

令和6年度 第四回 韮崎市空家等対策審議会

日時:令和7年2月27日(水)午後3時～

場所:市民交流センターニコリ 第3・4会議室

次第

1. 開会
2. 議事事項
 - (1) 第2期空家等対策推進計画(案)について
 - (2) 答申(案)について
 - (3) その他
3. その他
4. 閉会

次回審議会の開催は令和7年7～8月頃を予定しています。

1 概要

計画策定の目的

- ・ 空き家の増加は、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼし、周辺地域の不動産価値や定住意識を低下させます。
- ・ 引き続き快適に住み続けられる住・生活環境を保全し、不動産価値の低下を抑制するために、本市の実情に合わせた空き家対策を策定します。

計画期間

- ・ 計画期間は「2025（令和 7）年 3 月から 2030（令和 12）年 3 月」とします。

年度	2024 令和6年	2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年	2030 令和12年	2031 令和13年	2032 令和14年	2033 令和15年	2034 令和16年	2035 令和17年
総合計画	←	→										
空家等対策推進計画		←		→								

対象区域

- ・ 本計画の対象とする地域は、蕨崎市内全域とします。

対応する空き家の種類

- ・ 特定の建築物の種類に限定せず、全ての建築物を対象とします。

2 空き家の現況

空き家数の推移

〇2024（令和 6）年度空き家調査

- ・ 市内の空き家総件数は 791 件で、蕨崎地区が 168 件と最多です。

【地区別空き家件数の推移】（件）

地区/年度	2013(H25)	2015(H27)	2020(R2)	2024(R6)
蕨崎地区	83	93	121	168
穂坂町	2	41	44	112
藤井町	9	22	26	59
中田町	14	23	50	64
穴山町	23	50	61	81
円野町	8	48	45	76
清哲町	10	18	27	49
神山町	15	20	27	38
旭町	7	31	39	76
大草町	11	12	20	24
龍岡町	10	18	25	44
合計	192	376	485	791

- ・ 空き家の状態については、426 件（約 55％）が利用可能な状態で、33 件（約 5％）が利用困難な状態です。

【2024（令和 6）年度空き家の状態】（件）

空き家の状態	件数
a(小規模の修繕等で再利用可能)	426
b(損傷も見られるが当面の危険性がない)	229
c(管理が行き届いておらず損傷が激しい(目視できず))	103
d(倒壊や建材の飛散など危険が切迫しており緊急度が高い)	33
合計	791

■ 本市の空き家実態調査結果について

- ・ 「空家」の定義について
空家法において「空家等」は、下記のとおり定義されています。

第2条 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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をいう。（一部抜粋）

- ・ 一般的な空き家実態調査は、外観調査等で「空き家」を洗い出し、さらにアンケート調査等により空家法が規定する「空家等」として特定します。
- ・ 本市の空き家実態調査の各年度の調査方法及び空き家の定義は下記の表のとおりです。

年度	調査方法	空き家の定義
平成 25 年度	外観調査	居住実態がない空き家
平成 27 年度	外観調査	売却用住宅以外の空き家
令和 2 年度	外観調査 アンケート調査	空家法の定義「空家等」
令和 6 年度	外観調査	居住実態がないとみられる家屋

- ・ 2020（令和 2）年度と 2024（令和 6）年度の調査結果に大きな差があるのは、2020（令和 2）年度調査がアンケート調査を実施し、空家法の定義する「空家等」の数値であるのに対して、令和 6 年度調査が「居住実態がないとみられる家屋」の数値のためです。

■ 今後の対応について

- ・ 空き家対策には、「空き家の数」と「空家等の数」の両方が必要になるため、今後の空家実態調査においては、「空き家」と「空家等」を分けて公表ができるように対応をしていきます。

(1) 検討・研究 (2) 制度整備 (3) 実施

第2期荳崎市空家等対策推進計画（案）～概要版～

年度		実施事業	2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年
事業基礎の整備	取組体制整備	対応窓口(一元窓口)の設置	体制整備		運用開始		
		荳崎市空家等対策審議会の定期開催			定期開催		
		庁内推進体制の整備	体制整備		運用開始		
	実態・課題の把握	空家等の情報集約(DB化)	システム構築		運用開始		
		実態調査の実施	定期実施				定期実施
利活用 の促進	空家等発生 の未然防止対策	適正管理等に関する周知啓発			定期実施		
		市民、事業者と協働・連携した取り組みの推進					
		相続に関する周知・広報					
	空家等の 利活用の促進	空き家バンクの登録推進					
		空き家バンク登録物件のリフォーム支援					
		やまなし空き古民家・レトロ建築バンクとの連携					
		空家等の跡地利用の研究				研究・検討	
行政 指導 の強化	管理不全空家等 に対する対策	管理不全空家等の認定基準や事務フロー等の策定	制度整備				
		現行法令や条例に基づく行政指導強化		指導等開始			
		空家管理の事業者紹介等の実施	制度整備	情報提供開始			
	特定空家等 に対する対策	特定空家等の認定基準や事務フロー等の策定	制度整備				
		緊急安全措置の実施基準や事務フロー等の策定	制度整備				
		特定空家等に対する措置の実施			指導等開始		
研究	先行事例等の研究	空家等活用促進区域の研究				研究・検討	
		財産管理人制度等の研究	研究・検討				
		空家等管理支援法人の活用	研究・検討				
		国・県補助制度の活用検討					
		除却の補助制度創設の検討				研究・検討	
		他市町村の先進事例の研究			研究・検討		

【資料 2】

第 2 期 葦崎市空家等 対策推進計画

(令和 7 年度～令和11年度)

(素案 2025_2_27版)



令和7年4月

葦 崎 市

目次

用語の定義	1
第1章 計画の概要	2
第1節 策定の背景	2
第2節 計画の位置づけ	2
第3節 計画期間	3
第4節 対象とする区域	3
第5節 対象とする空き家の種類	3
第2章 菰崎市の現況	4
第1節 人口・世帯の推移	4
第2節 空き家の推移	9
第3節 菰崎市空き家等対策の現況	11
第3章 第1期計画の評価及び現状の課題	17
第1節 第1期計画の取組実績及び達成評価	17
2節 空き家の課題	19
第4章 空き家等対策の長期的な展開方針	23
第1節 長期的な展開方針	23
第5章 第2期空き家等対策推進計画について	24
第1節 達成目標及び基本方針	24
第2節 施策の展開方向	25
第3節 事業全体像	26
第4節 空き家の変化の時点間における対策について	27
第5節 具体的な取組内容	29
第6節 実施事業のスケジュール及び進捗管理	33

用語の定義

本計画で使用している次の用語は、特別な記載がない限り、以下のように定義します。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

- ・ 適切な管理が行われていない空家等が生活環境に及ぼす深刻な影響から、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、あわせて空家等の利活用を促進することを目的とした法律のことです。
- ・ 本計画では、「空家法」と表記します。

【空家等】

- ・ 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。空家法第2条第1項に定められています。
※ 概ね年間を通して「日常生活が営まれていない」、「営業がおこなわれていない」など建築物等の使用実績がないこと
- ・ 住宅・土地統計調査では、普段人が居住していない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたものを「空き家」と定義しています。

【特定空家等】

- ・ 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のことです。空家法第2条第2項に定められています。

【管理不全空家等】

- ・ 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られる空家等のことです。空家法第13条第1項第1号に定められています。

第1章 計画の概要

第1節 策定の背景

- ・ 全国的な人口減少に伴い、各地において空き家が増加するとともに、適切な管理が行われていない空き家が周辺環境に悪影響を与えるケースが増えています。
- ・ 総務省が定期的に行っている住宅・土地統計調査によると、全国の空き家戸数は2018年の849万戸から2023年は900万戸と5年間で約50万戸増加しています。
- ・ 今後も空き家は全国的に増加すると予想されており、国は空家法を令和5年12月に改正し、市町村に対して空き家対策の一層の推進を求めています。
- ・ 空き家の増加は、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼし、周辺地域の不動産価値や定住への意識を低下させます。また、老朽化した空き家は、大規模な地震が発生した際に倒壊し、被害の拡大を招くと同時に、周辺の復旧を阻害する一因となります。
- ・ 快適に住み続けられる住・生活環境を保全し、不動産価値の低下を抑制するため、本市の実情に合わせて第2期韮崎市空家等対策推進計画を策定します。

第2節 計画の位置づけ

- ・ 本計画は以下に基づき策定します。
 - ① 空家法第7条の規定
 - ② 第7次韮崎市総合計画（以下「総合計画」という。）「政策10 ふるさとの魅力と誇りを次世代につなげるまちづくり」
- ・ 本計画は以下の計画との整合性を図ります。
 - ① 韮崎市都市計画マスタープラン
 - ② 韮崎市国土強靱化地域計画

第3節 計画期間

- ・ 本計画の計画期間は、「2026（令和7）年3月から2029（令和12）年3月」とします。

【計画期間】

年度	2024 令和6年	2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年	2030 令和12年	2031 令和13年	2032 令和14年	2033 令和15年	2034 令和16年	2035 令和17年
総合計画	←	現計画	→	→	→	→	次期計画	→	→	→	→	→
空き家等対策推進計画		←		本計画	→	→	→	→	次期計画	→	→	→

第4節 対象とする区域

- ・ 本計画の対象とする地域は、茱崎市内全域とします。

第5節 対象とする空き家の種類

- ・ 特定の建築物の種類に限定せず、全ての建築物を対象とします。

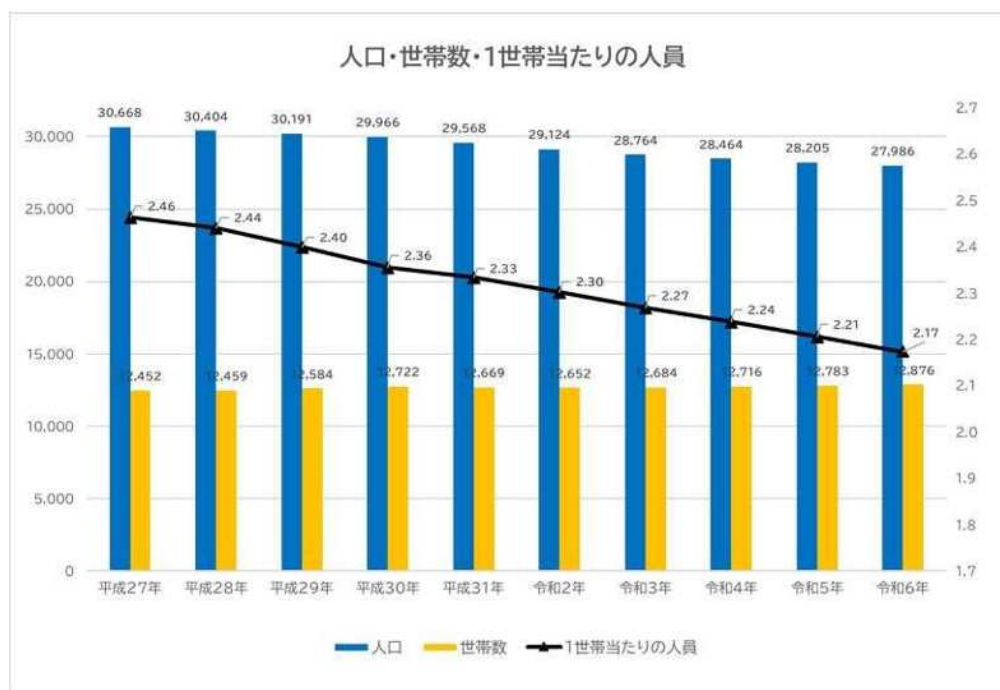
第2章 韮崎市の現況

第1節 人口・世帯の推移

1. 人口・世帯

- ・ 住民基本台帳による、本市の2024（令和6）年4月の人口は27,986人、世帯数は12,876世帯、一世帯当たりの平均人員は2.1人です。
- ・ 人口は一貫して減少傾向にあり、世帯数は増加傾向にあります。
- ・ 一世帯当たりの平均人員は年々減少傾向にあり、核家族世帯や単身世帯が増加しています。
- ・ また、本市は高齢者が人口の約32%を占めている超高齢社会です。

【年齢3区分の人口及び構成比（R6.4）】



年齢3区分	人口	構成比
0歳～14歳	2,751	9.8%
15歳～64歳	16,253	58.1%
65歳～	8,982	32.1%

（韮崎市住民基本台帳）

2. 人口動態・合計特殊出生率

- ・ 人口動態統計によると、出生数は減少傾向にあります。
- ・ 出生数は、2021（令和 3）年は 141 人となっており、2000（平成 12）年の 335 人から 50%以上減少しています。
- ・ 合計特殊出生率は、国および県の数値を下回る傾向が続いており、2021（令和 3）年には、最低の 1.18 へと落ち込んでいます。

【出生数の推移】



（出典：山梨県人口動態調査／韮崎人口ビジョン（R6.2））

【合計特殊出生率の推移】



（出典：山梨県人口動態調査／韮崎人口ビジョン（R6.2））

3. 人口の将来予測

- ・ 国勢調査の人口推移を見ると、本市の人口は 2005（平成 17）年以降、減少傾向にあります。この人口減少の傾向は今後も続くと言想されています。
- ・ 2023（令和 5）年 3 月に策定した総合計画では、目標年次である 2026（令和 8）年の想定人口を約 27, 000 人としています。

【人口の将来予測】



（韮崎市第 7 次総合計画後期基本計画（R5.3））

4. 家族類型別世帯数の推移

- ・ 国勢調査によると、家族類型別の世帯数の推移は横ばいです。
- ・ 内訳としては、単独世帯の増加が特に大きく 2010（平成 22）年から 2022（令和 4）年の 12 年間で 1,241 世帯増加しました。
- ・ 一方、複数の世代で構成される「その他の親族世帯」は減少傾向です。

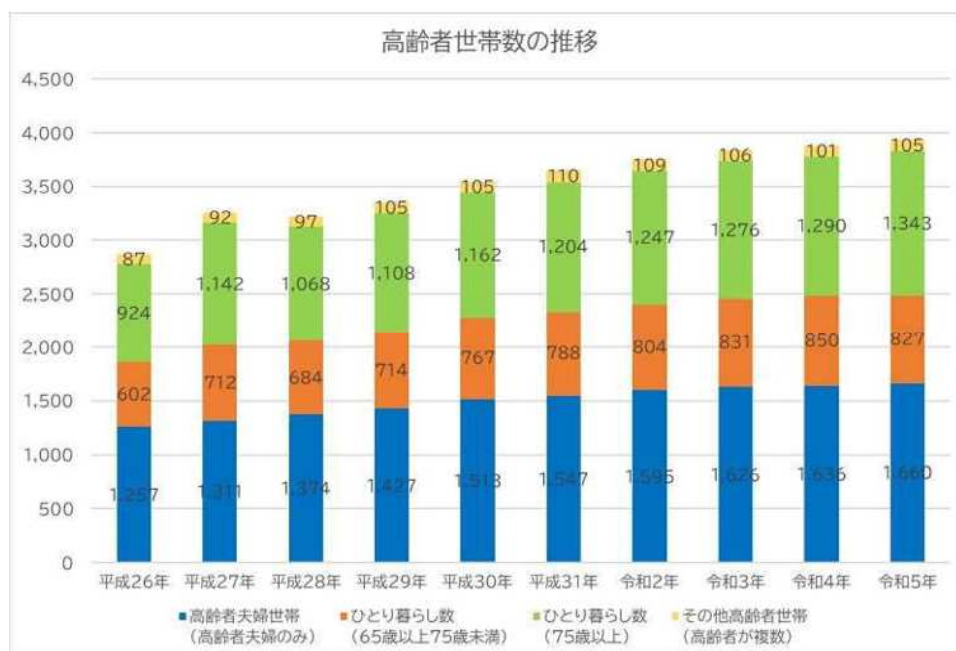
【家族類型別世帯率の推移】



（出典：国勢調査／韮崎人口ビジョン（R6.2））

5. 高齢者世帯数の推移

- ・ 65 歳以上の世帯員のみで構成される高齢者世帯数は増加しており、2023（令和 5）年には 3,935 世帯となり、市内全世帯（12,783 世帯）の約 30%を占めています。
- ・ 特に 75 歳以上の単身世帯は、2014（平成 26）年の 924 世帯から 2023（令和 5）年に 1,343 世帯へと 419 世帯増加しており、大幅な増加傾向にあります。



（出典：高齢者福祉基礎調査）

第2節 空き家の推移

1. 空き家数の推移（住宅土地統計調査）

- ・ 住宅土地統計調査における、市内の空き家数は 2018（平成 30）年の 2,760 戸から 2023（令和 5）年の 2,120 戸となり、5 年間で 640 戸減少しました。
- ・ 減少の内訳は二次的住宅が 40 件減少、賃貸用又は売却用の住宅が 630 戸減少しました。



■ 2023 年住宅土地統計調査において空き家が減少した推定理由

- ・ 住宅・土地統計調査は一部地域のための調査を行う「サンプル調査」であり、調査対象が少ないと誤差が生じやすい傾向があります。そのため、2018 年と 2023 年の調査地域設定の相違により、空き家が減少した可能性があります。
- ・ また、「家庭生活を営むことが出来ない廃屋」などは調査の対象外となるため、市内に管理不全な状態の空き家が増加した可能性があります。

■ 住宅・土地統計調査における空き家とは

住宅・土地統計調査における空き家は、普段、人が居住していない住宅のうち一時現在者（昼間だけ使用している住宅や何人かの人が交代で寝泊りしている住宅に住んでいる人）のみの住宅及び建築中の住宅を除くものです。、空き家の種類は以下に区分されます。

① 二次的住宅

別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

② 賃貸用又は売却用の住宅

新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室を含む）

③ 居住目的のない空き家

住宅・土地統計調査における「その他の住宅」。上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等

第3節 蕪崎市空家等対策の現況

1. 空き家調査

(1) 空き家調査について

- ・ 本市では、2013（平成 25）年度、2015（平成 27）年度、2020（令和 2）年度、2024（令和 6）年度の 4 回、市内の空き家調査を実施しました。
- ・ 実施時期、調査対象及び調査方法は、下記のとおりです。

【空き家調査】

実施時期	平成 25 年 7 月～12 月	平成 27 年 7 月～11 月
調査対象	居住実態がない空き家	売却用住宅以外の空き家
調査方法	①各地区長に調査報告を依頼 ②報告を受けた家屋等について外観目視による現地調査を実施 ③外観等を写真撮影	①各地区を巡回し、地域住民から聞き取り調査 ②報告を受けた家屋及び前回調査の家屋等について外観目視による現地調査を実施 ③外観等を写真撮影し、老朽度・危険度を調査票に基づき判定
調査対象	令和 2 年 4 月～令和 3 年 1 月	令和 6 年 7 月～令和 7 年 2 月
調査対象	-	居住実態がないとみられる家屋
調査方法	①家屋の外観調査を実施 ②上記調査で居住が確認できなかった家屋の所有者等に対して、アンケート調査を実施	①水道台帳の閉栓情報、空家台帳情報、住民基本台帳の現住民がいない住所情報を地理情報システム（以下「GIS」という）上にプロット ②上記情報をもと、現地にて外観調査を実施 ③外観調査をもとに所有者情報を確認 ④空き家情報を GIS に入力

(2) 空き家実態調査の結果

- ・ 各回の調査における、調査方法や空き家の定義に相違がある※1ため、単純比較が困難ですが、市内全域の空き家は増加傾向です。
- ・ 2024（令和6）年度の調査結果において、空き家の件数は791件であり、葦崎地区が168件で最も多くなっています。
- ・ 2024（令和6）年度の調査結果において、空き家の状態は426件（約54%）が小規模な修繕等で利用可能な状態であり、33件（約4%）が倒壊や建材の飛散など危険が切迫しており緊急度が高い状態でした。

【地区別空き家件数の推移】

（件）

地区/年度	2013(H25)	2015(H27)	2020(R2)	2024(R6)
葦崎地区	83	93	121	168
穂坂町	2	41	44	112
藤井町	9	22	26	59
中田町	14	23	50	64
穴山町	23	50	61	81
円野町	8	48	45	76
清哲町	10	18	27	49
神山町	15	20	27	38
旭町	7	31	39	76
大草町	11	12	20	24
龍岡町	10	18	25	44
合計	192	376	485	791

【2024（令和6）年度空き家状態】

（件）

空き家の状態	件数
a(小規模の修繕等で再利用可能)	426
b(損傷も見られるが当面の危険性がない)	229
c(管理が行き届いておらず損傷が激しい(目視できず))	103
d(倒壊や建材の飛散など危険が切迫しており緊急度が高い)	33
合計	791

※1 空き家実態調査の相違について

■ 「空き家」の定義について

- ・ 空家法において「空家等」は、下記のとおり定義されています。

第2条 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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をいう。（一部抜粋）

- 「その他の使用」とは、空き家を居住以外の用途で倉庫や農機具庫など意図的に使用する場合のことをいいます。。
- 例えば、空き家を正月や盆など年2～3回程度の使用する場合、「使用されていないことが常態である」には該当しません。

■ 本市の空き家調査結果について

- ・ 一般的な空き家調査は、外観調査等で「空き家」を洗い出し、さらにアンケート調査等により空家法が規定する「空家等」として特定します。
- ・ 本市の空き家調査の各年度の調査方法及び空き家の定義は下記の表のとおりです。
- ・ 2020（令和2）年度と2024（令和6）年度の調査結果に大きな差があるのは、2020（令和2）年度調査がアンケート調査を実施し、空家法の定義する「空家等」の数値であるのに対して、令和6年度調査が「居住実態がないとみられる家屋」の数値のためです。

年度	調査方法	空き家の定義
平成25年度	外観調査	居住実態がない空き家
平成27年度	外観調査	売却用住宅以外の空き家
令和2年度	外観調査 アンケート調査	空家法の定義「空家等」
令和6年度	外観調査	居住実態がないとみられる家屋

■ 今後の対応について

- ・ 空き家対策においては、居住実態がないとみられる家屋を早期に把握し、所有者へ情報提供等の対策をすることが肝要であり、「居住実態がないとみられる家屋」の把握は必要です。
- ・ 一方で、空家法が規定する「空家等」についても、空家法の適用される空家等の数を把握するため必要になります。
- ・ そのため、今後の空き家調査においては、「空き家」と「空家等」を分けて公表ができるように対応をします。

(3) 空き家の所有者・管理者の所在地（2020（令和2）年度空き家調査）

- ・ 空き家の所有者・管理者の所在地は、蕨崎市内が最も多く 202 件（約 42％）で、次いで山梨県内（蕨崎市外）が 130 件（約 27％）となります。
- ・ 一方、山梨県外に所在地を持つ所有者・管理者は、153 件（約 31％）を占め、その大部分は東京都や神奈川県などの近隣都県に所在地があります。

【空き家所有者・管理者の所在地】

分類	件数	構成比
蕨崎市内	202	41.6%
山梨県内(蕨崎市外)	130	26.8%
近隣都県	144	29.7%
その他道府県	9	1.9%
合計	485	

2. 空き家対策の取組体制・相談窓口について

- ・ 現在、本市に空き家に関する一元の相談窓口はありません。
- ・ 空家等の草の繁茂や損壊に関する苦情対応は、市民生活課生活環境担当が対応しています。
- ・ 空き家バンク等の空き家の利活用に関しては、デジタル戦略課地域戦略担当が対応しています。

3. 空き家に対する指導実績等の状況

- ・ 2023（令和 5 年）度までに空家法に基づく指導実績はありません。
- ・ 2015（平成 27）年 5 月から 2023（令和 5）年 3 月までに行った、空家法に基づかない助言・指導は 65 件（約 7 件／年）です。そのうち、助言・指導により空き家の除却が確認できた件数は 1 件です。

4. 空き家の利活用に関する取組の状況

（1）空き家バンクについて

- ・ 2008（平成 20）年度から空き家バンク制度を実施してきました。
- ・ 過去 5 年間の空き家バンクの実績は下記のとおりです。
- ・ 単年の成約物件数を新規登録件数で割った「単年空き家循環率」は、5 カ年平均で約 75%であり、空き家の需要が高いことが分かります。

【空き家バンク登録数／成約数推移】

（件）

項目／年度	R1	R2	R3	R4	R5	平均
新規登録物件数	17	24	28	33	35	27
成約物件数	15	19	22	25	22	21
単年空き家循環率	88%	79%	79%	76%	63%	75%

（2）空き家バンク支援制度について

- ・ 2015（平成 27）年度から空き家バンクに登録した物件に対して、リフォーム補助金や登録者支援援助金などの支援を行い、空き家バンクへの登録促進や空き家の利活用を促進してきました。
- ・ 令和 6 年度時点の空き家バンク登録支援制度の内容及び令和 5 年度実績は下記のとおりです。

【空き家バンク登録支援制度一覧】

支援制度	R5件数	補助対象者	内容
リフォーム補助金	9	空き家所有者／成約者	修繕・模様替え・増築等に係る工事(補助率1/2、上限100万円)
家財処分補助金	7	空き家所有者／成約者	家具・食器等の家財道具の処分費用(補助率1/2、上限10万円)
解体費工事補助金	-	空き家所有者／成約者	家屋の解体工事(補助率1/2、上限50万円) ※令和6年度から
登録者支援補助金	7	空き家所有者	不動産・相続登記などの手数料・委託料(補助率1/2、上限10万円)
成約者支援補助金	13	成約者	仲介手数料・引越費用(補助率1/2、上限10万円)
登録推進奨励金	20	空き家所有者	物件成約で所有者へ奨励金を支給(10万円)

第3章 第1期計画の評価及び現状の課題

第1節 第1期計画の取組実績及び達成評価

1. 第1期計画の目標について

- ・ 第1期計画において、「快適に暮らすための良好な環境保全」、「安全・安心に生活できるまちづくり」、「移住・定住の促進」の3つの目標を設定し、施策を展開することとしています。
- ・ また、施策の展開方向として、「取組体制の整備」、「空家等発生の未然防止対策」、「管理不全の空家等の対策」、「特定空家等に対する対策」、「空家等の利活用の促進」の5つを設定しました。

2. 取組実績及び達成評価について

- ・ 第1期計画には数値目標の設定がないため、第1期計画に記載のある取組について、下記の評価基準を適用し、分かり易く評価します。

(A：非常に効果があった、B：効果があった、C：効果なし・未実施)

- ・ 第1期計画の取組実績及び達成評価については次項のとおりです。
- ・ 「⑤空家等の利活用の促進」は空き家バンク関連事業がA評価ですが、他の取組のほとんどがC評価であり、事業全体の組立や施策方向等を見直す必要があります。

【第1期計画の達成評価】

施策の展開	取組内容	具体内容	評価 (A…非常に効果があった、B…効果があった、C…効果なし／未実施)		担当課
			評価	検証	
取組体制の整備	対応窓口（一元窓口）の設置	環境課（現市民生活課）に統括的な窓口を設定する。	C	未実施	市民生活課
	庁内推進体制の整備	空家等対策庁内連絡会議を整備し、問い合わせに全庁的な対応を可能とする。	C	未実施	市民生活課
	並崎市空家等対策審議会の設置	並崎市空家等対策審議会を設置し、本計画の見直しを図るとともに、空家等の対策に関する調査審議を行い、意見を聴取する。	C	審議会を設置したが、第1期計画策定以降は未開催。	市民生活課
空家等発生 の未然防止対策	空家等の情報集約（DB化）	データベース化することで経年管理を行いつつ、庁内で情報を共有し、有効活用する仕組みづくりを構築する。	C	令和2年度にデータベース化したがい後の運用を考えていなかったため、有効活用が出来なかった。	市民生活課
	実態調査の検討	管理不全の空家等を把握するためにも計画的に再度調査を行い、情報の更新を図るとともに実態に沿った対策を検討する。	C	令和2年度に調査を実施したが以後の更新方法を考えていなかったため、効果的な運用ができていない。	市民生活課
	適正管理に関する周知啓発	市民に対して適正管理の周知するとともに、空家の新規発生を抑制するため単独世帯、高齢者世帯に対しても周知啓発に努める。	C	未実施	市民生活課
	市民、事業所等と協働・連携した取り組みの推進	市民（地域）と事業所等と市が相互に連携を図り、それぞれの役割やできることを考え、協働して取り組みを進めていく。	B	空き家コーディネーター等を市民に依頼し、相互協力のもと空き家バンク登録を促進した。	DX戦略課／市民生活課
管理不全の 空家等の対策	現行法令や条例に基づく行政指導強化	現行法令に基づく指導や助言を行うとともに、条例に基づく環境保全の指導等の強化を図る。	C	並崎市環境美化推進条例等を基にH27.5～R5.3までに65件件指導を行った。	市民生活課
	空家法に基づく適切な措置の実施	指導等で対応が出来ない場合、空家法に定められた除却、修繕、立木の伐採等の措置の助言や勧告等の指導措置を適正に実施する。	C	未実施	市民生活課
	所有者等への支援①	雑草の除去や立木の伐採等が必要な場合は、専門業者の紹介を行い必要な情報提供を行うなど個々の実情を踏まえた適切な対応に努める。	C	未実施	市民生活課
	所有者等への支援②	空家等の所有者が老朽化して倒壊の恐れのある空き家を除却する場合に所要経費の一部を補助するなど支援策を検討する。	C	未実施	市民生活課
	緊急安全措置の実施	管理すべき者が不明で、空家等が倒壊、崩壊、崩落等により通学路や避難経路等に危害が及ぶ恐れがある場合、市の代執行を検討する。	C	未実施	市民生活課
特定空家等 に対する対策	特定空家等の定義及び判定	特定空家等は空家法に基づく措置を行うこととなるため、審議会へ諮り、慎重な判断の上、速やかに手続きを行う。	C	未実施	市民生活課
	特定空家等に対する措置	特定空家等に該当した場合、行政指導である助言又は指導、勧告、不利益処分にあたる命令、代執行の手続きを適切に行う。	C	未実施	市民生活課
空家等の 利活用の促進	空き家バンク登録	初期段階での空家等について、積極的なアプローチを行い、空き家バンク制度の周知を図る。	A	空き家コーディネーターや空き家相談会を開催し、周知活動を行い、一定度の効果を得た。	DX戦略課
	空き家バンク登録物件のリフォーム支援	空き家においてリフォーム工事または家財等の処分に対し、リフォーム工事等の支援を行い、また更なる支援拡大を検討する。	A	空き家バンク登録物件への支援策を拡充し、空き家バンク登録を増加させ、売却・賃貸件数を増加させた。	DX戦略課
	空家等の跡地利用	空家等を活用した集会施設整備や除却後の緑地公園、遊び場の確保等地域の利用への転用に対する支援を検討する。	C	未実施	市民生活課（全庁）

2節 空き家の課題

1. 社会・制度面での課題

(1) 超高齢社会への対応

- ・ 市内には高齢者のみの世帯が約 4,000 世帯あり、世帯構成の約 30%を占めています。また、そのうち 75 歳以上の一人暮らし世帯数は約 1,300 世帯あり、今後、各地域において同時多発に空き家が発生する可能性があります。
- ・ また、既存空き家の管理を地域に居住する高齢な近親者が行っていることも多く、管理者が高齢により管理できなくなった場合、現在は適正に管理されている空き家が管理不全空家や特定空家等に変化していく可能性があります。
- ・ そのため、空き家の現況とその動向を時系的に把握し、空き家の大量発生リスクに備える必要があります。

(2) 相続放棄された家屋への対応

- ・ 人口減少期には不動産需要が減退するため、不動産が負債化し、相続放棄される家屋が増加する可能性があります。
- ・ 相続放棄された家屋が増加すると、管理不全空家及び特定空家等が増加し、行政代執行が必要になる案件が増えることが見込まれます。
- ・ そのため、今後、空き家を早期に把握できる体制構築、財産管理人制度等の利活用の検討、管理不全空家や特定空家等への対応方針の策定、行政代執行を実行できる体制などを整える必要があります。

2. 空き家対策全般の課題

(1) 空き家台帳整備及び更新について

- ・ 本市は、2020（令和 2）年度に空き家実態調査を行い、空き家台帳（エクセルデータ）を整備しました。
- ・ しかし、新規に発生した空き家の把握や既存の空き家の状態を更新する手法が未確立であったため、継続的な更新ができず空き家数等の現況把握が困難な状態にあります。

- ・ そのため、空き家台帳の更新方法及び利活用方法などを検討したうえで、空き家台帳の再整備及び定期的な更新を行っていく必要があります。

(2) 空き家所有者の把握について

- ・ 空き家の解消には、第一に所有者を特定する必要がありますが、全ての空き家に対して所有者を特定するのは多大な労力がかかります。また、所有者は常に変わる可能性があります。
- ・ そのため、所有者調査をどの段階で、どの程度の精度で行うか検討が必要です。

(3) 財産管理人制度等の利活用について

- ・ 空家法の改正により、不在者財産管理制度、相続財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度を、「市長が対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無に関わらず、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求すること」が可能となりました。
- ・ その結果、所有者不明空き家を略式代執行によらず解体や売却等の財産処分を行うことができ、所有者不明の空き家への対応速度を速めることができます。
- ・ 一方で、個人資産である家屋に対して、市がどのように関与するかについて、公平性、所有者の責任、財産権などの観点からどのように実施していくか検討する必要があります。

(4) 人的資源の不足について

- ・ 空き家は今後も増加する可能性が高いですが、その抑制や解消には各制度の広報・周知、相談、講習会開催、空き家利活用推進、空き家の適正管理促進、管理不全空家等・特定空家等への対応、空き家台帳の整備・更新など多様な業務を実施する必要があります。
- ・ 一方で、空家等対策推進事業を統括している市民生活課生活環境担当は、職員3名、会計年度職員2名の計5名体制で、環境基本計画の推進、地球温暖化防止関係、新エネルギー推進関係、環境教育関係、公害関係、環境美化関係、動物愛護関係、狂犬病予防関係、墓地関係、市営火葬場・市営墓地管理、廃棄物関係等の事務を担っています。
- ・ 上記の業務を行うなかで、担当課職員のみで空家等対策推進事業を完遂することは困難のため、庁内の取組体制の整備を行うとともに、民間事業者との協力・協働や空家等管理活用支援法人の活用などを検討する必要があります。

3. 空き家の発生抑制の課題

(1) 制度の周知について

- ・ 2020（令和2）年に行ったアンケート調査において、「空き家バンク制度」を知っている所有者が約70%（153件）、知らない所有者が約30%（69件）という結果でした。
- ・ 各種制度の認知度をあげるために、継続的に制度周知を行っていく必要があります。
- ・ また、空き家の管理や除却に関する知識や空き家を保有し続けるリスクなどを周知し、空き家発生を未然に防止していく必要があります。

(2) 相続に関する知識の普及について

- ・ 令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）によると、空き家の取得経緯は、相続が約55%、新築・建替・中古住宅購入が約38%、その他が7%です。
- ・ 相続による空き家の取得が多いなか、遺産分割協議や相続登記がされないまま、所有者不明な空き家や管理不全な空き家となる事例が多くあります。
- ・ そのため、2024（令和6）年から義務化された相続登記などの、相続に関する知識を普及させるとともに、相続等の相談機能を強化していく必要があります。

4. 空き家の適正管理の課題

(1) 空家管理の課題

- ・ 空き家の所有者・管理者のうち約30%は県外在住のため、所有する空き家の定期的な管理が難しい状況にあります。
- ・ そのため、空き家所有者が空き家の管理や監視をしやすい環境を構築し、管理不全空家や特定空家が発生しにくい環境を整える必要があります。

5. 管理不全空家等及び特定空家等の課題

(1) 管理不全空家等及び特定空家等認定基準や業務マニュアルの未策定

- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準や業務マニュアルが未策定であるため、管理不全空家等及び特定空家等の認定や行政指導ができない状況です。

- ・ そのため、認定基準や業務マニュアルを策定する必要があります。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の行政指導等の知見不足

- ・ 本市では、管理不全空家等及び特定空家等に対する行政指導や行政処分を行った事例がないため、知見の蓄積がありません。
- ・ そのため、危険度や周辺環境への影響度が高い空家等に対して、行政指導等を実施していく必要があり、組織として必要な知見を蓄積していくことが重要です。

第4章 空家等対策の長期的な展開方針

第1節 長期的な展開方針

- ・ 空き家や管理不全空家等は長期にわたり発生し続ける可能性が高いため、空家等対策の長期的な展開方針を定め、計画的に実施する必要があります。
- ・ そのため、本市の空家等対策の長期的な展開方針を下記のとおり定めます。

【長期的な展開方針】

年度		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
		令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年	令和19年	令和20年	令和21年	令和22年
空家等対策推進計画		←		2期計画	→		→		3期計画	→		→		4期計画		→	
事業 基礎 構築	取組体制整備	→		組織体制の整備		→											
	空家データベース整備	→		空家DB整備		→				空家DB運用		→		→		→	
	実態調査の実施	→		定期実施		→						→				→	
利 活 用 促 進	住宅利用	→		空家バンク		→				空家バンク		→		→		→	
	事業利用	→						促進策研究		→							
	公共利用	→		研究		→											
	除却後土地利用	→						研究		→							
適 正 管 理	未然発生防止	→						広報・周知／相談会・研修会		→		→		→		→	
	空家所有者支援	→		制度構築		→				実施		→		→		→	
行 政 介 入 ・ 指 導 ・ 処 分	財産管理人制度	→															
	管理不全空家	→		制度整備・ 行政指導等の実施		→											
	特定空家	→				→											
	代執行	→								指導等の定型実施 代執行の定量実施							

- ・ 本計画期間は、第3期計画期間から、定型業務として空家等対策事業を実施し、また指導、勧告、命令及び代執行業務を定量的に実施できるようにするため、システム構築、制度整備及び業務の知見を蓄積する空家等対策の「ベース構築期間」と位置付けます。

第5章 第2期空家等対策推進計画について

第1節 達成目標及び基本方針

- ・ 本計画の達成目標を、「空家等対策推進のためのベース構築」及び「効果的な空家等対策施策の推進」と定めます。
- ・ 目標を達成するため、各目標に対して下記のとおり5つの基本方針を定めます。

【達成目標及び基本方針】

達成目標(1) 空家等対策推進のためベース構築

- ① 空家等対策を推進するため、**組織体制の強化**
- ② 中長期的な空家等の動態や傾向の把握をするため、**定期的な実態調査の実施**
- ③ 空家の情報集約のため、**データベースシステムの構築**
- ④ 行政指導を強化するため、特定空家等の指導等に関する**認定基準や事務マニュアルの策定**
- ⑤ その他、空家等活用促進区域、財産管理人制度などの**効果的な施策の研究**

達成目標(2) 効果的な空家対策施策の推進

- ① 空家の未然防止のため、**適正管理等に資する周知・広報**
- ② 空家の居住利用の促進のため、**空き家バンクの更なる推進**
- ③ 空家所有者が空家管理を行いやすい環境構築のため、**事業者等の情報提供の実施**
- ④ 不適正管理の空家の抑制のため、空家特措法による**行政指導等の強化**
- ⑤ その他、空家等管理支援法人や国・県の補助制度活用の創設などの**効果的な施策の研究**

第2節 施策の展開方向

- 基本方針に対して、「①取組体制の整備、②実態・課題の把握、③空家等発生の未然防止対策、④空家等の利活用の促進、⑤管理不全空家等に対する対策、⑥特定空家等に対する政策、⑦先行事例等の研究」を施策の展開方向と設定します。
- 施策の展開方向のもと、事業を設定し、具体的な取組みを推進していきます。

【施策の展開方向】

基本方針	施策の展開方向	分類
- 組織体制の強化 - 定期的な実態調査の実施 - データベースシステムの構築	①取組体制の整備	事業基礎の整備
	②実態・課題の把握	
- 適正管理等に資する周知・広報 - 空き家バンクの更なる推進 - 事業者等の情報提供の実施	③空家等発生の未然防止対策	利活用の促進
	④空家等の利活用の促進	
- 認定基準や事務マニュアルの策定 - 行政指導等の強化	⑤管理不全空家等に対する対策	行政指導の強化
	⑥特定空家等に対する対策	
効果的な施策の研究	⑦先行事例等の研究	研究

第3節 事業全体像

- ・ 本計画の事業全体像は、下記のとおりです。
- ・ 達成目標、基本方針、施策の展開方向をもとに、各種事業を実施します。
- ・ 各種事業は達成目標に応じて、「ベース構築事業」と「空家等対策事業」の2種類に分類します。

【事業全体像】



第4節 空き家の変化の時点間における対策について

1. 空き家の変化の時点間における対策について

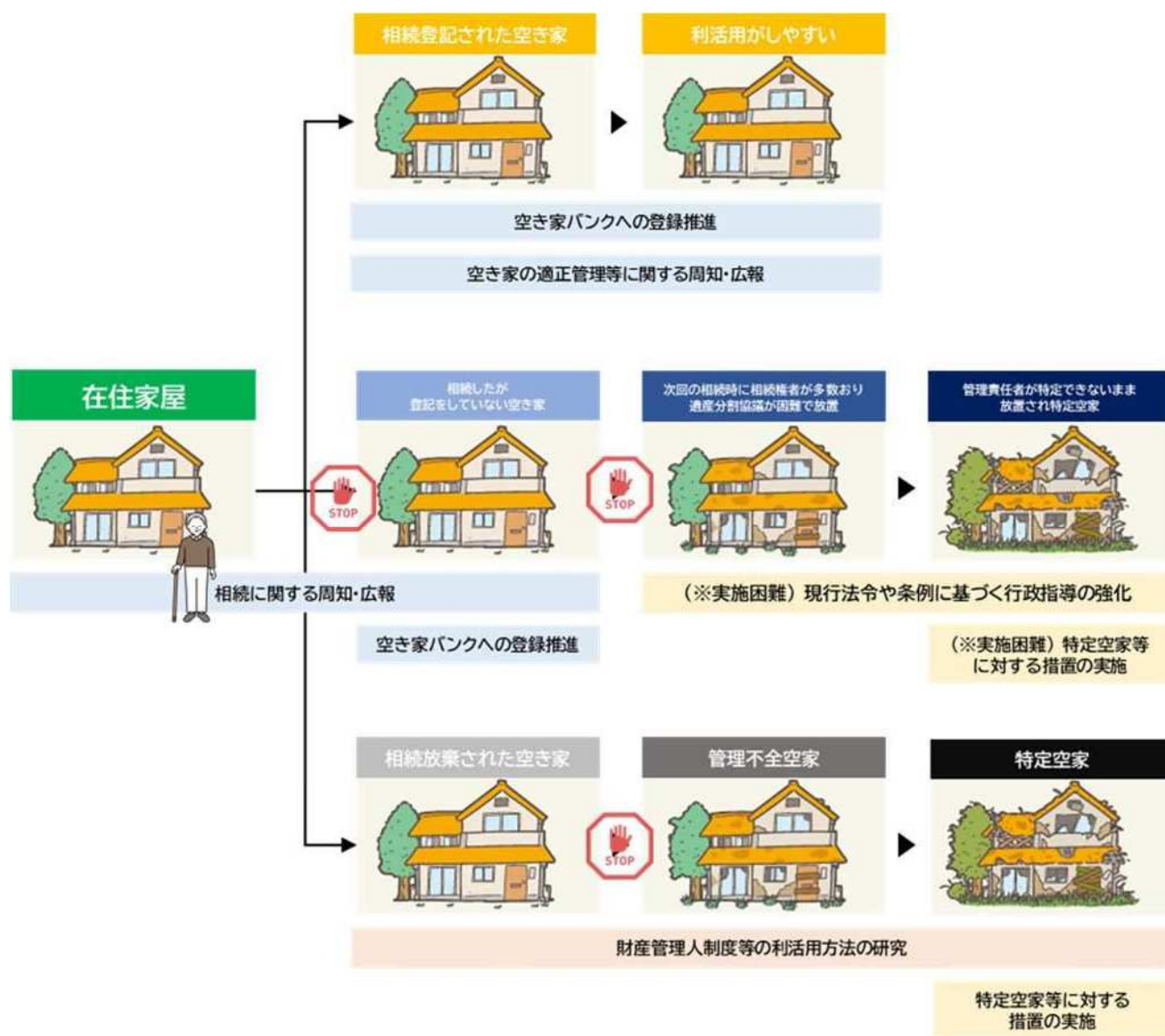
- ・ 空き家の管理を行わない期間が3年～10年経過すると「管理不全空き家」となる可能性があります。管理不全空き家になると家屋としての資産価値は低下し、周辺土地への草木の越境や動物の棲みつきなど、付近の生活環境に対して大きな影響を与えます。
- ・ また、空き家の管理を行わない期間が10年～20年経過すると「特定空き家」となる可能性があります。特定空き家になると家屋倒壊や屋根の飛散等により、人や他者の財産に被害を与える危険性があります。
- ・ そのため、空き家が管理不全空き家や特定空き家の状態にならないよう抑制策や支援策を実施する必要があります。
- ・ 下記の図は、空き家の発生過程を時系列で示し、各時点においてどのような対策を実施するか可視化した図です。
- ・ 本計画では、管理された空き家の利活用促進より空き家の解消を図り、指導や勧告などの行政関与により管理不全空き家や特定空き家の解消を図っていきます。

【空き家の時系列変化と対策】



2. 空き家発生と相続登記について

- ・ 下記の図は、空き家の発生と登記に関しての変化と時点間の主な対策を可視化したものです。
- ・ 管理不全空家や特定空家の抑制には、相続登記による所有者の明確化や相続放棄された空き家への早期対応が必要になります。
- ・ そのため、家屋に関する相続情報を早期に把握し、相続放棄された家屋への対応について随時に検討できる体制構築を目指します。また、相続登記に関する周知などを実施します。



第5節 具体的な取組内容

事業基礎の整備

①取組体制の整備

対応窓口(一元窓口)の設置

【概要】

- ・ 空き家相談しやすい環境形成のため、一元窓口を設置

【内容】

- ・ 空家の相談、空家バンクの相談、空家に対する苦情等の窓口の一元化
- ・ 相続の相談窓口の創設について検討

【目標達成年度】

- ・ 令和9年度～

(3)実施

葦崎市空家等対策審議会の定期開催

【概要】

- ・ 空家対策の進捗管理をするため、葦崎市空家等対策審議会の定期開催

【内容】

- ・ 毎年定期的に審議会開催し、該当年度の空家等対策施策や前年度実績報告を行い、審議や進捗管理を行う

【目標達成年度】

- ・ 令和7年度～

(3)実施

庁内推進体制の整備

【概要】

- ・ 空家の状況共有や課題解決を全庁的に行うため、空家等対策の庁内体制を整備する

【内容】

- ・ 空家に関する苦情、新規発生为空家情報共有、行政指導情報の共有などの庁内体制を整備する

【目標達成年度】

- ・ 令和9年度～

(3)実施

②実態・課題の把握

空家等の情報集約(DB化)

【概要】

- ・ 空家等の情報集約を行い、正確な空家情報を集めるため、データベースの一元管理を進める

【内容】

- ・ 空家等の情報を集約し、データベースシステムの構築を進め、他担当でも活用できる状態にする

【目標達成年度】

- ・ 構築: 令和7年度／運用: 令和8年度～

(3)実施

実態調査の実施

【概要】

- ・ 空家実態や課題点を抽出するため、空家等の実態調査やアンケート調査を行う

【内容】

- ・ 計画改定年に毎回実態調査を実施し、調査で抽出された課題を次期の空家等対策推進計画に反映させる
- ・ 将来の空家発生数を推測できるよう検討する

【目標達成年度】

- ・ 令和7年度、令和11年度

(3)実施

(1)検討・研究

(2)制度整備

(3)実施

利活用の促進

③空家等発生の未然防止対策

空き家の適正管理等に関する周知・広報

【概要】

- ・ 空家の適正管理を推進するため、空き家の管理等に関する情報の周知・広報を行う

【内容】

- ・ パンフレット配布や相談会などを通して、空き家に関する情報の周知啓発を行う

【目標達成年度】

- ・ 継続実施

(3)実施

市民、事業者と協働・連携した取り組みの推進

【概要】

- ・ 効果的な空き家対策の推進のため、市民や事業者と協働・連携した取り組みを推進する

【内容】

- ・ 空家バンクにおける不動産会社との連携や空き家関連のWebサービス事業者と連携し、空家対策を推進する

【目標達成年度】

- ・ 継続実施

(3)実施

相続に関する周知・広報

【概要】

- ・ 所有者不明の空き家の発生を抑制するため、相続に関する周知・広報を行う

【内容】

- ・ パンフレット配布や相談会などを通して、相続の義務化や終活に関する情報の周知啓発を行う

【目標達成年度】

- ・ 継続実施

(3)実施

④空家等の利活用の促進

空き家バンクの登録推進

【概要】

- ・ 空家の利活用を推進するため、空き家バンクへの登録を推進する

【内容】

- ・ 新規に発見した空家に対して通知の送付や家屋敷課税の納税義務者に対する定期的な周知を行う
- ・ 利活用の用途を示すなど更なる利活用推進を検討する

【目標達成年度】

- ・ 継続実施

(3)実施

空き家バンク登録物件へのリフォーム等支援

【概要】

- ・ 空家の利活用を推進するため、空き家バンク登録への誘因を設定する

【内容】

- ・ 空き家バンク登録した物件に対するリフォーム補助などにより空き家バンクへの登録を促し、成約率を上げる

【目標達成年度】

- ・ 継続実施

(3)実施

空家等の跡地利用の研究

空家の利活用を推進するため、空家等の跡地利用の研究を行う

【内容】

空家等の跡地利用について、計画期間中に先行事例の研究を行い、第3期計画に反映させる

【目標達成年度】

令和10年度～令和11年度

(1)検討・研究

やまなし空き古民家・レトロ建築バンクとの連携

【概要】

- ・ 空家の利活用を推進するため、やまなし空き古民家・レトロ建築バンクと連携する

【内容】

- ・ 空き家バンク登録された物件について「やまなし空き古民家・レトロ建築バンク」に連携する

【目標達成年度】

- ・ 継続実施

(3)実施

(1)検討・研究

(2)制度整備

(3)実施

行政指導の強化

⑤管理不全空家等に対する対策

管理不全空家等の認定基準や事務フロー等の策定

【概要】

- 空家特措法に定める管理不全空家等への指導を行うため、認定基準や事務フローを策定する

【内容】

- 管理不全空家等の認定基準や事務フロー、マニュアルを策定し、通常業務として指導等ができるよう整備する

【目標達成年度】

- 令和7年度

(2)制度整備

現行法令や条例に基づく行政指導強化

【概要】

- 管理不全空家や特定空家の抑制のため、空家特措法に基づく行政指導を強化する

【内容】

- 通常業務として、行政指導等を実施する

【目標達成年度】

- 令和8年度～

(3)実施

空家管理の事業者紹介等の実施

【概要】

- 管理不全空家等の未然防止や解消のため、住宅管理等が実施できる事業者の紹介をする

【内容】

- 遠方に所在する空家所有者などが、草刈等の管理がしやすくなるよう、シルバー人材センターなどと連携し、事業者紹介を行う

【目標達成年度】

- 令和7年度構築／令和8年度運用

(3)実施

⑥特定空家等に対する対策

特定空家等の認定基準や事務フロー等の策定

【概要】

- 空家特措法に定める特定空家等への指導を行うため、認定基準や事務フローを策定する

【内容】

- 特定空家等の認定基準や事務フロー、マニュアルを策定し、通常業務として指導等ができるよう整備する

【目標達成年度】

- 令和7年度

(2)制度整備

緊急安全措置の実施基準や事務フロー等の策定

【概要】

- 市空家条例に定める緊急安全措置を実施するための実施基準や事務フロー等を策定する

【内容】

- 緊急安全措置の実施基準や事務フロー、マニュアルを策定し、通常業務として指導等ができるよう整備する

【目標達成年度】

- 令和7年度

(2)制度整備

特定空家等に対する措置の実施

【概要】

- 特定空家の解消のため、空家特措法に基づく行政指導及び行政処分を実施する

【内容】

- 指導から代執行までの実務を遂行し、組織としての知見を深め、経験を得るため試行的に実施する

【目標達成年度】

- 令和9年度～

(3)実施

(1)検討・研究

(2)制度整備

(3)実施

※ 管理不全空家等及び特定空家等の認定基準に関しては、策定次第に公表するものとする。

研究

⑦先行事例等の研究

空家等活用促進区域の研究

【概要】

- 空家の利活用を推進するため、空家等活用促進区域の先行事例の研究を行う

【内容】

- 空家等活用促進区域について、計画期間中に先行事例の研究を行い、第3期計画に反映させる

【目標達成年度】

- 令和10年度～令和11年度

(1)検討・研究

財産管理人制度等の研究

【概要】

- 財産管理人制度等の利用について研究を行う

【内容】

- 相続放棄された空家や所有者不明の空家に対する、財産管理人制度等を利用した行政介入の手法を研究する

【目標達成年度】

- 令和7年度

(1)検討・研究

空家等管理支援法人の活用

【概要】

- 空家の利活用を推進するため、空家等管理支援法人の先行事例の研究を行う

【内容】

- 空家等管理支援法人の活用について先進事例を研究し、必要に応じて実施する

【目標達成年度】

- 令和7年度

(1)検討・研究

国・県補助制度の活用検討

【概要】

- 空家対策の促進のため、国・県補助制度の活用を検討する

【内容】

- 空家の除却や公共利用に国・県の補助制度が活用できるため、その活用を検討する

【目標達成年度】

- 令和7年度～令和8年度

(1)検討・研究

除却の補助制度創設の検討

【概要】

- 空家の解消を推進するため、空家バンクへの登録していない空き家に対する除却補助制度の創設を検討する

【内容】

- 除却の補助制度創設について、計画期間中に先行事例の研究を行い、第3期計画に反映させる

【目標達成年度】

- 令和10年度～令和11年度

(1)検討・研究

他市町村の先進事例の研究

【概要】

- 空き家率の高い山梨県内の他市町村や県外自治体の先進事例を研究し、本市の空き家対策事業の更新を図る

【内容】

- 県内外の空き家対策事例の研究及び実施の検討

【目標達成年度】

- 令和7年度～

(1)検討・研究

※ 研究事項に関しては、実施の方針が決まり次第に随時実施するものとする。

※ 空家等活用促進区域を設定する場合、空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針については、本計画とは別に定めるものとする。

(1)検討・研究

(2)制度整備

(3)実施

第6節 実施事業のスケジュール及び進捗管理

- ・ 計画期間の実施事業スケジュールは下記のとおりです。
- ・ 本計画の進捗管理は、菰崎市空家等対策審議会において実施することとします。
- ・ 計画に変更や遅れがある場合、菰崎市空家等対策審議会においてその対応を審議します。

【実施事業のスケジュール】

年度	実施事業	2025 令和7年	2026 令和8年	2027 令和9年	2028 令和10年	2029 令和11年
事業基礎の整備	取組体制整備	対応窓口(一元窓口)の設置	体制整備		運用開始	
		菰崎市空家等対策審議会の定期開催		定期開催		
	実態・課題の把握	庁内推進体制の整備	体制整備		運用開始	
		空家等の情報集約(DB化)	システム構築		運用開始	
		実態調査の実施				定期実施
利活用促進	空家等発生 の未然防止対策	適正管理等に関する周知啓発		定期実施		
		市民、事業者と協働・連携した取り組みの推進				
		相続に関する周知・広報				
	空家等の 利活用促進	空き家バンクの登録推進				
		空き家バンク登録物件のリフォーム支援				
		やまなし空き民家・レトロ建築バンクとの連携				
		空家等の跡地利用の研究			研究・検討	
行政指導の強化	管理不全空家等 に対する対策	管理不全空家等の認定基準や事務フロー等の策定	制度整備			
		現行法令や条例に基づく行政指導強化		指導等開始		
		空家管理の事業者紹介等の実施	制度整備	情報提供開始		
	特定空家等 に対する対策	特定空家等の認定基準や事務フロー等の策定	制度整備			
		緊急安全措置の実施基準や事務フロー等の策定	制度整備			
		特定空家等に対する措置の実施		指導等開始		
研究	先行事例等の研究	空家等活用促進区域の研究			研究・検討	
		財産管理人制度等の研究	研究・検討			
		空家等管理支援法人の活用				
		国・県補助制度の活用検討				
		除却の補助制度創設の検討			研究・検討	
		他市町村の先進事例の研究		研究・検討		

【資料Ⅰ】

令和6年度空き家調査（全数調査）結果報告書

令和7年2月

1. 全件調査の目的

- ・ 空き家の分布把握や総量把握のため
- ※ 空家等に関する調査は別途アンケート調査を行う

2. 調査対象の定義（台帳入力する家屋）

- ・ 「居住実態がないとみられる家屋」を空き家と定義し、本調査の対象とする

3. 空き家調査対象の抽出

- (1) 水道台帳の水道開閉栓情報のうち、最新状態が閉栓のメータの設置場所住所を GIS 上にプロット（集合住宅を除く）

【結果】 マッチ 1,418 件

- (2) 「現空家台帳」のうち、全情報を GIS 上にプロット

【結果】 マッチ 745 件

- (3) 住民基本台帳のうち、世帯番号が同一で現住民がいない場合かつ住所が同一で現住民がいない場合の情報（集合住宅を除く）

【結果】 マッチ 1,660 件

4. 調査方法

(1) 現地外観調査

- ・ 空き家調査対象を現地で外観確認し、空き家の推定を行う

(2) 机上調査

- ・ 現地外観調査で空き家と推定した家屋に対して、住民基本台帳及び固定資産税台帳の情報提供を受け、所有者等の所在地確認を行い、空き家の特定を行う

(3) 空家台帳

- ・ 上記の調査結果を GIS システム入力

5. 調査結果

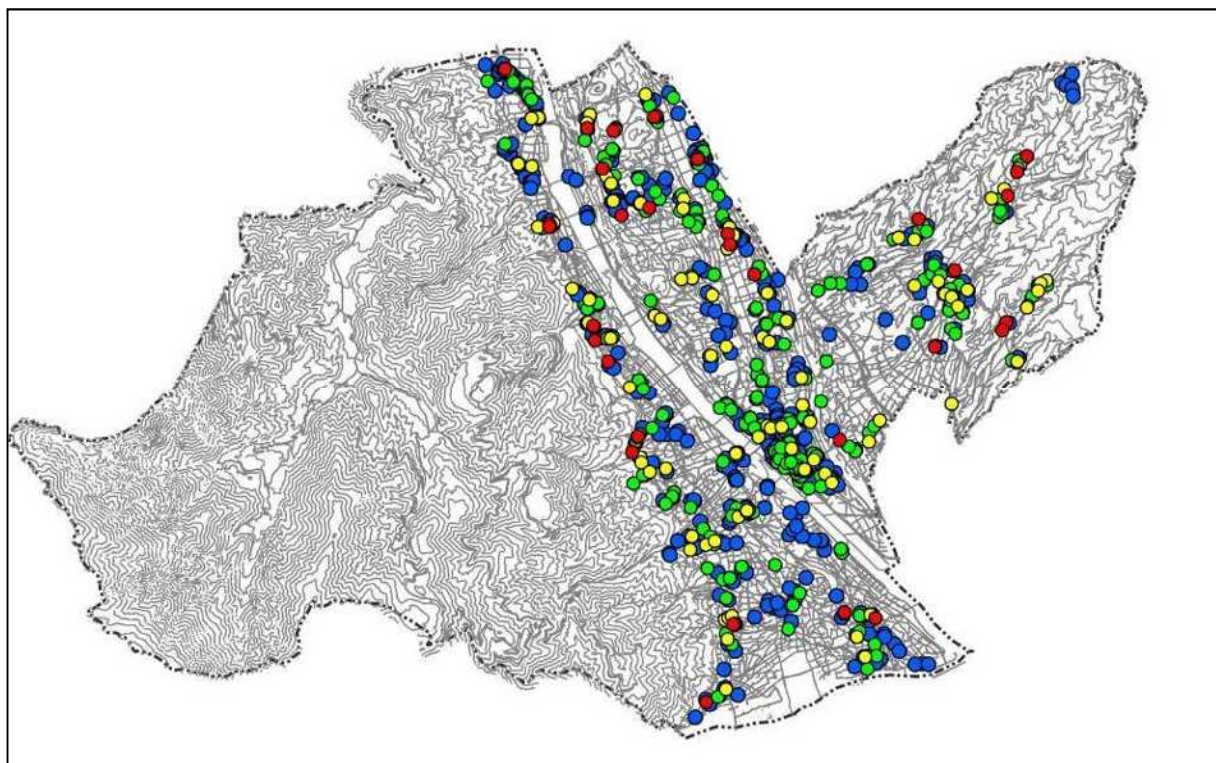
(1) 調査結果

- 令和6年度空き家調査の結果は、空き家総数791軒で内訳は以下のとおり

A（小規模の修繕等で再利用可能）	…426 件
B（損傷も見られるが当面の危険性がない）	…229 件
C（管理が行き届いておらず損傷が激しい（目視できず））	…103 件
D（倒壊や建材の飛散など危険が切迫しており緊急度が高い）	… 33 件

地区名	総計	A	B	C	D
荏崎	168	82	68	17	1
穂坂	112	48	34	22	8
藤井	59	34	16	8	1
中田	64	35	19	7	3
穴山	81	43	19	13	6
円野	76	51	14	8	3
清哲	49	24	13	6	6
神山	38	19	13	6	0
旭	76	46	17	11	2
大草	24	16	6	2	0
竜岡	44	28	10	3	3
合計	791	426	229	103	33

空き家の状態	色
A(小規模の修繕等で再利用可能)	●
B(損傷も見られるが当面の危険性がない)	●
C(管理が行き届いておらず損傷が激しい(目視できず))	●
D(倒壊や建材の飛散など危険が切迫しており緊急度が高い)	●



蕪崎市空き家調査 【実施要領】

(R 6. 6 (R 7. 1 追記))

【基本事項】

1. 調査の目的

本調査は下記を目的として実施する。

- ・ 空き家の現況を把握するため
- ・ 継続的な空き家調査を可能とするため
- ・ 空き家情報を地理情報システム（以下「GIS」という）で把握可能とするため
- ・ 空き家の経年情報をシステムで管理するため

2. 実施要領策定の目的

本要領は下記を目的に策定する。また、各調査の完了時に最終版が完成するよう、随時追記をする。

- ・ 調査内容を事前に把握し、調査期間の初期と終期の精度差を少なくするため
- ・ 調査結果の入力の個人差をなくするため
- ・ 統一した調査手法を確立し、継続して調査を実施するため

3. 入力に関する基本事項

- ・ 数字・記号は「半角」で入力
- ・ 所在地は、空き家等が建っている「地番」
- ・ 地番・住所表記は「本町〇〇-〇〇-〇〇」のように「半角数値／-」で示す
- ・ 調査結果は、GIS「PASCO GIS システム／空家台帳レイヤー」に入力

【地番と住所の違い】

- ①地番…法務局が管轄し、土地ごとにつけられた番号(登記)
- ②住所…市町村が管轄し、家や施設などの建物に付けた番号

4. 調査対象

- ・ 空き家（廃屋・倒壊家屋含む）
- ・ （必要に応じて）空き店舗・空きアパート・農業用施設、倉庫等

5. 調査種別

(1) 全件調査（計画改定に伴い実施）

- ・ 市内全体の空き家を調査し、空き家の総数の把握及び空き家台帳整備や更新をするための調査
- ・ 家屋の詳細調査は行わず、外観調査を主とする
- ・ 調査結果は GIS に入力し、空き家の分布を地図上で確認できるようにする

(2) 全件調査（アンケート調査（空家等調査））

- ・ 上記の全件調査に伴い実施するアンケート調査
- ・ アンケート調査により、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。）で規定する「空家等」の数を調査
- ・ また、空き家所有者・管理者の確認、空き家対策への要望等調査し、併せて空き家バンク等の情報提供を行い、利活用の促進を図る

■ 「空家等」について

空家法において「空家等」は、下記のとおり定義されています。

- ・ 第2条 「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をいう。（一部抜粋）
 - 「その他の使用」とは、居住以外の用途で倉庫や農機具庫など意図的に使用する場合があります。
 - 正月や盆など年2～3回程度の使用する場合、「使用されていないことが常態である」には該当しません。

■ 空き家の把握と空家等の把握について

- ・ 「空き家」と「空家等」の違いは、「空き家」は居住実態の有無で判断するのに対して、「空家等」は居住実態のみならず所有者の利用意思や利用用途を鑑みて、総合的に判断します。

(3) 継続調査（毎年／随時）

- ・ 全件調査で整備された空き家台帳を継続的に更新するための調査
- ・ 定期的に町ごとに調査を実施

(4) 空家等詳細調査（毎年／随時）

- ・ 管理不全空家等・特定空家、不良住宅等の認定のための調査
- ・ 必要に応じて随時実施

【全件調査】

1. 全件調査の目的

- ・ 空き家の分布把握や総量把握のため
※ 空家等に関する調査は別途アンケート調査を行う

2. 調査対象

- ・ 「居住実態がないとみられる家屋」

3. 空き家調査対象の抽出方法

- (1) 水道台帳の水道開閉栓情報のうち、最新状態が閉栓のメータの設置場所住所を GIS 上にプロット（集合住宅を除く）

【結果】 マッチ 1,418 件

- (2) 「現空家台帳」のうち、全情報を GIS 上にプロット

【結果】 マッチ 745 件

- (3) 住民基本台帳のうち、世帯番号が同一で現住民がいない場合かつ住所が同一で現住民がいない場合の情報（集合住宅を除く）

【結果】 マッチ 1,660 件

- ・ 上記の情報を GIS「住宅地図」に落とし込んだ地図を「空き家調査地図」として、調査時に利用

※ 住宅地図は表札情報が記載されており、住民の聞き取りをするときに重要な情報になるため、GIS へのプロット時にシンボル設定の透過率を高くし、表札情報が分かるようにしておくと便利

※ 住宅地図が古いため注意が必要

4. 調査方法

- (1) 現地外観調査

- ・ 空き家調査対象を現地で外観確認し、空き家の推定を行う
※ 基本的に個人情報に該当する媒体は持ち歩かない

【調査前日】

- ・ 調査地区の空き家調査地図（1／2500（A3・凡例表示））を印刷し、調査対象の確認（Excel→ドキュワークス）
- ・ 「空き家調査（現地外観／調査票）」を印刷

空き家調査(現地外観／調査票)ver.R6.6

入力確認欄【 】

地区名	調査年月日		No.
町名			調査者
構造	木造 ・ 鉄骨造り ・ 鉄筋コンクリート ・ その他()		
階層	1階 ・ 2階()	備考	
現況	居住 ・ 事業用 ・ 空き地 ・ 売買物件／空き家候補 その他()		

空き家候補の場合、該当項目を調査

建物種類(用途)	戸建て 共同住宅	併用住宅 その他()	長屋
空き家判断基準	売却・賃貸の看板がある 玄関まで通行できない 水道・ガスメーターが撤去 郵便受けが壊れている 郵便受けが長期開放 近隣住民開き取り その他()		
空き家総合評価	A…小規模の修繕等で再利用可能 B…損傷も見られるが当面の危険性がない C…管理が行き届いておらず損傷が激しい(目視できず) D…倒壊や建物の崩壊など危険が迫っており緊急度が高い		
老朽度 (1)「構造上の劣化(躯体)」 (2)「外観上の劣化(躯体)」	A…屋根・壁・柱等に問題はない B…屋根・壁・柱等に一部劣化がみられる C…屋根・壁・柱等の一部が剥離・脱落等がみられる D…屋根・壁・柱等の剥離・脱落・腐食・崩壊等がみられる		
衛生 (1)「排水・水道(躯体)」 (2)「電気・ガス(躯体)」	A…汚水・害虫・動物の糞尿等における問題は無い B…草木の手入れが一定期間されていない可能性がある C…草木の繁茂、水たまりの放置が認められる D…害虫の発生、ごみの散乱、動物の糞みつきが認められる		
景観 (1)「景観上の劣化(躯体)」 (2)「外観上の劣化(躯体)」	A…景観に悪影響はない B…景観の一部影響がある C…建屋等の色遣いや草木の景観が景観を損ねている D…建屋等の色遣いや草木の景観が景観を著しく損ねている		
生活環境 (1)「生活環境上の劣化(躯体)」 (2)「外観上の劣化(躯体)」	A…生活環境に悪影響はない B…生活環境の一部影響がある C…立木の枯損が認められる D…悪臭、汚水、ドア破損、土木の交通障害、動物糞みつきが認められる		
延焼危険時の隣接建物危険性	無	有	()
延焼危険時の隣接道路への影響	無	有	()

空き家調査(現地外観／調査票)ver.R6.6

入力確認欄【 】

【外観確認時の評価 参考基準】

評価区分	評価項目	評価内容	評価	重み 評価
1	構造 一般の 状態	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が正常であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎が正常でないもの 外壁の構造が正常なもの	10 20 25	50
	外壁	イ 柱が腐朽しているもの、土留又は柱が腐朽し、又は腐朽しているもの等小修繕を要するもの ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の腐朽が著しいもの、土留が腐朽し、又は腐朽しているもの、土留又は柱の腐朽に腐朽又は破損があるもの等大修繕を要するもの	25	
2	構造の 腐朽又は 損傷の 程度	イ 基礎、土留、柱又ははり ロ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの 外壁の土上材料の剥離、腐朽又は破損により、土地の露出しているもの 外壁の土上材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を有しているもの 屋根ふき材料の一部に剥離又はずれがあり、雨もりのあるもの	25 50 100 15 25	100
	外壁	イ 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、軒の腐朽、たるみ等が腐朽したもので又は軒のたれ下ったもの ハ 屋根が著しく変形したもの	25 30	
	窓・戸 又は 開口部 の 状態	イ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの ロ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの	10 20	
	屋根・土 留、柱、 又は はり	イ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの ロ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの	10 20	
3	防火上 又は 避難上 の 構造 の 状態	イ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの ロ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの	10 20	30
4	排水 設備 の状態	イ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの ロ 基礎、土留、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく構造の危険のあるもの	10 20	

備考) 1. 評価項目につき該当判定内容が2又は3ある場合においては、当該
判定項目についての評価は、該当判定内容に属する各評価のうち最も
高い評価とする。

合計 点

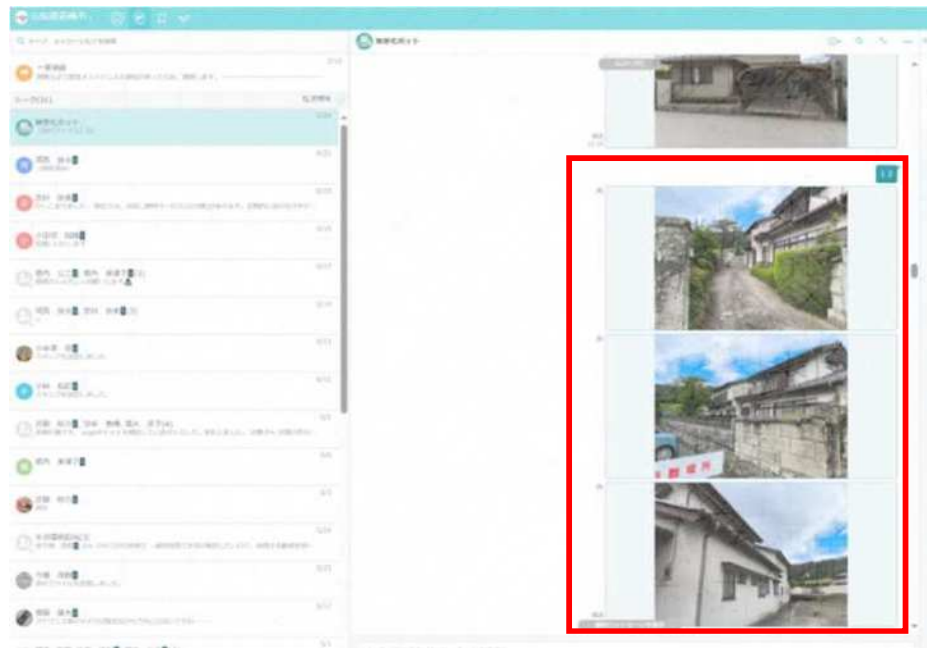
【建物種類】

住宅・別荘・寄宿舍・共同住宅・店舗・事務所・診療所・工場・倉庫・車庫・物置・土蔵・作業所・併用
住宅・附随家・その他

【調査当日】

- ① 空き家調査対象を現地で目視確認
- ② 空き家調査地図及び空き家調査（現地外観／調査票）にナンバーを記入
- ③ 空き家調査（現地外観／調査票）の項目入力
- ④ 物品（空き家調査票／空き家調査地図／身分証／撮影機器）

- ・ 外観撮影（Logo チャットの無害化 bot 利用）調査票ナンバー／画像



【現地調査時の確認点】

- ・ 地域住民に話しかけると情報の取得が可能
 ※ 情報が古い可能性があるため現地確認は必須
- ・ 玄関前の草が靴の高さ以上に伸びている場合、空き家の可能性が高い
- ・ （敷地外から）電気メータやガスメータの確認により居住状況を推定

(2) 調査結果入力

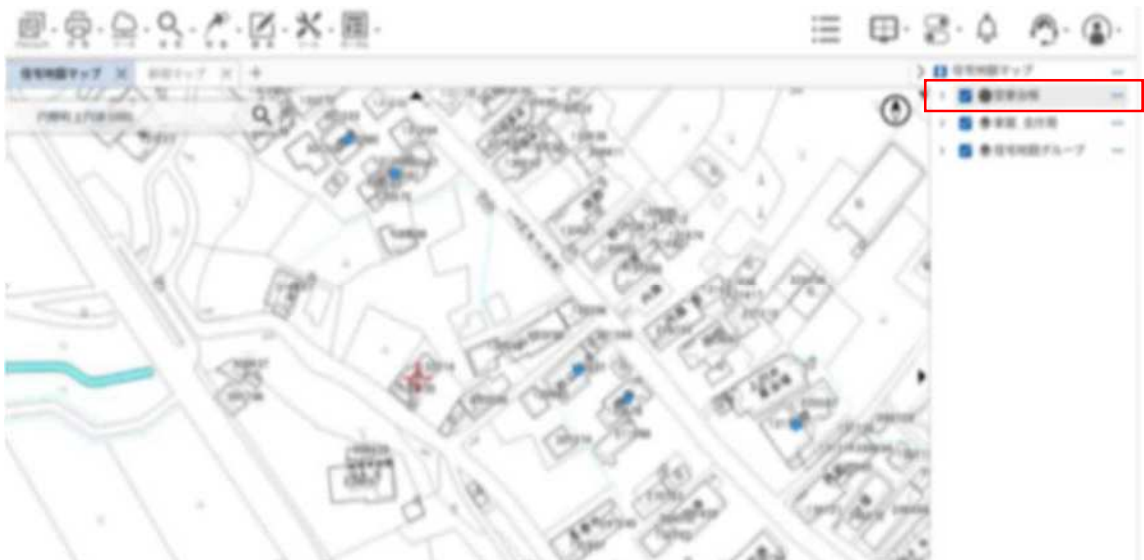
- ・ Logo チャットの画像の保管（ナンバリング）



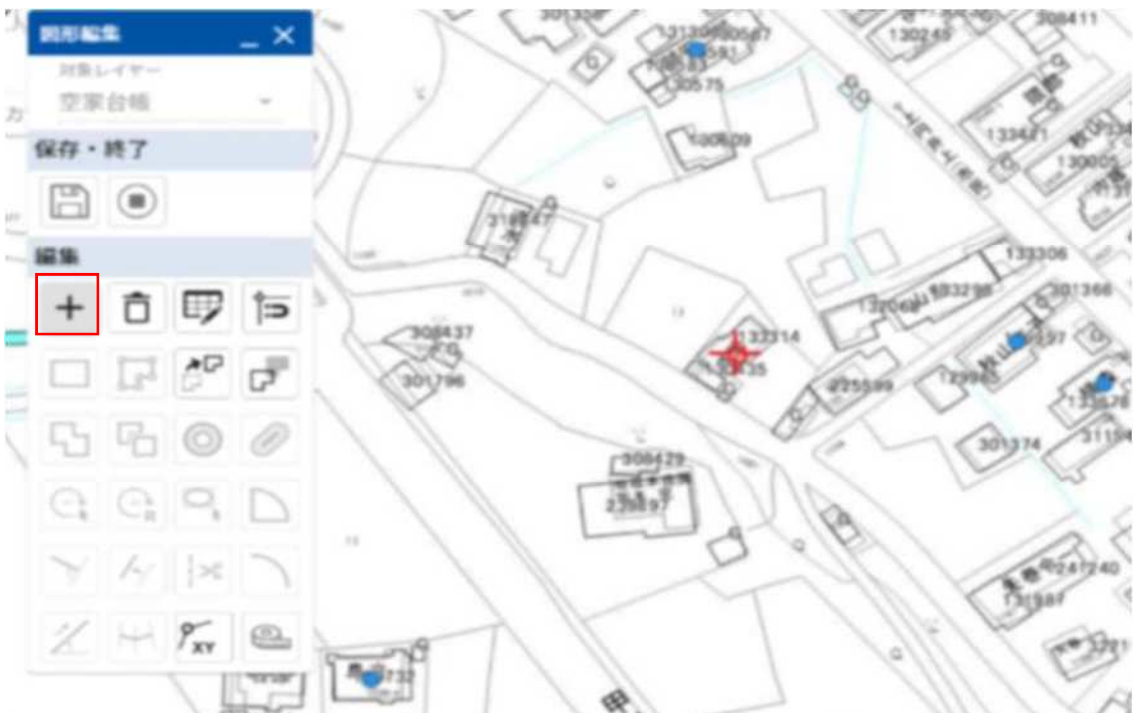
- ・ データ入力は、GIS のデータソース「地形図」、「家屋_全庁用（引出線情報を外す）」、「空家台帳」を利用
 - ※ GIS を 2 画面にすると作業しやすい
- ・ 住民基本台帳システムや固定資産税台帳を確認し、空き家かどうか推測
 - ※固定資産税台帳を確認する場合、家屋番号をキーとする

(3) 空家台帳入力方法

- ・ 空家台帳の「…」を左クリックして、「図形編集」を選択する



- ・ 「+」を選択して、該当空き家の中心でクリックし、空家台帳の内容を入力する



・ 調査結果の入力

【共通事項】

- ① 所在地…地番（例）本町〇〇-〇〇-〇〇／数字・記号は半角
- ② 公民館区…該当を選択
- ③ 町名…町名
- ④ 地区名…行政区を入力

【建物・土地情報】

- ① 評価区分…現地調査結果から

【ファイリング】

① 画像登録

案件編集

空き家情報ファイリング

ファイリング新規登録

ファイルを選択

2024_06_25_1.jpg



削除

閉じる

保存

キャンセル

【全件調査（アンケート調査（空家等調査））】
（未策定）

【継続調査】
（未策定）

【空家等現地調査】
（未策定）

【参考資料】

「地方公共団体における空家調査の手引き」（H24 国土交通省）

「所有者の所在の把握が難しい空き家への対応マニュアル」（H30 千葉県すまいづくり協議会）

「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（H23 国土交通省）

【資料２】

○空家等対策の推進に関する特別措置法〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号〕

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空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。

（定義）

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。第十四条第二項において同じ。）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。

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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該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その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を

受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の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具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方

裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合において

は、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

第 2 期葦崎市空家等対策推進計画
(令和 7 年度～令和11年度)

令和 7 年 月策定
葦崎市 市民生活課 生活環境担当

【資料3】



令和7年3月 日

蕪崎市長 内藤 久夫 殿

蕪崎市空家等対策審議会
会長

第2期蕪崎市空家等対策推進計画の策定について（答申）

令和6年7月26日に諮問のありました、標記の件について、本審議会において慎重に審議を重ねた結果、適当であると認め、次のとおり意見を付して答申します。

記

第2期蕪崎市空家等対策推進計画については、上位計画の第7次総合計画の将来像である「すべての人が輝き 幸せを創造するふるさと にらさき」に基づく活力あるまちづくりを進めるうえで、市の将来像の実現に向けた取組みとして整合するものであり、また、国際的な取組みであるSDGs（持続可能な開発目標）の理念「持続可能な社会の形成」にも資する計画であります。

なお、審議の過程で次の意見が示されましたので、実施にあたっては十分留意のうえ、計画を推進していただくよう要望します。

1 高齢化と人口減少が同時進行する蕪崎市において、空き家対策は既存の住環境の保全という観点において大きな課題である。一方で空き家を資源とみなした場合、空き家が持つ多様な価値の利活用を推進することにより、市の魅力や価値を向上させる可能性を持った課題でもある。その課題解決は、市単独で実現できるものではないことから、市民、事業者及び関係機関とのコミュニケーションを大切にし、連携・協働による空き家対策を積極的に推進されたい。

2 空き家の所有者に対してアンケート調査を行い、空き家の所有者の考えや悩みが見える化し、空き家所有者目線での有効な施策を立案されたい。

3 各空き家の特性を活かした利活用の施策（古民家リノベーションによる事業利用、ロケーションが良い空き家の首都圏在住者のセカンドハウスや民泊としての利活用など）を推進されたい。

4 空き家や相続に関する相談一元窓口の設置など、市民や空き家所有者が相談しやすい環境整備を推進されたい。

5 AI やシステムソリューションを利活用した効率的で新しい空き家対策（AI による空き家発生予測、（多様な主体が参加できる）空き家データベース構築など）を検討されたい。

6 新たに法制度化された空家等管理活用支援法人などの、民間の力を積極的に活用し、空き家対策を推進されたい。

【資料4】

【開催概要】

(事務局：市民生活課 生活環境担当)

会議の名称	令和6年度 第1回 空家等対策審議会
開催日時	令和6年7月26日(金) 14:00～
開催場所	荏崎市役所 4階 403 会議室
議題	(説明事項 ①国の動向／②荏崎市の現況について) 1.会長職務代理者の指名 2.「第2期 荏崎市空家等対策推進計画」の計画策定・施策検討体制及び計画策定スケジュールについて 3.その他
出席委員	7名／7名 進藤 哲雄 委員、廣島 民雄 委員、近藤 徹 委員、小澤 一司 委員、 乙顔 司守 委員、河埜 裕子 委員、浅川 裕康 委員
公開区分	一部公開
傍聴人の数	0 人
事務局に係る事項	-
その他	次回開催予定：9月26日(木) 15時～／市役所 4階 402 会議室

【議事内容（要旨）】

※委員名は基本非公開

1.会長職務代理者の指名	
事務局（説明）	・ 荏崎市空家等対策の推進に関する条例第9条第8項にあらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理すると規定されている。 ・ 会長に指名をお願いする。
会長	・ ● 委員を職務代理者に指名したい。
廣島委員	・ 承知した。
2.「第2期 荏崎市空家等対策推進計画」の計画策定・施策検討体制及び計画策定スケジュールについて	
事務局（説明）	・ 本審議会の構成は7名であり、今年度は主に計画策定や各種制度について審議する。 ・ 事務局は、市民生活課生活環境担当（主管）、デジタル戦略課、住宅営繕課の共同で行う。 ・ 今年度の審議会の開催は、今回を含めて4回を予定している。 ・ 次回の審議会は、重要事項（対象とする空家、計画全体像、基本方針・取組方針等）について審議いただく予定。
委員	・ 空家の所有者が「どうして空き家としているのか」といったところが資料から読み取れない。 ・ 例えば、解体すると土地の固定資産税が高くなり困るからとか、空家所有者が空家のままにする理由は色々あると思う。 ・ 対策を立てるに当たり、そういった理由をアンケート調査等で明らかにする

	必要があると思うが事務局いかが？
事務局（回答）	・ アンケート調査は、時期は明示できないが実施する方向で検討したい。
委員	・ 当事者たちの考え方をできるだけ目に見える形で資料化した方が良い。 ・ アンケート調査については前向きに検討して、計画に記載できるようにして欲しい。 ・ 資料にある空家所有者の連絡先は市で把握しているのか？
事務局（回答）	・ 所在地は把握している。
委員	・ 空家バンク制度は優秀な数字を残しているので、引き続き続けて欲しい。
委員	・ 空家の売買において一番問題になるのは耐震診断である。 ・ この耐震診断をどのように扱うかも今後の課題になる。
会長	・ 空き家対策は、利活用の促進、特定空家にならないように食い止める、特定空家の対処とだいたい３段階ぐらいになる。 ・ その対策については、各現場の生の声を聴いて制度や計画にフィードバックできるようにして欲しい。 ・ 各委員においても、ざっくばらんに意見を出して欲しい。
委員	・ フランスでは、週末は郊外にあるセカンドハウスで土いじりをして過ごすような生活様式もある。 ・ 首都圏に住んでいる若い人に空家をセカンドハウスとして利用してもらうのも良いと思う。
委員	・ 家を買って直して再販するような事業に今注力している。 ・ 事業なかで、お客さんから「誰に頼んでいいのかとか、こういう建物を希望しているとか、お金の問題」とか様々な要望や課題が提示される。 ・ ほとんどが、インターネットを見て連絡があり、実際に来て物件を見せて分かってもらうような流れである。 ・ 市でも空き家を求めているような人に対して、こういった補助金がありますよとか、こんな空家がありますよとか、人を繋げることができるような施策があれば空家も減っていくと思う。
委員	・ 一元窓口のような、相談がしやすい組織づくりが必要である。
委員	・ 空家バンクは個人間のやり取りかと思うが、不動産会社はどういった関与の仕方をしているのか？
事務局（回答）	・ 現状として、空家バンクの売買や解体などの仲介には不動産会社が入っている。 ・ 空家バンクに登録する際に、空家所有者の方に自分で行うか、不動産会社に仲介に入ってもらうかを聞いている。 ・ 契約上の問題などあるので、不動産会社の仲介を勧めているが最終判断は空家所有者に行ってもらっている。
委員	・ 蕪崎市の空家バンクに関する補助金は市独自の金額なのか、市町村ごとに相

	違があるのか？
事務局（回答）	・ 市独自の金額である。 ・ 市では、年度初めに納税通知と一緒に空き家バンク制度や相談会のパンフレットを送付している。
委員	・ 地域において一番困るのが、空き家の解体が必要な状態になったときに、所有者や管理者が誰もいない状況である。 ・ そういった状況になってしまえば、市の方で行政代執行するしかない。 ・ そのような状況になる前に、所有者に連絡をして、補助金があるので解体してくださいといったお願いをしていかないと、危険な空き家が増加して困ると思う。 ・ 危険な空き家が増え始める前に進めていく必要があると思う。
事務局（回答）	・ 所有者がいる段階で早期に改善するように通知などをプッシュしていくといった意見かと思うが、そのような内容も計画へ反映していきたい。
委員	・ 財産管理人制度について、どのような人が裁判所から選任されるのか？
（回答がなかったため、議事外であるが記載）	・ 基本的な制度建付けにおいては、利害関係者や弁護士、司法書士、行政書士などが選任される。 ・ 市が選任申立をした場合、顧問弁護士や関係する司法書士、行政書士を推薦することになると想定される。
委員	・ 現在、市から相続財産管理人として解体の依頼を受けている案件がある。 ・ 所有者はもう亡くなっており、たまたまお金があって対応が出来ているが、お金がない場合に財産管理人制度などをどのように活用できるかイメージが出来ない。 ・ また、先ほど危険な空き家の解体を促進するといった意見があったが、そのような空き家の所有者名義は現在管理している人ではなく、前の名義のままだったりする。 ・ 管理されている空き家であっても、所有者名義を変更されていない場合が多く、先に兄弟から了解を得る必要があるなど簡単に解体できないことがある。 ・ 空き家は所有者に関することも結構な問題かと思う。
事務局（回答）	・ 民法改正があり相続登記の義務化がされたところであるが、市民にまだ知られていないところや、相続に関して相談する機会を提供がというところは一つの課題と認識しており、その対策について今回の計画に組み込めればと思っている。 ・ ただ、既に空き家状態の家屋においても所有者不明の空家があり、現在固定資産税担当に概数の提供を依頼したところであるが、このような状態になっている空き家の対応は厳しいと感じている。 ・ 財産管理人制度等の利用方針については市として決まっていないが、不動産

	として買い手がつくような場合は、市が財産管理人制度を利用して処分を促すといったやり方はあると思っているが、全国的にみても事例が少ないので、財産管理人制度等の利用方針についても今後検討する必要がある。
委員	・ 結局のところ、所有者の責任感がないとどうしようもないので、財産管理人制度等を利用していくことは良いと思う。
委員	・ 相続人全員が相続放棄した場合には有効かもしれないが、家屋があるうちは、相続人が管理していかなければならないという原則も重要である。
事務局（回答）	・ 様々なケースが想定されるが、市の方針やどこまでを対象とするといった「幅」の部分も今後課題として提案するので、審議をお願いしたい。
委員	・ 空き家バンクの登録状況を教えて欲しい。
事務局（回答）	・ ホームページで公表しているものは、住宅が 20 件、土地が 4 件、合計 24 件掲載している。 ・ 東京都の交通会館などで 4 半期ごとに移住相談会を行っているが、そのような機会でも空き家バンクの登録物件の紹介を行っています。
委員	・ ワインソムリエの田崎氏が甲府にお店を出したかと思うが、そういった場所を使って、PR をするのも良いかと思う。

【その他】

会長	・ 今後施策の議論をするにあたって、時間設定をして欲しい。
事務局（回答）	・ 承知しました。

【開催概要】

(事務局：市民生活課 生活環境担当)

会議の名称	令和 6 年度 第 2 回 空家等対策審議会
開催日時	令和 6 年 9 月 26 日 (木) 15:00~
開催場所	荏崎市役所 4 階 402 会議室
議題	1. 第 2 期空家等対策推進の全体像及び実施事業について ・ 全体像について (達成目標、施策の展開方法、計画期間、長期的な展開方針) ・ 実施事業について (各事業の説明、計画期間内での実施スケジュール) 2. その他 ・ 「空き家の手引き」発行のお知らせ)
出席委員	7 名/7 名 進藤 哲雄 委員、廣島 民雄 委員、近藤 徹 委員、小澤 一司 委員、 乙顔 司守 委員、河埜 裕子 委員、浅川 裕康 委員
公開区分	一部公開
傍聴人の数	0 人
事務局に係る事項	-
その他	次回開催予定：令和 6 年 10 月 30 日 (水) 15 時~/市役所 4 階 403 会議室

【議事内容 (要旨)】

※委員名は基本非公開

1. 第 2 期空家等対策推進の全体像及び実施事業について	
・ 全体像について (達成目標、施策の展開方法、計画期間、長期的な展開方針)	
会長	・ 実態調査を令和 6 年度に実施予定とあるが、本来は計画策定の前に実態調査を行い、現況や課題を抽出し、計画を策定すべきだと思う。 ・ 来年度に予定している実態調査は確実にできるのか？
事務局	・ これから庁内で事業実施や予算について協議を行う予定です。
会長	・ 民間で実態調査に代用できるようなデータや数値を保有していないか？
委員	・ 特になし
事務局	・ 市では、令和 2 年度に実施した実態調査の空家等データベースを保有しているが現況との乖離がどの程度あるか分からないため、来年度には再度実態調査を行いたいと考えています。
会長	・ 空き家に関する諸問題については良く耳にするが、現実にはどの程度の空き家があるのかは知っておきたい。 ・ また、今後どの程度空き家が増加するかなどの予測が出来れば、なお良いと考える。
委員	・ 空き家バンクに登録する際に使用用途 (店舗、民泊など) を登録ができると利活用を促進できると思う。
事務局	・ 現在の空き家バンク事業では、不動産事業者と一緒に現地に伺い、空き家をどのような形で使用するかなどを確認して、所有者と協議を行って

	います。 例えば、状態が悪くてもロケーションが良い場所などは、空き家を除却して土地として売却した方が良いのか、そのまま空き家を利用した方が良いかなどを協議しています。
委員	実態調査において、居住可能性や利用用途なども調査ができれば良いと思うがで、そこまで行えるか？
事務局	- 実態調査では居住可否や利用用途までは調査しない予定です。 - 実態調査で抽出されたデータを空き家バンク担当に渡し、現地確認をしてもらうなどの対応を検討していきます。
委員	実態調査は地区長などに依頼して空き家を把握するのか？
事務局	- 全て業務委託で実施することを考えています。 - 業務委託を行う前提で考えた場合、水道情報などを利用して空き家候補を一次抽出して、現地を確認する流れです。 - 空き家として確認された場合、その空き家所有者に対してアンケート調査や制度通知などを行う予定です。 - また、管理不全空家や特定空家の候補の空き家数も把握できます。
会長	第2期計画においては実態調査やDBシステムの構築がメイン事業となり、調査が完了したらもっと踏み込んだ形の対応や検討ができると思う。
委員	令和2年度に実態調査を行っていると思いますが、令和7年度に行う実態調査との違いはあるのか？
事務局	- 令和2年度は各自治会からの空き家の情報提供を受け、情報提供を受けた空き家候補を職員が現地に赴き外観調査を行うという流れで実施していました。 - 令和7年度の調査は業務委託で行う予定のため、空き家の定義や調査仕様を固めたうえで調査を行う予定です。そのため、以降の調査も一定度の基準を保ち、調査を継続できると考えています。
委員	調査中に建物登記などのお知らせを行っても良いのではないかと思います。
事務局	実態調査でアンケート調査も実施する予定ですので、その際に制度やお知らせを同封しようと考えています。
委員	土地登記より建物登記の方が整理されていないことが多いので、お知らせを強化した方が良いでしょう。
事務局	承知しました。
委員	実態調査のなかで所有者情報などは調査できるのか？
事務局	- 固定資産税台帳に記載のある所有者については調査可能です。 - ただし、法務局で確認しなければならない事項も多くあるため、正式な所有者情報の把握を実態調査でなかで行うことは困難です。

委員	・ そういった意味では実態調査ではなく、データベース構築の部分をしっかい行えば、空き家の対応はしやすくなると思う
委員	・ 過去の調査や令和 7 年度に予定している実態調査の結果を用いて、人口ビジョンのように空き家の発生数の将来予測のようなものができるのか？ ・ また空き家率などは出せるのか？
事務局	・ 全体の住宅数の把握ができていないため、空き家率の算出は難しいです。 ・ 空き家の将来発生数についても、推定が困難のため、将来発生数のような結果が提供できるか不明です。
委員	・ 計画案では令和 7 年度実態調査のあとは令和 11 年度実態調査になるため、4 年間待たないと空き家の推移が分からないことになり、市の空家等対策が間に合うのかなと感じている。 ・ また、空き家率や空き家の将来推移をグラフなどの分かりやすい形で見える化できれば課題の把握や対策推進がしやすくなるのではないのか？
会長	・ 世帯情報や高齢者世帯の情報などから、将来の空き家発生数の予測を載せていくことはできないのか？
事務局	・ 市では各世帯の情報は保有していますが、建物の所有者情報とリンクしていないので、将来の空き家発生数の予測は困難です。 ・ 現在、国が空き家データベースシステムの構築を検討しており、そのようなシステムが早期に利活用できれば、AI などを利用した空き家発生数の将来予測などもできるかと思っています。
会長	・ 北杜市において別荘が問題となっている、別荘の数については把握をしているのか？
事務局	・ 前回調査においては、アンケート調査などで別荘・倉庫として利活用している物件については空き家から除外したと聞いているので全数把握はしていません。
委員	・ 先の話にはなるが、建築士の先生方と協力して、空き家の情報を提供する側が空き家の用途を定義して、PR できると利活用の推進にはなると思う。
会長	・ そのとおりだと思う。 ・ 実施事業には掲載がないですが、今後は空家等管理活用支援法人の検討のなかで、委員の皆さんや関係事業者とともに、例えば NPO 法人などを設立して利活用の推進ができれば理想的ではないかなと感じる。
事務局	・ 空き家の様々の用途での利活用については、今後の課題として検討していく必要があると考えています。
会長	・ 空き家利活用の観点からは、空き家所有者のためのワンストップ窓口が

	あり、その空き家についてデータ化して、空き家を欲しい人がそのデータを見れて、それに対してのコメントや具体化する際の問題点などの意見があり、また別途、事業計画（想定利用）のようなものが付記できるような、サポートシステムがあれば良いと感じる。
事務局	・ 現在、空き家バンクにおいては住宅利用にだけでなく、若年層の二拠点利用として空き家を利活用した事例もあります。ただ、事業利用の場合には一部の補助金が利用できないなどの制約はあります。 ・ また、韮崎市商工会が中心となり空き店舗ツアーなどを行っているので、そのような事業のなかで、空き家の活用についても協議ができればと考えます。
会長／ 議事まとめ	・ 基本方針については以下の意見を付記し、概ね認める。 【意見】 ・ 取組体制については、市において早急に対応すること。 ・ 空家等実態調査やデータベース化については、精度を高め、また必要情報を多く調査・記録できるように実施をすること。 ・ 実態調査後には、空き家利活用の促進ができるように空き家バンクと連携を行うようにすること。 ・ 令和 7 年度実態調査時に空家発生件数の将来予測及び見える化ができる手法について模索すること。 ・ 空き家の利活用の方法について、「店舗利用」のように用途を絞り PR するなどの利活用手法の検討を行うこと。 ・ 空家等管理活用支援法人などの民間事業者との連携による、一元窓口化や空き家対策の手法を検討すること。
・ 実施事業について（各事業の説明、計画期間内での実施スケジュール）	
会長	・ 実施事業の全体像とすれば、利活用できる空き家は「空き家バンク」で、利活用できない空き家は「特定空家」として対応することになる。 ・ 今後、特定空家は増加する見込みか？
事務局	・ 実数は把握しておりませんが、特定空家等が顕在化するフェーズに入ってきていると感じています。
委員	・ 住宅を解体すると税金が高くなるので、解体しないケースもある。
会長	・ そのような場合、居住実態は問題にならないのか？
事務局	・ 住宅を建てると住宅用地の特例として固定資産税が減免されます。 ・ 固定資産税担当で居住実態を調査して減免を解除することもできますが、基本的に届出制度のため減免を解除ことはあまりありません。 ・ 管理不全空家や特定空家として認定し、勧告すると固定資産税の減免措置が解除されるため、罰則的な意味合いで空き家の解消を促進することが出来ます。

委員	・ 現在は環境担当の正職員は3名となっているが、一元窓口化が実施する令和9年度以降は何名体制となるのか？
事務局	・ 体制については今後、検討を行う予定です。
委員	・ 空き家の苦情や空き家バンクの窓口を一元化すると記載があるが、「相続に関する相談」も一緒にできないか？ ・ 自身の所有している建物が相続人不存在のため、将来的に所有者不明空き家となると分かっているケースもあると思う。そのような事例なども相談ができる窓口であれば良いと思う。
事務局	・ 現在、相続の相談窓口は市役所ではなく、相続に関する相談を受けれる体制構築は困難かと思っています。
委員	・ 相続時に所有者不明や相続人不存在の空き家になるケースが多いため、一元窓口の機能として「相続に関すること」などを持たせることを検討した方が良いと思う。
事務局	・ 承知しました。
会長	・ 最終的に負の遺産となると、相続放棄となるケースが多い。 ・ 住宅の解体費は、現在200～300万円となっており、アスベストが利用されていると費用はさらにあがる。 ・ 相続放棄をされた後に誰が最後に責任を取るのかという問題は出てくる。
事務局	・ 令和7年度実施予定の空き家等管理支援法人の活用検討・研究のなかで、各種団体と連携した相続に関する相談窓口の設置などを研究課題としていきたいと思います。
委員	・ 国・県補助制度の活用検討と記載があるが、国・県の空き家除却の補助制度はどのようなものか？
事務局	・ 補助の対象となる空き家は不良住宅や特定空き家となります ・ 補助額は、国の補助制度が除却費用の1/2、県の補助制度が除却費用の1/5（除却費用80%の1/4／上限50万円）となります。 ※ 空き家再生等推進事業を想定した場合
会長／ 議事まとめ	・ 実施事業について概ね認める。 【意見】 ・ 実態調査により空き家の実態を把握し、その結果を空き家バンクで連携し、反映させること。 ・ 相談窓口を一元化する際に、「相続に関する」相談もできるように検討すること。
2. その他	
委員	・ 空き家バンクに関しては、自分でリフォームして利用するなどの需要が多くあり、空き家の物件数が足りていない状態である。

	・ 市では登録数を多くするように努力をお願いしたい。
委員	・ 一番心配なのが、空き家が倒壊して周辺に影響が出た場合に誰が責任や対応をするのかというところである。
事務局	・ 相続放棄をした場合でも管理者はいるため、相続権者・管理者・所有者などに指導等を実施して、空き家を解消してまいります。
委員	・ 南海トラフ地震などの災害対策が注目されているなか、空き家所有者に対してもっと強く指導をしていくなど、具体的に空き家の解消を図っていくべきである。
事務局	・ 指導や制度の周知などにより空き家の解消に関して実施・検討をしていきたいと思います。
委員	・ 補足として令和5年度の民法改正により相続放棄をして、占有をしない場合は管理責任を問われないことになった。 ・ そのため、相続放棄をして占有もしない場合は空き家に関して市で対応するしかない。

【開催概要】

(事務局：市民生活課 生活環境担当)

会議の名称	令和6年度 第3回 空家等対策審議会
開催日時	令和6年10月30日(木) 15:00~16:30
開催場所	荏崎市役所4階403会議室
議題	1. 第2期空家等対策推進計画について 2. その他
出席委員	6名/7名 進藤 哲雄 委員、廣島 民雄 委員、近藤 徹 委員、乙顔 司守 委員、 河埜 裕子 委員、浅川 裕康 委員
公開区分	一部公開
傍聴人の数	0人
事務局に係る事項	-
その他	次回開催予定：令和7年2月予定

【議事内容(要旨)】

※委員名は基本非公開

1. 第2期空家等対策推進計画について	
・ 第1章～第2章	
会長	・ P8の「空家の推移」について、2023年住宅土地統計調査で空き家数が減少しているという結果が出ている。 ・ 一方でP9の空き家実態調査においては空き家が増加傾向にあることになっている。 ・ 既に空き家数は減少傾向にあるなら、対策事業を実施しなくて良いということになる。 ・ 空き家実態調査の方が実態に即しているのではないかとと思うが、調査の仕方や数などの違いなどを明記しないと、その判断が付かないため記載すべきである。
事務局	・ 調査の方法等の相違点について記載します。
委員	・ 住宅土地統計調査は県の調査か？
事務局	・ 総務省統計局の調査です。
委員	・ 住宅土地統計調査の空き家数の推移や住宅土地統計調査と空き家実態調査の数の乖離などについて説明を付けないと、内容的に分かりづらいので整理をして欲しい。
事務局	・ 承知しました。計画に内容の説明を記載します。
委員	・ 住宅土地統計調査における空き家件数の算出方法はどのような形か？
事務局	・ 市内全域の全数調査ではなく、一部地域をサンプル調査して全体を推定する形態です。
委員	・ 統計学的に数値を出しているということで承知した。

委員	・ P10「空き家の定義に相違がある」と記載があるが、その定義の違いはどのようなものか？
事務局	・ 前回の実態調査においては倉庫で使っている場合などは数値に反映させておりません。 ・ 今回の調査は外観調査の数値のため、所有者の意思や用途に関わらず居住実態がなければ空き家として計上しています。
委員	・ 調査において「空き家」の定義が一緒でないのはいかがと思うが、「空き家」の全国の統一の定義はないのか？
事務局	・ 空き家実態調査における「空き家」の統一的な定義は設定されておりません。 ・ 市としては、法が規定する「空家等」以外の空き家も把握する必要があると思っています。 【補足】 ・ 各調査において「空き家」の定義をしていなかったため、調査対象としての空き家に「相違がある」と計画案に記載しています。 ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法において「空家等」は、下記のとおり定義されています。 第2条 『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をいう。(一部略)」 ・ 一般的な空家実態調査は、外観調査等で「空き家」を洗い出し、さらにアンケート調査等で法が規定する「空家等」として特定します。 ・ 法で規定する「空家等」と実態調査で対象とする「空き家」についての違いやその狙いについては、計画案の修正版でお示しします。
・ 第3章	
委員	・ 最近相続関係の相談が多くあるため、市の空き家バンク事業を紹介している。 ・ 「空き家バンク協力員」のような小さな看板を作り各事業者などに配布して、明示できるようにしたら良いと思う。
事務局	・ 国の官民連携施策として、不動産業と連携して空き家相談窓口の看板を作成すると聞いています。 ・ 市でも、委員の仰るような看板を作成できるか検討します。
会長	・ 財産管理制度等について意見はありますか？
委員	・ 財産管理制度を利用する場合、裁判所への予納費用を行政がどう負担するのか、公平性をどのように担保するのが課題になる。 ・ また、相続や抵当権などの問題も発生するため制度を利用していくのは難しいと感じる。

委員	・ 相談案件で、相続人がおらず亡くなる前に家などの処分方法等を決めておきたいが、存命中はその家に住み続けたいという案件がある。 ・ そのような場合、どのような対応ができるのか？
委員	・ 死後事務委任契約によって、売却が出来る不動産であれば対応方法はあるが売却が見込めない土地や家屋の場合、対応は困難である。 ・ また、所有者が亡くなったら所有権は移せないため、生前での対応が必要となる。
会長	・ 75 歳以上の単身世帯が 1,300 世帯以上あるとなると、そのようなケースの受け皿が必要になってくると思う。
委員	・ リバースモーゲージのような制度もあるが、前提として利活用が見込まれる土地である必要がある。
会長	・ 将来的にはそのような分野まで行政サービスを提供する必要がある出てくるかもしれない。 ・ 事務局はそのような状況であることを踏まえて体制整備が必要である。
・ 第 3 章	
委員	・ 住民が亡くなった時に死亡届を出すと思うが、そのような時に戸籍を確認できるのではないかなと思う。 ・ そのため市が所有者を追っていかねばいけないと思う。
事務局	・ 固定資産税の場合、納税義務者を確定しなければならないため相続人や所有者を確認する業務があります。 ・ その情報を空家等対策で利活用することが出来ますが、時間が経過している場合にはもう一度所有者の調査が必要になります。 ・ また、死亡届の提出時には遺産分割協議が完了していないこと多いため、所有者調査は死亡届受理後の 2～3 月後になると思います。
委員	・ 死亡届を出した際などに、市で相続に関する相談を受ける体制が必要だと思うがいかが？
事務局	・ 行政書士や司法書士といった方々も相続に関する業務をしており、市がどの程度まで相談業務を担うかは検討が必要になります。 ・ 市の相談窓口から専門家を紹介ができるような相談体制が構築できれば良いと考えています。
委員	・ 一般的に多くの市民は相続や登記には詳しくなく、面倒だから相続や登記をやらない人もいると思う。 ・ そのため、専門家や支援センターの紹介でも良いので、相続に関する相談が出来るような窓口が市に必要だと思う。
事務局	・ 窓口一元化の体制構築において実施できるようにしていきたいと思います。
会長	・ 市民サービスの一環として相続に関する相談できる窓口があれば良い。

委員	・ 空き家の発生原因は所有者が亡くなった場合が多いが、普通の空き家から管理不全な空き家になるまでは 20 年程度はかかる。 ・ 管理不全な空き家になり、始めて行政から指導通知がありどうすれば良いかと相談があるが、そのタイミングだと相続人が 10 人～20 人ぐらいになっていることが多い。 ・ 相続人としては、元々そのような家屋の存在も知らずに、たまたま相続人のうちの一人だから何とかしろと言われても責任感が生じない。 ・ そのため、死亡届提出後の空き家が発生から管理不全空き家になるまでの間で対策を打つ必要がある。
事務局	・ 窓口一元化のなかで相談窓口機能の確保や、空き家データベース構築のなかで早期の空き家把握によるプッシュ通知の強化などを図っていきたいと思います。
会長	・ 制度のインフォメーションのなかに所有者の存命中に対策をするように通知するのも効果的である。
委員	・ 一人暮らしの高齢者に相続や登記などのパンフレットを配布するなど効果的かと思う。
委員	・ 空き家が発生してから管理不全空き家になるまでの時系列的な取組を計画に盛り込んだ方がよい。
事務局	・ 承知しました。時系列的な取組について計画に記載します。
委員	・ 不動産を保有していない場合だと思うが、自治体が相続人のいない方から預納金を預かり死後事務を受任している事例があったと思う。 ・ 今後、そのようなニーズも増えていくと感じている。
事務局	・ 先進事例を研究していきたいと思います。 【補足】 ・ 横須賀市エンディングプラン・サポート事業 ・ 一人暮らしで身寄りがなく経済的に余裕がない高齢者に対して、市が相談窓口となり葬儀会社と連携して死後事務の一部を受託する事業。 ・ 生前契約（R5：26 万円）を葬儀会社と行い、リビングウィルの病院等への連絡、死亡届出人確保、葬儀及び埋火葬等の事務を受任している。
委員	・ 近い将来、公費での行政代執行が見込まれているなか、民間事業者との協働や N P O 法人などへの空家等管理活用支援法人の委託などによる専門的な相談窓口の設置などが必要になる。 ・ 行政だけでなく民間事業者の助けを受けながら、空き家の課題に対応できる体制構築ができれば良いと考える。
委員	・ 行政書士や司法書士なども含めた形での空き家相談会の開催に関して予算計上して実施し、空き家所有者がどのような課題を持っていてやどのようなニーズがあるか把握する必要があると思うがいかがか？

事務局	・ 現在、空き家バンクの関連事業として空き家相談会を開催しています。 ・ 相続関係に関する相談会も含めた空き家相談会を開催できないか検討します。
委員	・ 固定資産税の相続人の代表者決定通知を送付するタイミングで空き家に関する情報をインフォメーションすると効果的である。
事務局	・ 先に議事にありました時系列的な対応において、詳細を示せるようにいたします。
委員	・ 先行事例の研究として、効果的なインフォメーションの方法や山梨県は空き家率が全国的にトップランカーなので他市町村にも良い事例があると思うので研究したら良いと思う。
事務局	・ 計画案に研究事業として追加いたします。
2. その他	
事務局	・ 今後の進め方ですが、概ね計画案にはご賛同いただきとして、今回の審議でいただいたご意見に関しては修正版をメール等で送付し、ご確認いただき、次回審議会では計画最終案の確認と答申案の確認を2月にさせていただきますと思っていますが、いかがでしょうか？
会長・委員	・ 問題なし
事務局	・ 日程調整については、またご連絡させていただきます。