

身延町空家等対策計画

令和7年2月

身 延 町

目 次

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景 1
- 2 計画の位置付け 1

第2章 空家等の現状

- 1 身延町の空家等の現状 2
- 2 空家等における課題 2

第3章 空家等の対策における施策

- 1 施策に関する基本的な方針 3
- 2 計画期間 4
- 3 対象地区 4
- 4 対象とする空家等の種類 4
- 5 実態調査 5
- 6 空家等の適切な管理の促進 5
- 7 空家等及び跡地の活用の促進 5
- 8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 6

第4章 空家等に関する相談対応 6

第5章 空家等に関する対策の実施体制

- 1 空家等に関する対策組織 7
- 2 民間団体・関係機関との連携 7

第6章 その他対策に関する必要な事項 8

第1章 計画の趣旨

制定 令和元年9月

改訂 令和7年2月

1 計画策定の背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきており、今後も空家等は増加すると考えられます。空家等になったにも関わらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

こうしたなか、国は、この空家等問題の抜本的な解決策として平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を公布し、国、県、市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

2 計画の位置付け

「身延町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、空家法第6条第1項に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本町の空家等対策の基礎となります。

なお、計画の推進にあたっては、第二次身延町総合計画等に定める関連施策と整合性を図ります。

※ 空家等とは…（空家等対策の推進に関する特別措置法第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。）をいいます。

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きます。

第2章 空家等の現状

1 身延町の空家等の現状

令和5年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による空家数及び空家率を見ると、山梨県では、住宅総数は約427,000戸、空家総数は約87,200戸であることから、令和5年の空家総数に係る空家率は20.4%となっており、都道府県別の空家率では25年連続全国第1位を脱却し全国4位となりました。

本町でも、平成27年に空家等の実態を把握する調査を実施したところ、空家及び空家候補と思われる件数は、全体で1,939戸であり、固定資産家屋課税台帳をもとにした住宅総数8,521戸から算出すると、率22.7%と山梨県平均を上回っている状況です。

なお、空家台帳に登録があるのは、令和5年9月30日現在、409戸です。

2 空家等における課題

実態調査の結果、将来にわたって次のようなことが懸念されます。

(1) 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

- ・建築物の著しい傾斜や建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等による倒壊の危険性。
- ・屋根、外壁等の脱落、屋根材等が飛散する危険性。

(2) 衛生上有害となる恐れのある状態

- ・浄化槽等の放置、破損等による臭気の発生。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気や害虫等の発生。

(3) 景観を損なっている状態

- ・屋根、外壁などが、落書き等で外見上大きく傷んだり、汚れたままの放置。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂。

(4) 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な状態

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生。
- ・不特定の者が容易に侵入できる状態での放置。

第3章 空家等の対策における施策

1 施策に関する基本的な方針

(1) 所有者等意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることなど、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

(2) 地域住民と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民参加のもと、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 管理不全空家等・特定空家等の取り組み

管理不全空家等・特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組みます。

※管理不全空家等とは…

(空家等対策の推進に関する特別措置法。以下「空家法」という。)

第十三条 市町村長は、空き家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、基本指針（第六条第二項第三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。

2 略

※特定空家等とは…

(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

空家等のうち、近隣周辺に悪影響を与える等の次のような状態であると認められるものをいいます。

- ・そのまま放置すれば倒壊等もしくは、保安上危険となるおそれのある状態。
- ・そのまま放置すれば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。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応できる体制を構築します。

(5) 国庫補助金等の活用の検討

居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、空家等に関する補助制度を活用し、除却事業や活用事業を行う検討をします。

2 計画期間

(空家法第7条第2項第2号関係：計画期間)

空家等対策計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していきます。

3 空家対策の対象とする地区

(空家法第7条第2項第1号関係：空家等に関する対策の対象とする地区)

空家等対策計画の対象地区は町内全域とします。

4 空家等対策の対象とする空家の種類

(空家法第7条第2項第1号関係：空家等に関する対策の対象とする空家等の種類)

空家等対策計画の対象とする空家の種類は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

5 空家等の実態調査

(空家法第7条第2項第3号関係：空家等の調査に関する事項)

平成27年度の実態調査をもとに、自治会や地域住民と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(空家法第7条第2項第4号関係：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)

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

- (1) 広報誌及びホームページ等を通じて空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。
- (2) 固定資産税納税通知書の送付機会を捉えた周知等、税務課と連携した各種周知策を実施します。
- (3) 空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、相談体制の整備を行います。

7 空家等及び跡地の活用の促進

(空家法第7条第2項第5号関係：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項)

- (1) 所有者等に対して空き家バンクへの登録等の利活用を促すとともに、農商工施策と連携し、貸付農園（リンケージ農園）の利用を促します。
また、移住相談への対応を充実させるため移住コーディネーターによる相談窓口業務を行います。
- (2) 空家等の利活用及び解体等を促進するため、各補助制度の取り組みを検討します。

8 管理不全空家等・特定空家等に対する措置等及びその他の対処

（空家法第7条第2項第6号関係：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）

適切な管理が行われていない空家等のうち、防災、衛生等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている（あるいは及ぼすおそれのある）ものについては、所有者等に適切な管理を行うよう促した上で、必要に応じて空家法第2条第2項に規定する特定空家等に認定し、併せて同法に基づく各種措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施するよう検討します。

当該認定や各種措置の実施にあたっては、国が示した『管理不全空家等及び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）』や県が示した『山梨県特定空家等に対する指導手順マニュアル』を参考にし、必要に応じて弁護士や建築士など各種専門家の意見を踏まえるなど対応します。

また、適切な管理が行われていない空家等のうち、緊急的に安全確保が必要なものへの対応（緊急安全措置）については、条例により緊急安全措置の実施を定めることなどが考えられることから、今後その必要性を十分に検討していきます。

第4章 空家等に関する相談対応

（空家法第7条第2項第7号関係：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）

空家等の対策に係る相談窓口を、建設課に設置します。

相談内容に応じて、関係課と調整する中で問題の解消に努めます。

所管課	建設課（身延町切石３５０番地）		
電 話	０５５６（４２）４８０８	F A X	０５５６（４２）２１２７

第５章 空家等に関する対策の実施体制

（空家法第７条第２項第８号関係：空家等に関する対策の実施体制に関する事項）

空家等の対策は、空家等に至った背景や所有者等の現況、その他当該空家等の所在地や周辺に与える影響など、個々の案件によって対策が異なります。

このため、空家等の状態を総合的に判断し、対策を講じる連絡体制をつくりま

１ 空家等に関する対策組織

担 当 課	担 当 内 容
建 設 課 電話 0556 (42) 4808	空家対策全般 町道の安全確保対策
交 通 防 災 課 電話 0556 (42) 4809	防火、防犯、防災対策 災害時の応急措置
環 境 課 電話 0556 (42) 4814	ごみ放置及び不法投棄、害虫対策 繁茂した庭木及び雑草除去対策
企 画 政 策 課 電話 0556 (42) 4801	空家等の利活用（空き家・土地バンク）
産 業 課 電話 0556 (42) 4805	鳥獣害対策
税 務 課 電話 0556 (42) 4803	固定資産税住宅用地特例の対応

2 民間団体・関係機関との連携

空家対策を効果的に進めるため、関係機関（国・県の行政機関、消防、警察等）及び各種専門家団体、自治会、商工会などとの連携を強化していきます。

なお、空家対策の実施にあたり、空家法では有識者等を構成員とする協議組織の設置が可能とされていることから、必要に応じてその設置等を検討していきます。

第6章 その他対策に関する必要な事項

空家等対策計画は、空家等対策に係る効果の検証を行います。

また、地域情勢の変化や法令の改正に応じて、計画の見直し等を行います。

身延町空家等対策計画

令和 7 年 2 月改訂

身延町役場 建設課