

第4回 甲斐市空家等対策協議会 会議録

- 1 開催日時 令和2年12月21日(月)午後1時30分～午後2時20分
- 2 開催場所 甲斐市役所 本館3階 大会議室
- 3 出席委員
委員(職務代理) 秋山 照雄 委員 田辺 泰明
委員 中島 大督 委員 小野 竹雄
委員 小久江 良平 委員 福嶋 仁
委員 丸茂 邦仁 委員 菊原 賢一
委員 田中 勝 委員 久保 正樹(代理出席: 彈塚 崇)
- 4 傍聴者 なし
- 5 出席した職員
建設産業部長 長田部長
建設課長 小宮山課長 建設総務係長 興石係長 建設総務係 大石主任
商工観光課長 堤課長 商工労働係長 藤井係長 商工労働係 笹本主任
- 6 議題(内容)
 - (1) 第2期「甲斐市空家等対策計画」の策定について
 - 1) 第2期甲斐市空家等対策計画(素案)について
 - 2) その他
 - (2) その他

○小宮山 建設課長 それでは、挨拶を交わし、始めたいと思います。皆様、ご起立願います。相互に礼。ご着席ください。

開会にあたり、ご報告等をさせていただきます。会長の保坂市長は、公務により、欠席となります。

また、県住宅対策室の久保委員は、代理で彈塚様にご出席いただいておりますので、ご報告いたします。

次に、お手元に、前回の会議録が配布してあります。この内容で、HPで公開を行う予定でありますので、ご確認をいただきたいと思います。なお、訂正箇所等があれば、本日の夕方までに、事務局へお申し出をお願いします。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

○小宮山 建設課長 それでは、只今より第4回甲斐市空き家等対策協議会を開催いたします。

ここで、会議の公開について、ご説明させていただきます。この協議会は、甲斐市審議会等の会議の公開に関する指針等により、公開された会議であり、傍聴が可能となっております。また、後日になりますが、会議の資料と会議録も市のホームページで公開となりますので、ご了承いただきたいと思います。

それでは、次第により、進めさせていただきます。はじめに、挨拶、秋山職務代理をお願いします。

○秋山 職務代理 皆様、こんにちは。会長の保坂市長が、欠席ですので、代わって、挨拶をさせていただきます。

本日は、お忙しい中、第4回甲斐市空き家等対策協議会に、ご出席いただき、誠にありがとうございます。本日の協議会につきましては、第2期の空き家等対策計画の素案の決定になります。今回は、事前に素案の方を送付させていただいておりますので、修正点、ご意見等があれば、後ほど、お伺いしたいと思います。委員の皆さんには、専門的な、ご意見をいただき、活発なご審議をお願いします、また、議事がスムーズに行えますよう、併せて、ご協力をお願いいたします。以上、簡単ではありますが、私のご挨拶とさせていただきます。

○小宮山 建設課長 ありがとうございます。それでは、秋山職務代理の進行で、議事をお願いいたします。

○秋山 職務代理 それでは、本日の議題に入ります。(1)第2期甲斐市空き家等対策計画の策定についてを議題とします。

はじめに、1の第2期甲斐市空き家等対策計画、素案について協議を行いますが、第1章から第5章までありますので、章ごとに事務局の説明を受け、協議を進めたいと思いますが、よろしいですか。

(「はい」の声あり)

○秋山 職務代理 それでは、事務局より、第1章の説明をお願いします。

興石係長。

○興石 建設総務係長 それでは、説明させていただきます。委員の皆様には、事前に素案を送付させていただき、ご確認をいただいておりますが、送付後に庁内の関係課との協議や県のアドバイス、また、委員の皆様からのご意見等により、内容を一部修正、又は、訂正している箇所もありますので、ご承知おきをお願いいたします。着座にて、内容の方を朗読で説明させていただきます。なお、読み間違いには、ご容赦願います。

素案の1頁をお願いします。第1章、計画の基本的事項、1、策定の背景及び趣旨、一行目の昭和63年を平成10年に訂正願います。

住宅・土地統計調査による全国の空き家の総数は、平成10年から平成30年の20年で約1.5倍、576万戸、矢印849万戸に増加しており、適切な管理が行われていない空き家については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題も多く、今後、更に増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。こうした中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、2015（平成27）年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法、以下「空家法」といいます。」が完全施行されました。空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等対策の実施主体として位置付けられています。本市においては、基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する目的で、2017（平成29）年4月に「甲斐市空家等対策計画」以下「第1期対策計画」といいます。を策定し、庁内関係課等と連携しながら、空家等対策に取り組んできました。今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空き家が増加していくものと予想されるなか、総合的な空家等対策をより一層推進するため、「第2期甲斐市空家等対策計画」以下「第2期対策計画」といいます。を策定します。

注「あきや」について、この第2期対策計画の中で「あきやとう」を表記する場合には「空家等対策の推進に関する特別措置法」にならい「空家等」を用い、単に「あきや」を表記する場合には一般的な「空き家」という表記を使用します。

2、計画の位置づけ、本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、甲斐市空家等対策協議会での協議を踏まえ策定しています。また、第2次甲斐市総合計画後期基本計画を上位計画とし、他の関連する計画と連携します。

2頁をお願いします。3、対策の対象地区、甲斐市における空家等に関する対策の対象とする地区は、甲斐市内全域とします。ただし、今後、具体的な施策を実施するために、必要に応じ重点対象地区を定めることも検討します。

4、対象とする空家等の種類、甲斐市において対策の対象とする空家等の種類は、空家法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。よって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。ただし、空家等のうち、「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」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）を判断し対応していくこととします。

5、計画期間、第1期対策計画においては、「第2次甲斐市総合計画（2017～2020）」と連携させ、計画期間を2017（平成28）年度から2020（令和2）年度までの4年間としていましたが、第2期対策計画の計画期間は、「第2次甲斐市総合計画後期基本計画（2021～2024）」と連携するため、2021（令和3）年度から2024（令和6）年度までの4年間とします。なお、関連する法令の改正、社会情勢の変化及び本計画の進行管理に伴う空家等対策の効果の検証結果等を踏まえ、必要に応じて期間の中途でも見直しを行います。

第1章は、以上であります。空き家の単位につきましては、国の住宅・土地統計調査の数値については、1戸、2戸の戸数で表記し、この後、でてきます、空き家実態調査の数値については、単位を件数としていますので、ご承知置き願います。

ここまでの説明は、以上です。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。これより、質疑等を行います。第1章、計画の基本的事項、1頁から2頁になりますが、委員より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

田中委員。

○田中 委員 事前に質問をお送りしまして、それに対する対応をしていただきましたが、一言発言いたします。いま最後におっしゃった戸数の部分で、読み間違いだと思いますけれども、1戸（こ）、2戸（こ）、単位は、「こ」だと思いますので、そこは確認をお願いいたします。

○秋山 職務代理 事務局の答弁をお願いします。

興石係長。

○興石 建設総務係長 戸数については、漢字表記の説明のため、「と」数と読みました。正しくは「こ」数であります。

○秋山 職務代理 ほかに、ご意見等ありますか。

なければ、次に、第2章ですが、ページが多いので、3頁の空き家の推移から11頁の空家等の現状

まで、事務局より、説明をお願いします。

興石係長。

○興石 建設総務係長 3 頁をお願いします。第 2 章、甲斐市の空き家をとりにくく現状と課題、1、空き家の推移、本市で 2 回実施した空き家実態調査での空き家の件数は、令和 2 年 11 月末時点で、1,146 件で、居住可能な空き家は 1,027 件、管理不全な空家は 119 件で、平成 28 年 8 月末時点と比較すると総数で 1 件増加し、居住可能な空き家は 17 件増加、管理不全な空家は 16 件減少しています。甲斐市の空き家件数の推移は、グラフのとおりです。下から A B C D の順になっています。A B が居住可能な空き家、C D が管理不全な空き家、下の凡例ですが、下から A が、ほとんど修繕の必要がない空き家、B が、多少の改修工事で再利用可能な空き家、C が、管理が行き届いておらず損傷が激しい空き家、D が、解体が必要と思われる空き家となっています。

4 頁をお願いします。「住宅・土地統計調査」と「空き家実態調査」について、この部分は、修正してあります。

「住宅・土地統計調査」とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その状況と推移を明らかにするため、5 年ごとに国が行う調査で、調査方法は、抽出調査であり調査結果の数値は推計値となります。この調査での本市の空き家戸数は、平成 25 年度では 5,540 戸、平成 30 年度では 5,140 戸で 400 戸（7.2%）減少している推計値となっております。なお、本市で 2 回実施した「空き家実態調査」の数値と大きく異なるのは、対象物件や調査方法の違いによるものであり、本計画においては、より詳細に実態を把握した「空き家実態調査」の結果により、空家等対策の推進を図るものとします。

2、人口及び高齢化率の推移、甲斐市の人口は、令和 2 年度は 76,051 人で、高齢化率 25.7% となっていますが、今後、人口は減少傾向に転じるものと予測され、65 歳以上の人口は年々増加傾向が続くものと予測されます。グラフは、甲斐市第 9 次高齢者保健福祉計画・第 8 期介護保険事業計画のものを記載しています。

5 頁をお願いします。3、空家等の現状、市内全域の空家等の実態を把握するため、空き家実態調査を再実施しました。以下、「再調査」といいます。再調査の結果は、第 2 期対策計画に反映するとともに、空家等関連施策の検討を行う基礎データ等として利活用します。

(1) 実態調査の方法、平成 27 年度に実施した実態調査、以下、「前回調査」といいます。の情報等を基に、市内全域の空き家と思われる物件について、外観目視による現地調査を実施し、空き家の状態について判定を行い、併せて、空き家の所有者等に対しアンケート調査を実施しました。(2) 現地調査の期間、令和 2 年 8 月から 11 月末、(3) 調査委託先、三和航測株式会社、(4) 空き家の判断基準、この部分は、追加してあります。①外観から人が住んでいる様子が感じられない（生活感ない）、②カーテンや家具がない（雨戸を閉め切っている）、③敷地内に雑草が繁茂している（ごみの散乱や投棄がある）など。(5) 空き家の状態についての判定基準、空家等の建築物の状況を勘案し、下記の 4 段階で判定をしました。

6 頁をお願いします。(6) 実態調査の結果、再調査の結果、令和 2 年 11 月末時点の市内の空き家

は、前回調査（平成 28 年 8 月末時点）の 1,145 件のうち、今回も引き続き空き家になっている 741 件に加え、新たに発生した空き家が 405 件で、総数 1,146 件となり、前回調査から 1 件増加しています。空き家の状態別にみると、1,146 件のうち、「ほとんど修繕の必要がない空き家」（A 判定）、「多少の改修工事で再利用可能な空き家」（B 判定）は、合計で 1,027 件であり、全体の 89.6%を占めており、「管理が行き届いておらず損傷が激しい空き家」（C 判定）は、99 件で全体の 8.6%、「解体が必要と思われる空き家」（D 判定）は、20 件で全体の 1.7%となりました。再調査の結果は、表のとおりです。また、前回調査で確認された 1,145 件の空き家は、再調査の結果、404 件が空き家から解消されたものの、741 件が引き続き空き家になっています。前回調査の空き家の再調査での結果は、表のとおりです。

7 頁をお願いします。（7）アンケートの集計結果、現地調査の結果、空き家と思われる建物の所有者 934 名に対し、アンケート調査を実施し、390 名から回答（回答率 41.7%）を得ました。各調査項目の集計結果は、以下のとおりです。問 1、空き家の現在の利用形態、結果はグラフのとおりです。なお、グラフの下のコメントは、田中委員よりグラフから読み取れること以外の記述は、控えた方が良くとアドバイスをいただきましたので、その部分は削除しています。問 1 のコメントは、現在の利用形態は、「持ち家」の割合が 55.9%と最も多く、次いで「賃貸用住宅」が 15.2%となっています。問 2、空き家の利用頻度、利用頻度は、「全く利用していない」の割合が 39.7%と最も高く、次いで「月に 1、2 回」利用しているが 32.6%となっています。

8 頁をお願いします。問 3、空き家になってからの経過期間、空き家になってからの経過期間は、「10 年以上」の割合が 38.3%で最も高く、次いで「5 年以上～10 年未満」が 32.5%となっています。問 4、空き家の建築時期、建築時期は、現在の耐震基準を満たしていない「昭和 25 年以降～昭和 55 年以前」と建築基準法が施行される前の「昭和 25 年より前」を合わせた割合が 52.3%を占めております。

9 頁をお願いします。問 5、空き家になった理由（複数回答）、空き家になった理由は、「住居人の死亡」の割合が 39.9%と最も多く、次いで「別の住居に転居」が 27.6%となっています。問 6、空き家の管理状況、管理状況は、「自分又は家族で管理をしている」などの管理状態にあるものが、全体の 89.0%となっており、「ほとんど何もしていない」が 11.0%となっています。

10 頁をお願いします。問 7、空き家の活用又は除却の検討状況、活用又は除却は、「特に決めていない」の割合が 22.7%であるものの「活用することが決まっている」と「いつかは未定だが活用するつもりでいる」の活用する考えが 39.1%で、「除却することが決まっている」と「いつかは未定だが除却するつもりでいる」の除却する考えが 38.2%となっています。問 8、空き家に関して感じていることや意見等（自由記述）、ご回答いただきました空き家に関する意見等の集計及び内容は、次のとおりです。

意見の集計結果、表は、分類、意見等の概要の順で記載しています。市での利活用、行政で空き家と跡地を買い上げ、公共施設等での活用を望む 5 件、相談・情報提供、売却、賃貸などの不動産仲介業者等の紹介を望む 5 件、空き家に関する情報提供を望む 4 件、行政のアドバイスやセミナー、相談会の場を望む 11 件、助成制度、空き家の改修、リフォーム費用や除却費用の助成制度を望む 10 件。

11 頁をお願いします。所有者等の維持管理や意向など、維持管理の状況等について 33 件、活用が進まないことについて 10 件、借り手が見つからないことについて 8 件、除却の意向について 5 件、売却の意向について 27 件、空き家になっている理由について 5 件、その他、どうしていいかわからないなど 14 件、その他、空き家を除却した場合、固定資産税が上がるので除却できないなどの税関係のこと 10 件、空き家バンクに関する要望など 2 件でありました。次に、主な意見等の内容、維持管理について、「近隣の方の迷惑にならないよう、庭の除草などを行っている」という意見が多い一方、「遠方に住んでいるため」「高齢であるため」といった所有者の事情により、空き家の維持管理をしていくのが困難であるという意見も少なくありませんでした。また、「空き家のことをどこに相談すればよいか分からない」という意見も多く見受けられました。経済的な問題について、「空き家を除却したいが、多額の費用がかかるため補助をしてほしい」や「活用のための改修やリフォーム費用の助成を望む」などの行政の助成制度を求める意見や、「空き家を解体すると固定資産税が上がるため、躊躇してしまう」といった税関係についての意見等もありました。活用や売却等について、空き家の活用や売却等が思うように進まないことから、行政による不動産仲介業者や専門業者等の紹介を望む意見や要望もありました。

ここまでは、以上であります。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。

これより、質疑等を行います。3 頁の空き家の推移から 11 頁の空家等の現状までで、ご意見を伺います。委員より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

(発言者なし)

○秋山 職務代理 なければ、次に、12 頁の第 1 期対策計画の取り組みと実施状況から 17 頁の空家等における課題まで、事務局より、説明をお願いします。

興石係長。

○興石 建設総務係長 12 頁をお願いします。4、第 1 期対策計画の取り組みと実施状況、本市では、平成 27 年 4 月に策定した第 1 期対策計画に掲げる基本方針及び具体的施策 15 頁により空家等対策に取り組んできました。これまでの実施状況は、次のとおりとなります。

基本方針 1、空き家に関する相談体制の強化、(1)通報・相談件数、1、相談会の開催実績、山梨県司法書士会、山梨県宅地建物取引業協会共催の甲斐市空き家無料相談会、回数、人数は表のとおりです。2、相談会以外の対応実績、件数は表のとおりです。3、主な通報内容、①空き家が管理不全(老朽化)により、倒壊する危険性がある。12 件、②空き家の老朽化により、屋根材等の一部が飛散している。7 件、③雑草の繁茂や庭木が隣地に侵入してきている。7 件、④空き家のブロック塀が傾いている。6 件、⑤空き家から異音がする。1 件。4、主な相談内容、①空き家の所有者へ連絡を取りたい。5 件、②隣の住人が亡くなり空き家となり今後どうなるのか不安である。2 件、③所有する

空き家を売りたい。1件、④近所の空き家を購入したい。1件、⑤空き家の管理方法が分からない。5件。

13頁をお願いします。(2)甲斐市空家等対策協議会の開催状況、平成30年10月から設置、内容は表のとおりです。(3)空き家台帳の整備、空家等の件数は、表のとおりです。

基本方針2、管理不全な空家等にしないための対策、(1)空き家バンクの実績は、表のとおりです。

14頁をお願いします。(2)空き家管理事業の実績、シルバー人材センターに受注依頼のあった件数、これまで、年間の委託業務で、令和元年度、1件と説明してきましたが、それ以外の空き家に関する植木の剪定、草刈り等の件数を記載しています。令和元年度108件、令和2年度107件、米印、平成31年3月に市とシルバー人材センターで「空き家管理事業委託協定」を締結しています。(3)所有者への啓発実績は、表のとおりです。令和2年度は、コロナ禍により実施なしであります。

基本方針3、管理不全(特定)空家等への対策(1)特定空家等への対応実績、認定事案なし、(2)空家等及び空家等の跡地の有効活用の研究実績、研究事案なしであります。

15頁をお願いします。15頁は、第1期対策計画の基本方針及び具体的施策を記載しています。

16頁をお願いします。5、空家等における課題、本市の空家等対策を推進する上での問題点について、第1期対策計画での実施状況や空き家実態調査の再調査等の結果等を踏まえ、以下の4項目で整理します。これらの問題点への的確な対応が課題となります。(1)所有者等としての当事者意識の希薄さ、空家等は私有財産であり、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし、空家等に対する問題意識や危機意識が低い所有者等が多いことがあげられます。相続や経済的事情など放置される原因は異なりますが、当事者意識を醸成していく対策が必要となります。(2)問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足、空き家の処分・活用や管理方法、また、相続問題などについての相談先が分からないことを理由に空き家が放置される場合があります。このため更なる相談会や相談窓口の周知の促進が必要であり、また、所有者等に対する空き家バンク登録の働きかけや活用可能な空き家及び解体が必要な空き家に対する新たな支援の取り組みを展開していく必要があります。

17頁をお願いします。(3)適切に管理されていない空家等の増加、管理不全な空家等は、草木の繁茂やごみ等による衛生上の問題や、更には老朽化した家屋等の倒壊や屋根材などの飛散による危険性や、不審者の侵入による火災や犯罪の発生など周辺環境に悪影響を及ぼします。このため所有者等による適切な管理の推進を図るための取り組みや、中古不動産市場への流通促進などで空き家を減らす取り組みを展開していく必要があります。また、新たな空家等の発生を抑制するための予防対策への取り組みも重要となります。(4)関係団体等との連携、空家等に関する苦情、相談や課題等は多岐にわたることから庁内関係課との連携はもとより、近隣住民や自治会等の協力を得ることも必要となります。また、法務、不動産、建築などの専門家団体等との連携体制の更なる充実を図り空家等対策を推進することも重要となります。

ここまでは、以上であります。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。12頁から17頁までの、ご意見を伺います。委員

より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

(発言者なし)

○秋山 職務代理 なければ、次に、第3章、第2期対策計画の基本方針及び実施体制、18頁から20頁まで、事務局より、説明をお願いします。

興石係長。

○興石 建設総務係長 18頁をお願いします。第3章、第2期対策計画の基本方針及び実施体制、1、基本方針、空き家は、個人の財産であるため、所有者が管理を行うことが原則です。しかし、草木がひどく茂っている物件や、屋根や外壁などが落下するおそれがある物件など、適切な管理がなされておらず放置され、地域で問題となっている空き家もあります。こうした空き家は、防災や衛生、景観などさまざまな面で近隣の住民に悪影響を及ぼすだけでなく、本市の安心安全なまちづくりを阻害する一因にもなりうるため、所有者による適切な管理がなされるようにする必要があります。また、現在、適切に管理されている空き家や現住家屋についても、今後、管理不全な空家等となる可能性があることから、将来の管理不全な空家等を増やさないようにすることも重要です。そこで、現在発生している管理不全な空家等の問題解決を図り、将来にわたる問題の深刻化を防ぐために、第2期対策計画では、「空家等の発生抑制のための対策」、「管理不全な空家等にしないための対策」、「特定空家等への対応及び空家等の利活用」の3つを計画の基本方針として、取り組みを進めることとします。

空家等対策の3つの基本方針、空家等対策の基本方針1、空家等の発生抑制のための対策、(1)空き家化予防の所有者等への啓発、(2)福祉部局と連携した普及啓発、(3)空き家に関する相談会の開催、(4)空家等の調査及び台帳の整備。

空家等対策の基本方針2、管理不全な空家等にしないための対策、(1)空き家バンク制度の活用、(2)空き家管理事業の活用促進、(3)所有者への空家等除却の支援、(4)空き家実態調査の利活用。

空家等対策の基本方針3、特定空家等への対応及び空家等の利活用、(1)特定空家等への対応、(2)空家等及び空家等の跡地の利活用。

19頁をお願いします。2、実施体制、(1)庁内の組織体制、空家等に関する総合窓口を「建設課」とし、内容に応じて関係課と連携を図り速やかに対応します。空家等に関する相談等の内容と関係課については、表のとおりです。

20頁をお願いします。(2)空家等対策協議会の設置、空家等対策を適切に実施していく上で、空家等対策計画の作成・変更及び実施に関する協議や公正、中立の立場から「特定空家等」の判断を仰ぐため、平成30年10月に甲斐市空家等対策協議会を設置し、適切な対応が実施できる体制を整えています。(3)関係機関等との連携、空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、山梨県はもとより、自治会や法務、不動産、建築などの専門家団体などと連携し、今後も市民のニーズ等に応じ更なる連携体制の強化、拡充を図り空家等対策を推進します。

ここまでは、以上であります。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。18 頁から 20 頁までで、ご意見を伺います。委員より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

(発言者なし)

○秋山 職務代理 なければ、次に、第 4 章、第 2 期対策計画の施策の取り組み、21 頁から 29 頁まで、事務局より、説明をお願いします。

興石係長。

○興石 建設総務係長 21 頁をお願いします。第 4 章、第 2 期対策計画の施策の取り組み、1、空家等の発生抑制のための対策、今後も高齢化や人口減少等による空家等の増加が予想されることから、現在居住中の所有者等に、空家等の発生予防や適正管理に努めてもらう必要があります。そのため、市の広報誌やウェブサイト等を活用して周知・啓発を行うとともに、庁内関係課等と連携し、情報提供や啓発活動などを行い、空き家の発生予防・適正管理の推進に取り組みます。

(1) 空き家化予防の所有者等への啓発、空家等を発生させない意識の醸成を図るため、空き家バンク制度や空家等がもたらす周辺住環境への悪影響などの周知・啓発のため、所有者等に対し、固定資産税の納税通知書の送付時などに同封するパンフレット等を活用し啓発を行うとともに、市の広報誌やウェブサイトにおいても情報発信を行い、新たな空家等の発生を予防します。実施行程は、令和 3 年度から実施します。

(2) 福祉部局と連携した普及啓発、今後も増加する高齢者世帯に対して、庁内福祉部局などと連携しケアマネジャーや高齢者入所施設の事業者などを通じ、空き家化未然防止の普及啓発活動を実施します。実施行程は、令和 3 年度から実施します。

22 頁をお願いします。(3) 空き家に関する相談会の開催、空家等の専門的な相談については、山梨県司法書士会・山梨県宅地建物取引業協会などと協力した「空き家無料相談会」を開催すると共に、山梨県発行の「やまなし空き家相談手帳」の活用普及や必要に応じて他の専門機関を紹介するなど、幅広い相談内容に適切に対応できるよう体制を整備します。米印「やまなし空き家相談手帳」は、山梨県ホームページで公開しています。この部分は、やまなし空き家相談手帳の記載を追加しています。実施行程は、令和 3 年度から実施です。

(4) 空家等の調査及び台帳の整備、計画的に空き家実態調査を実施し、その調査結果をデータベース化した台帳により整備し、関係課の間で情報共有するとともに、相談に対する問題解決に活用します。なお、台帳には個人情報が含まれるため、個人情報保護にも十分配慮する中で、適切に管理・運営します。実施行程は、令和 3 年度から実施です。

23 頁をお願いします。2、管理不全な空家等にしないための対策、現在、適切に管理されている空き家についても、不適切な管理状態となった場合は、今後、管理不全な空家等となる可能性があります。

す。そのため、空き家バンク制度の活用や民間事業者等との連携による空き家管理事業の活用促進などについて、空家等の所有者等への制度案内などにより、管理不全な空家等を増やさない推進に取り組めます。(1) 空き家バンク制度の活用、活用可能な空き家の売却・賃貸を希望する所有者等に対し、様々な方法で空き家バンクへの登録を促し、移住希望者などへ登録情報を提供することで、マッチングを支援します。また、空き家バンク登録物件のリフォーム費用の助成を実施します。空き家バンクリフォーム費用助成事業、①補助対象者、空き家バンクの物件登録者又は利用登録者、②補助対象経費、市内施工業者による居住部分のリフォーム工事費で、経費の総額が20万円以上のもの、③補助率等、リフォーム工事費用の2分の1、限度額100万円、詳細については、補助金交付要綱で定めます。実施行程は、令和3年度から実施です。

(2) 空き家管理事業の活用促進、所有者等の遠方在住や高齢などの理由により定期的に空き家を管理することが、困難な状況に対応するため、市と公益社団法人峡中広域シルバー人材センターで締結した協定による「空き家管理事業(定期巡回・除草・剪定作業等)」を積極的に紹介し、活用促進を図ります。

24頁をお願いします。実施行程は、令和3年度から実施です。

(3) 所有者への空家等除却の支援、管理不全に該当する空家等(管理不全空家等)については、所有者等へ個別の働きかけを行い、所有者等の自主的な除却を促し、特定空家等の発生抑制に努めます。また、特定空家等になる前の管理不全空家等を対象に国及び県の補助事業を活用し建物等の除却(取壊し)費用の助成を実施します。空家等除却費用助成事業、①補助対象者、管理不全空家等の所有者等、②補助対象経費、市内施工業者による空き家の除却工事費、③補助率等、除却工事費用の2分の1、限度額50万円、詳細については、補助金交付要綱で定めます。実施行程は、令和3年度から実施です。

(4) 空き家実態調査の利活用、空き家実態調査の成果を用い、所有者等の同意を得た上で中古不動産市場への流通促進を図るため、山梨県宅地建物取引業協会・全日本不動産協会山梨県本部などへの空き家情報の提供について検討し、実施します。実施行程は、令和3年度で検討し、令和4年度から実施します。

25頁をお願いします。3、特定空家等への対応及び空家等の利活用、管理不全な空家等の問題は、それぞれの事案に応じ、適切に対処する必要があり、所有者への働きかけはもとより、場合によっては近隣住民や自治会等の協力を得るほか、特に特定空家等の対応には、強制的な対応も必要となります。そのため、空家法に基づく措置を実施する体制を整備するとともに、空家等やその跡地の利活用について、検討・研究し対応します。

(1) 特定空家等への対応、空家法の施行により、市は、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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空き家「特定空家等」について、27頁のフローのとおり対応することが出来るようになりました。この措置の手順としては、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行」、及び、過失がなくて必要な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の「略式代執行」とに大別され

ます。また、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等については、次年度の固定資産税に係る住宅用地特例を除外します。なお、本市では、特定空家等として対応する前に、所有者等に対する改善指導に特に重点を置き、所有者等が自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応しますが、それでも解決が図られない場合の空家法に規定する特定空家等の判断については、「甲斐市空家等対策協議会」の中で判断することとし、指導に従わない場合は厳正に対処します。実施行程は、令和3年度から実施です。

26頁をお願いします。(2)空家等及び空家等の跡地の利活用、空家等を活用した地域集会施設の整備や除去後の緑地広場、遊び場の確保など地域の要望に応じた公共的利用への転用に対する支援について検討します。また、所有者が不明・不存在の古民家や蔵などの価値ある物件については、有効な活用がなされるよう活用策や利活用について研究を行います。実施行程は、令和3年度から検討・研究します。

27頁をお願いします。空家法における「特定空家等に対する措置」の手順フローは、記載のとおりであります。

28頁をお願いします。第2期対策計画の基本方針及び具体的施策については、28、29頁のとおりで18頁から26頁をまとめた内容であります。

ここまでは、以上です。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。21頁から29頁までで、ご意見を伺います。委員より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

(発言者なし)

○秋山 職務代理 なければ、次に、第5章、第2期対策計画の進行管理と成果指標及び数値目標、30頁を事務局より、説明願います。

興石係長。

○興石 建設総務係長 30頁をお願いします。第5章、第2期対策計画の進行管理と成果指標及び数値目標、1、計画の進行管理、本計画の進行管理については、「甲斐市空家等対策協議会」にそれぞれの取り組みの進捗状況を報告し、また、その効果を検証する中で、必要に応じて計画や取り組みの見直しを行いながら、空家等対策を推進していくこととします。

PDC Aサイクルは、図のとおりです。

2、成果指標及び数値目標、本計画の進行管理を行うにあたり、3つの基本方針に即した成果指標と具体的な目標値を次のとおり設定します。基本方針1、空家等の発生抑制のための対策、成果指標、無料相談会の相談者数の増進、令和2年度現状値、10人、目標値は、令和3年度から6年度まで各20人です。基本方針2、管理不全な空家等にしないための対策、空き家バンクの契約成立件数の増進、現況値、2件、目標値は、令和3年度から6年度まで各5件です。基本方針3、特定空家等への

対応及び空家等の利活用、特定空家等になる前の除却件数の増進、現況値、0件、目標値は、令和3年度から6年度まで各4件です。

ここまでは、以上です。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。30頁のご意見を伺います。委員より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

(発言者なし)

○秋山 職務代理 なければ、最後に、資料編の31頁から43頁になりますが、事務局より、説明願います。

奥石係長。

○奥石 建設総務係長 31頁をお願いします。資料編になります。用語の定義は、31、32頁に記載のとおりです。

33頁をお願いします。33頁から38頁は、空家等対策の推進に関する特別措置法を記載しています。

39頁をお願いします。39頁から42頁は、甲斐市空家等対策の推進に関する条例を記載しております。

43頁をお願いします。43頁は、甲斐市空家等対策協議会委員名簿を記載しています。

ここまでは、以上です。

○秋山 職務代理 事務局の説明が終わりました。31頁から43頁のご意見を伺います。委員より、質疑、ご意見などがありましたら、挙手をお願いします。

(発言者なし)

○秋山 職務代理 ひとり、ご意見を伺いましたが、全体を通して、追加のご意見等ありますか。

なければ、素案の決定について、お諮りいたします。本日、協議したとおり素案を決定することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声)

○秋山 職務代理 ご異議なしと認め、それでは、そのように決定いたします。

また、細かい文言の修正等や、市の部長会議、議会の常任委員会等での意見に対する修正等は、事務局に一任したいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声)

○秋山 職務代理 それでは、そのようにさせていただきます。

慎重審議、ありがとうございました。以上で、第2期甲斐市空き家等対策計画、素案についてを終了します。

次に、2のその他に入ります。委員より第2期計画の策定関係で、その他、何かありますか。なければ、事務局からありますか。

興石係長

○興石 建設総務係長 次回の協議会は、2月中旬に開催を予定しております。日程が決まり次第、また、通知させていただきます。宜しく申し上げます。

○秋山 職務代理 次回の会議予定は、2月中旬で、決定しだい、通知するという内容でした。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

○秋山 職務代理 それでは、以上で、計画策定関係のその他を終了します。

最後に、(2) その他になりますが、協議会関係の全体で、委員より何かありますか。

無ければ、以上で、本日の議題を終了します。ご協力に感謝申し上げます。

○小宮山 建設課長 慎重審議ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、第4回甲斐市空き家等対策協議会を終了します。挨拶を交わし、閉会とさせていただきます。

皆様、ご起立願います。相互に礼。お疲れさまでした。

閉会 午後2時20分