

# 第2次沼津市空家等対策計画（案）

令和8年〇月

沼津市



## 目次

### 第1章 計画の概要

1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画の対象物	2
1-4 計画の対象地域	2
1-5 計画期間	2
1-6 用語の定義	2

### 第2章 空家等を取り巻く本市の現状と課題

2-1 本市の社会情勢	4
2-2 本市の住宅事情	10
2-3 実態調査等による空家等の現状	14
2-4 本市の取組の現状	21
2-5 空家等に関する課題	22

### 第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針等

3-1 本計画の目標	24
3-2 基本的な方針	25
3-3 基本的な方針の展開	27

### 第4章 空家等対策の基本施策及び取組内容

4-1 空家等の発生予防	29
4-2 空家等の調査	31
4-3 空家等の適切な管理の促進	32
4-4 空家等の利活用及び流通促進	33
4-5 管理不全な空家等への取組	37

### 第5章 空家等対策の取組体制等

5-1 庁内体制	42
5-2 市民からの相談体制	43
5-3 地域や関係団体、行政機関との連携体制	44
5-4 他法令との連携	44
5-5 沼津市空家等対策協議会、沼津市空き家等対策審議会	44
5-6 計画のフォローアップ方針	45

## 参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法……………47
- 2 沼津市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例……………60
- 3 沼津市空家等対策協議会条例……………64
- 4 沼津市空家等対策協議会 委員名簿……………66
- 5 空家法第7条に規定する空家等対策計画に定めるべき事項と……………67  
本計画の対応項目



## 第1章 計画の概要

### 1-1 計画の背景と目的

近年の人口減少や少子高齢化、生活様式の多様化等の社会情勢の変化により、全国的に空き家が増加しています。とりわけ長期間放置された空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ、景観の阻害等、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、また、将来のまちづくりにも影響することが懸念されるなど大きな社会問題となっています。

本市では、平成26（2014）年に「沼津市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、平成27（2015）年に全面施行された「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。）に基づき沼津市空家等対策計画（以下「前計画」という。）を策定し、様々な施策を実施してきました。

しかし、住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は、平成30年（2018）年15.8%から令和5（2023）年17.2%と1.4%上昇し、そのうち、使用目的がなく放置されている「その他の住宅」が4,730戸から5,660戸に増加しています。

全国的に同じ状況であることから、国は令和5（2023）年に空家法の一部を改正し、空き家の管理・活用に取り組む民間団体に所有者情報を提供できる「空家等管理活用支援法人」の指定や、特定空家等になるおそれがある「管理不全空家等」の概念を定義し、その所有者に対して固定資産税の住宅用地特例を解除できる仕組み等が追加されました。

このような背景とこれまでの対策の検証をふまえ、使用目的がなく管理されずに住環境に悪影響を及ぼす空き家を増やさないことに重きを置いて前計画を改定することで、今後の施策をより効果的に実施することを目的とします。

### 1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項の規定に基づき策定するものであり、国の法律等や第5次沼津市総合計画に即し、条例や関連計画と連携して進めるものとします。

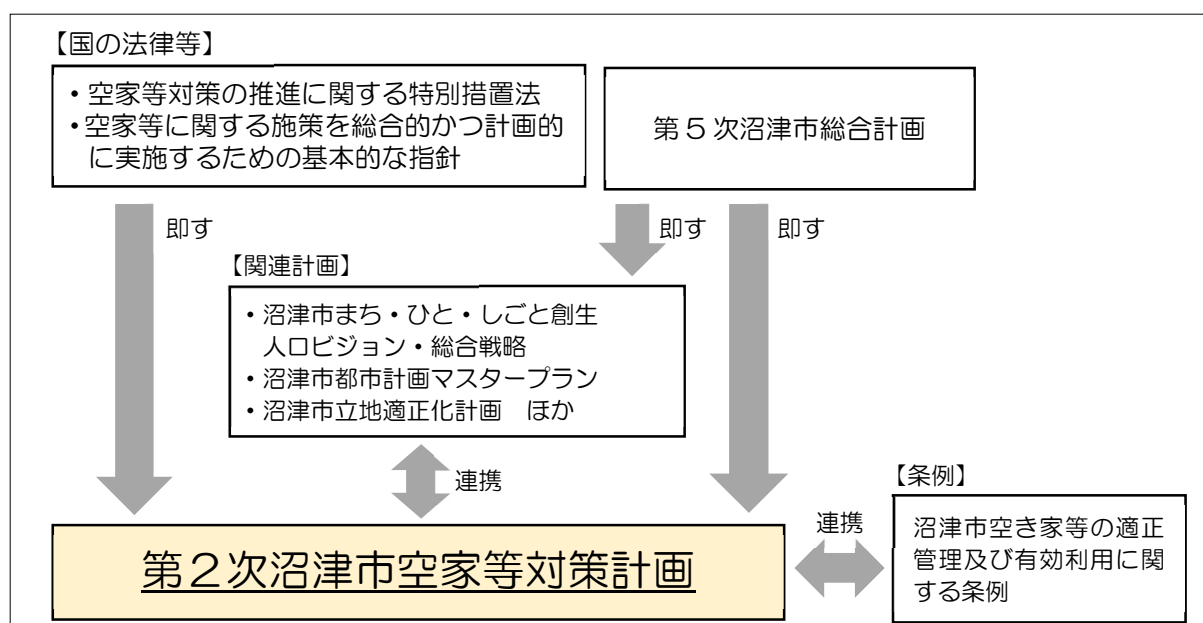


図 1-1 計画の位置づけ

### 1-3 計画の対象物

本計画は、空家法第2条第1項に定義されている「空家等」を対象とします。主には、一戸建ての住宅が対象となります。

### 1-4 計画の対象地域

本計画の対象地域は、市内全域とします。

### 1-5 計画期間

本計画の計画期間は、令和8（2026）年度から令和12（2030）年度までの5年間とし、社会情勢や本市における空き家の状況の変化、関連計画等に合わせ、必要に応じて見直しを行うものとします。

### 1-6 用語の定義

本計画で使用する主な用語の定義は、次のとおりです。

#### 【空家等】

空家法第2条第1項で定義されている対象物のこと

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。

- ・「建築物」の例：一戸建て住宅、集合住宅、店舗、工場、倉庫等
- ・「付属する工作物」の例：看板、広告塔等
- ・「その敷地」の例：敷地内の樹木等

#### 【特定空家等】

「空家等」のうち、空家法第2条第2項で定義されている状態にあると認められるもの

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

#### 【管理不全空家等】

「空家等」のうち、空家法第13条第1項で定義されている状態にあると認められるもの

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

## 【空き家等】

条例第2条第1項第1号で定義されている条例の対象物のこと

市内に所在する建築物及び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並びにその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

## 【管理不全な状態】

「空き家等」のうち、条例第2条第2項で定義されている状態にあるもの

ア 老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊し、又は建築資材等が飛散・剥がれ落ちるなど、著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ ねずみ、害虫等の繁殖又は悪臭の発生場所になるなど、著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 草木の繁茂又は廃棄物の不法投棄場所になるなど、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

エ 不特定者の侵入により、火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態

オ 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

## 参考写真



**特定空き家等**  
(老朽化が進み、倒壊等の危険性大)



**適切に管理されていない空き家等**  
(雑草が繁茂、屋根の一部が欠損)

出典) 国土交通省住宅局「空き家法の一部を改正する法律について」説明資料

## ☆用語の定義に関する注意点

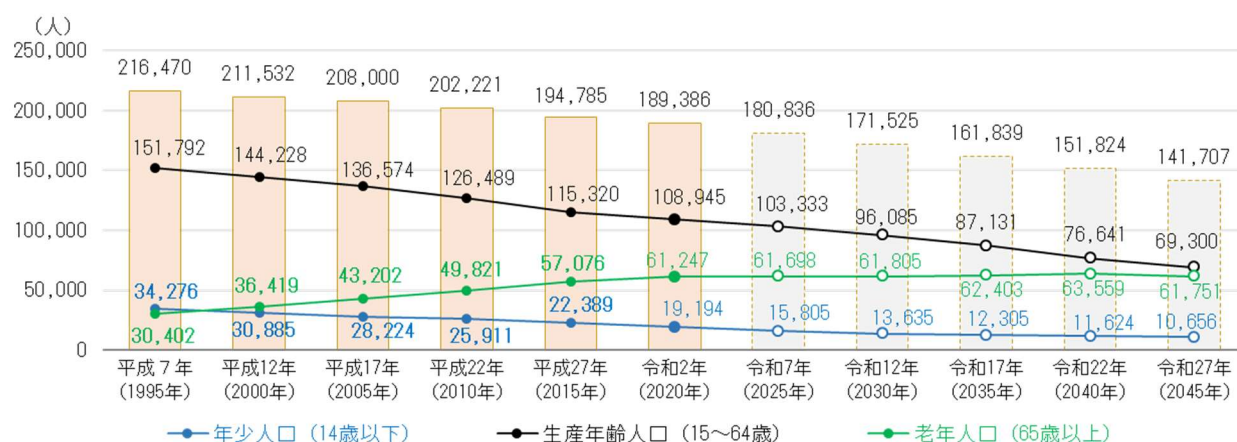
「2-2 本市の住宅事情」及び「2-3 実態調査による空き家の現状」では、既存の統計資料や調査資料を取りまとめた関係上、それぞれの資料で定義された用語を示して使用しています。

## 第2章 空家等を取り巻く本市の現状と課題

### 2-1 本市の社会情勢

#### (1) 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

- 本市の人口は平成7（1995）年から減少傾向にあり、国立社会保障人口問題研究所の推計によると、20年後の令和27（2045）年には、現在の人口の約3割減に相当する13万人程度になることが予測されています。
- 年齢階層別では、生産年齢人口及び年少人口は減少傾向にある一方、老年人口は増加傾向にあり、令和27（2045）年には生産年齢人口と老年人口がほぼ同規模になることが予測されています。

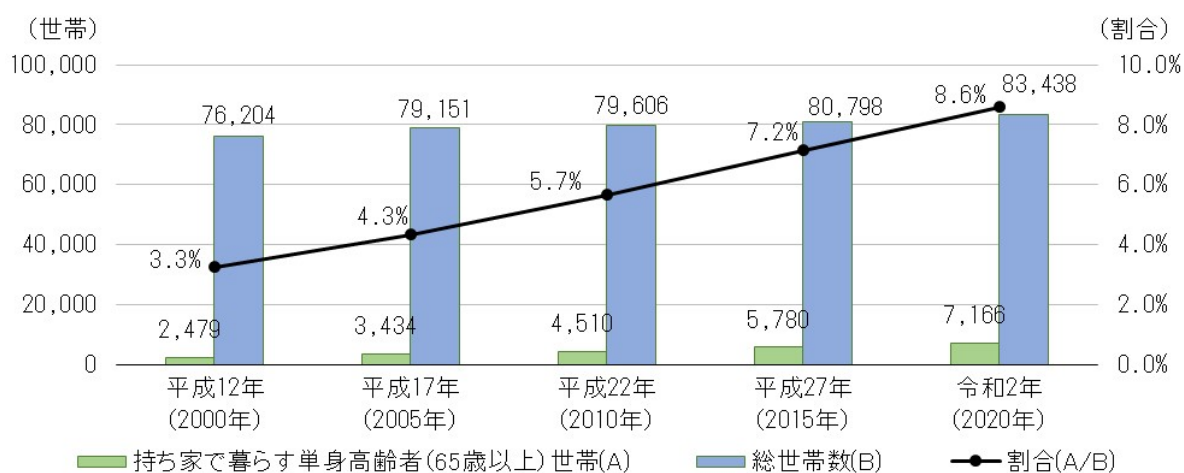


出典）令和2(2020)年までは国勢調査、以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30(2018)年推計）

図 2-1 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

#### (2) 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者（65歳以上）世帯の推移

- 持ち家で暮らす単身高齢者世帯は平成27(2015)年からの5年で1,386世帯増加しており、総世帯数よりも増加割合が顕著になっています。



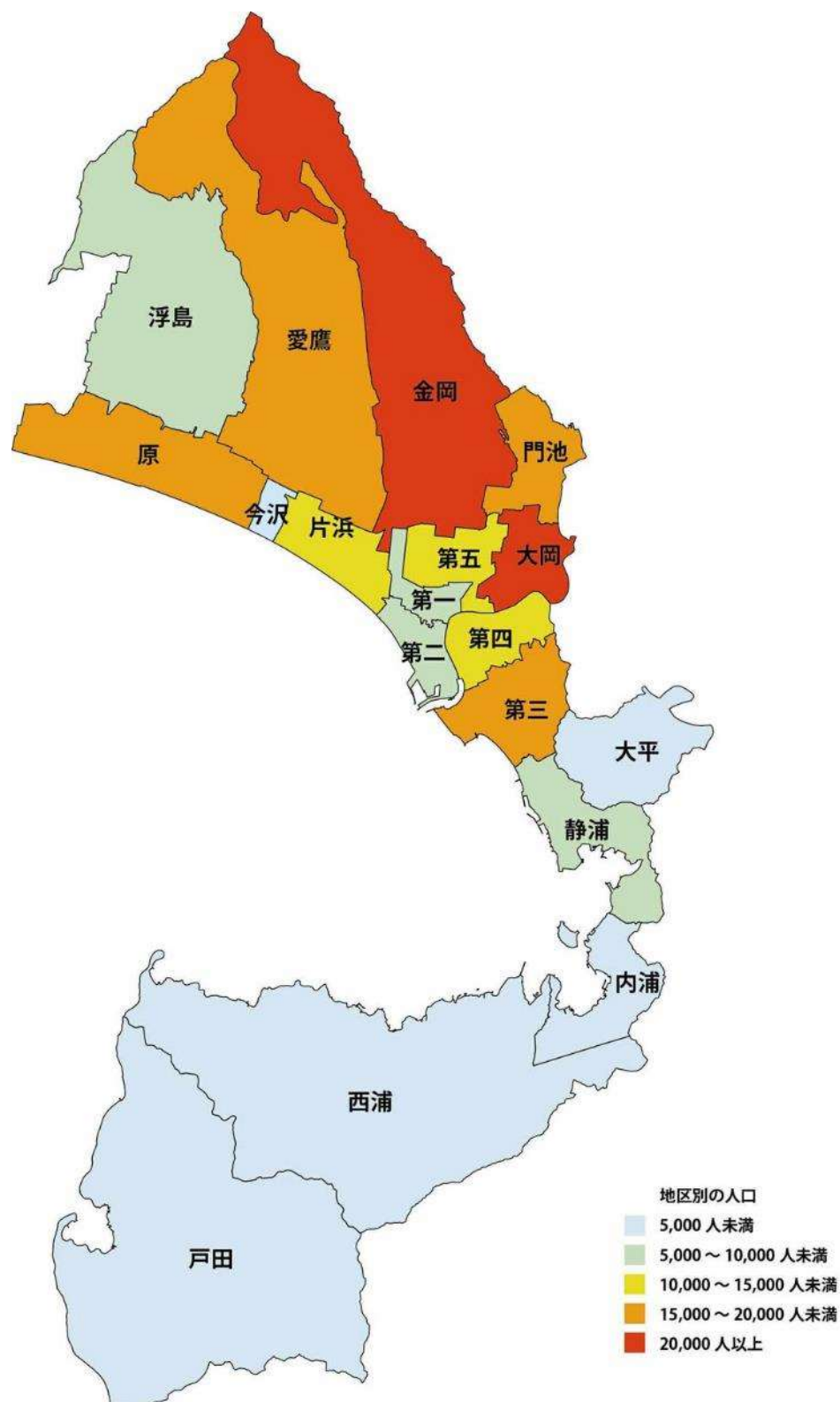
出典）国勢調査

図 2-2 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者（65歳以上）世帯の推移

(3) 地域別の人口、世帯数等

1) 地域別の人口

- ・地域別の人口は、「第三」以北で多く、特に「金岡」「大岡」が多くなっています。



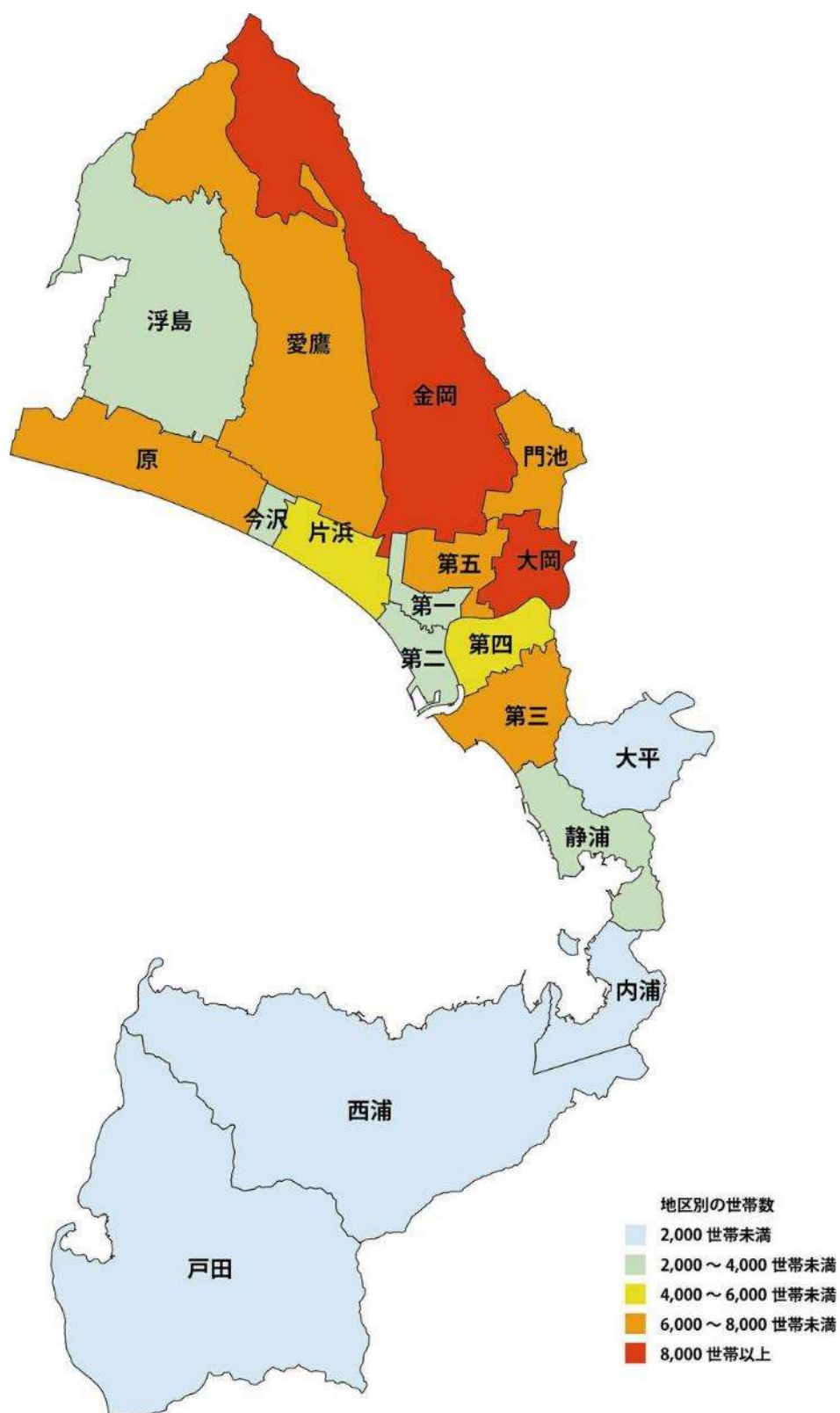
出典) 令和 2 (2020) 年の国勢調査

図 2-3 地域別の人口



## 2) 地域別の世帯数

- ・地域別の世帯数は、人口と同様の傾向にあり、「第三」以北で多くなっています。

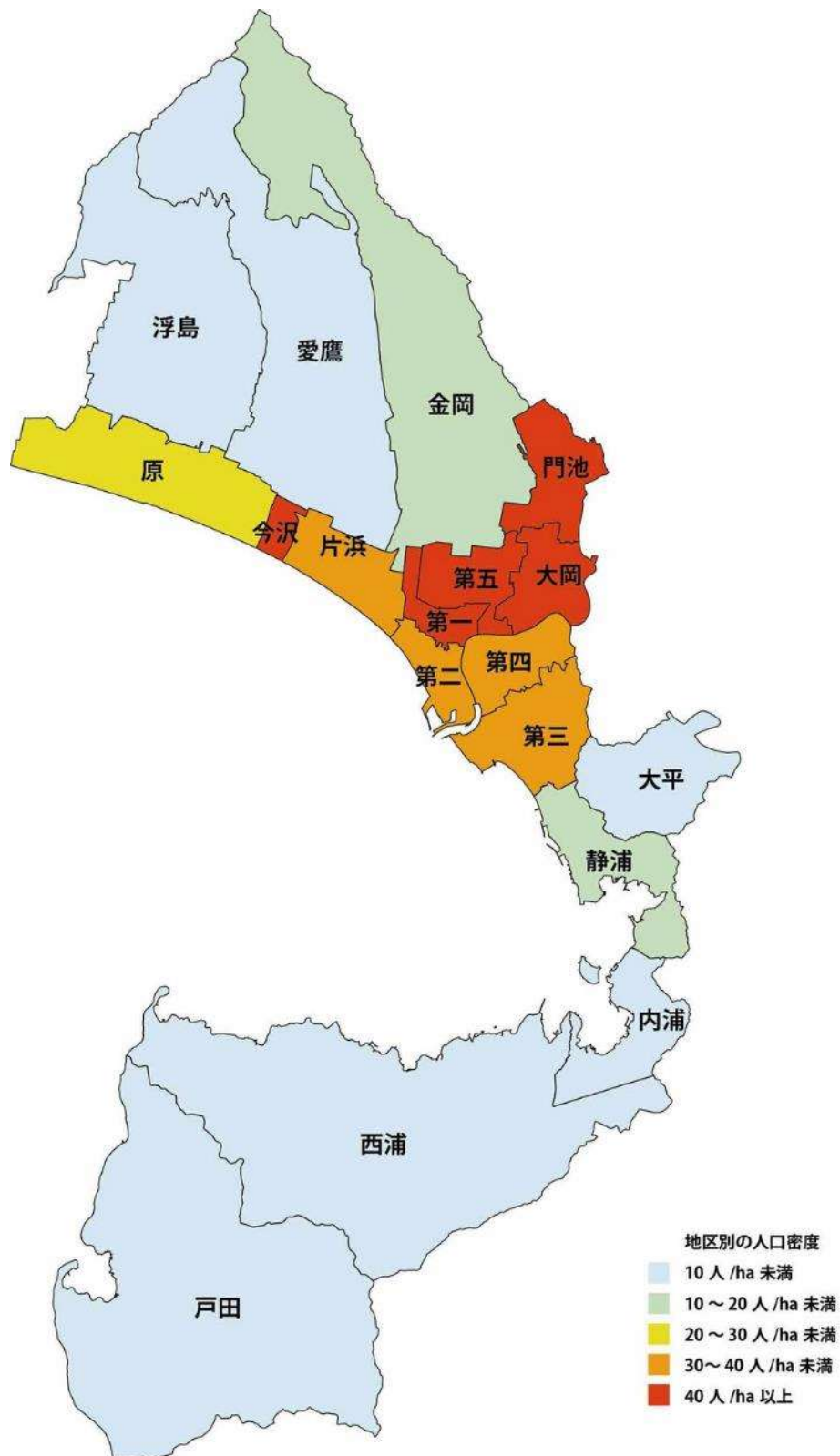


出典) 令和 2 (2020) 年の国勢調査

図 2-4 地域別の世帯数

### 3) 地域別の人口密度

- 地域別の人口密度は、中心部で高く、南部や北部は丘陵・山間部であるため低くなっています。

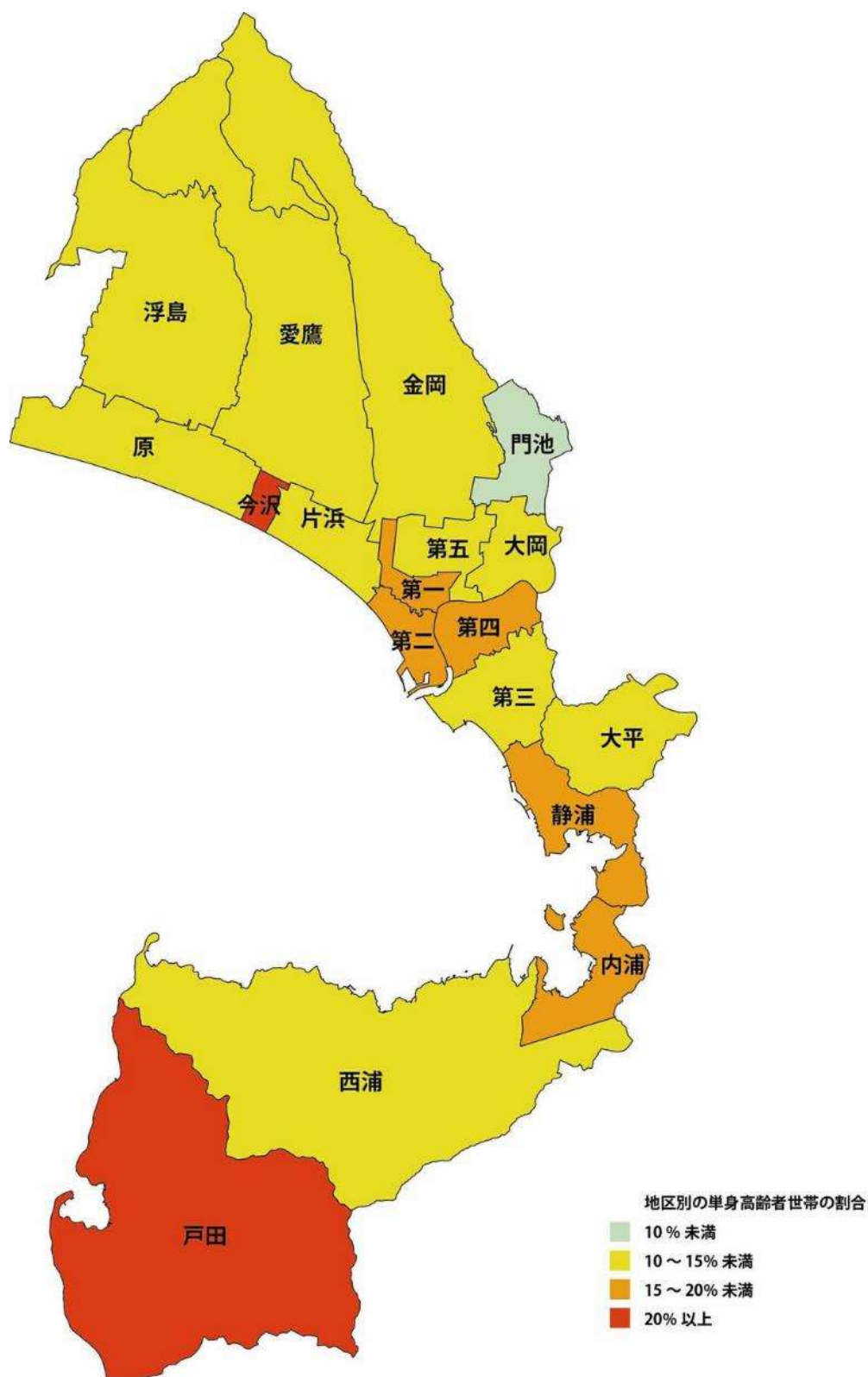


出典) 令和 2 (2020) 年の国勢調査

図 2-5 地域別の人口密度

#### 4) 地域別の単身高齢者世帯の割合

- ・地域別の単身高齢者世帯の割合は、「門池」以外で10%を超えており、特に「今沢」と「戸田」が高くなっています。



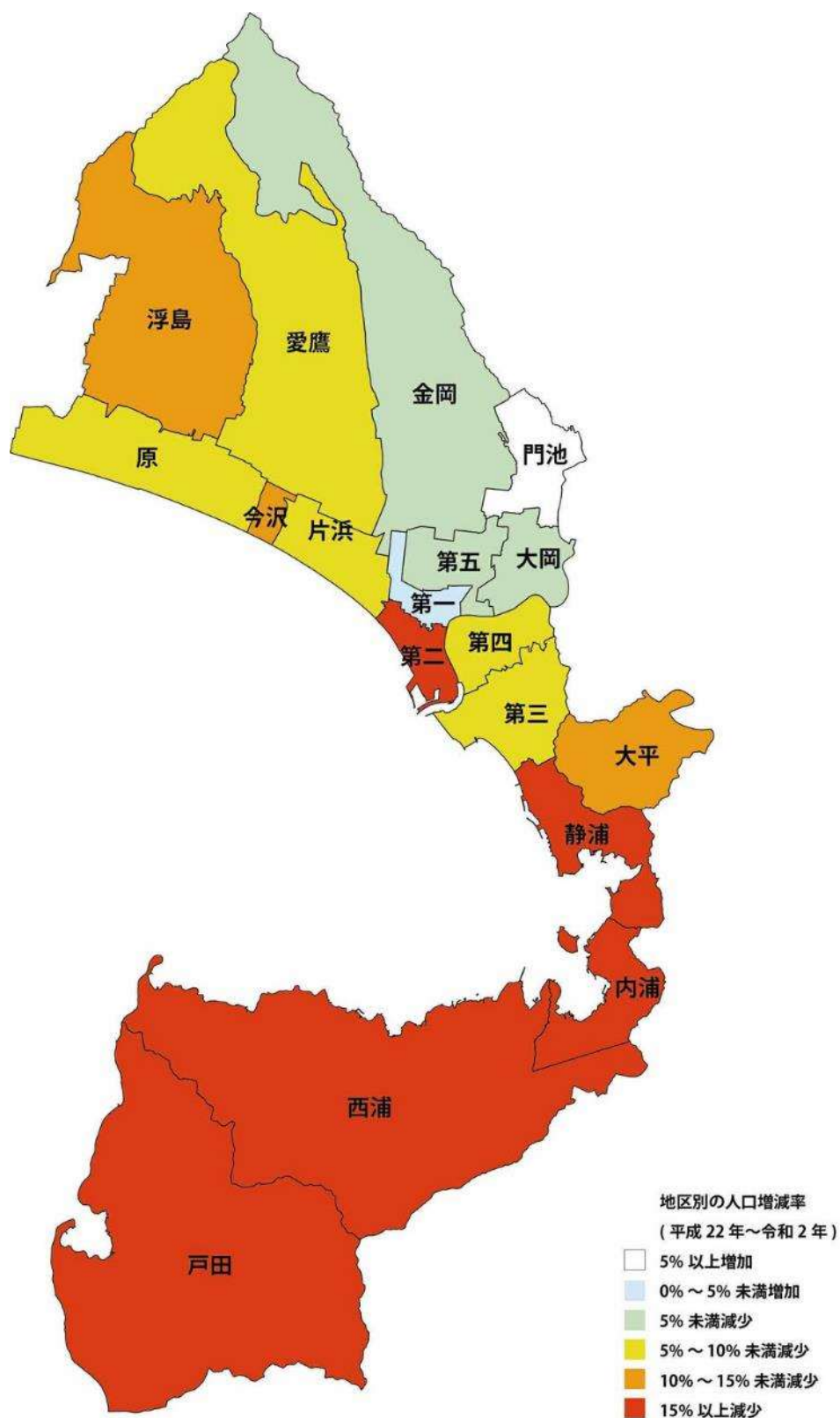
出典) 令和 2 (2020) 年の国勢調査

図 2-6 地域別の単身高齢者世帯の割合



## 5) 地域別の人口増減率

- この10年間の人口増減率は、「門池」と「第一」以外で減少しており、特に南部の減少率が高くなっています。



出典) 平成22(2010)年と令和2(2020)年の国勢調査

図2-7 地域別の人口増減率

2-2 本市の住宅事情

住宅・土地統計調査（総務省統計局）の結果から、本市における住宅及び空き家の現状を整理します。ここで使用する用語は住宅・土地統計調査の定義によるものとします。

「空き家」のうち、「その他の住宅」は使用目的がないものであり、他の空き家と比べて管理が不十分になりやすい傾向にあります。

※ 住宅・土地統計調査での住宅の戸数は、共同住宅の1室も1戸として計上しているため、本計画の対象外のものも含まれた数字となっています。

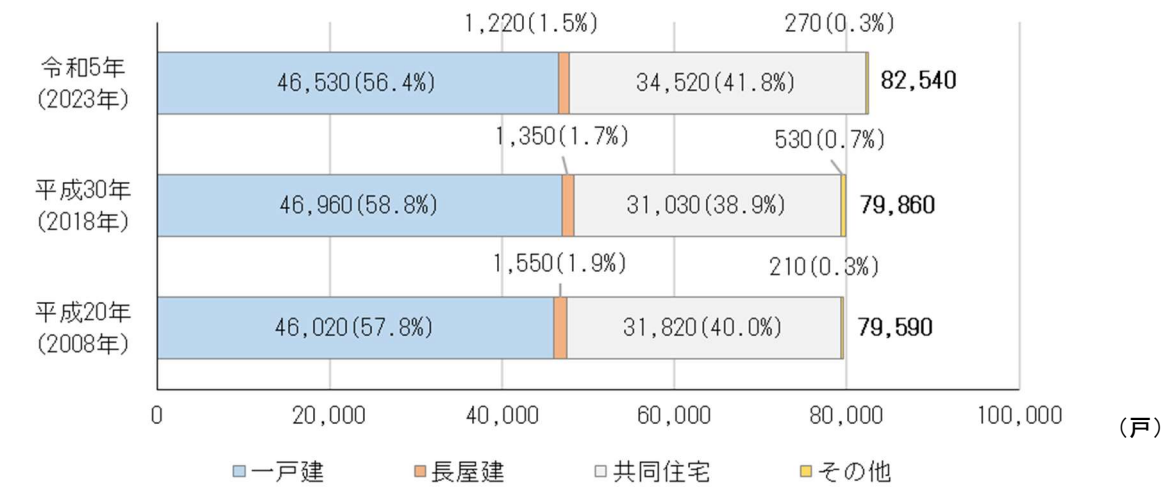
表 2-1 住宅・土地統計調査における住宅の分類及び用語の定義

住宅の分類			定 義	
住 宅	居住世帯のある住宅		ふだん人が居住している住宅	
	居住世帯のない住宅	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人が一人もいない住宅	
		空き家	二次的住宅	別荘、その他（仕事でたまに寝泊りする住宅等）
			賃貸用の住宅	賃貸のために空き家となっている住宅
			売却用の住宅	売却のために空き家となっている住宅
			その他の住宅	長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊し予定の住宅
	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、戸締りができるまでにはなっていないもの	

(1) 住宅の現状

1) 住宅の建て方の状況

- 令和5（2023）年の状況は、一戸建が約 4.7 万戸と最も多くなっています。
- 平成 30（2018）年からの5年間では、共同住宅が増加し、一戸建住宅はわずかに減少しています。

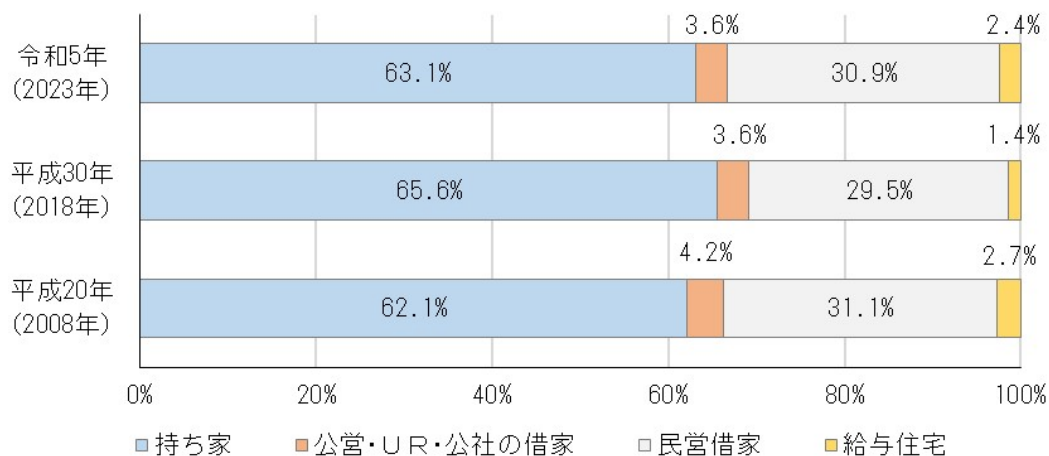


出典) 住宅・土地統計調査  
データは「居住世帯のある住宅」の値

図 2-8 建て方別の住宅数（構成比）の推移

## 2) 住宅の所有状況

- ・令和5（2023）年の状況は、持ち家率が約63%と最も高くなっています。
- ・平成30（2018）年からの5年間では、民間借家率が増加し、持ち家率は減少しています。



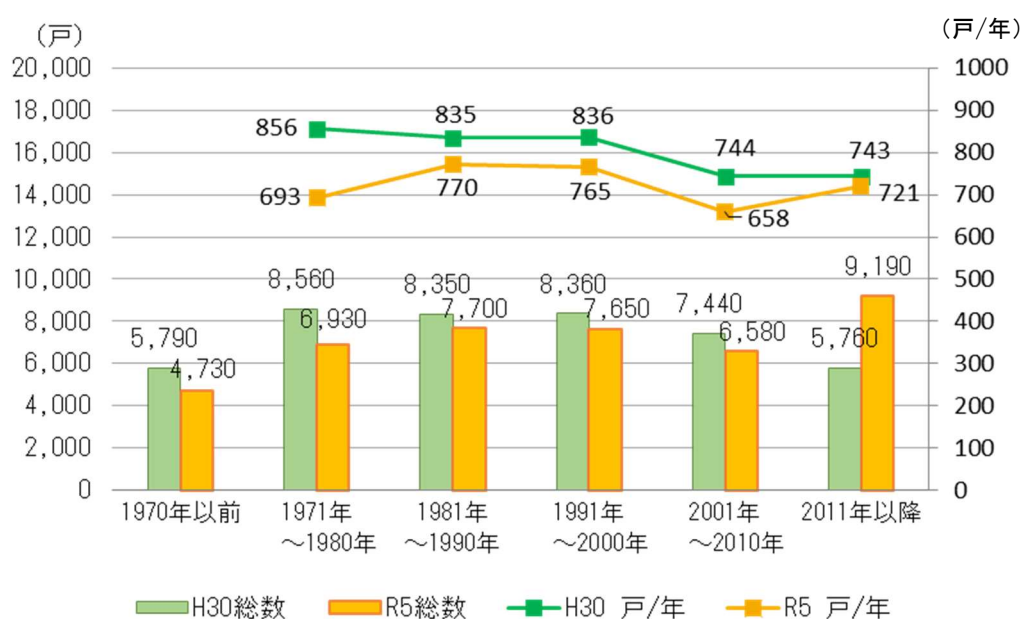
出典）住宅・土地統計調査

データは「居住世帯のある住宅」の値 ※URとは独立行政法人都市再生機構の略称

図 2-9 所有別の構成比の推移

## 3) 建設時期別の住宅数の推移

- ・令和5（2023）年時点において建設時期が判明している一戸建42,780戸のうち、旧耐震基準の1980年以前に建てられた住宅が11,660戸（約27%）あります。
- ・平成30（2018）年からの5年間では、1980年以前に建てられた住宅が2,690戸減少しています。



出典）住宅・土地統計調査

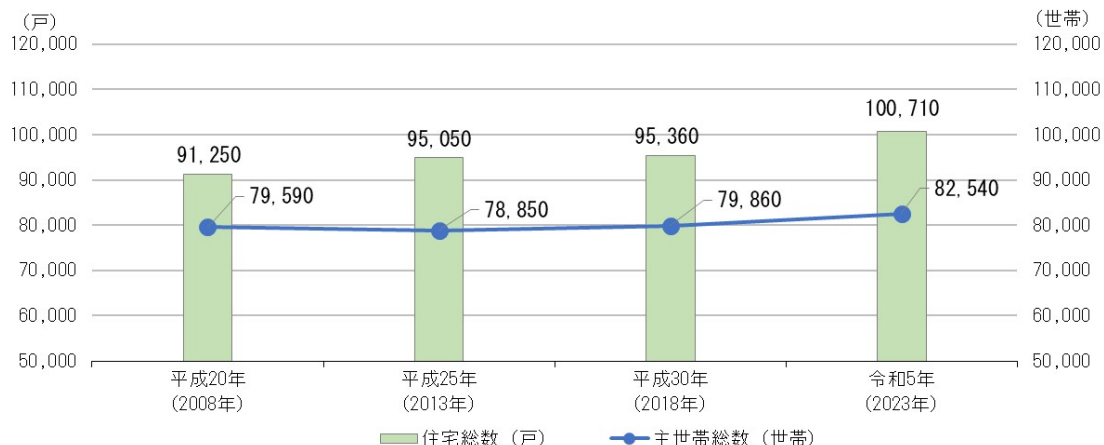
データは「居住世帯のある一戸建住宅」の値（建設時期が不明の住宅を除く）

図 2-10 建設時期別の住宅数の推移

## (2) 空き家の現状

### 1) 住宅総数及び主世帯総数の推移

- ・令和5（2023）年の住宅総数は100,710戸、主世帯※数は82,540世帯となっています。
- ・平成30（2018）年からの5年間では、住宅総数と主世帯総数ともに増加しています。



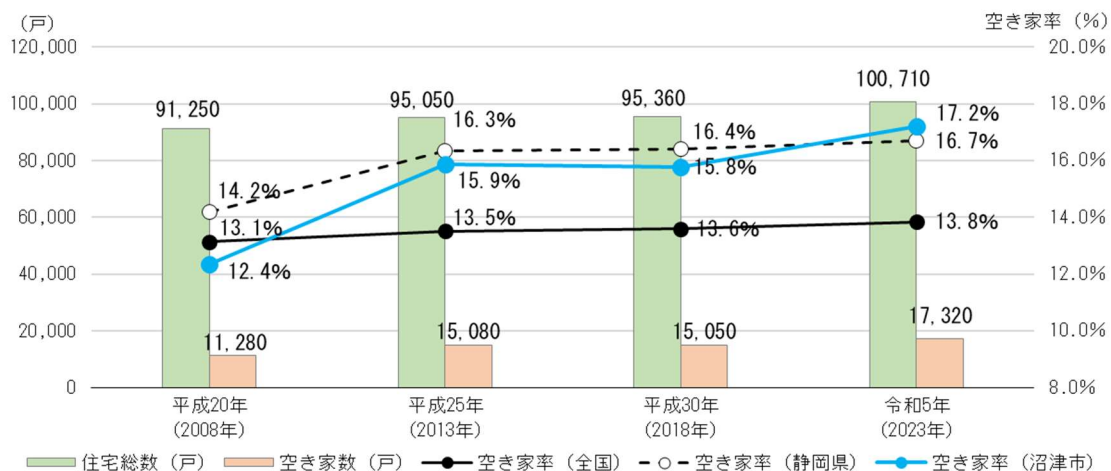
※主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯をいい、1住宅に2世帯以上住んでいる場合はそのうち主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯等）をいう。

出典）住宅・土地統計調査

図 2-11 住宅総数及び主世帯総数の推移

### 2) 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

- ・令和5（2023）年の空き家数は17,320戸、空き家率は17.2%となっています。
- ・平成30（2018）年からの5年間では、空き家数は2,270戸増加し、空き家率は1.4%上昇し、静岡県よりも高い値となっています。



出典）住宅・土地統計調査

図 2-12 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

### 3) 空き家総数及び空き家種類別の推移

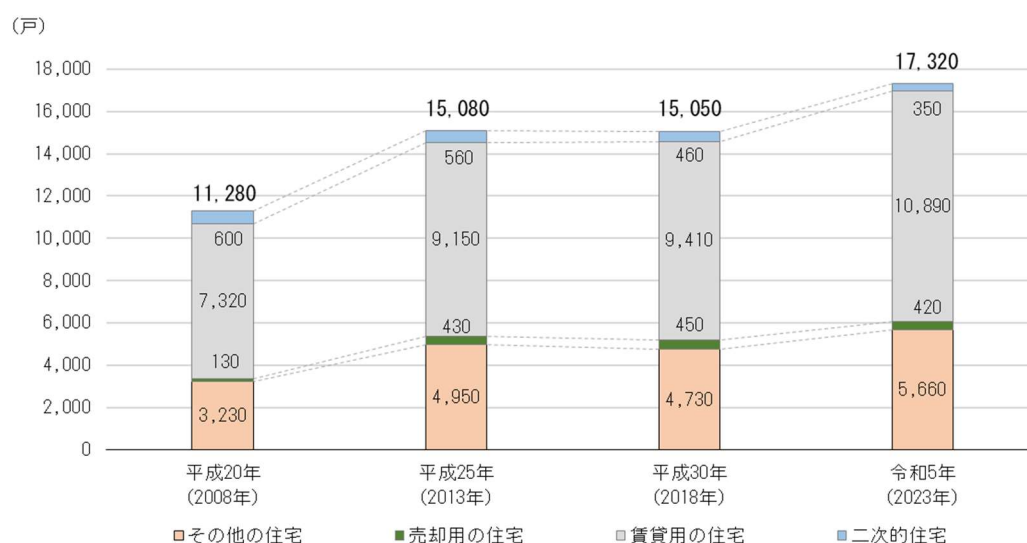
- ・令和5（2023）年の空き家種類別によると、使用目的のない「その他の住宅」が5,660戸あり、そのうち木造の一戸建て住宅が4,150戸となっています。
- ・平成30（2018）年からの5年間では、「その他の住宅」が930戸増加しており、他と比較して増加率が高くなっています。

表 2-2 空き家総数及び空き家種類別の推移

沼津市		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	令和5年 (2023年) 占有率	令和5(2023)年 増減率 (対2018年)
住宅総数		91,250	95,050	95,360	100,710	—	5.6%
空 き 家	総数	11,280	15,080	15,050	17,320	—	15.1%
	二次的住宅	600	560	460	350	2.0%	-23.9%
	賃貸用の住宅	7,320	9,150	9,410	10,890	62.9%	15.7%
	売却用の住宅	130	430	450	420	2.4%	-6.7%
	その他の住宅	3,230	4,950	4,730	5,660	32.7%	19.7%
空き家率		12.4%	15.9%	15.8%	17.2%	—	—

沼津市	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
総数	3,230	4,950	4,730	5,660
一戸建て(木造)	2,400	3,110	3,550	4,150
一戸建て(非木造)	120	190	300	410
その他(木造)	130	200	160	240
その他(非木造)	570	1,450	730	860

出典) 住宅・土地統計調査



出典) 住宅・土地統計調査

図 2-13 空き家総数及び空き家種類別の推移

## 2-3 実態調査等による空き家の現状

本市全域を対象とした実態調査等を集計し、空き家の現状を整理します。

※ 実態調査等での住宅の戸数は、建築物全体が使用されてない住宅を計上しているため、本計画の対象に整合した数字となっています。

### (1) 実態調査等の概要

#### 1) 実態調査

- 平成 30（2018）年と令和 6（2024）年において、水道閉栓情報より 1 年以上使用されていない住宅を空き家候補として現地調査を行い、所有者に対してアンケート調査を実施しました。

#### 2) 相談受付

- 本市の空き家相談窓口にて受けたものを集計しました。

### (2) 調査結果

#### 1) 空き家数、管理不全な状態の空き家数、空き家率（地区別）

- 本市が把握している空き家数は 1,649 戸、管理不全な状態の空き家数は 242 戸、空き家率は 3.4%となっています。
- 地区別にみると、空き家が最も多いのは「第三」、空き家率が最も高いのは「内浦」と比較的沿岸部が多くなっています。
- 平成 30（2018）年の実態調査からの推移によると、新興住宅地が多い「門池」のみが減少し、その他の地区は横ばいもしくは増加しました。

表 2-3 空き家数、管理不全な状態の空き家数、空き家率

参考（平成30(2018)年実態調査からの推移）

地区名	一戸建住宅の世帯数	空き家	管理不全な状態の空き家	空き家総数	住宅総数	空き家率	平成30(2018)年実態調査空き家総数	除却数	新たな空き家数	増加率
	①	②	③	④(②+③)	⑤	④/⑤	⑥			④/⑥
門池	3,816	61	6	67	3,883	1.7%	76	29	20	88%
今沢	1,367	23	2	25	1,392	1.8%	20	14	19	125%
大平	1,223	18	6	24	1,247	1.9%	24	4	4	100%
金岡	5,574	126	12	138	5,712	2.4%	125	31	44	110%
第五	3,441	82	4	86	3,527	2.4%	64	32	54	134%
愛鷹	3,722	81	15	96	3,818	2.5%	83	12	25	116%
大岡	4,261	96	14	110	4,371	2.5%	104	44	50	106%
原	4,406	94	21	115	4,521	2.5%	105	39	49	110%
浮島	1,264	38	8	46	1,310	3.5%	32	8	22	144%
第四	2,530	86	9	95	2,625	3.6%	79	36	52	120%
片浜	2,736	87	22	109	2,845	3.8%	101	38	46	108%
第三	5,578	201	27	228	5,806	3.9%	194	71	105	118%
第二	2,256	92	8	100	2,356	4.2%	71	32	61	141%
西浦	502	18	7	25	527	4.7%	19	1	7	132%
戸田	1,112	70	18	88	1,200	7.3%	78	12	22	113%
静浦	1,881	104	45	149	2,030	7.3%	122	31	58	122%
第一	1,192	91	4	95	1,287	7.4%	38	18	75	250%
内浦	592	39	14	53	645	8.2%	28	4	29	189%
計	47,453	1,407	242	1,649	49,102	3.4%	1,363	456	742	121%

出典) ①国勢調査、②～④実態調査等の集計結果



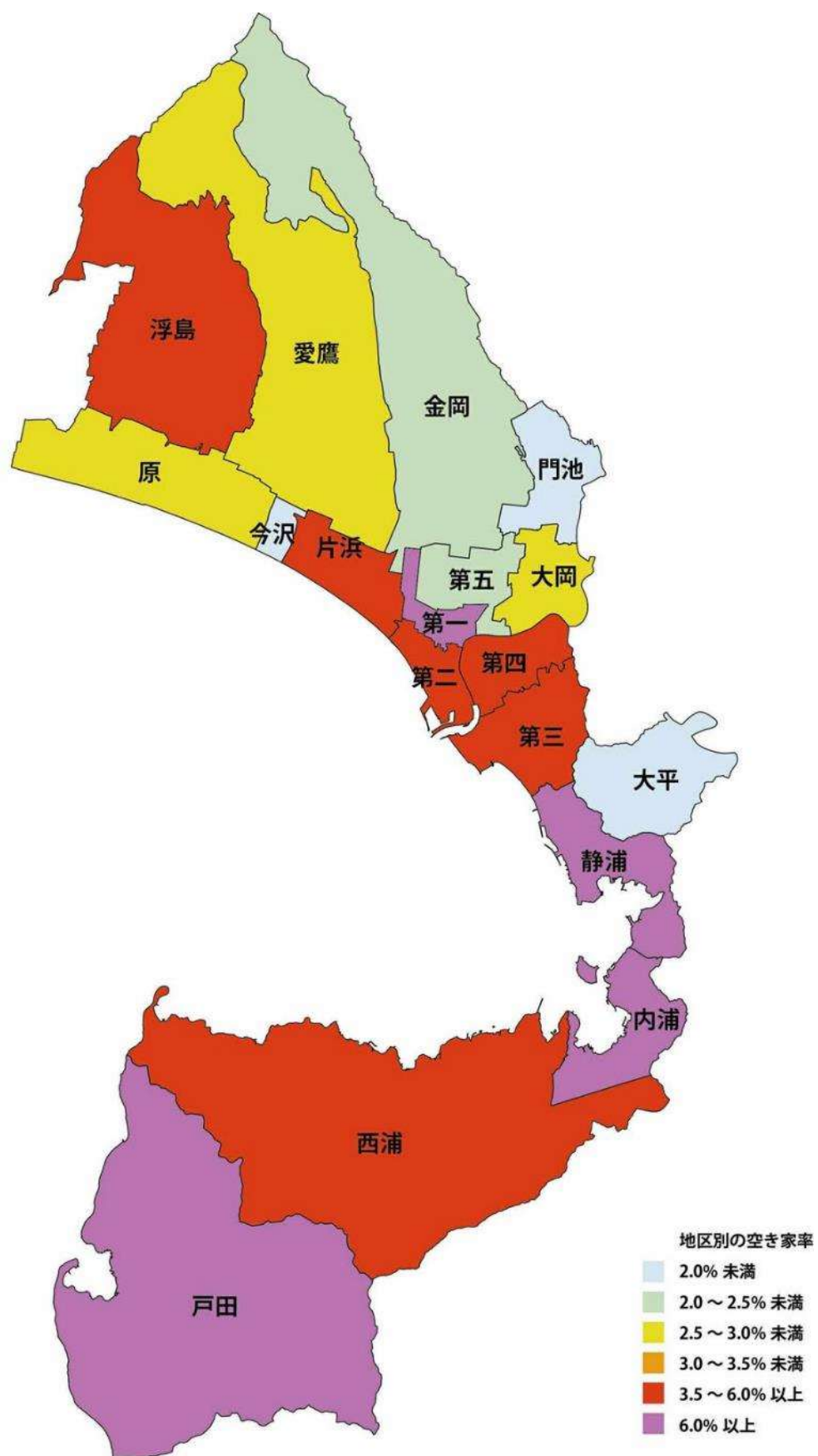


図 2-14 地区別の空き家率

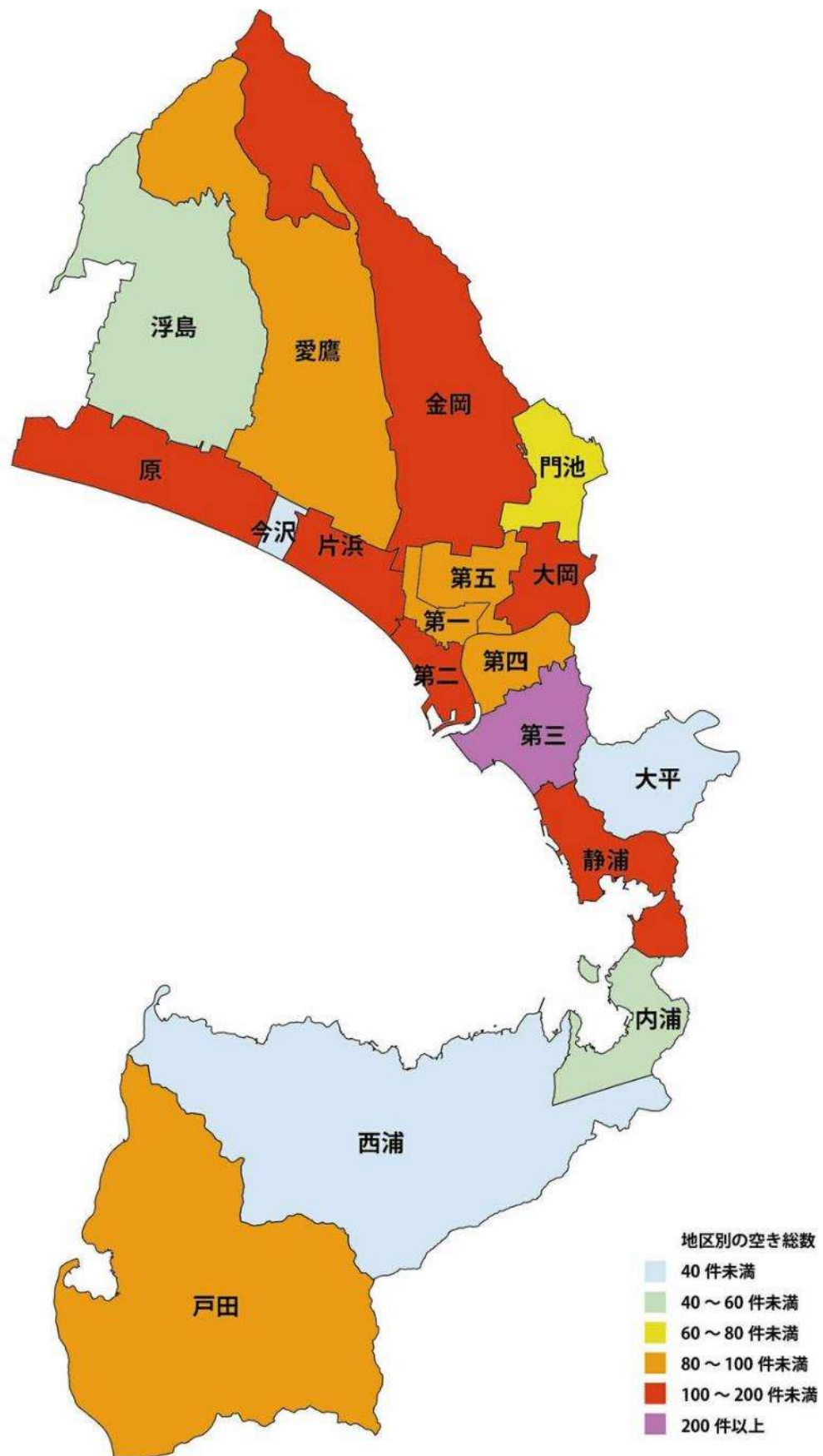


図 2-15 地区別の空き家数



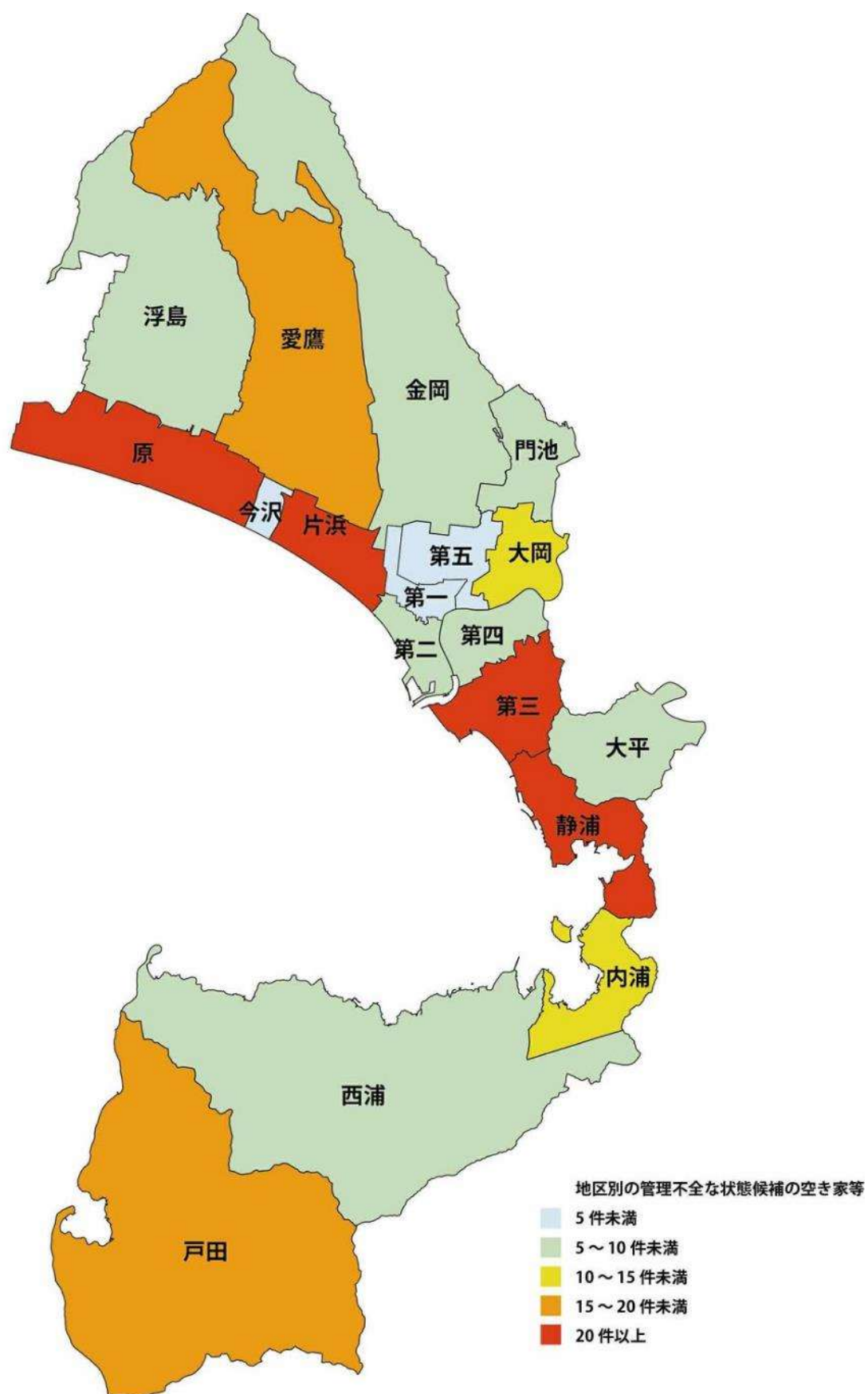


図 2-16 地区別の管理不全な状態の空き家数

## 2) 地区別の空き家率と高齢化率（単身高齢者世帯）の関係

- ・65 歳以上の単身高齢者世帯の高齢化率が高いほど、空き家率が高くなる傾向がみられます。

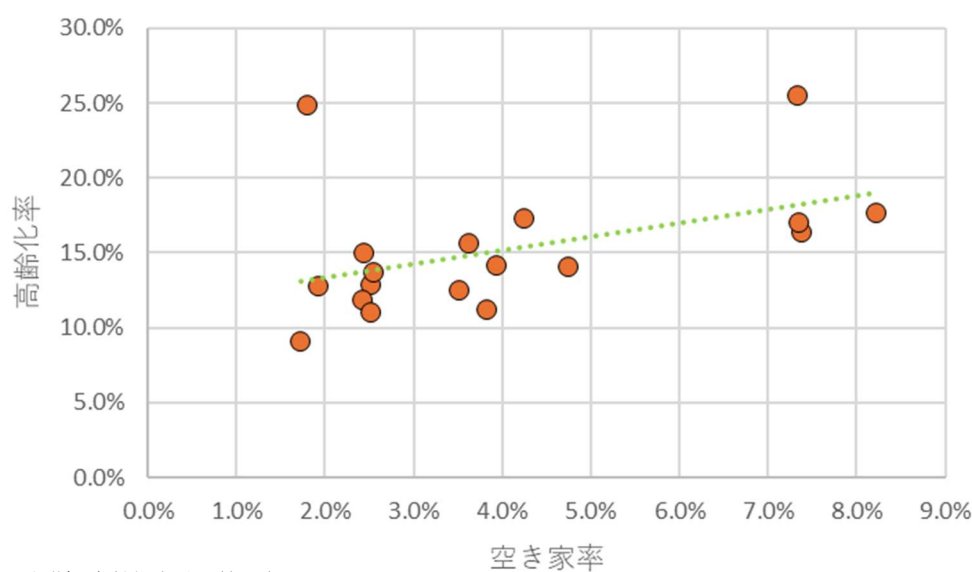


図 2-17 地区別の空き家率と高齢化率（単身高齢者世帯）の関係

## 3) 令和 6（2024）年に実施した所有者に対するアンケート調査

### ① 空き家の所有者の年齢

60 歳以上の所有者が 75.7%を占めています。

### ② 空き家の維持管理の状況

空き家を維持管理せずに放置している所有者が 32.9%を占めています。

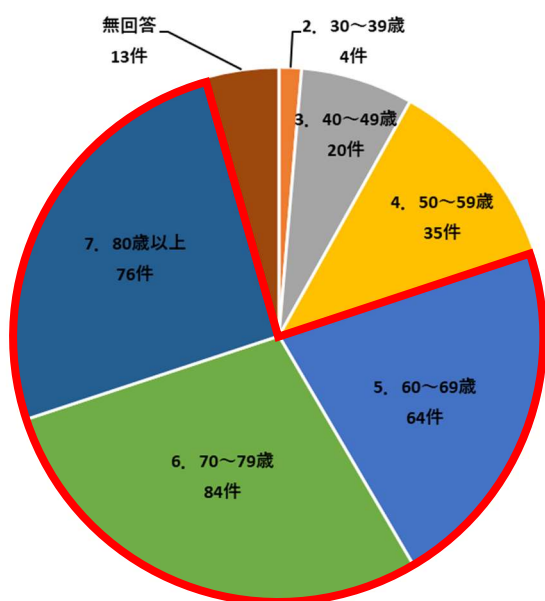


図 2-18 空き家所有者の年齢

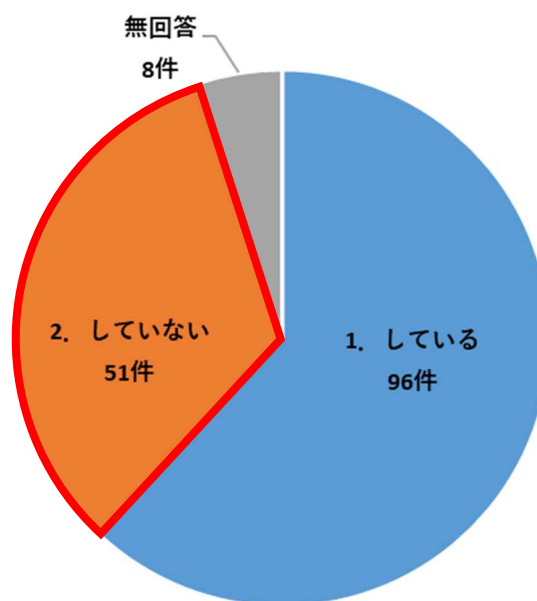


図 2-19 空き家の維持管理の状況

### ③ 空き家になった原因（複数回答）

- ・主な原因は、居住していた人または親族が亡くなった、相続により取得したが別の住居で生活しているというものでした。

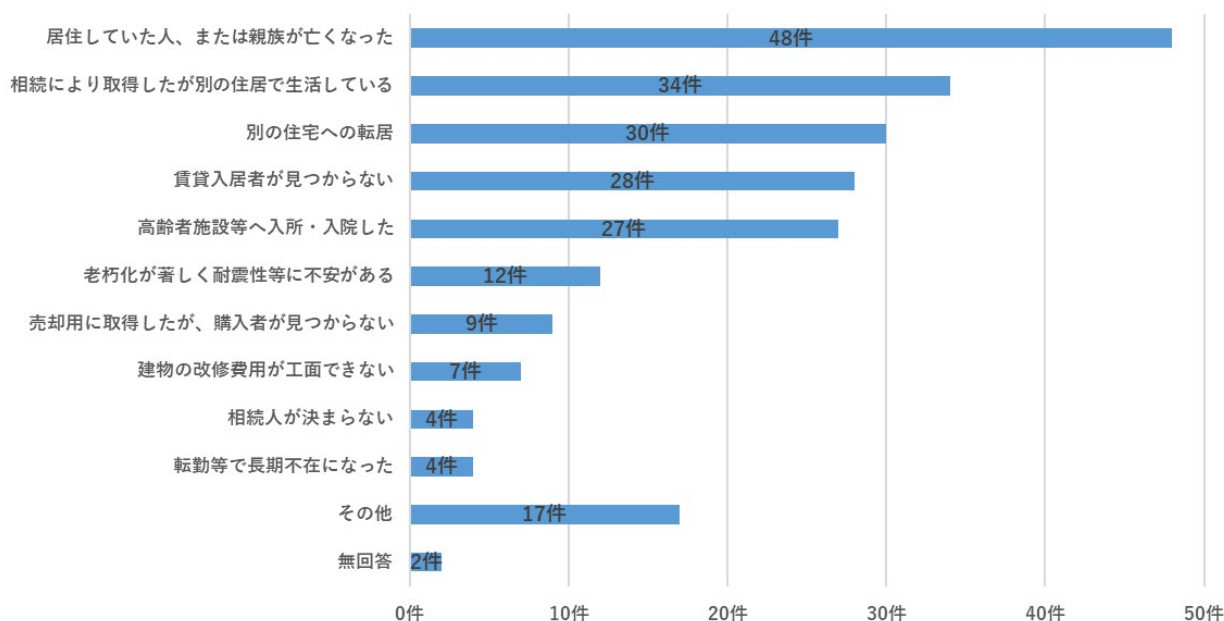


図 2-20 空き家になった原因

### ④ 空き家で困っていること（複数回答）

- ・主なことは、賃貸入居者・購入者がいないや、解体したいが解体費用の支出が困難であるというものでした。

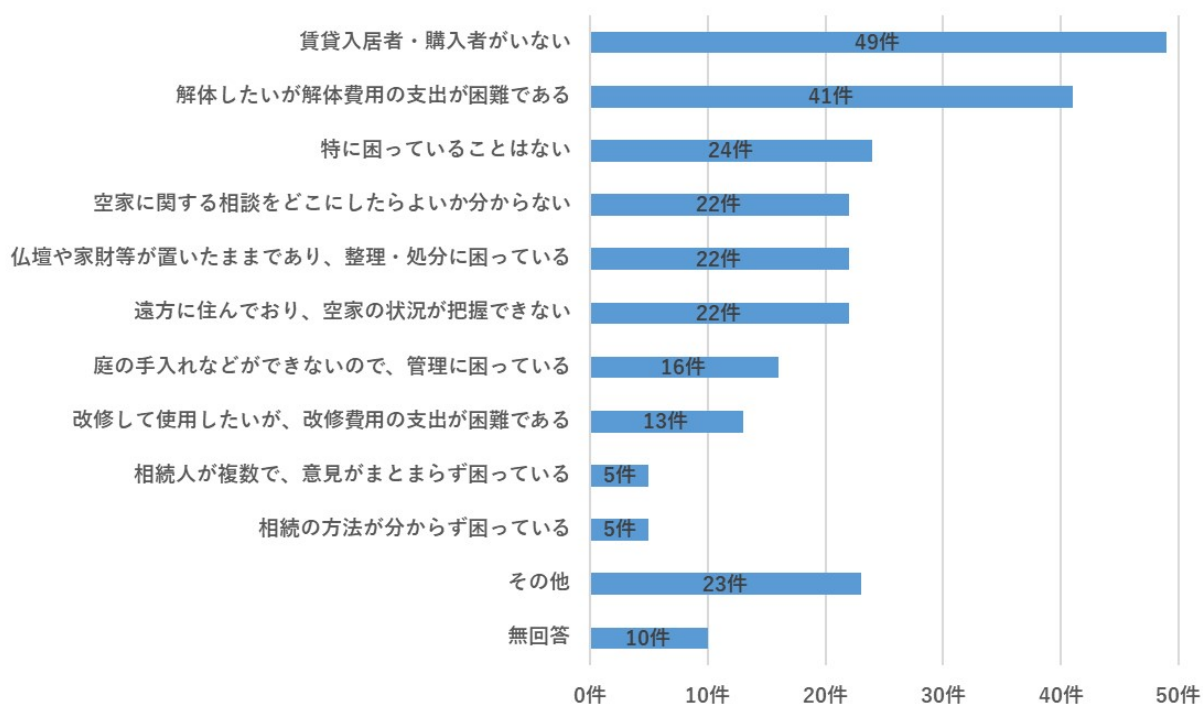


図 2-21 空き家で困っていること

⑤ 空き家を維持管理していない理由（複数回答）

主な理由は、時間的余裕がないためや、身体的・年齢的な問題のためというものでした。

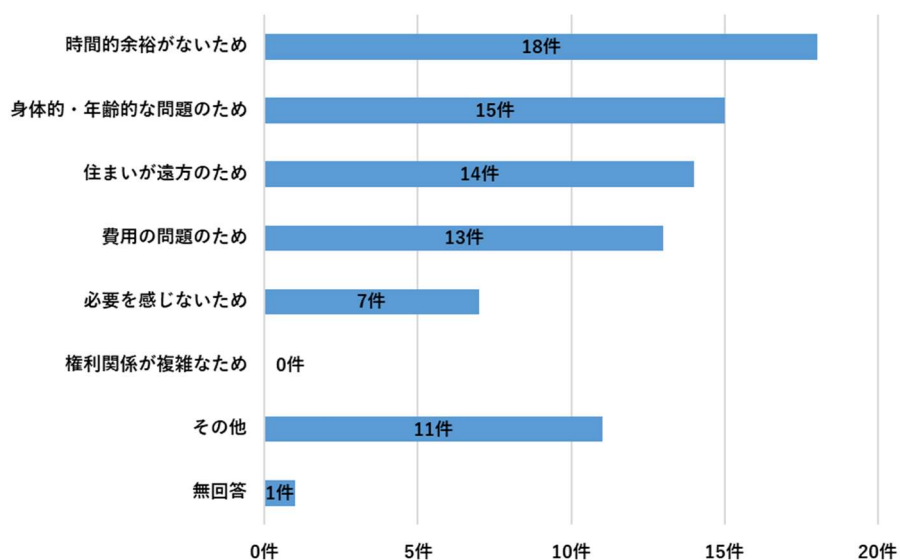


図 2-22 空き家を維持管理していない理由

⑥ 行政に期待する支援策（複数回答）

主な回答は、公共機関による空き家の借り上げ制度や、改修費用支援の拡充というものでした。

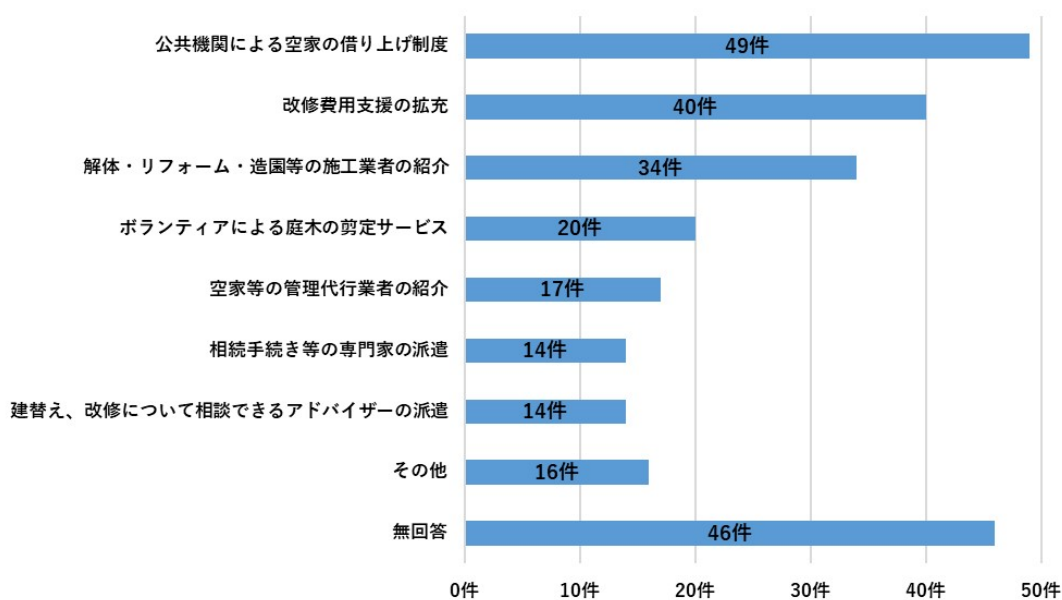


図 2-23 行政に期待する支援策

## 2-4 本市の取組の現状

本市が実施している取組について、前計画の基本施策別に整理します。全施策に対して概ね取組を実施している状況にあります。

表 2-4 本市の取組一覧

基本施策	取組内容	担当課（令和 7(2025)年時点）
発生予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンストップ相談会の実施</li> <li>・出前講座の実施</li> <li>・不動産関連団体への相談</li> <li>・既存建築物等耐震化促進事業の実施</li> </ul>	住宅政策課
調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合相談窓口の設置・運営</li> <li>・実態調査の実施</li> <li>・データベースの管理・更新</li> </ul>	住宅政策課
	・市民相談窓口	生活安心課
	・自治会へのアンケート調査の実施	住宅政策課、地域自治課
	・相続人不存在時の相続財産清算人の申立	住宅政策課、納税管理課
	・高齢者相談窓口	長寿福祉課
適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等へ適切な管理依頼</li> <li>・適切な管理を促すチラシを配布</li> <li>・管理代行サービスの提供</li> </ul>	住宅政策課
	・納税情報の提供	納税管理課
	・課税情報の提供	資産税課
	・住民票・戸籍情報の提供、住基閲覧	市民課
	・小動物対応の支援	農林農地課
	・生活環境保全対応への協力	環境政策課
	・あき地の適切な管理依頼	緑地公園課
	・道路保全対応への協力	道路管理課
利活用及び流通促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報サイトの開設・運営</li> <li>・SNS※の開設・運営</li> <li>・空き家バンクの運営</li> <li>・活用定住支援補助金の交付</li> </ul>	住宅政策課
	・移住定住推進事業の実施	政策企画課
	・まちなか土地建物アドバイザーの派遣	まちづくり政策課
	・リノベーションまちづくり推進事業の実施	
管理不全な空家等への取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家法による特定空家等への対応</li> <li>・除却事業費補助金の交付</li> </ul>	住宅政策課

※SNS とは、ソーシャルネットワーキングサービスの略であり、インターネット上でユーザー同士が交流し、社会的つながりを築くことができるサービスのこと。代表的な SNS は LINE、Instagram、Facebook、X 等

## 2-5 空家等に関する課題

空家等を取り巻く現状から、主な問題点と課題、取組段階について整理します。取組段階は、空家等になる前（以下「空家化前」という。）と、空家等になった後の状態（適正管理及び管理不全）で区分します。

### ■本市の社会情勢から

#### 現象1 人口減少が進んでいます

##### 【問題点】

住宅ストックは増加傾向を示し、すでに総世帯数を超えて推移していることから、今後余剰となる住宅が空家化し、さらに増加する恐れがあります。

##### 【課題と取組段階】

住宅の利活用や解体により、住宅ストックの余剰を減らす取組が必要です。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

#### 現象2 高齢化が進んでいます

##### 【問題点】

居住者の高齢化により、空家化前の段階から住宅の老朽化・立木の繁茂等が進行し、それが管理不全の空家等の増加につながる恐れがあります。

##### 【課題と取組段階】

老朽化した住宅は利活用や流通の機会損失につながるため、耐震化やリフォーム改修を促進し、良質な住宅ストックを維持する取組が必要です。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

##### 【問題点】

核家族化の進展により、居住者が施設入所や死亡した場合、当該住宅が空家化する恐れがあります。

##### 【課題と取組段階】

高齢者世帯に対し、空家等に関する問題意識を持ってもらう取組が必要です。また、相続等を契機に空家等の発生を抑制することが必要です。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

### ■本市の住宅事情から

#### 現象3 空家等所有者が高齢化しています

##### 【問題点】

所有者等の高齢化に伴い、身体的・金銭的な問題から、空家等の管理が不十分となる恐れがあります。

##### 【課題と取組段階】

第三者による管理代行を初めとした適切な維持管理を促進する取組が必要です。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

#### 現象4 空家等の相談件数が増加しています

##### 【問題点】

既に放置され、近隣住環境に悪影響を及ぼしている空家等が点在しており、それらの相談件数は年々増加傾向にあります。

##### 【課題と取組段階】

実態調査や意向調査を定期的実施することで、実態を把握し、適切な対策を行う必要があります。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

##### 【問題点】

相談内容は、適切に管理されていないものへの相談が多く、相談に対する関係課が複数あることも問題となっています。

##### 【課題と取組段階】

専門家等の関係団体の協力のもと、支援制度に関する相談会の開催や、市民に分かりやすい庁内の相談体制の整備が必要となります。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

#### 現象5 空家等の分布に地域的な偏りが見られます

##### 【問題点】

市街地（住宅密集地）の空家等ほど近隣住環境への影響が大きくなるため、近隣住民からの相談が多く、地域によって関心に格差が生じています。また、沿岸部や山間部では、人口減少に伴い空家等が多く発生しています。

##### 【課題と取組段階】

対処療法的な対策のみを行うのではなく、市街地や沿岸部、山間部において、それぞれの地域・地区のまちづくりや防災対策等の計画に即した空家等の対策が必要です。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）

#### 現象6 使用目的のない空家等が増加しています

##### 【問題点】

住宅を親から子に受け継いだもしくは相続したが、その家に戻る予定がなく、管理や活用する時間的余裕もない等の理由で放置されることで、管理不全な状態の空家等が増加する恐れがあります。

##### 【課題と取組段階】

管理不全になる前に、市場流通を促進させる取組が必要です。

空家化前

空家等（適正管理）

空家等（管理不全）



## 第3章 空家等対策の目標及び基本的な方針等

### 3-1 本計画の目標

空家等に関する課題をふまえ、本計画の目標を定めます。

『総合的な空家等対策による生活環境の保全と安全・安心な暮らしの実現』

#### ○ 空家等対策による「生活環境の保全」とは

管理不全な状態にある空家等は、周辺の住環境に様々な悪影響を及ぼします。中でも、道路にはみ出した立木の枝による通行の阻害や、不法投棄された廃棄物による悪臭、小動物や害虫の繁殖等は、周辺の生活環境を保全する上で問題となるため、空家等対策によりこれらの削減を目指します。

#### ○ 空家等対策による「安全・安心な暮らしの実現」とは

保安上危険な状態にある空家等は、自然災害により倒壊や屋根材の飛散等の恐れがあり、周辺住民の生命・財産の保護を図るうえで空家等への対策は大変重要となります。このことから、単身高齢者が抱える相続に関する不安や、家屋の維持管理に関する悩みに対応できる相談体制の整備や、災害対策や長く住み続けるためのリフォームへの支援等により、安全・安心な暮らしの実現を目指します。



図 3-1 目標のイメージ



### 3-2 基本的な方針

目標をふまえ、本計画の基本的な方針を定めます。

#### 1 「管理状態に応じた空家等対策の推進」

空家等対策は、その状態に応じて手段、内容等が異なることから、空家化前の段階を含め、空家等の状態に応じた対策を推進します。

#### 2 「所有者等、地域、関係団体、行政の連携・協働による空家等対策の推進」

空家等に関する課題は、所有者等だけで解決できるものばかりではないことから、所有者等や地域、関係団体、行政の連携・協働により、空家等対策を推進します。

#### ○ 基本的な方針1の解説

空家等には、特定空家等のようにすでに周辺へ悪影響を及ぼしているものや、補修や改修、用途変更等で利活用や流通が可能なもの、そのままの状態でも十分利活用や流通が可能なもの等、様々なものが存在します。空家等の問題を解決するためには、空家等の管理状態に応じた適切な対応を行うことで、空家等の存在そのものを解消することが必要であると同時に、今後さらなる空家等の増加が見込まれることから、空家等の発生を抑制する予防的な取組も重要となってきます。

#### ○ 基本的な方針2の解説

空家等の問題は個人の財産にかかわる問題であるため、基本的には所有者等が自ら解決することが前提となります。一方、空家等の問題解決のためには相続の問題や不動産流通の問題、建物の構造的な問題など専門的かつ多岐にわたる対応が必要になるため、どこに相談して良いかわからないことや、所有者個人の経済的な問題、空家等であることにさほど問題を感じていないなど、所有者等だけでは十分に対応できない（または対応しない）場合も考えられます。さらには、空家等の発生や増加は、周辺住民に悪影響をもたらすばかりか、地域コミュニティ継続の阻害要因となるなど、地域づくり・まちづくりにも影響する問題でもあります。そのため、空家等の問題は、所有者等のみならず、地域、関係団体、行政とともに地域全体で取り組むべき課題であると捉える必要があります。

基本的な方針2に掲げる4つの主体は、各々に責務や役割があります。

### ○ 所有者等の責務

空家法の第5条「空家等の所有者等の責務」において、「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。」とされ、また、条例の第3条「所有者等の責務」において、「所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないよう適正にこれを管理しなければならない。」とされており、空家等の所有者等は、所有する空家等が周辺に悪影響を及ぼさないように、責任をもって適切に管理する義務があります。

### ○ 地域の役割

良好な地域住民間の関係を築くとともに、市や所有者等と連携し、空家等に関する情報提供や、地域に空家等に関する問題意識の共有を図ることで、空家等の発生や放置を未然に防ぐことが求められています。

### ○ 関係団体の役割

空家等の問題は、建物の適切な維持管理だけでなく、建物構造や相続、市場への流通や活用など多岐に渡るため、専門的な見地が必要となります。そのため、法務や不動産、建築等の関係団体は、その専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が実施する空家等の対策に対して、情報提供や技術的な支援・助言を行うなど、問題解決に向けた取組への協力が求められています。

### ○ 行政（国）の責務

空家法の第3条「国の責務」において規定されているように、空家等に関する施策を総合的に策定・実施する責務を持ち、地方公共団体が行う空家等に関する取組のために必要となる情報提供や支援等に努める義務があります。

### ○ 行政（県）の責務

空家法の第4条第2項において規定されているように、空家等対策計画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の必要な援助を行うよう努める義務があります。

## ○ 行政（市）の責務

空家法の第4条の「地方公共団体の責務」において規定されているように、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じるよう努める義務があります。

### 3-3 基本的な方針の展開

基本的な方針の展開方法を下記のとおりとし、空家等対策を総合的・計画的に進めます。

基本的な方針1に関しては、空家化前、空家等の適正管理、空家等の管理不全の3つの段階に区分し、各々の対策を「基本施策」とします。

基本的な方針2に関しては、4つの主体が連携・協働するための「取組体制等」を明確化します。

表 3-1 基本的な方針の展開方法

基本的な方針			基本施策／取組体制等
【基本的な方針１】  管理状態に応じた 空家等対策の推進	空家化前の段階		1 空家等の発生予防
	空 家 等	適正管理 の段階	2 空家等の調査 3 空家等の適切な管理の促進 4 空家等の利活用及び流通促進
		管理不全 の段階	5 管理不全な空家等への取組
【基本的な方針２】  所有者等、地域、関係団体、行政の 連携・協働による空家等対策の推進			1 庁内体制の整備 2 市民からの相談体制の整備 3 地域や関係団体との連携・協働 4 他法令との連携 5 沼津市空家等対策協議会、 沼津市空き家等対策審議会 6 計画のフォローアップ方針

## 第4章 空家等対策の基本施策及び取組内容

空家等の3つの段階に応じた基本施策を展開する取組について、空家等を取り巻く本市の現状と課題をふまえ、第2章2-4で示した基本施策を継続しつつ、その取組の拡充として新たに実施すべき取組を検討、実施していきます。

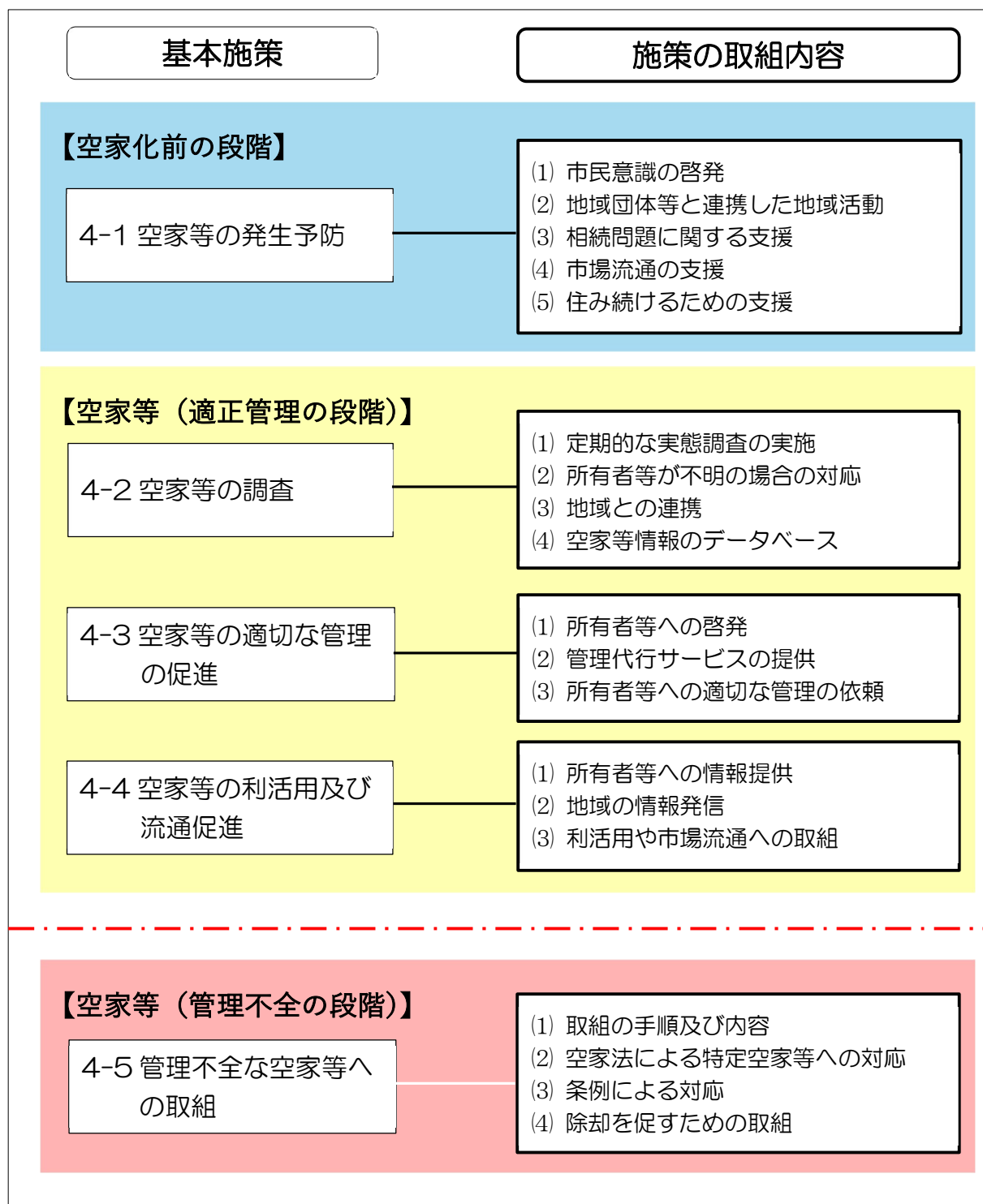


図 4-1 基本施策と施策の取組内容

## 4-1 空家等の発生予防

今後も空家等の増加が予想されることから、新たな空家等の発生を予防・抑制するため、次の施策を推進します。

### (1) 市民意識の啓発

相続や転居をきっかけとして発生した余剰住宅が空家等になることが多い中で、利活用や処分の方法がわからない、処分したくても買い手が見つからない、どこに相談すべきかわからないといった理由で空家等となる場合があります。

そのため、市ホームページや広報ぬまづ、リーフレット、終活セミナー等を活用し、市民に対して空家等に関する情報や制度などの知識、建築基準法上の問題、適切な相続対策の必要性等の周知・啓発に努め、空家等の問題意識を高めてもらうことで、空家等の発生予防につなげます。

#### ○新たに実施を検討する取組

##### ・情報発信媒体の拡大（住宅政策課、広報課）

市ホームページや広報ぬまづだけでなく、SNS、市民窓口事務所や地区センターの配架等の様々な媒体を駆使した発信を検討します。

##### ・高齢者向け終活セミナー（長寿福祉課）

もしもの時のため、自宅等の不動産を含む身の回りのことを整理する「終活」を促すセミナーの実施を検討します。

### (2) 地域団体等と連携した活動

一戸建て住宅に居住する高齢者への啓発・相談対応等は空家等の発生予防に非常に重要であることから、自治会や民生委員、福祉関係者等と連携し、出前講座や講習の場を使った周知・啓発活動、また、定期的な自治会へのアンケート調査により空家等になってしまう兆候の早期発見・早期対応の仕組みや情報共有の体制づくりを推進します。

#### ○新たに実施を検討する取組

##### ・住まいの相談員制度（住宅政策課）

地域の不動産業者等を「住まいの相談員」として登録し、相談者がエリアや内容から相談員を検索でき、直接連絡・相談できるシステムの構築を検討します。



出典）京都府京都市ホームページ

図 4-2 住まいの相談員制度のイメージ

### (3) 相続問題に関する支援

相続をきっかけとした空家等の発生が多く、相続の際に権利関係が解決されないため建物の処分方法が決まらないケースが見られます。また、相続放棄により所有者等が不明となった空家等は、周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の発生につながるばかりか、利活用や除却を進めるうえで大きな問題となります。

そのため、相続問題に関する情報提供や周知・啓発に努めるとともに、所有者等の事情に応えられるような専門家によるワンストップ相談会の実施をはじめとした関係団体との連携による相談体制の整備を進めます。

#### ○新たに実施を検討する取組

##### ・相続登記補助金の交付（住宅政策課）

相続を促すために、条件を付して、相続登記に要する費用の一部を補助金として交付することを検討します。

##### ・所有者死亡時の相談受付（市民課）

所有者死亡時に親族等が閲覧する市ホームページのおくやみページやおくやみハンドブックに、相続する住まいが空家等になる場合の相談窓口の記載を検討します。

#### 死亡届に伴う主な手続き

死亡届出とともに、次のような手続が必要となります。

項目・内容等	担当窓口
印鑑登録証(「市民カード」)の返納	
住民基本台帳カード、個人番号カード、通知カードの返納 ※不要な場合	
持家が空き家になる場合の管理者・連絡先	

出典）秋田県湯沢市ホームページ

図 4-3 死亡届時の住まい意向確認のイメージ

### (4) 市場流通の支援

住宅の所有者等が売却を希望する場合、速やかに行動ができるほど流通の可能性が高まり空家等の発生抑制にもつながります。そのため、不動産団体との連携により、中古住宅の流通に関する相談体制の整備を検討します。

#### ○新たに実施を検討する取組

##### ・不動産団体との相談体制の整備（住宅政策課）

所有または相続した住宅について売却・賃貸の相談があった場合、相談者の意向に応じられる体制とするため、不動産団体との協定等の締結を検討します。



#### (5) 住み続けるための支援

本市の住宅のうち約 3 割が旧耐震基準の適用期間に建てられているため、これらが空家等になった場合、長期間にわたり空家等になることが推測されます。

この先も安心して住み続けられる良質な住宅のための改修等を促すことは、空家等の発生抑制につながり、将来、空家等になった場合においても市場流通しやすくなることから、「既存建築物等耐震化促進事業」等による住宅の耐震化の推進や周知に努めます。

### 4-2 空家等の調査

空家等対策を検討・実施するには、刻々と変化する空家等の状況について最新情報の把握が必要であることから、次の施策を推進します。

#### (1) 定期的な実態調査の実施

本市の空家等の実態を把握するための調査を平成 30（2018）年と令和 6（2024）年に実施しました。

本調査にて空家等の状態や所有者等の意向を確認することで、空家等対策を講じるための効果的な資料になることから、計画の見直しに合わせて実施します。

#### (2) 所有者等が不明の場合の対応

空家等の問題は、基本的に所有者等が自ら解決することが前提であるため、実態調査により把握したもしくは窓口相談があった空家等は、空家法第 10 条に基づき、固定資産税の課税情報等により所有者等を特定します。

しかし、本人を含む親族が誰もいないもしくは相続放棄により所有者等がいない場合は、第三者の介入がない限りは問題を解決することができないことから、略式代執行や財産管理人制度を活用して解決を図ります。

#### (3) 地域との連携

空家等の最新情報の把握は、地域から寄せられる情報も重要です。居住の有無や引っ越し先等の情報は、行政よりも地域住民が有しているケースが多いことから、地域で活動する団体等（自治会等）との連携による空家等の早期発見の仕組みを構築します。

#### ○新たに実施を検討する取組

##### ・地域住民による通報システムの構築（住宅政策課、地域自治課）

これまでに実施している自治会へのアンケート調査では把握しきれない可能性があるため、自治会等と連携し、地域住民がいつでもだれでも通報できるシステムの構築を検討します。なお、対象は管理不全状態の空家等に限定するとともに、個人情報保護の観点から、システムの運用方法や収集した情報の利用方法は慎重を期すこととします。

#### (4) 空家等情報のデータベース

空家等の最新情報を庁内の関係部署と共有するため、空家等に関する様々な情報をデータベース化し、沼津市統合型GIS（地理情報システム）と連動させることで、空家等を地図上で管理しています。

データベースには実態調査結果や窓口相談の内容、特定空家等の認定状況、指導等の対応状況等を掲載しており、常に更新を行うものとします。

なお、データベースの情報は個人情報となるため、法令等で認められている範囲内での利用にとどめ、部署ごとにその業務の範囲内での閲覧に限定するなど、個人情報の漏洩に十分注意を払い、慎重かつ最大限の配慮のもと取り扱うこととします。

### 4-3 適切な管理の促進

空家等は個人の財産であることから、空家等が地域住民の生活環境へ悪影響を及ぼさないよう、所有者等において日常的に空家等の適切な管理に努める義務があります。

一方、実態調査でも明らかなように、維持管理が行われていない空家等もあり、このような空家等は、このまま放置すると利活用や市場流通の機会を失うばかりか、地域の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されます。そのため、次の施策を推進します。

#### (1) 所有者等への啓発

空家等の所有者等に対して、自ら適切に管理する責任があることや、空家等の管理を怠った場合の周辺への悪影響など、様々な問題が生じることを啓発します。特に、空家等の適切な管理を怠っている所有者等に対しては、適切に管理するよう強く促すチラシの配布等を行います。

#### (2) 管理代行サービスの提供

実態調査の結果によると、空家等を維持管理しない理由として、時間的余裕がないことや身体・年齢的な問題、住まいが遠方のためという距離的な問題が挙げられていました。

このように、適切に管理する意思があるにもかかわらず、維持管理することが難しい所有者等のために、第三者による、維持管理サービスや見守りサービスを提供することで、空家等が管理不全にならないよう努めます。

#### (3) 所有者等への適切な管理の依頼

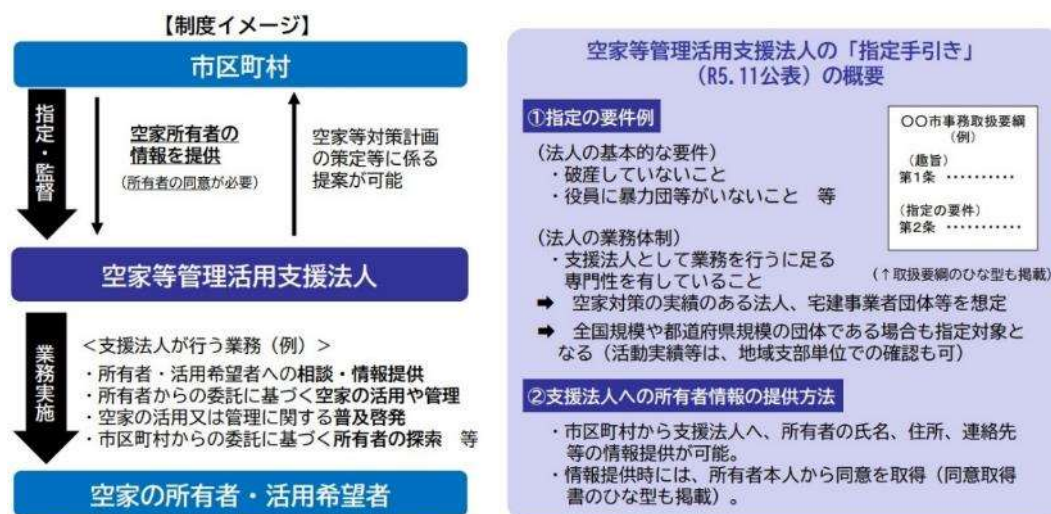
草木の繁茂や小動物の住みつき等の理由で、相談窓口での受付や自治会等から通報のあった空家等について、現地調査を行い、庁内の担当課と連携し、所有者等に適切な管理を依頼します。何度依頼しても改善が見られない場合は、空家法第13条に基づき、管理不全空家等の状態にあると認め、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することを検討します。



## ○新たに実施を検討する取組

### ・空家等管理活用支援法人の指定（住宅政策課）

空家等の管理・活用に取り組む民間団体等を「空家等管理活用支援法人」に指定することを検討します。なお、指定された支援法人は、行政に代わり、相談対応や所有者の検索、普及啓発、活用希望者とのマッチング等の業務を担います。



出典）「空家法の一部を改正する法律について」説明資料

図 4-4 空家等活用支援法人の制度概要

## 4-4 利活用及び流通促進

適切な管理がなされている空家等であっても、利活用されなければ地域の魅力の低下につながり、結果として新たな空家等の発生をもたらすことが懸念されます。

実態調査から、売却や賃貸を希望するものの購入者や入居者が現れないために空家等となるケースが多いことがわかりました。このような空家等は、建物の老朽化が進むことで売却や賃貸などがより困難になり、最終的には放置されることにもなりかねません。早期の利活用や流通を促すため、次の施策を推進します。

### (1) 所有者等への情報提供

利活用が可能な空家等の所有者等に対して、本市での利活用や流通のための取組や、利活用事例の紹介などの情報提供を充実させます。また、利活用可能な空家等であるにもかかわらず利活用の意思がない所有者等に対しては、活用方法やメリット、空家等を所有し続けることで発生するデメリット等についての啓発に努めます。

## ○新たに実施を検討する取組

### ・利活用可能な空家等の所有者等へのチラシ配布（住宅政策課）

実態調査にて、劣化度が低く、状態がいいと判定された空家等の所有者等に対し、流通や活用を促す啓発チラシの配布を検討します。

## (2) 地域の情報発信

本市は豊かな自然に恵まれているとともに、世界文化遺産である富士山をはじめ、歴史、産業、伝統文化など、多種多様な地域資源を有しております。

これらの魅力や暮らしの情報についてはホームページやSNSを利用して発信していますが、今後は内容の充実を図るとともに様々な手段によって市内外に広く発信し、移住者の空家等の活用につなげます。

## (3) 利活用や市場流通への取組

### 1) まちなか・土地建物活用アドバイザー派遣

本市のまちなか居住促進区域内（沼津駅から半径1 kmの範囲内）で、土地の共同化や土地・建物の活用について協議や検討を行おうとする権利者等に対して、専門的見地から助言するアドバイザーを派遣しています。

今後もこの取組を継続することで、土地の高度利用や空家等の活用のきっかけを増やします。

### 2) リノベーションまちづくり推進事業の実施

市内で増加する空家等や空きビル等の民間遊休不動産や未利用となっている公共資産について、リノベーション※の手法による活用を行い、U・I・Jターン人材による新たなコンテンツを呼び込み、多くの市民にとって楽しいまちに再生するリノベーションまちづくりを推進しています。

従来の行政主導のまちづくりと異なり、民間の収益性を兼ね備えた事業による「民間主導の公民連携型まちづくり」であり、今後もこの取組を継続することで、民間による空家等の活用を増やします。

※リノベーションとは、日本語で「革新、刷新」を意味し、建築物の改修や用途変更によって新たな価値を創造すること。



図 4-5 リノベーションまちづくりによる空家等の活用事例

## 3) 国庫補助事業の活用

空家等の利活用等に取り組む地方公共団体に対して事業費の一部を助成する「空き家再生等推進事業」などの空家等対策に対応する国庫補助事業を活用します。

#### 4) 空家等情報サイトの運営

市ホームページに空家等の情報提供のための専用サイトを開設し、空家等の現状や相談会、補助制度、その他の情報を掲載しており、今後も情報の更新を図ります。

また、ランディングページ※などの新たなサイトの開設や、移住定住サイト等との連携を図ります。

※ランディングページとは、ユーザーが広告や検索結果などをクリックして「着地（ランディング）」するページで、空き家バンクの利用や補助金の申請等、具体的な行動を促すことに特化したウェブページのこと。

#### 5) 空き家バンクの運営

不動産流通の促進を図るため「全国版空き家・空き地バンク※」に参加して物件掲載しており、所有者等と賃借や購入の希望者とのマッチングを行っています。

今後もこの取組を継続することで、空家等の活用を促進します。

※全国版空き家・空き地バンクとは、地方自治体の空家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索することを可能としたシステムのこと。

#### 6) 地域・地区の特性に即した対策

空家等対策においては、地域・地区ごとに異なる特性に応じた取組が必要になります。例えば、都市計画やまちづくりと整合した対策、津波避難対策や避難路の確保、通学路の保全といった防災面からの対策など、地域・地区の特性に即した対策を推進します。

##### ○新たに実施を検討する取組

##### ・空き家活用定住支援補助金の対象範囲拡大（住宅政策課）

現在、市外に住む 65 歳未満がいる 2 人以上の世帯を対象とし、本市の空家等を購入かつリフォームする場合に補助金を交付していますが、空家等を活用する移住者の増加を目指して対象範囲の拡大を検討します。

それぞれ経費の2/3の額が補助に該当します。上限額は下表のとおりです。

〈空き家の購入費用〉				〈リフォーム工事費用〉	
現在の居住地	一般世帯	子育て世帯		一般世帯	子育て世帯
県外	80 万円	100 万円	+	20 万円	20 万円
県内	20 万円	30 万円			+ 子ども1人につき10万円

▶さらに、市内事業者で工事すると10万円 加算

図 4-6 現在の補助対象範囲

##### ・地域おこし協力隊との連携（政策企画課）

該当地域の空家等を活用した事業を要件に地域おこし協力隊を募集・選定し、選定後に物件等の情報を提供することを検討します。

# ・お試し移住施設の整備・運営（住宅政策課）

空き家バンクに登録されている空家等を改修して移住希望者に貸出しする「お試し移住施設」の整備・運営を検討します。



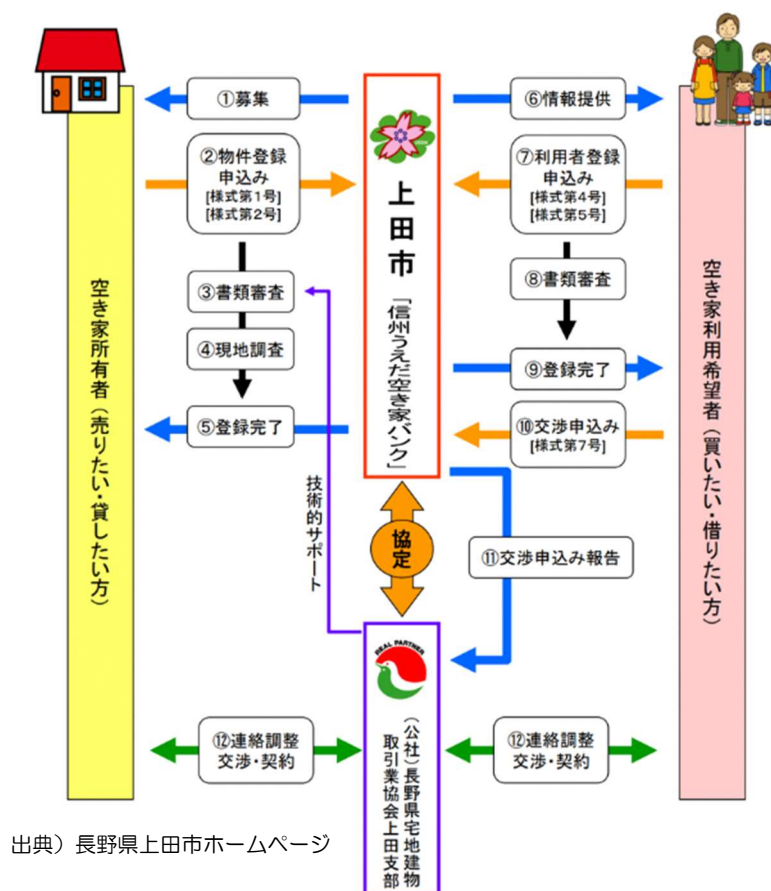
事業主体	遊佐町
入居資格要件	遊佐町に住所を移し、賃貸借期間満了後も引き続き遊佐町に居住する意思のある者。定住促進のため町長が特に利用を認めた者。
整備状況	事業主体が空き家を 10 年契約で借り上げ。平成 25 年度に第 1 号住宅整備。平成 26 年度に「多機能型」住宅と第 2～4 号住宅整備。第 1～4 号住宅は入居済み。「多機能型」住宅は移住体験お試し利用のための住宅。
利用料金	家賃は月 38,000～40,000 円。「多機能型」住宅は 1 泊 1,000 円。利用料の 70%を所有者に支払う。

出典）山形県遊佐町ホームページ

図 4-7 お試し移住施設のイメージ

# ・地域主導型の空き家バンク（住宅政策課）

空き家バンクについて地域の不動産事業者と連携し、所有者等と賃借や購入の希望者とのマッチング後のフォローを検討します。



出典）長野県上田市ホームページ

図 4-8 地域主導型の空き家バンクのイメージ



## 4-5 管理不全な空家等への取組

### (1) 取組の手順及び内容

地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等については、所有者等に改善を求めますが、何度求めても改善されない場合には空家法及び条例に基づき「特定空家等」や、「管理不全空家等」に認定し、行政指導や行政処分を行います。

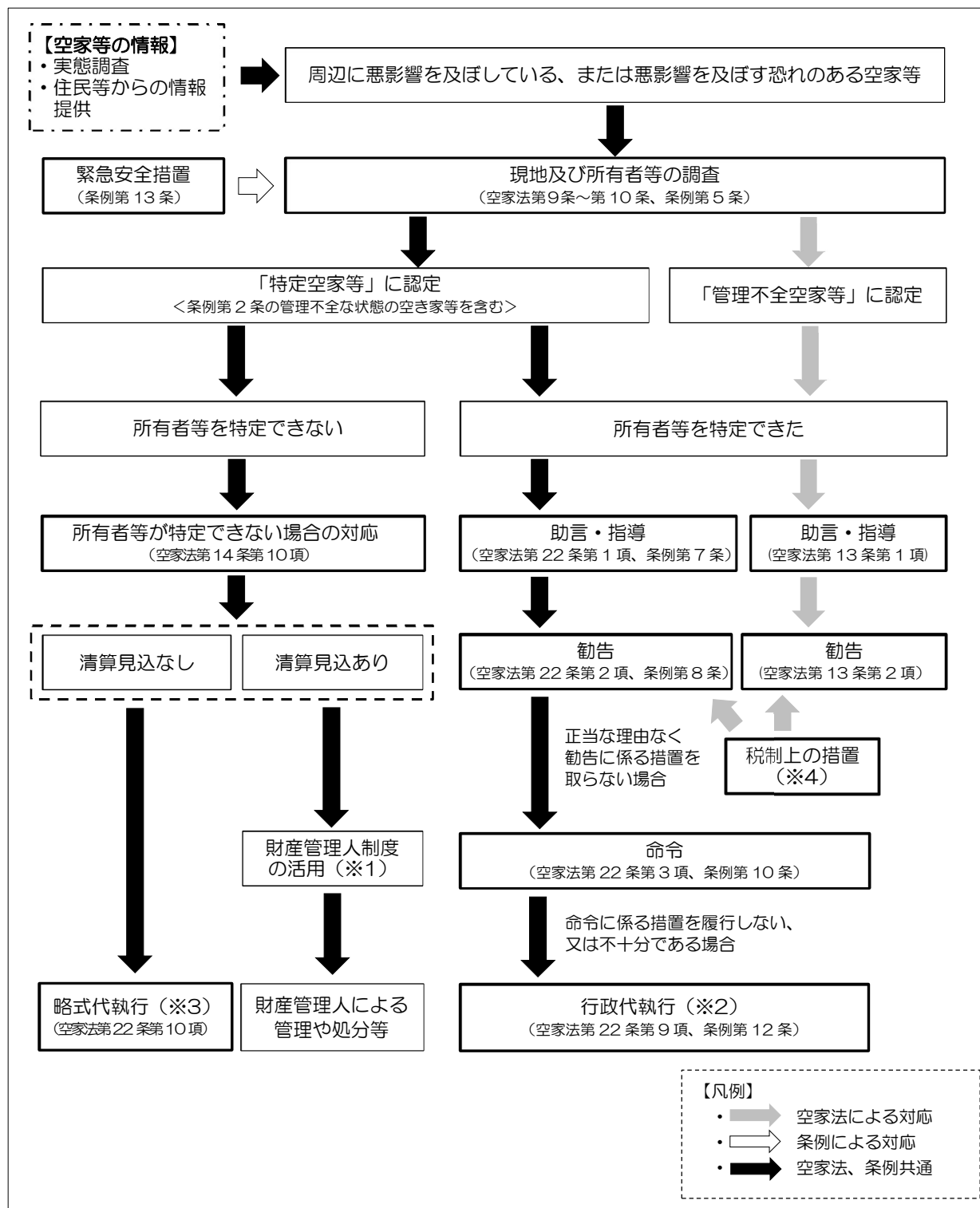


図 4-9 取組の手順及び内容

#### (※1) 財産管理人制度とは

財産管理人制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所等が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のことです。

財産管理人について、「空家等所有者が死亡」かつ「相続人が存在しない場合」は「相続財産清算人」といい、「所有者の生死が不明」かつ「所有者の所在が不明」な場合は「不在者財産管理人」といいます。

財産管理人が処分した後に残った財産は、国庫に帰属することになります。また、財産管理人は、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人が選任され、弁護士、司法書士等の専門家が選ばれることもあります。

#### (※2) 行政代執行とは

行政代執行とは、義務を果たさない所有者等に代わり、行政が強制的に必要な措置を講じることです。

行政代執行は、空家法第22条第3項または条例第10条の規定による「命令」を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときに、行政代執行法に基づいて実施します。なお、当該措置に要した費用については当該所有者等から徴収することができます。

#### (※3) 略式代執行とは

略式代執行とは、義務を果たすべき所有者等が特定できない場合に、行政が必要な措置を講じることです。

行政代執行は、所有者等が特定されている場合に実施されますが、略式代執行は、所有者等の特定ができない場合で、かつ、当該空家等を放置することが著しく公益に反すると認められる場合に実施します。

#### (※4) 税制上の措置とは

所有者等に対して、必要な措置をとることを「勧告」した場合、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の特例の対象から除外します。

特例が解除されると、住宅用地（土地）の固定資産税及び都市計画税が増額※されます。

※ 当該空家等の状況で増額の割合は異なりますが、固定資産税額は約4倍まで、都市計画税額は約2倍まで増額されます。



## **(2) 空家法による特定空家等への対応**

実態調査や住民からの情報提供等により把握した空家等について、特定空家等と判断・認定した場合、空家法に基づく行政指導（助言・指導、勧告）や行政処分（命令、行政代執行）を講じることが可能となります。また、行政代執行は、市民に危険を及ぼす空家等の取り壊しができる一方で、費用回収の問題、公益性の判断など様々な問題もあることから、先進市の取組を参考に、特定空家等に対する措置についてのマニュアルの整備を検討します。

以下には、空家法に基づく特定空家等に関する認定及び措置の主な手続きを示します。

### **1) 立入調査（空家法第9条）**

空家等の実態調査や市民からの情報提供等を受けた空家等に対し、特定空家等に該当する可能性があると思われるものについて、空家法に基づく敷地内への立入調査により実態を把握します。

### **2) 特定空家等の判断・認定**

立入調査の結果を基に、「特定空家等の判断基準」に従い、特定空家等か否か判断を行います。

### **3) 特定空家等への措置（空家法第22条第1、2、3項）**

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

なお、勧告を受けた特定空家等の土地については、固定資産税等の住宅用地特例の措置の対象から除外されます。

### **4) 行政代執行（空家法第22条第9項）**

必要な措置を講じるよう命令したにもかかわらず、所有者等が必要な措置を講じない場合には、行政代執行の実施を検討します。

### **5) 所有者不明等への対応**

特定空家等の所有者等が不明な場合には、所有者等の特定に努めますが、それでも不明な場合は、略式代執行の実施や財産管理人制度の活用を検討します。

### (3) 条例による対応

本市では、空家法の施行前に条例が制定されており、空家法に定めのない、条例独自の空家等の状態に応じた手続きや措置があるため、状況に応じて空家法または条例の適用を検討し、必要な措置を講じます。

#### 1) 管理不全な状態の判断（条例第2条）

管理が不十分な空家等のうち、空家法では規定のない「不特定者の侵入により、火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態」の空家等は、条例の「管理不全な状態」に該当し、条例に基づき必要な措置を講じるよう所有者等に対し助言・指導、勧告、命令等の措置を順次実施します。

#### 2) 緊急安全措置（条例第13条）

空家等が著しく管理不全な状態で、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合、当該空家等の所有者等に必要な措置を講じる時間的な余裕が無いときは、所有者等の同意の下、危険回避のため市は必要最小限の措置を講じることができます。その際、費用が発生した場合には、当該所有者等から費用を徴収できることとします。

#### ■ 管理不全な状態にある空家等に想定される問題の例

##### ○防災力の低下

倒壊、崩落、屋根・外壁の落下  
避難時の道路閉塞

##### ○防犯性の低下

犯罪の誘発  
放火の危険性

##### ○ゴミの不法投棄

##### ○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、ハエの発生  
ネズミ、野良猫等が住み着く  
動物の死骸などによる悪臭

##### ○風景、景観の悪化

エリアの価値の低下



屋根が崩落した空家等



雑草が繁茂した空家等

出典）国土交通省住宅局「空家の現状と問題について」

#### (4) 除却を促すための取組

周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される空家等や利活用が見込めない空家等の除却が進まない理由として、除却費用の負担が挙げられます。

住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅、もしくは除却後の跡地を地域活性化のために供される場合、その除却費の一部を助成する「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」といった国庫補助事業を活用して住環境の改善を図ります。

また、除却を検討する所有者等に対し、除却後に利用可能な相続土地国庫帰属制度等の周知に努めます。

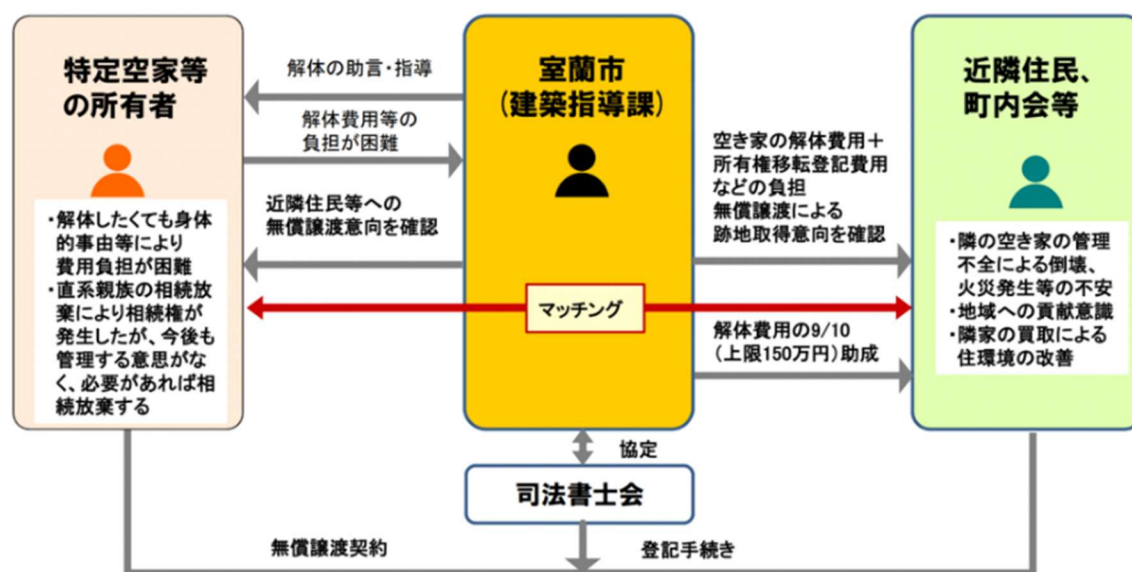
#### ○新たに実施を検討する取組

##### ・残置物処分補助金の交付（住宅政策課）

除却を促すために、条件を付して、残置物処分に要する費用の一部を補助金として交付することを検討します。

##### ・空家等の無償譲渡による除却を支援（住宅政策課）

所有者等が管理できない空家等を、解体意向のある第三者（近隣住民・自治会など）に無償譲渡し、譲渡先が解体する場合に、市が費用の一部を補助する制度を検討します。



出典）北海道室蘭市ホームページ

図 4-10 空家等の無償譲渡による除却を支援イメージ

## 第5章 空家等対策の取組体制等

空家等対策の実効性を高めるとともに効率的・効果的に遂行する取組体制を整えます。

### 5-1 庁内体制

空家等対策は多岐に渡るため、業務内容に応じて住宅政策課と担当課が調整して遂行します。なお、下記に掲載した業務以外のものは、その都度調整することとします。

表 5-1 庁内体制

項目	業務内容	担当課（令和 7(2025)年時点）
全体調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画の進捗管理</li> <li>担当課との連絡・調整</li> <li>各種会議の運営</li> </ul>	住宅政策課
発生予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>啓発活動</li> </ul>	住宅政策課、広報課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者世帯への啓発活動</li> </ul>	長寿福祉課
調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家相談窓口</li> <li>実態調査</li> <li>データベースの管理・更新</li> </ul>	住宅政策課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民相談窓口</li> </ul>	生活安心課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>自治会との連携</li> </ul>	地域自治課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続財産清算人の申立</li> </ul>	住宅政策課、納税管理課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者相談窓口</li> </ul>	長寿福祉課
適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な管理依頼</li> </ul>	住宅政策課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>納税情報の提供</li> </ul>	納税管理課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>課税情報の提供</li> </ul>	資産税課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民票・戸籍情報の提供</li> </ul>	市民課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>小動物対応の協力</li> </ul>	農林農地課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活環境保全対応の協力</li> </ul>	環境政策課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>あき地の適切な管理依頼</li> </ul>	緑地公園課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路保全対応の協力</li> </ul>	道路管理課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災対応の協力</li> </ul>	危機管理課
利活用及び流通促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホームページ、SNS の運用</li> <li>空き家バンクの運営</li> <li>補助金交付</li> </ul>	住宅政策課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>移住定住推進</li> </ul>	政策企画課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>リノベーションまちづくり</li> </ul>	まちづくり政策課
管理不全な空家等への取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等の認定、行政指導等</li> </ul>	住宅政策課
	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅用地特例の解除</li> </ul>	資産税課

## 5-2 市民からの相談体制

空家等対策は多岐に渡るため、どこに相談すればいいかわからない状況にならないよう、住宅政策課にワンストップ型の「空き家相談窓口」を設置しています。まずは窓口で対応し、相談内容に応じて担当課や関係団体などとの調整を行います。

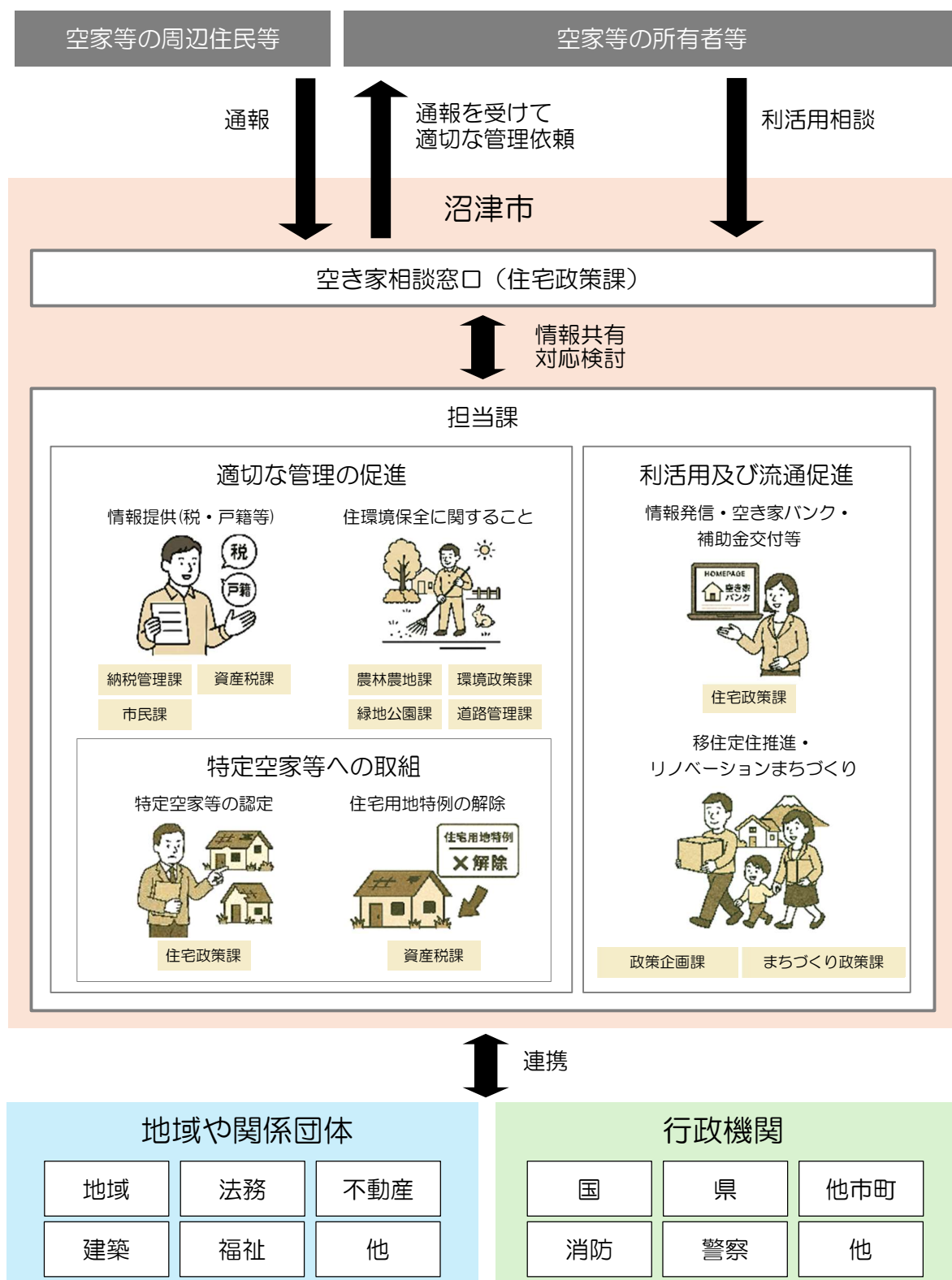


図 5-1 市民からの相談体制

### 5-3 地域や関係団体、行政機関との連携体制

空家等対策は多岐に渡るため、本市だけでは解決できない内容については、地域や関係団体、国や県等の行政機関との連携を図る必要があります。よりの確かつ迅速に対応できるよう連携体制を構築します。

#### (1) 地域や関係団体との連携体制

各分類や内容に応じた団体と協定締結等を行います。

表 5-2 地域や関係団体との連携体制

分類	内容	連携先	連携状況
地域	空家等通報、地域コミュニティ形成等	自治会	
法務	法律全般や相続、権利の相談等	弁護士会	協定締結済
		司法書士会	協定締結済
不動産	土地建物の売買や賃貸の相談等	宅地建物取引業協会	
		不動産協会	
		不動産鑑定士協会	
		土地家屋調査士会	
建築	建物のリフォームや解体の相談等	建築士会	
		建築士事務所協会	
		リフォーム協議会	
		解体工事業協会	
福祉	生活や健康の相談等	社会福祉協議会	
	高齢者に関する相談	地域包括支援センター	
その他 団体	空家等見守りサービス、草木除去等	シルバー人材センター	協定締結済
	草木除去	造園建設業協会	
		森林組合	
	活用や流通、除却にかかる費用の相談	金融機関	
	活用の相談や実施等	NPO 法人等	
		民間事業者	

#### (2) 行政機関との連携体制

各行政機関が持つ法令や補助制度等の情報共有を行います。

また、国や県に対しては、空家等対策の解決に資するための制度改正等の要望を行っていきます。



## 5-4 他法令との連携

空家等が適切に管理されないことで、公衆衛生への影響や災害時における被害拡大などの様々な問題が生じることから、空家法に限らず、各法令の目的に沿って必要な措置が講じられます。

空家等の状況や他への影響、危険度等を踏まえ、各法令の適用を検討します。

## 5-5 沼津市空家等対策協議会、沼津市空き家等対策審議会

### (1) 沼津市空家等対策協議会について

地域や法務、不動産、建築、福祉等の専門家等により構成され、本計画の策定や見直し、空家等対策の実施に関して協議を行います。

### (2) 沼津市空き家等対策審議会について

法務や建築等の専門家等により構成され、市長の諮問に応じ、空家等の状況及び条例に基づく所有者等に対する助言・指導、勧告、命令等の措置について調査・審議を行います。

## 5-6 計画のフォローアップ方針

本計画に記載した施策や取り組みは、令和 12 年度末までの5年間で着実に進めるとともに、空家等の状況は刻々と変化していくことから、国や他自治体の動向、社会情勢の変化等を注視しつつ、必要に応じて見直しを行います。

## ○成果指標（KPI）について

成果指標については、第5次総合計画の後期推進計画内の空き家対策推進事業と同様とし、以下のとおり設定します。

表 5-3 成果指標

指標	算出方法	現況値 (基準年度)	目標値 (目標年度)
管理不全な空家等の削減数	相談窓口の情報提供のあった管理不全な空家等の解決数	延べ 346 件 (令和 7 年度)	延べ 496 件 (令和 12 年度)

※ 1 年間あたり 30 件、5 年間の合計で 150 件を削減することを目標としています。

## 参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 沼津市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例
- 3 沼津市空家等対策協議会条例
- 4 沼津市空家等対策協議会 委員名簿
- 5 空家法第7条に規定する空家等対策計画に定めるべき事項と本計画の対応項目

## 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

### ○空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号〕

#### 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。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つて、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・八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、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。

(空家等の活用に関す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つ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二百二十七号）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（昭和四十年法律第二百二十四号）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二百二十七号）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つて、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つたときは、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の方法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には、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 第二十二條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。

[平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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 沼津市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

平成 26 年 12 月 24 日条例第 51 号

### 沼津市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例

#### (目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理及び有効な活用に関し必要な事項を定めることにより、放置された空き家等による事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現及び生活環境の保全に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建築物及び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並びにその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
- (2) 管理不全な状態 空き家等が次に掲げるいずれかの状態にあるものをいう。
  - ア 老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊し、又は建築資材等が飛散・剥がれ落ちるなど、著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - イ ねずみ、害虫等の繁殖又は悪臭の発生場所になるなど、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ウ 草木の繁茂又は廃棄物の不法投棄場所になるなど、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
  - エ 不特定者の侵入により、火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態
  - オ 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
- (3) 所有者等 空き家等を所有する者又は管理する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住する者、市内に通勤し若しくは通学する者又は市内で事業活動を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。

#### (所有者等の責務)

第 3 条 所有者等は、その所有し、又は管理する空き家等が管理不全な状態にならないよう適正にこれを管理しなければならない。

#### (情報提供)

第 4 条 市民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、市長にその情報を提供するものとする。

(実態調査等)

第5条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は第3条の規定による管理が行われていないと認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、当該実態調査に必要な限度において、その職員に当該空き家等を立入調査させることができる。

3 市長は、前項の規定により職員を空き家等に立ち入らせようとするときは、事前に、当該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2項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

5 第2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。

(所有者等に関する情報の利用等)

第6条 市長は、所有者等又はその連絡先を確知することができない場合において必要があると認めるときは、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つて、氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例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。

(助言、指導)

第7条 市長は、第5条の規定による実態調査により、空き家等が管理不全な状態と認めるときは、当該所有者等に対し、管理不全な状態を解消するため必要な措置をとるよう助言し、又は指導をすることができる。

(勧告)

第8条 市長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、空き家等の管理不全な状態を改善するため必要な措置をとることを勧告することができる。

(助成)

第9条 市長は、第7条の規定による助言又は指導若しくは前条の規定による勧告に従って措置をとる所有者等に対し、別に定めるところにより必要な助成をすることができる。

(命令)

第 10 条 市長は、第 8 条の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由がなく必要な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、当該所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、沼津市行政手続条例（平成 10 年条例第 18 号）第 3 章第 3 節の規定の例により、当該所有者等について、意見陳述のための手続を執らなければならない。

(公表)

第 11 条 市長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）
- (2) 当該命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、沼津市行政手続条例（平成 10 年条例第 18 号）第 3 章第 3 節の規定の例により、当該所有者等について、意見陳述のための手続を執らなければならない。

(代執行)

第 12 条 市長は、第 10 条の規定による命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら当該所有者等がなすべき行為をなし、又は第三者にこれをなさしめ、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

(緊急安全措置)

第 13 条 市長は、空き家等が著しく管理不全な状態で、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合において、第 7 条、第 8 条、第 10 条及び第 12 条に規定する手続をとる時間的余裕がないときは、所有者等の同意を得て、その危険な状態を回避するため、必要最低限の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置をとったときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

(空き家等対策審議会)

第14条 市長の諮問に応じ、空き家等の状況及び第9条、第10条、第12条及び第13条の規定に基づく措置について調査審議するため、沼津市空き家等対策審議会（以下この条において「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 弁護士

(2) 建築士

(3) 学識経験者

(4) 関係行政機関の職員

(5) その他市長が認める者

4 委員の任期は、2年とし、再任は妨げない。ただし、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。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(有効活用)

第15条 所有者等は、空き家等を適正に管理するとともに、移住、定住等による地域の活性化を推進するため、自ら利用する見込みがない空き家等を、第三者への賃貸、譲渡等により有効に活用するよう努めるものとする。

2 市及び市民等は、所有者等と連携し、かつ、協力して空き家等の有効活用に取り組むものとする。

(関係機関との連携)

第16条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と必要な措置について協議することができる。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

付 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。



### 3 沼津市空家等対策協議会条例

令和元年7月5日沼津市条例第50号

#### 沼津市空家等対策協議会条例

##### (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。次条において「法」という。）第8条第1項の規定に基づき、沼津市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

##### (所掌事務)

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認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認定及び措置の方針に関する事項
- (4) その他市長が必要と認める事項

##### (組織)

第3条 協議会は、委員10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) 地域住民
- (2) 法務に関する学識経験者
- (3) 不動産に関する学識経験者
- (4) 建築に関する学識経験者
- (5) 福祉に関する学識経験者
- (6) 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。ただし、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置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故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（以下この条において「会議」という。）は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

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。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議への関係者の出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、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8条 協議会の庶務は、都市計画部において処理する。

(委任)

第9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、協議会が定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（令和7年3月3日条例第5号）

この条例は、公布の日から施行する。

#### 4 沼津市空家等対策協議会 委員名簿

本計画策定時の委員（任期：令和7年7月8日～令和9年7月7日）

役職名	氏名	分野	現職等
会長	頼重 秀一	市長	沼津市長
	土屋 新一	地域住民	沼津市自治会連合会
	本多 孝士	法務	静岡県弁護士会
副会長	柴 由花	法務	梶山女学園大学 教授
	塩川 智史	不動産	静岡県宅地建物取引業協会
	藤江 哲二	不動産	全日本不動産協会静岡県本部
	羽場 あき子	建築	静岡県建築士会
	新井 和彦	福祉	沼津市社会福祉協議会
	尾和 富美代	その他	元沼津市企画部長

## 5 空家法第7条に規定する空家等対策計画に定めるべき事項と本計画の対応項目

空家法に規定された「定めるべき事項」	本計画の対応項目
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	1-3 計画の対象物 1-4 計画の対象地域 3-1 本計画の目標 3-2 基本的な方針 3-3 基本的な方針の展開
二 計画期間	1-5 計画期間
三 空家等の調査に関する事項	4-2 空家等の調査
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	4-3 空家等の適切な管理の促進
五 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	4-4 空家等の利活用及び流通促進
六 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項	4-5 管理不全な空家等への取組
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	5-2 市民からの相談体制
八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	5-1 庁内体制 5-3 地域や関係団体との連携体制
九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	4-1 空家等の発生予防 5-4 他法令との連携 5-5 沼津市空家等対策協議会、 沼津市空き家等対策審議会 5-6 計画のフォローアップ方針

## 第2次沼津市空家等対策計画

令和8（2025）年〇月 策定

沼津市 都市計画部 建築住宅局 住宅政策課

〒410-8601 静岡県沼津市御幸町1-6-1

TEL：055-934-4885 FAX：055-934-2310

mail：juutaku@city.numazu.lg.jp