

第 2 期笛吹市空家等対策計画

笛吹市

令和 5 年 3 月

はじめに

全国的に所有者が不明であったり、適切に管理されていなかったりする空き家の問題が取り沙汰されるようになってきたことなどを背景に、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が全面施行されました。

本市においては、これまでのところ空き家に関する問題が顕在化してきてはいないものの、適切に管理されていない空き家（付帯する建築物も含む）が近隣に悪影響を及ぼしているケースも少数ながら存在しており、今後さらに増加していくことも予想される状況となっています。

このような状況と法の施行を受け、平成 27 年度から平成 28 年度にかけて笛吹市空家等実態調査等を実施し、本市に所在する空き家数（主に住宅の用に供するもの）の把握を行いました。

さらに、今後適切な管理のされていない空き家の増加を防止すること、適切に管理されていない空き家の所有者もしくは管理責任者に適切な指導等を行うこと、空き家の発生を防止するための利活用方法について検討、普及を促進していくことなどを目的として、第 2 次笛吹市総合計画を上位計画として位置づける中、法に基づき「第 2 期笛吹市空家等対策計画」を策定することとしました。

用語の定義

1. 空家等

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（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。

2. 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的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います。

3. 空き家「二次的住宅（別荘等）」

週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅をいいます。

4. 空き家「賃貸用の住宅」

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅をいいます。

5. 空き家「売却用の住宅（建売住宅等）」

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいいます。

6. 空き家「その他の住宅」

上記3.～5.以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

目 次

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に関する基本的な方針	
	(1) 背景	1
	(2) 現状	3
	(3) 課題	5
	(4) 空家等に関する対策の対象とする地区	6
	(5) 対象とする空家等の種類	6
2.	計画期間	6
3.	空家等の統計	7
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	8
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	8
6.	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	9
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	14
8.	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	14
9.	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	15

1. 空家等に関する対策の対象とな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

(1) 背景

空き家の状況

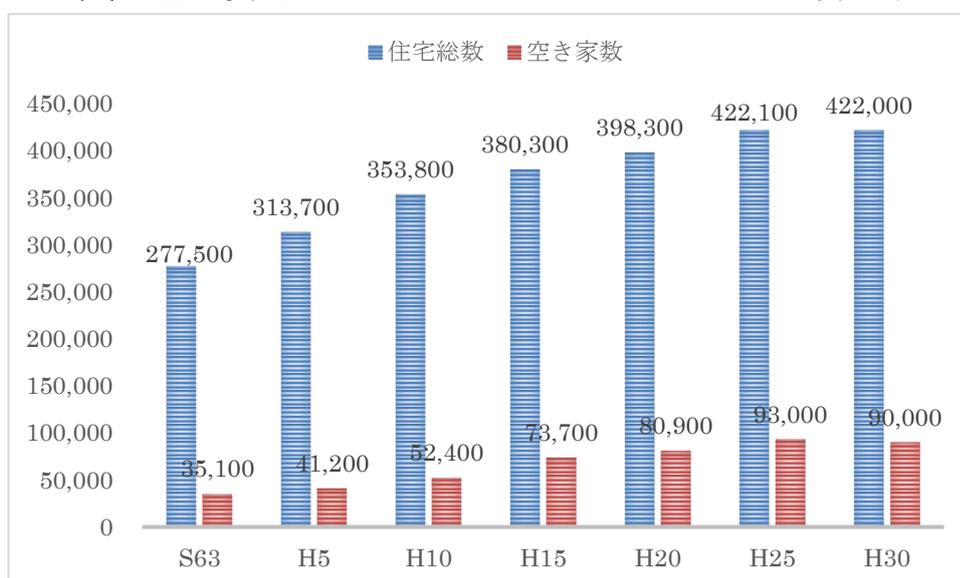
○住宅の状況

総務省統計局「住宅・土地統計調査」によると、山梨県では、空き家率の高い状況が続いています。これは他県に比べて、別荘が多いことが大きな要因と考えられます。

また、賃貸用の住宅も急増し、このことが空き家率全体を押し上げる状況となっています。

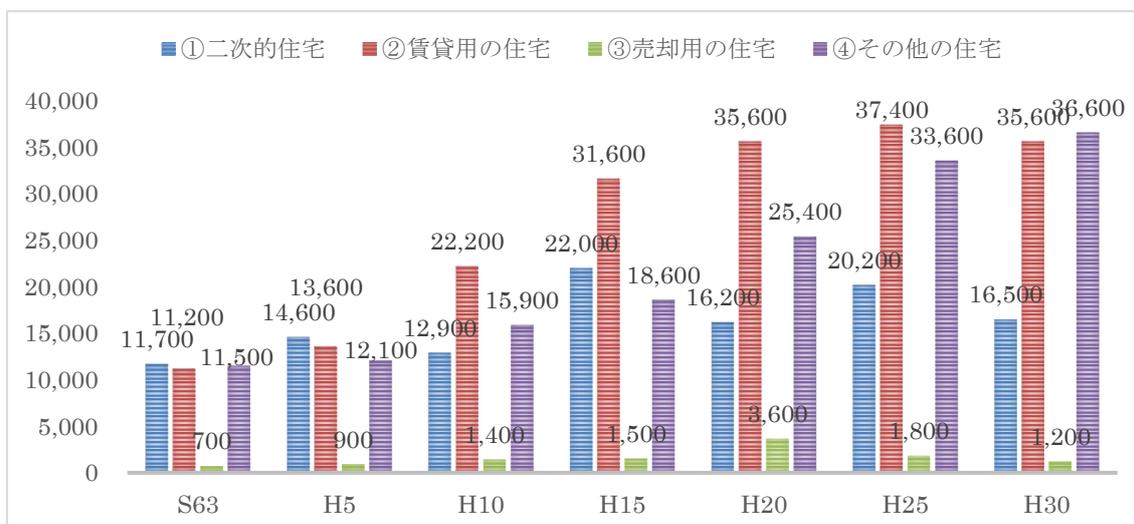
□山梨県の空き家状況

単位：戸



□分類別空き家数

単位：戸



住宅・土地統計調査（総務省統計局）

「住宅・土地統計調査」では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅（建売住宅等）」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

空き家全体に占める「その他の住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、山梨県において、平成30年調査では約36,600戸で、空き家全体に占める割合は3分の1（約40.6%）を超えています。

しかしながら、「その他の住宅」の空き家率については、全国平均よりも高いものの、全国では24位から11位の間で推移しており、突出した状況とはなっていません。

平成30年の空き家の状況は、全国が住宅総数62,407,400戸、空き家（総数）8,488,600戸であるため、空き家（総数）における空き家率は13.6%となっています。

これに対し笛吹市では住宅総数33,940戸、空き家（総数）7,080戸で20.9%となっており全国の空き家率よりも高い数値となっています。

次に空き家（その他住宅）における空家率を比較してみると、全国が住宅総数62,407,400戸、空き家（その他住宅）3,487,200戸であるため空家率は5.6%となっています。

これに対し笛吹市では住宅総数33,940戸、空き家（その他住宅）2,440戸で7.2%となっており、空き家（その他住宅）における空家率についても全国の空家率よりも高い数値となっています。

□ 笛吹市の空き家状況

単位：戸

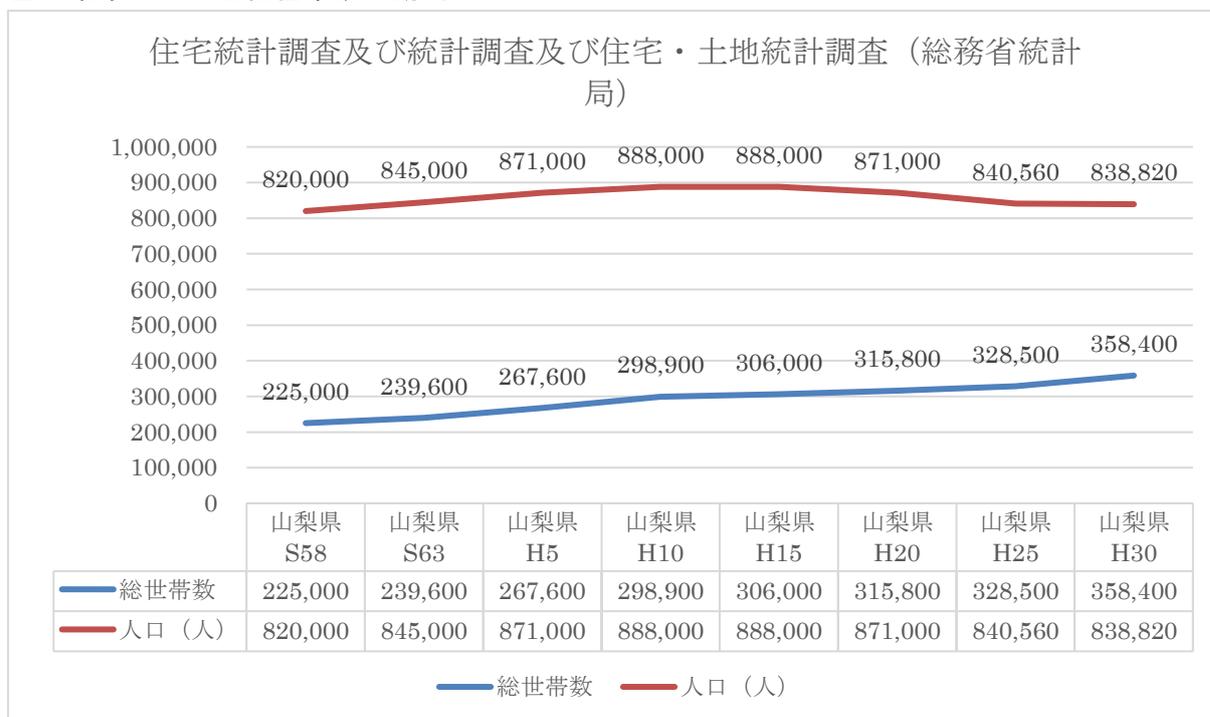
調査年	地域	住宅総数	空き家				
			空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H20年	全国	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100
	山梨県	398,300	80,900	16,200	35,600	3,600	25,400
	笛吹市	31,920	6,530	460	2,740	1,490	1,840
H25年	全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	山梨県	422,100	92,900	20,200	37,400	1,800	33,600
	笛吹市	33,630	8,640	650	4,510	430	3,050
H30年	全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
	山梨県	422,000	90,000	16,500	35,600	1,200	36,600
	笛吹市	33,940	7,080	210	4,300	120	2,440

住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 現状

①人口及び世帯の推移

□山梨県の人口と総世帯数の動向



住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

山梨県においては、総世帯数は年々増加しているものの、人口は平成10年をピークに、平成15年から減少に転じています。

□笛吹市の人口と総世帯数の動向

（単位 人口：人、世帯数：世帯）

	平成 16年	平成 18年	平成 20年	平成 22年	平成 24年	平成 26年	平成 28年	平成 30年	令和 2年	令和 4年
人口	72,064	71,930	71,580	71,166	71,239	71,495	70,771	70,069	69,156	68,264
世帯数	25,262	25,875	26,374	26,825	27,510	28,222	28,671	29,070	29,566	29,982

住民基本台帳（総務省統計局）

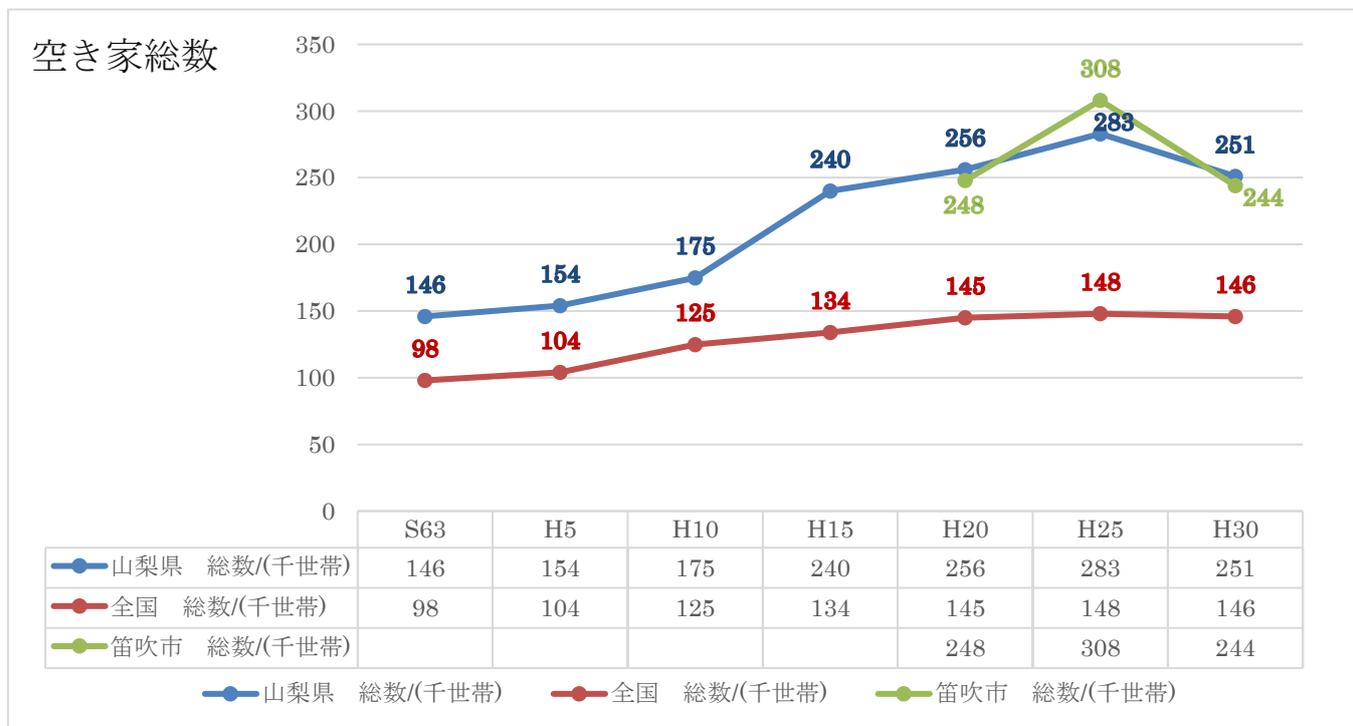
住民基本台帳によると、笛吹市の人口は平成16年からわずかに減少、もしくは横ばいが続いています。

世帯数については、平成16年以降、2年ごとに2%前後の割合で増加し続けています。

このことから核家族化が徐々に進みつつあると考えられます。

②空き家率等の推移

□ 1,000世帯あたりの山梨県と全国の空き家保有数比較



住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省統計局）
住宅・土地統計調査（総務省統計局）

昭和63年から山梨県は全国と同様に増加傾向であり、増加率は平成10年から高くなっています。また、平成30年の1,000世帯あたりの空き家数は全国平均の約1.7倍となっています。

「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、「住宅・土地統計調査」によると、笛吹市の空き家は、平成20年は総世帯数が26,374世帯、空き家総数が6,530件で1,000世帯あたり248戸でした。平成25年は総世帯数が28,072世帯、空き家総数が8,640件で1,000世帯あたり308戸でした。平成30年は総世帯数が29,070世帯、空き家総数が7,080件で1,000世帯あたり244戸でした。

③空家等の現状に対する考察

- ・山梨県では、全国に比べ1,000世帯当たりの二次的住宅（別荘）が多く、空き家総数の推移は、全国が横這いなのに対し、増加傾向にあります。
- ・売却用住宅については、全国と同様で差異はありません。

- ・その他の住宅の空き家数は、昭和 58 年以降、全国と同様に増加傾向にあり、平成 10 年から増加率が高くなっています。

笛吹市は平成 16 年に合併しているため、3 回の調査結果しかデータがないものの、全国の空き家率が横ばいなのに対し、笛吹市の空き家率は平成 25 年をピークに減少する結果となりました。

調査年ごとの比較

住宅総数／空き家(総数) 単位: %

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全国	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
山梨県	14.8	19.4	20.3	22.0	21.3
笛吹市	—	—	20.5	25.7	20.9

住宅総数／空き家(その他住宅) 単位: %

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全国	3.6	3.9	4.7	5.3	5.6
山梨県	4.5	4.9	6.4	8.0	8.7
笛吹市	—	—	5.8	9.1	7.2

住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(3) 課題

適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯、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かねません。よって、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要です。

課題

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ・建築物の著しい傾斜や建築物の損傷等による倒壊の危険性
 - ・屋根、外壁等が脱落したり、屋根材等が飛散する危険性
- ② 衛生上有害となるおそれのある状態
 - ・浄化槽等の放置、破損等による臭気の発生
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気や害虫等の発生
- ③ 景観を損なっている状態
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷み、汚れた

まま放置

- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂

④ 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

- ・動物の糞尿その他の汚物の放置による臭気が発生
- ・不特定の者が容易に侵入できる状態で放置

対策とその方向性

① 抑制対策

- ・空き家の増加の抑止、早期発見
- ・所有者等への意識啓発

② 実施対策

- ・行政指導等による「特定空家等」の解消

③ 流通・有効活用促進

- ・空き家バンク等による建物の有効活用促進

④ 推進体制の整備

- ・庁内関係部署や民間関係団体等との連携強化及び協議会の設置
- ・窓口の一本化（総合窓口）

(4) 空家等に関する対策の対象とする地区

笛吹市における空家等に関する対策の対象とする地区は、笛吹市内全域とします。

ただし、今後、具体的な施策を実施するために、必要に応じ重点対象地区を定めることを検討します。

(5) 対象とする空家等の種類

笛吹市において対策の対象とする空家等の種類は、法第 2 条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。

対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）を判断し対応していくこととします。

2. 計画期間

計画の期間は、令和 5 年度から令和 9 年度の 5 年間とします。

なお、本計画期間については、国の空き家対策の動向や社会、経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直します。

3. 笛吹市空家等の統計

令和4年10月時点までに確認された空き家数（「その他の住宅」）は353戸で、住宅総数33,940戸の1.04%となっています。

判定内容

A：軽微な修繕で再利用が可能

B：損傷が見られるが危険性はなく小規模の修繕で再利用が可能

C：損傷が激しいものの倒壊等の危険性はなく中規模の修繕で再利用が可能

D：倒壊等の危険が切迫しており緊急度が高く解体等が必要

笛吹市全域の集計結果

判定	A	B	C	D	空き家戸数
戸数(戸)	97	198	50	8	353
割合(%)	27.4	56.1	14.2	2.3	

旧町村別による集計結果

単位：戸

	A	B	C	D	計	割合(%)
石和	34	63	6	1	104	29.5
御坂	19	48	21	4	92	26.1
一宮	19	36	7	2	64	18.1
八代	6	15	7	1	29	8.2
境川	6	9	4	0	19	5.4
春日居	6	16	2	0	24	6.8
芦川	7	11	3	0	21	5.9
計	97	198	50	8	353	

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

(1) 空き家の適切な管理は、所有者の責任

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、所有者自らが適切に管理することが原則であり、法第3条においても「空家等の所有者等は、周辺的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」と規定されています。

しかしながら、空き家に係る問題は、相続や土地境界等の問題、また、利活用など多岐に渡るため、所有者等が、どこに相談や依頼をすればよいのかわからないといったことも考えられるため、笛吹市では空家等に対する総合窓口などの相談体制を整備し、空家等の所有者等に適切な管理を行うよう促していきます。

(2) 適切な管理に向けた対策

空家等は所有者自らが適切に管理することが原則ですが、遠方に居住しているなど、管理責任を全うしていない場合も考えられます。

また、今後も市内の空家等が増加していくことが予想されることから、空家等の適切な管理を促進し、活用に主眼を置いた、以下の対策を進めていくこととします。

①発生抑制対策

空家等は、放置された建物の老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。

問題が深刻化する前の早期対応と、早期の情報収集により、空き家を発生させない抑制が重要です。

このため、空家等の調査を継続的に行うとともに、所有者等への意識啓発に努めます。

②有効活用

空き家を有効活用することで、移住定住の促進等により地域の活性化に努めます。

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

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進について、笛吹市では、以下の取組により空家等の利活用対策を検討していきます。

- ・ 空家等の利活用のPR
- ・ 地域等による活用への支援

6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

- (1) 特定空家等の判断については、適切に管理されていない空家等のうち、法第2条第2項の規定に該当するものとします。

詳細な判断基準は、国土交通省が定めた「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」(ガイドライン)において、次のとおり規定されています。

- ・ 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
- ・ 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
- ・ その他周辺的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

このガイドラインに基づくチェックリストを活用するとともに「山梨県空き家実態調査マニュアル」で示された「空き家詳細調査票」を参考にします。

【参考】「空き家詳細調査票」

参考様式3

〔空き家等二次調査〕

No.	空き家詳細調査票		点数	最大点数	備考	
①	建物の倒壊	建築物の著しい傾斜	・基礎に不同沈下がある。		100	
			・1/20超の柱の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）		100	
		基礎及び土台	・基礎が損傷又は変形している。	50		ただし、著しく崩壊の危険のあるものについては最大点数に+50
			・土台が腐朽又は破損している。	50		
			・基礎と土台にずれが発生している。	25		
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。	50		
・柱とはりにずれが発生している。	25					
屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある	屋根ふき材、ひさし又は軒	・屋根が変形している。		25	ただし、著しいものについては最大点数に+25	
		・屋根ふき材が剥落している。	25			
		・軒の裏板、たる木等が腐朽している。	25	25		
		・軒がたれ下がっている。	25			
		・雨樋がたれ下がっている。		10		
	外壁	・壁体を貫通する穴が生じている。		25		
		・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している。		15		
		・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。		10		
	看板、給湯設備、屋上水槽等	・看板の仕上材料が剥落している。	10		100	
		・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。	10			
		・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。	10			
		・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。	50			ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50
	屋外階段又はバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	10		100	
		・屋外階段、バルコニーが傾斜している。	50			ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50
	門又は塀	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。	10		100	
・門、塀が傾斜している。		50		ただし、著しく脱落の危険のあるものについては+50		
擁壁が老朽化し危険となる恐れがある	擁壁	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	20			
		・水抜き穴の詰まりが生じている。	20	100		
		・ひび割れが発生している。	60		ただし著しく崩壊の危険のあるものについては+40	
			合計	点		

No.	空き家詳細調査票		○ or ×	備考	
②	建築物又は設備等の破損等が原因で、次の状態にある。	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。			
		・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
		・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
②	ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次の状態にある。	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
		・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。			
③	適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。			
		・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。			
		・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。			
	③	その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。					
・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。					
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。					
④	立木が原因で次の状態にある。	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。			
		・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。			
	④	空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
			・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
			・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
			・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		
			・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		
④	建築物等の不適切な管理等が原因で、次の状態にある。	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。			
		・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
		・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。			
		・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。			

- ①は合計点が100点となったものを特定空き家とする。
- ①の判定の着眼点は、別紙参考資料「地方公共団体における空家調査の手引き 資料編」、「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」を参考に判定する。
- ②～④は各項目のどれか一つでも該当するものがあれば特定空き家とする。
- この他、個別の事案に応じてこれによらない場合も適宜判断する。
- 指導の際は、空き家敷地の周囲状況、緊急性等を併せて判断し指導対象を決定した後、行うこととする。

(2) 特定空家等に対して必要な措置を講じる際の手順等

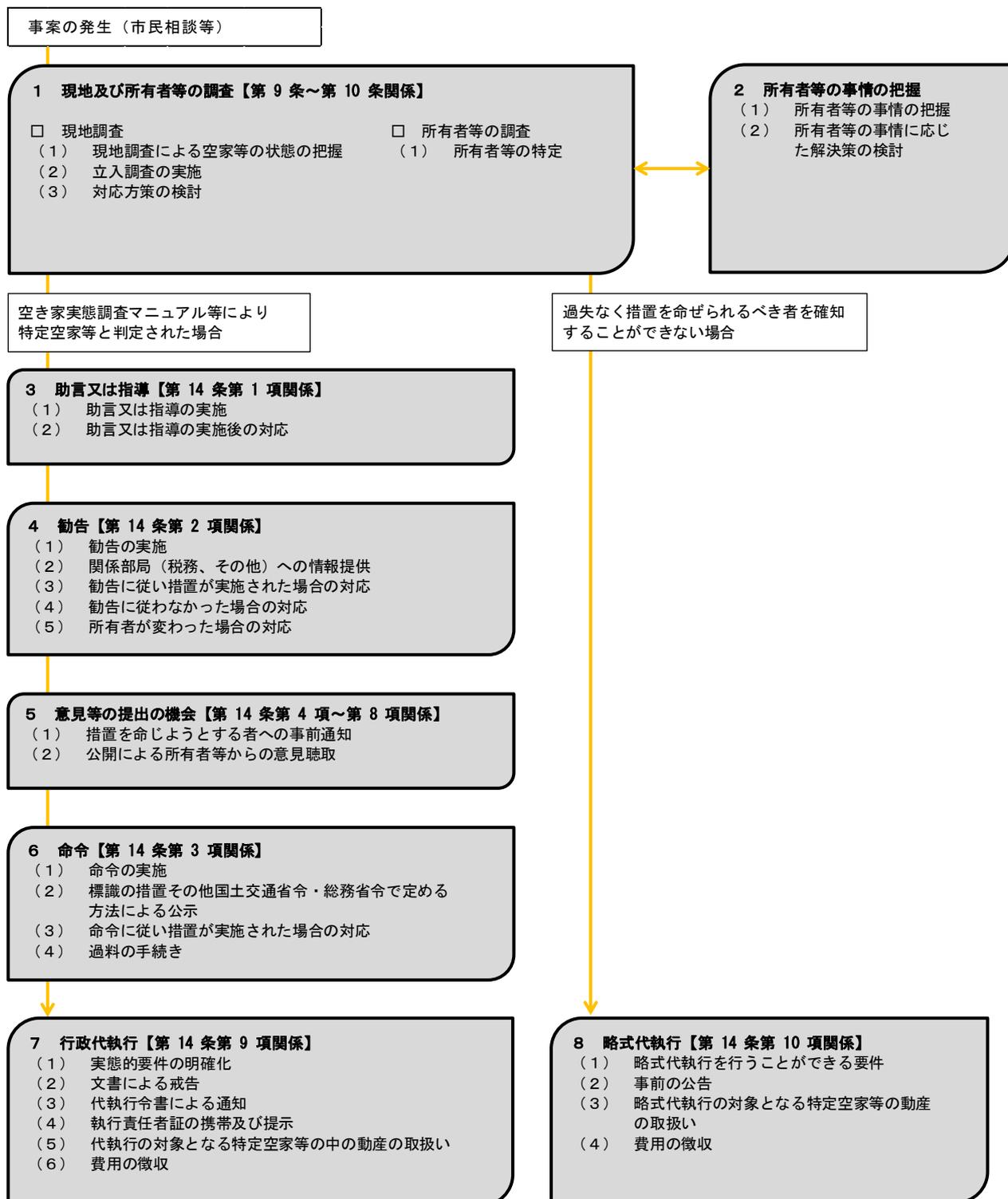
特定空家等への該当の判断は、現地調査や空家等の所有者等への事情把握等を踏まえ、笛吹市空家等対策庁内検討委員会（空家等対策の担当課）（8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項を参照）により行います。

笛吹市空家等対策庁内検討委員会（空家等対策の担当課）による協議の結果、笛吹市空家等対策協議会に諮る必要があると判断した場合は、当該協議会にて特定空家等に該当するかを協議し、協議の内容を踏まえ、笛吹市長が判断することとします。

※ 特定空家等と判断された空家等は、笛吹市が法第 14 条第 1 項の規定に基づき助言又は指導の措置を講ずることとなります。

また、笛吹市から法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の手順等のフロー図を示しています。



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

住民等からの空家等に関する相談や苦情には迅速かつ適切に対応することが求められています。

笛吹市は、相談や苦情に対して、総合窓口を設け、空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めます。また、対応が困難な専門的な相談は、関係民間団体と連携して対応することも検討しています。

空家等に関する相談への総合窓口は、以下のとおりです。

笛吹市空家等総合窓口
(建設部まちづくり整備課)
Tel.055-261-3334

8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

所有者等自らによる利活用や相続関係に関するもの、また、住民による周辺に及ぼしている悪影響に関する苦情や相談まで市内の様々な部局に関係することから、空家等の対策を実施するに際しては、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととしています。

また、空家等対策を適切に実施していく上で、公正、中立の立場から、具体的な事業の取り組み状況や「特定空家等」の判断を仰ぐため、法第7条に定める協議会である笛吹市空家等対策協議会と連携しながら情報交換を行い、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

笛吹市空家等対策協議会の構成員は以下のとおり

- ・ 地域住民
- ・ 弁護士、司法書士、行政書士等
- ・ 宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士等
- ・ 建築士等

以下、笛吹市空家等対策庁内検討委員会（担当課）の一覧

部	課	担 当	備 考
総務部	防災危機管理課	消防担当、防災担当	
	税務課	資産税担当	
総合政策部	企画課	移住定住担当	
市民環境部	戸籍住民課	住民記録担当	
	環境推進課	環境担当	
公営企業部	業務課	料金担当	
建設部	土木課	建設担当	
	まちづくり整備課	都市整備担当	事務局

9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

計画は、策定後、着実に進めていくことが重要なため、計画期限を迎えるごとに空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。