



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。

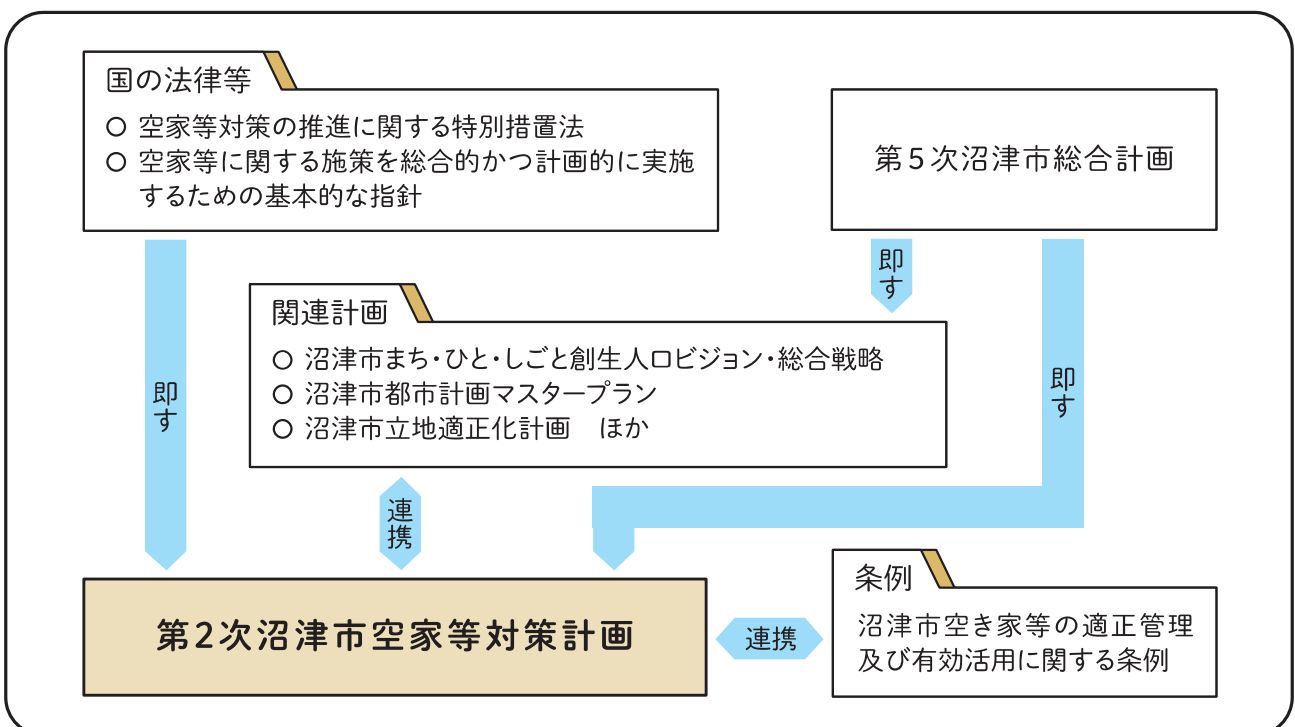


図 1-1 計画の位置づけ

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
- ・「附属する工作物」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 実態調査等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。