

# 富士川町空家等対策計画

平成31年3月

富士川町

## 用語について

### ※空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項）

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、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

### ※特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

上記の空家等のうち、近隣周辺に悪影響を与える等の次のような状態であると認められるものをいいます。

- ・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
- ・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
- ・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

## 目 次

第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の目的	1
4 人口及び世帯	1
5 空家等の戸数	2
6 空家等の発生による問題や課題	2
第2章 空家等の対策に関する基本的な方針	
1 対象地区	3
2 対象空家等の種類	3
3 基本的方針	3
第3章 計画期間	4
第4章 空家等の調査に関する事項	
1 現況調査	4
2 台帳整備	4
第5章 空家等の適切な管理の促進	
1 管理不全状態の未然防止	4
2 情報提供の方法	4
第6章 空家等及び跡地の活用促進	
1 空き家バンク事業の活用	5
2 空き家対策補助金制度の活用	5
第7章 特定空家等に対する措置・対処	
1 特定空家等の認定	5
2 措置の実施	5
3 その他応急措置	6
危険空家及び特定空家指定フロー図	7
第8章 空家等に関する相談対応	8
第9章 空家等に関する対策の実施体制	
1 空家等に関する対策組織	8
2 富士川町空家等対策協議会の設置	9
3 関係機関との連携	9
第10章 その他対策に関する必要な事項	9

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少及び核家族化等や既存住宅の老朽化に伴い、全国的に空家等が増加しており、社会問題になっています。

特に居住をしなくなった後に適切な管理が行われていない住宅は、想像以上に傷みが進むとともに、瓦や壁材の落下や倒壊の危険も生じるため、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが指摘されています。

このような空家等が増えることは、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。

国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が施行され、本格的な空家等対策が始まっております。

空家等の管理は所有者が責任を持つことを原則としながらも、空家等について、実施主体である町の考えを明確にし、適正な管理を推進するために「富士川町空家等対策計画」を策定します。

### 2 計画の位置付け

「富士川町空家等対策計画」は、法第6条第1項に基づき、本町の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の基本的な計画です。

本計画の推進にあたっては、富士川町総合計画や富士川町都市計画マスタープラン等に定める関連施策と整合性を図ります。

### 3 計画の目的

法の趣旨を尊重し、本町としての空家等対策における責務と責任範囲を明確にした中長期的な方針を示すものです。

空家等の増加により発生する防災、防犯、安全、衛生、景観等の問題を解決していくための具体的な対策を示すことを目的とします。

### 4 人口及び世帯

平成27年度国勢調査における本町の人口は15,294人、世帯数は5,673世帯で、減少が続いています。

区分	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
総人口	17,544人	17,405人	16,307人	15,294人
総世帯数	5,672世帯	5,907世帯	5,769世帯	5,673世帯
世帯当たり人員	3.09人	2.95人	2.83人	2.70人

## 5 空家等の戸数

平成 25 年住宅・土地統計調査における空き家数は 1,260 戸で、空き家率は 17.4% となり増加する傾向です。

	住宅総数		
	住宅数	空き家数	空き家率
山 梨 県	422,100 戸	92,900 戸	22.0%
富 士 川 町	7,230 戸	1,260 戸	17.4%

平成 28 年度実態調査は、老朽危険度も判定をした結果、改修により再利用が可能な空き家もあります。また、管理が行き届いていない危険空き家も存在しています。

建物状態	危険・緊急度	件数
A：修繕不要又は軽微修繕により再利用が可能	危険性はほとんどない	21 件
B：損傷もみられるが、小規模修繕により再利用が可能	当面の危険性は低い	164 件
C：管理がされておらず、損傷が激しい	今すぐ倒壊等の危険性はない	127 件
D：損傷あり、再利用は困難（特定空き等に想定する）	倒壊等の危険が切迫、緊急度が極めて高い（解体等が必要）	27 件
合 計		339 件

## 6 空家等の発生による問題や課題

### (1) 防災・防犯上の不安

空家等が放置状態になると、部材の落下や放火の危険があり、防災及び防犯上で不安を感じます。

### (2) 衛生環境の悪化

空家等の敷地に雑草や庭木の繁茂や害虫の棲みかとなり、近隣に被害をもたらすほか、ごみが不法投棄される問題が生じます。

### (3) 景観の悪化

道路沿いに放置した空家等があると、町の印象がとても悪くなります。また、美しい家並みが損なわれます。

### (4) 倒壊などによる事故の懸念

強風や地震などにより、瓦や外壁等が飛散する危険や住宅が倒壊する事故も起こる可能性があります。

## 第2章 空家等の対策における施策・基本的な方針

### 1 対象地区

実態調査の結果を踏まえると、町内全域に空家等が見られ、様々な問題が発生していることから、計画の対象とする地区を町内全域とします。

### 2 対象空家等の種類

空家等に関する対策の対象とする空家等の種別は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

### 3 基本的方針

#### (1) 空家等の管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利が保障されています。

同様に隣家が空家等を原因として危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権、所有権に基づき解決を図ることが原則となっています。

#### (2) 適正管理に向けた対策

管理不全な空家等については、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くものであります。

#### (3) 公平かつ公益的な対応

不特定多数の町民を危害から守るため、町が特定空家等に対し、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合は、法制度に則り、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、町が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではありません。

#### (4) 国庫補助金等の活用

居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、空家等に関する補助制度を活用し、除却事業や活用事業を行います。

### 第3章 計画期間

空家等対策の実現に向けた中長期的展望を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を平成31年度から平成35年度までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していきます。

### 第4章 空家等の調査に関する事項

平成28年度の実態調査結果をもとに、今後新たに空家等を発見した場合は、随時調査を実施します。また、台帳整備及び空家等の把握に取り組みます。

#### 1 現況調査

##### (1) 対象空家等の調査

- ① 空家等の状態、敷地現況などから対象となるか否かを判断します。
- ② 空家等所在地や周囲等の情報から所有者等を特定します。
- ③ 調査期間は、空家等の発生に伴い随時実施します。

##### (2) 空家等の外観目視による評価

- ① 実態調査・外観調査票に基づき、目視による空家等を評価します。
- ② 評点に基づき、管理状況、建物不良度、周囲影響度を分類します。
- ③ 空家等の取扱いに係る意向調査の実施  
空家等の所有者等とされる方に対して、所有実態等の確認を行うほか、利用予定や売払い、解体等の意向を調査します。

#### 2 台帳整備

- (1) 現況調査の結果に基づき空家等に係る台帳を整備します。
- (2) 登録された空家等の再評価は、状態が解消されるまで継続します。

### 第5章 空家等の適切な管理の促進

#### 1 管理不全状態の未然防止

個人の財産である空家等は、所有者等が自ら管理することが原則であることの理解を促すため、所有者等への意識啓発を進めます。

#### 2 情報提供の方法

固定資産税納付書を送付する際に、空き家バンク登録制度などを記載した文書を同封するほか、町ホームページや広報誌等へ掲載します。

## 第6章 空家等及び除却した跡地の活用促進

### 1 空き家バンク登録制度の活用

所有者等が活用を検討している住宅や土地の賃貸及び売却に関する情報を空き家バンクとして町ホームページで提供します。

固定資産税納付書を送付する際に、制度案内に係る文書を同封するほか、登録の確保に努めます。

### 2 空き家対策補助金制度の活用

空家等の利活用及び解体等を促進するため、各補助制度の取り組みを実施します。

#### (1) 空き家改修費補助金

空き家バンクに登録された住宅等を改修するときは、改修費用の1/2以内の額を補助します。(上限25万円)

#### (2) 空き家解体費補助金

危険空家及び準危険空家等と指定された住宅等を解体するときは、解体費用の1/2以内の額を補助します。(上限50万円)

## 第7章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

### 1 特定空家等の認定

特定空家等の認定の判断については、一律のものではなく、立地環境等の地域特性や実状に応じて個別に判断するものとします。

### 2 措置の実施

#### (1) 助言、指導

実態調査及び立入調査により、空家等が除却、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。)をとるよう所有者等に対し助言又は指導を行います。

#### (2) 勧告

助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお特定空家等の状態が改善しない場合は、相当の猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行います。



勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから、関係課と協議するとともに、所有者にその旨を通知します。

(3) 命令

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかつた場合で、特に必要と認めるときは、所有者等に対して相当の猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

(4) 公表

命令を行った場合においては、標識を設置するほか、富士川町公告式条例の規定やその他適切な方法により公表します。

(5) 行政代執行

町長は、命令を受けた者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行います。その費用は当該命令を受けた者から徴収します(行政代執行法第2条)。

### 3 その他応急措置

空家等は個人の財産であり、危険等が生じる、又はその可能性がある場合については、所有者等が回避する措置等を講じることが原則であります。所有者等の確知、当該空家等の状況及び手続の進捗状況によっては、各関係法令に基づき次の応急措置を講じます。

(1) 災害時(災害対策基本法第62条及び第64条)

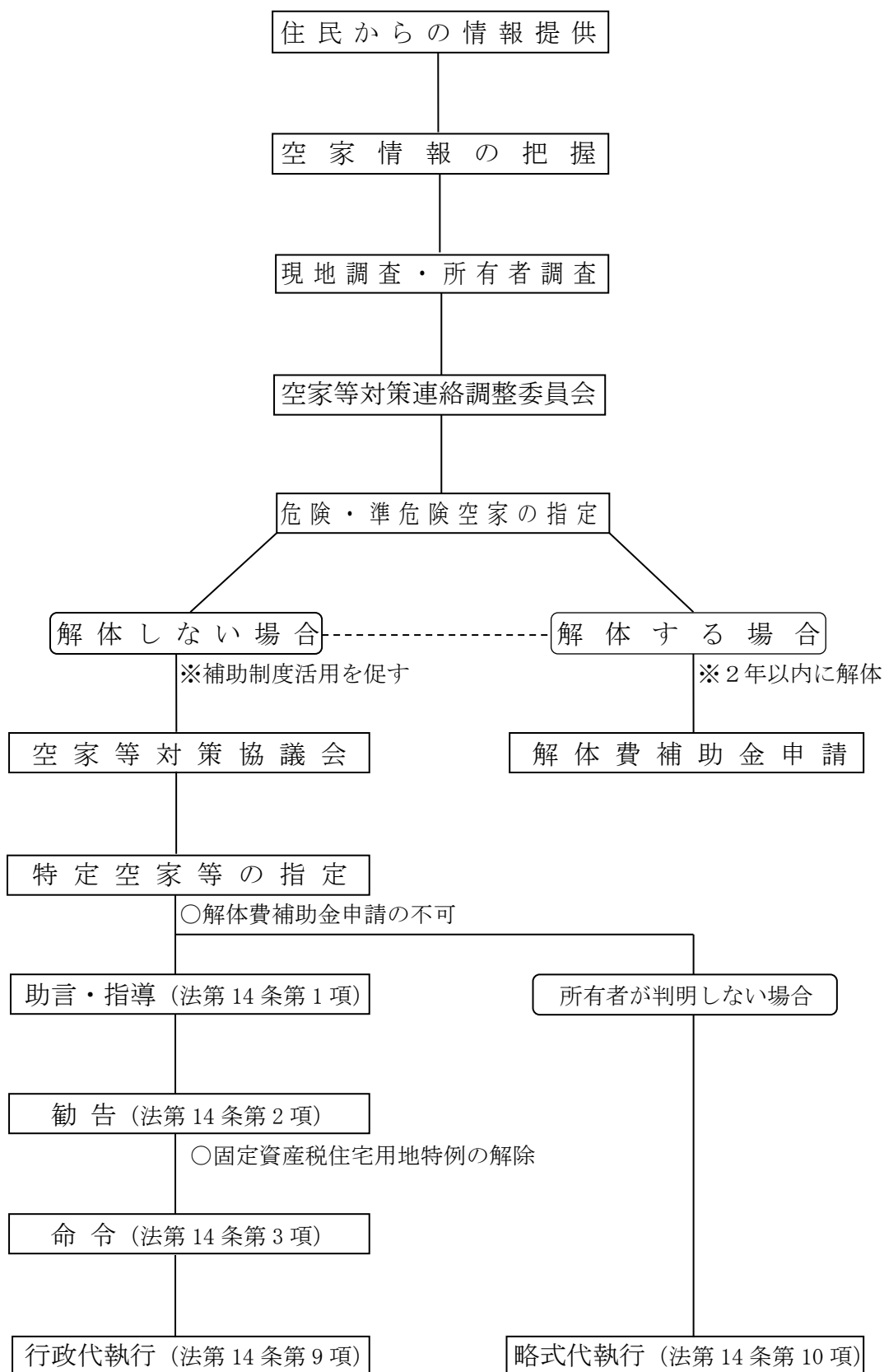
地域に災害が発生、又は発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害発生の防御、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施します(第62条抜粋)。

また、応急措置を実施する必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用します(第64条抜粋)。

(2) 平常時

命令により必要な措置を行わせようとする場合に、過失がなくその措置を命ずる者を確知できないときは、当該者の負担において、その措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせるものとします(法第14条第10項)。

《 危険空家及び特定空家指定フロー図 》



## 第8章 空家等に関する相談対応

空家等の対策に係る相談窓口を、防災交通課に設置します。  
相談内容に応じて、関係課と調整する中で問題の解消に努めます。

所管課	防災交通課（富士川町天神中條 1134 番地）		
電 話	0556 (22) 7218	F A X	0556 (22) 3177

## 第9章 空家等に関する対策の実施体制

空家等の対策は、空家等に至った背景や所有者等の現況、その他当該空家等の所在地や周辺に与える影響など、個々の案件によって対策が異なります。

このため、空家等の状態を総合的に判断し、対策を講じる連絡体制をつくり  
ます。

### 1 空家等に関する対策組織

担 当 課	担 当 内 容
政 策 秘 書 課 電話 0556 (22) 7216	空き家の利活用（空き家バンク、改修費補助申請）
防 災 交 通 課 電話 0556 (22) 7218	空家等対策の調整（空家等調査及び危険空家指定） 防火、防犯、防災対策 災害時の応急措置
町 民 生 活 課 電話 0556 (22) 7209	ごみ放置及び不法投棄、害虫対策 繁茂した庭木及び雑草除去対策
都 市 整 備 課 電話 0556 (22) 7214	解体費補助申請
土 木 整 備 課 電話 0556 (22) 7203	町道の安全確保対策
産 業 振 興 課 電話 0556 (22) 7202	鳥獣害対策
税 務 課 電話 0556 (22) 7205	固定資産税住宅用地特例の対応

## 2 空家等対策協議会

空家等対策計画の作成及び変更、特定空家等の措置に関する判断等を実施するにあたり、要綱で定める有識者等による空家等対策協議会を設置し、意見及び協議をします。

## 3 民間団体、関係機関との連携

- (1) 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会  
相続及び財産に関する相談、所有権移転登記手続き
- (2) 宅地建物取引業協会  
空家等の利活用相談、空き家バンクの交渉手続き
- (3) 建築協議会・建設安全協議会  
空家等の解体や改修の相談、空家等に係る利活用相談
- (4) 自治会等  
空家等の情報提供、解体後の跡地の利活用の検討
- (5) 警察署  
防犯及び危険回避の対応
- (6) 消防署・消防団  
緊急災害の応急対応

## 第10章 その他対策に関する必要な事項

本計画は、空家等対策に係る効果の検証を行います。

また、地域情勢の変化や法令の改正に応じて、計画の見直し等を行います。

富士川町空家等対策計画

平成31年3月発行

富士川町役場 政策秘書課