

富士吉田市 空家等対策計画

平成 28 年 3 月

令和 2 年 1 月改訂

令和 3 年 2 月改訂

令和 5 年 3 月改訂

令和 6 年 8 月改訂

富士吉田市

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置付け	1
4. 計画の期間	2
5. 計画の対象	2

第2章 空き家の状況

1. 全国の空き家の現状	4
2. 山梨県の空き家の現状	5
3. 富士吉田市の空き家の現状	7

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 目標	8
2. 空家等の調査に関する事項	8
3. 所有者による空家等の適切な管理	9
4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	9
5. 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	9
6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	9
7. 管理不全空家等・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	10
空家等対策のフローチャート	12
8. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	13

第4章 空家等対策の基本的施策

1. 空家等対策の基本的施策	14
----------------	----

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や核家族化及び産業構造の変化等により空き家が全国的に増加しており、その中には適切に管理されずに倒壊・損壊等の防災上の問題や異臭を放つ等の衛生上の問題または、景観上の問題等の住民生活に重大な影響を及ぼすほどの問題となっています。このようなことから、国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空き家に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家の活用策についても併せて検討することが望ましいとされました。

このため、平成28年3月に「富士吉田市空家等対策計画」を策定し、空家等の対策を推進してきましたが、令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が施行され、空家等の所有者の責務の強化並びに空家等の「活用拡大」、空家等の「管理の確保」及び「特定空家等の除却等」の3本柱による空家等の対策の強化を図ることとされました。これらの改正点を適切に本計画に反映させ、活用・管理・除却等の各方面において一層の対策を進めていく目的で本計画を一部改訂します。

経緯

平成28年3月：平成28年度から平成30年度までの3ヶ年計画を策定

令和2年1月：計画期間の延長及び特定空家等除却費助成制度制定に伴う改訂

令和3年2月：上位計画の改訂及び主管課の移管に伴う改訂

令和5年3月：計画期間の延長及び主管課の移管に伴う改訂

令和6年8月：空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う改訂

2. 計画の目的

空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、住民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の確保を図るとともに、空家等を有効活用し、地域の活性化や人口増加へ繋げるなど市勢発展に寄与することを目的とします。

3. 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

本市では平成30年に市の最上位計画として「第6次 富士吉田市総合計画」を定めており、そのうち都市計画分野の目標を実現するために「富士吉田市都市計画マスター

プラン」を定めています。また、それ以外にも「富士吉田市景観計画」などの分野別の計画等を定めています。

本計画はこれらの上位計画を踏まえてその目的に沿うように定めるほか、「富士吉田市まち・ひと・しごと創生」における「地域創生総合戦略」などの他の分野別の計画等との連携・整合性を図ります。

4. 計画の期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

ただし、上位計画の変更や状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、必要に応じて見直しを行うこととします。

5. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、法第11条で規定する販売や賃貸を目的とした不動産物件は事業者により適切に管理されている限りは対象としないこととします。

【空家等】（法第2条第1項）

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。

【管理不全空家等】（法第13条第1項）

空家等の内、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をいう。

【特定空家等】（法第2条第2項）

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。

（法第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。以下この条、次条及び第15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。

※ 「空家等」に関する補足説明（国の基本指針）

○ 「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」

「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

「常態である」とは、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

(2) 対象とする地区

空家等に関する通報・相談について漏れなく対応をするため、計画の対象とする地区は、市内全域とします。

ただし、今後、重点的に空家等の活用の促進を図る区域が生じた場合などは、良好な地域環境の保全を図るためにも、空家等活用促進区域を設けることを検討します。

第2章 空き家の状況

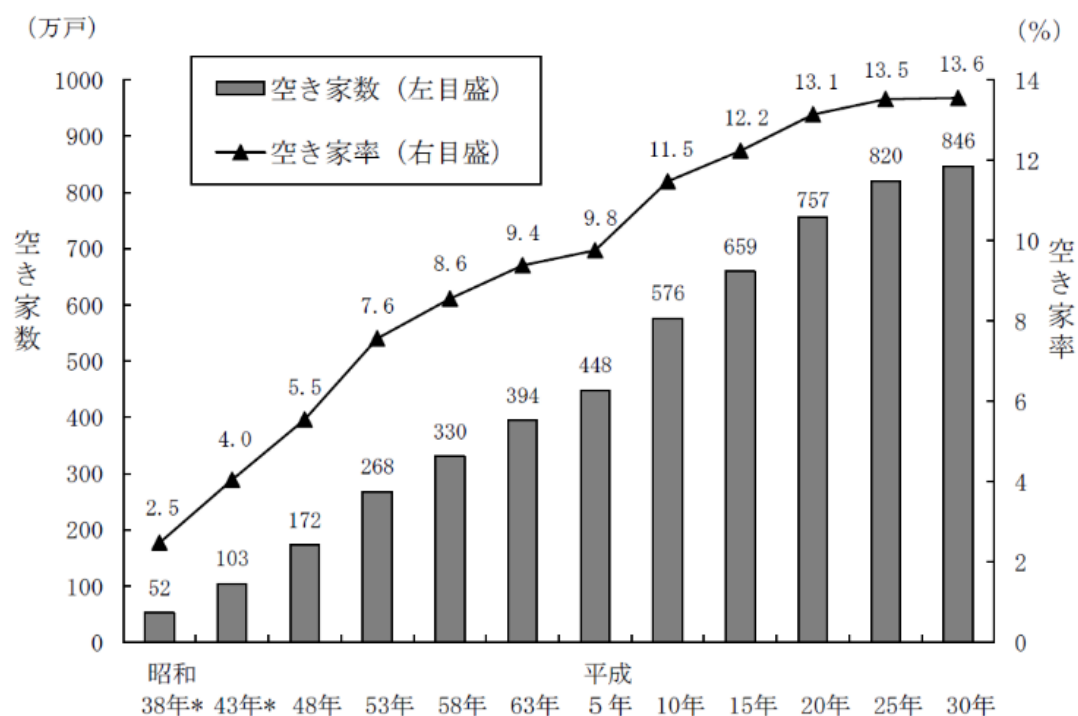
1. 全国の空き家の現状

全国の空き家数については調査をするごとに、右肩上がりで増え続けています。このことの原因は、少子高齢化や核家族化が主な原因と考えられます。

空き家についてその推移をみると、昭和33年には36万戸となっていました。その後一貫して増加を続け、平成30年には846万戸と推計されています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成30年には13.6%と、平成25年に比べ0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が431万戸、「売却用の住宅」が29万戸で、それぞれ空き家全体の50.9%、3.5%となっており、供給可能な住宅が過半数を占めています。

図1 空き家数及び空き家率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）



資料：「総務省 平成30年住宅・土地統計調査」

2. 山梨県の空き家の現状

山梨県における統計上の住宅の戸数は422,000戸程度であり、そのうち空き家は90,000戸程度と推計されており、空き家率は21.3%となっています。平成25年より0.7%減となったものの空き家率は、平成15年からの4期連続全国1位となっています。

山梨県は別荘等が多いことから空き家の内、二次的住宅（別荘等）の比率が3.9%で全国順位2位となっていますが、二次的住宅以外（賃貸用又は売却用の住宅、その他の住宅（一戸建舎））の比率も17.4%と全国順位7位とこちらも高い水準となっている為、空き家の種別関係なく、空き家の比率が全国的に高いものとなっています。

図2

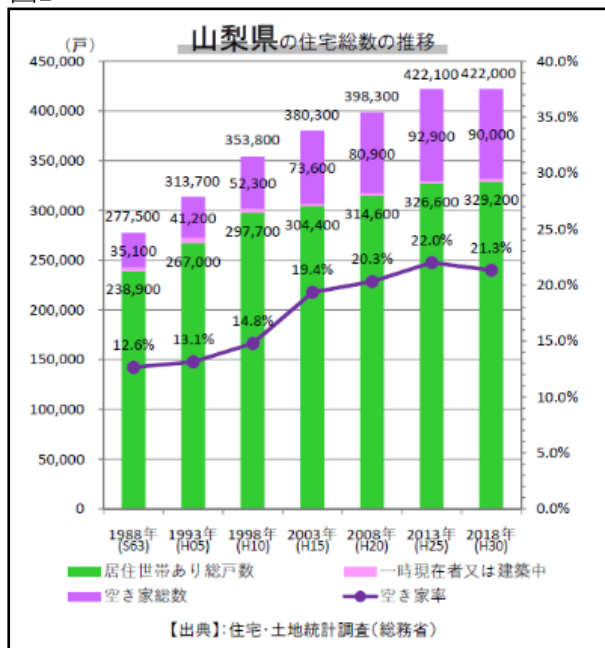


図3

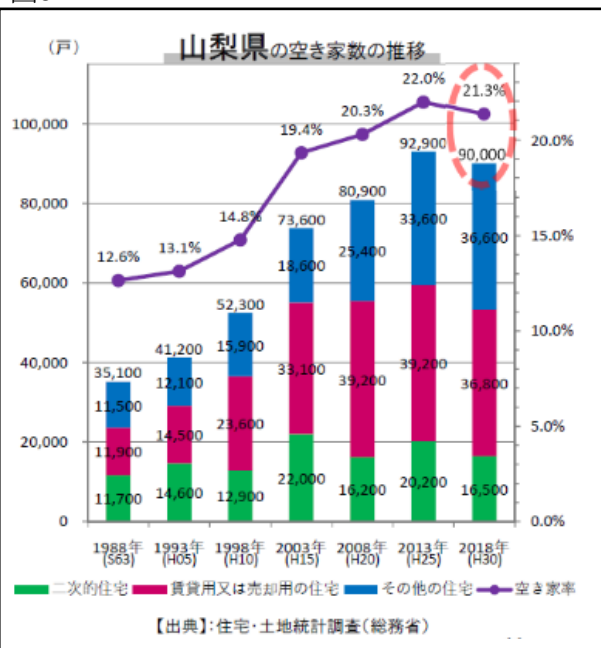


図4

空き家率(H30)			二次的住宅比率(H30)			二次的住宅を除いた空き家率(H30)		
順位	都道府県	割合	順位	都道府県	割合	順位	都道府県	割合
1位	山梨県	21.3%	1位	長野県	4.8%	1位	和歌山県	18.8%
2位	和歌山県	20.3%	2位	山梨県	3.9%	2位	徳島県	18.7%
3位	長野県	19.5%	3位	静岡県	2.4%	3位	鹿児島県	18.5%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
7位	和歌山県	1.5%	7位	和歌山県	1.5%	7位	山梨県	17.4%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
19位	長野県	14.8%	⋮	⋮	⋮	19位	長野県	14.8%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
47位	埼玉県	10.2%	47位	東京都	0.1%	47位	沖縄県	9.7%

【出典】：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図 5

全国

山梨県

住宅の分類	分類総数 (A) (戸)	比率 (A/ΣA)	分類総数 (B) (戸)	比率 (B/ΣB)
二次的住宅	381,000	4%	16,500	18%
賃貸用の住宅	4,327,200	51%	35,600	40%
売却用の住宅	293,200	3%	1,200	1%
その他の住宅	3,487,200	41%	36,600	41%
合計 (Σ)	8,488,600		89,900	

図 6

全国

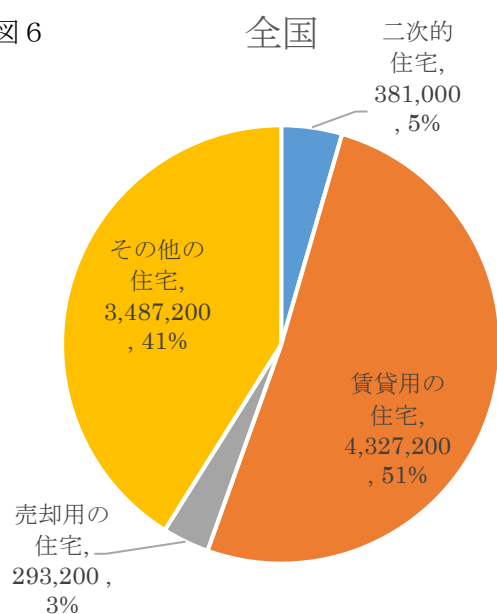
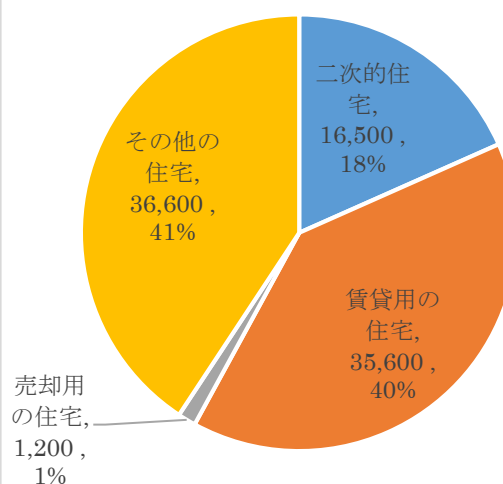


図 7

山梨県



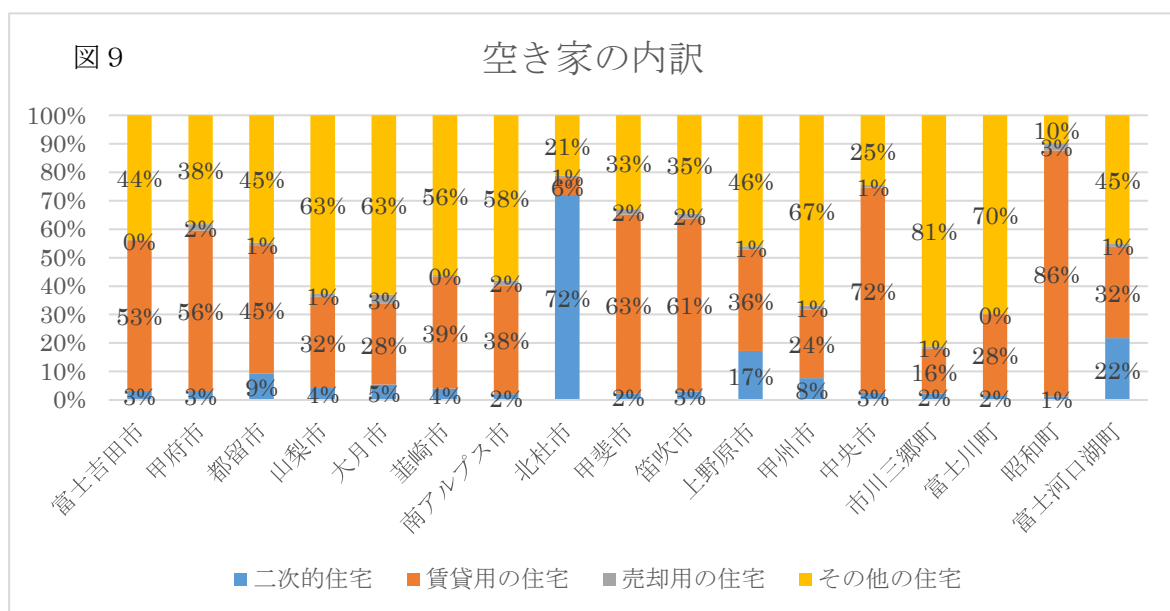
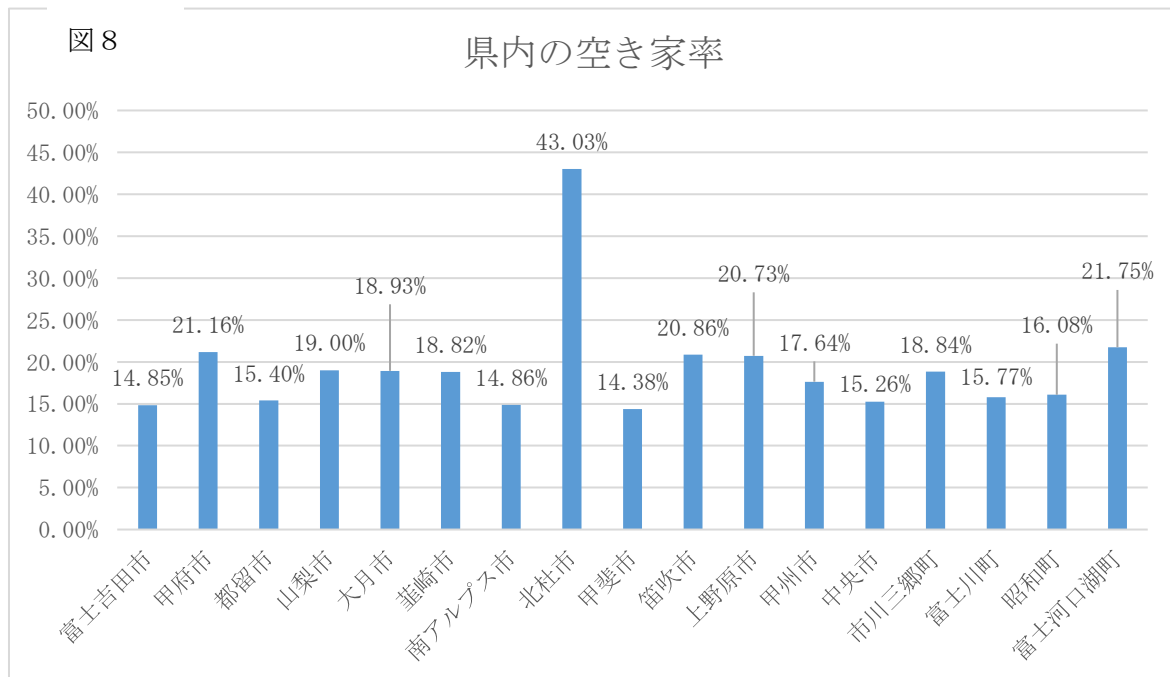
(注釈) 空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

「総務省 平成30年住宅・土地統計調査」

3. 富士吉田市の空き家の現状

市内における統計上の住宅の戸数は 21,000 戸程度であり、そのうち空き家は 3,120 戸程度と推計されており、空き家率は 14.85% となっています。本市の空き家の内訳は、二次的住宅（別荘等）100 戸、賃貸用の住宅（アパート等）1,650 戸、その他の住宅 1,370 戸となっており、この結果から、核家族世帯の増加や賃貸用住宅の空室が主な空き家の原因であることが考えられます。

なお、法第 2 条で規定する空家等に該当するものは、220 戸程度と推計しています。



資料：「総務省 平成 30 年住宅・土地統計調査」

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 目標

目標1 安心・安全なまち

空家等を計画的に適正に管理し対策することにより、本市に住む人が安心して安全に暮らすことが出来るまちを目指すとともに、本市を訪れる人が快適に滞在できるまちを目指します。

目標2 美しいまち

空家等を計画的に適正に管理し対策することにより、本市独自の美しい景観を保全し、清潔で美しいまちを目指します。

目標3 移住・定住の推進

空家等を計画的に適正に管理し対策することにより、本市への移住・定住の推進のために有効活用することを目指します。

2. 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等について

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そのため本市では、5年に一度、国が実施している国勢調査や住宅・土地統計調査、都市計画基礎調査などの各統計調査のほか、まちづくりなどの目的で本市が実施する様々な調査や実際に住民から寄せられた空家等の通報・相談の分析、住民アンケートなども調査手法の一つとして有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要を把握します。また、重点対応地区を設定した場合は、その地区を個別に調査するなどして、状況の把握に努めます。

(2) 管理不全空家等・特定空家等について

管理不全空家等・特定空家等の調査については、効率的かつ有効な手段を用いて現地調査を行いその把握に努めます。また、管理不全空家等・特定空家等と決定された場合、所有者等に今後の意向を確認することや指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

3. 所有者による空家等の適切な管理

空家等は、所有者の財産であることから、所有者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者が死亡又は行方不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき、市において調査をして、相続人等、空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行うなど、空家等の適正管理を促します。

また、市役所に相談窓口を設置するなど空家等を適切に管理していくための必要な支援をしていきます。

4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等について、「富士吉田市空き家・空き店舗バンク」等への登録を勧奨するとともに、改修費等の補助制度により、空家等の解消の促進を図ります。

また、空家等に係る跡地の活用については、跡地が置かれている状況等を勘案する中で活用方法の相談に対応していきます。

5. 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

富士吉田市空家等相談窓口の設置

都市政策課に「富士吉田市空家等相談窓口」（以下「相談窓口」といいます。）を設置し、住民等からの空家等に関する相談に対応していきます。

空家等に関する事務は、複数の担当で対応していますが、住民からの相談に対する窓口を一本化することにより、分かりやすくスムーズな対応を図ります。

6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 主管部署及び実施体制

①主管部署

空家等に関する対策に係る事務の主管部署は、都市政策課とします。

②実施体制

主管部署が、空家等の状態、問題点や住民からの相談内容等を整理したうえで、安全対策課及び環境政策課と初動体制を築きます。その後、関係する担当課に伝え、それぞれの当該担当課が連携をしながら問題に対処することにより空家等対策の効率的で効果的な体制を築きます。

ただし、利用可能な空家等に関しては、ふるさと魅力推進課において対応します。

(2) 富士吉田市空家等対策本部及び富士吉田市特定空家等判定等審議会の設置

本計画の変更及び実施に関することや特定空家等の対処及び措置等についての協議及び決定を行うため、市長を本部長とする「富士吉田市空家等対策本部」を設置します。

また、特定空家等対策の判定及び措置等についての諮問機関として、有識者等をもって構成する「富士吉田市特定空家等判定等審議会」を設置します。

7. 管理不全空家等・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) 基本的方針

空家等のうち、管理不全空家等・特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、本市は、空家等の所有者等に対し、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をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 管理不全空家等・特定空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「管理不全空家等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（ガイドライン）」で示す基準に該当する、もしくは該当するおそれのある場合です。

(3) 管理不全空家等・特定空家等に関する判定の手続

管理不全空家等については都市政策課において現地調査を行い、前述の判断基準に照らし合わせて総合的に判断します。

管理不全空家等と判定された場合には、法に基づき、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）を行うこととなります。

一方、特定空家等の判定については、財産権の強い制約を伴うため、特定空家等の判断基準に該当する空家等は、富士吉田市特定空家等判定等審議会に諮問し答申を受けた後、富士吉田市空家等対策本部において、特定空家等に該当することを決定します。

特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、手続きに際しては必要に応じて、富士吉田市特定空家等判定等審議会の意見を聴取します。

(4) 管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れは、次の「空家等対策のフローチャート」のとおりです。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

【固定資産税の課税標準の特例表（専用住宅の場合）】

区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅１戸につき200 ㎡までの部分	価格×１／６
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200 ㎡を越える部分で家屋床面積の１０倍まで)	価格×１／３

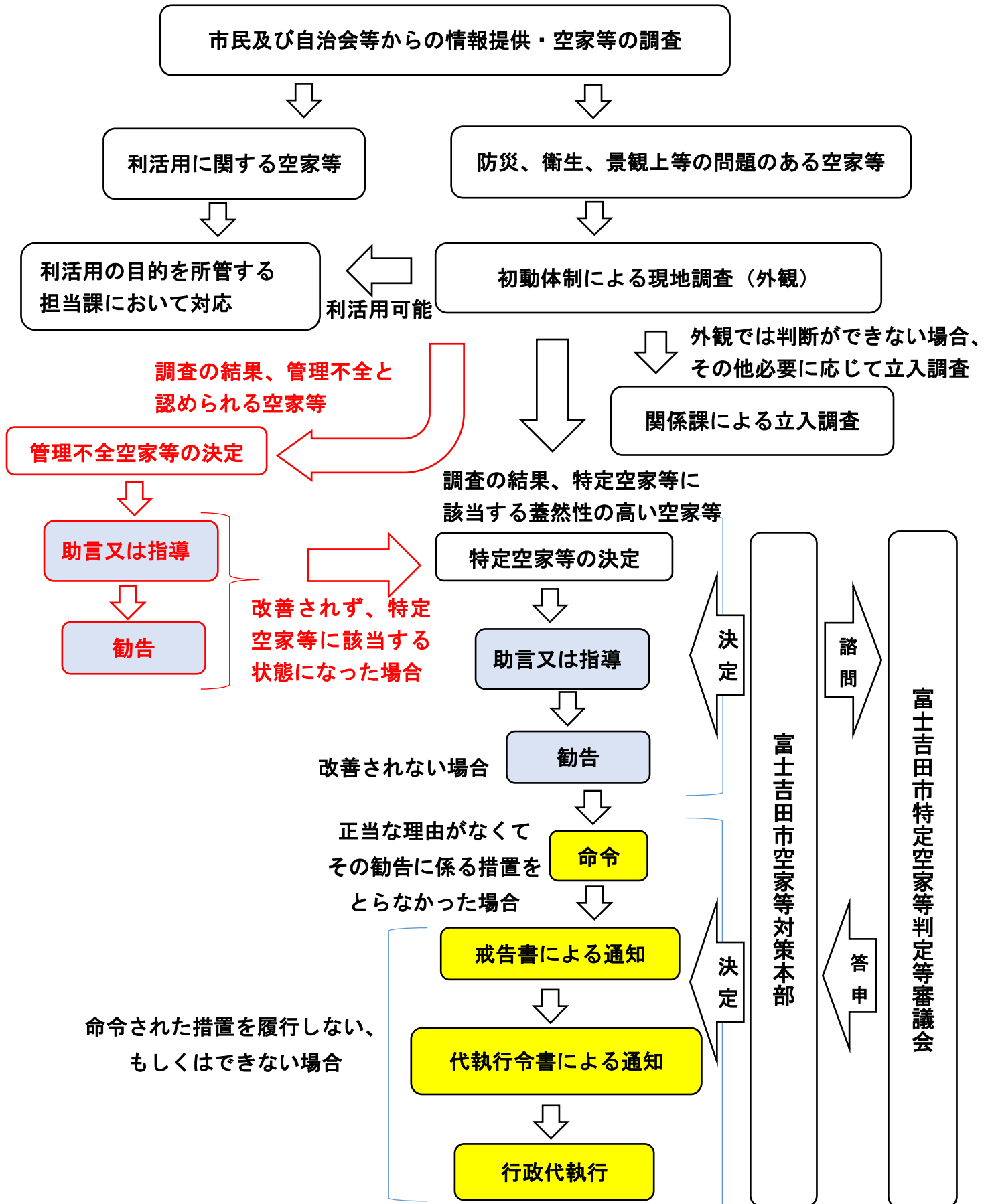
[住宅用地とは]

- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※家屋の床面積の１０倍まで認められる
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地
※家屋の床面積の１０倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる

(5) 特定空家等除却費助成制度の活用

特定空家等の速やかな除却を図るため、特定空家等除却費助成制度の活用を促し特定空家等の解消を推進します。

空家等対策のフローチャート



8. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 関係団体との連携

① 自治会等との連携

地域を良く知る自治会、自主防災会及び防災士会から空家等に関する情報提供の協力を得ることにより、正確で効率的な空家等の実態把握に努めます。

② 消防との連携

必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力し空家等対策の体制を築きます。

③ その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、警察、不動産関係、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む体制の構築に努めます。

(2) 関係部局との連携

空家等の対策は、空家等対策の推進に関する特別措置法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれ法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能です。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(3) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等管理活用支援法人については、支援法人の活用に関する市の方針が定まった段階で指定することとし、それまでの間は指定せず、関係各課・関係団体と連携を取りながら、空家等の対策を進めていくこととします。

第4章 空家等対策の基本的施策

1. 空家等対策の基本的施策

特定空家等を未然に防止するために必要な支援及び施策を実施していきます。

(1) 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、広報等をとおして広く周知することにより、空家等を適切に管理することについての関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにします。

(2) 「富士吉田市空き家・空き店舗バンク」による空家等の利活用促進

空き家・空き店舗を貸したい人借りたい人を結びつける「富士吉田市空き家・空き店舗バンク」制度の利用を広くPRするとともに、物件情報の充実を図ることにより、市民はもとより移住・定住者へのタイムリーな情報提供に取り組んでいきます。また、空き店舗等を利用したサテライトオフィスやコワーキングスペースの整備に対する補助制度を活用し、空き家・空き店舗の有効活用を図ります。

(3) 定住促進奨励金制度の活用

空き家・空き店舗の利用、購入や改修についての補助制度を活用し、空家等対策の推進を図ります。