

第4回 甲斐市空家等対策協議会 資料

日時 令和2年12月21日(月)午後1時30分
場所 甲斐市役所 本館3階 大会議室

次 第

1 開 会

2 挨 拶

3 議 題

(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

4 閉 会

【参考】

甲斐市空家等対策協議会委員名簿（敬称略）

任期：令和2年10月4日～令和4年10月3日（2年）

役職	氏名	所属団体等	備考
会長	ほさか 武 保坂 武	甲斐市長	
委員 (職務代理)	あきやま てるお 秋山 照雄	甲斐市議会 建設経済常任委員長	R2. 5. 11～
委員	たなべ やすあき 田辺 泰明	甲斐市 自治会連合会長	R2. 5. 22～
委員	なかじま だいすけ 中島 大督	山梨県 弁護士会	
委員	おの たけお 小野 竹雄	山梨県 司法書士会	
委員	おぐえ りょうへい 小久江 良平	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会	
委員	ふくしま ひとし 福嶋 仁	公益社団法人 全日本不動産協会 山梨県本部	
委員	まるも くにひと 丸茂 邦仁	一般社団法人 山梨県建築士会	
委員	きくはら けんいち 菊原 賢一	株式会社 山梨中央銀行 竜王支店長	R1. 6. 26～
委員	たなか まさる 田中 勝	国立大学法人 山梨大学 教授	
委員	くぼ まさき 久保 正樹	山梨県 県土整備部 住宅対策室長	R2. 4. 1～

所管事項

- (1) 空家等対策計画の作成、変更、実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する措置に関すること。
- (4) その他空家等の適切な管理及び活用の促進に関し市長が必要と認めること。

【参考】

今後の策定スケジュール

月	内 容
1 2	●第4回 空家等対策協議会〔素案の決定〕
1	建設経済常任委員会へ素案の報告〔1/15〕
	市HPで素案のパブリックコメント実施〔1/18～2/9〕【23日間】
2	市HPで素案のパブリックコメント実施〔1/18～2/9〕
	関係課庁内会議
	●第5回 空家等対策協議会〔市民・議員の意見に対する回答と案の決定〕
	建設経済常任委員会へ案の報告〔2/中旬〕
	市HPでパブリックコメントに対する回答公表
3	計画書の決定〔市長決裁〕・市HPで計画書の公表

(素案)

第2期甲斐市空家等対策計画

令和3年度(2021年度)～令和6年度(2024年度)



甲斐市

目 次

第1章 計画の基本的事項	1
1 策定の背景及び趣旨	1
2 計画の位置づけ	1
3 対策の対象地区	2
4 対象とする空家等の種類	2
5 計画期間	2
第2章 甲斐市の空き家をとりにく現状と課題	3
1 空き家の推移	3
2 人口及び高齢化率の推移	4
3 空家等の現状	5
4 第1期対策計画の取り組みと実施状況	1 2
5 空家等における課題	1 6
第3章 第2期対策計画の基本方針及び実施体制	1 8
1 基本方針	1 8
2 実施体制	1 9
第4章 第2期対策計画の施策の取り組み	2 1
1 空家等の発生抑制のための対策	2 1
2 管理不全な空家等にしないための対策	2 3
3 特定空家等への対応及び空家等の利活用	2 5
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	3 0
1 計画の進行管理	3 0
2 成果指標及び数値目標	3 0
■資料編	
用語の定義	3 1
空家等対策の推進に関する特別措置法	3 3
甲斐市空家等対策の推進に関する条例	3 9
甲斐市空家等対策協議会委員名簿	4 3



第1章 計画の基本的事項

1 策定の背景及び趣旨

住宅・土地統計調査による全国の空き家の総数は、昭和63年から平成30年の20年で約1.5倍（576万戸→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づけられています。

本市においては、基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様に示し、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。

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）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せんが、周辺的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。

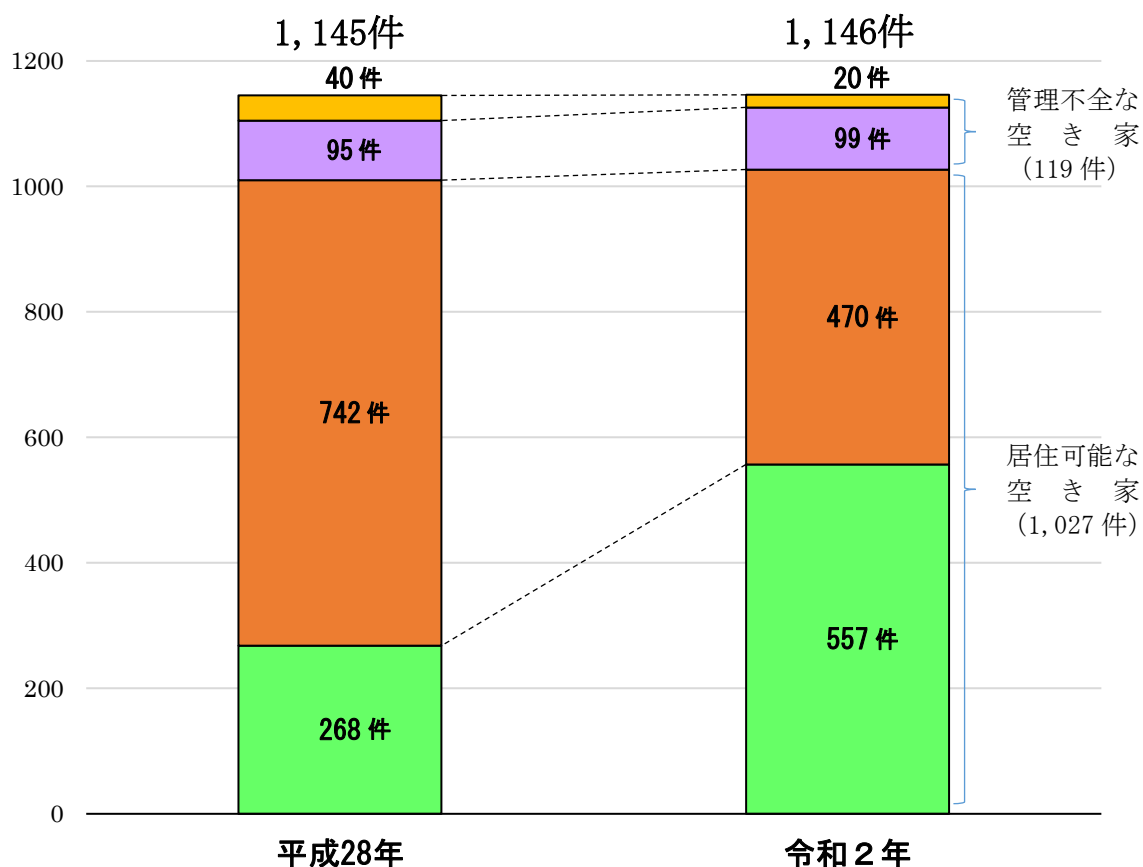


第2章 甲斐市の空き家を取りまく現状と課題

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、管理不全な空き家は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、管理不全な空き家は16件減少しています。

甲斐市の空き家件数の推移



- D : 解体が必要と思われる空き家
- C : 管理が行き届いておらず損傷が激しい空き家
- B : 多少の改修工事で再利用可能な空き家
- A : ほとんど修繕の必要がない空き家

※ 甲斐市空き家実態調査結果による

令和2年の空き家件数は、現在調査中であり中間報告値で確定値ではありません。

■「住宅・土地統計調査」と「空き家実態調査」について

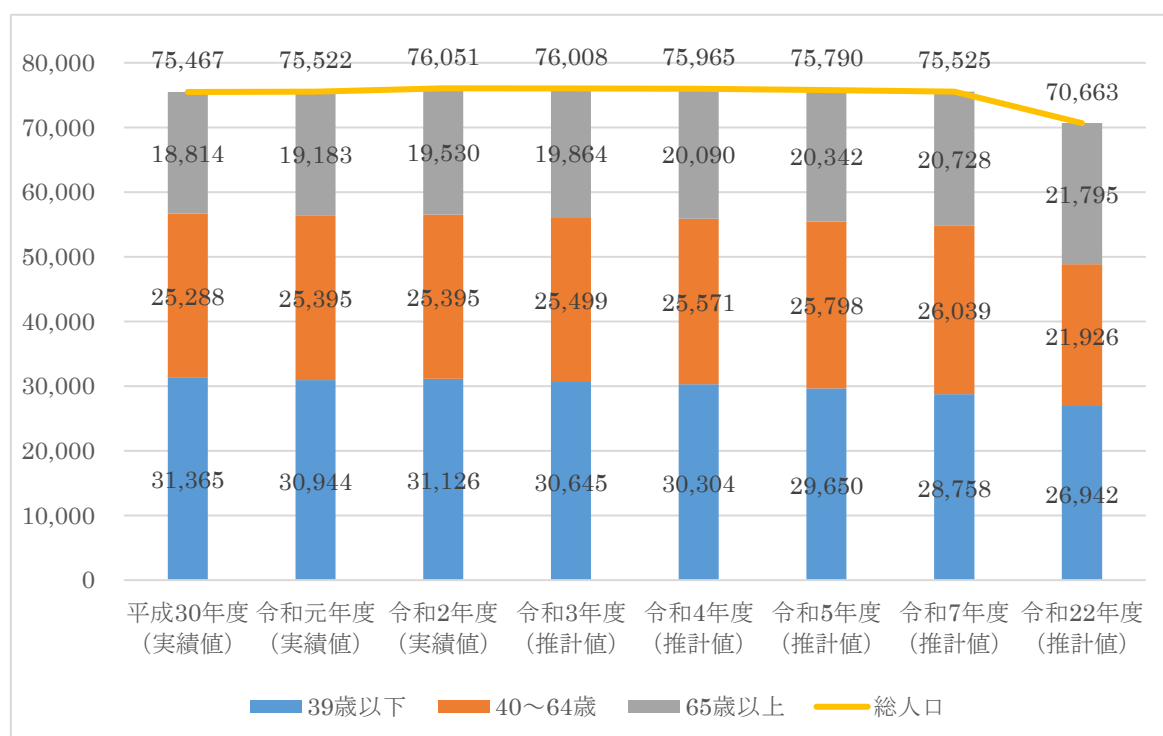
「住宅・土地統計調査」とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その状況と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査で、調査方法は、抽出調査であり調査結果の数値は推計値となります。

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%となっておりますが、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。



※ 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



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

- 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。

ランク	判定基準
A判定	ほとんど修繕の必要がない空き家
B判定	多少の改修工事で再利用可能な空き家
C判定	管理が行き届いておらず損傷が激しい空き家
D判定	解体が必要と思われる空き家

(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

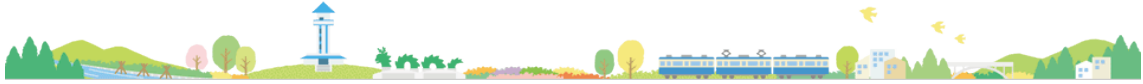
区 分	件 数	件数の状態別内訳			
		A判定	B判定	C判定	D判定
前回調査から引き続き空き家になっている件数	741	292	344	86	19
再調査で新たに発生した空き家の件数	405	265	126	13	1
合 計	1,146	557	470	99	20

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

前回調査結果		前回調査の空き家の再調査での結果				
判 定	件 数	解消された件数	A判定となった件数①	B判定となった件数②	C判定となった件数③	D判定となった件数④
A	268	100	123	44	1	0
B	742	272	169	270	29	2
C	95	21	0	28	43	3
D	40	11	0	2	13	14
合 計	1,145	404	292	344	86	19
前回調査から引き続き空き家になっている件数		①～④の合計 741 件				

※再調査の結果は、中間報告値であり、確定値ではありません。

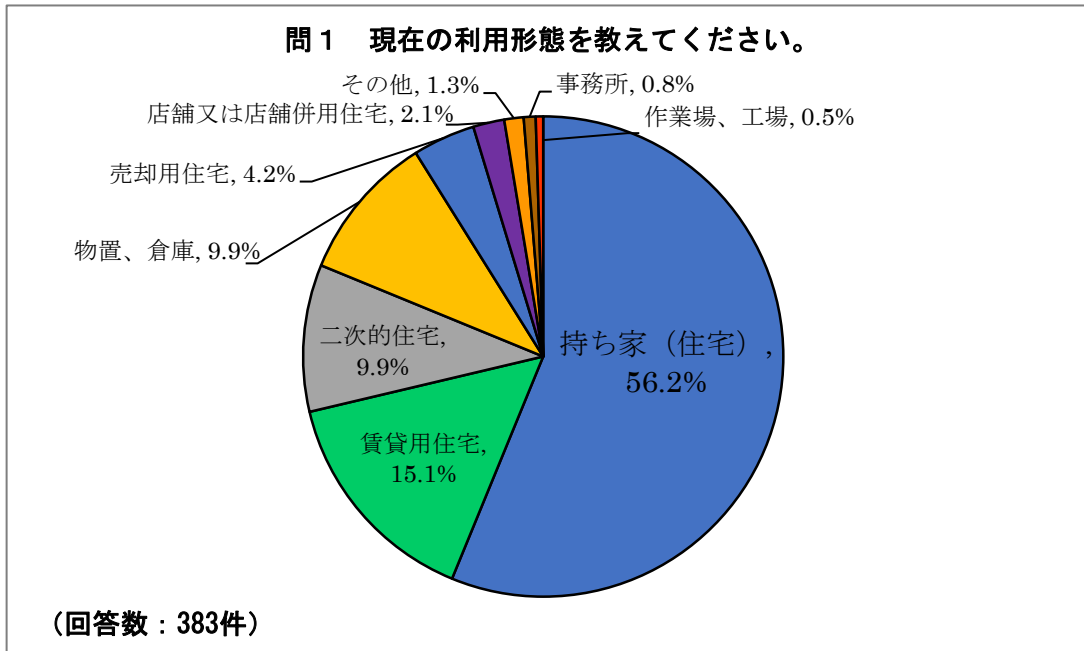


(7) アンケートの集計結果 **※中間報告値であり、確定値ではありません。**

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、385 名から回答（回答率 41.2%）を得ました。

各調査項目の集計結果は、以下のとおりです。

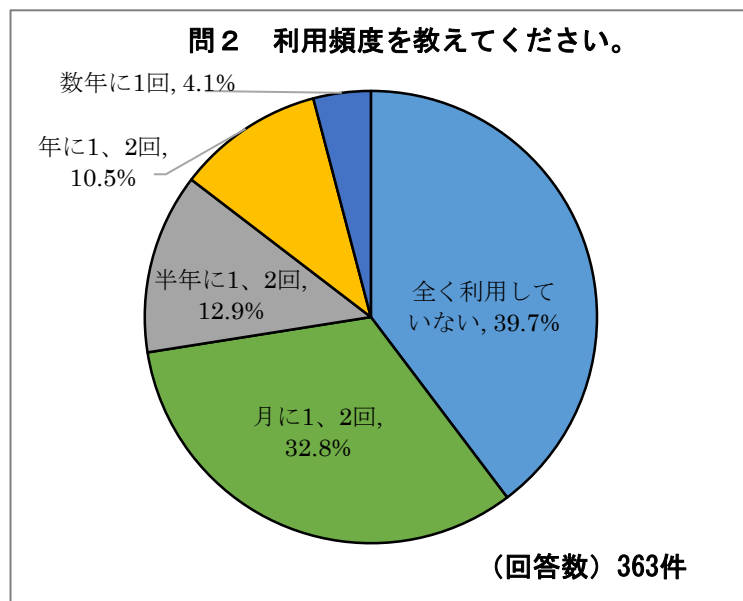
問 1 空き家の現在の利用形態



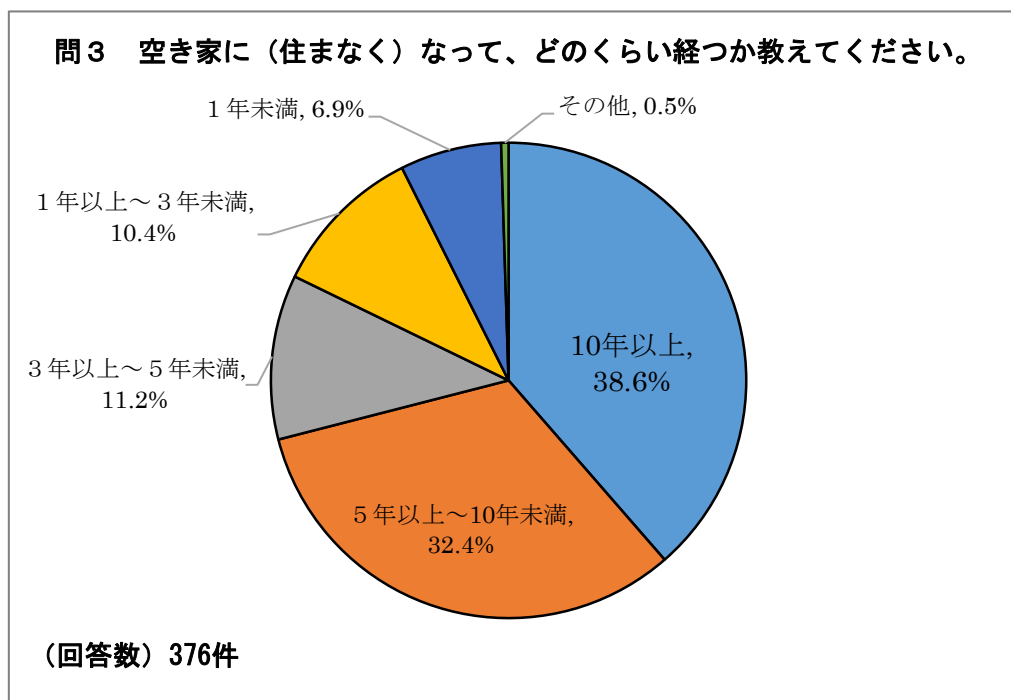
現在の利用形態は、「持ち家」の割合が 56.2%と最も多く、次いで「賃貸用住宅」が 15.1%となっています。

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 32.8%となっています。



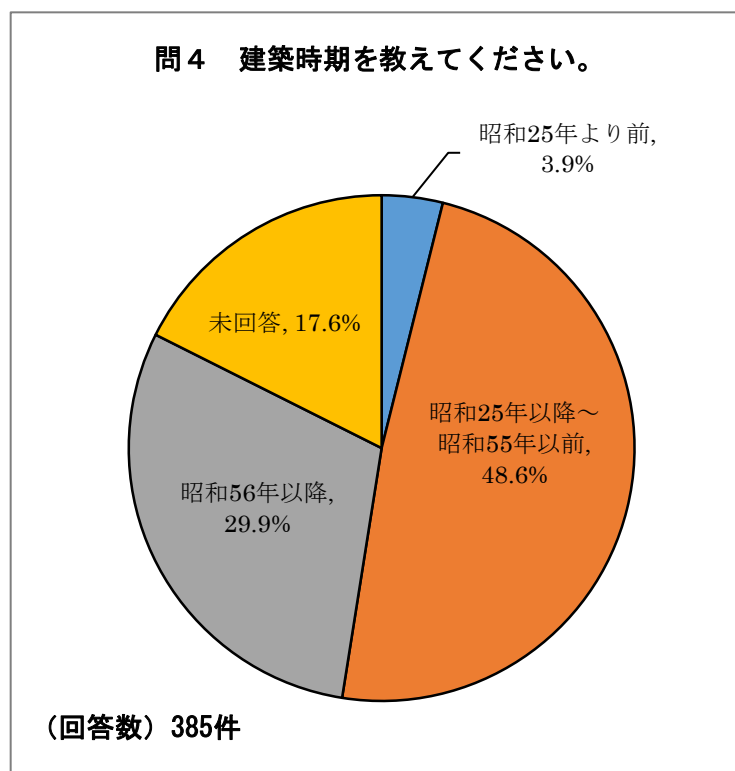
問3 空き家になってからの経過期間



空き家になってからの経過期間は、「10年以上」の割合が38.6%で最も高く、次いで「5年以上～10年未満」が32.4%となっています。

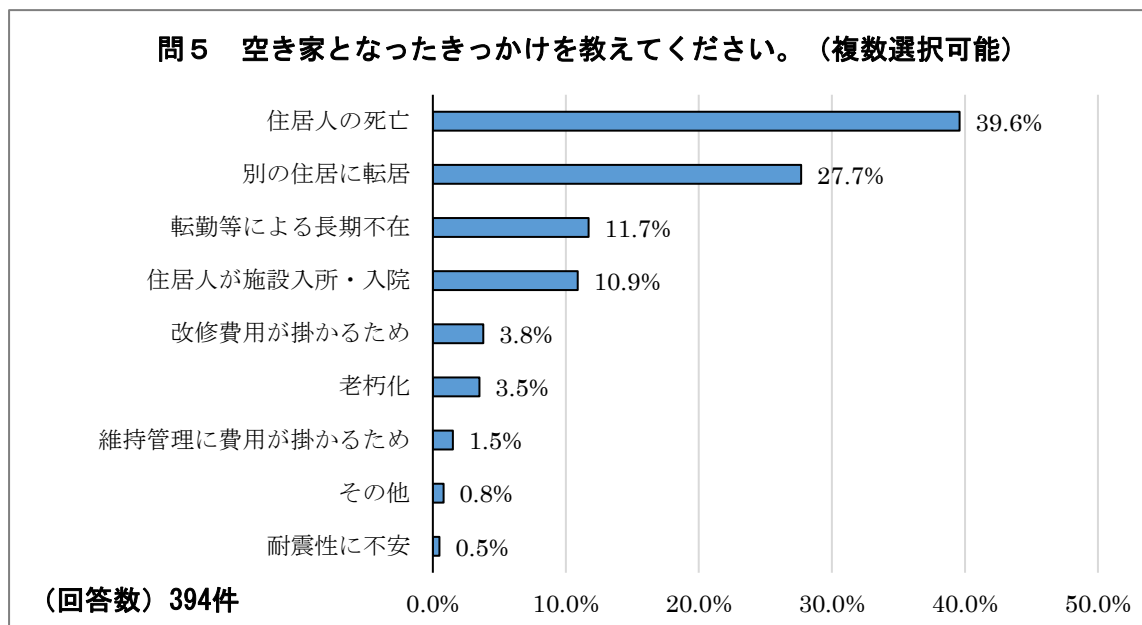
問4 空き家の建築時期

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52.5%を占めております。





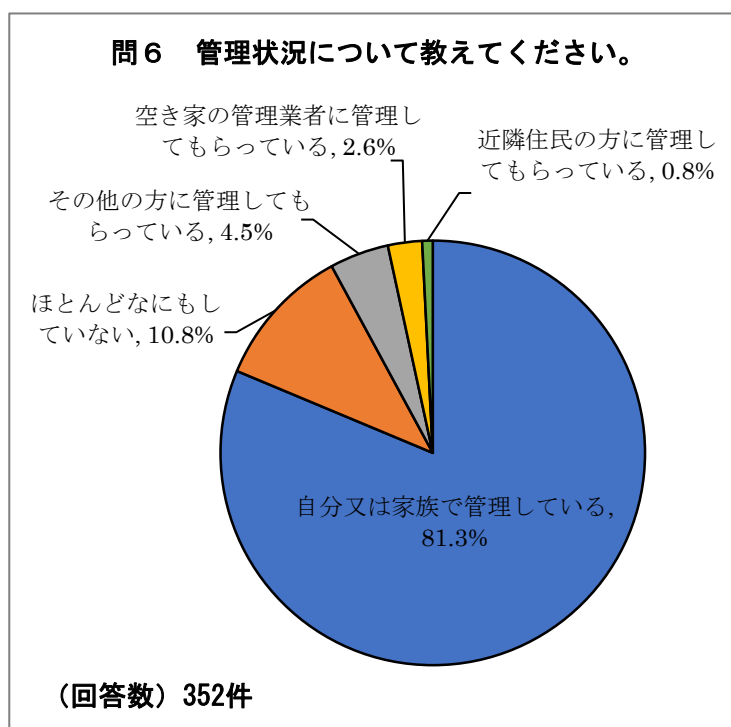
問5 空き家になった理由（複数回答）



空き家になった理由は、「住居人の死亡」の割合が39.6%と最も多く、次いで「別の住居に転居」が27.7%となっています。

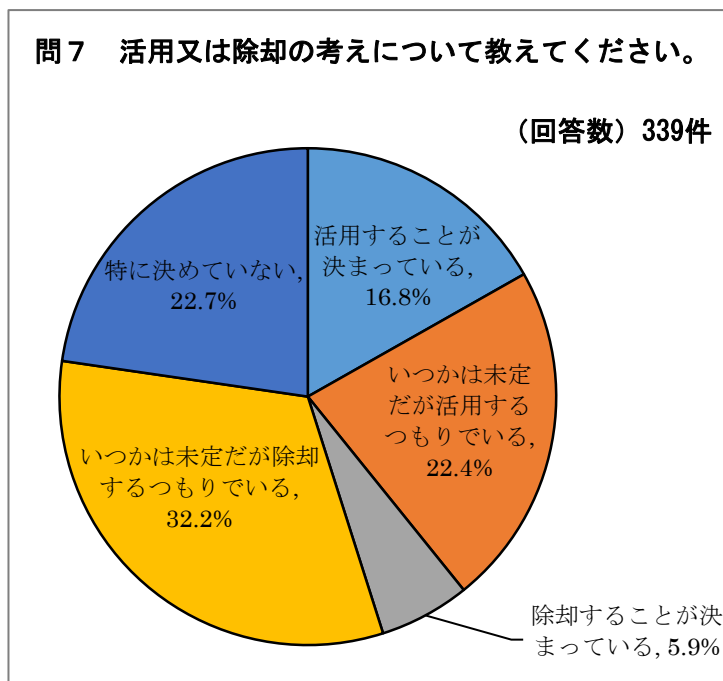
問6 空き家の管理状況

管理状況は、「自分又は家族で管理している」などの管理状態にあるものが、全体の89.2%となっており、「ほとんどなにもしない」が10.8%となっています。



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39.2%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38.1%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

分類	意見等の概要
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)



所有者等の維持管理や意向など	<ul style="list-style-type: none"> ・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（26件） ・空き家になっている理由について（5件） ・その他（13件）※どうしていいかわからないなど
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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）

■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。

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ページ）により空き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」)

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
開催回数	1回	1回	1回	3回
相談人数	3人	1人	12人	10人

※令和2年度は11月末時点の件数

2) 相談会以外の対応実績

区 分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
通 報	11件	11件	7件	4件
相 談	6件	2件	2件	4件

※令和2年度は11月末時点の件数

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）



(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）

年度	開催回数	開催内容
平成 30 年度	1 回	・ 甲斐市における空家等対策の現状報告
令和元年度	1 回	・ 空き家実態調査の実施（予定）について ・ 管理者不在「空き家」の対応について
令和 2 年度	3 回	・ 第 2 期空家等対策計画の策定について ・ 空き家実態調査の実施について

※令和 2 年度は 11 月末時点の回数

(3) 空き家台帳の整備（空家等の件数）

年月	空家等の 総件数	比較増減	総件数のうち 管理不全な 空家等の件数	比較増減
平成 28 年 8 月末	1, 145 件	—	135 件	—
令和 2 年 11 月末	1, 146 件	1 件増加 (解消-404 件・ 新規+405 件)	119 件	16 件減少 (解消-32 件・ 新規等+16 件)

■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

年度	登録件数	登録件数の内訳		契約成立件数	
		売買	賃貸	売買	賃貸
平成 29 年度	10 件	6 件	4 件	0 件	0 件
平成 30 年度	12 件	7 件	5 件	0 件	2 件
令和元年度	11 件	7 件	4 件	3 件	2 件
令和 2 年度	6 件	5 件	1 件	0 件	2 件

※令和 2 年度は 11 月末時点の件数

第2章 甲斐市の空き家をとりにまく現状と課題

(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）

令和元年度	植木剪定・草刈り等 108 件 (年間巡回管理業務は 1 件)	令和 2 年度	植木剪定・草刈り等 107 件 (年間巡回管理業務は 0 件)
-------	------------------------------------	---------	------------------------------------

※令和 2 年度は 11 月末時点の件数

※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

(3) 所有者への啓発実績

年度	内 容	回数	参加人数
平成 29 年度	甲斐市主催「司法書士による空き家等対策講演会」開催	1 回	12 人
平成 30 年度	山梨県主催「オール山梨空き家セミナー&無料相談会」協賛	4 回	【セミナー】 276 人 【相談会】 35 人 ※甲斐市の相談者は 1 人
	甲斐市主催「司法書士による空き家等対策講演会」開催	1 回	20 人
令和元年度	山梨県主催「オール山梨空き家セミナー&無料相談会」協賛	4 回	【セミナー】 188 人 【相談会】 41 人 ※甲斐市の相談者は 4 人
令和 2 年度	山梨県主催「オール山梨空き家セミナー&無料相談会」協賛	—	コロナ禍により実施なし
	甲斐市主催「司法書士による空き家等対策講演会」開催	—	コロナ禍により実施なし

※令和 2 年度は 11 月末時点の実績

■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

※(1)(2)とも令和 2 年 11 月末までの実績

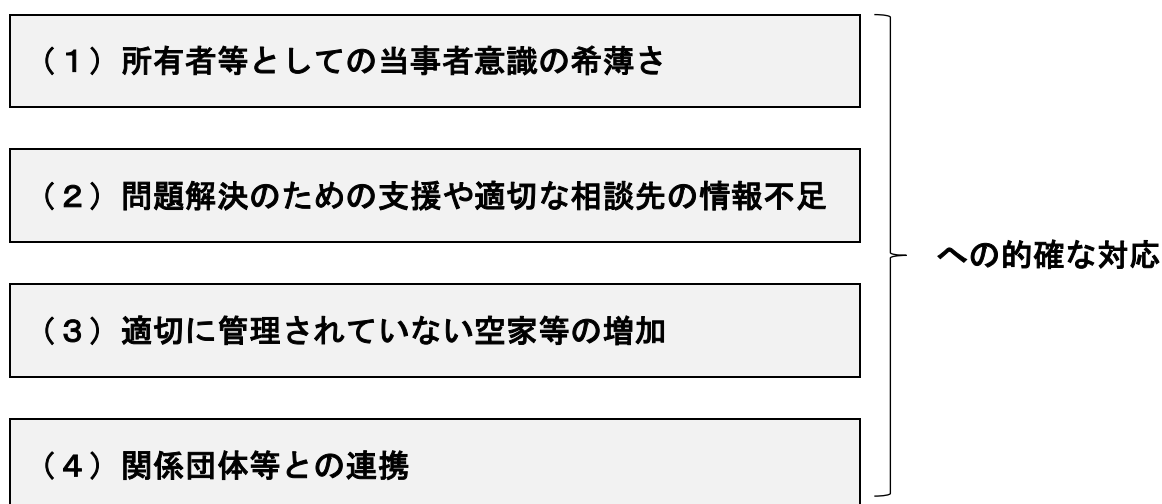


第1期対策計画の基本方針及び具体的施策

基本方針	具体的施策	内 容
1 空き家に関する相談体制の強化	(1)通報・相談体制の構築	<p>空家等に関する相談に対して、窓口を建設課に一元化し、空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答を努めます。</p> <p>また、専門的な相談については必要に応じて他の機関を紹介します。</p>
	(2)甲斐市空家等対策協議会	<p>公正、中立の立場から、「特定空家等」の判断を仰ぐため、『甲斐市空家等対策協議会』を置き、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。</p>
	(3)空き家台帳の整備	<p>空家等実態調査の集計結果をデータベース化し、関係部署間で情報を共有するとともに、相談に対する問題の解決に活用します。</p>
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	<p>活用可能な空家等の売却・貸出希望者に対し、様々な方法で空き家バンクへの登録を促します。</p>
	(2)空き家管理事業の活用促進	<p>遠方在住や高齢などの理由により管理ができない場合、事業所が行う空き家の見回り業務等を積極的に紹介します。</p>
	(3)所有者への啓発	<p>所有者等に対し、固定資産税の納税通知書の送付時など効果的なタイミングを計って啓発を行うとともに、市広報誌やホームページにおいても情報の提供を進め、家屋の管理について所有者等の意識の向上を図ります。</p>
3 管理不全(特定)空家等対策	(1)特定空家等への対応	<p>空家等の所有者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、場合によっては、勧告・命令・代執行等を行います。</p>
	(2)空家等及び空家等の跡地の有効活用の研究	<p>空家等を活用した集会施設整備や除去後の緑地公園、遊び場の確保等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。</p> <p>安全で安心なまちづくりの観点から、有効な活用がなされるよう研究を進めます。</p>

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であり、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。



(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。

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



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

担 当 課	担当する内容
建設課 (☎ 055-278-1668)	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の総合調整【総合窓口】 ・空家等対策協議会事務局（特定空家等への対応） ・市道の安全確保 ・空家等及び空家等の跡地の利活用
商工観光課 (☎ 055-278-1708)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンク
防災危機管理課 (☎ 055-278-1676)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家における防火・防犯・防災対策
税 務 課 (☎ 055-278-1663)	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税住宅用地特例の適用及び除外 ・被相続人居住用家屋等確認書（空き家譲渡所得の3千万円控除「空き家の発生を抑制するための特別措置関係書類」）の申請対応
市民活動支援課 (☎ 055-278-1704)	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会との連携
環 境 課 (☎ 055-278-1706)	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみの放置、不法投棄、衛生害虫 ・繁茂した雑草等への対策
敷島支所 市民地域課 (☎ 055-277-3112) 双葉支所 市民地域課 (☎ 0551-20-3650)	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみの放置、不法投棄、衛生害虫 ・繁茂した雑草等への対策 ・鳥獣害対策
都市計画課 (☎ 055-278-1669)	<ul style="list-style-type: none"> ・景観条例
農林振興課 (☎ 055-278-1707)	<ul style="list-style-type: none"> ・中山間地域対策 ・鳥獣害対策

(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。



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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

(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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

(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。

※「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。

実施行程

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

(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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		



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。

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みます。

(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1/2（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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

(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。

実施行程

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

(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1/2（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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

(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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
検討	実施	→	



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、強制的な対処も必要となります。

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ページ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

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
実施	→		

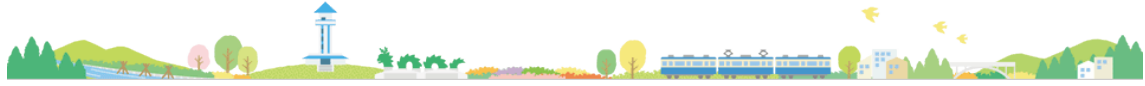
(2) 空家等及び空家等の跡地の利活用

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。

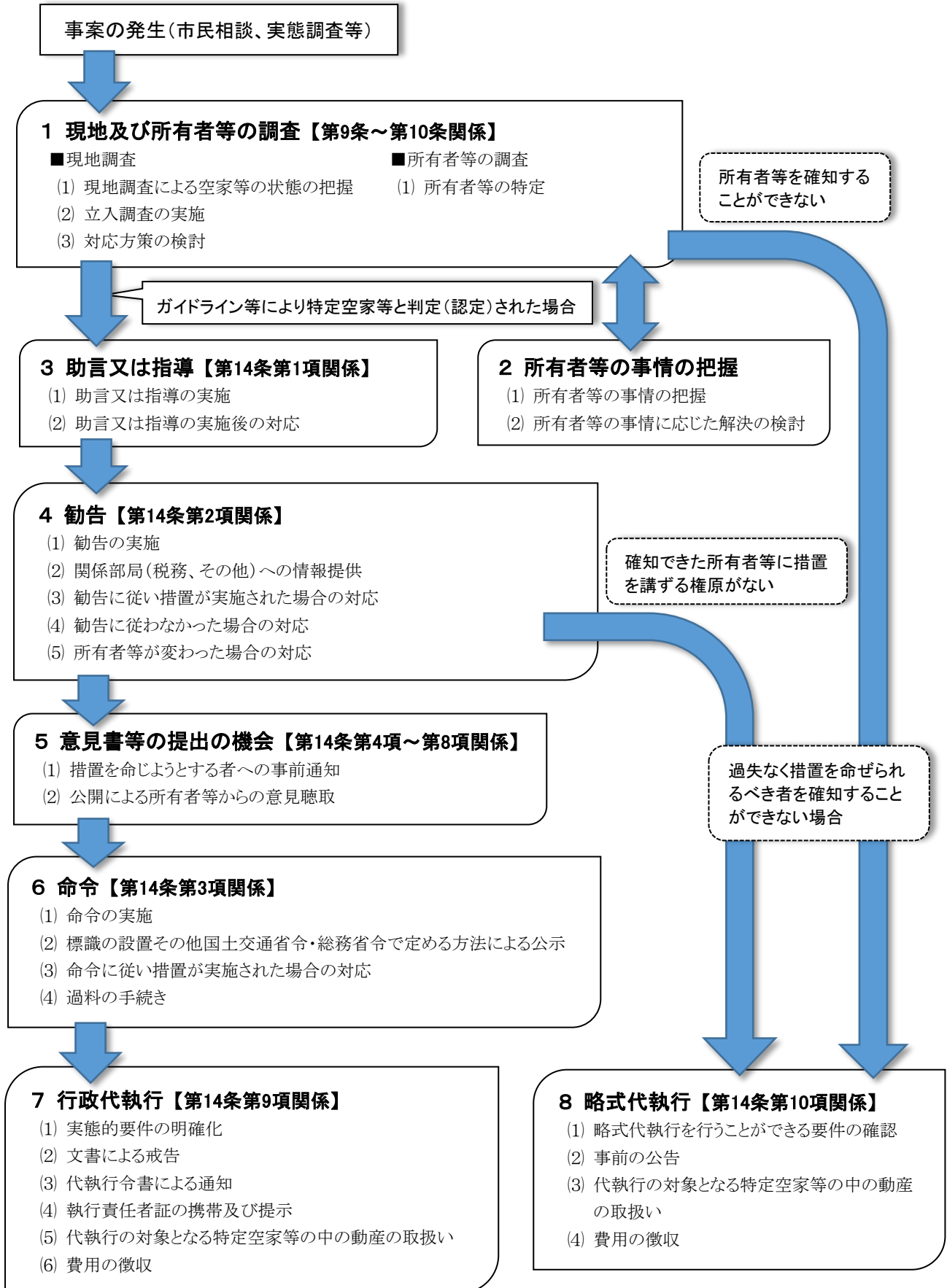
また、所有者が不明・不存在の古民家や蔵などの価値ある物件については、有効な活用がなされるよう活用策や利活用について研究を行います。

実施行程

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
検討・研究	→		



空家法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



第2期対策計画の基本方針及び具体的施策

基本方針	具体的施策	内 容
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	市の広報誌やウェブサイト等により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・啓発を実施します。
	(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、市内福祉部局などと連携し空き家化未然防止の普及啓発活動を実施します。
	(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、必要に応じ他の専門機関を紹介します。
	(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、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。
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	活用可能な空き家の売却（賃貸）希望者に対し、様々な方法で空き家バンクへの登録を促します。 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。
	(2) 空き家管理事業の活用促進	遠方在住や高齢などの理由により定期的な管理が困難な場合、峡中広域シルバー人材センターが行う空き家管理事業（定期巡回作業等）を積極的に紹介します。
	(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建物等の除却（取壊し）費用の助成を実施します。
	(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。

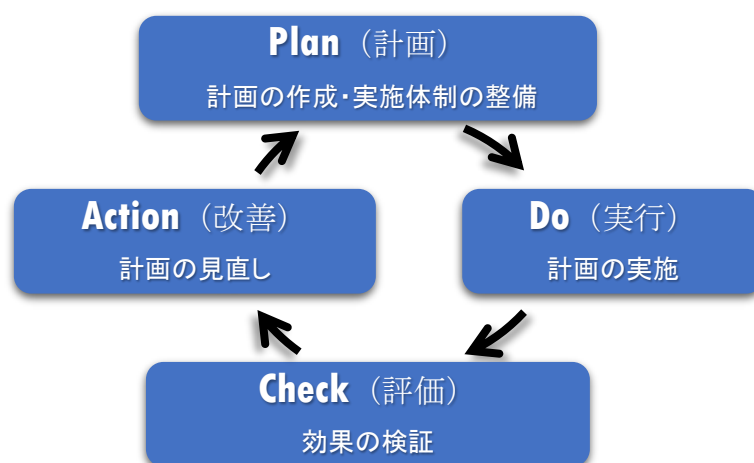


基本方針	具体的施策	内 容
3 特定空家等への対応及び空家等の利活用	(1) 特定空家等への対応	所有者に対する改善指導に特に重点を置き、所有者等が自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応し、場合によっては、勧告・命令・行政代執行等により厳正に対処します。
	(2) 空家等及び空家等の跡地の利活用	<p>地域集会施設の整備や除却後の緑地広場等の確保など地域の要望に応じた公共的利用への転用に対する支援を検討します。</p> <p>また、所有者が不明（不存在）の古民家や蔵などの物件は、有効な活用がなされるよう活用策や利活用の研究を行います。</p>

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。



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	成果指標	令和2年度 現状値	目標値 (年度)			
			令和3	令和4	令和5	令和6
1 空家等の発生抑制のための対策	無料相談会の相談者数の増進	10人	20人	20人	20人	20人
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	2件	5件	5件	5件	5件
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	0件	4件	4件	4件	4件

※令和2年度現況値は11月末時点の実績



■資料編

用語の定義

空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるすべての建物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）をいいます。【特別措置法第2条第1項】

特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。【特別措置法第2条第2項】

住 宅

以下に定義する専用住宅と併用住宅を合わせて住宅といいます。

専用住宅

居住することのみを目的として建てられた住宅をいいます。

併用住宅

人が居住する部分と、居住者が事務所や店舗などとして業務に使用する部分をひとつの建物の中に併せ持つ住宅をいいます。

管理不全空家等

適切に管理されずに放置されている空家等をいいます。

所有者等

空家等の所有者又は管理者をいいます。【特別措置法第3条】

立入調査

管理不全な空家等の所有者等に、当該敷地に立ち入ることを通知のうえ、空家等の状態を外観目視により調査することをいいます。【特別措置法第9条】

助言・指導・勧告

管理不全な空家等の所有者に対し、適正な管理を促すために、市長が特別措置法に基づき、文書等で助言・指導・勧告と段階を追って行政指導を行うことをいいます。【特別措置法第14条第1項、第2項】

命 令

特定空家等の所有者等が勧告に応じず、当該特定空家等が管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、市長が文書で命令を行うことをいいます。【特別措置法第14条第3項】



空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年法律第 127 号)

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9校若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町



村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。



- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日【平成 27 年政令第 50 号により平成 27 年 2 月 26 日】から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日【平成 27 年政令第 50 号により平成 27 年 5 月 26 日】から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



甲斐市空家等対策の推進に関する条例

(甲斐市条例第5号)

(目的)

第1条 この条例は、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、市、市民、空家等の所有者等及び事業者の責務を明確にするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する措置について必要な事項を定めることにより、安心安全なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
- (3) 空家等の跡地 除却した空家等に係る跡地をいう。
- (4) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (5) 空家等の所有者等 空家等又は空家等の跡地を所有し、又は管理する者をいう。
- (6) 建築物の所有者等 市内に所在する建築物を所有し、又は管理する者（空家等の所有者等を除く。）をいう。
- (7) 事業者 市内で不動産業、建設業その他の空家等又は空家等の跡地の活用に関連する事業を営む者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等の発生の防止並びに空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るために必要な施策を総合的かつ効率的に推進しなければならない。

- 2 市は、前項に規定する施策の実施に当たっては、空家等の所有者等、建築物の所有者等、事業者及び市民の協力を得るものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、法第3条の規定に基づき、空家等の適切な管理に努めるとともに、空家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

2 空家等の所有者等は、その所有する空家等又は空家等の跡地を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他これらを活用するための取組を行うよう努めるものとする。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、市が実施する空家等及び空家等の跡地の活用に関する施策に協力するとともに、空家等及び空家等の跡地の活用及び流通の促進に努めるものとする。

2 事業者は、空家等の所有者等が行う取組に協力するよう努めるものとする。

(市民の責務)

第6条 市民は、空家等が及ぼす生活環境への影響について理解を深めるとともに、市が実施する空家等及び空家等の跡地の活用に関する施策に協力するよう努めるものとする。

(空家等の発生の予防)

第7条 建築物の所有者等は、当該建築物が空家等にならないよう、その有効活用に努めるものとする。

2 建築物の所有者等は、老朽化その他の原因により、将来において当該建築物が特定空家等となるおそれがある場合は、改修その他必要な措置を講ずることにより、特定空家等の発生の防止に努めるものとする。

(空家等対策計画の策定)

第8条 市長は、法第6条第1項の規定により、甲斐市空家等対策計画を定めるものとする。

(甲斐市空家等対策協議会)

第9条 市に、法第7条第1項の規定により、甲斐市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、法第7条第1項に規定する協議のほか、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (2) 法第14条第1項から第3項までに規定する措置に関すること。
- (3) その他空家等の適切な管理及び活用の促進に関し市長が必要と認める事項

3 協議会は、会長及び委員10人以内をもって組織する。

4 会長は、市長をもって充てる。



- 5 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 6 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。
- 7 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
 - (1) 市民
 - (2) 市議会議員
 - (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
 - (4) その他市長が必要と認める者
- 8 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 9 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 10 委員の報酬及び費用弁償については、市長が別に定める。
- 11 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(空家等の適切な管理の促進等)

第10条 市長は、法第12条の規定により、空家等の所有者等による当該空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

- 2 市民は、特定空家等となるおそれのある空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。
- 3 市長は、特定空家等となるおそれのある空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

(緊急安全措置)

第11条 市長は、特定空家等の危険な状態が原因で、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを防止するため緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、原則としてあらかじめ当該特定空家等の所有者等の同意を得て、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

- 2 特定空家等の所有者等を確知することができないときは、前項に規定する措置を講じた後、速やかに当該措置に係る特定空家等の所在地及び措置の内容を告示するものとする。
- 3 市長は、第1項に規定する措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定

甲斐市空家等対策の推進に関する条例

空家等の所有者等から徴収することができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第12条 市長は、法第13条の規定により、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの円滑な活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。



甲斐市空家等対策協議会委員名簿

任期：令和2年10月4日～令和4年10月3日（2年）

役職	氏名	所属団体等
会長	保坂 武	甲斐市長
委員 (職務代理)	秋山 照雄	甲斐市議会 建設経済常任委員長
委員	田辺 泰明	甲斐市 自治会連合会長
委員	中島 大督	山梨県 弁護士会
委員	小野 竹雄	山梨県 司法書士会
委員	小久江 良平	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
委員	福嶋 仁	公益社団法人 全日本不動産協会 山梨県本部
委員	丸茂 邦仁	一般社団法人 山梨県建築士会
委員	菊原 賢一	株式会社 山梨中央銀行 竜王支店長
委員	田中 勝	国立大学法人 山梨大学 教授
委員	久保 正樹	山梨県 県土整備部 住宅対策室長

第2期甲斐市空家等対策計画

令和3年3月

発行 甲斐市

編集 建設産業部 建設課

〒400-0192 山梨県甲斐市篠原 2610 番地

電話(代表)055-278-1668 FAX 055-276-7214



甲斐市マスコットキャラクター「やはいぬ」

第2期甲斐市空家等対策計画

甲斐市

[令和3年3月発行]