



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。

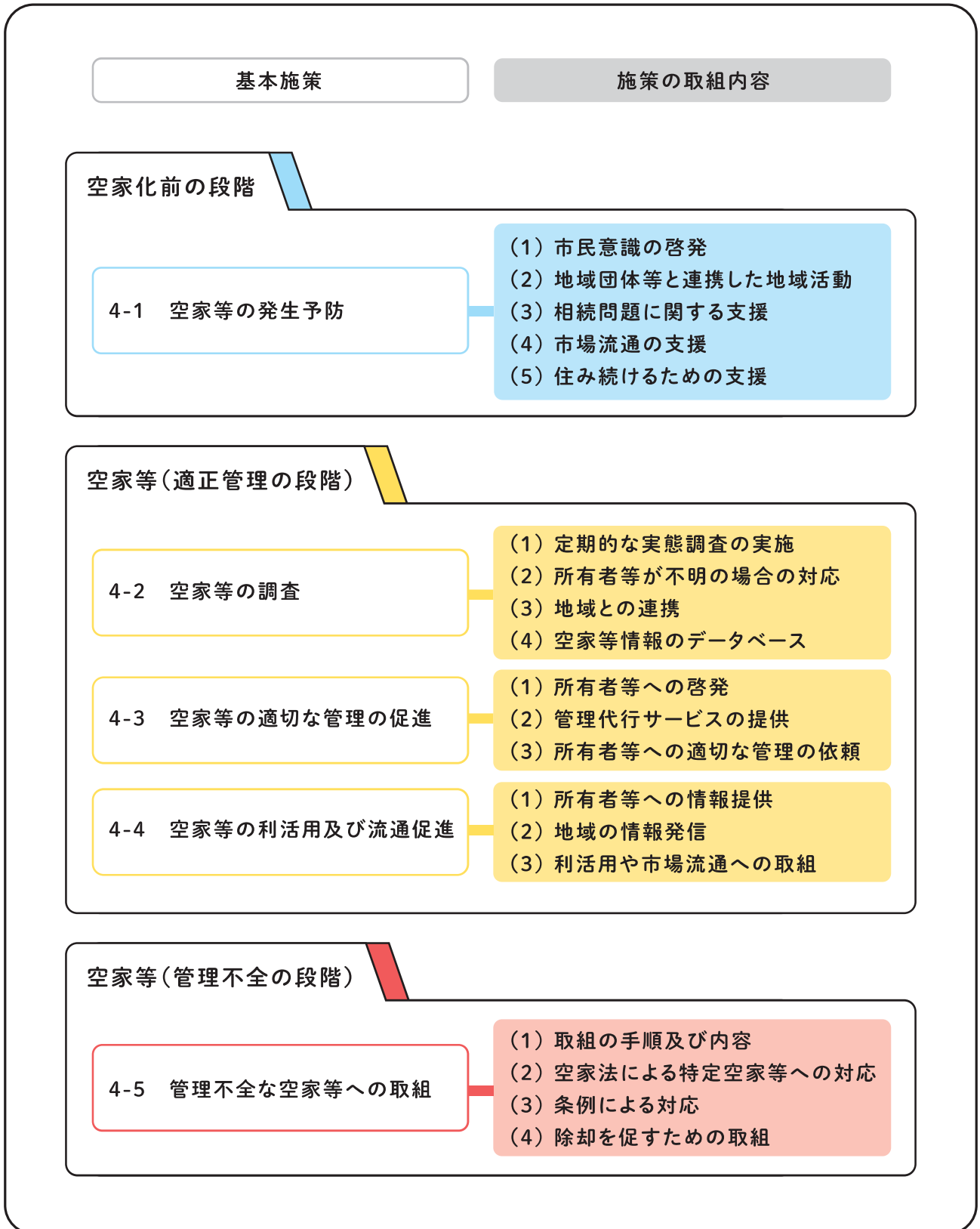


図4-1 基本施策と施策の取組内容

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、ぬまづプロモーション課）

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。



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、次のような手続きが必要となります。

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 ホームページへの記載のイメージ

(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のように、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。

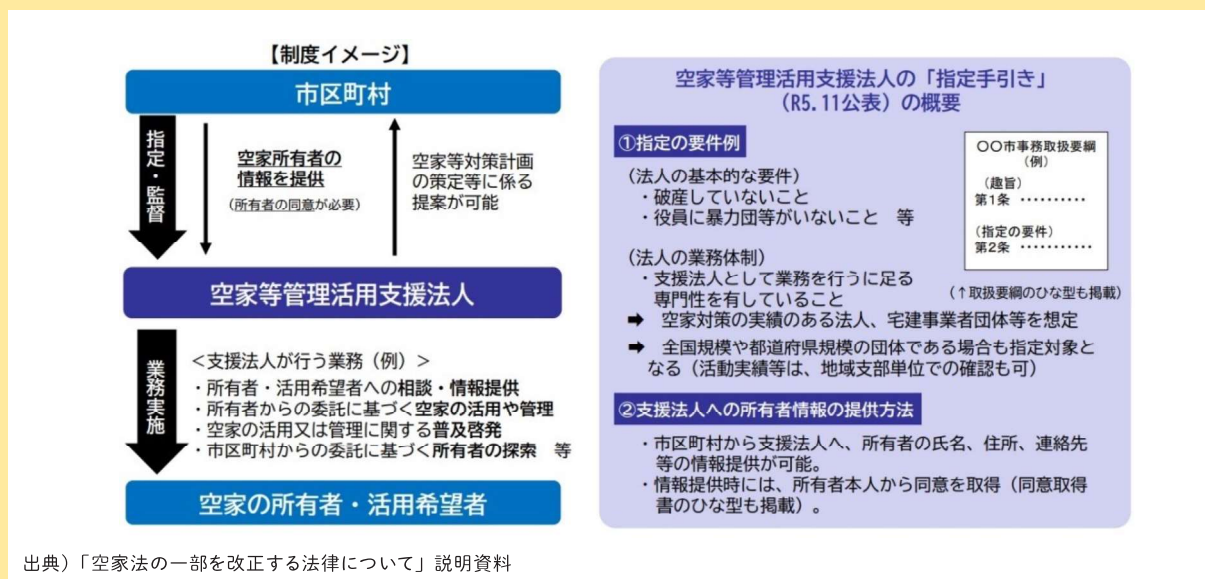


図 4-4 空家等活用支援法人の制度概要

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1km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。

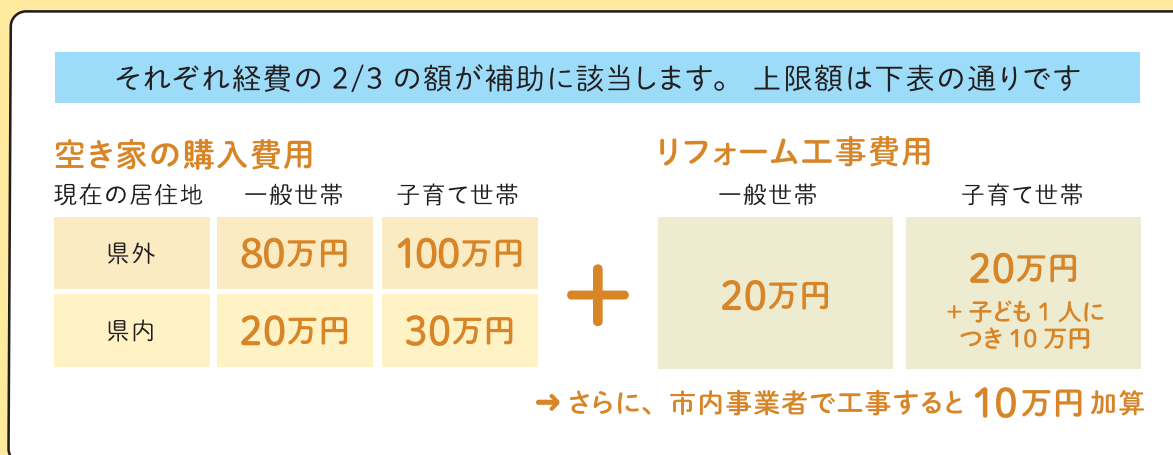


図 4-6 現在の補助対象範囲

・ 地域おこし協力隊との連携（ぬまづプロモーション課）

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する「お試し移住施設」の整備・運営を検討します。



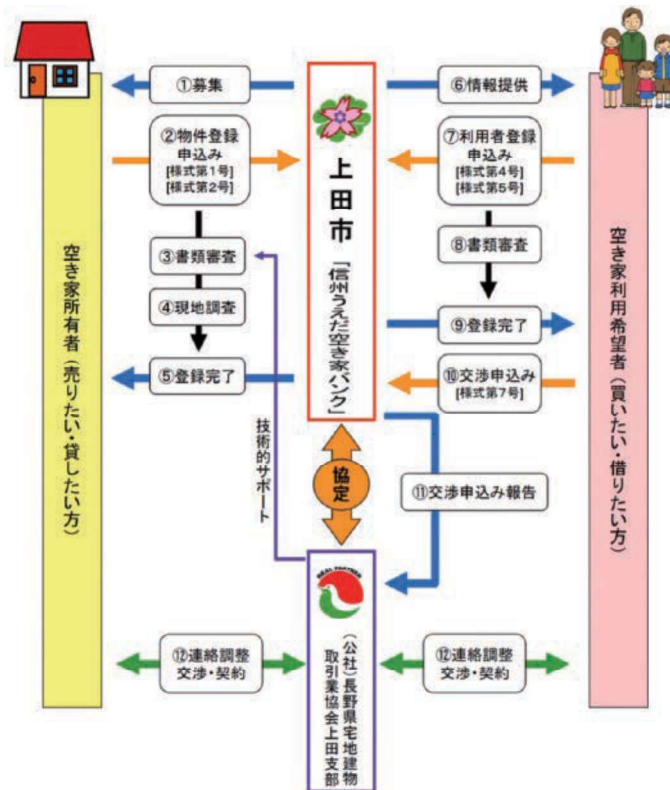
①事業主体	遊佐町
②入居資格要件	遊佐町に住所を移し、賃貸借期間満了後も引き続き遊佐町に居住する意思のある者。定住促進のため、町長が特に利用を認めた者。
③整備状況	事業主体が空き家を10年契約で借り上げ。平成25年度に第1号住宅整備。平成26年度に「多機能型」住宅と第2～4号住宅整備。第1～4号住宅は入居済み。「多機能型」住宅は移住体験お試し利用のための住宅。
④利用料金	家賃は月38,000～40,000円。「多機能型」住宅は1泊1,000円。利用料の70%を所有者に支払う。

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。



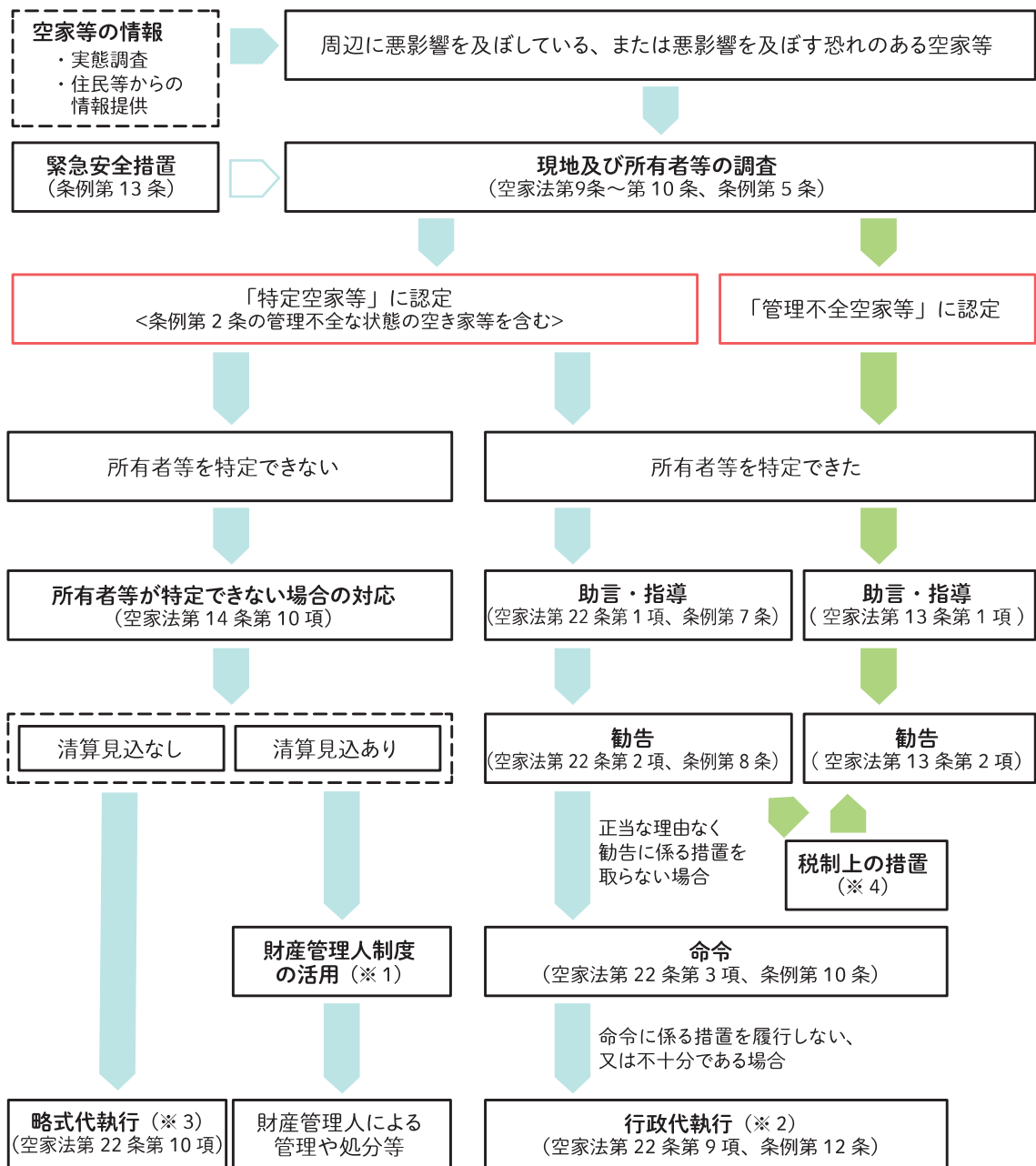
出典) 長野県上田市ホームページ

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。



凡例

→ 空家法による対応

→ 条例による対応

→ 空家法、条例共通

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。

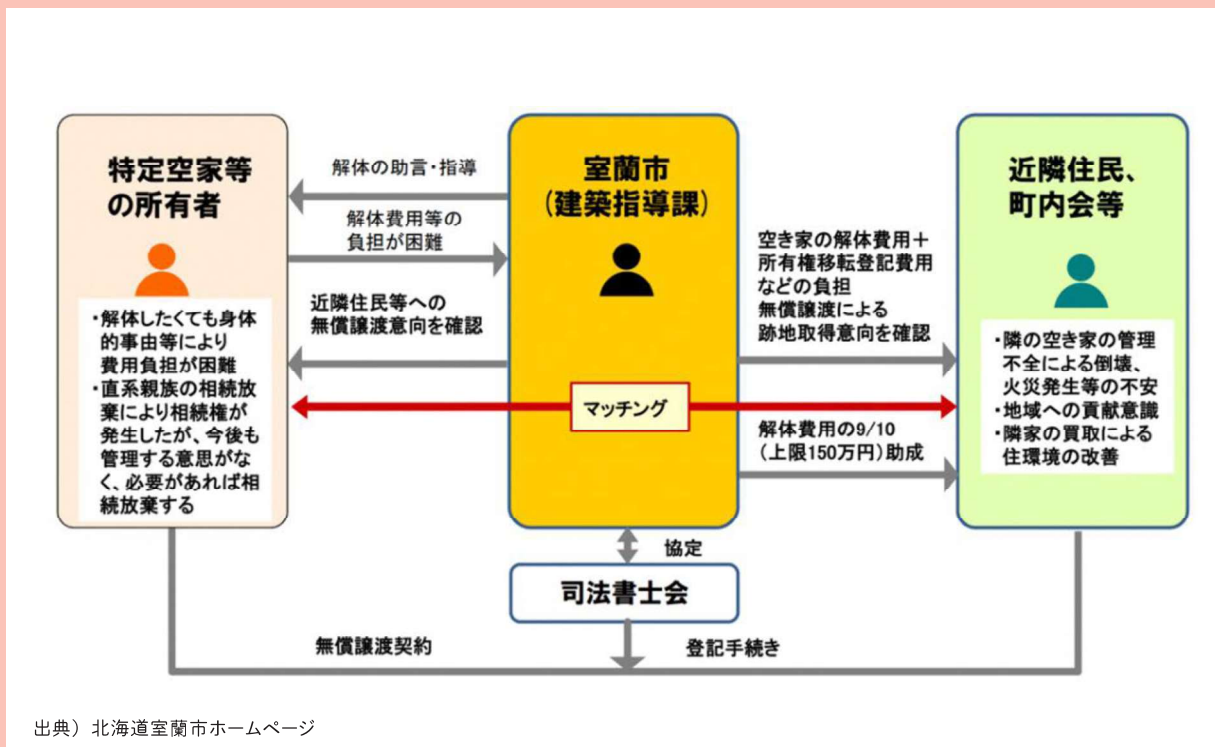
○ 新たに実施を検討する取組

・ 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