
いすみ市空家等対策計画



令和 8 年 6 月

いすみ市

いすみ市空家等対策計画

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	3
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画期間	4
4. 対象地区	4
5. 対象とする空家等の種類	4
第2章 空家等の現状と課題	7
1. いすみ市の概況	9
2. 人口・世帯	10
(1) 人口の推移及び将来の見通し	10
(2) 世帯数の推移	11
3. 空家等の現状	12
(1) いすみ市の住宅の特徴	12
(2) いすみ市空家等実態調査の結果	20
(3) 意向調査の結果（令和6年度 いすみ市空家等実態調査）	23
(4) いすみ市における空家等相談件数	38
4. これまでのいすみ市の空家等に対する取組	39
5. 空家等における課題	40
(1) 空家等の適正管理の促進に関する課題	40
(2) 空家等の発生を予防・抑制する際の課題	40
(3) 空家等の利活用・流通を促進する際の課題	41
第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針	43
1. 対策の基本方針	45
(1) 空家等の適正管理の促進	45
(2) 空家等の発生の予防・抑制	45
(3) 空家等の利活用・流通の促進	45
第4章 空家等対策の具体的な施策	47
1. 空家等の適正管理の促進	50
(1) 空家等に関する効率的な把握方法の検討	50
(2) 良好な空家等に対する管理の促進	50
(3) 空家等の管理事業者登録・紹介制度の導入	50

(4) 特定空家等・管理不全空家等の認定	50
(5) 管理不全空家等に対する措置、対処に関する事項の検討	52
(6) 特定空家等に対する措置、対処に関する事項の検討	53
(7) 緊急時における連携体制強化	54
(8) 関係法令等の遵守	54
2. 空家等の発生の予防・抑制	55
(1) 所有者の意識の啓発	55
(2) 相続登記申請の啓発	55
(3) 空家等に関する相談への対応の検討	56
(4) 空家等に関する対策の実施体制の検討	57
3. 空家等の利活用・流通の促進	58
(1) 利活用可能な空家等の情報提供	58
(2) 空家等管理活用支援法人の検討	59
(3) 税制の優遇措置	60
(4) 補助金等の活用促進	60
第5章 計画の実現に向けて	61
1. 計画の推進体制の整備	63
(1) 進捗管理	63
(2) 持続可能な開発目標	63
資料編	65
資料一覧	66
【資料 1-1】 いすみ市空家等対策協議会 委員名簿	67
【資料 1-2】 いすみ市空家等対策協議会設置条例	68
【資料 2】 空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）	70
【資料 3】 いすみ市空家等実態調査 劣化状況判定	82

※「空家」と「空き家」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）においては、「空家等」と定義しているため、本計画においても「空家」「空家等」と表記しています。ただし、引用部分において、引用元の表記が「空き家」となっている場合は、引用元の表記をそのまま使用します。また、国において「空き家・空き地バンク」という制度があるため、「空き家」「空き地」の両方を指す場合は、「空き家・空き地」として表記しています。

※空家法第7条第2項に規定する事項と本計画の対応表について

国の指針では、「空家等対策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」とあるため、よりシンプルに構成を5章立てとしています。

第 1 章 空家等対策計画の趣旨



(このページは空白です)

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。市においても、1,079件（令和6年度空家等実態調査）の空家等があり、今後も増加すると考えられます。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観等に問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家等問題の抜本的な解決策として、平成27年5月に全面施行され、令和5年12月に改正された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を施行しました。また千葉県は、「千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会」を平成27年2月に設立し、市町村と共に空家等状況及び空家等対策に関する情報の収集、空家等対策の実施などについて検討を行っています。

2. 計画の位置づけ

この「いすみ市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するためのものです。また、いすみ市空家等対策協議会を設置してその協議内容を踏まえるとともに、地域の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施することを目的として策定し、市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、いすみ市第2次総合計画や第3期いすみ市地域創生総合戦略、いすみ市過疎地域持続的発展計画、いすみ市国土強靱化地域計画などとの整合性を図るものとします。

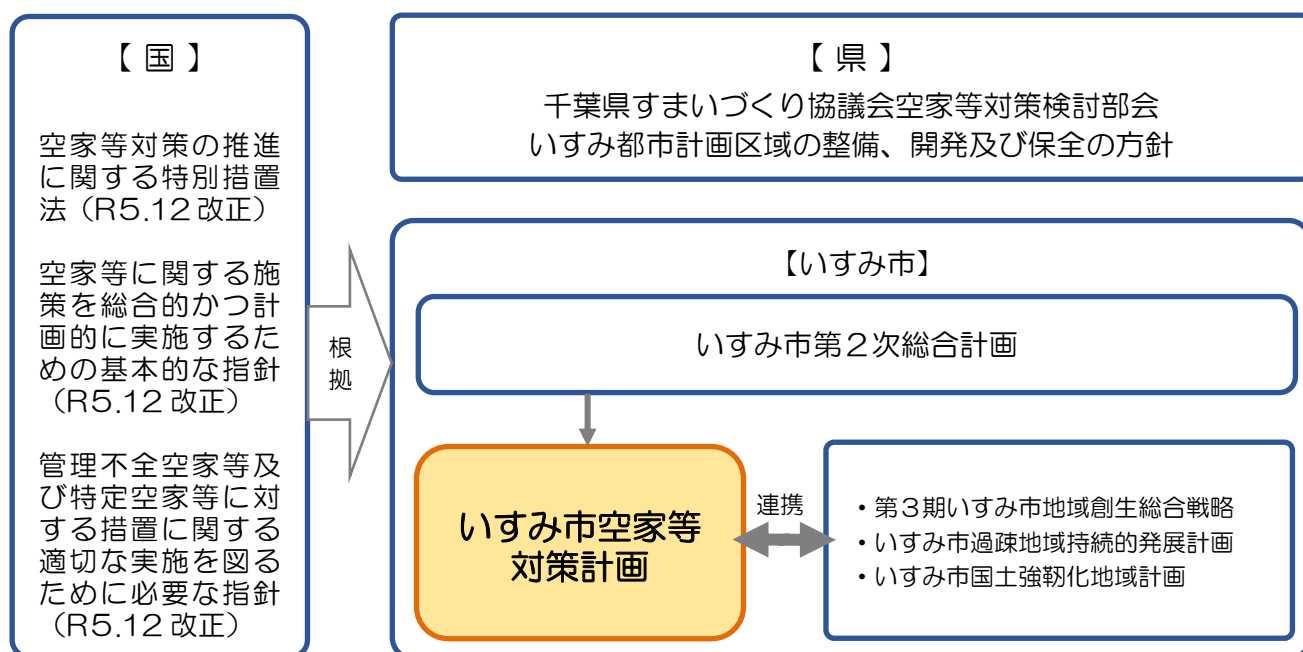


図1-1 計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までの5年間とします。

実態調査の結果や、国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化に応じて見直しを行います。

4. 対象地区

本計画の対象地区は、いすみ市内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建て住宅や併用住宅、空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び空家法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

※市では、空家等として判断する場合、1年以上、居住実態等が無い建築物や敷地内の草木の維持管理状況を確認し、判断します。

○空家等（空家法より抜粋）

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※1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。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。

※1 「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、建築物が長期間使用されていない状態を指し、概ね年間通して使用実績がないことが一つの基準となる。
（総務省・国土交通省 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 より）

○特定空家等（空家法より抜粋）

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

○管理不全空家等（空家法より抜粋）

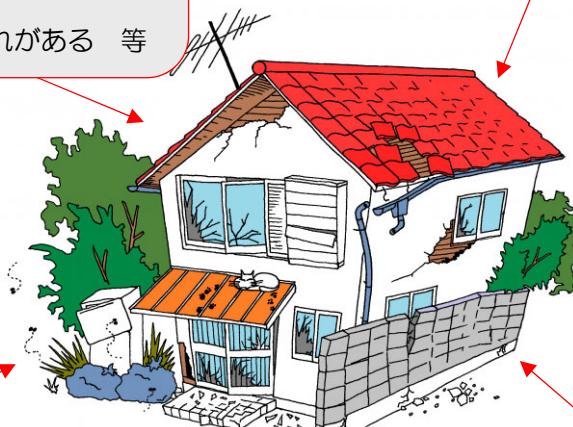
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある
- ・屋根や外壁などが脱落や飛散するおそれがある
- ・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある 等

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している 等



③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- ・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している 等

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

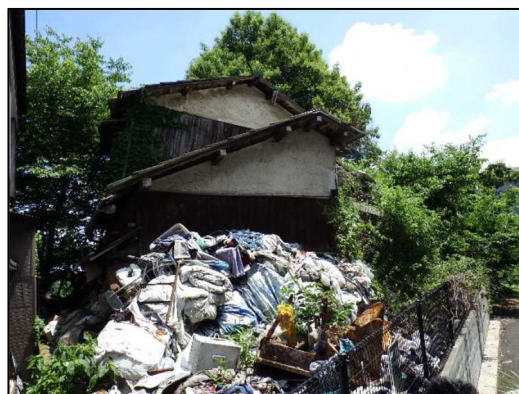
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている 等

資料：国土交通省

図1-2 特定空家等のイメージ



保安上危険となるおそれのある状態



衛生上有害となるおそれのある状態



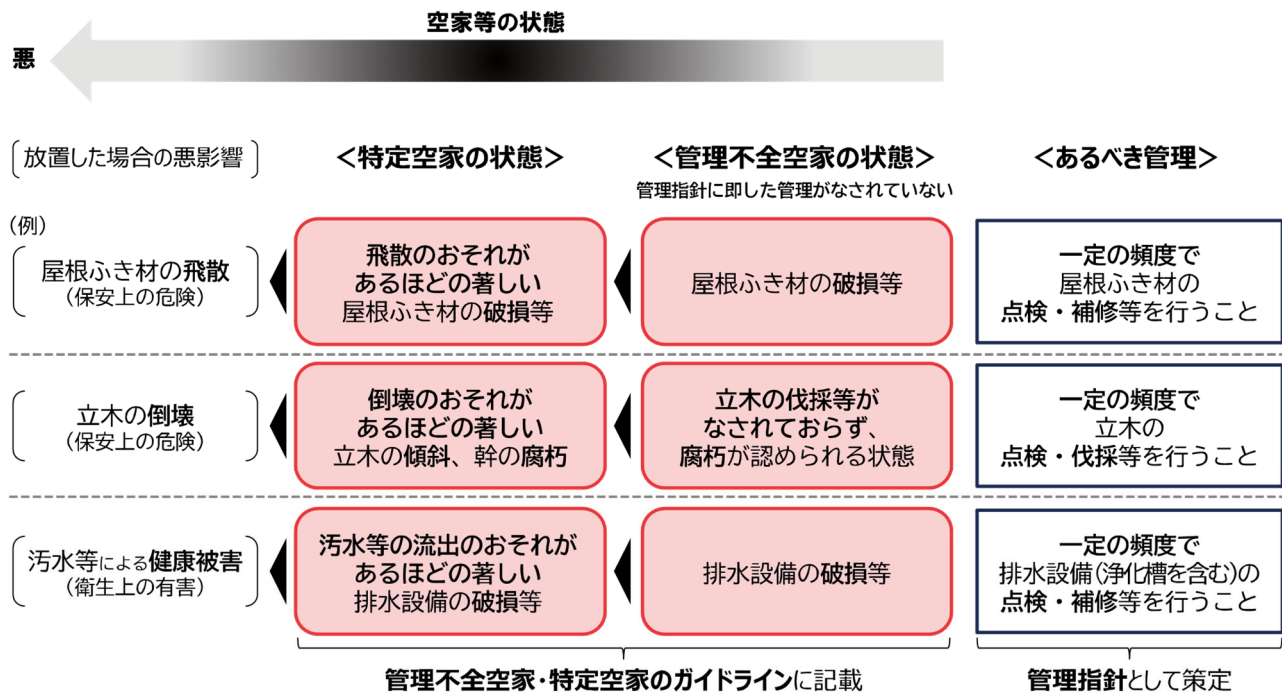
著しく景観を損なっている状態



放置することが不適切である状態（目前が通学路）

資料：国土交通省 地方公共団体の空き家対策の取組事例 1.2

図1-3 特定空家等の実態



資料：国土交通省（一部加工）

図1-4 管理不全空家等のイメージ



①屋根ふき材の剥離脱落



②立木が倒壊し、道路を一部塞いでいる

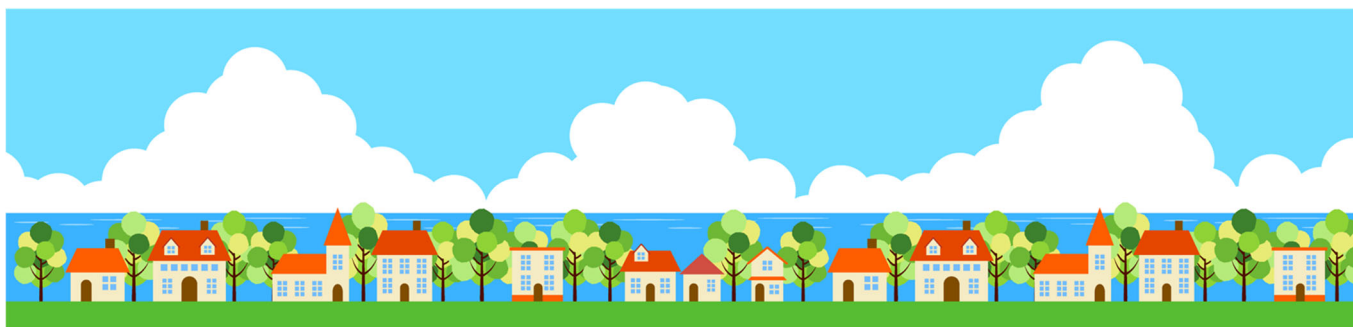


③粗大ごみの放置

資料：①国土交通省「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」
②③大分県「市町村向け特定空家等の判断基準案」

図1-5 管理不全空家等の実態

第2章 空家等の現状と課題



(このページは空白です)

第2章 空家等の現状と課題

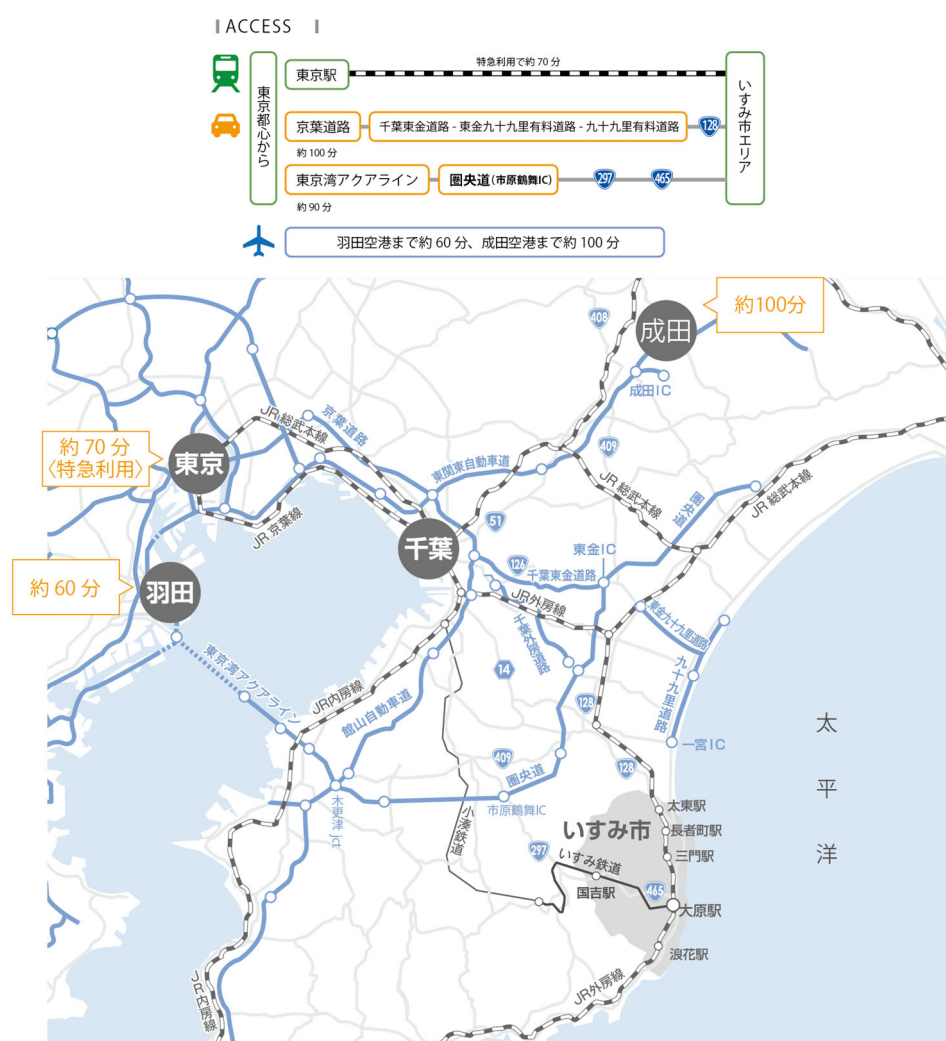
1. いすみ市の概況

(1) いすみ市の位置づけ

いすみ市は、千葉県の南東部に位置し、県庁所在地である千葉市の45 km圏内、東京都心の75 km圏内にあります。東側は太平洋に面しており、北部は長生郡一宮町・睦沢町、西部は夷隅郡大多喜町、南部は夷隅郡御宿町・勝浦市にそれぞれ接しています。面積は157.5km²、平均気温は約 15℃、年間降水量は約 2,000 mmです。千葉県最大の流域面積を有する夷隅川が、市域を南北に分けるように流れています。房総丘陵の北端に位置し、低い丘陵とその間に低地の広がる地形になっており、夷隅川流域を中心に谷津田の里山風景が随所にみられます。

東京駅から市内の大原駅まで特急電車で 70 分、また、首都圏中央連絡自動車道・市原鶴舞インターの開通により、都心方面からの交通利便性も向上しています。

社会情勢の変化により地方への注目が集まる中、10年連続で住みたい田舎ベストランキング首都圏エリア総合 1 位に選ばれており、空家等の活用などによって移住・定住を進めています。



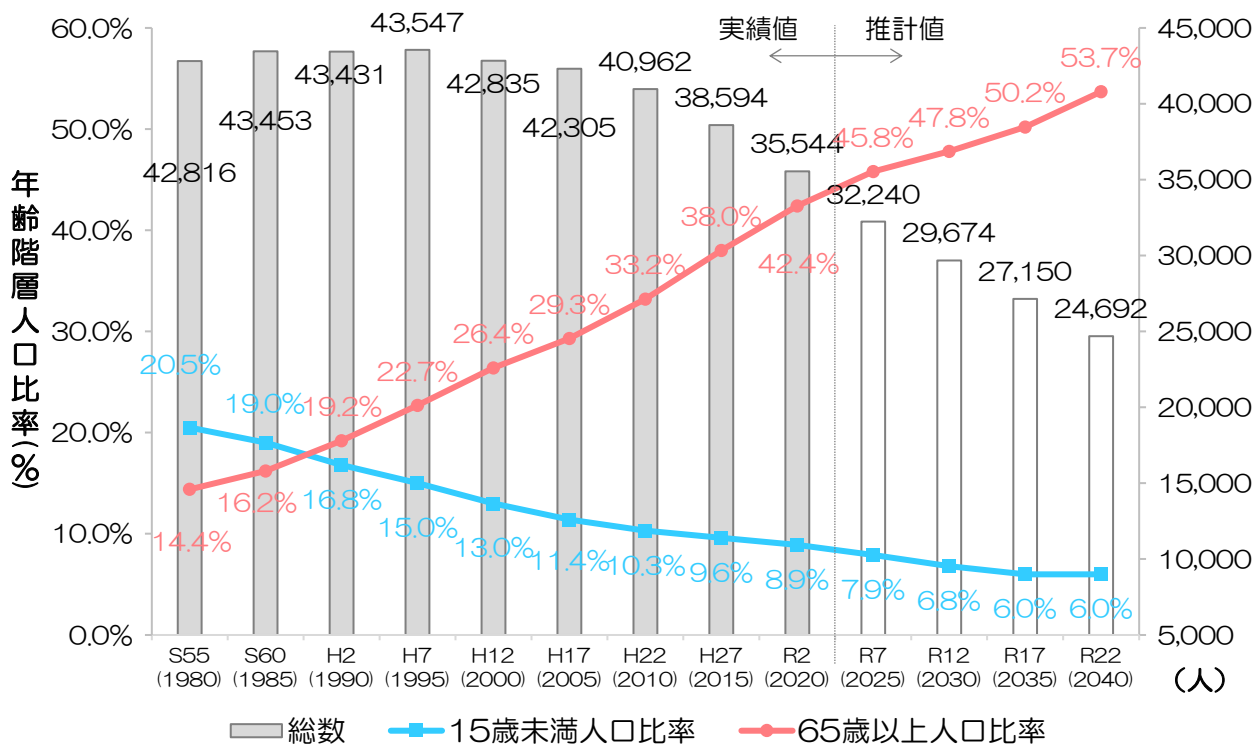
資料：いすみ市移住ガイドブック（いすみMAPを一部加工）

図2-1 いすみ市の概況

2. 人口・世帯

(1) 人口の推移及び将来の見通し

市の人口は、令和2年（2020年）国勢調査では35,544人となっており、平成7年（1995年）の調査以降、減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所が公表する推計によると、令和22年（2040年）には、24,692人まで減少し、高齢化率は53.7%に達すると予測されています。



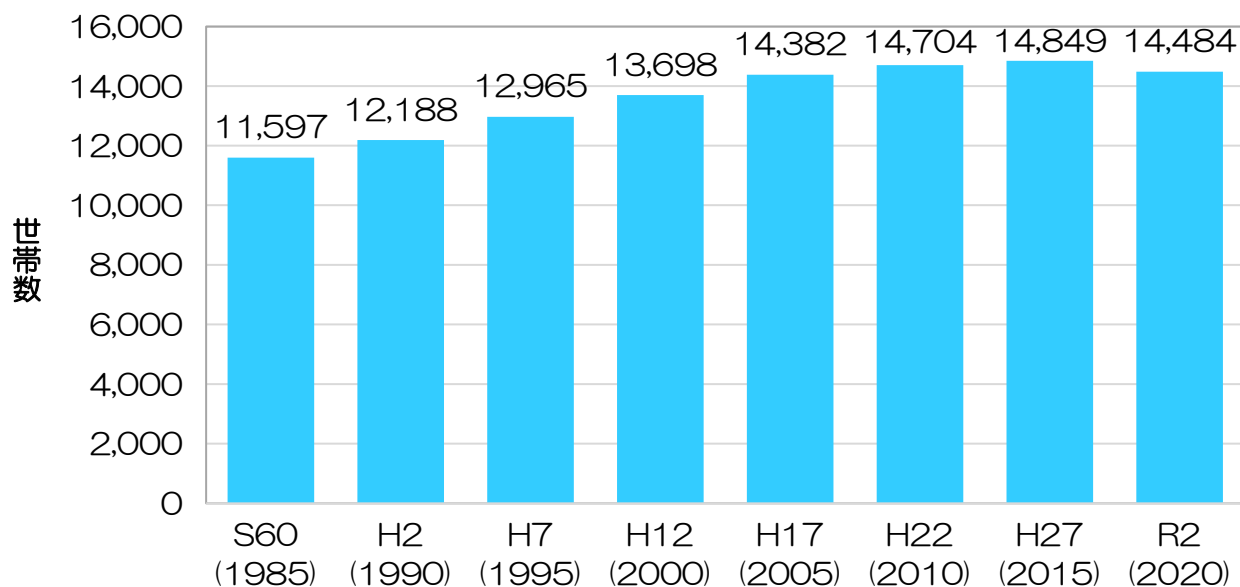
	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
総数	42,816	43,453	43,431	43,547	42,835	42,305	40,962	38,594	35,544	32,240	29,674	27,150	24,692
15歳未満人口比率	20.5%	19.3%	16.8%	15.0%	13.0%	11.4%	10.3%	9.6%	8.9%	7.9%	6.8%	6.0%	6.0%
65歳以上人口比率	14.4%	16.2%	19.2%	22.7%	26.4%	29.3%	33.2%	38.0%	42.4%	45.8%	47.8%	50.2%	53.7%

資料：令和2年（2020年）までの人口（実績値）は国勢調査、令和7年（2025年）以降（推計値）は、国立社会保障・人口問題研究所公表の日本の地域別将来推計人口（令和5年（2023年）12月推計）

図2-2 人口の推移及び将来の見通し

(2) 世帯数の推移

市の世帯数は平成27年（2015年）をピークに緩やかに増加し、令和2年（2020年）に減少に転じました。



年	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
世帯数(世帯)	11,597	12,188	12,965	13,698	14,382	14,704	14,849	14,484
1世帯あたりの平均人員 (人/世帯)	3.7	3.6	3.4	3.1	2.9	2.8	2.6	2.5

資料：国勢調査（各年）

図2-3 世帯数の推移

3. 空家等の現状

(1) いすみ市の住宅の特徴

1) 住宅の構成

住宅・土地統計調査から、住宅分類別の戸数をみると、「居住世帯のある住宅」は13,990戸（71.2%）、「居住のない住宅」は5,670戸（28.9%）となっています。

「居住世帯のある住宅」の内訳をみると、「一戸建」の割合が最も高く95.3%となっています。

「居住世帯のない住宅」のうち「空家」の内訳をみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」の割合が最も高く48.7%、次いで「二次的住宅」が28.3%となっています。

住宅総数 19,650 戸 (100%)	居住世帯のある住宅 13,990 戸 (71.2%)	専用住宅	一戸建	13,330 戸	95.3%
			長屋建	180 戸	1.3%
			共同住宅	460 戸	3.3%
			その他	10 戸	0.1%
	居住世帯のない住宅 5,670 戸 (28.9%)	空家 5,480 戸	二次的住宅	1,550 戸	28.3%
			賃貸用の住宅	1,140 戸	20.8%
			売却用の空家	120 戸	2.2%
			賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家	2,670 戸	48.7%
		一時現在者のみの住宅		170 戸	
		建築中の住宅		20 戸	

※割合は端数を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

※本計画の中では住宅・土地統計調査における「空き家」を「空家」と表現しています。

資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図2-4 住宅・土地統計調査における住宅の分類別の戸数

《住宅・土地統計調査について》

- 住宅・土地統計調査は標本調査であり、全体を推計したもののため実数ではありません。
 - 住宅・土地統計調査の値は端数処理してあるため、合計値と一致しない場合があります。
 - 住宅・土地統計調査における住宅とは、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又は改造されたものをいいます。
- (注：住宅数、空家数等の集計において、共同住宅や長屋建などは棟単位ではなく、室（戸）単位で集計されます。)

《住宅・土地統計調査における住宅の建て方について》

【一戸建】

一つの建物が1住宅であるものです。

【長屋建】

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているものです。いわゆるテラスハウスと呼ばれる住宅もここに含まれます。

【共同住宅】

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたものです。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も共同住宅としています。

【その他】

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合です。

《住宅・土地統計調査における空家について》

住宅・土地統計調査における空家は下記のもの総称となります。

【二次的住宅】

別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅です。

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅です。

【賃貸用の空家】

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅です。

【売却用の空家】

新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅です。

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家】

賃貸用の空家、売却用の空家及び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す。(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)

《住宅・土地統計調査における空家以外の居住世帯のない住宅について》

【一時現在者のみの住宅】

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅です。

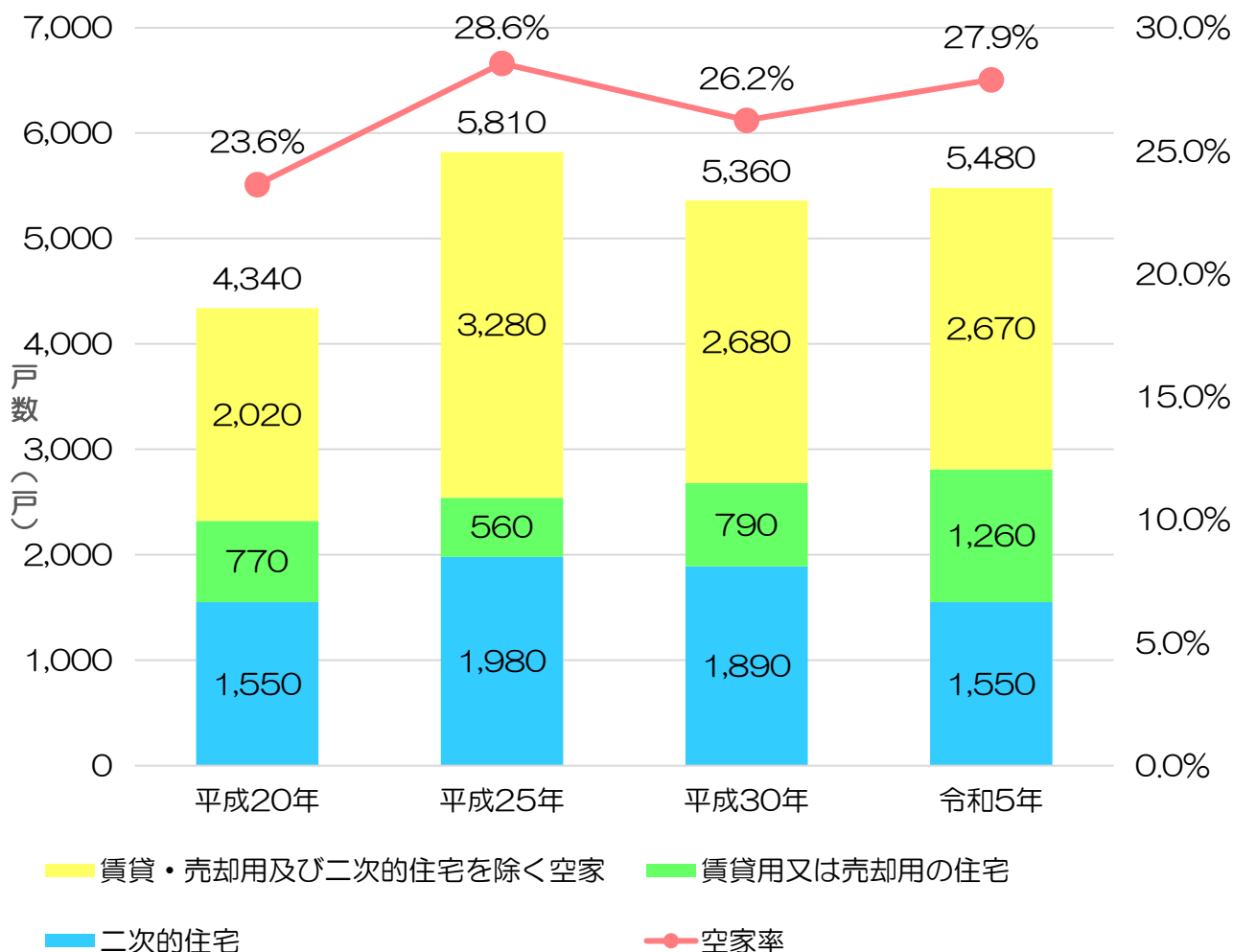
【建築中の住宅】

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です。(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったものです。)

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、空家とされています。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とされています。

2) 空家の内訳

住宅・土地統計調査の空家のうち、空家法の「空家等」に近い定義となっている「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」は、平成25年をピークに一度減少しましたが、今後増加が予想されます。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」のうち、除却が決まっていないものについては、そのまま放置しておく管理不全空家等に分類されるおそれがあります。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

図2-5 空家の内訳

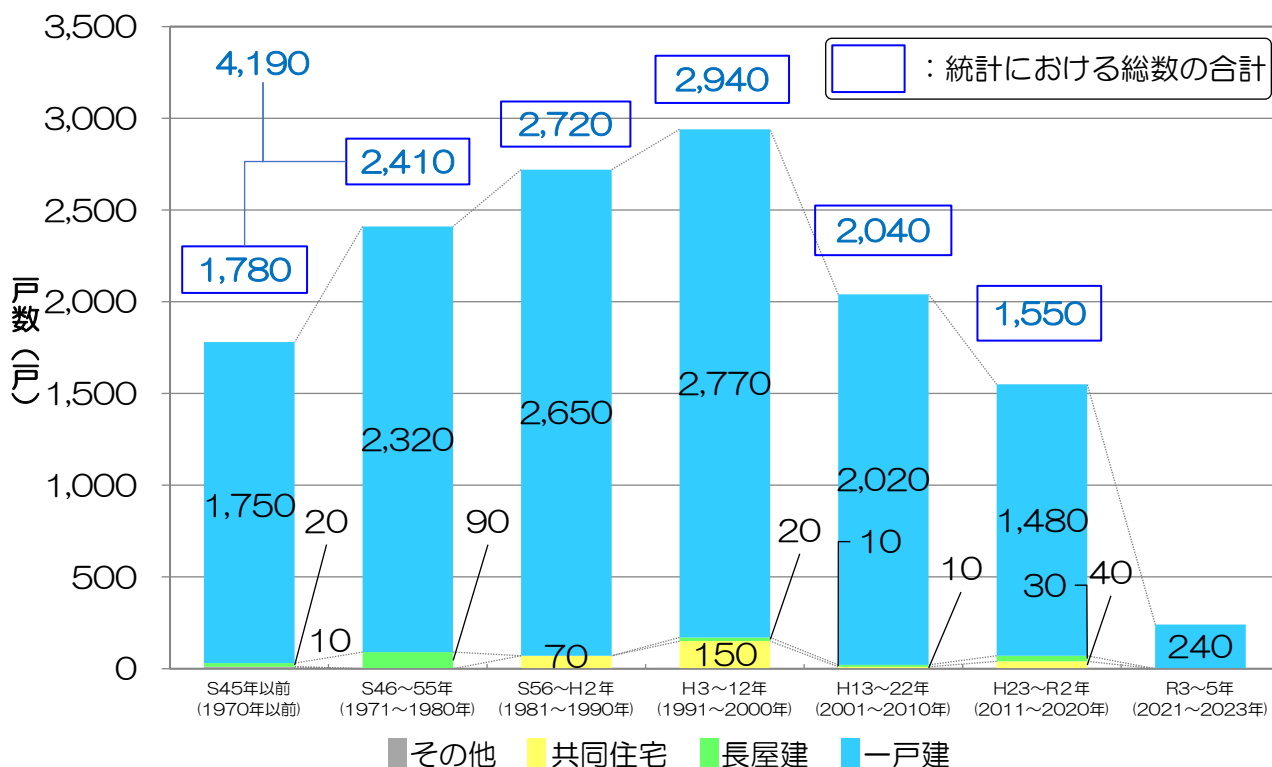
「住宅・土地統計調査」上の空家の定義

- ・二次的住宅
 - 別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）
- ・賃貸用又は売却用の住宅
 - 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅
- ・賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家
 - 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

3) 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査から、居住世帯のある住宅について、建築時期別の建て方をみると、どの時期でも一戸建の建築が多数を占めていることがわかります。平成3年～平成12年の2,770件をピークに令和3年～令和5年では、一戸建の総数は240件まで減少しています。

昭和55年以前の建築物は旧耐震基準と考えられ、耐震性能が低いとされています。今後、これらの建築物が安全面に対する不安感から利用されず、新たな空家等の発生（以下「空家化」という。）が懸念されます。



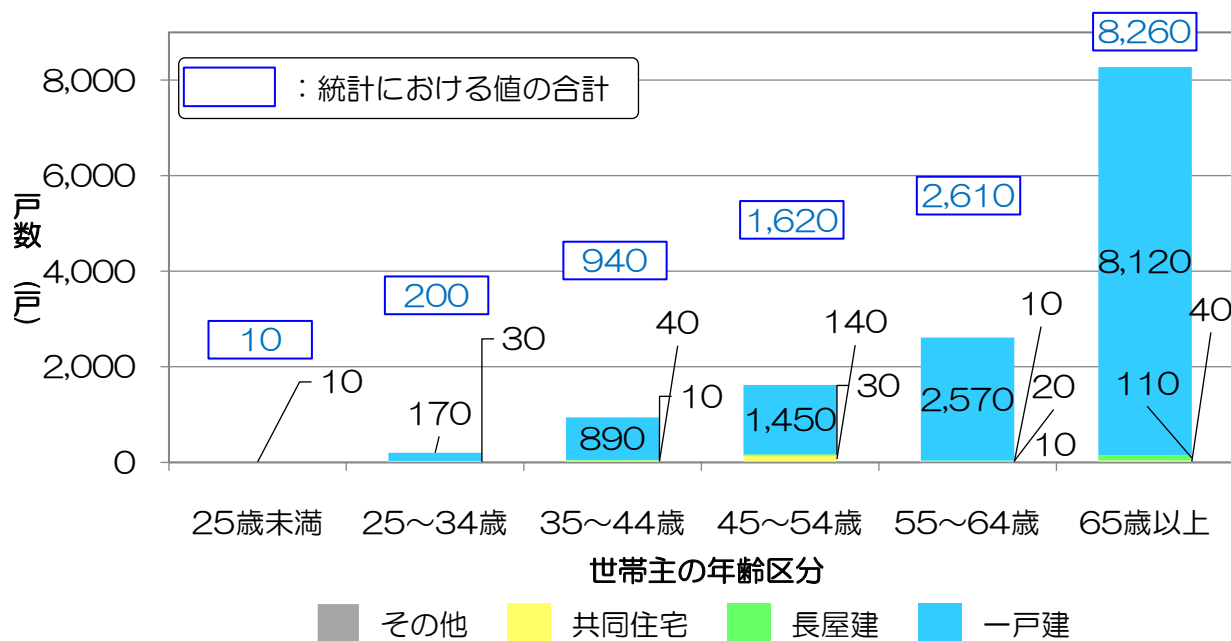
※：建築基準法の改正があった昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建築物を「新耐震基準」、それ以前（昭和56年5月31日）に新築工事に着手した建築物を「旧耐震基準」といいます。

資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図2-6 建築時期別の住宅の建て方

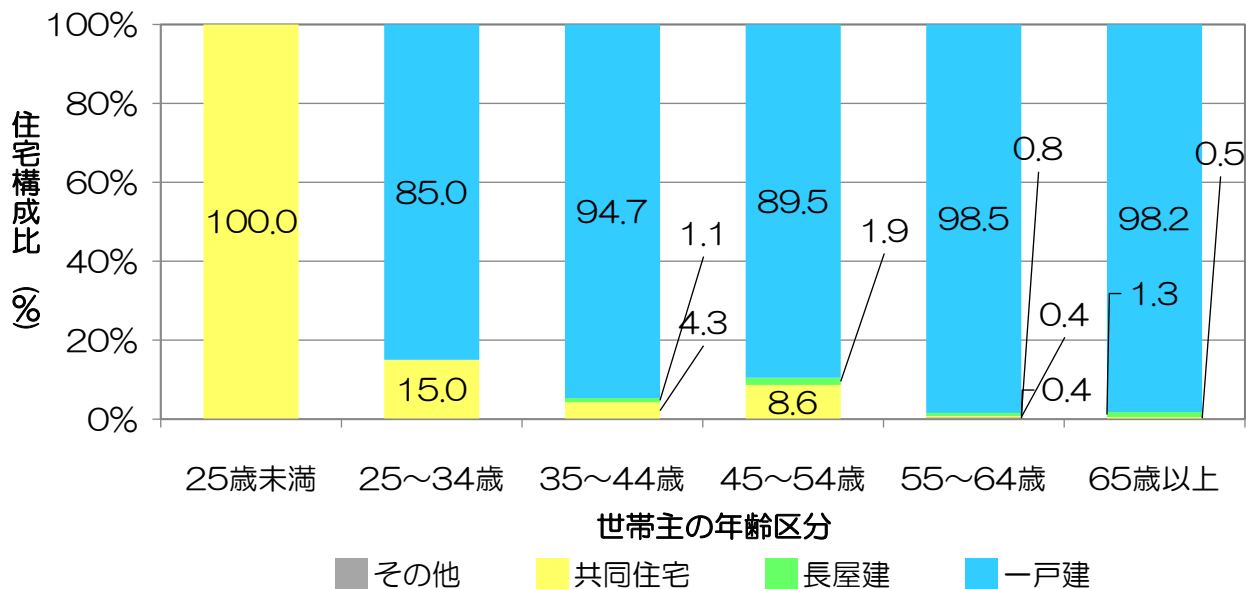
4) 世帯主の年齢区分別居住形態

住宅・土地統計調査から、世帯主の年齢区分別の住宅の建て方をみると、25歳未満は共同住宅の割合が100%となった一方で、他の年齢では一戸建の割合が多数を占めています。特に65歳以上では、一戸建の件数も多く8,260件中8,120件が一戸建となっており、高齢化による空家化が懸念されます。



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図2-7 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

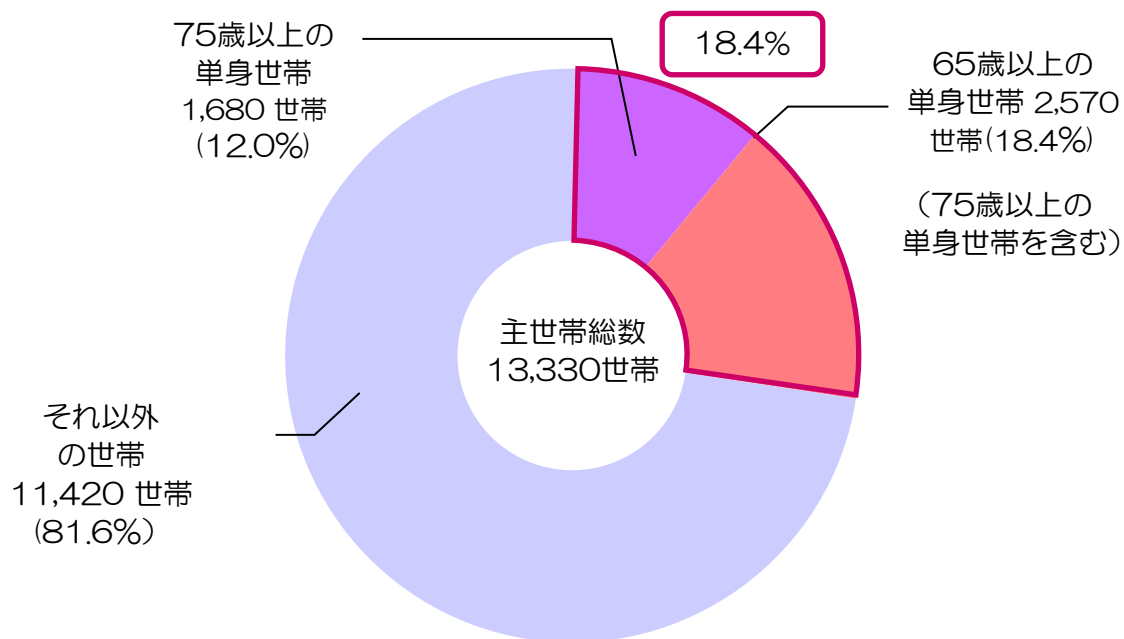
図2-8 世帯主の年齢区分別の住宅の建て方の割合

5) 高齢単身世帯の状況

住宅・土地統計調査から市の主世帯総数における高齢単身世帯の割合をみると、65歳以上の単身世帯は総数の18.4%、そのうち75歳以上の単身世帯は世帯総数の12.0%を占めています。（図2-9）

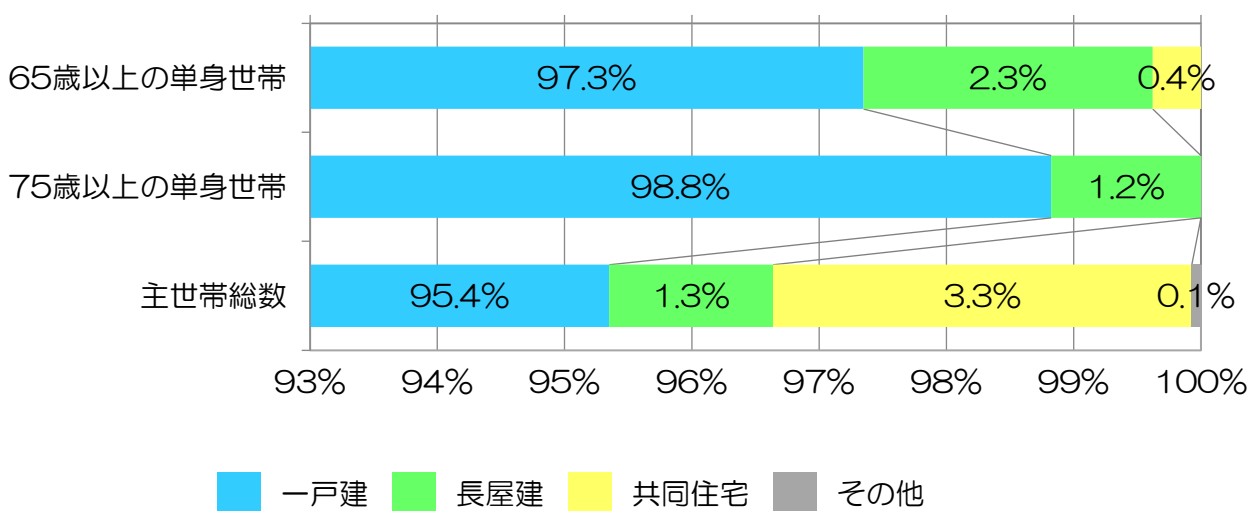
高齢単身世帯の住宅の建て方の割合をみると、75歳以上の高齢単身世帯では、一戸建に居住する割合が98.8%となっており、主世帯総数の95.4%より高くなっています。（図2-10）

今後、高齢化の進行に伴い、高齢単身世帯も増加することが予測されることから、空家化が懸念されます。



資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図2-9 高齢単身世帯の割合

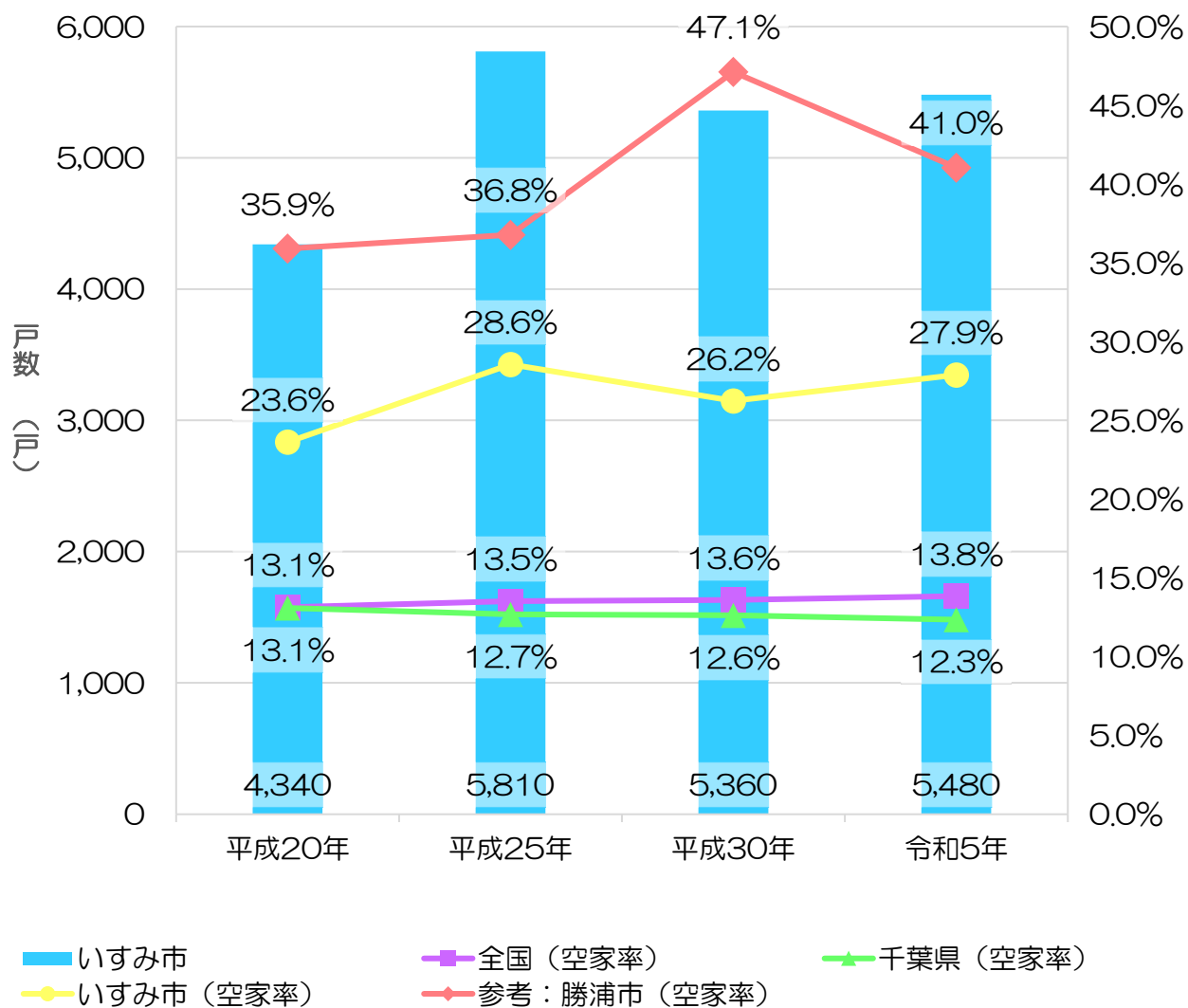


資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

図2-10 高齢単身世帯の住宅の建て方の割合

6) 空家数・空家率の推移

空家率の状況を見ると、令和5年の空家率は27.9%となっています。これは、全国や千葉県
の空家率に対して約2倍の空家率となっています。



資料：住宅・土地統計調査（各年）

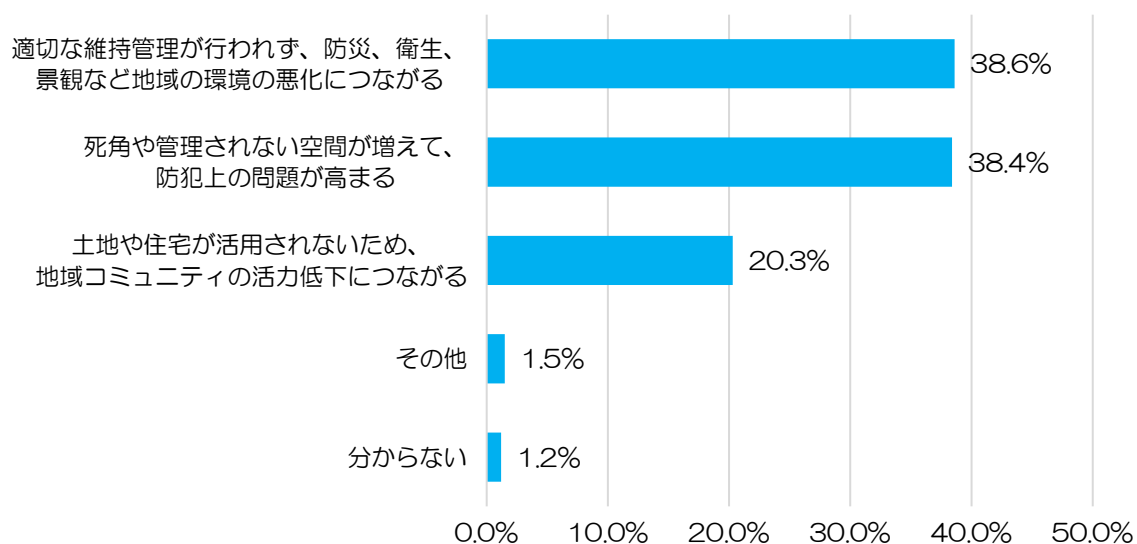
図2-11 市の空家率

7) 空家に対する意識

千葉県が実施した「空家に対する意識調査について（平成27年度第3回インターネットアンケート調査）」の結果によると、地域に空家が増えることによって起こる問題について、「適切な維持管理が行われず、防災、衛生、景観など地域の環境の悪化につながる」が38.6%と最も多く、次いで「死角や管理されない空間が増えて、防犯上の問題が高まる」が38.4%、「土地や住宅が活用されないため、地域コミュニティの活力低下につながる」が20.3%でした。

また、「その他」の答えの中には、「動物の棲家になり、近所迷惑となる」、「地域の資産価値が低下する」、「放火された場合の隣家への延焼の危険性がある」などの意見がありました。

空家が増えることによる問題は、「防災、衛生、景観など地域の環境の悪化」「防犯上の問題」「地域コミュニティの活力低下」など多分野にわたることがわかっています。



資料：千葉県「空家に対する意識調査について」（平成27年）

図2-12 地域に空家が増えることによる問題点

(2) いすみ市空家等実態調査の結果

市では、令和6年度に、防災、衛生、景観等、生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性がある空家等について実態調査により当該空家等の所有者を把握し、アンケート調査を行うことで今後の空家等対策計画策定のための基礎資料の整備を行いました。水道閉栓情報、空家問合せ資料の情報から現地調査候補地を抽出し、現地で3,937件の外観調査を行ったところ、市内全域にて空家等と判定した空家等判定件数は、1,079件（空家比率5.5%）という結果となりました。

表2-1 現地調査判定結果

現地調査結果判定	
対象地域（実態調査該当地域）	市全域 157.5 km ²
建築物敷地単位総数（令和5年住宅・土地統計調査より）	19,650 件
現地調査総数	3,937 件
対象外判定（空家ではない）	2,858 件
居住目視	1,313 件
建築中	20 件
解体中	6 件
更地	447 件
外観確認不可（机上追加調査）	277 件
確定・推定項目の判定による除外	795 件
空家等判定件数	1,079 件

※空家等定義に基づき、家屋単位の棟数ではなく敷地単位での件数として算出。

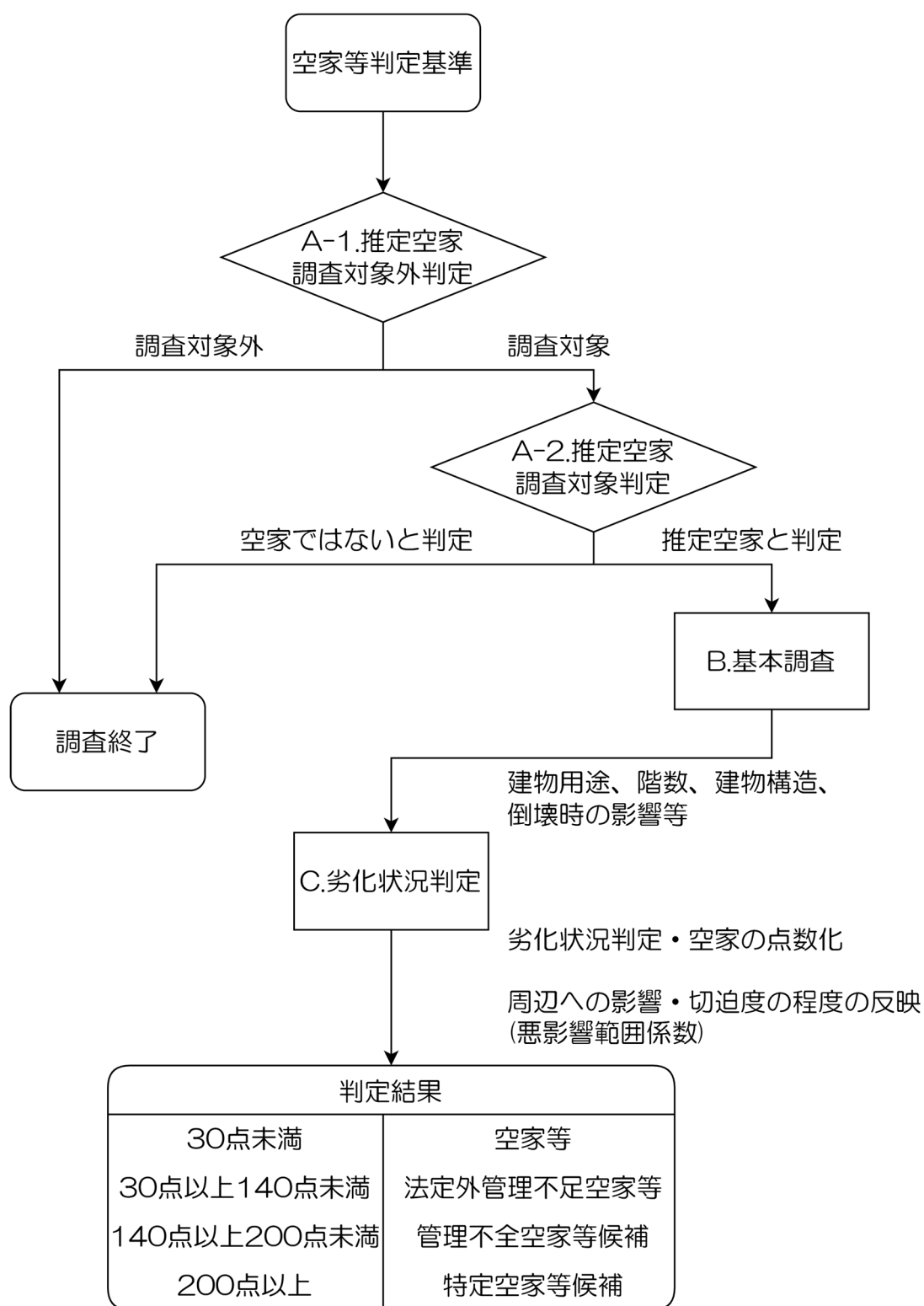
※空家等判定件数は、現地外観調査により空家らしいと判定したもの。

※建築物敷地単位総数は、令和5年（2023年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

※空家比率＝（空家判定件数/建築物敷地単位総数）×100

空家等判定がされた1,079件について、劣化状況判定を行いました。建物の傾斜、基礎・土台、外壁、柱などの損傷具合から点数化を行い、合計点によって空家等の分類を行いました。

劣化状況判定の結果、劣化が小さい空家等は674件（62.5%）、法定外管理不足空家等は356件（33.0%）、劣化が大きい管理不全空家等候補は23件（2.1%）、特定空家等候補に分類された空家等は26件（2.4%）となりました。



資料：令和6年度いすみ市空家等実態調査より作成

図2-13 空家等実態調査 劣化状況判定の調査手順

表2-2 劣化状況判定結果による空家等の判定

劣化状況判定（判定結果分類）	件数（件）	割合（％）
空家等	674	62.5
法定外管理不足空家等	356	33.0
管理不全空家等候補	23	2.1
特定空家等候補	26	2.4

地区ごとの空家数は岬地区が486件と最も多く、大原地区451件、夷隅地区142件となっています。最も空家数が多い大字は大原で171件となっており、大原台、岬町椎木、岬町和泉、岬町江場土は50件を超える空家数となっています。

表2-3 地区ごとの空家数

夷隅地区計	142 件	大原地区計	451 件	岬地区計	486 件
松丸	6 件	大原	171 件	岬町椎木	63 件
能実	0 件	若山	10 件	岬町中原	40 件
荻原	6 件	新田	11 件	岬町和泉	85 件
須賀谷	9 件	釈迦谷	3 件	岬町桑田	37 件
神置	0 件	深堀	38 件	岬町岩熊	6 件
小高	0 件	日在	24 件	岬町市野々	2 件
小又井	0 件	新田若山深堀入会地	0 件	岬町榎沢	27 件
苅谷	29 件	長志	12 件	岬町谷上	8 件
弥正	9 件	山田	23 件	岬町長者	37 件
深谷	2 件	新田野	6 件	岬町江場土	65 件
今関	3 件	下原	5 件	岬町井沢	28 件
島	3 件	細尾	0 件	岬町三門	25 件
楽町	10 件	高谷	5 件	岬町東小高	0 件
万木	8 件	佐室	11 件	岬町三門井沢	0 件
国府台	12 件	沢部	1 件	岬町中滝	17 件
行川	10 件	新田野下原細尾入会地	0 件	岬町押日	27 件
引田	2 件	上布施	5 件	岬町東中滝	7 件
大野	15 件	下布施	9 件	岬町鴨根	6 件
札森	2 件	小池	4 件	岬町嘉谷	6 件
柿和田	0 件	小沢	30 件	岬町万木	0 件
正立寺	1 件	岩船	26 件		
増田	7 件	大原台	55 件		
作田	8 件	大原最上台	2 件		
八乙女	0 件				

(3) 意向調査の結果（令和6年度 いすみ市空家等実態調査）

1) アンケートの概要

現地調査で把握した空家に基づき、地番図や家屋外形図等による土地所有者情報を参考にして、所有者にアンケート調査を実施しました。

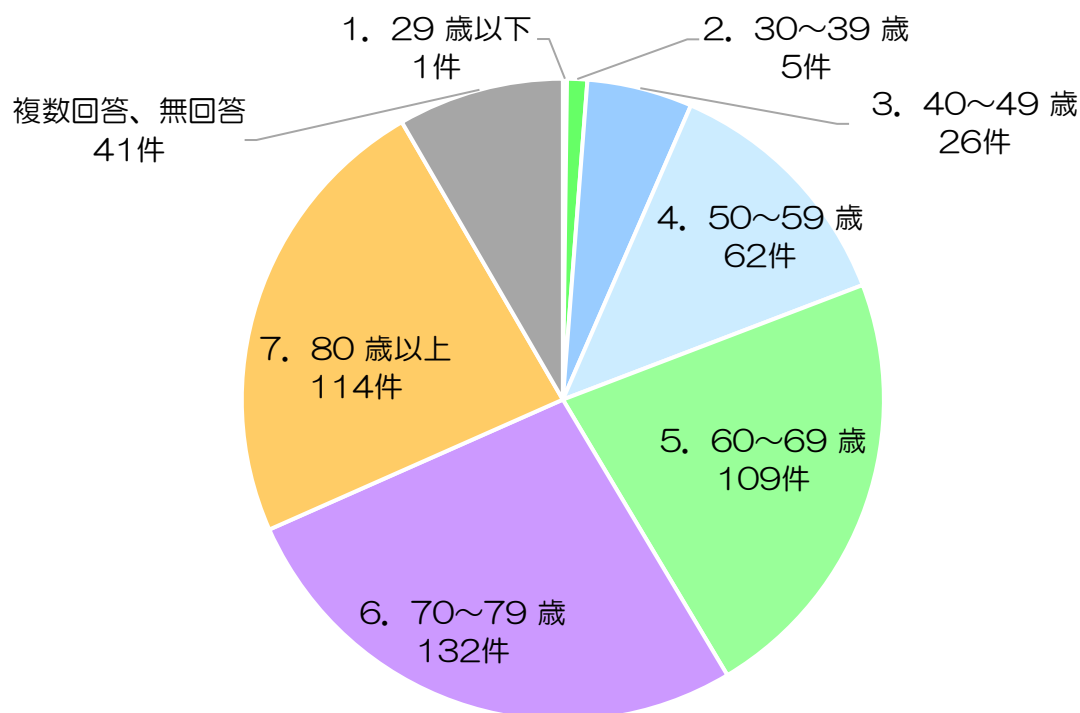
実施概要	
実施年月	令和7年1月1日～1月31日
送付・回収数	送付 892件 回収 540件 （回収率 60.5%）

2) アンケート結果（一部抜粋）

①所有者の年齢

最も多い回答は「70～79歳」で132件（26.9%）、次いで「80歳以上」が114件（23.3%）、「60～69歳」が109件（22.2%）となっています。60歳以上の所有者が占める割合が全体に対し7割を超えており、空家所有者の高齢化が読み取れます。

回答内容	回答数	構成比
1. 29歳以下	1	0.2%
2. 30～39歳	5	1.0%
3. 40～49歳	26	5.3%
4. 50～59歳	62	12.7%
5. 60～69歳	109	22.2%
6. 70～79歳	132	26.9%
7. 80歳以上	114	23.3%
複数回答、無回答	41	8.4%
合計	490	100%

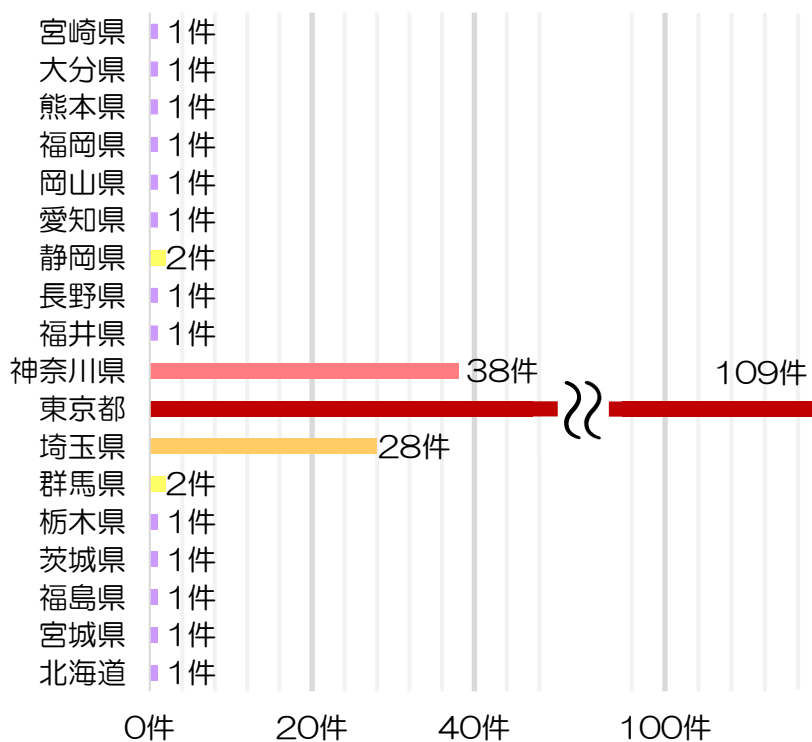
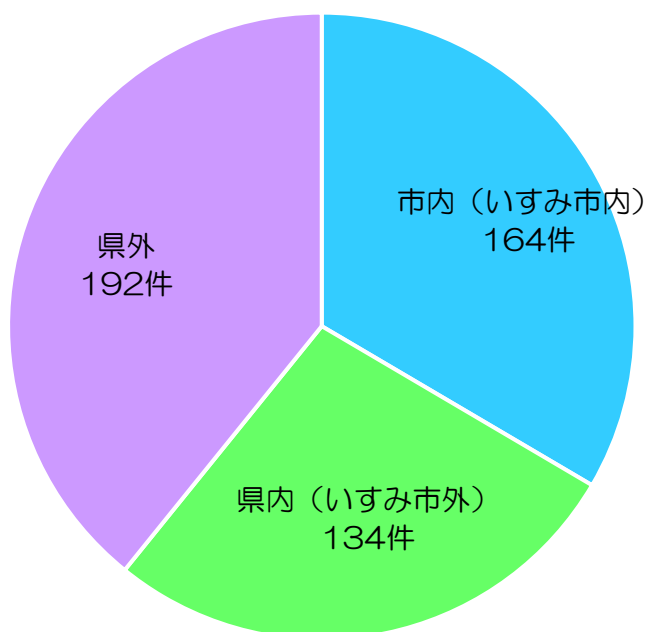


②管理者状況-居住地

居住地をみると、「県外」が192件（39.2%）で最も多く、次いで、「市内（いすみ市内）」が164件（33.5%）、「県内（いすみ市外）」が134件（27.3%）となっています。

県外居住者をみると、多くは東京都・神奈川県・埼玉県で計175件（91.1%）ですが、「北海道」「九州（福岡・大分・熊本・宮崎）」といった遠地の居住者も確認されます。

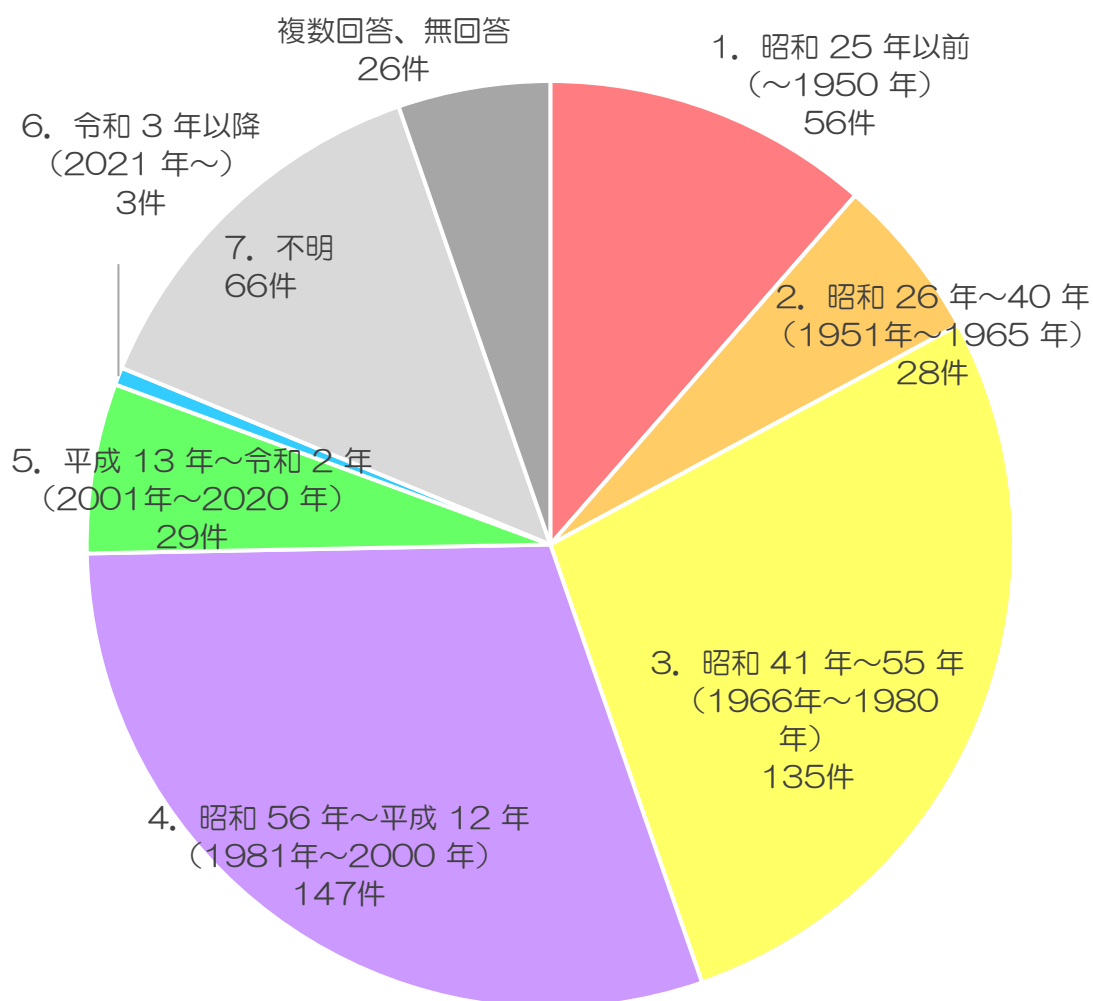
回答内容	件数（件）	割合（%）
市内（いすみ市内）	164	33.5%
県内（いすみ市外）	134	27.3%
県外	192	39.2%



③建物の建築時期

最も多い回答は「昭和56年～平成12年（1981年～2000年）」で147件（30.0%）、次いで「昭和41年～55年（1966年～1980年）」が135件（27.6%）となっています。建築から25年以上経過している建物が全体の74.7%を占める結果となりました。

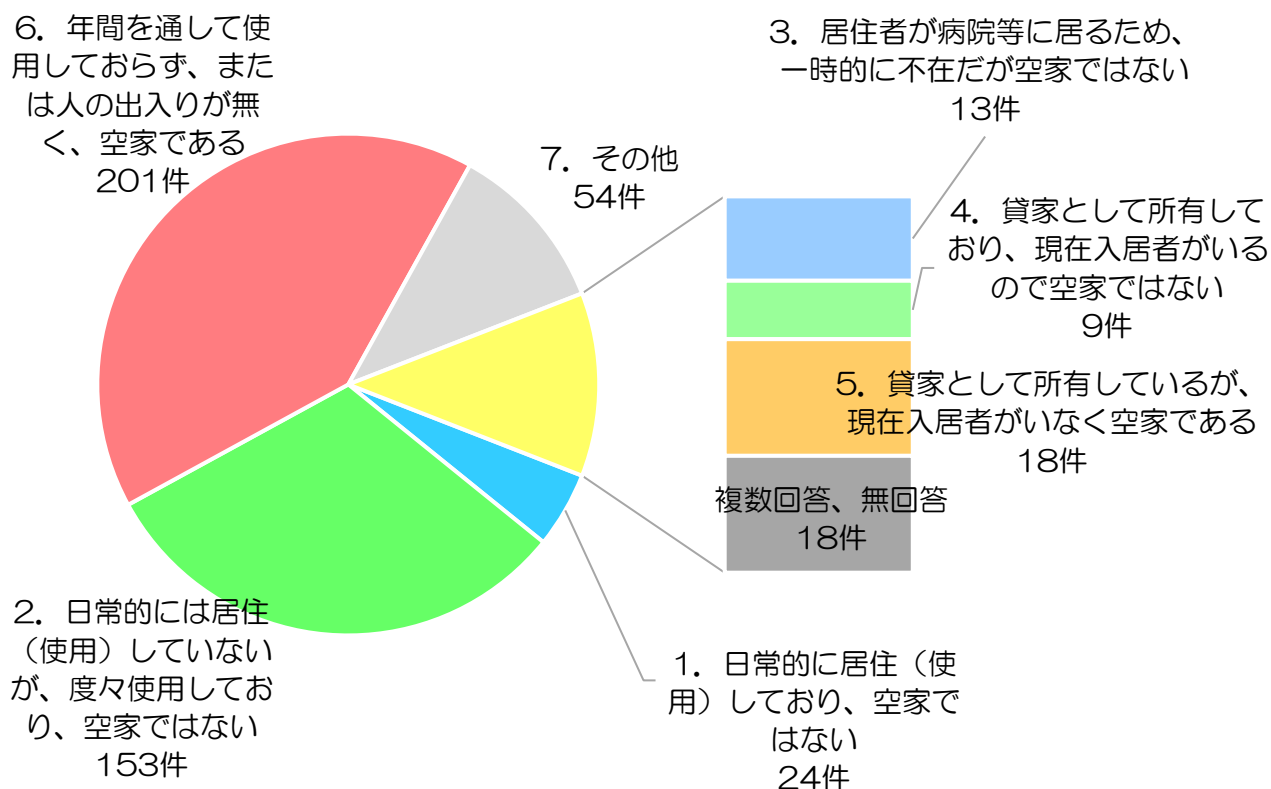
回答内容	回答数	割合
1. 昭和 25 年以前（～1950 年）	56	11.4%
2. 昭和 26 年～40 年（1951 年～1965 年）	28	5.7%
3. 昭和 41 年～55 年（1966 年～1980 年）	135	27.6%
4. 昭和 56 年～平成 12 年（1981 年～2000 年）	147	30.0%
5. 平成 13 年～令和 2 年（2001 年～2020 年）	29	5.9%
6. 令和 3 年以降（2021 年～）	3	0.6%
7. 不明	66	13.5%
複数回答、無回答	26	5.3%
合計	490	100%



④建物の使用状況

最も多い回答は、「年間を通して使用しておらず、または人の出入りが無く、空家である」で201件（41.0%）、次いで「日常的には居住（使用）していないが、度々使用しており、空家ではない」が153件（31.2%）となっています。

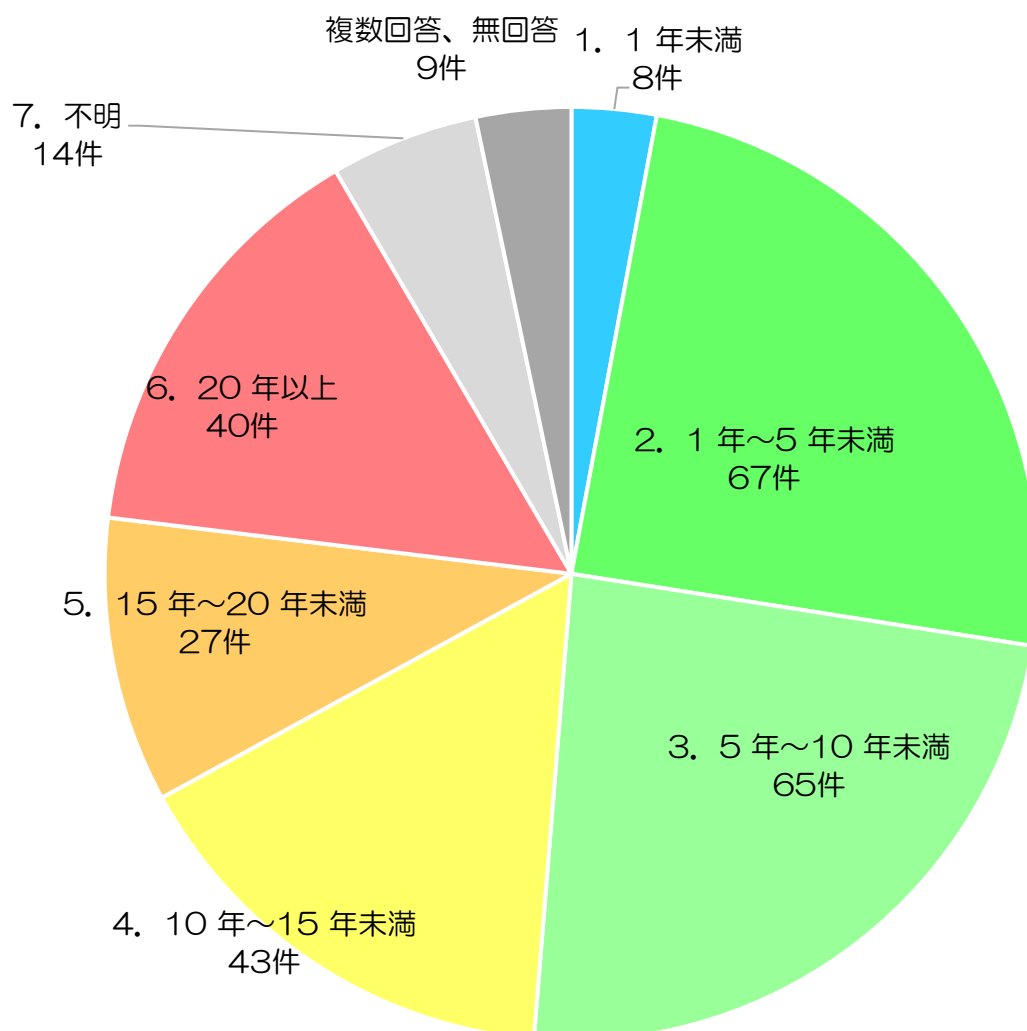
回答内容	回答数	構成比
1. 日常的に居住（使用）しており、空家ではない	24	4.9%
2. 日常的には居住（使用）していないが、度々使用しており、空家ではない	153	31.2%
3. 居住者が病院等に居るため、一時的に不在だが空家ではない	13	2.7%
4. 貸家として所有しており、現在入居者がいるので空家ではない	9	1.8%
5. 貸家として所有しているが、現在入居者がいなく空家である	18	3.7%
6. 年間を通して使用しておらず、または人の出入りが無く、空家である	201	41.0%
7. その他	54	11.0%
複数回答、無回答	18	3.7%
合計	490	100%



⑤建物を使用していない期間

最も多い回答は「1年～5年未満」で67件（24.5%）、次いで「5年～10年未満」が65件（23.8%）、「10年～15年未満」が43件（15.8%）となっています。

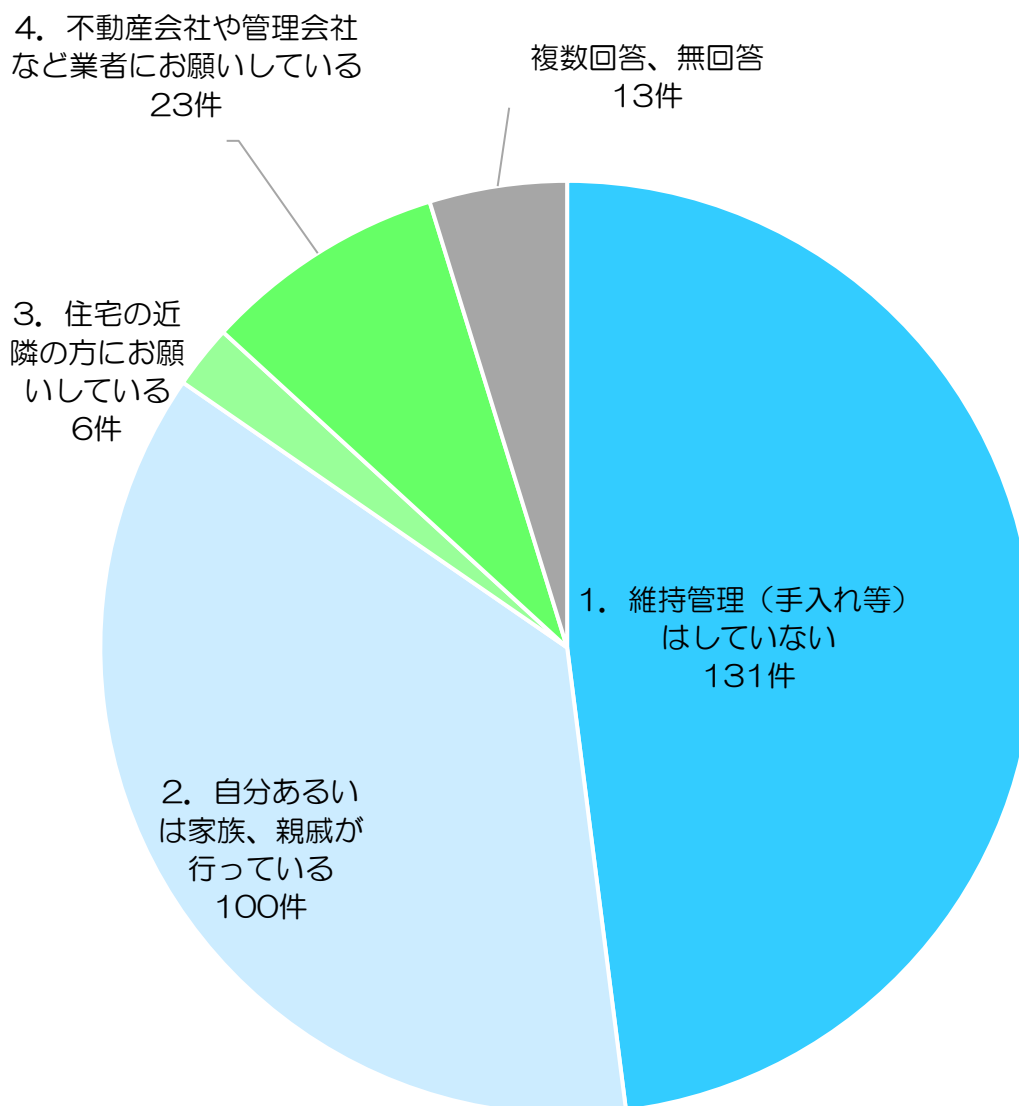
回答内容	回答数	構成比
1. 1年未満	8	2.9%
2. 1年～5年未満	67	24.5%
3. 5年～10年未満	65	23.8%
4. 10年～15年未満	43	15.8%
5. 15年～20年未満	27	9.9%
6. 20年以上	40	14.7%
7. 不明	14	5.1%
複数回答、無回答	9	3.3%
合計	273	100%



⑥建物の維持管理

最も多い回答は「維持管理（手入れ等）はしていない」で131件（48.0%）、次いで「自分あるいは家族、親戚が行っている」が100件（36.6%）となっています。

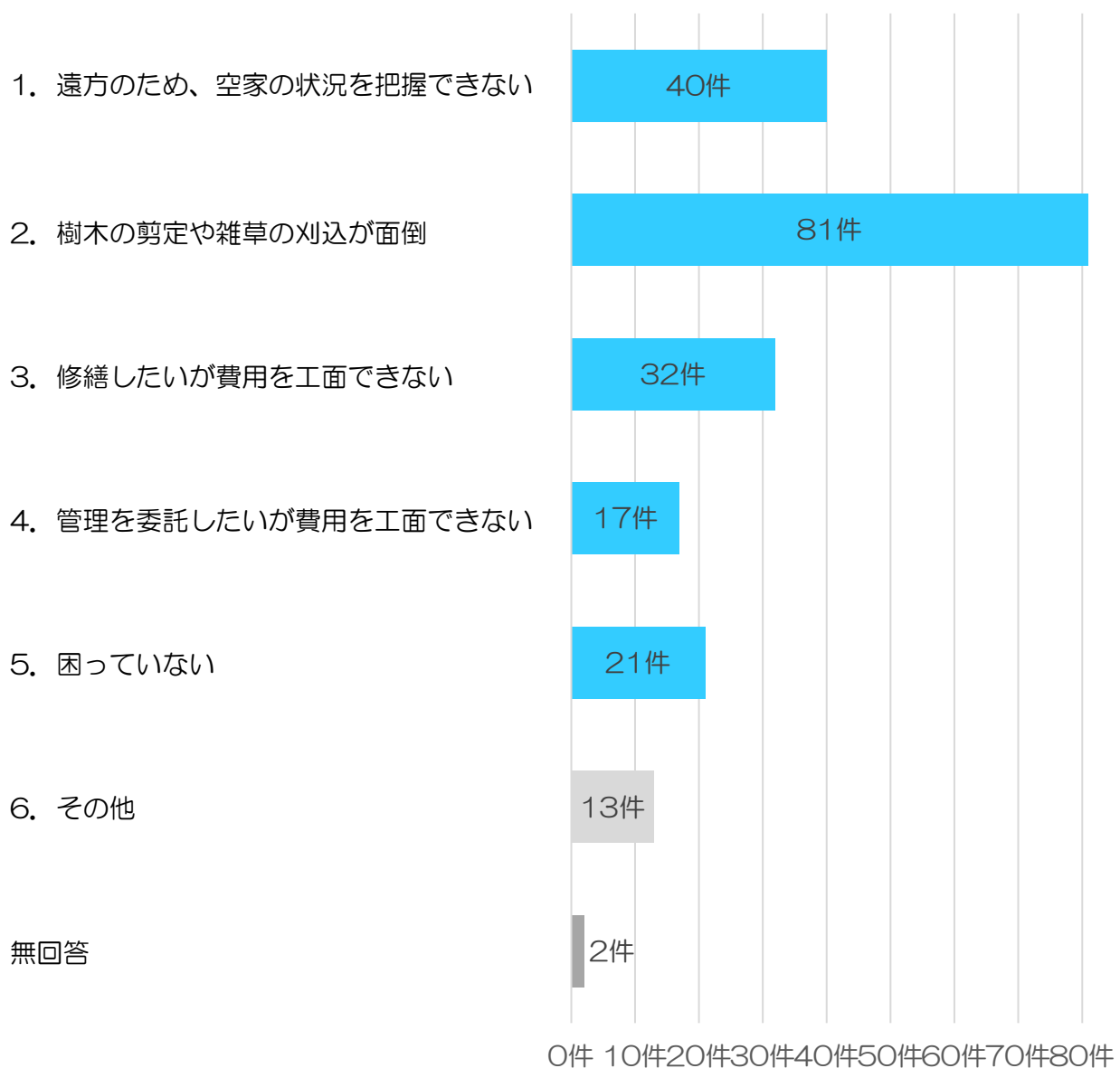
回答内容	回答数	構成比
1. 維持管理（手入れ等）はしていない	131	48.0%
2. 自分あるいは家族、親戚が行っている	100	36.6%
3. 住宅の近隣の方をお願いしている	6	2.2%
4. 不動産会社や管理会社など業者をお願いしている	23	8.4%
複数回答、無回答	13	4.8%
合計	273	100%



⑦維持管理を行う際の困りごと

最も多い回答は「樹木の剪定や雑草の刈込が面倒」で81件、次いで「遠方のため、空家の状況を把握できない」が40件、「修繕したいが費用を工面できない」で32件となっています。

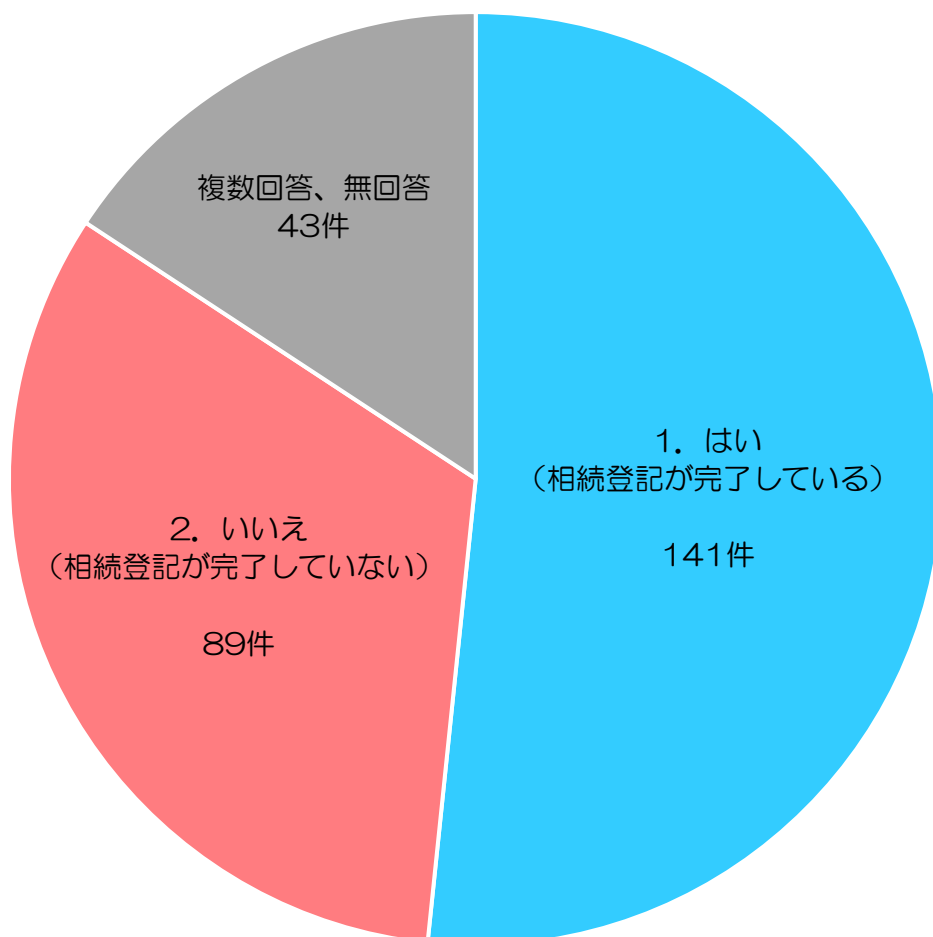
回答内容	回答数
1. 遠方のため、空家の状況を把握できない	40
2. 樹木の剪定や雑草の刈込が面倒	81
3. 修繕したいが費用を工面できない	32
4. 管理を委託したいが費用を工面できない	17
5. 困っていない	21
6. その他	13
無回答	2



⑧相続登記の状況

「相続登記が完了している」と回答した方は141件（51.6%）となっています。

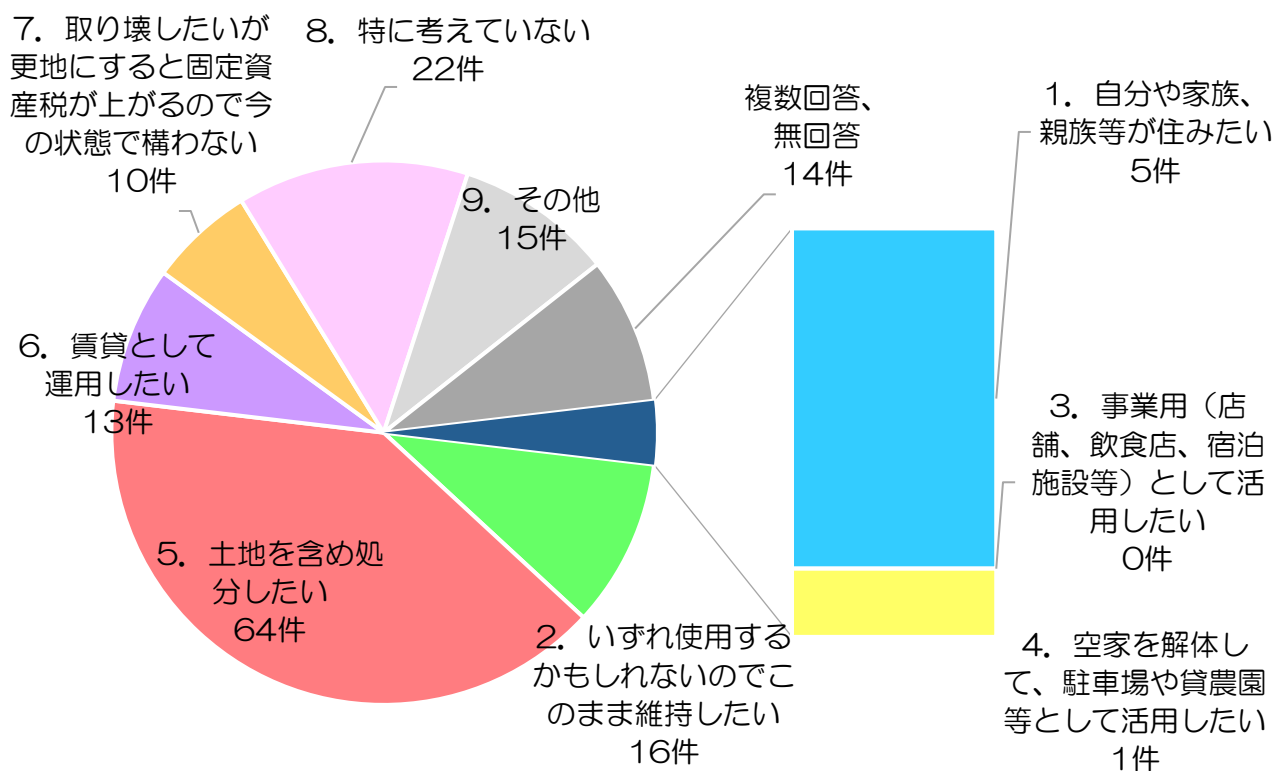
回答内容	回答数	構成比
1. はい（相続登記が完了している）	141	51.6%
2. いいえ（相続登記が完了していない）	89	32.6%
複数回答、無回答	43	15.8%
合計	273	100%



⑨今後の利活用の意向

最も多い回答は「土地を含め処分したい」で64件（40.0%）、次いで「特に考えていない」で22件（13.8%）、「いずれ使用するかもしれないのでこのまま維持したい」で16件（10.0%）となっています。

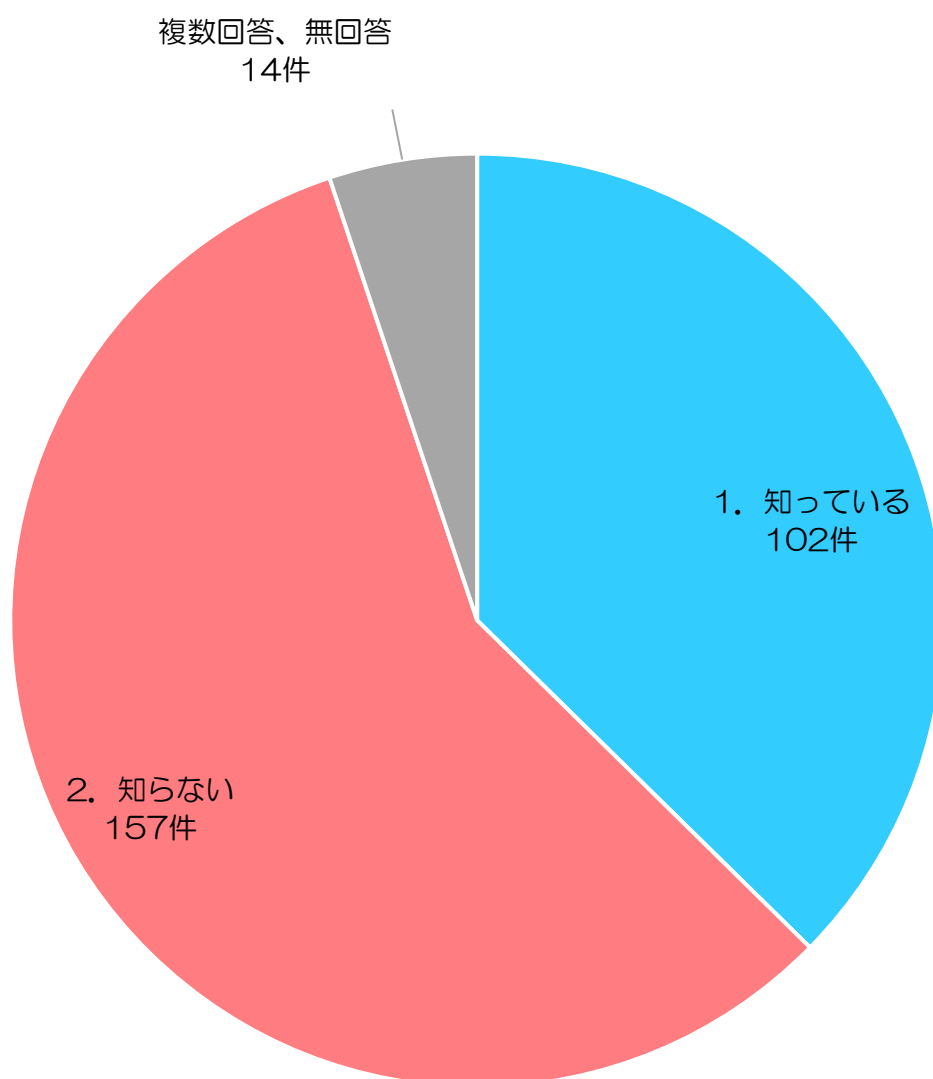
回答内容	回答数	構成比
1. 自分や家族、親族等が住みたい	5	3.1%
2. いずれ使用するかもしれないのでこのまま維持したい	16	10.0%
3. 事業用（店舗、飲食店、宿泊施設等）として活用したい	0	0.0%
4. 空家を解体して、駐車場や貸農園等として活用したい	1	0.6%
5. 土地を含め処分したい	64	40.0%
6. 賃貸として運用したい	13	8.1%
7. 取り壊したいが更地にすると固定資産税が上がるので今の状態で構わない	10	6.2%
8. 特に考えていない	22	13.8%
9. その他	15	9.4%
複数回答、無回答	14	8.8%
合計	160	100%



⑩「空き家バンク制度」の認知度

空き家バンク制度について「知らない」と回答した方が157件（57.5%）で、半数以上を占めています。

回答内容	回答数	構成比
1. 知っている	102	37.4%
2. 知らない	157	57.5%
複数回答、無回答	14	5.1%
合計	273	100%



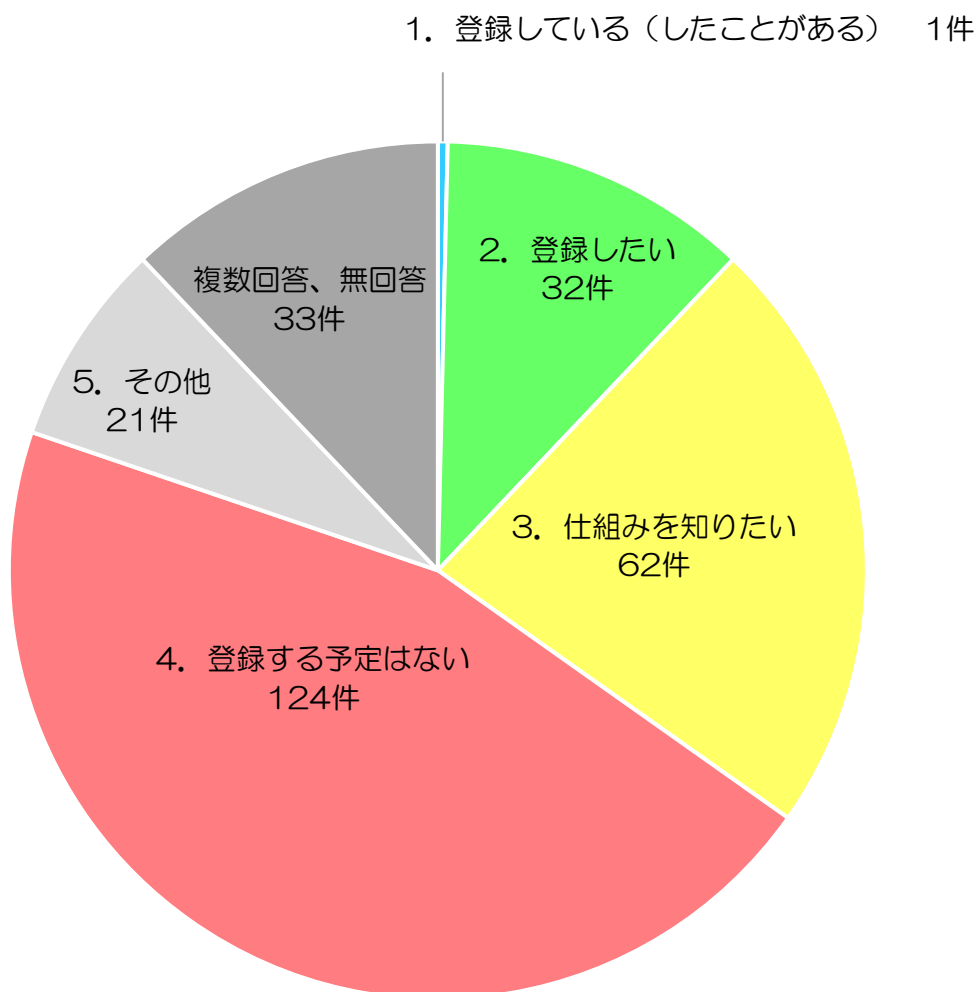
⑪「いすみ市空き家バンク制度」の登録意向

最も多い回答は「登録する予定はない」で124件（45.4%）、次いで「仕組みを知りたい」で62件（22.7%）となっています。「登録している」・「登録したい」・「仕組みを知りたい」の前向きな回答が34.8%となっていました。

回答内容	回答数	構成比
1. 登録している（したことがある）	1	0.4%
2. 登録したい	32	11.7%
3. 仕組みを知りたい	62	22.7%
4. 登録する予定はない	124	45.4%
5. その他	21	7.7%
複数回答、無回答	33	12.1%
合計	273	100%

■「登録する予定はない」の主な回答

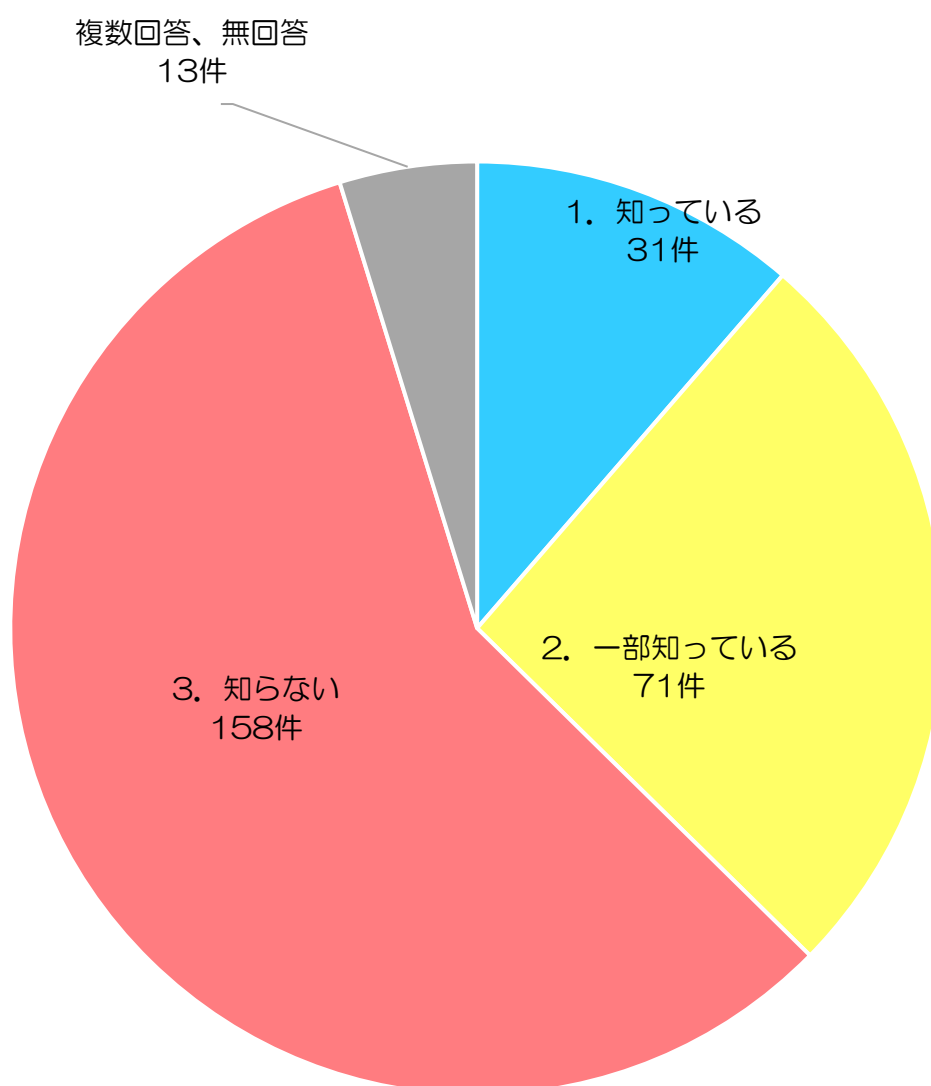
- ・全条件が悪く希望者が出てくることが考えられない
- ・売却したい
- ・親族が移住を考えているため
- ・内装を直さないといけない
- ・いずれ使用するかもしれない



⑫「管理不全空家等」の認知度

「知らない」と回答した方が158件で半数以上を占めており、「知っている」・「一部知っている」と回答した方は約37%となっています。

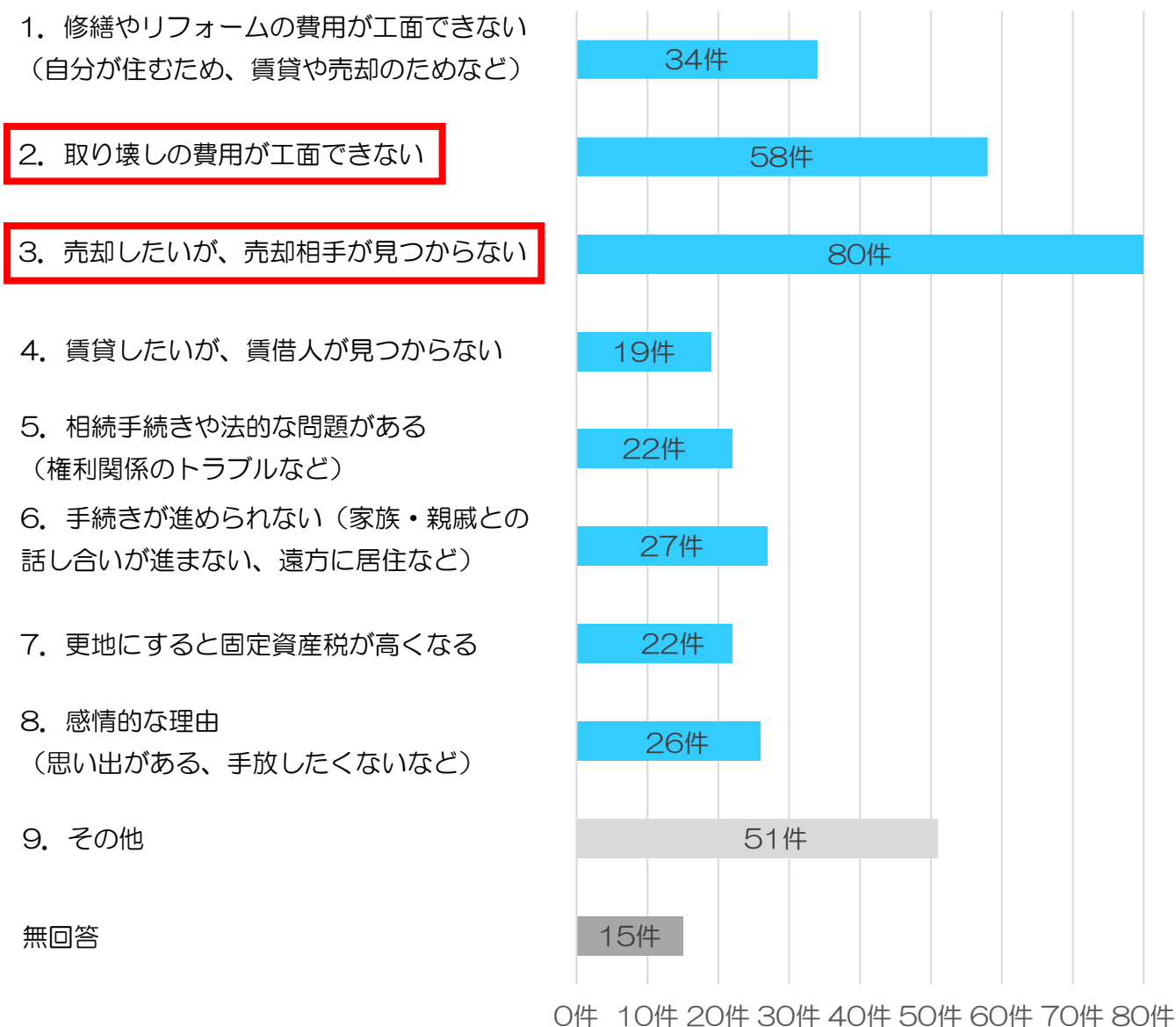
回答内容	回答数	構成比
1. 知っている	31	11.3%
2. 一部知っている	71	26.0%
3. 知らない	158	57.9%
複数回答、無回答	13	4.8%
合計	273	100%



⑬空家のままとしている理由

最も多い回答は「売却したいが、売却相手が見つからない」で80件、次いで「取り壊しの費用が工面できない」が58件となっています。

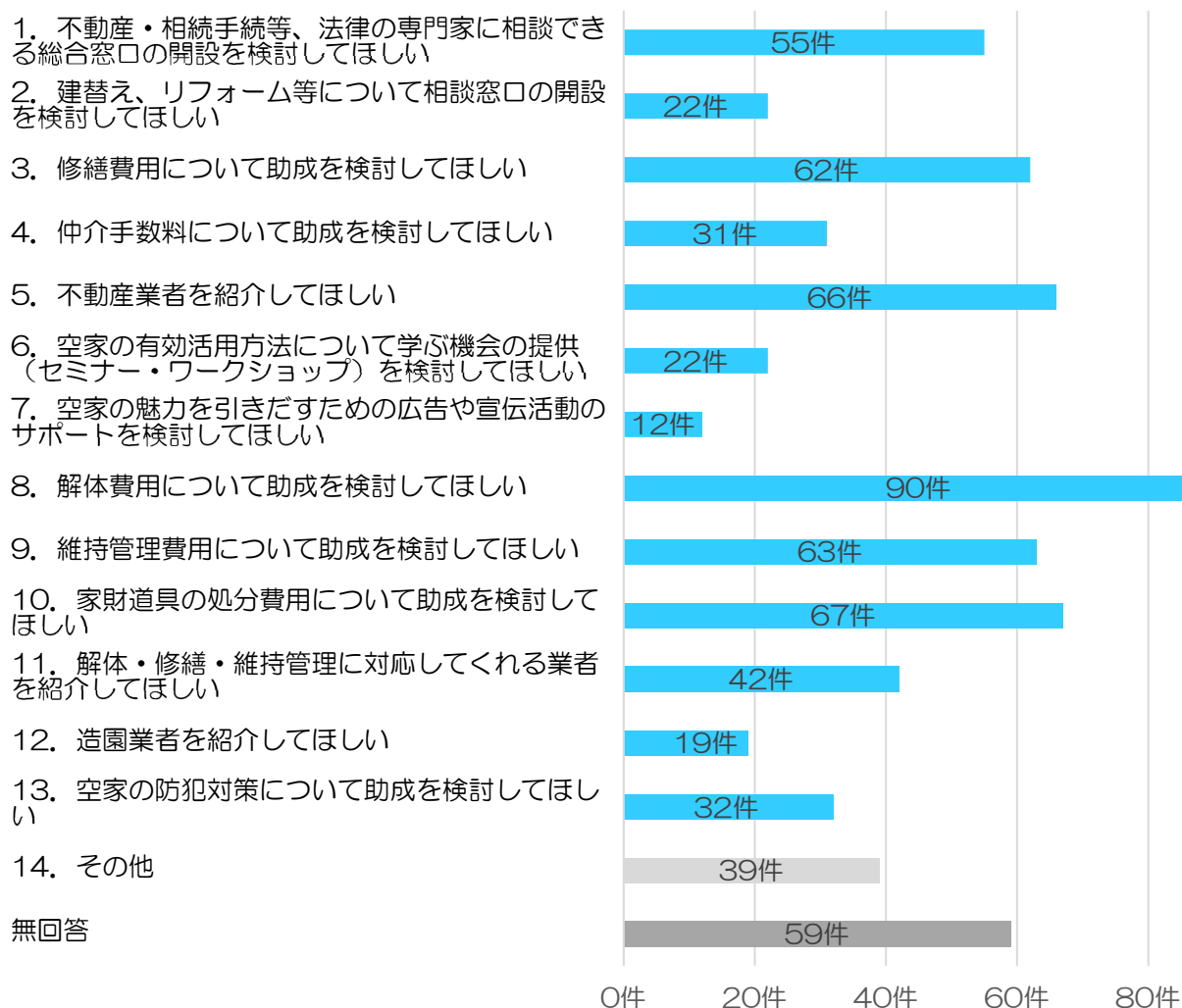
回答内容	回答数
1. 修繕やリフォームの費用が工面できない（自分が住むため、賃貸や売却のためなど）	34
2. 取り壊しの費用が工面できない	58
3. 売却したいが、売却相手が見つからない	80
4. 賃貸したいが、賃借人が見つからない	19
5. 相続手続きや法的な問題がある（権利関係のトラブルなど）	22
6. 手続きが進められない（家族・親戚との話し合いが進まない、遠方に居住など）	27
7. 更地にすると固定資産税が高くなる	22
8. 感情的な理由（思い出がある、手放したくないなど）	26
9. その他	51
無回答	15



⑭市に期待する支援制度、空家等対策

最も多い回答は「解体費用について助成を検討してほしい」で90件、次いで「家財道具の処分費用について助成を検討してほしい」が67件、「不動産業者を紹介してほしい」で66件となっています。

回答内容	回答数
1. 不動産・相続手続等、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設を検討してほしい	55
2. 建替え、リフォーム等について相談窓口の開設を検討してほしい	22
3. 修繕費用について助成を検討してほしい	62
4. 仲介手数料について助成を検討してほしい	31
5. 不動産業者を紹介してほしい	66
6. 空家の有効活用方法について学ぶ機会の提供（セミナー・ワークショップ）を検討してほしい	22
7. 空家の魅力を引きだすための広告や宣伝活動のサポートを検討してほしい	12
8. 解体費用について助成を検討してほしい	90
9. 維持管理費用について助成を検討してほしい	63
10. 家財道具の処分費用について助成を検討してほしい	67
11. 解体・修繕・維持管理に対応してくれる業者を紹介してほしい	42
12. 造園業者を紹介してほしい	19
13. 空家の防犯対策について助成を検討してほしい	32
14. その他	39
無回答	59



⑮空家に関して感じていること、要望など

管理不全の解消・除却の推進に関する意見（抜粋）

- ・解体支援があれば、新築したい。解体費が高すぎて、何も出来ない。
- ・管理していくことの大変さ・除草作業などを安く実施してくれる業者などを要望したい。
- ・空家解体費用補助金を充実すべき。佐倉市を参考に。
- ・土地の売却や解体に関しての手続きや費用に対しての助成があると住居として使用できない空家は減少するのではと思います。
- ・隣の空地の（竹やぶになり）竹が私共の土地へどんどんはえてきて非常に迷惑しております。この数年間、所有者は管理を全くされていません。役所の方から連絡して下さい。くれぐれもお願い致します。
- ・空家の各持ち主が、しっかりと草刈りをすれば、見栄えがかなり変わると思います。

発生予防・抑制に関する意見（抜粋）

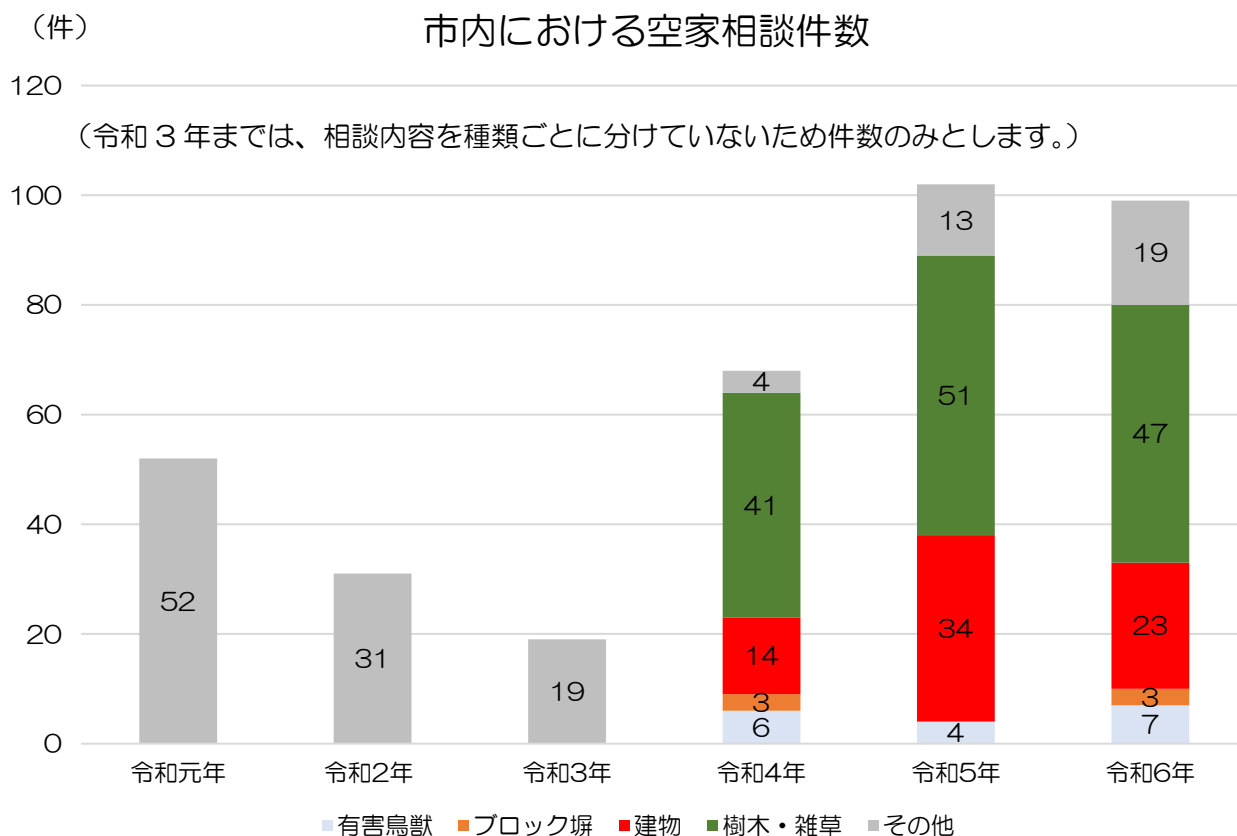
- ・所有者が死亡した後の事案については、行政の方と相談できることを希望します。
- ・管理不全空家等についての情報がなかったので「勧告」の対象になった場合、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなるとの件を知ったので今年は行政のアドバイスをいただきながら、早めに賃貸に関するサポートプログラムに取り組みたいと思います。
- ・売れない土地に関する、不動産（安心できる）の案内をしてほしい。名義のみで利用が全くない為、孫や次の代まで続くのかと困っている。相続土地帰属制度の範囲を広げてほしい。

活用・市場流通の促進に関する意見（抜粋）

- ・売却、賃貸にて有効活用して頂ければ幸いです。
- ・一日でも早い相続・売却を希望しているので、全面的なサポートをお願いしたい。又、売却が円滑に進むように、相続、税法上のアドバイスをいただきたい。
- ・早急に処分したい、誰か希望者がいれば、売却をしたい。
- ・空き家バンク制度は、非常に有効なとりくみだと思います。空家にしたままのデメリットを、高齢者にもわかりやすく解説している、フォントの大きなパンフレットなどがあると良いのかなと思います。
- ・空き家バンクの募集など、簡単にできるようになると良いです。
- ・古民家を活用する人が増えて欲しい。
- ・空家を有効利用したく昨年いすみ市に物件を購入しました。購入した家の周りも空き家が多く、とても良い場所なのに勿体なく思っております。空家をもてあましてる方が多くいると思います。私自身が移住者でこの町の良さがわかるので、同じように都内からこちらに移住したい方が沢山いると思います。納得をして空家を手離そうとする方が増えたらいいと思います。手離すのを悩んでる方がいたらお話を聞きたいです。
- ・必要としている人（賃貸・売却）に引き続き活用してほしい。

(4) いすみ市における空家等相談件数

市に寄せられた空家等に関する相談件数は、新型コロナウイルス感染拡大防止期間等であった令和2年及び令和3年は、一時的に相談件数は減少しましたが、令和4年以降は増加傾向にあります。樹木・雑草に関する相談が最も多く、建物に関する相談は次いで多くなっています。



資料：市内資料より作成

図2-14 市内における空家等相談件数

4. これまでのいすみ市の空家等に対する取組

市では、空家等の対策として、補助金の支援や、相談会の開催を行ってきました。

表2-4 過去の市の空家等対策の取組

具体的な取組	対象者	予算・補助金額
空き家バンク	- 空家を利活用して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与することができる者 - 空家に定住し、又は定期的に滞在して、いすみ市の自然環境・生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できる者 - 空き店舗等を賃借又は購入し、事業を行い、地域経済の活性化に貢献しようとする者 - その他市長が適当と認めた者	
講演会「空き家を活かす方法」と暮らし相談会	市に空き家をお持ちの方・空家の活用方法にお困りの方・先輩移住者とお話ししてみたい方・移住に関する情報が知りたい方	
いすみ市職員派遣講座（空き家バンクについて）	空き家バンクについて理解を深めたい方	
いすみ市創業者空き家活用事業補助金交付 ※平成31年度～令和3年度まで実施	- 市内に住所を有する、または移住する意思がある個人等 - 市内に事業所を有する、または設立する意思がある法人等	補助対象経費の2分の1（上限100万円、1つの空家につき1回限りの交付）
企業・起業家空き家等環境整備支援事業補助金 ※令和3年度～令和4年度まで実施	- 市内に住所を有し、又は市内に移住する意思のある個人 - 市内に事業所を有し、若しくは市内に法人を設立する意思のある法人等 - 市外に事業所を有し、既に常勤雇用している者を市に移住させ、又は市の住民基本台帳に記録されている者を雇用する法人等	補助対象経費の3分の2以内 - 個人 30万円 - 法人等 50万円
いすみ市空き家家財道具処分費補助金 ※令和4年度～令和5年度まで実施	空家の所有者で、その空家を2年以上継続して空き家バンクに登録する方	補助対象経費の2分の1（上限20万円）

資料：市公表 HP より作成

5. 空家等における課題

人口・世帯数の現況や住宅・土地統計調査及び空家等実態調査における空家等の現状、所有者へのアンケート調査の結果から、効果的な空家等対策を推進する必要があります。

市の空家等対策を進めていく上での課題として、これらの結果を踏まえ「空家等の適正管理」、「空家等の発生の予防・抑制」、「空家等の利活用・流通」の3つの視点により整理します。

(1) 空家等の適正管理の促進に関する課題

1) 管理不全及び老朽化した空家等の放置

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪のおそれ、草木の繁茂等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、適正な管理が行われていない所有者に対して、指導などが求められます。

2) 適正な管理に向けた取組

市では、状態が良好な空家等も数多くあるため、このような空家等の活用を促す取組が必要です。

3) 適正な管理がなされていない管理不全空家等、特定空家等の発生

空家等の所有者に対しては、管理不全空家等、特定空家等にならないように、より有効なはたらきかけが必要です。

また、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある適正な管理がなされていない空家等の所有者が改善の必要性を認識していても、改善を図ることができないことも考えられることから、状況に応じて、新たな支援策を検討する必要があります。

管理不全空家等、特定空家等に対しては、空家法に基づく措置を適宜適切に実施していく必要があります。今後、管理不全空家等、特定空家等が市内に発生した際に的確に対応していくため、整理が必要です。

(2) 空家等の発生を予防・抑制する際の課題

1) 所有者としての当事者意識の欠如

空家等は個人の財産であり、所有者が適切に維持管理すべきものです。しかし、維持管理をしていない、遠方のため空家の状況を把握できないなど、当事者意識が低い所有者がみられるため、所有者としての当事者意識を高める必要があります。

2) 高齢化による相続の増加

空家所有者のうち、70歳以上の人口が50.2%を占めています。そのため、高齢化の進行とともに、相続の発生や空家等が増加する可能性があります。空家等の発生の予防のためにも、令和6年度より義務化された相続登記をはじめ、所有者や関係者に向けた制度の周知を進める必要があります。

3) 問題解決のための実施体制の整備

空家等に関する相談事は多岐にわたるため、状況に応じた適切な相談先などの紹介や様々な支援策を提供できる体制を整備する必要があります。空家等対策で検討すべき事項は多数あるため、庁内関係各課や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが必要です。

(3) 空家等の利活用・流通を促進する際の課題

1) 空家の流通及び利活用の促進

空家としての期間が長期化すると解消が難しくなる傾向が見受けられる一方で、空家としての期間が短いと借り手や買い手が見つかりやすく、賃貸や売却など活用できる市場に流通しやすいことが想定されます。このことから、空家が長期化する前に流通させていくための支援が求められます。

2) 空き家バンク制度の更なる周知

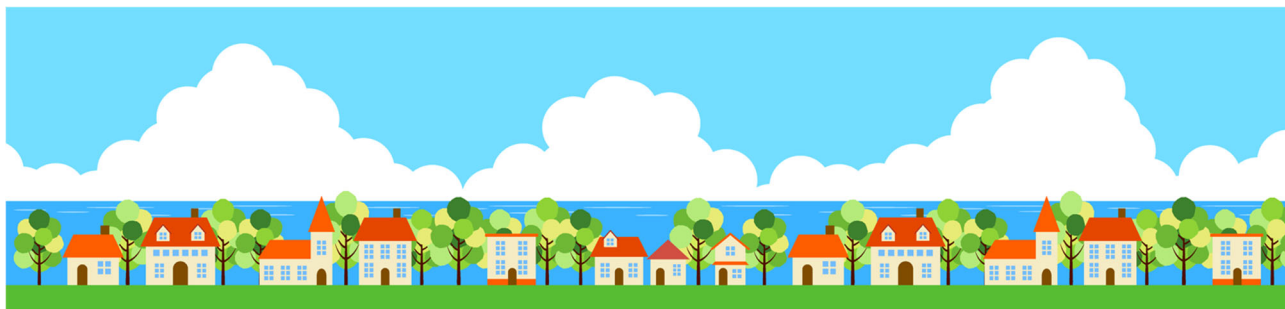
市では、既に空き家バンクが積極的に活用されており、ウェブサイト等で公開されています。しかし、所有者の年齢に高齢者が多いこともあり、認知度は低い結果が出ています。空家等の所有者に対して、更なる周知の工夫が必要です。また、所有者に対しても活用に向けた動機づけが求められます。

3) 解体・修繕費用の負担

空家等を利活用する際に、解体費用や修繕費用、家財道具の処分費用が問題となっていることがわかりました。所有者が利活用の意思があるにもかかわらず、負担費用が大きく活用・流通が進まないことが懸念されます。それらを解消するための支援が求められています。

(このページは空白です)

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針



(このページは空白です)

第3章 空家等対策計画に関する基本的な方針

1. 対策の基本方針

市における空家等の現状や課題を踏まえ、施策展開に向けた空家等対策に関する基本的な方針を次のとおりに定めます。

(1) 空家等の適正管理の促進

適切な管理がなされていない空家等は、不審者の侵入、放火など、防犯上の問題も懸念されます。また、樹木・雑草等の繁茂による居住環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながるため、状態が悪化しないような取組を促します。状態が良好な空家等に対しては、活用を促します。

一方、適正な管理がされていない空家等に対しては、空家法に基づき対応基準の整理を図り、「管理不全空家等」、「特定空家等」に認定するとともに、措置を適切に実施していきます。

(2) 空家等の発生の予防・抑制

人口の減少や少子高齢化の進行に伴い、今後、空家等の更なる増加が考えられます。また、現在、適切に管理されている建築物についても、空家等になる可能性があります。

そのため、前段階から、状況に応じた適切な相談先などの紹介や様々な支援策を提供できる体制を整備し、市民や所有者への意識啓発を行い、予防行動の促進を図ります。

また、相続登記の申請の義務化についても周知を行い、所有者不明の空家等を減らすことに努めます。

(3) 空家等の利活用・流通の促進

空家等の利活用において、空家としての期間が長期化する前に流通させていくための支援を検討します。また、空き家バンクの更なる周知を行い、空家等の活用に向け所有者にはたらきかけを行います。法律や不動産などの分野の専門家や各種団体と連携し、空家等の活用促進や、活用・流通しやすい環境整備や支援を検討します。

(このページは空白です)

第4章 空家等対策の具体的な施策



(このページは空白です)

第4章 空家等対策の具体的な施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、総合的かつ計画的に施策を展開します。

空家等対策の基本方針	空家等対策の具体的な施策
1. 空家等の適正管理の促進	(1) 空家等に関する効率的な把握方法の検討
	(2) 良好な空家等に対する管理の促進
	(3) 空家等の管理事業者登録・紹介制度の導入
	(4) 特定空家等・管理不全空家等の認定
	(5) 管理不全空家等に対する措置、対処に関する事項の検討
	(6) 特定空家等に対する措置、対処に関する事項の検討
	(7) 緊急時における連携体制強化
	(8) 関係法令等の遵守
2. 空家等の発生の予防・抑制	(1) 所有者の意識の啓発
	(2) 相続登記申請の啓発
	(3) 空家等に関する相談への対応の検討
	(4) 空家等に関する対策の実施体制の検討
3. 空家等の利活用・流通の促進	(1) 利活用可能な空家等の情報提供
	(2) 空家等管理活用支援法人の検討
	(3) 税制の優遇措置
	(4) 補助金等の活用促進

1. 空家等の適正管理の促進

(1) 空家等に関する効率的な把握方法の検討

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。市では、統合型GISにより、空家等問合せ資料の情報を管理しているため、それらのデータを活用した空家等の把握を検討します。電気メーターの契約情報が空家等の所有者特定に活用可能になったため、必要に応じ調査を行います。情報は関係各課で共有し、概ね5年ごとに空家等実態調査を行い、情報を更新していきます。また、必要に応じて空き家データベースシステムの導入を検討します。

(2) 良好な空家等に対する管理の促進

市では、空家等の適切な管理を促進することにより、地域の安全・安心な住環境の維持及び景観の保全を図ることを目的として、良好な状態にある空家等に対しても積極的な支援を検討します。

(3) 空家等の管理事業者登録・紹介制度の導入

空家等の所有者が遠方に居住していることにより、適正な管理ができないような場合には、周辺に悪影響を及ぼさないよう、空家の敷地や建物の点検、簡易な清掃、除草などの管理を代行する企業等を活用する方法もあります。こういったサービスを行う民間企業等の事業者登録・紹介制度の導入を検討します。

(4) 特定空家等・管理不全空家等の認定

空家法における特定空家等の定義（空家法第2条第2項）は、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」です。

管理不全空家等の定義（空家法第13条第1項）は、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」です。

特定空家等・管理不全空家等の認定については、住民からの相談を受け、所有者の調査をした後、現地調査を行います。外観目視を基本としますが、建物内に立ち入っての状況確認が必要な場合は、空家法第9条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。立入調査の後、国が示した「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」に基づき、空家等対策協議会において意見を聞いた上で、総合的に判断し決定します。

◆管理不全空家等・特定空家等の認定と措置の流れ

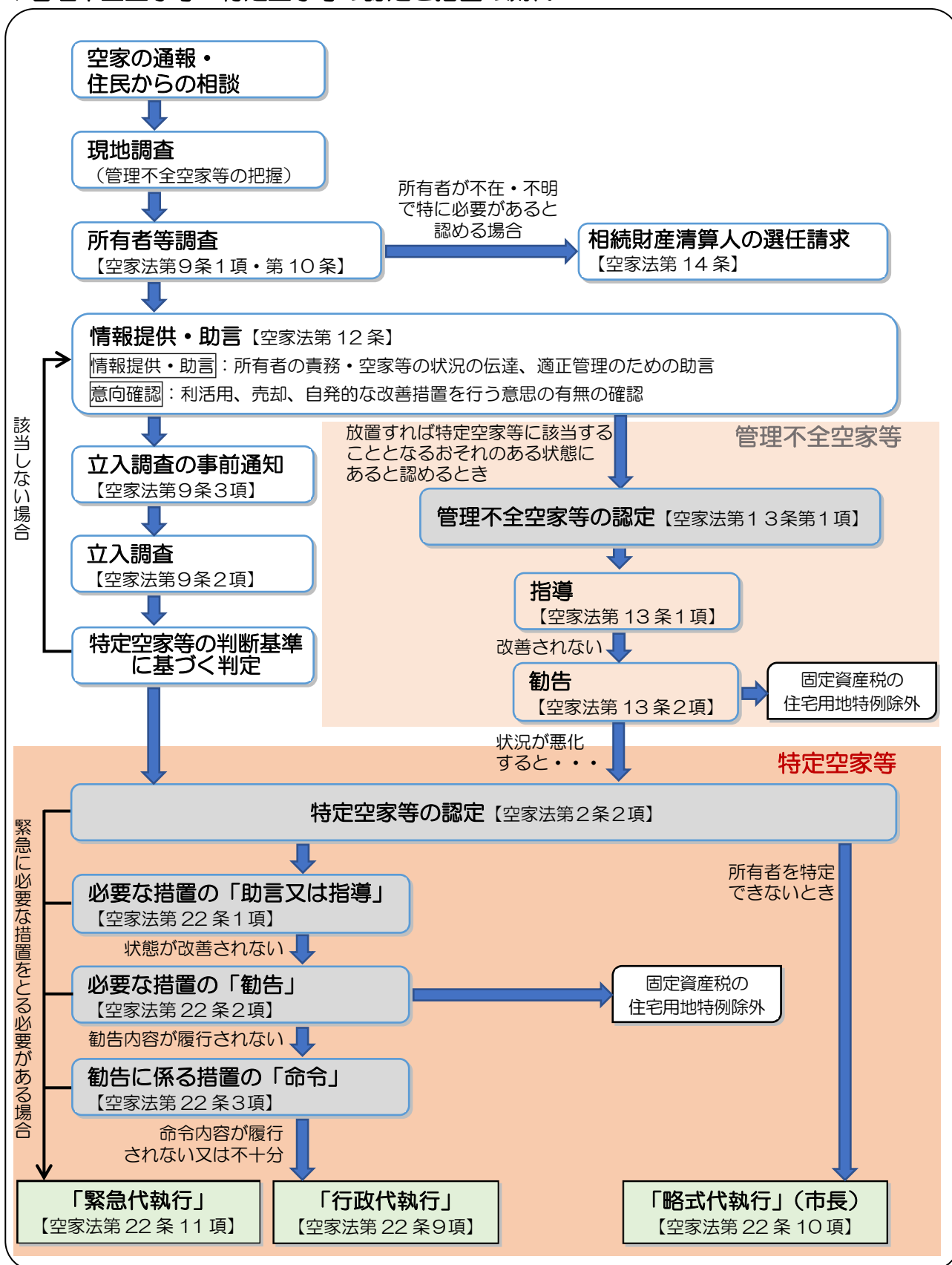


図4-1 管理不全空家等・特定空家等の認定と措置の流れ

(5) 管理不全空家等に対する措置、対処に関する事項の検討

特定空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、健全な生活環境の保全を図るため必要な措置を講じます。管理不全空家等についても、特定空家等になることを防止するために必要な措置を講じます。

◆管理不全空家等に対する措置の流れ

空家等の「適切な管理」または「有効な活用」などをせずに、そのまま放置し続け、特定空家等に該当するおそれのある状態になったら・・・

- 「空家法」により、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは（管理不全空家等）、市により空家等の所有者・管理者に対して以下の措置がとられることとなります。

① 指導

そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、所有者等に対し、所有者等自らの意思による改善を促す指導を行います。

- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- ・ 所有者等への告知（口頭または書面）
- ・ 指導の内容及びその事由



② 勧告

所有者等が指導に対し従わず、管理不全空家等の状態が改善されないと認められる場合は、相当の猶予期間を付けて、必要な措置を取るよう勧告します。

※空家法に基づく勧告の対象となった管理不全空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

●「管理不全空家等」とは・・・？（※空家法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

図4-2 管理不全空家等に対する措置の流れ

(6) 特定空家等に対する措置、対処に関する事項の検討

◆特定空家等に対する措置の流れ

空家等の「適切な管理」または「有効な活用」などをせずに、放置し続け、空家等が危険な状態になったら・・・

- 「空家法」により、空家等が危険な状態であり、措置が必要と認められた場合（特定空家等）、市により空家等の所有者・管理者に対して以下の措置がとられることとなります。

① 助言・指導

放置された空家等が倒壊等のおそれがある場合は、所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言・指導します。

② 勧告

所有者等が助言・指導に対し従わず空家等の状態が改善されないと認められる場合は、相当の猶予期間を付けて、必要な措置を取るよう勧告します。

※空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

③ 命令

所有者等が、勧告に関わる措置をとらず、市が特に措置を必要と認めた場合は、相当の猶予期間を付けて命令します。

④ 行政代執行（※）

所有者等が、命令された措置を履行しない場合、又は履行しても不十分な場合などは、市が所有者に代わり必要な措置を講じます。

※行政代執行とは：行政代執行法による行政措置のひとつ。

所有者に代わり行政が実施（委託）し、要した経費は義務者（所有者等）に請求できます。

●「特定空家等」とは・・・？（※空家法第2条第2項）

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にあるもの
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるもの
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態のもの
- 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のもの

図4-3 特定空家等に対する措置の流れ

(7) 緊急時における連携体制強化

台風や地震などの自然災害による被害や、長年放置され続けたために起こる空家等の倒壊など、危険な状態の空家等は、周辺に対して被害を及ぼす可能性が高いことから、警察、消防などと緊急対応が取れるように連携体制を強化します。

(8) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

2. 空家等の発生の予防・抑制

(1) 所有者の意識の啓発

空家等の適切な管理は第一義的には所有者が責任を持って行わなければなりません。空家法第5条では、空家等の所有者に対し「周辺の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」と定められており、所有者には法的な管理責任が課されています。空家等実態調査によると、空家所有者の66.5%は市外在住のため、所有者が遠方に居住している場合が多くなっています。また、「所有者の高齢化」「相続人が不明」等、様々な事情により適切な管理が行われていない場合が今後増加すると考えられることから、広報誌やホームページの活用による周知や、個別対応による意識啓発を行い、特定空家等、管理不全空家等になる前に管理の確保に努めていきます。

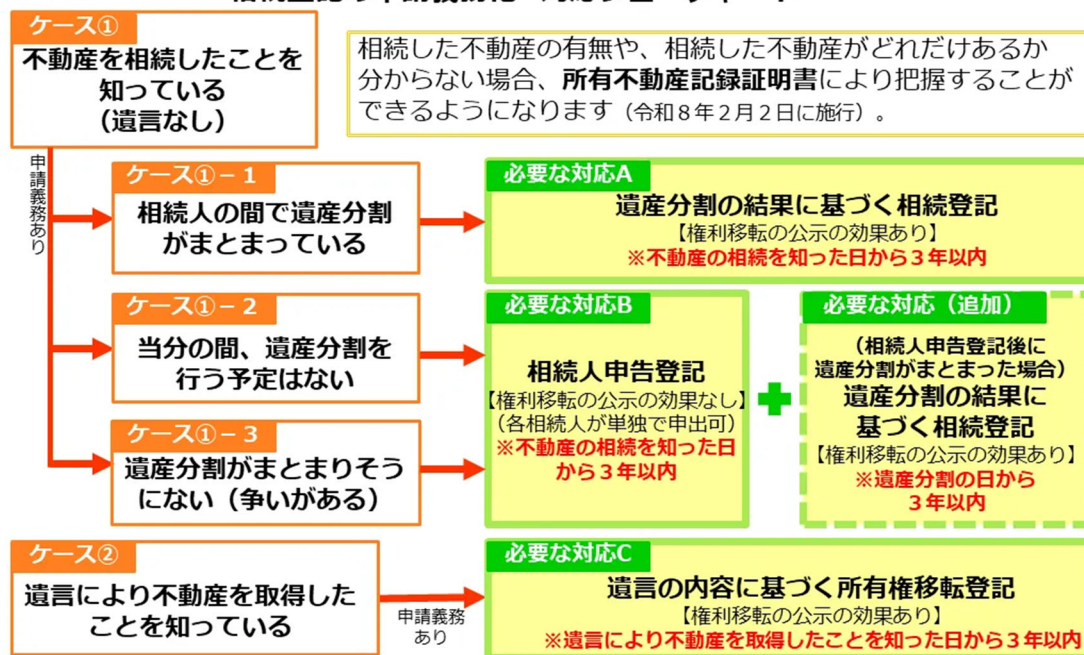
特に市外の居住者は、適切な空家等の管理が困難な場合が多いため、納税通知書等に空家等に関するチラシを同封し、意識啓発を促進します。

(2) 相続登記申請の啓発

令和6年4月1日より、相続登記申請（不動産登記法第76条の2第1項）が義務化され、相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが必須となりました。

正当な理由なく義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。なお、令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、3年の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。市では、相続登記の完了状況が51.6%となっているため、周知を行うことで所有者不明の空家等を減らすことに努めます。

相続登記の申請義務化 対応フローチャート



（注）このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものです。

資料：法務省民事局

図4-4 相続登記申請のフローチャート

(3) 空家等に関する相談への対応の検討

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、空家等に関する相談は「まちづくり課」が総合窓口となり最初に対応します。相談内容に応じて所管課と連携して対応します。

また、その他各種問い合わせについては、その内容に応じて関係部署・関係団体及びいすみ市空家等対策協議会と連携して対応します。

表4-1 空家等に関する相談の体制

担当課名	役 割
まちづくり課 (総合窓口)	- 空家等に関する相談への総合窓口 - 空き家バンクに関すること



相談内容に応じて、
所管課と連携して対応します。

担当課名	役 割
税務課	- 空家等に関する固定資産税情報の提供 - 所有者死亡時の課税台帳上の所有者変更 - 解体に関する届出
市民課	相続人調査の際に必要な戸籍謄本等の情報の提供
農林課	有害鳥獣に関すること
建設課	道路交通安全確保に関すること
環境保全課	ゴミに関すること
企画政策課	移住・定住に関すること
水産商工観光課	空き店舗の利活用に関すること

(4) 空家等に関する対策の実施体制の検討

住民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するため、空家等に関する総合的な相談窓口を「まちづくり課」に設置し対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課、いすみ市空家等対策協議会、千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会、関係団体（弁護士・建築士・不動産業者・建設業者・警察・消防等）と連携し対応します。

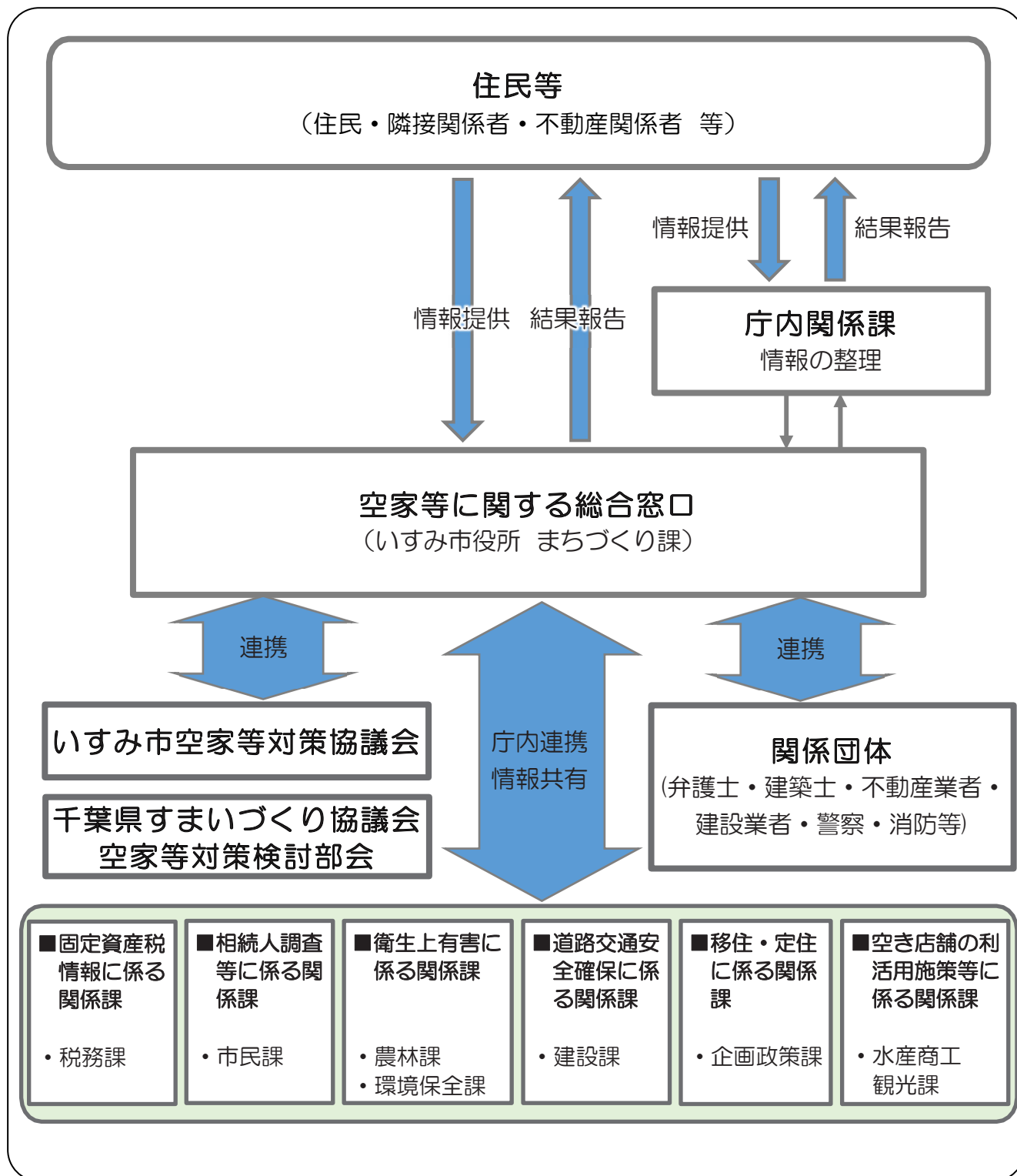


図4-5 ワンストップ対応のための庁内連絡体制

3. 空家等の利活用・流通の促進

(1) 利活用可能な空家等の情報提供

市は、空家等の解消に努めるとともに、その他の空家等の有効活用を促進していくための方策を検討します。

1) 「空き家バンク」の活用

市では、空家の有効活用と移住・定住の促進を目的として、平成22年より「空き家バンク制度」を導入しています。

市内に居住していない戸建て住宅を所有し、賃貸物件として提供してくれる方から登録された空家の貸出情報をウェブサイト上で公開するとともに、市内へ移住・定住を目的として空家の利用を希望する方に対して紹介を行っています。市内に点在する空家物件を一軒でも多く、移住希望者等に活用してもらうことで移住・定住の促進を図り、地域の活性化につなげていきます。

空き家バンクの利用登録者は、令和8年3月末の時点で72名となっています。いすみ市は、移住者から注目を集めている地域でもあり、住まい（空家物件）に関する相談も年々増加していますが、紹介できる物件が不足している状況です。空家等実態調査の結果でも、空き家バンクの認知度は37.4%と低いため、今後、空き家バンクの認知度を増やし、利活用可能な空家等の登録を増やすための更なる周知を行う必要があります。



資料：いすみ暮らし 空き家バンク制度

図4-6 空き家バンクについて

2) 「空家所有者への情報提供」

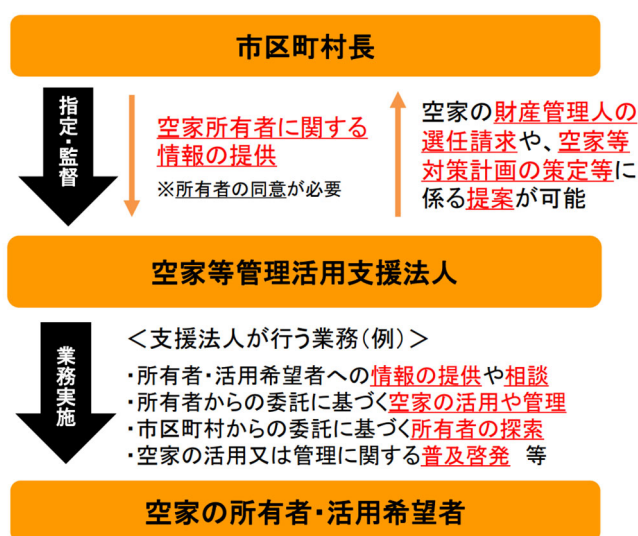
空き家バンク登録物件の増加に向け、遠方に居住する所有者に固定資産税支払いの案内を出す際、空き家バンク事業のチラシを同封するなど、周知を行っています。

また、空家活用の支援及び登録物件の増加を図るため、個別相談会の開催を定期的に行っています。

(2) 空家等管理活用支援法人の検討

市町村は、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を国が定める「空家等管理活用支援法人の指定等の手引き」に基づき、空家等管理活用支援法人として指定できるようになりました。指定できる支援法人は、契約や財産の保有を行うこと等も想定されることから、権利及び義務の主体となれるよう、法人格を有することが必要とされています。

具体的な支援法人の指定にあたっては、空家等対策協議会等と連携を図り、必要に応じて今後活用を検討します。



資料：空き家対策巡る現状・改正法の解説（国土交通省）

図4-7 空家等管理活用支援法人制度の仕組み

表4-2 空家等管理活用支援法人の検討

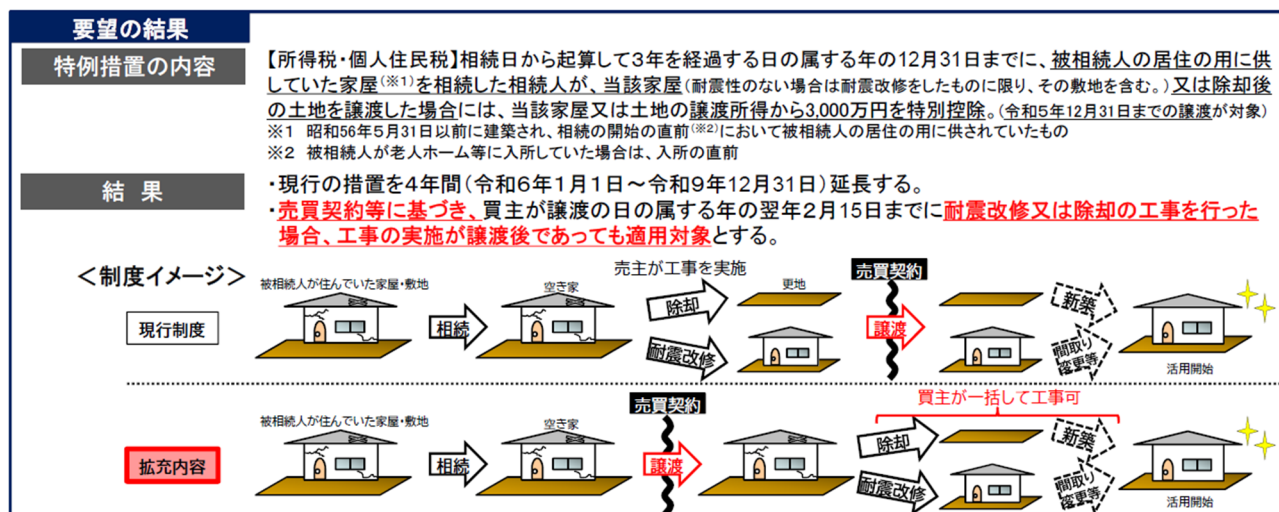
名称
・ 特定非営利活動法人
・ 一般社団法人（公益社団法人を含む）
・ 一般財団法人（公益財団法人を含む）
・ 空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社

↓ 具体的には、以下のような法人があげられます。

具体的な法人
・ 所有者等の依頼に応じて空家等の活用等に関する業務を行う地域の専門家（建築士、宅地建物取引業、不動産鑑定士等）の団体
・ 相続、登記などの法務その他の専門家（弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、社会福祉士等）による団体
・ 空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人
・ 定期的に家屋を訪問する業務と併せて、所有者等の依頼に応じて空家等の管理を行う法人
・ これらの専門家等により構成され、又はこれらの専門家等との連携体制を構築し、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人

(3) 税制の優遇措置

空家の発生を未然に防ぐための取組の一環として、国が定める税制優遇制度「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除（空家特例）」がありますが、制度が拡充・延長されたため、更なる周知と活用促進を図ります。



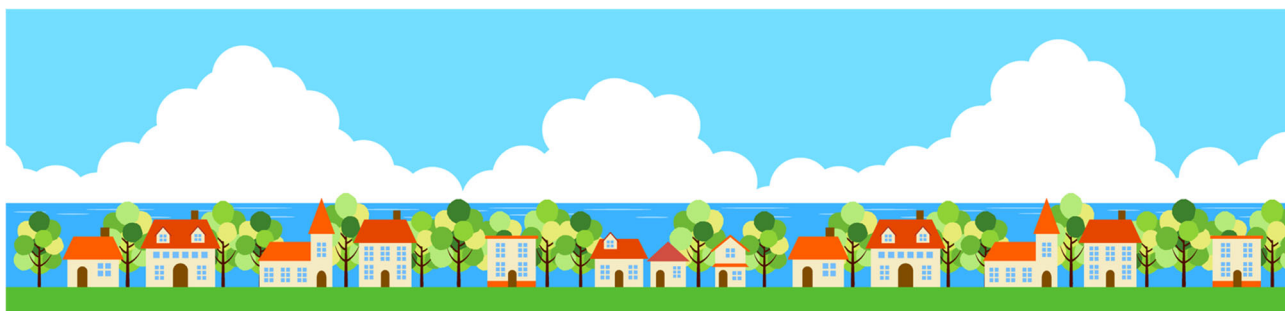
資料：空き家の譲渡所得の3,000万円控除に関する制度概要（国土交通省）

図4-8 空家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）

(4) 補助金等の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国及び県その他の補助金等の支援策の活用を検討します。

第5章 計画の実現に向けて



(このページは空白です)

第5章 計画の実現に向けて

1. 計画の推進体制の整備

(1) 進捗管理

PDCAサイクルによる継続的な計画管理として各施策の実施プロセス・効果の評価・検証などを行い、必要に応じて施策の改善検討を行い、見直しを行います。

(2) 持続可能な開発目標



資料：持続可能な開発のための 2030 アジェンダ（環境省）

図5-1 持続可能な開発目標（SDGs）

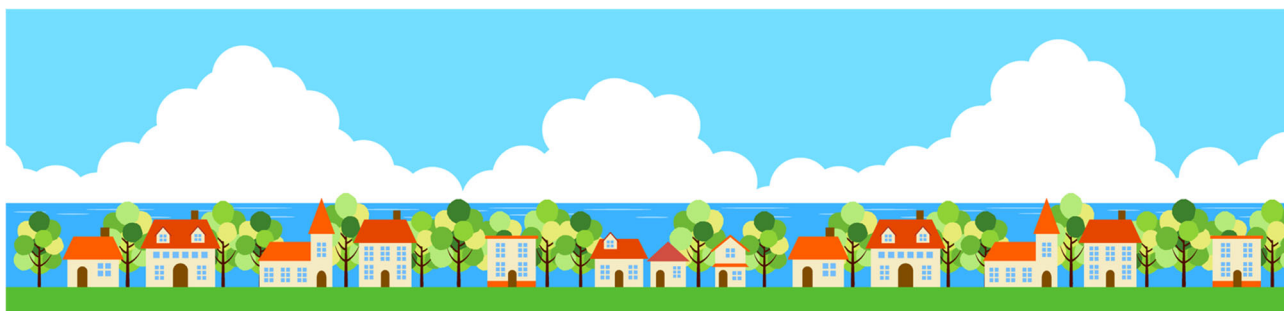
持続可能な開発目標（SDGs）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画と関連性が特に高いゴールは「目標11 住み続けられるまちづくりを」となります。

また、本計画は広範囲に横断した計画となることから、他のゴールも含めた達成に向けて、市・民間事業者・市民等の相互連携を促し、更なる空家等対策への取組を推進していきます。

(このページは空白です)

資料編



資料一覧

資料
【資料1-1】いすみ市空家等対策協議会 委員名簿
【資料1-2】いすみ市空家等対策協議会設置条例
【資料2】空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）
【資料3】いすみ市空家等実態調査 劣化状況判定

【資料 1-1】 いすみ市空家等対策協議会 委員名簿

No.	役職名	氏名	備考
1	いすみ市長	小路 正和	
2	市議会議員	黒須 美智雄	
3	学識経験者	井上 宗一郎	
4	学識経験者	荘司 和樹	副会長
5	学識経験者	酒井 雅樹	
6	学識経験者	渡邊 真吾	
7	地域住民代表	荘司 英一	
8	民生委員児童委員協議会	佐久間 廣幸	会長
9	千葉県長生土木事務所建築宅地課長	片岡 竜太	
10	千葉県警察いすみ警察署生活安全課長	西立野 裕也	
11	夷隅郡市広域市町村圏組合消防本部大原消防署長	須金 慶紀	

【資料 1-2】 いすみ市空家等対策協議会設置条例

（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8条第1項の規定に基づき、いすみ市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（協議事項）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- （1） 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- （2） 法第2条第2項に規定する特定空家等の判定及び措置の方針に関する事項
- （3） 法第13条第1項に規定する管理不全空家等の判定及び措置の方針に関する事項
- （4） 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（組織）

第3条 協議会は、委員 11 人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 市議会議員
- （2） 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- （3） 地域住民
- （4） その他市長が必要と認める者

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 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。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に、会長及び副会長をそれぞれ1人置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じ会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開催することができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（意見の聴取）

第7条 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員等以外の者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は関係資料の提出を求めることができる。

（守秘義務）

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。その職を退いた後も、同様とする。

（庶務）

第9条 協議会の庶務は、まちづくり課において処理する。

（その他）

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

【資料 2】空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条―第八条）

第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・ハメートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域

内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にある

と認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に係る計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合

するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及

び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、

国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十三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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

【資料3】いすみ市空家等実態調査 劣化状況判定

A-1. 【推定空家 調査対象外判定】

[選択項目]

1. (居住/利用確認)居住者・利用者の存在を目視確認した	「○」／「×」
2. (居住/利用確認)生活音が聞こえる	「○」／「×」
3. (居住/利用確認)洗濯物が干されている	「○」／「×」
4. (居住/利用確認)建物内に明かりが点いている	「○」／「×」
5. (居住/利用確認)周辺住民への聞き取り調査により居住を確認した	「○」／「×」
6. 建物が建築中	「○」／「×」
7. 建物が解体中	「○」／「×」
8. 更地になっている	「○」／「×」
9. 道路から調査対象建物を目視確認できない	「○」／「×」
※目視確認できない場合、建物の有無を机上調査(web・家屋図等)により判定	→建物「有り」／「無し」

→別途リスト化して提出

- ▶1つでも該当すれば、その時点で調査対象外と判断 → 調査終了
 ▶いずれの項目にも該当しない場合 → 「A-2. 調査対象判定」を行う

A-2. 【推定空家 調査対象判定】

<確定要素>

[選択項目]

1. チェーン・ロープ等の閉鎖措置により、敷地への立ち入りが制限されている	「○」／「×」／「確認不可」
2. 門から玄関までの雑草や放置物があるなど、出入りしている様子がない	「○」／「×」／「確認不可」
3. 不動産業者の案内(売却・賃貸)、または移転告知等が掲示されている	「○」／「×」／「確認不可」
4. 郵便受けが封鎖されている、またはチラシやDM等が大量に溜まって満杯や溢れ出している	「○」／「×」／「確認不可」
5. プロパンガスボンベが撤去された形跡がある	「○」／「×」／「確認不可」
6. 電気メーターが停止、または撤去された形跡がある	「○」／「×」／「確認不可」
7. 建物が完全に倒壊している	「○」／「×」／「確認不可」

<推定要素>

1. 水道が休止、廃止されている	「○」／「×」／「確認不可」
2. 外壁、屋根、窓ガラスが破損したまま放置されている	「○」／「×」／「確認不可」
3. 建物内にカーテンや家具が無い	「○」／「×」／「確認不可」
4. 敷地内にゴミ等の不法投棄がみられ、管理されていない	「○」／「×」／「確認不可」
5. 雑草・立木が繁茂しており、長期間管理されていない	「○」／「×」／「確認不可」
6. 生活の気配が感じられない	「○」／「×」／「確認不可」

- ▶ 確定要素の該当が1つもなく、かつ推定要素の該当が1つ以下の場合、空家ではないと判定
 ▶ 確定要素が1つ以上該当する、または推定要素が2つ以上該当する場合、「推定空家」と判定

B-1. 【基本調査 建物名称】

[テキスト入力]

※表札名・看板名

B-2. 【基本調査 建物用途】

[選択項目]

※共同住宅または長屋住宅を選択した際に

a. 専用户建て住宅	1棟当たりの総戸数を選択
b. 共同住宅(アパート・マンション等)	⇒ [選択項目] 1 / 2 / ... / 200(戸)
c. 長屋住宅(伝統的長屋・テラスハウス・タウンハウス等)	⇒ [選択項目] 1 / 2 / ... / 20(戸)
d. 店舗併用住宅	
e. 住居併用工場	
f. 事務所	
g. 店舗	
h. 倉庫	
i. 工場	※その他を選択した際に用途を自由入力
j. その他	⇒ [テキスト入力]

⇒別途リスト化して提出

B-3. 【基本調査 建物階数】

[選択項目]

1 (階)
～
20 (階)

B-4. 【基本調査 建物構造】

[選択項目]

a. 木造	※その他を選択した際に用途を自由入力
b. 非木造(RC造・SRC造・S造)	
c. その他	⇒ [テキスト入力]

B-5. 【基本調査 利活用の可能性】

[選択項目]

1. 道路から玄関までの段差	a. 有り / b. 無し
2. 庭の有無	a. 有り / b. 無し
3. 物置の有無	a. 有り / b. 無し
4. 車両の進入	a. 可能 / b. 不可能
5. 車庫の有無(利用可能な状態のもの)	a. 有り / b. 無し
6. 主建物の日照状況	a. 良い / b. 悪い
7. 利活用の可能性	a. 有り / b. 無し

B-6. 【基本調査 隣接建物】

[選択項目]

1. 隣接戸数	1 / 2 / ... / 10(戸)
2. 隣地建物との外壁間の大まかな距離	a. 3m以内 / b. 3m超～5m以内 / c. 5m超

B-7. 【基本調査 前面道路】

[選択項目]

1. 前面道路の幅員	a. 2m未満 / b. 2m以上～4m未満 / c. 4m以上 / d. 無道路
2. 前面道路の間口	a. 2m未満 / b. 2m以上～4m未満 / c. 4m以上 / d. 無道路

B-8. 【基本調査 倒壊時の影響】

[選択項目]

1. 隣接敷地の建物への影響	a. 建物高さ<隣接建物との距離 / b. 建物高さ>隣接建物との距離
2. 周辺道路への影響	a. 建物高さ<道路までの距離 / b. 建物高さ>道路までの距離

C-I-1 【保安上危険-倒壊の恐れ】

(1) 建築物の傾斜

	配点
a 異常は認められない(たわみ・傾きがない)	0
b 一部にたわみが見られる／柱が1.6%以下の傾き	25
c 全体的にたわみが見られる／柱が1.6～5%の傾き	50
d 著しい傾斜があり、倒壊等の恐れがある／柱が5%超の傾き	100
z 調査対象の視認が困難	0

(2) 基礎・土台の損傷等

a 異常は認められない(ひび割れ・傾きがない)	0
b 基礎に部分的なひび割れが見られる／床に僅かな傾きが見られる	25
c 基礎に連続したひび割れ・鉄筋の露出が見られる／床に多数の著しい不陸が見られる／土台に腐朽・蟻害等による断面欠損が見られる	50
d 基礎全体的に深いひび割れ・破断・破壊が見られる／基礎と土台に大きなズレが見られる／土台に腐朽・蟻害等による著しい損傷が見られる	100
z 調査対象の視認が困難	0

(3) 柱・梁・筋交いの損傷等

a 異常は認められない(ひび割れ・変形・傾き・破損がない)	0
b 柱・梁・筋交いに歪みや腐朽・蟻害等による軽微なひび割れ・変形・傾き・破損が見られる	25
c 柱・梁・筋交いに歪みや腐朽・蟻害等による断面欠損が多数見られる／柱・梁が多数たわみが見られる	50
d 柱・梁・筋交いが歪みや腐朽・蟻害等による著しい破損が全体的に見られる／継手や接合部分に大きなズレ・外れが見られる	100
z 調査対象の視認が困難	0

C-I-2 【保安上危険-脱落・飛散の恐れ】

(4) 屋根ふき材・ひさし・軒の損傷等

a 異常は認められない(破損がない)	0
b 屋根ふき材の一部に破損が見られる	15
c 屋根ふき材に多数の破損・欠損・ズレ・ひび割れ・浮き・剥がれ・劣化等が見られる／雨どいの大部分に垂れ下りが見られる	25
d 屋根全体に大きな変形や不陸が見られる／屋根やひさしのふき材が落下し、全面的にズレ・破損が見られる	50
z 調査対象の視認が困難	0

(5) 外壁の損傷等

a 異常は認められない(割れ・浮き・さび等がない)	0
b 外壁にひび割れ・浮き・さび等が見られる	15
c 下地材まで到達したひび割れ・欠損・浮き・はらみが多数発生し、一部で外壁の剥落・下地材の露出・仕上材の脱落が見られる	25
d 広範囲での外壁の剥落があり、下地材の完全な露出・仕上材の大きな脱落が見られる	50
z 調査対象の視認が困難	0

(6) 看板・給湯設備・屋上水槽等の損傷等

a 異常は認められない(傾き・剥落がない、または付帯設備が存在しない)	0
b 付帯設備(看板・給湯設備・屋上水槽等)に傾きが見られる／看板の仕上材に剥落が見られる	15
c 付帯設備の取付金具の腐食や、付帯設備本体や固定具に破断が見られ、落下(脱落)する可能性がある	25
d 付帯設備の取付金具の破損や、付帯設備全体に大きな傾き・破断が見られ、落下(脱落)するおそれ大きい	50
z 調査対象の視認が困難	0

(7) バルコニー・屋外階段等の損傷等

a	異常は認められない(傾きが無い、または付帯設備が存在しない)	0
b	付帯設備(バルコニー・屋外階段等)に傾きが見られる	15
c	付帯設備の取付金具の腐食や、付帯設備本体や固定具に破断が見られ、落下(脱落)する可能性がある	25
d	付帯設備の取付金具の破損や、付帯設備全体に大きな傾き・破断が見られ、落下(脱落)するおそれ大きい	50
z	調査対象の視認が困難	0

(8) 門・塀の損傷等

a	異常は認められない(ひび割れ・傾きが無い、または門・塀が存在しない)	0
b	門・塀にひび割れや僅かな傾きが見られる	15
c	門・塀の広範囲で大きなひび割れ・ブロックのズレ・傾きなどが見られ、倒壊の可能性がある	25
d	門・塀の全体で大きな傾き・破断などが見られ、倒壊するおそれ大きい	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-I-3 【保安上危険-擁壁】

(9) 擁壁のひび割れ等

a	異常は認められない(クラック・前後傾がない、または擁壁が存在しない)	0
b	小さなクラックが見られる／擁壁面にわずかな前傾・後傾が見られる	25
c	クラックの幅が大きく、すきまやズレが見られる／擁壁面に明らかな前傾・後傾が見られる	50
d	大きなズレや、積石の落下が見られる／擁壁面に明らかな前傾・後傾による折損が見られる	100
z	調査対象の視認が困難	0

C-II-1 【衛生上有害-建築物・設備等の破損】

(10) 汚水・排水の流出による臭気の発生

a	異常は認められない(汚水・排水の漏水がない)	0
b	汚水処理設備(浄化槽等)の放置・破損による漏水、または排水の漏水等が見られる	15
c	汚水処理設備(浄化槽等)の放置・破損等、またはインバート樹に溜まった汚物のため、風向きによっては臭気を感じられる	25
d	汚水処理設備(浄化槽等)の放置・破損等の著しい状態、またはインバート樹に溜まった大量の汚物のため、敷地外でも強い臭気が常時感じられる	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-II-2 【衛生上有害-ごみの放置・不法投棄】

(11) 臭気の発生

a	異常は認められない(ゴミが放置されていない)	0
b	建物内や敷地内にゴミの放置が見られる	15
c	建物内や敷地内の大量のゴミの集積により、風向きによっては臭気を感じられる	25
d	建物内や敷地内の大量のゴミの集積により、敷地外でも強い臭気が常時感じられる	50
z	調査対象の視認が困難	0

(12) 害獣・害虫の発生

a	異常は認められない(害獣・害虫が存在しない)	0
b	建物内や敷地内において、ゴミの集積等により発生したと思われる害獣・害虫の痕跡が見られる	15
c	建物内や敷地内において、ゴミの集積等により発生したと思われる大量の害獣・害虫の発生状態が見られる	25
d	建物内や敷地内において、ゴミの集積等により大量の害獣・害虫が発生し、常時敷地外への影響が見られる	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-Ⅲ-1 【景観不調和-景観不適合】

(13) 建物等の状態

a	異常は認められない(経年劣化は見られるが、修繕せずに利用可能な状態を保っている)	0
b	周辺景観と調和がとれていない(建物の態を成しているが、屋根材や外壁仕上げ材が剥がれている状態等)	15
c	周辺景観と大きく調和がとれていない(一定程度の建物の態を成しているが、小屋根組や複数個所の外壁等に大きな損傷があり、非常に好ましくない状態等)	25
d	周辺景観と著しく調和がとれていない(建物が明らかな倒壊状態)	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-Ⅲ-2 【景観不調和-その他、周辺景観と著しく不調和】

(14) 屋根・外壁・窓ガラスの状態

a	異常は認められない(屋根・外壁・窓ガラスの傷みや汚れが放置されていない)	0
b	屋根や外壁の一部に、汚物や落書き等の外見上の大きな傷みや汚れが放置されているのが見られる／一部の窓ガラスが割れたまま放置されているのが見られる	10
c	屋根や外壁の半分程度に、汚物・落書き等の外見上の大きな傷みや汚れが放置されているのが見られる／窓ガラスが多数割れたまま放置されているのが見られる	15
d	屋根や外壁の全体に、汚物・落書き等の外見上の大きな傷みや汚れが放置されているのが見られる／ほぼ全ての窓ガラスが割れたまま放置されているのが見られる	25
z	調査対象の視認が困難	0

(15) つる草・立木等の繁茂

a	異常は認められない(つる草や立木等が建築物に達していない)	0
b	つる草や立木等が建築物表面にまで繁茂しているのが見られる	10
c	つる草や立木等が建築物表面の約半分を覆うほど繁茂しているのが見られる	15
d	つる草や立木等が建築物全体を覆うほど繁茂しており、外壁材が全く視認できない	25
z	調査対象の視認が困難	0

(16) ゴミ等の散乱・山積

a	異常は認められない(ゴミの散乱・山積みは存在しない)	0
b	建築物や敷地内にゴミ等が散乱しているのが見られる	15
c	建築物や敷地内にゴミ等が集積しているのが見られる	25
d	建築物や敷地の全体にゴミ等が積み上がっているのが見られ、敷地外へ流出する可能性が高い	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-Ⅳ-1 【放置不適切-立木等】

(17) 倒壊・散乱

a	異常は認められない(立木や雑草等の越境が見られない)	0
b	立木や雑草等が隣接地に越境しているのが見られる	25
c	立木や雑草等の大部分に隣接地への大きな越境が見られ、通行等の妨げとなっている	50
d	立木等が倒壊が見られ、または倒壊の可能性が極めて高く、隣接住宅等に既に直接的な影響を与えている、又は確実に予見される／大量の土砂等の隣接住宅等への流出が見られる、または流出の可能性が極めて高く、既に直接的な影響を与えている、または確実に予見される	100
z	調査対象の視認が困難	0

C-Ⅳ-2 【放置不適切-住み着いた動物等】

(18) 鳴き声等の音・糞尿等の臭気の発生

a	異常は認められない(小動物の形跡がない)	0
b	建築物や敷地内において、小動物の体毛・羽毛・足跡等が見られる	15
c	住み着いた小動物の出入りが目視できる／建築物内に小動物の住み着きが見られ、隣接地でも鳴き声、糞尿の臭気を感じられる	25
d	住み着いた小動物の敷地外への影響が常時目視できる／建築物内に小動物の住み着きが常時見られ、隣接地でも大きな鳴き声、糞尿の強い臭気を感じられる	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-IV-3 【放置不適切-不適切な管理等】

(19) 空家への侵入

a	異常は認められない(門が施錠・窓が閉じている)	0
b	門の未施錠のほか、2階以上の窓が未施錠または一部が開いている状態	15
c	1階にある玄関や窓が未施錠または一部が開いており、意図すれば侵入が可能な状態	25
d	玄関や大きな窓部分など、開口部が常時大きく開いており、容易に侵入可能な状態	50
z	調査対象の視認が困難	0

C-V 【悪影響範囲係数-周辺への影響・切迫性の程度】

		係数
a	建物等の位置が周辺住宅や道路から離れており、距離的な余裕が十分にある／建物周辺を利用する人や通行量が極めて少なく、影響を受ける人や車は少ない ※山間部等に位置しているなど、敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い	0.5
b	周辺への影響や切迫性が懸念される ※敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	1.0
c	建物等の位置が周辺住宅や道路に近接しており、距離的な余裕が全くない／建物周辺を利用する人や通行量が非常に多く、影響を受ける人や車が多い ※今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	1.5

- ▶ 30点以上140点未満 → 法定外管理不足空家等
- ▶ 140点以上200点未満 → 管理不全空家等
- ▶ 200点以上 → 特定空家等

いすみ市空家等対策計画



いすみ市

いすみ市空家等対策計画

策定年月 令和8年6月

発行 いすみ市

編集 いすみ市役所まちづくり課

住所 〒298-8501

千葉県いすみ市大原 7400-1 いすみ市役所

TEL : 0470-62-1111 FAX : 0470-63-1252