

北杜市 空き家等対策計画 所有者不明土地対策計画



平成29年2月策定
令和5年3月改訂
令和6年6月改訂
令和8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。

令和5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35,890戸であり、空き家率は46.1%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、多くの別荘地を有する本市は、空き家のうち68.5%が二次的住宅と呼ばれる別荘等です。二次的住宅を除いた実質的な空き家率は14.5%となり、県の割合は下回るものの、国の割合を上回っていることから、今後の空き家率の更なる上昇が危惧されます。

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、「空き家バンクリフォーム費等補助金」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、「北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会」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。

近年は空き家だけでなく、所有者不明土地も地域への負の経済性が指摘されています。

そこで、令和6年度には「北杜市空き家等対策計画」に所有者不明土地対策の計画を加え、「北杜市空き家等対策計画・北杜市所有者不明土地対策計画」としました。今後、一体的な施策を行い、効果的な問題解決を目指してまいります。

最後になりましたが、本計画の策定、改訂にあたり、貴重なご意見ご提言をいただきました市民の皆様をはじめ、ご慎重に審議頂きました北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会の皆様、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8年3月

北杜市長 大柴邦彦



■目次

第1編 空き家等対策計画

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）	4
5. 対象とする空き家等（法定事項）	5
6. 用語の定義	6

第2章 空き家等の現状

1. 住宅・土地統計調査の結果	8
2. 空き家等実態調査の結果	11
3. 空き家等の利活用にかかる意向調査の結果	13
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	20
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	35
2. 空き家等の所在地調査【一次調査】	36
3. 一次調査情報の整理と現地調査	37
4. 所有者等の調査	38
5. 意向調査	39
6. 立入調査【二次調査】	39

7. 空き家等台帳（データベース）	40
-------------------	----

第5章 空き家等対策の実施体制（法定事項）

1. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会	41
2. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会	41
3. 庁内の実施体制	41
4. 関係機関との連携	43

第2編 所有者不明土地対策計画

第1章 計画の趣旨

1. 背景・目的	46
2. 計画の位置づけ	47
3. 取組方針	47
4. 施策の対象とする地域	47
5. 施策の対象とする土地	47
6. 計画期間	48
7. 用語の定義	48

第2章 施策実施の組織体制整備

1. 相談体制の整備	50
2. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会	51
3. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会	51
4. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人	51
5. ノウハウの向上	52
6. 国土交通省職員の派遣の要請	52

第3章 取組方針

- 1. 予防対策 53
- 2. 利活用対策 53
- 3. 管理不全対策 55

資料編 -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7年度実施） 60

第1編

空き家等対策計画

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（令和5年推計）』を元に作成した推計によると、令和32年には32,363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17,635人から令和32年時点で17,104人に減少するものの、75歳以上人口は令和2年時点の9,077人から令和32年時点で11,342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7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。

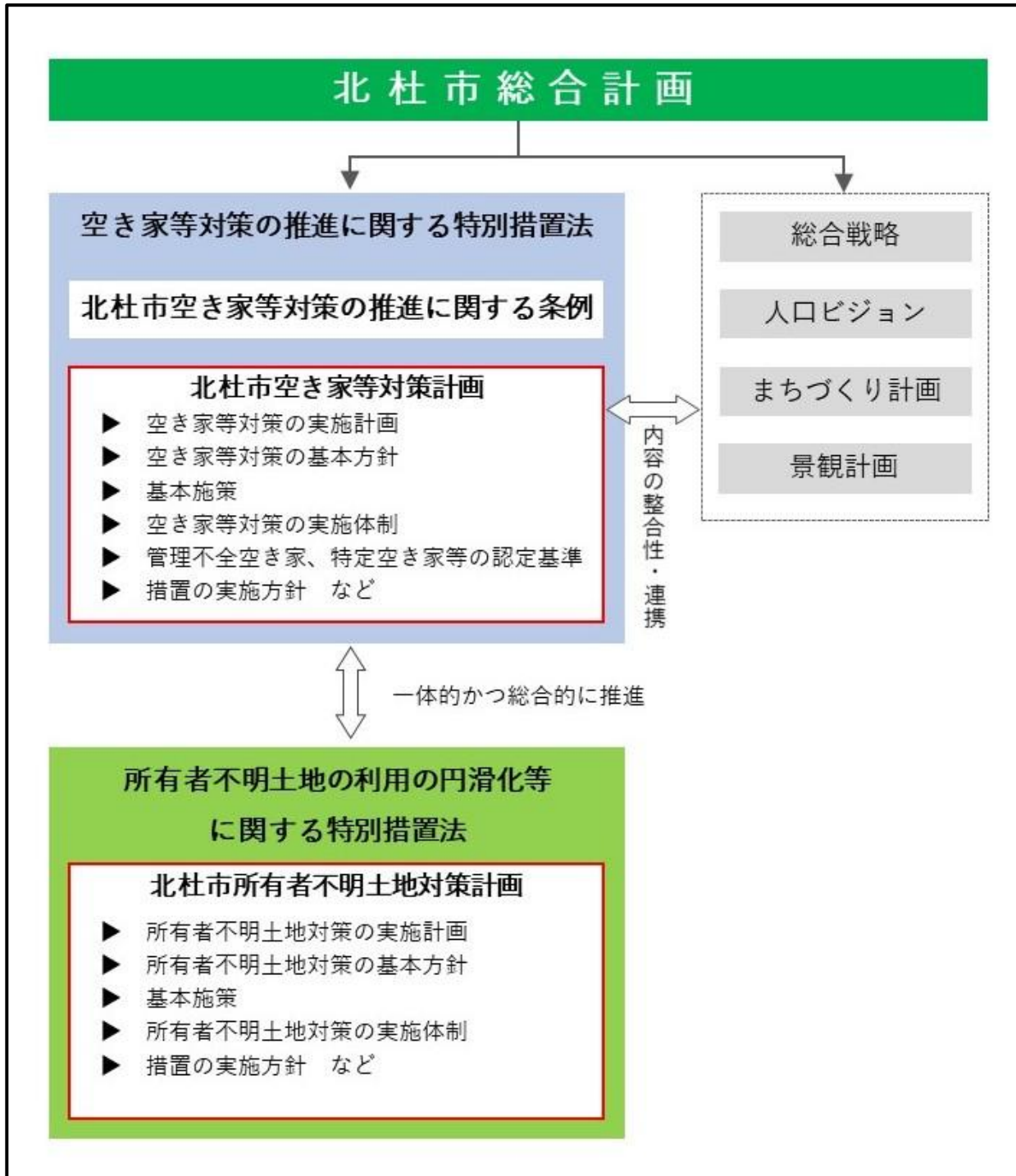
本市では、「北杜市空き家等対策の推進に関する条例（平成28年北杜市条例第21号。以下「空き家対策条例」といいます。）」第4条に定める市の責務として、空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を講ずるため平成29年2月に「北杜市空き家等対策計画」を策定しました。

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。

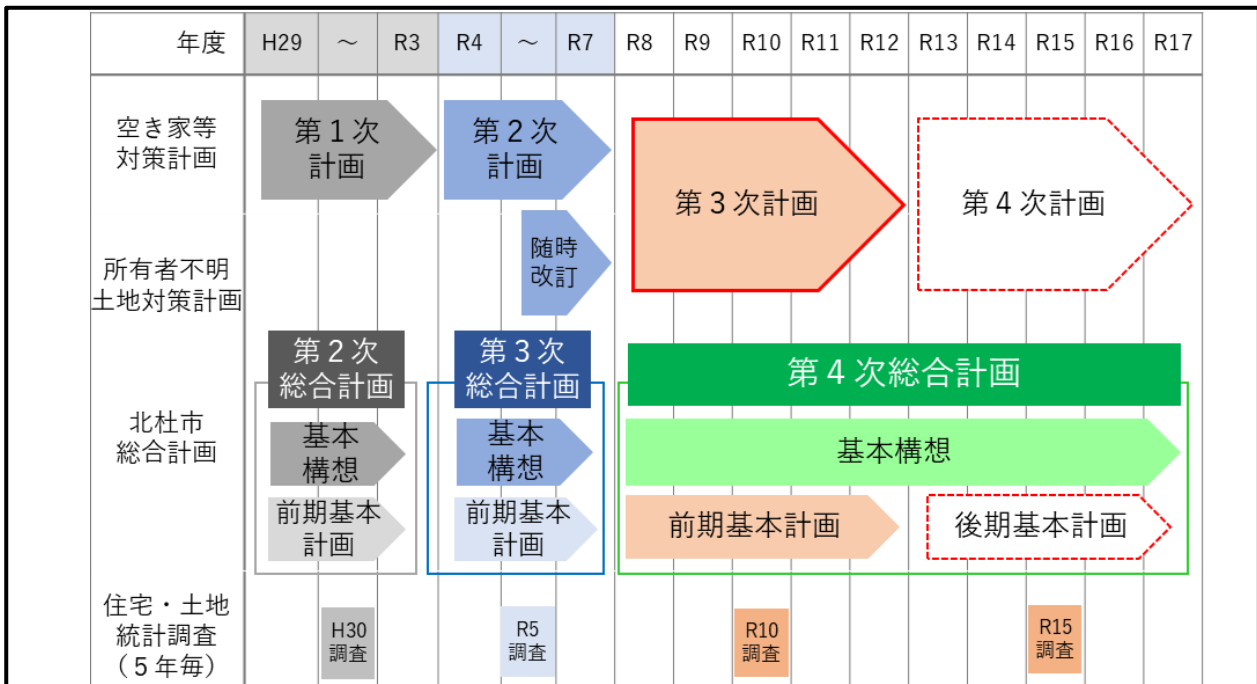
本市の基本計画である「北杜市総合計画」や「総合戦略」その他関連する計画と整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。



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年を第1次計画期間、令和4年度から令和7年度までを第2次計画期間とし、市全体の基本計画である第4次北杜市総合計画（令和8年3月策定）と連携するため、令和8年度から令和12年度を第3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、北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会の意見を聴いて、必要に応じ見直しを行います。



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、多くの供給可能な住宅情報を提供するため、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。

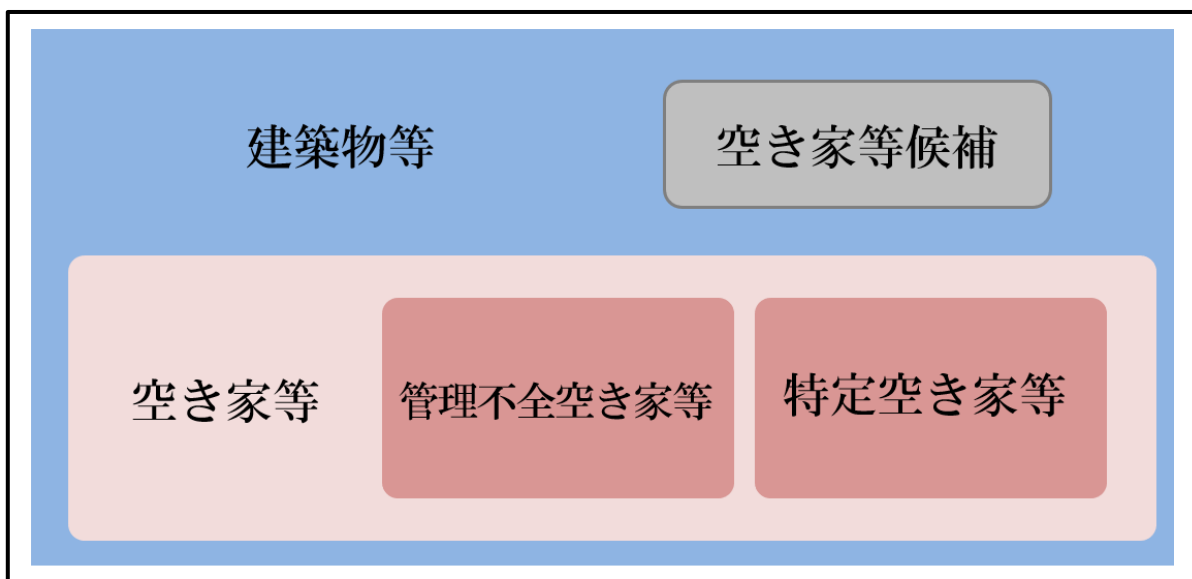
5. 対象とする空き家等 (法定事項)

本計画では、空家特措法第2条及び第13条で規定されている「空家等」、「管理不全空家等」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。

※空家特措法で規定される「空家等」、「管理不全空家等」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」、「管理不全空き家等」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、「管理不全空き家等」、「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ことが重要であることから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

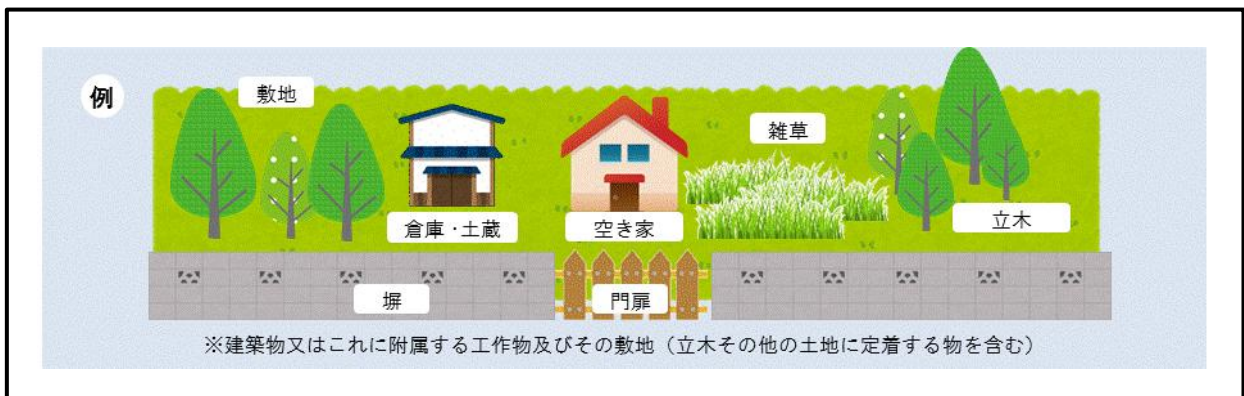
本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

(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) 「管理不全空き家等」(空き家対策条例第2条第3項)

空き家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空き家等をいいます。

(3) 「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。

(4) 「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、最近では令和5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。

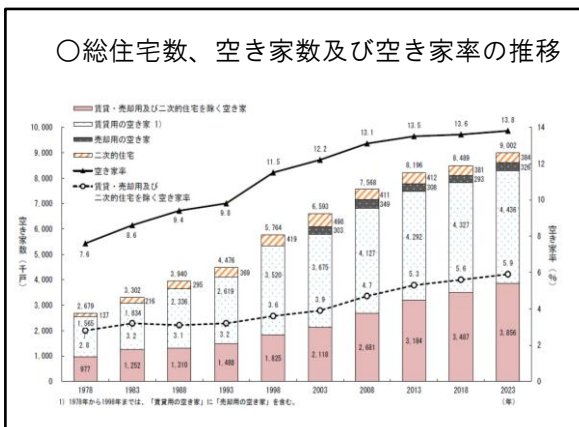
(1) 全国の状況

令和5年調査によると、国の総住宅数は6,505万戸で、5年前と比較すると、264万戸の増加で、増加率は4.2%となりました。平成10年からの25年間では総住宅数が1,480万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900万戸となり、5年前に比べて51万戸（6.0%）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、令和5年には13.8%と、平成30年に比べ0.2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13.2%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30年は山梨県が17.4%で7位でしたが、令和5年は徳島県の20.8%が最も高く、山梨県は16.4%で13位となりました。空き家率が最も低いのは沖縄県の8.7%で、次いで埼玉県が9.1%、神奈川県は9.5%と、いずれの3県も平成30年の割合から減少傾向にあります。



○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				
	令和5年	平成30年		令和5年	平成30年		
1	徳島県	20.8%	18.6%	1	沖縄県	8.8%	9.7%
2	鹿児島県	20.0%	18.4%	2	埼玉県	9.1%	10.0%
3	高知県	19.6%	18.3%	3	神奈川県	9.5%	10.3%
4	和歌山県	19.6%	18.8%	4	東京都	10.8%	10.4%
5	愛媛県	19.2%	17.5%	5	滋賀県	11.6%	11.9%
6	山口県	19.0%	17.3%	6	愛知県	11.6%	11.0%
7	大分県	18.1%	15.8%	7	千葉県	11.7%	11.8%
8	香川県	17.9%	17.4%	8	福岡県	12.2%	12.5%
9	長崎県	16.8%	14.8%	9	宮城県	12.3%	11.5%
10	岩手県	16.8%	15.5%	10	京都府	12.6%	12.3%

※出典「令和5年度住宅・土地統計調査」

(2) 本市の状況

「令和5年住宅・土地統計調査」による本市の住宅総数は35,890戸で、5年前と比較すると、2,820戸の増加、増加率は8.5%となりました。

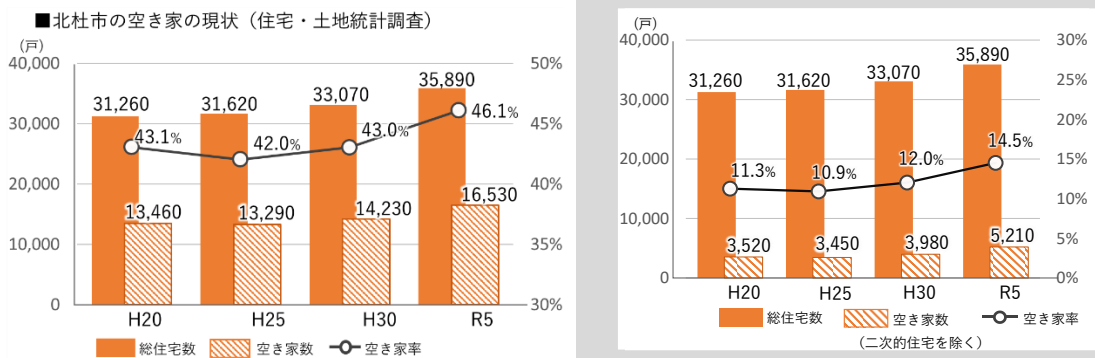
住宅のうち空き家についてみると、空き家数は16,530戸となり、5年前に比べて2,300戸（16.1%）増加し、空き家率は46.1%と全国及び県内市町村と比較しても突出して高い割合です。

ただし、本市の空き家の68.5%は別荘等の二次的住宅が占めており、二次的住宅（11,320戸）を除く空き家率は14.5%となり、県の割合を下回るものの、国の割合は上回っており、今後における本市の空き家率の更なる上昇が危惧されます。

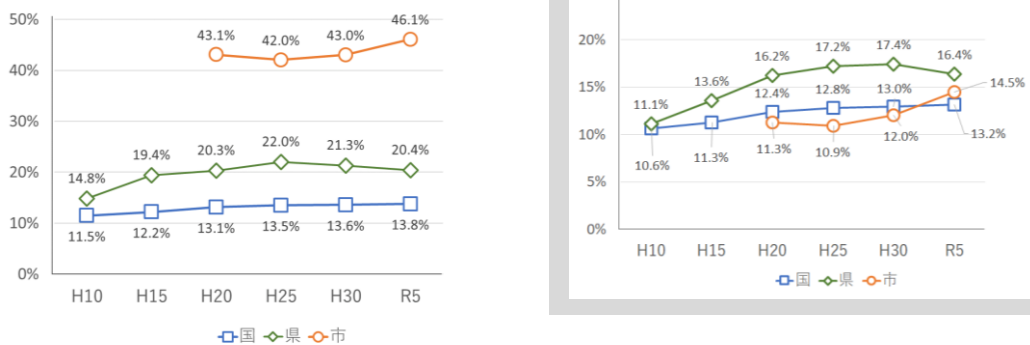
※二次的住宅

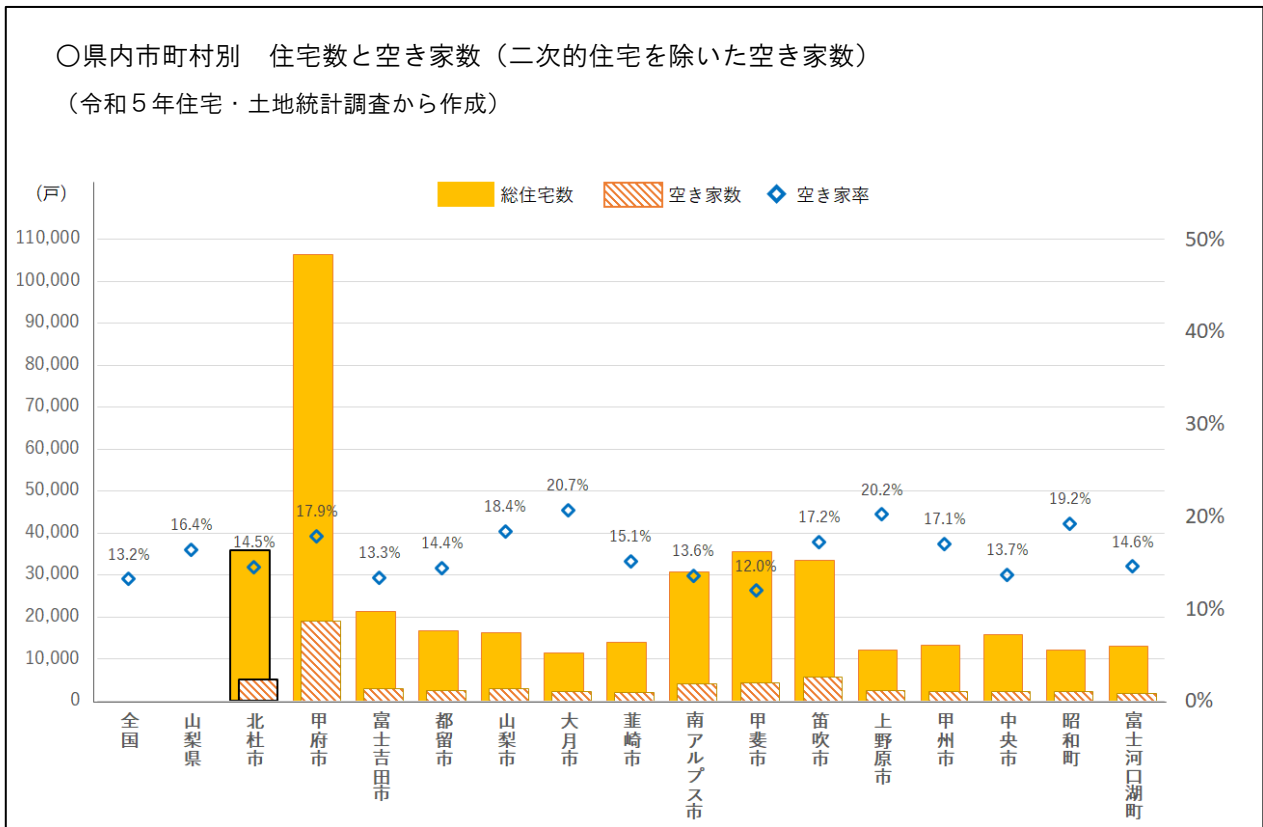
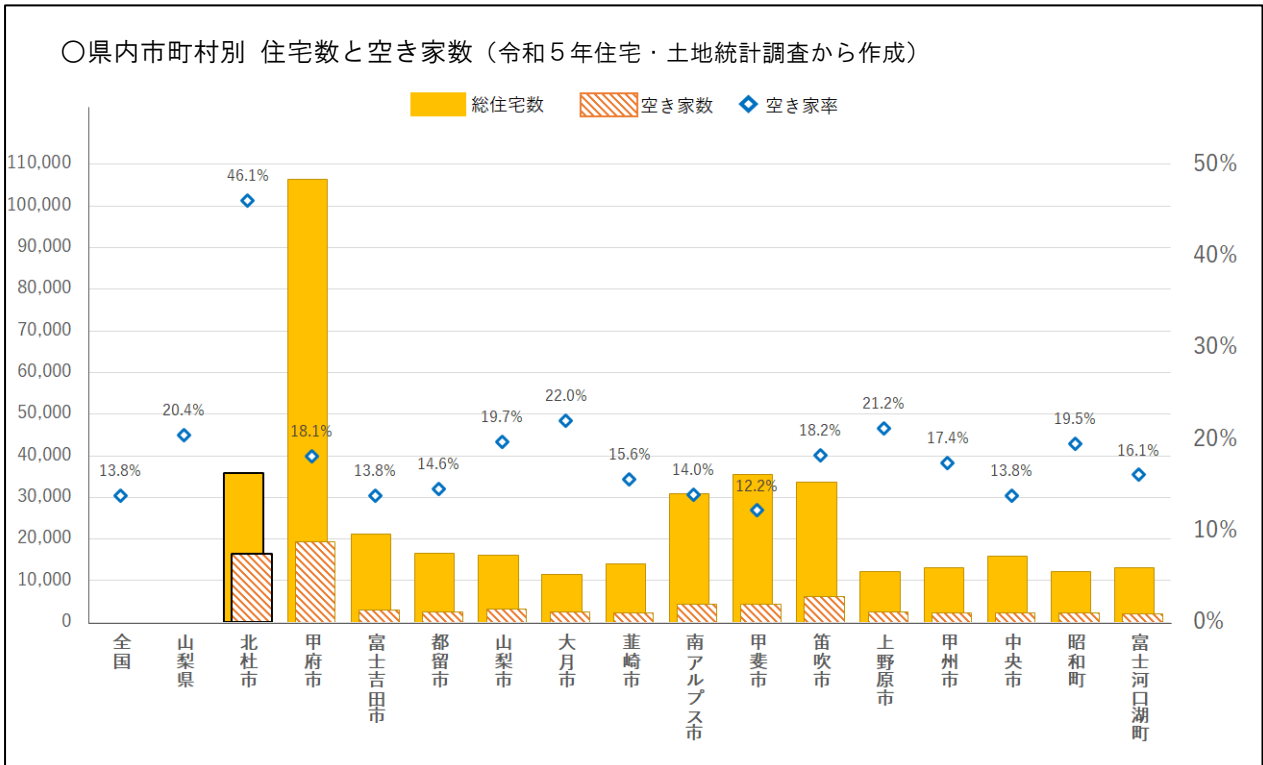
週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない別荘等をいいます。

○本市の総住宅数と空き家数（令和5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





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使用状況と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
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

■最新の空き家等の状況（令和8年2月28日時点）

	合計	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク
空き家等数	397	3	164	122	108
明野地域	33	0	13	8	12
須玉地域	118	1	35	40	42
高根地域	77	1	40	18	18
長坂地域	56	0	25	16	15
大泉地域	21	0	7	9	5
小淵沢地域	21	0	11	8	2
白州地域	32	1	12	15	4
武川地域	39	0	21	8	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、令和3年度は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、令和7年度はA～D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) 令和3年度実施分

(ア)調査概要

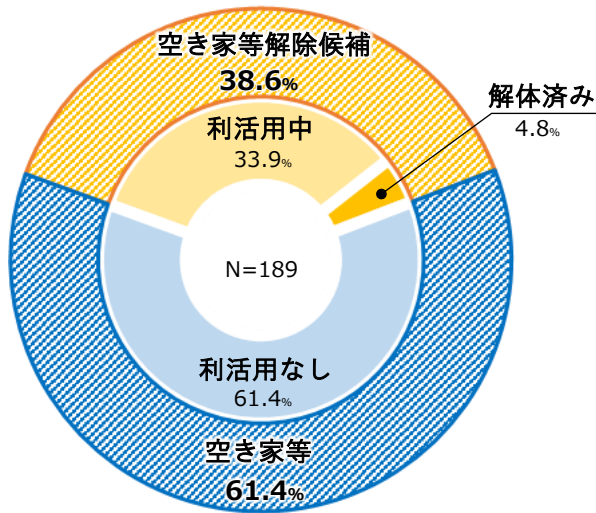
- 調査期間：令和3年11月～令和4年3月
- 調査対象：建物ランクがA～Cのもの
 - Aランク… 11件
 - Bランク… 201件
 - Cランク… 133件
 - 計345件
- 調査方法：郵送による所有者等へのアンケート
- 調査項目：以下のとおり

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 住まなくなっている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

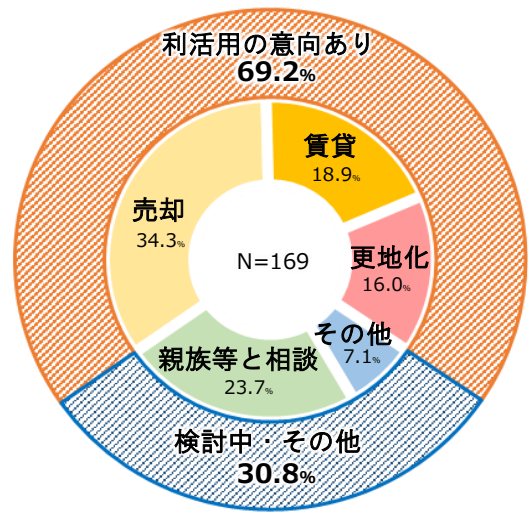
(イ)調査結果

- 有効回答数：196件（56.8%）
- 主な設問の回答結果：以下のとおり

■現在何らかの利活用をしているか



■今後の活用の意向



(2) 令和7年度実施分

(ア)調査概要

- 調査期間：令和7年5月～令和7年6月
- 調査対象：建物ランクがA～Dのもの
 - Aランク… 5件
 - Bランク… 164件
 - Cランク… 119件
 - Dランク… 81件
 - 計369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 利活用の仕方について 3 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

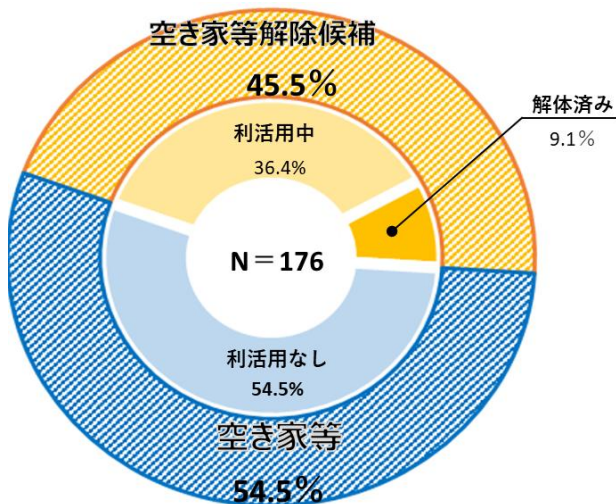
【問3】対象物件の今後の活用について
1 今後の活用について 2 売却・賃貸の条件について 3 売却・賃貸で困ることについて 4 解体を検討する理由について
【問4】空き家バンク制度について
1 制度を知っているかについて 2 登録希望について 3 修繕箇所の有無について 4 補助制度を知っているかについて 5 隣接農地の有無について 6 空き家と一体での農地売買について 7 市担当者の制度説明について
【問5】民間事業者との直接交渉について
【問6】今後の空き家の取扱いについて
1 今後の空き家の取扱いについて 2 「⑤空き家のままにしておく」理由について 3 解体費用の補助金について
【問7】空き家に関して感じることや意見等について

(イ)調査結果

○有効回答数：176件（47.7%）

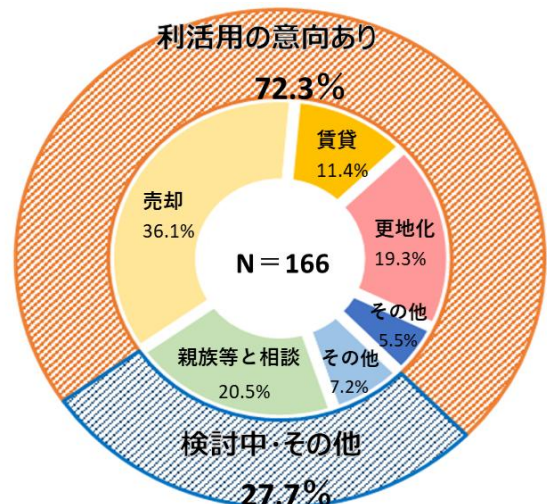
○主な設問の回答結果：以下のとおり（※資料編Iにて、全ての設問についての結果を記載。）

■図1：現在何らかの利活用をしているか



現在、何らかの利用をされていますか。	件数	割合
1：利活用している	64	36.40%
2：利活用していない	96	54.50%
3：解体済み	16	9.10%
合計	176	

■図2：今後の活用の意向



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	60	36.1%
2:賃貸したい又は賃貸してもよい	19	11.4%
3:解体し、更地にしようとして、売却又は利活用する	32	19.3%
4:家族や親族と話し合う	34	20.5%
5:その他	21	12.7%
合計	166	

図1は、有効回答数176件をグラフ化したもので「利活用している」または「解体済み」と答えた割合は45.5%（80件）でした。

図2では、図1において「利活用している」と回答した者に今後の活用の意向を複数回答形式で聞いた結果をグラフ化しており「売却したい／売却してもよい」、「賃貸したい／賃貸してもよい」及び「解体し、更地にしたうえで売却または利活用する」と答えた割合の合計が66.8%（111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。

■図3：図1で示した空き家等解除候補の現地調査結果

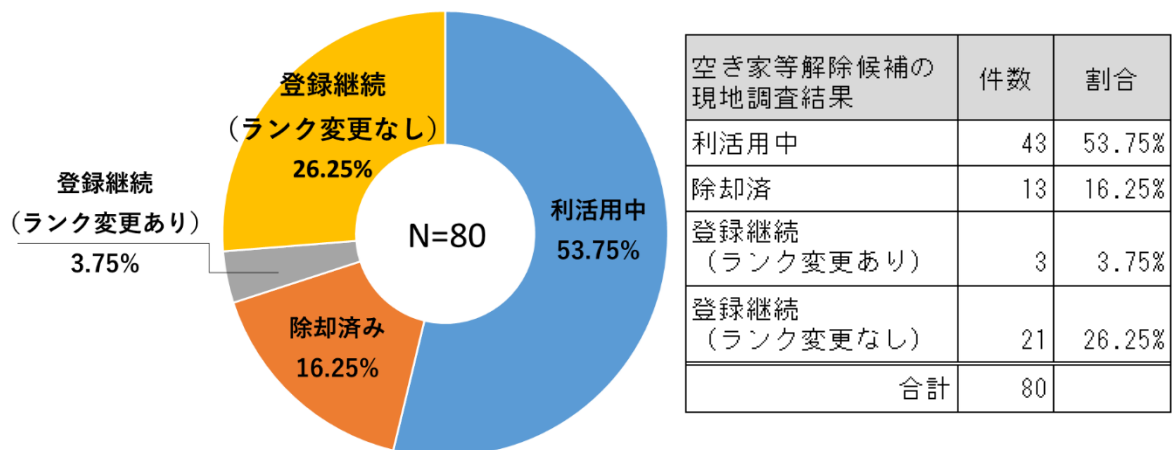


図3では、図1「現在、何らかの利用をされていますか」という問いに対して「利活用中している」または「解体済み」と回答があった物件（80件）を、市職員が現地調査した結果をグラフ化しています。

現地調査の結果、実際に利活用または解体が確認できた物件は56件、利活用が認められなかった物件は24件でした。

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します。

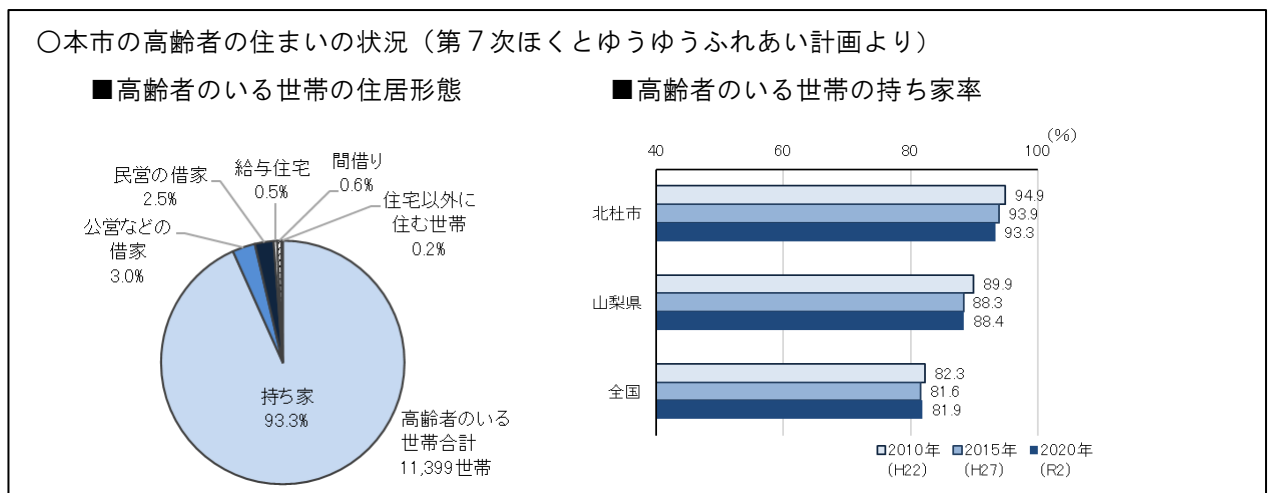
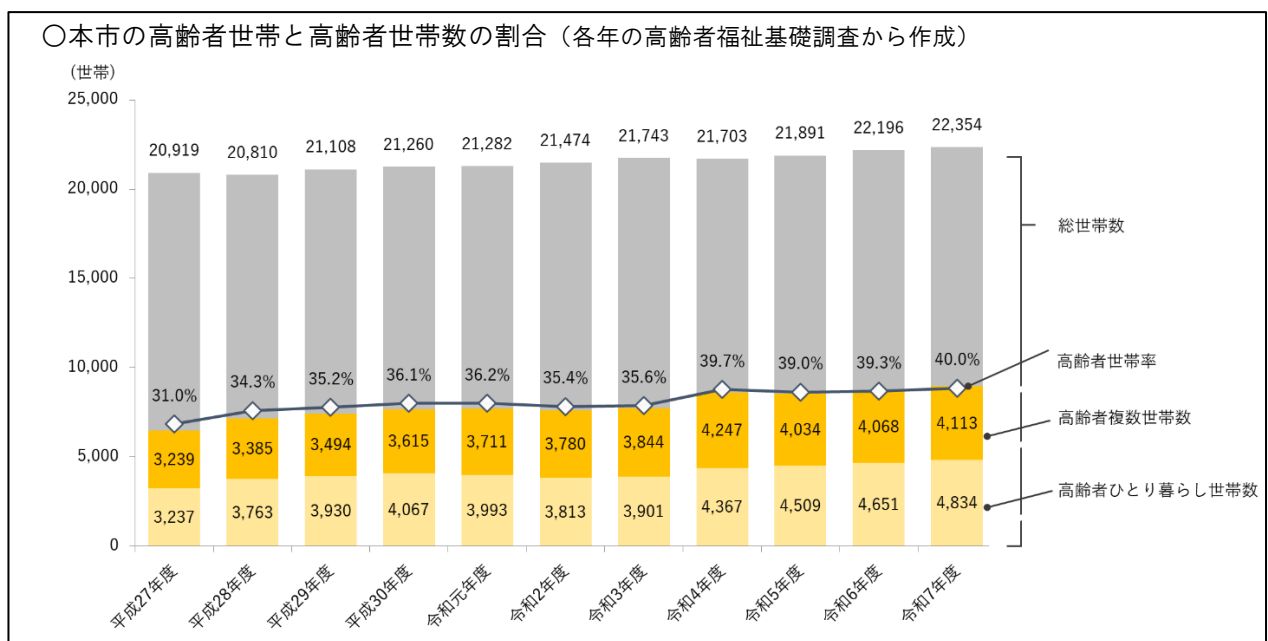
4. 本市の空き家等の課題

1) 高齢化

令和7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41.2%と県内では8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40.0%、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7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乖離^{かいり}が生じていることが考えられます。

近年は、空き家等を建築した所有者からの相続が生じていながら、その相続登記がされないことにより、相続人らが空き家を相続したことを認識していない事例も見受けられます。

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、固定資産税の軽減がなされます。空き家等を除却すると、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13条第2項の勧告（管理不全空き家等に対する勧告）又は同法22条第2項の勧告（特定空き家等に対する勧告）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せぬ。

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、適切な管理に努め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及び所有者不明土地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、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対策の相談・通報窓口を設置しています。

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「管理不全空き家等」及び「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

「管理不全空き家」又は「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、特定空き家等に対しては、命令、代執行など強制執行を含めた対策を講じます。

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、土地政策課が空き家等に関する相談窓口となり、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。

庁内における空き家等対策の実施体制の詳細は、41、42 ページに記載しています。

④ 相続登記義務化の周知

空き家等においては相続が発生したとしても、相続登記が行われず、所有者が不明となる事例が多く発生します。

そのような事例を受け、令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化となりました。相続登記は相続人が地方法務局に申請することになりますが、北杜市においても相続登記の義務化について、空き家所有者に周知するように努めます。

また、個人情報等の保護に関する法令を遵守しながら、甲府地方法務局との連携方法について検討を行います。

(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。

年度	H19 ～ H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
登録数	136	41	31	15	14	31	42	45	355件
成約数	87	32	19	24	15	18	26	26	247件

② 北杜市空き家バンク活用促進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	100万円 (売却時のみ)	150万円 (賃貸時のみ、家財 処分と併せて)
借受者・購入者	補助対象経費の 3分の2以内	—	100万円 (所有者が利用した 補助金と合算)

年度	H27 ～ H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
家財処分	42	16	9	4	12	9	8	15	115件
内数*	-	-	-	-	-	(4)	(3)	(7)	(14件)
リフォーム	-	6	2	3	2	5	9	14	41件

*家財処分とリフォームを一緒に行ったもの

※家財処分費補助限度額は、令和6年度以前は所有者に対して150万円、借受者・購入者に対して50万円としていた。

③ 子育て応援マイホーム補助金

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土地購入費についても補助します。

年度	H27 ～ H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計	
申請件数	380	155	158	88	106	114	99	109	1,209 件	
内訳	新築住宅建築・ 購入	249	94	106	53	73	77	67	64	783 件
	中古住宅購入	49	22	19	12	11	13	15	17	158 件
	リフォーム	82	38	33	22	22	24	17	28	266 件
	利子補給	-	1	-	1	-	-	-	-	2 件

※令和6年度以前は「子育て世代マイホーム補助金」という名称で運用していた。

また、令和7年度以降はリフォーム費補助がなくなり、新築住宅建築・購入費や中古住宅の購入費、土地購入費に対して補助する形となった。

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、お試し住宅の箇所を増やすと共に、民間事業者の協力を得る中で、空き家を活用したお試し住宅の取り組みを模索します。

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
利用 件数	42	59	49	43	9	-	20	36	53	311 件
利用 人数	85	130	94	88	18	-	39	72	118	644 人

※令和3年度は新型コロナウイルス感染症の影響により受入中止。令和4年度は6月1日から再開。

⑤ 農地付き空き家の活用

令和5年4月1日施行の農業経営基盤強化促進法の一部改正（令和4年5月27日法律第56号）において、農地法（昭和27年法律第229号）が改正され、農地の取得や農地付き空き家の活用を円滑にするため、農地取得における下限面積要件が廃止されました。

このことから、空き家バンク制度において、農地付き空き家の利活用に取り組んでいます。

年度	R5	R6	合計
登録数	4	8	12件
成約数	3	3	6件

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に取り組めます。

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。

⑩ 空き家等活用促進区域の設定

空家特措法第7条第3項に定める「空家等活用促進区域」の設定について検討します。空き家等活用促進区域は空き家等の活用を行うことが最終的な目標ではなく、空き家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的です。

区域設定にあたっては、空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会等において、その区域内の地域的社会的活動の促進の必要性についても検討を行います。

なお、設定においては、空き家等活用促進区域の設定を予定している区域の住民の意見を反映させるための措置を講じます。

⑪ 独立行政法人等との協議

空家特措法第19条、第20条及び第21条に基づき、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人住宅金融支援機構に対して、空家特措法に定める市町村の行う業務の一部を委託、援助を依頼することができます。

各団体と協議を行い、市内でどのような対策を行うことができるか検討をします。

⑫ 空き家等管理活用支援法人の指定

空家特措法第23条第1項に基づき、市長は空き家等に関する業務を行う法人を「空家等管理活用支援法人」（以下、「支援法人」といいます。）として、指定することができます。

空き家所有者等においては、具体的な管理活用方法の選択肢が増えることに期待できます。

そこで、支援法人の必要性について検討を行い、必要と判断した場合、支援法人の指定基準、業務の範囲、監督方法等について体制整備を行います。

(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5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）等の所管課と連携を図り、所有者等の義務について周知を図ります。

なお、空き家等を除却した跡地が相続による所有であれば、相続土地国庫帰属制度の利用により、跡地を国庫に帰属させることができる可能性があることから、跡地所有者のニーズを把握し、適切に案内を行います。

② 居住等の使用に適さない空き家等の除却の促進

修繕を行うことが現実的ではなく居住等の使用に適さない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 管理不全空き家等の認定

空き家対策条例第5条第1項に規定する「管理不全空き家等」の認定基準は28ページから30ページに記載しています。

区分の欄のいずれかに該当し、管理不全空き家等として認定を行います。

④ 管理不全空き家等への措置

管理不全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。

1) 指導（空家特措法第13条第1項）

管理不全空き家等に対しては、将来的に特定空き家等に悪化することを防止するため、国が定める基本指針に基づき指導します。

指導においては、措置の内容を具体的に指摘し、管理不全空き家等の所有者が具体的な対応方法を認識できるようにして、自主的な解消を促します。

2) 勧告（空家特措法第13条第2項）

所有者等に対して指導を行ったにもかかわらず、管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木の伐採その他の当該管理不全空き家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置をとるよう勧告します。

なお、上記勧告を受けると、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の適用対象から除外されます。

所有者等が措置を実施し、管理不全空き家等の状態が解消されたと認められる場合には、管理不全空き家等への勧告が撤回された状態となります。しかし、住宅用地特例の適用に必要なその他の要件もあることから、誤解を招かないように住宅用地の特例を受けることができる要件について、税務課と連携をして情報提供を行います。

⑤ 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28ページから30ページに記載しています。（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及び所有者不明土地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。

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

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
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7年7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。
	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。
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。
樹木	樹木の伐採、補強等がなされおらず、腐朽が認められる。	樹木が倒伏し、又は傾斜している。

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
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。
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。

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
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。
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。

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	管理不全空き家等の認定基準	特定空き家等の認定基準
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。
	/	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。

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
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。
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。
	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。

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
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。
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。
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。

⑥ 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、後述する1)以下の措置を適用します。

特定空き家等に対する措置は、必ずしも定量的な一律による判断はなじまないことから、特定空き家等ごとの具体的な検討が求められます。

以下の(ア)及び(イ)を勘案して、総合的に措置の可否の判断をします。

(ア) 周辺の状況による悪影響の程度

特定空き家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見できる悪影響の事象の範囲内に住民等が被害を受ける状況にあるか否かを勘案します。

例えば、倒壊のおそれのある特定空き家等が密集をしている集落に存在する場合や特定空き家等が主要な道路の沿道に位置している場合等は、近接する建築物や住民や通行人等が存在することで、悪影響を受けやすくなり、措置の必要性が高くなります。

反対に、倒壊のおそれのある特定空き家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該特定空き家等に対する措置の必要性が低くなります。

(イ) 特定空き家等の状況による悪影響の程度

上記悪影響により被害を受ける程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かを勘案します。

例えば、倒壊のおそれのある特定空き家等が大規模である場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や住民、通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、措置の必要性が高くなります。

守るべき公共の利益と財産権のバランスが極めて重要であるため、本市ではその措置にあたって、命令及び代執行については必要に応じて、北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会に意見を聴くこととしています。

1) 助言又は指導（空家特措法第22条第1項）

特定空き家等の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。

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解消策を所有者等が理解できるように説明し、必要な措置を具体的に示します。

2) 勧告（空家特措法第22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の適用対象から除外されます。

3) 命令（空家特措法第22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、相当の期限を定めて勧告をした内容の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場合があります。

4) 行政代執行（空家特措法第22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、行政代執行法第2条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22条第10項）

過失がなくて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、相続財産清算人制度等の活用を検討します。

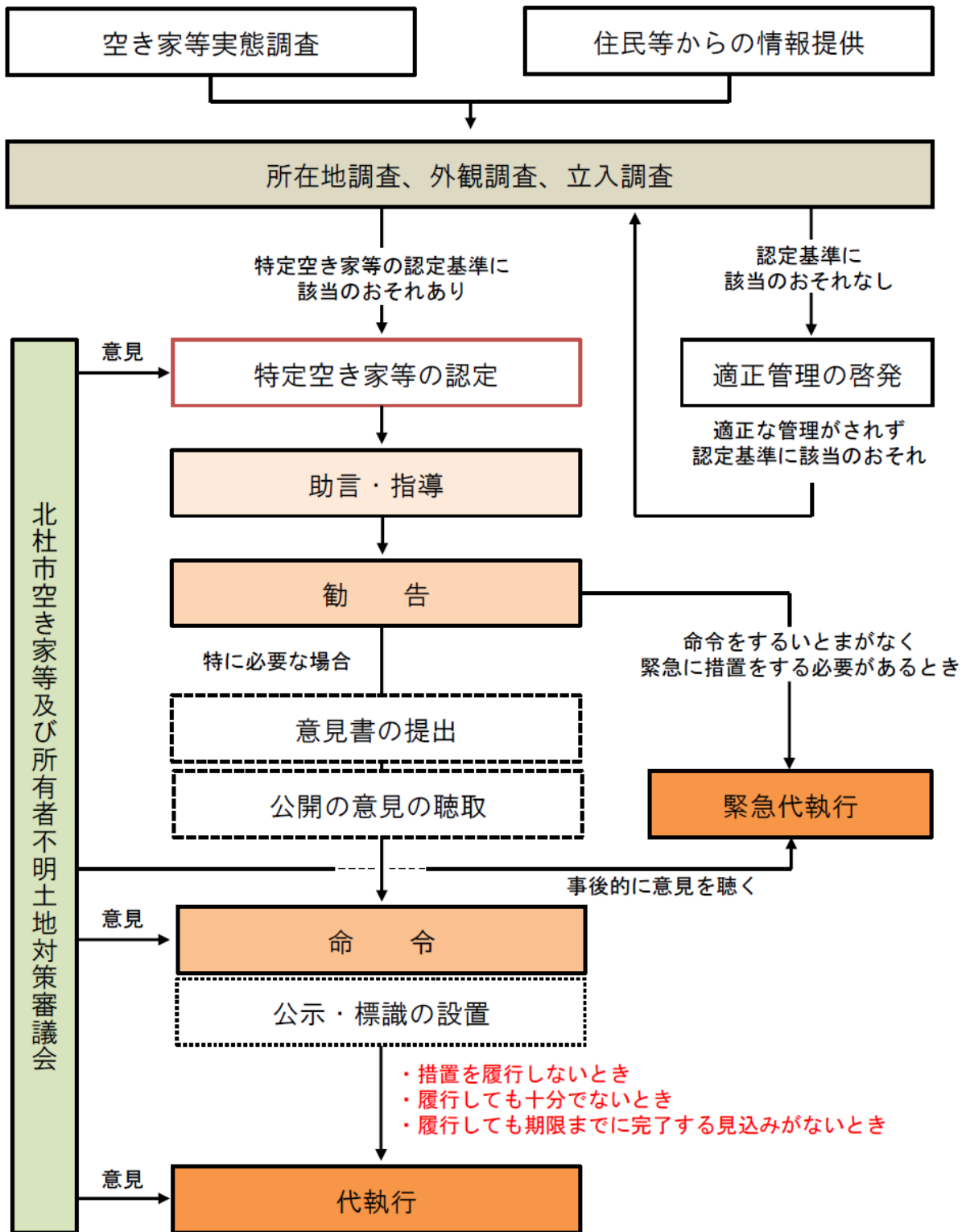
6) 緊急代執行（空家特措法第22条第11項）

災害その他非常の場合において、特定空き家等が保安上著しく危険な状態にある等当該空き家等に関し緊急に除却、修繕、立木の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、上記3) 命令をするいとまがないときは、その措置について緊急代執行を行うことができます。

なお、緊急代執行においては、上記2)の「勧告」を行っていることが必要な要件となります。

緊急代執行の実行後は、審議会に意見を聴き、その適正性について検証します。

7) 特定空き家等対策のフロー図



⑦ 相続財産清算人等の選任の請求等

市長は、空き家等の適切な管理がされることを目的として、以下の請求をすることができます。

相続財産清算人等による空き家の管理の費用については、対象となる空き家等の所有者等の有する財産からの支出が原則となりますが、費用として不足する場合は、請求人である本市が予納金として金銭の支出をしなければならず、慎重な対応が求められます。

そこで、選任請求等を行う基準を設けることを検討します。

1) 相続財産清算人選任の請求等（空家特措法第14条第1項）

市長は、所有者が亡くなり相続人が明らかでない空き家等について、適切な管理のため特に必要があると認められるときは、家庭裁判所に対して相続財産清算人の請求をすることができます。

同様に、所有者が不在者となり、その空き家に管理人を定めていないときは、家庭裁判所がその空き家等の管理に必要な処分を命じることを請求することができます。

2) 所有者不明建物管理命令（空家特措法第14条第2項）

市長は、所有者の所在が不明であって、敷地を除く空き家等について、適切な管理のため特に必要があると認められるときは、地方裁判所がその空き家等の管理に必要な処分を命じることを地方裁判所に対して請求することができます。

3) 管理不全土地建物管理命令（空家特措法第14条第3項）

市長は、管理不全空き家等又は特定空き家等について、適切な管理のため特に必要があると認められるときは、地方裁判所が管理不全建物管理人又は管理不全土地管理人による管理をする処分を命ずることを請求することができます。

この措置は、上記「1）」、「2）」と異なり、空き家等の所有者が明らかでもその空き家等の管理が不適當な場合には上記請求を行うことができます。

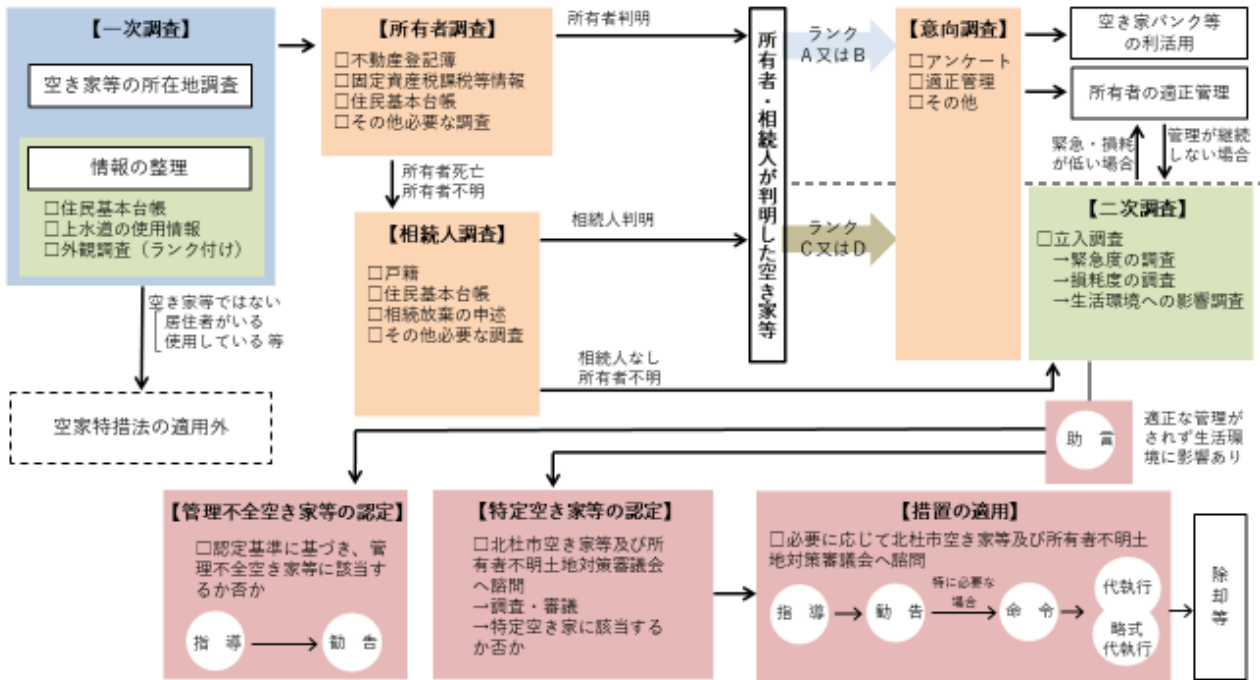
第4章 空き家等の調査 (法定事項)

1. 空き家等の調査方針

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。空き家等の状況によっては、ステップの順番を変えることがあります。

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分けします。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)	空き家等の所有者又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。

地域住民等が受けている悪影響については、管理不全空き家等及び特定空き家等における措置の基礎的資料となることから、一次調査以降に相談等があった場合にも対応をできるよう、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。

令和5年3月の国の通達により、空家特措法の施行のために必要な限度において、福祉部局が保有する情報の内部利用が可能であることが明確になりました。

活用できる庁内情報について、以下を例示します。

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
介護支援課	介護保険に関する事務(※)
国保年金課	国民健康保険に関する事務(※)
	後期高齢者医療制度に関する事務(※)
福祉課	生活保護に関する事務(※)

※所有者の特定に必要な情報のみを利用するため、氏名、住所及び電話番号等の情報を収集し、照会対象者の保険の利用履歴や病歴等の情報は収集しません。

3. 一次調査情報の整理と現地調査

一次調査によって得た情報と住民基本台帳情報や上水道の閉栓情報等とを照らし合わせて、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建築物の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（空き家特措法第10条関係）

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。

空き家等に電気メーター又はプロパンガス（LPガス）があった場合は、電気事業者又はプロパンガス事業者に対して照会を行い、所有者の特定を行います。

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

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22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、当該土地は相続人のいない空き地で所有者不明土地となります。管理をする者がいない土地は草木の繁茂、害虫の発生及び火災のおそれ等があり、空き家による問題とは別の問題が発生のおそれがあります。

そこで、所有者不明土地対策に基づき、当該土地における問題解決に努めます。

（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うまま放置されてしまいます。

上記（1）同様に、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。

相続放棄された空き家等と同じように、管理されない、所有者不明土地は様々な問題を引き起こすおそれがあります。

そこで、所有者不明土地対策に基づき、当該土地における問題解決を図っていきます。

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管理不全空き家等及び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の除外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. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会

空き家等及び所有者不明土地対策審議会は、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. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会

空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会は、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ています。

3. 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、土地政策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。

他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられますので、相互の連絡調整を密にします。例としては、立木等の倒木によって道路交通に支障をきたすおそれがある場合の道路法上の措置が挙げられます。

部署名		内容
相談窓口	土地政策課	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
		子育て世代の住宅取得支援
		農地付き空き家の活用
		空き家等対策の総合調整
		管理不全空き家及び特定空き家等への対応
		行政区、地域委員会等と連携した空き家情報の収集
		所有者不明土地等対策における対応
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	
市民課	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)

第2編

所有者不明土地対策計画

第1章 計画の趣旨

1. 背景・目的

(1) 背景

近年、人口減少・高齢化の増加に伴い、低未利用土地や不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（いわゆる所有者不明土地）が増加しています。これらの土地はまちの活性化や必要な事業の実施を阻害するほか、適正な管理がなされないことで、防災・防犯・環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。

それらの問題を解消するため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が平成30年11月に成立し、また、令和4年11月に地域福利増進事業の拡充が行われるなどの一部改正があり、所有者不明土地に対する対策の必要性が高まっています。

加えて、令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布され、所有者不明土地が存在することを前提とした社会構造とする変化が生じています。

(2) 目的

本市でも、所有者不明土地を原因とする問題が発生しており、所有者不明土地対策の取組が求められています。

そこで、今後さらなる増加が見込まれる所有者不明土地等に対して総合的かつ計画的な対策を実施していくため、本市では、「北杜市所有者不明土地対策計画」を制定し、所有者不明土地対策を行っていくことを明確化し、本市土地の適正かつ合理的な利用に寄与することを目指します。

2. 計画の位置づけ

本計画は所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」といいます。）第45条第1項の規定による「所有者不明土地対策計画」であり、「所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的方針」（令和4年法務省・国土交通省告示第1号）に基づき作成するものです。

また、本市の基本計画である「北杜市総合計画」や「北杜市総合戦略」その他関連する計画と整合を図りつつ、特に本計画との親和性が高い「北杜市空き家等対策計画」と連携を図りながら、所有者不明土地等に対する対策に取り組みます。

3. 取組方針

本市では、所有者不明土地等の利用の円滑化や管理の適正化を図るため、施策の柱となる次の3つの基本方針を定めます。

- (1) 予防対策
- (2) 利活用対策
- (3) 管理不全対策

4. 施策の対象とする地域

所有者不明土地、低未利用土地及びあき地は、市内全域で発生する可能性があることから、本計画では市内全域を対象とします。

5. 施策の対象とする土地

対象とする土地は、次の土地とします。

- ① 所有者不明土地（所有者不明土地法第2条1項）
- ② 低未利用土地（土地基本法第13条第4項）
- ③ あき地（北杜市あき地の適正な管理に関する条例）

本計画内において、①～③の土地を「所有者不明土地等」と呼称します。

個別の土地の状態によって、①～③のいずれにも該当する場合があります。

6. 計画期間

本計画は、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）前期基本計画及び北杜市空き家等対策計画と連携するため、令和6年度から令和7年度までを計画期間として策定いたしました。

この度の空き家等対策計画（第3次）の改訂に併せて、本計画の改訂を行います。

ただし、総合計画及び空き家等対策と合わせた効果的に対策を講じていくため、北杜市空き家等及び所有者不明土地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。

7. 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）「所有者不明土地」（所有者不明土地法第2条第1項）

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいいます。

したがって、共有をしている土地において一部の所有者が判明したとしても、所有者不明土地として定義されます。

（2）「管理不全所有者不明土地」（所有者不明土地法第38条第1項）

所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると認められるものをいいます。

（3）「管理不全隣接土地」（所有者不明土地法第38条第2項）

勧告を行う管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるものをいいます。

(4) 「低未利用土地」(土地基本法第13条第4項)

居住の用、業務の用その他の用途に供されず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められるものをいいます。

(5) 「あき地」(北杜市あき地の適正な管理に関する条例第2条第1項)

現に人が使用していない土地並びに休耕中の農地及び建築資材等の野積み地をいいます。

(6) 「所有者不明土地等」

所有者不明土地、低未利用土地及びあき地の総称をいいます。

第2章 施策実施の組織体制整備

1. 相談体制の整備

地域住民等から寄せられる通報や相談の内容は様々であり、ひとつの部局では対応できないことが想定されます。所有者不明土地等に関する相談については、土地政策課が相談窓口となり、内容が複数部署にまたがる場合などは、関係する部署や行政機関と連携・協力して対応します。

所有者不明土地等を原因とする問題の相談があった場合は、個人情報取扱に注意しながら相談内容についてデータベース化を行い、今後の計画策定、変更及び施策立案・実行に用います。また、地域住民等に限らず、行政機関においても同様の問題は発生すると考えられるため、行政機関における問題の情報収集にも努めます。

部署名	内容
土地政策課	相談・調整窓口
	管理不全所有者不明土地への対応
	所有者不明土地対策計画の制定、変更
	地域福利増進事業への対応
	所有者の探索
	所有者不明土地等台帳（データベース）の調製
	空き家等対策における対応
消防防災課	防災に関すること
環境課	あき地等への対応
税務課	固定資産税の課税情報の提供
市民課	住民基本台帳、戸籍情報の提供
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
林政課	低未利用山林地の相談等（経営管理権集積計画）
農業委員会事務局	低未利用農地の相談等

部署名	内容
各総合支所	各団体、地域住民からの所有者不明土地等の情報収集
	本庁関係各課への連絡調整

2. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会

北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会（以下「審議会」といいます。）は、行政区長や地域委員などの地域の代表者、弁護士など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。

所有者不明土地対策と空き家等対策は親和性が高いことから、専門的見地や地域の実情を踏まえて幅広くご意見を伺い、総合的かつ計画的に所有者不明土地対策を推進していきます。

3. 北杜市空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会

北杜市空き家等及び所有者不明土地対策庁内検討会（以下「検討会」といいます。）は、副市長を会長として、空き家等及び所有者不明土地対策に関連する部局長で構成される庁内の検討組織です。

所有者不明土地等によってもたらされる影響は、防災、衛生の悪化、景観の阻害等の様々な部署に関連します。このため、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します。

4. 所有者不明土地利用円滑化等推進法人

所有者不明土地法第47条第1項に基づき、市長は所有者不明土地に関する業務を行う法人を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」（以下「推進法人」といいます。）として、指定をすることができます。

推進法人は地域福利増進事業を行う者からの相談に対応するだけでなく、自らが地域福利増進事業を行うことができます。このため、所有者不明土地において、具体的な管理活用方法の選択肢が増えることとなります。

そこで、推進法人の必要性について検討を行い、必要と判断をした場合は、指定基準、業務の範囲、監督方法等について体制整備を行います。

5. ノウハウの向上

所有者不明土地等に関する法令は所有者不明土地法に限らず、民法など多岐に渡ります。これらの法令知識を習得する機会を設け、所有者不明土地等に関する相談や施策実施の基礎とします。

6. 国土交通省職員の派遣の要請

所有者不明土地法第53条2項に基づき、国土交通省職員の派遣の要請ができることから、本計画の充実を図ること及び施策の実効性を高めるため、必要に応じ検討します。

第3章 取組方針

1. 予防対策

所有者不明土地等は将来的な増加が予想され、所有者不明土地等の発生を抑制することが所有者不明土地等への対策において、重要となります。

そこで、以下の取組を行い、所有者不明土地等の新たな発生の抑制に努めます。

【主な取組】

- ・ 令和6年4月以降に変更される不動産登記に関するルールの周知
(相続登記の義務化、住所変更登記の義務化)
- ・ 相続土地国庫帰属制度の情報提供

2. 利活用対策

(1) 利活用対策の円滑化

所有者不明土地は、地域福利増進事業(※)という地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図るために利用をすることができます。事業者は山梨県知事に地域福利増進事業を実施したいと申請を行い、その所有者不明土地の使用を認める裁定を山梨県知事から得る必要があります。

このため、所有者不明土地の積極的な利活用を促すため、次の事項の相談や支援を行う体制の整備に取り組めます。

【主な取組】

- ・ 地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等がある場合の周知
- ・ 裁定を行う山梨県との連絡調整
- ・ 計画事業について参考となる類似の事業の情報提供
- ・ 土地所有者等関連情報の提供

※地域福利増進事業は所有者不明土地法第2条第3項各号に定められています。

- ①道路の整備事業
- ②学校等の教育施設整備事業
- ③公民館又は図書館の整備事業
- ④社会福祉施設の整備事業
- ⑤病院、診療所等の整備事業

- ⑥公園等の整備事業
- ⑦災害時における住宅の整備事業
- ⑧購買施設・教養文化施設の整備事業
- ⑨備蓄倉庫・非常用電気等供給施設の整備事業
- ⑩再生可能エネルギー発電設備の整備事業
- ⑪政令で定めるものの整備事業
- ⑫ ①～⑪の事業のために欠かすことのできない通路、材料置き場等の整備事業

(2) 土地所有者への支援

土地は本来、所有者が適正に管理をすべきであり、管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている所有者不明土地については、勧告や命令等の対象となります。

所有者不明土地等が管理不全の状態になる前に、所有者による利活用や適切な管理を促し、所有者の利活用や管理における選択肢を増やしていくことを目指します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地に係る相談窓口の整備
- ・他制度による山林や農地の管理委託の方法の情報提供
- ・相続土地国庫帰属制度の情報提供
- ・広報誌等を利用した支援制度の周知

(3) 土地所有者等の探索に関する事項

山梨県知事及び市長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」といいます。）の実施の準備のため当該事業を実施しようとする区域内の土地の所有者等を知ることが必要なときは、当該土地の所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報（固定資産税課税台帳、地籍調査票、農地台帳等）を、その保有にあたって特定された利用の目的以外の目的のために利用することができます（所有者不明土地法第43条第1項）。

また、民間事業者等が地域福利増進事業等の実施の準備のため、当該事業を実施しようとする区域内の土地の所有者等を知る必要があるとして、都道府県知事及び市町村長に対し土地所有者等関連情報の提供を求めた場合には、都道府県知事及び市町村長は、本人の同意を得た上で、情報の提供ができることとされています。（所有者不明土地法第43条2項）

このため、所有者不明土地法第43条に基づく土地所有者等関連情報の利用や提供を円滑に行える体制を整備します。

【主な取組】

- ・所在が分からない土地所有者の探索方法及び手続の周知
- ・土地所有者からの同意を得る流れ及び手続の周知

3. 管理不全対策

(1) 立入調査 (所有者不明土地法第41条第1項)

後の(3)から(5)の措置を講じるために必要な限度において、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査することができます。

立入調査の方法等は、空き家等の立入調査に準じて実施することとします。

(2) 助言・指導

所有者不明土地等の不適切な管理状況を改善し、管理不全所有者不明土地とならないように、確知所有者に対して助言又は指導を行います。

(3) 勧告 (所有者不明土地法第38条)

管理不全所有者不明土地に関して、次の①及び②の勧告を行うことができます。後に命令の措置を行うことも想定されることから、勧告は講ずべき措置の内容を具体的に示します。

① 管理不全所有者不明土地に関する勧告(同条第1項)

管理不全所有者不明土地に対して以下の事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認める場合には、確知所有者に対して、期限を定めて、事態の発生の防止のために必要な措置(以下「災害等防止措置」といいます。)をすべきことを勧告します。

- 一 土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること
- 二 周辺の地域において環境を著しく悪化させること

② 管理不全隣接土地に関する勧告(同条第2項)

上記①の勧告をする際に、管理不全隣接土地において、以下の事態の発生を防止するために必要かつ適当であると認める場合には、隣接する土地の所有者に対して、期限を定めて、事態の発生の防止のために必要な措置をすべきことを勧告します。

- 一 ①の勧告の対象となる管理不全所有者不明土地及び隣接する土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象により周辺の土地において災害を発生させること
- 二 周辺の地域において環境を著しく悪化させること

(4) 災害等防止措置命令 (所有者不明土地法第39条)

前記(1)①の勧告を受けた確知所有者が正当な理由がなく、勧告をした災害等防止措置を講じない確知所有者に対して、期限を定めて、勧告をした災害等防止措置をすべきことを命令します。

ただし、確知所有者が当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有していない場合、当該命令を行うことができません。(同条ただし書き)

例えば、土地における保存行為※1(民法第252条第5項)以外の管理行為(同法251条1項)、変更行為※2(同法252条1項)はその土地の共有持分の割合によって、その行為をすることが可能かどうか決まります。

※1 土地の一部が陥没した箇所を修復する場合など

※2 土砂が流出しないように、擁壁を設置する行為など

(5) 代執行 (所有者不明土地法第40条第1項)

以下の場合において、災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益性に反すると認められるときは、当該災害防止措置について代執行を行います。

- 一 管理不全所有者不明の確知所有者がいない場合
- 二 上記(4)のただし書きの命令を行うことができない場合
- 三 上記(4)の命令を受けた確知所有者が、当該命令の災害防止措置を講じない場合、措置が十分でない場合、又は講じる見込みがない場合

代執行を行った場合は、行政代執行法の準用により、費用の徴収を行います。

※災害等防止措置命令、代執行にあたっては、必要に応じて北杜市空き家等及び所有者不明土地対策審議会の意見を求めます。

(6) 相続財産清算人等の選任の請求等

市長は、所有者不明土地の適切な管理がされることを目的として、以下の請求をすることができます。

相続財産清算人等による所有者不明土地の管理の費用については、対象となる所有者不明土地の所有者等の有する財産からの支出が原則となりますが、費用として不足する場合は、請求人である本市が予納金として金銭の支出をしなければならず、慎重な対応が求められます。

そこで、選任請求等を行う基準を設けることを検討します。

① 相続財産清算人選任の請求等(所有者不明土地法第42条第1項)

市長は、所有者が亡くなり相続人が明らかでない所有者不明土地について、適切な管理のため特に必要があると認められるときは、家庭裁判所に対して相続財産清算人の請求をすることができます。

同様に、所有者が不在者となり、その所有者不明土地に管理人を定めていないときは、家庭裁判所がその所有者不明土地の管理に必要な処分を命じることを請求することができます。

② 所有者不明土地管理命令(所有者不明土地法第42条第2項)

市長は、所有者不明土地について、適切な管理のため特に必要があると認められるときは、地方裁判所がその所有者不明土地の管理に必要な処分を命じることを地方裁判所に対して請求することができます。

③ 管理不全土地管理命令(所有者不明土地法第42条第3項)

市長は、管理不全所有者不明土地について、次に記載する事態の発生を防止するため特に必要があると認められるときは、地方裁判所が管理不全土地管理人による管理をする処分を命ずることを請求することができます。

- 一 管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象により周辺の土地において災害を発生させること
- 二 周辺の地域において環境を著しく悪化させること

④ 管理不全隣接土地管理命令(所有者不明土地法第42条第4項)

市長は、管理不全所有者不明土地について、次に記載する事態の発生を防止するため特に必要があると認められるときは、地方裁判所が管理不全土地管理人による管理をする処分を命ずることを請求することができます。

- 一 管理不全隣接土地及び管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象により周辺の土地において災害を発生させること
- 二 周辺の地域において環境を著しく悪化させること

資料編

—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7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>

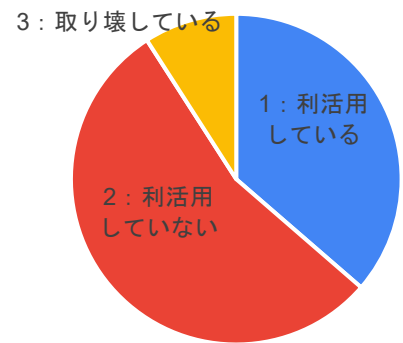
調査期間	令和7年5月13日～6月25日
調査対象	369件
調査方法	郵送及びGoogleフォームによる所有者等へのアンケート
調査項目	以下の22項目についてアンケート調査を実施
	設問
	【問1】対象物件の現状について
	1 現在の利活用について 2 利活用の仕方について 3 住まなくなつてからの経過期間について
	【問2】対象物件の維持・管理について
	1 建物の管理者について 2 維持・管理の頻度について 3 維持・管理で困っていることについて
	【問3】対象物件の今後の活用について
	1 今後の活用について 2 売却・賃貸の条件について 3 売却・賃貸で困ることについて 4 解体を検討する理由について
	【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 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】今後の空き家の取扱いについて
	1 今後の空き家の取扱いについて 2 「⑤空き家のままにしておく」理由について 3 解体費用の補助金について
【問7】空き家に関して感じることや意見等について	
有効回答数	176件（回答率47.7%）
留意点	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。 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。

【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、45.5%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。

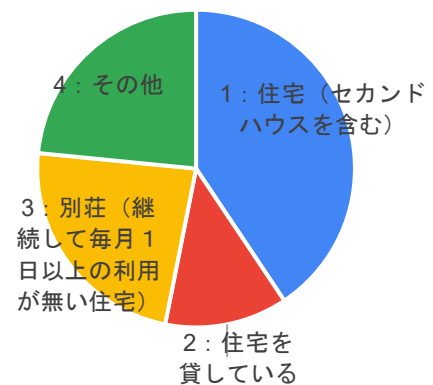
現在、何らかの利用をされていますか。	件数	割合
1：利活用している	64件	36.4%
2：利活用していない	96件	54.5%
3：取り壊している	16件	9.1%
合計	176件	



(2) 利活用の仕方について

住宅・別荘利用の人が64.0%と半数以上を占めている一方で、「その他」(23.4%)では倉庫として利用していると回答している人もおり、かつての住居を居住以外の用途で利用するケースが一定数存在することが分かりました。

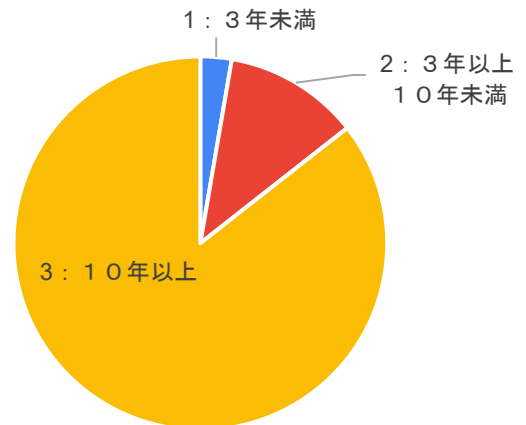
どのように利活用していますか。	件数	割合
1：住宅（セカンドハウスを含む）	26件	40.6%
2：住宅を貸している	8件	12.5%
3：別荘（継続して毎月1日以上の利用が無い住宅）	15件	23.4%
4：その他	15件	23.4%
合計	64件	



(3) 住まなくなってからの経過期間について

住まなくなってからの経過期間は、「10年以上」(85.6%)が大多数を占めており、一度空き家になってしまうと、なかなか改善できない状況が伺えます。

住まなくなって、どのくらい経過しますか。	件数	割合
1：3年未満	3件	2.7%
2：3年以上10年未満	13件	11.7%
3：10年以上	95件	85.6%
合計	111件	



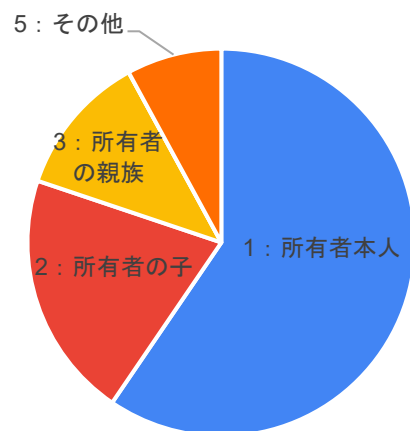
【問2】対象物件の維持管理について

(1) 建物の管理者について

建物管理者は「所有者本人」(59.5%)が最も多く、「所有者の子」「所有者の親族」と合計すると、全体の92.1%となり、ほとんどの建物が親族内で管理されていることが分かりました。

また、管理代行業者等を利用する傾向はみられませんでした。

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	75件	59.5%
2：所有者の子	26件	20.6%
3：所有者の親族	15件	11.9%
4：管理代行業者等	0件	0.0%
5：その他	10件	7.9%
合計	126件	

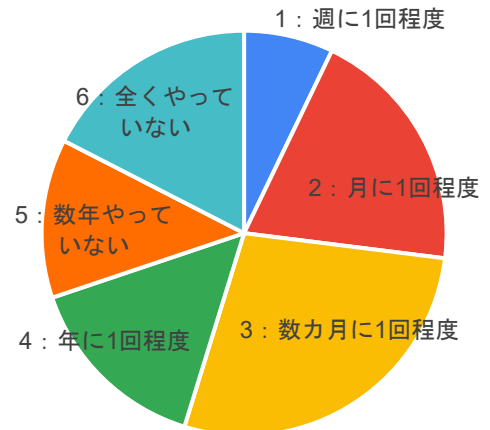


(2) 維持・管理の頻度について

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回程度実施している割合が69.8%(1から4までの合計)、ほぼ実施していない割合がと30.2%(5と6の合計)となっており、維持・管理頻度が低い建物が3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。

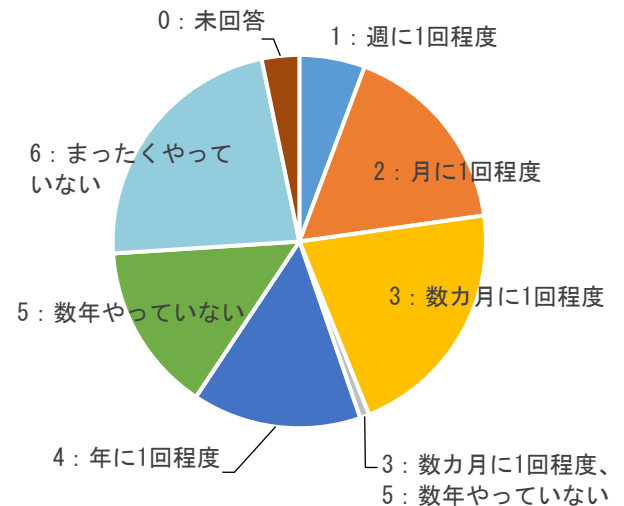
また、令和3年度調査時の、最低でも年に1回程度実施の割合は59.3%、ほぼ実施していない割合は37.4%で、比較すると令和7年度調査では維持管理を実施する割合が1割程度増加したことが分かります。

物件の維持・管理はどのくらいの頻度でおこなっていますか。	件数	割合
1：週に1回程度	9	7.1%
2：月に1回程度	25	19.8%
3：数カ月に1回程度	35	27.8%
4：年に1回程度	19	15.1%
5：数年やっていない	16	12.7%
6：全くやっていない	22	17.5%
合計	126	



【令和3年度意向調査結果】

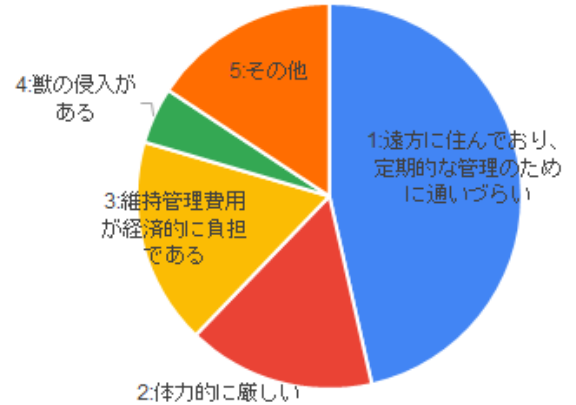
物件の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。	件数	割合
1：週に1回程度	7件	5.7%
2：月に1回程度	21件	17.1%
3：数カ月に1回程度	26件	21.1%
3：数カ月に1回程度 5：数年やっていない	1件	0.8%
4：年に1回程度	18件	14.6%
5：数年やっていない	18件	14.6%
6：まったくやっていない	28件	22.8%
0：未回答	4件	3.3%
合計	123件	



(3) 維持・管理で困っていることについて

「遠方に居住」(46.8%)、「経済的に負担」(17.8%)、「体力的に厳しい」(15.9%)が上位3つを占めており、相続した建物が遠方にあり、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。

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	59件	46.8%
2:体力的に厳しい	20件	15.9%
3:維持管理費用が経済的に負担である	22件	17.5%
4:獣の侵入がある	6件	4.8%
5:その他	20件	15.9%
合計	127件	



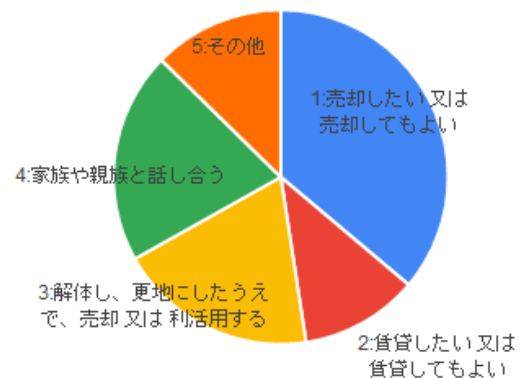
その他の内容
荷物が多すぎるため
建物の朽廃
建屋周辺や庭の除草
勤務先の状況により、なかなか行けない

【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(36.1%)、貸したい(11.4%)、更地にして売却、利活用したい(19.3%)と何らかの利活用を考えている方が大半であることが分かります。

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	60	36.1%
2:賃貸したい 又は 賃貸してもよい	19	11.4%
3:解体し、更地にしたうえで、売却 又は 利活用する	32	19.3%
4:家族や親族と話し合う	34	20.5%
5:その他	21	12.7%
合計	166	

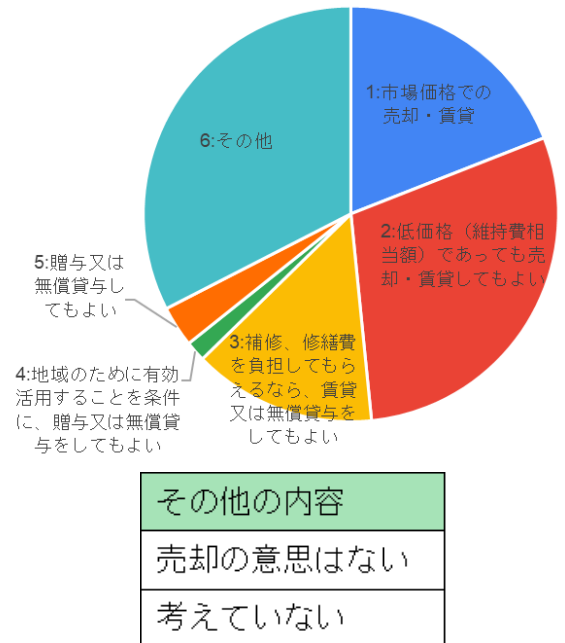


その他の内容
別荘等として利用
リフォームして再利用
考えていない

(2) 売却・賃貸の条件について

市場価格で売却(19.0%)、低価格で売却してもよい(29.4%)がおよそ半数(48.4%)を占めますが、一方で無償貸与や譲渡を考えている方も19.0%(3から5の合計)多くいることが分かります。

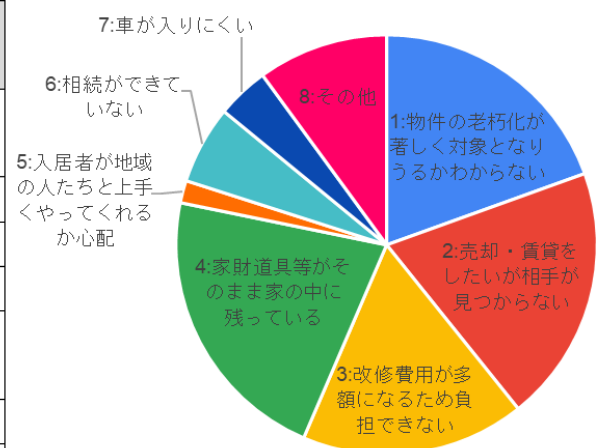
どのような条件下であれば、物件を売却・賃貸しても良いですか。	件数	割合
1:市場価格での売却・賃貸	24	19.0%
2:低価格(維持費相当額)であっても売却・賃貸してもよい	37	29.4%
3:補修、修繕費を負担してもらえら、賃貸又は無償貸与をしてもよい	18	14.3%
4:地域のために有効活用することを条件に、贈与又は無償貸与をしてもよい	2	1.6%
5:贈与又は無償貸与をしてもよい	4	3.2%
6:その他	41	32.5%
合計	126	



(3) 売却・賃貸で困ることについて

最も多かった回答は、家財道具等が残されたまま(21.8%)で、次に売却賃貸相手が見つからない(19.8%)となっています。いずれも空き家バンクへの登録や北杜市空き家バンク活用促進リフォーム費等補助金の活用が有効な対策となることが期待できます。

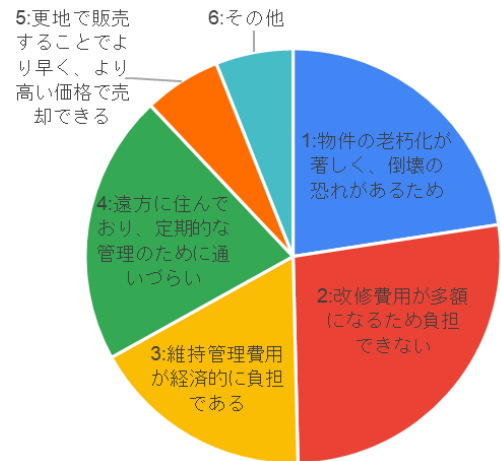
物件の売却・賃貸を考えた場合、困ることはありますか。	件数	割合
1:物件の老朽化が著しく対象となりうるかわからない	68	19.5%
2:売却・賃貸をしたいが相手が見つからない	69	19.8%
3:改修費用が多額になるため負担できない	60	17.2%
4:家財道具等がそのまま家の中に残っている	76	21.8%
5:入居者が地域の人たちと上手くやってくれるか心配	6	1.7%
6:相続ができていない	21	6.0%
7:車が入りにくい	14	4.0%
8:その他	35	10.0%
合計	349	



(4) 物件の解体を検討する理由について

問3(1)「物件の今後の活用はどのように考えていますか。」で「3:解体し、更地にしたうえで、売却又は利活用する」と回答した方を対象とした質問で、改修費用が多額になる(27.1%)、物件の老朽化が著しい(22.6%)となっており、いずれも建物の老朽化がきっかけとなっていることが分かります。

物件の解体を検討した理由はなぜですか。	件数	割合
1:物件の老朽化が著しく、倒壊の恐れがあるため	30	22.6%
2:改修費用が多額になるため負担できない	36	27.1%
3:維持管理費用が経済的に負担である	23	17.3%
4:遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい	28	21.1%
5:更地で販売することでより早く、より高い価格で売却できる	8	6.0%
6:その他	8	6.0%
合計	133	

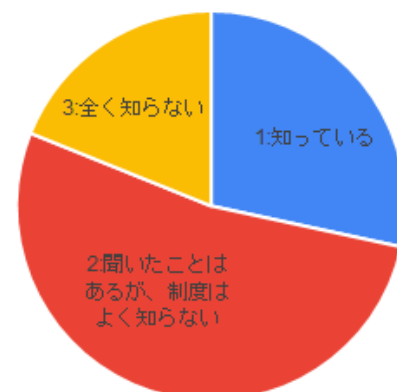


【問4】空き家バンク制度について

(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18.9%となっており、制度の内容について、知っている方(28.4%)聞いたことはあるが制度はよく知らないという方(52.7%)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	21	28.4%
2:聞いたことはあるが、制度はよく知らない	39	52.7%
3:全く知らない	14	18.9%
合計	74	

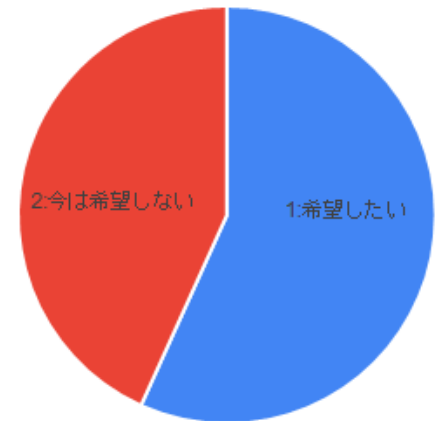


(2) 登録希望について

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42件(56.8%)でした。登録希望者42件の内40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(40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32件(43.2%)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。

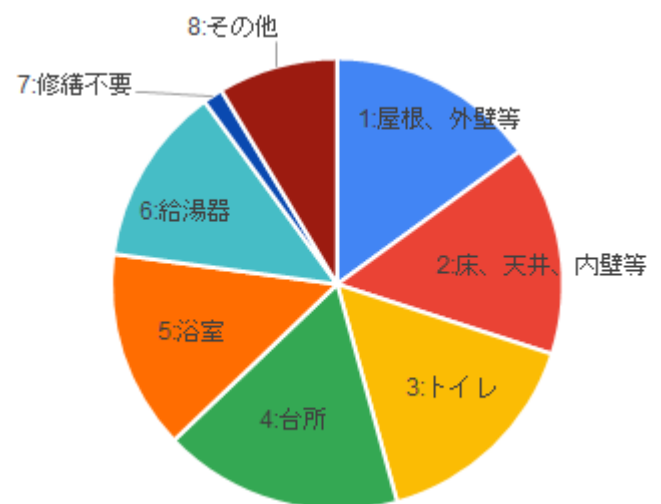
空き家バンクに登録希望はありますか。	件数	割合
1:希望したい	42	56.8%
2:今は希望しない	32	43.2%
合計	74	



(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90.0%(1~6の合計)となっています。その中で2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。

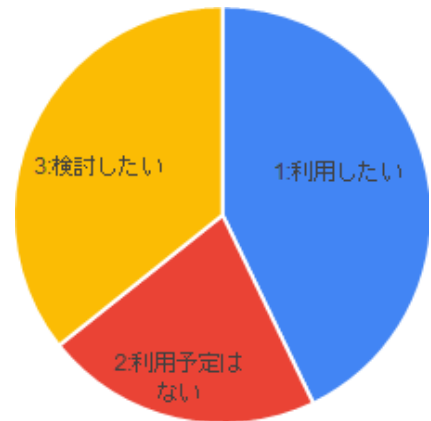
物件に必要な修繕箇所はありますか。	件数	割合
1:屋根、外壁等	21	15.0%
2:床、天井、内壁等	21	15.0%
3:トイレ	22	15.7%
4:台所	24	17.1%
5:浴室	20	14.3%
6:給湯器	18	12.9%
7:修繕不要	2	1.4%
8:その他	12	8.6%
合計	140	



(4) 家財処分費、リフォーム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 42 件の内、家財処分費、リフォーム費補助制度についても利用したい 20 件、利用予定はない 9 件と空き家バンク制度を利用したい方の中でも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。

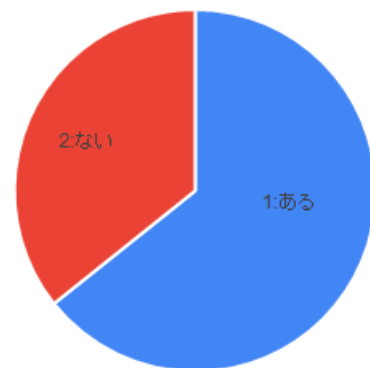
家財処分やリフォーム費について補助制度があるのを知っていますか。	件数	割合
1:利用したい	18	42.9%
2:利用予定はない	9	21.4%
3:検討したい	15	35.7%
合 計	42	



(5) 隣接農地の有無について

隣接農地を持っている方が 64.3%と空き家と共に農地を持っている方が大多数であ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。

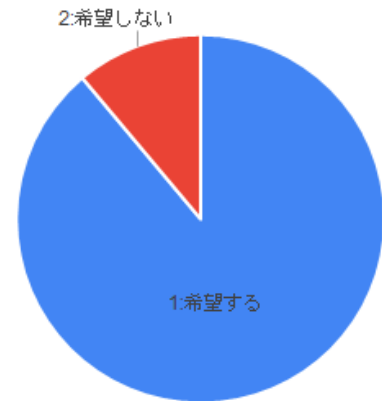
空き家に隣接して農地がありますか。	件数	割合
1:ある	27	64.3%
2:ない	15	35.7%
合 計	42	



(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りたい(88.9%)という意向が強いことが伺えます。新規就農を希望する移住者とのマッチングによる、空き家及び未耕作地の課題解決への結びつきが期待できます。

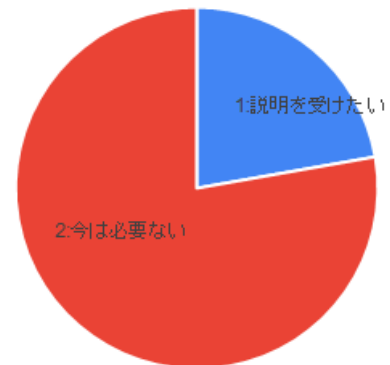
空き家の敷地と一体での隣接土地 (農地以外)の売却を希望しますか。	件数
1:希望する	24
2:希望しない	3
合計	27



(7) 市担当者の制度説明について

「説明を受けたい」が22.2%、「今は必要ない」が77.8%と説明は不要とする方が多く見られました。

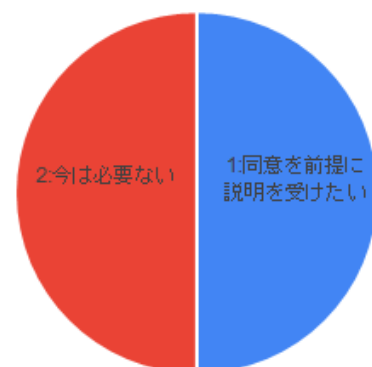
市担当者による空き家バンクの説明は必要ですか。	件数	割合
1:説明を受けたい	6	22.2%
2:今は必要ない	21	77.8%
合計	27	



【問5】民間事業者との直接交渉について

同意を前提に説明を受けたいという方(50.0%)と、今は必要ないという方(50.0%)の割合が同数でした。自ら対策する意向がある一方で、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ると予想されます。

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	37	50.0%
2:今は必要ない	37	50.0%
合計	74	

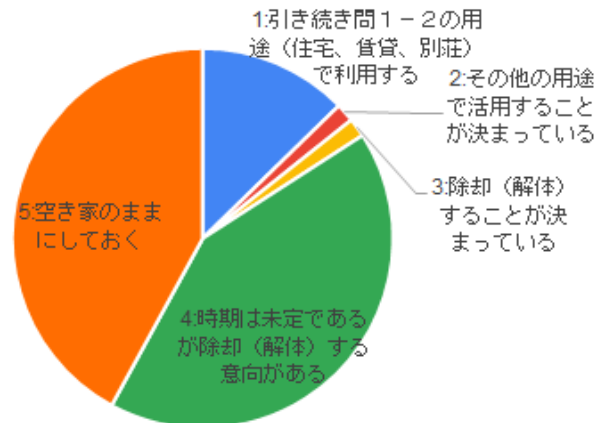


【問6】今後の空き家の取扱いについて

(1) 今後の取扱いについて

解体予定が43.6%(3と4の合計)、空き家のままにする方が42.1%、利活用する方が14.3%(1と2の合計)でした。解体予定と空き家のままにする物件の数がほぼ同数で、実際に利活用の意向があるものは15%弱と少ないことから、空き家となった物件を解決することの困難さが見て取れます。

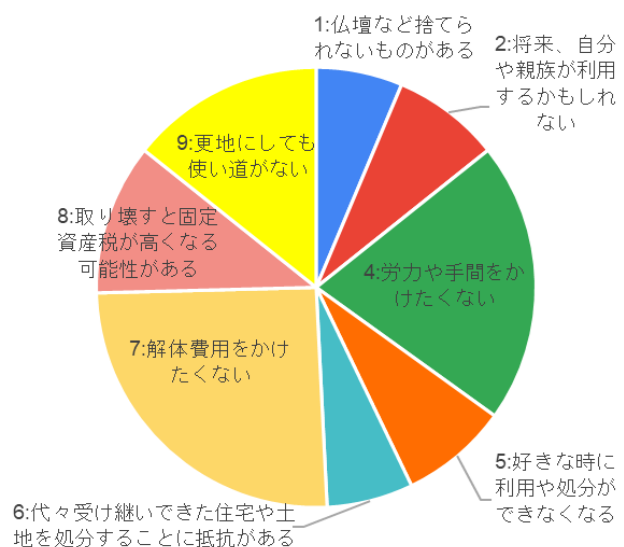
今後の空き家の取扱いについて、お答えください。	件数	割合
1:引き続き間1-2の用途 (住宅、賃貸、別荘)で利用する	16	12.7%
2:その他の用途で活用することが決まっている	2	1.6%
3:除却(解体)することが決まっている	2	1.6%
4:時期は未定であるが除却(解体)する意向がある	53	42.1%
5:空き家のままにしておく	53	42.1%
合計	126	



(2) 空き家のままにしておく理由について

「解体費用をかけたくない」(25.4%)が最も多く、次に「労力や手間をかけたくない」(20.6%)が多いことから、空き家の解消に要する費用、労力等が所有者・管理者の空き家解消の意欲を減退させる原因の1つであるとわかります。

空き家のままにしておく理由は何か。	件数	割合
1:仏壇など捨てられないものがある	8	6.3%
2:将来、自分や親族が利用するかもしれない	10	7.9%
3:資産として保有しておきたい	0	0.0%
4:労力や手間をかけたくない	26	20.6%
5:好きな時に利用や処分ができなくなる	10	7.9%
6:代々受け継いできた住宅や土地を処分することに抵抗がある	8	6.3%
7:解体費用をかけたくない	32	25.4%
8:取り壊すと固定資産税が高くなる可能性がある	14	11.1%
9:更地にしても使い道がない	18	14.3%
合計	126	



(3) 解体費用の補助金について

問6(1)で「空き家のままにしておく」と回答した人を対象とした本設問では、除却したいとする回答が53件で、これは問6(2)で解体費用を問題視する人と同数です。

このことから、解体費用補助金の創設で解体に意欲を示す人が一定数いる一方で、解体費用の負担ばかりが空き家の解決が進まない根本的な問題ではないことが分かります。

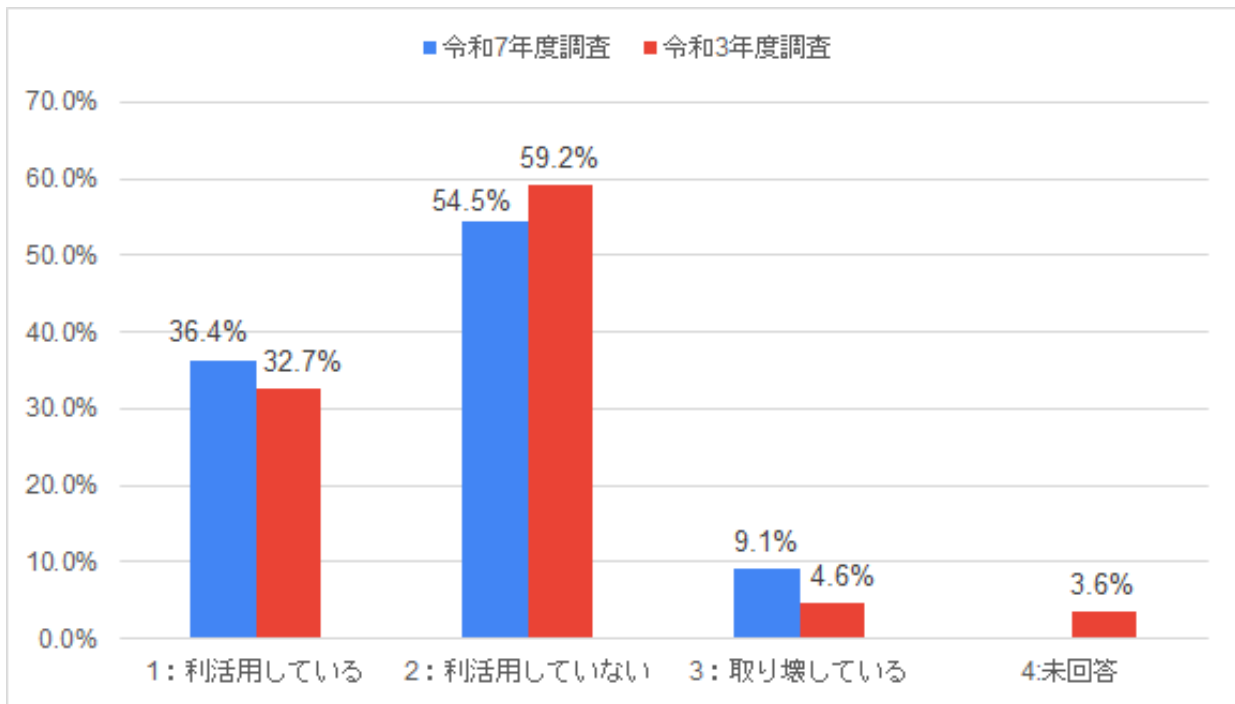
除却(解体)の補助金があった場合、 空き家を除却したいですか。	件数	割合
1:除却したい	32	60.4%
2:除却しない	21	39.6%
合 計	53	



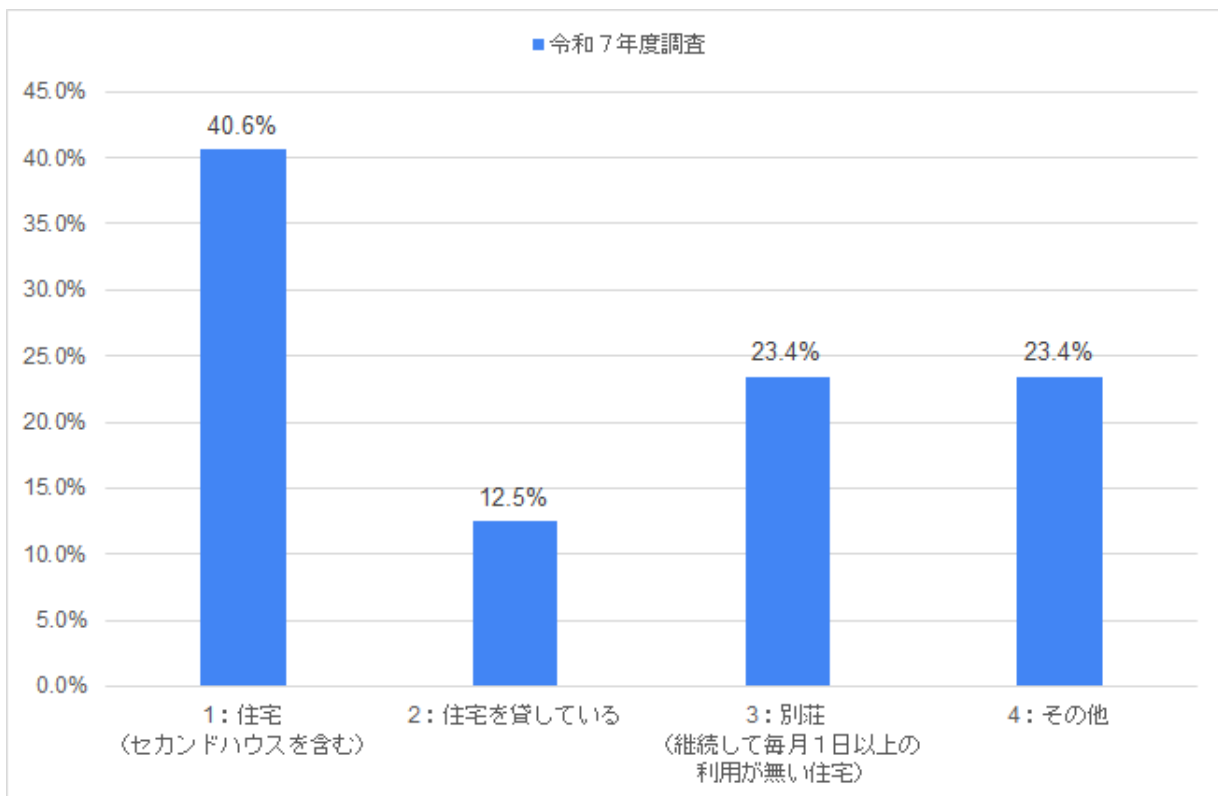
以上

■意向調査の令和3年度実施分と令和7年度実施分の比較

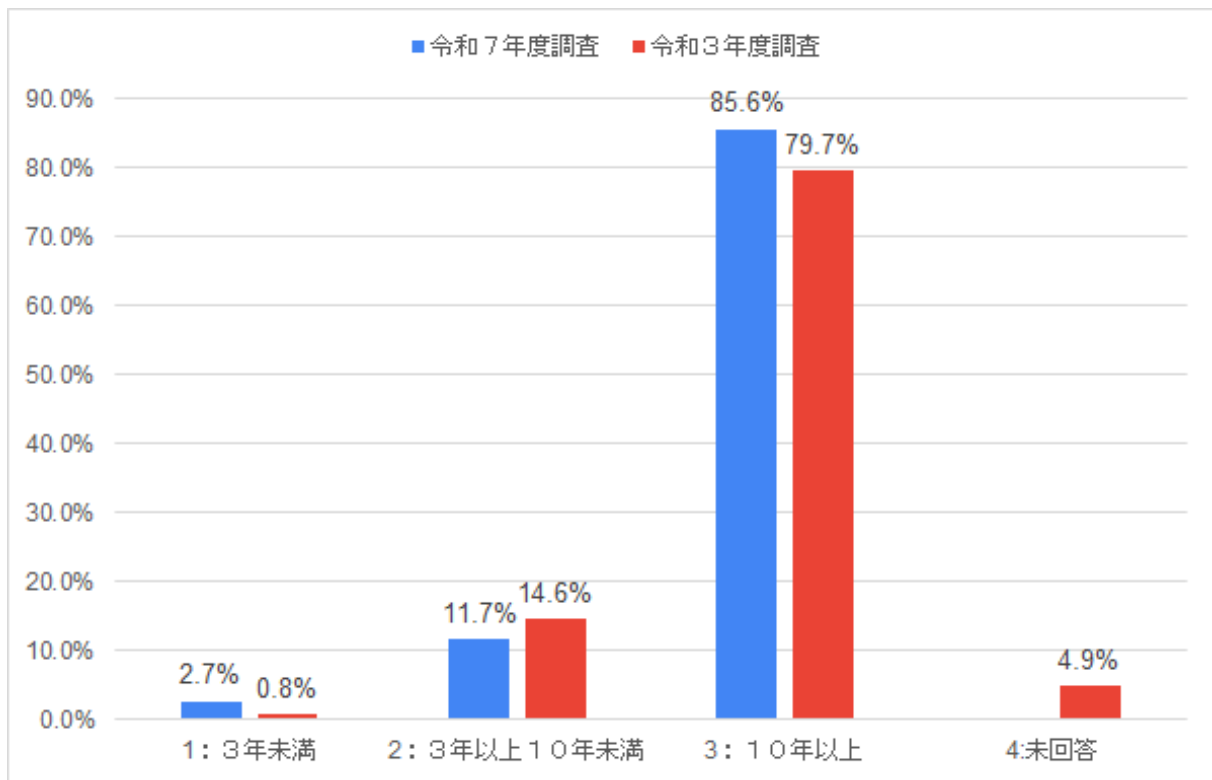
問1 (1) 現在の利活用の状況について



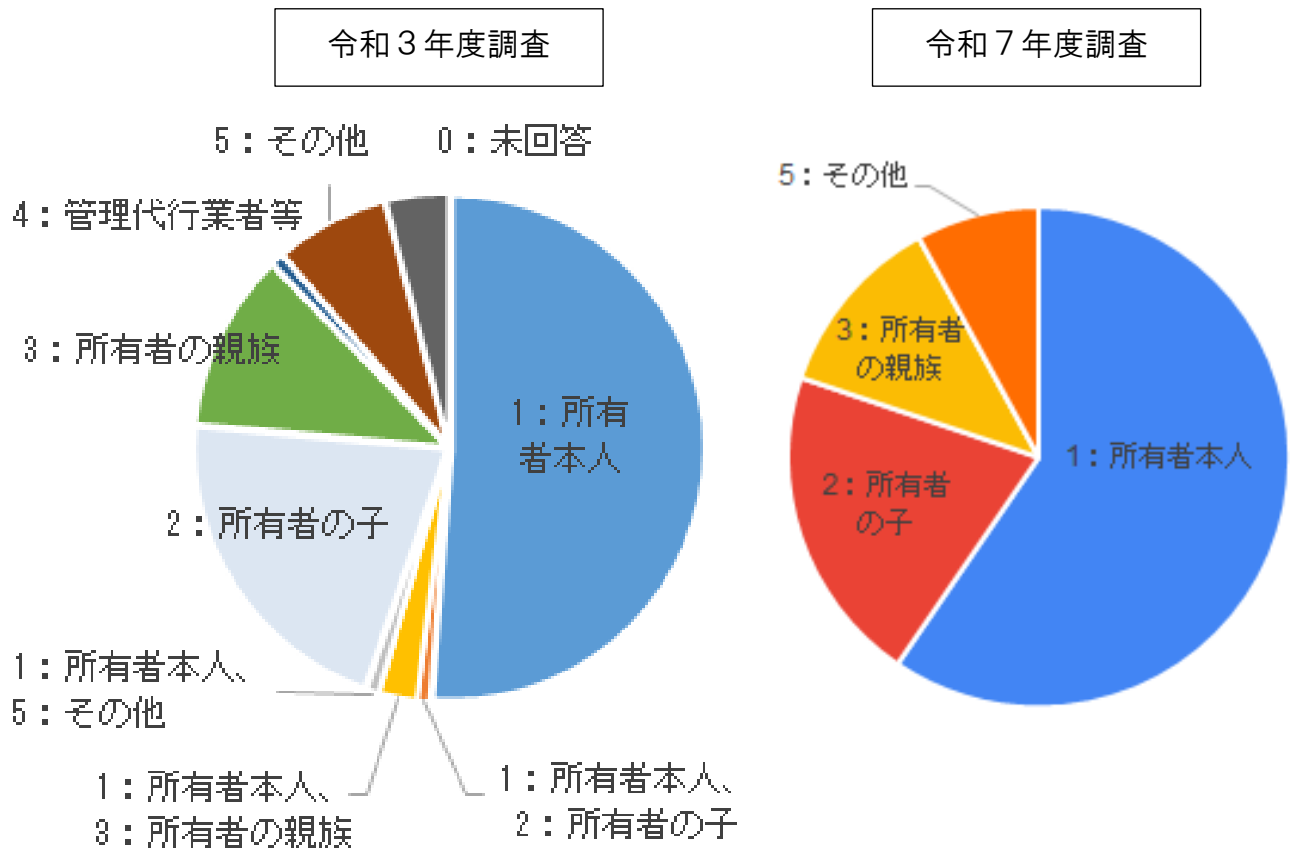
問1 (2) 利活用の仕方について ※R7 新規設問



問1 (3) 住まなくなってからの経過年数について

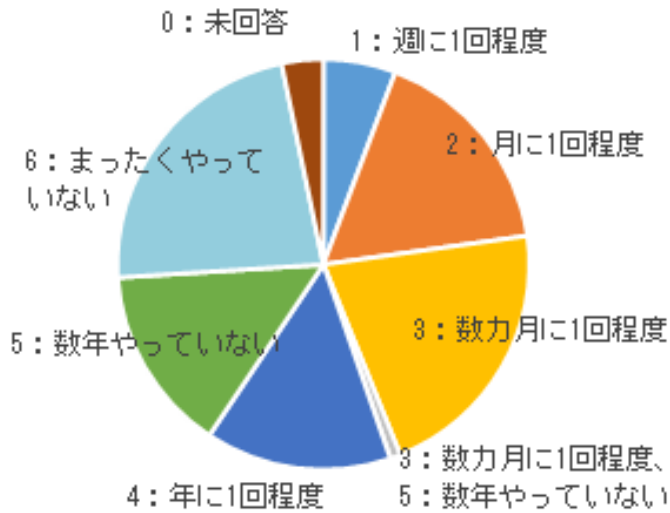


問2 (1) 建物の管理者について

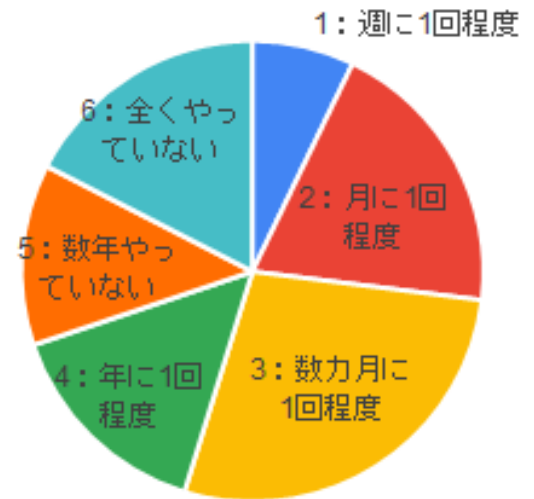


問2 (2) 維持・管理の頻度について

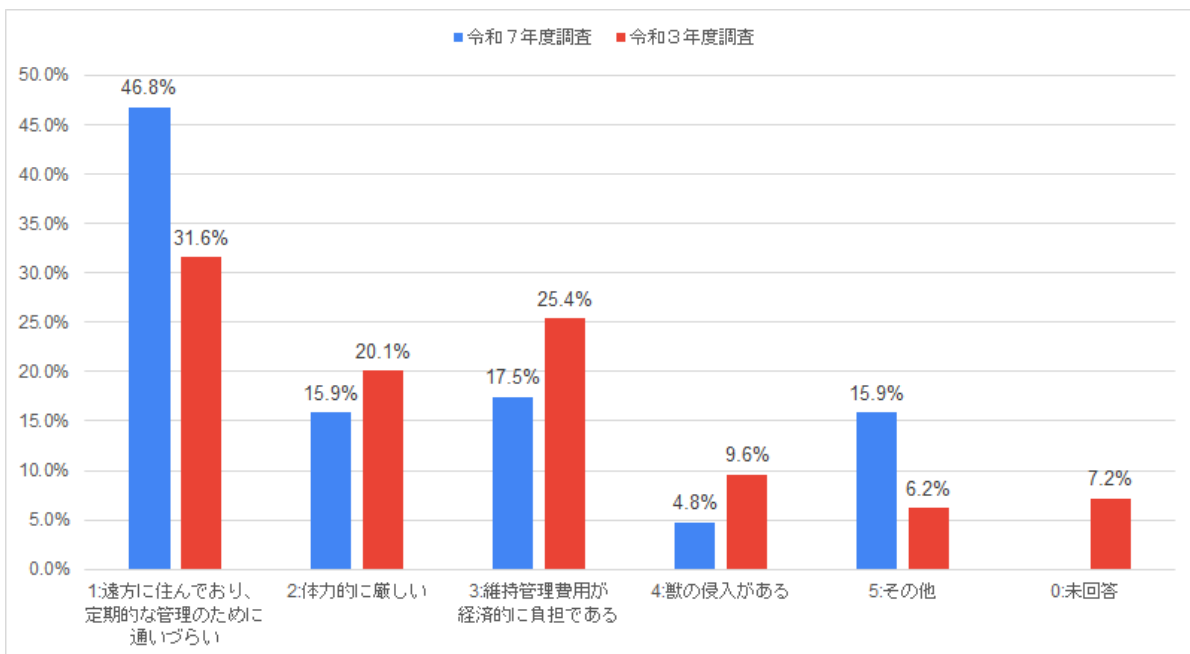
令和3年度調査



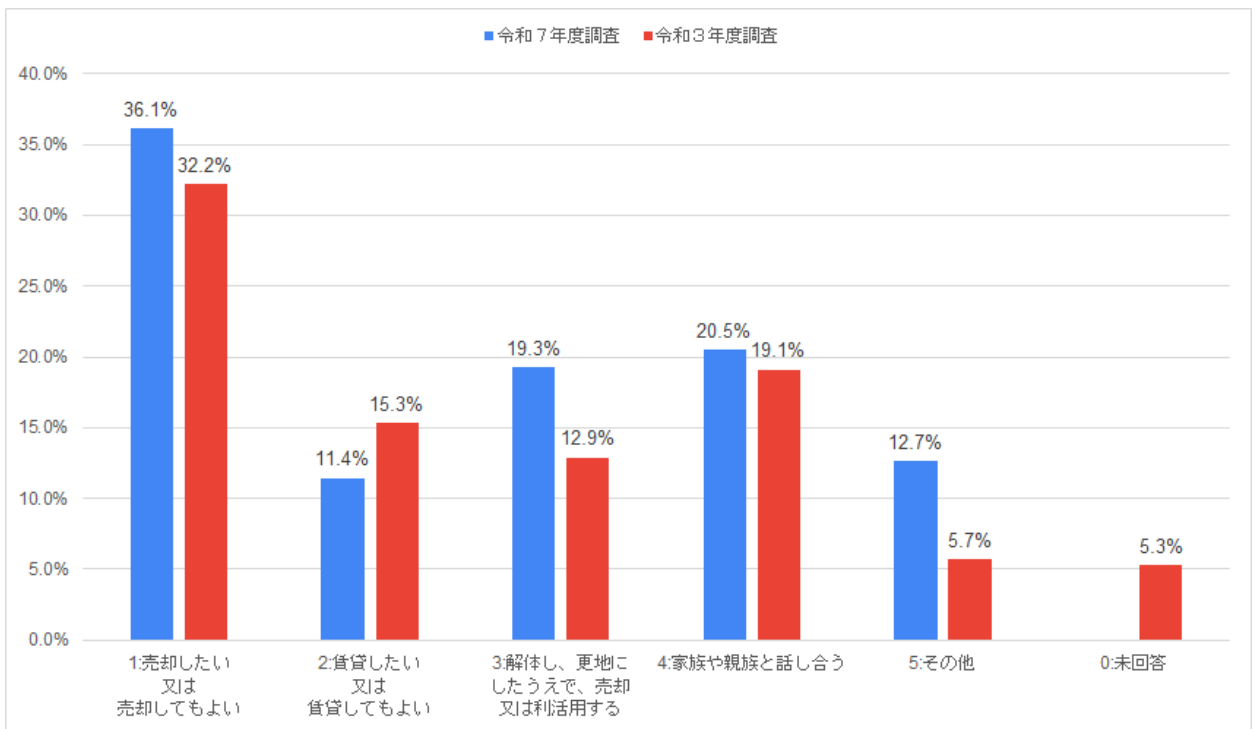
令和7年度調査



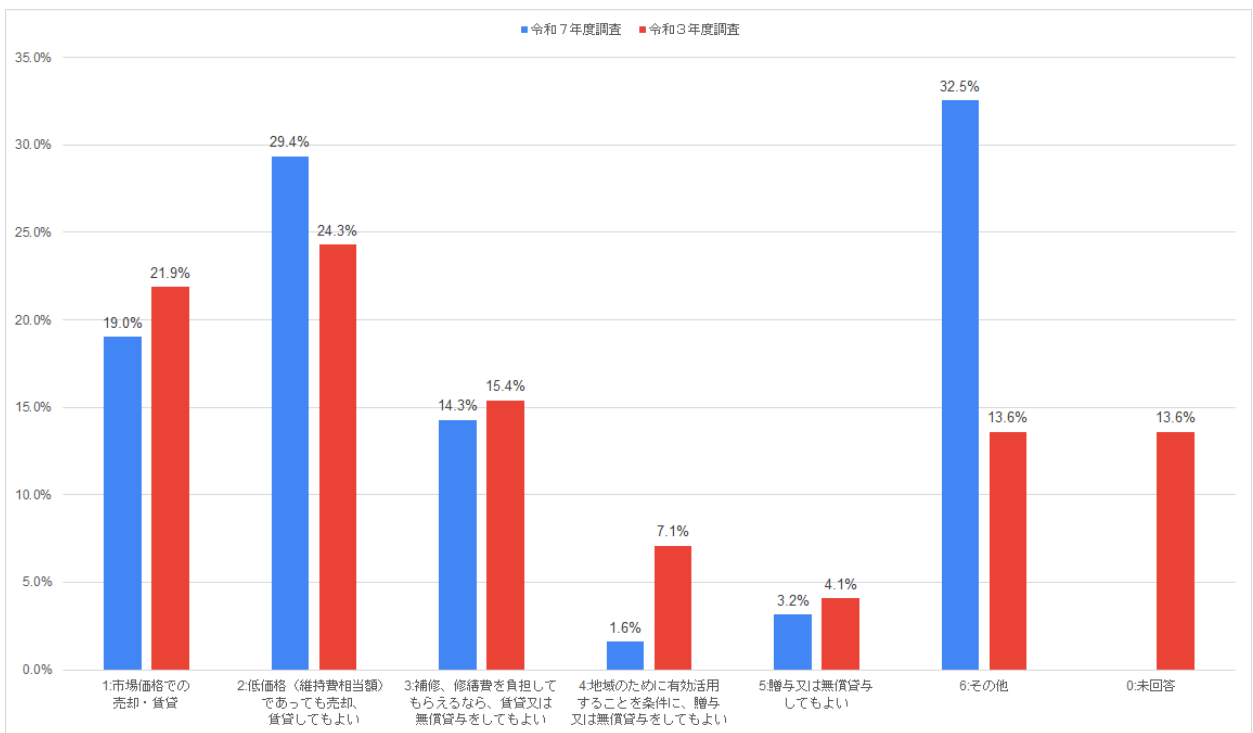
問2 (3) 維持・管理で困っていることについて



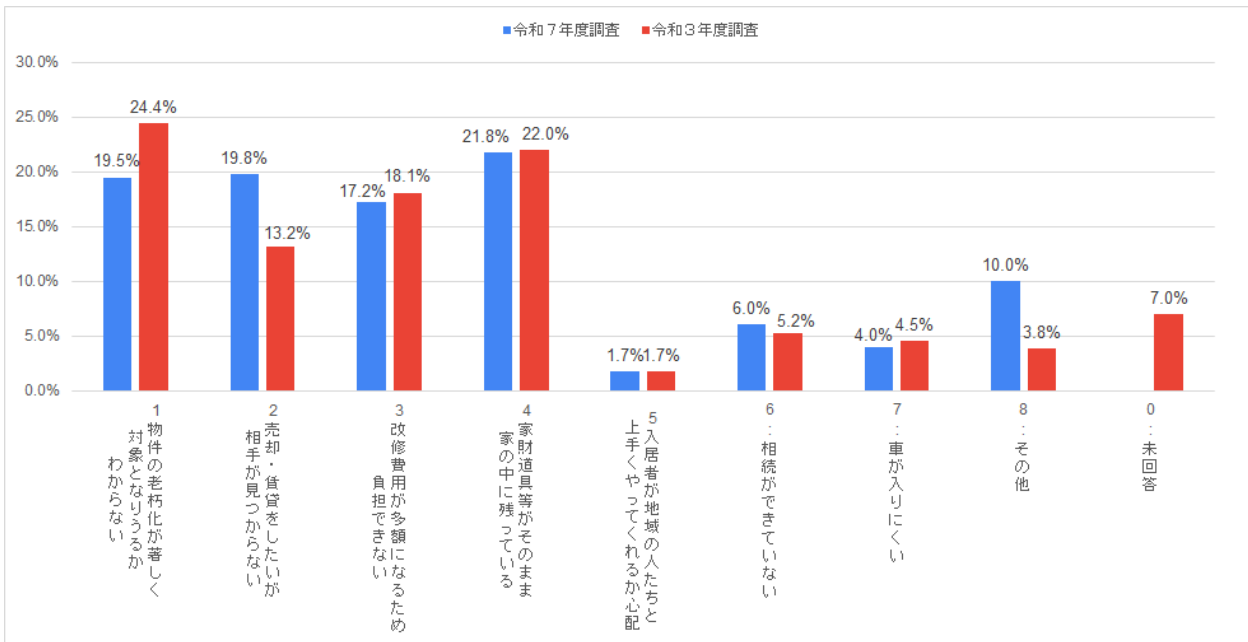
問3（1）今後の活用について



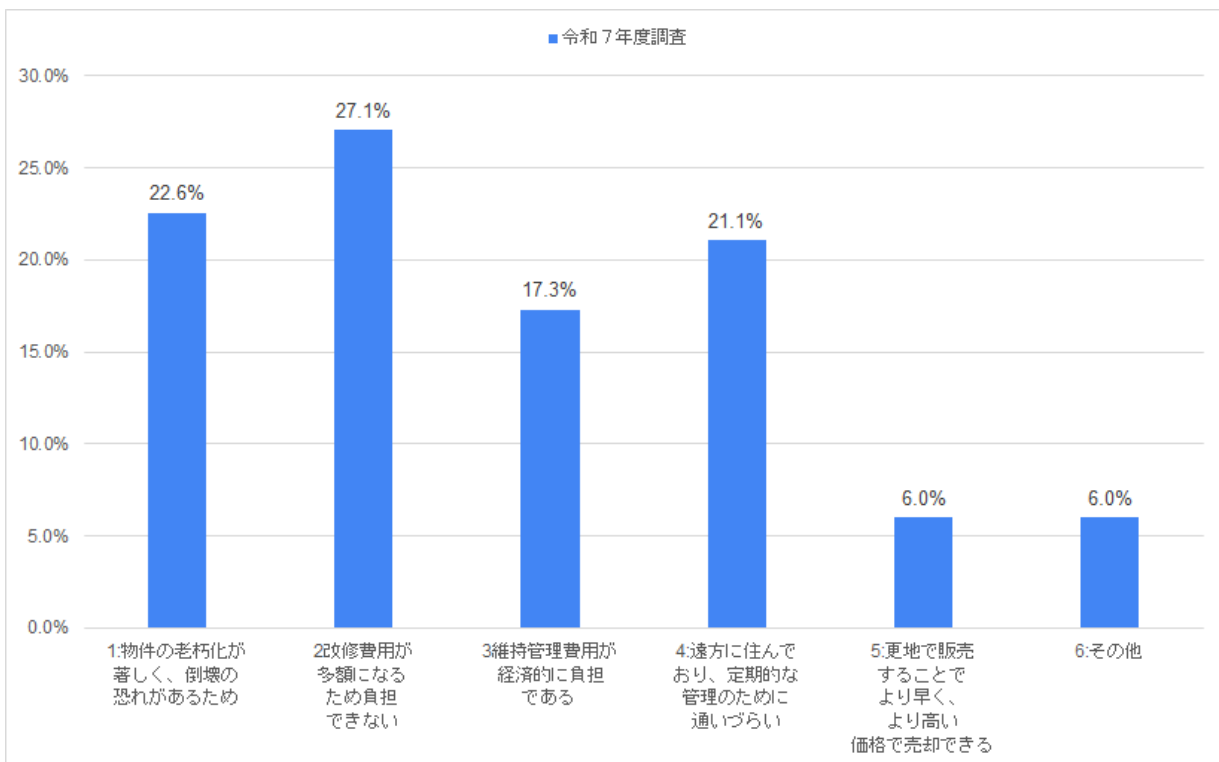
問3（2）売却・賃貸の条件について



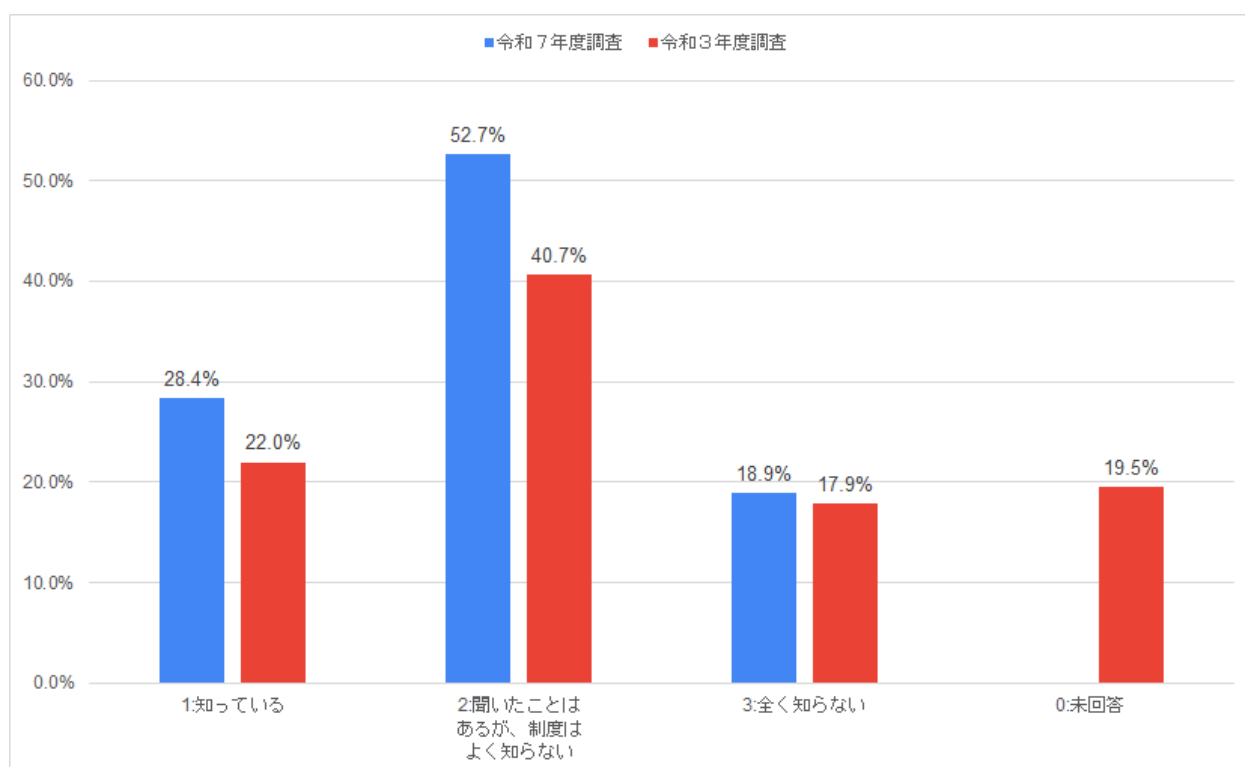
問3 (3) 売却・賃貸で困ること



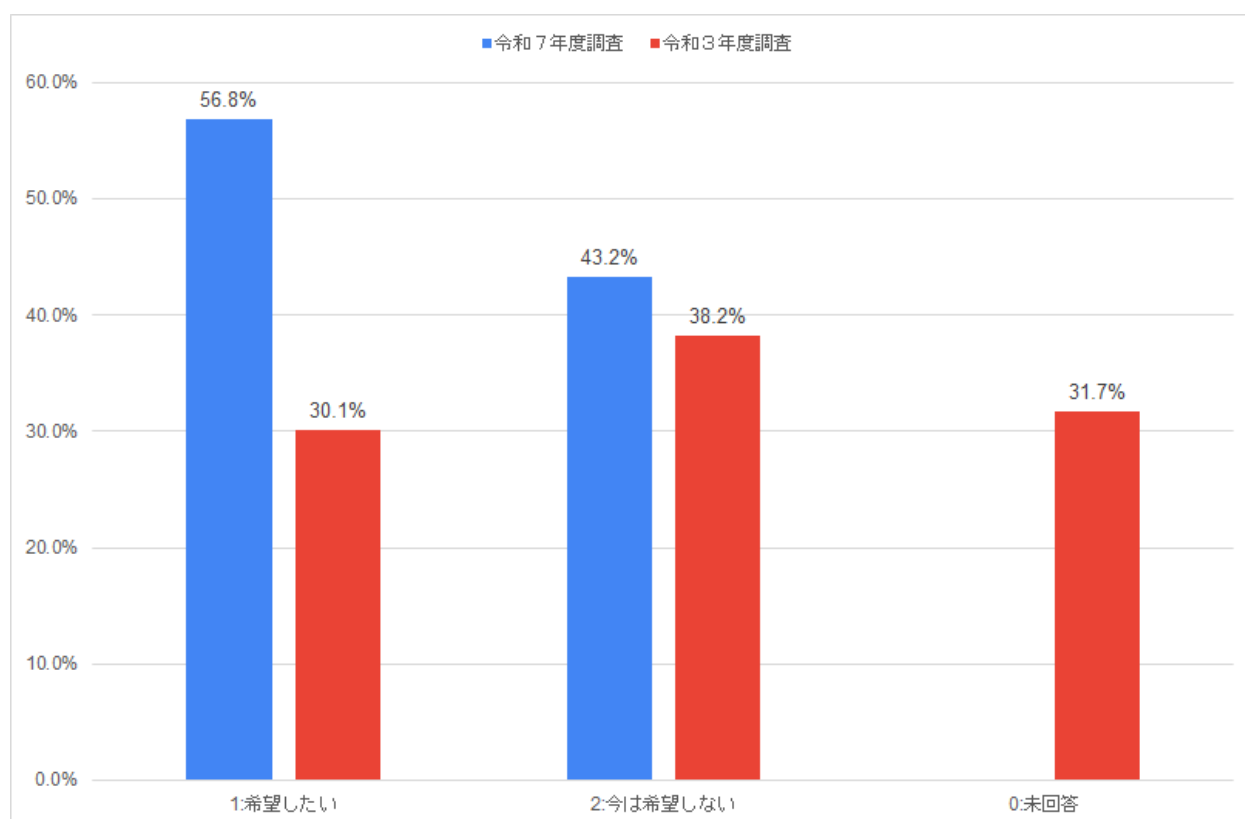
問3 (4) 解体を検討する理由について ※R7 新規設問



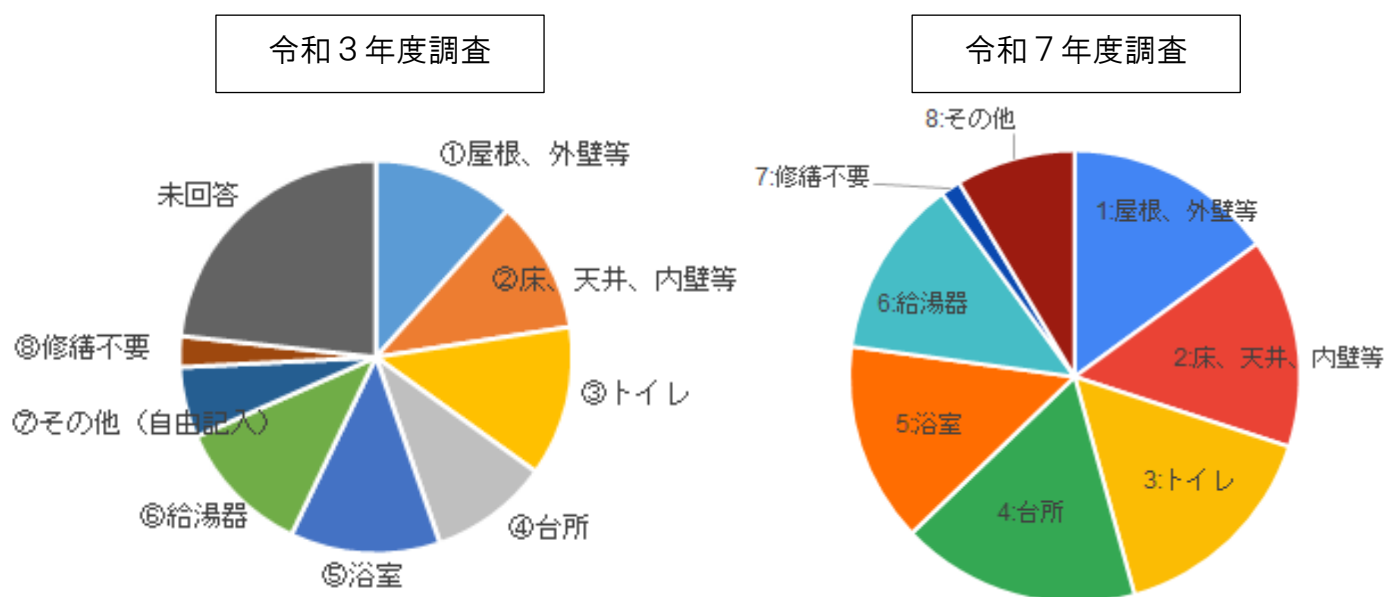
問4（1）空き家バンク制度を知っているか



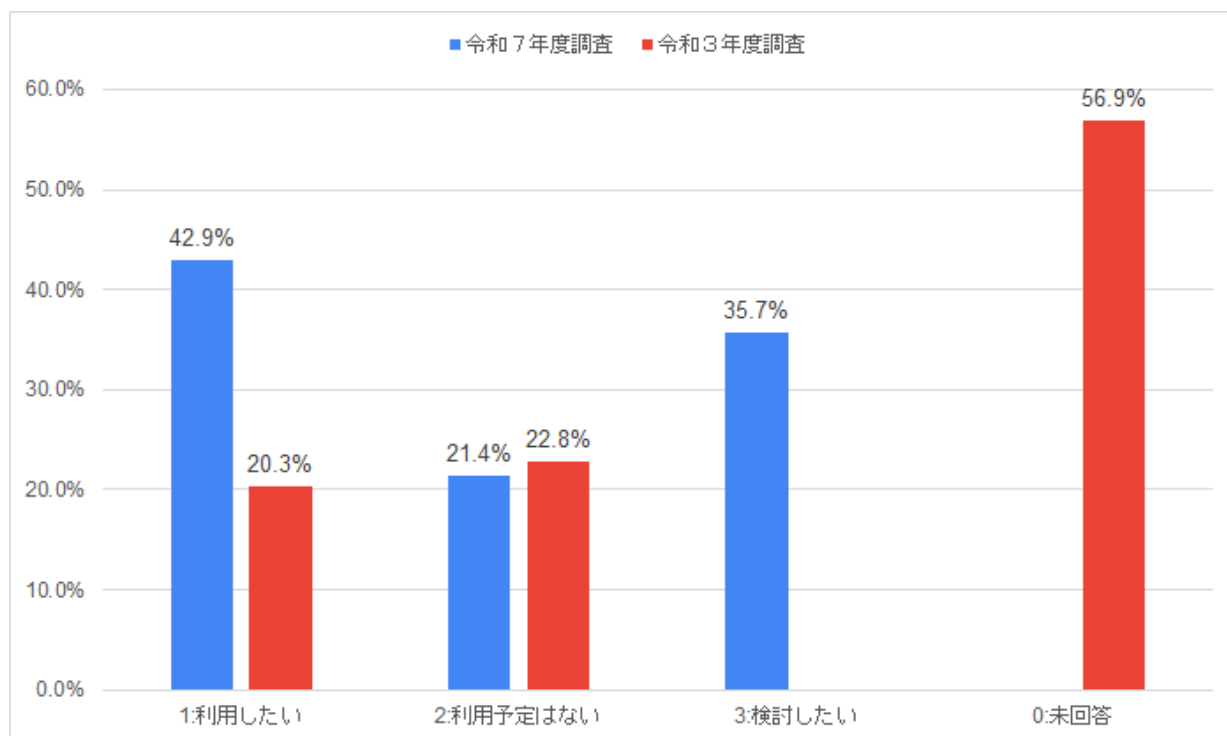
問4（2）空き家バンク登録希望について



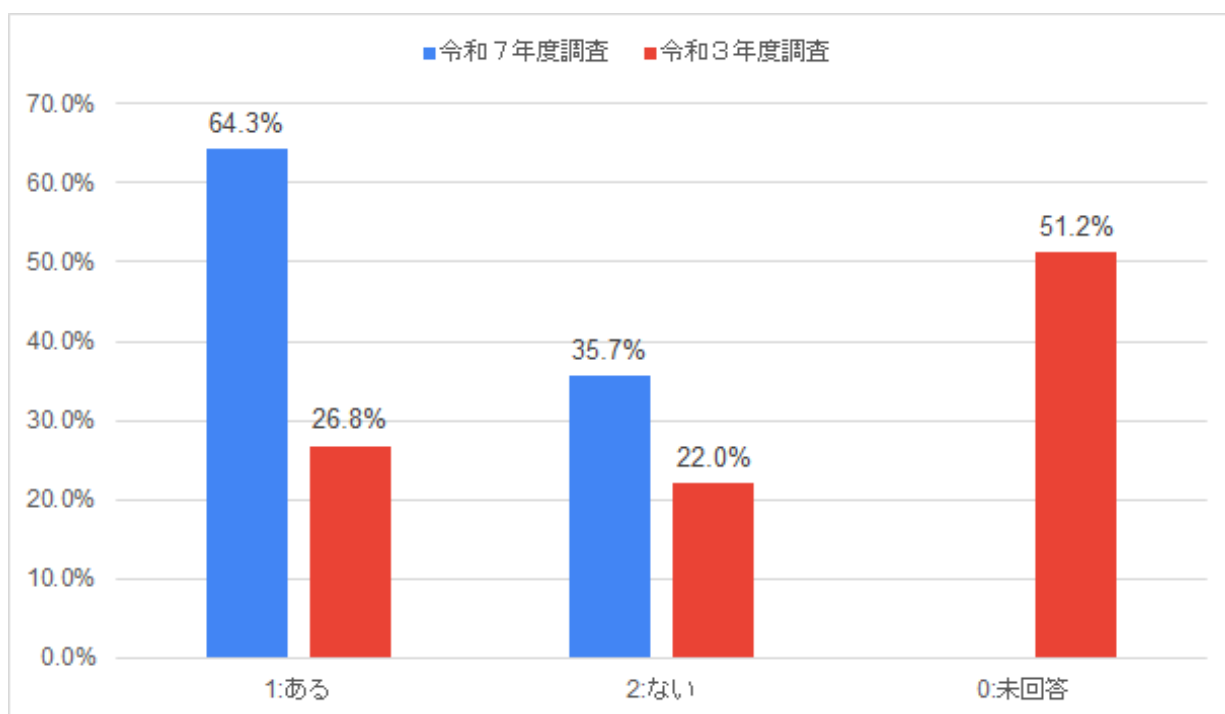
問4（3）空き家の修繕箇所の有無について



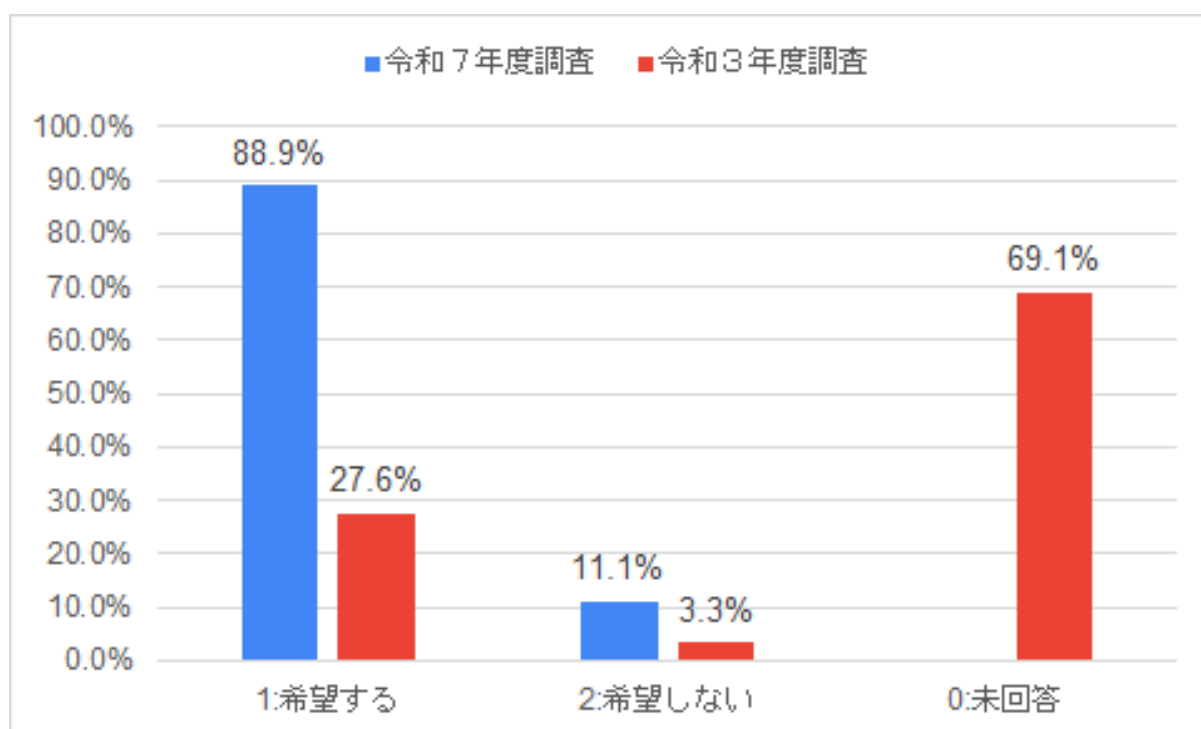
問4（4）空き家の改修費補助制度を知っているか



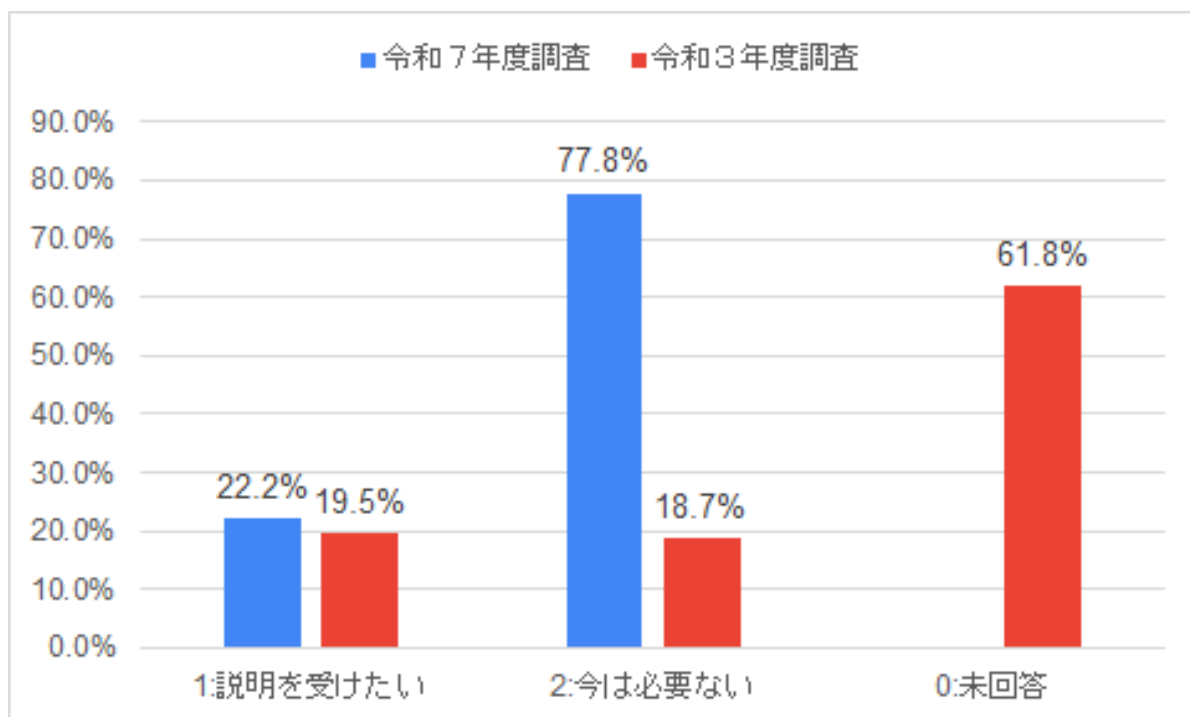
問4（5）空き家に隣接する農地の有無について



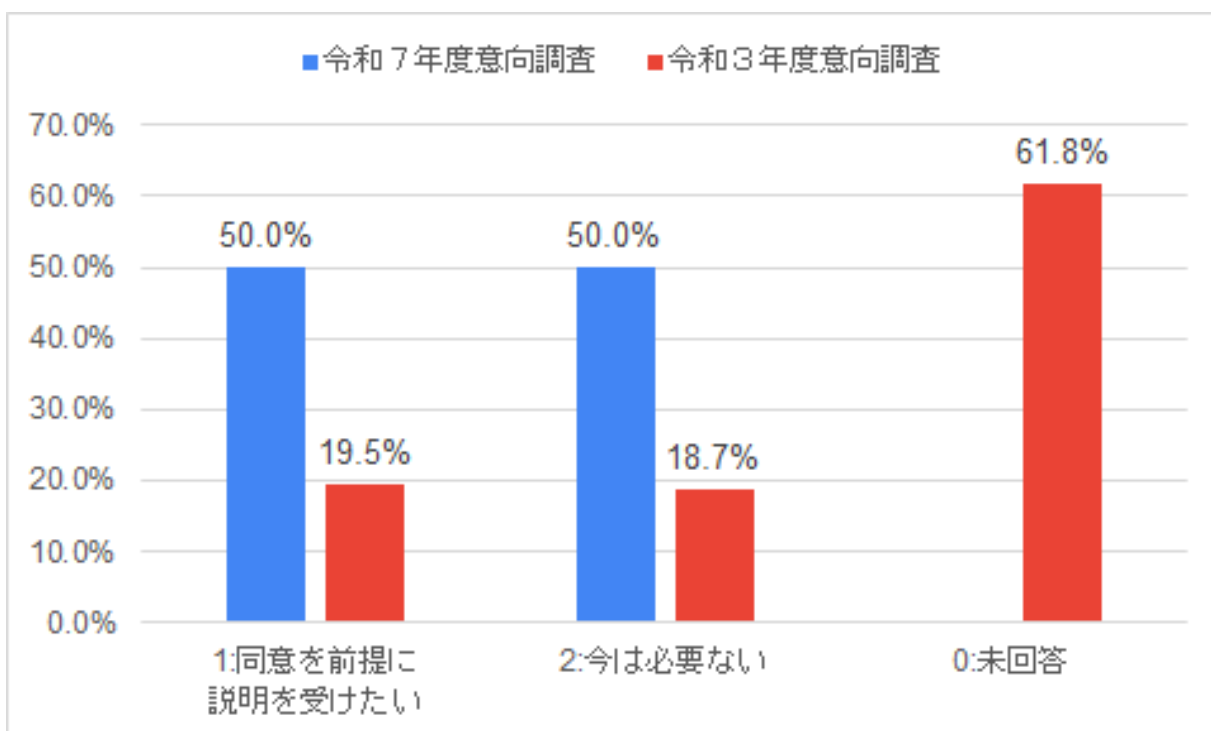
問4（6）空き家と一体手での農地売買について



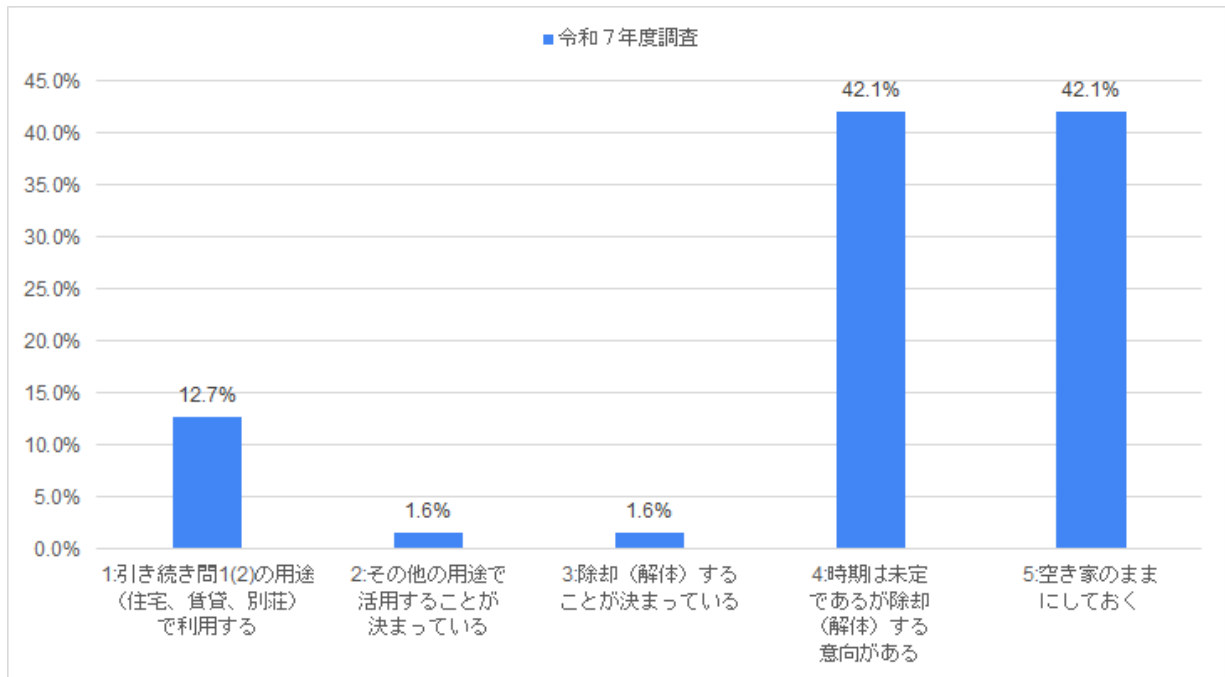
問4 (7) 市担当者の空き家バンク制度説明について



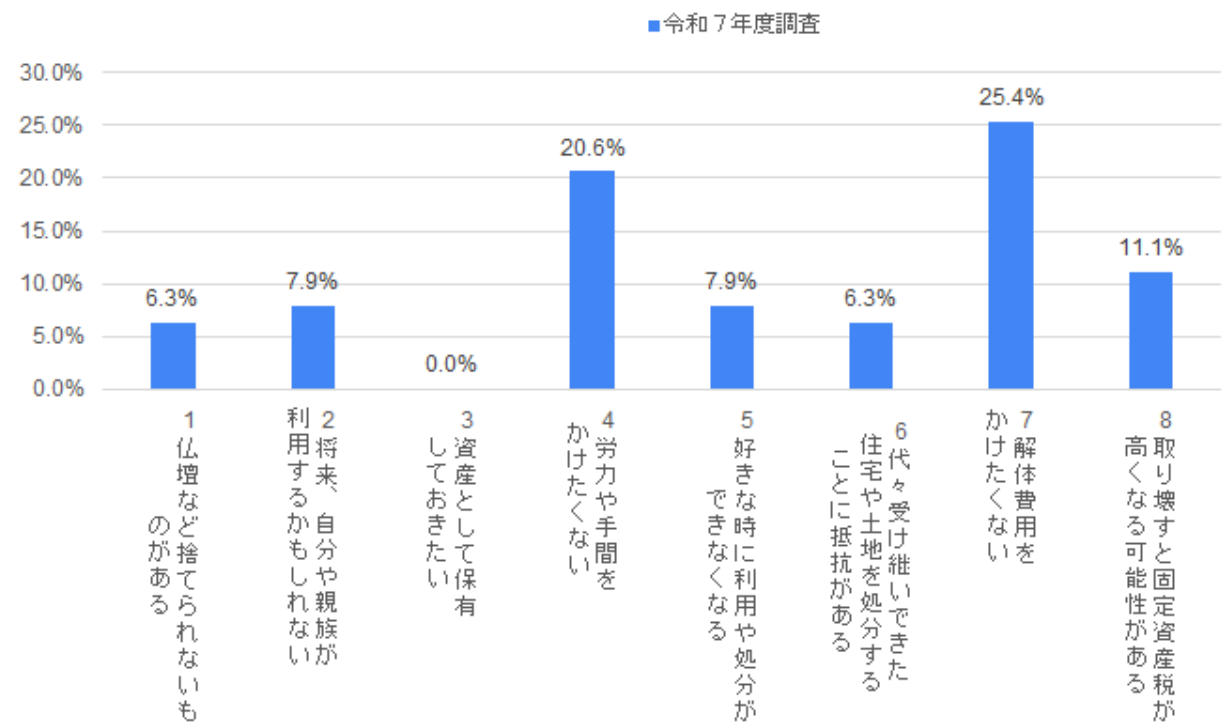
問5 民間事業者との直接交渉について



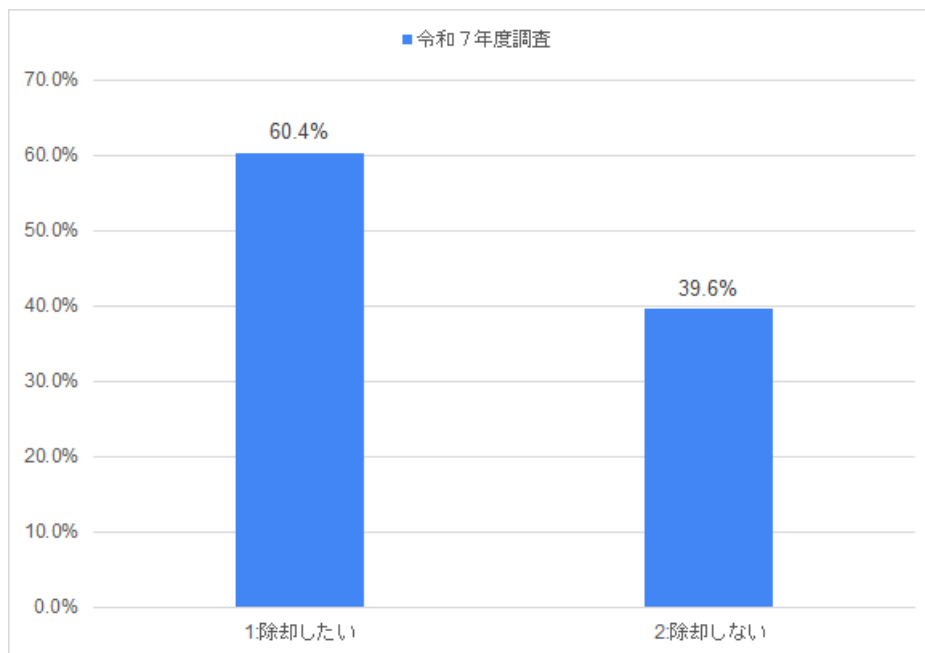
問6（1）今後の空き家の取扱いについて ※R7 新規設問



問6（2）空き家のままにしておく理由について ※R7 新規設問



問6（3）空き家解体費用の補助金がある場合の除却の意向について ※R7 新規設問



北杜市

空き家等対策計画

所有者不明土地対策計画

平成29年2月策定

令和5年3月改訂

令和6年6月改訂

令和8年3月改訂

発行：北杜市

編集：建設部 土地政策課

〒408-0188 山梨県北杜市須玉町大豆生田 961-1
