

山中湖村 空き家等対策計画

平成30年3月
山中湖村

～ 目 次 ～

| | |
|--------------------------|----|
| 第1章 計画の趣旨 | 1 |
| 第1節 計画の目的 | 1 |
| 第2節 計画の位置づけ | 2 |
| 第3節 計画の期間 | 2 |
| 第4節 計画の対象地区 | 3 |
| 第5節 対象とする空き家等 | 3 |
| 第6節 用語の定義 | 4 |
| 第2章 空き家等の現状 | 5 |
| 第1節 住宅・土地統計調査の結果（全国・山梨県） | 5 |
| 第2節 空き家実態調査の結果 | 7 |
| 第3節 山中湖村の空き家等の現状及び課題 | 10 |
| 第3章 基本計画 | 13 |
| 第1節 基本目標 | 13 |
| 第2節 基本方針（各主体の役割） | 14 |
| 第3節 基本施策 | 15 |
| 第4節 施策の展開 | 16 |
| 基本施策1 空き家等発生の未然防止対策 | 16 |
| 基本施策2 空き家等の利活用の促進 | 17 |
| 基本施策3 管理不全の空き家等の対策 | 18 |
| 基本施策4 特定空き家等に対する対策 | 19 |
| 第4章 空き家等対策の推進方策 | 21 |
| 第1節 実施体制の整備 | 21 |
| 第2節 関係機関・関係団体等との連携・連絡調整 | 22 |
| 第3節 計画の検証と見直し | 23 |
| 資料編 | 24 |
| 1 空き家等対策の推進に関する特別措置法 | 24 |
| 2 老朽度・危険度判定基準 | 27 |
| 3 現地調査の調査票 | 28 |

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の目的

近年、人口減少や住宅・建築物の老朽化、建築物所有者の高齢化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅・建築物の増加が社会問題となっています。

このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、倒壊や飛散による通行人や近隣への被害、防災・防犯機能の低下、景観・風景の阻害などの多岐にわたる問題が発生しています。

国は、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、併せて空き家の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。この法律は、国による基本指針の策定、市町村による空き家等対策計画の策定、その他の空き家等に関する施策を推進するために必要な事項が定められ、空き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しています。

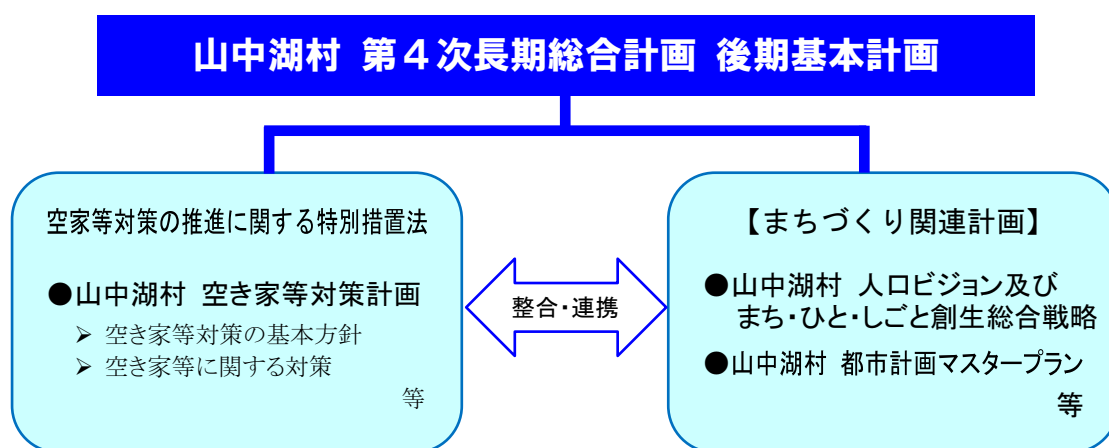
この法律により、市町村は空き家の状況を把握し、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空き家の有効活用、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家については所要の措置を講じるなどの対策を図っていくことを求められています。

そこで、山中湖村（以下、「本村」という。）では、今後の空き家対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的とし、平成28年度に“空き家実態調査”を行い、平成29年度に今般、国のガイドライン「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」（最終改正 平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号）、「住生活基本法」（平成18年法律第61条）及び「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）、及び山梨県のモデル計画（平成28年11月）等に基づき、『山中湖村 空き家等対策計画（以下、「本計画」という。）』を策定することで、今後の本村における空き家の利活用や防犯・防災等を踏まえた空き家等の対策を推進します。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）』第6条第1項に基づき、国が定める基本指針に即して、本村の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するもので、既存計画である「山中湖村 第4次長期総合計画 後期基本計画」、「山中湖村 人口ビジョン及び山中湖村まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「山中湖村 都市計画マスタープラン」等の各種計画との連携を図ります。

【計画の位置づけ】



第3節 計画の期間

本計画の計画期間は平成30年度（2018年）から平成34年度（2022年）までの5年間とします。国は『特措法』の施行後5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としています。

本村においても、関連する法令や前提条件に大きな変更が生じた際には、必要に応じて内容の見直しを行います。

【計画の期間】

| | 平成27年度 (2015年度) | 平成28年度 (2016年度) | 平成29年度 (2017年度) | 平成30年度 (2018年度) | 平成31年度 (2019年度) | 平成32年度 (2020年度) | 平成33年度 (2021年度) | 平成34年度 (2022年度) |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 施行 | | | | | | | |
| 長期総合計画 | 第4次 後期基本計画 | | | | 第5次 前期基本計画 | | | |
| まち・ひと・しごと創生総合戦略 | | | | | → | | | |
| 空き家等対策計画 | | | | → | | | | |

第4節 計画の対象地区

本計画の対策の対象とする地域は、村内全域とします。

ただし、今後、重点的に施策を推し進める必要がある地区を定める場合は、重点地区として指定します。

第5節 対象とする空き家等

【空家等】及び【特定空家等】は、『特措法』で以下のとおり定義されており、本計画においても同様とします。

| |
|--|
| <p>【空家等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <p>【特定空家等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次の状態にある空家等をいう。 <ol style="list-style-type: none"> ①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 ②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 ③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 ④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 |

なお、総務省統計局が5年おきに実施している〈住宅・土地統計調査〉における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもので、『特措法』の「空家等」とは区分が異なります。

■住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類

| | | | | |
|--------|-----------|------------|--------|-----------|
| 住宅 | 居住世帯のある住宅 | | | |
| | 居住世帯のない住宅 | 一時現在者のみの住宅 | | |
| | | 空き家 | 二次的住宅 | 別荘 その他 |
| | | | 賃貸用の住宅 | |
| | | | 売却用の住宅 | |
| | | | その他の住宅 | |
| 建築中の住宅 | | | | |

一時現在者のみの住宅: 昼間だけ使用している、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

二次的住宅: 別荘及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）

賃貸用住宅: 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他住宅: 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、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等（注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

第6節 用語の定義

本計画で使用する用語の定義は、以下のとおりです。

(1) 空き家等

建築物またはこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地（立地その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものは除きます。

※建築物:建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号の「建築物」と同義で、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱または壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門または塀をいいます。

※居住その他の使用がなされていないことが常態:概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことをいいます。

(2) 特定空き家等

そのまま放置すれば、崩壊等の著しく保安上危険となるおそれのある状態また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が損なわれている状態、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と認められる空き家等をいいます。

(3) 所有者等

空き家等の所有者または管理者をいいます。

第2章 空き家等の現状

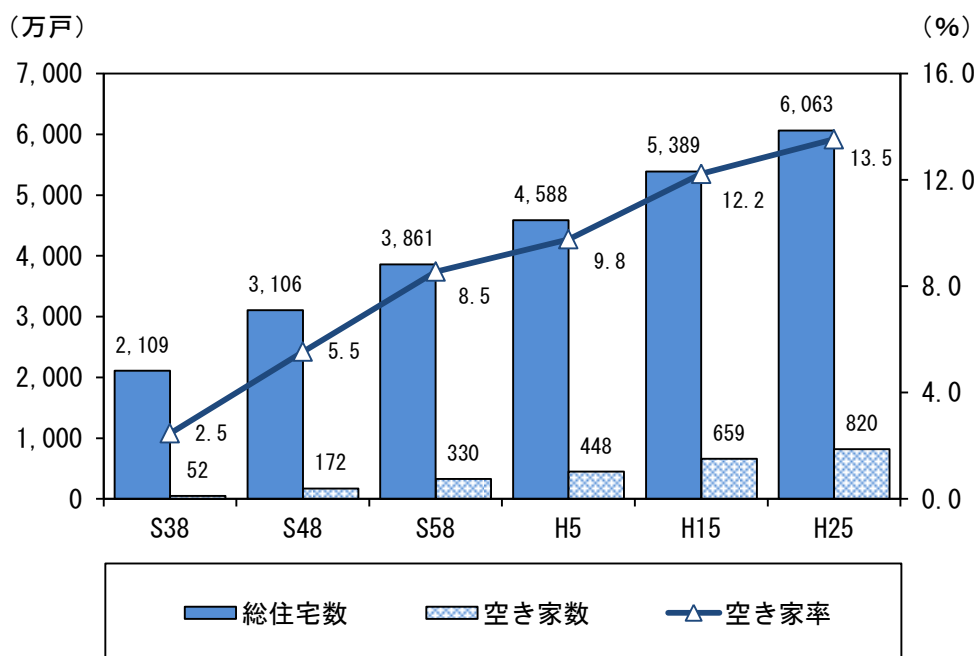
第1節 住宅・土地統計調査の結果（全国・山梨県）

（1）全国的な空き家の状況

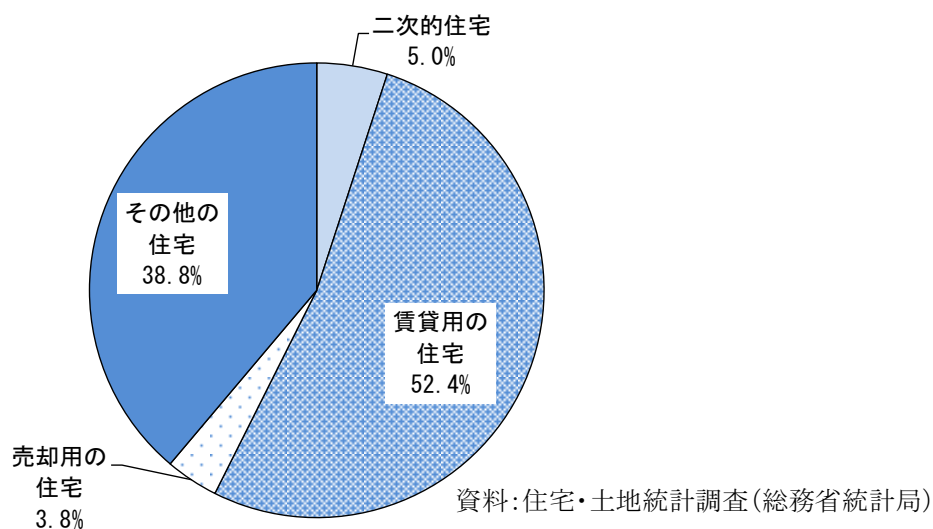
「住宅・土地統計調査」によると、平成25年の総住宅数は6,063万戸であり、10年前に比べ、674万戸増加している。平成25年の空き家数は820万戸であり、10年前に比べ161万戸増加している。空き家率は年々増加傾向にあり、平成25年は13.5%となっています。

平成25年の空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅は52.4%と空き家の大半を占めており、別荘などの二次的住宅は5.0%となっています。

【総住宅数・空き家数・空き家率の推移（全国）】



【空き家の内訳（全国・平成25年）】

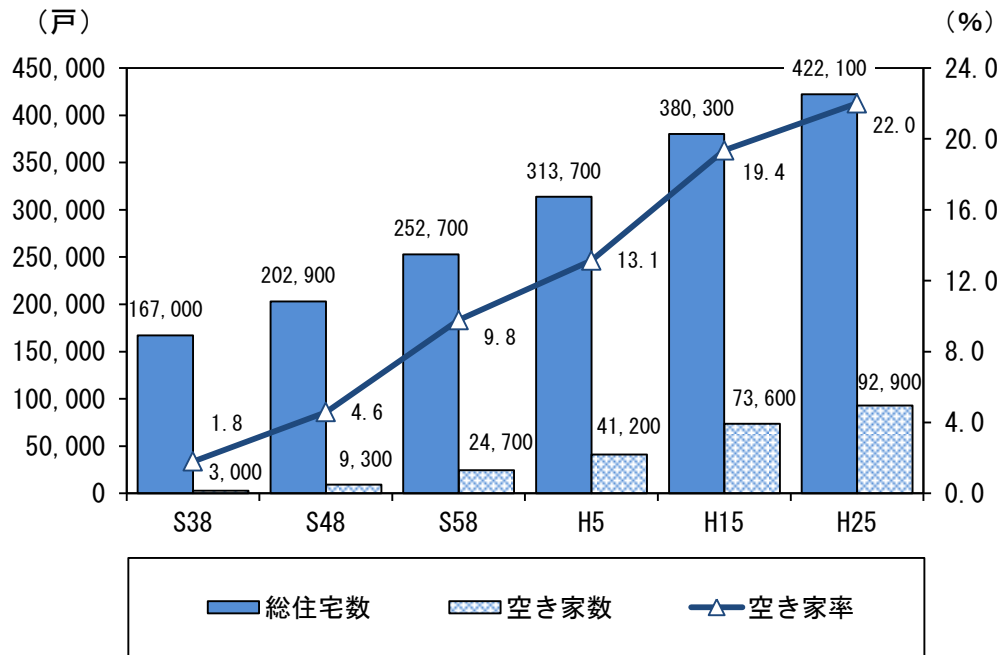


(2) 山梨県における空き家の状況

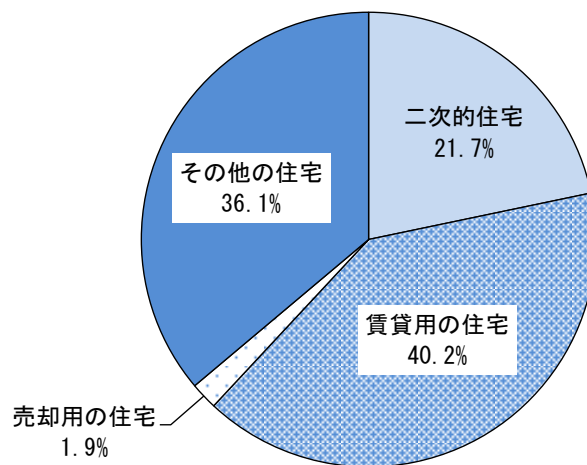
山梨県の平成 25 年の総住宅数は 422,100 戸であり、10 年前に比べ 41,800 戸増加しています。平成 25 年の空き家数は 92,900 戸であり、10 年前に比べ 19,300 戸増加しており、平成 25 年の空き家率は 22.0%であり、これは全国で最も高い数値となっています。

空き家の内訳をみると、全国に比べ二次的住宅の占める割合が多く、21.7%となっています。

【総住宅数・空き家数・空き家率の推移（山梨県）】



【空き家の内訳（山梨県・平成 25 年）】



資料:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

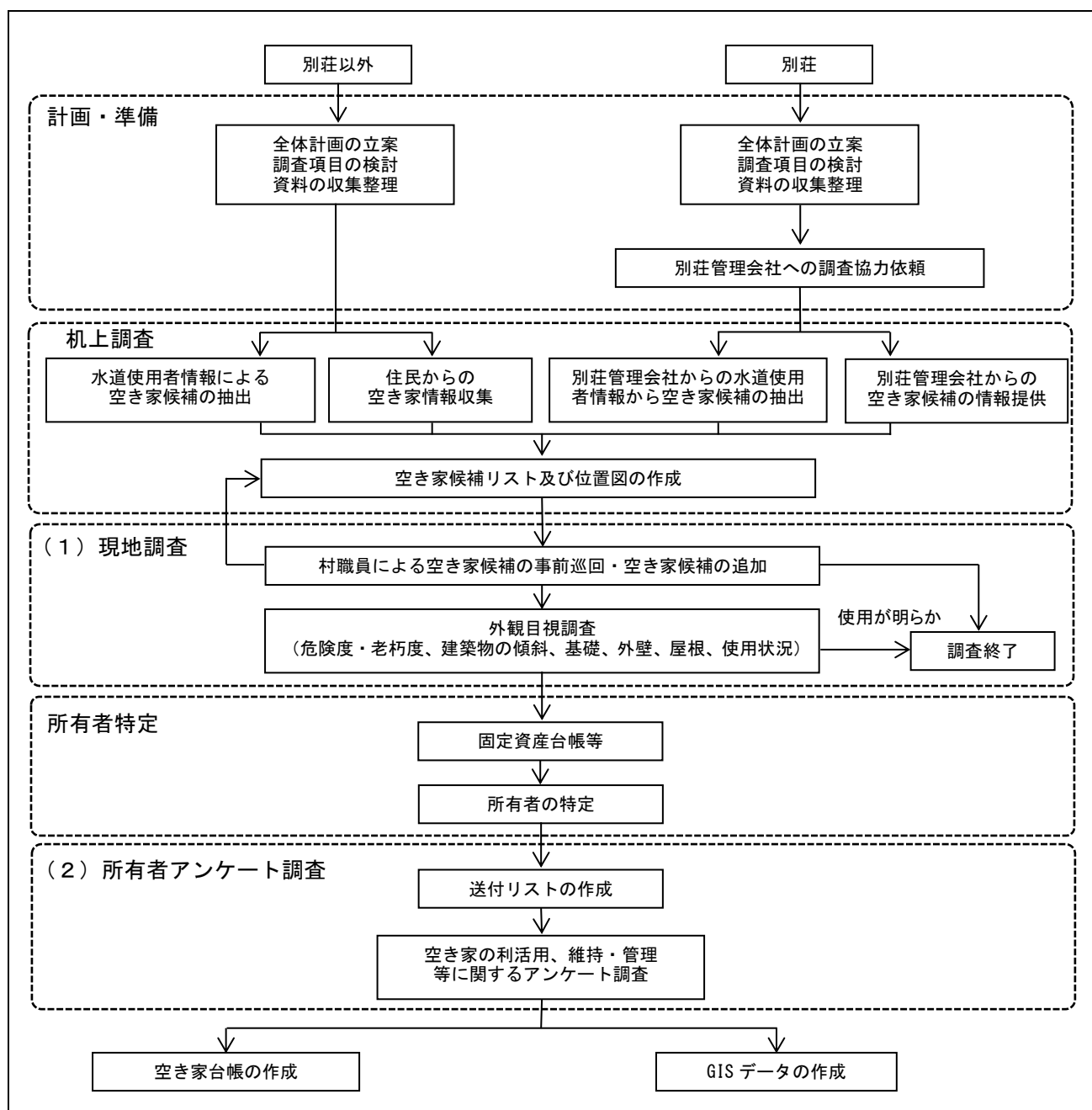
第2節 空き家実態調査の結果

本村における空き家等の実態を把握するため、「山梨県空き家実態調査マニュアル」に沿って、平成28年度に村内全域の“別荘、別荘以外の戸建住宅、戸建店舗等併用住宅、店舗、その他（宿泊施設等）”を対象に（1）現地調査と（2）所有者アンケート調査を実施しました。

水道使用者情報より1年以上使用されていないもの、別荘管理会社から情報提供を受けたもの、近隣住民から個別に連絡を受けたものを空き家候補として現地調査を行い、建築物使用状況や老朽度・危険度等の調査を実施しました。

また、空き家候補と判定した建築物については、固定資産台帳等をもとに確認した所有者に対し、所有者アンケート調査を実施しました。

【空き家実態調査のフロー図】



(1) 現地調査

①調査期間

現地調査は、水道利用者情報等から空き家候補とした建築物のデータ（位置情報含む）を「山中湖村空き家調査支援システム」（以下、システムという。）に取り込み、調査員がタブレット端末からシステムにアクセスして調査を実施しました。

調査期間：平成 28 年 10 月 17 日～平成 29 年 1 月 10 日

②調査方法

現地調査では、空き家候補とした建築物を空き家の判定項目に基づき敷地外からの調査員による目視調査を行いました。老朽度・危険度の状況の判定については、「山梨県空き家実態調査マニュアル」の老朽度・危険度の判定基準を参考に判定を行い、建物用途、構造、階数、使用状況等についても現地で確認しました。また、現地では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行いました。

③調査項目

- | | | |
|---------|-------|---------------|
| ・建物用途 | ・構造 | ・階数 |
| ・建物の状況 | ・敷地状況 | ・古民家情報 |
| ・現在の管理者 | ・外観写真 | ・目視による老朽度・危険度 |

(2) 所有者アンケート調査

①調査期間

調査期間：平成 29 年 1 月 11 日～平成 29 年 2 月 24 日

②調査方法

現地調査を実施し、使用が明らかではなかった建築物の所有者及び、現地調査を実施できず、使用状況が確認できなかった建築物の所有者を調査対象とし、郵送調査で実施しました。該当の建築物の所有者を特定する際は、固定資産台帳等を参照しました。

③調査項目

- | | | |
|-------------|----------------|--------------|
| ・使用状況 | ・回答者・所有者情報 | ・現在の利用形態 |
| ・利用頻度 | ・建築時期 | ・利用しなくなった時期 |
| ・利用しなくなった理由 | ・今後の利用頻度 | ・建物の維持管理状況 |
| ・有する設備 | ・建物の活用または除去の検討 | ・空き家バンクの登録意向 |

(3) 活動結果

各調査における活動結果は、以下のとおりです。

| | 項目 | 件数 | | 項目 | 件数・% |
|------|-----------------------|-------|------------|---------------------------|-------|
| 机上調査 | 空き家候補 | 342 件 | 所有者アンケート調査 | 郵送調査不要 ¹ | 4 件 |
| 現地調査 | 現地調査実施 | 316 件 | | 郵送調査対象 | 318 件 |
| | 現地調査未実施 ² | 20 件 | | 郵送調査実施 | 238 件 |
| | 現地調査実施不可 ³ | 6 件 | | 所有者不明等 ⁴ | 80 件 |
| | | | | 調査票回収 | 135 件 |
| | | | | 調査票回収率 ⁵ | 56.7% |
| | | | | 空き家と判断される建築物 ⁶ | 158 件 |

(4) 調査結果

現地調査による老朽度・危険度ランク結果は、以下のとおりです。

利活用できると思われる空き家等（AまたはBランク）は 211 件（66.8%）、特定空き家等に該当するおそれのある空き家等（CまたはDランク）は 105 件（33.2%）となっています。

| ランク | 判定内容 | 件数・% |
|-----------------------|---|------------------|
| 利活用できる空き家等 | A 小規模の修繕等により再利用が可能（またほとんど修繕等の必要がない） ①損傷面：無し～ほとんど無し ②利活用面：修繕が不要又は軽微で再利用が可能 | 10 件 (3.2%) |
| | B 管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない（多少の改修工事等により再利用が可能） ①損傷面：当面の危険性のない損傷が見られる ②利活用面：部分補修や小規模の修繕により再利用が可能 | 201 件 (63.6%) |
| 特定空き家等に該当するおそれのある空き家等 | C 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい ①損傷面：小～中規模の損傷も見られるが当面の危険性はない ②利活用面：小～中規模の修繕により再生利用が可能 | 68 件 (21.5%) |
| | D 倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体等が必要と思われる） ①損傷面：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫 ②利活用面：解体相当の設置が必要（修繕する場合は大規模） | 37 件 (11.7%) |

¹ 現地調査から現在の使用が明らかであると判断された建築物は、郵送調査不要としました。

² 空き家候補として選定した後、既に取り壊しが決定している建築物や現地調査時に既に更地となっていた建築物は、現地調査未実施としました。

³ 敷地外からの対象の建築物を目視で確認できなかった場合は、現地調査実施不可としました。

⁴ 所有者不明等とは、固定資産台帳等から所有者名を特定できなかった場合もしくは所有者現住所を特定できず、調査票を郵送できなかったものを指します。

⁵ (調査票回収率) = (調査票回収数) ÷ {(郵送調査対象件数) - (所有者不明件数)} × 100

⁶ 「山梨県空き家実態調査マニュアル」の空き家判定基準に従い、「所有者が不明又はアンケートにより1年間以上放置している実態が明らかになったもの」を空き家と判断しました。

第3節 山中湖村の空き家等の現状及び課題

(1) 空き家等発生の要因・背景

①別荘等の常住を目的としていない建築物が多い

今回の所有者アンケート調査から空き家の67.9%が別荘等の二次的住宅であることが明らかになりました。管理に関しては、別荘管理会社に一任しているケースもありますが、何もしていないというケースもみられます。常住を目的としない二次的住宅は、所有者本人による定期的な管理がされにくい傾向にあります。

②所有者等の高齢化・相続人の管理意識の低さ

今回の所有者アンケート調査から、利用しなくなった理由として「別荘・セカンドハウスなどの二次利用のために取得し、普段は利用していないため」が64.1%と主要要因となっていますが、「相続により取得したが入居していないため」が15.4%、また「その他」として所有者の病気や介護、高齢のためとする回答もみられます。所有者の高齢化や病気のため、建築物の管理が困難になるケース、また所有者死亡により他者へ相続されたが、相続人の使用意向がなく管理を放棄するケースもみられます。

③情報・知識不足

今回の所有者アンケート調査から、建築物の活用又は除去について「特に決めていない」が30.8%と約3割が建築物の処理について検討できていないことが明らかとなりました。空き家バンクへの登録意向についても「よく分からない」が50.0%となっており、所有者の空き家の除去や活用の手続きや制度に関する情報や知識が不足し、対応が進まないことが推察されます。

(2) 空き家等対策に向けた課題・対策

①事業者と連携した空き家等の管理に対する所有者等への指導

本村における空き家は、その大半が別荘等の二次的住宅であり、それらの多くは別荘管理会社が管理する別荘地に所在するという特徴があります。そういった二次的住宅に関しては、一般の物件と比較して行政の介入がある程度制限されることが予測されるとともに、別荘管理会社に管理上の責務も存在すると考えられます。

このような状況から、本村における空き家等対策の推進に向けては、別荘管理会社との連携・調整が不可欠といえます。空き家等対策の推進に向け、別荘管理会社が管理する別荘地については、行政の関わり方・立ち位置を明確にしながら、今後の対策方法について別荘管理会社と協議していく必要があります。

②特定空き家等⁷の措置の制度化

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村が策定する空き家等対策計画において、特定空き家等に対する措置を定めるよう求めています。これらの措置に関しては、他自治体において空き家管理条例の制定が進んでいます。問題のある空き家等に対して指導、勧告、命令、行政代執行をするもので、これは空き家所有者の自主撤去を促す効果も期待できます。また、撤去費用を補助する自治体も多くあります。本村においては、現時点で空き家等対策の推進に関する条例を制定していないため、早々に条例制定に向けて取り組む必要があります。

また、住宅が建っている場合、固定資産税の課税標準を6分の1に軽減する住宅用地特例が適用される場合もあり、これも空き家撤去が進まない要因として考えられます。特定空き家等に指定された建築物に関しては、特例解除に踏み切る自治体もみられ、これも空き家等の自主撤去促進を期待できる対策の1つであるといえます。

③山中湖村空き家等対策協議会の設立

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、市町村は、空き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を組織できることとしています。

本村においても、必要事項について協議を行い、より円滑に空き家等対策の推進を図ることを目的とし、地域住民、村議会議員、専門家（学識経験者等）その他によって構成される「山中湖村空き家等対策協議会」を設立します。

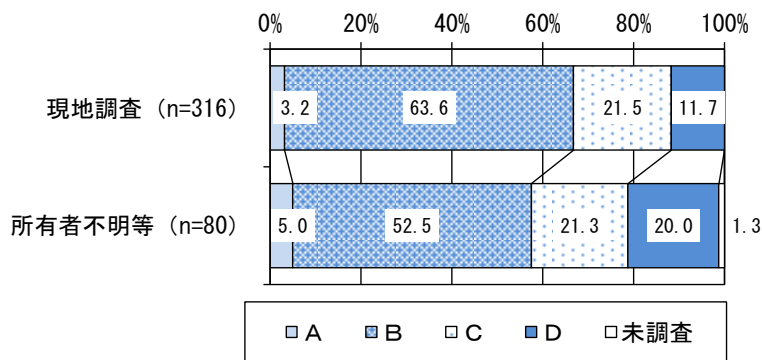
⁷ 特定空き家等：「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう」（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

③所有者不明の建築物への対処方法の検討

今回の机上調査で空き家候補として抽出された建築物のうち、固定資産台帳等から所有者を特定できず、所有者アンケートを郵送できなかった件数は、現地調査 316 件に対し、80 件（25.2%）に及びました。老朽度・危険度ランク別にみると、Dランクの所有者不明の割合は 16 件（20.0%）となっており、現地調査結果と比較すると 8.3%増加しています。老朽度・危険度が高い建築物ほど所有者が特定できず、対応が難航することが懸念されます。

所有者不明の場合、行政代執行で撤去を行うという選択肢もありますが、費用の回収が難しいことが予測され、撤去が進まない空き家に対してすべて公費を投入して対応していくことは不可能であるといえます。今回の現地調査で危険度・老朽度を判定しましたが、それだけではなく、近隣や通行人、主要道路や災害時輸送路・避難路等への影響度を考慮し、緊急の対応が必要となる建築物を順位付けし、公費投入の対象を検討していく必要があるといえます。

【現地調査結果及び所有者不明等における危険度・老朽度ランクの割合】



④空き家等活用策の検討

空き家等の活用として他自治体で最も多く取り入れられている事例の1つとして、空き家バンクが挙げられます。今回のアンケート調査においても空き家バンクの登録意向を尋ねていますが、「利用したい」は 3.8%、「利用しない」は 41.0%、「よく分からない」は 50.0%となっており、現時点での利用希望者は極めて少ない状況です。しかし、これは、空き家バンク制度及び必要な手続きについての情報不足によるものであるとも考えられます。空き家等の活用促進として、所有者の相談窓口の設置、活用制度の情報発信を行う必要があります。

ただし、インターネット上で空き家情報を掲載するだけでは、活用促進にはつながりません。他自治体の事例をみると、地域コミュニティやNPO、宅建業者、建設業者等と連携して物件の情報を収集し、入居希望者に対してもきめ細やかな対応もみられます。

今回の調査結果を踏まえ、本計画の策定を行う上で、組織することが可能な協議会の設置も見据え、別荘管理会社、地域住民、関連する民間事業者、学識経験者等を交え、活用策を検討していく必要があります。

第3章 基本計画

第1節 基本目標

本村における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等に関する対策についての基本目標を定めることにより、村民の生活環境の保全を図るとともに、空き家等の活用を促進し、安全に、かつ、安心して暮らすことができる村づくりを推進していきます。

基本目標Ⅰ 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空き家等は、樹木や雑草等の繁茂、害虫や悪臭の発生等により、周辺の住環境へ悪影響を及ぼし、地域の活力も失われることが懸念されます。また、初期段階での空き家等が発生した際、村民、事業者等との連携を図りながら情報の収集に努めなければなりません。

空き家等の発生そのものを抑制するための取り組みや空き家等の適切な管理を促進することで、快適な住環境の保全を目指します。

基本目標Ⅱ 安全で安心な村づくりの推進

適切な管理がなされていない空き家等は、倒壊や火災等の防災上の問題、治安の悪化などの防犯上の問題など、その影響が懸念されます。また、長期化することによって建物の老朽が進み、通学路や大規模地震等の避難経路などへの屋根の飛散や建物の倒壊も懸念されます。

空き家等の情報をもとに、地域住民や関係機関との連携を図りながら、老朽化し危険な空き家等は除去を誘導するなど、適切に対処することで、村民が安全で、安心して暮らすことができる村づくりを推進します。

基本目標Ⅲ 空き家等の利活用による定住や地域活性化の促進

空き家等には、リフォームやリノベーション等で利用できるものが多く存在し、活用次第では大きな資産となる可能性があります。空き家等を地域資源と捉え、住宅や店舗などとして利用していただけるよう、所有者に対して利活用を促すことで市場への流通を促進し、本村への定住促進や地域の活性化を目指します。

第2節 基本方針（各主体の役割）

（1）所有者等の責務

憲法第29条第1項により「財産権は、これを侵してはならない」と財産権の不可侵が定められています。また、特措法第三条（空家等の所有者等の責務）では、「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、空き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。このように、空き家等を含めた財産は、憲法等により保障されていますので、一義的にその管理責任は所有者等にあります。

そのため、所有者等は、空き家等が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、状況によっては修繕や改修、撤去をするなど適正に管理しなければなりません。

（2）村の責務

民事の紛争に対して、行政が積極的にかかわるべきものではないことが前提ですので、空き家等が原因で生じる紛争についても、当事者間で解決を図ることが原則といえます。

しかし、地域住民の生活環境の保全の観点から、公益上の必要があると認められる場合は、村は、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、空き家等の対策を推進します。

また、特に必要と認められる場合は、特定空き家等の除去等の命令を行い、命令に従わない場合は、行政代執行により強制的に除去等をするなど、地域住民の生活環境の保全を図ります。

ただし、財産権と守るべき公共の利益とのバランスが重要であるため、必要に応じて山中湖村空き家等対策協議会に意見を聴くなど、適切に運用します。

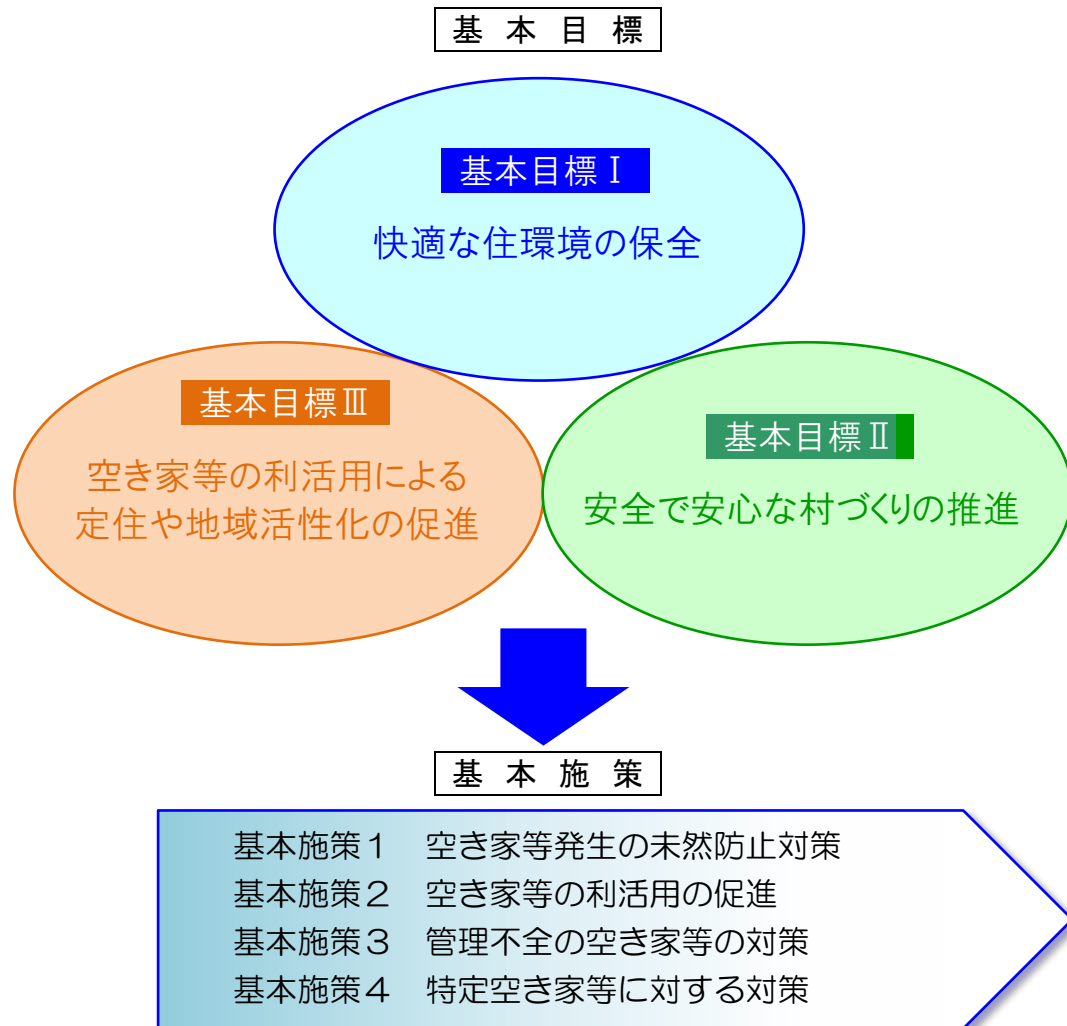
（3）地域住民等の責務

地域住民等は、空き家等の増加を防ぐために、地域の様々な活動への参加や、村が実施する空き家等対策の施策に協力を行うなど、安全で良好な生活環境の確保に努めていただく役割を担います。

また、特定空き家等であると疑われる空き家等を発見した場合は、その情報を村へ提供し、情報の共有を図ります。

第3節 基本施策

基本目標を実現するための空き家等対策の推進に向け、以下の4つを基本施策に掲げます。



| 空き家等の状況 | | | 基本施策 | |
|---------|------------------------------|---|------------------------|---|
| 住居として使用 | | | 未然防止対策の 空き家等発生 の | 空き家等の利活用の促進 管理不全の空き家等の対策 特定空き家等に 対する対策 |
| 空き家等 | 小規模の修繕等により再利用が可能 | A | | |
| | 管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない | B | | |
| | 管理されていない空き家等 | 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい | | |
| | | 倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い | D | |

第4節 施策の展開

基本施策1 空き家等発生の未然防止対策

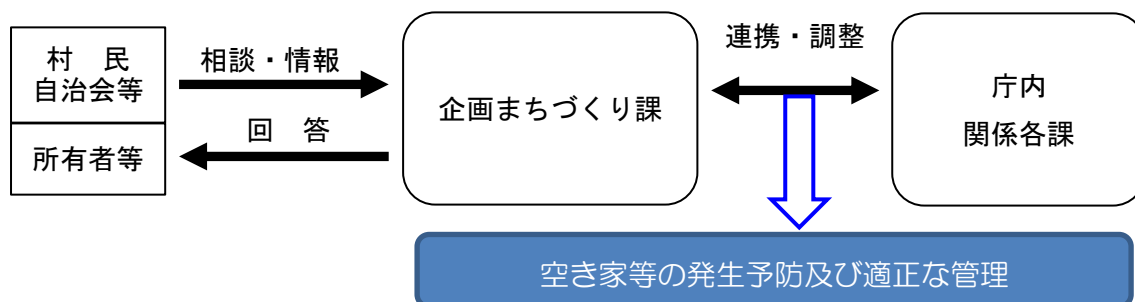
空き家等対策において最も大切なことは、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空き家等を発生させない“抑制”が重要と言えます。空き家等は、放置され老朽化が進むほど除去等に要するコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。

地域住民等からの相談・通報を受ける相談窓口を一元化するなど、空き家等の抑制においては、できるだけ早く情報を得るための体制づくりや、新たな特定空き家等の発生を抑制するための所有者への意識啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

(1) 相談窓口の一元化

空き家等に関する村民や自治会及び所有者等からの“問い合わせ・相談”及び“情報提供”を集約して適正に対応するため、本村では、「企画まちづくり課」を窓口として一元化し、ワンストップサービスを行います。

また、空き家等の適正管理、利活用には庁内の関係課との連携が必要となるため、各相談事項、課題等の解決に関しては、関係課にスムーズに取り次いでいきます。



(2) 村民や所有者等への啓発

空き家等の所有者等に対して、その責務や空き家等が原因で生じる問題、周辺の生活環境への悪影響について周知・啓発することで、新たな空き家等の発生を予防し、また、増加を防止するため、高齢者世帯やその家族に対して、現在の住まいを次の世代へ、円滑に引き継ぐことの重要性や意義を、広報紙や村のホームページ等で周知・啓発していきます。

(3) 定期的な実態調査の実施

空き家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが空き家等対策の第一歩となります。そのため、平成28年度に村内全域を対象に空き家実態調査を実施し、データベース化を行いました。今後も定期的な実態調査を行うことで、これらの情報を随時更新し、空き家等の早期発見、早期対策に努めます。

基本施策2 空き家等の利活用の促進

利用可能な空き家等を地域資源として積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住替え促進を図り、移住定住のための住宅、体験交流施設等としても活用してもらえよう、所有者に対して利活用を促す取り組みにより、地域の活性化を目指します。

また、管理の不十分な空き家・空き地を「負」のものとして捉えるのではなく、貴重な地域資源として捉え、地域の管理のもと公共的な利用のために有効に活かす方策を検討します。

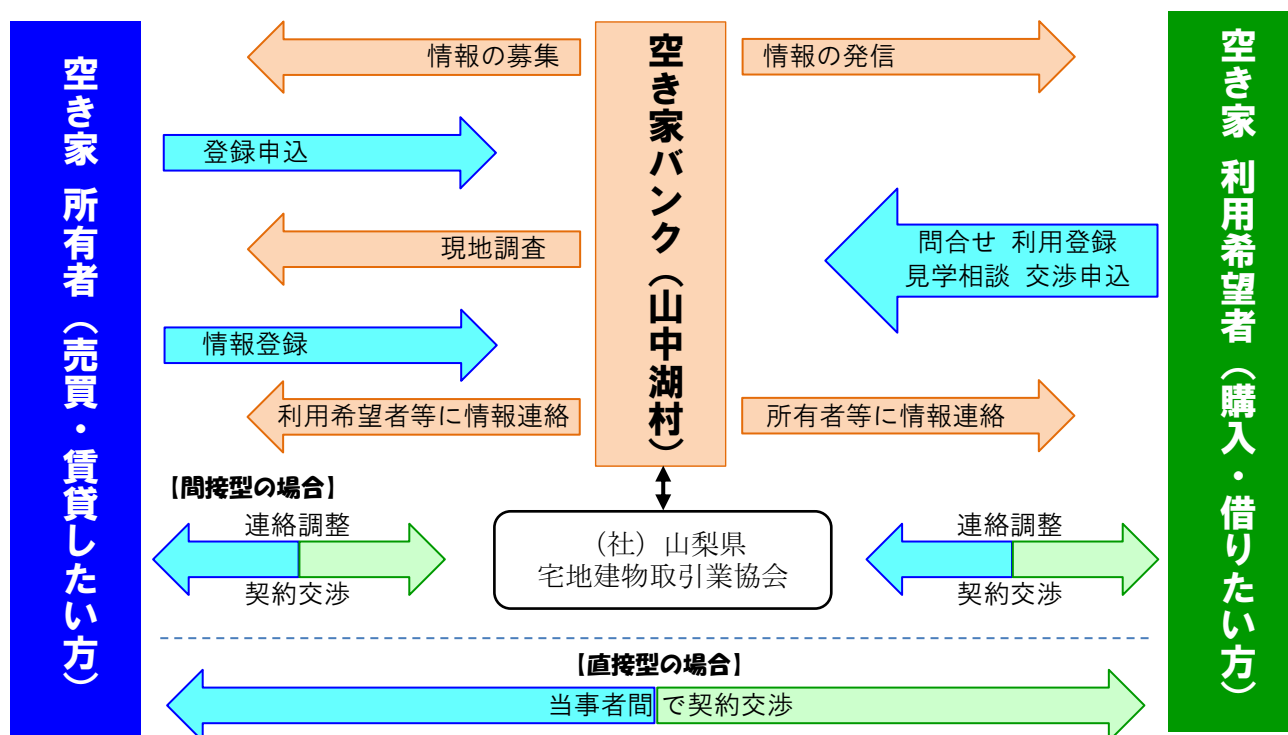
(1) 空き家バンク事業

村内空き家の有効利用を通して、定住促進による地域の活性化やインバウンド対応、サテライトオフィス、コールセンターなど有効な利活用を検討するため、“空き家バンク”制度を創設します。

空き家バンクとは、村内にある初期段階での空き家等や老朽化・危険度が低く適正に管理されている空き家の売買・賃貸を希望する所有者から申し込みを受けた情報を、ホームページ等を通して公開し、定住などで空き家の利用希望者に情報提供するシステムです。

制度導入後は、所有者等へ登録意向のアンケートを送付するなど、積極的なアプローチを行い、空き家バンク制度の周知を図ります。また、今後、空き家等になる可能性が高い住居の所有者等、知人や希望者への住居の提供を検討している所有者等に向け、広報紙やホームページなどを通じ、広く制度の周知を図ります。

【空き家バンクの登録・利用手続きの流れ】



基本施策3 管理不全の空き家等の対策

定期的な管理がされていない空き家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災・防犯・衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなり、地域住民からの通報・相談が増加しています。こうした傾向は今後も増加することが予想されることから、所有者等に適切な管理を促すとともに、関係団体と連携・協力して管理不全な空き家等の解消に努めます。

(1) 現行法令に基づく行政指導強化

建築基準法（昭和25年法律第201号）や消防法（昭和23年法律第186号）、道路法（昭和27年法律第180号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）等現行法令に基づく指導や助言等を行うとともに、条例に基づく環境保全の指導等の強化を図ります。

| 関係法令 | 措置 |
|------------------|---|
| 建築基準法 | 著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する除却、修繕等保安上または衛生上必要な措置を命令 |
| 道路法 | 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障をきたすおそれがある工作物等の除去等必要な措置を命令 |
| 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | 明らかにごみと判断できるものの不法処分（焼却等）に対する除却等必要な措置を命令 |

(2) 特措法に基づく適切な措置の実施

適正な管理がされておらず近隣市民への悪影響がある場合については、直接、所有者及び相続人等管理すべき者に対し、通知等を行い行政指導の強化を図るとともに、特措法に定められた除却、修繕、立木の伐採等の措置の助言や勧告等の指導措置を適正に実施します。

(3) 所有者等への啓発及び適正管理に関する情報提供

空き家等は、所有者の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。ただし、所有者等が死亡または不明な場合もあることから、このような場合には、法及び条例に基づき、村において調査し、相続人などの管理を行うべき義務者を特定します。特定した所有者等に対して、啓発及び情報提供することで適正管理を促します。

基本施策4 特定空き家等に対する対策

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空き家等については、国から示されている、「特定空き家等に対する措置」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）に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、特定空き家等と認められる場合は法に基づく措置を実施していきます。

（1）特定空き家等の認定及び措置

村民、自治会等からの問い合わせ・相談、情報提供及び村の実態調査により、特定空き家等の候補となった空き家については、危険・有害な状態を解消するため、所有者等に対し、特措法の規定に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）を講じます。

特定空き家等に対する措置は、財産権と守るべき公益の利益とのバランスが極めて重要であるため、本村ではその適用にあたって、必要に応じて山中湖村空き家等対策協議会に意見を求めることにします。

1) 助言または指導（特措法第14条第1項）

特定空き家等に認定されたときは、所有者等に対して管理不全な状態の解消のため、除去、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について、助言または指導を行い、自主的な解消を促します。

具体的には、保安上の危険や著しく衛生上有害となるおそれのある空き家等の解体、飛散等のおそれのある屋根や外壁等の修繕、敷地内の樹木や雑草の伐採等、周辺の生活環境に及ぶ影響や管理不全な状態の具体的な解消策について説明し、必要な措置を求めます。

2) 勧告（特措法第14条第2項）

所有者等に対して助言または指導を行ったにも関わらず、その助言または指導に従わない状態が改善されないときは、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置を行うよう勧告します。

なお、特措法の勧告を受けると、地方税法第349条の3の2に規定する固定資産税の課税標準の特例（いわゆる住宅用地特例）の適用対象から除外されます。

3) 命令（特措法第14条第3項）

所有者等に対して勧告を行ったにも関わらず、正当な理由なくその勧告に従わないときで、特に必要があると認めるときは、期限を定めて管理不全な状態の解消のために必要な措置をとるよう命じます。

措置を命じようとする場合は、あらかじめ、所有者等から意見書の提出、公開の意見の聴取等、特措法の手続きに従い、所有者等から意見を聴きます。

命令をする場合には、その旨を公示し、対象となる特定空き家等には標識を設置します。なお、命令に違反した場合は、特措法により50万円以下の過料に処されることがある旨を所有者等に申し伝えます。

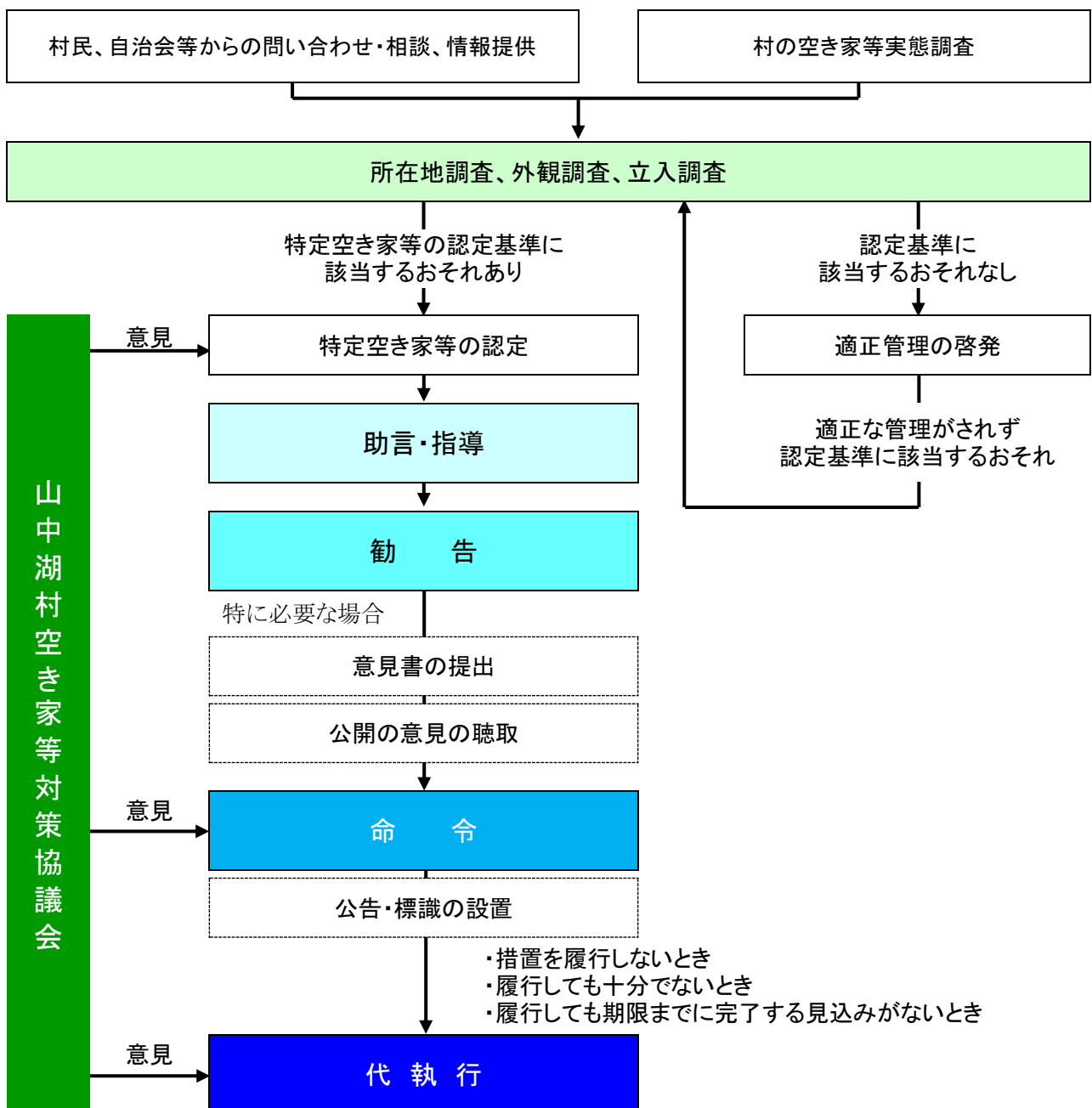
4) 行政代執行（特措法第14条第9項）

所有者等に対して命令したにも関わらず、その命令に従わない場合、他の手段では履行を確保することが困難であり、かつ、命令の不履行を放置することが著しく公益に反すると村長が認めるときは、行政代執行法の定めるところにより行政代執行を行い、その費用を当該所有者等から徴収します。

5) 略式代執行（特措法第14条第10項）

過失がなくて命令をするべき者を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。ただし、略式代執行後の敷地等の管理を考慮し、相続財産管理人制度等の活用を検討します。

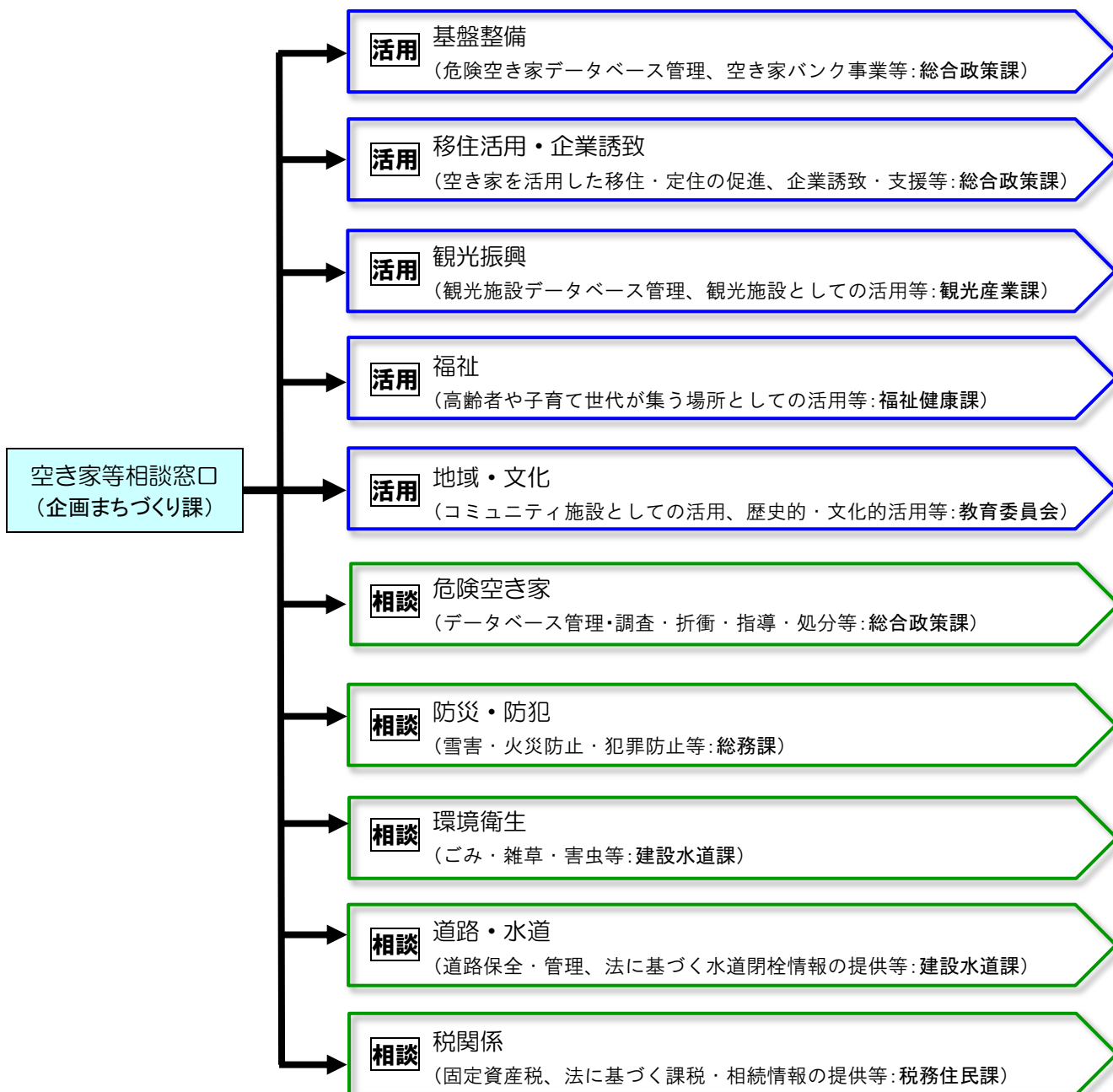
【特定空き家等の認定及び措置の流れ】



第4章 空き家等対策の推進方策

第1節 実施体制の整備

空き家等の対策を進めるためには、様々な状態の空き家等について、関係課担当の連携を含めた体制の整備が必要となります。そこで、以下のとおり庁内の関係部署と連携を図りながら、村民や自治会等からの空き家等の情報提供、管理不全等に関する通報、所有者等からの利活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確、かつスピーディーに対応できる体制を整備し、関係課担当による情報共有、連携、統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。



第2節 関係機関・関係団体等との連携・連絡調整

(1) 宅地建物取引業協会との連携

(公社)山梨県宅地建物取引業協会では、不動産取引に関することのほか、空き家バンクに関する業務、適正管理の普及・啓発、また、不動産に関するさまざまな相談に幅広く対応していることから、空き家等や跡地の問題について相互に協力し、対策に取り組めます。

(2) 建築士会との連携

建築士は、建築物の構造に関することのほか、増改築や建物診断などの建築に関する専門家であることから、空き家等の利活用におけるアドバイスや老朽化した空き家等の危険性の判断等について、山梨県建築士会と連携し、空き家対策に取り組めます。

(3) 自治会・別荘管理会社との連携

地元をよく知る自治会や別荘管理会社の協力なくしては、空き家等の問題は解決しません。そのため、村は、自治会等から寄せられた空き家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。

また、特定空き家等に該当していない空き家等であっても、自然災害により、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態になることも考えられます。このため、こうした危険な状態となっている空き家等に関する情報を自治会や別荘管理会社から提供を受けることにより、迅速な対応を図ります。

(4) 警察、その他公的機関との連携

適正に管理されていない空き家等は、不審者の侵入等による犯罪の発生や建物の倒壊等による事故が発生する危険性があります。このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察、その他公的機関と空き家等に関する情報を共有するなど、安全・安心な村づくりに向け、連携して取り組めます。

(5) その他関係団体との連携

その他にも村は、空き家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査会等の関係団体には、村が実施する空き家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空き家等の問題に取り組めます。

第3節 計画の検証と見直し

本計画の進行管理については、「山中湖村空き家等対策協議会」にそれぞれの取り組みの進捗状況等を報告し、また、その効果を検証する中で、必要に応じて計画や取り組みの見直しを行いながら、空き家対策を推進していきます。

また、空き家等の利活用に関する取り組みに関しては、関係部署において、別途、具体的な事業や施策を計画立てて推進していきます。

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年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。

(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。

(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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、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。
- 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。
- 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。

(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。

2 老朽度・危険度判定基準

現地調査における空き家の老朽度・危険度の判定は、「山梨県空き家実態調査マニュアル」を参考に、以下の基準で実施しています。

| 項目 | 状態 | 点数 |
|--------|----------------------------------|-----|
| 建築物の傾斜 | 傾斜は認められない | 0 |
| | 軽度な傾斜が認められる場合 | 20 |
| | 明らかに危険な状態で傾斜している | 150 |
| | 不明 | 10 |
| 基礎の状況 | 異常は認められない | 0 |
| | ひび割れが発生している | 15 |
| | 基礎がない又は構造耐力が著しく不足している | 50 |
| | 不明 | 10 |
| 外壁の状況 | 問題ない | 0 |
| | 錆やひび割れが認められる | 15 |
| | 外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している | 50 |
| | 外壁が崩落し、穴が空いている | 100 |
| | 不明 | 10 |
| 屋根の状況 | 問題ない | 0 |
| | 錆やひび割れが認められる | 15 |
| | 軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しく劣化している | 50 |
| | 屋根に穴が空いている | 100 |
| | 不明 | 10 |
| 使用状況 | 最近、使用した形跡がある | 0 |
| | 長く使用した形跡が認められない | 15 |
| | 不明 | 5 |
| 合 計 | | |

| ランク | 判定内容 | 点数 |
|-----|---|----------|
| A | 小規模の修繕等により再利用が可能（またほとんど修繕等の必要がない） | 0 点 |
| | ①損傷面：無し～ほとんど無し | |
| | ②利活用面：修繕が不要又は軽微で再利用が可能 | |
| B | 管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない（多少の改修工事等により再利用が可能） | 1～50 点 |
| | ①損傷面：当面の危険性のない損傷が見られる | |
| | ②利活用面：部分補修や小規模の修繕により再利用が可能 | |
| C | 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい | 51～149 点 |
| | ①損傷面：小～中規模の損傷も見られるが当面の危険性はない | |
| | ②利活用面：小～中規模の修繕により再生利用が可能 | |
| D | 倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体等が必要と思われる） | 150 点以上 |
| | ①損傷面：倒壊や建設材の飛散など危険が切迫 | |
| | ②利活用面：解体相当の設置が必要（修繕する場合は大規模） | |

3 現地調査の調査票

番号

山中湖村空き家実態調査 一次調査（現地調査）調査票

黄色は必須項目 / 記入漏れ注意

| 調査項目 | | 選択肢等 |
|------------------|-------------------|--|
| 調査日時 | | 年 月 日 (時 分) |
| 調査ID | | |
| 1 建物所在地 | | 山中湖村 () |
| 2 建物用途 (〇は1つ) | | ①別荘 ②別荘以外の戸建住宅 ③戸建店舗等併用住宅 ④店舗 ⑤事務所 ⑥その他 () |
| 3 構造 (〇は1つ) | | ①木造 ②鉄骨造 ③鉄筋コンクリート造 ④その他 () |
| 4 階数 (〇は1つ) | | ①一階建て ②二階建て ③三階建て ④四階建て以上 |
| 5 建物の 状況 | メーターの有無 (〇は1つ) | ①あり (ガス ・ 電気 ・ 水道) 種類は、あてはまるものすべてに〇 ②なし |
| | 表札 (〇は1つ) | ①あり ②なし |
| | 郵便受けの状況 (〇は1つ) | ①たまっている ②たまっていない ③ふさがれている ④ない |
| | 窓、雨戸 (〇は1つ) | ①全て締め切り ②一部締め切り ③締め切りなし |

| 調査項目 | | 選択肢等 |
|---------------------------|--|--|
| | その他 (門の施錠等) | |
| 6 敷地状況 | 空き家以外の 建物、工作物等 (①～④は、それぞれ○は1つ) | ①倉庫、物置 (危険 ・ 損傷が激しい ・ 損傷はあまりない) |
| | | ②車庫 (危険 ・ 損傷が激しい ・ 損傷はあまりない) |
| | | ③塀 (危険 ・ 損傷が激しい ・ 損傷はあまりない) |
| | | ④その他 () (危険 ・ 損傷が激しい ・ 損傷はあまりない) |
| | 接道状況 (○は1つ) | ①2 m未満 ②2～4 m未満 ③4 m以上 |
| | 動物の住みつき、 害虫の状況 (○は1つ) | ①動物の住みつき、害虫の痕跡等がある ②痕跡はない ③不明 |
| ゴミの状況 (○は1つ) | ①ゴミが放置されている ②なし | |
| 樹木・雑草等の 状況 (○は1つ) | ①手入れされている ②手入れなし | |
| 7 古民家情報 (○は1つ) | ①再利用が十分可能 ②少しの修繕で再利用可能 ③大幅に修繕しないと再利用できない ④再利用不可 ⑤古民家ではない | |
| 8 現在の管理者 (○は1つ) | ①管理者情報あり ※複数ある場合は下へ 氏名 () 住所 () 連絡先 () ②管理者情報なし | |
| 9 その他 (苦情、周囲の聞き込み等の情報) | | |
| 10 外観写真 (写真撮り忘れ注意！) | ①外観 ②空き家の判定基準となる箇所 | |

裏面につづく→

【目視による老朽度・危険度】

| 項目 | 状態 |
|------------------|-----------------------------------|
| 建築物の傾斜 (○は1つ) | ①傾斜は認められない |
| | ②軽度な傾斜が認められる場合 |
| | ③明らかに危険な状態で傾斜している |
| | ④不明 |
| 基礎の状況 (○は1つ) | ①異常は認められない |
| | ②ひび割れが発生している |
| | ③基礎がない又は構造耐力が著しく不足している |
| | ④不明 |
| 外壁の状況 (○は1つ) | ①問題ない |
| | ②錆やひび割れが認められる |
| | ③外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している |
| | ④外壁が崩落し、穴が空いている |
| | ⑤不明 |
| 屋根の状況 (○は1つ) | ①問題ない |
| | ②錆やひび割れが認められる |
| | ③軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しく劣化している |
| | ④屋根に穴が空いている |
| | ⑤不明 |
| 使用状況 (○は1つ) | ①最近、使用した形跡がある |
| | ②長く使用した形跡が認められない |
| | ③不明 |

| | |
|---------|--|
| 調査活動備考欄 | |
|---------|--|

平成 29 年度
山 中 湖 村
空き家等対策計画

平成 31 年 3 月改訂

山中湖村役場
総合政策課

〒401-0595 山梨県南都留郡山中湖村山中 237-1
TEL 0555 (62) 9971 FAX 0555 (62) 0827