

第3期甲州市空家等対策計画 (素案)

令和8年3月



甲 州 市

はじめに

近年、高齢化の進展や人口減少、社会経済情勢の変化などを背景に、全国的に空家が年々増加しており、その中には適切な管理が行き届かず、地域住民の生活環境に重大な影響を及ぼす事例も散見され、その対策は喫緊の課題となっています。



こうした状況を踏まえ、本市では空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和3年度から令和7年度までを計画期間とする「第2期甲州市空家等対策計画」に基づき、空家等の適切な管理による良好な生活環境の保全と、空家等の利活用による地域の活性化を推進してまいりました。さらに、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を展開し、地域力の向上に資する取り組みを進めてきたところです。

空家を取り巻く状況は刻々と変化しており、令和5年12月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正・施行され、行政が果たすべき役割と対応範囲が拡大されました。

この新たな法制度への対応、そして、これまでの取り組みの成果と課題を踏まえ、本市における空家等対策をさらに強化するため、「第3期甲州市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画に基づき、年々増加する空家等の有効活用と適切な管理を一層強化し、誰もが安心して住み続けられる魅力ある地域づくりを市民、事業者、関係機関の皆様と協働して推進してまいり所存です。皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和8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	3
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. 甲州市の人口動態及び空き家の現状	7
4. 空家等実態調査及びアンケート調査の結果.....	10
5. 第2期計画の取組みの実施状況	24
第3章 空家等対策に関する基本的な方針と施策.....	26
1. 基本理念.....	26
2. 空家等の調査に関する事項	27
3. 空家等の発生予防・抑制に関する事項	28
4. 所有者等による空家等の適切な管理	30
5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進.....	32
6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	35
7. 管理不全空家等又は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	37
第4章 計画の進行管理と成果指標及び数値目標	40
1. 計画の進行管理	40
2. 成果指標及び数値目標	40
◇参考資料.....	41

※「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、次のとお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既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変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います。その中には適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害といった多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

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(平成26年法律第127号。以下「法」という。)」が全面施行されるとともに、「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「国の基本指針」という。)」が示され、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠等が整備されました。

本市においても、平成29年3月には「甲州市空家等対策計画」、令和3年3月には計画期間を5年間とする「第2期甲州市空家等対策計画」(以下「第2期計画」という。)を策定し、これま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に向けた対策を展開してきました。

2. 計画の目的

令和5年12月の改正法施行に伴い、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を三本の柱に据え、総合的に対策を強化するための新たな制度や仕組みが創設されました。

また、第2期計画の計画期間満了に伴い、改正法の内容を踏まえるとともに、市の上位計画との整合や社会情勢にも対応し、空家等の対策をより推進する必要があることから、「第3期甲州市空家等対策計画」を策定します。

空き家増加の予防や適切な管理により、住民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、空家等及びその跡地の有効活用により地域の活性化へ繋げるなど、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7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(甲州市まちづくりプラン)」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、「甲州市都市計画マスタープラン」や「甲州市立地適正化計画」、「甲州市景観計画」等の分野別計画の現状も踏まえた対策の策定が重要となります。これらの上位計画の目的及び趣旨を踏まえて定めるほか、都市計画分野やその関連計画等と連携を図り、計画を推進していきます。

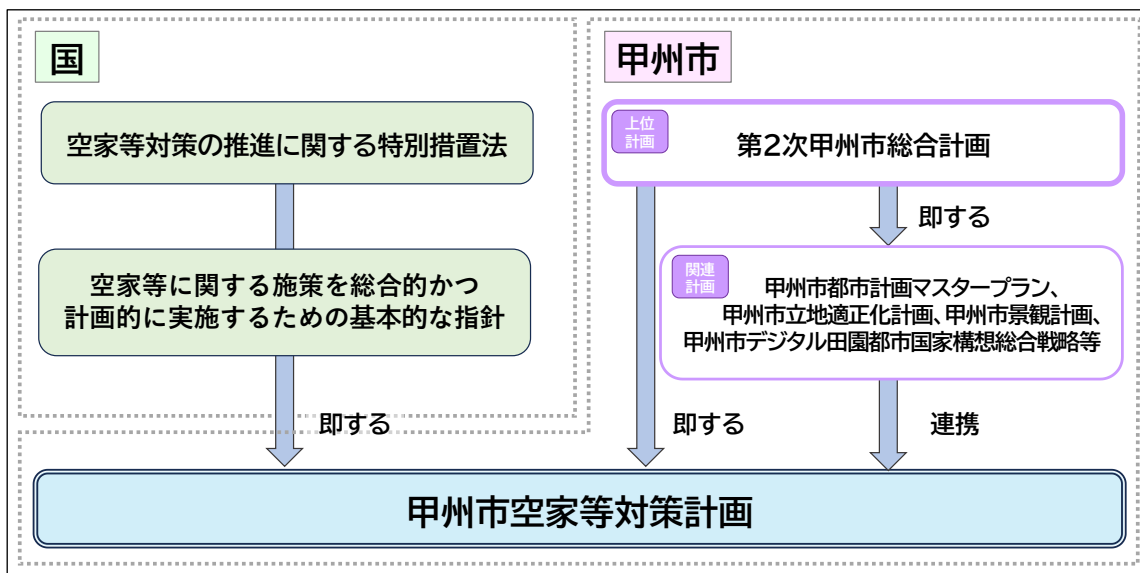


図1 上位計画・関連計画の位置付け

4. 計画の期間

これらの状況を鑑み、計画期間を、令和8年度から令和12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項に規定する「空家等」(法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」及び、法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。)とします。

ただし、法第11条において空家等から除外されている、事業者により適切に管理されている販売や賃貸を目的とした建築物について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、特定空家等や管理不全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)

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「管理不全空家等」に関する条文

(法第13条第1項)

市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等

に対し、国の基本指針(法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

③「特定空家等」に関する条文

(法第2条第2項)

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。

④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。)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、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

「住宅・土地統計調査(標本調査)」の結果を見ると、全国の空き家総数は、令和5年時点で約900万戸と平成20年から約140万戸増加しています。

空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)も増加し続けており、令和5年時点で13.8%と平成20年から0.7%増加しています。

また、空き家の内訳を見ると、各年で「賃貸用の空き家」の戸数が最も多いですが、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数が平成20年から最も増加しています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(平成30年以前の住宅・土地統計調査では、「その他の住宅」という)とは、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅(別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅)」以外の住宅のことです。転勤・入院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等も含まれます。

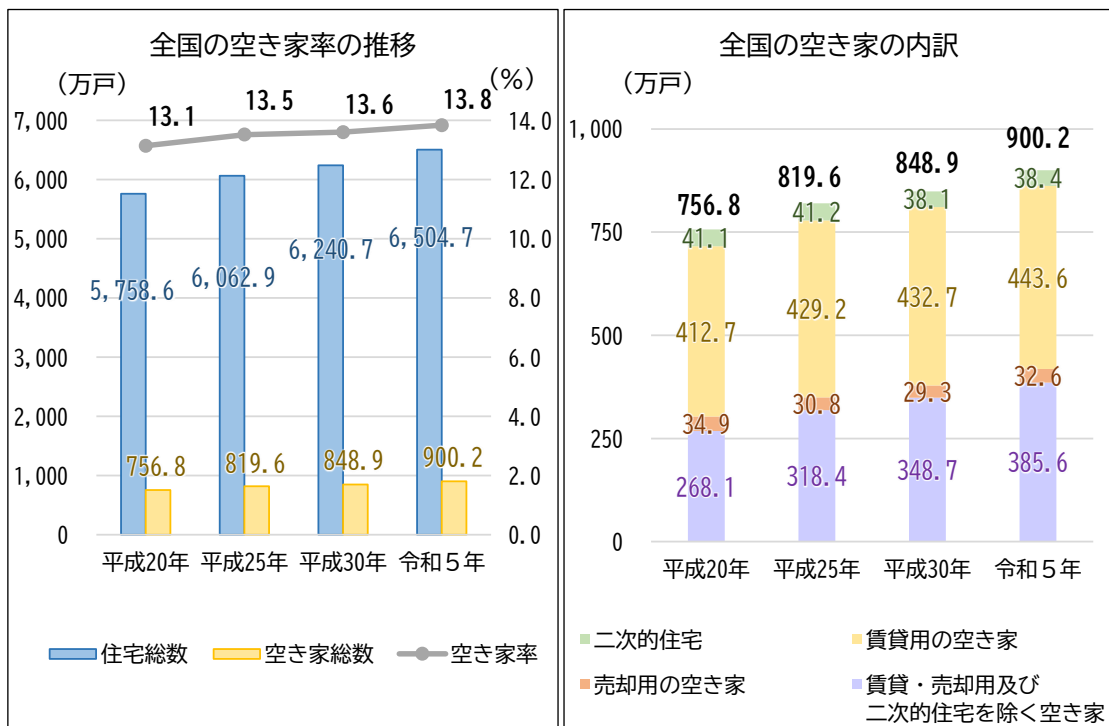


図2 空き家数及び空き家率の推移 全国(平成20年～令和5年)

※表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

出典:住宅・土地統計調査

2. 山梨県の空き家の現状

山梨県の空き家総数は、令和5年時点で約87,000戸であり、平成25年以降は減少し続けています。空き家率は、令和5年時点で20.4%であり、平成25年以降は減少し続けています。全国の空き家率(p.5)と比較すると約7%高いです。

空き家の内訳を見ると、令和5年時点で「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数が最も多く、平成20年から増加し続けています。

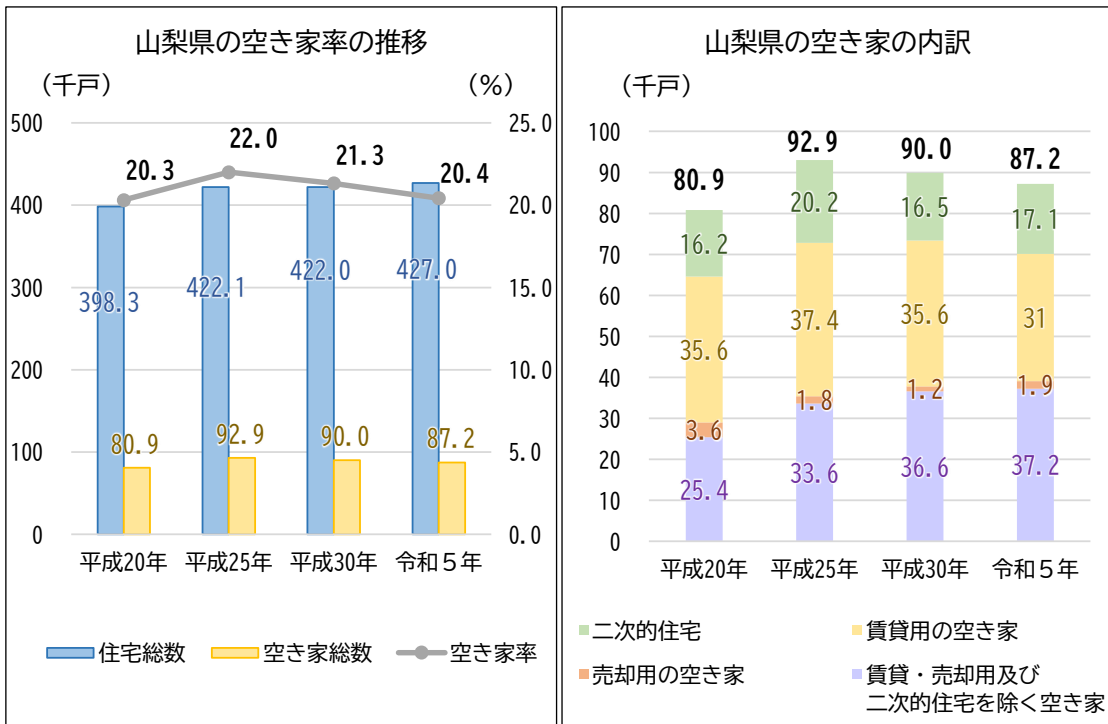


図3 空き家数及び空き家率の推移 山梨県(平成20年～令和5年)

出典:住宅・土地統計調査

※表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

3. 甲州市の人口動態及び空き家の現状

(1)人口・世帯の現状

①人口と高齢化率の推移

直近の「国勢調査」の結果を見ると、甲州市の総人口は令和2年時点で29,237人であり、平成22年から減少し続けています。

また、年齢(3区分)別人口を見ると、令和2年時点で年少人口(15歳未満)は3,032人、生産年齢人口(15歳以上65歳未満)は15,471人、老年人口(65歳以上)は10,734人となっています。年少人口及び生産年人口は平成22年から減少し続けている一方で、老年人口は増加し続けており、令和2年時点では高齢化率36.7%となっています。

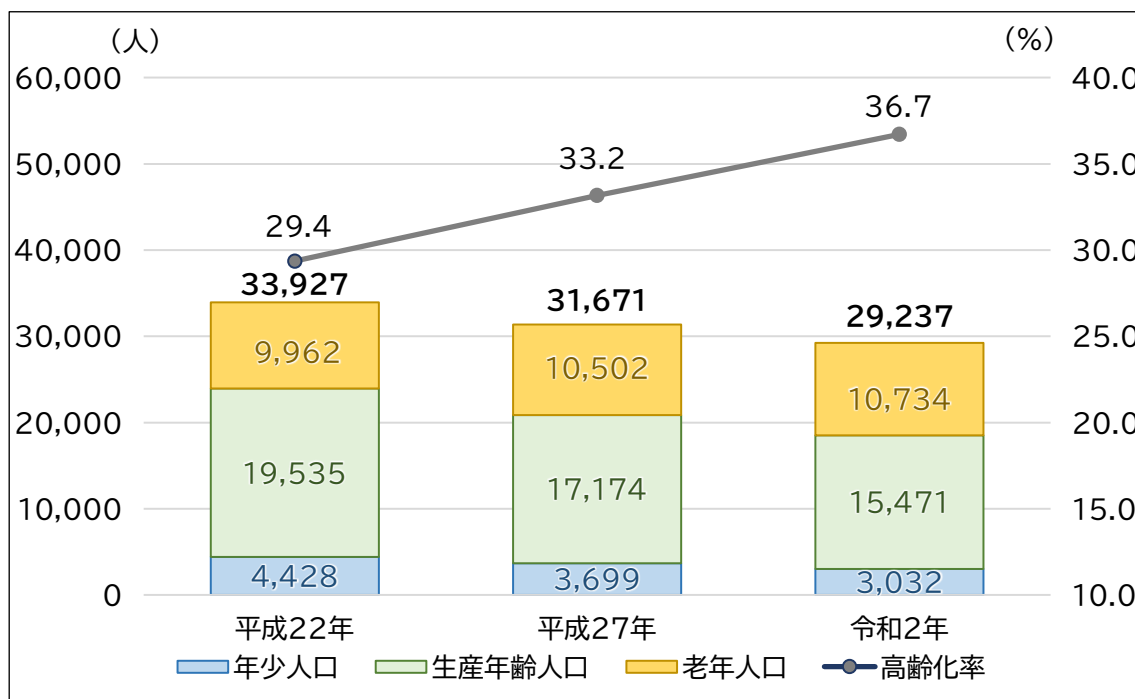


図4 甲州市の人口と高齢化率の推移(平成22年～令和2年)

出典:国勢調査

※年齢不詳人口を除いているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

②一般世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

一般世帯数は令和2年時点で11,135世帯であり、平成22年から減少し続けています。また、1世帯あたりの平均世帯人員は2.6人であり、一般世帯数同様に平成22年から減少し続けています。

一般世帯とは、施設等の世帯(学校の寮・寄宿舍の学生・生徒、病院・診療所の入院者、社会福祉施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者)以外の世帯のことです。

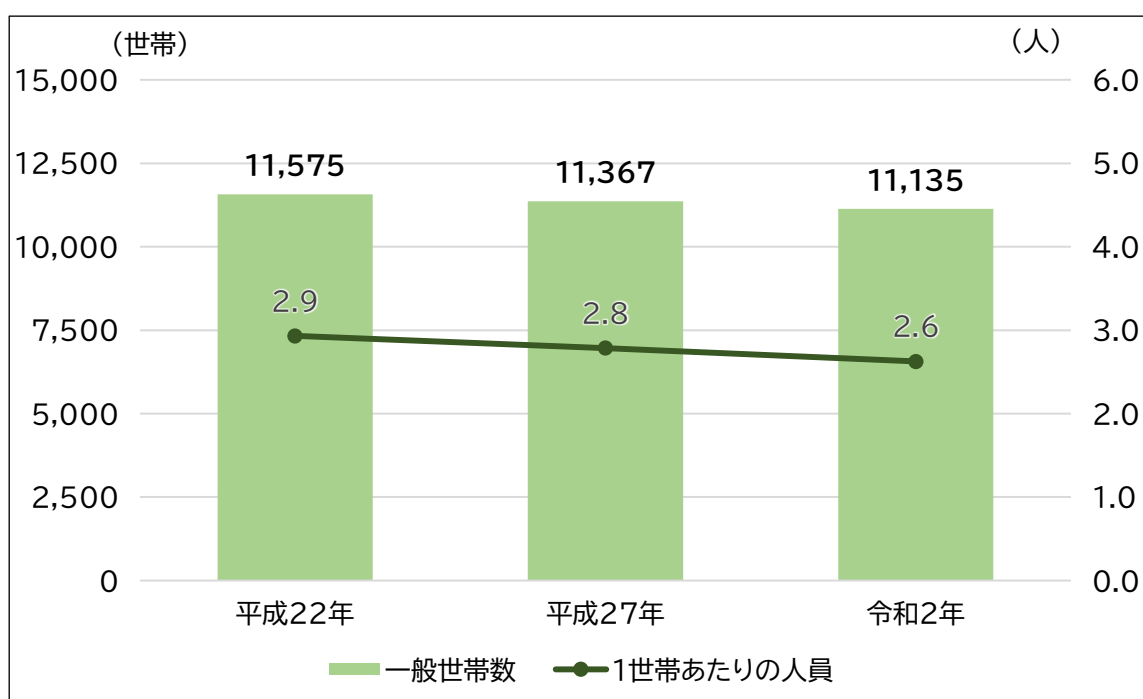


図5 甲州市の一般世帯数及び1世帯当たりの人員の推移(平成22年～令和2年)

出典:国勢調査

(2)住宅・土地統計調査の結果(標本調査)

住宅・土地統計調査は、住宅・土地の保有状況や世帯の居住状況等の実態を調査し、その現状と推移を地域別に明らかにするための標本調査(一部の地域を抽出して全体を推定する方法)です。

令和5年の調査では、甲州市の空き家総数は2,300戸であり、平成20年から280戸増加しています。空き家率は、令和5年時点で17.4%であり、平成20年から2.2%増加しています。山梨県の空き家率(p.6)と比較すると3%低いです。

2,300戸の空き家の内訳を見ると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の戸数が1,400戸と最も多いですが、平成30年からは減少しています。

※本計画で重点的に対策の対象とする「空家等」は、住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」を指します。

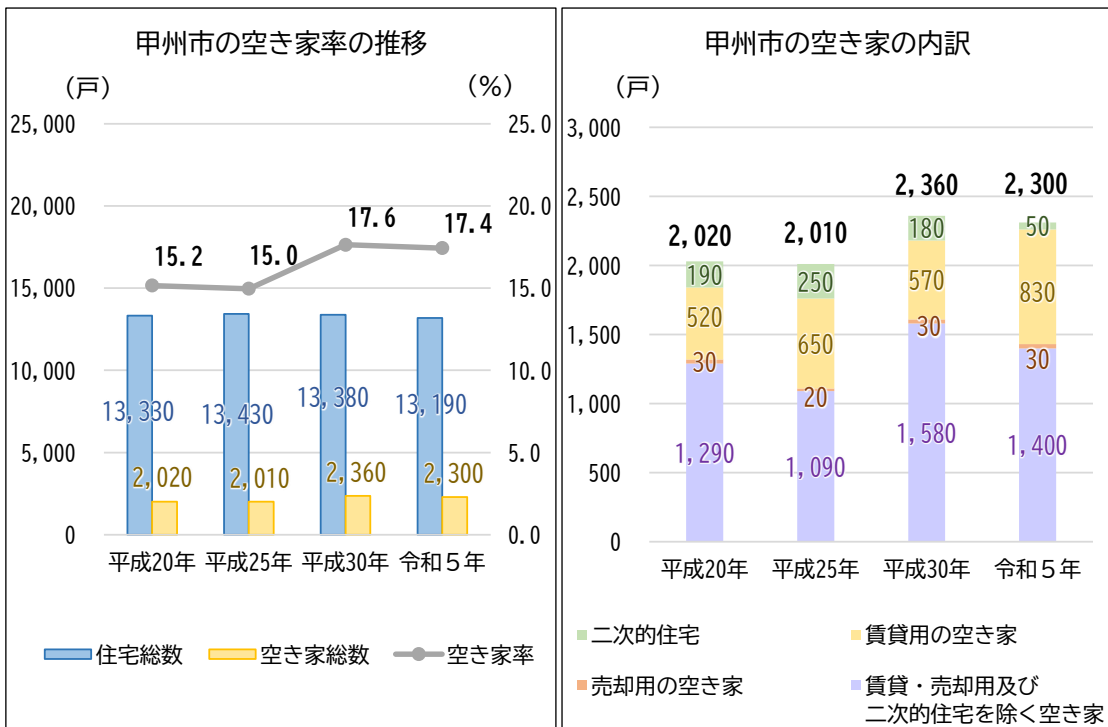


図6 空き家数及び空き家率の推移 甲州市(平成20年～令和5年)

出典:住宅・土地統計調査

※表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

4. 空家等実態調査及びアンケート調査の結果

(1)空家等実態調査の結果

①調査概要

本市では法及び甲州市空家等対策の推進に関する条例(平成30年甲州市条例第3号)に基づき、本市における空家等の実態を総合的に把握するため、令和5年度及び令和6年度に実態調査を実施しました。

表1 調査概要

調査年度	令和5年度及び令和6年度
調査対象	市内全域の空家等
調査方法	外観目視調査により、4段階の総合評価(A、B、C、D)を行いました。

表2 総合評価の項目

評価	内容
A	B、C、D以外の空家
B	修繕が必要、居住可能
C	修繕不可、居住不可能
D	解体等が必要と思われる状態

②調査結果

空家等と判断した戸数は700戸であり、地区別で見ると塩山地区で579戸と最も多いです。また、対策が重要となる総合評価C、Dの空家等が計43戸(全戸数の6.1%)であり、地区別では塩山地区で計38戸(6.6%)と最も高い割合です。

表3 総合評価別の地区内の空家等の戸数

		A	B	C	D	計
塩山地区	戸数	428戸	113戸	27戸	11戸	579戸
	地区全戸数に対する割合	73.9%	19.5%	4.7%	1.9%	100.0%
勝沼地区	戸数	84戸	12戸	4戸	0戸	100戸
	地区全戸数に対する割合	84.0%	12.0%	4.0%	0.0%	100.0%
大和地区	戸数	4戸	16戸	0戸	1戸	21戸
	地区全戸数に対する割合	19.0%	76.2%	0.0%	4.8%	100.0%
計	戸数	511戸	146戸	31戸	12戸	700戸
	全戸数に対する割合	73.0%	20.9%	4.4%	1.7%	100.0%

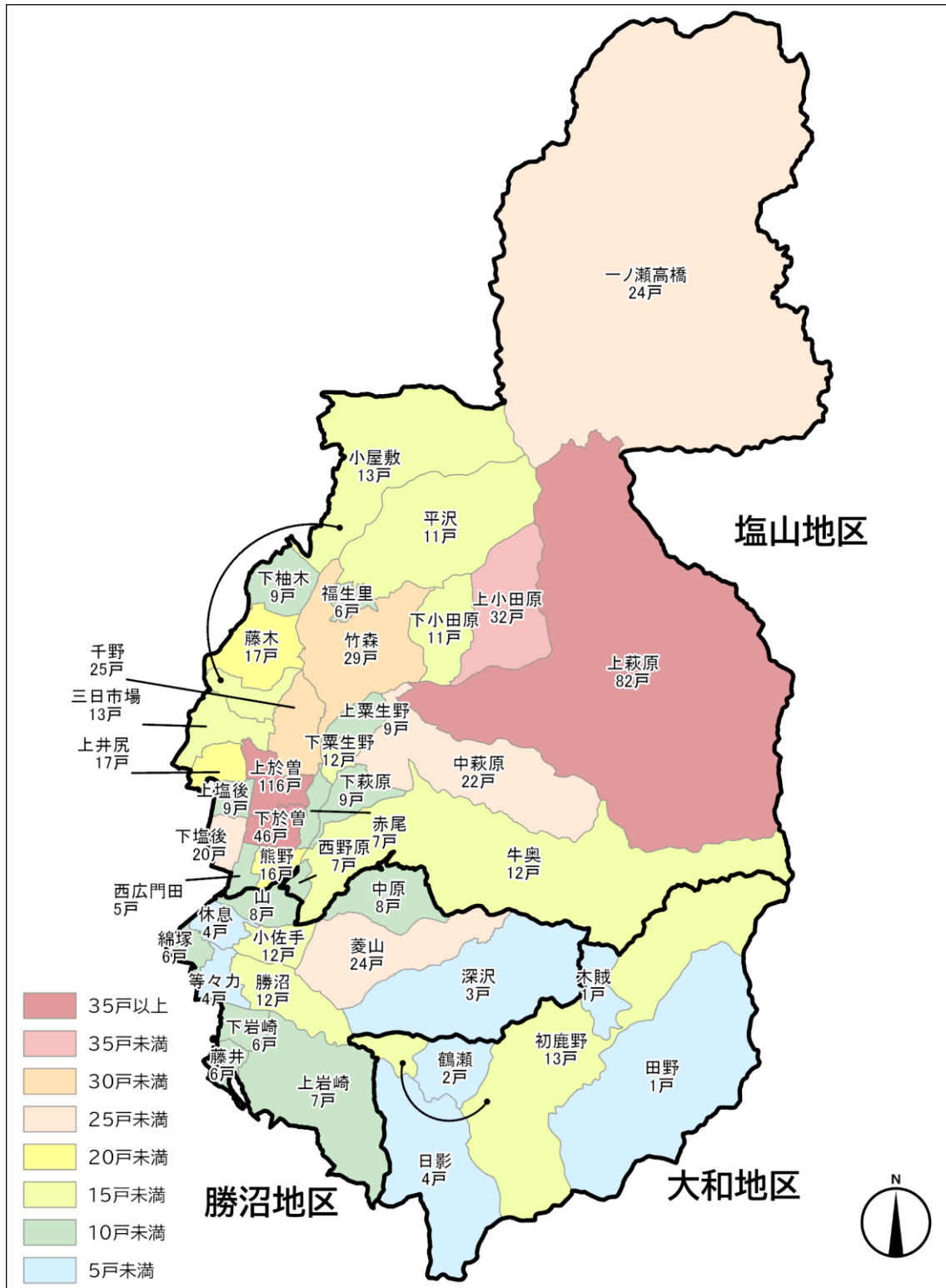


図7 甲州市内の空家等の戸数別小地域の状況

出典:国勢調査(令和2年)の小地域(町丁・字等)を加工

(2)空家所有者アンケートの結果

①調査概要

空家等実態調査で空家等と判断した700件のうち、空き家の利用状況や今後の管理等についてどのように考えているかを把握するために、令和7年8月に空き家所有者アンケートを実施しました。

課税情報により所有者等が明らかにならなかったもの等を除いた596件を対象に行いました。郵送またはインターネットにより回答を依頼したところ、323件の返送があり、回収率は54.2%となりました。

②調査結果

1)建物の利用頻度について(全回答者数323件)

「月に数回」が79件(24.5%)と最も多く、次いで「全く利用していない又は何年も行っていない」が69件(21.4%)、「利用している」が64件(19.8%)となっています。

また、「月に数回」より利用頻度が少ない回答(「半年に数回」、「年に数回」、「年に1回」、「数年に1回」、「全く利用していない又は何年も行っていない」)の合計が165件(51.1%)となっています。

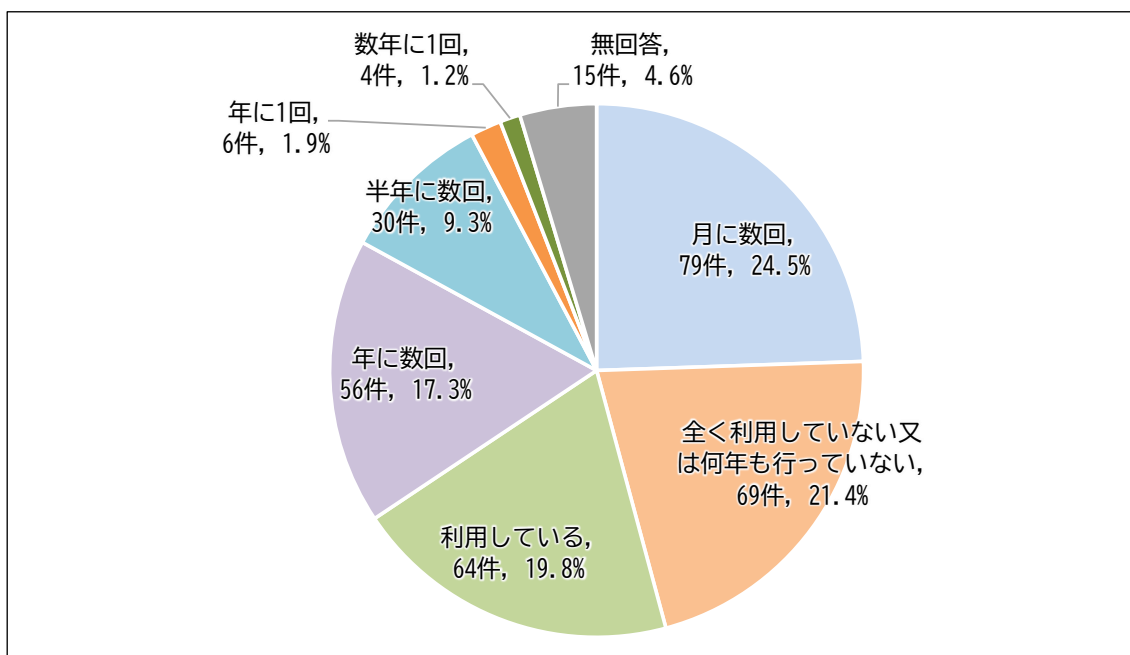


図8 「建物の利用頻度について」の回答状況(択一)

建物の利用頻度について(p.12)、「半年に数回」、「年に数回」、「年に1回」、「数年に1回」、「全く利用していない又は何年も行っていない」の回答をした方に、2)～7)、9)～11)の設問について回答してもらいました。

2) 建物を最後に使用してからの経過期間(全回答者数165件)

「1年未満」が51件(30.9%)と最も多く、次いで「10年以上」が38件(23.0%)、「1年以上3年未満」が20件(12.1%)となっています。

また、利用実態のない期間が5年以上(「5年以上10年未満」、「10年以上」)である回答の合計が55件(33.3%)となっています。

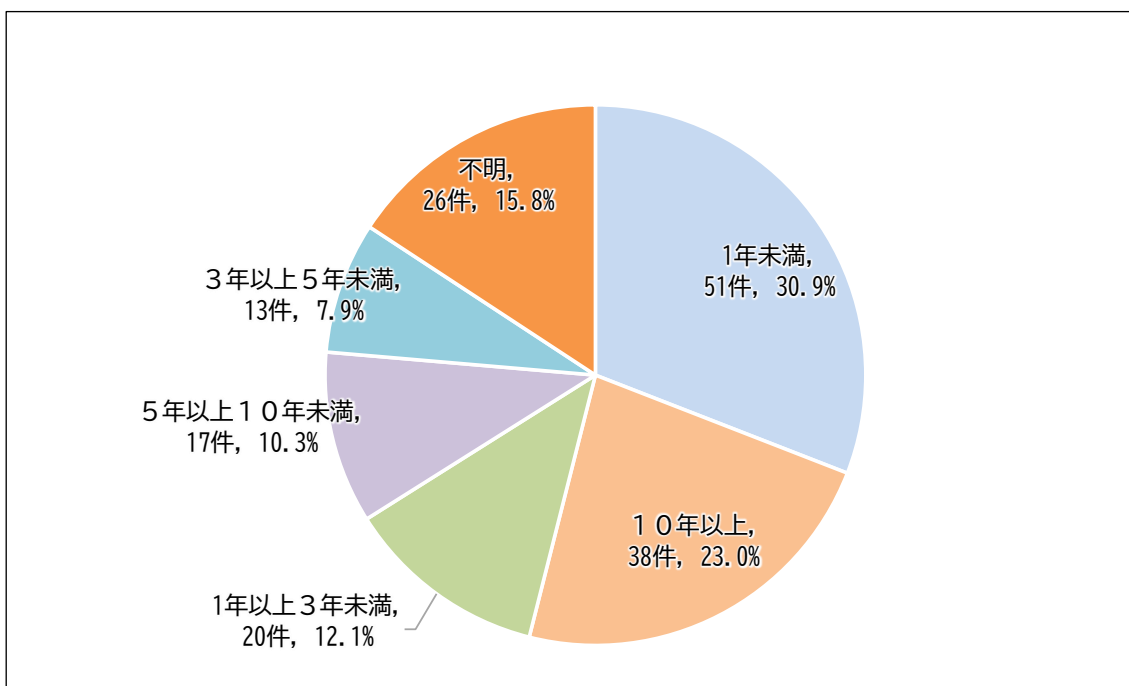


図9 「建物を最後に使用してからの経過期間」の回答状況(択一)

3) 建物を使わなくなった理由について(全回答者数165件)

「相続したが居住していない」が69件(41.8%)と最も多く、次いで「転居したため」が24件(14.5%)、「老朽化のため使用できない」が16件(9.7%)となっています。

「相続したが居住していない」や「入院や施設入所のため」の高齢化に伴う回答の合計が80件(48.5%)となっています。

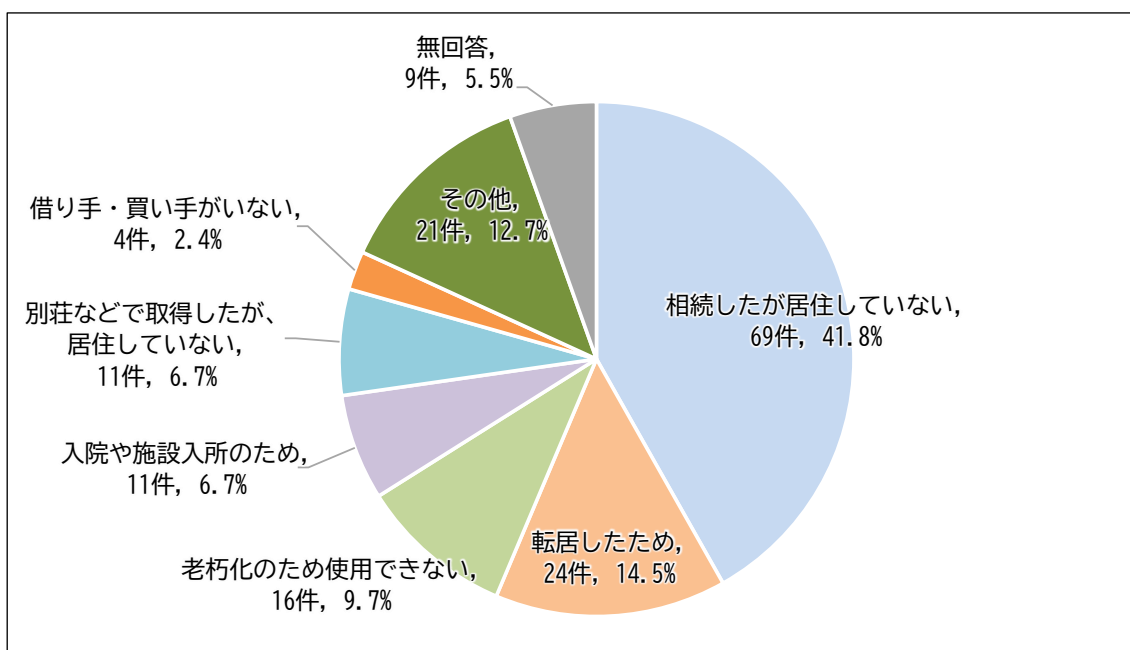


図10 「建物を使わなくなった理由について」の回答状況(択一)

4) 建物の状態について(全回答者数165件)

「多少の修繕をすれば住める(使える)」が55件(33.3%)と最も多く、次いで「そのままの状態に住める(使える)」が46件(27.9%)、「大規模な修繕をすれば住める(使える)」が37件(22.4%)となっています。

活用できる(使える)可能性(「そのままの状態に住める(使える)」、「多少の修繕をすれば住める(使える)」、「大規模な修繕をすれば住める(使える)」)がある回答の合計が138件(83.6%)となっています。

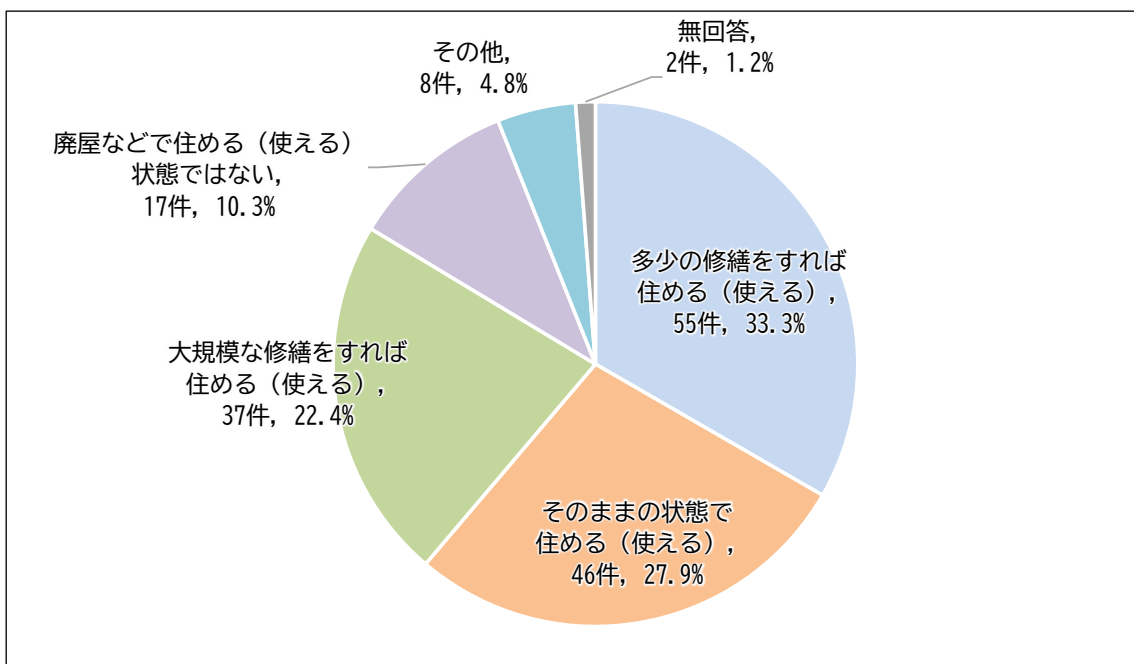


図11 「建物の状態について」の回答状況(択一)

5) 建物の管理者について(全回答者数165件)

「所有者もしくは家族」が143件(86.7%)と最も多く、次いで「親戚、知人」が9件(5.5%)、「民間業者」が2件(1.2%)となっています。

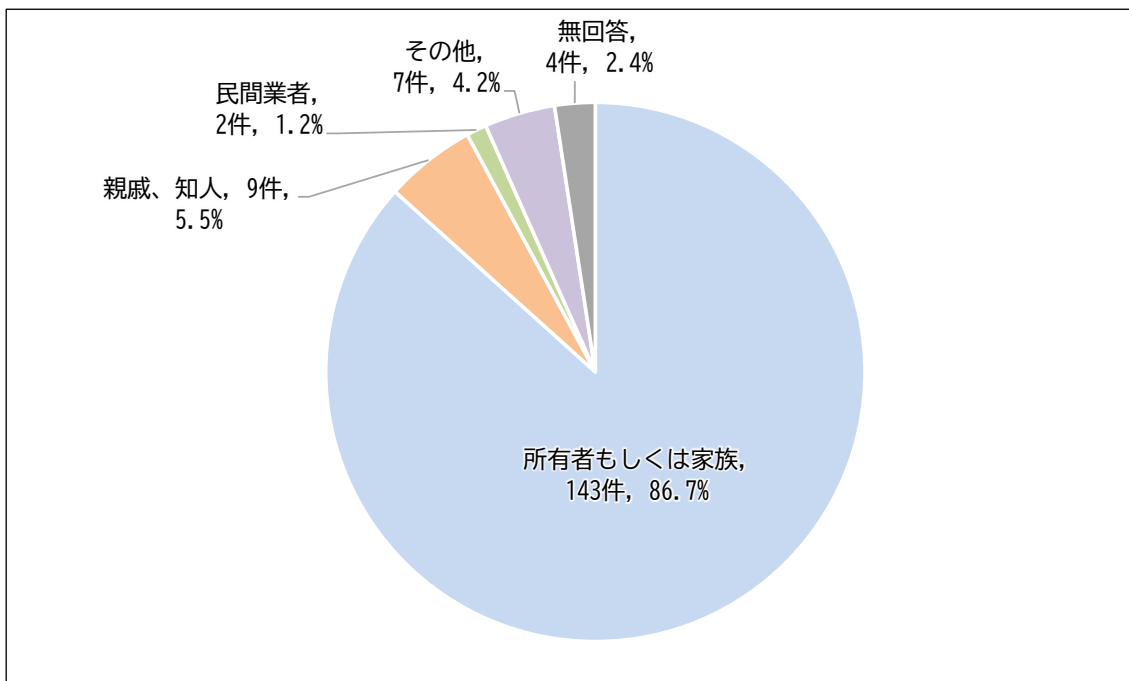


図12 「建物の管理者について」の回答状況(択一)

6) 建物の管理頻度について(全回答者数165件)

「2～3ヶ月に1回程度」が53件(32.1%)と最も多く、次いで「1年に1回程度」が29件(17.6%)、「半年に1回程度」が26件(15.8%)となっています。

半年に1回未満(「半年に1回程度」、「1年に1回程度」)の回答の合計が55件(33.4%)となっています。

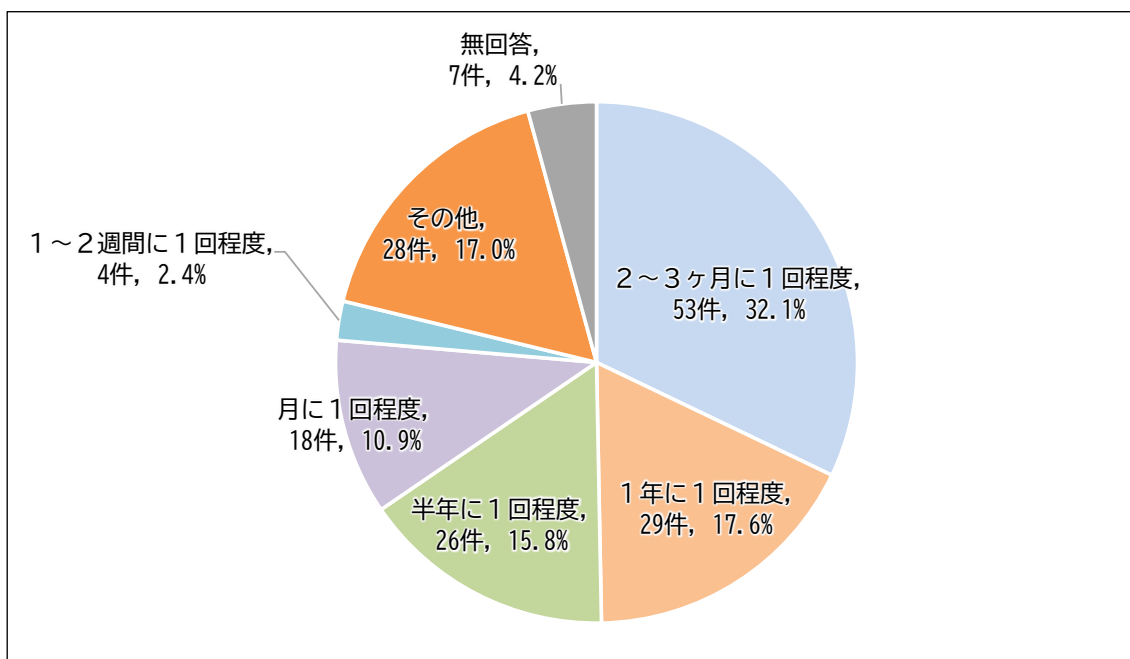


図13 「建物の管理頻度について」の回答状況(択一)

7) 建物の今後について(全回答者数165件)

「売却したい」が46件(27.9%)と最も多く、次いで「特に決めていない」が43件(26.1%)、「解体したい」が24件(14.5%)となっています。

所有者自ら利用及び活用する(「自分または家族が利用する」、「セカンドハウスや物置、倉庫として利用する」、「賃貸や民泊として運用したい」)回答の合計が32件(19.4%)、売却や解体を検討している(「売却したい」、「解体したい」)回答の合計が70件(42.4%)となっています。

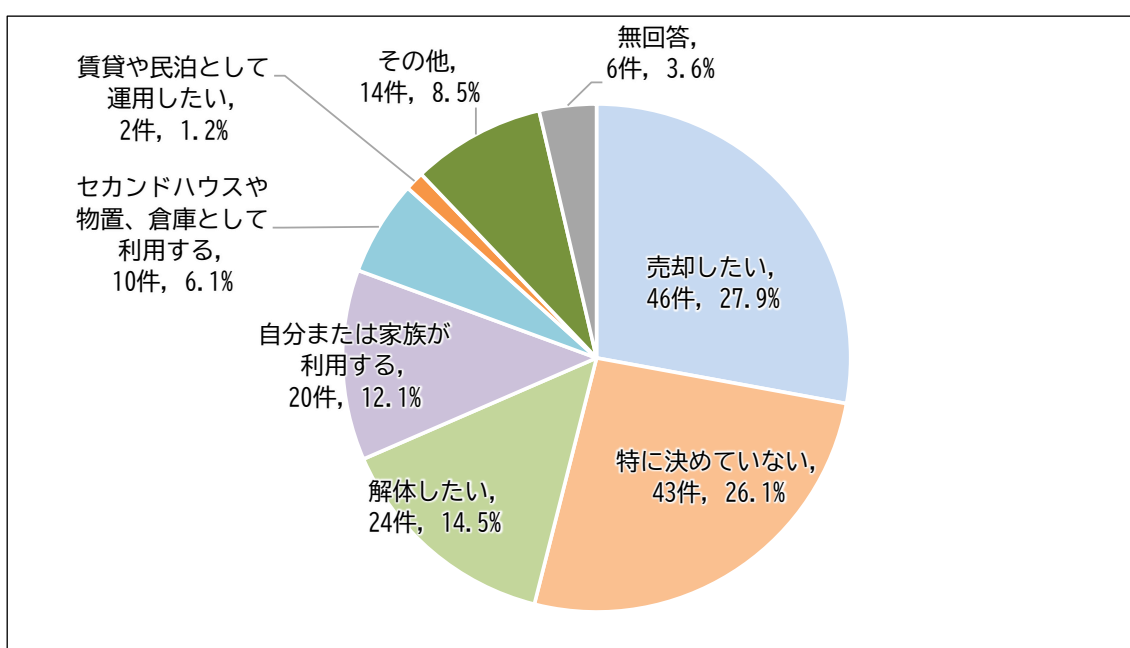


図14 「建物の今後について」の回答状況(択一)

8)解体する場合の課題について(全回答者数24件)

建物の今後について(p.18)、「解体したい」の回答をした方に、建物の今後について回答してもらいました。

「解体費用の負担が困難」が11件(45.8%)と最も多く、次いで「解体しても土地の使い道がない」が7件(29.2%)、「建物の解体の進め方がわからない」及び「固定資産税の増加」が4件(16.7%)となっています。

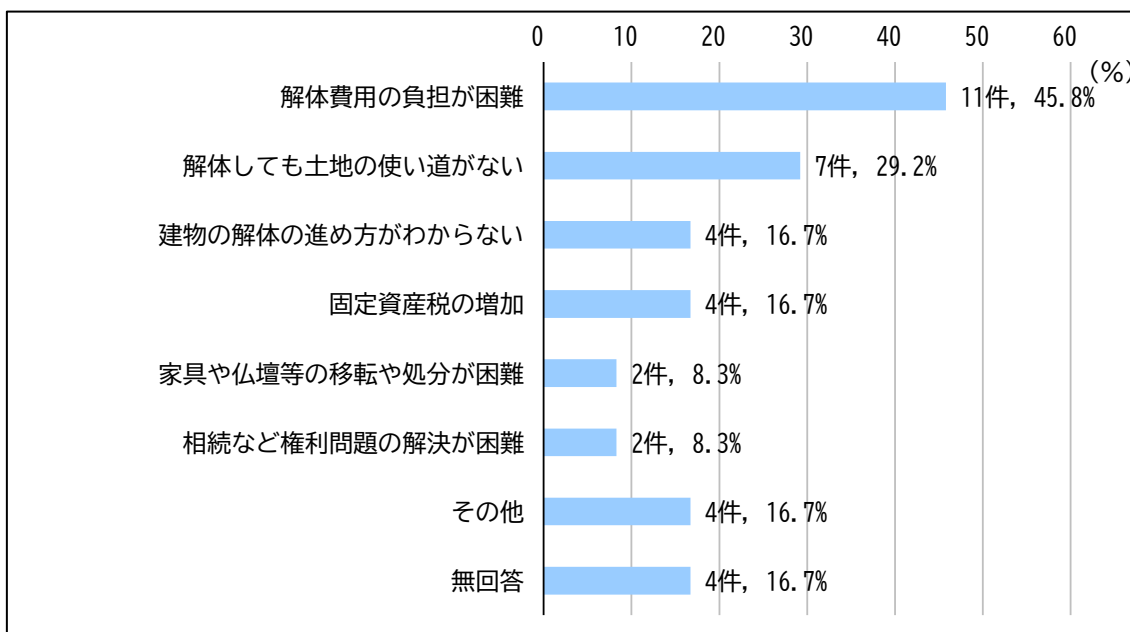


図15 「解体する場合の課題について」の回答状況(複数)

9) 利活用する場合の課題について(全回答者数165件)

「建物や設備の老朽化」が115件(69.7%)と最も多く、次いで「買い手・借り手が見つからない」が55件(33.3%)、「建物の耐震性」及び「家具や仏壇等の移転や処分が困難」が43件(26.1%)となっています。

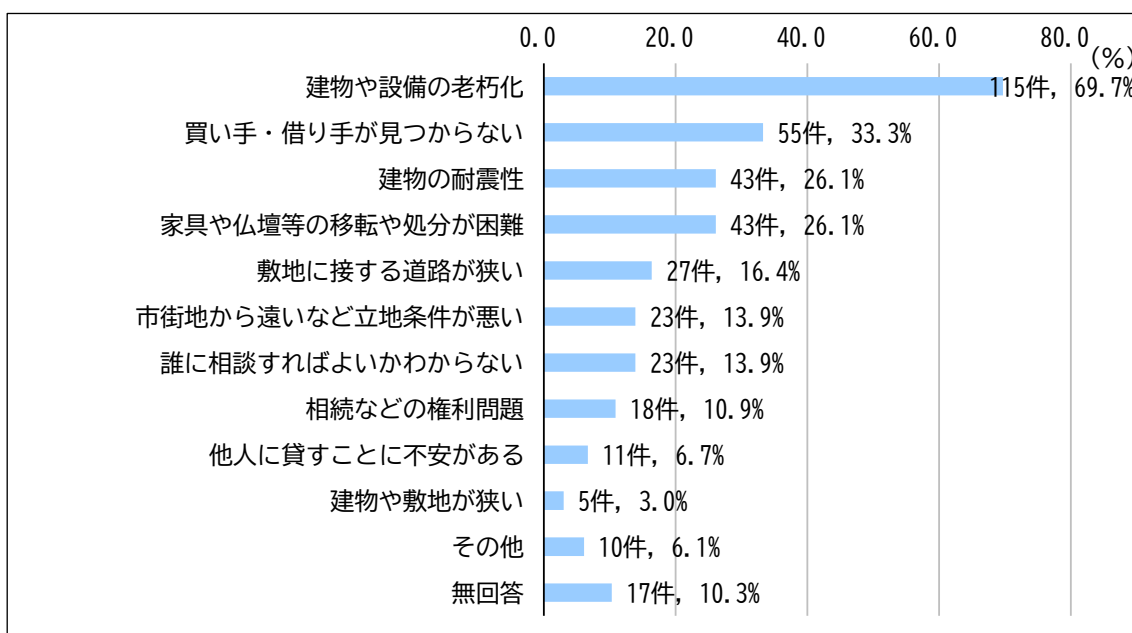


図16 「利活用する場合の課題について」の回答状況(複数)

10)市の空き家情報バンク制度の認知度について(全回答者数165件)

「知っている」が94件(57.0%)と最も多く、次いで「知らない」が65件(39.4%)となっています。

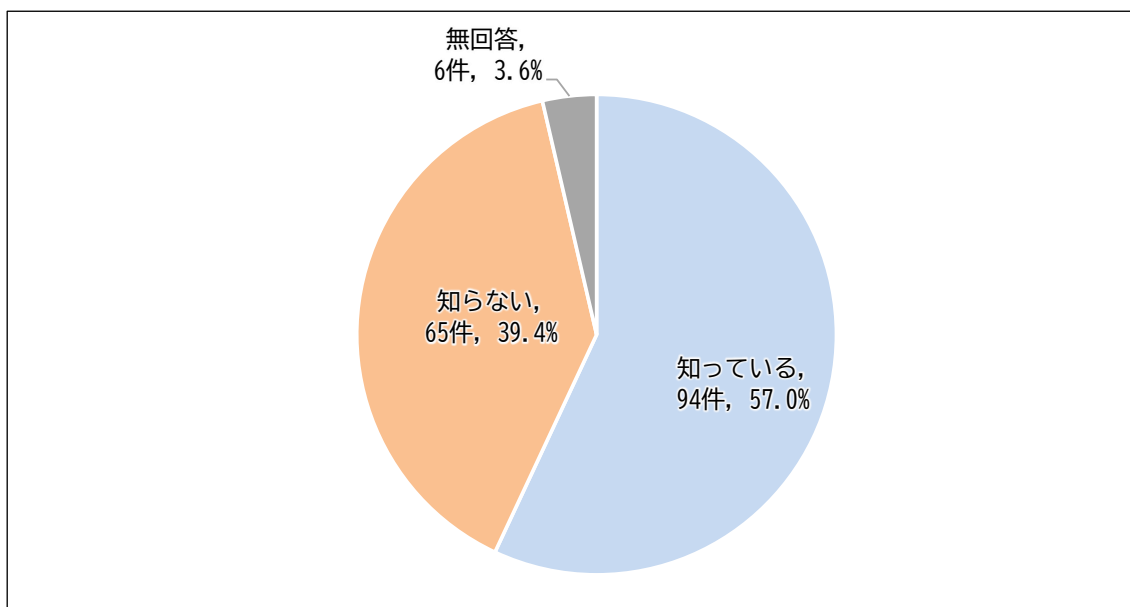


図17 「市の空き家情報バンク制度の認知度について」の回答状況(択一)

11) 空き家を売却または賃貸するために、有効な市の支援について
 (全回答者数165件)

「空き家解体費用にかかる補助」が84件(50.9%)と最も多く、次いで「空き家情報バンクによる売買や賃貸情報の提供」が77件(46.7%)、「不要となった家財道具の片付け費用にかかる補助」が75件(45.5%)となっています。

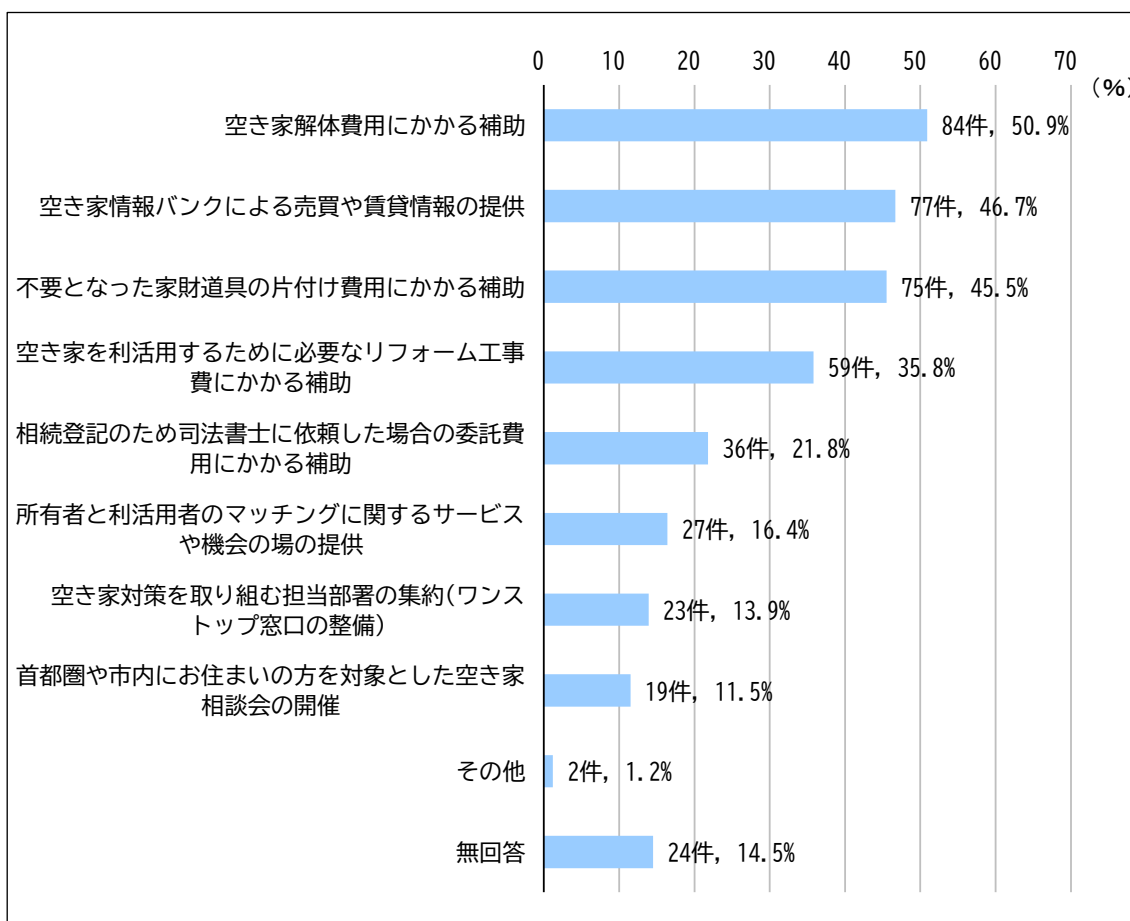


図18 「空き家を売却または賃貸するために、有効な市の支援について」の回答状況(複数)

(3)空き家所有者アンケートの結果による課題

本市の現況や空家等実態調査及び空き家所有者アンケートの結果を踏まえ、以下の課題が挙げられます。

①建物所有者等の当事者意識の希薄さにより、放置される空き家の増加

空き家は私有財産であり、建物所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし、「最後に建物を使用してからの経過期間」の調査で「5年以上」の回答や、「建物の今後について」の調査で「特に決めていない」との回答が多いことから、所有者等の問題意識や管理意識の希薄化が要因と思われる空き家が増加していると考えられます。

空き家を適切に管理せず放置することで、防災や景観等の観点から周辺建物や地域に悪影響を及ぼすおそれがあります。

建物を使わなくなった理由として、「相続したが居住していない」や「入院や施設入所のため」といった高齢化に伴う回答が多く、今後、本市の高齢化がより加速し、入院・施設入所等による不在や相続後に居住されない建物の増加による空き家問題の深刻化が推測されます。このため、日頃から所有者等の問題意識や管理意識の醸成を図る必要があります。

②様々な要因により、利活用や除却が進まない空き家の増加

修繕を行えば活用できるとの回答が多く、建物の今後として「売却したい」との回答が多いものの、利活用の課題として「建物の耐震性」や「建物や敷地が狭い」、「敷地に接する道路が狭い」との回答があることから、売却等の意思があっても建物の立地や老朽化等の理由により、買い手や借り手が決まらないという状況が考えられます。

また、解体する場合の課題として「解体費用の負担が困難」や「解体しても土地の使い道がない」、市が行う有効な支援について、「空き家解体費用にかかる補助」や「空き家情報バンクによる売買や賃貸情報の提供」との回答が多いことから、補助や情報を必要とする方へ、十分な支援や情報を提供できていない可能性があります。このことから、補助制度の創設や相談支援体制の充実を図り、適切な情報周知を行うことで、空き家の利活用や除却を促進する必要があります。

5. 第2期計画の取組みの実施状況

本市では、第2期計画の「空家等対策に関する基本的な方針」に掲げる空家等の対策に取り組んできました。これまでの取組みの実施状況は、以下のとおりです。

(1) 空家等実態調査の実施

令和5年度及び令和6年度に空家等実態調査、令和7年度に空き家所有者アンケートを実施し、地域ごとの空家に関する認識やニーズ、空家の情報などを収集しました。

(2) 空き家の管理に関する情報提供及び意識啓発の推進

固定資産税の納税通知書や家屋敷課税の調査票の送付時の際に、空き家の維持管理を示したチラシやセミナーの案内を同封しました。併せて、市のホームページで、相続時の必要な手続きをまとめた「おくやみブック」や、県央ネットやまなし（空き家対策分科会）が作成した空き家に関する漫画を掲載しています。

また、年2回の空き家対策セミナーの開催を通じて、所有者等に対し、空き家を「負の資産」にしないための啓発や周知を行っています。



図19 おくやみブック(左)と空き家に関する漫画(右)

(3) 空き家の適正管理に関する助言・指導等の状況

住民からの通報後に現地調査を行う中で、改善が必要と判断した空き家の所有者等に対し、改善依頼通知を送付しています。また、通知後も改善が見られない場合は、電話や訪問による助言・指導等を行っています。

表4 空き家の適正管理に関する助言・指導等の状況(令和3～6年度)

内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
適正管理に関する通知発送数	18件	17件	7件	46件	88件
改善が見られた件数	7件	12件	5件	24件	48件
所有者による自主解体(把握分)	3件	0件	1件	1件	5件

(4) 空き家情報バンクによる空き家の利活用促進

空き家情報バンクでは、山梨県宅地建物取引業協会と連携して、空き家の登録及び成約を促進しています。また、移住相談会では、移住希望者への空き家情報バンクの周知を行い、二地域居住など移住者のニーズに沿った案内を行っています。

空き家情報バンク活用を促進するため、登録物件の清掃等事業(平成28年度～)に加え、令和7年度からは解体等事業に対しても補助金を交付し、所有者等への支援拡充を図っています。また、令和7年6月からは、毎月空き家情報バンク個別相談会を行い、空き家の処分方法や補助金についての説明を行っています。

表5 空き家情報バンク年度別成約件数及び登録促進事業実施件数(令和3～6年度)

年度	売買	賃貸	清掃等事業
令和3年度	9件	2件	5件
令和4年度	7件	2件	3件
令和5年度	10件	0件	7件
令和6年度	9件	0件	5件

第3章 空家等対策に関する基本的な方針と施策

1. 基本理念

本市における空き家の課題や社会情勢を踏まえ、4つの基本理念を設定します。

➤ 発生の抑制

空家等は、個人の財産であり、所有者等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、日頃から市民や所有者等に対して空家等を発生させないための意識醸成を図り、空家等の発生の抑制に努めます。

➤ 適切な管理

所有者等による管理を徹底していくとともに、適切な管理が行われていない空家等については、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。

➤ 活用及び除却の促進

地域特性や所有者等が抱える課題を踏まえ、空家等の利活用・除却に関する支援や情報周知を行うことで、空家等及びその跡地の流通・利活用を促進するとともに、地域の活性化へ繋がります。

➤ 市や市民、関係団体、空家等の所有者等での連携・協働

空家等に関する対策は、市や市民、関係団体、空家等の所有者等が相互に連携を図りつつ、協働して取り組みます。

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的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。本市においても、実態調査や、統計データ等から空き家の所在や状態等の概要の把握に努めます。

【関連する施策】

(1) 実態調査及びアンケート調査の実施、各種統計調査結果データの活用

日々変化する空き家の状況や所有者等の意向を確認するため、必要に応じて空き家の実態調査及びアンケートを実施します。また、多角的な視点から空き家の状況を把握するため、国勢調査や住宅・土地統計調査、都市計画基礎調査等の各統計調査のほか、住民から寄せられた空き家の通報・相談の分析、アンケート等を調査手法の一つとして有効に活用します。

(2) 自治会等との連携による実態把握

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。

(3) 空き家に関するデータの管理・分析可能な仕組みの構築

空き家対策に活かせるよう、統計調査データや通報記録、アンケート結果等の異なる形式のデータを一元的に管理でき、迅速かつ効率的に分析が可能な仕組み（GIS等）の構築について検討します。

3. 空家等の発生予防・抑制に関する事項

現に居住している建物所有者等に対し、日頃から情報提供や周知等を行い、空き家に対する問題意識や管理意識の醸成を図り、空き家の発生予防・抑制に努めます。

【関連する施策】

(1)「空き家予備軍」の建物の把握

建物の所有者等に対し、QRコードを活用したWebアンケートを行い、広報誌やホームページ、自治会等との連携を通じて周知を図ります。そのアンケートの回答内容や統計データを活用しながら「空き家予備軍」の把握に努めます。

(2)庁内連携による情報把握と早期アプローチの強化

居住者の死亡や施設入所、転居等によって空き家になることが考えられることから、庁内における定期的な情報共有体制を構築し、空き家情報の早期把握に努めます。特に住民異動の手続き時(死亡・転出)に空き家化する可能性の高い世帯に対しては、令和7年8月より運用を開始した相談窓口において、空き家管理や利活用に関するヒアリングを実施しています。

(3)空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円控除)の周知

平成28年度の税制改正において、「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」が創設されました。この制度は、相続した家屋又は除却後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。令和5年度の税制改正において、本特例措置の適用期間が2027年(令和9年)12月31日までに延長されたため、この制度を周知します。

(4)空き家にしないための情報発信・周知方法の充実

空き家問題への意識向上と適切な行動を促すため、空き家に関するリーフレットを配布するとともに、広報誌やホームページ、おくやみハンドブックを活用し、空き家相談窓口や相続などに関連する情報発信や周知を行います。

(5)相続土地国庫帰属制度の周知

令和5年4月から相続土地国庫帰属制度が開始されました。土地の管理負担から解放されたい所有者や相続人に、この制度を利用してもらうことで、所有者不明空き家等の発生を抑制することが期待されます。本市においては、所有者や相続人に対し、この制度の活用について周知します。

※相続土地国庫帰属制度

相続した土地が管理されないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈(遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること)によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度です。

4. 所有者等による空家等の適切な管理

法第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」とされています。

そのため本市では、空き家所有者等の空き家に対する理解や問題意識が深まるような取組みを継続的に実施し、空き家所有者等に必要な支援を行うとともに、空き家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。

所有者等が死亡又は行方不明の場合には、法に基づき、市において調査を実施して、空き家の適正管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行う等、空き家の適正管理を促します。

【関連する施策】

(1) 空き家所有者等へ自主管理促進のための情報発信・周知方法の強化

空き家の所有者等に適切な管理を促進するため、空き家に関する情報を掲載した手引きを作成し、空き家所有者等に送付するとともに、セミナーや個別相談会等の情報提供の機会や、これらの周知方法の強化に努めます。

(2) 保安上の危険がある空き家の管理促進に向けた連携強化

周囲の保安上危険な空き家等について、警察・消防と必要な範囲で情報提供等による連携を行い、所有者等に適切な管理を促します。

(3) 財産管理人制度の活用

空き家の所有者等が所在不明の場合や、所有者等が死亡し相続人が不存在の場合には、家庭裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その空き家の管理や処分を行わせる制度があります。所有者等の特定や接触が困難な空き家に対しては、財産管理人制度の活用について検討します。

(4)相続登記の申請義務化の周知、相続登記の促進

不動産登記法(平成16年法律第123号)の改正により、令和6年4月から相続登記の申請が義務化されました。このことにより、空き家所有者の明確化が図られることから、相続登記の必要性や申請義務化を積極的に周知するとともに、所有者等が相続登記に必要な手続きを速やかに行えるよう適切な情報提供に努めます。

5. 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、所有者等に対して、活用に関するイベントや支援制度の積極的な情報発信、周知を行うとともに、空き家利用者が利活用しやすい環境整備や支援策を検討し、空き家の利活用を促進します。

除却した空家等に係る跡地の活用については、地域活性化の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、所有者や市民、不動産関係者等との情報共有を図り、有効な活用方法を検討します。

【関連する施策】

(1) 空き家情報バンクによる空き家の利活用促進

空き家所有者と利用者を結びつける「空き家情報バンク」制度について、チラシ配布や利活用セミナー等で広く周知し、制度の利活用の促進を図ります。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努めます。

また、空き家の利活用については、二地域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るとともに、空き家情報バンク経由で空き家購入者に対して、リフォームの支援制度を検討します。



図20 過去に作成したセミナーや活用に関する周知チラシ

(2)既存住宅の良質化

既存住宅の流通市場を促進するためには、安全・安心で快適に住むことができる住宅となるよう、住宅の良質化が重要となります。

特に耐震性向上をはじめとする国や市の助成制度について、所有者等による活用を推進するため、ホームページ等において分かりやすい情報提供に努め、既存住宅の良質化を図ります。

(3)空き家対策総合支援事業の活用

空き家対策総合支援事業(国、県補助)を活用し、空き家の除却、利活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組みます。

①空き家の除却の支援

空き家の適切な管理を促進するため、空家等の除却に関する支援制度を検討します。

②甲州市の地域特性を活かした空き家活用

空家等及びその跡地を甲州市の地域特性を活かした施設(農業用作業施設、ワイン醸造施設、地場産品販売所、二地域居住者や市内移住・起業希望者向けコワーキングスペース等)として利活用する民間事業者等に対し、リフォームや除却に関する支援制度を検討します。

③空き家情報バンクを利用した定住等の促進(リフォーム補助金)

空き家情報バンクを利用した市への定住等を促進するため、空き家情報バンクを利用して空き家をリフォームしようとする方に、リフォーム費用の一部を補助する制度を検討します。

(4)関係団体、民間企業等との連携強化と体制整備

空家等対策の推進のため、不動産関係者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士等が所属する団体及び金融・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。

また、「空家等管理活用支援法人」の指定や民間企業等との連携協定の締結を検討し、空き家情報バンク制度の運営体制や情報共有体制の強化を図ります。

(5)「空家等活用促進区域」や「空家等管理活用支援法人」の指定

法改正により、以下の新たな措置が追加されました。

- ・空家等活用促進区域(重点的に空家等の活用を図り、区域内で規制の合理化等の措置を可能とする区域)の設定
- ・空家等管理活用支援法人(空き家の調査や所有者等への助言、管理支援等を行う民間団体と連携を図るための法人)の指定

本市においては、空家等対策の推進状況や地域の実情を踏まえ、これらの制度を必要に応じて活用することを検討します。

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

空き家に関する相談の初動対応は、本市では都市整備課で行います。その上で、必要に応じて関係部署との協力・連携により、相談・情報提供への対応を強化し、地域住民、所有者等の悩みに対し解決・改善に努めます。

表6 管理不全空家等の相談・情報提供における関係部署の連携体制

相談・情報提供の内容	主担当課
空き家対策、空き家情報バンク	都市整備課
防犯、防火、防災関係	総務課
土地の管理関係	施設管理課
固定資産税	税務課
空き家候補に関する情報提供等	市民課、福祉総合支援課 介護支援課、上下水道課
ごみの放置等	環境課
草木等の道路越境等	建設課

※主担当課は、令和8年4月の組織機構で掲載しています。

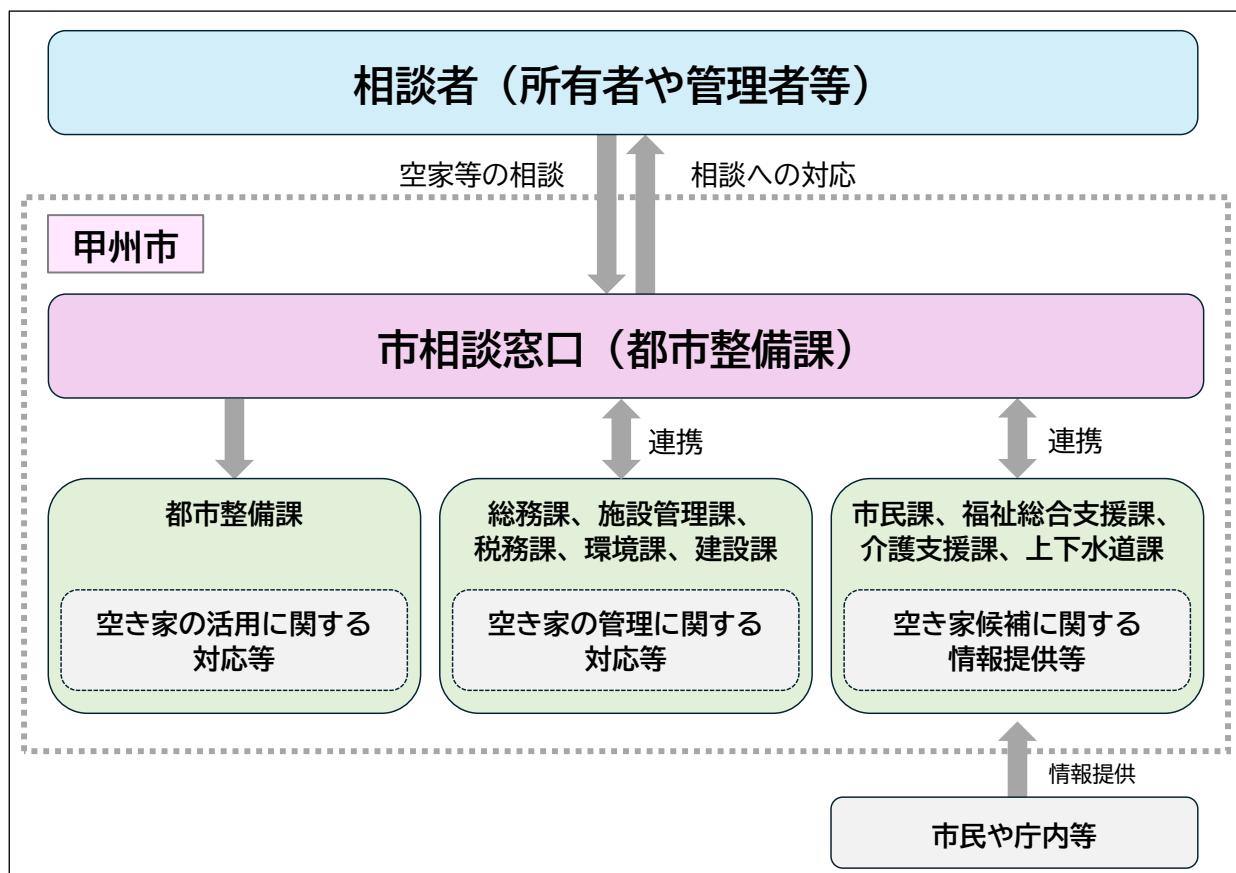


図 21 庁内の実施体制

※主担当課は、令和8年4月の組織機構で掲載しています。

(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、「空き家予備軍」への予防策や、空き家利活用促進策等の具体的な事業の取組み状況、「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。

7. 管理不全空家等又は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) 基本の方針

空家等のうち、管理不全空家等又は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、管理不全空家等又は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を防ぎ、有効活用を促進するため、所有者等に対して利活用の啓発を行うとともに、管理不全空家等又は特定空家等にならないよう対策を講じていきます。

(2) 管理不全空家等又は特定空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国が定める「管理不全空家等又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)」で示す基準とします。

なお、基準に該当する空家等の判定にあたっては、専門知識を有する建築士等と連携協力して調査・検討を行います。

(3)管理不全空家等又は特定空家等に関する判定の手続

現地調査及び立入調査等の結果に基づき、「管理不全空家等・特定空家等の判断基準」を用いて管理不全空家等又は特定空家等の候補となる空家等であるかの精査を行います。判定にあたっては、以下の手続を経て市が決定し、法に基づく適切な措置を講じます。

・管理不全空家等の決定：甲州市空家等対策庁内委員会及び甲州市空家等対策本部において審議を行い、市が決定します。

・特定空家等の決定：甲州市空家等対策審議会に諮問し、その答申を受けた上で、市が決定します。

(4)管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等又は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・都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

表7 固定資産税・都市計画税の課税標準の特例表

住宅用地特例区分(専用住宅の場合)		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	宅地用地のうち、住宅1戸につき200㎡まで	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で床面積の10倍まで)	1/3	2/3

空家等対策のフローチャート

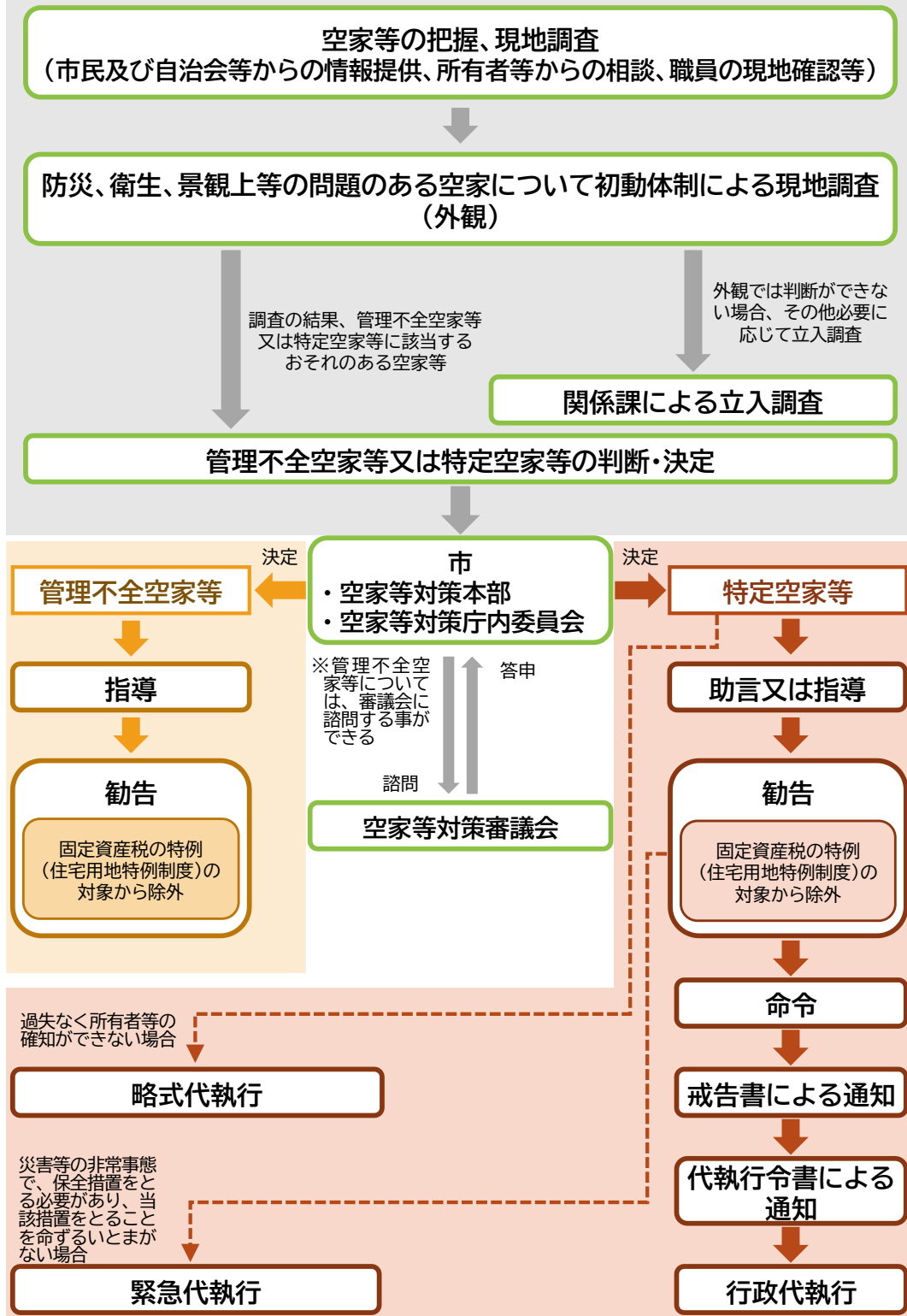


図22 空家等対策のフローチャート

第4章 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州市空家等対策審議会に各取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組みの見直しを行いながら、空家等の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

本計画の推進にあたっては、「第2次甲州市総合計画(甲州市まちづくりプラン)」に連動し、人口減少対策・少子高齢化対策・利便性向上等に資する具体的な事業を推進するための指針として位置づけられた「甲州市デジタル田園都市国家構想総合戦略(第3期甲州市総合戦略)」において成果指標と具体的な目標値を設定しています。

表8 甲州市デジタル田園都市国家構想総合戦略 基本目標2より抜粋

指 標	基準値(R5)	目標値(R11)
空き家情報バンクの登録件数	17件	20件
空き家を活用した移住対策促進事業 (空き家の相談件数)	65件	70件

◇参考資料

○用語の定義

空家等 【法第2条第1項】

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。

特定空家等 【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。

管理不全空家等 【法第13条第1項】

そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれがある状態の空家等をいいます。

所有者等 【法第5条】

空家等の所有者又は管理者をいいます。

立入調査 【法第9条】

空家等に関して法の施行のため必要なときに、当該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。

助言・指導・勧告 【法第22条第1項及び第2項】

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。

命令 【法第22条第3項】

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たとときに、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。

空家等管理活用支援法人 【法第23、24条】

空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は会社であつて、以下の業務を適正かつ確実に行うことができると認められ、市長から指定を受けた法人をいいます。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 空家等の所有者、その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談、その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助② 委託に基づき行う、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のための改修、その他の空家等の管理・活用のため必要な事業又は事務③ 委託に基づき行う、空家等の所有者等の探索④ 空家等の管理又は活用に関する調査研究⑤ 空家等の管理又は活用に関する普及啓発⑥ 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務 |
|--|

空家等活用促進区域 【法第7条第3項】

空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況等からみて、経済的・社会的活動の促進のために、空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域を促進区域として、市町村が定める区域をいいます。

当該区域内では、「経済的・社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけることや、市町村が都道府県と連携して建築基準法(昭和25年法律第201号)等の規制の合理化を図ることにより、空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになります。

「空き家所有者アンケート」にご協力をお願いいたします

(回答に要する時間は、約10分程度です)

長期間放置された空き家は、その周辺地域において、安全面だけでなく、景観や環境衛生への悪影響、事故や犯罪の発生源になるなど、様々なリスクの要因となり、全国的な問題となっております。

1 アンケートの目的

本アンケートは、市内全域を対象に令和5年度及び令和6年度に実施した「空家等実態調査」(※)の結果に基づいてお送りしています。本アンケートの結果は、令和7年度に「甲州市空家等対策計画」の改定を行うにあたっての基礎資料となり、計画改定において、今後の空き家施策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

※ 外観目視及び所有者調査等により、空き家の所在地や管理状況の確認を行うものです。

2 アンケート実施の根拠

空家等対策の推進に関する特別措置法 第7条第2項第3号の規定では、空家等対策計画における「空家等の調査に関する事項」を定めており、このことに基づきアンケートを実施いたします。

3 回答の方法

①または②のいずれかの方法でご回答ください。

① 郵送により、同封の返信用封筒にてご返送ください。

② 以下の二次元コード(QRコード)を読み取り、専用のWeb回答フォームをご利用ください。

<https://logoform.jp/form/jfkY/1163269>



4 返信の期限

令和7年8月31日(日曜日)までに返信
または回答をお願いいたします。

ご回答いただきました内容は、個人情報も含めて、本市が取り組む空き家施策以外に使用することはありません。

Q7 その建物はどのような状態になっているか教えてください。(1つ選択)

- ①そのままの状態に住める(使える) ②多少の修繕をすれば住める(使える)
③大規模な修繕をすれば住める(使える) ④廃屋などで住める(使える)状態ではない
⑤その他(具体的な内容: _____)


Q8 その建物の管理は、主にどなたが行ってるか教えてください。(1つ選択)

- ①所有者もしくは家族 ②親戚、知人
③民間業者
④その他(具体的な内容: _____)

Q9 草刈りや換気など、建物の管理の頻度について教えてください。(1つ選択)

- ①1~2週間に1回程度 ②月に1回程度
③2~3ヶ月に1回程度 ④半年に1回程度
⑤1年に1回程度
⑥その他(具体的な内容: _____)

Q10 その建物の今後について教えてください。(1つ選択)

- ①自分または家族が利用する
②セカンドハウスや物置、倉庫として利用する
③賃貸や民泊として運用したい
④売却したい
⑤解体したい  Q10-1へ
⑥特に決めていない
⑦その他(具体的な内容: _____)

Q10で⑤「解体したい」と回答された方にお聞きます。

Q10-1 いつ頃解体する予定か教えてください。(1つ選択)

- ①1年未満 ②1年~4年 ③5年~9年 ④10年以上
⑤特に決めていない

Q10-2 解体する場合、どのようなことが課題になるか教えてください。(複数選択可)

- ①建物の解体の進め方がわからない ②固定資産税の増加
③解体費用の負担が困難 ④家具や仏壇等の移転や処分が困難
⑤解体しても土地の使い道がない ⑥相続など権利問題の解決が困難
⑦その他(具体的な内容: _____)

 Q11へ

Q11 この建物(土地)を利活用していく場合、どのようなことが課題になりますか。(複数選択可)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ①建物や設備の老朽化 | <input type="checkbox"/> ②建物の耐震性 |
| <input type="checkbox"/> ③家具や仏壇等の移転や処分が困難 | <input type="checkbox"/> ④建物や敷地が狭い |
| <input type="checkbox"/> ⑤敷地に接する道路が狭い | <input type="checkbox"/> ⑥市街地から遠いなど立地条件が悪い |
| <input type="checkbox"/> ⑦買い手・借り手が見つからない | <input type="checkbox"/> ⑧他人に貸すことに不安がある |
| <input type="checkbox"/> ⑨相続などの権利問題 | <input type="checkbox"/> ⑩誰に相談すればよいかわからない |
| <input type="checkbox"/> ⑪その他(具体的な内容: |) |

Q12 市の空き家情報バンク制度(*1)を知っていますか。(1つ選択)

- ①知っている ②知らない

***1【甲州市空き家情報バンク制度】**
空き家所有者の方が売買・賃貸を希望する物件をホームページで公開し、
空き家を探している方へ情報提供するシステムです。



Q13 今後空き家情報バンク制度を活用したいと思いますか。(1つ選択)

- ①したい
②したくない
③検討したい

Q14 空き家を売却または賃貸するために、市はどのような支援を行うことが有効だと思いますか。
(複数選択可)

- ①空き家情報バンクによる売買や賃貸情報の提供
②空き家解体費用にかかる補助
③空き家を利活用するために必要なリフォーム工事費にかかる補助
④首都圏や市内にお住まいの方を対象とした空き家相談会の開催
⑤所有者と利活用者のマッチングに関するサービスや機会の場の提供
⑥空き家対策に取り組む担当部署の集約(ワンストップ窓口の整備)
⑦相続登記のため司法書士に依頼した場合の委託費用にかかる補助
⑧不要となった家財道具の片付け費用にかかる補助
⑨その他(具体的な内容:)

Q15 空き家に関するご意見やご要望等がありましたらご記入下さい。

調査は以上となります。ご協力ありがとうございました。

問合せ先
甲州市役所 環境課
〒404-8501 山梨県甲州市塩山上於曾1085-1
TEL : 0553-33-4404 (直通)
e-mail : kankyou@city.koshu.lg.jp

第3期甲州市空家等対策計画

(計画期間:令和8年度から令和12年度)

策 定:令和8年3月

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