

# 第1章 計画の目的

## 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、安全性の低下、公衆衛生の悪化、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。

沼津市の空き家率(住宅総数に占める別荘等を除いた空き家の割合)は、平成30(2018)年の住宅・土地統計調査(総務省統計局)によると15.8%であり、全国の平均値13.6%より高い値を示すなど、本市においてもこの問題が顕在化しつつあるところです。

そのため、本市では、平成26年12月に「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、空き家の所有者に対して、空き家の適正管理や有効活用を促してきました。

さらに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が平成27(2015)年5月に全面施行され、法に基づいた調査や指導が可能になるなど、空き家対策を取り巻く状況は大きく変化しています。

本計画は、このような背景を踏まえ、沼津市における空き家対策のあり方を再検討し、今後の空き家対策について、基本的な方針を定めるとともに、空き家対策に関する施策をより効果的に実施することを目的とするものです。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項の規定に基づき策定するものです。

また、本計画は各種関連法・計画等との連携・整合を図り定めるものとします。

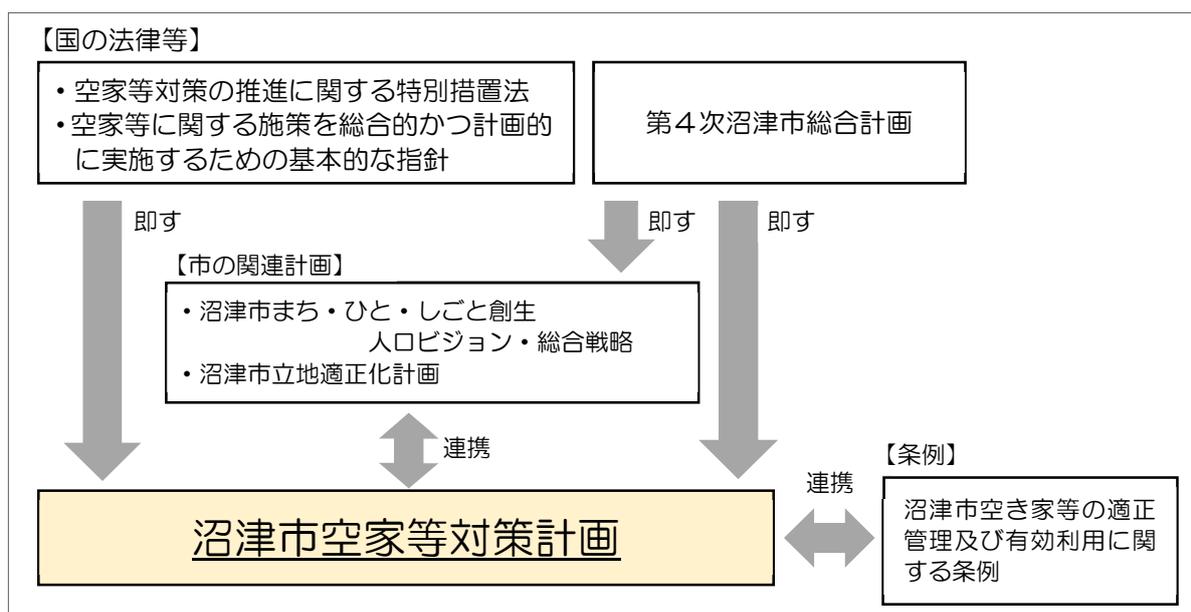


図1-1 計画の位置づけ

---

### 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、その中でも、一戸建ての住宅を主な対象とします。

### 1-4 計画の対象地域

本計画の対象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2（2020）年度から令和7（2025）年度までの6年間とし、社会情勢や本市における空き家の状況の変化、関連計画などに合わせ、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空家法の対象物のこと

#### ○ 空家法で定義されている「空家等」とは

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

- ・「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以下の状態にあると認められるもの

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 【空き家等】

- ・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

### ○「空き家等」とは

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。）

## 【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以下の状態にあるもの

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

## その他、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 実態調査による空家等の現状」では、既存の統計資料や調査資料を取りまとめた関係上、当該ページでは、その資料で定義された用語を示し、使用しています。



まだ使用できる空き家



倒壊の恐れのある空き家

出典) 国土交通省住宅局 空家の現状と問題について