

空き家等に関する対策計画

富士河口湖町

平成 31 年 3 月

目次

1章 計画作成の趣旨	
1. 空き家問題について	1
2. 計画の位置付け	1
2章 空き家等対策に関する基本的な方針	
1. 空き家等対策の対象	1
2. 空き家等の適切な管理について	2
3. 計画期間について	2
3章 空き家実態調査	
1. 空き家等の調査について	2
実態調査フロー	3
2. 空き家実態調査アンケート結果について	5
4章 空き家対策の施策	
1. 空き家等に関する対策の実施について	8
2. 特定空き家に関する処置・対処について	8
3. 空き家等及び跡地の利活用について	8
4. 空き家等に関する相談対応について	9
5. 空き家等に関する対策実施体制について	9

第1章 計画作成の趣旨

1. 空き家問題の背景について

近年の地域における人口や世帯数の減少、核家族化の進行、既存建物等の老朽化に伴う未使用建物の増加によるいわゆる「空き家」問題が増加してきています。空き家等に関する課題としては、例えば建物の倒壊による屋根材等の飛散、それに関連した道路等への通行支障、ごみや不法投棄等に起因する悪臭等による生活環境への影響、管理者がいないことによる樹木や雑草等の繁茂による周囲の景観への影響、不特定者の侵入や失火による防犯上の影響等が身近なものとして想定されております。

国は平成26年11月27日に施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）において、第1条の目的として、【この法律は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策に関し、国による基本方針の策定、市町村（特別区を含む。）による空き家等対策計画の作成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を定めることにより、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する。】とされています。

2. 計画の位置付け

「空き家等に関する対策計画」は、法第6条の規定に基づき、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、地域の実情に合わせ施策を実施するために作成するものです。

2章 空き家等対策に関する基本的な方針

1. 空き家等対策の対象

空き家等対策の対象となる「空き家等」「特定空き家等」については、法第2条で「空き家等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

着するものを含む。)をいう。」「特定空き家等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き家等をいう。」と定義付けがされています。

2. 空き家等の適切な管理について

空き家等の管理については、法第3条において、【空き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。しかし、現実問題として相続放棄や相続者不明、所有者不明、個々の事情等により、法第3条で明記してある適切な管理がされていないケースも想定されます。

空き家等は原則として財産権や所有権に基づき、所有者が適切に管理することとなっています。

今後も町内の空き家等の増加が予想されることから、町では適切な管理を促進するために、所有者への意識啓発に努めます。

3. 計画期間について

空き家等対策に関する計画期間は、平成31年度から平成35年度の5か年とします。

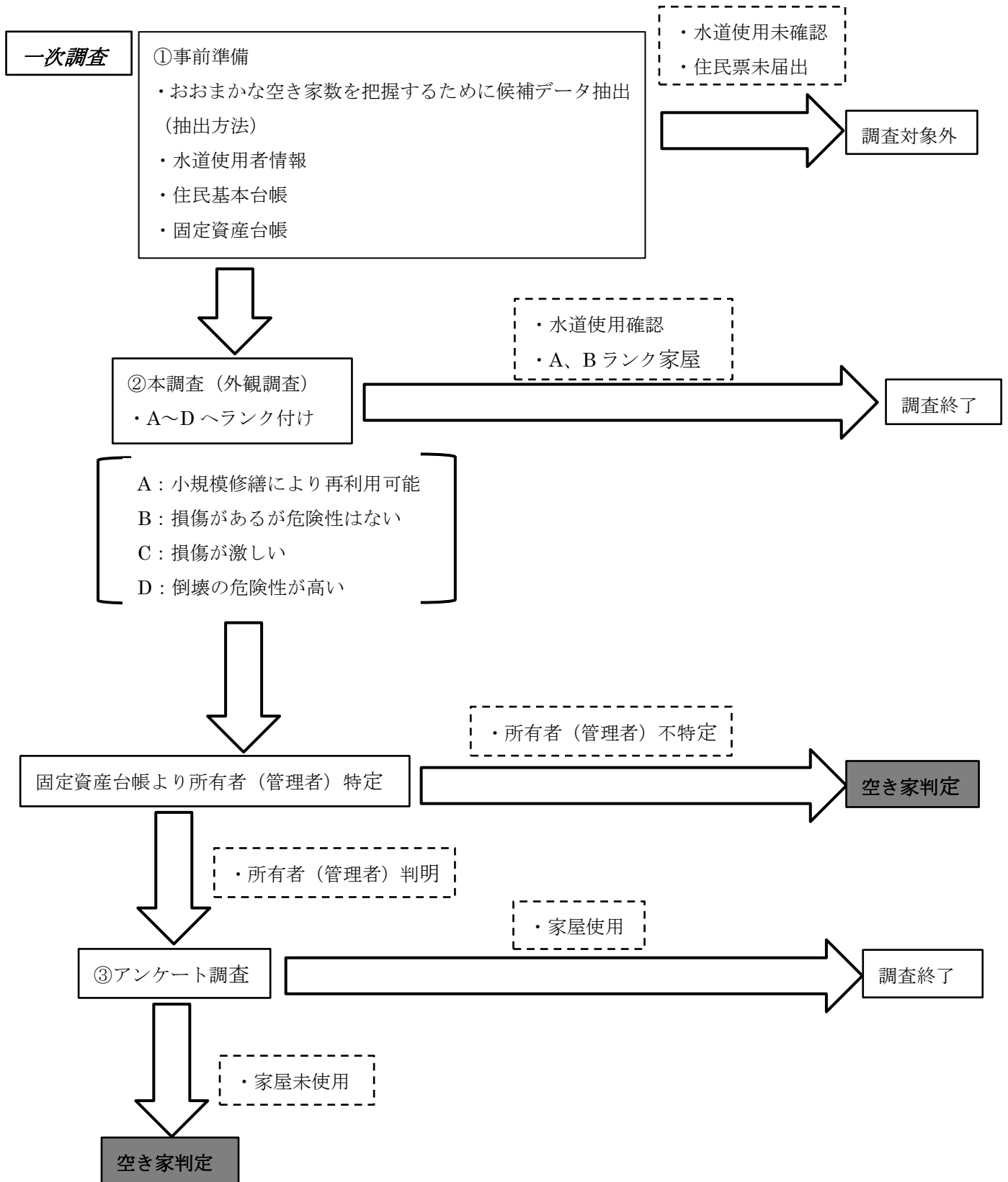
3章 空き家実態調査

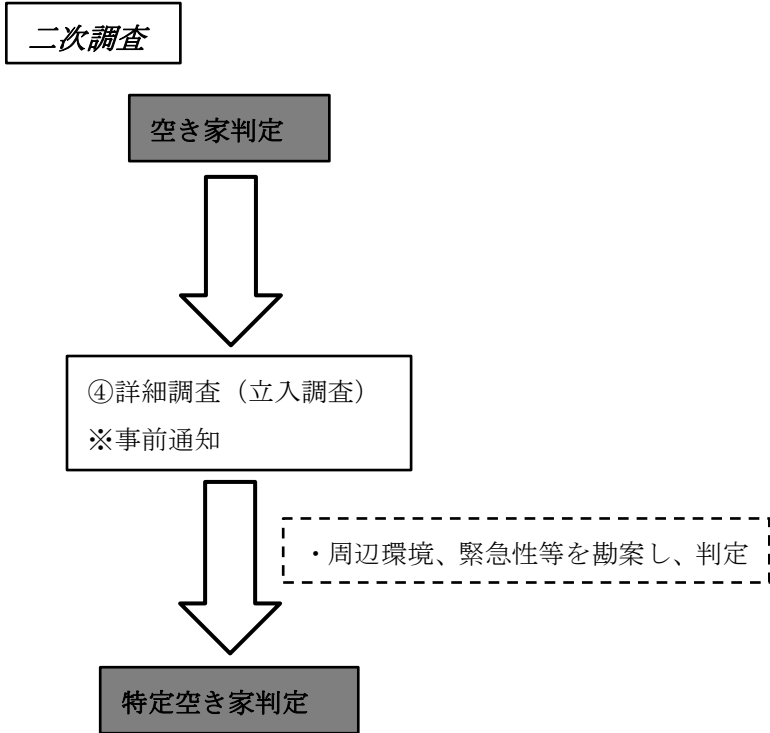
1. 空き家等の調査について

町では空き家対策計画策定に向けて、町内全域を対象にその基礎資料とすべく、県で作成した「山梨県空き家実態調査マニュアル」に沿って以下のフロー(次ページ参照)により、平成29年度に町内の空き家等の状況を把握するため「空き家実態調査」を実施しました。

今後は、調査結果をデータベースとして、情報の更新・管理を行い、計画の推進に活用していきます。

富士河口湖町空き家実態調査フロー



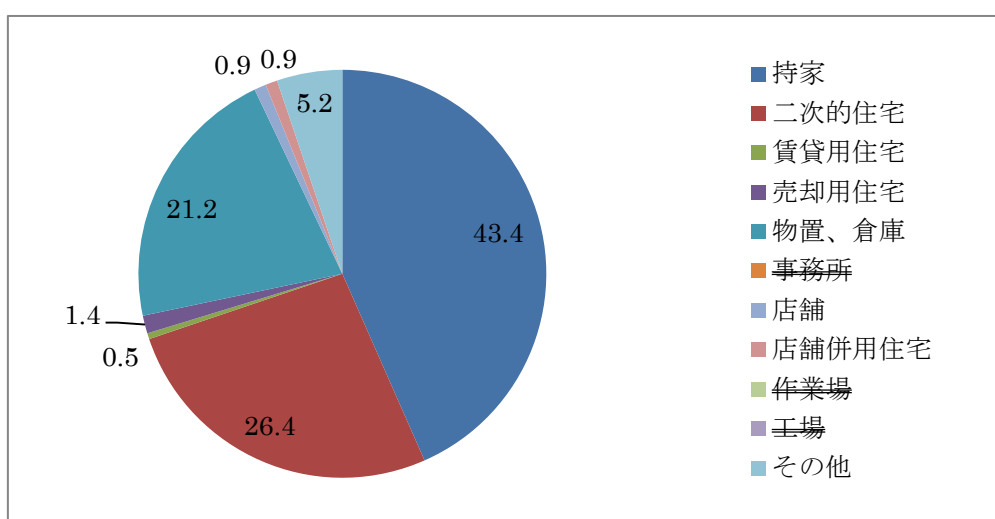


2. 空き家実態調査アンケート結果について

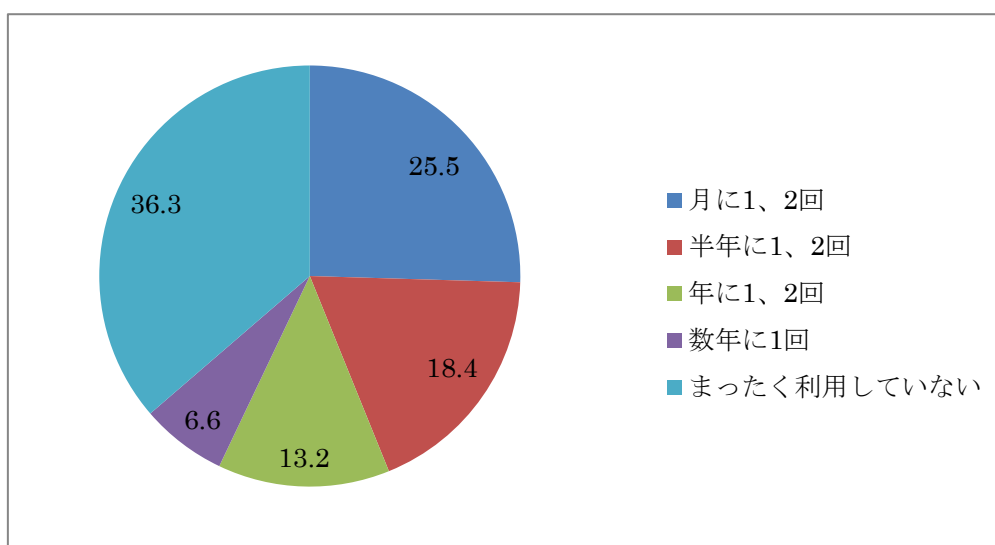
「空き家実態調査」については、事前調査（水道使用者台帳や住民台帳による空き家候補の絞込み）、本調査（外観調査）の結果を踏まえ、固定資産台帳から該当物件の所有者を特定・判明した場合にアンケートの送付を行いました。

アンケートの中身については、「建物の利用形態」「建物の利用頻度」「建物の建築時期」「建物の維持管理状況」「建物の活用・除去の検討」の6問構成になっており、各問に対する回答結果は以下のとおりとなりました。

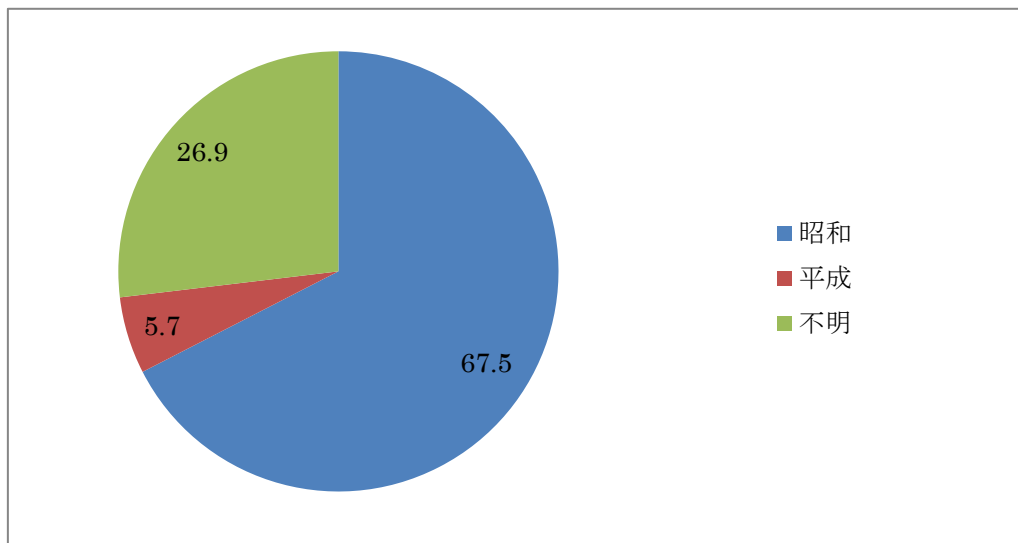
問1 建物の現在の利用形態について



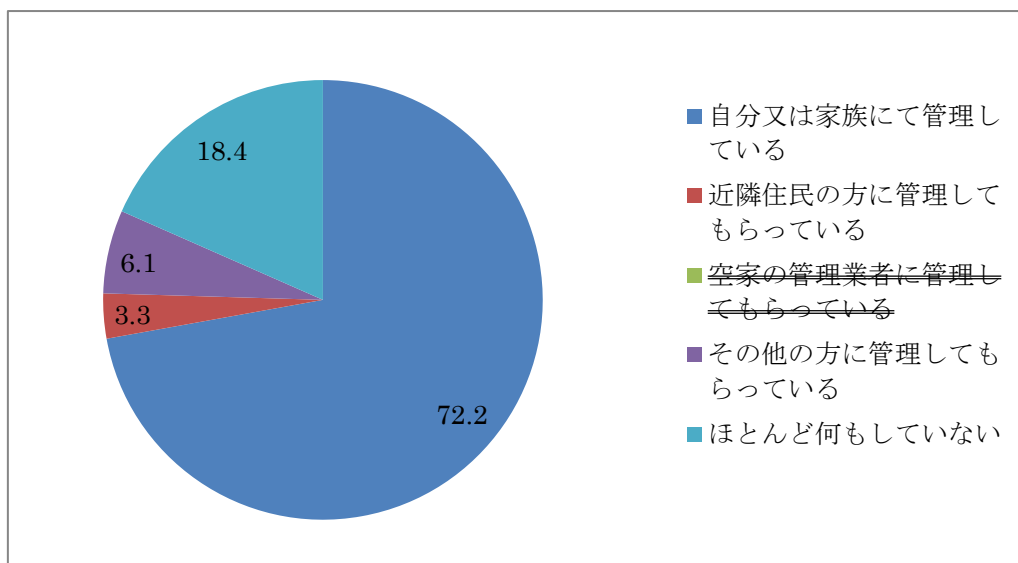
問2 建物の利用頻度について



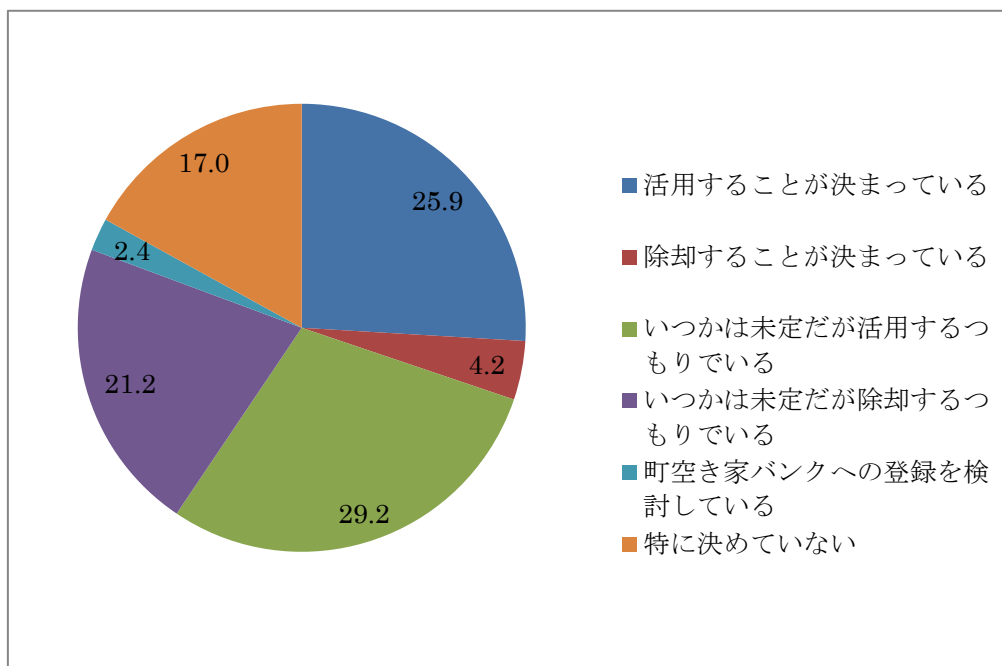
問3 建物の建築時期について



問4 建物の維持管理状況について



問5 建物の活用方針について



今回のアンケート対象物件の各地区ごとの件数として、「船津地区 72 棟 31.57%」「浅川地区 3 棟 1.31%」「小立地区 31 棟 13.59%」「大石地区 32 棟 14.03%」「河口地区 24 棟 10.52%」「勝山地区 10 棟 4.38%」「長浜地区 19 棟 8.33%」「西湖地区 15 棟 6.57%」「大嵐地区 2 棟 0.87%」「精進地区 9 棟 3.94%」「富士ヶ嶺地区 11 棟 4.82%」となっており、地区人口の多い船津地区が最も多くなっています。

空き家の種類は「住宅」や「別荘」、「物置」が全体の約 9 割を占めており、建物の利用頻度の低下により空き家の状態になっていったことが想像され、その利用頻度についても、「1 月から 1 年の間で 1、2 回の利用」が全体の約 6 割、「まったく利用していない」が 4 割という結果が出ており、多少の利用が続いていけば空き家への変化の時間差は想定されるが、まったく利用がないという状態が今後も継続していくと、空き家から特定空き家への変化のスピードが早まることが懸念されます。

また、維持管理については、全体の約 8 割が何かしらの管理を行っているが、一方で 2 割が何も管理していないという結果で、利用頻度のアンケート結果と同様に、所有者が現状のまま何も対策を講じなければ、いずれ特定空き家になってしまうことが懸念されます。

建物の活用方針についてのアンケートでは、活用や除却の確定、活用や除却の予定が併せて約 8 割となっており、方針が決まっていないが約 2 割という結果となり、結果どおりであれば約 8 割の空き家については今後には何かしらかの

対応を行うことになっており、空き家の減少につながっていくと思われます。一方で、約2割は方針を決めていないため、このまま時間だけが経過していくと、老朽化等により維持管理や除却等に影響を及ぼすとともに、特定空き家となってしまうことが懸念されます。

4章 空き家対策の施策

1. 空き家等に関する対策の実施について

町内全域を対象に平成29年度に実施した「空き家実態調査」の結果をもとに、町内の空き家状況の把握、既存の「空き家バンク制度」「空き家リフォーム制度」の周知徹底や活用、関係課等と連携を図る為に、本対策計画により空き家等の減少を目指していく必要があります。

計画期間内であっても、国の動向や社会経済情勢の変化により、計画の推進にあたり、計画内容の追加・修正等が必要になる場合も想定されるので、必要に応じて計画の見直しを行います。

2. 特定空き家に関する処置・対処について

実態調査で計画対象となる用途別に空き家等を抽出し、その区分けを行う基準として、一次調査で「空き家」に該当した物件のうち、二次調査により当該物件の状況、周辺環境や緊急性等を考慮し、「特定空き家」の候補とすることとしました。「特定空き家」への認定は、実態調査の結果や地域特性等の状況をもとに、国が示した『「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）』、県が示した『「山梨県特定空き家等に対する指導手順マニュアル」』を参考にし、関係各課や専門家、関係機関との協議により、総合的に判断し、認定を行うものとします。

その結果、「特定空き家」として認定された空き家には、法第14条第1項の規定に基づき、必要な措置（助言、指導、勧告、命令、代執行）をとることを検討します。

3. 空き家等及び跡地の利活用について

空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進は、活用可能な空き家等を再利用することで、空き家数の減少が図られるものであり、それらを推

進するために、富士河口湖町空き家情報登録制度「空き家バンク」、富士河口湖町空き家提供促進事業費補助金交付事業「空き家リフォーム補助」を運用し、跡地利用の一環として、地域のポケットパーク等の地域の交流スペース等の公共的な利活用を検討していきます。

「空き家バンク」制度は、町内の空き家の有効活用を通して、都市住民との交流拡大や定住促進による地域活性化を図るもので、同時に空き家問題の解消にも繋がる制度として期待されています。

「空き家リフォーム補助」制度は、空き家バンクに登録した物件のうち、賃貸借契約に至った場合に、当該物件所有者に補助金を交付するもので、「空き家バンク」制度の活性化や空き家の活用の推進を図るものです。この制度は平成33年3月31日で効力を失うことになっており、その後は制度延長や新制度導入等について検討していきます。

平成31年2月現在空き家バンク登録件数は131件、そのうち利用に至っている件数は88件、空き家リフォーム補助事業の実績は23件となっております。

今後も、広報誌等を使って制度の周知徹底を図り、更なる登録件数や利用者の増加に繋げ、補助事業の更なる活用を目指していく必要があります。

4. 空き家等に関する相談対応について

空き家等に関する問い合わせについては、防犯上や景観、解体費用、利活用、相続関連等、多岐にわたる内容が考えられ、相談に対応する場合には、役場内での関係各課による連携や情報共有の体制の確立が必要となります。

5. 空き家等に関する対策実施体制について

空き家等の対策実施体制については、関係各課、外部の専門家（弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、不動産業者、建設業者等）、関係機関（警察、消防、自治会・区）で協議・検討していく体制づくりを目指すとともに、必要に応じ、協議会等の第三者機関の設置を検討します。

関係各課については以下のとおりです。

- ・「空き家等に関すること…都市整備課」
- ・「空き家バンク、空き家リフォームに関すること…政策企画課」
- ・「不法投棄、生活環境に関すること…環境課」
- ・「鳥獣害に関すること…農林課」
- ・「通学路に関すること…学校教育課」

- ・「避難路、防犯・防火に関すること…地域防災課」
- ・「固定資産税に関すること…税務課」