

都留市空家等対策基本計画

平成 28 年 3 月

山梨県都留市

◆ 目 次

第1章 計画の趣旨

第1節	計画の目的	1
第2節	計画の位置づけ	1
第3節	計画の期間	2
第4節	計画の対象地区及びモデル自治会	2
第5節	計画の対象	2
第6節	用語の定義	2

第2章 計画の方針

第1節	基本理念	4
第2節	基本的な方針	4
	(1) 空家等の管理の原則	4
	(2) 適正管理に向けた対策	4
	(3) 自然災害時対応	4
第3節	計画の方向性	5
	(1) 発生抑制	5
	(2) 有効活用	5
	(3) 管理不全の解消	5
	(4) 推進体制の構築	5

第3章 空家等の現状と課題

第1節	空家等実態調査による現状	6
	(1) 空家等の数と空家率	6
	(2) 空家等の現状	8
第2節	空家等の発生・長期化の要因	9
第3節	問題・課題	15

第4章 空家等対策の具体的な取組

第1節	対策の方向性	16
第2節	具体的な取組	16
	(1) 取組計画	16
	(2) 地域や事業所等と協働した取組の推進	17
	(3) 空家等の発生抑制	17
	(4) 空家期間の長期化抑制	18
	(5) 所有者等による適正管理	18

(6) 空家等相談窓口の設置	19
(7) 空家等の利活用	19
(8) 管理不全な空家等に対する対応	19
(9) 緊急危険排除	20
(10) 跡地利用	20
(11) 総合的な取組	20
第3節 モデル自治会における取組	21

第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備	22
(1) 組織の体系化	22
(2) 総合窓口の整備	23
(3) 空家等に関するデータベースの整備	23
(4) 専門家、民間事業者との連携	23
第2節 進捗管理と検証	24
(1) 空家等対策協議会の設置	24
(2) 事業等取組状況の公表	24

参考資料

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	26
資料2 都留市空家等対策の推進に関する条例	30
資料3 特定空家等の対応フロー図	32

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の目的

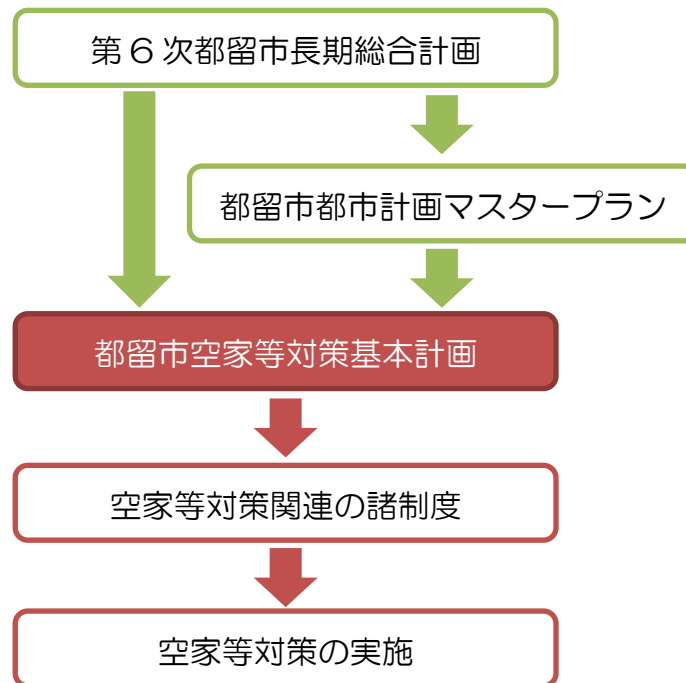
1

人口減少や高齢化による介護施設の利用増加などを背景に、本市においても空き家や空き店舗、空き工場等（以下「空家等」という。）の問題が表面化してきています。空家等の増加は、防災・防犯・衛生・景観等の面から市民の日常生活に影響を及ぼすおそれがあり、早急な対応が必要になっています。

市では、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、空家等に関する対策についての基本的な考え方について本計画を定め、市民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、空家増加の予防から、跡地利用までを視野に入れた各種対策の展開により、地域力の向上に役立てることを目的とします。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、市内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的なものであり、本市における上位計画である、第6次都留市長期総合計画、都留市都市計画マスタープランの下に位置づけ、各種計画と連携をとったものとしてします。



※「都留市空家等対策基本計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づいた計画です。



第3節 計画の期間

本計画は、本市の空家等対策の実現に向けた中長期的展望を盛り込む一方で、迅速に取り組を進める観点から、第6次都留市長期総合計画期間である平成28年度から平成38年度までの11年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第4節 計画の対象地区及びモデル自治会

平成27年度に実施した都留市空家等実態調査（以下「実態調査」という。）の結果から、市内全域に空家等が見られ、地区によっては様々な問題が発生していることから、当計画の対象は市全域とします。

また、実態調査の結果や本市の人口推移等の分析結果から、空家等の利活用を有効的かつ効果的に推進するため、地域性を考慮した「市街地モデル自治会」「旧集落モデル自治会」「農地集落モデル自治会」を指定し、自治会の実態に即した空家等の対策を講じます。

第5節 計画の対象

本計画の対象は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）」第2条第1項に定められている「空家等」に加え、活用の促進を図る観点から空家等の跡地についても対象に含めます。

第6節 用語の定義

本計画で使用する関連用語については、以下のとおり定義します。

- 空家等

建築物又はこれに付随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すべての建物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。【特別措置法第2条第1項】

- 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。【特別措置法第2条第2項】

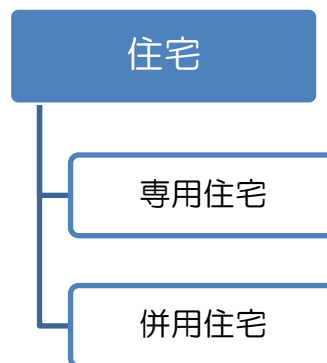
- 住宅

以下に定義する専用住宅と併用住宅を合わせて住宅といいます。



- 専用住宅
居住することのみを目的として建てられた住宅をいいます。

- 併用住宅
人が居住する部分と、居住者が事務所や店舗などとして業務に使用する部分をひとつの建物の中に併せ持つ住宅をいいます。



- 管理不全
空家等が適切に管理されずに放置されている状態をいいます。

- 所有者等
空家等の所有者又は管理者をいいます。【特別措置法第 3 条】

- 立入調査
管理不全な空家等の所有者等に、当該敷地内に立ち入ることを通知のうえ、空家等の状態を外観目視により調査することをいいます。【特別措置法第 9 条】

- 助言・指導・勧告
管理不全な空家等の所有者等に対し、適正な管理を促すために、市長が特別措置法に基づき、文書等で助言・指導・勧告と段階を追って行政指導を行うことをいいます。【特別措置法第 14 条第 1 項、第 2 項】

- 命令
特定空家等の所有者等が勧告に応じず、当該特定空家等が管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、市長が文書で命令を行うことをいいます。【特別措置法第 14 条第 3 項】

※特別措置法の条文については、参考資料を参照してください。



第2章 計画の方針

第1節 基本理念

本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取組、社会的動向を踏まえたなかで、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を資源として活用した地域コミュニティ力の向上に役立てるため、以下の点を基本理念とします。

- ① 市、地域、事業所等が相互に連携し、空家等の発生を抑制を図ります。
- ② 空家等を地域の資源ととらえ、空家等を活用したまちづくりを推進します。
- ③ 管理が適切に行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、市民の安心・安全な生活環境を確保します。

第2節 基本的な方針

(1) 空家等の管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権により、所有者等の権利が保障されていますが、その一方で所有者等が適正に管理する責任が求められます。

特別措置法第3条においても、空家等の所有者等が、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されています。

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

(2) 適正管理に向けた対策

本市は、法律の趣旨を尊重し、市民と地域の安心・安全の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

(3) 自然災害時対応

本市は、都留市地域防災計画（以下「防災計画」といいます。）に想定される災害が発生した場合、防災計画等の規定に基づき空家等に対して必要な措置を講じます。

防災計画に想定されない自然災害による空家等の破損、倒壊、廃材の飛散等への対応や、降雪時の除雪等は、所有者等が空家等の周辺の生活に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理の原則に基づき、所有者等の責任により適切に対応することを原則とします。



第3節 計画の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

そのため、空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、市内の空家等は増加していくことが予想されることから、空家等の適正な管理を促進し、活用および予防に主眼を置いた対策を進めていくこととします。

(1) 空家等の発生抑制

空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、放置年数が経過するにつれて所有者等の把握が困難になります。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応と、空家等を発生させない「抑制」、空家期間の短縮が重要です。そのために、地域や事業所等と連携して早期の情報収集や所有者等への意識啓発に努めます。

(2) 空家等の有効活用

空家等を地域の資源ととらえ積極的に有効活用することで、移住・定住促進、起業支援、コミュニティーの場や学びの拠点の提供等により地域の活性化を図ります。

(3) 空家等の管理不全の解消

適正な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面から周辺環境に影響を生じさせることとなり、市民からの相談や苦情が年々増加していることから、市民や関係機関の協力を得ながら所有者等に適切な管理を促し、管理不全な空家等の解消に努めます。

(4) 空家等対策推進体制の構築

空家等の問題には様々な要因があり、庁内をはじめ、国・県・関係団体等との連絡調整や連携が不可欠なことから、空家等対策に関する様々な施策及び事業を推進していくための体制を構築します。



第3章 空家等の現状と課題

第1節 空家等実態調査による現状

本市では、市内全域の空家等の数や空家等の位置、建物の状況、周辺における問題等、市内に存在する空家等の詳細情報を得るため、表1のとおり実態調査を実施しました。

【表1 実態調査の調査期日及び調査内容】

	予備調査	現地調査
調査期日	平成27年9月1日	平成27年11月1日
調査内容	自治会調査 ・空家等所在地調査 ・空家等概要調査	市職員調査 ・建物周辺状況調査 ・建物状態調査 ・予備調査の補完調査
調査対象	戸建の専用住宅及び併用住宅、空き店舗、空き工場、居住者のいないアパートであって、通常、人が生活していないもの。(アパート、マンション等の「空き室」は対象としない。)	

(1) 空家等の数と空家率

実態調査の結果、表2のとおり市内の空家等の総数は776件であり、固定資産税課税件数(表3 平成27年度建物課税件数16,069件)を母数としたときの空家率は4.8%となりました。

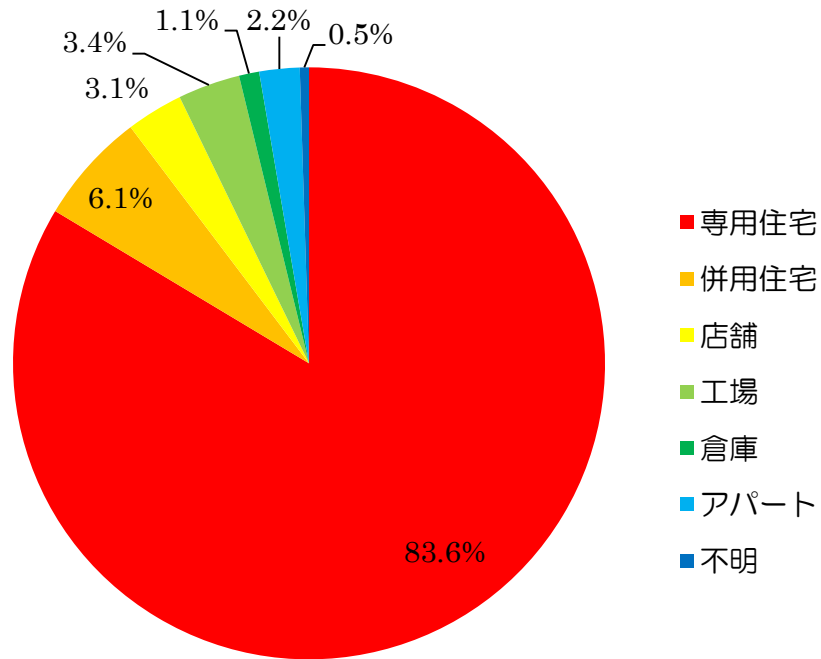
空家等の内訳を見ると、用途種別が専用住宅である建物の件数が最も多く、次いで併用住宅となり、住宅の合計は696件と空家等総数の約9割を占めています。この結果から、固定資産税課税件数による住宅の合計件数である13,011件を母数としたときの空家住宅率は5.3%となりました。

【表2 実態調査による空家等の内訳と割合】

	件数	割合
空家等総数	776件	100%
専用住宅	649件	83.6%
併用住宅	47件	6.1%
店舗	24件	3.1%
工場	26件	3.4%
倉庫	9件	1.1%
アパート	17件	2.2%
不明	4件	0.5%



【グラフ 1 実態調査による空家等の割合】



【表 3 平成 27 年度 評価用途別建物課税件数（都留市）】

評価用途	課税件数
専用住宅	12,080 件
併用住宅	931 件
住宅合計	13,011 件
アパート・共同住宅	766 件
店舗	739 件
工場	1,553 件
合計	16,069 件

（税務課資産税担当調べ）

次に、空家等件数結果を見ると、表 4 のとおり市内全体の空家等総数に占める谷村地区の割合は約 37%で、谷村地区において集中的に空家等が発生していることがわかります。また、東桂地区、宝地区、禾生地区においても空家等の数から見た割合は高くなっています。



【表 4 実態調査による地区別空家等件数と割合】

地区	空家等件数	割合
谷村地区	289 件	37.2%
上谷地区	122 件	15.7%
中谷地区	102 件	13.1%
下谷地区	65 件	8.4%
三吉地区	44 件	5.7%
開地地区	53 件	6.8%
東桂地区	135 件	17.4%
宝地区	84 件	10.8%
禾生地区	116 件	14.9%
盛里地区	55 件	7.1%
合計	776 件	100.0%

しかし、このうち、住宅について地区別に固定資産税課税件数を分母としたときの空家住宅率を見ると、表5のように盛里地区が 11.2%と最も高く、次いで下谷地区が 7.2%、開地地区が 6.7%となりました。

これらのことから、空家等の件数割合が高い東桂地区、禾生地区における空家住宅率は低く、空家等の件数割合が低い開地地区、盛里地区の空家住宅率が高い結果となりました。

【表 5 実態調査による地区別空家住宅件数と空家住宅率】

地区	空家住宅件数	評価用途別建物課税件数	空家住宅率
谷村地区	247 件	4,011 件	6.2%
上谷地区	99 件	1,767 件	5.6%
中谷地区	88 件	1,414 件	6.2%
下谷地区	60 件	830 件	7.2%
三吉地区	41 件	948 件	4.3%
開地地区	48 件	715 件	6.7%
東桂地区	125 件	2,935 件	4.3%
宝地区	71 件	1,246 件	5.7%
禾生地区	111 件	2,684 件	4.1%
盛里地区	53 件	472 件	11.2%
合計	696 件	13,011 件	5.3%

(2) 空家等の現状

実態調査の結果、空家等の空家期間は表 6 のとおりとなり、空家等の約 42%の空家期間が 10 年以上となっていることから、空家期間の長期化が進んでいることが考



えられます。

また、表 7 のとおり空家等の使用状況から、約 75%の空家等が使用されていない状況にあり、使用されていない空家等のうち約 56%の空家等の空家期間が 10 年以上となっていることがわかりました。

【表 6 実態調査による用途種別別空家期間】

	1年未満	1年	2~3年	約5年	10年以上	不明
空家等全体	13件	75件	145件	186件	327件	30件
専用住宅	12件	70件	122件	159件	269件	17件
併用住宅	1件	0件	8件	11件	24件	3件
店舗	0件	1件	5件	4件	14件	0件
工場	0件	1件	6件	5件	10件	4件
倉庫	0件	0件	0件	3件	2件	4件
アパート	0件	2件	3件	4件	6件	2件
不明	0件	1件	1件	0件	2件	0件

【表 7 実態調査による空家等の使用状況】

	使用なし	年1~2回 使用	月1回程度 使用	頻繁に 使用	不明
空家等全体	580件	90件	61件	43件	2件
専用住宅	470件	79件	57件	42件	1件
併用住宅	40件	4件	3件	0件	0件
店舗	20件	4件	0件	0件	0件
工場	23件	0件	1件	1件	1件
倉庫	8件	1件	0件	0件	0件
アパート	15件	2件	0件	0件	0件
不明	4件	0件	0件	0件	0件

注)「頻繁に使用」とは、所有者等が頻繁に空家等に入入りし、住宅としての管理を行っている状況をいいます。

第2節 空家等の発生・長期化の要因

実態調査の結果やこれまでの議論から、本市において空家等が発生し、長期化する要因として下記のことが考えられます。

① 人口の減少

国勢調査における地区別人口の推移（表 8 及びグラフ 2）を見ると、本市の人口は平成 12 年をピークに減少に転じ、中でも谷村地区における人口減少のスピードが他地区に比べて速くなっています。

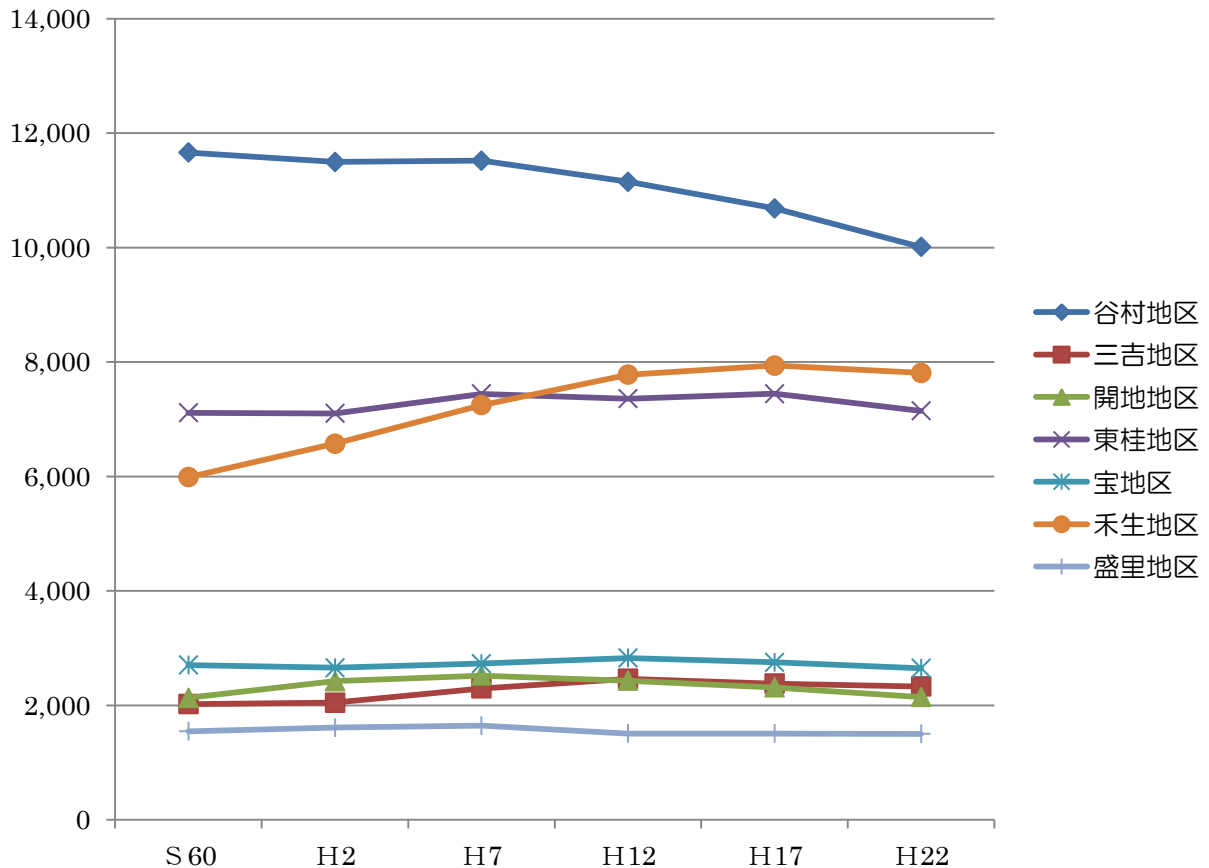


【表 8 国勢調査による地区別人口の推移（都留市）】

地区	S60	H2	H7	H12	H17	H22
谷村地区	11,660	11,495	11,520	11,150	10,684	10,012
上谷地区	5,973	5,979	6,159	6,083	5,958	5,865
下谷地区	5,687	5,516	5,361	5,067	4,726	4,147
三吉地区	2,020	2,045	2,296	2,464	2,378	2,329
開地地区	2,131	2,421	2,520	2,430	2,312	2,144
東桂地区	7,112	7,102	7,442	7,360	7,445	7,146
宝地区	2,703	2,656	2,729	2,826	2,752	2,648
禾生地区	5,987	6,574	7,247	7,778	7,939	7,808
盛里地区	1,545	1,610	1,644	1,505	1,507	1,501
合計	33,158	33,903	35,398	35,513	35,017	33,588

(人)

【グラフ 2 国勢調査による地区別人口の変化（都留市）】



次に、地区別にピーク時人口と平成 22 年人口を比較すると、住宅空家率の高い下谷地区、開地地区、盛里地区では人口のピークが比較的早い時期に訪れており、人口減少率が高くなっています。住宅空家率の低い東桂地区、禾生地区では、人口のピークが平成 17 年と他地区に比べて遅く、人口減少率が低くなっています。これらのことから、人口の減少が空家等の発生に大きく関係していることは明らかです。



【表 9 国勢調査によるピーク時人口からの地区別人口の減少率】

地区	ピーク年	ピーク時人口 (人)	H22年人口 (人)	比較減 (人)	減少率
谷村地区	S60	11,660	10,012	△1,648	△14.1%
上谷地区	H7	6,156	5,865	△291	△4.7%
下谷地区	S60	5,687	4,147	△1,540	△27.1%
三吉地区	H12	2,464	2,329	△135	△5.5%
開地地区	H7	2,520	2,144	△376	△14.9%
東桂地区	H17	7,445	7,146	△299	△4.0%
宝地区	H12	2,826	2,648	△178	△6.3%
禾生地区	H17	7,939	7,808	△131	△6.1%
盛里地区	H7	1,644	1,501	△143	△8.7%
都留市	H12	35,513	33,588	△1,925	△5.4%

② 高齢化、単身世帯化

実態調査の結果、表 10 のように居住者の死亡や介護施設等への入所が理由で空家等となった住宅が全体の約 48%という結果となりました。

【表 10 実態調査による住宅が空家等になった理由】

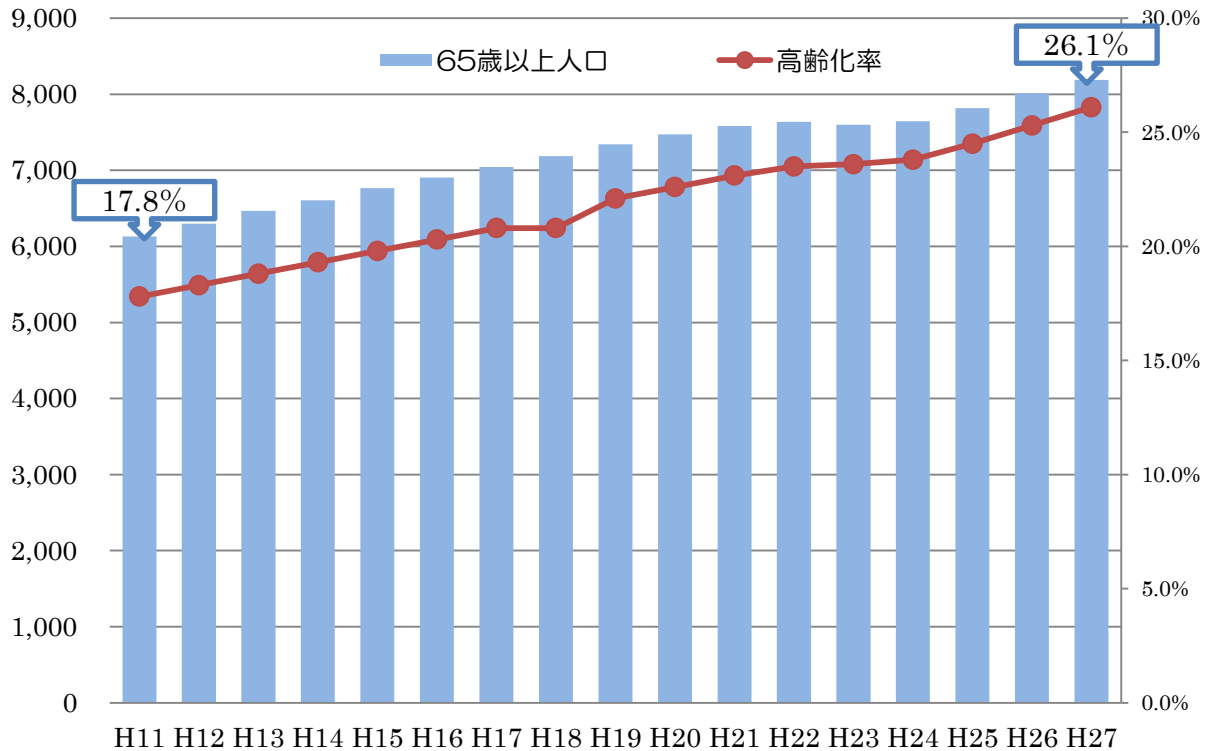
	死亡	施設入所 ・入院	引越し	その他	不明	小計
専用住宅	246 件	73 件	233 件	14 件	83 件	649 件
併用住宅	15 件	2 件	24 件	0 件	6 件	47 件
住宅合計	261 件	75 件	257 件	14 件	89 件	696 件
上谷地区	40 件	11 件	40 件	0 件	8 件	99 件
中谷地区	32 件	7 件	31 件	2 件	16 件	88 件
下谷地区	20 件	10 件	23 件	1 件	6 件	60 件
三吉地区	13 件	8 件	12 件	2 件	6 件	41 件
開地地区	14 件	4 件	22 件	4 件	4 件	48 件
東桂地区	44 件	8 件	47 件	1 件	25 件	125 件
宝地区	32 件	9 件	17 件	3 件	10 件	71 件
禾生地区	36 件	15 件	50 件	1 件	9 件	111 件
盛里地区	30 件	3 件	15 件	0 件	5 件	53 件

また、山梨県高齢者福祉基礎調査による 65 歳以上人口の推移（グラフ 3）を見ると、平成 11 年に 17.8%だった高齢化率が平成 27 年には 26.1%に増加し、それに伴いグラフ 4 のように高齢者世帯数も増加し、特に一人暮らし高齢者世帯の増加が顕著になっています。

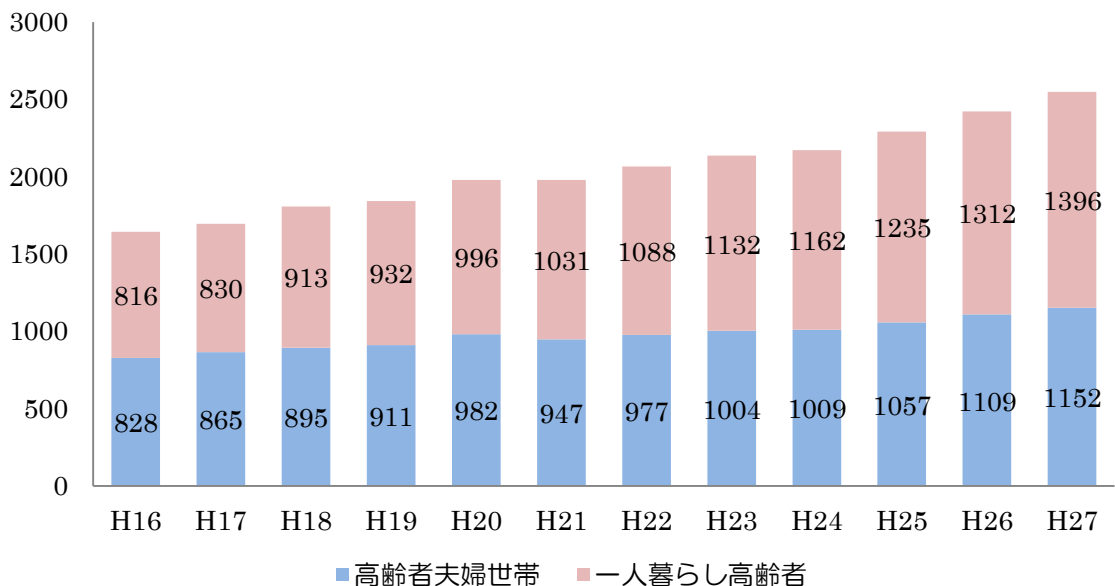


これらのことから、高齢化や高齢者の単身世帯化が進むことが空家等発生の大きな要因となっていることが推測されます。

【グラフ3 都留市における65歳以上人口の推移（山梨県高齢者福祉基礎調査）】



【グラフ4 都留市の高齢者世帯（山梨県高齢者福祉基礎調査）】



○山梨県高齢者福祉基礎調査

山梨県が実施している、毎年4月1日現在の高齢者数、在宅ひとりぐらしの高齢者数等の状況調査です。



③ 新築、転居

実態調査の結果、表 11 のように居住世帯の転居により空家等となった住宅が全体の約 37%という結果となりました。

また、転居したもののうち約 4.9%が近隣に新築し転居しています。近隣に新築し転居した件数を地区別に見ると、比較的住宅が密集していない盛里地区、宝地区、禾生地区の順に高くなりました。

【表 11 実態調査による転居により空家等になった地区別件数】

	空住宅数 (A)	転居 (B)	割合 (B/A)	うち近隣に 新築 (C)	割合 (C/A)
谷村地区	247 件	94 件	59.5%	7 件	2.8%
上谷地区	99 件	40 件	40.4%	4 件	4.0%
中谷地区	88 件	31 件	35.2%	1 件	1.1%
下谷地区	60 件	23 件	38.3%	2 件	3.3%
三吉地区	41 件	12 件	29.3%	2 件	5.0%
開地地区	48 件	22 件	45.8%	2 件	4.2%
東桂地区	125 件	47 件	37.6%	7 件	5.6%
宝地区	71 件	17 件	23.9%	5 件	7.0%
禾生地区	111 件	50 件	45.0%	7 件	6.3%
盛里地区	53 件	15 件	28.3%	4 件	7.5%
合計	696 件	257 件	36.9%	34 件	4.9%

④ 所有者等が特定できない

予備調査による自治会からの情報や市に寄せられる苦情などから、空家等の所有者等が死亡、行方不明になったなど連絡先がわからなかったり、権利関係が複雑で相続者が多いなど、所有者等が特定できない空家等が多く存在していることが、空家等の長期化要因になっていると推測されます。

⑤ 管理者としての意識が低い

予備調査による自治会からの情報や市に寄せられる苦情などから、所有者等が空家等を放置することによる問題意識や危機意識が低い、遠方居住などにより所有者等や管理者としての意識がない、所有者等が高齢なことから判断できないなど、管理者意識の低さが空家等の長期化や管理不全空家等の発生につながっていることが考えられます。

⑥ 活用や除却の意向がない

実態調査により、空家期間が長期化している空家等は、使用されていない割合が高い結果になりました。このことから、空家等の所有者等が、現状維持することに特に不都合を感じていない、活用や除却をすることが面倒くさい、物置として使用してい



る、将来使用するために残しているなど、空家等を活用したり除却をしたりする意向がみられないことが空家等の長期化の要因となっていることが考えられます。

⑦ 情報不足、知識不足

空家等を活用したいが方法がわからない、利用できる制度がわからないなど、情報や知識の不足により、活用や除却に至らないことが考えられます。

⑧ 改修や除却の費用を負担する余裕がない

所有者等が高齢で費用がない、老朽化が進んでいて改修費用が高額になるなど、所有者等の金銭的負担が原因で空家等の活用や除却が進まないことが考えられます。

⑨ 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

所有者等が空家等を除却することで、空家等の敷地が住宅用地特例の除外となり、固定資産税額が増額となることから、空家等の除却を阻害する要因の一つとなっていることが伺えます。

⑩ 需給マッチングのずれ

需要と供給の間における家賃や売却価格の不一致、建築規模や間取り、立地環境など、需要側のニーズに合った供給が少ないことが空家等の活用につながらない要因となっていることが考えられます。

⑪ 再建築や除却が困難

空家等が立地している土地への接道がない、接道要件を満たしていない、敷地の規模、建ぺい率などの建築基準法上の制約により、再建築、増築、修繕、除却等が困難になっていることが、活用や除却が進められない要因のひとつとなっていることが考えられます。

○建築基準法上の規制

- ① 接道義務（建築基準法第 43 条）
- ② 既存不適格建築物に対する遡及適用（建築基準法第 3 条）

○固定資産税の住宅用地特例

固定資産税の住宅用地特例率は下記のとおりとなっています。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	固定資産税特例率
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は 1 戸あたり 200 m ² までの部分)	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

※アパート、マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、住宅としての利用部分の割合により住宅用地となる面積が異なります。



第3節 問題・課題

実態調査の結果、近隣住民が困っていることとして最も多かったのは、雑草繁茂でした。次いで多かったのは倒壊の危険性、火災・犯罪等の問題と続きます。

このことから、空家等が管理不全となっていることにより、周辺住民は景観・衛生上の不快感及び防災・防犯上の不安を感じており、そこに空家等が抱える問題・課題があることがわかります。

15

① 周辺環境の悪化

現地調査では、表 12 のように空家等全体の約半数の空家等において雑草の手入が行われておらず、約 4 分の 1 の空家等においてごみの放置が見られることがわかりました。空家等の敷地に雑草が茂り、ごみ等が放置されることにより、動物や害虫などの棲み処となったり、ごみの不法投棄に繋がるなど、近隣住民の居住環境が悪化する危険性を多くはらんでいます。

【表 12 実態調査による空家等の管理状況】

	空家等総数	樹木・雑草の手入がない	ごみの放置	動物等の棲みつき
件数	776 件	382 件	205 件	45 件
割合	-	49.2%	26.4%	5.8%

② 倒壊などによる事故の懸念

予備調査では、適正管理が行われず倒壊などによる事故が近隣住民から心配されている空家等が 15 件ありました。

現地調査による建物の外観調査では、空家等全体の約 46%の空家等において屋根に異常があり、約 42%の空家等に外壁の異常が、約 10%に建物の傾きが確認されました。

これらの空家等は、倒壊のみならず、屋根材や外壁材の飛散などによる事故の危険性があるため、早急な対応が求められています。

③ 防災・防犯上の不安

予備調査による自治会への調査から、近隣に管理不全な空家等があることが、不審者の侵入などによる犯罪や、火災の発生、自然災害時の対応など、周辺住民にとって様々な生活不安につながっていることが明らかになりました。

④ コミュニティー活動の低下

自治会では、コミュニティー活動としてともに周辺の整備や清掃活動などに努めていますが、空家等が増え自治会費が徴収できなくなると、その活動に影響が出てきます。さらに、空家等の所有者等とのつながりが切れてしまうと、コミュニティーによる空家等周辺の整備が行われなくなり、空家等の放置状態にますます拍車がかかることとなります。



第4章 空家等対策の具体的な取組

第1節 対策の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっており、特に管理不全な空家等は周辺の環境へ及ぼす影響が大きいため早急な対応が必要です。

しかし、空家等は個人の財産であり、所有者等に建物やその敷地を適正に管理等する責務があるため、市や近隣の住民など第三者が直接の措置を行うことは難しいのが現状です。そのため、空家等対策を行うには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が求められることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、市内の空家等は増加していくことが予想されることから、空家等の適正な管理を促進し、活用および予防に主眼を置いた対策を進めていくこととします。

さらに、本計画を具体的に進めるためにモデル自治会を設定し、自治会の周辺環境や居住環境等に沿った対策を進めていきます。

第2節 具体的な取組

(1) 取組計画

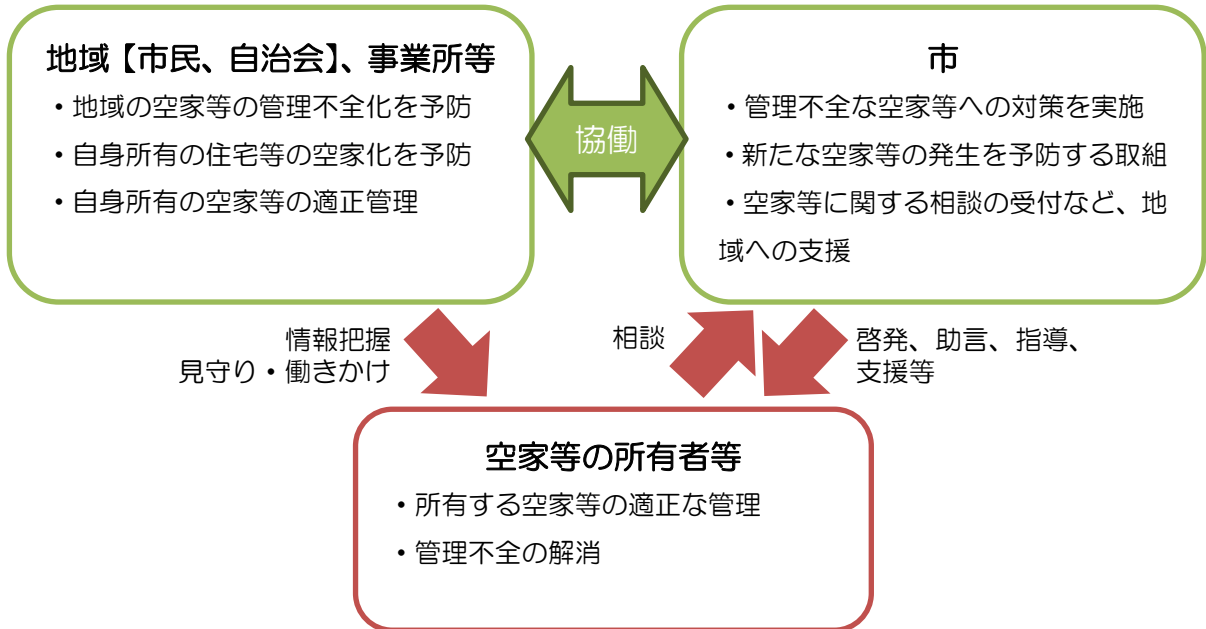
空家等の対策を有効的に進めていくため、本計画の期間を第6次長期総合計画に合わせた3つのステージに分け、将来を見据えた計画の検討・実施と、早急に取り組むべき課題解決を同時に実施していきます。

1st ステージ	2nd ステージ	3rd ステージ
H28年度～H30年度	H31年度～H34年度	H35年度～H38年度
空家等対策実行計画の策定と実施 管理不全空家等への対策の実施（安心・安全な生活環境の確保） 利活用可能空家等への取組の実施		
<ul style="list-style-type: none">空家等相談窓口の設置空家等対策協議会、特定空家等対策審議会の設置空家等の所有者等の特定と意向調査の実施利活用可能空家等への取組特定空家等への対応		
<ul style="list-style-type: none">将来予測と意識共有モデル自治会での取組と検証及び市全域での取組	<ul style="list-style-type: none">モデル自治会での取組を活かした市全域での取組まちづくりにつながる取組	<ul style="list-style-type: none">空家等を活用したまちづくり



(2) 地域や事業所等と協働した取組の推進

空家等の問題を都留市全体の問題としてとらえ、地域全体で空家等の問題を解消するため、市と市民、自治会、事業所等がそれぞれの役割やできること等を考え、協働して取組を進めていきます。



(3) 空家等の発生抑制

本市では、人口・世帯数ともに、今後も減少していくことが予想されています。特に谷村地区においては老朽化した建物が多く、高齢者のみの世帯割合が多いことから、今後も谷村地区を中心に空家等が増加していくことが予想されます。

空家等の発生抑制には確実な将来予測を行うことと、現在ある空家等への対策にあわせ、新たな空家等が発生しないよう予防・抑制を行うことが重要です。

そこで、本市では以下の取組を行います。

- ① 市内における地区ごとの空家等の将来予測
- ② 市民意識の醸成・啓発
 - ア 市民への情報発信
 - イ 自治会を単位としたきめ細かな対応
 - ウ 相続対策の推進
 - エ 行政や地域による高齢者への働きかけ
- ③ 住宅ストックの良質化の推進
 - ア 既存住宅の質の向上
 - イ 密集市街地や細街路対策
- ④ 居住、使用の持続による発生抑制
 - ア 木造住宅耐震診断支援事業の継続
 - イ 木造住宅耐震改修設計支援事業の継続
 - ウ 木造住宅耐震改修支援事業の継続
 - エ 木造住宅耐震性向上型改修支援事業の継続



オ 木造住宅耐震シェルター設置事業の継続

カ 第6次都留市長期総合計画による住み続けたいまちづくりの推進

(4) 空家期間の長期化抑制

空家期間が長期化した空家等は、老朽化が進み、活用するための修繕や除却等に要する費用が増大し、さらなる空家期間の長期化につながってしまいます。

そこで市では、発生した空家等の空家期間を長期化させないよう、以下の取組を行います。

① 所有者等の早期把握

ア 地域や事業所等との協働による空家等に関する情報収集

イ 市内空家等実態の継続的把握

ウ 庁内での空家等の情報共有

② 所有者等の意識の醸成・啓発

ア 所有者等への情報発信

イ 広報誌、ホームページ、チラシ等による情報提供

③ 活用・除却のための情報提供

ア 関係機関との連携による情報収集

イ 広報誌、ホームページ、チラシ等による情報提供

ウ 所有者等からの相談体制の構築

(5) 所有者等による適正管理

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

そこで市では、空家等の状態を悪化させないための空家等の適正管理の徹底や、空家等からもたらされる影響を排除するための改善・除却など、所有者等による自主的な取組を促進するため、以下の取組を行います。

① 所有者等の把握

ア 地域や事業所等との協働による空家等に関する情報収集

イ 市内空家等実態の継続的把握

ウ 庁内での空家等の情報共有

② 所有者等による適正管理の徹底

ア 広報誌、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発

イ 固定資産税納税通知書への適正管理文書の同封等による啓発

ウ 相続や売買等による管理者の決定や登記時における啓発

エ 空家等の管理を代行する業者との連携強化

オ 所有者等からの相談体制の構築

③ 所有者等による自主的な改善や除却等の促進

ア 特別措置法に基づく助言、指導の強化

イ 空家等の利活用のための支援制度の構築



ウ 空家等を改善するための支援制度の提案

(6) 空家等相談窓口の設置

市民等から寄せられる空家等の問題や苦情、活用希望などに素早く対応するため、空家等相談窓口を設置します。

(7) 空家等の利活用

空家等が放置される原因のひとつに、所有者等に空家等の活用を行う意向がないことがあげられます。一方、移住や起業、地域利用など空家等を活用したいニーズは年々増加しています。

そこで市では、所有者等に対し空家等の適正管理を求めるとあわせ、空家等を流通させるための意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、空家等の活用に向けての動機付けを行います。

① 活用・流通のための環境整備

- ア 所有者等への働きかけ
- イ 利活用可能な空家等のデータベース整備
- ウ 利活用可能な空家等の情報発信
- エ 空き家バンク制度の充実
- オ 自治会を単位とした地域の受入れ態勢の整備
- カ 空家等と利用希望者のマッチング体制の整備
- キ 仲介体制の整備

② 空家等を活用するための支援

- ア 所有者等に対する支援制度の構築
- イ 使用者に対する支援制度の構築
- ウ 地域等による空家等活用の経済的支援
- エ 空家等活用の需要喚起のための取組

③ 狭隘道路対策との連携

(8) 管理不全な空家等に対する対応

適正な管理が行われていない空家等については、迅速に特別措置法による助言・指導等を行い、周辺居住環境に及ぼす危険性を速やかに防除する対策を検討します。

特に、適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と判断されたものについては、特別措置法第14条に基づき強力的に対策を推進します。

① 適正管理に向けての支援・誘導

- ア 所有者等に対する空家等の管理者意識の醸成・強化方策の検討
- イ 空家等の活用に向け、制度・支援の提案
- ウ 適正管理を行うための方法の提案

② 自主的な改善や除却等の促進

- ア 特別措置法に基づく助言・指導の強化
- イ 空家等の修繕や除却に対する支援策の検討



ウ 除却後の土地の利活用についての検討

③ 特定空家等の措置

ア 住宅用地に対する固定資産税の住宅用地特例除外の実施（地方税法等の一部を改正する法律）

イ 行政処分（命令・氏名の公表等）による対応（特別措置法第 14 条）

ウ 行政代執行の検討（特別措置法第 14 条）

○特定空家等の判断

適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と認められるか否かの判断については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の基準を参考に、立入調査（特別措置法第 9 条）を実施し、庁内関係課において十分な検討をしたうえで都留市空家等対策の推進に関する条例第 8 条第 2 項に基づく「都留市特定空家等対策審議会」の審議を経て市長が判断します。

（9）緊急危険排除

適切な管理が行われていない空家等は、自然災害時等の倒壊や落雪等により、不特定多数の市民の生命・財産に被害を及ぼす危険性があります。

そこで、市では、危険排除の緊急措置のための取組を行います。

① 空家等への措置

ア 平常時からの所有者等による適切な管理の推進

イ 自然災害時等の市による空家等状況確認方法の検討

② 緊急措置の検討

ア 災害救助法による措置の検討

イ 災害対策基本法第 64 条による対応の検討

ウ 都留市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第 9 条による緊急安全措置の検討

（10）跡地利用

空家等の除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されるなど別の問題が生じることが懸念されます。

このため、除却後の跡地を適正に管理し、さらに良質な土地利用を促すため、以下の取組を行います。

① 地域等による活用への支援

② 狭隘道路対策との連携

（11）総合的な取組

個別の空家等への対策を行うとともに、空家等発生予防から除却後の空き地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、本市の上位計画と連携した空家等の対策を推進します。



第3節 モデル自治会における取組

実態調査の結果や本市の人口の推移等による分析を行い、モデル自治会選定地区から「市街地モデル自治会」「旧集落モデル自治会」「農地集落モデル自治会」を指定し、市全域での取組に先駆けて以下の取組を行います。

21

- ① 情報共有と意見交換
- ② 自治会における周辺環境や居住環境等の調査
- ③ 将来の自治会における可能性の探究
- ④ 自治会の特性を活かした空家等の活用方法の検討

モデル名	モデル自治会選定地区
市街地モデル	上谷地区、中谷地区、下谷地区
旧集落モデル	東桂地区、禾生地区
農地集落モデル	三吉地区、開地地区、宝地区、盛里地区



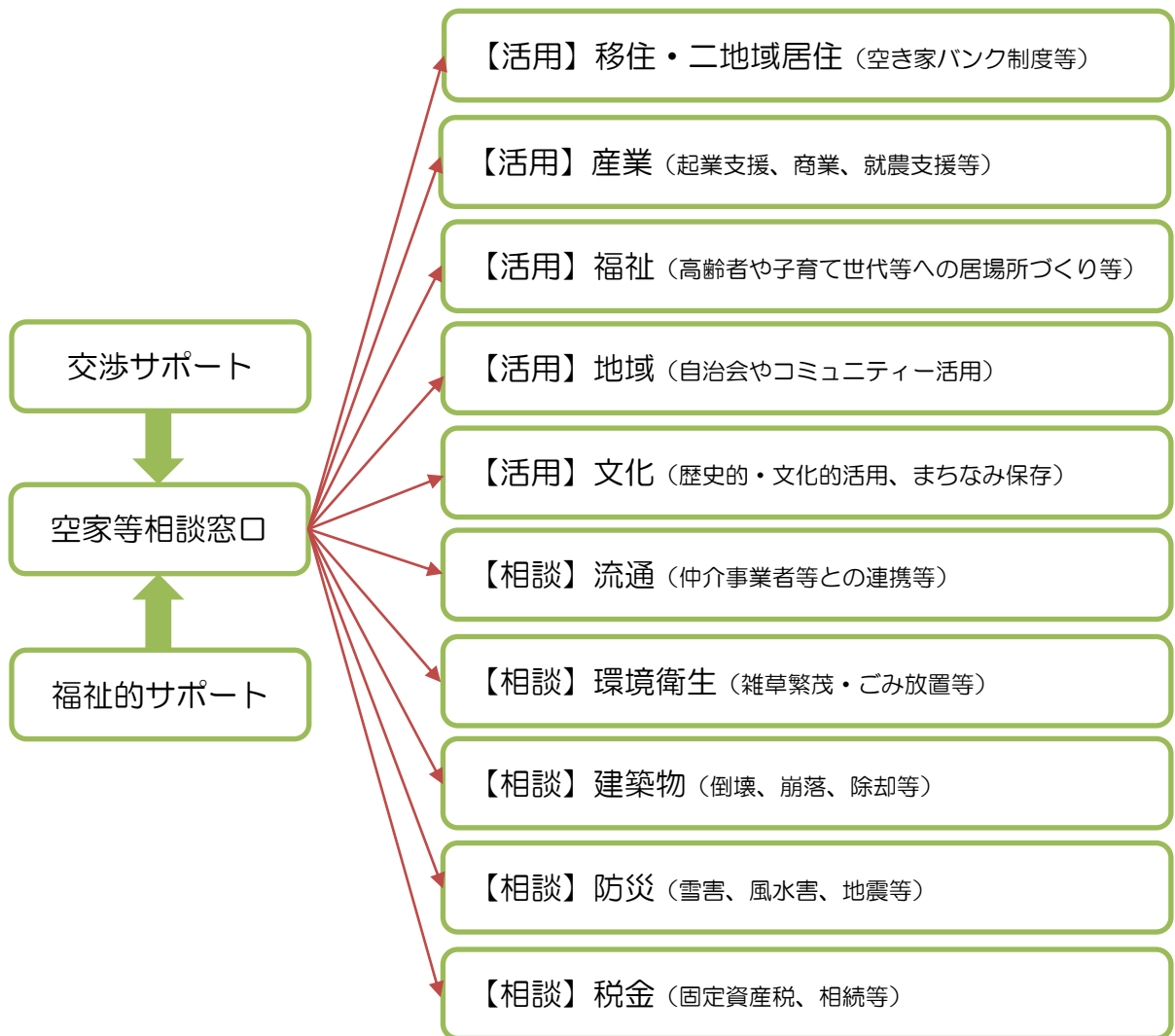
第5章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備

空家等の対策を進めるためには、様々な状態の空家等について、関係課担当の連携を含めた体制の整備が必要となります。そこで、市では、市民に分かりやすい包括的かつ体系的な体制の整備を行います。

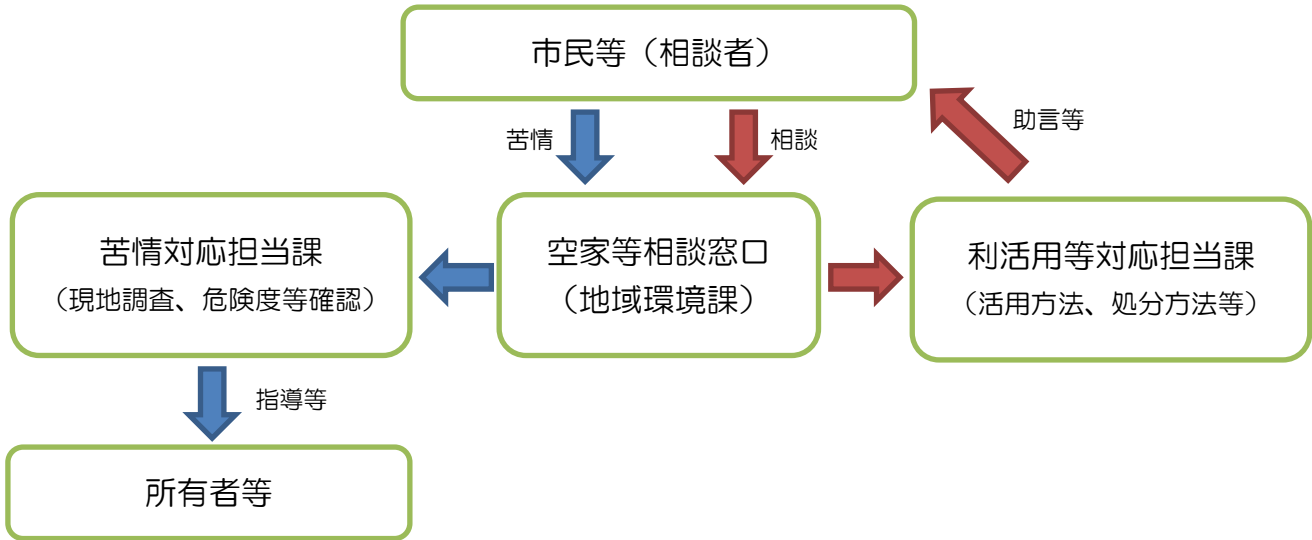
(1) 組織の体系化

市民や自治会等からの空家等の情報提供、管理不全等に関する通報、所有者等からの利活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確、かつスピーディーに対応できる体制を整備し、関係課担当による情報共有、連携、統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。



(2) 総合窓口の整備

市民からは様々な状態の空家等について、所有者等、近隣居住者、利用者など異なる立場の人から相談が寄せられます。その内容により所管部署等は異なりますが、相談窓口をひとつにすることで、市民に分かりやすい体制を整備します。

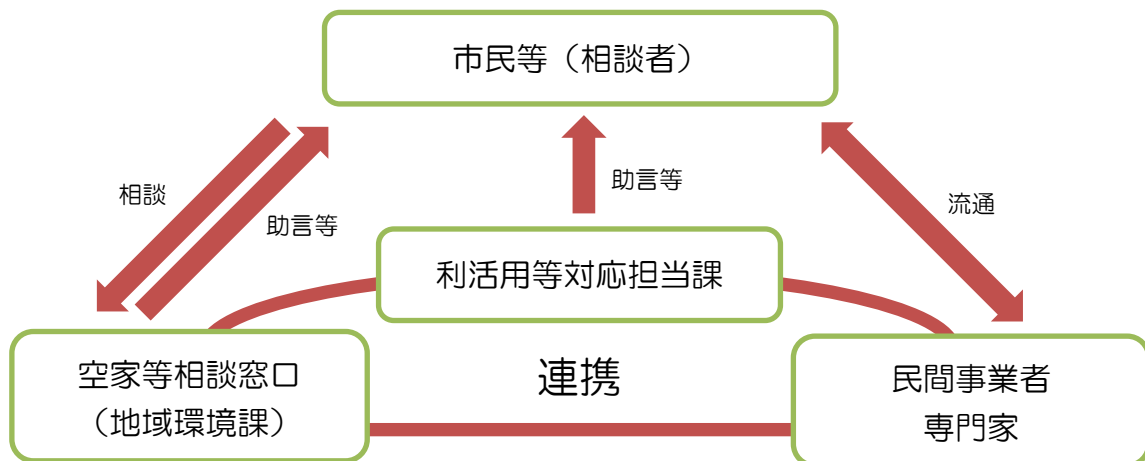


(3) 空家等に関するデータベースの整備

空家等に関する正確な情報を共有し、空家等の対策を効率的に推進するため、都留市統合型地理情報システムを活用した空家等のデータベースの整備を行います。

(4) 専門家、民間事業者との連携

民間事業者や専門家で組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど、専門家や民間事業者との連携を図っていきます。



第2節 進捗管理と検証

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の検証が大切です。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

(1) 空家等対策協議会の設置

条例第7条に基づく都留市空家等対策協議会を設置し、公正・中立な立場で具体的な事業の取組状況を検証します。

(2) 事業等取組状況の公表

この計画に位置付けた具体的な事業等の取組状況をステージごとに検証し、その結果を公表します。



参考資料

25

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 都留市空家等対策の推進に関する条例

資料3 特定空家等の対応フロー図



資料1 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）

（目的）

第1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2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う。

（空家等の所有者等の責務）

第3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。

（市町村の責務）

第4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5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6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、学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7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8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9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10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 11 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 12 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 13 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 14 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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。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の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、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15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16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。



資料2 都留市空家等対策の推進に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、市の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

(市の責務)

- 第3条 市は、法及びこの条例の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するものとする。
- 2 市は、前項の規定による施策の推進のため必要な体制を整備するものとする。
 - 3 市は、空家等の適切な管理を促進するため、法第9条第1項及び第2項の規定による調査結果に基づく情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他の当該空家等を活用し、又は流通するための取組を行うとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理に努めなければならない。

(市民及び事業者の責務)

- 第5条 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学するもの（以下「市民」という。）及び市の区域内において事業を営む個人又は法人（以下「事業者」という。）は、空家等の活用（空家等となる見込みのあるものを含む。）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。）の活用及び流通に協力し、又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に、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。
- 2 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るものとする。

(都留市空家等対策基本計画)

第6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ため、法第6条第1項に規定する空家等対策基本計画を定めるものとする。

(都留市空家等対策協議会)

第7条 前条に規定する空家等対策基本計画の変更並びに実施に関する協議を行うため、都留市空家等対策協議会を置く。

(特定空家等に対する措置)

第8条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条第1項から第3項までの規定による措置を講ずるものとする。



2 市長は、前項に規定する措置を講じようとする場合においては、あらかじめ、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に置く都留市特定空家等対策審議会の意見を聴かなければならない。

(緊急安全措置)

第9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、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、当該空家等の所有者等の負担において、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要最小限の措置（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 前項の規定にかかわらず、市長は第1項の措置をとった場合において、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。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

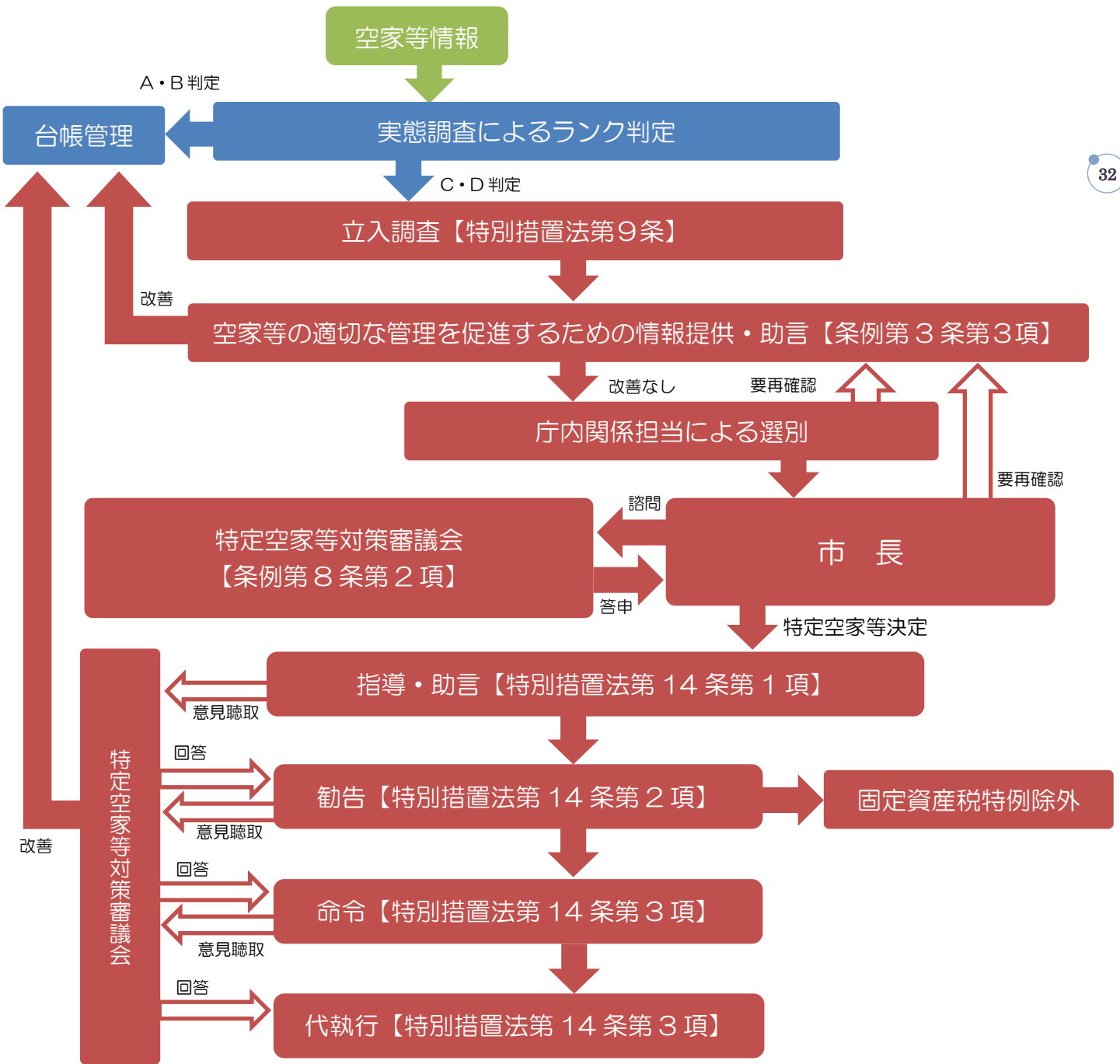
附 則

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

2 略



資料3 特定空家等の対応フロー図



都留市空家等対策基本計画

平成28年3月

■発行 都留市

■編集 都留市市民部地域環境課

〒402-8501 都留市上谷一丁目1番1号

TEL 0554-43-1111

Mail kankyouseisaku@city.tsuru.lg.jp