

第3期中央市空家等対策計画 (素案)

(令和8年度～令和11年度)



令和8年3月
中央市

第1章 計画策定の概要	
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	3
5. 用語の定義	3
6. 本計画とSDGsの関係	4
第2章 本市における空家等の現状と課題	
1. 統計調査による人口と空き家の推移	6
2. 空家等実態調査の結果	8
3. 空家等がもたらす影響と課題	10
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1. 基本的な方針	12
第4章 空家等対策に係る取組	
1. 空家等の適正管理	14
2. 空家等の発生の未然防止	16
3. 空家等の利活用	17
4. 問題のある空家等への対応	19
第5章 空家等対策の実施体制	
1. 空家等に関する相談体制	26
2. 空家等対策の実施体制	27
<資料編>	30

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、都市部への人口流出や高齢化の進展等により、居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加し、社会的な問題となっています。所有者等により適正に管理されていない空家等の中には、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生み、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも存在します。

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、「空家法」という。）が完全施行され、本格的な空家等対策の法的な枠組みが構築されました。空家法の中で、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により空家等の適正管理を行うことを前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて空家等に関する対策を実施することが重要と位置付けられています。また、本市においては平成28年10月1日付けで施行された「中央市空家等対策の推進に関する条例」（以下、「条例」という。）においても、市の責務として空家等の適正な管理に関し、必要な施策を計画的かつ総合的に講じなければならないとしています。

これを受け、平成29年度に「中央市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

しかしながら、使用目的のない空家等は増加し続けていることから、周囲に悪影響を及ぼす「特定空家等」になることを待つことなく、「管理不全空家等」として特定空家等になる前の段階から管理の確保を図ることが必要となり、国は令和5年12月に空家法の一部を改正しました。

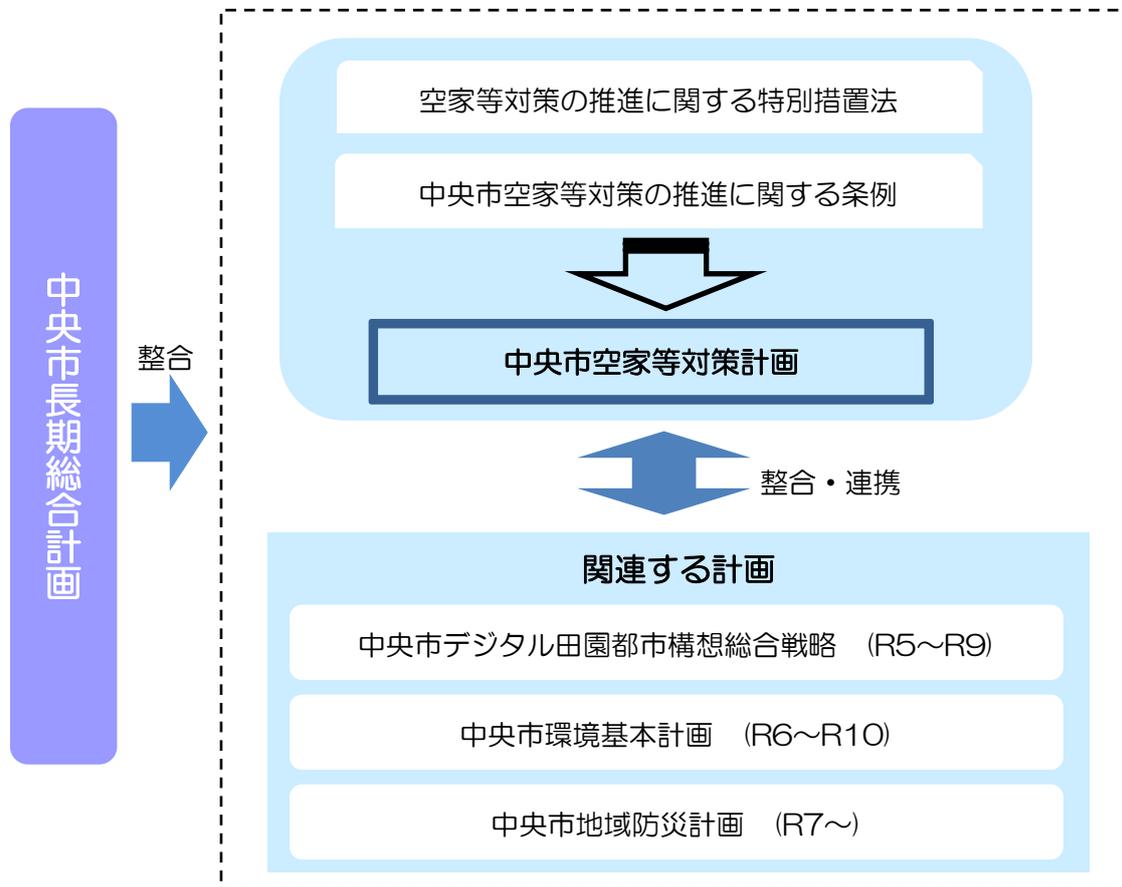
今後も住宅等の老朽化や、少子高齢化の進展に伴い、空家等が増加することが予想される中、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「第3期中央市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定される「空家等対策計画」であり、市が空家等の対策を総合的かつ計画的に進めるために、中央市空家等対策審議会での審議を踏まえて

策定するものです。

本市の最上位計画である「中央市長期総合計画」の下位計画として位置づけられ、「中央市デジタル田園都市構想総合戦略」等の各種分野別の計画との連携や整合を図るものとしします。



3. 計画の期間

本計画の期間は、上位計画及び関連計画等の改定や、市内における空家等の現状を適切に反映させるため、令和8年度から令和11年度の4年間とします。

ただし、上位計画及び関連計画等の変更や、社会情勢の変化等に合わせ、必要に応じて計画期間中においても見直しを行うこととします。

4. 計画の対象

(1) 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項の「特定空家等」及び空家法第13条第1項の「管理不全空家等」を含む。）とします。

(2) 計画の対象地区

本市の空家等の状況については、地区等で多少偏りがみられるものの、空家等の分布状況は市内全域に及んでいることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

5. 用語の定義

(1) 「空き家」

「空き家」とは、住宅・土地統計調査における定義であり、空家法及び条例に基づく「空家等」とは異なります。例えば、「空き家」の場合はアパートの1室を1軒と数えるのに対して、「空家等」の場合は、アパートの全室が空室となったときに初めて1軒と数えます。また、「空家等」は概ね1年を通して使用がなされていないものをいうのに対して、「空き家」は調査の基準日時点で使用がなされていないものをいいます。

(2) 「空家等」（空家法第2条第1項、条例第2条第1号）

「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。）をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

常態とは、概ね1年程度をいいます。

(3) 「特定空家等」（空家法第2条第2項）

「特定空家等」とは、以下の状態であると認められる空家等をいいます。

- 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がある状態
- 2) 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

(4) 「管理不全空家等」(空家法第13条第1項)

「管理不全空家等」とは、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られる空家等をいいます。

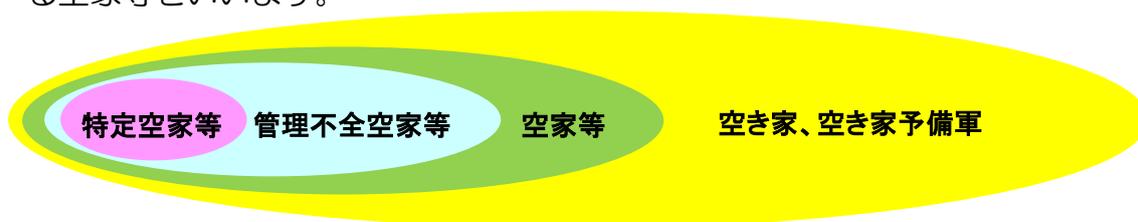


図 空き家・空家等の概念図

(5) 「所有者等」(空家法第5条・条例第4条)

空き家もしくは空家等の所有者又は管理者をいいます。

(6) 「空家等活用促進区域」(空家法第7条第3項・同法第16条から第20条)

市が空き家(空家等)の活用を特に進めたいと指定するエリアをいいます。

(7) 「空家等管理活用支援法人」(空家法第23条から第28条)

市から指定を受け、公的な立場で空家等の管理・活用を支援する民間法人のことです。

6. 本計画とSDGsの関係

「SDGs (Sustainable Development Goals の略：持続可能な開発目標)」とは、平成27年9月に国連サミットで加盟国の全会一致で採択された世界共通の目標で、令和12年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

地球上の「誰一人取り残さない (No one will be left behind)」ことを誓っており、17のゴールから構成されています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本計画は、SDGsを構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」の2つのゴールについて関連があり、本計画を推進することにより、空き家に関わる様々な人や組織が連携し、誰もが快適で、安全・安心に暮らせるまちを目指します。



図 本計画における関連するゴール

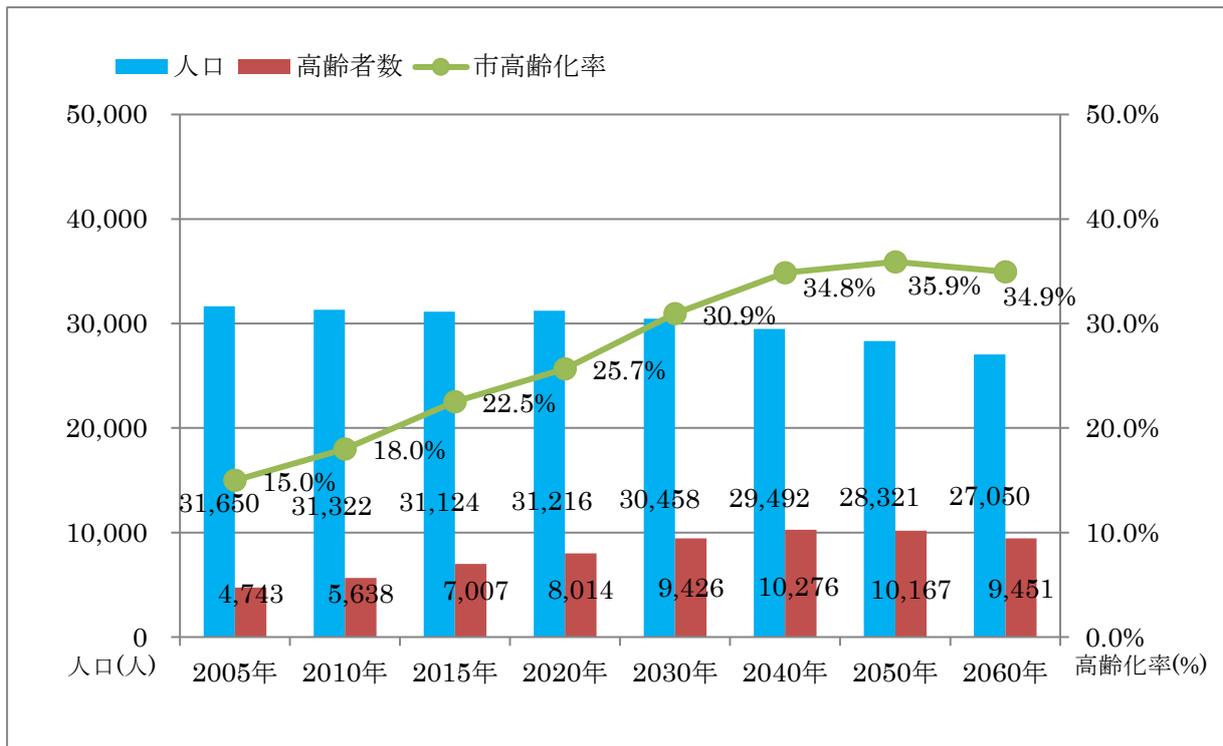
第2章 本市における空家等の現状と課題

1. 統計調査による人口と空き家の推移

(1) 中央市の人口及び高齢化率の推計

本市の人口は、合併前の2005年に31,650人とピークを迎え、その後減少に転じており、2030年から2040年にかけて3万人を割り込むことが見込まれています。

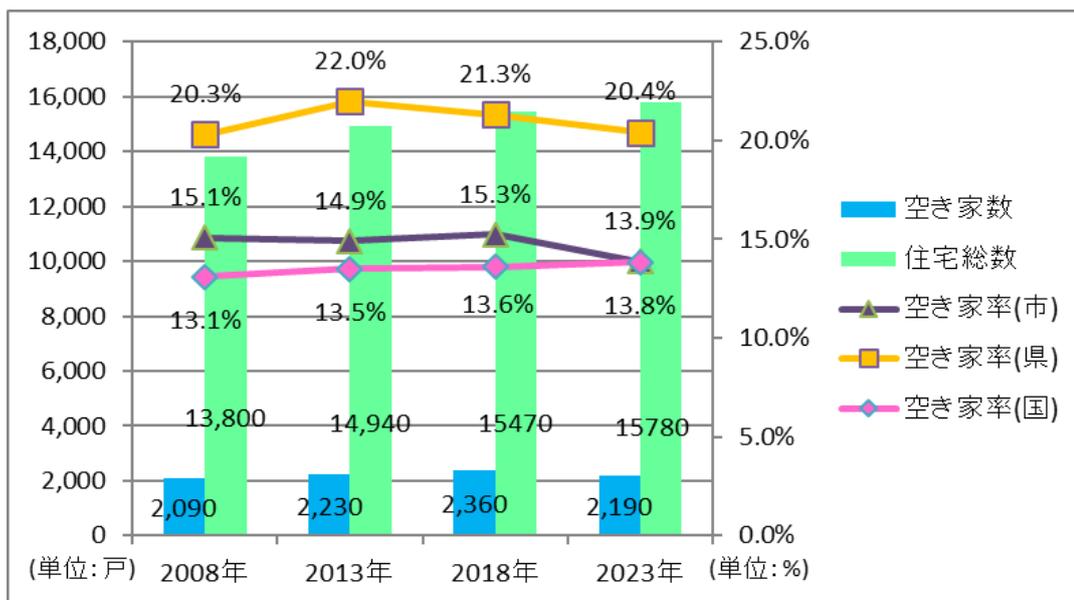
高齢化率においては、合併前の2005年は15.0%と県全体に比べて比較的低かったもののすでに高齢化社会となっており、2015年には22.5%と世界保健機関(WHO)が定義する高齢化率21.0%を超えたことで、本市は超高齢社会に突入しました。中央市人口ビジョンの推計ではその後も高齢化率は進行し、2060年には65歳以上の高齢者の割合が34.9%となることを見込まれています。



グラフ1 中央市の総人口及び高齢化率の推移と推計
【出典】山梨県統計データバンク(2020年以前は国勢調査)、
中央市人口ビジョン(令和6年1月)

(2) 中央市の空き家[※]の状況

本市の空き家[※]率は、総務省実施の住宅・土地統計調査によると、2008年・15.1%、2013年・14.9%、2018年・15.3%、2023年・13.9%と増減しております。また、2023年において本市は、山梨県全体の空き家[※]率20.4%と比較すると低い数値ですが、全国の空き家[※]率13.8%よりも高い数値となっております。



グラフ2 中央市の住宅総数における空き家[※]数及び空き家[※]率

【出典】：住宅土地統計調査（総務省）2023年

※ここでは、住宅・土地統計調査による「空き家」（P. 3の「5 用語解説（1）」参照）について記載しています。次項「2. 空家等実態調査の結果」の数値とは異なります。

2. 空家等実態調査の結果

市内全域の空家等の実態を把握するため、令和7年度空き家等実態調査を実施しました。

実態調査業務の結果、玉穂地区において、令和2年度の個別調査時と比較し、14軒増加し、38軒となっております。

田富地区において、令和3年度の個別調査時と比較し、48軒増加し、101軒となっております。

豊富地区において、平成28年度の全域調査から調査していないため、平成28年度のデータとの比較となりますが、17軒増加し、62軒となっております。

空家等と判断した軒数（ランク別、地区別）※令和7年度調査時

ランク 地区	A	B	C	D			合計
				D-	D	D+	
玉穂地区	10	22	5	0	1	0	38
田富地区	24	69	5	1	0	2	101
豊富地区	7	27	16	1	6	5	62
合計	41	118	26	2	7	7	201

空家等と判断した軒数（ランク別、地区別）※令和2・3年度個別調査時点

ランク 地区	A	B	C	D			合計
				D-	D	D+	
玉穂地区	3	17	2	1	1	0	24
田富地区	13	34	5	0	0	1	53
豊富地区	4	28	4	5	2	2	45
合計	20	79	11	6	3	3	122

空家等と判断した軒数（ランク別、地区別）※平成28年度全域調査時点

ランク 地区	A	B	C	D			合計
				D-	D	D+	
玉穂地区	5	25	1	1	2	1	35
田富地区	20	50	4	0	0	3	77
豊富地区	4	28	4	5	2	2	45
合計	29	103	9	6	4	6	157

各ランクの状態

ランク	空家等の状態
A	小規模の修繕等により再利用が可能
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
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
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きわめて高い (倒壊の危険性、緊急性、周辺への影響の度合いに加えて、立地が密集地であるか否か、放置状況によって直ちに周辺に被害をもたらすか否かを総合的に判断して、D-・D・D+に細分化。D+が最も状態が悪い。)

実態調査で行った、所有者等に対するアンケート調査において、下記のような回答が多く寄せられました。

○建物の維持管理で困っていることは

- ・管理に手間がかかる。

○建物の維持管理をしていない（できない）理由は

- ・高齢の為、維持管理が困難

○建物の今後の利用について

- ・解体もしくは解体せずに売却したい
- ・賃貸物件として貸し出したい

○建物の今後の利用について、困っていることは

- ・解体したいが解体費用の支出が困難
- ・家財道具が置いたままであり、その処分に困っている

上記の結果から、建物の維持管理においては、高齢の為、管理に手間がかかり、維持管理が困難であることと、建物の今後の利用については、売却や賃貸等の意向は見受けられますが、費用的な問題等があり、処分や利活用に至らず、空家等の軒数が増加傾向にあることが分かりました。

3. 空家等がもたらす影響と課題

(1) 空家等がもたらす影響

空家等、とりわけ問題のある空家等が周辺にもたらす影響として、次のようなものが想定されます。

- ・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、外壁等の落下や屋根材等の飛散の危険性
- ・不特定の者が容易に進入できる状態で放置することによる危険性
- ・浄化槽等の放置、破損等による臭気の発生など衛生環境の悪化
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気や害虫等の発生など衛生環境の悪化
- ・棲み付いた鳥獣等のふん尿などによる臭気の発生など衛生環境の悪化
- ・樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散などを放置することによる隣接地、道路への影響

(2) 空家等の課題

(1) のような影響が生じないよう空家等対策を実施する上で、次のような課題があります。

① 所有者等の意識の問題

空家等の近くに居住していない所有者等は、空家等が放置され続けることで、やがて近隣住民等に悪影響を及ぼすことになることを、認識していない可能性が少なくありません。空家等の問題を解決するためには、所有者等が空家等の引き起こす問題と影響について正しい認識を持つことが不可欠です。

② 問題のある空家等の増加

空家等の所有者等が遠方に居住していることや高齢化の進展等に伴い、管理が十分にできない空家等の軒数が今後増加していくことが見込まれます。これらの空家等が放置されることがないように、事前に所有者等へ管理方法等

の周知や利活用施策の情報発信を行う必要があります。

③ 活用されない空家等の増加

所有者等が空家等の除却、利活用を進めるにあたっては、経済的な負担が伴うことや相談先が分からない等の問題が考えられます。行政による財政面の支援のみならず、公的機関や民間事業者との連携も不可欠になります。

④ 所有者等が不明の空家等の増加

所有者等が死亡した際に相続手続きが適切に行われなかったこと等が要因となり、元の所有者等の名義のまま放置されてしまう空家等が存在します。このような空家等は、いざ近隣住民等へ悪影響を及ぼしたときに、所有者等の特定に膨大な時間を要し、その間近隣住民等が危険にさらされることになることから、最善となる仕組みづくりが必要になります。

⑤ 空家等対策を進めるための体制づくり

問題解決に資する相談体制の構築や、空家等に関する情報共有、課題に対処するための関係行政機関や民間事業者、専門家等との連携などが重要になります。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本的な方針

空家等対策の推進の前提として、所有者等及び市、地域住民等それぞれの役割を明確にしたうえで、対策を進めていくことが重要です。

(1) 所有者等の責務

民法717条によると、「建物等の土地の工作物の占有者や所有者は、当該建物等の設置又は保存の瑕疵による損害賠償責任を負う」旨が規定されているほか、改正された空家法に規定されたように、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、自らの責任及び負担において適切な管理に努めるとともに、国・自治体を実施する空家等対策の各種施策に協力するよう努めなければなりません。

(2) 地域住民等の協力

放置され続けた空家等が、周辺に悪影響を及ぼす状態にならないよう、適正に管理がなされていない空家等を発見した時は、速やかにその情報を市に提供するよう努めていただくものとします。

(3) 市の責務

前述のとおり、空家等の適正管理については、第一義的には所有者等が自らの責任及び負担において行わなければならないとされています。しかしながら、空家等の所有者等が経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない・全うできない場合等も考えられます。そのため、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市が、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に空家等への対策を講じていきます。

空家等対策の4つの基本方針

1. 空家等の適正管理

空家等の状況を正確に把握し、公平な対策を講じるために必要に応じて実態調査を行います。また、所有者等に対して、適正管理の責務や空家等が引き起こす問題及び影響について意識啓発を行います。

2. 空家等の発生の未然防止

庁内関係課と連携して、空家等が引き起こす問題及び影響について広く周知をするとともに、所有者等が死亡した後の登記変更手続きや、相続手続きの促進に関する啓発を行います。

3. 空家等の利活用

空家等の減少を図るため、また移住定住施策や人口減少対策につなげるために、空き家バンク制度等により空き家の利活用を進めます。

また、除却、利活用に向けた所有者等への財政面の支援に取り組みます。

4. 問題のある空家等への対応

特定空家等や管理不全空家等について、危険性や周辺への影響度を踏まえて、順次的に措置を講じていきます。

また、やむを得ない理由で緊急に対策を講じなければならない空家等に対しては、緊急安全措置を適用して、迅速な措置を講じていきます。

第4章 空家等対策に係る取組

1. 空家等の適正管理

【取組1】空家等実態調査の実施

空家等に対して適切な対策を講じるためには、空家等の状況や所有者等を正確に把握することが重要です。

市では、市民等からの情報提供による「個別案件に対する調査（個別調査）」と計画的な「全域調査」を実施します。

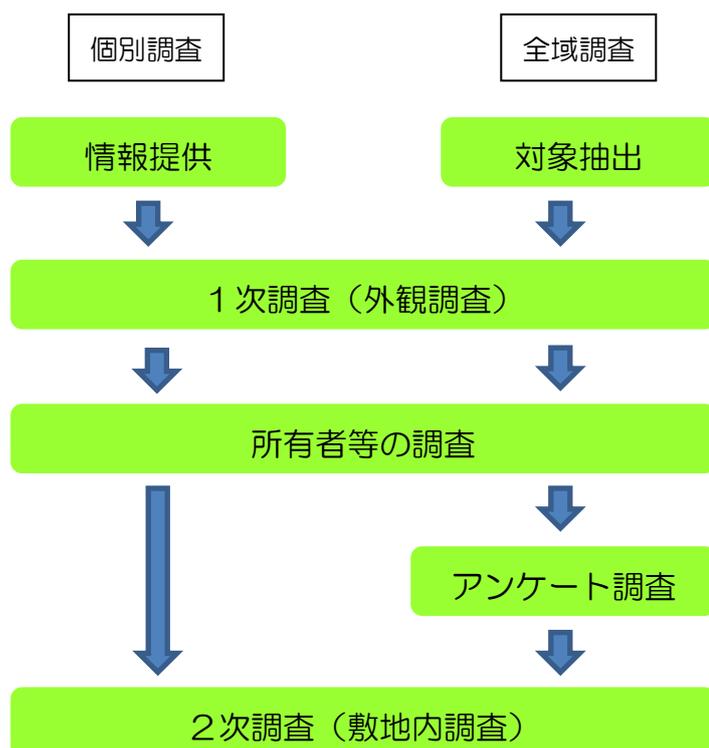
(1) 個別調査

市民や自治会等から空家等に対する情報提供があった際に、地元住民の方と連携し、空家等の状況及び所有者等を調査します。

(2) 全域調査

個別調査とは別に、定期的に市内全域を対象とした空家等の調査を実施します。

なお、計画期間の初年度から3年間は、個別調査により現状把握と情報の更新を行い、最終年度に計画の改定に向けた全域調査を実施するものとします。実態調査の流れは以下のとおりとします。



● 1次調査

対象の空家等について、敷地の外から外観の調査を行います。建物の外壁や屋根の状況、敷地内の雑草やごみの状況等を確認し、その結果に応じて老朽度・危険度の判定をします。

●所有者等の調査

土地及び建物の登記情報、戸籍情報、固定資産情報等により、所有者等の氏名や住所を特定します。

●アンケート調査

特定した所有者等に対して、現在の空家等の管理状況や今後の活用方針等をアンケートにより調査します。

※アンケート調査にて維持管理していないと回答のあったもの、アンケート調査を行えなかったものについて空家等に認定します。

● 2次調査

老朽度・危険度の判定でC及びDランクとなった空家等に対しては、敷地内の立入調査を行います。建物の傾斜や基礎、柱の状態等を確認し、その結果に応じて特定空家等や管理不全空家等の可能性があるか否かを判断します。

なお、全域調査により、老朽度・危険度が極めて高いDランクと判断された空家等については、優先的に所有者等へ適正管理に関する通知等を送付するなど、地域住民へ危害が及ばないように対応します。

【取組2】空家等に関する情報のデータベースの整備

空家等の対策にあたる担当課が相互に連携し、全庁的な取組みを実施するため、また地域住民からの空家等に関する苦情等が寄せられた際に、空家等の状況や所有者等の情報を素早く確認するために、実態調査において空家等と判断したものについて、調査上で把握した情報を一覧表として台帳整備し、適宜追加・削除をしていきます。台帳は、担当課から閲覧・編集可能なものとし、常に最新情報を庁内で共有できるよう整備します。

【取組3】所有者等への意識付け

空家等が近隣住民等に悪影響を及ぼす要因として、所有者等が空家等の管理責任についての認識がない、または管理意識が希薄していることが考えられます。そのため、国土交通省が示す指針(「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」)などを活用し、所有者等に対して空家等の管理責任と周辺地域に及ぼす悪影響について啓発をする必要があります。

2. 空家等の発生の未然防止

高齢化の進行による空家等の増加が今後予測されるなか、現に空家等となっている家屋への対策と並行して、空家等の発生を未然に防ぐ・空家等を増やさないための策を講じていくことが重要です。

そのためには、まず市民に空家等の問題意識について共有していただくことが必要となります。広く市民に知っていただくための情報提供から今後空家等となり得る家屋の所有者、また、その家屋を相続する人に対する情報提供などそれぞれの状況に応じた情報を様々な機会を通して提供することで市民への周知・啓発を行います。

【取組1】所有者等・市民への意識啓発

空家等に関する法律や条例のほか、空家等が発生する原因や適切な管理が行われない空家等が引き起こす影響やリスク、また、空家等の予防や管理、空き家バンクといった制度の活用方法など、空家等に関する情報提供を行います。

【取組2】空き家管理事業の活用促進

所有者等の遠方在住や高齢などの理由により定期的に空き家を管理することが、困難な状況に対応するため、市と公益社団法人峡中広域シルバー人材センターで締結した協定による「空き家管理事業(定期巡回・除草・剪定作業等)」を積極的に紹介し、活用促進を図ります。

【取組3】相続の生前対策及び相続登記の促進

所有者等の死後に相続が適切に行われず、権利関係が不明確化・複雑化してしまうことにより空家等になってしまう事態を防ぐため、令和3年に不動産登記法が改正され、令和6年4月から相続登記が義務化されました。

相続登記の義務や重要性について、関係部局等との連携のもと、高齢者世帯や単身高齢者、土地・家屋の所有者がなくなった際に来庁した親族等を対象にした各種手続や通知時、またイベント時等を利用して、チラシの配布やポスターの展示等、空家化未然防止の啓発活動を実施します。

3. 空家等の利活用

空家等の中には、多少の修繕をすることによって十分利活用が可能であるものが多く存在します。また、建築資材や住宅価格の高騰のほか、長期金利の上昇傾向などを背景に、中古住宅へのニーズはさらに高まると考えられています。そのため、空き家バンクへの登録や利活用・除却に向けた所有者等への財政面の支援を行うことにより、管理不全な空家等にしないための対策を強化します。

【取組1】空き家バンクへの登録

空き家バンクは、空家等の売却及び賃貸を希望する所有者等が、空家等の購入及び賃借を希望する利用者に対して、自身の空家等の情報を公開し、マッチングを図る制度です。

所有者等からの物件登録の申し出のほか、実態調査にあわせて通知等による所有者等への制度の周知を行う、広報紙や市HPで広く周知を行うなど積極的なアプローチをし、利用者のニーズにあった空家等を提供します。

【取組2】空き家バンク制度等に係る財政面の支援

空家等の所有者等に対するアンケート調査の結果、「解体したい」、「売却したい」、「賃貸物件として貸し出したい」といった回答が多く見受けられました。空き家バンク物件の解体工事費用の補助や、空き家のリフォーム補助等の財政的な支援について取り組みます。また、空き家バンク登録時における住宅診断（インスペクション）費用の補助を検討します。また、住宅価格の高騰を背景とした、今後の中古住宅の需要の拡大に対応し、空き家住宅ストックの活用を推進する為、空き家の購入費の補助等を検討します。

【取組3】空家等及び除却後の跡地の寄附採納

空家等の所有者等に利活用について意向を確認する中で、市への寄附の申し出が

あった場合は、建築基準法や消防法等の関係法令との整合性を勘案したうえで、市の政策資源としての利活用や、地元自治会やNPO法人の管理・運営による利活用の需要について検討をし、需要がある場合は積極的に寄附を受け付けます。

市の政策資源として想定される利活用例

政策課題	想定される利活用例
移住定住施策	短期間お試し居住用住宅
防災施策	緊急避難所、災害物資備蓄倉庫
福祉施策	子育て世代・高齢者向け住宅
商工施策	店舗、サテライトオフィス
農業施策	クラインガルテン

NPO法人及び地元自治会による利活用例

宿泊施設、集会施設、ポケットパーク

【取組4】空き家の除却の促進

居住や利活用の見込みがなく、将来問題のある空家等になる恐れのある家屋の所有者や、家屋を除却して土地の売却を考えているものの、解体費用にいくらかかるのか、またいくらで売却できるかわからず不安を抱える所有者等に対応するため、民間企業と連携し、解体費用や売却査定価格が試算できるサービスを提供します。

また老朽化が著しい空家等の除却を促すため、空き家バンクへの登録物件以外の空家等の除却に要する費用の補助も検討します。

【取組5】空家等活用促進区域の設定の検討

空家法の改正により、市町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家の活用が必要と認める区域を「空家等活用促進区域」として定めることで、接道や用途などの規制の合理化を講じることができるようになりました。

空家等の分布や活用の状況等を鑑み、区域の設定の必要性及び設定した場合の効果や影響等について検討します。

- ※上記、1. 空家等の適正管理 2. 空家等の発生の未然防止 3. 空家等の利活用についての広報啓発活動
- ア 固定資産税の納税通知書へ啓発用チラシを同封して送付
 - イ 広報ちゅうおう及び市ホームページなどによる啓発

- ウ 市役所窓口での啓発用チラシ等の設置
- エ 自治会・福祉事業者等への啓発用チラシの配布
- オ 空家等実態調査におけるアンケートへの啓発用チラシの同封
- カ 社会福祉協議会との連携により地域サロン等で啓発
- キ 市民・所有者等を対象としたセミナーや相談会の実施

4. 問題のある空家等への対応

「特定空家等」や「管理不全空家等」に該当する空家等は、所有者等による適切な管理がなされていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものです。そのため、市は空家等の詳細な現状を把握したうえで「特定空家等」もしくは「管理不全空家等」に認定し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を迅速に講じる必要があります。

以上のことから、特定空家等や管理不全空家等に認定した空家等に対し、空家法第22条もしくは第13条に基づく措置を講じることとします。なお、措置にあたっては、国が示す「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」及び山梨県が策定した「特定空家等に対する指導手順マニュアル」を参考にして、空家等によって対応に差異が生じないように留意します。

(1) 管理不全空家等の認定

管理不全空家等に認定され、空家法第13条第2項に基づく勧告を受けた場合に、その土地に係る住宅用地特例が解除され、所有者等にとって不利益な処分を課すことにつながることから、認定にあたっては公平性及び透明性が求められます。したがって、管理不全空家等の認定は、以下の根拠をもとに市長が行います。

①空家等への立入調査（2次調査）

1次調査において空家等と判断したもので、必要に応じて管理不全空家等になり得るか否かを判断するために、立入調査を行います。立入調査にあたっては、「山梨県空き家実態調査マニュアル」において定められた「空き家詳細調査票」を参考にして作成したチェックリストに基づいて調査を行います。

②立地等の総合的判断

①の調査のほか、その空家等が周辺に対して及ぼす影響度や切迫性等を総合的に判断します。

例) 空家等が県道等の主要道路に面している。

空家等に面している道路が通学路になっている。 等

③空家等対策審議会の意見聴取

①、②において、管理不全空家等となり得ると判断した空家等については、中央市空家等対策審議会において委員それぞれの専門的見地からの意見を聴き、管理不全空家等に認定する妥当性を判断します。

(2) 管理不全空家等への措置

空家等が管理不全等に認定された場合、所有者等の対応状況等を見定めながら、必要に応じて空家法第13条の規定による指導、勧告の順に措置を講じていくこととなります。措置の実施に際しては、必要に応じて中央市中央市空家等対策審議会の意見を聴くものとします。

①指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対して、まずは所有者等自らの意思による改善を促すために、行政指導である「指導」を行います。なお、指導を繰り返し行うべきか、次のステップである勧告を行うべきかについては、個別の案件に応じて検討をします。

②勧告（空家法第13条第2項）

指導をした場合において、なお管理不全空家等の状態が改善されないと認める場合は、所有者等に対し「勧告」を行います。勧告の対象となった管理不全空家等については、その敷地に対して地方税法に基づく住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、市民部局との情報共有を徹底します。

(3) 特定空家等の認定

特定空家等に認定され、空家法第22条第2項に基づく勧告を受けた場合に、その土地に係る住宅用地特例が解除されるなど、所有者等にとって不利益な処分を課すことにつながることから、認定にあたっては公平性及び透明性が求められます。したがって、特定空家等の認定は、以下の根拠をもとに市長が行います。

①空家等への立入調査（2次調査）

1次調査において空家等と判断したもので、必要に応じて特定空家等になり得るか否かを判断するために、立入調査を行います。立入調査にあたっては、「山梨県空き家実態調査マニュアル」において定められた「空き家詳細調査票」を参考にして作成したチェックリストに基づいて調査を行います。

②立地等の総合的判断

①の調査のほか、その空家等が周辺に対して及ぼす影響度や切迫性等を総合

的に判断します。

例) 空家等が県道等の主要道路に面している。

空家等に面している道路が通学路になっている。 等

③空家等対策審議会の意見聴取

①、②において、特定空家等となり得ると判断した空家等については、中央市空家等対策審議会において委員それぞれの専門的見地から意見を聴き、特定空家等に認定する妥当性を判断します。

(4) 特定空家等に対する措置

空家等が特定空家等に認定された場合、所有者等の対応状況等を見定めながら、必要に応じて空家法第22条の規定による助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の順に措置を講じていくこととなります。措置の実施に際しては、必要に応じて中央市空家等対策審議会の意見を聴くものとします。

①助言又は指導 (空家法第22条第1項)

特定空家等の所有者等に対して、まずは所有者等自らの意思による改善を促すために、行政指導である「助言及び指導」を行います。なお、助言及び指導を繰り返し行うべきか、次のステップである勧告を行うべきかについては、個別の案件に応じて検討をします。

②勧告 (空家法第22条第2項)

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認める場合は、所有者等に対し「勧告」を行います。勧告の対象となった特定空家等については、その敷地に対して地方税法に基づく住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、市民部局との情報共有を徹底します。

③命令 (空家法第22条第3項)

勧告を受けた所有者等が、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、その所有者等に対して勧告に係る措置をとるよう「命令」を行います。命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識を設置するとともに、市が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公示します。

④代執行 (空家法第22条第9項、第10項、第11項)

・行政代執行 (空家法第22条第9項)

命令を受けた所有者等が、その措置を履行しない等改善が見られない場

合、所有者に代わって措置を行います。また、代執行に要した一切の費用については、所有者等に請求します。

- 略式代執行（空家法第22条第10項）

③の命令を行おうとする場合で、①～③の助言・指導、勧告、命令を行うべき所有者等を確認できない場合、所有者等に代わって措置を行います。また、代執行に要した一切の費用については、市の負担となりますが、所有者等が判明したとき、その所有者等に請求します。

- 緊急代執行（空家法第22条第11項）

災害その他非常の場合、命令（同条第3項）や意見書の提出（同条第4項）の手続きをせずに、行うことができます。また、代執行に要した一切の費用については、所有者等に請求します。

代執行に要した費用は、行政代執行法第6条の規定により「国税滞納処分の例により徴収できる」とされており、財産の差し押さえなど強制的な徴収も含め、回収に努めていきます。

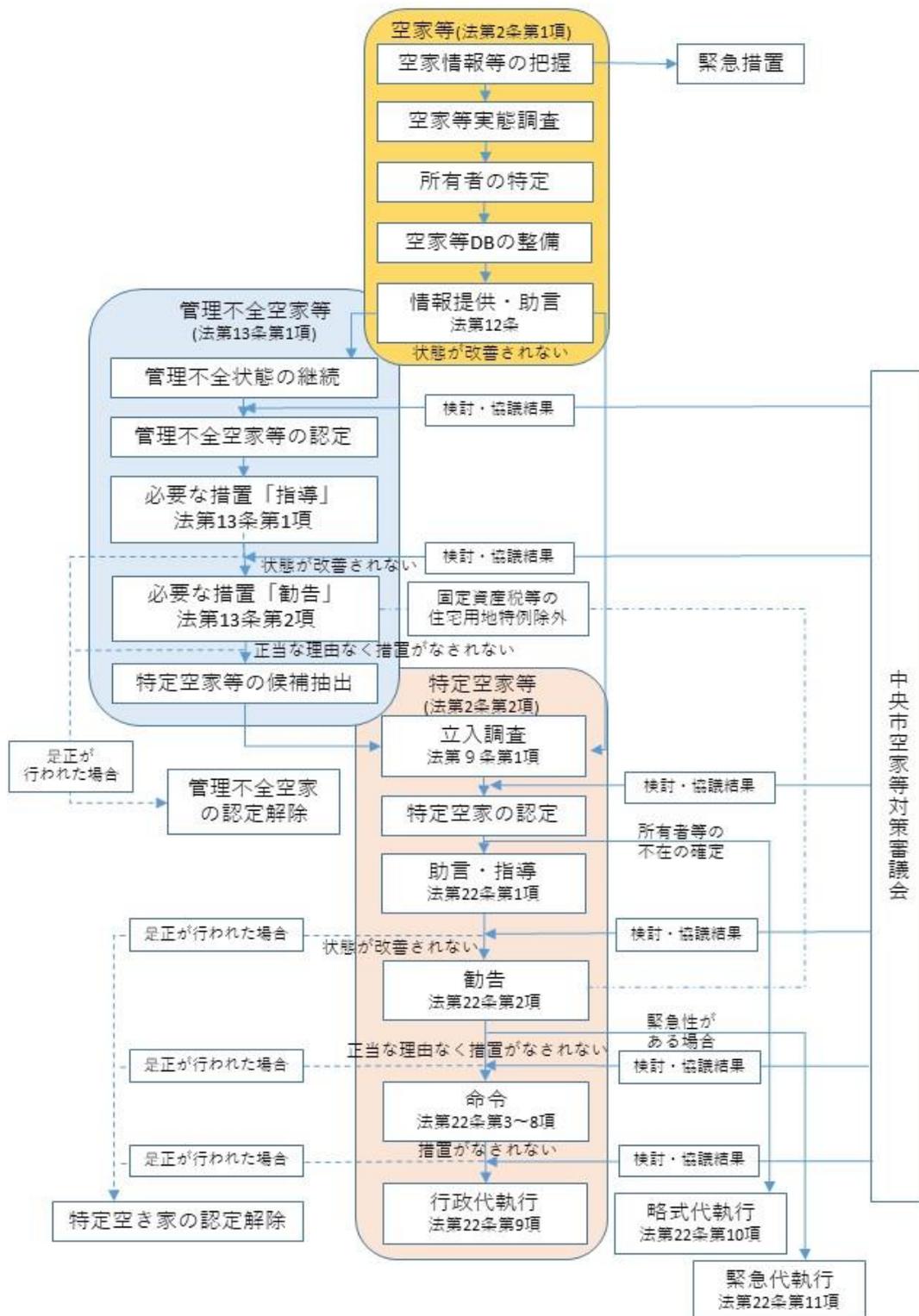


図 空家等対策フローチャート

◆その他の空家等対策

(1) 緊急安全措置

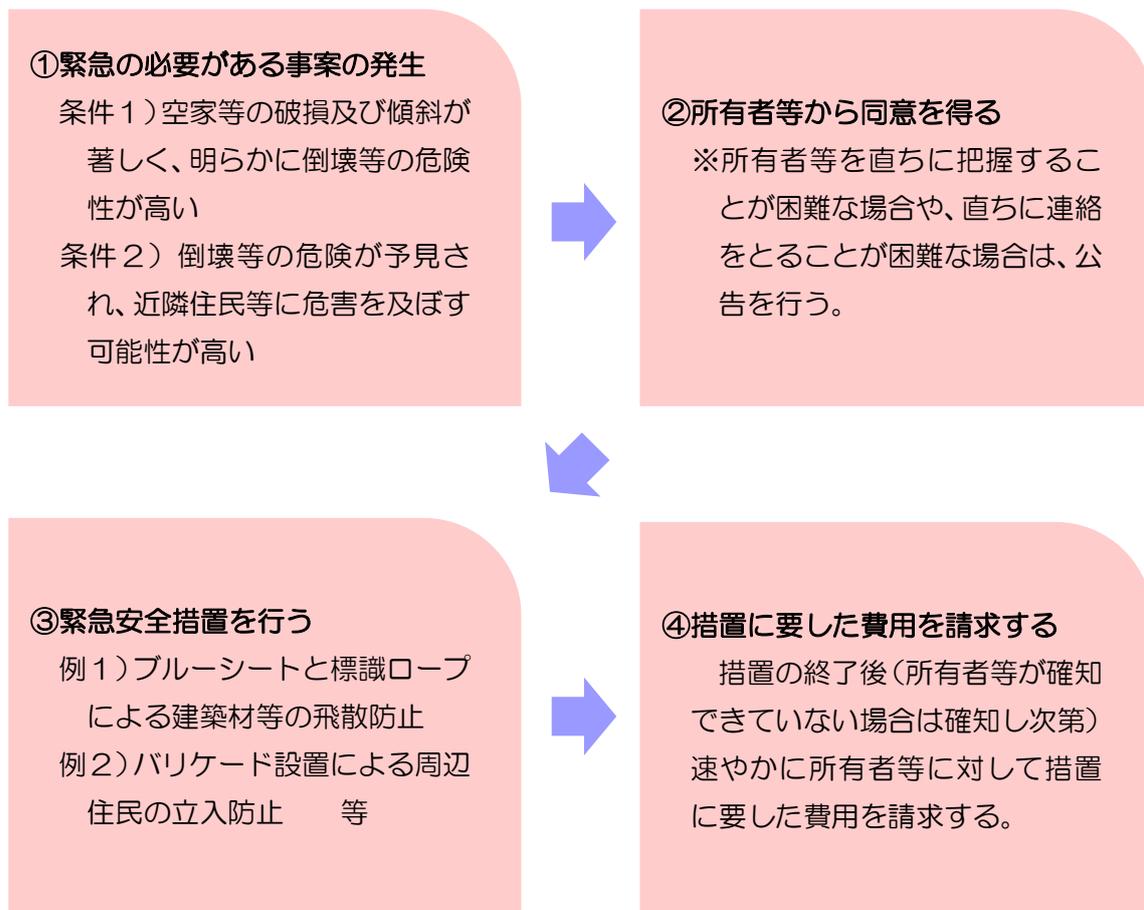
基本的には、法律の規定に則って、危険性が高い空家等は特定空家等に認定し、助言又は指導等の必要な措置を講じ、所有者等に対して適正管理を促していくこととなります。

しかし、中には特定空家等への認定及び必要な措置を講じる時間的余裕がない、緊急に対応しなければならない空家等が発生する可能性があります。

このような空家等に対応するために、条例第10条において、緊急の必要がある場合に、所有者等の同意を得たうえで必要な最小限度の措置を講じることができる「緊急安全措置」の項目を規定しています。

空家等の状況を勘案したうえで、必要に応じて緊急安全措置を講じ、市民等の生命、身体又は財産に危害が及ぶ事態を未然に防止します。

なお、緊急安全措置の実施にあたっては、中央市空家等対策審議会において、実施の是非について助言を得ることとします。



(2) 防災・防犯対策

人目に触れずに放置された空家等は、放火や不審者の侵入等の犯罪の温床となる恐れがあります。地域との連携による定期的な見回りを行うほか、警察署や消防署などの関係機関と情報共有をし、治安の乱れを防止する対策を行います。

(3) 困難事例への対応

空家等の所有者等を調査する中で、相続人不存在の空家等や、抵当権が設定された空家等が出てくる場合が考えられます。このような困難事例については、他市町村等の対応事例を参考にするほか、国及び県への確認や、空家等対策審議会での対応協議等により、適切かつ迅速に対応していきます。

(4) 他法令の適用

空家等への対応は空家法に限らず、民法や消防法、道路法、災害対策基本法などの他法令を用いることで、各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。各法令の目的や講じることができる措置の対象及び内容を理解したうえで、対象となる空家等の物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断して、その時々で適切な手段を選択します。

(5) 財産管理人選任制度の活用

空家法の改正により、空家等の適切な管理のために特に必要と認められるときには、民法に規定する財産管理人の選任を市長村長が請求できるようになりました。

所有者等が不明又は相続人が不明の場合、適切に管理されていない土地・建物によって他人の利益が侵害され、又は侵害される恐れがある場合など、対応困難な案件に対し、財産管理人の選任の請求を検討します。

第5章 空家等対策の実施体制

1. 空家等に関する相談体制

空家等に関する相談については、住民及び自治会、所有者等から、多種多様な内容の相談が寄せられることが想定されます。その際に、相談を受ける窓口を一本化し、相談内容に応じて対応課へ繋ぐことにより、相談者にわかりやすく、スムーズな対応を図ることができます。

このことから、本市の空家等の相談窓口を建設課に設置します。

相談窓口：産業建設部 建設課 管理担当（市役所 南館1F）
連絡先：055-274-8553

また、相談内容によっては、専門的知識を要することから市では対応が困難となるケースが考えられます。そのため、「法律」、「建築」、「相続」、「売買」等の専門家や各種団体と連携し、空家等対策に取り組むことが必要になります。

※山梨県においても、空家等対策に関する情報をホームページ等で公開しており、「やまなし空き家相談手帳」では、各専門家団体が開催する相談会の開催情報等を案内しています。

2. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空家等の相談内容や状態については、建物の老朽化や草木の繁茂、敷地へのごみの投棄から売却等の利活用にまで多岐にわたり、その内容によって庁内での対応課が異なります。

このことから、空家等の状況に応じた担当課を明確にするとともに、対応が複数課に及ぶ場合は連携のもと迅速かつ適切な対応に努めます。

課名	内容
建設課	相談窓口 建物等の損傷、倒壊に関する事 道路通行上の支障に関する事 庁内会議、外部有識者会議の運営に関する事 空家等対策計画の策定に関する事
政策秘書課	空き家バンク、空き家利活用に関する事
総務課	自治会からの要望に関する事
危機管理課	防災、防犯に関する事
税務課	固定資産情報の提供や、固定資産税住宅用地特例の適用・除外に関する事 相続登記手続きの周知に関する事
市民環境課	樹木・雑草、ごみの投棄に関する事
長寿推進課	空家等の発生につながるおそれのある独居等高齢者世帯に関する事
まちづくり推進課	景観に関する事 空家等活用促進区域の設定の検討に関する事
産業課	有害鳥獣、遊休農地、中山間事業に関する事
福祉課	空家等の発生につながるおそれのある支援対象者について、各課の連携に関する事

(2) 中央市空き家等対策推進会議（庁内会議）

市が空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、関係する部署が連携して取り組むことが重要であることから、上記の実施担当課の所属長で構成する庁内会議において、空家等対策に関する関係課間の連絡調整や、施策の総合的な推進について協議します。

また、年度ごとの基本方針を策定し、連携体制や連携して取り組むべき空家等対策について認識の共有を図ります。

(3) 中央市空家等対策審議会（外部有識者会議）

空家等対策を進めるうえで、行政だけでは判断が困難な問題が出てくる場合があります。このことから、地域の代表者や識見を有する者、関係行政機関の職員で構成する外部有識者会議において、空家等の困難事例への対応方法や、特定空家等の措置について協議を行います。

また、本計画の策定及び改定における審議や、計画の取り組み状況の評価、助言等を行います。

構成枠	委員役職	位置付け
地域を代表する者	市議会議員	議会
	自治会長会役員	住民代表
識見を有する者	弁護士	法律、相続
	建築士	建物等の危険性
	宅地建物取引士	利活用
	学識経験者	まちづくり等総合的な見地
関係行政機関の職員	警察署職員	防犯
	消防署職員	防災、防火

(4) 空家等管理活支援法人

空家法の改正により、空家等対策に取り組む市町村の補助的な役割を果たす民間法人を指定できる「空家等管理活用支援法人」の制度が創設されました。空家等に係る施策を各分野の専門家である企業・団体に補完してもらう必要性に応じ、指定について検討していきます。

(5) 他自治体との連携

自治体が抱える様々な課題の解決、地域の魅力の向上を目的に、中央市を含む9市3町で構成される「やまなし県央連携中枢都市圏（県央ネットやまなし）」を通して、他自治体と連携し、空家等対策に係る合同研修、空家等の発生予防・利活用情報の発信に取り組みます。

また、山梨県の県内27市町村・各専門家団体等で構成される「山梨県空家対策市町村等連絡調整会議」において、空き家の解消に向けた相談体制を構築しており、

相続や土地・家屋の処分、利活用の方法など、所有者が抱える悩みに関係機関が連携して、対応します。また、他自治体の先進事例などの情報収集に努め、空家等対策に積極的に取り入れていきます。

(6) 民間企業・各種団体等との連携

自治体と企業や各種団体が連携して地域の課題解決に取り組む連携協定の仕組みを活用し、官民が連携して空家等への対応に取り組めます。

現在締結しているおもな連携協定は、以下のとおりです。

協定の名称	連携企業・団体等	締結の時期	連携の内容
中央市空き家バンク制度の媒介に関する協定	公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会	平成 29 年	空き家バンク登録物件の売買等における媒介
空家等の適正な管理の推進に関する協定	公益社団法人 峡中シルバー人材センター	平成 31 年 3 月	所有者等との契約に基づき空家等の除草・植木の剪定等の作業
中央市と日本郵便株式会社との包括連携に関する協定	日本郵便(株) 田富花輪郵便局 田富郵便局	令和 3 年 7 月	安全・安心な暮らしの実現(住民等の異変・不法投棄の情報提供)
空き家除却促進に係る連携協定	(株)クラッソーネ	令和 7 年 9 月	解体費用や売却査定価格の試算など除却促進に係る各種施策

(7) 国庫補助等の活用

社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）や住宅市街地総合整備事業補助金（空き家対策総合支援事業）などの国庫補助金・交付金を活用し、空家等対策の充実を図ります。

また、住宅市街地総合整備事業補助金（空き家対策総合支援事業）を活用するために必要となる「空き家対策総合実施計画」の策定を進めます。

<資料編>

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 中央市空家等対策の推進に関する条例
- 中央市空家等対策審議会条例
- 中央市空き家等対策推進会議設置要綱
- 中央市空き家バンク実施要綱
- 中央市空き家バンク物件リフォーム等補助金交付要綱
- 中央市空き家バンク物件解体工事補助金交付要綱
- 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
- 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

第3期中央市空家等対策計画

令和8年 月発行

発行：中央市産業建設部建設課

住所：〒409-3892 山梨県中央市臼井阿原 301 番地 1

電話：055-274-8553 / F A X : 055-274-1130

U R L : <https://www.city.chuo.yamanashi.jp>