

第3期

# 南房総市空家等対策計画（案）

令和8年 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・空家等の推移・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・独自調査）	
(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）	～再掲抜粋～
(4)	空家等所有者等に対するアンケート調査（市独自調査）	～再掲抜粋～
3	これまでに実施した主な空き家施策	36
4	計画の基本方針	36
(1)	対象とする地区・対象とする空家等の種類・計画期間	
	【国指針1：対象とする地区・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：空家等に関する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】	
5	空家等対策の3つの基本方針に基づく取組	39
(1)	★「空家化の抑制・予防」対策の取組 ～空家になる前～	
	【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 ～空家になってすぐ～	
	【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解消・除却」対策の取組 ～外部不経済の発生前後～	
	【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】	
	【国指針6：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】	
(4)	各取組の数値目標	
	・働きかけ空家等・管理不全空家等・特定空家等 判断基準	
	・働きかけ空家等・管理不全空家等・特定空家等に対する措置フロー図	
6	空家等対策の実施体制	48
(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】	
7	その他空家等対策の実施に向けた取組等	49
	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】	

# 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」といいます。）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。さらに、国は令和5年6月に「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」（令和5年法律第50号）を公布し、令和5年12月に改正された空家特措法が施行されました。これにより、空家等活用促進区域の指定、管理不全空家等という認定段階の創設、民法の特例として市町村長への財産管理人の請求権の付与、空家等管理活用支援法人の指定などの制度が追加されました。

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「第1期南房総市空家等対策計画」、令和3年5月に「第2期南房総市空家等対策計画」を策定、令和7年9月に「南房総市空家等の適切な管理の推進に関する条例」を制定し、空家等対策に取り組んできました。

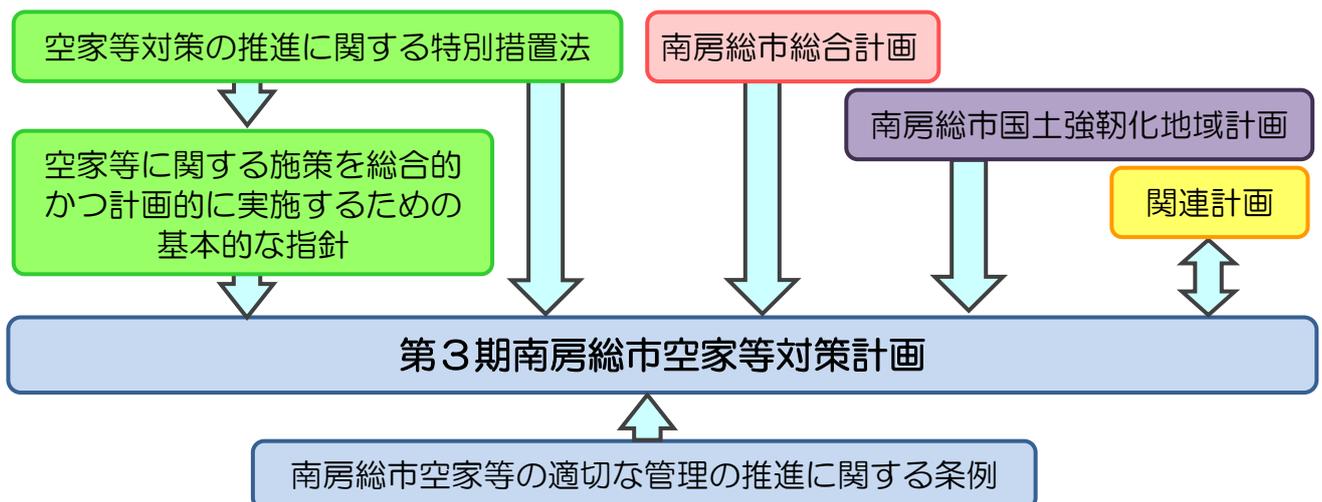
総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」によると、本市の空家数は平成30年から令和5年の5年間で730戸増加しており、全国では5年間で51万3千戸の増加となり、空家率13.8%は過去最高となりました。このような空家等の増加現象は、少子高齢化などを要因とする人口減少と相まって、今後も続いていくものと考えられます。特に少子高齢化が進む本市においては、今後の更なる空家等の増加は必然的であり、その迅速かつ効果的な対策が求められています。

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3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7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、空家等が周辺の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、南房総市国土強靱化地域計画、関連計画を参考としながら、計画期間を令和8年度から令和12年度までの5年間とします。また、随時、実態調査を実施するとともに国勢調査や住宅・土地統計調査など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。

R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
第2次南房総市総合計画										
南房総市国土強靱化地域計画						南房総市国土強靱化地域計画				
第2期南房総市空家等対策計画						第3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」「特定空家等」「所有者等」「管理不全空家等」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、  
「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みます。）。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く。  
(空家特措法第2条第1項)

【解説】「集合住宅については、現に居住している者がいない空部屋がほとんどであっても、一部でも現に居住している者がいる住戸がある限り、「空家等」には該当しない。

その理由は、「空家等」は「建築物等」を対象としているところ、マンションは、一棟全体で一つの「建築物等」であり、その建築物等が一部でも使用されている以上、「空家等」とはいえないため。(出典：自由民主党空き家対策推進議員連盟著「【改訂版】空家等対策特別措置法の解説」)

【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。(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)

「管理不全空家等」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られるもの  
(空家特措法第13条第1項)

以下の用語は「令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」から引用しています。

「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又は改造されたもの

「居住世帯のある住宅」 上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住している住宅。なお、この調査で「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、原則として、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

住宅・土地統計調査では、3か月以上にわたって住んでいない住宅は空き家として区分され、そのままではそこで家庭生活を営むことが困難なことからボロボロな状態の建物いわゆる廃屋は調査から除かれています。また、推計調査であることに留意が必要です。

「一時現在者のみの住宅」 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の方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（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

「賃貸用の空き家」 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

「売却用の空き家」 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

「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

以下の用語は「南房総市空き家バンク実施要綱」から引用しています。

「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

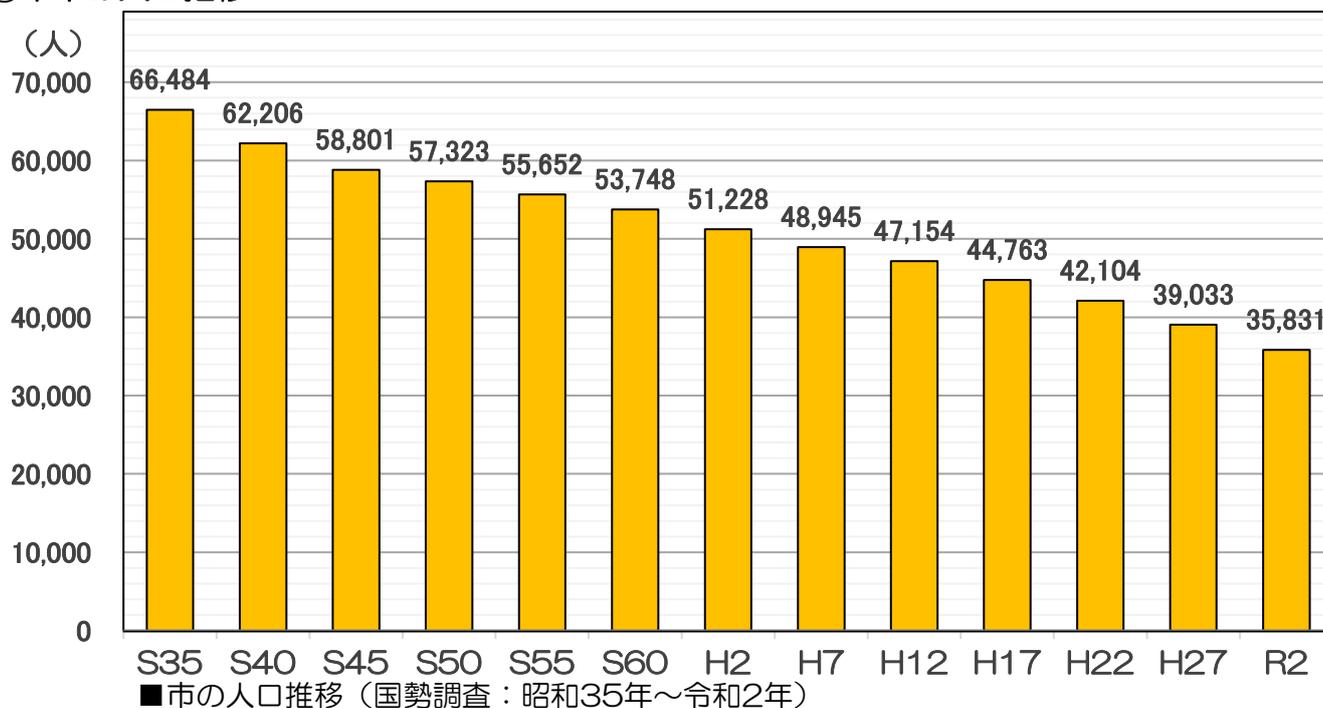
「南房総市空き家バンク協議会」 宅地建物取引業者、建設業者その他の者からなる団体であって、市内の空き家の有効活用を通して、移住定住の促進、市民と市外居住者との交流の拡大並びに経済及び産業の振興を図り、もって地域を活性化することを目的とする団体（平成24年7月10日設立）

## 2 本市の人口・空家等の推移・独自調査による実態把握

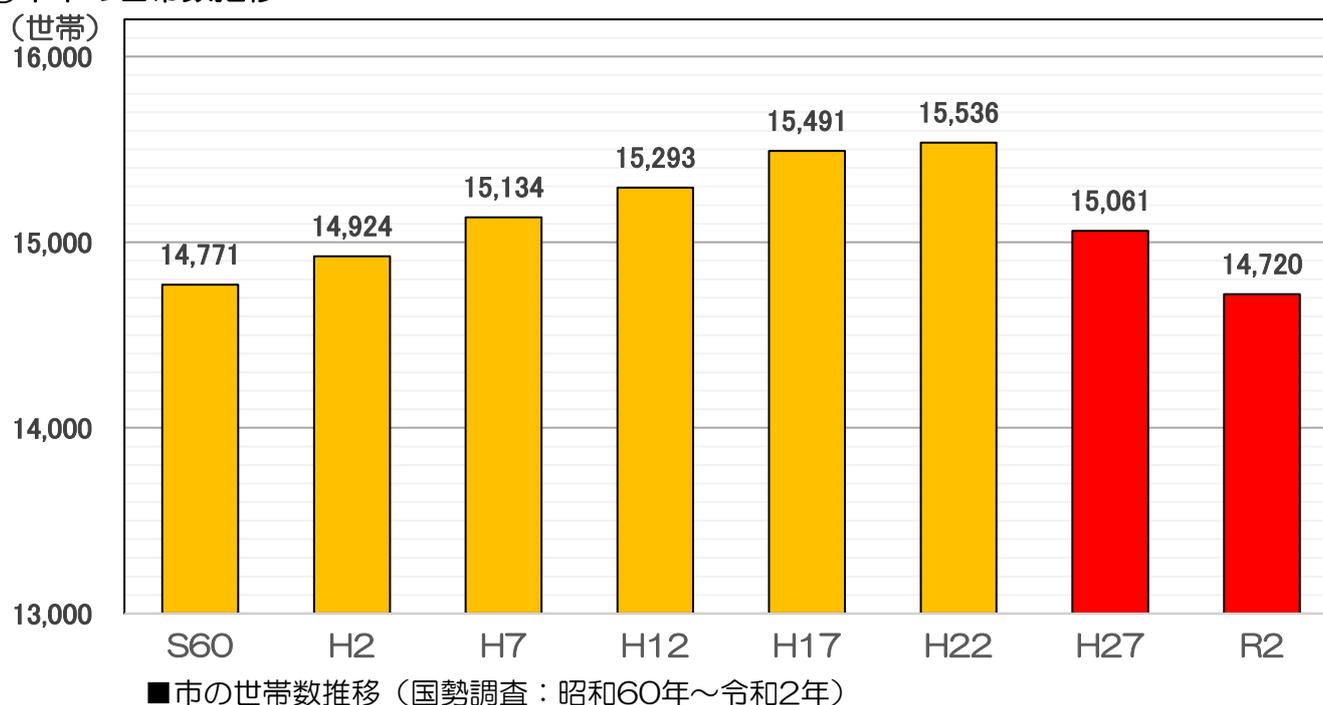
### (1) 本市の人口・世帯数の推移と現状（国勢調査・独自調査）

本市の人口は、昭和35年の66,484人をピークに減少を続け、令和2年には35,831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年から減少に転じ、令和2年は14,720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、かつ、75歳以上の独居の高齢者世帯がおよそ3%ずつ毎年増加していることから、今後、空き家の発生数が急速に増えることが懸念されます。

#### 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

(人)

	H7	H12	H17	H22	H27	R2	10年間の減少率
富浦地区	5,886	5,689	5,451	5,104	4,684	4,167	-18.36%
富山地区	6,477	6,070	5,751	5,470	5,177	4,779	-12.63%
三芳地区	4,752	4,744	4,656	4,498	4,363	4,107	-8.69%
白浜地区	6,296	6,029	5,589	5,108	4,657	4,228	-17.23%
千倉地区	13,676	13,161	12,381	11,577	10,563	9,656	-16.59%
丸山地区	5,865	5,777	5,440	5,180	4,830	4,455	-14.00%
和田地区	5,993	5,684	5,495	5,167	4,759	4,439	-14.09%

(国勢調査：平成7年～令和2年)

### ④地域別の世帯数推移

(世帯)

	H7	H12	H17	H22	H27	R2	10年間の増減率
富浦地区	1,787	1,817	1,837	1,852	1,765	1,655	-10.64%
富山地区	1,975	1,933	2,019	1,986	1,952	1,935	-2.57%
三芳地区	1,242	1,314	1,362	1,404	1,427	1,415	0.78%
白浜地区	2,271	2,226	2,143	2,122	2,045	1,963	-7.49%
千倉地区	4,313	4,439	4,486	4,503	4,307	4,209	-6.53%
丸山地区	1,692	1,727	1,789	1,824	1,756	1,790	-1.86%
和田地区	1,854	1,837	1,855	1,845	1,756	1,753	-4.99%

(国勢調査：平成7年～令和2年)

### ⑤年齢別人口

	S40	S45	S50	S55	S60	H2
総人口	62,206	58,801	57,323	55,652	53,748	51,228
0歳～14歳	16,469	13,547	12,487	11,475	10,142	8,261
15歳～64歳	38,960	38,027	36,860	35,257	33,689	31,730
65歳以上	6,777	7,227	7,976	8,920	9,917	11,236
若年者比率	26.5%	23.0%	21.8%	20.6%	18.9%	16.1%
高齢者比率	10.9%	12.3%	13.9%	16.0%	18.5%	21.9%

	H7	H12	H17	H22	H27	R2	10年間の増減率
総人口	48,945	47,154	44,763	42,104	39,033	35,831	-14.90%
0歳～14歳	6,908	5,775	4,831	4,107	3,608	3,001	-26.93%
15歳～64歳	29,283	27,121	24,866	22,206	18,585	15,867	-28.55%
65歳以上	12,753	14,258	15,066	15,791	16,826	16,895	6.99%
若年者比率	14.1%	12.2%	10.8%	9.8%	9.2%	8.4%	
高齢者比率	26.1%	30.2%	33.7%	37.5%	43.1%	47.2%	

(国勢調査：昭和40年～令和2年)

注：年齢不詳人口がいるため総人口と一致していません。

## ⑥高齢者世帯数の推移

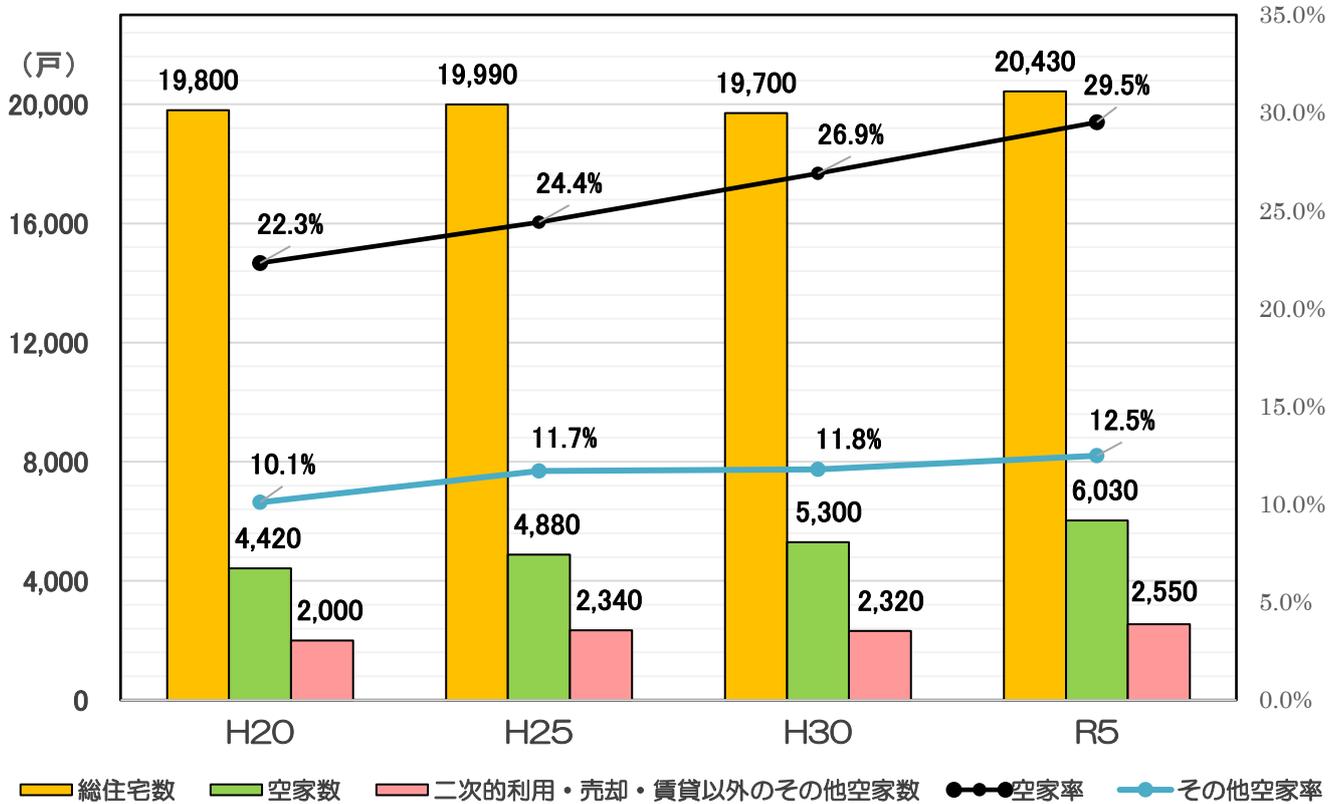
	(世帯)					
	R3	R4	R5	R6	R7	5年間の 増減率
65歳以上の者だけの世帯(総数)	7,609	7,687	7,727	7,794	7,900	3.82%
独居	4,408	4,493	4,530	4,600	4,741	7.55%
(内) 75歳以上の者だけの世帯	2,814	2,893	3,031	3,122	3,271	16.24%
(内) 85歳以上の者だけの世帯				1,454	1,473	
独居以外	3,201	3,194	3,197	3,194	3,159	-1.31%
(内) 75歳以上の者だけの世帯	1,137	1,162	1,265	1,346	1,418	24.71%
(内) 85歳以上の者だけの世帯				401	408	

(高齢者支援課・市民課による各年4月1日時点の集計)

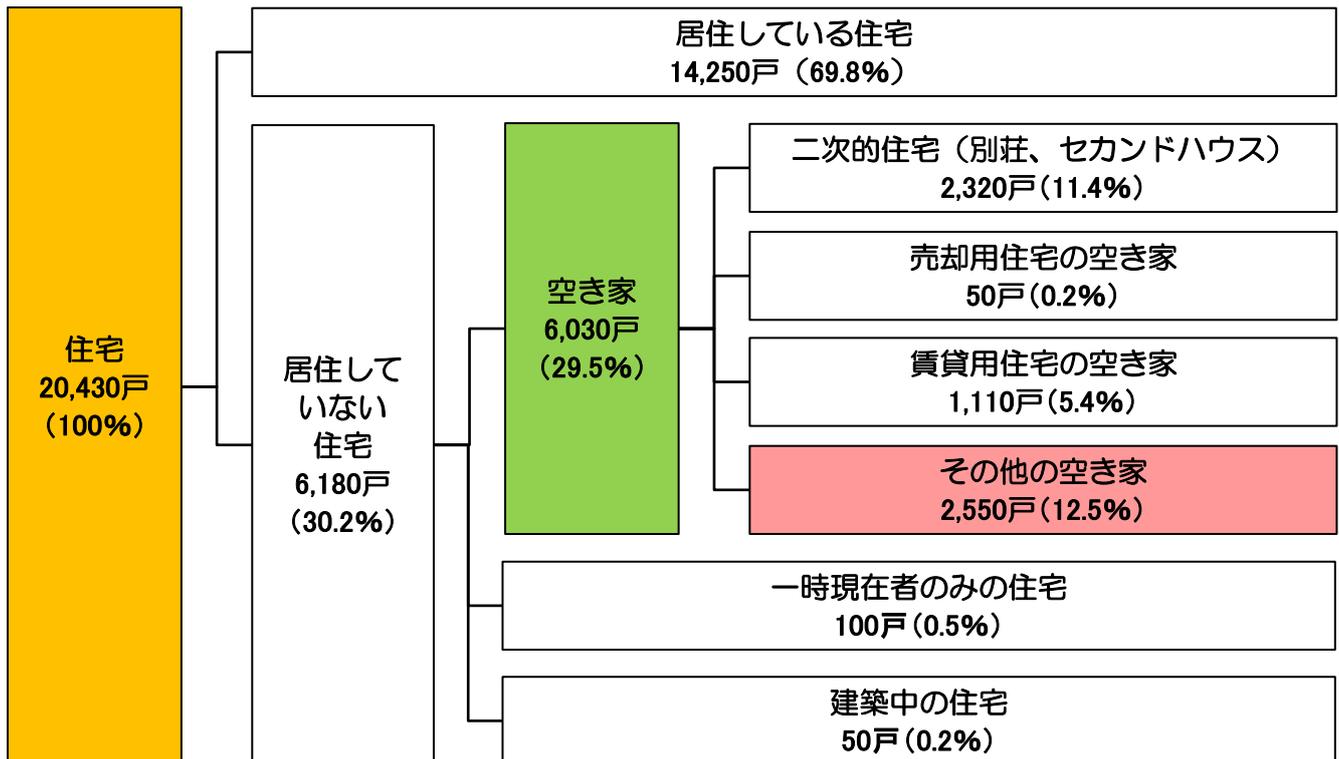
## (2) 本市における空家の推移と現状（住宅・土地統計調査）

令和5年の住宅・土地統計調査では総住宅数は20,430戸となっており、そのうち空家は29.5%にあたる6,030戸となっています。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。問題視されるのは、二次的住宅、売却・賃貸用住宅を除いた「その他の空き家」が2,550戸存在し、調査するたびに数、比率とも徐々に増加している点にあります。利活用目的がないということは適切に管理されることなくそのまま放置され、長期的には周辺へ悪影響を及ぼすおそれがあります。

### ①本市の住宅数、空家数、空家率の推移



### ②本市の住宅の分類（令和5年）



### ③空家の種別推移

		H20	H25	H30	R5
空家総数		4,420	4,880	5,300	6,030
種別	二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	2,150	2,180	2,280	2,320
	売却用住宅の空家	40	60	90	50
	賃貸用住宅の空家	230	300	620	1,110
	その他の空家(放置されているもの)	2,000	2,340	2,310	2,550

(戸)

### ④住宅の腐朽・破損の有無

		H30	R5
空家総数		5,300	6,030
腐朽・破損あり	二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	90	40
	売却用住宅の空家	10	—
	賃貸用住宅の空家	260	40
	その他の空家	600	580
	腐朽・破損なし	4,340	5,380
腐朽・破損なし	二次的住宅(別荘、セカンドハウス)	2,190	2,280
	売却用住宅の空家	80	50
	賃貸用住宅の空家	360	1,070
	その他の空家	1,710	1,970

(戸)

### ⑤住宅の建築時期

	H25	H30	R5
居住世帯のある住宅総数	15,060	14,320	14,250
住宅総数(建築時期判明)	14,320	13,560	13,680
昭和35年以前	2,690	3,600	2,990
昭和36年～45年	1,740		
昭和46年～55年	2,840	2,720	2,880
昭和56年～平成2年	2,500	2,380	2,130
平成3年～7年	1,430	1,240	2,310
平成8年～12年	1,200	1,280	
平成13年～17年	930	780	790
平成18年～22年	990	800	720
平成23年～27年	—	760	750
平成28年～令和2年	—	—	1,110
住宅総数(建築時期不明)	740	760	570

(戸)

## ⑥持ち家率の高さと高齢者のいる世帯（子のいない世帯）R5

世帯の型	総数	持ち家	借家				子のいない世帯
			総数	公営・公社の借家	民営の借家	給与住宅	
実数（世帯）							
主世帯	14,250	13,210	1,030	40	910	70	2,800
うち高齢者のいる世帯	6,610	6,300	310	20	280	10	1,390
単身高齢世帯	3,350	3,080	280	20	240	10	1,060
高齢者のいる夫婦	3,250	3,220	40	—	40	—	320
割合							
主世帯	100.0%	92.7%	7.2%	0.3%	6.4%	0.5%	19.6%
うち高齢者のいる世帯	100.0%	95.3%	4.7%	0.3%	3.6%	0.2%	21.0%
単身高齢世帯	100.0%	91.9%	8.4%	0.6%	7.2%	0.3%	31.6%
高齢者のいる夫婦	100.0%	99.1%	1.2%	—	1.2%	—	9.8%

※子のいない世帯とは、子がいても同居していない世帯、または、そもそも子がいない世帯のことをいいます。

## ⑦千葉県内における市町別空家率（その他空家率）

市町名	H25	H30	R5	市町名	H25	H30	R5
千葉市	11.5%	12.1%	10.3% (2.7%)	君津市	13.8%	15.4%	18.5% (6.2%)
銚子市	15.5%	18.2%	19.9% (10.6%)	富津市	18.6%	17.4%	21.5% (12.7%)
市川市	12.5%	11.2%	9.9% (3.9%)	浦安市	12.8%	10.5%	6.4% (1.6%)
船橋市	10.2%	10.4%	10.3% (3.8%)	四街道市	9.1%	7.6%	10.8% (4.9%)
館山市	25.1%	27.1%	25.8% (11.1%)	袖ヶ浦市	8.6%	9.9%	9.8% (3.9%)
木更津市	16.1%	13.9%	15.1% (6.3%)	八街市	11.5%	12.9%	14.0% (9.6%)
松戸市	11.5%	12.7%	14.0% (5.7%)	印西市	9.6%	9.5%	11.2% (4.1%)
野田市	9.5%	10.5%	14.4% (7.7%)	白井市	7.1%	7.5%	7.6% (3.7%)
茂原市	18.8%	19.6%	19.9% (10.0%)	富里市	12.5%	11.6%	13.4% (6.1%)
成田市	12.5%	12.3%	11.4% (4.2%)	南房総市	24.4%	26.9%	29.5% (12.5%)
佐倉市	9.1%	9.3%	11.5% (7.7%)	匝瑳市	16.1%	14.5%	16.6% (11.5%)
東金市	18.3%	17.7%	18.5% (8.2%)	香取市	13.1%	14.4%	16.9% (11.2%)
旭市	12.7%	13.4%	13.4% (7.1%)	山武市	16.4%	17.6%	13.7% (9.7%)
習志野市	11.5%	10.8%	9.7% (2.6%)	いすみ市	28.5%	26.2%	27.9% (13.6%)
柏市	10.7%	11.0%	9.9% (2.3%)	大網白里市	15.0%	16.2%	15.3% (9.1%)
勝浦市	36.7%	47.1%	41.0% (9.1%)	酒々井町	11.1%	10.2%	9.6% (1.5%)
市原市	13.1%	14.6%	13.0% (6.4%)	栄町	8.2%	8.3%	11.7% (7.8%)
流山市	9.2%	8.8%	9.6% (2.7%)	多古町	11.9%	—	—
八千代市	16.6%	10.6%	6.7% (1.8%)	東庄町	11.1%	—	—
我孫子市	12.0%	10.3%	9.3% (5.4%)	九十九里町	25.2%	18.0%	—
鴨川市	26.3%	28.4%	31.3% (13.2%)	横芝光町	14.8%	21.8%	17.1% (11.7%)
鎌ヶ谷市	10.4%	9.5%	8.4% (3.9%)	千葉県全体	12.7%	12.6%	12.4% (5.0%)

\*空家率＝空家数／住宅総数×100

\*集計市町以外の町村は除かれます。

\*その他空家率＝賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家数／住宅総数×100

### (3) 市内空家等実態調査（市独自調査）～再掲抜粋～

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、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。

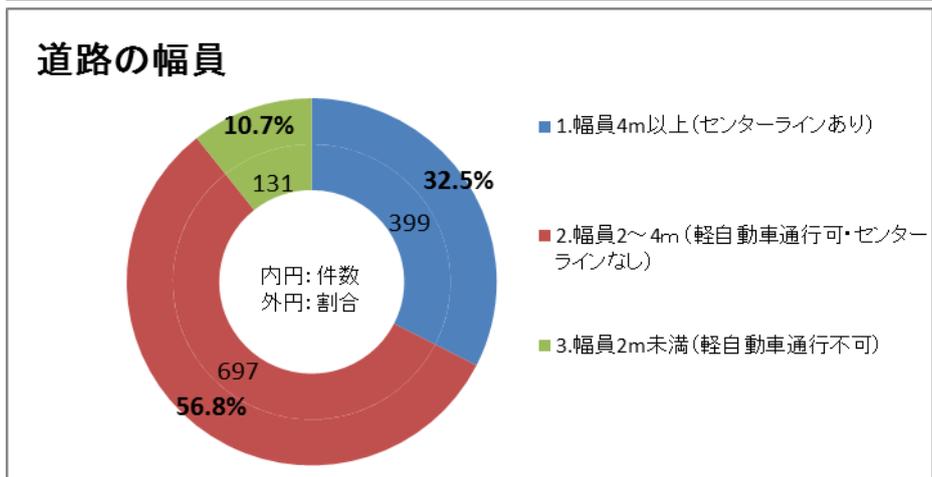
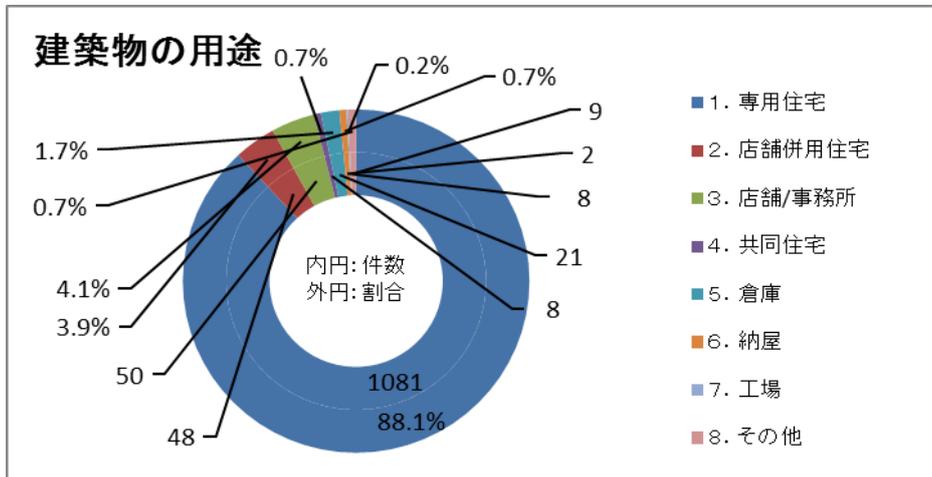
調査の結果、市内における空家等は1,227件と集計され、それらの空家等は市内全域に点在しています。本調査や現地確認を基に空家特措法第11条に基づくデータベースを更新し、空家等として判定された物件については、本計画に基づいて必要な措置を講じます。

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。

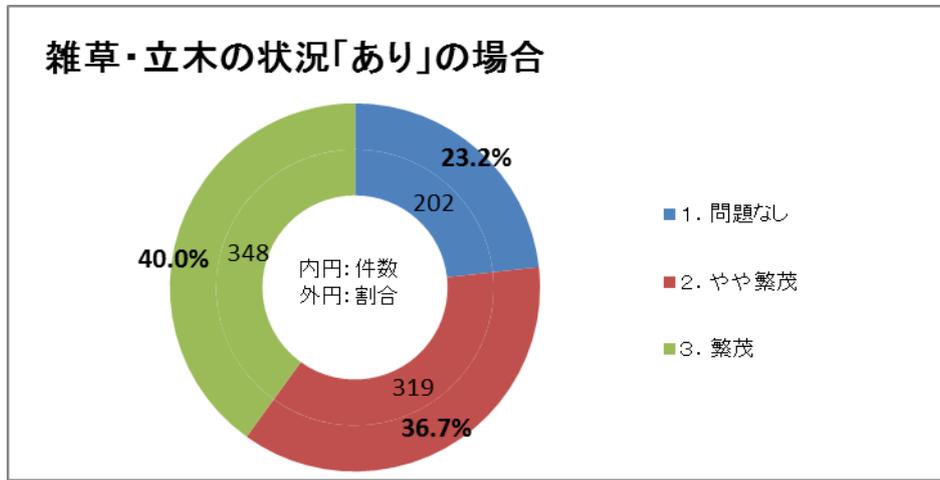
空家等の判定基準
① 郵便受けに大量にチラシや郵便物等が大量に溜まっている
② 窓ガラスが割れたままになっている
③ カーテンや家具がない
④ 門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない
⑤ 売却や賃貸物件の表示がある
⑥ 表札がない
⑦ 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる
⑧ 電気、ガス、水道メーターなどが動いていない
⑨ 雨戸、門扉などが破損または閉鎖している
⑩ 家屋全体の傾斜または屋根の部分崩壊
⑪ 外観が廃屋風で人が住んでいる気配がない

#### 1 現地調査の集計結果

「空家等と推定される建物」 1,227件



## 雑草・立木の状況「あり」の場合



## 2 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

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。

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								合計
	A		B		C		D		
	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

- A ランク 管理に特段の問題が無く、現況のまま利用可能
- 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
- C ランク 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
- 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

### ④本市における空家等の現状と予測

令和2年の調査では、1,227件の空家等を確認することができました。そのうち、令和8年2月末時点までに状況を把握できた空家等の内訳は次のとおりでした。

- ◆ 解体 123件
- ◆ 管理されていることを確認した空家等 23件

また、令和8年2月末時点までに新たに空家等として把握できた件数は61件、そのうち解体された空家等が6件、管理されていることを確認した空家等が4件でした。このことから、放置されていると推定される空家等は令和8年2月末時点で1132件あり、調査時より95件減少している状況です。

一方で、空き家バンクで登録した物件の数は、令和3年4月1日から令和8年2月27日までの間で74件でした。

今後の予測では、85歳以上の高齢者世帯が独居、独居以外を合わせて1,881世帯（R7.4.1時点）あり、アンケート調査の結果を参考にすると、計画期間の終了する5年後にはおよそ2割に当たる400世帯が住んでいた建物が瞬間的にでも新たな空家になると想定され、その総数は1542件に及び、急速に空家の数が増えてくることが見込まれます。

また、高齢者世帯の持ち家率（95.3%）の高さ、かつ、子のいない世帯の比率（21.0%）を考慮すると、400世帯のうちの80世帯の建物が誰にも管理されず、長期間放置されるおそれの高い空家として今後の5年間に追加で発生する懸念が生じます。

#### (4) 空家等所有者等に対するアンケート調査（市独自調査）～再掲抜粋～

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令和2年に実施しました。

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】

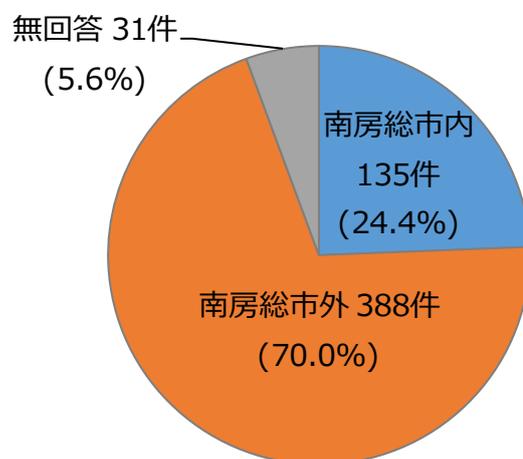
単一回答

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。

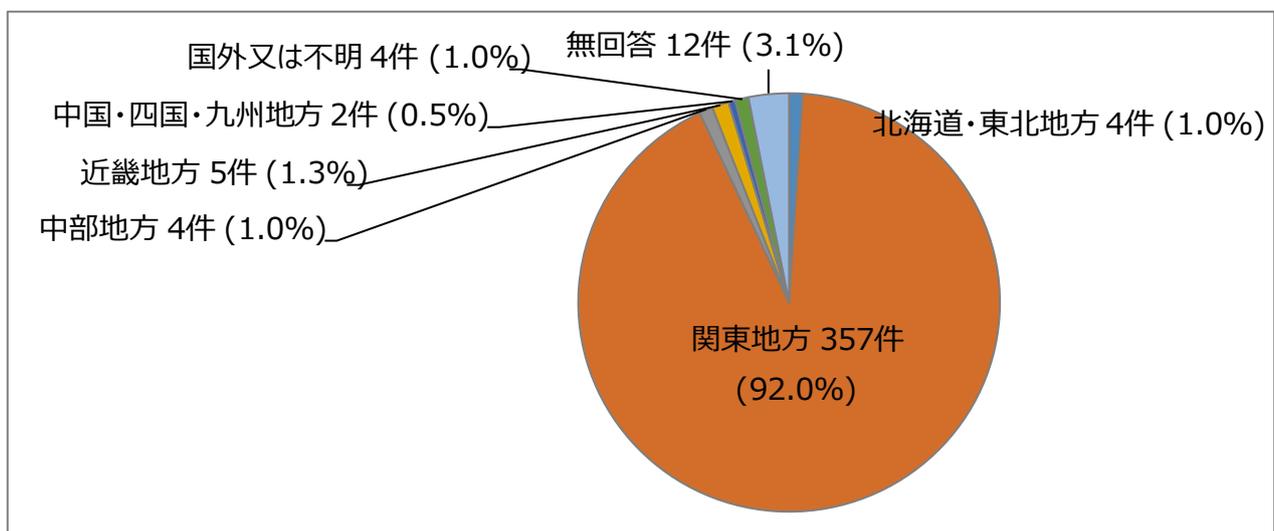
所有者の住所は、「南房総市外」が388件（70.0%）と最も多く、次いで「南房総市内」が135件（24.4%）となっている。

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%



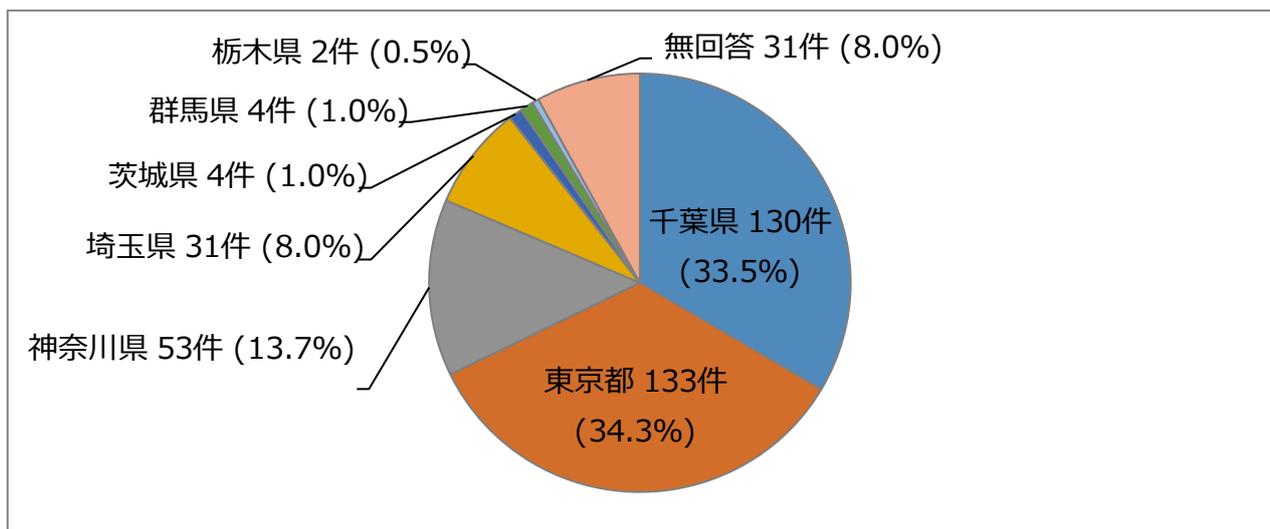
(所有者の住所を「南房総市外」と回答した388件について)  
南房総市外にいる所有者の住所は、「関東地方」が357件(92.0%)と最も多く、次いで「近畿地方」が5件(1.3%)、「北海道・東北地方」・「中部地方」・「国外又は不明」がそれぞれ4件(1.0%)と続いています。

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
	総数	388件
		100.0%



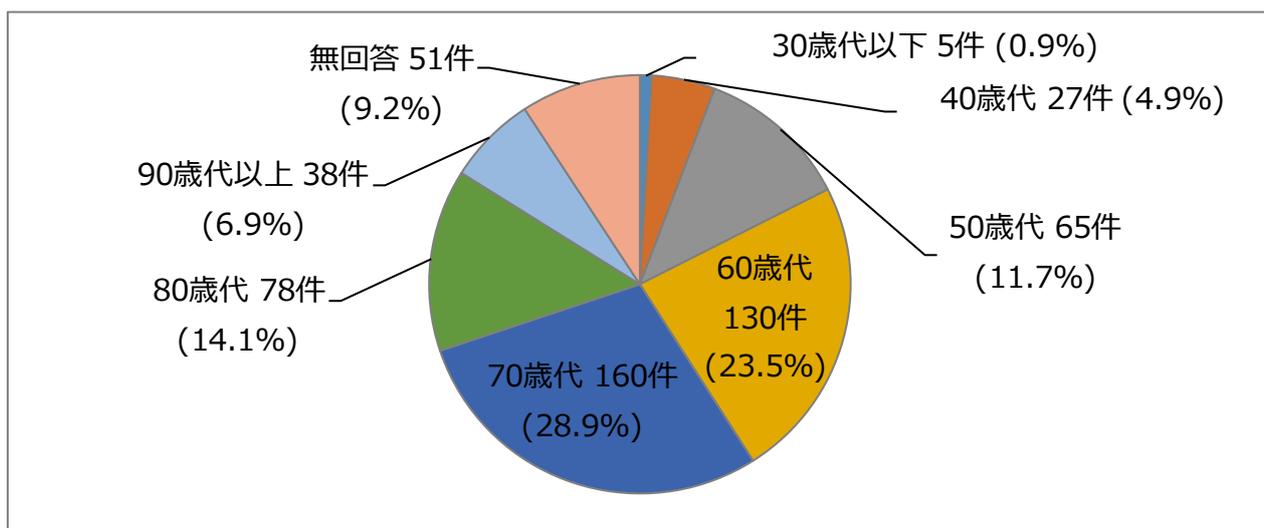
## 【所有者の年齢】

単一回答

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%



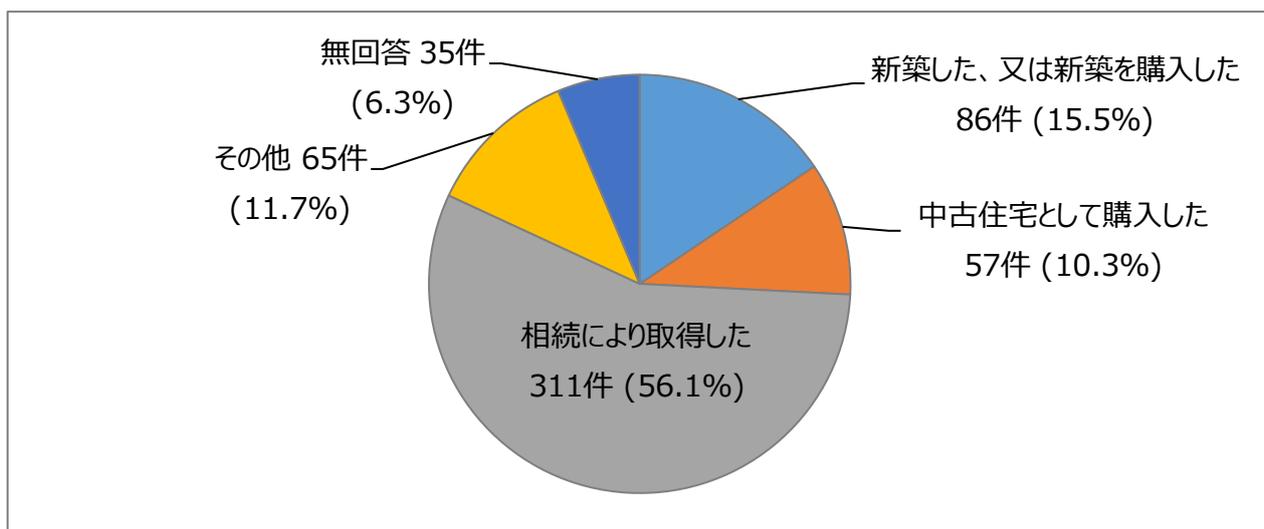
【建物をどのように取得したか】

単一回答

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

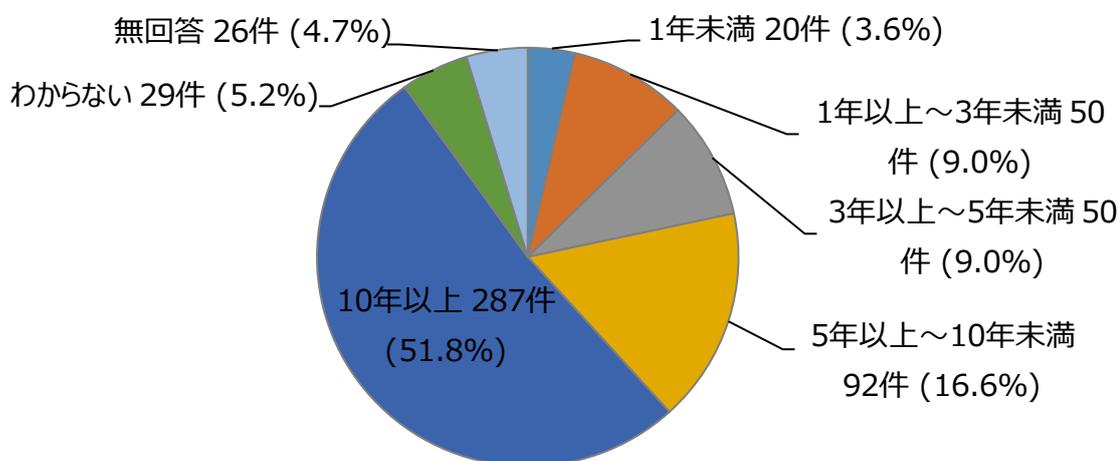
【空家等となつてからの期間】

単一回答

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

空家等となつてからの期間は、「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%



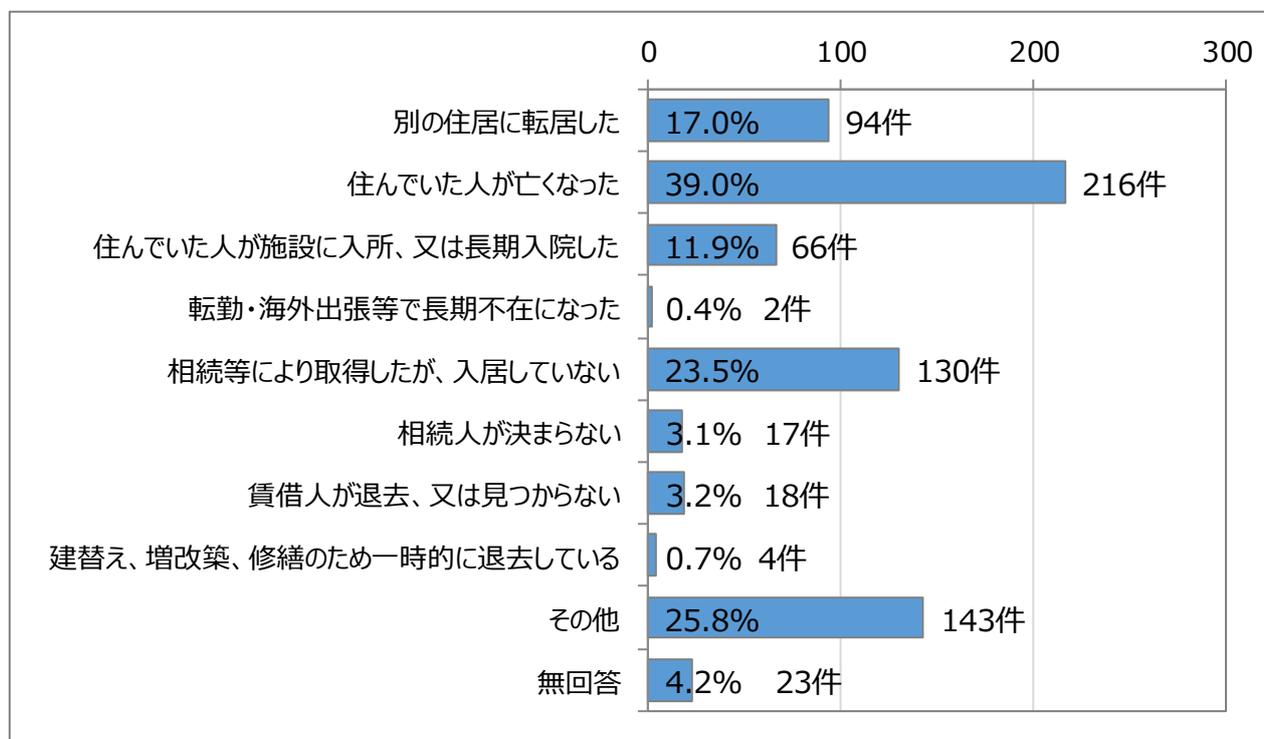
## 【空家等となった理由・きっかけ】

複数回答

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%



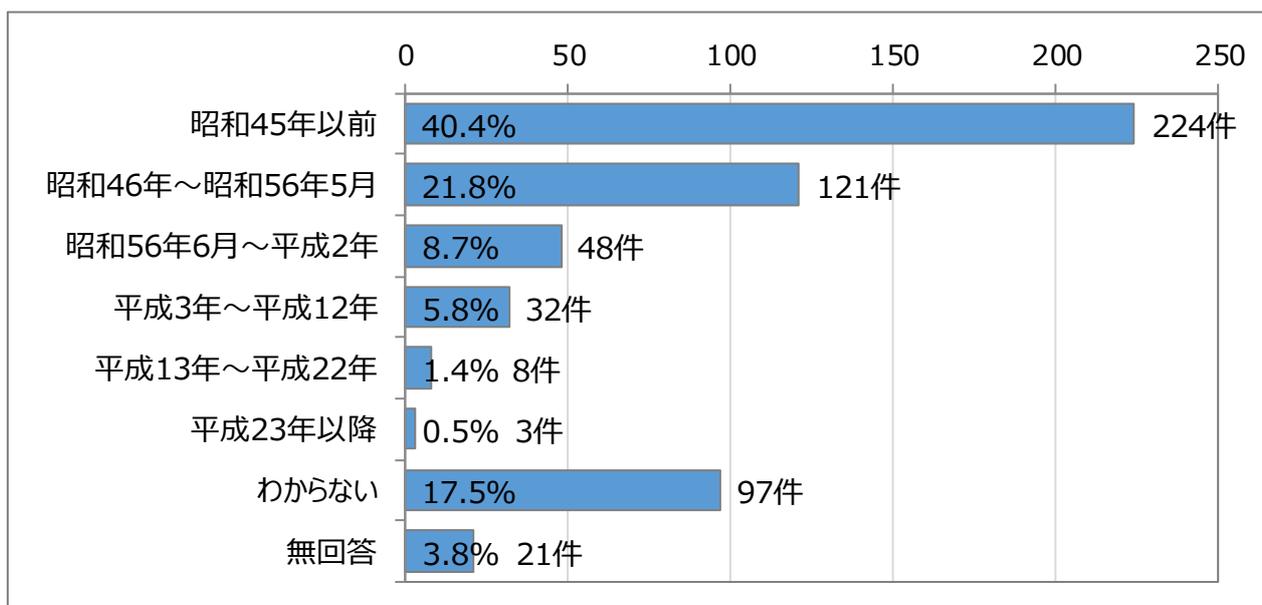
【建物の建築時期】

単一回答

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。

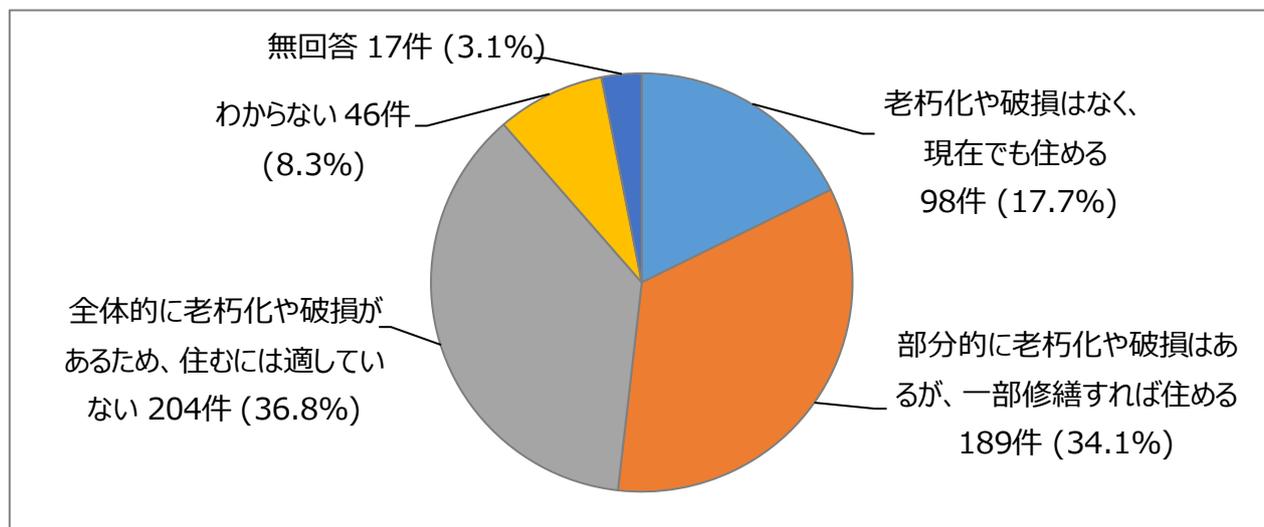
項目	回答数	割合	
昭和45年以前	224件	40.4%	
昭和46年～昭和56年5月	121件	21.8%	
昭和56年6月～平成2年	48件	8.7%	
平成3年～平成12年	32件	5.8%	
平成13年～平成22年	8件	1.4%	
平成23年以降	3件	0.5%	
わからない	97件	17.5%	
	無回答	21件	3.8%
	総数	554件	100.0%



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

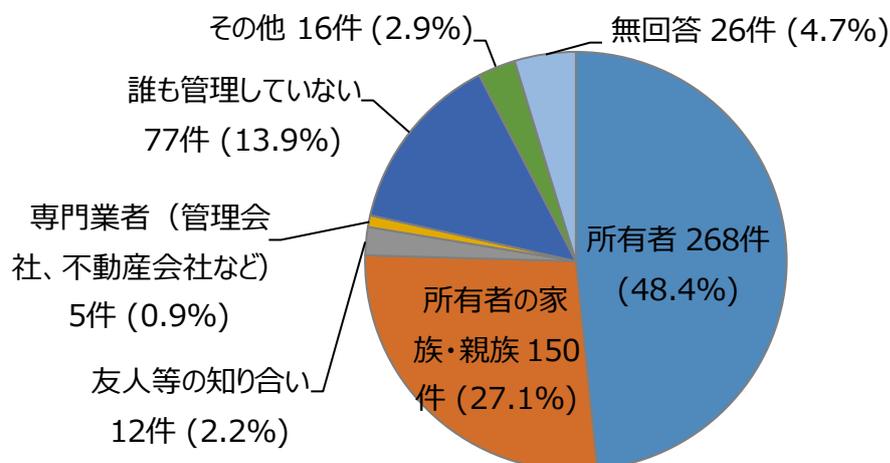
### 【建物の管理者】

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。

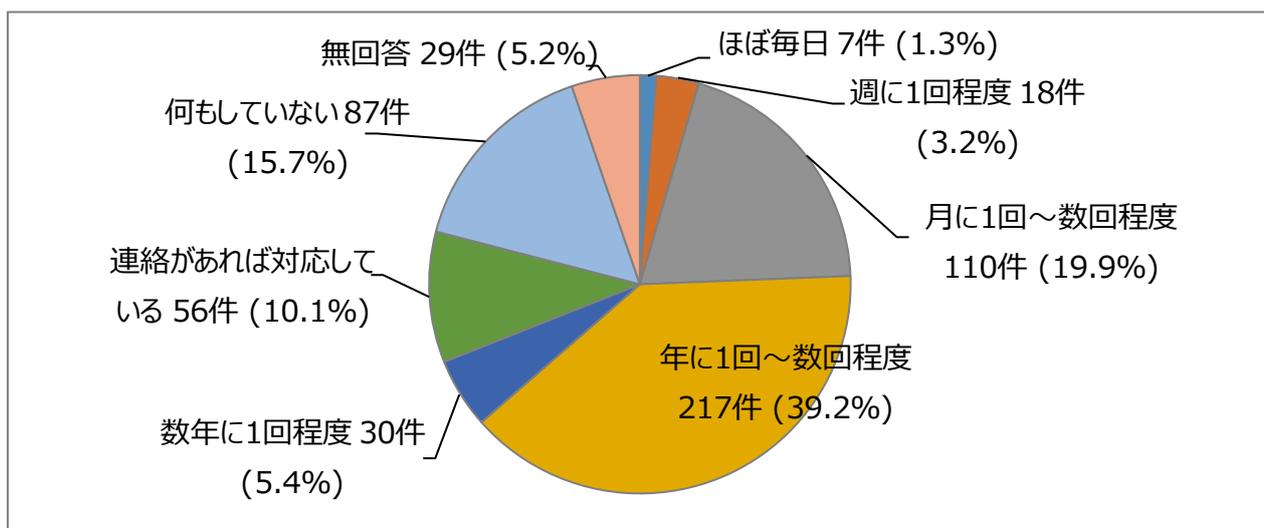
項目	回答数	割合
所有者	268件	48.4%
所有者の家族・親族	150件	27.1%
友人等の知り合い	12件	2.2%
専門業者（管理会社、不動産会社など）	5件	0.9%
誰も管理していない	77件	13.9%
その他	16件	2.9%
無回答	26件	4.7%
総数	554件	100.0%



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。(〇は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%

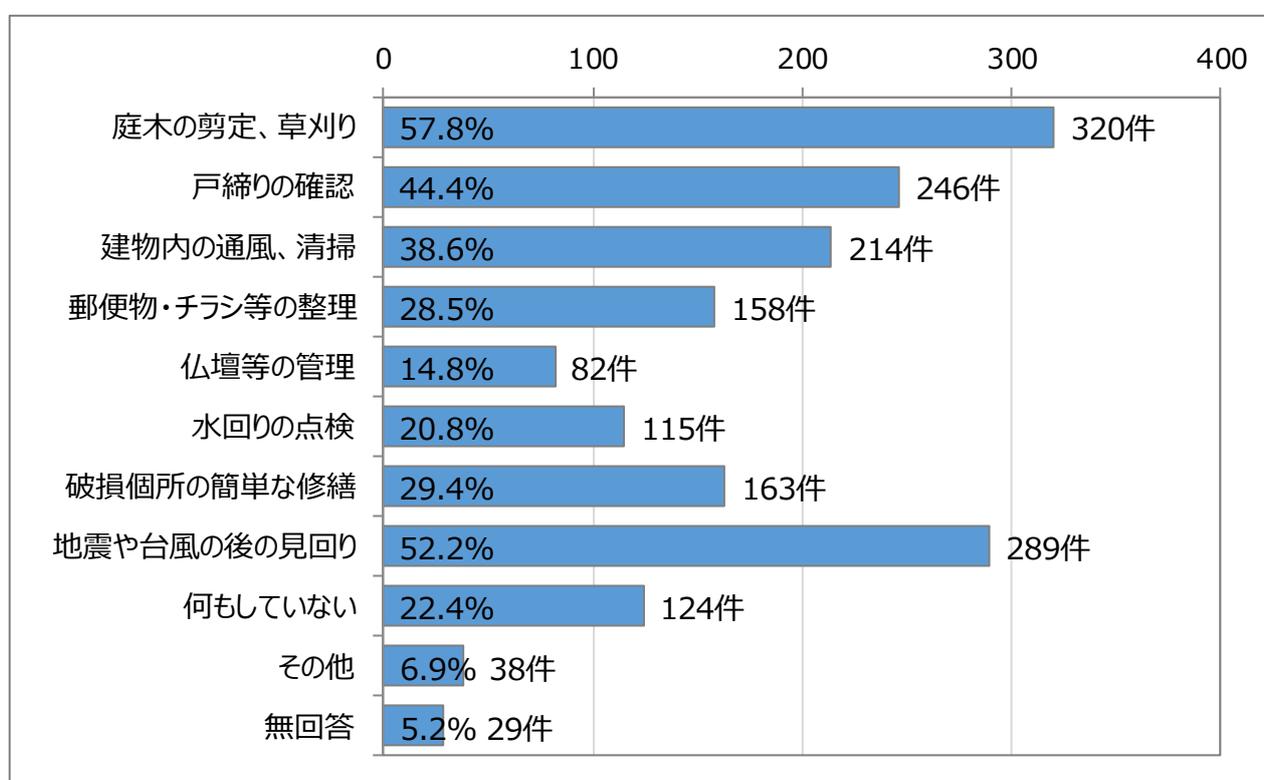


問14

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
	総数	554件
		100.0%

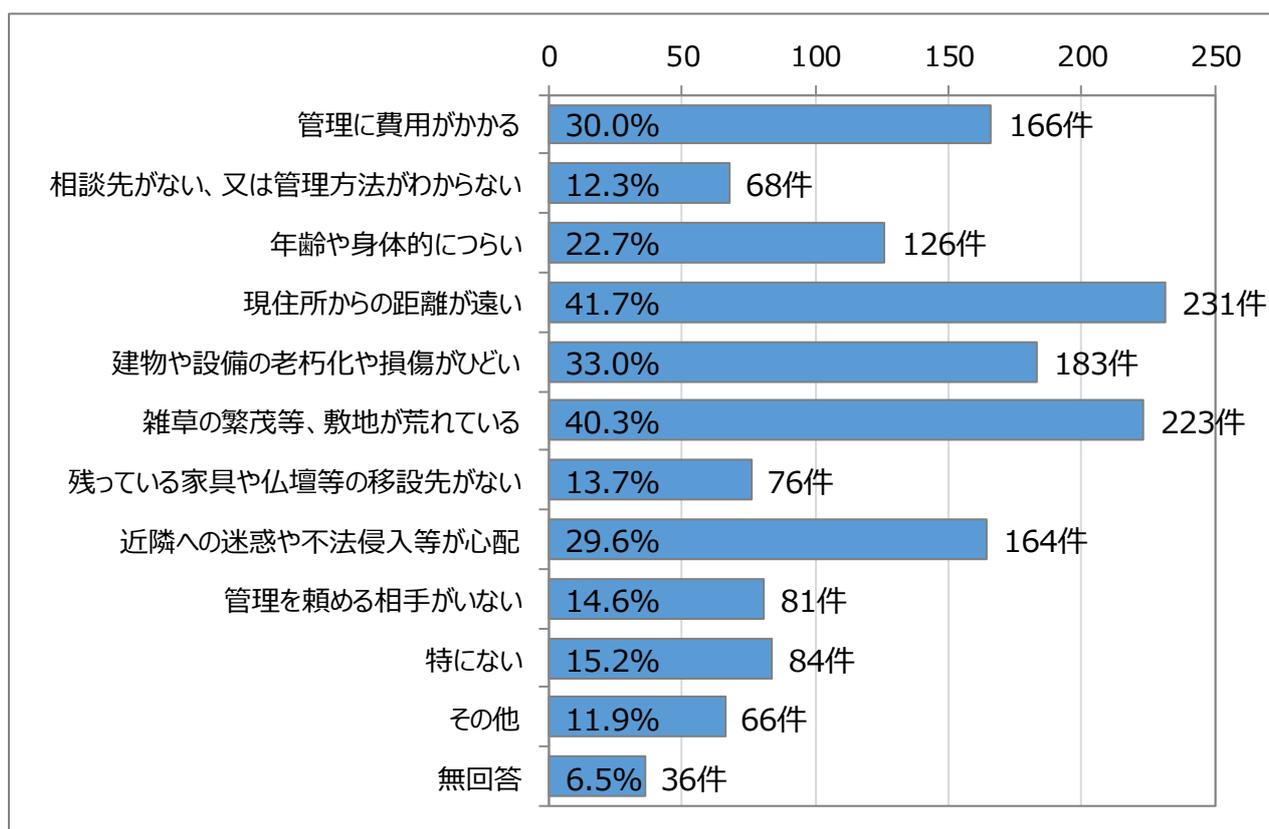


問15

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
	総数	554件
		100.0%



## 今後の活用について

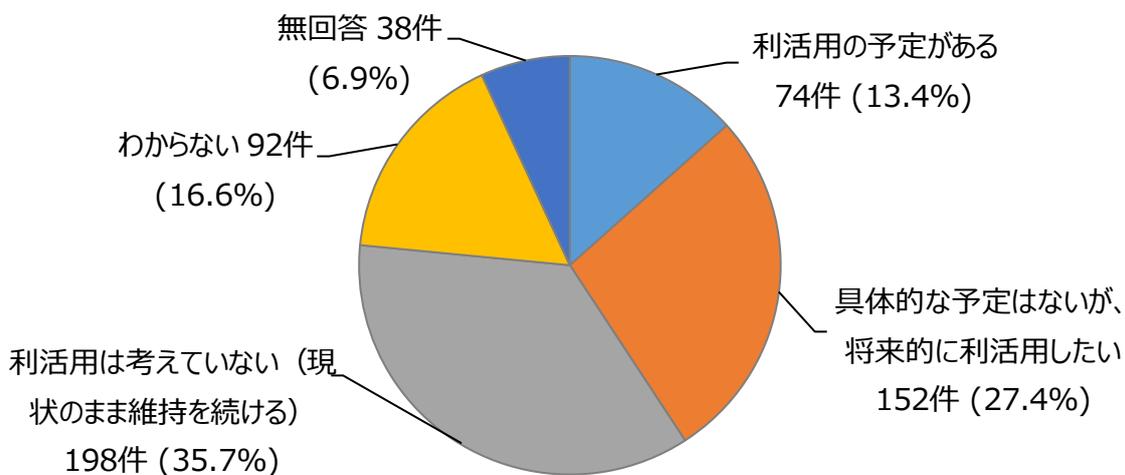
### 【今後の利活用の予定】

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%



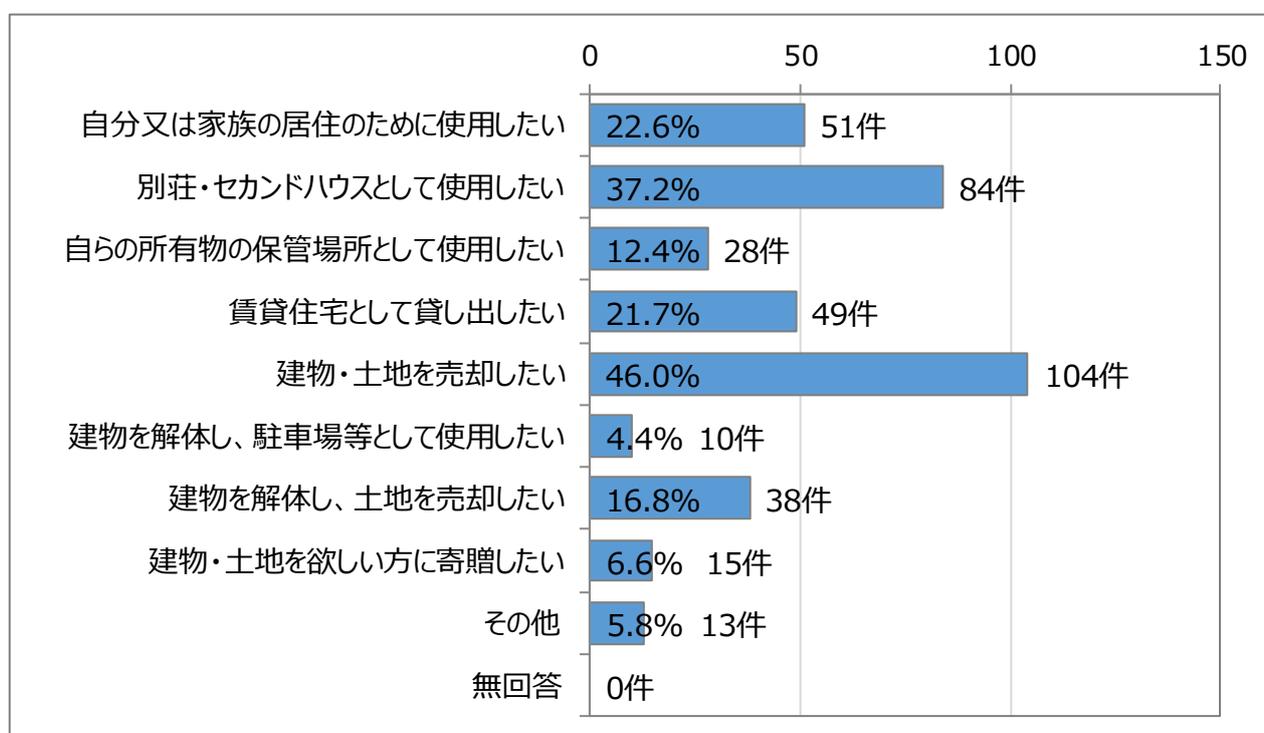
問17

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%



## 【利活用を考えていない理由】

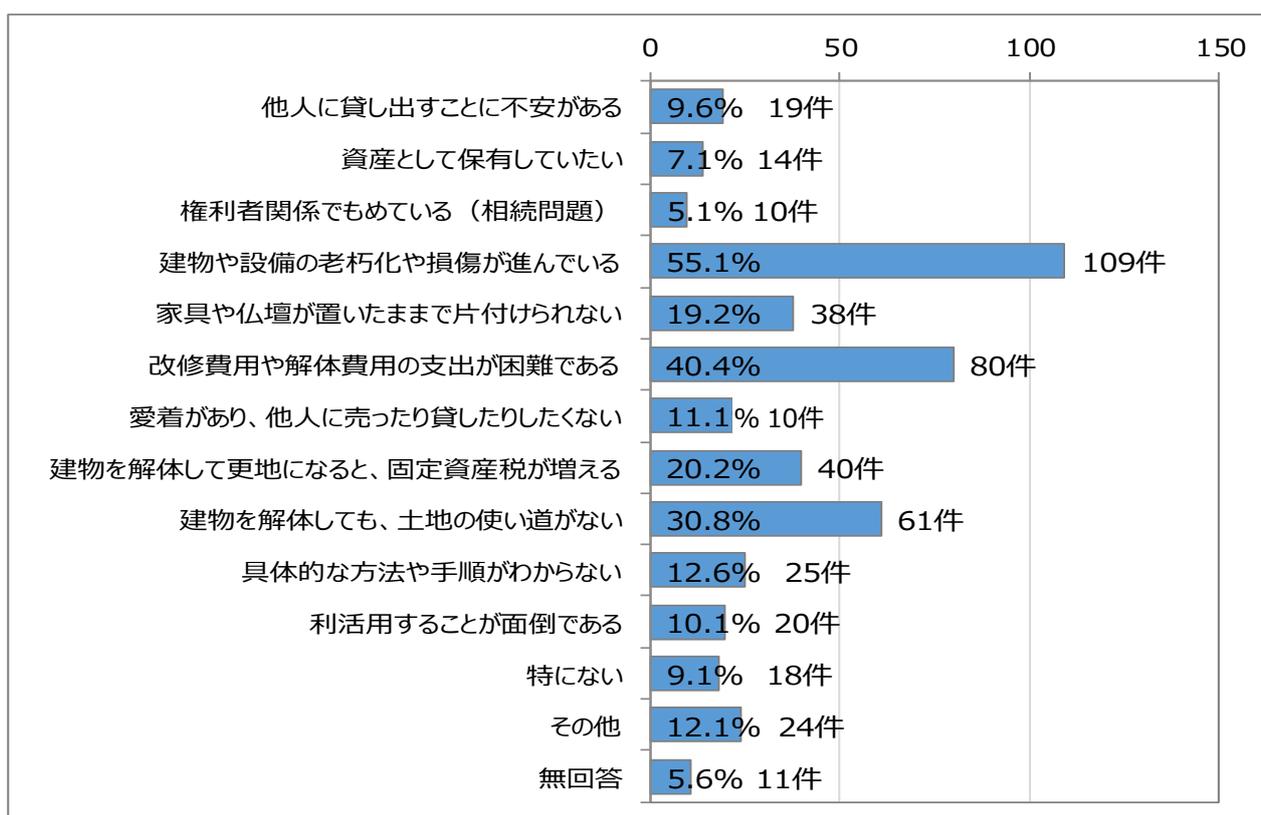
複数回答

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%
特にない	18件	9.1%
その他	24件	12.1%
無回答	11件	5.6%
総数	198件	100.0%



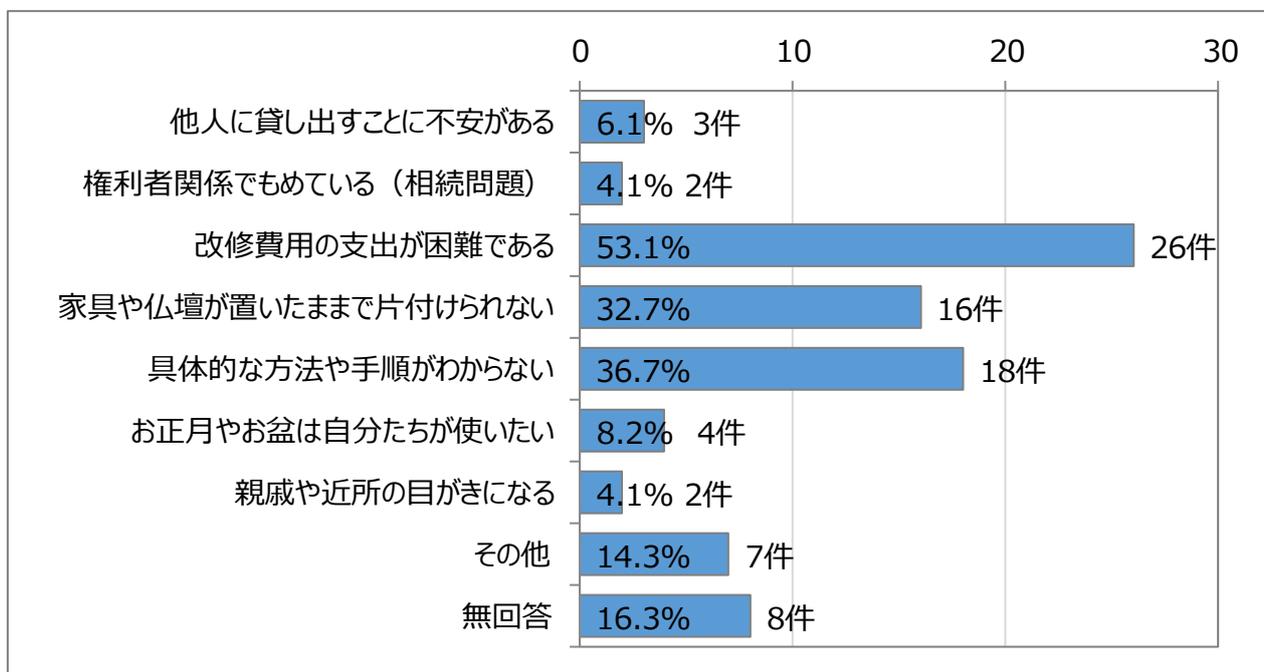
【貸し出すにあたっての課題】

複数回答

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。

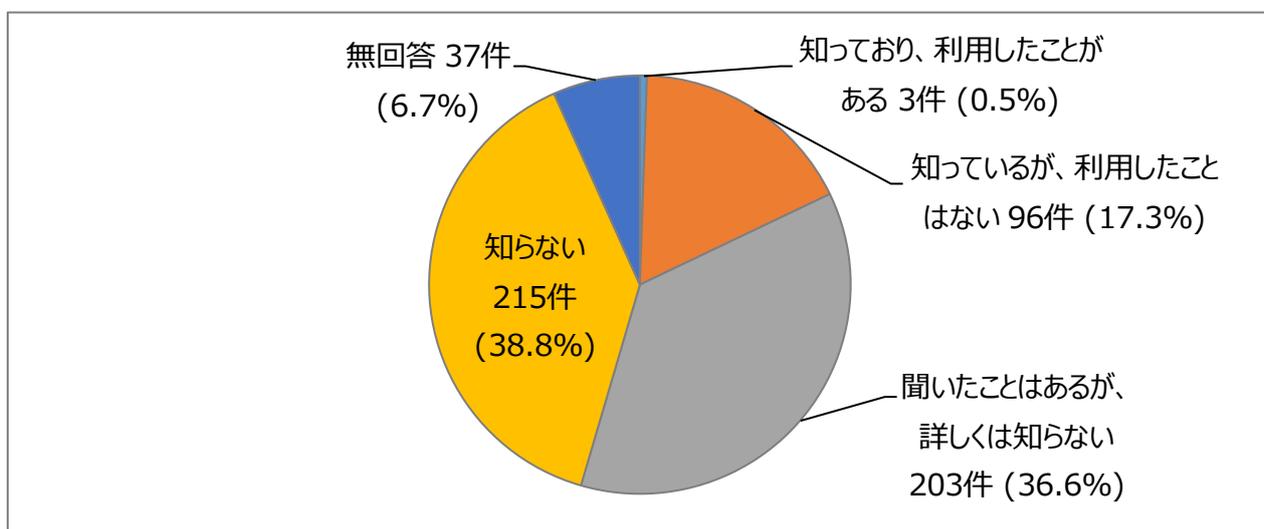
項目	回答数	割合	
他人に貸し出すことに不安がある	3件	6.1%	
権利者関係でもめている（相続問題）	2件	4.1%	
建物や設備の老朽化や損傷が進んでいるが改修費用の支出が困難である	26件	53.1%	
家具や仏壇が置いたままで片付けられない	16件	32.7%	
具体的な方法や手順がわからない	18件	36.7%	
お正月やお盆は自分たちが使いたい	4件	8.2%	
親戚や近所の目がきになる	2件	4.1%	
その他	7件	14.3%	
	無回答	8件	16.3%
	総数	49件	100.0%



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。

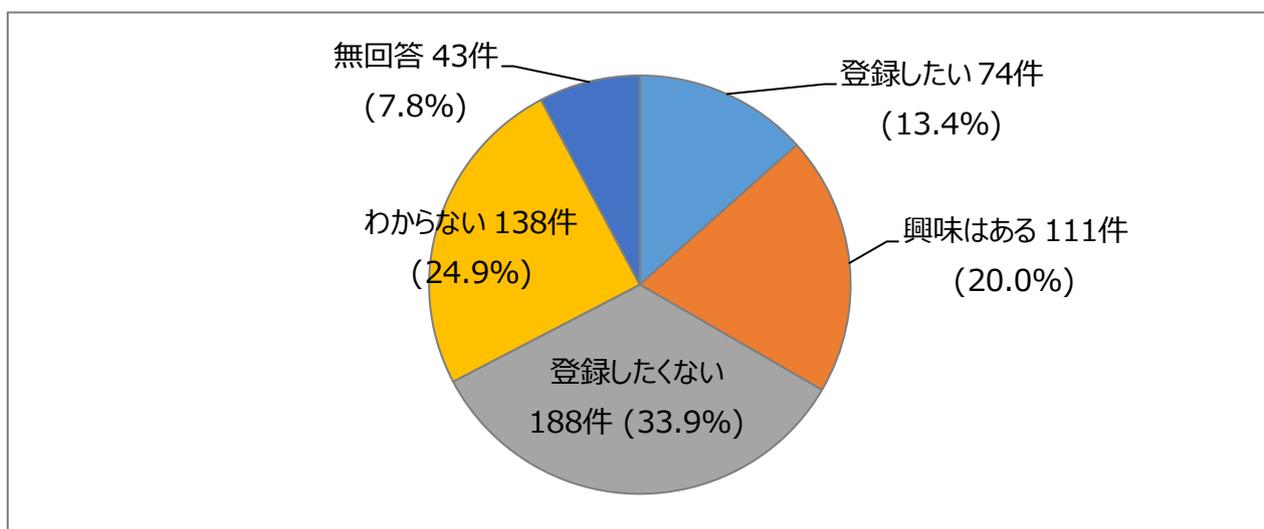
項目	回答数	割合
知っており、利用したことがある	3件	0.5%
知っているが、利用したことはない	96件	17.3%
聞いたことはあるが、詳しくは知らない	203件	36.6%
知らない	215件	38.8%
無回答	37件	6.7%
総数	554件	100.0%



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
	総数	554件
		100.0%

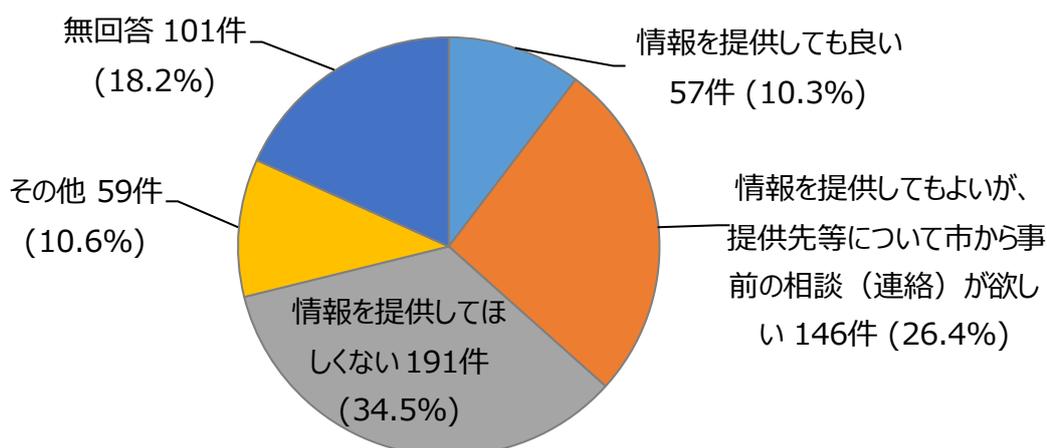


問22

「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】

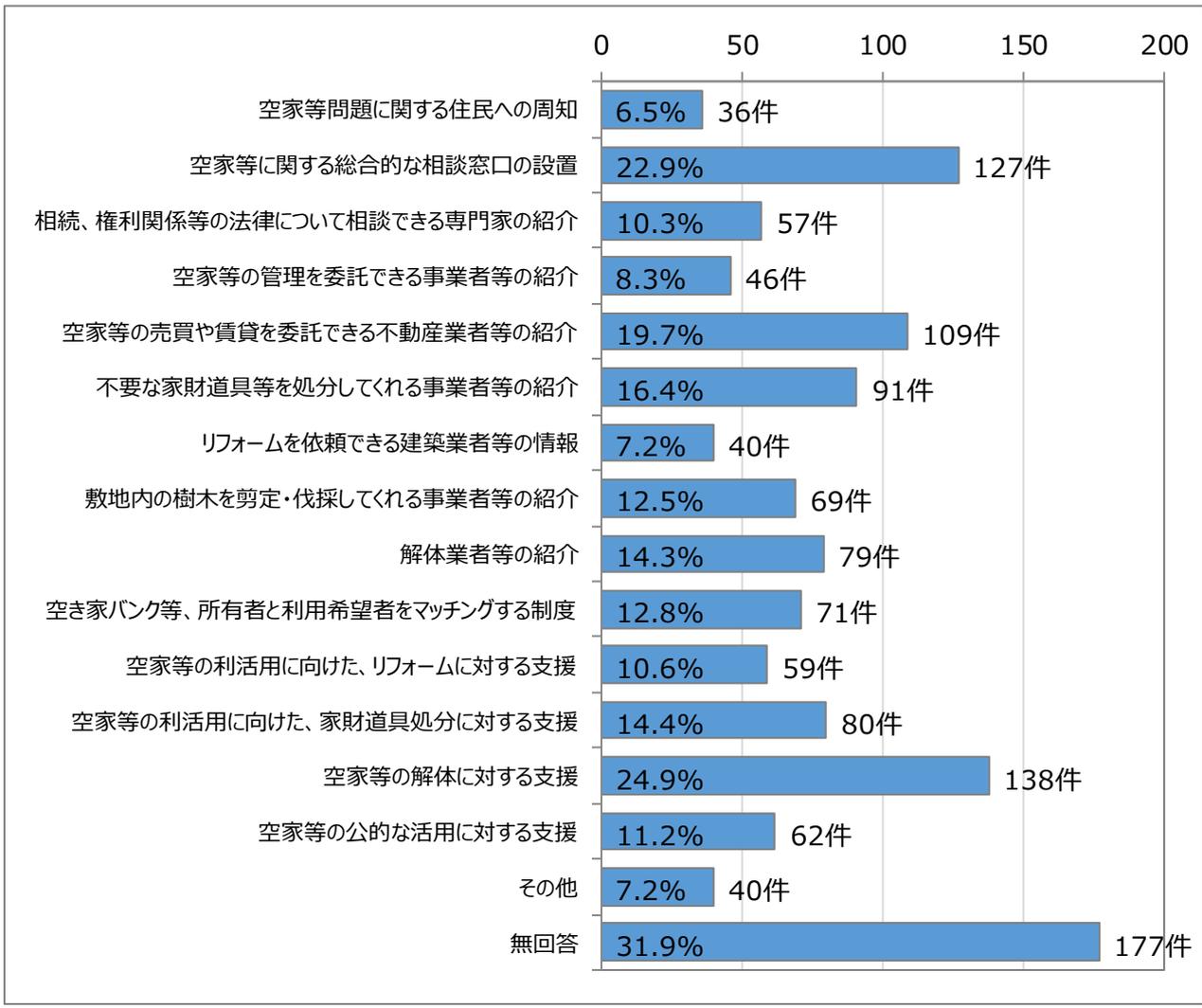
複数回答

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 これまでに実施した主な空き家施策

★…抑制・予防対策  
 ■…活用・流通対策  
 ▲…除却・公費対策

- 平成24年度
  - 南房総市空き家バンク協議会設立
  - 南房総市空き家バンクを活用した定住促進活動に関する協定～  
～社団法人千葉県宅地建物取引業協会（南総支部）と締結～
  - 南房総市空き家バンクを活用した定住促進活動に関する協定～  
～社団法人全日本不動産協会（千葉県本部）と締結～
- 平成27年度 ○第1回空家等実態調査（行政区）
- 平成28年度 ○第1期南房総市空家等対策計画策定
- 平成30年度 ■空き家バンク物件登録数累計50件到達！
- 令和2年度 ○第2回空家等実態調査（（株）ゼンリン）
- 令和3年度 ○第2期南房総市空家等対策計画策定
  - ▲略式代執行（白浜町白浜）
  - ▲相続財産管理人選任審判申立（千倉町北朝夷）
- 令和4年度
  - ▲相続財産管理人選任審判申立（白浜町白浜）
  - 空き家バンク物件登録数累計100件到達！
  - 第1回空き家対策セミナー＆個別相談会開催
  - 第1回空き家相談会開催
- 令和5年度
  - ★市・県民税（家屋敷課税）納税通知書にチラシを同封
  - 第2回空き家対策セミナー＆個別相談会開催
  - 第2回空き家相談会（平日版）開催
  - ▲所有者不明土地・建物管理命令申立（和田町白渚）
  - 第3回空き家相談会（週末版）開催
- 令和6年度
  - ★市・県民税（家屋敷課税）納税通知書にチラシを同封
  - 第3回空き家対策セミナー＆個別相談会開催
  - 第4回空き家相談会開催
- 令和7年度
  - 空き家バンク物件登録数累計150件到達！
  - ★市・県民税（家屋敷課税）納税通知書にチラシを同封
  - ▲所有者不明土地・建物管理命令申立（小戸）
  - 第4回空き家対策セミナー＆個別相談会開催
  - 南房総市空家等の適切な管理の推進に関する条例（以下「条例」という。）  
制定
  - ▲略式代執行（白浜町白浜）
  - ▲管理不全土地・建物管理命令申立（千倉町南朝夷）
  - 第5回空き家相談会開催

### 4 計画の基本方針

本計画の基本的な方針は、空家特措法第7条第2項に基づいて次のとおり定めます。

#### (1) 対象とする地区・対象とする空家等の種類・計画期間

【国指針1：対象とする地区・対象とする空家等の種類】

【国指針2：計画期間】

##### ① 対象とする地区

アンケート調査の結果から、62.2%の空家等は昭和56年5月以前に建築されており、市内の至る所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、空家等の発生の予防、活用又は是正指導に全市で取り組んでいく必要があるため、対象地区は市内全域とします。

## ② 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の範囲は、「空家特措法」、「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」、「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）」、「南房総市空家等の適切な管理の推進に関する条例」に基づく空家等、管理不全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
- マンション、アパートなどの集合住宅で一部でも現に居住している者がいるもの

## ③ 計画期間

本計画の計画期間は、5年間（令和8年度から令和12年度まで）とします。

## (2) 基本的な対策の方針

【国指針1：空家等に関する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、安全に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、市の相談窓口を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、法務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」による空家等の積極的な流通や活用の促進、民間事業者との連携による専門的知見や相談体制の導入などを図り、所有者の意向に寄り添った空家の活用、市場流通について、市が支援します。  
これらの取り組みを通じて、市は、空き家を活用し、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、現地調査や所有者等の確認を行い、条例に基づく提案、援助、軽微な措置、緊急安全措置を講じ、さらに必要に応じて空家特措法に基づく助言、指導、勧告、命令、代執行などの必要な措置もしくは民法の特例に基づく財産管理制度を活用し必要な措置を講じます。

また、両法、条例にかかわらず、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。

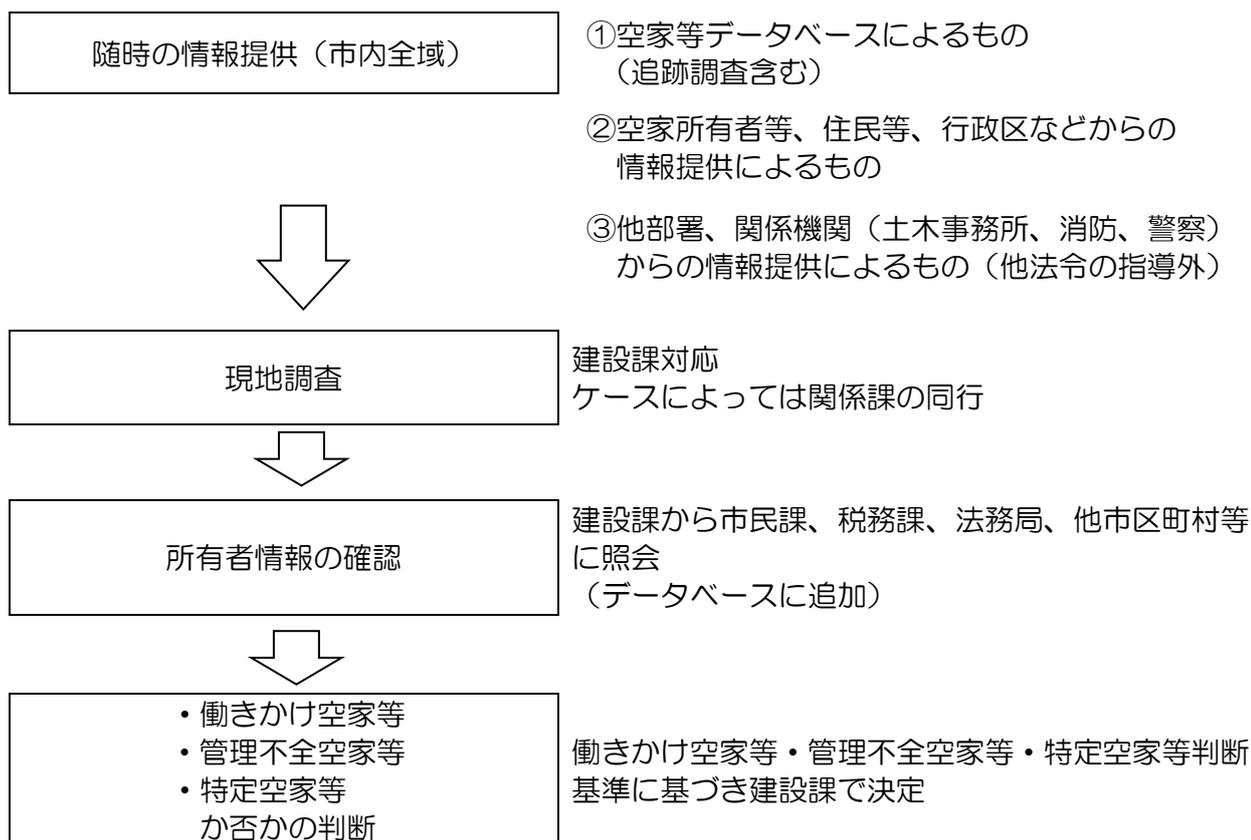
### (3) 対象となる空家等の把握の方針

【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をもとに把握した空家等をベースとし、その後の近隣住民などの通報、行政区などからの相談、所有者等からの相談を受けた空家等をデータベースに追加していくことで、老朽化や劣化の進行を把握するだけでなく、新たな空家等の発生の抑制、管理不全状態の解消、是正指導等を通じて早期に空家等の適切な管理につなげていけるよう情報の蓄積と活用を図ります。

■市民や行政区、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】



## 5 空家等対策の3つの基本方針に基づく取組

### (1) ★「空家化の抑制・予防」対策の取組 ～空家になる前～

【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

空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者等の責任において行われなければなりません。

そこで、現時点では居住または使用されている住宅・建築物、あるいは、空家等となって間もない住宅・建築物が、次の所有者へ、あるいは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ていきます。

また、住宅・建築物の適正管理の必要性、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、衛生環境の問題、犯罪や火災の発生、損害賠償責任など）について市民等に周知・啓発し、住宅・建築物が管理不全状態に陥ることを予防するとともに、多岐にわたる空家等の相談に一元的に対応できる総合的な相談体制を整備します。

さらに、アンケート調査の結果から、約56%の者が空家等の取得理由を「相続」と回答していることから、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っているので、高齢者や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ったり、身体的、距離的な問題から空家等の維持管理が大きな負担となっている高齢の所有者等へは空家管理代行サービスの紹介を行ったりするなど、空家を発生させない、放置させない対策を講じます。

#### ■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。

- ☞ 福祉部局と連携し、高齢者の集会の場などへの出張説明会の開催
- ☞ 市ホームページにて、空き家相談ページ「空き家のお悩みヒント集」の開設

##### 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、放置状態の空家を解消し、管理不全状態に陥ることを予防します。

- ☞ 固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封
- ☞ 市・県民税納税通知書に啓発チラシを同封

##### 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。

- ☞ 建設課職員による最初の窓口としての通年での相談体制の構築
- ☞ 専門家と連携した空き家対策セミナー及び空き家相談会の開催
- ☞ 空家等管理活用支援法人等と連携した相談体制の構築

## (2) ■「空家等の市場流通・活用促進」対策の取組 ～空家になってすぐ～

【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、また、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として活用できるものも存在することを踏まえ、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、所有者等の意識を高め、活用・流通を支援・促進します。

また、アンケート調査の結果から、約75%の者が南房総市空き家バンクの制度について、知らない、聞いたことはあるが詳しくは知らない、と回答していて認知度が低いため、利用するメリットを中心に周知や説明を尽くしていきます。

さらに、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所有者等の空家等の活用・流通意識の掘り起こしに関する取組（空家特措法15条）

市民に対して、特に空家等の所有者等に対して、空家等の活用や除却後の跡地の活用に関する様々な提案を行ったり、各種の情報を提供したりする取り組みなどを通じて、所有者等の空家等や除却後の跡地の活用・流通意識の掘り起こしに取り組みます。

- ☞ 一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会（南総支部）と連携した支援体制の構築（協定締結）
- ☞ 公益社団法人全日本不動産協会（千葉県本部）と連携した支援体制の構築（協定締結）
- ☞ 空家等管理活用支援法人等と連携した支援体制の構築
- ☞ 空き家関連の事業を行う不動産関係団体等と連携した支援体制の構築（協定締結）
- ☞ 南房総市空き家バンクでの物件の登録数及び契約件数の拡大
- ☞ 市ホームページでの情報提供

#### 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、法務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を整備し、相談を受け付ける体制を構築します。

さらに、宅地建物取引業者・建設業者が参加し運営している「南房総市空き家バンク協議会」との連携を密にし、空家等の活用・流通に関する強固な相談体制の確立を図ります。

- ☞ 南房総市空き家バンクでの利用者登録の増大
- ☞ 空家等管理活用支援法人等と連携した相談体制の構築
- ☞ 空き家関連の事業を行う不動産関係団体等と連携した相談体制の構築（協定締結）
- ☞ 空き家対策セミナー、空き家相談会の開催
- ☞ 市ホームページでの情報提供

#### 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や利用希望者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、国・県等が実施する空家等関連施策なども活用し、市が支援する仕組みを構築します。

- ☞ 所有者等が希望する空家等の活用形態（カフェ、サロン、テレワーク等）の事前把握
- ☞ 空家等を探している地域住民や利用希望者の声の事前把握

#### 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家等の改修費を補助することで空家等の活用を進め、移住定住の促進、空家数の縮減、さらに地域活性化に努めていきます。

☞ 南房総市空き家利用促進奨励金の交付による改修費の補助

☞ 空き家対策総合支援事業補助金（国）の活用による空家等の活用の促進

### ⑤空家等の解体撤去の促進施策

敷地の固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなることが、空家等が放置される理由の一つの指摘があります。空家等が解体撤去されると本特例は適用されなくなり税額が増加する場合があります。

市では、活用目的が無く管理不全状態のまま放置されている空家等は早期に解体撤去されることが望ましいと考え、一定の空家等を解体撤去した場合の税負担の軽減策を導入します。

☞ 一定期間の固定資産税の減免制度の導入

## (3) ▲「管理不全状態にある空家等の解消・除却」対策の取組 ～外部不経済の発生前後～

【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】

【国指針6：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】

### ■基本的な考え方

空家等実態調査や行政区・市民からの情報提供により把握した空家等について、44ページ～45ページに示す判断基準の状態にある空家等を働きかけ空家等、管理不全空家等または特定空家等と判断し、条例に基づく提案、軽微な措置、緊急安全措置もしくは空家特措法に基づく立入調査、助言・指導、勧告、命令、あるいは民法の特例に基づく財産管理人の選任申立などの必要な措置を講じます。

さらに、特定空家等の状態や周辺の状況から、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の危険があるにもかかわらず所有者等が必要な措置を履行しないときなどは、空家特措法に基づき代執行を実施します。

### ■具体的な取組

#### ①相談・通報の受付体制の整備

問題が生じているまたは生じるおそれがある空家等についての行政区、市民等からの相談を建設課で受け付け一元管理を行うとともに、空家等ごとに情報を蓄積し、問題が解決するときまで当該情報を活用できる体制を整えます。

また、関係部署と連携を図りながら、空家等に関する情報を建設課に集約していきます。

☞ 市ホームページにて「空き家通報受付フォーム」の開設

#### ②空家等への立入調査（条例7条、空家特措法9条）

行政区、市民等からの情報提供により把握した空家等は、市職員が現地調査を行います。また、必要に応じて、立入調査を行います。

#### ③働きかけ空家等の所有者等への情報提供・注意喚起（条例8条、空家特措法12条）

市は、適切に管理されていない空家等で周辺の生活環境に影響を及ぼすものを確認したときは、適切に管理されなくなった事情を把握するとともに、所有者等が空家等を早期かつ適切に管理できるよう、空家等の状況の伝達、提案その他必要な援助を条例に基づき、情報の提供、助言その他必要な援助を空家特措法に基づき行います。

#### ④軽微な措置・緊急安全措置の実施（条例9条、条例10条）

市は、適切な管理が行われていない空家等について、地域における保安上または生活環境の支障を除去し、軽減することができる場合において、所有者等がやむを得ない事情で自ら行うことができないと認めるときは、必要最低限の軽微な措置を行います。さらに、人の生命、身体又は財産に対する危険が生ずるおそれのある急迫した状況にあると認めるときは、緊急安全措置を行います。

#### ⑤管理不全空家等に対する必要な措置の実施（空家特措法13条）

市は、現地調査や立入調査の結果、44ページ～45ページに示す判断基準の状態にある空家等を管理不全空家等と判断します。

管理不全空家等に対しては、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ため、法に基づく指導、勧告を実施し、管理不全状態の早期の解消に向けた取り組みを行います。管理不全空家等に対する措置の流れは、47ページのフロー図のとおりです。

なお、管理不全空家等の所有者等へ勧告を行った場合は、管理不全空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の適用を解除します。

#### ⑥民法の特例に基づく法務的手続の実施（空家特措法14条・所有者不明土地法42条）

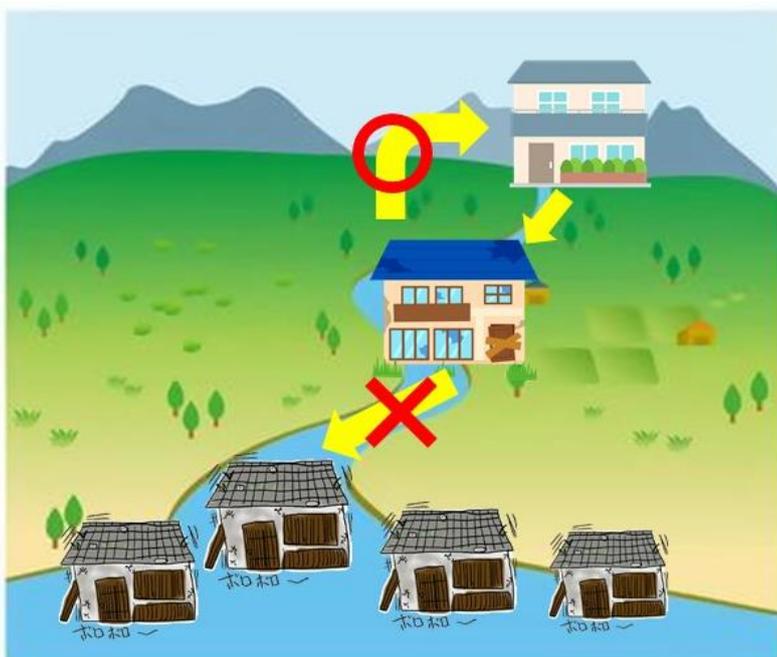
市は、適切な管理が行われていない空家等のうち、相続人不存在のもの、所有者等の所在が不明なもの、建物の除却後の跡地などを売却できる見込みがあるもの、所有者等が多数に及びもの、修繕費よりも解体撤去費の方が安いと見込まれるものなどであるときは、民法第25条、第264条の2、第264条の8、第264条の9、第264条の14及び第952条のいずれかの規定に基づく裁判所への請求のための法務的手続などを行います。

#### ⑦特定空家等に対する必要な措置の実施（空家特措法22条）

市は、現地調査や立入調査の結果、44ページ～45ページ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、空家特措法に基づく助言・指導、勧告、命令、空き家対策総合支援事業補助金（国）を活用した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り組みを行います。特定空家等に対する措置の流れは、47ページのフロー図のとおりです。

なお、特定空家等の所有者等へ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の適用を解除します。



##### ★抑制・予防の段階

空家になることが見込まれる段階ですので、「適切な管理」の重要性を説き、計画作りを促す対策が重要です。

##### ■流通・活用の段階

軽微な補修で「建築物」として活用できる段階ですので、売却、賃貸など早期の対応を促す対策が重要です。

##### ▲解消・除却の段階

修理にも解体にも多額の資金が必要になり、行き詰まり、放置され、法的に不安定なまま「漂流」してしまいます。この段階に到達しないようにする対策が重要です。

#### (4) 各取組の数値目標

5年間の計画期間内の合計目標値として、以下のとおり記載し、取り組みを進めます。

★「空家化の抑制・予防」対策	目標値
固定資産税納税通知書に啓発チラシの同封	5回
市・県民税納税通知書に啓発チラシの同封	5回
高齢者の集会の場などへの出張説明会の開催	2回
建設課での所有者等からの相談受付件数	60件
空き家対策セミナー及び空き家相談会の開催	5回
空家等管理活用支援法人等と連携した相談体制の構築（法人の指定）	体制構築

■「空家等の市場流通・活用促進」対策の取組	目標値
空家等管理活用支援法人等と連携した支援体制の構築（法人の指定）	体制構築
不動産関係団体等と連携した支援体制の構築（協定締結）	協定締結
南房総市空き家バンクでの契約成立件数の拡大	50件
南房総市空き家バンクでの市外転入者数の増大	100人
南房総市空き家利用促進奨励金の交付による改修費の補助	15件
空き家対策総合支援事業補助金（国）の活用による空家等の活用の促進	10件
固定資産税の減免制度の導入	制度導入

▲「管理不全状態にある空家等の解消・除却」対策の取組	目標値
建設課での行政区、近隣住民等からの相談受付件数（現地調査あり）	500件
所有者等への情報提供・注意喚起（条例8条、空家特措法12条）	100件
軽微な措置・緊急安全措置の実施（条例9条、条例10条）	10件
管理不全空家等に対する必要な措置の実施（空家特措法13条）	50件
民法の特例に基づく法務的手続の実施（空家特措法14条・所有者不明土地法42条）	10件
特定空家等に対する必要な措置の実施（空家特措法22条）	50件
管理不全状態にある空家等の解消、除却件数の拡大	50件

# 働きかけ空家等・管理不全空家等・特定空家等 判断基準

## 判断基準 I 「建築物の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		✓	判断の目安
	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る。(傾斜1/20超)	<input type="checkbox"/>	1つでも該当する場合は、特定空家等と判断できる可能性がある。
	基礎	大きくひび割れていたり、土台との位置が大きくずれたりしている。	<input type="checkbox"/>	
	屋根	全体が変形していたり、大きな穴が開いていたりしている。	<input type="checkbox"/>	
	外壁	外装材全体が剥落、脱落している。外壁全体に穴が開いている。	<input type="checkbox"/>	
	突出物	軒、バルコニーなどが脱落している。	<input type="checkbox"/>	
	部材等の落下	建物上部の外装材、雨樋、屋根ふき材などの多数が落下、飛散している。	<input type="checkbox"/>	
	門、塀、看板	基礎などに大きなひび割れがあり、明らかに傾いていて、倒壊しそうになっている。	<input type="checkbox"/>	
	擁壁	一部が崩壊し、土砂が大量に流出している。深刻なひび割れ等があり、水のしみ出し、変状、部材の劣化がある。	<input type="checkbox"/>	
立木	明らかに倒れかかっている。	<input type="checkbox"/>		
保安上危険 (中度)	基礎	基礎が多数の箇所ではひび割れていたり、土台との位置がずれたりしている。	<input type="checkbox"/>	1つでも該当する場合は、管理不全空家等と判断できる可能性がある。
	屋根	屋根ふき材が半分ほど剥落、脱落している。軒、庇の一部が垂れ下がっている。	<input type="checkbox"/>	
	外壁	外装材が半分ほど剥落、脱落している。窓ガラスが割れている。	<input type="checkbox"/>	
	突出物	軒、バルコニーなどが破損、腐朽している。	<input type="checkbox"/>	
	部材等の落下	建物上部の外装材、雨樋、屋根ふき材などが落下、飛散している。	<input type="checkbox"/>	
	門、塀、看板	構造部材の破損、腐朽、腐食等で破損箇所があり、傾いている。	<input type="checkbox"/>	
	擁壁	ひび割れ等があり、水のしみ出し、変状、部材の劣化がある。水抜き穴の排水不良が認められる。	<input type="checkbox"/>	
立木	幹、根が腐朽している。	<input type="checkbox"/>		
保安上危険 (軽度)	屋根	屋根ふき材が数枚剥落している。腐食により色が変わっている。	<input type="checkbox"/>	2つ以上に該当する場合は、管理不全空家等と判断できる可能性がある。
	外壁	外装材が数枚剥落している。腐食により色が変わっている。	<input type="checkbox"/>	
	門、塀、看板	構造部材の破損、腐朽、腐食等で破損箇所がある。	<input type="checkbox"/>	
衛生上有害 景観悪化 周辺の生活環境の保全	樹木、雑草の繁茂	立木の枝等が周囲の建築物を破損させている。隣家、道路等へはみ出し、隣家住民の生活に支障をきたしたり、歩行者等の通行を妨げたりしている。	<input type="checkbox"/>	1つに該当する場合は、条例8条提案、空家特措法12条助言などを行う。
	ごみ	大量の生活ごみの放置やごみの不法投棄などによって、敷地の内外にごみが散乱している。	<input type="checkbox"/>	
	臭気	腐敗したごみの放置や動物の糞尿、汚水等の流出により、悪臭が発生している。	<input type="checkbox"/>	
	動物、害虫等	常態的に動物が棲みついている。長期間にわたり動物の鳴き声が聞こえる。ねずみ、蜂、蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>	

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、景観悪化、周辺の生活環境の保全を図る必要がある状態か否かを総合的に判断する。

## 判断基準Ⅱ 「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」

区分	周辺の状況
A	近隣の建物や道路、利用されている隣地や農地に近接していて、遮るものがない。
B	近隣の建物や道路、利用されている隣地や農地までの距離が比較的遠いが、竹藪など遮るものがない。
C	近隣の建物や道路、利用されている隣地や農地までの距離が比較的近いが、竹藪など遮るものがある。
D	近隣の建物や道路、利用されている隣地や農地までの距離が遠く、竹藪など遮るものがある。
E	近隣に建物や道路はなく周辺は放置されている田・畑・山林・雑種地などであり、「ポツンと一軒家」の状態である。

## 最終判断Ⅲ 「判断基準Ⅰと判断基準Ⅱの関連性」

区分	判断基準Ⅰ（空家等の状況）				措置の優先度 (周辺の状況)	
	保安上危険 (重度)	保安上危険 (中度)	保安上危険 (軽度)	衛生上有害 景観悪化 周辺の生活環境の 保全		
判断基準Ⅱ (周辺の状況)	A	特定空家等	管理不全空家等	管理不全空家等		高
				働きかけ空家等	働きかけ空家等	
	B	特定空家等	管理不全空家等	働きかけ空家等	働きかけ空家等	高
	C	管理不全空家等	働きかけ空家等	働きかけ空家等	働きかけ空家等	中
	D	働きかけ空家等	働きかけ空家等	働きかけ空家等	働きかけ空家等	低
E	※ 経過観察空家等（行政指導は保留）				低	
措置の優先度 (空家等の状況)	高	中	低	低		

空家等に該当する建築物の状態や周辺の状況のほかに、近隣住民からの相談、行政区からの報告、所有者等の意見や問題解決に向けた姿勢などを総合的に勘案し、特定空家等、管理不全空家等、働きかけ空家等の別を決定する。

### ■ 行政指導の種類

特定空家等・・・空家特措法22条1項の助言または指導を行う。

管理不全空家等・・・空家特措法13条1項の指導を行う。

働きかけ空家等・・・条例8条の提案または空家特措法12条の助言などを行う。

## ※働きかけ空家等・管理不全空家等・特定空家等判断基準の解説

本市では、「働きかけ空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」を認定するため、国が示す「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）（令和5年12月13日最終改正。以下「ガイドライン」といいます。）を踏まえ、独自に判断基準を定めています。

### 判断基準Ⅰ

- ・ガイドライン12ページに示されている「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」の別紙1～別紙4を基に、「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観悪化」、「周辺の生活環境の保全」の4つの区分から空家等の物的状態を判断します。

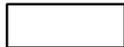
### 判断基準Ⅱ

- ・ガイドライン36ページに記載されているように「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の程度」や「空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性」を踏まえ空家等の措置の区別を判断します。

### 判断基準Ⅲ

- ・判断基準Ⅰ及びⅡの区分に応じ、働きかけ空家等、管理不全空家等、特定空家等のいずれに該当するか判断するとともに、措置の優先度を決定します。

# 働きかけ空家等・管理不全空家等・特定空家等 に対する措置フロー図



空家特措法の規定



条例の規定

## 【措置の流れ】



# 6 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、所有者等に対しては空家等の活用、除却等について、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、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)

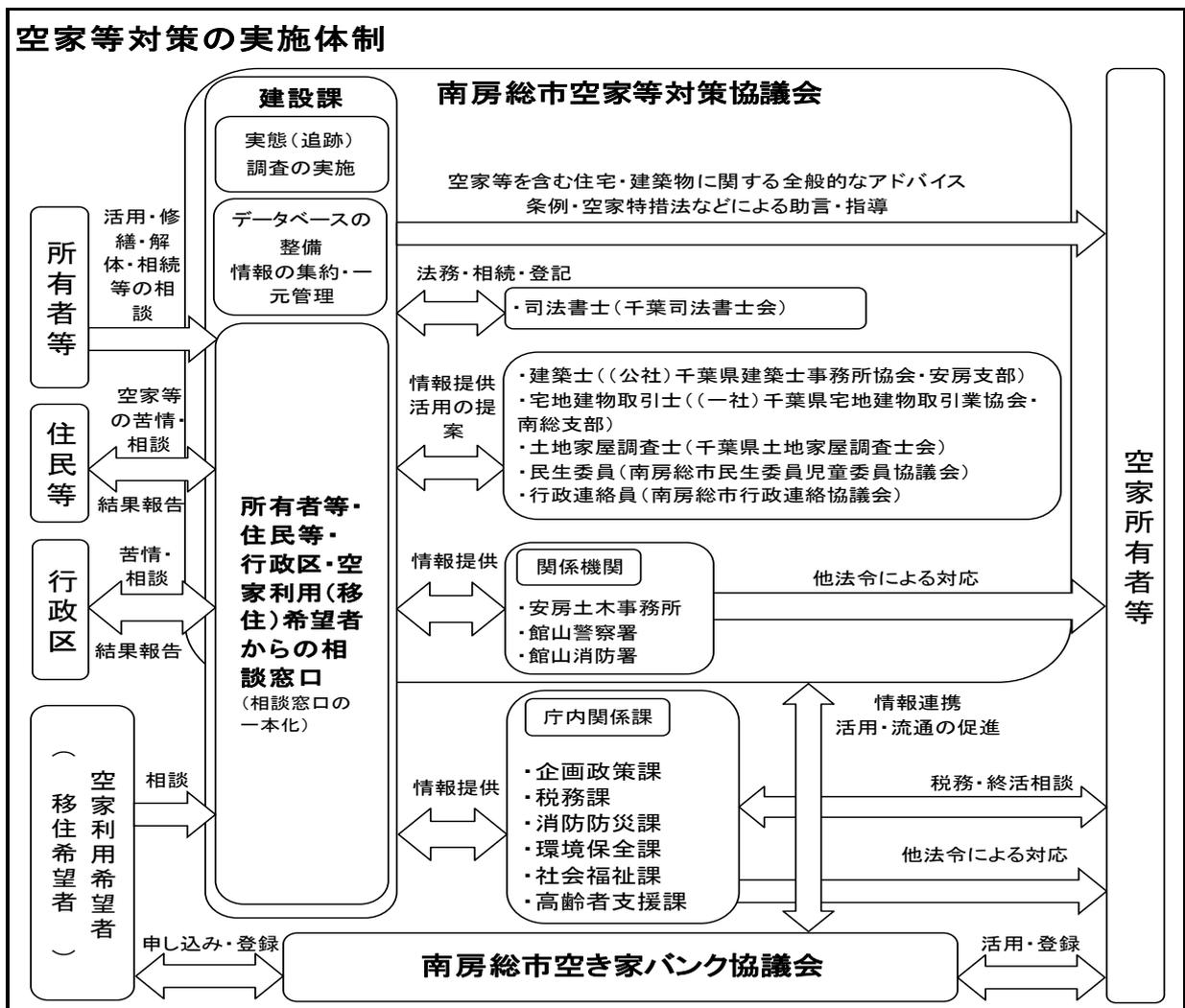
## (2) 相談窓口と実施体制

【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。



# 7 その他空家等対策の実施に向けた取組等

## 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いますが、年月の経過により空家をめぐる社会情勢や地域社会の変化が生じたり、関係法令の改正などが行われたりする可能性や、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、定期的に内容の見直しを図り、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

第3期の計画期間が終了する令和12年度に空家等の実態調査（追跡調査も兼ねる）を実施し、令和2年度に実施した前回の実態調査の結果との比較を行い必要な対策を検討するとともに、計画期間の途中においても具体的な取組内容について適宜見直しを図り、必要に応じて計画内容の改定を行います。

## 第3期南房総市空家等対策計画

発行日 令和8年 月 日  
発行者 南房総市  
編集 南房総市 建設環境部 建設課 住宅係  
〒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  
メール：jutaku@city.minamiboso.lg.jp