

館山市空家等対策計画

令和5年3月

館 山 市

< 目 次 >

| | | |
|---|--|----|
| 1 | 計画策定の基本的考え方..... | 1 |
| | (1) 計画策定の背景..... | 1 |
| | (2) 計画の位置づけ..... | 1 |
| | (3) 計画の期間（国指針2）..... | 2 |
| | (4) 対象エリア（国指針1）..... | 2 |
| | (5) 用語の定義..... | 2 |
| 2 | 空家等の現状と課題..... | 4 |
| | (1) 人口・世帯数の推移（国勢調査）..... | 4 |
| | (2) 住宅総数及び空家の推移（住宅・土地統計）..... | 5 |
| | (3) 市内空家等実態調査..... | 8 |
| | (4) これまでの本市の取組..... | 9 |
| | (5) 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）..... | 11 |
| | (6) 空家をめぐる課題整理..... | 27 |
| 3 | 空家等対策の基本方針..... | 29 |
| | (1) 基本的な対策の方針..... | 29 |
| | (2) 対象となる空家等の把握の方針（国指針3）..... | 30 |
| 4 | 空家等対策の取組..... | 31 |
| | (1) 空家等の発生抑制・予防対策（国指針4）..... | 31 |
| | (2) 空家等の適正管理の促進（国指針4）..... | 32 |
| | (3) 空家等の利活用の促進（国指針5）..... | 33 |
| | (4) 跡地の利活用の促進（国指針5）..... | 34 |
| | (5) 管理不全な空家等の解消（国指針6）..... | 35 |
| 5 | 空家等対策の推進体制..... | 36 |
| | (1) 市民等からの相談への対応（国指針7）..... | 36 |
| | (2) 推進体制の強化（国指針8）..... | 36 |
| 6 | その他空家等対策の実施に向けた取組等..... | 37 |
| | (1) 計画内容の見直し（国指針9）..... | 37 |
| | 資料編..... | 38 |
| | (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法..... | 38 |
| | (2) 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.... | 44 |
| | (3) 特定空家等の判断基準（出典 館山市特定空家等対応マニュアル）..... | 63 |
| | (4) -1 館山市特定空家等対策検討会議設置要綱..... | 79 |
| | (4) -2 館山市空家等対策計画協議会設置要綱..... | 82 |
| | (5) 各種協定書..... | 85 |
| 7 | 令和5年3月 館山市空き家等意向調査 結果報告書..... | 87 |

1 計画策定の基本的考え方

(1) 計画策定の背景

近年、既存の住宅・建築物の老朽化、人口減少、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物等（いわゆる空家等）の増加が社会問題となっています。

このような空家等のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生しています。

こうした中、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という）が全面施行されました。館山市（以下「本市」という。）では、この法律に基づき、適切な管理が行われていない空家等の所有者に対して、行政指導等を実施してきました。

また、本市内の空家の状況を知るため、平成 28 年度及び令和 3 年度に空家実態調査を実施した結果、「周辺に影響を及ぼすおそれのある」空家が 400 件以上確認されるなど、危険な老朽空家等の件数が明らかとなり、これらの空家等に対する早急な対策が必要であることが確認できました。

以上のことから、地域住民の生命、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するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針に基づき、空家等に関する施策を推進するため、「館山市空家等対策計画」を策定することとしました。

(2) 計画の位置づけ

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

また、「第 4 次館山市総合計画」や関連計画と整合を図り、市の空家等の現状や課題を踏まえて具体的な対策やその実施体制などを定める計画として位置付け、空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進し、市民が安心して暮らせるまちづくりを目的として、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施します。

(3)計画の期間(国指針2)

空家等対策を中長期的にとらえ、第4次館山市総合計画や関連計画を参考としながら、計画期間を令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

また、定期的の実態調査を実施するとともに国勢調査や住宅・土地統計調査の結果を参照しながら、本計画に対する評価や検証を行い、計画期間中であっても、社会情勢の変化や国の施策などに応じて適宜見直しを行うこととします。

(4)対象エリア(国指針1)

空家等は、「令和4年度空き家所有者意向調査」の結果、昭和55年以前に建築されたものが4割以上を占め、市内に点在していることに加え、今後更なる少子高齢化による人口減少に伴って空家等の発生が増加することが想定されます。よって、空家等の是正と発生の予防に広域的に取り組んでいく必要があるため、計画の対象地区は市内全域とします。

(5)用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」については、空家特措法に以下のとおり定められています。本計画についても、この条文の定めに基づきしものとし、「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。ただし、「住宅・土地統計調査」を基にした記載については、統計の定義による「空き家」を使用しています。

| | |
|-------|--|
| 空家等 | <p>建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。（空家特措法第2条第1項）</p> <p>* 「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。</p> <p>（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」）</p> <p>* 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家特措法の適用の対象外となります。</p> |
| 特定空家等 | <p>「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</p> <ol style="list-style-type: none">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) |
| 住宅 | 一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改造されたもの (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| 二次的住宅 | 別荘やセカンドハウスになっている住宅 (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| 賃貸用住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| 売却用住宅 | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| その他の住宅 | 上記以外の方が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| 一時現在者のみの住宅 | 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、一時的に使用している住宅 (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| 建築中の住宅 | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの (出典：「平成30年住宅・土地統計調査 調査の結果 用語の解説」) |
| 館山市空家バンク (仮) | 所有者や相続人の方々が、売却や賃貸物件として、空家を利活用したい等の希望がある場合、相談窓口での対応や利用希望者との仲介をする仕組み。本市と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部にて運営される。 |

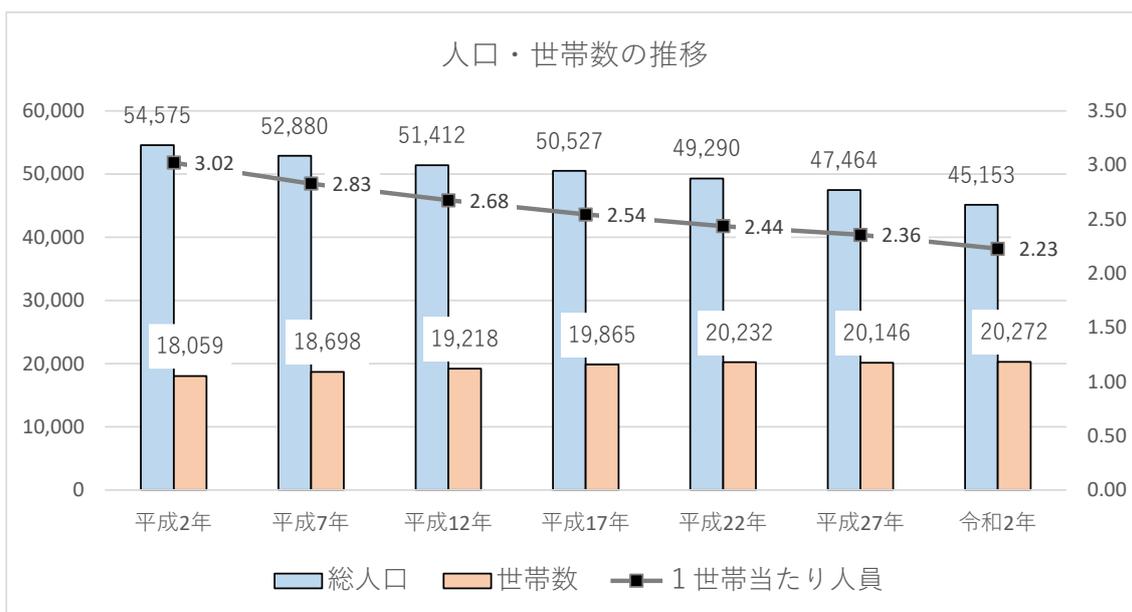
2 空家等の現状と課題

(1)人口・世帯数の推移(国勢調査)

国勢調査によると、令和2年現在の本市の総人口は45,153人、世帯数は20,272世帯で、総人口は減少傾向です。世帯数については増加傾向でしたが近年は横ばいとなっています。

総人口は、昭和25年の国勢調査時がピークで、59,424人となっていました。その後、高度経済成長期には大都市圏への人口流出等により減少基調となり、一時持ち直しの動きがありましたが、昭和55年の56,257人からは減少に転じ、近年はその傾向が強まっています。

総人口が減少する中で、世帯数が増えてきたことから1世帯当たり人員は減少傾向となり、平成2年の3.02人から令和2年には2.23人へと少なくなっています。



(2)住宅総数及び空家の推移(住宅・土地統計)

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は27,450戸であり、そのうち空き家数は7,450戸となっています。

空き家の種類別内訳は、別荘やセカンドハウスなどの「二次的住宅」が2,040戸(27.4%)、「賃貸用の住宅」が1,900戸(25.5%)、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である「その他住宅」が3,470戸(46.6%)となっています。

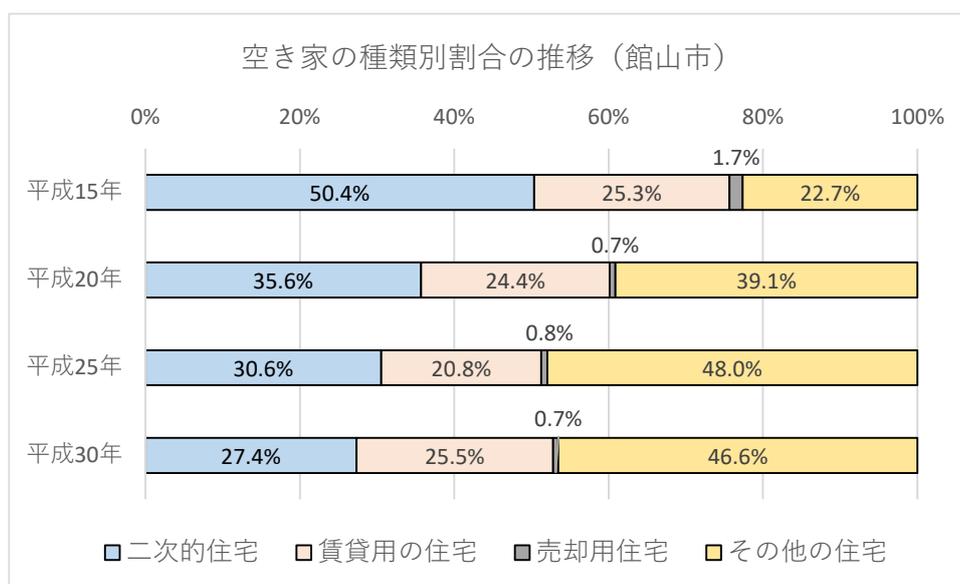
平成15年と比べると、空き家数全体の戸数が約1.8倍に増加しており、「その他の住宅」戸数も3.7倍に増えています。空き家の種類別の割合としても22.7%から46.6%へと約2倍に増えています。

■ 本市の住宅総数及び空き家数の推移

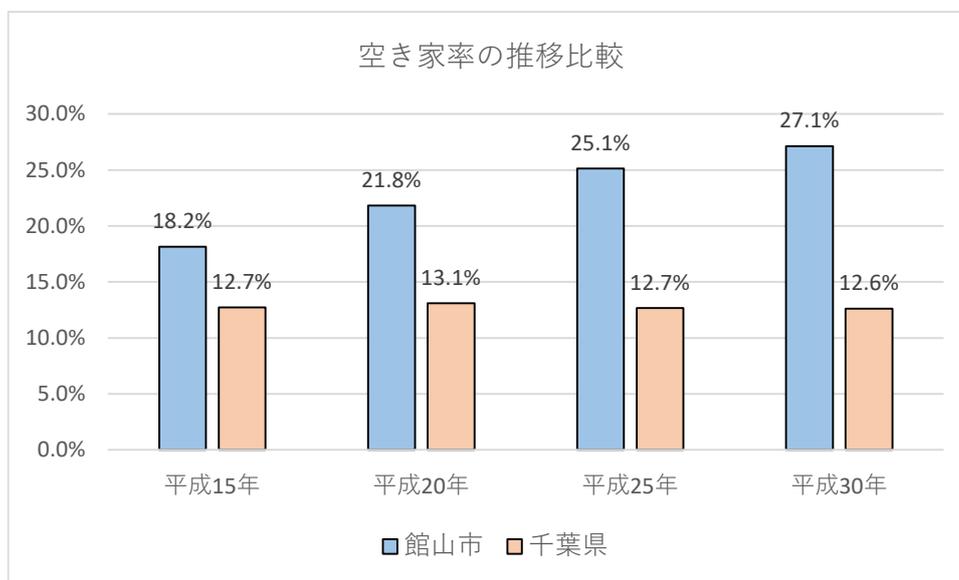
(単位：戸)

| | | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅総数(戸) | | 22,860 | 25,350 | 26,270 | 27,450 |
| 居住世帯あり | | 18,540 | 19,620 | 19,550 | 19,950 |
| 居住世帯なし | | 4,330 | 5,730 | 6,720 | 7,500 |
| 空き家(戸) | 一時現在舎のみ | 130 | 90 | 60 | 30 |
| | 二次的住宅 | 2,090 | 1,970 | 2,020 | 2,040 |
| | 賃貸用の住宅 | 1,050 | 1,350 | 1,370 | 1,900 |
| | 売却用住宅 | 70 | 40 | 50 | 50 |
| | その他の住宅 | 940 | 2,160 | 3,170 | 3,470 |
| | 建築中 | 40 | 120 | 50 | 10 |

資料：住宅・土地統計調査



空き家率について千葉県全体と比較すると、千葉県全体の空き家率は 12～13%で推移しているのに対し、本市の空き家率は、平成 15 年の 18.2%から平成 30 年には 27.1%へと増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

<住宅・土地統計調査における空き家について>

住宅・土地統計調査は、統計理論に基づいて定めた方法により、市町村の人口規模別に調査区抽出率を設定して調査単位区を設定し、その調査単位区内から、調査対象となる住戸を無作為に抽出して調査を行う標本調査です。

住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空き家」の定義は、「住宅・土地統計調査による空き家の解説」にて、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」と示されています。

また、住宅・土地統計調査における空き家の数は、“棟数”ではなく“戸数”で集計しています。このことから、共同住宅の空き室については、1室でも空き室があれば集計しています。

一方、本計画における実態調査の空家数は、棟数で数えています。そのため、共同住宅における空家数の定義は、全室が空室となっていなくても、1棟として集計しています。

以上のことから、住宅土地統計調査における「空き家」と本調査における「空家」の数は一致しません。

なお、本計画は、空家特措法に基づく計画であることから「空家」を使用し、住宅・土地統計調査結果を記載する場合のみ「空き家」を使用します。

本市の空き家のうち腐朽・破損がある住宅は、平成 30 年住宅・土地統計調査で 1,170 戸あり、空き家総数に占める割合は 15.7%となっています。

種類別にみると、「二次的住宅」は 2.9%ですが、「その他の住宅」は 23.9%、830 戸に「腐朽・破損がある」との結果です。

■ 腐朽・破損がある空き家の割合

単位：戸

| | 空き家 総数 | 腐朽・破損あり空き家の種類別内訳 | | | |
|----------------|-----------|------------------|------------|------------|------------|
| | | 二次的 住宅 | 賃貸用の 住宅 | 売却用の 住宅 | その他の 住宅 |
| 総数(戸) | 7,450 | 2,040 | 1,900 | 50 | 3,470 |
| 腐朽・破損ありの空き家(戸) | 1,170 | 60 | 270 | - | 830 |
| 腐朽・破損ありの空き家の割合 | 15.7% | 2.9% | 14.2% | - | 23.9% |

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

本市の腐朽・破損がある空き家を種類別にみると、腐朽・破損がある空き家総数 1,170 戸のうち、「その他の住宅」が 830 戸で 70.9%と多くを占めています。

千葉県全体では腐朽・破損がある空き家のうち「その他の住宅」の割合は 50.8%でした。本市の場合が県平均よりも腐朽・破損がある空き家に占める「その他の住宅」の割合が高いといえ、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が多いと思われます。

■ 腐朽・破損がある空き家の種類別状況

単位：戸

| | | 空き家 総数 | 腐朽・破損 あり総数 | 腐朽・破損あり空き家の種類別内訳 | | | |
|----------------------|-----|-----------|---------------|------------------|------------|------------|------------|
| | | | | 二次的 住宅 | 賃貸用の 住宅 | 売却用の 住宅 | その他の 住宅 |
| 空き家 (戸) | 館山市 | 7,450 | 1,170 | 60 | 270 | - | 830 |
| | 千葉県 | 382,500 | 72,900 | 2,000 | 32,000 | 1,900 | 37,000 |
| うち腐朽・ 破損あり の割合 | 館山市 | 100.0% | 15.7% | 5.1% | 23.1% | - | 70.9% |
| | 千葉県 | 100.0% | 19.1% | 2.7% | 43.9% | 2.6% | 50.8% |

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(3)市内空家等実態調査

本市では平成 28 年度と令和 3 年度に、市内の空家実態調査を実施しました。平成 28 年度調査は全数調査ですが、令和 3 年度調査は平成 28 年度調査以降に新規に空家となったもののみを調査対象としました。よって、平成 28 年度調査時の危険空家については、解体や改修が行われている空家がある一方、当時危険ではなかった空家が危険空家に移行している可能性があります。

この結果は「住宅・土地統計調査」における「腐朽・破損ありの空き家」（その他の住宅）の割合（23.9%）よりもやや少なくなっており、調査手法の違いから結果に乖離がみられます。

令和 3 年度の調査では、本市職員による現地調査を実施しており、危険空家以外の内訳を把握できました。その結果、「利活用可能」が 44.0%、「空店舗」が 4.8%となり、合わせると約半数が“利活用可能な空家”（一部の腐朽・破損はあっても、利活用が可能と思われる空家を含む）になると考えられます。

なお、外観目視の結果、空家と判定されたものでも、「非空家」や既に「更地」となっているものもあり、本市の空家等情報も随時更新する必要があると思われま

<参考>

■危険空家数：①+②=471 件

（第 1 回全体+第 2 回全体=1,972+1,103=3,075 件の 15.3%）

■ 第 1 回 館山市空家実態調査(平成 28 年度)

| | 全体 | 危険空家 ① | 危険空家 以外 |
|----|--------|-----------|------------|
| 件数 | 1,972 | 233 | 1,739 |
| 比率 | 100.0% | 11.8% | 88.2% |

資料：平成 28 年度空家実態調査

■ 第 2 回 館山市空家実態調査(令和 3 年度)

| | 全体 | 危険空家 ② | 危険空家 以外 | 危険空家以外の内訳 | | | | |
|----|--------|-----------|------------|-----------|------|-----------|------|------|
| | | | | 非空家 | 空店舗 | 利活用 可能 | 更地 | 不明 |
| 件数 | 1,103 | 238 | 865 | 251 | 53 | 485 | 63 | 13 |
| 比率 | 100.0% | 21.6% | 78.4% | 22.8% | 4.8% | 44.0% | 5.7% | 1.2% |

資料：令和 3 年度空家実態調査

注 1：令和 2 年度にゼンリンが行った調査結果（本市が保有する空家等情報をベースに行った外観目視調査）をもとに、令和 4 年 1 月～3 月に本市職員による現地調査を行い、令和 2 年 10 月時点の空家等情報を更新したもの。

注 2：不明は敷地や道路、周辺が木々に覆われているため、家屋を確認できなかったケースである。

(4)これまでの本市の取組

① 空家等調査の実施

空家特措法に基づく空家等対策計画には、空家等の調査に関する事項を定めることとされており、本市ではこれまで、平成 28 年度と令和 3 年度に空家等の実態調査を実施してきました。

特に、令和 3 年度には、「館山市特定空家等判定基準」に基づいた職員による「外観調査票」整理を行い、空家管理システムの情報の更新を実施しました。

その結果は先に記載したとおりであり、危険空家 471 件を把握したほか、空家と判定されても、約半数は、利活用可能と思われる空家等であることが判明しています。

令和 4 年度は、利活用可能と思われる空家の所有者（管理者）に管理状況や利活用の意向等を確認するためのアンケート調査を実施しました。

その結果、約半数は「現在でも住める状態」であること、4 割近くは売却や賃貸の意向（既に業者に依頼しているものを含む）があること、約 1 割は解体意向であることが明らかになっています。

（詳細については（5）を参照）

② 特定空家等の解消のための取組

空家特措法における指導、勧告については館山市特定空家等対応マニュアルに基づき、立入調査による点数の結果により行われます。また、本市では、平成 29 年度に「館山市特定空家等対策検討会議」を設置し、空家特措法の勧告や命令に対する行政処分の実施に関し、有識者から幅広い意見を求め、空家対策を進めてきました。

その結果指導対象となった特定空家等の指定による指導や勧告の結果、特定空家等の指定が解消した件数は以下の通りです。

| 年度 | 項目 | 件数 |
|----------|------------|-------|
| 平成 29 年度 | 指導・勧告 | 29 |
| | 解消 | |
| 平成 30 年度 | 指導・勧告 | 31 |
| | 解消 | |
| 令和元年度 | 指導・勧告 | 31 |
| | 解消（H29～R1） | 43 |
| 令和 2 年度 | 指導・勧告 | 5 |
| | 解消 | 1 |
| 令和 3 年度 | 指導・勧告 | 3 |
| | 解消 | 18 |
| 合計 | 指導・勧告 99 | 解消 47 |

※令和 1～3 年 令和元年房総半島台風等の対応のため、件数が減少しています。

また、勧告による措置が履行されない場合、館山市特定空家等対応マニュアルによる実施基準に該当する場合は命令が行われ、命令期限内に措置が履行されない場合は行政代執行として行政による解体が行われる可能性があります。本市での命令の事例

は 2 件であり、その内 1 件は、相続人不存在のために略式代執行が行われ、もう 1 件については、命令期限内に所有者等による解体の意思が示された後、解体が履行されたため、命令の撤回をしました

③ 空家等の利活用のための取組

本市では、令和 4 年 8 月に一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部との間で「館山市空家バンク（仮）を活用した空家対策に関する協定書」を締結し、特定空家等および利活用可能な空き家を活用するための「館山市空家バンク（仮）」の設置を進めています。

(5) 空き家所有者等意向調査(アンケート調査)

(令和5年3月 館山市空き家等意向調査 結果報告書より抜粋。全文はP87～)

調査概要

1. 調査の目的

空家等対策計画の策定にあたり、空き家に対する今後の支援制度等の検討資料とさせていただくため、利活用が見込める空き家の所有者に対し、建物の現状や将来の利活用に関する意向調査を実施しました。

2. 調査の方法

- (1)調査対象 : 空き家の実態調査により判明した有効活用が見込める約 600 件の空き家
- (2)調査方法 : 上記の空き家所有者等 560 名へアンケート用紙を郵送で配布し、郵送により回収

3. アンケート実施期間

令和4年12月28日(水)～令和5年1月20日(金)

4. 調査数及び回収状況

| | |
|-----------------|-------|
| 総調査件数 | 600 |
| 送付先件数 | 560 |
| 送付先不明での戻り数 | 20 |
| 調査件数(総調査件数-戻り数) | 580 |
| 回収数 | 289 |
| 回収率(回収数/調査件数) | 49.8% |
| 回答拒否(全問無回答) | 4 |
| 有効回答数(回収数-回答拒否) | 285 |

※空き家所在地と所有者が同じものについては送付先を統一しているため、総調査件数と送付先件数が異なります。

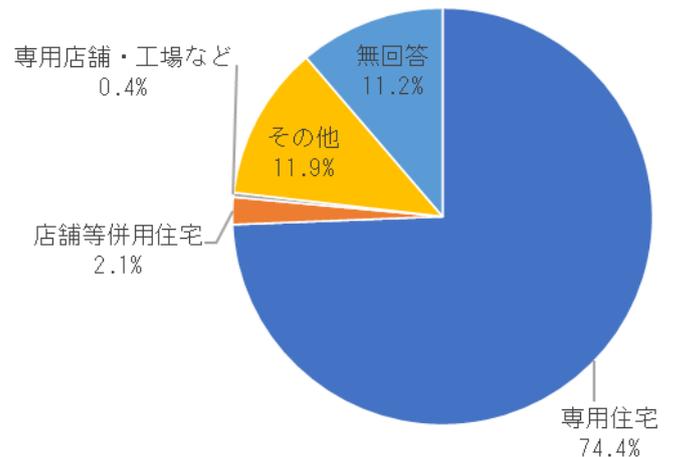
アンケート集計結果

1. 空き家の状態について

問1 あなたが所有または管理している空き家の種類をお答えください。[1つ]

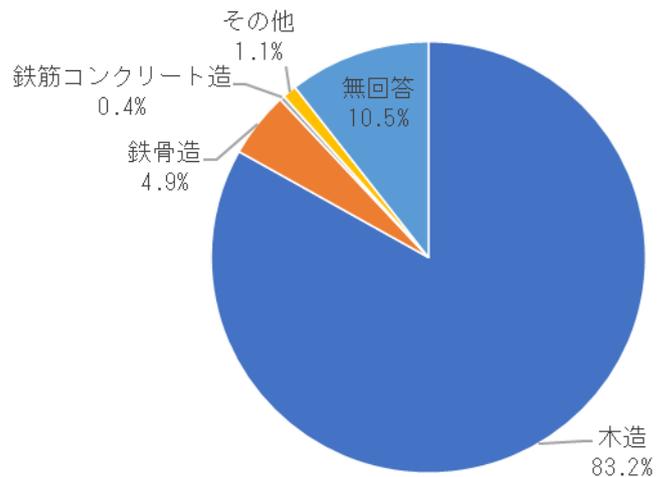
問1 回答:253件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|--------------|-----|--------|
| 1. 専用住宅 | 212 | 74.4% |
| 2. 店舗等併用住宅 | 6 | 2.1% |
| 3. 専用店舗・工場など | 1 | 0.4% |
| 4. その他 | 34 | 11.9% |
| 無回答 | 32 | 11.2% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



問2 あなたが所有または管理している空き家の構造をお答えください。[1つ]

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|--------------|-----|--------|
| 1. 木造 | 237 | 83.2% |
| 2. 鉄骨造 | 14 | 4.9% |
| 3. 鉄筋コンクリート造 | 1 | 0.4% |
| 4. その他 | 3 | 1.1% |
| 無回答 | 30 | 10.5% |
| 総数 | 285 | 100.0% |

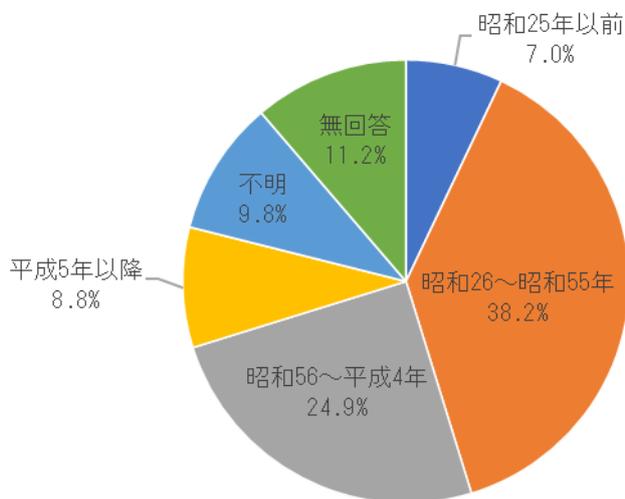


問2 回答:255件

問3 あなたが所有または管理している空き家の建築時期をお答えください。〔1つ〕

問3 回答:253件

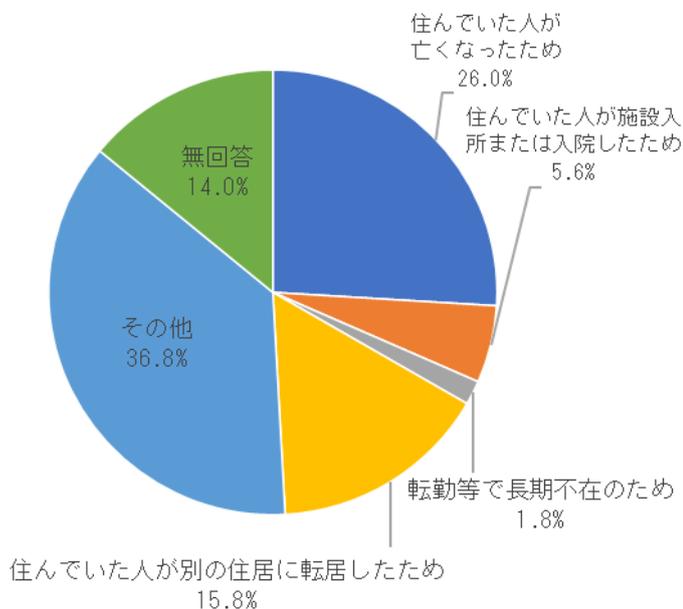
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------|-----|--------|
| 1. 昭和25年以前 | 20 | 7.0% |
| 2. 昭和26～昭和55年 | 109 | 38.2% |
| 3. 昭和56～平成4年 | 71 | 24.9% |
| 4. 平成5年以降 | 25 | 8.8% |
| 5. 不明 | 28 | 9.8% |
| 無回答 | 32 | 11.2% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



問4 あなたが所有または管理している家に人が住まなくなった(空き家になった)理由をお答えください。〔1つ〕

問4 回答:245件

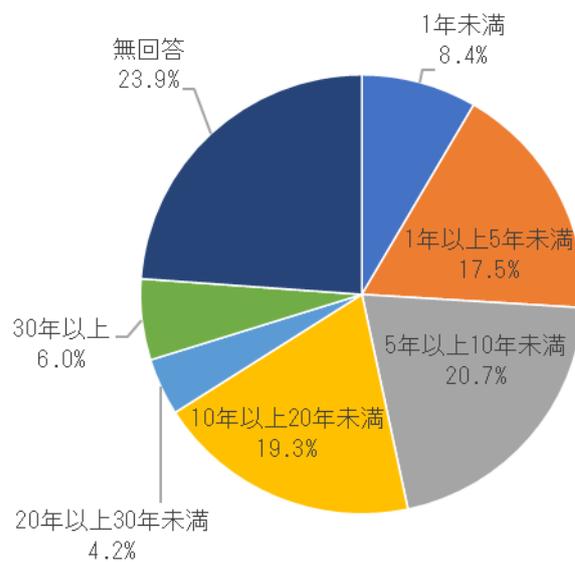
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------------------|-----|--------|
| 1. 住んでいた人が亡くなったため | 74 | 26.0% |
| 2. 住んでいた人が施設入所または入院したため | 16 | 5.6% |
| 3. 転勤等で長期不在のため | 5 | 1.8% |
| 4. 住んでいた人が別の住居に転居したため | 45 | 15.8% |
| 5. その他 | 105 | 36.8% |
| 無回答 | 40 | 14.0% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



問5 あなたが所有または管理している家に人が住まなくなってから、どのくらい経過しているかをお答えください。
[1つ]

問5 回答:217件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------|-----|--------|
| 1. 1年未満 | 24 | 8.4% |
| 2. 1年以上5年未満 | 50 | 17.5% |
| 3. 5年以上10年未満 | 59 | 20.7% |
| 4. 10年以上20年未満 | 55 | 19.3% |
| 5. 20年以上30年未満 | 12 | 4.2% |
| 6. 30年以上 | 17 | 6.0% |
| 無回答 | 68 | 23.9% |
| 総数 | 285 | 100.0% |

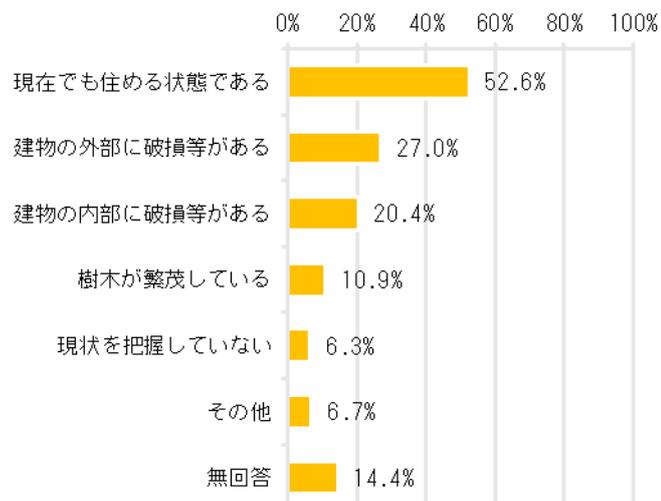


問 6 あなたが所有または管理している空き家がどのような状態かお答えください。[いくつでも]

回答:248 件 項目回答:353 件

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 構成比 |
|------|--------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 353 | | 248 | 87% |
| | 現在でも住める状態である | 150 | 52.6% | | |
| | 建物の外部に破損等がある | 77 | 27.0% | | |
| | 建物の内部に破損等がある | 58 | 20.4% | | |
| | 樹木が繁茂している | 31 | 10.9% | | |
| | 現状を把握していない | 18 | 6.3% | | |
| | その他 | 19 | 6.7% | | |
| 回答なし | 無回答 | 37 | 13.0% | 37 | 13% |
| | 総数 | 390 | | 285 | 100% |

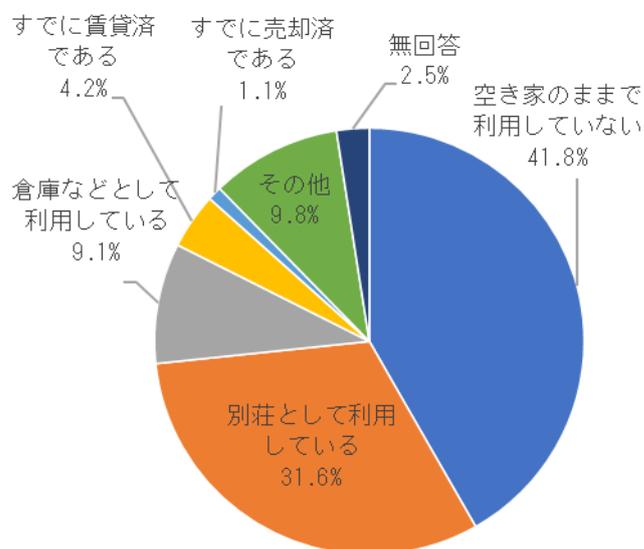
(構成比は、項目回答/人数)



問 7 あなたが所有または管理している空き家は、現在どのように利用していますかお答えください。[1つ]

問 7 回答:285 件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------------|-----|--------|
| 1. 空き家のままで利用していない | 119 | 41.8% |
| 2. 別荘として利用している | 90 | 31.6% |
| 3. 倉庫などとして利用している | 26 | 9.1% |
| 4. すでに賃貸済である | 12 | 4.2% |
| 5. すでに売却済である | 3 | 1.1% |
| 6. その他 | 28 | 9.8% |
| 無回答 | 7 | 2.5% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



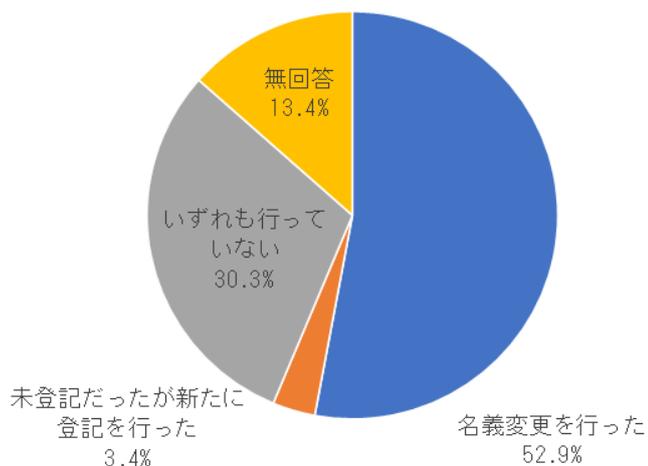
2. 空き家の管理について

問 8 あなたが所有または管理している空き家について、登記または名義変更は行いましたかお答えください。〔1つ〕

問 8 回答:103 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|-----|--------|
| 1. 名義変更を行った | 63 | 52.9% |
| 2. 未登記だったが新たに登記を行った | 4 | 3.4% |
| 3. いずれも行っていない | 36 | 30.3% |
| 4. 無回答 | 16 | 13.4% |
| 総数 | 119 | 100.0% |

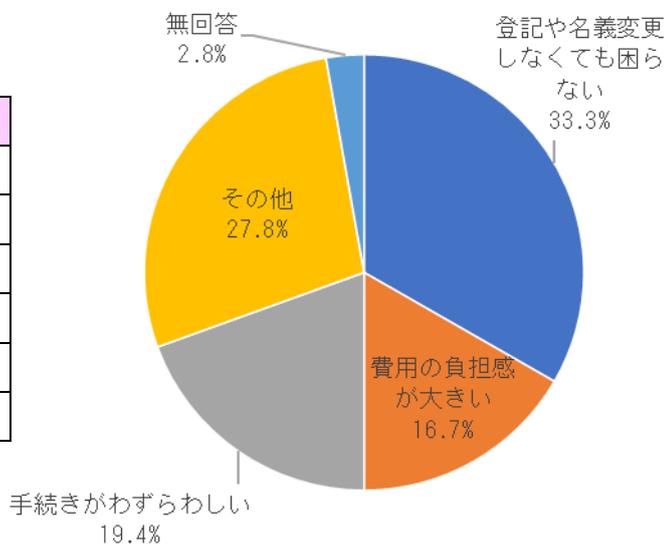


問 9 問 8 で「3」と回答した方に伺います。あなたが所有または管理している空き家の名義変更または登記を行っていない理由お答えください。〔1つ〕

問 9 回答:35 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」、問 8 で「いずれも行っていない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|----|--------|
| 1. 登記や名義変更しなくても困らない | 12 | 33.3% |
| 2. 費用の負担感が大きい | 6 | 16.7% |
| 3. 手続きがわずらわしい | 7 | 19.4% |
| 4. その他 | 10 | 27.8% |
| 無回答 | 1 | 2.8% |
| 総数 | 36 | 100.0% |

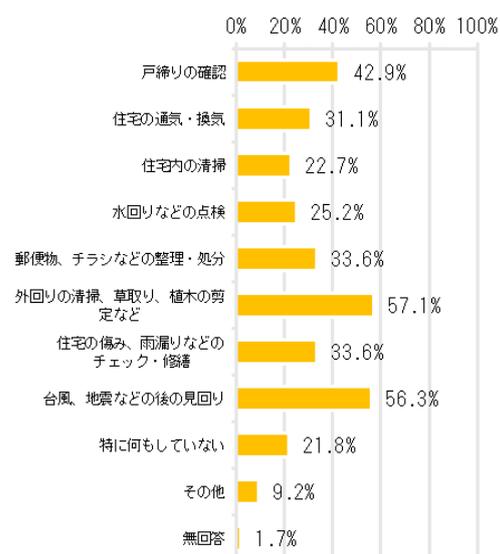


問 10 あなたが所有または管理している空き家について、どのように管理されているかお答えください。[いくつでも]

回答:117件 項目回答:397件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|---------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 397 | | 117 | 98% |
| | 戸締りの確認 | 51 | 42.9% | | |
| | 住宅の通気・換気 | 37 | 31.1% | | |
| | 住宅内の清掃 | 27 | 22.7% | | |
| | 水回りなどの点検 | 30 | 25.2% | | |
| | 郵便物、チラシなどの整理・処分 | 40 | 33.6% | | |
| | 外回りの清掃、草取り、植木の剪定など | 68 | 57.1% | | |
| | 住宅の傷み、雨漏りなどのチェック・修繕 | 40 | 33.6% | | |
| | 台風、地震などの後の見回り | 67 | 56.3% | | |
| | 特に何もしていない | 26 | 21.8% | | |
| | その他 | 11 | 9.2% | | |
| 回答なし | 無回答 | 2 | 1.7% | 2 | 2% |
| 総数 | | 399 | | 119 | 100% |

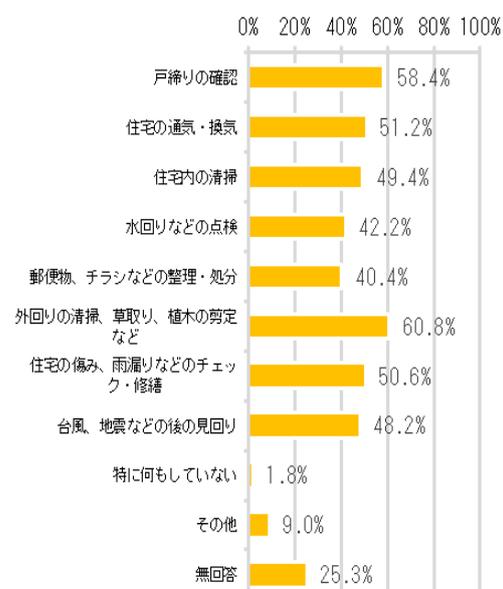


(構成比は、項目回答/人数)

回答:124件 項目回答:726件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|---------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 684 | | 124 | 75% |
| | 戸締りの確認 | 97 | 58.4% | | |
| | 住宅の通気・換気 | 85 | 51.2% | | |
| | 住宅内の清掃 | 82 | 49.4% | | |
| | 水回りなどの点検 | 70 | 42.2% | | |
| | 郵便物、チラシなどの整理・処分 | 67 | 40.4% | | |
| | 外回りの清掃、草取り、植木の剪定など | 101 | 60.8% | | |
| | 住宅の傷み、雨漏りなどのチェック・修繕 | 84 | 50.6% | | |
| | 台風、地震などの後の見回り | 80 | 48.2% | | |
| | 特に何もしていない | 3 | 1.8% | | |
| | その他 | 15 | 9.0% | | |
| 回答なし | 無回答 | 42 | 25.3% | 42 | 25% |
| 総数 | | 726 | | 166 | 100% |



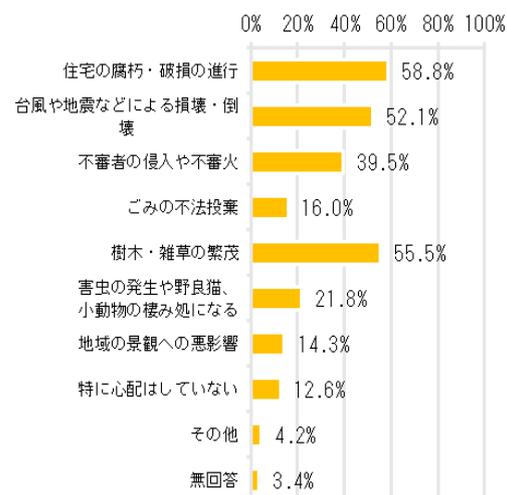
(構成比は、項目回答/人数)

問 11 あなたが所有または管理している空き家の管理について、どのようなことを心配しているか
お答えください。[いくつでも]

回答:115件 項目回答:327件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|--------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 327 | | 115 | 97% |
| | 住宅の腐朽・破損の進行 | 70 | 58.8% | | |
| | 台風や地震などによる損壊・倒壊 | 62 | 52.1% | | |
| | 不審者の侵入や不審火 | 47 | 39.5% | | |
| | ごみの不法投棄 | 19 | 16.0% | | |
| | 樹木・雑草の繁茂 | 66 | 55.5% | | |
| | 害虫の発生や野良猫、 小動物の棲み処になる | 26 | 21.8% | | |
| | 地域の景観への悪影響 | 17 | 14.3% | | |
| | 特に心配はしていない | 15 | 12.6% | | |
| | その他 | 5 | 4.2% | | |
| 回答なし | 無回答 | 4 | 3.4% | 4 | 3% |
| 総数 | | 331 | | 119 | 100% |

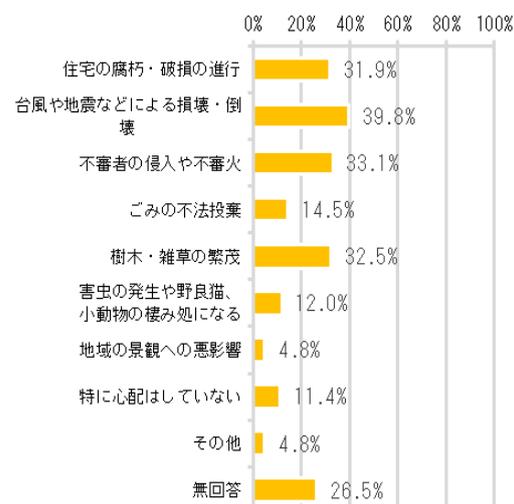


(構成比は、項目回答/人数)

回答:122件 項目回答:307件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|--------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 307 | | 122 | 73% |
| | 住宅の腐朽・破損の進行 | 53 | 31.9% | | |
| | 台風や地震などによる損壊・倒壊 | 66 | 39.8% | | |
| | 不審者の侵入や不審火 | 55 | 33.1% | | |
| | ごみの不法投棄 | 24 | 14.5% | | |
| | 樹木・雑草の繁茂 | 54 | 32.5% | | |
| | 害虫の発生や野良猫、 小動物の棲み処になる | 20 | 12.0% | | |
| | 地域の景観への悪影響 | 8 | 4.8% | | |
| | 特に心配はしていない | 19 | 11.4% | | |
| | その他 | 8 | 4.8% | | |
| 回答なし | 無回答 | 44 | 26.5% | 44 | 27% |
| 総数 | | 351 | | 166 | 100% |



(構成比は、項目回答/人数)

数)

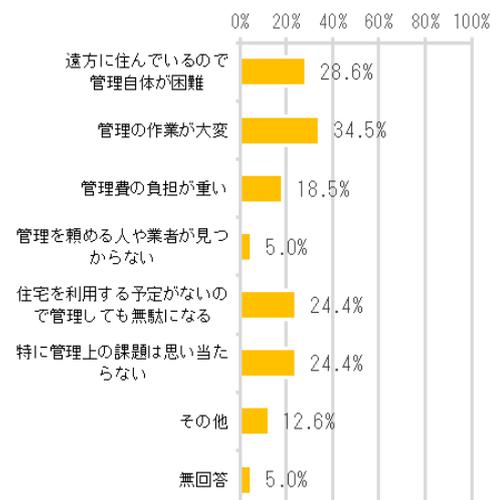
問 12 あなたが所有または管理している空き家の管理について、管理上の課題は何ですかお答えください。[いくつでも]

回答:113件 項目回答:176件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|--------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 176 | | 113 | 95% |
| | 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 34 | 28.6% | | |
| | 管理の作業が大変 | 41 | 34.5% | | |
| | 管理費の負担が重い | 22 | 18.5% | | |
| | 管理を頼める人や業者が見つからない | 6 | 5.0% | | |
| | 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 29 | 24.4% | | |
| | 特に管理上の課題は思い当たらない | 29 | 24.4% | | |
| | その他 | 15 | 12.6% | | |
| 回答なし | 無回答 | 6 | 5.0% | 6 | 5% |
| 総数 | | 182 | | 119 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)

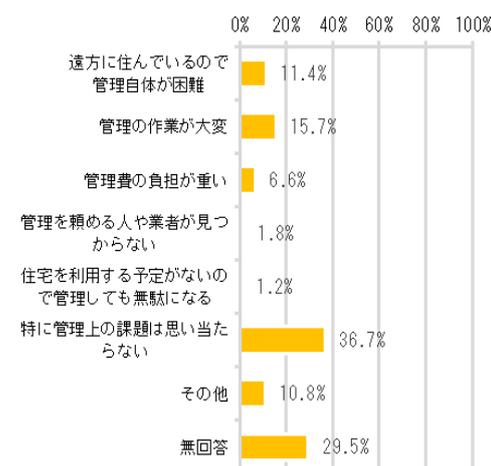


回答:117件 項目回答:140件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|--------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 140 | | 117 | 70% |
| | 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 19 | 11.4% | | |
| | 管理の作業が大変 | 26 | 15.7% | | |
| | 管理費の負担が重い | 11 | 6.6% | | |
| | 管理を頼める人や業者が見つからない | 3 | 1.8% | | |
| | 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 2 | 1.2% | | |
| | 特に管理上の課題は思い当たらない | 61 | 36.7% | | |
| | その他 | 18 | 10.8% | | |
| 回答なし | 無回答 | 49 | 29.5% | 49 | 30% |
| 総数 | | 189 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)



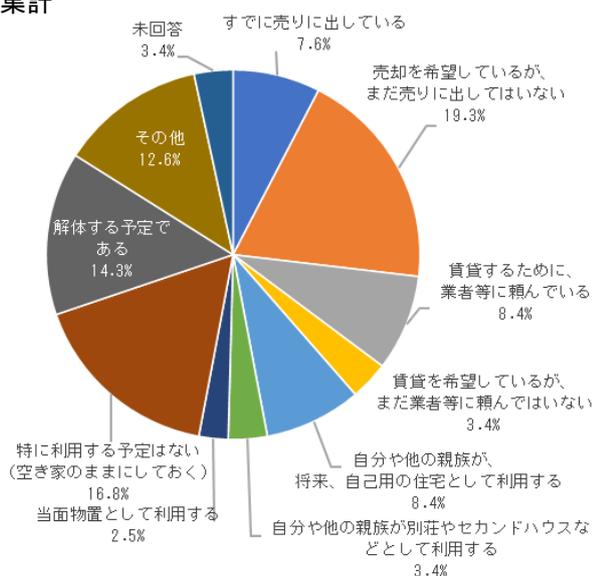
3. 空き家の利活用の予定について

問 13 あなたが所有または管理している空き家を、どのように活用する予定かお答えください。〔1つ〕

問 13 回答:115 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|--------------------------------|-----|--------|
| 1. すでに売りに出している | 9 | 7.6% |
| 2. 売却を希望しているが、まだ売りに出してはいない | 23 | 19.3% |
| 3. 賃貸するために、業者等に頼んでいる | 10 | 8.4% |
| 4. 賃貸を希望しているが、まだ業者等に頼んではない | 4 | 3.4% |
| 5. 自分や他の親族が、将来、自己用の住宅として利用する | 10 | 8.4% |
| 6. 自分や他の親族が別荘やセカンドハウスなどとして利用する | 4 | 3.4% |
| 7. 当面物置として利用する | 3 | 2.5% |
| 8. 特に利用する予定はない(空き家のままにしておく) | 20 | 16.8% |
| 9. 解体する予定である | 17 | 14.3% |
| 10. その他 | 15 | 12.6% |
| 無回答 | 4 | 3.4% |
| 総数 | 119 | 100.0% |

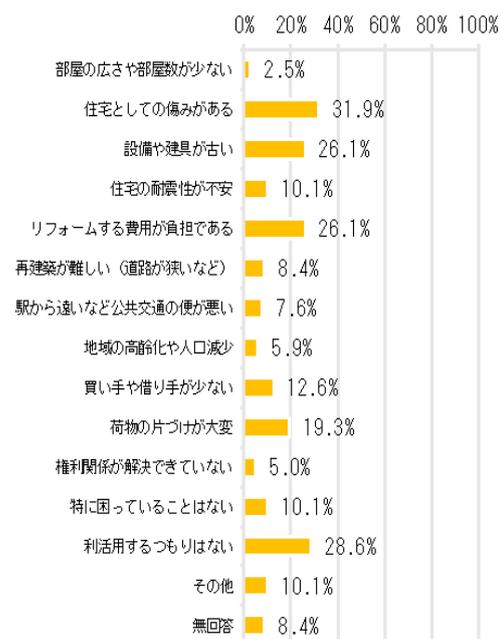


問 14 あなたが所有または管理している空き家を利活用する上で困っていることは何かお答えください。〔いくつでも〕

問 14 回答:109 件 項目回答:243 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | 243 | | 109 | 92% |
| 部屋の広さや部屋数が少ない | 3 | 2.5% | | |
| 住宅としての傷みがある | 38 | 31.9% | | |
| 設備や建具が古い | 31 | 26.1% | | |
| 住宅の耐震性が不安 | 12 | 10.1% | | |
| リフォームする費用が負担である | 31 | 26.1% | | |
| 再建築が難しい(道路が狭いなど) | 10 | 8.4% | | |
| 駅から遠いなど公共交通の便が悪い | 9 | 7.6% | | |
| 地域の高齢化や人口減少 | 7 | 5.9% | | |
| 買い手や借り手が少ない | 15 | 12.6% | | |
| 荷物の片づけが大変 | 23 | 19.3% | | |
| 権利関係が解決できていない | 6 | 5.0% | | |
| 特に困っていることはない | 12 | 10.1% | | |
| 利活用するつもりはない | 34 | 28.6% | | |
| その他 | 12 | 10.1% | | |
| 回答なし | 無回答 | | 10 | 8% |
| | 253 | | 119 | 100% |



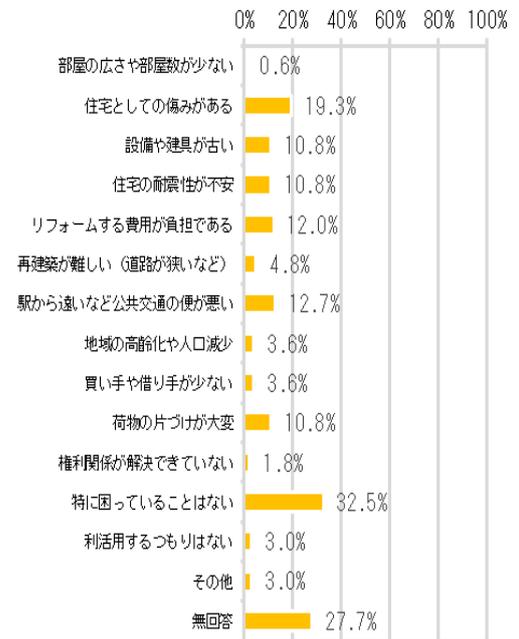
(構成比は、項目回答/人数)

問 14 回答:120 件 項目回答:215 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 215 | | 120 | 72% |
| | 部屋の広さや部屋数が少ない | 1 | 0.6% | | |
| | 住宅としての傷みがある | 32 | 19.3% | | |
| | 設備や建具が古い | 18 | 10.8% | | |
| | 住宅の耐震性が不安 | 18 | 10.8% | | |
| | リフォームする費用が負担である | 20 | 12.0% | | |
| | 再建築が難しい(道路が狭いなど) | 8 | 4.8% | | |
| | 駅から遠いなど公共交通の便が悪い | 21 | 12.7% | | |
| | 地域の高齢化や人口減少 | 6 | 3.6% | | |
| | 買い手や借り手が少ない | 6 | 3.6% | | |
| | 荷物の片づけが大変 | 18 | 10.8% | | |
| | 権利関係が解決できていない | 3 | 1.8% | | |
| | 特に困っていることはない | 54 | 32.5% | | |
| | 利活用するつもりはない | 5 | 3.0% | | |
| | その他 | 5 | 3.0% | | |
| 回答なし | 無回答 | 46 | 27.7% | 46 | 28% |
| | | 261 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)



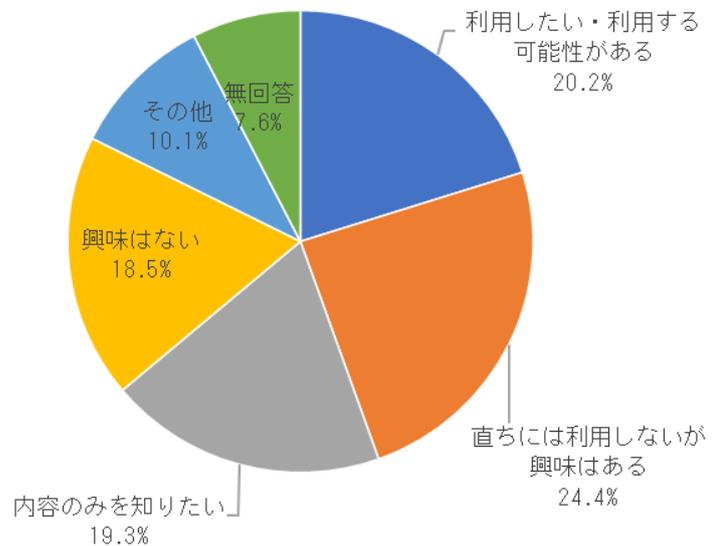
4. 空き家対策制度の活用について

問 15 市では「館山市空家バンク(仮)」を設立し、令和 5 年度より開始する予定ですが、こうした制度についてどう思いますか。[1つ]

問 15 回答:110 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

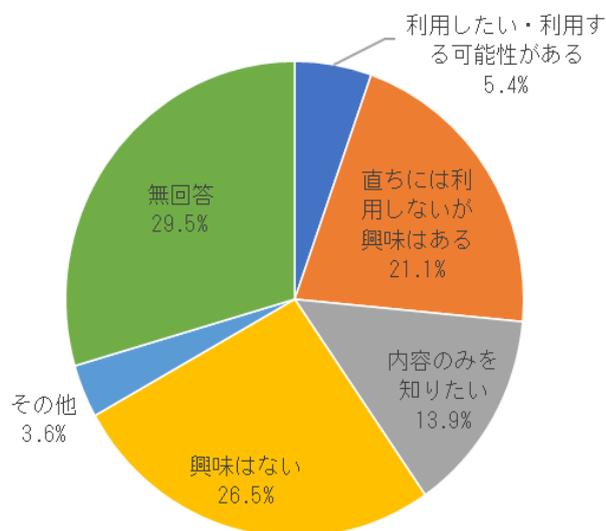
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|-----|--------|
| 1. 利用したい・利用する可能性がある | 24 | 20.2% |
| 2. 直ちには利用しないが興味はある | 29 | 24.4% |
| 3. 内容のみを知りたい | 23 | 19.3% |
| 4. 興味はない | 22 | 18.5% |
| 5. その他 | 12 | 10.1% |
| 無回答 | 9 | 7.6% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



問 15 回答:117 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|-----|--------|
| 1. 利用したい・利用する可能性がある | 9 | 5.4% |
| 2. 直ちには利用しないが興味はある | 35 | 21.1% |
| 3. 内容のみを知りたい | 23 | 13.9% |
| 4. 興味はない | 44 | 26.5% |
| 5. その他 | 6 | 3.6% |
| 無回答 | 49 | 29.5% |
| 総数 | 166 | 100.0% |



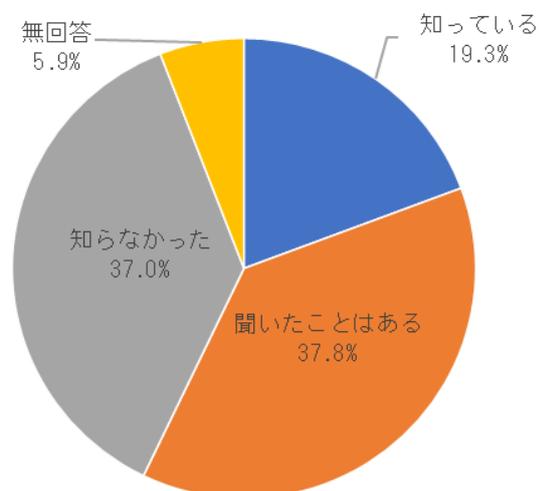
問 16 倒壊の危険があるなど地域の防災、衛生などに影響が大きい老朽危険空き家については、特定空家等[※]と判断される場合があります。このことをご存じでしたか。〔1 つ〕

※空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「特定空家等」と判断された場合、市長による助言・指導、勧告、命令、行政代執行の対象となる可能性があります。

問 16 回答:112 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

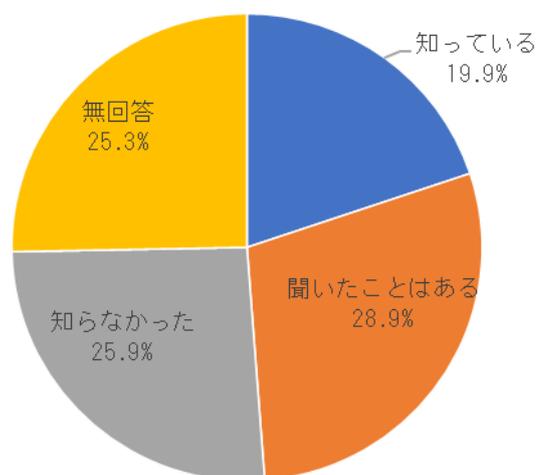
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 23 | 19.3% |
| 2. 聞いたことはある | 45 | 37.8% |
| 3. 知らなかった | 44 | 37.0% |
| 4. 無回答 | 7 | 5.9% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



問 16 回答]124 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 33 | 19.9% |
| 2. 聞いたことはある | 48 | 28.9% |
| 3. 知らなかった | 43 | 25.9% |
| 4. 無回答 | 42 | 25.3% |
| 総数 | 166 | 100.0% |



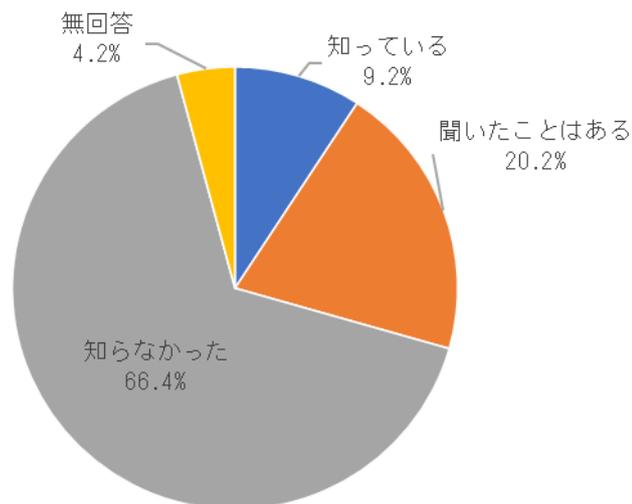
問 17 勧告済※の特定空き家の敷地については、固定資産税等の軽減対象から除外され、固定資産税が増えることとなります。このことをご存じでしたか〔1つ〕

※居住用の住宅の敷地では固定資産税等が軽減されるが、特定空家等として市区町村長から必要な措置をとることを勧告された場合、軽減の対象から除外されます。

問 17 回答:114 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

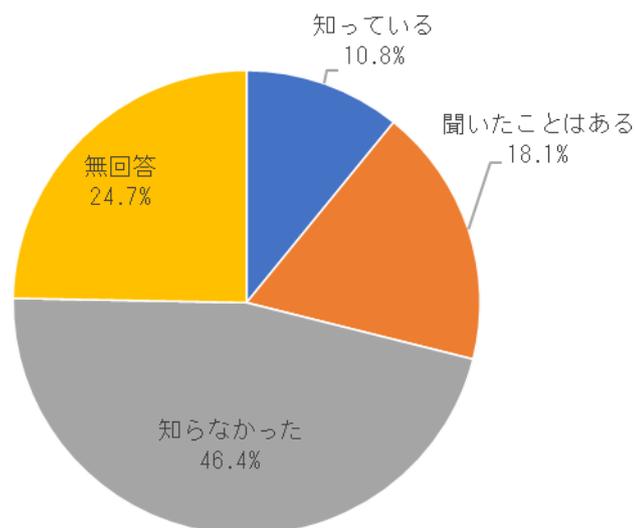
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 11 | 9.2% |
| 2. 聞いたことはある | 24 | 20.2% |
| 3. 知らなかった | 79 | 66.4% |
| 4. 無回答 | 5 | 4.2% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



問 17 回答:125 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 18 | 10.8% |
| 2. 聞いたことはある | 30 | 18.1% |
| 3. 知らなかった | 77 | 46.4% |
| 4. 無回答 | 41 | 24.7% |
| 総数 | 166 | 100.0% |



5. 空き家対策についての要望

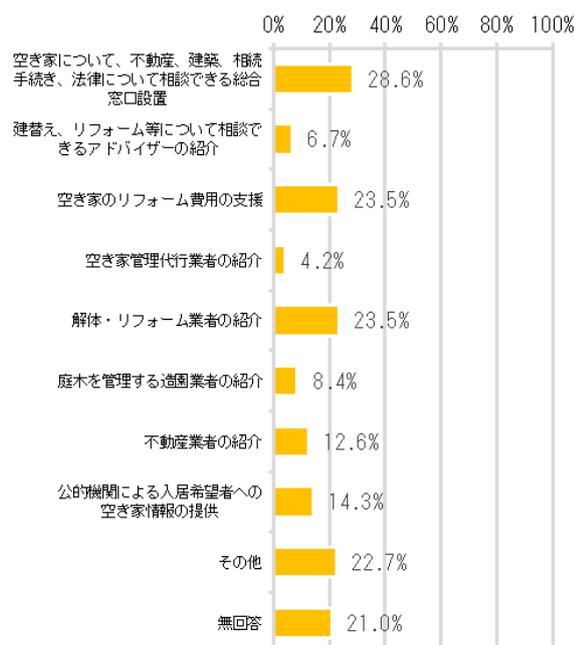
問 18 空き家を利活用する上で市に期待する支援、または空き家対策について要望することはありますか。[いくつかでも]

問 18 回答:94 件 項目回答:172 件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|--|------|-------|-------|------|
| 回答あり | | 172 | | 94 | 79% |
| | 空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置 | 34 | 28.6% | | |
| | 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの紹介 | 8 | 6.7% | | |
| | 空き家のリフォーム費用の支援 | 28 | 23.5% | | |
| | 空き家管理代行業者の紹介 | 5 | 4.2% | | |
| | 解体・リフォーム業者の紹介 | 28 | 23.5% | | |
| | 庭木を管理する造園業者の紹介 | 10 | 8.4% | | |
| | 不動産業者の紹介 | 15 | 12.6% | | |
| | 公的機関による入居希望者への空き家情報の提供 | 17 | 14.3% | | |
| | その他 | 27 | 22.7% | | |
| | 回答なし | 無回答 | 25 | 21.0% | 25 |
| | | 197 | | 119 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)



問 18 回答:81 件 項目回答:131 件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|--|------|-------|-------|------|
| 回答あり | | 131 | | 81 | 49% |
| | 空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置 | 18 | 10.8% | | |
| | 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの紹介 | 17 | 10.2% | | |
| | 空き家のリフォーム費用の支援 | 30 | 18.1% | | |
| | 空き家管理代行業者の紹介 | 3 | 1.8% | | |
| | 解体・リフォーム業者の紹介 | 14 | 8.4% | | |
| | 庭木を管理する造園業者の紹介 | 14 | 8.4% | | |
| | 不動産業者の紹介 | 6 | 3.6% | | |
| | 公的機関による入居希望者への空き家情報の提供 | 7 | 4.2% | | |
| | その他 | 22 | 13.3% | | |
| | 回答なし | 無回答 | 85 | 51.2% | 85 |
| | | 216 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)

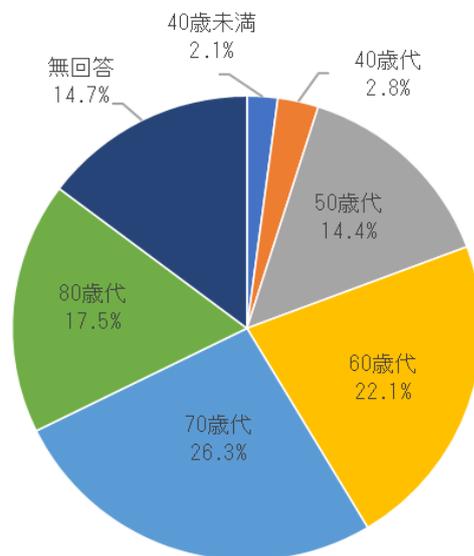


問 19 最後に、あなたの年齢、居住地等をおたえください。また、差し支えなければ連絡先をご記入ください。空き家対策についての情報提供の際に使用させていただきます。

(1)年齢

問 19 回答:243 件

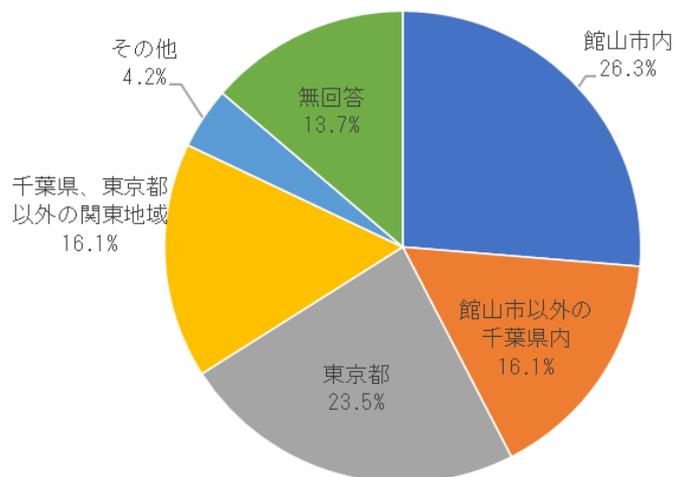
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|----------|-----|--------|
| 1. 40歳未満 | 6 | 2.1% |
| 2. 40歳代 | 8 | 2.8% |
| 3. 50歳代 | 41 | 14.4% |
| 4. 60歳代 | 63 | 22.1% |
| 5. 70歳代 | 75 | 26.3% |
| 6. 80歳代 | 50 | 17.5% |
| 無回答 | 42 | 14.7% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



(2)居住地

問 19 回答:246 件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------------|-----|--------|
| 1. 館山市内 | 75 | 26.3% |
| 2. 館山市以外の千葉県内 | 46 | 16.1% |
| 3. 東京都 | 67 | 23.5% |
| 4. 千葉県、東京都以外の関東地域 | 46 | 16.1% |
| 5. その他 | 12 | 4.2% |
| 無回答 | 39 | 13.7% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



(3)連絡先

| 内容 | 記入者件数 | 構成比 |
|------|-------|--------|
| 住所 | 232 | 81.4% |
| 氏名 | 232 | 81.4% |
| 電話番号 | 226 | 79.3% |
| 総数 | 285 | 100.0% |

(6)空家をめぐる課題整理

① 管理不全空家等の増加の抑制

令和4年度のアンケート調査では、利活用可能な空家所有者（管理者）の年齢は70歳以上が43.8%を占めており（問19）、空家所有者の高齢化が顕著となっています。

また、半数以上の方が、住宅の腐朽・破損、樹木・雑草の繁茂、台風や地震などによる損壊・倒壊を心配しています。（問11）

さらに、年齢の高齢化と相まって、管理作業が大変、遠方に住んでいるため管理自体が困難、管理費の負担が重いなどの意見がありました。（問12）

こうした状況を考慮すると、空家の修繕や解体、維持管理費用が捻出できない場合、現在は利活用可能な空家であっても、今後管理不全となる空家となる可能性が高いと見込まれます。

利活用可能と見込まれた空家ですが、実際には、昭和55年以前に建築されたものが45.2%と半数近くを占めるなど、旧耐震基準の空家が多く（問3）、耐震性の低いまま老朽化し、将来、特定空家となる可能性があります。

空家の樹木や雑草の繁茂は、地域の防犯性、防災性、景観、衛生面に悪影響を及ぼすことになり、避暑・避寒の地、花のまち、海のまちとしての地域の魅力に影響を及ぼすことが懸念されます。

したがって、特定空家への対応と同時に、利活用可能な空家の段階から維持・管理や利活用の取組を強化し、管理不全空家としない仕組みが求められます。

② 空家発生抑制

空家のまま利用していない場合でも、空家所有者の約半数は名義変更を行っていますが、約3割の方は名義変更を行っていないのが実情です（問8）。令和6年から相続登記が義務化される制度が開始されますが、今後も空家所有者の高齢化とともに、「単身世帯」や「夫婦のみ世帯」が多くなると、法定相続人の確定に時間を要することが予想されます。

このような場合には、相続問題がネックとなり、改修や売却、賃貸、さらには特定空家等となった場合の指導等が困難となることから、空家問題解消の阻害要因となりかねません。

③ 空家及び跡地の利活用

本市では現在“渚の駅たてやま”内に移住相談窓口を開設しているほか、NPO法人による移住情報、地域情報の提供を行っています。人口減少が見込まれる中、こうした取り組みをはじめ、子育て世帯への低廉な住宅の提供など、本市内への移住の促進等を通じて、空家所有者に対して空家等の活用方法があること周知する必要があります。

また、空家が増えると地域の活気がなくなり、地域コミュニティの維持及び継続にも悪影響が懸念されます。地域においても、空家の利活用や空家除去後の跡地の活用により、広場や災害時避難場所、延焼防止機能の確保、防災資機材の備蓄場などの地域の防災性向上に貢献する方法を検討する必要があります。

最近では、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、在宅勤務やテレワークが身近な働き方の一つになりました。都内での仕事を有したまま、本市への移住も可能になったことで、郊外への住み替え、二地域居住、移住など複数拠点生活の可能性が広がっています。本市でも、利便性の高い市街地の空家の活用、自然豊かな環境を望むニーズに対応した空家の活用など多様なライフスタイルに対応した施策を行う必要があります。そのためには、民間事業者との連携・協力体制を構築し、相続登記の徹底や売買、賃貸などを促進する必要があります。

さらに、空家利活用の事例、跡地活用の事例など空家利活用に関する情報発信を進め、地域資源として活用できることの周知を図ることも必要です。

④ 空き家に関する相談

新たな空家発生を抑制するため、空家の流通促進を図る必要があります。特に空家の耐震化・リフォームに関し、対処の方法等の情報提供や意識啓発、専門家による相談体制の強化が必要です。

住んでいた人が亡くなったことにより空家が発生する傾向があることから、被相続人の空家を相続することになった相続人が相談できる窓口・体制強化が必要です。

3 空家等対策の基本方針

(1) 基本的な対策の方針

本市では、現に適正な管理を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、この状況は更なる人口減少と相まって、事案の増加や進行が予想されます。

このような本市の地域性に鑑み、市民が安心して暮らせるまちづくりのために迅速かつ効果的な対策を講じていくため、次の2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。

① 持続可能なまちづくりのための空家等の総合的対策の推進

「館山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本的な考え方では、第1に、東京都心から約1時間半という地理的優位性と恵まれた自然環境を最大限に活かし、過度な人口減少を抑えるとともに、人口減少・少子高齢社会を見据えた持続可能なまちづくりに努めるとしています。

しかし、空家の放置は恵まれた立地条件や自然環境を活かすという観点からも問題となる可能性があります。

そこで、空家等を利活用しているまちであることをアピールポイントとするため、空家等を地域に人口を呼び込む資源としてとらえ、総合的な対策を促進します。

適切に管理されていない空家等については、地域住民の生命、身体または財産を保護するため、その発生を抑制するとともに、現に適切な管理が行われていない空家等については所有者等に適切な維持管理を働きかけ、特定空家等に対しては必要に応じた措置を継続します。

また、利活用が可能な空家等については、所有者等に対する適切な情報提供や、各専門家団体等との連携した相談窓口の強化により、利活用を促進するなど空家等対策を総合的に推進します。

② 空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、行政地域、事業者等が連携した対策の推進

空家等の適切な管理は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第3条に掲げられているように所有者等の責務です。しかし、空家等の対応策についての情報が所有者に十分に伝わっていないことや、所有者等の高齢化や時間的、距離的、経済的な事情を要因として適切に管理されていない空家等が発生し、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

そのため、所有者等の責務を基本としつつ、これまでに培ってきた空家問題解消の

ノウハウを活かしながら、新たに効果的な施策も検討し、今後も、行政・地域・事業者等がそれぞれの役割で連携し、協働して空家等対策に取り組みます。

(2)対象となる空家等の把握の方針(国指針3)

平成 28 年度及び令和 3 年度に実施した空家実態調査について、概ね 5 年ごとに追跡調査を実施することにより、老朽化や劣化の進行だけでなく、新たな空家等の発生や空家等の管理状態是正の状況把握による正確なデータベースの整備に努めます。

市民や地域団体、関係団体、関係機関等からの情報提供があった場合には、「館山市特定空家等判定基準」に基づく、現地調査を順次行うこととし、他法令での措置も視野に入れ、庁内及び民間団体と連携しながら空家等の状況把握に努めます。

なお、何らかの対応が必要である空家等であることが確認でき次第、空家管理システムにおけるデータベースへの追加を行います。

4 空家等対策の取組

(1)空家等の発生抑制・予防対策(国指針4)

空家等の発生を予防するためには、住宅としての質の確保、適正な維持管理が重要です。

社会的な資源としての住宅の規模や性能、安全性などを充実させることは、次世代へ住宅を引継いで行くために必要であり、所有者等が住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンス、リフォーム等を実施する等を促す取組を継続して行わなければなりません。

また、空家化の予防・発生抑制については、その主体的役割を担う、空家の所有者等に向けた空家対策への意識醸成が必要なことから、その啓発に係る取組みを、庁内関係部局、外部関係機関・団体との連携を強化しながら行っていきます。

さらに、地域におけるコミュニティの維持・活性化を図ることにより、安心・安全に住み続けられる住環境が形成され、更に移住・定住を促進することで空家等の発生抑制・予防につながると考えられます。

<具体的な取組>

◆空家等対策の推進に関する条例の検討

空家特措法の施行に伴い、空家等の適正な管理に関する市民の意識を醸成するため、「空家等対策の推進に関する条例」を検討します。

◆関係団体との連携の強化

本市では、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部との間で空家対策に関する協定を締結しており、「館山市空家バンク（仮）」の運営を協力して行うとともに引き続き関係強化に努めます。

◆地域団体との連携の強化

空家等の状況は日々変化しています。しかし、地域の自治会など近隣関係が維持されている本市の特性を活かすため、連絡体制の強化を図り、所有者等が早期の空家対策に取り組めるよう関係団体等と連携していきます。

(2)空家等の適正管理の促進(国指針4)

居住していた住宅が転居等により空家等となった場合も、所有者等は引き続き適正に管理することが求められます。また、相続等で所有者になった方の管理意識の希薄化や時間的、距離的な理由等により、管理が難しくなっている空家が見受けられます。

アンケート調査では、所有者の死亡後に相続手続が行われないケースがみられ、相続人間でのトラブル等が発生すると、空家等が長期間放置され、適正に管理されない状態に陥るおそれがあります。

そのような状態にならないように、所有者等に空家等の管理に関する意識の啓発を図り、十分な情報提供を行うほか、関係団体との連携を強化し、今後も空家等の適正な管理を促進します。

<具体的な取組>

◆所有者等への意識啓発

所有者等への意識啓発は、空家等に関するセミナーや講演会、相談会の開催、市広報やパンフレット等を活用し、税制改正の周知を含め、維持管理手法、空家解体ローンなどの金融制度、住まいの終活に関する情報など、幅広く意識啓発を進めていきます。

また、適切な相続手続がなされていないことも空家等の発生となることから、高齢者等を対象とした相続発生前対策や、幅広い世代に登記制度改正による義務化について周知することにより、相続登記の促進を図るなど、住宅が適切に引継がれるための意識啓発を継続します。

◆司法書士会との連携の強化

相続未登記の空家等については、相続を行うための専門知識が必要となることから、問題が顕在化、複雑化する前に対策を講じるため、今後、司法書士会などとの協力関係の構築に努めます。

(3)空家等の利活用の促進(国指針5)

空家等の中には、良質なものもありますが、条件が比較的整った空家等であっても、所有者等側の事情やそれを取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。このような空家等に関しては、住宅の適正管理について所有者への意識啓発を図りながら、市場流通の阻害要因の除去やその環境の整備、中古住宅や賃貸住宅としての市場流通に向けて事業者等と行政が協働で対策に取り組むことで、空家等の利活用の促進を図ります。

そのほか、空家等対策計画や関連計画、開催するセミナーや講座等を通して、空家等の所有者だけでなく、住民を対象とした空家等に関するアンケート調査等を実施し、空家等に対する住民の意向を把握することに努めます。

また、空家等の実態把握に努め、相談対応や利活用を促すために総合的な相談窓口を強化し、地域活性化の観点からも促進を図ります。

<具体的な取組>

◆館山市空家バンク（仮）

協定を締結した一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部と館山市空家バンク（仮）の運営を行います。また、館山市空家バンク（仮）の会員となる事業者やNPO法人等とも連携し、利活用を中心とした空家対策を推進します。

◆空家等総合相談窓口の設置

空家等所有者へのアンケート調査において要望が多かった専門家等が対応する総合相談窓口の設置や、解体・リフォーム業者、造園業者、不動産業者などの紹介について、空家の所有者等が安心して相談できる体制の構築に努めます。

◆地域での活用の検討

防災・防犯、環境保全、子育て支援など多様化する地域の課題解決に向けた資源として、地域まちづくりに資する空家等の多様な活用方法については、本市各担当部局を中心に、各行政機関や関係事業者等と協働で検討を進めます。

(4) 跡地の利活用の促進(国指針5)

空家等の除却後、そのまま放置すると立木等の繁茂による管理不全な跡地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。また、利活用が未定のまま跡地が放置された場合、地域の活力が失われる可能性もあり、地域の景観等への影響を及ぼすことにもなります。このため、管理不全な空家等の対策として除却を行う場合には、跡地の有効活用についても十分検討することが必要です。

<具体的な取組>

◆地域資源としての活用の検討

建物が密集した市街地などについては、災害時の延焼防止や、避難地、防災倉庫への活用など、防災面からの跡地の利活用を検討するなど、それぞれの地域の課題や特性、土地利用の方針等を踏まえ、本市のまちづくりや安全性、生活環境の向上に向けて、地域の実情に合った有効な跡地の利活用について検討を行います。

(5)管理不全な空家等の解消(国指針6)

空家等が管理不全な状態で放置されると、地域に様々な悪影響を及ぼすこととなります。本市においても住宅の老朽化や敷地内の立木等の繁茂など、管理不全な空家等が確認されており、良好な住環境を維持していくためにも、所有者等に対して適切な管理を働きかけ、問題の解消に向けて必要な情報を提供することで、管理不全な空家等の解消を図ります。

<具体的な取組>

◆管理不全空家等所有者への啓発

管理不全な空家等については、その実態を把握し所有者等を調査のうえ、個別の事情を踏まえて、関係機関と協力しながら、適切な管理を行うよう引き続き働きかけます。

◆特定空家等への対応

「館山市特定空家等判定基準」に基づき、立入り調査等により特定空家等として認定された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて特措法に基づく段階的な措置（助言・指導、勧告）を実施していきます。また、勧告済空家の経過報告や命令、代執行については「館山市特定空家等対策検討会議」への報告・協議の上、特定空家等の解消に努めていきます。

◆相続財産管理人制度の活用

相続等を起因に所有者が存在しない空家については、相続財産管理人制度等を活用し、管理不全な空家等の解消を図ります。

5 空家等対策の推進体制

(1) 市民等からの相談への対応(国指針7)

空家所有者、空家周辺の地域住民からの空家等に関する相談等は、今後も住宅政策部局を中心に総合窓口の設置を検討して、適切に対応していきます。

また、空家化の予防・発生抑制、適正管理、利活用を促すため、空家の所有者を始め、関係者に向けて市広報やホームページ、パンフレットにより、空家対策に係わる情報を広く周知します。

館山市空家バンク（仮）内の空家相談事務局と連携することで、不動産事業者等へ相談ができるように、体制を構築していきます。

さらに、住宅管理や建物解体などの、幅広い相談内容に合わせた相談体制の拡充に向けた検討も行います。

(2) 推進体制の強化(国指針8)

◆ 庁内連携の強化

空家等対策は、防災、衛生、景観等の側面があることから、庁内の関係部局がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、本市においては、建設環境部、危機管理部、経済観光部、健康福祉部が連携して空家等の活用を推進するための連絡会議を設置するなど庁内連携を強化していきます。

そのほか、今後も庁内における空家管理システムの整備やデータ更新を行っていきます。

◆ 館山市特定空家等対策検討会議から館山市空家等対策計画協議会へ

本市では空家特措法に関する勧告や命令、行政代執行については、館山市特定空家等対策検討会議にて協議してきました。空家等対策計画を策定するにあたり、空家特措法第7条における協議会を立ち上げます。

具体的には「館山市特定空家等対策検討会議」を解散し、「館山市空家等対策計画協議会」を設置します。館山市特定空家等対策検討会議の委員には引き続き、館山市空家等対策計画協議会の委員として委嘱します。

◆ その他

空家対策の先進的な取組を行っている自治体の調査・研究を行い、より良い空家対策や制度の拡充について随時検討を行います。

6 その他空家等対策の実施に向けた取組等

(1) 計画内容の見直し(国指針9)

空家等対策については、空家化の「予防・発生抑制」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」等を総合的に進めていく必要がありますが、空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態、高齢化、住宅供給数などの要因により大きく変動することが考えられます。

そこで、空家等対策を実態に沿って効果的に進めていくため、必要な調査に基づく対応を検討することが重要です。

そのため、本計画の計画期間の最終年である令和10年に、空家等実態調査を実施して5年間の空家等対策の実施状況の検証を行い、本計画の見直しを行います。

なお、法改正や社会情勢の変化に合わせ、最終年を待たずに必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

資料編

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又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するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する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とする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、

あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない

い。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三

号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

(最終改正令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又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するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成 26 年 11 月 27 日に、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

(1) 空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家^{※1}の数は849万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また居住目的のない空き家^{※2}の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され^{※3}、協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される^{※4}とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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」をいう。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。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

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第3条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分

に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する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とする。」と規定されている。また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。

さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家

等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「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」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、

特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（法第7条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措

置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。

また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏れいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。

本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「建築物又はこれに附属する工作物であつ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

に定着するものを含む。)をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことを行うが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「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。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等についてはガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定する

とともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。

このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。

しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関する

ものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする事とされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、

その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、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、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項、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、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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の^{きょうがい}狭隘な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危

険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。

この他、法第14条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治29年法律第89号第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。

具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日

から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する(ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。)(租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。また、令和元年度(平成31年度)税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている(地方税法第349条の3の2第1項等)。なお、一7で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的に

みて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定め

る場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(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

一1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の^{かんよう}涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(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

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体

は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の^{きょうあい}狭隘な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(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) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項において、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他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に必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の^{かんよう}涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号、災害救助法（昭和22年法律第118号等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第6条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては1-2(1)で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部

部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養^{かんよう}や理解増進を図るとともに、空家等となることを見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

(3) 特定空家等の判断基準（出典 館山市特定空家等対応マニュアル）

館山市特定空家等判定基準

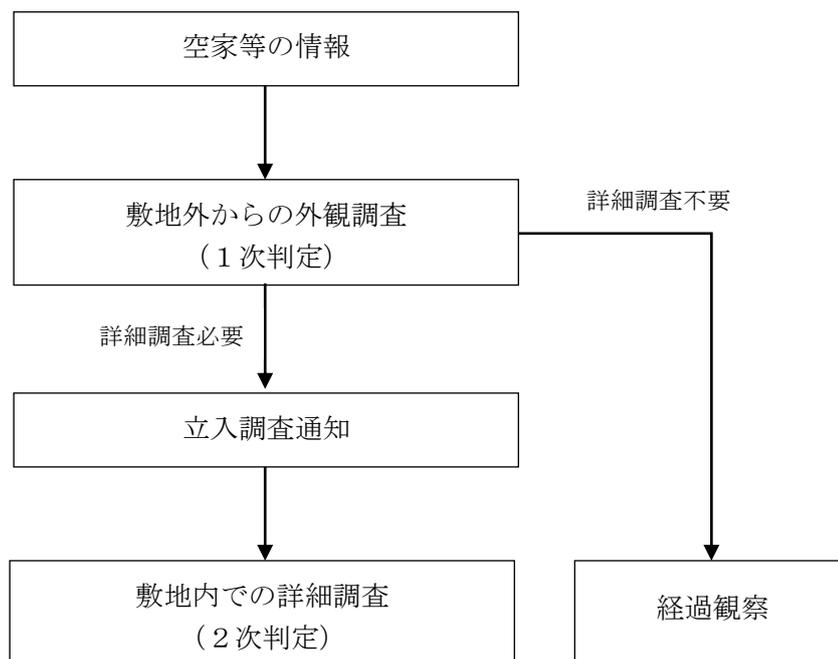
1 空家等の判定手順

空家等の実態調査や住民等からの通報により空家等の情報を入手した際には、その建物等が長期間にわたり利用されていない空家等であることの確認や、周辺に影響を及ぼす恐れがあるものなのかを判断する必要がある。

しかし、それらの空家等に対し詳細な調査を行うためには所有者等を確認し、その所有者に対し立ち入りの通知を行った後、初めて敷地内での詳細調査が実施できることになるため、すべての空家等に対し詳細調査を行うことは多大な時間を要することになる。

そこで本市においては、敷地外からの外観調査（1次判定）により判定を行い、その結果、詳細調査が必要と判断された空家等については、その所有者等に対し敷地内への立ち入りする旨を通知したのち、詳細調査（2次判定）により、その空家等が特定空家等に該当するか判定を行うものとする。

空家等の判定フロー



2 敷地外からの外観調査（1次判定）

住民からの通報や、パトロール等で新たに発見した空家等と思われる建物等については、下記の項目について速やかに確認作業を行い対応するものとする。また、確認した空家等については別紙1「空家等実態調査 外観調査票」による台帳整理と、空家管理システムへの入力を行う。

I 空家等であることの確認

適正な管理が行われておらず、周辺に影響を及ぼす恐れのある建物に対し、行政指導等を実施するためには、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）第2条第1項に規定される空家等であることが必須の条件となる。

そこで、以下の項目について情報収集や敷地外からの外観調査により、いずれかに該当する場合には、それらの建物が法第2条第1項に規定される空家等に該当するものと判断する。

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

a. 周辺住民等からの通報

- 空家等であることの確認が必要な建物については、その状況を最も把握している周辺住民からの情報は非常に有効である。したがって、通報のあった建物については、原則、空家等として位置付け、建物の状況を確認するものとする。

b. 郵便物等の滞留

c. 電気の引込の有無

- 郵便物等の滞留や電気の引込がない建物などは、周辺住民からの情報が得られなくとも、長期間にわたり利用されてない建物と判断することができる。したがって、これらの状況が見られる建物についても空家等として位置付ける。

d. 賃貸・売却等の意思表示の有無

- 上記項目に該当する空家等であっても売却・賃貸の意思表示がされているものは、所有者もしくは不動産業者などがその建物を管理しているものと判断し、法に規定する空家ではないと判断する。したがって、これらの意思表示が無い場合のみ、法に規定する空家等として位置付ける。

II 空家等の状況

空家等であることが確認できた建物やその敷地については、直ちに行政指導の対象とする必要はなく、保安上危険な状態やそのまま放置すれば周辺に影響を及ぼす恐れのある場合において、法に基づく特定空家等と認定し、行政指導等を実施することとなる。

しかし、初期の調査においては迅速に状況を確認する必要があるため、敷地内へ立

立ち入りをせずに敷地外からの外観目視により、立ち入りによる詳細調査が必要な空家等を選別することとする。

a. 空家等の状態

- ・当該空家等の敷地内には立ち入ることはできないため、敷地外から外観目視による確認となるが、その判断については、劣化や損壊等の程度を問わず、各項目に示す状況が見うけられるかを判断する。

<確認項目>>

- ア. 問題なし
- イ. 建物が傾いている
- ウ. 壁が破損している
- エ. 屋根が破損している
- オ. 雑草・樹木が生い茂っている
- カ. 屋外に物品が散乱している
- キ. 扉や窓が破損している、もしくは解放されている
- ク. 門扉や塀が傾斜・破損している
- ケ. プロパンガスのボンベが放置されたままになっている
- コ. その他

b. 周辺への影響

- ・空家等の状態を確認する際に、それらが周辺に被害を及ぼしている又は近い将来被害を及ぼす恐れのあるものかを判断する。

なお、近い将来被害を及ぼす恐れには、社会通念上予見可能な状態を指すものであり、現実性に乏しい可能性により予見するものや、適正な管理を行っている建物でも起こりうる被害、例えば大規模な災害や、放火などまでは考慮する必要はない。

c. 立入調査の必要性

- ・空家等の状態や周辺への影響について、何らかの劣化や損壊、周辺への影響の恐れがあると判断した場合には、立入調査対象の空家等とする。

ただし、空家等の状態において、判断したものが立木の繁茂のみで、それらが周辺に及ぼす影響の範囲が隣接する個人の敷地である場合には、相隣関係に該当するものとして、原則、立入調査を含む行政指導等の対象とはしない。

3. 敷地内への立入による詳細調査（2次判定）

敷地外からの外観調査（1次判定）の結果、立入調査が必要と判断され、その所有者等に対する立入調査の通知を行った空家等については、敷地内からの詳細な調査を行うことにより、その空家等の損壊の程度や周辺への影響などを客観的に判断し、特定空家等に該当するかの判定を行う。

なお、特定空家等の判断については、地域特性を考慮し、各自治体の実情に合わせて判断することとされているが、併せて国からも「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）（以下、ガイドラインという。）が示されており、本市においては、このガイドラインを参考に各項目ごとの基準を設け、それらを総合的に判定し、特定空家等と判断するものとする。

I 法第2条第2項による「特定空家等」の定義

「特定空家等」は以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

※「おそれのある状態」とは実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。

II ガイドラインに沿った館山市独自の判定項目

a 共通事項

ガイドラインで示されている各判定項目につき、それぞれに示す判断基準により I（異常なし）～IV（重度）に分類し、その上で各項目が周辺へ及ぼす影響度を判定し、評点の合計により特定空家等の判断を行うこととする。

<評点分類基準>

- I：異常はない又は破損等は微少であるもの
（評点0）
- II：破損等は見られるが、直ちに重大な事故になるおそれの低いもの
（評点10）
- III：大きな破損等があり、このまま放置すると重大な事故につながるおそれがあるもの
（評点50）
- IV：重大な事故が発生するおそれがあり直ちに対応しなければならないもの
（評点100）

<影響度判定基準>

高：：判定項目でⅢまたはⅣと判定された建物・付属設置等のうち、倒壊・落下等が発生した場合にその影響範囲が道路、鉄道、公共施設等を利用する第三者に危害を及ぼす恐れがあるもの。

立木・ごみ・土砂等については、現状において道路、鉄道、公共施設等へ越境しているもの。

中：判定項目でⅢまたはⅣと判定された建物・付属設置物等のうち、倒壊・落下等が発生した場合にその影響範囲が隣接地（公共の用に供しないもの）に及ぶ恐れがあるもので被害を被るものが特定できるもの。

立木・ごみ・土砂等については、隣接地に越境しているもの。

低：倒壊、落下が発生しても、自己の敷地内で完結するもの。

b 項目別判断基準

「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」の判断の基準

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

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- a. 基礎に不同沈下がある。
- b. 柱が傾斜している。

<判定方法>

建築物の四方（建築物の形状によってはそれ以上）の傾斜を測定し、最も大きく傾斜している測定値

| 分類 | I | II | III | IV |
|----|---------|---------|---------|---------|
| 傾斜 | 1/60 未満 | 1/60 以上 | 1/30 以上 | 1/20 以上 |

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P. 264 最大層間変形角の推定）

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

- c. 基礎が破損又は変形している。
- d. 土台が腐朽又は破損している。
- e. 基礎と土台にずれが発生している。

<判定方法>

外周基礎、土台の破損状況により以下に分類する。なお、建物の形状によっては土台の確認が取れない場合があるのでその際は省略することとする。

| 分類 | I | II | III | IV |
|----|------------------|--|--|--|
| 基礎 | 外周基礎に破損等は見られない。 | 外周基礎に幅0.3 mm以上長さ200 mm未満のひび割れが複数生じている。 | 外周基礎に破損が見られるが破断はない。 | 外周基礎に破断が見られる。 |
| 土台 | 基礎と土台にずれはない。 | 束が束石からずれている。(束の幅の1/3 未満) | 束が束石から著しくずれている。(束の幅の1/3 以上) 基礎と土台にずれがある。(基礎からはみ出しが土台の幅の1/3 未満) | 束が束石から落下している。基礎と土台に著しいずれがある。(基礎からはみ出しが土台の幅の1/3 以上) |
| | 土台に、腐朽、破損は見られない。 | 土台に腐朽、破損が見られるが、柱との接合部周辺は健全である。 | 柱との接合部周辺に腐朽、破損が見られる。 | 柱との接合部周辺に腐朽、破損が複数個所見られる。 |

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針 (P. 255, 256 損傷状況のランク)

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

f. 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。

g. 柱とはりにずれが発生している。

<判定方法>

これらの破損状況については、建物内部からの確認が必要であり、かつ、仕上材の撤去も必要であり、調査することは困難である。また、これらの部材が大きく損傷した場合、別途判定する屋根、外壁等に影響を及ぼすことは容易に推測できることから、これらの部材に対する判定は行わないものとする。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

h. 屋根が変形している。

i. 屋根ふき材が剥落している。

j. 軒の裏板、たる木等が腐朽している。

k. 軒がたれ下がっている。

l. 雨樋がたれ下がっている。

<判定方法>

屋根の破損状況は外観目視により確認できる項目とし、以下に分類する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|----|-----------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 屋根 | 屋根に貫通している穴や変形は見られない。 | | | 屋根に貫通している穴がある。または変形が見られる。 |
| | 屋根ふき材にずれ、破損、剥落は見られない。 | 屋根ふき材の数枚にずれ、破損、剥落が見られる。 | 全体の1割以上の屋根ふき材にずれ、破損、剥落が見られる。 | 全体の3割以上の屋根ふき材にずれ、破損、剥落が見られる。 |
| | | 軒、雨樋に腐朽、破損等が見られる。 | | |

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P. 261 損傷状況のランク）

(ロ) 外壁

- m. 壁体を貫通する穴が生じている。
- n. 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。
- o. 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

<判定方法>

外壁の破損状況は外観目視により確認できる項目とし、以下に分類する。なお、外装材の浮きについては目視では判断できないため判定項目から除外する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|----|---|--|---|--|
| 外壁 | 外壁に貫通している穴は見られず、仕上材料に剥落、腐朽、破損はないまたは微少である。 | 仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき1割以下の下地が露出している外壁がある。 | 人が容易に侵入できない程度の穴がある。 仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき1割以上の下地が露出している外壁がある。 | 人が容易に侵入できるほどの穴が ある。 仕上材料が剥落、腐朽、破損し、1面につき3割以上の下地が露出している外壁が複数ある。 |

参考：木造建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（P. 261 損傷状況のランク）

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

- p. 看板の仕上材料が剥落している。
- q. 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
- r. 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損、脱落している。
- s. 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

<判定方法>

看板、給湯設備等の管理状況により以下に分類する。なお、屋上水槽等については集合住宅等を想定したものであることから個別に判断するものとし、判定

項目から除外する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|---------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|----|
| 看板・設備類等の外部設置物 | 看板・設備類等の仕上材料等に剥落、またはその恐れはない。 | 看板・設備類等の仕上材料等に剥落、またはその恐れがある。 | | |
| | 看板・設備類等に転倒・破損・脱落はない。支持部、固定部に異常はない。 | 看板・設備類等が転倒・破損・脱落しているが、周辺に被害が及ぶ恐れは少ない。 | 看板・設備類等やその支持部・固定部に破損、腐朽、欠損があり、落下・転倒・脱落のおそれがあり、周辺に被害が及ぶ恐れが高い。 | |

(ニ) 屋外階段・バルコニーまたは下屋

t. 屋外階段、バルコニー、下屋等が腐食、破損又は脱落している。

u. 屋外階段、バルコニー、下屋等が傾斜している。

<判定方法>

屋外階段、バルコニーの破損状況により以下に分類する。

なお、すでに倒壊している場合はゴミの散乱として別に判定する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------|----|
| 屋外階段・バルコニー | 屋外階段、バルコニー、下屋等に腐食、破損、脱落はない。 | 屋外階段、バルコニー、下屋等に腐食、破損が見られる。 | 屋外階段、バルコニー、下屋等の構造上重要な部材に断面欠損が見られる。 | |
| | 傾斜が 1/60 未満 | 傾斜が 1/60 以上 | 傾斜が 1/30 以上 | |

(ホ) 門扉又は塀

v. 門、塀にひび割れ、破損が生じている。

w. 門、塀が傾斜している。

<判定方法>

門、塀の破損状況により以下に分類する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|-----|--|------------------------------------|---|----|
| 門、塀 | 門、塀に見られる損傷は、幅 0.3 mm 以上で長さ 200 mm 未満のひび割れが数本以下であるもの。 | 門、塀に I を超える損傷が見られるが直ちに倒壊する恐れが低いもの。 | 門、塀の全部または一部に損傷が見られ、そのまま放置すれば直ちに倒壊する恐れがあるもの。 | |
| | 傾斜が 1/60 未満 | 傾斜が 1/60 以上 | 傾斜が 1/30 以上 | |

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

x. 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

y. 水抜き穴の詰まりが生じている。

z. ひび割れが発生している。

<判定方法>

擁壁の老朽化による危険性の判定は「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)により判定する。なお、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」による危険度評価区分(小・中・大)は、本判定において以下のとおりに読み替える。

| | | | | |
|-----------------------|---|----|-----|----|
| 宅地擁壁老朽化判定マニュアルによる評価区分 | 小 | | 中 | 大 |
| 本判定における分類 | I | II | III | IV |

「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」の判断の基準

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- a. 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。
- b. 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- c. 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- d. ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- e. ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

<判定方法>

吹付け石綿等の飛散は、一般住宅で対象となる可能性は極めて低いことから判定項目から除外する。また、その他の項目については影響を及ぼしている事実が判断要素であるため、分類を一つにまとめ、地域住民からの通報の有無を判定基準とする。

| 分類 | I | II | III | IV |
|--------------|---------------|----|----------------|----|
| 臭気・害虫等の発生や被害 | 地域住民からの通報はない。 | | 地域住民からの通報があった。 | |

「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」の判断の基準
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

- a. 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- b. 景観法に基づき都市計画に景観区域を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- c. 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

<判定方法>

これらの項目については、今後、館山市景観条例に沿った判定項目を作成する。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- d. 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- e. 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- f. 看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- g. 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- h. 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

<判定方法>

これらの項目のうち、看板については、類似する判定項目を設定しているためこの項目では除外する。他の判定項目は以下に分類する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|---------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----|
| 屋根、外壁等の汚損等 | 破損、汚損等はない。 | | 破損、汚損等があり、長期間放置されている。 | |
| 窓ガラスの破損、扉の無施錠 | 窓の損壊はなく、扉等も施錠されており、不審者が容易に侵入できない。 | | 窓、扉等が破損、無施錠等により不審者が容易に侵入できる状態である。 | |
| 立木等の繁茂 | 立木等の手入れをしている様子はないが、繁茂はしていない。 | 敷地内に立木等は繁茂しているが、隣地への影響はない。 | 敷地内に立木等が繁茂しており、隣地への影響を及ぼしている。 | |
| ごみ等の散乱 | 敷地内にごみ等の散乱は無い。 | 敷地内にごみ等は散乱しているが、隣地への影響はない。 | 敷地内にごみ等が散乱しており、隣地へ影響を及ぼしている。 | |

「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」の判断の基準

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- a. 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- b. 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

<判定方法>

これらの項目については類似する判定項目をすでに設定しているため判定項目から除外する。

(2) 家屋等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- c. 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- d. 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- e. 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- f. 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- g. 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- h. シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

<判定方法>

これらの項目については類似する判定項目をすでに設定しているため判定項目から除外する。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- i. 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- j. 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- k. 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

<判定方法>

これらの項目のうち、雪害については地域特性上考慮しない。また、門扉の施錠の有無については、類似する判定項目をすでに設定しているため判定項目から除外する。

| 分類 | I | II | III | IV |
|--------|-------------------|----|-------------------|----|
| 土砂等の流出 | 隣地や道路への土砂等の流出はない。 | | 隣地や道路への土砂等の流出がある。 | |

4 特定空家等判断基準

前章「3. 敷地内への立入による詳細調査（2次判定）」に基づく、別紙2「館山市特定空家等判定基準（2次判定：立入調査）」により、それぞれに示す項目について、I（異常なし）～IV（重度）の判定を行い、それらの評点の合計が50点以上となった空家等を特定空家等と判断する。

館山市特定空家等判定基準(2次判定:立入調査)

調査日:

| 所在地 | 館山市 | | 町内名 | 調査員 | ランク | | | | 建物No. | 評点 | 影響度 |
|---------------|------------|----------|---------------|-----------|----------|----------|----------|----------|-------|----|---------|
| | 区分・対象 | 該当の有無 | | | 判定項目 | I(0点) | II(10点) | III(50点) | | | |
| 保安上の危険 | | | 建物の傾斜 | 1/60未満 | 1/60以上 | 1/30以上 | 1/20以上 | | | | |
| | | | 基礎 | なし | クラックあり | 破損有 | 破断有 | | | | |
| | | | 土台 | なし | ずれ(小) | ずれ(中) | ずれ(大) | | | | |
| | | | 屋根 | 破損等 | なし | 柱周辺健全 | 柱周辺一部不健全 | | | | 柱周辺破不健全 |
| | | | | 穴・変形 | なし | | あり | | | | |
| | | | 屋根ふき材 | なし | ずれ等(小) | ずれ等(中) | ずれ等(大) | | | | |
| | | | 軒、雨樋 | なし | 破損等有 | | | | | | |
| | | | 外壁 | 破損等 | 破損等(小) | 破損等(中) | 破損等(大) | | | | |
| | | | 看板・設備類等の外部設置物 | 本体等の破損 | なし | あり | | | | | |
| | | | | 落下・倒壊の恐れ | なし | あり(影響小) | あり(影響大) | | | | |
| | | | | 屋外階段等の破損等 | なし | 破損等(小) | 破損等(大) | | | | |
| | | | | 傾斜 | 1/60未満 | 1/60以上 | 1/30以上 | | | | |
| | | | 門、塀 | 門、塀の破損等 | クラック以下 | 破損 | 倒壊の恐れ | | | | |
| | | | | 傾斜 | 1/60未満 | 1/60以上 | 1/30以上 | | | | |
| 擁壁 | 老朽度 | 危険度評価(小) | | 危険度評価(中) | 危険度評価(大) | | | | | | |
| | 真気・害虫等の発生等 | 通報なし | | 通報あり | | | | | | | |
| 衛生上有害 | | | 周囲との不調和 | なし | | 長期間放置 | | | | | |
| | | | 屋根、外壁等の汚損等 | なし | | 侵入可能 | | | | | |
| | | | 窓ガラス破損、無施錠 | 侵入不可 | | あり(影響あり) | | | | | |
| | | | 立木等の繁茂 | なし | あり(影響なし) | あり(影響あり) | | | | | |
| 景観上の不調和 | | | ごみ等の散乱 | なし | あり(影響なし) | あり(影響あり) | | | | | |
| | | | 土砂等の流出 | なし | | あり | | | | | |
| 生活環境の保全 | | | (指摘事項) | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 指摘事項の詳細及び特記事項 | | | | | | | | | 評点 | | |
| | | | | | | | | | | 合計 | |

(4) - 1 館山市特定空家等対策検討会議設置要綱

(設置)

第1条 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「法」という。）の規定に基づく特定空家等に対する行政処分の実施に関し、有識者から幅広い意見を求め、周辺に影響を及ぼす恐れのある危険な空き家への対応を図るため、館山市特定空家等対策検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 検討会議は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第14条第4項による特定空家等に対する命令の実施に関すること
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 検討会議は、委員15名以内をもって組織する。

- 2 委員は、別表に掲げる有識者及び関係機関の職員等のうちから、市長が委嘱又は任命する。
- 3 市長は、協議事項の具体的内容に応じて、前項に掲げる以外の者を委員に加えることができる。
- 4 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。
- 5 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(議長及び副議長)

第5条 検討会議に、議長及び副議長1人を置く。

- 2 議長は建設環境部長の職にある者をもって充て、副議長は委員のうちから議長が指名する。
- 3 議長及び副議長の任期は、委員の任期による。
- 4 議長は、会務を総理し、会議の代表となる。
- 5 副議長は、議長を補佐し、議長に事故があるとき、又は議長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討会議は、議長が招集する。

2 議長は、必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見又は説明を求めることができる。

(委員謝礼)

第7条 委員に支給する謝礼は、公務員を除き、日額5,100円とする。

(守秘義務)

第8条 検討会議の委員及び検討会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 検討会議の庶務は、館山市建築施設課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、検討会議の運営に必要な事項は、議長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年8月8日から施行する。

この要綱は、令和5年3月31日に廃止する。

別表（第4条第2項）

| 委員 |
|---------|
| 市議会議員 |
| 司法書士 |
| 不動産鑑定士 |
| 土地家屋調査士 |
| 建築士 |
| 自治会役員 |
| 民生委員 |
| 警察職員 |
| 消防職員 |
| 特定行政庁職員 |
| 建設環境部長 |

(4) -2 館山市空家等対策計画協議会設置要綱

館山市空家等対策計画協議会設置要綱

(設置)

第1条 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「法」という。）第7条の規定に基づき、有識者から幅広い意見を求め、法第6条による空家等対策計画を基にした空家等対策の推進を図るため、館山市空家等対策計画協議会（以下「計画協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 計画協議会は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画における内容の協議、決定に関すること
- (2) 法第14条第4項による特定空家等に対する命令の実施に関すること
- (3) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 計画協議会は、委員15名以内をもって組織する。

- 2 委員は、別表に掲げる有識者及び関係機関の職員等のうちから、市長が委嘱又は任命する。
- 3 市長は、協議事項の具体的内容に応じて、前項に掲げる以外の者を委員に加えることができる。
- 4 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。
- 5 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(議長及び副議長)

第5条 計画協議会に、議長及び副議長1人を置く。

- 2 議長は建設環境部長の職にある者をもって充て、副議長は委員のうちから議長が指名する。
- 3 議長及び副議長の任期は、委員の任期による。
- 4 議長は、会務を総理し、会議の代表となる。
- 5 副議長は、議長を補佐し、議長に事故があるとき、又は議長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 計画協議会は、議長が招集する。

2 議長は、必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見又は説明を求めることができる。

(委員謝礼)

第7条 委員に支給する謝礼は、公務員を除き、日額5,100円とする。

(守秘義務)

第8条 計画協議会の委員及び計画協議会に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 計画協議会の庶務は、館山市建築施設課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、計画協議会の運営に必要な事項は、議長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

別表（第4条第2項）

| 委員 |
|---------|
| 市議会議員 |
| 司法書士 |
| 不動産鑑定士 |
| 土地家屋調査士 |
| 建築士 |
| 自治会役員 |
| 民生委員 |
| 警察職員 |
| 消防職員 |
| 特定行政庁職員 |
| 建設環境部長 |

(5) 各種協定書

館山市空家バンク（仮）を活用した空家対策に関する協定書

館山市（以下「甲」という。）と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部（以下「乙」という。）は、空家バンク（仮）を活用した館山市内における空家対策のための活動に関し、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 この協定は甲乙が連携・協力し、第2条に規定する特定空家等および利活用可能な空家を活用することにより、館山市内の空家対策を促進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定において「館山市空家バンク（仮）」とは、甲乙が協力して設立する空家の利用制度のことをいう。

2. この協定において「特定空家等」とは空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定義されている空家等をいう。
3. この協定において「利活用可能な空家」とは本条第2項に定義されている以外の空家等をいう。
4. この協定において「空家の仲介」とは、甲に館山市空家バンク（仮）への登録を申し込んだ者（以下「物件登録者」という。）が所有する空家について、その利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）との売買、賃貸等の契約の代理又は媒介を行うことを言う。

(甲の役割)

第3条 甲は、館山市空家バンク（仮）と連携することにより、館山市内における特定空家等の有効活用を促すことで、空家対策を促進し、住環境の改善を図るものとする。

2. 甲は、館山市空家バンク（仮）の活用により館山市内における利活用可能な空家の有効活用等を促すことで、住環境の悪化を未然に防ぎ、あわせて館山市内での居住を促進することで、地域の活性化を図るものとする。
3. 甲は、物件登録者から空家の仲介の希望があった場合は、乙に対し、協力を依頼するものとする。
4. 甲は、物件登録者又は利用希望者から空家の有効活用等に関する相談等があったときは、当該相談内容を乙に提供するものとする。

(乙の役割)

第4条 乙は、甲が行う前条第1項の規定による住環境改善に係る活動に協力するものとする。

2. 乙は、甲が行う前条第2項の規定による地域の活性化に係る活動に協力するものとする。

3. 乙は、前条第3項の規定により、甲から空家の仲介に係る協力の依頼があったときは、当該物件登録者への連絡、当該空家に係る状況調査及び当該空家の仲介を行うものを行うものとする。また、建物所有者から直接問合せがあった場合は、館山市空家バンク（仮）への登録に関する助言を行う。
4. 乙は、前条第4項の規定により、甲から相談内容の提供があったときは、当該相談者に対し、情報提供をすることに努めるものとする。

（交渉結果等の報告）

- 第5条 乙は、第3条第3項の規定による依頼があったときは、当該物件登録者と書面で契約を締結するものとし、当該契約締結後、速やかに甲にその旨を報告するとともに、当該書面の写しを送付するものとする。
2. 乙は、前条第3項に規定する交渉の経緯について、定期的に甲に報告するものとする。
 3. 乙は、前条第3項に規定する交渉の結果について、速やかに甲に報告するものとする。

（苦情又は紛争の処理）

- 第6条 この協定に基づく業務に関する苦情又は紛争が発生したときは、甲乙協議の上、処理するものとする。ただし、空家の仲介に係る業務に関する事項については、乙の責任において処理するものとする。

（有効期間）

- 第7条 この協定の有効期間は、この協定を締結した日から令和5年3月31日までとする。ただし、当該有効期間が終了する日の2ヶ月前までに、甲乙いずれからも更新しない旨の意思表示がないときは、この協定は1年間更新されたものとみなし、以後も同様とする。

（協議）

- 第8条 この協定に定めるもののほか、必要な事項については、甲乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、甲乙がそれぞれ署名・押印のうえ、各自1通を保有する。

令和4年8月24日

| | |
|---|---|
| 甲 | 千葉県館山市北条1, 145番地の1 千葉県館山市 館山市長 金丸謙一 |
| 乙 | 千葉県木更津市塩浜1丁目17番59号 木更津商工会館4F 一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部 支部長 山村真哉 |

調査概要

1. 調査の目的

空家等対策計画の策定にあたり、空き家に対する今後の支援制度等の検討資料とさせていただくため、利活用が見込める空き家の所有者に対し、建物の現状や将来の利活用に関する意向調査を実施しました。

2. 調査の方法

- (1) 調査対象 : 空き家の実態調査により判明した有効活用が見込める約 600 件の空き家
- (2) 調査方法 : 上記の空き家所有者等 560 名へアンケート用紙を郵送で配布し、郵送により回収

3. アンケート実施期間

令和4年12月28日(水) ～ 令和5年1月20日(金)

4. 調査数及び回収状況

| | |
|-----------------|-------|
| 総調査件数 | 600 |
| 送付先件数 | 560 |
| 送付先不明での戻り数 | 20 |
| 調査件数(総調査件数-戻り数) | 580 |
| 回収数 | 289 |
| 回収率(回収数/調査件数) | 49.8% |
| 回答拒否(全問無回答) | 4 |
| 有効回答数(回収数-回答拒否) | 285 |

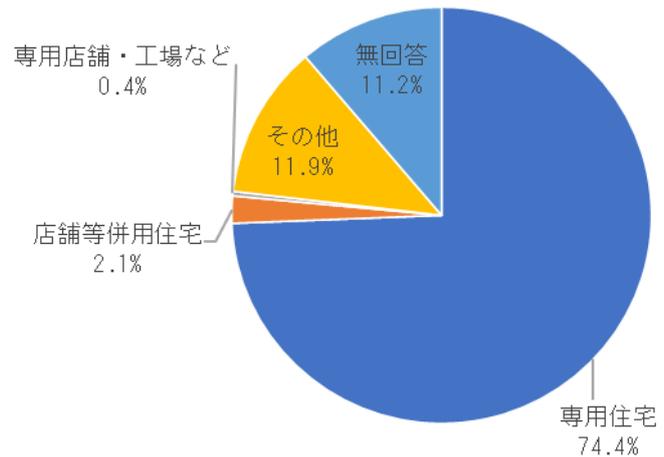
※空き家所在地と所有者が同じものについては送付先を統一しているため、総調査件数と送付先件数が異なります。

アンケート調査の集計結果

1. 空き家の状態について

問1 あなたが所有または管理している空き家の種類をお答えください。〔1つ〕

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|--------------|-----|--------|
| 1. 専用住宅 | 212 | 74.4% |
| 2. 店舗等併用住宅 | 6 | 2.1% |
| 3. 専用店舗・工場など | 1 | 0.4% |
| 4. その他 | 34 | 11.9% |
| 無回答 | 32 | 11.2% |
| 総数 | 285 | 100.0% |

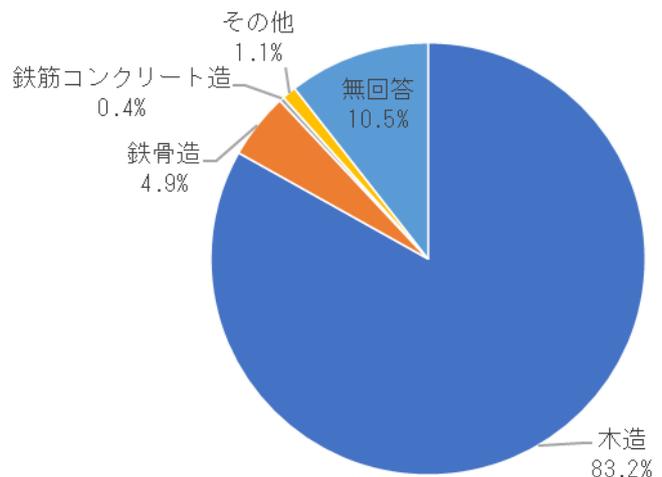


問1 回答：253件

所有または管理している空き家の種類は「専用住宅」と回答した人が74.4%と最も多く、全体の7割以上を占める結果となった。「店舗等併用住宅」と「専用店舗・工場など」が合わせて2.5%となり、主に居住や別荘として使用する建物が多数となっている。

問2 あなたが所有または管理している空き家の構造をお答えください。〔1つ〕

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|--------------|-----|--------|
| 1. 木造 | 237 | 83.2% |
| 2. 鉄骨造 | 14 | 4.9% |
| 3. 鉄筋コンクリート造 | 1 | 0.4% |
| 4. その他 | 3 | 1.1% |
| 無回答 | 30 | 10.5% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



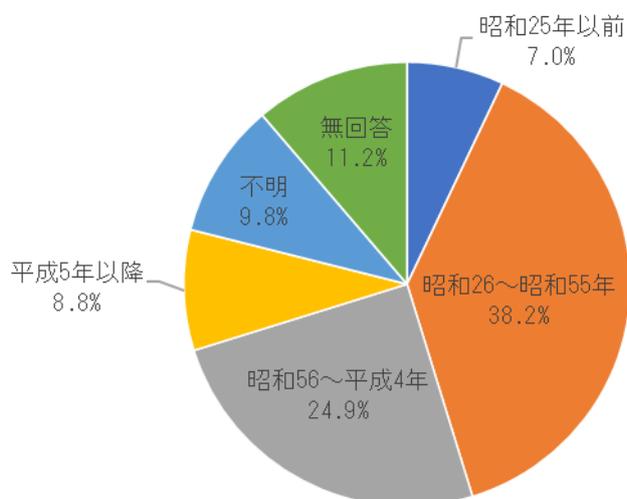
問2 回答：255件

所有または管理している空き家の構造は「木造」と回答した人が83.2%と最も多く、全体の8割以上となっている。

問3 あなたが所有または管理している空き家の建築時期をお答えください。〔1つ〕

問3 回答：253件

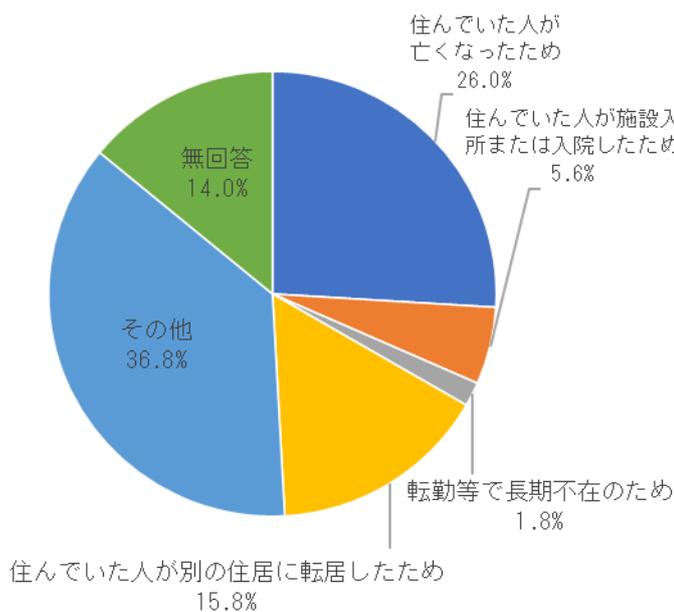
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------|-----|--------|
| 1. 昭和25年以前 | 20 | 7.0% |
| 2. 昭和26～昭和55年 | 109 | 38.2% |
| 3. 昭和56～平成4年 | 71 | 24.9% |
| 4. 平成5年以降 | 25 | 8.8% |
| 5. 不明 | 28 | 9.8% |
| 無回答 | 32 | 11.2% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



「昭和26～昭和55年」が109件(38.2%)と最も多く、「昭和25年以前」と合わせると129件(45.2%)となる。約半数が昭和55年以前に建築された(旧耐震基準で建築された)建物であることが伺える。

問 4 あなたが所有または管理している家に人が住まなくなった(空き家になった)理由をお答えください。[1つ]

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------------------|-----|--------|
| 1. 住んでいた人が亡くなったため | 74 | 26.0% |
| 2. 住んでいた人が施設入所または入院したため | 16 | 5.6% |
| 3. 転勤等で長期不在のため | 5 | 1.8% |
| 4. 住んでいた人が別の住居に転居したため | 45 | 15.8% |
| 5. その他 | 105 | 36.8% |
| 無回答 | 40 | 14.0% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



問 4 回答 : 245 件

クロス集計 問 3 建築年数別

| 問 3 | 問 3×問 4 | 問 4 人が住まなくなった(空き家になった)理由 | | | | | | |
|------|------------|--------------------------|----------------------|-------------|--------------------|-----|-----|-----|
| | | 住んでいた人が亡くなったため | 住んでいた人が施設入所または入院したため | 転勤等で長期不在のため | 住んでいた人が別の住居に転居したため | その他 | 無回答 | 合計 |
| 建築時期 | 昭和25年以前 | 10 | 0 | 0 | 2 | 8 | 0 | 20 |
| | 昭和26～昭和55年 | 30 | 9 | 2 | 26 | 38 | 4 | 109 |
| | 昭和56～平成4年 | 18 | 4 | 2 | 11 | 33 | 3 | 71 |
| | 平成5年以降 | 2 | 1 | 0 | 3 | 17 | 2 | 25 |
| | 不明 | 13 | 2 | 1 | 3 | 8 | 1 | 28 |
| | 無回答 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 30 | 32 |
| | 合計 | 74 | 16 | 5 | 45 | 105 | 40 | 285 |

「住んでいた人が亡くなったため」及び「住んでいた人が施設入所または入院したため」で 90 件 (31.6%) となり、所有者の高齢化が主な原因であることが伺える。

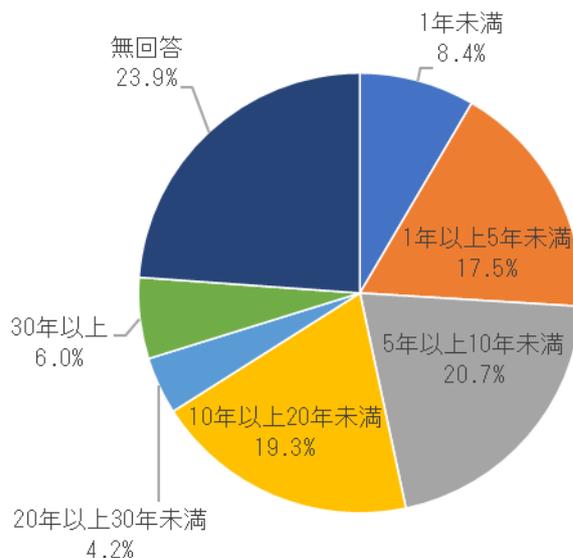
「その他」では、「現在も別荘として利用している」、「空き家ではない」、「居住している」の回答が 68 件と多数となり、空き家になった理由として「新型コロナウイルスにより通わなくなったため」、「高齢により利用頻度が減った」等の回答もあげられた。

問 3 とのクロス集計結果から建築年数が昭和 25 年以前～平成 4 年で最も多い空き家となった理由は「その他」を除くと「住んでいた人が亡くなったため」となった。また、平成 5 年以降の回答では「住んでいた人が別の住居に転居したため」となった。

問5 あなたが所有または管理している家に人が住まなくなってから、どのくらい経過しているかをお答えください。〔1つ〕

問5 回答：217件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------|-----|--------|
| 1. 1年未満 | 24 | 8.4% |
| 2. 1年以上5年未満 | 50 | 17.5% |
| 3. 5年以上10年未満 | 59 | 20.7% |
| 4. 10年以上20年未満 | 55 | 19.3% |
| 5. 20年以上30年未満 | 12 | 4.2% |
| 6. 30年以上 | 17 | 6.0% |
| 無回答 | 68 | 23.9% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



クロス集計 問3 建築年数別

| 問3 建築時期 | 問3×問5 | 問5 住まなくなってから期間 | | | | | | | |
|------------|-------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-------|-----|-----|
| | | 1年未満 | 1年以上 5年未満 | 5年以上 10年未満 | 10年以上 20年未満 | 20年以上 30年未満 | 30年以上 | 無回答 | 合計 |
| 昭和25年以前 | | 3 | 3 | 2 | 6 | 2 | 1 | 3 | 20 |
| 昭和26～昭和55年 | | 6 | 22 | 38 | 21 | 7 | 4 | 11 | 109 |
| 昭和56～平成4年 | | 10 | 11 | 9 | 16 | 3 | 7 | 15 | 71 |
| 平成5年以降 | | 4 | 4 | 4 | 4 | 0 | 2 | 7 | 25 |
| 不明 | | 1 | 9 | 6 | 8 | 0 | 2 | 2 | 28 |
| 無回答 | | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 30 | 32 |
| 合計 | | 24 | 50 | 59 | 55 | 12 | 17 | 68 | 285 |

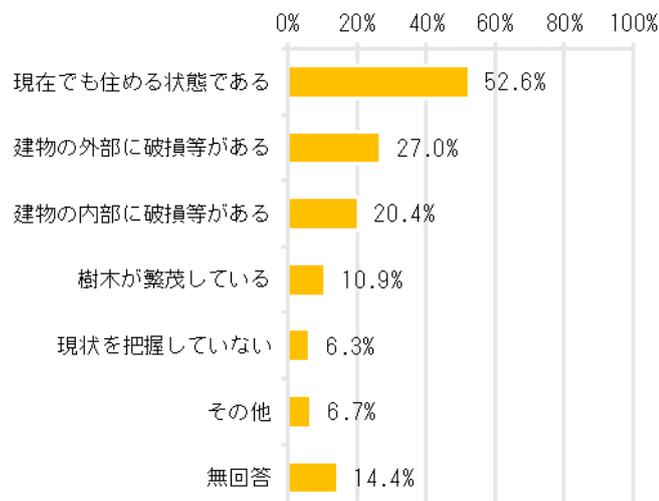
「1年以上5年未満」、「5年以上10年未満」、「10年以上20年未満」がそれぞれ55件前後(約20%)で平均している。

問3とのクロス集計結果より、建築年数が「昭和25年以前」及び「昭和56～平成4年」と回答したなかでは「10年以上20年未満」が最も多く、「昭和26～昭和55年」と回答したなかでは「5年以上10年未満」が最も多い結果となった。また、建築年数が「平成5年以降」の回答については住まなくなってから期間が平均している結果となった。

問6 あなたが所有または管理している空き家がどのような状態かお答えください。[いくつでも]

回答：248件 項目回答：353件

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 構成比 |
|------|-----------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 353 | | 248 | 87% |
| | 1. 現在でも住める状態である | 150 | 52.6% | | |
| | 2. 建物の外部に破損等がある | 77 | 27.0% | | |
| | 3. 建物の内部に破損等がある | 58 | 20.4% | | |
| | 4. 樹木が繁茂している | 31 | 10.9% | | |
| | 5. 現状を把握していない | 18 | 6.3% | | |
| | 6. その他 | 19 | 6.7% | | |
| 回答なし | 無回答 | 37 | 13.0% | 37 | 13% |
| 総数 | | 390 | | 285 | 100% |



(構成比は、項目回答/人数)

クロス集計 問5 住まなくなってからの期間別

| 問5 | 問5×問6 | 問6 空き家の状態 | | | | | | | 合計 |
|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------|------------|-----|-----|-----|
| | | 現在でも住める状態である | 建物の外部に破損等がある | 建物の内部に破損等がある | 樹木繁茂している | 現状を把握していない | その他 | 無回答 | |
| 住まなくなってからの期間 | 1年未満 | 20 | 0 | 2 | 4 | 0 | 2 | 0 | 28 |
| | 1年以上5年未満 | 31 | 20 | 14 | 9 | 1 | 3 | 0 | 78 |
| | 5年以上10年未満 | 32 | 21 | 12 | 2 | 7 | 4 | 0 | 78 |
| | 10年以上20年未満 | 22 | 22 | 21 | 12 | 8 | 4 | 2 | 91 |
| | 20年以上30年未満 | 7 | 5 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| | 30年以上 | 11 | 6 | 3 | 2 | 0 | 2 | 0 | 24 |
| | 無回答 | 27 | 3 | 2 | 1 | 2 | 4 | 35 | 74 |
| | 合計 | 150 | 77 | 58 | 31 | 18 | 19 | 37 | 390 |

空き家の状態について「現在でも住める状態である」と回答した人が150件(52.6%)と最も多く、過半数の空き家が問題なく利用できる建物と想定される。

「建物の外部に破損等がある」及び「建物の内部に破損等がある」が135件(47.4%)となり、約半数のたてものに破損がみられる。

「現状を把握していない」が18件(6.3%)となり、適切な管理が行われていない建物が一定数見受けられる。

「その他」として「リフォーム中」、「近隣や親戚に管理を依頼している」、「コロナのため行けなくなった」との回答があげられた。

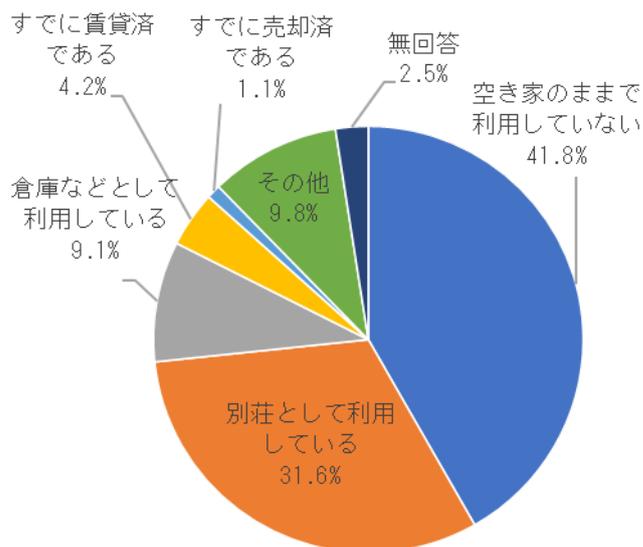
問4とのクロス集計結果から「現在でも住める状態である」の回答が住まなくなってからの期間に関係なく最も多い結果となった。また、現状を把握していないと回答した人は問5で1年以上～20年未満と回答した人のみであることがわかる。

問7 あなたが所有または管理している空き家は、現在どのように利用していますかお答えください。

[1つ]

問7 回答：285件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------------|-----|--------|
| 1. 空き家のままで利用していない | 119 | 41.8% |
| 2. 別荘として利用している | 90 | 31.6% |
| 3. 倉庫などとして利用している | 26 | 9.1% |
| 4. すでに賃貸済である | 12 | 4.2% |
| 5. すでに売却済である | 3 | 1.1% |
| 6. その他 | 28 | 9.8% |
| 無回答 | 7 | 2.5% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



クロス集計 問3 建築年数別

| 問3 建築時期 | 問3×問7 | 問7 建物の利用方法別 | | | | | | | 合計 |
|------------|-------|----------------|-------------|---------------|-----------|-----------|-----|-----|-----|
| | | 空き家のままで利用していない | 別荘として利用している | 倉庫などとして利用している | すでに賃貸済である | すでに売却済である | その他 | 無回答 | |
| 昭和25年以前 | | 8 | 3 | 3 | 2 | 1 | 3 | 0 | 20 |
| 昭和26～昭和55年 | | 61 | 26 | 12 | 2 | 0 | 6 | 2 | 109 |
| 昭和56～平成4年 | | 27 | 36 | 4 | 1 | 0 | 3 | 0 | 71 |
| 平成5年以降 | | 5 | 13 | 1 | 3 | 0 | 2 | 1 | 25 |
| 不明 | | 17 | 4 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 | 28 |
| 無回答 | | 1 | 8 | 0 | 4 | 1 | 14 | 4 | 32 |
| 合計 | | 119 | 90 | 26 | 12 | 3 | 28 | 7 | 285 |

「別荘として利用している」及び「倉庫などとして利用している」が116件(40.6%)、「すでに賃貸済である」が12件(4.2%)となっており、約半数が現在建物を利用していると回答している。

「その他」では「解体済み」や「現在居住している」、「事務所として利用している」「空き家ではない」との回答が多数となった。

問3 とのクロス集計結果より、建築年数が古いものほど「空き家のままで利用していない」の回答率が高く、建築年数が新しいものほど「別荘として利用している」の回答率が多くなる傾向がある。

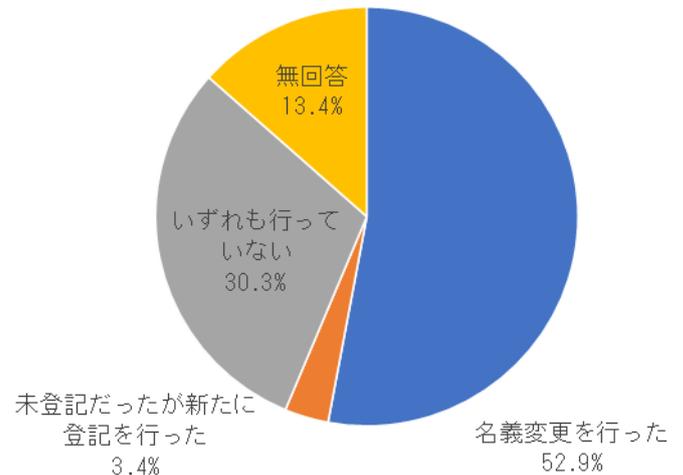
2. 空き家の管理について

問8 あなたが所有または管理している空き家について、登記または名義変更は行いましたかお答えください。〔1つ〕

問8 回答：103件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|-----|--------|
| 1. 名義変更を行った | 63 | 52.9% |
| 2. 未登記だったが新たに登記を行った | 4 | 3.4% |
| 3. いずれも行っていない | 36 | 30.3% |
| 4. 無回答 | 16 | 13.4% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



クロス集計 問7 建物の利用方法別

| 問7 | 問7×問8 | 問8 登記または名義変更 | | | | |
|----------|----------------|--------------|------------------|------------|-----|-----|
| | | 名義変更を行った | 未登記だったが新たに登記を行った | いずれも行っていない | 無回答 | 合計 |
| 建物の利用方法別 | 空き家のままで利用していない | 63 | 4 | 36 | 16 | 119 |
| | 別荘として利用している | 50 | 0 | 19 | 21 | 90 |
| | 倉庫などとして利用している | 17 | 0 | 9 | 0 | 26 |
| | すでに賃貸済である | 4 | 0 | 3 | 5 | 12 |
| | すでに売却済である | 2 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| | その他 | 8 | 0 | 2 | 18 | 28 |
| | 無回答 | 0 | 0 | 0 | 7 | 7 |
| 合計 | 144 | 4 | 69 | 68 | 285 | |

※クロス集計表については問7の1.～6.と回答した全ての件数について記載

「名義変更を行った」及び「未登記だったが新たに登記を行った」が67件(56.3%)となり、過半数が名義変更や登記を行っている空き家であることが確認できる。

「いずれも行っていない」及び「無回答」が52件(43.7%)となり、登記や名義変更が適切に行われていない可能性のある空き家が4割以上を占めており、リフォーム等費用の融資を受けられないことや相続・売却が困難になるなどの問題が懸念される。

問7とのクロス集計結果から登記または名義変更を「いずれも行っていない」と回答したなかで「空き家のままで利用していない」が最も多く、次に「別荘として利用している」が多い結果となった。

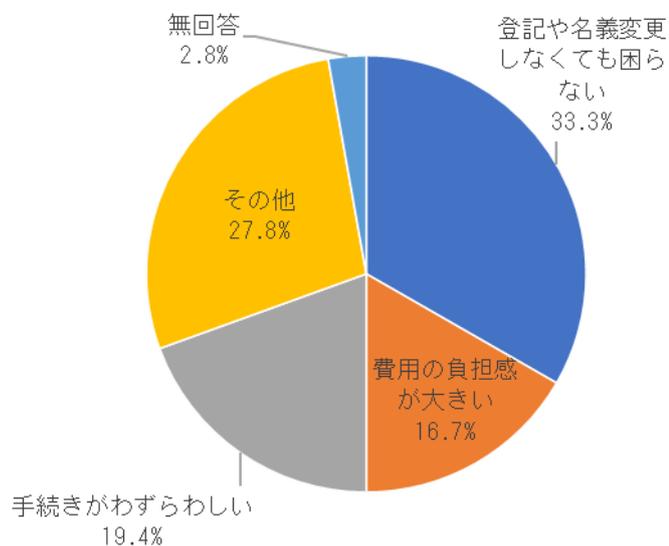
問9 問8で「3」と回答した方に伺います。あなたが所有または管理している空き家の名義変更または登記を行っていない理由お答えください。〔1つ〕

問9 回答：35件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|----|--------|
| 1. 登記や名義変更しなくても困らない | 12 | 33.3% |
| 2. 費用の負担感が大きい | 6 | 16.7% |
| 3. 手続きがわずらわしい | 7 | 19.4% |
| 4. その他 | 10 | 27.8% |
| 無回答 | 1 | 2.8% |
| 総数 | 36 | 100.0% |

※ 問7で「1. 空き家のままで利用している

ない」、問8で「いずれも行っていない」と回答した人のみを集計



「登記や名義変更しなくても困らない」が12件(33.3%)となった。

「その他」では「所有者に変更がない」、「会社資産のため」、「協議中」などがあげられた。

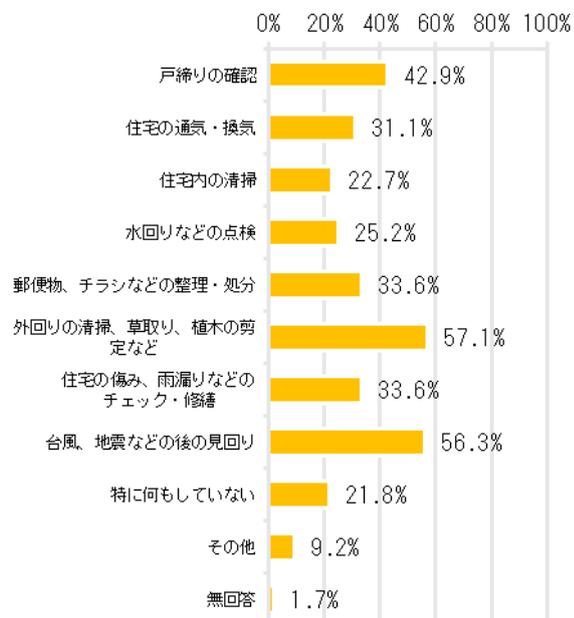
問10 あなたが所有または管理している空き家について、どのように管理されているかお答えください。
 [いくつでも]

回答：117件 項目回答：397件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 397 | | 117 | 98% |
| | 1. 戸締りの確認 | 51 | 42.9% | | |
| | 2. 住宅の通気・換気 | 37 | 31.1% | | |
| | 3. 住宅内の清掃 | 27 | 22.7% | | |
| | 4. 水回りなどの点検 | 30 | 25.2% | | |
| | 5. 郵便物、チラシなどの整理・処分 | 40 | 33.6% | | |
| | 6. 外回りの清掃、草取り、植木の剪定など | 68 | 57.1% | | |
| | 7. 住宅の傷み、雨漏りなどのチェック・修繕 | 40 | 33.6% | | |
| | 8. 台風、地震などの後の見回り | 67 | 56.3% | | |
| | 9. 特に何もしていない | 26 | 21.8% | | |
| | 10. その他 | 11 | 9.2% | | |
| 回答なし | 無回答 | 2 | 1.7% | 2 | 2% |
| 総数 | | 399 | | 119 | 100% |

(構成比は、項目回答／人数)

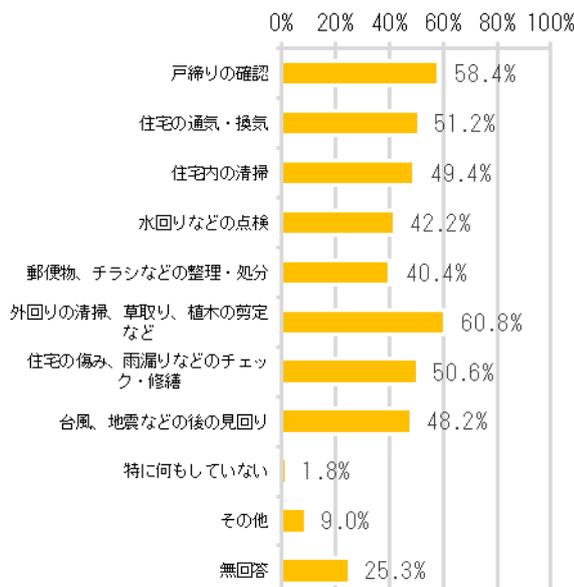


回答：124件 項目回答：726件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 684 | | 124 | 75% |
| | 1. 戸締りの確認 | 97 | 58.4% | | |
| | 2. 住宅の通気・換気 | 85 | 51.2% | | |
| | 3. 住宅内の清掃 | 82 | 49.4% | | |
| | 4. 水回りなどの点検 | 70 | 42.2% | | |
| | 5. 郵便物、チラシなどの整理・処分 | 67 | 40.4% | | |
| | 6. 外回りの清掃、草取り、植木の剪定など | 101 | 60.8% | | |
| | 7. 住宅の傷み、雨漏りなどのチェック・修繕 | 84 | 50.6% | | |
| | 8. 台風、地震などの後の見回り | 80 | 48.2% | | |
| | 9. 特に何もしていない | 3 | 1.8% | | |
| | 10. その他 | 15 | 9.0% | | |
| 回答なし | 無回答 | 42 | 25.3% | 42 | 25% |
| 総数 | | 726 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答／人数)



クロス集計結果 問7 建物の利用方法別

| 問7 建物の利用方法 | 問7×問10 | 問10 どのように管理されているか | | | | | | | | | | | 合計 |
|--------------------|--------|-------------------|----------|--------|----------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------|-----------|-----|------|----|
| | | 戸締りの確認 | 住宅の通気・換気 | 住宅内の清掃 | 水回りなどの点検 | 郵便物、チラシなどの整理・処分 | 外周りの清掃、草取り、植木の剪定など | 住宅の傷み、雨漏りなどのチェック・修繕 | 台風、地震などの後の見回り | 特に何もしていない | その他 | 無回答 | |
| 空き屋のまま で利用していない | 51 | 37 | 27 | 30 | 40 | 68 | 40 | 67 | 26 | 11 | 2 | 399 | |
| 別荘として利用 している | 66 | 64 | 60 | 57 | 52 | 72 | 59 | 54 | 2 | 10 | 9 | 505 | |
| 倉庫などとして利用 している | 20 | 14 | 15 | 5 | 7 | 18 | 16 | 16 | 1 | 1 | 0 | 113 | |
| すでに賃貸済 である | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 8 | 15 | |
| すでに売却済 である | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 5 | |
| その他 | 9 | 7 | 7 | 8 | 8 | 9 | 7 | 7 | 0 | 2 | 17 | 81 | |
| 無回答 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 7 | |
| 合計 | 148 | 122 | 109 | 100 | 107 | 169 | 124 | 147 | 29 | 26 | 44 | 1125 | |

※クロス集計表については問7の1.～6. と回答した全ての件数について記載

「外周りの清掃、草取り、植木の剪定」が68件(57.1%)となり、近隣住民への配慮が伺える。
 「台風、地震などの後の見回り」が67件(56.3%)となり、台風による影響を受けやすい地域であることが関連していると考えられる。
 「特に何もしていない」が26件(21.8%)となり、一部維持管理のされていない空き家があることがわかる。

「空き家のままで利用していない」以外の回答でも「外周りの清掃、草取り、植木の剪定など」がもっとも多く、101件(60.8%)となった。また、「空き家のままで利用していない」と回答した人では二番目に多い「台風、地震などの後の見回り」は六番目に多い結果となっており、「戸締りの確認」「住宅の通気・換気」「住宅内の清掃」の方が高い傾向がある。

問7とのクロス集計結果から、「特に何もしていない」と回答したなかで「空き家のままで利用していない」が最も多い結果となり、特定空家等への移行が懸念される。

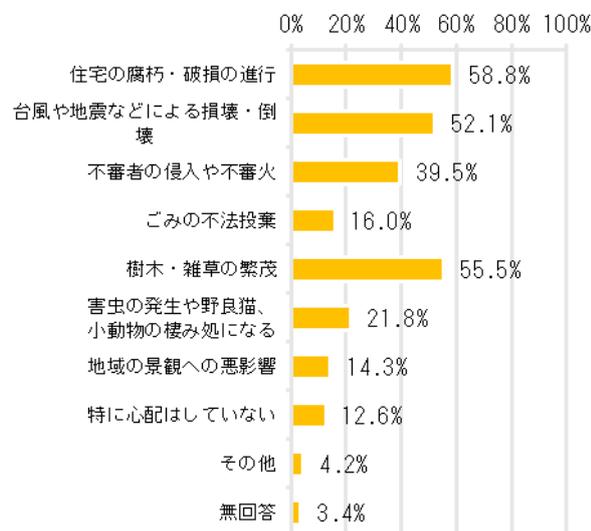
問 11 あなたが所有または管理している空き家の管理について、どのようなことを心配しているかお答えください。[いくつでも]

回答：115件 項目回答：327件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|-----------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 327 | | 115 | 97% |
| | 1. 住宅の腐朽・破損の進行 | 70 | 58.8% | | |
| | 2. 台風や地震などによる損壊・倒壊 | 62 | 52.1% | | |
| | 3. 不審者の侵入や不審火 | 47 | 39.5% | | |
| | 4. ごみの不法投棄 | 19 | 16.0% | | |
| | 5. 樹木・雑草の繁茂 | 66 | 55.5% | | |
| | 6. 害虫の発生や野良猫、 小動物の棲み処になる | 26 | 21.8% | | |
| | 7. 地域の景観への悪影響 | 17 | 14.3% | | |
| | 8. 特に心配はしていない | 15 | 12.6% | | |
| | 9. その他 | 5 | 4.2% | | |
| 回答なし | 無回答 | 4 | 3.4% | 4 | 3% |
| 総数 | | 331 | | 119 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)

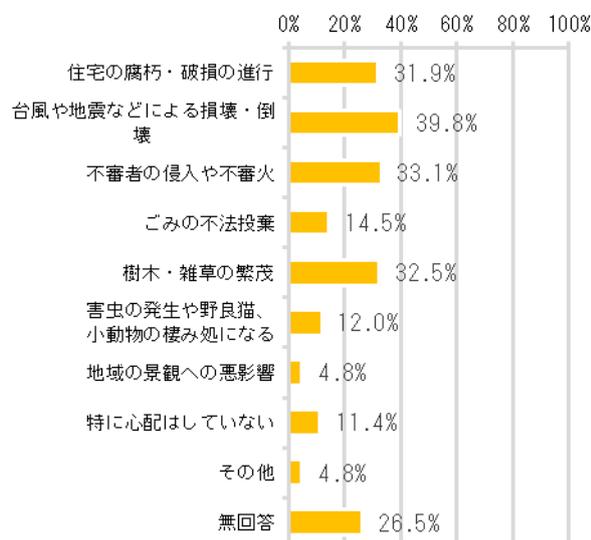


回答：122件 項目回答：307件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|-----------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 307 | | 122 | 73% |
| | 1. 住宅の腐朽・破損の進行 | 53 | 31.9% | | |
| | 2. 台風や地震などによる損壊・倒壊 | 66 | 39.8% | | |
| | 3. 不審者の侵入や不審火 | 55 | 33.1% | | |
| | 4. ごみの不法投棄 | 24 | 14.5% | | |
| | 5. 樹木・雑草の繁茂 | 54 | 32.5% | | |
| | 6. 害虫の発生や野良猫、 小動物の棲み処になる | 20 | 12.0% | | |
| | 7. 地域の景観への悪影響 | 8 | 4.8% | | |
| | 8. 特に心配はしていない | 19 | 11.4% | | |
| | 9. その他 | 8 | 4.8% | | |
| 回答なし | 無回答 | 44 | 26.5% | 44 | 27% |
| 総数 | | 351 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)



クロス集計 問6 空き家の状態別

| 問6 空き家の状態 | 問6×問11 | 問11 心配していること | | | | | | | | | | |
|--------------|--------|--------------|-----------------|------------|---------|----------|----------------------|------------|------------|-----|------|----|
| | | 住宅の腐朽・破損の進行 | 台風や地震などによる損壊・倒壊 | 不審者の侵入や不審火 | ごみの不法投棄 | 樹木・雑草の繁茂 | 害虫の発生や野良猫、小動物の棲み処になる | 地域の景観への悪影響 | 特に心配はしていない | その他 | 無回答 | 合計 |
| 現在でも住める状態である | 57 | 79 | 62 | 26 | 66 | 22 | 8 | 27 | 9 | 9 | 365 | |
| 建物の外部に破損等がある | 60 | 46 | 35 | 14 | 41 | 19 | 13 | 3 | 4 | 2 | 237 | |
| 建物の内部に破損等がある | 44 | 33 | 27 | 12 | 34 | 19 | 9 | 4 | 3 | 4 | 189 | |
| 樹木が繁茂している | 21 | 15 | 12 | 7 | 28 | 8 | 6 | 1 | 1 | 2 | 101 | |
| 現状を把握していない | 10 | 6 | 7 | 2 | 12 | 4 | 3 | 0 | 0 | 1 | 45 | |
| その他 | 8 | 10 | 7 | 5 | 9 | 5 | 2 | 3 | 3 | 1 | 53 | |
| 無回答 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 34 | 37 | |
| 合計 | 200 | 189 | 151 | 66 | 190 | 77 | 41 | 40 | 20 | 53 | 1027 | |

※クロス集計表については問7の1.～6.と回答した全ての件数について記載

約6割が居住していないことによる「住宅の腐朽・破損の進行」と回答しており、続いて周囲へ影響を与える「樹木・雑草の繁茂」が多い結果となった。

問10同様、台風の影響を受けやすい地域のためか「台風や地震などによる損壊・倒壊」も52.1%と過半数を占めている。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では「台風や地震などによる損壊・倒壊」がもっと多く、53件31.8%となった。

また、問6とのクロス集計結果から「建物の外部に破損等がある」及び「建物の内部に破損等がある」と回答したなかで最も多い心配していることは「住宅の腐朽・破損の進行」となった。

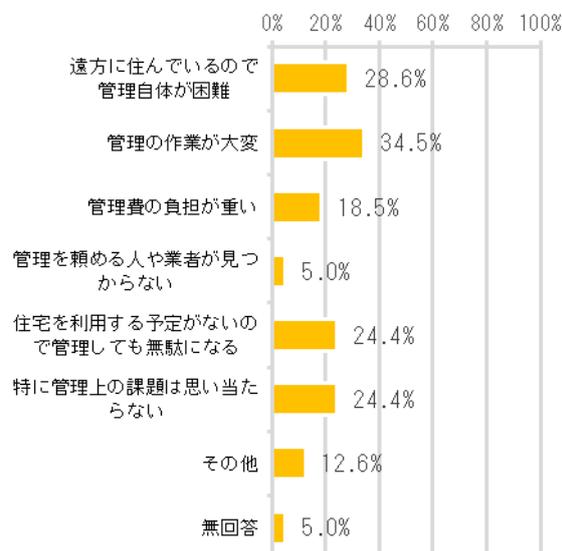
問 12 あなたが所有または管理している空き家の管理について、管理上の課題は何ですかお答えください。[いくつでも]

回答：113 件 項目回答：176 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|-----------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | 176 | | 113 | 95% |
| 1. 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 34 | 28.6% | | |
| 2. 管理の作業が大変 | 41 | 34.5% | | |
| 3. 管理費の負担が重い | 22 | 18.5% | | |
| 4. 管理を頼める人や業者が見つからない | 6 | 5.0% | | |
| 5. 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 29 | 24.4% | | |
| 6. 特に管理上の課題は思い当たらない | 29 | 24.4% | | |
| 7. その他 | 15 | 12.6% | | |
| 回答なし 無回答 | 6 | 5.0% | 6 | 5% |
| 総数 | 182 | | 119 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)

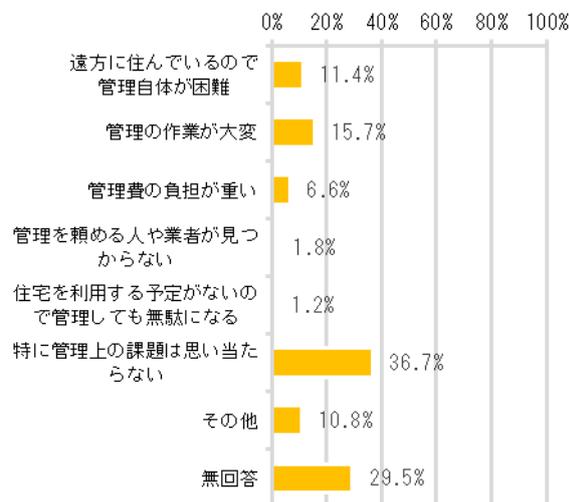


回答：117 件 項目回答：140 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|-----------------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | 140 | | 117 | 70% |
| 1. 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 19 | 11.4% | | |
| 2. 管理の作業が大変 | 26 | 15.7% | | |
| 3. 管理費の負担が重い | 11 | 6.6% | | |
| 4. 管理を頼める人や業者が見つからない | 3 | 1.8% | | |
| 5. 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 2 | 1.2% | | |
| 6. 特に管理上の課題は思い当たらない | 61 | 36.7% | | |
| 7. その他 | 18 | 10.8% | | |
| 回答なし 無回答 | 49 | 29.5% | 49 | 30% |
| 総数 | 189 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)



クロス集計 問 19(1) 年齢別

| 問 19 (1) 年齢 | 問 19 (1) × 問 12 | 問 12 管理上の課題 | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------|-------------------|----------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------|-----|-----|-----|
| | | 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 管理の作業が大変 | 管理費の負担が重い | 管理を頼める人や業者が見つからない | 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 特に管理上の課題は思い当たらない | その他 | 無回答 | 合計 |
| 40 歳未満 | | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 3 | 1 | 0 | 9 |
| 40 歳代 | | 3 | 2 | 1 | 1 | 0 | 5 | 0 | 0 | 12 |
| 50 歳代 | | 10 | 8 | 4 | 0 | 5 | 13 | 6 | 5 | 51 |
| 60 歳代 | | 9 | 17 | 9 | 3 | 9 | 26 | 6 | 4 | 83 |
| 70 歳代 | | 20 | 20 | 9 | 2 | 6 | 20 | 12 | 10 | 99 |
| 80 歳代 | | 9 | 13 | 8 | 2 | 9 | 17 | 7 | 6 | 71 |
| | 無回答 | 1 | 5 | 1 | 0 | 2 | 6 | 1 | 30 | 46 |
| | 合計 | 53 | 67 | 33 | 9 | 31 | 90 | 33 | 55 | 371 |

クロス集計 問 19(2) 居住地

| 問 19 (2) 居住地 | 問 19 (2) × 問 12 | 問 12 管理上の課題 | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------|-------------------|----------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------|-----|-----|-----|
| | | 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 管理の作業が大変 | 管理費の負担が重い | 管理を頼める人や業者が見つからない | 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 特に管理上の課題は思い当たらない | その他 | 無回答 | 合計 |
| 館山市内 | | 0 | 22 | 13 | 0 | 7 | 33 | 10 | 7 | 92 |
| 館山市以外の千葉県内 | | 7 | 11 | 5 | 2 | 6 | 18 | 2 | 6 | 57 |
| 東京都 | | 19 | 19 | 6 | 4 | 7 | 22 | 6 | 7 | 90 |
| 千葉県、東京都以外の関東地域 | | 22 | 9 | 5 | 2 | 7 | 11 | 13 | 3 | 72 |
| その他 | | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 5 | 0 | 3 | 17 |
| | 無回答 | 1 | 5 | 2 | 0 | 3 | 2 | 2 | 29 | 44 |
| | 合計 | 53 | 67 | 33 | 9 | 31 | 91 | 33 | 55 | 372 |

※クロス集計表については問 7 の 1. ～6. と回答した全ての件数について記載

「管理の作業が大変」が 41 件(34.5%)最も多く、作業量や人手不足を課題とする人が見受けられる。

「遠方に住んでいるので管理自体が困難」が 34 件(28.6%)となり、トラブル等があった際、すぐに現地へ行くことは困難と思われる人が約 3 割いることがわかる。一方で約 4 割が「特に管理上の課題は思い当たらない」と回答している。「その他」では「親戚や不動産に管理を任せている」、「猪対策の費用負担」、「日常の点検が困難」等が回答された。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では「特に管理上の課題は見つからない」との結果が最も多く、続いて「管理作業が大変」が多い結果となった。

問 19(1)のクロス集計結果から特に管理上の課題は思い当たらないがどの年代も最も多い回答となった。また、「遠方に住んでいるので管理自体が困難」及び「管理の作業が大変」の回答は 70 歳代が最も多い結果となった。

問 19(2)のクロス集計結果から「東京都」及び「千葉県、東京都以外の関東地域」に居住している人は「遠方に住んでいるので管理自体が困難」の回答が多い結果となった。また、市内市外に関わらず、「管理の作業が大変」の回答が多い傾向がある。

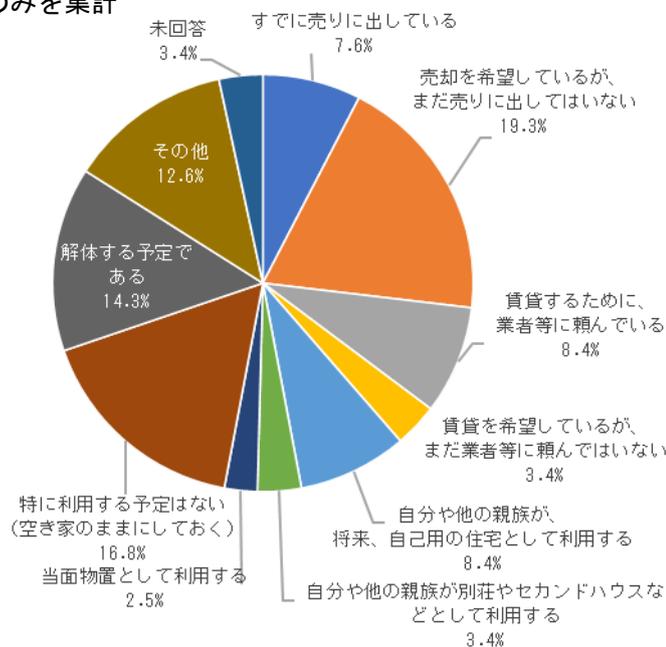
3. 空き家の利活用の予定について

問 13 あなたが所有または管理している空き家を、どのように活用する予定かお答えください。〔1つ〕

問 13 回答：115 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|--------------------------------|-----|--------|
| 1. すでに売りに出している | 9 | 7.6% |
| 2. 売却を希望しているが、まだ売りに出してはいない | 23 | 19.3% |
| 3. 賃貸するために、業者等に頼んでいる | 10 | 8.4% |
| 4. 賃貸を希望しているが、まだ業者等に頼んではない | 4 | 3.4% |
| 5. 自分や他の親族が、将来、自己用の住宅として利用する | 10 | 8.4% |
| 6. 自分や他の親族が別荘やセカンドハウスなどとして利用する | 4 | 3.4% |
| 7. 当面物置として利用する | 3 | 2.5% |
| 8. 特に利用する予定はない（空き家のままにしておく） | 20 | 16.8% |
| 9. 解体する予定である | 17 | 14.3% |
| 10. その他 | 15 | 12.6% |
| 無回答 | 4 | 3.4% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



クロス集計 問 7 建物の利用方法

| 問 7 建物の利用方法 | 問 7 × 問 13 | 問 13 活用する予定 | | | | | | | | | | | 合計 |
|----------------|------------|-------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------|-----------|-----|-----|-----|
| | | すでに売りに出している | 売却を希望しているが、まだ売りに出してはいない | 賃貸するために、業者等に頼んでいる | 賃貸を希望しているが、まだ業者等に頼んではない | 自分や他の親族が、将来、自己用の住宅として利用する | 自分や他の親族が別荘やセカンドハウスなどとして利用する | 当面物置として利用する | 特に利用する予定はない（空き家のままにしておく） | 解体する予定である | その他 | 無回答 | |
| 空き家のままで利用していない | | 9 | 22 | 10 | 4 | 10 | 4 | 3 | 20 | 17 | 15 | 5 | 119 |
| 別荘として利用している | | 0 | 5 | 0 | 0 | 15 | 49 | 1 | 0 | 0 | 7 | 13 | 90 |
| 倉庫などとして利用している | | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 16 | 0 | 1 | 2 | 2 | 26 |
| すでに賃貸済である | | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 6 | 12 |
| すでに売却済である | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 |
| その他 | | 2 | 0 | 0 | 1 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 17 | 28 |
| 無回答 | | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 7 |
| 合計 | | 14 | 27 | 11 | 6 | 31 | 58 | 21 | 21 | 18 | 32 | 46 | 285 |

※クロス集計表については問 7 の 1. ～6. と回答した全ての件数について記載

売却や賃貸、住宅、別荘等で利用すると回答した人が約 5 割を占めており、有効活用を希望している所有者が多いことが分かる。「その他」として「事業利用」「現状有姿で無償譲渡を希望」があげられる。

問 7 とのクロス集計結果から、「売却を希望しているが、まだ売りに出してはいない」と回答した中で「空き家のままで利用していない」が最も多い結果となった。また、「自分や他の親族が別荘やセカンドハウスなどとして利用する」と回答した中では「別荘として利用している」が最も多く、今後も利用を続けると考えている人が多い結果となった。

問 14 あなたが所有または管理している空き家を利活用する上で困っていることは何かお答えください。

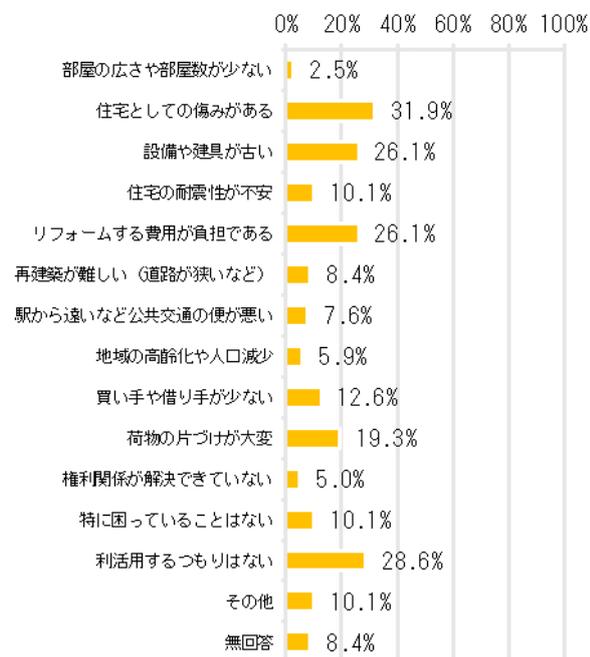
〔いくつかでも〕

問 14 回答：109 件 項目回答：243 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|---------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | 243 | | 109 | 92% |
| 1. 部屋の広さや部屋数が少ない | 3 | 2.5% | | |
| 2. 住宅としての傷みがある | 38 | 31.9% | | |
| 3. 設備や建具が古い | 31 | 26.1% | | |
| 4. 住宅の耐震性が不安 | 12 | 10.1% | | |
| 5. リフォームする費用が負担である | 31 | 26.1% | | |
| 6. 再建築が難しい（道路が狭いなど） | 10 | 8.4% | | |
| 7. 駅から遠いなど公共交通の便が悪い | 9 | 7.6% | | |
| 8. 地域の高齢化や人口減少 | 7 | 5.9% | | |
| 9. 買い手や借り手が少ない | 15 | 12.6% | | |
| 10. 荷物の片づけが大変 | 23 | 19.3% | | |
| 11. 権利関係が解決できていない | 6 | 5.0% | | |
| 12. 特に困っていることはない | 12 | 10.1% | | |
| 13. 利活用するつもりはない | 34 | 28.6% | | |
| 14. その他 | 12 | 10.1% | | |
| 回答なし | 無回答 | 10 | 10 | 8% |
| | | 253 | 119 | 100% |

（構成比は、項目回答／人数）

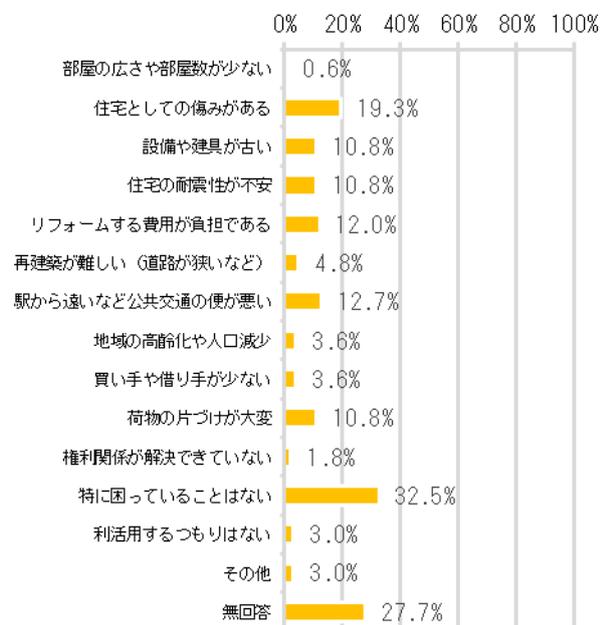


問 14 回答：120 件 項目回答：215 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|---------------------|------|-------|-----|------|
| 回答あり | 215 | | 120 | 72% |
| 1. 部屋の広さや部屋数が少ない | 1 | 0.6% | | |
| 2. 住宅としての傷みがある | 32 | 19.3% | | |
| 3. 設備や建具が古い | 18 | 10.8% | | |
| 4. 住宅の耐震性が不安 | 18 | 10.8% | | |
| 5. リフォームする費用が負担である | 20 | 12.0% | | |
| 6. 再建築が難しい（道路が狭いなど） | 8 | 4.8% | | |
| 7. 駅から遠いなど公共交通の便が悪い | 21 | 12.7% | | |
| 8. 地域の高齢化や人口減少 | 6 | 3.6% | | |
| 9. 買い手や借り手が少ない | 6 | 3.6% | | |
| 10. 荷物の片づけが大変 | 18 | 10.8% | | |
| 11. 権利関係が解決できていない | 3 | 1.8% | | |
| 12. 特に困っていることはない | 54 | 32.5% | | |
| 13. 利活用するつもりはない | 5 | 3.0% | | |
| 14. その他 | 5 | 3.0% | | |
| 回答なし | 無回答 | 46 | 46 | 28% |
| | | 261 | 166 | 100% |

（構成比は、項目回答／人数）



空き家の利活用上の課題については「住宅としての傷みがある」、「設備や建具が古い」、「リフォームする費用が負担である」と修繕・改修に関する回答が多くみられる。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では、「特に困っていることはない」が最も多く、続いて「住宅としての傷みがある」が多い結果となった。

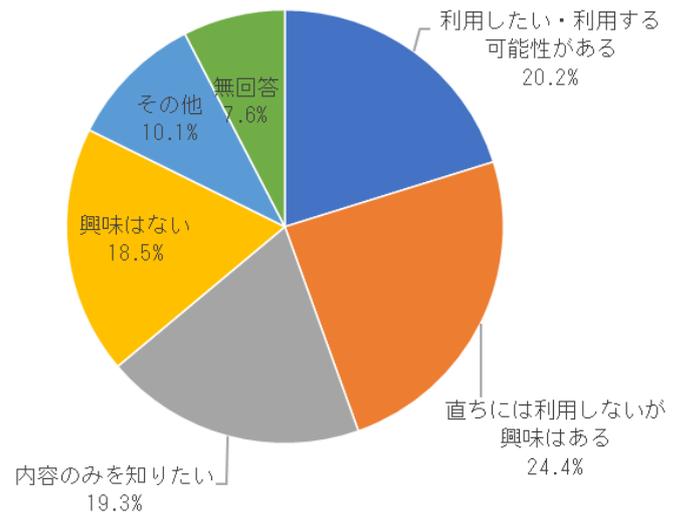
4. 空き家対策制度の活用について

問 15 市では「館山市空家バンク（仮）」を設立し、令和5年度より開始する予定ですが、こうした制度についてどう思いますか。〔1つ〕

問 15 回答：110 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

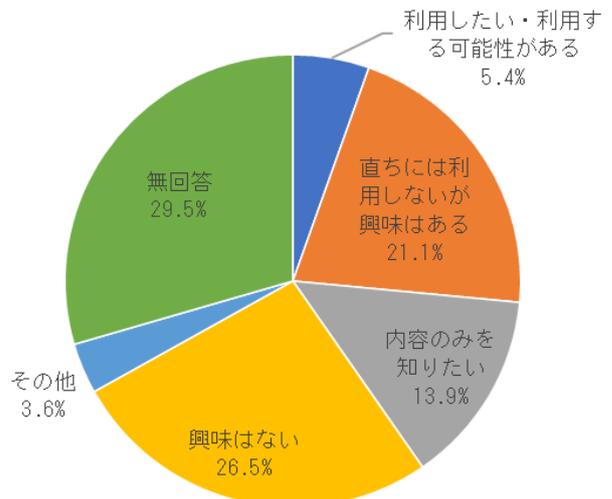
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|-----|--------|
| 1. 利用したい・利用する可能性がある | 24 | 20.2% |
| 2. 直ちには利用しないが興味はある | 29 | 24.4% |
| 3. 内容のみを知りたい | 23 | 19.3% |
| 4. 興味はない | 22 | 18.5% |
| 5. その他 | 12 | 10.1% |
| 無回答 | 9 | 7.6% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



問 15 回答：117 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|---------------------|-----|--------|
| 1. 利用したい・利用する可能性がある | 9 | 5.4% |
| 2. 直ちには利用しないが興味はある | 35 | 21.1% |
| 3. 内容のみを知りたい | 23 | 13.9% |
| 4. 興味はない | 44 | 26.5% |
| 5. その他 | 6 | 3.6% |
| 無回答 | 49 | 29.5% |
| 総数 | 166 | 100.0% |



「利用したい・利用する可能性がある」、「直ちには利用しないが興味はある」、「内容のみを知りたい」が 76 件 (63.9%) と 6 割を占めており、空き家を所有している人の過半数が制度に関心を持っていることがわかる。「その他」として「もっと早くやってほしかった」「利用したいが可能なのか？」等があげられる。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では、「利用したい・利用する可能性がある」、「直ちには利用しないが興味はある」、「内容のみを知りたい」が 40.4%となり、現在別荘等で利用していると回答した中にも制度に関心を持っていると答えた人が 4 割を占める結果となった。

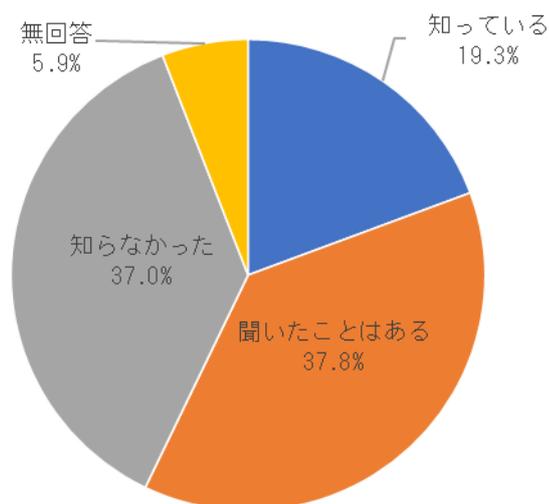
問 16 倒壊の危険があるなど地域の防災、衛生などに影響が大きい老朽危険空き家については、特定空家等*と判断される場合があります。このことをご存じでしたか。〔1つ〕

※空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「特定空家等」と判断された場合、市長による助言・指導、勧告、命令、行政代執行の対象となる可能性があります。

問 16 回答：112 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

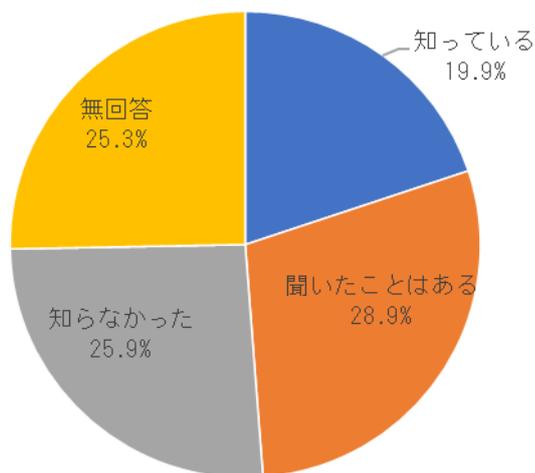
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 23 | 19.3% |
| 2. 聞いたことはある | 45 | 37.8% |
| 3. 知らなかった | 44 | 37.0% |
| 4. 無回答 | 7 | 5.9% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



問 16 回答」124 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 33 | 19.9% |
| 2. 聞いたことはある | 48 | 28.9% |
| 3. 知らなかった | 43 | 25.9% |
| 4. 無回答 | 42 | 25.3% |
| 総数 | 166 | 100.0% |



「知っている」「聞いたことがある」と回答した人が合わせて 68 件 (57.1%)、対して、「知らなかった」と回答している人が 44 件 (37.0%) となり、制度の周知にも力を入れる必要がある。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では、「知っている」「聞いたことがある」と回答した人が合わせて 81 件 (48.8%) となった。対して、「知らなかった」と回答している人が 43 件 (25.9%) となり、制度を知らない人が全体の約 3 割程度となった。空き家のままで利用していない所有者の方が制度を知らない割合が高くなった。

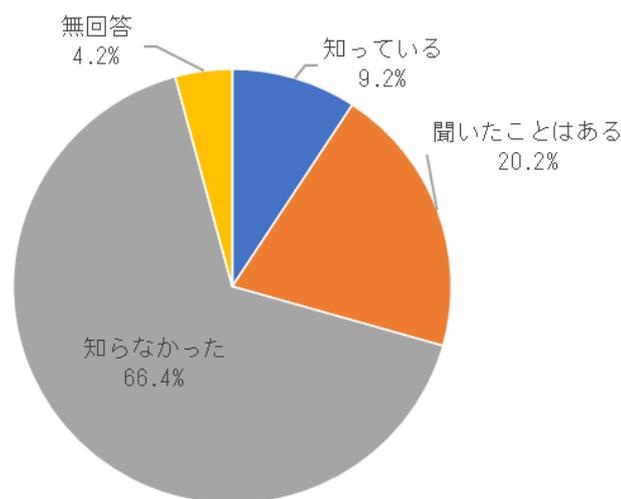
問 17 勧告済^{*}の特定空き家の敷地については、固定資産税等の軽減対象から除外され、固定資産税が増えることとなります。このことをご存じでしたか〔1つ〕

※居住用の住宅の敷地では固定資産税等が軽減されるが、特定空家等として市区町村長から必要な措置をとることを勧告された場合、軽減の対象から除外されます。

問 17 回答：114 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

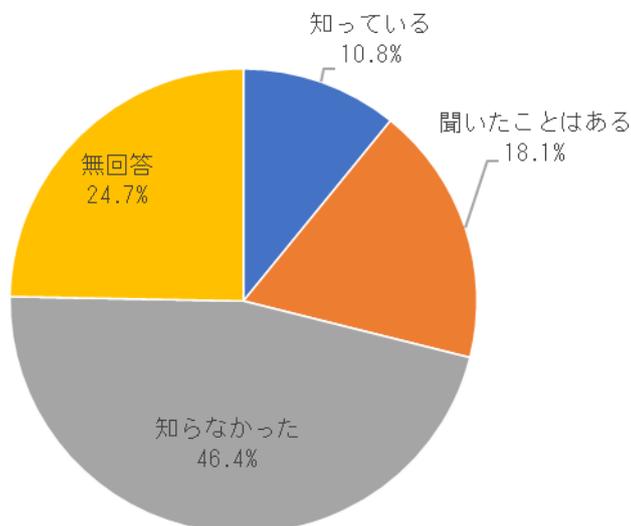
| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 11 | 9.2% |
| 2. 聞いたことはある | 24 | 20.2% |
| 3. 知らなかった | 79 | 66.4% |
| 4. 無回答 | 5 | 4.2% |
| 総数 | 119 | 100.0% |



問 17 回答：125 件

※問 7 で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------|-----|--------|
| 1. 知っている | 18 | 10.8% |
| 2. 聞いたことはある | 30 | 18.1% |
| 3. 知らなかった | 77 | 46.4% |
| 4. 無回答 | 41 | 24.7% |
| 総数 | 166 | 100.0% |



「知っている」及び「聞いたことがある」が 35 件 (29.4%) と全体の 3 割以下となり、「知らなかった」が 79 件 (66.4%) と全体の 6 割以上を占める結果となった。空き家所有者のなかでも固定資産税等の軽減対象についての認知が低い事が伺える。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では、「知っている」及び「聞いたことがある」が 48 件 (28.9%) と全体の 3 割以下となり、空き家を利用している所有者以外も固定資産税等の軽減対象についての認知が低い事が伺える。

5. 空き家対策についての要望

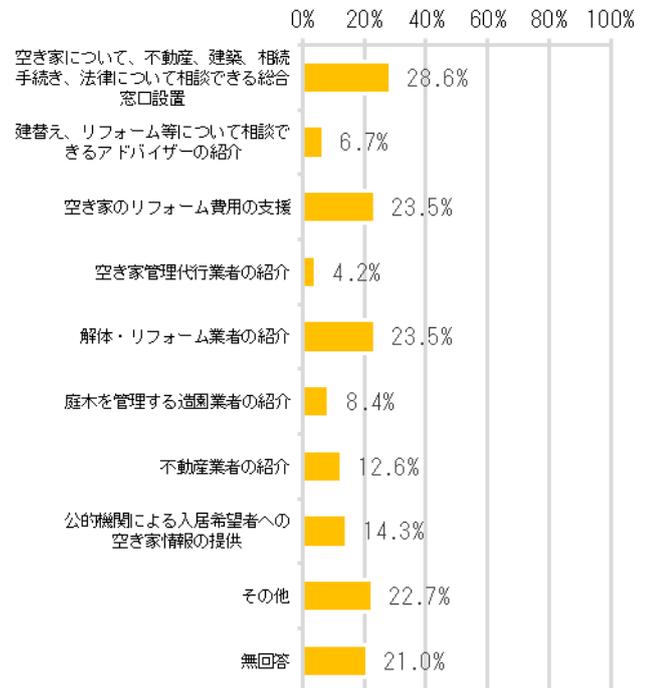
問 18 空き家を利活用する上で市に期待する支援、または空き家対策について要望することはありますか。[いくつでも]

問 18 回答：94件 項目回答：172件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」と回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|---|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 172 | | 94 | 79% |
| | 1. 空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置 | 34 | 28.6% | | |
| | 2. 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの紹介 | 8 | 6.7% | | |
| | 3. 空き家のリフォーム費用の支援 | 28 | 23.5% | | |
| | 4. 空き家管理代行業者の紹介 | 5 | 4.2% | | |
| | 5. 解体・リフォーム業者の紹介 | 28 | 23.5% | | |
| | 6. 庭木を管理する造園業者の紹介 | 10 | 8.4% | | |
| | 7. 不動産業者の紹介 | 15 | 12.6% | | |
| | 8. 公的機関による入居希望者への空き家情報の提供 | 17 | 14.3% | | |
| | 9. その他 | 27 | 22.7% | | |
| 回答なし | 無回答 | 25 | 21.0% | 25 | 21% |
| | | 197 | | 119 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)

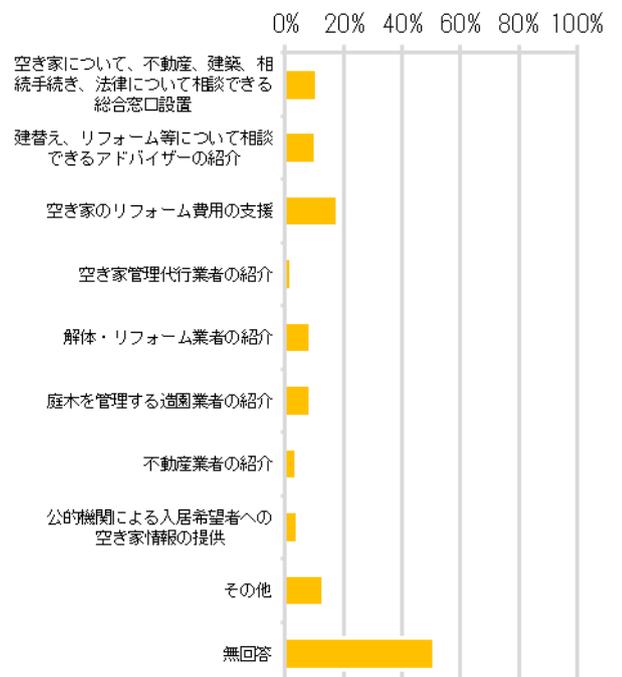


問 18 回答：81件 項目回答：131件

※問7で「1. 空き家のままで利用していない」以外を回答した人のみを集計

| 内容 | | 項目回答 | 構成比 | 人数 | 割合 |
|------|---|------|-------|-----|------|
| 回答あり | | 131 | | 81 | 49% |
| | 1. 空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置 | 18 | 10.8% | | |
| | 2. 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの紹介 | 17 | 10.2% | | |
| | 3. 空き家のリフォーム費用の支援 | 30 | 18.1% | | |
| | 4. 空き家管理代行業者の紹介 | 3 | 1.8% | | |
| | 5. 解体・リフォーム業者の紹介 | 14 | 8.4% | | |
| | 6. 庭木を管理する造園業者の紹介 | 14 | 8.4% | | |
| | 7. 不動産業者の紹介 | 6 | 3.6% | | |
| | 8. 公的機関による入居希望者への空き家情報の提供 | 7 | 4.2% | | |
| | 9. その他 | 22 | 13.3% | | |
| 回答なし | 無回答 | 85 | 51.2% | 85 | 51% |
| | | 216 | | 166 | 100% |

(構成比は、項目回答/人数)



クロス集計 問18 館山市空家バンク(仮)制度について

| 問15 館山市空家バンク(仮)制度について | 問15×問18 | 問18 空き家対策について要望 | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---------|--|------------------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------|------------------------|-----|-----|----|
| | | 空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置 | 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの紹介 | 空き家のリフォーム費用の支援 | 空き家管理代行業者の紹介 | 解体・リフォーム業者の紹介 | 庭木を管理する造園業者の紹介 | 不動産業者の紹介 | 公的機関による入居希望者への空き家情報の提供 | その他 | 無回答 | 合計 |
| 利用したい・利用する可能性がある | 17 | 3 | 6 | 5 | 9 | 2 | 8 | 11 | 6 | 2 | 69 | |
| 直ちには利用しないが興味はある | 16 | 12 | 19 | 1 | 12 | 8 | 7 | 7 | 6 | 13 | 101 | |
| 内容のみを知りたい | 9 | 9 | 20 | 2 | 10 | 8 | 6 | 3 | 6 | 10 | 83 | |
| 興味はない | 5 | 1 | 9 | 0 | 7 | 3 | 0 | 0 | 18 | 32 | 75 | |
| その他 | 3 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 10 | 3 | 21 | |
| 無回答 | 2 | 0 | 3 | 0 | 2 | 3 | 0 | 1 | 3 | 50 | 64 | |
| 合計 | 52 | 25 | 58 | 8 | 42 | 24 | 21 | 24 | 49 | 110 | 413 | |

※クロス集計表については問7の1.～6.と回答した全ての件数について記載

「空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置」が34件(28.6%)と最も多く、空き家について様々なことを相談ができる窓口を要望している人が多いことがわかる。また、「不動産業者の紹介」及び「公的機関による入居希望者への空き家情報の提供」など売却・賃貸に向けた支援の要望も多く見られる。「その他」では「市へ寄付したい」、「解体費用の支援」等があげられる。

「空き家のままで利用していない」以外の回答では、「空き家のリフォーム費用の支援」が30件(18.1%)と最も多く、次に「空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置」が多い結果となった。

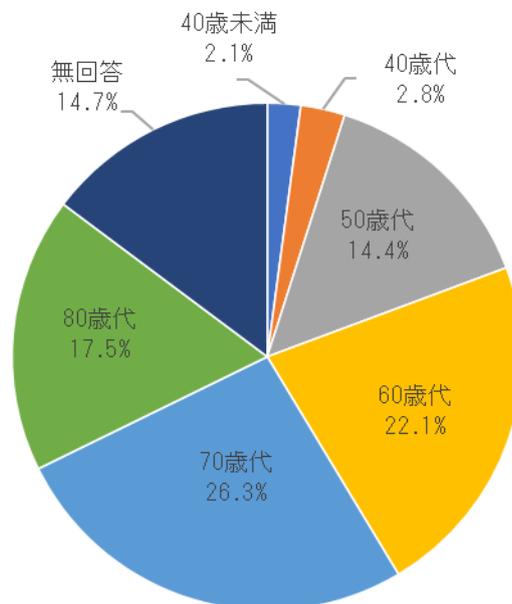
問15とのクロス集計結果から「利用したい・利用する可能性がある」と回答した中で最も多い空き家対策についての要望は「空き家について、不動産、建築、相続手続き、法律について相談できる総合窓口設置」となった。また、「内容のみを知りたい」及び「直ちには利用しないが興味がある」と回答した中で最も多い要望は「空き家のリフォーム費用の支援」となった。

問 19 最後に、あなたの年齢、居住地等をおこたえください。また、差し支えなければ連絡先をご記入ください。空き家対策についての情報提供の際に使用させていただきます。

(1) 年齢

問 19 回答：243 件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-----------|-----|--------|
| 1. 40 歳未満 | 6 | 2.1% |
| 2. 40 歳代 | 8 | 2.8% |
| 3. 50 歳代 | 41 | 14.4% |
| 4. 60 歳代 | 63 | 22.1% |
| 5. 70 歳代 | 75 | 26.3% |
| 6. 80 歳代 | 50 | 17.5% |
| 無回答 | 42 | 14.7% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



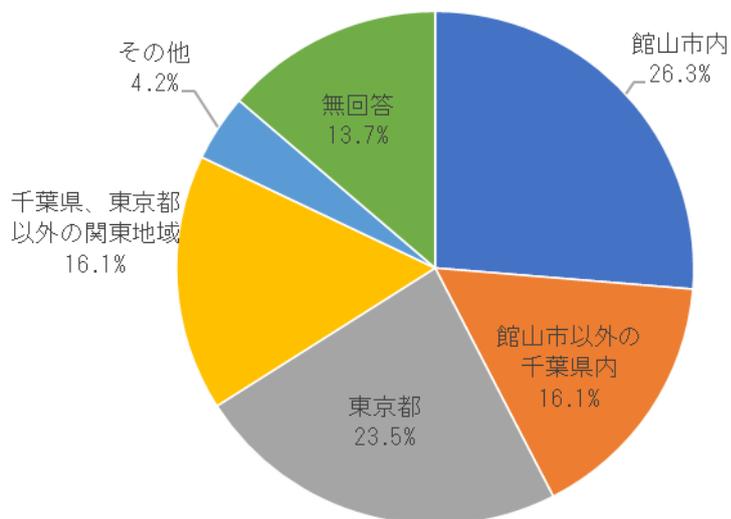
「70 歳代」と回答した人が 26.3%最も多く、続いて「60 歳代」が 22.1%、「80 歳代」が 17.5%となった。

65%以上が 60 歳以上と回答しており、所有者、管理者の高齢化が伺える。

(2) 居住地

問 19 回答：246 件

| 内容 | 件数 | 構成比 |
|-------------------|-----|--------|
| 1. 館山市内 | 75 | 26.3% |
| 2. 館山市以外の千葉県内 | 46 | 16.1% |
| 3. 東京都 | 67 | 23.5% |
| 4. 千葉県、東京都以外の関東地域 | 46 | 16.1% |
| 5. その他 | 12 | 4.2% |
| 無回答 | 39 | 13.7% |
| 総数 | 285 | 100.0% |



クロス集計 問7 建物の利用方法

| 問7 建物の 利用 方法 | 問7×問19(2) | 問19(2) 居住地 | | | | | | |
|-----------------------|----------------|------------|--------------------|-----|----------------------------|-----|-----|-----|
| | | 館山市内 | 館山市以 外の千葉 県内 | 東京都 | 千葉県、東 京都以外 の関東地 域 | その他 | 無回答 | 合計 |
| | 空き家のままで利用していない | 46 | 24 | 17 | 20 | 5 | 7 | 119 |
| | 別荘として利用している | 4 | 17 | 41 | 17 | 4 | 7 | 90 |
| | 倉庫などとして利用している | 17 | 0 | 4 | 3 | 0 | 2 | 26 |
| | すでに賃貸済である | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 3 | 12 |
| | すでに売却済である | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 3 |
| | その他 | 3 | 4 | 3 | 3 | 0 | 15 | 28 |
| | 無回答 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 | 7 |
| | 合計 | 75 | 46 | 67 | 46 | 12 | 39 | 285 |

「館山市内」が75件(26.3%)と最も多く、続いて「東京都」と回答した人が67件(23.5%)となった。
館山市内の所有者が3割以下となり、約6割が館山市外に居住している。

問7とのクロス集計結果より「空き家のままで利用していない」の回答では「館山市内」に居住しているが最も多く、次に「館山市以外の千葉県内」が多い結果となった。対して「別荘として利用している」の回答では「東京都」が最も多く、道路交通網の利便性によるものだと考えられる。

(3) 連絡先

| 内容 | 記入者件数 | 構成比 |
|------|-------|--------|
| 住所 | 232 | 81.4% |
| 氏名 | 232 | 81.4% |
| 電話番号 | 226 | 79.3% |
| 総数 | 285 | 100.0% |

令和4年12月

空き家所有者（管理者）様

館山市建設環境部建築施設課

空き家所有者等アンケート調査へのご協力をお願い

年末厳寒の候、皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。また、日頃より、市の建築行政にご理解とご協力をいただきお礼申し上げます。

さて、近年、適切な管理がなされていない住宅が全国的に問題となり、館山市でも、都市部への人口移動、人口減少・高齢化の進展、既存の住宅の老朽化などに伴い、空き家が増加傾向にあります。

空き家は、適切な管理が行われない場合、防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。市では、地域の生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進するため、このたび「館山市空家等対策計画」を策定することとしました。

今回のアンケートは、市が行った空き家の現地調査（令和3年度）結果に基づき、空き家の所有者様または管理者様へ送付させていただきました。よって、調査後にご入居等された建物についても本アンケートが送られてしまう可能性があります、その際は何卒ご容赦くださいますようお願い申し上げます。

このアンケート調査は、空き家の利活用に関する意向を把握し、計画策定に反映するために実施するものです。お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解いただき、アンケート調査にご回答くださいますよう、よろしくようお願い申し上げます。

なお、調査票は、本調査以外の目的には使用いたしません。

1 調査の対象者

市内に空き家と思われる建物を所有または管理していると判断された方

2 回答方法について

(1) 別紙「調査票」の設問に従って、あてはまる回答の番号に○をつけていただくとともに、空き家対策に関しご意見を記述していただくものもあります。

(2) ご記入いただきましたら、同封の返信用封筒(切手不要)に入れて密封し、令和5年1月20日（金）までにご投函ください。

3 個人情報について

この調査でご記名いただいた場合、空き家対策に必要な情報を提供させていただく場合がありますが、空き家対策以外で使用することはありません。

4 お問い合わせ先

館山市建設環境部 建築施設課 計画管理係

TEL 0470-22-3751（直通）

FAX 0470-23-3116

調査番号：

調 査 票

この調査は、館山市内に空き家と思われる建物を所有または管理していると判断された方を対象と
しています。宛名の方の世帯で、対象の建物の管理にかかわっている方に回答をお願いします。

空家番号：《差し込み》

■はじめに、所有または管理している空き家
 のある所在地をご確認ください。修正があ
 る場合は訂正して下さい。

| | |
|---------------|--------|
| 空き家のある 所在地 | 千葉県館山市 |
|---------------|--------|

※空き家の所有者（管理者）ではない場合は、
 右口に✓を記入し、返信用封筒でご返送ください。

| |
|---|
| <input type="checkbox"/> 上記空き家の所有者（管理者）ではない |
|---|

1. 空き家の現状について

問1 あなたが所有または管理している空き家の種類をお答えください。〔1つ〕

| | | | |
|--------|-----------|-------------|-------|
| 1 専用住宅 | 2 店舗等併用住宅 | 3 専用店舗・工場など | 4 その他 |
|--------|-----------|-------------|-------|

問2 あなたが所有または管理している空き家の構造をお答えください。〔1つ〕

| | | | |
|------|-------|-------------|-------|
| 1 木造 | 2 鉄骨造 | 3 鉄筋コンクリート造 | 4 その他 |
|------|-------|-------------|-------|

問3 あなたが所有または管理している空き家の建築時期をお答えください。〔1つ〕

| | | |
|--------------|-------------|------|
| 1 昭和25年以前 | 3 昭和56～平成4年 | 5 不明 |
| 2 昭和26～昭和55年 | 4 平成5年以降 | |

問4 あなたが所有または管理している家に人が住まなくなった（空き家になった）理由をお答えください。〔1つ〕

| | |
|------------------------|----------------------|
| 1 住んでいた人が亡くなったため | 4 住んでいた人が別の住宅に転居したため |
| 2 住んでいた人が施設入所または入院したため | 5 その他（ ） |
| 3 転勤等で長期不在のため | |

問5 あなたが所有または管理している家に人が住まなくなってから、どのくらい経過しているかをお答えください。〔1つ〕

| | |
|-------------|--------------|
| 1 1年未満 | 4 10年以上20年未満 |
| 2 1年以上5年未満 | 5 20年以上30年未満 |
| 3 5年以上10年未満 | 6 30年以上 |

問6 あなたが所有または管理している空き家がどのような状態かお答えください。
 〔いくつでも〕

| | |
|----------------|--------------|
| 1 現在でも住める状態である | 4 樹木が繁茂している |
| 2 建物の外部に破損等がある | 5 現状を把握していない |
| 3 建物の内部に破損等がある | 6 その他（ ） |

問7 あなたが所有または管理している空き家は、現在どのように利用していますかお答えください。〔1つ〕

| | |
|------------------|-------------|
| 1 空き家のままで利用していない | 4 すでに賃貸済である |
| 2 別荘として利用している | 5 すでに売却済である |
| 3 倉庫などとして利用している | 6 その他（ ） |

2. 空き家の管理について

問8 あなたが所有または管理している空き家について、登記または名義変更は行いましたかお答えください。〔1つ〕

| | | |
|------------|------------------------|--------------|
| 1 名義変更を行った | 2 未登記だったが 新たに登記を行った | 3 いずれも行っていない |
|------------|------------------------|--------------|

問9 問8で「3」と回答した方に伺います。あなたが所有または管理している空き家の名義変更または登記を行っていない理由お答えください。〔1つ〕

| | |
|--------------------|--------------|
| 1 登記や名義変更しなくても困らない | 3 手続きがわずらわしい |
| 2 費用の負担感が大きい | 4 その他（ ） |

問10 あなたが所有または管理している空き家について、どのように管理されているかお答えください。〔いくつでも〕

| | |
|-------------------|-----------------------|
| 1 戸締りの確認 | 6 外回りの清掃、草取り、植木の剪定など |
| 2 住宅の通気・換気 | 7 住宅の傷み、雨漏りなどのチェック・修繕 |
| 3 住宅内の清掃 | 8 台風、地震などの後の見回り |
| 4 水回りなどの点検 | 9 特に何もしていない |
| 5 郵便物、チラシなどの整理・処分 | 10 その他（ ） |

問11 あなたが所有または管理している空き家の管理について、どのようなことを心配しているかお答えください。〔いくつでも〕

| | |
|-------------------|------------------------|
| 1 住宅の腐朽・破損の進行 | 6 害虫の発生や野良猫、小動物の棲み処になる |
| 2 台風や地震などによる損壊・倒壊 | 7 地域の景観への悪影響 |
| 3 不審者の侵入や不審火 | 8 特に心配はしていない |
| 4 ごみの不法投棄 | 9 その他（ ） |
| 5 樹木・雑草の繁茂 | |

問12 あなたが所有または管理している空き家について、管理上の課題は何ですかお答えください。〔いくつでも〕

| | |
|---------------------|----------------------------|
| 1 遠方に住んでいるので管理自体が困難 | 5 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる |
| 2 管理の作業が大変 | 6 特に管理上の課題は思い当たらない |
| 3 管理費用の負担が重い | 7 その他（ ） |
| 4 管理を頼める人や業者が見つからない | |

3. 空き家の利活用の予定について

問 13 あなたが所有または管理している空き家を、どのようにする活用する予定かお答えください。〔1つ〕

- | | |
|----|-----------------------------|
| 1 | すでに売りに出している |
| 2 | 売却を希望しているが、まだ売りに出してはいない |
| 3 | 賃貸するために、業者等に頼んでいる |
| 4 | 賃貸を希望しているが、まだ業者等に頼んではない |
| 5 | 自分や他の親族が、将来、自己用の住宅として利用する |
| 6 | 自分や他の親族が別荘やセカンドハウスなどとして利用する |
| 7 | 当面物置として利用する |
| 8 | 特に利用する予定はない（空き家のままにしておく） |
| 9 | 解体する予定である |
| 10 | その他（ ） |

問 14 あなたが所有または管理している空き家を利活用する上で困っていることは何かお答えください。〔いくつでも〕

- | | | | |
|---|------------------|----|---------------|
| 1 | 部屋の広さや部屋数が少ない | 8 | 地域の高齢化や人口減少 |
| 2 | 住宅としての傷みがある | 9 | 買い手や借り手が少ない |
| 3 | 設備や建具が古い | 10 | 荷物の片づけが大変 |
| 4 | 住宅の耐震性が不安 | 11 | 権利関係が解決できていない |
| 5 | リフォームする費用が負担である | 12 | 特に困っていることはない |
| 6 | 再建築が難しい（道路が狭いなど） | 13 | 利活用するつもりはない |
| 7 | 駅から遠いなど公共交通の便が悪い | 14 | その他（ ） |

4 空き家対策制度の活用について

問 15 市では「館山市空き家バンク（仮）」を設立し、令和5年度より開始する予定ですが、こうした制度についてどう思いますか。〔1つ〕

- | | | | |
|---|------------------|---|--------|
| 1 | 利用したい・利用する可能性がある | 4 | 興味はない |
| 2 | 直ちには利用しないが興味はある | 5 | その他（ ） |
| 3 | 内容のみを知りたい | | |

問 16 倒壊の危険があるなど地域の防災、衛生などに影響が大きい老朽危険空き家については、特定空家等[※]と判断される場合があります。このことをご存じでしたか〔1つ〕

[※]空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「特定空家等」と判断された場合、市長による助言・指導、勧告、命令、行政代執行の対象となる可能性があります。

- | | | | | | |
|---|-------|---|----------|---|--------|
| 1 | 知っている | 2 | 聞いたことはある | 3 | 知らなかった |
|---|-------|---|----------|---|--------|

