

第2期 大月市空家等対策計画 (素案)

2025年3月
大月市

大月市空家等対策計画

目 次

第1章 計画の趣旨

第1-1節 計画の背景（1）	1
第1-2節 計画の背景（2）	1～2
第1-3節 法の主な改正ポイント	2～4
第2節 計画の目的	5
第3節 計画の位置づけ	5
第4節 計画の期間	5
第5-1節 空家等の調査に関する事項	6～7
第5-2節 2014年度・2022年度調査の比較	7
第5-3節 2014年度調査からの変化	8～10
第6節 計画の対象及び重点区域について	10

第2章 空家等対策計画の方針

第1節 基本理念	11
第2節 空家等対策に関する基本方針	12～24

第3章 空家等対策の実施体制

第1節 空家等対策に向けた庁内の取組	25～26
第2節 空家等の管理に係る法令	27～29

第4章 空家等対策における今後の課題及び取組

第1節 課題	30
第2節 課題に対する取組	30
第3節 住民からの苦情に対する今後の対応	31

第5章 空家等の有効活用における本市の現況及び取組

第1節 現在の取組	32～33
第2節 空き家バンク制度の現況	33～34
第3節 新たな有効活用に向けた取組	35～36

参考資料

目次	37
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	38～47
資料2 空家等の管理に係る法令	48～59
資料3 大月市空家等対策の推進に関する条例	60～61
資料4 大月市空家等対策審議会設置条例	62
資料5 大月市空家等対策の推進に関する条例施行規則	63～66
資料6 特定空家等の対策フローチャート	67
資料7 管理不全空家等の対策フローチャート	68
資料8 空家等対策において活用可能な財産管理制度 比較表	69

別添様式

目次	70
----	----

別添様式

様式第 1号	特定空家等に係る立入調査実施通知書	71~72
様式第 2号	立入調査員証	73
様式第 3号	特定空家等に係る助言・指導書	74~75
様式第 4号	改善報告書	76
様式第 5号	特定空家等に係る勧告書	77
様式第 6号	特定空家等に係る勧告通知書	78
様式第 7号	特定空家等の命令に係る事前の通知書	79
様式第 8号	特定空家等に係る公開による意見聴取通知書	80
様式第 9号	特定空家等に係る公開による意見聴取の公告	81
様式第10号	特定空家等に係る命令書	82
様式第11号	標識	83
様式第12号	法第22条第13項の規定による命令告示	84
様式第13号	緊急安全措置実施通知書	85
様式第14号	緊急安全措置告示	86
様式第15号	特定空家等に係る戒告書	87
様式第16号	特定空家等に係る代執行令書	88
様式第17号	執行責任者証	89
様式第18号	緊急安全措置・代執行費用納付命令書	90
様式第19号	緊急安全措置・代執行費用納付督促状	91
様式第20号	特定空家等に係る略式代執行公告	92
様式第21号	管理不全空家等に係る指導書	93~94
様式第22号	管理不全空家等に係る勧告書	95
様式第23号	管理不全空家等に係る勧告通知書	96

第1章 計画の趣旨

第1-1節 計画の背景（1）～空家等対策の推進に関する特別措置法の成立～

近年、少子・高齢化の進展や都市部への人口流出等の人口減少により居住や使用がされていない住宅その他の建築物等（以下「空家等」という。）が増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われない結果として安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものが存在します。また、高齢夫婦のみや高齢者の一人暮らし世帯が増えるにつれ、介護施設の利用で空家等が増加し、空家等に係る様々な問題が数多く発生することが懸念されます。今後、管理不全の空家等が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところであり、地域住民の生命・身体又は財産の保護、生活環境の保全と併せて空家等の利活用を促進するため、空家等に関する総合的な対策の実施が求められています。

このようなことから、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2014年11月27日公布・2015年2月26日施行）（以下「法」という。）を制定したことで、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でき、必要な措置を講ずることが可能になりました。

その後、市町村が区域内で空家等に関する対策を総合的に計画・実施するため、本市では「大月市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）・「大月市空家等対策審議会設置条例」（2016年10月）に基づき審議会を設置し、「大月市空家等対策計画」（以下「第1期」という。）・「大月市空家等対策の推進に関する条例施行規則」（2017年3月）を策定して空家等に関する対策の各種取組を展開しました。また、審議会にて特定空家等の認定（2018年3月）を行い、特定空家等の所有者へ適切な管理措置（【助言又は指導】・【勧告】・【命令】等）ができるようになりました。

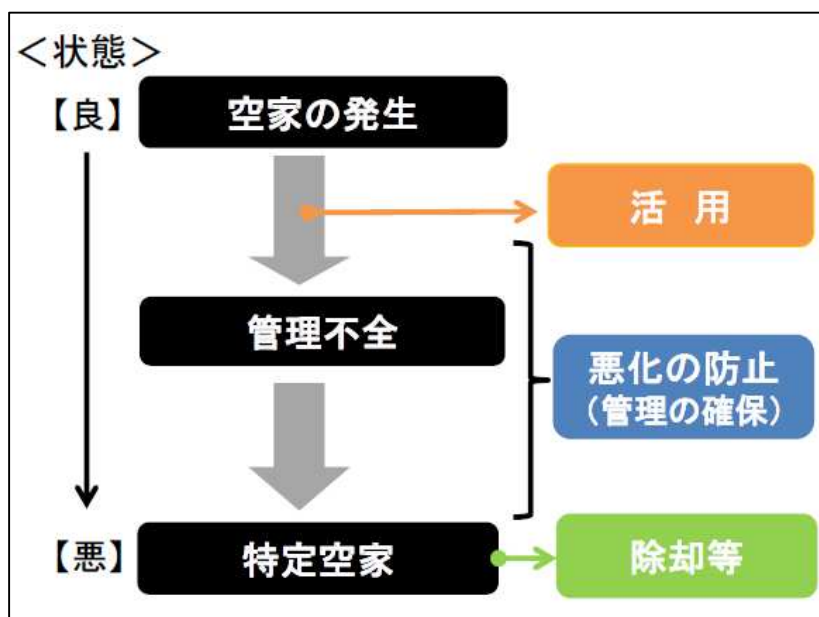
- ※ 審議会とは特定空家等に対する措置等に関する事項を調査審議するための審議会、特定空家等はそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態などの空家等を指します。なお、第2章第2節（13）にて詳細を記載します。

第1-2節 計画の背景（2）～空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正～

その一方で、総務省の実施した2023年住宅・土地統計調査によれば、使用目的のない空家等（空家等のうち、二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものをいう。）は385万6千戸であることが発表されました。2018年と比べて約36万9千戸の増加となっており、今後もその数が増加することが見込まれています。

法は、これまで特定空家等の措置を中心に規定されていましたが、こうした状況下において、特定空家等に対する措置の充実と併せて特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があります。

そのため、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした「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」が施行となりました。（2023年6月14日公布・2023年12月13日施行）



出典：国土交通省住宅局の資料抜粋

第1-3節 法の主な改正ポイント（国からの法施行の通知文を参照）

1. 活用の拡大

（1）空家等活用促進区域（法第7条、第16条～第20条）

法第7条第3項では、市区町村が空家等対策計画において、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることができる旨を規定しています。市区町村は、経済的社会的活動の促進のために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について、空家等活用促進区域として定めるとともに、同区域における空家等活用促進指針を定めることができます。

本制度は、地域の拠点となるエリアにおいて空家等が生じることで、当該地域の本来的な機能に影響を及ぼすことに鑑み、市区町村が重点的に空家等の活用を進める区域を定め、地域の政策課題へ対応することを期待した制度であり、空家等活用促進区域内では、建築基準法の接道規制の合理化等を行うことができます。

（2）空家等管理活用支援法人（法第23条～第28条）

市区町村長は、法第23条第1項に基づき、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又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家等の活用等に向けた法第24条の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、空家等管理活用支援法人として指定することができます。

本制度は、市区町村長が一定の民間法人を指定し、公的な位置付けを与え、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことを期待した制度であり、支援法人が所有者等に対して相談対応等を行うことを想定しています。

2. 管理の確保

(1) 管理不全空家等に対する措置（法第13条）

特定空家等になる前の段階から空家等の適切な管理に係る働きかけを行うことができるよう、市区町村長は、適切な管理がなされておらずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対して指導することができます。

また、指導をした場合において、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し勧告することができます。勧告を受けた管理不全空家等の敷地は、特定空家等と同様に、地方税法第349条の3の2の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例が適用されません。

(2) 所有者把握の円滑化（法第10条第3項）

法第10条第3項は、市区町村長が空家等の所有者等の把握に関し必要な情報を他の地方公共団体の長等に求めることができる旨が規定されています。法の改正により「空家等に工作物を設置している者」に対して情報の請求ができる旨を明確化しました。

「工作物を設置している者」とは、例えば、電気メーターやガスメーターの設置者である電力会社やガス会社を想定しています。

3. 特定空家等の除却等

(1) 特定空家等の状態の把握（法第9条第2項）

法第9条第2項では、特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令をするにあたり、その敷地内への立入調査が認められていました。しかし、単に空家等の物的な状態を知るだけでは足りない場合もあるため、市区町村長が所有者等の意向等も把握することができるよう、特定空家等の所有者等に対して新たに報告徴収できることとなりました。

なお、報告拒否や虚偽報告には法第30条第2項に基づき20万円以下の過料が科されます。

(2) 行政代執行の円滑化

緊急代執行制度（法第22条第11項）

これまで特定空家等に対して代執行する際は、助言・指導、勧告、命令などの手続を経る必要がありました。しかしながら、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、

周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要があるような場合は、迅速に特定空家等に対処することが必要となります。このため、法第22条第11項では、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等で、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続を経ずに市区町村長が代執行できることとなりました。

略式代執行、緊急代執行時の費用徴収（法第22条第12項）

従来、空家等の所有者等が不明な場合に行う略式代執行は、後から所有者等が判明した場合等の費用徴収の定めがなく、債権名義の取得のための費用請求訴訟と民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強制競売により費用回収を行う必要がありました。法第22条第12項では、略式代執行について、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の費用徴収規定を準用し、国税滞納処分の例により徴収できることになりました。緊急代執行の費用徴収も同様になります。

（3）財産管理制度（法第14条）

民法には、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者（不在者）がいる場合に、利害関係人等の請求によって家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる不在者財産管理制度や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人等の請求によって家庭裁判所が相続財産清算人を選任し、その清算人が相続財産を管理・清算する相続財産清算制度が定められています。

また、財産全てを対象とせず、土地や建物を管理人による管理の対象とした、所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度があります。これらの制度は、民法上は裁判所への請求権者が利害関係人等に限定されているため、利害関係人等に当たることの証明ができなければ市区町村は請求を行うことができません。

法第14条においては、市区町村が主導して空家等の適切な管理や処分等を進めることができるよう、上述のいずれの制度においても、市区町村長が裁判所に対して管理人の選任に係る請求をできることとなりました。

4. その他の改正事項

法第3条において、新たに国の責務を規定されました。また、法第5条では、空家等の所有者等の責務として、「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」旨を追加で規定しました。

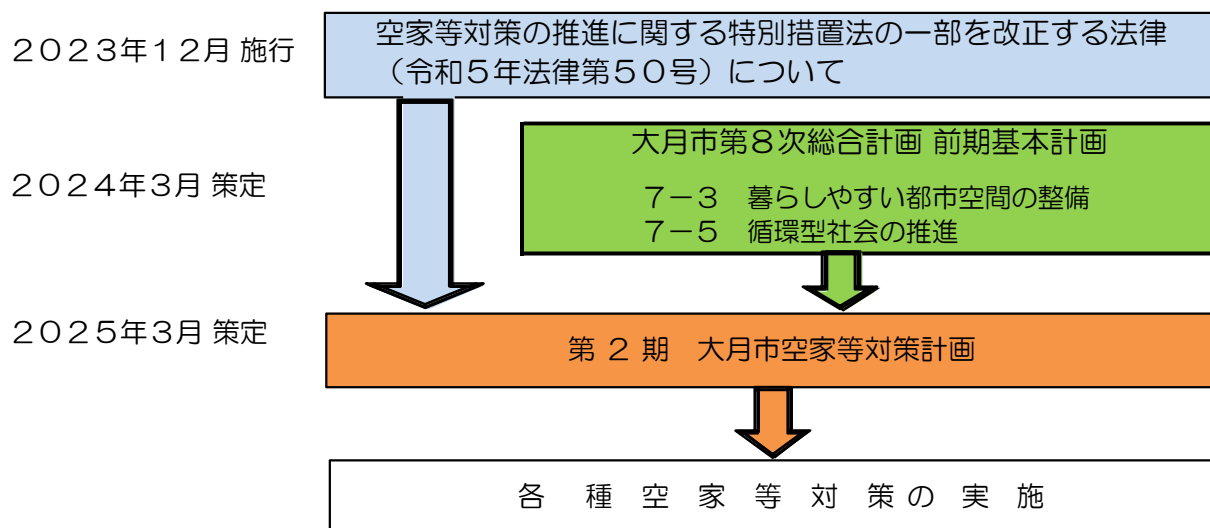
第2節 計画の目的

今後も住宅等の老朽化や少子高齢化などの進展に伴い、空家等が増加することが予想される中、2023年に改正した法と、地域の実情に沿った空家等対策を総合的に実施するため、この度、「第2期 大月市空家等対策計画」（以下「第2期」という。）を策定します。

第2期は、第1期と同様に、所有者等に対し適切な管理の指導や利活用等による空家等の発生防止を促すことにより、安全・安心なまちづくりの推進や快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりにつなげることを計画の目的とします。

第3節 計画の位置づけ

この計画は、本市の上位計画である、大月市第8次総合計画前期基本計画をはじめ、各種計画との連携や整合を図り推進するものとします。



第4節 計画の期間

第2期は、2025年から2030年までの6年とします。（前期3年：2025年～2027年、後期3年：2028年～2030年）

なお、社会経済情勢の変化や国及び県における方針の変更等、計画の前提となる諸条件に大きな変動があった場合には、適宜見直しを行うものとします。

第5－1節 空家等の調査に関する事項

本市では、管理不全な空家等の実数や状態を確認し、適切な管理と有効活用などを目的とした空き家実態調査（以下「空き家調査」という。）を2回【（1）2014年度・（2）2022年度】実施しました。その中で、公共用建物及び共同住宅（アパート・マンション・市営住宅等）は調査対象外としました。

なお、2022年度調査は2014年度調査と同様の調査を実施し、空き家からの変化や経過を把握するものになります。また、本市の調査では「空き家」と表記します。

（1）2014年度 調査概要

- 調査区域 : 市内全域
- 調査期間 : 2014年12月1日～2014年12月26日
- 調査方法 : 市職員による外観目視
- 調査基準 : 空き家調査評価点数表（表1）によるランク判定表（表2）

（2）2022年度 調査概要

- 調査区域 : 市内全域
- 調査期間 : 2022年7月11日～2023年3月31日
- 調査方法 : 市職員による外観目視
- 調査基準 : 空き家調査評価点数表によるランク判定表（①と同様の基準）

表1 空き家調査評価点数表

項目	点数	状態
建物の傾斜	0	傾斜は認められない
	50	軽度な傾斜又は建具等の歪みが認められる
	150	明らかに危険な状態で傾斜している
屋根の状況	0	異常は認められない
	20	金属板（トタン等）では錆やひび割れ、瓦等では一部損傷が見られる
	50	軒の一部が崩壊している 屋根が波打っているなど著しく劣化している
	120	屋根に穴が開いており、建物内に浸水が見られる
外壁の状況	0	異常は認められない
	10	錆やひび割れが認められる
	50	下地が露出しているなど著しく劣化している
	100	外壁が崩落し、穴が開いている
基礎の状況	0	異常は認められない
	20	ひび割れが発生している又は基礎の存在が不明
	50	構造耐力が著しく不足している又は基礎がない
使用状況	0	最近、使用した形跡がある
	30	雨戸などが閉まったままで、長く使用した形跡が認められない
	10	不明

敷地の状態 (複数の選択も可)	異常は認められない(適切な管理が行われている) 管理が行き届いておらず、放置されたままである樹木、雑草等繁茂が見られるごみ、空き缶、空きびん、腐敗物等が放置されている
--------------------	---

表2 空き家調査ランク判定表

点数	ランク	判定内容
～60	A	小規模の修繕等により再利用可能又はそのまま利用できる
60～100	B	改修工事等により再利用可能
100～200	C	管理が行き届いておらず損傷が著しいため、大規模な改修工事等が必要と思われる
200超	D	倒壊のおそれや建築材の飛散などが懸念される。解体等早急な対応が必要と思われる

第5-2節 2014年度・2022年度調査の比較

2014年度(平成26年度)調査結果

ランク	棟数	笹子地区	初狩地区	大月地区	賑岡地区	七保地区	猿橋地区	富浜地区	梁川地区	計	ランク別空き家率
A		19	59	149	69	108	107	109	35	655	68%
B		10	8	20	7	21	27	19	9	121	12%
C		9	2	30	21	24	28	14	7	135	14%
D		2	0	4	5	15	20	9	2	57	6%
計		40	69	203	102	168	182	151	53	968	

2022年度(令和4年度)調査結果

ランク	棟数	笹子地区	初狩地区	大月地区	賑岡地区	七保地区	猿橋地区	富浜地区	梁川地区	計	ランク別空き家率
A		36	85	205	50	140	147	143	71	877	69%
B		20	6	49	24	38	25	14	8	184	14%
C		11	12	26	22	29	18	19	11	148	12%
D		1	1	5	9	21	14	5	4	60	5%
計		68	104	285	105	228	204	181	94	1,269	

2022年度に実施した空き家調査では総数が1,269棟であり、建物の不良度によってAからDまでのランク付けを行いました。ランクAは「小規模の修繕等により再利用可能又はそのまま利用できる」として877棟で全体の69%、ランクBは「改修工事等により再利用が可能」として184棟で全体の14%、ランクCは「管理が行き届いておらず損傷が著しいため、大規模な改修工事等が必要と思われる」として148棟で全体の12%、ランクDは「倒壊のおそれや建築材の飛散など危険が懸念され、解体等早急な対応が必要と思われる」として60棟で全体の5%になっています。

2022年度調査と2014年度調査を比較すると、301棟の増加となり、ランクAが222棟・ランクBが63棟・ランクCが13棟・ランクDが3棟の増加となりました。

また、2014年度調査における各々の計を100%とした場合、2022年度調査では、ランクAが約134%・ランクBが約152%・ランクCが約110%・ランクDが約103%

の全体131%増となりました。これより、ランクAとBが大幅に増え、2014年度調査から新規の空き家・空き家の状態悪化が進行している状況が読み取れます。

第5－3節 2014年度調査からの変化

<新規の空き家棟数>

棟数 ランク	笹子地区	初狩地区	大月地区	賑岡地区	七保地区	猿橋地区	富浜地区	梁川地区	計	ランク別 空き家率
A	27	38	110	25	86	68	75	52	481	79%
B	10	3	21	9	20	11	5	0	79	13%
C	5	7	6	6	4	2	5	4	39	6%
D	1	1	1	3	3	3	1	0	13	2%
計	43	49	138	43	113	84	86	56	612	

2014年度調査以降の新規の空き家棟数を算出すると、612棟になります。これは、2022年度調査の総数である1,269棟の中で612棟が新規の空き家として調査されたことを指します。また、空き家の地区とランク別に見ると、大月・七保地区の順にランクA・Bで状態の良い新規の空き家の棟数が増えたことが読み取れます。

<空き家の変化>

地区 変化	笹子地区	初狩地区	大月地区	賑岡地区	七保地区	猿橋地区	富浜地区	梁川地区	計
解体済	11	10	21	14	33	28	25	6	148
利用	4	16	32	12	14	30	28	9	145
調査不可	0	0	0	0	3	4	5	2	14
不明	0	0	0	0	3	1	0	0	4
計	15	26	53	26	53	63	58	17	311

4 老朽度・危険度のランク（注釈）

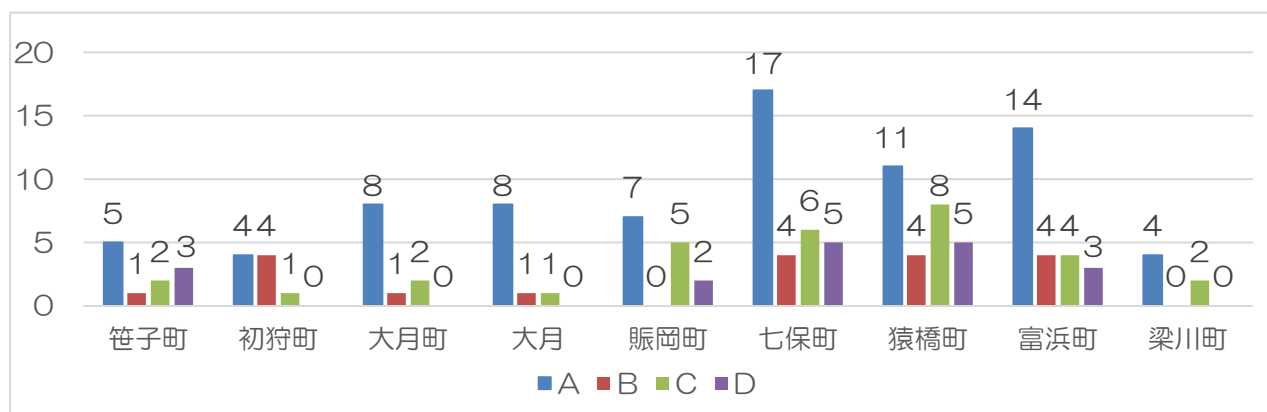
		平成26年度	令和4年度
A：	小規模の修繕等により再利用可能又はそのまま利用できる。	655	877
B：	改修工事等により再利用が可能。	121	184
C：	管理が行き届いておらず損傷が著しいため、大規模な改修工事等が必要と思われる。	135	148
D：	倒壊の恐れや建築材の飛散など危険が懸念され、解体等早急な対応が必要と思われる。	57	60
解体済：	平成26年度調査では空き家であったが、令和4年度には解体された家屋	/	148
利用：	平成26年度調査では空き家であったが、居住・店舗・別荘・事務所等に利用されている家屋		145
調査不可：	草木が繁茂し、調査が不可能な家屋		14
不明：	空き家か利用かが不明な家屋		4

つぎに、2014年度調査の経過から解体済の空き家棟数は、148棟・利用が145棟・調査不可が14棟・不明が4棟になります。これは、2022年度調査の総数である1,269棟とは別に、空き家の状態に変化が生じた棟数を指します。

その中で、解体済と利用について、ランク・地区別に次の表にまとめました。なお、大月地区については、大月町（主に、大月駅から離れている箇所。例：真木・花咲地域）・大月（大月駅周辺の市街地。例：大月1～3丁目・御太刀・駒橋地域）と細区分します。

<ランク・地区別における解体済の棟数>

地区 ランク等	笹子町	初狩町	大月町	大月	賑岡町	七保町	猿橋町	富浜町	梁川町	計
A	5	4	8	8	7	17	11	14	4	78
B	1	4	1	1	0	4	4	4	0	19
C	2	1	2	1	5	6	8	4	2	31
D	3	0	0	0	2	5	5	3	0	18
H26-R4 解体	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2
地区合計	11	10	11	10	14	33	28	25	6	148



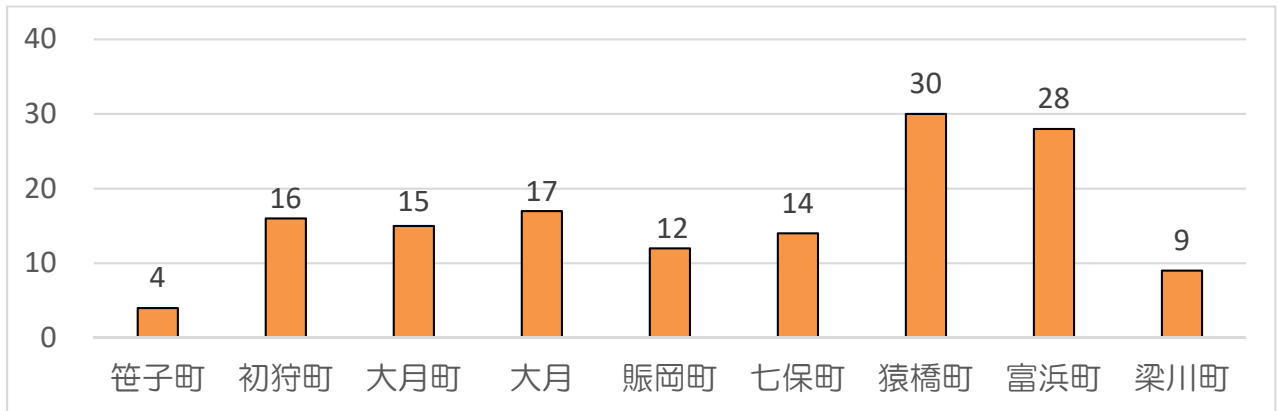
ランク・地区別における解体済の棟数では、ランクAの解体が78棟・ランクBが19棟・ランクCが31棟・ランクDが18棟になります。

なお、H26-R4 解体については、調査を実施していない2015年度～2021年度の期間で空き家になり、その後に解体された棟数になります。

地区別にみると、七保町での解体が最も多く、猿橋町・富浜町の順になっています。

<地区別における利用の棟数>

地区	笹子町	初狩町	大月町	大月	賑岡町	七保町	猿橋町	富浜町	梁川町	計
棟数	4	16	15	17	12	14	30	28	9	145



地区別における利用の棟数では、猿橋町での利用が最も多く、富浜町・大月の順になっています。これより、市街地や大月駅・猿橋駅・鳥沢駅の所在があるJR駅周辺において、空き家から解体されて新たに家を建てる・改修工事（リフォーム）などによる再利用がされている状況が考察されます。

第6節 計画の対象及び重点区域について

対象の空家等の種類は、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、空家等のうち二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものとします。

なお、空家等（法第2条第1項）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。）を言います。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。

また、空家等が市内全域に点在していることから、第2期の対象は市内全域とします。計画の重点区域は、空家等の有無・状況により影響が懸念される市内全域の幹線道路（国道・県道・市道）沿線や河川等公共用水域、学校施設や公共施設周辺、また、災害時に各地域の活動拠点となる避難所や医療機関周辺とします。

第2章 空家等対策計画の方針

第1節 基本理念

(1) 快適な住環境の保全

適切な管理がされない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 安全・安心なまちづくりの推進

適切な管理がされない空家等は、火災等の防災面や犯罪の温床・動物の棲みつき等防犯の問題も懸念されます。

空家等の情報をもとに、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全かつ安心に暮らすことができるまちづくりを推進します。

(3) 空家等を有効活用した定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。空家等の利活用を本市への定住促進につなげるという視点からも空家等問題に取り組みます。

第2節 空家等の対策や利活用に関する基本方針

空家等は個人の財産であるため、所有者等の自己の責任により適切に管理することが求められています。しかしながら、所有者等の経済的な事情や様々な要因が重なり放置されると、管理不全な空家となり、そのまま放置すると空家の老朽化による倒壊のおそれや雑草木の繁茂等、地域住民の生活環境等に深刻な影響を与えるおそれがあります。

また、空家等であるかないかを問わず、それをどのように使うかは原則として個人の自由ですが、第三者に被害を与えて思わぬ損害賠償責任が発生する可能性がある場合に、あらかじめ適切に管理をしておく必要があります。

これより、空家等の状態における対策や利活用に関する本市の方針を段階的に記載します。

<空家等の未然防止と利活用>

1. 空家等になる前の段階及び空き家調査・啓発
2. 空家等の利活用

※ 空家等の利活用は、第5章にて詳細を記載します。

<空家等の悪化防止（管理の確保）>

3. 空家等になった後の段階
4. 管理不全空家等の認定段階及び認定されて以降の段階

<空家等の除却等>

5. 特定空家等の認定段階及び認定されて以降の段階

<空家等の未然防止と利活用>

1.空家等になる前の段階及び空き家調査・啓発

本市では、空家等になる前の段階として関係機関と連携した空家等の抑制を行い、空家等の未然防止を図ります。

また、定期的な空き家調査を実施して空家等が及ぼす要因の検証や対策を検討し、空家等の所有者等に意向確認や適切な管理を促します。空家等を所有していない方にも空家等の意識を高めるため、広報等で啓発を行います。

(1) 関係機関と連携した空家等の抑制

今後、空家等が増加すると想定されるなかで少しでも空家等の発生を抑制するため、福祉・介護関連の組織やその他の民間事業者と連携して独居老人世帯と高齢者夫婦世帯・要介護認定者世帯の家屋を調査し、将来的な建物の管理計画の聞き取り調査を検討します。

(2) 空き家調査の実施と検証

空き家調査により判明した空家等について、周辺の生活にどのような影響を及ぼすのか地域や関係団体と連携し検証します。

空き家調査により、C・Dランクとなった空家等は、倒壊のおそれがある危険な建物であるかを確認するため立入調査（詳細調査）を必要に応じて検討します。

また、本市の各種計画や施策との整合を図り、自然災害等の不測の事態が発生した場合や当該空家等が倒壊した場合にこれらの計画に与える要因等を検証し、対策を検討します。

なお、今後において新たに空家等となった建物についても同様の空き家調査を行います。

(3) 空家等の所有者等に対する状況説明及び管理に関する意向確認

空家等の所有者等は、建物状況や自身が所有していることも自覚していないことがあります。近隣住民等へ聞き取り調査・税情報を用いて所有者把握の円滑化を図るとともに、所有者等に対して建物の現況や周辺に迷惑をかけて苦情がある場合はその趣旨を説明し、空家等の管理に係る意向確認をして利活用も見据えた適切な管理を促します。

(4) 空家等の適切な管理の啓発

空家等の管理は、まず空家等の所有者又は占有者の責任において行うべきものです。空家等の所有者等や本市の空家等の意識を高めるため、広報等により空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務であること、適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第717条）及び判例等を紹介しながら、適切な管理を啓発します。

<空家等の未然防止と利活用>

2. 空家等の利活用

本市では、建物の状態が良い空家等に対して、所有者等の意向確認・需要状況を調査・検証をし、大月市空き家バンクへの登録を推奨することや不動産の流通市場の利活用を促します。状態の悪い空家等は、所有者等に修繕や除却・売買を推進し、新たな用途への利活用を検討します。

また、今後は空家等活用促進区域・空家等管理活用支援法人を検討します。

(5) 状態が良い空家等の有効活用及び土地の流通促進

空き家調査により、建物の状態が良好で利活用が可能と見込まれる空家等のうち、所有者等に意向確認をし、大月市空き家バンクへの登録を推奨することや不動産の流通市場による利活用を促します。

空き地においては、所有者等に今後、管理・利活用する意思がない場合、周辺地域や隣接者等に当該空き地の需要状況を調査・検証し、需要がある場合には第三者による利活用を勧めます。

また、所有者等の意向確認や需要状況を調査・検証した結果、所有者等の事情で障壁となっているものを解消するように努めます。

(6) 状態が悪い空家等の除却・売買

倒壊のおそれがあるなどの状態が悪い空家等は、所有者等に建物の安全を確保するように修繕等をするように指導や意向確認し、空家等の除却・第三者へ売買を推進します。

また、需要状況を調査・検証し、空家等を除却後に起業支援やコミュニティの場、地域の公共的な用途などへ新たに利活用することも検討します。

(7) 空家等活用促進区域・空家等管理活用支援法人

本市では空家等が点在しているため、空家等活用促進区域の設定を検討します。また、空家等管理活用支援法人については、活用に向けて検討します。

<空家等の悪化防止（管理の確保）>

3. 空家等になった後の段階

本市では、空家等に関する相談窓口の設置・苦情及び情報提供を受け、所有者等に適切な管理を促す等の対応を行います。

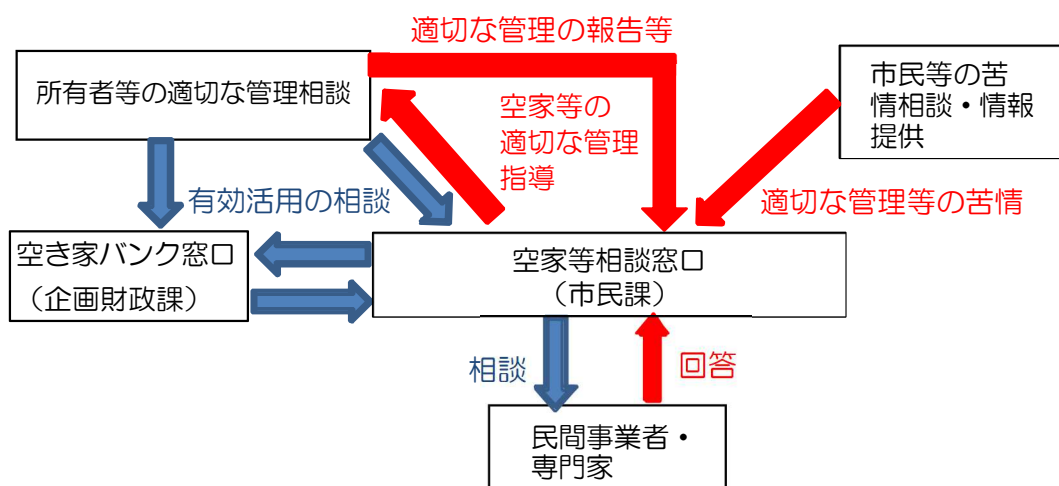
(8) 空家等に関する相談窓口の設置

本市では、空家等を所有している方に相談窓口を開設し、次の相談等を受付けます。

相談内容	担当部署
空家等の管理・責任や義務に関すること	市民課 生活環境担当
適切に管理されていない空家等に関すること	
敷地等の雑草木の繁茂に関すること	
空家等の利活用に関すること	企画財政課 地域活性化担当
空家等の税金に関すること	税務課 資産税担当
雑草木の繁茂等により市道への通行などに支障をきたす場合に関すること	建設課 維持管理担当
上記以外に関すること	市民課 生活環境担当

(9) 空家等に関する苦情及び情報提供

空家等が放置され、周辺的环境衛生や防災面において不安がある場合の苦情や情報提供を受けします。また、担当職員が現地調査を行い、適切な管理がされていない場合は所有者等に指導をします。



<空家等の悪化防止（管理の確保）>

4. 管理不全空家等の認定段階及び認定されて以降の段階

本市では、特定空家等になる前の段階である管理不全空家等に対して、空家等の適切な管理に係る働きかけを行うことができるよう、必要に応じて段階的に措置を実施します。

（10）管理不全空家等に関する措置の方針

管理不全空家等（第1－3節・「管理の確保」欄にも記載）とは、法第13条において、適切な管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある状態の空家等と定義しています。管理不全空家等は、管理不全空家等の判断基準（参考資料 資料5 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準）に基づき本市で認定するものとします。管理不全空家等と認定された空家等は、その所有者等に対し、適切な管理を行うよう法第13条の規定に従い、第1項の「指導」・第2項の「勧告」を順次行います。

※ 本市では市民等から何回も苦情が来るような空家等に適切な管理の通知を送っていますが、通知を3回程度送っても適切に管理されない空家等を管理不全空家等とすることも検討します。

（11）管理不全空家等に係る指導

所有者等に対する意向調査により放置された経緯等の確認を行い、現地の詳細調査の結果を踏まえて周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討して所有者等に次の事項を告知します。

なお、指導については口頭によるものも含まれますが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、管理不全空家等に係る指導書（様式第21号）を交付するものとします。

◆指導の内容及びその事由

ア. 指導の担当者

イ. 指導に係る措置の期限

ウ. 指導後の対応

エ. 指導に係る措置を実施したときは市民課へ改善報告書（様式第4号）

を提出すること

オ. 指導に係る措置を実施しなかった場合は勧告することとなること

カ. 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の適用が解除されること

(12) 管理不全空家等に係る勧告

指導による措置の期限を経過しても管理不全空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとします。

ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出による期限が経過するまで勧告は行わないものとしませんが、措置の切迫性等を考慮し延々と延長することのないよう注意するものとします。

勧告は、建物部分とその敷地を切り離すことなく管理不全空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合はその全て）に明確に示すため、管理不全空家等に係る勧告書（様式第22号）にて行うもので、相手方に到着することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとします。

また、勧告した場合は、表3のとおり固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、管理不全空家等に係る勧告通知書（様式第23号）により税務課に通知するものとします。

表3 固定資産税の住宅用地特例の概要（地方税法第349条の3の2）

住宅用地の種類	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額

※ 所有者等は勧告に係る措置を実施したときは市民課へ改善報告書（様式第4号）を提出すること

<空家等の除却等>

5. 特定空家等の認定段階及び認定されて以降の段階

本市では、特定空家等に対して、必要に応じて段階的に措置を実施します。

(1.3) 特定空家等の判断及び認定

本市が実施した空き家調査又は新たに判明した空家等の調査結果がC・Dランクと判定したもののうち影響が懸念されるものについては立入調査を実施し、審議会(※1)の審議を経て特定空家等の認定(※2)を行います。なお、特定空家等へ立入調査を行うときは、所有者等に対して事前に特定空家等に係る立入調査実施通知書(様式第1号)を送付し、立入調査を行う者は立入調査員証(様式第2号)を携帯することとします。

※1 大月市空家等対策審議会・・・

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の審議会を設置し、委員は市民及び法務・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又は任命します。

※2 特定空家等の認定・・・

特定空家等は、法第2条第2項により次の①～④の状態である空家等と定義されます。なお、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとします。また、専門家(建築士・土地家屋調査士会等)とともに詳細調査を実施し、特定空家等の判断基準(参考資料 資料5 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準)に基づき審議会に諮り認定するものとします。

- ① そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
(社会通念上予見可能な状態であり、実現に乏しい可能性は含みません。)
- 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

(14) 特定空家等に係る措置の方針

特定空家等と認定された空家等は、その所有者等に対し、適切な管理を行うよう法第22条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」・第2項の「勧告」・第3項の「命令」を順次行います。

また、勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、表3のとおり固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

(15) 特定空家等に係る助言又は指導

所有者等に対する意向調査により放置された経緯等の確認を行い、現地の詳細調査の結果を踏まえて周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討して所有者等に次の事項を告知します。

なお、助言又は指導については口頭によるものも含みますが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、特定空家等に係る助言・指導書（様式第3号）を通知するものとしします。

◆ 助言又は指導の内容及びその事由

ア. 助言又は指導の担当者

イ. 助言又は指導に係る措置の期限

ウ. 助言又は指導後の対応

エ. 助言又は指導に係る措置を実施したときは市民課へ改善報告書（様式第4号）を提出すること

オ. 助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合は勧告することとなること

カ. 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の適用が解除されること

(16) 特定空家等に係る勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとしします。

ただし、措置期間が経過しても所有者等の事情により、改善される見込みがあると判断した場合は、所有者等の申し出による期限が経過するまで勧告は行わないものとししますが、措置の切迫性等を考慮し延々と延長することのないよう注意するものとしします。

勧告は、建物部分とその敷地を切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合はその全て）に明確に示すため、特定空家等に係る勧告書（様式第5号）にて行うもので、相手方に到着することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとしします。なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとしします。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、特定空

家等に係る勧告通知書（様式第6号）により税務課に通知するものとします。

※ 所有者等は勧告に係る措置を実施したときは、市民課へ改善報告書（様式第4号）を提出すること

（17）特定空家等の命令に係る事前通知等

特定空家等の所有者が、勧告にかかる措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しない場合は、勧告に係る措置をとることを命令するため、法第22条による次の手続きを行うものとします。

なお、正当な理由とは、所有者等の権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を行うための資金がないことは正当な理由としません。

◆ 所有者等への事前通知（法第22条第4項）

勧告に係る措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した特定空家等の命令に係る事前の通知書（様式第7号）を交付するものとし、交付は的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

ア. 命じようとする措置の内容及びその事由

イ. 意見書の提出先

ウ. 意見書の提出期限（意見書や証拠書類を準備するのに足りる期間とする。）

エ. 意見書に代えて公開による意見の聴取を行うよう請求できること

◆ 公開による意見の聴取（法第22条第6項）

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、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された場合は所有者等又はその代理人の出頭を求めて、特定空家等に係る公開による意見聴取通知書（様式第8号）を交付するとともに公告（様式第9号）するものとします。交付は的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとします。

ア. 命じようとする措置の内容

イ. 意見の聴取の期日及び場所

(18) 特定空家等に係る命令

事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、又は事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む）は、命令を実施するものとします。

また、意見書の提出があった場合又は公開による意見聴取を実施した場合は、当該意見を付して、勧告にかかる措置の内容が不当か否かを審議会に諮り、不当でない認められた場合は、命令を実施するものとします。

なお、命令はその内容を正確に相手方に伝えるため、特定空家等に係る命令書（様式第10号）により行うものとし、行政不服審査法第82条第1項の規定による教示を記載するものとし、また、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便により行うものとします。

※ 所有者等へ命令に係る措置を実施したときは市民課へ改善報告書（様式第4号）を提出すること

(19) 標識の設置及び公示

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等に標識（様式第11号）を設置するとともに、市のホームページへの掲載や、命令を行ったことを告示（様式第12号）するものとします。

(20) 緊急安全措置

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を及ぼすおそれがあるときは、その危害を予防し又はその拡大を防ぐため、市が条例第10条に定める必要最小限の緊急安全措置を行います。

市が緊急安全措置を行った場合は、当該空家等の住所地及び当該措置の内容を所有者等に通知（様式第13号）するものとします。また、相手方への通知の到達を明確にするため、配達証明郵便により行うものとします。

市が緊急安全措置を行った際、所有者等が判明しない場合や連絡先が確認できない場合は当該措置に係る空家等の所在地及び措置の内容を告示（様式第14号）するものとします。

(21) 特定空家等に係る代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定により、次の手順により代執行の実施について検討します。

ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、次の①から③は省略することができるものとします。

① 文書による戒告

代執行に先立ち相当の期間を定め、その期限までに命じようとする措置の履行がなされないときは、代執行する旨を記載した特定空家等に係る戒告書（様式第15号）を交付するものとします。交付は的確な送達方法である配達証明郵便により行うものとします。

② 代執行令書の通知

戒告において、定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を特定空家等に係る代執行令書（様式第16号）にて所有者等に通知するものとします。

なお、代執行令書には、行政不服審査法第82条第1項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとします。

③ 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証（様式第17号）を携帯し、相手方又は関係者から要求された場合は、これを提示しなければならないものとします。

なお、代執行を行う際に、対象となる特定空家等の中に相当の価値がある動産が存する場合は、代執行の前に所有者等に連絡し、運び出してもらうことを原則としますが、所有者等が応じない場合は、所有者等の住所等を勘案し引取り可能な期間としたうえで、保管期間を定めて引き取りに来るよう連絡するものとします。

※ 所有者等は戒告に係る措置を実施したときは市民課へ改善報告書（様式第4号）を提出すること

（22）費用の徴収

緊急安全措置又は代執行に要した費用（緊急安全措置に至るまでの調査費や手数料等は含まない。）は、所有者等から徴収するものとし、所有者等に対し納付額及び納期限を示した緊急安全措置・代執行費用納付命令書（様式第18号）により納付を命じるものとします。

納付を命じても納付されない場合は、緊急安全措置・代執行費用納付督促状（様式第19号）を送付し、納期限までに完納しないときは、国税徴収法の滞納処分の例により処理することを検討します。

(23) 特定空家等に係る略式代執行

不動産登記簿や住民票の情報、固定資産税課税台帳の情報を活用し所有者等の特定に努めたが、助言・指導・勧告・命令すべき者の氏名及び住所が判明しないときは、略式代執行を行うものとします。

略式代執行を行う場合は、相当の期間（相手方に到達してからの措置の履行ができる期間とし、公告等に要する期間を加算する。）を定め、当該措置を行うべき旨とその期限までに当該措置を行わないときは、代執行する旨を内容とする特定空家等に係る公告（様式第20号）をあらかじめ行うものとします。公告の期間は、掲示を始めた日から2週間（行政手続法第15条第3項）とします。

第3章 空家等対策の実施体制

第1節 空家等対策に向けた庁内の取組

◆ 空家等対策検討会の設置

本計画の変更及び特定空家等・管理不全空家等の認定並びに措置内容について、審議会に諮る前にその内容検討を行うため、庁内に空家等の対策・利活用に密接に関わる部署で構成する空家等対策検討会（総務部長・市民生活部長・産業建設部長・総務管理課長・企画財政課長・市民課長・税務課長・産業観光課長・建設課長・地域整備課長）を必要に応じて設置します。

◆ 空家等の対策・利活用に関係する関係課の役割分担

空家等がもたらす問題は多岐にわたり、関係各課が連携して対処すべき政策課題であることから、その対策を相互に協力し合いながら横断的に実施するものとし、関係課の役割分担については、表4に示します。

なお、防犯、衛生上対策が必要な空家等とは空家等に破損や多量の腐敗したごみ等により不法侵入や害虫・動物の棲みつきが懸念される空家等を指し、防災上対策が必要な空家等とは避難所及び避難ルートに与える影響する空家等以外に家の距離が密接することにより火災や大雨・雪害等の災害時に影響の可能性がある空家等を指します。

表4 関係課の役割

関係課	役割（対応すべき事項）
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 空家等対策計画の策定及び変更に関すること ◇ 空家等に関する相談及び苦情に関すること ◇ 空家等に関する調査に関すること ◇ 空家等台帳の整備に関すること ◇ 特定空家等・管理不全空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・緊急安全措置）に関すること ◇ 空家等対策検討会・空家等対策審議会の運営に関すること ◇ 特定空家等・管理不全空家等が周辺の生活環境に与える影響に関すること ◇ 防犯、衛生上対策が必要な空家等の把握に関すること ◇ 空家等に存するごみの問題に関すること
秘書広報課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 市制協力委員との連携に関すること
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 空き家バンクに関すること ◇ 移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること ◇ 空家等のその他利活用に関すること
総務管理課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 地域防災計画等、防災上対策が必要な空家等の把握に関すること ◇ 空家等が避難所及び避難ルートに与える影響に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 空家等に係る固定資産情報の提供に関すること ◇ 勧告した特定空家等・管理不全空家等の固定資産税の取り扱いに関すること
福祉介護課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 高齢者世帯・介護認定世帯の情報提供に関すること ◇ 民生委員との連携に関すること ◇ 高齢者の自宅建物・介護認定者の自宅建物・敷地の将来的利用計画の作成依頼に関すること ◇ 障害者・高齢者・介護施策としての空家等利活用に関すること
子育て健康課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 保育施策としての空家等利活用に関すること
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 小中学校等教育施設周辺の空家等の把握に関すること ◇ 通学路周辺の空家等の把握に関すること
社会教育課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 社会教育施設周辺の空家等の把握に関すること ◇ 公民館長との連携に関すること
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 市道沿線及び法定外公共物周辺の空家等の把握に関すること ◇ 市営住宅周辺の空家等の把握に関すること ◇ 空家等の起因による市道及び法定外公共物への影響に関すること ◇ 避難路沿道建築物の耐震化に関すること
産業観光課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 企業誘致に係る空家等利活用に関すること ◇ 空家等の起因による農林業及び農林道への影響に関すること
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 空家等の起因による都市計画及び景観計画への影響に関すること
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 空家等の起因による火災への影響に関すること

第2節 空家等の管理に関する法令

空家等対策に取り組む際には、関係する法令等との整合を図りながら慎重に進めることとします。

なお、調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は所在が不明な場合には土地の円滑な利用や管理が困難なことや所有者不明土地問題を契機に、旧民法の規律が現代の社会経済情勢にそぐわないことが顕在化したため、2023年4月1日に民法が改正・施行されました。

民法を踏まえて、空家等・所有者不明土地等の対策（利用の円滑化・発生予防）に関する法令等を記載します。

＜利用の円滑化 ～土地・建物等の利用に関する民法の見直し～ ＞

民法の改正における相隣関係の規定の見直しにより、土地の所有者は次の①または③の目的のために必要な範囲内で隣地を使用する権利を有する旨が明確になりました。

この中で、③ではこれまで竹木の枝が隣の土地から自分の土地に越境した場合、自分で切ることはできない状況でした。しかし、民法の改正により竹木の所有者に切除させる必要があることを原則としながらも、第233条第3項第1号から第3号に該当する場合には、越境された土地の所有者が切除できるようになりました。

◆ 相隣関係の規定の見直し（民法209条等）

- ① 障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕
（電気・ガス・水道などのライフライン設備等）
- ② 境界標の調査・境界に関する測量
- ③ 越境した枝の切取り

◆ 共有の見直し

共有の見直しでは、今まで共有物に変更等を加える場合に共有者全員の同意が必要でした。民法の改正により、共有関係を解消しやすくする仕組みの創設等があり、空き家を複数人で相続した場合でも管理や処分がしやすくなりました。

- ◇ 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（民法251、252条）
- ◇ 共有物を使用する共有者がいる場合のルール of 明確化・合理化（民法249条）
- ◇ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化（民法252条）

- ◇ 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化
(民法251、252条)
- ◇ 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備 (民法251、252条)
- ◇ 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備 (民法898条)

◆ 財産管理制度の見直し

財産管理制度の見直しでは、今まで所有者不明土地や建物の管理を行うにあたり、人単位で財産全般を管理するため、全ての財産調査が必要で利用者にとって負担が大きい等の制度でした。民法の改正により、所有者不明や管理不全の土地・建物への対応を円滑にする制度（所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度）が創設されました。

なお、この制度とは、所有者による土地・建物の管理が不適切であることにより、他人の権利又は利益が侵害されている場合、又はそのおそれがある場合、利害関係人の申立てにより、裁判所が管理人を選任し管理させることができます。所有者がわからない、又は判明しても所在がわからない場合も同様に、利害関係人の申立てにより裁判所が管理人を選任し、管理させることができます。

また、相続の放棄をした者の管理義務が明確化され、相続の放棄の時に現に占有している相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存しなければならないことが明記されています。（民法940条）

- ◇ 不在者財産管理制度の見直し (民法25条)
- ◇ 相続財産清算制度の見直し (民法952条)
- ◇ 所有者不明土地・建物管理制度の創設 (民法264条)
- ◇ 管理不全土地・建物管理制度の創設 (民法264条)

※ 【参照】 資料8：空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表

◆ 相続制度（遺産分割）の見直し

相続制度（遺産分割）の見直しでは、遺産（相続財産の不動産等）が相続人による共有がされる場合、遺産分割が長時間放置や、時間の経過とともに相続人による共有状態を解消することが難しい状態等でありました。民法の改正により、相続人間の遺産分割の交渉期限を10年とする時的限界を設けて、遺産分割が法定相続分によって簡明に遺産

分割ができるようになりました。

- ◇ 具体的相続分による遺産分割に時的限界を設けることによる遺産共有関係の解消の促進・円滑化（民法904条）
- ◇ 相続開始後長期間が経過し、通常共有持分と遺産共有持分が併存する場合の分割方法の合理化（民法258条）
- ◇ 相続開始後長期間が経過し、相続人の所在等が不明な場合の不動産の遺産共有持分の取得方法等の合理化（民法262条）

＜発生予防 ～登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し～ ＞

- ◆ 相続登記の申請義務化 ※ 2024年4月1日施行
- ◆ 住所等の変更登記の申請義務化 ※ 2026年4月1日施行

＜発生予防 ～土地を手放すための制度の創設～ ＞

- ◆ 相続土地国庫帰属制度の創設 ※ 2023年4月27日施行

※ 相続土地国庫帰属制度とは、相続等により土地の所有権を取得した者が法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度です。

第4章 空家等対策における今後の課題及び取組

第1節 課題

現在の社会情勢（高齢者世帯の増加等）により、今後もますます空家等が増えることが予想されます。今後、新たに空家等となった建物への取組を行うにあたり、特に老朽化の著しい建物は未登記物件が多いこと・登記物件であっても名義人が既に死亡している・固定資産税の免税点未満のため納税義務が発生せず通知の送付先が不明である等の多くの課題が考えられます。

また、隣近所との関係が希薄で、転出先や連絡先を隣近所に伝えずに空家等を放置している事例・空家等の問題が発生したときに隣近所の方が連絡先等をわかっているのに本人に直接言えずに市役所へ苦情の電話をしてくる事例が多くあり、除却をする意思があっても費用負担ができず放置されている空家等もあります。

さらに、長期間放置された空家等の周辺住民に与える生活環境の悪化により、周辺住民が他地域への住まいを求めて周辺地域の過疎化に拍車をかけることにもなりかねません。これらの問題に対処するため、次の取組を行っていきます。

第2節 課題に対する取組

（1）高齢者世帯の住居に関する対策

特に、古い住宅では建物の老朽化や段差が多いなど高齢者には暮らしにくい住宅も多く、居住や使用を継続することが困難となり空家等となる傾向があります。

そのため、近い将来に空家等となるおそれがある建物を把握するために福祉・介護関係部署と連携し、高齢者世帯や介護認定世帯に対して担当職員や民生委員・成年後見人等から将来の建物の利用計画や今後の管理方法を調査します。

また、空家等の問題が発生した際に、迅速に管理人等へ連絡できるようなシステムを検討します。

（2）自治会との連携

新たな空家等が発生した場合は周辺住民や地元自治会から市に空家等の情報を提供できるよう依頼し、定期的に空き家調査を行うこととします。

第3節 住民からの苦情に対する今後の対応

近年増加する空家等に対して周辺住民からの苦情も増えており、自治会等の問題として取り上げる事例もあり、空家等が増すにつれて周辺住民からの苦情も増えるものと考えられます。

多くの苦情がある夏季における雑草木の繁茂に関する問題については、所有者等へ適切な管理の依頼通知を送付することで所有者等が迅速に除草する等の効果がみられました。しかし、建物倒壊のおそれや部材の落下等の事例では、所有者等の経済的負担がかかる等の理由により、解決に至っておりません。

今後において、法及び条例並びに本計画に基づく指導助言又は勧告等を行い、所有者等が空家等の適切な管理を推進されるよう対策を講じていきます。

第5章 空家等の有効活用における本市の現況及び取組

第1節 現在の取組

地域の活性化を図るには、空家等の管理不全対策だけではなく空家等の流動化又は定住化を促すことが必要となります。

本市では、空家等の流動化や定住促進に向けた次の事業を展開しています。

なお、2024年12月現在の制度であるため、内容が変更される場合があります。

(1) 空き家の利活用に関する支援

大月市空き家バンク制度

空き家所有者等のなかで「空き家を誰かに売りたい。」・「誰かに貸したい。」と要望がある方に対して大月市空き家バンクへの登録を推奨し、大月市に定住したい方や住宅を探している方に市のホームページ等で情報提供しています。

大月市空き家バンク登録促進報奨金制度

大月市空き家バンクに物件登録し、売買の成約にいたった登録者に報奨金を交付しています。

大月市空き家バンク登録推進報奨金制度

大月市空き家バンクに賃貸物件を登録した、物件の登録者に報奨金を交付しています。

大月市空き家バンク成約物件リフォーム助成金制度

大月市空き家バンクに登録し、売買の成約に至った場合に空き家の購入者に対し、リフォーム工事費用の一部を交付しています。

(2) 定住促進に関する支援

大月市定住促進中古住宅取得助成金制度

2016年3月1日以降に所有権の保存登記又は移転登記が完了した大月市内の中古住宅を取得して、住民票を大月市に移した場合に助成金を交付します。

大月市定住促進住宅取得助成金制度

大月市外の方が新築住宅を取得した場合、助成金を交付します。また、大月市内の方

が新築住宅を取得した場合にも助成金を交付します。

大月市空き家解体に伴う跡地利活用事業補助金（2025年4月より実施予定）

市内に所在する空き家の解体を促進するとともに、跡地の利活用促進を図るため、空家等の解体に要する経費の一部を交付します。

第2節 空き家バンク制度の現況

大月市では、2008年度に空き家バンク制度を設けました。（図1）空き家バンク制度とは、空き家の有効活用を通して、大月市民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的とします。

図1 空き家バンクの概要

自分の所有している空き家を「貸したい人」「売りたい人」の物件情報を、「大月市での生活を希望する人」「住宅を探している人」へホームページなどで紹介し、情報提供を行っています。



注) 市は、売買又は賃貸の仲介は行っていません。
仲介行為や賃貸借又は売買契約の締結については、市と業務協定を結んでいる公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会又は公益社団法人 全日本不動産協会山梨県本部へ依頼することができます。

表5 現在までの地区別の空き家バンクの成約数と未成約数（2024年7月31日現在）

	区分	状態	笹子町	初狩町	大月町	大月	賑岡町	七保町	猿橋町	富浜町	梁川町	計
			成約済	売買	土地	0	0	0	1	0	2	0
土地・建物	3	7			5	5	1	1	9	5	0	36
賃貸	土地・建物	1		4	1	0	1	3	2	3	2	17
小計			4	11	6	6	2	6	11	11	4	61
未成約	情報掲載	土地	0	0	0	0	1	2	0	2	1	6
		土地・建物	0	1	2	0	4	2	3	2	0	14
	取下げ	土地	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2
		建物	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
		土地・建物	1	5	3	2	4	2	12	8	3	40
小計			2	6	5	3	9	7	15	12	4	63
合計			6	17	11	9	11	13	26	23	8	124

表5は、現在までの地区別の空き家バンクの成約数と未成約数になります。区分の成約済・売買とは土地又は土地・建物の所有者等と利用希望者の売買契約が成立したもので、区分の成約済・賃貸とは土地又は土地・建物の所有者等と利用希望者の賃貸契約が成立したものです。また、未成約の情報掲載とはホームページ・不動産情報サイトなどで情報が掲載されているもので、未成約の取下げとは土地、建物、土地・建物の所有者等が何かしらの理由で空き家バンクへの登録を取下げたものになります。

表6 地区別における成約済・情報掲載・取下げの件数

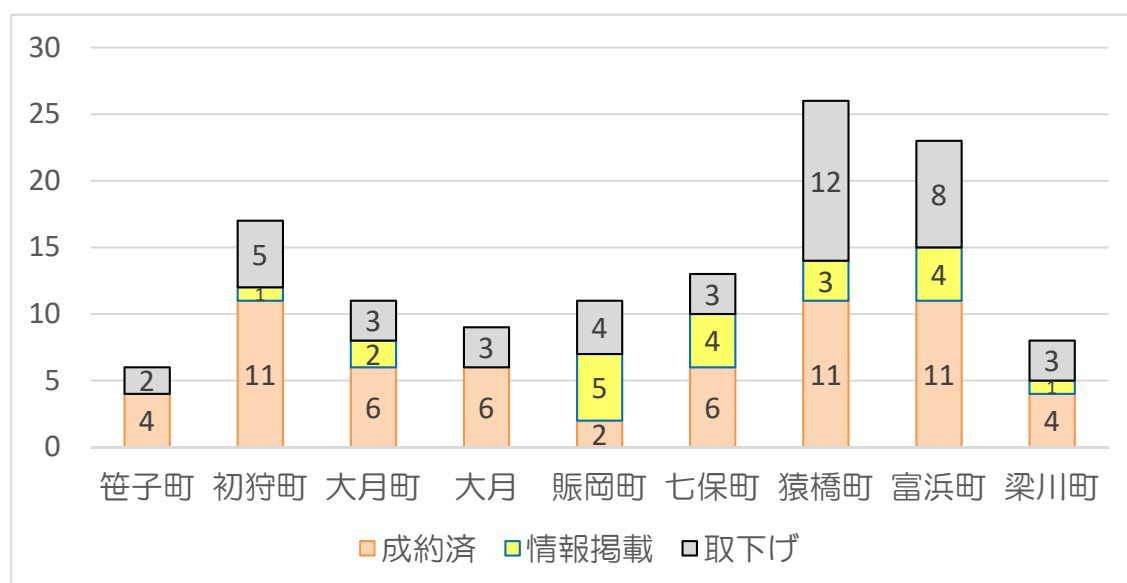


表6は表5から地区別における成約済・情報掲載・取下げの件数をまとめました。笹子町と大月については、情報掲載されている件数がなく、取下げ数を除くとすべて成約済になっています。また、成約済は初狩町・猿橋町・富浜町が多く、賑岡町で少ない状況があります。情報掲載では賑岡町の物件が多く、七保町・富浜町の順になっています。

第3節 新たな有効活用に向けた取組

(1) 市の政策課題に取り組むための資源としての利活用

市の政策課題に取り組むため、今後の資源としての空家等の利活用については、表7に掲げるようなものが想定されます。まず、所有者等の意向が最優先されますが、所有者等から相談があったときは、利活用例について関係課と検討していきます。

表7 資源として想定される利活用例

政策課題	利活用例
地域交流及び地域振興	集会施設・交流サロン・ポケットパーク等
福祉サービス	グループホーム・高齢者交流施設・低所得高齢者向け住宅等
介護サービス	通所介護施設
地域型保育	家庭型保育・小規模保育施設等
子育て	子育て世帯向けの住宅・子育て支援施設
外国人労働者	外国人向けの賃貸住宅
移住・定住	移住・定住を促進するための（賃貸）住宅
賑わい創出	シェアオフィス・カフェ・商業施設
観光振興	宿泊施設・レストラン
産業振興	就農支援・農業体験宿泊・農業用施設等
商工振興	店舗・事務所・駐車場等
二拠点居住や新しい働き方	テレワーク施設

(2) 不動産の流通市場による利活用

空家等所有者の意向が市の政策課題の資源としての利活用を望まない場合、又は関係課が市の政策課題に取り組むため、資源としての利活用の意思表示がない場合や市が行った緊急安全措置に係る費用を所有者等が支払わないときには「山梨県宅地建物取引業協会」の相談窓口を紹介することとします。

(3) 空家等除却後の跡地利用

< 所有者等本人自らが除却した場合 >

空家等所有者自らが建物の除却等を実施した場合の跡地について、本人自らの用途で利用すること又は本人が第三者に売却や賃貸することが挙げられます。

本人に利用の見込みがなく、次に掲げる事例に本人が同意した場合は、市が地域等に対し利活用の要望を調査します。

事例① 地域交流施設として、地域の要望を確認する

事例② 各課等と市の政策資源として、利活用を検討する

事例③ 跡地が接道していない・その跡地単独では利用できない場合、隣接所有者等に利活用の要望を確認する

< 市が緊急安全措置で除却した場合 >

緊急安全措置で市が除却した場合で所有者等が費用を支払わないとき又は本人が費用を支払った場合で本人に利用予定がなく上述に掲げる事例①～③に同意したときには、市は同様の取組（利活用の要望を調査）を行います。