

静岡市空家等対策計画

令和5年3月 改定

静 岡 市

はじめに

市民の皆様へ

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化が進むとともに空き家が増加しており、そのなかでも特に管理が行き届いていない空き家（管理不全な空き家）が、周辺住民へ悪影響を及ぼし、地域の魅力を低下させています。

このたび、静岡市空き家等対策計画の改定するにあたり、誰もが相続などの際に持つ可能性がある空き家に関して、市民の皆様には私の思いをお伝えします。

空き家を引き取ったご家族の方にとっては、背比べをした柱の傷などから、その家での生活や思い出がよみがえってくることもあるでしょう。また、そうでなくても、親御さんが長く大事に住んでいた家ですから、大変思い入れが深いと思います。

しかしながら、空き家を引き取ったご家族におかれましては、今後のことを見据えたうえで、その空き家を手放すのか、それとも管理し続けるのか、決断する必要があります。生まれ育った家を手放すことには抵抗感があると思いますが、空き家の管理の考え方を決断するには二度のタイミングがありますので、その機会を活かし、管理方針を決定していただくことをお勧めします。

一度目は相続から3年以内です。これは、土地売却などにかかる譲渡所得税の特別控除が利用できるからです。非常に大きな税の優遇制度ですので、ぜひご活用ください。

二度目は3年を超えてから10年目までの間です。この期間の状況を見ますと、空き家を所有する方の管理に対する意識が薄れ始め、庭の草木が生い茂り、建物の老朽化が進むことから、管理に要する手間や費用が大きくなってきます。そこで、管理の負担を軽減するために「お庭の草木の無料点検」をご用意しましたので活用をお勧めするとともに、空き家の利活用や処分をご検討ください。

また、空き家を管理する方々に対して、私から二つのお願いがございます。

一つ目は、こまめな空き家の点検です。空き家の周辺に暮らす方々は、その空き家に対して高い関心をお持ちです。『管理のうっかり』が近隣とのトラブルを招かないように定期的な点検をお願いします。

二つ目は、空き家管理者の連絡先をご近所の方や町内会・自治会にお伝えしていただくことです。ご近所の方々に見守りをお願いするとともに、空き家で何らかのトラブルがあった際には連絡を取り合い、できるだけ早く問題を解消することを『空き家ご近所マナー』として、空き家を所有している方をはじめ、市民の皆様を意識していただければ幸いです。

相続や高齢者単身世帯の住み替えなどのタイミングでこれまで以上に空き家の発生が予想されます。ご近所の方々に迷惑をかける管理不全な空き家が市内に一件もない『適切な空き家管理のまち』を目指して、空き家版顔の見える付き合いとお庭草木の無料点検による『静岡型空き家対策』を推進し、様々な対策を講じていきますので、市民の皆様のご協力をお願い申し上げます。

改定にあたって

年間100件を超える管理不全な空き家に関する悲痛な相談を市民の皆様からいただいている現状を目の当たりにし、私たちは、空き家が原因の迷惑や不安を感じずに市民の皆様が安心、快適に暮らすことができるようにしていきたいという思いから静岡市空家等対策計画の改定に着手しました。

これまでの管理不全な空き家の相談状況を分析すると、「空き家の所有者等が誰で、どこにいるかわからない」ことからご近所や地域の方が市に対して相談したもので、その内容の7割ほどが「草木の繁茂」が原因の、空き家の所有者等の「管理のうっかり」によるものでした。市から空き家の所有者等に「管理の指導」を行うと、多くの方が謝罪ののちに速やかに状況の改善に着手してくれます。

このことから、管理不全な空き家の問題には、空き家の所有者等が遠方にお住まいや高齢でなかなか管理が行き届かないなどといった空き家の管理に関する課題と、空き家の様子を気軽に近所に聞くことができない、報告できない状態になってしまったご近所付き合いの希薄化に関する課題があるのではないかと考えました。

そこで、改定した静岡市空家等対策計画には二つの取組を中心に据えています。

一つ目は、空き家所有者等と地域とで連絡先の共有を呼びかけていきます。空き家の所有者等と連絡が取れないことが、近隣住民の不安を拡大させます。空き家の所有者等と地域が連絡先を共有できれば、誰が管理しているかわからないという不安が解消でき、空き家に管理不全な箇所が生じた際には、空き家の所有者等に直接伝えることができます。このように、『**空き家版顔の見える付き合い**』の機運を高めていただくことで、地域の空き家トラブルの減少につながると考えています。

二つ目は、「草木の繁茂」に対して、空き家の所有者等の負担を抑えながら点検する仕組みをつくりましたので、空き家の所有者等に利用を呼び掛けていきます。相談の7割ほどを占める「草木の繁茂」による「管理のうっかり」の未然防止と早期解消を、民間事業者の力を借りながら取り組んでいきます。この『**お庭の草木の無料点検**』は、まず利用して便利さを実感していただき、二回目以降も継続して利用していただきたいと考えています。これにより、空き家の所有者等の空き家を手放すまでの空き家管理に対する意識向上につなげていければと考えています。

『**空き家版顔の見える付き合い**』と『**お庭の草木の無料点検**』という二本の柱を中心とした『**静岡型空き家対策**』を推進し、空き家問題の啓発や空き家の利活用など、すべての空き家対策事業において、空き家の所有者等や空き家周辺のお住まいの方に寄り添って対応していきます。

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	
1.1 計画の背景・目的	1
1.2 計画の位置づけ	2
1.3 SDGs との関係	3
1.4 計画期間	4
1.5 計画の対象	4
第2章 現状及び課題	
2.1 人口・世帯数の推移	6
2.2 空き家の現状	10
2.3 空き家に関する相談状況	15
2.4 空き家実態調査	19
2.5 所有者アンケート調査	23
2.6 これまでの取組	31
2.7 空き家対策の課題	34
第3章 空き家対策の目標と基本方針	
3.1 本計画の目標	36
3.2 基本方針	38
第4章 空き家対策の方向性と具体的な取組	
4.1 空き家対策の方向性	39
4.2 空き家引継ぎの円滑化	41
4.3 空き家の利活用	42
4.4 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	44
4.5 空き家対策の推進体制の構築	45
4.6 取組のまとめ	46
4.7 計画の目標値	48
第5章 空き家対策に向けた取組体制	
5.1 実施体制	50
5.2 管理不全な空き家の所有者等への指導・助言等	52
5.3 審議会(外部組織)	55
5.4 関係法令	56
用語集	57

第1章 計画の目的と位置づけ

1.1 計画の背景・目的

少子・高齢化や核家族化、若者世代の市外流出、社会的ニーズの変化等が要因となり、空き家が全国的にも、本市においても年々増加しています。また、戸建住宅に住む高齢者単身世帯数、いわゆる「空き家予備軍」の数も増加しており、今後も空き家は増加していくことが予想されます。

そもそも、増え続ける空き家の何が問題なのか、主に二つあると考えられます。

一つ目は、空き家の管理が行き届かないことで、老朽化した建築物や繁茂した敷地内の草木などが住環境に悪影響を与え、周辺住民の迷惑となります。このような防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす「管理不全な空き家」に関して、年間で100件を超える相談が市に寄せられています。

二つ目は、空き家のまま置かれ、土地活用のニーズがあるにもかかわらず、建築物や土地が活用されない状況があります。これは、経済的にも地域コミュニティ的にも不健全な状態です。

市民の生命、身体及び財産を保護し、その生活環境の保全を図るとともに、空き家の活用を促進するための対応が必要となってきたことから、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法(法律第127号)(以下、「法」という。)」が施行され、平成27年に完全施行されました。

本市においても市民が安心・快適に暮らせる住環境を実現するため、平成30年3月に法第6条に基づいて「静岡市空家等対策計画(以下、「前計画」という。)」を策定し、空き家対策の施策を講じてきました。

また、全国的な所有者不明土地の増加は、土地の利用や管理が困難となり、公共事業の実施や民間取引の妨げとなるなど、多くの問題を引き起こしています。今後も、空き家と同様に、所有者不明土地が増加していくことが予想されることから、国においては、令和3年4月に所有者不明土地を解消するための民事基本法制の改正や相続した土地の国庫帰属を規定した相続土地国庫帰属法の制定がなされました。

令和3年6月には、より一層の空き家対策の推進のため、法第5条第1項に基づく「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、「基本的指針」という。)」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(以下、「ガイドライン」という。)」を改正し、地方公共団体の取組状況や要望等を踏まえ、空き家対策を強化するための方針を示しました。

さらに令和5年3月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が国会に提出され、空家等の適切な管理及びその活用を一層促進するための空家等活用促進区域(仮称)に関する制度の創設や、適切な管理が行われていない空家等に対する措置の拡充、空家等管理活用支援法人(仮称)の指定制度の創設等の規定が新たに定められる予定です。

本市では、前計画に基づき、空き家対策を総合的、計画的に進めてきましたが、これまでの経験や取組、課題、他都市の先進事例、法改正等を踏まえた内容の見直しを図り、国の動向を注視しながら本市の空き家対策の基本姿勢を示すとともに、市民に広く周知し、より一層総合的、計画的に空き家対策を進めることを目的として「静岡市空家等対策計画」を改定します。

1.2 計画の位置づけ

本計画は法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本的指針に則して策定するものです。

また、静岡市総合計画等の上位計画や静岡市住生活基本計画等の関連計画と連携・整合を図りながら、取組を進めるものとします。

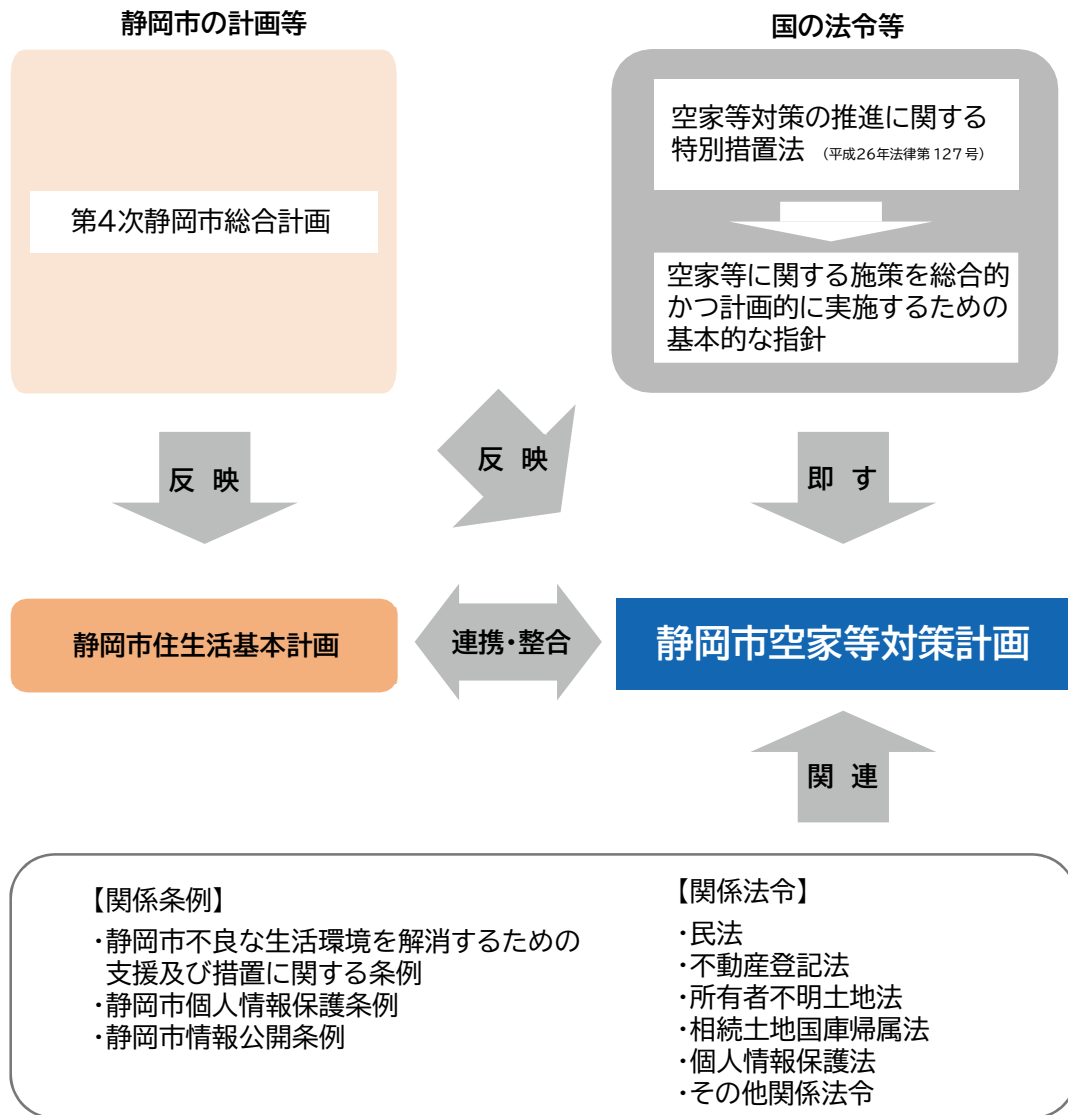


図 1-1 本計画の位置づけ

1.3 SDGs との関係

SDGsとは、持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)といい、平成27年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において記載された平成28年から令和12年までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するための17ゴール(目標)と169ターゲット(取組・手段)から構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っています。

本市は、平成30年に「SDGs未来都市」、「SDGsハブ都市」に選ばれ、SDGs先進都市としてSDGsを積極的に推進しています。



本計画は、17ゴール(目標)のうち、「3 すべての人に健康と福祉を」、「11 住み続けられるまちづくりを」、「12 つくる責任 つかう責任」、「17 パートナーシップで目標を達成しよう」と深い関連があります。本計画に基づく空き家対策の推進を通じて、持続可能な都市の実現を目指します。

取組の方向性とそれぞれの役割		SDGs達成に寄与する本計画の役割	
方向性1: 空き家引継ぎの円滑化	【市】 ・空き家問題の啓発 【所有者等】 ・適切な空き家の引継ぎ	3 すべての人に健康と福祉を	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。
方向性2: 空き家の利活用	【市】 ・空き家利活用の促進 【所有者等】 ・空き家の流通	11 住み続けられるまちづくりを	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。
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	【市】 ・管理不全な空き家の 解消 【所有者等】 ・空き家の適切な管理	12 つくる責任 つかう責任	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。
方向性4: 空き家対策の推進体制の 構築	【市】 ・市、地域、民間事業者 の連携促進	17 パートナーシップで 目標を達成しよう	目標17 パートナーシップ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。

1.4 計画期間

計画期間は、静岡市住生活基本計画の計画期間と整合を図るため、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合は、適宜見直しを行うこととします。

1.5 計画の対象

(1) 対象とする空き家

本計画の対象は、法第2条第1項で規定する「空家等^{※1}」とします。その中でも「住宅・土地統計調査」における「空き家」の種類で、一戸建て住宅で賃貸用や売却用等にも該当しない「その他の住宅^{※2}」を本計画の主な対象とします。

地域住民の生活環境に影響を与える「管理不全な空き家」や、その中でも特に深刻な影響を及ぼす「特定空家等^{※3}」の対策について優先的に取り組みます。

■本計画における「空家等」と「空き家」について

- ・法における「空家等」の定義に該当するものについては、「空家等」若しくは「空家」と表現します。
- ・「住宅・土地統計調査」、「空き家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の3,000万円控除)」に関するものについては、「空き家」と表記します。
- ・その他、一般的な表現については「空き家」と表記します。

※1 「空家等」(法第2条第1項)

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又は管理するものを除く。

※2 「住宅・土地統計調査」における「その他の住宅」

法に基づく「空家等」と、住宅・土地統計調査の「空き家」は定義が異なります。

※3 「特定空家等」(法第2条第2項)

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

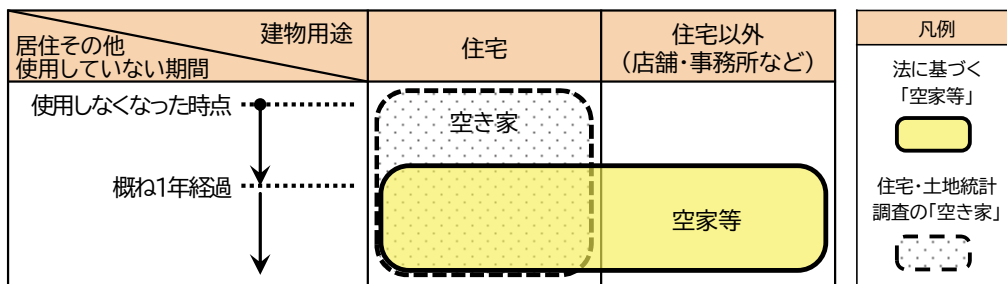


図 1-2 法の「空家等」と住宅・土地統計調査の「空き家」

(2) 対象地区

本市が平成27年度、令和2年度に実施した空き家実態調査により、空き家は市全域に分布していることがわかりました。したがって、本計画の対象地区は、「市全域」とします。

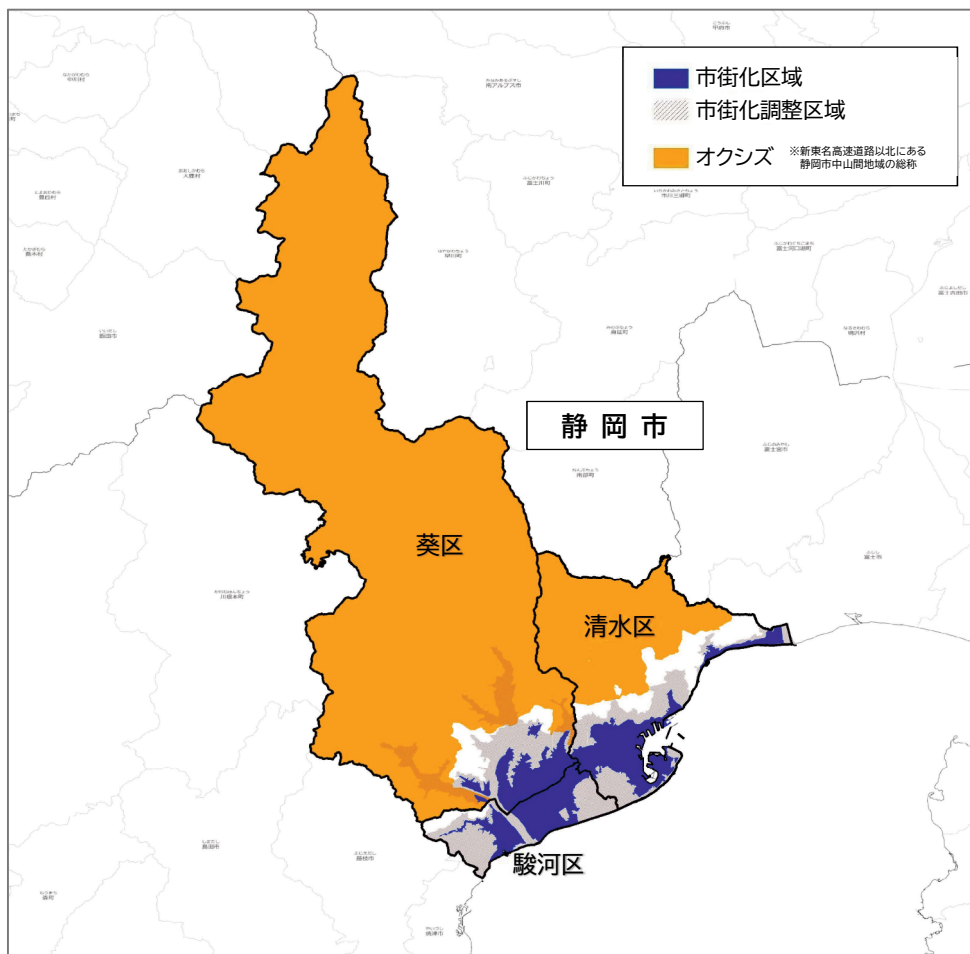


図 1-3 対象地区

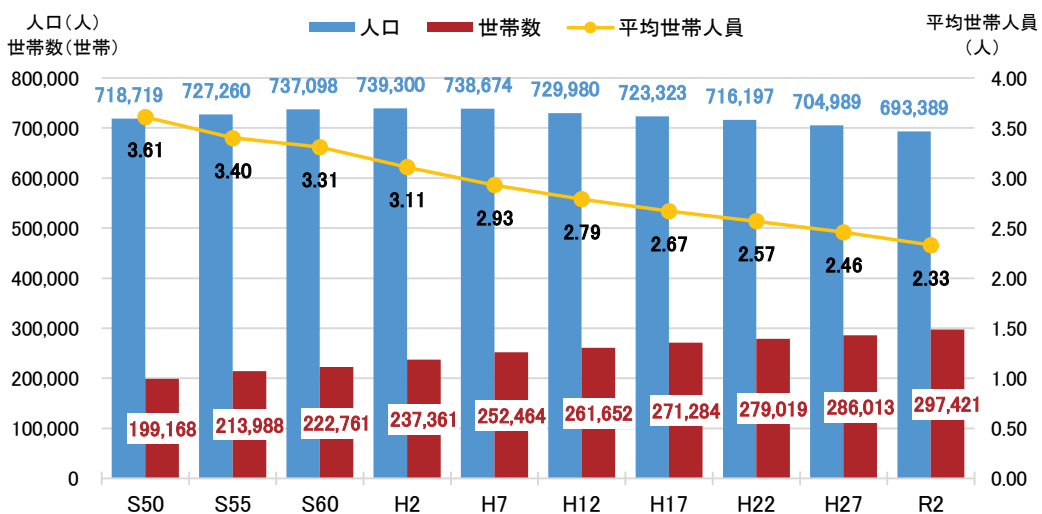
第2章 現状及び課題

2.1 人口・世帯数の推移

(1) 人口・世帯数の推移

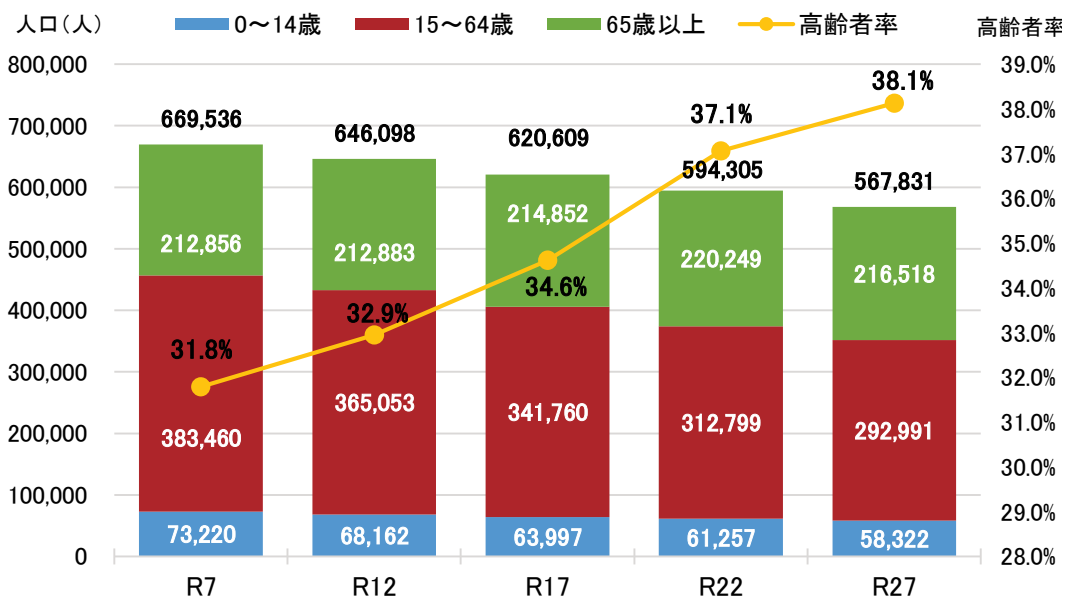
国勢調査によると、本市の人口は平成2年の739,300人をピークに減少傾向であり、令和2年時点で693,389人となっています。一方、世帯数は増加傾向であり、令和2年時点で297,421世帯となっています。人口減少・世帯数増加の一方で、平均世帯人員は減少傾向であり、令和2年には2.33人となっています。[図2-1]

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、令和7年には669,536人に、令和27年には567,831人となり、高齢者率は38.1%になると予想されています。[図2-2]



出典:国勢調査

図 2-1 市の人口・世帯数、平均世帯人員の推移



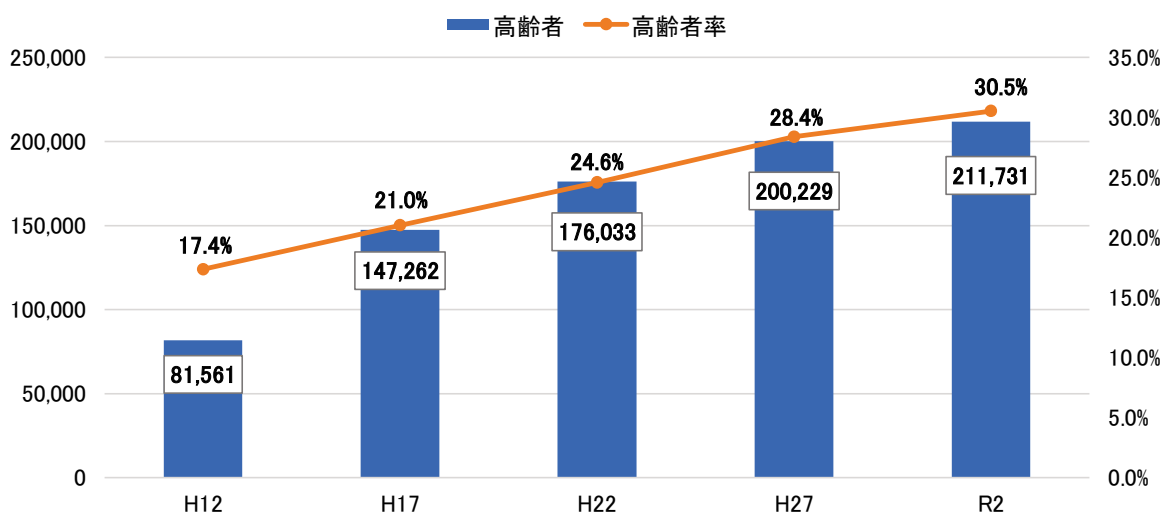
出典:日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)
/国立社会保障・人口問題研究所

図 2-2 市の年齢別人口と高齢者率の将来推計

(2) 高齢者率の推移

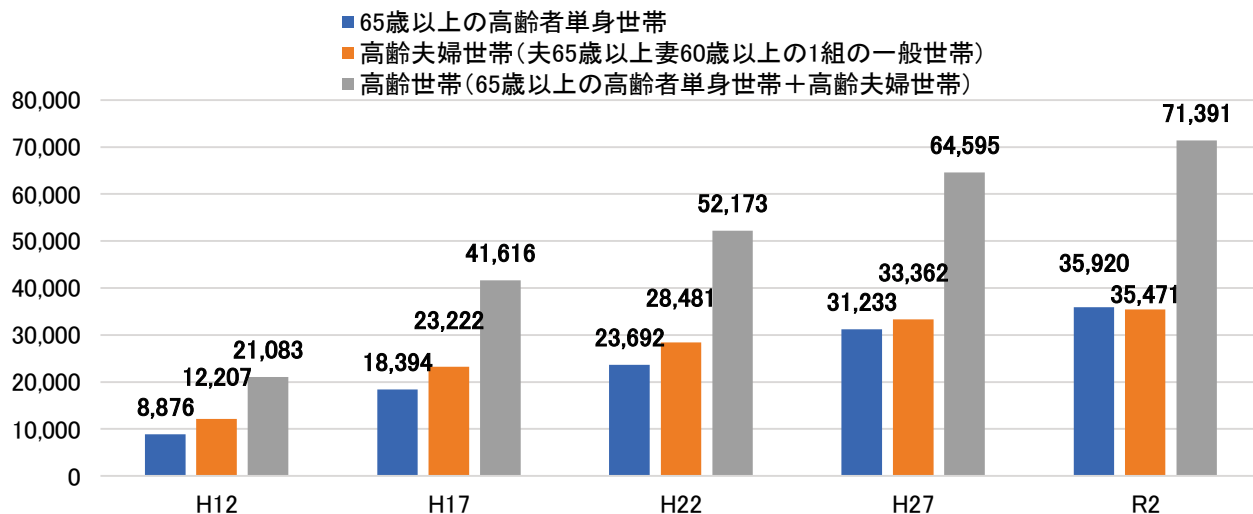
本市の高齢者数は、年々増加しており、令和2年時点で211,731人となっています。平成12年から20年間で高齢化率は13.1ポイント増加しています。[図2-3]

65歳以上の高齢者世帯の推移をみると、単身世帯数が年々増加しており、令和2年時点で35,920世帯となっています。[図2-4] また、高齢者単身世帯数に持ち家率を掛け合わせた、いわゆる「空き家予備軍」が22,700戸あると推計しています。



出典:国勢調査

図 2-3 高齢者数・高齢者率の推移



出典:国勢調査

図 2-4 65歳以上の高齢世帯の推移

(3) UIJターン

本市では、平成28年9月に社会増減の理由を調査し、人口減少対策の施策立案の参考とするため、「転出者・転入者へのアンケート調査」を実施しました。

その結果、18歳から23歳の若者世代の市外への転出について、最も多い理由が「就職」であり、次いで「進学」という結果でした。[図2-5]

また、市内への転入について、最も多い理由が「職場都合」でした。転入理由として、「Uターン就職」、「出身地に戻りたい」、「静岡市に住みたい」という意向が低い結果でした。[図2-6]

6-1. 年齢区分別転出理由（大分類）数（静岡市）

転出理由 (大分類) 数※	総数	未就学	小学生	中学生	15～ 17歳	18～ 23歳	24～ 29歳	30代	40代	50代	60代 以上
計	3245	193	60	18	25	694	809	706	394	194	152
①仕事	2300	123	39.5	12	8	473.5	587.5	533	307.5	156.5	59.5
就職	472	8	0	0	1	298.5 (43.0)	101	32	20.5	7	4
転勤	1223 (37.7)	91 (47.2)	30 (50.0)	8 (44.4)	4	82	305 (37.7)	362 (51.3)	224 (56.9)	108 (55.7)	9
転職	376	14	3	3	0	56	128.5	105.5	37	23	6
退職	76	0	0	0	0	18.5	19	10.5	8	7	13
定年後 再就職	11	0	0	0	0	0	0	1	0	1	9
その他	119	9	5.5	1	2	13.5	29	15	16.5	10	17.5
不明	23	1	1	0	1	5	5	7	1.5	0.5	1
②進学	187	0	0.5	3	9	150.5	12.5	4	3	2	2.5
大学	124	0	0	0	1	117	0	2	2	0	2
短大	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
専門	29	0	0	0	1	19.5	5.5	0	1	1.5	0.5
その他	31	0	0.5	3	7 (28.0)	11	7	2	0	0.5	0
不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③暮らし	758	70	20	3	8	70	209	169	83.5	35.5	90
住宅取得	156	33	8	1	1	9	31.5	37.5	15	10	10
その他	576.5	37	10	2	7 (28.0)	56.5	171.5	125.5	67.5	23	76.5 (50.3)
不明	25.5	0	2	0	0	4.5	6	6	1	2.5	3.5

※複数回答ある調査票については、按分処理を実施

- は各年齢区分における最も回答の多い転出理由
- は各年齢区分における2番目に回答の多い転出理由
- ※()内は年齢区分に占める割合

出典：転出者・転入者へのアンケート調査結果／静岡市

図2-5 市からの転出理由

回答件数 N = 2,374.0

転入理由 (小分類) 数 ※	仕事						
	Uターン就職 (地元を希望して就 職)	静岡市以外 の出身だが、 進学先の静 岡市内に就職	め 静岡市内 で働きたい 職場があつた	事業所(職場) の都合	出身地など に戻りたいた め	出身地では ないが静岡 市に住むこ とにした	その他
静岡市へ	175	90	394	1,160	218	237	110
葵区へ	90	44	209	578	109	118	55
清水区へ	32	18	85	287	36	53	28
清水区へ	50	26	99	290	70	63	26
不明	3	2	1	5	3	3	1

※ 転入理由(小分類)記載のある調査票を集計
 ※ 複数回答可

出典:転出者・転入者へのアンケート調査結果/静岡市

図 2-6 市への転入理由

■現状のまとめ

- ・人口が減少しており、今後さらに減少することが予想されます。
- ・高齢者率が上昇しており、今後さらに上昇することが予想されます。
- ・世帯数が増加する一方で、平均世帯人員は減少しています。
- ・高齢者単身世帯数は年々増加しており、いわゆる「空き家予備軍」の数も増加が予想されます。
- ・若者世代が市外へ流出し、UIJ ターンの意向も低い状況です。

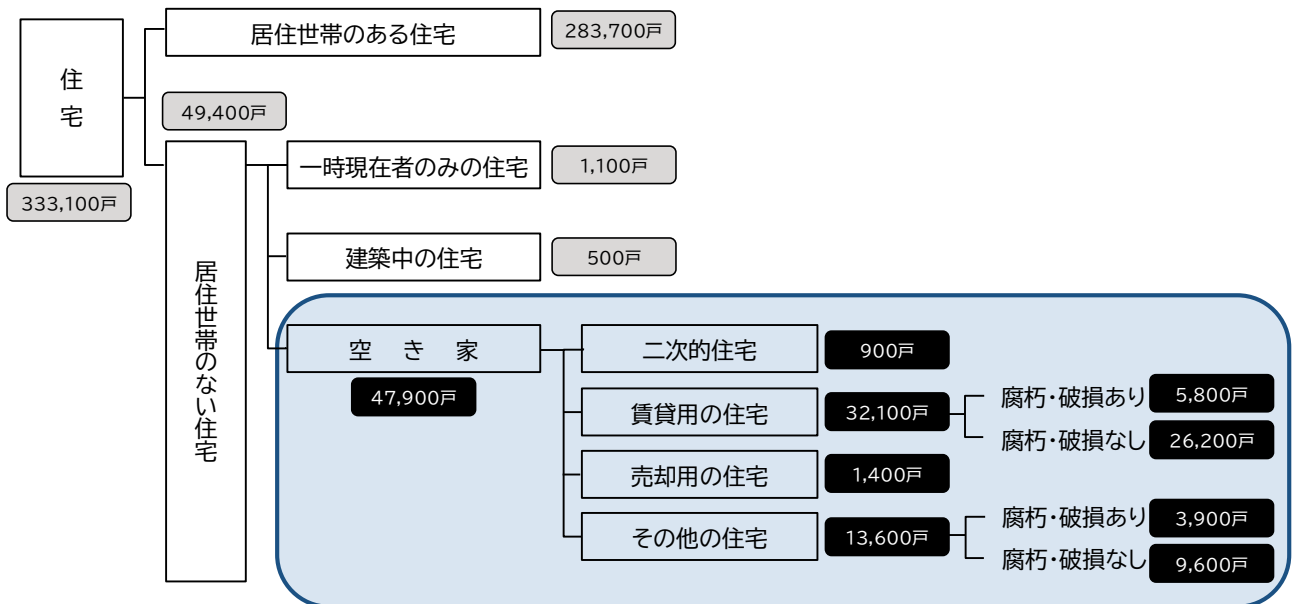
2.2 空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)は、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ことを目的とした調査で、5年ごとに行われています。その現状と推移は全国及び地域別に算出されており、結果の数値は推計値になります。[図2-7]

「住宅・土地統計調査」では、「住宅」を「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」としたうえで、「空き家」を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4種類に分類しています。

本計画では、保安上、衛生上、環境保全上、放置することが不適切であり、「特定空家等」になるおそれがある「空き家」のうちの「その他の住宅」に着目し、平成30年度調査の「住宅・土地統計調査」における空き家の状況を整理します。



出典:住宅・土地統計調査/総務省統計局

※腐朽・破損あり:建物の主要部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分に不具合があるもの。

なお、「腐朽・破損あり」とは、腐朽がある又は破損がある、あるいはその両方があることを示す。

※数値は、端数処理の関係上、調査項目間での総数や内訳の合計は必ずしも一致しない。

図 2-7 住宅の種類別空き家数

表 2-1 住宅・土地統計調査における「居住世帯のない住宅」

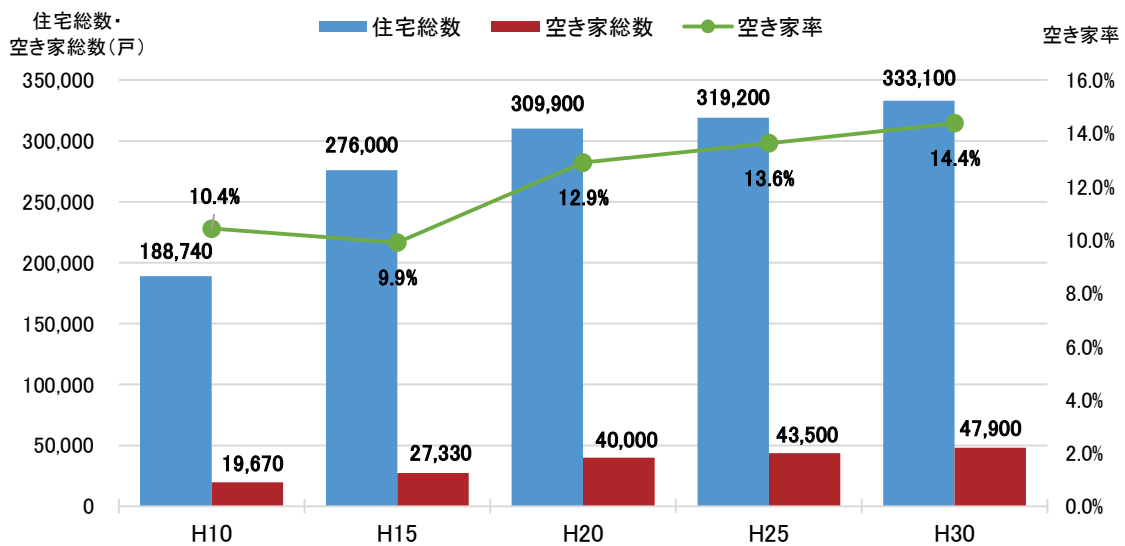
一時現在者のみの住宅:	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
建築中の住宅:	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの) なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても空き家に該当 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅に該当
空き家	二次的住宅: 別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他…ふ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りするなど、たまに寝泊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、賃貸のために空室になっている住宅
	売却用の住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空室になっている住宅
	その他の住宅: 上記以外の人が住んでいない住宅。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等

出典:住宅・土地統計調査/総務省統計局



(2) 空き家の推移

本市の空き家総数の推移をみると、平成30年時点で47,900戸と旧静岡市と旧清水市が合併した15年前と比較して約1.7倍に増加しています。空き家率は14.4%と15年前と比較して4.5ポイント増加しています。[図2-8]



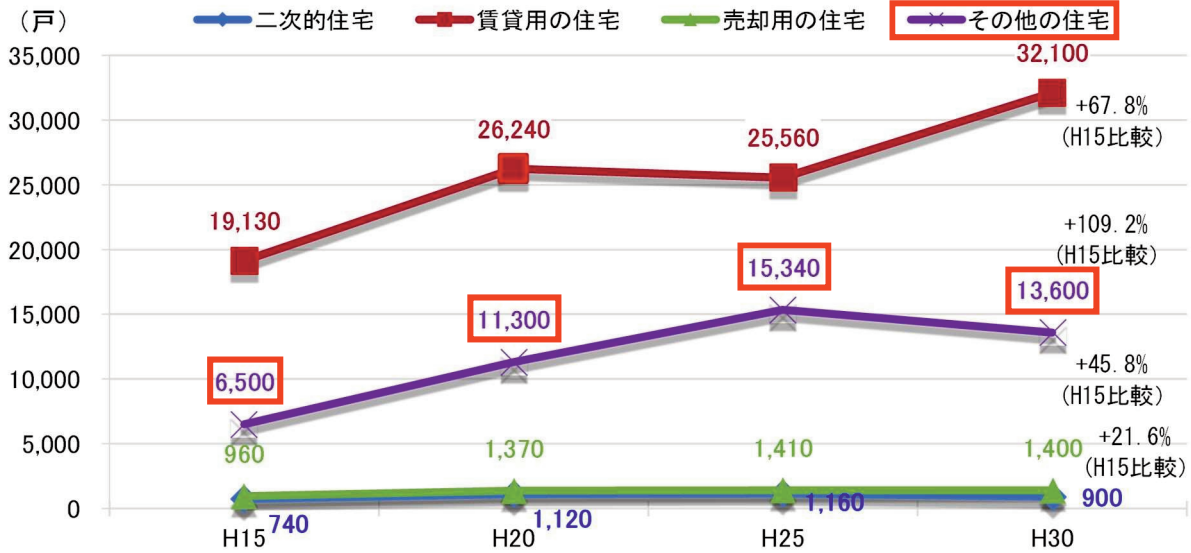
出典:住宅・土地統計調査/総務省統計局

図 2-8 市の住宅総数と空き家総数、空き家率の推移

(3) 空き家の種類別推移

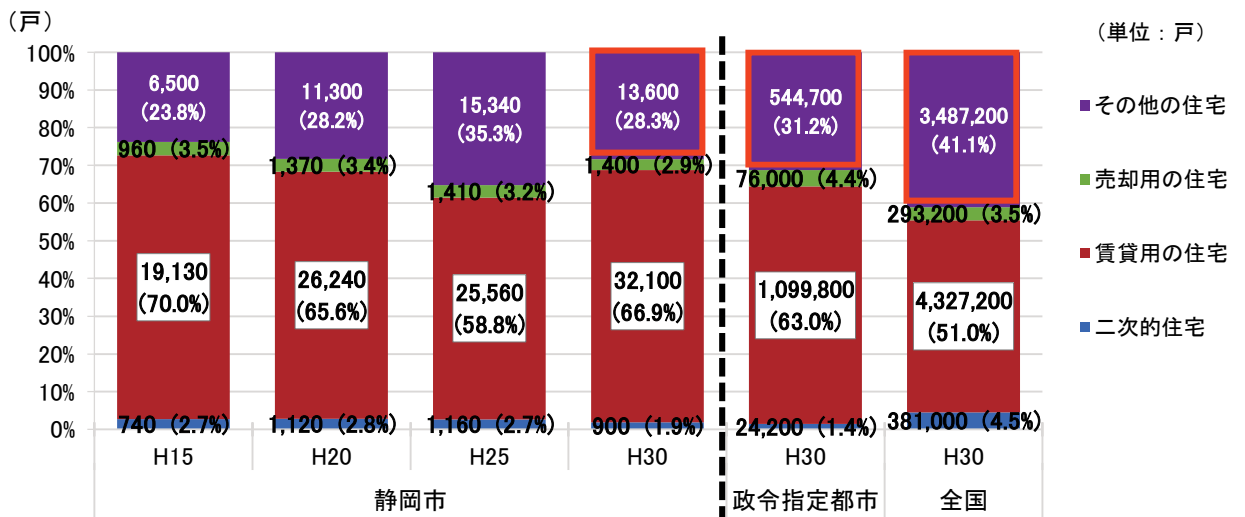
空き家の種類別推移をみると、「空き家」のうち「その他の住宅」の数は、平成25年から平成30年にかけて一時的に減少しているものの、平成15年と比較して約2.1倍、平成20年と比較して1.2倍と増加しています。[図2-9]

平成30年時点の「空き家」のうち「その他の住宅」が占める割合は28.3%と、住宅総数333,100戸に対して25件に1件が「その他の住宅」であり、利活用や流通がされていない状況です。[図2-10]



出典: 住宅・土地統計調査/総務省統計局

図 2-9 空き家の種類別推移

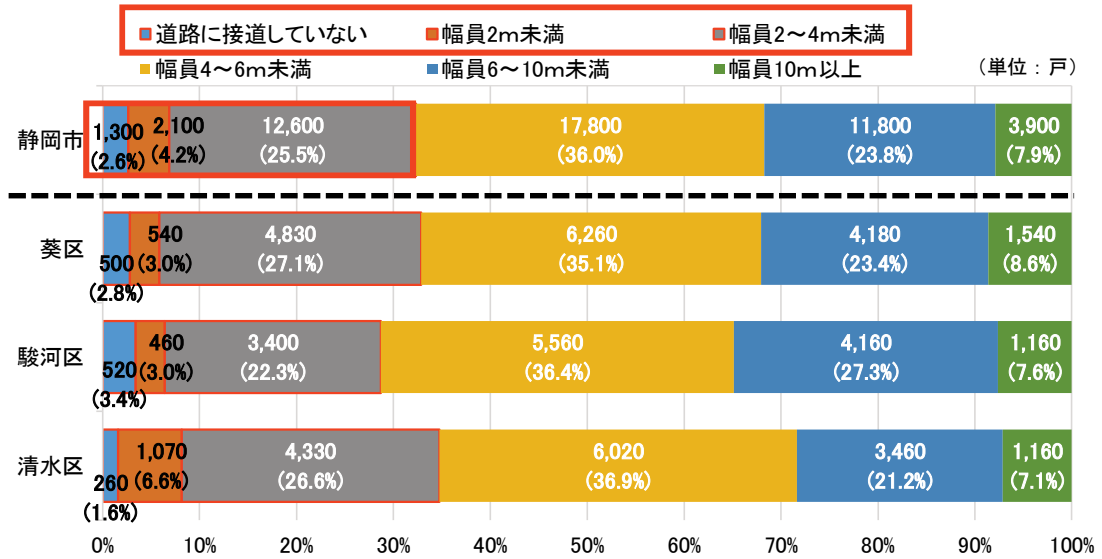


出典: 住宅・土地統計調査/総務省統計局

図 2-10 空き家の種類別割合

(4) 空き家の接道状況

建築基準法の接道義務に問題がある空き家は、市全体で32.3%を占めています。区別にみると、清水区が最も多く、34.8%を占めています。葵区では32.9%、駿河区では28.7%を占めています。[図2-11]



出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

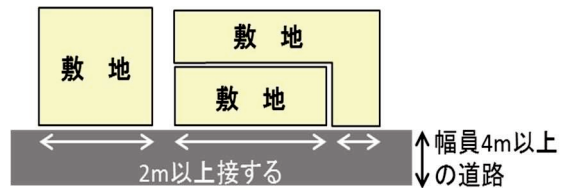
図 2-11 空き家の接道状況

【参考：建築基準法の接道義務】

建築基準法第43条において、都市計画区域内の建築物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないと定められており、これを満たしていない敷地には建築ができません。

ただし、緩和規定があり、接する道路が幅員4m未満の道路であっても、4mの道路幅員を確保するようセットバックした位置を道路境界線と見なすことができるものがあり、この場合、既存の建物を取り壊して再建築することができます(建築基準法第42条第2項)。

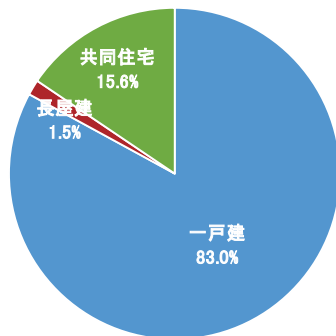
このような緩和措置は4m未満の道路全てに適用されるわけではなく、特に、現に道路に接していない場合や1.8m未満の道路にのみ接している場合は、緩和が難しい場合が多く、再建築が難しい敷地と考えられます。



(5) 空き家の建て方・構造

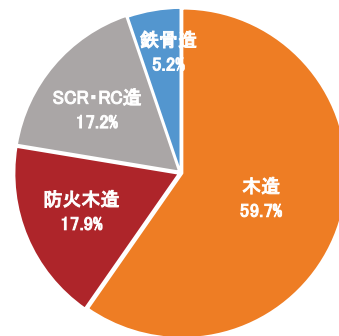
「その他の住宅」の建て方は、「一戸建」が最も多く、83.0%を占めており、次いで、「共同住宅」が多くなっています。[図2-12]

「その他の住宅」の構造は、「木造」が59.7%を占めています。[図2-13]



出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

図 2-12 その他の住宅の建て方

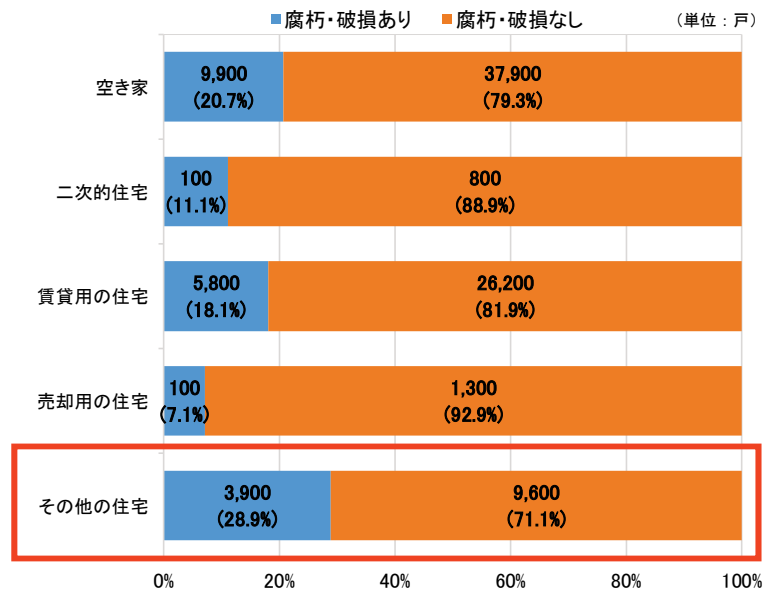


出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

図 2-13 その他の住宅の構造

(6) 空き家の腐朽・破損状況

腐朽・破損状況を見ると、空き家全体では20.7%が「腐朽・破損あり※」となっていますが、「その他の住宅（空き家）」では「腐朽・破損あり」の割合が上がり、28.9%が「腐朽・破損あり※」の状況です。[図2-14]



出典：住宅・土地統計調査／総務省統計局

図 2-14 空き家の腐朽・破損状況

※腐朽・破損あり：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など

■現状のまとめ

- ・空き家総数は年々増加傾向です。これは全国的にも同様の傾向です。
- ・空き家のうち、周辺の住環境に悪影響を与える可能性がある「その他の住宅」も年々増加傾向です。
- ・接道に問題のある空き家が、全体の約3割を占めています。
- ・一戸建の木造住宅の空き家が多い傾向です。
- ・「空き家」のなかでも、「その他の住宅」の「腐朽・破損あり」の割合が高いです。

2.3 空き家に関する相談状況

(1) これまでの相談件数

市民からの空き家に関する相談件数は、平成30年は台風の影響で件数が一時的に増加していますが、年間で100件を超える相談を受け付けています。[図2-15]

区別の相談件数をみると、清水区が最も多くなっています。[図2-16]

この件数とは別に、相談が未解決の空き家に関する再相談を受け付けており、その数は年々増加傾向にあります。

相談内容は、草木の繁茂に関する相談が最も多く、次いで建物やその付属物に関する相談が多くなっています。建物倒壊や付属物落下のおそれといった安全面に関する内容から衛生面、防火面、防犯面、交通障害に関する内容まで、相談内容は多岐にわたっています。[図2-17]

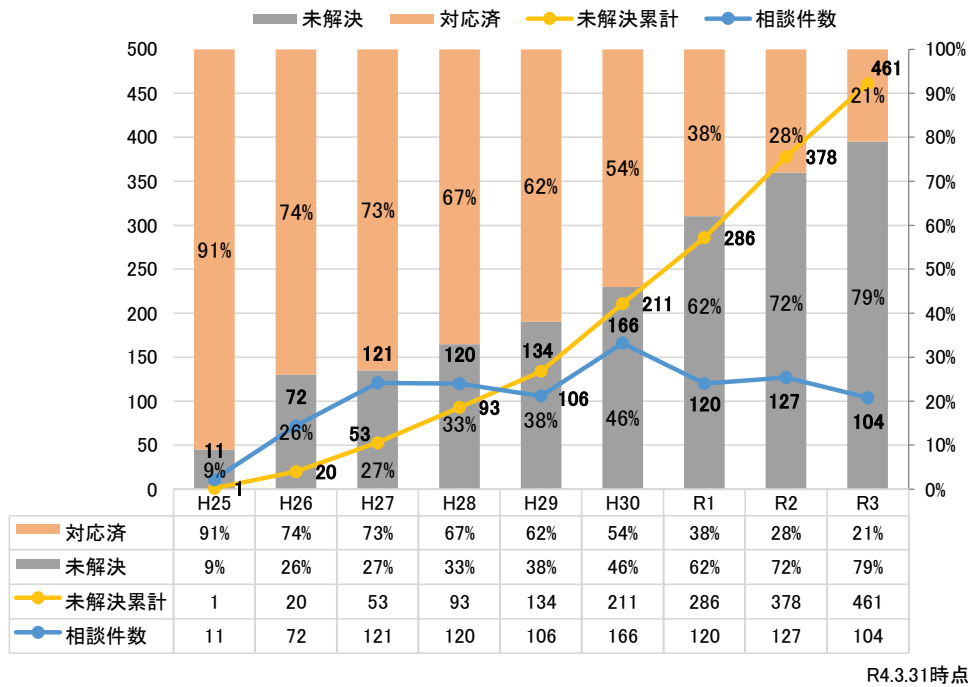


図 2-15 相談件数の推移と未解決の累計

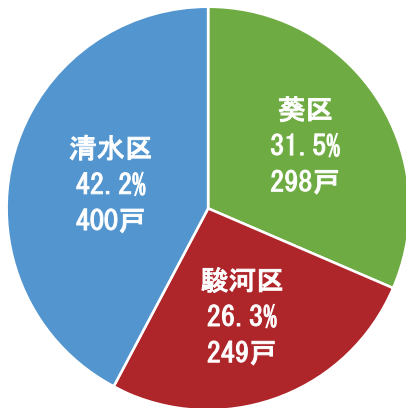


図 2-16 区別相談件数

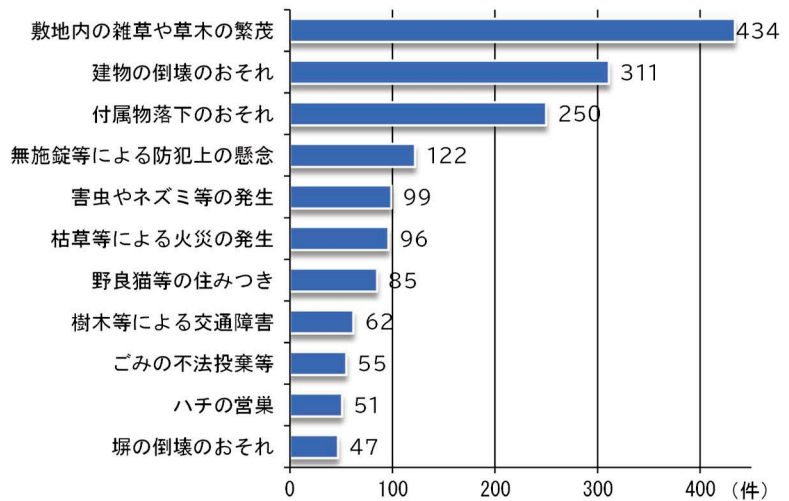


図 2-17 相談内容別の件数

(2) 区域区別の相談内容と相談件数

これまでに受けた空き家に関する相談947件のうち、複数回の相談を踏まえた596件を区域区別で見ると、「市街化区域」が多く、「敷地内環境」や「建物」に関する相談が多くなっています。[図2-18]

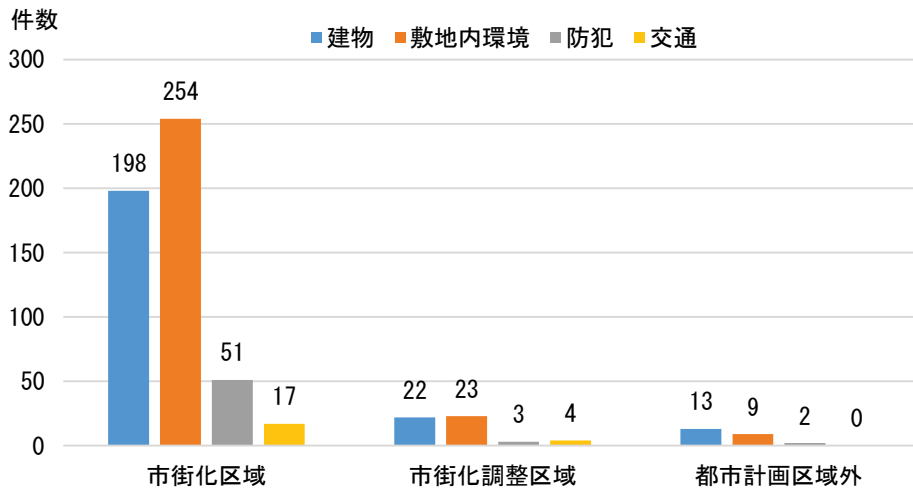


図 2-18 区域区別の相談件数

(3) 相談から解決に要する時間

これまでに受けた空き家に関する相談947件のうち、市が相談を受け付けて解決を確認した450件の解決に要する時間について、「1年以内」に解決したものが半数程度ですが、同様に解決に至るまでに1年以上を要するものも半数程度です。中には5年以上を要するものもあります。[図2-19]

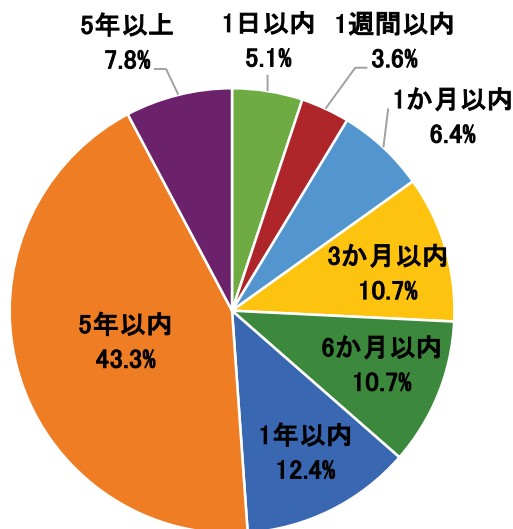


図 2-19 解決に要する時間

(4) 空き家となったきっかけ

これまでに受けた空き家に関する相談947件のうち、令和元年から令和3年までに受け付けた相談350件を空き家となったきっかけで分類すると、「相続(居住者が死亡)」が最も多く、次いで「転居」が多くなっています。[図2-20]

「転居」の理由は、「仕事の都合」、「単身での生活が困難となった」、「災害リスクの小さいところへ引っ越した」などです。

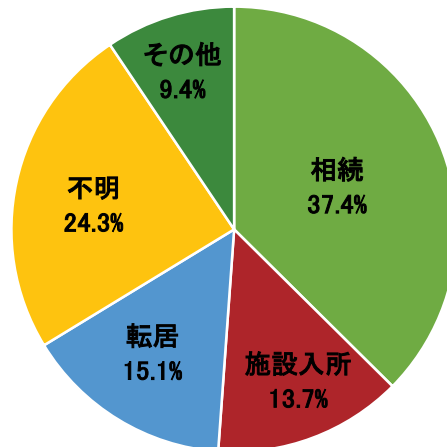


図 2-20 空き家となったきっかけ

(5) 空き家所有者の所在地

これまでに受けた空き家に関する相談947件のうち、令和元年から令和3年までに受け付けた相談350件を所有者等の所在地で分類すると、「市内」在住が約7割を占めており最も多く、次いで「県外」、「市外・県内」の順です。[図2-21]

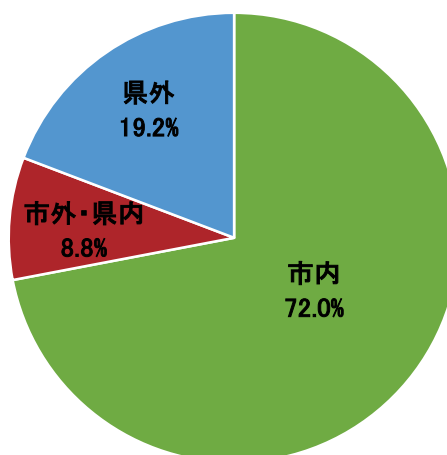


図 2-21 空き家所有者の所在地

(6) その他相談を受けて

(1)から(5)のほか、これまでに受け付けた相談のなかで、管理不全な空き家や空き家の所有者等について以下のような特徴があります。

- ・空き家の所有者等は、空き家をどうにかしたいが誰に相談したらよいかわからない。
- ・空き家の所有者等の連絡先を近隣住民や町内会・自治会が把握していないことが多い。
一方で、町内の空き家やその所有者等の連絡先を把握し、空き家問題の対応に積極的な町内会・自治会もある。
- ・相続問題により円滑に空き家が引き継がれない案件がある。また、相続登記が未了のまま、相続人が多数に広がってしまっている案件がある。
- ・市街化調整区域、無接道、狭小敷地、災害リスクなどの地域性による要因により、流通しにくい場所で管理不全な空き家が生じやすい。
- ・住宅団地の開発等により建設された住宅が、同時期に空き家になる可能性がある。

■現状のまとめ

- ・相談内容のうち、敷地内の草木の繁茂に関係するものが最も多いです。
その他、管理不全の空き家が周辺に悪影響を及ぼす要因は様々あります。
- ・相談内容の解決までに1年以上の時間を要するものがおよそ5割あります。
- ・解決に至らない相談が年々増加しています。
- ・空き家となるきっかけは、多い順に「相続(居住者の死亡)」、「転居」、「施設入所」です。
「転居」の理由は、「仕事の都合」、「単身での生活が困難となった」、「災害リスクの小さいところへ引っ越した」などです。
- ・空き家の所有者等が遠方にいる場合、空き家に対する意識が希薄になる傾向があります。

2.4 空き家実態調査

(1) 実態調査の概要

本市では、令和2年度に公道からの外観目視による空き家実態調査を実施しました。[図2-22] その結果、これまで相談を受けた空き家と合わせて、3,101件の空き家(以下、「調査空き家」という。)を確認しました。

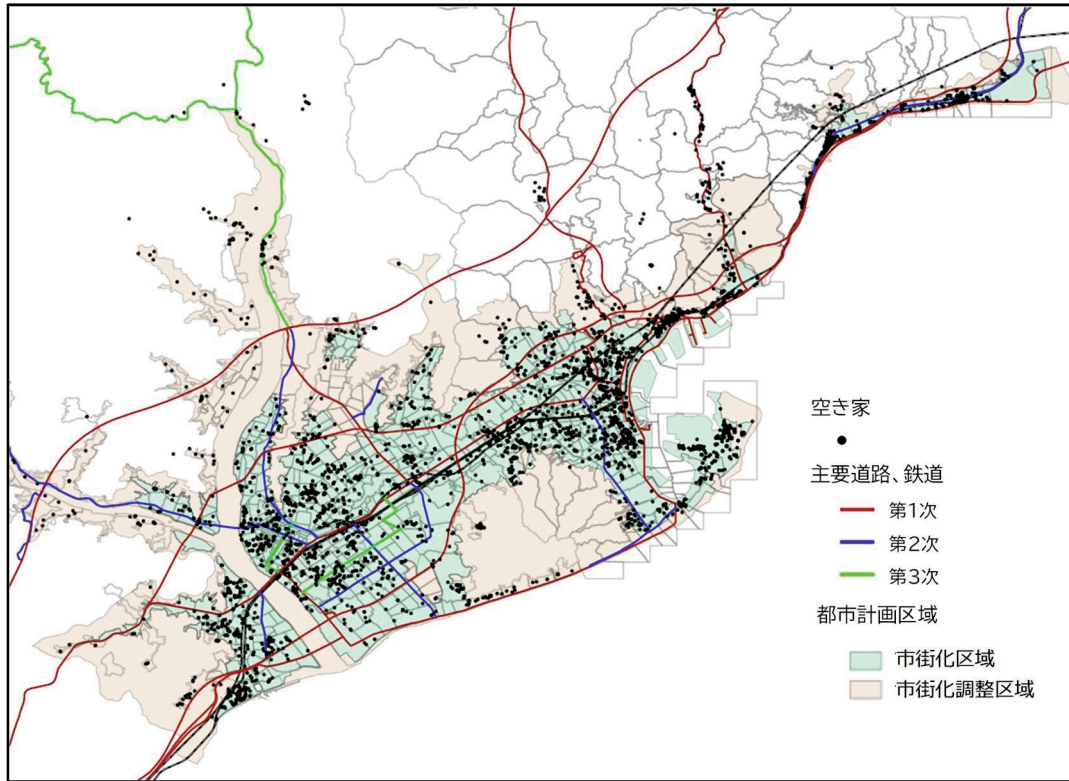


図 2-22 空き家の分布図

※ 実態調査と空き家相談における空き家数と「住宅・土地統計調査」における空き家数とは異なります。住宅・土地統計調査は5年ごとに行われており、その数値は推計値です。

(2) 実態調査の結果

①実態調査による評価ランクと空き家数

令和2年に実施した空き家実態調査において建築物の状態を確認し、解決した空き家を除いた2,711件の評価ランクの分析を行いました。ランクAの割合が最も多い状況ですが、大きな損傷があるランクCのものも約1割あります。

表 2-2 評価ランクごとの空き家数(下段は割合)

	S	A	B	C	合計
葵 区	160 (24.4%)	272 (41.5%)	156 (23.8%)	67 (10.2%)	655 (24.2%)
駿河区	132 (22.8%)	247 (42.7%)	124 (21.5%)	75 (13.0%)	578 (21.3%)
清水区	323 (21.9%)	620 (41.9%)	363 (24.6%)	172 (11.6%)	1,478 (54.5%)
合 計	615 (22.7%)	1,139 (42.0%)	643 (23.7%)	314 (11.6%)	2,711 (100.0%)

※評価ランクの判定内容

S:(損傷等もなく、管理に特段の問題がない物件)

A:(一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要な物件)

B:(主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要な物件)

C:(主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要な物件)

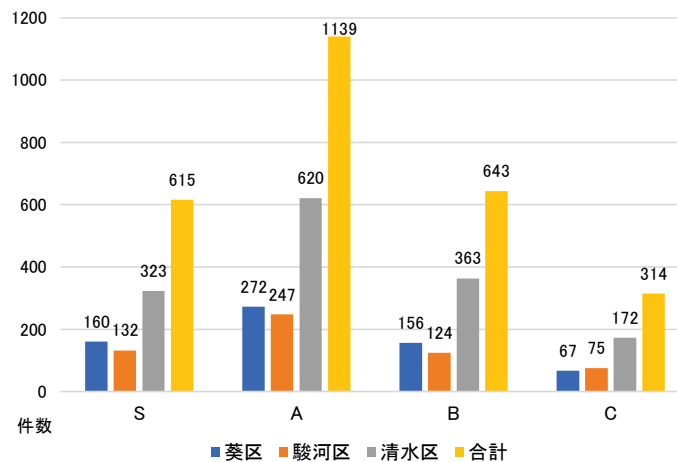


図 2-23 評価ランクと空き家数

②空き家の耐震基準

調査空き家と家屋課税台帳の対比を行い、空き家の建設年度から耐震基準を整理しました。その結果、旧耐震基準で建築された建築物が約8割を占めています。[図2-24]

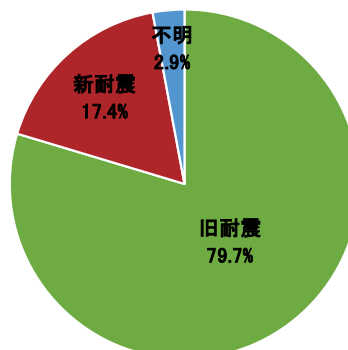


図 2-24 空き家の耐震基準

③空き家と建築面積の関係

調査空き家のうち、家屋課税台帳に掲載されているデータにおいて、空き家と建築面積との関係性を分析した結果、評価ランクと建築面積に大きな関係性はありませんでした。しかしながら、課税台帳上の「～50㎡」及び「50～100㎡」と比較して、空き家総計の「～50㎡」及び「50～100㎡」の割合が高い状況でした。

[表 2-3]

表 2-3 空き家と建築面積の関係(下段は割合)

建築面積ランク (㎡)	S	A	B	C	空き家 相談	総計	課税台帳 からの戸数
～50	225 (20.5%)	412 (37.6%)	208 (19.0%)	104 (9.5%)	147 (13.4%)	1,096 (39.7%)	490,267 (37.6%)
50～100	264 (19.0%)	518 (37.3%)	292 (21.1%)	149 (10.7%)	164 (11.8%)	1,387 (50.3%)	353,324 (27.1%)
100～200	52 (20.8%)	88 (35.2%)	62 (24.8%)	20 (8.0%)	28 (11.2%)	250 (9.1%)	220,772 (16.9%)
200～	9 (34.6%)	8 (30.8%)	3 (11.5%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	26 (0.9%)	238,287 (18.3%)
総計	550 (19.9%)	1,026 (37.2%)	565 (20.5%)	273 (9.9%)	345 (12.5%)	2,759 (100.0%)	1,302,650 (100.0%)

④空き家と敷地面積の関係

調査空き家のうち、家屋課税台帳に掲載されているデータにおいて、空き家と敷地面積との関係性を分析した結果、評価ランクと敷地面積に大きな関係性はありませんでした。しかしながら、課税台帳上の「50～100㎡」及び「100～200㎡」と比較して、空き家総計の「50～100㎡」及び「100～200㎡」の割合が高い状況でした。[表2-4]

表 2-4 空き家と敷地面積の関係(下段は割合)

敷地面積ランク (㎡)	S	A	B	C	空き家 相談	総計	課税台帳 からの戸数
～50	57 (21.2%)	104 (38.7%)	48 (17.8%)	32 (11.9%)	28 (10.4%)	269 (9.7%)	281,064 (21.6%)
50～100	248 (19.2%)	489 (37.9%)	257 (19.9%)	118 (9.2%)	177 (13.7%)	1,289 (46.7%)	312,993 (24.0%)
100～200	214 (20.4%)	378 (36.0%)	225 (21.4%)	113 (10.8%)	120 (11.4%)	1,050 (38.1%)	318,334 (24.4%)
200～300	19 (16.8%)	44 (38.9%)	27 (23.9%)	10 (8.8%)	13 (11.5%)	113 (4.1%)	125,379 (9.6%)
300～	12 (31.6%)	11 (28.9%)	8 (21.1%)	0 (0.0%)	7 (18.4%)	38 (1.4%)	264,880 (20.3%)
総計	550 (19.9%)	1,026 (37.2%)	565 (20.5%)	273 (9.9%)	345 (12.5%)	2,759 (100.0%)	1,302,650 (100.0%)

⑤空き家と災害リスクのある地域の関係

調査空き家のうち、家屋課税台帳に掲載されているデータにおいて、空き家と災害リスクのある地域(災害危険区域・内水浸水域・津波浸水域)との関係性を分析した結果、いずれの災害リスクのある地域においても、区域内に含まれる課税台帳上の割合より、区域内に含まれる空き家総計の割合の方が高い状況でした。[表 2-5]

表 2-5 空き家と災害危険区域内外の関係(下段は割合)

評価ランク	災害危険区域内	地域外	総計
S	24 (3.9%)	591 (96.1%)	615 (19.8%)
A	103 (9.0%)	1,036 (91.0%)	1,139 (36.7%)
B	52 (8.1%)	591 (91.9%)	643 (20.7%)
C	31 (9.9%)	283 (90.1%)	314 (10.1%)
空き家相談	21 (5.4%)	369 (94.6%)	390 (12.6%)
総計	231 (7.4%)	2,870 (92.6%)	3,101 (100.0%)
課税台帳 からの戸数	87,863 (6.7%)	1,214,787 (93.3%)	1,302,650 (100.0%)

評価ランク	内水浸水域内	地域外	総計
S	257 (41.8%)	358 (58.2%)	615 (19.8%)
A	415 (36.4%)	724 (63.6%)	1,139 (36.7%)
B	204 (31.7%)	439 (68.3%)	643 (20.7%)
C	76 (24.2%)	238 (75.8%)	314 (10.1%)
空き家相談	147 (37.7%)	243 (62.3%)	390 (12.6%)
総計	1,099 (35.4%)	2,002 (64.6%)	3,101 (100.0%)
課税台帳 からの戸数	420,734 (32.3%)	881,916 (67.7%)	1,302,650 (100.0%)

評価ランク	津波浸水域内	地域外	総計
S	90 (14.6%)	525 (85.4%)	615 (19.8%)
A	150 (13.2%)	989 (86.8%)	1,139 (36.7%)
B	138 (21.5%)	505 (78.5%)	643 (20.7%)
C	62 (19.7%)	252 (80.3%)	314 (10.1%)
空き家相談	41 (10.5%)	349 (89.5%)	390 (12.6%)
総計	481 (15.5%)	2,620 (84.5%)	3,101 (100.0%)
課税台帳 からの戸数	161,833 (12.4%)	1,140,817 (87.6%)	1,302,650 (100.0%)

■現状のまとめ

- ・旧耐震基準で建てられた空き家が8割を占めています。
- ・狭小面積、狭小敷地である空き家の割合が高くなる傾向があります。
- ・災害リスクの高い地域において空き家の割合が高くなる傾向があります。

2.5 所有者アンケート調査

(1) 所有者アンケート調査の概要

空き家の所有者または管理者に対してアンケート調査を実施しました。調査概要は以下のとおりです。

■ 対象者:	“市の空き家実態調査(平成30年から令和2年実施)で把握した「利用されていないと思われる建物」”もしくは“市に寄せられた空き家相談(平成26年から令和4年)において空き家と思われる建物”の所有者または管理者等と思われる方
■ 調査期間:	令和4年9月5日～令和4年9月22日
■ 回答:	発送数:511通 回答数:199通 回答率:38.9%

(2) 所有者アンケート調査の結果

①所有者・管理者の年齢

建物の所有者・管理者の年齢は、「60歳代」が最も多く37.7%(75人)、次いで「70歳以上」が36.7%(73人)、「50歳代」が22.6%(45人)となっています。

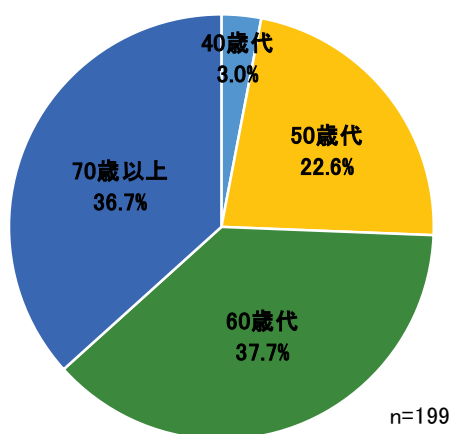


図 2-25 所有者・管理者の年齢

②建物の現在の状況

対象の建物の現在の状況は、「まったく使用していない」が最も多く37.7%(75人)、次いで「年に1回以上」が21.1%(42人)、「月に1回以上」が19.1%(38人)となっています。

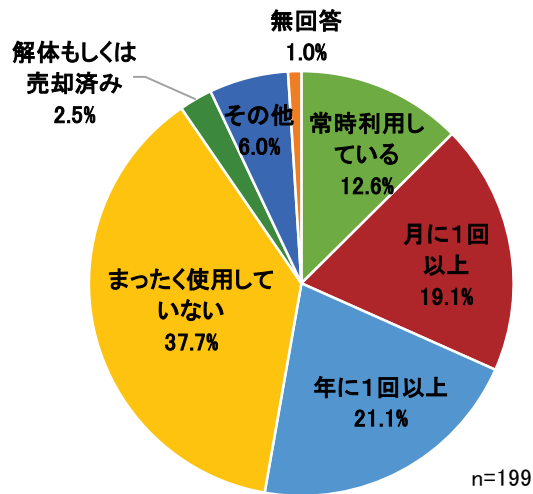


図 2-26 建物の現在の状況

③建物の建築時期

対象の建物の建築時期は、「昭和46年～55年」が最も多く35.1%(61人)、次いで「昭和36年～45年」が19.5%(34人)、「昭和56年～平成2年」が14.9%(26人)となっています。

昭和56年以前の旧耐震基準で建てられたものが67.2%(117戸)を占めています。

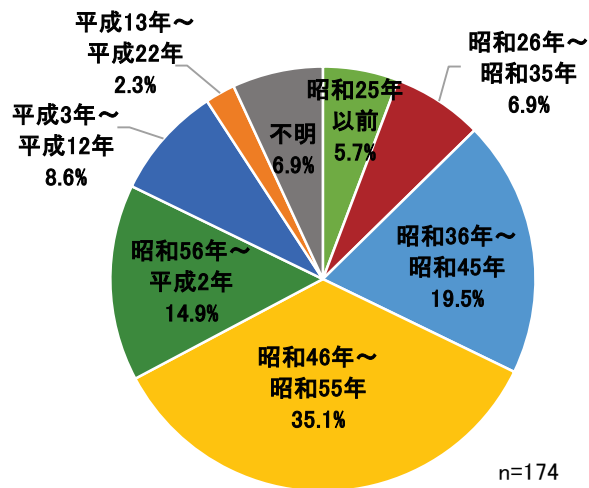


図 2-27 建物の建築時期

④建物の所有状況

対象の建物の所有状況は、「自己所有(単独)」が最も多く 59.8%(104人)、次いで「自己所有(共有)」が 19.0%(33人)、「家族所有」が 13.2%(23人)となっています。

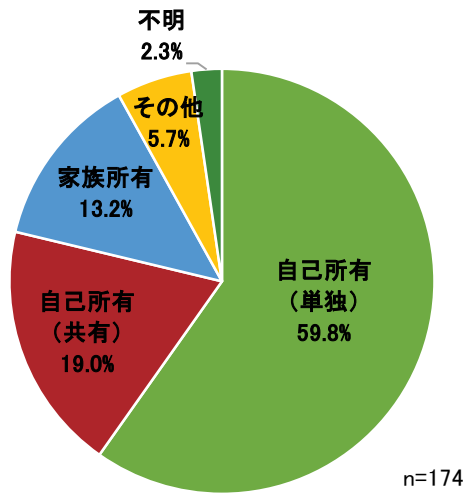


図 2-28 建物の所有状況

⑤土地の所有状況

対象の建物の土地の所有状況は、「自己所有(単独)」が最も多く 53.4%(93人)、次いで「自己所有(共有)」が 23.0%(40人)、「家族所有」が 10.9%(19人)となっています。

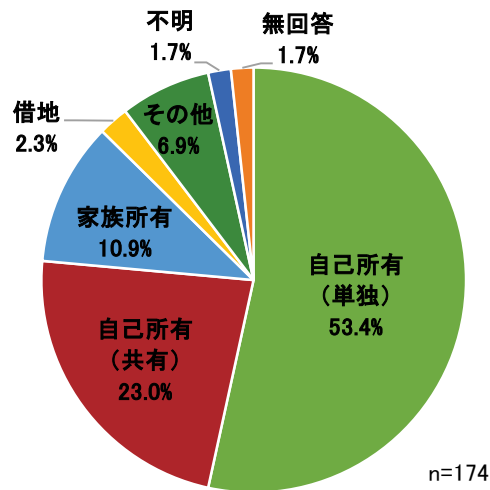


図 2-29 土地の所有状況

⑥常時使用していない期間

対象の建物を常時使用していない期間は、「3年以上10年未満」が最も多く 55.7%(97人)、次いで「10年以上」が 27.6%(48人)、「1年以上3年未満」が 9.8%(17人)となっています。

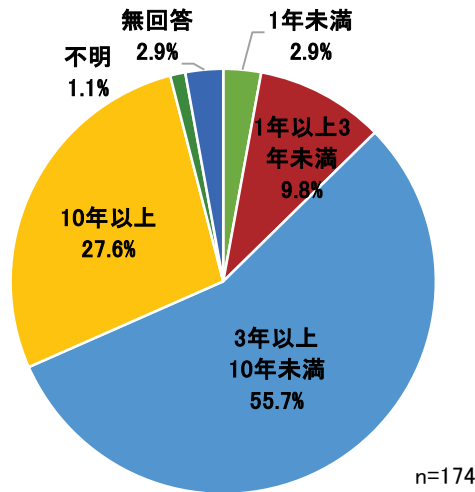


図 2-30 建物を常時使用していない期間

⑦常時使用しなくなったきっかけ

対象の建物を常時使用しなくなったきっかけは、「住んでいた人が死亡したため」が最も多く 43.7%(76人)、次いで「住んでいた人が長期入院・高齢者施設等へ入院したため」が 24.1%(42人)、「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が 10.3%(18人)となっています。

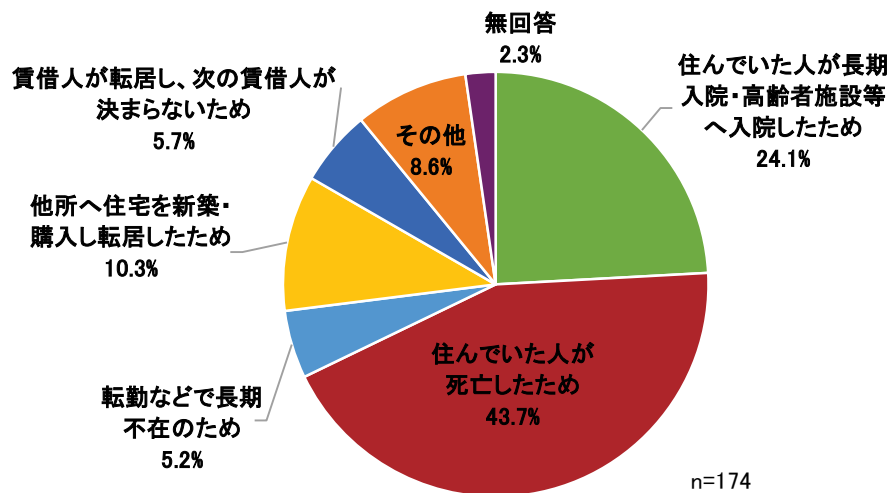


図 2-31 建物を常時使用しなくなったきっかけ

⑧使用頻度が少ないまま保有する理由

対象の建物を使用頻度が少ないまま保有する理由は、「将来的な売却や賃貸、解体を考えているため」が最も多く 23.0% (40人)、次いで「自己または親族等が使用するため」が 19.0% (33人)、「残置物があり、片付けが困難で家屋を処分できないため」及び「売却したいができない」が 9.2% (16人)となっています。

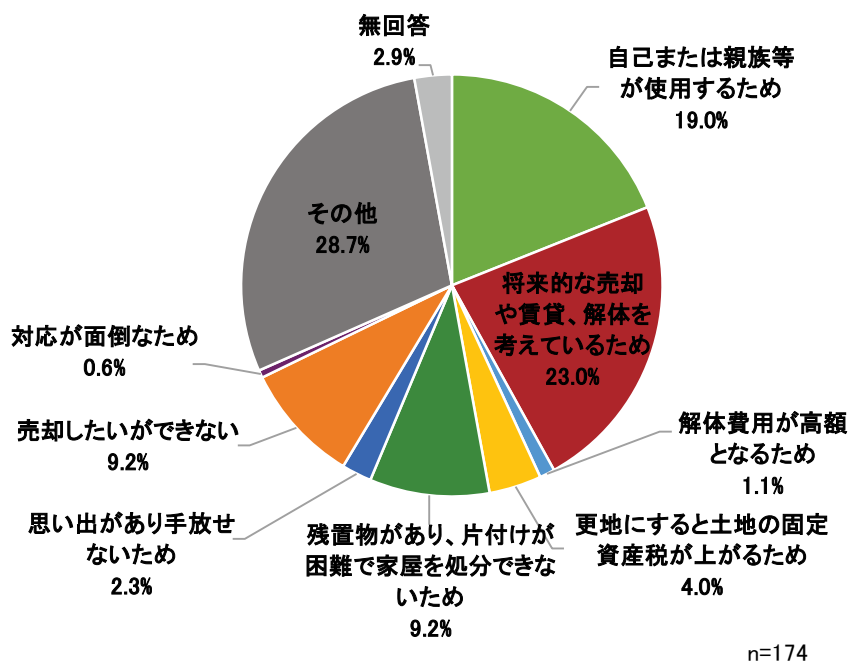


図 2-32 建物を使用頻度が少ないまま保有する理由

⑨維持管理の頻度

対象の建物の維持管理の頻度は、「年に数回(数ヶ月に1回程度)」が最も多く 33.9% (59人)、次いで「随時行っている(最低でも1か月に1回)」が 30.5% (53人)、「年に1~2回程度」が 15.5% (27人)となっています。年に1回以上管理している割合が 79.9% (139人)です。

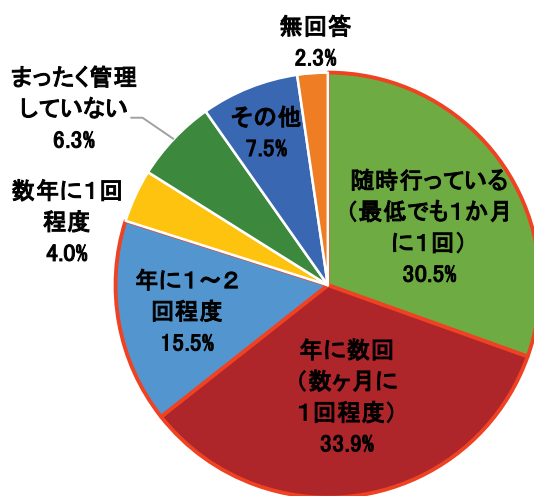


図 2-33 建物の維持管理の頻度

⑩緊急連絡先の周知

対象の建物の緊急連絡先の周知は、「となり近所に伝えている」が最も多く 65.5%(114人)、次いで「伝えていない」が20.7%(36人)、「自治会に伝えている」が9.2%(16人)となっています。近隣に連絡先を伝えている割合が74.7%(130人)です。

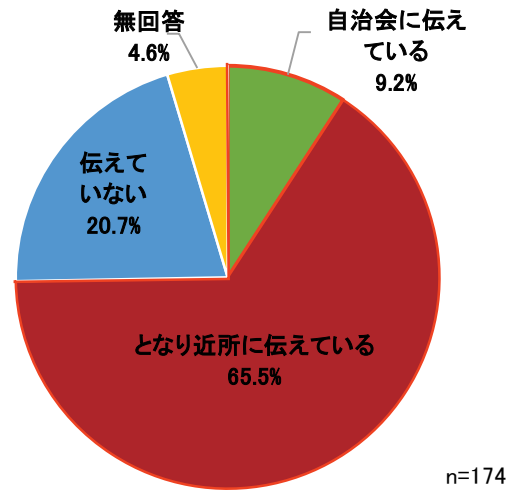


図 2-34 緊急連絡先の周知

⑪建物の今後の活用

対象の建物の今後の活用は、「建物付きで売却したい」が最も多く 20.7%(36人)、次いで「自己または親族等の居住のために使用したい」が 19.0%(33人)、「建物解体して土地のみ売却したい」が 16.7%(29人)となっています。「特に考えていない」が5.2%に対し、空き家の利活用を検討している割合の方が高い状況です(60.9%)。

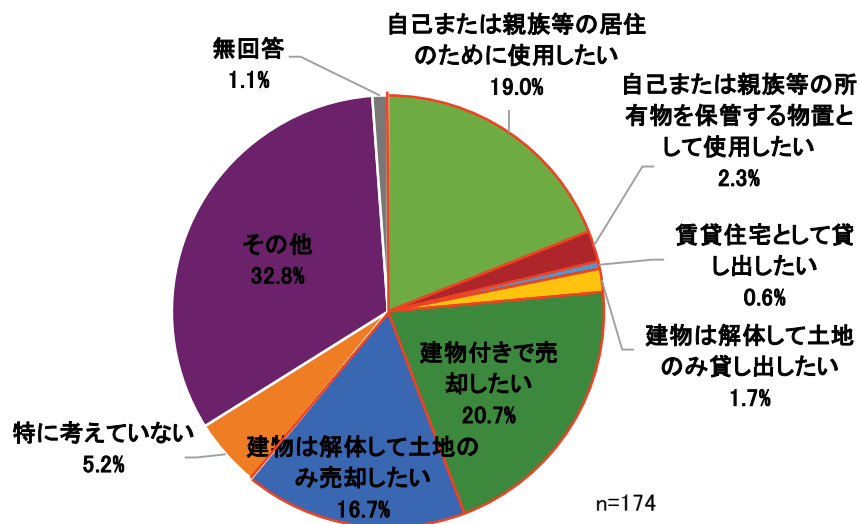


図 2-35 建物の今後の活用

⑫活用するにあたって困っていること

対象の建物や敷地を活用するにあたって困っていることは、「売却したくても売却できない」が 14.9% (26人)、「解体したいが解体する資力がない」が 12.1%(21人)となっています。

一方で、「困っていくことはない」が36.8%(64人)です。

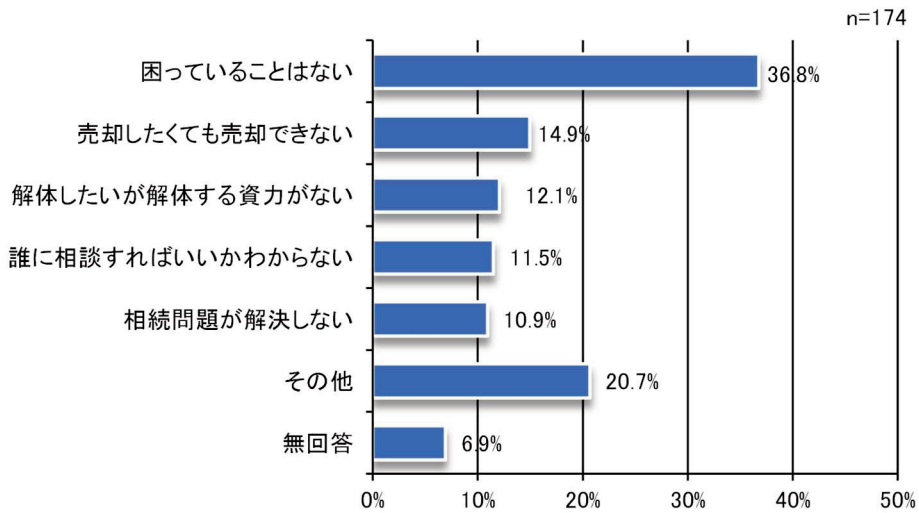


図 2-36 建物を活用するにあたって困っていること

⑬行政に求める支援

行政に求める支援は、「取り壊し費用の補助」が最も多く 43.7%(76人)、次いで「更地に伴う土地の固定資産税増額分の補助」が 25.3%(44人)、「専門家の紹介」が 19.0%(33人)となっています。

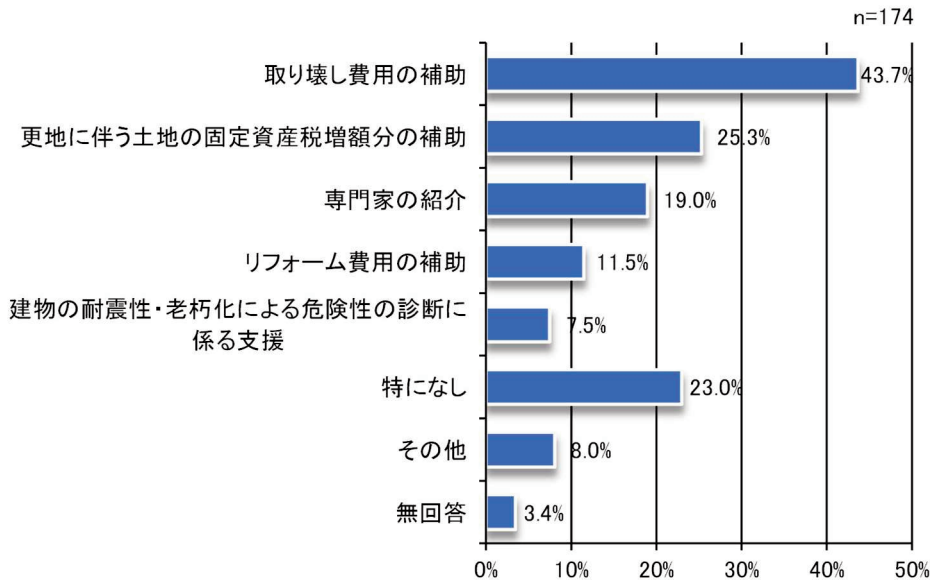


図 2-37 行政に求める支援

⑭静岡市空き家情報バンクの認知度

静岡市空き家情報バンクを、「知らない」が 74.4% (145人)、「知っている」が 25.1% (49人)と、認知度が低い状況です。

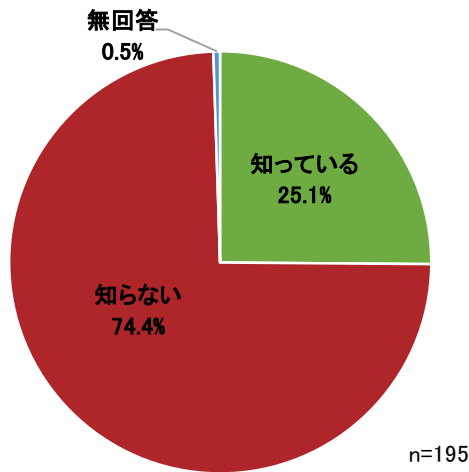


図 2-38 静岡市空き家情報バンクの認知度

⑮管理不全な空き家の問題の認知度

管理不全な空き家の問題を、「知っている」が 94.9% (185人)、「知らない」が 4.1% (8人)と、「知っている」の方が多くなっています。空き家問題への関心が非常に高いことがわかります。

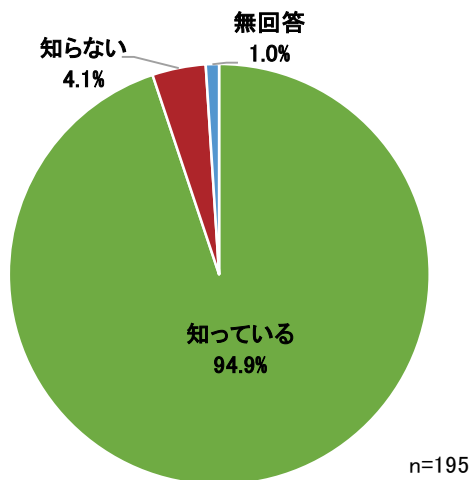


図 2-39 管理不全な空き家の問題の認知度

■現状のまとめ

- ・空き家と思われる家屋の所有者・管理者の約7割は60歳以上と高齢者が多い傾向があります。
- ・空き家と思われる家屋の約7割が旧耐震基準の建物となっています。
- ・空き家となったきっかけは、死亡や施設等への入所が多くなっており、空き家となって3～10年未満が最も多いです。
- ・空き家と思われる家屋の維持管理の頻度は、随時行っているのは約3割と少ない状況です。
- ・4人のうち3人の所有者や管理者等が地域や近隣に連絡先を伝えている状況です。

2.6 これまでの取組

(1) 前計画の取組

前計画で定めた基本方針、基本施策及び施策の取組の検証は以下のとおりです。

基本方針 1 管理不全な空家等の発生抑制	
計画 (Plan)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生抑制の周知啓発 ・管理方法に関する情報提供 ・空き家の実態把握
▼	
実行 (Do)	<ul style="list-style-type: none"> ・出前講座を実施し、本市における空き家の現状と取組を説明するとともに、将来、自身が空き家の所有者等となったときや、家屋を親族などに引き継ぐときの相談先の周知等を行った。 ・固定資産税納税通知書に空き家啓発チラシを同封し、空き家の適切な管理の大切さ、困ったときの相談先、放置した時の危険性等の啓発を行った。 ・公益社団法人静岡市シルバー人材センターが有償で提供する空き家管理サービスや草刈り作業について、市ホームページや所有者への手紙で活用を呼びかけた。 ・空き家実態調査を実施し、市内の空き家の現状を把握するとともに、調査結果をもとに空き家の所有者等に対して適切な管理と空き家の利活用を呼びかけた。
▼	
検証 (Check)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家問題に関する全般的な啓発の実施はできたが、空き家の所有者等が空き家対策として、いつ、何を、どのようにする必要があるという、わかりやすい啓発ができなかった。 ・相談者に対する専門家の紹介について、関連する団体の紹介にとどまり、より具体的で対応に直結するような情報提供ができなかった。
▼	
改善 (Action)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者等が空き家問題を考える契機となるような啓発が必要である。 そのうえで、それぞれの立場に立ったほしいタイミングでほしい情報を入手できる仕組みづくりが必要である。 ・居住中からの早め早めの空き家対策の啓発が必要である。

基本方針 2 空家等の活用の促進	
計画 (Plan)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報バンクの活用 ・居住以外の用途への活用 ・中古物件市場に関する情報提供
▼	
実行 (Do)	<ul style="list-style-type: none"> ・「静岡市空き家情報バンク」を運用し、市街化区域内の中古住宅の利活用を推進した。掲載物件については、全国版空き家バンクにも掲載し、広く情報発信を行った。 ・「静岡市空き家情報バンク」の活用促進のため、登録物件を購入した方に対して改修経費の一部を助成する「静岡市空き家改修補助金交付事業」を実施した。 ・中山間地域(オクスズ)については、「中山間地域空き家情報バンク」を運用し、中古住宅の利活用を推進した。 ・「中山間地域空き家情報バンク」の活用促進のため、登録物件を購入、賃貸契約した方に対して改修経費の一部を助成する「中山間地域住宅改修補助金交付事業」を実施した。
▼	
検証 (Check)	<ul style="list-style-type: none"> ・「中山間地域空き家情報バンク」を活用した空き家の利活用は一定の成果を上げたが、市街化区域を対象とした空き家情報バンクを活用した空き家の利活用は目標を下回った。 ・流通しにくい空き家や流通が困難な地域にある空き家の利活用に課題がある。
▼	
改善 (Action)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の中でも、一般の不動産市場で流通可能なもの、一般の不動産市場で流通しにくいもの、一般の不動産市場では流通が困難なもの、大きく3種類あると捉え、利活用に当たっては、居住以外の用途への変更を含め、それぞれに応じた取組が求められる。 ・一般の不動産市場で流通しにくいものについては、空き家情報バンク及び改修補助金交付事業を強化し、制度活用の促進が必要である。 ・利活用が見込まれる空き家の掘り起こしと、その所有者等への働きかけが必要である。

基本方針 3 管理不全な空家等への対応

計画 (Plan)	<p>【空家等に関する対策の実施体制の構築】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の実施体制の構築 ・情報のデータベース化 <p>【管理不全な空家等の所有者への指導・助言等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に対する措置 ・特定空家等に該当しない空家等への対応
▼	
実行 (Do)	<p>【空家等に関する対策の実施体制の構築】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策の市の窓口を住宅政策課に一本化し、相談しやすい体制づくりを行った。 ・空家等対策庁内検討会を組織し、全庁的な取組を実施した。 ・空き家相談の情報を関係課と共有するために空き家情報システムを構築した。 ・4つの関係団体と協定を締結し、民間事業者と連携した体制づくりを行った。 <p>【管理不全な空家等の所有者への助言・指導等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計28件を特定空家等に認定し、そのうち14件の是正を完了した。 ・相続人不存在の特定空家等について1件の略式代執行による危険部分の除去を行った。 ・相続財産管理人制度を活用し、相続人不存在の4件の空き家について相続財産管理人選任を家庭裁判所に申立てを行い、空き家の除却を進めた。
▼	
検証 (Check)	<p>【空家等に関する対策の実施体制の構築】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の一本化と空き家情報システムの構築により、効率的な相談対応と情報共有が実現できた。 ・市だけでは対応が困難な相談の対応には、民間事業者との連携強化が不可欠である。 <p>【管理不全な空家等の所有者への助言・指導等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受け付けた相談に対して所有者調査を行い、空き家の所有者等に対して改善を求める通知を行った。空き家相談に対して「待ち」の状態であった。 ・管理不全な空き家の解決が長期化し、未解決の案件が年々増加している。 ・相談内容の解決までの長期化により、空き家の状況が悪化する場合がある。 ・残る特定空家等の早期改善が求められる。
▼	
改善 (Action)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空き家となる前の、空き家の適切な管理の仕組みづくりが求められる。 ・管理不全な内容にも、周辺環境に大きな影響を与えるものから、影響が限定的なものまでさまざまであるため、状況に応じた、効率的で効果的な対応が求められる。 ・再相談が寄せられる前の所有者等に対する適切な管理のフォローアップが求められる。 ・解決しない管理不全な空き家が特定空家等にならないためには、空き家の所有者等への働きかけの工夫が求められる。 ・相談の早期解消が求められる。

(2) 活動指標の達成状況

前計画で定めた活動指標とその達成状況は以下のとおりです。

取組①	目標値
空家等の所有者に対して適切な管理の必要性等についての文書発送	全所有者に 1回以上
<p>【達成状況】</p> <p>平成25年度から令和4年度までに受け付けた空き家相談について、当該空き家の所有者または管理者の全員に対して1回以上文書を発送し、目標を達成した。</p> <p>(※相続人多数により調査中の案件や相続人不存在の案件を除く)</p> <p>【検証】</p> <p>空き家の所有者等の所在を確認するためには、課税情報、戸籍など様々な調査が必要となり、かなりの時間を要している。空き家の所有者等の連絡先を把握しておく仕組みづくりが必要である。</p>	

取組②		目標値
静岡市空き家情報バンクに掲載していた物件の売買又は賃貸契約の成立件数		72件 (12件/年)
成約件数 (平成28年度 17件) 平成29年度 14件 平成30年度 13件 令和1年度 11件 令和2年度 6件 令和3年度 4件 令和4年度 4件 <hr/> (令和5年1月末時点) 52件	【達成状況】 平成29年度から令和4年度(令和5年1月末時点)までの契約成立件数について、目標の成立件数72件に対して52件と、目標を下回った。 【検証】 空き家情報バンクの登録数が少ないため、成約件数が伸びなかった。空き家の所有者等や不動産事業者へのより一層の制度周知が必要である。	

取組③		目標値
静岡市中山間地域空き家情報バンクに掲載していた物件の売買又は賃貸契約の成立件数		30件 (5件/年)
成約件数 (平成28年度 14件) 平成29年度 10件 平成30年度 6件 令和1年度 11件 令和2年度 10件 令和3年度 12件 令和4年度 9件 <hr/> (令和5年1月末時点) 58件	【達成状況】 平成29年度から令和4年度(令和5年1月末時点)までの契約成立件数について、目標の成立件数30件に対して58件と、大きく目標を上回り達成した。 【検証】 目標を達成したが、さらなる制度周知と成約件数の向上が必要である。	

取組④				目標値
市民等から相談を受けた空家等のうち、改善又は除却等の措置がとられた空家等の割合(通計)				40% (H28末時点は32%)
	相談 件数	改善・ 除去件数	改善・ 除去率	【達成状況】 平成25年度から令和4年度(令和5年1月末時点)までに受け付けた空き家相談について、合計1,026件の相談に対して505件、率にして49%が相談内容の改善または空き家の除却に至り、目標を達成した。 【検証】 目標は達成したが、未解決の案件が年々増加している。今後一層の解決率の向上が必要である。
平成25年度	11件	10件	91%	
平成26年度	72件	53件	74%	
平成27年度	121件	88件	73%	
平成28年度	120件	80件	67%	
平成29年度	106件	65件	61%	
平成30年度	166件	89件	54%	
令和1年度	120件	45件	38%	
令和2年度	127件	35件	28%	
令和3年度	104件	21件	20%	
令和4年度	79件	19件	24%	
(令和5年1月末時点)	1,026件	505件	49%	

2.7 空き家対策の課題

(1) 現状のまとめ

①空き家と人の関係		
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・人口 ・高齢者率 ・世帯数 ・平均世帯人員 ・高齢者単身世帯“空き家予備軍” ・若者のUIJターン ・空き家となるきっかけ ・相続問題 ・所有者の判断能力 	<ul style="list-style-type: none"> 減少 上昇 増加 減少 増加 意向が低い、若者が流出 ①相続、②転居、③施設入所 相続人多数、不仲などによりまとまらない 判断能力がなく後見人や保佐人の支援が必要
検証	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家として渡す人が増加し、空き家を引き継ぐ人が減少している。 ・空き家として渡す、または空き家を引き継ぐ準備ができていない。 ・適切に引継ぎができていない。 ・必要な情報や知識を入手できていない。 ・相談できる専門家を知らない、敷居が高く相談できていない。 	
施策のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・居住中からの空き家対策(引継ぎ、売却、管理)の啓発 ・ほしいタイミングで、ほしい情報を入手できる仕組みづくり ・利活用、手放すことに関する助言、情報提供 ・適切な管理に関する助言、情報提供 ・専門家への橋渡し、気軽に相談できる体制づくり 	
②空き家の状態		
検証	<ul style="list-style-type: none"> ・「空き家」のうち「その他の住宅」 ・「その他の住宅」の破損・腐朽状況 ・相談内容 ・建設時期 ・問題解決 ・空き家の所有者等の居住地 	<ul style="list-style-type: none"> 増加 約3割が腐朽・損傷あり ①草木の繁茂、②建築物に関連するもの 旧耐震基準のものが約8割 解決に1年以上を要するものが約5割 ①市内、②県外、③市外で県内
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者等の適切な管理に対する「管理のうっかり」を生じている。 ・空き家の所有者等が遠方に住んでいると定期的な管理が難しく、管理が疎かになる。 ・老朽化が進行した中古住宅は、そのままでは使用できずに流通しにくい。 ・放置期間が長くなるほど空き家の状態が悪化する。 	
施策のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な管理に関する啓発 ・流通しにくい中古住宅の流通促進の支援 ・空き家管理サービスの活用促進 ・法に基づく管理不全な空き家の所有者等に対する、助言、情報提供、指導等 ・専門家への橋渡し、気軽に相談できる体制づくり 	

③地域による空き家の見守り		
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣との関係 ・地域の対応 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の所有者等の連絡先がわからない 取組体制が確立していない
検証	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者等の連絡先を近隣や地域が把握しておらず、顔の見える付き合いができていないため、地域から所有者等に対して空き家の状態を伝えることができない。 ・地域に、空き家に取り組む体制がない。 	
施策のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・地域を対象とした面的な啓発 ・地域の空き家対策活動に対する支援 ・地域が活躍する空き家の見守りの仕組みづくり 	

④地域性		
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・狭小面積、狭小敷地 ・「空き家」のうち「その他の住宅」の接道状況 ・災害リスクのある地域 ・市街化調整区域 ・住宅団地の開発地 	<ul style="list-style-type: none"> 狭小面積ほど空き家率が高い 約3割が接道に問題あり 災害リスクのある地域ほど空き家率が高い 売却しにくいという相談が寄せられている 空き家が出始めているという相談が寄せられている
検証	<ul style="list-style-type: none"> ・地域性により、需要が小さく、売却や利活用が難しい空き家が流通せずに放置される。 ・法律の規制により売却や利活用が難しい空き家が流通せずに放置される。 ・住宅団地の開発地では同時期に多数の空き家の発生が懸念される。 	
施策のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・流通しにくい地域の空き家の利活用支援 ・同時期に多数の空き家が発生する可能性がある地域に対する重点的、効果的な啓発 	

(2) 課題の整理

前計画の施策の取組の検証と現状のまとめから、以下のとおり課題と対策の方向性を整理します。

	課題	対策の方向性
1	流通しにくい空き家の利活用促進	▶▶▶ 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

3.1 本計画の目標

空き家の現状及び課題を踏まえ、本計画における空き家対策の目標は以下のとおりとします。

目標を達成するために、空き家の「所有者」、「市」、「民間事業者」、「地域」が担うべき役割・責務と連携体制について、以下のとおり整理します。

本計画の目標：

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

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

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

目標達成に向けた役割・責務と連携体制

所有者

空き家の適切な引継ぎ
空き家の適切な管理
管理不全な状態の解消

新たに空き家の所有者等となる場合に、登記手続を行うなど適切な引継ぎが必要です。また、使用しなくなり、空き家となった場合には、適切に次の利用者に引き継ぐことが大切です。

空き家の所有者等は、自らの責任において適切な管理に努める義務があります。空き家は個人の財産であり、空き家の所有者等自らが適切な管理を実施することが、管理不全な空き家の削減において効果的であり、目標達成に向けて最も重要です。

「管理のうっかり」等で管理不全な状態を生じた場合は、速やかに管理不全な部分を解消する必要があります。所有者等は、地域や近隣住民と連絡先を共有しておくこと、地域や近隣住民は安心します。

適切な管理を怠り、他人に損害を与えた場合、損害賠償責任を問われることがあります。

空家等対策の推進に関する特別措置法第3条(空家等の所有者等の責務)

第3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。

民法第717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

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

**空き家の引継ぎ、利活用、管理の啓発
空き家の利活用、適切な管理の促進
地域や民間事業者との連携
管理不全な空き家への対応**

市

市は、空き家の所有者等が行う適切な引継ぎ、利活用、管理に向け、その助力となるよう、空き家に関する相談対応、周知啓発、情報発信、民間事業者への橋渡し等を行います。

所有者等による空き家の利活用や適切な管理を促進する具体的な施策を講じます。

法に基づく調査によって得られた所有者情報を、法に定められた範囲内で適切に利用し、所有者と地域とのつなぎ合わせを行うとともに、地域や民間事業者と連携して取り組んでいきます。

地域の住環境の保全を図るため、管理不全な空き家に対して、法に基づき必要な措置を講じます。

空家等対策の推進に関する特別措置法第4条(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

**地域の見守りによる管理不全な空き家の発生抑制
地域の空き家に関する自主活動**

地域

空き家問題は、全国的に身近な問題となっており、今後もより深刻化することが予想され、地域の方々の協力が不可欠です。地域における空き家の見守りや所有者等との連絡先の共有により、管理不全な空き家の発生を抑制していくことが大切です。

**「管理のうっかり」防止のサポート
空き家の所有者等に対する専門的なサポート**

民間事業者

中古住宅の利活用や空き家の管理や処分など、空き家に関する具体的な対応は、様々な専門的ノウハウが必要であり、専門家のサポートが不可欠です。

また、民間事業者も空き家問題への関心を高め、市と連携した所有者の相談対応や管理サービスの提供などのサポートが、空き家の利活用や管理不全な空き家の削減に向けて民間事業者に期待されます。

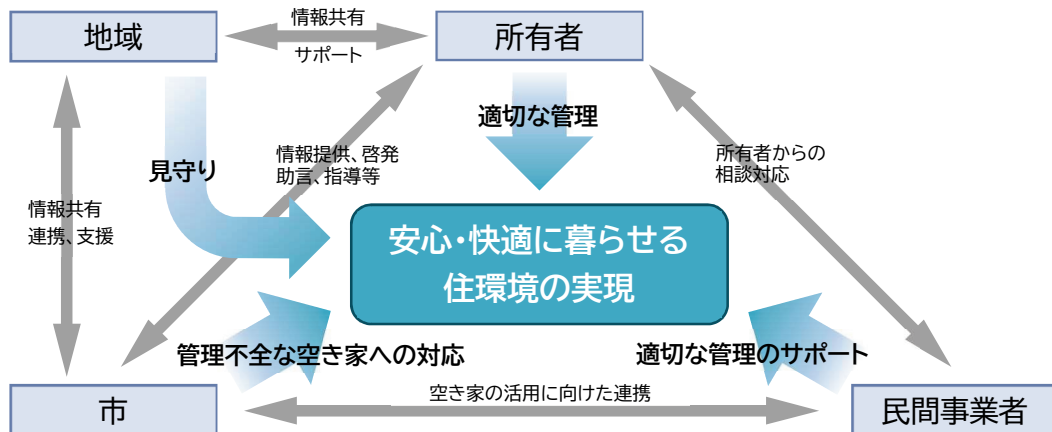


図3-1 目標達成に向けた連携体制

3.2 基本方針

前述の目標達成に向けて、市は、以下の基本方針に基づき、空き家対策を実施します。

方針1 管理不全な空き家の発生予防の推進 ～対応型から予防型へ～

空き家の問題は、人口減少や世帯数の増加、核家族化、高齢者率の増加、若い世代の市外への流出など社会情勢の変化を含む様々な要因が挙げられ、全国的な問題となっています。

空き家が管理されずに放置されてしまうことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など様々な問題が引き起こされ、住環境に悪影響を及ぼします。

このような社会情勢の中、増加する空き家に対して、利活用や適切な管理の促進などにより、管理不全な空き家の発生予防を推進することが重要です。

居住中から空き家の引継ぎ、利活用、管理に関する啓発や、管理不全な空き家を生まないための早期対応の施策を講じ、管理不全な空き家が発生してから対応する「対応型」から、管理不全な空き家が発生する前に策を講じていく「予防型」の空き家対策に取り組みます。

方針2 管理不全な空き家の早期解消の推進 ～管理不全な空き家ゼロを目指して～

空き家の所有者等の個別の事情や、管理の意識の希薄化による「管理のうっかり」などにより、住環境に悪影響を与え、周辺住民に迷惑となる管理不全な空き家が生じてしまいます。

空き家の所有者等は、管理不全な空き家を解消したいと考えているものの、相談先がわからない場合や専門家のサポートが必要な場合があります。その際に、空き家の利活用、適切な管理などの専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間事業者の協力が不可欠です。空き家対策に係る庁内部局や他行政機関、民間事業者、町内会・自治会等との多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら管理不全な空き家の早期解消を進めていきます。

また、地域の見守りが特に重要です。空き家の管理不全な状態をいち早く発見できるのは地域です。地域から直接、所有者等に連絡することができれば早期に解決できるものが多いです。地域が空き家の見守りをする体制を構築し、地域が活躍する空き家の見守りを支援します。

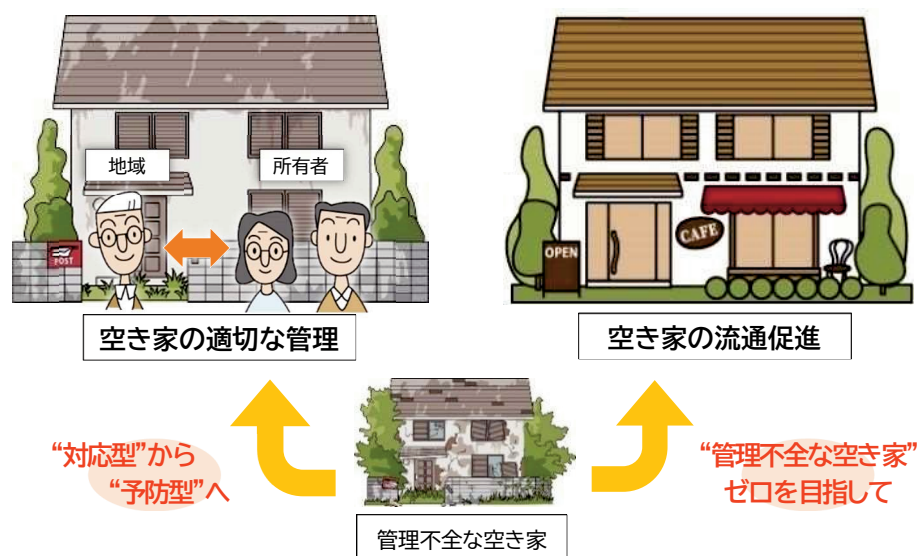


図3-2 空き家対策の目指す姿

第4章 空き家対策の方向性と具体的な取組

4.1 空き家対策の方向性

目標の達成に向けて、市は、以下の方向性に基づき、空き家対策を実施します。

(1) 空き家引継ぎの円滑化

空き家は、居住者の死亡や施設入所、転居などのきっかけによって生じます。これらのきっかけは、ある日突然訪れることがあります。空き家の円滑な引継ぎのために、居住中から相続関係の整理や土地・家屋の権利関係の確認、将来に向けた家屋の利用意向の確認など、事前の準備が大切です。

居住中の段階から、「空き家の引継ぎ」、「空き家の利活用」、「所有者等の管理責任」、「維持管理への負担」、「適切な管理方法」、「周辺環境への影響」など空き家に関する知識や意識を高めていくような、空き家として渡す側、空き家を引き受ける側の双方に対する啓発を行います。

空き家として放置される期間が長期化するほど、所有者の特定に時間や費用がかかり、空き家の老朽化が進んで再利用が困難になります。そのため、空き家の円滑な引継ぎが重要です。

(2) 空き家の利活用

空き家の利活用において、一般の不動産市場で流通可能な中古住宅については、民間事業者のノウハウを活用して流通を促進し、市は空き家の所有者等に対して中古住宅の流通に積極的な民間事業者への橋渡しを行います。

空き家の中でも築年数、老朽化、古い間取りなどの一般の不動産市場では流通しにくい空き家については、市街化区域を対象とした「空き家情報バンク」を活用して広く情報発信するとともに、「空き家改修事業補助金交付制度」を活用して流通を促進します。

法規制や災害リスクなどが要因となって、利活用が一般的な地域と比較して難しい地域があります。地域性によって流通が困難な地域にある空き家の利活用の支援を検討していきます。

除却後の空き家の跡地についても、地域コミュニティの場としての活用や生活利便性の向上等、都市環境を整えることで地域の不動産価値を損なわないようにするなど、跡地の特性に応じた面的な活用促進について、情報提供や相談体制を整備します。

また、中山間地域(オクシズ)への移住を促進するため、中山間地域(オクシズ)を対象とした「中山間地域空き家情報バンク」、「中山間地域住宅改修補助金交付制度」を活用していきます。

(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

管理不全な空き家を生じる要因として、所有者等の「管理のうっかり」があります。特に庭の草木は夏場に急激に繁茂し、少しでも管理を怠ると近隣住民に迷惑をかけてしまいます。空き家管理サービスの体制を構築し、定期的な管理を普及して、「管理のうっかり」の発生予防、早期発見を図ります。

法に基づく空き家の所有者等に対する助言、指導等によって空き家の適切な管理を働きかけるとともに、生じてしまった管理不全な空き家については、空き家の所有者等に寄り添う対応によって早期解消します。

所有者等の個別の事情により、空き家の管理等が困難な場合があります。個別の事情の解決のため、専門家のサポートを得ながら解決に向けた対応を図っていきます。

(4) 空き家対策の推進体制の構築

空き家対策を総合的に推進するためには、市をはじめ、地域や民間事業者等のそれぞれの専門分野、得意分野で力を発揮して対応していくことが不可欠です。しかしながら、相談できる専門家を知らない場合や、敷居が高くて相談しづらいといった空き家の所有者等がいます。専門家に相談しやすい体制の構築を図り、相互に連携、協力して複雑な空き家問題に対応していきます。

空き家の管理状態の不備は、地域がいち早く把握することができます。地域が活躍する空き家の見守りを促進し、市はその支援を行います。

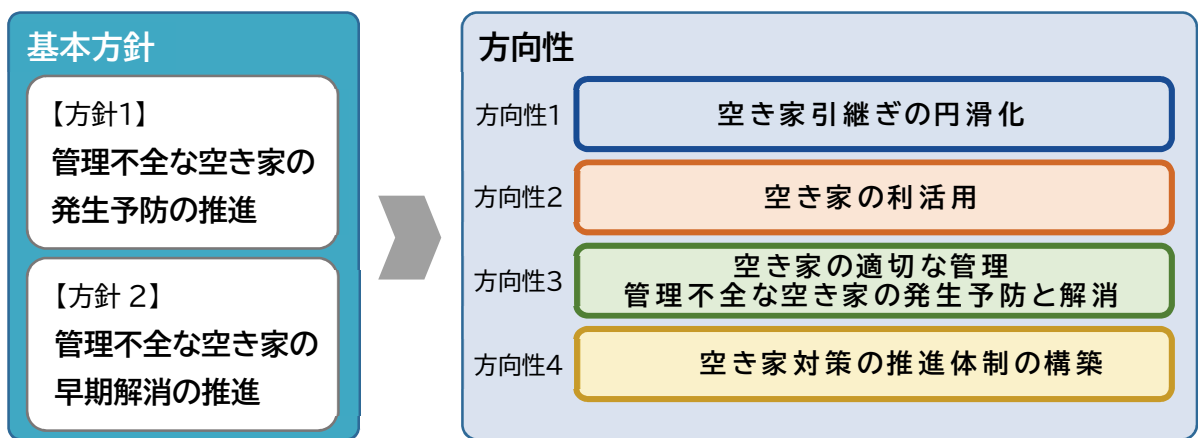


図 4-1 基本方針と空き家対策の方向性との関係

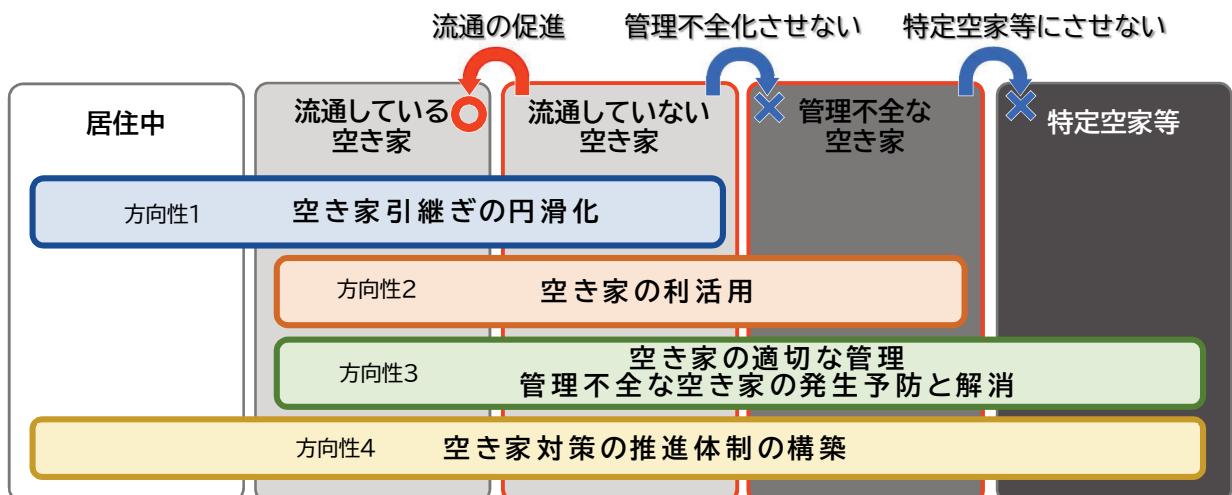


図 4-2 空き家の状態と空き家対策の方向性との関係

4.2 空き家引継ぎの円滑化

(1) 空き家の所有者等への啓発

① 空き家問題に関する啓発

固定資産税・都市計画税の納税通知書に空き家問題の啓発に関するチラシを同封し、これから空き家を持つ可能性がある若い世代を含めて、広く空き家問題の意識付けを行います。

ホームページや広報紙、SNSなどの様々なツールを活用して、空き家の適切な管理に関するお願いや、相続登記の必要性、空き家の利活用に関する情報の発信など、広く周知啓発を行います。

空き家を管理し続けることで発生する諸費用やリスクなどが見える化し、早期着手がいかに得であり、放置するといかに損かを、わかりやすく伝えます。

空き家の所有者等の大部分は、所有する空き家を適切に管理し、地域と連絡先を交換して、顔の見えるお付き合いをしています。これが当たり前の姿であり、市は、この当たり前の姿の大切さを啓発します。

② ほしいタイミングでほしい情報を入手できる仕組みづくり

空き家の問題は、空き家やその所有者等の事情に応じて状況が異なります。また、空き家として渡す側と空き家を引き継ぐ側によっても必要な対応は異なります。空き家やその所有者等の様々な状況に応じた対応策を、効果的に周知啓発することが必要です。市は、終活の支援、おくやみ窓口、介護福祉サービス等との連携により、ほしいタイミングで、相続、利活用、適切な管理といったほしい情報を入手できるような仕組みづくりや情報提供の内容、方法の工夫を行います。

③ 高齢者等に対する啓発

空き家の発生と大きく関わりのある高齢者、とりわけ“空き家予備軍”と言われる高齢者単身世帯の方を中心として、居住中からの家屋や敷地の管理や、親族の緊急連絡先を地域で共有することの大切さを啓発します。また、今後、家屋を渡すうえで何をすべきかの情報提供や、成年後見制度、民事信託、遺言など関係する諸制度を紹介しながら各専門家への橋渡しを行います。

④ 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

大規模な住宅団地の開発などにより、同じ時期に住宅が建築された地域では、同じ世代の人たちが転居して居住を開始したと考えられます。そのため、同じ時期に居住者の死亡や施設入所、他所に住む親族のところへ転居するなどのきっかけから、同時期に空き家が発生する可能性があります。そのような地域に対して重点的、効果的な啓発を行います。

(2) 啓発、相談体制の充実

① 出前講座等の実施

居住中の段階から管理不全な空き家とならないように、空き家に関しての知識や意識の向上が重要です。将来、空き家として渡す側、空き家を引き継ぐ側となる可能性が誰にでもあることから、若い世代を含めた幅広い世代に対する啓発が必要です。所有する空き家をどうしていけばよいのかを相談できる空き家相談会や、将来、誰しものが空き家の所有者等になる可能性があるという意識を啓発するために出前講座を開催します。

② 相談体制の充実

相続、不動産の売買、判断能力の不十分な所有者等に対する支援、空き家の解体など、空き家に関する問題に詳しい専門家との協力体制を構築し、相談体制を充実させます。中山間地域の空き家の利活用に当たっては、「集落支援員」や「地域おこし協力隊」に相談することができます。

4.3 空き家の利活用

(1) 一般の不動産市場で流通可能な空き家の利活用

一般の不動産市場で流通可能な中古住宅については、民間事業者のノウハウを活用して流通を促進し、市は空き家の所有者等に対して、手放すことに対する動機づけや、中古住宅の流通に積極的な民間事業者への橋渡しを行います。

(2) 一般の不動産市場で流通しにくい空き家の利活用

空き家の中でも築年数、老朽化、古い間取りなどの要因により、一般の不動産市場で流通しにくい空き家については、市街化区域を対象とした「空き家情報バンク」を活用して広く情報発信するとともに、「空き家改修事業補助金交付制度」を活用し、流通を促進します。

また、県外等からの移住や子育て世帯等の定住に寄与する、移住・定住施策と連携した取組を行います。

静岡市空き家情報バンク

市街化区域内に所在する空き家を有効活用し、定住の促進と地域の活性化を図るため、当該空き家で、売買又は賃貸できる空き家の情報を登録し、空き家を購入又は賃貸することを希望する方に対して情報発信するものです。空き家情報バンクの活用に積極的な不動産事業者を募り、所有者等が相談しやすい環境を作ります。

空き家情報バンクに登録されている物件を購入し、10年以上居住する方に対して、改修費の一部を助成する、空き家改修補助金交付事業を設けています。流通しにくい中古住宅に付加価値を与え、空き家の利活用を促進します。

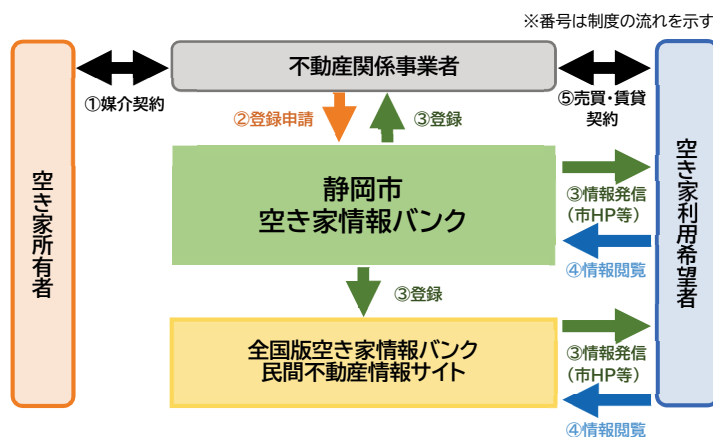


図 4-3 静岡市空き家情報バンク

(3) 地域性により流通が困難な地域にある空き家

狭小面積、無接道、災害リスク、市街化調整区域などの地域性により、空き家の利活用や解体が難しい地域があります。このような地域では空き家の売買が難しく、流通が困難な場合があります。住宅から福祉活動施設、民泊等へのリノベーションや、面的な空き家解消の支援、モラルハザードを考慮した空き家対策といった、流通が困難な地域の空き家対策を検討していきます。

(4) 空き家の譲渡所得の特別控除制度の活用

相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度」の活用を促進します。この制度は、空き家を手放すことを検討している空き家の所有者等に対する大きな動機付けとなるものです。不動産売買を行っている不動産関連団体と連携し、「空き家の譲渡所得の特別控除制度」のより一層の周知を行います。

■空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

(5) 中山間地域への移住促進のための空き家活用

静岡市中山間地域空き家情報バンク

移住者の定住を促進することにより中山間地域の地域コミュニティの維持と地域の活性化を図るため、中山間地域に所在する住宅で、移住者が譲り受け、又は借り受けることができるものの情報を登録し、中山間地域に移住することを希望する者に対し、当該情報を提供するものです。

中山間地域空き家情報バンクへ登録した方に対して登録協力金を支給する事業、及び登録物件を購入または賃貸し、10年以上居住する方に対して改修費の一部を助成する住宅改修補助金交付事業を設けています。流通しにくい中古住宅に付加価値を与え、空き家の利活用を促進します。

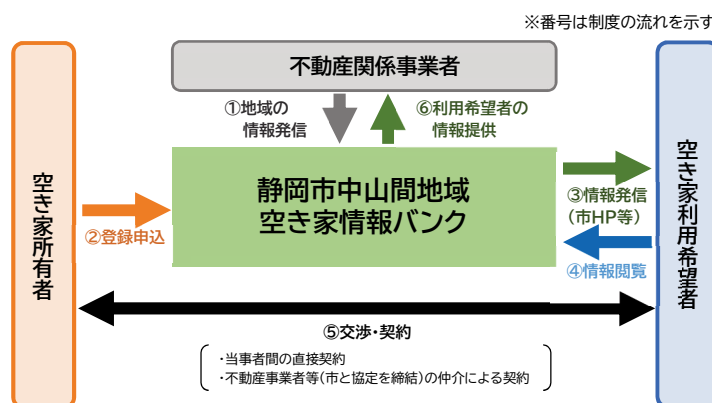


図 4-4 中山間地域空き家情報バンク

4.4 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

(1) 民間の空き家点検サービスの活用促進

①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

管理不全な空き家とならないためには、空き家の所有者等により定期的な点検が必要です。しかしながら、空き家の所有者等が遠方に住んでいる場合や、事情により頻繁に管理ができない場合があります。そのような場合に対して、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を提供し、活用を促すことによって、管理不全な空き家の発生を未然に予防するとともに、所有者等が空き家を手放すことを決断するまでの管理の負担を軽減します。

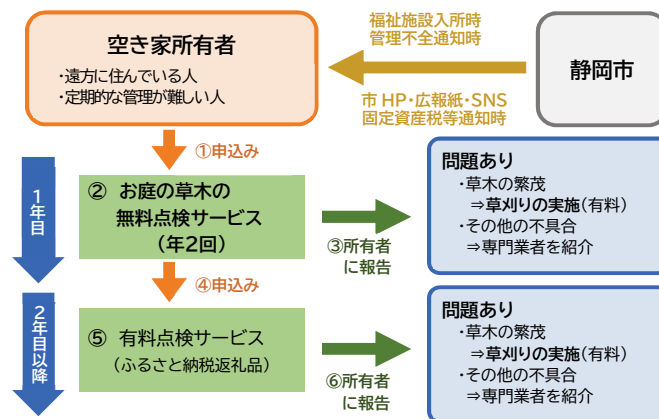


図 4-5 空き家のお庭の草木の無料点検サービス

②シルバー人材センターの活用

管理不全な空き家とならないためには、適切な管理が必要です。自身では適切な管理が難しい場合には、シルバー人材センターの活用を促進し、空き家の所有者等に対して管理や草刈りのサービスを紹介して管理不全な空き家の発生を予防します。

(2) 所有者に対する助言、指導などの実施

空き家の管理責任はその所有者等にあることから、管理不全な空き家を確認した場合には、所有者等に対し注意喚起を行います。法に定められた所有者等の責務について周知し、適切な管理を行うために必要な情報提供や助言、指導を行います。

現状の写真を送付して遠方に居住する所有者等が状況を確認できるようにすることや、管理不全な状況に応じて送付する手紙の内容を変更するなど、所有者等が自ら問題箇所を是正することにつながるよう工夫した方法で取り組みます。

市は、所有者等の個別の状況に寄り添った対応や、適切な管理のフォローアップを行います。

法定相続人が多数に及んでいるものに対しては、法定相続人を特定し、適切な管理等を呼び掛けるため、戸籍等の調査を進めています。

(3) 法、条例に基づく措置の実施

管理不全な空き家の所有者等が、市からの情報提供や助言、指導に対して相当な猶予期間を設けても応じない場合については、法やその他関係法令に基づき、該当する管理不全な空き家の状況を踏まえて勧告、命令、公表、代執行等の必要な措置を講じます。

また、緊急時においては、「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」に基づき、条例に規定する「緊急的な補修の援助」による支援を庁内連携して取り組みます。

4.5 空き家対策の推進体制の構築

(1) 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

日頃から地域と連携し、空き家の所有者等に対する連絡先共有の呼びかけや空き家の見守りなど、連携した取組を行っていきます。また、地域が行う空き家確認や空き家の見守り、所有者情報の集約などの空き家対策の活動に対して、活動マニュアルの配布などの支援を行います。

地域が行う空き家に関する活動が、地域にとって過度な負担とならないように配慮し、地域のリーダーが変わった場合でも持続的に取組を行えるような体制を構築するとともに、地域と所有者等が顔の見える付き合いができる状態になることを目指していきます。

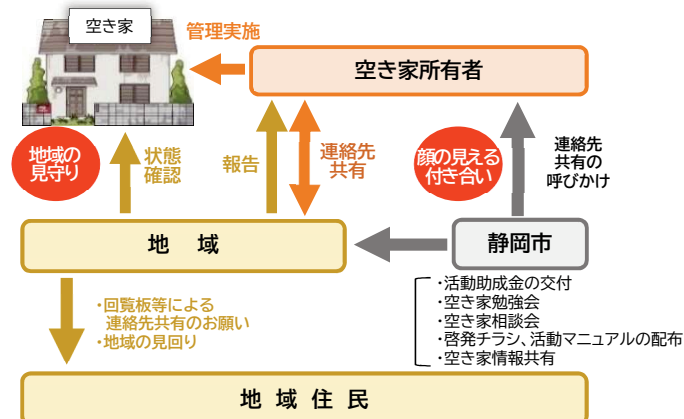


図 4-6 連絡先共有の呼びかけと空き家の見守り

(2) 専門家に相談しやすい体制づくり

空き家対策を総合的に推進するためには、民間事業者等のそれぞれの専門分野、得意分野のノウハウや解決手法の活用が不可欠です。複雑な空き家の問題に対応していくために相互に連携、協力していく体制づくりを行います。そのために、空き家問題に対して積極的な民間事業者を募り、空き家の所有者等が気軽に相談できる体制をつくります。

(3) 国・県などの行政機関との連携

空き家対策の取組を推進するためには、国の基本方針、県の方針や計画を踏まえて実施する必要があります。また、空き家対策に関する様々な制度・助成を積極的に活用し、国や県、他の自治体などの行政機関と連携して取り組みます。

法制度や税制度がより効果的なものとなるよう国に対して積極的に働きかけていきます。

4.6 取組のまとめ

(1) 取組のまとめ

以下の項目について取り組んでいきます。

また、記載のない項目についても、必要に応じて積極的に取り組んでいきます。

方向性1 空き家引継ぎの円滑化	
内 容	取 組
空き家所有者等への啓発	固定資産税等納税者に対する啓発チラシ配布
	ほしいタイミングでほしい情報を入手できる仕組みづくり
	相続登記、利活用、適切な管理の啓発
	おくやみ窓口での啓発チラシ配布
	終活、介護福祉サービス等と連携した啓発
	高齢者等に対する啓発
	成年後見制度、信託、遺言など関連制度の活用の促進
	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
啓発、相談体制の充実	出前講座等の実施
	相談体制の充実
方向性2 空き家の利活用	
内 容	取 組
一般の不動産市場で流通可能な 空き家の利活用	中古住宅の流通に積極的な民間事業者との連携強化
一般の不動産市場で流通 しにくい空き家の利活用	静岡市空き家情報バンク
	静岡市空き家改修補助金交付事業 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
空き家の譲渡所得の特別控除制度 の活用	被相続人居住用家屋等確認書の交付
中山間地域への移住促進のための 空き家利活用	静岡市中山間地域空き家情報バンク
	静岡市中山間地域空き家情報バンク登録協力金
	静岡市中山間地域移住者用住宅改修補助金交付事業
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	
内 容	取 組
民間の空き家点検サービスの 活用促進	民間事業者と連携した空き家点検サービスの提供
	シルバー人材センターの活用
所有者等に対する助言、指導 などの実施	法に基づく所有者等に対する効果的な助言、指導等
	所有者の困りごとに寄り添った助言、協力
	相続財産管理人制度の活用 相続人多数の案件の調査
法、条例に基づく措置の実施	指導、勧告等の実施
	緊急安全措置、条例に基づく支援
方向性4 空き家対策の推進体制の構築	
内 容	取 組
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	地域と連携した空き家の見守り、情報収集、対策活動
	活動に対する支援
専門家に相談しやすい体制づくり	専門家や関係団体との連携強化
国・県などの行政機関との連携	関連制度や助成の積極的な活用

(2) 計画期間中に検討する取組

以下の項目について、将来に向けて取組を検討していきます。

また、記載のない項目についても、必要に応じて積極的に取組を検討していきます。

方向性2 空き家の利活用	
内 容	取 組
地域性により流通が困難な地域にある空き家	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
	流通しにくい地域におけるモデル地区での空き家利活用の検証
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	
内 容	取 組
所有者等に対する助言、指導などの実施	改正民法に基づく管理不全建物管理制度の活用
資力がない所有者等に対する福祉的な取組	流通が困難な空き家の所有者等の資産や収入に応じた空き家解体の支援
方向性4 空き家対策の推進体制の構築	
内 容	取 組
専門家に相談しやすい体制づくり	空き家サポーター制度
地域の生きがいやビジネスの創出に寄与する空き家管理	地域を指定管理者とする空き家見守りの委託

これまでの分析の結果、世帯数に対して住宅総数が多い「供給過多」の状況や、災害リスクがある地域や狭小敷地に空き家が多い傾向がありました。今後、持続可能なまちづくりの視点からも、空き家を生まない都市計画やまちづくり、家づくりが必要です。

4.7 計画の目標値

(1) 活動指標

上位計画である、「静岡市住生活基本計画」における「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」、「空き家の適切な管理と利活用の推進」において、計画期間である令和14年の「その他の住宅」の推計値である22,600戸に対して、令和4年時点での推計値である17,500戸に抑えるという成果指標を設定しました。

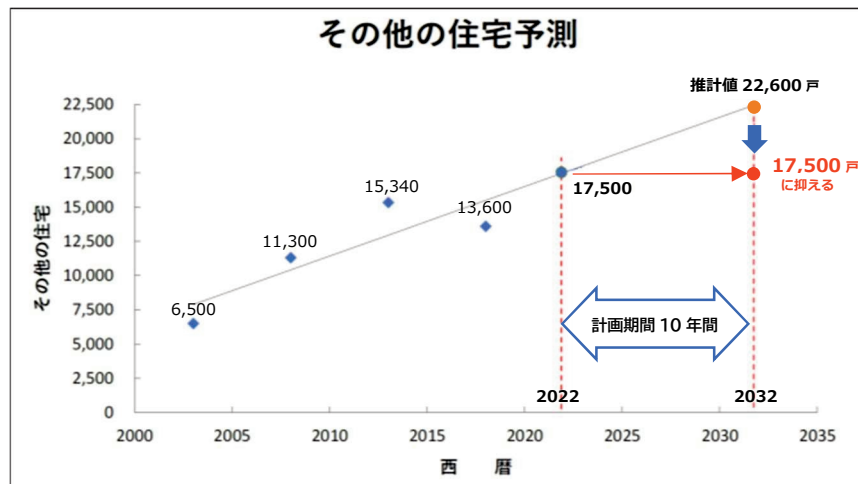


表4-1のとおり活動指標を定め、具体的な取組を行っていくことにより、本計画の目標である「総合的な空き家対策による安心・快適に暮らせる住環境の実現」と、静岡市住生活基本計画の成果指標の達成を目指していきます。

表 4-1 活動指標

指 標		目標値
指標1	居住中からの空き家対策に関する啓発の実施	年3回以上
指標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	120件 (12件/年)
指標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	100件 (10件/年)
指標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	200件以内 (20件/年)
指標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	90%以上
指標6	地域に空き家の見守りの啓発と活動支援	100か所 (10か所/年)

(2) 活動指標の考え方

指標1 居住中からの空き家対策に関する啓発の実施

固定資産税・都市計画税の納税通知書への啓発チラシの同封や地域等への出前講座等、広報紙等による周知といった啓発活動を年3回以上行い、所有者による管理不全な空き家を生まない早期対応の実現と、効果的な啓発による空き家問題の周知や適切な管理、流通の動機づけの実現を目指します。

指標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

空き家情報バンクの活用を強化し、これまでの実績値である年間8件の契約成立に対して、年間12件の契約成立を実現し、流通しにくい空き家の利活用の促進を目指します。

指標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

中山間地域空き家情報バンクの活用を強化し、これまでの実績値である年間9件の契約成立に対して、年間10件の契約成立を実現し、中山間地域への移住促進のための空き家活用の促進を目指します。

指標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

管理不全な空き家のうち、本市の相談で最も多く、かつ管理不全な状態でも比較的軽度な草木の繁茂に関する相談件数を、これまでの4分の1程度の20件まで減らし、空き家所有者等の「管理のうっかり」の改善を目指します。

指標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

空き家の所有者等に寄り添った対応を行い、管理不全な空き家に関する新規相談の相談内容について、これまでの41%の解決に対して、90%の解決を実現し、管理不全な状態の早期解決を目指します。

指標6 地域に空き家の見守りの啓発と活動支援

年間10か所の地域に対して、連絡先共有や地域ぐるみの空き家の見守りの普及、活動支援を行い、地域の顔の見える付き合いによる管理不全な空き家の発生抑制を目指します。

第5章 空き家対策に向けた取組体制

5.1 実施体制

(1) 市の実施体制の構築

市民などから寄せられる管理不全な空き家に関する通報及び相談の内容については、管理不全な空き家が地域に悪影響(建物倒壊等の危険、ごみ等の堆積、衛生害虫の発生、草木の繁茂など)を及ぼしているという地域住民による通報から、自らによる適切な管理方法や活用に関する空き家の所有者等からの相談まで多岐にわたり、専門的な内容も多く寄せられています。

市は、空き家に関する通報や相談に対して住宅政策課が総合窓口となり、寄せられた通報内容に応じて関係する部署と連携及び協力し、現地調査、所有者調査等を実施の上、所有者等に対して助言、指導等を行います。[表5-1] [図5-1]

表5-1 市の空き家対策関係課と所掌事務

No.	内容	担当課
1	防災全般、災害時の被害拡大防止に関すること	危機管理総室
2	固定資産税の課税に関すること	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こと	生活安全安心課
4	悪臭に関すること(原因のはっきりしないもの)	環境保全課
5	廃棄物に関すること	廃棄物対策課
6	福祉的な支援に関すること	福祉総務課
7	野良猫、地域猫に関すること	動物指導センター
8	衛生害虫等の発生に関すること	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こと	中山間地振興課
10	景観に関すること	建築総務課
11	建築物及び工作物の老朽化等に関すること	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こと 市街化区域の空き家の利活用に関すること	住宅政策課
13	交通の障害に関すること 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こと	予防課
15	水道の使用に関すること	お客様サービス課
16	情報共有等	区役所地域総務課等

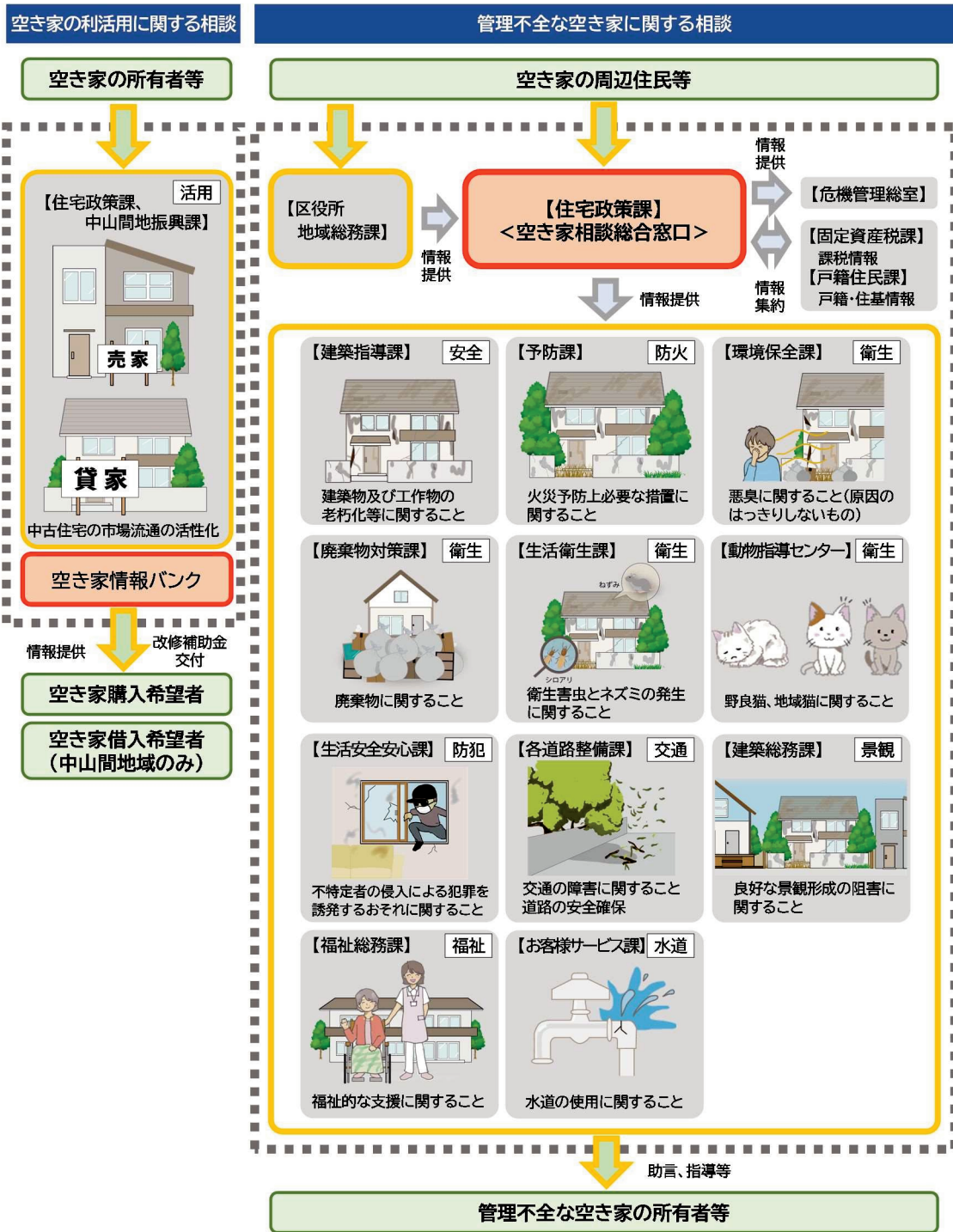


図 5-1 管理不全な空き家に対する市の実施体制

(2) 情報のデータベース化

空き家の状況を把握し、所有者等への適切な助言、指導等に役立てるため、市に寄せられた相談の内容、現地調査の結果、対応の経過等の記録をデータベース化し、逐次更新します。また、定期的に空き家実態調査と所有者アンケートを実施し、空き家の分布の把握と空き家の所有者等への適切な管理の呼びかけ、意向確認等を行います。データベース化に当たっては、個人情報の取り扱いに十分配慮し、庁内関係部署において共有します。

5.2 管理不全な空き家の所有者等への指導・助言等

(1) 特定空家等に対する措置

特定空家等の発生の予防においては、できるだけ早期に、特定空家等になるおそれがある管理不全な空き家を発見し、把握しておくことが重要です。

市は、法に基づき、以下に示す段階を経て、特定空家等の調査、措置を講じます。[図5-2]

①管理不全な空き家の相談受理、特定空家等の調査

地域住民等から通報が寄せられた管理不全な空き家については、現地調査や所有者調査等を行い、当該空き家の状況を把握し、随時、データベースを更新して、適切な情報管理を行います。

各種調査の結果、特定空家等に該当すると判断した管理不全な空き家については、法に基づいて措置を行います。



図 5-2 管理不全な空き家の調査と助言、措置の流れ

②特定空家等の判断基準

特定空家等は、「1.5 計画の対象」で示すように、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態、衛生上有害となるおそれのある状態、著しく景観を損なっている状態又は周辺の生活環境を保全する上で不適切な状態にある場合に、「特定空家等」と判断するための判断基準に基づき、周辺への悪影響の程度を考慮し、総合的に判断します。[表5-2]

また、判断に当たっては、庁内の関係部署で構成する「静岡市空家等対策庁内検討会」で協議の上、決定することとします。

表5-2 特定空家等と判断するための判断基準

項目		状態の例
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		
建築物の著しい傾斜		基礎の不同沈下、柱の傾斜
主要部分 の損傷	基礎、土台	基礎・土台の破損・変形・腐朽
	柱、はり等	柱・はり等の腐朽・破損・変形、柱とはりのずれ
	屋根ふき材等	屋根の変形、屋根材の剥落・腐朽
	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽
	看板等	看板等の破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段等	屋外階段等の破損・腐朽・傾斜
	門、塀	門・塀のひび割れ・破損・傾斜
擁壁が老朽化		擁壁表面に水のしみ出し、ひび割れ
放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態		
建築物又は設備等の破損		吹付け石綿の飛散、排水等流出による臭気の発生
ごみ等の放置、不法投棄		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生
適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態		
既存のルールに著しく不適合		地域で定められた景観上のルールに著しく反する
周辺の景観と著しく不調和		立木等が建物の全面を覆う、多数の窓ガラスが破損
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		
立木等		立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている
空家等に住みついた動物等		動物の鳴き声、汚物等による臭気、害虫等の発生
建築物の不適切な管理等		不特定の者が侵入できる状態の放置、土砂等の流出

③特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、及び過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができない、いわゆる「略式代執行」(略式代執行については「(3)相続人不存在の空き家の対応」を参照)に大別されます。

措置の手順については、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順に実施します。「助言又は指導」及び「勧告」は土地・建物所有者等全員に対して行います。特定空家等は、所有者等が抱える解決が困難な個別の事情などにより空き家の状態が特に悪化した結果として認定される場合が多くあります。市は、改善の提案や専門家の紹介など、所有者等に寄り添った対応を行うとともに、早期解決に向けて粘り強く改善を求めていきます。所有者等の自らの意思による改善を促すことが大原則であり、「命令」、「代執行」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行います。

指示する措置の内容は、個人の私有財産である空き家の解体を前提とするものではなく、地域住民等の生命、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るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。

なお、勧告や略式代執行を行う場合には、「静岡市空家等対策審議会(5.3 審議会(外部組織) 参照)」の意見を参考に実施するものとします。

(2) 特定空家等に該当しない空き家への対応

空き家の管理は、当該空き家の所有者等が自らの責任において行うことが前提ですが、当該地域に居住していないことにより当事者意識が低い所有者等が少なくありません。そのため、市は図5-2に示す調査の結果、特定空家等と判断されなかった空き家の所有者等に対して、継続的に助言を行い、適切な維持管理を促し、特定空家等の発生の予防に努めます。

所有者等に対する助言は、近隣住民等からの相談内容を伝え、適切な管理を促すことはもちろんですが、今後の空き家の管理の意向を確認し、具体的にどのようにすればよいかを相談窓口や各種制度を紹介しながら、所有者等に寄り添い助言をするよう努めます。また、地域や近隣の方に連絡先を伝えることを勧め、地域で空き家を見守ることのできる体制づくりに努めます。

(3) 相続人不存在の空き家の対応

管理不全な空き家の中には、空き家を相続する法定相続人がいない場合や、相続人全員が相続放棄をしている場合など、相続人が不存在的のものがああります。相続人不存在の空き家は管理する者がいないため、空き家の管理不全な状態の改善は極めて難しいです。そこで、市は民法に基づく財産管理制度を活用します。活用にあたっては、周辺への影響、緊急性、不動産の価値、空き家の解消や跡地の活用の見込みなどを総合的に判断します。

財産管理制度の活用が困難な場合で、極めて周辺への影響や緊急性が高い場合については、特定空家等に認定し、略式代執行の実施を検討します。

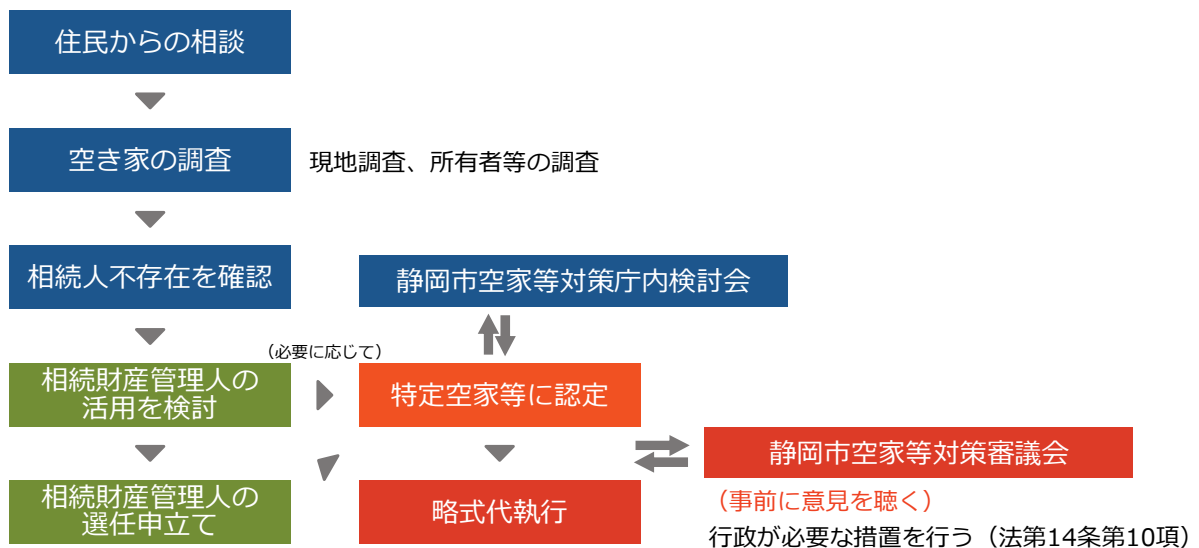


図5-3 相続人不存在の空き家に対する措置の流れ

(4) 緊急安全措置、条例に基づく支援

管理不全な空き家の中には、地域住民の生命、身体、財産等に大きな危害を及ぼすおそれがあり、所有者等に危害を回避するための措置を行わせる時間的余裕がなく、緊急に措置を実施する必要がある場合があります。このような空き家に対応するために、倒壊、人の生命、身体等に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合には、災害対策基本法の適用によりそれを回避するために必要最低限の措置を講ずることを検討します。

また、「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」に基づき、条例に規定する「緊急的な補修の援助」による支援により、不良な生活環境を解消し、良好な生活環境の確保に向けて庁内連携して取り組んでいきます。

5.3 審議会(外部組織)

特定空き家等の所有者等に対して除却又は修繕等の措置をとることを勧告する場合や、所有者等が不明な特定空き家等に対して略式代執行を行う場合には、公正性を確保するため、あらかじめ法務、不動産、建築等に関する学識経験者で構成される「静岡市空き家等対策審議会」の意見を聴くこととします。

5.4 関係法令

本計画に係る法令・例規等を以下に示します。

法令	名称	概要
建築基準法 第8条	維持保全	・建築物の所有者等は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
第9条の4	保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言	・特定行政庁は、既存不適格建築物の所有者等に対して、そのまま放置すれば保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合は、維持保全に関し必要な指導及び助言ができる。
第10条第1項、 第2項	著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令	・特定行政庁は、既存不適格建築物である特殊建築物の所有者等に対して、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合は、保安上又は衛生上必要な措置をとるよう勧告及び命令できる。
第10条第3項		・特定行政庁は、既存不適格建築物の所有者等に対して、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害であると認める場合は、保安上又は衛生上必要な措置をとるよう命令できる。
消防法 第3条、第5条	火災の予防のための措置	・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険な物件もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件等について、必要な措置をとるよう命令できる。
道路法 第43条	道路に関する禁止行為、沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	・何人も道路に関し、①みだりに道路を損傷し、又は汚損すること、②みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をしてはならない。
第44条		・道路管理者は、道路に接続する区域を沿道区域として指定した場合には、沿道区域内において、道路の構造に損害、又は交通に危険を及ぼすおそれのある土地、竹木又は工作物について、必要な措置をとるよう命令できる。
災害対策基本法 第62条、 第64条	市町村の応急措置、 応急公用負担等	・市町村長は、災害発生時には、災害の発生を防御し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施しなければならない。 ・応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第19条の4	一般廃棄物に対する措置 命令	・市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分(不法投棄等)によって、生活環境の保全上支障が生じると認められるときは、必要な措置をとるよう命令できる。
感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律 第28条	ねずみ族、昆虫等の 駆除	・都道府県知事は、感染症の発生を予防し、又はそのまん延を防止するため必要があると認めるときは、省令で定めるところにより、当該感染症の病原体に汚染され、又は汚染された疑いがあるねずみ族、昆虫等が存在する区域を指定し、当該区域を管轄する者又はその代理する者に対し、当該ねずみ族、昆虫等を駆除すべきことを命令できる。
民法 第209条第1項	隣地の使用請求	・土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。 ① 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕 ② 境界標の調査又は境界に関する測量 ③ 第233条第3項の規定による枝の切取り
民法 第952条	相続財産の管理人の選任	・所有者不明土地の適切な管理のため、家庭裁判所に民法の規定による不在者の財産の管理についての必要な処分の命令又は相続財産の管理人の請求をすることができる。
民法 第697条、 第698条	民法に基づく事務管理、 緊急事務管理	・義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。 ・義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるものでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

あ行

空き家

人が住んでいない住宅。本計画における空き家の定義はP.4に記載のとおり。

空き家情報バンク

空き家の売却や賃貸を希望する所有者から不動産事業者を通して申請を受け付けた物件の情報を空き家の活用を希望する方に紹介する制度。本市には、市街化区域を対象とした「静岡市空き家情報バンク」と、中山間地域(オクシズ)を対象とした「中山間地域空き家情報バンク」の2種類がある。

空き家実態調査

本市ではこれまでに平成27年度、令和2年度に空き家所有者実態調査を実施している。調査は公道からの目視確認により行っており、実態調査によって空き家と推定された建物に対しては、アンケート調査を実施している。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家が放置され、周辺の住民への生活環境の悪影響を未然に防ぐ等、空き家問題解消に向けた税制上の措置として、平成28年に創設された制度。相続又は遺贈により、被相続人の居住用家屋及びその敷地を取得した人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除される。

空き家予備軍

現状、高齢者が単身で居住しているが、現在の居住者が不在となった際に引き続き居住する者がいないなど、空き家となる可能性が高い住宅。

か行

管理不全な空き家

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、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、または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のいずれかの状態に該当する空き家。

ガイドライン

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すもの。「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」といい、平成27年に定められ、令和3年に改正された。

旧耐震基準

耐震基準とは、一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建築物が建てられるように建築基準法が定めている基準のことで、旧耐震基準とは、昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準。震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことを検証する基準をいう。

基本的指針

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たもの。「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」といい、平成27年に定められ、令和3年に改正されている。

緊急安全措置

台風などによる災害や倒壊のおそれのある空き家において、防災上の面で緊急を要するものに対し、安全性の担保や二次被害を起こさないために、一定の手續を得ることなく執行可能となる措置。本計画においては、災害対策基本法に基づく応急措置をいう。

国勢調査

日本に居住するすべての人(外国人を含む。)を対象に、人口、世帯に関し、男女、年齢、就業状態などを調べる国の最も基本的な調査で、5年ごとに実施されている。

個人情報保護法

氏名や性別、生年月日、住所など個人のプライバシーに関わる大切な情報を行政や医療、ビジネスなど様々な分野において活用する際に個人の権利や利益を守ることを目的とした法律で、平成17年に施行された。

国庫帰属

相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」をいう。令和5年4月27日から施行予定。

固定資産税・都市計画税

固定資産税は、土地や家屋などを所有している者がその固定資産の価格を基に算定された税額をその固定資産の所在する市区町村に納める税金。都市計画税は、都市計画事業や土地区画事業の費用に充てるために、目的税として課税されるもの。

さ行

災害リスク

内水氾濫、外水氾濫、土砂災害、地震などの自然災害が発生する可能性をいう。

所有者等

空き家の所有者や管理人または占有者のこと。

住生活基本計画

平成18年に制定された「住生活基本法」に基づき、国や都道府県、市町村が制定する住生活の安定と向上を目的とした計画。本市では平成20年に策定し、平成31年、令和5年に改定した。

住宅・土地統計調査

住宅や土地の保有状況や、建物及び居住する世帯の実態について、国が5年ごとに実施する統計調査。調査結果は、国や地方公共団体における「住生活基本計画」の成果指標の設定、耐震や防災を中心とした都市計画の策定、空き家対策条例の制定などの基礎資料として幅広く利用されている。

市街化区域

都市計画法第7条第2項に規定する、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」のこと。すでに住宅や商業施設などが立ち並ぶ市街地になっている区や、自治体が10年以内に優先的に市街地にしていこうと計画し、道路や下水道、公園といった都市機能や施設の整備を積極的に進めている区域のことをいう。

市街化調整区域

都市計画法第7条第3項に規定する、「市街化を抑制すべき区域」のこと。優良な農地の保全を図る区域である。無秩序の開発や、市街化の促進を防ぐため、開発行為や建築行為は厳しく制限されている。

成年後見制度

知的障害・精神障害・認知症などによってひとりで決めることに不安や心配のある人がいろいろな契約や手続をする際にお手伝いする制度。

相続財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでない場合に、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする制度。相続財産管理人は相続財産の調査、管理及び処分等を行い、残余財産を国庫へ帰属させる。管理人の調査費用、報酬等は相続財産の中から支払われる。

接道義務

都市計画区域内で建物を建てる場合、原則として幅員4m(特定行政庁が幅員6m以上を道路として取り扱う区域は6m以上)の建築基準法上の道路に、2m以上接した敷地(土地)でなければならないと定めている。

相続登記

不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の登記名義を被相続人(亡くなった方)から相続人へ名義の変更を行なうこと。

相続放棄

被相続人のすべての相続財産(プラスの財産とマイナスの財産の全て)を相続せずに最初から相続人ではなかったとみなされること。

た行

代執行

催告をしたにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されず、催告を受けたものが正当な理由なく措置を取らなかった場合において、所有者に代わり、行政が強制的に必要な措置を行うこと。行政代執行の経費は所有者に請求される。

登記

ひとつひとつの土地や建物ごとの所在・面積・所有者・担保の有無(抵当権)等の権利関係を公示すること。法的にその不動産の権利を主張することができ、安全かつ円滑な不動産取引を図るための手続きである。

都市計画区域

都市計画法第5条に規定する、都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域のこと。

特定空家等

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。

ま行

モラルハザード

起こりうる最悪な事態から免れる為の対応策を備えたことで、かえって注意する意識が軽薄化し、結果として危険な事態をまねくことに繋がり、倫理感の欠如、規律が失われる状態のこと。

ら行

略式代執行

所有者を確知できない場合に、行政が必要な措置を行うこと。



静岡市空家等対策計画

発行:令和5年3月

静岡市都市局建築部住宅政策課

〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号
電話番号:054-221-1192
F A X:054-221-1135
電子メール:juutaku@city.shizuoka.lg.jp