

道志村空家等対策計画

令和 6 年 3 月

道 志 村

目次

第1章 計画の目的.....	1
1 背景.....	1
2 現状.....	1
空き家実態調査（平成28年度調査結果）	1
3 課題.....	2
4 計画の目的.....	3
5 計画期間.....	3
第2章 基本的な方針.....	4
1 空き家対策の対象とする地区	4
2 空き家対策の対象とする空き家の種類.....	4
3 基本的な方針	4
第3章 各種施策について	5
1 空き家の実態把握	5
2 所有者による空き家の適切な管理の促進.....	5
3 空き家（及びその跡地）の活用の促進.....	5
4 適切な管理が行われていない空き家に対する措置	6
第4章 空き家対策の実施体制.....	7
1 相談体制.....	7
2 庁内連携体制	7
3 関係機関等との連携.....	8

第1章 計画の目的

1 背景

令和5年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家の総数は、この30年で2.00倍（448万戸→900万戸）に増加しており、なかでも適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況が指摘されています。

こうしたなか、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。）が公布され、同法において、市町村が空き家対策の実施主体として位置付けられるとともに、当該空き家対策に係る計画（空家等対策計画）の策定が可能となりました。

2 現状

令和5年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、山梨県の空き家の総数は、この30年で2.12倍（41,200戸→87,200戸）に増加しています。（同調査は人口15,000人以上の市町村が結果の公表の対象であるため、本村のみの状況を示す調査資料はありません。）

そこで、本村では平成28年度に村内の空き家の実態を把握するための調査を実施しています。

空き家実態調査（平成28年度調査結果）

◆ 調査期間

平成28年7月1日 ～ 平成29年2月8日

◆ 調査対象

村内全28集落の住宅等を対象（空き店舗は別途調査とし、別荘を除く）

◆ 外観調査結果

調査により判明した空き家は72件で、その状況は次のとおり。

建 物			
危険度ランク （倒壊、飛散などの危険性）	件数	うち周辺への影響 のおそれがあるもの	うち緊急に対応を 要するもの
A（危険性：無）	40 件	0 件	0 件
B（危険性：低）	21 件	0 件	0 件
C（危険性：中）	8 件	0 件	0 件
D（危険性：高）	3 件	2 件	0 件
合 計	72 件	2 件	0 件

※上記のほか、空き家のうち「工作物（塀等）」の項目で「周辺への影響のおそれがあるもの」が1件、「樹木、雑草等」の項目で「周辺への影響のおそれがあるもの」が2件確認されました。

※また、外観調査のほか、所有者への意向アンケート調査を実施しています。詳細は下記報告書をご参照ください。

道志村空き家等実態調査（1次）結果報告書

平成29年2月9日 道志村役場ふるさと創生推進室

3 課題

- 空き家実態調査の結果、適切な管理が行われていない空き家で周辺への影響のおそれがあるものが数件確認されています。ただし、緊急に対応を要するものは確認されていません。
- 同調査で所有者不明の空き家が数件確認されており、今後、適切な管理を促すためには所有者の特定等に課題があります。
- 同調査では対象外とした別荘で使用されていないものが9件確認されており、また、別途調査にて空き店舗が18件確認されていることから、これらも含めた総合的な空き家対策が必要と考えられます。
- 同調査において実施した所有者への意向アンケート調査の結果、空き家の解体や売却の意向が少なかったため、所有者には将来にわたって適切な管理を継続していただくよう促していく必要があります。
- また、移住希望者から空き家活用の需要はあるものの、供給可能な空き家は少なく、空き家の有効活用に向けた所有者意識の醸成や空き家バンク制度の周知に課題があります。なお、本村では、平成28年11月に「道志村空き家バンク」を開設しており、これまでの登録物件数は延べ64件（令和6年3月1日現在）、成約件数は延べ46件（令和6年3月1日現在）となっています。
- 全国的な傾向として、今後も空き家の増加が見込まれており、空き家の早期発見と所有者による適切な管理の促進が必要と考えられます。

4 計画の目的

適切な管理が行われていない空き家もたらす問題を解消する上では、第一義的には空き家所有者が自らの責任によりの確に対応していただくことが前提となるため、空き家所有者の適切な管理を促進するための各種取り組みが空き家対策上の基本となります。

一方、空き家所有者がその責任を全うしない場合には、行政が所要の措置を講ずるなどの対策が必要となります。

また、地域活性化等の観点から空き家の有効活用を図ることなども重要な空き家対策となります。

以上を踏まえ、本村では各種の空き家対策について、総合的かつ計画的に実施するため、『道志村空き家等対策計画』をH31年3月に策定しました。

今回、策定から5年が経過し令和5年度までの計画期間となることから、空き家法の改正を踏まえ、計画を改定しました。

5 計画期間

（空家法第7条第2項第二号関係：計画期間）

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、各種施策の実施状況や社会状況の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを図ります。

第2章 基本的な方針

1 空き家対策の対象とする地区

（空家法第7条第2項第一号関係：空家等に関する対策の対象とする地区）

空き家対策の対象とする地区は、村内全域とします。

2 空き家対策の対象とする空き家の種類

（空家法第7条第2項第一号関係：空家等に関する対策の対象とする空家等の種類）

空き家対策の対象とする空き家の種類は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。したがって、使用されていない別荘や空き店舗なども含めて捉えます。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）〈抜粋〉

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。

3 基本的な方針

（空家法第7条第2項第一号関係：空家等に関する対策に関する基本的な方針）

本村の課題を踏まえ、空き家対策の基本的な方針を次のとおりとします。

所有者による空き家の適切な管理の徹底と、地域活性化のための空き家の有効活用を推進し、もって住民の安全安心な暮らしの確保と、村の魅力向上を目指します。

第3章 各種施策について

1 空き家の実態把握

（空家法第7条第2項第三号関係：空家等の調査に関する事項）

村内の空き家の実態については、平成28年度に調査を実施しており、その結果をもとにデータベースを整備し、管理しています。

今後は、所有者情報の把握などデータベースの補完に努めるとともに、新たな空き家の発生情報などを自治会等の協力を得るなどして把握することで、データベースの適切な管理、更新を行い、もって空き家対策関連施策の推進に努めます。

2 所有者による空き家の適切な管理の促進

（空家法第7条第2項第四号関係：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）

適切な管理が行われない空き家の発生を抑制するため、空き家の適切な管理を促す各種周知に取り組みます。

- ① ホームページ等による周知
 - ② 相談窓口での周知
 - ③ データベースを活用した空き家所有者への周知
 - ④ 固定資産税納税通知書の送付機会を捉えた周知
 - ⑤ 死亡届の提出機会を捉えた周知
- など

3 空き家（及びその跡地）の活用の促進

（空家法第7条第2項第五号関係：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）

空き家（及びその跡地）は、地域活性化等さまざまな観点から地域資源として有効活用していくことが重要であることから、各種施策と連携して空き家（及びその跡地）の活用に取り組みます。

- ① 移住施策との連携：空き家バンクの活用、サテライトオフィス等への活用
- ② 福祉施策との連携：福祉施設等への活用
- ③ 農商工施策との連携：滞在型市民農園（クラインガルテン）等への活用

- ④ 観光施策との連携：観光交流施設等への活用
 - ⑤ まちづくり施策との連携：ポケットパーク等への活用
 - ⑥ 住宅施策との連携：住宅確保要配慮者向け賃貸住宅等への活用
 - ⑦ 地域コミュニティ施策との連携：集会所等への活用
 - ⑧ 防災対策との連携：防災空地等への活用
- など

4 適切な管理が行われていない空き家に対する措置

（空家法第7条第2項第六号関係：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き家のうち、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（あるいは及ぼすおそれのある）ものについては、所有者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や空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等に認定し、併せて同法に基づく各種措置（助言または指導、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）」を参考にし、また、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して対応します。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）〈抜粋〉

第二条 略

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。

第十三条 市町村長は、空家等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が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

一方、適切な管理が行われていない空き家のうち、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 空き家対策の実施体制

（空家法第7条第2項第八号関係：空家等に関する対策の実施体制に関する事項）

1 相談体制

（空家法第7条第2項第七号関係：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）

空き家に関する相談は、適切な管理が行われていない空き家を起因とする周辺住民の苦情や所有者による空き家の利活用相談など多岐にわたりますが、その相談内容にかかわらない総合的な相談窓口を次のとおり設置します。

空き家相談窓口	
部 署	産業振興課
電 話	0554-52-2114
FAX	0554-52-2574

上記相談窓口にて受け付けた相談については、庁内関係部署や関係機関、各種専門家団体等との連携により、迅速かつ的確な対応を図ります。

2 庁内連携体制

空き家対策を総合的に進めるため、庁内の連携体制を強化していきます。

なお、空き家に係る主な業務と所管部署については以下のとおりとなっています。

所管部署	空き家に係る主な業務内容
産業振興課	空き家対策全般、空き家相談窓口
ふるさと振興課	空き家バンクに関すること
産業振興課	雑草・立木被害、害虫・鳥獣被害、不法投棄に関すること
総務課	固定資産税に関すること
総務課	防災に関すること
産業振興課	景観に関すること

3 関係機関等との連携

空き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、各種市民団体、自治会、商工会などとの連携を強化していきます。

なお、空き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。

空家等管理活用支援法人については、支援法人の活用に関する方針が定まった段階で指定することとし、それまでの間は指定せず、関係各課・関係団体と連携を取りながら、空家等の対策を進めていくこととします。