

パブリック・コメント制度による

「富士市空家等対策計画 後期計画（案）」

に対する意見募集について

- 意見募集期間 令和4年11月27日(日)から令和4年12月28日(水)
- 意見の提出方法
直接の場合 富士市役所7階 住宅政策課へ
郵送の場合 〒417-8601
富士市永田町1丁目100番地
富士市都市整備部住宅政策課あて
FAXの場合 0545-57-2828
Eメールの場合 to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp
市ウェブサイト パブリック・コメントコーナーから
専用フォームへ
- 意見の記載方法 様式は問いませんが、
案件名「富士市空家等対策計画 後期計画（案）」、
意見、住所、氏名、電話番号を明記してください。

令和4年11月

富士市 都市整備部 住宅政策課

富士市空家等対策計画後期計画（案）の概要

都市整備部住宅政策課

1. 計画策定の目的と役割

1-1 計画策定の背景と目的

平成 29 年度に富士市空家等対策計画を策定し、「予防の推進」「適正管理・除却の推進」「利活用の推進」の 3 つの基本方針を掲げ、空き家対策を計画的に進めてきましたが、計画策定から 5 年が経過し、中間見直しの時期を迎えていることから、本市における社会動向等の変化を踏まえた上で、今後の空き家対策の方向性や施策展開のあり方等を見直すことを目的として「富士市空家等対策計画（後期計画）」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2 計画の位置付けと役割

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

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

1-3 前提条件

【計画の対象地区】 富士市全域

【計画期間】 令和 5 年度から令和 8 年度までの 4 年間

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

【計画の対象】 一戸建ての空き家、これから空き家となる見込みのある一戸建ての住宅

【SDGs と本計画の主な関連】

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



2. 現状と課題

2-1 本市の現状

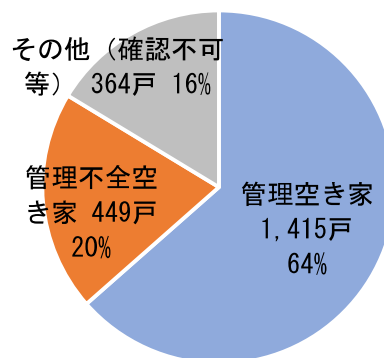
- 人口減少、少子高齢化がさらに加速。25年後は、4割が高齢者に。
- 世帯数は増加傾向。「三世帯同居」が減少し「単身」が増加。世帯の小規模化が進行。
- 「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。

2-2 本市における空き家の状況

- 他都市と比べて、空き家率が低い一方で、空き家問題の原因になりやすい「その他の空き家」の割合が高い。
- 住宅の約1割が空き家で、空き家数・空き家率ともに増加傾向。
- 「賃貸用の空き家」の次に、空き家問題の原因になりやすい「その他の空き家」が多い。
- 空き家の約3割が不良空き家。その約5割は「その他の空き家」。
- 築後25年以上経過した住宅では、「腐朽・破損あり」の割合が高い。

2-3 富士市空き家実態調査

- 空き家戸数は、1,826戸（H28）から2,228戸（R3）に増加している。
- 空き家全体の20%が、空き家問題の対象となるケースが多い管理不全空き家。
- 市全体で空き家が増加。
- 空き家数は西部が多く、空き家増加率は北西部が大きい。



富士市空き家実態調査（R3年度）

2-4 空き家実態アンケート調査

- 空き家の賃貸・売却・解体を希望する所有者が多い。
- 利活用希望者とのマッチング、空き家所有者の資金・情報不足が課題。
- 市が取り組む空き家バンク制度の活用意向が増加している。

2-5 前期計画の達成状況

- 前期計画に位置付けられた主な取組は、概ね実施済み。
- 前期計画の取組成果を評価する成果指標は、概ね達成済み。

2-6 見直しの基本的な考え方

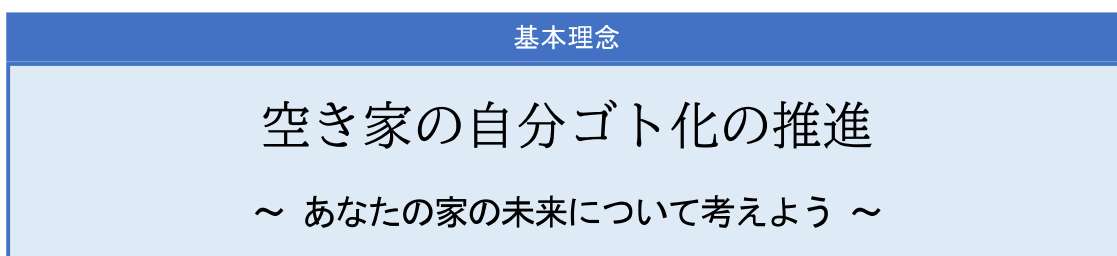
- 今後の空き家対策は、**現行計画を基本**としつつ、現在取り組んでいる内容の**充実・強化**を目指します。
- 具体的には、**①予防、②適正管理・除却、③利活用の3つの方針を柱とした対策**を基本とします。
- 空き家対策を充実・強化するために、「**空家条例の適正な運用**」「**所有者等による管理の原則**」「**公民連携**」といった基本的な考え方を踏まえた上で、**富士市の実情を踏まえた内容**に見直していきます。

3. 基本理念・基本目標・基本方針

3-1 基本理念

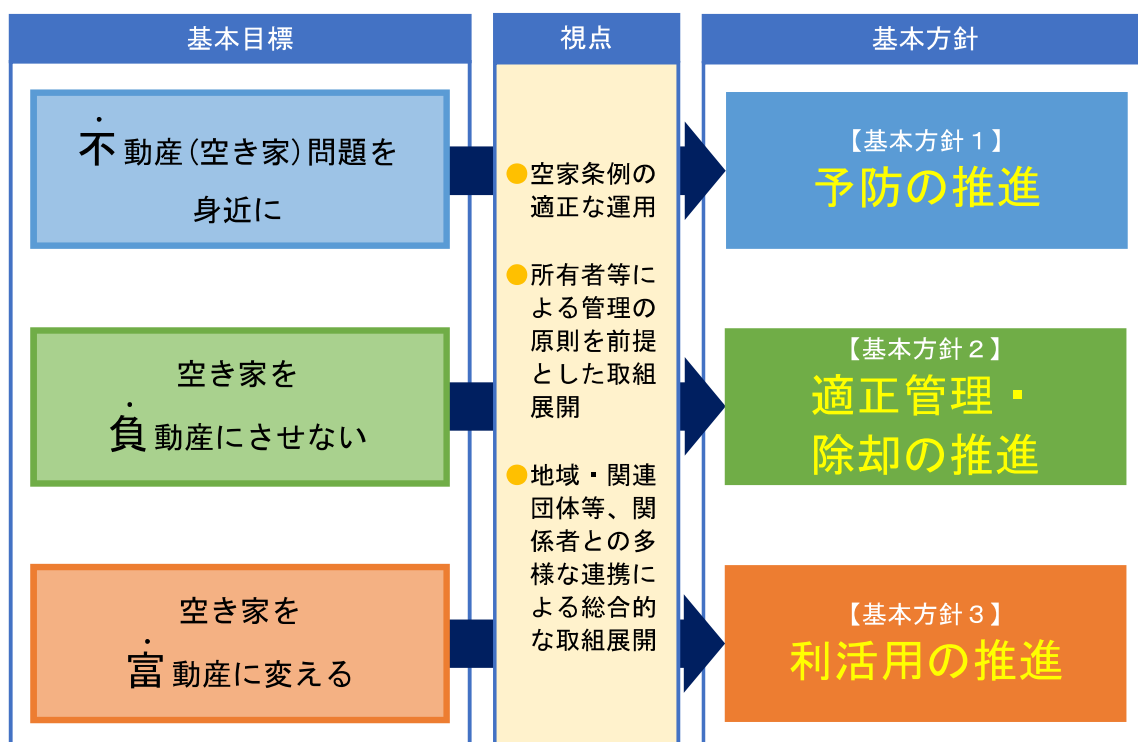
転勤や健康上の理由で持ち家が長期不在となることや、親の死去により実家が空き家となることなど、様々な理由から誰もが空き家等の所有者や管理者になる可能性があります。空き家問題を解決・防止していくためには、「空き家の発生前」の段階から、市民の皆さんに空き家問題について考えていただき、「所有者等による管理の原則」のもと、適正な管理や利活用に取り組んでいただくことが重要となります。

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



3-2 基本目標・基本方針

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



4. 推進する対策

4-1 「予防の推進」の取組

住宅を所有している空き家予備軍の所有者や相続予定者などに向けて、空き家が地域や相続人に対し与えるデメリットや相続に向けた早期準備の必要性に関する情報提供に努めるとともに、市及び専門家等への相談体制を整えることにより、空き家の発生を未然に予防します。



推進する空き家対策	種別	具体的な取組
①管理意識の醸成・注意喚起	継続	<ul style="list-style-type: none"> ウェブサイト等による空き家化予防に向けた情報発信 空き家化予防のパンフレットの作成・配布
	強化	<ul style="list-style-type: none"> 空き家化予防に向けた専門家と連携した出前講座等の実施
	新規	<ul style="list-style-type: none"> 空き家予備軍の所有者に対する適時適切な意識啓発の実施
②空き家化抑制に向けた連携の強化	継続	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅の無料耐震診断の実施 木造住宅の補強計画作成・工事の支援 非木造建築物の耐震診断の支援 住宅の長寿命化の促進
	強化	<ul style="list-style-type: none"> 空き家化予防に向けた相談 空き家化予防に向けた専門家等の無料相談の実施
	新規	<ul style="list-style-type: none"> 住み替えにより発生する空き家の抑制に向けた啓発

4-2 「適正管理・除却の推進」の取組

定期的な空き家実態調査による状況把握に努めるとともに、管理不全空き家に対しては、空き家所有者や相続人に対し、適切な指導を行うことにより、空き家の適正管理や特定空家等になる前の除却を推進します。



推進する空き家対策	種別	具体的な取組
①空き家管理台帳の定期的な更新	継続	<ul style="list-style-type: none"> 町内会・区等と連携した空き家調査の実施 空き家等の実態調査及び一元的管理
	強化	<ul style="list-style-type: none"> 空き家情報を基にした効果的な対応策の検討・実施
②空き家の適正管理・除却に向けた伴走型相談体制の充実	継続	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の管理に関するガイドブックの作成・配布 危険な空き家の除却の支援 空き家問題解決に向けた専門家等の無料相談会の開催 空き家相談への対応の充実
	強化	<ul style="list-style-type: none"> 空家条例の適正運用 空き家所有者等への指導、助言 空き家の適正管理に向けた情報発信、支援 空き家の適正管理に向けた相談体制の充実
	新規	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の火災発生予防への措置
③管理不全空き家に対する措置の適切な実施	継続	<ul style="list-style-type: none"> 保安上危険な空き家等に対する措置 著しく景観を損なった空き家等への措置 著しく衛生上有害な空き家等への措置 市道等の通行に支障を及ぼす空き家等への措置 特定空家等に対する法に基づいた適切な措置の実施 勧告を受けた特定空家等への措置 不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度の周知、実施に向けた検討

4-3 「利活用の推進」の取組

空き家所有者や相続人、利用希望者などに対し、利用可能な空き家の有効活用を目的とした「富士市空き家バンク」による所有者・利用者のマッチング支援に取り組むとともに、居住用に限定しない幅広い活用方法の普及啓発に取り組むなど、空き家の利活用を推進します。



推進する空き家対策	種別	具体的な取組
①空き家バンクの活性化	継続	・空き家バンクの運営・更新
	強化	・他の空き家バンクとの連携による周知方法の検討 ・民間事業者と連携した空き家利活用の相談対応の充実 ・空き家バンクの活性化に向けた民間事業者との連携強化
	新規	・農地付き空き家の利活用に向けた検討
②空き家の多様な利活用の推進	継続	・空き家の改修・リフォーム等の支援
	強化	・空き家を活用した移住・定住の支援
	新規	・周辺の土地利用と調和した空き家の利活用方法の情報発信 ・空き家の住宅以外の利活用事例等の情報発信
③空き家を利活用する新たな担い手の発掘	新規	・まちなかの空き家の利活用方法の検討 ・空き家の商業的利活用（個人・中小企業）に向けた検討 ・町内会・区、まちづくり協議会等の地域コミュニティによる空き家の利活用の支援 ・空き家の利活用に向けた情報発信

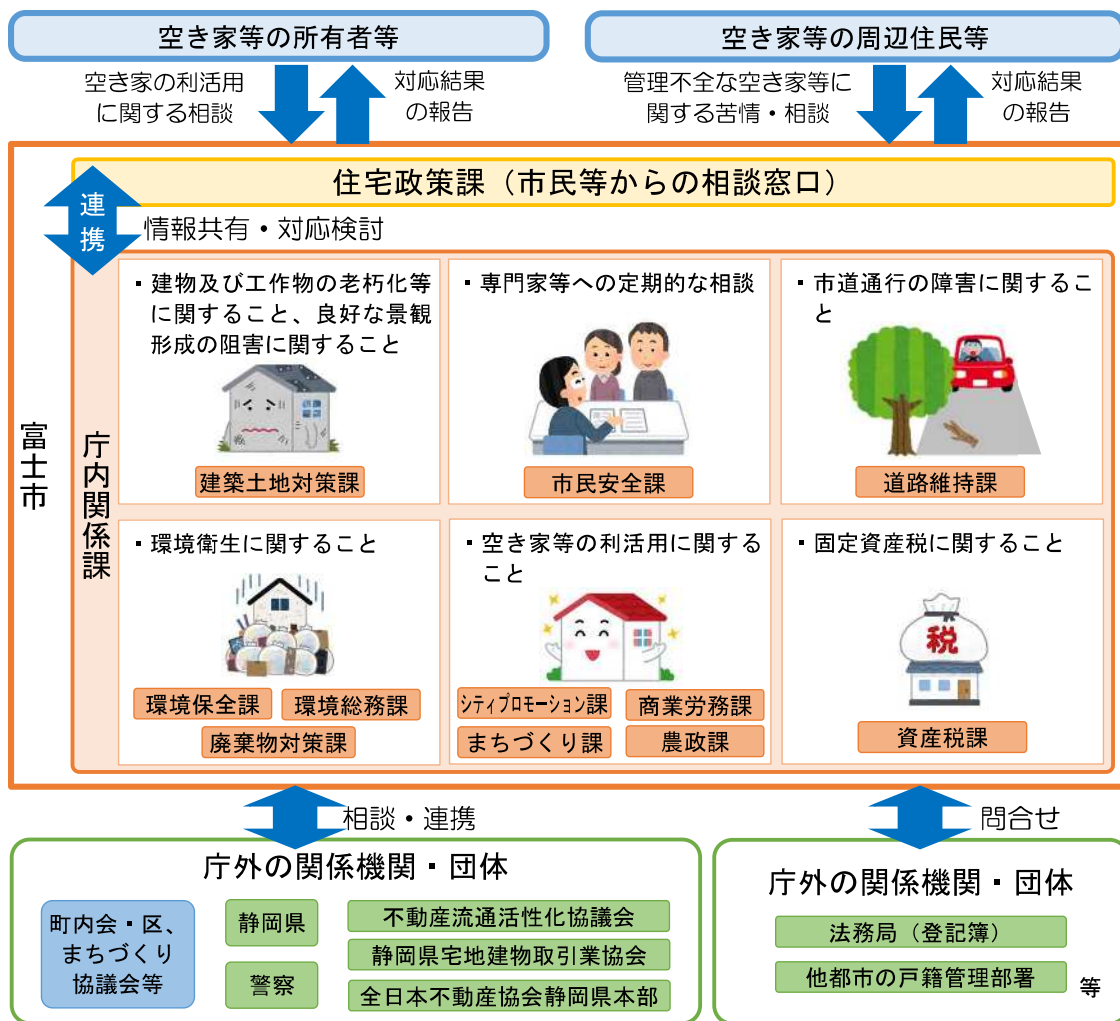
4-4 成果指標

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

5. 対策の実施体制

(庁内組織名称は、令和4年度現在の名称)

5-1 市民等からの相談への対応体制



5-2 庁内関係課と連携した対策の実施体制

空き家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、地域社会全体に関わる問題として捉え、庁内関係課との連携に加えて、地域や公的機関、建築や不動産に関わる関係団体といった幅広い連携のもとで、総合的かつ効果的な対策の推進に取り組みます。

5-3 特定空家等に対する措置などを審議する体制

本市における空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために組織している「富士市空家等対策協議会」において、特定空家等に対する措置などに関する公正な審議、判断を行います。

5-4 計画の検証と見直し

「PDCAサイクル」の考え方のもと、計画（Plan）を実行（Do）に移し、結果・成果を評価（Check）したうえで、改善・改良（Action）を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。また、計画内容の改定にあたっては、富士市空家等対策協議会や庁内検討部会を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。