



山梨市空家等対策基本計画

山梨市

平成31年3月

目次

第1章 計画策定の概要

1. 計画の背景及び目的	・・・P	3
2. 計画の位置付け	・・・P	4
3. 計画の期間	・・・P	4
4. 計画の対象		
(1) 対象とする空き家の種類	・・・P	4
(2) 対象とする地区	・・・P	4

第2章 山梨市の空家等の状況

1. 空家等の実態調査（計画対象数値）の結果	・・・P	5
(1) 空家等の数と空家率	・・・P	5
(2) 地区別の空家等総数と空家率	・・・P	6
(3) 本市の空家等の課題	・・・P	9

第3章 空家等対策に関する方針

1. 3つの対策	・・・P	10
----------	------	----

第4章 各対策の取組み

1. 予防対策		
(1) 事前対策	・・・P	11
(2) 空家等への抑制対策と実態調査	・・・P	11
(3) 所有者等への適正管理への意識の向上	・・・P	11
(4) 相談窓口の設置	・・・P	12

2. 利活用対策	・・・・P	13
3. 管理不全対策		
(1) 所有者等による空家等の適正な管理	・・・・P	14
(2) 特定空家等に対する措置、その他特定空家等への対処に関する事項	・・・・P	14

第5章 その他対策の実施に関する必要事項

1. 計画の進行管理等	・・・・P	17
2. 成果指標と数値目標	・・・・P	17

◎参考資料1 統計上の山梨市の空き家状況	・・・・P	18
----------------------	-------	----

◎資料資料2 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）	・・・・P	21
--	-------	----

第1章 計画策定の概要

1. 計画の背景及び目的

近年、地域における人口減少や超高齢化の進行及び既存住宅・建築物の老朽化に伴い、全国的に空き家や空き店舗、空き工場等が増加しており、適切に管理されていない空き家が、建築物の安全性の低下、公衆衛生の悪化、犯罪誘発の可能性、景観の悪化など、住民の生活環境に悪影響を及ぼす問題となっています。

また、今後も空き家がこのまま増加すれば、それがもたらす各種問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、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「法」という。)」が全面施行され、市町村が空家等対策に取り組むための法的根拠が整備されました。

市では、市民の安心・安全な生活環境の保全を図るとともに、空家等の利活用を促進し、定住人口の増加及び地域の活性化を図ることを目的として、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「山梨市空家等対策基本計画」(以下、「本計画」という)を策定することとしました。

※「空家等」とは・・・

建築物又はこれに付随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。従って、居住用でない空き店舗、空き工場を含みます。

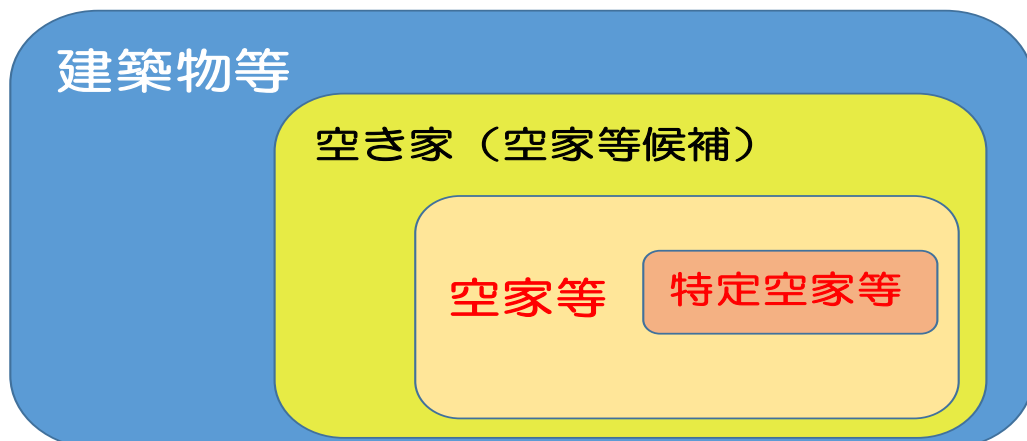
※「空き家」とは・・・

一般的な「あきや」を表現する場合は「空き家」という表現をしています。

※「特定空家等」とは・・・

P15を参照してください。

●建築物等の全体のイメージ図



2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条1項に規定する「空家等対策計画」であり、本市の上位計画である「第二次山梨市まちづくり総合計画」（関係ページ長期ビジョン P10、16、中期計画 P7～8、P29～30他）の下に位置づけ、各種計画と連携を図っています。

3. 計画の期間

計画期間は、法の附則第2項に「法律の施行後5年を経過した場合において、検討を加えて、その結果に基づいて所要の措置を講ずる」とあることと、「第2次山梨市まちづくり総合計画」の中期計画が平成34年度で終了し、平成35年度から新たな総合計画がスタートすることになり、この内容を踏まえた見直しが必要であることから、計画期間を平成31年度から平成35年度までの5年間とします。

ただし、上位計画の変更や社会情勢の変化などにより、必要に応じて見直しを行いません。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空き家の種類

本計画の対象は、法2条第1項に定められている「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）に加えて、利活用の促進を図る観点から空家等の跡地についても対象に含めます。

現時点では管理されている建築物等も、所有者等の死亡や転出等で管理不全となる可能性があります。

本計画では、「空家等」の措置等だけでなく、管理不全の空き家の増加を防ぐために、予防対策についても対象とします。

(2) 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、空家等が市内全域に散在していること、並びに市民に保全と利活用を広く浸透させるために山梨市内全域とします。

ただし、今後、特定空家等が集中的に発生した地区が生じた場合などは、必要に応じ重点的に対応を進める地区を別に定めること等を検討します。

第2章 山梨市の空家等の状況

1. 空家等の実態調査（計画対象数値）の結果

本市では、市内全域の空家等の実態を把握するため以下のとおり実態調査を実施しました。

平成27年度に、給水契約がされていない水道番号（停水状態）と1年間未使用の状況データを基に、住宅地図等との確認を行い、空家等候補の791件のリストを作成しました。

なお、地元管理の簡易水道を使用の地区の方は未調査となっています。

次にこの空家等候補の現地調査とアンケート調査を実施しました。現地調査は空き家の外観による調査、居住の有無の調査、劣化等の状況、主用途、主構造、階数について調査を実施しました。

また、アンケート調査により、1年に数回の利用または管理をしている方を除外し、結果として270件を空家等の総数としました。

なお、特定空家等の候補につきましては、（ア）建築物の傾斜、（イ）基礎の状況、（ウ）屋根の状況、（エ）外壁の状況、（オ）工作物の状況 を総合的に勘案して判断をしました。

（1）空家等の数と空家率

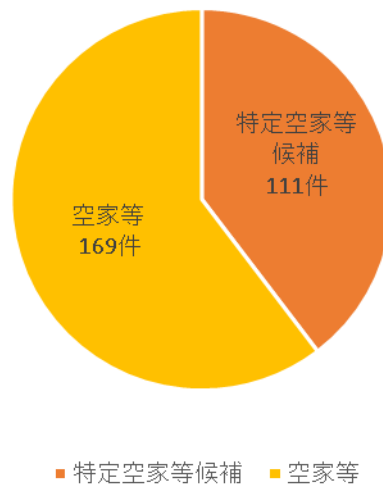
平成27年度に行った調査の結果、市内の空家等総数は270件となり、そのうち、空家等は162件（60.0%）、特定空家等候補は108件（40.0%）という結果となりました。

*平成30年度に6つの地元管理の簡易水道地区で同様な現地調査を実施しました。その結果、7件の空家等、3件の特定空家等候補が新たに追加されました。

最終調査結果としまして、空家等総数は280件、そのうち、空家等は169件（60.4%）、特定空家等候補は111件（39.6%）となりました。

■空家等総数及び割合

項目	件数	割合(%)
特定空家等候補	111	39.6
空家等	169	60.4
空家等総数	280	100.0



(2) 地区別の空家等総数と空家率

地区別にみた空家等総数は、「上神内川」が31件と最も多く、次いで「牧丘町窪平」が22件、「小原西」が18件という結果となりました。

また、空家等総数のうち特定空家候補と判定された空家等の数は、「上神内川」が18件と最も多く、次いで「小原西」が8件、「下井尻」が6件という結果となりました。

山梨市全体でみると「上神内川」「小原西」など、駅周辺に空家等が集中している結果となりました。

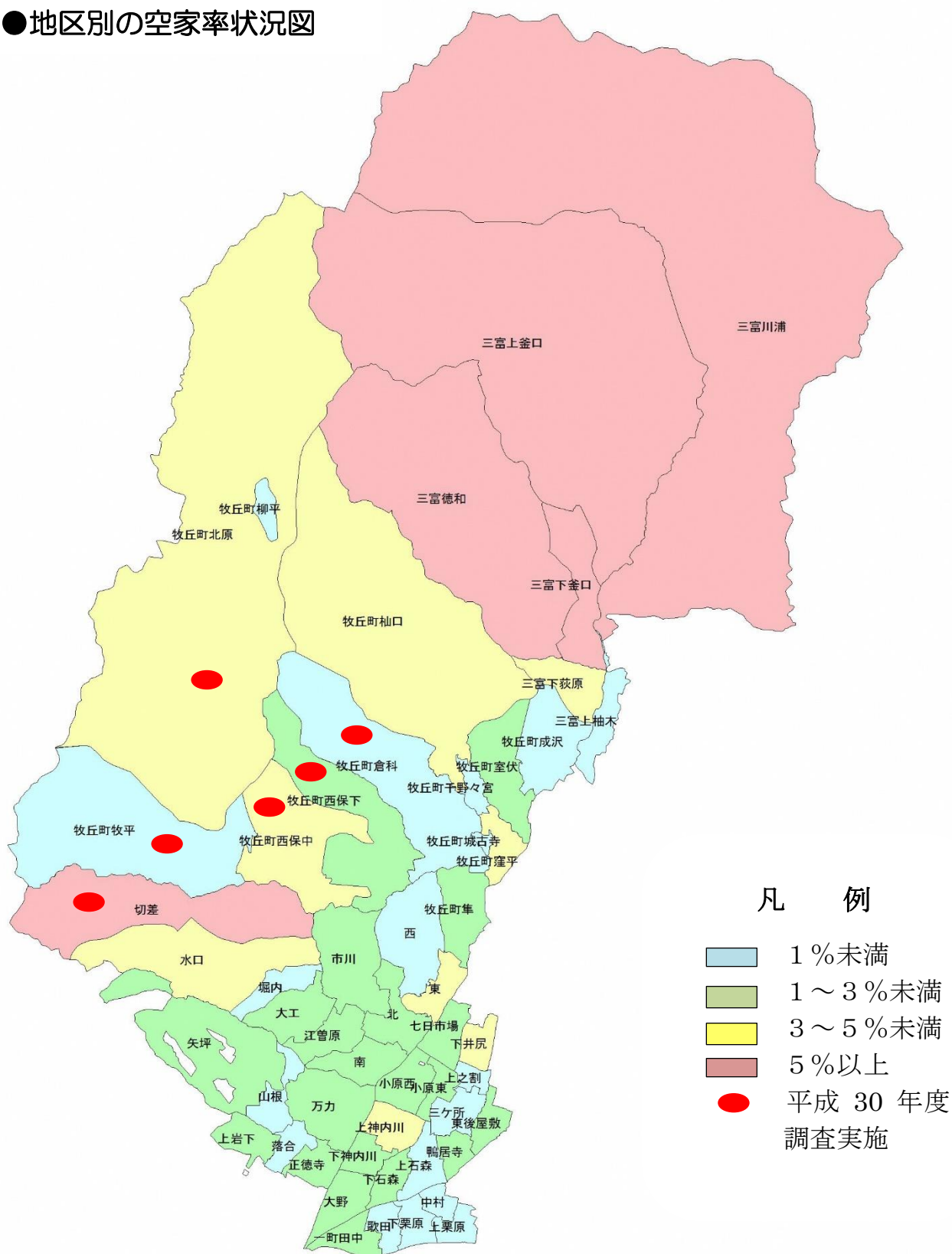
一方、空家率（＝空家等総数のうち独立住宅/（戸建住宅の世帯数（平成22年国勢調査）+空家等総数のうち独立住宅））では、「切差」が24.0%と最も高く、次いで、「三富上釜口」が13.7%、「三富川浦」が9.9%、「三富徳和」が8.4%となり、三富地域が高い結果となりました。

■地区別の空家等数と空家率

地区	①	②	③	④	⑤	⑥
	空家等	特定空家等候補	空家等総数	空家等総数のうち 独立住宅	戸建住宅の 世帯数	空家率 ④/(④+⑤)
大野	4	3	7	7	378	1.8%
下神内川	3	3	6	6	258	2.3%
上神内川	13	18	31	28	679	4.0%
下石森	1	3	4	4	316	1.3%
上石森	3	2	5	2	333	0.6%
小原西	10	8	18	13	911	1.4%
小原東	7	4	11	7	278	2.5%
七日市場	10	0	10	8	376	2.1%
下井尻	5	6	11	10	325	3.0%
南	4	0	4	3	180	1.6%
北	3	4	7	6	375	1.6%
市川	2	2	4	4	226	1.7%
江曾原	3	1	4	3	112	2.6%
大工	1	0	1	1	77	1.3%
堀内	0	0	0	0	56	0.0%
水口	2	1	3	3	64	4.5%
切差	5	1	6	6	19	24.0%
万力	4	4	8	7	513	1.3%
正徳寺	4	2	6	5	209	2.3%
落合	2	3	5	2	308	0.6%
上岩下	0	4	4	4	156	2.5%
山根	2	1	3	1	157	0.6%
矢坪	0	1	1	1	52	1.9%
一町田中	4	2	6	3	259	1.1%
歌田	1	1	2	2	378	0.5%
下栗原	0	0	0	0	145	0.0%
上栗原	0	1	1	1	143	0.7%
中村	0	0	0	0	63	0.0%
鴨居寺	1	2	3	3	157	1.9%
東後屋敷	5	1	6	4	209	1.9%
三ヶ所	3	0	3	2	463	0.4%
上之割	1	0	1	1	190	0.5%
東	2	3	5	5	158	3.1%
西	0	0	0	0	134	0.0%
牧丘町隼	1	1	2	2	89	2.2%
牧丘町窪平	17	5	22	17	333	4.9%
牧丘町城古寺	0	0	0	0	18	0.0%
牧丘町千野々宮	0	1	1	0	86	0.0%
牧丘町袖口	6	2	8	5	162	3.0%
牧丘町室伏	2	2	4	3	126	2.3%
牧丘町成沢	0	0	0	0	61	0.0%
牧丘町柳平	0	0	0	0		0.0%
牧丘町倉科	3	0	3	3	313	0.9%
牧丘町西保下	0	3	3	2	186	1.1%
牧丘町西保中	5	4	9	5	103	4.6%
牧丘町牧平	0	0	0	0	69	0.0%
牧丘町北原	2	2	4	4	81	4.7%
三富上柚木	0	0	0	0	42	0.0%
三富下萩原	1	0	1	1	24	4.0%
三富徳和	4	4	8	7	76	8.4%
三富川浦	13	3	16	10	91	9.9%
三富下釜口	1	1	2	2	22	8.3%
三富上釜口	9	2	11	7	44	13.7%
総計	169	111	280	220	10583	2.0%

※ 黄帯状の所は、地元管理の簡易水道があり、平成30年度に調査を実施した地区を含んでいます。

●地区別の空家率状況図



(3) 本市の空家等の課題

この調査と同時に空家等の所有者等にアンケート調査も実施しました。

また、これまでも、住民から様々な相談・苦情等を受けてきました。その結果、以下のような課題が明瞭になっています。

① 所有者等の意識が低いことと管理不全の空家等の増加

空家等の管理者の多くは、所有者やその親族ですが、「近くに住んでいない」などの理由から適切な管理を行う意識が低くなっています。管理方法に関する情報不足や相続手続きの煩雑さもあって、そのままに放置されている状況にあります。

特に、遠方に住む所有者等は現状が及ぼす様々な問題が認識できないため、空家等の状態に対する意識が低く、一向に改善されません。

また、住民からは雑草等の繁茂についての苦情が多く、初期の段階から管理に対する意識が低いことが分かります。

今後、所有者等の高齢化や一人暮らしの高齢者世帯の増加に加えて、介護保険施設サービスへの入所等により、結果として、管理不全の空家等が、ますます増えていくことが考えられます。

② 利活用や除却が進まない空家等の増加

空家等を管理・改修、除却したりするには、資金の工面等が必要となるほか、売却や賃貸等による空家等の利活用に関する相談先が分からないことなどが要因となって、放置された空家等が増えています。

また、空家等を除却すると、固定資産税の住宅用地特例から外れることも除却が進まない要因となっています。

第3章 空家等対策に関する方針

1. 3つの対策

空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則であり、法第3条においても「空家等の所有者等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」と規定されています。

しかしながら、所有者等の経済的な事情、相続等の問題、また、利活用策が分からない等、様々な要因が重なり、空家等は長年放置されています。

こうした空家等は、防災、防犯、衛生、景観等のさまざま面で近隣住民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を促す必要があります。

また、現在、適切な管理がされている空き家や居住家屋についても、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、管理不全空家等を増やさないようにすることも重要です。

そこで、市では、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るため、空き家等に関する諸問題の解決に向け、3つの対策を定め積極的な推進に努めます。

予 防 対 策

利 活 用 対 策

管 理 不 全 対 策

第4章 各対策の取り組み

1. 予防対策

(1) 事前対策

建築物等は居住用等から、所有者の死亡、介護施設等への入所等の理由により、「空き家」「空家等」になっていきます。事前対策として、「空き家」「空家等」を増やさないために、福祉、介護、住民基本台帳の担当課が把握している情報を整理し共有して、一人暮らしや高齢者世帯などの適切な管理が難しいと思われる世帯に庭の管理や家屋の清掃委託などに関する情報や、賃貸借などの利活用に関する情報などを提供していきます。



(2) 空家等への抑制対策と実態調査

「空家等」は、放置された建物の老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大するとともに、また放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。

問題が深刻化する前に地域を良く知る、自治会及び消防団等と連携して、早期対応と早期の情報収集を行ない、新たな空家等を発生させない取組みが重要です。そのため、空家等の調査を継続的に行うとともに、所有者へ新たな空家等発生を未然に防ぐよう、意識啓発に努めます。

また、空家等に関する情報を共有し、効率的な対策を講じるため、空家等のデータベース化を進めます。

(実態調査のロードマップ)

平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
上水道地域の調査実施			簡易水道地域の調査実施	これまでの調査結果に自治会・市民等からの情報等と現地調査を実施して、データベースとして追加整備		

(3) 所有者等への適正管理への意識の向上

適正に管理されていない空家等は、周辺の環境や住民に様々な悪影響を及ぼしていることや、「空き家」、「空家等」の適正な管理を行うことの重要性について、広報誌等を通じて広く市民に周知し、当該意識の向上を図ります。

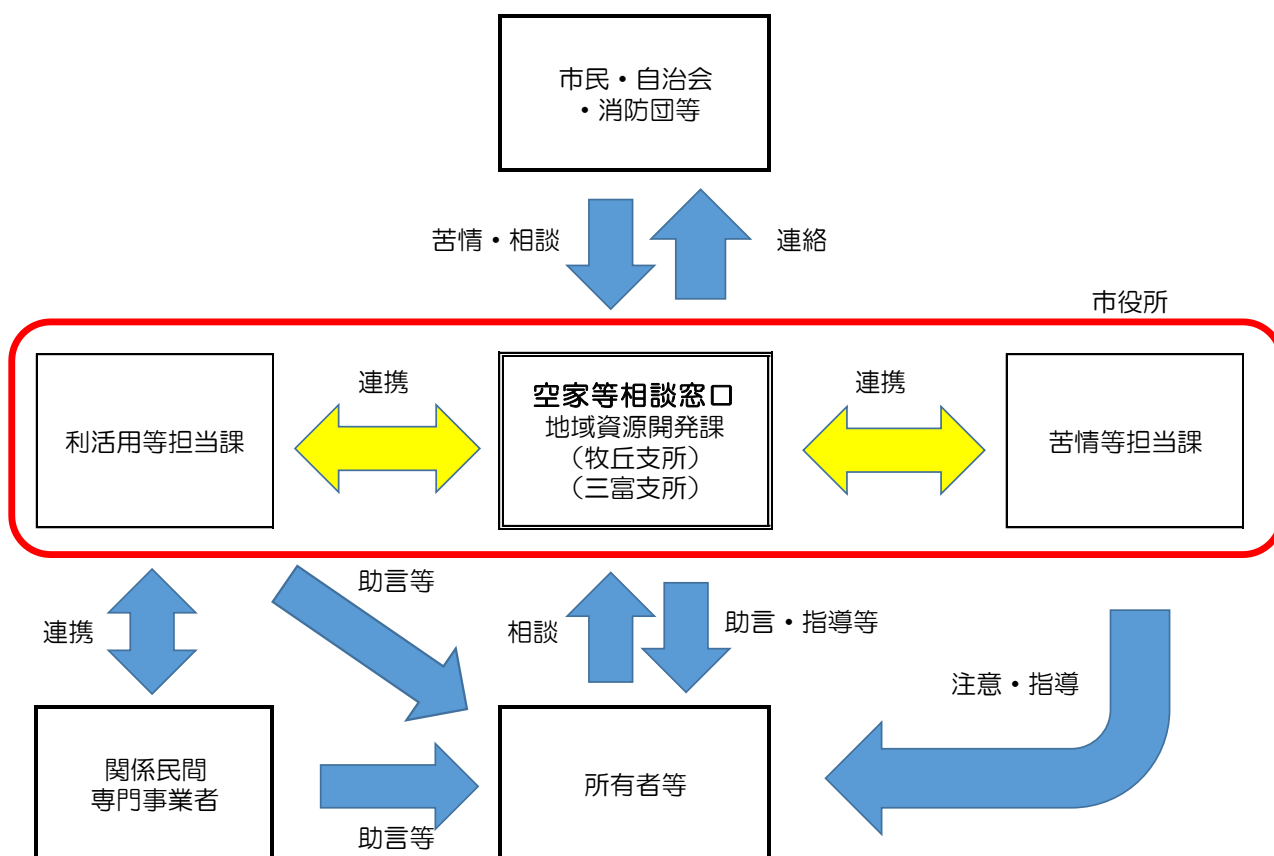
(4) 相談窓口の設置

「空き家」や「空家等」に関する問題や相談内容は多岐にわたります。そのため、市民にわかりやすい体制づくりとして、地域資源開発課に「山梨市空家等相談窓口」を設置し、相談窓口の一本化を図ります。（「空家等相談窓口」では、一般的な「空き家」だけでなく「空き家」になる前からの相談にも積極的に対応します。）

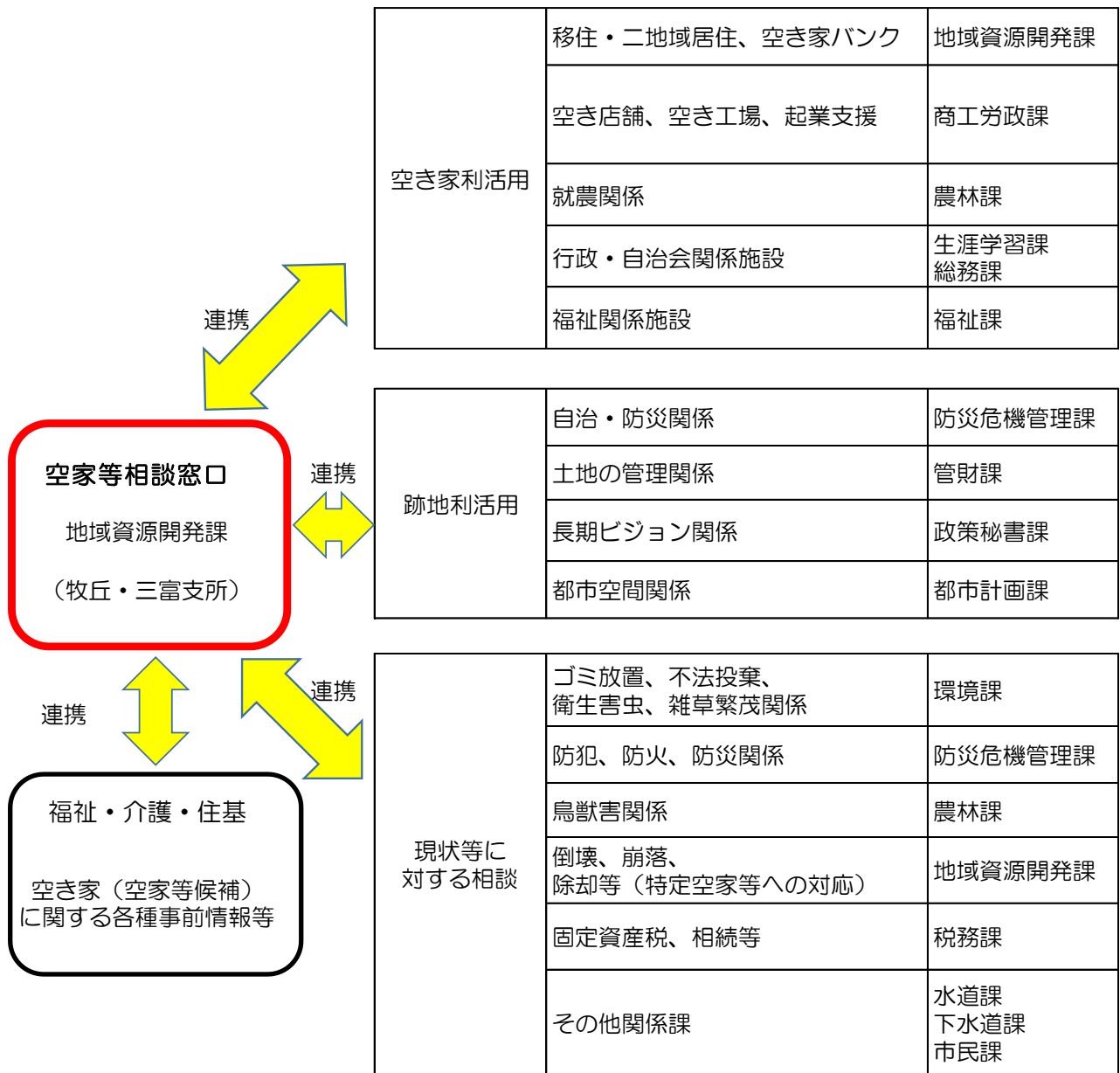
また、それぞれの利活用を含めた内容に応じた的確、かつ迅速に対応できるように、庁内における連絡・情報共有の体制として、「山梨市空家等対策庁内連絡調整会議」（以下、「連絡調整会議」という）を設置しました。（所有者・市民等の相談等の流れ図をP12に、庁内組織の体系図をP13に掲載）

また、対応が困難な専門的な相談は、関係民間団体（土地家屋調査士、建築士、司法書士、宅地建物取引士、及び弁護士の各種協会）と連携して対応することとします

◎所有者・市民等からの相談等の流れ



◎庁内組織の体系図



*今後の状況により、担当課の増減があります。

2. 利活用対策

活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促し利活用されることで空家等が減少し、また、除却後の跡地についても利活用することで、良質な土地利用が可能になることから、本市では、空家等の利活用と跡地利用のPRを行い、対策を推進していきます。

空家等は空き家・空き店舗バンクを利用した移住、企業スペースとしての活用のほか、新規就農者の住まい、福祉・介護関係施設など、多方面での利活用が考えられます。

また、防災スペース・都市空間等としての跡地利活用も考えられます。

なお、この対策は空家等になってからの対策が基本となりますが、現在、居住住宅や空き家になって、間もない住宅の方が、多方面での利活用の可能性が高くなります。

しかしながら、空家等の所有者等、また、空家等の今後の予定者からの申し出がなければ利活用を推進することができないため、本市では、空家等の所有者等に関する各課の情報を共有するとともに、広報誌やホームページ等により、PRを進めていきます。（庁内の各担当課はP13の体系図を参照してください。）

空家等を有効利用することで、移住定住の促進やコミュニティの場の提供等による地域の活性化に努めます。

さらに、民間の専門事業者と連携して、空家等の解消に向けた情報を提供していきます。

具体的には、以下のような利活用になります。

- ・空き家バンクの活用
- ・空き店舗バンクの活用
- ・地域、コミュニティ関係への活用
- ・福祉、介護関係への活用
- ・都市空間関係への活用
- ・起業（企業）、就農関係への活用

3. 管理不全対策

（1）所有者等による空家等の適正な管理

法第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、空家等は、所有者の財産であり、所有者が責任を持ち管理する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。

ただし、所有者死亡又は行方不明等の場合もあることから、こうした場合には、法に基づき、相続人等、空家等の適正管理を行う義務者を特定し、注意・指導を行うなど、空家等の適正管理を促していきます。

（2）特定空家等に対する措置、その他特定空家等への対処に関する事項

① 基本方針

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のために必要な措置をとるよう、注意又は助言を行い、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及び手続き

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』に関する適正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か否かです。

現地調査や空家等の所有者等からの事情把握等を踏まえて、連絡調整会議での協議結果により、本計画後に設置することとしている「山梨市特定空家等対策審議会」（以下、「対策審議会」という）に諮る必要があると判断した場合は、対策審議会に特定空家等に該当するかを諮問し、答申を受けた後、山梨市長が判断します。

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。

※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
- ・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となっています。

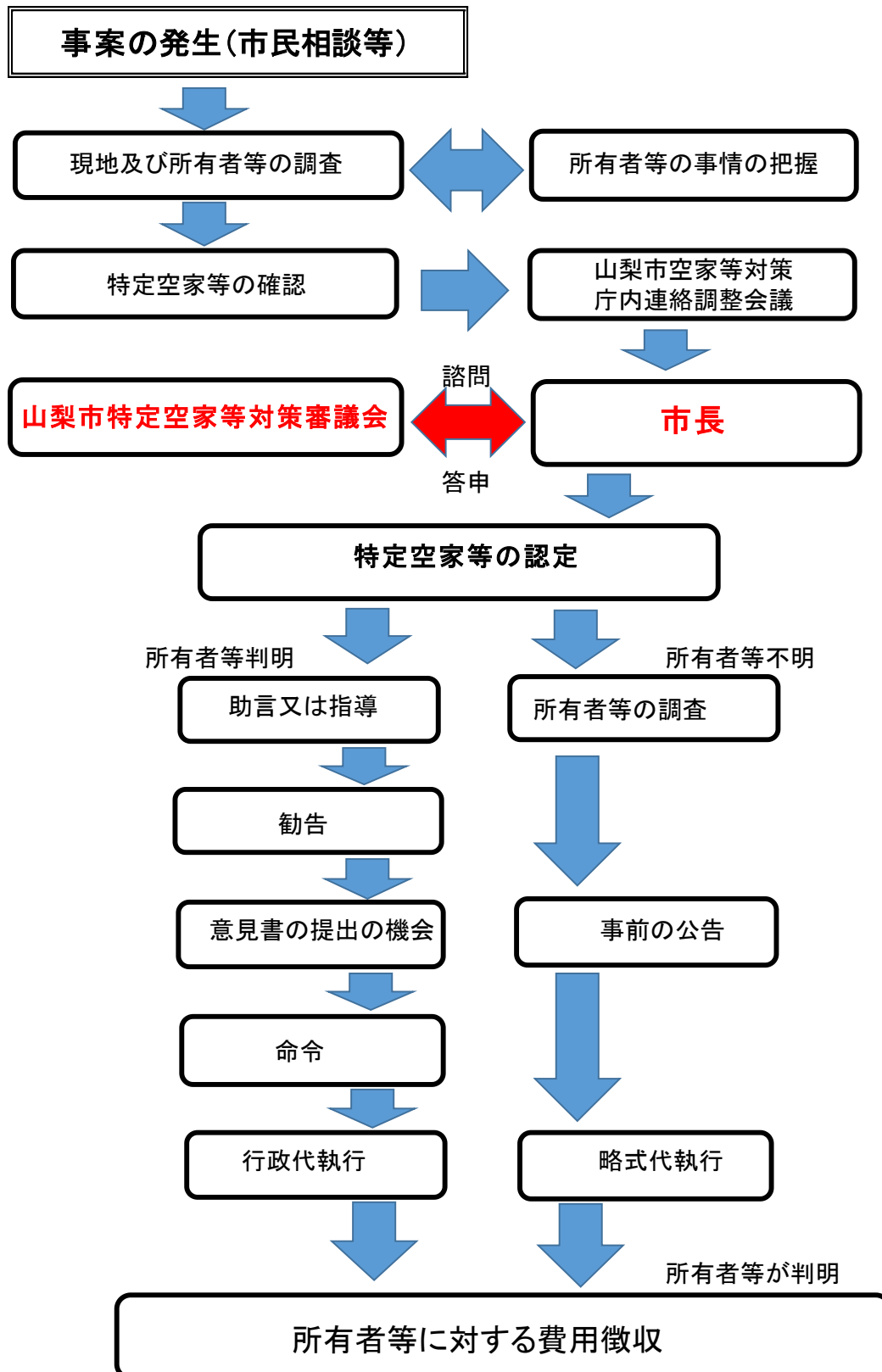
なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税等の住宅用地の特例が解除されます。

【固定資産税の課税標準の特例表（専用住宅の場合）】

区 分		固定資産税 に係る減額	都市計画税 に係る減額
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	価格×1/3
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	価格×2/3

◎特定空家等に対する措置の手順フロー

特定空家等の判定及び判定後の手順については下図を基本とし、措置内容は法及び行政代執行法に従うこととします。



第5章 その他対策の実施に関し必要事項

1. 計画の進行管理等

この計画は、策定後、着実に進めていくことが重要であり、また、本計画に基づく取組みを通して、空家等の適正な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について、広く住民に周知し、空家等の適正な管理に対する意識を醸成していくことも重要です。

本市における空家等の実情に応じた空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて随時、見直しを実施します。

また、検証結果を踏まえ、必要となる支援措置等も検討します。

2. 成果指標と数値目標

本計画の進行管理を行うにあたり、3つの対策に即した成果指標と数値目標は、平成28年度に実施した上水道地域の調査結果と平成30年度に調査・まとめた地域簡易水道地域の調査結果により、以下のように、設定しました。

区分	成果指標	現状値	目標値(年度)
			平成31～平成35
対策1 予防対策	新規の空き家・ 空家等戸数の抑制	平成27、28、30の 調査結果の空家等の 数値 169件	増加数を 5件／年以内に 抑制する
対策2 利活用対策	空き家・空家等の 利活用戶数の増加	平成30の空き家バンク 登録件数 20件	新規登録件数を 5件／年以上に 増加させる
対策3 管理不全対策	管理不全の 空家等の戸数解消	平成27、28、30の 調査結果の特定空家等 候補の数値 111件	5件／年以上の 特定空家等候補 を解消する

※目標値を設定後、毎年数値変動等を市民に知らせることが重要ですので、市ホームページ、広報誌で公表していきます。

◎参考資料1

統計上の山梨市空き家の状況

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家総数は、2,750戸であり、そのうち一戸建が2,060戸、長屋・共同住宅・その他が690戸となっています。

また、空き家率は、経年的に増加傾向を示しており、近年においては17.1%となっています。種別の内訳としては、一戸建が7割を占めており、長屋建・共同住宅・その他の空家は少ない傾向にあります。

一方、山梨県の空き家率でも、平成10年から平成25年まで増加傾向を示しており、現在では空き家率が最も高い県とされています。

山梨市の人口をみると、平成12年は39,797人でしたが、年々減少傾向にあり、平成29年では35,141人となっています。また、世帯数は、やや微減傾向を示しています。

人口・世帯数が減少している中、住宅総数は増加傾向にあることから、住宅の過剰供給状態にあることが考えられます。

■山梨市の空き家数（住宅・土地統計調査）

※この表の数値は抽出調査の結果を市全体に比例按分したものです。よって参考数値となり、本計画での対象数値とはしていません。

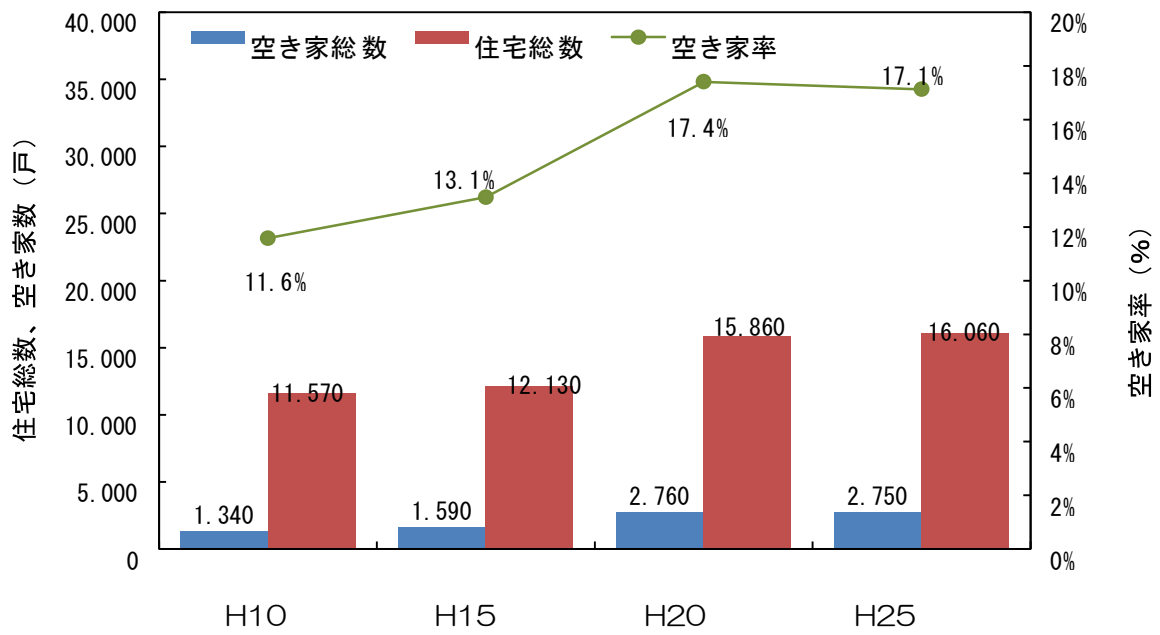
(戸)

空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	320	320	290	30	-	-	-
賃貸用の住宅	730	110	100	10	620	100	520
売却用の住宅	160	130	120	10	30	-	30
その他の住宅	1,540	1,500	1,320	170	40	10	30
空き家総数	2,750	2,060	1,830	230	690	120	570

- 1 表の数値は、十の位未満を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ない。
- 2 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 3 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。
- 4 建築中で、戸締りが可能な住宅は空き家。

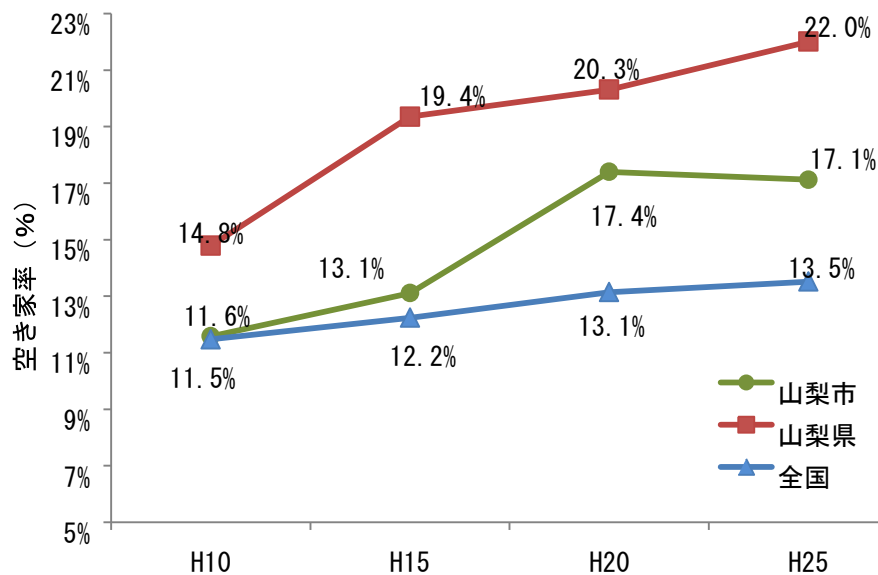
出典：平成25年住宅・土地統計調査

■山梨市の空き家率の推移



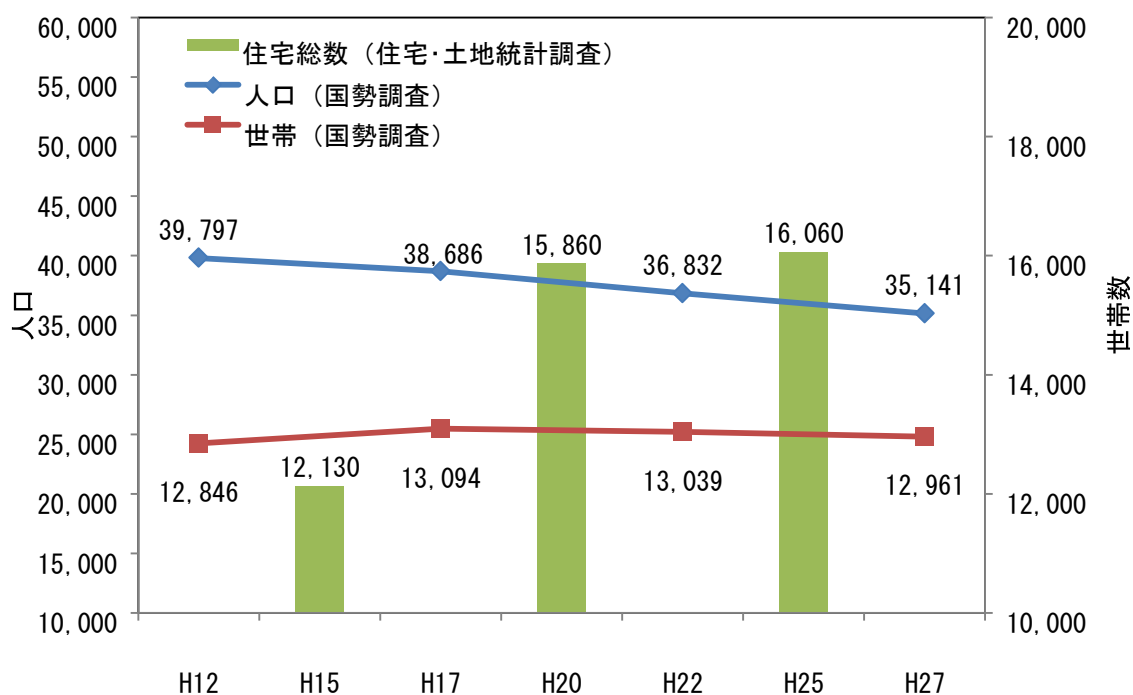
出典：住宅・土地統計調査

■山梨市、山梨県、全国の空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

■山梨市の人口・世帯・住宅総数の推移



出典：国勢調査，住宅・土地統計調査

※本市は平成 17 年 3 月に「旧山梨市、東山梨郡牧丘町、及び三富村」が合併していますが、住宅土地統計では、2 町村のデータがないため、平成 15 年までの住宅土地統計調査は「旧山梨市」のみを計上しています。

◎資料資料 2

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
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不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。
- 10 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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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、ただし書きに係る部分は、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。



山梨市空家等対策基本計画

平成31年3月発行

◆発行者 山梨市

〒405-8501

山梨県山梨市小原西843

TEL0553(22)1111

FAX0553(23)2800