

御殿場市空家等対策計画（案）

H300824

平成31年3月

御 殿 場 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
4. 計画の対象とする区域、対象とする空家等の種類.....	3
第2章 空家等の現状と課題	4
1. 人口の推移と予測	4
2. 空家等の現状	7
3. 空家等所有者意向調査.....	16
4. 空家等対策の課題	18
第3章 空家等対策の基本方針	19
1. 基本的な考え方	19
2. 基本方針	20
第4章 空家等対策の具体的な取り組み	21
1. 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進	21
2. 空家等の調査及び情報管理	22
3. 空家等の利活用の促進.....	22
4. 特定空家等に対する措置	24
第5章 空家等対策の推進体制	26
1. 庁内推進体制	26
2. 御殿場市空家等対策協議会（H30.4.1 設置）	26
3. 計画の推進に向けての連携体制	26
4. 計画の目標値	27
5. 効果の検証と計画の見直し	27

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少や核家族化の進行、既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がされていない空家等が年々増加しています。その中には、適切な管理が行われず、倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、火災の危険性等、様々な問題を引き起こし、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

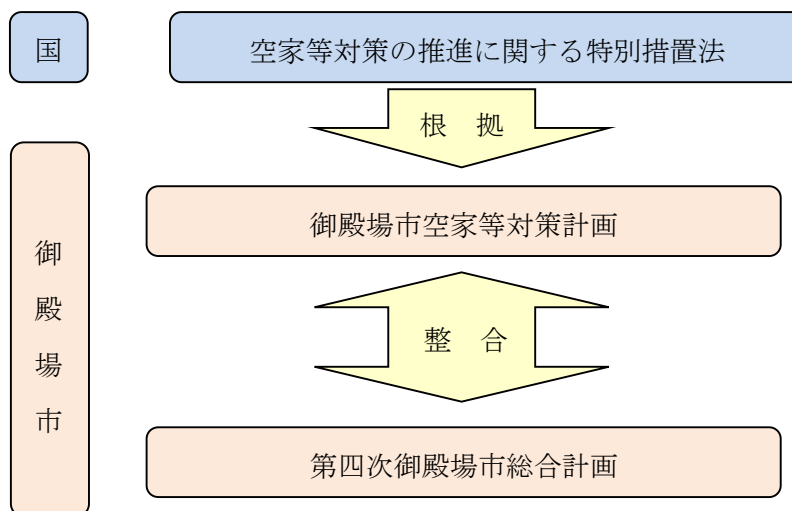
このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が平成27年5月26日に施行され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

御殿場市においては、特措法の施行を受け、御殿場市全域の一戸建て住宅及び併用住宅を対象に空家等の実態調査や空家等所有者の意向の把握に努めてきたところです。

御殿場市空家等対策計画は、このような空家等の様々な課題に対する御殿場市の基本姿勢を示し、市民に対して空家等対策の全体像を容易に把握できるようにするとともに、総合的・計画的な空家等対策の推進を目的としています。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条第1項に基づき定めるものです。



3. 計画期間

本計画の期間は、2019年度（平成31年度）から2028年度（平成40年度）までの10年間とします。

ただし、社会情勢の変化及び実務上の課題等が生じた場合は必要に応じて内容の見直し

を行います。

4. 計画の対象とする区域、対象とする空家等の種類

(1) 対象区域

本計画の対象区域は、市内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象となる空家等は特措法第2条第1項の「空家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象とします。

ただし、空家等の発生防止のため、特措法で規定する「空家等」となる可能性のある住宅等も対象に加えることとします。なお、マンションやアパート等の共同住宅は、棟全体で1つの「建築物」となり、1室以上使用されていれば「居住その他の使用がなされていない建築物」とはいえないため、「空家等」に該当しません。そのため、共同住宅は全室が使用されていない場合に「空家等」になります。

「空家等」（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていない^{※1}ことが常態である^{※2}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。

※1 「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※2 「常態である」とは概ね年間を通じて使用実績がない状態であることをいう。

「特定空家等」（特措法第2条第2項）

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。

【「特定空家等」のイメージ】



◎著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・建築物が著しく傾いている。
- ・基礎や土台に大きな変形や破損がある。
- ・屋根や外壁等が脱落や飛散するおそれがある。
- ・擁壁が老朽化し崩壊するおそれがある。

◎その他放置することが不適切である状態

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し通行を妨げている。
- ・住みついた動物等が原因で地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

◎著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ごみの放置や不法投棄による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生

◎著しく景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり、汚れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。

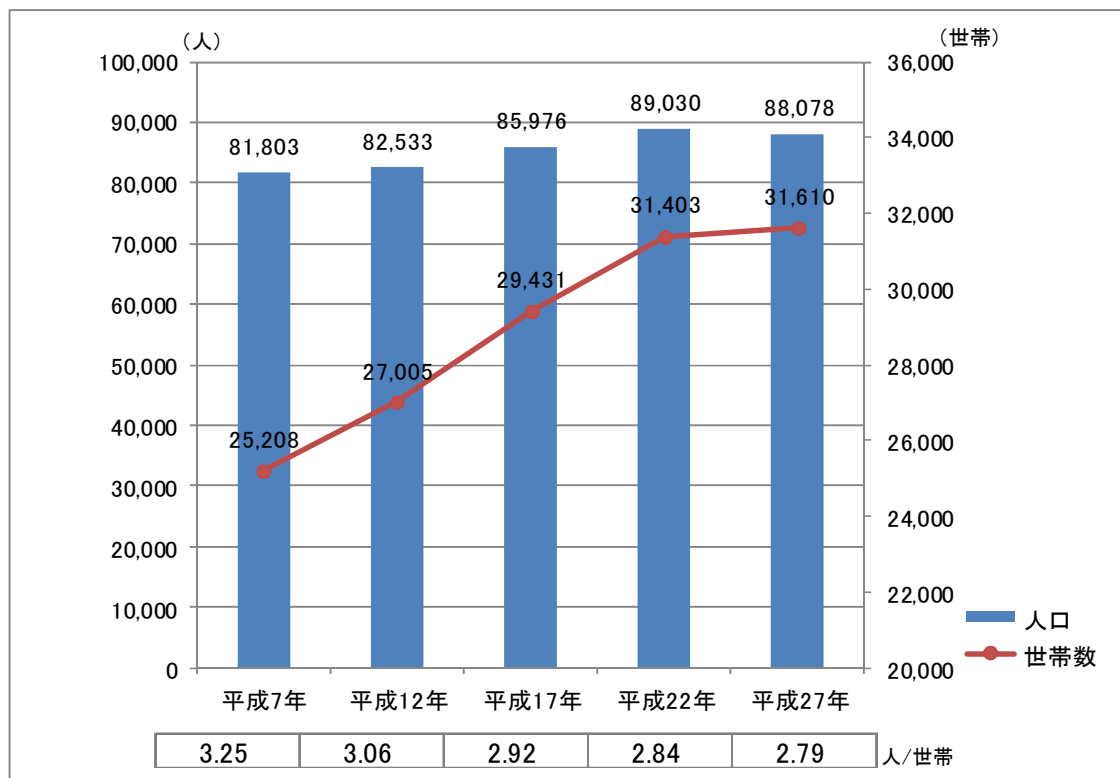
第2章 空家等の現状と課題

1. 人口の推移と予測

(1) 人口推移

国勢調査の結果より、字別で集計が開始された平成7年から平成27年の人口及び世帯数の推移をまとめました。図表1に示すとおり人口は増加傾向にあるものの、平成22年から横ばいとなっています。

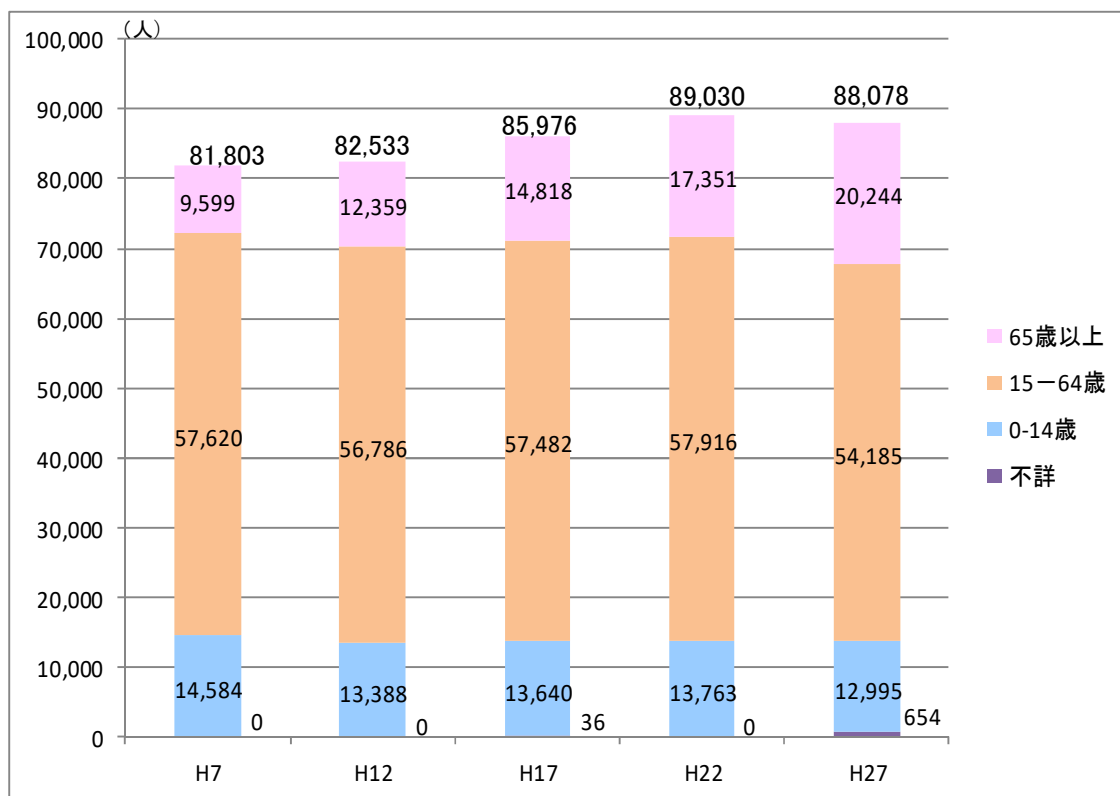
しかし、世帯数については増加している傾向にあることが分かります。また、1世帯当たりの世帯人数は、平成7年では3.25人でしたが、平成27年では2.79人と減少しており、ひとり暮らし世帯や核家族化が進んでいることが分かります。



図表1 人口及び世帯数の推移（資料 国勢調査）

(2) 階層別人口の推移

国勢調査の結果より、本市における階層別の人口を集計しました。図表 2 に示すとおり、老年人口（65 歳以上）は一貫して増加しています。しかし、生産人口（15～64 歳）及び年少人口（0～14 歳）は平成 22 年をピークに減少していることが分かります。

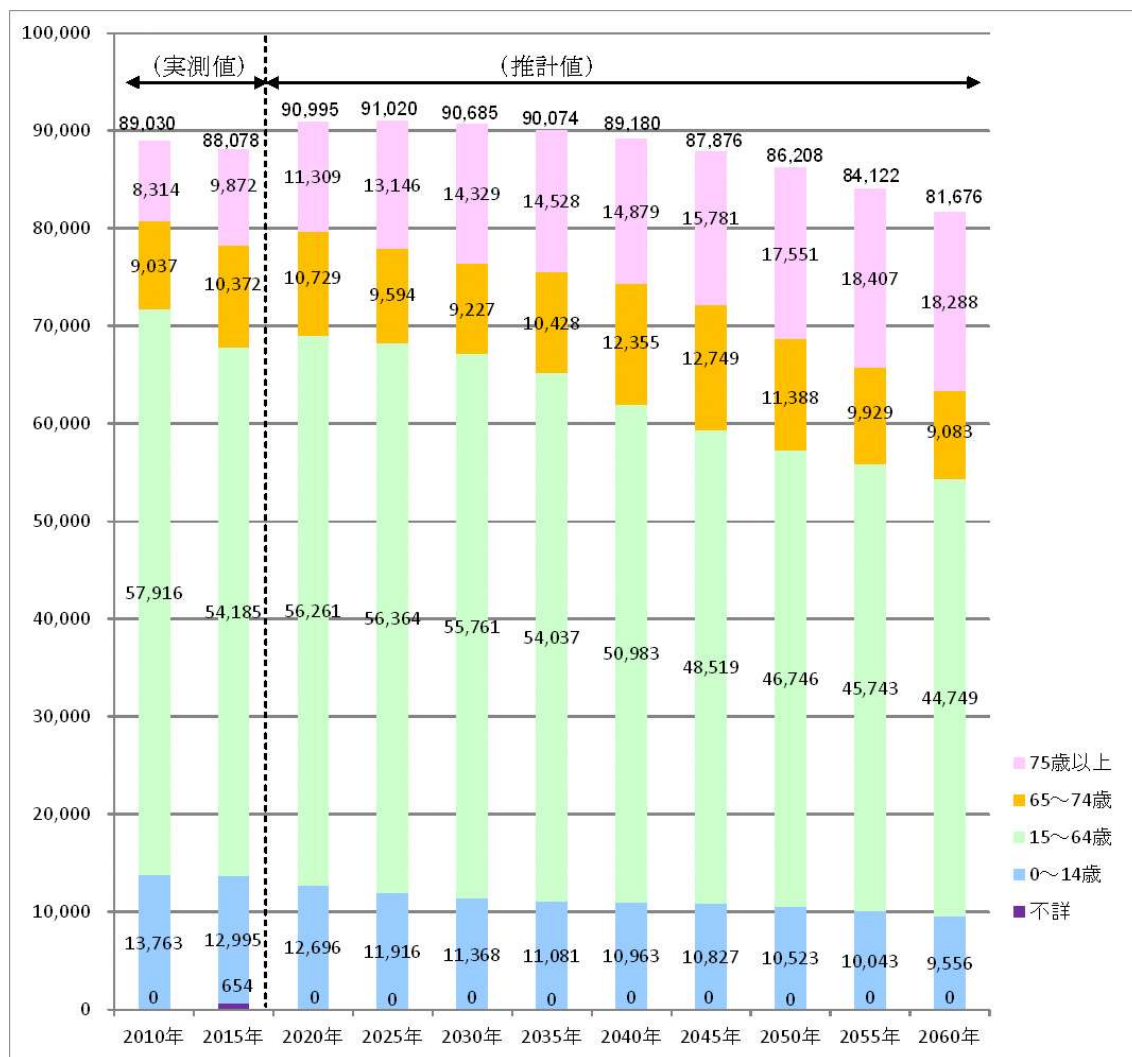


図表 2 階層別人口の推移（資料 国勢調査）

(3) 将来人口推計

「御殿場市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」の将来人口推計（図表 3）によれば、本市の人口は、2025 年（平成 37 年）をピークに減少し、2060 年（平成 72 年）には、81,676 人になると予測されています。

また、各階層別の人口推計では、75 歳以上の人口が 2015 年（平成 27 年）から 85%増加しますが、年少人口（0～14 歳）は 26%、生産人口（15～64 歳）は 17%、65～74 歳の人口は 13%減少することが推計されています。



図表 3 人口推計値 年齢区分構成割合の推移

2. 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

【住宅・土地統計調査とは】

- ・我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査です。
- ・平成25年調査においては、全国の世帯のうち、全国で約350万世帯が調査の対象になっています。
- ・調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計値になります。このため、市内の空き家の具体的な場所、状態を把握するものではないことに留意する必要があります。

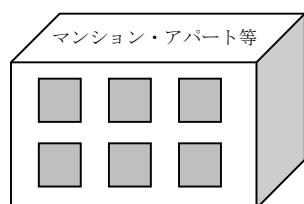
① 空き家率の推移

平成25年の総務省統計局の住宅・土地統計調査では、空き家率は、全国で13.5%、静岡県では16.3%、本市では14.5%となっており、全国平均より高く、静岡県平均より低い結果となっています。

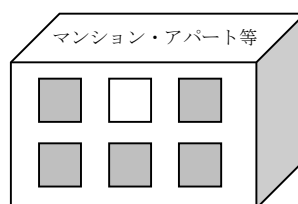
表1 住宅総数と空き家総数の推移（資料 住宅・土地統計調査）（戸）

地区	区分	H10	H15	H20	H25
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家総数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
静岡県	住宅総数	1,388,100	1,487,300	1,597,900	1,659,300
	空き家総数	165,700	201,000	226,800	270,900
	空き家率	11.9%	13.5%	14.2%	16.3%
御殿場市	住宅総数	28,600	32,460	36,770	35,840
	空き家総数	4,430	4,200	5,400	5,210
	空き家率	15.5%	12.9%	14.7%	14.5%

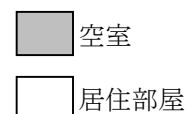
※「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、特措法に規定する「空家等」の定義とは異なり、マンションやアパート等の空室も含んでおり、「空き家」として表記します。



住宅・土地統計調査：空き家 6 戸
特措法：空家等



住宅・土地統計調査：空き家 5 戸
特措法：空家等でない



② 空き家の内訳

空き家総数 5,210 戸のうち、賃貸や売買等の市場に流通せず、管理水準が低く問題となる可能性の高い、「その他の住宅」が 1,080 戸存在していますが、住宅総数に占める「その他の住宅」の割合は、本市は 3.0%となっており、全国平均(5.3%)と静岡県平均(5.0%)より低くなっています。

表2 空き家の内訳（資料 H25 住宅・土地統計調査）

（戸）

地区	住宅総数 A	空き家総数 B	その他の住宅の空家率 G=F/A				G=F/A
			二次的住宅 C	賃貸用の住宅 D	売却用の住宅 E	その他の住宅 F	
全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	5.3%
静岡県	1,659,300	270,900	42,900	137,200	7,500	83,300	5.0%
御殿場市	35,840	5,210	350	3,660	120	1,080	3.0%

（用語の定義）

二次的住宅：別荘等で週末や休暇時に避暑、避寒、保養の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりする人がいる住宅。

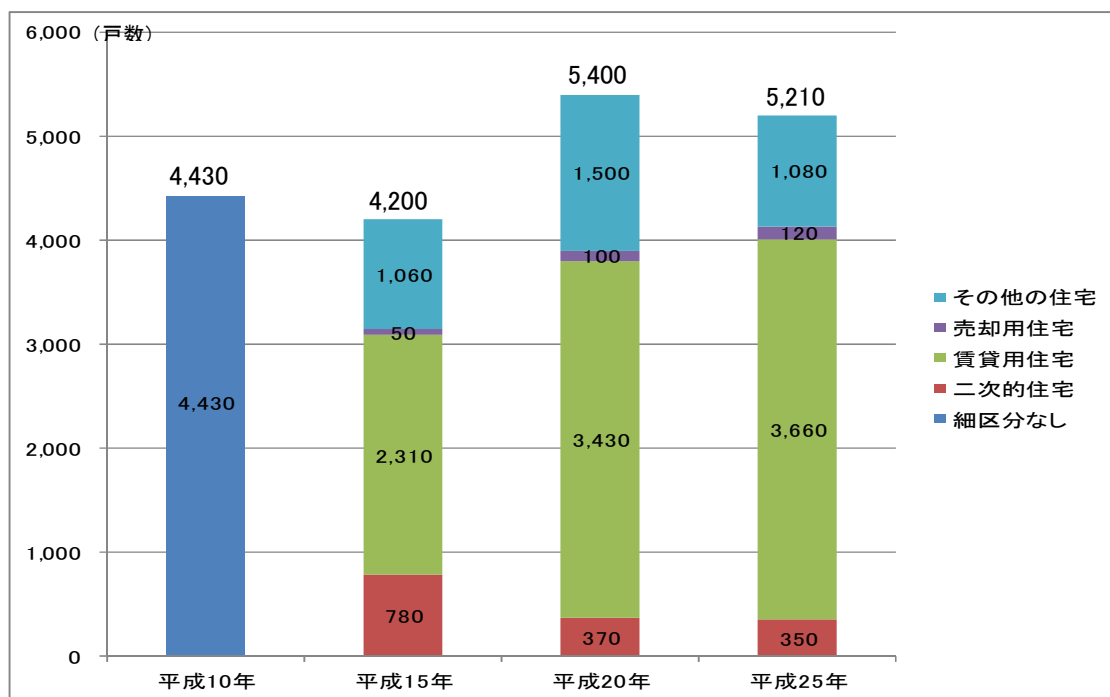
賃貸用の住宅：新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

売却用の住宅：新築、中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅。

その他の住宅：上記以外の住宅で転勤、入院などのために居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅。

③ 空き家種類別の推移

本市における空き家の総数は、平成20年に増加したものの平成25年では減少に転じています。また、種類別に見ると、「賃貸用の住宅」が半数以上を占めていますが、「その他の住宅」の状況を見ると平成20年から平成25年で減少しています。これは、賃貸や売買等の市場に流通していなかった空き家が、賃貸や売却、除却により減少したことが推測されます。



図表4 空き家（種類別）の状況（住宅・土地統計調査）

(2) 空家等実態調査

① 調査の目的

「住宅・土地統計調査」における実態調査は抽出調査のため、本市の空家等の実態を把握し、今後の空家等対策を推進していく上での基礎資料を作成することを目的に、空家等実態調査を実施しました。

② 調査区域

御殿場市内全域

③ 調査対象

一戸建て住宅及び併用住宅

④ 調査期間

平成 27 年 8 月 1 日～平成 29 年 3 月 21 日

⑤ 調査方法

水道閉栓データ (H27. 7. 31 現在) をもとに空家等候補の抽出作業を行いました。3, 976 戸について机上調査を行い、一戸建て住宅及び併用住宅（共同住宅等を除く）の 597 件を抽出しました。

⑥ 調査結果

机上調査により空家等候補とした 597 件について本市職員にて現地調査（外観調査）を実施しました。その結果、空家等と思われる 246 件が確認されました。また、次ページから 14 ページまでは、空家等と判定された 246 件について地域性や環境による分析を行いました。

表 3 空家等実態調査結果

地区名	水道閉栓	空家候補	空家等件数
御殿場地区	2,026	239	108
富士岡地区	621	109	37
原里地区	713	134	54
玉穂地区	454	79	29
印野地区	40	11	2
高根地区	122	25	16
合計	3,976	597	246

1) 空家等分布状況

分布状況から、空家等が市内全域に分布していることが分かります。特に、市街地部に空家等が多く見られますが、市街地部は古くから町並みが形成され、建物も多くあることが要因と推測されます。

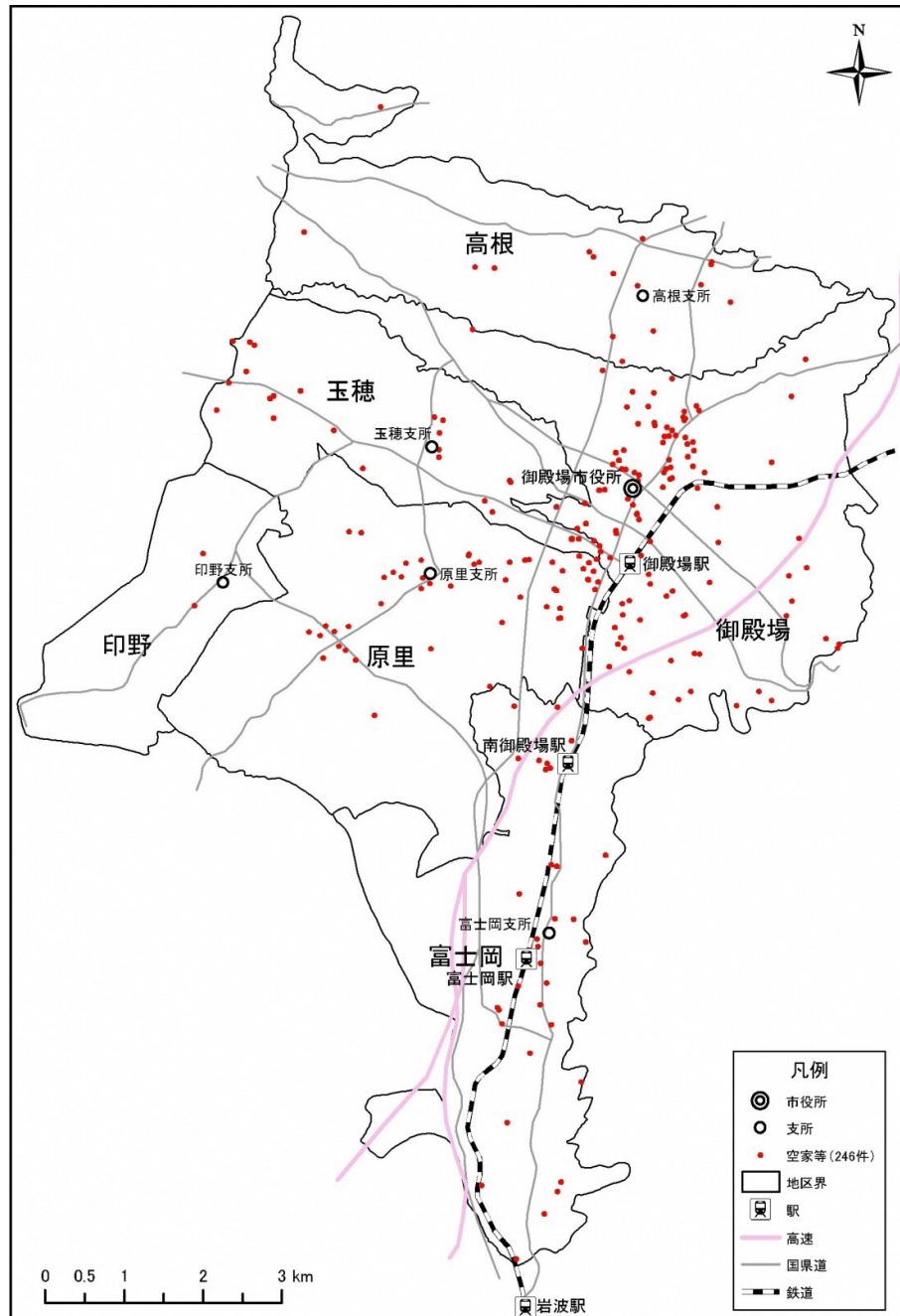


図1 御殿場市空家等分布図

2) 築年数別の空家分布状況

市内全域で築年数が40年を超える建物が多く存在することが分かります。特に、市街地部は古くから町並みが形成されたことにより、築年数の古い空家等が多く存在します。

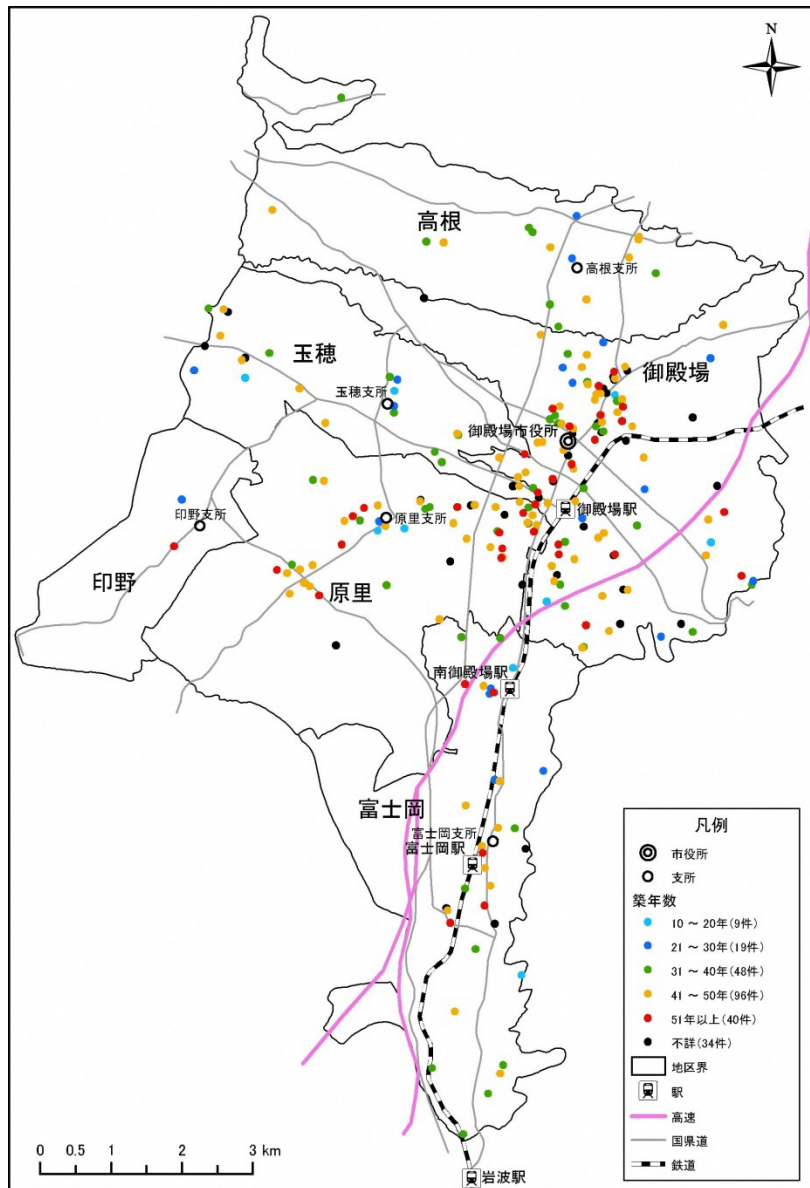


図2 築年数別空家等分布図

表4 築年数別空家件数（地区別）

地区	合計	10年未満	10～20年	21～30年	31～40年	41～50年	51年以上	不詳
御殿場	108件	0件	3件	8件	16件	41件	19件	21件
富士岡	37件	0件	2件	4件	9件	14件	5件	3件
原里	54件	0件	2件	1件	8件	24件	12件	7件
玉穂	29件	0件	2件	3件	8件	10件	3件	3件
印野	2件	0件	0件	1件	0件	0件	1件	0件
高根	16件	0件	0件	2件	7件	7件	0件	0件
合計	246件	0件	9件	19件	48件	96件	40件	34件

3) 空家等用途地域別分布状況

空家等については、市街化調整区域に半数近く存在しています。市街化調整区域では、都市計画法での建築制限もあり、建て替え等の障害が生じることが推測されます。

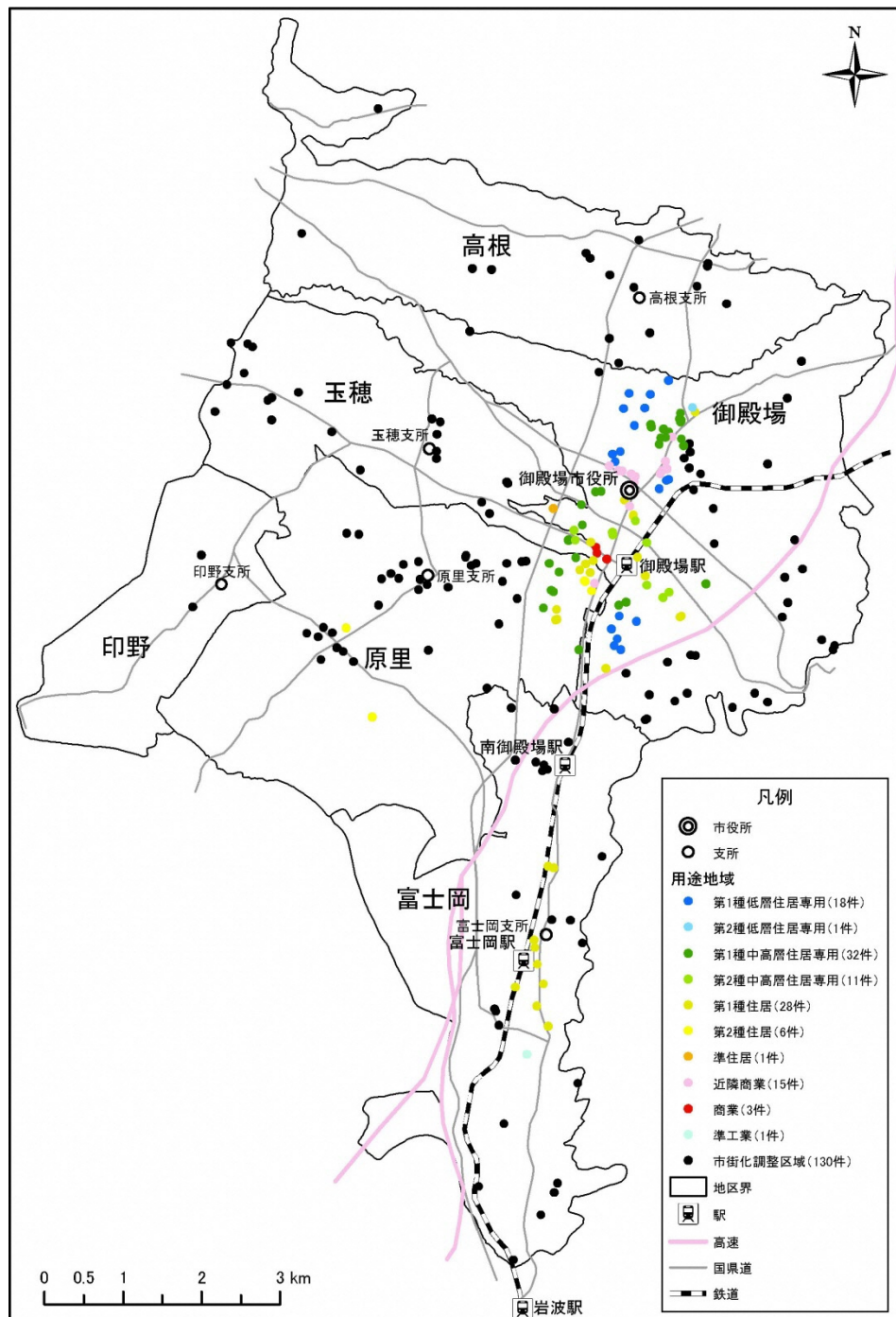


図3 空家等分布図（用途地域）

4) 人口増減率と空家等の分布状況

平成 17 年及び平成 27 年の国勢調査結果より、地区別の人口増減率を求め、空家等の分布状況を図示しました。玉穂、印野地区を除いて人口は増加傾向にあります。御殿場地区では人口は増加傾向にあるものの空家等が多いことから、人口増減率と空家等の発生に顕著な関連は見られません。このことから、新築建物やマンション等の需要が高く、中古住宅等の需要が低いことが推測されます。

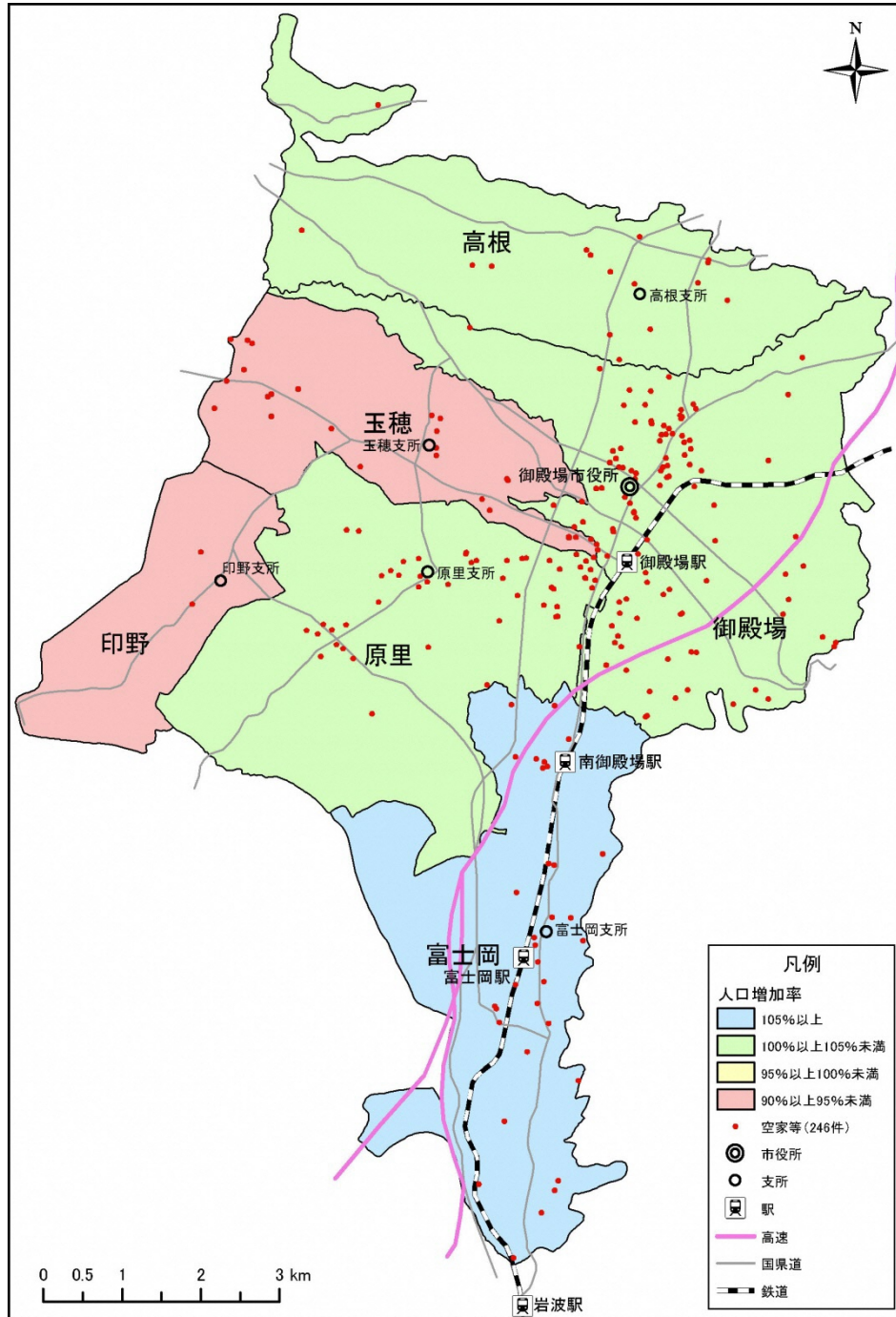


図4 空家等分布図（人口増減率）

5) 人口密度と空家等の分布状況

平成 27 年の国勢調査結果より各地区の人口と各地区の面積より人口密度を求め、空家等の分布状況を図示しました。御殿場地区、富士岡地区、原里地区など人口密度が高い地区に空家等が多いことが分かります。

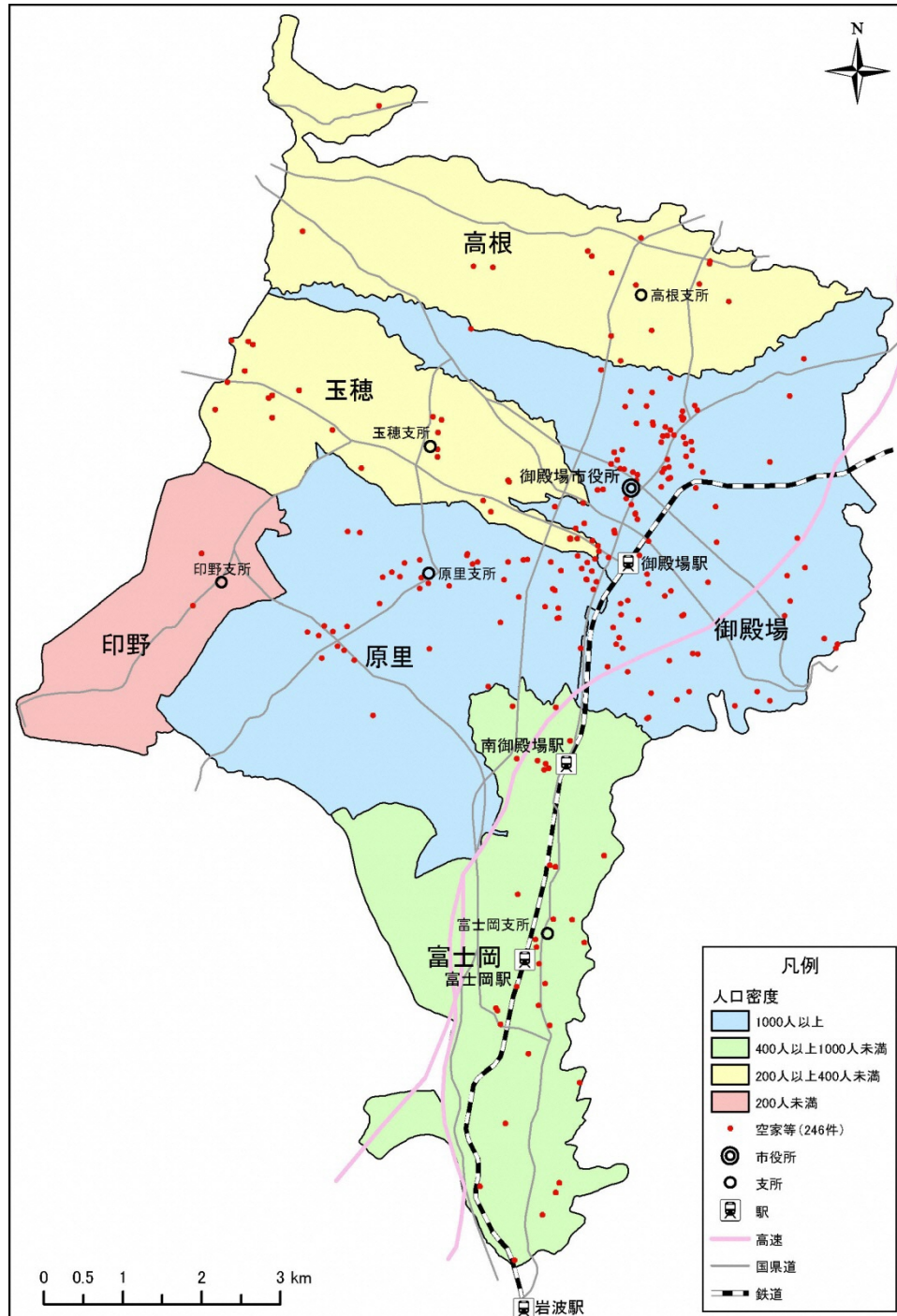


図5 空家等分布図（人口密度）

6) 高齢者と空家等の分布状況

平成 27 年の国勢調査結果より、各地区の人口と 65 歳以上の高齢者人口より高齢者割合を求め、空家等の分布状況を図示しました。高齢者割合が高い、高根地区に空家等は存在していますが、御殿場地区、富士岡地区、原里地区のように高齢者割合が低い地区でも空家等が多いことが分かります。このことから、高齢者割合と空家等に顕著な関連は見られません。



図 6 空家等分布図（高齢者割合）

3. 空家等所有者意向調査

(1) 目的・調査方法

「空家等実態調査」より抽出された空家データを基に、空家等と思われる住宅の所有者等に対し、空家等対策の基礎資料を得ることを目的とした、所有者等の特定及び空家の管理状況や今後の利用についての意向調査を行いました。

(2) 調査対象

「空家等実態調査」により空家等とされた住宅の所有者等

(3) 調査期間

平成 29 年 8 月 11 日～平成 29 年 8 月 31 日（締切）

※督促締切 平成 29 年 10 月 2 日

(4) 調査方法

アンケート形式の用紙を郵送配布・郵送回収することにより実施

(5) 調査項目

- ・アンケート回答者の属性、年齢
- ・建物、土地の所有について
- ・建物の耐震化の有無
- ・建物の利用状況
- ・建物を利用しなくなつてからの期間、利用しなくなつた理由
- ・建物等の維持管理の主体、頻度、困っていること
- ・建物の今後の利用について
- ・現在や今後についての困りごとや心配ごと
- ・空家等対策についての市への要望 等

(6) 調査票の回収状況

実態調査からアンケート送付までに解体された場合や、同一敷地内に複数の空家等を所有している場合は、1 通にまとめるなど整理し、239 通送付しました。

表 5 アンケート回答率

送付件数	宛先不明件数	回答件数	回答率
239件	13件	152件	67.3%

※回答率は送付件数より宛先不明件数を除外した件数を分母として算出した割合

(7) アンケート回答結果の概要

設問の分類	回答のまとめ
アンケート回答者	・「所有者」、「所有者の親族・家族」より多くの回答を受けました。 ・回答者の年齢は「65 歳以上」と回答された方が最も多く、半数以上の 57.2%となっています。 ・アンケートの送付先住所は、御殿場市内が 60.3%、静岡県外が 25.1%、静岡県内（市外）が 14.6%となっています。
建物・土地の所有	・建物、土地共に「所有者または親族が所有している」との回答が約 90%で、土地は「借地である」が 13 件（8.6%）となっています。 ・「耐震化工事を行っていない」が 58.6%ですが、「耐震化工事を行った」という回答も 15 件（9.9%）ありました。
利用状況	・利用しなくなっからの年数は、「10 年以上」が最も多く 33.3%で、次いで「3 年以上 5 年未満」が 20.6%、「5 年以上 10 年未満」が 14.3%となっています。 ・利用しなくなった理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が最も多く 33.3%、「居住者が施設に入所、入院したため」の 11.1%と合わせると 46.6%となり、高齢化による理由が推測されます。
維持管理	・維持管理の主体は、「所有者」と回答された方が最も多く 42.9%、次いで「所有者の家族・親族」が 30.2%、「管理していない」が 17.5%となっています。 ・維持管理の頻度は、「ほとんど行っていない」と回答された方が最も多く 28.6%で、「年に 1～2 回」が 25.4%と合わせると半数以上を占めています。 ・維持管理で困っていることとしては、「遠方に住んでいるため管理が難しい」が最も多く 30%、次いで「高齢のため維持管理が難しい」18.8%、「特に困りごとはない」が 16.3%となっています。
今後の利用	・「売却を予定している」が最も多く 25%、次いで「解体したい」が 19.3%、「現状のまま保有する」が 14.8%となっています。
現在や今後の困りごと・心配ごと	・「解体して更地にすると、固定資産税が高くなる」が最も多く 23.5%、次いで「解体したいが費用が不足している」が 19.6%となっています。 ・その他の回答では、相続人の中で意見がまとまらない等相続に関係する回答がありました。 ・解体を検討しているが費用面で困っている、賃貸や売買に出しているが借り手、買い手が決まらないという回答もありました。
市への要望	・「解体費、リフォーム費の支援」と回答された方が最も多く 29.6%、次いで「建物について相談できる窓口の開設」が 19.4%「入居・売買希望者との仲介制度」が 11.2%となっています。

4. 空家等対策の課題

本市における空家等の現状やこれまでの取り組みを踏まえ、空家等対策の課題は次のとおりです。

(1)所有者等に対する意識の啓発

空家等の所有者への調査では、空家等になった理由として、「居住者の死亡」や「居住者の施設への入所、入院」等、高齢化の進展による理由が推測されます。また、階層別人口及び人口推計からも、高齢化が進行していることが明らかであり、現在居住している建物所有者の高齢化も進行していることが推測されます。今後、建物所有者の高齢化の進行により、空家等となる可能性が高くなることや建物や庭木の管理が行き届かなくなることが考えられます。建物の所有者等は、日頃から自分の財産の適切な管理や将来の利用及び相続を考えておくことが重要であり、そのための所有者等への意識啓発のための取り組みが必要です。

(2)適切に管理されていない空家等の解消

空家等の所有者への調査では、維持管理の頻度については、「ほとんど行っていない」、「年に1～2回」を合わせると半数以上となっています。また、利用しなくなつてからの期間が長くなるほど、建物や庭木の管理をほとんど行っていないという回答が多くなっています。本市には、現在で築年数が40年を超える空家等が多く存在していることから、今後、様々な理由により維持管理が行われなくなり、管理不全状態の空家等が増加することが予想されるとともに、様々な問題（倒壊、飛散・破損、火災、犯罪、雑草・雑木、不法投棄、害虫、景観支障等）が発生するリスクが高まります。

このため、所有者等に対して適切な維持管理の必要性を周知するための取り組みが必要です。

(3)問題解決のための情報提供等の支援や適切な相談対応

空家等の所有者への調査では、市への要望として「建物について相談できる窓口の開設」、「不動産業者の紹介」、「空家管理代行業者の紹介」の回答が多くなっており、これらに対して必要な情報の不足や相談先が不明である状況が見られます。所有者等による適切な管理や利活用を促進するためには、市民や所有者等からの要望に対して、適切な情報提供や相談に対応できる窓口が必要です。

また、専門的な相談については、関連分野の専門家の団体等と連携し、対応できる体制を整備することが必要です。

(4)空家等の利活用の促進

空家等の所有者への調査では、「相談窓口の設置」、「宅建業者との連携」、「空き家バンクの開設」、「公的補助・支援制度の整備」等が空家等の利活用の促進につながる手段であると考えられます。それぞれについて、具体的な方針、方法を検討していくことが必要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1. 基本的な考え方

(1)所有者等の責任

特措法第3条において、「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。」と規定されており、第一義的には所有者等が維持管理責任を負うことが前提となることから、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、所有者等は常に自らの責任において適切に管理する責務があることを明確にし、空家等の問題に取り組むこととします。

(2)本市の取り組み

前述の所有者等による維持管理責任が果たされていない空家等が、周辺住民への生活環境に悪影響を及ぼし地域社会にまで悪影響を与えているという現状がある一方、使用可能な空家等は、有効活用することで地域の活性化につながることを期待できます。

このため、情報提供や相談体制を充実させ、所有者等の自発的な取り組みに必要な措置を講じます。一方、特定空家等の場合には、防災面や環境面、防犯面等で周囲に悪影響を及ぼすおそれがあるため、所有者等に対し改善に向けた取り組みを促していきます。

特措法第4条（市町村の責務）

市町村は、第6条第1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。

2. 基本方針

まず、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼす特定空家等が発生しないようにすることを目指します。そのため(1)～(4)に取り組みます。

次のステップとして、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響や危険性をもたらす特定空家等に対する措置を講じます。

(1) 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進

空家等の発生を予防するとともに、空家等が発生した場合には適切な管理がなされるよう、相談窓口（ワンストップ窓口）の設置、市民等への啓発、所有者等に対する助言・指導、関係団体や管理業者等との連携を検討します。

(2) 空家等の調査及び情報管理

空家等対策に関わる関係課が情報を共有化し、適正管理にむけた対応を行うことを目的として、空家等に関するデータベースを整備します。

(3) 空家等の利活用の促進

空家等は、活用次第では大きな財産となり、本市の定住促進という視点からも空家等の有効活用を図るため、空家等の活用等の相談について、関係課と情報共有や関係団体との連携を検討します。また、補助制度の周知や制度の創設を検討し、利活用を促進します。

(4) 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定基準を定め、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等に対しては、特措法に基づき迅速かつ慎重に措置を行います。

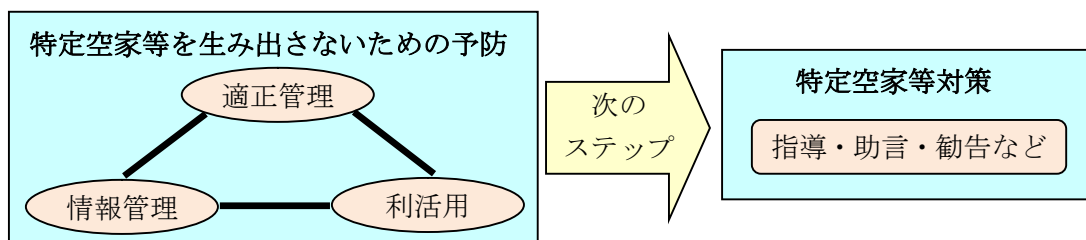


図7 基本方針のイメージ図

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1. 空家等の発生抑制及び適切な管理の促進



(1) 相談窓口の設置及び相談体制

地域住民等からの空家等に関する相談等については、地域住民等の利便性を考慮すると一元化することが適当であることから、総合窓口を建築住宅課に設置します。建築住宅課は相談等の内容に応じ関係課と連携しながら空家等に関する相談に対応します。

表6 相談等の内容の例

関係課	相談等の内容
課税課	固定資産税に関すること
環境課	市民生活に悪影響を及ぼす鳥獣に関すること ごみ屋敷等の生活環境（悪臭）に関すること
リサイクル推進課	ごみ屋敷等の生活環境（ごみ）に関すること 不法投棄・廃棄物処理に関すること
都市計画課	景観に関すること。
建築住宅課	総合窓口 建築物に関すること
管理維持課	道路・河川に関すること
危機管理課	防災に関すること
予防課（消防）	火災予防に関すること
くらしの安全課	防犯及び上記以外の市民相談に関すること

(2) 市民等への啓発

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題、本市が取り組む空家等対策（空家等の利活用促進、特定空家等への措置等）について、市ホームページ、広報紙等により周知し、空家等の発生抑制や特定空家等への移行の予防に努めます。

(3) 所有者等に対する助言・指導

空家等の発生予防、適切な管理及び利活用促進を図るため、空家等の適切な管理の重要性や所有者の工作物責任等に関する意識の涵養や理解増進を図るとともに、所有者等の実情や空家等の実態に応じた助言・指導を行います。

民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。



(4) 関係団体や管理業者等との連携

高齢や遠方に住んでいる等の理由で、空家等を自ら管理することができない所有者等が関係団体や管理業者等による管理が受けられるような仕組みを検討し、管理不全状態の空家等の発生を抑制します。

2. 空家等の調査及び情報管理

(1) 空家等の情報把握

市民から通報若しくは相談があった空家等については、その都度、現地調査を実施し状況を把握します。また、今後国から出される「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期との整合を図りつつ、概ね 5 年ごとに市内全域の実態調査を行い、必要に応じて水道の閉栓状況等の確認を行います。

(2) 空家等データベースの構築

空家等対策に関わる関係課が情報を共有化し、空家等の発生抑制及び適正管理にむけた対応を行うことを目的として、空家等に関するデータベースを整備します。データベースには、空家等に関する正確な情報を把握するために、所有者等に対する指導等の経過についての情報を一元管理できるものとします。また、新たに市民等から寄せられた情報や調査を行った事案については随時データを更新します。

なお、運用に当たっては個人情報の漏洩に注意し、慎重に取り扱うこととします。

3. 空家等の利活用の促進

空家等及び空家除却後の跡地の利用については、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用や不動産の流通市場により、借手や買手を探してもらうことが考えられます。

このため、空家等の所有者等の意向をしっかりと確認した上で、利活用の方針を検討するものとします。

(1) 市の政策課題に取り組むための資源としての利活用

市の政策課題に取り組むための資源としての空家等の利活用については、表 7 に掲げるようなものが考えられますが、このような利活用については、空家等の所有者等の意向が最優先されることとなるため、空家等の所有者等より空家等又は空家等除却後の跡地利用について相談があったとき、例に示すような利活用について同意を得た場合にのみ対応するものとし、次のとおり処理します。

なお、関係課は政策課題に取り組むための資源として空家等を利活用する場合の支援制度も検討し、利活用の推進を図るものとします。

- ① 相談窓口である建築住宅課は、空家等の所有者が同意した用途への利活用について関係課に対し、期限を付して利活用の意思確認のため照会をします。
- ② 照会を受けた関係課は、自ら取り組む事業用としての利活用を検討するとともに関係団体が行う事業用としての利活用についても確認し回答します。
- ③ 関係課より利活用したい旨の回答があった場合は、その旨を空家等の所有者等に建築住宅課より報告します。

表7 利活用例

政 策 課 題	利 活 用 の 具 体 例
地域交流及び地域振興	集会所、交流サロン、ポケットパーク他
高齢者支援	グループホーム、デイサービス他
地域型保育	家庭型保育・小規模保育施設他
農業振興	就農支援、農業体験宿泊、農業用施設他
観光商工業振興	店舗、事務所、駐車場他

(2)不動産の流通市場を活用した利活用

空家等の所有者等の意向が、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用が望めない場合又は利活用の意志がなかった場合は、不動産の流通市場により利活用を進めるものとします。

不動産の流通市場を活用するケースには、空き家バンク※³への登録や宅地建物取引業者等に依頼する方法があります。本市では現在、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会（以下「静岡県宅建協会」）が運営する空き家バンクの利用を計画しているところであり、空き家バンクが利用できるまでは宅地建物取引業者等に依頼する方法によるものとします。

また、空家等及び空家除却後の跡地を所有者以外のものが利活用するには、賃貸借又は売買等の行為が必要となるため、当該契約は宅地建物取引業者を介して行うことを原則とします。宅地建物取引業者に依頼する場合は、「静岡不動産流通活性化協議会※⁴」が設置する相談窓口である「あんしん建物相談室 ミーナ葵」を紹介します。

※³「空き家バンク」とは、自治体が主体となり空家等所有者と利用希望者（購入・賃貸希望者）とのマッチングを行うための制度です。

※⁴「静岡不動産流通活性化協議会」とは、消費者への安心・安全な不動産の提供、中古住宅の流通の活性化及び健全な市場の構築を図るため、県内の宅地建物取引業協会、不動産鑑定士協会、古民家再生協会、土地家屋調査士会、安心安全・リフォーム協議会、建築士事務所協会、建築住宅まちづくりセンターや（株）日本住宅保証検査機構など活動の趣旨に賛同する16の団体及び法人により設立されたもので、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、県内の市町とも連携した空き家対策部会を設け、空家等の有効活用を促進するための活動を行っている団体です。

・静岡不動産流通活性化協議会

〒420-0839 静岡県静岡市葵区鷹匠3-18-16 静岡県不動産会館1階

TEL：054-249-1555／FAX：054-247-3817

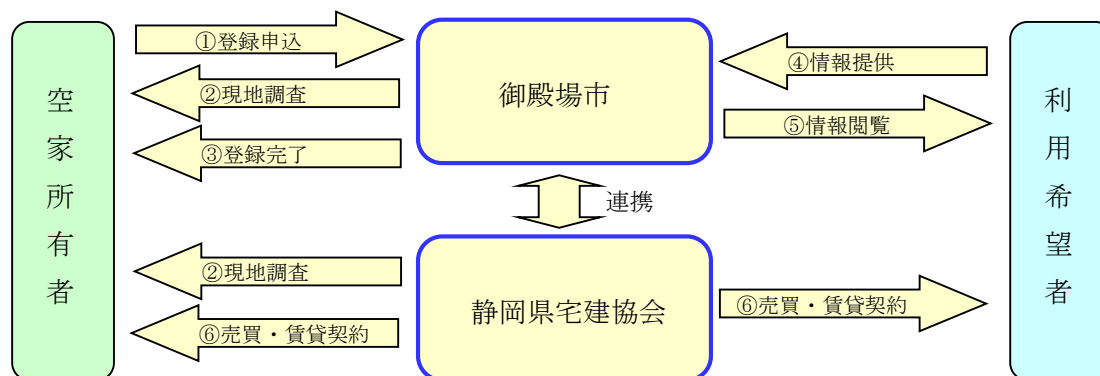


図8 空き家バンク登録・契約フロー

(3) 各種補助制度

空家等の発生防止や利活用に向けて、既存住宅の流通を促進するため、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅の耐震改修を支援します。また、他の市町の施策を調査・研究し、空家等の除却、利活用を推進する制度を検討します。

4. 特定空家等に対する措置

(1) 関係課の役割と連携体制

空家等に関する対策は、空家等が抱える問題に応じ関係課が対応します。特定空家等は、その原因が多岐に渡るため、関係課の連携が不可欠となります。しかしながら、特定空家等に対する措置を円滑・迅速に進めるためには全体の状況を把握しながら関係課との総合調整等の取りまとめを行う部署が必要です。とりまとめを行う部署は、空家等の総合窓口である建築住宅課とします。

建築住宅課は、地域住民等からの特定空家等に関する相談等を受けたのち、必要に応じて関係課と連携し、特定空家等に対する措置を行います。

関係課は地域住民等からの特定空家等に関する相談等を受けたのち、建築住宅課に当該相談等の内容を報告し、建築住宅課と連携し、特定空家等に対する措置を行います。

(2) 特定空家等の認定及び措置

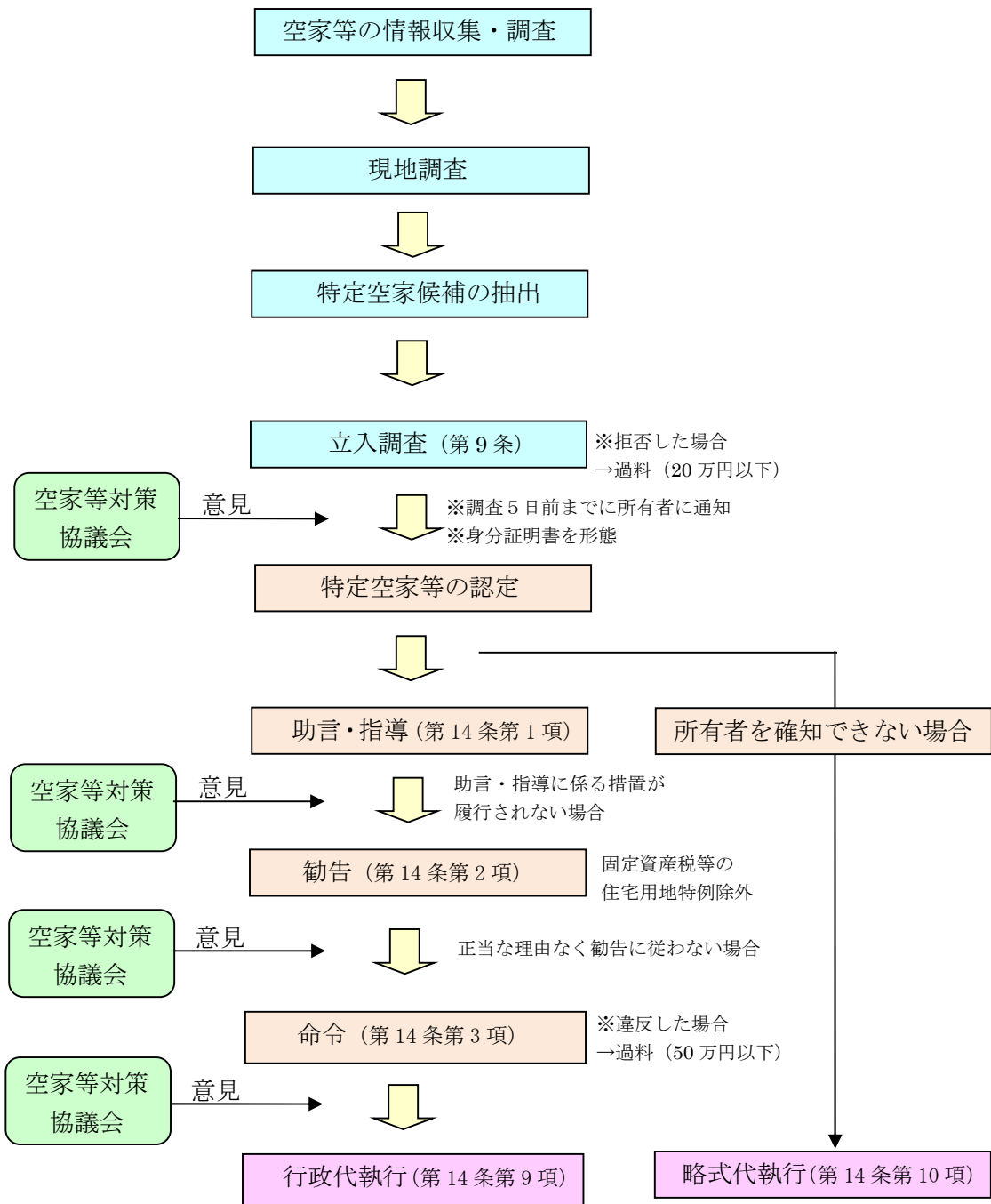
特定空家等に該当するおそれがあるものについては、除却、修繕、立木の伐採等その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じるよう助言、指導を行い早期に解決が図られるように努めます。

特定空家等の認定基準は、「特定空家等」と判断するための判定基準（平成 28 年 11 月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会）に基づき、現地における周辺に及ぼす影響度と緊急度等を総合的に判断し行います。

特定空家等に該当するか否かの判断及び措置の決定は、特措法及び「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成 27 年 5 月 26 日）に基づき、空家等対策協議会での協議を踏まえて行います。

特定空家等に対する詳細の措置の流れは、次ページのとおりです。

○特定空家等に対する措置の流れ



第5章 空家等対策の推進体制

1. 庁内推進体制

(1) 相談窓口の設置及び相談体制（再掲）

(2) 関係課の役割と連携体制（再掲）

(3) （仮称）御殿場市特定空家等認定庁内検討委員会

特定空家等の認定の検討、措置内容等、御殿場市空家等対策協議会に提出する議案の検討を行うため、庁内に（仮称）御殿場市特定空家等認定庁内検討会を組織します。

2. 御殿場市空家等対策協議会（H30.4.1 設置）

特定空家等に該当するか否かの判断及び必要に応じて勧告、行政代執行の妥当性の審議を行うため、地域住民代表や学識経験者等で構成する御殿場市空家等対策協議会を組織します。

3. 計画の推進に向けての連携体制

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、市内部組織での連携のみならず、地域や公的機関、さらに民間事業者とも連携した取り組みを検討します。

(1) 警察との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入などによる犯罪が発生する危険性があります。このため、警察とは、防犯的な観点から、必要な限度において空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(2) 消防との連携

適切に管理されていない空家等は、敷地での草木の繁茂やゴミの不始末等により、不審火、タバコや火の不始末による火災等が懸念されます。このため、消防とは、防災的な観点から、必要な限度において空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(3) 自治会との連携

空家等の問題は、地元を良く知る自治会の協力なしでは解決できません。自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

(4) 静岡不動産流通活性化協議会との連携

静岡不動産活性化協議会では、所有者等や周辺住民がいつでも相談できる窓口を設け、空家等の適切な管理や利活用（賃貸・売買）から除却に至るまで様々な相談に対応しています。

(5) 静岡県との連携

静岡県による、官民連携による「空き家ワンストップ相談会」を共催で定期的に開催し、空家等に関連する様々な分野の専門家と連携し、個別の状況に応じた相談に対応します。

(6) 静岡県宅建協会との連携

本市では、空家等対策の促進を図るため、静岡県宅建協会との協定の締結を計画しているところです。同協会の空き家バンクを利用した市内への移住希望者への不動産情報の提供、所有者等に対する空家等の相談、特定空家等の発生を予防するための啓発等に関し連携を検討します。

(7) その他関係団体との連携

本市は、静岡県弁護士会、静岡県司法書士会、一般社団法人静岡県建築士事務所協会、社会福祉法人御殿場市社会福祉協議会、その他関係団体とも相互に連携を図り、空家等対策に取り組みます。

4. 計画の目標値

取り組み	目標値
空家等の所有者等に対して適切な管理の必要性についての文書発送	年1回以上
空家等の情報に基づく現地調査	情報収集後1週間以内
空き家バンク登録件数（累計）	30件
特定空家等の認定件数	0件

5. 効果の検証と計画の見直し

空家等対策計画を着実に実施するため、計画、実施、評価、改善のPDCAサイクルの考えに基づき施策の効果を検証します。

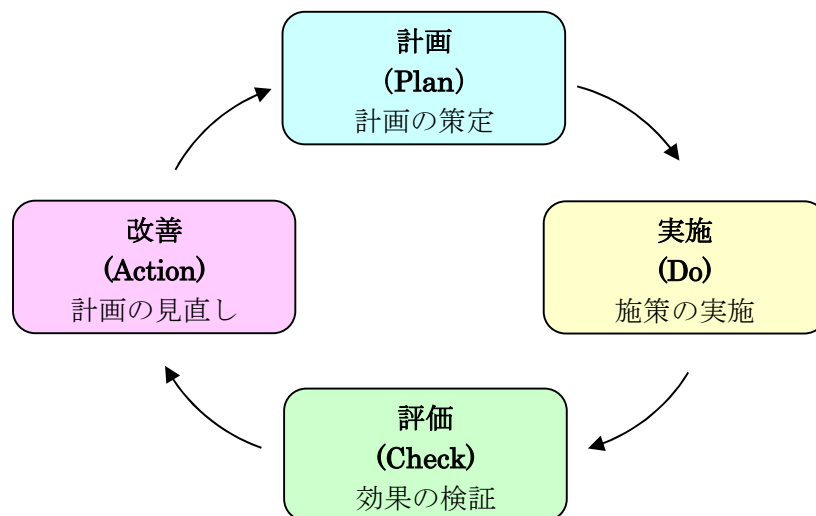


図9 御殿場市空家等対策計画のPDCAサイクル