

# 北杜市空き家等対策計画

平成29年2月  
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35%を超える現状です。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。

本市の家屋数は、平成25年に実施された住宅・土地統計調査によると31,620戸であり、空き家率は42.0%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74.0%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10.9%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、『北杜市総合戦略』においては「空き家バンク清掃費補助制度」や「子育て世代マイホーム補助金」などを新たに創設し、空き家の利活用策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。

本市でも、市内の空き家等実態調査を行ったところ、約450戸が空き家として地域に点在していたことから、平成28年度に「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、空き家等対策について検討を重ねてまいりました。

空き家対策の第一歩として、「北杜市空き家等対策の推進に関する条例」を平成29年1月1日に施行するとともに、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。

市民の皆様が安心して暮らせる地域を実現するべく、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心より感謝を申し上げます。

平成29年2月

北杜市長 渡辺 英子

## ■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. 本市の空き家等の課題	15

### 第3章 基本施策（法定事項）

---

1. 基本的な方針	18
2. 基本施策	19
3. 各施策の取組	19

### 第4章 空き家等の調査（法定事項）

---

1. 空き家等の調査方針	30
2. 空き家等の所在地調査【一次調査】	31
3. 一次調査情報の整理と現地調査	32
4. 所有者等の調査	32
5. 意向調査	33
6. 立入調査【二次調査】	33
7. 空き家等台帳（データベース）	34

## 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 . . . . . 36
2. 北杜市空き家等対策庁内検討会 . . . . . 37
3. 相談体制 . . . . . 37
4. 庁内の実施体制 . . . . . 37
5. 関係機関との連携 . . . . . 39



# 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、平成 27 年国勢調査における本市の人口 45,111 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 25 年 3 月推計）』）によると、平成 52 年には 32,880 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、平成 27 年時点の 16,457 人から平成 52 年時点で 15,964 人に減少するものの、75 歳以上人口は平成 27 年時点の 8,294 人から平成 52 年時点で 10,222 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平成 27 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。

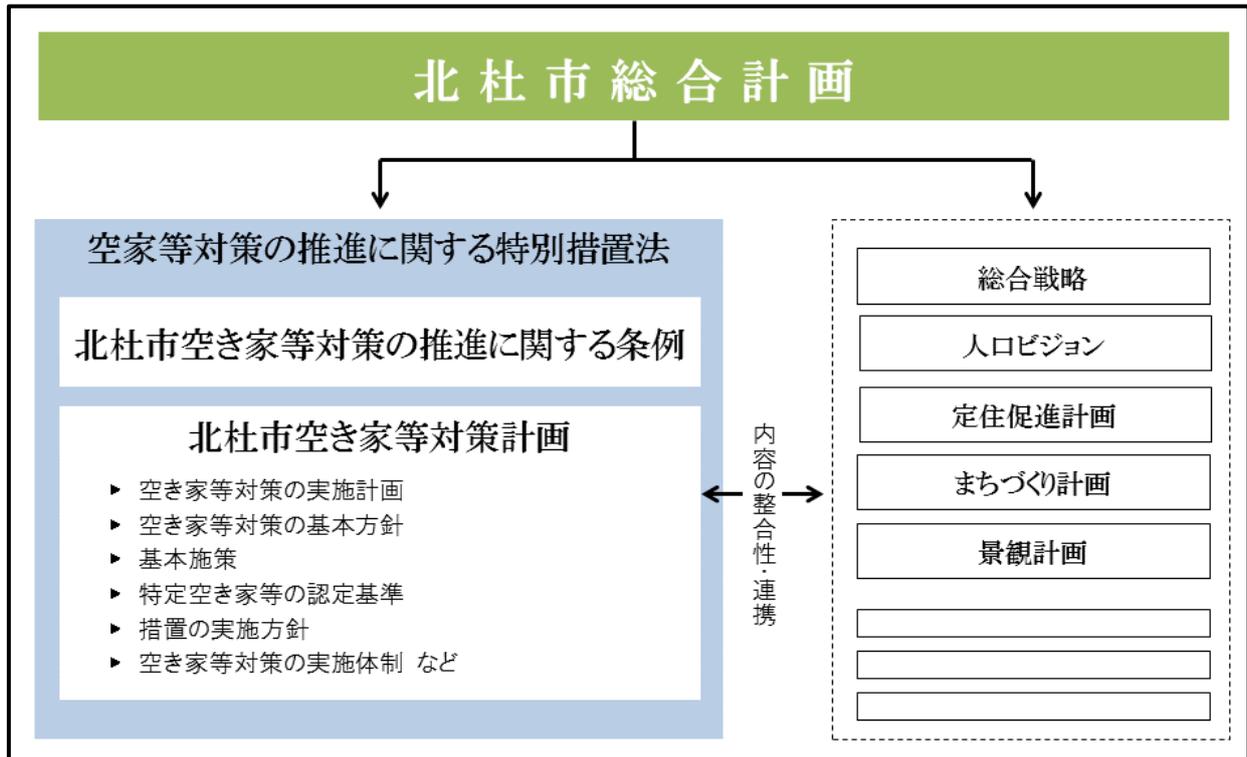
本市では、「北杜市空き家等対策の推進に関する条例（平成 28 年北杜市条例第 21 号。以下「空き家対策条例」といいます。）」第 4 条に定める市の責務として、空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を講ずるため「北杜市空き家等対策計画」を策定しました。

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「空家対策特措法」といいます。）第6条に規定される空家等対策計画です。

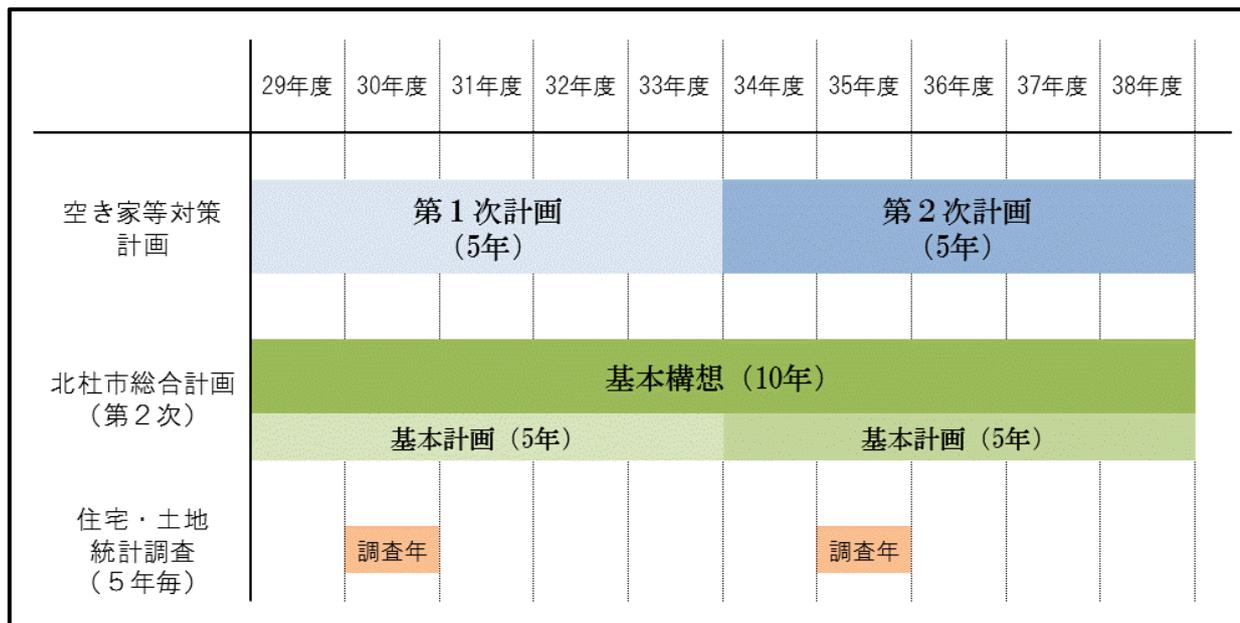
本市の基本計画である「北杜市総合計画」や「総合戦略」その他関連する計画と整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。



### 3. 計画の期間 (法定事項)

本計画は、市全体の基本計画である第2次北杜市総合計画と連携するため、計画期間を平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

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)

本計画の対象地区は、市内全域とします。

ただし、本市は602.48平方キロメートル（国土交通省国土地理院平成26年度全国都道府県市区町村別面積調）という広大な総面積を有しており、地理的特徴や気候風土も地域によって異なり、また、市街地、田園地域や森林地域など、住民の生活環境も様々です。

まずは、住宅が集中する集落等の特定空き家等による影響が大きい地域から調査や対策を進めていきます。

### 【対象地区の設定にあたって】

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、北杜市定住促進計画によると、都会からの移住希望が多い状況ではありますが、市内の住宅情報の不足や、住宅自体の少なさなど、住宅取得等に関する問題点が指摘されています。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であり、市内全域で対応する必要があります。

特定空き家等と思われる住宅についても、市内全域に点在しており、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ります。

以上のことから、空き家等及び特定空き家等のいずれについても、対象地域は市内全域としますが、市の約76.4%は森林であり、住宅地から離れた森林内に点在する建築物等もあるため、まずは生活環境へ悪影響を及ぼす可能性の高い集落内の空き家等から優先的に調査し、対策を講じることとします。

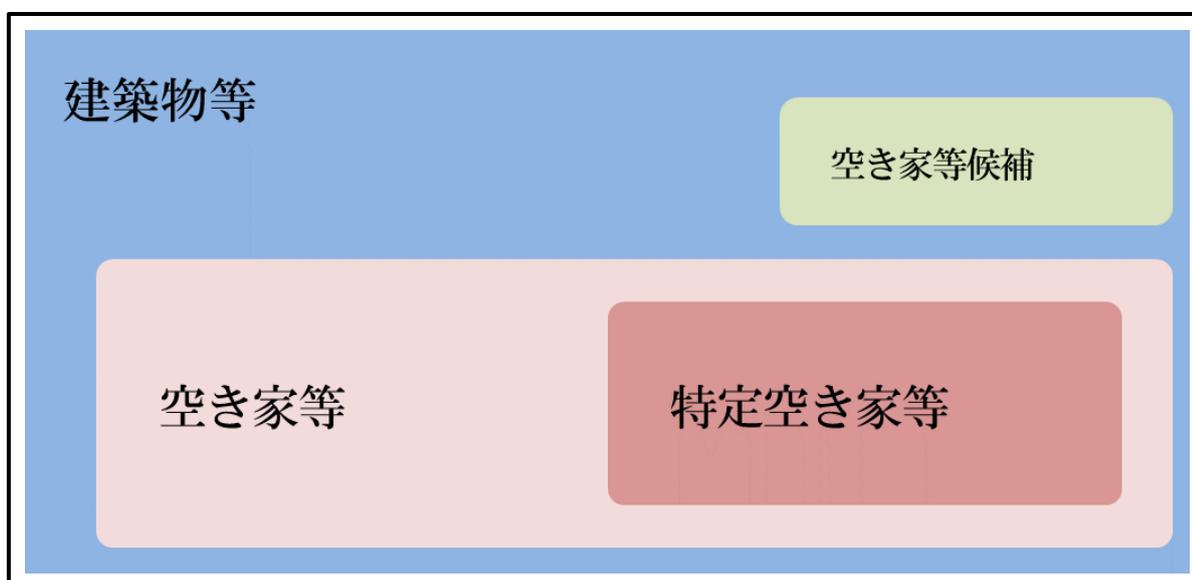
## 5. 対象とする空き家等 (法定事項)

本計画では、空家対策特措法第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。

※ 空家対策特措法第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についても対策を進めることとします。

## 6. 用語の定義

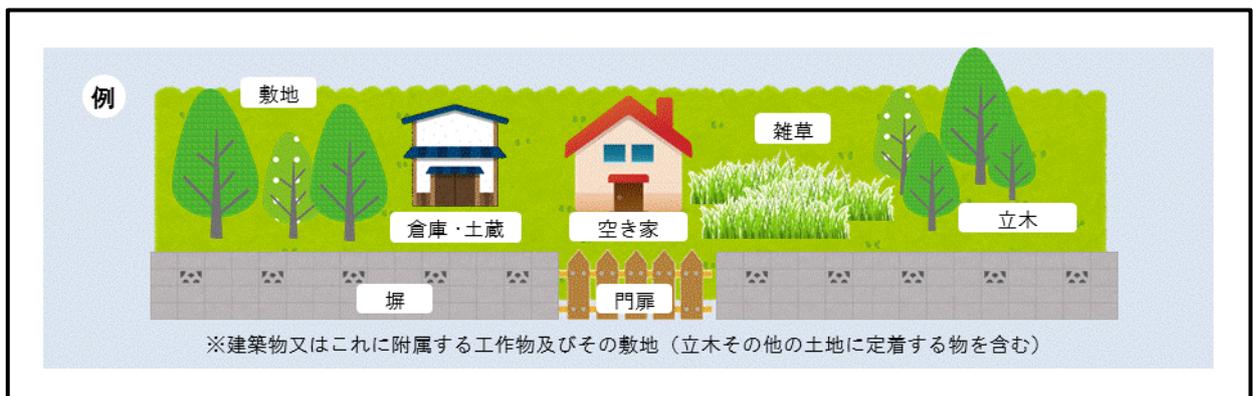
本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

### (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25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

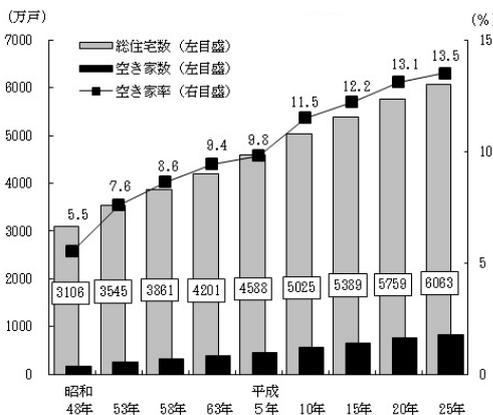
平成25年の調査によると、国の総住宅数は6,063万戸で、5年前と比較すると、304万戸の増加で、増加率は5.3%となりました。平成10年からの15年間では総住宅数が1,000万戸以上増加しています。

住宅のうち空き家についてみると、空き家数は820万戸となり、5年前に比べて63万戸(8.3%)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25年には13.5%と、20年に比べ0.4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41万戸で、二次的住宅を除く空き家率は12.8%となりました。

別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は、山梨県の17.2%が最も高く、次いで四国4県が続いており、いずれも16%台後半となりました。空き家率が最も低いのは宮城県の9.1%で、次いで沖縄県が9.8%、山形県、埼玉県、神奈川県及び東京都がいずれも10%台となっています。

○総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



※出典「統計から見た我が国の住宅」

○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25年	平成20年		平成25年	平成20年		
1	山梨県	17.2%	18.2%	1	宮城県	9.1%	13.2%
2	愛媛県	16.8%	14.5%	2	沖縄県	9.8%	9.8%
3	高知県	16.8%	15.7%	3	山形県	10.1%	10.6%
4	徳島県	16.6%	14.8%	4	埼玉県	10.6%	10.3%
5	香川県	16.6%	15.1%	5	神奈川県	10.6%	10.0%
6	鹿児島県	16.5%	14.8%	6	東京都	10.8%	10.8%
7	和歌山県	16.5%	16.5%	7	福島県	11.0%	12.4%
8	山口県	15.6%	14.6%	8	滋賀県	11.6%	11.6%
9	岡山県	15.4%	14.2%	9	千葉県	11.8%	12.0%
10	広島県	15.3%	13.7%	10	愛知県	12.0%	10.7%

## (2) 本市の状況

「平成25年住宅・土地統計調査」による本市の住宅総数は31,620戸で、5年前と比較すると、360戸の増加、増加率は1.2%となりました。

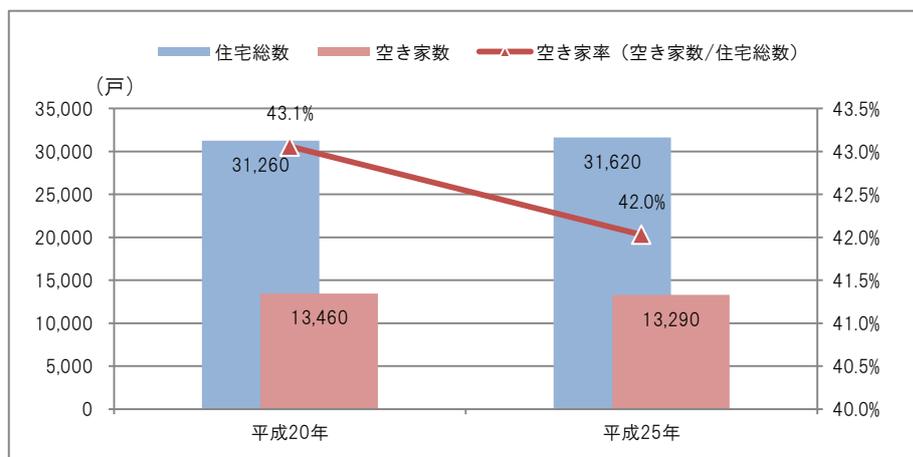
住宅のうち空き家についてみると、空き家数は13,290戸となり、5年前に比べて170戸(1.3%)減少しましたが、空き家率は42.0%と全国及び県内市町村と比較しても突出して高い割合です。

ただし、別荘等の二次的住宅(9,840戸)を除く空き家率は10.9%と全国及び県内市町村と比べて低い割合であり、本市の空き家の74.0%は別荘等の二次的住宅が占めています。

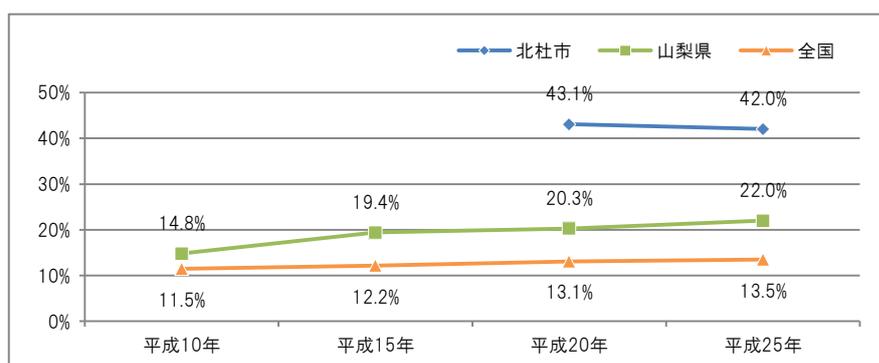
### ※ 二次的住宅

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、ふだんは人が住んでいない別荘等をいいます。

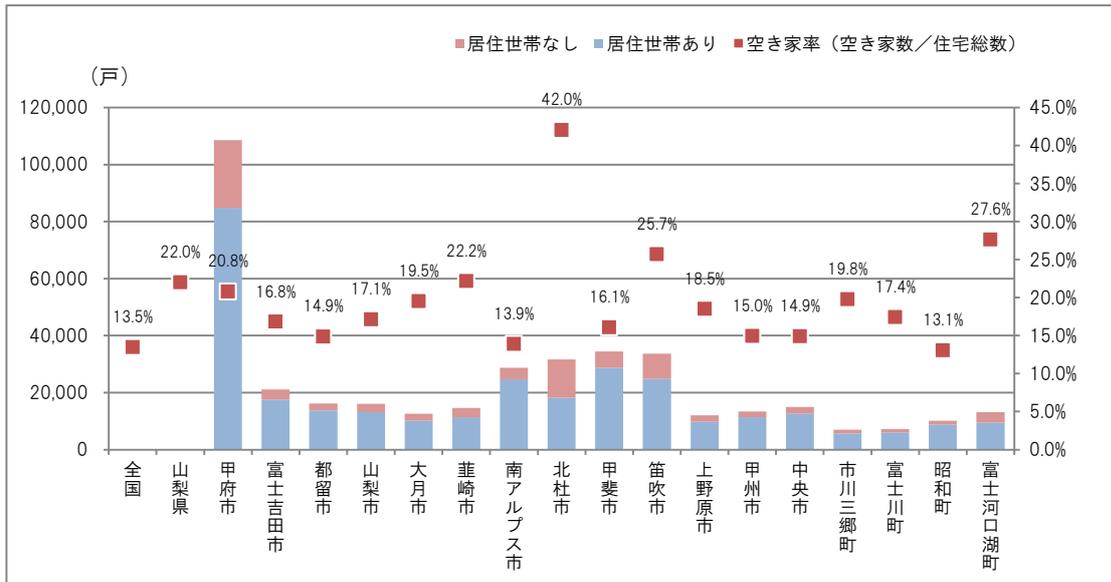
○本市の住宅総数と空き家数(住宅・土地統計調査第1表から作成)



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

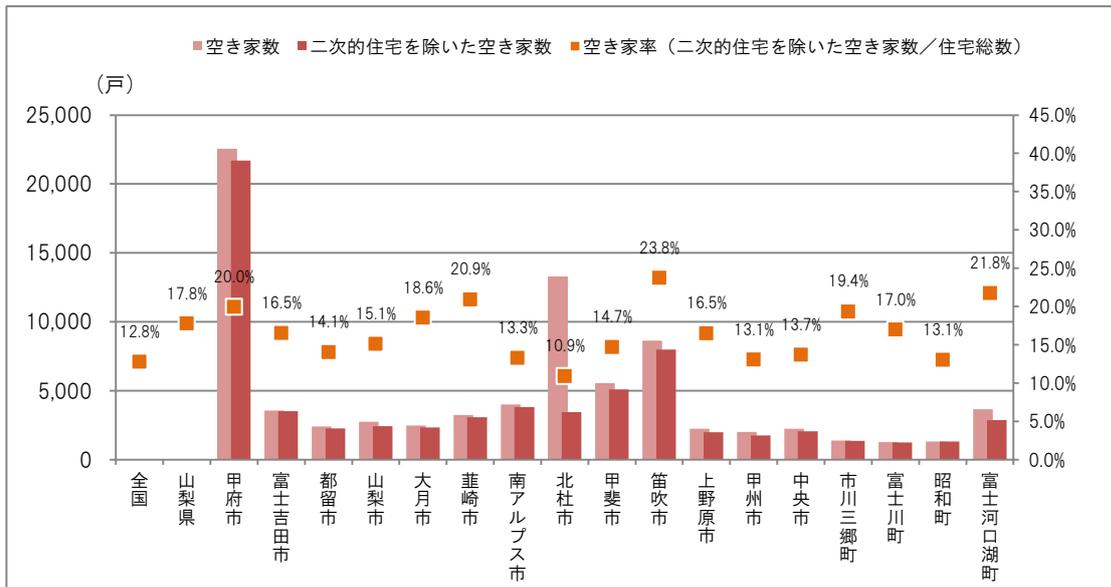


○県内市町村別 住宅数と空き家数（住宅・土地統計調査第1表・第25表から作成）



○県内市町村別 住宅数と空き家数（二次的住宅を除いた空き家数）

（住宅・土地統計調査第1表・第25表から作成）



## 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。

### (1) 所在地調査

本市では、市内の空き家等の実態を把握するために、以下のとおり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。

実施時期	平成 27 年度
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

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。

実施時期	平成 27 年度～平成 28 年度
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

### (3) 調査結果

外観調査の結果は以下のとおりです。

利活用できると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、市内全域に存在することが判明しました。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。

### 建築物の状況（目視による老朽度・危険度ランク）

（平成28年12月1日現在）

	合計	利活用が可能と思われる物件		特定空き家等に該当するおそれのある物件	
		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク
空き家等数	491	9	248	149	85
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

※ 同一敷地内（所有者が同一の周辺敷地含む）に複数の建築物又はこれに附属する工作物がある場合は1件と数える。

※ 周辺的生活環境への影響が大きい住宅が集中する地域を対象として実施。

### ランク付けの方法等

AからDランクは、目視にて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使用状況を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）

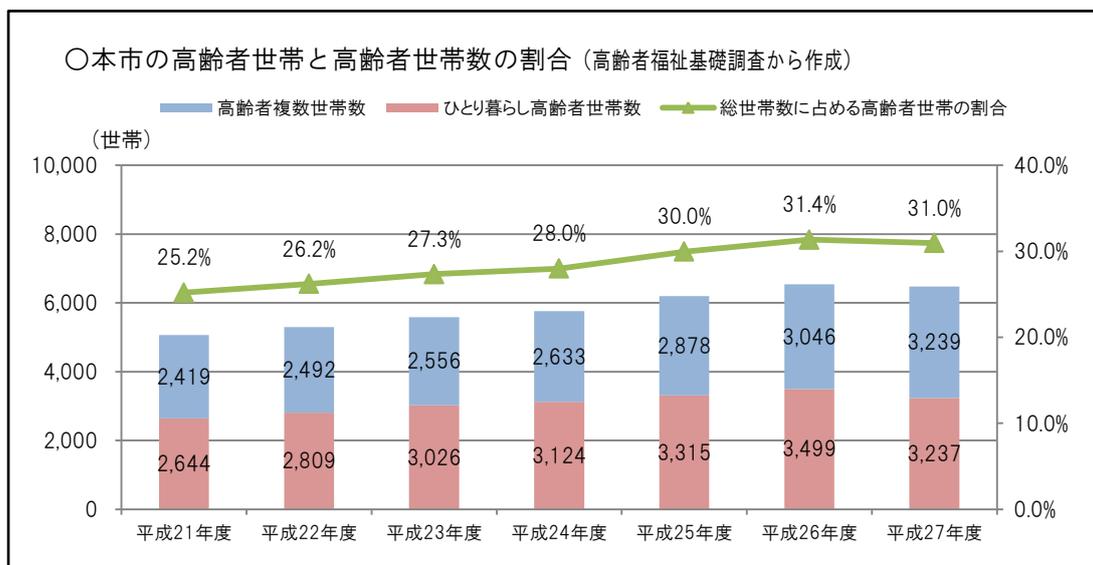
### 3. 本市の空き家等の課題

#### 1) 高齢化

平成27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34.64%と県内では6番目、市部では最も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約30%、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4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。

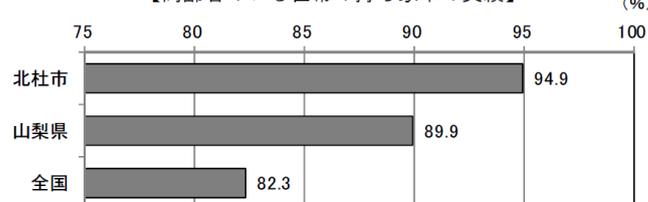
これらのことから、高齢化やひとり暮らし高齢者世帯の増加に加えて、介護保険施設サービスの利用等によって空き家となる住宅が増加していくことが推測されます。



【高齢者の住まいの実績】

	高齢者のいる世帯合計	持ち家	公営などの借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む世帯
世帯数(世帯)	9,726	9,233	271	125	21	40	36

【高齢者のいる世帯の持ち家率の実績】



※出典「第4次ほくとゆうゆうふれあい計画」

## 2) 所有者等の意識が低いことにより管理の行われない空き家等が増加

---

空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空き家は、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空き家のままにしておいても困ることはなく、所有者等と地域の空き家等に悩む住民との意識にズレ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空き家等が増加

---

空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、空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。空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、空家対策特措法第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) 所有者等の責務

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。

### 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、空き家や跡地の活用が必要不可欠であるため、空き家バンク等により空き家等の活用を図ります。

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。

相談窓口は、空き家等に関しての相談や地域住民等からの通報窓口ともなります。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	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
	地域課	空き家等の利活用に関すること

## (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。

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
登録数	7	1	0	13	30
成約数	4	2	1	2	20

### ② 空き家バンク清掃費助成制度 ※北杜市総合戦略対象事業（平成27年度～平成31年度）

空き家の活用と市内への移住定住者の増加を図るため、北杜市空き家情報登録制度「空き家バンク」への登録を促進するため、空き家バンク登録物件において残置する家財道具の処分及び住宅の清掃を行った所有者等に対して、補助金を交付する制度です。

この制度は、空き家バンク登録の課題となる家財道具の処分や清掃に係る費用を20万円を限度に補助します。

	平成27年度
助成件数	5

### ③ 子育て世代マイホーム補助金 ※北杜市総合戦略対象事業（平成27年度～平成31年度）

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。

	平成27年度
計画件数	94
（内訳）新築住宅建築・購入	70
中古住宅購入	11
リフォーム	13

### ④ 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、一般社団法人山梨県宅地建物取引業協会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、その協力のもと市内空き家登録物件の取りまとめ及び紹介を行います。

### ⑤ 金融機関との連携

本市は、少子高齢化が進む中、地域活力を維持し、将来にわたり安心して暮らし続けられる施策に取り組むことで、まちの魅力を高め、定住人口の維持・増加を図りながら、持続可能で活力あるまちづくりを進めていくため、今後5カ年に実施する施策を体系的にまとめた「北杜市総合戦略」を策定しました。

総合戦略に掲げる、「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。この協定に基づき、若い世代を対象とした住宅取得者への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。

空家対策特措法第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 特定空き家等の認定基準

空き家対策条例第5条第1項に規定する「特定空き家等」の認定基準は以下のとおりとします（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）。

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、空き家対策特措法第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」の参考基準は以下のとおりとします。

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。

##### 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（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。

区分	認定基準	特に必要と認める場合 (参考基準)
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。
	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。

区分	認定基準	特に必要と認める場合 (参考基準)
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。

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)	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。

### ③ 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、空家対策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（空家対策特措法第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（空家対策特措法第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、空家対策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せん。

#### 3) 命令（空家対策特措法第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、空家対策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、空家対策特措法により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（空家対策特措法第14条第9項）

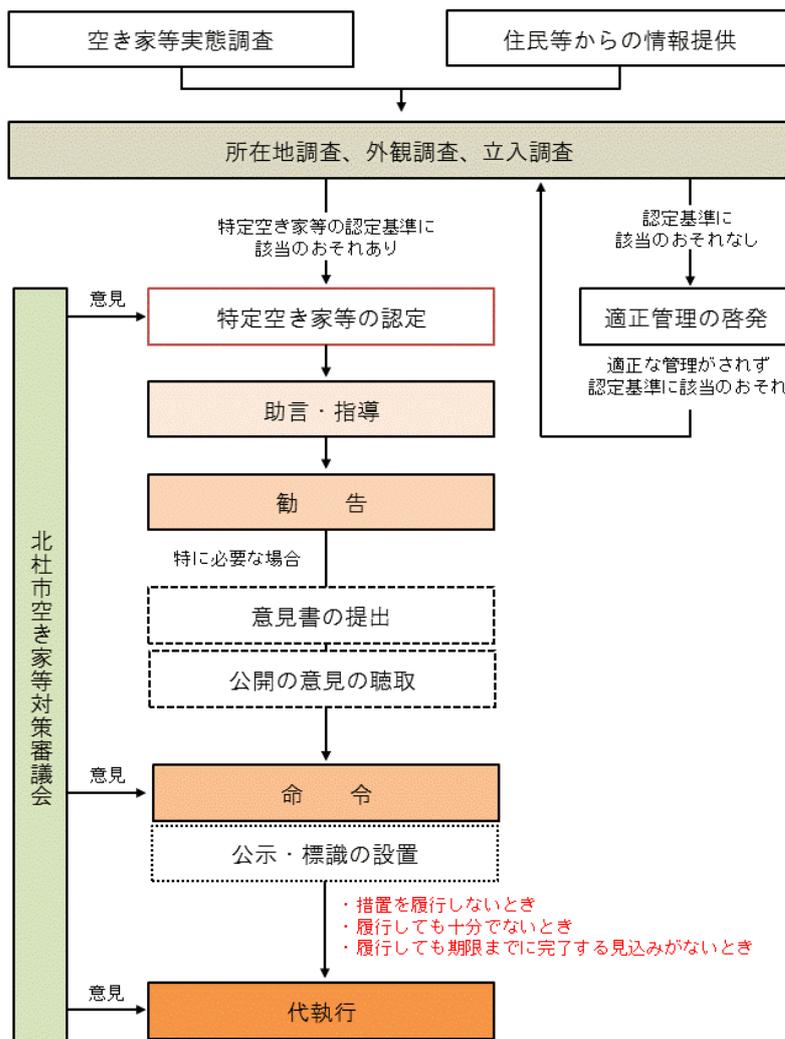
所有者等に対し命令をしたにもかかわらず、その命令に従わない場合、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると市長が認めるときは、行政代執行法の定めるところにより行政代執行を行います。

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（空家対策特措法第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)

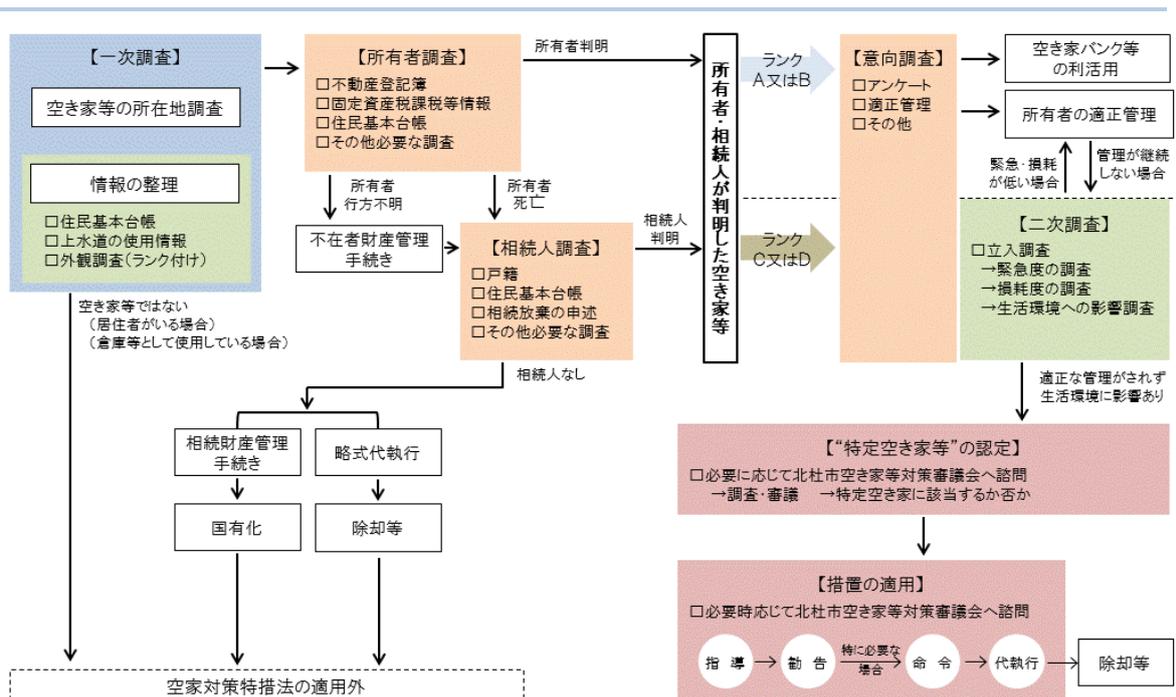
# 1. 空き家等の調査方針 (法定事項)

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。

本市では、平成27年度に空き家等実態調査を実施しましたが、引き続き、新たな空き家等の情報を収集し、必要な調査を進めることとします。

## 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】

平成27年度に市内全域の空き家等実態調査を実施しました。

今後は、相談体制の整備、空き家等把握に有効な情報の共有を進め、新たな空き家等の発生や所有者等の把握に努めます。

### (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

空家対策特措法第10条第1項の規定を活用し、空家対策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
上水道課	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

法の施行により、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のうち、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。

空家対策特措法第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、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、空家対策特措法第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。

## 6. 立入調査【二次調査】

空家対策特措法第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、空家対策特措法により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を取りまとめた空き家等台帳（データベース）を作成します。

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。

- 構成員（任期 平成28年6月9日から平成30年6月8日まで）

（敬称略）

地域を代表する者	北杜市代表区長会を代表する者	萩原 英二
	北杜市地域委員会連絡協議会を代表する者	鈴木 今朝和
	北杜市消防団を代表する者	坂本 榮富
	北杜交通安全協会を代表する者	三井 一男
	北杜市商工会を代表する者	向山 繁樹
	北杜市観光協会を代表する者	桶本 隆男
	北杜市環境審議会を代表する者	草野 香壽恵
	北杜市まちづくり審議会を代表する者	船木 良
	北杜市土地利用審議会を代表する者	雨宮 正行
識見を有する者	弁護士（山梨県弁護士会）	小澤 義彦
	司法書士（山梨県司法書士会）	古屋 多加志
	建築士（山梨県建築士会）	前島 治文
	学識経験者（山梨大学生命環境学部教授）	大山 勲
関係行政機関の職員	国土交通省関東地方整備局甲府河川国道事務所	武井 桂樹
	山梨県県土整備部建築住宅課住宅対策室	久保寺 淳
	山梨県中北建設事務所峡北支所道路課	壺屋 嘉彦
	北杜警察署	牛田 正
	峡北広域行政事務組合消防本部	清水 久
	北杜市校長会	高見澤 肇

## 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及び課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。

### ● 構成員（◎会長、○副会長）

◎副市長、○総務部長、企画部長、生活環境部長、産業観光部長、○建設部長、明野総合支所長、須玉総合支所長、高根総合支所長、長坂総合支所長、大泉総合支所長、小淵沢総合支所長、白州総合支所長、武川総合支所長、総務部次長<sup>※1</sup>、産業観光部次長、地域課長、防災調整監、税務課長、環境課長、農政課長、観光・商工課長、まちづくり推進課長

※1平成28年度から

## 3. 相談体制

空き家等に関する相談については、まちづくり推進課と地域課が相談窓口となります。寄せられた相談が複数の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。

相談窓口	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
	地域課	空き家等の利活用に関すること

## 4. 庁内の実施体制

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地域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
まちづくり推進課	空き家等対策の総合調整（相談窓口）
	特定空き家等への対応（景観）
地域課	空き家等の利活用（空き家バンク等）
	不動産業者との連携
	行政区、地域委員会、消防団等と連携した空き家情報の収集
	特定空き家等への対応（防災）
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
子育て支援課	子育て世代の住宅取得支援
環境課	特定空き家等への対応（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）
上水道課	水道利用情報（使用状況、閉栓情報等）の提供
農政課	農地付空き家等の利活用
観光・商工課	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
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

## 5. 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 (火災予防法、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	県道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)





---

# 北杜市空き家等対策計画

平成 29 年 2 月

---

発行：北杜市

編集：総務部 地域課 / 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

---