

第2次御前崎市空家等対策計画

令和8年3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特徴・意向等	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 基本的な方針	9
第4章 空家等対策方針に対する具体的な政策と施策	11
4.1 発生予防の推進	12
4.2 活用の促進	14
4.3 適正な管理の促進	17
第5章 管理不全・特定空家等の認定及び措置	21
5.1 管理不全・特定空家等への対策	21
第6章 計画の推進について	26
6.1 対策・推進に関する組織	26
6.2 相談体制	28
6.3 空家等の調査及び情報の管理	29
6.4 計画の進行管理	29
資 料 編	30

第1章 計画の趣旨

1.1 計画策定の背景及び目的

急激に進行する人口減少や少子高齢社会の中で空家等は、深刻な問題となっています。空家等は、建物の倒壊や火災の危険性などの安全性の低下、公衆衛生の悪化等、多岐にわたる問題を生じさせています。今後、空家等が増えれば、これらの問題がより一層深刻化することが懸念されます。また、空家等は全国的に増え続けることが見込まれていることから、対策の強化が急務となっています。

このような状況を背景に、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「空家法」という。）」が平成27年5月に全面施行されました。

さらに、令和5年12月に空家法が改正され、特定空家等になることを未然に防止するための適正な管理、特定空家等への措置の円滑化などが強化されるとともに、令和6年4月には不動産に対して相続登記が義務化されるなど、不動産に関するルールも強化されました。

本市では、平成30年12月に御前崎市空家等対策計画（以下「第1次計画」という。）を策定し、空家等に関する様々な取り組みを実施してきましたが、令和6年度御前崎市空家等実態調査により48件（令和7年4月1日時点）の新規の空家等が確認されました。今後も増加が見込まれる空家等に対し、「発生の予防」や「活用の促進」がより重要な課題となります。

近い将来、特定空家等の状態に至る可能性のある管理不全空家等の増加や土地所有者と建物所有者が異なるといった権利関係が複雑な空家等の増加が懸念されております。これらに対する対応の強化も必要となっています。加えて、現在お住まいになっている住宅の中にも、管理が行き届いておらず、既に衛生面や景観面、安全面などにおいて周囲に影響を与えている事例もあり、周囲への悪影響について対応が難しい状況にあるため、空家等が発生する前の段階から、市民の意識の向上や理解の増進などに取り組むことも重要です。

第1次計画の取組期間が令和7年度で終了することから、実施した施策の成果の検証と、市内の空家等の現状を把握し、今後の空家等の対策を総合的かつ計画的に実施するため、令和8年度を始期とする第2次御前崎市空家等対策計画を策定します。

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。

①【空家等】（空家法第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。

②【管理不全空家等】（空家法第13条第1項）

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の空家等をいう。（令和5年12月に空家法の改正により創設）

③【特定空家等】（空家法第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。

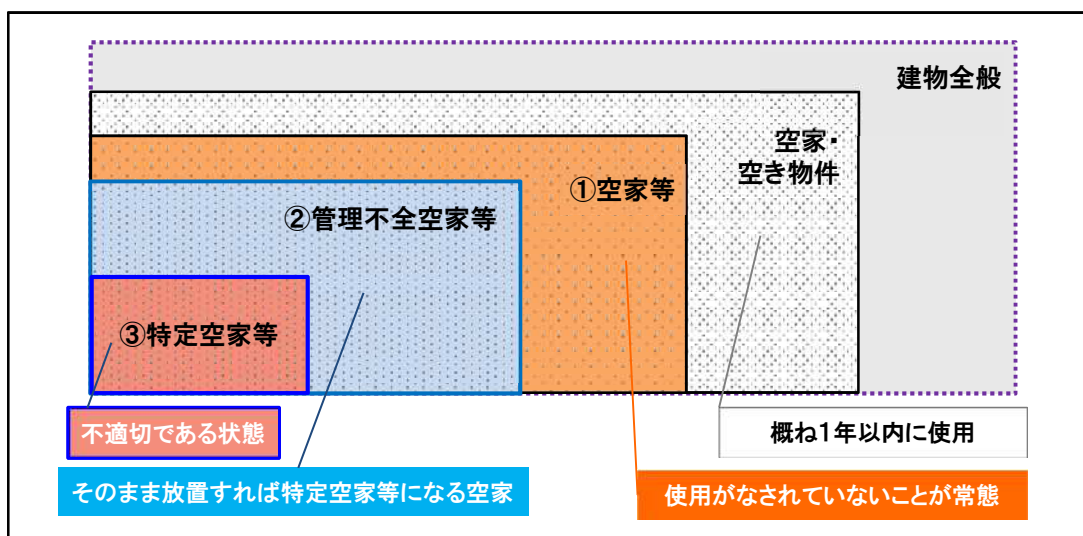


図 1-1 空家等・特定空家等のイメージ



資料：空き家法とは（国土交通省）

1.3 計画の位置づけ

本計画は、空家法及び「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3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。

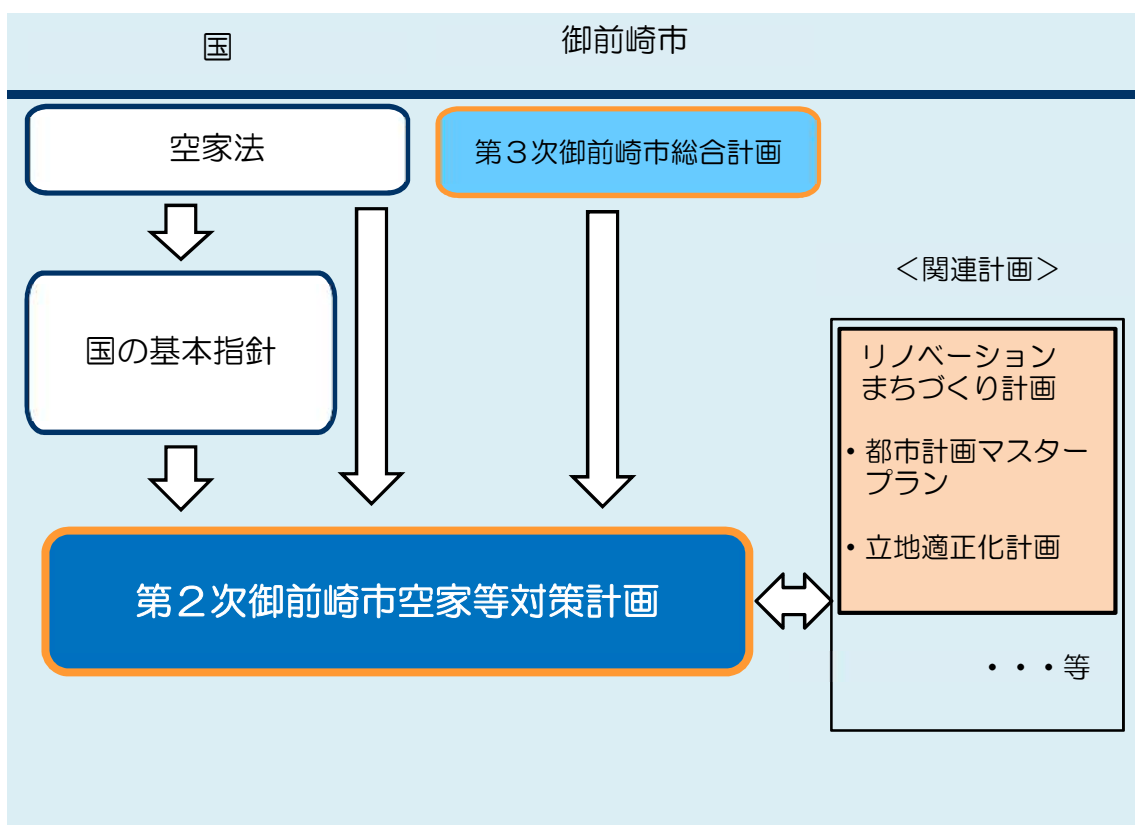


図 1-2 計画の位置づけ

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、2020年基準では2030年に28,000人を下回ると見込まれ、市目標人口よりも速いペースで人口減少が進む可能性があります。
- 「御前崎市人口ビジョン」では、2033年(令和15年)時点の人口28,000人を目標人口に設定しています。

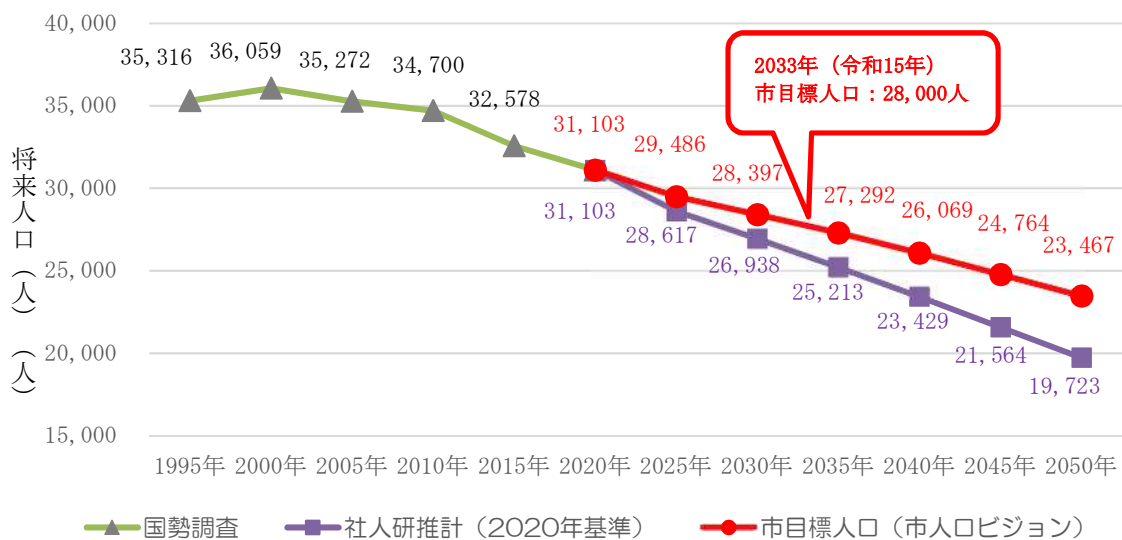


図 2-1 将来人口の見通し

資料：第3次御前崎市総合計画基本構想、国勢調査

2.2 市内の空家等の特徴

空家等現況調査から把握された空家等総数（令和7年4月1日現在）

○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、189件です。

年度 (確認年月日)	R4 (R5.3.31)	R5 (R6.3.31)	R6 (R7.3.31)	R7* (R7.4.1)
空家等総数	153件	151件	141件	189件

※R7年度の空家等総数はR6年度中に実施した「御前崎市空家等現況調査業務委託」の結果を反映した数値であり、R6年度中に調査し、判明した空き家（48件）が反映されています。

空家等の特徴（資料：令和6年度空家等現況調査）

【用途・構造】

- 全体の約9割が住宅系用途となっています。
- 全体の約8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60%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。

【延べ床面積】

- 空家等の平均延べ床面積は106㎡であり、延べ床面積が大きい空家等が多い。
(1住宅当たりの全国平均延べ床面積は、92㎡ ※令和5年住宅・土地統計調査)

【分布状況】

- 空家等の分布状況は、「池新田地域」が50件（22.2%）で最も多く、次いで「御前崎地域」が41件（18.2%）で多くなっています。

【老朽度】

- 現地調査により、A(適切な状態)119件、B(小破)21件、C(中破)24件、D(大破)16件、不明9件であり、約3割以上の空家等が修繕を必要としています。

2.3 空家等の所有者等の特徴・意向等

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（送付 231 件・有効回答 123 件 うち「空家である」と回答が 81 件）

調査期間：令和 7 年 1 月 16 日から令和 7 年 1 月 31 日まで

【空家等の取得方法】

○「相続した」が 49 件（60.5%）と最も多く、次いで「新築した、新築を購入した」が 18 件（22.2%）、「中古住宅を購入した」が 7 件（8.6%）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 49 件（60.5%）、「60 ～ 69 才」が 12 件（14.8%）であり、高齢者の割合が高いです。

【空家等の所有者等の住所】

○「市内在住者」が 38 件（46.9%）と最も多くなっています。
○「市内在住者」について「静岡県内在住者（御前崎市を除く）」が 29 件（35.8%）、「静岡県外在住者」が 12 件（14.7%）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 21 件（25.9%）となっています。
○管理を行っていない理由は、「高齢や健康上の理由により」が 11 件（33.3%）と最も多く、次いで「手間や費用がかかるため」が 8 件（24.2%）、「遠方に居住しているため」が 7 件（21.2%）でした。

【空家等の今後の活用意向】

○売却予定及び解体する予定の合計は、45 件（48.4%）と過半数に近い数字でした。また、次に多いのが、予定なし（現状のまま）の 20 件（21.5%）でした。

【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 39 件（21.3%）と最も多く、次いで「何でも相談できる窓口の設置」が 28 件（15.3%）、「売却・賃貸の支援制度」が 21 件（11.5%）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の対策を考えるうえでの問題・課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・課題点
観点1 人口動向	
<ul style="list-style-type: none"> ●人口減少高齢化が更に進む <li style="text-align: right;">・・・等 	<p style="text-align: center;">空家等増加する傾向がある</p>
観点2 本市の住宅の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ●築30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 ●木造が8割 <li style="text-align: right;">・・・等 	<p style="text-align: center;">旧耐震基準で建築された空家等が多く利活用しにくい</p>
観点3 本市の空家等の特徴	
<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●老朽化した家屋が一部見受けられる ●延べ床面積の大きい空家等が多い <li style="text-align: right;">・・・等 	<p style="text-align: center;">管理者が高齢のため、空家等の適正な管理が困難となる懸念がある</p>
観点4 空家等の所有者等の特徴・意向等	
<ul style="list-style-type: none"> ●空家等の取得方法は「相続」が最多 ●空家所有者が70歳以上（約60%）の高齢である ●「売却予定及び解体する予定」が最も多く次いで「活用の予定なし（現状のまま）」などの回答が約8割を占めている ●行政には、なんでも相談できる相談窓口の設置や解体の補助金を期待している <li style="text-align: right;">・・・等 	<p style="text-align: center;">売却の意志が強いが売却が成立しない</p>
	<p style="text-align: center;">一部に管理不全な状態にある空家等がある</p>
	<p style="text-align: center;">空家等に関する相談先が分かりづらい</p>
	特徴（強み）
	<p style="text-align: center;">後継者が身近に存在</p>
	<p style="text-align: center;">売却に関して強い関心がある</p>

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、空家法第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3次御前崎市総合計画」（2026年度から2033年度まで）との整合性を考慮して、計画期間は「2026年度から2034年度」までの9年間とします。

なお、法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。

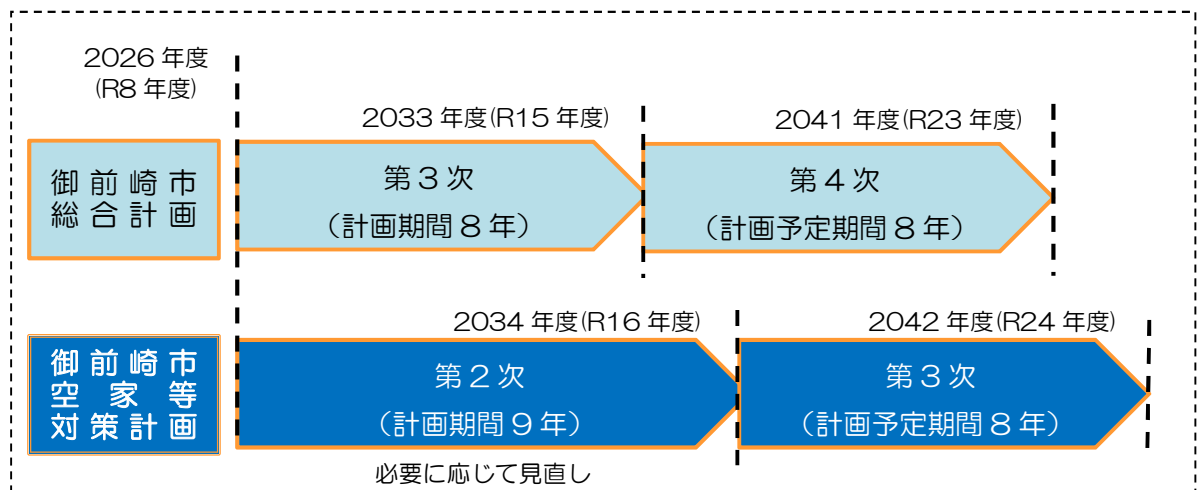


図 3-1 本計画の計画期間

3.4 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 基本的な方針

問題・課題点	空家等対策に関する 基本的な方針
【空家等増加する懸念がある】	(1) 発生予防の推進
【旧耐震の空家等が多く利活用しにくい】	
【管理者が高齢のため、空家等の適正な管理が困難となる懸念がある】	
【売却の意志が強いが売却が成立しない】	
【一部に、管理不全な状態にある空家等がある】	
【空家等に関する相談先が分かりづらい】	
特徴（強み）	(2) 活用の促進
【後継者が身近に存在】	
【売却に関して強い関心がある】	
	(3) 適正な管理の促進

(1) 発生予防の推進への取り組み

本市では今後も人口減少が進み、それに伴い空家等の増加が懸念されます。空家等は単なる建物の問題にとどまらず、地域コミュニティの活力低下や景観の悪化、防犯・防災上のリスク増大など、多岐にわたる課題を引き起こします。

本計画は、従来の「空き家となってから対策を講じる」という受動的なアプローチから脱却し、「空き家を発生させない」という予防的視点に重点を置きます。

そのため、市では住宅所有者等への意識啓発や次世代への承継に関する制度等の周知、ならびに建物の良質化の促進を図り、既存住宅の質の維持・向上促進を通じて、持続可能な地域社会の実現を目指します。

(2) 活用の促進への取り組み

管理の行き届いている空家等の中で、市場性のあるものは、支援制度の周知や充実等により、所有者等による空家等の流通、利活用の促進を図ります。

市民生活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として利活用することで、地域資源として役立つことが考えられます。

また、居住支援についても、地域住民と市が連携して取り組むことにより、空家等を活用していく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多様な流通情報の発信を通じて、空家等の流通促進の仕組みの構築をします。また、空家等の多様な活用促進や再生事業への補助など、発生予防に関する取り組みも推進していきます。

(3) 適正な管理の促進への取り組み

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。しかし、本市の空家等の所有者の約6割が70歳以上であり、将来的に適切な管理が難しくなるおそれがあります。また、すでに管理が行われていない所有者等もあり、管理不全の空家等がさらに増加することが懸念されます。

さらに、本市の空家等は、「活用予定がないもの」が多く含まれており、そのまま放置されると管理不十分な状態になる場合もあります。

そのため、市ではすでに空家等となっている物件を対象に、適正な管理支援の促進を図っていきます。空家等の所有者等に対し、管理の必要性や支援制度の充実について啓発・情報提供を行うとともに、管理不全空家等や特定空家等に対して関係法令に基づく助言や対応・措置の検討を進めます。

また、破損の激しい空家等からの飛散物や倒壊の恐れがある場合は緊急措置を行い、危険の排除に努めるなど、あらゆる危険の解消に取り組めます。

第4章 空家等対策方針に対する具体的な政策と施策

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、相互に連携し、総合的な対応を行うことで効果的な空家等対策を進めます。3つの基本的な方針として、「1.発生予防の推進」、「2.活用の促進」、「3.適正な管理の促進」毎に施策の方向性を定め、市としてのスローガンを「空き家にしない、させない、活用させたい」とし、分かりやすい広報を行います。また、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	政策	施策
1. 発生予防の推進	(1) 住宅所有者等への意識啓発	ア 空家等に対する税金の優遇制度の周知 広報
		イ 空家等を未然に防ぐための助言
		ウ 専門的な相談会等の開催
2. 活用の促進	(2) 空家等の流通の促進	ア 空き家バンクの周知と活用
		イ 不動産業者等の専門家との連携
		ウ 移住者向け住宅としての空き家の活用
3. 適正な管理の促進	(1) 適正な管理の支援	ア 不動産業者への情報提供
		イ 地域コミュニティの場としての提供
		ウ 付加価値をつけた空家等の利活用の促進
3. 適正な管理の促進	(2) 空家法に則った対応	ア 居住目的に対する再生事業への補助
		イ 事業目的に対する再生事業への補助
		ウ 管理不全空家等への対応・措置
3. 適正な管理の促進	(3) 各種支援の充実	ア 特定空家等への対応・措置
		イ 財産管理制度の周知
		ウ 除却解体等に関する支援
3. 適正な管理の促進	(4) 緊急時への対応	ア 相談支援・仲介支援等の充実
		イ 緊急時の措置の検討
		ウ 緊急時の措置の検討

4.1 発生予防の推進

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、空家予備軍の所有者やその家族を対象に、空家等に関する意識啓発、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) 住宅所有者等への意識啓発

空家等の発生を抑制するためには、所有者がその管理や維持の重要性し、適切に対応することが求められます。空家等が放置されると、犯罪や火災、倒壊のリスクが高まり、近隣住民にも不安を与えます。所有者には、法律等の責任や税金についてしっかりと認識していただくことが重要です。

また、空家の活用方法や管理方法を知ることが大切です。さらに、空家予備軍に対しては専門家による講演会を開催するなど、市から積極的なアプローチを行います。

そして、地域社会全体で協力し、空家問題を解決に向けた意識啓発に取り組みます。

(ア) 空家等に対する税金の優遇制度の周知広報

空家等の適切な管理を促進するため、空家等に関する税金の優遇制度の周知を図ります。広報紙やホームページ、チラシ等を活用し、所有者や地域住民に対して分かりやすく情報発信を行います。

(イ) 空家等を未然に防ぐための助言

所有者や関係者に対し、管理・利活用等の問題について適切な助言を行い、早期の対応と課題解決を支援します。

(ウ) 専門的な相談会等の開催

過去の実績を踏まえ、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セミナー等を引き続き開催します。

(2) 次世代への継承に関する制度等の周知

空家等の増加を抑制するためには、所有者が高齢化する前の段階から、相続や利活用などを見据えた継承の準備が重要です。また、令和6年に民法等の改正により相続登記が義務化されました。

本市では、相続登記・税金制度・補助制度などに関する情報を、広報紙やホームページ、相談会等を通じて積極的に発信し、所有者やその家族が早期に対応できるよう周知に努めます。

(ア) 市役所関係各課の連携した取り組みの実施

関係各課の情報共有を徹底し、迅速かつ的確な相談対応ができる仕組みを整備するとともに、総合的な窓口体制の充実について検討を進めてまいります。

(3) 建物の良質化の促進

近年、人口減少や少子高齢社会に伴い、全国各地で空家等が増加しています。これらの空家等は、適切に管理されないと、防犯・防災上の問題、衛生環境の悪化、景観の阻害など地域の課題を引き起こします。さらに、老朽化や耐震不足などといった理由で貴重な建築資産が活用されず放置される問題も発生しています。

このような状況において、単に空家等を解体するだけでなく、既存の建物の良質な存続を図りつつ、有効活用することが持続可能なまちづくりに欠かせません。そのため、老朽化や耐震不足などといった売買・賃貸契約の妨げとなる問題を解決する方法を検討します。

(ア) 良質な住宅の存続

老朽化した住宅は、売買・賃貸契約が成立しづらく、空家等になりやすい問題があります。

そのため、既存住宅に対するリフォーム補助金等の創設や旧耐震の住宅に対し、耐震補強補助金の創設を行い、良質な住宅への改善を支援します。

4.2 活用の促進

専門的な知識に関する支援や流通情報発信の多様化など、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

地域資源としての空家等を有効活用するため、不動産市場や空き家バンク等を通じた次の所有者への円滑な流通を促進します。

また、関係機関と連携し、情報提供やマッチング支援を行うことで、空家等の利活用を推進し、地域の定住促進や活性化につなげます。

(ア) 空き家バンクの周知と活用

空家等の有効活用と地域への定住促進を図るため、空き家バンクの仕組みや登録方法を広報やホームページ等で積極的に周知します。

また、空き家バンクに登録をするだけで終わってしまうケースも想定されるため、登録した場合のメリットについても周知・検討を行い、活用促進に取り組みます。

(イ) 不動産業者等の専門家との連携

増加する空家等の流通・利活用を促進するためには、地域の実情に精通した不動産業者との連携が不可欠です。所有者への適切な助言や、利用希望者とのマッチング支援、空き家バンクへの情報提供などにおいて、不動産業者の専門的な知見とネットワークを活用することで、空家等の市場流通を後押しします。

今後は、各種団体との意見交換や協定締結、情報共有体制の整備等を検討し、空家等の利活用に向けた官民連携の強化に努めます。

(ウ) 移住者向け住宅としての空き家の活用

人口減少対策および地域活性化を図るため、移住希望者に対し、空家等へ住むメリットを説明し、空家等への居住の提案を行っていきます。

また、空家等を活用した移住体験施設の整備など、移住者が安心して暮らせる住環境の整備と地域への定住につなげていきます。

(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、これらをコミュニティスペースや広場といった貴重な不動産資源として活用する仕組みを検討します。こうした取り組みは、地域の住環境の維持・再生を目的としています。

また、空家等を活用した「二地域居住」の促進により、都市と地方の暮らしを両立できる新たなライフスタイルを提案します。これにより、地域との継続的な関わりや関係人口の創出を目指します。

(ア) 不動産業者への情報提供

地域に存在する空家等に関する情報を、不動産業者へ提供することで、マッチングの機会を広げ、空家の流通促進や利活用につなげることが期待できます。

今後は、所有者の意向や活用可能性、地域ニーズに関する情報を整理・共有し、不動産業者との連携を強化することで、空家等の利活用を推進していきます。

(イ) 地域コミュニティの場としての提供

空家等を地域住民の集会や交流の場として活用することで、地域のつながりを深め、見守りや支え合いの仕組みづくりにもつながります。

空家等を地域に開かれた「居場所」として再生することで、新たなにぎわいを生み出すための支援を行います。

(ウ) 付加価値をつけた空家等の利活用の促進

御前崎市は豊かな海や農地に恵まれており、御前崎市ならではの風景があります。こうした地域の特性を活かし、マリンスポーツに特化した住宅や農地付き住宅など、地域の特性に合った付加価値を高める提案を行い、空家等の利活用の促進につなげます。

(3) 再生事業への補助

空家等は、地域のニーズや創意工夫に応じて、交流拠点や働く場、住まい等へ再生することで、新たな魅力や機能を地域に創出することができます。

そのため、居住目的・事業目的それぞれに対して再生事業への補助を行うことで、地域の価値そのものを高め、持続可能なまちづくりへとつなげていきます。

(ア) 居住目的に対する再生事業への補助

空家等の利活用を進めるために、リフォーム費用の一部を支援する補助金制度があります。新たに空家等へ入居する際に、この制度を活用することで、所有者への負担を軽減し、利活用への第一歩を後押しします。

市は、補助金の周知と共に、制度の内容や申請手続きの流れをわかりやすく伝えることで、より多くの方に空家等の活用を前向きに検討していただけるよう努めます。

(イ) 事業目的に対する再生事業への補助

空家等を店舗やオフィス、宿泊施設などの事業用に活用する取り組みが広がっています。

そのため、それぞれの事業に合った制度の周知や拡充を行うことで、所有者の初期投資の負担を軽減し、空家の再生と地域経済の活性化を同時に行います。

4.3 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) 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。

(ア) 管理代行業者の紹介

所有者が高齢な場合や遠方に住んでいる場合等では、日常的な管理が困難な状況になり、適切な対応が難しくなります。

そのため、本市では、空家等の巡回・清掃・簡易修繕等を行う管理代行業者に関する情報を発信していき、地域の良い住環境の維持に繋げていきます。

(イ) 協定先の周知・広報

空家等の適正管理を促進するため、本市では、空家等の管理に関する業務を担う民間事業者等との間で協定を締結し、管理代行や見守り、清掃等のサービス提供体制を整えていきます。

これら協定先事業者の情報については、空家所有者や地域住民に対し、広報紙やホームページ、窓口での案内を通じて積極的に周知を図っています。

(ウ) 空家等管理活用支援法人の活用の検討

空家法の改正により、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という）に係る制度が創設されました。

市が、NPO 法人や社会団体等を支援法人に指定することにより、公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことができます。

今後は、指定の必要性を検討した上で、支援法人の指定を行います。

(2) 空家法に則った対応

管理不全な空家等は、所有者等の事情によりやむを得ず管理不全の状態になっている場合もあります。そこで、市は隣接地の居住者など地域と連携し、適切な維持管理、活用、または除却を促進する施策の紹介をします。

これにより、特定空家等に認定される前に所有者等による問題解消を促します。それでも改善されない場合には、特定空家等の認定やその他の措置を検討し、危険の排除に取り組みます。これにより、あらゆる危険の解消を図ります。

一方で、所有者等が不明な空家等（一部）は、現在、管理不全な状態でない場合でも、管理者がいないため放置されると将来的に特定空家等となる恐れがあります。

そのため、市では相続人等の管理責任のある者の把握に努めるとともに、略式代執行などの空家法に基づく略式代執行などの措置や相続財産管理人制度^{*1}などの活用に基づく、問題の解消を図る制度の適用を検討します。

(ア) 管理不全空家等への対応・措置

本市では、空家等の状況を把握した中で、管理状態が不十分であると認められる場合には、所有者等に対して改善の指導・助言を行っていきます。

改善が見られない場合には、空家法に基づき、勧告や命令などの段階的な対応も視野に入れ、必要な措置を講じていきます。

(イ) 特定空家等への対応・措置

特定空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家等のことで、これらへの対策は、市民の安全・安心な生活環境の維持、景観の保全、そして地域活性化のために非常に重要です。危険の切迫度や周囲の状況により対応します。

しかし、問題の解消に向けた行動が見受けられず、破損度合いが大きくなったり、倒壊の恐れが出てきた空家等を特定空家と認定を行い、空家等の所有者等に対しては、空家法に基づいて、より厳しい措置（命令等）を段階的に実施していきます。

(ウ) 財産管理制度の周知

財産管理制度は、所有者が長期間不在で連絡が取れない場合や、相続人が確定しないまま空家等が放置されているようなケースにおいて、家庭裁判所の選任により財産管理人が適切に管理を行うことを可能にするものです。

本市では、相続放棄された空家等への対応強化を図るため、市民や関係者に財産管理制度の周知を行います。

(3) 各種支援の充実

空家等所有者に対し、必要な修繕や解体、管理改善を促すだけでなく、所有者の経済的・物理的負担を軽減するための支援策にも取り組んでいく必要があります。

所有者への丁寧な働きかけと併せて、支援と指導の両面から対応を行っていきます。

(ア) 除却解体等に関する支援

空家等対策に関する補助金を総合的に充実させます。

現在、除却に関する補助金制度がありますが、空家等の解体により、固定資産税における住宅用地の特例が解除された場合の措置として、解体後数年間は住宅用地の特例を受けた場合と同等のように固定資産税を減額する制度の導入も検討していきます。

(イ) 相談支援・仲介支援等の支援の充実

専門性の高い相談については、各専門機関へ適切な連携・仲介を行い、相談支援体制の整備を図ります。

また、不動産事業者等との連携による仲介支援の強化等、空家等対策に関する支援を充実させます。

(4) 緊急時への対応

相続放棄など、さまざまな理由で空家等が管理されないまま放置されると、周囲に倒壊や飛散等の危険をもたらします。

そのような状況に対し、あらゆる方面からの危険を排除する方法を検討します。

(ア) 緊急時への措置の検討

管理不全な空家等の危険を回避するため、時間的余裕がないと認められる時は、市が最小限の措置を講じる方法について条例や法令等に基づく緊急安全措置の整備について検討します。

- ※1 相続財産管理人制度とは
相続人の存否が不明、または全員が相続を放棄した結果、相続する者がいない場合も含めて、家庭裁判所が申立てにより相続財産の管理人を選任する制度です。
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債務を支払うなど清算を行い、その後に残った財産を国庫に帰属させます。

第5章 管理不全・特定空家等の認定及び措置

5.1 管理不全・特定空家等への対策

空家法に基づく管理不全・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。

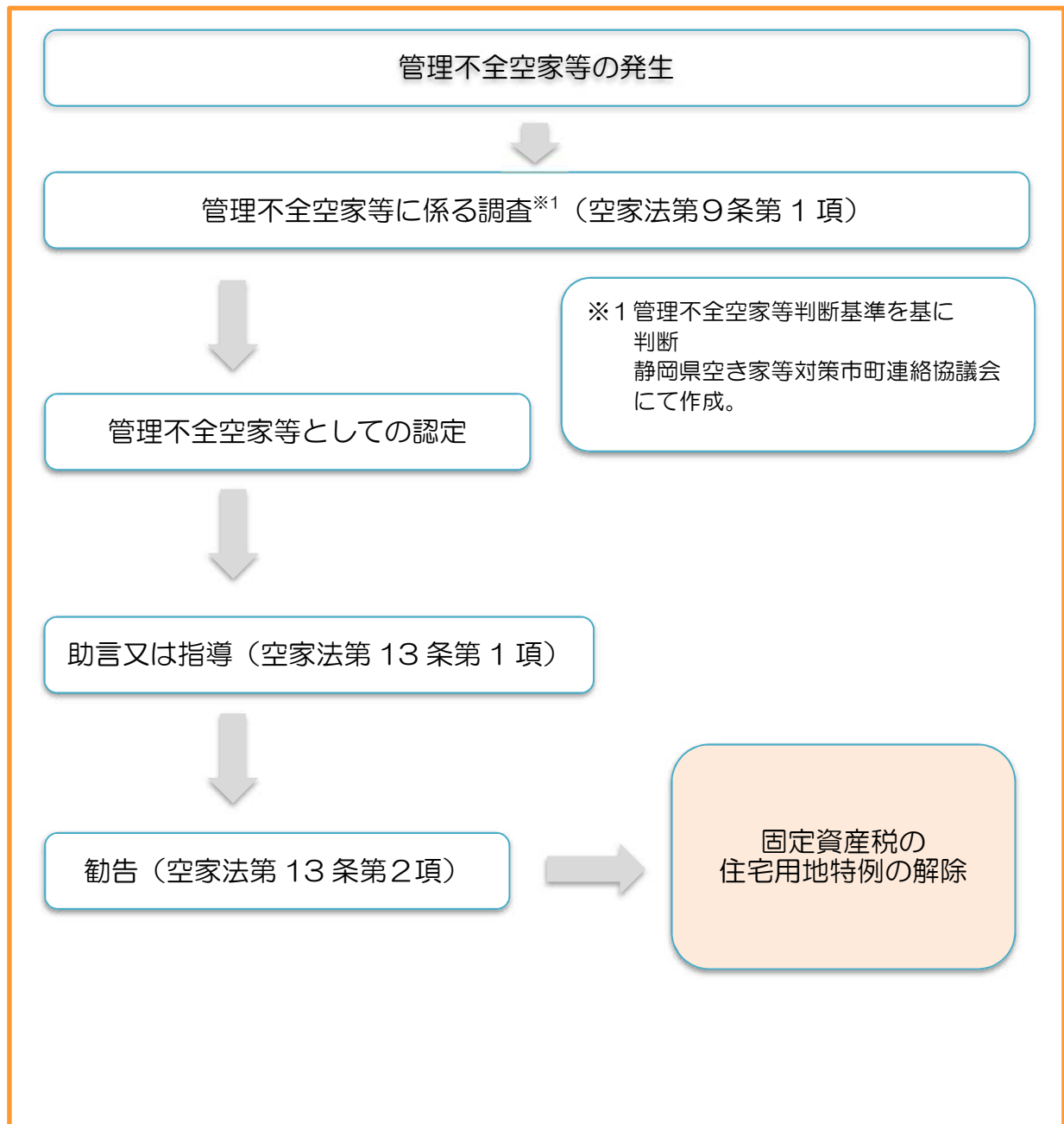


図 5-1 管理不全空家等に対する対応のフロー

(1) 管理不全空家等の認定

管理不全空家等の認定は空家法で定めた定義に基づき判定することになります。

そのため、市では管理不全空家等の判定にあたっては、国・県が定めたガイドライン^{※2}や判定基準^{※3}に基づいた調査を行います。

調査の結果等と、現在の状態、そしてその空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度などを総合的に踏まえて管理不全空家等の認定を行うこととします。

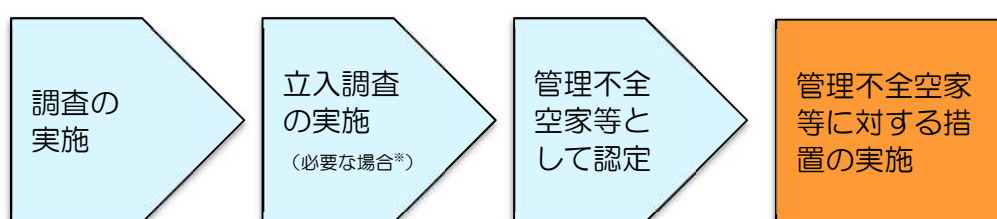


図 5-1 管理不全空家等に対する対応のフロー

※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。

(ア) 管理不全空家等への措置

当市では、地域住民の安全確保と良好な生活環境の維持を目的として、管理不全空家等への対策を重要な課題と位置付けております。

空家法第13条第1項の規定に基づき、市長は管理不全空家等の所有者に対し、必要な措置を講じるよう指導できます。

また、指導に従わない場合は、空家法第13条第2項の規定により、市長は管理不全空家等の所有者に対し、必要な勧告を行います。この指導・勧告の主な目的は、管理不全空家等が将来的に特定空家等に該当し、より深刻な問題を引き起こすことを未然に防止することにあります。

管理指針は、所有者が適切に空家等を管理するための具体的な内容を定めるものであり、市が所有者等に対して指導を行う際の根拠となります。

(イ) 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^{※4}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。

※次ページ以降の特定空家等の勧告を行った場合でも適応されます。

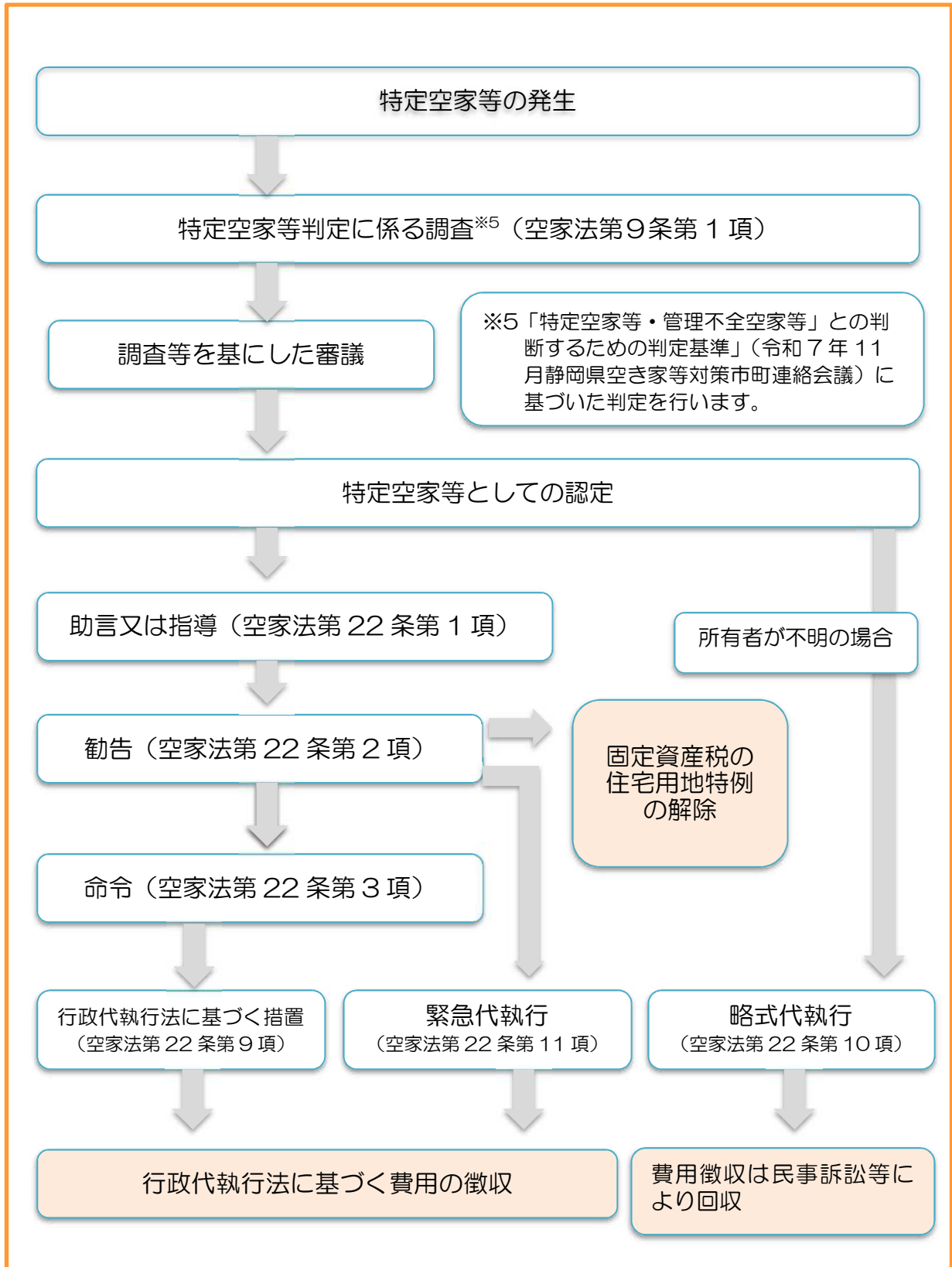


図 5-2 特定空家等に対する対応のフロー

(2) 特定空家等の認定

特定空家等の認定は空家法で定めた定義に基づき判定することになります。

そのため、市では、特定空家等の判定にあたっては、国・県が定めたガイドラインや判定基準に基づいた調査を行い、調査の結果を判断材料として、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。）において審議します。

そして、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います。



図 5-2 特定空家等の認定のフロー

※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。

(ア) 特定空家等に対する措置

認定された特定空家等に対して、空家法により段階的に「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることが規定されています。

これらの措置を講じ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にしながら、「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。

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及ぼすおそれがあるか」を判断します。

次に悪影響のおそれがある場合、「現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見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」や「もたらされる危険性について切迫性が高いか」などを評価して判断します。

そのため、市ではガイドラインの観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じて必要な措置を個別に判断して対応します。

特に「命令」など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、特定空家等の中で所有者等が不明な空家等（空家法第 22 条第 10 項）に関する措置の実施についても、委員会において判断します。

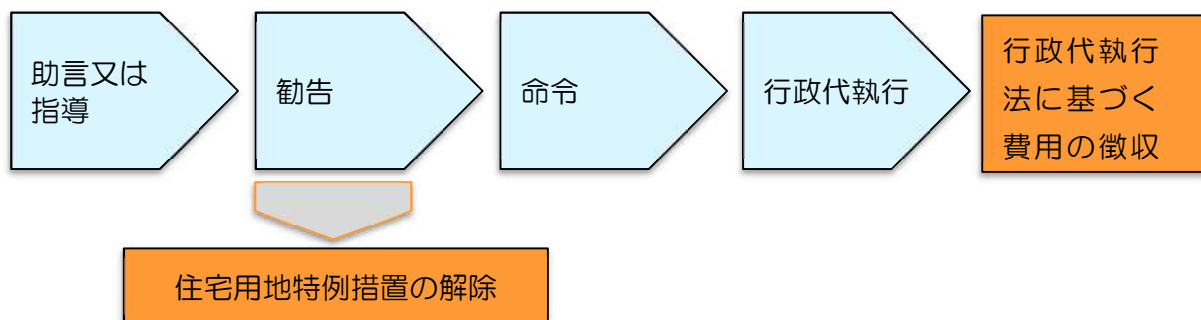


図 5-3 特定空家等に対する措置のフロー

- ※2 「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」
- ※3 静岡県空き家等対策市町連絡会議が作成した「「特定空家等・管理不全空家等」との判断するための判定基準」
- ※4 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。

第6章 計画の推進について

6.1 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、空家法第8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

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	都市整備課長
委員	維持管理課長
委員	上下水道課長
委員	消防本部予防課長
委員	福祉課長
委員	高齢者支援課長

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	都市整備課長補佐又は係長
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	都市整備課係長又は主任
幹事	維持管理課係長又は主任
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
幹事	福祉課係長又は主任
幹事	高齢者支援課係長又は主任

6.2 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。

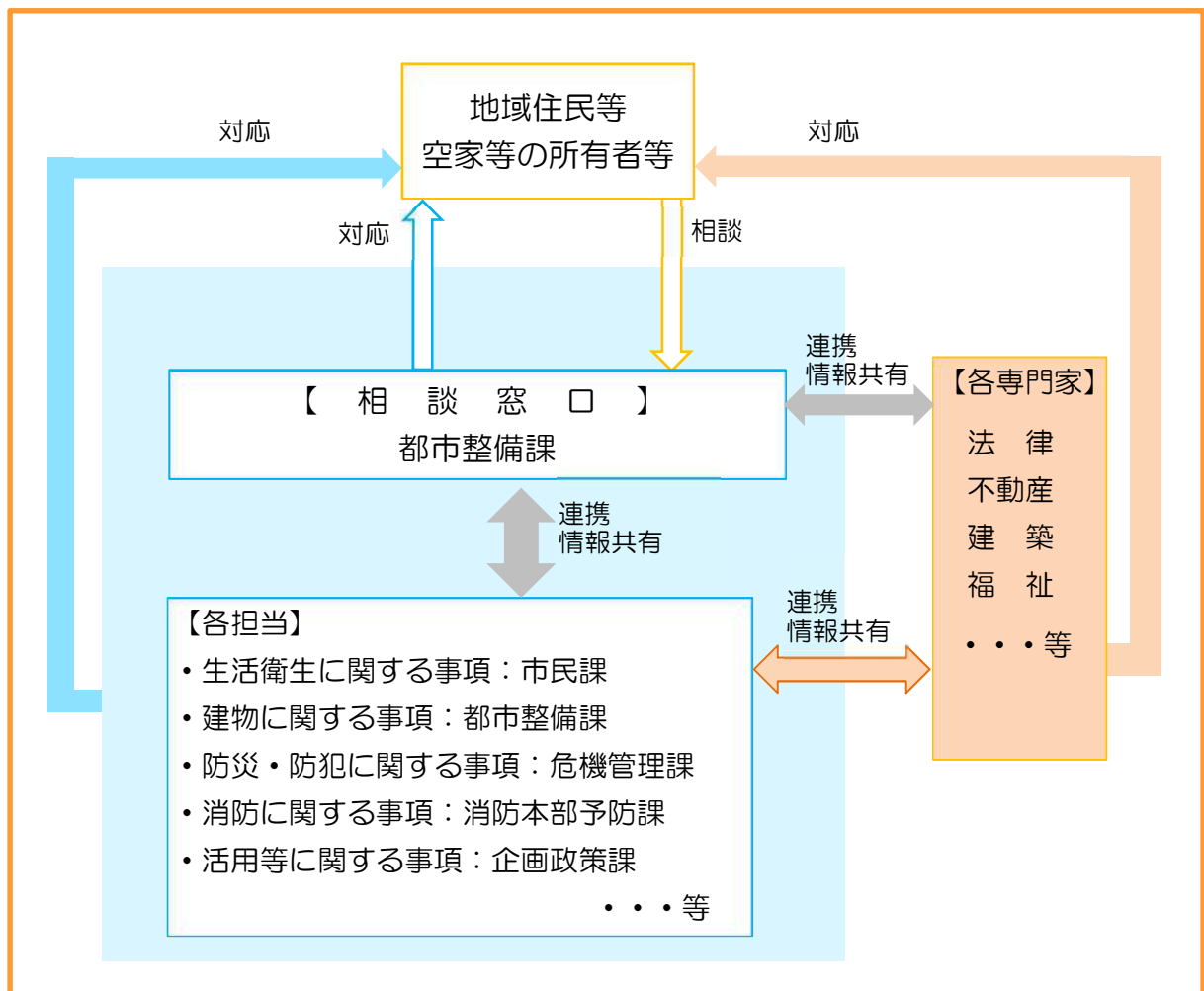


図 6-1 相談体制

6.3 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を受けた場合、空家法に基づき、固定資産課税台帳や登記簿謄本などにより所有者等を特定し、所有者へのアンケート調査や現地調査を実施します。

(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）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。

6.4 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。

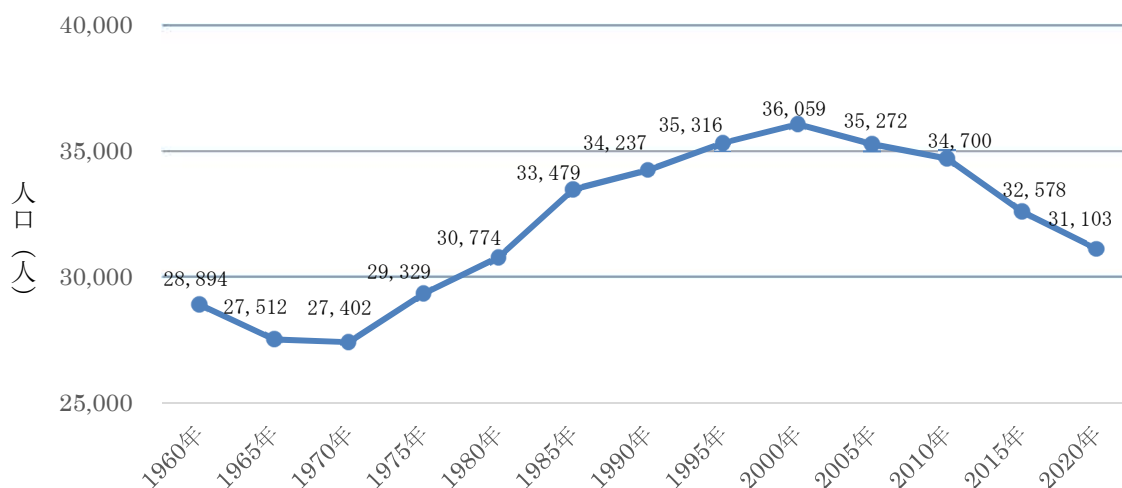
資 料 編

<本市における空家等の現況等>

1. 人口

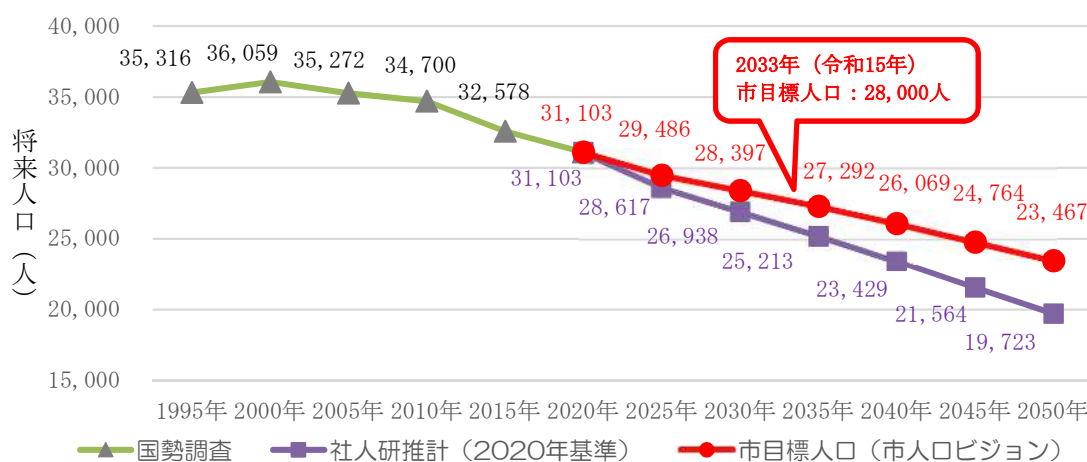
(1) 人口動向

- 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、2020年現在では31,103人となっています。
- 「御前崎市人口ビジョン」では、2033年（令和15年）時点の人口28,000人を目標人口に設定しています。
- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をみると、2020年基準では、2030年に28,000人を下回ると見込まれ、市目標人口よりも早いペースで人口減少が進む可能性があります。



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：第3次御前崎市総合計画基本構想、国勢調査

(2) 地域別の人口密度

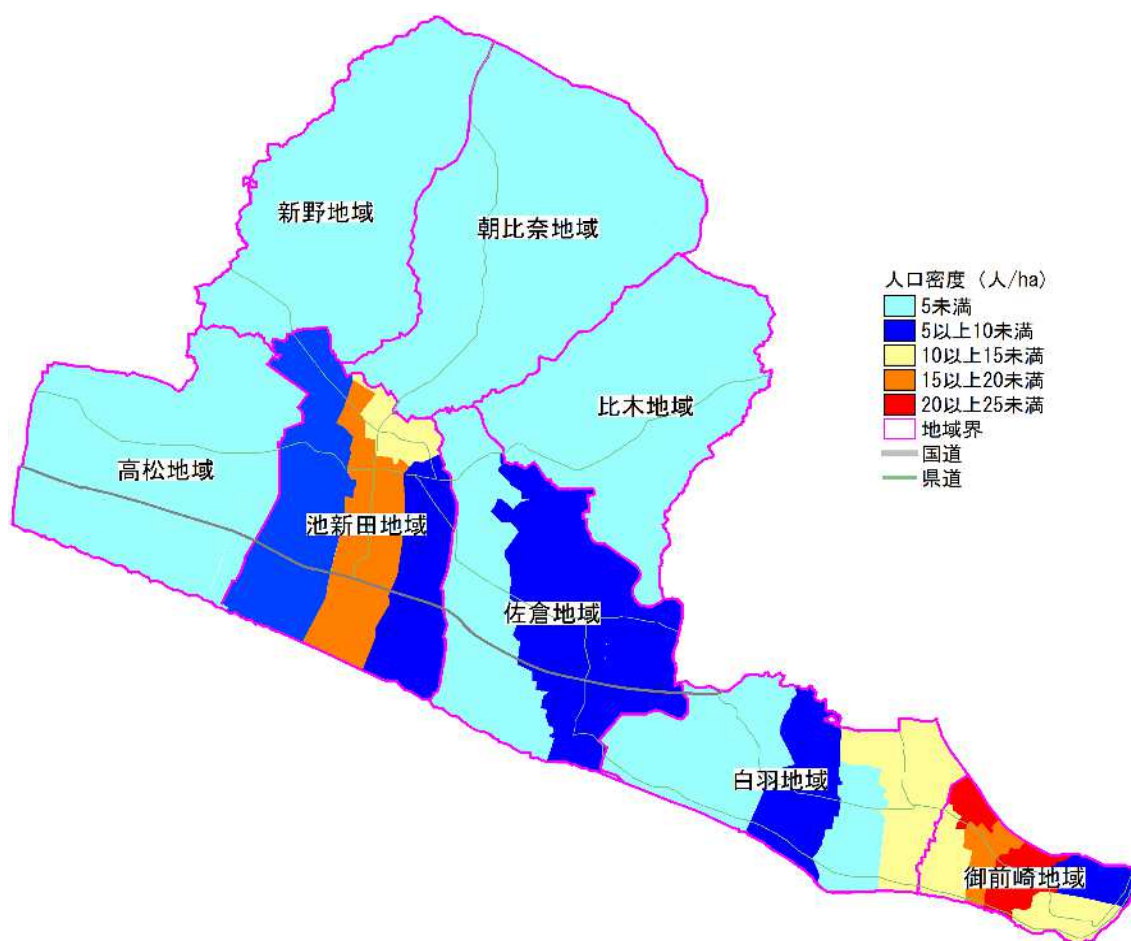
○本市全体の人口密度は約 5 人/ha と低くなっており、特に都市計画区域^{※1} 外（新野地域、朝比奈地域、比木地域）では、全ての小地域（国勢調査で設定されている調査区で、概ね町字単位）で 5 人/ha 未満となっています。

○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 25 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^{※2} が設定されたことはありません。

※1 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。

※2 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。

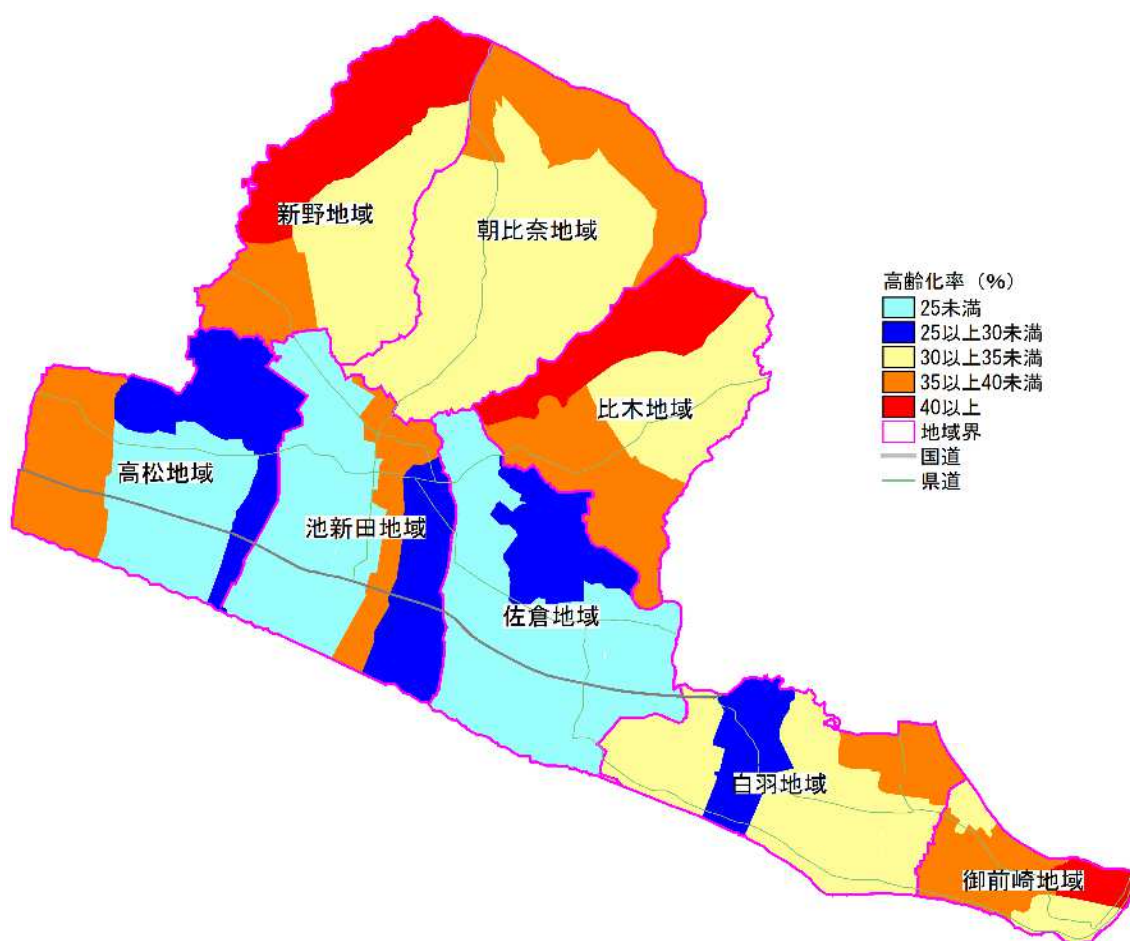


資料編図3 地域別の人口密度

資料：令和2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31%であり、全国平均約29%及び静岡県平均約30%とほぼ同じ水準となっています。(いずれも令和2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・池新田・高松地域において高齢化率が25%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。



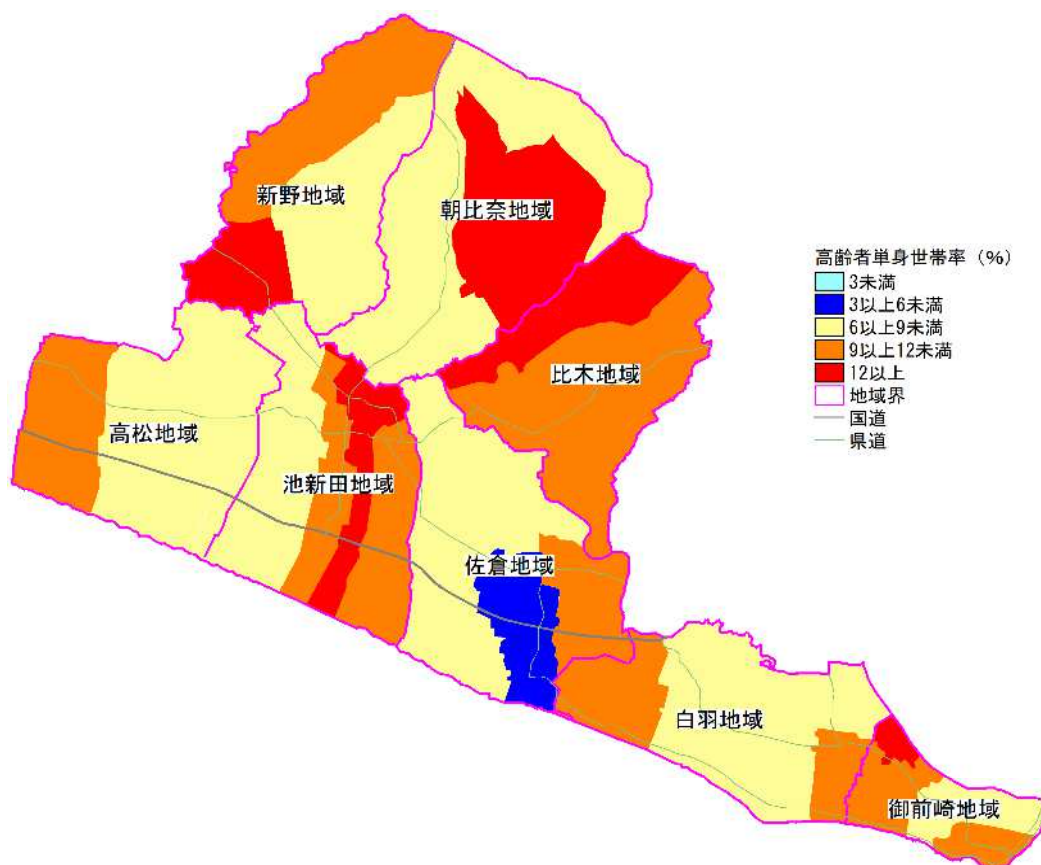
資料編図4 地域別の高齢化率

資料：令和2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 12%、静岡県平均 11%に対して、本市は 9%と低くなっています。(いずれも令和2年国勢調査)

○小地域別にみると、佐倉地域の一部で高齢単身世帯の割合が 6%を下回る状況にあります。一方、複数の地域で 12%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：令和2年国勢調査

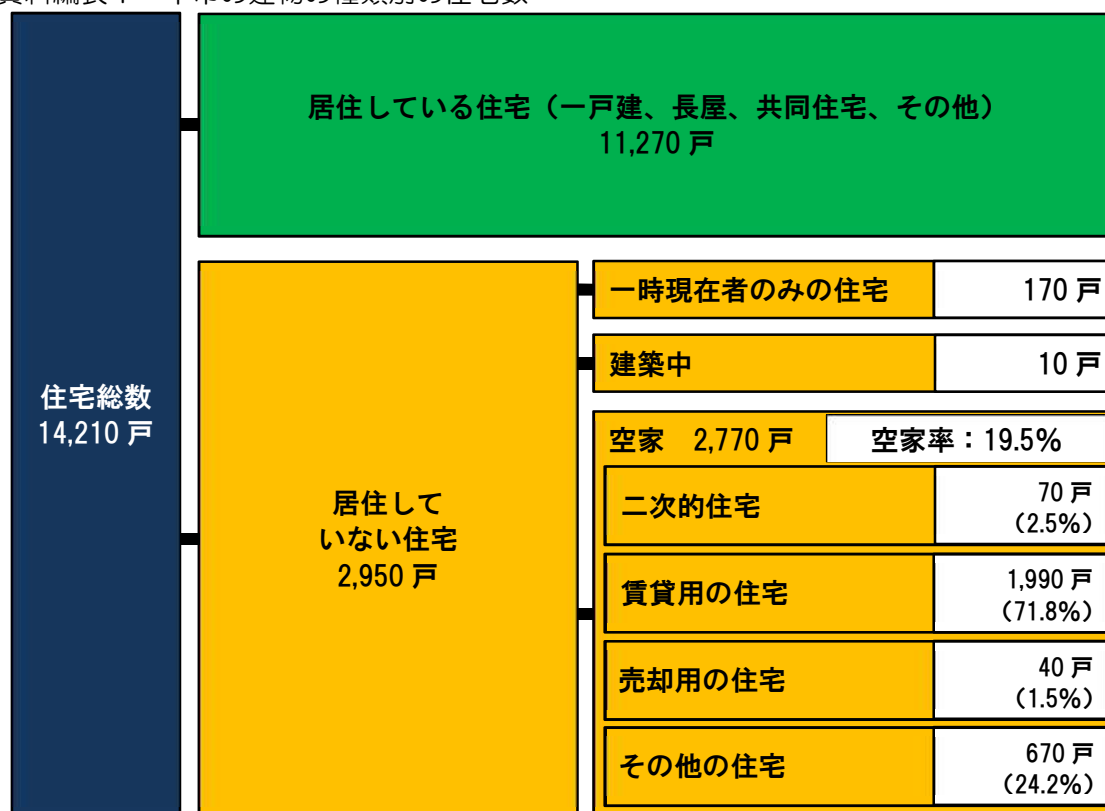
2. 住宅・建築

(1) 本市の建物の種類別の住宅数

○令和5年時点では、御前崎市の住宅総数（14,210戸）のうち、概ね8割にあたる11,270戸が、居住している住宅となっています。

○居住していない住宅は2,950戸で、そのうち2,770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24.2%（670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。

資料編表1 本市の建物の種類別の住宅数



一時現在のみの住宅： 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： 別荘や普段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

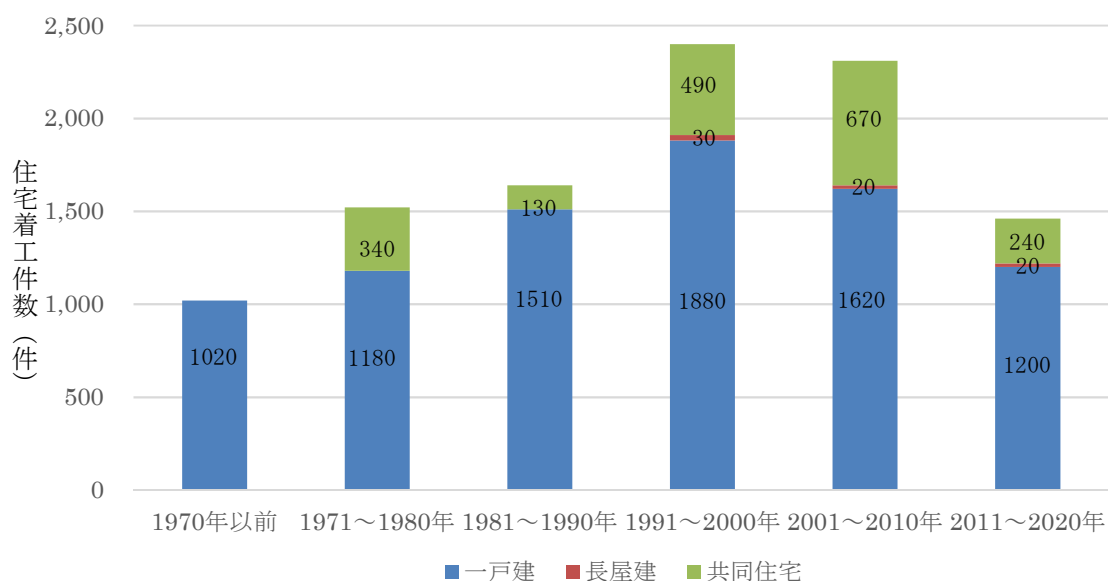
※住宅・土地統計調査^{※3}の各表は拡大集計結果を元に作成している。そのため、個別値の合計と集計値が一致していない場合がある。

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※3 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。

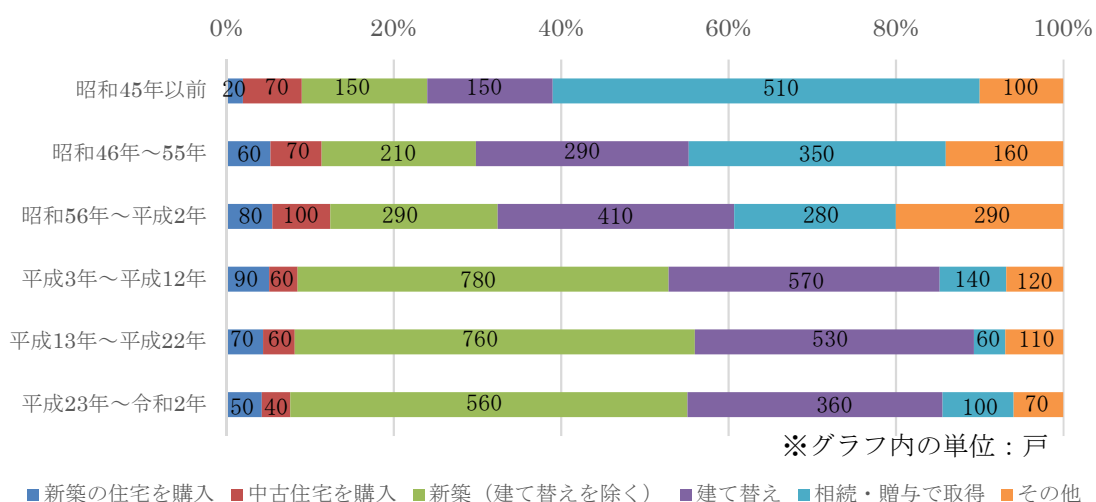
(2) 住宅着工数の推移

- 住宅着工数は、1991～2000年をピークに減少に転じています。
- 一戸建はどの期間においても割合が高く、全体の80%以上を占めています。
- 長屋建は、1990年まで見られませんでした。1991年以降は20件前後を推移しています。
- 住宅の取得状況を見ると、時代が経つにつれて相続・贈与の取得割合は減少傾向であるのに対し、新築と建て替えの割合は増加傾向にあります。



資料編図6 住宅着工数の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

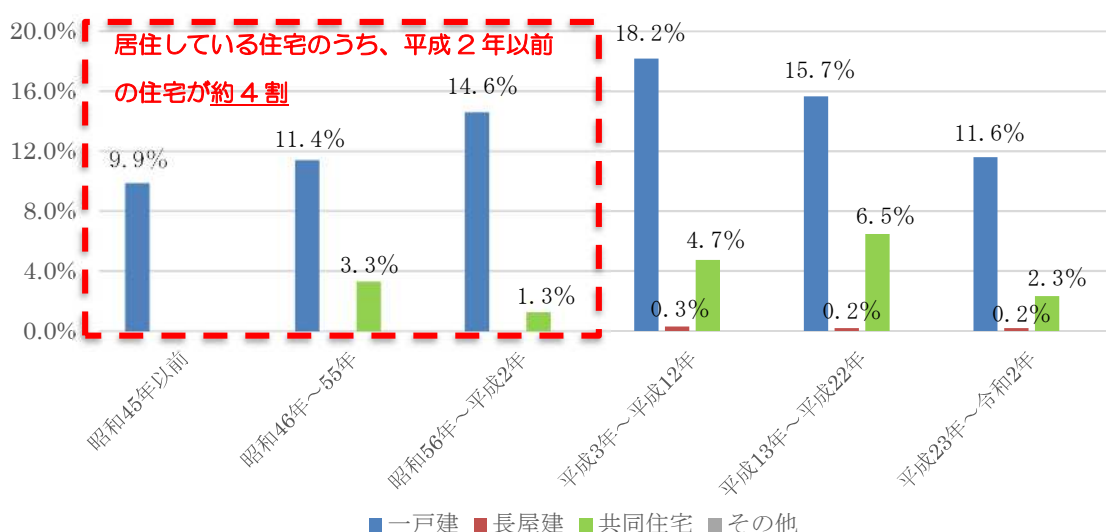


資料編図7 住宅取得状況の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

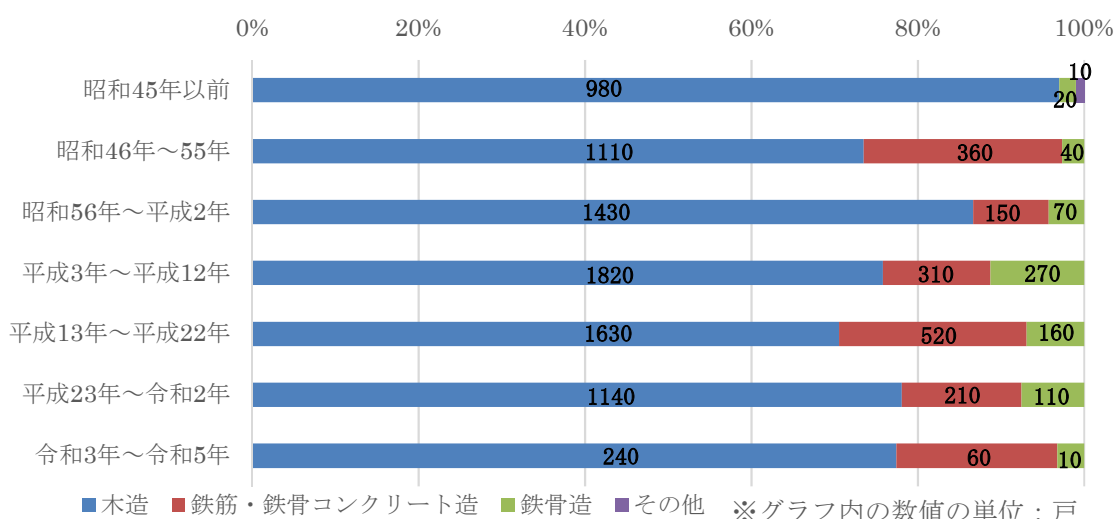
(3) 住宅の建築時期

- 令和5年時点で、居住している住宅の約4割が平成2年以前（築33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2年以前に建築された建物では一戸建の割合が高く、平成3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8 建築時期別・建物種類別の住宅割合

資料：令和5年住宅・土地統計調査



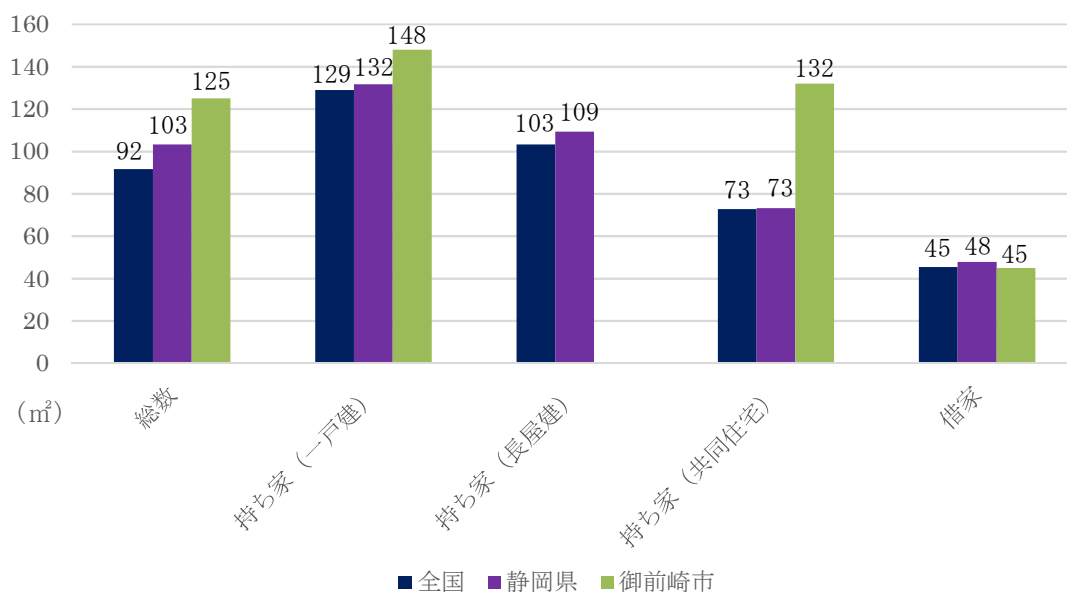
資料編図9 一戸建の時期別構造割合

資料：令和5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125㎡であり、全国平均(92㎡)や県平均(103㎡)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、148㎡となっています。これは、全国平均(129㎡)や県平均(132㎡)と比較すると1割程度大きい値です。

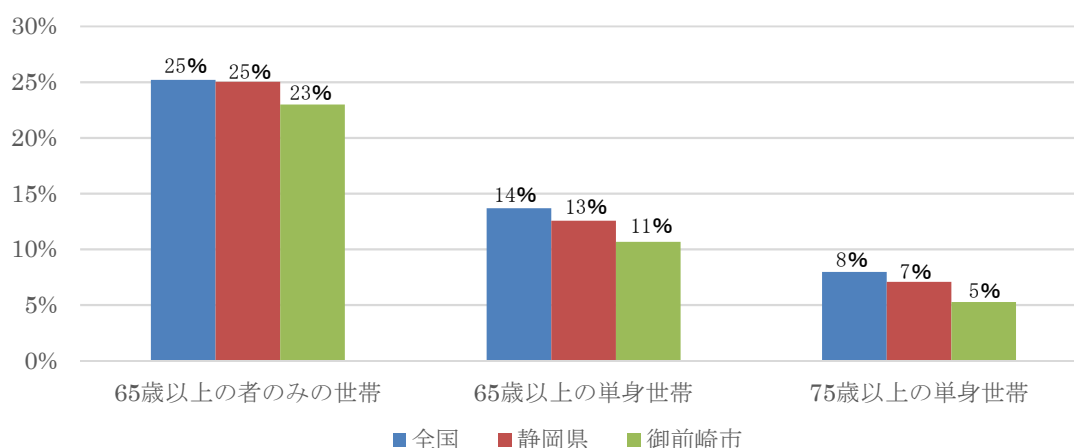


資料編図10 1住宅当たりの延べ床面積

資料：令和5年住宅・土地統計調査

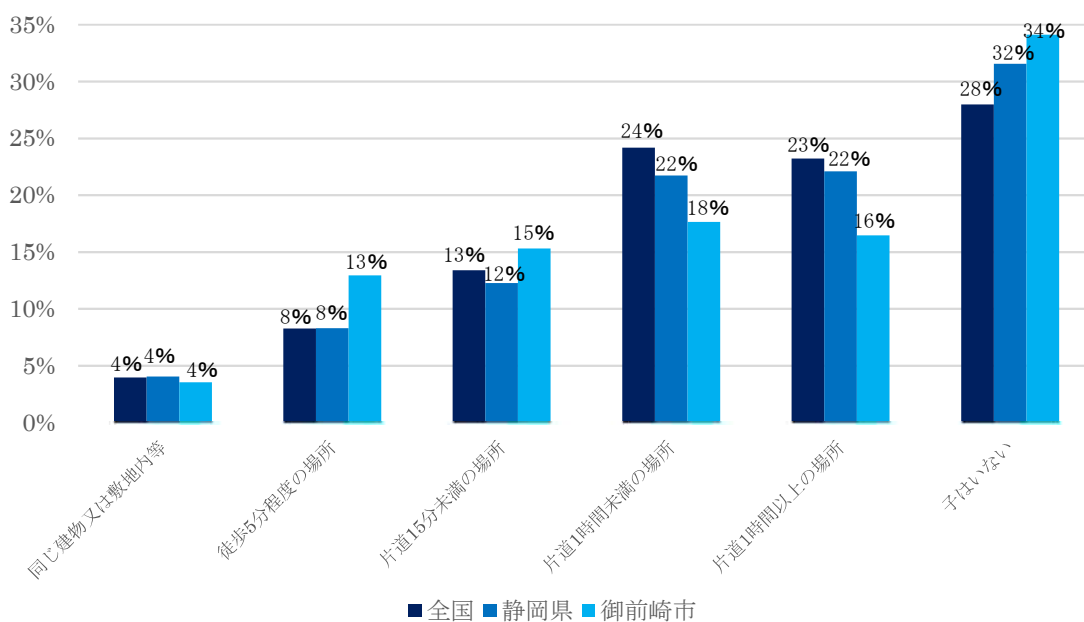
(5) 高齢者世帯

- 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23%であり、全国平均（25%）や県平均（25%）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^{※4}の割合は34%であり、全国平均や県平均と比較して高くなっています。
- 高齢者単身世帯の32%が、片道15分未満の場所で子が生活しており、全国平均（25%）及び県平均（24%）よりも高くなっています。
- 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。



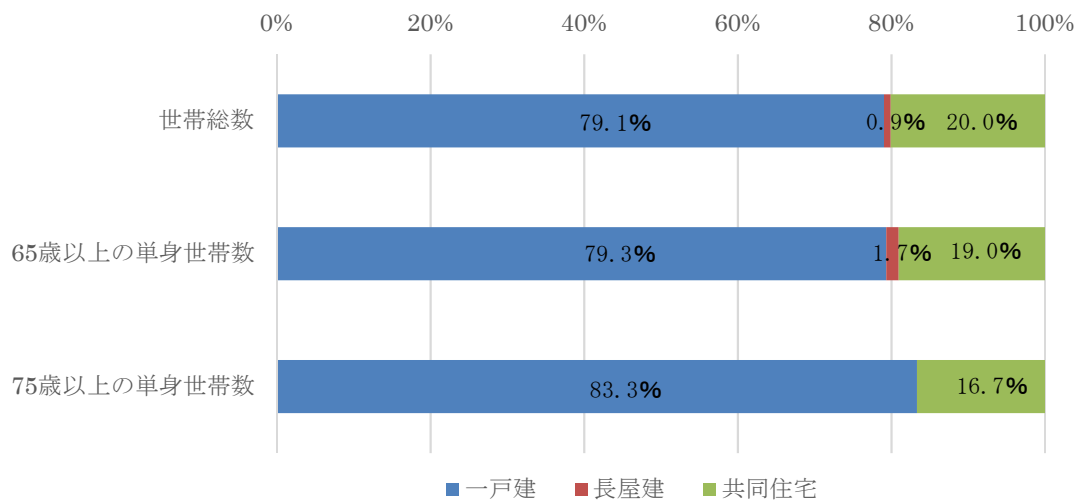
資料編図11 総世帯数に占める高齢者世帯の割合

資料：令和5年住宅・土地統計調査



資料編図12 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：令和5年住宅・土地統計調査



資料編図13 世帯の種類別の住宅の建て方

資料：令和5年住宅・土地統計調査

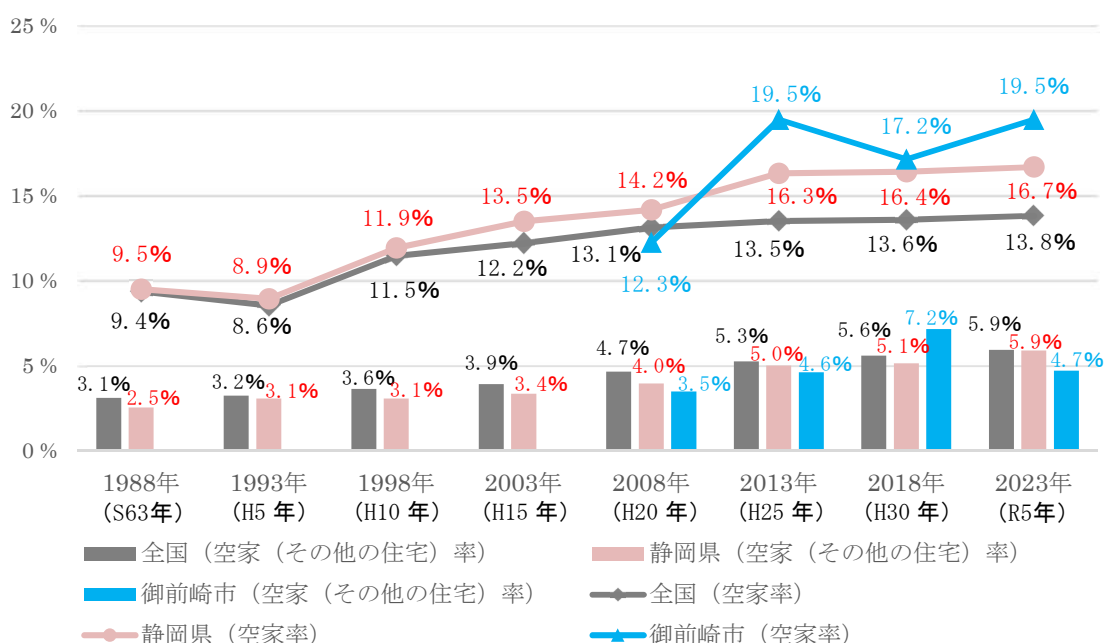
※4 普通世帯とは、住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者として区分され、準世帯（間借り・下宿・寮・寄宿舍・病院または療養所等施設などに生活するもので構成される世帯区分）を含まない世帯です。

(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、令和5年時点の「空家率」は19.5%であり、全国平均（13.8%）、県平均（16.7%）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。平成25年には急激に上昇し、近年では全国平均や県平均と比較して高い割合を推移しています。

○本市の「空家（その他の住宅）率」は、令和5年時点で4.7%であり、全国平均・県平均より低くなっています。また、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：一時現在者のみの住宅、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の住宅。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 14 空家率の推移

資料：昭和63年～令和5年住宅・土地統計調査

3. 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、189件です。
(以下、189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	市の空家台帳記載済件数	141
	意向調査回答により新規空家であることを確認	48
合 計		189

『空家等現況調査』と『令和5年住宅・土地統計調査』における空家について

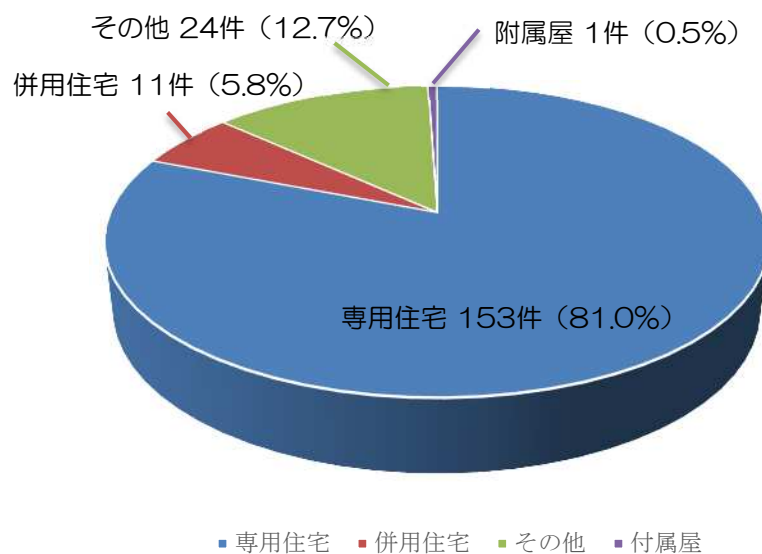
『空家等現況調査』では、現地調査及びアンケート調査の実施により、本計画で扱う空家等と考えられる建物について抽出した結果が189件となっています。

一方、『令和5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(670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

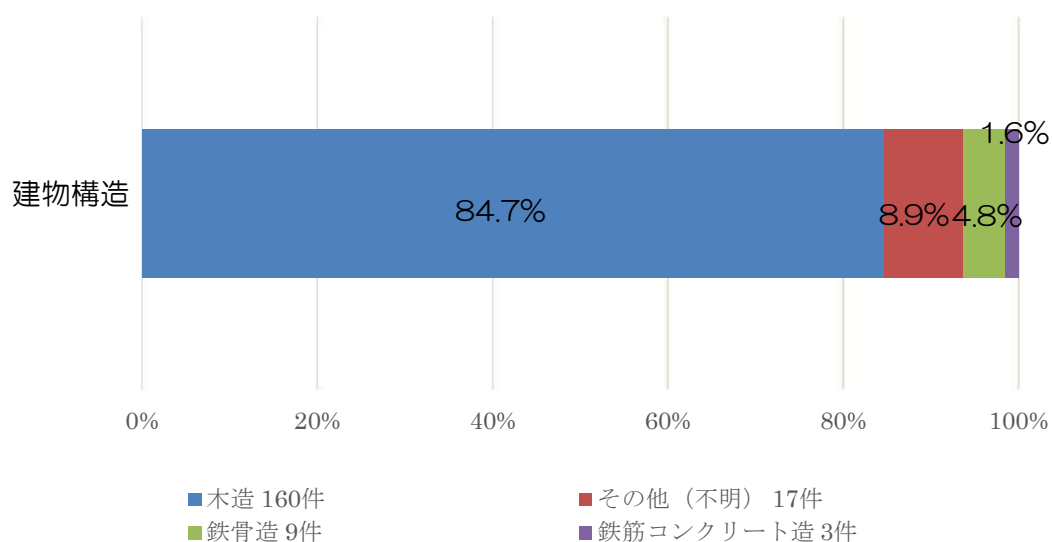
○建物用途は、戸建住宅が 153 件 (81.0%) と最も多く、ついで併用住宅が 11 件 (5.8%) となっています。

○構造については、木造が 160 件 (84.7%) と圧倒的に多く、鉄骨造と鉄筋コンクリート造が合わせて 12 件 (6.4%) という状況でした。



資料編図 15 空家等の建物用途

資料：令和 6 年度空家等現況調査

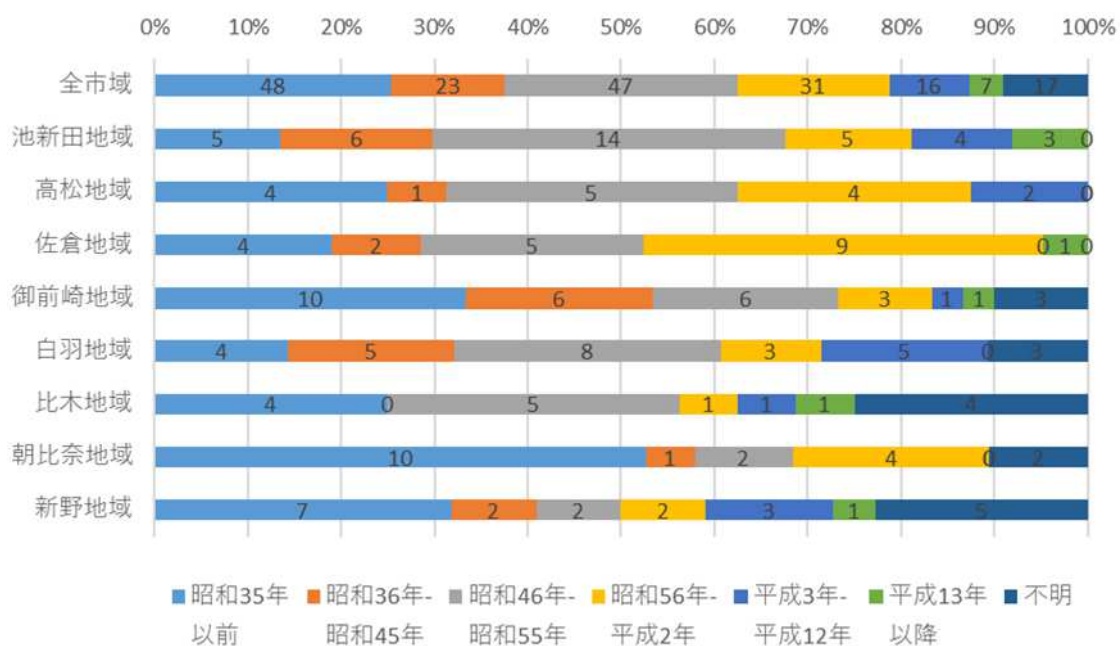


資料編図 16 空家等の構造

資料：令和 6 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60%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

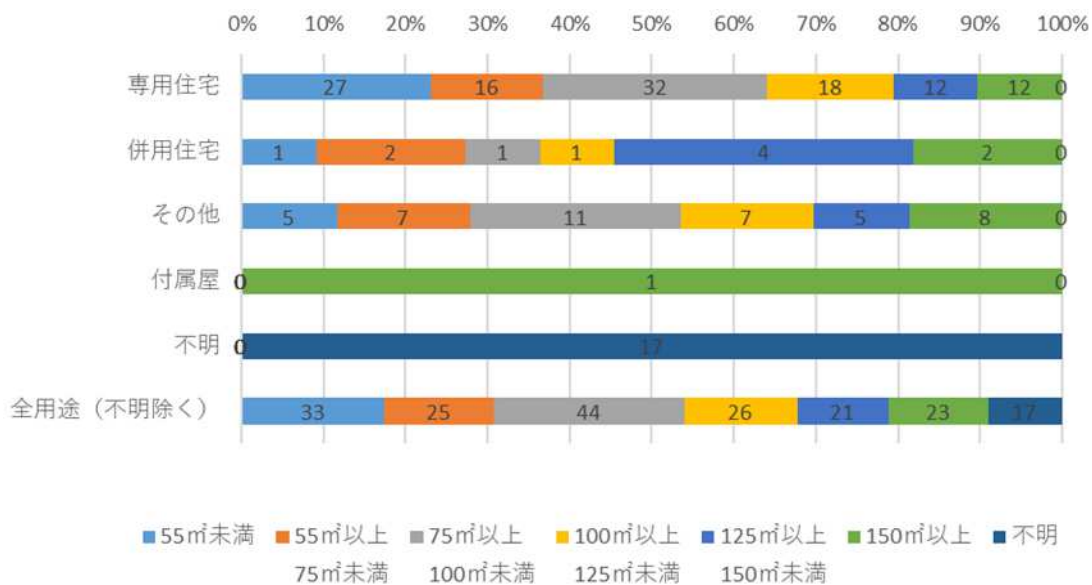
資料編図17 空家等の建築時期

資料：令和6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 70%を占めています。

○その中では、延べ床面積 75～100 m²が最も多く、全体の約 25%を占めています。



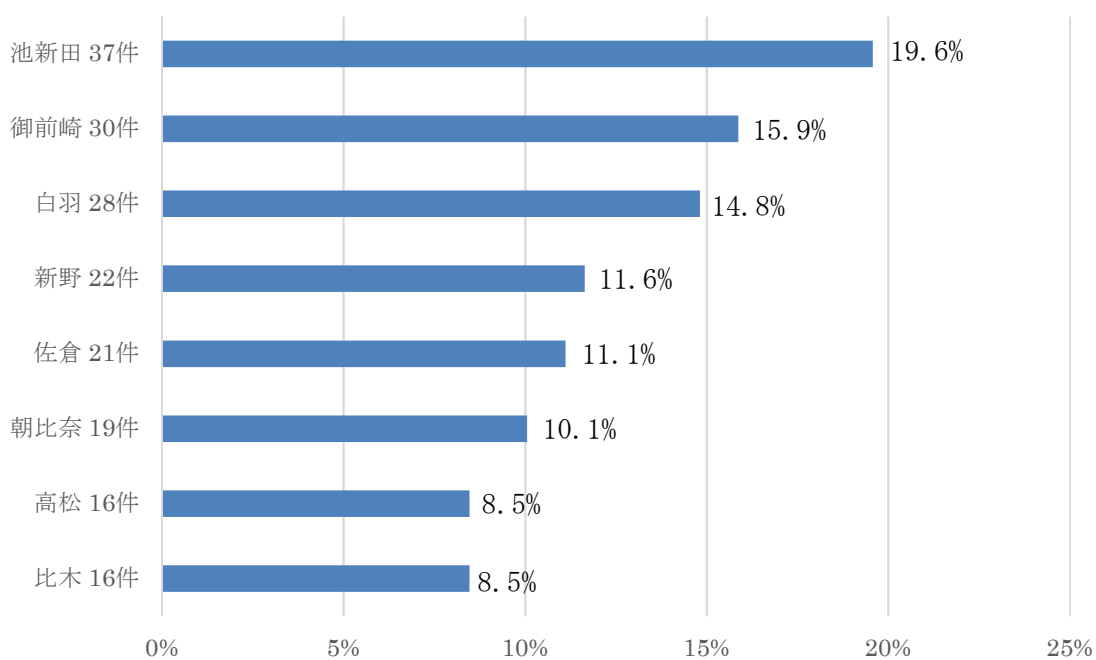
※グラフ内の数値の単位：件

資料編図 1 8 空家等の建物用途別の延べ床面積

資料：令和 6 年度空家等現況調査

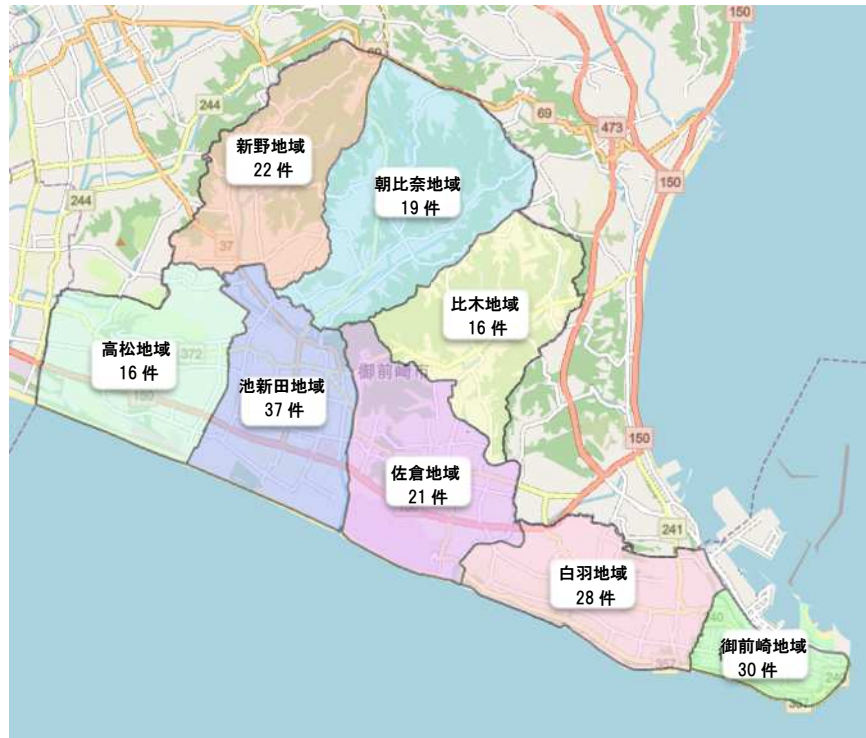
(5) 空家等の分布状況

○空家等の分布状況は、「池新田地域」が37件（19.6%）と最も多く、次いで「御前崎地域」が30件（15.9%）で多くなっています。また、「高松地域」と「比木地域」が16件（8.5%）で最も少ない結果となりました。



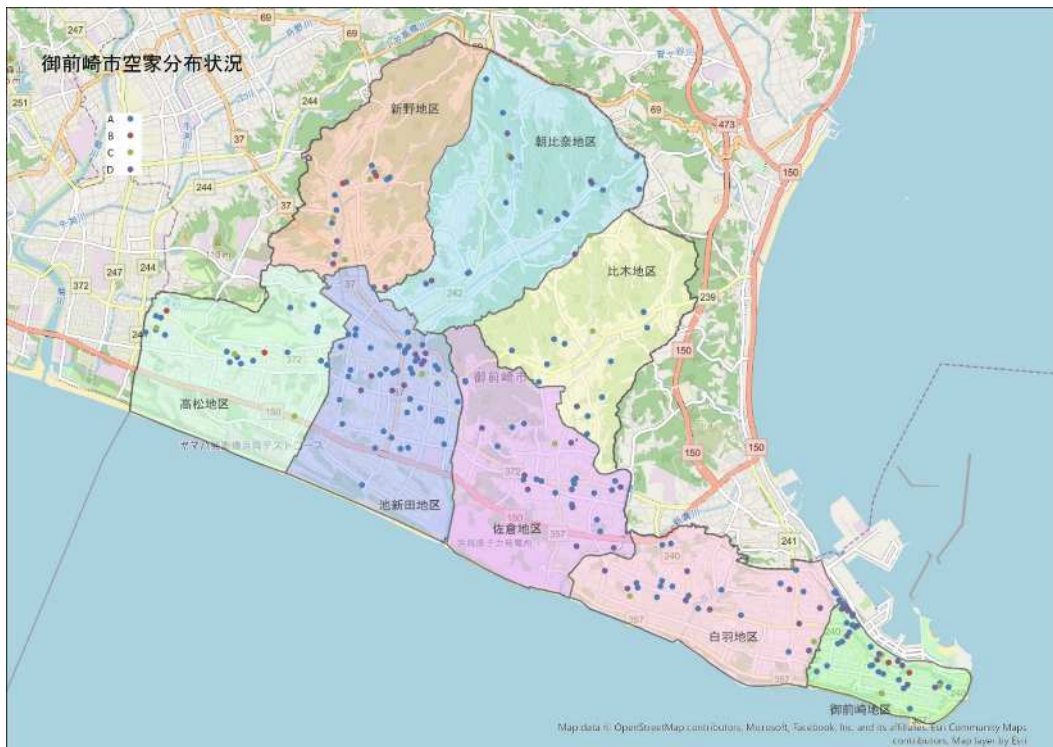
資料編図19 地域別の空家等件数

資料：令和6年度空家等現況調査



資料編図20 空家等の地域別分布

資料：令和6年度空家等現況調査

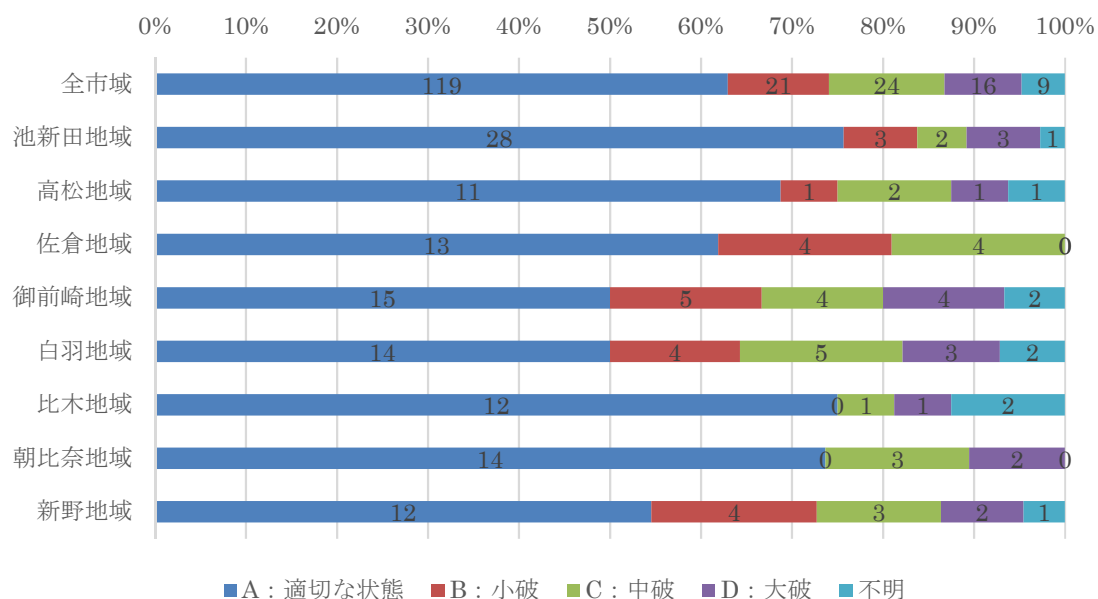


資料編図21 御前崎地域周辺の空家等の分布

資料：令和6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」発行の“「特定空家等・管理不全空家等」との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4つのランク（A：適切な状態、B：小破、C：中破、D：大破）および状態不明に判定したうえで、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みると、全体の約6割が適切な状態（損傷がない又は有害となるおそ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みると、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みると、中破・大破の建物では、屋根葺材・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。

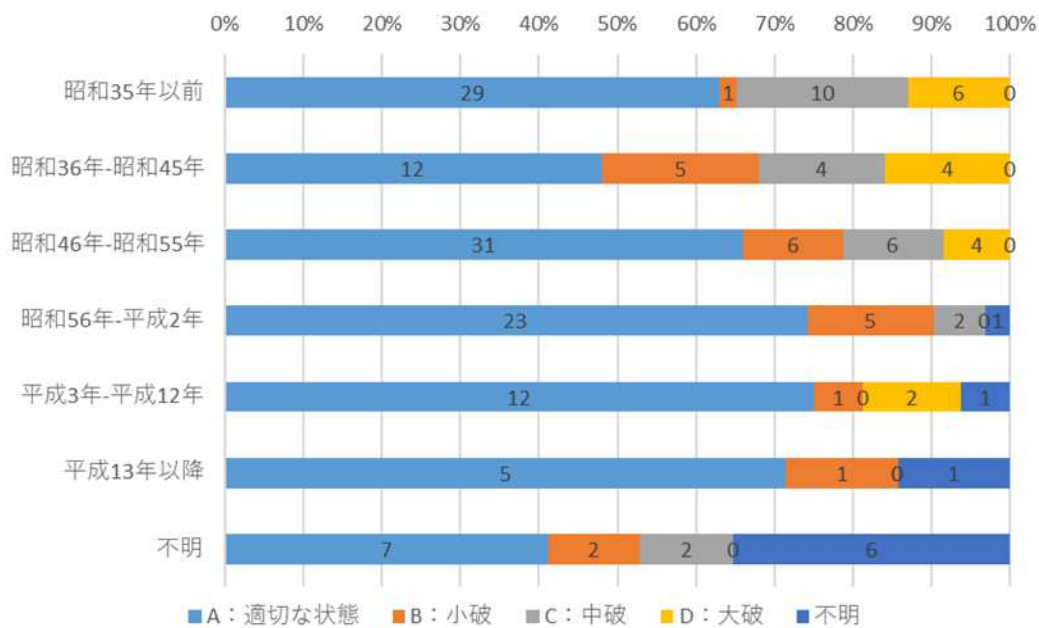


※グラフ内の数値の単位：件

資料編図22 空家等建物の損壊状況

資料：令和6年度空家等現況調査

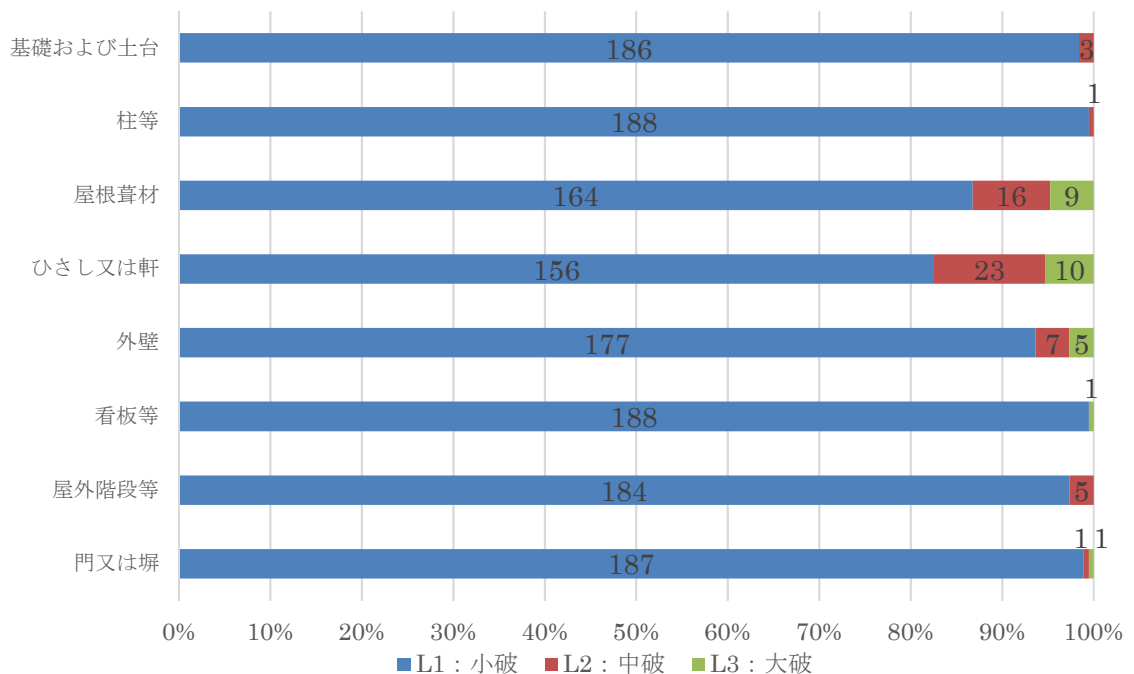
“「特定空家等・管理不全空家等」と判断するための判定基準”におけるランクとは
 建物等の状態の判定にあたり、調査項目毎に A：適切な状態、B：小破、C：中破、D：大破の4種類の具体的な判断基準を示しています。大破の状態をDとし、これを最も低い（悪い）ランク評価としています。建物等の状態の判定には、最も低い（悪い）ランク評価結果を当該建物の損壊状況とします。



※グラフ内の数値の単位：件

資料編図23 建築時期別空家等建物の損壊状況

資料：令和6年度空家等現況調査



※グラフ内の数値の単位：件

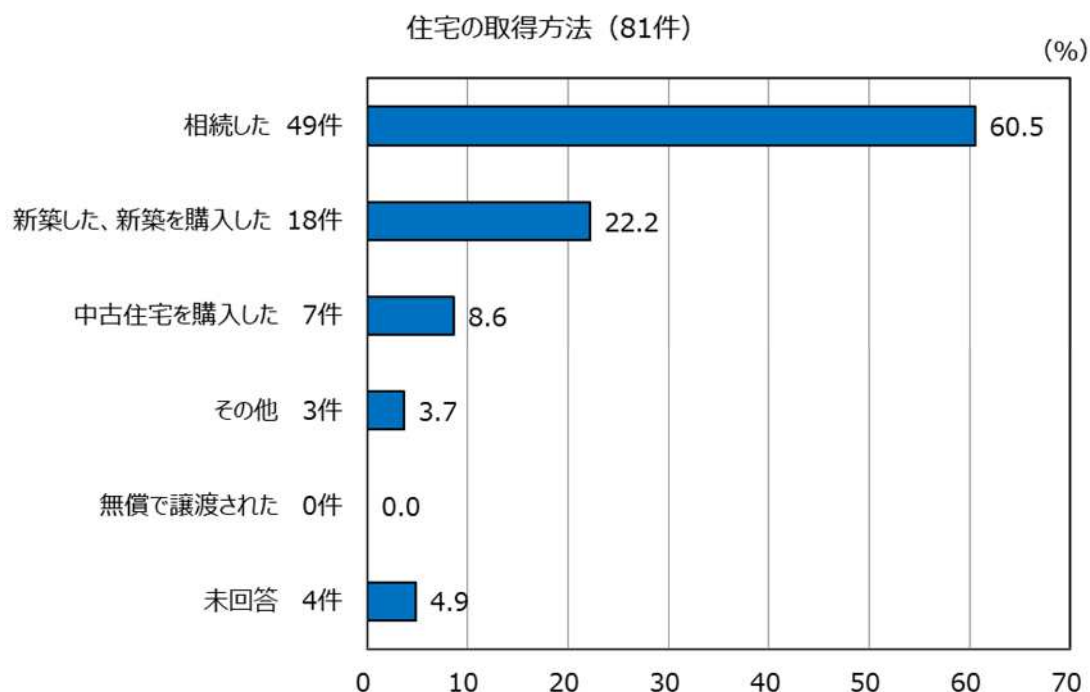
資料編図24 部位別空家等建物の損壊状況

資料：令和6年度空家等現況調査

4. 空家等の所有者等の意向

(1) 空家等の取得方法

○住宅の取得方法は、「相続した」が49件(60.5%)と最も多く、次いで「新築した、新築を購入した」が18件(22.2%)、「中古住宅を購入した」が7件(8.6%)でした。前回調査より相続による取得が増えており、所有者の高年齢化がうかがえる結果となりました。「その他」の回答では、公売が1件ありました。

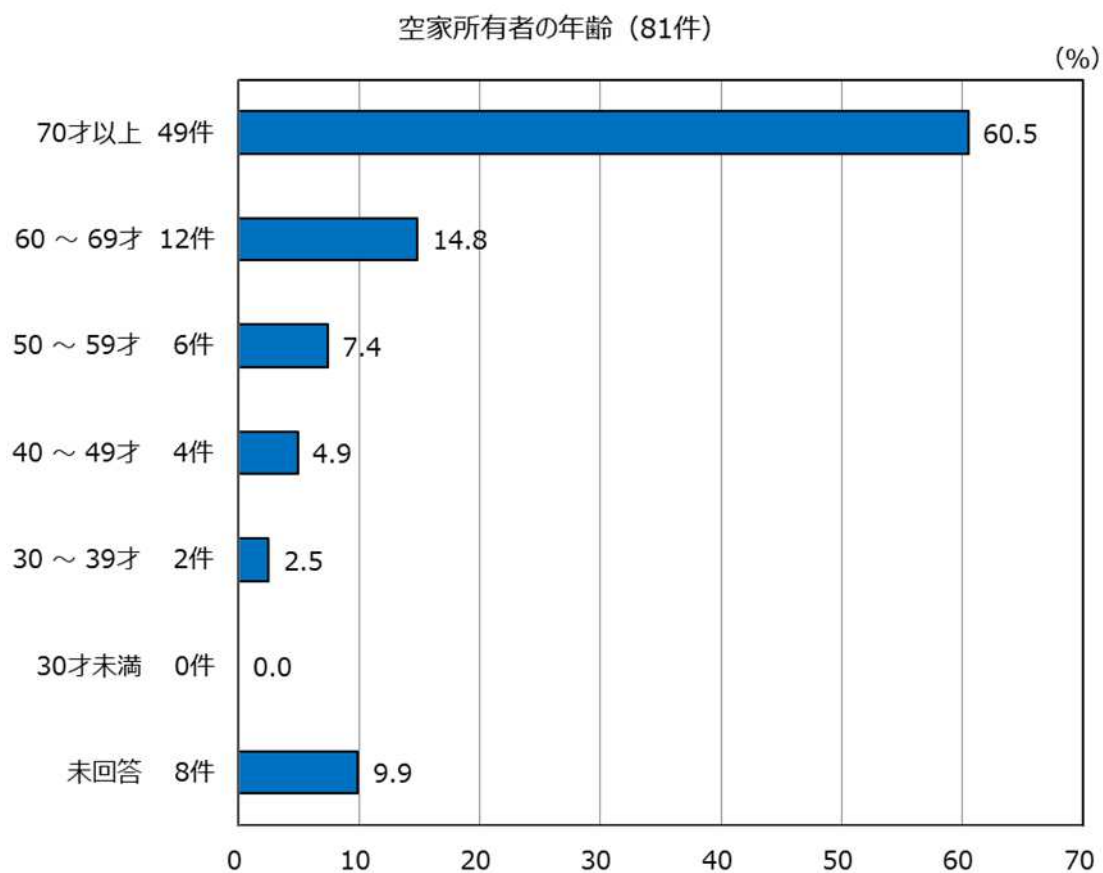


資料編図25 建物の取得方法 (回答数81件)

資料：令和6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所有者の年齢は、「70才以上」が49件(60.5%)、「60～69才」が12件(14.8%)と、高齢者が多い結果となりました。前回調査と比較すると、高齢者の割合は同程度でしたが、70才以上が17.4%増、60～69才が17.1%減と、年齢構成が上がっています。

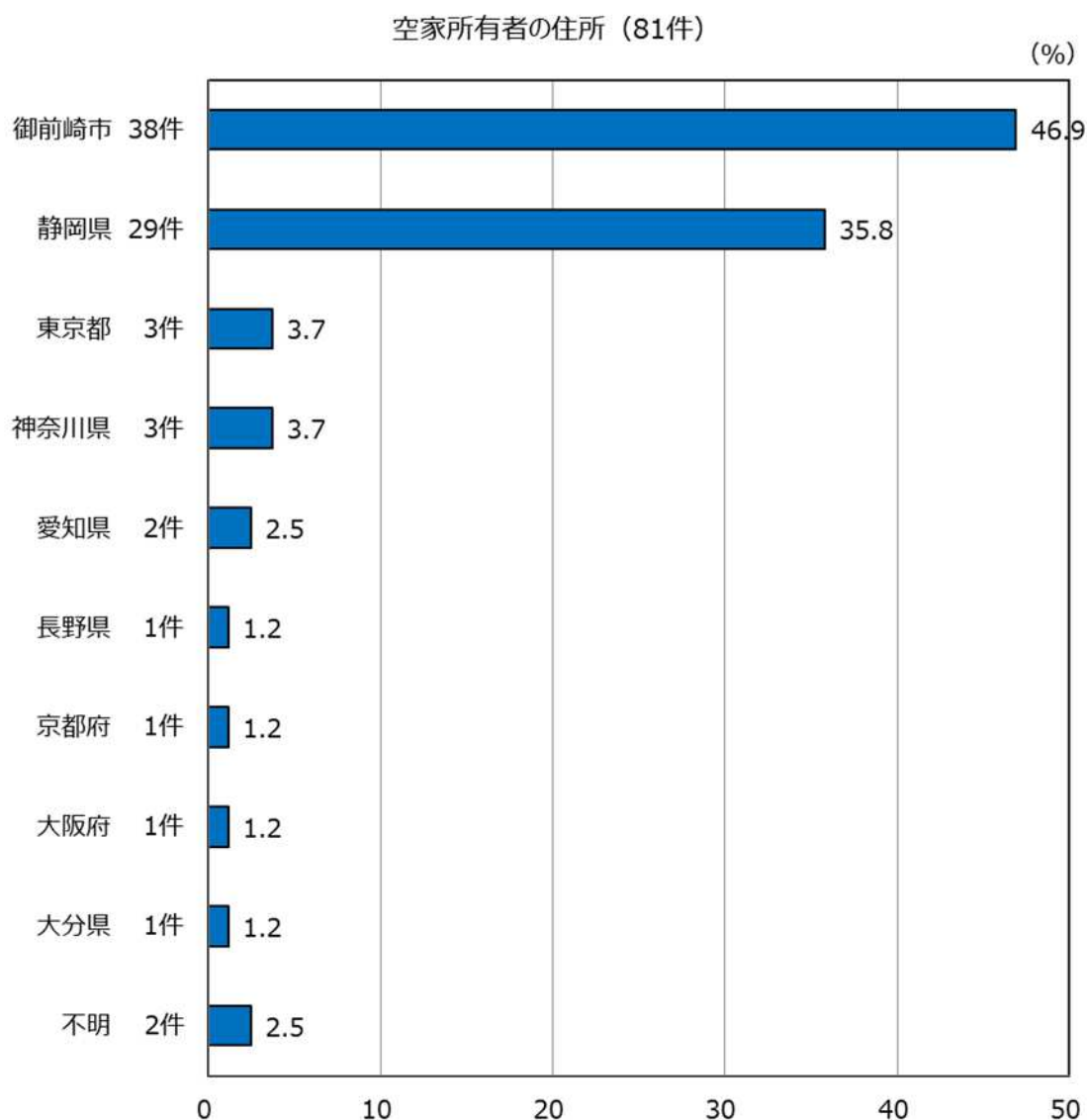


資料編図26 空家等の所有者等の年齢層 (回答数81件)

資料：令和6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」が38件(46.9%)と最も多く、次いで「御前崎市」を除く「静岡県」が29件(35.8%)、他の都府県が12件(14.7%)という状況でした。
○前回調査と比較すると、「御前崎市」が10.0%減、「静岡県」が3.9%増という結果でした。また、前回調査にはなかった、長野県、京都府、大分県が増えています。

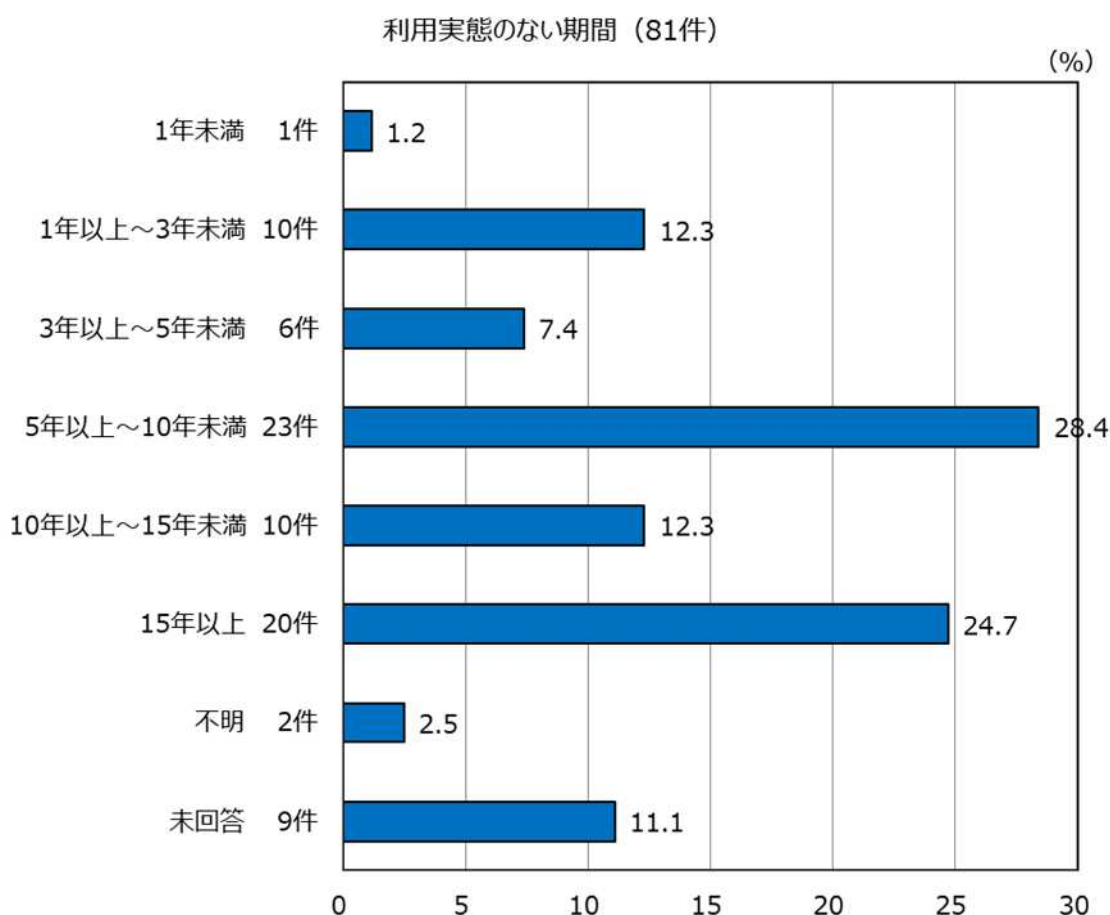


資料編図27 空家等の所有者等の住所 (回答数81件)

資料：令和6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「5年以上～10年未満」が23件（28.4%）と最も多く、次いで「15年以上」が20件（24.7%）、「10年以上～15年未満」、「1年以上～3年未満」が10件（12.3%）でした。5年以上利用していないが、53件（65.4%）と高いものになりました。また、前回調査と比較し、空家が長期化していることを示す結果となりました。

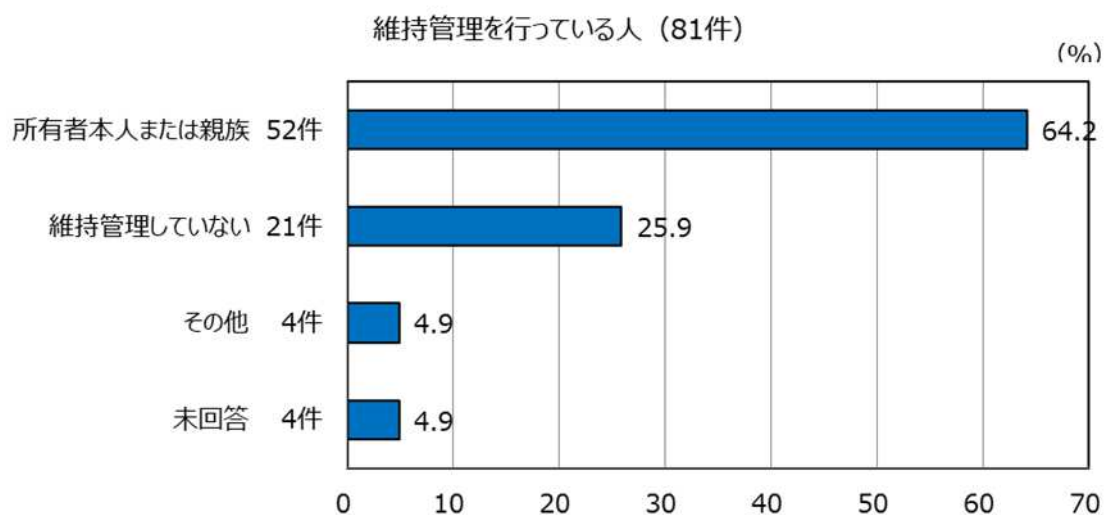


資料編図28 利用実態のない期間（回答数81件）

資料：令和6年度空家等現況調査

(5) 維持管理を行っている者

○建物の維持管理は「所有者本人または親族」が52件（64.2%）、「維持管理していない」が21件（25.9%）でした。前回調査時より維持管理されていない空家が倍増している結果となりました。

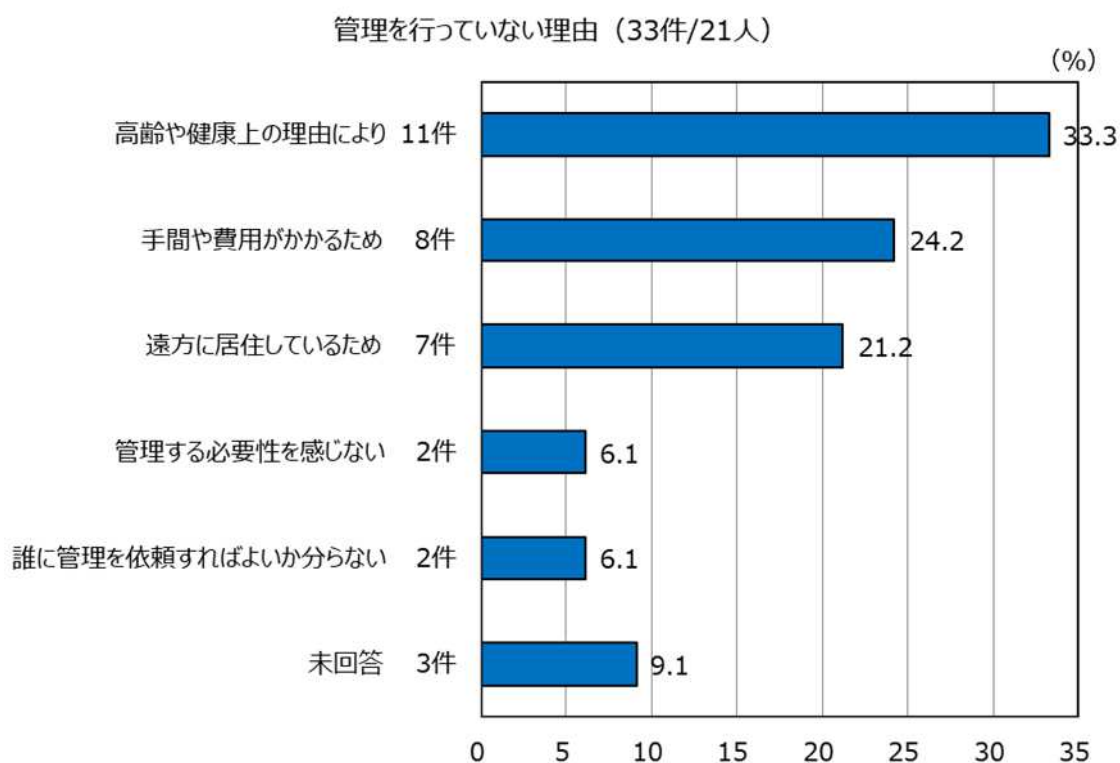


資料編図29 維持管理を行っている者（回答数81件）

資料：令和6年度空家等現況調査

(6) 管理を行っていない理由

○空家について管理を行っていない理由は、「高齢や健康上の理由により」が11件（33.3%）と最も多く、次いで「手間や費用がかかるため」が8件（24.2%）、「遠方に居住しているため」が7件（21.2%）でした。前回調査と比較すると、「遠方に居住しているため」が33.3%減、「高齢や健康上の理由により」が15.1%増と、所有者の維持管理を行えない状況の変化をうかがえる結果となりました。



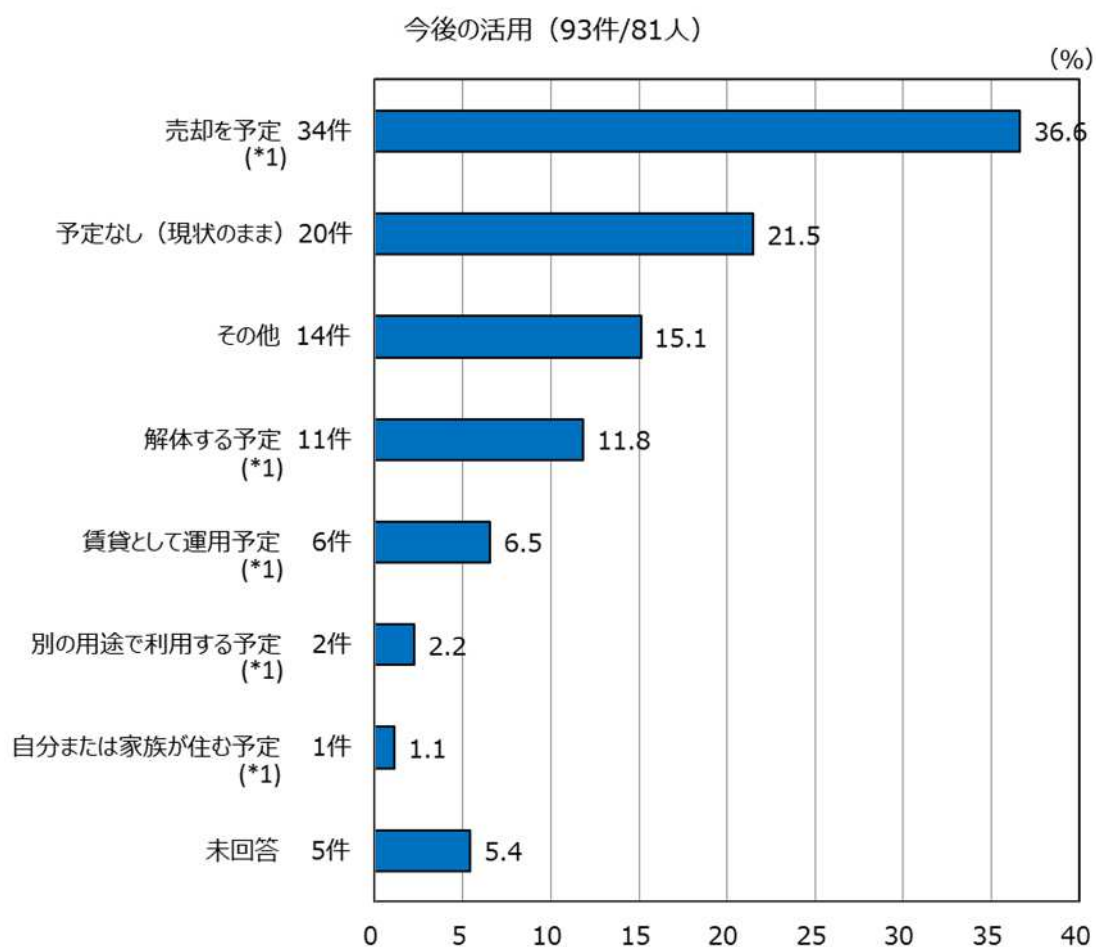
資料編図30 管理を行っていない理由（回答数33件/21人 ※複数回答あり）

資料：令和6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、「売却を予定」が34件(36.6%)と最も多く、次いで「予定なし(現状のまま)」が20件(21.5%)、「その他」が14件(15.1%)、でした。予定がある旨の回答(*1)の合計件数は54件(58.2%)になり、半数以上となりました。

○前回調査結果と比較すると予定ありが約7%増え、予定ないが約12%減っており、空家対策への意識が高まっていることが推察される結果となりました。

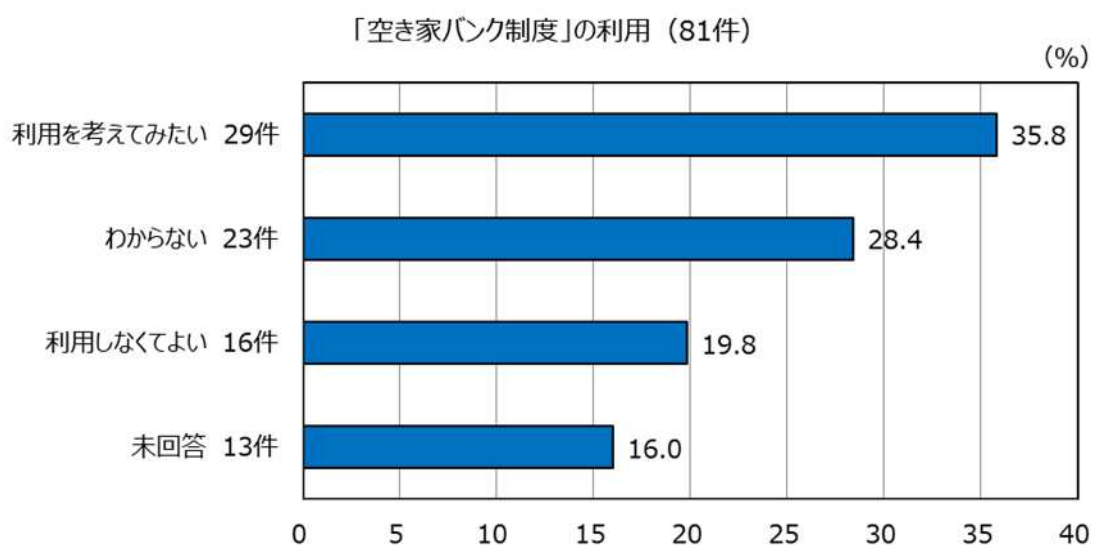


資料編図3-1 今後の活用 (回答数 93 件/81 人 ※複数回答あり)

資料：令和6年度空家等現況調査

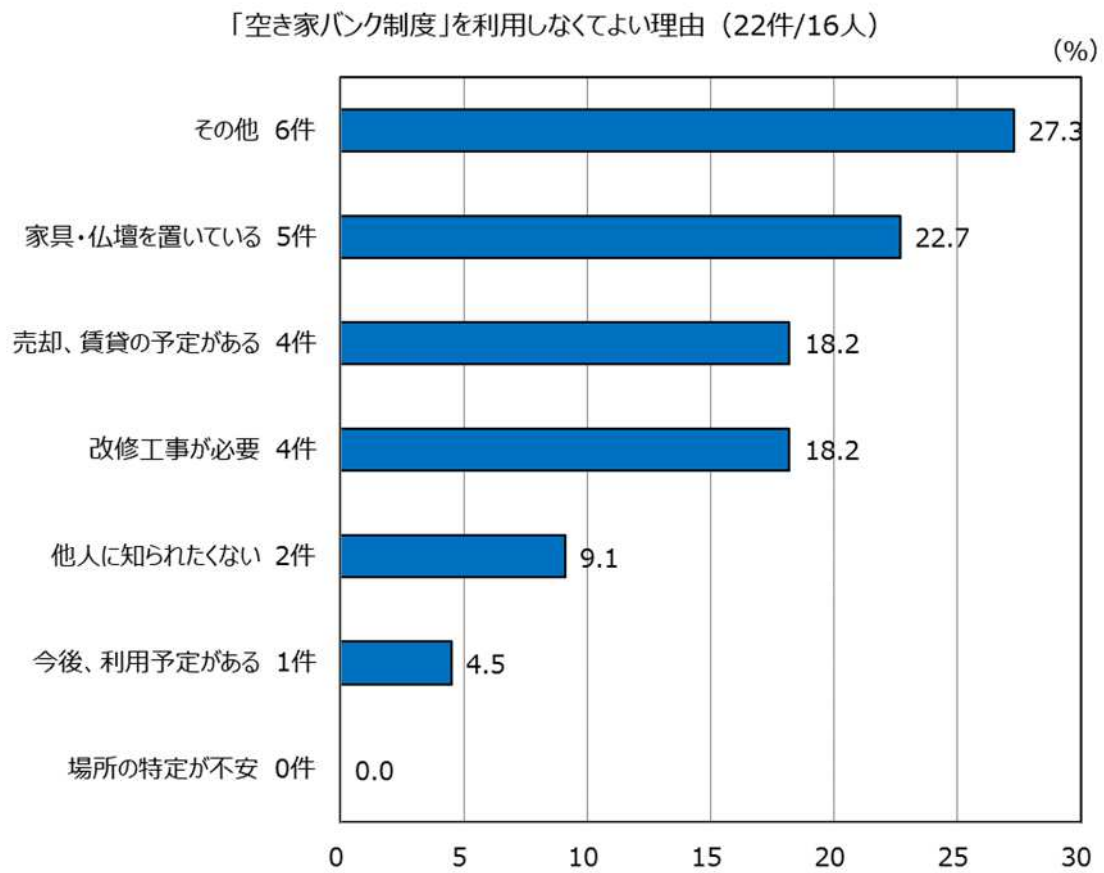
(8) 空き家バンク制度の利用意向

○空き家バンク制度については、「利用を考えてみたい」が29件(35.8%)と最も多く、次いで「わからない」が23件(28.4%)、「利用しなくてよい」が16件(19.8%)でした。前回調査と比較すると「利用を考えてみたい」と、「わからない」の割合が逆転しており、空き家バンク制度が、以前より周知されていることが分かる結果となりました。



資料編図32 「空き家バンク制度」の利用(回答数81件)

資料：令和6年度空家等現況調査

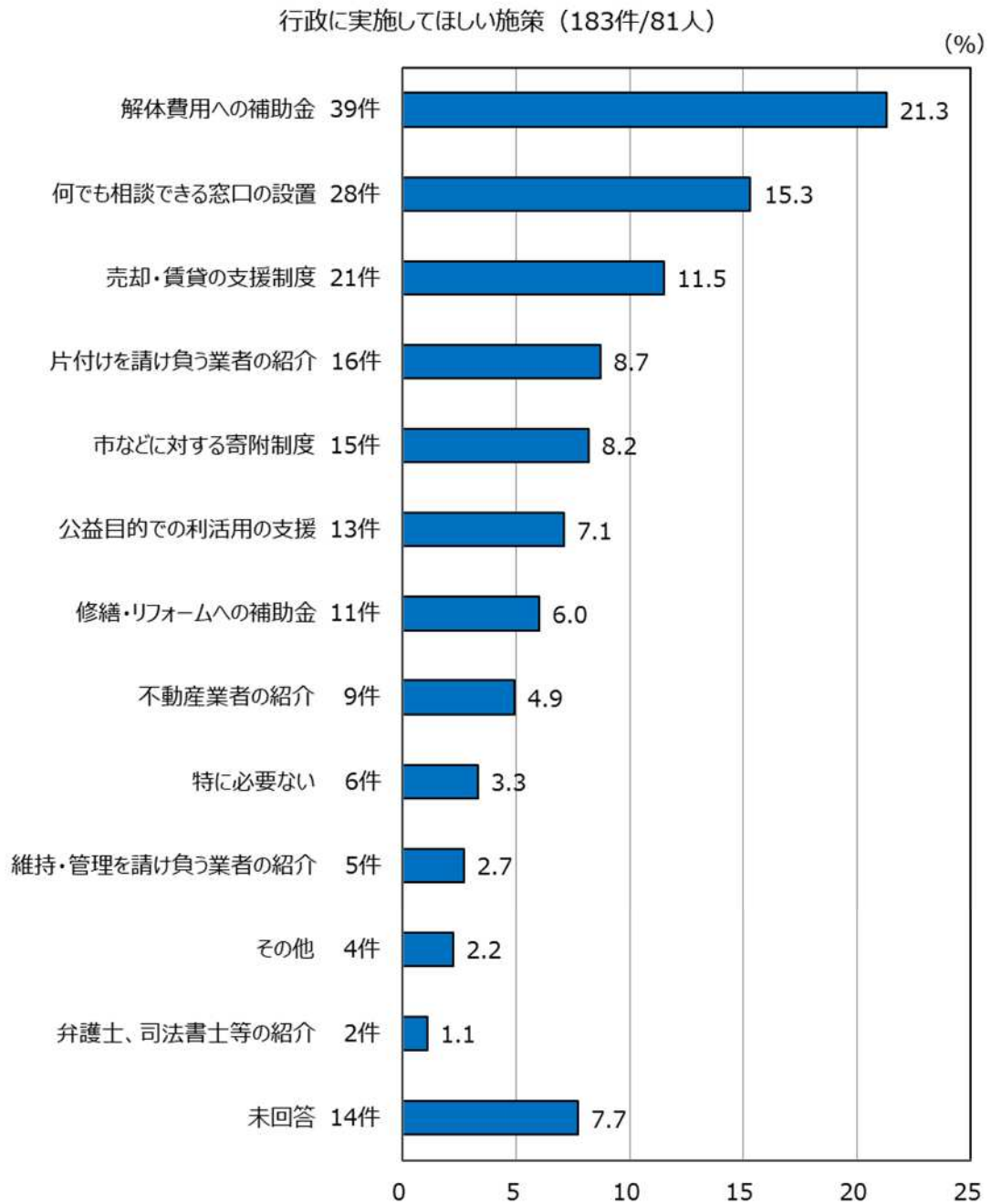


資料編図33 「空き家バンク制度」を利用しなくてよい理由
 (回答数 22 件/16 人 ※複数回答あり)

資料：令和6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39件（21.3%）と最も多く、次いで「何でも相談できる窓口の設置」が28件（15.3%）、「売却・賃貸の支援制度」が21件（11.5%）でした。



資料編図34 行政に実施してほしい施策（回答数 183 件/81 人 ※複数回答あり）

資料：令和6年度空家等現況調査

第 2 次御前崎市空家等対策計画

発 行 御前崎市

編 集 建設経済部 都市整備課

〒437-1692 静岡県 御前崎市 池新田 5585 番地

TEL : 0537-85-1122

FAX : 0537-85-1145

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