

甲州市空家等対策計画

平成29年3月



甲 州 市

目次

第1章 計画策定の概要	4
1. 計画策定の背景	4
2. 計画の目的	4
3. 計画の位置付け	4
4. 計画の期間	5
5. 計画の対象	5
第2章 空き家の状況	8
1. 全国の空き家の現状	8
2. 山梨県の空き家の現状	9
3. 甲州市の空き家の現状	11
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	12
1. 目的と基本理念	12
2. 空家等の調査に関する事項	13
3. 所有者等による空家等の適切な管理	13
4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	14
5. 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	14
6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	15
7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	16

8. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	19
第4章 空家等対策の基本的施策.....	20
1. 空家等対策の基本的施策	20

※「空家等」と「空き家」の標記について

甲州市空家等対策計画におきましては、次の通りその標記を使い分けております。

「空家等」・・・空家等対策の推進に関する特別措置法に関連する場合に使用

「空き家」・・・上記以外の場合に使用

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や核家族化及び産業構造の変化等により空き家が全国的に増加しており、その中には適切に管理されずに倒壊・損壊等の防災上の問題や異臭を放つ等の衛生上の問題または、景観上の問題等の住民生活に重大な影響を及ぼすほどの問題となっています。

このようなことから、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空き家に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家の活用策についても併せて検討することが望ましいとされています。

2. 計画の目的

空家等の対策を総合的かつ計画的に推進し、住民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の確保を図るとともに、空家等を有効活用し、地域の活性化や人口増加へ繋げるなど市勢発展に寄与することを目的とします。

3. 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

本市では平成28年度2月に市の上位計画として「第一次甲州市総合戦略（まちづくりプラン）平成20年3月」を定めており、そのうち都市計画分野の目標を実現するために「都市計画マスタープラン」や「景観計画」などの分野別の状況も見据えた対策計画の策定が重要となっております。本計画はこれらの上位計画を踏まえてその目的に沿うように定めるほか、「甲州市まち・ひと・しごと創生ビジョン」における「人口ビジョン」などの他の分野別の計画等との連携・整合性を図ります。

4. 計画の期間

これらの状況を鑑み、計画期間を、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。ただし、上位計画の変更や状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、必要に応じて見直しを行うこととします。

5. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、法第11条で規定する販売や賃貸を目的とした不動産物件は事業者により適切に管理されている限りは対象としないこととします。

(2) 対象とする地区

空家等に関する通報・相談について漏れなく対応をするため、計画の対象とする地区は、市内全域とします。ただし、今後、特定空家等が集中的に発生（空家等に関する通報・相談を含む。）した地区が生じた場合などは、良好な地域環境の保全を図るためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

＜空家等対策の推進に関する特別措置法＞

①「空家等」に関する条文

（法第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特定空家等に関する条文

（法第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。

③市町村の努力義務規定

（法第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。

※「空家等」に関する補足説明（国の基本指針）

「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」「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。「常態である」とは、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

第2章 空き家の状況

1. 全国の空き家の現状

全国の空き家数については調査をするごとに、右肩上がりが増え続けています。このことの原因は、少子高齢化や核家族化と考えられます。

空き家についてその推移をみると、昭和33年には36万戸となっていました。その後一貫して増加を続け、平成25年には820万戸と推計されています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と、20年に比べ0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が429万戸、「売却用の住宅」が31万戸で、それぞれ空き家全体の52.4%、3.8%となっており、供給可能な住宅が過半数を占めています。

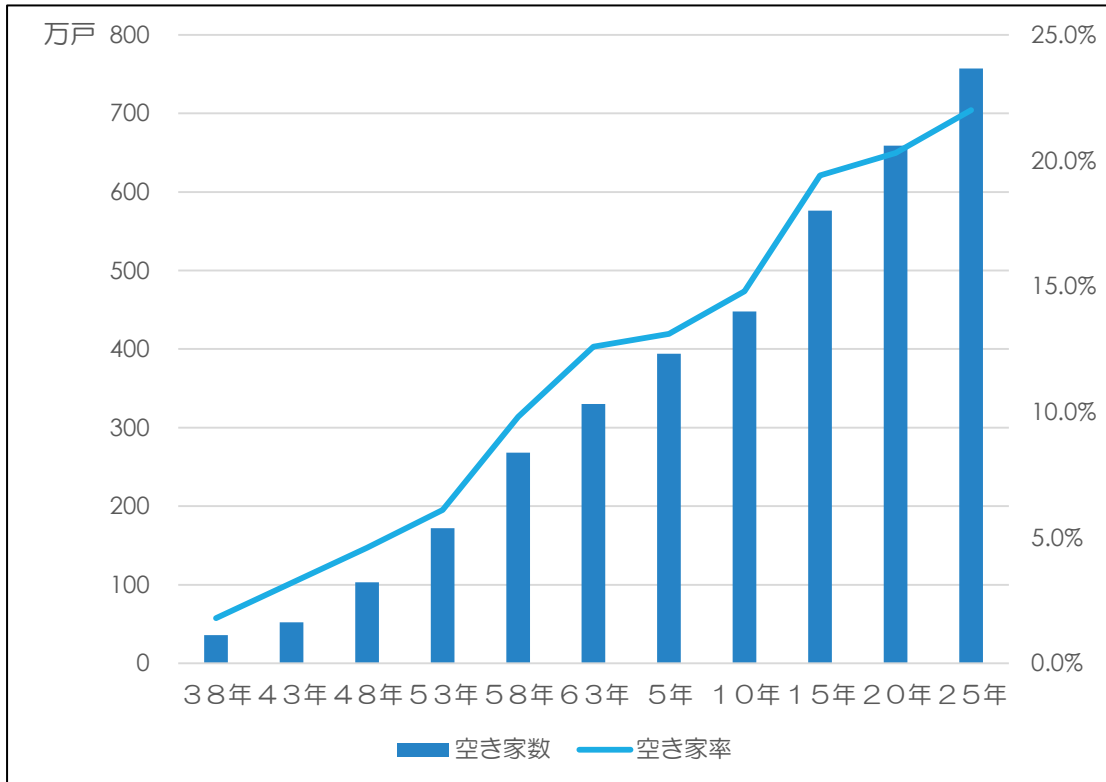


図1 「空き家数及び空き家率の推移 全国（昭和33年～平成25年）」

2. 山梨県の空き家の現状

山梨県における統計上の住宅の戸数は約422,100戸、そのうち空き家93,000戸程度と推計されており、空き家率は22.03%となっています。

本県では、25年前から空き家率の高い状況が続いています。これは他県に比べて、別荘が多いことが大きな要因となっています。

また、賃貸用の住宅も平成5年から平成10年にかけて急増し、このことが空き家率全体を押し上げる状況となっています。「その他の住宅」の空き家率については全国平均よりも高いものの、全国では24位から11位の間で推移しており、突出した状況とはなっていません。この「その他の住宅」の中には、管理が行き届いている別荘や賃貸用住宅とは異なり、管理が不十分で放置されるおそれのあるものが含まれるため、空き家への対策が必要です。

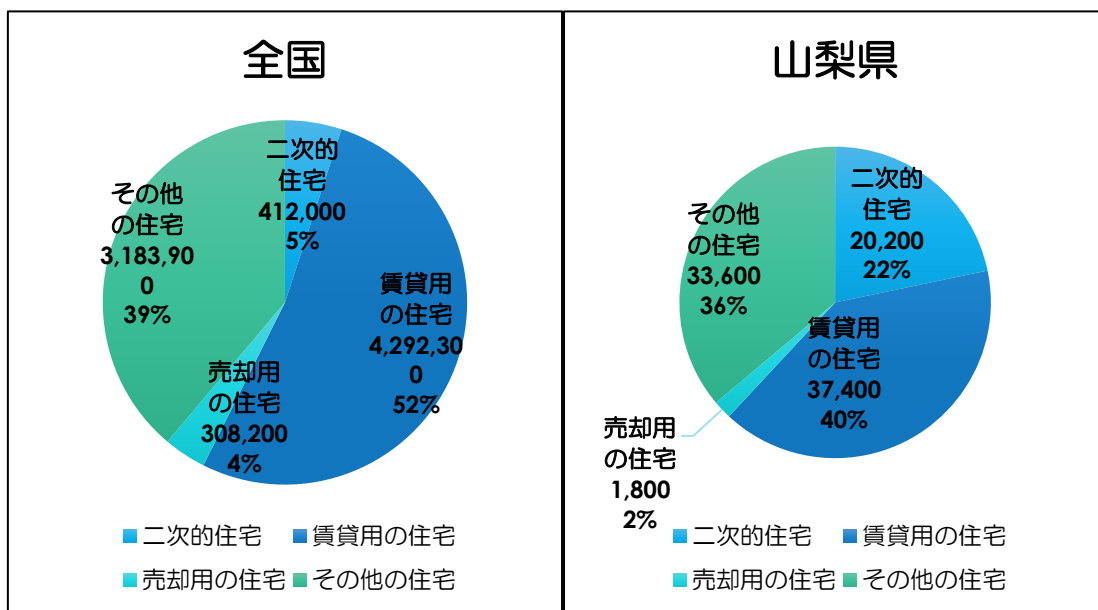


図2 全国・山梨県の空き家比率比較

空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅のことです。転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅なども含みます。

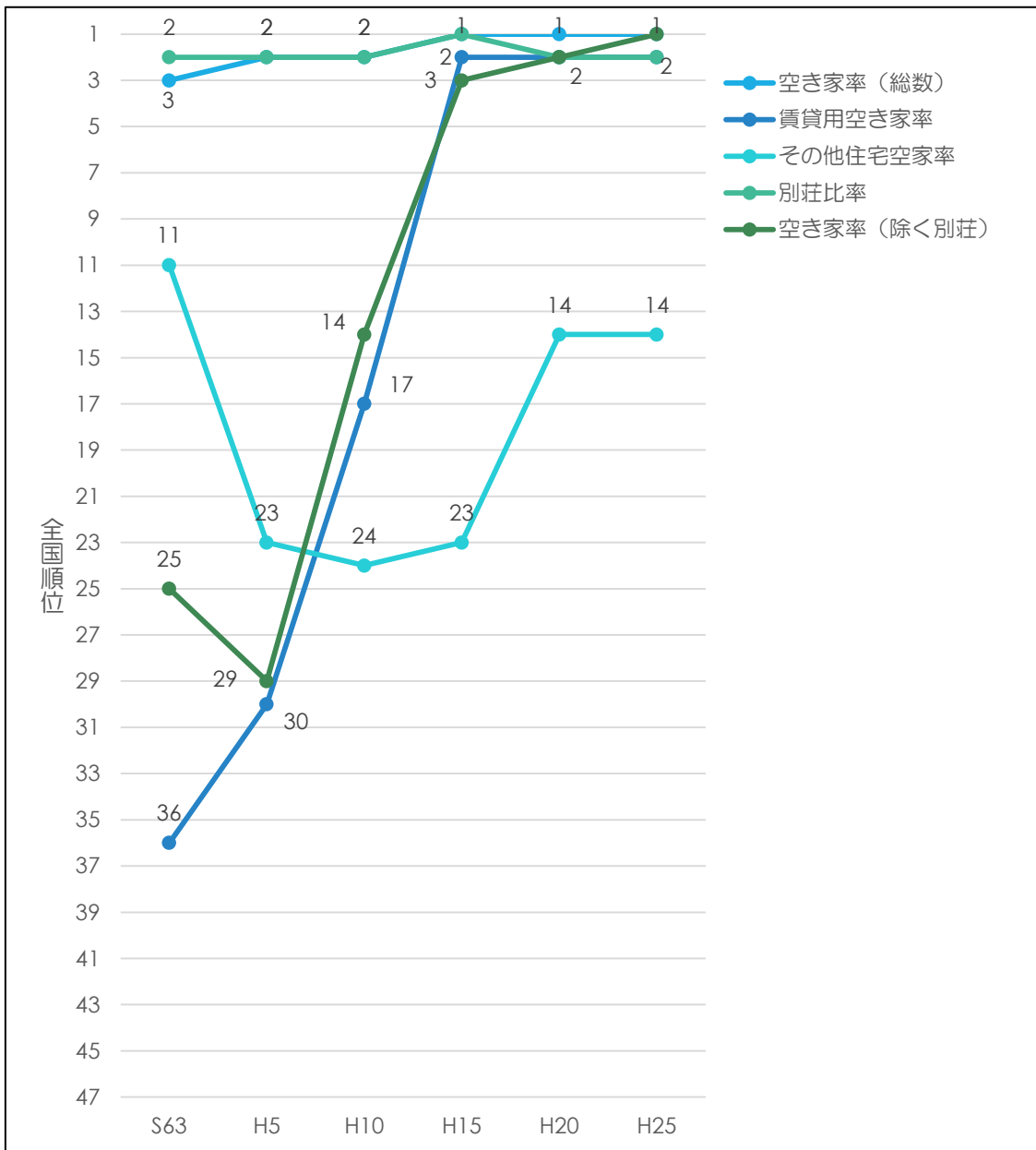


図3 山梨県の空き家種別全国順位の推移

空き家率（総数）は、S63年で3位、H5年、H10年は1位、H15年以降は1位です。

山梨県の二次的住宅（別荘等）の比率の全国順位は、S63年以降1位と2位で推移しています。別荘が多い要因としては、豊かな自然環境と首都圏に隣接する立地条件によるものと考えられます。

3. 甲州市の空き家の現状

県内他、地方自治体における空き家の推計は図4および図5のとおりとなっておりますが、市内においては、人口数33,024名、世帯数13,256世帯（平成28年9月1日現在）の統計情報のうち、空き家は1,850戸程度（空き家候補を含む）と推計されている中で、空き家率（二次的住宅（別荘等）、賃貸用住宅（アパート等）、売却用住宅、その他の住宅等）、核家族世帯の増加や賃貸用住宅の空室などの現状も鑑み、現状およびその要因分析が今後重要となります。

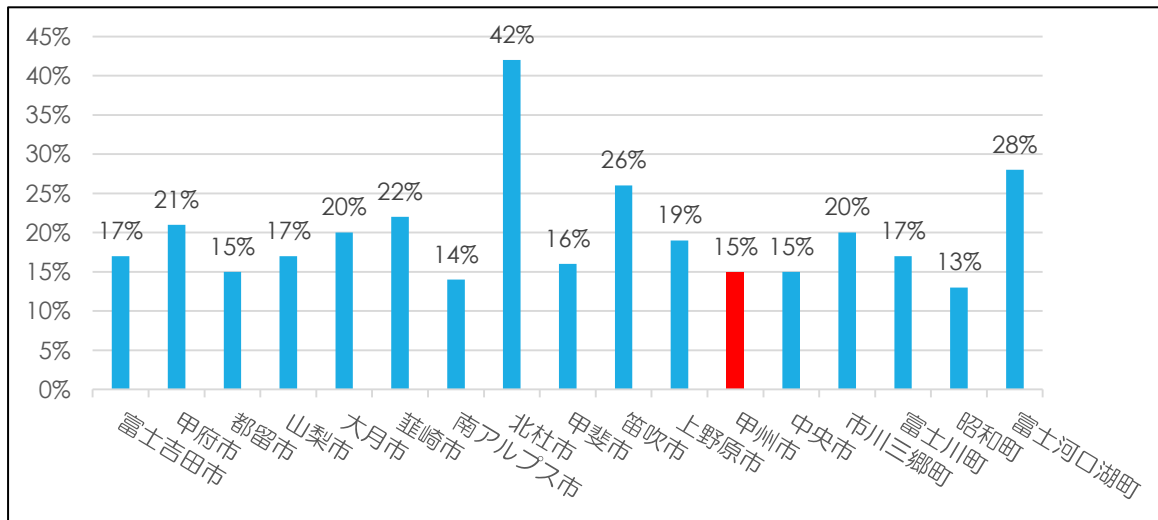


図4 県内の空き家率

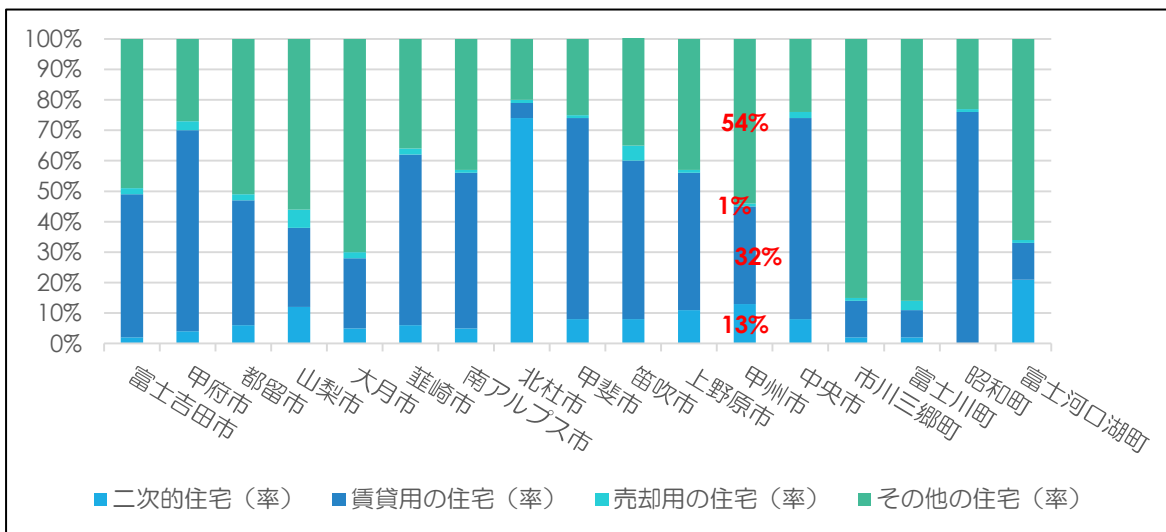


図5 空き家の内訳

図1～5 資料：「総務省 平成25年住宅・土地統計調査」

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 目的と基本理念

(1) 目的

本市における空家等に対する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本理念などを定めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域の活性化に寄与することを目的とします。

(2) 基本理念

- ① 空家等は、個人の財産であり、所有者がその責任のもとに適切に管理すべきものであることから、所有者による管理を徹底していきます。
- ② 適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な処置を講じてまいります。
- ③ 空家等に関する対策は、市、市民、空家等の所有者及び事業者が相互に連携を図りつつ、協働して取り組んでまいります。

2. 空家等の調査に関する事項

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そのため本市では、5年に一度、国が実施している国勢調査や住宅・土地統計調査、都市計画基礎調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で本市が実施する様々な調査や実際に住民から寄せられた空家等の通報・相談の分析、住民アンケートなども調査手法の一つとして有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握します。

また、重点対応地区を設定した場合は、その地区を個別に調査するなどして、状況の把握に努めます。

3. 所有者等による空家等の適切な管理

空家等対策特別措置法の第3条では、「空家等の所有者等の責務」として、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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」とされています。

そのため本市では、所有者等の空家等に対する理解が深まるような取組みを実施していくとともに、相談窓口を設置するなど所有者等に必要な支援もおこなってまいります。

また、所有者等が死亡又は行方不明の場合には、法に基づき、市において調査をして、空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等について、本市の空き家バンクへの登録を勧奨する中で、改修費の補助や必要とする個人・団体・地域等による民間利用並びに公的な利用も推進することにより空き家の解消の促進を図ります。

また、空家等に係る跡地の活用については、跡地が置かれている状況等を勘案しながら検討していきます。

5. 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

関係部門に「空家等相談窓口」（以下「相談窓口」といいます。）を設置し、住民等からの空家等に関する相談に対応していく事が肝要です。

空家等に関する事務は、複数の担当で対応していますが、住民からの相談に対する窓口を一本化することにより、わかりやすく、スムーズな対応を図ります。

6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 実施体制

①実施体制

主管部署が、空家等の状態、問題点や住民からの相談内容等を整理したうえで環境政策課及び建築住宅課と初動体制を築きます。その後、関係する担当課に伝え、それぞれの当該担当課が連携をしながら問題に対処することにより空家等対策の効率的で効果的な体制を築きます。

ただし、空家等の利活用に関しては、それぞれの担当課において対応します。

(2) 空家等対策本部及び関係諮問機関の設置

本計画の変更及び実施に関することや特定空家等の対処及び措置等についての協議及び決定を行うため、「空家等対策本部」を設置します。

また、特定空家等対策の判定及び措置等を協議するため、必要に応じて 有識者等をもって構成する諮問機関等を設置します。

7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、本市は、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とるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」で示す基準に該当する、もしくは該当するおそれのある場合です。

(3) 特定空家等に関する判定の手続

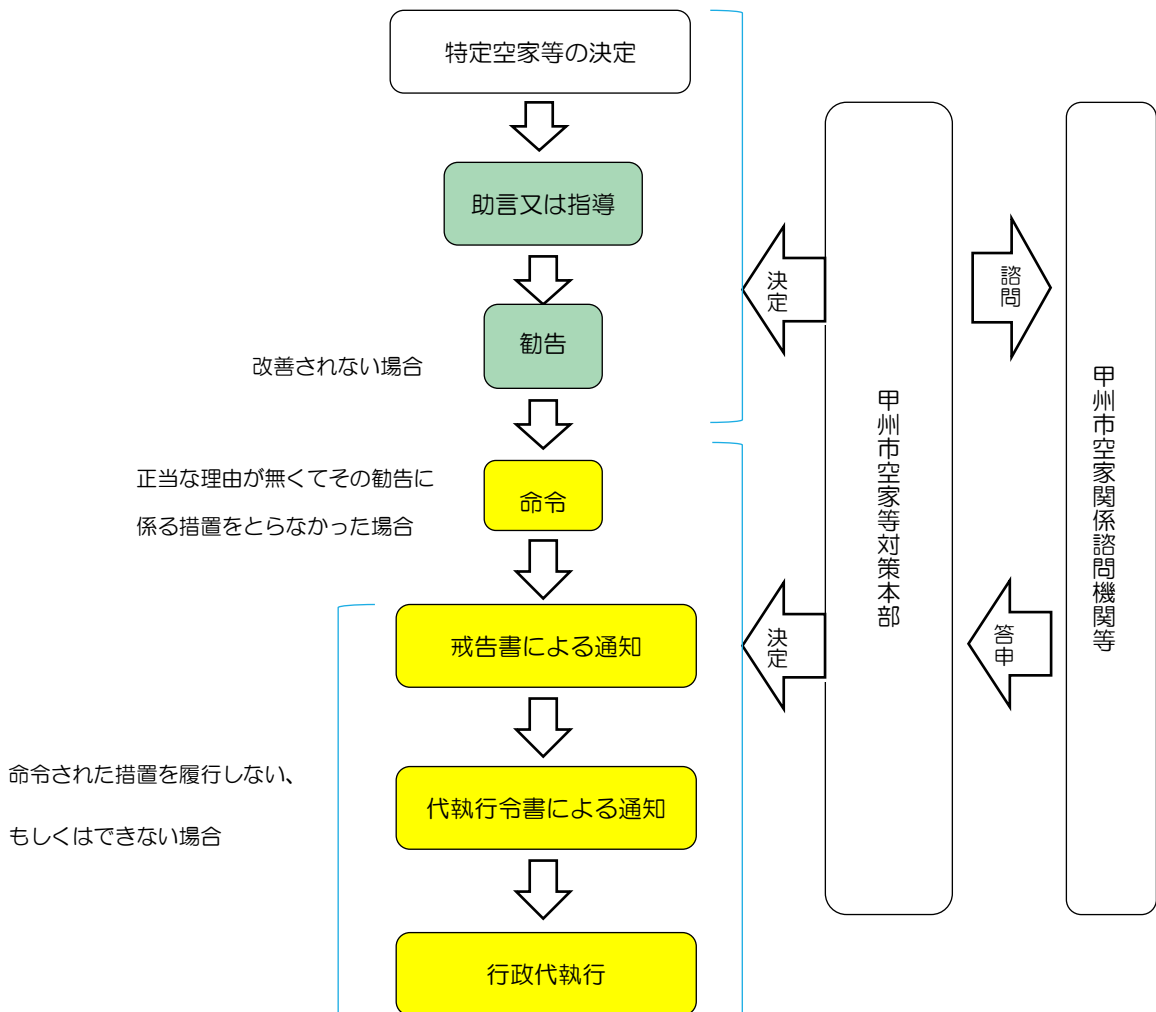
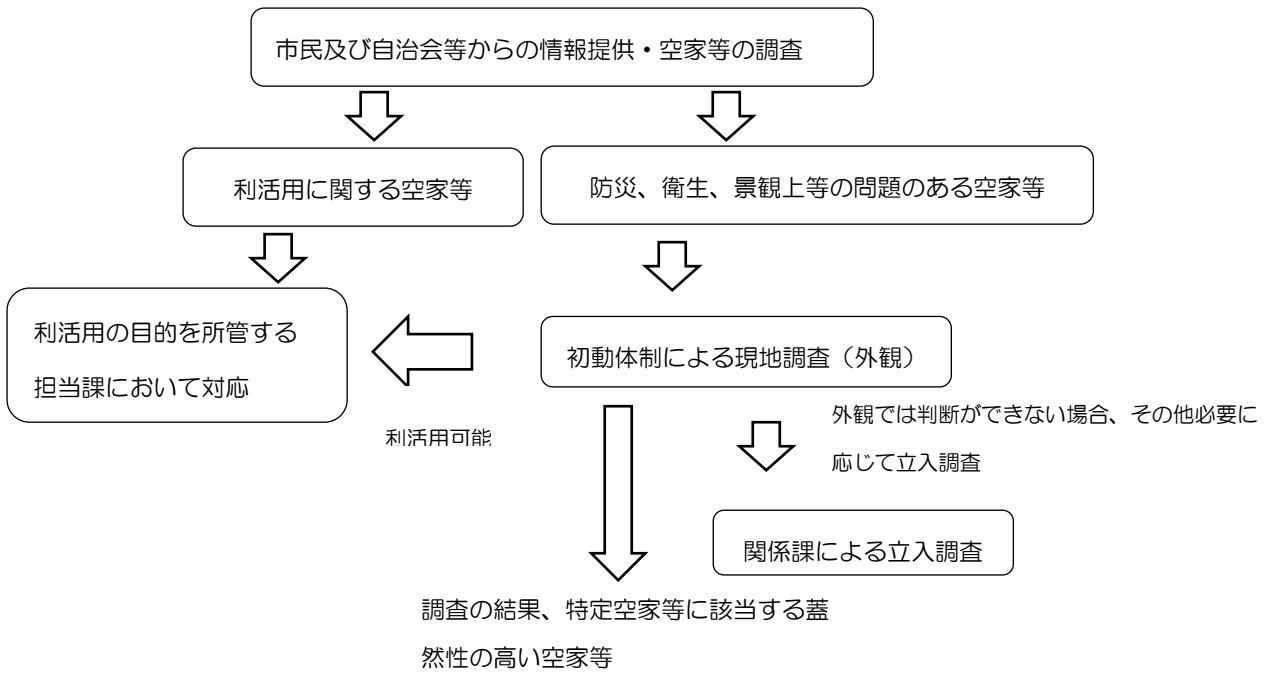
特定空家等の判断基準に該当する空家等は、諮問機関等に諮問し答申を受けた後、空家等対策本部において、特定空家等に該当することを決定します。特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが手続に際しては必要に応じて、諮問機関等の意見を聴取します。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次の「空家等対策のフローチャート」のとおりです。なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

【固定資産税の課税標準の特例表（専用住宅の場合）】		
区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を越える部分で家屋床面積の10倍まで)	価格×1/3

<空き家対策のフローチャート>



8. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 関係団体との連携

①自治会等との連携

地域を良く知る自治会、自主防災会等から空家等に関する情報提供の協力を得ることにより、正確で効率的な空家等の実態把握に努めます。

②消防との連携

必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力し空家等対策の体制を築きます。

③その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、警察、不動産関係、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む体制の構築に努めます。

第4章 空家等対策の基本的施策

1. 空家等対策の基本的施策

空家等の特定空家化を未然に防止するために必要な支援及び施策を実施していきます。

(1) 空家等の所有者等の意識向上と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、広報等をとおして広く周知することにより、空家等を適切に管理することについての関心を広く喚起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにします。

(2) 空き家・空き店舗バンクによる空き家の利活用促進

空き家・空き店舗を貸したい人⇄借りたい人を結びつける「空き家・空き店舗バンク」制度の利用を広くPRするとともに、空き家物件情報の充実を図ることにより、市民はもとより移住・定住者へのタイムリーな情報提供に取り組んでいきます。また、ICTの利用により、サテライトオフィスを空き店舗に誘致するなど、空き家・空き店舗の有効活用を図ります。

(3) 定住促進奨励金制度の活用

空き家・空き店舗の利用、購入や改修についての補助制度を活用し、空家等対策の推進を図ります。