

第2期甲州市空家等対策計画

令和3年3月



甲 州 市

はじめに

近年、少子高齢化の進展による人口減少や産業構造の変化などを背景に空き家が年々増加し、その中には適切に管理されず地域住民の生活環境に重大な影響を及ぼすものもあることから、その対策が問題となってきました。



こうしたなか、本市の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政発展に寄与するため、令和3年度から令和7年度までを計画期間とした「第2期甲州市空家等対策計画」を策定いたしました。空家等の適切な管理による良好な生活環境の保全と空家等の利活用を推進し、空家増加の予防から、跡地利用までを視野に入れた各種対策の展開により、地域力の向上に役立てることを目的に取り組んでまいります。

結びに本計画の策定にあたり、計画内容をご審議いただきました空家等対策審議会委員の皆様、また、アンケートにご協力いただきました市民の皆様には、貴重な意見やご提言をお寄せいただきましたことに心より感謝申し上げます。

令和3年3月 甲州市長 鈴木 幹夫

目次

第1章 計画策定の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置付け	2
4. 計画の期間	2
5. 計画の対象	2
第2章 空き家の状況	5
1. 全国の空き家の現状	5
2. 山梨県の空き家の現状.....	6
3. 甲州市の空き家の現状.....	7
4. 空き家に関するアンケート調査結果	8
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	14
1. 目的と基本理念.....	14
2. 空家等の調査に関する事項	14
3. 所有者等による空家等の適切な管理.....	15
4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	16
5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	16
6. 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.....	17

7. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	20
------------------------------	----

第4章 空家等対策の基本的施策..... 21

1. 空家等対策の基本的施策	21
----------------------	----

◇ 資料編

• 用語の定義.....	22
• 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	24
• 甲州市空家等対策の推進に関する条例.....	32

+

※「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、景観上の問題等の住民生活に重大な影響を及ぼす空き家も問題となっています。

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（以下「法」という。）」が全面施行され、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠が整備されました。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。）」が示され、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求められています。本市においても、平成29年3月に「甲州市空家等対策計画」を策定し、空家等の対策施策を展開する中で、空家等の利活用促進や市民の安全・安心な生活環境の保全を図ってきました。

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。「第2期甲州市空家等対策計画」においても、空家等の適切な管理による良好な生活環境の保全と空家等の利活用を推進し、空家増加の予防から、跡地利用までを視野に入れた各種対策の展開により、地域力の向上に役立て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、「第2次甲州市総合計画」を上位計画とし、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、「まち・ひと・しごと創生甲州市総合戦略」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、令和3年度から令和7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、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（周辺的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用していないことをいう。「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、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30年には849万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30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイント上昇しています。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が433万戸、「売却用の住宅」が29万戸で、それぞれ空き家全体の51.0%、3.4%となっており、供給可能な住宅が過半数を占めています。

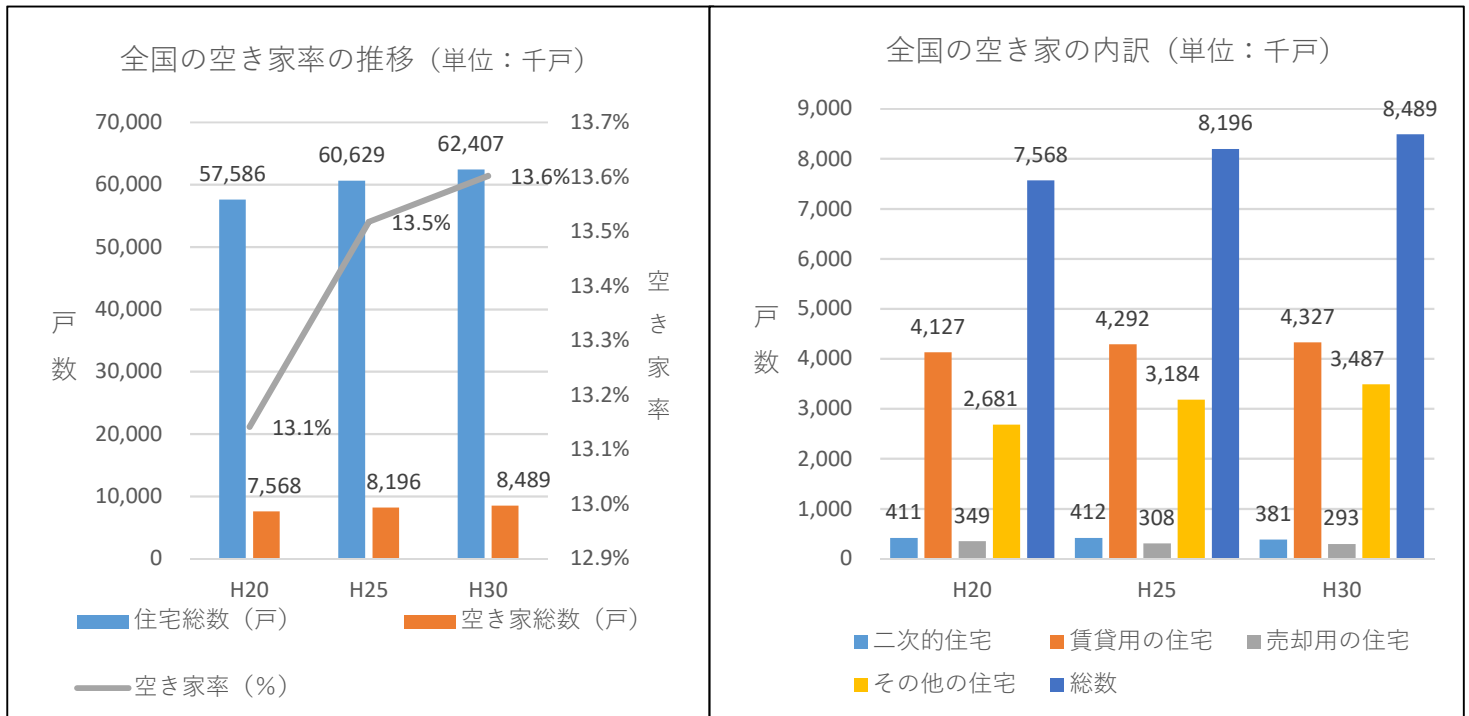


図1 「空き家数及び空き家率の推移 全国（平成20年～平成30年）」

出典：住宅・土地統計調査

2. 山梨県の空き家の現状

平成30年山梨県における統計上の住宅の戸数は約422,000戸、そのうち空き家90,000戸程度と推計されており、空き家率は21.3%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。

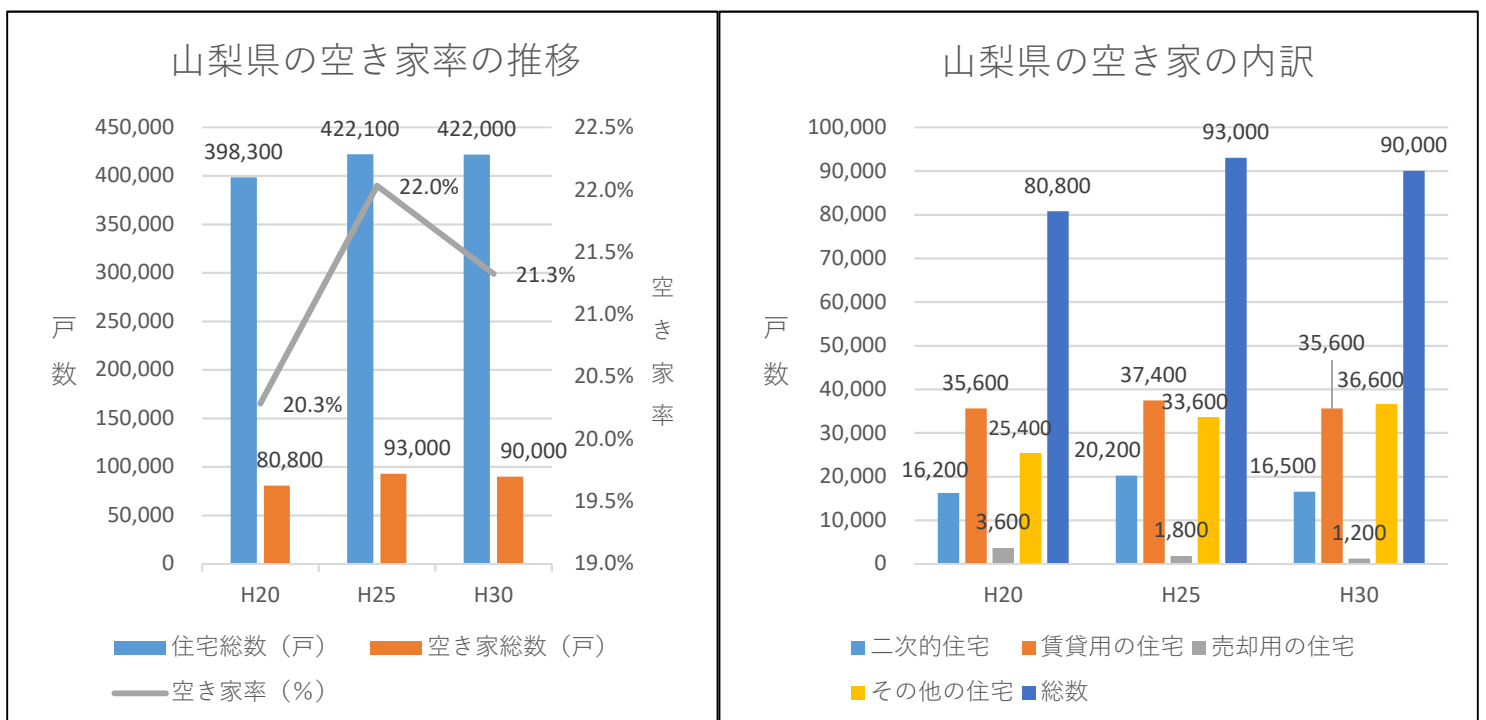


図2 「空き家数及び空き家率の推移 山梨県（平成20年～平成30年）」

出典：住宅・土地統計調査

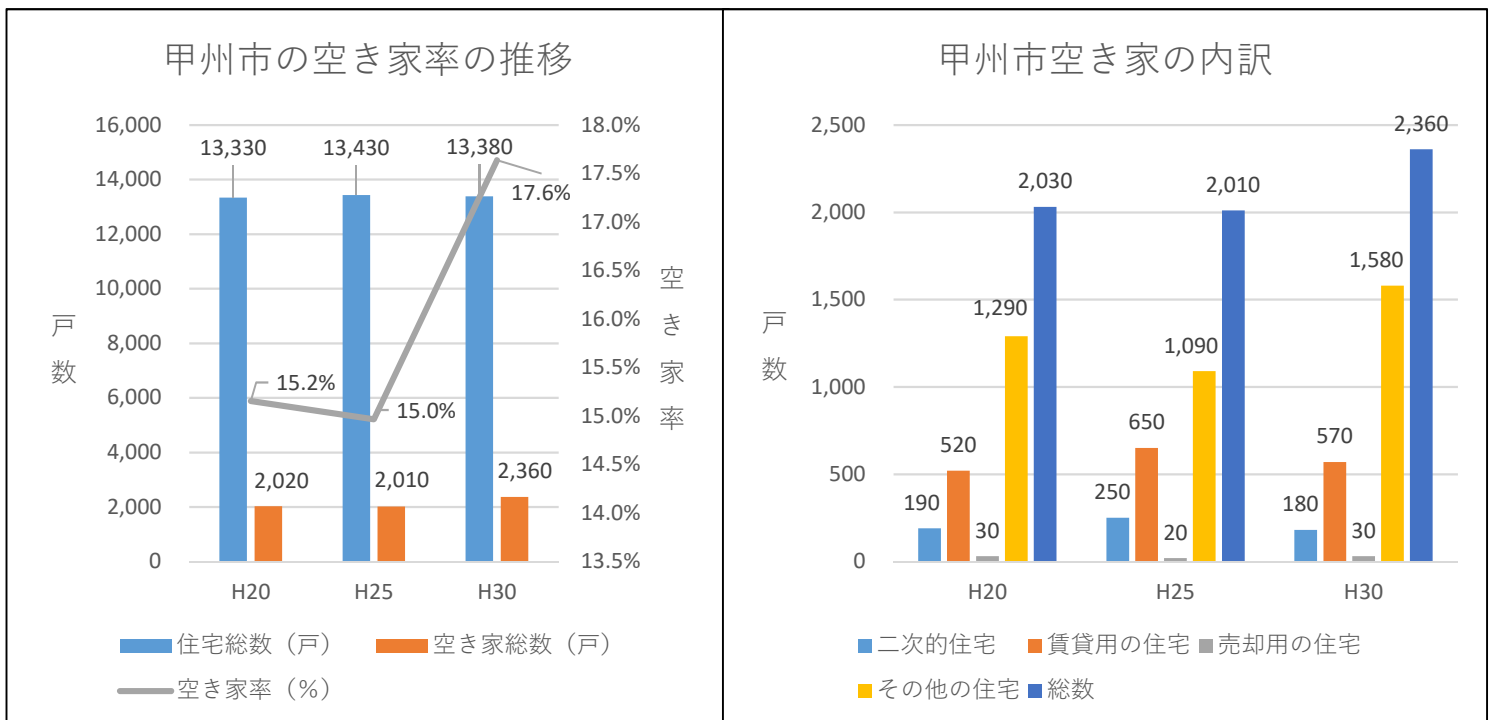
空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅のことです。転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅なども含みます。

3. 甲州市の空き家の現状

平成30年「住宅・土地統計調査」の結果によると、本市における住宅総数は、13,380戸と5年前に比べ50戸減少し、空き家の数は2,360戸と5年前に比べ350戸増加しています。

本市の空き家率は、17.6%であり、5年前より2.6%増えましたが、県平均21.3%と比べると低い状態です

また、住宅・土地統計調査の空き家総数には、別荘等の二次的住宅や賃貸用または、売却用の住宅など使用目的や利用価値のある空き家等が含まれているため、それらを除いた「その他の住宅」の空き家率が高いほど、使用目的等のない管理が不十分になりがちな「その他の住宅」が多く存在すると考えられます。



空き家数及び空き家率の推移 甲州市（平成20年～平成30年）

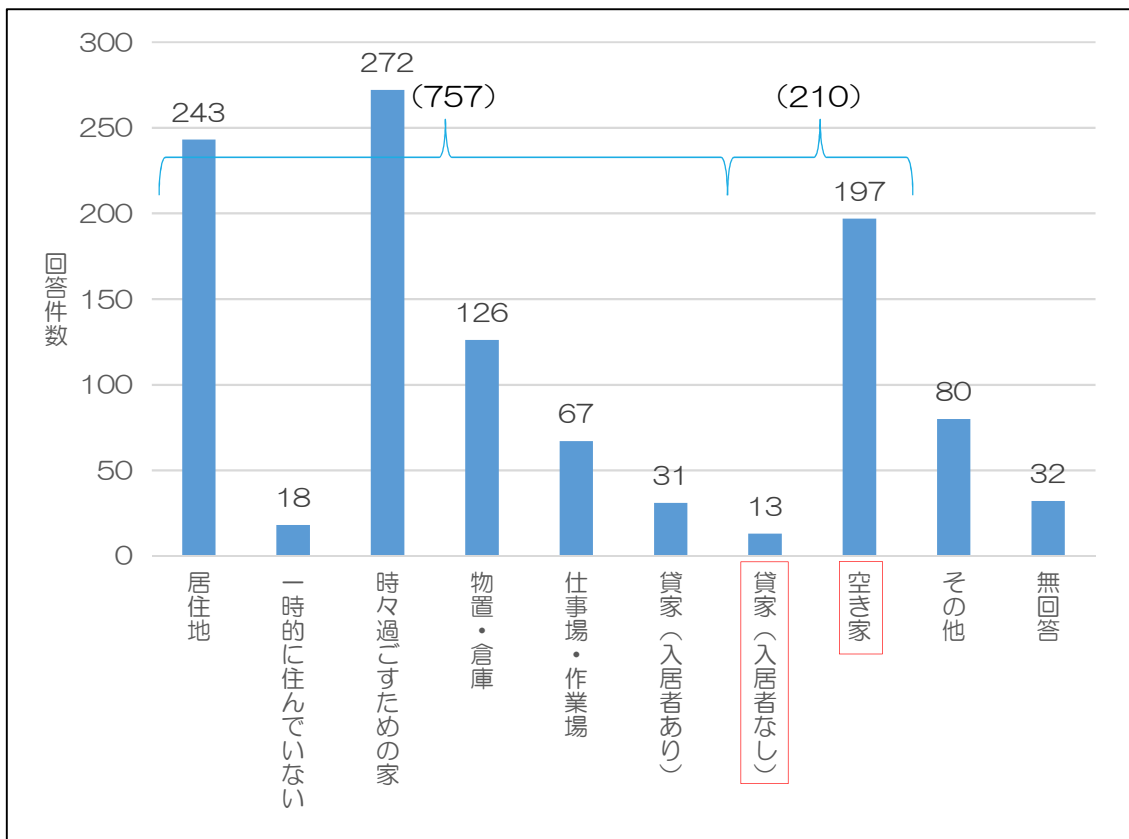
出典：住宅土地統計調査

4. 空き家に関するアンケート調査結果

本市では令和2年11月に、空き家等対策を推進していくうえで必要な基礎調査として空き家と思われる建物を所有している方に対しアンケート調査を実施しました(※1)。アンケート送付枚数 1,739 件(市内 970 件、県内 268 件、県外 501 件)に対し回答が 1,079 件(回答率 62%)でした。主な結果は以下のとおりです。

(※1) 対象者は、家屋所在地と住民基本台帳を突合し居住者がいると思われるものや、地番不詳等により対象から外したものを差し引いて行いました。

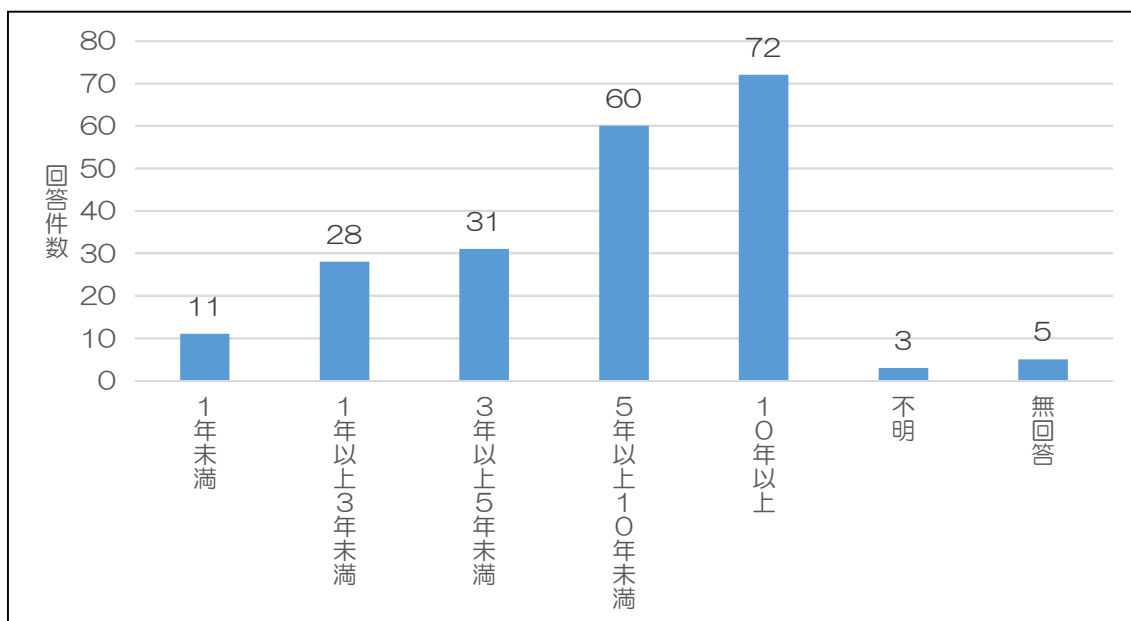
ア 現在の建物の利用状況について



アンケート総回答数 1,079 件のうち、757 件については「居住地」、「時々過ごすための家」など現在も利用されている建物でした。一方、「貸家(入居者なし)」、「空き家」と回答された方は 210 件でした。

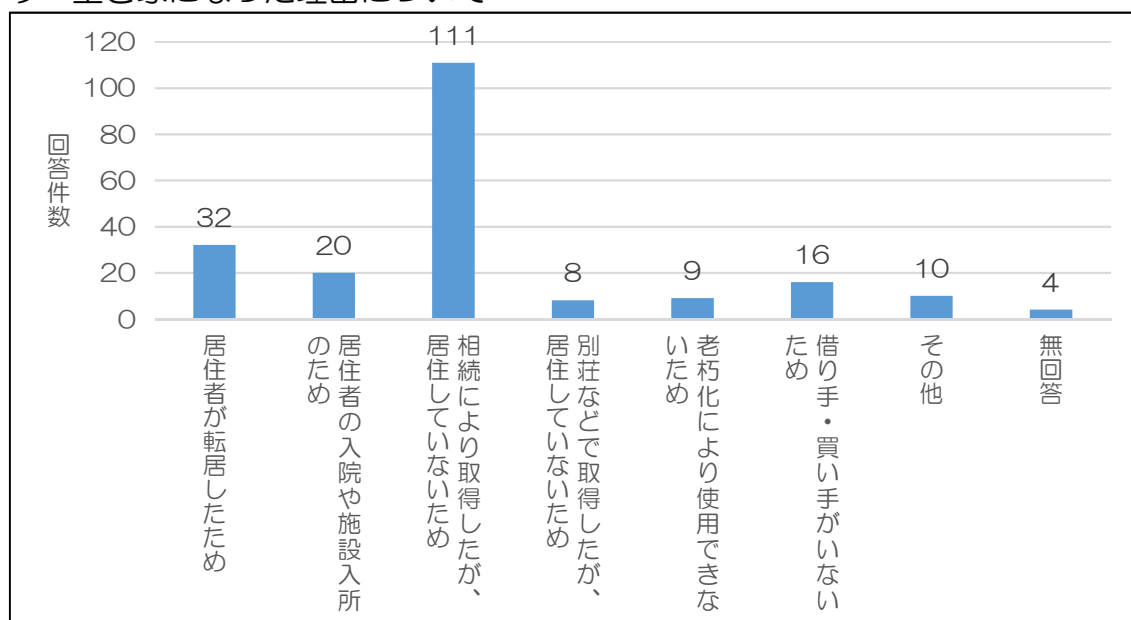
なお、「住宅・土地統計調査」と「空き家等に関するアンケート」の数値が異なるのは、対象物件や調査方法の違いによるものです。

イ 空き家になってからの経過年数



空き家になってからの経過年数は、「5年以上 10年未満のもの」が60件で「10年以上」が72件でした。これは年数の経過と共に建物の老朽化や雑草繁茂等の周辺環境の荒廃が進み、資産価値が低くなることにより、活用されにくくなっていることが考えられます。

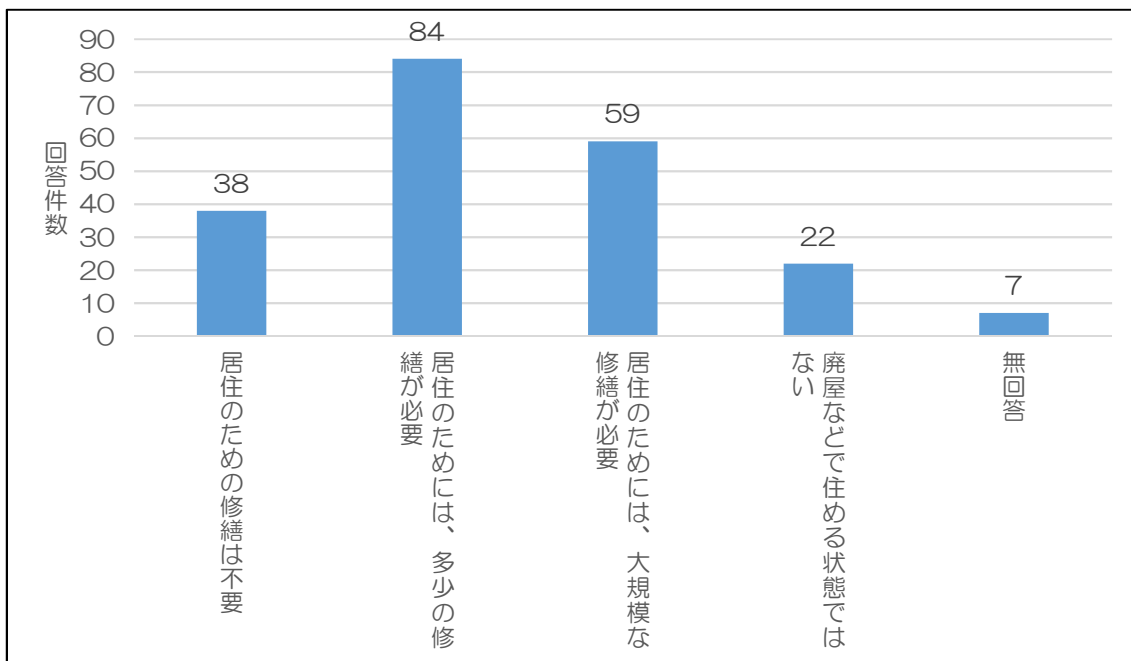
ウ 空き家になった理由について



空き家になった理由は「相続により取得したが、居住していないため」が111件でした。この件数は他の選択肢に比べ突出しており、高齢者単身世帯が居住する建物においては、空き家になる可能性や相続以後も利活用されない

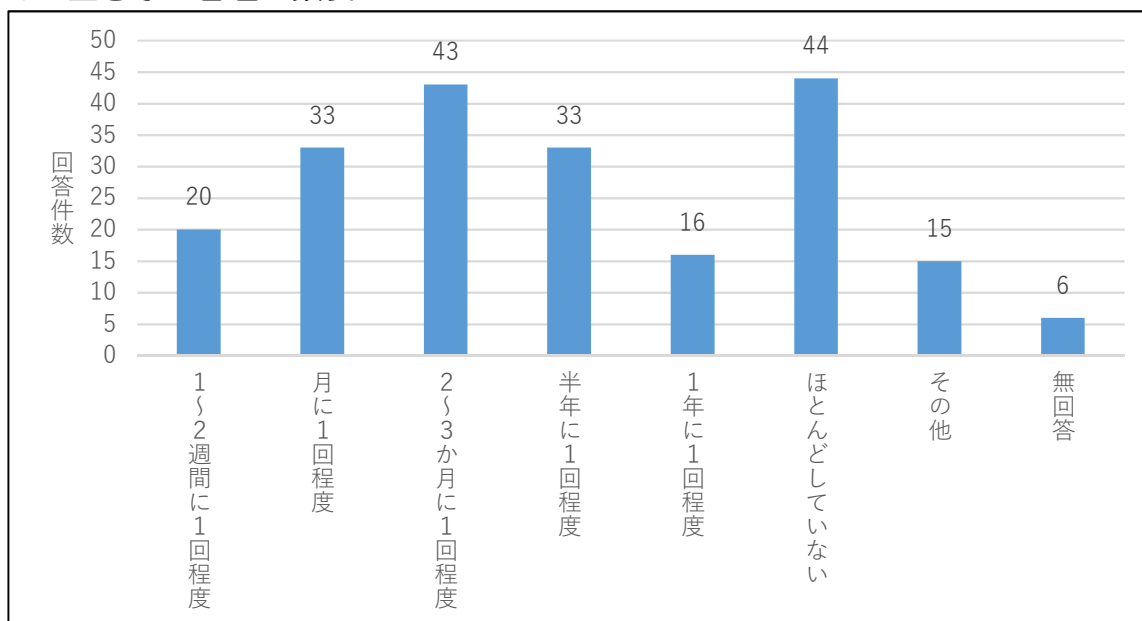
可能性が高くなると想定されます。

エ 空き家の建物の状態について



空き家の状態については、居住のためには修繕が必要と回答された方が143件でした。建物の修繕や管理が行われないと、劣化が進行し結果として廃屋等になり住める状態ではなくなる可能性が高くなります。

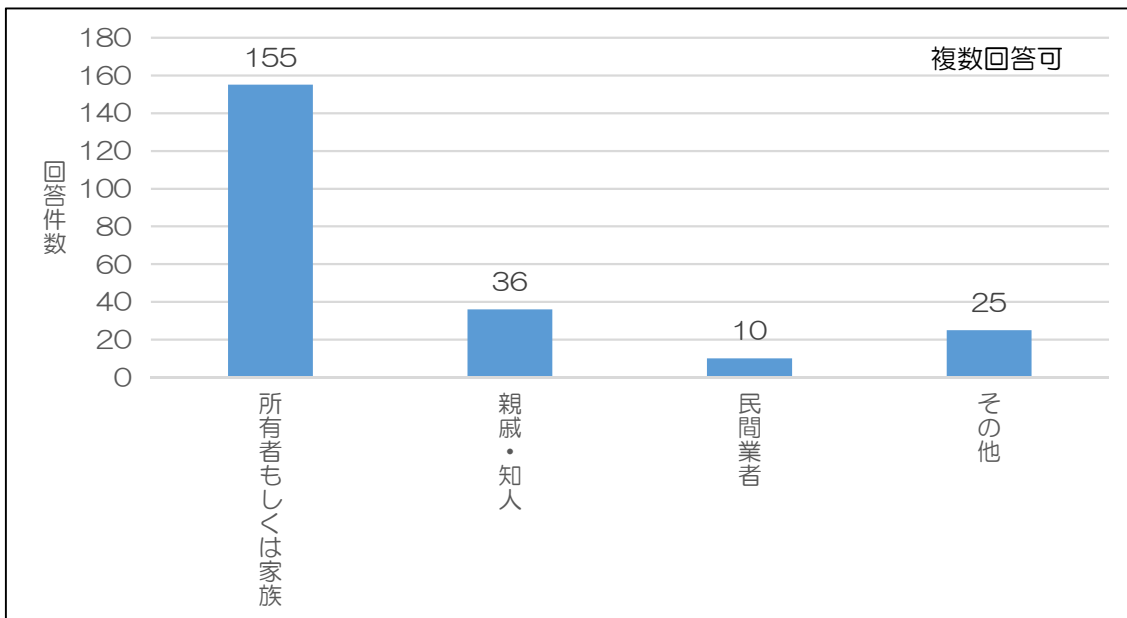
オ 空き家の管理の頻度について



管理の頻度については、1年に1回以上実施している件数が145件でし

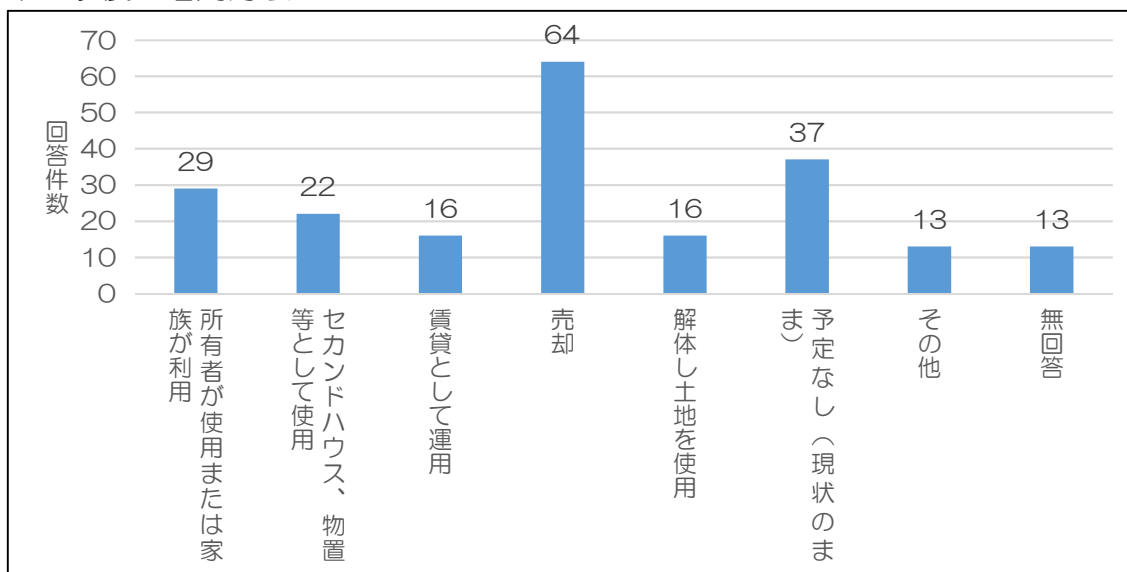
た。一方で、管理を「ほとんどしていない」という件数は 44 件という状況でした。定期的に適切な管理がされていない建物は、老朽化が早く進む傾向にあり、利活用するのが困難になります。

カ 空き家の管理している方について



管理している方については、「所有者もしくは家族」で行っている件数が 155 件（市内 87 件、県内 19 件、県外 49 件）となりました。

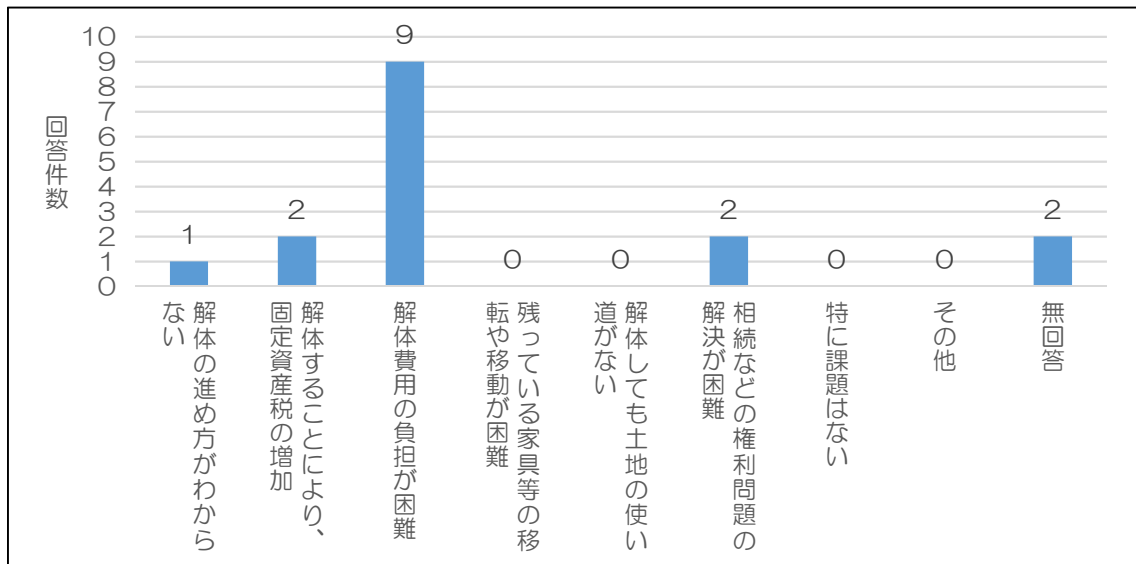
キ 今後の活用方法について



今後の活用について「売却」を検討している方が 64 件で、次いで「予定なし（現状のまま）」と回答した方が 37 件という結果でした。「予定なし」と

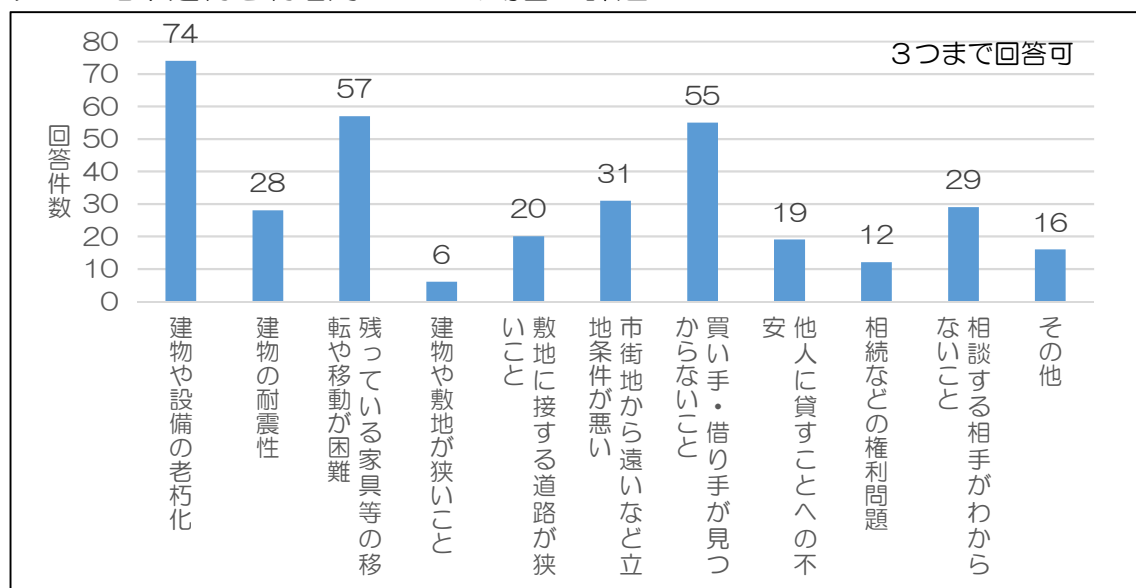
回答した方は、今後活用する意思がないと思われます。そのままにしている要因としては、建物の老朽化や解体・修理費用等の問題が考えられますが、空き家となってからかなりの年月が経過していると推測されます。今後、特定空家となる恐れがあり状態を注視していく必要があります。

ク 建物を解体する場合の課題について



設問キの「解体し土地を使用」を選んだ方の大半の方が「解体費用の負担が困難」を選択されました。このことにより、解体する場合の費用の捻出について課題があることが見受けられます。解体への支援策や費用を抑える工夫について検討する必要があります。

ケ 土地や建物を利活用していく場合の課題について



設問キで「解体し土地を使用」以外を選んだ方については、「建物や設備の老朽化」を選んだ方が74件、「残っている家具等の移転や移動が困難」を選んだ方が57件などとなっております。建物等を利活用していくうえで、課題解決に向けそれぞれの意向に応じた対策を考えていく必要があります。

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については、空家法第12条の規定に基づき、適切な管理を促進するため、所有者等に有効な情報の提供、助言その他必要な援助を行い、自主的な改善を促すことにより、良好な生活環境の確保に努めます。
- 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」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。

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リーフレットを同封し啓発を行うとともに、将来、空き家となった場合の管理方法など、管理不全な空き家とならないように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の意識の向上を図ります。

4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空き家等の活用については、人口減少対策の一つとして重要な施策であるため、空き家所有者に対して、空き家情報バンクのチラシ配布や利活用セミナー開催など積極的な情報提供を行い、空き家情報バンクへの登録促進を充実していきます。

また、空き家所有者に対しての家財処分補助を設け、空き家利用者が利活用しやすい環境整備も併せて進めていきます。

除去した空き家等に係る跡地の活用については、地域活性化等様々な観点から地域資源として有効活用していくことが重要であることから、所有者、市民、宅地建物取引業者など関係機関と情報共有を図り、有効な活用方法を検討します。

5. 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

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法第2条第1項に定められている空家等のうち「有効活用できるもの」については政策秘書課、法第2条第2項の倒壊等危険性のある「特定空家等」については環境政策課で初動体制を築きます。また、特定空家と認定される前の空き家等に関する苦情・相談等についても環境政策課で対応します。その後、関係する担当課と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。

(2) 甲州市空家等対策審議会

空家等対策を適切に実施していく上で、公正、中立の立場から、具体的な

事業の取組み状況や「特定空家等」の判断を仰ぐため、「甲州市空家等対策審議会」を置き、適切な対応が実施できる体制を整えます。

6. 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。

また、建物の資産価値の低下により、有効活用することが困難にならないよう、所有者等に利活用を啓発し、特定空家等にならないよう未然に対策を講じていきます。

(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場合は、

- ・そのまま放置すれば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

(3) 特定空家等に関する判定の手続

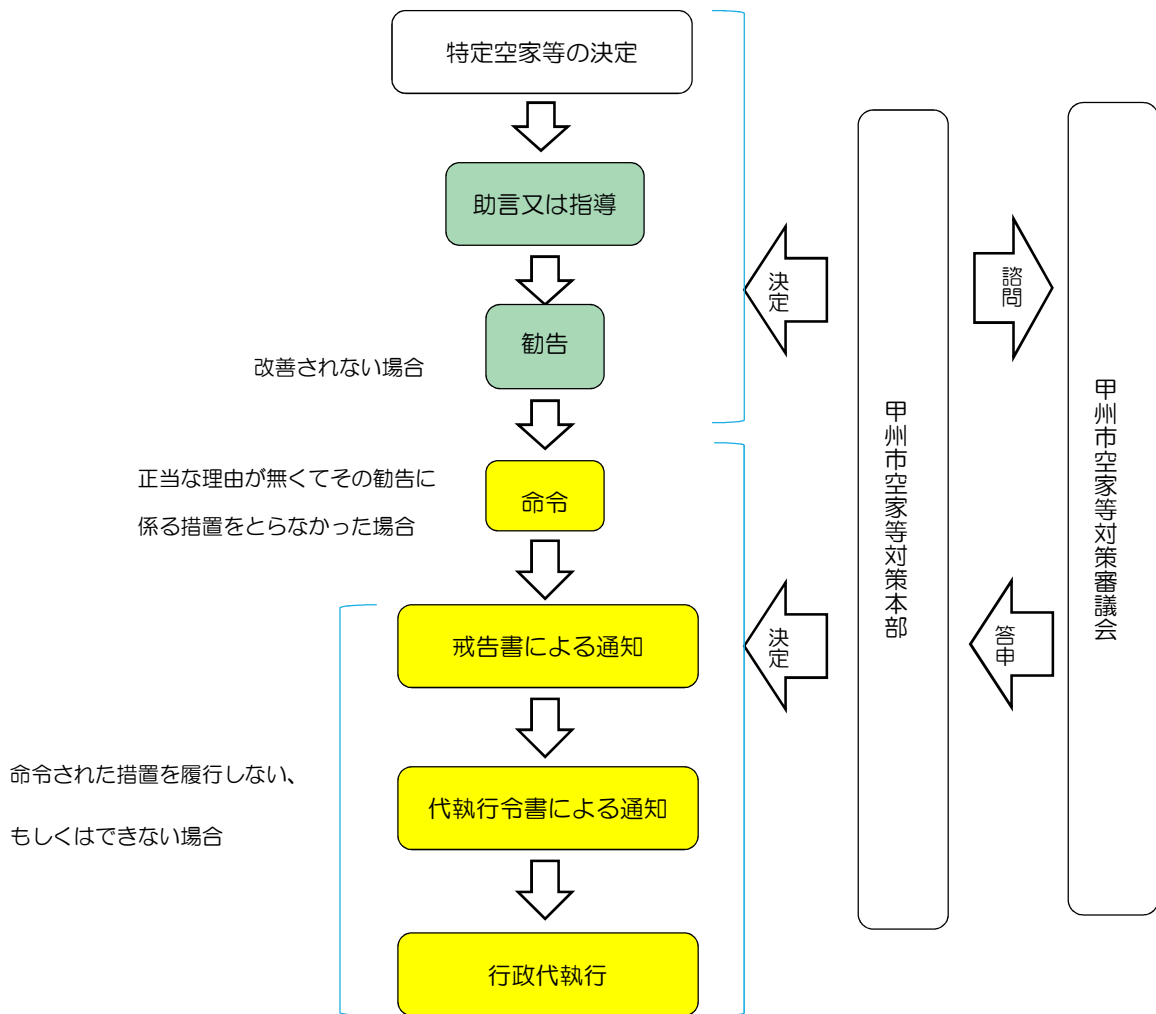
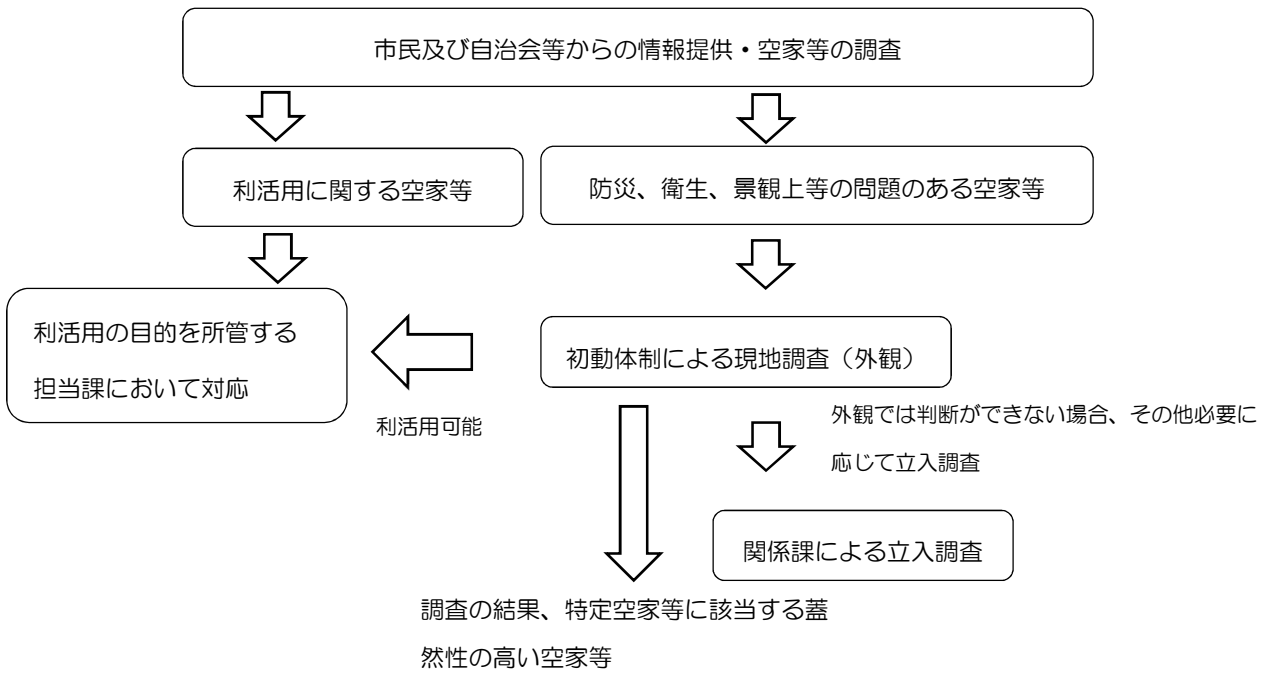
特定空家等候補について現地調査及び立入調査等において、「特定空家等候補基準」を用いて特定空家等候補となる空家等であるか調査し、その結果により該当する空家等は、空家等対策審議会に諮問し答申を受けた後、空家等対策本部が、特定空家等に該当することを決定します。特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが手続きに際しては必要に応じて、空家等対策審議会の意見を聴取します。

(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>



7. 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消防団との連携

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、消防、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) 空き家情報バンクによる空き家の利活用促進

空き家所有者と空き家利用者を結びつける「空き家情報バンク」制度の利用を広くPRし、空き家所有者に対して空き家の利活用を促すとともに、物件情報の充実や全国版空き家バンクも活用した情報発信により、市民はもとより移住希望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、空き家の利活用については、二拠点居住やワーケーション等の様々な利用形態に対応し、利用者のニーズに合った情報の提供を図ります。

参考資料

○用語の定義

・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物を含む。)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

平成二十六年十一月二十七日

法律第二百二十七号

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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 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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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)

第五条 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。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 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)

第六条 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 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）

第七条 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 前二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）

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二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)

第十条 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っ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って、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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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（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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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。

1 0 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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。

1 1 市町村長は、第三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。

1 2 前項の標識は、第三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。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 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。

1 5 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）

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五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。

○甲州市空家等対策の推進に関する条例

平成30年3月20日

条例第3号

(趣旨)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、市の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

(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 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。

(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及び積極的な活用に努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、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。

2 市は、空家等の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。

(市民等の責務)

第5条 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学するもの並びに市の区域内において事業を営む個人又は法人（以下「市民等」という。）は、適切な管理が行われていない空家等が生活環境に及ぼす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に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかにその情報を市に提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 市は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(助言、指導等に係る手続)

第7条 市長は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために必要な情報の提供、助言その他必要な援助を行う場合において必要があると認めるときは、甲州市附属機関の設置に関する条例（平成22年甲州市条例第1号）により設置する甲州市空家等対策審議会（次条第2項において「審議会」という。）の意見を聴くことができる。

(特定空家等に対する措置)

第8条 市長は、法第14条第1項から第3項までの規定により、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じるものとする。

2 市長は、前項の措置を講じようとする場合において必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くものとする。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を当該所有者等から徴収することができる。ただし、特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

4 第2項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第10条 市長は、空家等及び空家等の跡地の活用等について、所有者等、市民等、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等と連携し、必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（関係機関との連携）

第11条 市長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置について協力を要請することができる。

（委任）

第12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、別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(甲州市附属機関の設置に関する条例の一部改正)

- 2 甲州市附属機関の設置に関する条例（平成22年甲州市条例第1号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

(甲州市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 甲州市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年甲州市条例第39号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

第2期甲州市空家等対策計画

(計画期間：令和3年度から令和7年度)

策 定：令和3年3月

編 集：甲州市環境政策課

発行者：甲州市

住 所：山梨県甲州市塩山上於曾1085番地1

電 話：0553-32-2111

F A X：0553-32-1818