

# 山形市空家等対策計画（第2期）の概要（案）

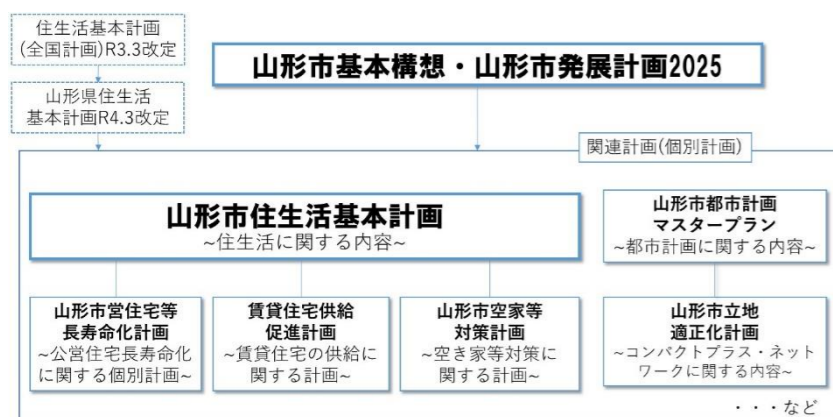
## 1 計画の背景と目的

人口減少や少子高齢化に伴い、空き家が増加傾向にある中、本市では、平成27(2015)年5月に施行された「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。）」に基づき、平成30(2018)年3月に空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することで、安全、安心な生活環境の確保を図るため「山形市空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」を策定し、各種施策に取り組んでいるところです。

このような中、現行計画の計画期間が令和4(2022)年度をもって終了することから、平成30(2018)年度に実施した「空き家実態調査」及び令和元(2019)年度に実施した「空き家意向調査」の結果や、第1期計画の取組状況や課題を踏まえるとともに、令和5年3月に閣議決定された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法改正案」という。）」や国から示された「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。）」を策定するものです。

## 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。「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

市内全域における空家等とし、空き家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

令和5(2023)年度～令和14(2032)年度【10年間】

## 基本方針1 空き家の発生予防

「居住中」の段階

- 人口減少・住宅ストック増加等により、本市の空き家は今後も増加が見込まれることから、発生を未然に防ぐ仕組みの構築を進めます。
- ◆ 所有者が住宅の将来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の必要性について周知を図ります。
  - ◆ 良質な住宅を安心して取得できる市場形成のため、住宅事業者・関係団体と連携し、市民への周知・普及を図ります。
  - ◆ 「住まい」に関する総合的な相談・情報提供ができる総合窓口を設置し、山形市住宅確保要配慮者居住支援協議会にて関係団体と連携を図りながら、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ります。
  - ◆ 所有者不明の不動産・所有者死亡後の相続未手続の不動産について、関係法改正等を踏まえ、相続登記の必要性を周知・啓発します。

## 基本方針2 空き家の適正管理の促進

「空き家」の段階

- 空き家は個人等の財産であり、所有者等の責任において、管理することが原則ですが、一部の空き家では適切な管理がされず、建物の老朽化・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るため、適正管理を促す取組を進めます。
- ◆ 所有者等の意識・理解の向上のため、適正管理のお知らせなどにより周知を図ります。
  - ◆ 所有者等に代わって空き家を管理するサービスの紹介等、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します。
  - ◆ 地域コミュニティ等の協力の検討、空き家管理に協力する地域団体等への支援策・危険な空き家を発見した際に通報してもらう仕組みを構築します。
  - ◆ 「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携した随時相談対応や市民向け相談会の取組を推進します。

## 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、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るため、利活用を促す取組を進めます。

- ◆ 空き家の実態調査や意向調査を行います。
- ◆ 住宅確保要配慮者に対する居住支援を推進するため、改修事業の拡充や家賃低廉化等の補助支援を検討します。
- ◆ 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、世帯構成と住宅規模のミスマッチを解消するための住み替え促進支援策の検討、空き家を受け皿とした移住施策など、地域の実情に応じ、空き家の利活用を促進します。
- ◆ 中心市街地や居住誘導区域へ居住を誘導するため、空き家・空き店舗等をリノベーションし、学生専用住宅(準学生寮)等を供給するとともに、まちなかへの移住・定着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。
- ◆ 空き家を含む既存住宅流通市場活性化に向けたPR推進、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購入することができる環境を構築します。

## 基本方針4 管理不全空き家対策

「管理不全空き家」の段階

- 経年劣化・腐朽が進行し、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管理不全空き家について被害発生を未然に防止する対策を講じます。
- ◆ 適切に管理されていない管理不全空き家について、実態調査やデータベースの作成・更新により、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、空家法に基づく適切な措置や補助金等の交付により解体撤去を促進します。
  - ◆ 緊急な対応を要する特定空家等について、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。また、所有者や相続人等が不明・不在の特定空家等については、財産管理人制度の活用等の取組を検討します。

## 基本方針5 空き家等に係る跡地の活用等

「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、地震や火災の際に被害が拡大しやすい状況があるため、空家等に係る跡地の活用について支援します。
- ◆ 住宅密集地では、狭い道路の改善・公共空地の整備と連携し、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ます。
  - ◆ 空き家の相続人等による早期売却を促すため、空き家の長期譲渡所得の3,000万円の特別控除等、税の特別措置の周知を図ります。

| 段階                        | 基本方針  | 成果指標  | 基本施策                                | 主な推進施策  | 具体的な施策等                     |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|---------------------------|---|---|-------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|-------------|---------------|------------------|---|-------------------------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------|---|---|----------------|--------------|---------------|-----------|----------------------------|---------------------|
| 「居住中」の段階                  | 1 空き家の発生予防  | <b>■住まいの総合窓口の設置</b><br>住まいの総合窓口の設置(R7設置)<br><br><b>■新設住宅の長期優良住宅認定件数割合(年間)</b> <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)      | 1-1 所有者の意識と理解の向上 | (1) 住まいの終活の必要性の周知<br>(2) 持ち家に居住する高齢者への啓発<br>(3) 相続登記の促進<br>(4) 住み替えバンク設置の検討 | 【新規】<br>【継続】<br>【継続】<br>【新規】<br>P34 |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           |   |   | 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                    | (1) 木造住宅の耐震性向上の支援<br>(2) 住まいのリフォームやリノベーションの促進<br>(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】<br>【拡充】<br>【継続】<br>P35 |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 1-3 住まいの総合窓口の設置等          | (1) 住まいの総合窓口の設置<br>(2) 住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携  | 【新規】<br>【新規】<br>P37   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 1-4 関係法の改正等を踏まえた周知・啓発の実施  | (1) 不動産登記制度の見直しを踏まえた周知・啓発<br>(2) 民法の規定の見直しを踏まえた周知・啓発<br>(3) 相続土地国庫帰属制度の周知・啓発  | 【新規】<br>【新規】<br>【新規】<br>P38   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 「空き家」の段階                  | 2 空き家の適正管理の促進   | <b>■情報提供があった空き家の問題解決に至った割合(年間)</b> <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> <b>■空き家バンクの登録物件数(累計)</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40件<br/>(H28~R3)</td> <td>90件<br/>(R9)</td> <td>140件<br/>(R14)</td> </tr> </tbody> </table>   | 基準                                  | 中間  | 目標                          | 57%(R3)         | 62%(R9)     | 67%(R14)      | 基準               | 中間  | 目標                                  | 40件<br>(H28~R3) | 90件<br>(R9) | 140件<br>(R14) | 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<br>(2) 山形市公式ホームページ等での空き家対策の発信<br>(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】<br>【継続】<br>【継続】<br>P41                 |                |              |               |           |                            |                     |
|                           |   |   | 基準                                  | 中間  | 目標                          |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           |   |   | 57%(R3)                             | 62%(R9)   | 67%(R14)                    |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           |   |   | 基準                                  | 中間  | 目標                          |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           | 40件<br>(H28~R3)   | 90件<br>(R9)   | 140件<br>(R14)                       |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           | 2-2 所有者等を対象とした対策  | (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<br>(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】<br>【新規】<br>P42                 |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           | 2-3 地域コミュニティ等を対象とした対策   | (1) 空き家の管理に協力する地域団体等への支援策の検討<br>(2) NPO等を含む民間事業者と連携した取組の検討<br>(3) 「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】<br>【新規】<br>【新規】<br>P43         |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           | 2-4 相談体制の整備   | (1) 住まいの総合窓口の設置(再掲)<br>(2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携<br>(3) 中心市街地の空き店舗利活用相談窓口<br>(4) 空き家相談会の開催   | 【新規】<br>【継続】<br>【継続】<br>【継続】<br>P44 |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
|                           | 3 空き家の利活用促進   | <b>■山形市空き家バンク成約済み件数(累計)</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30件<br/>(H28~R3)</td> <td>80件<br/>(R9)</td> <td>130件<br/>(R14)</td> </tr> </tbody> </table> <b>■住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給する戸数(累計)</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1戸<br/>(R2~R4)</td> <td>25戸<br/>(R9)</td> <td>50戸<br/>(R14)</td> </tr> </tbody> </table> <b>■中心市街地における準学生寮の供給戸数(累計)</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準</th> <th>中間</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>58戸<br/>(R1~R4)</td> <td>100戸<br/>(R9)</td> <td>150戸<br/>(R14)</td> </tr> </tbody> </table> | 基準                                  | 中間  | 目標                          | 30件<br>(H28~R3) | 80件<br>(R9) | 130件<br>(R14) | 基準               | 中間  | 目標                                  | 1戸<br>(R2~R4)   | 25戸<br>(R9) | 50戸<br>(R14)  | 基準                    | 中間  | 目標  | 58戸<br>(R1~R4) | 100戸<br>(R9) | 150戸<br>(R14) | 3-1 空き家調査 | (1) 空き家実態調査<br>(2) 空き家意向調査 | 【継続】<br>【継続】<br>P45 |
|                           |   |   | 基準                                  | 中間  | 目標                          |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 30件<br>(H28~R3)           |   |   | 80件<br>(R9)                         | 130件<br>(R14)   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 基準                        |   |   | 中間                                  | 目標  |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 1戸<br>(R2~R4)             |   |   | 25戸<br>(R9)                         | 50戸<br>(R14)  |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 基準                        |   |   | 中間                                  | 目標  |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 58戸<br>(R1~R4)            | 100戸<br>(R9)  | 150戸<br>(R14)   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 3-2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の推進   | (1) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業<br>(2) 家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討  | 【拡充】<br>【新規】<br>P46   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 3-3 空き家を受け皿とした移住施策の推進     | (1) 空き家リノベーション・利活用推進事業の検討<br>(2) 山形県空き家バンクによる所有者と利用者のマッチング支援<br>(3) 空き家バンクの活用の促進<br>(4) 農地付き空き家の取得の促進   | 【新規】<br>【継続】<br>【継続】<br>【継続】<br>P47   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 3-4 中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進  | (1) 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業<br>(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】<br>【新規】<br>P49   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 3-5 空き家の流通促進              | (1) 木造住宅の耐震性向上の支援(再掲)<br>(2) 住まいのリフォームやリノベーションの促進(再掲)<br>(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)<br>(4) 住宅取得時の安心感の醸成<br>(5) NPO等を含む民間事業者と連携した取組の検討(再掲) | 【継続】<br>【拡充】<br>【継続】<br>【新規】<br>【新規】<br>P50   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 「管理不全空き家」の段階              | 4 管理不全空き家対策   | <b>■老朽危険空き家除却補助事業の実施件数(年間)</b> <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> <b>■条例に基づく緊急措置の実施件数(累計)</b> <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                          | 2件(R4)          | 5件(R9)      | 10件(R14)      | 基準               | 中間  | 目標                                  | 0件(R4)          | 10件(R9)     | 20件(R14)      | 4-1 管理不全空き家の対応        | (1) 管理不全空き家の調査<br>(2) 管理不全空き家に対する初動対応<br>(3) 空家法に基づく管理不全空家等への措置<br>(4) 所有者等による解体・除却の促進に向けた取組<br>(5) 空家法以外の既存の法令での対応                     | 【継続】<br>【継続】<br>【新規】<br>【継続】<br>【継続】<br>P51 |                |              |               |           |                            |                     |
|                           |   |   | 基準                                  | 中間  | 目標                          |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 2件(R4)                    | 5件(R9)  | 10件(R14)  |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 基準                        | 中間  | 目標  |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 0件(R4)                    | 10件(R9)   | 20件(R14)  |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 4-2 特定空家等に対する措置           | (1) 特定空家等に該当するかの判断<br>(2) 空家法に基づく特定空家等への措置<br>(3) 条例に基づく特定空家等への「緊急措置」<br>(4) 財産管理人制度の活用   | 【継続】<br>【拡充】<br>【新規】<br>【継続】<br>P54   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 「空き家の跡地」の段階               | 5 空き家等に係る跡地の活用等   | <b>■地域活性化要件を満たす空き家の除却(累計)</b> <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> <b>■空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の交付件数(年間)</b> <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                          | 0件(R4)          | 5件(R9)      | 15件(R14)      | 基準               | 中間  | 目標                                  | 39件(R3)         | 50件(R9)     | 60件(R14)      | 5-1 低未利用地の有効活用の仕組みづくり | (1) 空き家対策総合支援事業による除却(解体)の促進<br>(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<br>(3) 跡地の流通の促進<br>(4) 道路整備を含めた「まちなか空き家再生事業」の検討<br>(5) 低未利用地解消のための支援策の検討 | 【新規】<br>【継続】<br>【継続】<br>【新規】<br>【新規】<br>P58 |                |              |               |           |                            |                     |
|                           |   |   | 基準                                  | 中間  | 目標                          |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 0件(R4)                    | 5件(R9)  | 15件(R14)  |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 基準                        | 中間  | 目標  |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 39件(R3)                   | 50件(R9)   | 60件(R14)  |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |
| 5-2 空き家等の流通促進に係る税制優遇措置の周知 | (1) 空き家の長期譲渡所得の3,000万円特別控除の周知<br>(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】<br>【継続】<br>P59   |                                     |   |                             |                 |             |               |                  |   |                                     |                 |             |               |                       |   |   |                |              |               |           |                            |                     |