

裾野市空家等対策計画（案）

（2019～2025 年度）



2019 年 3 月
裾野市

目 次

I 序章	… 1
1. 裾野市空家等対策計画策定の背景と目的	… 2
2. 空家法の概要	… 3
3. 計画の対象	… 4
4. 計画の位置づけ	… 5
5. 対象地区	… 6
6. 計画の期間	… 6
II 現状と課題	… 7
1. 統計による空家の状況	… 8
2. 実態調査による空家等の状況	… 22
3. 空家等の所有者などの意向	… 33
4. 空家等に関する課題のまとめ	… 39
III 基本方針	… 41
1. 主体別役割	… 42
2. 取組の基本方針	… 43
IV 具体的施策	… 45
1. 施策体系	… 46
2. 目標指標	… 58
V 実施体制	… 59
1. 推進体制	… 60
2. 効果の検証と計画の見直し	… 62
参考資料	
1. 裾野市空家等相談カード	… 65
2. 裾野市空家等データベース（個票）	… 67
3. 「特定空家等」と判定するための判定基準」判定調査票	… 69
4. 平成 30 年度 空家に関する区調査集計結果	… 71
5. 平成 30 年度 利用されていないと思われる一戸建て住宅の所有者（または納税対象者）アンケート調査表・集計結果	… 72
6. 空家等対策の推進に関する特別措置法	… 78
7. 裾野市空家等対策協議会設置要綱	… 83
8. 裾野市空家等対策協議会委員名簿	… 85
9. 裾野市空家等対策庁内委員会設置要領	… 86
10. 裾野市空家等対策庁内委員会名簿	… 88
11. 関係課の役割	… 89

「空家」と「空き家」の表記について

- ・本計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法に合わせ、「空家等」と表記します。
- ・ただし、組織名などにおいて「空き家」が用いられているものは、そのまま表記します。

I 序章

I 序章

1. 裾野市空家等対策計画策定の背景と目的

人口減少や少子高齢化等に伴い、空家が年々増加しています。この中には、適切な管理が行われず、放置されているものも少なくありません。こうした管理不十分な空家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。

2013（平成 25）年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は 22,790 戸あります。一方、2015（平成 27）年の国勢調査によると、本市の総世帯数は 20,792 世帯あり、住宅ストックが量的には充足していることが判ります。また、居住世帯のない一戸建て住宅のうち、別荘等の二次的住宅や賃貸用又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」は、約 650 戸あると推計され、過去 5 年間で 1.3 倍に増加しています。

このような中、本市においても管理不十分な空家が増加し、地域での対応が困難であるとして、市へ相談が持ち込まれるケースが増加しています。市では、空家の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）へ行政指導として空家の適切な管理をお願いしてきました。しかしながら、空家の所有者等の特定が困難な場合や空家をもたらす問題が多岐にわたるなど、様々な課題に直面しました。

こうした状況を踏まえ、空家をもたらす問題に総合的に対応するため、国レベルでの制度的枠組みとして、2014（平成 26）年 11 月 19 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が成立、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

本市では、空家法の全面施行を受け、まちづくり課を空家に関する総合窓口とし、平成 27 年度より毎年、区の協力を得て空家の実態調査を行い、状況の把握に努めています。そして、管理不十分で「地域が困っている」とされた空家については、現地調査のうえ、空家法を活用して所有者等を特定し、空家法に基づく情報提供や助言により、空家の適切な管理を求めています。

空家法の全面施行から約 3 年が経過し、当市の空家の現状やこれまでの取組について総括するとともに、今後 5 年間における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、協議会を設置し広く専門家の意見を踏まえつつ「裾野市空家等対策計画」を策定します。

2. 空家法の概要

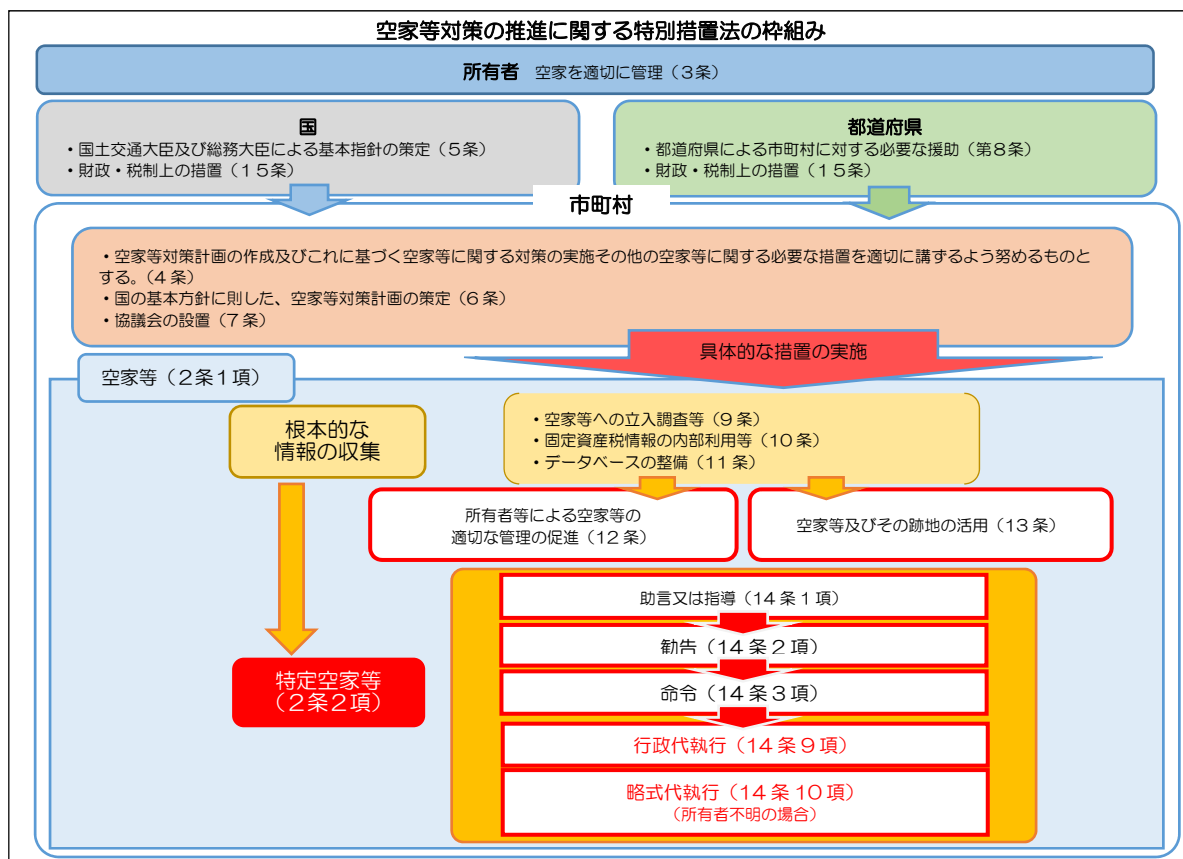
空家法では、第一義的には空家等の所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提（空家法第3条）としながらも、その管理責任を全うしない場合においては、住民に最も身近な行政主体である市町村が、空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めるべき旨の責務規定（空家法第4条）を置き、市町村が空家等対策について主体的な役割を果たすべき旨を明らかにしています。

空家法に基づき、市町村が行う事務の概要は以下のとおりです。

- ①空家等対策計画の作成（空家法第6条）
- ②協議会の組織（空家法第7条）
- ③空家等の所在及び所有者等の調査（空家法第9条、第10条）
- ④空家等に関するデータベースの整備等（空家法第11条）
- ⑤所有者等に対する情報の提供、助言等（空家法第12条）
- ⑥空家等及びその跡地の活用等（空家法第13条）
- ⑦特定空家等に対する措置（空家法第14条）

固定資産税台帳の情報などが空家法の施行に必要な限度で市町村で内部利用できるようになり、所有者等が特定しやすくなった点（空家法第10条）、また、「特定空家等」に対しては、除却、修繕、立木の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令、行政代執行が可能となった点（空家法第14条）が特色です。

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法の枠組み



資料：国土交通省資料を加工

3. 計画の対象

(1) 空家の定義

空家法における「空家等」および「特定空家等」の定義は下記のとおりです。

【空家等】 建築物又はこれに付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がことが常態である※1もの及びその敷地（立木その他の土地に定着する者を含む。）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。〔空家法第2条第1項〕

※1 常態であるとは、概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことが一つの基準となる。（「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」より）

【特定空家等】 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にあると認められる空家等※2。〔空家法第2条第2項〕

※2 具体的には「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）を参考とする。

■ 空家等の枠組み

【空家等】（空家法第2条第1項）
建築物又はこれに付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（概ね1年以上）であるもの及びその敷地

【特定空家等】（空家法第2条第2項）

- 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

(2) 対象とする空家

本計画で対象とする空家は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち「戸建住宅」とします。また、措置に関する取組みについては、全ての空家等（集合住宅や店舗、工場等を含む）とします。

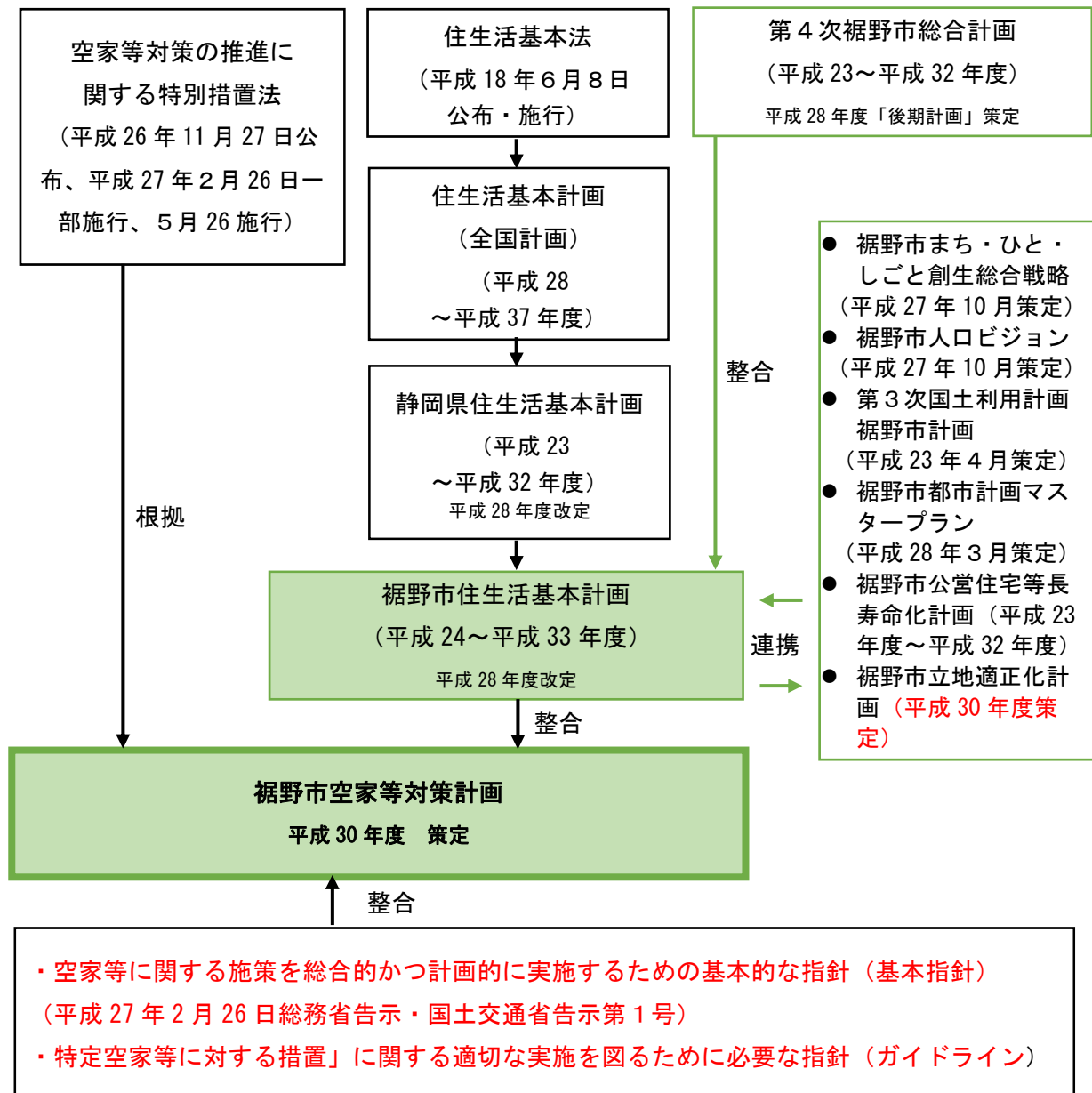
なお、集合住宅は、当該住宅内のすべての住戸が空家になった場合「空家等」に含むことができます。

4. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づく努力義務で、市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に、基本指針に即して策定するものです。

また、本計画は、裾野市住生活基本計画に基づく個別計画に位置付けられます。

■ 計画の位置づけ



5. 対象地区

対象地区は、実態調査において空家等は市内全域に分布していることが確認されたことから、市域全域とします。

6. 計画期間

計画期間は、住生活基本計画（全国計画）に合わせ 2019～2025 年度の 7 年間とします。

ただし、国の空家政策の動向や、社会・経済情勢の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合は、適宜見直しを行います。

■ 関連する他の計画との関係

年度（西暦）	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
年度（和暦）	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7
計画名	第4次裾野市総合計画	2011年3月策定・2016年～後期計画 【計画期間：2011～2020年度】													
	住生活基本計画（全国計画）						2016年3月策定 【計画期間：2016～2025年度】								
	静岡県住生活基本計画						2017年3月策定 【計画期間：2016～2025年度】								
	裾野市住生活基本計画	2012年3月策定・2016年3月改定 【計画期間：2011～2020年度】													
	裾野市空家等対策計画									2019年3月策定 【計画期間：2019～2025年度】					
統計名	国勢調査				●					●					●
	住宅・土地統計調査		●					●					●		

Ⅱ 現状と課題

Ⅱ 現状と課題

1. 統計による空家の状況

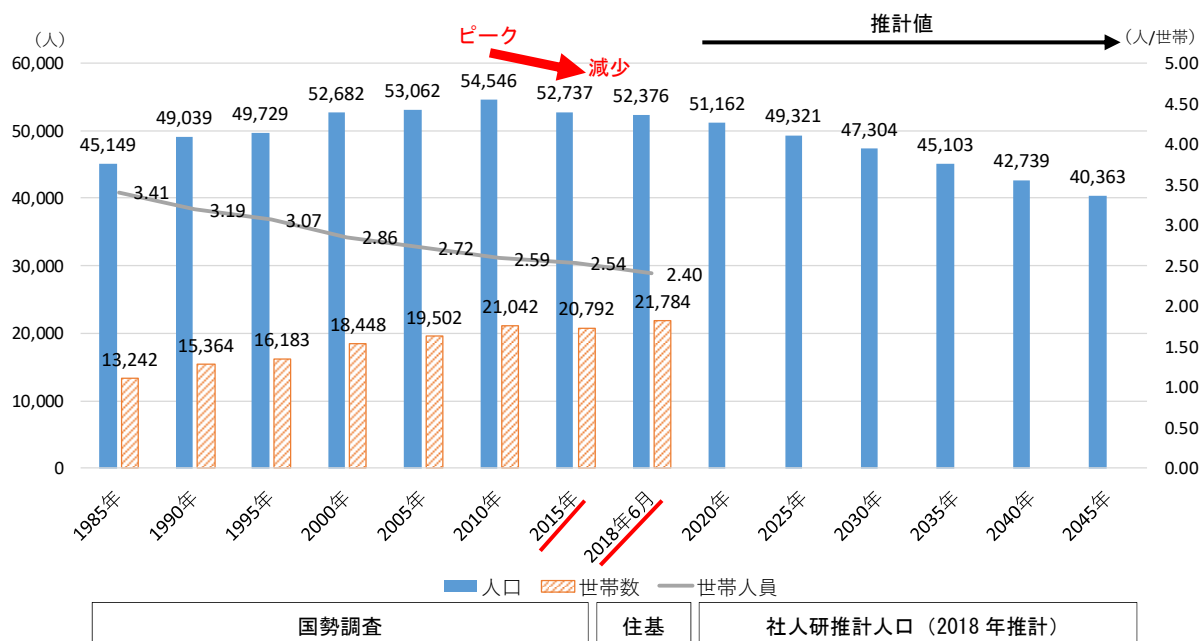
(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯の推移

国勢調査による 2015（平成 27）年 10 月の本市の人口は 52,737 人、世帯数は 20,792 世帯です。旧 5 村が合併して裾野町となった最初の調査である 1960（昭和 35）年以降一貫して増加していましたが初めて減少に転じ、今後も減少が見込まれます。

住民基本台帳による 2018（平成 30）年 6 月現在の世帯当たりの人員は 2.40 人/世帯で、こちらも減少傾向にあります。

■ 人口・世帯の推移



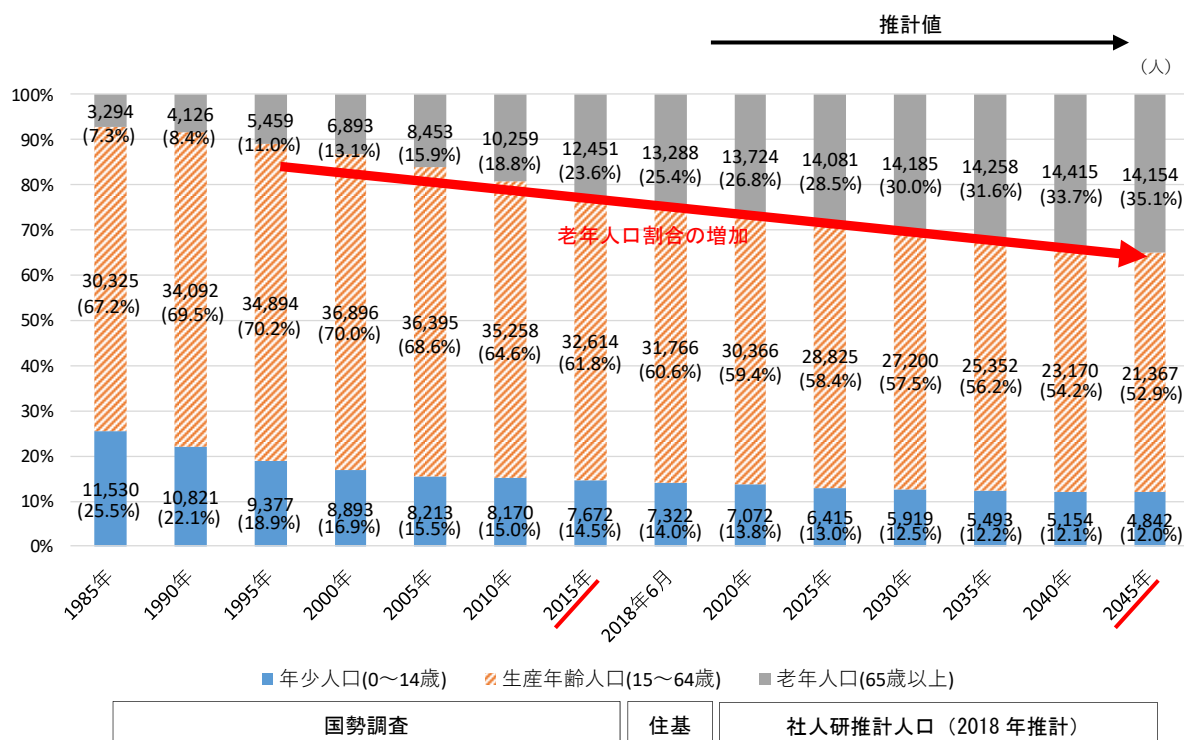
資料：国勢調査、住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所日本の地域別将来推計人口（2018 年推計）

② 年齢階層ごとの人口総数の推移

人口構成でみると、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）が減少する一方で、2015（平成27）年の老年人口（65歳以上）は23.6%に達しており、人口総数に対する高齢者の割合が増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）がまとめた2015（平成27）年国勢調査による「日本の地域別将来時推計人口2018（平成30）年推計」では、2045（平成47）年の老年人口は35.1%と予想されています。また、増加の割合を5年ごとに比較すると2000（平成12）年～2005（平成17）年は+2.8%、2005（平成17）年～2010（平成22）年は+2.9%、2010（平成22）年～2015（平成27）年は+4.8%と年々増え、人口総数に対する高齢者の割合は今後も増加すると予想されます。

■ 年齢階層ごとの人口総数の推移



資料：国勢調査、住民基本台帳、国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2018年推計）

(2) 家族類型の状況

① 世帯構成の推移

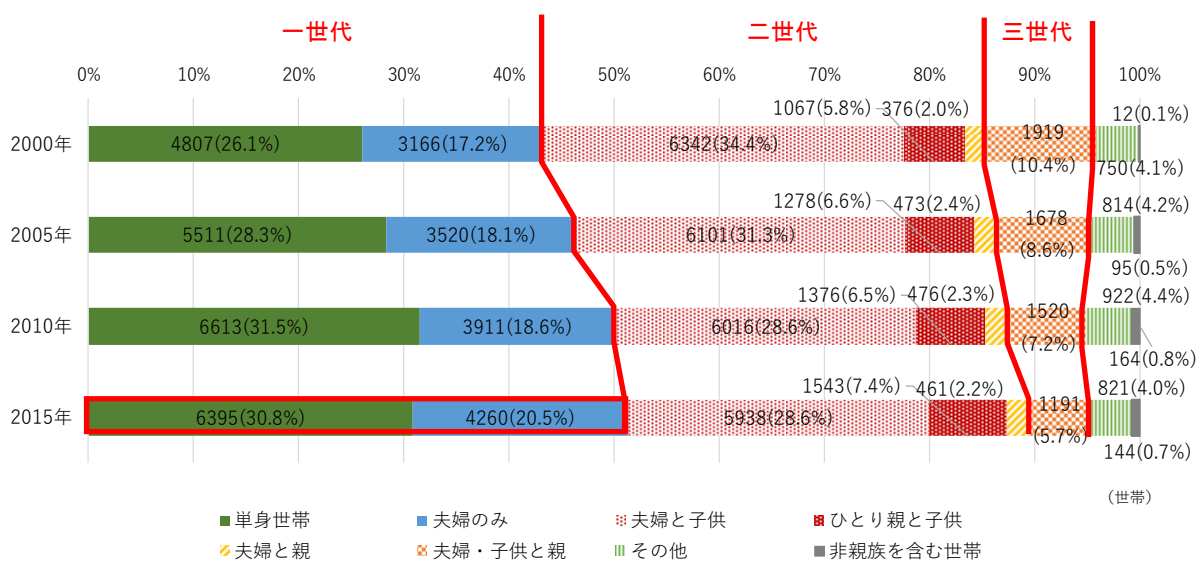
国勢調査における 2015（平成 27）年 10 月 1 日現在の本市の一般世帯※1 の家族類型別世帯数割合は、一世代（単身世帯※2 と夫婦のみ）の世帯が 10,655 世帯（32.9%）、二世帯（夫婦と子供や夫婦と親など）の世帯が 7,942 世帯（38.2%）、三世帯の世帯が 1,191 世帯（5.7%）です。

2000（平成 12）年と比べると二世帯・三世帯の世帯が減少し、一世代の世帯が全体の半数を占めるまでに増加し、核家族化が進んでいます。

※1 「一般世帯」とは、社会施設入所者などの施設等の世帯を除いた世帯のこと。

※2 「単身世帯」とは、一人暮らしの世帯のこと。

■ 一般世帯に占める家族類型別世帯数の割合



資料：国勢調査

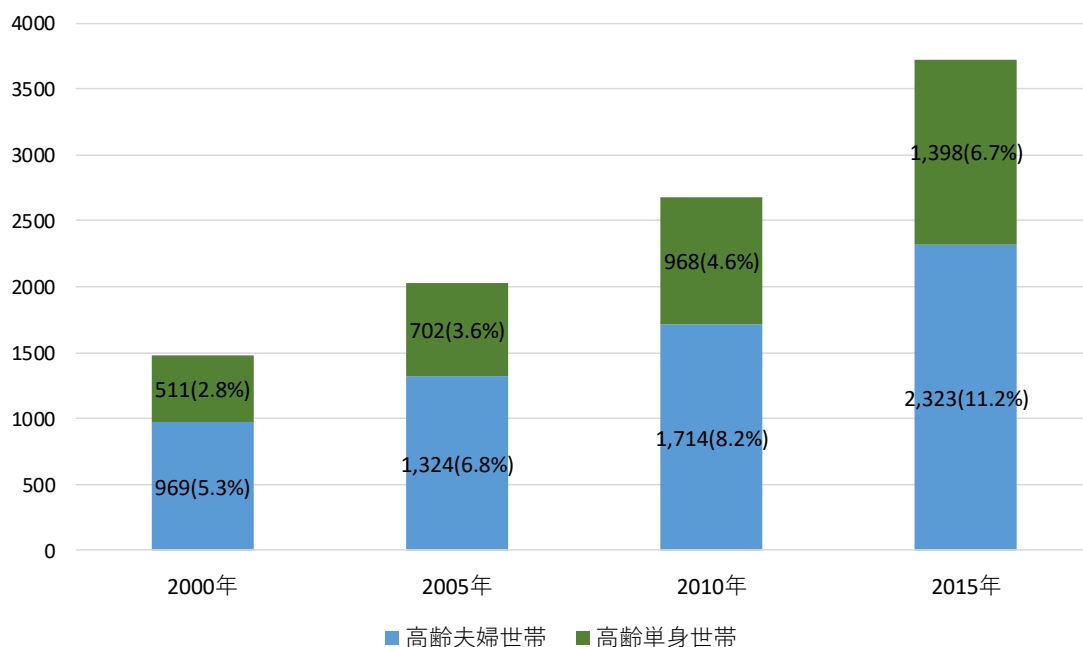
② 高齢世帯の推移

国勢調査における 2015（平成 27）年の本市の高齢夫婦世帯※ 1 は 2,323 世帯、高齢単身世帯※ 2 は 1,398 世帯で、これらを合わせた 3,721 世帯が一般世帯総数の 17.9% を占めています。2000（平成 12）年の 8.1% に比べて倍増しており、高齢世帯が増加しています。

※ 1 「高齢夫婦世帯」とは、65 歳以上のいる夫婦のみの世帯のこと。

※ 2 「高齢単身世帯」とは、65 歳以上の一人暮らしの世帯のこと。（引用元の国勢調査は「単独世帯」と表記している）

■ 高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の推移



※図中の%は一般世帯総数に占める割合

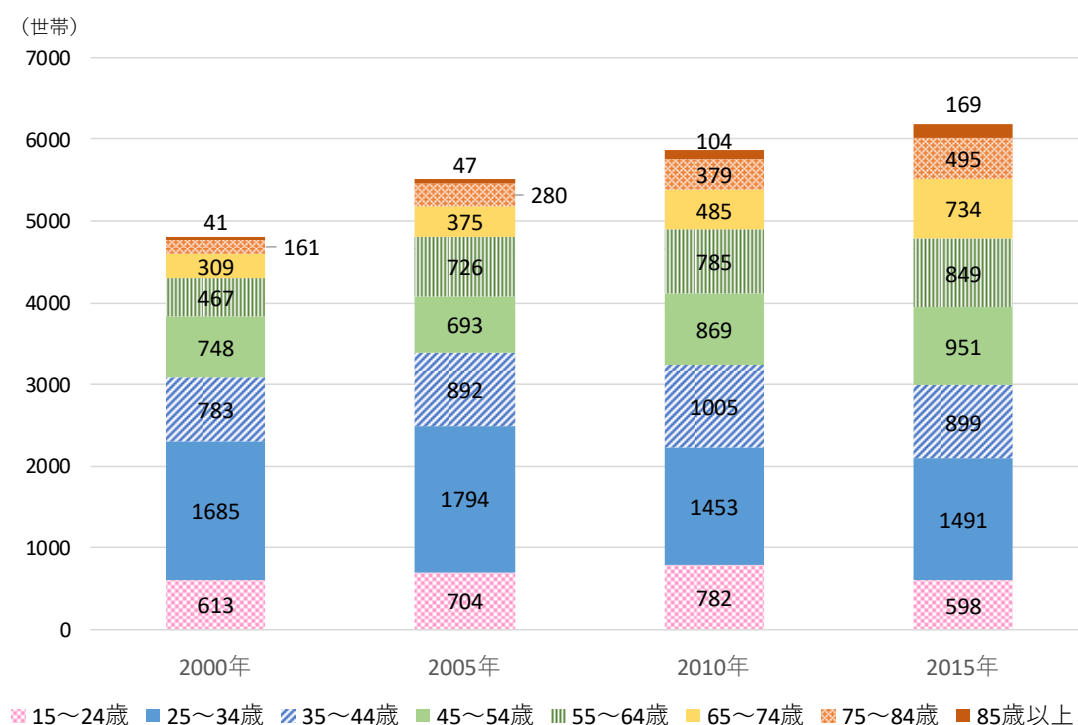
資料：国勢調査

③単身世帯の推移

国勢調査における**本市**の**単身**世帯の年齢別世帯数は、どの年も 25～34 歳の割合が最も高くなっており、次いで 35～44 歳の割合が高くなっています。これは、東名**高速道路**裾野**インターチェンジ**周辺に立地する企業等の**社宅**に居住する 20～40 代の**単身**世帯が多いからであると考えられます。

また、**増加の割合でみると** 65～74 歳の世帯数が大きく、85 歳以上の世帯数は 10 年で約 4 倍になっており、今後も増加が見込まれます。

■ 単身世帯の年齢別世帯数

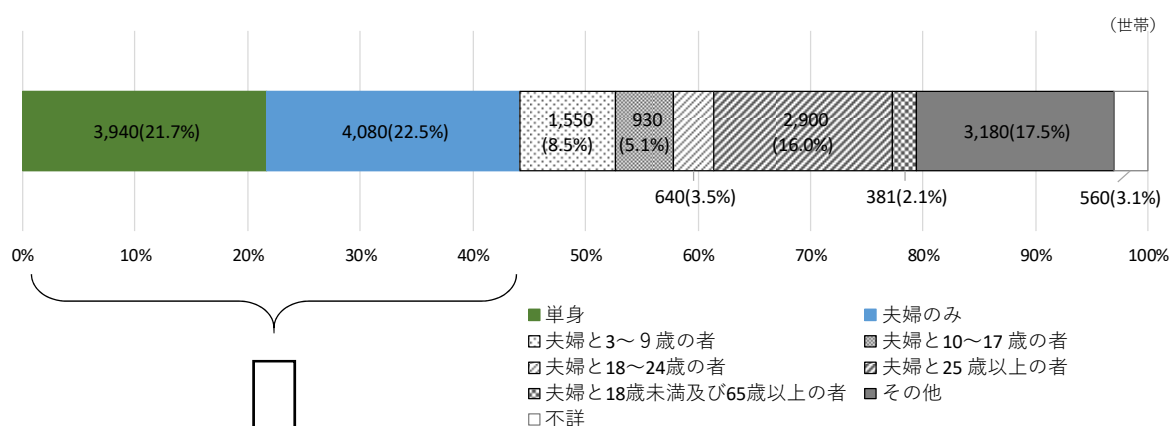


資料：国勢調査

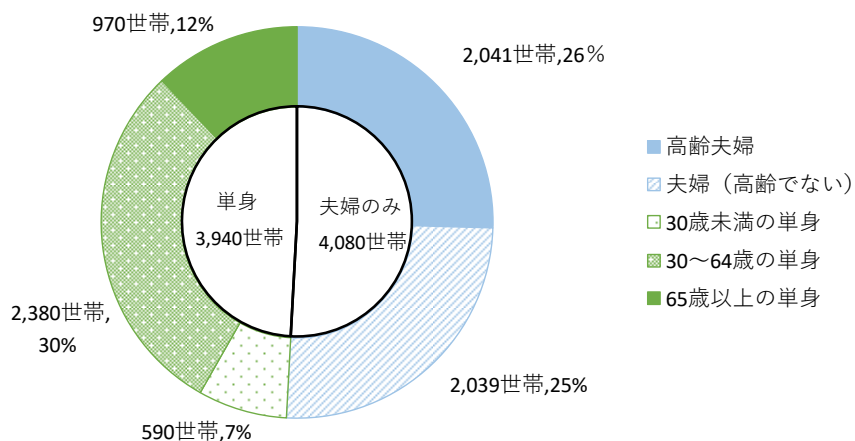
④ 単身世帯及び夫婦のみ世帯における年齢区分

2013（平成 25）年の住宅・土地統計調査における本市の住宅に居住する主世帯（18,160 世帯）の割合は、単身世帯が 3,940 世帯（21.7%）、そのうち 65 歳以上の高齢単独世帯が 970 世帯です。また、夫婦のみ世帯が 4,080 世帯（22.5%）、そのうち、高齢夫婦世帯が 2,041 世帯であり、高齢世帯が占める割合は高くなっています。

■ 住宅に居住する主世帯の種類



■ 単身世帯及び夫婦のみ世帯における年齢等における区分



注：住宅・土地統計調査において、「主世帯」とは1住宅に居住する主な世帯（家の持ち主や借主の世帯など）であり、「高齢夫婦」とは夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦とされています。

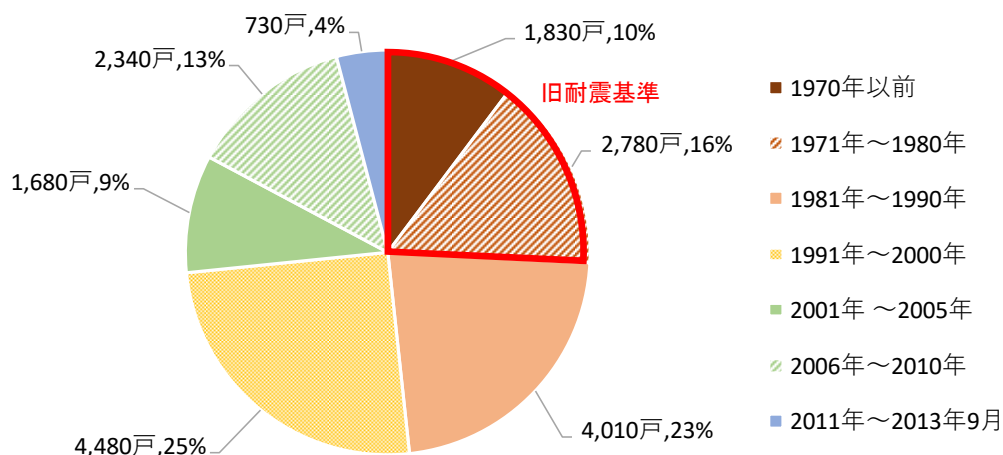
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の状況

① 住宅の建築年

2013（平成 25）年の住宅・土地統計調査における本市の住宅の建築年は、1980（昭和 55）年以前に建築された築 38 年以上の旧耐震基準の住宅の割合が約 26% となっています。これらを利活用するためには、耐震性の不足が課題となります。

■ 住宅の建築年代ごとの戸数と割合

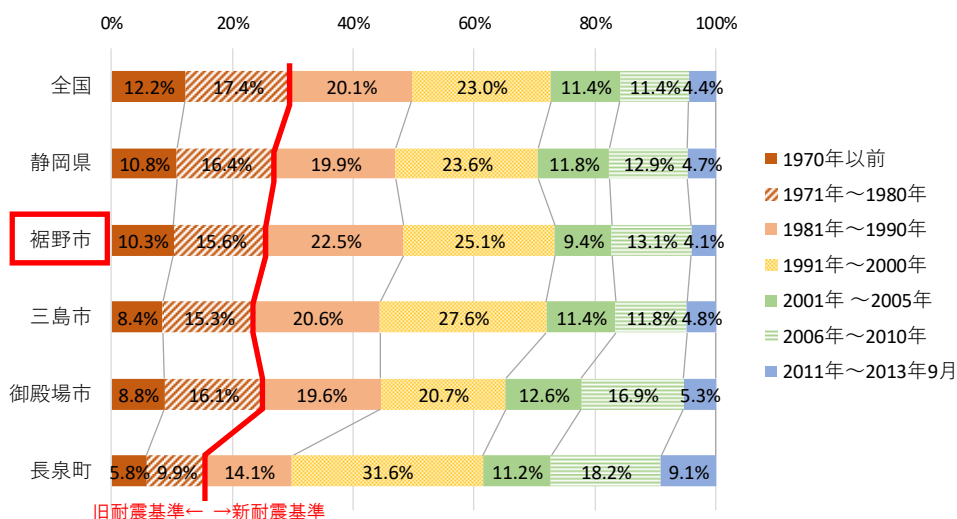


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 住宅の建築年における全国及び静岡県との比較

1980（昭和 55）年以前に建築された築 38 年以上の旧耐震基準の住宅の割合は、全国や静岡県より低い割合です。

■ 住宅の建築年の比較（国・県・近隣市町）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 空家の状況

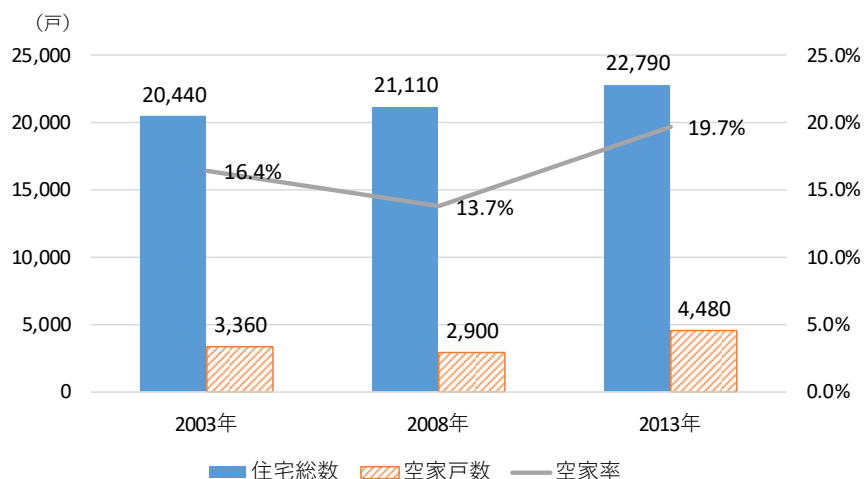
① 住宅の総数と空家の推移

2013（平成 25）年住宅・土地統計調査によると本市の住宅総数は 22,790 戸で、このうち空家は 4,480 戸となっています。空家数は 2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年にかけて 1,580 戸増加し、空家率※も 13.7%から 19.7%に増加しています。

※「空家率」とは、住宅総数のうち空家が占める割合をいう。

■ 住宅の総数と空家の推移

区分	住宅総数	空家		二次的住宅		賃貸用住宅		売却用住宅		その他の住宅	
	戸数	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	100	割合(%)	戸数	割合(%)
2003年	20,440	3,360	16.4%	1,620	7.9%	910	4.5%	100	0.5%	740	3.6%
2008年	21,110	2,900	13.7%	1,150	5.4%	1,070	5.1%	30	0.1%	650	3.1%
2013年	22,790	4,480	19.7%	1,380	6.1%	1,700	7.5%	80	0.4%	1,320	5.8%



資料：住宅・土地統計調査

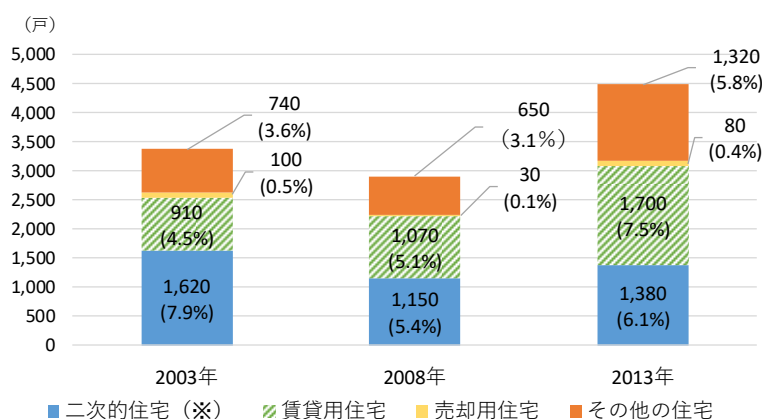
② 空家の類型別推移

本市の空家の類型別推移をみると、その他の住宅※が2008（平成20）年から2013（平成25）年にかけて約2倍に増加しており、賃貸用住宅、売却用住宅、その他の住宅のいずれも増加しています。特にその他の住宅※は、2008（平成20）年から2013（平成25）年にかけて670戸増加し、割合も3.1%から5.8%に増加しています。

※「その他の住宅」とは、別荘等の二次的住宅や賃貸用、売却用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のこと。

■ 類型別の空家の推移

区分	住宅総数	空家									
		空家		二次的住宅（※）		賃貸用住宅		売却用住宅		その他の住宅	
	戸数	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）	戸数	割合（%）
2003年	20,440	3,360	16.4%	1,620	7.9%	910	4.5%	100	0.5%	740	3.6%
2008年	21,110	2,900	13.7%	1,150	5.4%	1,070	5.1%	30	0.1%	650	3.1%
2013年	22,790	4,480	19.7%	1,380	6.1%	1,700	7.5%	80	0.4%	1,320	5.8%



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅・土地統計調査における空き家の定義

居住世帯のない住宅の分類			定義
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅で、ふだんは人が居住していない住宅
		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		上記以外の方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

資料：住宅・土地統計調査

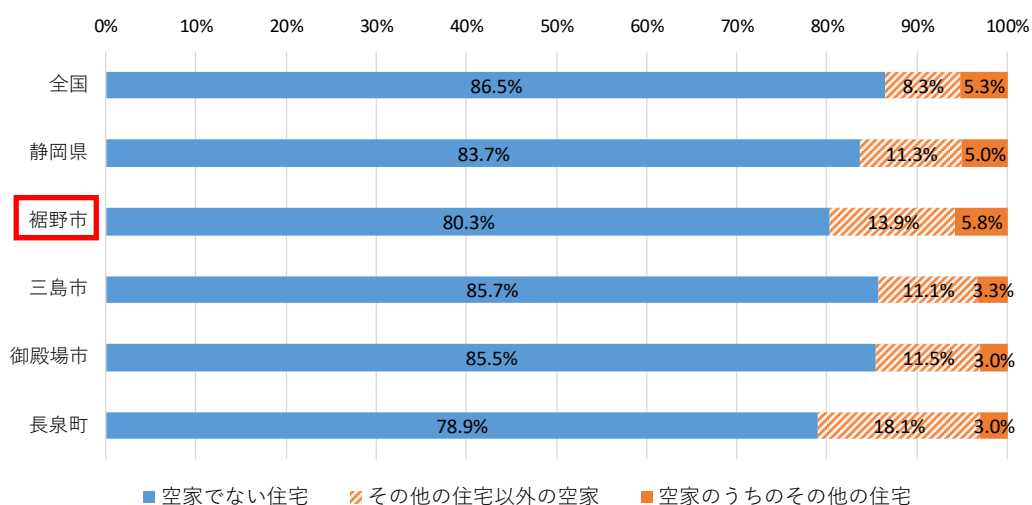
③ その他の住宅における全国及び静岡県との比較

本市の空家率は全国や静岡県全体と比べると高くなっており、特に、その他の住宅の割合が高くなっています。周辺との比較でも最も高くなっています。

■ 空家率・その他の住宅の割合の比較（国・県・近隣市町）

区分	人口 (平成27年)	総世帯数 (平成27年)		住宅総数			
				空家		その他の住宅	
				戸数	割合(%)	戸数	割合(%)
全国	127,094,745	53,448,685	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
静岡県	3,700,305	1,429,600	1,659,300	270,900	16.3%	83,300	5.0%
裾野市	52,737	20,792	22,790	4,480	19.7%	1,320	5.8%
三島市	110,046	45,159	53,520	7,680	14.3%	1,740	3.3%
御殿場市	88,078	31,610	35,840	5,210	14.5%	1,080	3.0%
長泉町	42,331	16,427	17,320	3,650	21.1%	520	3.0%

資料：人口・世帯数は平成27年国勢調査、住宅戸数は平成25年住宅・土地統計調査



資料：平成25年住宅・土地統計調査

④ 空家の類型別の割合

本市における、一戸建てのその他の住宅は、650戸と推計されています。

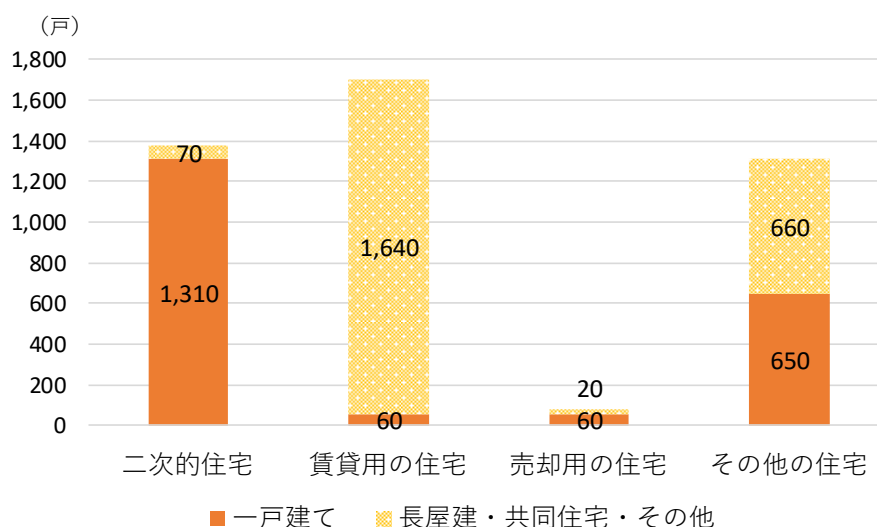
■ 建て方別・構造別空家の腐朽破損の状況 2013（平成25）年度

		一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			総数		
		木造	非木造	計	木造	非木造	計	木造	非木造	計
二次的住宅	空家	1,240	80	1,310	20	50	70	1,260	130	1,380
	腐朽破損	20	—	20	—	—	—	20	—	20
	割合	1.60%	—	1.50%	—	—	—	1.60%	—	1.40%
賃貸用の住宅	空家	60	—	60	50	1,590	1,640	110	1,590	1,700
	腐朽破損	40	—	40	40	110	150	80	110	200
	割合	66.70%	—	66.70%	80.00%	6.90%	9.10%	72.7%（※）	6.90%	11.80%
売却用の住宅	空家	50	20	60	—	20	20	50	40	80
	腐朽破損	20	20	30	—	—	—	20	20	30
	割合	40.00%	100.00%	50.00%	—	—	—	40.00%	50.00%	37.50%
その他の住宅	空家	640	10	650	50	610	660	690	620	1,310
	腐朽破損	180	—	180	20	220	250	200	220	420
	割合	28.10%	—	27.70%	40.00%	36.10%	37.90%	29.00%	35.50%	32.10%
総数	空家	1,990	100	2,090	130	2,270	2,390	2,120	2,370	4,480
	腐朽破損	260	20	270	60	340	400	320	360	670
	割合	13.10%	20.00%	12.90%	46.20%	15.00%	16.70%	15.10%	15.20%	15.00%

※「長屋・共同住宅・その他」については、居住世帯がない部屋の合計となっており、空家法で定義される空家等（当該住宅内のすべての住戸で居住世帯がない建築物）とは異なります。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 建て方別・構造別の空家の状況



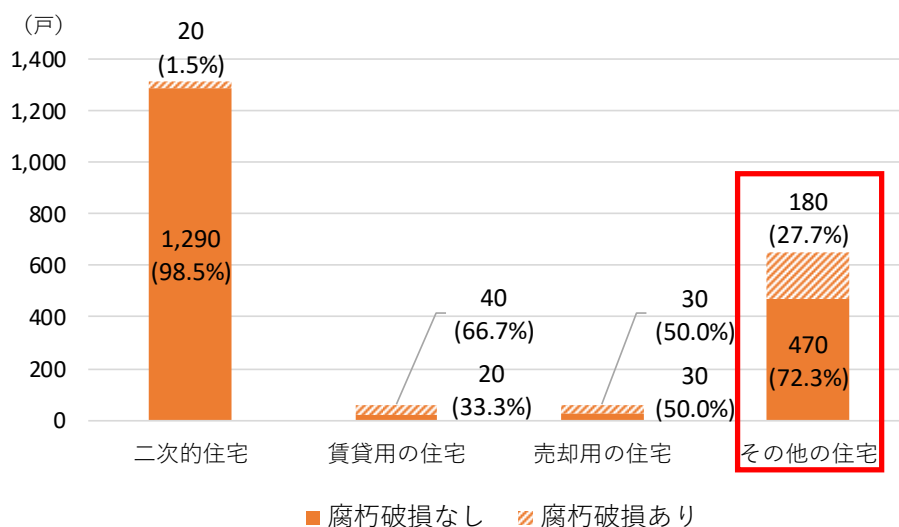
資料：平成25年住宅・土地統計調査

⑤ 空家の腐朽破損の状況

本市における、一戸建てのその他の住宅（650 戸）のうち、腐朽破損があるものは180 戸と推計され、これらは、将来、問題化する可能性が高いと言えます。

その他の住宅のうち、「腐朽・破損がない」「耐震性がある」ものは、簡易な手入れで活用可能な空家であるとも言えます。

■ 一戸建て空家のうち腐朽破損のある空家の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 将来の空家数の推計

国勢調査、社人研推計、住宅・土地統計調査をもとに、2025 年、2045 年（社人研推計最終年）の将来空家について 2つのケース（ケース 1、ケース 2）により推計しました（詳しい計算式は、次ページをご参照ください）。

対象は、その他の住宅のうち、一戸建てになります。

※国勢調査に基づく 2025 年推計は、計画年であり住宅・土地統計調査の調査年である 2023 年と同じ扱いとしています。

		10年前 2005年	現在 2015年	10年後 2025年	20年後 2035年	30年後 2045年	備考
裾野市	人口	53,062 人	52,737 人	49,321 人	→	40,363 人	市推計
	世帯数	19,502 世帯	20,792 世帯	19,968 世帯	→	17,473 世帯	算定値
	世帯人員	2.72 人/世帯	2.54 人/世帯	2.47 人/世帯	→	2.31 人/世帯	県推計
単身世帯・夫婦世帯数	55歳以上計	-	5,843 世帯	-	-	-	
	65歳以上計	-	3,721 世帯	4,931 世帯	-	-	
	75歳以上計	1,001 世帯	1,694 世帯	2,809 世帯	3,420 世帯	-	
	85歳以上計	-	462 世帯	782 世帯	1,298 世帯	1,576 世帯	
＜ケース 1 高齢者単身・夫婦世帯数とお達者度にみる将来の空家数の推計＞							
単身世帯・夫婦世帯数	75歳以上世帯の10年間の増減		-539 世帯	-912 世帯	-1,511 世帯	-1,844 世帯	
			10年間で53.8%減 (1,001×53.8%=539)				
10年間の空家発生数			+330戸	+559戸	+926戸	+1,125戸	
			539世帯減に対し61.3%空家増 (539×61.3%=330)				
空家数計 -ケース 1		320 戸	650 戸	1,209 戸	2,135 戸	3,260 戸	
＜ケース 2 住宅総数と世帯数にみる将来の空家数の推計＞							
住宅数	住宅総数	20,440 戸	22,790 戸	24,130 戸	25,470 戸	26,810 戸	
	10年間の住宅増加数		2,350 戸	1,340 戸	1,340 戸	1,340 戸	
	10年間の新築数		3,670 戸	2,660 戸	2,660 戸	2,660 戸	2011～2013.9実績から算出
			2,340+730/33×60ヶ月				
	10年間の消滅数		-1,320 戸	-1,320 戸	-1,320 戸	-1,320 戸	2005～2015実績値で設定
空家数計 -ケース 2		320 戸	650 戸	1,350 戸	→	3,040 戸	

※単身・夫婦世帯数は、2015 年国勢調査での 65 歳以上の単身・夫婦世帯数と人口をもとに、人口に対する割合を設定し、各年齢以上ごとに乗じて設定し、10 年おきにスライドさせています。

その結果、ケース 1、ケース 2 とともに 2015（平成 25）年の 650 戸を基準として、10 年後の 2025 年には約 2 倍、30 年後の 2045 年には約 5 倍に増加すると推計されました。

■ 将来の空家推計の計算式（参考）

<ケース 1：高齢者単身・夫婦世帯数とお達者度にみる将来の空家数の推計>

・高齢者単身・夫婦世帯数の 75 歳以上と 85 歳以上の差に対する空家発生数算出

●将来の空家数=A：10 年前の空家数

+B：75 歳以上の単身・夫婦世帯数の 10 年間の消滅数

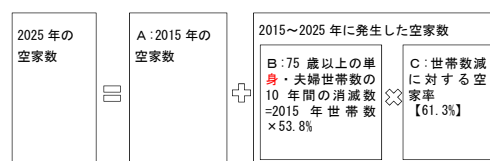
※消滅率 53.8%：2005～2015 年の実績値

×C：【世帯数減に対する空家化率 61.3%】

※2005～2015 年の実績値

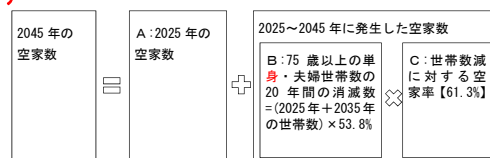
①2025 年

$$650 \text{ 戸} + 1,694 \text{ 世帯} \times 53.8\% \times \text{【61.3\%】} = \text{1,209 戸}$$



②2045 年

$$1,209 \text{ 戸} + 6,220 \text{ 世帯} \times 53.8\% \times \text{【61.3\%】} = \text{3,260 戸}$$



※面的な分布傾向は、後述の実態調査による空家の状況にて図化

<ケース 2：住宅総数と世帯数にみる将来の空家数の推計>

・住宅総数と世帯数の差に対する空家発生数算出

●将来の空家数=A：（住宅総数－世帯数）

※近 10 年の住宅総数増と新築数より推計。

※将来推計人口を県推計世帯人員数で除して、世帯数を推計。

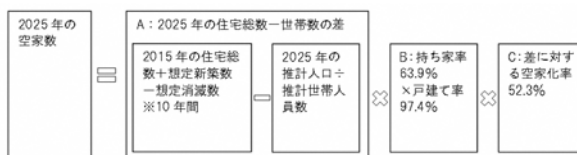
×B：持ち家率 63.9%×戸建て率 97.4%

×C：【差に対する空家化率 52.3%】

$$\text{※2015 年：(22,790 戸－20,792 世帯) × 63.9\% × 97.4\% × \text{【52.3\%】} = \text{650 戸}$$

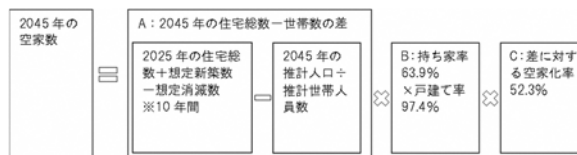
①2025 年

$$(22,790 + 1,340 \text{ 戸} - 19,968 \text{ 世帯}) \times 63.9\% \times 97.4\% \times \text{【52.3\%】} = \text{1,350 戸}$$



②2045 年

$$(24,130 + 2,680 \text{ 戸} - 17,473 \text{ 世帯}) \times 63.9\% \times 97.4\% \times \text{【52.3\%】} = \text{3,040 戸}$$



2. 実態調査による一戸建ての空家の状況

本市では、空家等の実態を把握するため、2015（平成 27）年度より毎年、区の協力を得て空家の実態調査を実施しています。

（1）調査名称

空家に関する区調査

（2）調査区域

市内 77 区

（管理者のある別荘地および一戸建て住宅がない三菱、茶畑団地、舞台団地、上原団地、森脇団地、矢崎、トヨタ、御宿台の各区は調査区域から外しています。）

（3）調査対象

おおむね 1 年以上利用されていない、一戸建ての空家（集合住宅は対象外）

（4）調査方法

自治会長に調査票を配布し、地域で把握している「一戸建ての空家」について報告を依頼。調査票には、空家の所在地、その空家について困っているかどうか、困っている場合には困っている具体的な状況、空家になってからの期間、その他具体的に判っている情報等について記載。

（5）現地調査による精査

報告された空家のうち、地域が「困っている」とされたものは、職員複数名で、現地調査（外観目視調査）を行い精査します。調査票は、静岡県空き家等対策市町連絡会議の特定空家部会で作成した「特定空家等」と判定するための判定基準（平成 28 年 11 月）」を利用し、A ランク（空家等）、B ランク（経過観察）、C ランク（特定空家等）の 3 区分に分類します。

なお、これら分類結果は、空家等データベースで一元管理します。

また、C ランク（特定空家等）は、ただちに特定空家等に認定されるのではなく、周囲への影響の度合いを勘案し、空家等対策協議会に諮り専門家の意見を踏まえたうえで、市長が特定空家等の認定を判断します。

■ 空家の状況別分類

分 類		建物等の状態と周辺への影響
A	空家等	損傷等の程度がない又は小さく、周辺へほとんど影響がないもの
B	経過観察	損傷等の程度が中程度（部分的）で、周辺へ影響があるもの
C	特定空家等	損傷等の程度が大きく（広範囲）、周辺へ相当の影響があるもの

「特定空家等」と判定するための判定基準（平成 28 年 11 月）」

(6) 結果

実態調査によると、2018（平成 30）年 3 月 28 日現在、市内には一戸建ての空家が 230 件あります。このうち、A ランク（空家等）が 178 件、B ランク（経過観察）が 48 件、C ランク（特定空家等）が 4 件です。また、C ランクのうち外壁等が通行人等に落下し危害を与える恐れがあるが 1 件です。

次のページの図は、これら 230 件の空家等を、地図上にプロットしたものです。

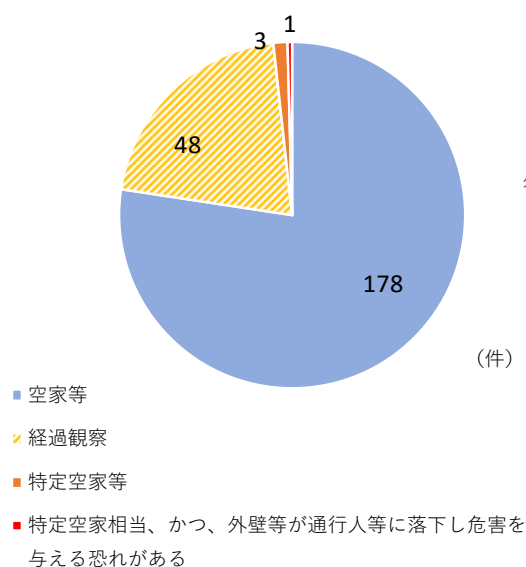
■ 実態調査による空家の状況別分類

実態調査による一戸建ての空家の状況別分類（2018（平成 30）年 3 月 28 日現在）

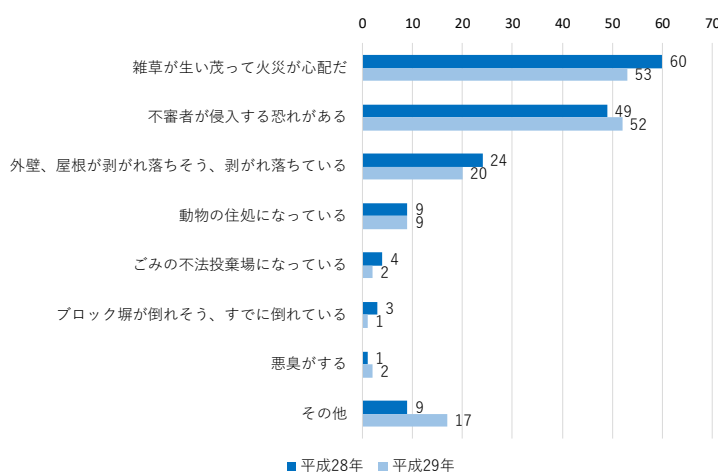
単位：件

分類		市内地域区分					計	割合（%）
		東	西	富岡	深良	須山		
A	空家等	51	47	33	38	9	178	77.4%
B	経過観察	15	12	10	7	4	48	20.9%
C1	特定空家等	1	2	0	0	0	3	1.3%
C2	特定空家相当、かつ、外壁等が通行人等に落下し危害を与える恐れがある	0	0	0	1	0	1	0.4%
地域別計		67	61	43	46	13	230	100.0%

■ 状況別の空家数

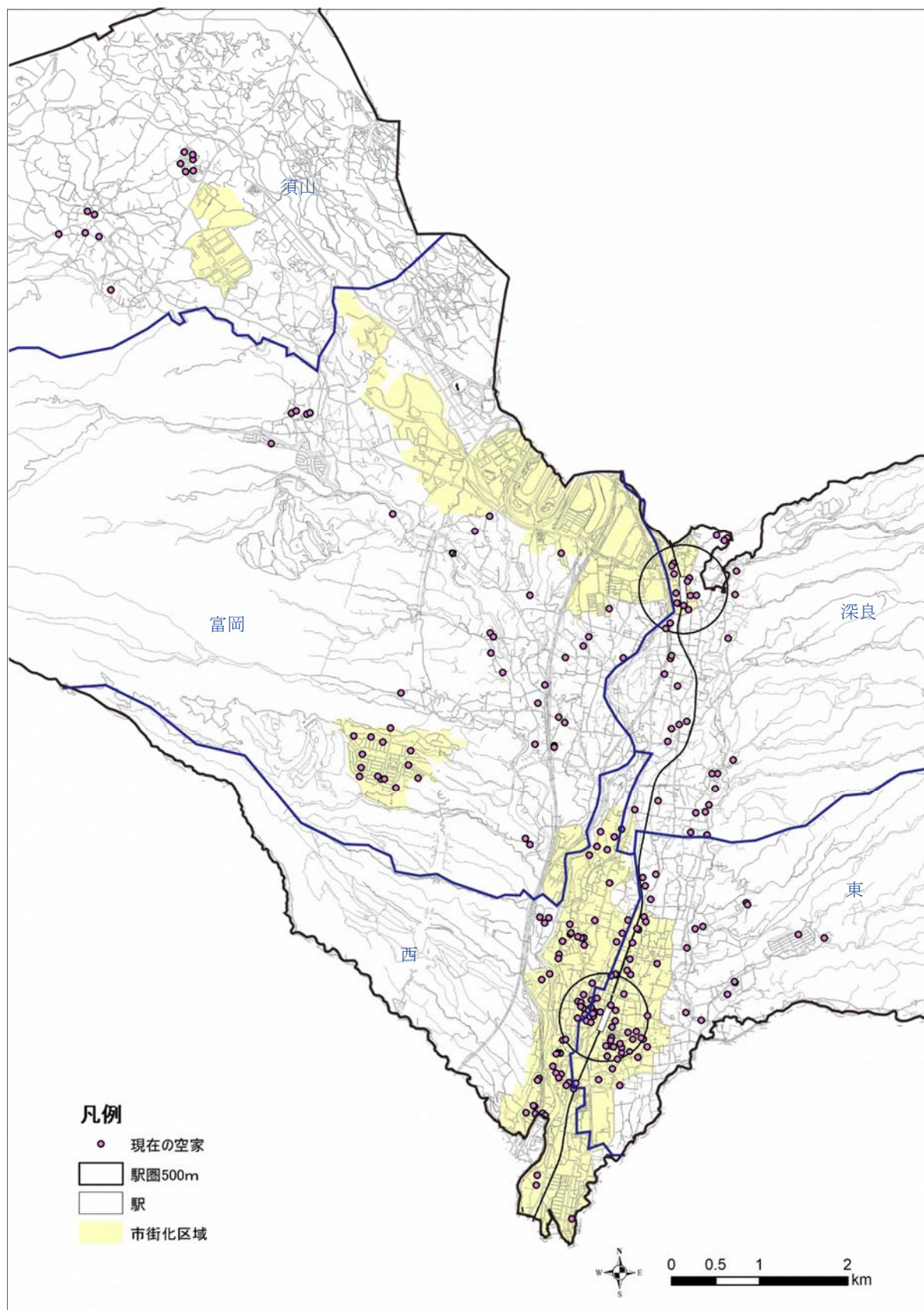


■ 困っている場合、どのようなことに困っていますか？ （平成 28 年、29 年）【複数回答】



資料：平成 28 年度・平成 29 年度 空家に関するアンケート

■ 実態調査による一戸建ての空家の分布状況（2018（平成30）年3月28日現在）



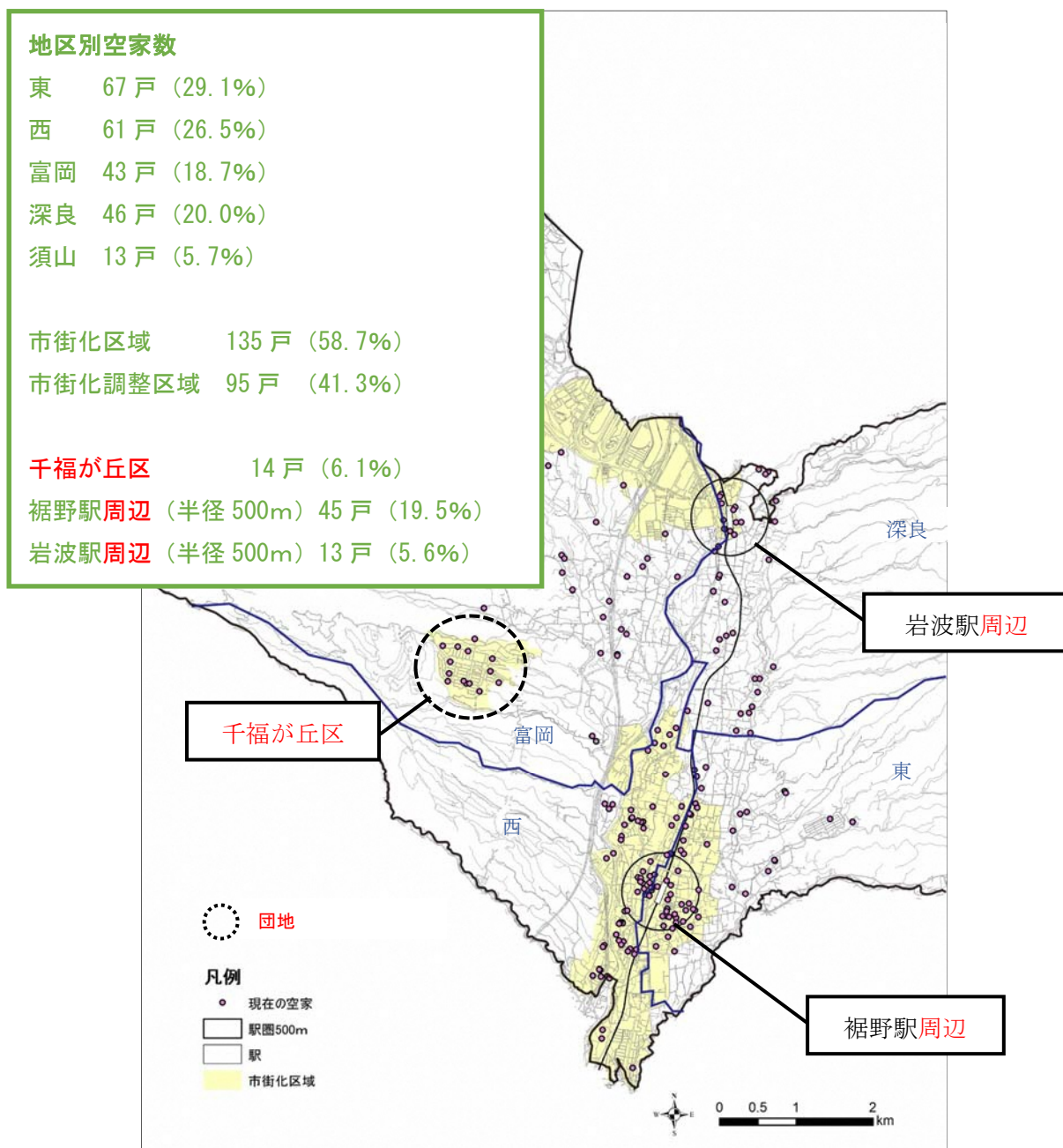
(7) 一戸建ての空家の分布状況に関する分析

① 一戸建ての空家の分布状況

実態調査により位置を確認できた 230 件の一戸建ての空家の分布状況进行分析します。

■ 現在の一戸建ての空家の分布

2018（平成 30）年 3 月現在の一戸建ての空家は、地区別でみると東地区と西地区で約半数を占めています。また、市街化区域では裾野駅周辺や岩波駅周辺、千福が丘区に多く分布しており、市街化調整区域には広く分布しています。



■ Aランク（空家等）の分布

地区別空家数

東 51 戸 (28.7%)

西 47 戸 (26.4%)

富岡 33 戸 (18.5%)

深良 38 戸 (21.3%)

須山 9 戸 (5.1%)

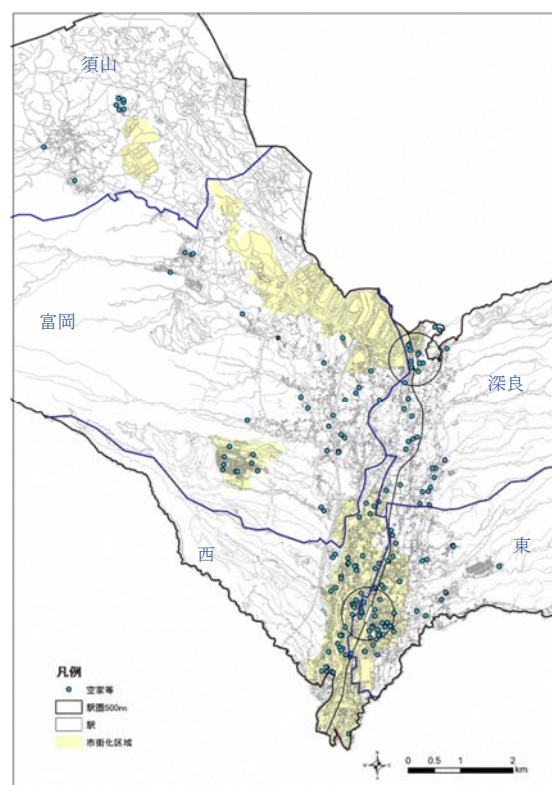
市街化区域 103 戸 (57.9%)

市街化調整区域 75 戸 (42.1%)

千福が丘区 9 戸 (5.0%)

裾野駅周辺（半径 500m）35 戸 (19.4%)

岩波駅周辺（半径 500m）12 戸 (6.7%)



■ Bランク（経過観察）の分布

地区別空家数

東 15 戸 (31.3%)

西 12 戸 (25.0%)

富岡 10 戸 (20.8%)

深良 7 戸 (14.6%)

須山 4 戸 (8.3%)

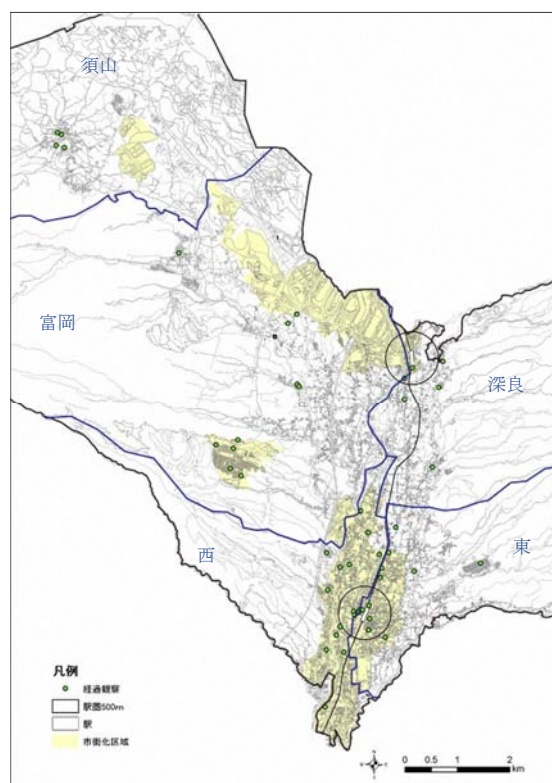
市街化区域 29 戸 (60.4%)

市街化調整区域 19 戸 (39.6%)

千福が丘区 5 戸 (10.6%)

裾野駅周辺（半径 500m）8 戸 (17.0%)

岩波駅周辺（半径 500m）2 戸 (4.3%)



■ Cランク（特定空家等）の分布

地区別空家数

東 1 戸 (25.0%)

西 2 戸 (50.0%)

富岡 0 戸 (0%)

深良 1 戸 (25.0%)

須山 0 戸 (0%)

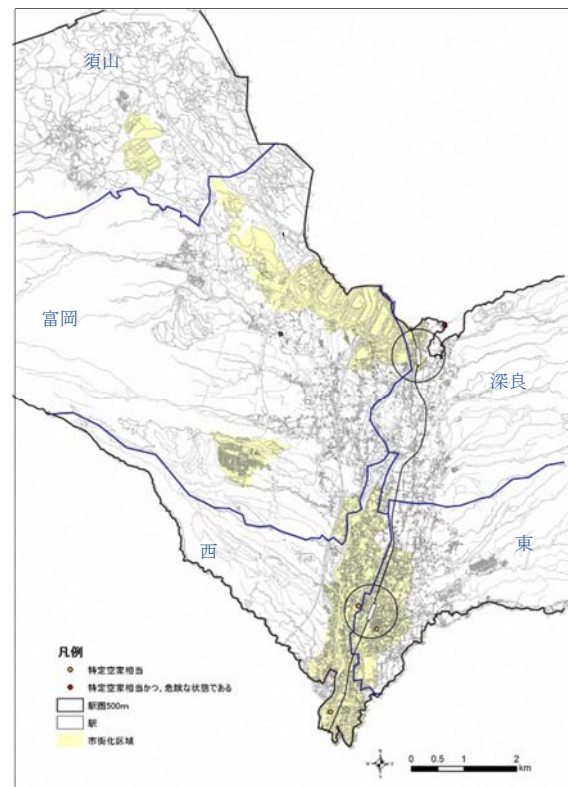
市街化区域 3 戸 (75.0%)

市街化調整区域 1 戸 (25.0%)

千福が丘区 0 戸 (0%)

裾野駅周辺（半径 500m）2 戸 (50.0%)

岩波駅周辺（半径 500m）0 戸 (0%)



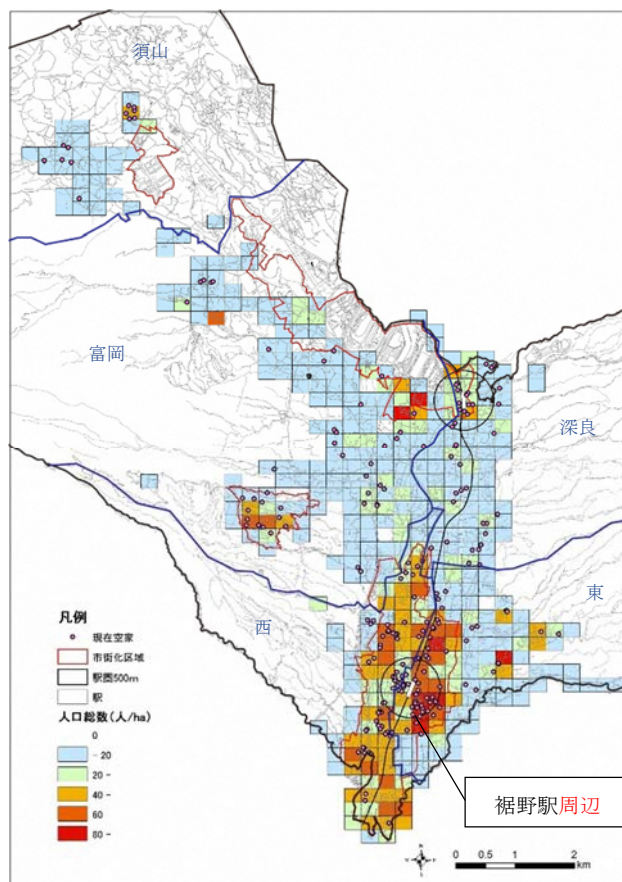
空家の状況別の分布状況を見ると、Bランク（経過観察）とCランク（特定空家等）が裾野駅周辺で高い割合を示しています。

② 人口・世帯との関係

■ 人口密度との関係

2015（平成 27）年国勢調査による人口総数（250mメッシュ）に現在の空家を重ねました。

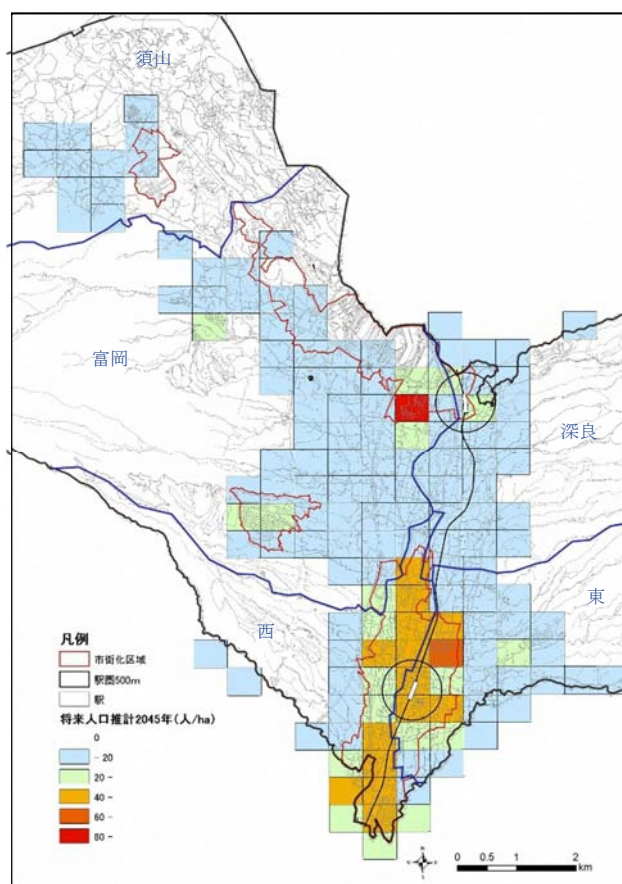
裾野駅周辺の人口密度 40 人/ha 以上の地域に空家が多く分布していますが、20 人/ha 以下の地域にも空家が広く分布しています。



■ 将来人口推計（2045 年）との関係

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による将来人口推計（2045 年）（500 mメッシュ）です。

裾野駅周辺や千福が丘区のある市街化区域で人口密度の低下が予想されます。また、市街化調整区域のほとんどが人口密度 20 人/ha 未満となると予想されます。

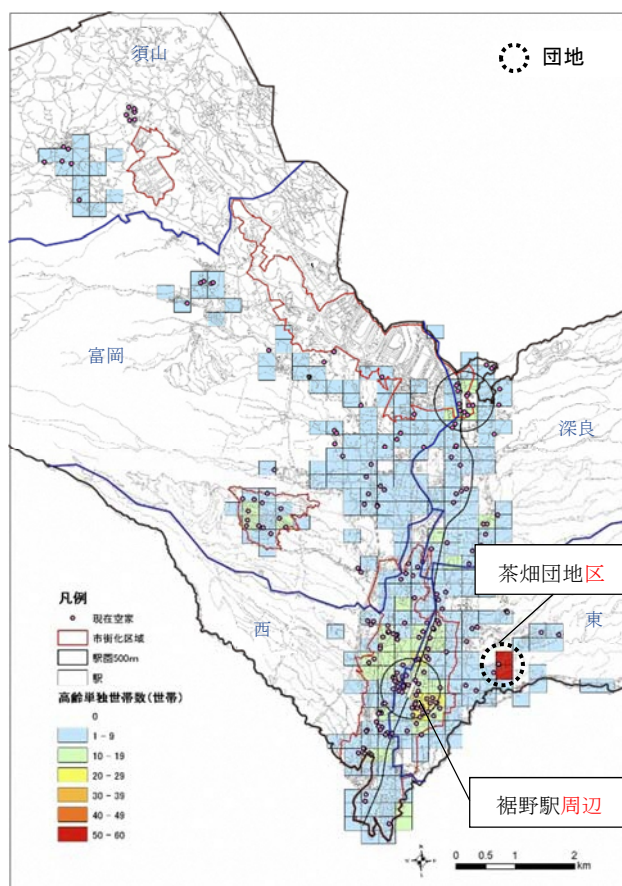


■ 高齢者単独世帯との関係

高齢者単独世帯（250mメッシュ）に現在の空家を重ねました。

空家は世帯数が多い裾野駅周辺に多く分布しています。

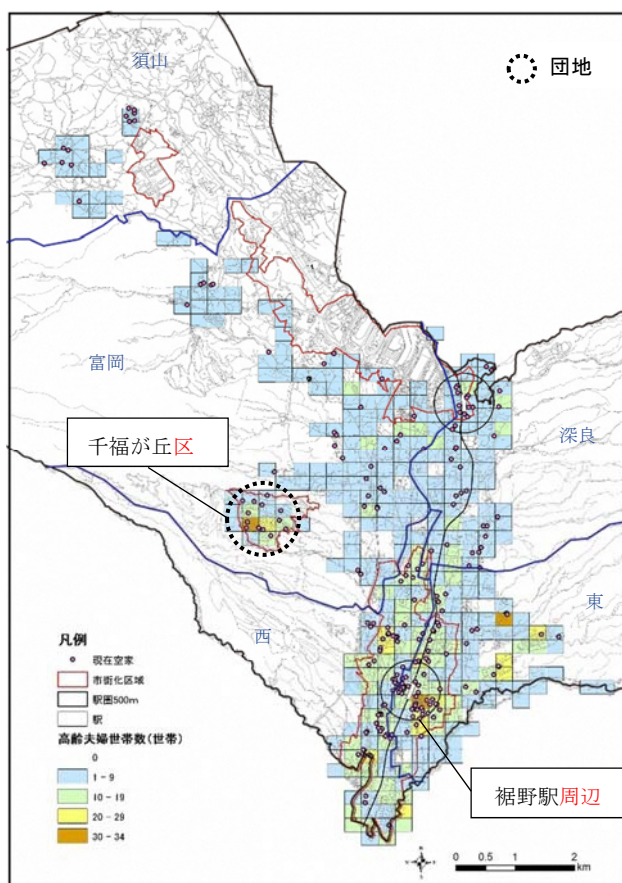
なお、茶畑団地区は高齢者施設・県営住宅があり世帯数が多いですが、空家はほとんどありません。



■ 高齢者夫婦のみの世帯との関係

高齢者夫婦のみ世帯（250mメッシュ）に現在の空家を重ねました。

空家は高齢夫婦のみ世帯数が多い裾野駅圏内や千福が丘区に多く分布しています。



■ 2035 年の想定空家数

高齢者単独世帯数に高齢者夫婦世帯数を足し、「お達者度」※を加味して 85 歳以上になったときに空家となると設定し、2015（平成 27）年から 20 年後の 2035 年の空家数を予想しました。

なお、茶畑団地区は高齢者施設と県営住宅であり、想定とおりに空家が発生することとは考えにくいいため除外します。次いで、市内では裾野駅周辺や千福が丘区に空家が多く発生することが予想されます。

※「お達者度」とは、静岡県が 65 歳から元気で自立して暮らせる期間を県内市町の介護認定の情報、死亡の情報をもとに、生命表を用いて計算したもの。裾野市（2014（平成 26）年）は男性 18.43 歳、女性 21.35 歳。

① 裾野駅周辺の 2035 年の想定空家数 547 戸

A：250mメッシュ当たりの住宅数

$$= \text{【250mメッシュ面積】} \times \text{【宅地率】} \div \text{【一戸あたりの敷地面積】}$$

$$= (250\text{m} \times 250\text{m}) \times 0.8 \div 150 \text{ m}^2/\text{戸} = 333 \text{ 戸}$$

B：裾野駅周辺の住宅数

$$= A \times \text{メッシュ数} = 333 \text{ 戸} \times 20 \text{ メッシュ}$$

$$= 6,660 \text{ 戸}$$

空家の割合 = B ÷ 想定空家数

$$= 6,660 \text{ 戸} \div 547 \text{ 戸} = 12.17$$

… 約 12 戸に 1 戸が空家



② 千福が丘区の 2035 年の想定空家数 214 戸

千福が丘区の開発面積：830,000 m²

平均敷地面積：350 m² 住宅数：1,200 戸

※一般財団法人 住宅生産振興財団ホームページより引用

$$\text{【宅地率】} = (350 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ 戸}) \div 830,000 \text{ m}^2 = \text{約 } 50.6\%$$

A：250mメッシュ当たりの住宅数（参考）

$$= \text{【250mメッシュ面積】} \times \text{【宅地率】} \div \text{【一戸あたりの敷地面積】}$$

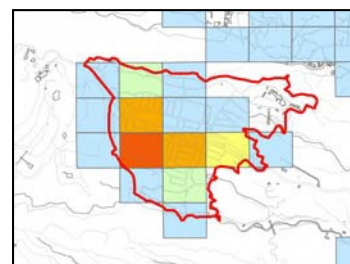
$$= (250\text{m} \times 250\text{m}) \times 0.51 \div 350 \text{ m}^2/\text{戸} = 91 \text{ 戸}$$

B：千福が丘区の住宅数※=1,200 戸

空家の割合 = B ÷ 想定空家数

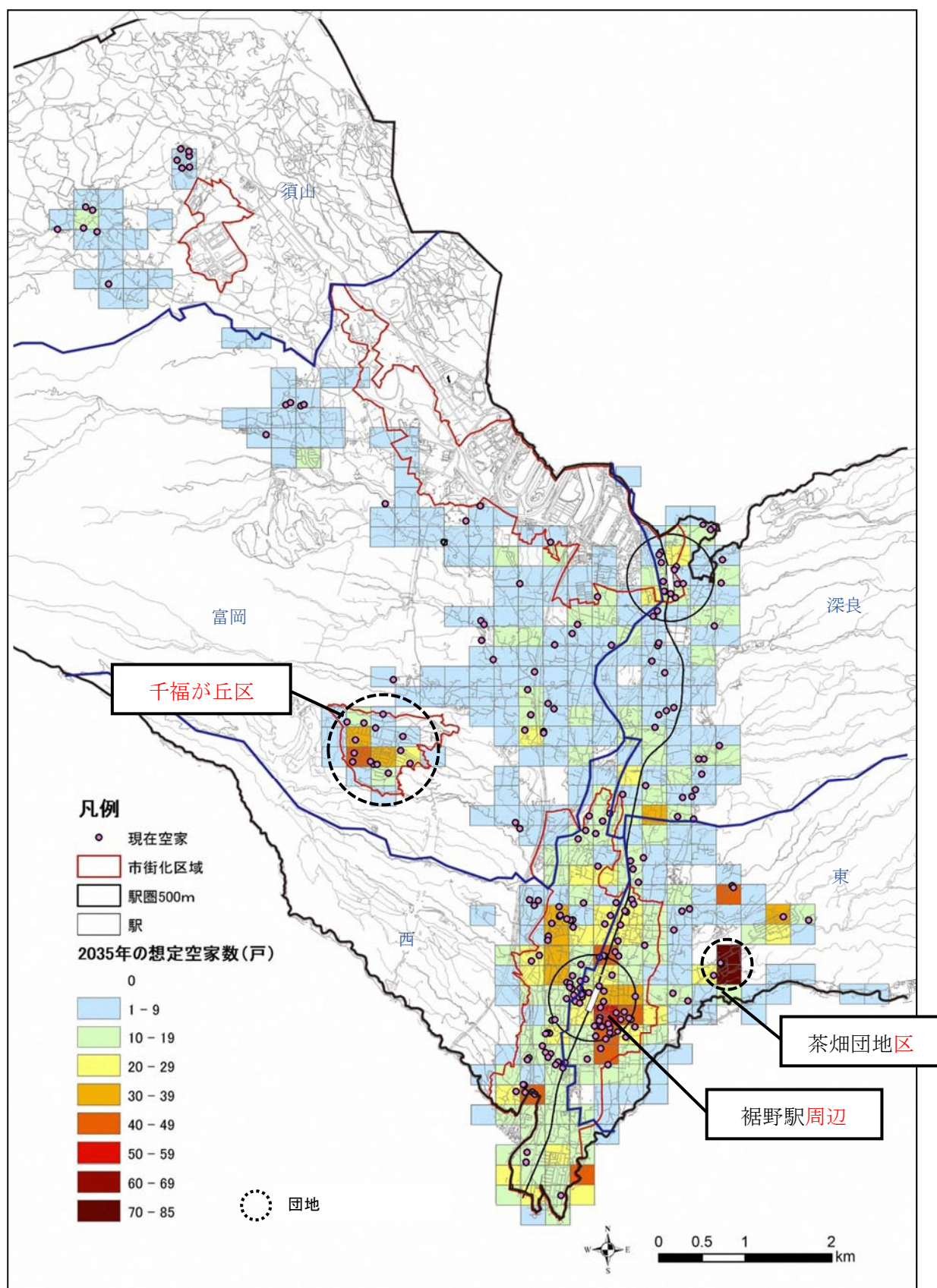
$$= 1,200 \text{ 戸} \div 214 \text{ 戸} = 5.60$$

… 約 6 戸に 1 戸が空家



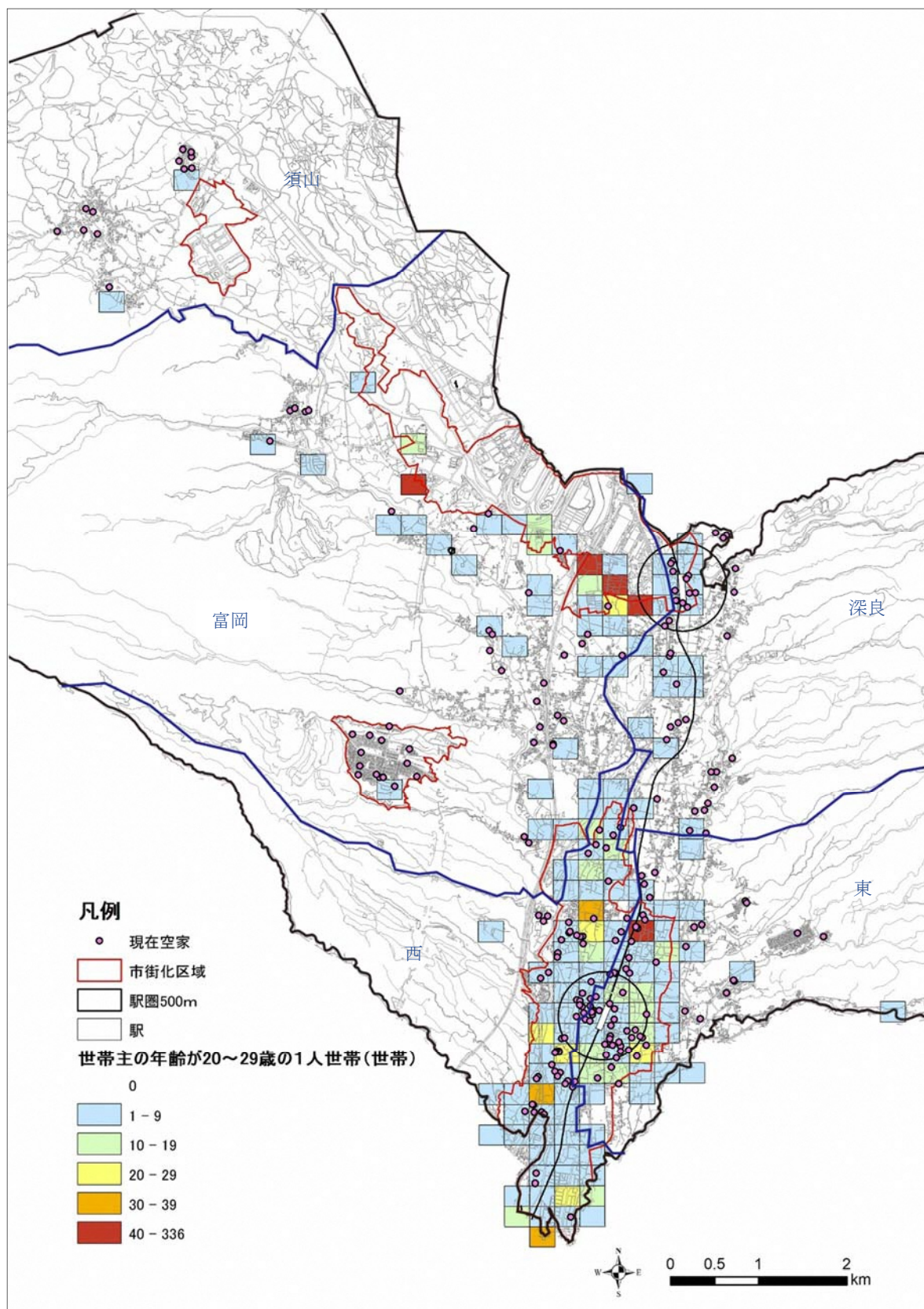
■ 2035 年の想定空家数

2035 年の想定空家数（250mメッシュ）に、現在の空家を重ねました。将来は市街化調整区域を含む市内の居住区域全体に空家が広がることが予想されます。



■ 世帯主の年齢が20～29歳の1人世帯の一般世帯数との関係

若者単独世帯（250mメッシュ）に現在の空家を重ねました。若者単独世帯が多い箇所（企業の寮などが立地）の周辺に空家は多くは見られません。



3. 空家等の所有者等の意向

2018（平成 30）年度の実態調査で現在空家であると確認された空家の所有者等に対し、利用の実態、管理状況、今後の意向、困りごとなどについて把握し、対策を検討するため、アンケート調査を実施しました。

（1）アンケート調査結果

● アンケート概要

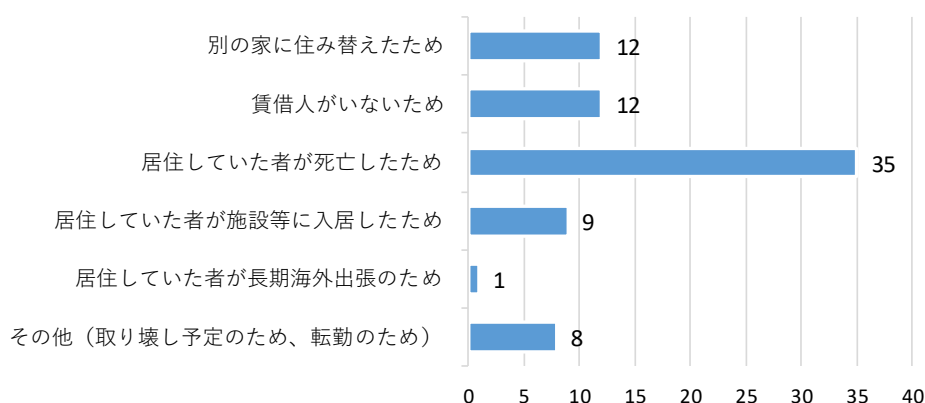
- ・対象：空家であると確認された一戸建て住宅の所有者（または納税対象者）
- ・実施期間：平成 30 年 8 月 24 日～9 月 21 日（約 1 ヶ月）
- ・実施方法：市からダイレクトメールを送付、アンケート用紙に記入の上、返信用封筒により返信
- ・回収状況：配布数 188 通、回答 88 通（回答率 47%）

① 居住状況について

■ 問 3 居住していない場合、その理由は何ですか？

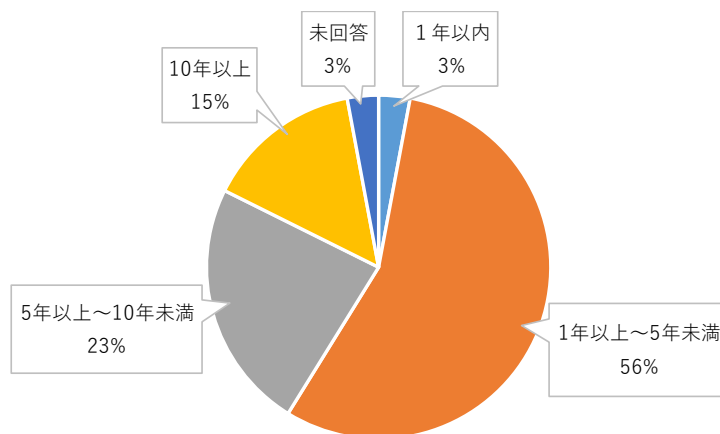
空家となった理由は、「居住していた者が死亡したため」35 件、次いで「別の家に住み替えたため」・「賃借人がいないため」がともに 12 件、「施設等に入所したため」が 9 件です。

高齢化（子供の家へ同居、施設に入所、または死亡等）により空家になるケースが多いことが分かります。



■ 問4 居住しなくなってどの程度期間が経ちますか？

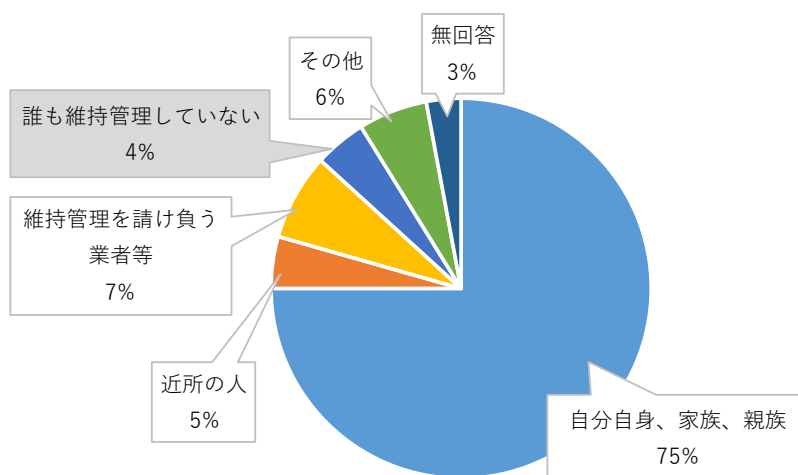
居住しなくなって「5年以上」と、長期間空家となっている物件が、全体の約38%です。



② 空家の維持管理について

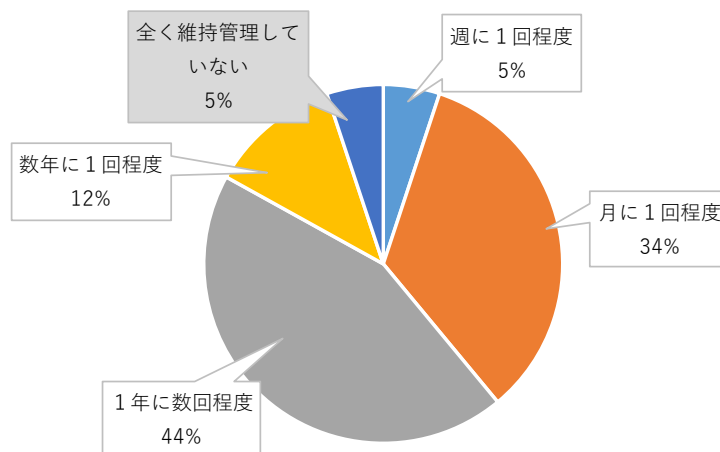
■ 問5 建物や樹木・雑草の維持管理は主に誰がしていますか？

空家の維持管理は、「自分や家族、親戚が行っている」が75%、「業者が行っている」が7%、「近所の人が行っている」が5%と、全体の87%が管理されています。一方で、「誰も維持管理していない」が4%です。



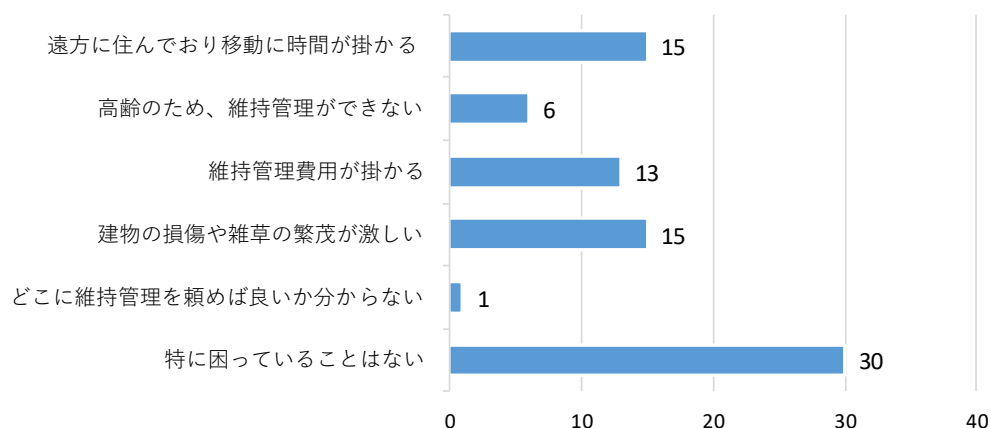
■ 問 6 維持管理はどの程度の頻度で行っていますか？

維持管理の頻度は、「月に1回程度」が34%、「1年に数回程度」が44%を占めています。一方で、「まったく維持管理していない」が5%です。



■ 問 7 建物や樹木・雑草の維持管理の面で困っていることはありますか？

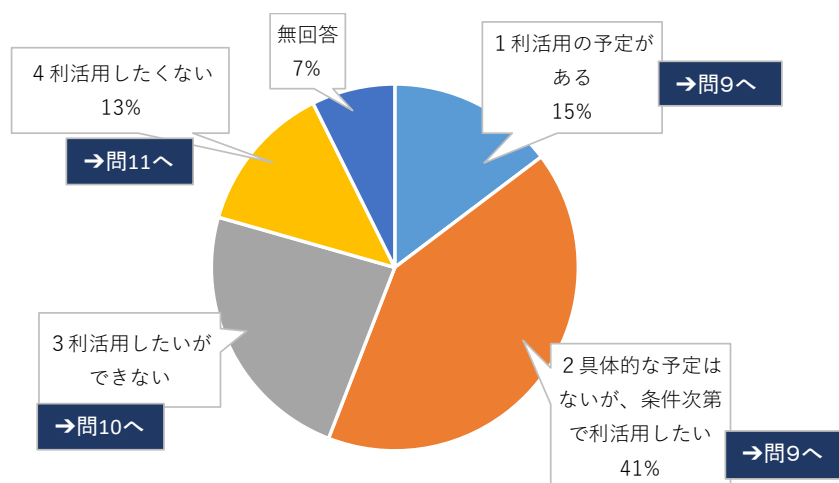
困っていることとして、「建物の損傷や雑草の繁茂が激しい」と「遠方に住んでおり移動に時間がかかる」が15件、「費用がかかる」が13件、「高齢の為維持管理できない」が6件です。一方で、30件は「特に困っていることはない」回答しています。



③ 空家の利活用について

■ 問 8 建物を利活用（賃貸や売却を含む）したいと考えていますか？

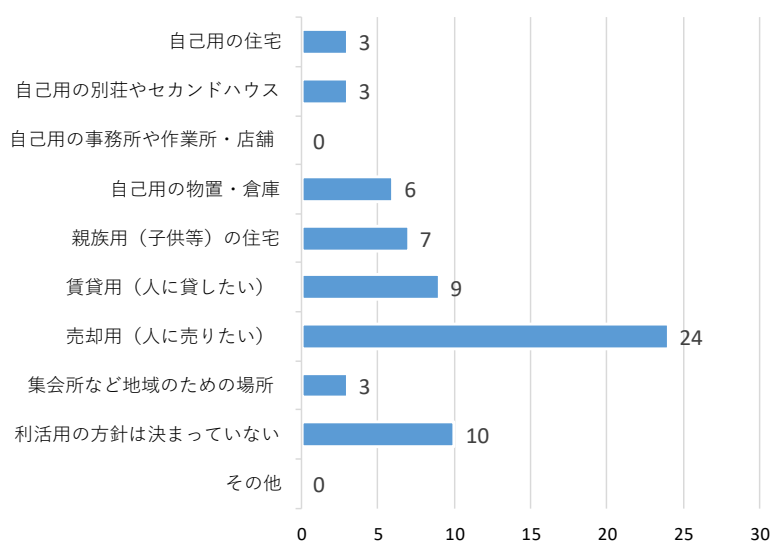
空家の利活用の意思は、「利活用の予定がある」と「条件次第では利活用したい」が、全体の約 **56%**です。一方で、「利活用したいができない」と回答した方が、全体の約 **24%**です。



■ 問 9 どのように利活用したいですか？

(問 8 で「利活用の予定がある・条件次第で活用したい」と回答した方のみ)

利活用の**仕方**として、「売却を希望している」空家が **24** 件、「人に貸したい」と希望している空家が全体の **9** 件、**自己用として**いるという回答が **6** 件です。

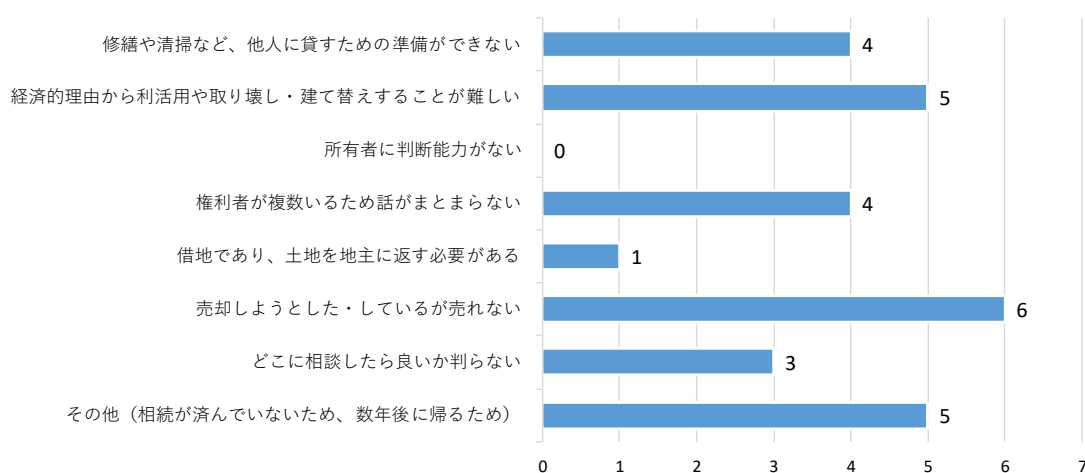


■ 問 10 利活用できない理由は何ですか？

(問 8「利活用したいができない」と回答した方のみ)

空家を利活用できない理由は、「売却しようとしたが売れない」が 6 件、「経済的理由（解体費用等）により困難」が 5 件、「権利者が多数でまとまらない」と「修繕や清掃など、他人に貸すための準備ができない」が 4 件です。

その他の具体的な理由は、「相続が住んでいないため」、「数年後に帰るため」です。

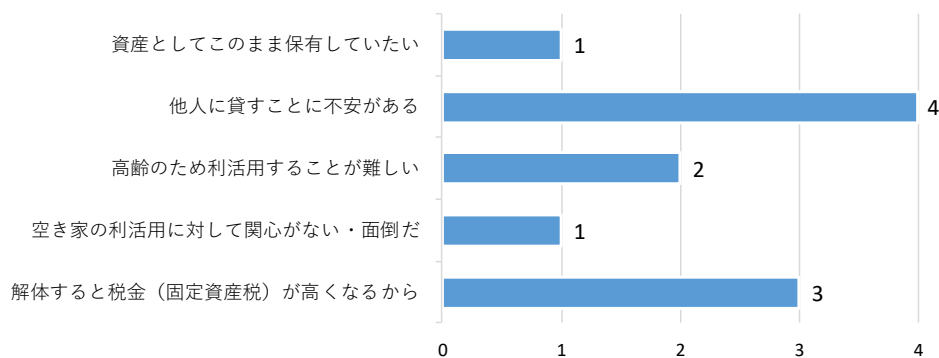


■ 問 11 利活用したくない理由は何ですか？

(問 8 で「利活用したくない」と回答した方のみ)

利活用したくない理由は、「他人に貸すことに不安がある」が 4 件、「解体すると固定資産税が高くなるから※」が 3 件、「高齢の為困難」と回答した方が 2 件です。

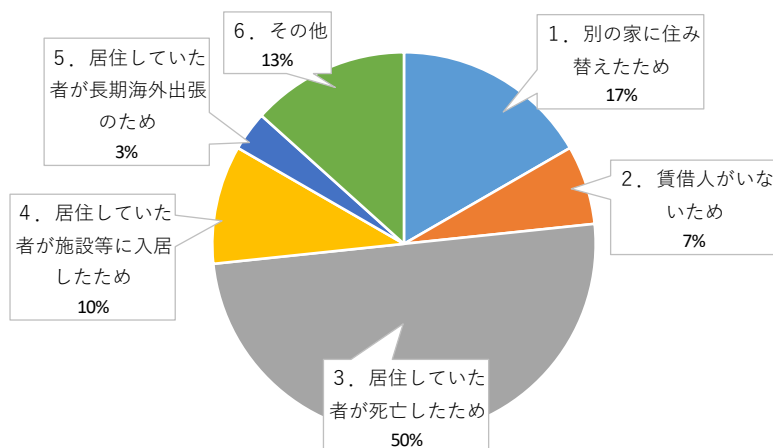
※「固定資産税の住宅用地の特例」により、建築物の敷地として利用されている土地については、200 m²以下の部分を 1/6、200 m²を超える部分を 1/3 に軽減する制度。



④ アンケート結果のクロス集計

■ 居住していない空家が長期化する理由（問3×問4） 居住していない期間が5年以上の空家の居住していない理由

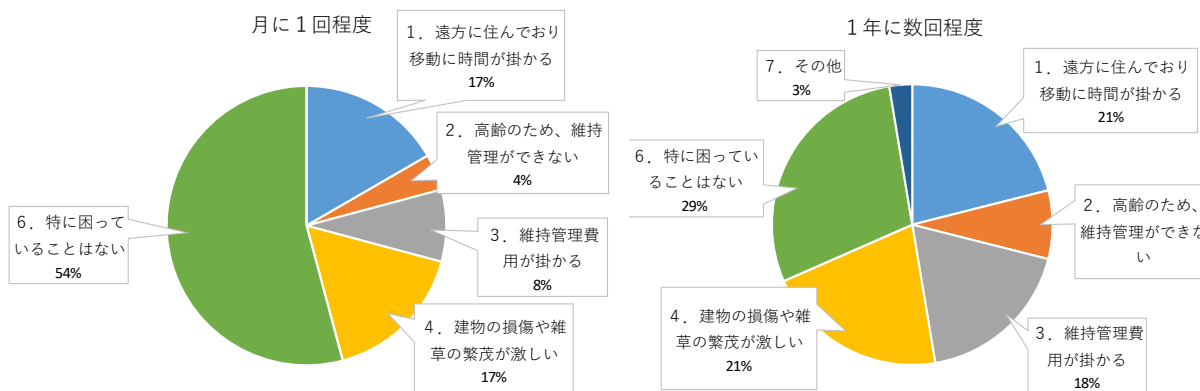
居住していた者が死亡したためが50%と、半数を占めています。



■ 維持管理の頻度と維持管理の面で困っていることの関連（問6×問7）

維持管理が月に1回と1年に1回の場合を比べると、「特に困っていることはない」の割合に差があり、月に1回では54%と、約半数を占めています。ただ、維持管理の頻度が高い場合でも、高齢化、費用、建物の損傷や雑草の繁茂など様々な面で困っていることが分かります。

なお、全く維持管理していない場合、どこに維持管理を頼めば良いか分からないためという回答があります。



4. 空家等に関する課題のまとめ

前述した、統計による空家の状況、実態調査による空家等の状況、空家等の所有者等の意向等より、現状と課題を整理し5つの課題と方向性を導きました。

■ 空家等に関する課題と方向性

項目	現状と課題	方向性
1 統計による空家の状況	【現状】 ●当市の人口は2015（平成27）年をピークに減少に転じ、2045（平成47）年の推計人口は40,363人（約23.5%減）と予測されます。 ●高齢夫婦・高齢単独世帯は3,721世帯（全世帯の17.9%）で、2010（平成22）年からの5年間で5.1%増加しています。 ●空家のうち「その他の住宅で一戸建てのもの」は2013年（平成25）年に650戸あり、うち腐朽破損があるものが180戸あります。 ●2025年には1,200～1,400戸の空家発生が危惧されます。（腐朽破損があるものは現在の27.7%より、350～450戸） ●2045年には3,000～3,300戸の空家発生が危惧されます。（腐朽破損があるものは現在の27.7%より、800～950戸） 【課題】 ●少子高齢化と人口減少により、空家は確実に増加し、それとともに問題化する空家も増加し、現在の人員規模で対応することは困難になると予測されます。	1) 空家等の情報収集及び管理 2) 空家等の発生抑制及び適切な管理 3) 空家等の利活用 4) 特定空家の解消
2 実態調査による空家等の状況	【現状】 ●地域で困っていることの上位は、「雑草が生い茂って、火災が心配だ」、「不審者が侵入する恐れがある」、「外壁、屋根が剥がれそう、剥がれ落ちている」です。 ●現在空家は、市街化区域と市街化調整区域で6：4の割合です。 ●地区別では市街化区域の裾野駅圏を含む、東地区・西地区の割合が高くなっています。 ●特に、適切に管理されないもの・個別指導中のものは郊外の市街化区域内の千福が丘区に多い傾向 【課題】 ●高齢単独・夫婦世帯の多いエリアに空家が多く、将来的にお達者度を加味して85歳以上となったとき、千福が丘区や裾野駅周辺その他、市内全体への空家の発生が想定されます。 ●市街化調整区域の空家は、将来的な建築確認申請・開発許可への対応が難しく、流通可能性や市場価格が低いものがあります。	

3 空家等の所有者等の意向等	【現状】 ●空家になった理由の6割が高齢化に伴うものです。 ●親族などの家へ住み替えると空家が長期化し、所有者が死亡するまで処理しにくい傾向があります。 ●売却・賃貸など、空家処分希望者は多いが、条件が合わずできないケースが多い傾向があります。 【課題】 ●空家等の所有者に対して、空家等の適切な管理に関する啓発が必要です。 ●空家の管理不適切な状況について、所有者等の実態を伝え、早期に改善を図るよう指導する必要があります。	2)空家等の発生抑制及び適切な管理 3)空家等の利活用 5)空家等の流通
-----------------------	--	---

1) 空家等の情報収集及び管理

本市では高齢単独・高齢夫婦世帯の増加と人口減少・高齢化に伴い、2023年には1,300～1,600戸の空家発生が想定され、空家等の更なる増加が見込まれます。

顕在化した空家等の情報を効率よく収集し、今後の対応を判断することが必要です。

2) 空家等の発生抑制及び適切な管理

本市では管理されず地域が困っている空家の実態調査により判明(空家230件中52件、22.6%)し、今後も増加が予見されます。現存する住宅の空家化の抑制や、発生した空家が特定空家等とならないよう、空家等の発生予防及び適切な管理の促進が必要です。

3) 空家等の利活用

本市では管理されていない空家等について、住み替えによる空家長期化や、管理等の意思の不足、利活用したいができてない空家等が多い(65%)こと等から、使われないまま放置される可能性があります。地区の特性を踏まえ、所有者等に自己利用を促す働きかけを行い、自己利用しない場合には多様な利活用への転換を図ることが必要です。

4) 特定空家等の解消

1)～3)に対応できないと、空家等の急増、市場への不適合、管理や除却等ができない経済的・法的状況、所有者の能力不足等により周囲へ悪影響を与える可能性があります。特定空家等への認定や認定後の解消に必要な体制・手続きを定めることが必要です。

5) 空家等の流通

処分したくてもできない空家が多数存在する一方で、本市には若年単独世帯が多いなど条件さえ良ければ住宅購入の可能性があります。市内の住宅取得ニーズに応え、利活用を図る空家等の売却・賃貸を可能とするため、流通の仕組みが必要になります。

Ⅲ 基本方針

Ⅲ 基本方針

1. 主体別役割

(1) 基本理念と主体別役割

空家等の適切な管理等は、所有者等が第一義的な責務を有することが前提です。しかしながら、適切に管理されていない空家等^は、防災、公衆衛生、景観等の面で市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があると同時に、市民の生命、身体又は財産の保護の必要性が生じる場合があります。このため、市の責務として、空家等に関する対策等の必要な措置として、管理不全な空家等の発生抑制、改善・除却誘導を推進^{します}。また、専門家・団体・企業等と連携を図りながら、空家等の適切な管理、不動産市場への流通、公益に資する利活用を促進していくこととします。

■ 主体別役割

所有者

- ・ 空家等の適切な管理等

行政（市）

- ・ 空家等に関する対策等の必要な措置として、管理不全な空家等の発生抑制、改善・除却誘導

民間（専門家・団体・企業等）

- ・ 空家等の適切な管理への支援
- ・ 不動産市場への流通の仲介

2. 取組の基本方針

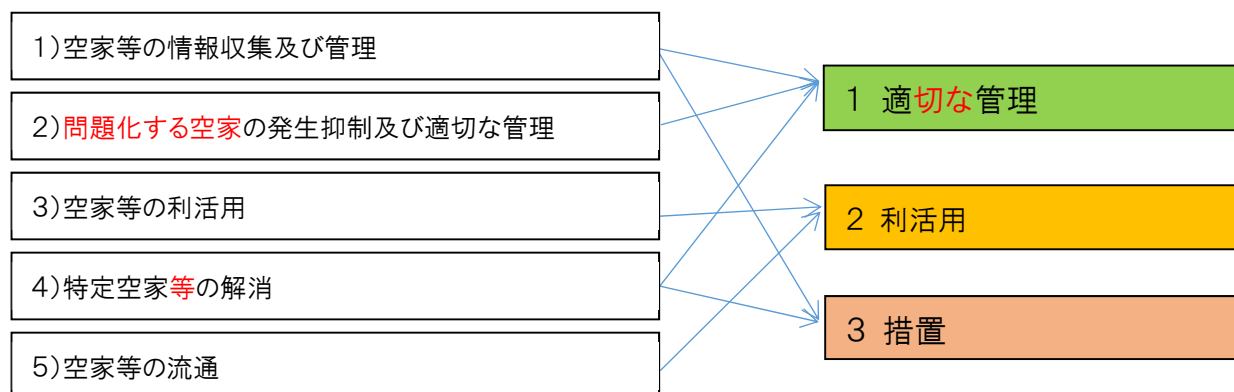
(1) 空家対策の方向性

空家の増加は人口減少・高齢化に伴う社会的背景が要因であり、根本的な対策は人口増加策となることから、空家対策だけで解決させることは困難です。

しかし、空家の発生そのものを抑制することはできませんが、空家になった場合に「適切な管理」を啓発し、問題化する空家を抑制するための取組は可能です。また、発生した空家を空家のまま放置せず、売却や賃貸等の「利活用」を促進させる取組みも重要です。さらに、適切に管理されていない空家等を早期に把握し改善を促すとともに、倒壊等著しく保安上危険である空家等は特定空家等へ認定し空家法に基づく「措置」を実施します。

このように、5つの空家等の課題と方向性を踏まえ、3つの方針「適切な管理」・「利活用」・「措置」に整理しました。

■ 5つの課題と方向性および3つの方針



(2) 3つの基本方針

本市の空家に関する課題と、これまでの取組から得られた空家対策の方向性を踏まえ、3つの基本方針を設定します。

1 適切な管理

2 利活用

3 措置

1) 空家等の適切な管理の促進

- ・ 市は、区と連携のもと空家等の実態調査による情報収集を継続します。
- ・ 市は、空家に対するワンストップ窓口（空家の総合相談窓口：まちづくり課）を設置し、対応を行い、適切な専門家を紹介します。
- ・ 市は、市民への啓発・情報提供や空家の所有者に対する通知・意向調査等、様々な方法で、空家等の適切な管理の促進への働きかけを行います。
- ・ 市は、空家等のデータベース化により空家情報の管理を一元化し、庁内での情報共有と施策の連携を図ります。

2) 空家等の利活用の促進

- ・ 市と関係団体は、空家等の所有者に働きかけ自己利用を促すとともに、空家を活用した多様な利活用方策への必要な支援を推進します。
- ・ 市と関係団体は、将来空家等の所有者となる可能性のある世帯に対し、ライフステージの変化に合わせた情報提供や、地域全体の意識を高める啓発活動を推進することで、空家になった場合に放置せず、すみやかに利活用させることを促します。
- ・ 市と関係団体は、空家の適切な流通に向けて、民間との連携、不動産市場での流通促進を推進します。

3) 管理不適切な空家等への措置

- ・ 市は、地域が困っている空家や苦情を受けた空家等に対し、判定調査票を用いて現地調査を実施し、客観的な判断により空家を分類します。
- ・ 市は、適切な管理がなされていない空家等の所有者等に対して、空家法第12条に基づく助言その他必要な援助により改善を要請します。
- ・ 市は、特定空家等に分類された空家等のうち、特に認定・除却の必要性が高いもの、認定の判断が難しいものについて、特定空家等に認定することを空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）で検討します。
- ・ 協議会の検討を踏まえ、市長が特定空家等に認定を行い、所有者等に対して、空家法第14条に基づく措置を行います。

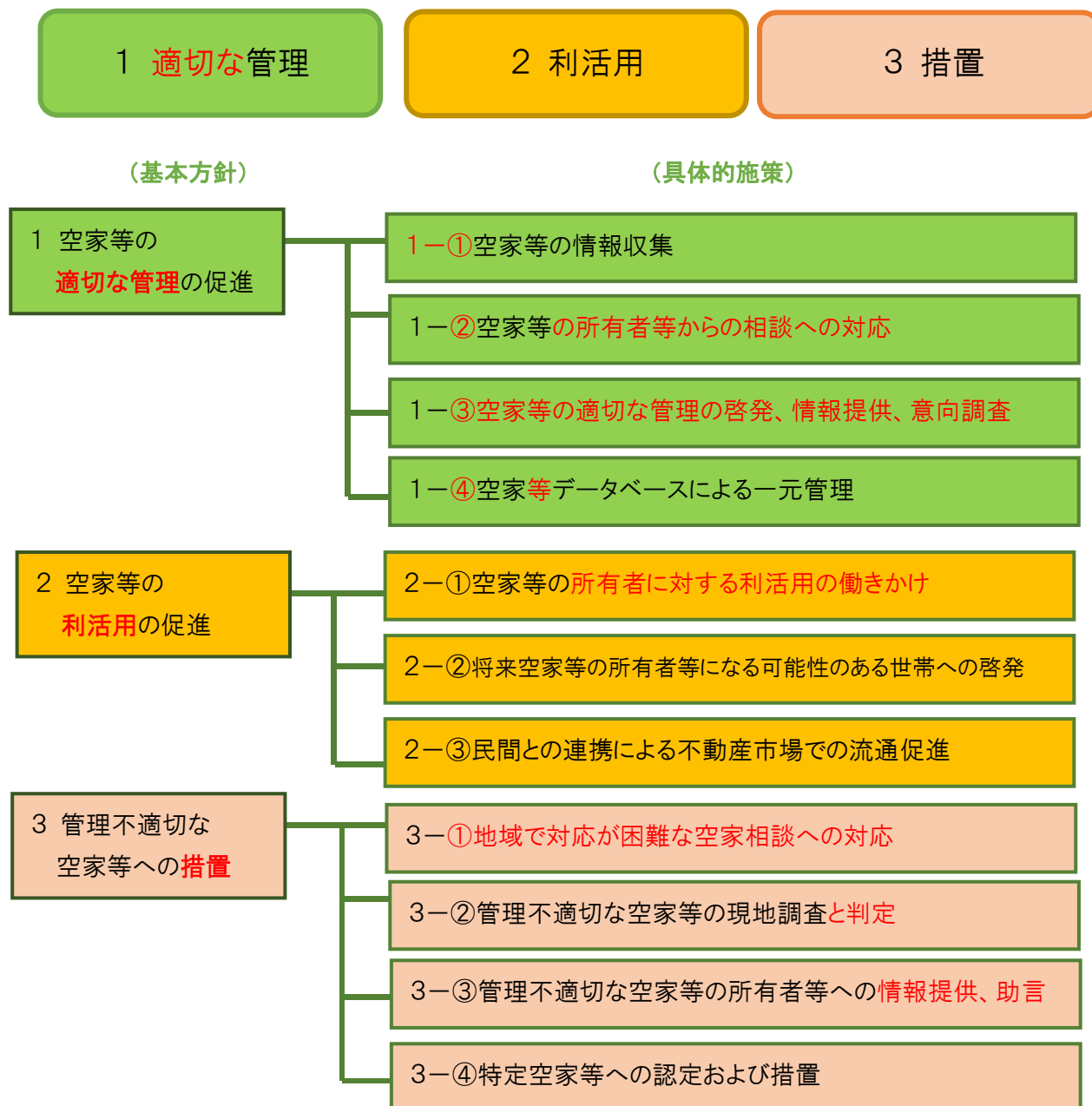
IV 具体的施策

IV 具体的施策

1. 施策体系

3つの基本方針を実現するための具体的施策を整理します。

■ 空家等対策計画の3つの基本方針と具体的施策



1－②空家等の所有者等からの相談への対応

市は、まちづくり課に「空き家に関する相談窓口」を設置し、空家等の所有者等からの相談に対応しています。また、行政では対応できない専門的な内容については、「静岡県空家相談マニュアル」を活用して適切な専門家（弁護士、司法書士、宅建士、土地家屋調査士、建築士等）の窓口を案内し、また空家に関する相談会や相談窓口を案内するなど、専門家や関係機関と連携して対応します。

【具体的施策】

- 裾野市空き家に関する相談窓口【まちづくり課】
- 裾野市六資格団体無料相談会（偶数月の20日裾野市役所）【戦略広報課】
- 静岡県空き家の無料相談会【静岡県と市町による共同開催】（H27年度実施）
- 不動産無料相談会【公益社団法人全日本不動産協会】
- あんしん建物相談室”ミーナ葵”空家相談窓口【一般社団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター】
- 静岡県空き家相談窓口【静岡不動産流通活性化協議会】
- 静岡県空家相談マニュアルの活用【静岡不動産流通活性化協議会】



資料：平成27年度 静岡県空き家に関する相談窓口チラシ、平成30年度 静岡県空き家の無料相談会チラシ

1-③空家等の適切な管理の啓発、情報提供、意向調査

空家法第3条では、「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、所有者等が空家等を適切に管理する第一義的な義務を負うことを規定しています。所有している建物が原因で他人に損害を及ぼした場合、不法行為に基づく損害賠償責任を負うこととなります。

市は、空家等の所有者に、様々な媒体（ダイレクトメール、ウェブサイト、広報紙、広報無線、啓発冊子等）を通じて、空家に関する相談会や相談窓口の情報を提供し、空家等の適切な管理の重要性を啓発します。

また、空家法第10条の権限に基づき特定した空家等の所有者等へ、アンケート調査を実施します。アンケートでは、建物を現在利用しているかどうか、利用していない場合はどのように管理しているのか、空家のまま保有し続けている理由等について、所有者（または納税対象者等）の考え・困りごとを把握し、行政が行える支援の検討に活用します。



資料：「あなたの空き家大丈夫ですか？裾野市版」チラシ

【具体的施策】

- 空家情報冊子の作成と配布【まちづくり課】
- ダイレクトメール、ウェブサイト、広報紙、広報無線等による啓発【まちづくり課】
- 空家等の維持管理（見回り）代行業者の一覧表の作成【まちづくり課】
- 空家等の所有者等へのアンケート調査【まちづくり課】
- 成年後見人制度の働きかけ（認知症等により空家の所有者の判断能力に問題がある場合、成年後見人を立てて管理してもらう等）【まちづくり課】

★裾野市

建物に関するアンケート調査のお願い

～アンケートにご協力いただく皆様へ～

全国的に利用されなくなった建物が増加しています。今回のアンケート調査は、別紙調査票に記載された建物が、現在利用されているかどうか、利用されていない場合は、どのように管理されているのか等、所有者（または納税対象者等）の考えと、困りごとを把握し、行政が行える支援などを検討するため、実施させていただきます。

つきましては、大変お手数ですが、アンケートへのご情報・ご協力を、何卒よろしくお願い申し上げます。

平成30年8月
裾野市長 高村 謙二

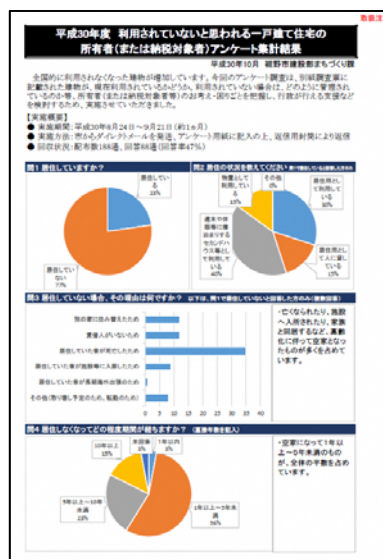
ご記入にあたっての注意事項

- このアンケート調査は、**法的に利用されていないと思われる一戸建て住宅（平成29年度末の市による調査）の所有者（または納税対象者等）**を対象としています。
- 所有者（または納税対象者等）は、市の方（例えば、そのご家族等）が回答される場合は、**調査票（または納税対象者等）の立場として、お答えください。**
- アンケート調査票に連絡、お礼メールなどをご回答ください。回答によって〇の数が変わりますのでご注意ください。
- 調査票はアンケート調査票の向表（表裏）に記入しています。回答をご記入の上、同封の返信用封筒により平成30年8月31日（金）までに返信ください。

※調査票の記入については、「空家等の管理に関する相談窓口」第10条（空家等の所有者等に関する情報の提供）に基づき、市の空家等対策推進計画に基づき実施する目的で調査を実施し、その結果は必要に応じて行政機関において資料として活用させていただきます。

※アンケート調査の回答は厳密に秘密とし、目的外に使用することはありません。

【問い合わせ先】
裾野市 建設部 まちづくり課 建築住宅課
担当：山崎・小澤
TEL：055-994-0506
FAX：055-994-0272
E-mail：koushika@city.suruga.shizuoka.jp



資料：平成30年度 建物に関するアンケート調査（裾野市まちづくり課）

1－④空家等データベースによる一元管理

市は、空家等の所在、写真、所有者（または管理者）、区調査結果、判定調査結果、指導履歴等について、空家等データベースにより一元化管理します。

管理する情報は、庁内の空家等に関する対策を行う部署間で必要な範囲で共有し連携を図ります。

【具体的施策】

●空家等データベースによる一元管理【まちづくり課】

[illegible]

裾野市空き家データベース(簡素)						
台帳番号 10277	空き家	適正管理	管理不適合	災害用途	改善済	備考
	●					地区要望あり指定文書 作成済み対応中

1. 当初把握
2. 所在地
3. 建物情報
4. 代表連絡
5. 判定 最

【特定空き家と判断するための判定基準(静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空き家部会)】						
	別紙1	別紙2	別紙3	別紙4		
	狭小危険	衛生上有害	著しく景観を損なう	生活環境の保全を図るため不適切		
建物等の 状態	周辺への 影響	建物等の 状態	周辺への 影響	建物等の 状態	周辺への 影響	
L3	×	L3	×	L3	△	L2 △

判定結果 特定空き 家	判定に当た る事由 建物主東側の外壁・屋根が破損しており、このまま放置 すると到達時に隣地へ影響が見える。
-------------------	--

6. 特定空きに対する措置 (法定協議会において判断)	確定判定日	届出済日	報告日	命令日	代執行日
--------------------------------	-------	------	-----	-----	------

【写真1】



【地図】



【写真2】



【地図】



裾野市空き家データベース【H29.12.06修正版】

[illegible]

資料：裾野市空家等データベース

基本方針 2 空家等の利活用の促進

2-①空家等の所有者に対する利活用の働きかけ

様々な理由から民間市場に流通せずに空家等のまま放置されるケースが存在します。そういった空家等は、期間が長くなるほど管理状態が悪くなる傾向にあり、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

空家等は、「状態が良ければ利活用したい」という潜在的な需要があります。そのため、市は所有者に対して必要に応じ耐震補強やリフォーム等必要な措置をしたうえで自己利用や賃貸、売却等を促します。

また、空家等を使った地域の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる活動を支援するなど、多様な利活用策を検討します。なお、こうした用途変更に際しては関係法令への適合が必要となります。

【具体的施策】

- 住宅を住宅として利用するだけでなく、放課後児童教室や福祉施設等として利用することについて、各種法規制（建築基準法、都市計画法）の観点を踏まえ助言。

【まちづくり課】

- 空家の譲渡所得の 3000 万円特別控除の周知【まちづくり課】
- 安心R住宅制度（耐震性や改修履歴の開示など一定の基準を満たした中古住宅にロゴマークを付与して流通を促す）の周知。【まちづくり課】
- インスペクション（2018 年 4 月から、宅地建物取引事業者が中古住宅の媒介契約を締結する際、インスペクション（建物調査）の斡旋の可否を示すことが義務付けられた。）の活用の啓発。【まちづくり課】
- 不在者財産管理人制度（所有者が行方不明の場合には、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立て、家庭裁判所の許可を得て取り壊す。）の周知。【まちづくり課】

2-②将来空家等の所有者等になる可能性のある世帯への啓発

空家の所有者アンケートによると、空家を所有した理由の多くは、高齢者単身世帯であったものが死亡したり、施設へ入所したり、家族と同居したなど、高齢化を要因としたものが多くを占めています。

そのため、市では、現在空家等を所有していないが将来空家等の所有者となる可能性のある世帯（高齢者単身世帯等）やその家族等に対し、ライフステージの変化に合わせた情報提供や、地域全体の意識を高める啓発活動を推進することで、空家になった場合に放置せず、すみやかに利活用することを促します。

また、空家等が放置される原因の1つに、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者が不明確なことが挙げられます。権利関係の整理を適切に行わないまま放置すると、その後の合意形成が困難になり、問題解決が長引く可能性があります。

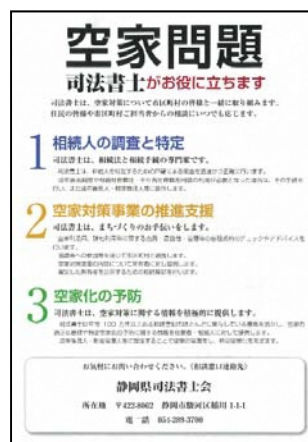
こうしたことから、建物等の将来をあらかじめ決める、所有権は一本化する、所有者等が変わる場合は登記を変更する、といった「空家等にしない」「空家等になった際は長期間放置しない」「所有者等を明確にする」等の考え方を基本に、市は、市民全体、自治会、所有者に直接など、様々な方法で働きかけることで、適切な空家等施策を推進します。

【具体的施策】

- マイホーム借り上げ制度（シニア（50歳以上）のマイホームを、（一財）移住・住み替え支援機構（JTI）が借り上げて転貸し、安定した賃料収入を補償。自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用）の周知。【まちづくり課】
- リバースモーゲージ制度（自宅を担保にして金融機関から借金をし、その借金を年金という形で受け取る。満期時または死亡時に、自宅を売却して一括返還する）の周知。【まちづくり課】
- 建物等の将来を家族とあらかじめ決めておく、所有権は一本化する、所有者等が変わる場合は登記を変更する等、今できる空家対策を啓発。【まちづくり課】



資料：移住・住みかえ支援機構「マイホーム借り上げ制度」チラシ



資料：静岡県司法書士会「空家問題」チラシ

2-③民間との連携による不動産市場での流通促進

市内では不動産の需要が高い（北部に立地する企業の社宅からの住み替え需要等）一方で、新築及び中古住宅供給量が少ないことが、近隣の市町への人口の流出超過（社会減）の要因の1つとなっています。

市は、保有する空家等の所有者等の情報を活用して、所有者等の売却・賃貸の意向調査および所有者等情報の外部提供の同意を得たうえで、専門家・団体・企業等へ情報提供し流通を促進すること等について関係団体と協議します。なお、空家所有者等情報の外部提供については、平成30年6月に国土交通省が公表した「空家所有者等情報の外部提供に関するガイドライン」を参考とします。

【具体的施策】

- 空家の有効活用等に関する相談申込及び情報提供に関する連携（不動産事業者の協会と協定を締結し、申し込みのあった空家所有者の情報を、協会に情報提供する）を検討。【まちづくり課・関係団体】
- 定住・移住促進に係る不動産情報提供に係る連携協定（裾野市公式ウェブサイトから登録すると、静岡県宅地建物取引業協会の不動産事業者から、利用者に物件情報（空家に限らない）が提供される。）【戦略広報課シビックプライド推進室】

資料：不動産に関する問い合わせフォーム（裾野市公式ウェブサイト）
（このページの投稿フォームを利用すると、裾野市が協力協定を結ぶ不動産事業者から、利用者に物件情報が直接提供される。）

https://www.city.susono.shizuoka.jp/cgi-bin/inquiry.php/2?page_no=5426

基本方針 3 管理不適切な空家等への措置

3-①地域で対応が困難な空家相談への対応

これまで、本市では、空家の所有者等の連絡先を地域（近隣住民等）が把握し、空家の樹木が繁茂して隣地へ越境したといった場合、地域が所有者等に直接対応を依頼するなどにより解決が図られてきました。しかし、近年は、空家の所有者等の連絡先が判らず、地域で対応することが困難であるとして、市へ相談が寄せられるケースが増加しています。

市は、こうした相談に対応するため、まちづくり課に「空き家に関する総合窓口」を設置しました。相談を受けた場合、空家法第10条（空家等の所有者等に関する情報等の利用等）の権限に基づき、固定資産税の課税等のために保有する情報等を関係機関に照会して所有者等を特定し対応します。

■ 裾野市空家等相談カード

裾野市空家等相談カード				空 家 管 理 番 号	
				受 付 日	
				受 付 者	
受 付 意 図	☐ 空家相談窓口（まちづくり課） ☐ 市民110番（生活環境課） ☐ 地区要望書（市民課） ☐ 道路管理（建設管理課） ☐ その他（ ）				
受 付 種 別	☐ 現地調査、 ☐ 相談（ ☐ 電話 ☐ メール ☐ 来庁）				
相 談 者	氏 名	住 所	電 話		
回 答 等	☐ 必要（ ） ☐ 不要				
空 家 等 の 関 係	☐ 建物所有者 ☐ 土地所有者 ☐ 建物及び土地所有者 ☐ 地域住民 ☐ その他（ ）				
空 家 等 の 所 在	裾野市（表札等）（ ）区				
空家データベース	☐ 登録済（台帳番号） ☐ 未登録（台帳番号） 探番				
相 談 内 容					
①権利等の確認					
建 物 の 権 利	家 屋 番 号				
	用 途	☐ 一戸建ての住宅 ☐ 共同住宅（ ） ☐ その他（ ）			
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他（ ）造			
	階 数	地上（ ）階、地階（ ）階			
	床 面 積	1階 m ² 、2階 m ² 、延床 m ²			
	建 築 年 月 日				
	所 有 者	住 所			
そ の 他 の 権 利	☐ 無 ☐ 有（有の場合、権利の内容＝納税管理人等を下欄に記入）				
土 地 の 権 利	所 在 地 番	所 在 地 番	目 地	積	
		裾野市		m ²	
		裾野市		m ²	
	所 有 者	住 所			
		氏 名			
そ の 他 の 権 利	☐ 無 ☐ 有（有の場合、権利の内容＝納税管理人等を下欄に記入）				
住 民 票	☐ 居住者なし ☐ 居住者あり（世帯主： ）				
上 水 道	水栓番号（ ） ☐ 開栓 ☐ 休止 ☐ 停水（届出日 ）				

3-②管理不適切な空家等の現地調査と判定

市は、地域で対応が困難な空家相談を受けた場合や、空家調査で地域が「困っている」とされた場合に現地調査を実施します。

調査は、職員複数名で、外観調査（敷地内には立ち入らない）により実施します。調査票は、静岡県空き家等対策市町連絡会議の特定空家部会で作成した「特定空家等」と判定するための判定基準（平成28年11月）」を利用します。

判定結果は、Aランク（空家等）、Bランク（経過観察）、Cランク（特定空家等）の3区分に分類します。なお、Cランクのうち外壁等が通行人等に落下し危害を与える恐れがあるものは、その旨を記録します。

これら判定結果は、空家等データベースで一元管理します。

■ 空家の状況別分類

分類		建物等の状態と周辺への影響
A	空家等	損傷等の程度がない又は小さく、周辺へほとんど影響がないもの
B	経過観察	損傷等の程度が中程度（部分的）で、周辺へ影響があるもの
C	特定空家等	損傷等の程度が大きく（広範囲）、周辺へ相当の影響があるもの

「特定空家等」と判定するための判定基準（平成28年11月）」

■ 判定調査票

IV 判定調査票			
番号	調査日時	調査員	
所在地	調査項目	調査結果	判定結果
調査対象	建物等の状態	建物等の状態と周辺への影響	判定結果
別紙1	詳細調査不要（一見して危険） 1. 建築物が著しく安全上危険となるおそれがある (1) 建築物が倒壊等するおそれがある (イ) 建築物の著しい傾斜 (ロ) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ) 基礎及び土台 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある (イ) 屋根ふき材、ひし又は軒 (ロ) 外壁 (ハ) 看板、給湯設備、屋上水塔等 (ニ) 屋外階段又はバルコニー (ホ) 門又は塀 2. 損傷が危険		
別紙2	衛生上有害 (1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの ・吹付け石綿等 ・浄化槽の設置、破損等による汚物の流出、臭気発生 ・排水等の流出による臭気発生 (2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの		
別紙3	著しく景観を損なう (1) 既存の景観に関するルールへの適合性 ・景観計画 ・景観地区 ・地域で定められた景観保全に係るルール (2) 周囲の景観と著しく不調和な状態 ・屋根、外壁等 ・窓ガラス ・看板 ・立木等 ・敷地内		
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切 (1) 立木に起因するもの ・立木の腐敗、倒壊、枝折れ等 ・立木の枯等 (2) 空家等に生息した動物等に起因するもの ・動物の鳴き声等の発生 ・動物のふん尿等汚物の放置 ・敷地外への動物の毛又は羽等の飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみの発生 ・動物の住みつき ・シロアリの発生 (3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの ・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態 ・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生 ・土砂等の流出		

総合判定			
判定調査票の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。 最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。			
結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L3	x	特定空家等
	L3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L3	○	経過観察
	L2	x	特定空家等(又は経過観察)
	L2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L2	○	経過観察(又は空家等)
	L1	x	空家等
	L1	△	空家等
	L1	○	空家等

判定結果欄の該当箇所○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。	
判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

資料：「特定空家等」と判定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

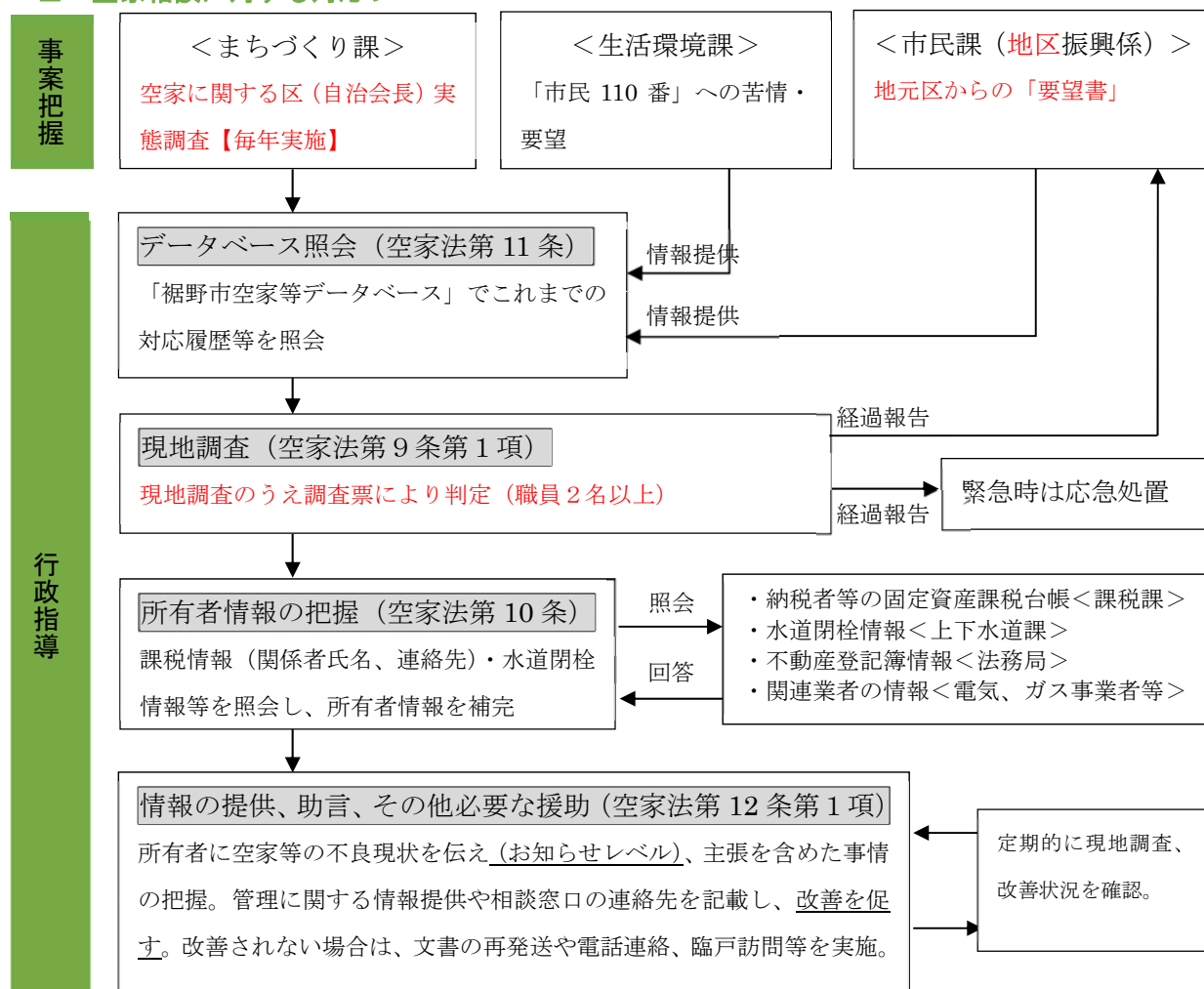
3-③管理不適切な空家等の所有者等への情報提供、助言

市は、地域で対応が困難な空家相談を受けた場合および、空家調査で地域が「困っている」とされ現地調査を実施した結果Cランク（特定空家等）に判定された場合、空家法第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）に基づき、空家等の所有者等に対して空家等の不良状況を判りやすく（写真等）伝え、地域にどのような影響があり具体的にどう改善すべきかを明確にして助言します。併せて、草刈等の実施事業者のリストや相談窓口の連絡先一覧等、管理に関する情報を提供します。

助言した空家等は、定期的に現地調査（月例パトロール等）を行い、改善状況を確認します。改善されない場合は、文書の再発送や電話連絡、臨戸訪問などを行います。

これらの履歴は、空家等データベースにより一元管理します。

■ 空家相談に対する対応フロー



3-④特定空家等への認定および措置

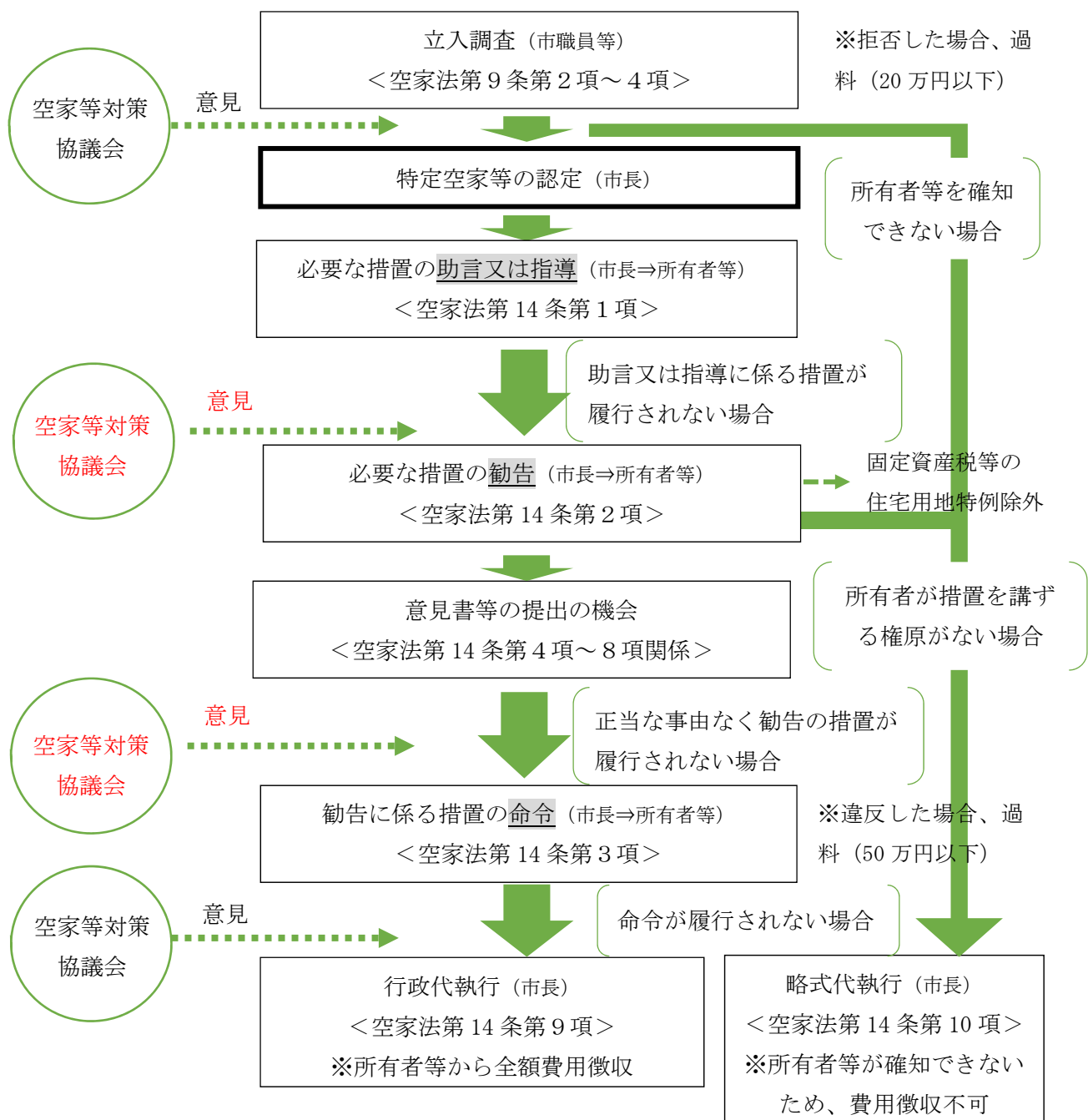
市は、Cランク（特定空家等）の空家等については、空家法第9条に基づき立入調査を実施し、詳細な状況を調査します。

そのうえで、「特定空家等」に該当するか否かについて協議会に諮り、協議会の意見を参考に、市長が特定空家等への認定を判断します。

特定空家等に認定した場合は、空家等の所有者等に対して、空家法14条に基づく特定空家等に対する措置を、協議会の意見を参考に、段階的に実施します。

これら措置の内容は、空家等データベースで一元管理します。

■ 特定空家等に対する措置の流れ



2. 目標指標

本計画の取組成果を確認するために、具体的な成果指標を本計画全体及び基本方針ごとに設定し、本計画の進捗管理を行っていきます。

■ 空家等対策計画の成果指標（基本方針ごと）

基本方針	目標指標	現状値	目標値 (2022 年)
(1) 空家等の適切な管理の促進	区を通じた空家等の情報収集	年 1 回 (2017 年)	年 1 回
(2) 空家等の利活用の促進	特定空家の発生抑制 (賃貸・売却等以外の「その他の空家」のうち一戸建てで腐朽破損ありの空家数)	180 戸 (2013 年)	465 戸未満※
(3) 管理不適切な空家等への措置	特定空家等に認定した際に対する措置の着実な実施	— (計画策定後から実施)	100%

※現状の「その他の空家」の割合が 5.8%であることに對し、腐朽破損ありの空家数が 180 戸である。目標値では、国の住生活基本計画における目標値（「その他の空家」の割合）15%未満を踏まえて 465 戸未満と設定。

(180 戸 ÷ 5.8% × 15% = 465 戸)

V 実施体制

V 実施体制

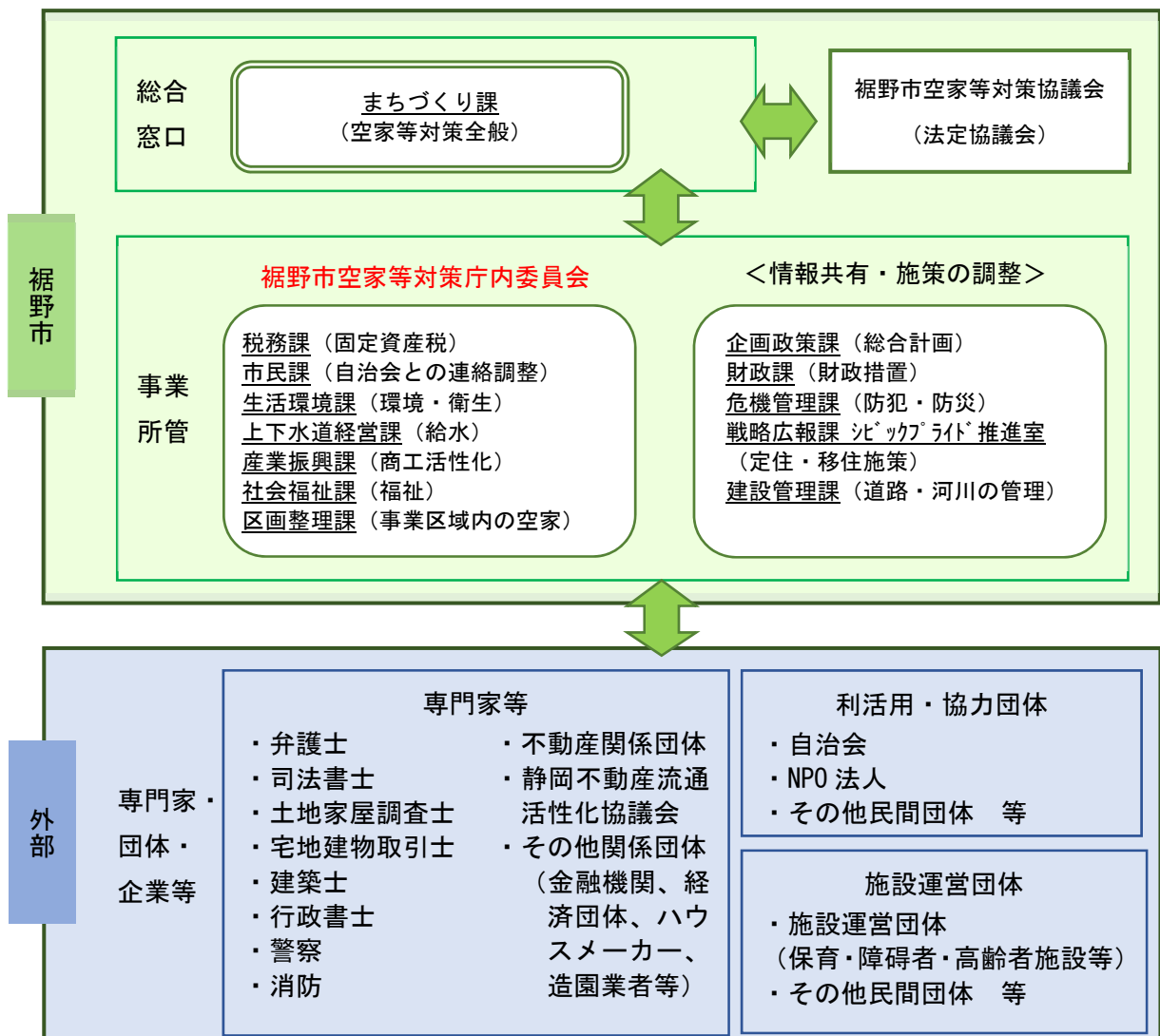
1. 推進体制

(1) 空家等対策計画の推進における体制

空家等全般の相談や、空家等情報の一元管理及び空家等対策計画の管理をまちづくり課で行います。まちづくり課と関係課において「情報共有」を図るとともに、「施策の調整」を行うため、**空家等対策庁内委員会で検討します**。管理不全な空家等については、まちづくり課と各課で連携して対応します。

また、空家等対策を円滑に推進するため、特定空家等に対する措置については、裾野市空家等対策協議会（法定協議会）に意見を求めながら、本計画を推進していきます。

■ 空家等対策計画の推進における体制図



■ 空家等対策計画の推進における外部の構成要素一覧

	区分	概要	役割の例
専門家等	弁護士	法律事務を処理することを職務とする専門家。	相続に関する相談、財産の所有権移転手続きなどの相談に関する事
	司法書士	不動産の相続、売買等に関する登記手続きや成年後見人、相続財産管理人選任の申立てなどの手続きを行う法律の専門家	
	土地家屋調査士	測量や不動産の表示に関する登記の専門家	
	行政書士	官公庁に提出する書類および権利義務・事実証明に関する書類の作成、提出手続などに応ずる専門家	
	宅地建物取引士	宅地建物取引業者（一般にいう不動産会社）が行う、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の取引に関する、不動産取引法務の専門家	建物の売買、賃借等の相談に関する事
	建築士	建物の建築やリフォームの設計及び工事監理、建物の診断を行う専門家	老朽家屋の構造、建て替えの必要性等の相談に関する事
	警察	不審者の侵入などによる犯罪や建物倒壊等による事故の発生の危険性。防犯上の観点から、裾野警察署と空家等に関する情報を共有。	犯罪や防火など危険回避に関する措置
	消防	放火や不審火による火災の危険性。防災上の観点から、裾野消防署と空家等に関する情報を共有。	
	不動産関係団体	宅地又は建物の売買、交換又は賃借の取引に関する専門家	所有者等の空家等有効活用相談に関する事
	静岡不動産流通活性化協議会	静岡不動産流通活性化協議会は、不動産関係団体、労働金庫、建設業者等の各種団体から構成されたもので、本市も参加自治体として空家対策部会に加入。	
	その他関係団体	その他金融、経済等関係団体、住宅メーカー、造園業者等といった民間企業。	空家の発生を防ぐための金融商品の提供、空家管理サービス、庭の植木の剪定・伐採サービス等
利活用・協力団体	自治会	市内の各地域で自発的に組織される「町内会」のこと。地縁団体や中間法人として法人化した組織を含む。	空家の見回りや空家等情報について、地域コミュニティを活用した調査の実施
	NPO法人	特定非営利活動法人は、日本の特定非営利活動促進法に基づいて特定非営利活動を行うことを主たる目的とし、同法の定めるところにより設立された法人である。NPO法人とも呼ばれる。	空家等の管理・点検を担う作業実施への支援
施設運営団体	施設運営団体（保育・障害者・高齢者施設等）	保育・障害者・高齢者施設等の施設運営団体、地域資源としての活用などに積極的に取り組む地域団体等。	待機児童対策や高齢者の住まいへの空家活用等

2. 効果の検証と計画の見直し

(1) 効果の検証と施策の見直し

市は、本計画で示した施策を適切に実行し空家等対策を推進するとともに、空家等対策効果の検証を行っていきます。

また、本計画推進にあたり、社会情勢の変化や、国・静岡県・他自治体の動向を的確に捉え、本市における空家等の実情に応じて必要な場合は、適宜、施策に変更を加えながら、取り組んでいきます。

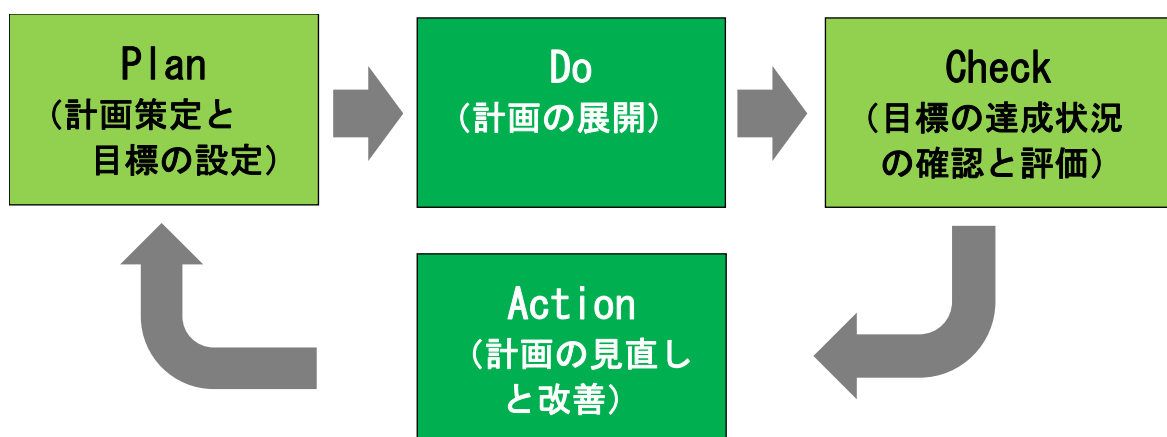
(2) 定期的な計画の見直し

本計画は、時間軸をもった計画です。計画の進行管理については、PDCA マネジメントサイクル（※1）により、計画の見直しと改善をしていきます。

また、本計画の見直し時には、施策効果の検証とともに、空家等の発生要因等の更なる分析を行い、より効果的な空家等対策につなげていきます。

※1：PDCA マネジメントサイクル：Plan Do Check **Action**（計画の策定と目標の設定、計画の展開、目標の達成状況の確認と評価、計画の見直しと改善）のサイクルにより継続的に改善、向上を図ること。

■ PDCA マネジメントサイクルに基づく進行管理



參考資料

参考資料

1. 裾野市空家等相談カード
2. 裾野市空家等データベース（個票）
3. 「「特定空家等」と判定するための判定基準」判定調査票
4. 平成 30 年度 空家に関する区調査集計結果
5. 平成 30 年度 利用されていないと思われる一戸建て住宅の所有者（または納税対象者）アンケート調査表・集計結果
6. 空家等対策の推進に関する特別措置法
7. 裾野市空家等対策協議会設置要綱
8. 裾野市空家等対策協議会委員名簿
9. 裾野市空家等対策庁内委員会設置要領
10. 裾野市空家等対策庁内委員会名簿
11. 関係課の役割

1. 裾野市空家等相談カード

裾野市空家等相談カード		※ 管 理 番 号				
		受 付 日				
		受 付 者				
受 付 窓 口		☐ 空家相談窓口（まちづくり課） ☐ 市民 110 番（生活環境課） ☐ 地区要望書（市民課） ☐ 道路管理（建設管理課） ☐ その他（ ）				
受 付 種 別		☐ 現地調査、 ☐ 相談（ ☐ 電話 ☐ メール ☐ 来庁）				
相 談 者	氏 名	住 所		電 話		
	回 答 等	☐ 必要（ ） ☐ 不要				
空 家 等 と の 関 係		☐ 建物所有者 ☐ 土地所有者 ☐ 建物及び土地所有者 ☐ 地域住民 ☐ その他（ ）				
空 家 等 の 所 在		裾野市 （表札等 ） （ 区）				
空家データベース		☐ 登録済（台帳番号 ） ☐ 未登録（台帳番号 ） 採番				
相 談 内 容						
①権利等の確認						
建 物 の 権 利	家 屋 番 号					
	用 途	☐ 一戸建ての住宅 ☐ 共同住宅（ ） ☐ その他（ ）				
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他（ 造）				
	階 数	地上（ ）階、地階（ ）階				
	床 面 積	1階 m ² 、2階 m ² 、延床 m ²				
	建 築 年 月 日					
	所 有 者	住 所				
		氏 名				
そ の 他 の 権 利	☐ 無 ☐ 有（有の場合、権利の内容＝納税管理人等を下欄に記入）					
土 地 の 権 利	所 在 地 番	所 在 地 番	地 目	地 積		
		裾野市		m ²		
		裾野市		m ²		
		裾野市		m ²		
	所 有 者	住 所				
		氏 名				
そ の 他 の 権 利	☐ 無 ☐ 有（有の場合、権利の内容＝納税管理人等を下欄に記入）					
住 民 票	☐ 居住者なし ☐ 居住者あり（世帯主： ）					
上 水 道	水栓番号（ ） ☐ 開栓 ☐ 休止 ☐ 停水（届出日 ）					

②現地調査			
○受付後 3 日以内に、職員 2 名以上で、「空家判定調査票」を用いて現地調査を行う。			
調 査 日			調 査 者
ガ イ ド ラ イ ン に 示 さ れ た 項 目		建 物 等 の 状 態	周 辺 へ の 影 響
別 紙 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		
別 紙 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		
別 紙 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		
別 紙 4	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態		
空 家 等 の 状 況			
総 合 判 定	☐ 特定空家等※ ☐ 経過観察 ☐ 空家等 ※特定空家等に認定したという意味ではありません		
③関係部局との調整			
○現地調査後 3 日以内に方向性を決定する。(関係課部局がある場合、担当者レベルで協議。)			
協 議 日			
課 名	意 見	等 担 当 者	所 管 法 等
ま ち づ くり 課			空家特措法
生 活 環 境 課			市民 110 番
建 設 管 理 課			道路閉塞（道路法）
危 機 管 理 課 管			防災・防犯
方 向 性			
④処理経過			
日 付	内 容		

※このカードに記載した概要は、裾野市空家データベース（個票）にも転記してください。

2. 裾野市空家等データベース（個票）

裾野市空家データベース（個票）

取扱注意

台帳番号	現在空家	A空家等	B経過観察	C1特定空家等	C2特定かつ危険	備考

- 当初把握 日付 による
- 所在地 裾野市 表札名等 (区)
- 建物情報 用途 造 建て 年築 区域
- 代表連絡先 氏名 住所
(所有者または納管人)
〒 電話番号
- 現地調査 最新 調査員 最新の調査結果を上書きとする

「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）による

別紙1	別紙2	別紙3	別紙4
保安上危険	衛生上有害	著しく景観を損なう	生活環境の保全を図るため不適切
建物等の状態	周辺への影響	建物等の状態	周辺への影響

総合判定

判定結果	判定に至った事由

- 空家等に対する措置

●指導中○解決	苦情等の受付		情報の提供、助言、その他必要な援助（法12条1項）			
法14条（特定空家等に対する措置）	特定認定	助言・指導	勧告	命令	代執行	解決日

【写真1】

【地図】

【写真2】

【対応歴】

[illegible]

3. 「特定空家等」と判定するための判定基準 判定調査票

空家判定調査表（おもて）					
管理番号	調査日時	調査員			
区	所在地	表札名			
用途	構造	階数			
判定項目			建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響
別紙1	保安上危険	詳細調査不要（一見して危険）（L3）			
		1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある			
		(1) 建築物が倒壊等するおそれがある			
		イ 建築物の著しい傾斜（L1～L3）			
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
		(イ) 基礎及び土台（L2～L3）			
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等（L2～L3）			
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒（L2～L3）			
		(ロ) 外壁（L2～L3）			
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等（L2～L3）					
(ニ) 屋外階段又はバルコニー（L2～L3）					
(ホ) 門又は塀（L2～L3）					
擁壁が危険（L1～L3）					
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの			
		・吹付け石綿等（L3）			
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生（L2～L3）			
		・排水等の流出による臭気の発生（L2～L3）			
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの（L2～L3）					
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性			
		・景観計画（市街化15m超、調整10m超）（L2～L3）			
		・景観地区（L2～L3）※市内に該当なし	-----		
		・地域で定められた景観保全に係るルール 地区計画等（L2～L3）			
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態			
		・屋根、外壁等（L2～L3）			
		・窓ガラス（L2～L3）			
		・看板（L2～L3）			
		・立木等（L2～L3）			
		・敷地内（L2～L3）			
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの			
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等（L2～L3）			
		・立木の枝等（L2～L3）			
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの			
		・動物の鳴き声等の発生（L2～L3）			
		・動物のふん尿等汚物の放置（L2～L3）			
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散（L2～L3）			
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生（L2～L3）			
		・動物の住みつき（L2～L3）			
		・シロアリの発生（L2～L3）			
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの					
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態（L2～L3）					
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生（L2～L3）					
・土砂等の流出（L2～L3）					

総合判定

(うら)

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等
	—	—	空家等

判定結果欄の該当箇所○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

4. 平成30年度 空家に関する区調査集計結果

平成30年度 空家に関する区調査 集計結果

平成30年10月 裾野市建設部まちづくり課

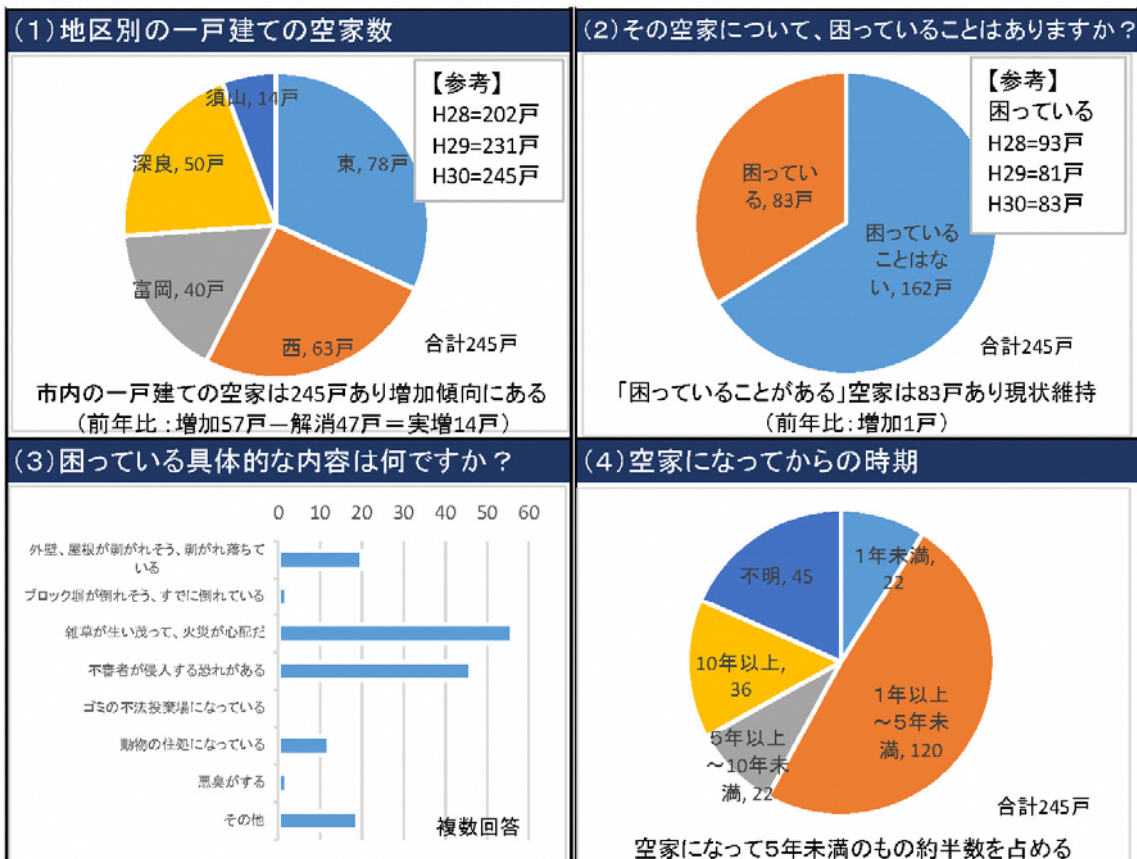
平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が全面施行されました。この背景には、人口減少・少子高齢化時代を迎え空家が増加し、この中には、適切な管理が行われず、そのまま放置すれば倒壊など地域の環境や安全を脅かす可能性があるものが増加したことがあります。

このような中、裾野市では、空家の実態を把握するため、区の皆様の力をお借りして、平成27年度より毎年、継続的に空家調査を行っております。

この度、平成30年度調査の集計結果がまとまりましたので、ご報告します。

【調査概要】

- 調査対象：市内77区（管理者のある別荘地および全85区のうち一戸建て住宅がない8区を除く）
- 調査期間：平成30年7月～8月（約2カ月）
- 調査対象：おおむね1年以上利用されていない、一戸建ての空家（共同住宅は対象外）
- 調査方法：区長宛に文書にて依頼し、まちづくり課または支所へ提出
- 回答率：100%



【今後の対応】

空家法では、「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めるものとする」とされ、所有者等が空家等を適切に管理する第一義的な義務を負うと規定しています。また、所有している建物が原因で他人に損害を及ぼした場合、不法行為に基づく損害賠償責任を負うこととなります。

しかしながら、空家等の所有者等が遠方に居住しているなど、空家等の管理不全な状況を認識していないケースや、近隣住民が所有者等の連絡先が判らず苦慮しているケースも増加しています。

そのため、「困っていることがある」と記載された空家等については、職員が現地調査のうえ「調査票」を用いて判定、地域への影響が大きいものに対しては、空家法の権限を活用して所有者等の所在地を特定し、市から所有者等に対して空家等の不良状況を伝え、改善を要請、適切な管理を行うよう助言・指導を行います。

5. 平成 30 年度 利用されていないと思われる一戸建て住宅の所有者 (または納税対象者) アンケート調査表・集計結果

■ 建物に関するアンケート調査表

おもて								
建物に関するアンケート調査票 (管理番号 XXXXXXXXXX)								
あなたが所有者（または納税対象者等）となっている 『XXXXXXXXXX』の建物 について、お答えください。								
問 1：居住しているか教えてください。（当てはまるもの <u>1</u> つに○） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">1. 居住している</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">➡</td> <td style="width: 60%; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">問 2 にお進みください。</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 居住していない</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">➡</td> <td style="padding: 5px; background-color: #f0f0f0;">問 3 にお進みください。</td> </tr> </table>	1. 居住している	➡	問 2 にお進みください。	2. 居住していない	➡	問 3 にお進みください。		
1. 居住している	➡	問 2 にお進みください。						
2. 居住していない	➡	問 3 にお進みください。						
問 2：問 1 で「1」と回答された方のみお答えください。 居住の状況について教えてください。（当てはまるもの <u>1</u> つに○） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1. 居住用として利用している</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">4. 物置として利用している</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 居住用として人に貸している</td> <td style="padding: 5px;">5. その他（ ）</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">3. 週末や休暇等に寝泊まりするセカンドハウス等として利用している</td> </tr> </table> 問 1 で「1」と回答された方は、これで調査は終わりです。同封の返信用封筒にてご返送ください。（問 1 で「2」と回答された方は、これ以降の設問にもお答えください。）	1. 居住用として利用している	4. 物置として利用している	2. 居住用として人に貸している	5. その他（ ）	3. 週末や休暇等に寝泊まりするセカンドハウス等として利用している			
1. 居住用として利用している	4. 物置として利用している							
2. 居住用として人に貸している	5. その他（ ）							
3. 週末や休暇等に寝泊まりするセカンドハウス等として利用している								
↓								
問 3：居住していない理由はなんですか。（当てはまるもの <u>全</u> てに○） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1. 別の家に住み替えたため</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">4. 居住していた者が施設等に入居したため</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 賃借人がいないため</td> <td style="padding: 5px;">5. 居住していた者が長期海外出張のため</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 居住していた者が死亡したため</td> <td style="padding: 5px;">6. その他（ ）</td> </tr> </table>	1. 別の家に住み替えたため	4. 居住していた者が施設等に入居したため	2. 賃借人がいないため	5. 居住していた者が長期海外出張のため	3. 居住していた者が死亡したため	6. その他（ ）		
1. 別の家に住み替えたため	4. 居住していた者が施設等に入居したため							
2. 賃借人がいないため	5. 居住していた者が長期海外出張のため							
3. 居住していた者が死亡したため	6. その他（ ）							
問 4：居住しなくなってどの程度期間が経ちますか。（直接記入してください） 居住しなくなって、約 _____ 年経過								
問 5：建物や樹木・雑草の維持管理は主に誰がしていますか。（当てはまるもの <u>1</u> つに○） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1. 自分自身、家族、親族</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">4. 維持管理を請け負う業者等</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 近所の人</td> <td style="padding: 5px;">5. 誰も維持管理していない</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 友人などの知り合い</td> <td style="padding: 5px;">6. その他（ ）</td> </tr> </table>	1. 自分自身、家族、親族	4. 維持管理を請け負う業者等	2. 近所の人	5. 誰も維持管理していない	3. 友人などの知り合い	6. その他（ ）		
1. 自分自身、家族、親族	4. 維持管理を請け負う業者等							
2. 近所の人	5. 誰も維持管理していない							
3. 友人などの知り合い	6. その他（ ）							
問 6：建物や樹木・雑草の維持管理はどの程度の頻度で行っていますか。（当てはまるもの <u>1</u> つに○） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1. 週に 1 回程度</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">4. 数年に 1 回程度</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 月に 1 回程度</td> <td style="padding: 5px;">5. 全く維持管理していない</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 1 年に数回程度</td> <td style="padding: 5px;">6. その他（ ）</td> </tr> </table>	1. 週に 1 回程度	4. 数年に 1 回程度	2. 月に 1 回程度	5. 全く維持管理していない	3. 1 年に数回程度	6. その他（ ）		
1. 週に 1 回程度	4. 数年に 1 回程度							
2. 月に 1 回程度	5. 全く維持管理していない							
3. 1 年に数回程度	6. その他（ ）							
問 7：建物や樹木・雑草の維持管理の面で困っていることはありますか。（当てはまるもの <u>全</u> てに○） <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1. 遠方に住んでおり移動に時間が掛かる</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">5. どこに維持管理を頼めば良いか分からない</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 高齢のため、維持管理ができない</td> <td style="padding: 5px;">6. 特に困っていることはない</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 維持管理費用が掛かる</td> <td style="padding: 5px;">7. その他（ ）</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4. 建物の損傷や雑草の繁茂が激しい</td> <td></td> </tr> </table>	1. 遠方に住んでおり移動に時間が掛かる	5. どこに維持管理を頼めば良いか分からない	2. 高齢のため、維持管理ができない	6. 特に困っていることはない	3. 維持管理費用が掛かる	7. その他（ ）	4. 建物の損傷や雑草の繁茂が激しい	
1. 遠方に住んでおり移動に時間が掛かる	5. どこに維持管理を頼めば良いか分からない							
2. 高齢のため、維持管理ができない	6. 特に困っていることはない							
3. 維持管理費用が掛かる	7. その他（ ）							
4. 建物の損傷や雑草の繁茂が激しい								
裏面に続く								

問8：建物を利活用（賃貸や売却を含む）したいと考えていますか。（当てはまるもの1つに○）

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1. 利活用の予定がある（平成____年頃を予定） | } → 問9へ |
| 2. 具体的な予定はないが、条件次第で利活用したい | |
| 3. 利活用したいができない | → 問10へ |
| 4. 利活用したくない | → 問11へ |

問9：問8で「1」「2」と回答された方のみお答えください。

どのように利活用したいとお考えですか。（当てはまるもの全てに○）

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 自己用の住宅 | 6. 賃貸用（人に貸したい） |
| 2. 自己用の別荘やセカンドハウス | 7. 売却用（人に売りたい） |
| 3. 自己用の事務所や作業所・店舗 | 8. 集会所など地域のための場所 |
| 4. 自己用の物置・倉庫 | 9. 利活用の方針は決まっていない |
| 5. 親族用（子供等）の住宅 | 10. その他（ ） |

問10：問8で「3」と回答された方のみお答えください。

利活用できない理由は何ですか。（当てはまるもの全てに○）

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| 1. 修繕や清掃など、他人に貸すための準備ができない | 5. 借地であり、土地を地主に返す必要がある |
| 2. 経済的理由から利活用や取り壊し・建て替えることが難しい | 6. 売却しようとした・しているが売れない |
| 3. 所有者に判断能力がない | 7. どこに相談したら良いか判らない |
| 4. 権利者が複数いるため話がまとまらない | 8. その他（ ） |

問11：問8で「4」と回答された方のみお答えください。

利活用したくない理由は何ですか。（当てはまるもの全てに○）

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| 1. 資産としてこのまま保有していたい | 4. 空家の利活用に対して関心がない・面倒だ |
| 2. 他人に貸すことに不安がある | 5. 解体すると税金（固定資産税）が高くなるから |
| 3. 高齢のため利活用することが難しい | 6. その他（ ） |

問12：相談会（弁護士、司法書士、宅建士、建築士、行政など）があれば参加したいですか。

1. 是非参加したい 2. 機会があれば参加したい 3. 参加するつもりはない

問13：最後に、具体的なお困り事やご意見がありましたら、ご自由にお書きください。

ご記入いただいた方

(ふりがな)	電話	FAX
お名前	Eメール	
※所有者との関係：1. ご本人 2. その他（ ）		
ご住所 〒 —		

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。
同封の返信用封筒にてご返送ください。

■ アンケート集計結果

平成30年度 利用されていないと思われる一戸建て住宅の 所有者(または納税対象者)アンケート集計結果

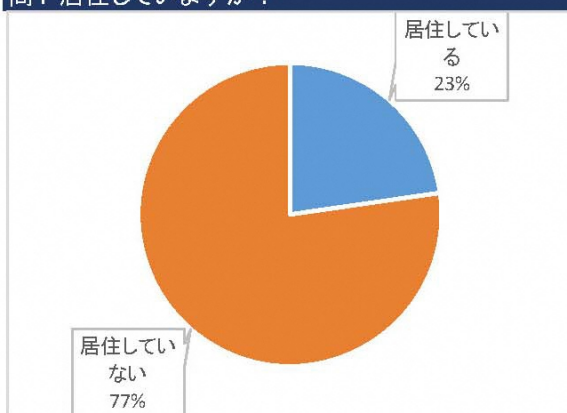
平成30年10月 裾野市建設部まちづくり課

全国的に利用されなくなった建物が増加しています。今回のアンケート調査は、別紙調査票に記載された建物が、現在利用されているかどうか。利用されていない場合は、どのように管理されているのか等、所有者(または納税対象者等)のお考え・困りごとを把握し、行政が行える支援などを検討するため、実施させていただきました。

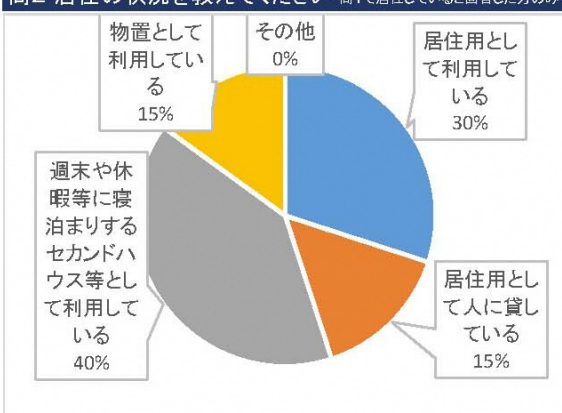
【実施概要】

- 実施期間:平成30年8月24日～9月21日(約1ヵ月)
- 実施方法:市からダイレクトメールを発送、アンケート用紙に記入の上、返信用封筒により返信
- 回収状況:配布数188通、回答88通(回答率47%)

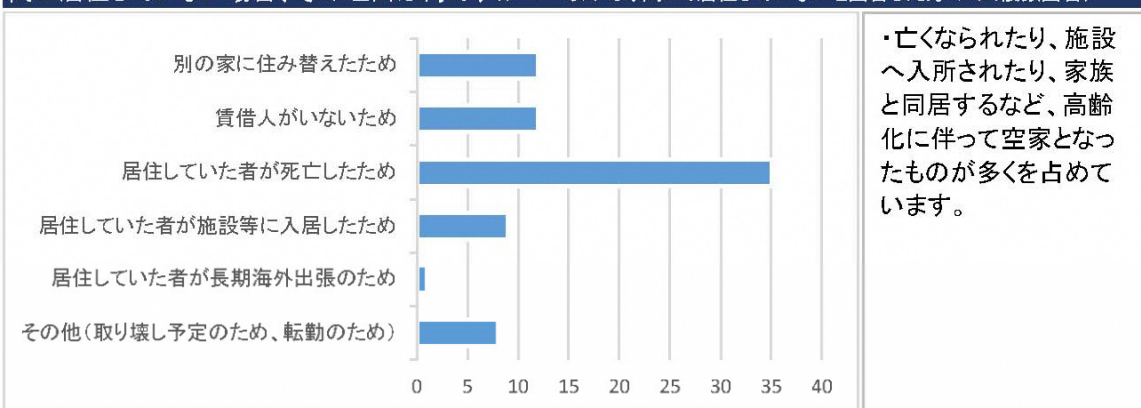
問1 居住していますか？



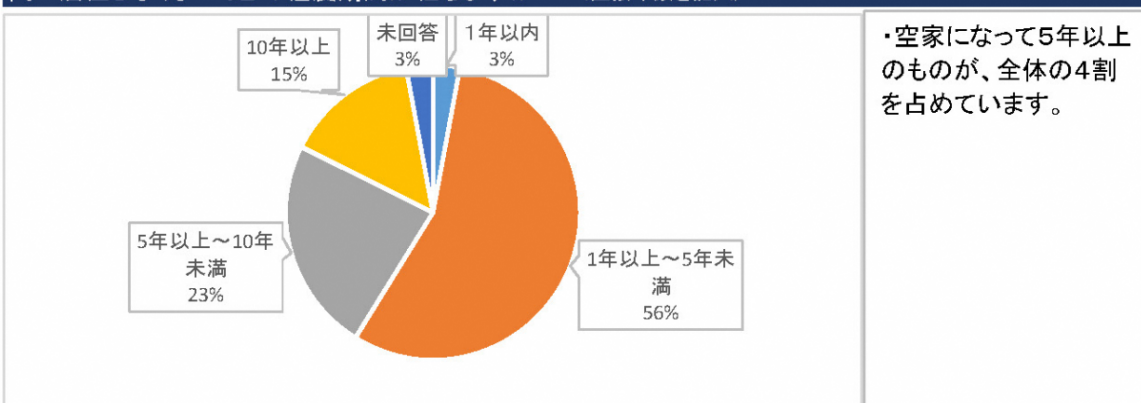
問2 居住の状況を教えてください 問1で居住していると回答した方のみ



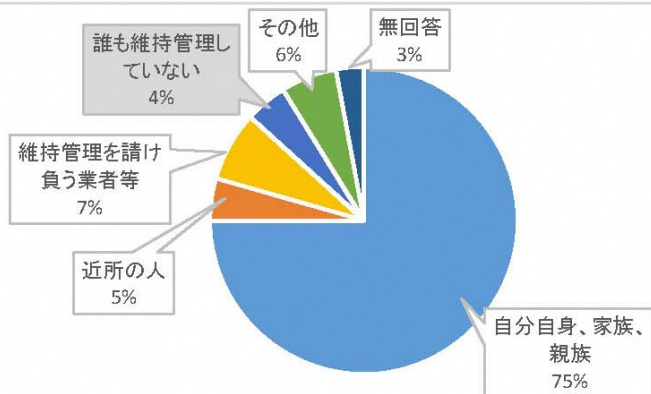
問3 居住していない場合、その理由は何ですか？ 以下は、問1で居住していないと回答した方のみ(複数回答)



問4 居住しなくなってどの程度期間が経ちますか？ (直接年数を記入)

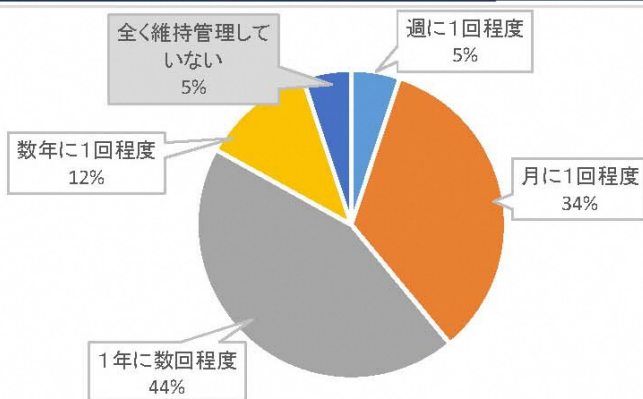


問5 建物や樹木・雑草の維持管理は主に誰がしていますか？（1つ選択）



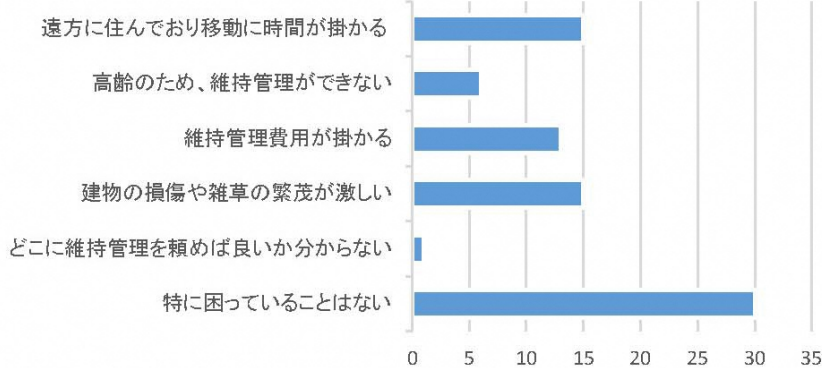
・「自分自身、家族、親族で管理している」と答えたものが、全体の4分の3を占めています。
 ・一方で、「誰も維持管理していない」と答えた方も4%ありました。

問6 建物や樹木の維持管理はどの程度の頻度で行ってますか？（1つ選択）



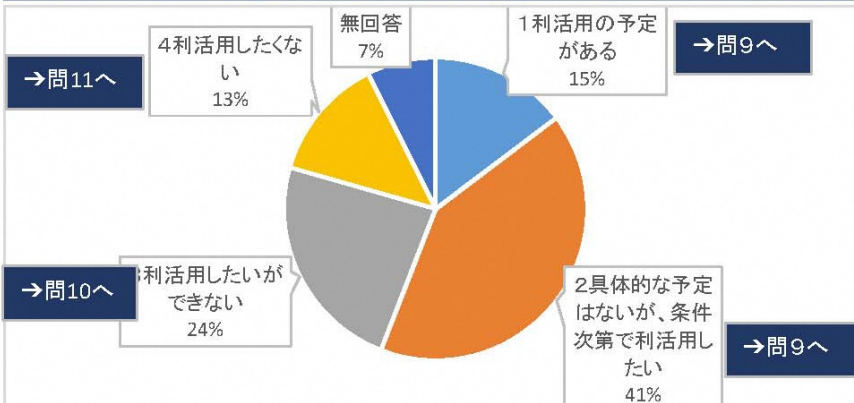
・管理する頻度については、「1年に数回程度」が4割、「月に1回程度」が3割を占めています。
 ・一方で、「全く維持管理していない」と答えた方も5%ありました。

問7 建物や樹木・雑草の維持管理の面で困っていることはありますか？（複数選択）



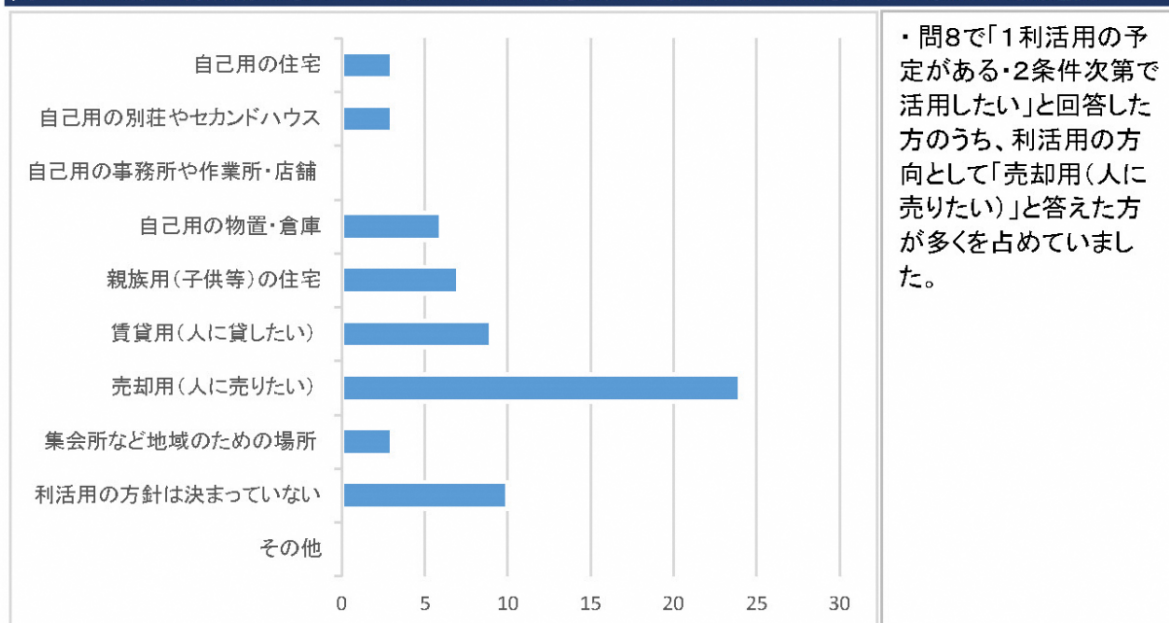
・維持管理の面で困っていることについては、「特に困っていることはない」と回答した方が多くありました。
 ・困っている方の理由としては、「遠方に住んでいる、建物の損傷や雑草の繁茂が激しい」といったことに苦慮していることが判ります。

問8 建物を利活用（賃貸や売却を含む）したいと考えていますか？（1つ選択）

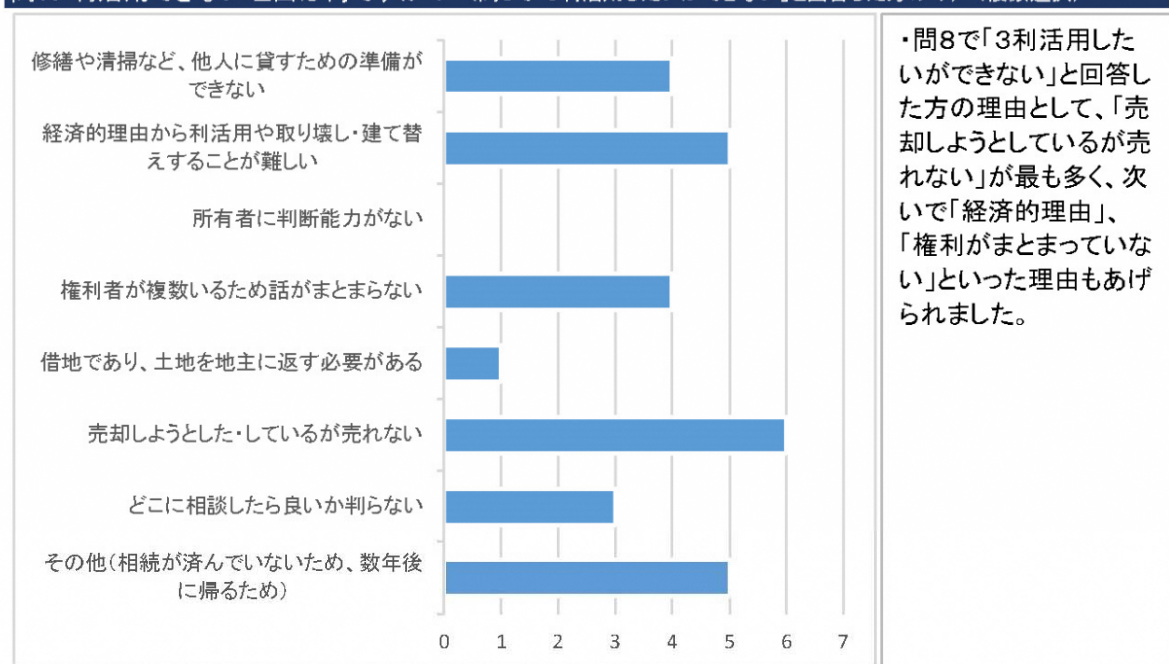


・利活用の考えについては、「具体的な予定はないが、条件次第で利活用したい」と答えた方が4割を占めています。
 ・具体的な予定がないまま、空家を保有し続けていることが判ります。

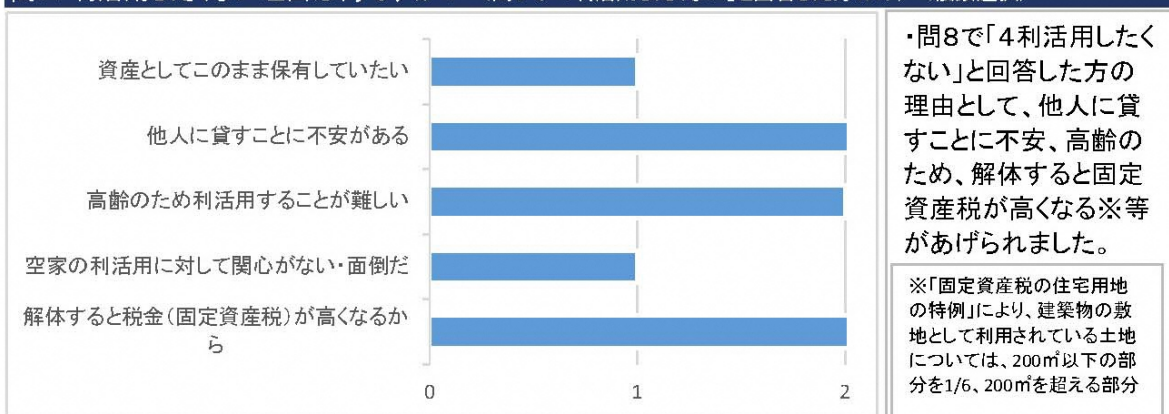
問9 どのように利活用したいか？（問8で「1利活用の予定がある・2条件次第で活用したい」と回答した方のみ）（複数選択）



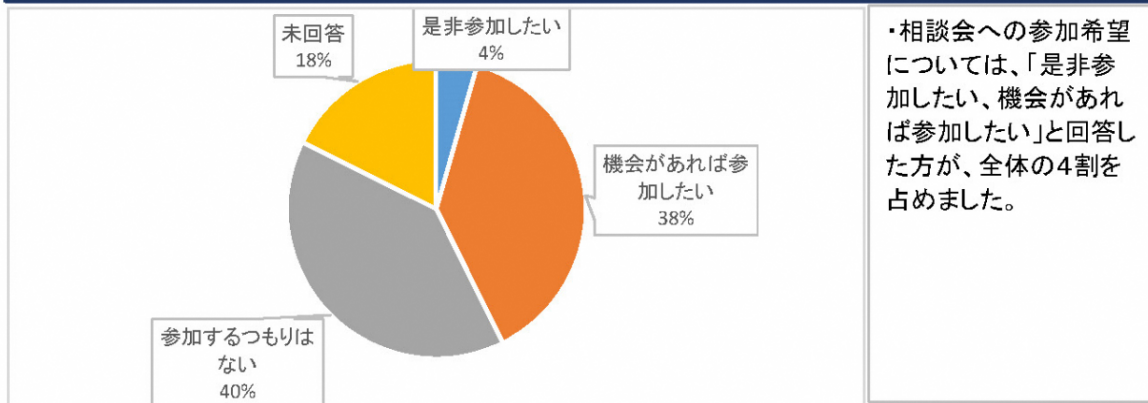
問10 利活用できない理由は何ですか？（問8で「3利活用したいができない」と回答した方のみ）（複数選択）



問11 利活用したくない理由は何ですか？（問8で「4利活用したくない」と回答した方のみ）（複数選択）



問12 相談会(弁護士、司法書士、宅建士、建築士、行政など)があれば参加したいですか？(1つ選択)



問13 具体的なお困りごとやご意見がありましたら、ご自由にお書きください。

【相続関係】

- 兄弟の1人と連絡が取れない。
- 6月末で相続問題が解決し、現在売却交渉中。
- 地下1階、地上2階の2階が親族の名義の為、手続きが面倒。
- 家判の調停(平成●年●月●日)により、土地の所有者に所有権が移っているので、そちらに問い合わせしてほしい。なお、調停時にその地に住むことなく売り渡すことを希望すると記されていた。
- 現在、相続手続き中。

【売却・解体関係】

- 売却したいと思うが、近郊の信頼出来る不動産業界を知らず、遠方居住の為警戒心が募る。
- 9/13現在、売却で交渉中。
- 早急に処分したい。場合によっては無償での譲渡も考えている。
- 出来たら売却したい。
- できるだけ早く解体し、更地にしたいと考えているが、業者に依頼すると高額になるためできない。自分で時間を見て少しずつ片付けていくつもり。
- 非常に条件の悪い場所で価値がなく、売れずに困っている。土砂災害危険区域近くで、東側と北川は6,7mの石垣で、西側は坂道に接している、陽当たりも悪くとても売却できるとは思えず、どうしたらよいかわからない。
- 利活用したいと思っていてもどうしていいのかわからない。取り壊したくても経済的に難しいのが現状である。費用の面や、利活用の方法などの情報が欲しい。行政でも情報を発信していただけると助かる。
- 売却依頼をしているが、買い手がつかない。
- 取り壊し後の予定は考慮中、いろいろとところへ相談の上決定したいと思う。弁護士の相談会あればぜひ参加したい。
- 所有地の雨水U字溝に汚水を流されており、差し止めの売却したい。U字溝は下水溝指定を受けておらず、この問題を解決しないと売却できない。
- 売却を検討したいが、相談先が決まっていない。いい相談先があればご教示いただきたい。
- 売却したいが買い手がなく困っている。買い手がつかないと解体費用も出せない。
- 建物が古い為、解体した。

【その他】

- 両隣が空家で、樹木や雑草がひどく放火が心配。雨どいも壊れており、自分の家の敷地に雨水が勢いよく流れ込んでくる困っている。
- 姉弟、関西に住んでいるので、なかなか裾野に帰れず作業が進まない。たまたま10/15(月)帰省するので相談に行きたいと思っています。
- 維持管理費用(電気、ガス、水道、固定資産税)が高い。
- 税の評価額で買い取ってくれるなら考える。
- 現在特養に入所しているが、取り壊したいが、調整外宅地であり、国調時調査されていないため、取り壊したら住宅が建てられないので困っている。
- 住んだことないのに市民税払うのはおかしい。バスがなくなってヘンピところじゃ住みたくない。年金暮らしなのに住んでもいない市の市民税は払えない。
- 数年前に区より道路拡張したいため、市に提出する同意書にサインした。その後、区からは何も話はなないが、ほかに売却してもよいのか困っている。
- 区画整理箇所当たっている。先行きが不透明。

6. 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年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的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、周辺的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、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
- （財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

7. 裾野市空家等対策協議会設置要綱

裾野市空家等対策協議会設置要綱

(平成 30 年 6 月 15 日、裾野市告示第 103 号)

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 6 条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、同法第 7 条第 1 項の規定に基づき、裾野市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 法第 2 条第 1 項に規定する空家等が同条第 2 項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 法第 14 条に規定する特定空家等に対する措置の実施に関すること。
- (4) 法第 12 条に規定する所有者等による空家等の適切な管理の促進に関すること。
- (5) その他必要とする事項に関すること。

(組織)

第 3 条 協議会は委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、法第 7 条第 2 項に規定する者のうちから市長が委嘱又は任命する。

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(守秘義務)

第 5 条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長の職務)

第 6 条 協議会の会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 7 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 協議会の会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会議は、原則として公開する。ただし、裾野市情報公開条例(平成 28 年裾野市条例第 8 号)第 7 条各号に該当する情報について審議を行うとき又は会議を公開することにより会議の目的が達成されないと認められるときは、会議の一部又は全部を非公開とすることができる。
- 5 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴取し、又は資料等の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設部まちづくり課において処理する。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

8. 裾野市空家等対策協議会委員名簿

裾野市空家等対策協議会委員名簿

職名	氏名	所属等	区分
会長	たかむら けんじ 高村 謙二	裾野市長	
委員	おおば みつはる 大庭 満治	裾野市区長連合会会長	地域住民
委員	あおの なおみ 青野 直己	静岡県くらし・環境部 建築住宅局 住まいづくり課長	関係行政機関
委員	たき もとき 滝 基樹	一般社団法人 静岡県司法書士会	学識経験者（法務）
委員	あかぬま みちや 赤沼 道也	公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会	学識経験者（不動産）
委員	かつまた りゅうじ 勝又 隆治	静岡県土地家屋調査士会	学識経験者（不動産）
委員	むらまつ あきのり 村松 昭規	公益社団法人 静岡県建築士会	学識経験者（建築）
委員	こいずみ ゆういちろう 小泉 祐一郎	静岡産業大学 情報学部 教授	学識経験者（大学教授）

・委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。（裾野市空家等対策協議会設置要綱 第4条）

・任命日は平成30年8月6日（勝又委員は平成30年11月29日）

9. 裾野市空家等対策庁内委員会設置要領

裾野市空家等対策庁内委員会設置要領

(平成 30 年 4 月 12 日、裾野市訓令第 5 号)

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 4 条の規定に基づき、空家等対策計画の策定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ため、裾野市空家等対策庁内委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 裾野市空家等対策計画の検討に関すること。
- (2) 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に係る関係部署相互の連絡調整に関すること。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、委員会の目的を達成するために市長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は、建設部長をもって充てる。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、建設部部技監をもって充てる。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 6 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(会議)

第 4 条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、議長となる。

- 2 委員長が必要と認めるときは、委員以外の者に出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第 5 条 委員会の庶務は、建設部まちづくり課において処理する。

(補則)

第 6 条 この要領に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、公表の日から施行する。

別表（第 3 条関係）

建設部長

建設部部技監

企画部企画政策課長

企画部戦略広報課シビックプライド推進室長

総務部財政課長

総務部税務課長

環境市民部市民課長

環境市民部生活環境課長

環境市民部危機管理課長

環境市民部上下水道経営課長

健康福祉部社会福祉課長

産業部産業振興課長

建設部建設管理課長

建設部区画整理課長

建設部まちづくり課長

10. 裾野市空家等対策庁内委員会名簿

平成 30 年度 裾野市空家等対策庁内委員会名簿

	所属		氏名	内線・電話
1	建設部	部長	酒井 保	330
2		部技監	加畑 勝之	320
3	企画部	企画政策課長	服部 和彦	420
4		戦略広報課シビック・プラットフォーム推進室長	亀崎 浩子	428
5	総務部	財政課長	勝又 博文	440
6		税務課長	篠塚 俊一	270
7	環境市民部	市民課長	高橋 渉	221
8		生活環境課長	鈴木 敬盛	291
9		危機管理課長	秋山 慶次	216
10		上下水道経営課長	杉山 和利	995-1890
11	健康福祉部	社会福祉課長	土屋 敏彦	250
12	産業部	産業振興課長	勝俣 善久	345
13	建設部	建設管理課長	土屋 雅敬	310
14		区画整理課長	丹野 宏康	994-1274
15		まちづくり課長	鈴木 努	329

事務局

	所属		氏名	内線・電話
1	建設部	まちづくり課主査技師	山寄 浩司	315
2		まちづくり課技師	小澤 千尋	324

11. 関係課の役割

■ 関係課の役割一覧表

部名	課（室）名	役割
企画部	企画政策課	・重要施策の総合調整と推進に関すること。 ・まち・ひと・しごと創生総合戦略に関すること。
	戦略広報課（シビック・ライト・推進室）	・人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
総務部	財政課	・空家対策に関する予算に関すること。
	税務課	・空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。
環境市民部	市民課	・自治会、市民団体からの空家等に対する連絡調整（市民 110 番や特定空家に関する相談を除く。）に関すること。 ・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関すること。 ・空家所有者の住民記録に関すること。
	生活環境課	・衛生上対策が必要な空家等に係る措置内容の検討に関すること。 ・空家等に対する不法投棄の対応に関すること。 ・空き地管理に関すること。 ・市民 110 番に関すること
	危機管理課	・防犯・防災対策が必要な空家等に係る措置内容の検討に関すること。
	上下水道経営課	・水道閉栓情報に関すること
健康福祉部	社会福祉課	・福祉施策としての空家等の利活用に関すること。
産業部	産業振興課	・商工活性化対策としての空家のリフォーム補助等に関すること。 ・商工業振興施策としての空店舗等の利活用に関すること。
建設部	建設管理課	・道路・河川の管理、境界に関すること。
	区画整理課	・裾野駅西土地区画整理事業区域内の空家に関すること。
	まちづくり課	※空家問題総合窓口 ・空家等に関する相談に関すること。 ・空家等の所在、所有者特定及び立ち入り調査に関すること。 ・空家等のデータベース化に関すること。 ・特定空家に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。 ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・空家等対策協議会の設立や運営に関すること。 ・建築基準法に関すること。 ・景観、立地適正化施策に関すること。