

第2次牧之原市空き家等対策計画



令和5年(2023年)4月

【計画期間：令和5年度(2023年度)～令和14年度(2032年度)】

目 次

※本計画において、空家等対策の推進に関する特別措置法その他ガイドライン等において用いられる「空家等」の表現は、「特定空家等」または法令や団体の名称の場合を除き、「空き家等」に統一されています。

第1章 計画の策定

1 計画策定の背景	・・・	1
2 対象とする空き家等の種類と用語の定義	・・・	2
3 対象とする地区と優先的に対応する空き家等	・・・	3
4 計画期間	・・・	3
5 計画の位置付け	・・・	3

第2章 本市の人口と空き家等の状況

1 総人口と世帯数	・・・	4
2 空き家戸数と空き家率	・・・	5
3 空き家等実態調査	・・・	7

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

1 空き家等対策における本市の課題	・・・	20
2 空き家等対策に関する基本的な方針	・・・	21
方針1「空き家等の適正管理と発生抑制の推進」の具体的取組み	・・・	22
方針2「空き家等の利活用の推進」の具体的取組み	・・・	24
方針3「特定空家等の対策の推進」の具体的取組み	・・・	26

第4章 空き家等対策の実施体制

1 空き家等対策の実施体制	・・・	31
2 空き家等に関する住民等からの相談対応	・・・	32
3 空き家等対策計画の改定	・・・	32

第1章 計画の策定

1 計画策定の背景

近年、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されていない空き家等が年々増加しています。適切な管理がされていない空き家等の存在によって、周囲の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が目立ち始めており、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。このような背景から、平成26年(2014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(2015年)5月26日から完全施行されました。

法においては、空き家等の管理について、第一義的には空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責任による的確な対応を前提としつつ、市町村による地域の実情に応じた対策の実施が求められています。

本市では、今後の空き家等の増加を見据え、平成28年(2016年)3月26日に「牧之原市空家等対策協議会条例」を制定して空家等対策協議会を組織し、空き家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施に向け協議を重ね、平成30年(2018年)4月に「牧之原市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定しました。

これまでに、第1次計画に基づき、空き家等に関する様々な取り組みを実施してきましたが、今後も増加が見込まれる空き家等に対しては、「発生の予防」や「活用の促進」がより重要な課題となります。また、空き家等の活用を移住定住に繋げる取り組みでは、移住促進に有効となる「戸建ての賃貸物件」の市場流通が課題となっています。

このため、計画期間である5年が経過し、第1次計画で把握した課題に対応する具体的な取り組みを位置づけるなど内容の見直しを図り、本市の空き家等対策の基本方針を広く周知するとともに、効果的な空き家等対策を推進することを目的として「第2次牧之原市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

○ 空家等対策計画に定める事項（法第6条第2項）

- 一 空き家等対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空き家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用の促進に関する事項
- 六 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
- 七 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

2 対象とする空家等の種類と用語の定義

法第2条第1項に規定される空き家等を含む「空き家等」

本計画の対象は、法第2条第1項に規定される「空き家等」及び同条2項に規定される「特定空き家等」を基本としつつ、空き家等の発生予防と活用促進の観点から、建物とその敷地の未使用状態が1年を経過していないものなどを含めた「空き家等」とします。

対象となる空家等



(1) 「法第2条第1項に規定される空き家等」

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態（その状態が概ね1年以上継続しているもの）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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(2) 「法第2条第2項に規定される特定空き家等」

上記（1）の空き家等のうち、以下の①から④の一つ以上の状態にあると認められるものをいいます。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又はそのような状態になることが予見される状態
- 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

(3) 「空き家等」

「空き家等」は、上記（1）「空き家等」、（2）「特定空き家等」を含み、建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地で使用されなくなってから1年経過していないもの及び国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを含むものとなります。なお、「空き家」は、各種制度や団体の名称、統計資料において使用される表現です。

3 対象とする地区と優先的に対応する空き家等

対象地区：市内全域

市内の各所に空き家等が点在する状況であることから、対象とする地区は、「牧之原市全域」とします。

ただし、効果的に対策を推進していくために、特定空き家等に関する対策については、国道 150 号などの主要幹線道路、緊急輸送路、避難路沿い及び市街地の中でも特に住宅及び店舗が密集した地域にある空き家等のうち、倒壊等により周辺に与える影響などを総合的に判断して、保安上の危険性が高い空き家等の対策を優先的に実施していくこととします。

4 計画期間

計画期間：令和 5 年度(2023 年度)から令和 14 年度(2032 年度)まで

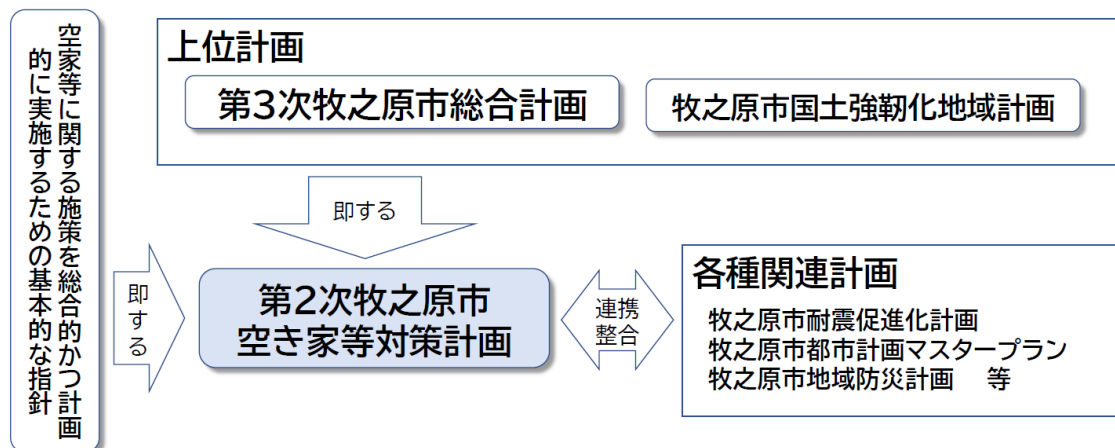
計画期間は、令和 5 年度(2023 年度)から令和 14 年度(2032 年度)までの 10 年間とします。

5 計画の位置付け

国の指針、市上位計画に即するとともに、関連計画と整合

本計画は、法第 6 条第 1 項の規定に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、国が定めた「空き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」に即して策定するものです。また、牧之原市総合計画及び牧之原市国土強靱化地域計画の下に本計画を位置づけ、各種関連計画と連携、整合を図ります。

○ 本計画の位置付けのイメージ



6 空き家等の調査方法（空き家等の調査に関する事項）

（１）経常的な調査

① 現地調査

市内で問題となっている空き家等については、市民、自治会組織などからの情報提供を基に、法第 9 条に基づき、市が現地調査を行います。

現地調査は、外観目視にて、その空き家等の物的状況と、その空き家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度を把握します。

また、外観目視による調査だけでは不十分な場合は、所有者等に対し、事前に通知を行い、空き家等の内部に入るなどの立入調査を実施します。

② 所有者等の調査

現地調査で確認した空き家等については、法第 10 条に基づき、登記情報、住民票及び戸籍の情報、必要に応じて市の保有する固定資産課税台帳の情報を利用し、所有者等の調査を実施します。

（２）空き家等実態調査（計画改定時）

「空き家等の所有者に対する適正管理の助言・指導」「空き家等に関する相談会の案内等の各種啓発活動の効果的な実施」「移住定住を推進するため、利活用可能な空き家等の空き家・空き地バンクへの登録や市場への流通促進」など、総合的な空き家等対策を実施するためには、空き家等の実態把握が重要です。

本計画の改定に際し、計画最終年度の前年度に、「市内全域」に存在する空き家等を網羅的に把握することを目的として「空き家等実態調査」を実施します。

この調査では、水道の開栓情報や、国勢調査等における居住の確認できない物件の情報などを基に調査対象を抽出し、現地調査、所有者等の調査を行った上で、所有者等に対し、法第 2 条第 1 項に規定される「空き家等」であることの確認を含め、今後の意向などを調査します。

（３）データベースの整備

上記経常的な調査及び空き家等実態調査により把握した空き家等に関する情報を基にデータベースを整備し、対策の進捗管理をしていくこととします。

個人情報保護の観点から、データベースの利用は、庁内内部の関係各課のみとし、原則、利害関係者を含む第三者への空き家等に関する情報提供は行うことはできません。ただし、「所有者等の承諾が得られている場合」については、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（平成 30 年 6 月国土交通省住宅局）」に即して、空き家等の適正管理や利活用を推進するため、連携する民間事業者など外部に情報提供を行います。

第2章 本市の人口と空き家等の状況

1 牧之原市の人口

平成7(1995)年をピークに人口減少、令和27(2045)年にはピーク時から半減

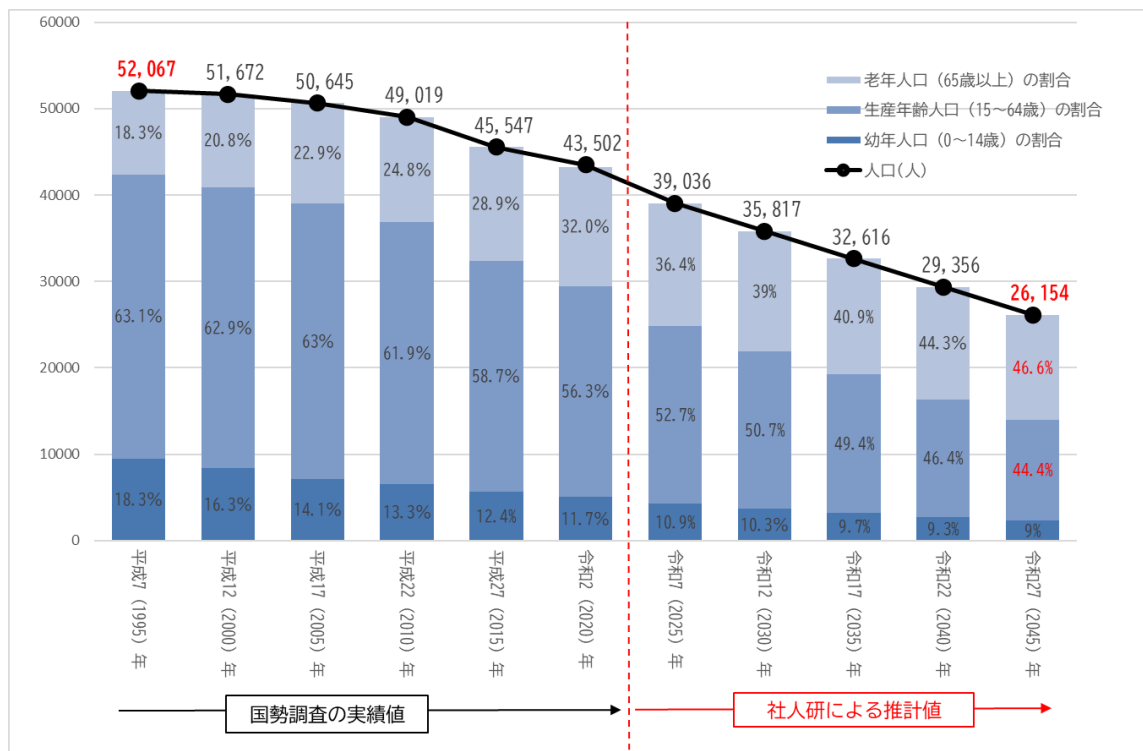
当市の人口は、平成7年(1995年)にピークを迎え、その後は減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、令和27年(2045年)には、概ねピーク時から半減すると予測されています。

また、年齢別人口の割合では、令和27年(2045年)には、生産年齢人口と老年人口が逆転することが予測されています。

このような予測から、当市では、人口減少を緩やかにするため、総合計画に基づき、子育て環境の充実、防災対策、賑わい拠点創出、移住定住支援など、様々な政策を実施しています。

○牧之原市の人口推移

(単位：人)



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30(2018)年推計）」

2 空き家戸数と空き家率

- ・ 住宅総数、空き家戸数いずれも増加傾向
- ・ 空き家のうち、「その他の住宅」は10年で2倍に増加

総務省の住宅・土地統計調査によると、下表のとおり、本市の住宅総数と空き家戸数はいずれも調査ごとに増加しています。

平成30年(2018年)調査における本市の空き家率は17.4%となっており、全国平均13.6%、静岡県平均16.3%のいずれをも上回っています。

特に、法第2条第1項に規定される「空き家等」が含まれる「その他住宅」は、平成20年(2008年)調査において660戸であったのに対し、平成30年(2018年)調査では1,340戸と10年間で約2倍に増加しており、人口の減少と関連し、今後も空き家等が増加していくことが懸念されます。

○住宅・土地統計調査による空き家戸数

牧之原市		平成15年(2003年)		平成20年(2008年)		平成25年(2013年)		平成30年(2018年)	
		(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
住宅総数		16,020	100%	17,790	100%	17,900	100%	18,770	100%
空き家	二次的住宅	310	1.9%	310	1.7%	170	0.9%	90	0.5%
	賃貸用の住宅	540	3.4%	1,190	6.7%	1,800	10.1%	1,730	9.2%
	売却用の住宅	20	0.1%	30	0.2%	30	0.2%	100	0.5%
	その他の住宅	560	3.5%	660	3.7%	1,110	6.2%	1,340	7.1%
	総数	1,430	8.9%	2,180	12.3%	3,100	17.3%	3,260	17.4%

※1 住宅・土地統計調査における「住宅」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建築又は改造されたもの

※2 「二次的住宅」とは、別荘や普段住んでいる住宅とは別に仕事で遅くなったときに寝泊まりするなどの住宅で、普段は人が住んでいない住宅

※3 「賃貸用の住宅」とは、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

※4 「売却用の住宅」とは、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

※5 「その他の住宅」とは、上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

3 空き家等実態調査

調査により、461 件を法第 2 条第 1 項に規定される「空き家等」として把握

(1) 調査の対象

市内全域に所在する空き家等

(2) 調査期間

- ① 事前調査：令和 3 年(2021 年)6 月～7 月
- ② 現地調査：令和 3 年(2021 年)8 月～11 月
- ③ 意向調査：令和 3 年(2021 年)10 月～令和 4 年(2022 年)1 月

(3) 調査の方法

① 事前調査

「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」（平成 18 年 6 月 6 日総務省統計局長決定）に基づく所定の手続きの上、国勢調査調査区要図にて「×」又は「空き家」と記載された建物から、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成 12 年法律第 104 号）に基づく解体届出情報と突合しつつ、空き家等（敷地を含み利用されていないもの）の可能性のある対象を抽出して住宅地図に落とし込む作業を行いました。

② 現地調査

事前調査で作成した地図を基に、調査票を用いて外観目視により現地調査を実施しました。居住等の利用が確認されたもの、除却が確認されたものを候補から除外すると共に、候補以外で空き家等と思われる物件を発見した場合には新たに候補に追加しました。

③ 意向調査

現地調査により把握した空き家等候補の所有者調査を行い、アンケートを送付、現在の利用状況や今後の利活用等の意向調査を実施しました。

(4) 「空き家等」の把握

実態調査の結果、市内において 461 件※の法第 2 条第 1 項に規定される「空き家等」を把握し、外観の状態や所有状況などから次のように分類しました。

○実態調査にて把握した法第 2 条第 1 項に規定される空き家等の分類

分類	外観の状態等	件数
A 老朽空き家等	現地調査で建物に著しい損傷が確認されたもの（特定空き家等を含む）	32 件
B その他問題のある空き家等	現地調査で草木等の著しい繁茂が確認されたもの、所有者不存在のもの	205 件
C 問題なし空き家等	現地調査で建物の損傷がない、又は軽微なもので、意向調査により空き家等であることを把握したもの	224 件

※注 令和 4 年(2022 年)3 月 31 日時点の数値

(5) 現地調査の結果

1,641件の対象を外観目視により調査。入居や利用が確認されたものや、除却が確認された664件を候補から除外し、997件の空き家等候補を把握しました。これらは市内全域に分布していますが、沿岸部の「相良地区」「地頭方地区」「川崎地区」「細江地区」に多く確認されました。

① 空き家等候補の判定

○空き家等候補から除外したもの

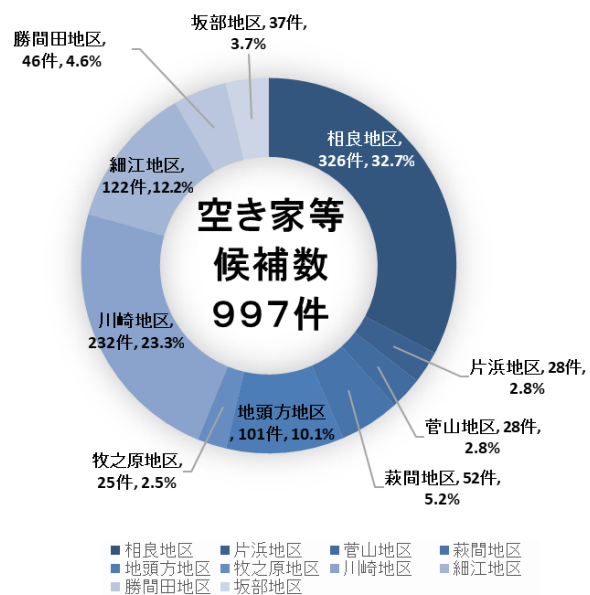
空き家除外項目	件数
① 人の入居・出入りが確認できる	326件
② 生活音が聞こえる	28件
③ 照明点灯、家電使用が確認できる	28件
④ 洗濯物が干されている	52件
建物なし	101件
合 計	664件

○空き家等候補として判定

空き家判定項目	件数
1. 水道メーターの停止（または撤去）	9件
2. ガスメーターの停止（または撤去）	301件
3. 電気メーターの停止（または撤去）	62件
4. 売り物件、管理物件の看板設置	49件
5. 郵便受け停止（または放置）	20件
6. 敷地内のゴミ等の放置物	6件
7. 敷地内の雑草等の繁茂	85件
8. 雨戸が全部閉じている	112件
9. 生活感がない	139件
10. その他	30件
既存把握（前回調査や苦情等により把握）	184件
合 計	997件

② 地区別空き家等候補数

地区	件数	割合
相良地区	326件	32.7%
片浜地区	28件	2.8%
菅山地区	28件	2.8%
萩間地区	52件	5.2%
地頭方地区	101件	10.1%
牧之原地区	25件	2.5%
川崎地区	232件	23.3%
細江地区	122件	12.2%
勝間田地区	46件	4.6%
坂部地区	37件	3.7%
合 計	997件	100%

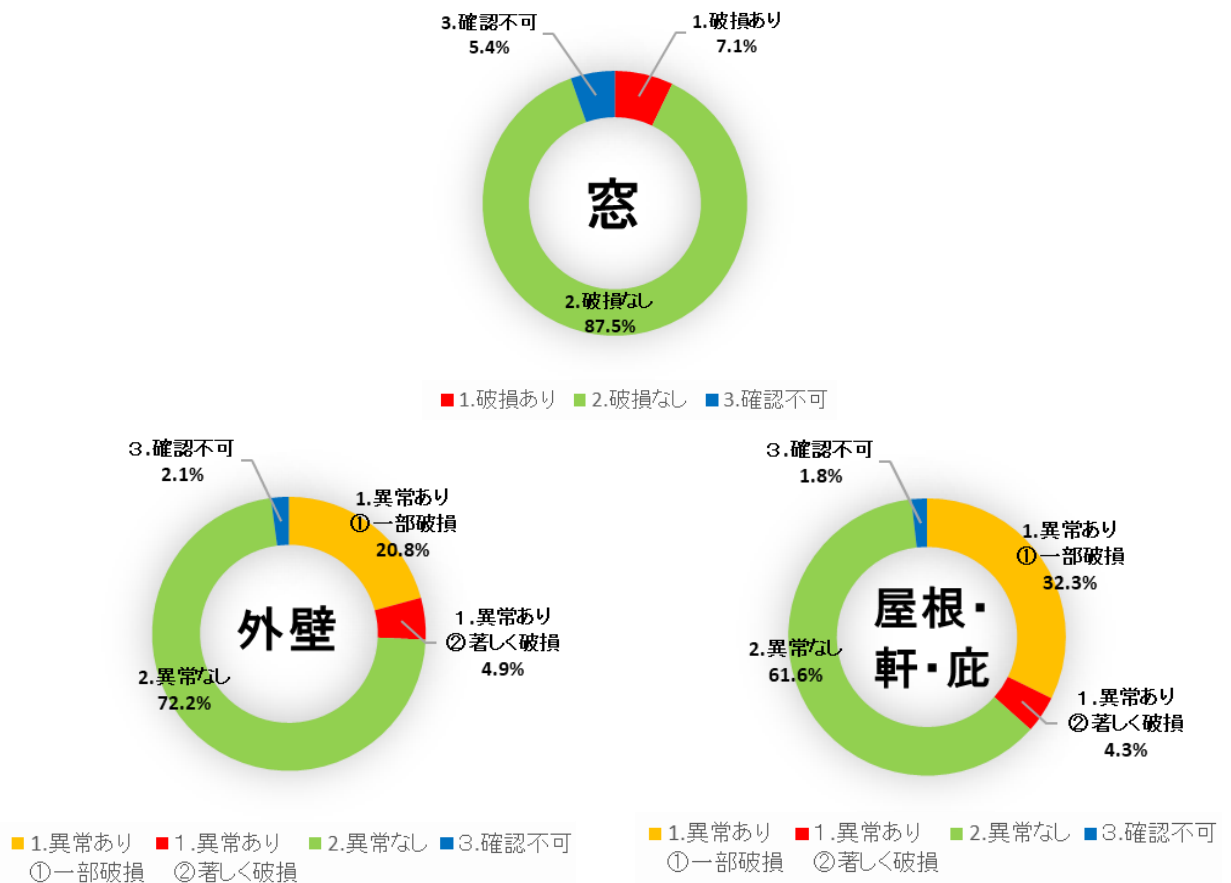


③ 建物等の状況

空き家等候補の管理や損傷の状況を、建物の外観と敷地の状態の各項目で評価を行いました。

○ 建物の外観

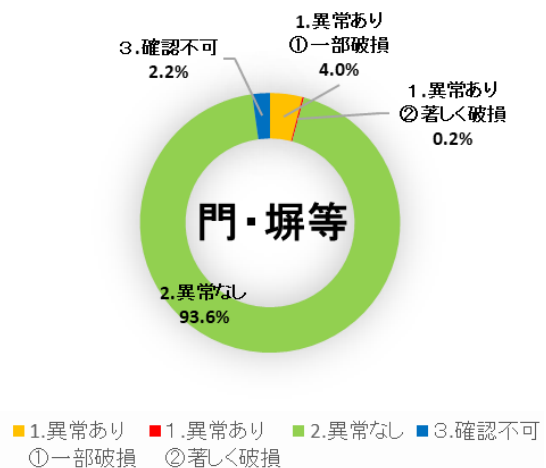
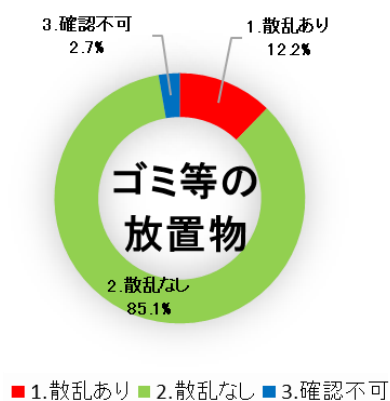
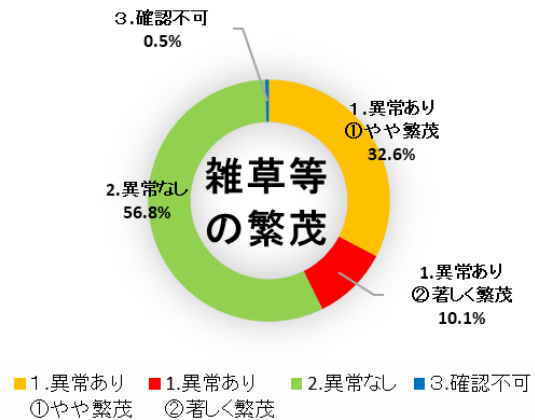
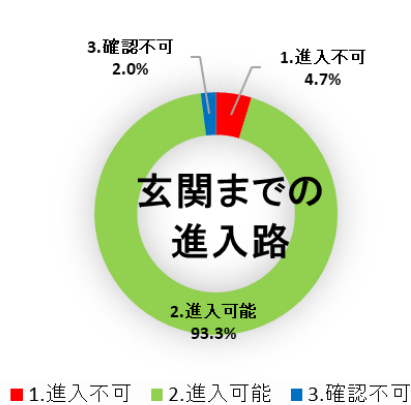
項目	評価	件数	割合
窓	1. 破損あり	71 件	7.1%
	2. 破損なし	872 件	87.5%
	3. 確認不可	54 件	5.4%
外壁	1. 異常あり①一部破損	207 件	20.8%
	1. 異常あり②著しく破損	49 件	4.9%
	2. 異常なし	720 件	72.2%
	3. 確認不可	21 件	2.1%
屋根・軒・庇	1. 異常あり①一部破損	322 件	32.3%
	1. 異常あり②著しく破損	43 件	4.3%
	2. 異常なし	614 件	61.6%
	3. 確認不可	18 件	1.8%



- 建物の外観調査では、「窓」「外壁」「屋根・軒・庇（ひさし）」の部位ごとに評価を行った。全体の約3割（25.7%）の物件に「外壁」の異常が確認され、約4割（36.6%）の物件に「屋根・軒・庇」の異常が確認されたことから、今後、多くの物件が利活用にあたり、修繕等が課題となることが示唆される。

○ 敷地の状態

項目	評価	件数	割合
玄関までの進入路	1. 進入不可	47 件	4.7%
	2. 進入可能	930 件	93.3%
	3. 確認不可	20 件	2.0%
雑草等の繁茂	1. 異常あり①やや繁茂	325 件	32.6%
	1. 異常あり②著しく繁茂	101 件	10.1%
	2. 異常なし	566 件	56.8%
	3. 確認不可	5 件	0.5%
ゴミ等の放置物	1. 散乱あり	122 件	12.2%
	2. 散乱なし	848 件	85.1%
	3. 確認不可	27 件	2.7%
門・塀等	1. 異常あり①一部破損	40 件	4.0%
	1. 異常あり②著しく破損	2 件	0.2%
	2. 異常なし	933 件	93.6%
	3. 確認不可	22 件	2.2%



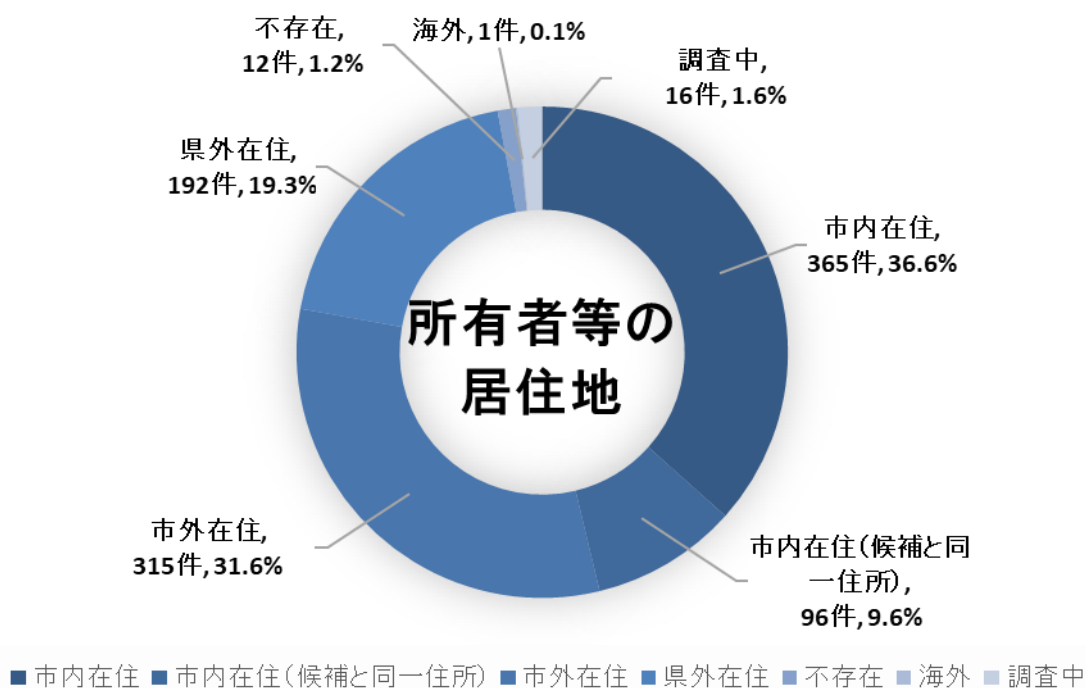
- 敷地の状態調査では、「玄関までの進入路」「雑草等の繁茂」「ゴミ等の放置物」「門・塀等」ごとに評価を行った。全体の約4割（42.6%）の物件で「雑草等の繁茂」の異常が確認されており、周辺の生活環境の保全を図るためにも、所有者等に対する適正管理の啓発の重要性が示唆される。

(6) 意向調査（アンケート）の結果

① 所有者等の居住地

所有者等の居住地法第10条第1項の規定に基づき、固定資産課税台帳情報を用いて空き家等候補の所有者等の調査を行った。

通知先区分	件数	割合
市内在住	365 件	36.6%
市内在住（候補と同一住所）	96 件	9.6%
市外在住	315 件	31.6%
県外在住	192 件	19.3%
不存在	12 件	1.2%
海外	1 件	0.1%
調査中（アンケート送付も尋ね当たらず）	16 件	1.6%
合計	997 件	100%



- 空き家等候補の所有者を調査した結果、全体の5割（50.9%）の所有者等が市外在住であることが確認された。
- 所有調査により、相続放棄等で「所有者不存在」となっている空き家等が12件あることが確認された。これらは、管理する主体がおらず、今後も利活用が進んでいく可能性は低いため、市で何かしらの対策を講じる必要性が高い。

② アンケートの回答結果

調査対象：現地調査で把握した空き家等候補 997 件の所有者等

調査方法：空き家等候補の所在地を記したアンケートを配布、郵送または Web で
回答依頼

回収率：52%（521 件） 郵送回答 441 件・Web 回答 80 件

以下、設問ごとの結果を示す（※問 1 は、物件所有者等の確認欄のため省略）

【問 2】対象物件の所有状況について、該当する番号 1 つに○印をしてください。

※回答対象者数：521 人（全員）、回答者数：521 人

選 択 肢	回答数	割合
1. 自分が所有している（自分だけが相続人になる）	323 件	62.0%
2. 自分の他に共有者がいる（ほかにも相続人がいる）	103 件	19.8%
3. 自分は所有していないが、親族が所有している	41 件	7.9%
4. 自分や親族が所有していないが、この物件を管理している	7 件	1.3%
5. 法人が所有している	14 件	2.7%
6. 解体予定（又は既に解体済み）で建替えて利用する	5 件	1.0%
7. 所有しておらず、利用も管理もしていない（売却済みなど）	19 件	3.6%
8. その他	9 件	1.7%

【問 2】建物の所有状況



- 対象物件の所有状況について確認したところ、全体の約 6 割（62.0%）が「1. 自分が所有している（自分だけが相続人になる）」の回答であった。
- 全体の約 3 割（27.7%）が「2. 自分の他に共有者がいる（ほかにも相続人がいる）」「3. 自分は所有していないが、親族が所有している」の回答となっており、所有者等が複数人、あるいは相続未了の物件が多く存在する可能性があり、所有者特定作業の重要性が示唆される。

【問3】現在の対象物件の利用状況について、該当する番号1つに○印をしてください。

※対象者数：497人（【問2】を6、7と回答した人以外）、回答者数：495人

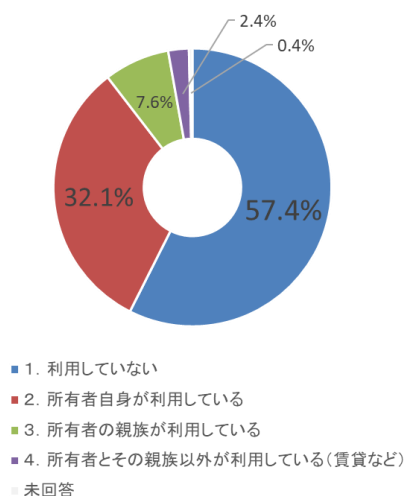
選 択 肢	回答数	割合
1. 利用していない	286 件	57.5%
2. 所有者自身が利用している	160 件	32.1%
3. 所有者の親族が利用している	38 件	7.6%
4. 所有者とその親族以外が利用している（賃貸など）	12 件	2.4%
未回答	2 件	0.4%

《利用していない期間》

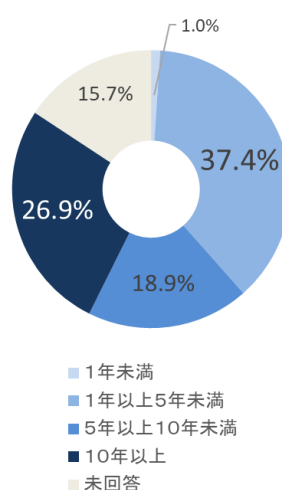
※対象者数：286人（【問3】を1と回答した人のみ）、回答者数：244人

利用していない期間	回答数	割合
利用していない期間が1年未満	3 件	1.0%
利用していない期間が1年以上5年未満	107 件	37.4%
利用していない期間が5年以上10年未満	54 件	18.9%
利用していない期間が10年以上	77 件	26.9%
未回答	45 件	15.7%

【問3-1】現在の利用状況



【問3-2】利用していない期間



- 対象物件について、現在の利用状況を確認したところ、全体の約6割（57.5%）が「1. 利用していない」の回答であった。市は、今後これらの物件を「空家等」として把握していくこととなる。
- 利用していない期間について確認すると、全体の約3割（26.9%）が10年以上利用していないと回答しており、これらの物件から、長期的な未利用による管理不全により、周辺へ悪影響を及ぼす「特定空家等」が発生することが懸念される。一方で、全体の約4割（42.1%）が何かしらの利用をしているとの回答であったが、低利用の状態にあると推測されるため、近い将来、空き家等と化していくことが懸念される。

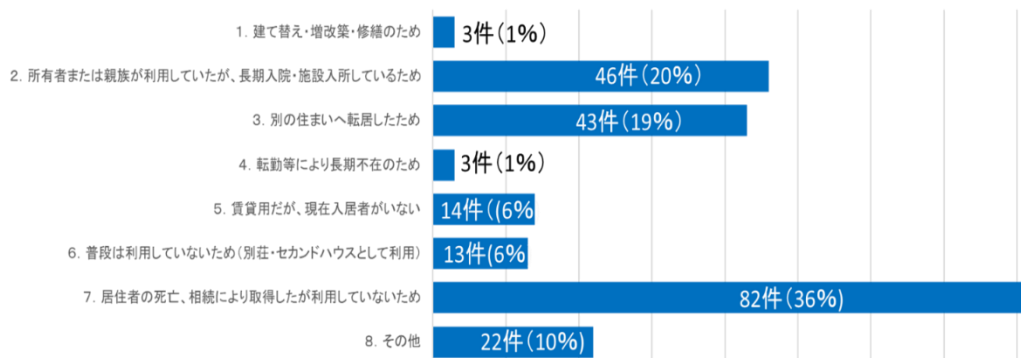
【問4】利用していない理由について、該当する番号すべてに○印をしてください。

※対象者数：281人（【問3】を1と回答した人のみ）

回答者数：226人、回答件数：236件（複数回答のため回答数は選択の合計）

選 択 肢	回答数
1. 建て替え・増改築・修繕のため	3 件
2. 所有者または親族が利用していたが、長期入院・施設入所しているため	46 件
3. 別の住まいへ転居したため	43 件
4. 転勤等により長期不在のため	3 件
5. 賃貸用だが、現在入居者がいない	14 件
6. 普段は利用していないため（別荘・セカンドハウスとして利用）	13 件
7. 居住者の死亡、相続により取得したが利用していないため	82 件
8. その他	22 件

【問4】利用していない理由 ※()内は、回答者に対する割合



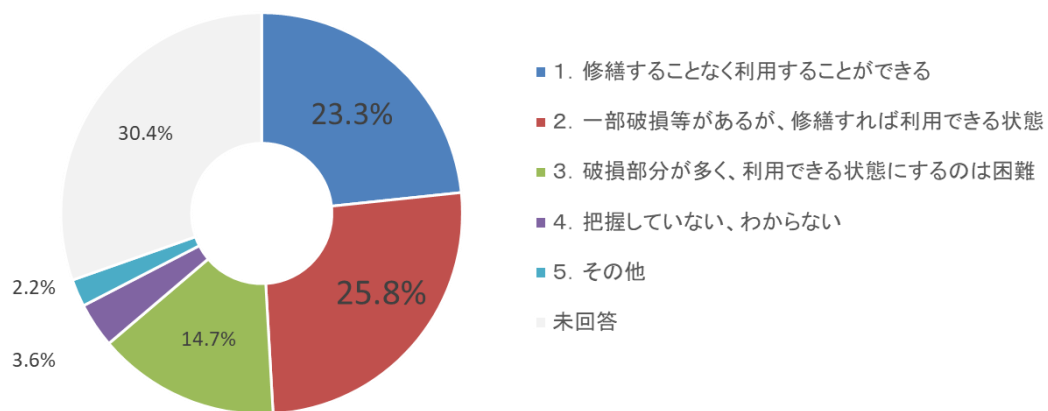
- 【問3】で「1. 利用していない」と回答した方を対象に、対象物件を利用していない理由について確認したところ、回答された方の全体約4割（36%）が、「7. 居住者の死亡、相続により取得したが利用していないため」と回答しており、また、回答された方の全体2割（20%）が「2. 所有者または親族が利用していたが、長期入院・施設入所しているため」と回答している。このことから、空き家等発生抑制するためには、相続の発生時、若しくはそれ以前からの適正管理や利活用の促進が重要であることが示唆される。
- 「8. その他」では、「相続協議中」や「新型コロナウイルス感染拡大による訪問差し控え」などの回答があった。

【問5】対象物件の状態について、該当する番号1つに○印をしてください。

※対象者数：497人（【問2】を6、7と回答した人以外）、回答者数：346人

選 択 肢	回答数	割合
1. 修繕することなく利用することができる	116 件	23.3%
2. 一部破損等があるが、修繕すれば利用できる状態	128 件	25.8%
3. 破損部分が多く、利用できる状態にするのは困難	73 件	14.7%
4. 把握していない、わからない	18 件	3.6%
5. その他	11 件	2.2%
未回答	151 件	30.4%

【問5】対象物件の状態



- 対象物件の状態について確認したところ、全体の約4割（40.5%）が、「2. 一部破損等があるが、修繕すれば利用できる状態」「3. 破損部分が多く、利用できる状態にするのは困難」と回答しており、外観調査ではわからない対象物件内部においても、何かしらの損傷があることが示唆され、今後の対象物件の利活用にあたり、修繕等が課題であることが示唆される。
- 本設問の未回答者は全体の3割（30.4%）となっており、多くの所有者等が建物の状態を把握していない可能性がある。

【問6】家の中や庭の手入れなどの対象物件の管理方法と管理頻度について、該当する番号1つに○印をしてください。

※対象者数：497人（【問2】を6、7と回答した人以外）、回答者数：495人

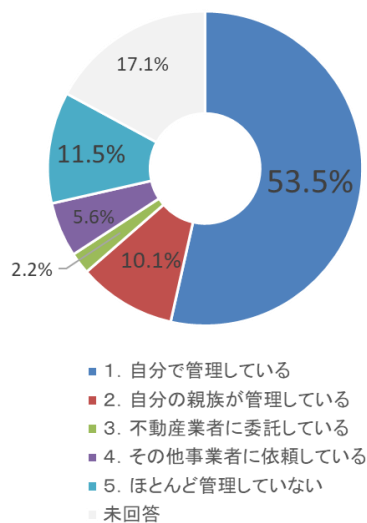
選 択 肢	回答数	割合
1. 自分で管理している	266 件	53.5%
2. 自分の親族が管理している	50 件	10.1%
3. 不動産業者に委託している	11 件	2.2%
4. その他事業者に依頼している	28 件	5.6%
5. ほとんど管理していない	57 件	11.5%
未回答	85 件	17.1%

《管理する頻度》

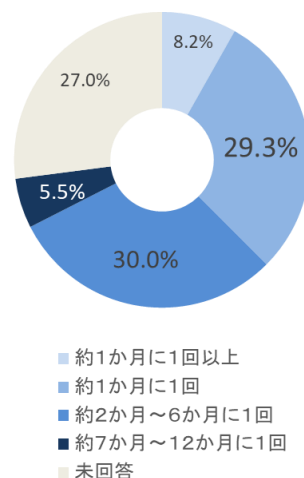
※対象者数：440人（【問6】を5と回答した人以外）、回答者数：321人

選 択 肢	回答数	割合
約1か月に1回以上	36 件	8.2%
約1か月に1回	129 件	29.3%
約2か月～6か月に1回	132 件	30.0%
約7か月～12か月に1回	24 件	5.5%
未回答	119 件	27.0%

【問6－1】管理の方法



【問6－2】管理する頻度



- 対象物件の管理について確認すると、全体の約3割（28.6%）が「5. ほとんど管理していない」または未回答であり、管理頻度の質問についても約3割（27.0%）が未回答となっていることから、管理不全となっている空き家等が多く存在することが推測される。周辺の生活環境の保全を図るため、また管理不全の状態が長期化することによる利活用の可能性が減少することを防ぐためにも、所有者等に対する適正管理の啓発が重要と考えられる。

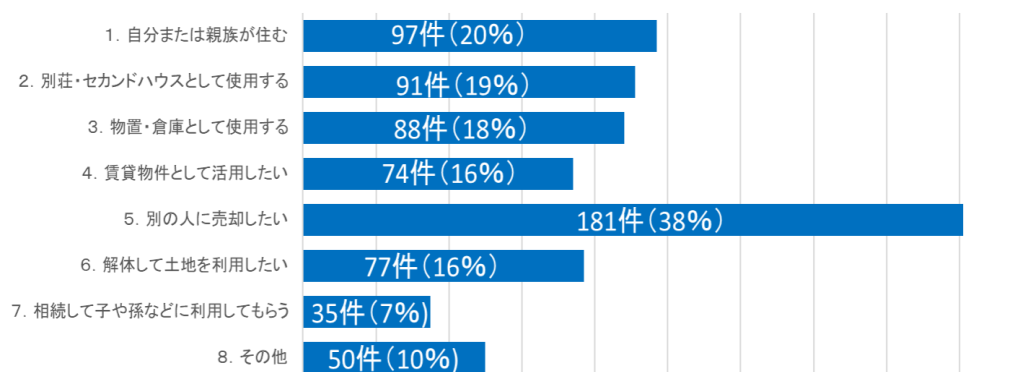
【問7】対象物件の今後の利活用について、該当する番号すべてに○印をしてください。

※対象者数：497人（【問2】を6、7と回答した人以外）

回答者数：477人、回答件数：693件（複数回答のため回答数は選択の合計）

選 択 肢	回答数
1. 自分または親族が住む	97 件
2. 別荘・セカンドハウスとして使用する	91 件
3. 物置・倉庫として使用する	88 件
4. 賃貸物件として活用したい	74 件
5. 別のの人に売却したい	181 件
6. 解体して土地を利用したい	77 件
7. 相続して子や孫などに利用してもらう	35 件
8. その他	50 件

【問7】今後の利活用の意向 ※()内は、回答者に対する割合



- 対象物件の今後の利活用について確認すると、回答された方の約5割（54%）が「4. 賃貸物件として活用したい」「5. 別のの人に売却したい」と回答しており、これらの空き家等または低利用の物件を活用した「移住定住の促進」「地域の活性化」に関する施策立案が当市の課題と考えられる。
- 回答された方の1割が「8. その他」の回答となっており、内訳として、「未定」「わからない」が多い。さらに、選択の傾向として、「自らの利用」と「売却・賃貸」の両方を選択する方が多いことから、所有者等の多くは、対象物件の今後の利用方針を決められていない状態であることが推測される。空き家等または低利用の状態が長期化すると経年劣化や管理不全により、利活用の可能性が減少することにもつながるため、早めの行動を促していくことが必要と考えられる。

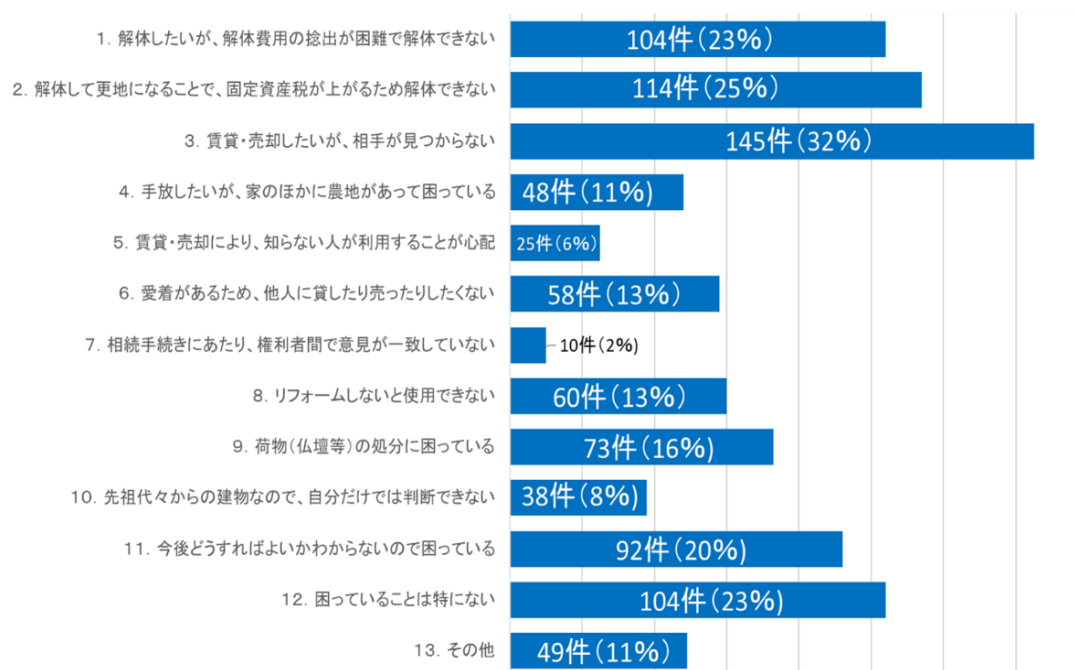
【問8】対象物件に関する困り事について、該当する番号すべてに○をしてください。

※対象者数：497人（【問2】を6、7と回答した人以外）

回答者数：449人、回答件数：920件（複数回答のため回答数は選択の合計）

選 択 肢	回答数
1. 解体したいが、解体費用の捻出が困難で解体できない	104 件
2. 解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない	114 件
3. 賃貸・売却したいが、相手が見つからない	145 件
4. 手放したいが、家のほかに農地があって困っている	48 件
5. 賃貸・売却により、知らない人が利用することが心配	25 件
6. 愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない	58 件
7. 相続手続きにあたり、権利者間で意見が一致していない	10 件
8. リフォームしないと使用できない	60 件
9. 荷物（仏壇等）の処分に困っている	73 件
10. 先祖代々からの建物なので、自分だけでは判断できない	38 件
11. 今後どうすればよいかわからないので困っている	92 件
12. 困っていることは特にない	104 件
13. その他	49 件

【問8】対象物件に関する困りごと ※()内は、回答者に対する割合



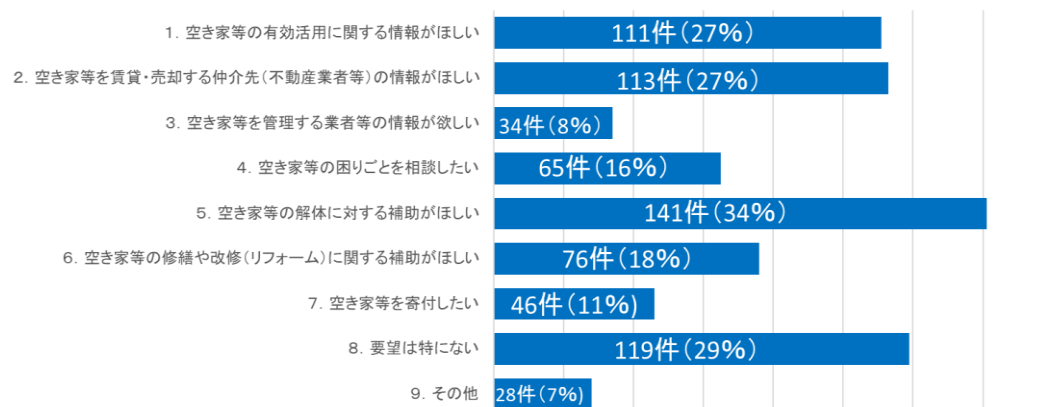
【問9】空き家等の活用や管理に関する市への要望について、該当する番号すべてに○印をしてください。

※対象者数：497人（【問2】を6、7と回答した人以外）

回答者数：416人、回答件数：733件（複数回答のため回答数は選択の合計）

選 択 肢	回答数
1. 空き家等の有効活用に関する情報がほしい	111 件
2. 空き家等を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい	113 件
3. 空き家等を管理する業者等の情報が欲しい	34 件
4. 空き家等の困りごとを相談したい	65 件
5. 空き家等の解体に対する補助がほしい	141 件
6. 空き家等の修繕や改修（リフォーム）に関する補助がほしい	76 件
7. 空き家等を寄付したい	46 件
8. 要望は特にない	119 件
9. その他	28 件

【問9】空き家等の活用や管理に関する市への要望 ※()内は、回答者に対する割合



● 【問8】で対象物件の困りごとを確認したところ、回答された方の全体約5割（48%）が「1. 解体したいが、解体費用の捻出が困難で解体できない」「2. 解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない」と回答しており、また【問9】の市への要望に関する設問においても、回答者全体の約3割（34%）が「5. 空き家等の解体に対する補助がほしい」と回答している。現在、特定空き家等を対象とした除却費補助が制度化されているが、土地の有効利用を促進するため、除却に関する支援制度の拡充を検討する必要がある。

● 【問8】において、回答された方の全体約1割（13%）が「8. リフォームしないと使用できない」と回答しており、また【問9】において、回答された方の全体約2割が「6. 空き家等の修繕や改修（リフォーム）に関する補助がほしい」と回答している。外観調査や【問5】建物の状態の回答結果を勘案し、移住定住や地域活性化を図る上で「空き家の状態で活用すること」が重要であるため、リフォームやリノベーションに関する支援制度の拡充を検討する必要がある。

● 【問8】において、回答された方の全体2割（20%）が「11. 今後どうすればよいかわからないので困っている」と回答している。また【問9】において、全体約2割（16%）が「4. 空き家等の困りごとを相談したい」と回答している。空き家等の問題は多岐にわたるため、市と空き家等対策に関する関係団体が連携し、相談体制を確保していくことが必要と考えられる。

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

1 空き家等対策における本市の課題

(1) 本市の人口と空き家等の状況から見えてくる課題

- 人口減少とこれに伴う空き家戸数の増加により、地域の活力が低下するとともに、管理不全な「空き家等」が及ぼす周辺への悪影響がより高い頻度で発生するおそれがある。
- 総人口に占める老年人口の割合が増加していき、高齢者の住居が空き家等となることで、今後、空き家等が加速的に増加するおそれがある。

(2) 空き家等実態調査の結果から見えてくる課題

- 空き家等を含む多くの低利用状態の物件が確認されており、これらに対する適正管理の啓発や利活用の促進が一層重点的な課題となる。
- 外観調査やアンケートからそのままでは利活用できない物件が確認されており、土地や空き家等の有効利用を促進するため、空き家等の除却や利活用に関する支援制度の拡充を検討していく必要がある。
- 相続放棄等で「所有者不存在」となっている空き家等が確認されており、これらの空き家等に関して市が主体的に対策を検討する必要がある。

(3) 本市における移住定住支援政策における課題

- 下表のとおり、移住希望者の約4割が「戸建ての賃貸住宅」を希望しているが、本市においては、ほとんど市場に流通していない状況である。
- アンケートにおいて、所有者等の約4割が「売却したい」という意向であり、移住促進のためには、ストック（空き家等の所有者等側）とニーズ（移住希望者側）の間に生じるミスマッチを解消する仕組みづくりが求められる。

○移住希望者と戸建て賃貸住宅希望者数の割合：令和4年度（2022年度）

A 移住希望者数	B 戸建ての賃貸住宅希望者数	割合（B/A）	移住相談者所在地
67人※	25人	37.3%	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、長野県、県内

※子育て定住奨励金等の活用により、住宅を購入して移住された方を除く。

2 空き家等対策に関する基本的な方針

適切な管理が行われていない空き家等がもたらす問題を解消するためには、所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

この基本的な考え方を踏まえるとともに、これまでの空き家等対策、移住定住施策、実態調査により把握した課題に取り組むため、以下の三つを本市の空き家等対策の基本方針とします。

方針1 「空き家等の適正管理と発生抑制の推進」

空き家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことを防ぐため、空き家等の適切な管理を促すとともに、法第2条第1項に規定される空き家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、周知啓発などに取り組みます。

方針2 「空き家等の利活用の推進」

空き家等及び除却後の跡地は、所有者等の財産であるとともに、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化につながる有効な資産です。空き家等の利活用や流通を促進し、本市への移住・定住促進や地域の活性化につなげる、という視点から、利活用に係る支援制度の充実や仕組みづくりに取り組みます。

方針3 「特定空き家等の対策の推進」

空き家等が、適切な管理がされていない状態に陥り、地域住民に深刻な影響を及ぼすおそれがあると認められる場合は、特定空き家等に認定し、更なる悪化を引き起こさないよう迅速に助言又は指導を行います。所有者等が適切に対応しない場合は、除却を支援する制度の利用を促すとともに、さらに勧告、命令などの措置を講じるなど、特定空き家等の解消に取り組みます。

方針1「空き家等の適正管理と発生抑制の推進」の具体的取組み

(所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項)

1 空き家等の適正管理と発生抑制に関する普及啓発

法第3条において、「空き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、空き家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空き家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。空き家等の適切な管理を怠った結果、他人に損害を与えた場合には、所有者等が賠償責任を負うこととされており（民法第717条）、所有者等に管理する義務があります。

所有者等の管理責任や具体的な管理方法、相続手続き、空き家等の処分に関する税制上の特例措置などについて、広報紙やホームページなどを用いて広く情報提供を行うとともに、「空き家出前講座」の実施など、所有者等の意識のかん養と理解増進に取り組みます。

また、市組織内で横断的に連携し、居住者の長期入院や施設入所、死亡時など、空き家等が発生する時点を捉えて、空き家等の適正管理と発生抑制に関する普及啓発を行います。

○ 民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

○ 空き家等の発生を抑制するための税制上の特例措置について (空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除)

被相続人のみが居住していた昭和56年5月31日以前に建築された空き家を相続した相続人が、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該空き家（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は当該空き家の除却後の敷地を譲渡した場合、当該空き家又は敷地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

○ 低未利用地利用促進に向けた税制上の特例措置について (低未利用地等の長期譲渡所得の100万円特別控除)

土地とその上物の取引額の合計が500万円以下で、都市計画区域内にある空き家等を含む低未利用地等（譲渡前に低未利用地であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。）の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除する制度。

2 空き家等の適正管理に関する助言

適切な管理がされず問題となっている空き家等については、空き家等の相続人を含む所有者等を特定し、現地調査で把握した物的状況を踏まえ改善に向けた助言を行います。

また、必要に応じ管理代行業者の紹介など、所有者等の適切な管理を促します。

3 関係団体等との連携

空き家等が抱える問題は多岐にわたり、専門的な知識を要する事例も数多く存在します。さらに、昨今では、空き家等の利活用などの解決手段も多様化しているため、空き家等の所有者等の課題解決のためには、市組織内の横断的な連携だけではなく、空き家等対策に係る外部事業者等との連携が重要です。市では、これら外部事業者との連携を強化し、所有者等の適切な管理と課題解決を支援する体制を確保します。

○空き家等対策に関する協定一覧

協定名	協定団体等	内容
牧之原市移住定住促進空き家・空き地バンク事業に関する協定書	公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会静岡県本部	空き家・空き地バンク事業の実施
牧之原市における空き家の解体支援社会実験に関する協定書	株式会社クラッソーネ	解体費用シミュレーターの提供、解体事業者の紹介
牧之原市空家等解消に向けた官民連携に関する協定書	株式会社ジチタイアド	所有者等の相談窓口、低廉空き家の対応
(仮) 牧之原市における空き家等対策の推進に関する協定書	静岡県司法書士会	空き家等の相続などに関する相談対応
	公益社団法人牧之原市シルバー人材センター、NPO 法人すけっとまきのはら	空き家等の管理に関する相談対応
	公益社団法人静岡県建築士会、榛南建築工業組合	空き家等の建物状況調査・修繕・改修に関する相談対応
	金融機関	空き家等に関する融資の相談対応

4 所有者等が確知できない空き家等への対応

法第 14 条第 10 項に定める「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」とは、所有者等の調査を行っても、所有者等を特定することができない、又はその居所が特定できないことをいいます。また、既に所有者等の死亡後に相続人又は新たな管理人が存在しない状態もこれに該当します。

所有者等が確知できない空き家等に関しては、主体的に対応する者がおらず、そのままでは改善が見込めないことから、市は財産管理人制度等の活用を検討し、より早期の解決を目指します。

方針2「空き家等の利活用の推進」の具体的取組み

(空き家等及び除却後の跡地の活用に関する事項)

1 不動産事業者との連携

市は、平成28年度(2016年度)から、公益社団法人静岡県土地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会静岡県本部と締結した協定を基に、団体に所属する不動産事業者の協力のもと、空き家・空き地バンク事業を実施しています。

空き家等の利活用を進めるためには、不動産事業者との連携が欠かせません。今後は、市が保有する空き家等の情報を、所有者等の同意を得た上で、不動産事業者に提供する仕組みづくりを行うなど、空き家等の利活用を促進していきます。

2 牧之原市空き家・空き地情報バンク

「空き家・空き地バンク」は、適切に管理された空き家等や空き地の物件情報を提供する仕組みです。空き家・空き地バンクに登録された情報は、市がホームページや「全国版空き家・空き地バンク」、移住相談などを通じて情報提供します。令和4年度(2022年度)から、「農地付き空き家」も登録することが可能となりました。

全国版空き家・空き地バンクは、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう国土交通省が構築した仕組みで、市は平成30年度(2018年度)から利用しています。

○空き家・空き地バンク登録の流れ



○空き家・空き地バンクの実績

年度	登録件数（年度毎）			成約件数（年度毎）		
	空き家	空き地	計	空き家	空き地	計
平成28年度(2016年度)	16件	14件	30件	4件	2件	6件
平成29年度(2017年度)	9件	6件	15件	8件	3件	11件
平成30年度(2018年度)	7件	1件	8件	6件	1件	7件
令和元年度(2019年度)	9件	2件	11件	6件	3件	9件
令和2年度(2020年度)	3件	5件	8件	6件	0件	6件
令和3年度(2021年度)	3件	0件	3件	2件	5件	7件
令和4年度(2022年度)	17件	0件	17件	9件	1件	10件
合計	64件	28件	92件	41件	15件	56件

3 空き家活用リフォーム等補助金

空き家・空き地情報バンクに登録された物件のリフォーム工事等を行う場合に、予算の範囲内において補助金を交付します。令和5年度(2023年度)から、空き家等を活用した移住定住を促進するため、「空き家等を移住者限定賃貸物件」に改修する場合に活用できるよう補助メニューを拡充しました。

(1) 移住者対象リフォーム補助

移住者が、空き家・空き地情報バンクに登録された空き家を賃貸または購入し、改修する場合、対象経費の2分の1以内で、上限30万円を補助する。

(2) 空き家活用事業者等対象リフォーム補助

所有者等や事業者が、空き家を「移住者限定賃貸物件」に改修する場合、空き家・空き地情報バンクに10年間掲載することを条件に、対象経費の2分の1以内で、上限100万円を補助する。

(3) 残置物処理補助

リフォーム補助金の対象となる空き家の残置物を処理する経費の実額で上限5万円を補助する。

4 お試し移住体験施設の整備

平成29年度(2017年度)に、市内への移住の促進を図るため、空き家等を活用し、お試し移住体験施設の整備を行う市内事業者に費用の一部を補助しました。完成した移住体験施設「HAZ コテージ」は、平成30年度(2018年度)からこれまでに13組31人が利用し、うち4組8人が本市に移住しています。

5 空き家等及び除却後の跡地の利活用の検討

空き家等及び除却後の跡地の利活用や市場流通を促すことは、地域社会の活性化及び都市機能の向上につながります。今後、本市を取り巻く環境、人口、空き家等の状況の変化及び地域の実情に応じ、空き家等及び除却後の跡地の利活用が図られるよう、支援制度の拡充や、所有者等と利用希望者のマッチング手法を含めた活用事例を研究・検討していきます。

○空き家等及び除却後の跡地の支援制度や活用事例

自治体名	種類	内 容
広島県尾道市	空き家等	空家等の新しい活用方法の提案を公募し、優れた提案に対して実現にかかる費用の一部を補助している。(事例：中山間地域の空家を個人事業主が借り上げ、地域特産の柿をテーマにした工房に改修し、地域及び観光客の交流拠点の施設として活用。)
福島県石川町	空き家等	まちなかの賑わい創出を図ることを目的に、閉校となった旧町立小学校の空き校舎を改修し、屋内遊び場や児童クラブなど子育て支援機能のほか、図書館、生涯学習の活動機能を併設した「まちなか多機能拠点施設(文教福祉複合施設)」として活用。
栃木県栃木市	除却後の跡地	栃木市に在する自治会が解体補助金を活用し、地域の住環境を改善するとともに地域住民が集える広場として整備することを目的に空き家の解体を行った。解体後は、地域のイベント等に活用している。
長野県小海町	除却後の跡地	老朽化が著しく、防災・衛生・景観等の観点から、地域住民の生活環境に与える影響が大きい中学校旧管理棟を除却することにより、環境の改善を図る。合わせて跡地を駐車場として整備することにより、定住促進や町中心地の賑わいを創出する。

方針3「特定空家等の対策の推進」の具体的取組み

(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)

1 特定空家等の認定前の対応

特定空家等に該当するおそれがある管理不全の空き家等については、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空き家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

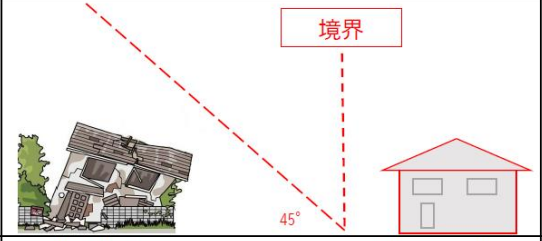
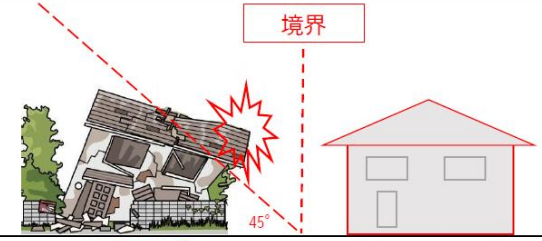
2 特定空家等の判定基準

空き家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国が定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）」の内容を基本とし、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家部会が作成した「特定空家等と判断するための判定基準（以下「判定基準」という。）」を用います。

判定は、現地調査の結果に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等を勘案するほか、近隣住民からの苦情等についても考慮します。例えば、特定空家等の要件である「保安上危険となるおそれのある状態」に該当するか否かは、倒壊等により、周辺の建築物や通行人等が被害を受け得る状況にあるか等により判定されます。

隣地や道路との境界からの距離や角度のみで具体的な影響の程度を判断できる訳ではありませんが、下の左図のように、単に老朽化しているだけで周辺への影響が少ない空き家等は、「保安上危険となるおそれのある状態」と判定されにくいことが想定されます。

○ 特定空家等の判定の例

	
空き家等	特定空家等
隣家や道路など	隣家や道路など
倒壊した場合、隣家等に影響が少ない	倒壊した場合、隣家等への影響が大きい (特定空家等と判定)

○ 特定空家等の判定基準の一部抜粋

〔別紙１〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態	建築物が倒壊するおそれがあるもの (建築物の著しい傾斜、主要な部分の損傷等)
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの (屋根材、外壁、看板、バルコニー等)
	擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの
〔別紙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	建築物又は設備等の破損等に起因するもの (吹付け石綿、浄化槽の放置による臭気の発生等)
	ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの (ごみ等の放置による臭気の発生、多数の害虫の発生等)
〔別紙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	既存の景観に関するルールに著しく適合していないもの
	周囲の景観と著しく不調和な状態のもの (外見上大きく傷んだり放置されている等)
〔別紙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	立木に起因するもの (道路への越境による通行障害等)
	空き家等に住みついた動物等に起因するもの (汚物による臭気の発生、シロアリの飛来等)
	建築物等の不適切な管理等に起因するもの (不特定の者が侵入する等)

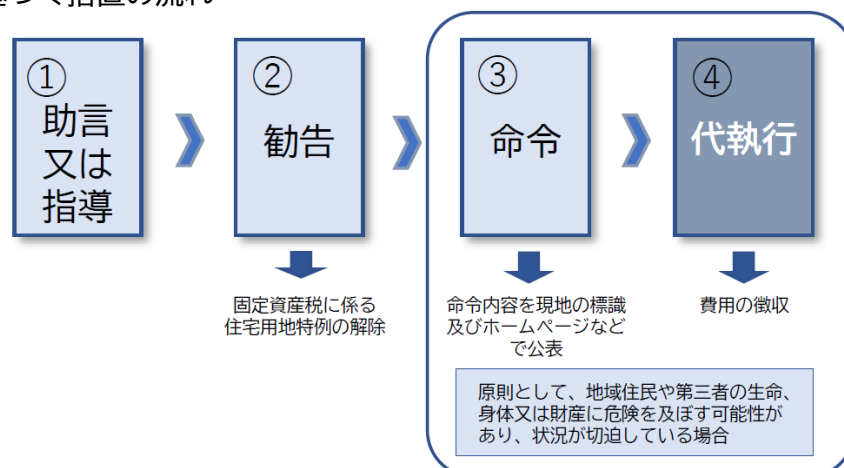
３ 特定空家等に対する措置の内容

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」及び「代執行」並びに過失がなくて必要な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実施するいわゆる「略式代執行」に大別されます。

措置は、「助言又は指導」→「勧告」→「命令」と順を追って実施します。

特定空家等には、所有権以外の権利（抵当権等の担保物権等）が設定されている場合も考えられますが、特定空家等に対する措置は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、市が措置を行うに際し、これらの権利を有する者との間で調整を行う必要はなく、抵当権者等と所有者等との間で解決に委ねられます。

○ 法に基づく措置の流れ



(1) 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

特定空家等の措置は、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。また、「指導又は助言」をする措置の内容は、個人の私有財産である空き家等の解体を前提とするものではなく、特定空家等と認定された事由を解消するために必要かつ合理的な範囲内のものとなります。

(2) 勧告（法第 14 条第 2 項）

「助言又は指導」により改善されない特定空家等については、所有者等に対し、「勧告」を実施することとなります。「勧告」を受けた特定空家等に係る土地は、翌年の 1 月 1 日以後、固定資産税に係る住宅用地特例の適用が解除となります。

○ 固定資産税の住宅用地特例の解除について

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、通常、その面積に応じて、下の表のように固定資産税の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税の住宅用地特例）が適用されています（地方税法第 349 条の 3 の 2）。

しかし、法第 14 条第 2 項に基づく「勧告」が行われると、従来、特例の適用を受けていた土地については、その適用が解除され、勧告を受けた翌年から、当該土地に係る固定資産税額が従来より上がる可能性が出てきます。

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

住宅用地の区分	住宅用地面積の基準	課税標準額の軽減割合
小規模住宅用地	住宅用地面積 ≤ 200㎡ ※200㎡を超える場合は、 1戸当たり200㎡までの部分	1／6の特例
一般住宅用地	住宅用地面積 > 200㎡	1／3の特例

(3) 命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対し、特に必要がある場合は、勧告に係る措置を「命令」します。「命令」を実施した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置するとともに、ホームページなどで命令内容を公示します。

なお、ここでいう「正当な理由」とは、所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定したものであり、単に措置を行うために必要な資金がないことは、「正当な理由」に該当しません。

(4) 代執行（法第 14 条第 9 項～第 10 項）

「命令」を受けた所有者等が、命ぜられた措置を履行しないとき、履行が十分でないとき、又は定めた期限までに完了する見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、必要に応じて、本来「命令」を受けた所有者等が履行すべき措置を「代執行」します。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」を行います。

4 特定空家等の悪影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲

特定空家等の状態ごとに、実施する措置の範囲を下表のとおり定めます。

なお、「命令」を行う対象は、原則として地域住民や第三者の生命、身体又は財産危険を及ぼす可能性があるもので、かつ、その状況が切迫している場合に限ります。

○ 悪影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲

分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
[別紙 1] 保安上危険	地域住民の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	地域住民の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない
[別紙 2] 衛生上有害	地域住民の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない
[別紙 3] 景観阻害	周辺の景観と不調和なもの等	周辺の景観と著しく不調和なもの等	－（※）	－（※）
[別紙 4] 生活環境保全	地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	－（※）	－（※）
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

※ 通常は実施しないが、市長が必要と認める場合は実施することができる。

5 特定空家等の措置に関する手続き

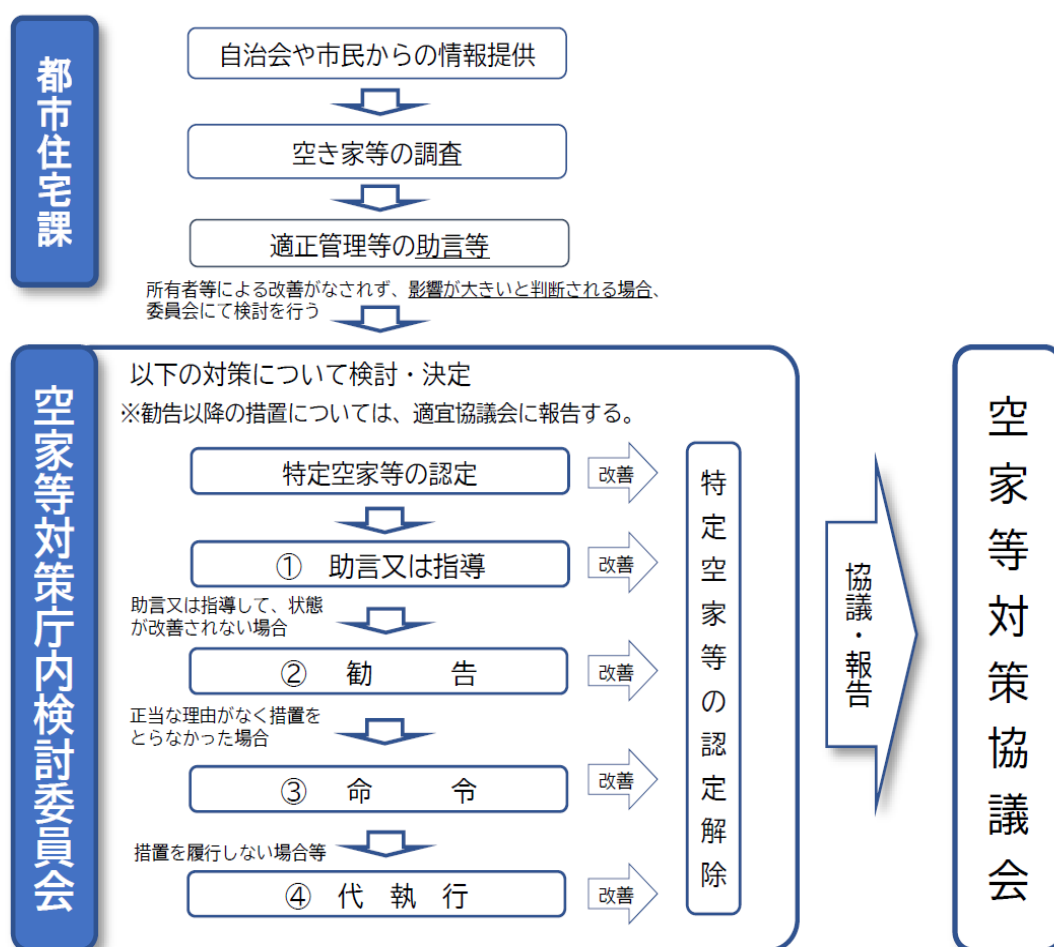
法の定める特定空家等の定義は、今後対策を講じずに放置した場合の予測を含む概念であり、定量的な基準による判断になじみません。

このため、ガイドライン及び判定基準に基づいて判定した結果を基礎としつつ、判断に慎重を期し、市の関係部署の長等で組織する「牧之原市空家等対策庁内検討委員会」（以下「委員会」という。）において、個々の空き家等の実態、周辺環境への影響の程度を考慮し、特定空家等に該当するか否かを判断します。

判断の結果、特定空家等に認定された空き家等については、措置の内容及び実施時期等の検討及び決定を行うこととします。

また、委員会において判断が困難である空き家等については、「牧之原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」において協議し、特定空家等に該当するか否かを判断することとします。特定空家等の所有者等に対し、命令や行政代執行などの不利益処分を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聞くものとします。

○ 特定空家等の対応フロー図



6 特定空家等除却支援事業費補助金

特定空家等の除却を促進し、地域住民の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図るため、特定空家等を除却する工事を行う者に対し、予算の範囲内において、補助金（補助対象事業経費の3分の2以内で、上限 60 万円）を交付します。

令和3年度(2021 年度)から実施しており、補助金を利用し、2件の特定空家等が除却されています。

第4章 空き家等対策の実施体制

1 空き家等に関する対策の実施体制

(1) 牧之原市空家等対策協議会

牧之原市空家等対策計画の作成及び変更並びに計画に基づく空き家等対策の実施に関する協議を行うため、会長を市長とし、地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者等の委員（10名以内）で構成する協議会を組織します。

○ 牧之原市空家等対策協議会

団体名称等	関係する役割
牧之原市長（会長）	協議会の総括
牧之原市自治会	地域住民の代表
静岡県司法書士会	相続等の法務に関すること
公益社団法人静岡県建築士会	建築物の修繕・管理に関すること
公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会	不動産の売買・賃貸に関すること
静岡県土地家屋調査士会	土地建物の登記に関すること
NP0 地域情報サポートネット	空き家等の活用・移住に関すること
静岡県くらし・環境部	空き家等対策に関する情報提供
牧之原警察署	地域の防犯に関すること

(2) 牧之原市空家等対策庁内検討委員会

特定空家等の認定や措置等については、副市長を委員長とする庁内組織である「牧之原市空家等対策庁内検討委員会」において、検討、決定します。委員会の事務局は、建設部都市住宅課となります。

○ 牧之原市空家等対策庁内検討委員会

部・課・役職	関係する役割
副市長（委員長）	委員会の統括
総務部長	総務部の統括
市民生活部長	市民生活部の統括
健康推進部長	健康推進部の統括
建設部長	建設部の統括、委員長代理
総務部 危機管理課長	防災、防犯、災害対策基本法
健康推進部 長寿介護課長	空家等の発生予防に係る相互連携
市民生活部 税務課長	固定資産課税台帳情報の提供、税制上の措置
市民生活部 環境課長	空き地の雑草繁茂等、環境衛生
建設部 建設課長	道路、水路の管理
建設部 都市住宅課長	委員会事務局、空き家等対策全般

2 住民等からの空き家等に関する相談への対応

(1) 空き家等に関する相談の窓口

本市では、市民等からの空き家等に関する相談は、建設部都市住宅課で対応します。所有者等の自発的な管理を促進するために必要な助言を行うとともに、所有者等の課題に応じて、市と連携する団体へつなげる役割を担います。

【空き家等の相談窓口】

〒421-0592 静岡県牧之原市相良 275 番地

牧之原市 建設部 都市住宅課 TEL：0548-53-2633

(2) 空き家等に関する相談会の実施

空き家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識が必要なことから、所有者等の課題解決を支援するため、法律、不動産、建築等、様々な分野の団体等にご協力いただき、ワンストップで相談を受けることできる空き家相談会を実施します。本市を会場とする静岡県主催の「空き家の無料相談会」では、これまでに 62 組の所有者等の相談に対応しています。

○空き家無料相談会の実績

開催年月日	参加組数	会場	備考
平成 29 年(2017 年)12 月 2 日(土)	6 組	牧之原市役所 榛原庁舎 4 階 会議室 1～4	※相談会参加者を対象としたフォローアップ相談会を別日に実施。令和 3 (2021) 年 1 月 16 日に 2 組、令和 4 (2022) 年 2 月 22 日に 2 組の相談に対応。
令和元年(2019 年)12 月 7 日(土)	17 組		
令和 2 年(2020 年)10 月 10 日(土)	4 組		
令和 3 年(2021 年)11 月 6 日(土)	6 組		
令和 4 年(2022 年)12 月 10 日(土)	24 組		
令和 4 年(2022 年)11 月 19 日(土)	3 組	オンライン	県外在住者向け相談会

3 空き家等対策計画の改定や見直しの方針

(その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項)

計画の最終年度には、前年度に実施する「空き家等実態調査」の結果を踏まえ、三つの方針の「空き家等の適正管理と発生抑制の推進」、「空き家等の利活用の推進」、「特定空き家等の対策の推進」に関する対策の実施状況について実情を把握するとともに、今後の課題を整理し、計画の見直しを行います。

また、計画期間中に、本市を取り巻く環境、人口、空き家等の状況の変化に伴い、計画の内容を変更する必要がある場合には、適宜協議会に諮ることとします。