

静岡市空家等対策計画(案)【概要版】 1/2

第1章 計画の目的と位置づけ (本編P1~P5)

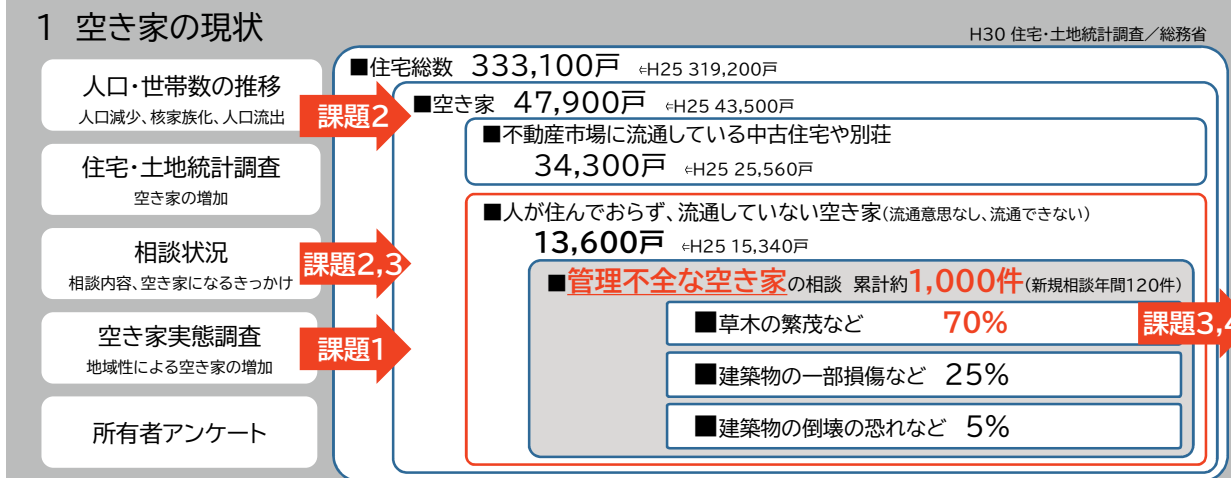
所有者による適切な管理が行われていない“管理不全な空き家”が、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、空家法第6条の規定に基づき、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成30年に「静岡市空家等対策計画」を策定した。計画期間を迎え、これまでの空き家対策の課題を踏まえた新たな施策を実施していくため計画の改定を行う。

経緯
平成27年5月 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法) 完全施行
平成30年3月 静岡市空家等対策計画 策定【計画期間H29~R4 6年間】
令和5年3月 静岡市空家等対策計画 改定【計画期間R5~R14 10年間】※適宜見直しを実施

位置づけ
静岡市住生活基本計画
基本目標2 多様な需要と供給がマッチする住宅循環システムの構築
2 空き家の適切な管理と利活用の推進
静岡市空家等対策計画
即ち

SDGsとの関係
目標3 すべての人に健康と福祉を
空き家問題の啓発、適切な空き家の引継ぎによる管理不全な空き家の解消によって、健康的な生活環境の確保を推進します。
目標11 住み続けられるまちづくりを
空き家問題の啓発や適切な空き家の引継ぎ、空き家の適切な管理によって、安心・快適に住み続けられるまちづくりを推進します。
目標12 つくる責任 つかう責任
空き家問題の啓発、適切な空き家の引継ぎによる空き家の利活用によって、産業廃棄物の削減や持続可能な消費活動を推進します。
目標17 パートナースHIPで目標を達成しよう
空き家問題の啓発によって、多様な組織や事業者と相互に連携し、空き家対策の取組を総合的に推進します。

第2章 現状及び課題 (本編P6~P35)



2 前計画の活動成果と取組

1 管理不全な空家等の発生抑制

取組内容	活動指標	実績	評価	検証
啓発チラシ各戸配布	(設定なし)	-	○	広く啓発を行ったが、個別のタイミングや困りごとに対応した啓発が必要。 課題2,7

2 空家等の利活用

取組内容	活動指標	実績	評価	検証
静岡市空き家情報バンク成約件数	72件(12件/年)	52件	△	目標を下回った。流通しにくい中古住宅の流通促進が必要。 課題1
静岡市中山間地域空き家情報バンク成約件数	30件(5件/年)	58件	◎	目標を達成した。

3 管理不全な空家等の所有者への指導・助言等

取組内容	活動指標	実績	評価	検証
管理不全な空き家所有者に対する指導文書発送	全所有者に1回以上	全所有者に1回以上実施	○	所有者に対して改善を求める手紙を送付した。空き家対策の大部分を占めている。 課題3,6
空き家相談の改善	40%	49% 相談1,026件 改善 505件	○	目標を達成した。未解決の相談に対して早期解決する必要がある。 課題8
特定空家等の認定と解消	(設定なし)	-	△	28件の認定を行い、14件の改善を完了した。未解決の特定空家等を早期解決する必要がある。 課題5,8
相続人不存在の空き家対応	(設定なし)	-	◎	略式代執行や相続財産管理人制度を活用した解体を行った。

4 空家等に関する対策の実施体制の構築

取組内容	活動指標	実績	評価	検証
空き家対策窓口の一本化	(設定なし)	-	○	市民が相談しやすい環境を整え、対応した。市の対応だけでは限界がある。 課題4,6

3 課題の整理

課題	対策の方向性
1 流通しにくい空き家の利用促進	方向性2
2 個別のタイミングや困りごとに対応した効果的な啓発	方向性1
3 空き家所有者等の「管理のうっかり」の改善	方向性3 方向性4
4 顔の見える付き合いの啓発	方向性3 方向性4
5 管理不全な空き家所有者に寄り添った対応	方向性3 方向性4
6 地域や民間事業者との連携	方向性4
7 管理不全な空き家を生まない早期対応	方向性1 方向性2 方向性3 方向性4
8 生じてしまった管理不全な空き家の早期解消	方向性1 方向性2 方向性3 方向性4

第3章 空き家対策の目標と基本方針 (本編 P36~P38)

1 空家等対策計画の目標

総合的な空き家対策による安心・快適に暮らせる住環境の実現

2 空き家対策の目指す姿

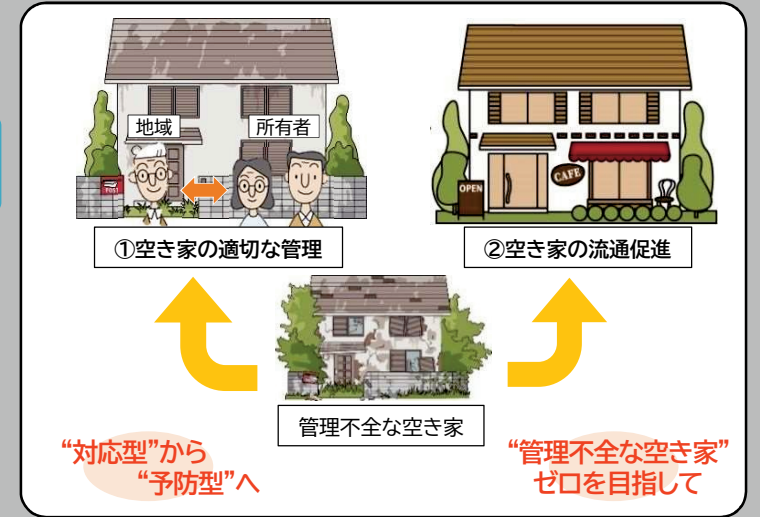
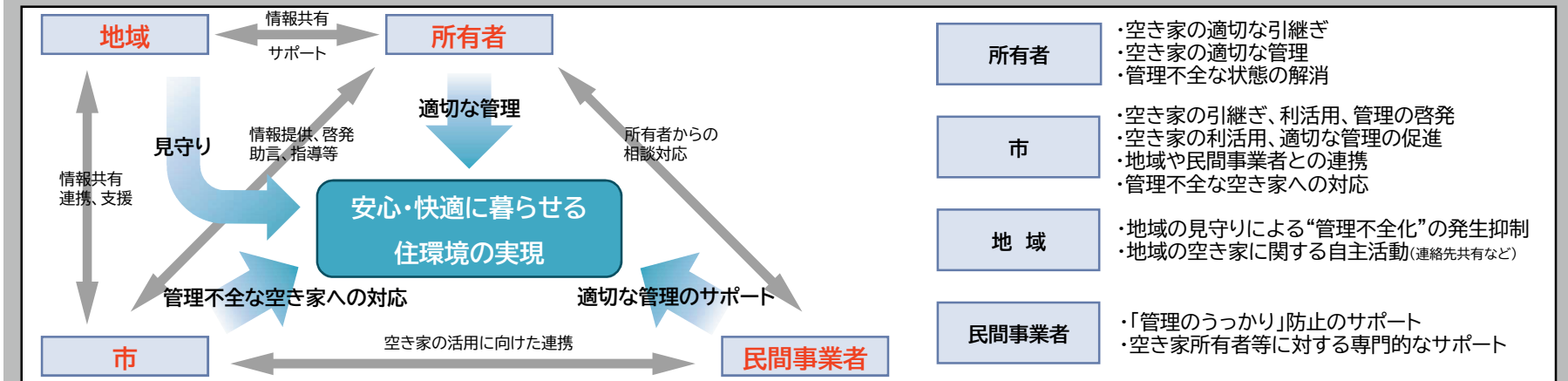
① 空き家の適切な管理

- ⇒ 定期的な空き家点検
- ⇒ 所有者と近隣等が連絡を取り合え、顔の見える状態

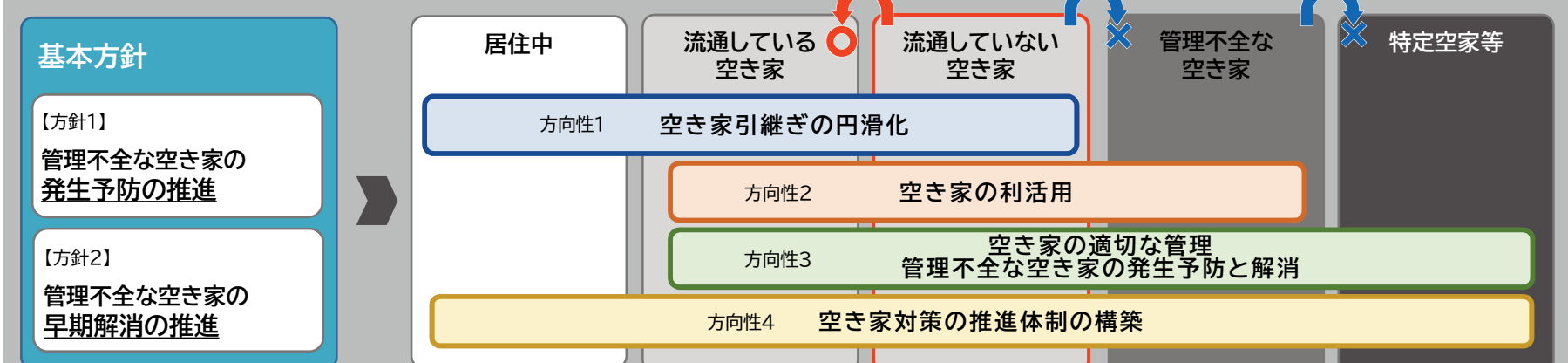
② 空き家の流通促進

- ⇒ 中古住宅として再利用
- ⇒ 解体、更地にして跡地活用

3 目標達成に向けた役割・責務と連携体制



4 基本方針と方向性



静岡市空家等対策計画(案)【概要版】 2/2

第4章 空き家対策の方向性と具体的な取組 (本編 P39~P49)

対策の方向性	具体的な取組		活動指標	目標値	効果
	実施中の取組	NEW 新たな取組			
方向性1 空き家引継ぎの円滑化 ・居住中から空き家を渡す側、引継ぐ側の双方に対する啓発 ・ほしいタイミングでほしい情報入手できる仕組みづくり ・啓発、相談体制の充実	固定資産税等納税者に対する啓発チラシ配布 おくやみ窓口での啓発チラシ配布 出前講座の実施	課題2,8 ほしいタイミングでほしい情報入手できる仕組みづくり 「見える化」した相続登記、利活用、適切な管理の啓発 成年後見制度、信託、遺言など関連制度の活用の促進 終活、介護福祉サービス等と連携した啓発 同時期に空き家が発生する可能性がある地域に対する啓発	① 居住中からの空き家対策に関する啓発の実施(相談会、出前講座、啓発チラシの配布等)	年3回以上	管理不全な空き家を生まない早期対応 効果的な啓発 ・空き家問題の周知 ・適切な管理の啓発 ・流通の動機付け
方向性2 空き家の利活用 ・流通しにくい空き家の利活用 ・流通が困難な空き家の利活用	改善 空き家情報バンクの運用 空き家改修補助金交付事業 空き家の譲渡所得3,000万円控除の案内 移住・定住施策と連携した空き家の利活用	課題1 空き家情報バンクの活用に積極的な民間事業者との連携強化 福祉活動施設、民泊等へのリノベーション モラルハザードを考慮した空き家対策 流通が困難な地域におけるモデル地域での空き家利活用の検証	② 空き家情報バンク掲載物件の売買または賃貸契約の成立件数 ③ 中山間地域空き家情報バンク掲載物件の売買または賃貸契約の成立件数	120件(12件/年) 100件(10件/年)	流通しにくい空き家の利活用促進 「管理のうっかり」の改善 管理不全な空き家の早期解消
方向性3 空き家の適切な管理 管理不全な空き家の発生予防と解消 ・空き家点検サービスの利用促進 ・管理不全な空き家に対する助言、情報提供、指導等	法に基づく管理不全な空き家所有者に対する助言、指導等 シルバー人材センターの活用 相続財産管理人制度の活用 相続人多数の案件の調査	課題3 民間事業者と連携した空き家のお庭の草木の無料点検サービスの提供 所有者の困りごとに寄り添った助言、協力 法に基づく所有者等に対する効果的な助言、指導等 緊急安全措置 静岡市不良な生活環境を解消するための支援及び措置に関する条例	④ 管理不全な空き家に関する新規相談のうち、草木の繁茂に関する相談数 ⑤ 管理不全な空き家に関する新規相談のうち、相談内容の解決割合	200件以内(20件/年) 90%以上	「管理のうっかり」の改善 管理不全な空き家の早期解消
方向性4 空き家対策の推進体制の構築 ・地域と連携した空き家の見守り ・専門家との協力体制の構築	庁内相談窓口のワンストップ化 空き家情報システム運用による庁内情報共有 空家等対策審議会の運営 関係団体との協定締結	課題3,4,6 地域と連携した連絡先共有の呼びかけと空き家の見守り 専門家に相談しやすい体制づくり 関係団体との協定締結	⑥ 地域に対する空き家の見守りの啓発と活動支援	100か所(10か所/年)	顔の見える付き合いの啓発

方向性1の具体策 NEW
ほしいタイミングでほしい情報入手できる仕組みづくり

- ・ほしいタイミングでほしい情報入手できるわかりやすい情報提供を行う
- ・SNS等の様々なツールを活用した啓発、情報提供を行う。
- ・空き家管理の諸費用やリスクを「見える化」した効果的な啓発を行う。

例) 居住者が亡くなって空き家になった
 ⇒ いっ: 空き家を相続するタイミング
 どこで: おくやみ窓口 など
 何を: 相続登記のため司法書士の紹介 など

方向性2の具体策 改善
空き家情報バンクの運用 空き家改修補助金交付事業

- ・一般の市場で流通しにくい中古住宅(老朽化が著しい、間取りが古い、長期間買い手がいない等)を、空き家情報バンクに登録して広く情報発信し、登録物件購入者に対してリフォーム費用の一部を補助する
- ・空き家情報バンクの活用に積極的な民間事業者を募り、名簿を作成し、利用を希望する所有者に配布する

方向性3の具体策 NEW
民間事業者と連携した空き家のお庭の草木の無料点検サービスの提供

空き家所有者
 主なターゲット:
 ・遠方に住んでいる人
 ・定期的な管理が難しい人

静岡市
 福祉施設入所時管理不全通知時
 市HP・広報紙・SNS
 固定資産税等通知時

①申込み
 ②お庭の草木の無料点検サービス(年2回)
 ③所有者に報告
 問題あり
 ・草木の繁茂 ⇒ 草刈りの実施(有料)
 ・その他の不具合 ⇒ 専門業者を紹介

④申込み
 ⑤有料点検サービス(ふるさと納税返礼品)
 ⑥所有者に報告
 問題あり
 ・草木の繁茂 ⇒ 草刈りの実施(有料)
 ・その他の不具合 ⇒ 専門業者を紹介

◎効果
 ・「管理のうっかり」を未然防止する
 ・管理不全な部分の早期発見、早期対応
 ・申込者情報の共有、空き家対策への活用
 ・点検サービス活用のきっかけづくり
 ・空き家を手放すまでの間の所有者等の負担軽減

方向性4の具体策 NEW
地域と連携した連絡先共有の呼びかけと空き家の見守り

空き家 管理実施
 空き家所有者
 地域
 静岡市
 地域住民

地域の見守り
 状態確認
 報告
 連絡先共有
 顔の見える付き合い
 連絡先共有の呼びかけ

・回覧板等による連絡先共有のお願い
 ・地域の見回り

・活動助成金の交付
 ・空き家勉強会
 ・空き家相談会
 ・啓発チラシ、活動マニュアルの配布
 ・空き家情報共有

◎効果
【管理不全な空き家の発生予防】
 ・空き家の見守り⇒「管理のうっかり」の未然防止
 ・連絡先の集約、共有⇒顔の見える付き合い
【管理不全な空き家の対応】
 ・空き家所有者へ「管理のうっかり」を報告⇒早期対応、早期解決

第5章 空き家対策に向けた取組体制 (本編 P50~P56)

内容	担当課
1 防災全般、災害時の被害拡大防止に関する事	危機管理総室
2 固定資産税の課税に関する事	固定資産税課
3 不特定者の侵入による犯罪のおそれに関する事	生活安全安心課
4 悪臭に関する事(原因のはっきりしないもの)	環境保全課
5 廃棄物に関する事	廃棄物対策課
6 福祉的な支援に関する事	福祉総務課
7 野良猫、地域猫に関する事	動物指導センター
8 衛生害虫等の発生に関する事	生活衛生課
9 中山間地域(オクシズ)の空き家の利活用に関する事	中山間地振興課
10 景観に関する事	建築総務課
11 建築物及び工作物の老朽化等に関する事	建築指導課
12 総合窓口 建築物及び工作物の老朽化等に関する事 市街化区域の空き家の利活用に関する事	住宅政策課
13 交通の障害に関する事 道路の安全確保	各道路整備課
14 枯草、火災を誘発するおそれに関する事	予防課
15 水道の使用に関する事	お客様サービス課
16 情報共有等	区役所地域総務課等