

沼津市空家等対策計画の改定後の内容について

目次 赤字：原計画から更新・追加**1. 計画の概要**

- 1-1. 背景と目的 → R2以降の社会情勢の変化とR5空家法改正をふまえて更新
- 1-2. 計画の位置づけ → 現行計画に更新
- 1-3. 計画の対象物
- 1-4. 計画の対象地域
- 1-5. 計画期間 → R8～R12の5年間に更新
- 1-6. 用語の定義 → R5空家法改正をふまえて用語を追加

2. 空家等を取り巻く現状と課題

- 2-1. 本市の社会情勢 → 最新データに更新
- 2-2. 本市の住宅事情 → 最新データに更新
- 2-3. 実態調査等による空家等の現状 → 最新データに更新
- 2-4. 本市の取組の現状 → これまでの取り組み成果に更新、原計画の評価を追加
- 2-5. 空家等に関する課題 → 更新、追加

3. 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
- 3-2. 基本的な方針
- 3-3. 基本的な方針の展開

4. 空家等対策の基本施策及び取組内容

- 4-1. 空家等の発生予防 → 更新、追加
- 4-2. 空家等の調査 → 更新、追加
- 4-3. 空家等の適切な管理の促進 → 更新、追加
- 4-4. 空家等の利活用及び流通促進 → 更新、追加
- 4-5. 管理不全な空家等への取組 → 更新、追加

5. 空家等対策の取組体制等

- 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. 他法令との連携
- 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
- 5-6. 計画のフォローアップ方針

次回協議会にて

1. 計画の概要

1-1. 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る。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る。
- ・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）に基づき原計画を策定し、空き家対策に関する様々な施策を実施してきた。
- ・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、使用目的のない「その他の住宅」が 4,730 戸から 5,660 戸に増加している。
- ・全国的にも同じ状況であることから、国は令和 5（2023）年に空家法を大きく改正※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、新たに「管理不全空家等」の概念を創出して空き家を管理しない所有者に対して固定資産税の住宅用地特例を解除する仕組みの導入等が盛り込まれた。
- ・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原計画を改定することで、今後の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。

※R5 空家法改正の要旨（国土交通省の資料抜粋）

法律の概要

○所有者の責務強化

- ・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③）

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6等に減額）を解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**（勧告等を円滑化）



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

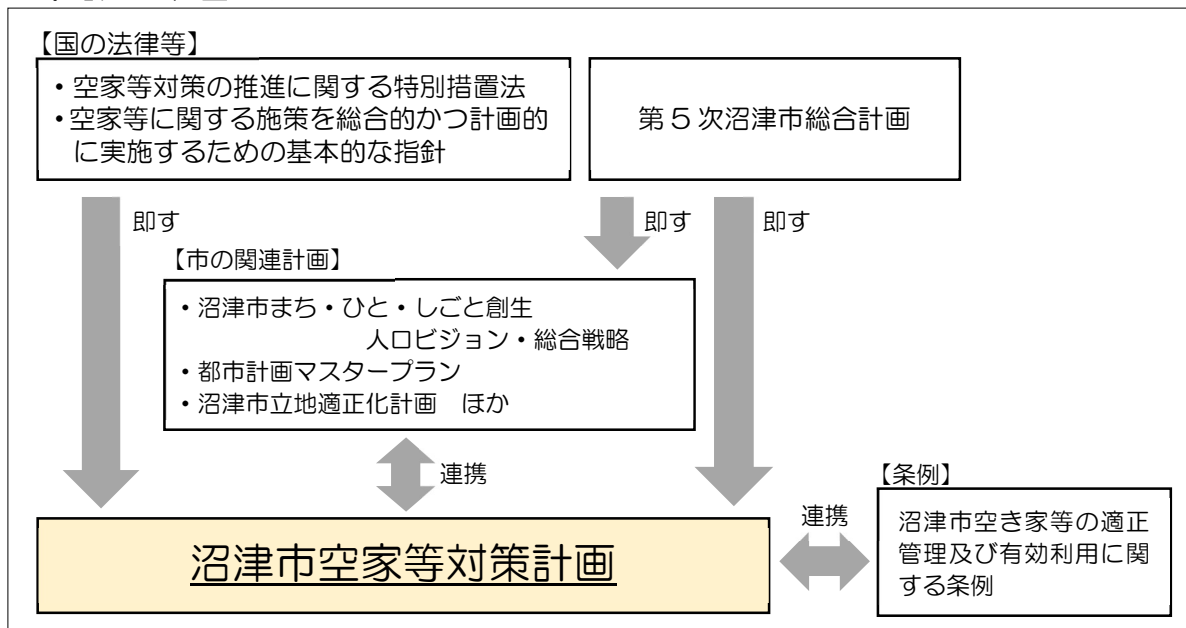
②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがらない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

1-2. 計画の位置づけ



1-3. 計画の対象物

空家法第2条第1項に定義されている空家等が対象。一戸建ての住宅を主な対象とする。
※建築物内全てが使用されていないものあり、共同住宅の空き住戸は含まない。

1-4. 計画の対象地域

市内全域

1-5. 計画期間

令和8年度から令和12年度までの5年間とする。

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す。

1-6. 用語の定義

R5 空家法改正をふまえて「管理不全空家等」を追加する。

管理不全空家等とは、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空家等のことを言う。



管理不全空家等



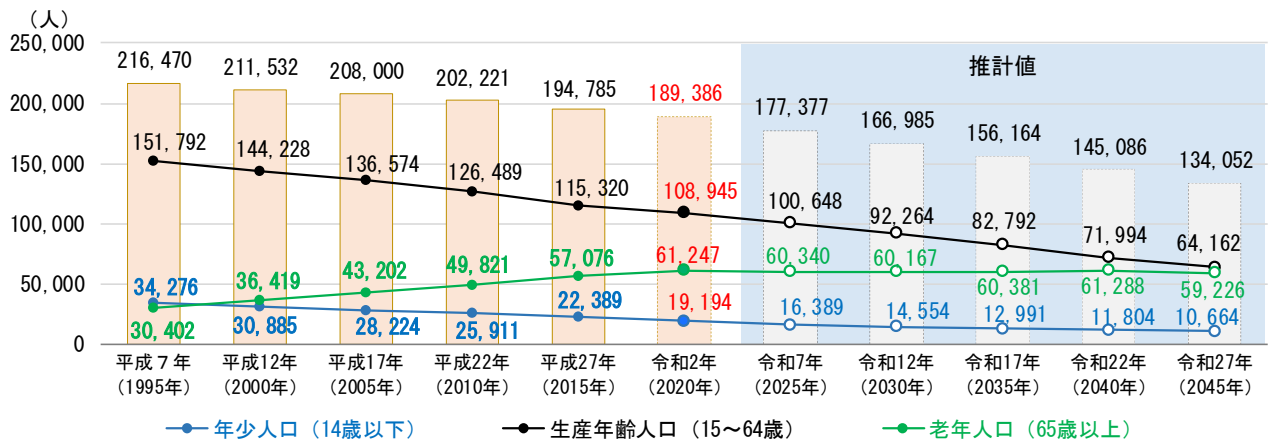
特定空家等

2. 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（R2 を国勢調査実績に修正）

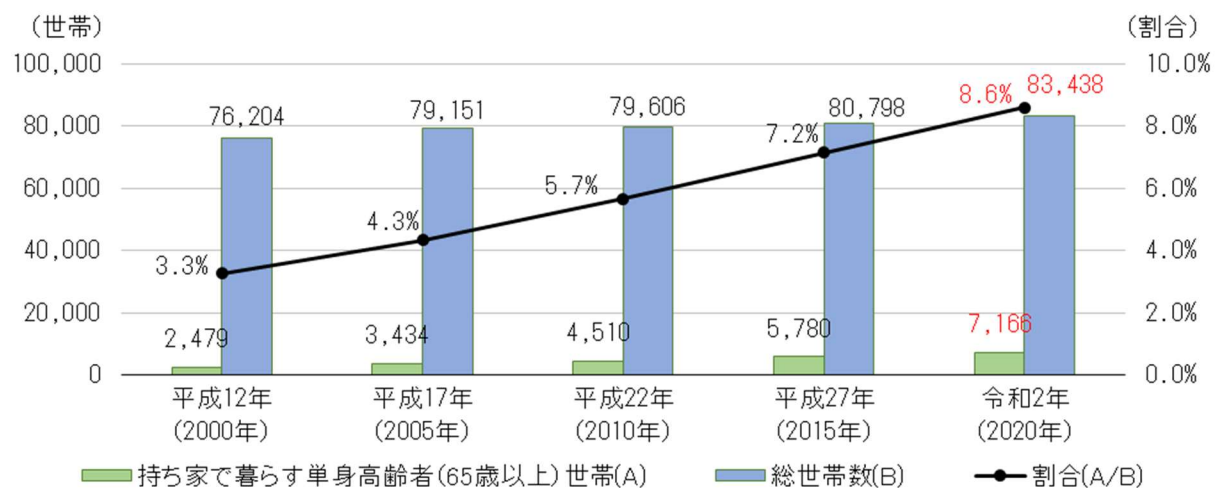
- ・R27(2045)の人口推計は 134,052 人となり現在の約3割減に相当する。
- ・生産年齢人口と老年人口がほぼ同規模になることが予測されている。



出典：令和2(2020)年までは国勢調査、以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30(2018)年推計）

(2) 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者世帯の推移（国勢調査 R2 を追加）

- ・単身高齢者世帯が平成27(2015)年からの5年で 1,386 世帯増加しており、総世帯数よりも増加割合が顕著になっている。



出典：国勢調査

(3) 地域別の人口、世帯数等（国勢調査 R2 に更新）

- ・平成27(2015)年と令和2(2020)年の状況について、同じ条件（凡例）で比較した。

※別紙1（A3 資料）を参照

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する。住宅の分類は下記のとおりであり、空き家のうち、使用目的のない「その他の住宅」が潜在的に管理不十分になりやすい傾向にある。

表 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（仕事でたまに寝泊りする住宅等）
			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（住宅・土地統計調査 R5 を追加）

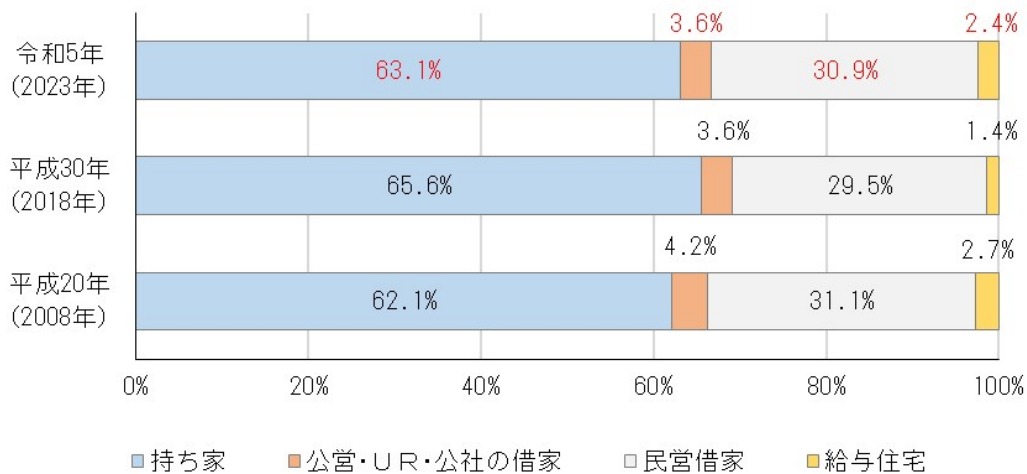
・H30 からの5年間で、共同住宅が増加し、一戸建て住宅はわずかに減少している。



出典：住宅・土地統計調査

2) 住宅の所有状況（住宅・土地統計調査 R5 を追加）

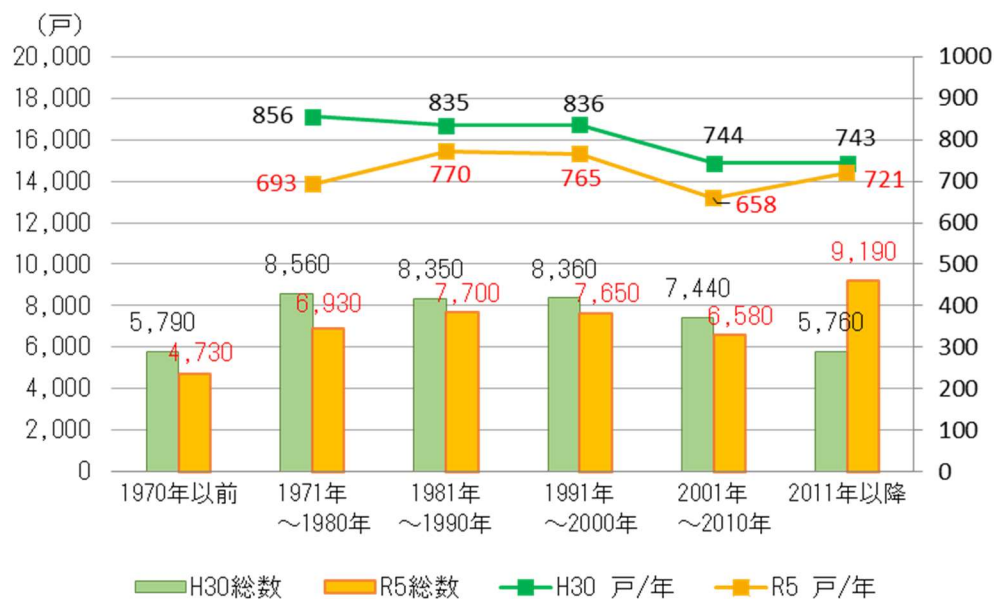
- ・H30 からの 5 年間で、民間借家率が増加し、持ち家率は減少している。



出典：住宅・土地統計調査

3) 建設時期の住宅数の推移（住宅・土地統計調査 R5 を追加）

- ・H30 からの 5 年間で、1980 年以前（いわゆる旧耐震基準）の住宅が 2,690 戸減少している。



出典：住宅・土地統計調査

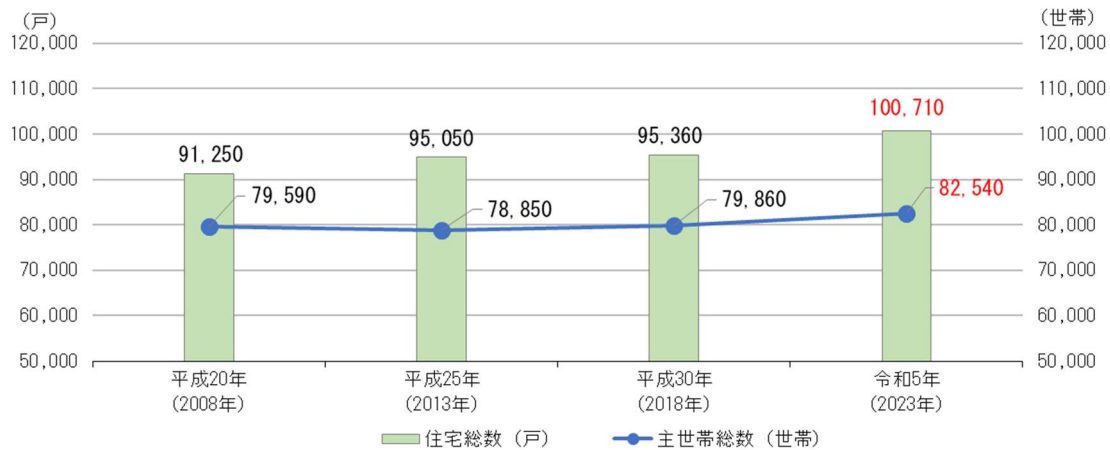
住宅の現状の考察

- ・一戸建て、持ち家、旧耐震基準住宅は減少傾向にあるが、人口減少を考慮すると空き家が減少していく可能性は低い。
- ・近年の生活様式の多様化や働き方の変化などにより、身軽に動ける賃貸アパートが好まれる傾向にあると推測する。

(2) 空き家の現状

1) 住宅総数及び主世帯総数の推移（住宅土地統計調査 R5 を追加）

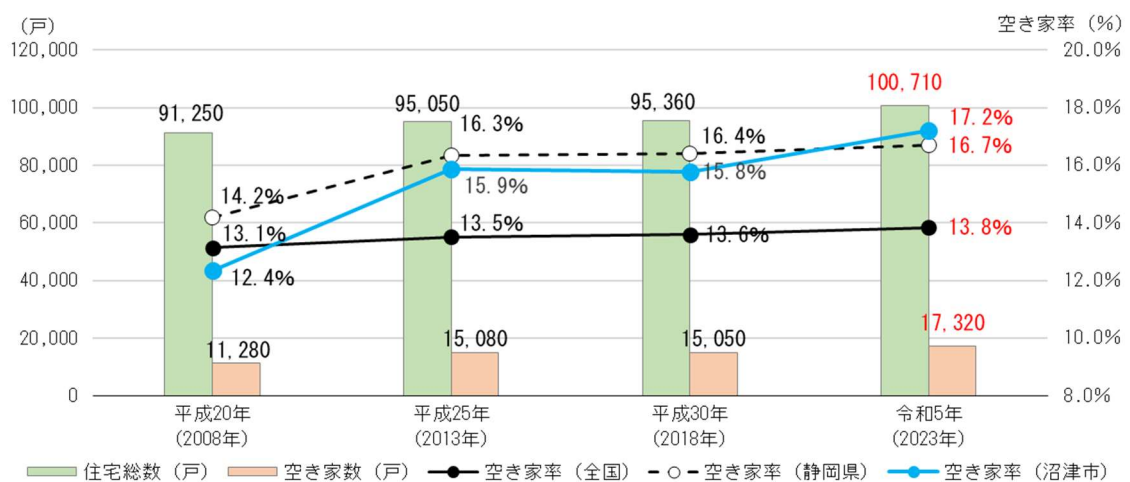
- ・H30 からの5年間で、住宅総数と主世帯総数ともに増加している。



出典：住宅・土地統計調査

2) 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移（住宅土地統計調査 R5 を追加）

- ・H30 からの5年間で、本市の空き家数は2,270戸増加している。
- ・空き家率について、全国と静岡県の空き家率はほぼ横ばいだが、本市は1.4%上昇し、静岡県よりも高い値となってしまった。



出典：住宅・土地統計調査

3) 空き家総数及び空き家種類別の推移（住宅土地統計調査 R5 を追加）

- ・H30 からの5年間で、使用目的のない「その他の住宅」が930戸増加。
- ・その他の住宅 5,660 戸のうち木造一戸建てが 4,150 戸ある。

沼津市		平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	令和5年 (2023年) 占有率	令和5(2023)年 増減率 (対2018年)
住宅総数		91,250	95,050	95,360	100,710	—	5.6%
空 き 家	総数	11,280	15,080	15,050	17,320	—	15.1%
	二次的住宅	600	560	460	350	2.0%	-23.9%
	賃貸用の住宅	7,320	9,150	9,410	10,890	62.9%	15.7%
	売却用の住宅	130	430	450	420	2.4%	-6.7%
	その他の住宅	3,230	4,950	4,730	5,660	32.7%	19.7%
空家率		12.4%	15.9%	15.8%	17.2%	—	—

出典：住宅・土地統計調査



沼津市	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
総数	3,230	4,950	4,730	5,660
一戸建て(木造)	2,400	3,110	3,550	4,150
一戸建て(非木造)	120	190	300	410
その他(木造)	130	200	160	240
その他(非木造)	570	1,450	730	860

出典：住宅・土地統計調査

空き家の現状の考察

- ・本市の空き家総数、使用目的のない「その他の住宅」数はいずれも増加傾向にあり、「その他住宅」の7割以上を占める木造一戸建てが管理不全に陥る可能性がある。

2-3. 実態調査等による空き家等の現状

原計画策定時の平成 30(2018)年に調査した結果と令和 6(2024)年の調査結果、令和 7 年 3 月までに当課で受けた相談の 3 つを集計した。

【総数】

- ・沼津市が把握している空き家は、1,363 戸から 1,649 戸で 286 戸増加した。
- ・H30 調査後に解体された空き家が 456 戸あるので、実際は 742 戸増加した。

【地区別】

- ・空き家数が最も多いのは第三、次いで静浦、金岡だった。
- ・空き家率が最も高かったのは内浦、次いで第一、静浦だった。
- ・この 6 年間で、門池のみが減少、大平が横ばい、その他の地区は増加した。
- ・増加率が最も高かったのは第一、次いで内浦、第二だった。

空き家数のまとめ

参考（原計画からの推移）

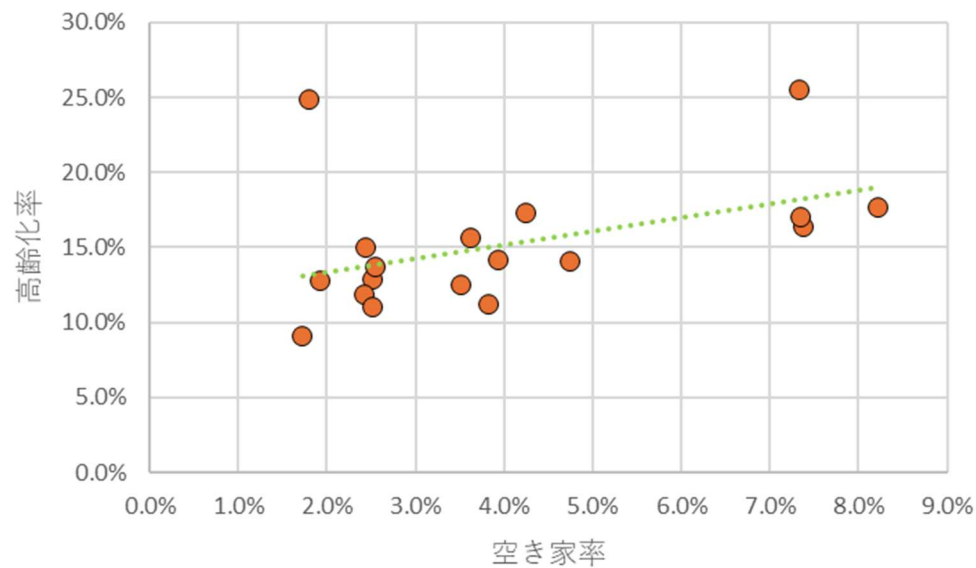
地区名		居住あり 一戸建て	空き家等	管理不全状 態の空き家	空き家総数	住宅総数	空き家率	原計画の 空き家総数	解体数	新たな 空き家数	増加率
		①	②	③	②+③	④	(②+③)/④	⑤			(②+③)/⑤
第一	第一	1,192	91	4	95	1,287	7.4%	38	18	75	250%
第二	第二	1,517	92	8	100	2,356	4.2%	71	32	61	141%
	千本	739									
第三	第三	2,468	201	27	228	5,806	3.9%	194	71	105	118%
	香貫	3,110									
第四	第四	2,530	86	9	95	2,625	3.6%	79	36	52	120%
第五	第五	1,943	82	4	86	3,527	2.4%	64	32	54	134%
	開北	1,498									
大岡	大岡	1,643	96	14	110	4,371	2.5%	104	44	50	106%
	大岡南	2,618									
門池	門池	3,816	61	6	67	3,883	1.7%	76	29	20	88%
金岡	金岡	3,340	126	12	138	5,712	2.4%	125	31	44	110%
	沢田	2,234									
片浜	片浜	2,736	87	22	109	2,845	3.8%	101	38	46	108%
今沢	今沢	1,367	23	2	25	1,392	1.8%	20	14	19	125%
原	原	3,266	94	21	115	4,521	2.5%	105	39	49	110%
	原東	1,140									
浮島	浮島	1,264	38	8	46	1,310	3.5%	32	8	22	144%
愛鷹	愛鷹	3,722	81	15	96	3,818	2.5%	83	12	25	116%
大平	大平	1,223	18	6	24	1,247	1.9%	24	4	4	100%
静浦	静浦	1,881	104	45	149	2,030	7.3%	122	31	58	122%
内浦	内浦	592	39	14	53	645	8.2%	28	4	29	189%
西浦	西浦	502	18	7	25	527	4.7%	19	1	7	132%
戸田	戸田	1,112	70	18	88	1,200	7.3%	78	12	22	113%
計		47,453	1,407	242	1,649	49,102	3.4%	1,363	456	742	121%

出典：①は令和 2 年国勢調査、その他は独自集計

※図は別紙 2（A3 資料）を参照

【地区別の空き家率と高齢化率（単独高齢者世帯）の関係】

- ・おおむね、高齢化率が高いほど空家率が高くなる傾向がみられる。

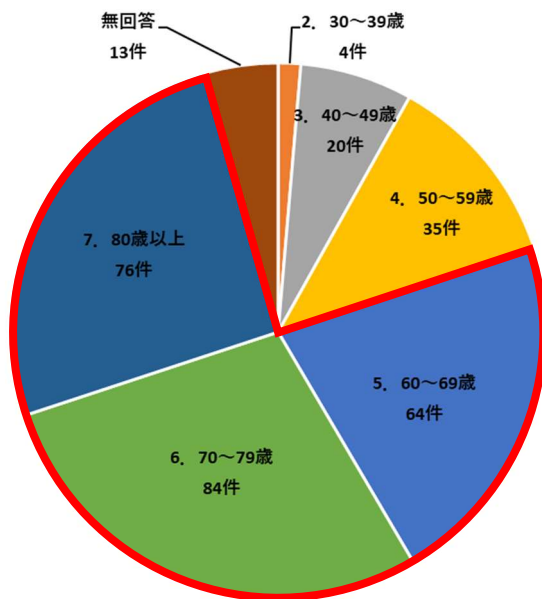


出典：高齢化率は令和２年国勢調査、その他は独自集計

【令和６(2024)実態調査にて実施した所有者へのアンケート結果】

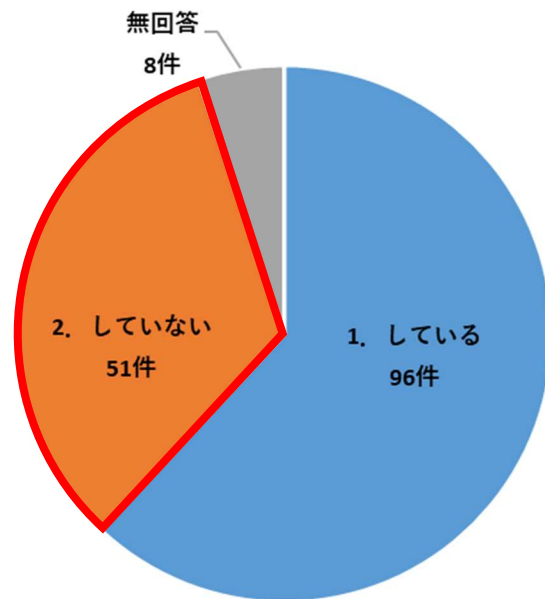
Q 所有者の年齢

60才以上：75.7%



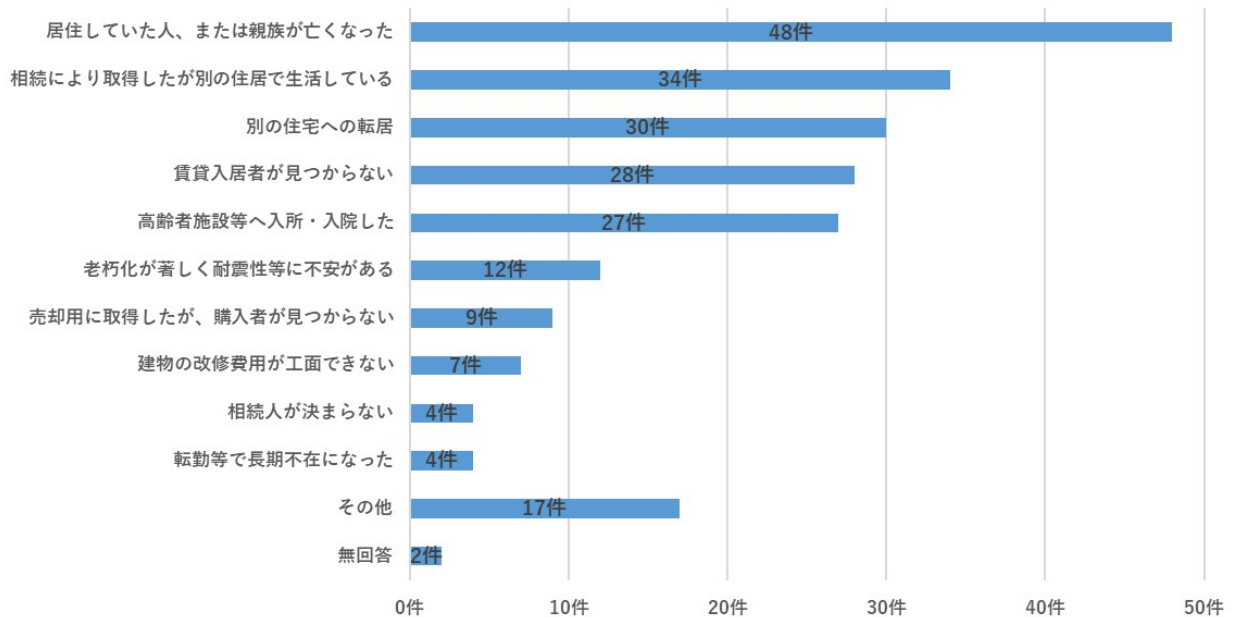
Q 空き家の維持の有無

維持していない：32.9%



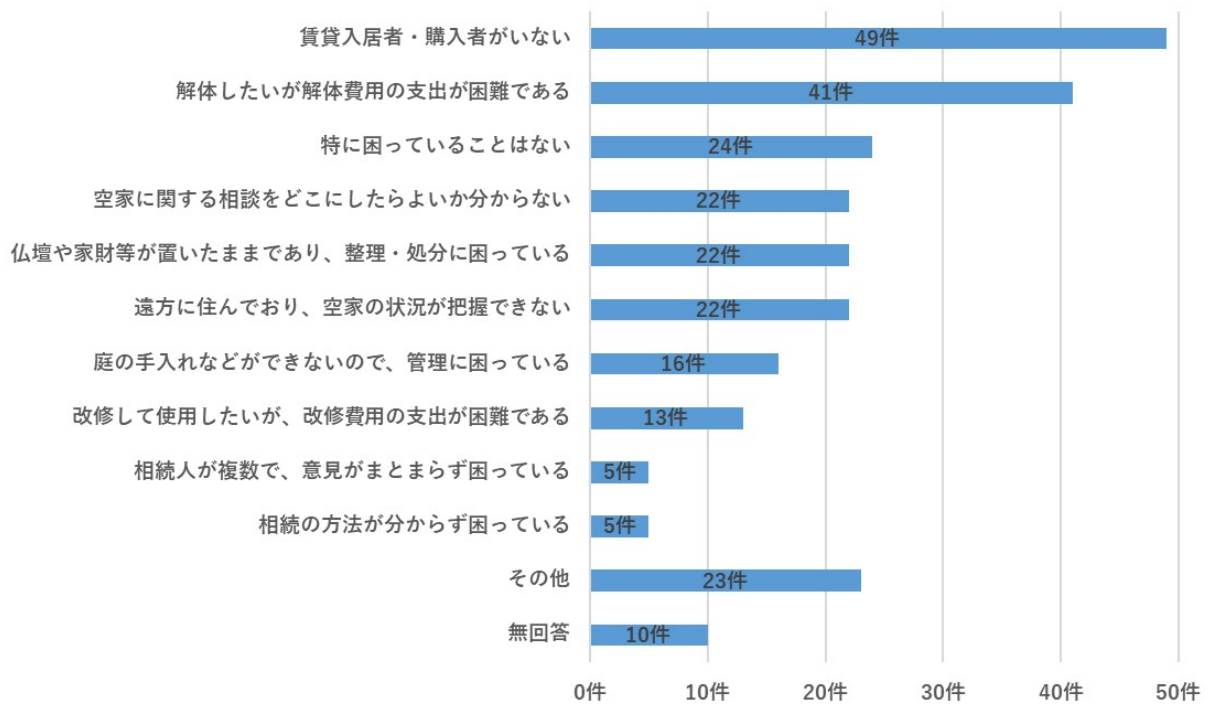
Q 空き家になった原因（きっかけ）

主な理由：居住者 or 親族が亡くなった、相続により取得したが別の住居で生活している



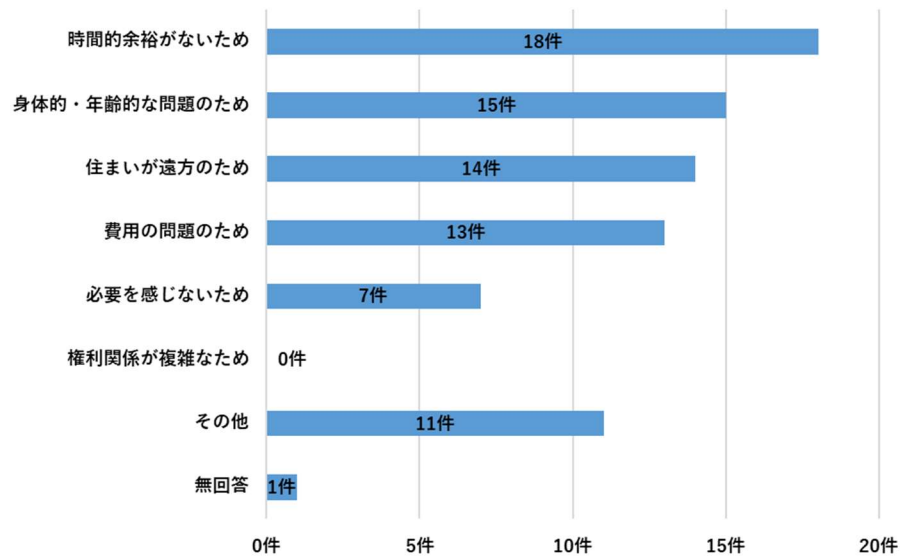
Q 空き家で困っていること

主な理由：賃貸入居者・購入者がいない、解体したいが解体費用の支出が困難



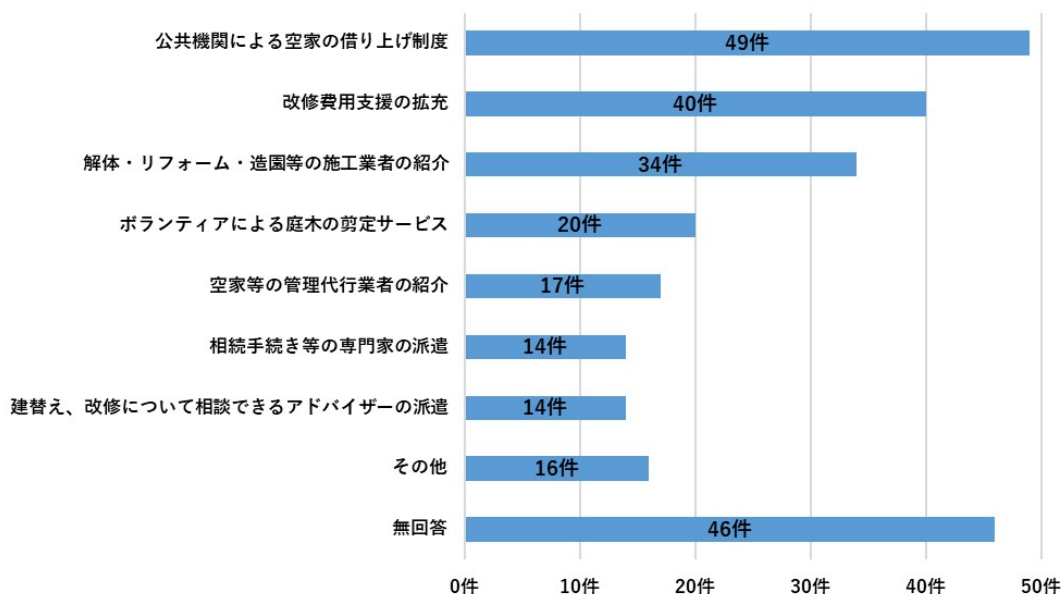
Q 空き家を維持管理していない理由

主な理由：時間的余裕がないため、身体的・年齢的な問題のため



Q 行政に期待する支援策

主な理由：公共機関による空家の借り上げ制度、改修費用支援の拡充



空き家の実態の考察

- 空き家数は地区によりバラツキがあるが、第一地区が 2.5 倍になったように、まちなかは近隣に与える影響が大きいと、相談件数は更に増加すると予測する。
- 空き家の多くは親から子へ受け継ぐ（相続する）が、子はその家に戻る予定はなく、管理や活用する時間的余裕もないとの理由で放置していることから、管理不全の空き家は更に増加すると予測する。

2-4. 本市の取組の現状

原計画の庁内体制に記載されている担当課に対して令和7(2025)年5月に取り組み実績に関するアンケートを取り、原計画の基本施策別に取り組み実績をまとめた。

原計画 P.44 表 5-1 庁内体制

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	住宅政策課
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	住宅政策課
	○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	住宅政策課
	○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

【取り組み実績】※表は別紙3（A3 資料）を参照

1. 発生予防

- ・相談受付（住宅政策課、生活安心課（市民相談センター）、長寿福祉課（地域包括支援センター））
- ・ワンストップ相談会、出前講座（住宅政策課）
- ・不動産団体への相談（住宅政策課）
- ・自治会へのアンケート（住宅政策課、地域自治課）
- ・既存建築物等耐震化促進事業（住宅政策課）

2. 調査

- ・相談受付（住宅政策課、生活安心課（市民相談センター）、長寿福祉課（地域包括支援センター））
- ・実態調査（住宅政策課）
- ・自治会へのアンケート（住宅政策課、地域自治課）
- ・データベース整備（住宅政策課）
- ・所有者等不明の対応（相続財産清算人の申立）（住宅政策課、納税管理課）

3. 適切な管理の促進

- ・空き家の適正管理依頼、適正管理啓発チラシ配布（住宅政策課）
- ・管理代行サービス（シルバー人材センターとの連携）（住宅政策課）
- ・自治会要望（地域自治課）
- ・ワナ設置などの小動物の対応（農林農地課）
- ・悪臭などの生活環境に影響を及ぼす空き家の情報提供（環境政策課）
- ・外壁剥落の恐れなど道路に影響を及ぼす危険空き家前にバリケード設置（道路管理課）
- ・空き地の適正管理依頼（緑地公園課）
- ・所有者死亡時の納税義務者（納税管理者）の情報提供（資産税課）
- ・所有者等の住民基本台帳の閲覧、住民票や戸籍等の情報提供（市民課）
- ・所有者不明等時の相続財産清算人の申し立て（住宅政策課、納税管理課）

4. 利活用及び流通促進

- ・空き家バンク（住宅政策課）
- ・ホームページ、SNS、ランディングページ（住宅政策課、まちづくり政策課、移住定住推進室）
- ・移住イベント出展（移住定住推進室）
- ・まちなか土地建物活用アドバイザー派遣（まちづくり政策課）
- ・リノベーションまちづくり推進事業（まちづくり政策課）
- ・空き家活用定住支援補助金（住宅政策課）

5. 管理不全な空家等の対応

- ・空家法による特定空家の認定・代執行（住宅政策課）
- ・条例による管理不全状態の判断と緊急安全措置の検討（住宅政策課）
- ・空家等除却事業費補助金の交付（住宅政策課）

【取り組み実績に対する評価】

全施策に対しておおむね取り組みを実施できているが、いまだに取り組み内容が確立していないなど、十分に取り組みが実施できていない施策がある。（別紙 A3 の緑塗り部分）

1. 発生予防

- ・市場流通の支援について、不動産団体への相談は行っているが、協定等は取り交わしておらず公的な相談体制が構築されていない。

2. 調査

- ・おおむね取り組みを実施できている。

3. 適切な管理の促進

- ・おおむね取り組みを実施できている。

4. 利活用及び流通促進

- ・利活用可能な所有者等への情報提供について、相談があれば空き家バンクへの案内等を行っているが、こちらから具体的なアクションは起こせていない。
- ・地域・地区の特性に即した対策について、まちなかはまちづくり政策課によるアドバイザー派遣を実施しているが、沿岸部や山間部、通学路などの特性に合わせた取り組みが実施できていない。

5. 管理不全な空家等への取組

- ・条例による管理不全な状態の判断や緊急安全措置について、そもそも空家法ができる前に条例が制定された経緯があり、現在は空家法に則り業務を遂行している。

2-5. 空家等に関する課題

○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、さらに増加する恐れがある。

課 題 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。

取組段階 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、それが管理不全空家の増加につながる恐れがある。

課 題 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取組が必要。

取組段階 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る。

課 題 高齢者世帯に対し、空家等に関する問題意識を持ってもらう取組が必要。
また、相続等を契機に空家等の発生を抑制することが必要

取組段階 空家化前 空家等（適正管理） 空家等（管理不全）

○本市の住宅事情から

現象3 空家等所有者が高齢化しています。

問 題 点 所有者等の高齢化に伴い、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る。

課 題 第三者による管理代行を初めとした適切な維持管理を促進する取組が必要

取組段階 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点在しており、それらの相談件数は年々増加傾向にある。

課 題 実態調査や意向調査を定期的実施することで、実態を把握し、適切な対策を行う必要がある。

取組段階 空家化前 空家等（適正管理） 空家等（管理不全）

問 題 点	相談内容は、適正に管理されていないものへの相談が多く、相談に対する関係課が複数あることも問題となっている。		
課 題	専門家等の関係団体の協力のもと、支援制度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。		
取組段階	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）の空家等ほど近隣住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、地域によって関心に格差が生じている。 また、沿岸部や山間部の人口減少が多く、空家等が多く発生している。		
課 題	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の対策が必要。		
取組段階	空家化前	空家等（適正管理）	空家等（管理不全）

現象6 使用目的のない空家が増加しています。

問 題 点	住宅を親から子に受け継いだ（相続した）が、その家に戻る予定がない、管理や活用する時間的余裕もないなどの理由で放置されることで、管理不全空家が増加する恐れがある。		
課 題	管理不全になる前に、市場流通を促進させる取組が必要。		
取組段階	空家化前	空家等（適正管理）	空家等（管理不全）

3. 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

『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』

草木の繁茂等で地域の生活環境に悪影響を及ぼす、また、放置や老朽化によって破損や倒壊につながる管理不全状態の空き家を増やさない。

3-2. 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する。

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」

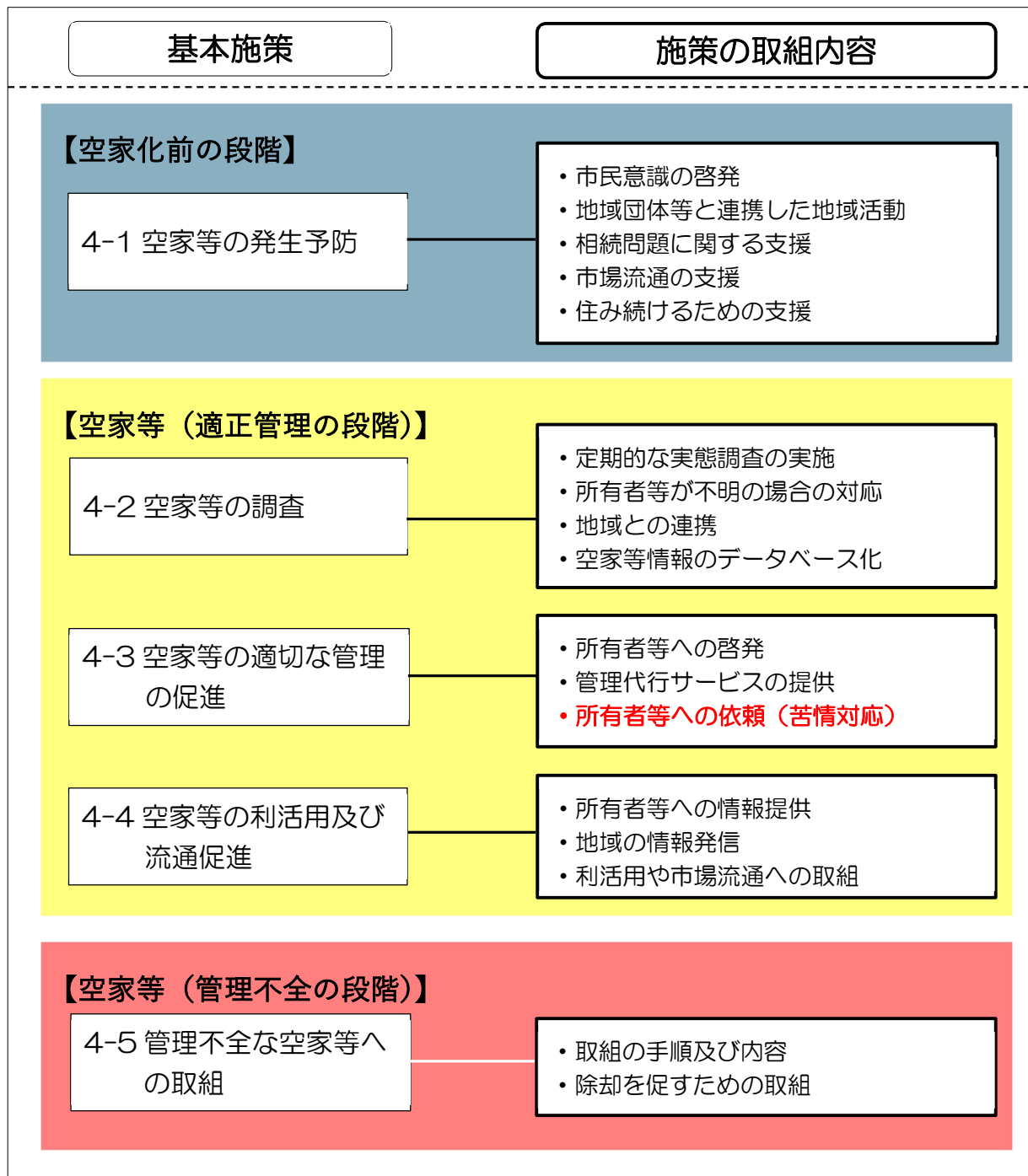
空家等の課題は、所有者等だけで解決できるものばかりではないことから、所有者等と地域、関係団体、行政の連携・協働により、空家等の対策を推進する。

3-3. 基本的な方針の展開

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

4. 空家等対策の基本施策及び取組内容

基本施策を展開する施策の取組み内容について、本市の現状やこれまでの取組み、課題をふまえ、既存の取組みの拡充や新たに実施すべきと取組みを検討する。



4-1. 空家等の発生予防

○市民意識の啓発

・啓発活動の拡大【拡充】

HP、SNS、広報ぬまづ、市民窓口、地区センター等の様々な媒体にて発信を行う。



・高齢者向け終活セミナー【新規】

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」を促すセミナーを行う。

○地域団体等と連携した活動

・住まいの相談員制度【新規】※京都府京都市の事例

地域の不動産屋等を「空き家相談員」として登録する。エリアや内容から相談員を検索することができ、プロフィールから直接連絡・相談が可能。



出典：京都市 HP

○相続問題に関する支援

・相続登記補助金【新規】※三島市の事例

相続するきっかけとして数万円を補助する。補助する条件として、相続後に放置せず流通（空き家バンクへの登録など）や除却することを条件とする。

- ・死亡届時の住まい意向確認【新規】※秋田県湯沢市

死亡届の提出の際に空き家化する可能性があるかと判断された場合、管理者の連絡先や相続予定、取壊し予定などをヒアリングする。

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	【5から7番】 市民課住民班 0183-73-2115
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	【8番】 環境共生課市民 生活窓口班 0183-73-2115

出典：湯沢市 HP

○市場流通の支援

- ・不動産団体との相談体制の整備【新規】

所有または相続した空き家を売却・賃貸したい等の相談があった場合、意向に応じた活用をスムーズに実施できるよう協定等を締結する。

4-2. 空家等の調査

○地域との連携

- ・自治会による見守り隊の支援【新規】※山形県酒田市の事例

地域で生活環境を守る（共助）ため、自治会で行う空き家の見回りや所有者等との良好な関係の構築、新規・予備軍の情報提供等の活動に対して支援する。



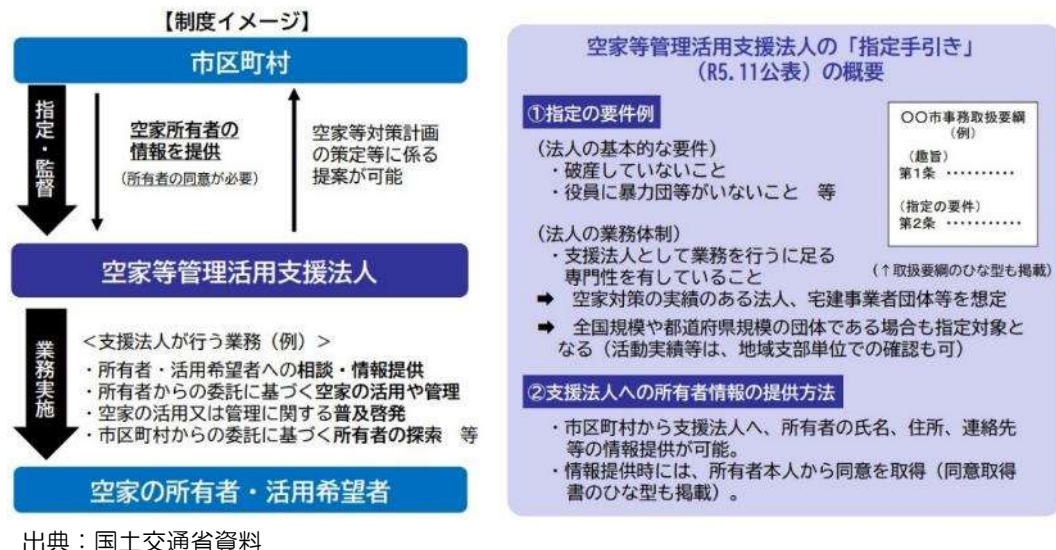
出典：酒田市 HP

4-3. 適切な管理の促進

○所有者等への依頼（苦情対応）

- ・空家等管理活用支援法人の指定【新規】★空家法 R5 改正による

空き家の管理活用に取り組む民間の団体等を空家等管理活用支援法人に指定する。行政に代わり、相談対応や活用希望者とのマッチングなどの業務を行う。



4-4. 利活用及び流通促進

○所有者等への情報提供

- ・利活用可能な空き家所有者等へのチラシ配布【新規】

実態調査にて、劣化度が低くて状態がいいと判定された空き家の所有者等に対し、流通や活用を促す啓発チラシを配布する。

○利活用や市場流通への取組

- ・空き家活用定住支援補助金の対象範囲拡大【拡充】

現在、市外に住む2人以上の世帯が本市の空き家を購入＋リフォームする場合に補助金を交付しているが、対象範囲を単身世帯や子育て世帯の市内転居まで広げる。

それぞれ経費の2/3の額が補助に該当します。上限額は下表のとおりです。

〈空き家の購入費用〉

現在の居住地	一般世帯	子育て世帯
県外	80 万円	100 万円
県内	20 万円	30 万円

〈リフォーム工事費用〉

一般世帯	子育て世帯
20 万円	20 万円 + 子ども1人につき10万円

+

現在の補助対象範囲

▶さらに、市内事業者で工事すると10万円 加算

・お試し移住施設の整備・運営【新規】※山形県遊佐町の事例

町が空き家バンクに登録されている空き家を借り受けて改修し、移住者に貸出しする。

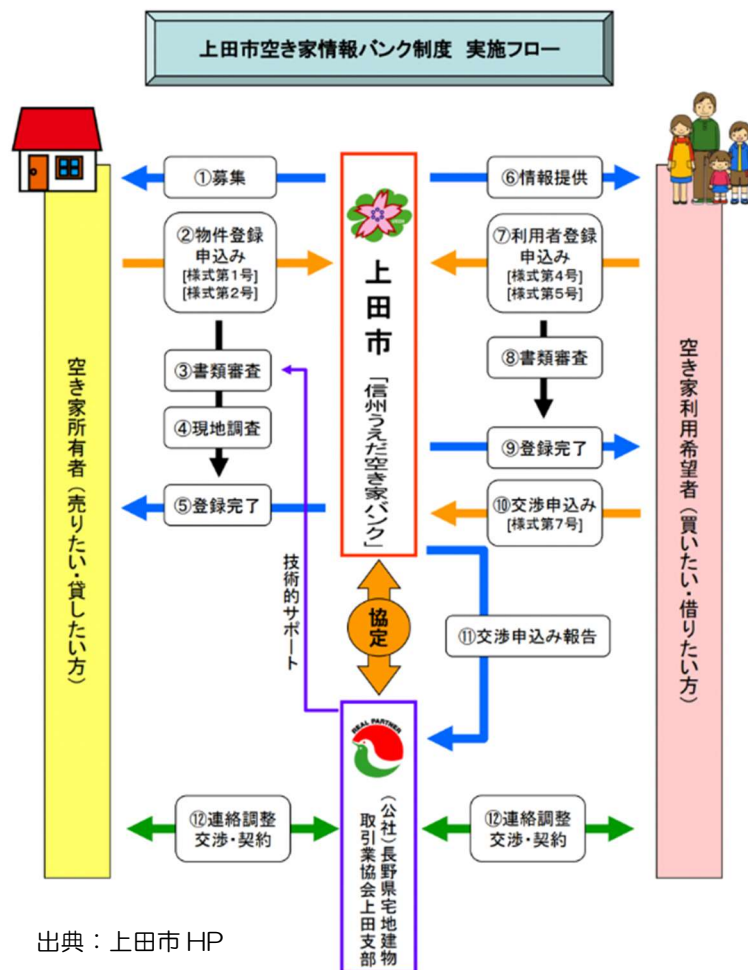


事業主体	遊佐町
入居資格要件	遊佐町に住所を移し、賃貸借期間満了後も引き続き遊佐町に居住する意思のある者。定住促進のため町長が特に利用を認めた者。
整備状況	事業主体が空き家を 10 年契約で借り上げ。平成 25 年度に第 1 号住宅整備。平成 26 年度に「多機能型」住宅と第 2～4 号住宅整備。第 1～4 号住宅は入居済み。「多機能型」住宅は移住体験お試し利用のための住宅。
利用料金	家賃は月 38,000～40,000 円。「多機能型」住宅は 1 泊 1,000 円。利用料の 70%を所有者に支払う。

出典：遊佐町 HP

・地域主導の空き家バンク【新規】※長野県上田市の事例

市が運営する「信州うえだ空き家バンク」は、地域の不動産事業者と連携し、市民からの物件登録および利活用希望者とのマッチングを支援する地域主導型の制度。



出典：上田市 HP

- ・地域おこし協力隊との連携【新規】

該当地域の空き家を活用した事業などを要件に募集・選定する。

- ・空家等管理支援法人の指定【新規】【再掲】

4-5. 管理不全な空家等への取組

○空家法による特定空家等への対応

- ・管理不全空家の固定資産税住宅用地特例の解除【新規】★空家法 R5 改正による

放置すれば特定空家になる恐れのある空き家（管理不全空家）に対し、市長から指導・勧告を行い、勧告を受けた空き家は固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除する。



管理不全空家等



特定空家等

○除却を促すための取組

- ・残置物処分補助金【新規】※掛川市・森町の事例

空き家を動かすきっかけとして数万円を補助する。補助する条件として、処分後に放置せず流通（空き家バンクへの登録など）や除却することを条件とする。

- ・老朽空家の無償譲渡→譲渡先による除却を支援【新規】※北海道室蘭市の事例

所有者等が管理できない空き家を、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 9 割（上限 150 万円）を補助する。

