

御前崎市空家等対策計画

平成30年12月

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1.1 計画策定の背景及び目的	1
1.2 用語の定義	2
1.3 計画の位置づけ	3
第2章 本市における空家等の現況等	4
2.1 人口動向	4
2.2 市内の空家等の特徴	5
2.3 空家等の所有者等の意向	6
2.4 空家等対策を考えるうえでの問題点と特徴（強み）	7
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	8
3.1 対象とする地区	8
3.2 対象とする空家等の種類	8
3.3 計画期間	8
3.4 空家等対策に関する基本的な方針	9
第4章 空家等に対する具体的な施策	11
4.1 空家等の発生予防	12
4.2 空家等の適正な管理の促進	14
4.3 空家等の活用の促進	15
4.4 管理不全な空家等の解消	17
第5章 計画の推進について	21
5.1 対策・推進に関する組織	21
5.2 相談体制	23
5.3 空家等の調査及び情報の管理	24
5.4 計画の進行管理	24
資料編	25

第1章 計画の趣旨

1.1 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び社会情勢の変化などに伴い、全国的に使用されずに放置されたままの建物等（以下「空家等」という。）が増加しています。空家等の中には、適正に管理が行われず、地域住民にとって、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害要因など、多岐にわたる問題を生じさせ、生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。このような空家等が増加することで、地域の魅力が低下し、地域コミュニティの維持などに影響することが懸念されています。

このような状況の中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することなどを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成27年5月に全面施行されました。

本市においては、全国的な傾向と同様に、人口減少と少子高齢化が進行するとともに、市内各地で空家等が発生しており、平成29年度に実施した現地調査及びアンケート調査から把握された空家等総数は198件（空家等の可能性がある建物も含む）となっています。

こうした状況を背景に、本市においても地域の実状や特徴を踏まえ、空家等に対して、発生の予防、適正な管理の促進、活用の促進及び管理不全な状態の解消など、幅広い観点から空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施する必要があることから、法第6条に規定する「御前崎市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

1.2 用語の定義

本計画における用語の定義は、下記の通りとします。

【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って居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年間）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。）をいう。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。

【特定空家等】（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う。

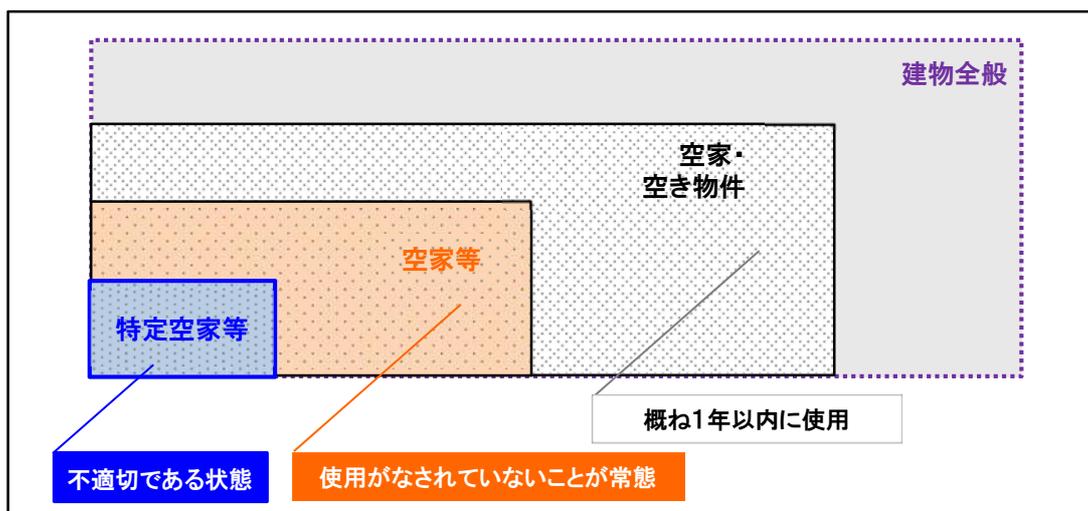


図 1-1 空家等・特定空家等のイメージ



資料：空き家問題の現状と取組みについて（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 25 年 11

1.3 計画の位置づけ

本計画は、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（以下「国の基本指針」という。）」に則し、本市の上位計画である「第2次御前崎市総合計画」、その他の関連計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方針や実施体制などを定めるものです。

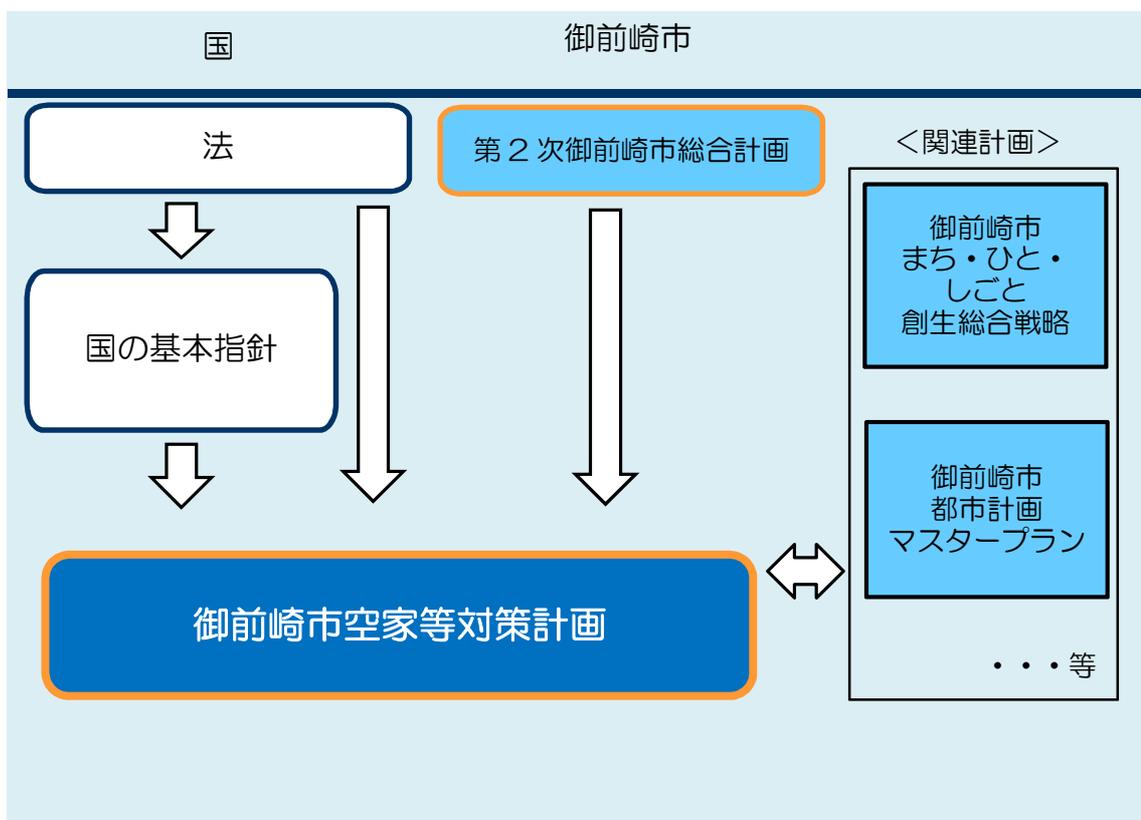


図 1-2 計画の位置づけ

第2章 本市における空家等の現況等

本市における空家等の現況のうち、主な内容を以下に示します。
(詳細は、資料編「本市における空家等の現況等」をご覧ください。)

2.1 人口動向

- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をみると、平成25年公表結果では2035年に3万人を下回るとの見込みでしたが、平成30年公表結果では2025年に3万人を下回ると見込まれ、近年人口減少が加速していることが考えられます。
- 「御前崎市人口ビジョン」では、2035年時点の人口30,005人を目標人口に設定しています。

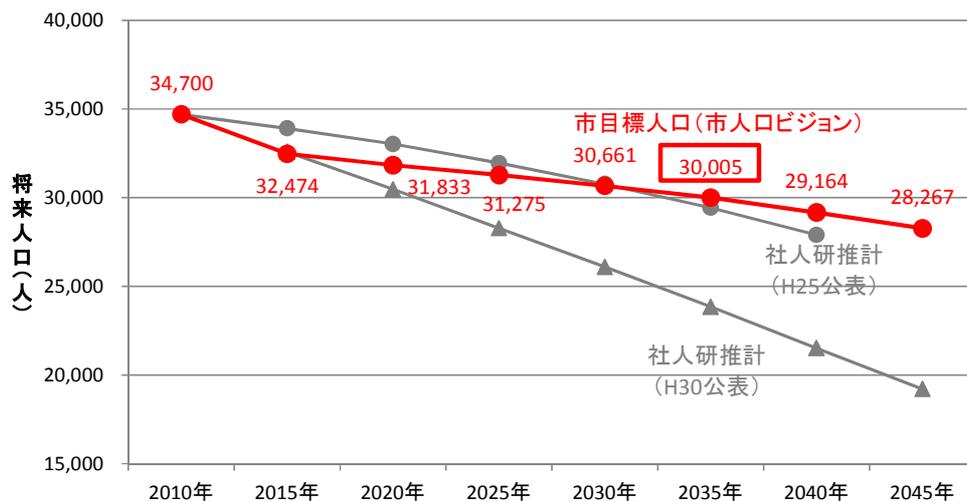


図 2-1 将来人口の見通し

資料：御前崎市人口ビジョン、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

2.2 市内の空家等の特徴

(1) 空家等現況調査から把握された空家等総数

○現地調査結果及びアンケート調査結果から把握された空家等総数は、198 件です。

(2) 空家等の特徴

【用途・構造】

○空家等全体の約 9 割が住宅系用途となっています。

○空家等全体の約 9 割が木造となっています。

【建築時期】

○昭和 56 年より前に建築された空家等（旧耐震基準と推察される空家等）が全体の約 75%以上を占めており、本市の空家等には老朽化した建物が多いことが考えられます。

【延べ面積】

○空家等全体の約 7 割が床面積 75 m²以上となっています。

【分布状況】

○空家等の分布状況は、「御前崎地域」が 41 件（20.7%）で最も多く、次いで「池新田地域」が 31 件（15.7%）で多くなっています。

【老朽度】

○空家等の損壊状況を見ると、全体の約 7 割が小破（損傷がない又は損傷の程度が小さい場合や有害となる恐れのある状態等が見られない場合）となっています。

2.3 空家等の所有者等の意向

空家等の所有者等を対象としたアンケート調査結果をもとに所有者等の意向などを整理します。

空家等の所有者等を対象としたアンケート調査の概要

調査対象：現地調査により空家と判定した建物の所有者等

調査方法：郵送による調査票の発送・回収

調査期間：平成 29 年 11 月 10 日から平成 29 年 11 月 24 日まで

【空家等の取得方法】

○「相続した」が 39 件（54.2%）と最も多く、次いで「新築した、新築を購入した」が 17 件（23.6%）、「中古住宅を購入した」が 6 件（8.3%）です。

【空家等の所有者等の年齢層】

○アンケート回答における空家所有者の年齢層は、「70 才以上」が 31 件（43.1%）、「60 ～ 69 才」が 23 件（31.9%）であり、7 割以上が高齢者です。

【空家等の所有者等の住所】

○「御前崎市内在住者」が 41 件（56.9%）と最も多くなっています。
○「御前崎市内在住者」について「静岡県内在住者（御前崎市を除く）」が 23 件（31.9%）、「静岡県外在住者」が 8 件（11.2%）です。

【空家等の維持管理の状況】

○「維持管理していない」との回答が 9 件（12.5%）となっています。
○管理を行っていない理由は、「遠方に居住しているため」が 6 件（54.5%）と最も多く、次いで「高齢や健康上の理由により」が 2 件（18.2%）、「手間や費用がかかるため」が 2 件（18.2%）でした。

【空家等の今後の活用意向】

○予定なし（現状のまま）及びその他・未回答の合計が 35 件（48.6%）と半数弱を占めています。

【行政に期待する施策】

○行政に実施してほしい施策は、「解体費用への補助金」が 31 件（20.9%）と最も多く、次いで「何でも相談できる窓口の設置」が 29 件（19.6%）、「売却・賃貸の支援制度」が 19 件（12.8%）でした。

2.4 空家等対策を考えるうえでの問題点と特徴（強み）

本市における空家等の現況を踏まえ、本市における空家等対策を考えるうえでの問題点を整理するとともに、本市の特徴（強み）を整理します。

表 2-1 空家等対策を考えるうえでの問題点と特徴（強み）の概要

【本市における空家等の現況等】	問題点
観点1 人口動向 ●今後、人口減少が進む ……等	空家等が増加する懸念がある
観点2 本市の住宅の特徴 ●築20年以上経過する住宅が約4割 ●延べ床面積の大きい一戸建が多い ●本市の「空家率」は全国・県に比べて高い水準、「空家（その他の住宅）率」は全国・県と同水準 ……等	利活用しにくい住宅がある 空家等の適正な管理が困難となる懸念がある
観点3 本市の空家等の特徴 ●空家等全体の約9割が住宅系用途 ●旧耐震基準と推察される空家等が多い ●床面積100㎡以上の大きい空家等が多い ●老朽化した家屋が一部見受けられる ……等	専門的な知識・支援を求める所有者等が多い 一部に、管理不全な状態にある空家等がある
観点4 空家等の所有者等の意向・考え方 ●空家等の取得方法は「相続」が最多 ●所有者等の多数が高齢で、空家等の近隣に居住 ●活用の予定なし（現状のまま）などの回答が半数弱を占めている ●行政に、相談窓口の設置や売却・賃貸の支援を期待している ……等	特徴（強み） 後継者が身近に存在 特徴のある空家等がある

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3.1 対象とする地区

本市では、空家等が市内に広く分布していることから、「市内全域」を対象とします。

3.2 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、法第2条第1項に規定されている「空家等」とします。

また、将来に向けた空家等の発生予防の観点から、現時点で居住がある住宅への対応も視野に入れて検討します。

3.3 計画期間

「第2次御前崎市総合計画」（2016年度から2025年度まで）との整合性を図るとともに、住宅・空家等を把握するための基礎資料となる「住宅・土地統計調査」の調査時期（2023年）を考慮して、計画期間は「2018年度から2025年度」までの8年間とします。

なお、法の改正や社会情勢の変化、関連計画との整合など、必要に応じて、計画期間中においても計画の見直しを行います。

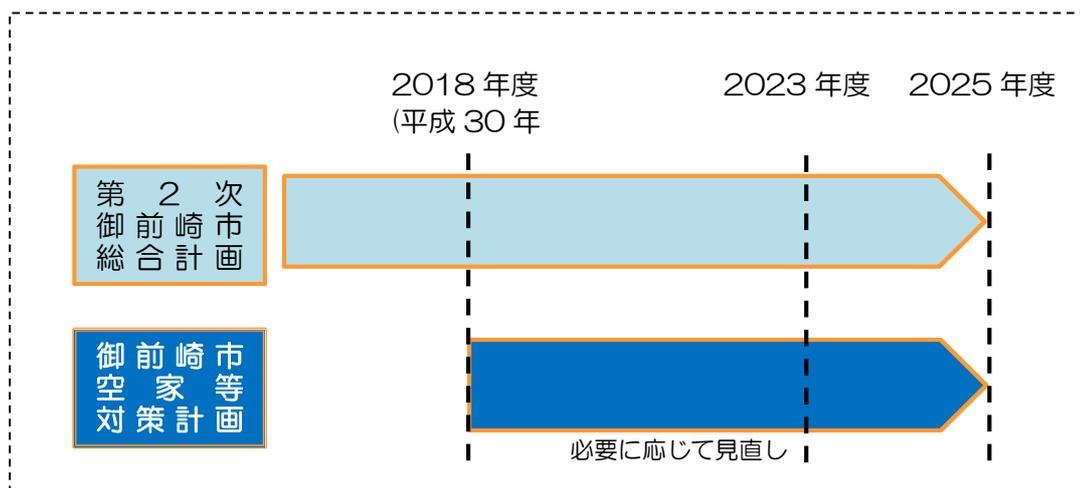


図 3-1 本計画の計画期間

3.4 空家等対策に関する基本的な方針

本市における空家等の現況や空家等対策を考えるうえでの問題点などを踏まえ、本市における空家等対策に関する基本的な方針を定めます。

表 3-1 空家等対策に関する基本的な方針

問題点	空家等対策に関する基本的な方針
【空家等が増加する懸念がある】	(1) 空家等の発生予防
【利活用しにくい住宅がある】	
【空家等の適正な管理が困難となる懸念がある】	
【専門的な知識・支援を求める所有者等が多い】	
【一部に、管理不全な状態にある空家等がある】	
特徴（強み）	(2) 空家等の適正な管理の促進
【後継者が身近に存在】	
【特徴のある空家等がある】	
	(3) 空家等の活用の促進
	(4) 管理不全な空家等の解消

(1) 空家等の発生予防

本市では今後も人口の減少が予測されており、それに伴って空家等が増加していくことが懸念されます。これを未然に防ぐためには、市内の既存住宅が次世代へ適正に継承されていくことが必要です。

そのため、市では、将来における空家等の増加抑制及び居住している住宅の空家化を未然に防ぐため、住宅所有者やその家族を対象に、空家等に対する意識の向上、次世代への継承に関する制度等の周知及び促進、住宅の良質化の促進など、今後の空家等の発生予防に取り組みます。

(2) 空家等の適正な管理の促進

空家等を適切に管理する責任は、第一に所有者等にあります。一方、本市の空家等の所有者等の7割以上が60歳以上であり、将来的に適切な管理が難しくなるおそれや、現在、既に管理を行っていない所有者等がいるなど、

管理が行き届かない空家等の更なる増加が懸念されます。また、本市の空家等の中には「活用予定がない空家等」が多く含まれており、このまま放置されたり、管理が行き届かなくなるおそれがある空家等もあります。

そのため、市では、既に空家等となっている物件を対象に、その適正な管理を促進するため、空家等の所有者等に対し、適正な管理の必要性や支援制度等について啓発・情報提供していくとともに、空家等の適正な管理の支援、関係法令に基づく助言などに取り組みます。

（３） 空家等の活用の促進

本市の空家等の中には、耐震性を有し、敷地・建物面積が大きい、または海に近く、豊かな自然に囲まれた敷地であるなど、都市部にはない魅力をもつ建物や土地があり、市外からの移住・二地域居住や、都市から本市へのＵターン希望者などを受け入れる際の貴重な地域資源として活用することが考えられます。

また、市民生活の場の中にある空家等については、地域コミュニティ活動の場や、居住支援、住宅がまとまって建っている地区の居住環境及び防災性の向上などに地域住民と市が連携して取り組む際の地域資源として活用することが考えられます。

そのため、市では、専門的な知識に関する支援や流通情報の多様化など、空家等の流通を促進する仕組みの構築に努めるとともに、空家等の多様な活用の促進に取り組みます。

（４） 管理不全な空家等の解消

空家等は個人の財産であり、空家等を適切に管理する責任は、第一に所有者等にあります。本市では、数は少ないものの、現在、管理不全な状態にある空家等が市内に確認されています。今後、その数を増やさないために、発生の予防、適正な管理または活用の促進に取り組むことはもちろんですが、発生してしまった管理不全な空家等への対応が必要です。

そのため、市では、法に基づく特定空家等に対する措置に沿い、所有者等としての責務を果たしていただくよう働きかけることで、管理不全な状態の解消を図ります。

第4章 空家等に対する具体的な施策

空家等に起因する問題には様々な側面があり、それらを解消していくためには、空家等の状況に応じた対策を取る必要があります。

そのため本計画では、先に示した4つの基本的な方針「空家等発生の予防」、「空家等の適正な管理の促進」、「空家等の活用の促進」、「管理不全な空家等の解消」毎に施策の方向性を定め、これらを組み合わせて展開することで、今後の総合的な空家等対策を推進していきます。

表 4-1 空家等に対する施策体系

基本的な方針	対策の方向性	
1. 空家等の 発生予防	(1)空家等に対する市民意識の向上	ア 不動産所有者等への意識啓発
		イ 適切な登記等の情報提供
	ウ 専門的な相談会等の開催	
(2)次世代への継承に関する制度等の周知	ア 遺言や家族信託 ^{P56} 等の周知・活用促進	
	イ 現所有者の移住・住みかえに関する支援制度の周知	
(3)建物の良質化の促進		
2. 空家等の 適正な管理 の促進	(1)空家等の所有者等に対する意識啓発	
	(2)適正な管理の支援	
	(3)関係法令に基づく措置の実施	
3. 空家等の 活用の促進	(1)空家等の流通の促進	ア 空き家バンクの活用
		イ 空家等に関する相談会等の開催
		ウ 活用を促進する制度等の情報提供
		エ 中古住宅としての信頼性向上
	オ 空家等の流通を促進する仕組みづくり	
	(2)空家等の多様な活用の促進	ア 空家等の公益的な活用の検討
イ 除却及び跡地活用の促進		
4. 管理不全な 空家等 の解消	(1)管理不全な空家等への対応	ア 特定空家等の認定
		イ 特定空家等に対する措置
		ウ 住宅用地特例措置 ^{P57} の解除
(2)緊急時の措置		

4.1 空家等の発生予防

将来における空家等の増加抑制、及び居住している住宅の空家化を未然に防ぐため、住宅所有者やその家族を対象に、空家等に対する意識の向上、次世代への継承に関する制度等の周知及び促進、住宅の良質化の促進など、今後の空家等の発生予防に取り組みます。

(1) 空家等に対する市民意識の向上

空家等の発生を抑制するためには、市民が所有する建物等が空家化することによる地域住民への悪影響などを理解し、将来的に空家とならないように事前に講じることができる対応策を知り、実施することによって、空家等の発生予防が図られます。

そのため、市は、様々な媒体や機会を通じて、所有物件が空家化とすることの弊害について広く周知するとともに、適切な登記等の情報提供、所有不動産に対する専門的な助言が受けられる機会の提供などに取り組みます。

ア. 不動産所有者等への意識啓発

不動産所有者等に対し、空家等の適切な管理の必要性、実施方法や支援制度の紹介などを行うため、市ホームページに各種情報や相談窓口などを掲載するとともに、必要に応じてチラシの文書送付などを行います。

イ. 適切な登記等の情報提供

資産の円滑な継承を進めるための手続きのひとつとして、市ホームページなどを通じて、適切な登記の必要性、手続き方法などを情報提供します。

ウ. 専門的な相談会等の開催

登記や相続に関する知識や各種制度の周知を図るため、専門家による相談会や出前講座等の開催を検討します。

(2) 次世代への継承に関する制度等の周知

空家等の発生は、現在居住中の住宅の所有者等が亡くなる、または施設に入所される場合などがきっかけのひとつと考えられます。このような場面においては、建物所有者自身が、将来に備え、所有建物・土地が円滑に相続・管理などがされていくように取り組み、建物・土地を次世代へ円滑かつ着実に継承していくことが効果的であると考えられます。

そのため、市は、遺言や信託等の各種制度の周知や手続きに関する周知及び活用促進に向けて取り組むとともに、現所有者の移住や住みかえに関する支援制度等の周知に努めます。

ア. 遺言や家族信託等の周知・活用促進

資産の円滑な継承を進めるための手続きのひとつとして、市ホームページや専門家による相談会等を通じて、遺言や家族信託等の周知に取り組みます。

イ. 現所有者の移住・住みかえに関する支援制度の周知

全国的な動きとして、空家等の増加を抑制し、多様な利活用を促進するための制度が創設されています。そこで市では、空家等の利活用を促進するための支援制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）の「機構住みかえ支援ローン^{P56}」等）を幅広く周知していきます。

(3) 建物の良質化の促進

既存住宅を中古市場に流通させるためには、建物の日常的な維持管理を適切に行うとともに、時代の要請にあった設備の確保や、機能更新を図り、消費者にとって魅力ある既存住宅となるよう、建物の良質化に取り組むことが必要です。

そのため、市は、住宅リフォームや耐震補強などの支援等、建物の良質化に資する様々な取組の制度の実施や周知に努めます。

4.2 空家等の適正な管理の促進

既に空家等となっている物件を対象に、その適正な管理を促進するため、空家等の所有者等に対し、適正な管理の必要性や支援制度等について啓発・情報提供していくとともに、空家等の適正な管理の支援、関係法令に基づく助言等に取り組みます。

(1) 空家等の所有者等に対する意識啓発

空家等の所有者等には、所有者等が適正に管理する意識を持ち、日常的な維持管理を実施していただく必要があります。

そのため、市は、空家等の所有者等に対して、適正な管理を依頼する文章や空家等に関する情報を整理したリーフレットを送付するなど、所有者等が空家等を適正に管理する意識を持つよう啓発していきます。

(2) 適正な管理の支援

空家等は所有者等が適切に維持管理すべきものですが、高齢化または遠方居住といった様々な理由により、空家等を管理する意思があっても管理が困難な場合があります。また、代行を依頼できるのであれば、利用したいという所有者等の意向があることも考えられます。

そのため、市は、空家等の管理を代行するための仕組みについて検討します。

(3) 関係法令に基づく措置の実施

建築基準法、消防法、道路法などの関係法令には、法律の規定に照らし不適切である状態に対し、勧告や命令などの措置が定められています。これは空家等であっても適用され、各法律の規定に沿って、適切な措置が講じられます。

そのため、市は、関係法令による措置を実施すべき状態にある空家等に対して、関係法令を所管する者と連携を図り、法律の規定に照らし不適切である状態の解消に努めていきます。

4.3 空家等の活用の促進

専門的な知識に関する支援や流通情報の多様化など、空家等の流通を促進する仕組みの構築に努めるとともに、空家等の多様な活用の促進に取り組みます。

(1) 空家等の流通の促進

空家等の所有者等が売却や賃貸といった流通を希望している場合であっても、発信する情報量・機会の不足や登記の問題、専門知識の不足、または建物の魅力不足など、個々の空家等の状況に応じた様々な障害が、流通を妨げていることが考えられます。

そのため、市は、個々の空家等の流通を促進する様々な取組について検討し、空家等である状態の解消に努めていきます。

ア. 空き家バンクの活用

全国を対象として既に整備されている「全国版空き家バンク」、または静岡県の「空き家バンク（ゆとりすと静岡）」を市内の空家等の所有者等及び市民に広く周知します。

また、本市の地域性や農業振興・福祉・移住支援などの関連分野との連携性を高めるため、本市独自の空き家バンクの設置を検討します。その際、その独自性を十分に発揮するため、農地付き空家に関する情報掲載や、空き家バンクを経由した取引を促進するための付帯的な施策を併せて検討します。

イ. 空家等に関する相談会等の開催

空家等の適正な管理方法や支援制度等を周知するため、また空家等の所有者等に専門家などへの相談機会を提供するため、専門家による相談会等を定期的を開催します。

ウ. 活用を促進する制度等の情報提供

空家等の活用促進及び所有者等の負担軽減などを図るため、所有者等に対して有益な制度や支援事業（例 空家の譲渡所得の特別控除^{P56}、DIY型賃貸方式^{P58}、長期優良住宅化リフォーム費用補助事業^{P58}等）に関する情報提供を、適宜実施します。

エ. 中古住宅としての信頼性向上

空家等の中でも、比較的良質な空家等の中古住宅市場への流通を促進するため、建物状況調査（インスペクション）^{P58}、家族信託^{P56}や安心R住宅制

度^{P56}などを市ホームページや相談会等で周知し、その活用を促します。

オ. 空家等の流通を促進する仕組みづくり

空家等の流通を阻害する様々な要因を取り除くための先進事例や国の制度、官民連携による取組などに関する情報収集に努めます。また、必要に応じて、本市における仕組みづくりを検討します。

(2) 空家等の多様な活用の促進

空家等が適切に活用されることは、空家等の管理不全を防止するだけでなく、地域活力の維持・向上などに寄与します。

そのため、市は、空家等がある地域の要望や実状を踏まえ、コミュニティスペースや空地等の貴重な不動産資源として活用し、地域の住環境を豊かにする仕組みを検討します。

また、地域単位に限らず、市の交流人口を増加させるための取組に活用することも検討します。

ア. 空家等の公益的な活用の検討

空家等を地域コミュニティ活動や地域福祉、居住支援などの空間として、またお試し居住の場としての活用などを視野に入れ、関連分野や民間団体、地域活動団体等と連携し、公益的な活用の可能性を検討します。

イ. 除却及び跡地活用の促進

空家等に起因する悪影響を解消するとともに、限られた土地・空間を有効に活用するため、空家等の除却を促進する支援について検討します。

また、除却後の跡地については、地域の活力維持、新たな定住人口の受け入れ、地域の防災力の向上など、様々なニーズに応じた活用を促進するための支援や仕組みを検討します。

4.4 管理不全な空家等の解消

法に基づく特定空家等に対する措置に沿い、所有者等としての責務を果たすよう働きかけることで、管理不全な状態の解消を図ります。

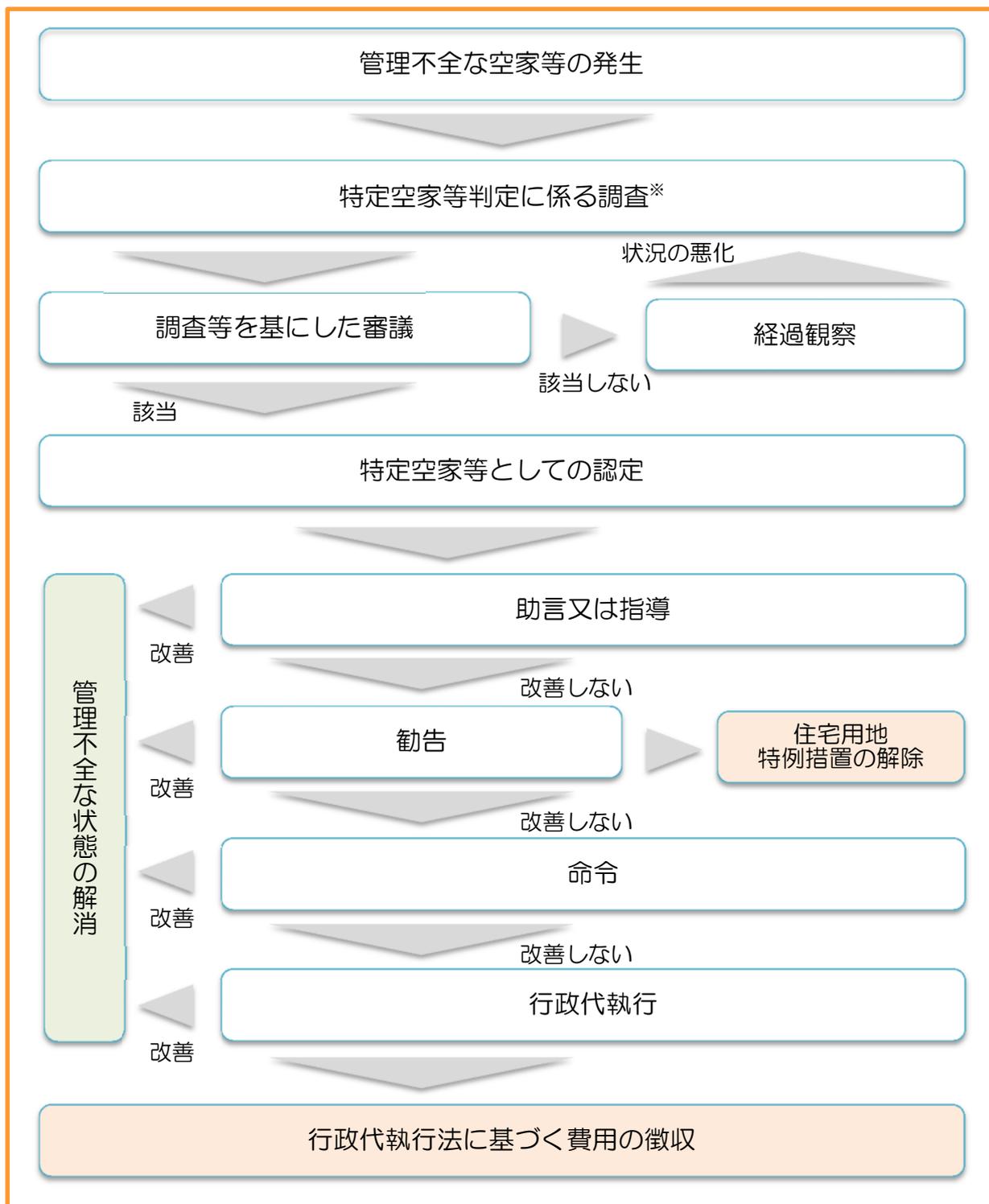


図 4-1 特定空家等に対する対応のフロー

※「特定空家等」と判断するための判定基準（平成 28 年 11 月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家等部会）に基づいた判定を行います。

(1) 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等は、個々の所有者等の事情によって、やむを得ず管理不全な状態となっていることも考えられることから、市は隣接地の居住者をはじめとした地域と連携して、適切な維持管理、または活用、除却などを促進する施策の紹介を通じ、所有者等による問題の解消を促していきます。

それでも働きかけに応じようとしないなど、問題の解消に向けた行動が見受けられない空家等の所有者等に対しては、法に基づいて、より厳しい措置（勧告等）を段階的に実施していきます。

一方で、一部の所有者等が不明な空家等は、現在、管理不全な状態でなかったとしても、管理者がおらず、放置されていれば、将来的に管理不全な状態となるおそれがあることから、相続人等の管理責任のある者の把握に努めるとともに、将来的な問題の拡大の程度を勘案し、略式代執行などの法に基づく措置、または、相続財産管理人制度^{P57}又は不在者財産管理人制度^{P59}の活用など、問題の解消を図る制度の適用を検討します。

ア. 特定空家等の認定

特定空家等について、法では「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にあると認められる空家等」と定義されており、特定空家等の認定にあたっては、この定義に基づき判定することになります。

そのため、市では、特定空家等判定に係る調査について、国が定めた「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（以下「ガイドライン」という。）の内容を基本とし、静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家等部会が作成した「特定空家等」との判断するための判定基準」（以下「判定基準」）に基づいた調査を行います。この調査の結果等を判断材料に、各関係部局が構成員となる「御前崎市空家等対策推進委員会」（以下、「委員会」という。）において審議し、危険の切迫性や悪影響の程度などを考慮し、特定空家等の認定を行うこととします。



図 4-2 特定空家等の認定のフロー

イ. 特定空家等に対する措置

認定した特定空家等に対して、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができることが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかについて、国の基本指針では、ガイドラインを参考として、「各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

また、ガイドラインでは、まず「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」を判断し、悪影響をもたらすおそれがあると判断された場合、「現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予想される悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」によって判断することとして

います。

そのため、市は、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、どのような措置が必要か個別に判断して対応します。中でも「命令」※必要な場合には、原則として事前の通知を行った上で、最低限の立入調査を行います。といった処分性の強い措置については、委員会を開催し、実施の是非について協議した上で判断します。

また、特定空家等のうち所有者等が不明な空家等（法第 14 条第 10 項）の措置の実施についても委員会において判断します。

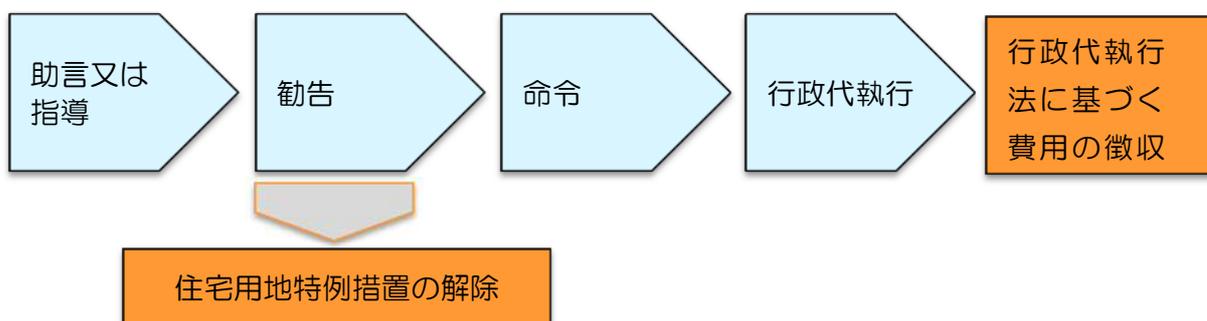


図 4-3 特定空家等に対する措置のフロー

ウ. 住宅用地特例措置の解除

住宅用地は、税制上、住宅用地特例措置が適用され、本来の税額より低減されています。空家等であったとしても住宅であった場合、この特例が適用されるため、空家等を存置する要因になっています。

そのため、市は、「助言又は指導」に従わない「特定空家等」については、住宅用地特例措置を解除することを検討します。

(2) 緊急時の措置

管理不全な空家等の急迫した危険を回避するため、助言又は指導及び勧告、命令、代執行による措置を講ずる時間的余裕がないと認められる緊急時に、市が最小限の措置を講じる方法について検討します。

第5章 計画の推進について

5.1 対策・推進に関する組織

市は空家等対策の実施や推進などのため、以下に掲げる組織を設置します。

(1) 御前崎市空家等対策協議会

御前崎市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）は、法第7条第1項の規定に基づき、設置します。

協議会の所掌事務は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、その他協議会において必要と認められる事項に関する協議とします。

協議会は市長のほか、次に掲げる者を委員として市長が委嘱し、組織します。会長は、市長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名します。

- ①地域住民
- ②市議会議員
- ③法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- ④警察職員
- ⑤県職員
- ⑥上記の者のほか、市長が必要と認める者

(2) 御前崎市空家等対策推進委員会

委員会は、適切な管理が行われていない空家等の対策並びに利用及び活用の推進を図るため、設置します。

委員会の所掌事務は、御前崎市の空家等の対策の推進について必要な事項の調査及び審議とします。

委員会の構成は次に掲げる者により組織します。

委員長	副市長
副委員長	建設経済部長
委員	総務課長
委員	企画政策課長
委員	税務課長
委員	危機管理課長
委員	市民課長
委員	建設課長
委員	都市政策課長
委員	管理課長
委員	環境課長
委員	上下水道課長
委員	消防本部予防課長

また委員会には幹事会を置き、次に掲げる者により組織します。

幹事長	都市政策課長補佐又は係長
幹事	総務課係長又は主任
幹事	企画政策課係長又は主任
幹事	税務課係長又は主任
幹事	危機管理課係長又は主任
幹事	市民課係長又は主任
幹事	建設課係長又は主任
幹事	都市政策課係長又は主任
幹事	管理課係長又は主任
幹事	環境課係長又は主任
幹事	上下水道課係長又は主任
幹事	消防本部予防課係長又は主任

5.2 相談体制

地域住民等または空家等の所有者等からの各種の相談に対応するため、相談窓口を設置します。

相談内容に応じて、相談窓口が各担当と連携または情報共有して対応します。また、相談の内容によって、適宜法律や不動産などの各専門家とも連携または情報共有して対応します。

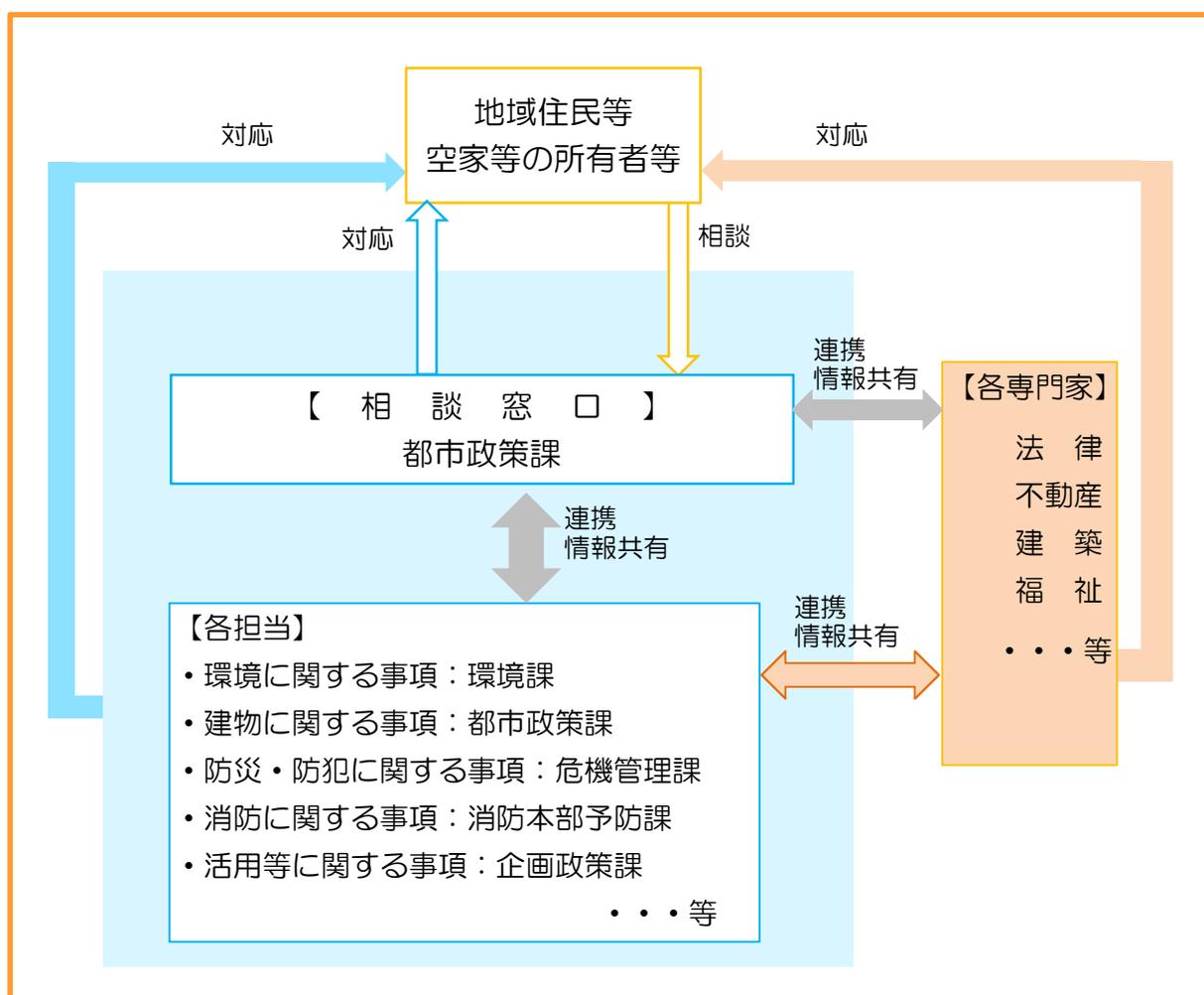


図 5-1 相談体制

5.3 空家等の調査及び情報の管理

市は市内の空家等の状況を把握するため、空家等に関する調査及びその情報の管理を行います。

(1) 空家等の調査

市は、地域住民等からの空家等に関する相談などに基づき現地調査を実施し、空家等と判明した物件については、固定資産課税台帳や登記簿謄本などにより所有者等の特定に努めます。

(2) 空家等情報の管理及び更新

市は、空家等と判明した物件については、建物に関する情報、所有者等に関する情報及びその経過に関する情報（以下「空家等情報」という。）を空家等データベースにより管理します。また、空家等の状況について、地域住民と連携しながら経過観察を行うとともに、変化のあった空家等について、空家等情報の更新を行います。

(3) 本計画の見直し等に合わせた実態調査の実施

市は本計画の見直し等に合わせ、施策の進捗状況などを把握するため、市全域を対象とした実態調査を実施します。

(4) 空家等情報の庁内共有

空家等情報については、空家等データベースでの管理を継続するとともに、今後は地理情報システム（GIS）^{P58}を活用し、庁内の関係部局間における情報共有の仕組みの構築を検討します。

5.4 計画の進行管理

空家等対策計画の推進にあたって、実態調査の結果などをもとに施策効果を評価し、必要に応じて適宜、計画を改善していくことが重要です。

そのため、施策効果の評価とともに、各具体的な施策の進捗状況などを整理し、計画全体の実施状況を検証・評価します。

計画全体の実施状況の検証・評価などにより、必要に応じて、計画期間中においても計画の見直しを行います。

資 料 編

本市における空家等の現況等	・・・	26
用語の解説	・・・	56

<本市における空家等の現況等>

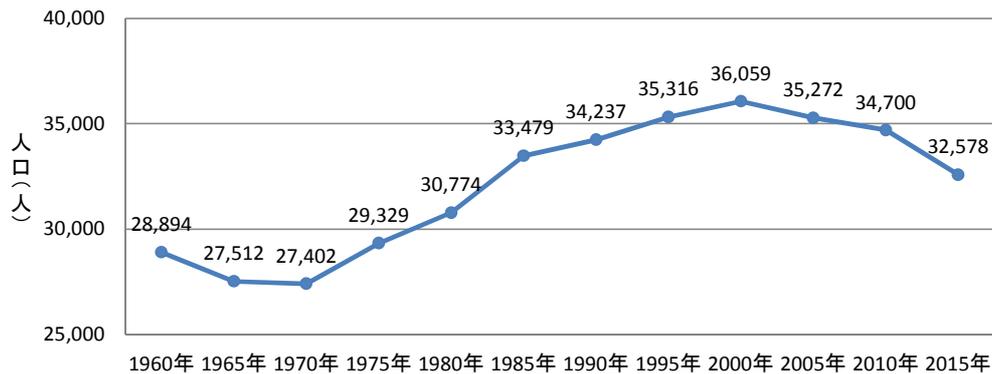
1. 人口

(1) 人口動向

○人口は、1970年以降増加を続けていましたが、2000年の36,059人をピークに減少に転じ、2015年現在では32,578人となっています。

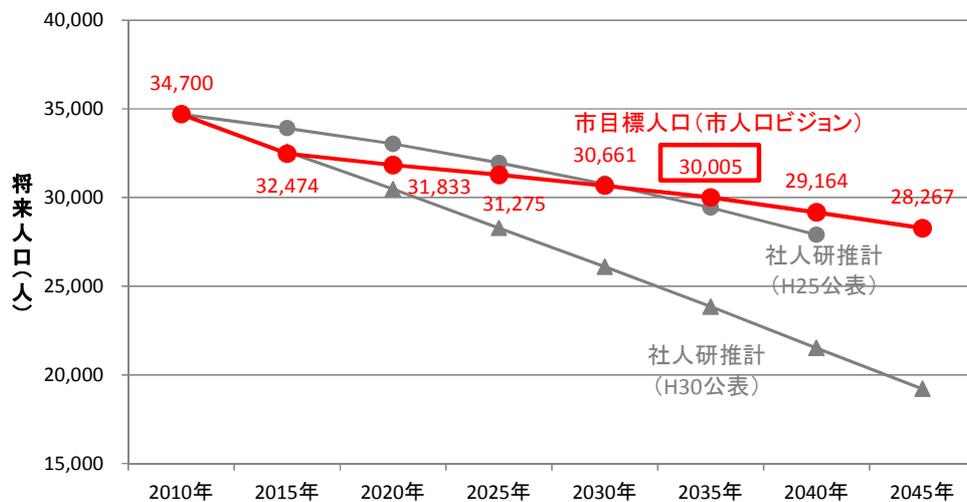
○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をみると、平成25年公表結果では2035年に3万人を下回るとの見込みでしたが、平成30年公表結果では2025年に3万人を下回ると見込まれ、近年人口減少が加速していることが考えられます。

○「御前崎市人口ビジョン」では、2035年時点の人口30,005人を目標人口に設定しています。



資料編図 1 人口の推移

資料：国勢調査



資料編図 2 将来人口の見通し

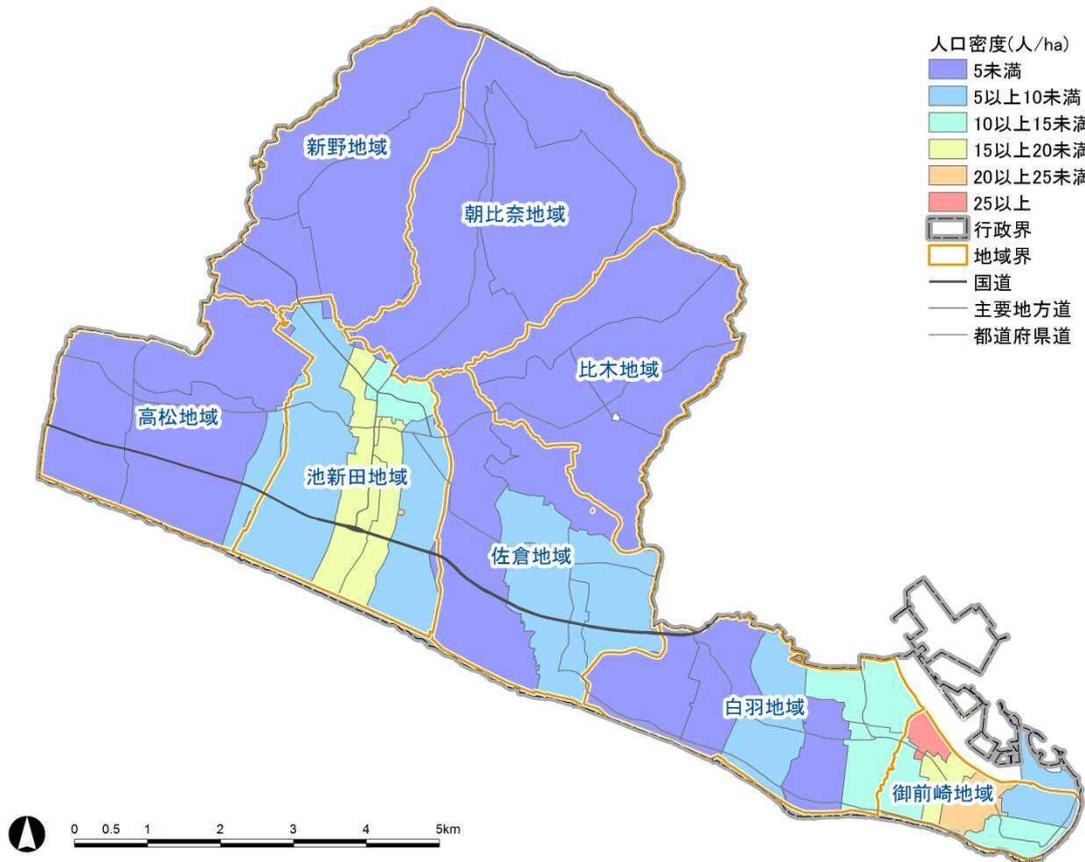
資料：御前崎市人口ビジョン、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

（２） 地域別の人口密度

○本市全体の人口密度は5人/haと低くなっており、特に都市計画区域^{P58}外（新野地域、朝比奈地域、比木地域）では、全ての小地域（国勢調査で設定されている調査区で、概ね町字単位）で5人/ha未満となっています。

○都市計画域内の地域別では、旧町の中心部を含む池新田地域と御前崎地域でやや高い小地域がみられますが、最大でも30人/ha未満であり、ゆとりのある生活環境が形成されています。

○本市では、1960年の調査開始以降、人口集中地区^{P57}が設定されたことはありません。

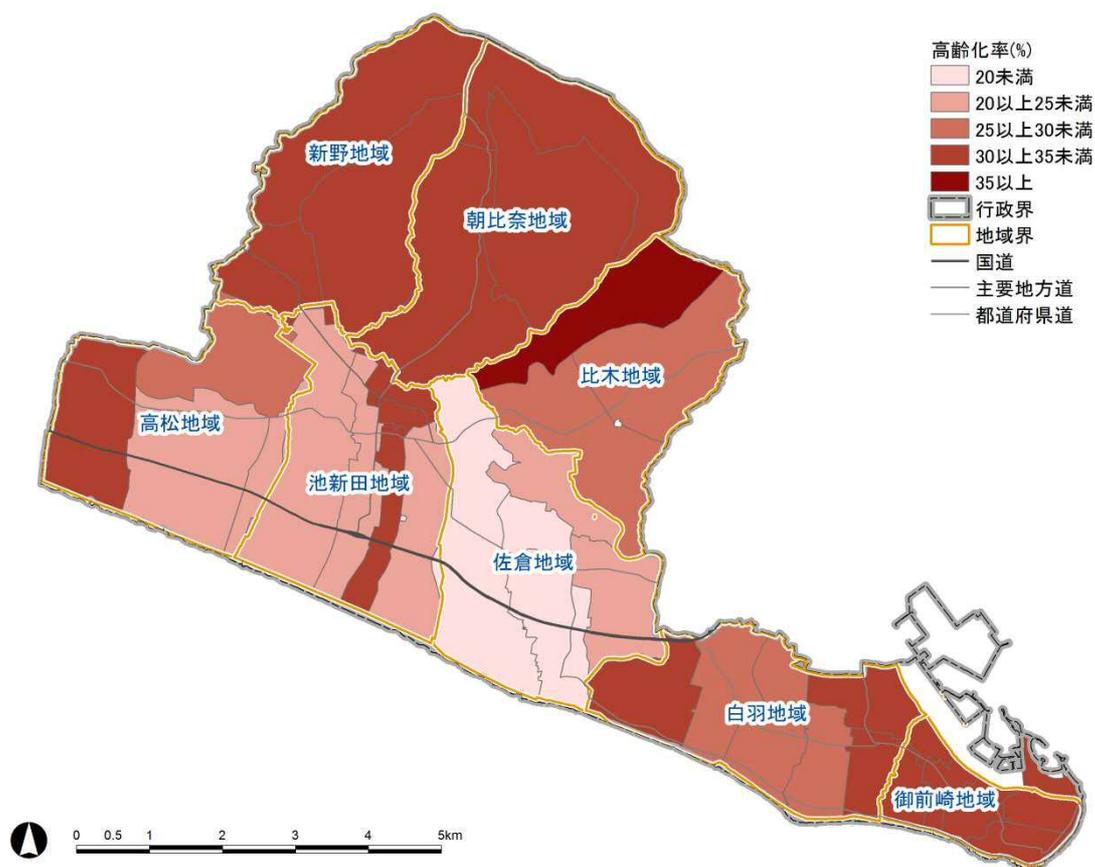


資料編図 3 地域別の人口密度

資料：平成 27 年国勢調査

(3) 地域別の高齢化率

- 高齢化率は、市の平均で約27%と、全国及び静岡県内の平均値とほぼ同じ水準となっています。(いずれも平成27年国勢調査)
- 高齢化率を地域別にみると、都市計画区域内の御前崎地域及び白羽地域、都市計画区域外の新野地域、朝比奈地域、比木地域で高くなっています。
- 都市計画区域のなかでは、佐倉地域において高齢化率が20%を下回る小地域が複数みられます。同地域は比較的若い世代の住民が多く暮らしていると考えられます。



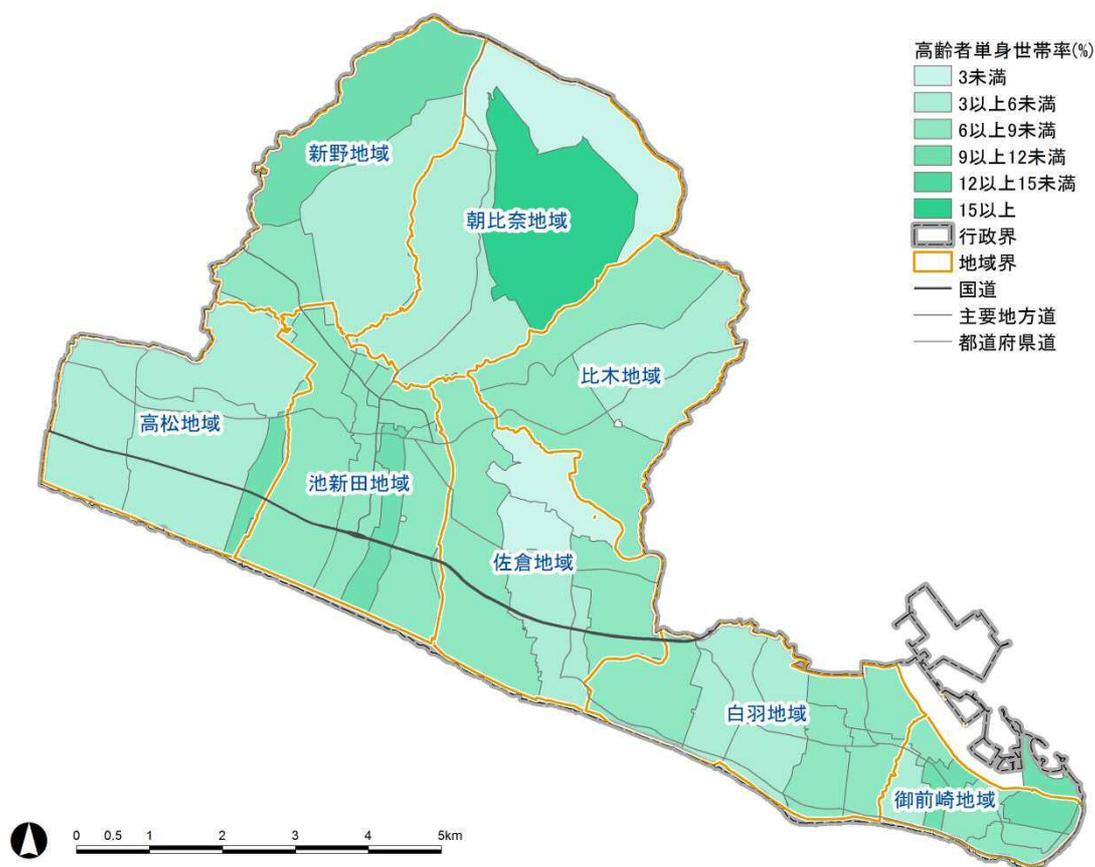
資料編図 4 地域別の高齢化率

資料：平成27年国勢調査

(4) 地域別の高齢者単身世帯

○高齢単身世帯の割合は、全国平均 11%、静岡県平均 10%に対して、本市は 7%と低くなっています。(いずれも平成 27 年国勢調査)

○小地域別に見ると、概して高齢単身世帯割合は 10%未満と低い状況にあります。そのなかで、朝比奈地域の一部で高齢単身世帯の割合が 15%を超える小地域があります。



資料編図 5 地域別の高齢者単身世帯の割合

資料：平成 27 年国勢調査

2. 土地利用

(1) 都市構造と土地利用

○第2次御前崎市総合計画には、都市構造^{P58}と土地利用について、下記のゾーニングを基本構想としています。

1.市街地形成ゾーン

池新田地域を市街地形成ゾーンとします。

2.居住環境整備ゾーン

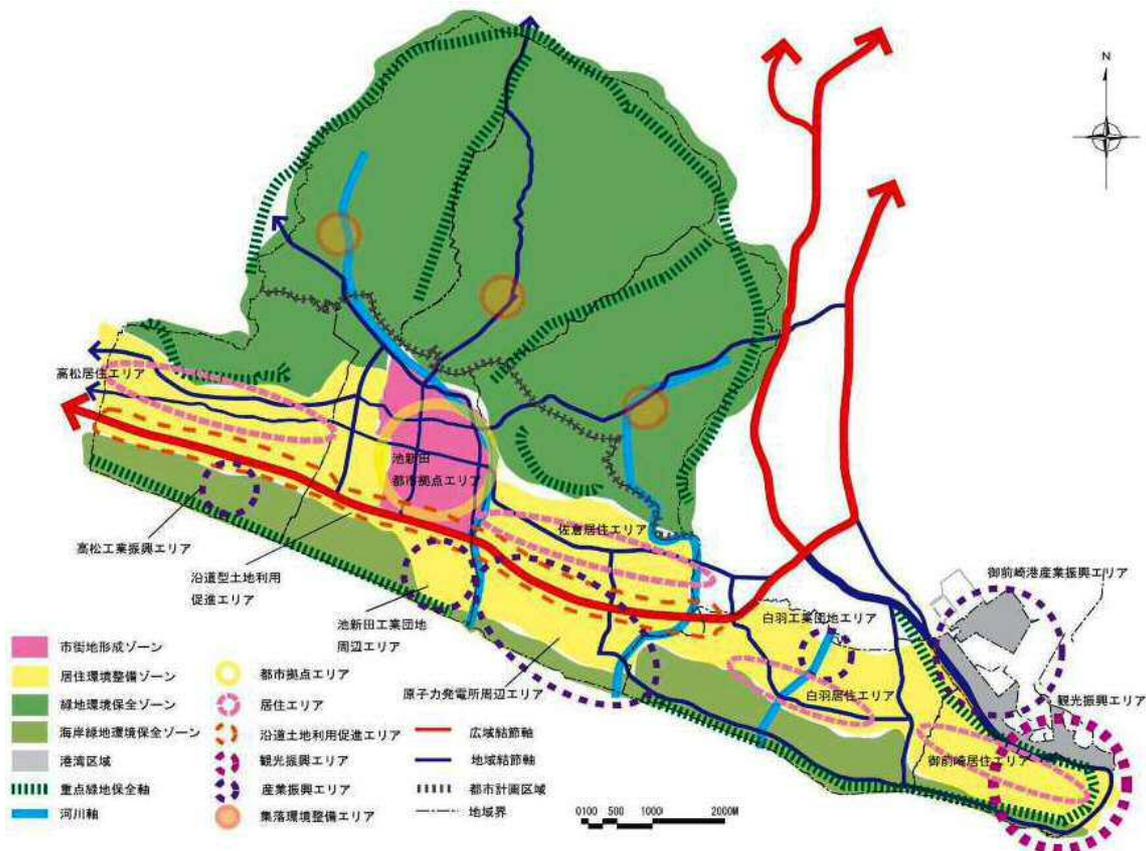
高松地域、佐倉地域、白羽地域、御前崎地域を居住環境整備ゾーンとします。

3.緑地環境保全ゾーン

比木地域、朝比奈地域、新野地域は緑地環境保全ゾーンとします。また、過疎化が進行する北部地域は、農地・山林と調和した住宅地の確保に取り組みます。

4.海岸緑地環境保全ゾーン

美しい景観の残る海浜地域を海岸緑地環境保全ゾーンとします。また、海岸線や海岸部の保安林に指定されている緑地帯などの自然環境と景観を保全し、観光資源として活用していきます。

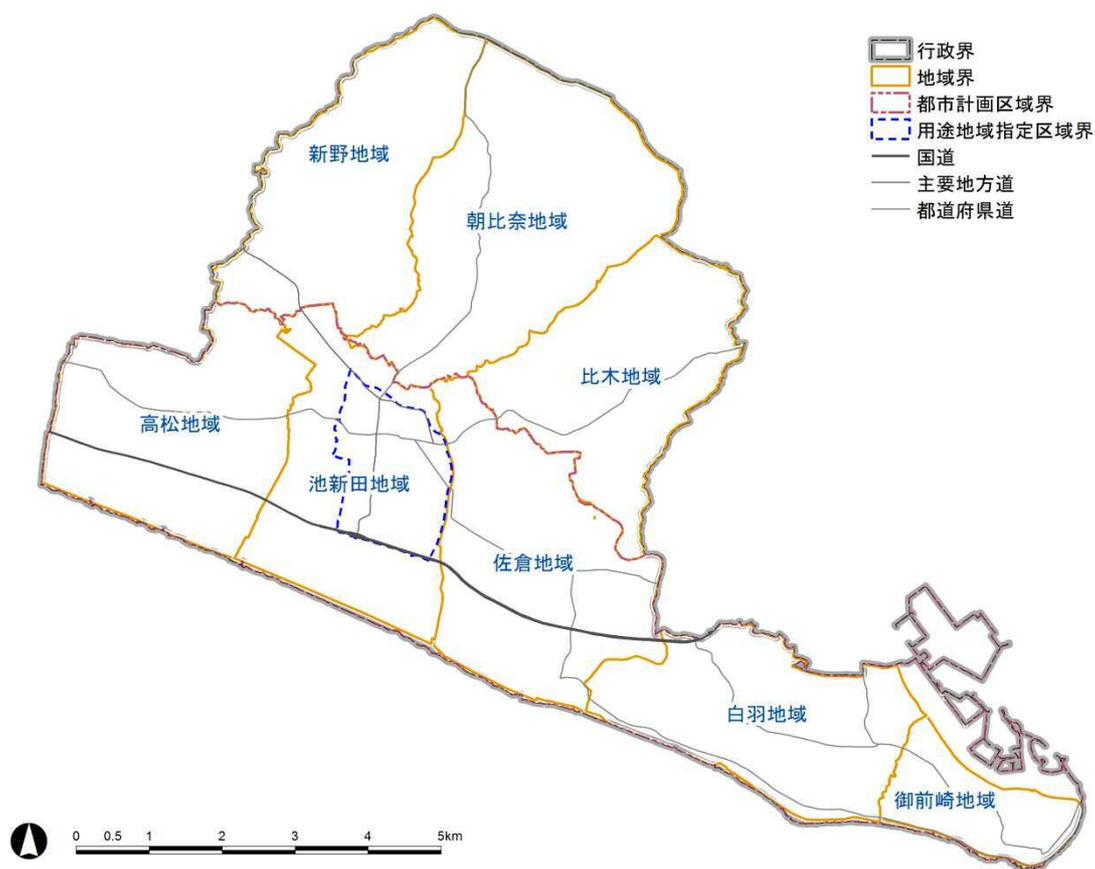


資料編図 6 都市構造図

資料：第2次御前崎市総合計画

(2) 都市計画上の制限等

- 市域は大きく8地域に分けられ、南部5地域（御前崎、白羽、佐倉、池新田、高松、行政面積の約59%）は都市計画区域に指定されています。北部3地域（新野、朝比奈、比木、行政面積の約41%）は都市計画区域外となっています。
- 都市計画区域は区域区分^{P57}が設定されておらず、建築行為に対する規制は比較的緩やかとなっています（白地地域^{P57}における形態規制：建蔽率^{P57}；60%、容積率^{P59}；200%）。
- 都市計画区域のうち、池新田地域の一部（都市計画区域面積の約7.5%）に用途地域^{P59}が指定されています。
- 都市計画区域のほかに、海岸保全区域^{P56}や農用地区域^{P59}などの法的規制があり、土地利用に対しては一定の規制がかけられています。



資料編図 7 都市計画区域・用途地域指定区域

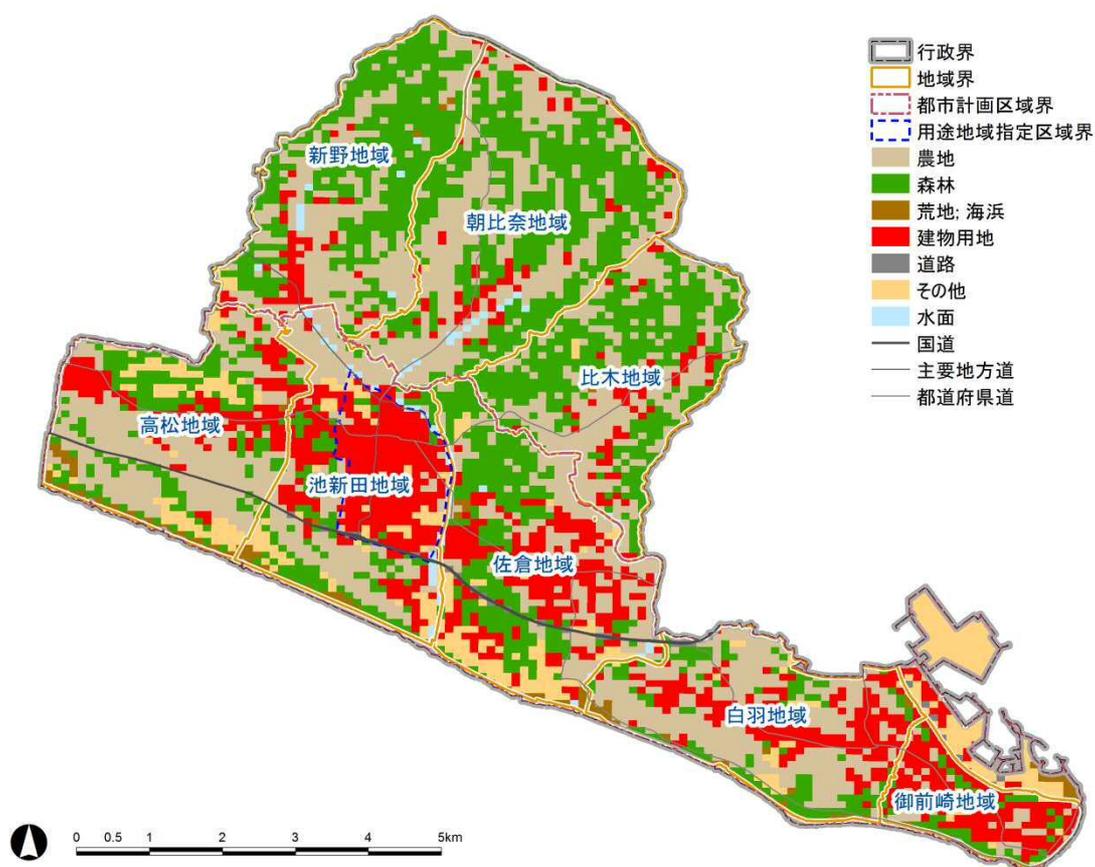
資料：都市政策課資料

(3) 現況の土地利用

○土地利用は農地と森林が主体で全体の 7 割以上を占めています。特に都市計画区域外でその割合が高く、全面積の 9 割以上です。一方、都市計画区域では 6 割に満たない割合です。

○建物用地割合は旧町の中心部で高く、池新田地域で 40.5%、御前崎地域では 56.7%と過半を占めています。また、池新田地域のうち用途地域指定範囲では全体の 78.8%が建物用地です。

○建物用地は国道 150 号線の北側や県道 240 号を挟んだ範囲にまとまって分布するほか、丘陵を刻む谷の周辺にも点在しています。



資料編図 8 現況の土地利用

資料：国土数値情報

3. 住宅・建築

(1) 本市の建物の種類別の住宅数

○平成 25 年時点では、御前崎市の住宅総数（14,310 戸）のうち、概ね 8 割にあたる 11,410 戸が、居住している住宅となっています。住宅の建て方では一戸建が 76.9%を占めています。

○居住していない住宅は 2,910 戸で、そのうち 2,790 戸が空家であり、全住宅に対する空家率は 19.5%です。空家のうち 23.7%（660 戸）が「その他の住宅」となっており、住宅総数に対して約 5%を占めています。

○「その他の住宅」の建て方の内訳は、一戸建が 52.2%、長屋建・共同住宅が 47.8%であり、住宅全体の建て方と比較すると一戸建の割合が低くなっています。

資料編表 1 本市の建物の種類別の住宅数

住宅総数 14,310 戸	居住している住宅 11,410 戸	専用住宅	11,240 戸	一戸建	76.9%
				長屋建	2.9%
				共同住宅	20.1%
				その他	0.0%
	店舗その他の併用住宅				170 戸
	一時現在者のみの住宅				100 戸
	建築中				10 戸
	居住していない住宅 2,910 戸		空家 2,790 戸		空家率：19.5%
	二次的住宅		110 戸 (3.9%)	一戸建	100.0%
				長屋建・共同住宅	0.0%
賃貸用の住宅		1,790 戸 (64.2%)	一戸建	93.3%	
			長屋建・共同住宅	6.7%	
売却用の住宅		220 戸 (7.9%)	一戸建	90.9%	
			長屋建・共同住宅	9.1%	
その他の住宅		660 戸 (23.7%)	一戸建	52.2%	
			長屋建・共同住宅	47.8%	

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 1 人もいない住宅

二次的住宅：別荘や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

※住宅・土地統計調査^{P57}の各表は拡大集計結果を元に作成している。そのため、個別値の合計と集計値が一致していない場合がある。

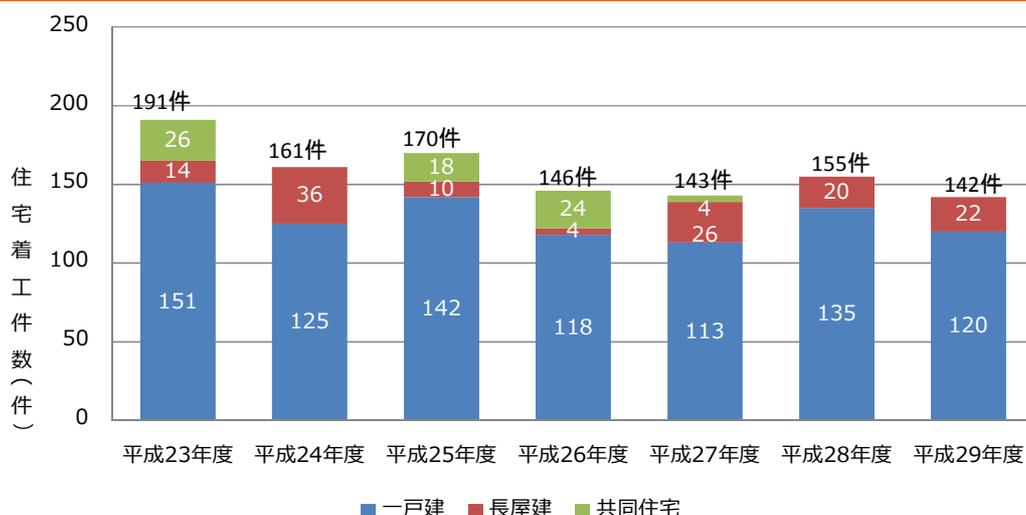
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 住宅着工数の推移

○過去7年間の住宅着工件数は、142～191件の幅で推移しており、近年、やや減少傾向にあります。

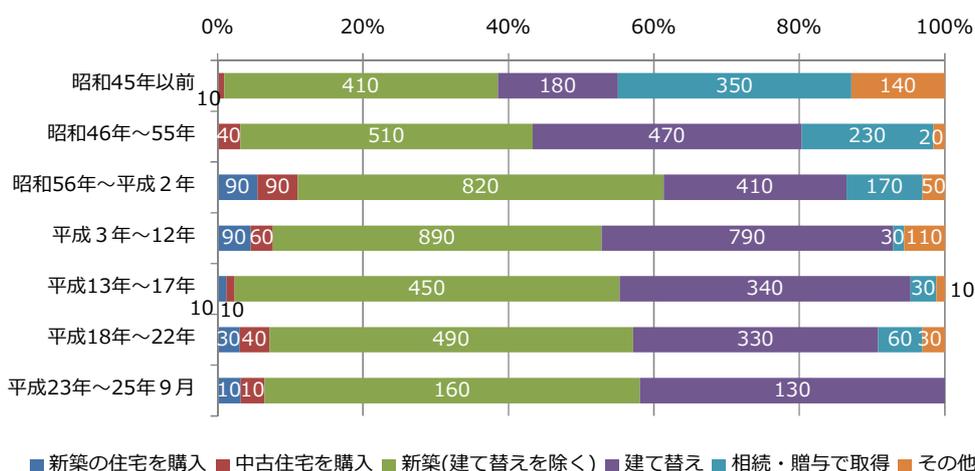
○住宅の建て方別では、一戸建が安定して多数を占めており、概ね8割程度が一戸建となっています。近年では一戸建以外の住宅着工件数が減少しており、一戸建の新築割合は上昇傾向にあります。

○住宅の取得状況を見ると、新築と建て替えの2類型で8割程度を占めており、新築の方がやや多くなっています。



資料編図 9 住宅着工数の推移

資料：建築着工統計調査



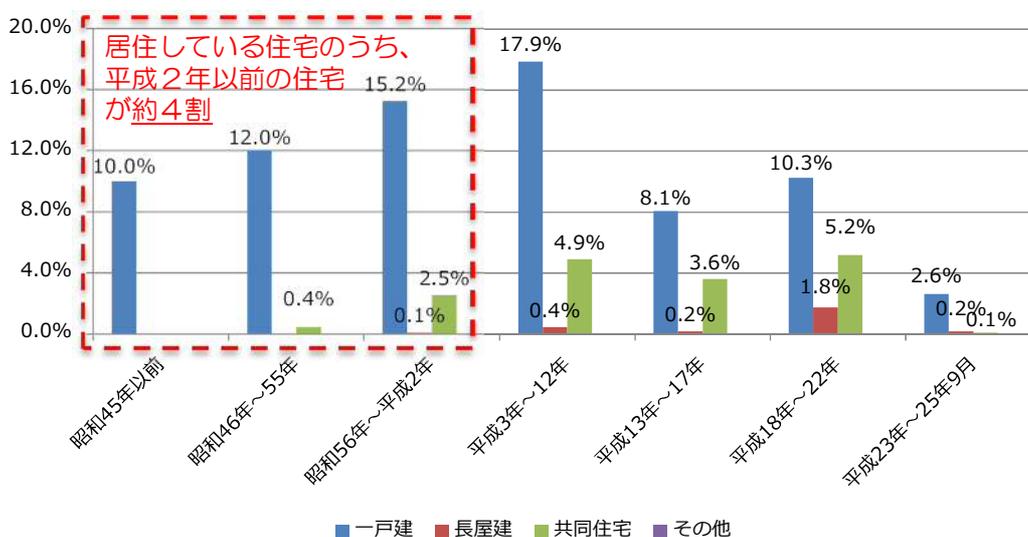
※グラフ内の数値の単位：戸

資料編図 10 住宅取得状況の推移

資料：平成25年住宅・土地統計調査

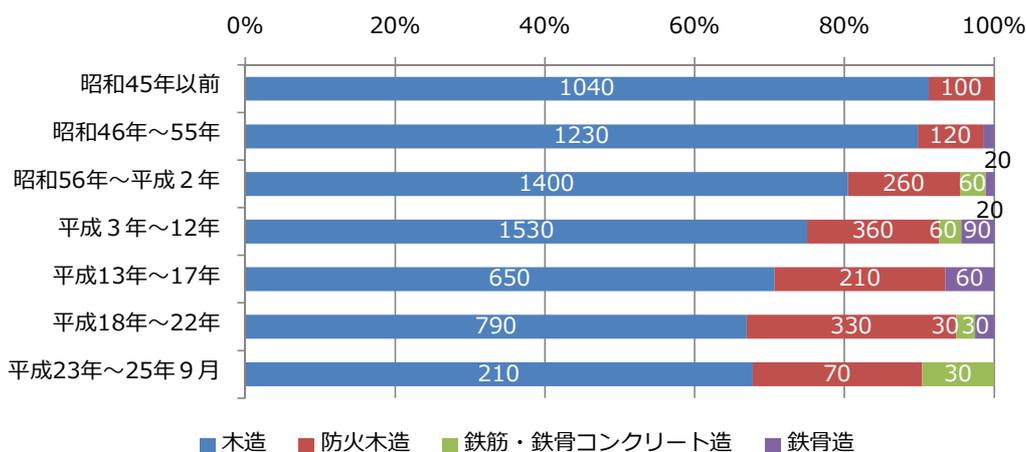
(3) 住宅の建築時期

- 平成 25 年時点で、居住している住宅の約 4 割が平成 2 年以前（築 23 年以上）の建物となっています。
- 建築時期別に住宅の建て方をみると、平成 12 年以前に建築された建物では一戸建の割合が高く、平成 13 年以降に建築された建物では、一戸建以外の建物割合が高くなってきています。
- 一戸建の構造をみると、多くが木造となっています。市内には老朽化が進行した木造住宅が存在するとともに、今後、築年数が経過した木造・一戸建が増加することが見込まれます。



資料編図 1 1 建築時期別・建物種類別の住宅割合

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査



※グラフ内の数値の単位：戸

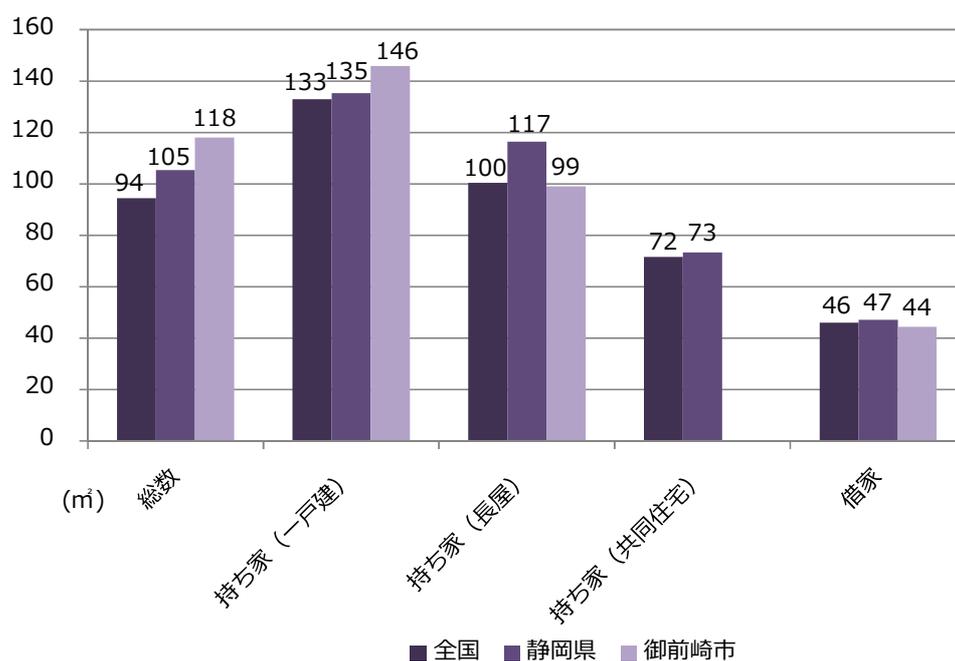
資料編図 1 2 一戸建の時期別構造割合

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 住宅の延べ床面積

○本市の1住宅当たりの延べ床面積は、平均で118㎡であり、全国平均(94㎡)や県平均(105㎡)と比べると大きくなっています。

○住宅の建て方及び所有形態別にみると、持ち家の一戸建が最も大きく、146㎡となっています。これは、全国平均(133㎡)や県平均(135㎡)と比較すると1割程度大きい値です。

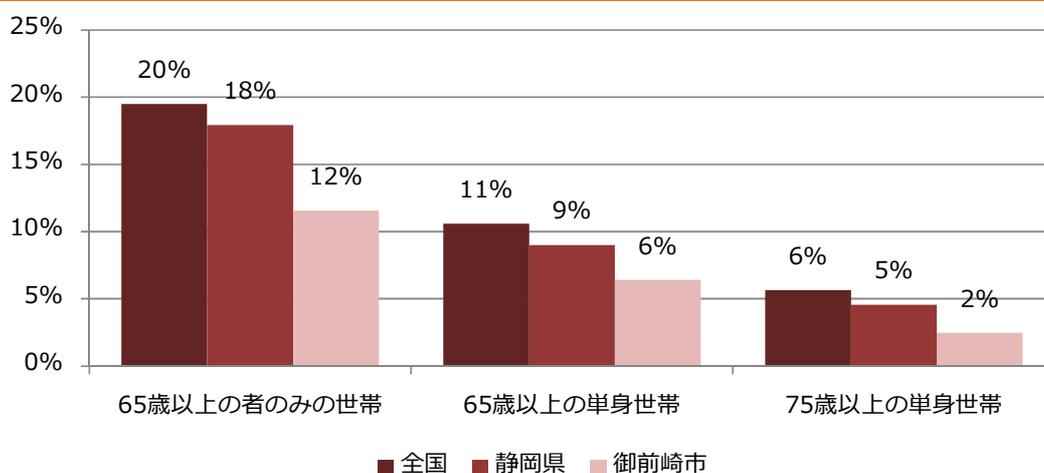


資料編図 13 1住宅当たり延べ床面積

資料：平成25年住宅・土地統計調査

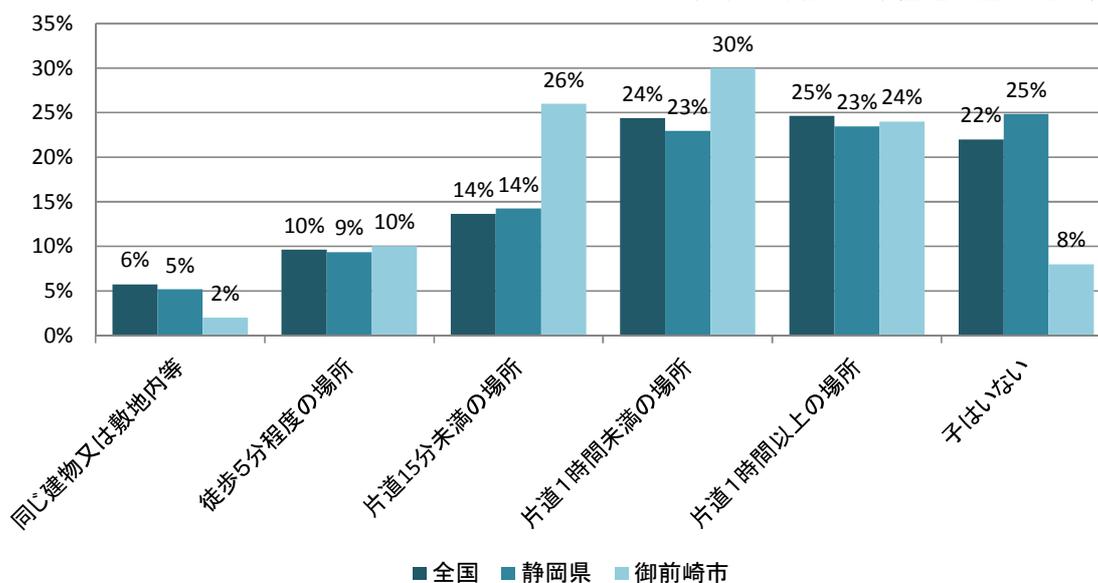
(5) 高齢者世帯

- 居住している住宅のうち、65歳以上の高齢者のみの世帯数の割合は12%であり、全国平均（20%）や県平均（18%）と比較して低くなっています。
- 高齢者単身世帯・後期高齢者単身世帯も、全国平均及び県平均より低い状況です。
- 「子はいない」高齢者単身普通世帯^{P59}の割合は8%と低く、全国平均や県平均と比較して概ね3分の1程度に止まっています。
- 高齢者単身世帯の約7割が、片道1時間未満の場所で子が生活しています。とくに、片道15分以内の場所に子が居住している割合が26%と高く、全国平均及び県平均（いずれも14%）の2倍程度となっています。
- 住宅の建て方をみると、高齢者は一戸建に居住する割合が高くなっています。



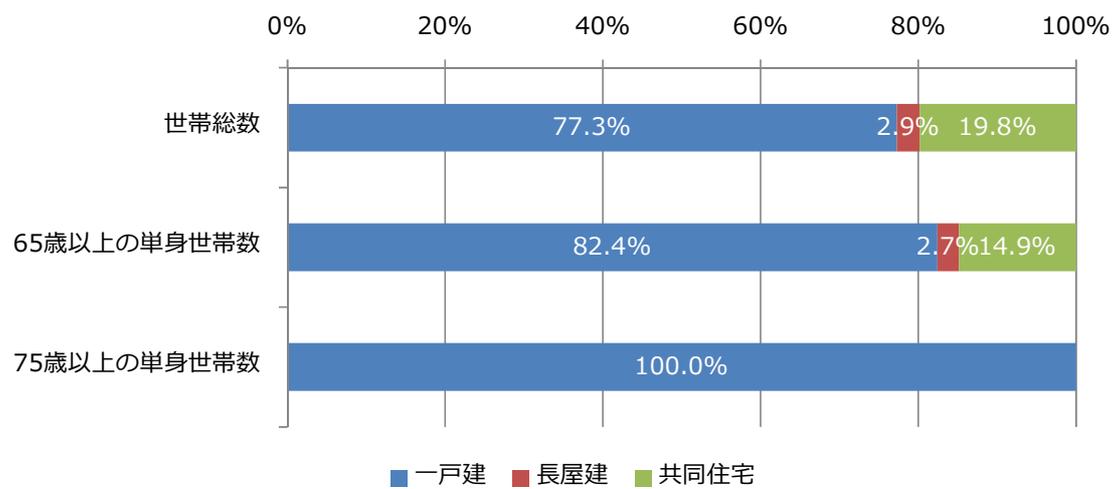
資料編図 14 総世帯数に占める高齢者世帯の割合

資料：平成25年住宅・土地統計調査



資料編図 15 持ち家に居住する高齢者単身普通世帯の内訳（子の居住地別）

資料：平成25年住宅・土地統計調査

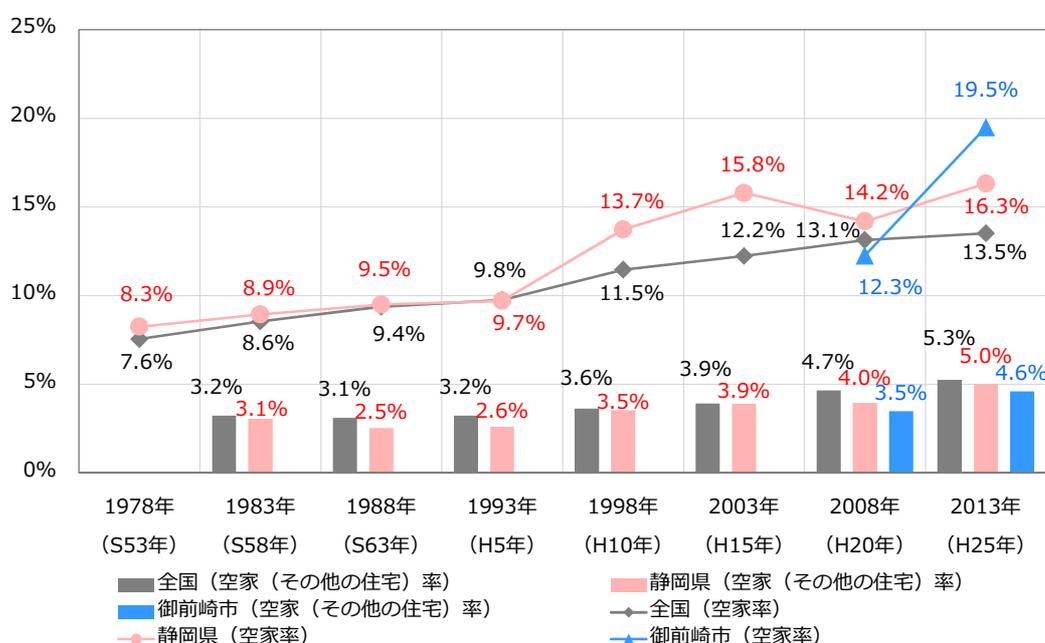


資料編図 16 世帯の種類別の住宅の建て方

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(6) 空家率の推移

- 住宅・土地統計調査をもとに本市の「空家率」をみると、平成 25 年時点の「空家率」は 19.5%であり、全国平均（13.5%）、県平均（16.3%）と比較して高い値となっています。
- 平成 20 年の「空家率」は全国平均や県平均と比較して低い状況となっていました
が、平成 25 年には、急激に上昇しています。
- 本市の「空家（その他の住宅）率」は、平成 25 年時点で 4.6%であり、全国平均・
県平均と同水準となっています。平成 20 年時点と比べて上昇傾向にあります。



空家率：空家÷住宅総数

空家（その他の住宅）率：その他の住宅÷住宅総数

空家：一時現在者のみの住宅、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅

その他の住宅：上記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

資料編図 17 空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

4. 市内の空家等の特徴

(1) 空家等現況調査から把握された空家等総数

○現地調査結果及びアンケート調査結果から把握された空家等総数は、198 件です。
(以下、198 件を対象に特徴を整理します。)

資料編表 2 空家等総数の設定の考え方

分類	内容	件数
空家等	アンケート調査回答により 空家等であることを確認*1	72
空家等の 可能性がある	アンケート調査回答を未受領*2	53
	アンケート調査回答が無効回答	4
	アンケート調査を未実施 *3	69
合 計		198

*1 : アンケート調査のみを実施し、現地調査を未実施の建物 2 件を含む

*2 : アンケート調査票が不達となった 3 件を含む

*3 : 「アンケート調査を未実施」とは、現地調査においては、空家等であると判定したが、住民登録が当該地にあるなど、居住もしくは管理されている可能性がある建物

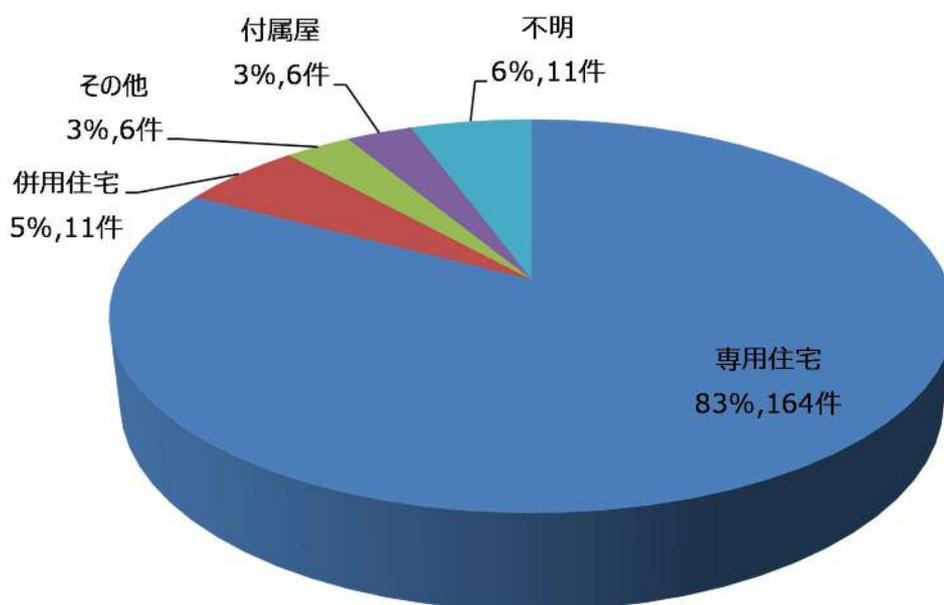
『空家等現況調査』と『平成 25 年住宅・土地統計調査』における空家について

『空家等現況調査』では、現地調査及びアンケート調査の実施により、本計画で扱う空家等と考えられる建物について抽出した結果が 198 件となっています。

一方、『平成 25 年住宅・土地統計調査』において、空家等の定義に最も近い、空家のうち「その他の住宅（660 戸）」は、空家のうち二次的住宅、賃貸用の住宅、及び売却用の住宅以外の住宅を指しており、空家等も含まれますが、それ以外の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も含まれることとなっており、本計画で扱う空家等以外の住宅が含まれています。

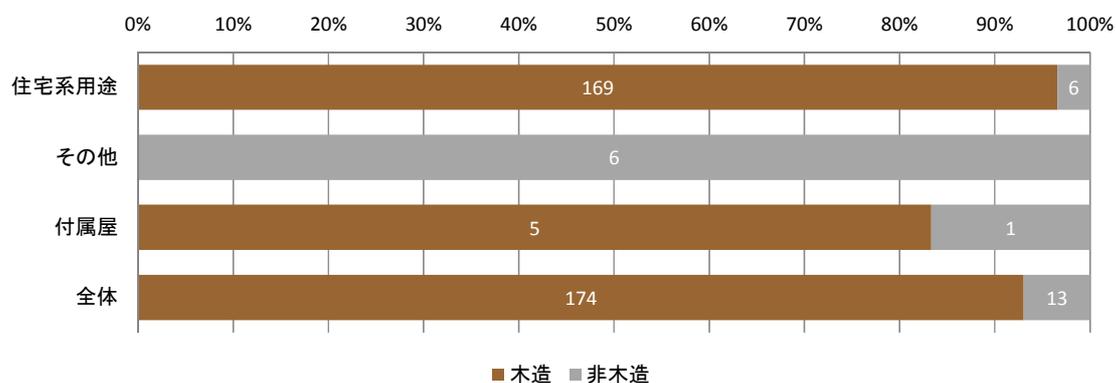
(2) 空家等の建物用途及び構造

○対象とした空家等 198 件のうち、住居系の用途で全体の 9 割近くに達します。
○空家等の構造をみると、全体の 9 割程度が木造となっています。



資料編図 18 空家等の建物用途

資料：平成 29 年度空家等現況調査



※グラフ内の数値の単位：件

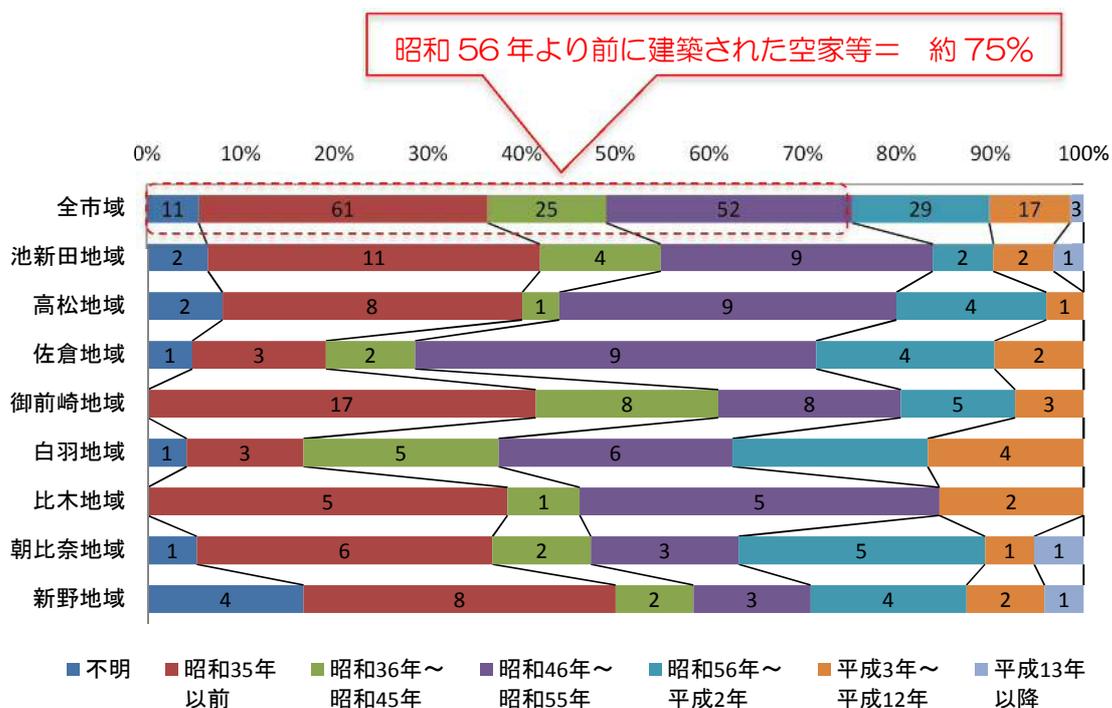
※建物用途が不明は、構造も不明であるため、集計から除いています。

資料編図 19 空家等の構造

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(3) 空家等の建築時期

○空家等の建築時期をみると、昭和56年より前に建築された空家等（旧耐震基準と推察される空家等）が全体の約75%以上を占めており、本市の空家等には老朽化した建物が多いことが考えられます。



※グラフ内の数値の単位：件

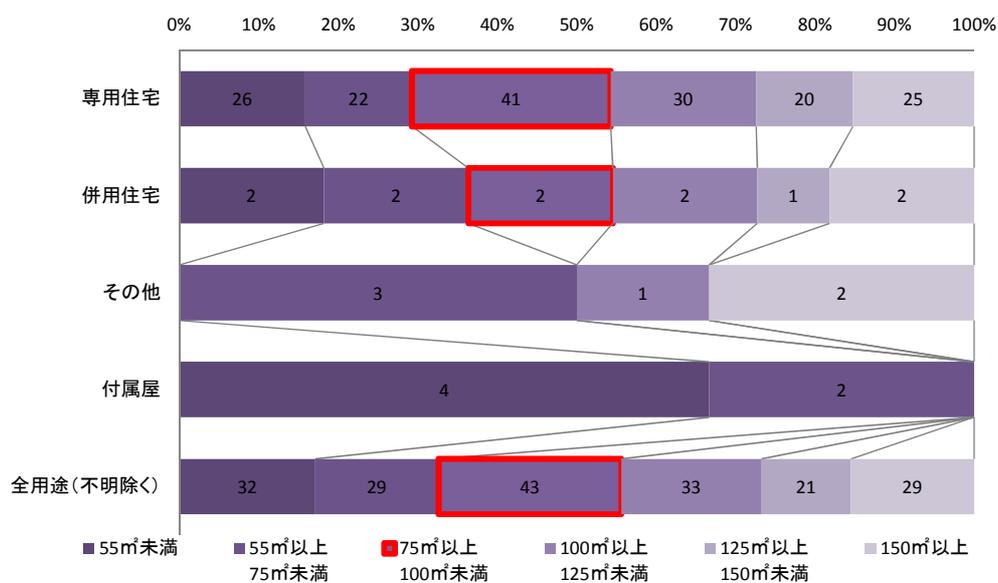
資料編図 20 空家等の建築時期

資料：平成29年度空家等現況調査

(4) 空家等の延べ床面積

○空家等の延べ床面積別にみると、床面積 75 m²以上の空家等が全体の約7割を占めています。

○そのなかでは、延べ床面積 75~100 m²が最も多く、全体の約2割を占めています。



※グラフ内の数値の単位：件

資料編図 21 空家等の建物用途別の延べ床面積

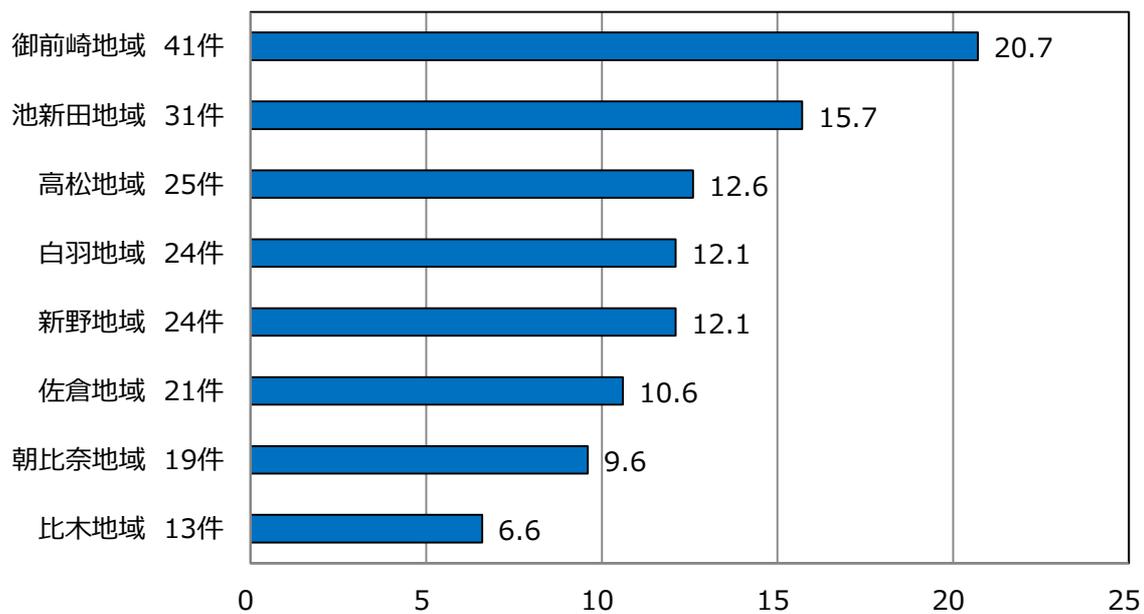
資料：平成 29 年度空家等現況調査

(5) 空家等の分布状況

○空家等の分布状況は、「御前崎地域」が41件（20.7%）で最も多く、次いで「池新田地域」が31件（15.7%）で多くなっています。

○御前崎地域では、御前崎港に隣接する県道357号線沿道で空家等の数が多く、この周辺に御前崎地域の約半数の空家等が集中しています。

(%)



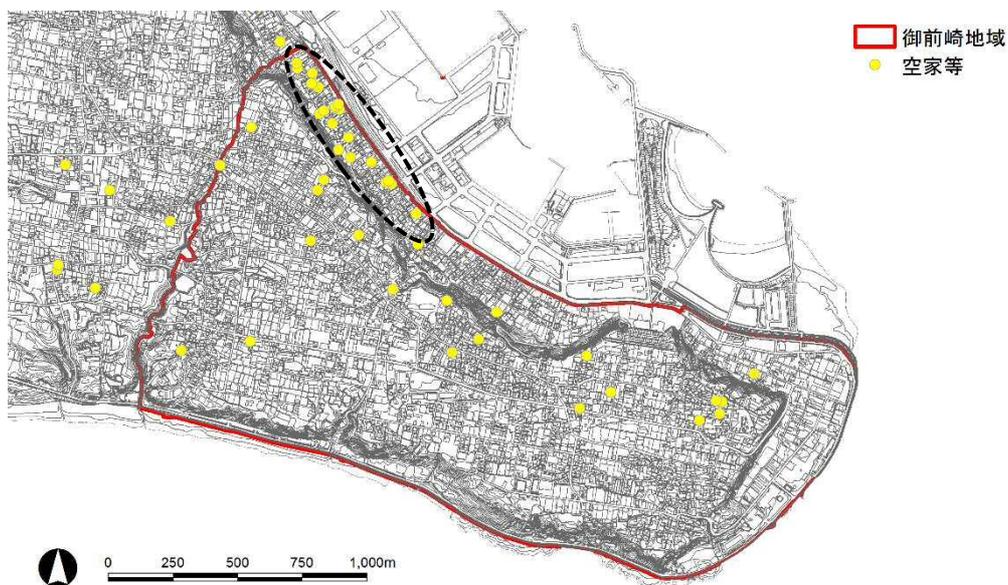
資料編図 22 地域別の空家等件数（198件）

資料：平成29年度空家等現況調査



資料編図 23 空家等の地域別分布

資料：平成 29 年度空家等現況調査

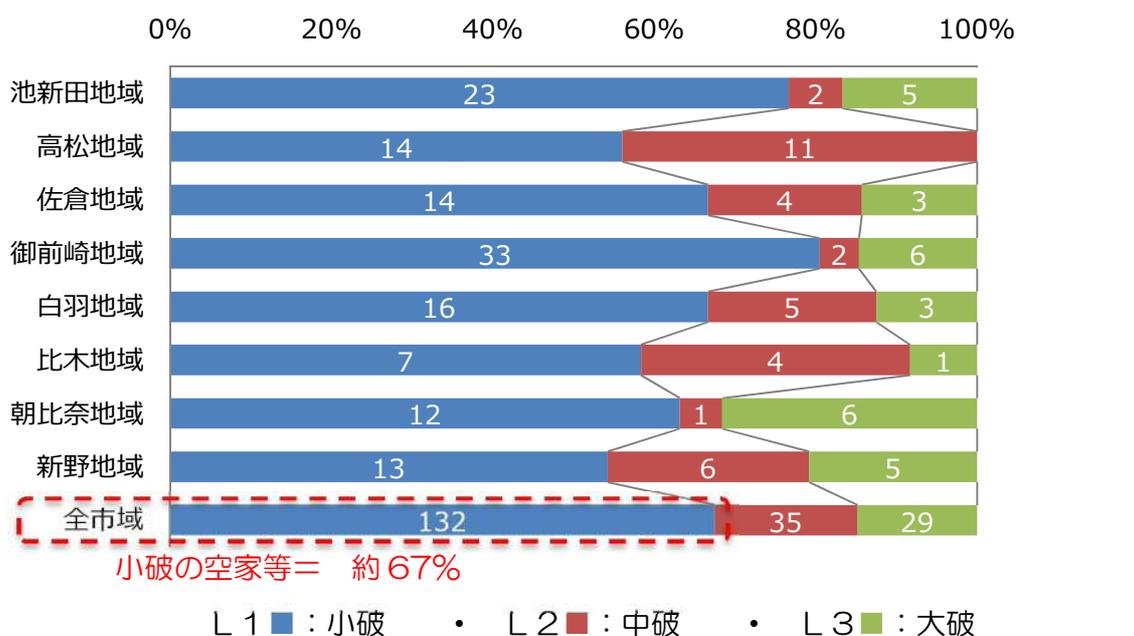


資料編図 24 御前崎地域周辺の空家等の分布

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(6) 空家等の老朽度

- 建物等の状態の判定は、「静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家部会」発行の“特定空家等”と判断するための判定基準”に準拠し、調査項目ごとに状態を3つのランク（L1：小破、L2：中破、L3：大破）に判定したうえで、最も低い（悪い）ランク評価結果を当該建物の損壊状況に採用しました。
- 空家等の損壊状況を見ると、全体の約7割が小破（損傷がない又は損傷の程度が小さい場合や有害となる恐れのある状態等が見られない場合）となっています。
- 地域別にみると、市内でも人口が比較的集積している池新田地域及び御前崎地域は小破の割合が高くなっています。
- 建築時期別の損壊状況を見ると、築年数が古いほど、中破・大破の割合が高くなる傾向があります。
- 部位別の損壊状況を見ると、中破・大破の建物では、屋根ふき材・ひさし又は軒、外壁に破壊がみられる建物が多くなっています。



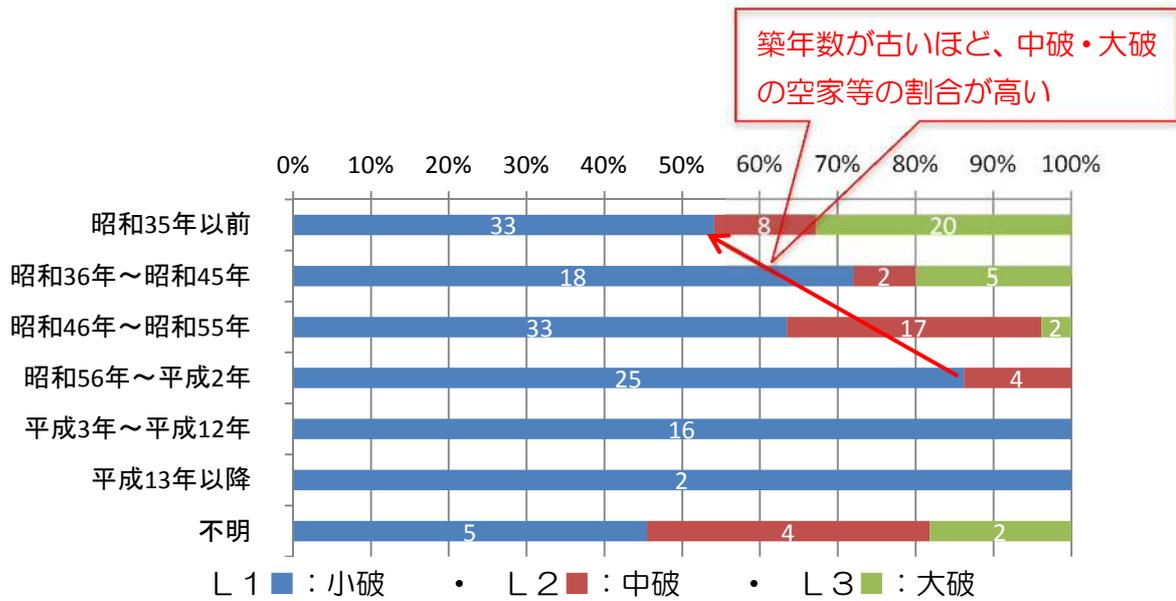
※グラフ内の数値の単位：件

資料編図 25 地域別空家等建物の損壊状況

資料：平成29年度空家等現況調査

※現地調査未実施の2件を除く196件を対象に集計・整理

“特定空家等”と判断するための判定基準”における3つのランクとは
 建物等の状態の判定にあたり、調査項目毎にL1：小破、L2：中破、L3：大破の3種類の具体的な判断基準を示しています。大破の状態をL3とし、これを最も低い（悪い）ランク評価としています。建物等の状態の判定には、最も低い（悪い）ランク評価結果を当該建物の損壊状況とします。

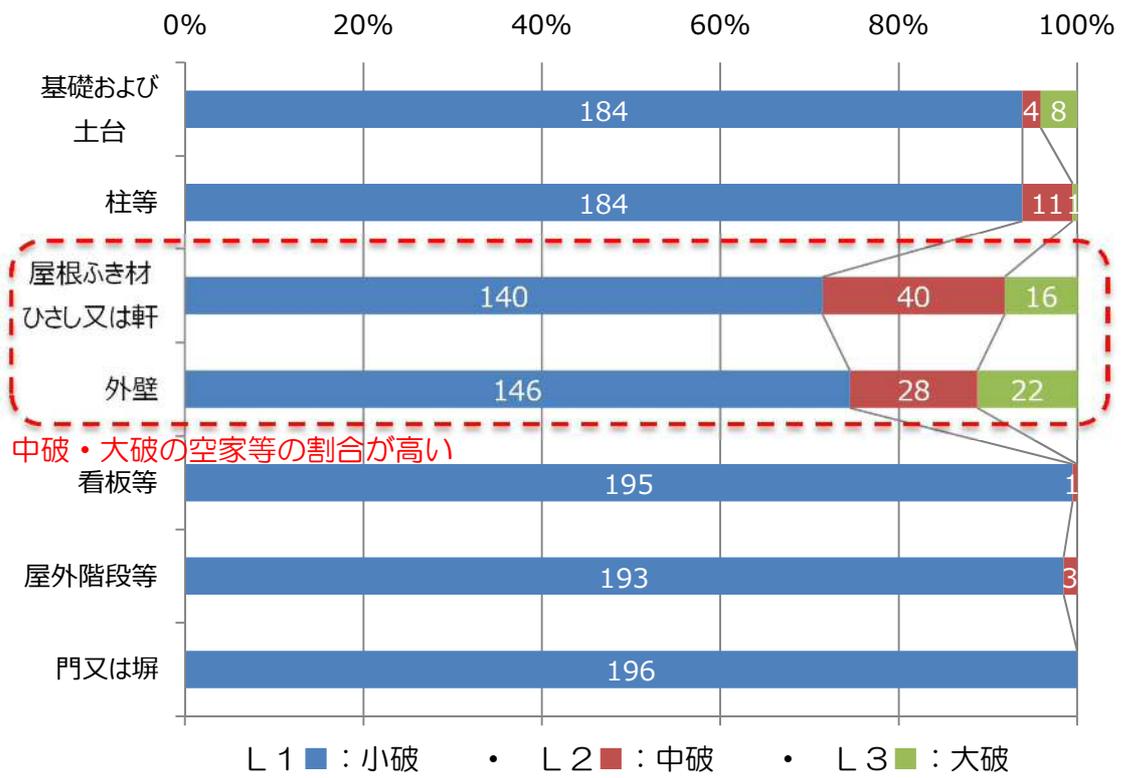


※グラフ内の数値の単位：件

※現地調査未実施の2件を除く196件を対象に集計・整理

資料編図 26 建築時期別空家等建物の損壊状況

資料：平成29年度空家等現況調査



※グラフ内の数値の単位：件

※現地調査未実施の2件を除く196件を対象に集計・整理

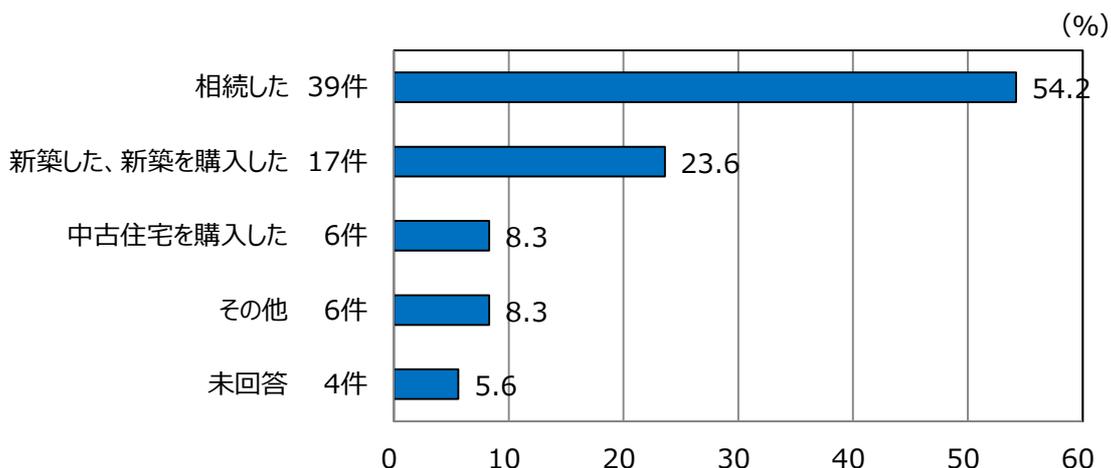
資料編図 27 部位別空家等建物の損壊状況

資料：平成29年度空家等現況調査

5. 空家等の所有者等の意向

(1) 空家等の取得方法

○空家等の取得方法は、「相続した」が39件(54.2%)と最も多く、次いで「新築した、新築を購入した」が17件(23.6%)、「中古住宅を購入した」が6件(8.3%)です。

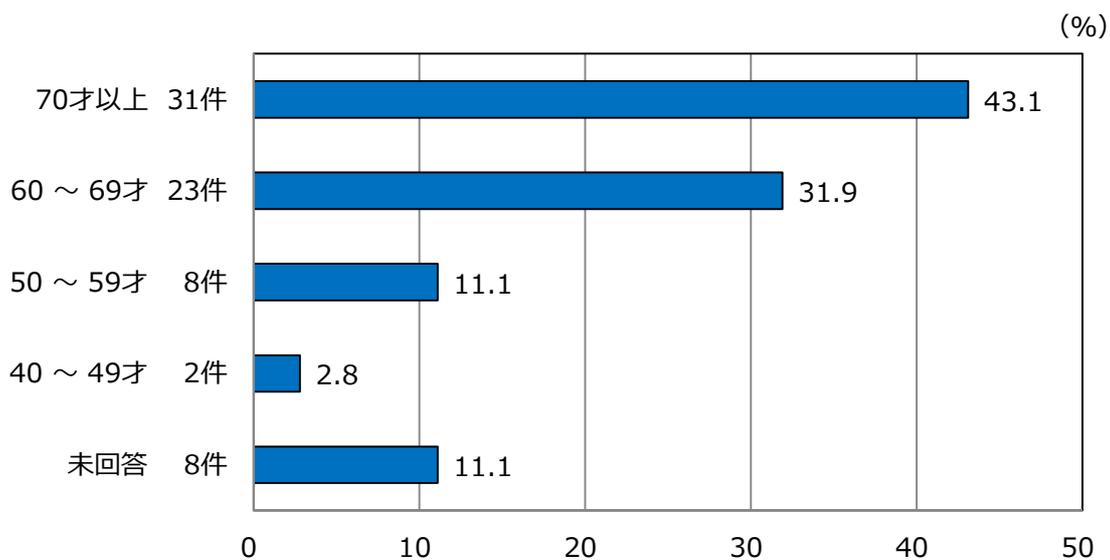


資料編図 28 建物の取得方法 (回答数 72 件)

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(2) 空家等の所有者等の年齢層

○アンケート回答における空家等の所有者等の年齢層は、「70 才以上」が 31 件 (43.1%)、「60 ~ 69 才」が 23 件 (31.9%) であり、7 割以上が高齢者です。

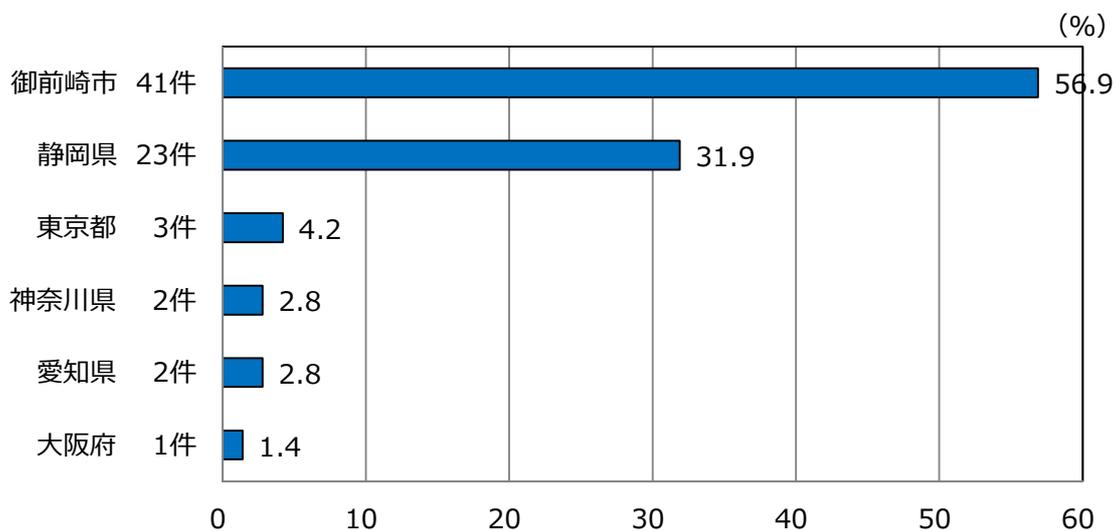


資料編図 29 空家等の所有者等の年齢層 (回答数 72 件)

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(3) 空家等の所有者等の住所

- 「御前崎市内在住者」が41件(56.9%)と最も多くなっています。
- 「御前崎市内在住者」について「静岡県内在住者(御前崎市を除く)」が23件(31.9%)、「静岡県外在住者」が8件(11.2%)です。

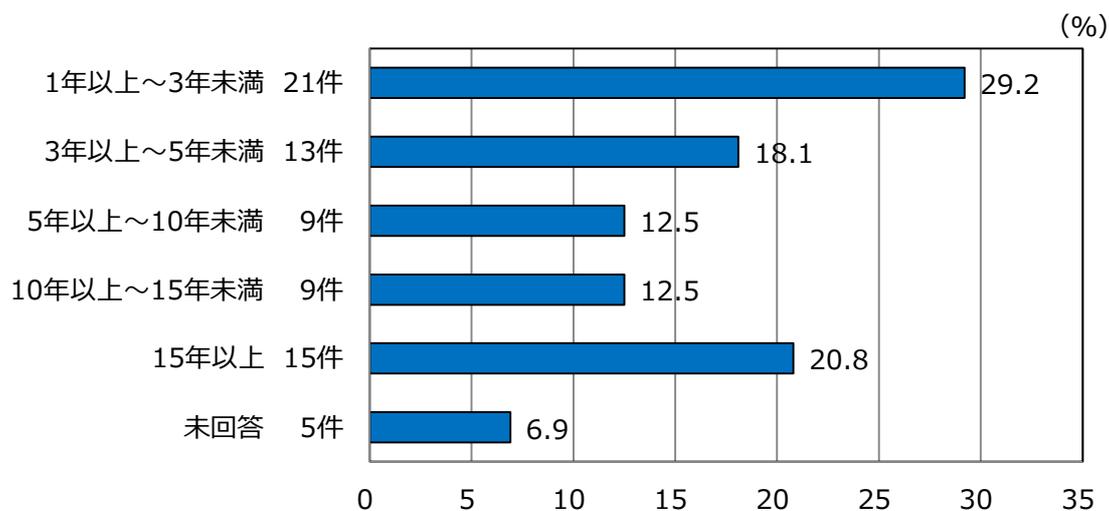


資料編図 30 空家等の所有者等の住所 (回答数 72 件)

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(4) 空家等となつてからの期間

- 利用実態のない期間は「1年以上～3年未満」が21件(29.2%)、と最も多く、次いで「15年以上」が15件(20.8%)、「3年以上～5年未満」が13件(18.1%)です。



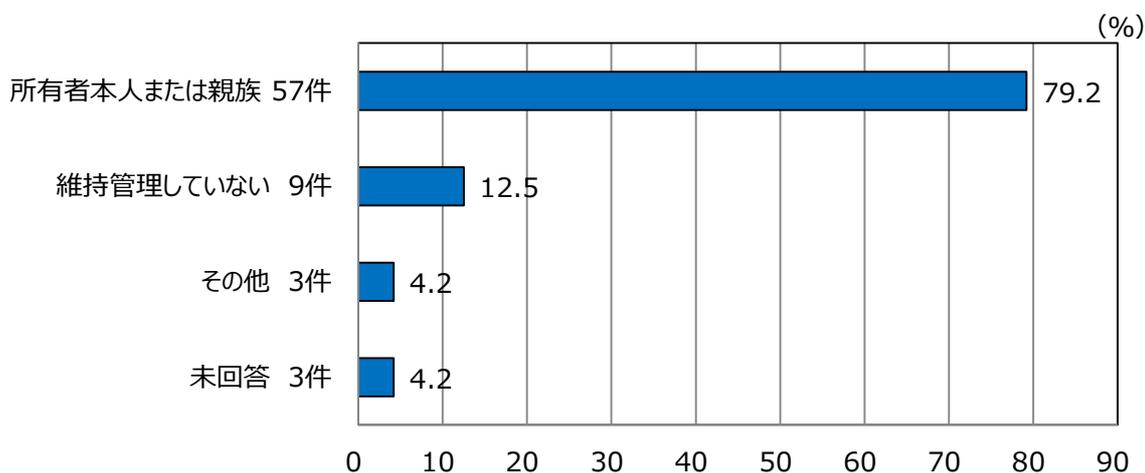
資料編図 31 利用実態のない期間 (回答数 72 件)

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(5) 維持管理を行っている者

○空家等の維持管理は「所有者本人または親族」が 57 件（79.2%）と最も多くなっています。

○一方、「維持管理していない」との回答が 9 件（12.5%）となっています。

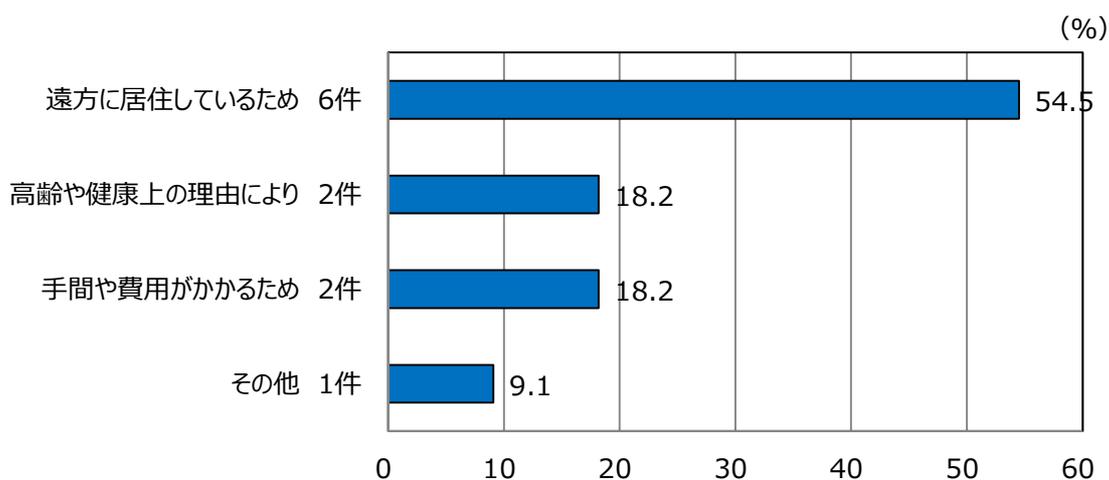


資料編図 32 維持管理を行っている者（回答数 72 件）

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(6) 管理を行っていない理由

○空家等について管理を行っていない理由は、「遠方に居住しているため」が 6 件（54.5%）と最も多く、次いで「高齢や健康上の理由により」が 2 件（18.2%）、「手間や費用がかかるため」が 2 件（18.2%）でした。



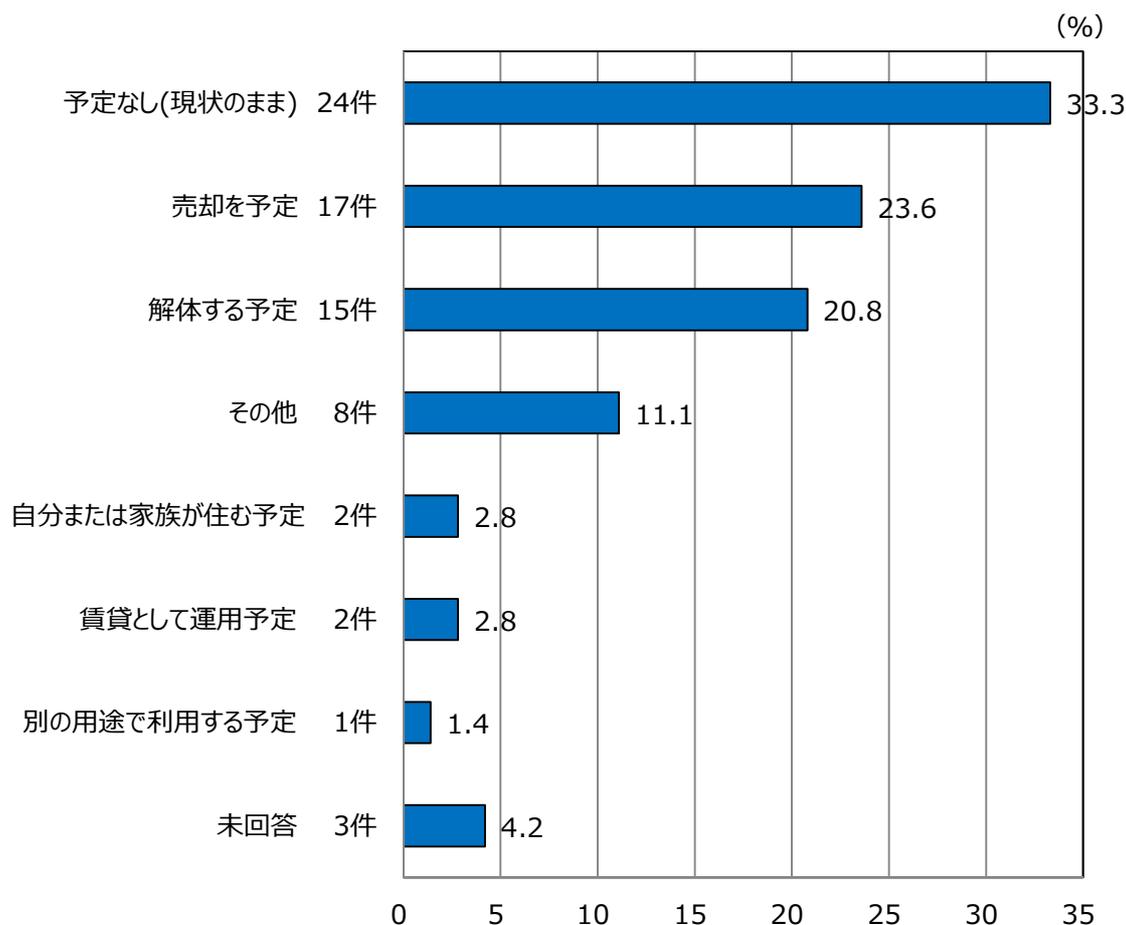
資料編図 33 管理を行っていない理由（回答数 11 件/9 人 ※複数回答あり）

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(7) 今後の活用意向

○今後の活用については、「予定なし(現状のまま)」が 24 件 (33.3%) と最も多く、次いで「売却を予定」が 17 件 (23.6%)、「解体する予定」が 15 件 (20.8%) と多くなっています。

○予定なし(現状のまま)、その他及び未回答の合計が 35 件 (48.6%) と半数弱を占めています。



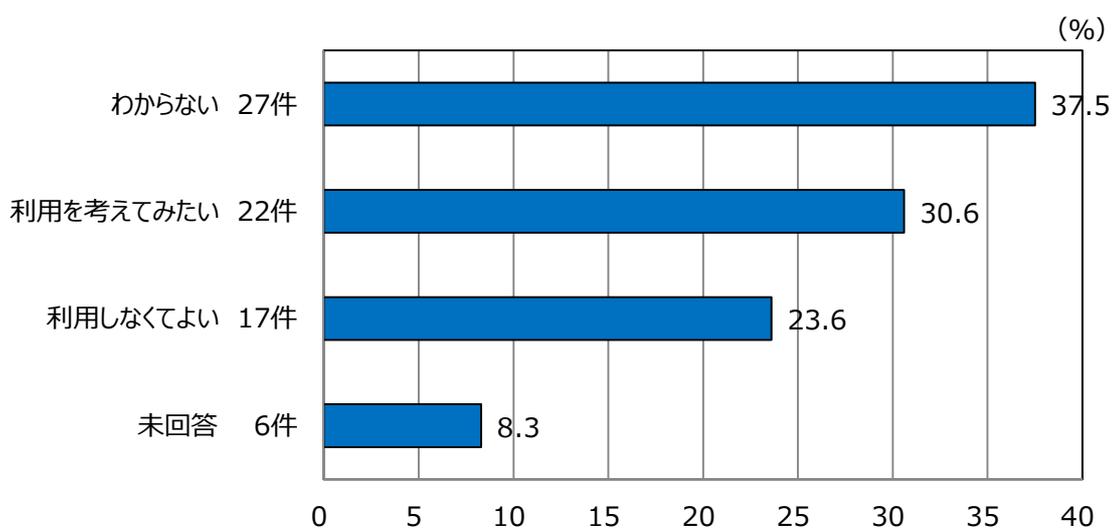
資料編図 34 今後の活用 (回答数 72 件)

資料：平成 29 年度空家等現況調査

(8) 空き家バンク制度の利用意向

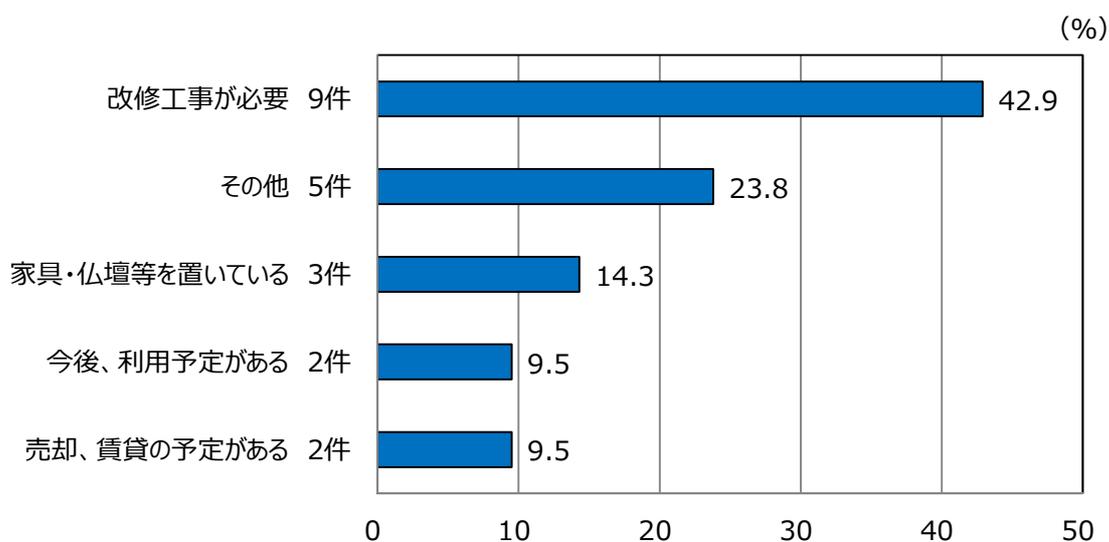
○御前崎市で空き家バンク制度を実施した場合の利用意向について、「利用を考えてみたい」が22件(30.6%)、「利用しなくてよい」が17件(23.6%)となっています。「わからない」が27件(37.5%)と最も多くなっています。

○利用しなくてよい理由は、「改修工事が必要」が9件(42.9%)と最も多く、次いで「その他」が5件(23.8%)、「家具・仏壇等を置いている」が3件(14.3%)と多くなっています。



資料編図 35 「空き家バンク制度」の利用(回答数72件)

資料：平成29年度空家等現況調査



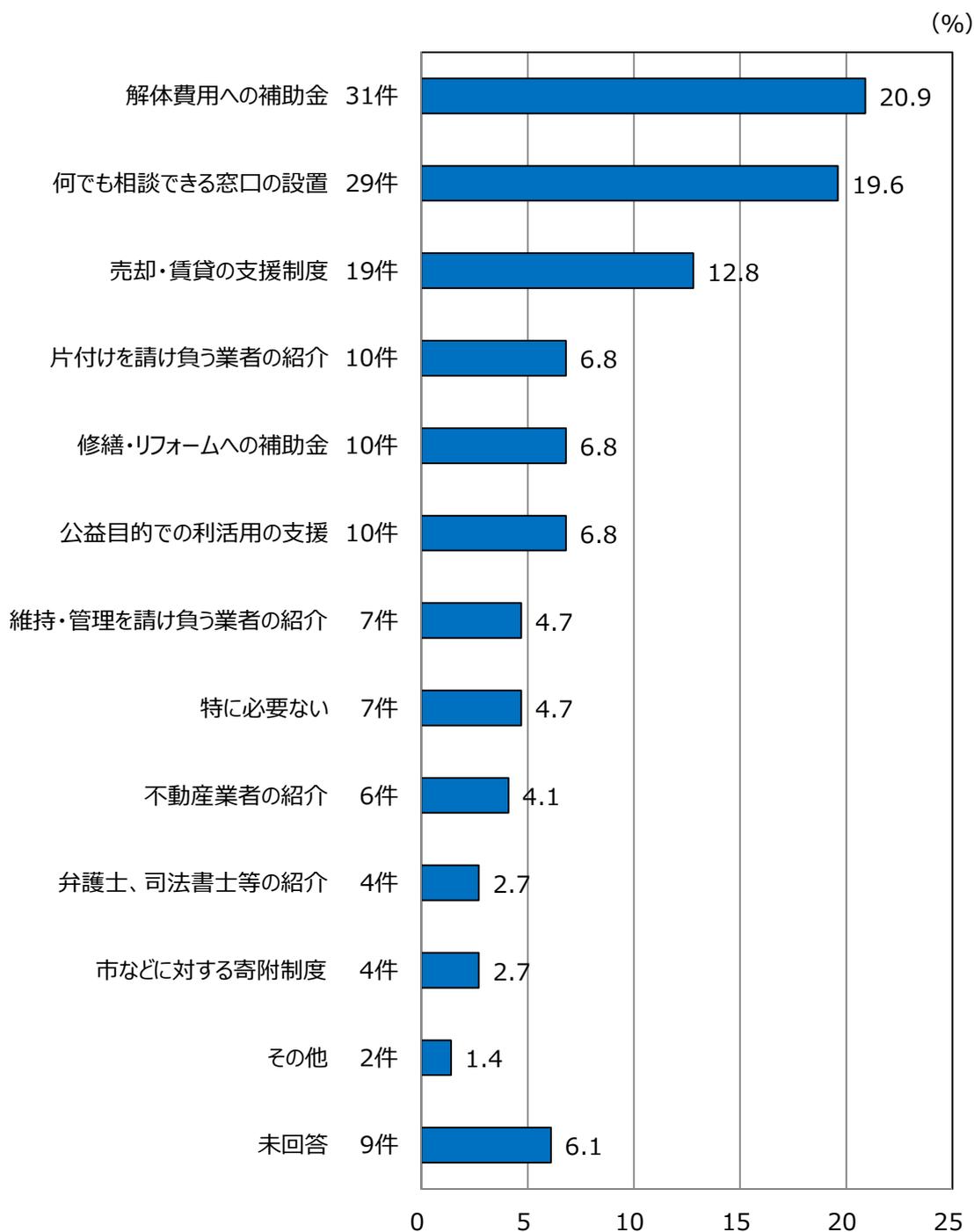
資料編図 36 「空き家バンク制度」を利用しなくてよい理由

(回答数21件/17人 ※複数回答あり)

資料：平成29年度空家等現況調査

(9) 行政に期待する施策

○行政に実施してほしい施策は、「解体費用への補助金」が31件（20.9%）と最も多く、次いで「何でも相談できる窓口の設置」が29件（19.6%）、「売却・賃貸の支援制度」が19件（12.8%）でした。



資料編図 37 行政に実施してほしい施策（回答数 148 件/72 人 ※複数回答あり）

資料：平成 29 年度空家等現況調査

資料編表 3 本市の空家等に関する現状及び問題点と特徴（強み）

観点1 人口動向	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ● <u>今後、人口減少が進む</u>〔P26〕 ● 高齢者単身世帯は全国・県に比べて少ない〔P29〕 	<p>【空家等が増加する懸念がある】</p> <p>◇ 今後も<u>対策を講じなければ、人口減少とともに、空家等の増加が懸念</u>される</p> <p>【利活用しにくい住宅がある】</p> <p>◇ 居住している住宅の中にも、旧耐震基準のため震災時に<u>倒壊のおそれがある住宅</u>や、<u>間取り・設備が陳腐化</u>しているおそれがある築年数の経った住宅がある（＝<u>潜在的な空家</u>）</p> <p>【空家等の適正な管理が困難となる懸念がある】</p> <p>◇ 現存する空家等の所有者等には<u>高齢者が多く、今後、管理行為が難しくなるおそれがある</u></p> <p>◇ <u>活用予定のない空家等が多く、このまま放置されたり、管理が行き届かなくなるおそれがある</u></p> <p>◇ これらの結果として、<u>管理不全な空家等の増加が懸念</u>される</p> <p>【専門的な知識・支援を求める所有者等が多い】</p> <p>◇ 行政への期待として、解体費用への補助のほかに、相談窓口や売却・賃貸の支援などへの要望が多く、<u>専門的な知識及び支援を求める所有者等が多い</u></p> <p>【一部に、管理不全な状態にある空家等がある】</p> <p>◇ 所有者等が維持管理をしていない空家等が一部あり、<u>所有者責任に基づく適正な管理を促す必要がある</u></p> <p>◇ それ以外にも、<u>所有者等が不明な空家等</u>があり、適正な管理が行われていないおそれがある</p>
観点2 本市の住宅の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ● 築20年以上経過する住宅が約4割〔P35〕 ● <u>延べ床面積の大きい一戸建が多い</u>〔P36〕 ● 高齢者のみの世帯のうち、子がない世帯の割合は全国・県に比べて低い水準〔P37〕 ● 高齢者のみの世帯のうち、1時間未満の場所に子が住む世帯が約7割〔P37〕 ● <u>本市の「空家率」は19.5%</u>で全国・県に比べて<u>高い水準</u>〔P39〕 ● 一方、本市の<u>「空家（その他の住宅）率」は4.6%</u>で<u>全国・県と同水準</u>〔P39〕 	
観点3 本市の空家等の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等全体の<u>約9割が住宅系用途</u>〔P41〕 ● <u>昭和56年より前に建てられた</u>（旧耐震基準と推察される）<u>空家等が多い</u>〔P42〕 ● 床面積100㎡以上の<u>大きい空家等が多い</u>〔P43〕 ● <u>老朽化した家屋が一部見受けられる</u>〔P47〕 	
観点4 空家等の所有者等の意向・考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の取得方法は<u>「相続」が最多</u>〔P48〕 ● 所有者等の75%が60歳以上で、市内又は県内に住む方が89%〔P48・49〕 ● 空家等の大部分は維持管理されているものの、<u>維持管理していない</u>とする回答が9件（<u>回答者の約1割相当</u>）〔P50〕 ● 維持管理していない理由は、「遠方に居住しているため」、「高齢や健康上の理由により」、「手間や費用がかかるため」〔P50〕 ● <u>活用の予定なし</u>（現状のまま）などの回答が<u>半数弱を占めている</u>〔P51〕 ● 行政に期待する施策「<u>何でも相談できる窓口の設置</u>」が29件、「<u>売却・賃貸の支援制度</u>」が19件〔P53〕 	
	特徴（強み）
	<p>【後継者が身近に存在】</p> <p>○ 居住している住宅では、高齢者のみの世帯数、子のない高齢者世帯数が全国・県に比べて少ない水準にあることから、<u>後継者が身近にいる世帯が多い</u></p> <p>【特徴のある空家等がある】</p> <p>○ 居住がある住宅、空家等ともに、<u>土地・建物が大きい</u></p> <p>○ このことから、<u>都市部にはない魅力を有する空家等がある</u></p>

<用語の解説>

○空家の譲渡所得の特別控除

(あきやのじょうとしょとくのとかくべつこうじょ)

空家の譲渡所得の特別控除とは、平成28年度の租税特別措置法の一部改正により創設された特別控除制度で、一定の要件を満たす空家及びその敷地を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる特例です。

○安心R住宅制度 (あんしんあーるじゅうたくせいど)

安心R住宅制度とは、既存(中古)住宅の流通促進を目的に、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行う仕組みをいいます。

○海岸保全区域 (かいがんほぜんくいき)

海岸保全区域とは、国土を津波、高潮、波浪等の被害から防護するために、海岸法の規定に基づき、海岸管理者が指定した区域をいいます。海岸保全区域においては、海岸を保護する目的で、一定の行為をする場合には、事前に許可が必要です。

○家族信託 (かぞくしんたく)

家族信託とは、財産管理の一手法で、資産を持つ方が、その保有する不動産・預貯金等の資産について、特定の目的を定め、家族に託し、その管理・処分を任せる仕組みをいいます。

○機構住みかえ支援ローン (きこうすみかえしえんろん)

機構住みかえ支援ローンとは、住宅金融支援機構が行う融資制度であり、一定の要件のもと、融資を受けようとする者が現在所有している住宅(従前居住住宅)を住宅借上事業者が借り上げ、新たに自身が住まう住宅(住みかえ先住宅)を取得するための資金を長期間の固定金利で融資する制度をいいます。

○区域区分（くいきくぶん）

区域区分とは、都市の無秩序な市街化を防止し、効率的な都市環境の整備を図るため、市街化を促進する「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に都市計画区域内を区分する制度のことをいいます。

○建蔽率（けんぺいりつ）

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積（建築物の外壁またはこれに代る柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積）の割合をいいます。

○住宅・土地統計調査（じゅうたく・とちとうけいちょうさ）

住宅・土地統計調査とは、総務省が5年おきに実施している調査であり、住戸等に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査しています。

○住宅用地特例措置（じゅうたくようちとくれいそち）

住宅用地特例措置とは、固定資産税・都市計画税の課税標準額の算出の際に適用される住宅用地（人の居住の用に供する家屋の敷地）に対する特例措置のことです。特例が適用されることで、税負担が軽減されます。

○白地地域（しろじちいき）

白地地域とは、土地利用規制や行為規制などの規制の定められていない地域をいいます。

○人口集中地区（じんこうしゅうちゅうちく）

人口集中地区とは、国勢調査結果をもとに、原則として一定以上の人口密度（1平方キロメートル当たり4,000人以上）の区域が互いに隣接して5,000人以上となる地区をいいます。

○相続財産管理人制度（そうぞくざいさんかんりにんせいど）

相続財産管理人制度とは、相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続を放棄し、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる）には、家庭裁判所は申立てにより相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる制度をいいます。

○建物状況調査（インスペクション）

（たてものじょうきょうちょうさ（いんすぺくしょん））

建物状況調査（インスペクション）とは、既存（中古）住宅を対象に、建築士等の耐震性等専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査し明らかにすることです。

○長期優良住宅化リフォーム費用補助事業

（ちょうきゆうりょうじゅうたくかりふおーむひようほじょじぎょう）

長期優良住宅化リフォーム費用補助事業とは、リフォームによって「劣化対策、耐震性能、省エネ性能、維持管理性能」など、長期使用のための性能について一定の要件を満たす住宅の工事費等の一部に対し国が補助するものです。

○地理情報システム（GIS）（ちりじょうほうしすてむ（じーあいえす））

地理情報システムとは、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術をいいます。

○DIY型賃貸方式（でいあいわいがたちんたいほうしき）

DIY型賃貸方式とは、賃貸住宅において、借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約をいいます。国土交通省がDIY型賃貸借に関する契約書式例とともに「DIY型賃貸借のすすめ」を示して個人所有の住宅の賃貸住宅としての流通促進を図っています。

○都市計画区域（としけいかくくいき）

都市計画区域とは、都市計画を決めるにあたり、都道府県が、市街地から郊外の農地や山林に至るまで、人や物の動き、都市の発展を予測し、地形などからみて、「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」すべき区域として指定するものです。

○都市構造（としこうぞう）

ここでの都市構造とは、都市の骨格を形成する、土地利用、幹線道路、主要施設などの配置や形態のことをいいます。

○農用地区域（のうようちくいき）

農用地区域とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業振興地域内において、今後、相当期間にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が農業振興地域整備計画で用途（農地、採草放牧地、農業用施設用地等）を定めて設定する区域をいいます。

○不在者財産管理人制度（ふざいしゃざいさんかんりにんせいど）

不在者財産管理人制度とは、従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）の財産に管理人がいないときに、家庭裁判所は申立てにより不在者財産の管理人を選任します。不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる制度をいいます。

○普通世帯（ふつうせたい）

普通世帯とは、住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者として区分され、準世帯（間借り・下宿・寮・寄宿舍・病院または療養所等施設などに生活するもので構成される世帯区分）を含まない世帯です。

○容積率（ようせきりつ）

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

○用途地域（ようちいき）

用途地域とは、土地の使われ方の混在を防ぐことを目的として、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定める地域です。

御前崎市空家等対策計画

発 行 御前崎市

編 集 建設経済部 都市政策課

〒437-1692 静岡県 御前崎市 池新田 5585 番地

TEL : 0537-29-8732

FAX : 0537-85-1145

ホームページ : <https://www.city.omaezaki.shizuoka.jp/>
