沼津市空家等対策計画

2020.3

目　次

第１章　計画の目的 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

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　空家等を取り巻く現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

2-1　本市の社会情勢・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
2-2　本市の住宅事情・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
2-3　実態調査による空き家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 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・・・・・・・・・・・・ 25

3-1　本計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
3-2　基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
3-3　基本的な方針の展開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

第４章　空家等対策の基本施策及び取組内容・・・・・・・・・・・・・ 29

4-1　空家等の発生予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30
4-2　空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 31
4-3　空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 33
4-4　空家等の利活用及び流通促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
4-5　管理不全な空家等への取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 39

第５章　空家等対策の取組体制等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44

5-1　庁内体制の整備 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
5-2　市民からの相談体制の整備 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
5-3　地域や関係団体との連携・協働 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46
5-4　他法令との連携 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
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 ・・・・・・・・・ 47
5-6　計画のフォローアップ方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 48

巻末資料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49

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。

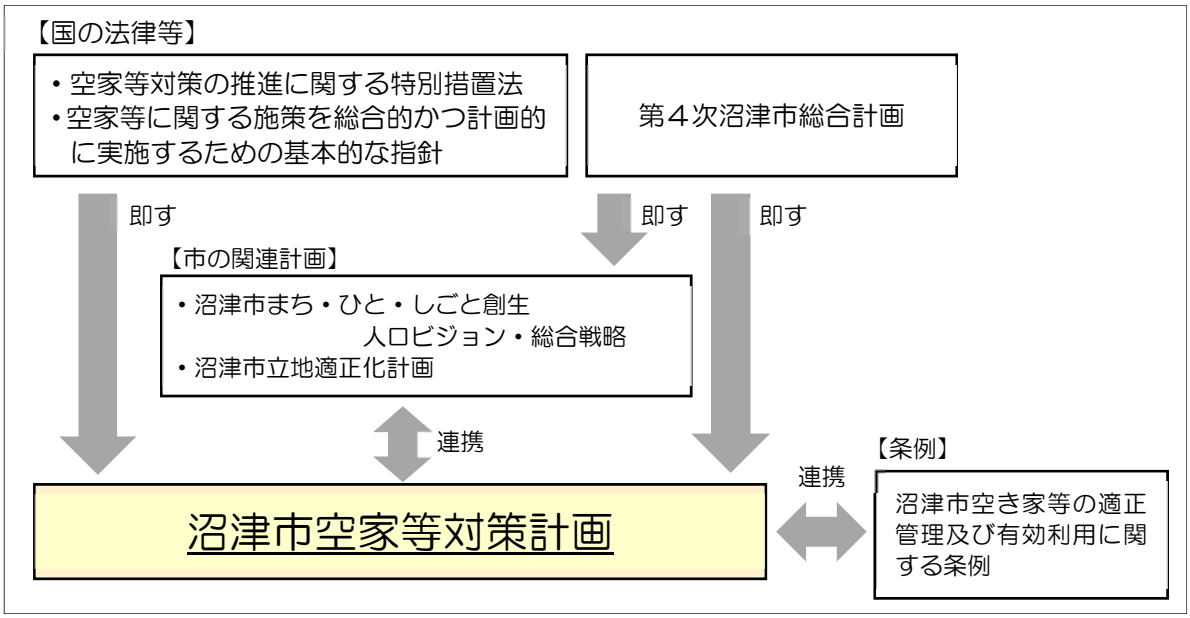


図 1-1　計画の位置づけ

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

第２章　空家等を取り巻く現状と課題

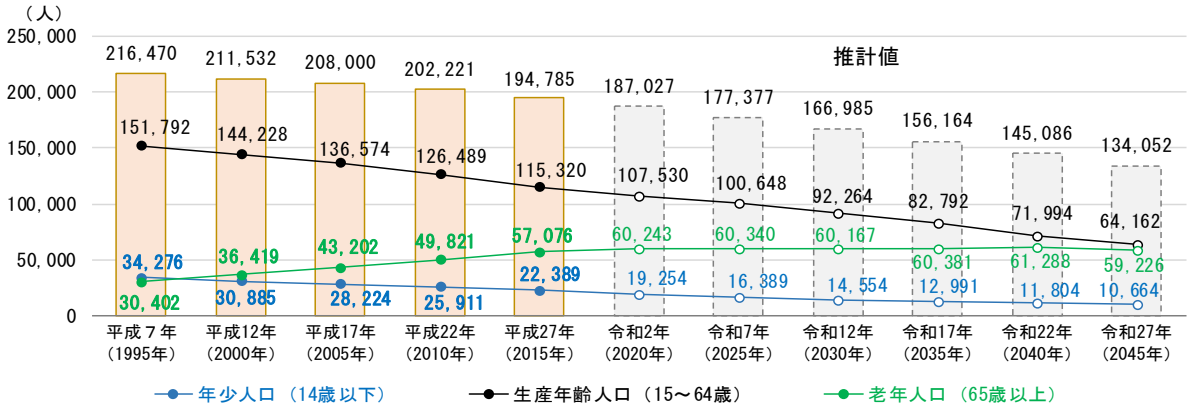
２-１本市の社会情勢

（１）年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

本市の人口は一貫して減少傾向を示しており、国立社会保障人口問題研究所の推計によると、26 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 万人程度となることが予測されています。

年齢別階層別の人口によると、生産年齢及び年少人口ともに減少傾向にある一方、老年人口は増加しており、令和 ２（2020）年以降は横ばいから減少に転じるものの、減少が生産年齢と比較して緩やかに推移するため、令和 27（2045）年頃には、高齢人口は生産年齢人口と同規模となることが予測されています。

また、関連計画である、沼津市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンでも、同様に人口が減少していく予測となっています。※P６３概要参照

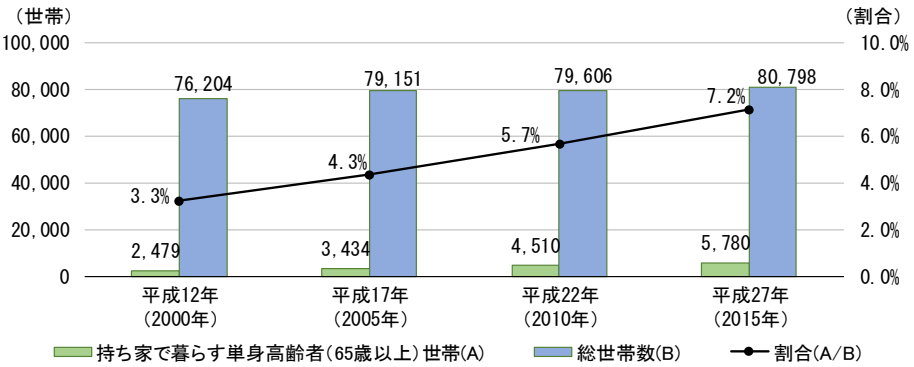


注）2015 年までの総数には年齢不明者を含む
資料）人口は 2015 までは国勢調査による実績値、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」の推計値

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世帯の推移

本市の総世帯数は、緩やかな増加傾向を示しており、中でも、持ち家で暮らす単身高齢者世帯は急激に増加しています。



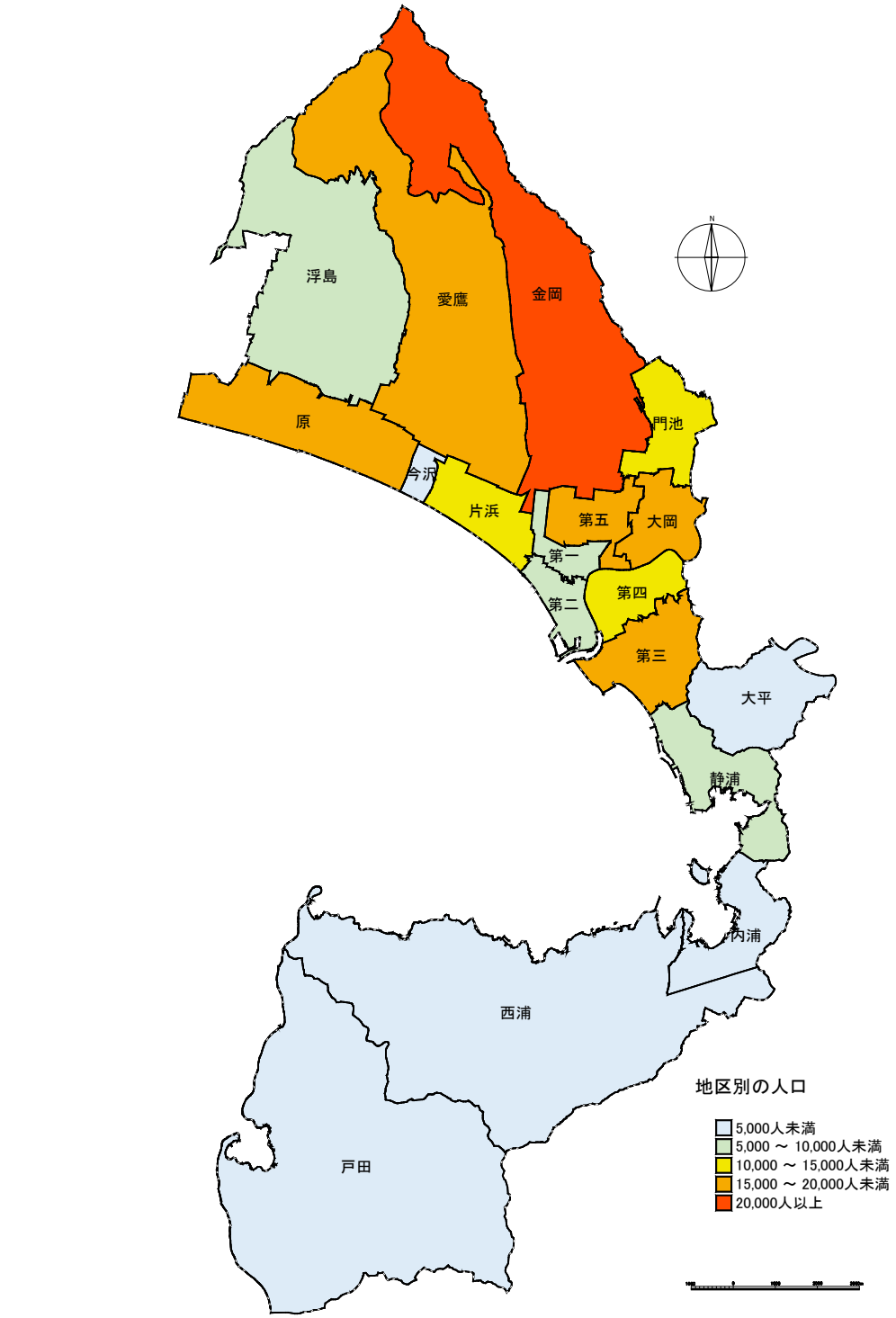
資料）各年国勢調査

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

・平成 27（2015）年の地域別人口分布によると、「第三」以北で多くなっています。

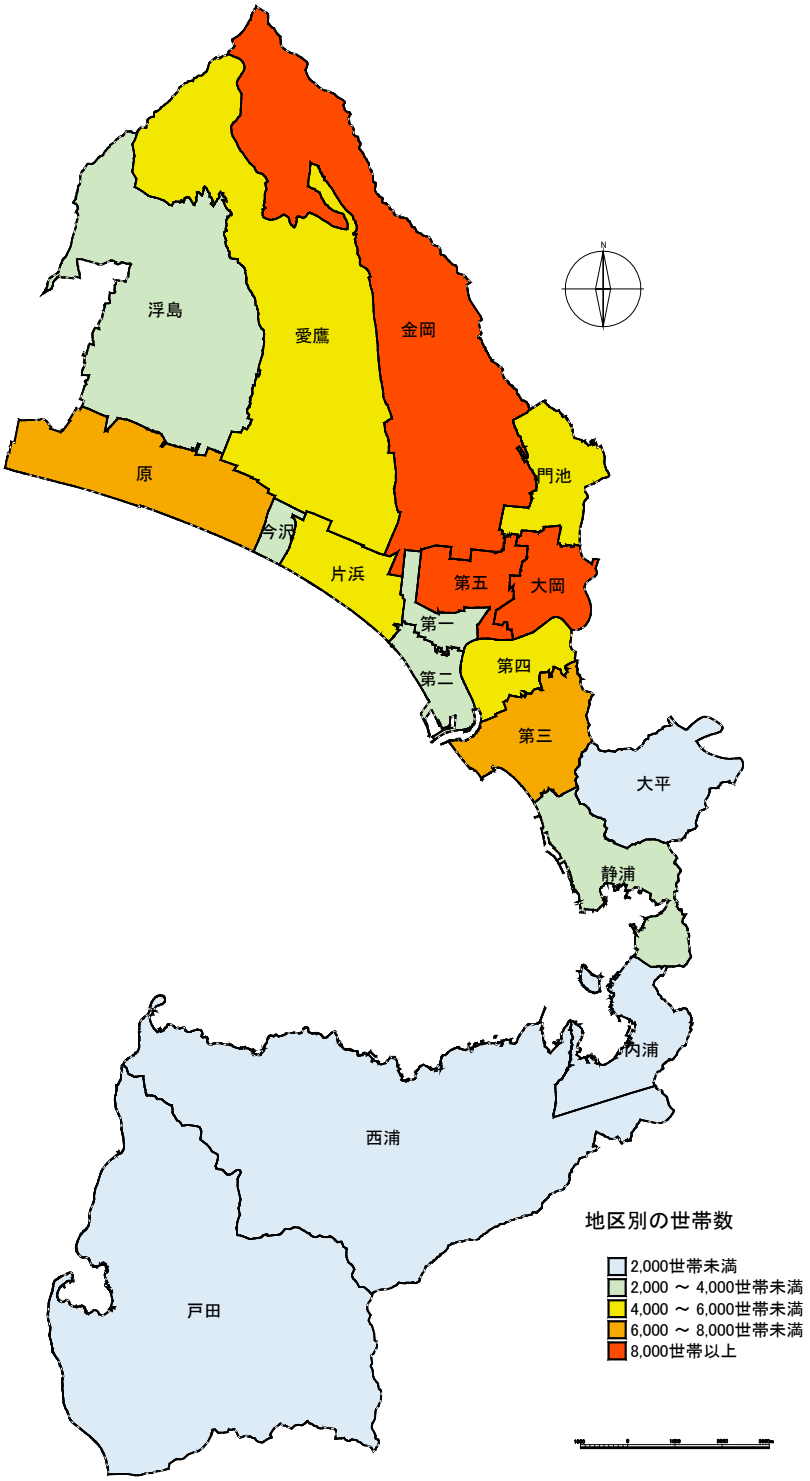


資料）平成 27（2015）年国勢調査

図 2-3　地域別の人口

2）地域別の世帯数

・平成 27（2015）年の地域別の世帯数によると、人口と同様に「第三」以北で多くなっています。

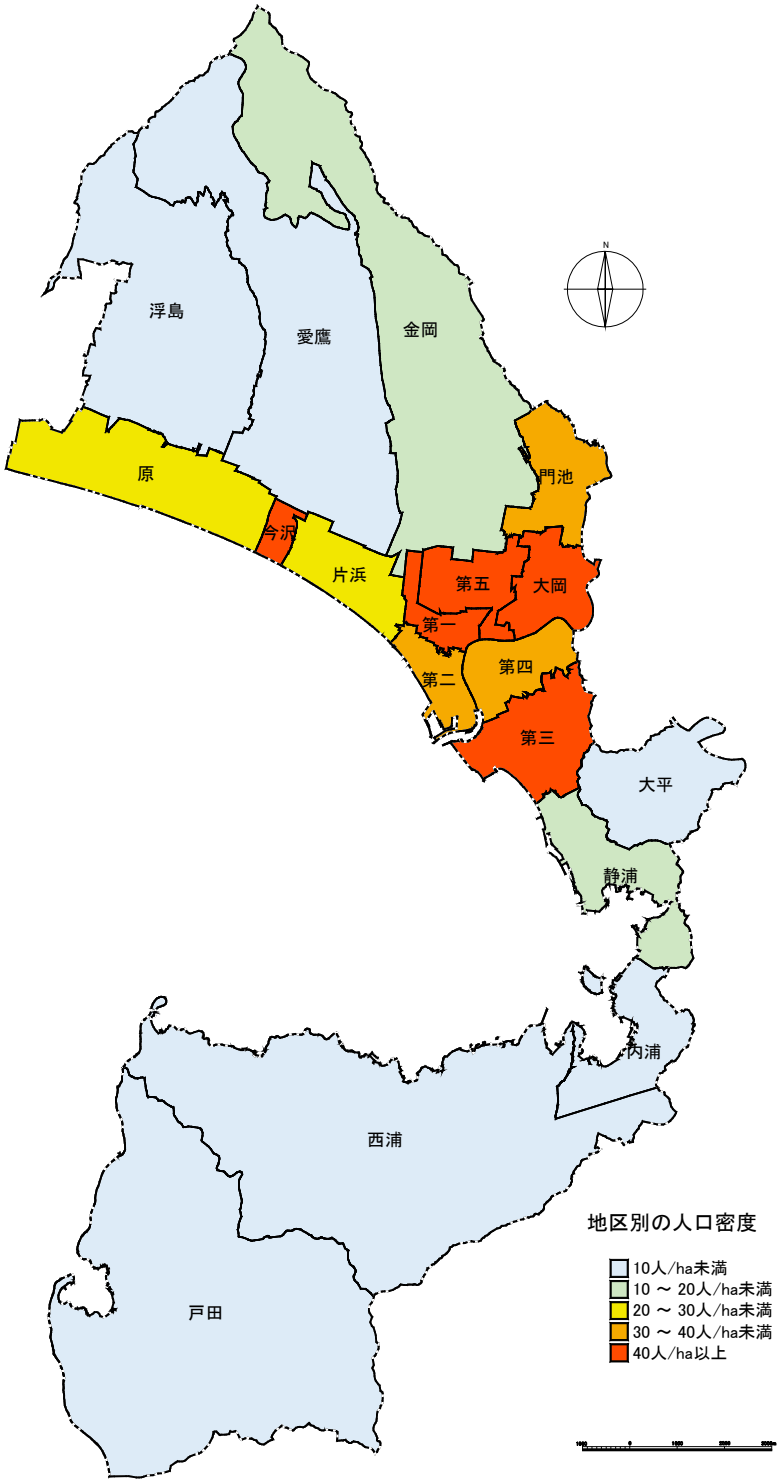


資料）平成 27（2015）年国勢調査

図 2-4　地域別の世帯数

３）地域別の人口密度

・平成 27（2015）年の地域別の人口密度によると、市の南部や北部は、丘陵・山間部であるため、人口密度は低くなっています。

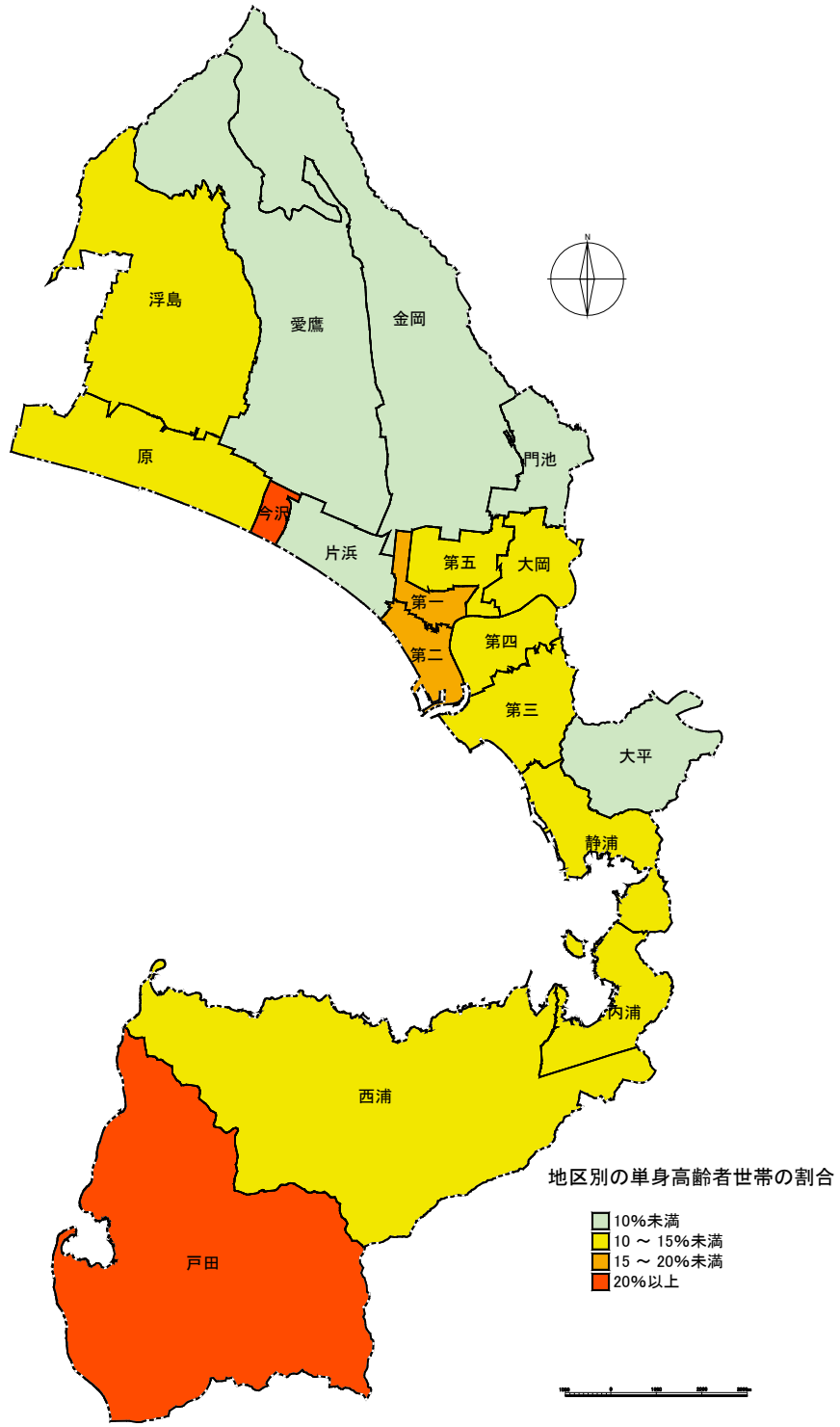


資料）平成 27（2015）年国勢調査

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

- 平成 27（2015）年の地域別の単身高齢者世帯の割合によると、南部の「戸田」及び北部の「今沢」、「第一」、「第二」で高くなっています。

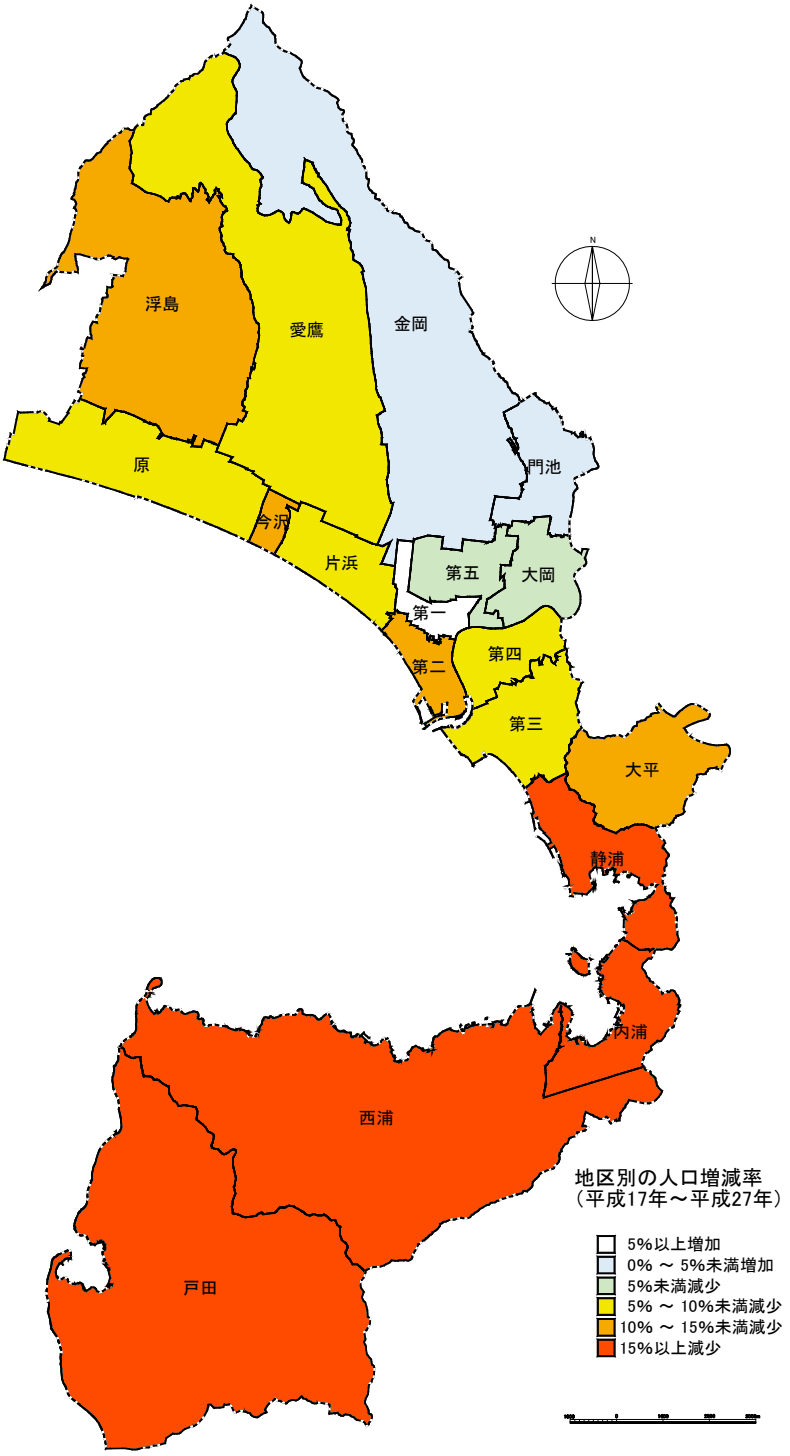


資料）平成 27（2015）年国勢調査

図 2-6　地域別の単身高齢者世帯の割合

５）地区別の人口増減率

・平成 27（2015）年までの 10 年間の人口増減率によると、南部や、北部の沿岸部や山間部で人口減少率は高くなっています。



資料）平成 17（2005）年、平成 27（2015）年国勢調査

図 2-7　地区別の人口増減率

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。また、ここで使用する用語については、下表に示すように、住宅・土地統計調査の定義によるものとします。

住宅・土地統計調査では、「空き家」を「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」と定義されており、そのうち「その他の住宅」は、他の空き家と比べ、潜在的に管理が不十分になりやすい傾向にあるといえます。

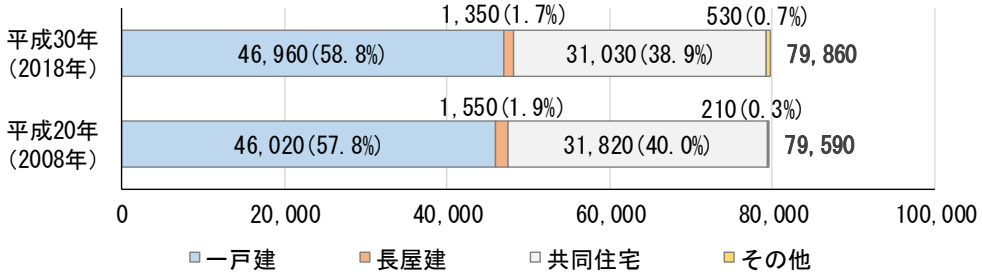
表 2-1　住宅・土地統計調査における住宅の分類及び用語の定義

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（残業等でたまに寝泊りに利用する住宅）
			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

- 平成 30（2018）年の住宅の建て方の状況によると、一戸建てが最も多く約 4.7 万戸あり、次いで共同住宅の約 3.1 万戸の順となっています。
- 平成 20（2008）年からの推移によると、一戸建は増加、長屋建及び共同住宅は減少しています。

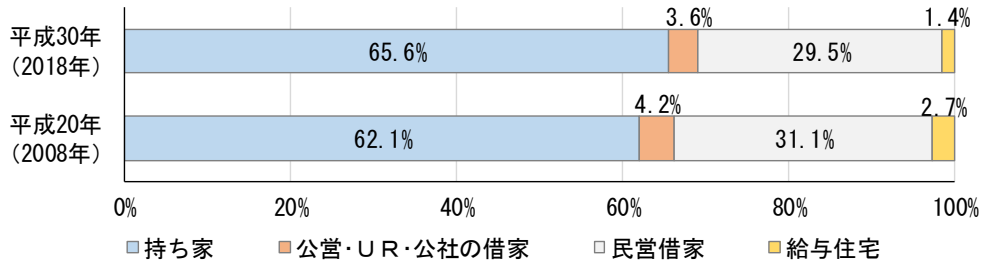


注 1）データは「居住世帯のある住宅」の値（10 の位で四捨五入）表中のパーセントは構成比
資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-8　建て方別の住宅数の推移

２）住宅の所有状況

- 平成 30（2018）年の住宅の所有状況の構成比によると、持ち家が最も多く全体の約 66%を占め、次いで民営借家の約 30%の順となっています。
- 平成 20（2008）年からの推移では、持ち家の比率は増加し、その他は減少しています。



注 1）データは「居住世帯のある住宅」の値。表中の「UR」は「都市再生機構」のこと
資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

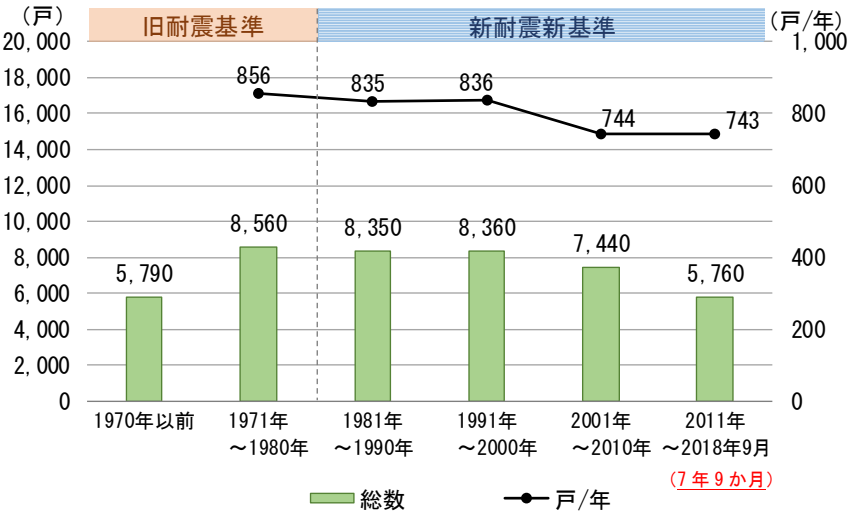
図 2-9　所有状況別構成比の推移

３）建設時期別の住宅数の推移

- 平成 30（2018）年時点において建設時期が判明している一戸建住宅 44,260 戸のうち、約 32%に該当する 14,350 戸が旧耐震基準の適用期間に建てられました。
- 年平均の住宅建築件数は、平成 12（2000）までは 835～856 戸/年で推移していたが、平成 13（2001）年以降は約 1 割強の減少の 744 戸/年程度で推移しています。

	住宅数（戸）（※1）	割合
旧耐震基準	14,350	32.4%
新耐震基準	29,910	67.6%
計	44,260	

（※1）建設時期が判明している一戸建住宅数



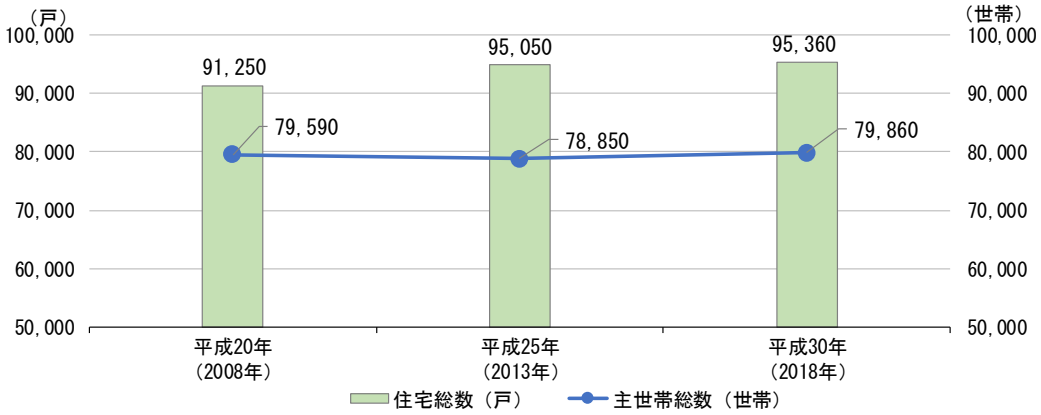
注）データは「居住世帯のある一戸建住宅」の値。建設時期が不明の住宅を除く
資料）平成 30（2018）年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-10　一戸建ての建築時期別住宅数の推移

（2）空き家の現状

1）住宅総数及び主世帯総数の推移

・平成 30（2018）年の住宅総数は 95,360 戸、主世帯総数（※2）は 79,860 世帯となっています。
・推移によると、住宅総数は一貫して主世帯総数を上回っています。また、住宅総数は増加傾向にあるものの、主世帯総数はほぼ横ばいで推移しています。

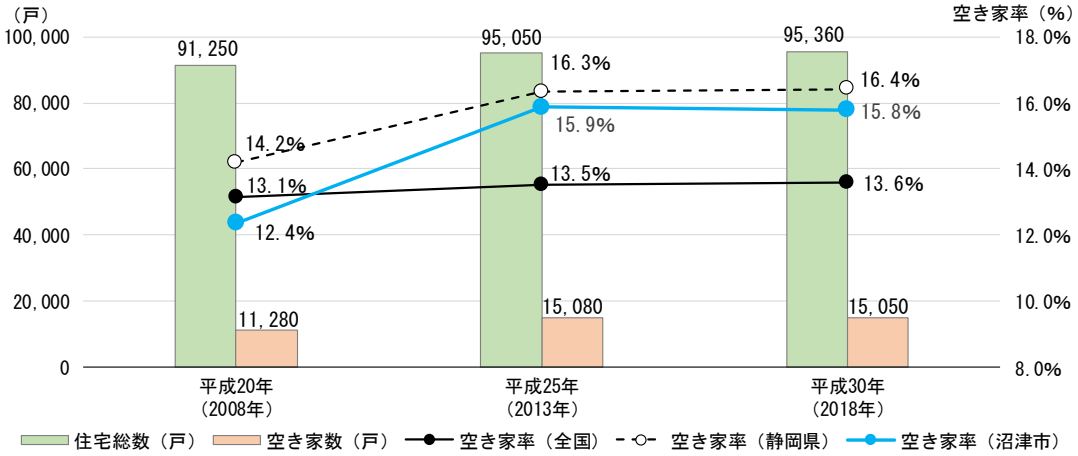


（※2）主世帯とは、１住宅に１世帯が住んでいる場合はその世帯をいい、１住宅に２世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。
資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-11　住宅総数及び世帯主総数の推移

2）住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

・平成 30（2018）年の空き家数は 15,050 戸であり、空き家率は 15.8%となっています。
・本市の空き家率は、静岡県の平均値より低いものの、全国の平均値よりは高い値を示しています。また、推移では、空き家率は平成 25（2013）年までの５年間に大きな増加を示していましたが、平成 25（2013）年以降は微減となっています。



資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-12　住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

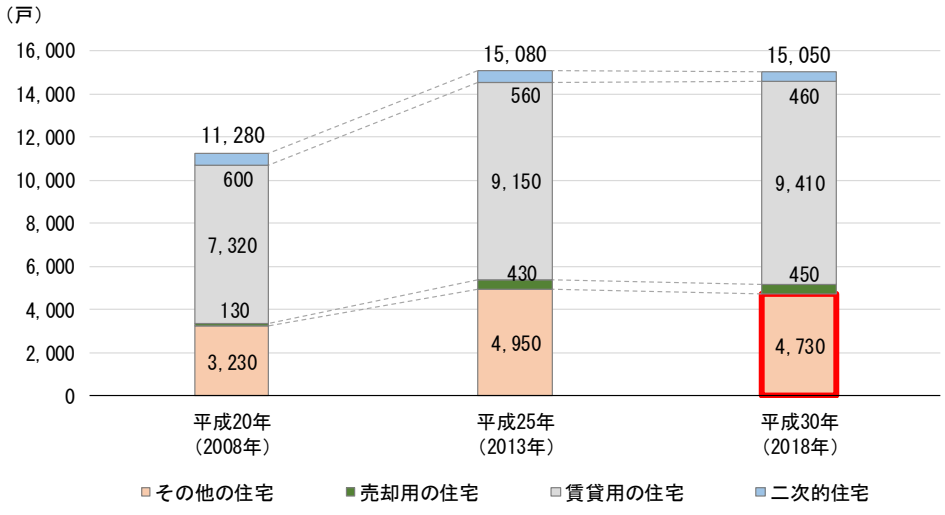
３）空き家総数及び空き家種類別の推移

- 平成 30（2018）年の空き家種類別によると、空き家総数 15,050 戸のうち、「賃貸用の住宅」が最も多く全体の約 63%を占め、次いで「その他の住宅」の約 31%の順となっています。
- 空き家種類別の推移では、市場に流通しない「その他の住宅」の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）	平成30年（2018年）占有率	平成30(2018)年増減率（対2008年）
住宅総数		91,250	95,050	95,360	－	4.5%
空き家	総数	11,280	15,080	15,050	－	33.4%
	二次的住宅	600	560	460	3.1%	-23.3%
	賃貸用の住宅	7,320	9,150	9,410	62.5%	28.6%
	売却用の住宅	130	430	450	3.0%	246.2%
	その他の住宅	**3,230**	**4,950**	**4,730**	**31.4%**	**46.4%**
空家率		12.4%	15.9%	15.8%	－	－

資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）



資料）各年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 2-13　空き家総数及び空き家種類別の推移

2-3　実態調査による空き家等の現状

（1）実態調査及び意向調査の概要

1）調査概要

本調査は、水道閉栓情報より 1 年以上使用されていないものを空き家等候補として現地調査を行い、居住が無いもの（空き家等）については、管理状況の調査を沼津市が実施したものです。また、空き家等所有者に対して、アンケートによる意向調査を同時に実施しました。

2）調査期間

- 現地調査：平成 30（2018）年 7 月 23 日～10 月 31 日

3）調査対象物

- 戸建て住宅（住商併用住宅を含む）
- 全室空室の集合住宅（長屋を含む）、店舗、工場等

（2）主な調査結果

1）実態調査

① 空き家等総数、管理不全な状態である空き家数、空き家率（地区別）

- 本市の空き家等数は 1,363 件、空き家率は 2.8%となっており、空き家等のうち 194 件、率にして 14.2%が管理不全な状態である空き家等となっています。
- 地区別にみると、空き家率は「第三」以南の地区で高くなっており、管理不全な状態である空き家等は「第三」、「静浦」、「片浜」など、沿岸地域で多くなっています。

表 2-3　空き家等数及び空き家率

地区	① 空き家等	② 管理不全な状態候補の空き家等	③ 空き家等総数 ①+②	④ 空き家等総数のうち独立住宅、住商併用建築物	⑤ 戸建住宅の世帯数	⑥ 空き家率 ④/（④+⑤）
第五	60	4	64	60	3,253	1.8%
大平	19	5	24	23	1,230	1.8%
今沢	17	3	20	19	1,007	1.9%
金岡	113	12	125	122	6,123	2.0%
浮島	24	8	32	32	1,540	2.0%
愛鷹	69	14	83	82	3,800	2.1%
第一	36	2	38	32	1,277	2.4%
原	87	18	105	100	3,985	2.4%
大岡	98	6	104	101	3,845	2.6%
門池	73	3	76	76	2,824	2.6%
第四	70	9	79	77	2,674	2.8%
第二	57	14	71	70	2,054	3.3%
片浜	81	20	101	94	2,723	3.3%
西浦	15	4	19	19	521	3.5%
第三	166	28	194	191	5,224	3.5%
内浦	20	8	28	25	589	4.1%
戸田	66	12	78	70	1,207	5.5%
静浦	98	24	122	111	1,904	5.5%
総計	**1,169**	**194**	**1,363**	**1,304**	**45,780**	**2.8%**

資料）①～④ 現地調査結果、⑤ 平成 27（2015）年国勢調査

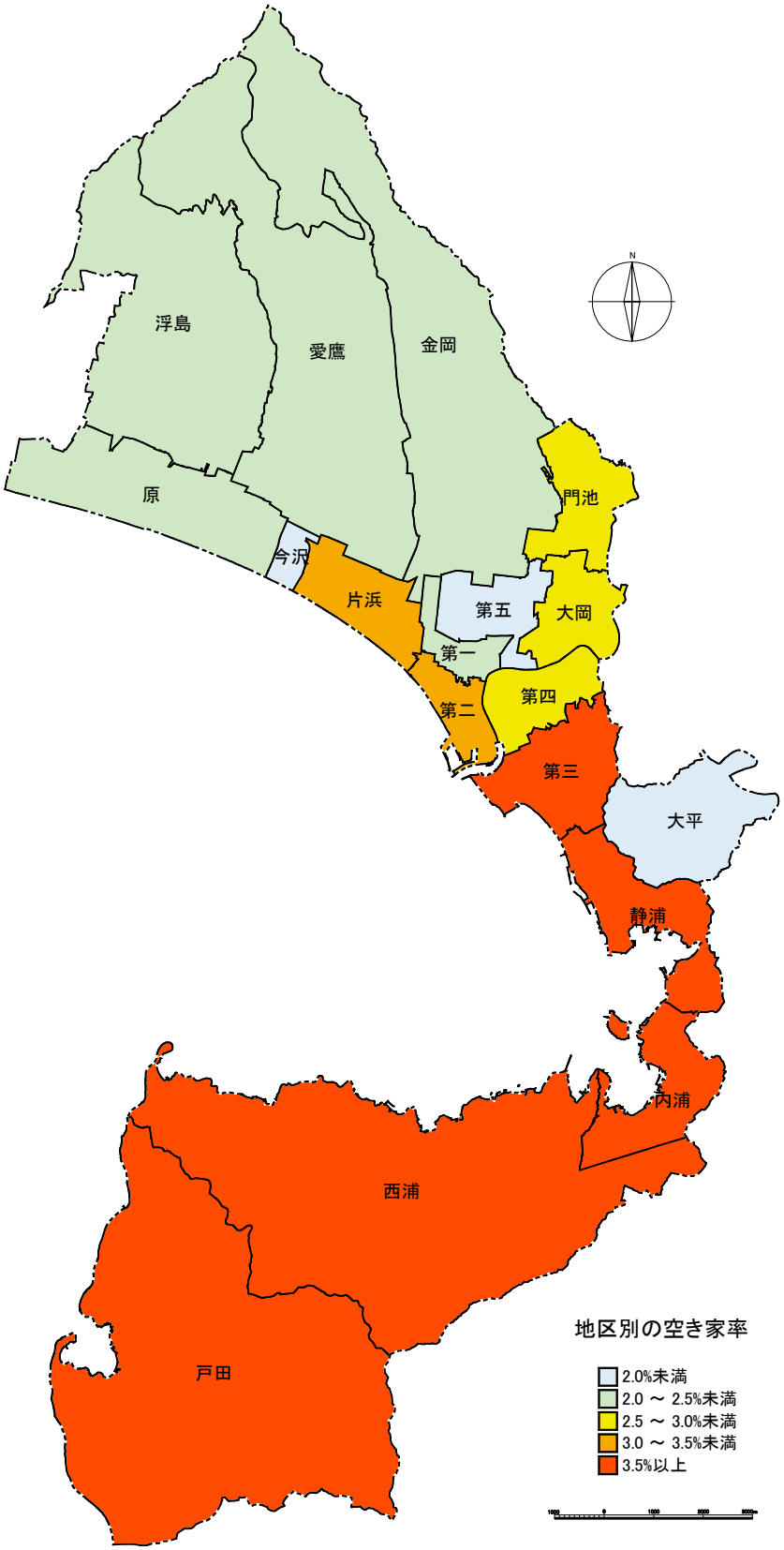


図 2-14　地区別の空き家率

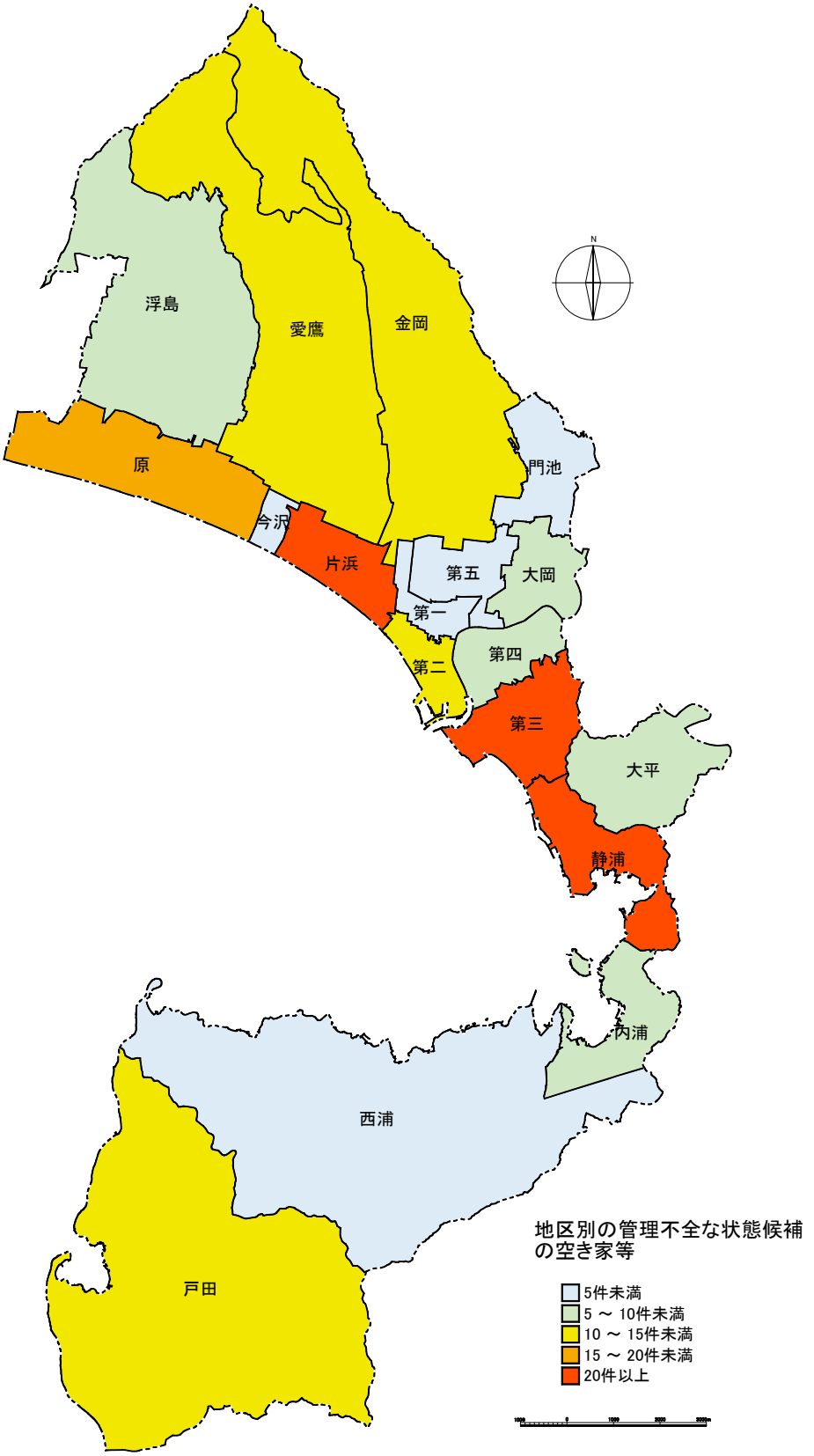
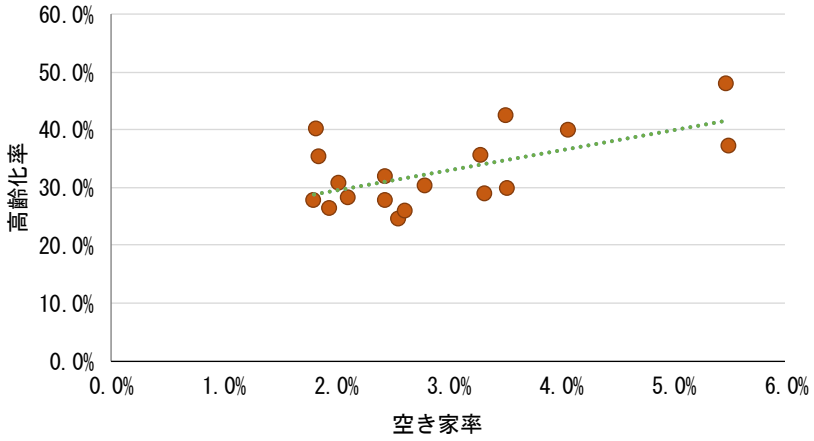


図 2-15　地区別の管理不全な状態である空き家等数

② 地区別の空き家率と高齢化率の関係

・高齢化率（65 歳以上の占有率）が高い地区ほど空き家率が高い傾向がみられます。



資料）平成 27（2015）年国勢調査（地区別の高齢化率）

図 2-16　地区別の空き家率と高齢化率（65 歳以上の占有率）の関係

2）意向調査

① 空き家所有者の年齢

・空き家所有者の約８割が 60 歳以上となっています。

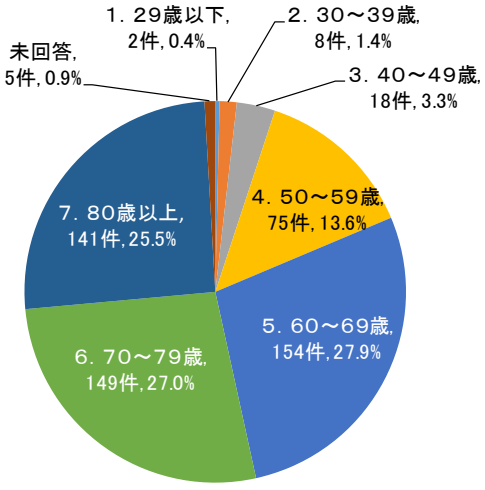


図 2-17　空き家所有者の年齢

② 空き家になっている原因（複数回答）

- 空き家になっている原因は、賃借者や購入者が見つからない場合や、居住者の死亡や移住、相続による余剰住宅が空き家となるケースが多い。
- その他では、経済的な理由や税制上の理由が多くなっています。

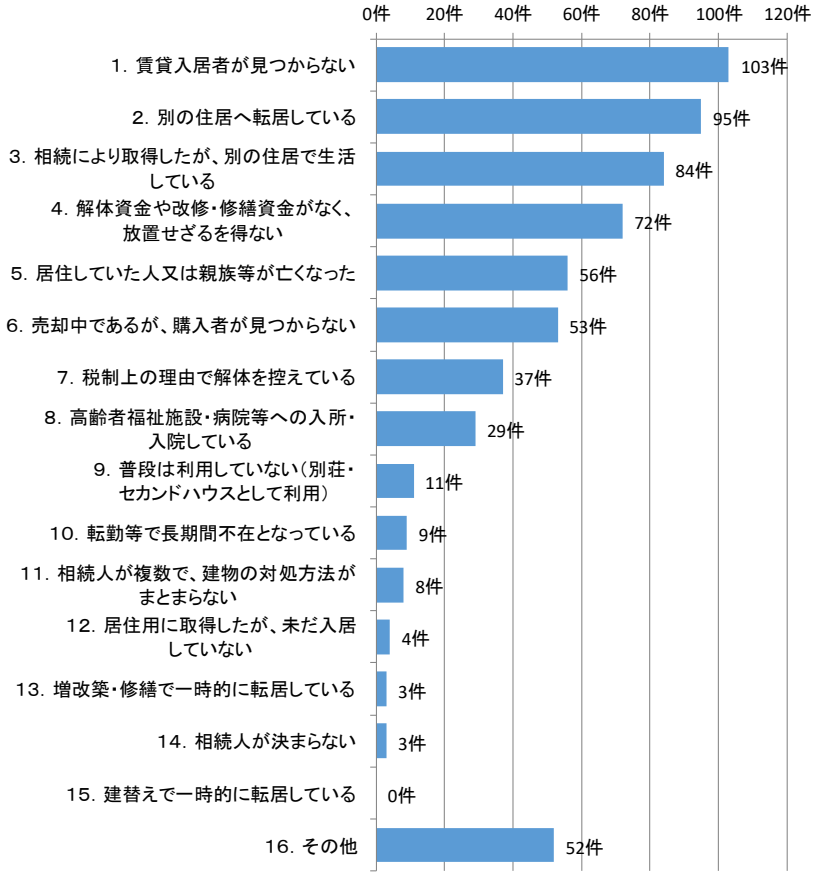


図 2-18　空き家になっている原因

③ 空き家で困っていること（複数回答）

・空き家で困っていることで多いのは、賃借者や購入者が見つからないことや、解体費用が工面できないことであり、その他、遠方に居住のため空き家の状況が把握できないこと、空き家の管理や整理ができないこと、空き家に関する相談先が分からないことで困っています。

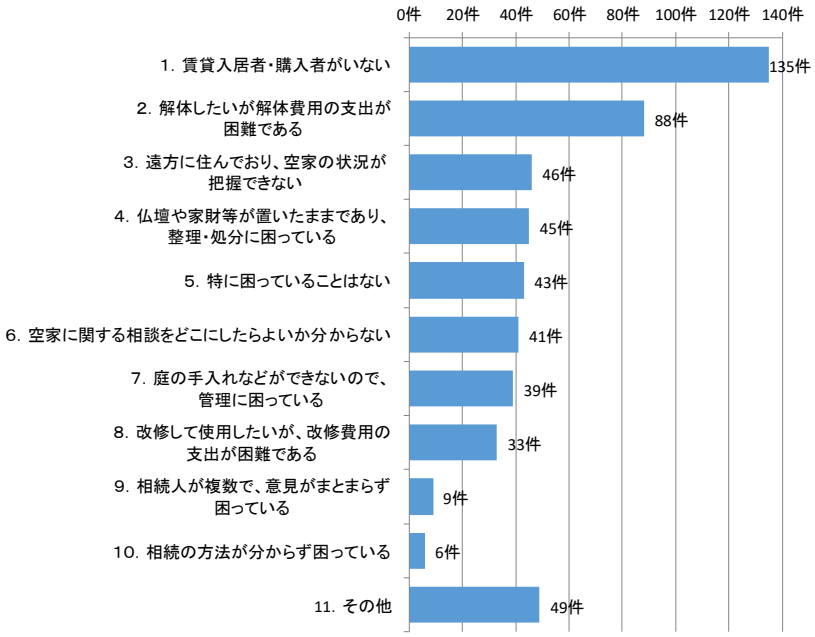


図 2-19　空き家で困っていること

④ 空き家の維持管理について（している、していない）

・全体の 26%（91 件）の所有者は、空き家の維持管理をしていません。

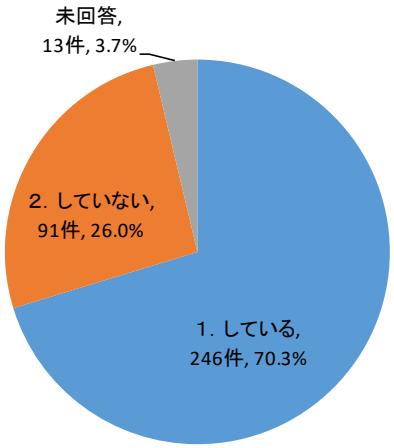


図 2-20　空き家の維持管理の実施状況

⑤ 空き家の維持管理をしていない理由（複数回答）

・空き家の維持管理をしていない理由としては、ほぼ同様な回答数で、「時間的余裕がない」、「住まいが遠方のため」、「費用の問題」、「身体的・年齢的な問題」を挙げています。

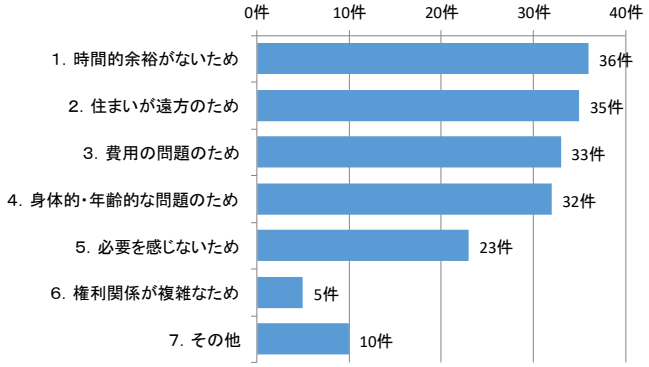


図 2-21　空き家の維持管理をしていない理由

⑥ 期待する支援

・空家等の所有者が市に期待する支援につい多い意見は、解体・改修費用の支援や、多岐にわたる空家等の問題を相談できる総合相談窓口の設置、公共機関による借り上げ制度、空き家バンク登録制度の実施等です。

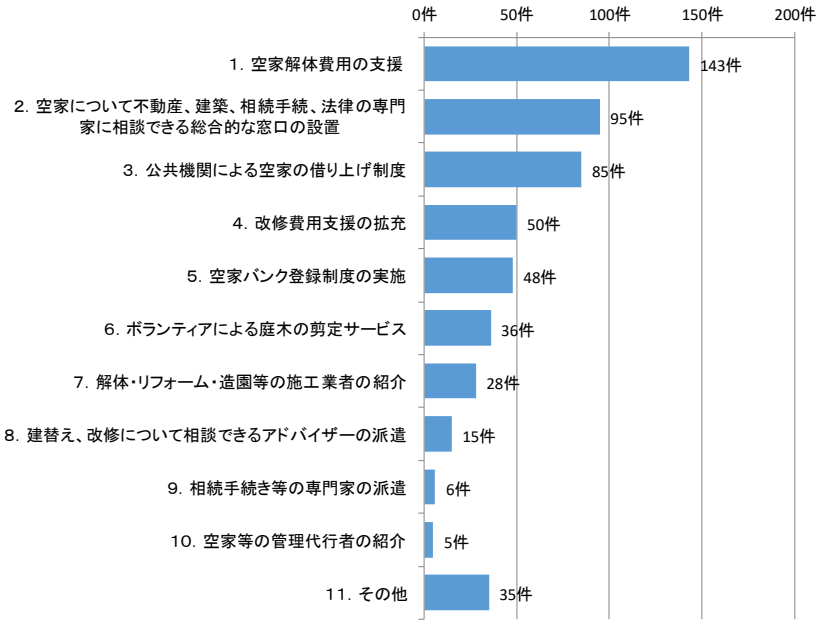


図 2-22　期待する支援

2-4 本市の取組の現状

本市が実施している空家関連施策の取組を以下に示します。

表 2-4　本市の空家関連施策の取組現状

取組項目	事業名等	概要	実績等	担当課
空家等の利活用や流通促進	まちなか土地・建物活用アドバイザー派遣事業	沼津駅半径 1km 圏内の中心市街地において、土地の共同化や土地・建物の有効活用等を考えている権利者等に対する土地・建物活用アドバイザーの派遣	アドバイザーの派遣件数 【H27】 1 件 【H28】 4 件 【H29】 4 件 【H30】 0 件	まちづくり政策課
	リノベーションまちづくり推進事業	民間の空き家をリノベーションの手法を用いて再生させることで、都市や地域の課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現を図る。	H27 から事業を開始し、これまでに 23 件の空き家を再生	
市民からの空家等に関する相談への対応	空家等の相談窓口の設置	空家等の諸問題に関する相談窓口を設置し、空家等の情報収集、市民の問題解決をサポート	新規相談件数 【H25】 6 件 【H26】 12 件 【H27】 23 件 【H28】 25 件 【H29】 34 件 【H30】 37 件	まちづくり指導課
	自治会への空家等アンケート調査の実施	自治会ごとに地域の空家等のアンケート調査を実施し、自治会で把握している空家等情報の収集を行う。	アンケート調査で判明した空家等件数 【H25】 91 件 【H29】 66 件	
管理不全な状態にある空家等への対応	空家等の指導	・管理不全の可能性のある空家等の所有者に対して、適正な維持管理を要請 ・改善が見られない場合、特定空家等などの指定を行う。	特定空家等の認定件数 【H29】 1 件 【R1】 1 件	

2-5 空家等に関する課題

これまでの統計分析や実態調査等の結果から、空家等に関する問題点・課題は、大きく分けて空家等になる（以下「空家化」という。）前と、空家等になってからの事象に分けて考えることができます。なお、空家化前の問題点・課題は、人口が減少し高齢化が進行していることに起因すると思われます。

主な問題点・課題は、次のとおり整理できます。

■ 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、さらに空家等が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ための取組が必要です。

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】
高齢者世帯に対して、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。
相続等を契機とした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）

■ 本市の住宅事情などから

現象３　空家等所有者が高齢化しています。

【問題点】
空家等所有者の高齢化に伴い、身体的・金銭的な問題から、空家等の管理が不十分になりがち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はじめとした、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市内に点在しており、空家等の相談件数は年々増加傾向を示しています。

【課題と取組段階】
空家等の実態調査や意向調査を定期的に実施することで、市内の空家等の実態を把握し、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】
空家等に関する相談内容は、適正に管理がなされていないものへの相談（苦情を含む）が多くあり、また、相談に対応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、支援制度等に関する相談会の開催や、庁内における市民に分かりやすい相談体制の整備が必要です。

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）の空家等ほど周辺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寄せられる傾向にあり、地域によって空家等に対する関心に格差が生じています。

沿岸部及び山間部の人口減少が大きく、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）

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』

〇空家等対策による「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。

〇空家等対策による「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

<table>
<tr><th colspan="3">基本的な方針</th><th>基本施策／取組体制等</th></tr>
<tr><td rowspan="3">【基本的な方針１】

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

第４章　空家等対策の基本施策及び取組内容

空家等の状態に応じた「基本施策」を展開するため、下図に示す「施策の取組内容」を実施します。

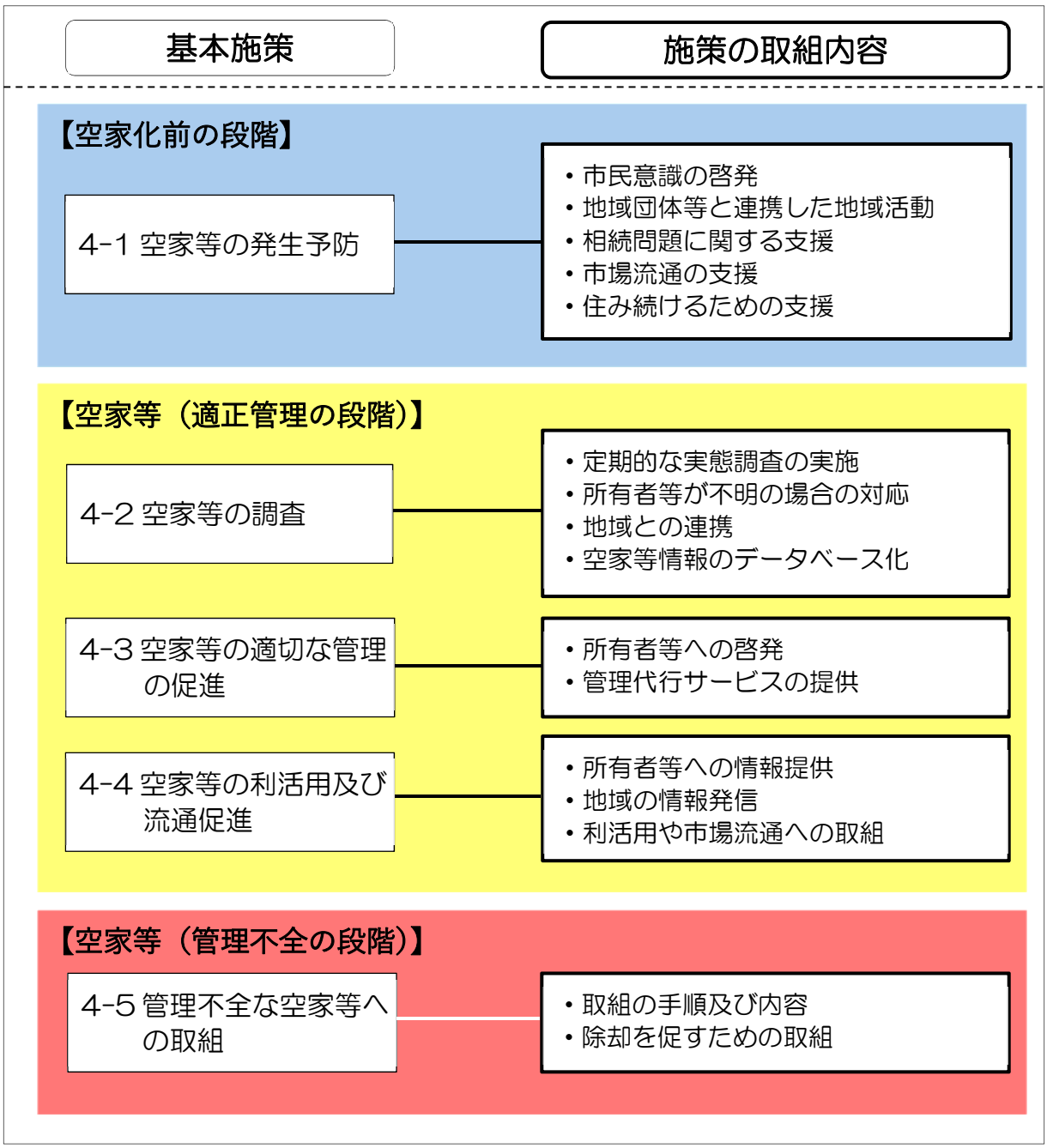


図 4-1　基本施策及び具体的な取組の構成

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、既に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制することが重要となるため、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と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、市の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。

（2）地域団体等と連携した活動

市民意識の啓発において、とりわけ一戸建て住宅に居住する高齢者、特に一人暮らしの高齢者への啓発・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、民生委員や福祉関係者等と連携し、出前講座や講習の場を使った単身高齢者世帯への周知・啓発活動、また、定期的な自治会へのアンケート調査による、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。

（3）相続問題に関する支援

相続を契機とした空家等の発生が多く、また、相続の際、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も見られます。さらには、相続放棄等により所有者等が不明となる空家等は、周辺に悪影響を及ぼしかねない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ってきます。

そのため、相続に関する情報提供や周知・啓発に努めるとともに、所有者個別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。

（4）市場流通の支援

住宅の所有者等が様々な理由により売却を希望する場合、速やかに処分ができれば空家等の発生抑制にもつながります。そのため、不動産関連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。

（5）住み続けるための支援

本市の住宅のうち、約 32%が旧耐震基準の適用期間に建てられました。これらの住宅が空家等となった場合、市場価値が低いため長期間空家等と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るばかりか、将来空家等となった場合においても市場流通に乗る確率が高くなることが考えられます。そのため、「既存建築物等耐震化促進事業」等の助成制度の推進や周知に努めます。

４-２　空家等の調査

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、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須であることから、次の施策を推進します。

（１）定期的な実態調査の実施

「2.3 実態調査による空家等の現状」で示したとおり、本市の空家等の実態を把握するため平成 30（2018）年度に実態調査を実施しました。

この調査は空家等か否かの判定や、空家等の管理が適切に行われているかの判断のほか、空家等の所有者の意向確認を実施し、市内の空家等の状態を総合的に把握することで、必要な対策を講じるための基本情報となります。

空家等の対策を検討・実施するにあたっては、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、今後も、実態調査を定期的に実施することを検討します。

（２）所有者等が不明の場合の対応

空家等の問題は、基本的には所有者等が自ら解決することが前提となることから、実態調査において空家等と判断された建築物については、空家法第 10 条に基づき、固定資産税の課税台帳データ等により建築物の所有者等を特定します。

しかし、所有者等の特定が難しい場合や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ません。このような場合は、略式代執行や財産管理人制度（40 ページ参照）の活用が考えられます。そのため、先進市の取組を参考に、所有者等不明空家に関する対応マニュアルの整備を検討します。

（３）地域との連携

空家等の最新情報の把握については、実態調査を実施するほか、自治会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など、空家等の情報は行政よりも地域住民等が有しているケースも多いことから、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として、これまで実施している定期的なアンケート調査だけでなく、随時情報を受け付けるための環境づくりを推進するとともに、得られた情報を空家等情報データベースに反映させる取組を進めます。

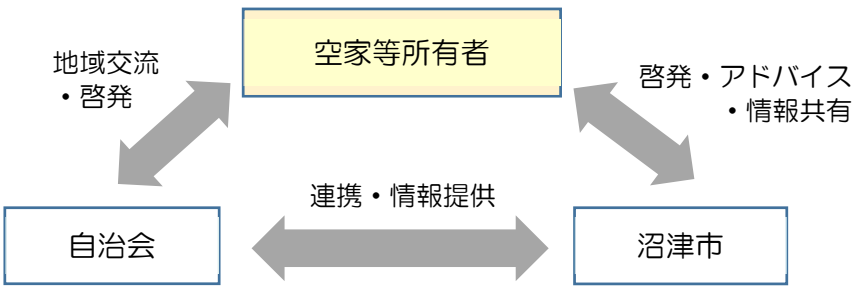


図 4-2　地域との連携

（4）空家等情報のデータベース化

総合的な空家等の対策を検討・実施するにあたり、庁内の関係部署が最新情報を共有するため、空家等に関する様々な情報をデータベース化し情報の一元化を図るとともに、情報の共有・管理・更新する体制づくりを進めます。

データベースには実態調査結果（管理状態、所有者等の情報、所有者等の意向等）のほか、相談の有無、特定空家等の認定状況、指導等の対応状況等を掲載するとともに、空家等の位置情報を沼津市統合型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することを目指します。

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。

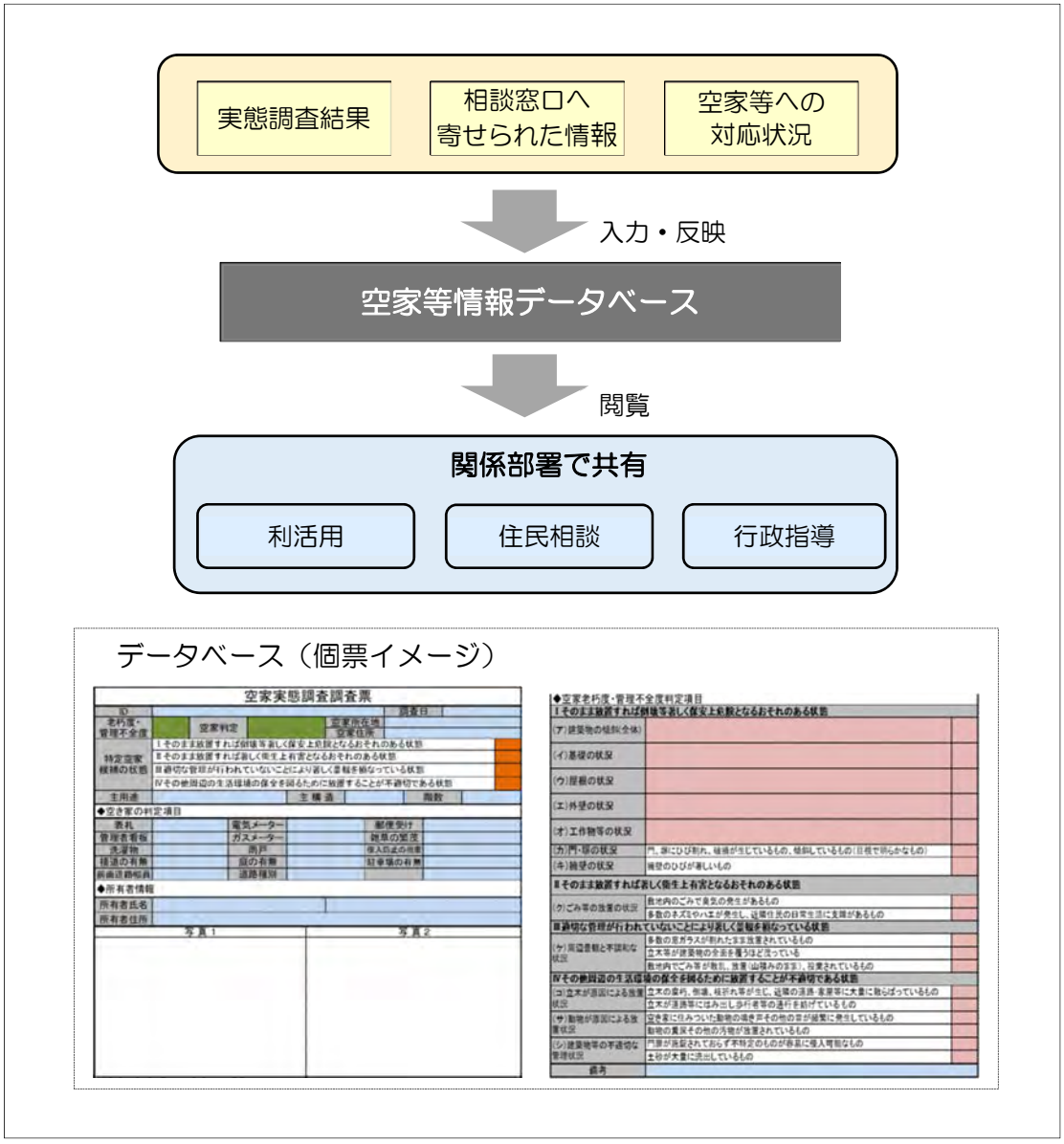


図 4-3　空家等情報のデータベース化

4-3　空家等の適切な管理の促進

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。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とともに、空家等の管理に必要な情報提供を行います。

図 4-4　現在配布している空家等の管理啓発パンフレット

（2）管理代行サービスの提供

実態調査の結果によると、空家等の維持管理をしない理由として、住まいが遠方のためという距離的な問題や、身体的・年齢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、身体的な問題や距離の問題等で管理ができない所有者等のために、第三者による、安価な維持管理サービスや見守りサービスの提供など、空家等の状態悪化の防止対策について検討を進めます。

図 4-5　管理代行サービスの提供

４-４　空家等の利活用及び流通促進

適正な管理がなされている空家等であっても利活用されずにいれば、それが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入居者や購入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。そのため、早期の利活用や流通を促す次の施策を推進します。

（１）所有者等への情報提供

空家等の流通を促すためには、中古住宅の流通を促進する必要があります。

そのため、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るとともに、利活用可能な住宅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。

（２）地域の情報発信

本市は、豊かな自然に恵まれるとともに、世界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。

本市では、ホームページやSNS（※３）を利用して、沼津市の魅力や暮らしの情報を発信しており、今後も、この取組を推進するとともに、内容の充実や様々な手段により広く市外に発信し、地域の魅力を多くの人たちに知ってもらうことで、移住者による空家等の利活用につなげます。

（※３）SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）とは、Facebook や Twitter などの「社会的ネットワーク」のこと

図 4-6　移住定住者希望者向けパンフレット

（3）利活用や市場流通への取組

本市では、21 ページに示したように、空家等の利活用や流通促進のため「まちなか土地・建物活用アドバイザー派遣事業」及び「リノベーションまちづくり推進事業」を展開しています。今後も、これらの取組を推進するとともに、新たな取組を検討します。

1）まちなか土地・建物活用アドバイザー派遣事業の継続と推進

沼津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・建物の有効活用等について、協議や検討を行おうとする権利者の方たちに対して、土地・建物活用アドバイザーを派遣し、細分化された建物の共同建て替えの実施に向けたサポートを行う事業を展開しています。

今後も、この取組を推進し、沼津市の中心市街地における土地の高度利用や、良好な市街地環境の整備を推進します。

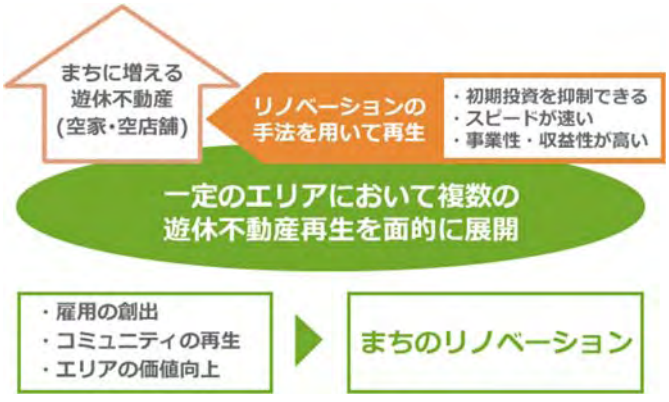
2）リノベーションまちづくり推進事業の継続と推進

本市では、リノベーションまちづくり推進事業（※４）を進めています。

当該事業では、平成 27（2015）年度以降、これまでに 23 件の空家等を再生してきました。今後も、この取組を推進し、空家等の問題を解消するとともに、地域の価値の向上を図ります。

（※４）「リノベーションまちづくり推進事業」とは

リノベーションまちづくりとは、公民連携により、空き家、空店舗、空きビル及び空き地等の既存の建物や土地をリノベーション（※５）手法による活用を行い、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興や地域コミュニティの再生、エリア価値の向上を図ることを目的とした取り組みです。



（※５）「リノベーション」とは

リノベーションとは、リフォームが新築時の状態に近づく様に復元する修繕であるのに対し、リノベーションは、大規模な設備更新や間取りの変更など、建物に新たな付加価値を与えることを目的としたもの。

図 4-7　リノベーションまちづくり推進事業の概要

３）空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の活用

空家等を地域の活性化に資する用途で活用する場合、「空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）」により、当該住宅等の取得、増改築等の費用の一部が国から助成されます。この事業を活用し、空家等の解消や地域の活性化を図ります。

出典）国土交通省のホームページ

図 4-8　空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の概要

４）空家等情報サイトの運営

市のホームページ上に空家等の情報提供のための専門サイトの開設を検討します。

当該サイトでは、空家等の利活用方法をはじめ、補助制度、空家等の情報サイトのリンク掲載などを検討します。

他にも、当該サイトでは、移住定住サイトのリンク掲載、関係団体サイトなどとの連携により、移住者の増加につなげるとともに、市民全体の空家等に対する知識や意識の向上を図ります。

5）空家等情報サイトの活用・空き家バンクへの参加検討

民間団体によって運営されている、空家等の情報サイトと連携を図り、空家等情報の有効活用を検討します。

また、空家等情報の少ない地域では、「全国版空き家・空き地バンク（※6）」への参加を検討し、空家等の流通の活性化を推進します。

空家等情報サイトの活用や空き家バンクへの参加により、ホームページ上でいつでも空家等の情報を閲覧できるため、空家等流通促進や、移住者の増加を図ります。

（※6）「全国版空き家・空き地バンク」とは、各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です。平成 31（2019）年 2 月現在、全国 603 の自治体が参加しています。

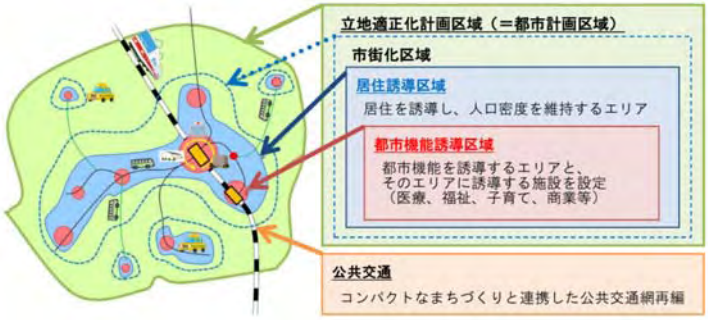
6）地域・地区の特性に即した対策

空家等の対策においては、地域ごとに異なる特性や課題に応じた取組が必要です。例えば、立地適正化計画等の都市計画・まちづくりと整合した対策や、津波避難対策や避難路の確保、通学路の保全など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。

【立地適正化計画との整合】

- 都市機能誘導区域 → 産業振興、起業支援
- 居住誘導区域 → 移住定住促進
  地域コミュニティ維持向上
  空家等の有効利用

■ 立地適正化計画のイメージ（出典：沼津市立地適正化計画）



【過疎地域自立促進計画との整合】

- 移住定住促進
- 空家等の有効利用
- 地域の魅力向上

【防災面からの対応】

- 津波避難対策
- 避難路の確保や通学路の保全
- 耐震性の確保

図 4-9　地域・地区の特性に即した対策

４-５　管理不全な空家等への取組

（１）取組の手順及び内容

地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に強く改善を求めるとともに、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」又は「管理不全な状態」の空家等に認定し、行政指導や行政処分を行います。

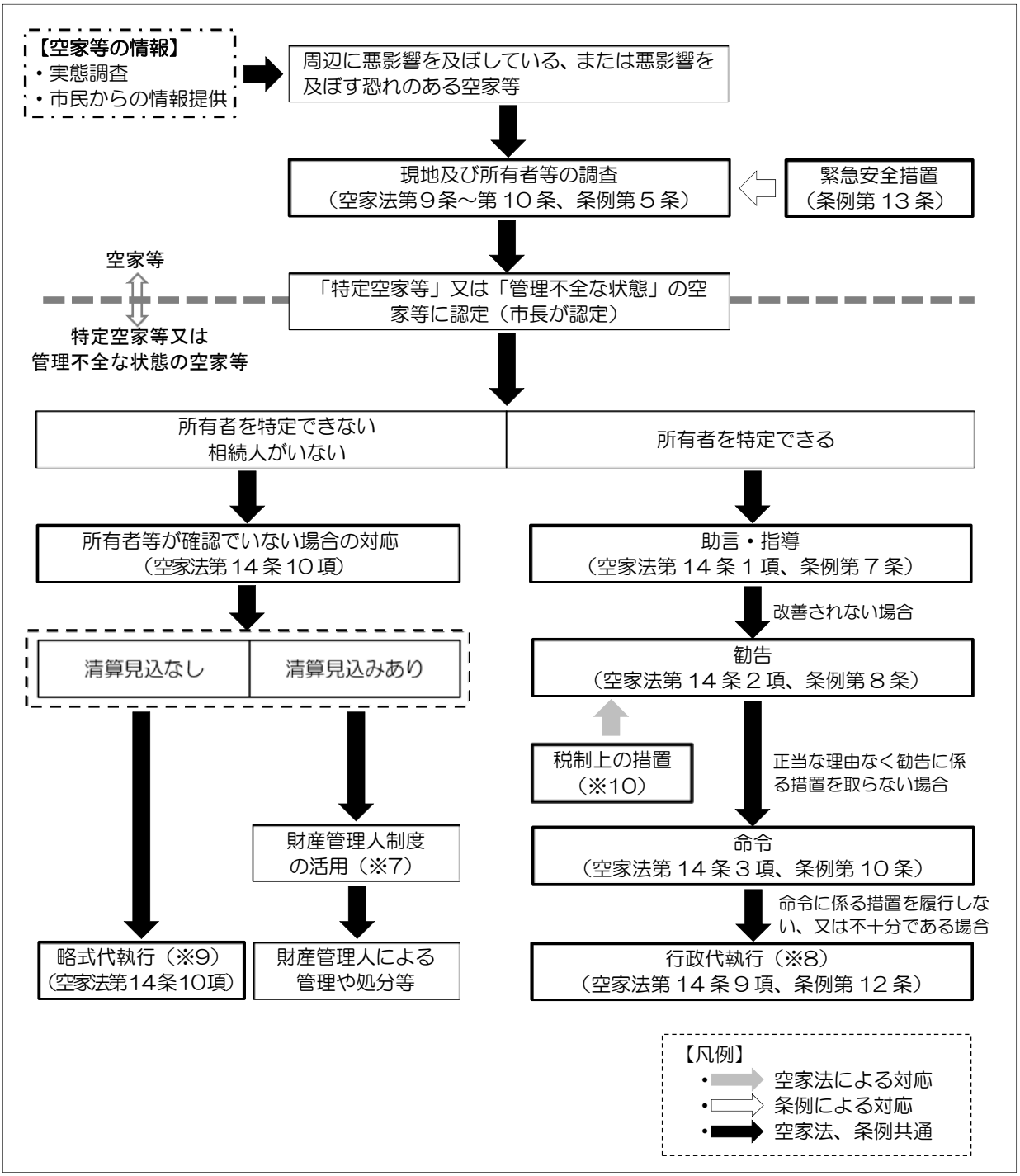


図 4-10　空家法及び条例に基づく特定空家等及び管理不全な状態の空家等に対する主な措置

（※7）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、家庭裁判所が選任した財産管理人（相続財産管理人又は不在者財産管理人）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「相続財産管理人」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。

（※8）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 14 条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。

（※9）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。

（※10）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。

例：200 ㎡以下の住宅用地の場合、固定資産税額は約 4.12 倍、都市計画税額は約 2.12 倍に増額されます。

（２）空家法による特定空家等への対応

実態調査や、市民からの情報提供等により把握した空家等について、特定空家等と判断された場合は、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、特定空家等対する措置についての実施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、特定空家等か否かの判断を行います。

３）特定空家等への措置（空家法第 14 条 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 14 条 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

○その他
樹枝の越境、雑草の繁茂
落ち葉や枯れた枝の飛散　他

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。これらの空家等に対し、空家等を除却し、かつ、跡地が地域の活性化のために活用される場合、「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」により、除却費用の一部が国から助成されます。この事業を積極的に活用し、老朽化した空家等の解体を行い住環境の改善を図ります。

出典）国土交通省のホームページ

図 4-11　空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の概要

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・効果的に遂行するため、次の取組体制等を設置・推進します。

5-1　庁内体制の整備

空家等の問題は多岐にわたるため、問題の種類・状況に応じて担当部署が対応することとなります。

一方、空家等の対策は、分野横断的で多岐にわたるため、全体の状況を把握し、関係所管課との総合的な調整や、空家等に関する住民の相談への対応など、空家等に関する主要な役割については、まちづくり指導課が担当します。

表 5-1　庁内体制の設備

業務項目	業務内容	担当課
対策計画の全体調整	○計画の進捗管理 ○関係所管課との総合調整 ○沼津市空家等対策協議会、沼津市空き家等対策審議会の運営	まちづくり指導課
空家等の情報収集	○空家等の総合相談窓口 ○データベースの管理・更新	まちづくり指導課
	○自治会からの相談	地域自治課
	○地域住民・市民相談	生活安心課 （市民相談センター）
空家等の利用促進・発生抑制	○住宅政策・リノベーション・利活用	まちづくり政策課
	○移住定住推進	政策企画課
	○単身高齢者世帯の対応	長寿福祉課
空家等の管理・指導	○空家等の所有者等への指導、代執行	まちづくり指導課
	○空家等に住み着いた鳥獣等の対応	農林農地課
	○生活環境（臭気、リサイクル）	環境政策課
	○道路・通行人の安全確保	道路管理課
	○あき地所有者への指導	緑地公園課
住宅特例の解除、情報提供	○課税情報（空き家所有者、相続人）・課税上の対応	資産税課
	○住民票、戸籍の情報提供	市民課
所有者不明、相続人不存在空家等の処分	○財産管理人制度の利用	納税管理課

5-2　市民からの相談体制の整備

空家等は個人の財産であることから、適切な管理や利活用のために、所有者等が十分な知識を持ち、適切な対応を図ることが必要です。

そのため、市民からの空家等に関する相談への体制づくりとして次の取組を推進します。

（1）ワンストップ相談窓口の設置

空家等に関する問題は多岐にわたるため、相談内容により専門部署が分かれてしまい、相談者はどこに行けば良いか分かりにくい状況となっています。また、専門性が高い相談については庁内だけでは対応できない場合もあります。

そのため、ワンストップ型の総合窓口を設置し、空家等に関する全ての相談をまずは総合窓口で対応し、相談内容に応じて専門部署への引継ぎや専門家等の関係団体の紹介等を行います。

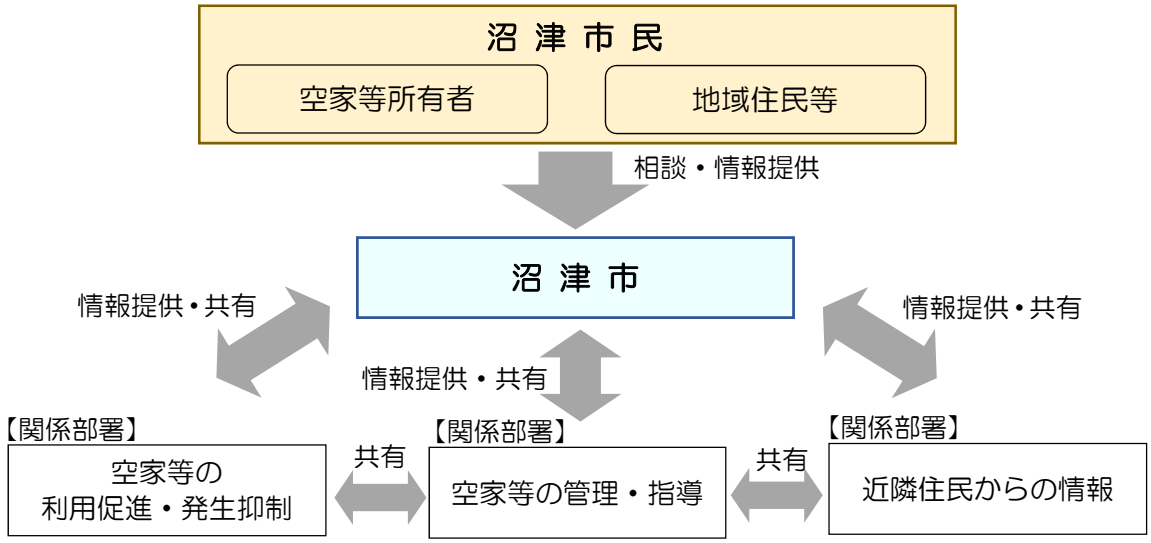


図 5-1　ワンストップ相談窓口

（2）相談会の開催

専門家等の関係団体の協力のもと、空家等の維持管理、利活用、相続、税制など多岐にわたる問題に対応する相談会を定期的に開催することを検討します。

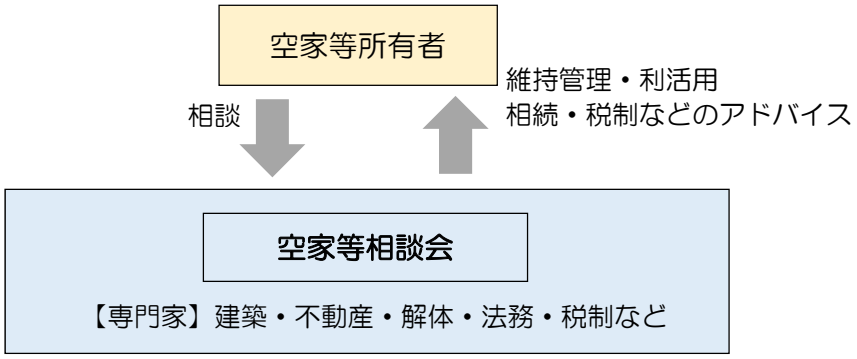


図 5-2　相談会の開催

5-3　地域や関係団体との連携・協働

空家等の問題は多岐にわたるため、様々な人達の連携・協働により、その解決を図る必要があります。

特に、専門的な見地が必要となる場合があることから、専門家等の関係団体との連携・協働を図ります。また、空家等による影響は周辺にも及ぶことから、自治会等の地域と連携・協働し、地域ネットワークの活用など、空家等の問題に柔軟に対応する仕組みづくりを検討します。

表 5-2　連携が想定される地域や関係団体

		区　分	役　割
関係団体	専門家等	弁護士	法律相談や相続・権利の相談に関することや、所有権移転に関する手続き等
		司法書士	
		宅地建物取引士	建物や土地の売買、賃貸等の相談に関すること
		建築士	建物の建築やリフォーム等に関すること 建物の調査・評価に関すること
		社会福祉士	日常生活に問題を抱える方からの相談や助言等に関すること
	各種団体等	行政団体	警察・消防等 防犯や防火などの未然予防などに関すること
		民間団体	不動産の有効活用や金融商品の提供、空家等の管理サービス等
地　域		自治会等	空家化の未然予防 地域コミュニティの活用等

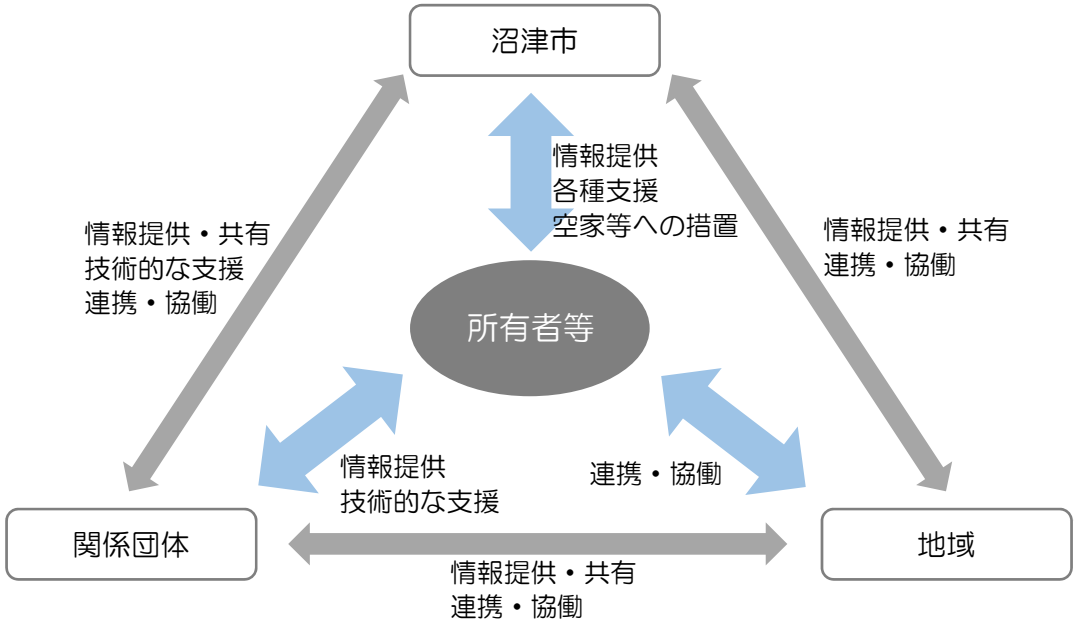


図 5-3　所有者、地域、関係団体、沼津市による連携（イメージ）

5-4　他法令との連携

空家等の問題は、適切な管理が行われていないということだけではなく、保安上の観点や、災害時における観点など、様々な問題があるため、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。

そのため、空家等の状況や他への影響、危険度等を判断し、関係法令の適用を総合的に検討し、必要な対策を講じます。

表 5-3　他法令に基づく措置内容

法令名	措置内容
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（第19条の４、第19条の７）	ごみ等の不法投棄により生活環境の保全上の支障がある場合の支障の除去等の命令、代執行等
建築基準法（第９条、第10条）	違反建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の命令、代執行等
消防法（第３条）	火災の予防に危険であると認める物件又は消防活動に支障となると認める物件の所有者等に対する除去等の命令、代執行等
道路法（第43条、第71条）	みだりに道路を損傷、汚損する場合、又は、土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす場合の除却、道路原状回復等の命令、代執行等
災害対策基本法（第64条）	災害が発生又は発生しようとしている場合の応急措置のための収用、被害を受けた工作物の除去等
災害救助法（第４条）	災害救助法が適用された場合、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

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

沼津市空家等対策協議会は、地域住民、法務や不動産等の専門家及び建築や福祉等の学識経験者等により構成され、空家等の問題を総合的に検討し、空家等対策の実施に関する意見や計画の見直しを行います。

（2）沼津市空き家等対策審議会について

沼津市空き家等対策審議会は、地域住民、法務や不動産等の専門家及び建築や福祉等の学識経験者等により構成され、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

空家等は今後とも増加が見込まれ、空家等の問題はより深刻化することが懸念されます。

本計画は、現状に則した対策を示していますが、空家等の状況は刻々と変化していくため、周辺自治体や国の動向、社会情勢の変化等を注視しつつ対策の効果を見極め、必要に応じて随時見直しを行います。

なお、本計画における主要な取り組みスケジュールについて、次のとおり実施することとします。

<table>
<tr><th>主要な取り組み</th><th>～令和元年
（～2019 年）</th><th>令和２年
（2020 年）</th><th>令和３年
（2021 年）</th><th>～令和７年
（～2025 年）</th></tr>
<tr><td>ワンストップ相談窓口の設置</td><td colspan="4">実　施　済</td></tr>
<tr><td>空家等情報のデータベース化</td><td></td><td colspan="3">令和２年に整備予定</td></tr>
<tr><td>専門家による相談会の開催</td><td>一部実施</td><td colspan="3">実　施</td></tr>
<tr><td>管理代行サービスの導入</td><td></td><td>導入検討・調整</td><td colspan="2">実　施</td></tr>
<tr><td>空家等に関する補助金の創設</td><td></td><td>制度内容の検討</td><td colspan="2">実　施</td></tr>
<tr><td>空家等情報サイトの運営</td><td></td><td colspan="3">令和２年４月から運用開始</td></tr>
<tr><td>空き家バンク等の検討・導入</td><td colspan="2">導入検討</td><td>創　設</td><td>実　施</td></tr>
</table>

巻 末 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　関連計画の概要
〔沼津市立地適正化計画、沼津市まち・ひと・しごと創生総合戦略〕

6　空家法に規定する「定めるべき事項」に対する本計画の対応項目

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法律第百二十七号）

（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。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。

（空家等の所有者等の責務）
第三条　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ものとする。

（市町村の責務）
第四条　市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）
第五条　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　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、又はこれを変更しようとするときは、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）
第六条　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（第十四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若しくは第十項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　市町村は、空家等対策計画を定め、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。
4　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変更並びに実施に関し、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。

（協議会）
第七条　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。

（都道府県による援助）
第八条　都道府県知事は、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。

（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、第十四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、当該職員又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。以下第十三条までにおいて同じ。）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。

（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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条　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。

（特定空家等に対する措置）

第十四条　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の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の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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

１１　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。

１２　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。

１３　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。

１４　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。

１５　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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条　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。

（過料）

第十六条　第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

（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

（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って、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７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、法第６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について協議する。

（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。

⑴　地域住民

⑵　法務に関する学識経験者

⑶　不動産に関する学識経験者

⑷　建築に関する学識経験者

⑸　福祉に関する学識経験者

⑹　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。

（庶務）

第７条　協議会の庶務は、都市計画部において処理する。

（委任）

第８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。

4　沼津市空家等対策協議会　委員名簿

任 期　令和元年７月８日～令和３年７月７日

役職名	氏名	分野	現職
会長	頼重　秀一	市長	沼津市長
	平野　求	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
	柴　由花	法務	椙山女学園大学　教授
	石黒　巖	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
副会長	佐藤　博行	建築	静岡県建築士会
	江田　昭人	福祉	沼津市社会福祉協議会

■ 沼津市立地適正化計画 【概要版】（1／3）

Ⅰ まちづくりの方針（本編P7～参照）

○ 沼津市立地適正化計画は、沼津市都市計画マスタープランの高度化版であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する戦略としての意味合いを持つ計画

○ 都市計画マスタープランのまちづくりの考え方として「持続可能なまちづくり」と「４つの視点のまちづくり」を位置付け

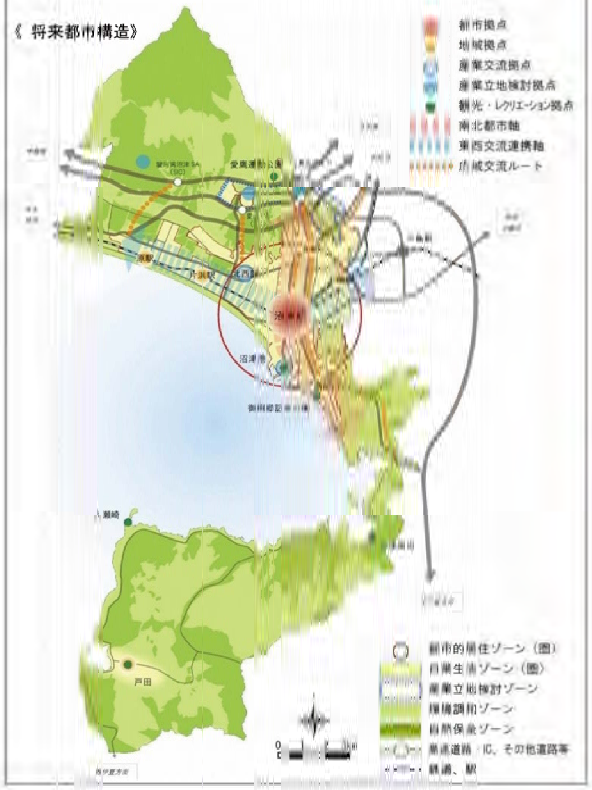
□ 持続可能なまちづくりとは・・・

- 人々が日常生活で活動する中学校区をベースにした１８のコミュニティを重視
- 生活圏ごとに利便性が高い居住環境を維持するため、地域の特性や地域資源を活かし、地域ごとの個性と魅力を鮮明化する生活圏のまちづくりを推進

□ ４つの視点のまちづくりとは・・・

①中心市街地と各拠点の連携　②沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり
③新たな交通基盤を活かしたまちづくり　④安全・安心のまちづくり

《 将来都市構造》

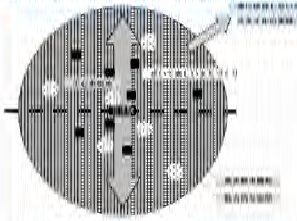


Ⅱ 立地適正化計画の基本方針（本編P23～参照）

【立地適正化計画の基本方針】（本編P18～20参照）

（１）中心市街地の方針

①プレイスメイキングによる楽しく楽しいまちづくり
②過度に自動車に依存しないライフスタイルの実現

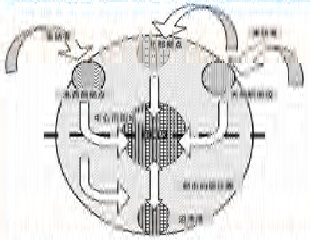


□プレイスメイキングとは

・都市空間の魅力の向上を目的に、にぎわいを創出し、居心地をよくすること

（２）都市的居住圏の方針

①中心市街地と各拠点をネットワークで連携させ、都市的居住圏で市全体の活力向上
②拠点とネットワークで、広域の「ヒト・モノ・コト」の流れを引き込み、中心市街地を活性化
③過度に自動車に依存しないまちづくり
④市全体の防災安全性向上に寄与する、拠点とネットワークの形成

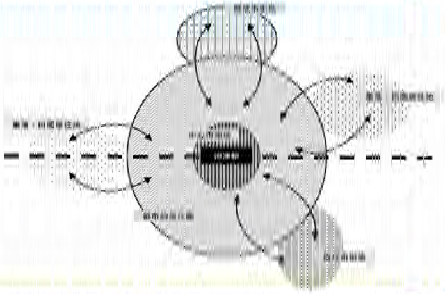


□「ヒト・モノ・コト」とは

・「ヒト」とは、本市に住む人だけでなく、働く人、訪れる人等
・「モノ」とは、商品・サービス・情報等
・「コト」とは、活動・アクティビティ・イベント等

（３）既成市街地と集落・田園居住地の方針

①ライフスタイルに応じたメリハリのある土地利用
②主体的な移動を促して適正な密度を誘導
③多様な居住環境を提案することにより移住を促進



（４）安全・安心のまちづくりの方針

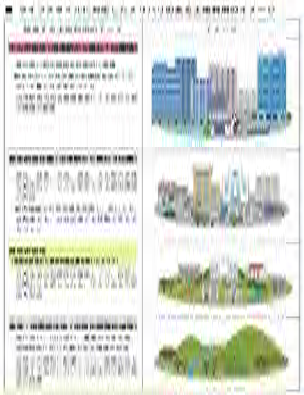
○津波浸水想定区域における総合的なまちづくり

【都市機能誘導の基本方針】（本編P31参照）

①都市的居住圏への「ヒト・モノ・コト」の引き込みを指向し、広域からの利用が見込まれる施設を位置付け
②中心市街地では、まちなか居住の魅力を高めるため生活利便施設を位置付け

【居住誘導の基本方針】（本編P32、33参照）

①人々が日常生活で活動する中学校区をベースにした18のコミュニティを重視し、市民の日常生活を支えることができる生活圏のまちづくりを推進
②市民１人１人の多様なライフスタイルに対応した「メリハリのある土地利用の実現」
③市民の主体的な移動を促すことで、居住誘導区域の密度を維持



■ 沼津市立地適正化計画　【概要版】（２／３）

Ⅲ 都市機能誘導区域と誘導施設（本編Ｐ35～参照）

1．都市機能誘導区域の選定方針（本編Ｐ36 参照）

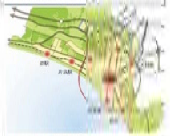
【都市機能誘導区域】
拠点とネットワークにより広域から都心部に「ヒト・モノ・コト」を引き込み、市全体の活力を支える都市的居住圏内の拠点を設定

【都市機能誘導区域に位置付けない拠点については…】
・「ヒト・モノ・コト」を引き込み、中心市街地を支える機能の確保や、都市機能の導入と併せた防災性の向上を一体的に検討
・さらに、今後の市民との対話、都市機能の集積状況、交通環境の変化等を踏まえ、位置付けを検討

□都市機能誘導区域の選定フロー

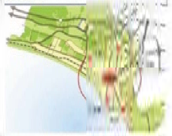
Step Ⅰ　都市計画マスタープランに拠点の位置付けがあるか？（市街化区域内）

位置付けがある地区は、沼津駅周辺地区、沼津港周辺地区、大岡駅周辺地区、北西部地区、片浜駅周辺地区、原駅周辺地区、南部地区、東部地区の8地区



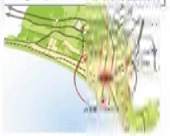
Step Ⅱ　多様な都市機能が集積する「都市的居住圏」に含まれるか？

含まれる地区は、沼津駅周辺地区、沼津港周辺地区、大岡駅周辺地区、北西部地区、南部地区、東部地区の9地区



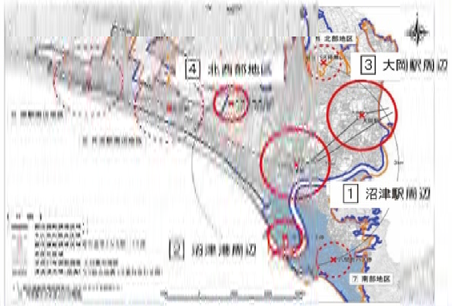
Step Ⅲ　拠点とネットワークにより、広域から都心部に「ヒト・モノ・コト」の引き込みに寄与する拠点か？

該当する地区は、沼津駅周辺地区、沼津港周辺地区、大岡駅周辺地区、北西部地区の4地区
（南部地区は、現時点で十分な都市機能の集積がないため、今後の状況の変化により位置付けを検討）



2．都市機能誘導区域の選定結果（本編Ｐ37 参照）

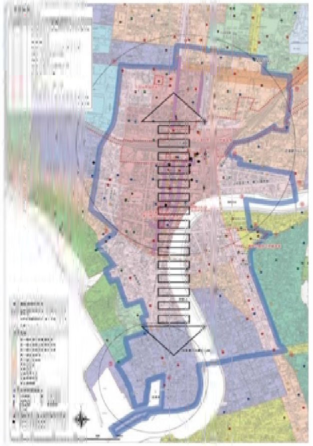
○　都市機能誘導区域として、以下の４地区を優先的に選定



3．都市機能誘導区域の設定（本編Ｐ39～45 参照）

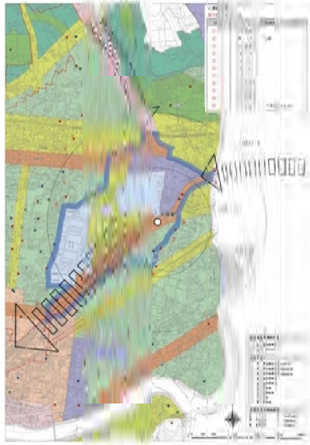
1 2 沼津駅及び沼津港周辺

沼津駅、沼津港、狩野川を一体として捉え、沼津港のにぎわいをまちなかに引きこむまちづくり



3 大岡駅周辺

広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く地域交流拠点



4 北西部地区

広域幹線道路網から「ヒト・モノ・コト」を受け止め、都市拠点へ導く産業交流・防災拠点

□ 区域設定の考え方

Ｓｔｅｐ Ⅰ
都市計画運用指針等を踏まえた基準で、概ねの区域を検討
・都市計画マスタープランにおける拠点の位置付け
・各種生活利便施設の集積がある区域
・公共交通の利便性が高いエリア

Ｓｔｅｐ Ⅱ
市独自に都市機能誘導区域の設定に追加する要素で、区域を見直し
・拠点間のネットワーク、「ヒト・モノ・コト」の動き　（国道１号、国道 414 号、狩野川、主要プロジェクト　等）

Ｓｔｅｐ Ⅲ
用途地域・地形地物等を踏まえ、最終的な区域（界線）を設定
・用途地域界
・旧中心市街地活性化基本計画対象区域
・道路、河川等の地形地物

4．誘導施設（本編Ｐ48 参照）

		都市機能	沼津駅及び沼津港周辺	大岡駅周辺	北西部地区
[illegible]	[illegible]	百貨店、ショッピングモール 等	○	○	○
	[illegible]	映画館、劇場、アリーナ、コンサートホール 等	○	○	○
	[illegible]	大学、図書館、博物館、美術館、水族館、体育館、教育センター、文化センター 等	○	○	○
	[illegible]	コンベンションセンター、展示場、研修施設 等	○	○	○
	[illegible]	魚市場、野菜・花き市場 等	○	○	○
	[illegible]	病院、保健センター	○	○	○
	[illegible]	市役所	○		
[illegible]	「福祉」、「子育て」、「商業」、「金融」、「交流」（それぞれの定義については［illegible］参照）、「居住」機能のうち、いずれか［illegible］以上を含み、かつ、これらの機能の［illegible］する部分の床面積の合計が3,000㎡［illegible］のもの（［illegible］再開発事業等の建築物を整備する［illegible］事業により複数棟を整備する場合［illegible］一体的な施設として捉える） 医療：診療所、調剤薬局 福祉：地域包括支援センター、高齢者福祉施設、障害者支援施設 等 子育て：子育て支援センター、保育所・幼稚園 等 商業：スーパー・ドラッグストア・コンビニ、商店街内店舗 等 金融：銀行・信用金庫・郵便局 等 交流：集会所、地区センター 等		○	△	△

○：誘導施設　　△：法定の誘導施設ではなく、都市的居住圏の利便性を支える施設
［illegible］については、市場のみ誘導施設と位置付け
［illegible］m以上の津波浸水想定区域を基本に、地形・地物等を踏まえ定める区域（本編Ｐ49 参照）では、構造や屋上の配置等について一定の基準を満たした、［illegible］て安全性が高いもののみを誘導施設と位置付け

5．都市機能を誘導するための取組（本編Ｐ59～70 参照）

(1) 都市再生特別措置法に基づいて行うもの
・届出・勧告（支援措置などの情報提供）
・土地のあっせん（市が情報を管理している土地等）

(2) 国等が直接行う施策
・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例　等

(3) 市が国・県・事業者・市民等と協力し行う施策
①「ヒト・モノ・コト」の誘導に関する取組
・「中心市街地の活性化」に関する取組として、沼津駅周辺総合整備事業や町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業の実施、鉄道高架事業や周辺建築物更新等と連携した公共空間再編検討　等
・「各拠点周辺等の充実」に関する取組として、香陵公園周辺整備事業の実施や市街化区域への編入の検討　等

②まちなか居住に関する取組
・「まちなか居住促進や新たな施策検討」に関する取組として、住宅マスタープラン策定を通じた民間事業者との連携による誘導施策の検討　等
・「既存ストックの有効利用」に関する取組として、リノベーションまちづくりの推進による空き家等のリノベーションの促進　等
・「民間活動を促進」する取組として、民間支援まちづくりファンド事業の実施　等

③公共交通等の充実に関する取組
・「総合的な交通体系の構築」に関する取組として、都市・地域総合交通戦略策定の検討　等
・「公共交通の利便性向上」に関する取組として、公共交通ネットワークの再構築やＩＣＴを活用した公共交通の利用促進・利便性向上を図る施策の検討　等

④その他の取組
・「まちづくりによる防災力の向上」に関する取組として、防災都市づくり計画等の検討や耐震化・耐浪化・不燃化促進　等
・「まちの持続性を高める」取組として、公共施設の長寿命化・複合化・集約化　等

Ⅳ 居住誘導区域（本編P51～参照）

1．居住誘導区域の設定方針（本編P51、53参照）

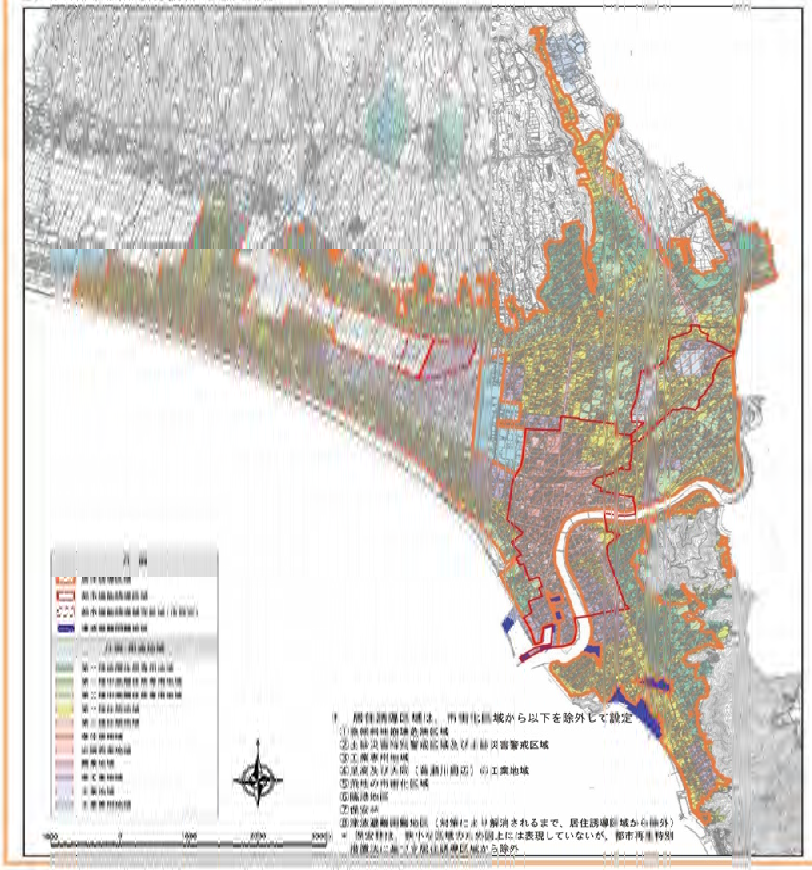
【居住誘導区域】

居住誘導区域に含める区域は、人々が日常生活で活動するコミュニティの維持を重視していくため、都市計画マスタープランの都市的居住ゾーン及び日常生活ゾーン（現在の市街化区域）を基本に設定

【居住誘導区域に位置付けない区域】

- 都市計画運用指針により、「原則として、含まないこととすべき区域」及び「区域の災害リスク、警戒避難体制、防災・減災施設の整備状況・見込み等から判断する区域」は、災害対策の状況及び法令における住宅に対する建築の制限等から判断
- さらに、都市計画運用指針により「含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」及びその他の検討が必要な地区は、それぞれの土地利用の状況等を踏まえ判断

2．居住誘導区域の設定（本編P54参照）



3．居住を誘導するための取組（本編P59～70参照）

①居住誘導区域内に居住を誘導する取組

- 「まちなか居住促進や新たな施策検討」に関する取組として、住宅マスタープラン策定を通じた民間事業者との連携による誘導施策の検討やまちなか居住の促進に向けた居住環境の整備・居住機能の創出　等
- 「基盤整備等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備」に関する取組として、沼津駅周辺総合整備事業や町方町・通横町地区第一種市街地再開発事業の実施、岡宮北土地区画整理事業の実施　等
- 「既存ストックの有効利用」に関する取組として、リノベーションまちづくりの推進による空き家等のリノベーションの促進、まちなかの土地所有者等の土地利用に向けた機運の醸成　等
- 「定住促進・地方移住支援」に関する取組として、若者世帯定住支援奨励金交付制度や奨学金返還支援事業の実施　等

②居住誘導区域の安全性を高める取組

- 「まちづくりによる防災力の向上」に関する取組として、防災都市づくり計画等の検討や耐震化・耐浪化・不燃化の促進　等
- 「津波のリスク低減」に関する取組として、津波対策計画の策定と対策の実行による津波避難困難地区の解消、津波避難ビルの外付け階段や手すりの設置工事等に対する補助、津波避難路に面する危険なブロック塀等の撤去・改善に対する補助　等

③交通利便性を高める取組

- 「公共交通の利便性向上」に関する取組として、公共交通ネットワークの再構築や、居住誘導区域内の公共交通によるアクセシビリティ向上　等
- 「公共交通や道路のネットワーク形成」に関する取組として、電車バス運行支援、沼津市自転車ネットワーク計画に基づく自転車通行空間の整備　等

Ⅴ 計画の評価・進め方（本編P77～参照）

1．計画の進捗管理・評価・見直し（本編P77参照）

本計画は、計画期間が長期に渡ることから長期的な視点による継続的な取組が必要ですが、計画を進めていくなかで、社会経済情勢の変化も想定されます。このため、P（計画）・D（実行）・C（点検・評価）・A（改善）サイクルにより、まちづくりの実施状況について評価し、計画の適切な進捗管理に努めるとともに、概ね5年に1度、計画を見直します。

また、本計画は、沼津市都市計画マスタープランの高度化版であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する戦略としての意味合いを持つ計画であることから、都市計画マスタープランに位置付けた今後のまちづくりを推進する組織体制を活用し、計画推進を図ります。

2．計画の目標・効果（本編P78～81参照）

○ 本計画に基づき、「コンパクト＋ネットワーク」の都市構造を目指すにあたり、その進捗・達成状況を分析・評価するため、目標指標を設定

（1）目標指標

都市機能誘導施策により、「ヒト・モノ・コト」の流れを引き込み、中心市街地を活性化

目標指標	現況値 平成30年（2018年）	目標値 平成48年（2036年）
中心市街地の歩行者・自転車通行量	68,861人	80,000人以上
中心市街地の居住者数	21,682人	21,000人以上

居住誘導施策により、メリハリのある土地利用を進め主体的な移動を促し、居住誘導区域の密度を維持

目標指標	現況値 平成29年（2017年）	目標値 平成48年（2036年）
「転入者数」－「転出者数」	-626人	±0人以上
都市計画区域内人口に対する居住誘導区域内人口の割合	80%	80%以上

公共交通施策により、過度に自動車に依存しないまちづくりを進め、誰もが住みやすい環境を維持

目標指標	現況値 平成28年（2016年）	目標値 平成48年（2036年）
公共交通利用割合（平日）	20.1%	20.1%以上
公共交通利用割合（休日）	13.6%	13.6%以上

（2）目標の達成により期待される効果

中心市街地の地価	平成30年度比 10%　上昇

沼津市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン概要

1．人口の現状分析

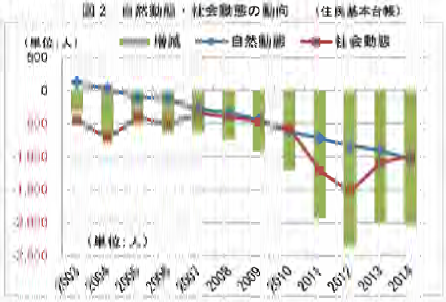
(1) 人口動向分析

●1995 年をピークに減少に転じ、2015 年は 198,206 人と、20 年間で 19,560 人、9.0%減少。
●自然動態は 2005 年に減少（死亡数が出生数を上回る）に転じた。その後も減少幅は拡大し 2014 年は 1,043 人減少。
●社会動態は昭和 46 年から減少（転出数が転入数を上回る）傾向。徐々に減少幅が縮小する傾向にあったが、2009 年頃から拡大に転じ、2014 年は 936 人の減少。転出超過数は、全国ワースト 7 位。

図 1　総人口の推移　（住民基本台帳）

（各年 4 月 1 日現在。1985 年から 2000 年は旧戸田村の人口を含む）

図 2　自然動態・社会動態の動向　（住民基本台帳）



(1) 社会動態分析

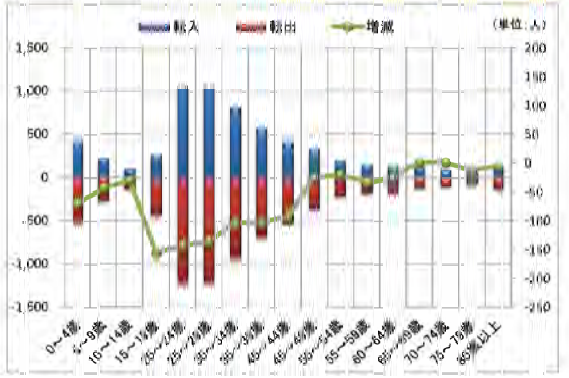
●2014 年 5 歳階級年齢別の転出入は 15 歳から 44 歳までの幅広い層で転出超過傾向にある。静岡県内の転出入は、静岡市、浜松市のほか、周辺市町へも転出超過の傾向にある。また、静岡県外との転出入は、東京都、神奈川県など首都圏への転出超過が顕著。年齢別では 15～44 歳の年齢層の転出超過が顕著である。

図 3　転出入の状況　（2014 年　住民基本台帳）　（単位：人）

移動先	転入数	転出数	純移動数	移動先	転入数	転出数	純移動数	移動先	転入数	転出数	純移動数
静岡市	307	470	-163	伊豆市	59	68	-9	東京都	555	834	-279
浜松市	142	177	-35	御殿場市	130	139	-9	神奈川県	533	808	-275
伊豆の国市	138	195	-57	富士宮市	102	96	6	千葉県	168	199	-31
長泉町	349	404	-55	函南町	110	98	12	埼玉県	160	187	-27
富士市	410	448	-38	裾野市	277	219	58	愛知県	272	278	-6
清水町	316	352	-36	包市町	477	417	60	北海道県	1,267	1,359	-92
三島市	467	477	-10	県内計	3,284	3,560	-276	県外計	2,955	3,665	-710
								合　計	6,239	7,225	-986

（単位：人）

県外計	転入	転出	増減
0～4 歳	437	506	-69
5～9 歳	222	265	-43
10～14 歳	102	133	-31
15～19 歳	271	425	-154
20～24 歳	1,071	1,213	-142
25～29 歳	1,076	1,211	-135
30～34 歳	824	926	-102
35～39 歳	581	682	-101
40～44 歳	424	516	-92
45～49 歳	337	361	-24
50～54 歳	198	219	-21
55～59 歳	147	181	-34
60～64 歳	144	167	-23
65～69 歳	122	121	1
70～74 歳	97	95	2
75～79 歳	57	69	-12
80 歳以上	129	135	-6
計	6,239	7,225	-986



(2) 自然動態分析

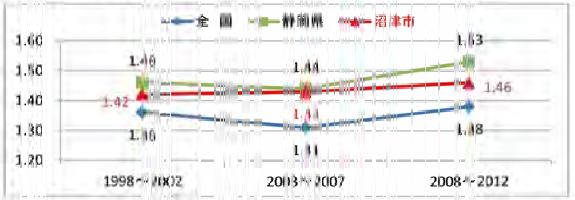
●合計特殊出生率は全国値を上回るが静岡県値より低い。直近 5 年間の上昇傾向が今後続いても 2025 年は 1.54。

図 4　出生・死亡数の推移　（住民基本台帳）

	出生	死亡	増減
H22	1,517	2,144	-627
H23	1,493	2,216	-722
H24	1,387	2,219	-832
H25	1,331	2,242	-911
H26	1,268	2,311	-1,043

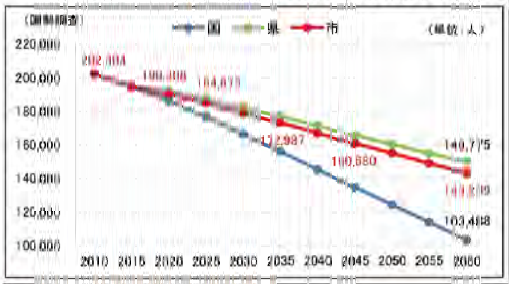
（単位：人）

図 5　合計特殊出生率の推移　（人口動態保健所・市町村別統計）



(2) 将来人口の推計と分析

●国立社会保障・人口問題研究所の推計（国）では、2060 年に 103,488 人、2010 年と比べ 46.8%の人口減少となる。
●このまま人口減少が続けば、住民の生活環境や地域経済に大きな影響を及ぼすことが予想されるため、今後、まちの活力を保つためには、可能な限り人口減少を抑えることが必要である。



（国）　国立社会保障・人口問題研究所が「日本の地域別将来推計人口」で示した推計方式に準拠し、期間を 2060 年まで延長して、社会増減（移動率）は今後一定程度縮小、以後は同水準で推移すると仮定している。

（県）　合計特殊出生率が 2020 年以降人口を長期的に一定に保てる水準の 2.07 となり、かつ社会動態が 2020 年に±0、その後持続した場合のシミュレーション。

（市）　合計特殊出生率が 2025 年に希望出生率 1.8 に達し、その後 2015 年までに 2.07 へ徐々に上昇、かつ社会動態が 2020 年に±0 となり、その後持続した場合のシミュレーション。

2．人口の将来展望

(1) 人口の長期見通しと将来展望

◆人口の長期見通し　**2060 年　103,000 人**　（国立社会保障・人口問題研究所の推計方式に準拠し、社会増減（移動率）は今後一定程度縮小し、以後は同水準で推移すると仮定）

◆将来展望　**2060 年　143,000 人程度の人口を確保**

目標　社会移動：均衡（2020 年）、希望出生率：1.8（2026 年）→　合計特殊出生率：2.07（2035 年）

※「希望出生率」：結婚や出産に関する国民の希望が実現した場合の出生率

(2) 目指すべき将来の方向とまちの姿

《目指すべき将来の方向》

●沼津で働きたい、住み続けたい魅力を生み出し、東京圏や周辺市町への転出超過に歯止めをかける
●若い世代の雇用の場の確保と子育てへの不安を取り除き、子育てしやすい環境をつくる
●まちなか居住の推進と都市的魅力の向上を図り、定住人口の確保と交流人口の拡大を目指す

《将来のまちの姿》

都市的魅力と自分らしい生活を楽しめる“ぬまづ暮らし”の実現

沼津市まち・ひと・しごと創生総合戦略体系

沼津市人口ビジョン

中長期展望（2060 年）

《目指すべき将来の方向》

◎沼津で働きたい、住み続けたい魅力を生み出し、東京圏や周辺市町への転出超過に歯止めをかける

◎若い世代の雇用の場の確保と子育てへの不安を取り除き、子育てしやすい環境をつくる

◎まち中が居住の推進と都市的魅力の向上を図り、定住人口の確保と交流人口の拡大を目指す

《将来のまちの姿》

都市的魅力と自分らしい生活を楽しめる“ぬまづ暮らし”の実現

人口の将来展望

《人口の長期見通し》

2060 年 103,000 人

（国立社会保障人口問題研究所推計）

目標

① 社会移動：均衡　（2020 年）
② 希望出生率：1.8　（2025 年）
③ 合計特殊出生率：2.07（2035 年）

※希望出生率：結婚や出産に関する国民の希望が実現した場合の出生率

2060 年 143,000 人程度の人口確保

沼津市総合戦略体系（2015～2019）

基本目標（2019 年）	施策の方向と具体的な取組	主な重要業績評価指標（KPI）（2019）
1. 沼津における安定した雇用を創出する ■事業所数　10,000 事業所 ■従業者数　11 万人	**施策の方向と具体的な取組**	
	1-1 地場産品の競争力強化と経営の安定化	沼津の特産の認知度　90%
	①物産振興の推進 ②地産地消の総合的な推進 ③沼津の農産物振興 ④水産業振興の推進	
	1-2 新たな仕事づくりと雇用の創出	新規に創出した従業者数　200 人（5 か年累計）
	①まちなか起業の支援 ②リノベーションによるまちづくりの推進 ③起業創業支援	
	1-3 地域産業を担う人材の確保・育成	従業者数　11 万人
	①沼津しごとの応援（若年者の就労支援） ②外国人等の受入環境整備 ③農業振興の推進対策 ④男女共同参画の推進	
	1-4 立地環境を活かした企業誘致	新規企業立地数　7 件
	①企業立地の促進 ②北西部地区のまちづくり推進 ③道路ネットワークの充実	
2. 沼津への新しいひとの流れをつくる ■社会移動均衡 ■観光交流客数　500 万人	**2-1 まちなか居住の推進と都市的魅力の向上**	中心市街地居住者数（第一・第五地区）　2 万 2 千人
	①まちなか居住の促進 ②まちなかのにぎわい創出 ③ぬまづまちあるきマップ作成 ④リノベーションによるまちづくりの推進【再掲】 ⑤沼津駅周辺総合整備 ⑥市街地再開発推進（町方町・通横町地区第一種市街地再開発） ⑦香陵公園周辺整備	
	2-2 “ぬまづ暮らし”の発信による住み替えの促進	社会移動数　均衡
	①ぬまづ暮らしへの住み替えの促進 ②シティプロモーションの推進 ③公園リノベーション ④豊かな暮らし空間の創生	
	2-3 観光資源を最大限活用した交流人口の拡大	観光交流客数　500 万人
	①海と水辺を活かすぬまづの宝の顕在化 ②地域観光資源の顕在化 ③沼津の魚を活用した交流人口拡大 ④戸田駿河湾深海生物館の魅力発信 ⑤海の魅力発信 ⑥沼津港のにぎわい創出 ⑦イベント展開とにぎわいの創出 ⑧広域観光・コンベンションの推進 ⑨拠点公園の整備推進 ⑩戸田松城町の保存整備 ⑪興国寺城跡の保存整備 ⑫長浜城跡の保存活用 ⑬道路ネットワークの充実【再掲】 ⑭サイクリストフレンドリーエリアの創造	
	2-4 外国人の誇りとおもてなしの充実	外国人宿泊者数　7 万人
	①外国人等の受入環境整備【再掲】 ②多言語案内媒体の作成 ③広域観光・コンベンションの推進【再掲】	
3. 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる ■出生数　1,200 人 ■子育て世帯数　18,000 世帯	**3-1 仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）の実現**	男女共同参画推進事業所数　80 事業所
	①男女共同参画の推進【再掲】 ②家事男の育成	
	3-2 若い世代の経済的安定	若い世代の社会移動数（15 歳～39 歳）　均衡
	①若者世代住宅取得の促進 ②こども医療費等の助成 ③不妊・不育症治療費の助成	
	3-3 結婚・妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援	婚姻数　1,000 件
	①出会い応援 ②少子化対策の推進 ③出生記念のお祝い ④不妊・不育症治療費助成【再掲】 ⑤妊娠・出産の啓発 ⑥妊娠・出産の包括支援	
	3-4 子ども・子育て支援の充実	待機児童数　0 人
	①多様な保育サービス ②地域子育ての支援 ③子育て支援地域ネットワークの強化 ④子育ての知識支援 ⑤家事男の育成【再掲】 ⑥家庭教育の支援 ⑦Xchange（子ども服交換会）の開催	
	3-5 沼津らしい子ども教育の更なる推進	全中学校３年生に占める英検３級以上合格者の割合　30%
	①未来の担い手育成 ②がんばる学校の応援 ③言語教育による表現力・読解力の育成 ④学力保証プログラムの推進 ⑤いきいき学校生活応援スタッフの配置 ⑥心の教室相談員の配置 ⑦高校生しゃべり場 in ぬまづの開催	
4. 時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する ■地域別災害避難行動計画作成率　100.0%	**4-1 災害に強い安全・安心な生活環境づくり**	地域別災害避難行動計画作成率　100%
	①安全な地域づくりの推進（災害避難行動計画づくり支援） ②津波対策の推進 ③地震防災の意識啓発 ④自主防災組織の活性化 ⑤総合的治水対策の整備	
	4-2 便利で快適な居住環境の整備	中心市街地の歩行者通行量　9 万人
	①公共施設マネジメントの推進 ②公共交通活性化対策 ③沼津駅周辺総合整備【再掲】 ④市街地再開発推進（町方町・通横町地区第一種市街地再開発）【再掲】 ⑤香陵公園周辺整備【再掲】	
	4-3 共に支え合う地域コミュニティの充実	地域おこし活動支援団体数　延べ 10 団体
	①地域おこし資源の発掘整備 ②防犯のまちづくり	

6　空家法に規定する「定めるべき事項」に対する本計画の対応項目

「空家法」に規定された「定めるべき事項」	本計画での対応項目
① 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 3-2　基本的な方針
② 計画期間	1-5　計画期間
③ 空家等の調査に関する事項	4-2　空家等の調査
④ 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
⑤ 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	4-4　空家等の利活用及び流通促進
⑥ 特定空家等に対する措置（第 14 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項若しくは第 10 項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	4-5　管理不全な空家等への取組
⑦ 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の整備
⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	5-1　庁内体制の整備 5-3　地域や関係団体との連携・協働
⑨ 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 5-5　沼津市空家等対策協議会、沼津市空き家等対策審議会 5-4　他法令との連携 5-6　計画のフォローアップ方針

沼津市空家等対策計画

令和２（2020）年3月

編集・発行：沼津市都市計画部まちづくり指導課
〒410-8601　静岡県沼津市御幸町１６－１
TEL：055-934-4766　FAX：055-933-1412
mail：mati-sido@city.numazu.lg.jp