



富士市空家等対策計画 後期計画

空き家の自分ゴト化の推進
～あなたの家の未来について考えよう～

令和5年3月
富士市

はじめに

本市では、平成30年3月に富士市空家等対策計画を策定し、空き家等の増加の抑制や有効利用の対策を、総合的かつ計画的に進めてまいりました。

これまでの取組の中で、空き家となる背景には、所有者の高齢化、建物の老朽化、相続等による権利関係などがあり、これらの様々な要因により、表面化してくることが見えてきました。

このたび、計画策定から5年が経過したことに伴い、これまでの空き家対策の3つの基本方針「予防の推進」、「適正管理・除却の推進」、「利活用の推進」について見直しを図り、「富士市空家等対策計画 後期計画」を策定いたしました。

この計画に基づき、空き家の増加抑制とともに、地域活性化の資源として利活用されるよう、引き続き、諸施策を推進してまいりますので、地域及び関係団体の皆様の一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、ご尽力いただきました富士市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、実態調査にご協力いただいた町内会・区の皆様、パブリック・コメントにより貴重なご意見やご提言をお寄せくださいました皆様に、心から感謝申し上げます。

令和5年（2023年）3月

富士市長 小長井 義正



— 目 次 —

第1章 計画策定の目的と役割	1
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の位置付けと役割.....	2
1-3 前提条件.....	2
第2章 現状と課題	5
2-1 本市の現状.....	5
2-2 本市における空き家の状況.....	8
2-3 富士市空き家実態調査.....	13
2-4 空き家実態アンケート調査.....	15
2-5 前期計画の達成状況.....	18
2-6 見直しの基本的な考え方.....	20
第3章 基本理念・基本目標・基本方針	21
3-1 基本理念.....	21
3-2 基本目標・基本方針.....	22
第4章 推進する対策	23
4-1 「予防の推進」の取組.....	23
4-2 「適正管理・除却の推進」の取組.....	25
4-3 「利活用の推進」の取組.....	31
4-4 成果指標.....	38
第5章 対策の実施体制	39
5-1 市民等からの相談への対応体制.....	39
5-2 庁内関係課と連携した対策の実施体制.....	40
5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制.....	41
5-4 計画の検証と見直し.....	41

参考資料	43
1. 計画策定の体制及び経過	43
2. 令和3年度 空き家実態アンケート調査	46
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	62
4. 富士市空家等の適正管理に関する条例	68
5. 特定空家等の判定基準及び状態の例	71

第1章

計画策定の目的と役割

- 1-1 計画策定の背景と目的
- 1-2 計画の位置付けと役割
- 1-3 前提条件

第1章 計画策定の目的と役割

1-1 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少、経済活動や産業構造の変化等の社会構造の変化により、全国的に空き家や空き地が増加しています。空き家等が管理不全になってしまうと、防災性や防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化、悪臭の発生、風景や景観の悪化など、様々な面で問題となるとともに、物件の価値の低下をもたらし、不動産としての有効活用の機会損失にもつながる懸念があります。

国においては、全国的な空き家問題の深刻化を背景として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。同法は、平成27年5月に全面施行され、これにより、空き家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置付けられました。

このような国の動きを踏まえ、本市においては、平成29年度に富士市空家等対策協議会を設立し、空き家等の増加の抑制や有効利用等の対策を総合的に進めるため、富士市空家等対策計画（計画期間：平成30年度から令和7年度の8年間）を策定しました。また、増加する空き家等の適正管理に関する取組を一層進めていくために、令和3年3月には、「富士市空家等の適正管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）を制定しました。

富士市空家等対策計画や空家条例に基づき、空き家対策を計画的に進めてきましたが、計画策定から5年が経過し、中間見直しの時期を迎えていることから、本市における社会動向等の変化を踏まえた上で、今後の空き家対策の方向性や施策展開のあり方等を見直すことを目的として「富士市空家等対策計画（後期計画）」（以下「本計画」という。）を策定しました。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127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。

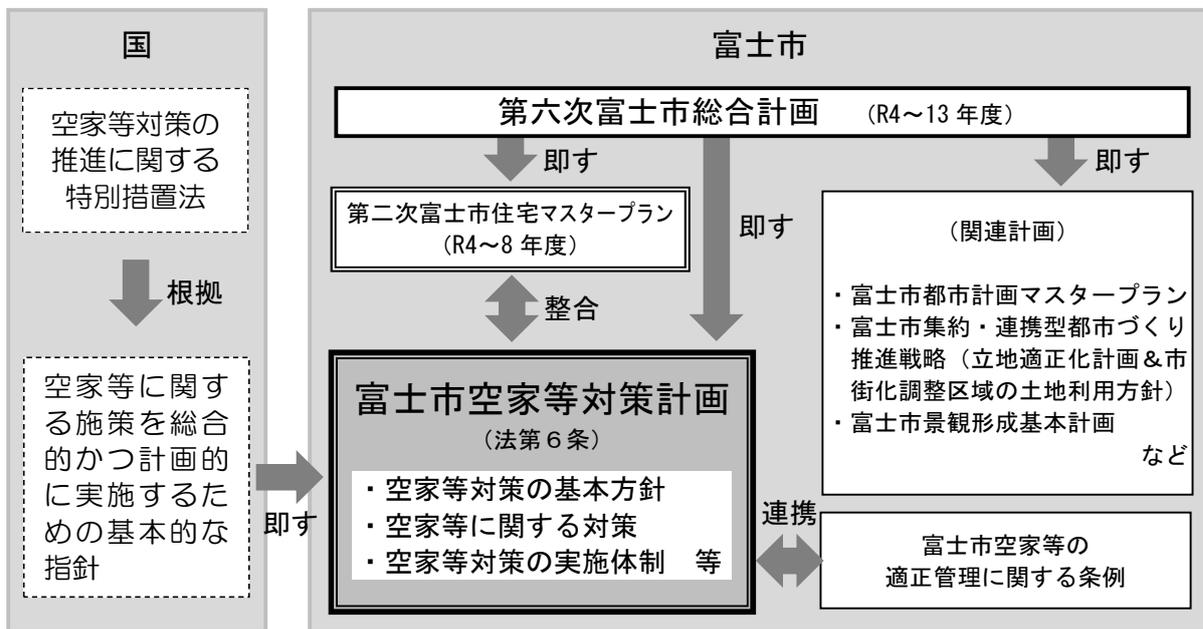
（市町村の責務）

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。

1-2 計画の位置付けと役割

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条に位置付けられる空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、令和3年に本市の最上位計画として策定した「第六次富士市総合計画」と、これに即して策定した「第二次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）後期計画」との整合性を図りつつ、本市の状況や課題等を踏まえて、今後の空き家等に関する方針や実施体制等を定めるものであり、今後の空き家等対策を展開するためのガイドラインとしての役割を担うものです。



1-3 前提条件

1-3-1 計画の対象地区

本計画の対象地区は「富士市全域」とします。

1-3-2 計画期間

第二次富士市住宅マスタープラン（後期計画）との整合性を確保するため、本計画の計画期間は、令和5年度から令和8年度までの4年間とします。

年度	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)
前期計画	前期計画								
後期計画						後期計画			

1-3-3 計画の対象とする空き家等

本計画の対象とする空き家等の範囲を以下の通り定義します。

(1) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする主な空き家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」のうちの「一戸建ての空き家」とします。ただし、空き家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空き家となってしまうことを予防する対策でもあることから、空き家となる見込みのある「一戸建ての住宅」も対象に加えることとします。

なお、「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合でも、当該住宅の全ての住戸が空き家となった場合には本計画の対象となる「空き家等」に含みますが、下記に示す空き家等の数は、「一戸建ての空き家」について整理することとします。

(2) 住宅及び空き家等の数

種類	数量	情報根拠
富士市内の住宅	108,640 戸	平成 30 年 住宅・土地統計調査
一戸建て住宅	63,800 戸 (参考値)	平成 30 年 住宅・土地統計調査 (居住世帯ありの住宅 の数値)
一戸建て空き家	2,228 戸	R3 空き家実態調査
うち 管理不全空き家	813 戸	R3 空き家実態調査
うち 特定空家等	8 戸	富士市 (令和 4 年 4 月現在)



(3) 語句の定義

語句	語句の定義
空き家予備軍	・高齢者の単身世帯や夫婦世帯が居住する一戸建ての住宅など、将来的に住み続けられずに空き家となるリスクの高い住宅。
空き家等	・建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）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）。
特定空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等のうち、以下のような管理不全状態にあると認められるもので富士市空家等対策協議会に諮り認定したもの。 <ol style="list-style-type: none"> 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



1-3-4 SDGs と本計画の主な関連

SDGs (Sustainable Development Goals) は、2015年「国連持続可能な開発サミット」において採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」における17の目標と169のターゲットからなる持続可能な開発目標のことで、人類及び地球の持続可能な開発のために達成すべき課題とその具体的目標をまとめたものです。

本市では、今後も持続可能な都市として発展していくため、2019年4月、世界共通の持続可能な開発目標であるSDGsに取り組むことを表明し、2020年7月に国からSDGs未来都市として選定されました。

本計画では、SDGsの17の目標のうち、「目標11 住み続けられるまちづくりを」「目標12 つくる責任、つかう責任」「目標17 パートナースHIPで目標を達成しよう」といった目標と関連する取組を通じて、次世代につなぐ持続可能なまちづくりを推進します。



第2章

現状と課題

- 2-1 本市の現状
- 2-2 本市における空き家の状況
- 2-3 富士市空き家実態調査
- 2-4 空き家実態アンケート調査
- 2-5 前期計画の達成状況
- 2-6 見直しの基本的な考え方

第2章 現状と課題

2-1 本市の現状

2-1-1 人口推移と将来推計

●人口減少、少子高齢化がさらに加速。25年後は、4割が高齢者に。

[データ解説]

- ・令和27年（2045年）の総人口は、183,328人となり、令和2年比の約75%まで減少すると予測されます。特に、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～65歳未満）が大幅に減少し、これまで続けてきた人口減少、少子高齢化がさらに加速すると予測されます。
- ・令和27年（2045年）の15歳未満人口は、19,051人となり、令和2年比で11,380人（37.4%）減少し、総人口に占める割合は、10.4%まで低下すると予測されます。
- ・令和27年（2045年）の15～65歳未満人口は、89,686人となり、令和2年比で54,231人（37.7%）減少し、総人口に占める割合は、48.9%まで低下すると予測されます。
- ・令和27年（2045年）の65歳以上人口は、74,591人となり、令和2年比で5,277人（7.6%）増加し、総人口に占める割合は、40.7%まで上昇すると予測されます。

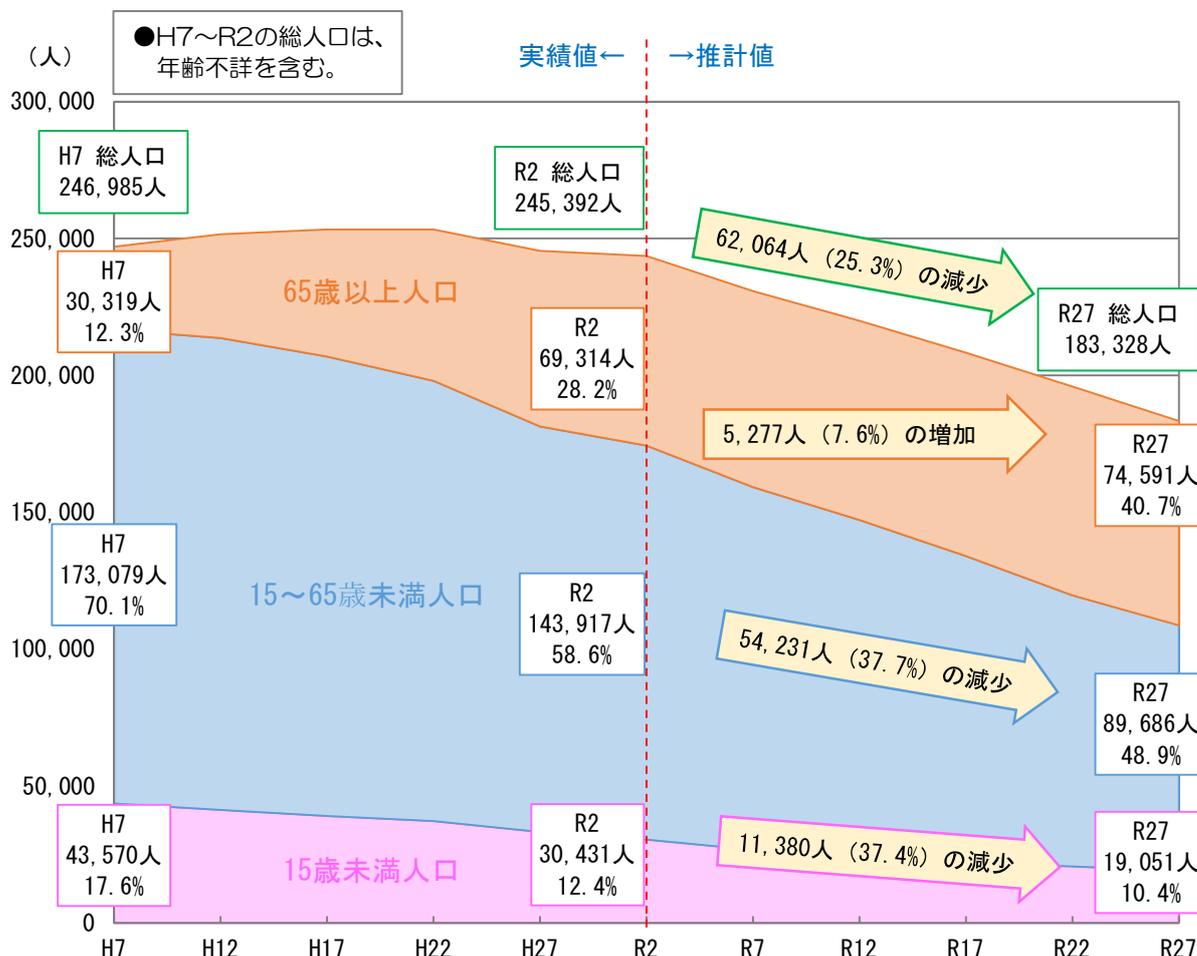


図1-1 本市の年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H7～R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年3月推計）

2-1-2 世帯構成

(1) 世帯数・世帯人員

●人口は減少傾向、世帯数は増加傾向。

[データ解説]

- ・人口は平成22年（2010年）をピークに減少傾向にあります。世帯数は増加が続いています。

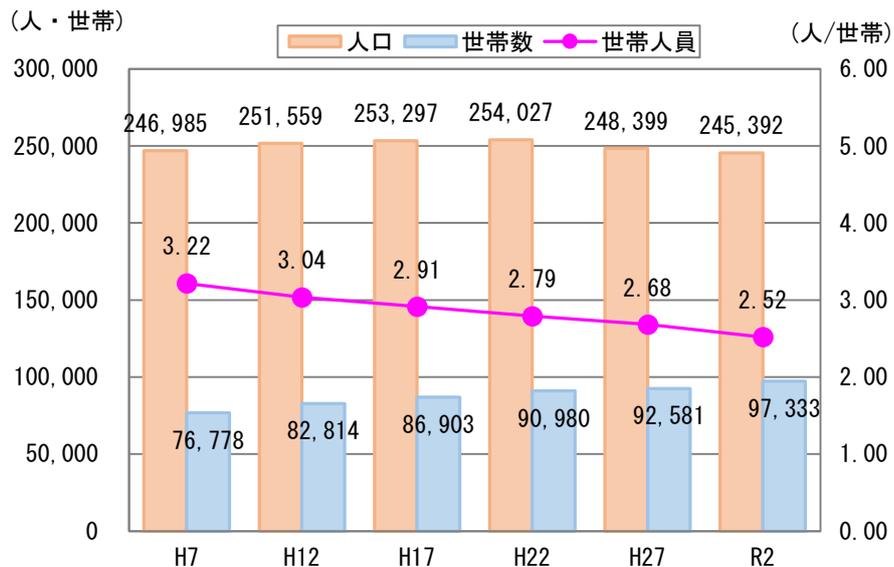


図 1-2 本市の世帯数・世帯人員

資料：国勢調査

(2) 家族類型別一般世帯※数

● 「三世同居」が減少し「単身」が増加。世帯の小規模化が進行している。

[データ解説]

・「三世同居」が減少する一方で、「単身」が増加しており、世帯の小規模化が進んでいます。

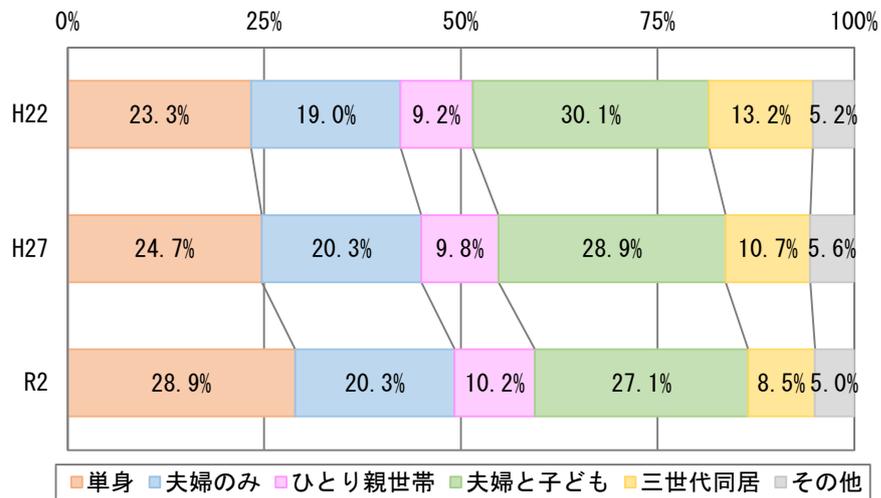


図 1-3 本市の家族類型別一般世帯の割合

資料：国勢調査

(3) 高齢者世帯

● 「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。

[データ解説]

・「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加しています。

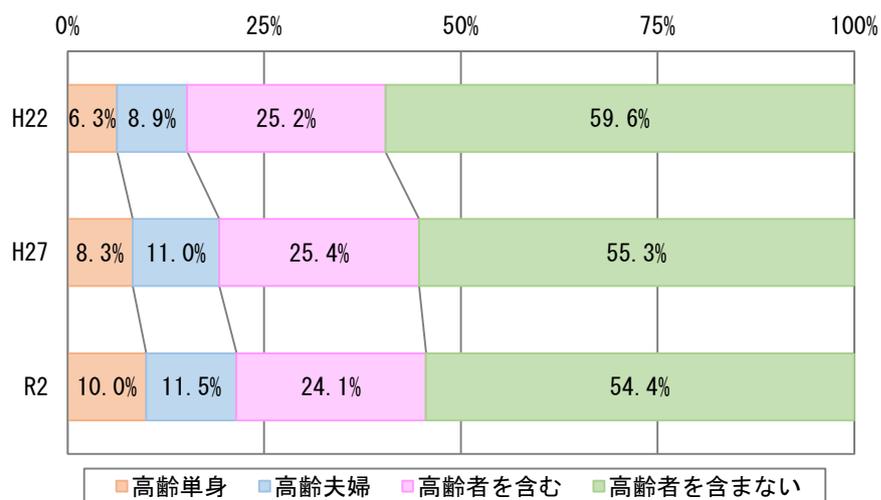


図 1-4 本市の高齢者の有無による世帯の割合

資料：国勢調査

※) 一般世帯

- ①住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構成して住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含める。
- ②上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者。
- ③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者。

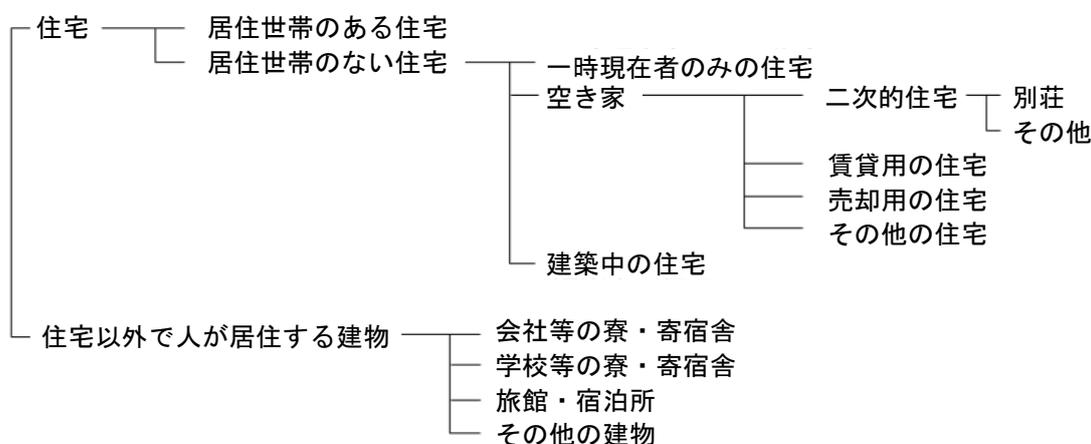
2-2 本市における空き家の状況

本市における空き家の状況について、「住宅・土地統計調査（総務省）」のデータを用いて整理します。住宅・土地統計調査は、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等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。なお、住宅・土地統計調査における関連用語の解説は、以下の通りです。

■ 関連用語の解説（住宅・土地統計調査 用語の解説より抜粋）

(1) 住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。



(2) 居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

区分	内容
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者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
別荘	
その他	ふだん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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
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になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の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など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)
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、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とせず人が居住している住宅とした。

2-2-1 他都市との比較

- 他都市と比べて、空き家率が低い一方で、空き家問題の原因になりやすい「その他の空き家※」の割合が高い。

[データ解説]

- ・平成30年（2018年）時点の本市の空き家率は13.3%であり、国や県、近隣市と比べて低くなっています（図2-1）
- ・空き家を種類別に見ると、管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多い「その他の住宅」の割合は37.8%であり、全国よりやや低いものの静岡県、周辺の他都市と比べて高くなっています（図2-2）。

表1 住宅総数、空き家総数及び空家率
(平成30年度)

	住宅総数 (戸)	空き家 総数(戸)	空き家 率
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
静岡県	1,714,700	281,600	16.4%
静岡市	333,100	47,900	14.4%
沼津市	95,360	15,050	15.8%
富士市	108,640	14,420	13.3%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

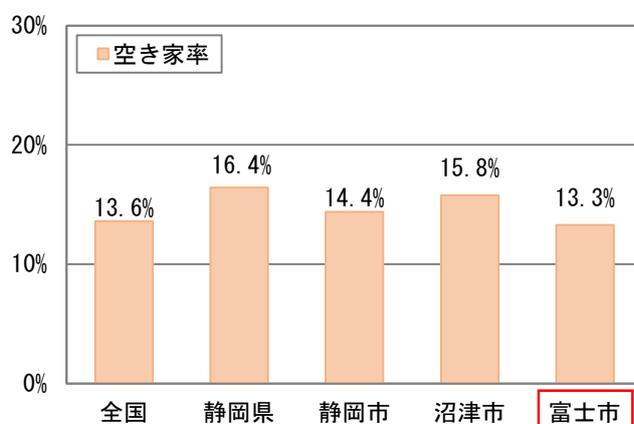


図2-1 空き家率の比較

資料：平成30年住宅・土地統計調査

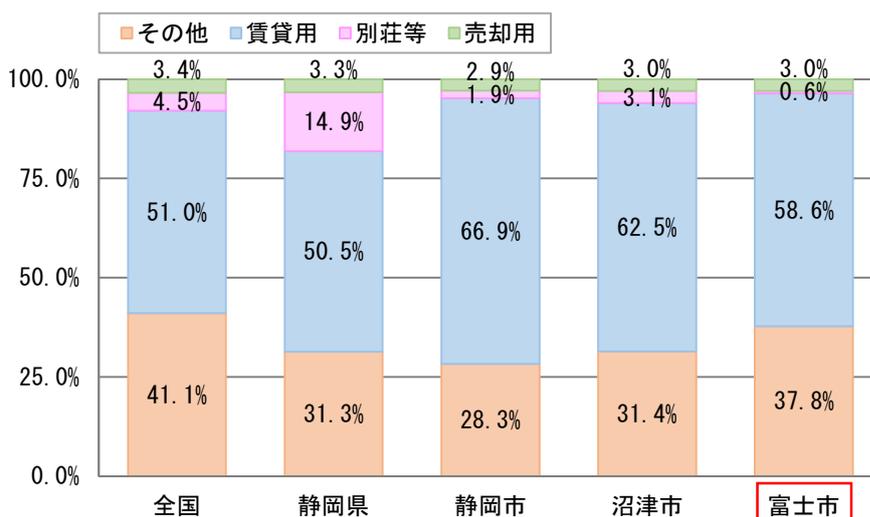


図2-2 空き家の種類別割合の比較

資料：平成30年住宅・土地統計調査

【補足説明】 空き家の数

空き家の数は、一戸建て住宅やアパートのように完全に区画された建物（アパートの場合は部屋）を1戸としています。

※) その他の空き家

8ページの「関連用語の解説」にある「その他の住宅」に分類される空き家のこと（一戸建て、長屋建て、共同住宅など）。

2-2-2 空き家の推移

- 住宅の約1割が空き家で、空き家数・空き家率ともに増加傾向。
- 「賃貸用の空き家※」の次に、空き家問題の原因になりやすい「その他の空き家」が多い。

[データ解説]

- ・空き家数、空き家率ともに、増加傾向となっており、平成30年（2018年）時点の空き家数は14,420戸、空き家率は13.3%となっています（図2-3）。
- ・空き家を種類別に見ると、「賃貸用の空き家」が最も多く、次いで管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多い「その他の空き家」となっています（図2-4）。

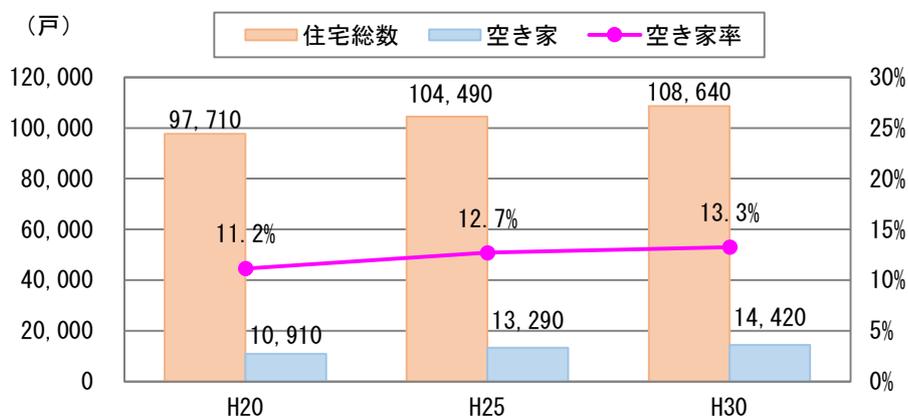


図 2-3 本市の空き家率の推移

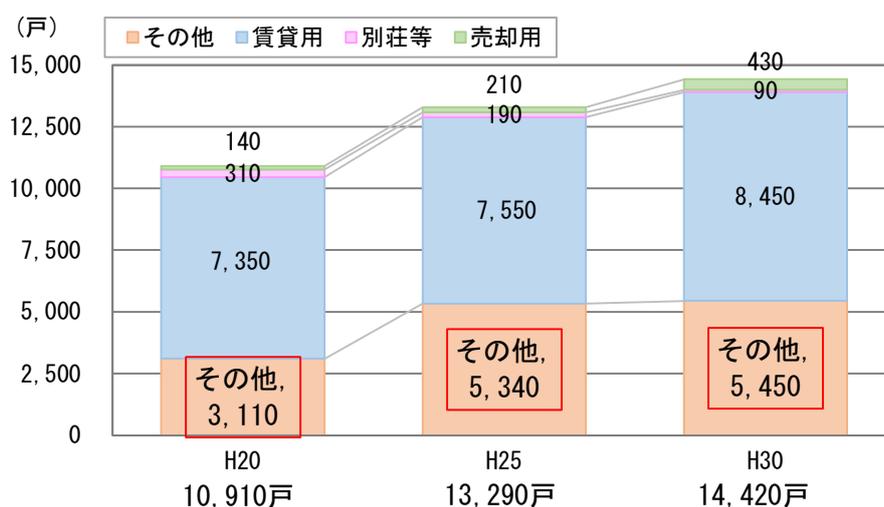


図 2-4 本市の種類別空き家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

※) 賃貸用の空き家

8ページの「関連用語の解説」にある「賃貸用の住宅」に分類される空き家のこと。

2-2-3 空き家の腐朽・破損の状況

● 空き家の約3割が不良空き家。その約5割は「その他の空き家」。

[データ解説]

- ・ 空き家全体の26.9% (3,870戸) が、腐朽・破損のある不良空き家となっています。
- ・ 種類別では、不良空き家の53.5% (2,070戸) を「その他の空き家」が占めています。

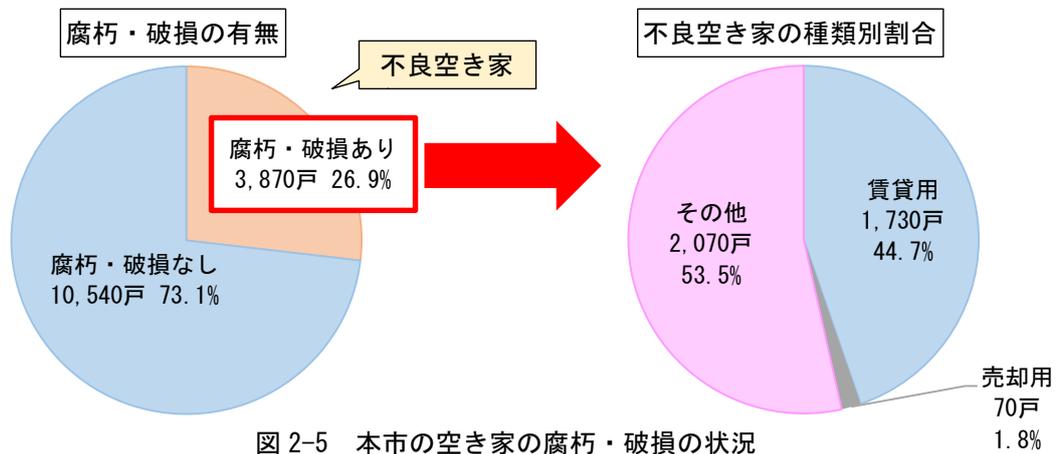


図 2-5 本市の空き家の腐朽・破損の状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

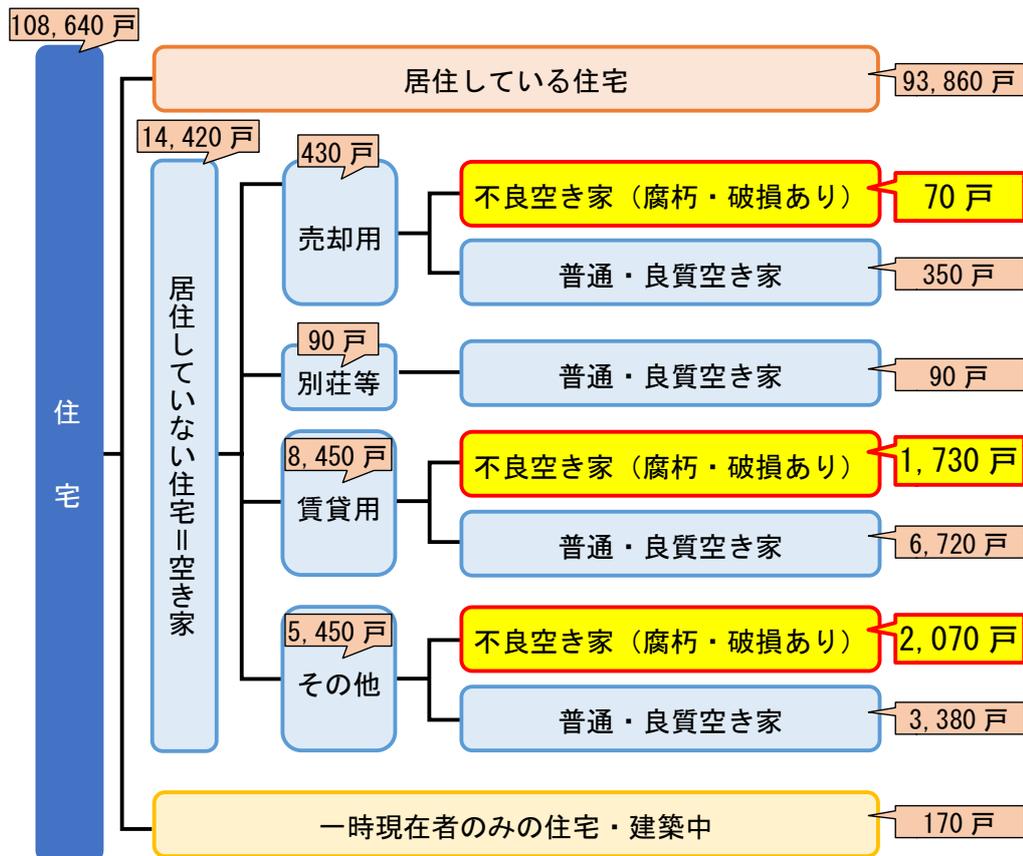


図 2-6 本市の種類別の腐朽・破損の状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

【補足説明】 住宅・土地統計調査の合計値

住宅・土地統計調査の値は、標本調査（サンプル調査）による推計値です。また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

2-2-4 住宅の腐朽・破損の状況

● 築後 25 年以上経過した住宅では、「腐朽・破損あり」の割合が高い。

[データ解説]

- ・ 築後 25 年以上経過（平成 7 年以前に建築）した住宅では、「腐朽・破損あり」の割合が高くなっています（図 2-7）。
- ・ 市内の住宅ストックのうち、全体の約 6 割が築後 20 年以上経過していることから、「腐朽・破損あり」の住宅ストック数の増加が懸念されます（図 2-8）。

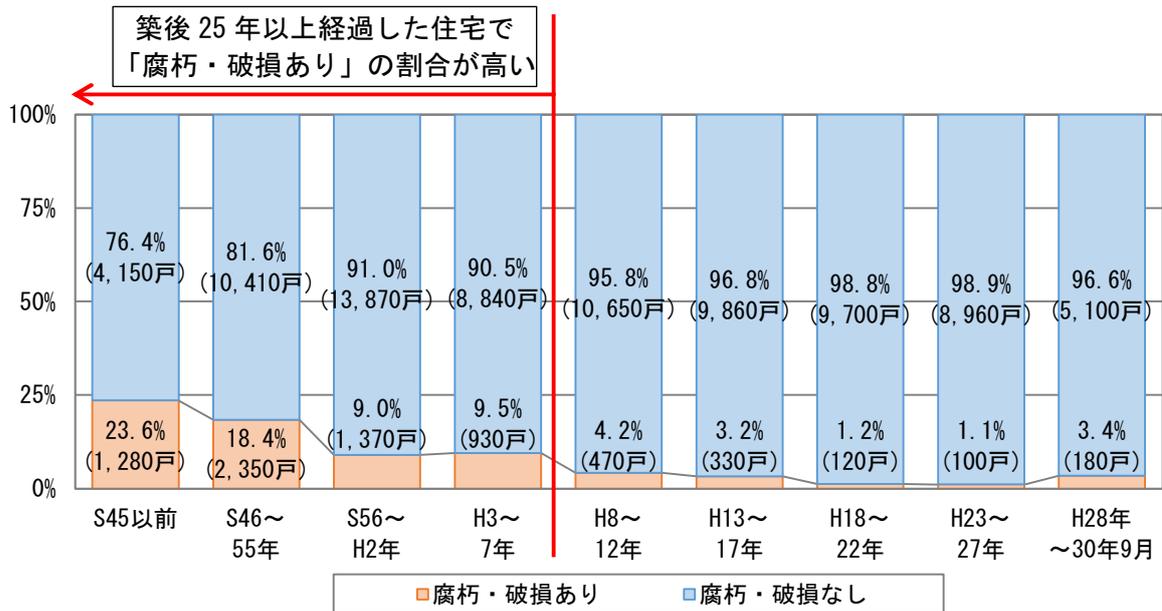


図 2-7 住宅の腐朽・破損の状況

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

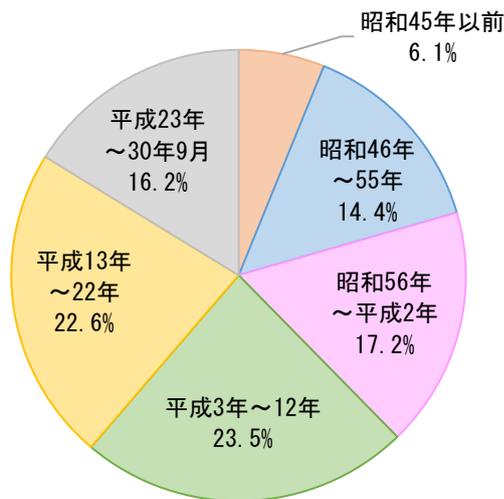


図 2-8 築年数別住宅割合

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

2-3 富士市空き家実態調査

「令和3年度 富士市空き家実態調査」の結果をもとに、本市の状況を整理します。
調査にあたり、同一敷地内に所在すると推測される複数棟の空き家は、まとめて1戸としました。なお、長屋や共同住宅等は、全室居住者がいない場合には1戸としました。

2-3-1 市全体の空き家の状況

- 空き家戸数は、1,826戸（H27）から2,228戸（R3）に増加している。
- 空き家全体の20%が、空き家問題の対象となるケースが多い管理不全空き家。

[データ解説]

- ・市が実施した富士市空き家実態調査によると、市内の空き家数は、1,826戸（平成27年度）から、2,228戸（令和3年度）に増加しており、6年間で約1.2倍（402戸）の増加となっています。
- ・令和3年度調査において管理状況を判定した空き家物件の20%（449戸）は、空き家問題の対象となるケースが多い管理不全空き家となっています。

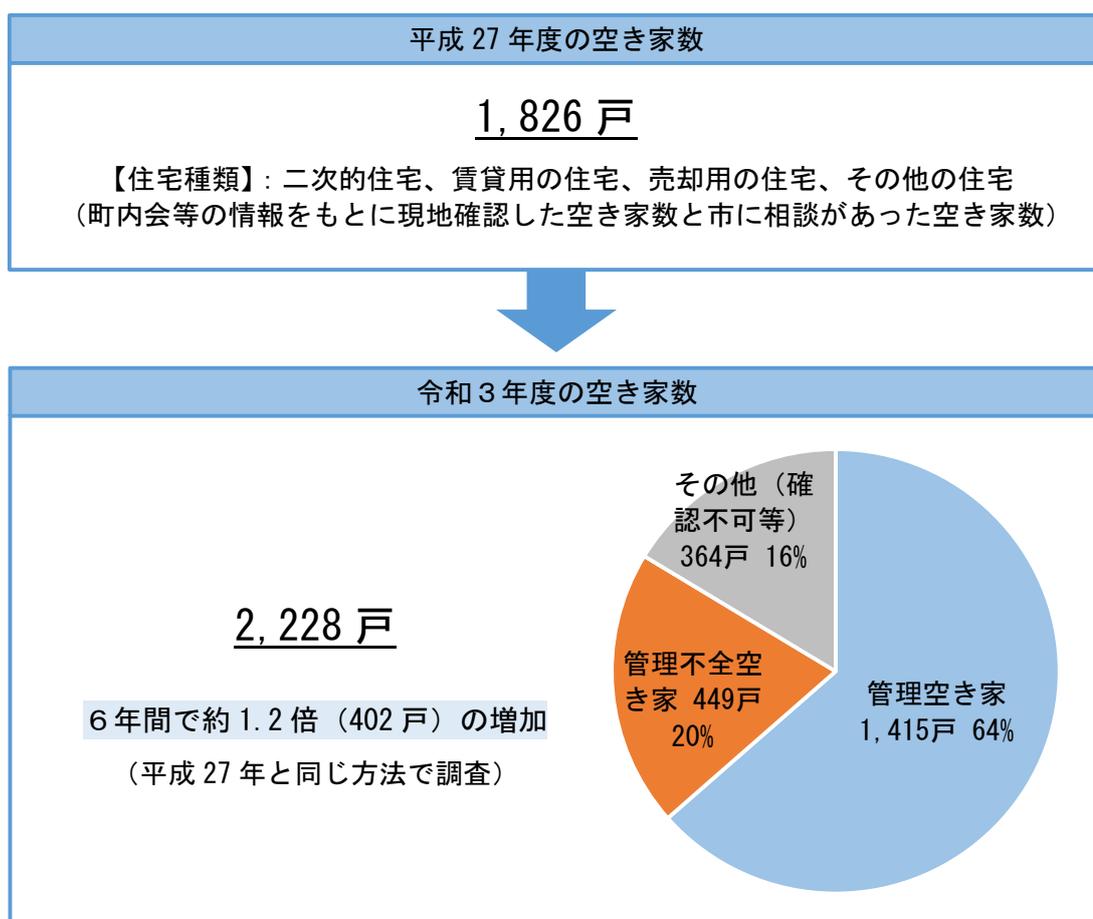


図3-1 市全体の空き家の状況

資料：富士市空き家実態調査

【補足説明】管理空き家、管理不全空き家

令和3年度富士市空き家実態調査で実施した外観目視調査や地域からの情報等を踏まえて、管理実態があると判断したものを管理空き家、管理実態がないと判断したものを管理不全空き家として分類しました。

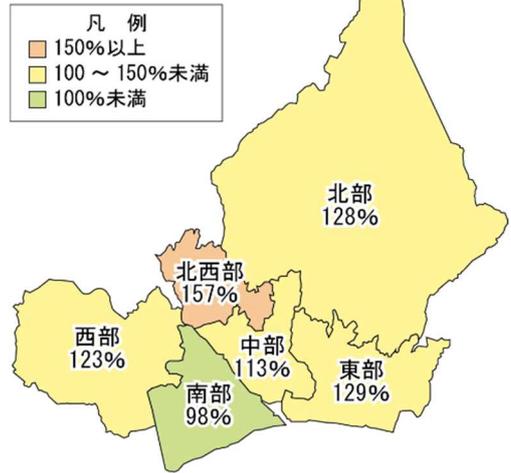
2-3-2 地区別の空き家の状況

- 市全体で空き家が増加。
- 空き家数は西部が多く、空き家増加率は北西部が大きい。

[データ解説]

- ・市が実施した富士市空き家実態調査によると、市内の空き家数は、南部ブロックを除いて、市全体で増加しています。
- ・地区別の空き家数は、西部ブロック（487戸）が最も多く、次いで中部ブロック（401戸）、東部ブロック（360戸）、北西部ブロック（350戸）と続いています。
- ・地区別の空き家の増加率は、北西部ブロック（157%）が最も高く、次いで東部ブロック（129%）、北部ブロック（128%）、西部ブロック（123%）と続いています。

図一 空き家の増加率 (R3/H28)



(戸) 令和3年の地区別空き家数

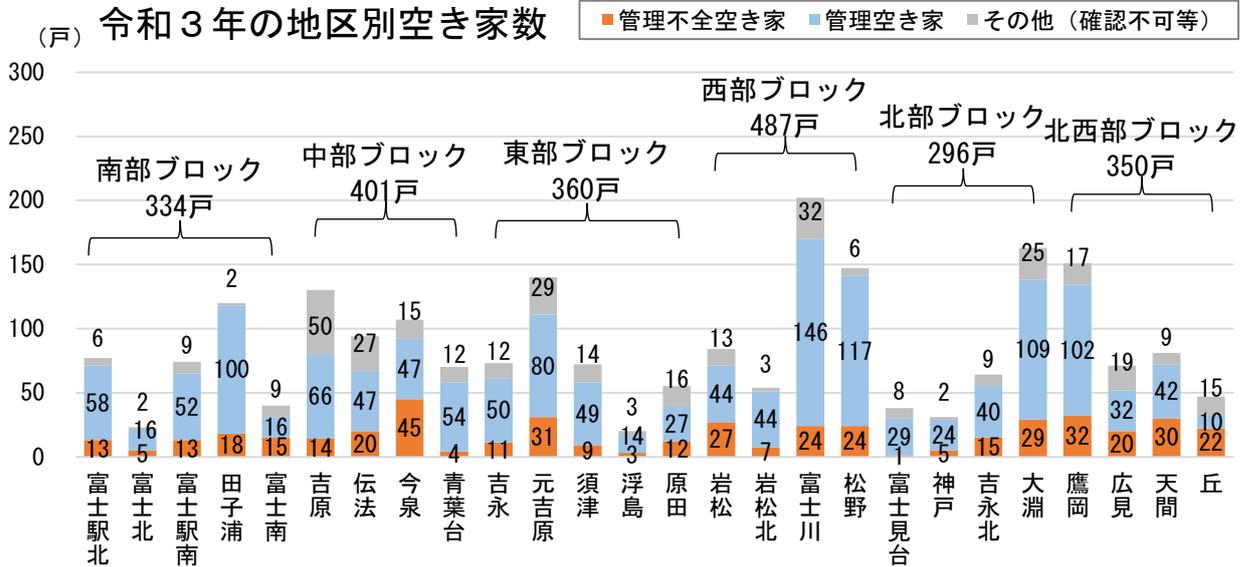


図 3-2 地域別の空き家の状況

資料：富士市空き家実態調査

2-4 空き家実態アンケート調査

2-4-1 空き家に関する意向

● 空き家の賃貸・売却・解体を希望する所有者が多い。

[データ解説]

・令和3年度調査によると、空き家となっている建物の今後の活用意向について、「賃貸・売却（個人向け）したい（35.3%）」が最も多く、次いで「解体をしたい（24.4%）」「このまま維持管理したい（20.7%）」「リフォーム等を行い自身で利活用したい（2.8%）」「賃貸・売却（事業者・法人向け）したい（0.3%）」となっており、空き家の賃貸・売却・解体を希望する所有者が多い傾向となっています。

問 空き家となっている建物の今後の活用意向

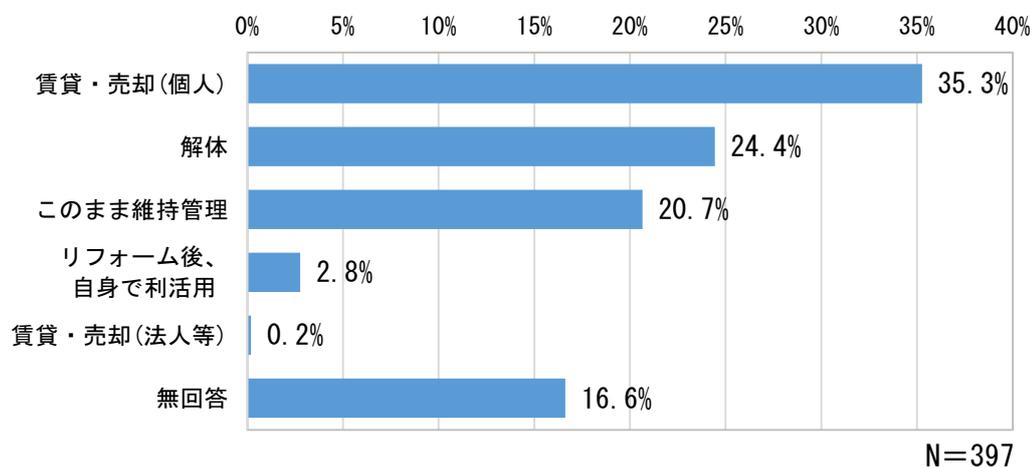


図 4-1 空き家に関する意向

資料：空き家実態アンケート調査

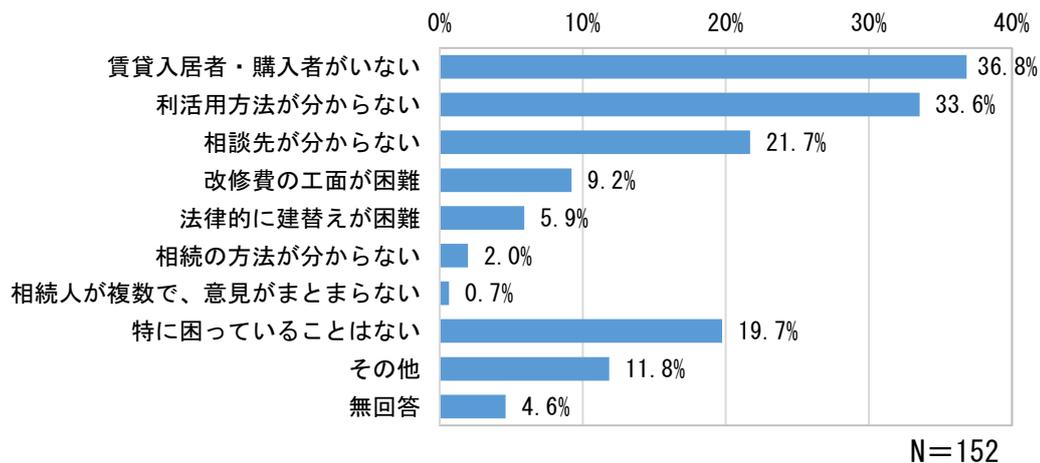
2-4-2 利活用や解体における困りごと

●利活用希望者とのマッチング、空き家所有者の資金・情報不足が課題。

[データ解説]

- ・令和3年度調査によると、空き家の利活用を希望する所有者の困りごととしては、「賃貸入居者・購入者がいない(36.8%)」が最も多く、次いで「利活用方法(建替え、売却、賃貸など)がわからない(33.6%)」「建物に関する相談をどこにしたらよいか分からない(21.7%)」「特に困っていることはない(19.7%)」「その他(11.8%)」となっており、利活用希望者とのマッチング、空き家所有者の資金・情報不足が課題となっています。
- ・同様に、空き家の解体を希望する所有者の困りごととしては、「解体したいが解体費の工面が困難である(43.3%)」が最も多く、次いで「仏壇や家財等が置いたままで整理・処分に困っている(36.1%)」「解体に関する相談をどこにしたらよいか分からない(29.9%)」「特に困っていることはない(18.6%)」「その他(16.5%)」となっており、空き家所有者の資金・情報不足が課題となっています。

問 困っていること(利活用を希望する方)



問 困っていること(解体を希望する方)

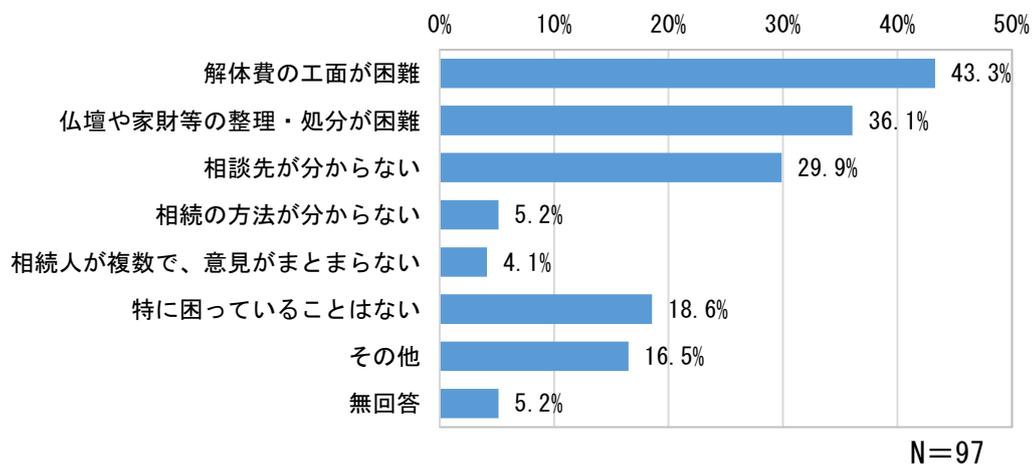


図 4-2 利活用や解体における困りごと

資料：空き家実態アンケート調査

2-4-3 空き家バンクの活用意向

●市が取り組む空き家バンク制度の活用意向が増加している。

[データ解説]

・市が取り組む空き家バンク制度について、平成28年度調査では、「利用したくない(52.5%)」が最も多く、次いで「その他(21.2%)」「利用したい(16.8%)」と活用意向が少ない状況が見られましたが、令和3年度調査では、「よくわからない(21.7%)」が最も多いものの、「興味はある(20.4%)」「登録したい(19.7%)」「内容次第で登録したい(18.4%)」といった制度の活用に前向きな回答が合計で58.5%に達しており、5年間で市が取り組む空き家バンク制度の活用意向が増加している状況がうかがえます。

問 空き家バンクの活用意向

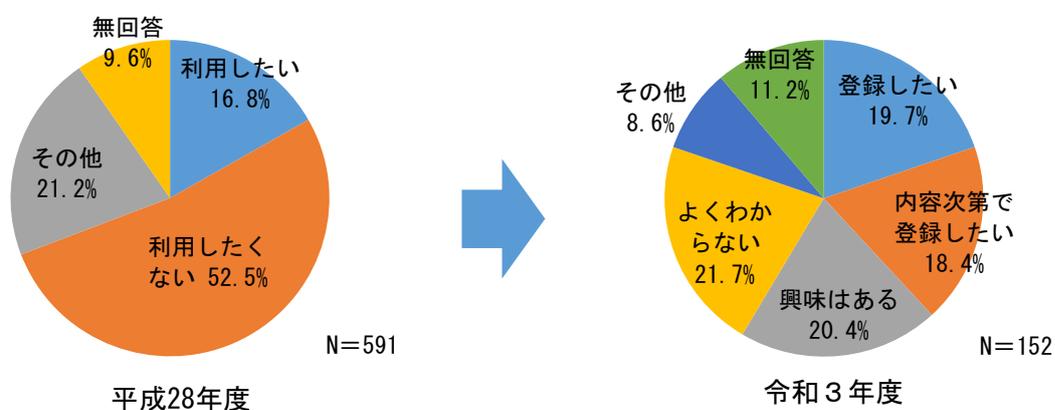


図4-3 空き家に関する意向

資料：空き家実態アンケート調査

2-5 前期計画の達成状況

2-5-1 各施策の実施状況

前期計画に位置付けられた主な取組は、概ね実施済みとなっています。

施策種別	取組	計画期間内における取組結果
推進体制の整備	相談窓口の一本化	<ul style="list-style-type: none"> 空き家に関する様々な相談窓口を住宅政策課に一本化することで、相談のワンストップ化が図られた。 (令和元年度、住宅政策課に住まい政策担当を創設) 定期的に市ウェブサイトや広報誌に掲載することで、空き家のワンストップ相談窓口の周知を実施した。
予 防	啓発パンフレットの作成	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年度、市民向けの空き家予防の啓発パンフレットを作成し、市役所・まちづくりセンター・民間事業者等に配架・配布した。
適正管理 除 却	空き家等管理ガイドの作成	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年度、空き家所有者向けに「富士市空き家管理ガイド」を作成し、空き家の適正管理に向けた指導と併せて配布した。
	空き家除却促進事業費補助金の創設	<ul style="list-style-type: none"> 令和元年度、周囲に悪影響を与える特定空家等及び昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された特定空家等と同等の危険空家の除却を促進することを目的とした「富士市危険空家除却促進補助金交付制度」を創設した。
利 活 用	空き家バンクの設置	<ul style="list-style-type: none"> 平成 30 年度、空き家の有効活用（所有者と利用者のマッチング）を目的とした「富士市空き家バンク」を開設し、「富士市移住ポータルサイト（移住コトハジメ）」内に設置した。
	空き家リフォーム補助金の創設	<ul style="list-style-type: none"> 令和 2 年度、空き家バンクの登録物件を居住用にリフォームする費用の一部を助成する「富士市空き家リフォーム支援補助金交付制度」を創設した。
	生活体験施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> 空き家を活用した移住希望者向けの移住体験施設について、市が空き家を取得または借り上げて改修することや運営方法の妥当性や必要性を検討した。

2-5-2 成果指標

前期計画の取組成果を評価する成果指標、並びに成果指標に関連のある参考値の値は、以下のとおりです。

凡	◎：達成
例	○：おおむね達成
	△：未達成

成果指標	H28 実績	H30～R3 実績	評価	目標値 (R7)	達成状況
(1) 空き家等相談件数	37 件/年	平均 87 件/年 (計 348 件)	○	100 件/年	・空き家に関する相談窓口を住宅政策課に一本化し、本市の庁内関係課に周知した結果、計画の初年度より目標値である 100 件に近い相談が寄せられ、概ね目標を達成することができた。
(2) 管理不全な空き家等の除却件数	1 件/年	平均 5.5 件/年 (計 22 件)	◎	5 件/年	・保安上危険な空き家 39 戸に対し、継続的に除却や適正管理の指導をした結果、22 件が改善され、目標を達成することができた。
(3) 空き家バンク登録件数 (常時登録件数)	(未設置)	17 件 (最大値)	○	20 件	・令和 3 年度、空き家バンク常時登録件数は目標値の 20 件に近い 17 件に達するなど、概ね目標を達成することができた。
(4) 空き家バンク有効活用件数	(未設置)	14 件 (R3 年度まで)	△	80 件 (R7 年度まで)	・前期 (令和 3 年度末) までの目標値 40 件に対し、14 件の有効活用件数となり、目標を下回る結果となった。

■ 関連参考値

項目	実績	内容
相談解決件数	154 件	・計画期間 (H30 年度～R3 年度) の相談件数 348 件のうち、154 件解決できた。
解決率	44.3%	
解体補助による除却件数	38 件 (R1～R3 年度)	・危険空家除却促進補助金により、特定空家等及び特定空家等に相当する危険な空き家の所有者に対する支援を効果的に実施した結果、令和 3 年度には当初想定件数を上回る交付を行うなど、危険な空き家の除却が進んでいる。
累計登録数	32 件	・平成 30 年度に開設した空き家バンクの登録件数は年々増加しており、累計登録数は 32 件となった。
累計利用登録者数	109 件	・空き家バンクの利用登録者数は年々増加しており、累計利用登録者数は 109 件となった。

2-6 見直しの基本的な考え方

ここまで整理した空き家を巡る現状・問題や空き家行政の現状と課題を踏まえ、本計画の見直しにあたっての基本的な考え方を整理します。

空き家に関する現状・課題	空き家行政の現状・課題
<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家戸数は、1,826戸(H27)から2,228戸(R3)に増加している。 ● 空き家全体の20%が、空き家問題の対象となるケースが多い管理不全空き家。 ● 市全体で空き家が増加。空き家数は西部が多く、空き家増加率は北西部が大きい。 ● 空き家の賃貸・売却・解体を希望する所有者が多いが、資金・情報不足の課題がある。 ● 若者は新築の戸建て住宅を望む傾向があるため、中古住宅の流通が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家情報の共有・業務効率化に向けて、消防で実施している空き家調査との連携強化の必要がある。 ● 空き家の活用に向け、関係部署に事前相談が必要であることを周知する必要がある。 ● 空き家を居住用以外に利活用する場合、規制に適合させるためリフォーム費用が高額になる場合がある。 ● 市が取り組む空き家バンク制度の活用意向が増加している。 ● 所有者及び相続人が不在の空き家に対し、適正管理に向けた指導ができず苦慮している。 ● 空き家活用において、所有者は売却を希望し、利活用者は賃貸を希望することが多く、需要と供給のミスマッチが生じている。



空き家を巡る現状・課題に関する考察

現行計画策定後、約5年が経過しましたが、空き家は全市的な増加傾向が続いています。また、空き家の賃貸・売却・解体を希望する所有者が多いものの、資金・情報不足が課題となっている傾向も続いています。

一方で、空き家バンク制度等の利用希望者が徐々に増加するなど、本市の空き家対策が浸透しつつあります。

これらのことから、本市の取組が浸透しつつあるものの、空き家を巡る現状・課題や空き家所有者の意向は大きく変わっていないことから、現行計画の取組を継続・発展させていくことが重要と考えられます。



見直しに向けた視点

- 今後の空き家対策は、**現行計画を基本**としつつ、現在取り組んでいる内容の**充実・強化**を目指します。
- 具体的には、**①予防、②適正管理・除却、③利活用の3つの方針**を柱とした対策を基本とします。
- 空き家対策を充実・強化するために、「**空家条例の適正な運用**」「**所有者等による管理の原則**」「**公民連携**」といった基本的な考え方を踏まえた上で、**富士市の実情を踏まえた内容**に見直していきます。

第3章

基本理念・基本目標・基本方針

第3章 基本理念・基本目標・基本方針

3-1 基本理念

本市の空き家は、人口減少や高齢化を背景に今後も増加することが懸念されます。本市が実施した空き家の実態調査（令和3年度）によると、空き家と判断された物件の約2割が適正に管理されていない管理不全空き家となっています。このような適正に管理されていない空き家の増加は、防災、衛生、景観等の面で深刻な影響を及ぼすことから大きな課題となっています。

転勤や健康上の理由で持ち家が長期不在となることや、親の死去により実家が空き家となることなど、様々な理由から誰もが空き家等の所有者や管理者になる可能性があります。空き家問題を解決・防止していくためには、「空き家の発生前」の段階から、市民の皆さんに空き家問題について考えていただき、「所有者等による管理の原則」のもと、適正な管理や利活用に取り組んでいただくことが重要となります。

そこで、本計画の基本理念を「空き家の自分ゴト化の推進 ～あなたの家の未来について考えよう～」と定め、誰もが空き家問題を自分のこととして認識し、実家や持ち家などが空き家にならないよう準備を進めるとともに、空き家になったとしても適正な管理や利活用を行うことで、本市の空き家を取り巻く環境が良好なものへと転換していくことを目指します。

基本理念

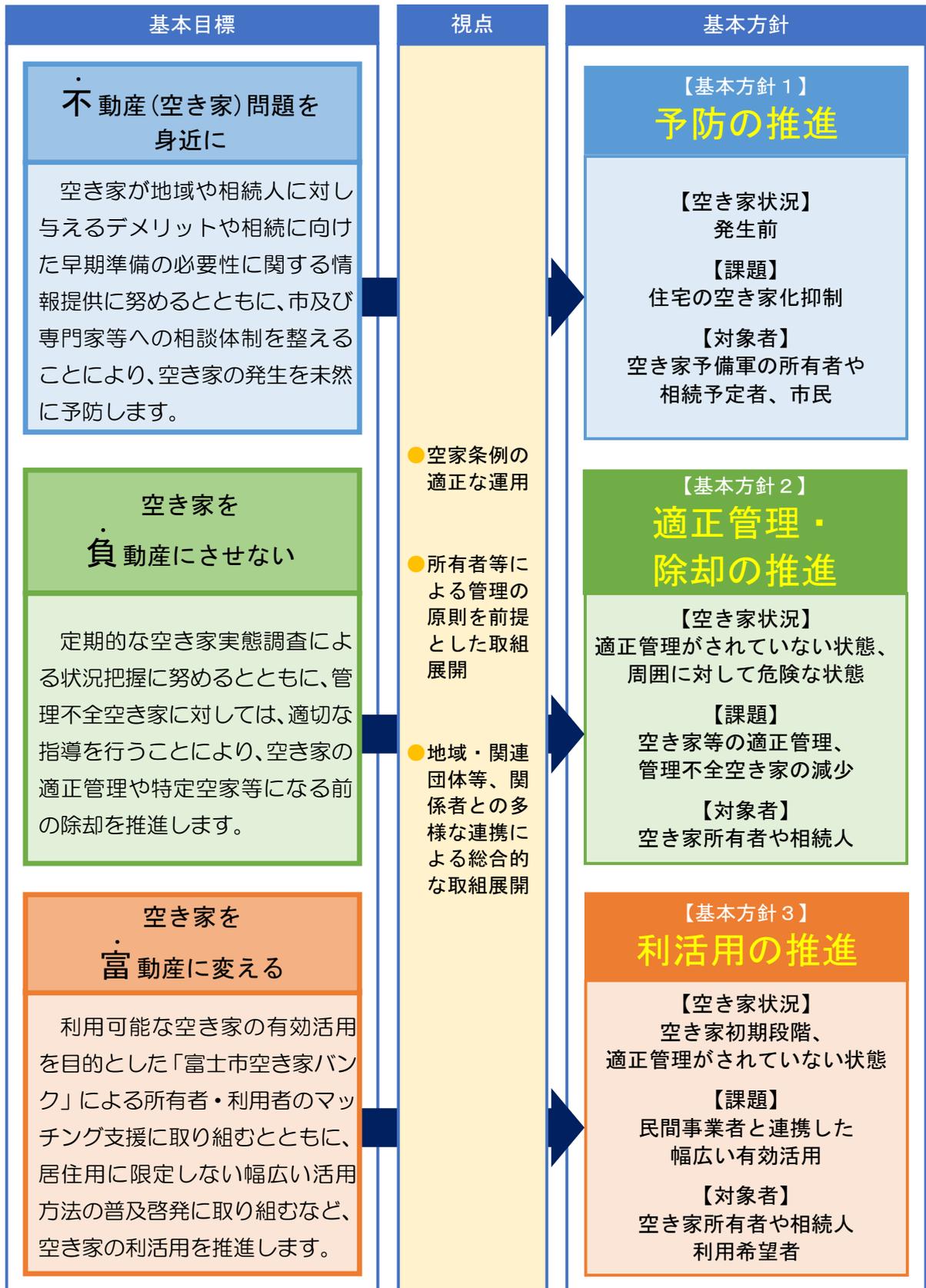
空き家の自分ゴト化の推進

～ あなたの家の未来について考えよう ～



3-2 基本目標・基本方針

前期計画で定めた「予防の推進」「適正管理・除却の推進」「利活用の推進」を踏襲しつつ、基本理念「空き家の自分ゴト化の推進」を実現するための基本目標を明確にしたうえで、空き家の状況や課題、対象者に応じた対策の総合的かつ計画的な推進を目指します。



第4章

推進する対策

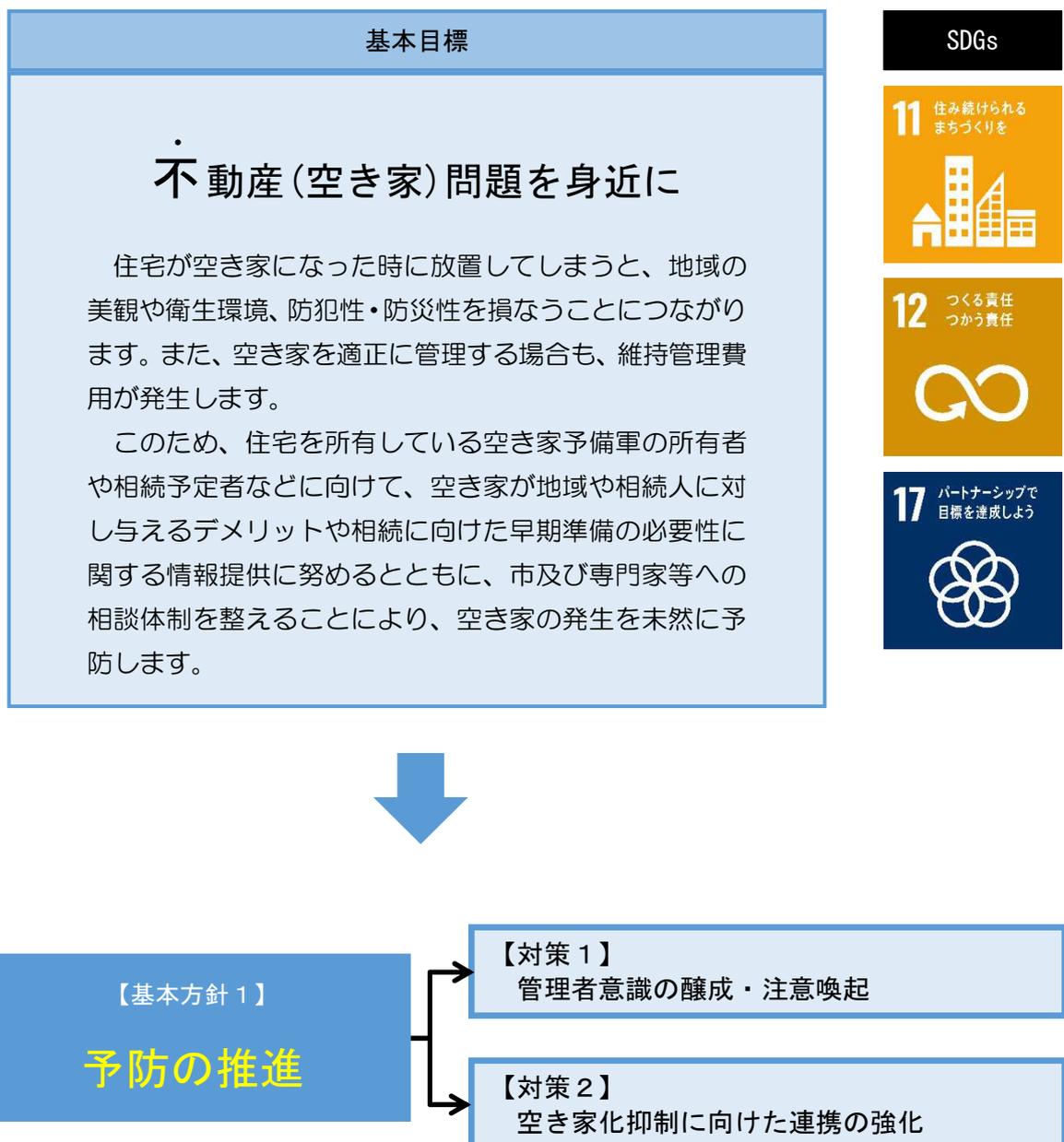
- 4-1 「予防の推進」の取組
- 4-2 「適正管理・除却の推進」の取組
- 4-3 「利活用の推進」の取組
- 4-4 成果指標

第4章 推進する対策

基本目標・基本方針の内容を踏まえ、本市において推進する対策について決めました。

また、次世代につなぐ持続可能なまちづくりを推進するために、持続可能な開発目標「SDGs」との関係性を明確にします。

4-1 「予防の推進」の取組



【対策1】 管理者意識の醸成・注意喚起

空き家予備軍の所有者や相続予定者、市民に対して、住宅等の空き家化予防に向けた準備の必要性に加え、空き家が周辺環境に与えるデメリット（防災、衛生、景観等の問題）や適正管理、活用などに関する情報提供を行うなど、管理意識の醸成・注意喚起に取り組みます。

■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェブサイト等による空き家化予防に向けた情報発信 ・空き家化予防のパンフレットの作成・配布 	住宅等の空き家化予防に向けた管理者意識の醸成・注意喚起を進めるために、ウェブサイト等による空き家化予防に向けた情報発信、空き家化予防のパンフレットの作成・配布に取り組みます。
強化	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家化予防に向けた専門家と連携した出前講座等の実施 	住宅等の空き家化予防に向けた準備の必要性等を啓発するために、空き家化予防に向けた専門家と連携した出前講座等の実施に取り組みます。
新規	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家予備軍の所有者に対する適時適切な意識啓発の実施 	庁内関係課との連携のもと、固定資産税等の納税や、高齢単身や高齢夫婦等のライフステージが変化（転居や施設入所、介護など）したタイミングで空き家関連のチラシを配布するなど、空き家予備軍の所有者に対する適時適切な意識啓発の実施に取り組みます。

【対策2】 空き家化抑制に向けた連携の強化

住宅等の空き家化抑制に向け、庁内関係課や関係団体等との連携を強化・拡充し、相談体制の更なる充実を図ります。

また、空き家に関する様々な相談事を整理し、解決に導くために、相談者と専門家等をつなげる窓口・体制づくりに取り組みます。

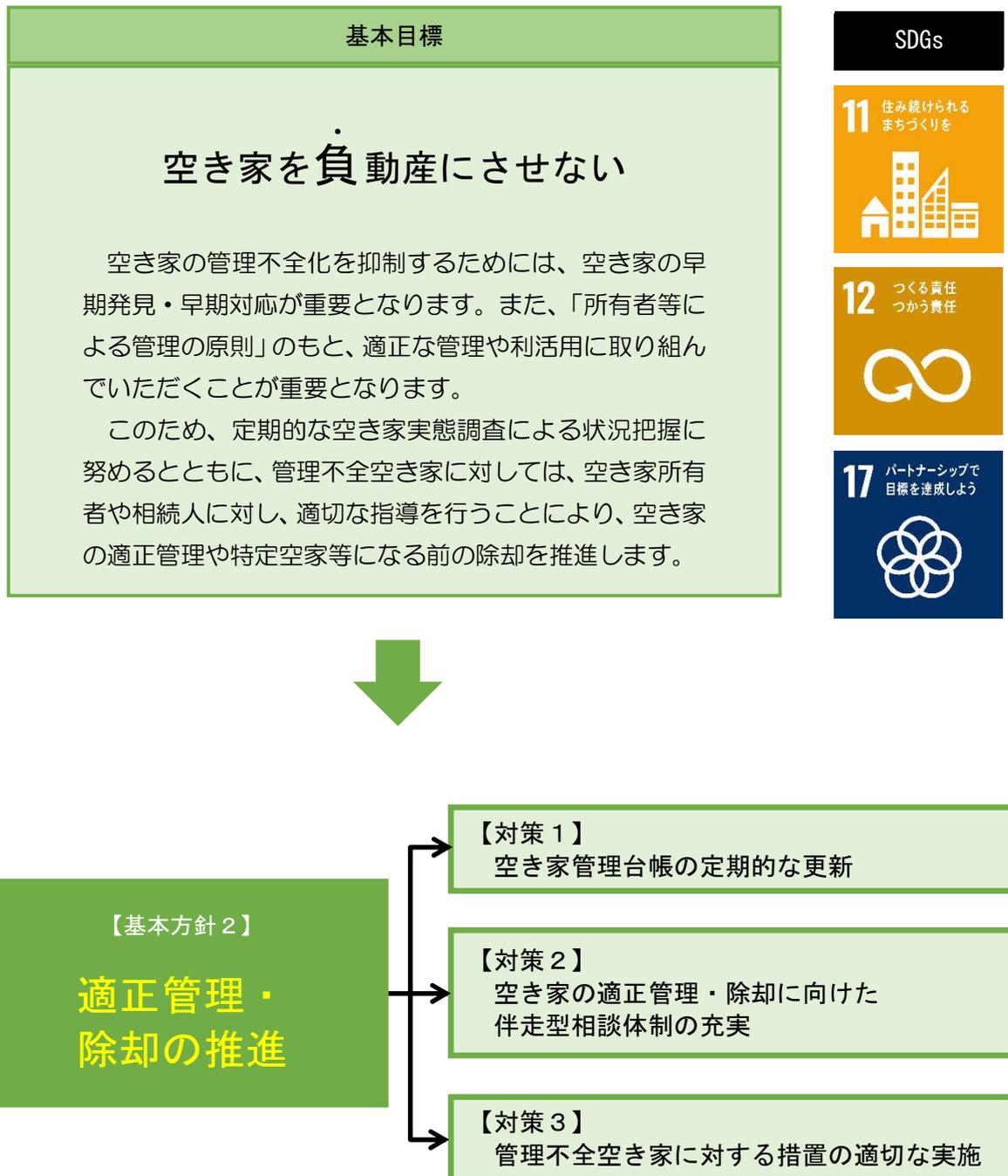
■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の無料耐震診断の実施 ・木造住宅の補強計画作成・工事の支援 ・非木造建築物の耐震診断の支援 ・住宅の長寿命化の促進 	住宅等の空き家化抑制に向けて、長く住み続けられる住まいづくりを進めるために、第二次富士市住宅マスタープランとの連携のもと関連対策に取り組みます。
強化	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家化予防に向けた相談 	住宅等の空き家化抑制に向けて、庁内関係課や関係団体等との連携を強化・拡充し、相談体制の更なる充実に取り組みます。
	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家化予防に向けた専門家等の無料相談の実施 	相談者と専門家等をつなげる窓口・体制づくりに向けて、空き家化予防に向けた専門家等の無料相談の実施に取り組みます。
新規	<ul style="list-style-type: none"> ・住み替えにより発生する空き家の抑制に向けた啓発 	住み替え（転居や施設入所など）に伴う持ち家の空き家を抑制するために、関係団体等との連携のもと、啓発活動に取り組みます。

【補足説明】 取組の種別

取組の種別は、継続（前期計画の取組を継続）、強化（前期計画の取組を強化）、新規（後期計画期間中に実施を目指すもの）に分類しました。

4-2 「適正管理・除却の推進」の取組



【対策1】空き家管理台帳の定期的な更新

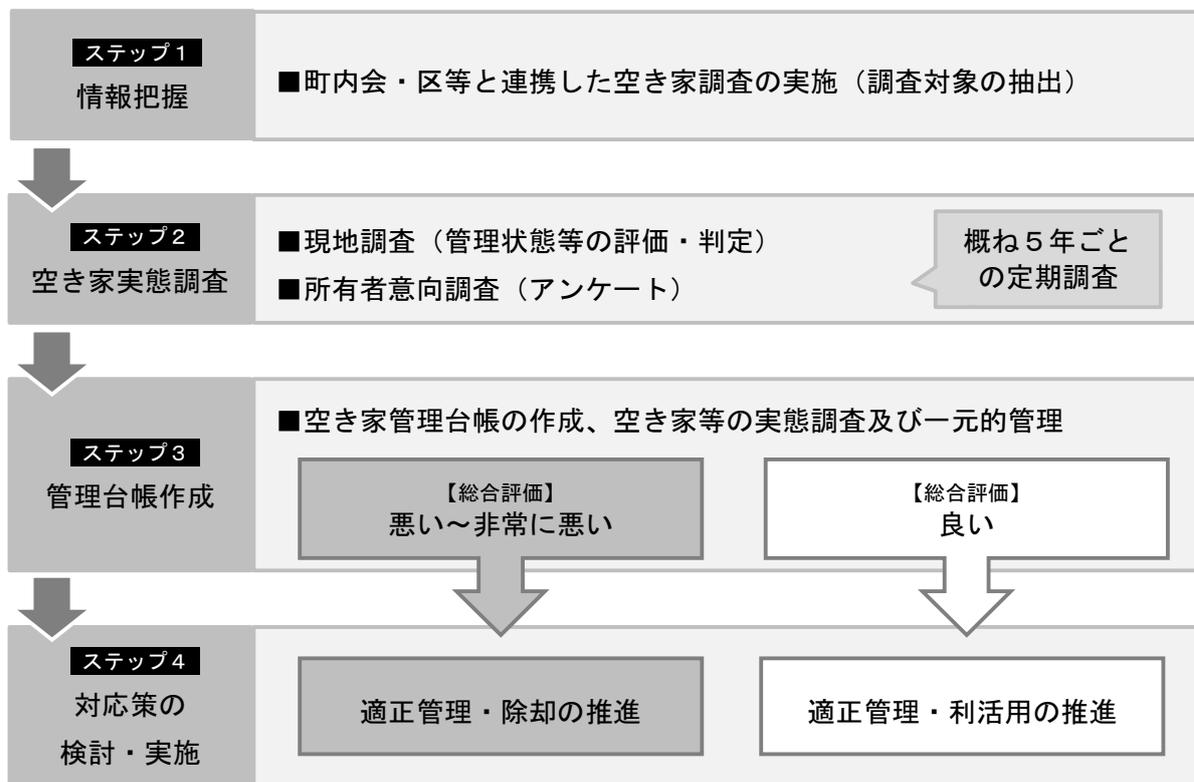
定期的を実施する空き家の実態調査により空き家管理台帳を作成し、空き家周辺の住民や町内会・区等からの相談情報を基に更新を行い、市内の空き家等の分布状況や管理状況の把握に努めます。

また、空き家管理台帳の分析を行い、効果的な空き家対策の検討・実施を行います。

■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	・町内会・区等と連携した空き家調査の実施 (下記「ステップ1」参照)	市内における空き家等の分布状況や管理状態等を把握し、迅速な情報収集及び対策の実施に結び付けるために、町内会・区等と連携した空き家調査の実施に取り組みます。
	・空き家等の実態調査及び一元的管理 (下記「ステップ2、3」参照)	空き家の実態調査により空き家管理台帳を作成し、一元的管理に取り組みます。また、空き家所有者や空き家周辺の住民等から寄せられた空き家相談などを基に、必要に応じて空き家管理台帳を適宜更新します。
強化	・空き家情報を基にした効果的な対応策の検討・実施 (下記「ステップ4」参照)	空き家管理台帳の分析により、空き家情報を基にした効果的な対応策の検討・実施に取り組みます。

空き家の情報把握～対策の検討・実施までの大まかな流れ



【対策2】空き家の適正管理・除却に向けた伴走型相談体制の充実

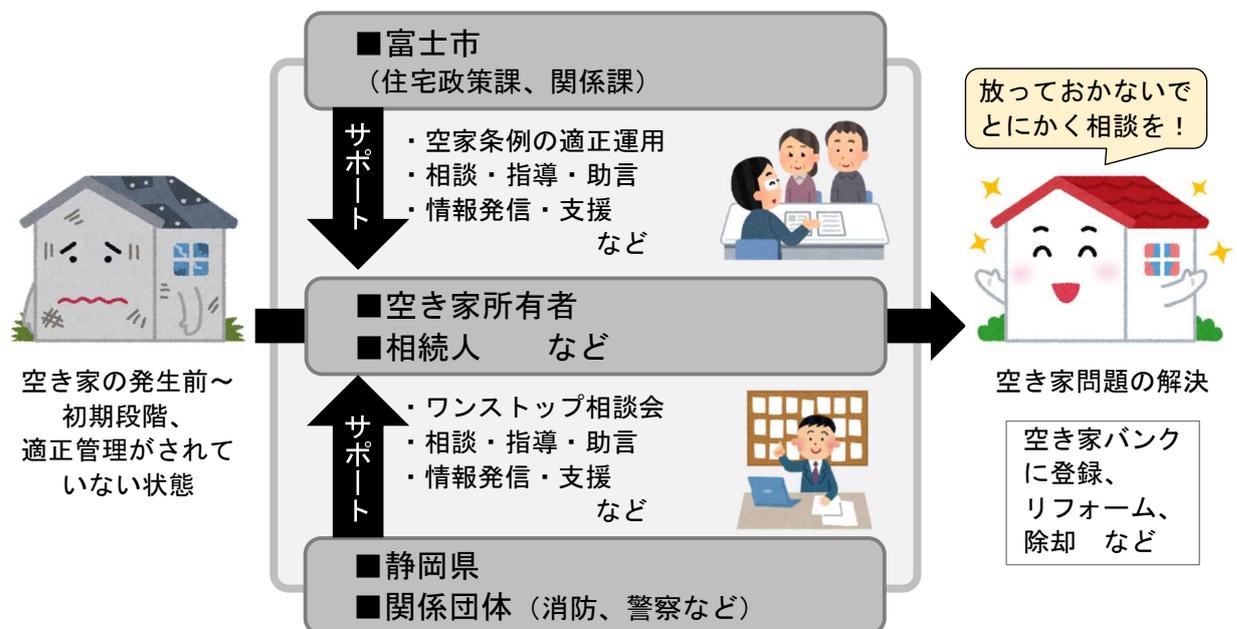
空き家の管理不全状態を防ぐため、空き家所有者や相続人に対し、建物や植木等の定期的な管理の必要性を周知するとともに、空き家の管理、解体費用や相続問題、売却等の解決に向け、県や関係団体と連携したワンストップ型の相談会を実施するなど、伴走型の相談体制の充実に取り組めます。

■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の管理に関するガイドブックの作成・配布 ・ 危険な空き家の除却の支援 ・ 空き家問題解決に向けた専門家等の無料相談会の開催 ・ 空き家相談への対応の充実 	<p>静岡県と連携し、空き家問題の解決に向けた専門家等による無料相談会やフォローアップ支援を開催し、空き家所有者等の支援を行います。</p> <p>空き家の発生を抑制するための特例措置^{※1}や危険な空き家の除却費用に対する支援制度（富士市危険空家除却促進補助金交付制度^{※2}）の周知に取り組めます。</p>
強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家条例の適正運用 ・ 空き家所有者等への指導・助言 ・ 空き家の適正管理に向けた情報発信、支援 ・ 空き家の適正管理に向けた相談体制の充実 	<p>空き家問題の解決に向けて、空家条例の適正運用、空き家所有者や相続人に対する指導・助言、適正管理に向けた情報発信・支援、関係団体と連携した伴走型の相談体制の充実に取り組めます。</p> <p>（下記「伴走型相談体制」参照）</p>
新規	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の火災発生予防への措置 	<p>空き家の適正管理に向けて、消防等との連携のもと、空き家の火災発生の予防措置に取り組めます。</p>

伴走型相談体制

伴走型支援体制とは、本市・静岡県・関係団体の連携のもと、空き家所有者等が直面する空き家問題に対し、相談・指導・助言などを当事者に寄り添って支援する体制のことです。



※1) 空き家の発生を抑制するための特例措置

空き家となった被相続人の住まいを相続した相続人が、耐震基準を満たしたまたは取壊しをした後にその家屋または敷地を譲渡した場合に、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する制度。

※2) 富士市危険空家除却促進補助金交付制度

安全で安心な暮らしの確保及び居住環境の改善を図るため、危険な空き家の除却を実施する方に対し補助金を交付する制度。

【対策3】管理不全空き家に対する措置の適切な実施

管理不全空き家の所有者等には、状況の改善に向け、庁内関係課と連携した継続的な指導を実施するとともに、適正な管理に向けた支援体制の構築に取り組みます。また、所有者等が不明・不在の場合は、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の適正活用の推進、特定空家等には、法に基づいた適切な措置の実施に取り組みます。

■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保安上危険な空き家等に対する措置 ・ 著しく景観を損なった空き家等への措置 ・ 著しく衛生上有害な空き家等への措置 ・ 市道等の通行に支障を及ぼす空き家等への措置 	<p>管理不全空き家の所有者等には、状況の改善に向け、庁内関係課と連携した継続的な指導を実施するとともに、適正な管理に向けた支援体制の構築に取り組みます。</p> <p>管理不全な空き家等を原因として生じる、周囲の人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるために緊急な対策が必要と認められた際は、緊急安全措置を実施します。</p> <p>(下記「緊急安全措置」参照)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等に対する法に基づいた適切な措置の実施 ・ 勧告を受けた特定空家等への措置 	<p>特定空家等については、法に基づいた適切な措置の実施に取り組みます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度の周知、実施に向けた検討 	<p>所有者等が不明・不在の場合の対応策として、不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度の周知、実施に向けた検討に取り組みます。</p>

緊急安全措置

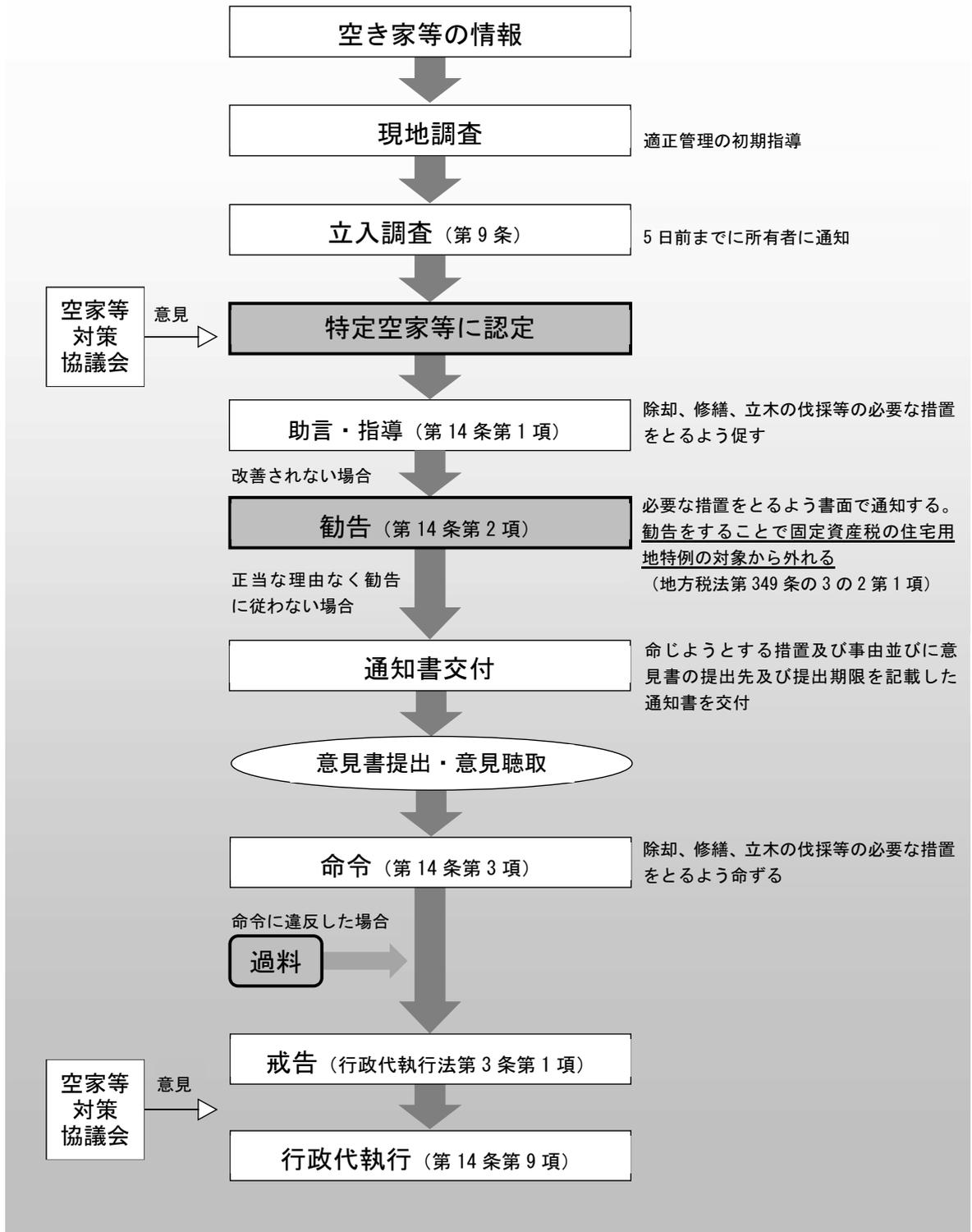
緊急安全措置とは、特定空家等、管理不全空き家等の倒壊等により、人の生命、身体または財産に危害が及ぶことを避けるために、緊急の必要があると認める時に「富士市空家等の適正管理に関する条例」に基づき実施する必要最小限度の措置のことです。

具体的な措置としては、「近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建築物等への防護ネットの設置や倒れそうな樹木のロープによる補強等」の所有者等の財産に大きく手を加えることのない軽易な措置のほか、近年、台風等に伴う風水害が激甚化する一方であることを鑑み、落下・飛散しそうな屋根材、外壁材、雨どい等の部分撤去、立木の切除等の、所有者等の財産に直接手を加える措置についても、必要最小限度の範囲において実施することを想定します。

特措法に基づく特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に関する判断は、国土交通省が発表している『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）令和3年6月）及びそれを補完するために静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家等部会で作成された、『特定空家等』と判断するための判定基準」に基づき行い、富士市空家等対策協議会に諮り認定していきます。

＜特措法に基づく特定空家等に対する措置の流れ＞



所有者等が不明・相続人不存在の管理不全空き家等への対応

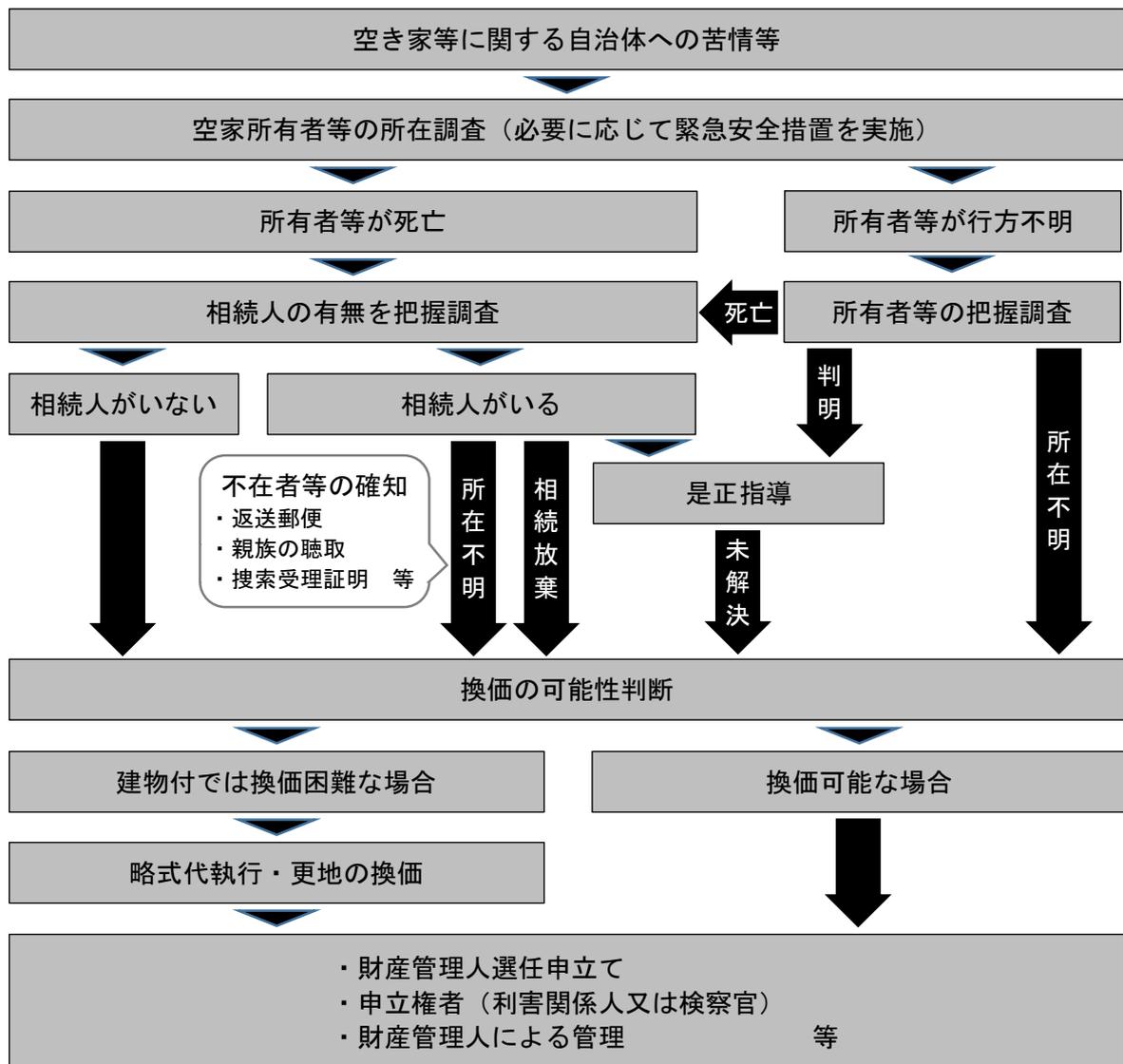
所有者不明や、相続放棄によって所有者が判明しない場合は、利害関係者または検察官の申立てにより家庭裁判所が財産管理人を選任することとなります。

■財産管理人制度

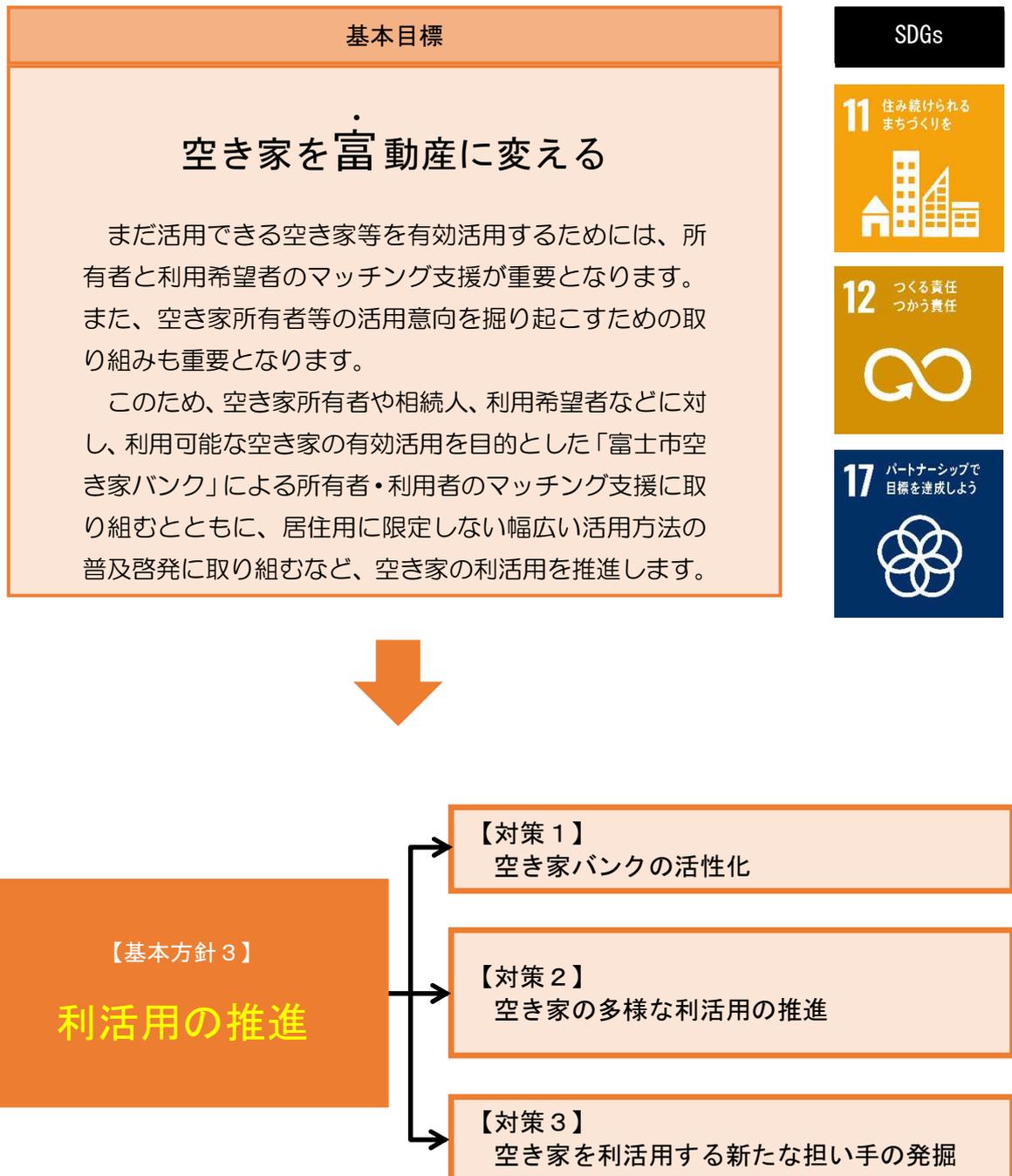
いずれの場合も家庭裁判所に選任の申立てを行います。申立人は利害関係者か検察官に限られます。

相続財産管理人	相続財産管理人は、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理及び清算を主な目的として職務を行います。
不在者財産管理人	不在者財産管理人は、所有者等が所在不明の場合や、相続人の一人が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理等を主な目的として職務を行います。

■所有者等が不明・相続人不存在の場合の財産管理人選定までの流れ



4-3 「利活用の推進」の取組



【対策1】空き家バンクの活性化

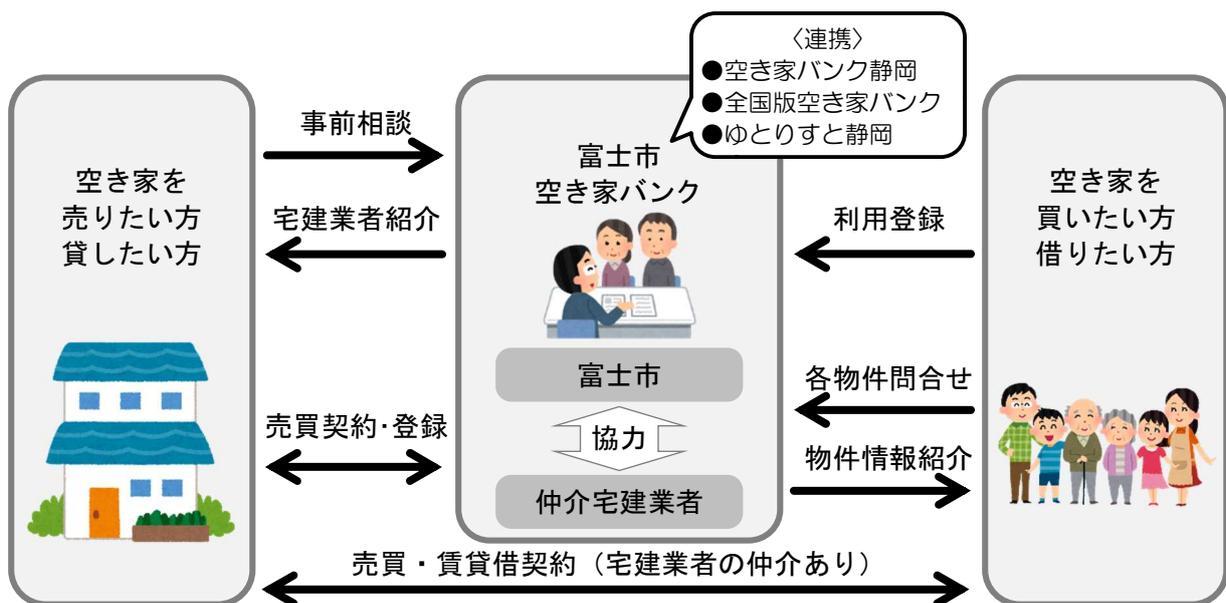
空き家バンクの更なる活性化に向け、民間事業者と連携することで物件の契約等における安全性を確保するとともに、登録物件の掘り起こし、空き家バンクや物件情報の効果的な周知、ウェブサイトを通じた利用希望者への積極的な情報発信などに取り組みます。

■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	・空き家バンクの運営・更新	空き家の所有者・利用者のマッチング支援に向けて、空き家バンクの運営・更新に取り組みます。
強化	・他の空き家バンクとの連携による周知方法の検討	空き家バンクや物件情報の効果的な周知、ウェブサイトを通じた利用希望者への積極的な情報発信に向けて、県等が実施する他の空き家バンクとの連携による周知方法の検討に取り組みます。
	・民間事業者と連携した空き家利活用の相談対応の充実	利用希望者が安心して空き家バンクを利用できるよう、インスペクション*や耐震診断の実施状況等に関する情報提供に取り組むなど、民間事業者との連携のもと、空き家利活用に関する相談対応の充実に取り組みます。
	・空き家バンクの活性化に向けた民間事業者との連携強化	空き家バンクの活性化及び安全性の向上のため、登録物件は宅建業者との媒介契約を必須とするなど、民間事業者との連携に取り組みます。
新規	・農地付き空き家の利活用に向けた検討	空き家や農地を地域資源として活用するために、農政課等との連携のもと、農地付き空き家の利活用に向けた検討に取り組みます。

富士市空き家バンクの仕組み

「富士市空き家バンク」とは、本市にある空き家の有効活用のため、空き家所有者と利用者とをマッチングする登録無料のシステムです（宅建業者への仲介手数料は必要です）。



※) インスペクション

建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための建物状況調査のこと。

【対策2】空き家の多様な利活用の推進

空き家の有効活用を目的とした「富士市空き家バンク」により、所有者・利用者のマッチングを推進するとともに、二拠点生活や趣味的用途などへの転用など、居住用に限定しない多様な空き家の利活用の推進に取り組みます。

■具体的な取組

種別	取組	内容
継続	・空き家の改修・リフォーム等の支援	多様な空き家活用を推進するために、富士市空き家リフォーム支援補助金交付制度 ^{※1} などにより、空き家の改修・リフォーム等の支援に取り組みます。
強化	・空き家を活用した移住・定住の支援	空き家バンクを市外へも発信するとともに、リフォーム事例や生活環境などに関する情報発信に取り組むことで、空き家バンクを活用した移住・定住を推進します。
新規	・周辺の土地利用と調和した空き家の利活用方法の情報発信	空き家の利用ニーズと土地利用規制のマッチングを図るために、周辺の土地利用と調和した空き家の利活用方法の情報発信に取り組みます。
	・空き家の住宅以外の利活用事例等の情報発信	二拠点生活や趣味的用途などへの転用など、居住用に限定しない多様な空き家の利活用を進めるために、空き家の住宅以外の利活用事例等の情報発信に取り組みます。

【対策3】空き家を利活用する新たな担い手の発掘

空き家を民泊^{※2}、にぎわい交流拠点^{※3}、コワーキングスペース^{※4}など新たな活用方法への転用を促進するため、民間事業者や町内会・区組織、庁内関係課への積極的な情報発信や連携を進めることにより、個人に限定しない空き家利用者の発掘に取り組みます。

■具体的な取組

種別	取組	内容
新規	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかの空き家の利活用方法の検討 ・空き家の商業的利活用（個人・中小企業）に向けた検討 ・町内会・区、まちづくり協議会等の地域コミュニティによる空き家の利活用の支援 ・空き家の利活用に向けた情報発信 	空き家を利活用する新たな担い手の発掘に向けて、民間事業者や町内会・区組織、庁内関係課への積極的な情報発信や連携のもと、まちなか等における空き家の商業的利活用を含む多様な利活用方法に関する検討、情報共有、情報発信に取り組みます。

※1) 富士市空き家リフォーム支援補助金交付制度

「富士市空き家バンク」に登録された空き家を住居として活用するためのリフォーム工事に対し補助金を交付する制度。

※2) 民泊

住宅の全部または一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供すること。

※3) にぎわい交流拠点

空き家を地域に住んでいる人たちの居場所や地域の魅力を発信する場所などに改修し、地域間の交流や関係人口（地域と多様に関わる人々）を増やす拠点のこと。

※4) コワーキングスペース

共有型のオープンスペースにて仕事をするスタイルのオフィススペースのこと。

■推進する対策のまとめ

基本目標	空き家状況	基本方針
<p>不動産(空き家)問題を身近に</p> <p>空き家が地域や相続人に対し与えるデメリットや相続に向けた早期準備の必要性に関する情報提供に努めるとともに、市及び専門家等への相談体制を整えることにより、空き家の発生を未然に予防します。</p>	<p>空き家状況</p>  <p>発生前</p>	<p>【基本方針1】 予防の推進</p> <p>【課題】 住宅の空き家化抑制</p> <p>【対象者】 空き家予備軍の所有者や相続予定者、市民</p>
<p>空き家を負動産にさせない</p> <p>定期的な空き家実態調査による状況把握に努めるとともに、管理不全空き家に対しては、適切な指導を行うことにより、空き家の適正管理や特定空家等になる前の除却を推進します。</p>	 <p>適正管理がされていない状態</p>  <p>周囲に対して危険な状態</p>	<p>【基本方針2】 適正管理・除却の推進</p> <p>【課題】 空き家等の適正管理、管理不全空き家の減少</p> <p>【対象者】 空き家所有者や相続人</p>
<p>空き家を富動産に変える</p> <p>利用可能な空き家の有効活用を目的とした「富士市空き家バンク」による所有者・利用者のマッチング支援に取り組むとともに、居住用に限定しない幅広い活用方法の普及啓発に取り組むなど、空き家の利活用を推進します。</p>	 <p>空き家初期段階、適正管理がされていない状態</p>	<p>【基本方針3】 利活用の推進</p> <p>【課題】 民間事業者と連携した幅広い有効活用</p> <p>【対象者】 空き家所有者や相続人、利用希望者</p>

推進する対策

対策1 管理意識の醸成・注意喚起

空き家予備軍の所有者や相続予定者、市民に対して、住宅等の空き家化予防に向けた準備の必要性に加え、空き家が周辺環境に与えるデメリット（防災、衛生、景観等の問題）や適正管理、活用などに関する情報提供を行うなど、管理意識の醸成・注意喚起に取り組みます。

対策2 空き家化抑制に向けた連携の強化

住宅等の空き家化抑制に向け、庁内関係課や関係団体等との連携を強化・拡充し、相談体制の更なる充実を図ります。

また、空き家に関する様々な相談事を整理し、解決に導くために、相談者と専門家等をつなげる窓口・体制づくりに取り組みます。

対策1 空き家管理台帳の定期的な更新

定期的実施する空き家の実態調査により空き家管理台帳を作成し、空き家周辺の住民や区・町内会からの相談情報を基に更新を行い、市内の空き家等の分布状況や管理状況の把握に努めます。

また、空き家管理台帳の分析を行い、効果的な空き家対策の検討・実施を行います。

対策2 空き家の適正管理・除却に向けた伴走型相談体制の充実

空き家の管理不全状態を防ぐため、空き家所有者や相続人に対し、建物や植木等の定期的な管理の必要性を周知するとともに、空き家の管理、解体費用や相続問題、売却等の解決に向け、県や関係団体と連携したワンストップ型の相談会を実施するなど、伴走型の相談体制の充実に取り組みます。

対策3 管理不全空き家に対する措置の適切な実施

管理不全空き家の所有者等には、状況の改善に向け、庁内関係課と連携した継続的な指導を実施するとともに、適正な管理に向けた支援体制の構築に取り組みます。また、所有者等が不明・不在の場合は、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の適正活用の推進、特定空家等には、法に基づいた適切な措置の実施に取り組みます。

対策1 空き家バンクの活性化

空き家バンクの更なる活性化に向け、民間事業者と連携することで物件の契約等における安全性を確保するとともに、登録物件の掘り起こし、空き家バンクや物件情報の効果的な周知、ウェブサイトを通じた利用希望者への積極的な情報発信などに取り組みます。

対策2 空き家の多様な利活用の推進

空き家の有効活用を目的とした「富士市空き家バンク」により、所有者・利用者のマッチングを推進するとともに、二拠点生活や趣味的用途などへの転用など、居住用に限定しない多様な空き家の利活用の推進に取り組みます。

対策3 空き家を利活用する新たな担い手の発掘

空き家を民泊、にぎわい交流拠点、コワーキングスペースなど新たな活用方法への転用を促進するため、民間事業者や町内会・区組織、庁内関係課への積極的な情報発信や連携を進めることにより、個人に限定しない空き家利用者の発掘に取り組みます。

■具体的な取組と庁内関係課の役割分担のまとめ

	推進する空き家対策		具体的な取組
(1) 予防の 推進	①管理意識の醸成・注意喚起	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・ウェブサイト等による空き家化予防に向けた情報発信 ・空き家化予防のパンフレットの作成・配布 ・空き家予備軍の所有者に対する適時適切な意識啓発の実施
	②空き家化抑制に向けた連携の強化	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の無料耐震診断の実施 ・木造住宅の補強計画作成・工事の支援 ・住宅の長寿命化の促進 ・空き家化予防に向けた相談 ・空き家化予防に向けた専門家等の無料相談の実施
(2) 適正 管理・ 除却の 推進	①空き家管理台帳の定期的な更新	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会・区等と連携した空き家調査の実施 ・空き家等の実態調査及び一元的管理
	②空き家の適正管理・除却に向けた伴走型相談体制の充実	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の管理に関するガイドブックの作成・配布 ・危険な空き家の除却の支援 ・空き家問題解決に向けた専門家等の無料相談会の開催 ・空き家相談への対応の充実 ・空き家の火災発生予防への措置
	③管理不全空き家に対する措置の適切な実施	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・保安上危険な空き家等に対する措置 ・著しく衛生上有害な空き家等への措置 ・市道等の通行に支障を及ぼす空き家等への措置 ・特定空家等に対する法に基づいた適切な措置の実施 ・勧告を受けた特定空家等への措置
(3) 利活 用の 推進	①空き家バンクの活性化	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの運営・更新 ・他の空き家バンクとの連携による周知方法の検討 ・民間事業者と連携した空き家利活用の相談対応の充実 ・農地付き空き家の利活用に向けた検討
	②空き家の多様な利活用の推進	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の改修・リフォーム等の支援 ・空き家を活用した移住・定住の支援 ・周辺の土地利用と調和した空き家の利活用方法の情報発信
	③空き家を活用する新たな担い手の発掘	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかの空き家の利活用方法の検討 ・町内会・区、まちづくり協議会等の地域コミュニティによる空き家の利活用の支援 ・空き家の利活用に向けた情報発信

具体的な取組	対策の推進に向けた 庁内関係課の役割分担
・ 空き家化予防に向けた専門家と連携した出前講座等の実施	⇒ ・ 住宅政策課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 資産税課 ほか
・ 非木造建築物の耐震診断の支援	⇒ ・ 建築土地対策課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 建築土地対策課
・ 住み替えにより発生する空き家の抑制に向けた啓発	⇒ ・ 住宅政策課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 市民安全課
・ 空き家情報を基にした効果的な対応策の検討・実施	⇒ ・ 住宅政策課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家条例の適正運用 ・ 空き家所有者等への指導、助言 ・ 空き家の適正管理に向けた情報発信、支援 ・ 空き家の適正管理に向けた相談体制の充実 	⇒ ・ 住宅政策課
・ 著しく景観を損なった空き家等への措置	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 予防課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 建築土地対策課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 環境総務課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 道路維持課
・ 不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度の周知、実施に向けた検討	⇒ ・ 住宅政策課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 資産税課
	⇒ ・ 住宅政策課
・ 空き家バンクの活性化に向けた民間事業者との連携強化	⇒ ・ 住宅政策課 ・ シティプロモーション課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 農政課
・ 空き家の住宅以外の利活用事例等の情報発信	⇒ ・ 住宅政策課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ シティプロモーション課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 都市計画課
・ 空き家の商業的利活用（個人・中小企業）に向けた検討	⇒ ・ 住宅政策課 ・ 商業労政課 ・ 都市計画課
	⇒ ・ 住宅政策課 ・ まちづくり課
	⇒ ・ 住宅政策課

4-4 成果指標

本計画の成果を評価するために設ける指標は、指標による評価の連続性確保の観点から、引き続き前期計画と同じ成果指標を設定します。

なお、目標値については、これまでの取組状況等を踏まえたうえで必要に応じて見直します。具体的な成果指標の内容は、以下の通りです。

成果指標	実績値 (H30～R3)	成果指標に関する考察	目標値 (R8)
(1) 空き家等 相談件数	平均 87件/年 (計 348 件)	・今後も増加が続くと予想される空き家問題に適切に対応していくためには、相談等に関する周知を進め、より多くの相談に積極的に対応していくことが重要と考えられることから、相談件数としては、前期計画を上回る 120 件/年の達成を目指します。	120 件/年 (前期計画より増加)
(2) 管理不全な 空き家等の 除却件数	平均 5.5 件/年 (計 22 件)	・保安上危険な空き家については、除却や適正管理の指導に今後も継続的に取り組むことが重要と考えられることから、除却件数としてはこれまでの実績を踏まえて 6 件/年の達成を目指します。	6 件/年 (前期計画より増加)
(3) 空き家バンク 登録件数 (常時登録件数)	17 件 (最大値)	・空き家バンクの活性化に取り組むことで、新規登録、新規有効活用の増加を目指しますが、常時登録件数としては、前期計画と同様に 20 件の達成を目指します。	20 件 (前期計画と同様)
(4) 空き家バンク 有効活用件数	14 件 (R3 年度まで)	・空き家バンクの有効活用件数は、目標値に大きく届いていないことから、空き家バンクの活性化により一層取り組むことにより、前期計画で掲げた 80 件の達成を目指します。	R8 年度までに 80 件 (前期計画と同様)

第5章

対策の実施体制

- 5-1 市民等からの相談への対応体制
- 5-2 庁内関係課と連携した対策の実施体制
- 5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制
- 5-4 計画の検証と見直し

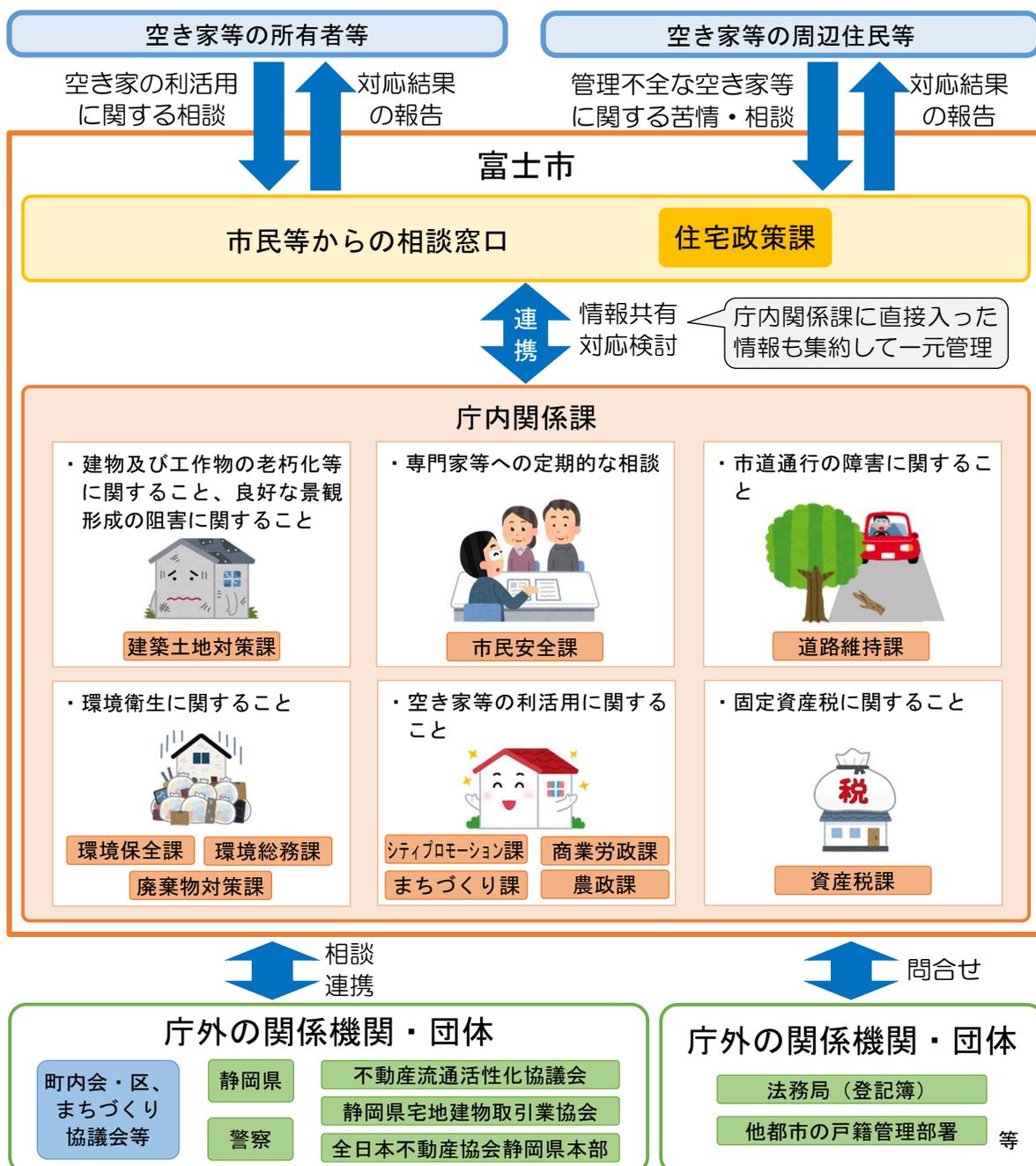
第5章 対策の実施体制

本計画の実現に向けて、空き家対策の実施体制について決めました。

5-1 市民等からの相談への対応体制

- ・市民等からの空き家に関する相談への対応は、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から、これまでと同様に相談窓口を住宅政策課に一本化し、相談のワンストップ化、情報管理の一元化に取り組みます。
- ・市民等からの相談内容は多岐にわたることから、庁内関係課や庁外の関係機関・団体との情報共有・連携を進め、効果的かつ迅速な相談対応を可能とする体制構築に取り組みます。

■市民等からの相談への対応体制（庁内組織名称は、令和4年度現在の名称）



5-2 庁内関係課と連携した対策の実施体制

- ・空き家等になる要因は、所有者等の状況によって多様であり、所有者や管理者という個人だけでは解決できない課題を多く抱えています。
- ・このため、空き家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、地域社会全体に関わる問題として捉え、庁内関係課との連携に加えて、地域や公的機関、建築や不動産に関わる関係団体といった幅広い連携のもとで、総合的かつ効果的な対策の推進に取り組みます。

■庁内関係課と連携した対策の実施体制（庁内組織名称は、令和4年度現在の名称）

連 携 対 象		関 係 課
<ul style="list-style-type: none"> ・建物及び工作物の老朽化等に関する事 ・良好な景観形成の阻害に関する事 		<ul style="list-style-type: none"> ・建築土地対策課
<ul style="list-style-type: none"> ・専門家等への定期的な相談 		<ul style="list-style-type: none"> ・市民安全課
<ul style="list-style-type: none"> ・市道通行の障害に関する事 		<ul style="list-style-type: none"> ・道路維持課
<ul style="list-style-type: none"> ・環境衛生に関する事 	<ul style="list-style-type: none"> 臭いなどに関する事 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境保全課
	<ul style="list-style-type: none"> 放置されたごみなどに関する事 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物対策課
	<ul style="list-style-type: none"> 害虫や小動物などに関する事 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境総務課
<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の利活用に関する事 		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策課 ・シティプロモーション課 ・まちづくり課 ・商業労政課 ・農政課
<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税に関する事 		<ul style="list-style-type: none"> ・資産税課

5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制

- ・本市における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に組織している「富士市空家等対策協議会」において、特定空家等に対する措置などに関する公正な審議、判断を行います。

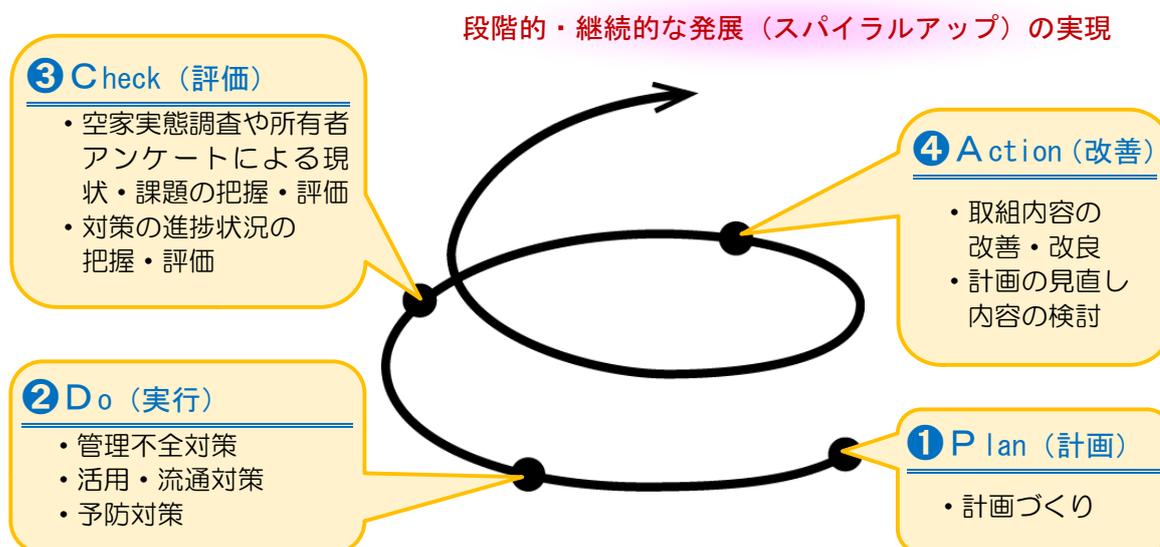
■富士市空家等対策協議会の概要

項目	概要
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定 ・特定空家等に対する措置 ・その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項
委員構成	<ul style="list-style-type: none"> ・公共的団体の代表者等、学識経験者、関係行政機関の職員、市長が必要と認める者

5-4 計画の検証と見直し

- ・空家等対策計画の実施にあたっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していくことが求められています。
- ・このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。
- ・具体的には、計画（Plan）を実行（Do）に移し、結果・成果を評価（Check）したうえで、改善・改良（Action）を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。
- ・計画内容の改定にあたっては、富士市空家等対策協議会や庁内検討部会を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

■PDCAサイクルのイメージ



参考資料

1. 計画策定の体制及び経過
2. 令和3年度 空き家実態アンケート調査
3. 空き家等対策の推進に関する特別措置法
4. 富士市空き家等の適正管理に関する条例
5. 特定空き家等の判定基準及び状態の例

参考資料

1. 計画策定の体制及び経過

(1) 富士市空家等対策協議会 名簿

(敬称略)

		氏名	所属団体等
1	会長	小長井 義正	富士市長
2	委員	千葉 辰夫	富士市町内会連合会 副会長
3	委員	細川 久美子	富士市男女共同参画地区推進員
4	委員	輿石 逸貴	静岡県弁護士会
5	委員	柴田 あゆみ	静岡県司法書士会
6	委員	増田 公洋	(公社) 静岡県宅地建物取引業協会 地域活性化委員
7	委員	若月 文雄	静岡県土地家屋調査士会 富士支部 副支部長
8	委員	小林 武司	(一社) 富士建築士会 監事
9	委員	渡邊 泰明	(福) 富士市社会福祉協議会 会長
10	委員	清水 和広	富士商工会議所 理事
11	委員	小高 義久	富士警察署 生活安全課長

オブザーバー：消防本部予防課長 三國 重徳

(2) 富士市空家等対策計画庁内検討部会 委員名簿

(敬称略)

	部	課	担当
1	総務部	シティプロモーション課	移住定住推進室
2	財政部	資産税課	家屋担当
3	市民部	まちづくり課	コミュニティ活動推進担当
4	〃	市民安全課	市民相談担当
5	環境部	環境総務課	環境衛生担当
6	産業交流部	商業労政課	商業担当
7	〃	農政課	農業振興担当
8	都市整備部	都市計画課	都市政策担当
9	〃	建築土地対策課	建築安全推進担当
10	建設部	道路維持課	調査維持担当
11	消防本部	予防課	査察担当

(3) 策定の経緯

前期計画（計画期間：平成30年度～令和4年度）に位置付けられた取組の実施状況を検証するとともに、令和3年度に実施した空き家実態調査や所有者アンケートの結果等から課題を整理し、「富士市空家等対策協議会」や「富士市空家対策庁内検討部会」での議論を踏まえて、富士市空家等対策計画（後期計画）を策定しました。

	令和4年度												令和5年度
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
空家等対策計画 庁内検討部会		● 第1回	● 第2回		● 第3回								
空家等対策 協議会				● 第1回		● 第2回						● 第3回	
パブリックコメント (意見公募手続制度)									パブコメ				

後期計画開始

(4) パブリックコメントによる意見募集の結果

① 意見募集の概要

■ 意見募集方法	1) 富士市ウェブサイトへの掲載 2) 住宅政策課、各まちづくりセンター、中央図書館での閲覧
■ 募集期間	令和4年11月27日(日)～令和4年12月28日(水)
■ 意見提出方法	ウェブサイトの送信フォーム・電子メール・郵便・FAX 担当課への直接提出

② 意見募集結果

1) 意見提出者の数	3人
2) 提出された意見の数	9件
3) ウェブページアクセス件数	488件
4) 意見の反映状況	
⇒ 反映する(一部反映を含む)	0件
⇒ 既に盛り込み済み	7件
⇒ 今後の参考にするもの	2件
⇒ 反映できないもの	0件
⇒ その他	0件

2. 令和3年度 空き家実態アンケート調査

(1) 調査概要

① 調査目的

「富士市空家等対策計画（後期計画）」の令和4年度策定に向け、市内に存する空き家の所有者に対して調査を実施した。

② 調査方法

郵送にて配布、回収した。

③ 調査期間・調査対象者

市内に存する空き家の所有者に対して、2回に分けて調査票を発送した。

第1回：令和3年12月24日～令和4年1月14日	1,787件（うち県外所有者 530件）
第2回：令和4年2月11日～令和4年3月2日	276件（うち県外所有者 77件）
	計 2,063件（うち県外所有者 607件）

④ 回収結果

回収数（3/7時点）	回収率	有効回答数	有効回答率
1,005件	48.7%	994件	48.2%

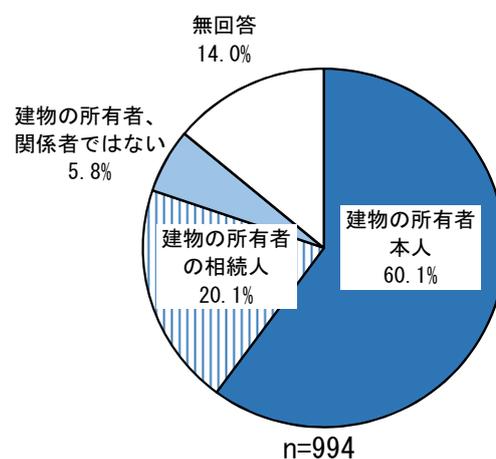
有効回答数：白票や記入の著しく少ない調査票を除いたもの

(2) 調査結果

I 建物の所有者について

問1 ご記入者についてお伺いします (〇は1つ)

記入者は、「建物の所有者本人」60.1%が最も多く、以下「建物の所有者の相続人」20.1%、「建物の所有者、関係者ではない」5.8%となっている。

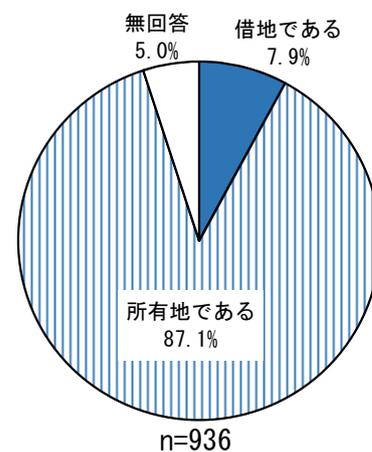


II 土地について

問2 建物が建てられている土地は借地ですか、所有地ですか。(〇は1つ)

(問1で「1. 建物の所有者ご本人である」、「建物の所有者の相続人である」と回答した方…936人)

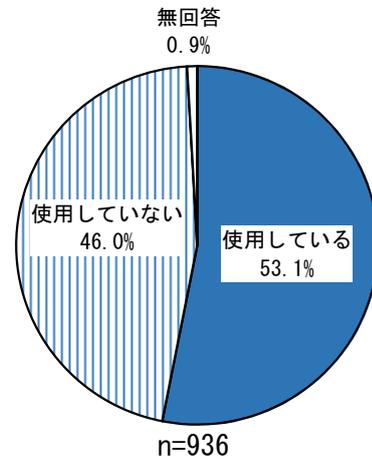
土地については、「所有地である」87.1%、「借地である」7.9%となっている。



Ⅲ 建物の利用状況について

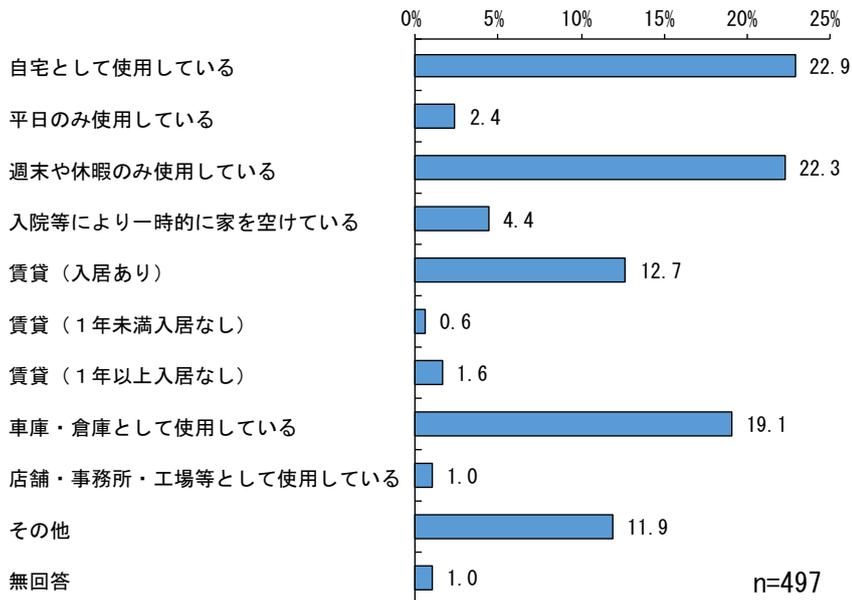
問3 現在、建物を使用していますか。(○は1つ)

現在、建物を使用しているかは、「使用している」53.1%、「使用していない」46.0%となっている。



問3-1 どのように使用していますか。(○は1つ)

(問3で「1. 使用している」と回答した方…497人)

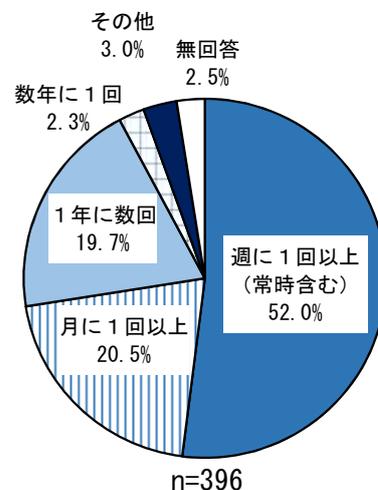


どのように使用しているかは、「自宅として使用している」22.9%が最も多く、以下「週末や休暇のみ使用している」22.3%、「車庫・倉庫として使用している」19.1%、「賃貸(入居あり)」12.7%、「その他」11.9%となっている。

問3-2 使用頻度はどの程度ですか。(〇は1つ)

(問3-1で「1. 自宅として使用している」～「3. 週末や休暇時のみ使用している」、「8. 車庫・倉庫として使用している」～「10. その他」と回答した方…396人)

建物の使用頻度は、「週に1回以上(常時含む)」52.0%が最も多く、以下「月に1回以上」20.5%、「1年に数回」19.7%、「その他」3.0%、「数年に1回」2.3%となっている。

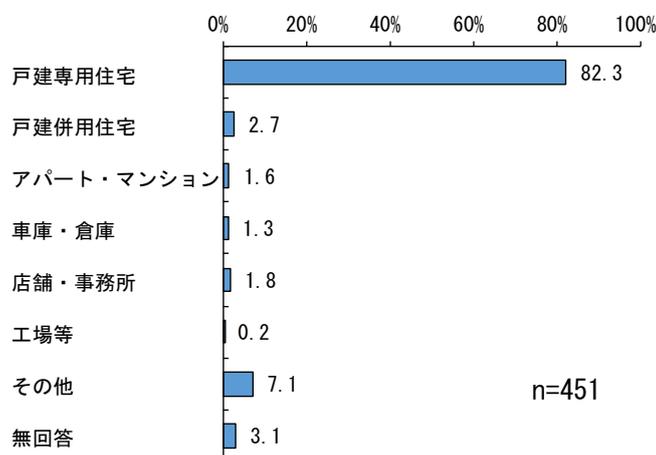


問3-3 建物の用途は、何ですか。(〇は1つ)

(問3で「2. 使用していない」と回答した方…431人

問3-1で「6. 賃貸(1年未満入居なし)」、「7. 賃貸(1年以上入居なし)」と回答した方…11人

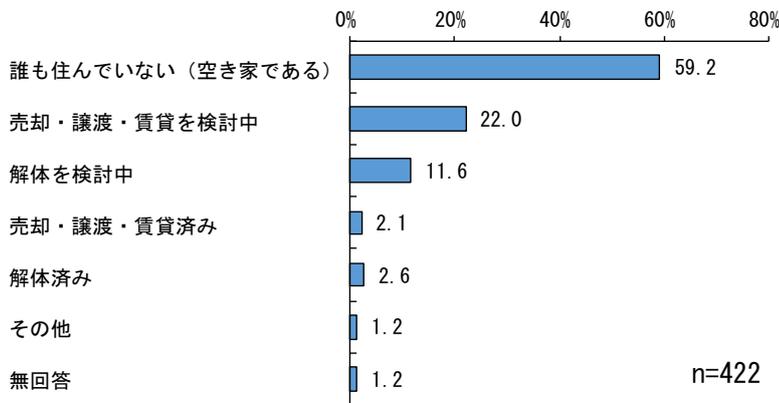
問3-2で「4. 数年に1回」と回答した方…9人…計451人)



建物の用途については、「戸建専用住宅」82.3%が最も多く、以下「その他」7.1%、「戸建併用住宅」2.7%、「店舗・事務所」1.8%、「アパート・マンション」1.6%となっている。

問3-4 「使用していない」はどのような状況ですか。(○は1つ)

(問3-3で「1. 戸建専用住宅」～「3. アパート・マンション」、「7. その他」と回答した方
 …422人)



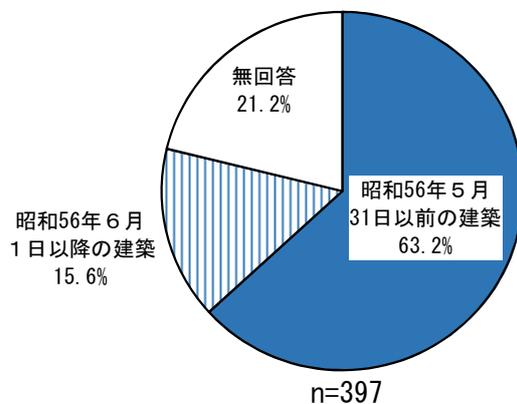
「使用していない」はどのような状況かは、「誰も住んでいない (空き家である)」59.2%が最も多く、以下「売却・譲渡・賃貸を検討中」22.0%、「解体を検討中」11.6%、「解体済み」2.6%、「売却・譲渡・賃貸済み」2.1%となっている。

IV 建物の建築時期等について

問4 建物が建築された時期はいつ頃ですか。

(問3-4で「1. 誰も住んでいない (空き家である)」～「3. 解体を検討中」、「6. その他」と回答した方…397人)

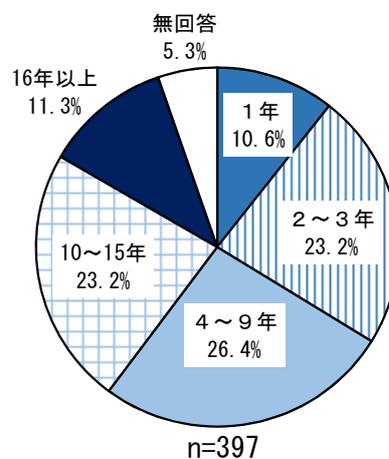
建築時期は、「昭和56年5月31日以前の建築」63.2%、「昭和56年6月1日以降の建築」15.6%となっている。



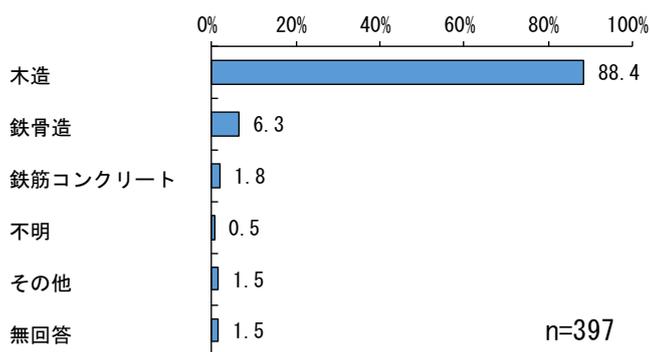
問5 建物を使用しなくなってどのくらいですか。

(賃貸の場合、入居者がいなくなってからどのくらいですか。)

空き家年数は、「4～9年」26.4%が最も多く、
以下「2～3年」23.2%、「10～15年」23.2%、
「16年以上」11.3%、「1年」10.6%となっている。

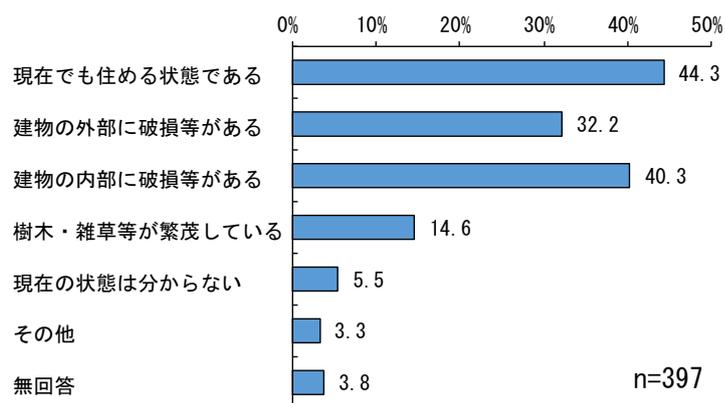


問6 建物の構造は、何ですか。(○は1つ)



建物の構造は、「木造」88.4%が最も多く、以下「鉄骨造」6.3%、「鉄筋コンクリート」1.8%、「その他」1.5%、「不明」0.5%となっている。

問7 建物はどのような状態ですか。(あてはまるもの全てに○)

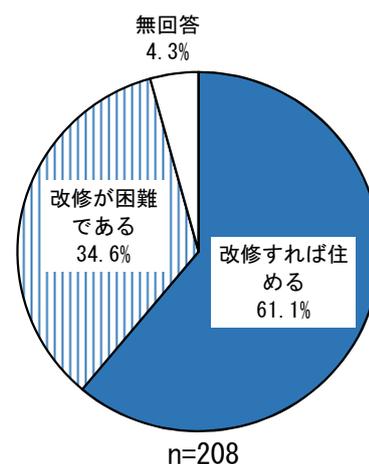


建物はどのような状態かは、「現在でも住める状態である」44.3%が最も多く、以下「建物の内部に破損等がある」40.3%、「建物の外部に破損等がある」32.2%、「樹木・雑草等が繁茂している」14.6%、「現在の状態は分からない」5.5%となっている。

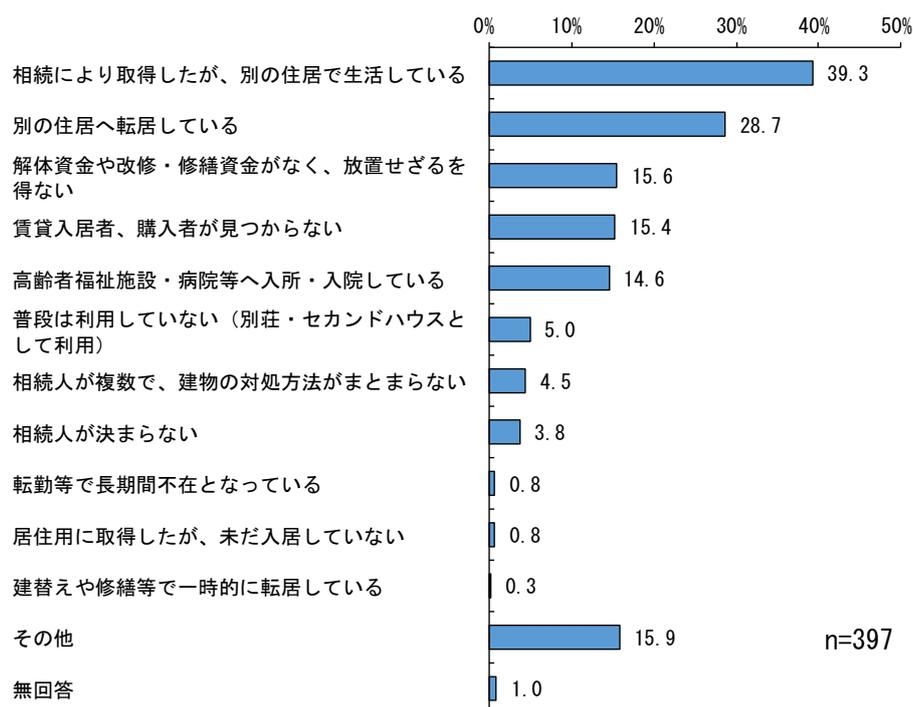
問7-1 どの程度破損していますか。(○は1つ)

(問7で「2. 建物の外部に破損等がある」、「3. 建物の内部に破損等がある」と回答した方…208人)

どの程度破損しているかは、「改修すれば住める」61.1%、「改修が困難である」34.6%となっている。



問8 建物が現在の状態になっている理由は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

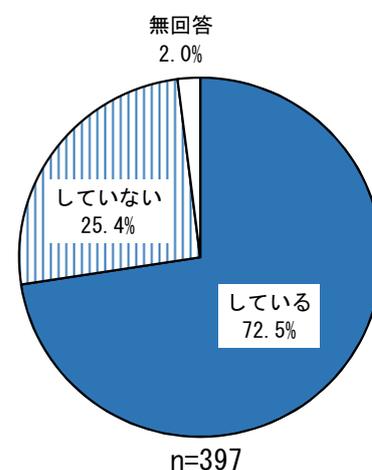


建物が現在の状態になっている理由は、「相続により取得したが、別の住居で生活している」39.3%が最も多く、以下「別の住居へ転居している」28.7%、「その他」15.9%、「解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない」15.6%、「賃貸入居者、購入者が見つからない」15.4%となっている。

V 建物の維持管理・今後の方針について

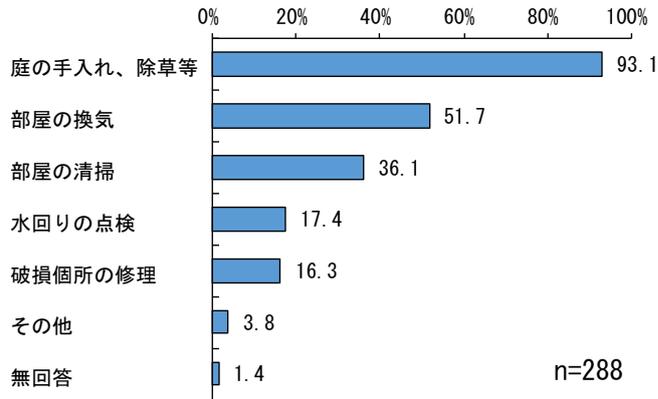
問9 建物の維持管理(部屋の清掃・庭の手入れ等)を行っていますか。(○は1つ)

建物の維持管理(部屋の清掃・庭の手入れ等)は、「している」72.5%、「していない」25.4%となっている。



問9-1 維持管理は、どのようなことを行っていますか。(あてはまるもの全てに○)

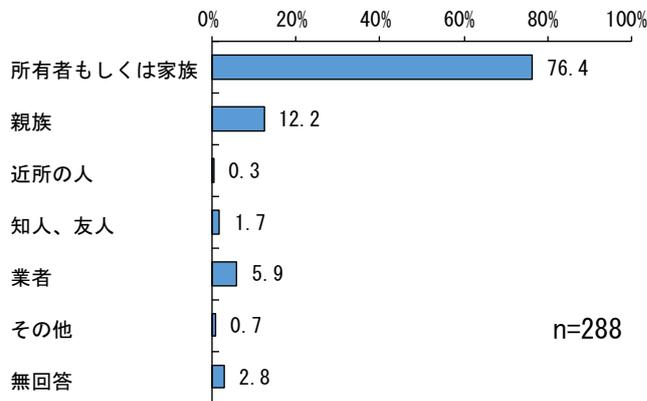
(問9で「1. している」と回答した方…288人)



維持管理はどのようなことを行っているかは、「庭の手入れ、除草等」93.1%が最も多く、以下「部屋の換気」51.7%、「部屋の清掃」36.1%、「水回りの点検」17.4%、「破損個所の修理」16.3%となっている。

問9-2 日常的な維持管理をされている方はどなたですか。(○は1つ)

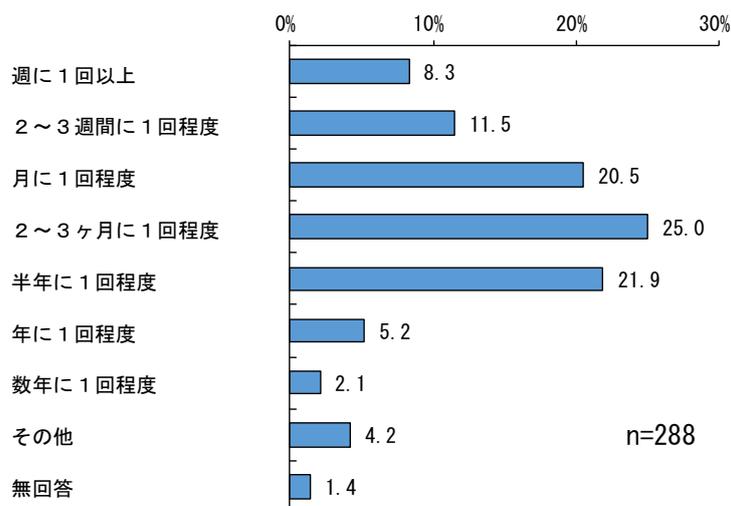
(問9で「1. している」と回答した方…288人)



日常的な維持管理をしているのは誰かでは、「所有者もしくは家族」76.4%が最も多く、以下「親族」12.2%、「業者」5.9%、「知人、友人」1.7%、「その他」0.7%、となっている。

問9-3 維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(〇は1つ)

(問9で「1. している」と回答した方…288人)



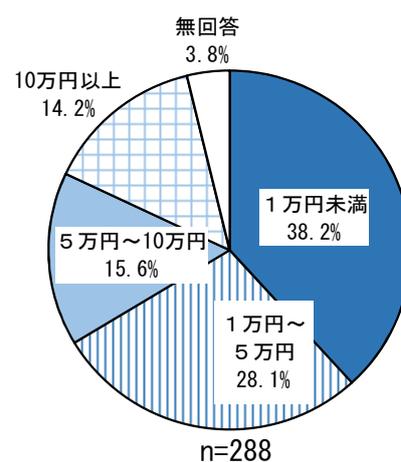
維持管理の頻度は、「2~3ヶ月に1回程度」25.0%が最も多く、以下「半年に1回程度」21.9%、「月に1回程度」20.5%、「2~3週間に1回程度」11.5%、「週に1回以上」8.3%となっている。

問9-4 維持管理費はどのくらいかかっていますか。(〇は1つ)

※1年間に要した維持修繕費を教えてください

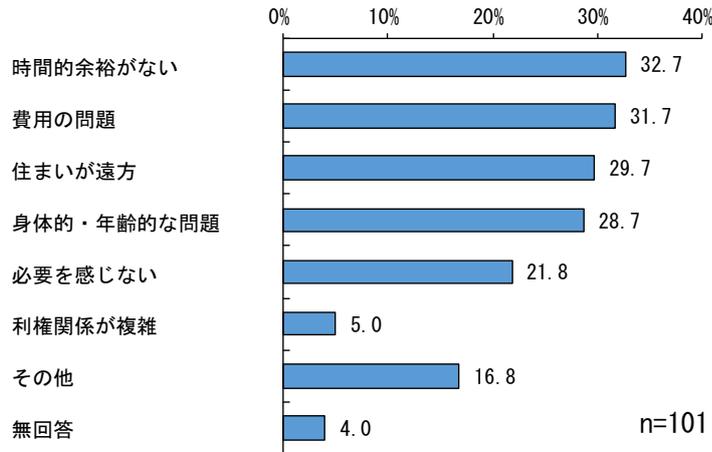
(問9で「1. している」と回答した方…288人)

維持管理費は、「1万円未満」38.2%が最も多く、以下「1万円~5万円」28.1%、「5万円~10万円」15.6%、「10万円以上」14.2%となっている。



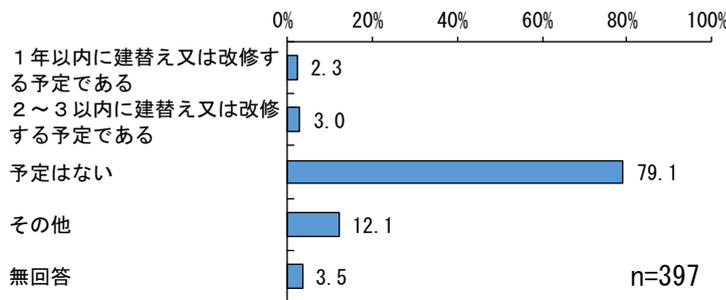
問9-5 維持管理をしていない理由は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

(問9で「2. していない」と回答した方…101人)



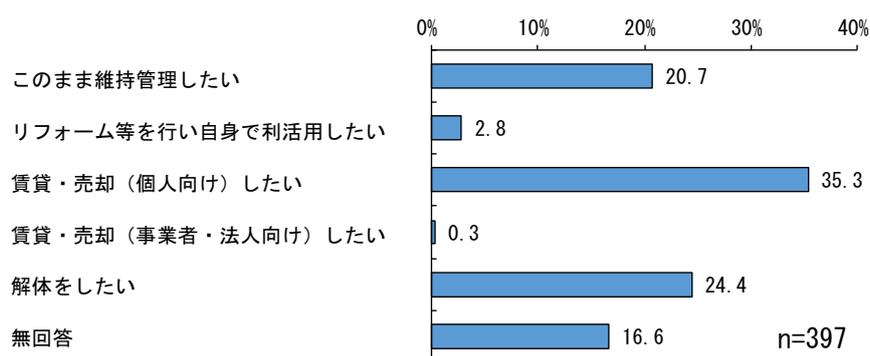
維持管理していない理由は、「時間的余裕がない」32.7%が最も多く、以下「費用の問題」31.7%、「住まいが遠方」29.7%、「身体的・年齢的な問題」28.7%、「必要を感じない」21.8%となっている。

問10 建物を建替え又は改修する予定はありますか。(○は1つ)



建物を建替え又は改修する予定はあるかは、「予定はない」79.1%が最も多く、以下「その他」12.1%、「2~3以内に建替え又は改修する予定である」3.0%、「1年以内に建替え又は改修する予定である」2.3%となっている。

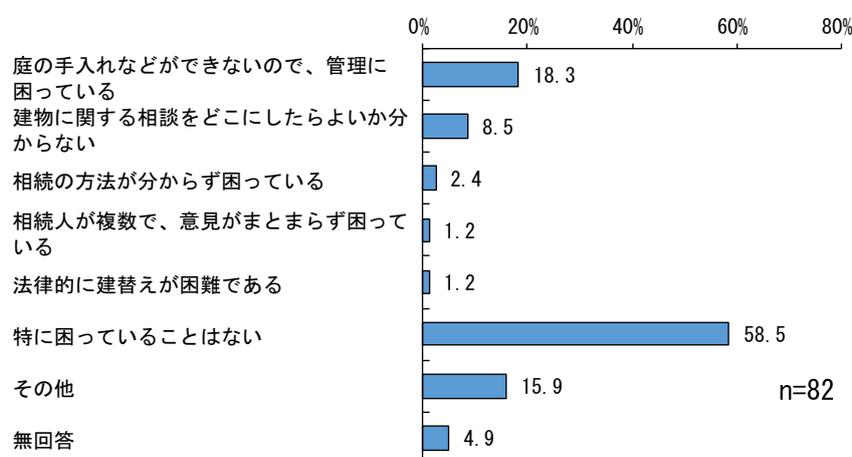
問 11 今後、建物をどうしたいと思っていますか。(○は1つ)



今後建物をどうしたいかは、「賃貸・売却（個人向け）したい」35.3%が最も多く、以下「解体をしたい」24.4%、「このまま維持管理したい」20.7%、「リフォーム等を行い自身で利活用したい」2.8%、「賃貸・売却（事業者・法人向け）したい」0.3%となっている。

問 11-1 困っていることはありますか（あてはまるもの全てに○）

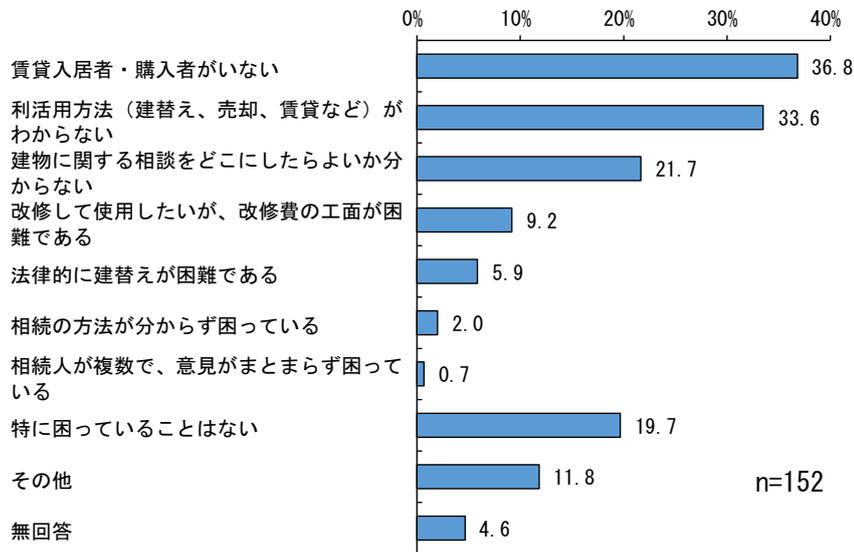
（問 11 で「1. このまま維持管理したい」と回答した方…82 人）



困っていることはあるかは、「特に困っていることはない」58.5%が最も多く、以下「庭の手入れなどができないので、管理に困っている」18.3%、「その他」15.9%、「建物に関する相談をどこにしたらよいか分からない」8.5%、「相続の方法が分からず困っている」2.4%となっている。

問 11-2 困っていることはありますか（あてはまるもの全てに○）

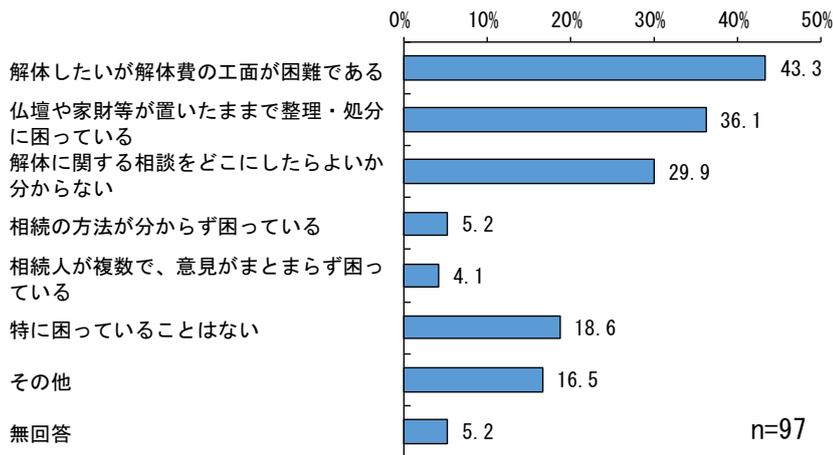
（問 11 で「2. リフォーム等を行い自身で活用したい」～「4. 賃貸・売却（事業者・法人向け）したい」と回答した方…152 人）



困っていることはあるかは、「賃貸入居者・購入者がいない」36.8%が最も多く、以下「利活用方法（建替え、売却、賃貸など）がわからない」33.6%、「建物に関する相談をどこにしたらよいか分からない」21.7%、「特に困っていることはない」19.7%、「その他」11.8%となっている。

問 11-3 困っていることはありますか（あてはまるもの全てに○）

（問 11 で「5. 解体したい」と回答した方…97 人）

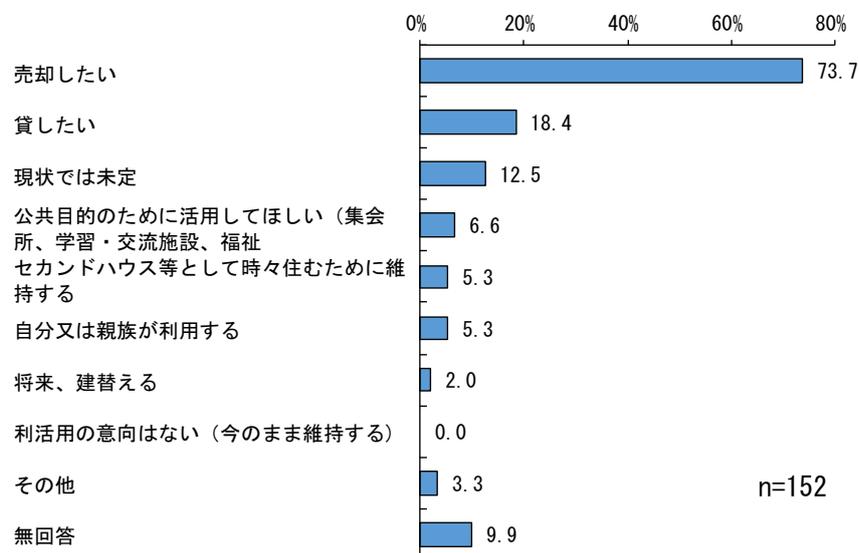


困っていることはあるかは、「解体したいが解体費の工面が困難である」43.3%が最も多く、以下「仏壇や家財等が置いたままで整理・処分に困っている」36.1%、「解体に関する相談をどこにしたらよいか分からない」29.9%、「特に困っていることはない」18.6%、「その他」16.5%となっている。

VI 建物の利活用について

問 12 今後、建物をどのように利活用したいですか。(あてはまるもの全てに○)

(問 11 で「2. リフォーム等を行い自身で利活用したい」～「4. 賃貸・売却 (事業者・法人向け) したい」と回答した方…152 人)

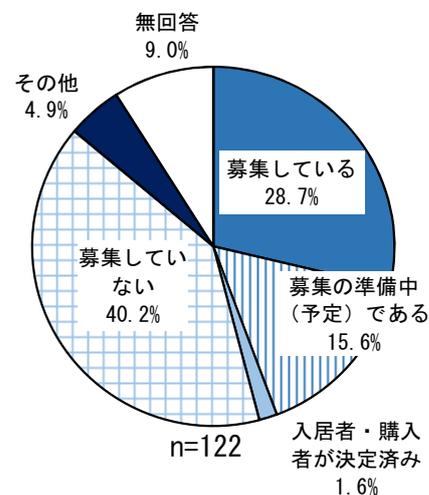


今後、建物をどのように利活用したいかは、「売却したい」73.7%が最も多く、以下「貸したい」18.4%、「現状では未定」12.5%、「公共目的のために活用してほしい (集会所、学習・交流施設、福祉)」6.6%、「自分又は親族が利用する」5.3%、「セカンドハウス等として時々住むために維持する」5.3%となっている。

問 12-1 賃貸入居者・購入者の募集をしていますか (○は1つ)

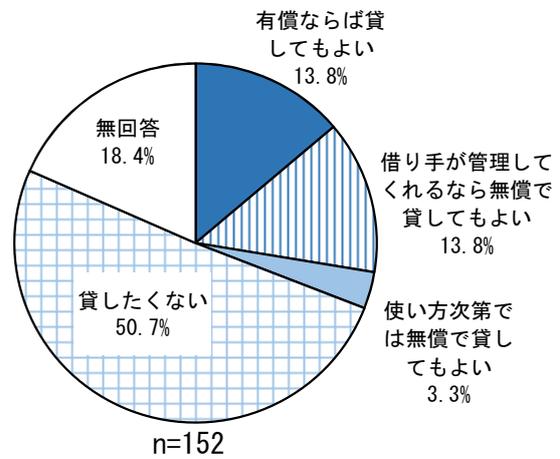
(問 12 で「2. 貸したい」、「3. 売却したい」と回答した方…122 人)

賃貸入居者・購入者の募集をしているかは、「募集していない」40.2%が最も多く、以下「募集している」28.7%、「募集の準備中 (予定) である」15.6%、「その他」4.9%、「入居者・購入者が決定済み」1.6%となっている。



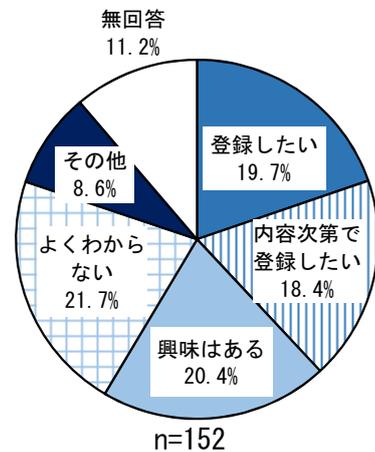
問 13 地域の集い（祭りの練習や憩いの場等）や自治会（区・町内会等）の活動等のため建物を貸すことについてどう思いますか。（○は1つ）

地域の集いや自治会の活動等のため建物を貸すことについては、「貸したくない」50.7%が最も多く、以下「有償ならば貸してもよい」13.8%、「借り手が管理してくれるなら無償で貸してもよい」13.8%、「使い方次第では無償で貸してもよい」3.3%となっている。

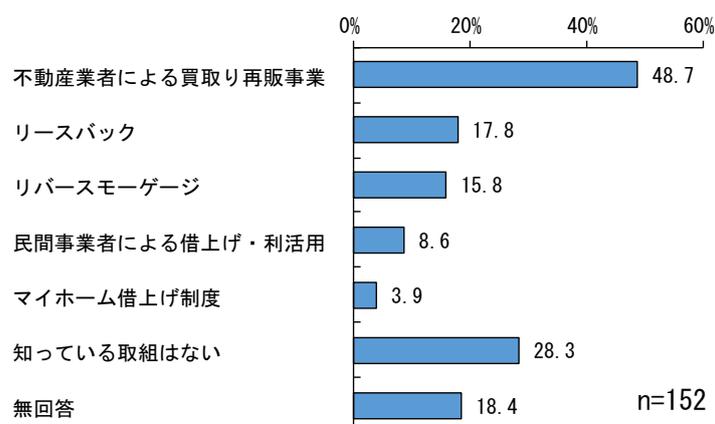


問 14 市では空き家の利活用（賃貸・売買）を促すため、空き家バンクを開設し、空き家等所有者と利用者とのマッチングを行っています。登録を希望しますか。（○は1つ）

本市の空き家バンクに登録したいかは、「よくわからない」21.7%が最も多く、以下「興味はある」20.4%、「登録したい」19.7%、「内容次第で登録したい」18.4%、「その他」8.6%となっている。



問 15 不動産の利活用等において、以下の項目でご存じのものを教えてください。(あてはまるもの全てに○)



不動産の利活用等において知っているものは、「不動産業者による買取り再販事業」48.7%が最も多く、以下「知っている取組はない」28.3%、「リースバック」17.8%、「リバースモーゲージ」15.8%、「民間事業者による借上げ・利活用」8.6%となっている。

3. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(1) 概要

空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

公布：平成26年11月27日
 施行：平成27年2月26日
 (※特定空家等に対する措置の規定は5月26日施行)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

定義

- 「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条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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
 にある空家等をいう。(2条2項)

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等

- ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- ・ 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)、協議会を設置(7条)
- ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

○ 空家等についての情報収集

- ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能(9条)
- ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能(10条)
- ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

○ 空家等及びその跡地の活用

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

○ 財政上の措置及び税制上の措置等

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う(15条1項)
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置(※)

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則)

(2) 条文

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二百二十七号)

(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つ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つ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、その保有に当たつ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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、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的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的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。

4. 富士市空家等の適正管理に関する条例

富士市空家等の適正管理に関する条例

(令和3年3月25日)
(条例第18号)

(目的)

第1条 この条例は、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、市、所有者等、市民等及び事業者の責務等並びに空家等の適正な管理及び特定空家等の発生の予防に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本市の区域内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本市の区域内に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 適正な管理が行われていない空家等であって、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切となるおそれのある状態であると認められるもの（特定空家等と市長が認めたものを除く。）をいう。
- (4) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は通学する者及び市内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。
- (6) 事業者 市内で不動産業、建設業その他空家等に関連する事業を営む者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適正な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。
- 3 市は、所有者等が行う空家等の適正な管理について必要な支援を行うものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、その所有し、又は管理する空家等を適正に管理しなければならない。

- 2 所有者等は、空家等を有効に活用するよう努めるものとする。
- 3 所有者等は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するものとする。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第6条 事業者は、市が実施する空家等の適正な管理に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 事業者は、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に努めるものとする。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定による調査のほか、空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第9条及び第10条の規定の施行に必要な限度において、職員又は委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査（以下「立入調査」という。）をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により職員又は委任した者に立入調査をさせようとするときは、その5日前までに、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、所有者等を確認することができないとき、又は所有者等に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者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から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。

(特定空家等に対する措置)

第8条 市長が特定空家等の所有者等に対し行う助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第14条に定めるところによる。

2 市長は、前項の規定による措置を講ずるときは、必要に応じ、第11条に規定する富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

(管理不全空家等に対する助言又は指導)

第9条 市長は、管理不全空家等があると認めるときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行うときは、必要に応じ、第11条に規定する富士市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、特定空家等又は管理不全空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該特定空家等又は管理不全空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確認することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を次条に規定する富士市空家等対策協議会に報告するものとする。

(富士市空家等対策協議会)

第11条 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施について協議するため、法第7条第1項の規定により富士市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、市長及び委員11人以内で組織する。

3 協議会の委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 公共的団体の代表者等
- (2) 学識経験者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関等との連携)

第12条 市長は、空家等の適正な管理に関し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（以下「関係機関等」という。）に対し、協力を要請することができる。この場合において、市長は、関係機関等に対し、必要な情報を提供することができる。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和3年7月1日から施行する。

(富士市附属機関設置条例の一部改正)

2 富士市附属機関設置条例（平成30年富士市条例第7号）の一部を次のように改正する。
別表第1 富士市空家等対策協議会の項を削る。

(経過措置)

3 前項の規定による改正前の富士市附属機関設置条例（以下「旧富士市附属機関設置条例」という。）第2条第1項の規定により置かれた富士市空家等対策協議会は、第11条第1項の規定により置かれた協議会となり、同一性をもって存続するものとする。

4 この条例の施行の際、現に旧富士市附属機関設置条例第4条第2項の規定により委嘱された委員である者は、この条例の施行の日に第11条第3項の規定により委員として委嘱されたものとみなす。この場合において、その委嘱されたものとみなされる者の任期は、同条第4項本文の規定にかかわらず、同日における旧富士市附属機関設置条例第4条第2項の規定により委嘱された委員としての任期の残任期間と同一の期間とする。

5. 特定空家等の判定基準及び状態の例

(出典：「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）令和3年6月30日改正）

a. 「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」

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) イ 建築物の倒壊等（建築物の著しい傾斜）

項目	判定基準
イ 建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

(2) ロ 建築物の倒壊等（建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等）

項目	判定基準
イ 基礎及び土台	基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
ロ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

(3) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

項目	判定基準
イ 屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。
ロ 外壁	全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。
ニ 屋外階段又はバルコニー	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
ホ 門又は塀	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

2. 擁壁の状態

項目	判定基準
擁壁の状態	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

b. 「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」

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因となっている状態

(a) 著しく衛生上有害となっている状態

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(b) 将来(a)の状態になることが予見される状態

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因となっている状態

(a) 著しく衛生上有害となっている状態

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(b) 将来(a)の状態になることが予見される状態

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある。

c. 「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」

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
- ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

d. 「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」

(1) 立木が原因となっている状態

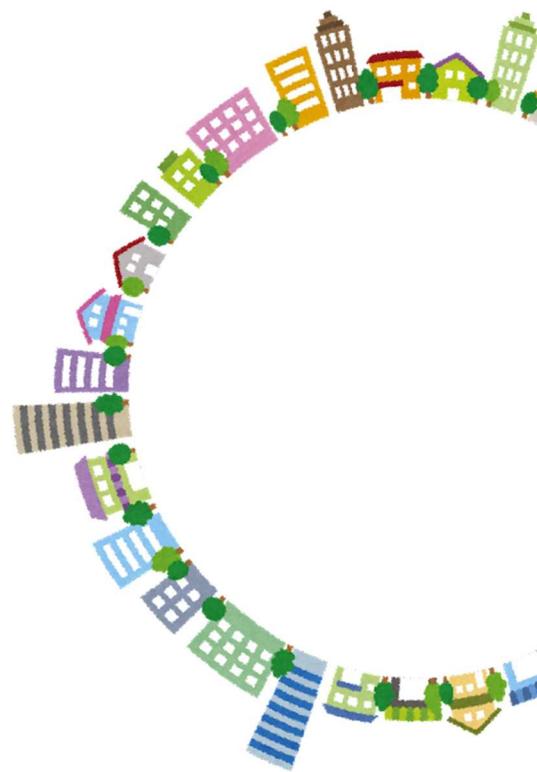
- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空き家等に住みついた動物等が原因となっている状態

- ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因となっている状態

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。



富士市空家等対策計画



富士市 住宅政策課

417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地

電話番号 0545-55-2814 (直通) / FAX 番号 0545-57-2828

E-mail to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp