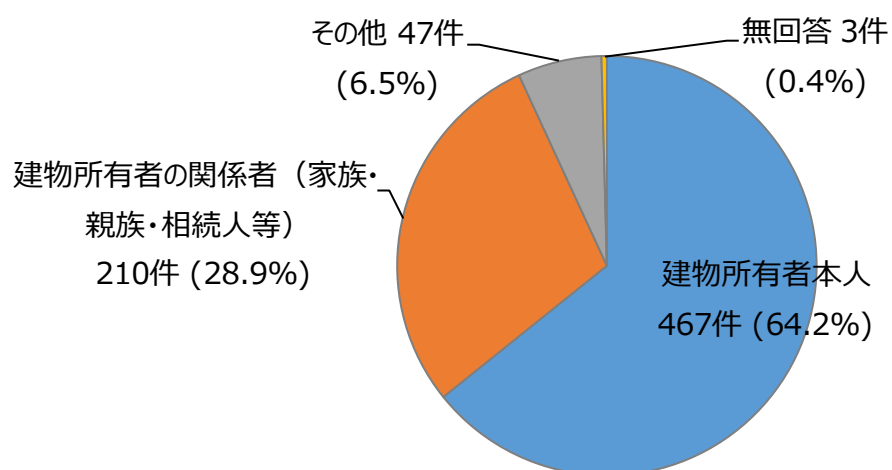
項目	回答数	割合
知っている	727件	93.4%
不明又は心当たりがない	31件	4.0%
無回答	20件	2.6%
総数	778件	100.0%



問2 本アンケートの回答者は、次のうちどなたですか。（○は1つ）

アンケートの回答者は、「建物所有者本人」が467件（64.2%）と最も多く、次いで「建物所有者の関係者（家族・親族・相続人等）」が210件（28.9%）、「その他」が47件（6.5%）と続いています。

項目	回答数	割合
建物所有者本人	467件	64.2%
建物所有者の関係者（家族・親族・相続人等）	210件	28.9%
その他	47件	6.5%
無回答	3件	0.4%
総数	727件	100.0%

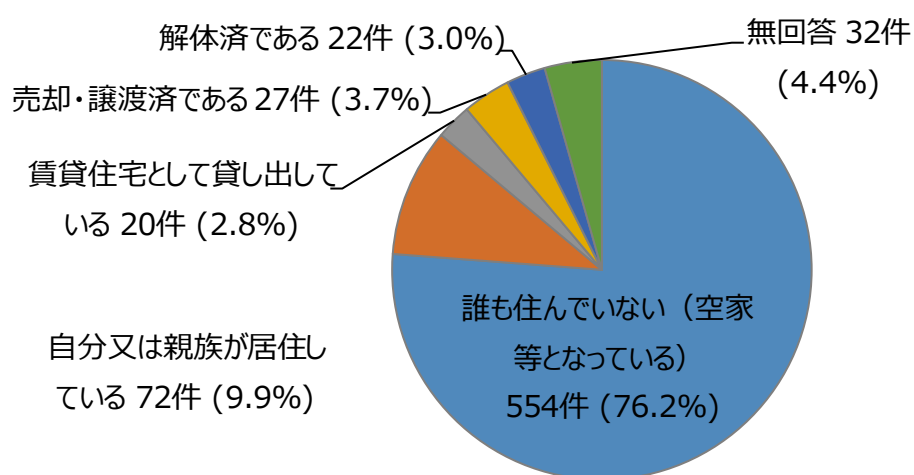


問3

この建物の現在の状況をお答えください。（○は1つ）

建物の現在の状況は、「誰も住んでいない（空家等となっている）」が554件（76.2%）と最も多く、次いで「自分又は親族が居住している」が72件（9.9%）、「売却・譲渡済である」が27件（3.7%）、「解体済である」が22件（3.0%）、「賃貸住宅として貸し出している」が20件（2.8%）と続いています。

項目	回答数	割合
誰も住んでいない（空家等となっている）	554件	76.2%
自分又は親族が居住している	72件	9.9%
賃貸住宅として貸し出している	20件	2.8%
売却・譲渡済である	27件	3.7%
解体済である	22件	3.0%
無回答	32件	4.4%
総数	727件	100.0%



建物の所有者について

【所有者の住所】

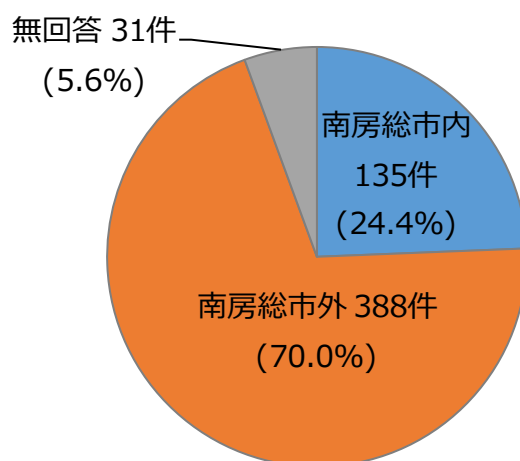
単一回答

問4

この建物の所有者の住所をお答えください。（○は1つ）
南房総市外にお住まいの方は、市区町村名までご記入ください。

所有者の住所は、「南房総市外」が388件（70.0%）と最も多く、次いで「南房総市内」が135件（24.4%）となっている。

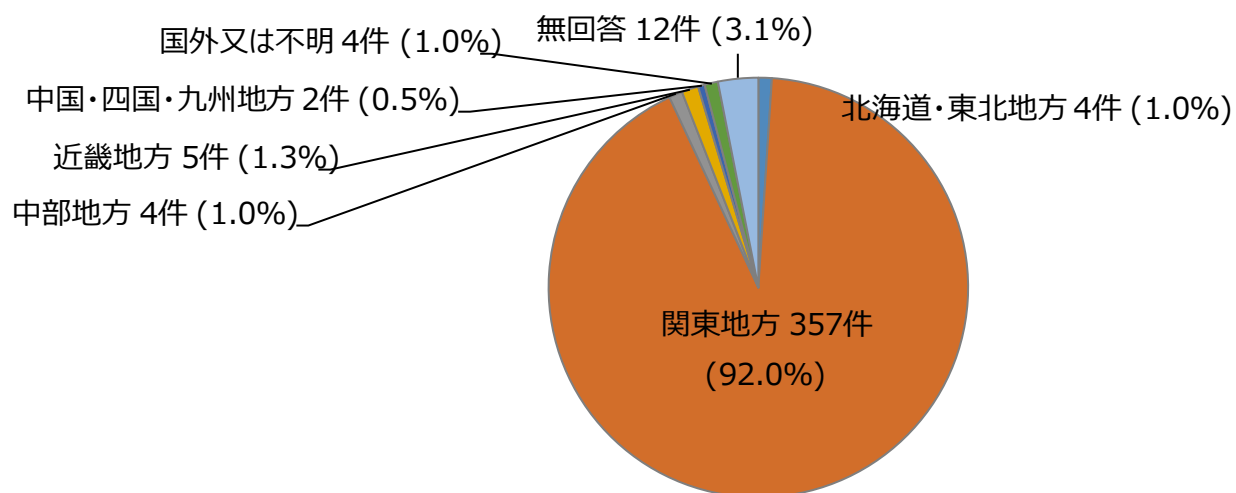
項目	回答数	割合
南房総市内	135件	24.4%
南房総市外	388件	70.0%
無回答	31件	5.6%
総数	554件	100.0%



(所有者の住所を「南房総市外」と回答した388件について)

南房総市外にいる所有者の住所は、「関東地方」が357件（92.0%）と最も多く、次いで「近畿地方」が5件（1.3%）、「北海道・東北地方」・「中部地方」・「国外又は不明」がそれぞれ4件（1.0%）と続いています。

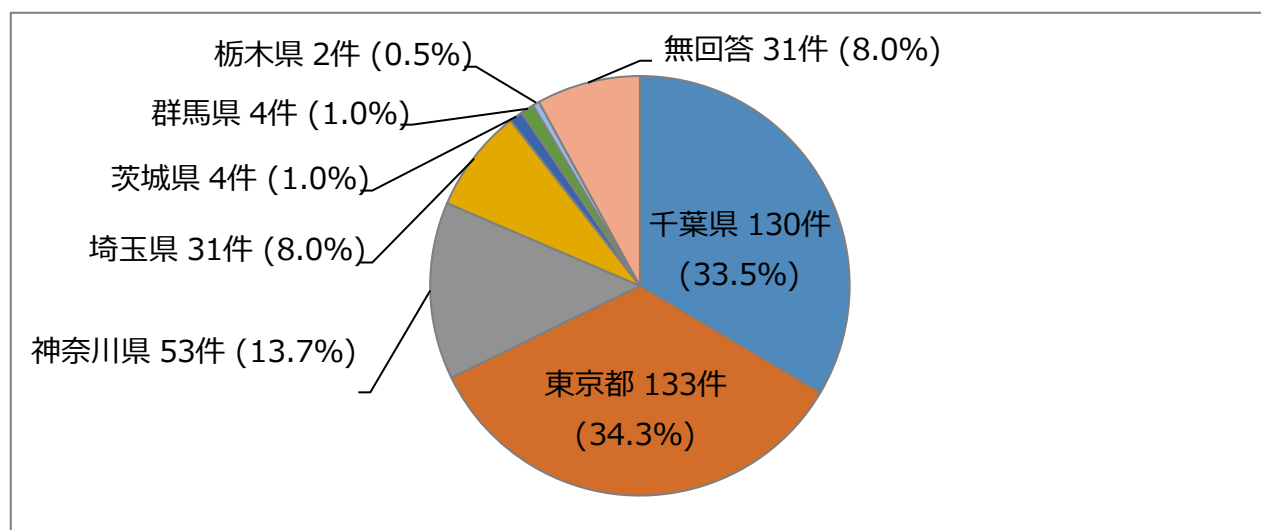
項目	回答数	割合
北海道・東北地方	4件	1.0%
関東地方	357件	92.0%
中部地方	4件	1.0%
近畿地方	5件	1.3%
中国・四国・九州地方	2件	0.5%
国外又は不明	4件	1.0%
無回答	12件	3.1%
総数	388件	100.0%



(関東地方の都道府県を回答した357件について)

都道府県別では、「東京都」が133件（34.3%）と最も多く、次いで南房総市以外の「千葉県」が130件（33.5%）、「神奈川県」が53件（13.7%）・「埼玉県」が31件（8.0%）と続いています。

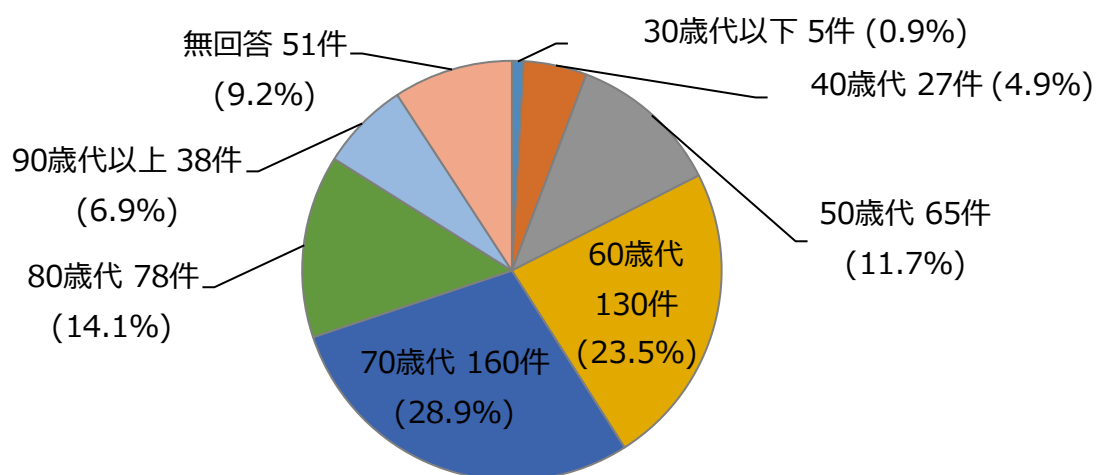
項目	回答数	割合
千葉県	130件	33.5%
東京都	133件	34.3%
神奈川県	53件	13.7%
埼玉県	31件	8.0%
茨城県	4件	1.0%
群馬県	4件	1.0%
栃木県	2件	0.5%
無回答	31件	8.0%
総数	388件	100.0%



問5 この建物の所有者の年齢をお答えください。（○は1つ）

所有者の年齢は、「70歳代」が160件（28.9%）と最も多く、次いで「60歳代」が130件（23.5%）、「80歳代」が78件（14.1%）、「50歳代」が65件（11.7%）と続いています。

項目	回答数	割合
30歳代以下	5件	0.9%
40歳代	27件	4.9%
50歳代	65件	11.7%
60歳代	130件	23.5%
70歳代	160件	28.9%
80歳代	78件	14.1%
90歳代以上	38件	6.9%
無回答	51件	9.2%
総数	554件	100.0%

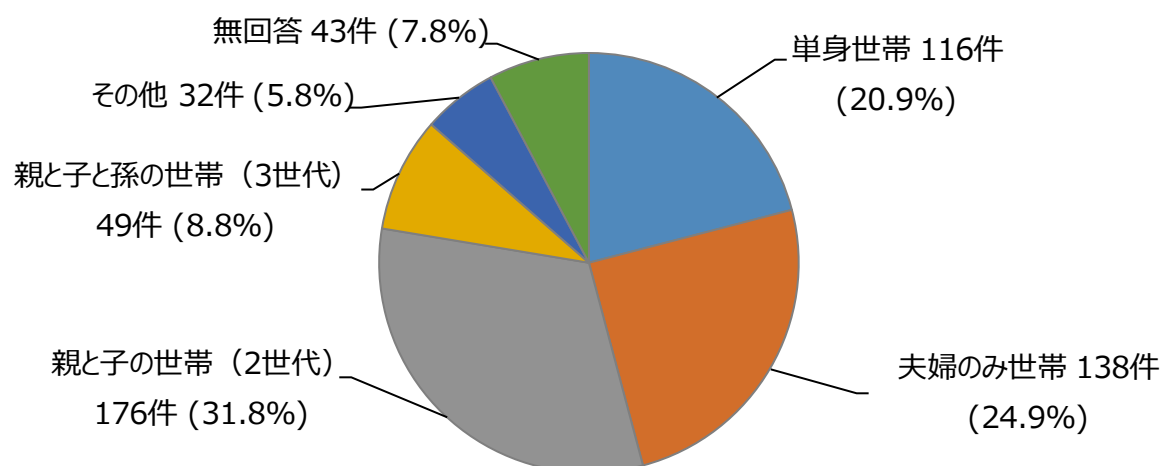


問6

この建物の所有者の家族構成をお答えください。（○は1つ）

所有者の家族構成は、「親と子の世帯（2世代）」が176件（31.8%）と最も多く、次いで「夫婦のみ世帯」が138件（24.9%）、「単身世帯」が116件（20.9%）、「親と子と孫の世帯（3世代）」が49件（8.8%）と続いています。

項目	回答数	割合
単身世帯	116件	20.9%
夫婦のみ世帯	138件	24.9%
親と子の世帯（2世代）	176件	31.8%
親と子と孫の世帯（3世代）	49件	8.8%
その他	32件	5.8%
無回答	43件	7.8%
総数	554件	100.0%

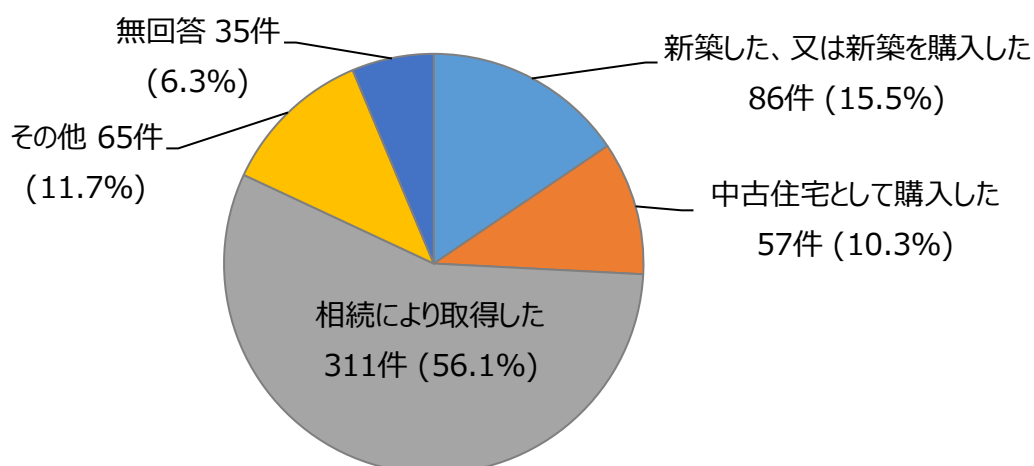


問7

現在の所有者は、この建物をどのように取得されましたか。（○は1つ）

建物をどのように取得したかは、「相続により取得した」が311件（56.1%）と最も多く、次いで「新築した、又は新築を購入した」が86件（15.5%）、「その他」が65件（11.7%）、「中古住宅として購入した」が57件（10.3%）と続いています。

項目	回答数	割合
新築した、又は新築を購入した	86件	15.5%
中古住宅として購入した	57件	10.3%
相続により取得した	311件	56.1%
その他	65件	11.7%
無回答	35件	6.3%
総数	554件	100.0%



建物の使用状況について

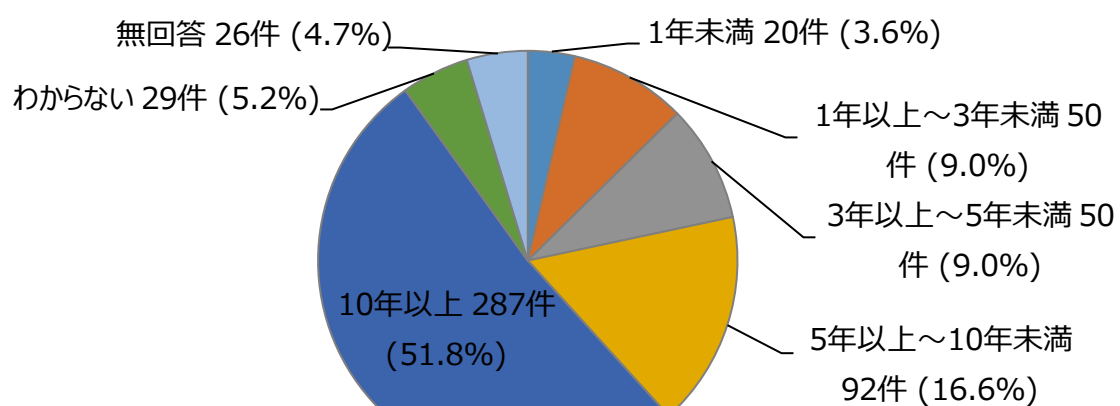
【空家等となってからの期間】

単一回答

問8 この建物は空家等となってから、どのくらい経過していますか。（○は1つ）

空家等となってからの期間は、「10年以上」が287件（51.8%）と最も多く、次いで「5年以上～10年未満」が92件（16.6%）、「1年以上～3年未満」・「3年以上～5年未満」がそれぞれ50件（9.0%）と続いています。

項目	回答数	割合
1年未満	20件	3.6%
1年以上～3年未満	50件	9.0%
3年以上～5年未満	50件	9.0%
5年以上～10年未満	92件	16.6%
10年以上	287件	51.8%
わからない	29件	5.2%
無回答	26件	4.7%
総数	554件	100.0%

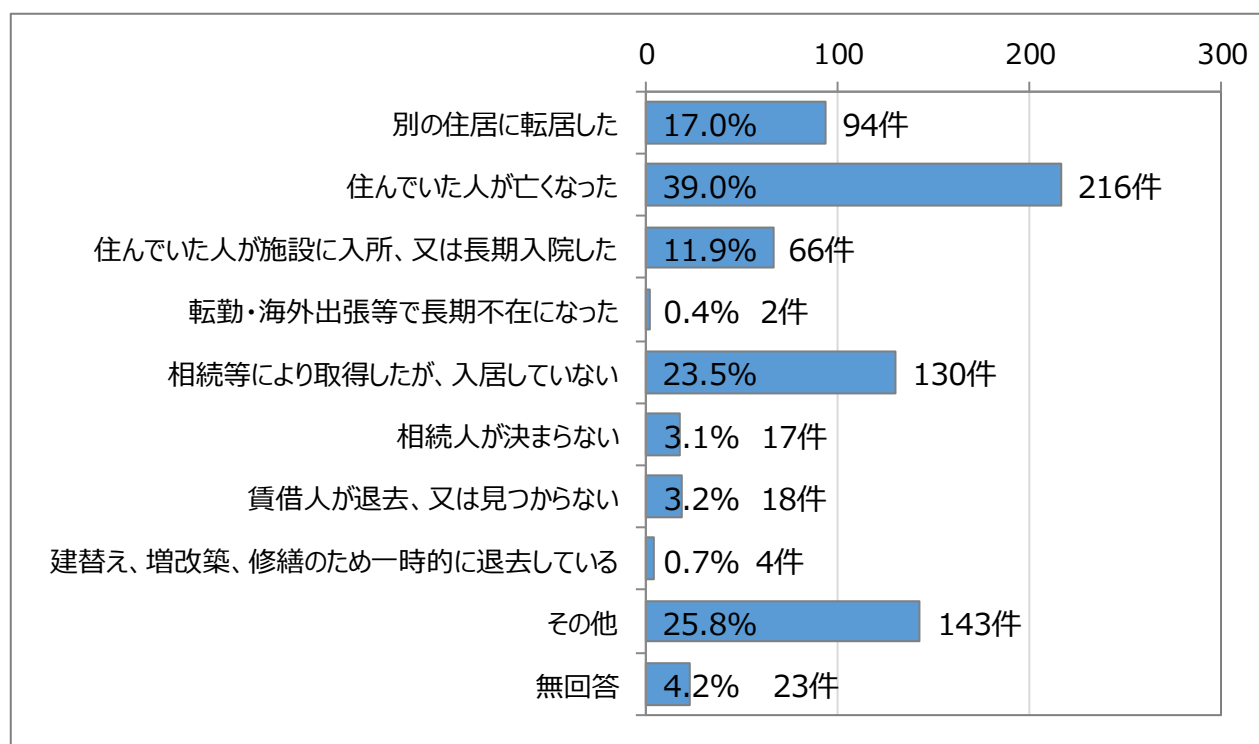


問9

この建物が空家等となった理由・きっかけは何ですか。
(あてはまるものすべてに○)

空家等となった理由・きっかけは、「住んでいた人が亡くなった」が216件（39.0%）と最も多く、次いで「その他」が143件（25.8%）、「相続等により取得したが、入居していない」が130件（23.5%）、「別の住居に転居した」が94件（17.0%）、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」が66件（11.9%）と続いています。

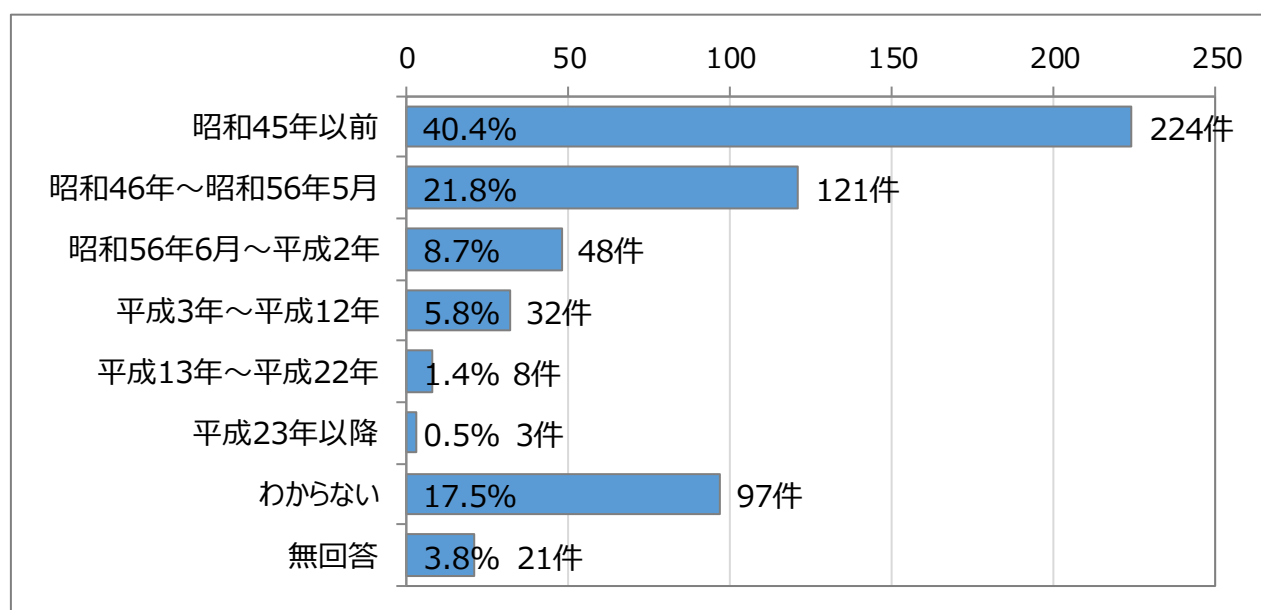
項目	回答数	割合
別の住居に転居した	94件	17.0%
住んでいた人が亡くなった	216件	39.0%
住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した	66件	11.9%
転勤・海外出張等で長期不在になった	2件	0.4%
相続等により取得したが、入居していない	130件	23.5%
相続人が決まらない	17件	3.1%
賃借人が退去、又は見つからない	18件	3.2%
建替え、増改築、修繕のため一時的に退去している	4件	0.7%
その他	143件	25.8%
無回答	23件	4.2%
総数	554件	100.0%



問10 この建物の建築時期はいつ頃ですか。（○は1つ）

建物の建築時期は、「昭和45年以前」が224件（40.4%）と最も多く、次いで「昭和46年～昭和56年5月」が121件（21.8%）、「わからない」が97件（17.5%）、「昭和56年6月～平成2年」が48件（8.7%）と続いています。

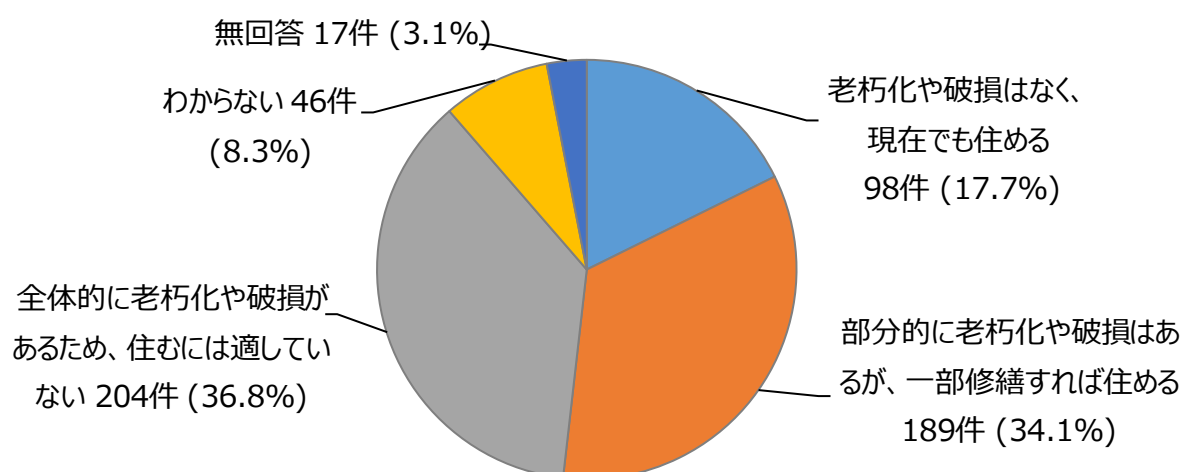
項目	回答数	割合
昭和45年以前	224件	40.4%
昭和46年～昭和56年5月	121件	21.8%
昭和56年6月～平成2年	48件	8.7%
平成3年～平成12年	32件	5.8%
平成13年～平成22年	8件	1.4%
平成23年以降	3件	0.5%
わからない	97件	17.5%
無回答	21件	3.8%
総数	554件	100.0%



問11 この建物は、現在どのような状態ですか。（○は1つ）

建物の状態は、「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」が204件（36.8%）と最も多く、次いで「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める」が189件（34.1%）、「老朽化や破損はなく、現在でも住める」が98件（17.7%）と続いています。

項目	回答数	割合
老朽化や破損はなく、現在でも住める	98件	17.7%
部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める	189件	34.1%
全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない	204件	36.8%
わからない	46件	8.3%
無回答	17件	3.1%
総数	554件	100.0%



建物の管理について

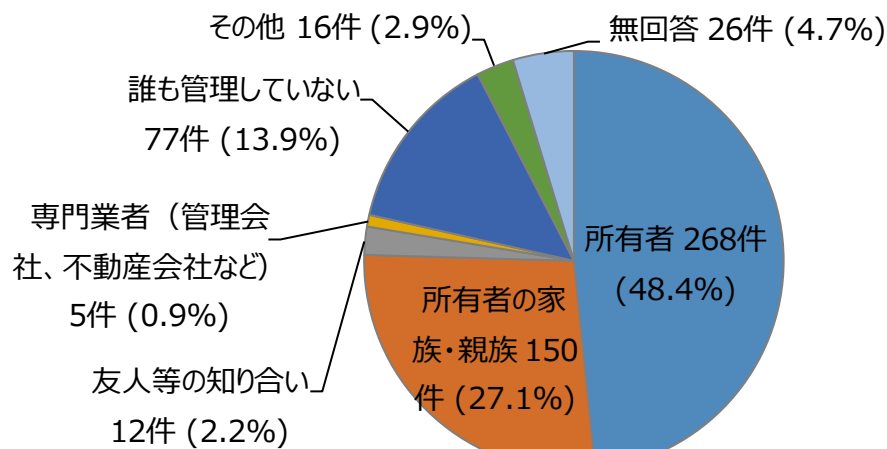
【建物の管理者】

単一回答

問12 この建物の管理は、主にどなたが行っていますか。（○は1つ）

建物の管理者は、「所有者」が268件（48.4%）と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が150件（27.1%）、「誰も管理していない」が77件（13.9%）と続いています。

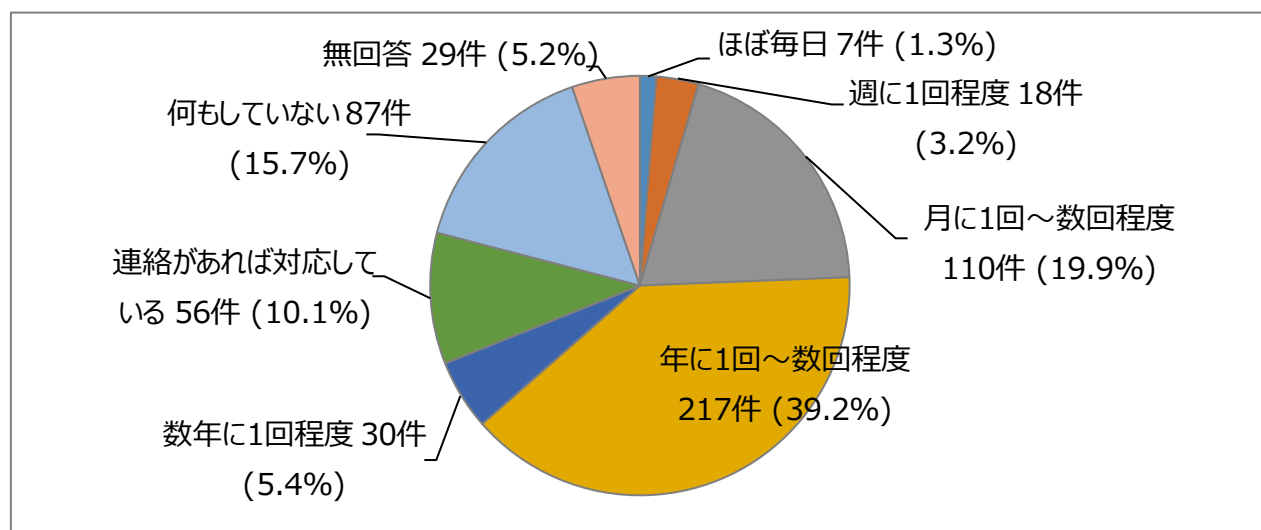
項目	回答数	割合
所有者	268件	48.4%
所有者の家族・親族	150件	27.1%
友人等の知り合い	12件	2.2%
専門業者（管理会社、不動産会社など）	5件	0.9%
誰も管理していない	77件	13.9%
その他	16件	2.9%
無回答	26件	4.7%
総数	554件	100.0%



問13 この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（○は1つ）

管理の頻度は、「年に1回～数回程度」が217件（39.2%）と最も多く、次いで「月に1回～数回程度」が110件（19.9%）、「何もしていない」が87件（15.7%）、「連絡があれば対応している」が56件（10.1%）と続いています。

項目	回答数	割合
ほぼ毎日	7件	1.3%
週に1回程度	18件	3.2%
月に1回～数回程度	110件	19.9%
年に1回～数回程度	217件	39.2%
数年に1回程度	30件	5.4%
連絡があれば対応している	56件	10.1%
何もしていない	87件	15.7%
無回答	29件	5.2%
総数	554件	100.0%

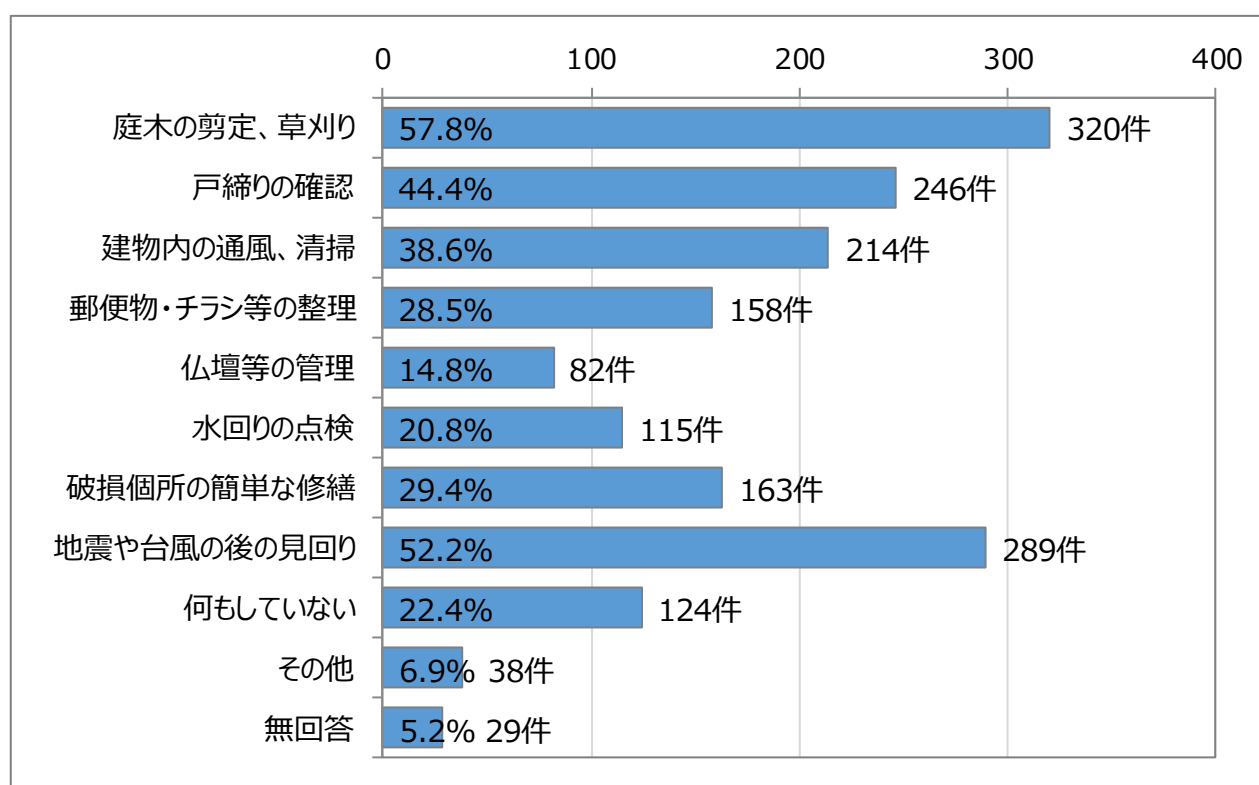


問14

この建物の管理は、どのようなことを行っていますか。
(あてはまるものすべてに○)

管理の内容は、「庭木の剪定、草刈り」が320件（57.8%）と最も多く、次いで「地震や台風の後の見回り」が289件（52.2%）、「戸締りの確認」が246件（44.4%）、「建物内の通風、清掃」が214件（38.6%）、「破損個所の簡単な修繕」が163件（29.4%）、「郵便物・チラシ等の整理」が158件（28.5%）、「何もしていない」が124件（22.4%）、「水回りの点検」が115件（20.8%）と続いています。

項目	回答数	割合
庭木の剪定、草刈り	320件	57.8%
戸締りの確認	246件	44.4%
建物内の通風、清掃	214件	38.6%
郵便物・チラシ等の整理	158件	28.5%
仏壇等の管理	82件	14.8%
水回りの点検	115件	20.8%
破損個所の簡単な修繕	163件	29.4%
地震や台風の後の見回り	289件	52.2%
何もしていない	124件	22.4%
その他	38件	6.9%
無回答	29件	5.2%
総数	554件	100.0%

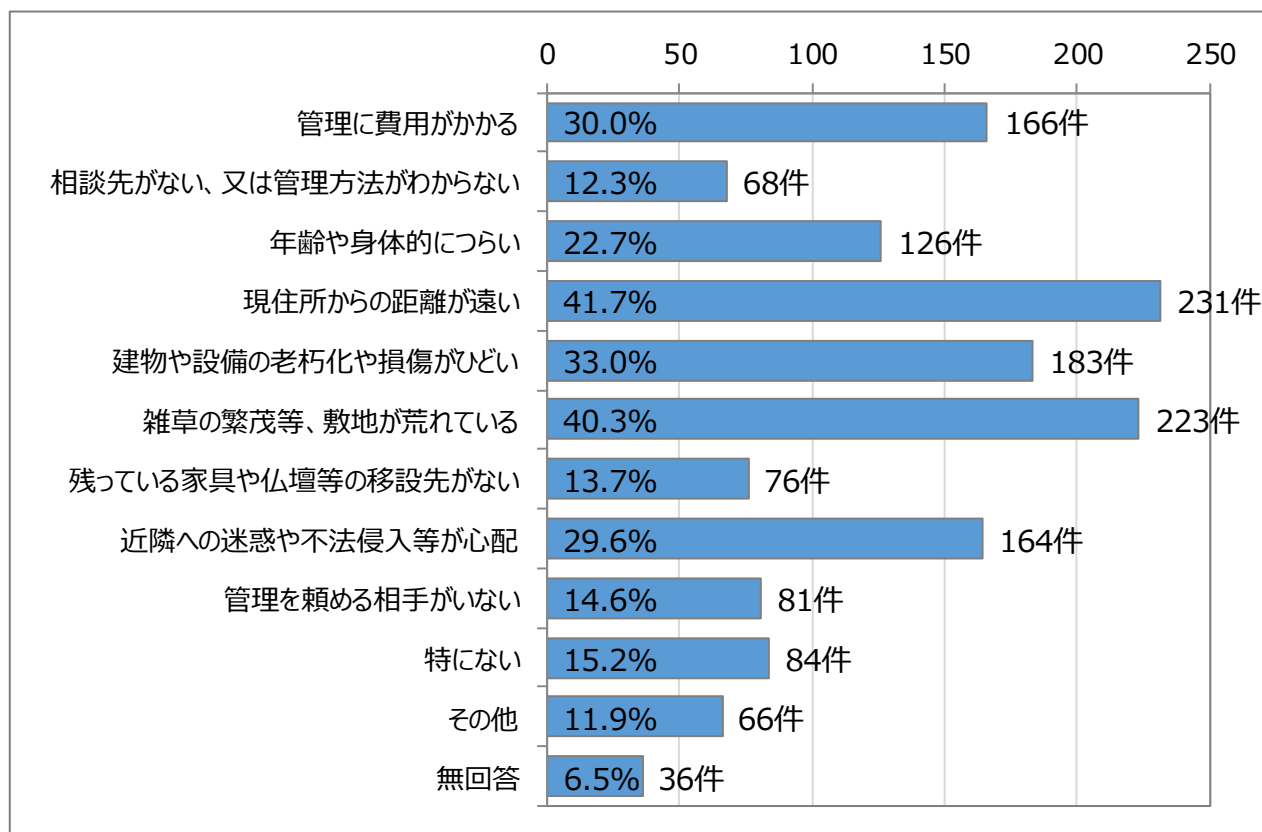


問15

この建物の管理を行う上で、困っていることはありますか。
(あてはまるものすべてに○)

管理を行う上で困っていることは、「現住所からの距離が遠い」が231件（41.7%）と最も多く、次いで「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が223件（40.3%）、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が183件（33.0%）、「管理に費用がかかる」が166件（30.0%）、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が164件（29.6%）、「年齢や身体的につらい」が126件（22.7%）、「特にない」が84件（15.2%）、「管理を頼める相手がいない」が81件（14.6%）と続いています。

項目	回答数	割合
管理に費用がかかる	166件	30.0%
相談先がない、又は管理方法がわからない	68件	12.3%
年齢や身体的につらい	126件	22.7%
現住所からの距離が遠い	231件	41.7%
建物や設備の老朽化や損傷がひどい	183件	33.0%
雑草の繁茂等、敷地が荒れている	223件	40.3%
残っている家具や仏壇等の移設先がない	76件	13.7%
近隣への迷惑や不法侵入等が心配	164件	29.6%
管理を頼める相手がいない	81件	14.6%
特にない	84件	15.2%
その他	66件	11.9%
無回答	36件	6.5%
総数	554件	100.0%



今後の活用について

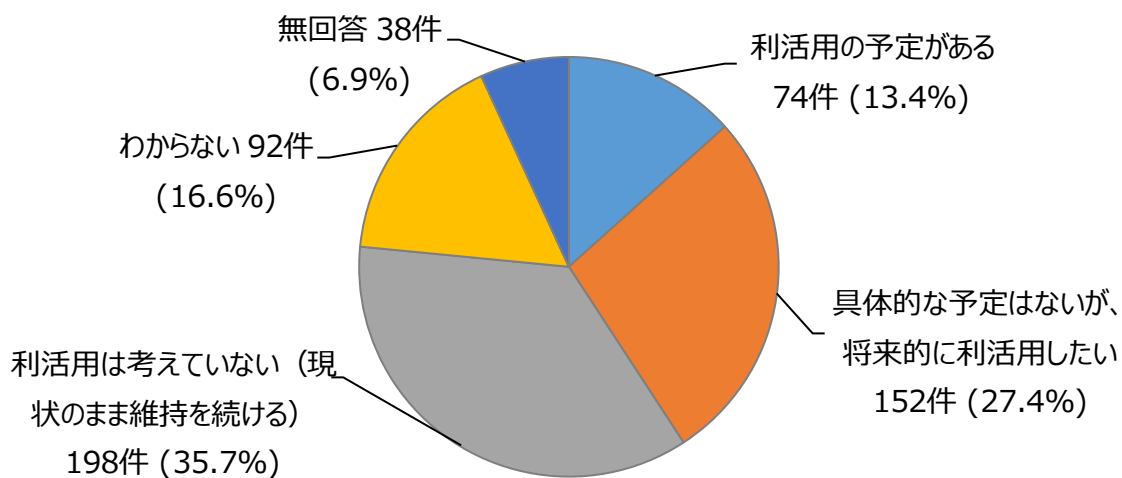
【今後の利活用の予定】

単一回答

問16 今後、この建物を利活用したいと考えていますか。（○は1つ）

今後の利活用の予定は、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が198件（35.7%）と最も多く、次いで「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が152件（27.4%）、「わからない」が92件（13.9%）、「利活用の予定がある」が74件（13.4%）と続いています。

項目	回答数	割合
利活用の予定がある	74件	13.4%
具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	152件	27.4%
利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）	198件	35.7%
わからない	92件	16.6%
無回答	38件	6.9%
総数	554件	100.0%



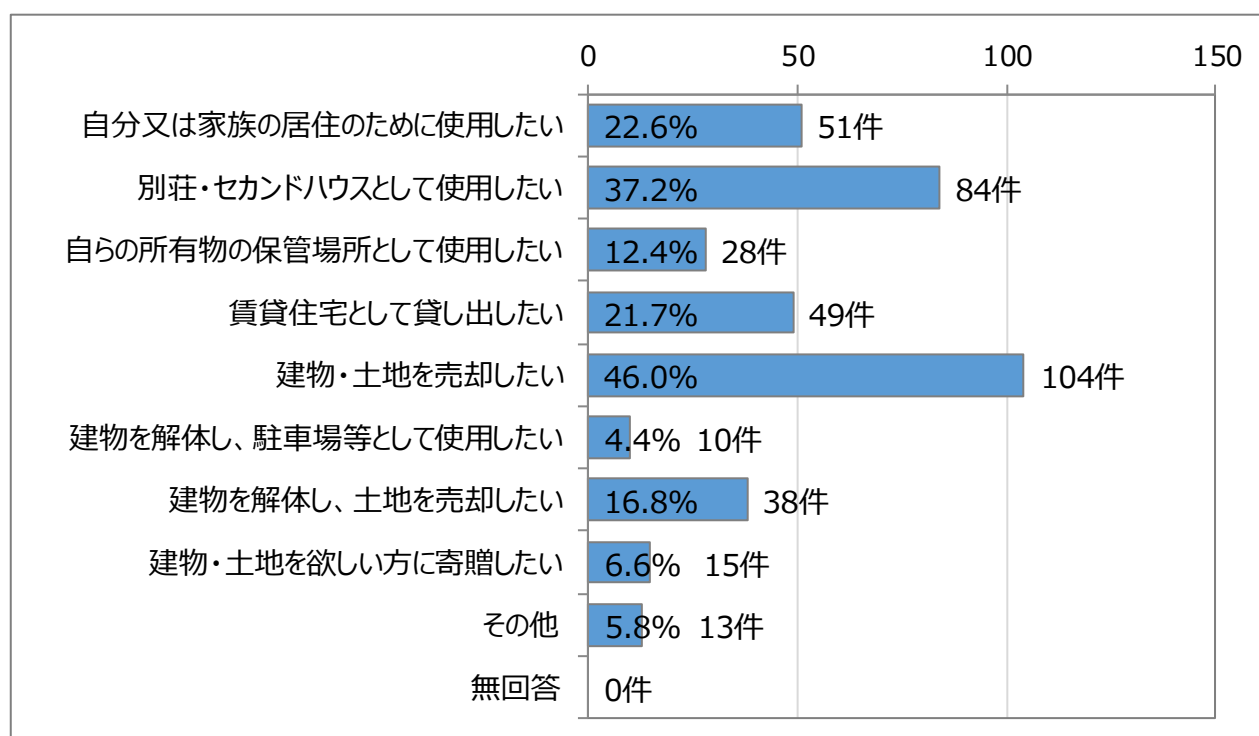
問17

問16で「1」「2」を選択された方にお伺いします。
 どのような利活用をお考えですか。（あてはまるものすべてに○）

（問16で「利活用の予定がある」、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」と回答のあった226件について）

どのような利活用を考えているかは、「建物・土地を売却したい」が104件（46.0%）と最も多く、次いで「別荘・セカンドハウスとして使用したい」が84件（37.2%）、「自分又は家族の居住のために使用したい」が51件（22.6%）、「賃貸住宅として貸し出したい」が49件（21.7%）と続いています。

項目	回答数	割合
自分又は家族の居住のために使用したい	51件	22.6%
別荘・セカンドハウスとして使用したい	84件	37.2%
自らの所有物の保管場所として使用したい	28件	12.4%
賃貸住宅として貸し出したい	49件	21.7%
建物・土地を売却したい	104件	46.0%
建物を解体し、駐車場等として使用したい	10件	4.4%
建物を解体し、土地を売却したい	38件	16.8%
建物・土地を欲しい方に寄贈したい	15件	6.6%
その他	13件	5.8%
無回答	0件	0.0%
総数	226件	100.0%

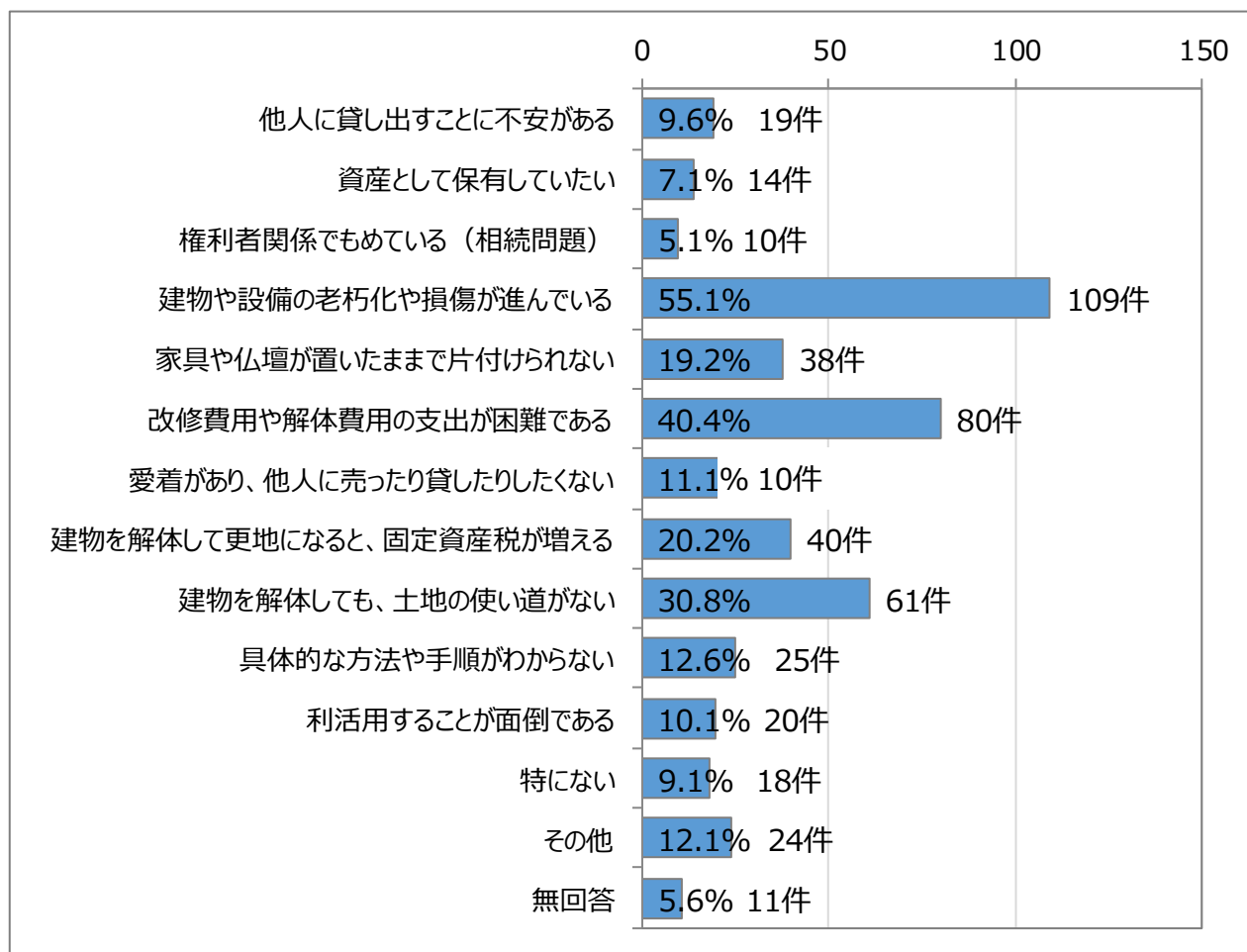


問18

問16で「3」を選択された方にお伺いします。
利活用を考えていない理由をお答えください。（あてはまるものすべてに○）

（問16で「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」と回答のあった198件について）
利活用を考えていない理由は、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が109件（55.1%）と最も多く、次いで「改修費用や解体費用の支出が困難である」が80件（40.4%）、「建物を解体しても、土地の使い道がない」が61件（30.8%）、「建物を解体して更地になると、固定資産税が増える」が40件（20.2%）と続いています。

項目	回答数	割合
他人に貸し出すことに不安がある	19件	9.6%
資産として保有していきたい	14件	7.1%
権利者関係でもめている（相続問題）	10件	5.1%
建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる	109件	55.1%
家具や仏壇が置いたままで片付けられない	38件	19.2%
改修費用や解体費用の支出が困難である	80件	40.4%
愛着があり、他人に売ったり貸したりしたくない	22件	11.1%
建物を解体して更地になると、固定資産税が増える	40件	20.2%
建物を解体しても、土地の使い道がない	61件	30.8%
具体的な方法や手順がわからない	25件	12.6%
利活用することが面倒である	20件	10.1%
特になし	18件	9.1%
その他	24件	12.1%
無回答	11件	5.6%
総数	198件	100.0%



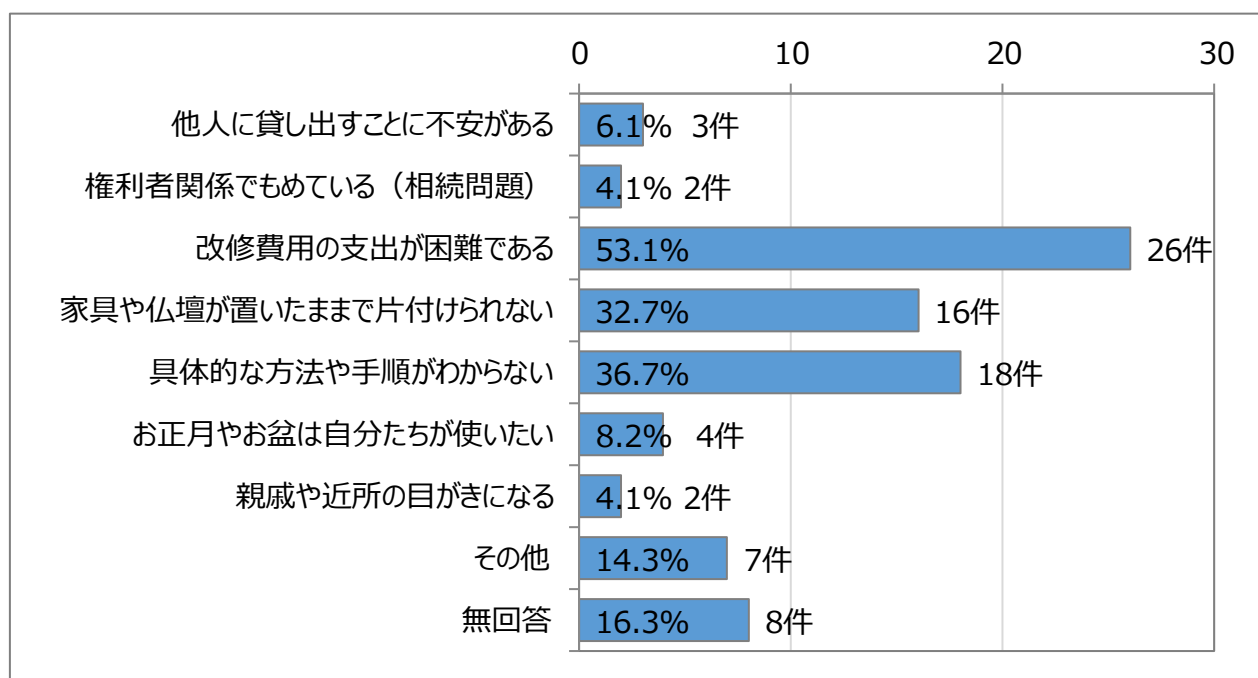
問19

問17で「4」を選択された方にお伺いします。
賃貸住宅として貸し出すにあたり課題はありますか。（あてはまるものすべてに○）

（問17で「賃貸住宅として貸し出したい」と回答のあった49件について）

貸し出すにあたっての課題は、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいるが改修費用の支出が困難である」が26件（53.1%）と最も多く、次いで「具体的な方法や手順がわからない」が18件（36.7%）、「家具や仏壇が置いたままで片付けられない」が16件（32.7%）と続いています。

項目	回答数	割合
他人に貸し出すことに不安がある	3件	6.1%
権利者関係でもめている（相続問題）	2件	4.1%
建物や設備の老朽化や損傷が進んでいるが改修費用の支出が困難である	26件	53.1%
家具や仏壇が置いたままで片付けられない	16件	32.7%
具体的な方法や手順がわからない	18件	36.7%
お正月やお盆は自分たちが使いたい	4件	8.2%
親戚や近所の目がきになる	2件	4.1%
その他	7件	14.3%
無回答	8件	16.3%
総数	49件	100.0%

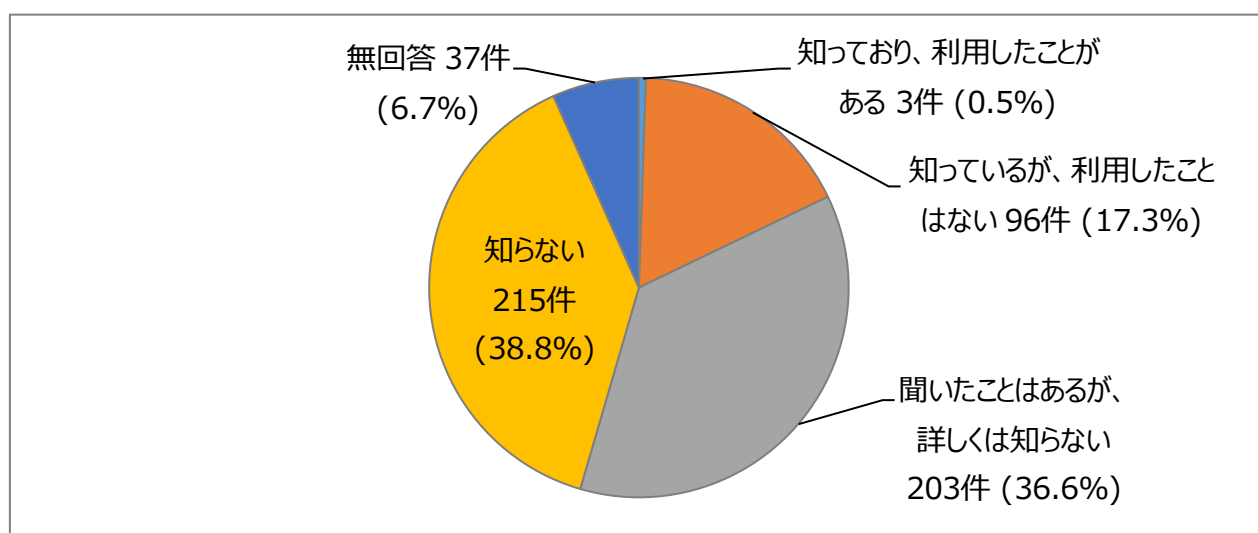


問20

本市の「空き家バンク」制度を知っていますか。（○は1つ）

空き家バンク制度の認知は、「知らない」が215件（38.8%）と最も多く、次いで「聞いたことはあるが、詳しくは知らない」が203件（36.6%）、「知っているが、利用したことはない」が96件（17.3%）と続いています。

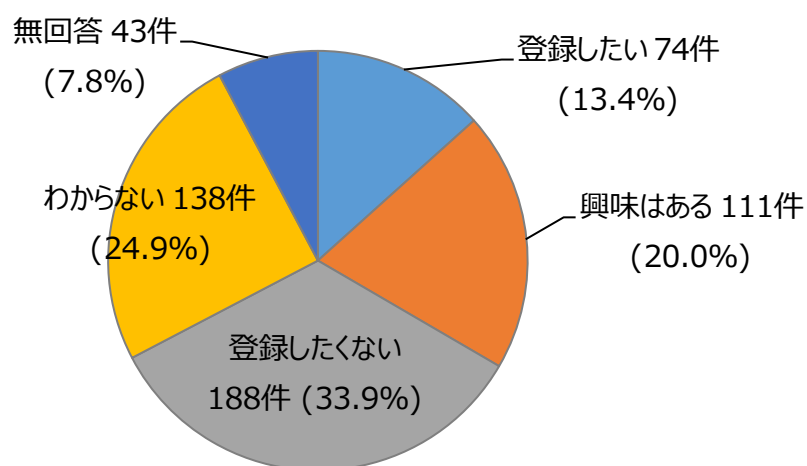
項目	回答数	割合
知っており、利用したことがある	3件	0.5%
知っているが、利用したことはない	96件	17.3%
聞いたことはあるが、詳しくは知らない	203件	36.6%
知らない	215件	38.8%
無回答	37件	6.7%
総数	554件	100.0%



問21 本市の「空き家バンク」に登録を希望されますか。（○は1つ）

空き家バンク制度への登録は、「登録したくない」が188件（33.9%）と最も多く、次いで「わからない」が138件（24.9%）、「興味はある」が111件（20.0%）、「登録したい」が74件（13.4%）と続いています。

項目	回答数	割合
登録したい	74件	13.4%
興味はある	111件	20.0%
登録したくない	188件	33.9%
わからない	138件	24.9%
無回答	43件	7.8%
総数	554件	100.0%

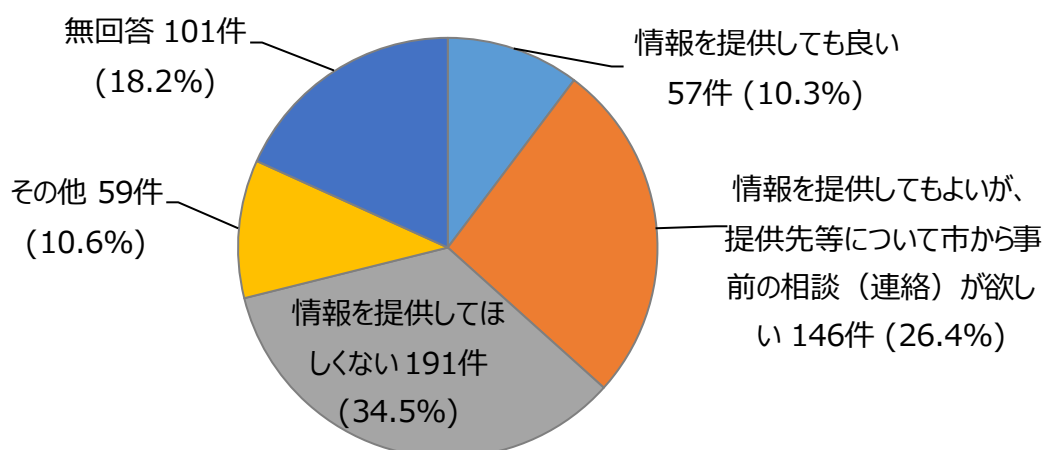


問22

「民間事業者等」への空家等情報の提供について、あてはまるものを教えてください。
(○は1つ)

空家等情報の提供については、「情報を提供してほしくない」が191件（34.5%）と最も多く、次いで「情報を提供してもよいが、提供先等について市から事前の相談（連絡）が欲しい」が146件（26.4%）、「その他」が59件（10.6%）、「情報を提供しても良い」が57件（10.3%）と続いています。

項目	回答数	割合
情報を提供しても良い	57件	10.3%
情報を提供してもよいが、提供先等について市から事前の相談（連絡）が欲しい	146件	26.4%
情報を提供してほしくない	191件	34.5%
その他	59件	10.6%
無回答	101件	18.2%
総数	554件	100.0%



市への要望等について

【市に期待する対策や支援】

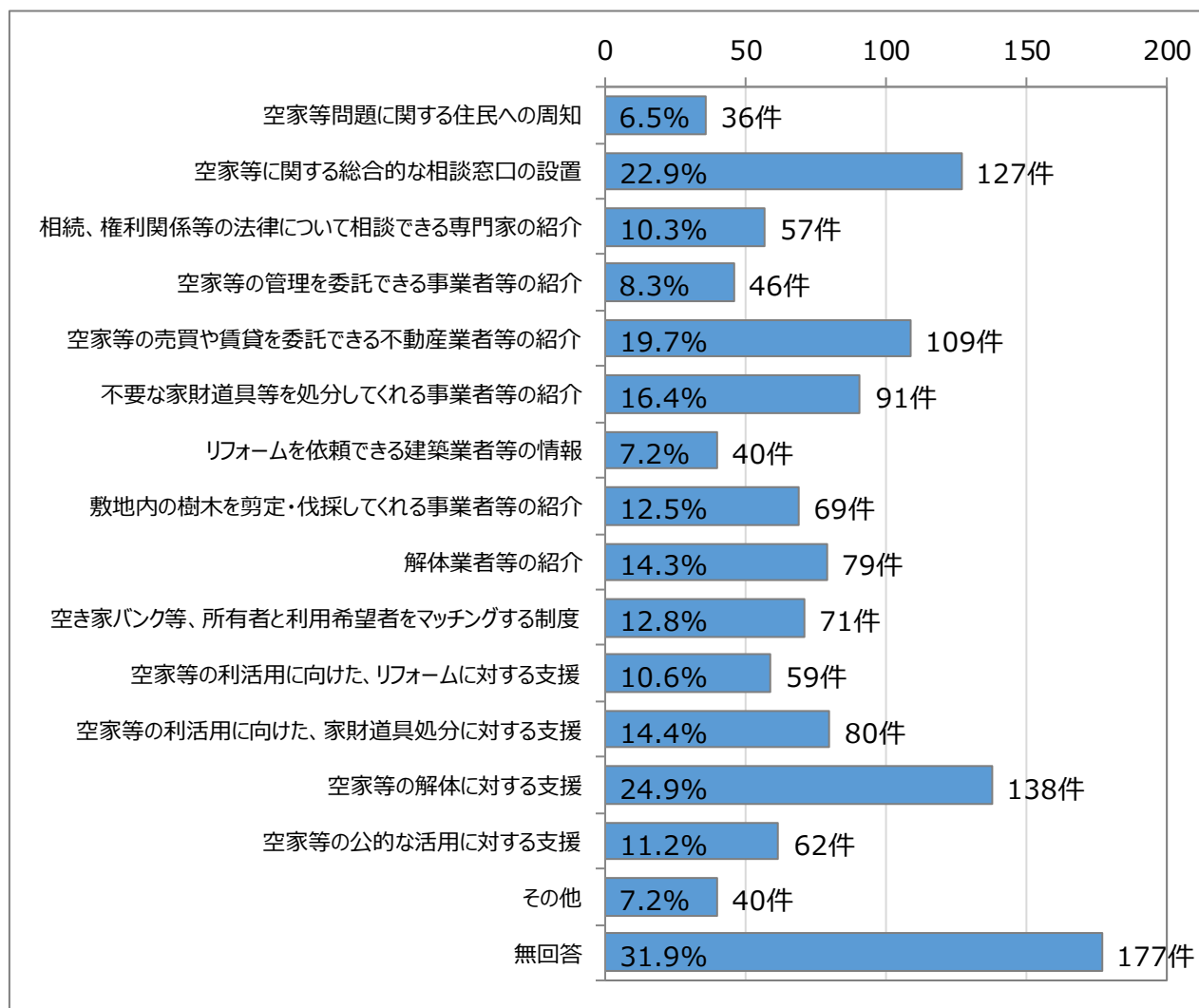
複数回答

問23

管理や利活用を進める上で、市にどのような対策や支援を期待しますか。
(あてはまるものすべてに○)

市に期待する対策や支援は、「空家等の解体に対する支援」が138件（24.9%）と最も多く、次いで「空家等に関する総合的な相談窓口の設置」が127件（22.9%）、「空家等の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が109件（19.7%）、「不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介」が91件（16.4%）、「空家等の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援」が80件（14.4%）、「解体業者等の紹介」が79件（12.8%）、「空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度」が71件（12.8%）と続いています。

項目	回答数	割合
空家問題に関する住民への周知	36件	6.5%
空家に関する総合的な相談窓口の設置	127件	22.9%
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	57件	10.3%
空家の管理を委託できる事業者等の紹介	46件	8.3%
空家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	109件	19.7%
不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	91件	16.4%
リフォームを依頼できる建築業者等の情報	40件	7.2%
敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	69件	12.5%
解体業者等の紹介	79件	14.3%
空き家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度	71件	12.8%
空家の利活用に向けた、リフォームに対する支援	59件	10.6%
空家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援	80件	14.4%
空家の解体に対する支援	138件	24.9%
空家の公的な活用に対する支援	62件	11.2%
その他	40件	7.2%
無回答	177件	31.9%
総数	554件	100.0%



3. 計画の基本方針

本計画の基本的な方針は、空家特措法第6条第2項に基づいて次のとおり定めます。

(1) 対象地区・対象とする空家等の種類・計画期間

【国指針1：対象地区、対象とする空家等の種類】

【国指針2：計画期間】

① 対象地区

空家等は、昭和56年以前に建築されたものを多く含み市内に点在していることに加え、今後更なる少子高齢化による人口減少に伴って空家等の発生が増加することが必然的であり、空家等の是正と発生の予防に広域的に取り組んでいく必要があるため、計画の対象地区は市内全域とします。

② 対象とする空家等の範囲

本計画の対象とする空家等の範囲は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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方針」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に基づく空家等及び特定空家等とします。

ただし、以下の建築物を除きます。

○国または地方公共団体、地元行政区などが所有し、または管理する公共的建築物等

○販売や賃貸を目的として管理されている住宅などの建物

③ 対策の計画期間

本計画の計画期間は、5年間（令和3年度から令和7年度まで）とします。

（２）基本的な対策の方針

【国指針１：空家等の対策に関する基本的な方針】

本市では、現に適正な管理がされていない空家等を原因とした様々な問題が発生しており、この状況はさらなる人口減少と相まって事案の増加、進行が予想されます。

このような本市の地域性に鑑み、市民が安心して暮らせるまちづくりのために迅速かつ効果的な対策を講じていくため、次の３つの対策を空家等対策の基本方針として計画を運用します。

空家等対策の３つの基本方針

空家等対策の基本方針①

「空家等化の抑制・予防」対策

- 地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者やその家族等に対し、適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な承継等にかかる周知を徹底していく中で責任意識の醸成を図りながら、市としての相談窓口の一本化することで空家化の抑制及び予防に努めます。

空家等対策の基本方針②

「空家等の市場流通・活用促進」対策

- 空家等の活用や流通を促進するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。
また、市で実施している「空き家バンク制度」による幅の広い流通、地域（行政区）との連携により、地域と所有者の意向のマッチングについて、行政が支援する仕組みを検討します。
さらに、市は、空き家の活用を通して主に市外からの移住を希望する者の呼び込みを図り、人口減少が進んでいる市への定住者の増加及び地域の活性化を図っていくこととします。

空家等対策の基本方針③

「管理不全状態にある空家等の抑制・解消」対策

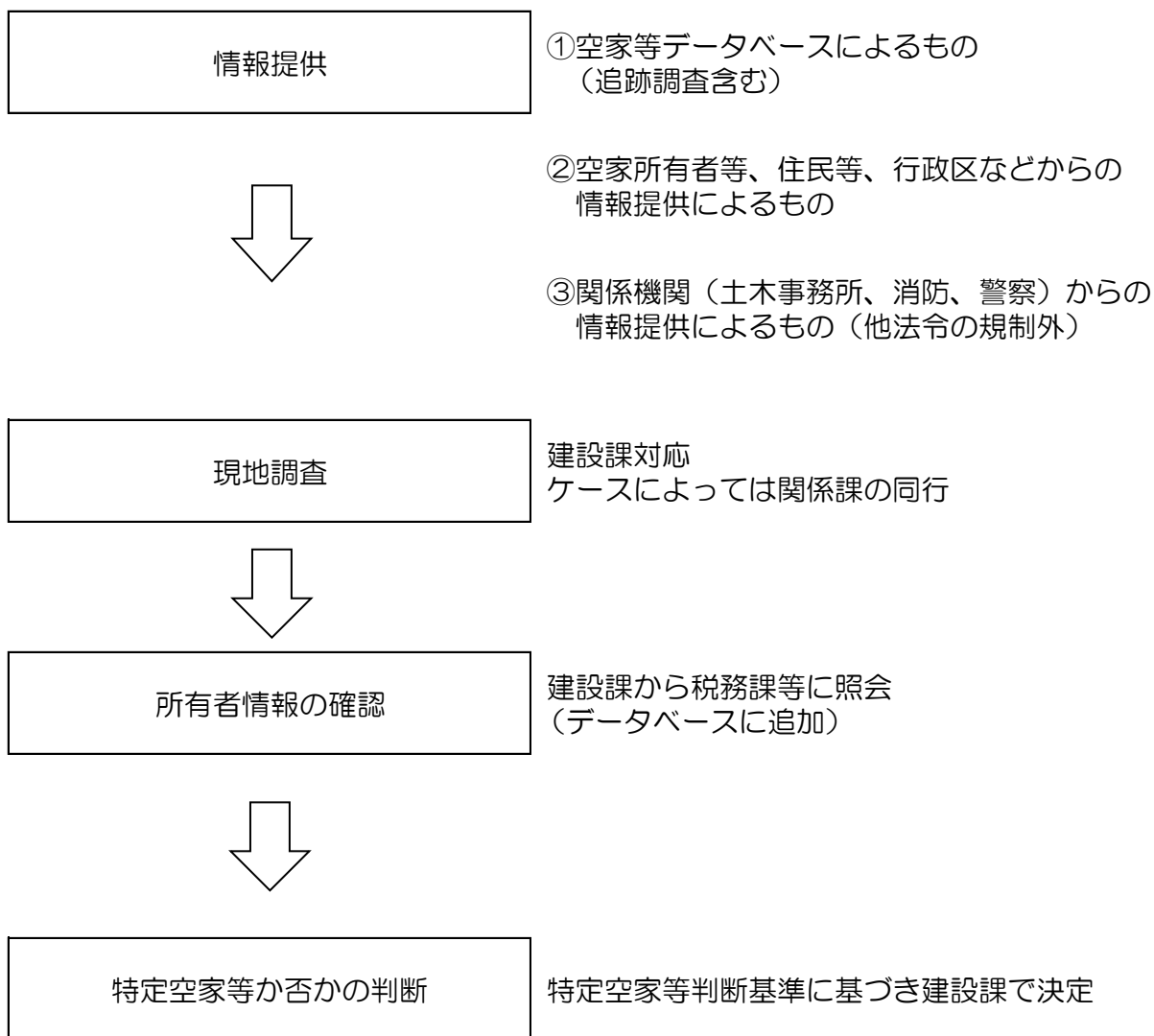
- 管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者確認を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また、同法にかかわらず、他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全対策を講じます。

(3) 対象となる空家等の把握の方針

【国指針3：空家等の調査に関する事項】

- 平成27年度及び令和2年度に実施した空家等実態調査は、概ね5年ごとに追跡調査を実施することにより、老朽化や劣化の進行だけでなく、新たな空家等の発生や空家等の是正の状況の把握による正確なデータベースの整備に努めます。
- 市民や関係機関からの情報提供があった場合には、順次現地調査を行うこととし、他法令での措置も視野に入れ、庁内で連携しながら空家等の状況把握に努めます。なお、空家等であることが確認でき次第、データベースへの追加を行います。

【空家等把握のフロー】



4. 空家等対策の3つの基本方針に基づく取組

(1) 「空家等の抑制・予防」対策の取組

【国指針4：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

■基本的な考え方

現在、居住または使用している住宅・建築物、あるいは、空家等となって間もない住宅・建築物が、相続等により次世代へ円滑に継承されるように市民に周知・啓発し、新たに空家等が発生することを抑制します。

建築物の適正管理について市民等に周知・啓発し、建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

■具体的な取組

①空家等の発生抑制に関する取組

空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響などの諸問題を住宅・建築物の所有者等に周知し、新たな空家等の発生を予防・抑制します。

現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防します。

②空家等の適正管理の促進に関する取組

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があります。

老朽化や破損状況の悪化が進行する前に、所有者等に対して適正管理の必要性を周知し、管理不全状態に陥ることを予防します。

③総合的な相談体制の整備

空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

(2) 「空家等の市場流通・活用促進」対策の取組

【国指針5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

■基本的な考え方

空家等のうち市場に流通していない住宅が増加傾向にあることを踏まえ、所有者等に対し、活用・流通させる場合の方法やメリットを周知し、活用・流通を支援・促進します。

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用・流通を支援・促進します。

■具体的な取組

①所有者の活用意識の掘り起こしに関する取組

市民に対して、特に空家等の所有者に対して、空家等の活用に関する様々な方法を提案すること及び活用に必要な各種情報を提供するなどにより、所有者等の活用意識の掘り起こしに取り組みます。

②所有者等に対する相談体制の整備

空家等の所有者・管理者から寄せられる様々な相談に対応するため、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空家等の活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を整備します。

また、現在本市では、空き家バンク制度を実施しており、この運用を宅建業者・建設業者が参加する「南房総市空き家バンク協議会」が行っております。

総合的な空家等の活用・流通に向け、「南房総市空き家バンク協議会」との連携を密にし、相談体制の整備を図ります。

③地域による空家等の活用の支援に関する取組

空家等や除却後の跡地を地域のために活用してもらいたい意向を持つ所有者等と地域住民のニーズをマッチングさせ、地域（行政区）の住民交流の場や駐車場、道路拡幅等の生活の利便性の向上を目的に空家等やその跡地を活用する場合について、行政が支援する仕組みを検討します。

また、国県等が実施する空家等関連施策なども活用し取り組みます。

④空家の改修費の補助

人口減少が進む本市にとって、地域コミュニティの維持再生、地域活性化のための移住定住の促進を図る施策は重要なものであります。その一環として、市は、空き家（農地付き空き家を含む。）を「移住・定住を促進するための住宅」として活用していくこととします。

市は、南房総市空き家バンク協議会と連携し、空き家バンクに登録された物件を対象に空き家の改修費を補助することで空き家の活用を進め、移住定住の促進、空き家数の縮減、さらに地域活性化に努めていきます。

（３）「管理不全状態にある空家等の抑制・解消」対策の取組

【国指針６：特定空家等に対する措置】

■基本的な考え方

「３．計画の基本方針」の「対象となる空家等の把握の方針」で示した空家等実態調査や市民からの情報提供により把握した空家等について、P57～58に示す判断基準の状態にある空家等を特定空家等と判断し、特定空家等と判断された場合は、法に基づく助言・指導、勧告などの必要な措置を講じます。

空家等の周辺の状況から、危険等を緊急的に回避する必要がある場合は、適切に緊急安全措置を講じます。

■具体的な取組

①所有者等の責務の明確化

空家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があることから、空家等を適正に管理することをはじめ、空家状態の解消に努めるなど、空家等の所有者及び管理者の責務を明らかにします。

②効果的な実施体制の整備

空家等を含む住宅・建築物に対する市民や所有者等からの相談窓口を一本化し、情報の一元管理を行うとともに、管理不全の状態に応じて効果的な対策が実施できる体制を整えます。

また、関係機関等と連携を図りながら、地域の実情に踏まえた効果的な措置を講じることができ

る体制を整えます。

③空家等に対する必要な措置の実施

空家等実態調査や市民からの情報提供により把握した空家等は、必ず市職員が現地調査を行うこととします。また、必要がある場合は、立入調査を行うこととします。

現地調査の結果、空家等の周辺の状況から緊急的に危険等を回避する必要がある場合には、道路法等の他法令により、緊急安全措置を講じます。

④特定空家等に対する必要な措置の実施

現地調査や立入調査の結果、P57～58に示す判断基準の状態にある空家等を特定空家等と判断します。

特定空家等に対しては、法に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を実施し、管理不全状態の解消に向けた取組を行います。特定空家等に対する措置の流れは、P60のフロー図のとおりです。また、建物の除却後の跡地などを売却できる見込みがあるとき、所有者等が多数に及ぶとき、除却費よりも修繕費の方が安いと見込まれるときなどは、民法第25条、第264条の2、第264条の8、第264条の9、第264条の14及び第952条のいずれかの規定に基づく裁判所への請求のための法務的手続などを行います。

なお、特定空家等の所有者等への勧告を行った場合は、特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例を除外します。

また、特定空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、道路法等の他法令により、緊急安全措置を講じます。

特定空家等判断基準

判断基準①「空き家等情報シート及び現地確認の結果による判断」

区 分	空き家等情報シートの記載内容			特定空家等の判断
	調査項目	破損箇所などの状況		
保安上危険 （重度）	躯体	建物自体が傾いていたり、屋根が波打っている。	あり	左記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、特定空家等と判断する。
	基礎	基礎が大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれている。	あり	
	屋根	明らかに屋根に穴が開いていたり、軒の一部が脱落している。	大	
	外壁	明らかに外壁部分に穴が開いている。	大	
	門、塀、看板	基礎部分などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いており、倒壊しそうになっている又は、すでに倒壊している。	大	
保安上危険 （中度）	屋根	瓦やトタンが半分以上はがれていたり、脱落しそうになっている。腐食などにより、軒がたれ下がっている。	中	保安上危険（重度）に該当しないもののうち、左記の項目のいずれか1つでも該当する場合は、「判断基準②」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。
	外壁	外壁材が半分以上はがれていたり、腐食により脱落しそうになっている。窓ガラスが割れている。	中	
	門、塀、看板	破損箇所があるほか、明らかに傾いている。	中	
	屋上水槽等	屋上水槽や建物に設置された看板が傾いていたり、腐食、脱落している。 屋外階段、バルコニー、ベランダが傾いてたり、腐食、脱落している。	あり	
保安上危険 （軽度）	屋根	瓦やトタンが数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	外壁	外壁材が数枚はがれていたり、腐食により色が変わっている。	小	
	門、塀、看板	ひび割れ、破片の脱落などの破損箇所がある。	小	
衛生上有害、 景観上支障、 生活環境の保 全上支障	樹木、雑草の 繁茂	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	あり	
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。（※）	あり	
	ごみ	生活ごみの放置や不法投棄が見受けられる。	あり	
	臭気	ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出により、いやな臭いがする。	あり	
	動物、害虫等	動物の鳴き声がしたり、ハチ、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。	あり	

空家等に該当する建築物や敷地内において、上記調査項目以外に特定空家等を判断するにあたり加味すべき箇所が確認された場合には、当該箇所を含め、保安上危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを総合的に判断する。

判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」

区 分	空家等の状況	特定空家等の判断
A	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、周辺に建材等が飛散している、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出しており、近隣住民の生活や通行に支障が出ているなど、既に周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実視されている。	左記に該当する場合、特定空家等と判断する。
B	当該空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が高い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が高いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が高い。	左記に該当する場合、「判断基準①」を考慮し、特定空家等かどうか判断する。
C	当該空家等の立地条件などから、そのまま放置した場合、周辺に建材等が飛散する可能性が低い、あるいは樹木や雑草が繁茂し隣地や道路にはみ出し、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性が低いなど、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性が低い。	

判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」

区 分		判 断 基 準 ②		
		A	B	C
判 断 基 準 ①	保安上危険 (重度)	特定空家等 (①)	特定空家等 (②)	特定空家等 (③)
	保安上危険 (中度)	特定空家等 (④)	特定空家等 (⑤)	
	保安上危険 (軽度)	特定空家等 (⑥)		
	衛生上有害、景観上支障、 生活環境の保全上支障	特定空家等 (⑦)		
	樹木、雑草が繁茂し、 隣地道路等にはみ出し ている。	特定空家等 (⑧)		
措置の優先度		高 〔空家特措法 第14条指導〕	中 〔空家特措法 第14条助言〕	低 〔空家特措法 第14条助言〕

※特定空家等判断基準の解説

本市では、「特定空家等」を認定するため、国が示す「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 国土交通省・総務省。以下「ガイドライン」という。）を踏まえ、独自に判断基準を定めています。

判断基準①

- ・ガイドラインに示されている「特定空家等の判断の参考となる基準」を基に「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観上支障」、「生活環境の保全上支障」の4つの区分から空家等の物的状態を判断します。
- ・「保安上危険（重度）」に該当する空家等は、判断基準②の状況にかかわらず特定空家等と判断します。

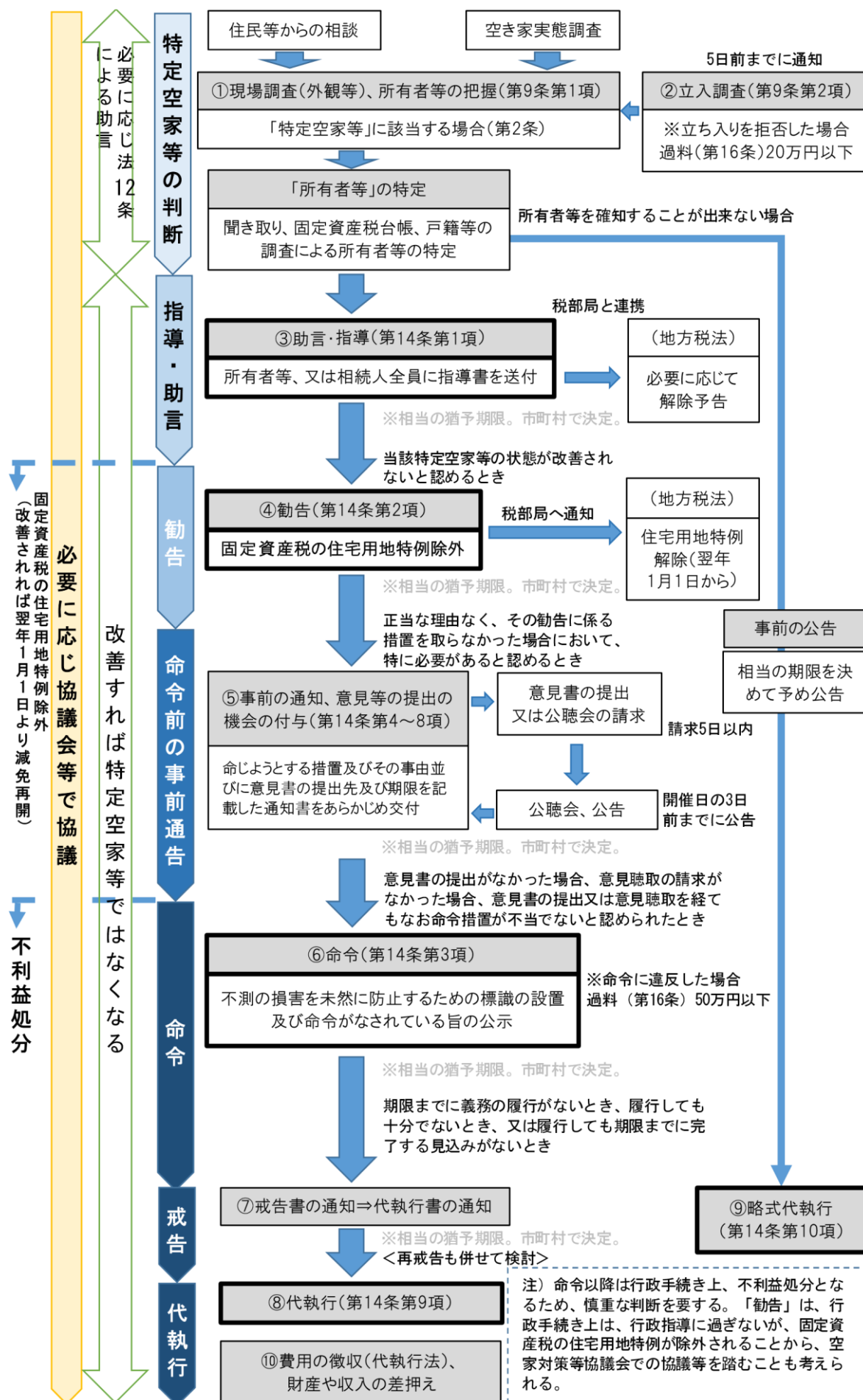
判断基準②

- ・ガイドラインに示されている「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性」について判断します。
- ・「区分A」に該当する空家等は、判断基準①の状況にかかわらず特定空家等と判断します。

判断基準③

- ・判断基準①及び②の各区分に応じ、特定空家等か否か判断するとともに、措置の優先度を判断します。
- ・本市における空家等の実態として、樹木・雑草が繁茂しているケース、加えて、隣地道路等にはみ出しているケースが多く見受けられますので、区分欄の内書きとして特別に記載しています。

特定空家等に対する措置フロー図



出典：千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会「特定空家等に対する措置マニュアル（概要）」

5. 空家等対策の実施体制

(1) 市民等からの相談への対応

【国指針7：住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項】

■基本的な考え方

空家等になる要因は、所有者等の状況により、様々なケースが考えられます。また、所有者等だけでは解決できない課題も多く抱えています。

このため、例えば所有者等に対しては空家等の活用、または除却等についてノウハウなどの各種情報を提供できる相談体制を整備します。

また空家等が抱える問題は、所有者や管理者だけではなく、地域のまちづくり上の課題でもあるので、行政はもとより、建築や不動産に関わる関係団体のほか、地域コミュニティの核である各行政区とも連携し、総合的な対策に取り組みます。

(下記「空家等対策の実施体制」参照)

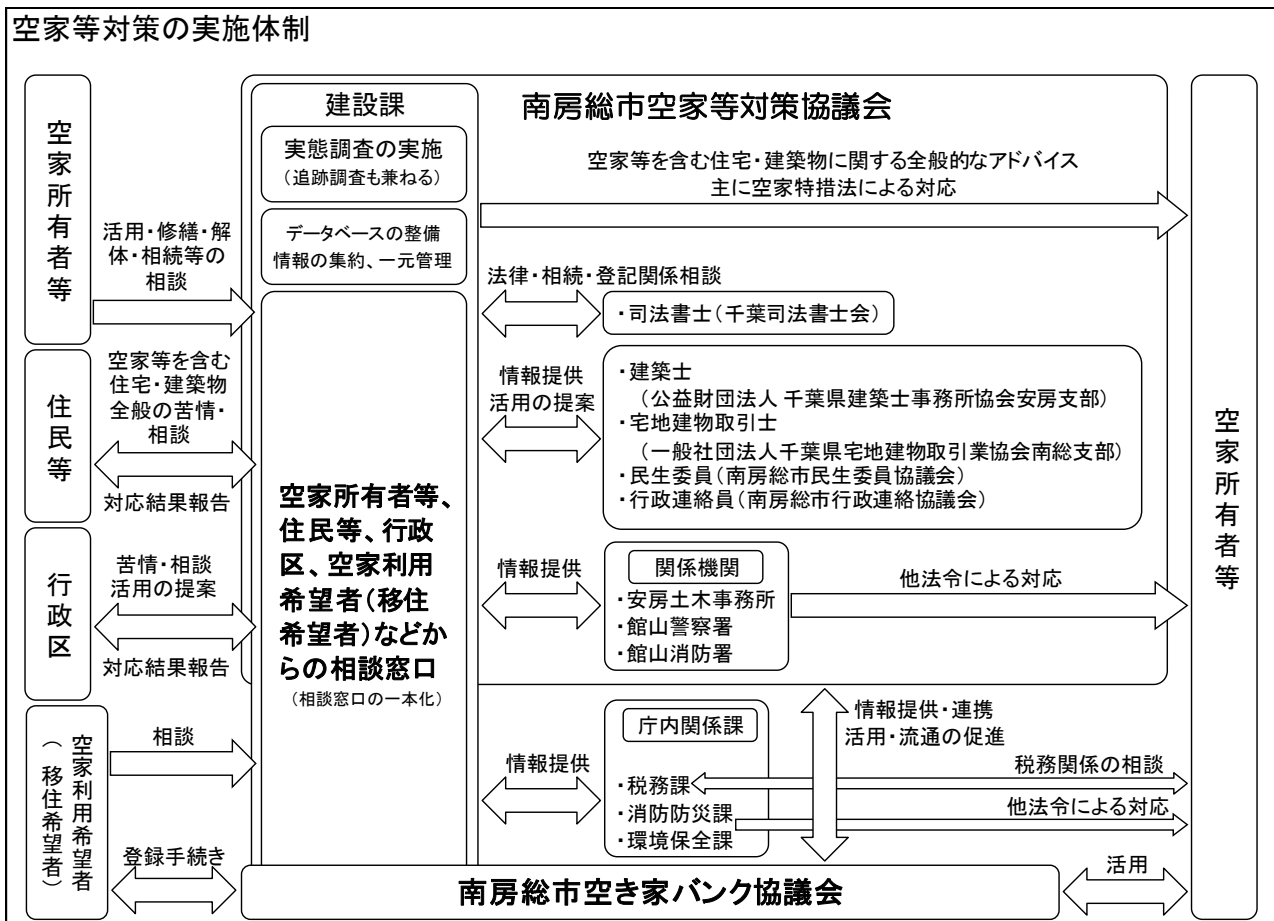
(2) 相談窓口と実施体制

【国指針8：空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

■基本的な考え方

今後、本市における空家等の総数はますます増加することが予想されます。

これに伴って、住民等からの苦情や問い合わせ、相談等の件数も増加が予想され、住民等からの相談への対応については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の観点から、相談窓口の一本化を図るとともに、関係機関や庁内関係課間での情報の共有・一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討・実践に取り組みます。



6. その他空家等対策の実施に向けた取組等

(1) 計画内容の見直し

【国指針9：その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

■基本的な考え方

本計画は、空家等対策の実施に関し、必要な事項を定めておりますが、年月の経過により新たに特定空家等が発生する可能性や、市民のニーズの変化による新たな視点からの活用方法の検討の必要性も見込まれるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うように努めるものとします。

■具体的な取組

①計画内容の見直し

第2期の計画期間が終了する令和7年度に空家等の実態調査（追跡調査も兼ねる）を実施するとともに、計画期間や具体的な取組などの計画内容について見直し、計画内容の改定を行います。

なお、前述にかかわらず、必要がある場合には随時計画内容の改定を行います。

第2期南房総市空家等対策計画

発行日 令和3年5月28日

令和6年11月22日（一部改正）

発行者 南房総市

編集 南房総市 建設環境部 建設課

〒299-2492 千葉県南房総市富浦町青木28番地

TEL：0470-33-1101

FAX：0470-20-4597

（注）アンダーラインを付した部分は、改正部分である。