

令和元年度 市民対話集会
「本竜王地区の未来展望」
～空き家・空き地対策～

令和元年7月12日(金)

甲斐市建設産業部・建設課

もくじ・・・

1.背景

2.現状

3.甲斐市の空家の実態～総数と内訳～

4.市での取り組み

5.管理不全な空家等にしないために

6.どうしても管理されない空家の対策は

7.空き地対策

8.結びに



1.背景

・近年、空き家に関する問題が表面化してまいりました。特に管理がなされていない空き家、いわゆる**管理不全な空き家**については、周辺の住民に対し、**安全衛生、防犯、防火**などあらゆる場面で悪影響を及ぼす恐れがあり、こうした空き家を少しでも減らしていくことが全国的な課題となっております。

・本市では、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼす空き家について、これまで、近隣の皆様からの相談や通報などがあった場合は、その情報をもとに、所有者を把握し、是正するように助言を行ってまいりました。

- しかし、空き家は**個人の財産**であることから、所有者の理解を得ることが出来ない場合においては、**行政が介入することが難しい**ケースもありました。

こうした中、平成27年5月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）が施行されました。

この法律の施行により、所有者を把握するために、**固定資産税の課税情報など**を利用できるようになり、より迅速に所有者に対し、連絡や助言ができることとなりました。

また、法律では、一定の要件を満たす、適切な管理がなされていない空き家を「**特定空家等**」とし、市が講じることができる措置についても規定がなされました。

2.現状

- 平成25年の空家件数(総務省:住宅・土地統計調査による)

○山梨県 93,000戸 空家率 22%(図-1)

○甲斐市 5,540戸 空家率 16%(図-2)

住宅総数と空き家数及び空き家率の推移

図-1 (山梨県)

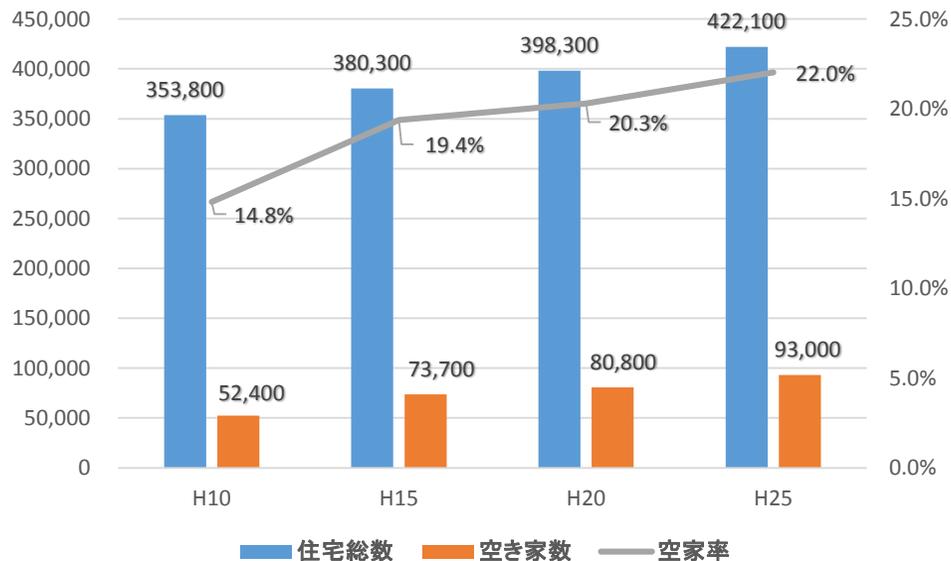
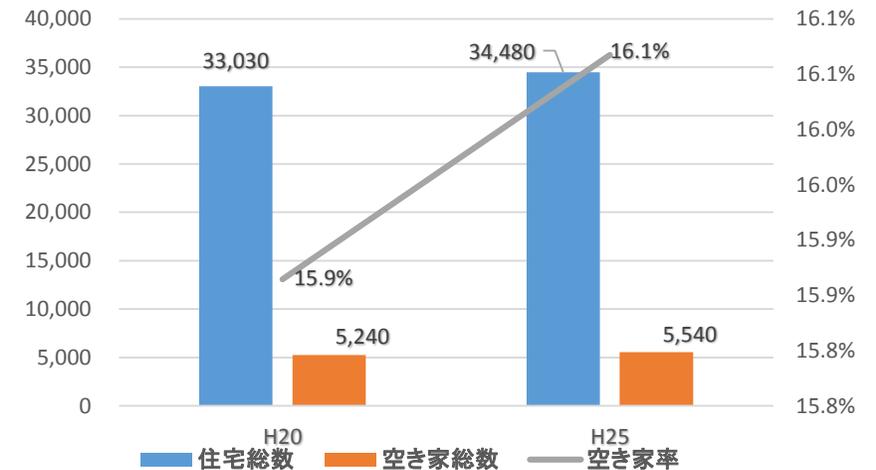


図-2 (甲斐市)

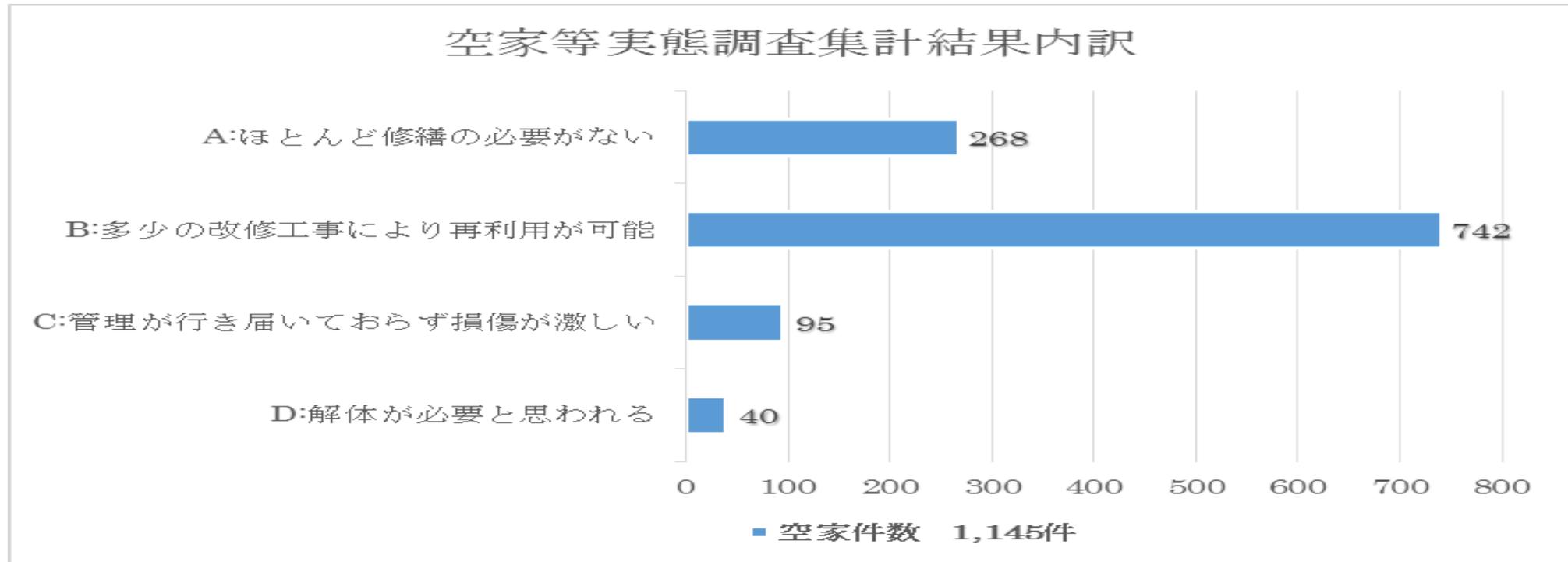


3. 甲斐市の空家の実態～総数と内訳～

- 市では、平成27年度に自治会にご協力をいただき、市内全域の空家等の戸数、分布状況、管理状態等の実態把握を目的とし、空家等実態調査を実施しました。
- 調査期間 平成27年7月～平成28年3月
- 調査対象は、おおむね1年間を通じて使用実績がない建物。公営の住宅や共同住宅の空家等は対象外。

集計結果

- 実態調査の結果、平成28年3月末の空家等の総数は、1,214件で、その後の売買や転入等により、8月末では、1,145件になりました。
- 1,145件のうち、管理不全であると思われる空家数は、**135件**(C+D)で全体の12%となります。

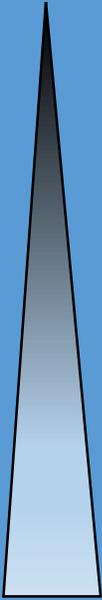


• 最新では……

平成28年より、さらに68件減少している。

H30. 8. 31現在

	A ランク	B ランク	C ランク	D ランク	合計
竜王	117	391	50	10	568
敷島	88	172	29	20	309
双葉	52	123	19	6	199
合計	257	686	98	36	1,077

危険度	ランク	判定基準
 <p>低</p> <p>高</p>	A	損傷がほとんど無く、小規模の修繕等により再利用が可能、またほとんど修繕等の必要が無いもの。
	B	管理が行き届いておらず、損傷もみられるが当面の危険性は無いもの。 多少の改修工事等により再利用が可能。
	C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性は無いが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。小～中規模の修繕により利活用が可能なもの。
	D	倒壊や建築材の飛散の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高く、解体が必要と思われるもの。利活用する場合は、修繕が大規模となるもの。

本竜王地区の状況・・・

自治会	件数(全体の%)	ランク別			
竜王1区・・・	12件(1.1%)	A.6件	B. 4件	C.2件	D.0件
竜王2区・・・	1件(0.1%)	A.0件	B. 1件	C.0件	D.0件
竜王3区・・・	10件(0.9%)	A.3件	B. 3件	C.2件	D.2件
竜王4区・・・	13件(1.2%)	A.0件	B.12件	C.1件	D.0件

合計	36件(3.3%)	A.9件	B.20件	C.5件	D.2件
----	-----------	------	-------	------	------

ちなみに、竜王2区は竜王地区で一番空家件数が少ない自治会

4.市での取り組み・・・

- ・相談体制の強化（通報・相談体制の構築）

市民が空き家問題の相談先に迷わないようにするため、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、迅速な回答を努めるようにしています。

- ・甲斐市空家等対策協議会

公正・中立の立場から、具体的な事業の取り組みや「特定空家等」の判断を仰ぐため、平成30年10月に11名の委員を委嘱し発足。

5.管理不全な空家等にしないために・・・

①空き家バンク制度の活用(担当:商工観光課)

活用可能な空家等の売却・貸出希望者や不動産業者に対し、空き家バンクの登録を促し、移住希望者へ登録情報を提供し、マッチングを支援。

○ R元年6月現在 7件の登録

○ 今までに、11件のマッチング

→ 市でやっているなので、安心できる、ぜひ活用を！！

- 本竜王地区には、旧家も多いので、活用したリノベーションも一つ。

○活用したケース



生産直売・憩いの場(本竜王:金丸市議)



②空き家管理事業の活用促進

管理不全な空家の発生原因の一つとして、所有者の遠方在住や高齢などの理由により管理ができない場合が挙げられます。こうした状況が長期化すると雑草や樹木が繁茂するだけでなく、侵入や放火のリスクも高まります。

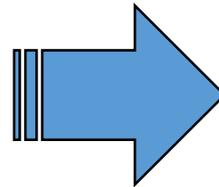
そこで、市では、平成31年3月に、峡中地区広域シルバー人材センターと、「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、シルバーによる空家の定期巡回や、草刈り等による空家の適正な管理をしてもらえるよう、所有者に情報提供をしております。

③売却等による再活用(本竜王地区、平成29年7月下旬)

空き家にしてにおいても維持管理が必要となることから、土地を売却して再活用

売却前

売却後



6.どうしても管理されない空き家の対策は……

- 法律の施行により、市では、倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、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空き家(特定空家等)について、対応することができる。
- 措置の手順は
①「助言又は指導」 ②「勧告」 ③「命令」 ④「代執行」及び過失がなくても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「略式代執行」となります。

略式代執行ケース(北杜市)

- ・ 建物登記名義人の死亡後、約4年間空き家となっていた。
- ・ 法定相続人に行政指導を行ったが、相続放棄がなされた。
- ・ 建築物の一部の屋根が崩落しているため、屋根材等の飛散のおそれが高く、また、雨水の侵入等による腐食により倒壊の危険があった。
- ・ 住宅地に位置し、また、地域の生活道路に接していることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図るうえでこれ以上放置することはできないと判断し、略式代執行を実施した。

物件概要

建築年・不詳

構造・面積等・木造2階建て住宅及び附属建物3棟

合計延べ床面積327.25㎡

所有者・土地・建物所有者は同一

代執行前



措置費用・約983万円

代執行後



略式代執行ケース(甲府市)

- ・建物登記名義人の死亡後、約10年間空き家となっていた。
- ・法定相続人に助言・指導を実施したが、相続放棄がなされた。
- ・平成30年に到来した台風24号により、建物の部材の落下、倒壊等の危険が切迫。
- ・隣接地には公衆浴場や飲食店があり、また、通行量の多い道路に接していることから、市民の安全確保上放置することはできず、市が略式代執行を実施した。
- ・なお、略式代執行に先立ち、土地所有者に対し、助言・指導及び勧告の措置を実施したが、改善されなかった。

物件概要

建築年・昭和27年

構造・面積等・木造2階店舗併用住宅(延べ面積約118㎡)

所有者・土地・建物所有者は別

措置費用・約250万円

代執行前



代執行後



- 甲斐市では……

特定空家等として判断する前に、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。

→ 代執行には莫大な予算がかかる。(税金)

個人からの返金は無いケースがほとんど……

また、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応します。

7.空き地対策(所管:環境課)

- 空き地対策につきましても、空き家同様、土地所有者がある問題ですので、まずは環境課へ連絡をいただければ、内容に応じて担当へ連絡を行い、迅速な対応をいたします。



- ただし、市では個人の土地の草木等を勝手に伐採したり除草したりは出来ないため、所有者に対し、指導・勧告を行いますが、所有者を確定するのに時間を要する場合があります。地元でも所有者がわかる場合はご協力をお願いいたします。

8. 結びに・・・

- 今後は、相続放棄や人口減少により、今ある住宅が供給過剰になり、管理不全な空家等が増加していく傾向にあると言えます。
甲斐市では年々減少はしておりますが、今のうちに、こうした管理不全な空き家への対策を行うとともに、現在は適正に管理されている物件(自宅)についても、将来的に空き家・空き地にしないような対策を講じていきたいと思っておりますので、皆様も市と一緒に空き家・空き地対策にご協力をお願いします。

ご清聴ありがとうございました。

