

# 北杜市空き家等対策計画



平成29年2月策定

令和5年3月改訂

北 杜 市



はじめに

私たちの北杜市は、美しい山岳景観、豊かな名水、晴天率の高さなどの自然環境や、首都圏からの利便性に恵まれた地であることから、存在感のある注目される自治体となっています。

一方で、少子化による人口減少に加え、高齢化率が40%を超え、人口減少時代の到来と、少子高齢化による社会構造の激しい変化と合せて市民の価値観の多様化により行政ニーズも複雑化しています。

平成30年に実施された住宅・土地統計調査によると、本市の家屋数は33,070戸であり、空き家率は43.0%と、全国や山梨県の他市町村と比べても高い割合にあります。しかし、本市は多くの別荘地を有しており、空き家のうち約72.0%は二次的住宅と呼ばれる別荘などで、二次的住宅を除いた実質的な空き家率は12.0%と全国・県内でも低い割合にとどまっています。

本市では、これまで空き家の活用策として、平成19年度に「空き家バンク制度」の創設をはじめとして、「空き家バンク清掃費等補助金」や「子育て世代マイホーム補助金」などの制度を設け、空き家の利活用を推進してまいりました。

しかし、今後、少子高齢化や人口減少により、身近な地域で空き家が増加していくことが懸念されており、利活用策だけではなく地域の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等への対策も必要となっています。

国においては、平成26年に適切な管理が行われていない空き家等が、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て「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。

本市においては、「北杜市空き家等対策審議会」を設置し、地域を代表する方々をはじめ、弁護士、司法書士、建築士、学識者等の各分野の専門家や関係する行政機関の皆様から広く意見をいただきながら、平成29年1月1日に「北杜市空き家等対策の推進に関する条例」を施行するとともに、空き家等対策の方針を示した「北杜市空き家等対策計画」を策定しました。

計画策定後は、同計画に基づき、空き家の適正管理や発生予防に向けた啓発や指導を行うとともに、活用可能な空き家の利活用に向けた施策等に取り組んでまいりました。

市民の皆様が安心して暮らせる地域を実現するべく、引き続き空き家対策の推進に努めてまいりますので、皆様のご理解ご協力そして一層のご支援を賜りたいと存じます。

最後になりましたが、「北杜市空き家等対策計画」の策定・改訂にあたり、慎重かつ十分にご審議をいただきました北杜市空き家等対策審議会の皆様、その他多くの関係各位の皆様にご心より感謝を申し上げます。

令和5年3月

北杜市長 上村英司

## ■目次

### 第1章 計画の趣旨

---

1. 計画の目的	2
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画の期間（法定事項）	4
4. 対象地区（法定事項）	5
5. 対象とする空き家等（法定事項）	6
6. 用語の定義	7

### 第2章 空き家等の現状

---

1. 住宅・土地統計調査の結果	10
2. 空き家等実態調査の結果	13
3. 空き家等の利活用にかかる意向調査の結果	15
4. 本市の空き家等の課題	17

### 第3章 基本施策（法定事項）

---

1. 基本的な方針	19
2. 基本施策	21
3. 各施策の取組	21

### 第4章 空き家等の調査（法定事項）

---

1. 空き家等の調査方針	32
2. 空き家等の所在地調査【一次調査】	33
3. 一次調査情報の整理と現地調査	34
4. 所有者等の調査	34
5. 意向調査	35
6. 立入調査【二次調査】	35
7. 空き家等台帳（データベース）	36

## 第5章 空き家等対策の実施体制（法定事項）

---

- 1. 北杜市空き家等対策審議会 . . . . . 38
- 2. 北杜市空き家等対策庁内検討会 . . . . . 38
- 3. 庁内の実施体制 . . . . . 38
- 4. 関係機関との連携 . . . . . 40

### 資料編Ⅰ（空き家関係法令）

---

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . . . 42
- 北杜市空き家等対策の推進に関する条例 . . . . . 46
- 北杜市空き家等対策の推進に関する条例施行規則 . . . . . 48
- 北杜市空き家等対策審議会条例 . . . . . 50

### 資料編Ⅱ（意向調査結果）

---

- 空き家等の利活用にかかる意向調査の結果 . . . . . 54



# 第1章

## 計画の趣旨

## 1. 計画の目的

本市では、人口減少、少子高齢化の進行が顕著に現れており、令和2年国勢調査における本市の人口44,053人が、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（平成30年3月推計）』）によると、令和27年には31,043人にまで減少すると推計されています。

一方、65歳以上人口は、令和2年時点の17,619人から令和27年時点で16,905人に減少するものの、75歳以上人口は令和2年時点の9,074人から令和27年時点で10,882人に大きく増加する見通しです。

また、山梨県の調査である令和2年度高齢者福祉基礎調査によると、高齢者世帯の約半数はひとり暮らし世帯であり、今後、入院や介護保険施設への入所等により「空き家」となる住宅等が増加すると見込まれます。

適切な管理が行われない空き家等は、保安上の危険、衛生上の有害、景観の阻害等により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、その対策が喫緊の課題です。

本市では、「北杜市空き家等対策の推進に関する条例（平成28年北杜市条例第21号。以下「空き家対策条例」といいます。）」第4条に定める市の責務として、空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を講ずるため平成29年2月に「北杜市空き家等対策計画」を策定しました。

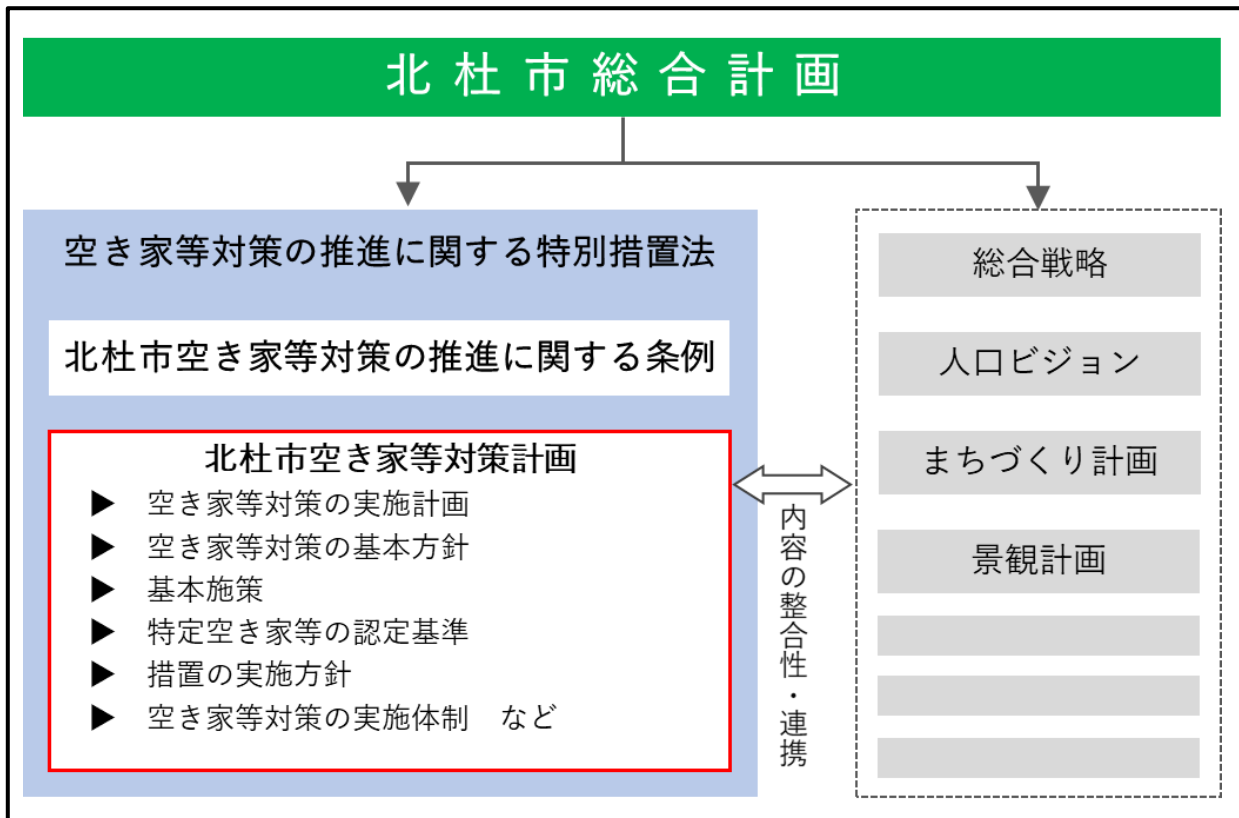
本計画は、空き家等の管理は一義的に所有者の責任としながらも、空き家等に対する基本的な方針や調査の方法を定め、地域住民が安心して生活できる環境を守るため、特定空き家等に対する代執行を含めた措置を実施すること及び増え続ける空き家等の増加予防、空き家等の活用等を含む空き家等の対策を総合的かつ計画的に推進するための計画です。



## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」といいます。）第6条に規定される空家等対策計画です。

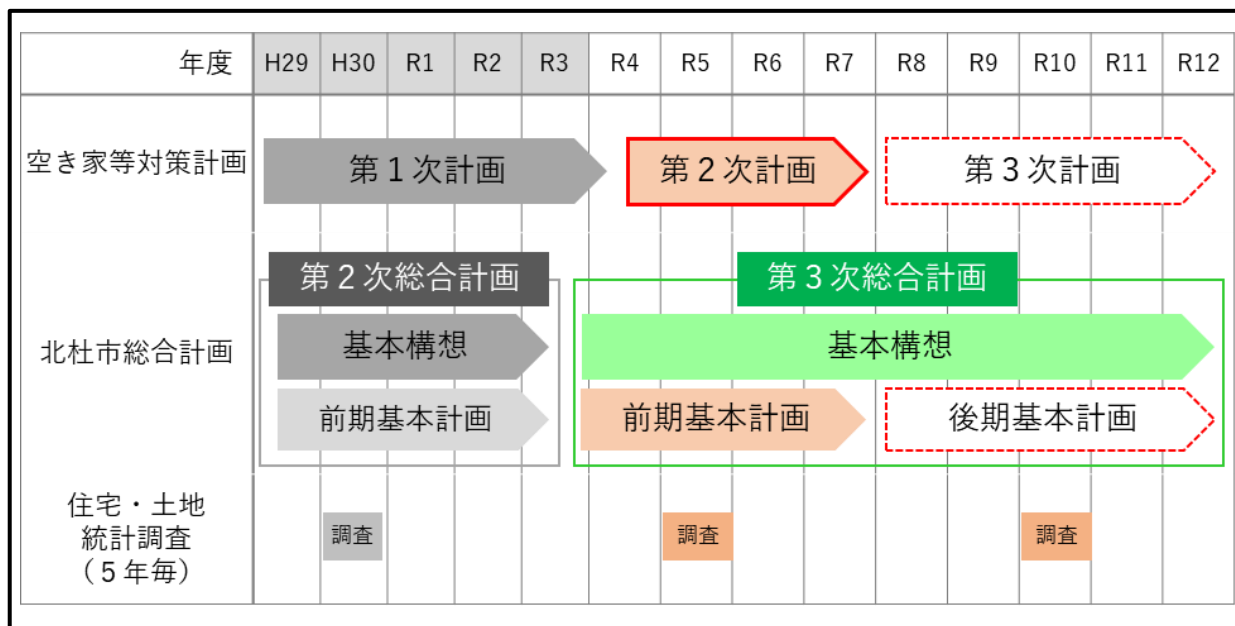
本市の基本計画である「北杜市総合計画」や「総合戦略」その他関連する計画と整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。



### 3. 計画の期間 (法定事項)

本計画は、平成29年度から令和3年度までの5年間を第1次計画期間とし、市全体の基本計画である第3次北杜市総合計画（令和4年3月策定）と連携するため、令和4年度から令和7年度までを第2次計画期間とします。

ただし、空き家等への対策を効果的に実施していくため、北杜市空き家等対策審議会の意見を聴いて、必要に応じて見直しを行います。



## 4. 対象地区 (法定事項)

平成 27 年度に実施した空き家等の実態調査結果によると、空き家等は市内全域に存在しており、地域住民の生活環境に様々な影響を及ぼしていることが判明しています。

また、今後、少子高齢化や人口減少により空き家等が増加することが予想され、北杜市人口ビジョンにおいても、地域に与える影響として、過疎化の進行により、空き家が増加すると指摘されています。

一方で、本市においては移住定住希望者が多い状況にあることから、移住者対策や人口減少対策には、空き家や跡地の活用が必要不可欠となりますが、供給可能な住宅情報が不足しているため、市内全域を対象とする必要があります。

また、倒壊の危険や景観への悪影響等、地域住民の生活に悪影響を及ぼす可能性がある管理不全な空き家等も市内全域に点在しています。

したがって、市内全域を対象地区とし、対策を講じることとします。

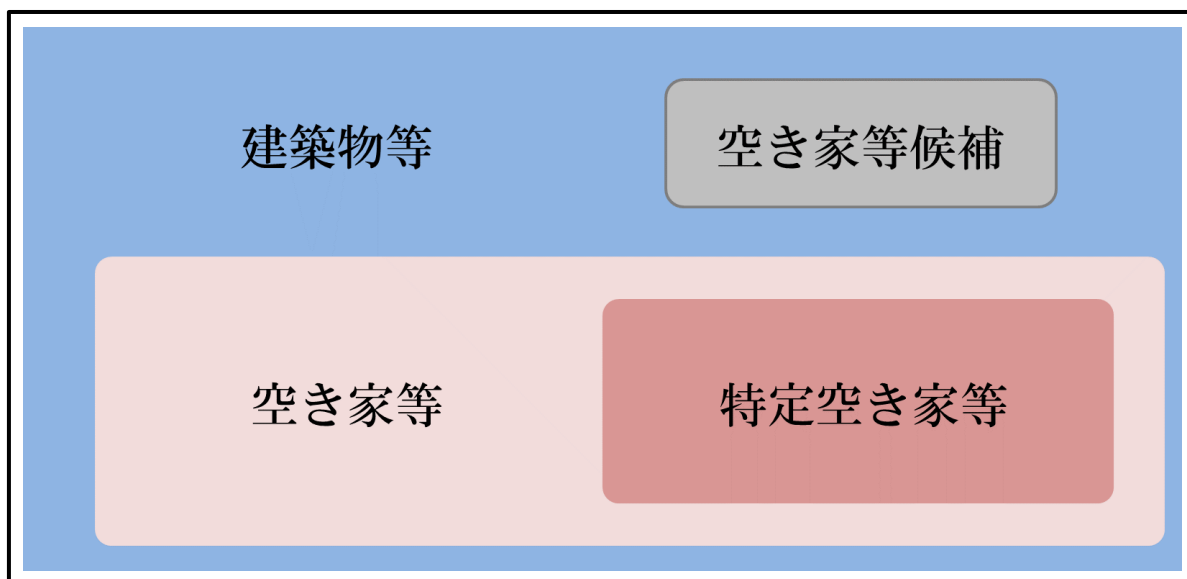
## 5. 対象とする空き家等 (法定事項)

本計画では、空家特措法第2条で規定されている「空家等」及び「特定空家等」を対象とし、必要と認められる場合には空き家等になるおそれのある物件も対象に加えることとします。

空き家等には、住宅の用途に限らず、共同住宅、店舗及び工場等を含みます。

※空家特措法第2条で規定される「空家等」及び「特定空家等」と、空き家対策条例第2条で規定する「空き家等」及び「特定空き家等」は同じ定義です。

### (1) 空き家等のイメージ図



### (2) 空き家等の候補物件への対応

現時点では管理されている建築物等も、所有者等の死亡や転出等で管理されなくなる可能性があります。

特に住宅は、適切な管理を行わないまま放置すると、いざ利活用しようと思っても、老朽化が進み、活用できない状態になってしまうという問題があります。

また、老朽化した空き家等をさらに放置すると、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすのみならず、屋根等の飛散等による事故の可能性も出てきます。

本計画では、「特定空き家等」を措置等の対象としていますが、管理されない空き家等の増加を防ぐための予防対策や利活用対策についても施策を進めることとします。

## 6. 用語の定義

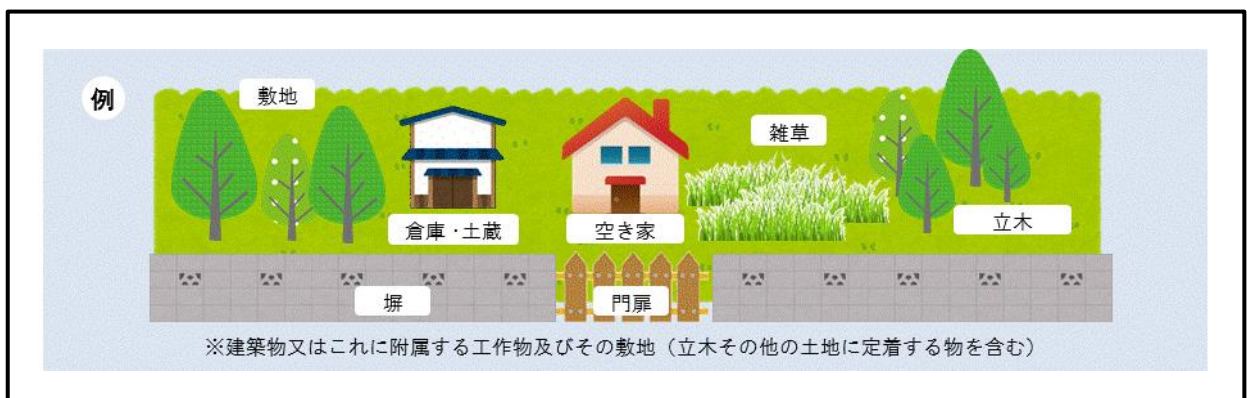
本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

### (1) 「空き家等」(空き家対策条例第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。)をいいます。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きます。

※建築物：建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義で、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門又は塀をいいます。

※居住その他の使用がなされていないことが常態：概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことをいいます。



### (2) 「特定空き家等」(空き家対策条例第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が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き家等をいいます。

### (3) 「所有者等」

空き家等の所有者又は管理者をいいます。



# 第2章

## 空き家等の現状

# 1. 住宅・土地統計調査の結果

「住宅・土地統計調査」は、国が住宅、土地の保有状況及び世帯の居住状況等の実態を把握するために実施する調査です。この調査は昭和23年から5年ごとに実施されており、最近では平成30年に調査が行われました。

空き家の現状と推移を地域別に把握することができるため、住生活の施策の基礎資料として活用されています。

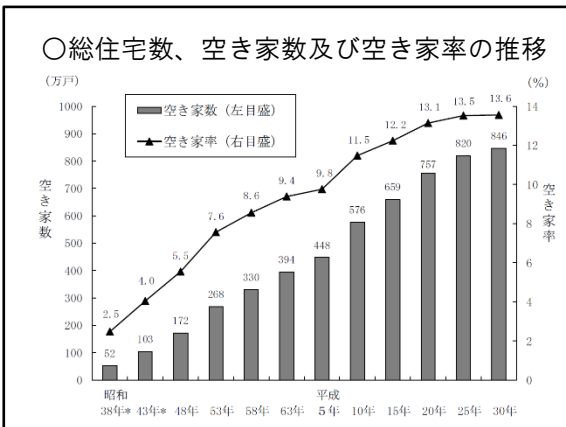
## (1) 全国の状況

平成30年の調査によると、国の総住宅数は6,241万戸で、5年前と比較すると、178万戸の増加で、増加率は2.9%となりました。平成10年からの20年間では総住宅数が1,200万戸以上増加しています。

住宅のうち空き家についてみると、空き家数は850万戸となり、5年前に比べて29万戸(3.6%)増加しました。空き家率(総住宅数に占める割合)は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイント上昇し、空き家数、空き家率共に過去最高となりました。

別荘等の二次的住宅数は38万戸で、二次的住宅を除く空き家率は13.0%となりました。

別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は、平成25年は山梨県が17.2%で1位でしたが、平成30年は和歌山県の18.8%が最も高く、山梨県は17.4%で6位となりました。空き家率が最も低いのは沖縄県の9.7%で、次いで埼玉県が10.0%、神奈川県及び東京都がいずれも10%台となっています。



○都道府県別空き家率 (二次的住宅を除く)

		空き家率の高い都道府県		空き家率の低い都道府県			
		平成30年	平成25年	平成30年	平成25年		
1	和歌山県	18.8%	16.5%	1	沖縄県	9.7%	9.8%
2	徳島県	18.6%	16.6%	2	埼玉県	10.0%	10.6%
3	鹿児島県	18.4%	16.5%	3	神奈川県	10.3%	10.6%
4	高知県	18.3%	16.8%	4	東京都	10.4%	10.9%
5	愛媛県	17.5%	16.9%	5	愛知県	11.0%	12.0%
6	山梨県	17.4%	17.2%	6	宮城県	11.5%	9.1%
6	香川県	17.4%	16.6%	7	山形県	11.6%	10.1%
8	山口県	17.3%	15.6%	8	千葉県	11.8%	11.9%
9	大分県	15.8%	14.8%	9	滋賀県	11.9%	11.6%
10	栃木県	15.6%	14.7%	10	京都府	12.3%	12.6%

※出典「平成30年度住宅・土地統計調査」



## (2) 本市の状況

「平成30年住宅・土地統計調査」による本市の住宅総数は33,070戸で、5年前と比較すると、1,450戸の増加、増加率は4.6%となりました。

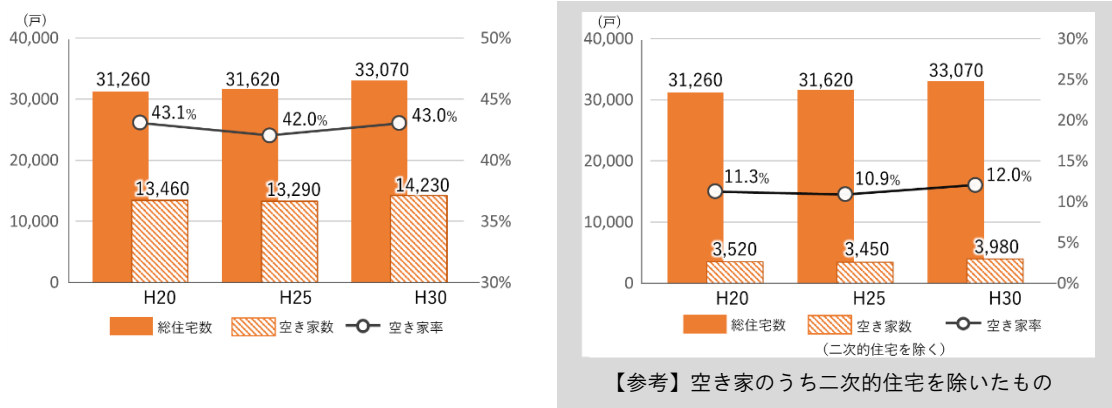
住宅のうち空き家についてみると、空き家数は14,230戸となり、5年前に比べて940戸(7.1%)増加し、空き家率は43.0%と全国及び県内市町村と比較しても突出して高い割合です。

ただし、本市の空き家の72.0%は別荘等の二次的住宅が占めており、二次的住宅(10,250戸)を除く空き家率は12.0%と全国及び県内市町村と比べて低い割合とみることができます。

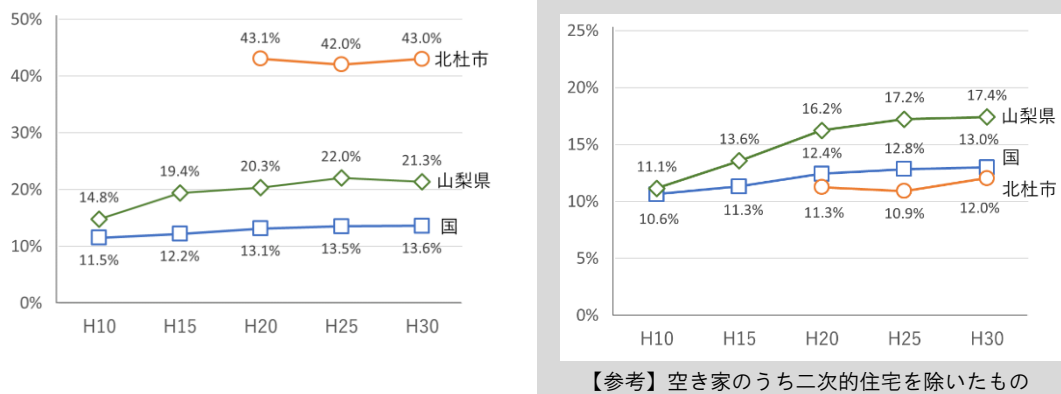
### ※二次的住宅

週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない別荘等をいいます。

○本市の総住宅数と空き家数（平成30年住宅・土地統計調査から作成）

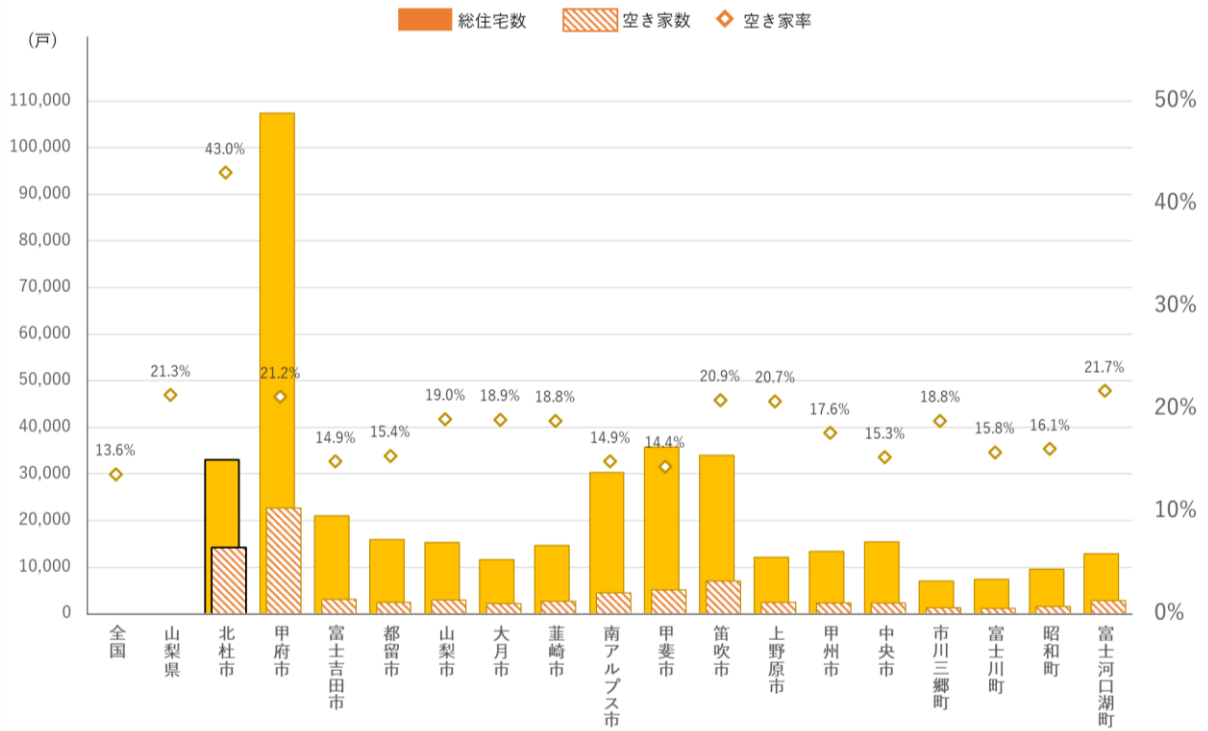


○空き家率の比較（各年の住宅・土地統計調査から作成）※平成15年以前の北杜市データはない



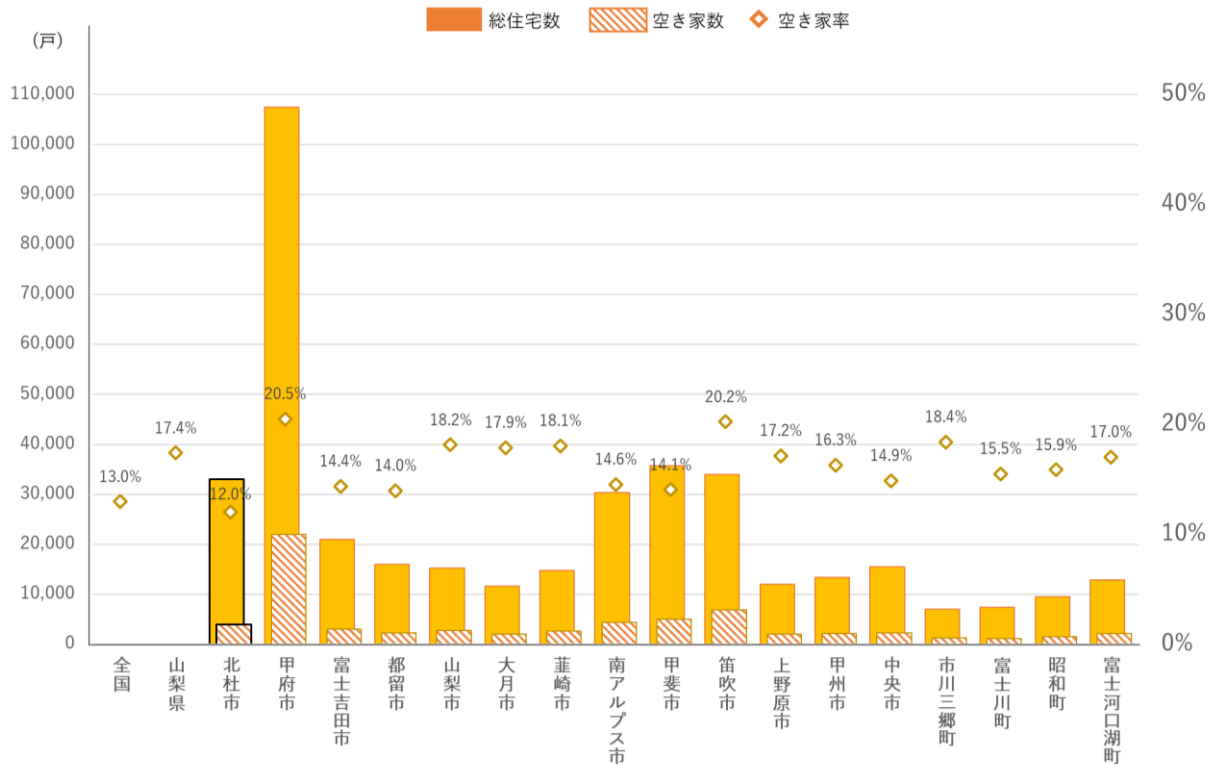
## 第2章 空き家等の現状

○県内市町村別 住宅数と空き家数（平成30年住宅・土地統計調査から作成）



○県内市町村別 住宅数と空き家数（二次の住宅を除いた空き家数）

（平成30年住宅・土地統計調査から作成）



## 2. 空き家等実態調査の結果

空き家等の対策を効果的かつ効率的に実施するためには、市内の空き家等の所在やその状況を把握することが重要です。

本市では、平成27年度から平成28年度にかけて市内にある空き家等の所在地調査及び外観調査を実施しました。

それ以降は、主に相談・通報を受けた物件等について調査を行い、新たな空き家等の把握を行うとともに、老朽化の進んでいる既知の空き家等を中心に追跡調査を行い現状の把握を行っています。

### (1) 所在地調査（平成27年度実施分）

本市では、市内の空き家等の実態を把握するために、平成27年度に所在地調査を実施しました。特定空き家等に該当すると思われる空き家等の調査は、特定空き家等による影響が大きい住宅が集中する地域を対象として実施しました。

調査項目	①利活用が可能と思われる空き家等 ②特定空き家等に該当すると思われる空き家等
調査方法	行政区長及び市職員等による調査

### (2) 外観調査（平成27年度～平成28年度実施分）

平成27年度の所在地調査の結果をもとに、空き家等の状態を確認するため外観調査を実施し、「山梨県空き家実態調査マニュアル」により、空き家等の老朽化等の状況をランク付けしました。

調査項目	山梨県空き家実態調査マニュアルに準じる
調査方法	市職員等による調査

#### ランク付けの方法等

①建築物の傾斜、②基礎の状況、③外壁の状況、④屋根の状況、⑤使用状況その状態によって点数化し判定します。各ランクの状態は以下のとおりです。

ランク	状態
A	小規模の修繕等により再利用が可能 (ほとんど修繕等の必要がない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない (多少の改修工事等により再利用が可能)
C	今すぐ倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
D	倒壊や建築材の飛散等、危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い(解体等が必要と思われる)

### (3) 調査結果（外観調査）

外観調査の結果は以下のとおりです。

利活用できると思われる空き家等（A又はBランク）及び特定空き家等に該当するおそれのある空き家等（C又はDランク）は、市内全域に存在しています。調査結果はデータベース化し、関係部署で情報の共有を図り、空き家等への対策に活用します。

#### ■当初調査結果（平成28年12月1日時点）

	合計	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク
<b>空き家等数</b>	<b>491</b>	<b>9</b>	<b>248</b>	<b>149</b>	<b>85</b>
明野地域	32	3	15	7	7
須玉地域	185	3	83	62	37
高根地域	75	2	42	13	18
長坂地域	49	1	22	17	9
大泉地域	17	0	7	9	1
小淵沢地域	26	0	13	12	1
白州地域	30	0	15	14	1
武川地域	77	0	51	15	11

#### ■最新の空き家等の状況（令和5年1月31日時点）

	合計	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク
<b>空き家等数</b>	<b>426</b>	<b>4</b>	<b>179</b>	<b>131</b>	<b>112</b>
明野地域	30	0	11	8	11
須玉地域	141	1	42	49	49
高根地域	85	2	48	17	18
長坂地域	50	1	20	15	14
大泉地域	22	0	6	11	5
小淵沢地域	19	0	10	8	1
白州地域	26	0	9	13	4
武川地域	53	0	33	10	10

### 3. 空き家等の利活用にかかる意向調査の結果

本市では、移住支援や人口減少対策、事業誘致等のため、空き家等の活用が必要不可欠となっています。

空き家等の活用の観点から、これまでに把握してきた空き家等のうち、解体等が必要と思われるDランクを除いたA～Cランクの空き家等を対象として、「空き家等の利用状況」「維持管理状況」「今後の活用意向」等について所有者等を対象に意向調査を実施しました。

#### (1) 調査概要 (令和3年度実施)

- 調査期間：令和3年11月～令和4年3月
- 調査対象：建物ランクがA～Cのもの
  - Aランク… 11件
  - Bランク… 201件
  - Cランク… 133件
  - 計345件
- 調査方法：郵送による所有者等へのアンケート
- 調査項目：以下のとおり

設問
【問1】対象物件の現状について
1 現在の利活用について 2 住まなくなってからの経過期間について
【問2】対象物件の維持・管理について
1 建物の管理者について 2 維持・管理の頻度について 3 維持・管理で困っていることについて
【問3】対象物件の今後の活用について
1 今後の活用について 2 売却・賃貸の条件について 3 売却・賃貸で困ることについて
【問4】空き家バンク制度について
1 制度を知っているかについて 2 登録希望について 3 修繕箇所の有無について 4 改修費補助制度を知っているかについて 5 隣接農地の有無について 6 空き家と一体での農地売買について 7 市担当者の制度説明について
【問5】民間事業者との直接交渉について
【問6】空き家に関して感じることや意見等について

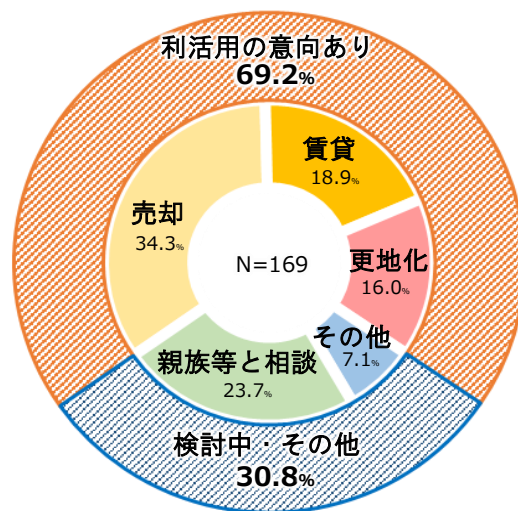
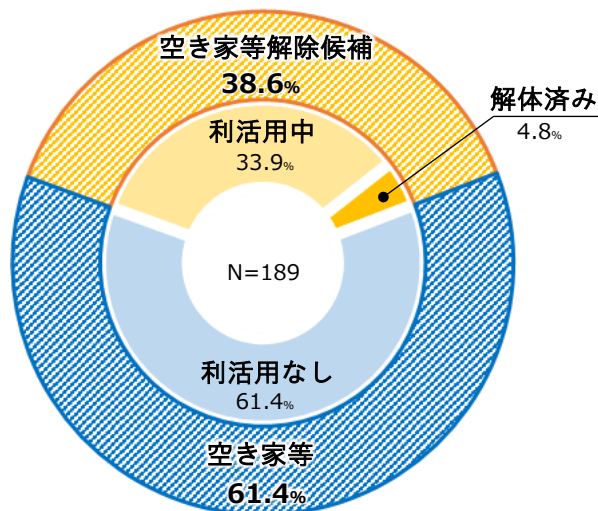
## (2) 調査結果

○有効回答数：196件（56.8%）

○主な設問の回答結果：以下のとおり（※巻末に全ての設問についての結果を記載。）

■現在何らかの利活用をしているか

■今後の活用の意向



現在何らかの利活用をしているかという問いに対し、「利活用中」または「解体済み」と答えた割合が38.6%（73件）で、過去に空き家等に認定されたものの、再び利活用もしくは解体されていると思われる物件が一定数あることがわかりました。

また、今後の活用の意向については、「売却したい／売却してもよい」「賃貸したい／賃貸してもよい」「解体し更地にしたうえで売却または利活用する」と答えた割合が69.2%（117件）で、何らかの利活用を考えている所有者等が多くいることがわかりました。

意向調査の結果を踏まえ、利活用中または解体済みのものについては、現地確認等を行い、空き家等台帳（データベース）の情報更新を行うものとします。

また、所有者等の活用の意向やその他の設問への回答内容に応じ、空き家バンクへの登録の促進や制度の説明等を図っていくものとします。

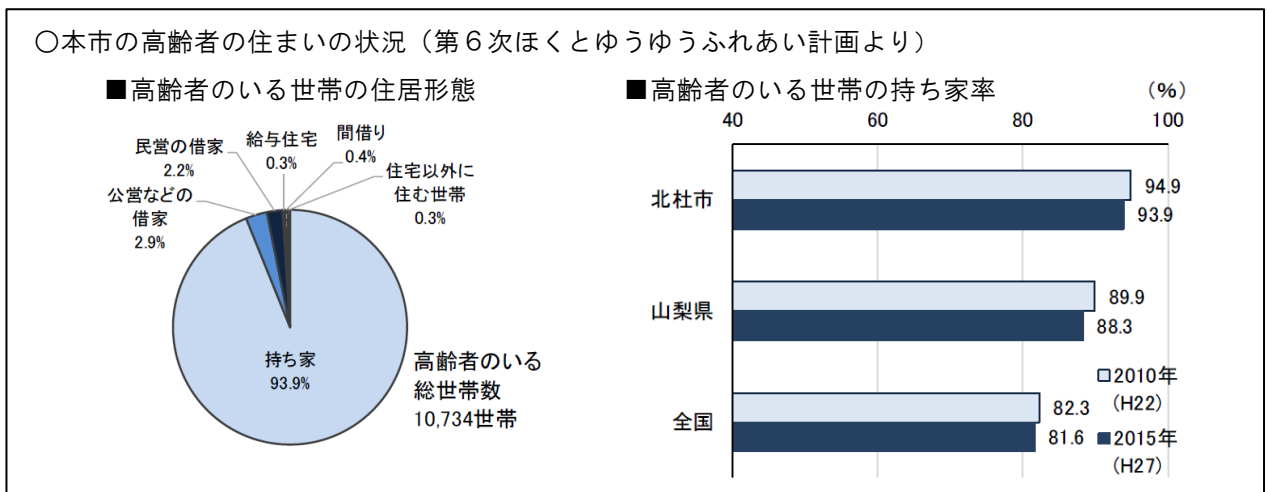
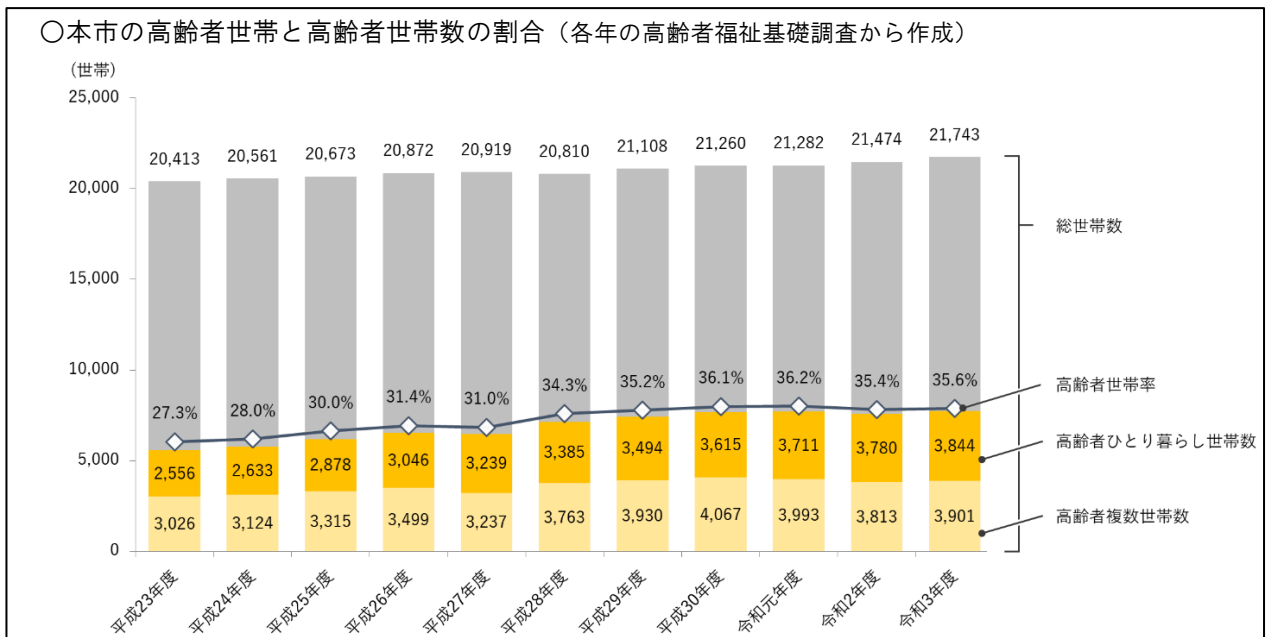
## 4. 本市の空き家等の課題

### 1) 高齢化

令和3年度高齢者福祉基礎調査(山梨県調査)によると、本市の高齢化率は38.9%と県内では7番目、市部では2番目に高い割合となっています。また、本市の総世帯数に占める高齢者世帯の割合は35.6%、また、高齢者世帯の約半数はひとり暮らし世帯で、年々増加傾向にあります。

また、第6次ほくとゆうゆうふれあい計画(老人福祉計画・介護保険事業計画)によると、介護保険の施設サービスの受給者割合が高く、また、高齢者の持ち家率が高いことが本市の特徴とされています。

これらのことから、高齢化やひとり暮らし高齢者世帯の増加に加えて、介護保険施設サービスの利用等によって空き家となる住宅が増加していくことが推測されます。



## 2) 所有者等の意識が低いことにより管理の行われないうき家等が増加

---

うき家等の管理者の多くは、所有者やその親族ですが、管理の作業が大変、遠方に住んでいるので管理が困難といった理由から、管理頻度は低くなっています。

適切な管理が行われないうき家は、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すおそれが高くなり、実際に生活環境に影響を及ぼしている事例も生じています。

しかし、特に遠方に住む所有者等はうき家のままにしておいても困ることはなく、所有者等と地域のうき家等に悩む住民との意識に乖離が生じていることが考えられます。

## 3) 利活用や除却が進まず放置されるうき家等が増加

---

うき家等を管理したり、除却したりするには経済的な負担が伴います。所有者等は、利用する予定がないので管理費用が無駄になることや解体費用がかかるといった経済的な課題があり、利活用や除却が進まないと推測されます。

また、賃貸や売却など利活用を考えた場合でも、リフォーム費用、設備の改修費といった課題があり、管理、利活用及び除却のいずれをとっても所有者等には経済的な負担が伴うことから、うき家等がそのまま放置されてしまう原因になっていると考えられます。

## 4) 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

---

固定資産税の課税にあたって、住宅用地は特例措置が適用されています。うき家等を除却すると、住宅用地としては認められず、特例の対象から外れることから、除却が進まないひとつの要因となっていると考えられます。

ただし、地方税法の一部改正により、空家特措法第14条第2項の勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地特例から除外されることとなりました。



# 第3章

## 基本施策

(法定事項)

## 1. 基本的な方針

### (1) 所有者の責務

憲法第29条第1項により「財産権は、これを侵してはならない」と財産権の不可侵が定められています。空き家等を含めた財産は、憲法により保障されていますので、一義的にその管理責任は所有者等にあります。

所有者等は、空き家等が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、適切に管理しなければなりません。

### (2) 市の責務

前提として、民事の紛争に対しては、行政が積極的に関わるべきものではないことから、空き家等が原因で生じる紛争についても、当事者間で解決を図ることが原則です。

しかし、地域住民の生活環境の保全の観点から、公益上の必要があると認められる場合、市は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るため空き家等の対策を推進します。

また、特に必要と認められる場合は、特定空き家等の除却等の命令を行い、命令に従わない場合は、行政代執行により強制的に除却等をする等、地域住民の生活環境の保全を図ります。

ただし、財産権と守るべき公共の利益とのバランスが重要であるため、必要に応じて北杜市空き家等対策審議会に意見を聴く等、適切に運用します。

### (3) 地域住民等の役割

地域住民等は、空き家等の増加を防ぐために、地域の様々な活動へ参加したり、市が実施する空き家対策の施策に協力したりして、安全で良好な生活環境の確保に努めていただく役割を担います。

また、特定空き家等であると疑われる空き家等を発見した場合は、その情報を市へ提供できるよう空き家等対策の相談・通報窓口を設置します。

## 2. 基本施策

基本的な方針に基づき、空き家等対策の推進に向け、施策の柱となる3つの基本施策を定めます。

本計画に基づく施策については、北杜市空き家等対策庁内検討会等において取組の実績や効果等について検証し、必要に応じて施策の見直しを行いながら、空き家等の対策を推進していくこととします。

### 基本施策

#### (1) 予防対策

地域住民等からの相談・通報を受けるための相談窓口を設置し、空き家等の実態を把握するとともに、空き家等の適切な管理について周知及び啓発をすることで、新たな特定空き家等の発生を抑制します。

#### (2) 利活用対策

移住者対策や人口減少対策には、空き家等の活用が必要不可欠であるため、空き家バンク等により利活用を図ります。

空き家等を中古住宅市場へ流通させるため、民間不動産業者等と連携を図ります。

#### (3) 管理不全対策

特定空き家等と認定された場合、その程度に応じて効果的な対策を講じます。

助言又は指導、勧告、命令、代執行など強制執行を含めた管理不全対策を講じます。

## 3. 各施策の取組

### (1) 予防対策

#### ① 空き家等の増加防止に向けた周知

空き家等の所有者等に対して、その責務や空き家等が原因で生じる問題、周辺的生活環境への悪影響について周知することで、新たな空き家等の発生を予防し、また増加を防止するため、高齢者世帯やその家族に対して、現在の住まいを次の世代へ、円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知します。

#### ② 所有者等の適正管理への意識の向上

適切な管理がされないまま放置される空き家等によって生じる諸課題の解決が困難にならないよう、所有者等に対して適切な管理の必要性の周知と責任意識の醸成、また、民事信託等の制度の周知を図ることで、管理不全状態になることを予防します。

#### ③ 相談窓口の設置

空き家等の管理や利活用についての情報を提供するため、空き家等に関する相談窓口を設置します。

相談内容に応じて庁内関係部署や関係機関等と連携して、空き家等の対策を推進します。

相談窓口	ふるさと納税課	空き家等の利活用に関すること
	まちづくり推進課	空き家等対策の総合調整に関すること

### (2) 利活用対策

#### ① 空き家バンク制度

空き家バンクとは、市内の空き家の有効活用を通して、都市住民との交流拡大や定住促進による地域の活性化を図るための空き家情報の登録制度です。本市では平成19年度から実施しています。

空き家バンクは、物件の所有者から登録していただいた市内の賃貸・売却できる物件を、利用を希望する移住希望者に情報提供しています。

	H19~H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
登録数	103	33	41	31	15	14	237件
成約数	62	25	32	19	24	15	177件

## ② 空き家バンクリフォーム費等補助金

空き家バンク制度への物件登録を促進させるため、登録物件において残置する家財道具の処分及び当該処分に伴う物件内の清掃並びに物件のリフォームを行った所有者等、借受者又は購入者に対して、補助金を交付する制度です。

補助対象者	補助率	補助限度額	
		家財処分	リフォーム
所有者	補助対象経費の3分の2以内	150万円	150万円
借受者・購入者	補助対象経費の2分の1以内	50万円	100万円

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
清掃補助	5	18	19	16	9	4	12	83件
改修補助	—	—	—	6	2	3	2	13件

## ③ 子育て世代マイホーム補助金

子育て世代の移住定住人口の増加を図るため、これから市内に、住宅を新築若しくは購入又は改修する子育て世帯に対して、補助金を助成する制度です。

子育て世帯を対象としたこの制度は、現在子育て中、これから子育てを始める世帯を対象とし、新築住宅建築・購入のほか、中古住宅の購入費やリフォーム費等についても補助します。

年 度		H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
件 数		94	137	147	155	157	84	87
内 訳	新築住宅建築・購入	70	85	93	94	106	52	58
	中古住宅購入	11	18	18	22	19	12	9
	リフォーム	13	34	36	38	32	19	20
	利子補給				1		1	

## ④ 移住定住お試し住宅

移住定住の促進を図るため、本市に移住定住を検討している方に対し、北杜市移住定住お試し住宅において、一定期間、本市での生活を体験できる機会を提供しています。

今後、不動産業者と協力を得る中で、空き家を活用したお試し住宅の取り組みを模索します。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	合計
利用件数	42	59	49	43	9	—	202件
利用人数	85	130	93	89	18	—	415人

※R3は新型コロナウイルスの影響により受入中止。

### ⑤ 農地付き空き家の活用

移住希望者の中には、趣味として、また生業として農業に関心が高く農地と住宅を一体で確保したい要望があります。一方で、空き家所有者の中には、空き家と農地の処分に困っている相談が寄せられています。

これらの課題解決に向けて、農地の取得に係る国・県の動向を注視しつつ、市農業委員会と連携を図り、空き家バンクにおいて空き家と農地を併せた農地付き空き家を円滑に活用する取組を検討します。

### ⑥ 不動産業者との連携

本市は、空き家バンク制度の円滑な事業推進を目的に、公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会山梨県本部と協定を締結しています。この協定により、市内の協会員が「北杜市空き家バンク協力会」を結成し、空き家バンク登録物件の取りまとめや調整を行います。併せて、市と両協会が協力して空き家の掘り起こしや流通・活用促進、情報発信の強化に向けて新たな取り組みを模索し、空き家の利活用の課題解決のため官民協働で一層の空き家の流動化対策を取り組みます。

また、市が所有する空き家情報の提供について物件所有者の同意をいただき、協力会会員との直接交渉につなげる取り組みを行います。

### ⑦ 移住定住及び多地域居住者を対象とした空き家の活用

空き家の多様な利活用や流通を推進するため、移住定住及び多地域居住者のニーズに対応した総合的・特徴的な空き家対策（テレワークスペースやサテライトオフィスでの利活用等）を検討します。

また、本市への移住定住及び多地域居住を促すため、空き家バンクへの物件登録並びに流通の促進を図るための総合的・特徴的な空き家対策（サポート体制やマッチング支援の拡充等）を検討します。

### ⑧ 地域による空き家等の活用

空き家等を地域の資源として捉え、地域の要望や実情に応じ、地域交流や産業振興といった地域による空き家等の活用に向け、所有者との連絡調整や関連施策の情報提供等の支援策を検討します。

### ⑨ 金融機関との連携

農商工業の振興、観光振興、まちづくり等の推進については、県内外に多くの支店があり、幅広い情報やノウハウ等を持つ金融機関との連携が重要であるため、本市指定金融機関及び収納代理金融機関と連携協定を締結しています。

空き家等を含む住宅取得時に市の補助金を活用した場合、連動して金融機関においても特別金利での住宅ローンが利用できるなど、協定に基づく支援等について連携を図ります。

## (3) 管理不全対策

### ① 所有者等の責務の明確化

空き家等を含む財産は憲法上保障されており、空き家等を適切に管理する責務は、第一義的に所有者等にあります。

空家特措法第3条及び空き家対策条例第3条においても、所有者等の責務を明確に示し、空き家等の管理について規定しています。

空き家等の所有者に対して、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、所有者等の責務について周知を図ります。

また、空き家等を除却した跡地の活用については、その状況等を勘案しながら検討するとともに、所有者等には、北杜市あき地の適切な管理に関する条例（平成16年北杜市条例第159号）等と連携し、所有者等の義務について周知を図ります。

### ② 空き家等及び特定空き家等の除却の促進

市内の空き家等及び特定空き家等の所有者に対して速やかな除却を促すため、所有者等の義務について周知を徹底するとともに、民間事業者等との連携を図ることにより、除却の促進に努めます。

### ③ 特定空き家等の認定

空き家対策条例第5条第1項に規定する「特定空き家等」の認定基準は次のとおりとします（北杜市空き家等対策の推進に関する条例施行規則（平成28年北杜市規則第27号）第2条）。（次ページ以降に記載）

特定空き家等の認定にあたっては、必要に応じて北杜市空き家等対策審議会の意見を求めます。意見を求めるに当たり、審議会の委員による立入調査を必要に応じて実施します。

また、空家特措法第14条第3項により、正当な理由がなくて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周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう命ずることができます。その際の「特に必要と認める場合」の参考基準は次のとおりとします。（P26～P28）

特定空き家等による周辺的生活環境への影響は、様々な原因が考えられることから、参考基準や生活環境への影響度合いを考慮し、必要に応じて北杜市空き家等対策審議会に意見を求めながら対応します。

特定空き家等の認定基準

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

区分	認定基準	特に必要と認める場合 (参考基準)
建築物	建築物が災害に係る住家の被害認定基準運用指針（令和3年3月内閣府（防災担当））のうち、第1編「地震による被害」の「1次調査に基づく判定」により半壊以上に相当する。	建築物が災害に係る住家の被害認定基準運用指針（平成25年6月内閣府（防災担当））のうち、第1編「地震による被害」の「1次調査に基づく判定」により全壊に相当する。
附属物	建築物に附属する工作物等が脱落、はく離、破損、変形、傾斜等が生じている。	建築物に附属する工作物等が脱落、はく離、破損、変形、傾斜等が生じていることにより敷地の境界を越えて保安上危険となるおそれのある状態である。
門、塀、柵、擁壁	門等の一部が傾斜、崩落、亀裂、破損等が生じている。	門等の一部が傾斜、崩落、亀裂、破損等が生じていることにより敷地の境界を越えて保安上危険となるおそれのある状態である。
樹木	樹木が倒伏し、又は傾斜している。	樹木が倒伏し、又は傾斜していることにより敷地の境界を越えて保安上危険となるおそれのある状態である。

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

区分	認定基準	特に必要と認める場合 (参考基準)
建築物	吹付け石綿等の健康被害を生じるおそれのある物質が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	
建築物及びその敷地	ごみが放置され、堆積し、又は散乱していることにより臭気が発生している。	ごみが放置され、堆積し、又は散乱していることにより敷地の境界を越えて臭気が発生し、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。



区分	認定基準	特に必要と認める場合 (参考基準)
建築物及びその敷地 (前ページの続き)	ごみが放置され、堆積し、又は散乱していることによりねずみ、はえ、蚊等が発生している。	ごみが放置され、堆積し、又は散乱していることにより敷地の境界を越えてねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
	犬、猫、鳥等の動物のふん尿、死体その他の廃棄物が散乱している。	犬、猫、鳥等の動物のふん尿、死体その他の廃棄物が散乱していることにより敷地の境界を越えて臭気が発生し、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
浄化槽その他の汚水又は汚物を処理するための設備	浄化槽等の放置、破損等により汚物の流出又は臭気が発生している。	浄化槽等の放置、破損等により敷地の境界を越えて汚物の流出、臭気が発生し、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。

### 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

区分	認定基準
建築物の外観を構成する部分及びその敷地のうち敷地外から眺望できる部分	地域で定められた景観保全に係るルールに適合していない。
	建築物の外観を構成する部分が落書き等により外見上汚損し放置されている。
	山梨県屋外広告物条例（平成3年山梨県条例第35号）第4条の禁止広告物等に該当する。
	樹木、雑草等が敷地の過半以上を覆っている。
	ごみが放置され、堆積し、又は散乱している。

4) その他

区分	認定基準	特に必要と認める場合 (参考基準)
建築物	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が敷地の境界を越えている。	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げているため、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
建築物及びその敷地	犬、猫、鳥等の動物が原因で、鳴き声その他の音が発生し、又は動物の体毛が飛散している。	犬、猫、鳥その他の動物が原因で、鳴き声その他の音が発生し、又は動物の体毛が敷地の境界を越えて飛散し、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
	ねずみ、はえ、蚊等が生息し、又は発生している。	ねずみ、はえ、蚊等生息し、又は発生し、かつ周辺の土地・家屋に侵入しているため、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
樹木・土砂等	樹木が繁茂し、倒伏し、又は傾斜することにより敷地の境界を越えている。	樹木が繁茂し、倒伏し、又は傾斜し敷地の境界を越えていることにより、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
	落葉、落枝等が敷地の境界を越えて散乱している。	落葉、落枝等が、敷地の境界を越えて大量に散乱しているため、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。
	敷地の境界を越えて土砂が流出している。	敷地を越えて土砂が大量に流出し、歩行者等の通行を妨げているため、地域住民等の苦情の申し出が多数あり、地域住民間で共通の課題となっている。

#### ④ 特定空き家等への措置

特定空き家等として認定した空き家等に対しては、空家特措法の規定に基づき以下の措置を適用します。

特定空き家等に対する措置は、財産権と守るべき公共の利益とのバランスが極めて重要であるため、本市ではその適用にあたって、必要に応じて北杜市空き家等対策審議会に意見を求めることとしています。

##### 1) 助言又は指導（空家特措法第14条第1項）

特定空き家等と認定されたときは、所有者等に対して管理不全な状態の解消のため、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置について、助言又は指導を行い、自主的な解消を促します。

具体的には、保安上の危険や著しく衛生上有害となるおそれのある空き家等の解体、飛散等のおそれのある屋根や外壁等の修繕、敷地内の樹木や雑草の伐採等、周辺的生活環境に及ぶ影響や管理不全な状態の具体的な解消策について説明し、必要な措置を求めます。

##### 2) 勧告（空家特措法第14条第2項）

所有者等に対し助言又は指導を行ったにもかかわらず、その助言又は指導に従わず状態が改善されないときは、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置をとるよう勧告します。

なお、空家特措法の勧告を受けると、地方税法第349条の3の2に規定する固定資産税の課税標準の特例（いわゆる住宅用地特例）の適用対象から除外されます。

##### 3) 命令（空家特措法第14条第3項）

所有者等に対し勧告を行ったにもかかわらず、正当な理由がなくその勧告に従わないときで、特に必要があると認めるときは、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置をとるよう命じます。

措置を命じようとする場合は、あらかじめ、所有者等から意見書の提出、公開の意見の聴取等、空家特措法の手続きに従い所有者等から意見を聴きます。

命令をする場合には、その旨を公示し、対象となる特定空き家等には標識を設置します。

なお、命令に違反した場合は、空家特措法により50万円以下の過料に処されることがあります。

4) 行政代執行 (空家特措法第14条第9項)

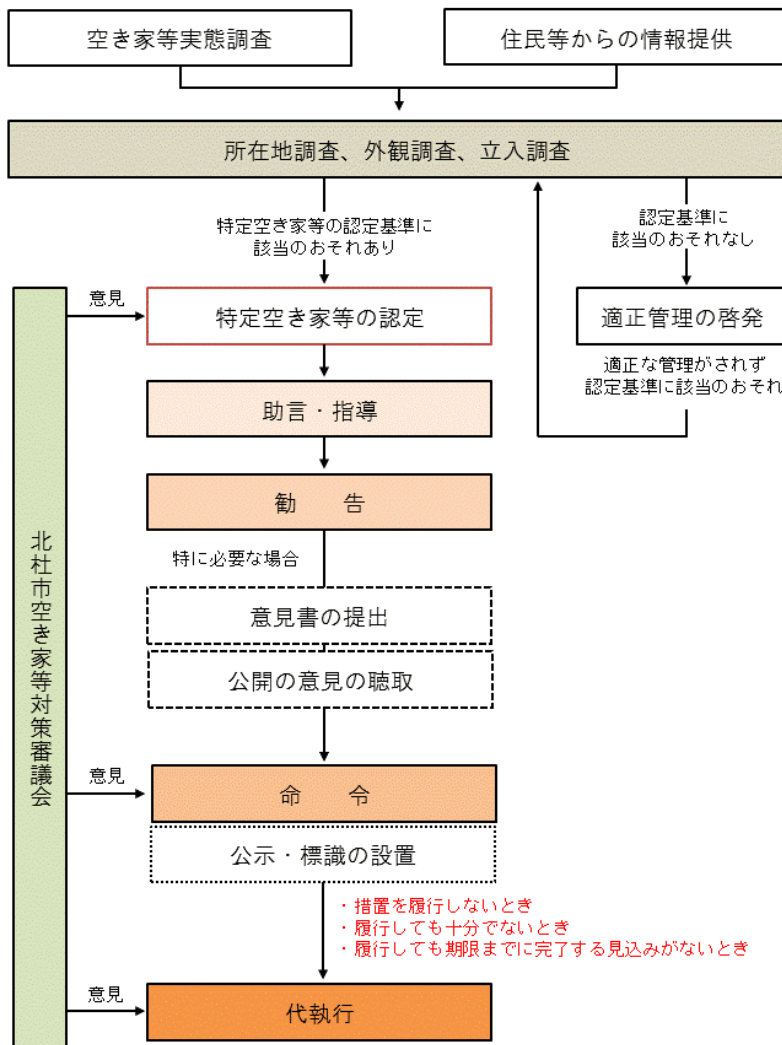
所有者等に対し命令をしたにもかかわらず、その命令に従わない場合、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると市長が認めるときは、行政代執行法の定めるところにより行政代執行を行います。

行政代執行に要した費用は、当該所有者等から徴収します。

5) 略式代執行 (空家特措法第14条第10項)

過失がなく命令をするべき者を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。ただし、略式代執行後の跡地等の管理を考慮し、相続財産管理人制度等の活用を検討します。

6) 管理不全対策のフロー図



# 第4章

## 空き家等の調査

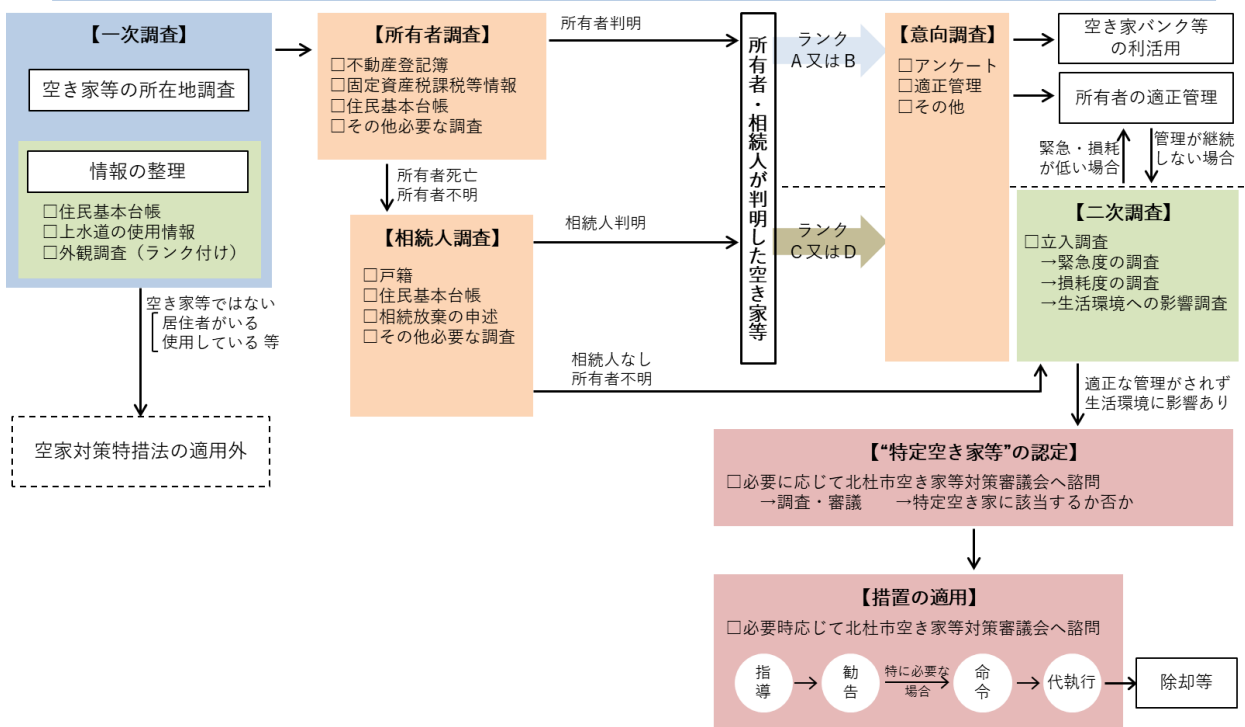
(法定事項)

# 1. 空き家等の調査方針 (法定事項)

空き家等の実態調査は、住宅を基本として、共同住宅、店舗及び工場等を含めることとし、以下の6つのステップで調査を行います。

ステップ1	空き家等の所在地調査 【一次調査】	平成27年度に実施した空き家等調査結果を活用。その他、行政区長等の地域から寄せられる相談や要望等により空き家等の所在地を追加把握して、空き家等の所在地を確認します。
ステップ2	一次調査の整理 外観調査	所在地調査で得られた情報に、水道の閉栓情報や住民基本台帳情報を突合せさせます。また、現地調査(外観調査)を実施し、空き家等に該当するか否かを確認し、損耗の程度をランク付けします。空き家等に該当する場合は、空き家台帳への記載及び地図への図示等により調査結果をまとめます。
ステップ3	所有者等の調査	不動産登記簿情報、固定資産税課税情報、住民基本台帳等により所有者を調査します。また、所有者が死亡している場合は、戸籍等により相続人を調査するとともに、家庭裁判所に相続放棄申述の有無を照会し、相続人を確定させます。
ステップ4	意向調査(アンケート)	空き家等の所有者若しくは相続人等の管理者の意向を把握するために調査を実施します。空き家となった時期や経緯、管理状況、今後の活用予定などを調査します。
ステップ5	立入調査 【二次調査】	特定空き家等に該当するか否かを判断するための調査として、現地調査(立入調査)を実施します。空き家等の構造や損耗状況等を具体的に調査します。
ステップ6	空き家台帳 (データベース)	これまでのステップで実施してきた調査の結果を取りまとめて空き家等台帳(データベース)を作成します。この台帳は、空き家等の所有者情報や特定空き家等に対する措置の経過等を取りまとめ、庁内の情報共有を図り、空き家等の対策に活用します。

## 空き家等調査のフロー図



## 2. 空き家等の所在地調査【一次調査】

本市では平成 27 年度に市内全域の空き家等実態調査を実施し、その後の通報・相談等も含め、空き家等の調査・把握を行ってきました。

引き続き新たな空き家等の発生状況や所有者等を把握するため、相談体制の整備や空き家等把握に有効な情報の共有を進めることとします。

### (1) 相談体制の整備による把握

相談窓口を明確にすることで、地域住民等が空き家等の相談や通報をしやすい環境を整え、地域の空き家等情報を収集します。

### (2) 地域で活動する団体等との連携による把握

行政区、地域委員会及び消防団等の地域で活動する団体等と連携して、地域の空き家等情報を収集します。

### (3) 庁内情報を活用した把握

空家特措法第 10 条第 1 項の規定を活用し、空家特措法の範囲内で関係各課が保有する情報を共有して新たな空き家等の所有者等を把握します。

活用できる庁内情報は以下のようなものが考えられます。

税務課	固定資産税課税相続人代表者指定届情報
上下水道局総務課	給水装置使用廃止届情報 給水装置使用者変更届情報

### 3. 一次調査の整理と現地調査

一次調査の情報と住民基本台帳情報や上水道の閉栓情報等を突合させて、空き家等に該当するか情報を整理します。

また、外観調査を実施し、山梨県空き家実態調査マニュアルに準じて損耗の程度をランク付けし、調査結果をまとめます。

### 4. 所有者等の調査

確認した空き家等の所在から、地図等で地番を確定し、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、固定資産税課税台帳情報等により所有者等の調査を行います。

所有者等が死亡している場合は、戸籍等から相続人を調査します。

※ 固定資産税課税台帳等の利用について

固定資産税課税台帳等の北杜市個人情報保護条例等により目的外利用が制限されている情報は、空家特措法の施行のために必要な限度に限り、その情報を内部で利用することができます。

#### (1) 相続放棄により相続人がいない場合

所有者等の死亡によって相続が生じた場合で、相続人となるべき者すべてが相続放棄してしまうと、相続人がいなくなってしまう、これまで居住していた住宅等も管理されない空き家となってしまいます。

空家特措法第14条第10項では、「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1項の助言若しくは指導又は第2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3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、特定空き家等の除却に係る略式代執行を行うことができます。

しかし、建物と土地の所有者等が同一の場合、略式代執行で特定空き家等を除却したとしても、相続人のいない、つまり、管理する者等のいないあき地が残ってしまいます。管理者等のないあき地は、草木の繁茂、害虫の発生及び火災のおそれ等があり、所有者等を明確にしなければ問題の根本的な解決には至らないため、民法（明治29年法律第89号）第952条による相続財産管理人制度を活用します。

財産相続管理人は、家庭裁判所の選任を受けて財産の管理を行い、残った財産等は国庫に帰属します。

相続財産管理人制度の活用にあたっては、甲府家庭裁判所及び甲府地方検察庁等の関係機関と連携・協力体制を整備します。



## (2) 所有者等が行方不明で所在が明らかでない場合

所有者等が行方不明等で所在が不明となっている住居等は、適切な管理が行われな  
いまま放置されてしまいます。

(1) 同様に、空家特措法第14条第10項には、略式代執行の規定がありますが、  
相続放棄された住居等と同じように、管理されない空き地は様々な問題を引き起こす  
可能性があります。

したがって、所有者等が行方不明で所在がわからない場合は、民法第30条第1項  
の失踪宣告制度や民法第25条の不在者財産管理人制度を活用し、空き家等の所有者  
等を確定していきます。

## 5. 意向調査

ここまでの調査から得られた情報により、空き家等の所有者等に意向調査を実施する  
とともに、空き家等の管理に対する意識の醸成を図ります。

意向調査では、利用状況、空き家となった経緯、利活用の意向の有無、利活用できな  
い場合はその理由、管理にあたって困っていることなどを調査し、課題解決のため必要  
な情報提供等を行うことで特定空き家等の増加を予防します。

また、空き家等の状態の把握や所有者等の意向の変化に合わせた助言・指導を行うた  
め、数年に一度程度の定期的な意向調査を行うこととします。

## 6. 立入調査【二次調査】

空家特措法第9条の規定に基づき、敷地内に立ち入って調査を実施します。

立入調査を拒んだり、妨げたりした場合は、空家特措法により20万円以下の過料に  
処されることがあります。

### (1) 立入調査の目的

立入調査は、外見上危険と認められる空き家等について、空き家対策条例第5条の  
認定をしようとする場合に、外観目視による調査だけでは不十分で、敷地内に立ち入  
って建築物等の詳しい状態を調査し、必要に応じて建築物等の内部に立ち入って柱や  
梁等の状態を確認する必要がある場合に実施します。

## (2) 立入調査の方法

市は、立入調査を行う5日前までに、空き家等の所有者等へ立入調査を行う旨の通知をします。ただし、所有者等に対して通知することが困難であるときは、事前通知は行いません。

立入調査にあたっては、原則として所有者等の立会いを得ることとします。所有者等から立会い不要の申出があった時、又は通知をしても連絡がない場合は所有者等の立会いを得ることなく立入調査を実施します。

空き家等に立入調査する場合は、北杜警察署等の関係機関へその旨を連絡し、情報の共有を図ります。

## 7. 空き家等台帳（データベース）

調査で得られた情報は空き家等台帳（データベース）へ記載します。

データベースを活用して、所有者等への意向調査又は空き家バンク等の利活用を促します。また、空き家等の損耗状況や措置の適用状況等を登載し、情報を関係部署で共有することで、固定資産税住宅用地特例の適用等を適切に行います。

# 第5章

## 空き家等対策の実施体制

(法定事項)

## 1. 北杜市空き家等対策審議会

空き家等対策審議会は、行政区長や地域委員などの地域の代表者、弁護士や建築士などの識見を有する者及び関係行政機関の職員で構成されています。

所掌事項は、本計画の策定に関する審議のほか、特定空き家等の認定や措置の適用等について審議します。また、空き家等対策の推進に向けて、施策の取組状況について検証等を行います。

## 2. 北杜市空き家等対策庁内検討会

空き家等対策庁内検討会は、副市長を会長として、空き家等対策に関連する部長で構成される庁内の検討組織です。

増加を続けている空き家等から生じる問題は、防災、衛生の悪化、景観の阻害等、行政の様々な部署に関連します。空き家等の対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、関係する部署が密接に連携して対応することが重要であることから、庁内の部署間の調整、対策を総合的に検討するために設置したものです。

## 3. 庁内の実施体制 (次ページ参照)

地域住民から寄せられる空き家等の通報や相談の内容については、特定空き家が周辺の生活環境に及ぼす建物の老朽化、敷地内のごみ、草木の繁茂、景観の阻害などの通報から、所有者自らによる適切な管理の方法や利活用に関する相談まで様々で、ひとつの部局では対応できないことが想定されます。

空き家等に関する相談については、まちづくり推進課とふるさと納税課が相談窓口となり、内容が複数部署にまたがる場合は、関係する部署や行政機関と連携・協力して対応します。

部署名		内容
相談窓口	ふるさと納税課	空き家等の利活用（空き家バンク等）
		不動産業者との連携
		空き家の有効活用に向けた意向調査
		農地付き空き家の活用
	まちづくり推進課	空き家等対策の総合調整
		管理不全空き家等への対応
行政区、地域委員会等と連携した空き家情報の収集		
消防防災課		防災に関すること、消防団との連携
税務課		固定資産税の課税情報の提供
		固定資産税住宅用地特例の適用・除外
管財課		代執行等における動産の保管支援
介護支援課		地域包括支援センターとの連携
福祉課		民生委員等と連携した空き家情報の収集
子育て政策課		子育て世代の住宅取得支援
市民サービス課		住民基本台帳情報、戸籍情報の提供
環境課		管理不全空き家等への対応（衛生）
		あき地等への対応（北杜市あき地の適正な管理に関する条例）
農業振興課		農地付き空き家等の活用
商工・食農課		空き店舗等の利活用
道路河川課		市道の安全確保
教育総務課		通学路の安全確保
上下水道総務課		水道利用情報（使用状況、閉栓情報等）の提供
各総合支所		各団体からの空き家等情報の収集
		本庁関係各課への連絡調整

## 4. 関係機関との連携

特定空き家等が周辺的生活環境に与える影響は様々で、防災、道路の安全確保など市役所内の調整や権限だけでは対応できない事案があります。必要に応じて関係する行政機関と連携や協力の要請を行います。

関係行政機関	内容
北杜警察署	立入調査の安全確保に関する事
	代執行の安全確保に関する事
	防犯に関する事
峡北広域行政事務組合消防本部	防災に関する事 (峡北広域行政事務組合火災予防条例、 災害救助法)
国土交通省関東地方整備局甲府河川国道事務所	国道の安全確保に関する事 (道路法)
山梨県中北建設事務所峡北支所道路課	県管理道路の安全確保に関する事 (道路法)
山梨県中北建設事務所建築課	既存不適格建築物に関する事 (建築基準法)

# 資料編 I

## —空き家関係法令—

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・北杜市空き家等対策の推進に関する条例
- ・北杜市空き家等対策の推進に関する条例施行規則
- ・北杜市空き家等対策審議会条例

## ■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）

### （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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 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。

## 資料編Ⅰ 空き家関係法令

### 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

- 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(周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了

する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

■北杜市空き家等対策の推進に関する条例（平成28年条例第21号）

(趣旨)

第1条 この条例は、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空き家等に関する対策の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空き家等 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が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き家等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理をしなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空き家等に関する対策の実施その他の空き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。

(特定空き家等の認定)

第5条 市長は、特定空き家等であると疑われる空き家等を確知したときは、法第9条の規定による調査を行い、当該空き家等が規則に定める基準に該当し、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るときは、特定空き家等として認定するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により認定しようとする場合において、必要と認めるときは、北杜市空き家等対策審議会条例(平成27年北杜市条例第37号)に規定する審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴くことができる。
- 3 市長は、前項の規定により審議会の意見を聴こうとする場合において、必要と認めるときは、審議会の委員に空き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。
- 4 市長は、前項の規定により審議会の委員を空き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5日前までに、当該空き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。
- 5 第3項の規定により空き家等と認められる場所に立ち入ろうとする審議会の委員は、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。
- 6 第3項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定空き家等に係る措置)

第6条 市長は、法第14条第3項、第9項及び第10項の措置を適用しようとする場合において、必要と認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

(関係機関との連携)

第7条 市長は、特定空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(その他)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成29年1月1日から施行する。

# 資料編Ⅰ 空き家関係法令

【北杜市空き家等対策の推進に関する条例施行規則】

## ■北杜市空き家等対策の推進に関する条例施行規則（平成 28 年規則第 27 号）

(趣旨)

第 1 条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)及び北杜市空き家等対策の推進に関する条例(平成 28 年北杜市条例第 21 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(認定基準)

第 2 条 条例第 5 条第 1 項の規定による特定空き家等の認定の基準は別表に定めるとおりとする。  
2 特定空き家等は、前項に規定する別表の区分の欄のいずれかに該当し、当該区分に応じて同表の認定基準の欄の全部又は一部に該当するものとする。

(審議会委員の立入調査)

第 3 条 条例第 5 条第 4 項の規定による通知は、立入調査実施通知書(審議会委員)(様式第 1 号)により行うものとする。  
2 条例第 5 条第 5 項の証明書は、北杜市空き家等対策審議会委員証(様式第 2 号)によるものとする。

(職員等の立入調査)

第 4 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、立入調査実施通知書(職員)(様式第 3 号)により行うものとする。  
2 法第 9 条第 4 項の証明書は、立入調査員証(様式第 4 号)によるものとする。

(助言又は指導)

第 5 条 法第 14 条第 1 項の規定による助言又は指導は、助言・指導書(様式第 5 号)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 6 号)により行うものとする。

(命令及び事前通知)

第 7 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、命令書(様式第 7 号)により行うものとする。  
2 法第 14 条第 4 項の通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第 8 号)によるものとする。

(公開による意見の聴取)

第 8 条 法第 14 条第 5 項の規定により公開による意見の聴取を請求しようとする者は、公開による意見の聴取請求書(様式第 9 号)を市長に提出しなければならない。  
2 法第 14 条第 7 項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書(様式第 10 号)により行うものとする。  
3 法第 14 条第 7 項の規定による公告は、北杜市公告式条例(平成 16 年北杜市条例第 3 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

(代執行)

第 9 条 法第 14 条第 9 項に規定する措置を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

- (1) 行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の文書 戒告書(様式第 11 号)
- (2) 行政代執行法第 3 条第 2 項の代執行令書 代執行令書(様式第 12 号)
- (3) 行政代執行法第 4 条の証票 執行責任者証(様式第 13 号)

(公示等)

第10条 法第14条第11項の標識は、様式第14号によるものとする。

附 則

この規則は、平成29年1月1日から施行する。

附 則(令和4年2月18日規則第2号)

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に改正前のそれぞれの規則の様式の規定により作成されている用紙は、改正後のそれぞれの規則の様式の規定にかかわらず、当分の間、使用することができる。

※別表及び様式は省略

(別表については第3章特定空き家等の認定基準を参照)

■北杜市空き家等対策審議会条例（平成 27 年条例第 32 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策定及び空家等に関する対策の推進のため、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、北杜市空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空き家等 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が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き家等をいう。

（所掌事務）

第 3 条 審議会は、市長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項について調査審議し、市長に答申する。

- (1) 法第 6 条に規定する空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) 特定空き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き家等に対する措置に関すること。
- (4) その他空き家等の適正な管理に関すること。

（組織）

第 4 条 審議会の委員(以下「委員」という。)は、20 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 地域を代表する者
- (2) 識見を有する者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の報酬及び費用弁償については、北杜市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成 16 年北杜市条例第 51 号)によるものとする。

（任期）

第 5 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員の再任は妨げない。

3 委員の任期が満了したときは、当該委員は、後任者が任命されるまで引き続きその職務を行うものとする。



(会長及び副会長)

第6条 審議会に、会長1人及び副会長1人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選によってこれを定める。
- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が必要に応じて招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 4 会議の議事は出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(関係者の出席)

第8条 審議会は、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴くことができる。

(委員の服務)

第9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。

(庶務)

第10条 審議会の庶務は、企画部ふるさと納税課及び建設部まちづくり推進課において処理する。

(その他)

第11条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(最初に開かれる会議の招集)

- 2 委員が委嘱された後の最初に開かれる会議は、第7条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

附 則(令和2年3月24日条例第2号)

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和4年3月22日条例第2号)

この条例は、令和4年4月1日から施行する。



# 資料編Ⅱ

—意向調査結果—

## ■空き家等の利活用にかかる意向調査の結果（令和3年度実施）

これまでの実態調査等で把握している空き家等の所有者等を対象として、空家等の利用状況、維持管理状況、今後の活用意向、空家等対策に関する意向等を把握し、空家等対策を検討するための基礎資料を得るため、アンケート調査を実施しました。

## ＜調査概要＞

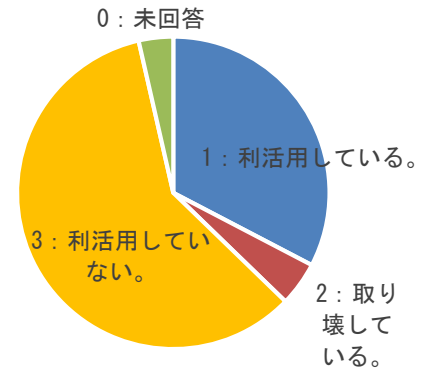
調査期間	令和3年11月8日～令和4年3月25日							
調査対象	345件							
調査方法	郵送による所有者等へのアンケート							
調査項目	<p>以下の17項目についてアンケート調査を実施</p> <table border="1"> <tr> <td>設問</td> </tr> <tr> <td>【問1】対象物件の現状について 1 現在の利活用について、2 住まなくなってからの経過期間について</td> </tr> <tr> <td>【問2】対象物件の維持・管理について 1 建物の管理者について、2 維持・管理の頻度について 3 維持・管理で困っていることについて</td> </tr> <tr> <td>【問3】対象物件の今後の活用について 1 今後の活用について、2 売却・賃貸の条件について、 3 売却・賃貸で困ることについて</td> </tr> <tr> <td>【問4】空き家バンク制度について 1 制度を知っているかについて、2 登録希望について、 3 修繕箇所の有無について、4 改修費補助制度を知っているかについて 5 隣接農地の有無について、6 空き家と一体での農地売買について 7 市担当者の制度説明について</td> </tr> <tr> <td>【問5】民間事業者との直接交渉について</td> </tr> <tr> <td>【問6】空き家に関して感じること、ご意見等について</td> </tr> </table>	設問	【問1】対象物件の現状について 1 現在の利活用について、2 住まなくなってからの経過期間について	【問2】対象物件の維持・管理について 1 建物の管理者について、2 維持・管理の頻度について 3 維持・管理で困っていることについて	【問3】対象物件の今後の活用について 1 今後の活用について、2 売却・賃貸の条件について、 3 売却・賃貸で困ることについて	【問4】空き家バンク制度について 1 制度を知っているかについて、2 登録希望について、 3 修繕箇所の有無について、4 改修費補助制度を知っているかについて 5 隣接農地の有無について、6 空き家と一体での農地売買について 7 市担当者の制度説明について	【問5】民間事業者との直接交渉について	【問6】空き家に関して感じること、ご意見等について
設問								
【問1】対象物件の現状について 1 現在の利活用について、2 住まなくなってからの経過期間について								
【問2】対象物件の維持・管理について 1 建物の管理者について、2 維持・管理の頻度について 3 維持・管理で困っていることについて								
【問3】対象物件の今後の活用について 1 今後の活用について、2 売却・賃貸の条件について、 3 売却・賃貸で困ることについて								
【問4】空き家バンク制度について 1 制度を知っているかについて、2 登録希望について、 3 修繕箇所の有無について、4 改修費補助制度を知っているかについて 5 隣接農地の有無について、6 空き家と一体での農地売買について 7 市担当者の制度説明について								
【問5】民間事業者との直接交渉について								
【問6】空き家に関して感じること、ご意見等について								
有効回答数	196件（回答率56.8%）							
留意点	<p>数値の端数処理 百分率の計算は小数第2位を四捨五入したため、各設問の回答比率の合計は100%にならない場合があります。</p> <p>前問でアンケート終了になる回答を選択し次の設問にも誤って回答をしている場合は集計に含めておりません。</p>							

## 【問1】対象物件の現状について

## (1) 現在の利活用について

調査票の回答のうち、35.3%については利活用、若しくは利活用に向けて取り壊し等をしていることが分かりました。「利用している」(32.7%)または「取り壊している」(4.6%)

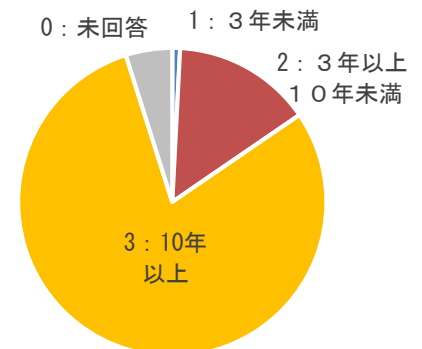
現在、何らかの利活用をされていますか。	件数	割合
1：利活用している。	64 件	32.7%
2：取り壊している。	9 件	4.6%
3：利活用していない。	116 件	59.2%
0：未回答	7 件	3.6%
合 計	196 件	



## (2) 住まなくなってから経過期間について

住まなくなってから経過期間は、「10年以上」(79.7%)が多くを占めており、一度空き家になってしまうとなかなか解消できない状況が伺えます。

住まなくなっ、どのくらい経過しますか。	件数	割合
1：3年未満	1 件	0.8%
2：3年以上10年未満	18 件	14.6%
3：10年以上	98 件	79.7%
0：未回答	6 件	4.9%
合 計	123 件	

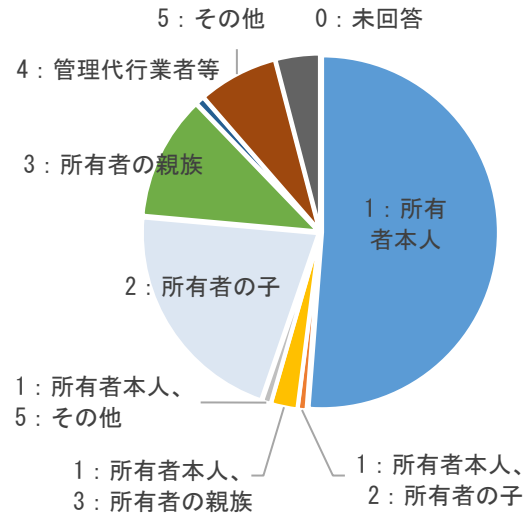


【問2】対象物件の維持・管理について

(1) 建物の管理者について

建物の管理者としては、「所有者本人」(51.2%)が最も多く、本人と親族、親族で管理されている(36.6%)(本人、子、親族)ことから、建物のほとんどが親族内で管理されている(87.8%)という事が分かりました。管理を代行業者等で管理している傾向は低いことが分かります。

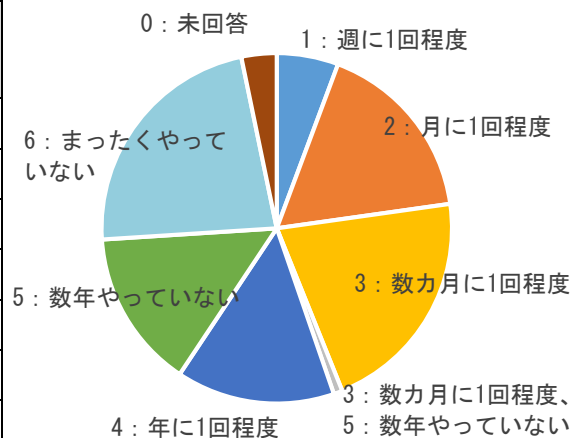
建物の管理をしているのは誰ですか。	件数	割合
1：所有者本人：所有者本人	63 件	51.2%
1：所有者本人、2：所有者の子	1 件	0.8%
1：所有者本人、3：所有者の親族	3 件	2.4%
1：所有者本人、5：その他	1 件	0.8%
2：所有者の子：所有者の子	26 件	21.1%
3：所有者の親族：所有者の親族	14 件	11.4%
4：管理代行業者等	1 件	0.8%
5：その他	9 件	7.3%
0：未回答	5 件	4.1%
合計	123 件	



(2) 建物の維持・管理の頻度について

建物の維持管理頻度は、全体的にバラつきがありますが、最低でも年に1回程度は実施している59.3%(1から4までの合計)、ほぼ実施していない37.4%(5と6の合計)となっており、維持・管理頻度が低い建物が4割程度あり、将来的な特定空き家等になっていく危険性があることが分かりました。

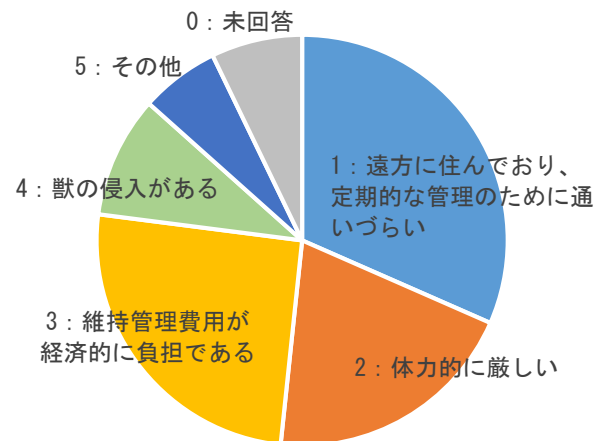
物件の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。	件数	割合
1：週に1回程度	7 件	5.7%
2：月に1回程度	21 件	17.1%
3：数カ月に1回程度	26 件	21.1%
3：数カ月に1回程度、5：数年やっていない	1 件	0.8%
4：年に1回程度	18 件	14.6%
5：数年やっていない	18 件	14.6%
6：まったくやっていない	28 件	22.8%
0：未回答	4 件	3.3%
合計	123 件	



## (3) 維持・管理で困っていることについて

「遠方に居住」(31.6%)、「経済的に負担」(25.4%)、「体力的に厳しい」(20.1%)が上位3つを占めており、相続した建物が遠方地にあり、自身の経済的状況、高齢である為に維持・管理できていない状況となっていることが伺えます。また、その他の中で建物の老朽化が課題となっていることも分かります。

物件の維持・管理で困っていることは何ですか。	件数	割合
1：遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい	66 件	31.6%
2：体力的に厳しい	42 件	20.1%
3：維持管理費用が経済的に負担である	53 件	25.4%
4：獣の侵入がある	20 件	9.6%
5：その他	13 件	6.2%
0：未回答	15 件	7.2%
合計	209 件	



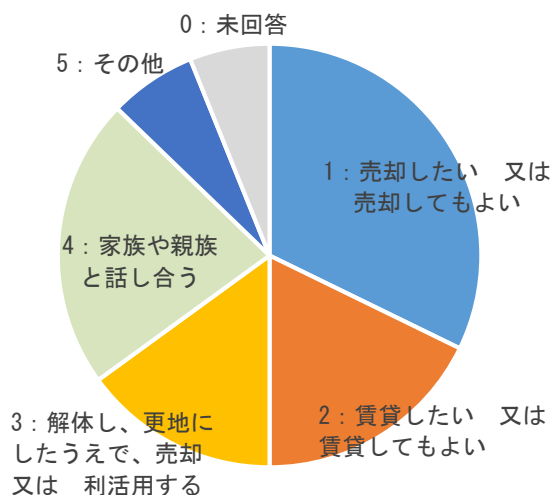
その他の内容
解体しようと思っているが費用が掛かるので維持している
塀が道路側にあるので安全性が気になる
老朽化・庭の手入れ
水道が使用出来ない
冬季（雪）の管理が難しい時がある
古いから住むには危ない
老朽化が進行し管理が厳しくなっている。

【問3】対象物件の今後の活用について

(1) 今後の活用について

今後、売却したい（31.6%）、貸したい（20.1%）、更地にして売却、利活用したい（25.4%）と何らかの利活用を考えている（77.0%）方が大半であることが分かります。利活用の意向が強い部分から対応を考えていくことが必要です。

物件の今後の活用はどのように考えていますか。	件数	割合
1：売却したい 又は 売却してもよい	58 件	32.2%
2：賃貸したい 又は 賃貸してもよい	32 件	15.3%
3：解体し、更地にしたうえで、売却 又は 利活用する	27 件	12.9%
4：家族や親族と話し合う	40 件	19.1%
5：その他	12 件	5.7%
0：未回答	11 件	5.3%
合 計	180 件	



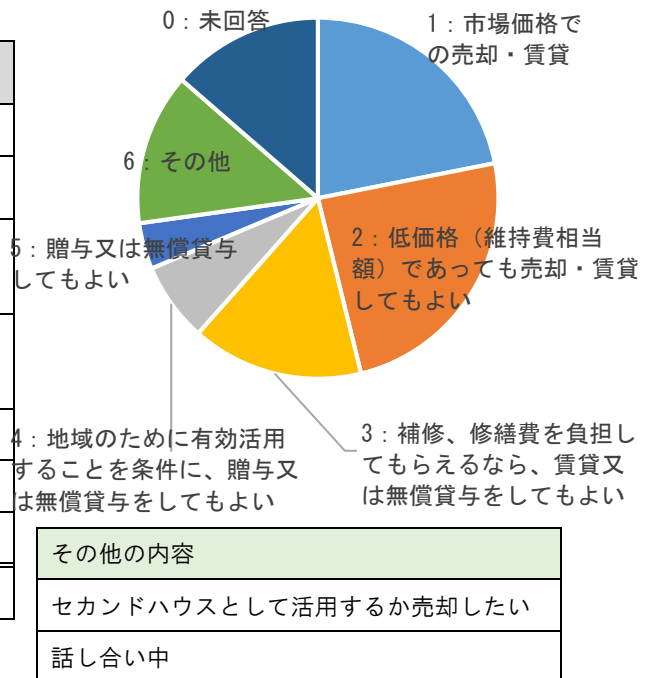
その他の内容
現状のまま
売却したいが、経済的に負担がある。
補修が出来るのであれば使用したい。
今のところまだお盆には仏を迎え入れたりお寺さんにも来て頂いているのですぐに売却は考えられない



## (2) 売却・賃貸の条件について

市場価格で売却（21.9%）、低価格で売却してもよい（24.3%）がおよそ半数（46.2%）を占めますが、一方で無償貸与や譲渡を考えている方も 26.6%（3 から 5 の合計）多くいることが分かります。

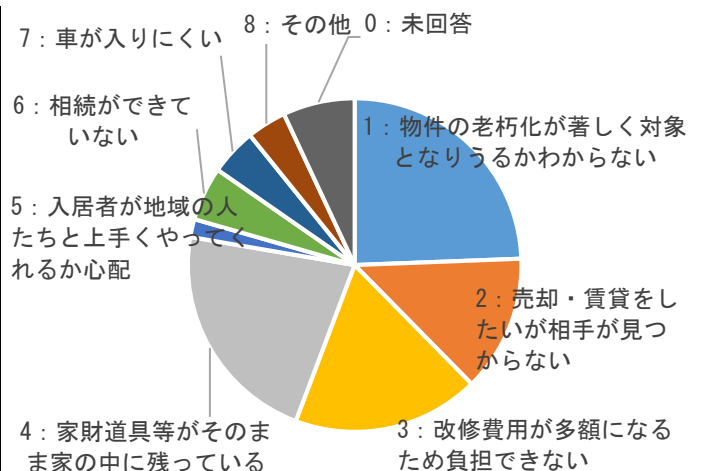
どのような条件であれば、物件を売却・賃貸しても良いですか。	件数	割合
1：市場価格での売却・賃貸	37 件	21.9%
2：低価格（維持費相当額）であっても売却・賃貸してもよい	41 件	24.3%
3：補修、修繕費を負担してもらえらるなら、賃貸又は無償貸与をしてもよい	26 件	15.4%
4：地域のために有効活用することを条件に、贈与又は無償貸与をしてもよい	12 件	7.1%
5：贈与又は無償貸与をしてもよい	7 件	4.1%
6：その他	23 件	13.6%
0：未回答	23 件	13.6%
合 計	169 件	



## (3) 売却・賃貸で困ることについて

建物の老朽化を懸念される方が最も多く（24.4%）次に改修費用が多額になる（18.1%）となっていますが、いずれも建物の老朽化が原因となっていることが伺えます。また、売却賃貸相手が見つからない（13.2%）は空き家バンクへの登録が有効な対策となることが予想できます。

物件の売却・賃貸を考えた場合、困ることはありますか。	件数	割合
1：物件の老朽化が著しく対象となりうるかわからない	70 件	24.4%
2：売却・賃貸をしたいが相手が見つからない	38 件	13.2%
3：改修費用が多額になるため負担できない	52 件	18.1%
4：家財道具等がそのまま家の中に残っている	63 件	22.0%
5：入居者が地域の人たちと上手くやってくれるか心配	5 件	1.7%
6：相続ができていない	15 件	5.2%
7：車が入りにくい	13 件	4.5%
8：その他	11 件	3.8%
0：未回答	20 件	7.0%
合 計	287 件	

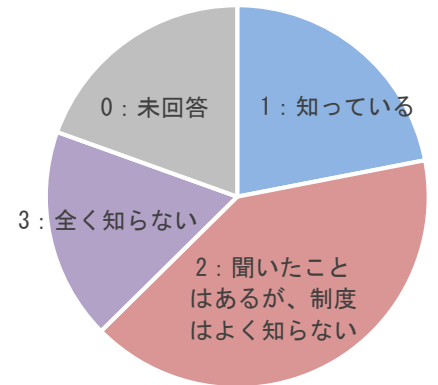


【問4】空き家バンク制度について

(1) 制度を知っているかについて

空き家バンク制度については、全く知らないが17.9%となっており、制度の内容について、知っている方(22.0%)聞いたことはあるが精度はよく知らないという方(40.7%)と合わせて、制度自体の認知度は非常に高い状況が伺えます。今後制度の中身について説明会等の機会を設けることは、空き家バンク制度を普及させていく上で非常に有効な手段と考えられます。

市が行っている空き家バンク制度を知っていますか。	件数	割合
1：知っている	27 件	22.0%
2：聞いたことはあるが、制度はよく知らない	50 件	40.7%
3：全く知らない	22 件	17.9%
0：未回答	24 件	19.5%
合 計	123 件	

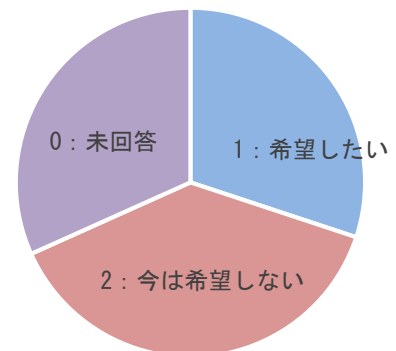


(2) 登録希望について

空き家バンク登録希望については、空き家バンク登録の希望は37件(30.1%)でした。登録希望者37件の内33件は本人を含めた親族で年1回程度管理している状況ですが、利活用の面では、売却したい、貸したい(31件)となっており、空き家の管理も含めて他者に利活用してもらいたい意向が強い様子が伺えます。

今は希望しないとの回答は47件(38.2%)です。その内、売却したい、貸したい(31件)となっており、自ら対策する意向が強い傾向が伺えます。

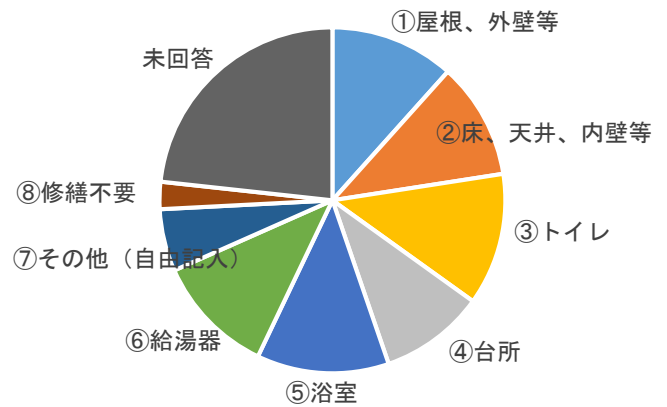
空き家バンクに登録希望はありますか。	件数	割合
1：希望したい	37 件	30.1%
2：今は希望しない	47 件	38.2%
0：未回答	39 件	31.7%
合 計	123 件	



### (3) 修繕箇所の有無について

どの建物も内装、外装ともに修繕箇所があり、修繕が必要な建物が74.2%（1～7の合計）となっています。その中で7件は修繕不要となっており、すぐに利活用できる状態になっていることが分かります。

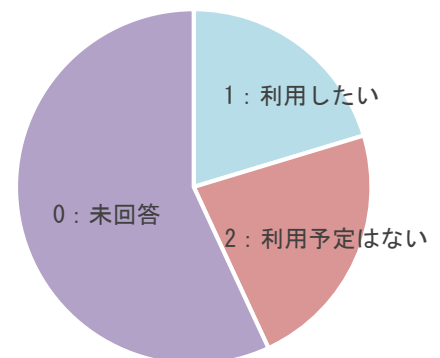
物件の修繕箇所は、ありますか。	件数	割合
1：屋根、外壁等	32 件	11.6%
2：床、天井、内壁等	30 件	10.9%
3：トイレ	34 件	12.4%
4：台所	27 件	9.8%
5：浴室	34 件	12.4%
6：給湯器	31 件	11.3%
7：その他（自由記入）	16 件	5.8%
8：修繕不要	7 件	2.5%
0：未回答	64 件	23.3%
合 計	275 件	



### (4) 改修費補助制度を知っているかについて

空き家バンク制度を利用したいとご回答された方37件の内、改修補助制度についても利用したいは20件、利用予定はないは14件と空き家バンク制度を利用したい方の中でも改修補助制度を利用するか否かは、意見が分かれています。仮に補助があっても経済的な負担が発生するか否かが一つの分岐点になっていると考えられます。

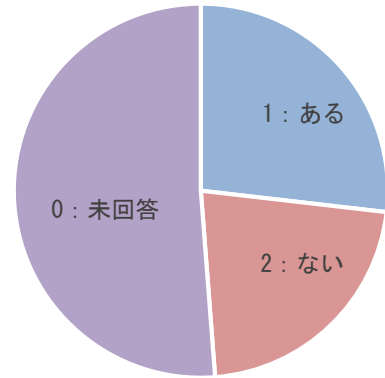
改修費補助制度があるのを知っていますか。	件数	割合
1：利用したい	25 件	20.3%
2：利用予定はない	28 件	22.8%
0：未回答	70 件	56.9%
合 計	123 件	



(5) 隣接農地の有無について

隣接農地を持っている方が 26.8%と空き家と共に農地を持っている方が一定数いることが分かります。空き家と一体で農地の売買を希望されている方も同数程度いることから空き家だけでなく、農地も一体で売買することが対策の一つの手段となることが分かります。

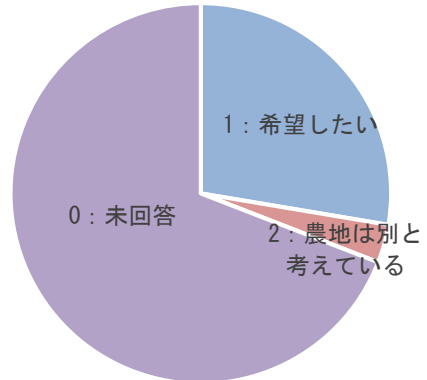
空き家に隣接して農地がありますか。	件数	割合
1：ある	33 件	26.8%
2：ない	27 件	22.0%
0：未回答	63 件	51.2%
合 計	123 件	



(6) 空き家と一体での農地売買について

農地を持っている場合、空き家と一体で農地も売買したい 27.6%という意向が強いことが伺えます。

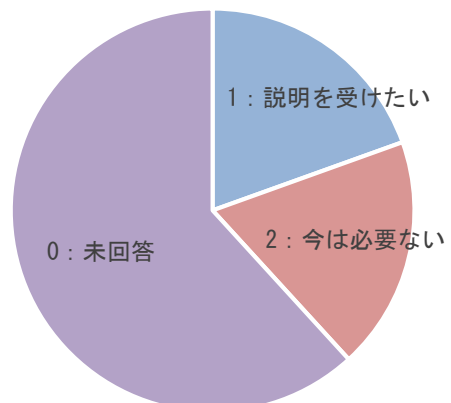
空き家と一体での農地売買を希望しますか。	件数	割合
1：希望したい	34 件	27.6%
2：農地は別と考えている	4 件	3.3%
0：未回答	85 件	69.1%
合 計	123 件	



(7) 市担当者の制度説明について

「説明を受けたい」が 19.5%、「今は必要ない」が 18.7%と同数となっています。未回答者が 61.8%と多く、所有者様が空き家について対策を決めかねているような状況が伺えます。

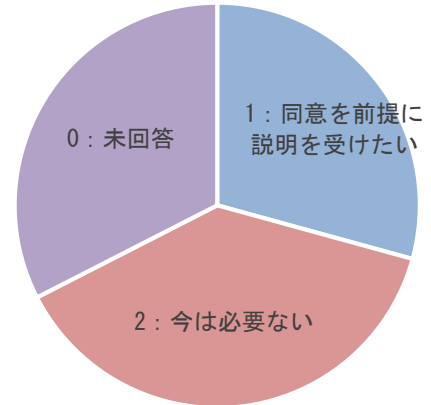
市担当者が空き家バンク制度について、改めて説明を行うことは可能ですか。	件数	割合
1：説明を受けたい	24 件	19.5%
2：今は必要ない	23 件	18.7%
0：未回答	76 件	61.8%
合 計	123 件	



## 【問5】民間事業者との直接交渉について

今は必要ない 38.2%がもっとも多く、自ら対策しようという意向が多くなっています。一方で同意を前提に説明を受けたいという方も 29.3%いることから、民間事業者との直接交渉は、空き家の対策の一つの手段として十分な効果を期待できます。

民間事業者との直接交渉について	件数	割合
1：同意を前提に説明を受けたい	36 件	29.3%
2：今は必要ない	47 件	38.2%
0：未回答	40 件	32.5%
合 計	123 件	







---

# 北杜市空き家等対策計画

平成29年2月策定  
令和5年3月改訂

---

発行：北杜市

編集：企画部 ふるさと納税課 / 建設部 まちづくり推進課

〒408-0188 山梨県北杜市須玉町大豆生田 961-1

---