

## 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

前項の「2.5空家等に関する課題」を踏まえ、本計画の目標を以下のとおりとします。

**目標 『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、道路へはみ出した立木の枝による通行の阻害、不法投棄された廃棄物による悪臭、ねずみ・害虫等の繁殖などは、周辺の生活環境を保全する上で問題となるため、空家等対策により管理不全な状態にある空家等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・財産の保護を図る上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を整えることや、災害対策や長く住み続けるためのリフォームへの支援拡充などを検討することで、安全・安心な暮らしの実現を目指します。

---

## 3-2 基本的な方針

前項の目標を踏まえ、本計画は下記に示す2つの「基本的な方針」のもと、空家等対策計画を推進します。

### 基本的な方針

#### 1 「管理状態に応じた空家等対策の推進」

空家等の対策は、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、行政による連携・協働による空家等対策の推進」

空家等の課題は、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、所有者等と地域、関係団体、行政の連携・協働により、空家等の対策を推進します。

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など、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。

また、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等、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、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。

なお、基本的な方針2に掲げる4種の主体については、各々、下記の責務・役割が求められます。

### ○ 所有者等の責務

所有者等の責務は、空家法及び条例で規定されており、空家法の第3条の「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ものとする。」とされ、また、条例の第3条の「所有者等の責務」においては、「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。

### ○ 市の責務

市の責務は、空家法の第4条の「市町村の責務」において規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策を実施すること、また、空家等に関する必要な措置を適切に講じるよう努める義務があります。

### ○ 関係団体の役割

空家等の問題は、建物の適正な維持管理だけではなく、市場への流通や相続問題、建物の構造的な問題など、多岐にわたるとともに、専門的な見地が必要となる場合があります。そのため、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。

### ○ 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。

### 3-3 基本的な方針の展開

本計画では、前述の「基本的な方針」に基づき、「基本施策／取組体制等」を以下のとおり定め、空家等対策を総合的・計画的に進めてまいります。

「基本的な方針1」に関しては、空家化前の段階を含め、空家等の状態に応じて区分し、その対策を「基本施策」として定めます。【第4章】

また、「基本的な方針2」に関しては、上記の基本施策に基づいた取組を実施する手段として重要となる、所有者等、地域、関係団体、行政の連携・協働の方法について「取組体制等」として定めます。【第5章】

下表に、その枠組を示します。

表 3-1 基本的な方針及びその展開方法

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