

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画（案）改正箇所
の補足説明について

1 案件名 北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画
（案）の改訂について

2 主な改訂内容について

番号	改正内容	該当箇所
1	用語の定義に「管理不全空き家等」を追加する。	6 ページ
2	管理不全空き家等に関する指導及び勧告に関する項目を追加する。	24～25 ページ
3	認定基準の改正 (変更前) 特定空き家等の認定基準 (変更後) 管理不全空き家等及び特定空き家等の認定基準 ※これまでの、基準に管理空き家等に係る基準を追加する改訂になります。	26 ページ ～28 ページ
4	特定空き家等への措置の考え方及び「緊急代執行」に関する項目を追加する。	28 ページ 30 ページ
5	所有者不明土地対策計画を追加する。 ※本計画に、「第2編 所有者不明土地対策計画」に関する事項を追加する。 (1) 計画の趣旨 (2) 施策実行の組織体制の整備 (3) 取組方針	43 ページ ～55 ページ
6	その他所要の改正 ※必要に応じて、字句の改正を行っております。	

3 補足説明について

認定基準の表の改正は、新旧対照表を参照ください。

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画の一部改正新旧対照表

新			旧		
管理不全空き家等及び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			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	管理不全空き家等の認定基準	特定空き家等の認定基準	区分	認定基準	特に必要と認める場合(参考基準)
建築物	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落が発生している。	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	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。
	構造部材の破損、腐朽等が生じている。				
	建築物内への雨水侵入が著しい。				
附属物	外装材、屋根ふき材、手すり、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等が生じている。	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。	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)	門等の構造部材の破損、腐朽等が生じている。	門等の一部が傾斜、崩落、亀裂、破損等が生じている。	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

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画の一部改正新旧対照表

新			旧		
					危険となるおそれのある状態である。
樹木	樹木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる。	樹木が倒伏し、又は傾斜している。	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			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	管理不全空き家等の認定基準	特定空き家等の認定基準	区分	認定基準	特に必要と認める場合(参考基準)
石綿の飛散	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等が生じている。	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損が生じている。	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。	
ごみの放置	ごみが放置され、堆積し、又は散乱している。	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ねずみ、はえ、蚊等が著しく発生している。	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。

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画の一部改正新旧対照表

新			旧		
動物のふん尿等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが認められる。	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。	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敷地の境界を越えてねずみ、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。
排水設備 (浄化槽等を含む)	排水設備の破損が認められる。	排水設備からの汚水等の流出又は臭気が発生している。	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			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		

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画の一部改正新旧対照表

新			旧		
ている状態			ている状態		
区分	管理不全空き家等の認定基準	特定空き家等の認定基準	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公道等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。	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合していない。	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。	建築物の外観を構成する部分が落書き等により外見上著しく汚損し放置されている。		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。		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。	
	ごみが放置され、堆積し、又は散乱している。	著しい量のごみが放置され、堆積し、又は散乱している。		樹木、雑草等が敷地の過半以上を覆っている。	
4) 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			4) 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		
区分	管理不全空き家等の認定基準	特定空き家等の認定基準	区分	認定基準	特に必要と認める場合（参考基準）

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画の一部改正新旧対照表

新			旧		
落雪	屋根の雪止めの破損など不適切な管理の状態となっている。	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敷地の境界を越えている。	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。
動物等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが認められる。	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。	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頻繁に発生し、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、蚊等が著しく生息し、又は発生している。		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。

北杜市空き家等対策計画の変更及び北杜市所有者不明土地対策計画の一部改正新旧対照表

新			旧		
樹木	剪定等がなされておらず、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。	剪定等がなされておらず、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著しく越えている。	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。
土砂の流出	敷地の境界を超えて土砂が流出するおそれがある。	敷地の境界を超えて土砂が流出している。		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。
不法侵入	窓等の開口部が破損して、不特定の者が容易に侵入できる状態である。	建築物への不法侵入の形跡がある。		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。