



「空き家対策」

少子高齢化の進展等により、全国的に空き家が増加する中で、危険性(倒壊、崩壊、火災の発生の恐れ等)の増大、防犯性の低下、ごみの不法投棄、景観の悪化等への影響を与える空き家も少なくなく、市町村にとって大きな課題となっています。

本県の「空き家率」(住宅総数に対する空き家の割合)は、21.3%で全国第1位(H30住宅・土地統計調査)であり、県内市町村は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画を策定するなどし、空き家対策に取り組んでいます。また、県は、市町村が行う空き家対策が効果的に推進できるよう支援策を講じています。

今回の特集は、県が行う市町村への支援策と、県内5市町の取り組みについて紹介します。

特集 01



山梨県の空き家対策について

山梨県県土整備部住宅対策室
副主査 弾塚 崇

特集 02



良好な住環境と地域の活力向上を目指して

甲府市まちづくり部空き家対策課
課長補佐 海瀬 直也

特集 03



「快適で潤いのある生活を送れるまちづくり」を目指して

都留市市民部地域環境課
副主幹 山本 香栄

特集 04



安心して暮らせる地域の実現に向けて

北杜市建設部まちづくり推進課
課長 中山 由郷

特集 05



「暮らしと自然が輝く交流のまち」を目指して

富士川町政策秘書課
主査 深澤 五月

特集 06



安全安心で地域が輝くまちづくり

西桂町総務課
係長 山下 竜也

21・3%で全国一。これは、今年4月総務省が発表した平成30年住宅・土地統計調査による山梨県の空き家率です。本調査は5年毎に行われていますが、山梨県の空き家率は平成15年から4期連続で全国第一位となっています。

昨今、この「空き家」に対する社会的な関心は高まる一方ですが、空き家問題そのものは何も最近始まったものではありません。注目しなければならぬのは、この20年間で空き家が1.7倍に急増しているということです。みなさんの身の回りでも、最近空き家が増えてきたという実感があるのではないのでしょうか。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、大きく次の4つに分類されています。

全国一の空き家率

特集 01



山梨県の空き家対策について

山梨県県土整備部住宅対策室

副主査 弾塚 崇

① 二次的住宅（別荘やセカンドハウス）
 ② 賃貸用の住宅（アパートなどの空き室）
 ③ 売却用の住宅（建売住宅や中古住宅）
 ④ その他の住宅（上記①から③以外で、利用目的が明確になっていないような住宅）

多くの人がイメージする一戸建ての「空き家」は、④の「その他の住宅」に分類されるということになります。ただし、誰が見ても住宅として利用できないほどボロボロな廃屋は、本調査の空き家にそもそもカウントされていないことに留意する必要があります。また、住宅以外の用途（店舗や事務所など）についても調査の対象ではありません。〈図1〉

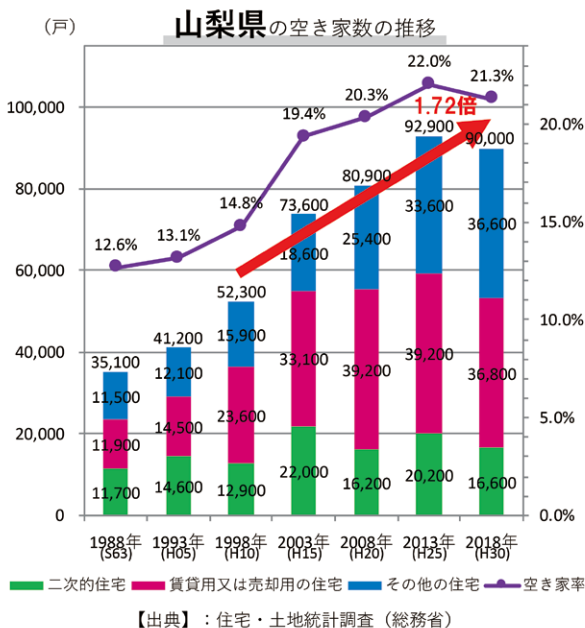
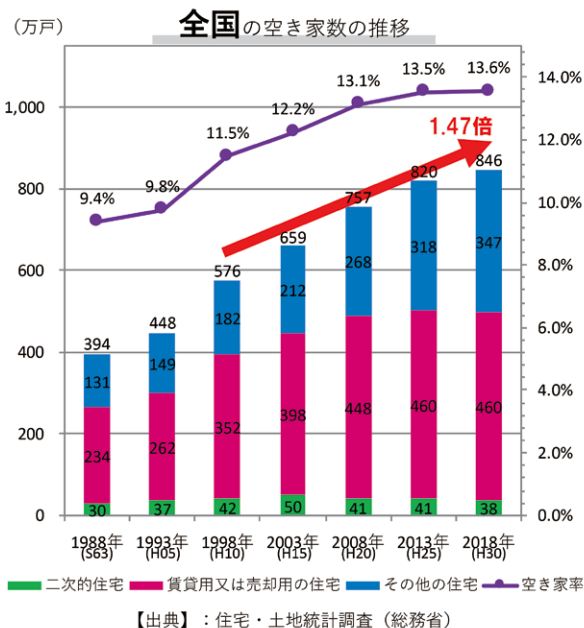
空き家の問題

空き家はそれ自体存在するだけで地域のイメージや活力を低下させてしまいます。まして、適切な管理がされず放置されれば、建物は急速に老朽化し、倒壊などの危険性が高まります。さらには、犯罪などの治安リスク、ごみの不法投棄の誘発、害獣害虫発生による衛生の悪化、景観の悪化など地域に多大な影響を与えます。

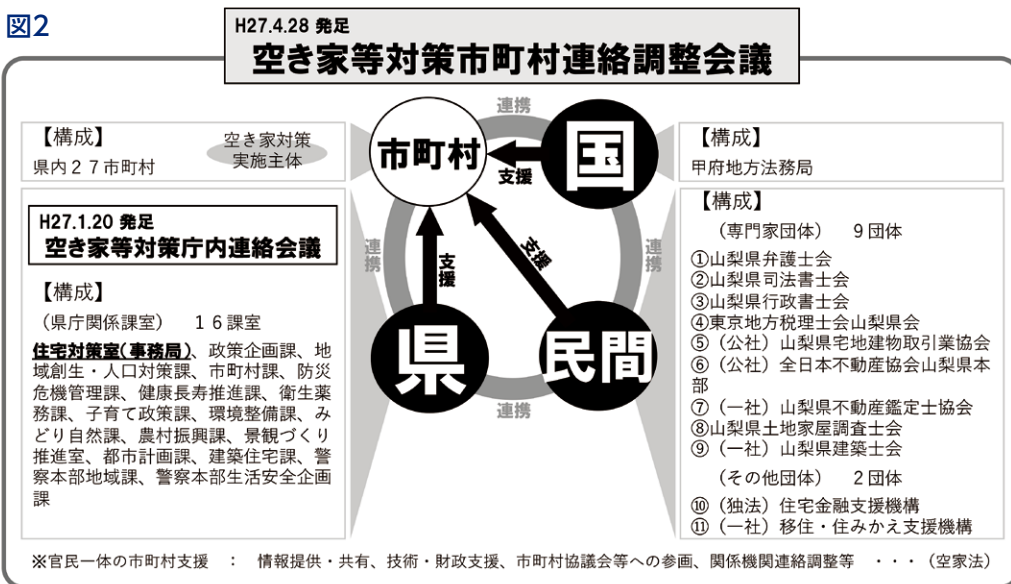
では、空き家はゼロにするのが良いかというと、話はそう単純ではありません。例えば、進学、転勤、転職、移住などに伴う住みかえには空き家が必要になります。不動産学の専門家によれば、適正な空き家率は概ね5%程度であり、ある程度の空き家は必要なのです。

こうした点から、空き家対策は、活用できる

図1 空き家数の推移



もの（あるいは活用すべきものは活用・管理し、除却すべきものは除却するというのが柱になります。



空家法施行と県の市町村支援

行政が取り組む空き家対策の根拠法は、平成26年11月27日に公布された「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。)で、平成27年5月26日に全面施行となりました。空家法では、市町村を空き家対策の実施主体

として位置づけ、空き家に関わる調査権限や、所有者等に対する勧告、命令、行政代執行等の権限を市町村に与えています。一方、同法は都道府県の役割として、市町村に対する技術的あるいは財政的な支援等を求めています。

この空家法の公布を受け、県では平成27年1月に庁内の関係課室で構成する連絡会議を設置し、同年4月には市町村連絡調整会議を設置し、空き家対策に取り組む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等を行う体制を整えました。また、空き家問題は様々な専門分野に関わることが多いため、山梨県弁護士会をはじめとする民間の専門家9団体を同会議の構成員として招き、市町村への各種支援を官民連携により実施しています。図2

これまで同会議を通じて実施してきた県の技術支援の例を紹介すると、

- ①「空き家実態調査マニュアル」の提供
- ②「特定空家等に対する指導手順マニュアル」の提供
- ③空家等対策計画のモデル計画の提供

などがあります。

また、県では、平成28年度から3年間、市町村が行う空き家実態調査に対する補助制度を実施し

図3 2019年度パンフレット



空き家をお持ちの方のお悩みに、各種専門家が無料でアドバイス!

県内に空き家をお持ちの方、近い将来空き家をお持ちになる方など、どなたでもご参加ください! 事前にご予約いただくと、専門家チームがあなたのお悩みに対応!

オール山梨 空き家セミナー & 無料相談会 2019

2019	山梨市民会館 (山梨市万1830)	中央市立玉穂総合会館 (中央市下河原620)
13:30~16:30	空き家無料相談会 事前予約10組程度	13:30~14:30 空き家セミナー 定員50名 13:30~16:30 空き家無料相談会 事前予約10組程度
2019	県立図書館 (甲府市北口2-1)	南アルプス地域防災交流センター (南アルプス市十五所1014)
10:30~12:00	先進事例セミナー 定員150名	13:30~14:30 空き家セミナー 定員30名
13:30~14:30	空き家セミナー 第1部 定員150名	13:30~16:30 空き家無料相談会 事前予約10組程度
14:45~15:45	空き家セミナー 第2部 定員150名	
13:30~16:30	空き家無料相談会 事前予約20組程度	

※予約のない申込みに参加も可(先着順) ※各セミナーは、先着順となります。内容や講師については、事務局(公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会)のホームページをご確認ください。 ※相談会:事前予約いただいた方には、相談内容に応じた複数の専門家(弁護士、司法書士、行政書士、税理士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士など)がチームで対応します。 ※事前予約には裏面の申し込み表をご利用ください。

てきました。

こうした「空家対策の導入期」における市町村支援を展開してきたことにより、県内すべての市町村で空き家実態調査が行われ、その結果をもとに、23市町村(85%)で「空家等対策計画」が策定されました。(7月末現在)

空家等対策計画を早々に策定した市町村においては、略式代執行において空き家を売却するなど当該計画に基づいた空き家対策を実行するフェーズに移行していますが、県としてもこの「空き家対策の実行期」における市町村を積極的に支援しています。

まず、空き家対策の実務における参考資料として県内市町村の先進的な取り組み事例をまとめた「空き家対策事例集」を作成し、提供を始

めました。この事例集については、市町村担当者間の知識・経験等の情報共有を図るツールとしての活用を期待しており、今後も最新の事例を収録していくとしています。

また、昨年度から「オール山梨空き家セミナー

＆無料相談会」事業を開始しました。空き家の所在地と空き家所有者の居所が同一市町村であることが少ないという空き家問題の特性から、本事業は県が広域事業として開催しています。相談のあった空き家の所在市町村の参加はもとより、前述の専門家9団体の協力により充実した相談事業となっており、相談者からは好評を得ています。【図3】

今年7月からは、県の新たな財政支援として「山梨県空き家対策総合支援事業」がスタートしました。本事業は、地域の実情に応じて様々に展開する市町村の空き家対策事業を幅広く補助対象とし、国の補助事業※と連携して市町村の財政負担を大幅に軽減するものです。危険な空き家の除却に係る事業や空き家を地域で活用するために行う改修等に係る事業などに補助するほか、相続登記がされず相続人等所有者の特定が困難な空き家の所有者を特定する調査などにも活用できるものとなっています。【図4】

※国の補助事業…空き家再生等推進事業（小規模住宅地区等改良事業制度要綱：社会資本整備総合交付金の内）又は空き家対策総合支援事業（住宅市街地総合整備事業制度要綱）

図4 山梨県空き家対策総合支援事業

■補助制度趣旨 地域の居住環境の向上又は地域活性化等を図るため、市町村が実施する空家等の除却、活用等の事業に要する経費に対し、国の補助事業※と連携して県が補助金を交付する。 ※国の補助事業 ● 空き家再生等推進事業（小規模住宅地区等改良事業制度要綱：社会資本整備総合交付金の内） ● 空き家対策総合支援事業（住宅市街地総合整備事業制度要綱） ■対象施設 ◆ 空家等、特定空家等・・・空家法 ◆ 不良住宅・・・住宅地区改良法第2条第4項 などただし、市町村が所有し、又は管理するものは県補助対象外。 ■施行者 ◆ 市町村 ◆ 民間事業者等（空き家所有者、空き家を活用しようとする者）

■補助メニュー（国の補助対象事業と同等。県補助のみ活用も可能。）

- ①空き家所有者等特定調査事業費補助金
空き家の所有者等を特定するために行う調査を弁護士等専門家に委託する事業等
- ②空き家除却事業費補助金
市町村が略式代執行等で空き家を除却する事業、又は市町村が所有者等に解体費を助成若しくは自治会等に跡地の公的利用等※1の条件付で解体費を助成する事業
- ③空き家活用事業費補助金
市町村が空き家を公的利用等するための改修事業、又は市町村が自治会等に空き家の公的利用等※2の条件付で改修費を助成する事業
- ④空き家対策効果促進事業費補助金
空き家除却事業又は空き家活用事業の周知を図る事業、空き家除却事業で実施した跡地の簡易整備事業等

※1：地域活性化のための計画的な利用（ポケットパーク、防災空地等）

※2：地域活性化施設（滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等）

課題と今後の展望

空家法が施行されて4年が経過しました。これまでの間、市町村では主に体制整備、実態調

【空き家除却事業費補助金】

事業主体		市町村	民間									
負担割合 (除却等に要する費用は が 交付対象事業費)	<table><tr><td>国費</td><td rowspan="4">} 2/5 1/5 2/5</td></tr><tr><td>県費</td></tr><tr><td>市町村費</td></tr><tr><td>市町村費</td></tr></table>	国費	} 2/5 1/5 2/5	県費	市町村費	市町村費	<table><tr><td>国費</td><td rowspan="4">} 2/5 1/5 1/5 1/5</td></tr><tr><td>県費</td></tr><tr><td>市町村費</td></tr><tr><td>民間</td></tr></table>	国費	} 2/5 1/5 1/5 1/5	県費	市町村費	民間
国費	} 2/5 1/5 2/5											
県費												
市町村費												
市町村費												
国費	} 2/5 1/5 1/5 1/5											
県費												
市町村費												
民間												
■国費上限は㎡単価による：「～年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」における標準除却費を超える分は対象外 ■県費上限500千円/件												

【空き家活用事業費補助金】

事業主体		市町村	民間								
負担割合 (が 交付対象事業費)	<table><tr><td>国費</td><td rowspan="3">} 1/2 1/4 1/4</td></tr><tr><td>県費</td></tr><tr><td>市町村費</td></tr></table>	国費	} 1/2 1/4 1/4	県費	市町村費	<table><tr><td>国費</td><td rowspan="4">} 1/3 1/6 1/6 1/3</td></tr><tr><td>県費</td></tr><tr><td>市町村費</td></tr><tr><td>民間</td></tr></table>	国費	} 1/3 1/6 1/6 1/3	県費	市町村費	民間
国費	} 1/2 1/4 1/4										
県費											
市町村費											
国費	} 1/3 1/6 1/6 1/3										
県費											
市町村費											
民間											
■国費上限無し ■県費上限1,250千円/件 ※【空き家所有者等特定調査事業費補助金】（県費上限無し）及び【空き家対策効果促進事業費補助金】（県費上限100千円/件）についても同スキーム											

査、計画策定、協議会・審議会の設置、条例制定などが進められてきました。なかでも、空き家対策に取り組む市町村の担当部署が明確になったことは、県民サービスの大きな向上と言えます。

一方で、具体的な空き家対策への取り組みや日々寄せられる空き家に関する相談や苦情の対応には、幅広い知識、高い専門性が必要となり、また、空き家は個人資産であるがゆえに権利関係という非常にやっかいな障害が常に付きまとうことから、市町村の担当者の苦勞は図りしれません。

空き家の急増を背景に住宅ストックの過剰供給が指摘され、一方で、不動産を所有し続けることに消極的な時代を迎えているにもかかわらず、増加し続ける空き家に対する抜本的な対策がないまま、市町村は空家法という対症療法的なツールのみでこの問題に立ち向かわなければなりません。そのような状況下においても創意工夫して積極的に空き家対策にチャレンジしている市町村が出てきています。紙面の都合上、ここで個別に紹介することはできませんが、その姿勢と熱意には本当に頭が下がる思いです。

県では、今後も、空き家対策に取り組む市町村支援を積極的に展開していきます。市町村の皆様におかれましては、県の「オール山梨空き家セミナー＆無料相談会」事業や「山梨県空き家対策総合支援事業」などをご活用いただきながら、創意工夫と積極的な空き家対策への取り組みをお願いします。

特集 02



良好な住環境と 地域の活力向上を目指して

甲府市まちづくり部空き家対策課

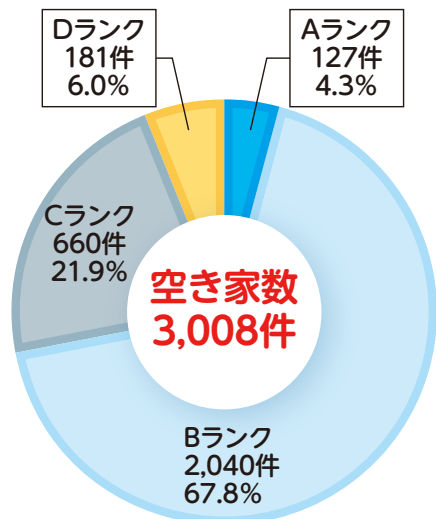
課長補佐 海瀬 直也

空き家の現状

近年、人口減少や少子高齢化の進行に伴い空き家の数が年々増加しており、このような空き家の中には適切な管理がなされず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家も多く存在し、空き家に関する総合的な対策の実施が求められてきたことから、本市では、平成29年4月に空き家対策課を新たに組織し、「甲府市空き家等対策計画」に基づき空き家対策の推進に取り組んでいます。

この取り組みの一つとして、空き家の所在や状態を的確に把握するため、平成29年度に「甲府市空き家等実態調査」を実施し、空き家の総数及び老朽度や危険度により次のA～Dの4段階にランク付けしました。

実態調査

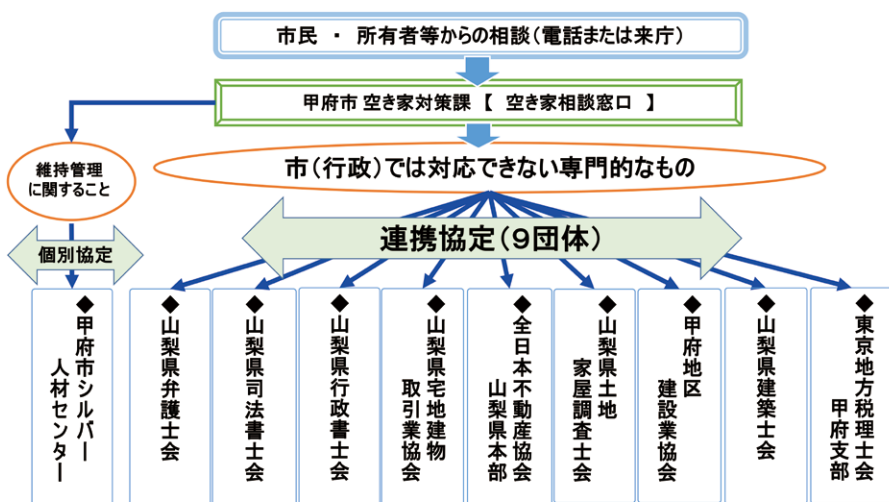


A…小規模の修繕等により再利用が可能。
B…管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。
C…今すぐ倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
D…倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。

この結果から、市内には3,008件の空き家が存在し、利用可能なA・Bランクが2,167件(72・1%)、管理不全な空き家のC・Dランクが841件(27・9%)でした。

また、調査結果は地図情報や現況写真、相談履歴などとともにデータベース化し、空き家情報システムとしてデータの管理・運用を行っています。空き家の状況は日々変化するため、把握した情報については随時データ更新を行うとともに、管理不全な空家等に対する苦情や

連携協定



【相談体制の整備】

空き家に関する各種相談にできる限り迅速・的確な対応が図れるよう、空き家のワンストップ窓口として、課内に「空き家相談窓口」を開設しました。また、相談内容によっては行政では対応が困難な専門的な内容もあるため、山梨

主な取り組み

相談にはデータを活用し迅速な対応を図っています。

県弁護士会などの専門家団体と協定を締結し様々な相談に対応できる体制を整備するとともに、空き家の管理の適正化や高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げることを目的に甲府市シルバー人材センターと協定を締結しました。

【特定空家等の認定】

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項の規定に基づき、「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などにあると認められる空家等」です。

本市では「特定空家等の判断基準」を策定し、庁内委員会での審査や、法律や建築等の専門家から構成する「甲府市空家等対策協議会」の意見を聞く中で、平成30年度末までに41件を「特定空家等」として認定しました。

【特定空家等除却費助成制度の策定】

特定空家等の速やかな除却を促進し、市民の安全・安心の確保と住環境及び良好な景観の改善を図るため、平成29年9月に「特定空家等除却費助成制度」を策定し、平成30年度末までに制度の活用により6件の特定空家等が除却されました。

【略式代執行の実施】

建築物の劣化による部材の落下や飛散、倒壊等の危険が切迫しており、近隣住民や接道する道路の通行人に重大な被害を与える可能性が高い所有者不存在の特定空家等について、市民の安全確保の上で放置することはできないと判断し、略式代執行による除却を行いました。

略式代執行



略式代執行前



略式代執行開始宣言



略式代執行後

【活用の促進に向けた助成制度の策定】

中央部地域等は、中心市街地に隣接している一方で、人口減少・少子高齢化及び空き家率が高いことから、子育て世帯等の定住や空き家の有効活用を促進し、地域コミュニティの創出を通じて「まちの活性化」を図るモデル地区として、平成30年1月より「空き家改修助成制度」と「子育て世帯等家賃助成制度」を開始しました。

課題と今後の展望

人口減少や高齢化社会の進行を背景に、今後とも空き家の増加は避けられない状況にあるため、空き家の削減と抑制に向けた対策を実施し

ていくことが重要です。

空き家対策の推進にあたっては、行政による助成制度等の策定や空き家の維持管理に対する指導など一方向的な対策では、なかなか進まないのが現状です。

現在、本市では所有者の連絡先などの基本情報とともに空き家活用に関する意向調査を行っていますが、今後は所有者の意向を踏まえた対策の検討を行うことや、空き家に関する様々な情報を提供することにより、所有者が責任や責務を自覚し空き家と向き合うよう意識啓発を図ることで、空き家の削減や管理不全な空き家の解消に結び付けていきたいと考えています。



特集 03

「快適で潤いのある生活を送れるまちづくり」を目指して

都留市市民部地域環境課

副主幹 山本 香栄

都留市の空き家の現状

都留市は、古くから山梨県東部地域の政治・文化・経済の中心として栄えた歴史ある城下町です。現在では、リニアモーターカー実験線の拠点基地があることで知られるとともに、人口3万人規模の小都市では全国唯一ともいえる公立大学法人都留文科大学を擁し、全国各地から多くの学生が研鑽に励む学園のまちとしても発展を続けてきました。

しかしながら、人口減少や高齢化による介護施設の利用増加などを背景に、本市においても空き家等の問題が表面化し、防災、防犯、衛生、景観等の面から市民の日常生活に影響が及ぶことのないよう早急かつ適切な対応が日々求められています。



いーばしよづくり事業の拠点「富士見台ふれあい館」

平成28年2月、市内全域の空き家等実態調査を実施し把握した空き家等件数は776件、その後、除却・解体されたものや空き家バンクとしての活用が成立したもの、また、居住を開始した等の理由により空き家の状態が解消された件数は合わせて181件、平成31年1月に実施した第2回空き家等実態調査により新たに空き家等として把握した件数は143件で、その増減を加味すると令和元年5月末日現在、本市で把握している空き家等件数は738件という状況です。

空き家を地域活性化につなげる

空き家の状態を解消するための取り組みとして、平成29年4月、2つの補助金を整備し

ました。一つ目は、「都留市空家等活用地域活性化拠点整備事業補助金（以下リフォーム補助金）」で、空き家をリフォームし10年以上地域で活用する自治会等に対して、空き家のリフォームにかかる費用の2/3（上限150万円）を補助するものです。二つ目は、「都留市管理不全空家等地域活性化除却事業補助金」で、適正な管理が行われていない空き家を解体し、その跡地を地域の活動の場として10年以上無償で貸与する方に、空き家の解体、撤去、処分にかかる費用の4/5を補助するものです。

これらの補助金の利用実績としては、一つ目のリフォーム補助金で、市内富士見台自治会が空き家を自治会館として整備する際に利用し、自治会館は、「富士見台ふれあい館」として名付けられ、整備された会議室や住民が集まるコミュニティスペースは、自治会会議や3世代交流の拠点、また、※都留市「いーばしよ」づくり事業の拠点としても活用されています。※都留市「いーばしよ」づくり事業は、地域住民や団体が主体となり運営し、高齢者が住み慣れた地域で集い、交流する居場所（いーばしよ）づくりを推進する事業です。

空き家バンクの活用

本市では、平成21年度より「都留市空き家バンク事業」を実施しており、市外からの移住者、市民の住み替えにより、40件以上の「売却」「賃貸」契約が成立し、空き家の有効活用につながっ

ています。また、このまちに暮らす誰もが生涯にわたって、いきいきと自分らしく暮らすことのできるまちを実現する、「生涯活躍のまち・つる」事業を推進しており、「空き家を活用して都留市へ移り住みたい」というご相談が増える一方で、空き家バンク登録件数が少ないことから、ニーズに応えられるよう登録件数を増やすことが課題となっています。

なお、本市の空き家バンクは、「都留市空き家バンク活用事業補助金」の補助対象となり、購入時には、経費の一部（上限30万円）に上乗せし、転入する子育て世代など一定の条件に応じて加算する仕組みを設けるとともに、賃貸時



「富士見台ふれあい館」を地域で利用している様子

には空き家所有者に対してリフォームにかかる経費の2分の1の額（上限50万円）を助成しています。

新たな空き家の発生を抑制する取り組み

本市の空き家実態調査では、空き家の状態を判定する基準をA B C Dランクで区分し、データベース化しています。平成28年度から令和元年5月末日までに近隣住民などから届けられた苦情件数は、53件。問題の多くは、草木の繁茂による害虫被害が圧倒的に多く、いわゆる管理不全空き家としてみなされるC Dランクの空き家になると、小動物の棲みかとなっている例や、屋根や壁材の飛散による被害例もあります。管理不全空き家に対しては、まず、所有者調査で判明した所有者に現状を伝え適正な管理を求めますが、金銭的な問題などから対応を拒否する例や、そもそも相続人であることを認知していないといった例などもあり、適正な管理対応にたどりつくまでには時間がかかります。当然、地

域住民の安全確保が大前提にあり対応が急がれますが、空き家とはいえ個人の財産に行政が介入することには、公平性や平等性の観点から課題も多く、簡単に解決できない難しい問題となっています。

対策として本市では、市広報誌への掲載や、地元テレビ局CATVでミニドラマ放送などによる注意喚起と、専門家による無料相談会の開催など、空き家の適正管理に関する意識向上を図り、新たな空き家等の発生を抑制するため様々な活動を行っています。今後、ターゲットとしたのは、若者世代。今、都留を離れていても今後相続をする可能性がある若者を含め、空き家の状態を作らない、長引かせないための適正な資産管理を促せるよう、心に響く広報活動に試行錯誤しながら取り組んでいきます。

2019 10/26(土) 13:00~16:00 まちづくり交流センター4階大ホール

相談料無料 事前予約優先

空き家に関する様々なご相談に 専門家が答えします！

一人暮らしの親が 住んでいる家。 そのうち 空き家になるけど どうしよう。

空き家バンクの 登録ってどうすれば いいの？

専門家のブースごとに相談できるから 秘密を洩らさず相談できます！

空き家の管理・相続・処分・リフォーム・トラブル・税金

主催 都留市空家等対策協議会

山梨県司法書士会・山梨県宅地建物取引業協会東部ブロック・山梨県建設士会都留支部・山梨県公共職労 登記士地家屋調査士協会・都留市自治会連合会・都留市民生委員児童委員協議会・横浜国立大学

お問い合わせ 都留市役所 地域環境課 (環境政策担当) ☎ 0554-43-1111 受付時間/8:30~17:15 (土・日・祝日は除く)

専門家による無料相談会「空き家のなんでも相談会」のポスター

特集 04



安心して暮らせる 地域の実現に向けて

北杜市建設部まちづくり推進課

課長 中山 由郷

北杜市の現状

本市は、美しい山岳景観、豊かな名水、晴天率の高さなどの自然環境に恵まれた地であることや、首都圏からの利便性の良さから注目度の高い自治体となっています。

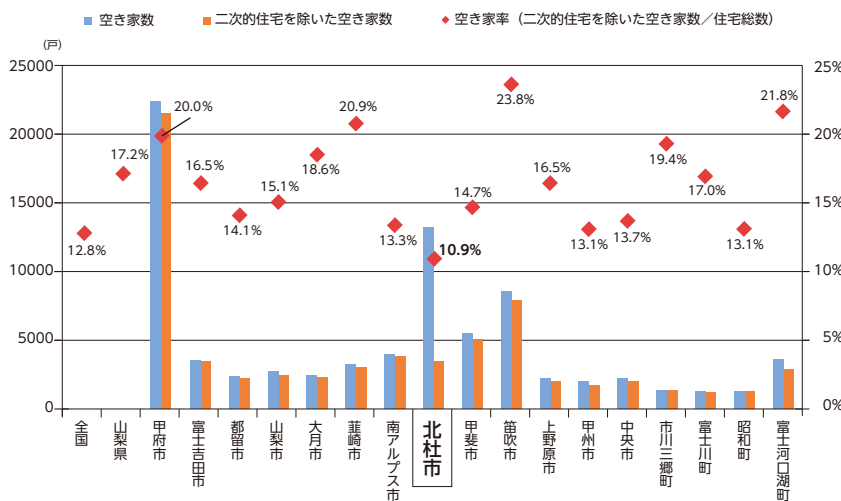
平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数31,620戸のうち、空き家数は13,290戸で、空き家率は42・0%と高い割合となっています。

ただし、空き家数には別荘等の二次的住宅数が9,840戸含まれており、本市は別荘が非常に多いことが分かります。このため、これを除いて考慮すると、空き家率は10・9%と低い状況と捉えています。

しかし、既存の地域では、少子高齢化や人口

〇県内自治体の住宅数及び空き家数（二次的住宅を除く）

（平成25年住宅・土地統計調査第1表・第25表から作成）



減少により今後空き家が増加していくことが懸念されており、利活用を進めながらも、地域の生活環境に悪影響を及ぼす空き家への対策も必要となっています。

本市は「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を受け、空き家に対する方針の検討、実態調査を行いました。その後、平成29年1月に「北杜市空き家等対策の推進に関する条例及び施行規則」の制定、同年2月に「北杜市空き家等対策計画」を策定し、対策を推進しています。

先の実態調査では、住宅が集中する地域等を

〇建築物の状況（老朽度・危険度ランク）

目視にて①建築物の傾斜、②基礎の状況、③外壁の状況、④屋根の状況、⑤使用状況を状態より点数化し判定

（平成28年12月1日現在）

	ランク	状態	空き家等数
利活用が可能と思われる物件	A	小規模の修繕等により再利用が可能（ほとんど修繕等の必要がない）	9
	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）	248
特定空き家等に該当するおそれのある物件	C	今すぐ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。	149
	D	倒壊や建築材の飛散等、危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体等が必要と思われる）	85
合 計			491

空き家の課題

本市の高齢化率は38%を超えており、ひとり世帯の増加に加え、介護保険施設サービスの利用等によって、空き家となる住宅の増加が推測されます。

こうした空き家の多くは、所有者や親族の管理ですが、作業の大変さや遠方にいるといった理由から、次第に管理が疎かになり、防災、衛生、景観面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすような空き家になってしまっているのが実情ではないでしょうか。

対象に実施し、約500戸の空き家を確認し、家屋の状態についてランク付けをしました。

空き家を何とかしたいと思っている方でも、解体費用の捻出や更地後の管理、固定資産税の増税感などで、思考停止状態になっていることもあるかもしれません。

事情は様々ですが、管理する方は近隣でもない限り普段困ることはないため、空き家に悩む地域住民の意識との差が課題と言えるでしょう。

空き家への対応と展望

・略式代執行

本市では、倒壊の危険や衛生上有害の状態、著しく景観を損ねているなど放置が不適切であると認められたものを「特定空き家等」に指定し、所有者等へ助言や指導を行っています。所有者等が死亡しており、かつ、すべての相続人が相続放棄をする等、所有者等が明らかでない空き家について、周辺への影響を鑑み、平成30年11月に法に基づく略式代執行を実施しました。

住んでいた方の生活の跡がそのまま残されていたため、単に取り壊すというわけには行かず、手作業での分別が必要となるなど、想定以上の予算と時間を要しました。



除却完了



代執行開始直後



五右衛門風呂体験



ぬり壁体験



薪割り体験

度などの活用により、除却後の売却など費用回収にも目を向けていく必要があります。

・古民家再生

須玉町津金地区の「なかや」は築170年の古民家で、平成18年からNPOや学生ボランティア等により修復再生事業が行われました。

平成27年に現在の農家民宿の営業形態になり、地域交流や田舎体験の場として快適に過ごせる環境を整えるため、(財)地域活性化センターの「移住・定住・交流推進支援事業」の助成事業により整備を行いました。

これを契機にその後は自己資金で外まわり土壁の塗り直しなど改修をすすめ、修復作業の二部は観光や移住相談の宿泊客へ新たな体験メニュー

として提供し、良質で継続的な田舎体験の場となっています。

地元の方との交流も増え、地域の魅力を感じる機会にもなっており、今後移住が促進され空き家解消につながるよう期待されています。

・空き家にならないために

本市では、空き家バンク制度を実施しており、市内不動産会社で構成する「空き家バンク協力会」と協力し、空き家の利活用を促進しています。空き家バンクへの物件登録を促すために、支障となる家財道具等の撤去費用や、設備機器の改修費用に対する補助制度(経費の1/2・限度額20万円)や、子育て世代の新築・中古住宅の建築・購入、リフォーム費用に対する補助制度(最大150万円)を設け、効果を上げているところです。

また、幅広い情報を持つ金融機関には若い世代への住宅取得支援をいただくなど、民間のノウハウを活かした施策も展開しています。

この他、相談窓口の設置、広報・ホームページやチラシによる空き家制度、相続手続きの案内を行い、所有者自身による適切な管理の必要性と責任意識の醸成を図っています。

以前実施した空き家所有者へのアンケートによると、約7割が相続で空き家を取得しており、高齢者世帯やその家族等に住まいを次の世代へ円滑に引き継ぐことの重要性やその意義等も周知しています。

今後も、様々な機会を通して管理意識を高めていきたいと考えております。



特集 05

「暮らしと自然が輝く 交流のまち」を目指して

富士川町政策秘書課

主査 深澤 五月

富士川町の現状

富士川町は甲府盆地の南西部に位置し、西部に櫛形山や源氏山など2000m級の山々が連なり、東部には日本三大急流の一つである富士川が流れるなど、豊かな自然資源に囲まれた環境にあります。かつては富士川舟運を中心とした物資の往来など人の行き来の拠点として栄え、現在は中部横断自動車道の増穂インターチェンジの開通により、首都圏からの所要時間は2時間程度であることや、現在進められている中部横断自動車道の整備が完了すると、アクセスの向上により、長野方面や静岡など東海方面からの往来が容易になり、交通や物流、そして人の流れの創出へと大きな期待を寄せているところです。



富士川町空き家解体前



富士川町空き家解体後

また、大法師公園の桜をはじめ、小室山妙法寺のあじさい、巻米と平林の棚田、大柳川溪谷の紅葉、高下のダイヤモンド富士など、四季折々の美しい景色が見られます。

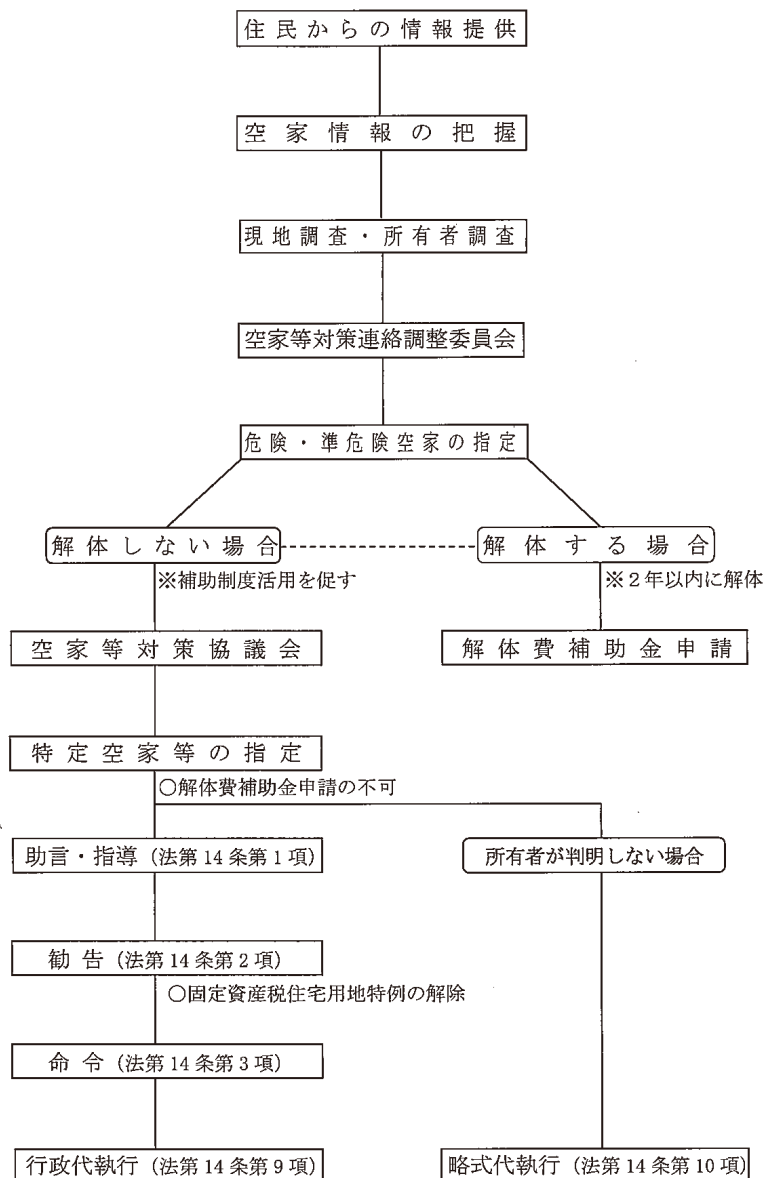
近年、地域においては人口減少及び核家族化が進むと同時に、既存住宅の老朽化により空き家が増加しております。富士川町においても平成25年に行った住宅・土地統計調査における空き家数は1260戸で、住宅総数7230戸の17・4%を占めています。住宅ローン減税など新築重視の影響で住宅数は増える一方、住む人がいなくなった既存住宅の解体・流通が進んでおらず、所有者の高齢化に伴い放置されるケースが多く見られます。

空き家が増えることは、住宅資産の低下や人口流出の一因になる可能性があります。平成28年度空き家実態調査で、老朽危険度の判定を行った結果、小規模な修繕により再利用可能な空き家は185戸、管理が行き届いておらず損傷が激しい再利用不可能な空き家は154戸を確認できました。

取り組み

再利用可能な空き家は、有効活用を通して、町内への移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、町では平成25年度に空き家情報登録制度「空き家バンク」を創設し、空き家の活用策を推進してまいりました。制度を周知するため、固定資産税納税通知書の送付に合わせて空き家バンク制度を案内するなどした結果、現在までの物件登録は46件あり、うち、34件（購入11件、賃貸23件）の契約が成立しました。そのうち、24件は富士川町外から移住された世帯

危険空家及び特定空家指定フロー図



の方で、地域の方々と交流を深めながら生活されています。現在、入居者募集中の物件は、町ホームページで紹介するなど、入居を希望される方へ情報を提供しています。

また、空き家バンクの登録物件には、修繕が必要な物件もあるため、入居者に対する支援として、空き家を購入又は賃貸した方に対し「空き家等改修費補助金」を交付しています。空き家等の機能向上のために行う改修等に対し、経費の2分の1（上限25万円）を補助し

ています。制度の創設以来、21世帯に補助金を交付しました。

一方、再利用不可能な空き家については、防災・防犯上の不安や衛生環境の悪化、倒壊などによる事故の懸念からも早急な解体が求められます。実態調査において建物の状態をAからDまでランク付けを行う中で、倒壊等の危険が切迫するなど、緊急度が極めて高い建物については危険空き家Dの指定を行い、建物所有者や納税義務者に対して解体するよう働きかけて

います。

また、解体時には相応な費用が発生することから、「危険空き家等解体費補助金」として解体に係る経費の2分の1（上限50万円）を補助し、これまで、10件が利用し、解体を行いました。

課題と展望

管理不全な空き家等については、町民と地域の安全安心の確保と生活環境の保全を図るため、町民や関係機関の協力を得ながら、所有者に適正な管理を行うよう促していきます。

しかし、依然として所有者の特定が困難な空き家があることや、空き家バンクへの登録が空き家数に対し少ないことが課題となっています。居住をしなくなった後に適切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・環境・景観等様々な面において周辺環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。古民家は移住者にとって魅力的ですが、所有者が、購入したい、貸りたい人はいないと思いついていたり、想い入れのある建物の取り壊しや売却に抵抗を感じたりする方もいます。

町では、各課や地域との連携により生活環境の保全を図るとともに、総合的な対策に向けた体制作りを進め、都市部とのアクセスの良さを活かし、空き家の活用を進めていきたいと考えております。

空き家の現状

当町は町全体の面積が15・22㎢、そのうちの約80%を山林が占める山間の町です。

当町では町内全体の空き家実態調査を行い、空き家が約40件あることを把握しました。大きな問題を抱える空き家は今のところありませんが、草木が繁茂したり、壁がはがれ掛けているなど、景観や防災の観点からも改善を図りたい空き家が存在するのが現状です。

取り組み内容（空き家の活用事例を含む）

・空き家解体後の敷地の利用

「西桂町安全安心で地域が輝くまちづくり事業」により地域との連携のもと、空き家を取り

特集 06



安全安心で地域が輝く
まちづくり

西桂町総務課
係長 山下 竜也



ポケットパーク事例1 除去後



ポケットパーク事例1 除去前

壊し、更地となった用地をポケットパークとして近隣住民の休息場所、防災広場に使えるよう



ポケットパーク事例2 除去後



ポケットパーク事例2 除去前

整備する事業を展開し、今までに2つの敷地の整備を行いました。

西桂町安全安心で地域が輝く
まちづくり事業実施要綱

○概要

空き家を除却し、跡地をポケットパーク等に整備する費用を100%補助するもの（国費・2/5 ただし、跡地整備は別途効果促進事業にて国費・1/2）

○条件

①空き家の跡地について10年以上無償で町に貸与することを所有者が承諾していること

②空き家の老朽度は問わないが、ポケットパーク等の整備に適した土地かどうかを町長が判断

○除去対象空き家

①避難路に接し住宅が密集し防災・防犯上危険な空き家であること

②空き家取り壊しの承諾、跡地をポケットパーク用地等として10年間以上無償で貸すことの承諾ができること

③整備したポケットパーク用地等を当該地域（区・組）が維持管理を行うこと

④その他町長が必要とすること

○スキーム

区の代表者（補助対象者）が空き家の除却とポケットパーク等の整備を行い、その費用を町に請求する。

なお、整備後のポケットパーク等は町が区に移管し、区が維持管理することとなるた

め、町・区双方で覚書を交しています。

・相続財産管理人制度を利用した空き家対策

空き家の所有者等の調査行っていくと、その空き家の所有者が居なく、また、相続人も居ないというような家屋が存在します。そのような家屋は誰も手をつけることができず、朽ちていくだけです。当町では相続財産管理人制度を利用して、令和元年度中に1棟の空き家について新しい所有者への所有権移転、家屋の取り壊しまでの事業を実施する見込みとなっています。

課題と今後の展望

現在、少子高齢化や人口減少時代が本格化する中で、空き家や空き地の増加が社会問題化してきています。空き家の発生理由については、地方における雇用や教育の問題をはじめ様々な原因が考えられますが、高齢者独居世帯において入院や介護施設への入所、世帯主の死亡、都市部の親族の元への移住などが最も身近な理由として挙げられており、今後、さらに高齢化が進むことを踏まえれば空き家の増加は避けられないところです。これらの空き家は、そのまま放置されて放置期間が延びるほど損傷が増えていき、倒壊や火災など周辺住民の日常生活を脅かすとともに、既存の周辺住宅の資産価値を減少させるにとどまらず、さらなる人口流出を加速していく可能性があります。このように、住民の安心や安全が複雑に絡んでいることから、

空き家問題は所有者個人の責任にとどまらず、行政の果たす役割は重要であり、より迅速に対応していかねばならない課題です。そのため当町では町全体が一丸となりこの問題に取り組むため、平成30年3月に「西桂町空家等対策計画」を策定しました。

近隣住民や地域自治体からの苦情に迅速に対応するため、空き家の管理指導に努めています。が、空き家の所有者、管理人、相続人等を特定する業務には膨大な時間を要し、また専門的な知識が必要となる場面もあり、それに伴う課題も蓄積しています。しかし、すぐさま対応しなければならぬ事案もあります。スピード感を常に意識し取り組む必要があります。そのためには、近隣市町村にとどまらず、県及び県内市町村の空き家対策担当者との連絡を密にし、相談しやすい環境づくりを行い自町の知識、経験だけでなく、多くの助けをもらいながら日々の業務に取り組む必要があります。

小さい町ゆえに実施しにくい事業もあります。が、逆に小さい町だからこそキメ細やかに取り組める事業もあります。今住んでいる住民が今後も住みやすく、新しい住民が増えるよう、空き家の実態を細部まで把握し、いずれは困難案件ゼロを目標に空き家対策に取り組んでいきたいと考えています。