

山形市空家等対策計画(案)

(第2期)

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS



計画の推進により、SDGsのこのゴールの達成に貢献することを目指します。

令和5年3月

山 形 市

目次

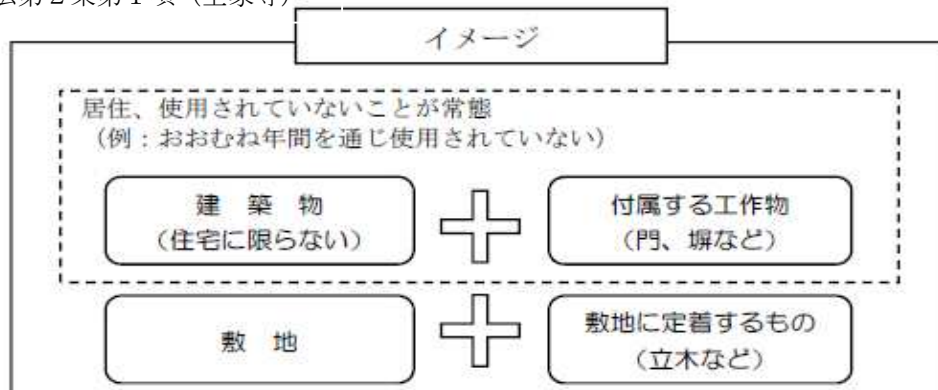
第1章 計画の目的	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象	2
4 計画期間	2
第2章 山形市の空き家に関わる現況	3
1 本市の人口・世帯の状況	3
2 住宅の状況	5
3 本市の空き家に関する調査等	9
4 山形市空家等対策計画(第1期計画)の検証	16
第3章 山形市の空き家等対策に関する課題	22
第4章 空き家対策に関する基本方針等	26
第5章 空き家対策の展開方向	32
1 施策体系	32
2 施策の展開方向	34
第6章 空き家対策の実施体制	59
1 庁内の組織体制	59
2 庁内の連絡・検討体制の整備	60
3 山形市特定空家等対策庁内連絡会議	60
4 山形市空家等対策協議会	60
5 連携体制の整備	60
第7章 計画の実現に向けて	61
1 計画の推進体制	61
2 所有者等・市・地域・事業者の役割と連携	61
3 計画の進行管理	63

資料編	-----	6 4
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	-----	6 4
2 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令	-----	7 0
3 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	-----	7 0
4 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の概要	---	7 1
5 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（ガイド ライン）の概要	-----	7 3
6 山形市空家等対策協議会運営要綱	-----	8 1
7 山形市空家等対策協議会委員名簿	-----	8 3
8 計画策定の経緯	-----	8 4
9 用語解説	-----	8 5

◆用語の定義と使い分け

- ① **空家法** 空家等対策の推進に関する特別措置法※（平成27年5月26日全面施行）**※資料編 1**
- ② **空家等**（空家法第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ほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）をいいます。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。
- ③ **特定空家等**（空家法第2条第2項） 次のいずれかに該当する「空家等」です。
- ・ 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
 - ・ 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
- ④ **管理不全空き家** 管理が行き届いていない「空家等」で、「特定空家等」よりも広義です。
- ⑤ 「**空き家**」と「**空家等**」の使い分け
- ・ 「**空き家**」 「空家等」と同義です。空家法以外の部分は、「空き家」と統一します。一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用します。
例) 空き家バンク、住宅・土地統計調査の空き家
 - ・ 「**空家等**」 空家法に定義があるものに使用します。
例) 空家等対策計画、空家等対策協議会
- ⑥ **所有者等**（空家法第3条） 「空家等」の所有者又は管理者をいいます。
- ⑦ 「**所有者**」と「**所有者等**」の使い分け 「所有者」と「所有者等」は同義です。空家法以外の部分は「所有者」と統一し、空家法に基づく部分は「所有者等」とします。

空家法第2条第1項（空家等）



第1章 計画の目的

1 計画の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家が増加傾向にある中で、適切な管理が行われていない管理不全空き家については、倒壊や外装材等の飛散など安全性の低下、草木の繁茂など公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯等の問題が生じ、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

こうした状況に対応するため、国においては、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進する「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が平成27（2015）年5月26日に全面施行されました。これを受けて本市は、空き家に関する対策の総合的かつ計画的な推進を目的として、平成29（2017）年度から令和4（2022）年度までの5年間を計画期間とする「山形市空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」を平成30（2018）年3月に策定し、各種施策に取り組んでいます。

また、第1期計画の取組みとして、本市の空き家の実態を把握するため、平成30（2018）年度に市内全域を調査（以下「実態調査」という。）し、その結果3,359戸の空き家等を把握するとともに、令和元（2019）年度には空き家の所有者等に対し意向調査を実施し、所有者等の意向に応じた空き家の適正管理と利活用等を推進してきたところです。

しかし、こうした取り組みをしてもなお、管理不全空き家に関する様々な相談が本市に寄せられており、引き続き適切な管理や除却を促すとともに、管理不全な状態に陥る前段階での利活用促進や、空き家になる以前からの啓発などの対策を一層進める必要があります。

今後も人口減少の進展や住宅の老朽化等によって空き家の増加やそれに伴う問題の発生が予想される中、第1期計画の取組み状況や課題を踏まえるとともに、令和3（2021）年6月30日付けで国から示された「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。）」に即して「山形市空家等対策計画（第2期）（以下「本計画」という。）」を策定します。 **※資料編 4**

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空き家等に関する基本的な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ものです。

また、「山形市基本構想」や「山形市発展計画」などの上位計画及び「山形市住生活基本計画」に即するとともに、「山形市都市計画マスタープラン」をはじめとする様々な関連計画との整合を図ります。



3 計画の対象

(1) 対象とする地区

周辺住民からの情報提供や空き家所有者からの相談により、山形市で把握している空き家の所在地は、山形市のほぼ全域にわたっています。このため、本計画に基づく空き家対策の対象とする地区は「山形市全域」とし、空き家の状態や所在地（居住誘導区域等）の状況に応じた効果的な対策を図るものとします。

(2) 対象とする空き家の種類

本計画に基づく対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。なお、空家法でアパートなどの共同住宅は、全室が使用されていない場合に「空家等」に該当します。また、空家等の抑制の対策を推進する上では、将来的に空家等になることが見込まれる建築物等も対象に含みます。

4 計画期間

本計画の期間は、山形市住生活基本計画との整合性を図り、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、評価検証を行い、空き家を含む住宅施策の見直し等の必要性が出てきた場合には、計画期間中であっても適時見直しを行うこととします。

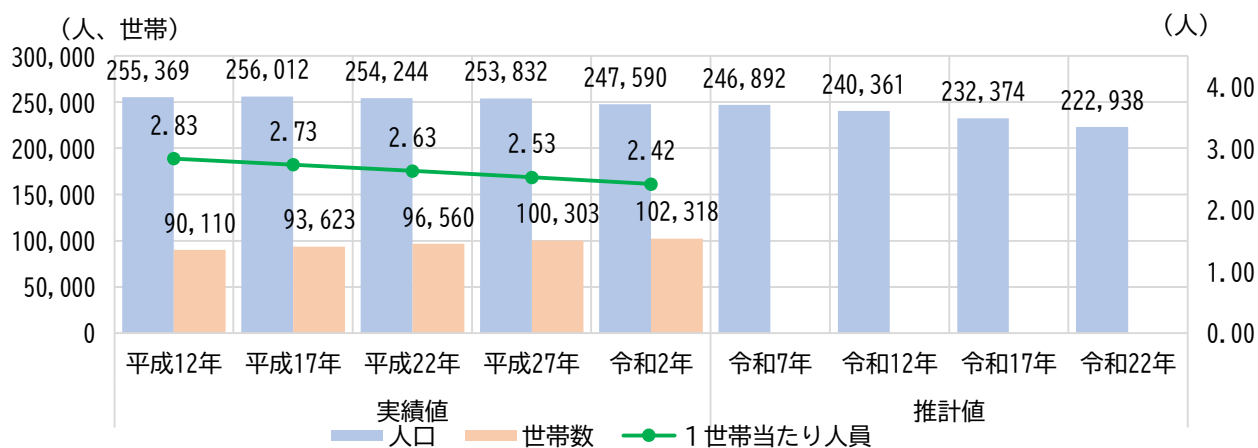
第2章 山形市の空き家に関わる現況

1. 本市の人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数

本市の令和4（2022）年5月1日の推計人口は244,852人、世帯数は103,570世帯となっており、国勢調査でみると人口は減少しているのに対して、世帯数は増加しているため、1世帯当たり人員は減少しています。人口は今後も減少していくことが予想されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計ではおよそ20年後の2040年の人口は、現在より約2万人少ない222,938人となっています。

■人口、世帯数、1世帯当たり人員の推移

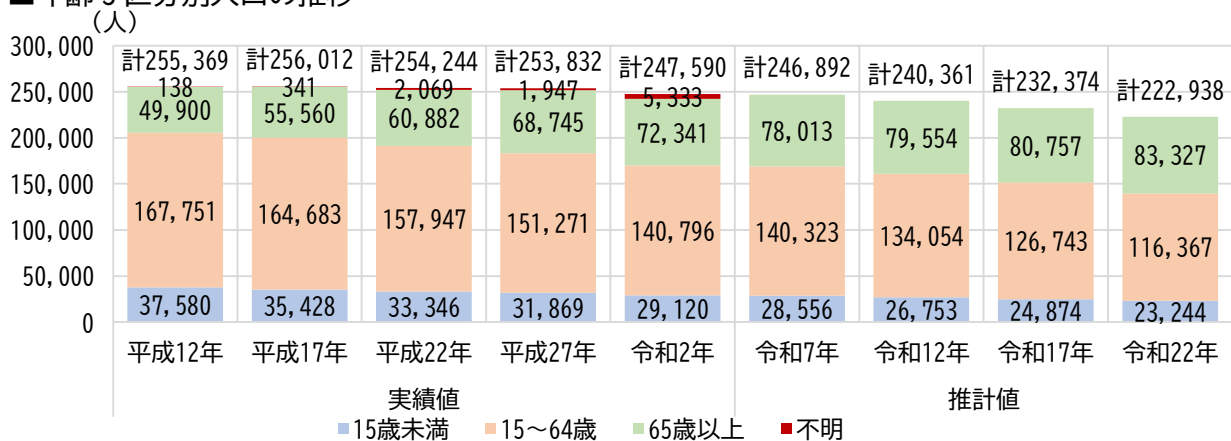


資料：国勢調査、『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

(2) 年齢3区分別人口

本市の令和3（2021）年10月1日の推計人口による15歳未満人口割合は11.6%、15～64歳人口割合は58.4%、65歳以上人口割合は29.9%となっています。今後も15歳未満と15～64歳の人口は減少、65歳以上人口は増加する少子高齢化の進行が予想されています。

■年齢3区分別人口の推移

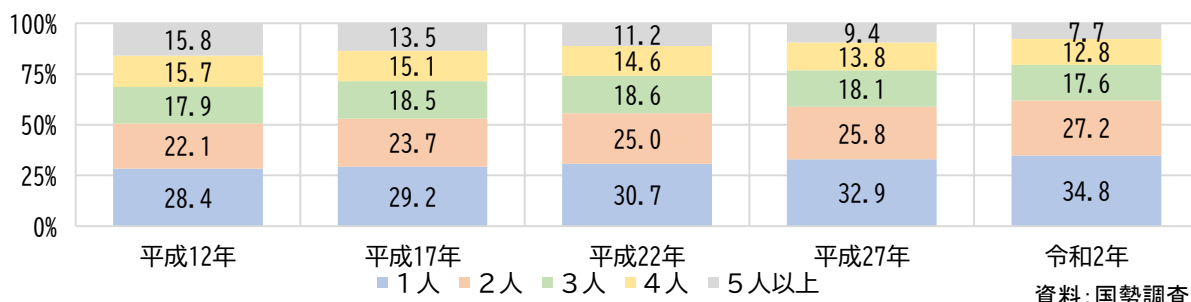


資料：国勢調査、『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

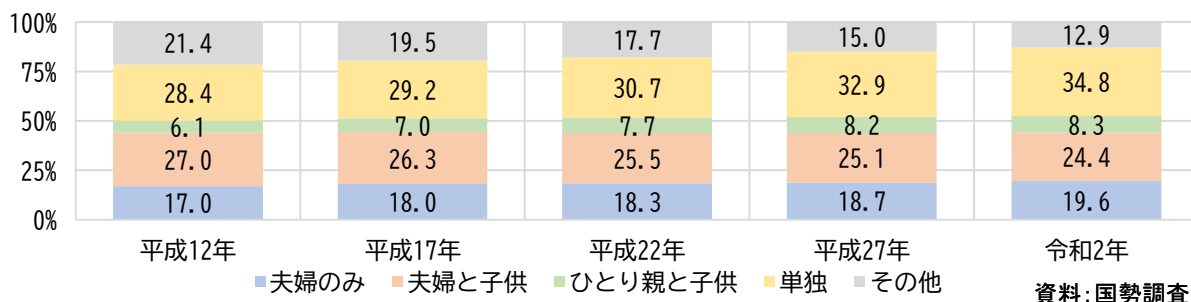
(3) 世帯人員別・家族類型別世帯数

本市の一般世帯は、世帯人員でみると1人あるいは2人の世帯の割合が増加、3人以上の世帯の割合が減少しています。家族類型でみると令和2(2020)年時点では、単独世帯34.8%、夫婦と子供の世帯24.4%、夫婦のみの世帯19.6%の順に全体に占める割合が高く、合計で全体の78.8%を占めています。このうち、単独世帯と夫婦のみの世帯の割合は増加、夫婦と子供の世帯の割合は減少しており、世帯人員別割合の推移も合わせてみると、世帯の小規模化が進行していることがうかがえます。

■一般世帯の世帯人員別割合の推移



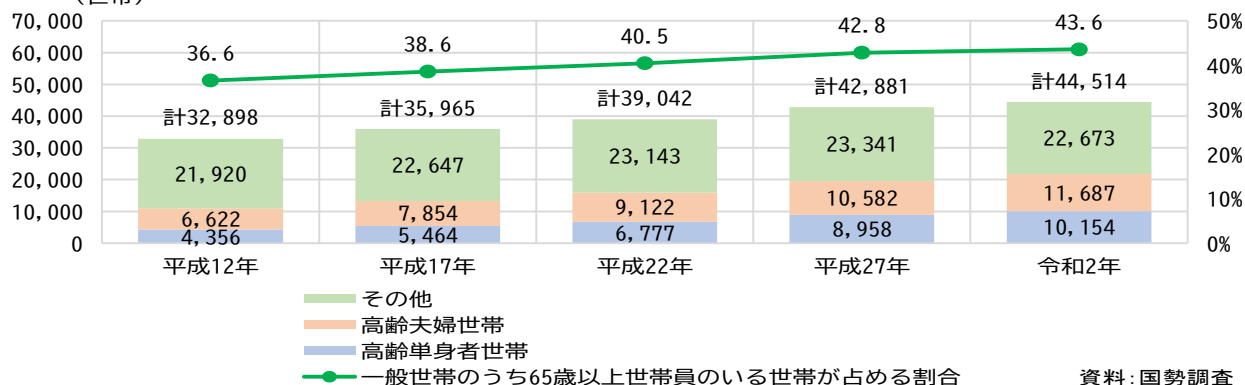
■一般世帯の家族類型別割合の推移



(4) 65歳以上(高齢者)のいる世帯

本市の一般世帯のうち65歳以上世帯員のいる世帯は増加しており、総数に占める割合は令和2(2020)年時点で43.6%になっています。なかでも高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯が多く増加しています。

■65歳以上世帯員のいる一般世帯、高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯の推移
(世帯)

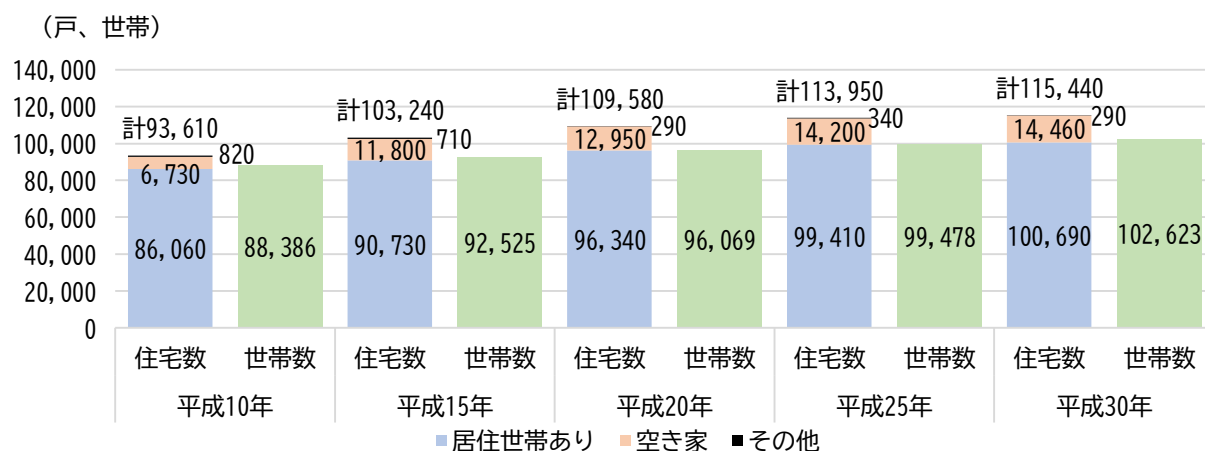


2. 住宅の状況

(1) 住宅数・空き家数

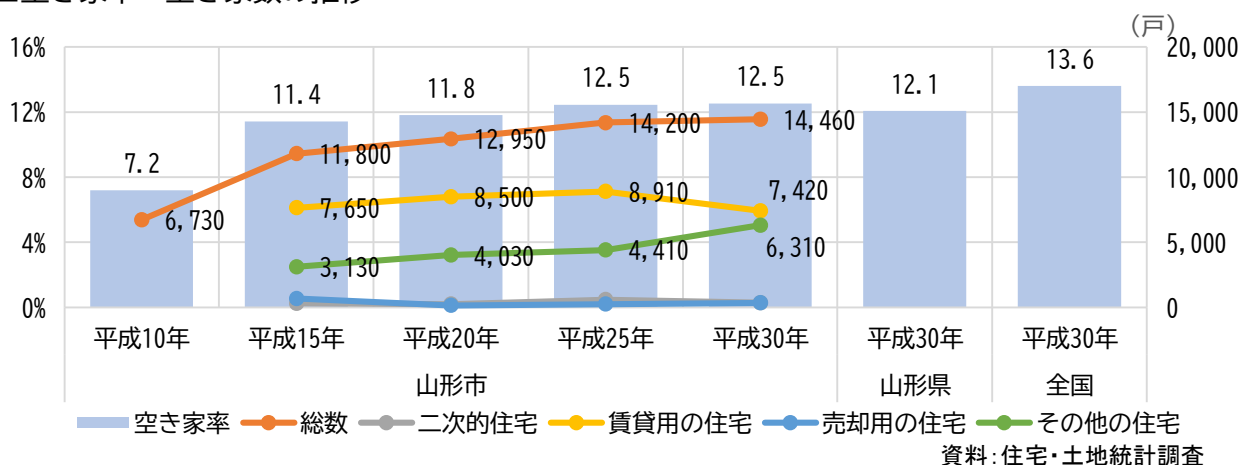
住宅・土地統計調査でみると、本市の住宅数は増加傾向にあり、平成30(2018)年には世帯数102,623世帯を上回る115,440戸となっています。空き家数も増加しており、平成30(2018)年の空き家率は、山形県よりも高い12.5%となっており、人口減少に伴い、今後ますます高くなっていくことが懸念されます。空き家の中では別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用ではないその他の空き家は増加傾向にあり、平成30(2018)年には6,310戸となっています。

■住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査、県推計人口

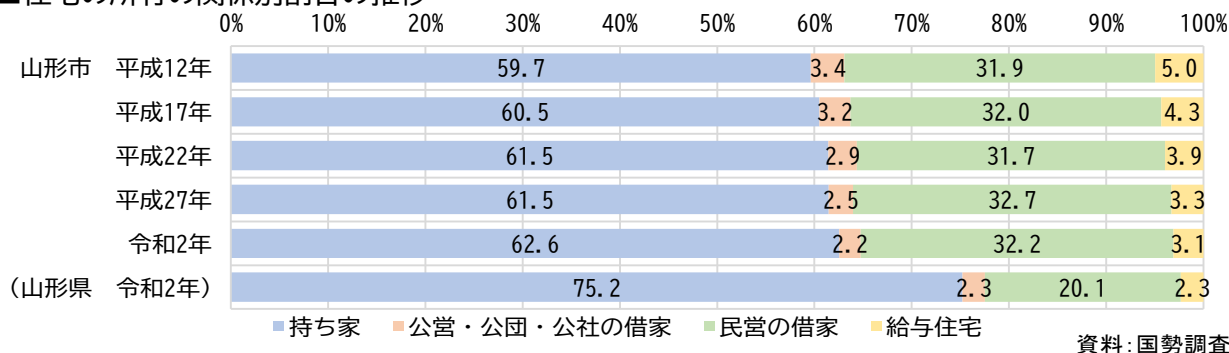
■空き家率・空き家数の推移



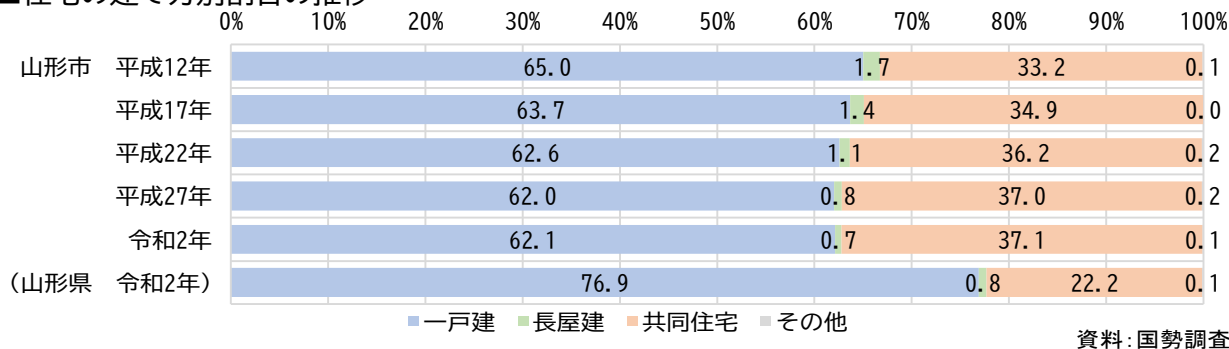
(2) 所有の関係・建て方

国勢調査でみると、所有の関係別では令和2（2020）年時点で総数の62.6%を占める持ち家が最も多くその割合は増加傾向にあります。次に32.2%を占める民営の借家の割合は減少傾向にあります。建て方別では、総数の62.1%を占める一戸建が最も多くなっていますがその割合は減少傾向にあります。一方で次に共同住宅は総数に対する割合が増加しています。

■住宅の所有の関係別割合の推移

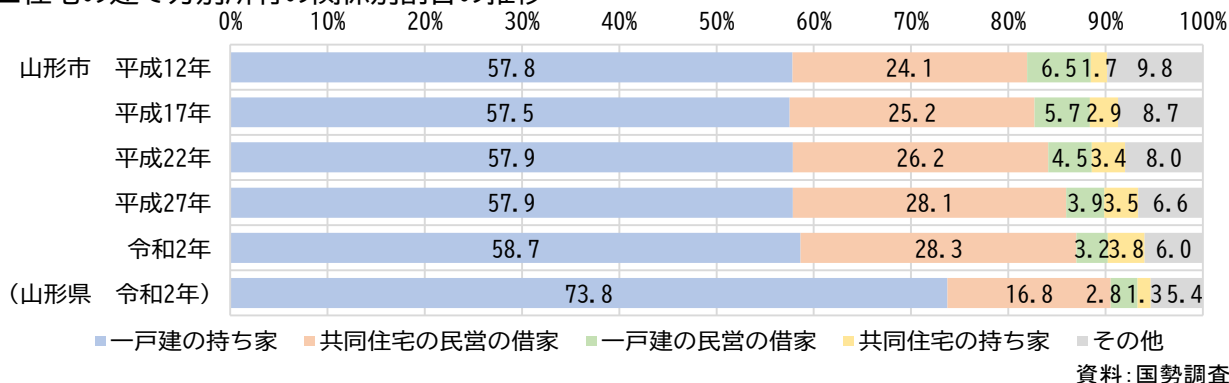


■住宅の建て方別割合の推移



合わせてみると、本市では総数の約6割を占める一戸建の持ち家が最も多く、次に多い共同住宅の民営の借家を合わせると総数の約9割を占めています。その割合は増加傾向にあり、特に共同住宅の民営の借家の増加率が高くなっています。これらと比較すると数は少ないですが、近年は共同住宅の持ち家が増加しており、令和2（2020）年には、一戸建の民営の借家を抜いて、一戸建の持ち家、共同住宅の民営の借家に次ぎ、高い割合を占めるようになっています。

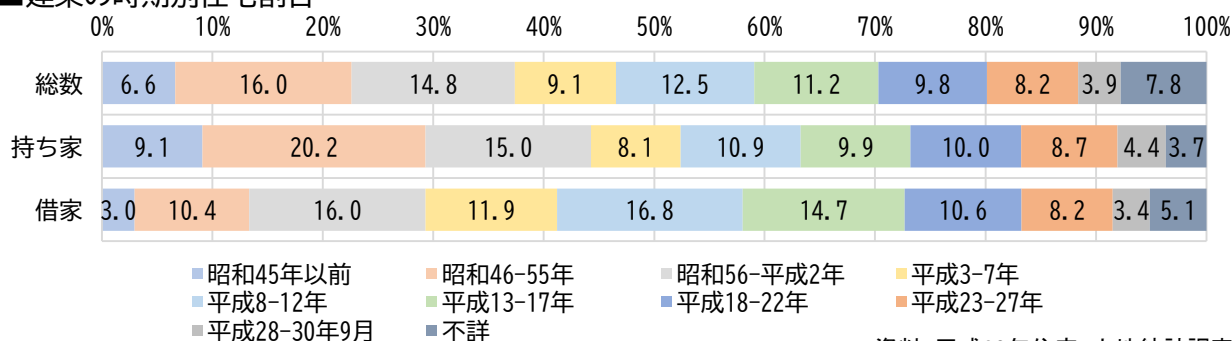
■住宅の建て方別所有の関係別割合の推移



(3) 建築の時期

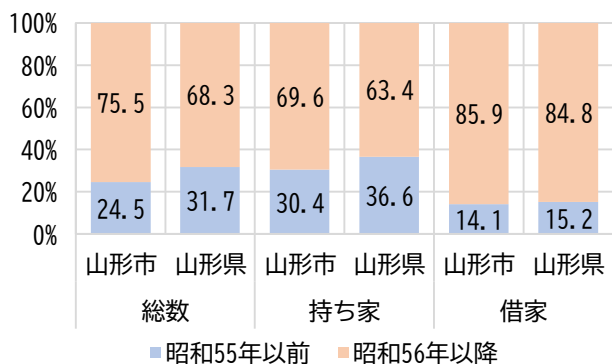
平成30(2018)年時点の建築時期別割合を見ると、総数と持ち家では昭和46～55年、借家では平成8～12年の住宅の割合が最も高くなっています。新耐震基準が適用される前の昭和55(1980)年以前建築の割合は、総数、持ち家、借家のいずれも山形県と比較して低くなっています。ちなみに住宅総数のうち新耐震基準が適用された昭和56(1981)年以降に建築、あるいは昭和55(1980)年以前に建築されたもののうち耐震性ありとされた住宅の割合である耐震化率は平成15(2003)年の76.56%から平成30(2018)年は88.24%に増加しています。

■建築の時期別住宅割合



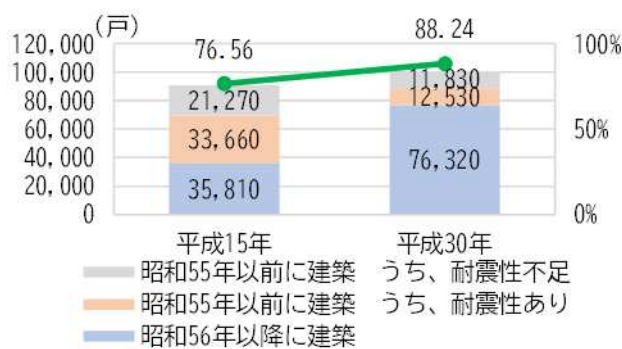
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■新耐震基準施行前後別住宅割合



※建築の時期不詳を除く。
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■住宅（空き家以外）の耐震化率の推移

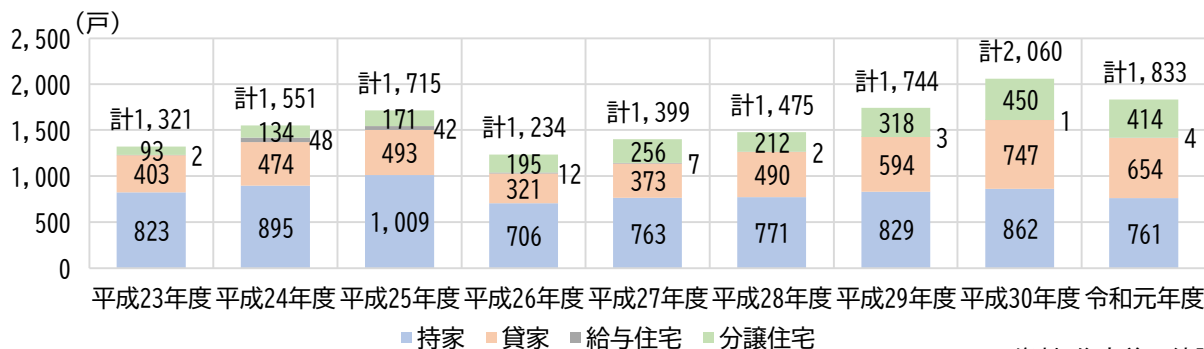


資料：山形市建築物耐震改修促進計画(令和4年3月)
平成15、30年住宅・土地統計調査を加工して作成

(4) 新設住宅

近年の新設住宅は増加傾向にあり、令和元（2019）年度の1,833戸は、平成23（2011）年度に比べると約500戸の増となっています。内訳は持家761戸、貸家654戸、分譲住宅414戸の順に多くなっています。

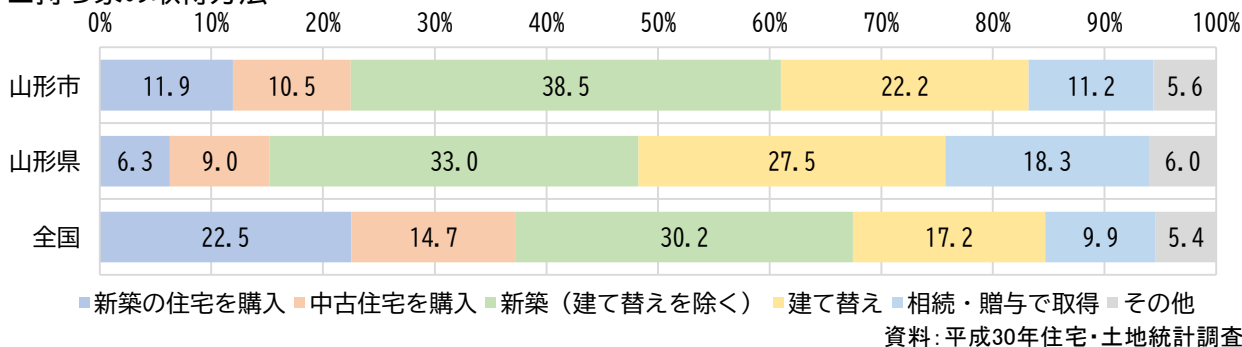
■新設住宅の推移



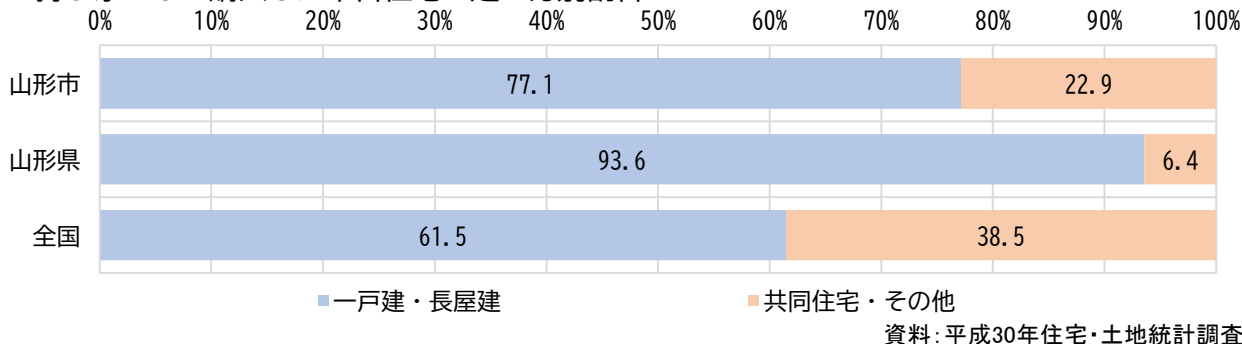
(5) 持ち家の取得方法等

持ち家の取得方法としては、新築（建て替えを除く）38.5%、建て替え22.2%、新築の住宅を購入11.9%、相続・贈与で取得11.2%、中古住宅を購入10.5%の順に割合が高くなっており、このうち新築（建て替えを除く）、新築の住宅を購入、中古住宅を購入の割合が山形県に比べ高くなっています。購入した中古住宅については、山形県に比べ一戸建・長屋建の割合が低く、共同住宅・その他の割合が高くなっています。

■持ち家の取得方法



■持ち家として購入した中古住宅の建て方別割合



3. 本市の空き家に関する調査等

(1) 空き家実態調査(平成30(2018)年度)

①調査概要

ア 目的

業務委託(受託者:株式会社ゼンリン東北第一エリアグループ)により、山形市全域の空き家に対して現地調査を行い、空き家の件数や分布状況を把握するとともに、空き家に関するデータベースを作成し、第1期計画に係る空き家対策に関連する諸施策の展開及び同計画の見直しの基礎資料とすることを目的とします。

イ 調査期間

平成30(2018)年6月11日～平成31(2019)年3月31日

ウ 調査対象

市内全域

②空き家実態調査の結果

ア 空き家総戸数 * 3,359戸。<表1>のとおり

(ア) 住居専用(戸建住宅) 2,556戸

(イ) 共同住宅(アパート、長屋等) 149戸

(ウ) 店舗併用(1階店舗で2階が住居等) 308戸

(エ) その他(事業所、大きな蔵・倉庫、工場等) 346戸

イ 空き家率 3.5% 空き家総戸数(3,359) / 総世帯数(95,335)

ウ 山形市内30地区中の空き家の多い地区、空き家率の高い地区等

	空き家が多い	空き家率が高い	空き家戸数に占めるC-II以上(C-II及びD)の空き家数の割合が高い
1	鈴川(429戸)	山寺(12.9%)	高瀬(9.1%)
2	第七(299戸)	西山形(8.6%)	本沢(8.7%)
3	蔵王(224戸)	高瀬(7.0%)	西山形(7.5%)

*総務省住宅・土地統計調査によると、平成30(2018)年の「その他の住宅」は

6,310戸(戸建住宅:4,400戸、長屋・共同住宅・その他1,910戸)となっており、本市の調査3,359戸(戸建住宅:2,556戸、長屋・共同住宅・その他654戸)と約2倍差がありますが、山形市が市内全域を対象とした調査に対し、国はサンプル調査である等、調査方法等の違いに伴い空き家を把握する制度が異なるため、あくまでも参考値と考えております。

〈表1〉 空き家実態調査の結果による空き家数等

	地区名	地区別 総世帯数 (1)	空き家戸数 (A+B+C+D) (2)	A	B	C		D	D-I	D-II	空き家戸数に 占めるC-II以 上の空き家数 の割合	空き家率 (2)/(1)	
						C-I	C-II						
1	第一	1,718	108	3	58	47	47	0			0.0%	6.3%	
2	第二	4,255	136	30	63	40	39	1	3	2	2.9%	3.2%	
3	第三	3,244	169	41	55	68	65	3	5	5	4.7%	5.2%	
4	第四	2,240	152	25	60	66	66	1	1	1	0.7%	6.8%	
5	第五	4,464	152	17	82	48	48	5	4	1	3.3%	3.4%	
6	第六	6,601	206	41	103	61	58	3	1	1	1.9%	3.1%	
7	第七	7,310	299	50	138	110	109	1	1	1	0.7%	4.1%	
8	第八	4,527	86	5	48	32	31	1	1	1	2.3%	1.9%	
9	第九	2,875	33	2	18	13	12	1	0		3.0%	1.1%	
10	第十	4,462	107	6	59	42	39	3	0		2.8%	2.4%	
11	鈴川	7,129	429	64	127	235	235	3	3		0.7%	6.0%	
12	千歳	2,900	98	21	26	50	49	1	1	1	2.0%	3.4%	
13	飯塚	1,133	61	7	15	38	38	1	1		1.6%	5.4%	
14	榎沢	622	25	5	5	15	15	0			0.0%	4.0%	
15	出羽	2,238	126	26	33	67	65	2	0		1.6%	5.6%	
16	金井	5,039	138	33	47	52	52	6	6		4.3%	2.7%	
17	楯山	1,482	74	17	22	35	34	1	0		1.4%	5.0%	
18	滝山	9,569	144	2	70	71	71	1		1	0.7%	1.5%	
19	東沢	1,693	76	1	38	35	32	3	2	1	6.6%	4.5%	
20	高瀬	1,093	77	1	21	52	48	4	3	3	9.1%	7.0%	
21	南沼原	6,722	110	23	59	28	28	0			0.0%	1.6%	
22	大郷	1,182	49	5	15	29	29	0			0.0%	4.1%	
23	明治	629	31	2	11	17	17	1	1		3.2%	4.9%	
24	南山形	3,090	46		13	32	32	1	1		2.2%	1.5%	
25	大曾根	423	21		2	19	19	0			0.0%	5.0%	
26	山寺	380	49	1	17	31	28	3	0		6.1%	12.9%	
27	蔵王	6,396	224	23	100	99	94	5	2	2	3.1%	3.5%	
28	西山形	619	53		4	46	45	1	3	3	7.5%	8.6%	
29	村木沢	560	34		8	24	24	2	2		5.9%	6.1%	
30	本沢	740	46		13	30	29	1	3	3	8.7%	6.2%	
合計		95,335	3,359	451	1,330	1,532	1,498	34	46	41	5	2.4%	3.5%
%				13.4%	39.6%	45.6%		1.4%					

備考

ア 総世帯数

総務省統計局の住宅・土地統計調査では、空き家率の算出に当たり、住宅総数を母数として用いるが、地区ごとの戸建住宅等の総戸数が不明なため、町内会長等が把握済の世帯数及び事業所数（10月23日現在）を空き家率の母数として用いた。

イ 地区の区分

原則として、次の区域により地区の区分を行った。

(ア) 山形市自治推進委員会の地区の区域（山形市自治推進委員に関する規則）

(イ) 山形市立小学校通学区域（山形市就学予定者等の就学すべき小学校及び中学校の指定に関する規則）

ウ 空き家の区分（A・B・C・D）とは

山形県が平成24（2012）年10月に作成した「空き家対策に係る対応指針」に基づく、建築物の老朽度・危険度判定基準及び山形市独自の「周囲に対する危険度」の基準により建築物の危険度（合計点数）と周囲に対する危険度により空き家の危険度を判定した。

第2章 山形市の空き家に関わる現況

区分	判定内容	点数
A	管理が行き届いていないとは、認められない	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない	1～30点
C-I	今すぐに倒壊する危険性が少なく、また建築資材の飛散等により周辺へ被害を及ぼすおそれも少ないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）	31～149点 かつI
C-II	今すぐに倒壊する危険性は少ないが、建築資材の飛散等により周辺へ被害を及ぼすおそれがあるなど、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）	31～149点 かつII
D-I	倒壊や建築材の飛散などが切迫しているが、周囲への危険性は小さい（解体が必要と認められる）	150点以上 かつI
D-II	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と認められる）	150点以上 かつII

・ 建築物の危険度（各項目の点数の合計点）

項目	状況と点数			
	なし	あり		不明
建築物の傾斜	0点	150点		20点
基礎の状況	異常なし 0点	ひび割れ 15点	基礎なし・玉石基礎 50点	不明 25点
外壁の状況	問題なし 0点	錆・ひび割れ 15点	穴あり・下地露出 あり 50点	不明 20点
屋根の状況	問題なし 0点	錆・ひび割れ 15点	穴あり・軒崩落・ 波打ち 50点	不明 20点
使用状況	使用形跡あり 0点	使用形跡なし 15点		不明 10点

・ 周囲に対する危険度

区分	危険度	状況
I	危険度が小さい	周辺道路や隣接地へ建築資材等が飛散、倒壊、落下する恐れがない。また、雪害等により周辺へ被害を及ぼす恐れが少ない。
II	危険度が大きい	道路や隣接家屋等に建物が倒壊または建築資材等が落下する恐れがある。
		屋根、外壁等の腐食、剥落等により建築資材等が周囲へ飛散する恐れがある。
		積雪時等、屋根等からの落雪により周辺へ被害を及ぼす恐れがある（道路や隣接家屋に近接し建てられており、雪止め等がないなど）。

(2) 空き家意向調査(令和元(2019)年度)

①調査概要

ア 目的

平成30(2018)年度の空き家実態調査の結果、空き家と判定された全ての建築物の所有者(納税義務者)に対し、空き家の意向調査を実施します。

イ 調査期間

令和元(2019)年10月30日～11月29日

ウ 調査対象

平成30(2018)年度の空き家実態調査の結果、空き家と判定された3,359件のうち、所有者の住所が外国(不明を含む)、相続放棄及び実態調査後既に建築物等が解体された空き家等を除く、3,218件を対象としています。

納税義務者の項目	データの個数	調査対象	個人	法人
1. 山形市在住の納税義務者	2,589	2,589	2,433	156
2. 山形県内(山形市外)在住の納税義務者	186	186	161	25
3. 山形県外在住の納税義務者	443	443	400	43

②実施方法

郵便郵送による配布・回収

③回答数

1,871件

④回答率

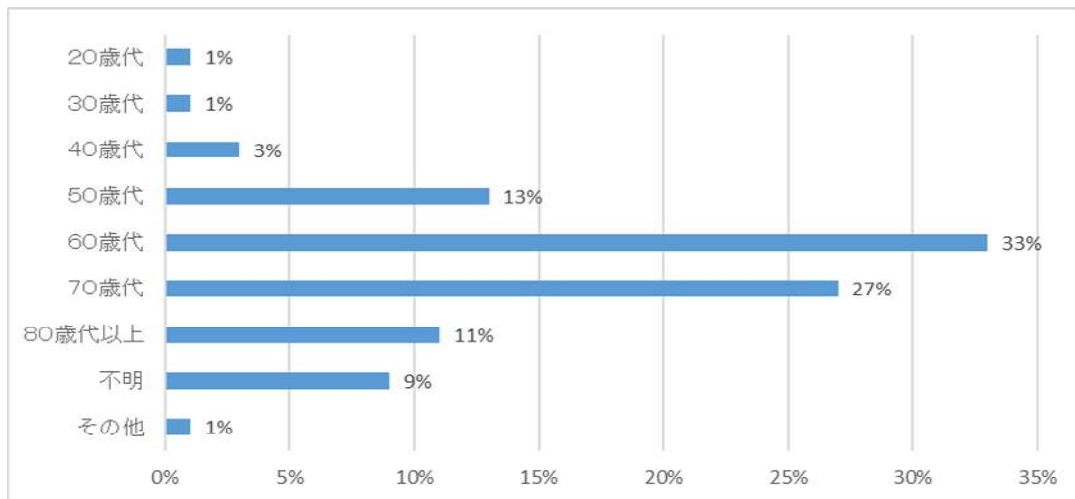
58.1%(空家の現状について回答があったもの)

※ただし、⑤以降の設問に回答いただいたのは737件(22.9%)になります。

⑤意向調査の結果と空き家に関する課題

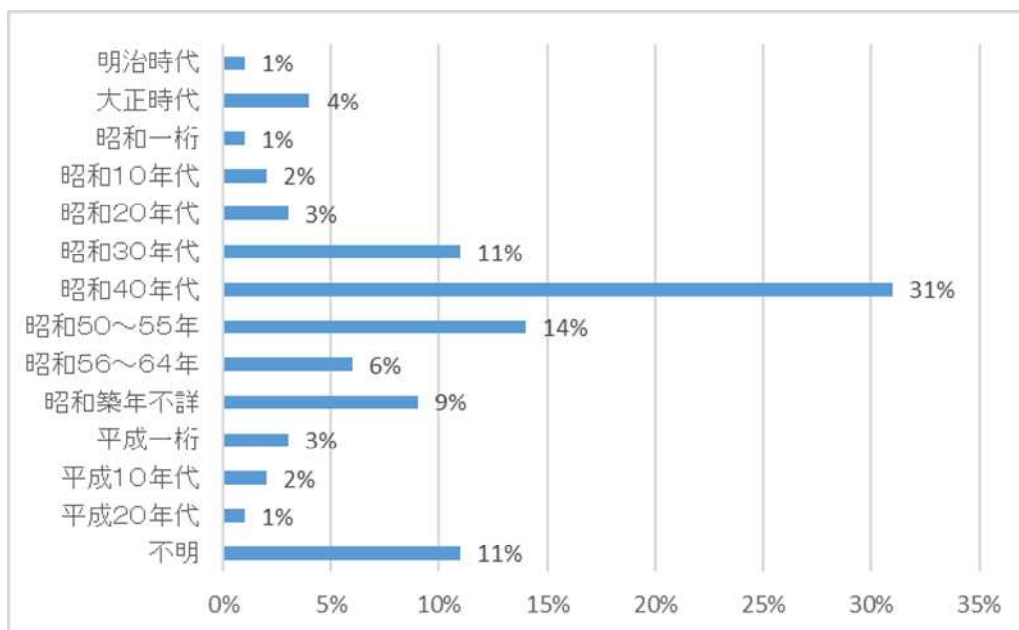
ア 空き家の所有者の年齢

「60歳代」が33%と最も多く、次いで「70歳代」が27%、「50歳代」が13%となっており、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ることが分かります。



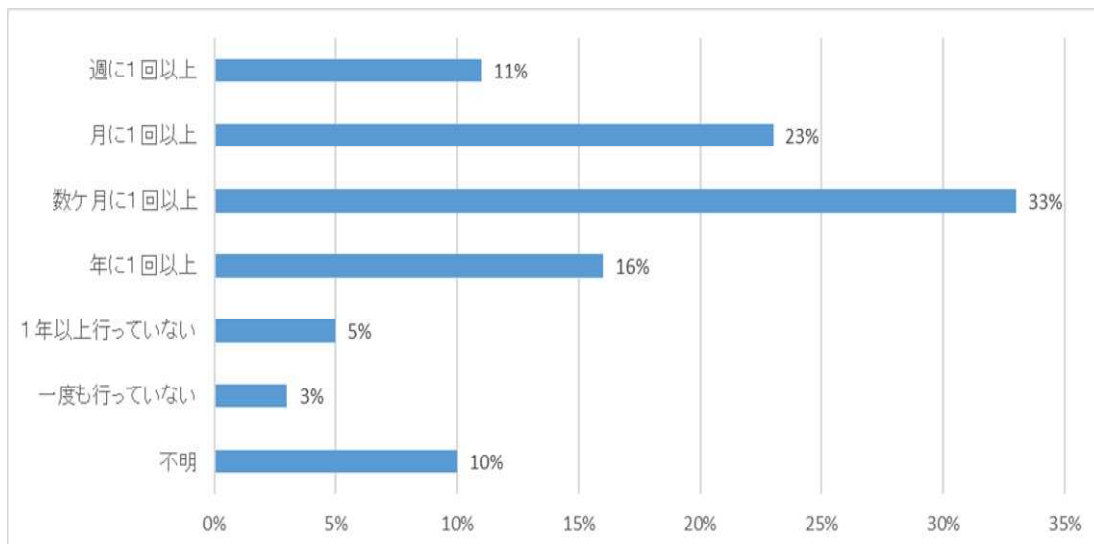
イ 空き家の建築時期

「昭和40年代」が31%と最も多く、次いで「昭和50～55年代」が14%、「昭和30年代」が11%となっており、建築基準法の規定により耐震診断や耐震改修などが必要となる新耐震基準の導入(昭和56年6月)以前の建物が68%と高い割合となっています。



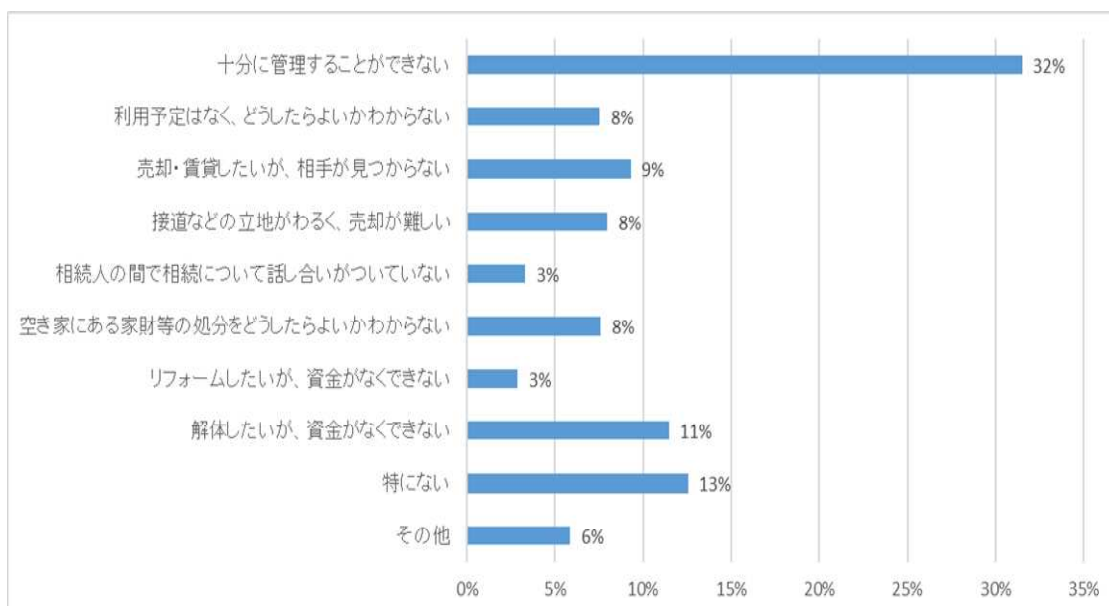
ウ 空き家の維持・管理の頻度

「数ヶ月に1回以上」が33%と最も多く、次いで「月に1回以上」が23%、「年に1回以上」が16%となっており、半数以上の空き家等が2ヶ月間以上管理されていない状況となっています。



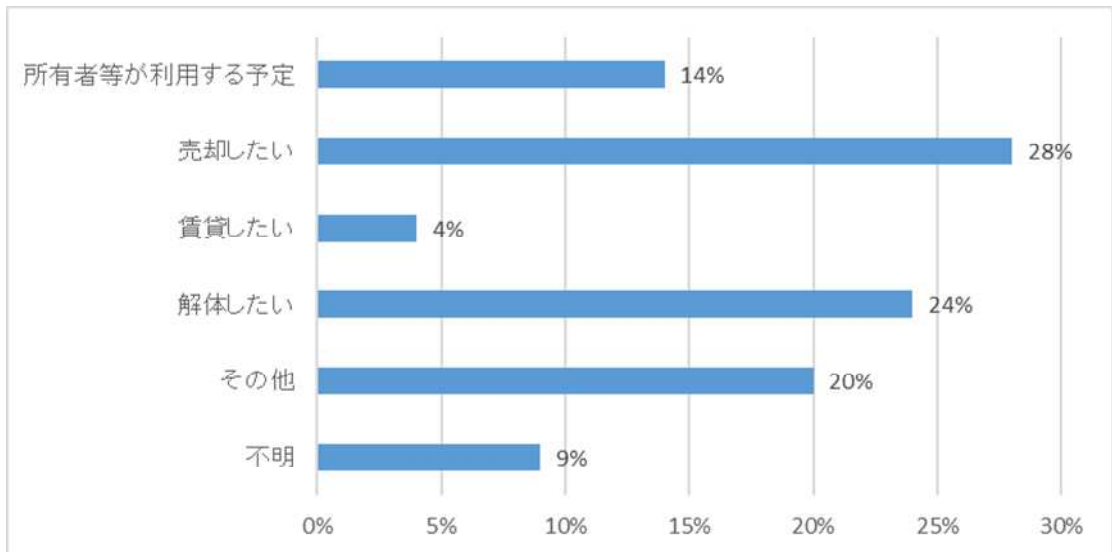
エ 空き家で困っていることについて

「十分に管理することができない」が32%と最も多く、次いで「解体資金がない」が11%、「売買・賃貸したいが相手が見つからない」が9%となっており、十分に管理が出来ずに困っている状況や既存住宅等の流通促進につなげていく必要があります。



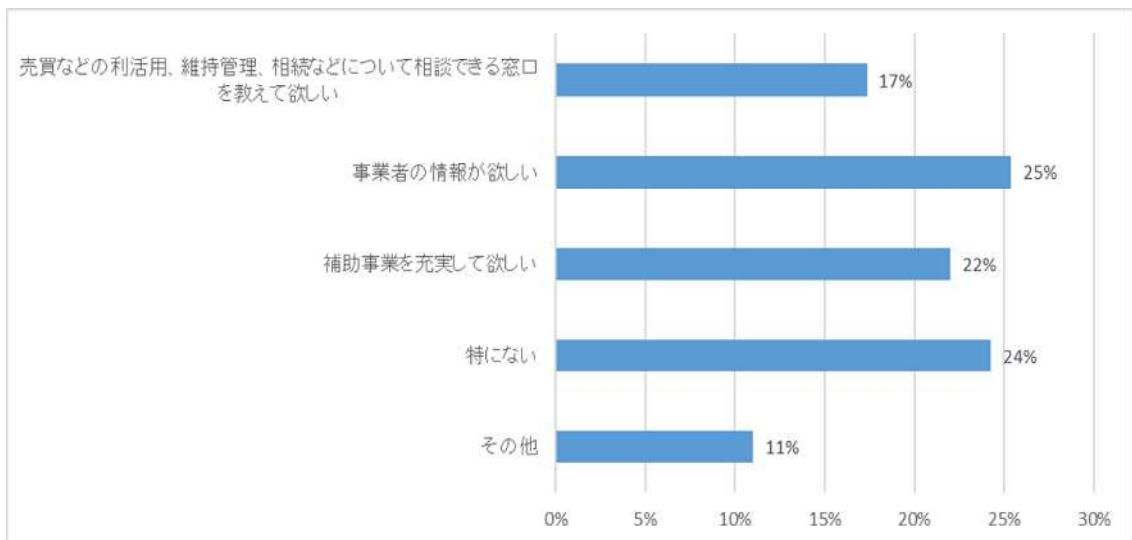
オ 空き家の今後の活用意向

「売却したい」が28%と最も多く、次いで「解体したい」が24%、「その他・不明」が29%と、今後の利活用方針が定まらない方が多い状況となっています。



カ 空き家の山形市施策に関する要望等について

「不動産業者の情報」が25%と最も多く、次いで「解体や改修に係る補助」を求める要望が22%、「相談できる窓口」が17%と、有効な補助制度の整備や相談窓口が、空き家等の解消につながるものと考えられます。



4. 山形市空家等対策計画(第1期計画)の検証

(1) 計画の概要

本市では、空家法に基づき、平成30(2018)年3月に第1期計画を策定し、様々な取組を進めてきました。

<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>

第1期計画では、以下の4つの基本方針を掲げ、取組を推進してきました。

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 空き家及び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

① 空き家の発生予防

ア 所有者の意識と理解の向上

(ア) 空き家適正管理啓発チラシの作成・配布

空き家に関する情報をイラストを使って分かりやすく紹介し、住宅を持つ方を対象に広く意識啓発を行いました。

(平成30(2018)年度から公民館や県宅建業協会山形などへ約5,000部を配布)

(イ) 固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家対策のお知らせを同封

空き家の未然防止や適切な管理、活用を促すため、固定資産税・都市計画税納税通知書に、支援制度や相談窓口等を掲載した啓発チラシを同封しました。

(平成30(2018)年度から山形市外居住の納税義務者へ約32,500通)

② 空き家の適正管理の促進

ア 相談体制の整備

(ア) やまがた利活用相談窓口との連携

「山形県空き家活用支援協議会」が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」について、ホームページや固定資産税等納税通知書にて周知するとともに、山形市に利活用に関する相談があった場合は、相談窓口に取り次ぎ、相談内容の情報共有を行いました。

(イ) 中心市街地の空き店舗利活用相談窓口

山形市、山形商工会議所をはじめ、金融機関やマスコミ、不動産関係団体など様々な団体の参画を得て平成31(2019)年3月に設立した「山形エリアマネジメント協議会」で実施している「やまがた街なか出店サポートセンター事業」については、空き店舗を活用した出店などを考えている方からの相談に応じ、適切な利活用方法のアドバイスや支援施策の紹介などを行っており、中心市街地の空きテナントを学生寮にする際の相談等、相談内容の情報共有を行いました。

③ 空き家の利活用促進

ア 空き家調査

(ア) 空き家実態調査の実施

平成30(2018)年度に業務委託(受託者:株式会社ゼンリン東北第一エリアグループ)により、山形市全域の空き家に対して現地調査を行い、空き家の件数や分布状況の把握を行いました。(空き家総戸数3,359戸)

(イ) 空き家意向調査の実施

令和元(2019)年度に平成30(2018)年度の空き家実態調査の結果、空き家と判定された3,359件のうち、所有者の住所が外国(不明を含む)、相続放棄及び実態調査後既に建築物等が解体された空き家等を除く、3,218件に意向調査を行った結果、1,871件から回答があり、回答率は58.1%となっています。

イ 空き家バンク活用の促進

平成28(2016)年8月に開設した山形市空き家バンクの利用を促進するため、平成30(2018)年度から空き家バンク利活用推進補助金や空き家バンク取引仲介手数料補助金制度を実施するとともに、空き家バンクに登録された空き家については、交付の優先枠*1や農地取得に係る下限面積を変更*2しました。

*1 住宅リフォーム総合支援事業については、空き家バンクに登録された空き家について、交付の優先枠を設けました。

*2 山形市空き家バンクに登録された空き家等に付随する農地については、平成31(2019)年度から、農地取得に係る下限面積を山形市内3,000㎡⇒10㎡に変更しました。

ウ 不動産流通・活用促進のための体制整備

空き家の所有者に対するアンケートなどの意向調査を経て、空き家の所有者から

同意を得た場合には、当該空き家の情報を宅建業者の団体に提供し、空き家の市場への流通を促しました。

(空き家の所有者から同意を得た空き家119件のうち、既に売買されたもの等を除く97件の空き家について、令和2(2020)年度に業者へ情報提供を行いました。)

エ 住宅確保要配慮者登録住宅の改修への補助

住宅セーフティネット制度を活用して山形市の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」を実施し、改修費補助や家賃低廉化補助を実施することで、空き家等の発生抑制と中心市街地活性化、学生の県内定着を図りました。(令和元(2019)年度から実施し、現在、5棟58戸を供給しています。)

④ 管理不全空き家対策

ア 所有者による除却の支援

管理不全の空き家の増加を抑制するため、国が定める不良住宅に該当した空き家の所有者が空き家を除却(解体)する際に補助金を交付する「老朽危険空き家除却補助事業」を平成26(2014)年度から実施するとともに、市街化区域に所在し、近隣に悪影響のある空き家を除却(解体)する際に補助金を交付する「市街化区域空き家除却補助事業」を平成30(2018)年度より実施しています。

イ 管理不全空き家に対する初動対応

改善が必要と認められる場合は、所有者に対して、空家法第12条の規定に基づく、適正管理の依頼を文書等で行い、所有者自らによる改善を促しています。

(平成30(2018)年度から令和3(2021)年度までの4年間に適正管理依頼文送付件数は143件)

(3) 成果指標の達成状況

3つの指標のうち、目標を達成したものは2つです。令和2(2020)年度から空き家適正管理推進員1名増加に伴い、適正管理依頼文送付後の電話等での進捗確認等が適切に行われたため、空き家の問題解決に至った割合が増えました。

また、空き家バンクの登録物件数については、住宅リフォーム総合支援事業の空き家バンク登録の優先枠や補助制度の新設等により、目標件数より増加しています。

一方で、老朽危険空き家除却の実施件数については、相談件数に対し、国の不良住宅の基準を満たす空き家が多くなかったため実施件数が目標に至りませんでした。新たに「市街化区域空き家除却補助事業」を平成30(2018)年度より山形市独自で実施し、国の基準を満たさない空き家についても、対策を講じているところです。

成果指標	基準	最終	目標	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% (H29年度)	57% (R3年度)	40% (R4年度)	○
②空き家バンクの登録物件数(累計)	4件 (H29年度)	49件 (R4年度)	45件 (R4年度)	○
③老朽危険空き家除却補助事業の実施件数	1件 (H29年度)	2件 (R4年度)	5件 (R4年度)	△

○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

(4) 第1期計画の取組状況

第1期計画に掲載した32項目の取組のうち、令和4(2022)年12月末日時点で22項目が「実施済み」又は「実施中」であり、10項目が現在検討中となっています。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
施策 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

○は実施中 △は検討中 ×実施未定

基本施策	主な推進施策	現 状
施策 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のお知らせを同封	○
施策 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 空き家及び解体後跡地の利活用促進

○は実施中 △は検討中 ×実施未定

基本施策	主な推進施策	現 状
施策 3-1 空き家調査	(1) 市内全域の空き家調査	○
施策 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	○
施策 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) 居住環境の改善及び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
施策 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) 山形市による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	○
	(4) 跡地の流通の促進	△

基本方針4 管理不全空き家対策

○は実施中 △は検討中 ×実施未定

基本施策	主な推進施策	現 状
施策 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、相続人がいない空き家や相続放棄された空き家の対応	△
	(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	○
施策 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）	△

第3章 山形市の空き家等対策に関する課題

空き家は、所有者等の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、一部の空き家については、所有者等による適切な管理がなされておらず、地域住民の生活環境や地区のまちづくりに対し、以下のような悪影響を及ぼすおそれがあります。

○不法侵入による火災発生のほか、非行や犯罪の温床となるなど、治安悪化のおそれがある。

○悪臭や害虫の発生、不法投棄場所化など、人々の健康的な生活の維持を阻害する。

○倒壊や崩落、飛散等により、公道通行の妨げのほか、近隣の日常生活に支障をきたす。

○建物の老朽化による崩落や雑草木の繁茂など、まちの景観を損ねる。

本市では、こうした管理水準が低下した空き家が発生する要因を課題ととらえ、計画の検討に当たっては、空き家の課題を、

(1) 「居住中」の段階

(2) 「空き家」の段階

(3) 「管理不全空き家」の段階

(4) 「空き家の跡地」の段階

の4つに分類して、整理します。

(1) 「居住中」の段階

人口の減少や住宅ストックの増加等により、本市の空き家は増加しており、今後も増加する見込みであることから、空き家の発生を未然に防ぐ仕組みの構築が求められています。

(1) 将来に向けた早い段階からの所有者等の意識醸成と情報提供

持ち家で暮らす単身高齢者が増加しており、福祉施設への入所や相続等に伴う空き家の発生等、将来に対する準備を、早い段階から進めていただくため、行政や多様な主体と連携した普及啓発が重要です。

(2) 住まいの長寿命化の促進

長く居住するといった観点から、耐震改修や良質な住宅を認定する制度の活用を促進する必要があります。

(3) 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備の必要性

住居を次代へ適切に引き継ぐための準備に際しては、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐にわたる専門的な知識が必要ですが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となります。

(4) 法改正を受けた相続・登記等に関する制度の周知啓発の必要性

所有者不明の不動産や、所有者死亡後に相続手続きがされず遺産分割をしないまま相続が繰り返される不動産も一定数見受けられます。

(2) 「空き家」の段階

利活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響を与え、住環境の悪化にもつながります。

(1) 所有者等の意識醸成と情報提供【再掲】

空き家を放置すると、いずれ管理不全な状態になることを、所有者の方に理解していただくための普及啓発が重要です。

(2) 所有者等による空き家の管理が困難

所有者等が遠方のため、直接空き家を管理することが難しい。

(3) 地域住民や事業者等との連携した取組の促進

空き家に関する問題の解決には、地域住民や民間事業者等との連携が不可欠です。

(4) 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備の必要性【再掲】

空き家の解消や適正管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金等といった多岐にわたる専門的な知識が必要ですが、個人情報を含む内容であるため、気軽に安心して相談できる窓口が必要となります。

(5) 空き家の実態調査等の必要性

空き家が毎年新たに発生することや、時間の経過とともに腐朽破損が進行すること、逆に新たな入居が行われること、最終的には解体・除却など、経年変化が生じることから、空き家の継続的な調査や実態把握が求められます。

(6) 住宅確保要配慮者等への居住支援の必要性

高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者への居住確保のため、民間賃貸住宅や空き家を活用した、入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の促進や住宅確保要配慮者への円滑な入居支援が必要です。

(7) 空き家を受け皿とした移住施策の推進の必要性

空き家を移住・子育て世代等に販売や低額で賃貸する仕組みの検討や、空き家バンク等を通じた情報発信等、空き家を受け皿とした移住施策が必要です。

(8) 本市のまちづくりと調和した空き家の利活用

総合的な空き家対策の観点から、本市におけるまちづくりの方向性と調和させながら、空き家を改修して再生し、利活用を促進する必要があります。

(9) 不動産市場へ空き家を誘導する取組が必要

空き家発生後、速やかに市場に流通させていくことが、空き家の解消には効果的です。

中古住宅の価値を高めるといった観点から、耐震改修や良質な住宅を認定する制度の活用を促進する必要があります。

(3) 「管理不全空き家」の段階

経年による著しい劣化や腐朽が進行し、屋根や外壁が損傷し、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空き家については、甚大な被害が発生する可能性が懸念されます。

(1) 所有者等による管理不全な空き家の管理・除却の対応が困難

- ① 空き家所有者等は遠方に居住していることが多く、適正管理に対する負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられず放置してしまう場合もあるため、適正管理に対する意識啓発、注意喚起が重要です。
- ② 自主改善の必要性を認識していても、経済的事情や相続問題等により進まない場合もあるため、所有者等へ自主改善を促す支援も求められます。

(2) 法令等に基づく行政からの働きかけの充実

- ① 周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な空き家に対しては、市による指導が必要と考えます。
また、建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、樹木の繁茂といった多岐にわたる課題に対し、市内部でも所管部署が連携して対応する必要があります。
- ② このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある管理不全な状態にある特定空家等に対し、解体を促しながら、地域住民や関係機関が連携し、迅速な緊急措置を実施できる体制を整える必要があります。併せて、国が定める「特定空家等に対する措置」を適切に実施する必要があります。

(4) 「空き家の跡地」の段階

古くから市街地が形成された地域では、狭い道路に面し住宅が密集しており、空き家や低未利用地が増えていることから、地震や火災の際に被害が拡大しやすい状況にあります。

(1) 密集市街地における防災性の向上

地震火災による被害が特に大きいと想定される密集市街地においては、延焼拡大への懸念から空き家を早急に解消する必要があります。

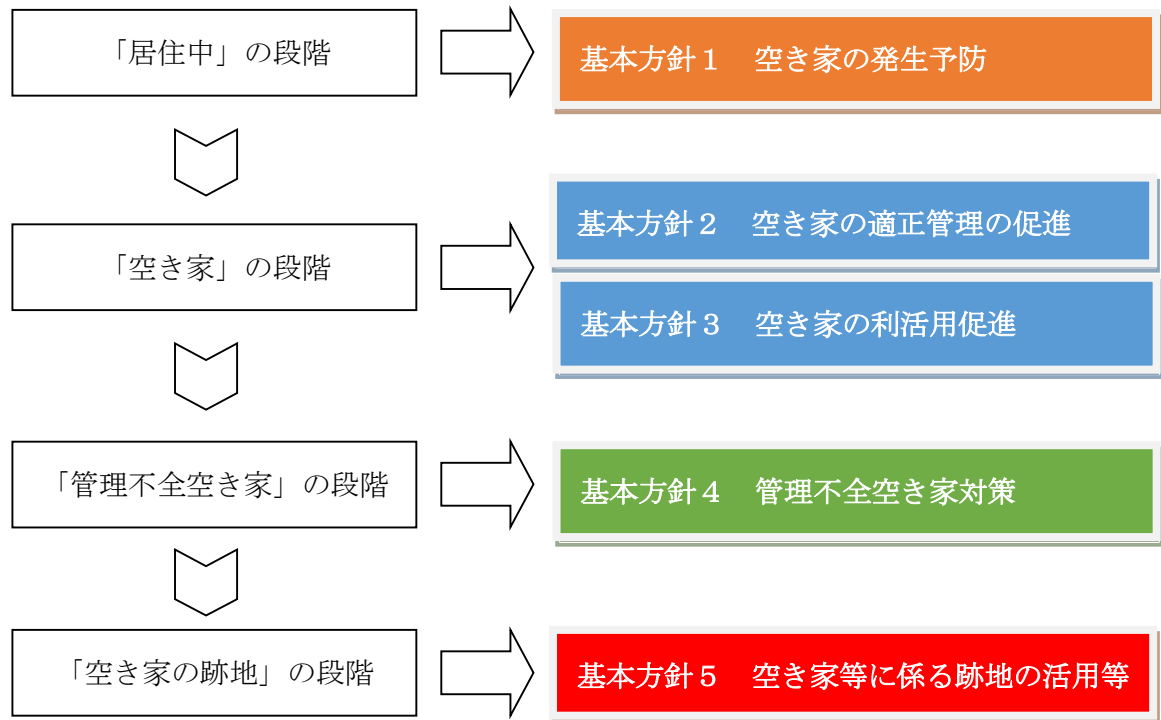
(2) 空き家等の流通促進に係る制度の周知啓発の必要性

空き家跡地の利活用が決まっていない所有者等も多いため、空き家等の流通促進に係る制度の周知啓発が必要です。

第4章 空き家対策に関する基本方針等

1 基本方針

「第2章山形市の空き家に関わる現況」や「第3章山形市の空き家等対策に関する課題」を踏まえ、4つの住まいの段階から、以下の5つの基本方針のもと、空き家等対策を総合的に推進します。



1. 「居住中」の段階

基本方針1 空き家の発生予防

人口の減少や住宅ストックの増加等により、本市の空き家は増加しており、今後も増加する見込みであることから、空き家の発生を未然に防ぐ仕組みの構築が求められています。所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、空き家となる前に住宅流通に乗せ、次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。

また、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、「住宅性能表示制度」の活用や「長期優良住宅」の供給を促進することが求められていることから、住宅事業者や関係団体と連携し、市民への周知・普及を図ります。

所有者不明の不動産や、所有者死亡後に相続手続きがされず遺産分割をしないまま相続が繰り返される不動産については、関係法の改正等を踏まえ、相続登記の必要性などに関する周知・啓発を進めます。

相談体制の整備については、「住まい」に関する総合的な相談や情報提供ができる総合窓口の設置を検討し、山形市住宅確保要配慮者居住支援協議会等の活用による行政と不動産団体や居住支援団体との連携を図りながら、地域の実情に応じた「住まい」に関する情報提供の円滑化を図ることにより、空き家化の予防を推進します。

成果指標	基準	中間目標	目標
住まいの総合窓口の設置	住まいの総合窓口の設置（R7 設置予定）		
新設住宅の長期優良住宅認定件数割合(年間)	25% (R3)	27% (R9)	30% (R14)

2. 「空き家」の段階

基本方針2 空き家の適正管理の促進

空き家は個人等の財産であり、本来はその所有者等の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、一部の空き家については、所有者等による適切な管理がなされておらず、建物の老朽化や草木の繁茂、ごみの放置などにより、住環境の悪化にもつながります。

所有者等の意識と理解の向上を図るため、適正管理のお知らせの配布や固定資産税等納税通知書に空き家対策のお知らせを同封したり、所有者等に代わって空き家を管理するサービスの紹介をしたりする等、これまでの周知・啓発活動を継続するとともに、ふるさと納税制度を活用した空き家を管理するサービスの提供について検討する等、所有者等を対象とした対策を講じます。

また、地域コミュニティ等の協力も得ながら空き家を適切に管理することを促進するため、空き家の管理に協力する地域団体等への支援策や危険な空き家を発見した場合に通報してもらう仕組みを構築するとともに、空き家対策に取り組む人材を山形県空き家対策エリアマネージャーに認定する制度について、県等との協力のもと、支援策について検討します。

空き家については、相続、売却、賃貸、管理、リフォーム、除却など様々な課題が多いため、「山形県空き家活用支援協議会」が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携した随時の相談対応や市民向け相談会を開催する等の取組を推進します。

成果指標	基準	中間目標	目標
情報提供があった空き家の問題解決に至った割合(年間)	57% (R3)	62% (R9)	67% (R14)
空き家バンクの登録物件数(累計)	40件 (H28～R3)	90件 (R9)	140件 (R14)

2. 「空き家」の段階

基本方針3 空き家の利活用促進

利活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響を与え、住環境の悪化にもつながります。

空き家の継続的な調査や実態把握を行うとともに、福祉主体等の関係団体と連携し、セーフティネット住宅等の他用途への転換や、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなど、地域の実情に応じ、暮らしに必要な機能を確保するための空き家の利活用を促進します。

また、二地域居住・多地域居住の推進や、世帯構成と住宅規模のミスマッチを解消するため、高齢者等が所有する活用されていない空き家を、移住・子育て世帯等に販売や低額で賃貸して活用する等、空き家を受け皿とした移住施策を推進します。

中心市街地を含む居住誘導区域へ居住を誘導するため、本市の中心市街地に所在する空き家や空き店舗等をリノベーションし、学生専用住宅(準学生寮)を供給するとともに、空き家を含む既存住宅流通市場活性化に向けて、既存住宅のリフォームや既存住宅の取得に向けたPRの推進のほか、インスペクションの実施促進等により、安全な既存住宅の普及や消費者が安心して既存住宅を購入することができる環境を構築します。

成果指標	基準	中間目標	目標
山形市空き家バンク成約済み件数(累計)	30件 (H28～R3)	80件 (R9)	130件 (R14)
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給する戸数(累計)	1戸 (R2～R4)	25戸 (R9)	50戸 (R14)
中心市街地における準学生寮の供給戸数(累計)	58戸 (R1～R4)	100戸 (R9)	150戸 (R14)

3. 「管理不全空き家」の段階

基本方針4 管理不全空き家対策

空き家は、所有者等の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、経年による著しい劣化や腐朽が進行し、屋根や外壁が損傷し、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空き家については、甚大な被害が発生する可能性が懸念されているところであります。

適切に管理されていない空き家については、空き家の実態調査やデータベースの作成・更新により、空き家対策に活用し、施策の展開を図るとともに、危険性の高い管理不全空き家については、空家法に基づく適切な措置を検討するほか、補助金等の交付により解体撤去を促進します。

安全・安心なまちづくりを推進するため、緊急な対応を要する特定空家等については、空家法に基づく特定空家等への措置を検討するとともに、他の手段によっては当該危険を避けるための時間的な余裕がないと認める場合は、条例に基づく必要最小限度の緊急措置について検討します。所有者等や相続人不存在(相続人全員が相続放棄等)の特定空家等については、財産管理制度の活用等の取組を検討します。

成果指標	基準	中間目標	目標
老朽危険空き家除却補助事業の実施件数(年間)	2件 (R4)	5件 (R9)	10件 (R14)
条例に基づく緊急措置の実施件数(累計)	0件 (R4)	10件 (R9)	20件 (R14)

4. 「空き家の跡地」の段階

基本方針5 空き家等に係る跡地の活用等

古くから市街地が形成された地域では、狭い道路に面し住宅が密集しており、地震や火災の際に被害が拡大しやすい状況にあります。そのため、住宅密集地では、狭い道路の改善や公共空地の整備と連携して、空き家等の低未利用地解消のための支援策について検討し、空き家・空き地のランダムな発生による都市のスポンジ化を抑制します。

また、空き家となった居住用家屋等の相続人等による早期の売却を促すため、空き家の長期譲渡所得の3,000万円の特別控除等、空き家等やその跡地の流通を促す税の特別措置の周知を図ります。

成果指標	基準	中間目標	目標
地域活性化要件を満たす 空き家の除却(累計)	0件 (R4)	5件 (R9)	15件 (R14)
空き家の長期譲渡所得の 3,000万円特別控除の交付 件数(年間)	39件 (R3)	50件 (R9)	60件 (R14)

第5章 空き家施策の展開方向

1 施策体系

段階	基本方針	成果指標	基本施策						
「居住中」の段階	1 空き家の発生予防	■住まいの総合窓口の設置 住まいの総合窓口の設置(R7設置予定)	1-1 所有者の意識と理解の向上						
		■新設住宅の長期優良住宅認定件数割合(年間) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25%(R3)</td> <td>27%(R9)</td> <td>30%(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	25%(R3)	27%(R9)	30%(R14)	1-2 良質な住宅ストックの形成
		基準	中間	目標					
		25%(R3)	27%(R9)	30%(R14)					
		1-3 住まいの総合窓口の設置等							
		1-4 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施							
「空き家」の段階	2 空き家の適正管理の促進	■情報提供があった空き家の問題解決に至った割合(年間) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>57%(R3)</td> <td>62%(R9)</td> <td>67%(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	57%(R3)	62%(R9)	67%(R14)	2-1 所有者の意識と理解の向上
		基準	中間	目標					
	57%(R3)	62%(R9)	67%(R14)						
	■空き家バンクの登録物件数(累計) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40件(H28~R3)</td> <td>90件(R9)</td> <td>140件(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	40件(H28~R3)	90件(R9)	140件(R14)	2-2 所有者等を対象とした対策	
	基準	中間	目標						
	40件(H28~R3)	90件(R9)	140件(R14)						
3 空き家の利活用促進	■山形市空き家バンク成約済み件数(累計) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30件(H28~R3)</td> <td>80件(R9)</td> <td>130件(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	30件(H28~R3)	80件(R9)	130件(R14)	2-3 地域コミュニティ等を対象とした対策	
	基準	中間	目標						
	30件(H28~R3)	80件(R9)	130件(R14)						
	■住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給する戸数(累計) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1戸(R2~R4)</td> <td>25戸(R9)</td> <td>50戸(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	1戸(R2~R4)	25戸(R9)	50戸(R14)	2-4 相談体制の整備	
基準	中間	目標							
1戸(R2~R4)	25戸(R9)	50戸(R14)							
■中心市街地における準学生寮の供給戸数(累計) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>58戸(R1~R4)</td> <td>100戸(R9)</td> <td>150戸(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	58戸(R1~R4)	100戸(R9)	150戸(R14)	3-1 空き家調査		
基準	中間	目標							
58戸(R1~R4)	100戸(R9)	150戸(R14)							
		3-2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の推進							
「管理不全空き家」の段階	4 管理不全空き家対策	■老朽危険空き家除却補助事業の実施件数(年間) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2件(R4)</td> <td>5件(R9)</td> <td>10件(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	2件(R4)	5件(R9)	10件(R14)	3-3 空き家を受け皿とした移住施策の推進
		基準	中間	目標					
2件(R4)	5件(R9)	10件(R14)							
■条例に基づく緊急措置の実施件数(累計) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0件(R4)</td> <td>10件(R9)</td> <td>20件(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	0件(R4)	10件(R9)	20件(R14)	3-4 中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進		
基準	中間	目標							
0件(R4)	10件(R9)	20件(R14)							
「空き家の跡地」の段階	5 空き家等に係る跡地の活用等	■地域活性化要件を満たす空き家の除却(累計) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0件(R4)</td> <td>5件(R9)</td> <td>15件(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	0件(R4)	5件(R9)	15件(R14)	3-5 空き家の流通促進
		基準	中間	目標					
0件(R4)	5件(R9)	15件(R14)							
■空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の交付件数(年間) <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>39件(R3)</td> <td>50件(R9)</td> <td>60件(R14)</td> </tr> </tbody> </table>	基準	中間	目標	39件(R3)	50件(R9)	60件(R14)	4-1 管理不全空き家の対応		
基準	中間	目標							
39件(R3)	50件(R9)	60件(R14)							
		4-2 特定空家等に対する措置							
		5-1 低未利用地の有効活用の仕組みづくり							
		5-2 空き家等の流通促進に係る税制優遇措置の周知							

主な推進施策	具体的な施策等
(1) 住まいの終活の必要性の周知 (2) 持ち家に居住する高齢者への啓発 (3) 相続登記の促進 (4) 住み替えバンク設置の検討	【新規】 【継続】 【継続】 【新規】 P34
(1) 木造住宅の耐震性向上の支援 (2) 住まいのリフォームやリノベーションの促進 (3) 住宅の長寿命化の促進や良質な住宅を認定する制度の活用促進	【継続】 【継続】 【継続】 P35
(1) 住まいの総合窓口の設置等 (2) 居住支援協議会との連携	【新規】 【新規】 P37
(1) 不動産登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発 (2) 民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発 (3) 相続土地国庫帰属制度の周知・啓発	【新規】 【新規】 【新規】 P38
(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のお知らせを同封	【継続】 【継続】 【継続】 P41
(1) 所有者等に代わって空き家を管理するサービスの紹介 (2) ふるさと納税制度を活用した空き家を管理するサービスの提供	【継続】 【新規】 P42
(1) 空き家の管理に協力する地域団体等への支援方策の検討 (2) 「山形県空き家対策エリアマネージャー認定制度」の周知・支援等	【新規】 【新規】 P43
(1) 住まいの総合窓口の設置 (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 (4) 空き家相談会の開催	【再掲】 【継続】 【継続】 【継続】 P44
(1) 空き家実態調査 (2) 空き家意向調査	【継続】 【継続】 P45
(1) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 (2) 家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討	【拡充】 【新規】 P46
(1) 空き家リノベーション・利活用推進事業の検討 (2) 山形空き家バンクによる所有者と利用者のマッチング支援 (3) 空き家バンクの活用の促進 (4) 農地付き空き家の取得の促進	【新規】 【継続】 【継続】 【継続】 P47
(1) 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業 (2) 居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討	【継続】 【新規】 P49
(1) 木造住宅の耐震性向上の支援 (2) 住まいのリフォームやリノベーションの促進 (3) 住宅の長寿命化の促進や良質な住宅を認定する制度の活用促進 (4) 住宅取得時の安心感の醸成 (5) NPO等を含む民間事業者と連携した取組の検討	【再掲】 【再掲】 【再掲】 【新規】 【新規】 P50
(1) 管理不全空き家の調査 (2) 管理不全空き家に対する初動対応 (3) 所有者等による解体・除却の促進に向けた取組 (4) 空家法以外の既存の法令での対応 (5) 特定空家等に該当するかの判断	【継続】 【継続】 【継続】 【継続】 【継続】 P51
(1) 空家法に基づく特定空家等への措置 (2) 条例に基づく特定空家等への「緊急措置」 (3) 財産管理人制度の活用	【継続】 【新規】 【継続】 P54
(1) 空き家対策総合支援事業による除却（解体）の促進 (2) 山形市による老朽危険空き家の除却（解体）及び跡地の活用 (3) 跡地の流通の促進 (4) 道路整備を含めた「まちなか空き家再生事業」の検討 (5) 低未利用地解消のための支援策の検討	【新規】 【継続】 【継続】 【新規】 【新規】 P57
(1) 空き家の長期譲渡所得の3,000万円特別控除の周知 (2) 低未利用土地等の譲渡に係る税の特別控除の周知	【継続】 【継続】 P58

2 施策の展開方向

基本方針1 空き家の発生予防

施策 1-1

所有者の意識と理解の向上

空き家化の予防・抑制を促進するためには、まずは現在居住中の所有者等に対し、空き家から生ずる問題点等を周知し、空き家を発生させない意識の醸成を図ることが重要です。

このようなことから、様々な媒体や機会を利用して、空き家化の予防・抑制に関する周知・啓発を行います。空き家が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、当該住宅に住む人がいなくなることはもとより、管理者意識が乏しくなる、意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

このような状況を予防するため、高齢者世帯や高齢者が集まる機会を捉えて、所有者等が存命中に住居を次代へ適切に引き継いでいくための働きかけ等を行います。

(1) 住まいの終活の必要性の周知【新規】

空き家の発生を未然に防ぐため、所有者やその家族が住宅の将来の運用について早期に意識し、空き家になる前に住宅流通に乗せ、次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住宅の所有者等に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。

<具体的な取組例>

- ・ 住まいの終活ノートの作成【新規】
- ・ 終活セミナーの開催【新規】

(2) 持ち家に居住する高齢者への啓発【継続】

空き家の発生は、相続、所有者の高齢者施設入所などがきっかけであることが多いことから、空き家の管理や活用の情報を取得するのが困難な高齢者に対し、単身高齢者が高齢者施設などへ入所する前に、高齢者向けのチラシなどの配布時に、空き家対策のチラシも同封する等、空き家担当部局と福祉担当部局等が連携して、空き家の発生抑制に努めます。

(3) 相続登記の促進【継続】

相続が発生したときに、速やかに登記の名義が変更されるよう、死亡届（転出届）が提出された際の各種届の案内に、相続登記の事項を記載するなど、相続登記を促進します。

(4) 住み替えバンク設置の検討【新規】

居住する物件について今後、転居を検討する所有者が登録し、市のホームページで公開し、市内の空き家などを売りたい人と買いたい人、貸したい人と借りたい人をマッチングさせることで、住み替えや市外からの移住を促進する制度について検討します。

基本方針1 空き家の発生予防

施策 1-2

良質な住宅ストックの形成

空き家等の発生を予防する為には、社会的なストックである住宅の規模や性能、安全性などを充実させ、次世代へ引き継ぎ可能な高品質の住宅建設を促進することも重要です。建物の計画・建設段階から住宅の品質の向上を図るとともに、定期的なメンテナンスやリフォーム等を促すことで長期に利用できる住宅等の建設を促進します。

(1) 木造住宅の耐震性向上の支援【継続】

安心・安全な住まい・まちづくりのため、「山形市建築物耐震改修促進計画」に基づく木造住宅の耐震改修に対する支援等を推進します。

<具体的な取組例>

- ・山形市木造住宅耐震診断事業 【継続】
- ・山形市木造住宅耐震改修補助事業【継続】

(2) 住まいのリフォームやリノベーションの促進【継続】

既存住宅を良好に維持し、長く利用するためには、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームやリノベーションを行うことが求められます。

<具体的な取組例>

- ・住宅リフォーム総合支援事業【継続】

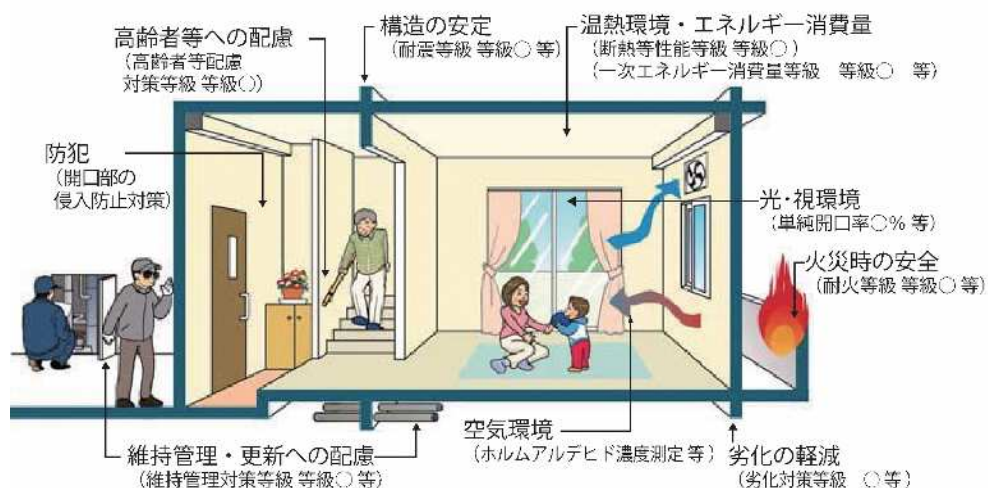
(3) 住宅の長寿命化の促進や良質な住宅を認定する制度の活用促進【継続】

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の供給を促進するとともに、住宅性能表示制度や低炭素建築物等の良質な住宅を認定する制度の内容や認定のメリットの情報発信に努め、住宅の品質向上や長期利用に資する良質な住まいの供給を促進します。

<具体的な取組例>

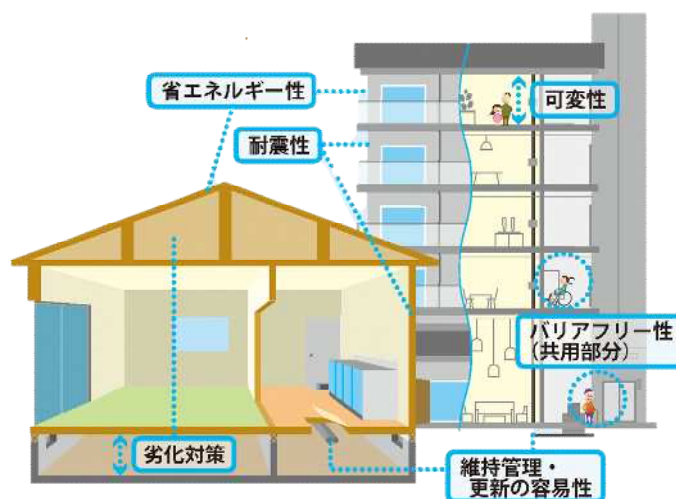
- ・長期優良住宅建築等計画認定制度【継続】
- ・住宅性能表示制度の普及啓発 【継続】
- ・低炭素建築物新築等計画認定制度【継続】

■住宅性能表示 既存住宅の対象9分野



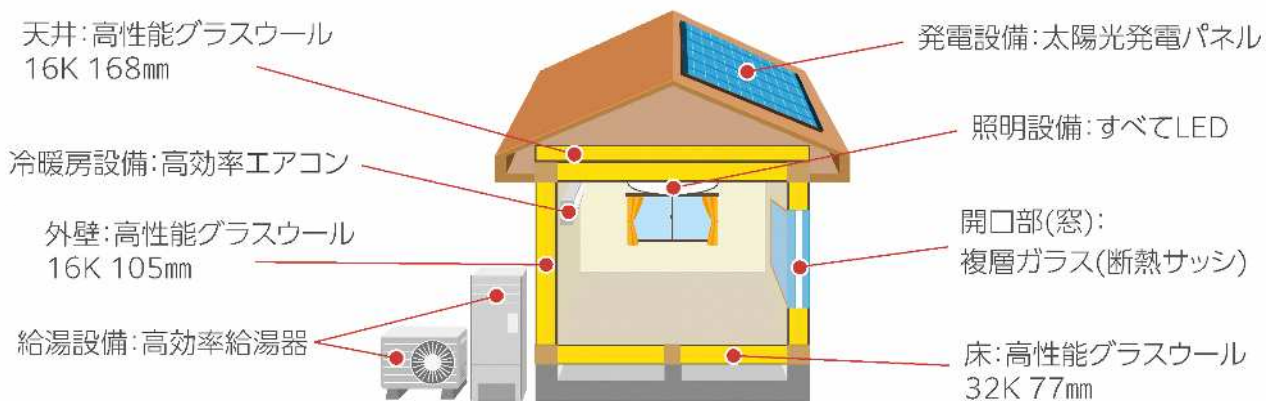
資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会パンフレット

■長期優良住宅の主な認定基準



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会パンフレット

■低炭素建築物（住宅）のイメージ



資料：国土交通省パンフレット

基本方針1 空き家の発生予防

施策 1-3 住まいの総合窓口の設置等

空き家を含む住まいに関する要望やニーズは、市民、事業者のほか、世代によっても様々です。住まいに関わる多様なニーズや要望等に対して、迅速に対応していくため、「住まい」に関わる様々な相談をワンストップで行えるよう住まいの総合窓口を設置するとともに、山形市住宅確保要配慮者居住支援協議会等の活用による行政と不動産団体や居住支援団体との連携を図りながら、市民等の多様な要望やニーズに対し、迅速に取り組めるよう体制を整えます。

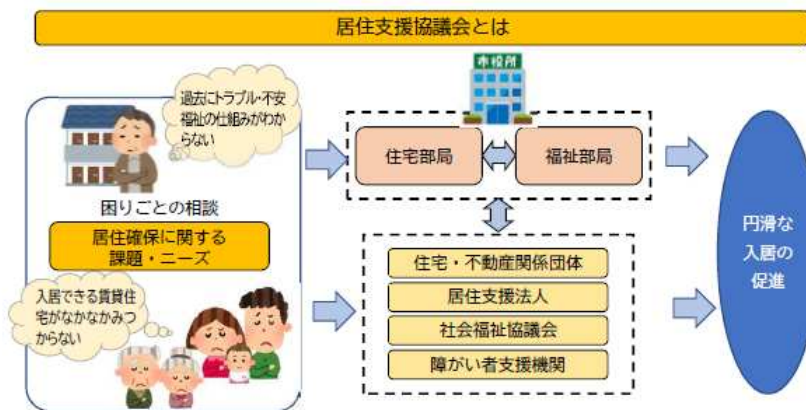
(1) 住まいの総合窓口の設置【新規】

「住まい」に関わる様々な相談をワンストップで行えるよう総合窓口を設置し、高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者等への居住支援を行うとともに、住まいに関する補助申請の支援のほか、空き家や住宅の確保に関する相談、住宅施策等に関する総合的な情報発信を行うことで、市民、事業者に対する住まいの総合的な支援を推進します。



(2) 居住支援協議会との連携【新規】

住宅確保要配慮者への居住支援を図るため、令和5(2023)年2月に設置した「山形市住宅確保要配慮者居住支援協議会」と連携し、住宅確保要配慮者への具体的な居住支援について検討します。



基本方針1 空き家の発生予防

施策 1-4

関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施

空き家の相談の中で、利活用や処分の前提となる相続や登記が未了のため、対応が進まない事例が一定数見受けられます。相続や登記の完了は、所有者等にとって必要であるとともに、適切に実施されることは、物件の管理者を特定する上で役立ち、本市の調査や助言・指導等の迅速化にも寄与するものです。未相続や未登記の問題は、令和3(2021)年4月に実施された民法や不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の成立によって、今後、一定の改善が期待されますが、まだこのような法改正等があったことについて、市民には周知が進んでいないため、機会を捉えて市民への周知啓発を図ります。

(1) 不動産登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】

遺産分割をしないまま相続が繰り返され、数次相続や代襲相続などの複雑な相続関係が発生し、財産の処分等に苦慮するような事態になることを防ぐため、相続登記の申請の義務化等について、ホームページ等による広報や、空き家等の相談などの機会を通じて周知啓発を進めます。

(2) 民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発【新規】

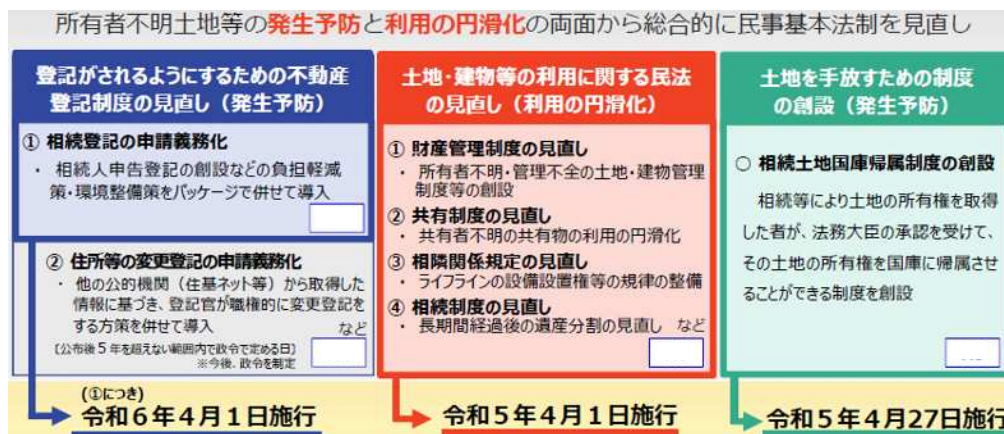
財産管理制度における管理不全な土地及び建物の管理制度の創設、共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備、長期間経過後の遺産分割の見直し、越境した枝の切取りを認める規定の整備など、これら民法の改正内容については、空き家等の管理や、管理不全な空き家等への助言・指導において重要な情報であることから、様々な機会を捉えて周知啓発を進めます。

(3) 相続土地国庫帰属制度の周知・啓発【新規】

空き家等の所有者等においては、相続等により取得したものの、土地利用ニーズの低下等により、手放したいと考えている方が増加するとともに、新たに固定資産税が課税されるなど負担感が増しており、これにより、空き家等がそのまま放置され、将来的に所有者不明化や管理不全化につながる可能性が懸念されています。この問題を解決するため、令和3(2021)年4月28日に「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が公布され、法務大臣による要件の審査・承認を受けることにより、相続等で取得した土地を手放し、国庫に帰属させることが可能となりましたので、今後は、空き家等の跡地が放置されたままとならないよう、所有者等への情報提供に努めます。

法改正等の動き

令和3(2021)年4月に土地利用に関連した関係法令、民法・不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定がなされました。この法案中に空き家等対策に関連する項目が含まれています。以下にその概要を示すとともに、今後、その詳細が判明次第、空き家等対策に資する内容については周知啓発を図ります。



◆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<施行日：令和6(2024)年4月1日>

◎相続登記、住所変更登記※の申請義務化、手続きの簡素化・合理化など。

(※住所変更登記は令和8(2026)年4月までに施行)

- ・相続を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務づけます。
- ・登記名義人の住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請を義務付けます。
- ・正当な理由のない申請漏れには過料の罰則があります。(施行日以前に発生した相続も対象となります)。

◆土地・建物等の利用に関する民法の見直し <施行日：令和5(2023)年4月1日>

1 財産管理制度の見直し

◎所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度の創設(財産管理制度の見直し)

◎共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化

- ・他の財産の調査・管理は不要であり管理期間も短縮する結果、予納金の負担も軽減します。
- ・複数の共有者が不明となっている時は、不明共有持ち分の総体について一人の管理人を選任することが可能になります。
- ・所有者が特定できないケースについても対応が可能になります。

◎管理不全土地・建物管理制度の創設

- ・管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能とし、管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能になります。

◎相続の放棄をした者の管理事務の明確化

・相続放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならないとされていたが、相続放棄の時に現に占有している相続財産につき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を明記してあります。

2 共有物の利用促進・共有関係の解消促進

◎共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

・裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度が創設されます。

・裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みが創設されます。

3 相隣関係の見直し

◎ライフラインの設備の設置・使用权に関する規律の整備

・ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みが整備されます。

◎越境した竹木の枝の切取りに係る規定の見直し

・越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、一定の条件において、枝を自ら切除可能になります。

・竹木が共有物である場合は、各共有者が越境している枝を切り取ることができるようになります。

4 相続制度（遺産分割）の見直し

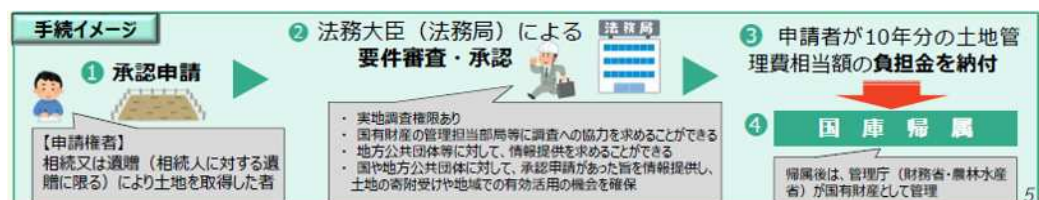
◎長期間経過後の遺産分割の見直し

・相続開始から10年を経過しても遺産分割が未了の状態である場合には、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みが創設されます。

◆土地を手放すための制度の創設

＜施行日：令和5(2023)4月27日＞

◎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を創設。



基本方針2 空き家の適正管理の促進

施策 2-1 所有者の意識と理解の向上

空き家等の適正な管理を促進するためには、所有者等に管理者としての意識と、適正管理に対する意識の醸成を図ることが重要です。このようなことから、様々な媒体や機会を利用して、空き家等の適正管理に関する周知・啓発を行います。

(1) 適正管理のお知らせの配布【継続】

公民館、コミュニティセンター等の公共施設などの市民が集まる施設で、お知らせを配布することにより、空き家問題に対する意識の向上を図ります。また、所有者の管理意識を高めるため、空き家が原因で、周囲に損害賠償が発生した際の損害額の参考となる資料を掲載するなどを検討し、適正管理の啓発に努めます。



図 空き家から発生する主な問題

(2) 山形市公式ホームページ等での空き家対策の発信【継続】

ホームページや「広報やまがた」で、空き家対策をわかりやすく紹介するとともに、相談の体制などについて、広く周知します。

(3) 固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家対策のお知らせを同封【継続】

毎年度4月に送付する、みだしの通知書に、空き家対策のお知らせを同封し、空き家の所有者に啓発します。

基本方針2 空き家の適正管理の促進

施策 2-2

所有者等を対象とした対策

空き家の管理は、所有者等の責任において適切になされるべきものであるという原則のもと、民間事業者等の協力も得ながら空き家を適切に管理することを促進します。

(1) 所有者等に代わって空き家を管理するサービスの紹介【継続】

所有者が遠方に住んでいる場合や高齢で自ら管理することが難しい場合などに代わって管理することが必要となる場合があることから、公益財団法人山形県宅地建物取引業協会や公益法人全日本不動産協会山形県本部など、所有者等に代わり空き家を管理する民間事業者等のサービスを積極的に紹介します。

(2) ふるさと納税制度を活用した空き家を管理するサービスの提供【新規】

直接管理することが難しい市外に住む所有者に対し、代わりに空き家を管理してもらえようとするため、ふるさと納税制度を活用し、返礼品として空き家の管理、草刈り作業等のサービス提供を検討します。

基本方針2 空き家の適正管理の促進

施策 2-3 地域コミュニティ等を対象とした対策

空き家の適正な管理を促進するためには、所有者等のほか、地域の住民や自治会等が協働して取り組むことが重要であることから、地域コミュニティや関係団体と協働して、空き家等の状況を市に情報提供する見守り活動や空き家等を適正に管理する事業（所有者等との契約に基づく定期的な巡回、清掃、庭木の管理等）を検討します。

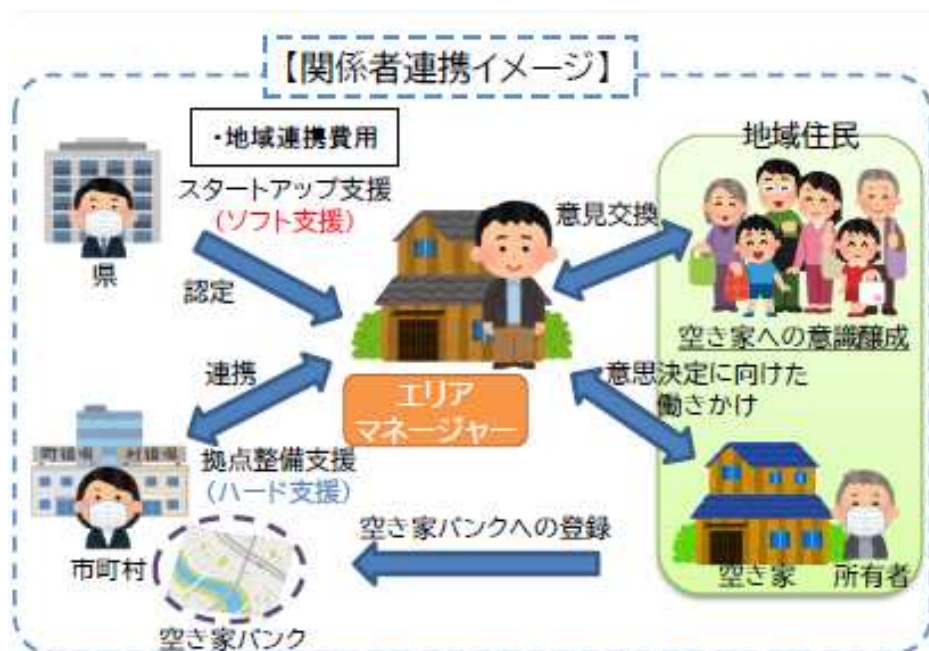
(1) 空き家の管理に協力する地域団体等への支援方策の検討【新規】

地域コミュニティからの情報提供により老朽化した空き家を新たに把握したり、空き家の敷地の草刈り作業等を地域団体や協同労働団体等に行ってもらったりすることについて、地域コミュニティや関係団体等への支援方策を検討します。

(2) 「山形県空き家対策エリアマネージャー認定制度」の周知・支援等【新規】

「山形県空き家対策エリアマネージャー認定制度」とは、継続的な空き家対策の実施のため、地域住民や市町村と連携し、空き家対策に取り組む人材(個人又は組織)を山形県空き家対策エリアマネージャに認定し、活動を支援する制度。

「山形県空き家対策エリアマネージャー認定制度」について、県等との協力のもと支援策について検討します。



資料：山形県

基本方針2 空き家の適正管理の促進

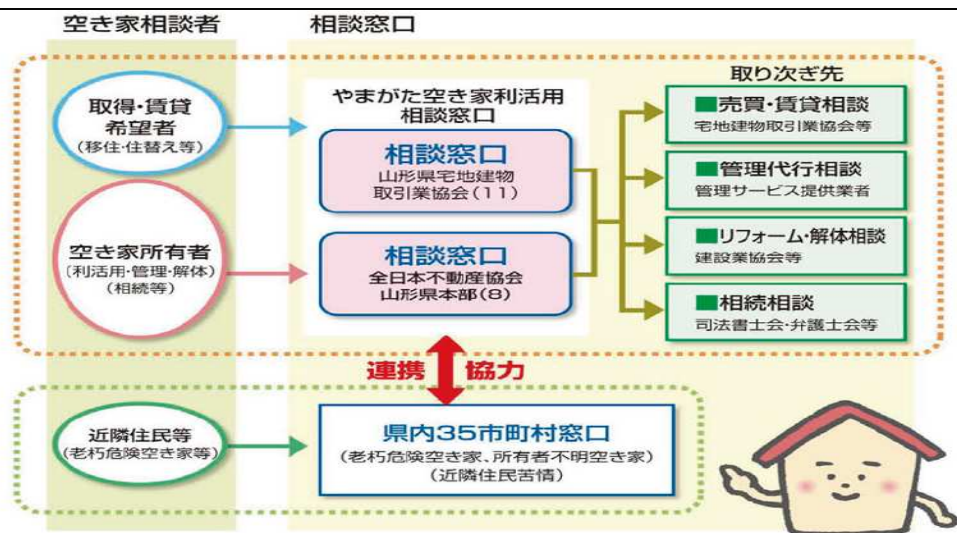
施策 2-4 相談体制の整備

市民サービスの観点から、市民が身の回りで起きている空き家の問題を相談したり、対応を申し入れたりする窓口を明確にするとともに、空き家等対策を総合的に推進するため、相談体制の整備を促進します。

- (1) 住まいの総合窓口の設置【再掲】
- (2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携【継続】

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談を「山形県空き家活用支援協議会」※が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。具体的には、当該相談窓口について、広報、ホームページ、固定資産税・都市計画税納税通知書などを利用し周知を図るとともに、相談内容の情報を共有し、窓口間の連携を図ります。

※ 「やまがた空き家利活用相談窓口」を設置し、運営していくための組織
 構成：(公社)山形県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会山形県本部、山形県すまい・まちづくり公社、山形県



【出典】山形県

- (3) 中心市街地の空き店舗利活用相談窓口【継続】

山形市、山形商工会議所をはじめ、金融機関やマスコミ、不動産関係団体など様々な団体の参画を得て平成31(2019)年3月に設立した「山形エリアマネジメント協議会」で実施している「やまがた街なか出店サポートセンター事業」については、専用ホームページによる空き店舗情報の提供のほか、空き店舗を活用した出店などを考えている方からの相談に応じ適切な利活用方法のアドバイスや支援施策の紹介などを行う相談窓口を開設しています。

- (4) 空き家相談会の開催【継続】

空き家の所有者から「空き家について、何をすればよいかわからない。」といった相談も多いことから、山形県空き家活用支援協議会と相談会を開催する等の取組を行います。

基本方針3 空き家の利活用促進

施策 3-1

空き家調査

平成30(2018)年度に全市域を対象とした実態調査結果を踏まえながら、当該データベースのフォローアップを図るほか、全市域を対象とした空き家等実態調査をおおむね5年ごとに実施するとともに、実態調査で空き家と判定された所有者等への空き家意向調査を実施し、空き家対策の様々な施策の基礎情報とします。

(1) 空き家実態調査【継続】

市全域を対象とした空き家実態調査を、概ね5年ごとに行い、本市の空き家の発生状況や除却状況、老朽危険度判定等を行い、本市における今後の空き家対策の施策検討に活用します。

(2) 空き家意向調査【継続】

空き家実態調査の結果、空き家と判定された全ての建築物の所有者（納税義務者）に対し、空き家の意向調査を実施し、所有者等の実情等を把握します。所有者等アンケート調査において同意が得られた所有者等の情報については、町内会等の自治組織に提供するとともに、宅建業者等に提供することにより、空き家の活用の検討と所有者等の相談等によってもらう取次ぎ事業を実施します。

基本方針3 空き家の利活用促進

施策 3-2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の推進

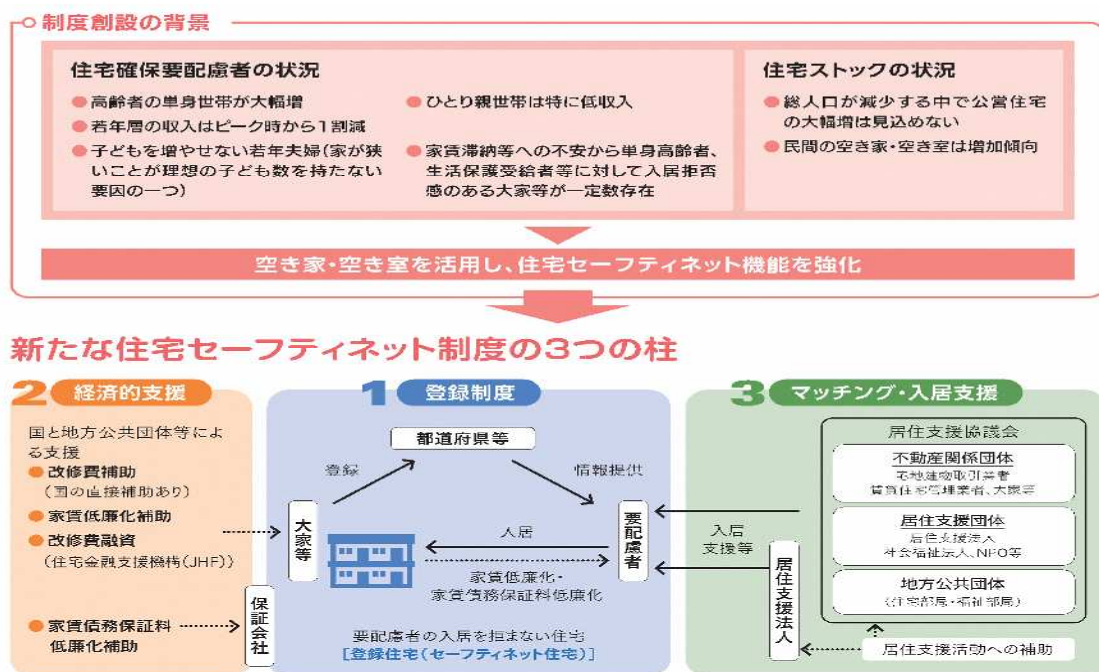
高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者の居住確保のため、平成 29 (2017) 年に施行された、民間賃貸住宅や空き家を活用した、入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）を促進し、居住支援法人等の民間が行う様々な入居支援等と併せて、住宅確保要配慮者居住支援協議会を設置する等、福祉施策との連携を図りながら、住宅確保要配慮者への具体的な支援のありについて検討します。

(1) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業【拡充】

空き家及び集合住宅の空き部屋を有効活用し、住宅確保要配慮者に係る入居を拒まない登録住宅を促進するため、改修費用の補助金を所有者に対し交付します。

また、カーボンニュートラルの実現や孤独・孤立対策に資する環境整備や車椅子使用者の住環境整備を推進するとともに、既存の民間賃貸住宅を活用した被災者の速やかな住まいの確保を図るための工事を行った場合は、社会資本整備総合交付金等による補助限度額の加算について検討します。

■新たな住宅セーフティネット制度の概要



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

(2) 家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討【新規】

住宅セーフティネット制度を活用し、移住者を含む世帯、子育て世帯、新婚世帯又は低額所得世帯(以下「移住・子育て世帯」という。)に対する家賃低廉化等の補助による経済的支援を検討します。

基本方針3 空き家の利活用促進

施策 3-3 空き家を受け皿とした移住施策の推進

空き家をリフォームやリノベーションし、移住・子育て世代等に販売や低額で賃貸する事業を検討するとともに、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなど、空き家を受け皿とした移住施策を推進します。

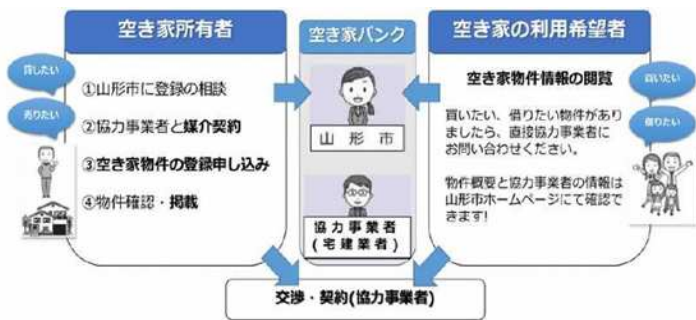
(1) 空き家リノベーション・利活用推進事業の検討【新規】

空き家を活用し、リフォームやリノベーションを施した住宅を移住・子育て世帯等に提供する事業を検討し、空き家の利活用を促進します。

(2) 山形空き家バンクによる所有者と利用者のマッチング支援【継続】

空き家の利活用を図るため、山形市空き家バンク（登録件数49件、成約済み件数40件。令和4(2022)年12月末日現在）を平成28(2016)年8月から開設しています。空き家バンクの利用を促進し、所有者と利用希望者のマッチングを支援します。

■「山形市空き家バンク」の仕組み



(3) 空き家バンクの活用の促進【継続】

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクの登録物件を増やすことが不可欠となります。本市では、空き家バンクの物件の登録とマッチングを支援するため、次の取組を実施します。

① 空き家所有者に対する活動

固定資産税・都市計画税納税通知書、広報やまがた、市ホームページ、お知らせなどにより物件登録を啓発します。

② 空き家バンクに関する補助制度

ア 空き家バンク利活用推進補助金

空き家の利活用を促進するため、空き家バンクに登録された空き家に残存する家財道具の処分や清掃などに要する経費の補助金を、所有者に対し交付します。

イ 空き家バンク取引仲介手数料補助金

空き家を有効活用し、移住・定住の促進を図るため、空き家バンクに登録された空き家を利用し、山形市に移住・定住をする方に対し、宅建業者に支払う取引の仲介手

数料に係る補助金を交付します。

(4) 農地付き空き家の取得の促進【継続】

平成31(2019)年4月1日から、山形市空き家バンクに登録されている空き家等に付随した農地取得の下限面積の要件が0.1a(10㎡)以上に緩和されたため、所有者等に周知を図る等、農地付き空き家の取得の促進を図ります。

基本方針3 空き家の利活用促進

施策 3-4

中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進

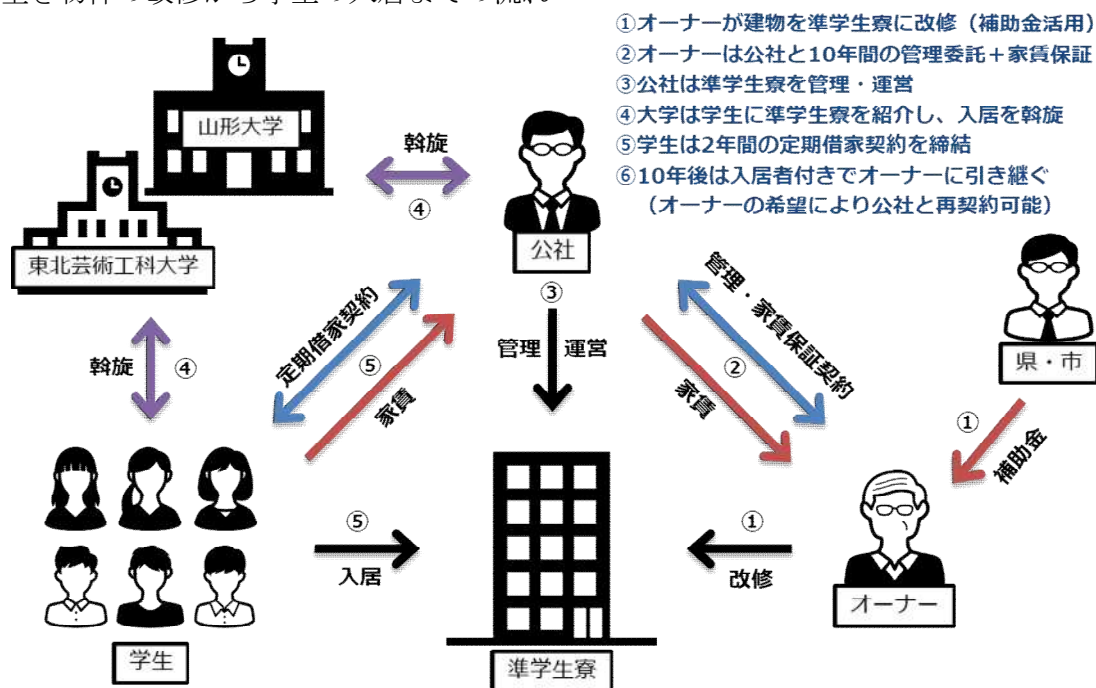
各地域の中心となる拠点地域における魅力的なまちなかの形成に向けて、中心市街地活性化に資する取組を推進するとともに、「山形市立地適正化計画」に基づく拠点地域の人口の維持・誘導に向けて、中心市街地を含む居住誘導区域へ居住を誘導するため、まちなかへの住み替えや定住を促進するための新たな補助事業等について検討します。

(1) 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業【継続】

山形市の中心市街地に所在する空き家や空き店舗等をリノベーションし、学生専用賃貸住宅(準学生寮)を供給することにより、中心市街地の活性化を図るため、住宅セーフティネット制度を活用し、住宅改修及び家賃低廉化に係る補助金を、所有者に対し交付します。

事業の推進を図るために関係機関(山形市、山形県、山形大学、東北芸術工科大学、公社)と連携協定を締結しています。

■空き物件の改修から学生の入居までの流れ



(2) 居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討【新規】

中心市街地を含む居住誘導区域へ居住を誘導するため、まちなかへの住み替えや定住を促進するための新たな補助事業等について検討します。

<具体的な取組例>

- ・家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討【再掲】
- ・空き家買取再販事業の検討【再掲】

基本方針3 空き家の利活用促進

施策3-5

空き家の流通促進

空き家を含む既存住宅流通市場活性化に向けて、既存住宅の取得に向けたPRの推進のほか、リフォームやインスペクションの実施促進等により、安全な既存住宅の普及や消費者が安心して既存住宅を購入することができる環境を構築します。

(1) 木造住宅の耐震性向上の支援【再掲】

安心・安全な住まい・まちづくりのため、「山形市建築物耐震改修促進計画」に基づく木造住宅の耐震改修に対する支援等を推進します。

<具体的な取組例>

- ・山形市木造住宅耐震診断事業 【再掲】
- ・山形市木造住宅耐震改修補助事業【再掲】

(2) 住まいのリフォームやリノベーションの促進【再掲】

ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームやリノベーションを促進します。

<具体的な取組例>

- ・住宅リフォーム総合支援事業【再掲】

(3) 住宅の長寿命化の促進や良質な住宅を認定する制度の活用促進【再掲】

「長期優良住宅」の供給や良質な住宅を認定する制度のメリットの情報発信に努め、住宅の品質向上や長期利用に資する良質な住まいの供給を促進します。

<具体的な取組例>

- ・長期優良住宅建築等計画認定制度【再掲】
- ・住宅性能表示制度の普及啓発 【再掲】
- ・低炭素建築物新築等計画認定制度【再掲】

(4) 住宅取得時の安心感の醸成【新規】

耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた中古住宅である安心R住宅制度の特徴やメリットについて情報提供を行います。

<具体的な取組例>

- ・安心R住宅制度の普及啓発【新規】

(5) NPO等を含む民間事業者と連携した取組の検討【新規】

空き家対策に取り組む、NPO法人及び地域に根ざした活動を行う不動産、建築、法務等の分野の事業者又は資格者団体等と連携した取組について検討します。

基本方針4 管理不全空き家対策

施策 4-1

管理不全空き家の対応

適切に管理されていない空き家については、空き家の実態調査やデータベースの作成・更新により、空き家対策に活用し、施策の展開を図るとともに、危険性の高い空き家については、空家法に基づく適切な措置を検討するほか、補助金等の交付により解体撤去を促進します。

(1) 管理不全空き家の調査【継続】

① 調査の概要

近隣住民や町内会・自治会などからの情報提供などにより、山形市が管理不全空き家を把握した場合は、市職員による外観での目視調査に加え、所有者や周辺住民の聞き取り調査等を行い、空き家の状態や周辺等に及ぼす影響の把握に努めます。なお、必要に応じて、空家法第9条第2項の規定による立入調査を実施します。

② 調査の詳細

項目	内容
1 調査を行う主体	管理住宅課
2 調査期間	随時
3 調査対象となる空き家の種類	空家法第2条第1項に規定する「空家等」
4 調査の内容	外観目視による空き家の現地調査及び空き家の所有者の把握
5 調査の項目	(1) 空き家の基本情報 (現地調査、周辺での聞き取りなど) (2) 空き家の判定 (郵便受け、表札、売買看板など) (3) 空き家の管理状態 (劣化の状況、周辺への影響の度合いなど)
6 空き家所有者の調査及び確認	(1) 登記簿の情報 (2) 固定資産税台帳の情報（空家法第10条） (3) (1)、(2)により所有者が死亡している場合などは、戸籍等により所有者の相続人の調査

③ データベース（GIS）の整備

空き家対策を効果的に実施するため、庁内の関係部署と空き家の情報共有を図ります。

具体的には、山形市が空き家として把握した建築物の所在地、管理状況などの情報を庁内の関係部署と共有できる地理情報システム（GIS）に登録し、利用します。空き家の状況は時間の経過に伴い変化していくものであることから、継続調査を行い、データベースを更新することに努めます。データベースの情報は、庁内に公表可能な項目を明確にし、所有者の了解なく情報が漏えいすることがないように、取扱には細心の注意を払います。

※ GIS：geographic information system の略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

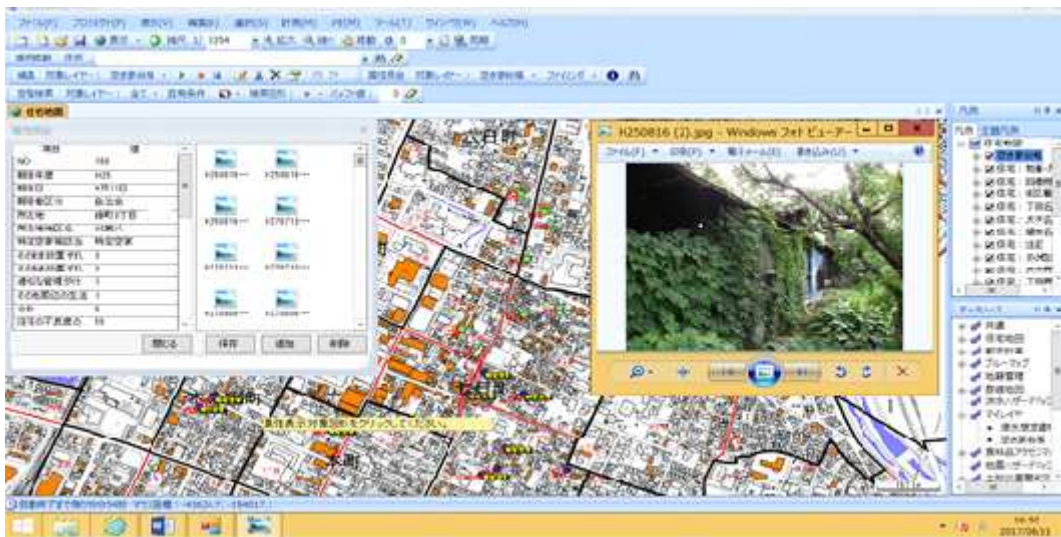


図 データベース（GIS）イメージ

(2) 管理不全空き家に対する初動対応 【継続】

改善が必要と認められる場合は、所有者に対して、空家法第12条の規定に基づく、適正管理の依頼を文書等で行い、所有者自らによる改善を促します。文書には、改善を求め内容などをわかりやすく記載します。

(3) 所有者等による解体・除却の促進に向けた取組 【継続】

空き家の除却は、所有者等の責任においてなされるべきものであるという原則のもと、市民の安全な生活環境を確保するため、危険な空き家については、行政の支援により除却を促進します。

<具体的な取組例>

- ・老朽危険空き家除却補助金 【継続】
- ・市街化区域空き家除却補助金 【継続】

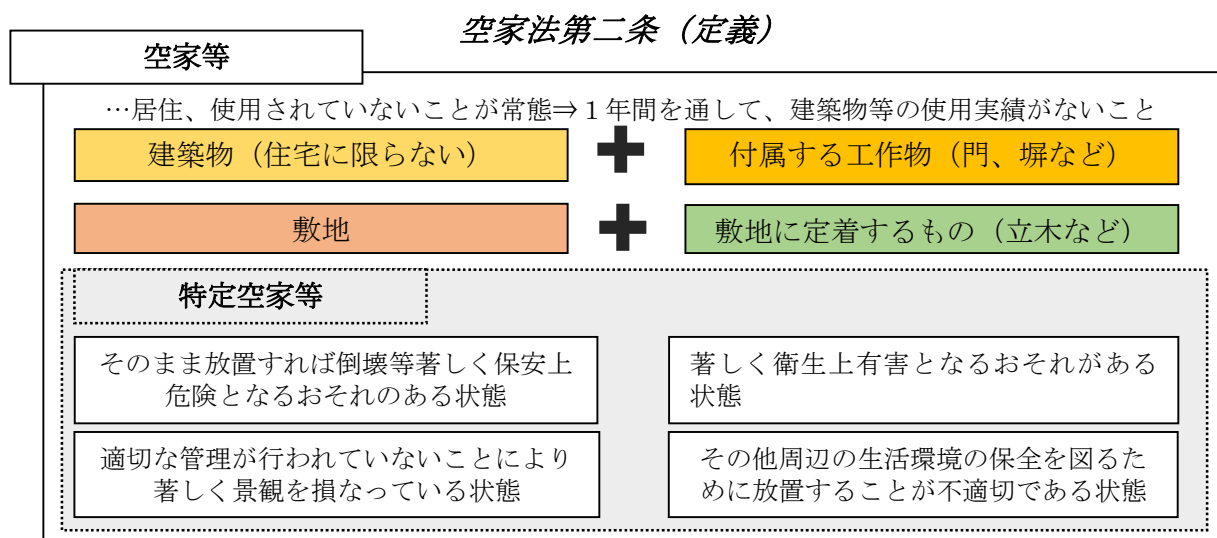
(4) 空家法以外の既存の法令での対応【継続】

管理不全空き家は、空家法以外の他の関係法令に基づき必要な措置が講じられる場合があります。法令により、目的や措置の内容が異なるため、管理不全空き家の状態や悪影響の程度、危険の切迫性などを総合的に判断し、複合的な運用も含め対応することになります。空き家に関わる主な法律と、主な措置の内容は、次の表のとおりです。

法律名	主な措置の内容
建築基準法 (第10条)	違法建築物、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置
道路法 (第44条の3)	道路上の違法放置物件が交通に危険を及ぼしていると認められる場合に違法放置物件の除去等の措置
消防法 (第3条)	火災の予防に危険であると認められる物件又は消防の活動の支障となると認められる物件に対する除去等の措置
災害対策基本法 (第64条第2項)	災害時における応急措置の実施に支障がある場合の工作物等の除去等の措置

(5) 特定空家等に該当するかの判断【継続】

管理不全空き家の所有者に改善を促したにもかかわらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果、危険度、切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者に適正管理を継続して依頼するとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。なお、特定空家等の判断は、国土交通省が定める「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（ガイドライン）※」における特定空家等の判断基準等を参考とすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合、危険度の切迫性などを総合的に判断し、市長が決定することとします。 **※資料編 5**



基本方針4 管理不全空き家対策

施策 4-2 特定空家等に対する措置

緊急な対応を要する特定空家等については、空家法に基づく特定空家等への措置を検討するとともに、他の手段によっては当該危険を避けるための時間的な余裕がないと認める場合は、条例に基づく必要最小限度の緊急措置について検討します。所有者等や相続人等が不明・不在の特定空家等については、財産管理制度の活用等の取組を検討します。

(1) 空家法に基づく特定空家等への措置【継続】

① 指導・助言（空家法第14条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう、所有者に指導・助言を行います。指導・助言は書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

② 勧告（空家法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、猶予期限を定めて所有者に、助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は、措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、地方税法の規定に基づき、住宅用地に係る固定資産税等の課税標準の特例措置（住宅用地特例）の対象か

ら除外されます。



資料：国土交通省

③ 命令（空家法第14条第3項）

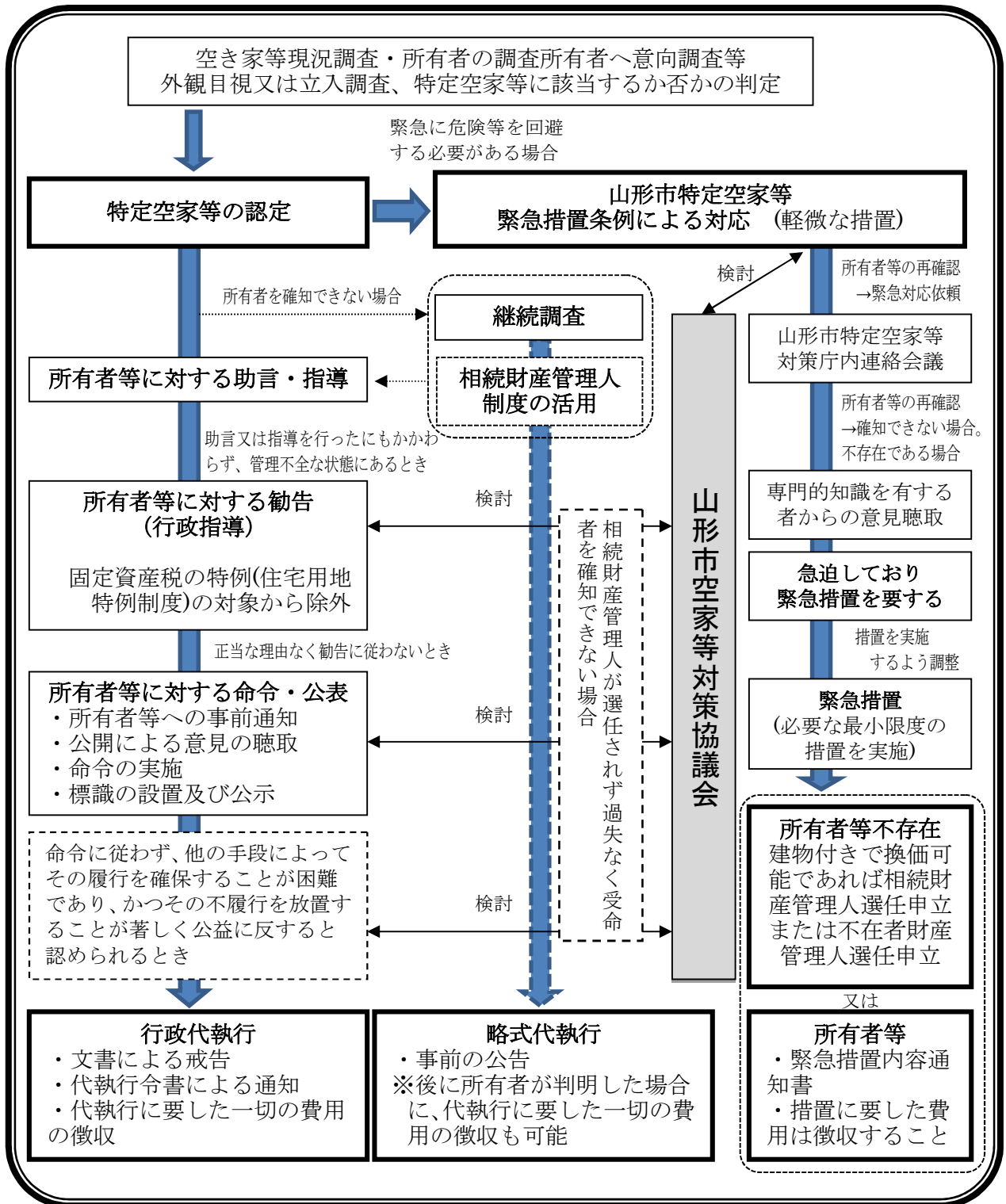
勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めるときは、所有者に相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。

④ 行政（略式）代執行（空家法第14条第9項及び第10項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等（略式代執行は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないとき）に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに

行います。行政代執行・略式代執行は、執行費用回収や、自ら除却（解体）を行う所有者との公平性の確保などの課題もあることから、緊急性や公益性に十分配慮し、山形市空き家等対策協議会の意見を聴いた上で、市長が決定することとします。

図 特定空き家等に対する措置の実施



(2) 条例に基づく特定空家等への「緊急措置」【新規】

① 緊急措置が実施できる場合

特定空家等の倒壊、崩落等により、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、条例に基づく必要な最小限度の措置を行うことができることとします。

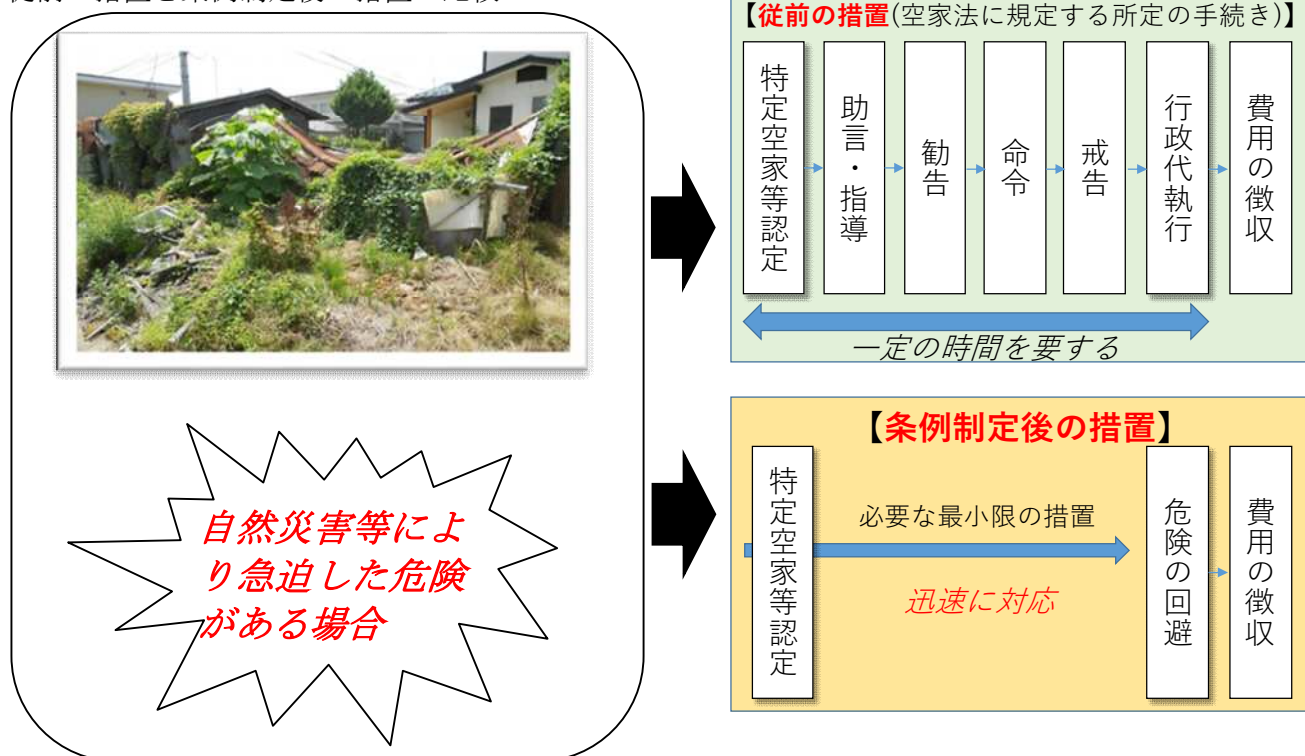
② 緊急措置の内容

- ・危険な状態の外壁や屋根材をネット等で固定・危険な状態の外壁や屋根材を撤去
- ・開放されている窓や戸を木板などで塞ぐ・道路等へ落ちる可能性のある屋根の雪おろし
- ・道路等へはみ出した樹木の枝葉等を除去・道路等へ倒れる危険性のあるブロック塀を除去

③ 費用の徴収

緊急措置に要した費用は、当該空き家等の所有者等から徴収できることとします。

●従前の措置と条例制定後の措置の比較



(3) 財産管理人制度の活用【継続】

特定空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のいることが明らかでない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）は、「不在者財産の管理人」又は「相続財産の管理人」の選任の申立てを行うことができる（いわゆる「財産管理制度」）とされていることから、この制度の活用について検討し、特定空家等の解消を図っていきます。

基本方針5 空き家等に係る跡地の活用等

施策5-1

低未利用地の有効活用の仕組みづくり

管理不全空き家等については、所有者等に適正管理を求める一方で、空き家等そのものの除却支援を含めて考える必要があります。国の財政支援措置等のさらなる活用を図るほか、除却後の跡地に係る取組みを促進します。

(1) 空き家対策総合支援事業による除却（解体）の促進【新規】

空き家対策総合支援事業を活用し、これまでの不良住宅に加え、*地域活性化要件を満たす空き家の除却(解体)をする際に要する経費の補助金を、所有者に対し交付します。

*地域活性化要件

除却(解体)後の土地を、公益性の高い以下の用途で活用する場合、かつ、10年以上同一の用途で活用を行う場合に限る。

- ① 地域に開放するポケットパークや児童遊園
- ② 災害時等に避難することが可能な防災空地や避難場所
- ③ 地域に開放する公的駐車場

(2) 山形市による老朽危険空き家の除却（解体）及び跡地の活用【継続】

平成23(2011)年度より空き家が老朽化し、危険な状態である場合に、所有者から山形市が土地と建物の寄附を受け、除却（解体）し、整備した土地は公共空間として地元住民で維持・管理してもらう「老朽危険空き家対策事業」を実施しています。

(3) 跡地の流通の促進【継続】

「やまがた空き家利活用相談窓口」等と連携し、空き家相談会の開催を行った際などに、利用見込みのない空き家の除却（解体）を促し、跡地の流通を図ります。

(4) 道路整備を含めた「まちなか空き家再生事業」の検討【新規】

本市が空き家の寄附を受け、公社が解体し、跡地を移住・子育て世代等に販売します。対象エリアは本市の居住誘導区域とし、空き家の利活用を促進します。

(5) 低未利用地解消のための支援策の検討【新規】

古くから市街地が形成された地域では、狭い道路に面し住宅が密集しており、地震や火災の際に被害が拡大しやすい状況にあります。そのため、住宅密集地では、狭あい道路の改善や公共空地の整備を推進することによる居住環境の整備に努めます。

<具体的な取組例>

- ・空き家や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性についての検討【新規】

基本方針5 空き家等に係る跡地の活用等

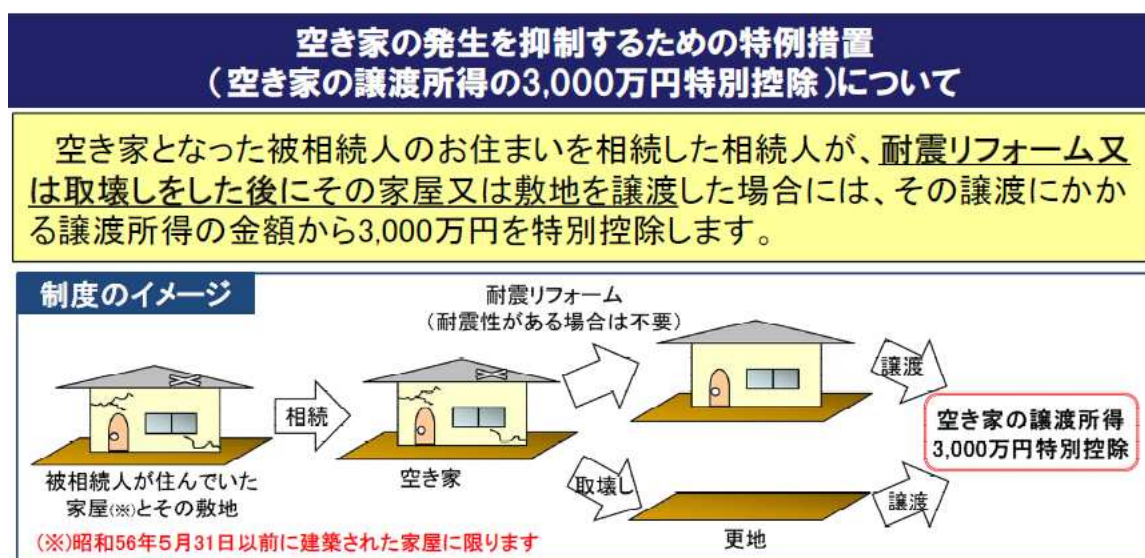
施策5-2

空き家等の流通促進に係る税制優遇措置の周知

空き家となった居住用家屋等の相続人等による早期の売却を促すため、空き家の長期譲渡所得の3,000万円の特別控除等、空き家等やその跡地の流通を促す税の特別措置の周知を図ります。

(1) 空き家の長期譲渡所得の3,000万円特別控除の周知【継続】

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等を平成28(2016)年4月1日から令和5(2023)年12月31日までの間に譲渡し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。制度の周知により、空き家等となった居住用家屋等の相続人等による早期の売却を促すことで、空き家等の解消が図られることから、本市においても空き家等の所有者等に積極的に周知を図ります。



(2) 低未利用土地等の譲渡に係る税の特別控除の周知【継続】

空き家等の存する土地や空き地で一定の要件を満たす低未利用土地等について、令和2(2020)年7月1日から令和7(2025)年12月31日までの間に譲渡価格が500万円以下で個人が譲渡し、かつ譲渡後の利活用の意思が確認できる場合に、当該個人の長期譲渡所得から最高100万円まで控除することができます。土地の価格が低い場合の、譲渡価格に対する不動産仲介手数料や解体費などの負担の軽減が図られ、既存住宅等の市場への流通と譲渡後の利活用が促進されることで、空き家等の解消などが図られることから、本市においても空き家等の所有者等に周知を図ります。

第6章 空き家対策の実施体制

1 庁内の組織体制

空き家対策に関する総合的な所管及び相談窓口は、管理住宅課となりますが、庁内で横断的に空き家の情報を共有するとともに、必要な場合は、関係課で対応及び措置について協議を行い、庁内の連携を強化し、空き家対策に取り組みます。庁内の空き家対策に関連する主な業務の所管課は、次の表のとおりです。

分野	窓口	空き家対策に関連する主な業務
総合	管理住宅課	空き家対策に関する総合調整及び相談窓口 空き家バンク、管理不全空き家対応、空家等対策協議会、空家等対策計画など
適正管理	環境課	有害鳥獣（ハクビシン等）に関する相談対応
	ごみ減量推進課	ごみの分別・処分や蜂の巣等の害虫駆除に関する相談対応
	廃棄物指導課	空き家の残置物処分等に関する相談対応
	まちなみデザイン課	景観に対するルールや基準に関する相談対応
利活用	まちづくり政策課	市街化調整区域内の空き家利用の相談対応
	建築指導課	住宅リフォーム総合支援事業（補助金）、再建築、接道要件等の建築基準法に関する相談対応
防災・防犯	防災対策課	災害対策本部等との連絡調整・災害応急対策全般との調整
	市民課	防犯（不審者の侵入等）に関する相談対応
	消防本部予防課	火災予防の対応
移住・定着	企画調整課	移住・定着に関する相談対応
高齢者	長寿支援課	高齢者に対する対策の啓発・成年後見制度の相談対応
町内会 民生委員	広報課	空き家の要望などの対応
	生活福祉課	民生委員からの相談対応
市税	資産税課	固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の相談対応
空き店舗	山形ブランド推進課	中心市街地の空き店舗活用に関する相談対応

2 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家対策は、庁内の関係する部署が分野横断的に連携し、取組を進める必要があります。「山形市空家等対策庁内連絡会議」を設置し、必要に応じて会議を開催します。

3 山形市特定空家等対策庁内連絡会議

「特定空家等に対する緊急措置」の判断については、建築物の構造に関することのほか、衛生、景観、防犯など幅広い分野の総合的な判断が求められます。重要性の高い措置を実施する場合は、庁内において分野横断的に連携して検討するため、必要に応じて会議を開催することとします。

また、特定空家等に対する措置のうち、「勧告・命令・代執行」については、特定空家等の所有者等に対して不利益を及ぼすことから慎重な判断を行うため、会議にて実施の判断を検討します。

構成	(座長) まちづくり政策部長		
	広報課長	防災対策課長	財政課長
	資産税課長	企画調整課長	環境課長
	廃棄物指導課長	まちなみデザイン課長	建築指導課長
	道路維持課長	(消) 予防課長	

※必要に応じて上記以外の関係課等と連携検討を行います。

4 山形市空家等対策協議会 ※資料編 6

空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために、空家法第7条に規定する「協議会」を、平成29(2017)年2月に設置しました。本計画の策定のほか、山形市の空き家対策などについて、様々な視点で、委員から意見を求め、協議を定期的に行います。

(1) 委員 ※資料編 7

市長、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者 9名

(2) 協議事項

- ア 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- イ その他空家等対策の推進に関し、市長が必要と認める事項

5 連携体制の整備

空き家対策には、地域や関係団体との連携が不可欠です。空き家の発生抑制、利活用、管理不全の解消の段階において、地域住民の協力、専門家の助言を得るとともに、町内会・自治会、不動産関係団体その他の機関と連携して、空き家対策を推進していきます。

第7章 計画の実現に向けて

1. 計画の推進体制

本市における空き家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に実施するため、住宅に居住し、またまちづくりの主役でもある「市民」、住宅の整備・供給等を担う「事業者」、そして「行政」が協働・連携しながら、それぞれの役割を踏まえた主体的な取り組みを進めることが必要です。

2. 所有者等・市・地域・事業者の役割と連携

(1) 所有者等の役割

空家法第3条の「空家等の所有者等の責務」で、空家等の所有者又は管理者は、「周辺の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。」とされており、所有する空き家を責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められます。

また、所有者等は所有する住宅を空き家化させないよう日頃から適切な管理を行うとともに、空き家の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供等を行うことや、積極的に空き家の利活用を進めるなど早急な解消に努めることが求められます。

(2) 市の役割

市は、空家法第4条の「市町村の責務」で規定されているように、空家等対策計画を作成し、これに基づく空き家等に関する対策を実施すること、また、空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められます。

地域住民から提供される空き家等の情報や、様々な相談への対応に当たっては、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き家の対策実施における取り組みを実施します。

また、所有者等や地域、事業者等が適切に空き家等の対策が実施できるよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ必要な支援を行います。

(3) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空き家の発生・放置が起こらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、地域内の空き家等の情報提供や空き家等の適正管理や利活用に当たって、市や所有者等と連携して取り組むことが必要です。

(4) 事業者等の役割

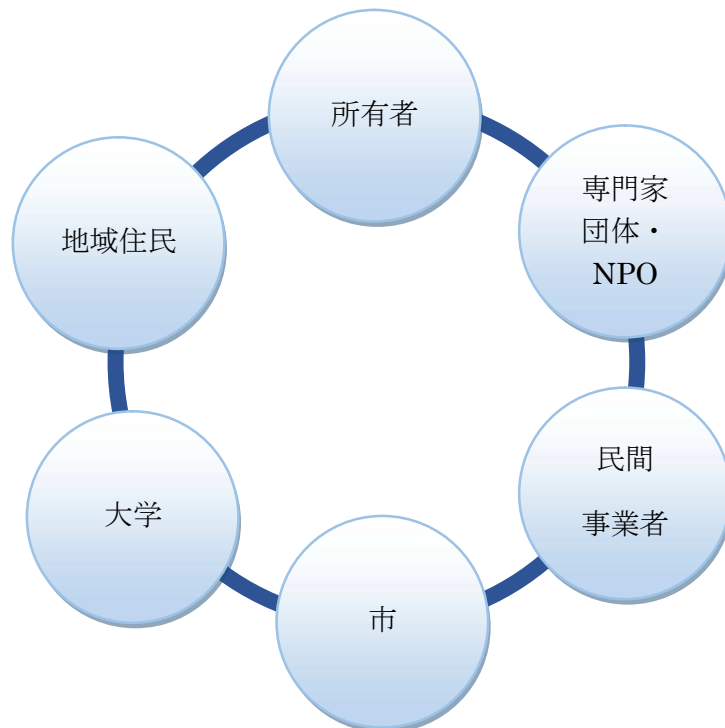
空き家の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空き家の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力することが求められます。

また、事業者自らが管理する住宅等についても、空き家化しないよう適切な管理を行うとともに、空き家化した場合は、早急な解消に努めることが求められます。

(5) 相互の協力

空き家の対策を推進するためには、所有者等だけでなく事業者や地域住民の協力による対応が不可欠です。そのため、市、地域、事業者等はそれぞれの役割を理解し、相互に連携、協力して空き家に関する対策に取り組むことが必要です。

所有者等・市・地域住民・事業者の協働・連携イメージ



3. 計画の進行管理

空き家は、人口・世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。こうしたことから、空き家対策は、短期的な取り組みと併せて、中長期的な視点から取り組みを継続・発展させていくことが重要となります。

そのため、本計画の進行について定期的に山形市空家等対策推進協議会に報告し、検証を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

また、期間中に社会情勢の変化や、法改正などが生じた場合も、必要に応じて計画の見直しを実施します。

住宅施策の進行管理イメージ



資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日号外法律第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10条第2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6条第1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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) 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。
- (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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、技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2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14条第1項から第3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5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2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2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13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に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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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。

1 2 前項の標識は、第3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。

1 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 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。

1 5 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14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

(平成27年2月20日政令第50号)

内閣は、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）附則第1項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成27年2月26日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年5月26日とする。

3 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省、国土交通省令第1号)

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）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

4 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の概要

平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号
(最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ② 市町村の役割
 - ③ 都道府県の役割
 - ④ 国の役割

2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）
 - ② 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等
 - (1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策
 - (2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

5 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（ガイドライン） の概要

（最終改正 令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号）

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14 条第3 項～第8 項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14 条第4 項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14 条第5 項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14 条第6 項～第8 項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 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る公示（法第14 条第11 項・第12 項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14 条第9 項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3 条～第6 条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3 条第3 項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4 条）
 - (5) 動産等の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5 条・第6 条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14 条第10 項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14 条第10 項）
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2.に掲げる状態(倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】

(a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある

※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている
- ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある

(r) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

【参考となる考え方】

(a) 「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
--------	--

【参考となる考え方】

(a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。

(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。

(p) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
--------	---

【参考となる考え方】

<p>(a) 「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
(h) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	
(i) 屋外階段又はバルコニー	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	
(ホ) 門又は塀	
<p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	
2. 擁壁の状態	
<p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

（状態の例）

（a）「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

（b）「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

（状態の例）

（a）「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

（b）「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・看板が原型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。
	<ul style="list-style-type: none"> ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

6 山形市空家等対策協議会運営要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。）第7条第1項の規定に基づき設置する山形市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し、市長が必要と認める事項

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

- 2 市長は、法第7条第2項に規定する者で、市長が協議会に必要と認めるものに委員の就任を依頼する。
- 3 市長は、前項の場合において、協議会に必要と認める団体又は機関に委員の推薦を依頼することができる。

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 委員に事故があるとき、又は欠けたときの後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、会長は、その議長となる。

- 2 やむを得ない理由のため、会議に出席できない委員のうち、第4条第3項の規定により就

任を依頼された委員は、代理人として同一の団体又は機関に所属する者を会議に出席させることができる。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

4 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(秘密の保持)

第8条 委員は、その職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、山形市まちづくり政策部管理住宅課において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年2月22日から施行する。

(任期の特例)

2 この要綱の施行の日以後、最初に第4条第2項の規定により就任を依頼された委員の任期は、第5条第1項本文の規定にかかわらず、その就任の日から平成30年3月31日までとする。

附 則

この要綱は、令和2年2月4日から施行する。

7 山形市空家等対策協議会委員名簿

(敬称略・順不同。令和3年3月現在)

山形市空家等対策協議会委員

	空家法上の 位置付け	団体等の所属	役職名又は資格	氏名
1	市長	山形市	山形市長	サトウ タカヒロ 佐藤 孝弘
2	地域住民	山形市自治推進委員長連絡協議会	会長	ミヤダテ テルヒコ 宮舘 照彦
3	法務	山形県弁護士会	弁護士	ヤマグチサ ヨ ヨ 山口紗世子
4		山形県司法書士会	副会長	サトウ タケン 佐藤 剛
5	不動産	山形県宅地建物取引業協会山形	代表理事	タナカ ユウイチ 田中 勇一
6		公益社団法人全日本不動産協会山形県本部	本部長	ヤマグチ シンジ 山口 真司
7	建築	一般社団法人山形県建築士会	一級建築士	ヒロタ ケイコ 廣田 慶子
8	福祉	社会福祉法人山形市社会福祉協議会	事務局長	サトウ タカシ 佐藤 貴 司
9	住環境	国立大学法人山形大学工学部	教授	サトウ シンヤ 佐藤 慎也

8 計画策定の経緯

令和5年 1月11日	関係係長会議 (第1回)
令和5年 1月27日	関係部課長会議 (第1回)
令和5年 2月13日	山形市空家等対策協議会 (第1回)
令和5年 3月 日	関係部課長会議 (第2回)
令和5年 3月 日	山形市空家等対策協議会 (第2回)

9 用語解説

【あ行】**■ 空き家バンク**

地方自治体等が運営する空き家物件の情報を、定住を希望する方や空き家の利用を希望する方に紹介し、空き家の利用促進を図る制度。利用されていない空き家を持っている所有者が情報を登録してもらい、専用ホームページなどで希望者に情報提供するシステム。

■ 安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われ、国土交通省が定めた品質基準を満たす中古住宅。「安心R住宅」マークが表示される。

■ インスペクション（建物状況調査）

消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、劣化状態などを調査し把握するものです。

【か行】**■ 居住誘導区域**

人口減少下にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で設定する区域。

【さ行】**■ 財産管理人制度**

相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第 952 条に規定される制度。

■ サブスクリプション型サービス

定額の料金を支払うことで、一定期間自由に利用できるサービス。住宅の場合、一定料金を支払うことで、家具・家電が備え付けられた対象の物件を、一定期間自由に利用することができるサービス。

■ 住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）において定義された「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」。

■ 住宅ストック

ある時点において存在する住宅。空き家等も含まれる。

■ 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において定められた制度。国に登録された第三者機関が、住宅の基本的な性能について評価を行い、その性能を表示する制度。

表示される性能は、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など10分野にわたり、等級や数値などによって示される。新築・既存住宅(中古住)ともに対象となる。

■住宅セーフティネット

市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するためのしくみや制度。

■住宅リフォーム総合支援事業

売買により空き家を取得し、かつ、自らが居住することとなる方に対して、住宅リフォームに要した費用に係る補助金を交付します。(空き家バンクに登録された空き家については、交付の優先枠を設けている。)

【た行】

■耐震基準

建築基準法で定められる建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準。耐震基準が改正された昭和56(1981)年6月の建築基準法改正以降の基準を「新耐震基準」、改正以前の基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。

■長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する長期にわたり良好な状態で使用するための措置講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。認定を受けた住宅は、減税措置や住宅ローンの金利引き下げなどを受けることができる。

■長期優良住宅建築等計画認定制度

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための性能等を持ち、維持保全に関する計画が策定された住宅を認定する制度。

■低炭素建築物認定制度

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等を行うようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁が認定する制度。認定を受けた一定の新築住宅は、税制優遇措置の対象となる。

【な行】

■二地域居住

都市住民が農山村集落などの地域にも同時に生活拠点をもつライフスタイル。

【や行】

■山形市住宅確保要配慮者居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。山形市は令和5年2月に設立。

【5行】**■ ランドバンク**

土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。

■ 立地適正化計画

都市再生特別措置法第81条の規定に基づき、市町村が作成することができる。居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共施設の充実に関する包括的なマスタープラン。

生活サービス機能の維持や、公共建築物・社会基盤施設に係る費用の抑制等による持続可能な都市運営を図るため、居住機能とともに、医療・福祉・商業・子育て支援等の都市機能の立地に関する方針や誘導する区域、誘導するための具体的な施策等を定める計画。

■ リフォーム

主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替える住宅改善のこと。

山形市空家等対策計画（第2期）

令和5年3月

発行 山形市まちづくり政策部管理住宅課

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号

電話：023-641-1212（内線470）

E-mail：kensetsu@city.yamagata-yamagata.lg.jp