

蕨崎市空家等対策推進計画

平成28年6月

蕨崎市

目 次

第 1 章 計画の趣旨	・・・P.3
1 はじめに	
2 計画の位置付け	
3 計画の期間	
4 計画の対象	
4-1 計画対象地区	
4-2 計画の対象	
第 2 章 空き家の状況	・・・P.5
1 全国的な空き家の現状	
2 山梨県における空き家の現状	
3 本市における空き家の現状	
4 空家等実態調査	
4-1 空家等実態調査の実施	
4-2 実態調査結果	
第 3 章 空家等の対策における問題点	・・・P.10
1 管理不全空家等の発生要因	
2 空き家が及ぼす問題	
3 本市における空家等対策の課題	
第 4 章 計画の目標	・・・P.13
1 目的	
2 各主体の役割	
3 情報提供	
4 計画の目標	
第 5 章 施策の展開	・・・P.16
1:取り組み体制の整備	
2:空家等発生 of 未然防止対策	
3:管理不全の空家等の対策	
4:特定空家等に対する対策	
5:空家等の利活用の促進	

資料 1 空家等に対する対応フロー

資料 2 荳崎市空家等実態調査報告書

資料 3 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料 4 荳崎市空家等対策の推進に関する条例

＜用語の解説＞

- ・空家：居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅（家屋）
（住宅以外の倉庫、これに類する建物や空き地等敷地は含まない）
- ・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ものを含む。）
- ・建築物：建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁と有するもの、これに附属する門又は塀等
- ・賃貸用（売却用）住宅：新築・中古を問わず賃貸（売却）のために所有している目的の住宅
- ・二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段人がすんでいない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅）

＜補足説明＞

- ・「これに附属する工作物」について
ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
- ・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」の考え方について
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態。概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの判断基準となると考えられる。
- ・「住宅・土地統計調査」について
住宅に関する実態、土地の保有状況や住宅等に住居している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするための調査です。
調査方法については、調査期日において調査対象を抽出し、対象となった世帯に調査票を配布したものであり、結果については、推計値になります。

第 1 章 計画の趣旨

1 はじめに

近年、超高齢化社会、人口減少の進展とともに、家族・世帯に対する価値観や産業構造等をはじめとする社会的ニーズにも従来の想定を超えた変化が生じており、これらとともに空き家についても、年々増加する傾向が、本市を含め全国的な基調となっています。

とりわけ、こうした空き家の中でも管理が不十分な「居住のその他の使用がなされないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地」（以下、「空家等」という。）については、景観、防災、防犯及び安全等の地域住環境への影響が看過できない懸念として顕在化してきています。

国においては、地域におけるこの対策の法的根拠として「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）を平成27年5月26日に完全施行し、また併せて「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。）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」（以下、「ガイドライン」という。）を示しました。

これを受け、本市においては「蕪崎市空家等対策の推進に関する条例」（以下、「条例」という。）を平成27年12月1日より施行し、蕪崎市空家等対策審議会の委員の皆様及び市民の方々のご意見、ご提言を拝聴する中で、特措法、条例の趣旨に基づき、本市の空家等対策の検討を行い、この度、蕪崎市空家等対策推進計画を策定いたしました。

本計画は、空家等の対策について、総合的かつ計画的に推進するための基本方針や本市の取り組むべき対策の方向性等を示したものであります。

本計画が、空き家の「発生の抑制」、「利活用の推進」、「管理不全の解消」において実効性のあるものとなりますよう、皆様方のご理解、協力をお願い致します。

2 計画の位置付け

本市における上位計画である第6次蕪崎市長期総合計画等各種計画の下に本計画を位置づけます。

なお、空家等対策計画の構成については、特措法第6条及び条例第6条に規定されています。

3 計画の期間

本計画の期間は、特措法の規定に合せ平成31年度までの4年間とします。

ただし、空家等対策の実現に向け、社会情勢等の変化により迅速かつ柔軟な取り組みを進める点から、実情に応じて見直しを行うこととします。

4 計画の対象

4-1 計画対象地区

本計画の対策の対象とする地域は、市内全域とします。

ただし、今後、重点的に施策を推し進める必要がある地区を定める必要がある場合は、重点地区として指定します。

4-2 計画の対象

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項及び条例第2条第1項に定める「空家等」とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

蕨崎市空家等対策の推進に関する条例 第2条第1項

(定義)

第2条 この法律(条例)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。

第2章 空き家の状況

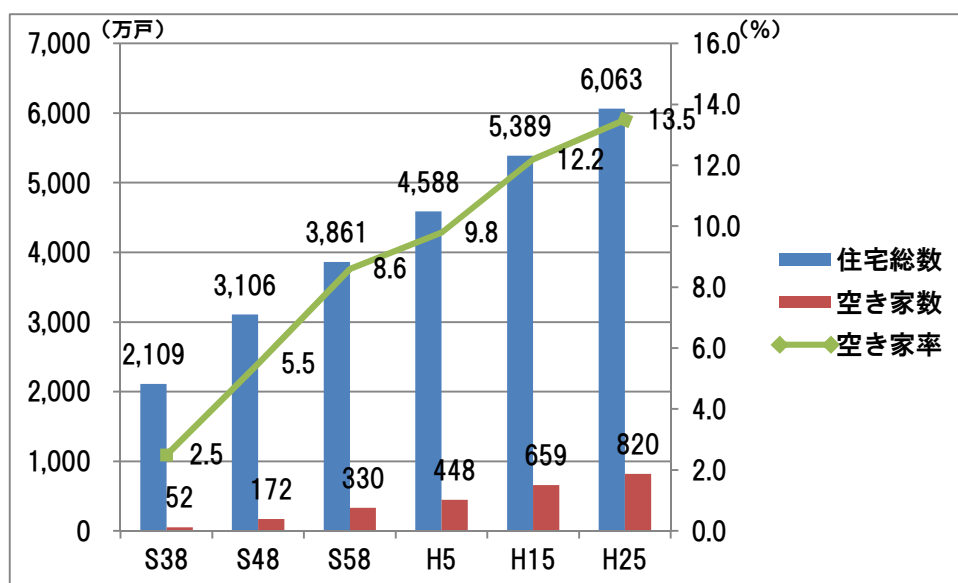
1 全国的な空き家の現状

「住宅・土地統計調査」の確報集計結果から、住宅総数は、6,063 万戸と 5 年前に比べ、305 万戸増加し、空き家の数は、820 万戸と 5 年間に比べ 63 万戸増加しています。

また、空き家数は、平成 5 年度に 448 万戸だったところ、平成 25 年には、820 万戸とこの 20 年間で 1.8 倍になっています。

空き家数の増加に伴い、空家率についても年々、上昇傾向にあり、平成 25 年は 13.5%、平成 5 年と比較して、3.7%上昇しています。

図表-1 住宅総数、空き家数及び空家率の推移（全国）



（住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による）

平成 25 年に実施したこの調査の空き家の内訳としては、供給が可能なアパートなど賃貸用の住宅が 52.4%、売却用の住宅が 3.8%となっており、別荘などの二次的住宅が 5.0%となっています。

その他の住宅については、38.8%あり、長期に渡り不在の住宅など管理不全の住宅になります。

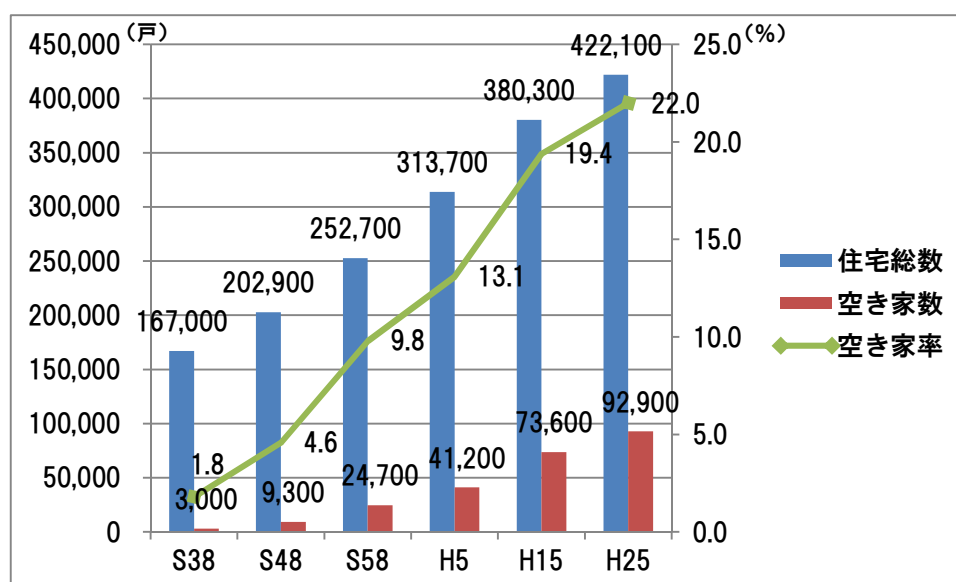
2 山梨県における空き家の現状

「住宅・土地統計調査」結果から、山梨県における住宅総数は、422,100 戸と 5 年前に比べ、23,800 戸増加し、空き家の数は、92,900 戸と 5 年間に比べ 12,000 戸増加しています。

また、空き家数は、平成 10 年度に 52,300 戸だったところ、平成 25 年には、92,900 戸とこの 15 年間で約 1.8 倍になっています。

平成 25 年の空き家率は、全国 13.5%を大きく上回る 22.0%となり、平成 20 年の調査に続き、全国第 1 位となっています。また、別荘等の二次的住宅を除いた空き家率でも 17.2%と高い数値になっています。

図表-2 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移（山梨県）



（住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による）

平成 25 年の空き家の内訳としては、供給が可能なアパートなど賃貸用の住宅が 40.24%、売却用の住宅が 1.9%となっており、別荘などの二次的住宅が 21.7%、その他の住宅については、36.2%になっています。

全国と比較すると二次的住宅の割合が県は、21.7%に対し、全国では、5.0%と別荘等の割合が非常に高くなっています。

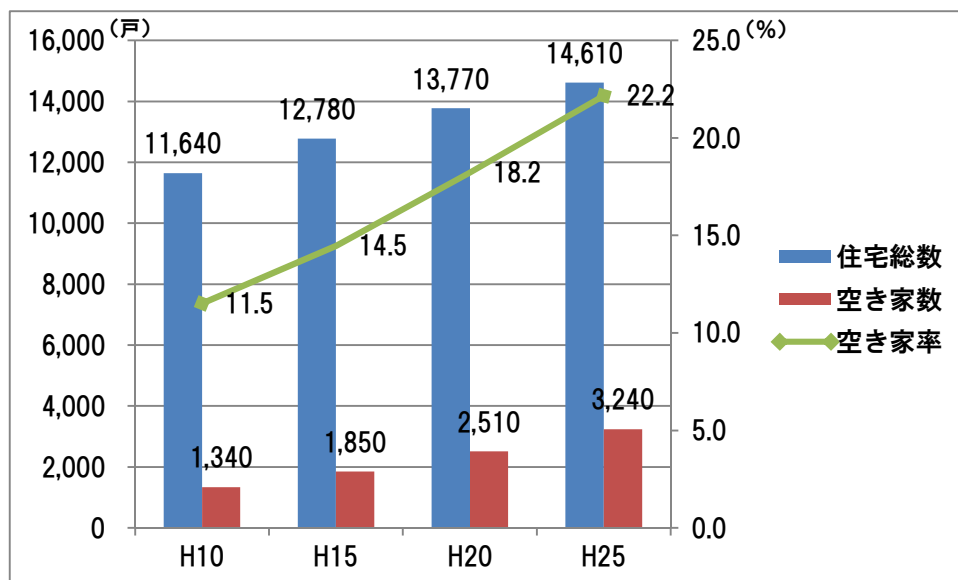
3 本市における空き家の現状

「住宅・土地統計調査」結果から、本市における住宅総数は、14,610 戸と 5 年前に比べ、840 戸増加し、空き家の数は、3,240 戸と 5 年間に比べ 730 戸増加しています。

また、空き家数は、平成 10 年度に 1,340 戸だったところ、平成 25 年には、3,240 戸とこの 15 年間で約 2.4 倍になっています。

平成 25 年の空き家率は、全国平均 13.5%を大きく上回り、県平均 22.0%を上回る 22.2%となっており、県内他市と比較しても3番目に高くなっています。また、別荘等の二次的住宅を除いた空き家率でも県内他市と比較して2番目に高い 20.9%となっています。

図表-3 住宅総数、空き家数及び空き家率の推移（韮崎市）



（住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による）

平成 25 年の空き家の内訳としては、供給が可能なアパートなど賃貸用の住宅が 56.5%、売却用の住宅が 1.6%となっており、別荘などの二次的住宅が 5.6%、その他の住宅については、36.3%になっています。

二次的住宅の割合は、県が 21.7%に対し、本市は 5.6%と比較的低くなっています。

4 空家等実態調査

4-1 空家等実態調査の実施

本市における空家等の実態を把握するため、実態調査を2回実施しました。
対象については、賃貸用や売却用の住宅を除く一戸建て住宅等とし、調査時期及び方法については、下記のとおりです。

現地調査 実施時期	平成 25 年 7 月から 12 月	平成 27 年 10 月から 11 月
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

4-2 実態調査結果

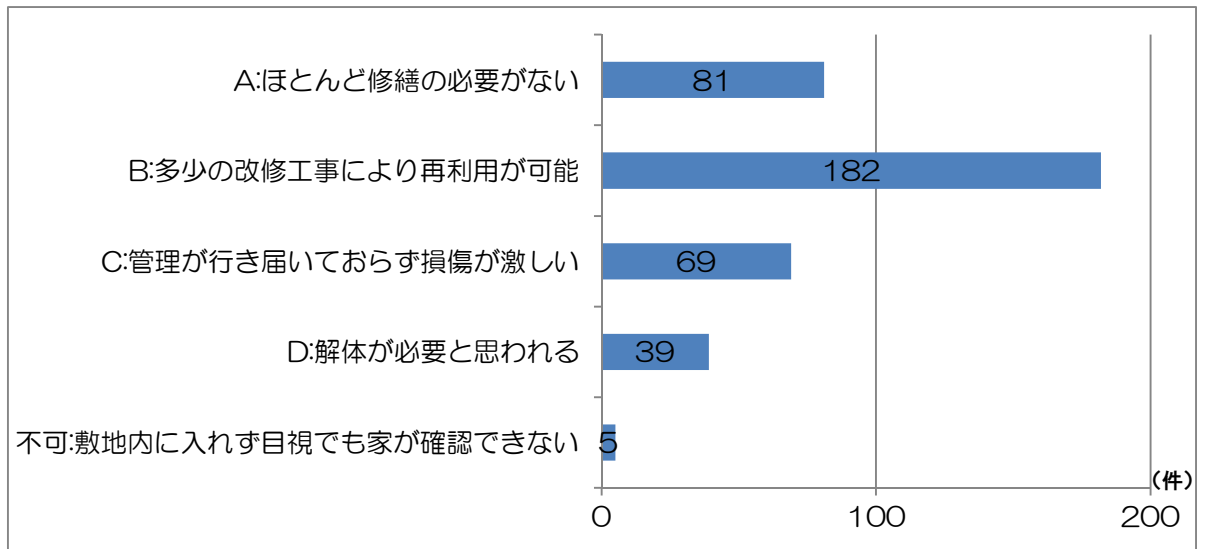
調査結果については、実態調査報告書としてまとめています。（資料編2参照）
報告及び聞き取り調査によっていただいた 531 件のうち、台帳を整備した結果、42 件については、重複や売却用の住宅として現地調査の対象から除きました。

また、現地確認の結果、113 件については、不動産等の売却用の住宅や空家等ではないものを除き、市内にある空き家件数は 376 件でした。

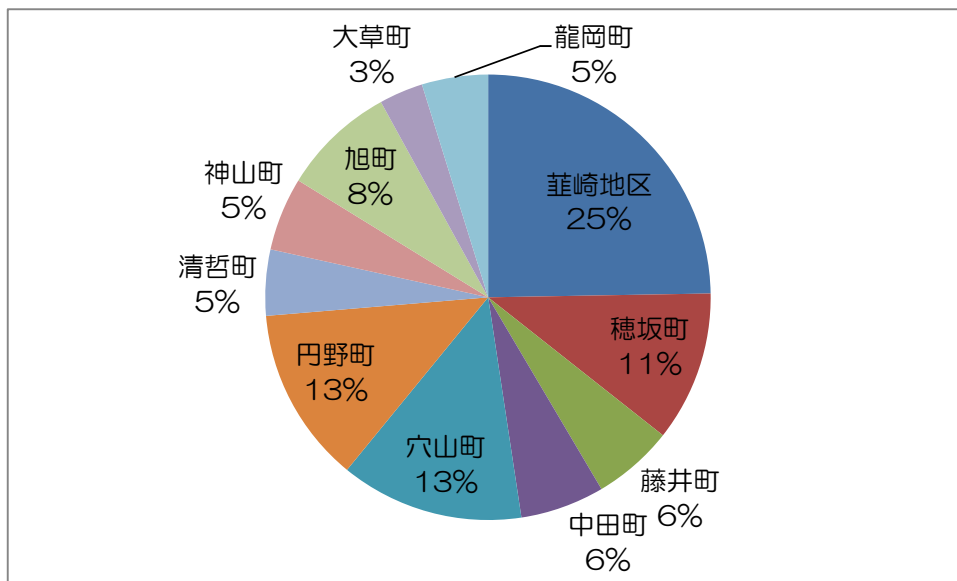
表-1 実態調査結果内訳（荳崎市）

事前調査により把握した空き家件数	531 件
うち、重複または売却用の住宅	42 件
現地確認の結果空き家ではない住宅	113 件
空き家件数	376 件

図表-4 空家等実態調査結果内訳（葦崎市）



図表-5 空家等実態調査結果町別内訳（葦崎市）

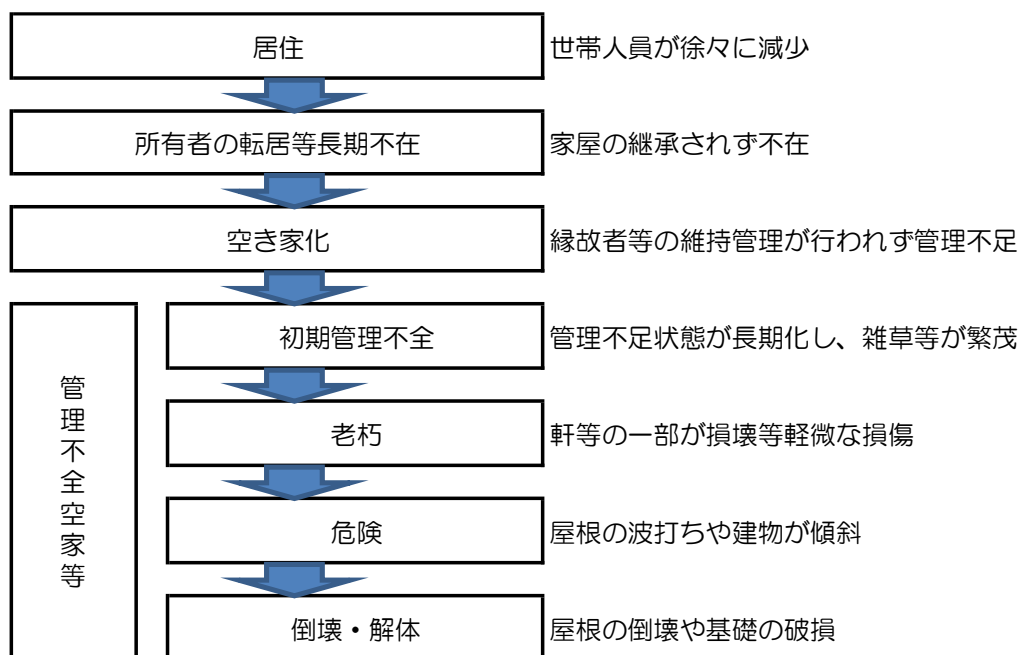


第3章 空家等の対策における問題点

1 管理不全空家等の発生要因

空家等になりうる状況は多様にあり、何らかの要因によって家屋及びその敷地内を含め、適正に管理することができない管理不全空家等が発生しています。

図表-6 空き家発生要因（荳崎市）



居住から長期不在化されても定期的な管理を親族等の縁故者が管理することにより、草木の繁茂がなくなり近隣への衛生的な影響が抑えられ、近隣住民との連絡体制も整っていたが、管理していた方の高齢化、管理期間の長期化や相続等の問題により管理者が不明瞭になり、最終的に建物の破損や老朽化の進行により倒壊につながる場合が多くみられます。

また、生活拠点が当該空き家にないため、経済的理由や相続問題等により初期段階での改修や解体等が行われていない現状も見えてきます。

2 空き家が及ぼす問題

①近隣への悪影響

- ・ 雑草等の繁茂による病虫害発生
- ・ 剪定が届いていない樹木による敷地越境
- ・ 浄化槽等の管理不全による悪臭発生
- ・ 破損物等の飛散
- ・ 猫等の棲家となり、不衛生

②地域への悪影響

- ・ 地域の景観の毀損
- ・ 不法投棄等衛生面の悪化

③防災、防犯上の危険

- ・ 不法侵入等防犯上の危険
- ・ 発災時、破損物の飛散等による避難経路の支障

④公共施設への悪影響

- ・ 樹木の敷地越境や破損物の飛散等による公道通行の支障
- ・ 断水状態の放置等による公共施設の復旧遅延

⑤行政としての対応が困難

- ・ 関係課等との連携する窓口となる課が不明瞭
- ・ 私的財産に対する行政の対応が困難
- ・ 空き家の実態把握が困難

⑥今後、空き家の増加

- ・ 人口の減少、超高齢化社会の進展による空き家の増加
- ・ 潜在的な空き家が表面化することによる増加



3 本市における空家等対策の課題

①早期発見・早期対応の仕組みづくり

市民サービスの観点から、市民が近隣で起きている空家等の問題に対し、相談、対応できる窓口を明確化するとともに、問題に対し、総合的に推進するための全庁的な推進体制の整備が必要です。

②空家等を増やさない仕組みづくり

長期間に渡り空き家状態を継続することで近隣への悪影響を及ぼすことから、私的財産ではありますが、管理手法の周知、啓発を行うとともに、利活用等の検討を促す情報発信の取り組みが必要です。

③空家等の効果的な規制・支援の実施

市民の安心で安全なまちづくりのために、空家等が近隣の市民に悪影響を及ぼさないよう特措法及び条例に基づき適切に対応することが求められています。また所有者等によっては、経済的な負担を軽減しなければならない空家等や相続放棄等による所有者等が不明な空家等に対し、支援方法や基本指針を踏まえた市の対応方法について、基準を定める必要があります。



第4章 計画の目標

1 目的

本市における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、本市は「菰崎市空家等対策の推進に関する条例」を平成27年12月に制定しました。この条例の中で空家等対策の推進に関する目的を定めています。本計画は、この目的に沿った空家等の対策を推進することを目標とします。

菰崎市空家等対策の推進に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、本市における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、空家等に関する対策についての市、市民、空家等の所有者等及び事業者の責務を明らかにするとともに、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。以下「法」という。）第4条の規定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する措置について、必要な事項を定めることにより、市民の安心で安全な生活の確保及び生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域力の維持向上に資することを目的とする。

2 各主体の役割

条例では、市民の安心で安全な生活を確保するとともに生活環境の保全、空家等の活用を促進し、地域力の維持向上に資することを目的としており、市民、空家等の所有者等及び事業者、市のそれぞれの責務を示しています。なお、空家等の所有者等と近隣の被害を受ける恐れがある者との間で民事による解決を図ることを妨げるものではありません。

菰崎市空家等対策の推進に関する条例

（市の責務）

第4条 市は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

菰崎市空家等対策の推進に関する条例

（市民、空家等の所有者等及び事業者の責務）

第5条 市民、空家等の所有者等及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の防災、防犯及び生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、市が実施する対策に協力するよう努めなければならない。

蕨崎市空家等対策の推進に関する条例

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態の空家等の所有者等と当該空家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

3 情報提供

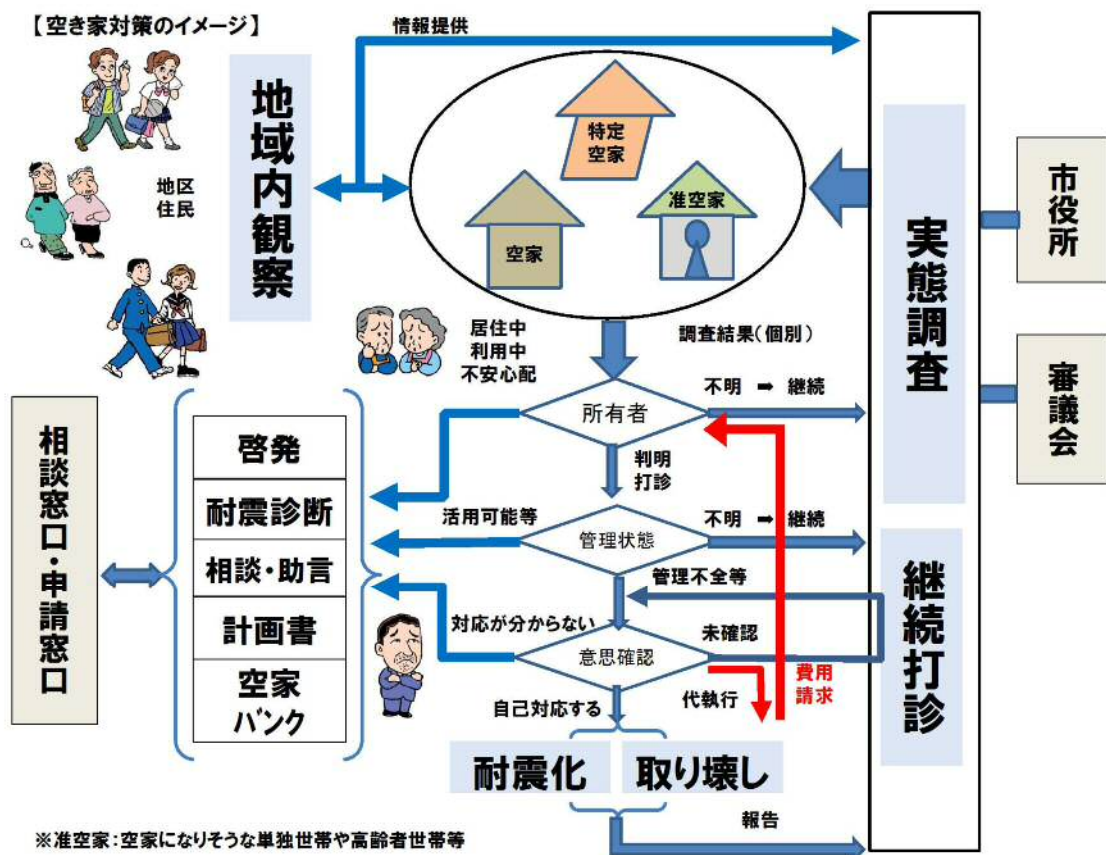
蕨崎市空家等対策の推進に関する条例では、市が空家等を把握するだけでなく、潜在的な空家等や適切な管理が行われていない空家等があった場合は、市に情報を提供し、市はこの情報を適正に管理することとしています。

蕨崎市空家等対策の推進に関する条例

(情報提供)

第7条 市民及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するように努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。



4 計画の目標

目的に対する3つの目標を設定し、施策を展開します。

目標1：快適に暮らすための良好な環境の保全

管理不全な空家等は、樹木や雑草等の繁茂により周辺環境への悪影響が長期化することが懸念され、害虫や悪臭等多岐に渡る問題が発生します。

また、初期段階での空家等が発生した際、市民、事業者等との連携を図りながら情報の収集に努めなければなりません。

管理不全な空家等にならない初期段階での抑制や適切な管理を促進することで地域の良好な環境を保全するとともに快適に暮らせるまちづくりを目指します。

目標2：安全・安心に生活できるまちづくり

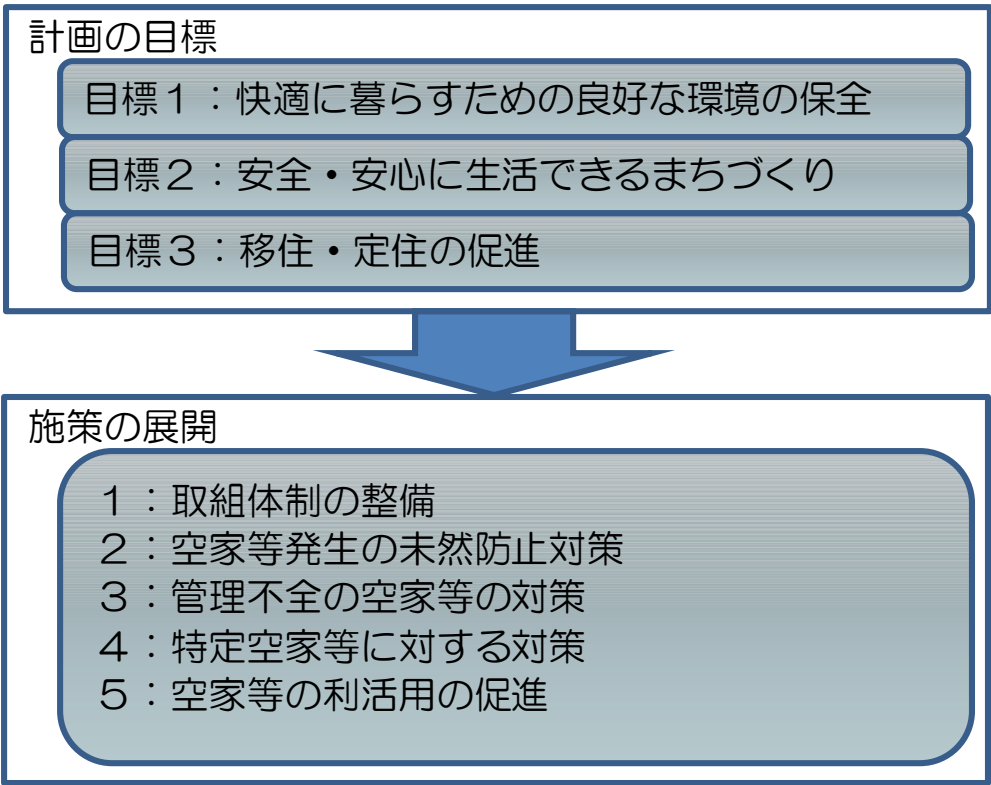
管理不全状態の空家等により、火災などの防災上の問題、不法侵入等による防犯上の問題が発生します。また、長期化することによって建物の老朽が進み、通学路や大規模地震等の避難経路などへの屋根の飛散や建物の倒壊が懸念されます。

適正管理を推進するとともに、老朽化し危険な空家等については、修繕や除却等を指導し安全・安心に生活できる環境づくりを目指します。

目標3：移住・定住の推進

都市部からの移住する方への情報提供や相談窓口を設け、本市の人口減少の対策を推進していくとともに、移住者の定住促進につなげるためにも適正に管理された空家等の利活用を推進するべく空家等の問題に取り組み、魅力あふれるまちづくりを目指します。

第5章 施策の展開



空家等の状況			主な施策	
住居として使用				
空家等	短期間の空家等		取り組み体制の整備	空家等発生 の未然 防止対策
	管理されている空家等			
	管理されていない空家等	老朽化・危険度が低い （問題があるが軽微）		管理不全の空家等の対策
		老朽化・危険度が高い （倒壊・崩落の危険性が高い）		
				特定空家等 に対する 対策
				空家等の利活用 の促進

1：取り組み体制の整備

(1) 対応窓口の設置

近隣住民からの管理不全の空家等の情報提供と空家等の所有者からの相談が多岐に渡ることが予想されるため問い合わせを統括的な窓口として環境課に一元化しています。

(2) 庁内推進体制の整備

空家等対策庁内連絡会議を整備し、市民からの問い合わせに対し、専門的な知識を有する部署との連携を強化し、全庁的に、また総合的かつ効果的に推進しています。

○庁内連絡会議構成一覧（平成 28 年 3 月時点）

課名	担当	備考
環境課	環境政策担当	事務局
総務課	防災交通担当	防災・防犯対策
企画財政課	人口対策担当	空き家バンク
税務課	固定資産税担当	税制
福祉課	社会福祉担当	民生委員
農林課	農林振興担当	鳥獣害・山林管理
	農業委員会	農地関係
建設課	都市計画担当	景観
	建築営繕担当	住宅・建築

(3) 韮崎市空家等対策審議会の設置

条例の定めるところにより韮崎市空家等対策審議会（以下、「審議会」という。）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、意見を聴取することといたします。

韮崎市空家等対策の推進に関する条例 第9条

（審議会の設置等）

第9条 前条に定める事項のほか、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置等に関する事項を調査審議するため、韮崎市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2：空家等発生の未然防止対策

(1) 空家等の情報集約（データベース化）

市民、事業者及び関係課が把握している空家等の情報を統括的な窓口にて集約し、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します。

また、空き家になる初期段階の把握を行うため、水道使用量の実績がない家屋について、上下水道課と連携し、家屋の実態把握に努めます。

(2) 実態調査の検討

平成25年度及び平成27年度に実施した実態調査について、今後、倒壊によって通学路や避難経路に障害が生じる恐れが高い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します。

(3) 適正管理に関する周知啓発等

空家等の発生に関しては、各関係者の事情がありますが、長期に渡る管理不全な空家等を減少させるためにも、所有者等に対し、適正な管理を継続しなければならないという意識の向上を図るため、広報やホームページ等により適正管理の周知を行います。

併せて、今後、空き家化を招かぬよう単独世帯、高齢者世帯に対しても同様な周知啓発に努めます。

また、個々に応じた適切な情報提供を行うとともに、相続手続き等専門的な知識が必要な場合については、市が実施している無料法律相談等の利用を促します。

(4) 市民（地域）、事業所等と協働・連携した取り組みの推進

空家等の問題はいまや個人の問題ではなく、地域社会の問題でもあり、韮崎市全体で空家等の問題を解消していく必要があります。

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きます。

3：管理不全の空家等の対策

(1) 現行法令や条例に基づく行政指導強化

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）や消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）等現行法令に基づく指導や助言等を行うとともに、条例に基づく環境保全の指導等の強化を図ります。

関係法令	措置
建築基準法	著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する除却、修繕等保安上または衛生上必要な措置を命令
道路法	立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障きたす恐れがある工作物等の除去等必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	明らかにごみと判断できるものの不法処分（焼却等）に対する除却等必要な措置を命令
葦崎市環境美化推進条例	雑草等の繁茂、ごみ等の飛散による所有地の不良状態に対し、改善等必要な措置を命令

(2) 特措法に基づく適切な措置の実施

適正な管理がされておらず近隣市民への悪影響がある場合については、直接、所有者及び相続人等管理すべき者に対し、通知等を行い行政指導の強化を図るとともに、特措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します。

(3) 所有者等への支援

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ます。

また、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します。

(4) 緊急安全措置の実施

所有者や相続人等管理すべき者が判明している場合、所有者の責任において除却や安全措置を行うことが原則ですが、管理すべき者が不明な場合であり、空家等が倒壊、崩壊、崩落等の危険が切迫し、かつ通学路や避難経路等に危害が及ぶ恐れがある場合、条例に基づく緊急安全措置や特措法に基づく代執行を含め危険性を除却することも検討します。

4：特定空家等に対する対策

(1) 特定空家等の定義及び判定

特定空家等に該当する恐れがある空家等については、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度について考慮する必要があります。

なお、国が示すガイドラインによる「特定空家等」は、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義にされています。

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

空き家等の物的状態が上記の①から④の各状態であるか否かを判断するとともに、下記の事項を勘案して、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について、総合的に判断する必要があります。

- ①周辺の建築物や通行人等に対し、悪影響をもたらす恐れがあるか否か
- ②悪影響の程度と危険性の切迫性

そのため、法に基づく措置を行うこととなるため、有識者による審議会へ諮り、慎重な判断の上、速やかに手続きを行うこととします。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項

蕨崎市空家等対策の推進に関する条例 第2条第2項

(定義)

第2条 2 この法律（条例）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。

(2) 特定空家等に対する措置

審議会に諮り、特定空家等に該当した場合は、特措法に則り、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、代執行の手続きを慎重かつ適切に行うこととします。

5：空家等の利活用の促進

(1) 空き家バンク登録

初期段階での空家等や老朽化・危険度が低く適正な管理がされている空家等については、所有者等へアンケートを送付するなど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ります。

また、今後、空家等になる可能性が高い住居の所有者、知人や希望者への住居の提供を検討している方に向け、広報やホームページなどを通じ、広く制度の周知を図ります。

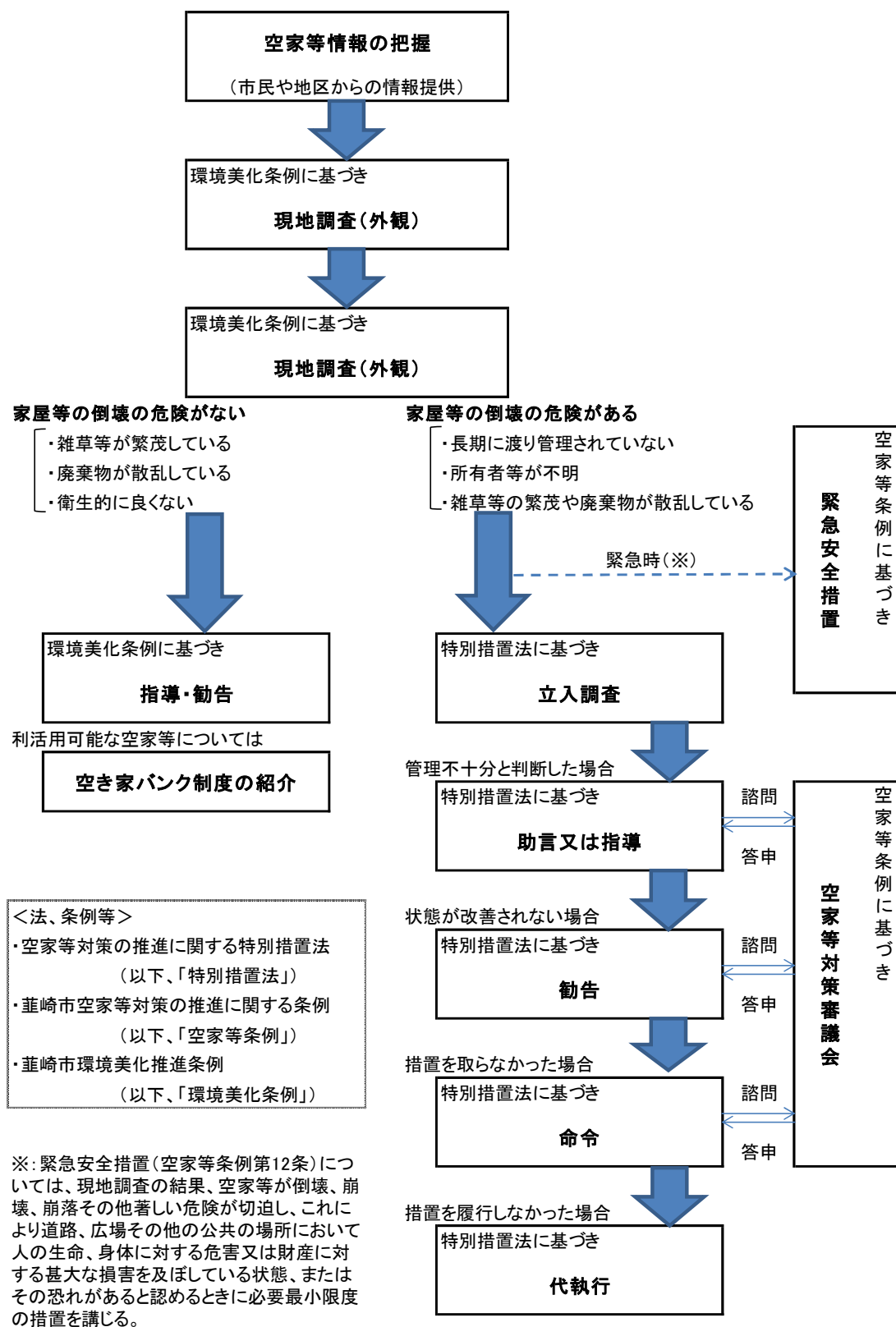
(2) 空き家バンク登録物件のリフォーム支援

空き家バンクの物件登録及び移住・定住を促進するため、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っており、現状の支援方法を継続するとともに、更なる支援拡大を検討していきます。

(3) 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要望に応じた公共的利用への転用に対する支援を検討します。

空家等に対する対応フロー



葦崎市空家等実態調査報告書

平成 27 年 11 月

葦崎市環境課

1. 実態調査概要

(1) 目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という）の施行を受け、本市における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。）（以下、「空家等」という）の実態を把握し、今後の空家等の対策での検討資料として有効活用する目的に市内全域の空家等の実態調査（以下、「本調査」という）を行う。

(2) 実態調査日程

年月日	作業内容
平成 25 年 5 月	第 1 回事前調査（空き家に関するアンケート実施） 各地区長に地区内空き家の実態を調査依頼
7 月～12 月	調査結果取りまとめ、現地調査
平成 27 年 7 月～ 9 月	第 2 回事前調査（空き家に関する聞き取り調査実施） 各地区を巡回し、地域住民から聞き取り調査
10 月～11 月	調査結果取りまとめ、現地調査
11 月	報告書作成

2. 事前調査

2-1. 第 1 回事前調査及び現地調査結果（空き家に関するアンケート）

(1) アンケート概要

対 象：各地区長

実施期間：平成 25 年 5 月から 6 月

実施方法：郵送にて返信を依頼

回 答 率：67.1%（128 地区中、86 地区より回答）

そ の 他：平成 25 年の調査時には、特措法が施行する前のため、建物の
みが調査対象

（２）アンケート結果

各地区で把握している空き家は市内で 192 件あり、そのうち、93 件は倒壊の恐れやごみの放置問題等がある空き家だった。

市内の空き家	192 件
うち、住むことができる空き家	99 件
倒壊の恐れやごみの放置等問題がある	93 件

（３）現地調査

対 象：アンケート結果の問題がある 93 件

実施期間：平成 25 年 7 月から 12 月

調査方法：対象となる空き家の現地調査を行い、4 段階に評価

（４）現地調査結果

倒壊の恐れやごみの放置等の問題がある空き家をさらに現地調査を行った結果、12 件が倒壊の危険性や敷地内にごみの放置や害虫の発生、雑草や樹木の繁茂等近隣への影響がある空き家であることが判明した。

A	修繕の必要がほとんどなく、再利用可能な空き家	17 件
B	多少の修繕が必要だが、再利用可能な空き家	23 件
C	大規模な修繕が必要で再利用困難。適正管理が必要な空き家	41 件
D	倒壊の危険性があり、近隣への影響を考慮する必要がある空き家	12 件

2-2. 第2回事前調査（各地区聞き取り調査）

（１）聞き取り調査概要

対 象：地域住民

実施期間：平成 27 年 7 月から 9 月

実施方法：町ごとの会議（公民館等）に出向き、地図に色分け

（２）聞き取り調査結果

各地区で把握している空き家は、前回調査分を含め、531 件あった。空き家バンクに登録できそうな空家等を含め、地区内の空家等を対象としたため、第 1 回目の調査結果と比較すると、高齢者一人世帯で施設入所等により空き家状態にあるが、子ども等が定期的に管理しているというような状況の空き家もあった。

地区名	調査日	件数	地区名	調査日	件数
荳崎地区	9月11日	117件	清哲地区	8月8日	25件
穂坂地区	7月12日	51件	神山地区	8月8日	31件
藤井地区	8月10日	42件	旭地区	7月10日	44件
中田地区	8月10日	35件	大草地区	7月9日	30件
穴山町	8月7日	67件	龍岡地区	8月5日	31件
円野地区	8月5日	58件	合計		531件

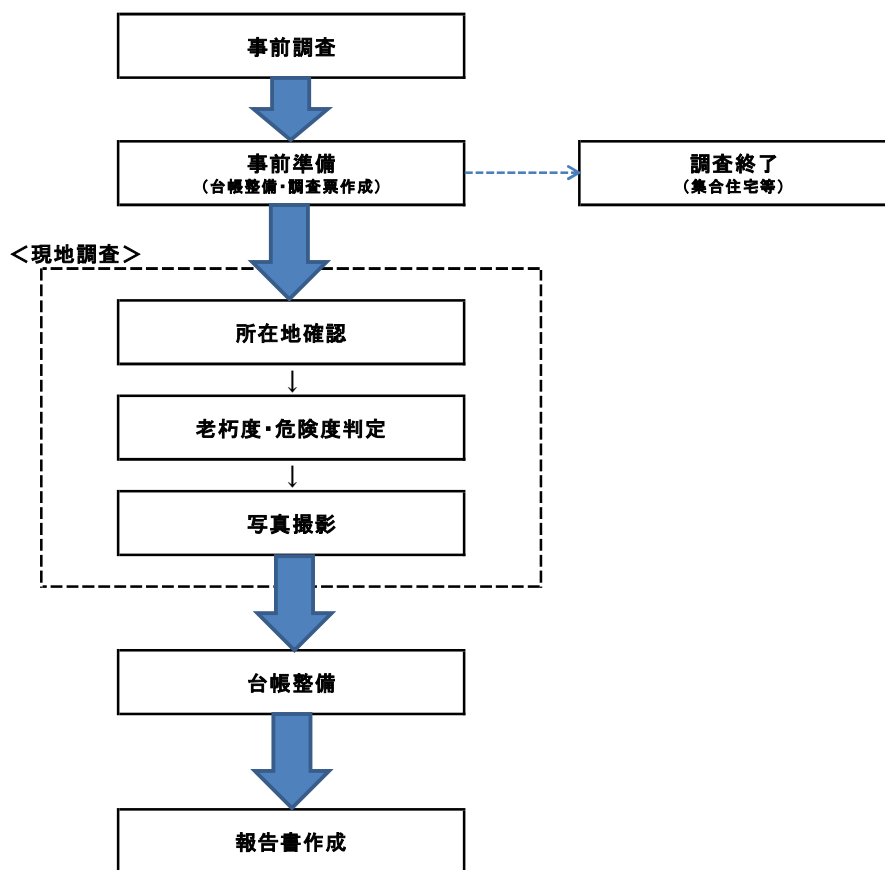
3. 現地調査

(1) 現地調査概要

対 象：事前調査にて把握した全 531 件

実施期間：平成 27 年 10 月から 11 月

(2) 現地調査フロー



※集合住宅の空き部屋は、対象から除く

(3) 事前準備

①空き家台帳整備

事前調査によって把握した全件をエクセルの台帳に整備を行う。また、市内GISにプロットする。

②空き家調査票の作成

調査時に目視による老朽度・危険度を数値的に測定するよう「空き家調査票」を作成した。

主な調査項目は、所在地、建物や敷地内の建物に附属する物置等の状況や周囲への影響等を目視するとともに下記の老朽度・危険度を状態によって点数化し、AからDランク付けを行う。

<老朽度・危険度判定基準>

項目	状態	点数
建築物の傾斜	傾斜は認められない	0
	軽度な傾斜が認められる場合	20
	明らかに危険な状態で傾斜している	150
	不明	10
基礎の状況	異常は認められない	0
	ひび割れが発生している	15
	基礎がない又は構造耐力が著しく不足している	50
	不明（基礎が玉石）	10
外壁の状況	問題ない	0
	錆やひび割れが認められる	15
	外壁の剥離・腐朽又は破損によりが露出している等、著しく劣化している。	50
	外壁が崩落し、穴が空いている	100
	不明	10
屋根の状況	問題ない	0
	錆やひび割れが認められる	15
	軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しく劣化している	50
	屋根に穴が空いている	100
	不明	10
使用状況	最近、使用した形跡がある	0
	長く使用した形跡が認められない	15
	不明	5

老朽度・危険度調査によってそれぞれの項目ごとの状態を点数化し、その合計点から下記のランク表に当てはめ、判定する。

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕等により再利用が可能（またほとんど修繕等の必要がない）	0 点
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）	1～50 点
C	今すぐに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	51～149 点
D	倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体等が必要と思われる）	150 点以上

（４）現地調査

①調査内容

ア：空き家の所在地確認

イ：建物危険度調査

ウ：外観の写真撮影

②現地実態調査

建物危険度判定は、空き家調査票に基づき調査を行う

事前調査で把握した全件、外観目視調査を実施する。調査時に「空き家調査表」を用いて、外観目視による不良度判定及び写真撮影（全景画像・危険箇所画像）を実施する。

③写真撮影

敷地境界から空き家及び雑草等の繁茂の写真撮影を行う。

なお、敷地内に進入しなければ、建物が確認できない場合や悪路等でそれ以上進入ができない場合は、所有者の許可を得た上で撮影を行う。

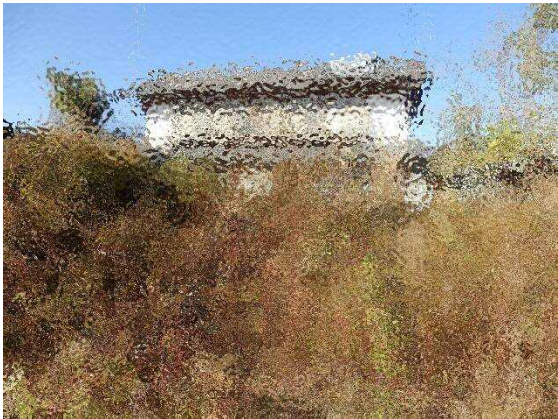
（５）調査時に取得した実例写真

老朽度・危険度：A



老朽度・危険度：A



老朽度・危険度：B 	老朽度・危険度：C 
老朽度・危険度：D 	進入不可（基礎等調査不可） 

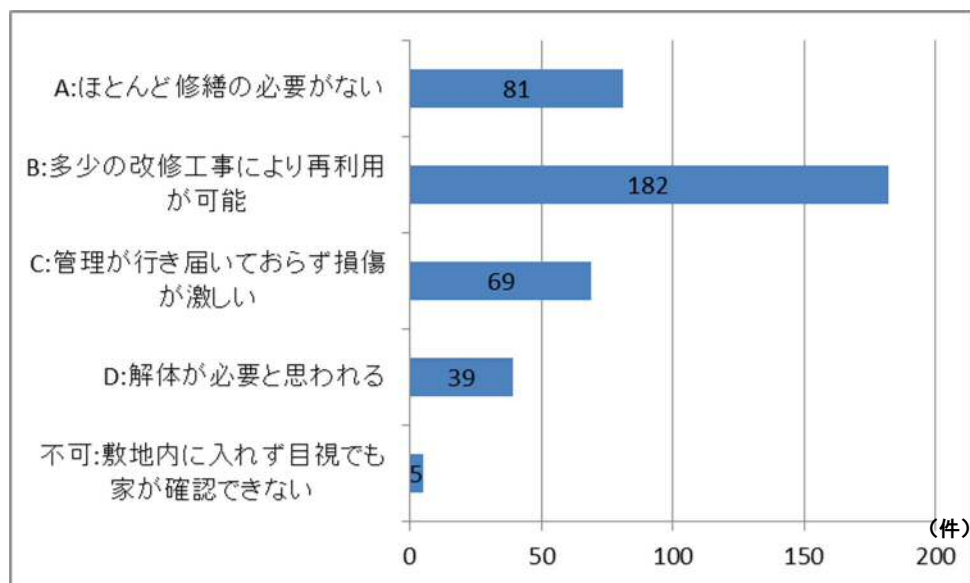
4. 調査結果の集計概要

（１）調査結果の概要

事前調査により把握した空き家件数	531 件
うち、重複または売却用の家屋	42 件
現地確認の結果空き家ではない家屋	113 件
空き家件数	376 件

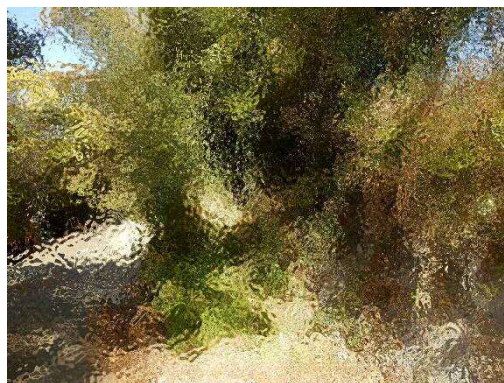
事前調査によって 531 件の空き家調査の対象件数から、台帳作成時に重複件数や聞き取り調査時に売り物件の看板等が掲げてある売却用住宅については 42 件あったため除く。また、現地確認の結果、住居として利用している住宅や売り物件の看板等が掲げてある売却用住宅については空き家ではない家屋として対象から除く。

(2) 現地確認によって判定した老朽度

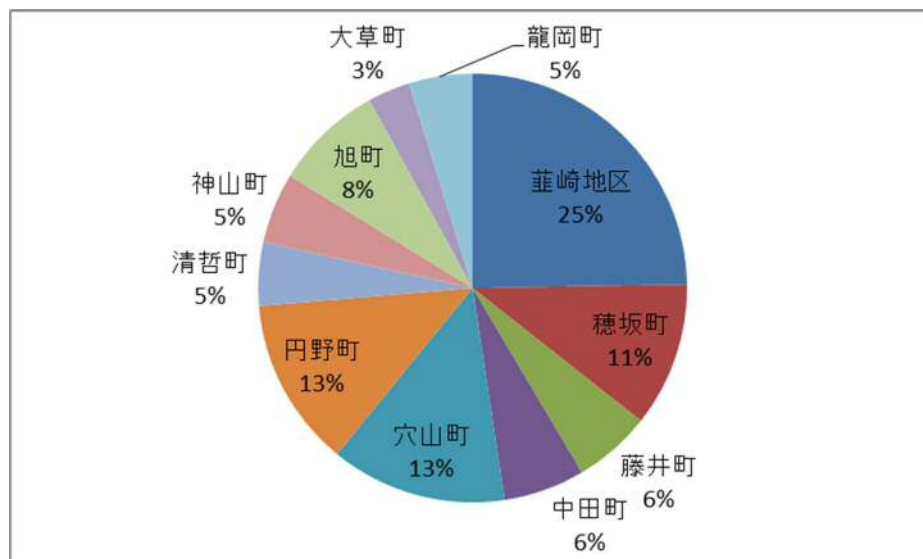


ランク	判定内容	件数
A	小規模の修繕等により再利用が可能（またほとんど修繕等の必要がない）	81 件
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。（多少の改修工事等により再利用が可能）	182 件
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい	69 件
D	倒壊や建設材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体等が必要と思われる）	39 件
不可	敷地内に入れず目視でも家屋等が確認できない	5 件

不可については、事前調査等によって把握していたが、現地に行った際、入り口に施錠された門扉や樹木等が生い茂り敷地内に入らなければ確認することができず、屋根等一部は確認できるが老朽度・危険度を判定するための基礎や壁など家屋全景を確認することができなかったものについて、「不可」とした。



(3) 空き家件数（町別）



市全体	376 件		
葦崎地区	93 件	清哲町	18 件
穂坂町	41 件	神山町	20 件
藤井町	22 件	旭町	31 件
中田町	23 件	大草町	12 件
穴山町	50 件	龍岡町	18 件
円野町	48 件		

5. まとめ

本調査の事前調査を平成 25 年度と本年度実施した結果から対象となる物件が 376 件だったが、総務省統計局公表の数値では、1,170 件の空き家があり、腐朽・破損の空き家は 220 件とされ、数値の乖離があった。

これは、同一敷地内や近隣に新居を新築したため以前の住居が空き家になってしまった管理下にあると判断された空き家についても、事前調査の際、除かれた空き家が多くあったものと思われる。

また、地区の特性によって、同一敷地内に親族が居住または農業用倉庫や農業用資材置き場等に空き家を利活用しており、管理されている家屋が多数あったため、統計調査と本調査が異なる要因と思われる。

本調査の結果、空き家に関しては、都市部と郊外に区分をした場合、共通して高齢化による一人暮らし世帯の疾病等による施設入所等によって居住しない空き家が多く存在していることが分かった。

また、親族が他市等に居住しており、空き家となっている物件のうち、破損等が少なく又は軽微な修繕によって利活用が見込める空き家も多数存在していることから今後、その利活用についても検討する必要がある。

郊外では、倒壊の恐れがある空き家があっても近隣の住宅や道路等に影響が少ないが、都市部では、現時点で倒壊寸前の状態にはないものの、屋根等の老朽が進んだ場合、近隣の住宅や道路等に影響を及ぼしかねない空き家があった。

このことから、利活用可能な空き家については、空き家バンクの登録を促すとともに、老朽及び危険度が高く児童の通学路や災害時の避難経路に影響を及ぼすことが想定される空き家については、今後、所有者等に解体等を含め、対策を促す必要がある。また、所有者等が対策を講じない場合、緊急安全措置等を含め、対策が必要である。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。）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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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）

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

（協議会）

第七条 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。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、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。

（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、第十四条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、当該職員又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っ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って、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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

（過料）

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、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。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

葦崎市空家等対策の推進に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、本市における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、空家等に関する対策についての市、市民、空家等の所有者等及び事業者の責務を明らかにするとともに、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。以下「法」という。）第4条の規定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する措置について、必要な事項を定めることにより、市民の安心で安全な生活の確保及び生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域力の維持向上に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「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。

2 この条例において「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。

3 この条例において「所有者等」とは、空家等の所有者又は管理者をいう。

（民事による解決との関係）

第3条 この条例の規定は、管理不全な状態の空家等の所有者等と当該空家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

（市の責務）

第4条 市は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

（市民、空家等の所有者等及び事業者の責務）

第5条 市民、空家等の所有者等及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の防災、防犯及び生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、市が実施する対策に協力するよう努めなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市長は、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、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めなければならない。

2 空家等対策計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 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の基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置（法第14条第1項から第3項までの規定による措置をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、空家等対策計画の策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ第9条に規定する審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、空家等対策計画を定め、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。

（情報提供）

第7条 市民及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

（助言、指導等に係る手続）

第8条 市長は、法第14条第1項から第3項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

（審議会の設置等）

第9条 前条に定める事項のほか、市長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置等に関する事項を調査審議するため、韮崎市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員15人以内をもって組織する。

3 委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

7 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

8 会長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員

がその職務を代理する。

9 委員は、職務上知り得た情報を外部に漏らしてはならない。委員の職を退いた後も同様とする。

（審議会の会議）

第10条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（審議会の庶務）

第11条 審議会の庶務は、環境課において処理する。

（緊急安全措置）

第12条 市長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、緊急安全措置を講じたときは、その費用を当該所有者等から徴収することができる。ただし、特別の理由があると認めるときは、この限りではない。

4 第2項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

（その他）

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成27年12月1日から施行する。ただし、第9条から第11条までの規定は、平成27年10月1日から施行する。