

大石田町空家等対策計画

(令和4年度～令和13年度)

令和4年3月

大 石 田 町

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1 背景	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
4 対象とする地区	3
5 対象とする空家等の種類	3
第2章 本町の空家等の実態	4
2-1 人口・世帯の推移	4
2-2 空家等の実態	5
2-3 空家率の近隣自治体との比較	12
2-4 所有者意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）	13
2-5 空き家バンクの状況	20
2-6 空家等に関する補助金の交付状況	21
2-7 特定空家等の認定状況	22
2-8 苦情が寄せられた空家等に対する措置	23
2-9 現況から見える課題	24

第3章 空家等対策実施に関する基本方針	26
3-1 空家等対策実施に関する基本方針.....	26
3-2 空家等対策実施に関する各主体の役割.....	27
3-2-1 所有者等の役割.....	27
3-2-2 町民等の役割.....	27
3-2-3 町の役割.....	27
第4章 空家等の調査に関する事項	28
第5章 空家等の適切な管理の促進	34
5-1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発.....	34
5-2 地域ぐるみで空家等を適正に管理する協働体制の構築.....	35
5-3 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知.....	35
第6章 空家等及び跡地の活用の促進	36
6-1 空き家バンクの利活用へ向けた取り組み.....	36
6-1-1 空家所有者等（所有者、管理者）の所在について.....	36
6-1-2 空き家バンクに関する町の取り組み.....	37
6-1-3 空き家バンクに関する現状の課題・改善策.....	37
6-2 空家等の活用に対する支援の検討.....	41
6-3 空家等の新たな利活用の検討.....	41

第7章 危険な空家等に対する考え方及び措置	42
7-1 特定空家等に対する措置	42
7-2 関連法令による対応	45
7-3 条例に基づく措置	46
7-4 危険な空家等の所有者への働きかけ	46
7-5 空家等除却への支援の継続	47
7-6 所有者等が不明な空家等への対応	48
7-7 自然災害に関する空家等の被害防止への対応	49
7-8 地域との連携による危険な空家等の情報共有	49
第8章 空家等にしないための取り組み	50
8-1 所有者への意識の醸成と啓発	50
8-2 空家等となる可能性の高い建物の把握	51
8-3 空家等となった建物への早期対応	51
第9章 空家等対策の成果指標及び数値目標	52
第10章 空家等に関する相談体制	53
10-1 庁内における相談体制	53
10-2 専門家団体との連携による相談体制	54
第11章 空家等対策の実施体制	55
資料1 大石田町空き家等の適正管理に関する条例	
資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料3 「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)	

本計画においては、固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

第1章 計画の背景と目的

1 背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家となってもそれが空家等[※]の所有者または管理者（以下、空家等の所有者等）によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど、危険な状態になることを未然に防ぐことができます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活カやコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家等は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家等の問題は解決しにくい側面があります。

- 空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- 空家等の所有者等が町外に居住している(町内 40、大石田町を除く県内 42、県外 35)、または、将来的に住む(使用する)予定がないなどの理由から、空家を管理する意識が希薄
- 所有者不明・相続人がいない空家や土地は問題の解消が難しく、長期間管理されないまま放置されてしまう
- 建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ、固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- 利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

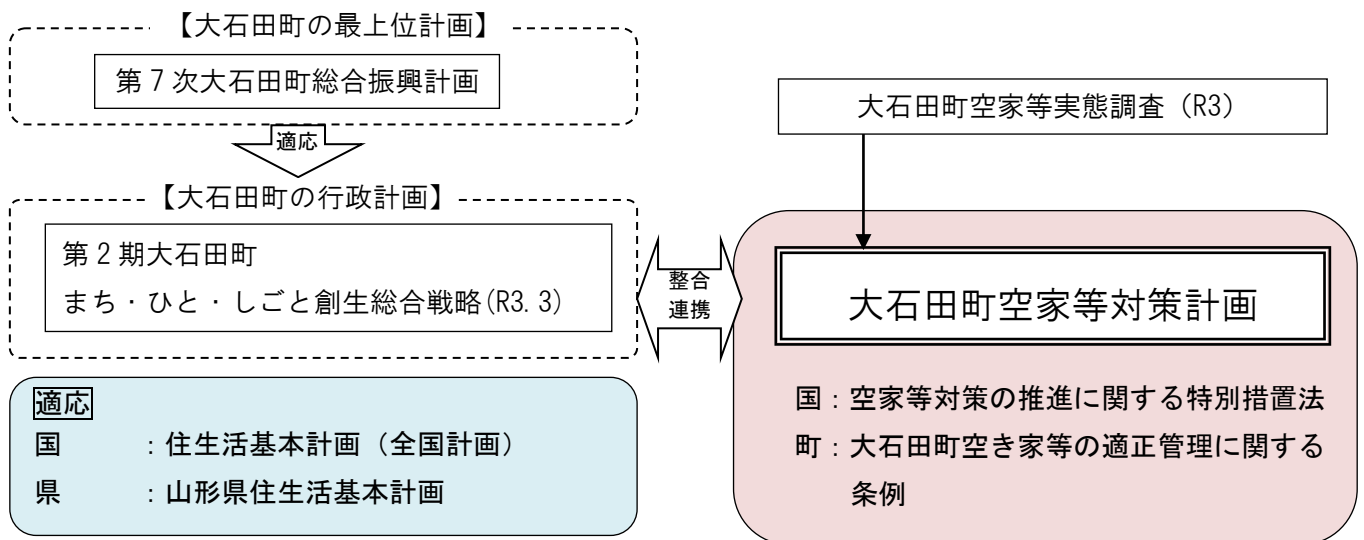
■用語の説明

※「空家等」とは、概ね年間を通して使用実績のない建築物又は付属工作物とその敷地をいう。

こうした空家問題の解消に向けて、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が完全施行され、空家等対策に対する基本方針が国から示されました。これに伴い、特措法第6条第1項に基づき、町内の空家解消に向けた取組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、大石田町空家等対策計画（以下、本計画）を平成29年3月に策定し、4つの基本方針を掲げ、各種施策を展開してきました（令和元年7月改訂）。これらの取り組みによって一定の成果を挙げている一方で、さらなる人口減少や少子高齢化の影響により今後も空家等の増加が見込まれることから、これまでの対策を強化・拡充しながら、引き続き総合的な空家等対策を推進する必要があります。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき、定めるものです。本計画は、本町の最上位計画である「第7次大石田町総合振興計画」の下に位置づけるとともに、「第2期大石田町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



3 計画期間

本計画は、令和4年度を基準年次とし、第7次大石田町総合計画（令和3年度～令和12年度）と連動させるため、令和4年度から令和13年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

図表1-1 計画期間

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
第7次大石田町総合振興計画	10年										
空家等対策計画		10年									
住宅・土地統計調査			調査		公表			調査		公表	

4 対象とする地区

令和3年度に実施した空家等実態調査の結果、空家等は町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「町内全域」とします。

5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定められている「空家等」とします。なお、空家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

■用語の説明

※「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる空家等をいう（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）

- 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

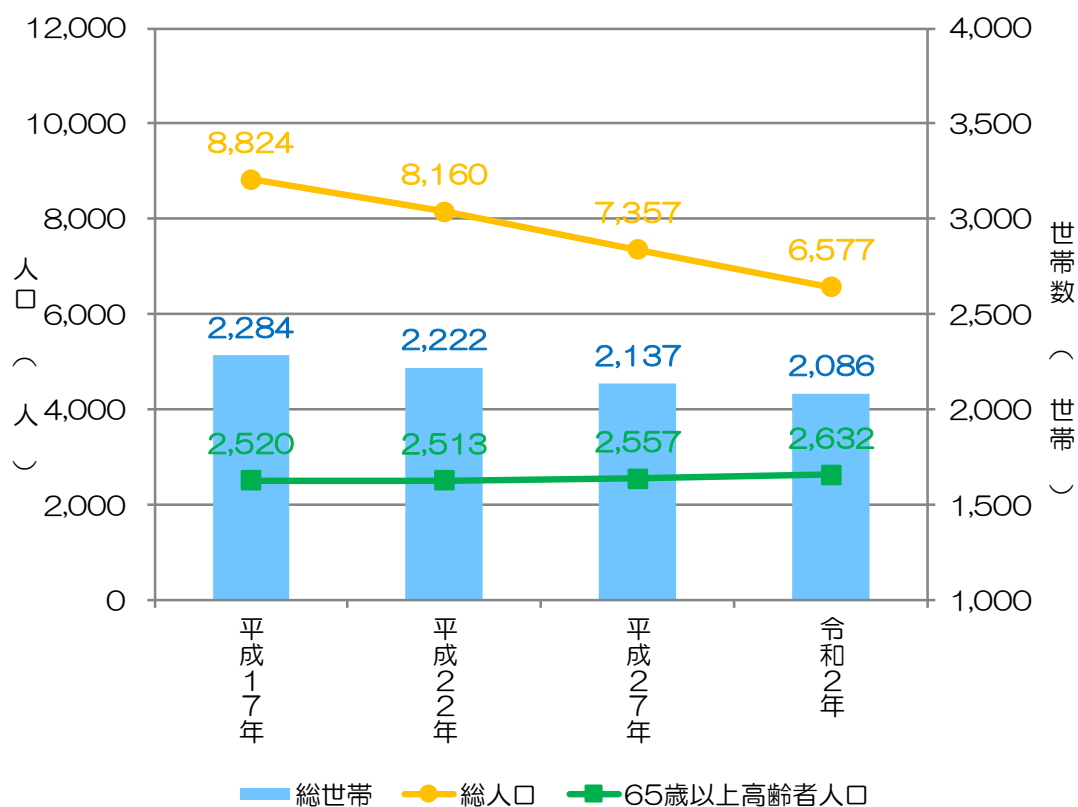
第2章 本町の空家等の実態

2-1 人口・世帯の推移

本町の総人口は、図表2-1に示すように一貫して減少傾向で推移しており、平成17年から令和2年までの15年間で約2,250人減少しています。一方、65歳以上の高齢者人口は、一貫して増加傾向で推移しており、令和2年には2,632人となっています。

世帯数は減少傾向となっており、令和2年には平成17年から約200世帯減少しました。こうした人口減少や高齢者の増加、世帯数の減少にともなって、本町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。

図表2-1 大石田町の総人口、65歳以上の高齢者人口、総世帯数

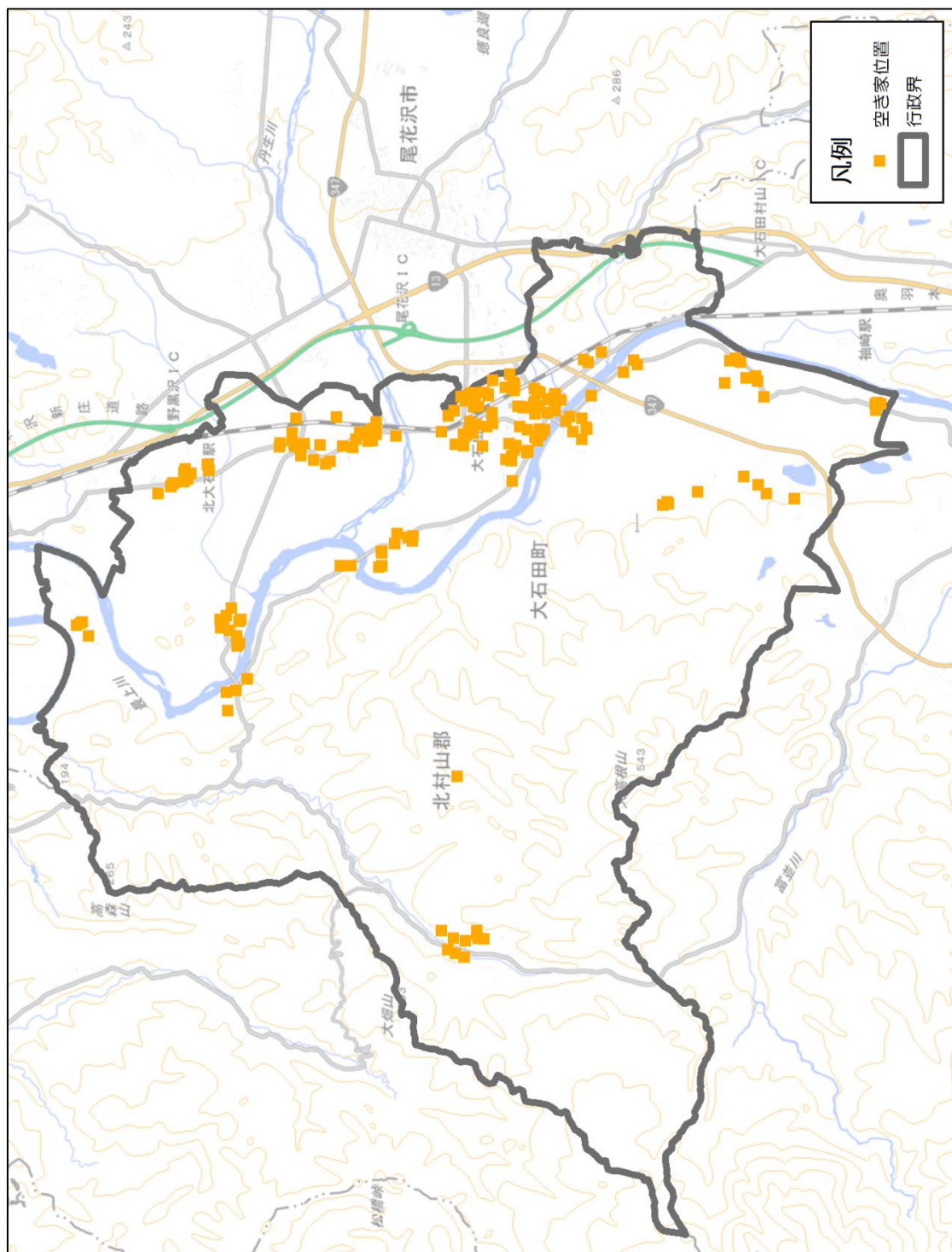


出典：各年国勢調査

2-2 空家等の実態

本町では、平成27年度、令和3年度に町内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。町内の空家等は年々増加傾向にあり、調査の結果、195戸の空家等が確認されました。(平成27年度117件→令和3年度195件)(図表2-2参照)

図表2-2 大石田町の空家等の分布状況



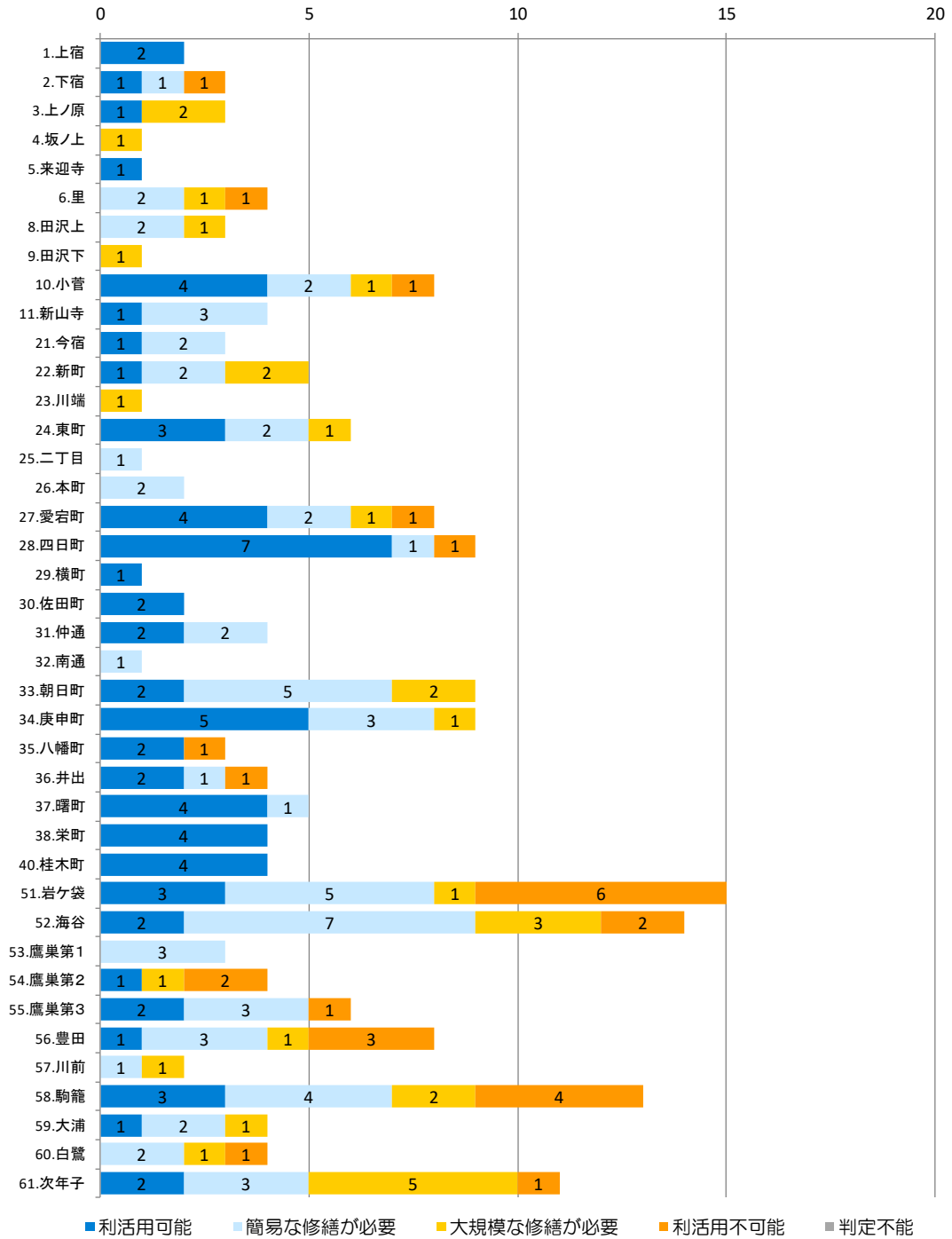
これら 195 件の空家等の状態から、利活用可能性について判断したところ、次のような結果となりました。(図表 2-3、図表 2-4 参照) 特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は 69 件(約 35.4%)、簡易な修繕をすれば利活用可能であると判断した建物は 68 件(約 34.9%)でした。全体で見ると「利活用可能、または簡易な修繕程度で利活用が可能な建物」は 137 件(約 70.3%) 存在します。

一方、利活用には大規模な修繕が必要であると判断した建物は 31 件(約 15.9%)、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は 27 件(約 13.8%) 存在します。

図表 2-3 大石田町の空家等の利活用可能性

空家等	戸数	構成比
利活用が可能	69 戸	35.4%
簡易な修繕をすれば利活用可能	68 戸	34.9%
利活用には大規模な修繕が必要	31 戸	15.9%
老朽化や損傷などにより利活用は不可能	27 戸	13.8%
合 計	195 戸	-

図表 2-4 大石田町の地区別空家等の状況（利活用可能性）

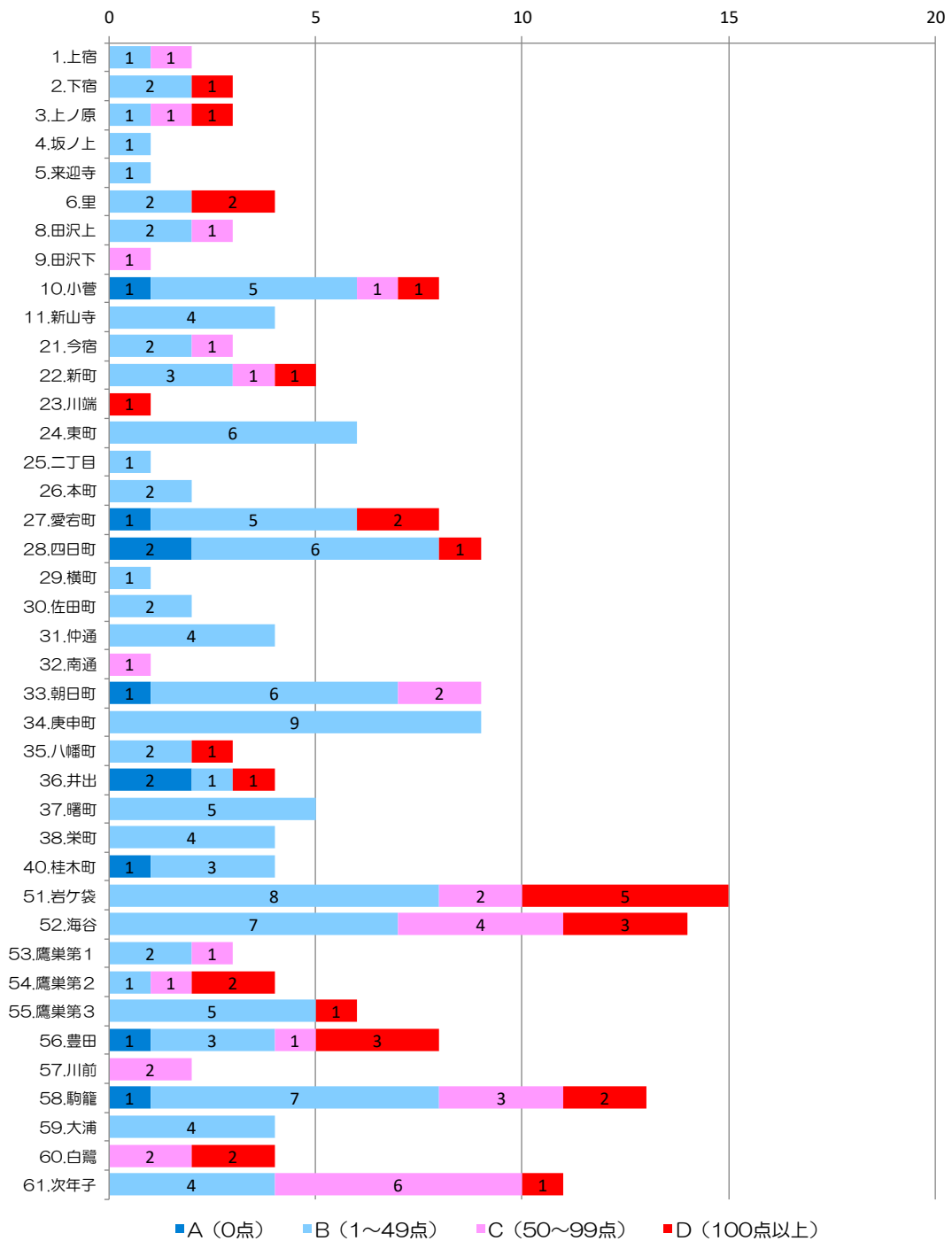


次に、空家等の老朽危険度について判断したところ、次のような結果となりました。（図表2-5、図表2-6参照） AまたはBランクに該当する空家等はあわせて132件（約67.7%）と全体の約7割は建物の状態に不具合は少ない状況です。一方、Dランクに該当する空家等が31件（約15.9%）と全体の約2割は建物の老朽化が著しく、危険性の高い空家等であることが確認されました。（平成27年度25件→令和3年度31件）

図表2-5 大石田町の空家等の老朽危険度

空家等	戸数		構成比
	住家	非住家	
A（0点）	10戸	0戸	10戸 5.1%
B（1～49点）	113戸	9戸	122戸 62.6%
C（50～99点）	30戸	2戸	32戸 16.4%
D（100点以上）	27戸	4戸	31戸 15.9%
合計	180戸	15戸	195戸 -

図表2-6 大石田町の地区別空家等の状況（老朽危険度）

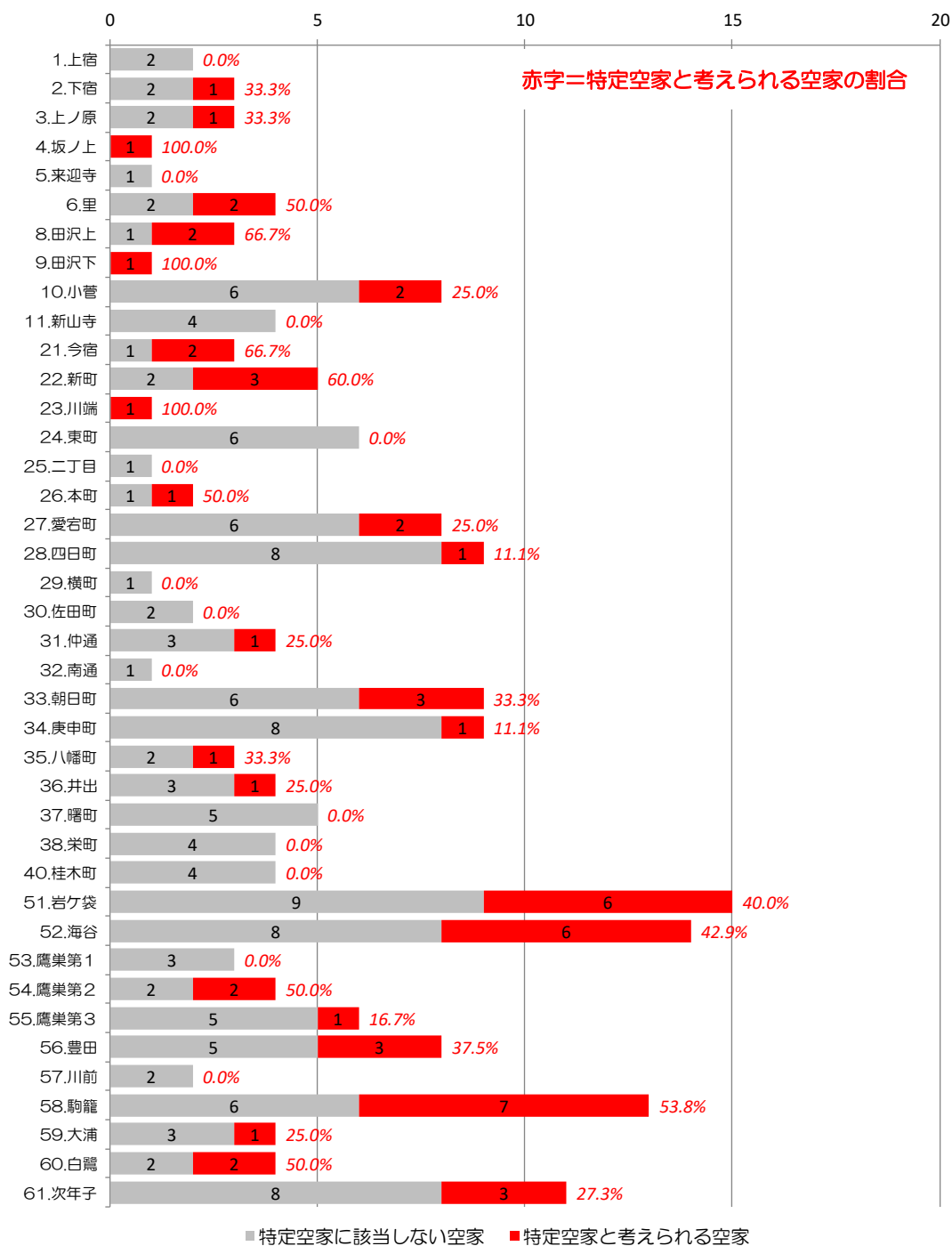


次に、特定空家等に該当する可能性がある空家等について判断したところ、次のような結果となりました。（図表2-7、図表2-8参照） 特定空家等に該当する可能性がある空家等は、58件（約29.7%）確認されました。（平成27年度53件→令和3年度58件）

図表2-7 大石田町の特定空家等の可能性

空家等	戸数	構成比
特定空家等の可能性が考えられる	58戸	29.7%
特定空家等ではない	137戸	70.3%
合 計	195戸	-

図表2-8 大石田町の地区別空家等の状況（特定空家等）

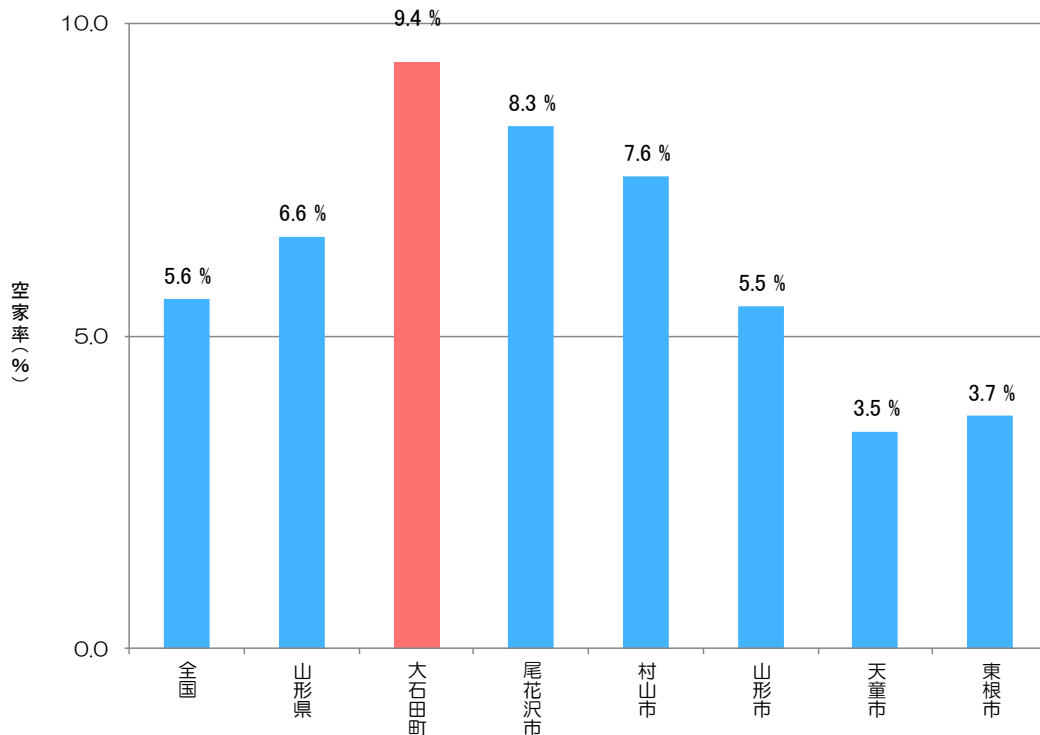


2-3 空家率の近隣自治体との比較

空家等実態調査の結果、本町の空家等は 195 戸確認されたため、空家率は約 9.4%となります。これは、「平成 30 年住宅・土地統計調査」で公表されている全国平均 5.6%や山形県平均 6.6%を大きく上回っています。

本町と隣接する自治体と比較すると、村山市は 7.6%、尾花沢市は 8.3%となっていることから、本町の空家率は周辺地域の中でもやや高い状況となっています。

図表 2-9 全国・県・近隣市町との空家率の比較



※平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より
 ※大石田町のみ令和 3 年度に実施した実態調査結果「195 戸」を令和 2 年国勢調査結果「一般世帯総数」で除して算出した値

2-4 所有者意向アンケート調査結果（主要項目の抜粋）

本町では、平成27年12月、令和3年度に空家等の所有者等を対象として郵送方式によるアンケート調査を実施し、空家となった経緯、今後の意向、町への要望などについて把握しました。（令和3年度は新規に空家等となった所有者等を対象としてアンケート調査を実施）

※集計・分析結果については、全体的な傾向を把握するため、過年度の調査結果と合算してとりまとめています。

■平成27年度調査

調査対象：空家等と考えられる建物の所有者等 115 人

調査方法：郵送方式

調査期間：平成27年12月

回収結果：52 通（回収率 47.3%）※不達の5件を除く

■令和3年度調査

調査対象：空家等と考えられる建物の所有者等 114 人

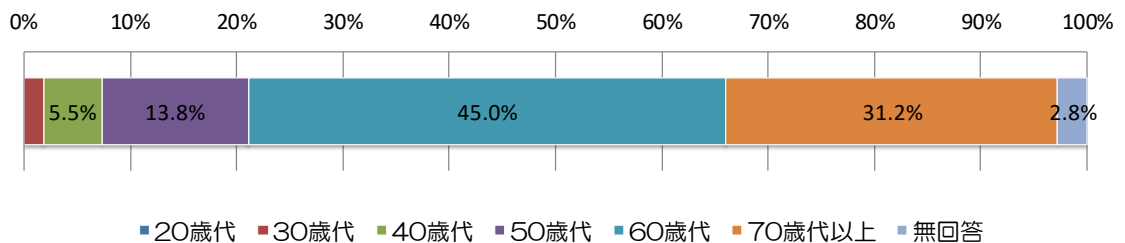
調査方法：郵送方式

調査期間：令和3年12月

回収結果：57 通（回収率 51.8%）※不達の4件を除く

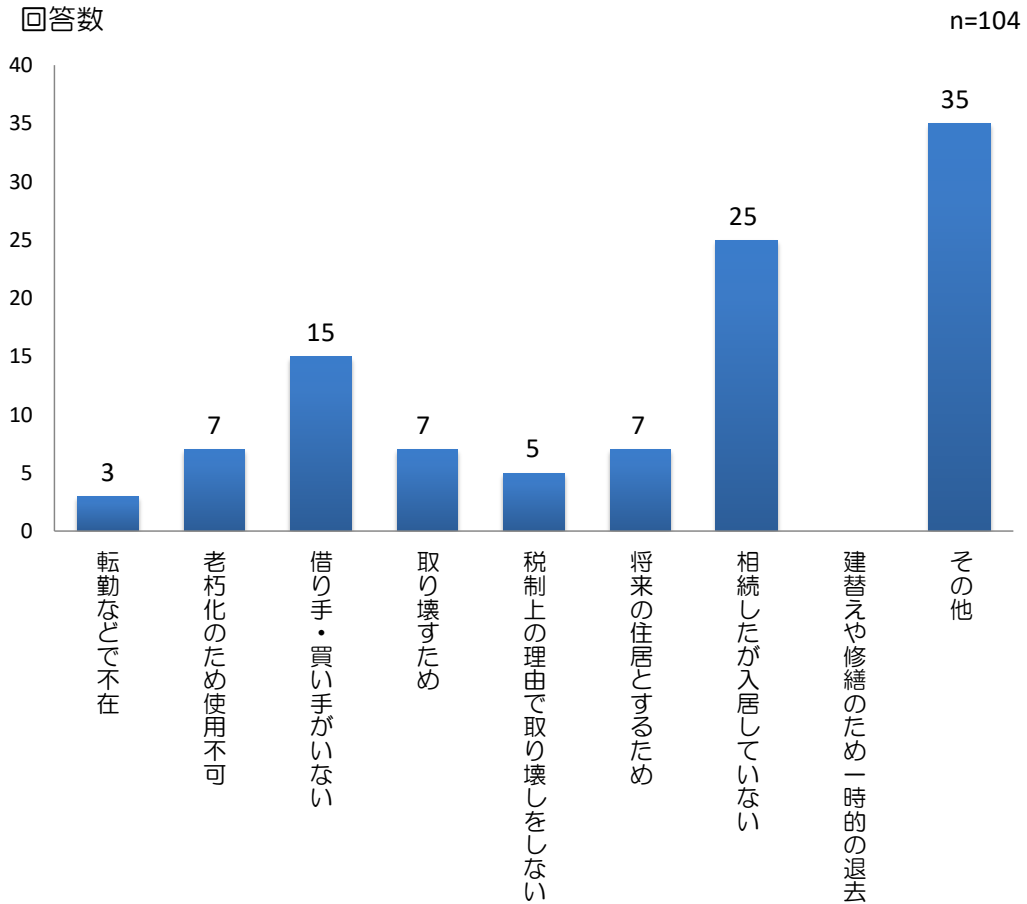
①所有者等の年齢

所有者等の約8割が60歳以上と、所有者等の高齢化が顕著



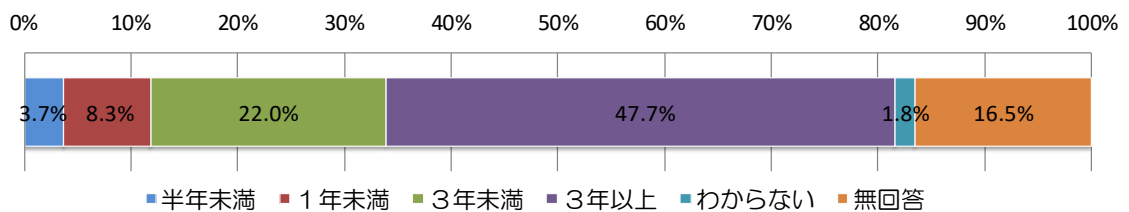
②空家等となっている理由（複数回答）

- ・親から家を相続しても、現在の住まいや仕事があるため、活用されず空家等となるケースが多い
- ・借り手、買い手がつかないため、といった回答も多い
- ・その他、老人ホーム等への入所をきっかけとして空家等となるケースが多い



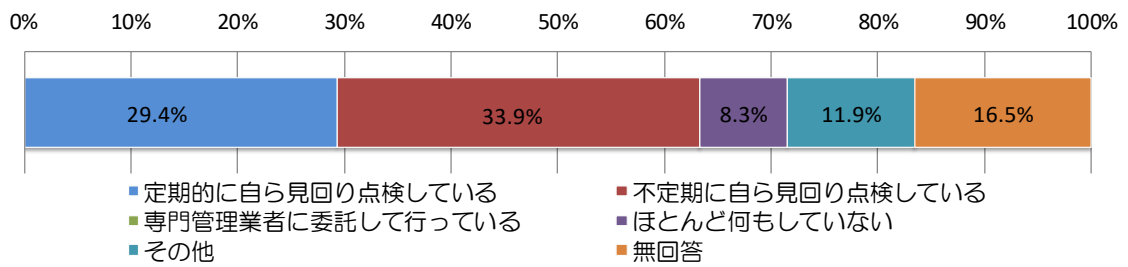
③空家等になった時期

空家になって「3年以上」経過している建物が半数程度を占めている



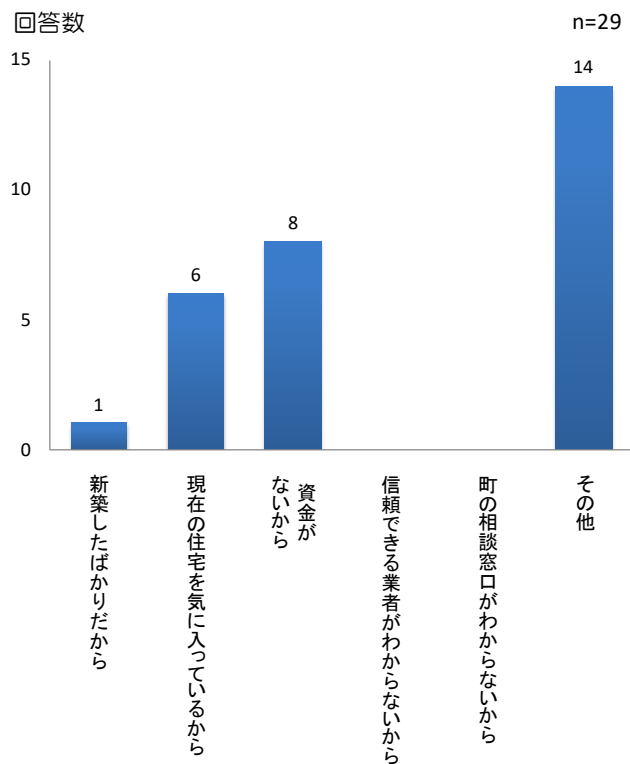
④建物の管理状況・頻度について

約6割の方が自ら又は家族などの身内によって維持管理をしているが、自力で維持管理している方の割合は減少傾向
一方、「ほとんど何もしていない方」が約1割



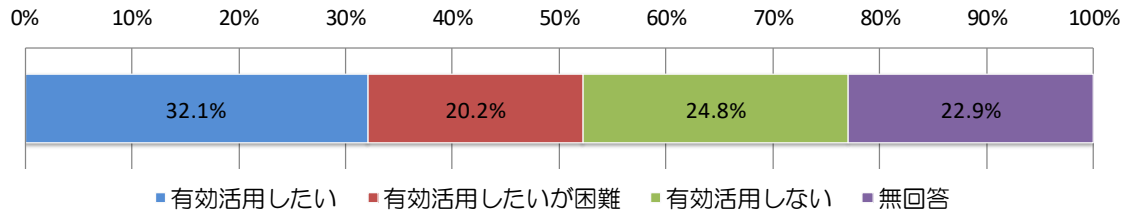
⑤建物を管理するうえで困っていることや管理ができない理由について（複数回答）

- ・改修のための資金がないといった経済的な理由が最も多い
- ・その他、解体を検討しているため、居住の予定がないため、など



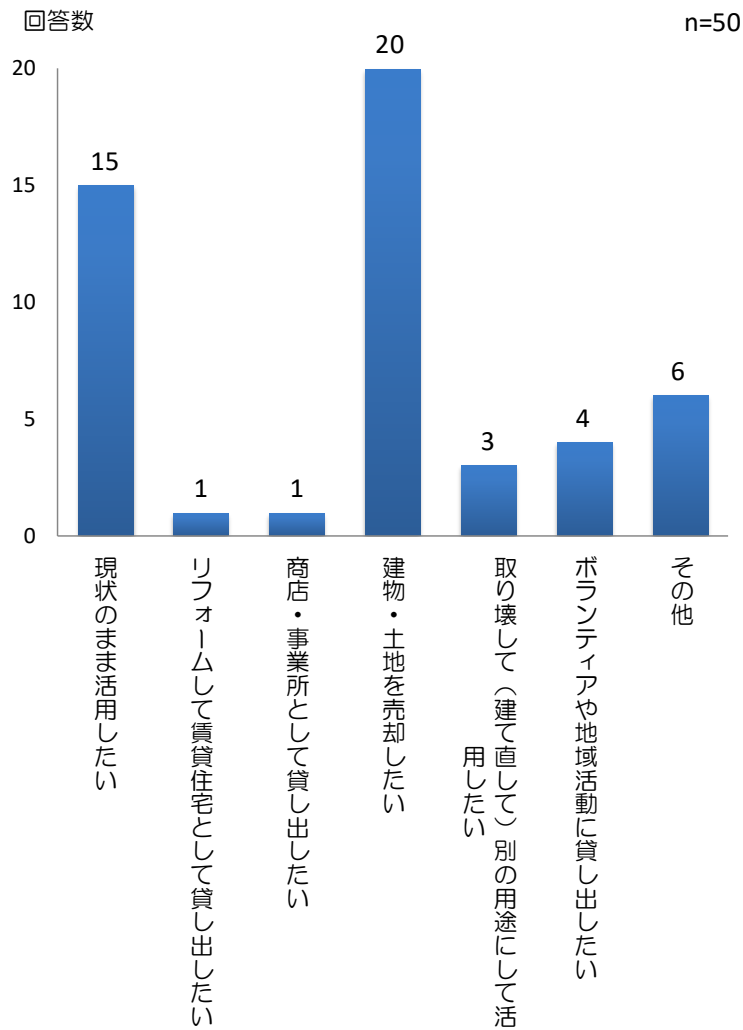
⑥建物の今後の利活用・処分の意向について

「有効活用したい」「有効活用したいが困難」があわせて半数程度を占めている



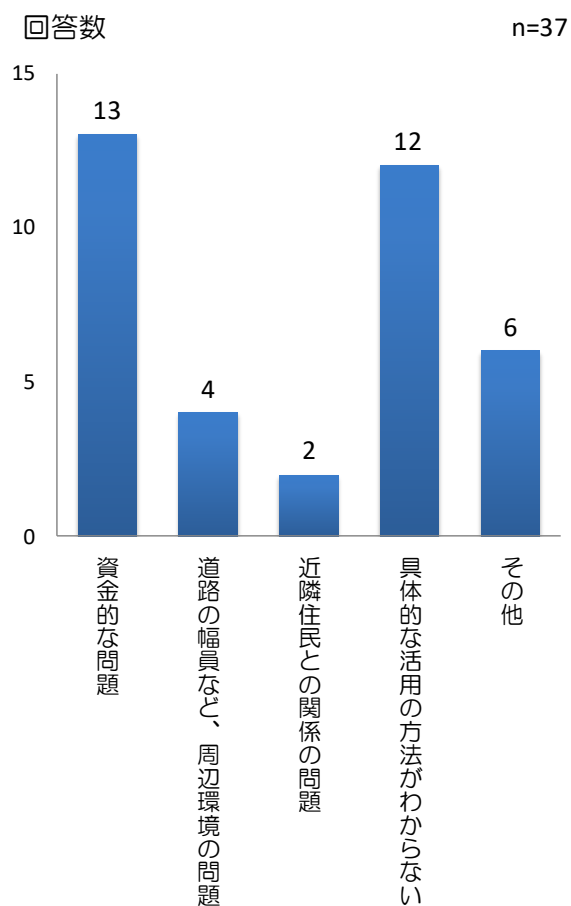
⑦利活用の方法について（複数回答）

利活用の方法としては、建物や土地を売却したいといった回答が最も多く、次に現状のまま活用するといった回答が多い



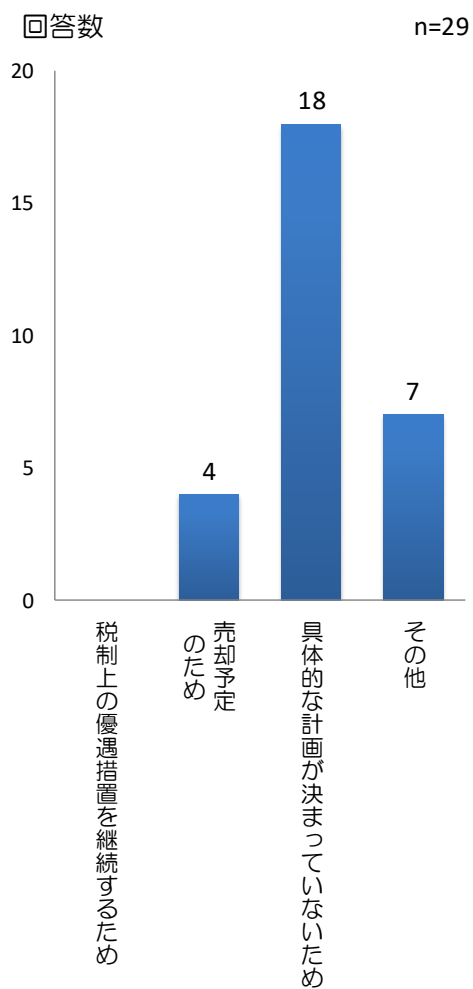
⑦建物の利活用・処分が困難な理由について（複数回答）

利活用したいという希望はあるもの、利活用が困難である理由として最も多いのは「資金的な問題」。次に多かったのは「具体的な活用の方法がわからない」。



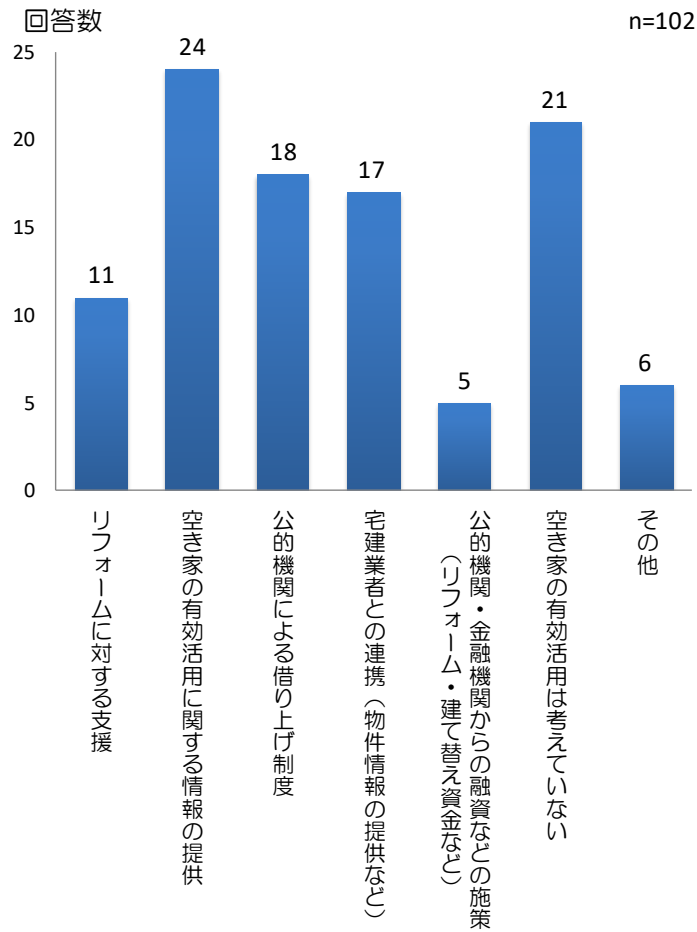
⑧建物の利活用・処分をしない理由について（複数回答）

利活用・処分をしない理由としては、今後の「具体的な計画が決まっていないため」が最も多い



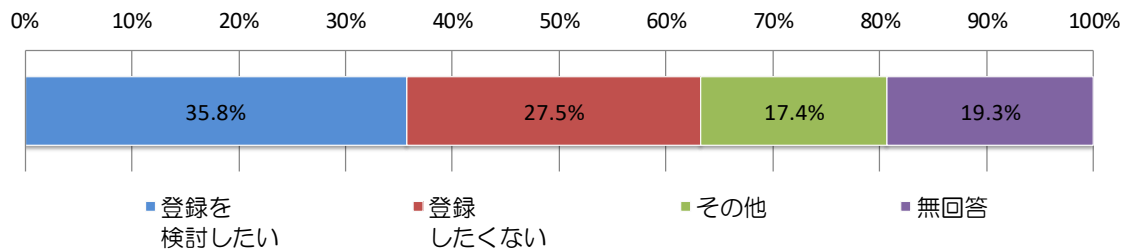
⑨建物の利活用・処分にに関して、希望する「しくみ・支援・制度など」について
(複数回答)

・「空家等の有効活用に関する情報の提供」が最も多い
・「公的機関による借り上げ制度」や「物件情報の提供」などを期待する回答も多い



⑩「空き家バンク」を整備した場合の登録の意向

登録を検討したいとの意向は約 4 割



2-5 空き家バンクの状況

本町では、町内における空き家の有効活用を通して、移住・定住の促進、地域環境保全及び地域活性化を図るため、平成28年度より大石田町空き家バンクを設置し、空家等の活用に向けて取り組んでいます。

しかしながら、空き家バンクへの登録及び成約件数はまだ少なく、空き家バンクが十分に認知・活用されているとはいえない状況です。

図表2-10 空き家バンクの登録件数、成約件数

	物件登録件数（件）	成立件数（件）
H28	4	2
H29	11	4
H30	4	2
R01	5	5
R02	1	1
R03	2	2
合計（件）	27	16

2-6 空家等に関する補助金の交付状況

本町では、空き家バンクの利活用による移住・定住の促進を図るため、「大石田町空き家バンク登録促進事業補助金」及び「大石田町空き家バンク活用促進事業補助金」による助成を行っています。そのほか、町に住宅を取得する方に向けた「大石田町定住促進助成事業」、周辺に悪影響を及ぼす不良住宅空家の除却を行う所有者等に対し、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）または空き家対策総合支援事業を活用した「不良住宅除却促進事業」による助成を行っています。

これらの補助金の交付状況は次の通りとなっています。

図表 2-1-1 大石田町空き家バンク登録促進事業補助金の交付件数

	交付件数（件）
H28	1
H29	2
H30	1
R01	2
R02	0
合計（件）	6

図表 2-1-2 大石田町空き家バンク活用促進事業補助金の交付件数

	交付件数（件）
H28	0
H29	1
H30	2
R01	1
R02	2
合計（件）	6

図表 2-13 大石田町定住促進助成事業補助金の交付件数

	交付件数（件）
H29	0
H30	2
R01	4
R02	6
合計（件）	12

図表 2-14 不良住宅除却促進事業補助金の交付件数

	交付件数（件）
R02	1

2-7 特定空家等の認定状況

空家等実態調査の結果、特定空家等に該当する可能性があると考えられる空家等については、所有者等の対応状況や近隣住民からの苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを勘案し、大石田町空き家等対策審議会で総合的に審議した上で、最終的に町長が認定することとします。

特定空家等に認定された空家等については、空家法に基づき、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう空家等の所有者等に対して「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

令和3年12月まで、町内に特定空家等に認定された空家等はありません。

2-8 苦情が寄せられた空家等に対する措置

近隣住民から苦情が寄せられた空家等に対しては、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などに応じて町が適宜指導等を行います。

これらの措置を行った件数は次の通りとなっています。

図表 2-15 苦情が寄せられた空家等に対する措置

	指導等件数（件）	勧告件数（件）	命令件数（件）	合計（件）
H26	2	0	0	2
H27	3	1	0	4
H28	6	0	1	7
H29	12	0	0	12
H30	5	0	0	5
R01	7	0	0	7
R02	16	0	0	16
合計（件）	51	1	1	53

2-9 現況から見える課題

令和3年度に実施した空家等実態調査や現況などから見える課題について、以下のとおり整理します。

現況のまとめ

■空家等実態調査

- 実態調査の結果、本町には195件の空家等が確認され、空家等が年々増加傾向となっています。
- 利活用可能、または簡易な修繕をすれば利活用可能と判定された建物は137件(70.3%)と約7割の建物の利活用が進んでいない状況です。
- 大規模な修繕が必要、または利活用不可能な建物は58件(29.7%)となっています。状態の悪い空家等の中には、適切に維持管理されずに放置されているものがあり、剥がれた部材の飛散や落雪、雑草等により、既に近隣に危害を与えているものや地域の迷惑となっているものがあります。

■所有者意向アンケート調査

- 所有者の約8割が60歳以上となっており、老人ホームなどへの入所をきっかけとして空家等となるケースや、建物が使用されなくなった後、相続が行われていない空家等が増えている状況がうかがえます。また、高齢化に伴い、自力での維持管理が難しくなっています。
- 利活用したいと考えている方が約半数いるものの、資金的な問題やどのように活用・処分したら良いか分からないといった悩みを抱えている所有者等がみられます。
- 希望する支援として「空家等の有効活用に関する情報提供」「公的機関による借り上げ制度」「物件情報の提供」などの意見が多くみられます。

■空家等の取り組み

- 空き家バンクの登録件数、成約件数はともに少なく、空き家バンクが十分に認知・活用されていない状況となっています。
- 令和3年12月時点で町内に特定空家等に認定された空家等はありません。

現況から見える課題

■制度上の課題

- 空家を解体すると住宅用地の特例措置の適用外となるため、税金が高くなる
- 危険性を回避するための緊急的な措置であっても、個人の財産権等の理由により他者が手を出すことが困難
- 人口減少、高齢化の加速に伴い、今後、いま以上に空家が増加することが懸念される

■所有者側の課題

- 遠方居住のため、自ら維持管理することが困難
- 建物の修繕や解体にかかる経済的な負担が大きい
- 未相続、相続放棄した空家が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる
- 活用や解体の具体的な進め方が分からない
- 適正管理の必要性に対する管理者としての意識・認識が不足している

■地域の課題

- 放置空家が増えると、雑草繁茂などによる地域の景観悪化につながる
- 部材の飛散や倒壊により、不安感・身の危険性を感じる

第3章 空家等対策実施に関する基本方針

3-1 空家等対策実施に関する基本方針

空家等の増加は住環境の悪化や観光業への悪影響等を招くおそれがあります。安全・安心な住環境を未来に継承するためには、所有者等、地域、町、専門家・事業者等の関係団体等が協働して取り組むことが重要です。それぞれが役割に応じて相互に連携、協力しながら、4つの基本方針を軸として、総合的な空家等対策を推進していきます。

<現状>

【空家等の状況】

- ・町内に空家等は195戸存在しており、年々増加傾向である。
- ・外観目視上、修繕をすれば利活用が可能と思われる建物が約7割。
- ・利活用が困難、安全性を脅かしている建物は約3割存在し、住宅が密集している地区にも点在している。
- ・既に倒壊したもの、倒壊寸前の建物部材の飛散、落雪などによる周囲へ悪影響を及ぼしている特定空家等と考えられる空家等が58件存在しており、適切な管理がされていないものが多いことから、早急な対策が必要。

【アンケート結果】

- ・入居者の施設入所、死亡などにより空家となるケースが非常に多い。
- ・所有者等の約8割が60歳以上の高齢者であり、金銭的・身体的に維持管理が困難になる可能性が考えられる。
- ・希望するしくみ・支援として、「空家等の有効活用に関する情報提供」「公的機関による借り上げ制度」「物件情報の提供」などの声が多い。
- ・相続や登記に関する悩みを抱えている所有者が多い。
- ・空き家バンクへ登録を希望する声が4割。

【全国的な空家等の問題】

- ・空家問題の意識・認識が不足している。
- ・更地にすると住宅用地の特例措置の適用外となり、税金が高くなるため解体が進まない。
- ・未相続、相続放棄した空家等が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる。
- ・空家化を早期に発見できる仕組み、空家化を防ぐ仕組みが確立されていない。

<課題>

空き家・空き地バンクの利活用促進に向けた改善が必要

入居者の入所や死亡により空家等となった建物が多い

管理・利活用・解体などの費用負担が困難

遠方居住・高齢化等により管理しなくても出来ない

空家等に関する相談窓口や情報が少ない

住まいの継承や相続に関する情報提供や相談の機会が必要

危険な空家等に対する措置が困難

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い

相続など、個人では解決が困難な問題を抱えている

人口減少などにより、今後も空家等の増加が懸念される

<基本方針・基本目標>

基本方針1【適正管理】空家等を適正に「管理」する

- 1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発
- 2 空家等管理代行サービス等の利用促進・見回り体制の構築
- 3 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

基本方針2【利活用】空家等を積極的に「活用」する

- 1 空き家バンクの利活用へ向けた取り組み
- 2 空家等の活用に対する支援の検討
- 3 空家等の新たな利活用の検討

基本方針3【対処】危険な空家等を「対処」する

- 1 特定空家等に対する措置
- 2 関連法令による対応
- 3 危険な空家等の所有者への働きかけ

基本方針4【発生予防】空家等の発生を「抑制」する

- 1 所有者への意識の醸成と啓発
- 2 空家等となる可能性の高い建物の把握
- 3 空家等となった建物への早期対応

3-2 空家等対策実施に関する各主体の役割

空家等対策においては、対策の実施主体である所有者等、町民等及び町の役割を明確にし、各主体が求められる役割を果たし、協働して取り組むことが重要です。

3-2-1 所有者等の役割

空家等の所有者等は、空家等が管理不全な状態等にならないよう、自らの責任及び負担において常に適切な空家等の管理に努めます。また、空家等の適切な管理や有効活用に関する町や町民等の取り組みに協力するものとします。

3-2-2 町民等の役割

住宅の所有者等は、自らが所有する住宅について日頃から適正に管理するとともに、将来的に空家等の所有者等となる場合には、空家等の管理予定者を町に連絡するなどし、管理不全な空家等の発生予防に努めるものとします。

地域や町民同士が連携し、空家等の有効活用や適正管理に関する町が実施する施策に協力するものとします。

町民等は、地域に管理不全な空家等を発見した場合には、町にその情報を提供することにより、空家等の早期発見に協力するものとします。

3-2-3 町の役割

町民等や所有者等から寄せられる様々な情報や相談等に対する総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策に取り組めます。

町は、各主体が空家等の適正管理および利活用に向けた取り組みを実施するために必要となる空家等の現状把握、各種施策の実施、情報提供、支援に努めるものとします。

第4章 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等の調査に関する基本方針

本町では令和3年度に町内全域の住宅を対象として空家等の実態調査を実施しました。調査結果は、空家台帳として空家等GIS※へデータベース化をしています。今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的調査や定期的調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

定期的な調査

町内全域を調査範囲とした調査については、毎年、区長等へ空家等に関する情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

■用語の説明

※「GIS」とは、「Geographic Information Systems (地理情報システム)」の略で、電子地図データとさまざまな情報を関連付け、地図上に表示させ、作図、編集、検索などを行うシステムをいう。

(2) 調査方法及び調査項目

空家等の状況を把握するため、現地に赴き、外観目視調査を行います。令和3年度に実施した空家等の実態調査内容は図4-1～4-5のとおりです。また、建物の基本情報や所有者等の把握にあたっては、土地・建物登記簿や固定資産税台帳などに基づき調査を行います。

図表4-1 空家等調査台帳 (1/5)

[調査結果]	住宅地図番号	-	共通番号	
調査年月日		調査員氏名		
判定者				
所見				
利活用可能性				
特定空家等の可能性				
調査状況				
危険度				
緊急度				
処理状況				

[建物状況]

地区名				調査番号			
建物所在地番							
建物所有者	氏名		生年月日				
	住所		電話番号				
			緊急連絡先				
土地所有者	氏名		生年月日				
	住所		電話番号				
			緊急連絡先				
建物管理者	氏名		生年月日				
	住所		電話番号				
			緊急連絡先				
	関係						
建物の概要	物件番号		延床面積(m ²)		登記情報	登記有無	
	種類(用途)		1階床面積(m ²)			抵当権有無	
	主体構造		2階以上床面積(m ²)			抵当権者	
	屋根構造		建築年			根抵当権者	
	階数		地下				

図表4-2 空家等調査台帳 (2/5)

建物状態	全体				設備状態	電気配線	
	窓					電話配線	
	屋根					ガスボンベ	
	外壁					燃料タンク	
	進入防止措置					危険物	
						水道設備	
				浄化槽			
環境の 状態	けもの類・昆虫				臭い		
	雑草繁茂						
防犯上 の状態	施錠（扉・窓）				侵入者の 情報		
	可燃物放置						
内部の状態	床・天井				柱・内壁		
周辺環境	学校施設		国道		私道		
	公共施設		県道		通学路		
	保育所		町道		鉄道		
	その他						

[行政措置状況]

行政措置等	行政措置		助成費（円）		措置履歴	年月日	措置内容
	執行年月日		代執行費（円）			{年月日①}	
	期限年月日					{年月日②}	
	所有者措置					{年月日③}	

図表 4-3 空家等調査台帳 (3/5)

[管理不全状態の基礎調査項目]

〔項目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				
評価区分	評価内容	配点	評点	最高評点
1. 構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
2. 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修正を要するもの	25	100
		ロ 基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
	3. 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	
ロ 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの			20	
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
4. 排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

老朽度危険度判定

--

合計 点

--

図表4-4 空家等調査台帳(4/5)

〔項目Ⅱ〕 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			
評定区分	判断項目	状態	チェック
衛生上	悪臭	ごみの散乱、排水等の流出による臭気、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態	
	有害物質	建築物又は設備等の破損等により有害な物質（吹き付け石綿等）が流出や飛散している、又はそのおそれがある	
	立木	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迷惑をかけている、又はそのおそれがある	
	動物・害虫	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状態	
動物や害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態			
〔項目Ⅲ〕 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			
評定区分	判断項目	状態	チェック
周辺環境	管理状態	立木の枝葉や雑草等が道路等にはみ出し、歩行者や車の通行を妨げている状態。又は隣接地へはみ出し、周辺住民へ迷惑をかけている	
		門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている、外壁に侵入できる程度の貫通穴があるなど不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	
		管理不全な状態（屋根の雪止めの破損、雪下ろしをしていないなど）で放置されており、落雪が発生し、周辺住民へ迷惑をかけている、又はそのおそれがある	
〔項目Ⅳ〕 適正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			
評定区分	判断項目	状態	チェック
景観上	景観	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状態	
		多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態	
		看板が原形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状態	
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している状態	
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている状態	

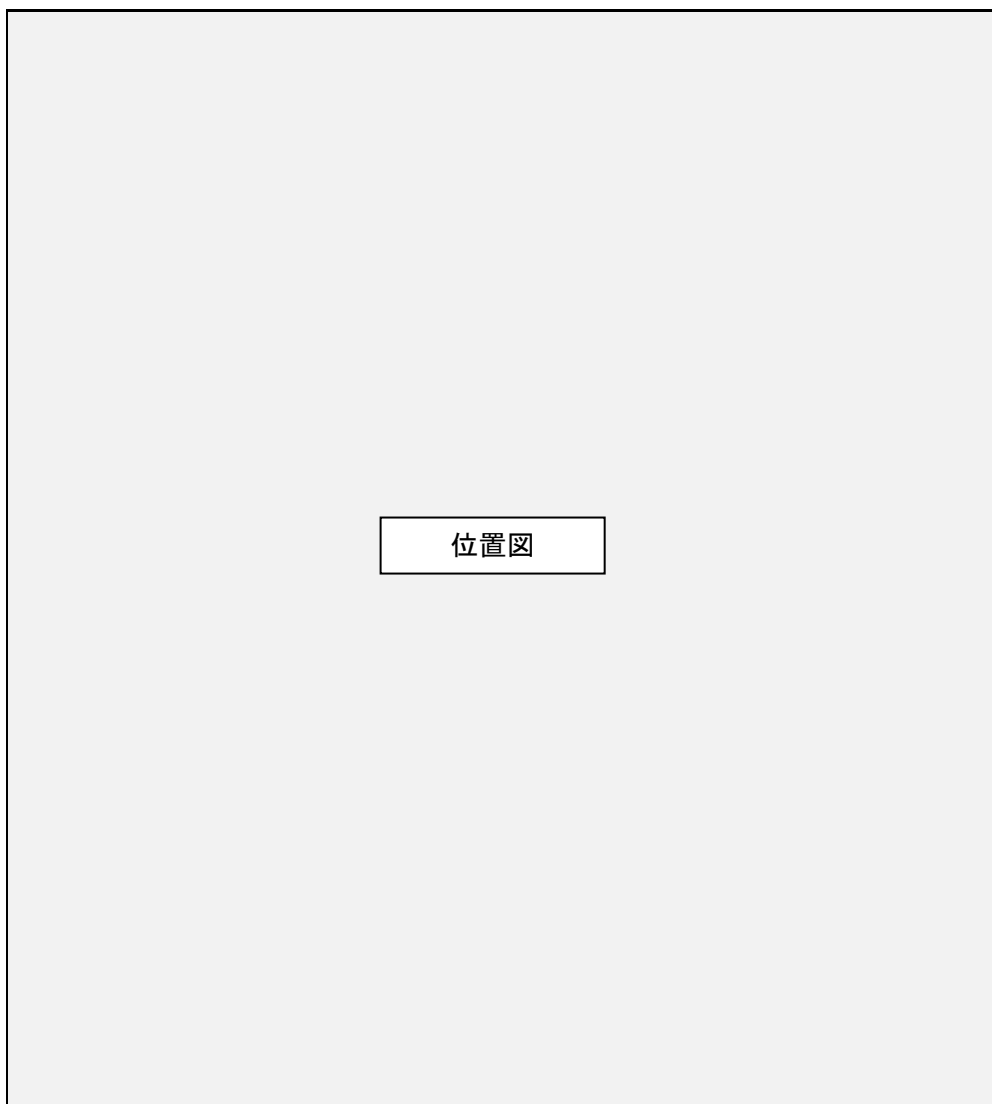
[周囲への悪影響]

図表4-5 空家等調査台帳 (5/5)

[状況写真]



位置図



第5章 空家等の適切な管理の促進

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われずそのまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺的生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

5-1 空家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、広報による周知を行います。また、空家等に関する情報を掲載したリーフレットを作成し、役場にて配布します。

その他、生前贈与を希望する所有者等や、相続問題に不安を抱える所有者等がスムーズに相続登記が行える様、宅建協会や司法書士会など専門機関と連携し、勉強会や相談会を開催します。

【取り組みメニュー】

	広報・空家等リーフレット等による周知の継続
①	記載内容：相談先・維持管理・利活用・支援制度・関係法令・対策計画 ・空家等問題・空家条例・Q & A等
②	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催

5-2 地域ぐるみで空家等を適正に管理する協働体制の構築

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間などの空家等管理代行サービス等についての情報提供を受けられる仕組みについて検討します。

また、地域に点在する空家等が管理不全な状態にならないよう適切な状態に保つため、自治会、住民が連携し、地域活動として空家等の管理（見回り、草刈りなど）を実施する体制の構築について検討します。あわせて、長らく故郷を離れて暮らしており、なかなか実家に帰省することが困難な所有者等に代わって空家等を適切に管理するための仕組みとして、ふるさと納税制度を活用した空き家管理サービスの提供について検討します。

【取り組みメニュー】

③	既存の空家等管理代行サービスの構築検討
④	地域協働による『空家等の見回り体制』の構築検討 ※自治会等との連携を検討
⑤	ふるさと納税制度の活用による空家等管理サービスの検討 ※シルバー人材センター等との連携を検討

5-3 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等の所有者等は、現在町外にお住まいの方も多いため、町の広報やホームページによる情報発信だけではこうした町外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができません。固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促します。

【取り組みメニュー】

⑥	町外居住者へ向けた固定資産税納税通知書へ「空家等の適正管理チラシ」の同封
---	--------------------------------------

第6章 空家等及び跡地の活用の促進

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への定住・移住促進を図ります。

6-1 空き家バンクの利活用へ向けた取り組み

本町では、空家等の有効活用を通して移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、空き家バンクを設置しています。

空き家バンクの積極的な利活用に向け、不動産事業者と情報共有・連携し、より多くの住宅取得希望者が利用しやすい環境を整備するとともに、町のホームページや庁内の窓口で情報提供を行うほか、国や県などの空家等情報に関する窓口やウェブサイトでの紹介、その他交流・移住などのイベントで紹介します。さらに、空家等に関する利活用事例などについて情報を提供することで、利活用や除却に対する町民の意識を醸成し、空家等の利活用に向けて積極的に取り組みやすい体制を構築します。

6-1-1 空家所有者等（所有者、管理者）の所在について

空家所有者等を対象とした意向調査に基づき、空家所有者等の現在の居住地を整理すると、約6割の方が町外に居住している状況です。

空家所有者等の現在の居住地

町内	42 世帯
県内（大石田町を除く）	41 世帯
県外	23 世帯
うち東北	6 世帯
うち東北以外	17 世帯

改善策 1 空き家バンクの登録手続き代行、インターネットや郵送等による登録申請

このような状況を踏まえ、空き家バンクへの登録をより一層促進するため、町と専門事業者（宅建協会、全日本不動産協会）と協定を締結し、空家所有者等から空き家バンクへの登録の申し出があった場合には、専門事業者が空家所有者等に代わり、空き家バンクの登録に必要な書類や図面の作成、売却価格の査定等に関する対応を代行する取り組みを促進します。あわせて、直接役場へ足を運ばなくても手続きができるよう、空き家バンクの登録手続きに必要な書類をダウンロード、あるいは取り寄せできるようにし、インターネットや郵送等により、空き家バンクへの登録申請できる仕組みについて検討します。

課題 2 良質な物件の登録が少ない

空き家バンクが所有者等に周知・認知されていなければ、空き家バンクの登録数は増えません。また、長らく居住していなかった家を誰かに貸すことへの不安感・抵抗感などから登録に消極的である所有者等もいます。

改善策 2 地域の空き家サポーターによる情報発信

今後さらに登録件数を増やしていくため、地域活動の一環として、地域に空家等が発生すると分かった時点で、地域の空き家サポーターが所有者等へ空き家バンクに関する情報提供や空き家バンクへの登録の働きかけを行います。空家等となって間もない物件について、極力時間を開けずに速やかに空き家バンクへと登録を促すことにより、良質な物件の登録を増やし、マッチング率の拡大を図ります。

用語の説明

※「空き家サポーター」とは、自治会との協働により、空家等の問題解決にあたる方のことをいう。

【主な活動内容イメージ】

- ・所有者等に対する空き家バンクへの登録の働きかけ
- ・地区内で新たに空家等となった情報を町に報告
- ・地区内で発生した危険な空家等に関する情報提供

課題3 移住・定住希望者のニーズに合わせた情報の不足

今後、移住・定住に関心を寄せている方による空き家バンクの利活用をさらに増やすには、ニーズに合わせた十分な情報提供が必要です。

改善策3 移住者にとって有益な情報を空き家バンクに掲載

移住・定住者に事前に知っていただきたい情報（就職、教育、医療、子育て、暮らし、交通、イベント、移住者の声など）や空家等を活用して移住・定住する際に利用可能な各種支援策などをひとつにまとめ、空き家バンク等により情報発信を行います。

課題4 契約後のトラブルへの不安

空家の老朽化が進むと、建物自体に何らかの損傷がみられたり、設備まわりに故障がみられるものが多くなります。そのため、空家を貸す側も借りる側も、契約後に予期せぬトラブルに巻き込まれるかもしれないという潜在的なリスクへの不安から、中古住宅を売買/賃貸借することに抵抗を感じる方がいると考えられます。空き家バンクに対するマイナスイメージを軽減し、安心して利用してもらうための仕組みが必要です。

改善策4 契約前に空き家の住宅診断（ホームインスペクション）を実施

このような状況を改善し、安心して空家を利活用できるようにするため、空家所有者等が住宅診断（ホームインスペクション）を積極的に利用できるよう、情報提供や費用補助制度による支援を継続します。住宅診断を受けることにより、契約前に買主が中古住宅の品質や性能、損傷箇所などについて把握することができるようになるため、中古住宅取引の不安を解消して、売主・買主ともに安心して取引できるようになります。

■参考

[中古住宅診断補助事業（インスペクション）]

山形県と山形県住宅供給公社が連携して、県内の中古住宅を売買する際に住宅診断を実施した場合、検査費用の 1/2（上限 3 万円）を補助。



資料：山形県空き家活用支援協議会ホームページより

【取り組みメニュー】

①	空き家バンクウェブサイトの整備
②	広報による周知・空家等リーフレットの作成（再掲：第5章5-1 ①）
③	空き家バンク登録促進補助金の継続 ※空き家バンクに登録した方に家財道具の処分や庭木の手入れなどに要する費用に対して、3万円を上限に助成
④	空き家バンク活用促進補助金の継続 ※空き家バンクを通して契約（売買・賃貸）された物件のリフォーム費用に対して、対象経費の1/2（上限50万円）を助成
⑤	空き家バンクへの登録手続き代行の促進
⑥	インターネットや郵送等による空き家バンク登録申請に向けた検討 ※町のホームページから登録申込書をダウンロードあるいは取り寄せできるよう改善
⑦	地域の空き家サポーターによる空き家・空き地バンクの情報発信、登録への働きかけ
⑧	移住者にとって有益な情報を集約して空き家・空き地バンクに掲載
⑨	住宅診断（ホームインスペクション）の促進

6-2 空家等の活用に対する支援の検討

本町では、定住・移住促進を図るため、「定住促進助成事業」として、本町への定住・移住を目的として住宅を取得する方に対して助成金を交付しており、今後も継続します。また、空家等の利活用を促進するため、家財道具の撤去・売買や賃貸借契約に関わる仲介手数料等に対する支援を検討します。その他、空家等を活用した町内間による住み替え・二地域居住・空家等を活用し起業する方への支援についても検討します。

その他、コロナ禍で急速にリモートワークやテレワークが本格化したことで、地方暮らしへの関心やニーズ、機運が高まっています。このような背景を踏まえ、町外からの移住促進を図るため、リモートワークやテレワークの拠点として空家等を活用する事業者への支援を検討します。

【取り組みメニュー】

⑩	定住促進助成事業の継続
⑪	家財道具撤去費用補助制度の検討
⑫	町内間住み替え支援補助制度の検討
⑬	二地域居住支援補助制度の検討
⑭	起業家応援補助制度の検討
⑮	リモートワークやテレワークの拠点として空家等を有効活用する事業者への支援の検討

6-3 空家等の新たな利活用の検討

空家等をリフォームして「移住者等をターゲットにしたお試し用住居」を整備し、『大石田町暮らし』を体験してもらえる場の提供について検討します。

その他、『地場産業施設』、『地域住民による利活用』としての活用などについて検討していきます。

【取り組みメニュー】

⑯	『移住体験住宅』としての活用検討
⑰	『地場産業施設』としての活用検討
⑱	『地域住民による有効活用』の検討 ※地域住民が管理する憩いの場・地域の雪置き場・防災公園などとして活用

第7章 危険な空家等に対する考え方及び措置

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（又は、予見される）空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

7-1 特定空家等に対する措置

（1）基本的な考え方

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『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）」を踏まえて進めることとします。

（2）特定空家等の認定

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、山形県空き家対策連絡調整会議が発行した『特定空家等に関する判断の手引き』を参考に、公共の利益の確保の観点から、地域住民への危険度の切迫性等を総合的に判断し、必要に応じ審議会に諮り、町長が認定します。

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（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
- ・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

(3) 措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置の流れについては、次頁のフローに示しています。

【特定空家等へ対して必要な措置を講ずる際の流れ】

(a) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

(b) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

(c) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

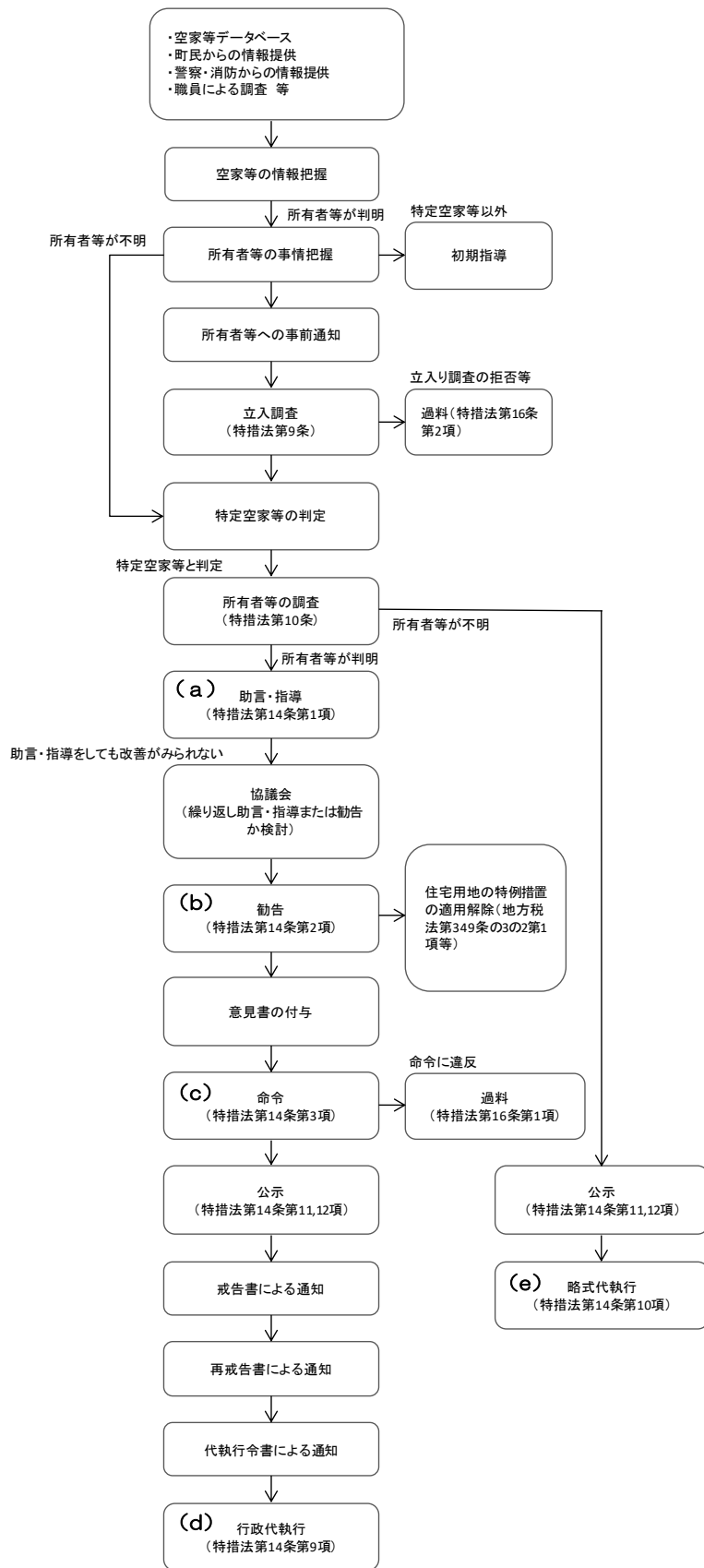
(d) 代執行（特措法第14条第9項） ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第5条）

(e) 略式代執行（特措法第14条第10項） ※所有者等を確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

図表7-1 特定空家等の措置に関するフロー



7-2 関連法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、特措法に基づいて対応する他、「大石田町空家等対策の推進に関する条例」や関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

民法（第 697 条、第 698 条）

【事務管理（第 697 条）】

- 法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。
- 第 702 条第 1 項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

【緊急事務管理（第 698 条）】

- 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるものでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない」と規定している。

災害対策基本法（第 64 条）

- 災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、他人の土地、建物その他の工作物等の一時使用等が可能。

消防法（第 3 条）

- 火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- 措置を講じないとき等は代執行できる。

道路法（第 44 条）

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

建築基準法（第 9 条、第 10 条）

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第 9 条第 1 項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第 10 条第 1 項、2 項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第 10 条第 3 項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第 9 条第 12 項、法第 10 条第 4 項）

7-3 条例に基づく措置

危険な空家等に関しては、基本的に特措法の規定に則し、特定空家等に認定した上で所有者等に対して必要な措置をとるよう助言・指導をします。

ただし、空家等が危険な状態にあり、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合は、大石田町空き家等の適正管理に関する条例（以下、条例）第13条に基づき、必要最小限度の応急措置を講じ、危害の予防に努めます。

■条例第13条（応急措置）

- 1 町長は、空き家等に、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が発生し、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合は、その危険な状態を解消し、危害を予防するため、必要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。
- 2 町長は、応急措置を講じたときは、遅滞なくその空き家等の所有者等に通知するとともに、応急措置に要した費用を徴収することができる。
- 3 町長は、応急措置を講じた空き家等の所有者等又はその所在を確認することができないときは、当該応急措置の内容を公示するものとする。

7-4 危険な空家等の所有者への働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者自らによる課題改善や除却を促すため、自治会等と連携し、訪問や電話などによる働きかけを継続します。

【取り組みメニュー】

- ① 危険な空家等所有者へ除却などの働きかけ

7-5 空家等除却への支援の継続

①所有者等による除却の促進

町は、利活用が困難な空家について、所有者等自らが除却することを促すため、周辺に悪影響を及ぼす不良住宅空家の除却を行う所有者等に対し、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）又は空き家対策総合支援事業を活用した補助を行います。

＊不良住宅・・・（住宅地区改良法第2条）主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの。

②行政による除却の実施

所有者等自らが除却することが困難な老朽危険空家については、町が所有者からの無償譲渡などにより空家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。なお、その場合、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）又は空き家対策総合支援事業による補助、山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」を活用することとします。

③除却後の跡地の活用

②により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。なお、跡地の管理や運営については地区会と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策を検討し実施します。

【取り組みメニュー】

- | | |
|---|------------------------|
| ② | 国の交付金を活用した空家等の除却支援の継続 |
| ③ | 空家等除却後の跡地活用促進に関する支援策検討 |

7-6 所有者等が不明な空家等への対応

行方不明や相続放棄などにより所有者や相続人が不在となってしまうと、空家等の問題が一向に解決せず、管理不全な状態が続いてしまいます。そのため、このような空家等には、不在者財産管理人や相続財産管理人が財産管理を行う財産管理人制度や、一定の要件を満たした行方不明者を死亡したものとみなす失踪宣告制度の活用について検討します。

■用語の説明

※「財産管理人制度」とは、所有者や相続人が不在の場合に財産の売却や保存を財産管理人に任せる制度。利害関係を有する第三者が家庭裁判所に申し立て、財産管理人（司法書士、弁護士など）が選任される。「不在者財産管理人制度」は行方不明などにより財産の所有者や相続人が不在となっている場合、「相続財産管理人制度」は相続放棄などにより相続人が不在の場合。

※「失踪宣告制度」とは、生死が一定期間不明となっている者に対し、法律上死亡したものとみなし、生死不明による相続問題の状況を解消するための制度。利害関係を有する第三者が裁判所に申し立てを行う。

④ 不在者財産管理人制度の活用

⑤ 相続財産管理人制度の活用

⑥ 失踪宣告制度の活用

7-7 自然災害に関する空家等の被害防止への対応

雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害によって、空家等の倒壊等により、通行人や周辺住民、近隣の建築物等に重大な被害を及ぼしている、あるいは被害を及ぼすことが明らかな空家等については、緊急的または予防的な除却に取り組みます。

㉗ 自然災害に関する空家等の被害防止に向けた緊急的・予防的な空家等の除却

7-8 地域との連携による危険な空家等の情報共有

危険な状態の空家等に対しては、発生した時点で速やかに状況を把握し、問題の改善にあたらなければなりません。町が円滑に対応できるようにするため、地域に危険な状態の空家等が発生した場合は、地域の空き家サポーターが速やかに町へ状況報告を行い、情報を共有します。

㉘ 地域の空き家サポーターによる危険な空家等の状況報告

第8章 空家等にしないための取り組み

地域との連携により、空家となる前から広報などで町民へ意識啓蒙に取り組みます。また、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空家となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）出来る体制を検討します。

8-1 所有者への意識の醸成と啓発

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。このような状態を予防するため、空家等に関する勉強会の開催やパンフレットの配布を行うなど、空家等の問題を認識してもらい、空家等になる前から所有者自身によって適切な対応をしてもらえるよう努めます。

【取り組みメニュー】

- | | |
|---|----------------------------------|
| ① | 広報による周知・空家等リーフレットの作成（再掲：第5章5-1①） |
| ② | 専門機関と連携した勉強会や相談会の開催（再掲：第5章5-1②） |

8-2 空家等となる可能性の高い建物の把握

自治会など各種関連団体への照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報の収集・集約に努めます。

また、自治会など各種関連団体と協力し、空家等となる可能性の高い建物所有者等へ『空家等リーフレット』を配布します。空家等の相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理などに関する情報を提供することにより、所有者等の意識を高め、新たな空家等の発生を抑制します。

その他、転居や入居者が死亡した場合、窓口にて届け出る際、建物の今後の利用状況について確認を行います。確認の結果、空家等となる場合は、本人や家族等の連絡先、管理予定などを尋ねて記録します。その建物について、地域や近隣住民から連絡があった場合には、アドバイスや助言指導等を行い、適切に対応をしてもらう体制を整えます。

加えて、転居等によって新たに空家等となることがわかった場合は、地域の空き家サポーターが町へ連絡し、情報共有を行います。

【取り組みメニュー】

③	自治会など各種関連団体と連携し、空家予備軍を把握する仕組みの検討
④	空家予備軍の世帯へ『空家等リーフレット』を配布する仕組みの検討
	空家等になった場合の所有者等連絡先の届け出
⑤	届け出例：所有者等氏名・住所・電話番号・緊急連絡先・家族の連絡先・管理する方・今後の使用予定等
⑥	地域の空き家サポーターによる新たに発生する空家等の状況報告

8-3 空家等となった建物への早期対応

自治会など各種関連団体からの情報により、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し案内文などを送付します。

空家等の相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理などに関する情報を提供することで、放置空家等を抑制し、空家等となって間もない段階での活用・除却、適正な管理を促します。

【取り組みメニュー】

⑦	新たに空家等となった世帯へ『案内文』を配布する仕組みの検討
---	-------------------------------

第9章 空家等対策の成果指標及び数値目標

空家等対策を進めるにあたり、取組みの達成状況を確認できるよう、取組みの柱とした4つの基本方針ごとに次の通り「成果指標」と「目標値」を設定します。

	成 果 指 標	目標値（累計） （2022～2031 年度）
基本方針1 （適正管理）	専門機関と連携した勉強会や相談会の開催回数	20回 （2回/年）
	町外居住者へ向けた固定資産税納税通知書に同封する「空家等の適正管理チラシ」の発送回数	10回 （1回/年）
基本方針2 （利活用）	空き家バンクの登録件数	30件 （3件/年）
	空家等を活用した定住促進助成事業の助成件数	50件 （5件/年）
	公共的な利用を目的とした空家等の整備件数	2件
基本方針3 （対処）	危険な空家等所有者に対する助言・指導の件数	100件 （10件/年）
	国の交付金を活用した危険な空家等の除却件数	20件 （2件/年）
基本方針4 （発生予防）	広報への空家等情報の掲載回数	10回 （1回/年）

第10章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

10-1 庁内における相談体制

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、まずはじめにまちづくり推進課で受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

図表10-1 庁内の相談体制

担当部署	相談内容
◎総合窓口 0237-35-2111 まちづくり推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等全般に関する総合相談受付 ・適正管理されていない建築物に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など） ・倒壊の危険性がある空家に関する事 ・火災の危険性に関する事 ・屋根からの落雪が及ぼす危険性に関する事 ・雑草や樹木の繁茂に関する事 ・害虫や害獣に関する事 ・防犯に関する事 ・空家等の利活用に関する事 ・空き家バンクに関する事 ・空家等を活用した起業に関する事 ・敷地内のごみの散乱や堆積に関する事 ・道路の安全に関する事（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など）
町民税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・建物や土地の税に関する事

10-2 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、山形県の関連団体と連携し、専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）について解決を図ります。

図表 10-2 専門家団体との相談体制

名 称	電 話 番 号
■やまがた空き家利活用相談窓口	
山形県空き家活用支援協議会 (事務局：山形県住宅供給公社)	023-631-2240
■売買・賃貸、管理代行に関する相談	
(公社) 山形県宅地建物取引業協会村山支部	023-652-9070
(公社) 全日本不動産協会山形県本部	023-642-6658
■リフォームに関する相談	
【総合建設業】 (一社) 山形県建設業協会	023-641-0328
【建築専門業】 (一社) 山形県建築協会	023-647-6131
【建築士・設計】 (一社) 山形県建築士協会	023-643-4568
【設計・工事監理】 (一社) 山形県建築士事務所協会	023-615-4739
■解体に関する相談	
(一社) 山形県解体工事業協会	023-644-9900
■法律（相続、抵当など）に関する相談	
山形県弁護士会	023-622-2234
山形県司法書士会	023-623-7054
山形県行政書士会	023-642-5487
東北税理士会山形県支部連合会	023-632-4244
山形県土地家屋調査士会	023-632-0842
(一社) 山形県不動産鑑定士協会	0238-22-7605

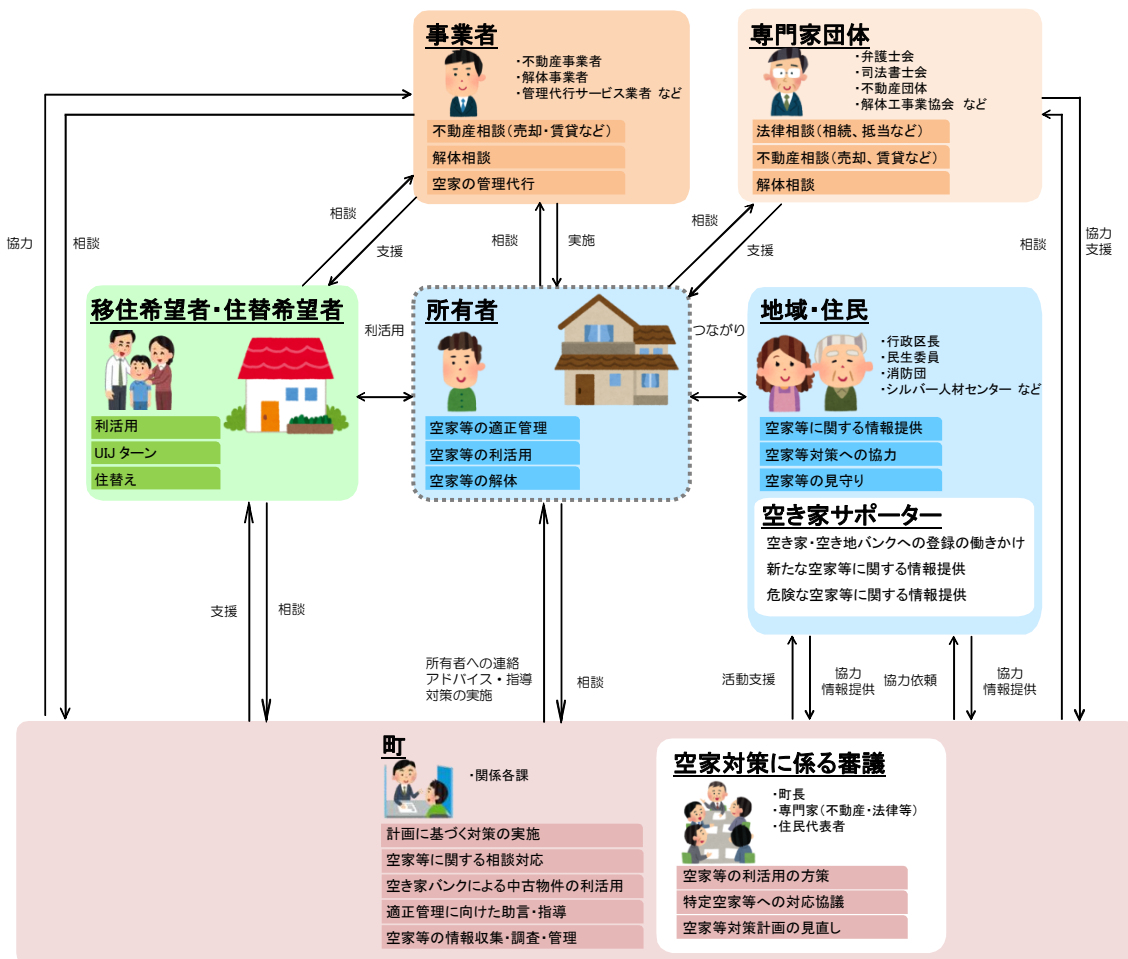
第 1 1 章 空家等対策の実施体制

空家等は町全域に幅広く分布していることから、空家等対策に取り組む際には、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、町民、専門家団体などが一体となって対策に取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。


また、空家等の適正管理や発生を抑制するためには、地域と連携した空家等対策の取り組みが求められることから、図表 11-1 に示す実施体制により、町・住民・専門家団体等が協力して空家等対策に取り組めます。

図表 11-1 実施体制



参考 空家等の除却等に伴う自治体負担軽減に関する取り組み

老朽危険空家等の除却等にかかる費用を公費で負担した場合、除却費用を回収できないことが想定されます。こうした課題解決の糸口となる全国の取り組み事例について整理します。

事例 1 山形県鶴岡市 空家の除却と区画再編を一体的に推進	
概要	<p>接道義務を満たしていない土地は、建築基準法第 43 条の規定により、たとえ空家を除却しても新たに住宅等の建築物を建てることができない。そのため、除却後の跡地を売りにたくても売れないことから、空家の除却が進まない原因となってしまう。</p> <p>鶴岡市のつるおかランドバンク事業では、危険な空家の除却を進めると同時に、跡地と隣地、狭隘道路の拡幅を一体的に整備することで「使えない土地」を「使える土地」へと変えるための画期的な取り組みを行っている。</p>
仕組み	<p>[つるおかランドバンク事業の仕組み]</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 使い道のない空家と土地を、所有者から NPO 法人（あるいは市）に寄付または低価格で譲渡してもらう ② NPO 法人が空家を除却し、更地にして整地する ③ 土地を希望する隣地所有者に低価格で売却し、解体費用を回収する ④ 隣地所有者は、低価格で購入する代わりに土地の一部を道路拡幅のために寄付する（接道義務を満たすように前面道路の幅員を 4m 以上に拡幅） ⑤ 隣地所有者は、将来の二世帯化など自らの住宅の建て替えのために有効利用する <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>相続等を機に、空き家・空き地が発生</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し 権利者間の取引をコーディネート</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 30%;"> <p>併せて道路の拡幅等を行い、空き家・空き地の有効活用と住環境の向上を一体的に実現</p> </div> </div>
ポイント	<p>「空家所有者の空家・土地を手放したい」というニーズと「隣地所有者がその土地を使いたい」というニーズをうまくマッチングさせることが重要。</p>

事例2 自治体が空家・空地の寄付を受けて除却し、土地を売却	
概要	老朽危険空家等の所有者から、その土地及び建物について市町村が寄付を受けることを前提に、自治体が空家を公費で解体・整地し、住宅用地として売却することで解体費用を回収する。
取り組み自治体	・山形県鶴岡市（中心市街地居住促進事業）

事例3 自治体が空家・空地の寄付を受けて除却し、跡地は地域で維持管理	
概要	老朽危険空家等の所有者から、その土地及び建物について市町村が寄付を受けること、かつ地元自治会による維持管理の同意が得られていることを前提に、自治体が空家を公費で解体し、その後の維持委管理は地元自治会によって実施する。
取り組み自治体	<ul style="list-style-type: none"> ・長崎県長崎市（老朽危険空き家対策事業） ・富山県氷見市（危険老朽空き家対策事業） ・富山県上市町（危険老朽空き家対策事業（寄付事業）） ・福井県越前町（越前町安心で潤いのあるまちづくり事業） ・島根県浜田市（危険空き家対策事業）

事例4 相続財産管理人制度を活用し、競売で解体費用の一部を回収	
概要	<p>相続放棄され、相続人がいない場合は、相続財産の管理人を選任する「財産管理人制度」を活用し、利害関係人が家庭裁判所に相続財産管理人の申立てを行い、相続財産管理人（司法書士や弁護士）を選任する。土地の管理権限を得た相続財産管理人が解体後の土地を競売にかけたり、相続財産の換価・処分を行うことで、そこから解体費用を回収する。</p> <p>※但し、相続財産が存在しない場合や、土地が換価困難な場合には解体費用の回収は困難</p>