

# 山形市空家等対策計画（第1期計画）の検証と現況について

## 1 計画の概要

＜計画期間＞ 平成30(2018)年3月から令和5(2023)年3月まで

＜基本方針＞ **基本方針1 空き家の発生予防** **基本方針2 空き家の適正管理の促進**  
**基本方針3 空き家の解体後跡地の利活用促進** **基本方針4 管理不全空き家対策**

## 2 第1期計画の主な取組

**基本方針1 空き家の発生予防**…所有者の意識と理解の向上のため空き家適正管理啓発チラシを配布。

**基本方針2 空き家の適正管理の促進**…相談体制の整備

- (1) やまがた利活用相談窓口との連携
- (2) 中心市街地の空き店舗利活用相談窓口

**基本方針3 空き家の利活用促進**

### (1) 空き家調査

- ① 空き家実態調査の実施  
平成30(2018)年度に業務委託により、山形市全域の空き家に対し、空き家の件数・分布状況の把握を行いました。(空き家総戸数 3,359 戸)
- ② 空き家意向調査の実施  
空き家実態調査の結果を受け、相続放棄・解体された等を除く 3,218 件に実施。結果 1,871 件から回答、回答率は 58.1%、設問等への回答率は 22.9%になります。以下、結果から一部抽出しました。

<b>所有者の高齢化</b>	全体の7割以上が60歳以上で所有者の高齢化が進んでいます。
<b>空き家の維持管理</b>	十分に管理できていないことが32%、維持管理に困っている状況があります。
<b>建物の老朽化</b>	新耐震基準の導入(S56.6月)以前の建物が68%あります。
<b>活用方針が未決定</b>	売却したい28%、解体したい24%、不明29%と利活用方針が定まらない方も多い状況です。
<b>支援策の必要性</b>	不動産業者情報希望が25%、解体・改修補助金要望が22%、相談できる窓口の設置が17%と支援の整備が求められています。

### (2) 空き家バンク活用の促進

- ① 空き家バンク利活用推進補助・空き家バンク取引仲介手数料補助を実施。
- ② 住宅リフォーム総合支援事業への優先枠・農地付空き家登録のための下限面積を変更しました。

### (3) 不動産流通・活用促進のための体制整備

空き家意向調査を経て所有者同意の空き家情報を、宅建業者の団体に提供し流通を促しました。

### (4) 住宅確保要配慮者登録住宅の改修への補助

市内中心市街地の空き家・空きテナントを学生寮とする「地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業」を実施。改修費・家賃低廉化補助を実施し学生の県内定着を図りました。(現在5棟58戸)

**基本方針4 管理不全空き家対策**

### (1) 所有者による除却の支援

老朽危険空き家除却補助事業・市街化区域空き家除却補助事業を実施しています。

### (2) 管理不全空き家に対する初動対応

所有者へ空家法第12条の規定に基づく適正管理依頼文書等行い、所有者自らによる改善の促進。

## 3 成果指標の達成状況 (○達成 △達成していないものの策定当時より向上 ×策定当時より低下)

成果指標	基準(H29年度)	最終	目標(R4年度)	達成状況
① 情報提供があった空き家の問題解決に至った割合	40%	57% (R3年度)	40%	○
② 空き家バンクの登録物件数(累計)	4件	49件 (R4年度)	45件	○
③ 老朽危険空き家除却補助事業の実施件数	1件	2件 (R4年度)	5件	△

## 4 第1期計画の取組状況…令和4(2022)年12月末日時点です。取組着手率は68.8%です。

### 基本方針1 空き家の発生予防

○は実施中 △は検討中 ×実施未定

基本施策	主な推進施策	現状
1-1 所有者の意識と理解の向上	(1) 持ち家に居住する高齢者への啓発	△
	(2) 相続登記の促進	○

### 基本方針2 空き家の適正管理の促進

基本施策	主な推進施策	現状
2-1 所有者の意識と理解の向上	(1) 適正管理のお知らせの配布	○
	(2) 山形市公式ホームページ等での空き家対策の発信	○
	(3) 固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家対策を同封	○
2-2 相談体制の整備	(1) 山形市の相談窓口	○
	(2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携	○
	(3) 中心市街地の空き店舗利活用相談窓口との連携	○
	(4) 空き家相談会の開催	△

### 基本方針3 空き家の利活用促進

基本施策	主な推進施策	現状
3-1 空き家調査	(1) 市内全域の空き家調査	○
3-2 空き家のマッチング支援	(1) 空き家バンク	○
	(2) 空き家所有者に対する活動	○
	(3) 空き家バンクに関する補助制度	○
3-3 空き家の流通促進及び有効活用	(1) 住宅リフォーム総合支援事業	○
	(2) 中古住宅診断補助事業の利用促進	—
	(3) 不動産流通・活用促進のための体制整備	○
	(4) 住宅確保要配慮者登録住宅の改修への補助	○
	(5) 居住環境の改善・地域の活性化に資する施設への活用	△
基本施策	主な推進施策	現状
3-4 除却(解体)に対する支援と跡地の活用	(1) 所有者による除却(解体)の促進	○
	(2) 老朽危険空き家の除却(解体)及び跡地の活用	△
	(3) その他の除却(解体)及び除却後の跡地の活用	○

### 基本方針4 管理不全空き家対策

基本施策	主な推進施策	現状
4-1 管理不全空き家の対応	(1) 管理不全空き家の調査	○
	(2) 調査の結果、相続人不在空き家・相続放棄空き家の対応	△
	(3) 管理不全空き家に対する初動対応	○
	(4) 応急措置	○
	(5) 空家法以外の既存の法令での対応	○
	(6) 特定空家等に該当するかの判断	○
4-2 特定空家等に対する措置の実施	(1) 指導・助言(空家法第14条第1項)	○
	(2) 勧告(空家法第14条第2項)	△
	(3) 命令(空家法第14条第3項)	△
	(4) 行政代執行(空家法第14条第9項及び第10項)	△