第８回山形市空家等対策協議会

日時　令和７年２月１９日（水）
　　１０時００分から１２時００分
会場　山形市役所１１階 入札室

次第

１　開会

２　あいさつ

３　協議
山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準（案）について

資料１　資料２

４　報告
⑴令和６年度における主な空き家対策の実施状況について

資料３　資料４

⑵令和７年度における主な空き家対策の実施予定について

資料５　資料６

５　その他

６　閉　会

参考資料

山形市空家等対策協議会構成員名簿

	空家等対策特措法上の位置付け	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	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	宮舘　照彦
3	法務	山形県弁護士会	弁護士	及川　善大
4		山形県司法書士会	会長	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	板垣　信廣
6		公益社団法人 全日本不動産協会 山形県本部	本部長	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	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	佐藤　貴司
9	住環境	国立大学法人山形大学工学部	教授	佐藤　慎也

協議会委員の任期　令和6年4月1日から令和8年3月31日まで

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８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。

⑴　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

⑵　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　委員は、市長のほか、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とし、市長がその就任を依頼する。

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。

４　市長は、あらかじめ指名する者を自らの代理の委員とすることができる。

（任期）

第５条　委員の任期は、２年（市長（前条第４項の規定によりあらかじめ指名された者を含む。次条第１項において同じ。）にあっては、当該職にある期間）とする。ただし、委員に事故があるとき、又は委員が欠けた場合における後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

２　委員は、再任されることができる。

（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　やむを得ない理由により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ものは、当該委員と同一の団体又は機関に所属する者をその代理者として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、必要と認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、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、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住宅政策課において処理する。

（その他）

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。

附　則

この要綱は、令和５年２月６日から施行する。

附　則

この要綱は、令和６年４月１日から施行する。

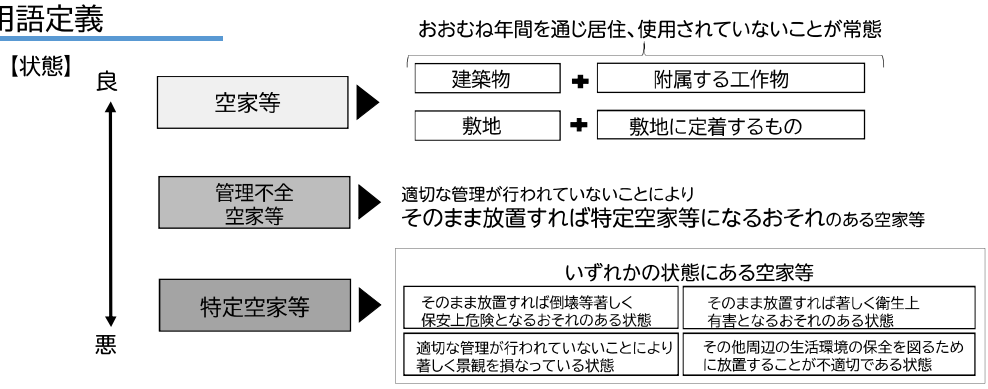
資料１

山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準（案）の概要

概要

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、**空家法**）」が施行され、市町村による空き家に対する措置が進められてきた。
これまでの空家法では、**周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等」**への対応を中心に措置を定めていたが、特定空家等になってからでは行政の対応に限界がある。
そのような状況を鑑み、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下、改正法）」が施行され、**特定空家等の前段階**に「**管理不全空家等**」を新たに位置付け、**早期の対応が可能**になった。
この改正法施行に伴い、「管理不全空家等」への市の対応を追加した判断基準の策定した。

用語定義



判断体制

山形市特定空家等対策庁内連絡会議

空家等に対する措置について、庁内関係各課で組織する会議を開催し、判断を検討する。

（構成員）
【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

山形市空家等対策協議会

空家等に対する措置について、第三者である専門家や有識者等で構成し、それぞれの見地から出される意見を求める。

（構成員）
山形市長
山形市自治推進委員長連絡協議会会長
山形県弁護士会弁護士
山形県司法書士会会長
山形県宅地建物取引業協会山形代表理事
全日本不動産協会山形県本部本部長
山形県建築士会　一級建築士
山形市社会福祉協議会事務局長
山形大学工学部教授

措置の流れ

①空き家調査

町内会・自治会や住民などからの情報提供
（電話・窓口等）

↓

空き家の現地調査
（敷地外からの外観調査、危険度判定）

↓

危険度判定
50点未満【A、B判定】
管理不全空家等にならないように対応
50点以上【C、D判定】
管理不全空家等・特定空家等の可能性

↓

所有者の調査（空家法第9条）
適正管理依頼・情報の提供・助言（空家法第12条）
財産管理制度の利用を検討（空家法第14条）
解体に関する補助金制度の情報提供

空家等でないことが判明

↓

対応終了

②管理不全空家等への対応

山形市特定空家等対策庁内連絡会議にて検討

次の4点を考慮し、判断
①周辺の状況による悪影響の程度
②空家等の状況による悪影響の程度
③危険等の切迫性
④その他の地域の実情等

↓

管理不全空家等に認定

↓

指導

↓

山形市特定空家等対策庁内連絡会議にて検討

次の3点を考慮し、判断
①改善がなされた形跡があるか
②指導時から悪化しているか
③特定空家等に該当する予兆があるか

- 複数回の指導
- 十分な期間の猶予期限

山形市空家等対策協議会にて意見聴取

委員構成　9名
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

↓

勧告

固定資産税
住宅用地特例の解除

③特定空家等への対応

空き家の現地調査

↓

危険度判定
100点以上【D判定】
特定空家等の可能性

↓

山形市特定空家等対策庁内連絡会議にて検討

⇦ 次の4点を考慮し、判断
①周辺の状況による悪影響の程度
②空家等の状況による悪影響の程度
③危険等の切迫性
④その他の地域の実情等

山形市空家等対策協議会にて意見聴取 ⇨

↓

特定空家等に認定

↓

助言・指導、勧告へ ⇦ 管理不全空家等と同様の流れで検討

④行政代執行

特定空家等へ勧告後

↓

山形市特定空家等対策庁内連絡会議にて検討

山形市空家等対策協議会にて意見聴取 ⇨

↓

命令

↓

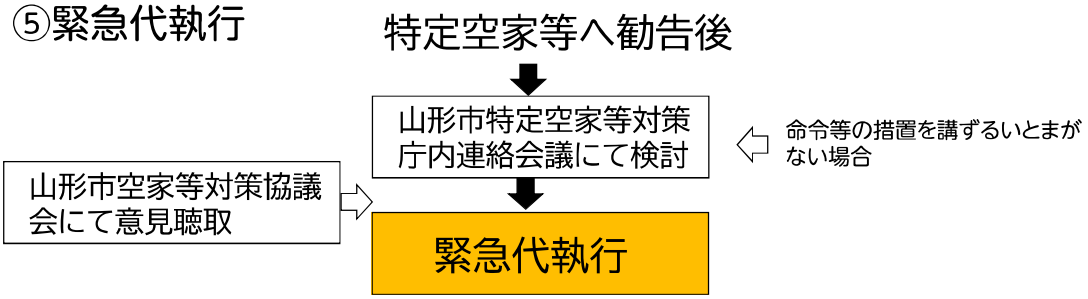
山形市特定空家等対策庁内連絡会議にて検討

山形市空家等対策協議会にて意見聴取 ⇨

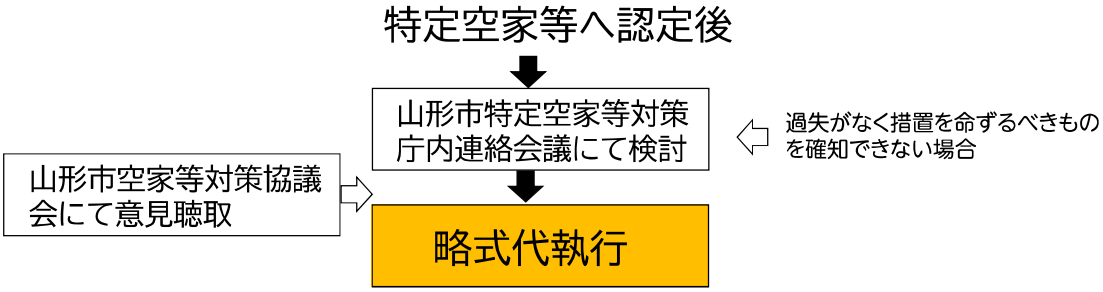
↓

行政代執行

⑤緊急代執行



⑥略式代執行



資料２

山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準（案）

令和７年　月

山　形　市

山形市「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準

目次

１　適用範囲（用語の定義）　・・・１

２　判断体制の整備　・・・２

（1）山形市特定空家等対策庁内連絡会議の設置

（2）山形市空家等対策協議会

３　「管理不全空家等・特定空家等に対する措置」の流れ　・・・３

４　現地調査　・・・４

５　判断基準　・・・５

(1)「管理不全空家等及び特定空家等に対する認定」の判断基準

(2-1)「管理不全空家等に対する措置」（勧告）の判断基準

(2-2)「特定空家等に対する措置」（勧告等）の判断基準

(3) 管理不全空家等への措置後の対応

別紙１　管理不全空家等・特定空家等の判定表　・・・１２

別紙２　管理不全空家等・特定空家等の判定のポイント　・・・１４

関連する法令等

○　空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法

○　指針：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

○　ガイドライン：「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針

○　山形県作成の手引き：「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断の手引き

「空家等」について

○　「空家等」は一般的な「空き家」と同義ですが、法律の表記にならい「空き家」を「空家等」と表記しています。

本基準の策定にあたっては、国が示すガイドラインをベースとした、山形県作成の『管理不全空家等・特定空家等」に関する判断の手引き』を踏まえて策定しました。

「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断については具体的な判断基準に加え、判断事例や解説を加えた資料を作成するとともに、「特定空家等に対する措置」の判断（勧告、命令及び代執行）については、庁内の会議や山形市空家等対策協議会の意見を取り入れる流れとするなど、判断の円滑化と客観性や一貫性の確保に配慮した内容としています。

1 適用範囲(用語の定義)

対象となる空家等は全ての空家等（空家法第２条第１号）とします。

○空家法

○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。

○特定空家等（空家法第２条第２項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態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にあると認められる空家等をいう。

○管理不全空家等（空家法第１３条第１項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

○指針

建築物	建築基準法第２条第１号の「建築物」と同義。土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）。これに附属する門又は塀等
これに附属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物
居住その他の使用がなされていない	人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。
常態である	建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

○指針に対する質問、意見等に対する回答（抜粋）

建築物	建築物の屋根が適切な管理がなされていない等に理由によりなくなった建築物、工事途中で放棄された建築物を含む。
概ね年間を通して	概ね１年間を通して
空き地	空家等がない空き地は空家法の対象外
その敷地	立木及び雑草（含まれると解する）

２ 判断体制の整備

空家等の判断及び措置については、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。これらの判断について「公益性」の観点から、判断の「合理性」や「客観性」を確保することが求められるため、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とともに、第三者や有識者等の意見を踏まえて判断を行う体制を整備します。

⑴ 山形市特定空家等対策庁内連絡会議の設置

「管理不全空家等の認定」以降の措置については、空き家の所有者等に重大な不利益を及ぼすため、山形市空家等対策計画に基づく庁内関係各課で組織する会議を開催し、判断を検討します。なお、当該会議は、建設部局の他、衛生、景観、消防、税務、危機管理等、空き家対策に関係する全部局で構成することとします。

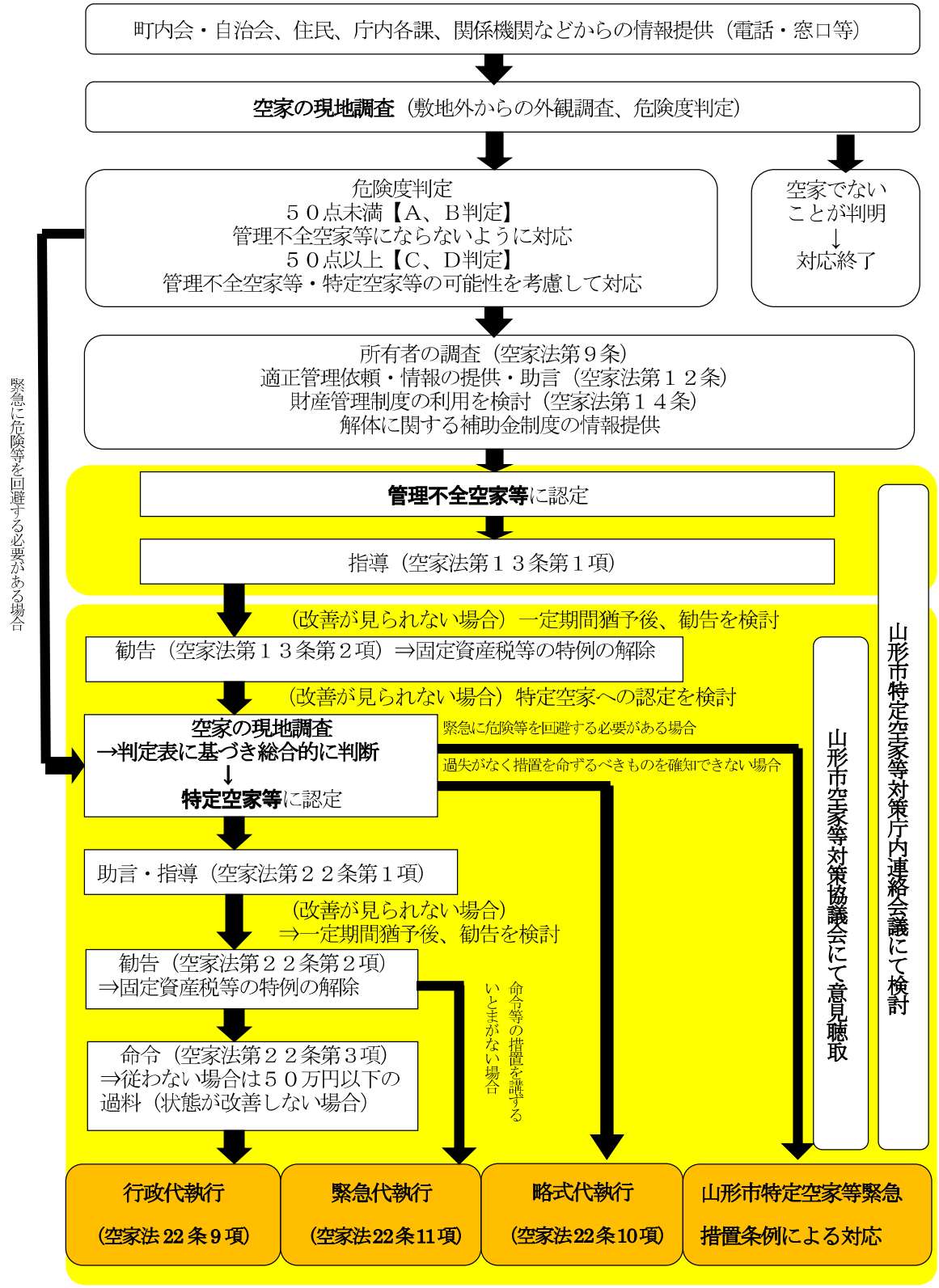
> 山形市空家等対策計画　第６章　空き家対策の実施体制（抜粋）
>
> ３　山形市特定空家等対策庁内連絡会議
>
> （前略）重要性の高い措置を実施する場合は、庁内において分野横断的に連携して検討するため、必要に応じて会議を開催することとします。
>
> 構成　（座長）まちづくり政策部長
>
> 広報課長　防災対策課長　財政課長　資産税課長　企画調整課長　環境課長
>
> 廃棄物指導課長　まちなみデザイン課長　建築指導課長　道路維持課長　（消）予防課長

⑵ 山形市空家等対策協議会

空家等に対する措置のうち「勧告以降の措置」については極めて慎重な判断が必要となるため、第三者である専門家や有識者等で構成される「山形市空家等対策協議会」で、それぞれの見地から出される意見を元に総合的に判断することとします。

> 山形市空家等対策計画　第６章　空き家対策の実施体制（抜粋）
>
> ４　山形市空家等対策協議会　※資料編　４
>
> 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８条に規定する「協議会」を、平成２９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。

３「管理不全空家等･特定空家等に対する措置」の流れ



４ 現地調査

空家等の実態把握や住民からの情報提供などにより管理不全の状態が認められた場合、所有者等の事情を把握するとともに、建物の状態が管理不全空家等又は特定空家等に該当するかを判断するための現地調査を行います。調査は、別紙の判定表に基づき行い、職員が複数で行います。

なお、現地調査は敷地に立ち入らずに行う外観調査を原則とします。ただし、敷地外からの調査だけでは特定空家等に該当するかどうか判断できない場合は、空家法第９条第２項による立入調査により敷地内に立ち入って調査を行うこととします。

ガイドライン（抜粋）
第3章 管理不全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
空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。
上記の事情把握は、必ずしも法第13条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。
また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに同条第1項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することも考えられる。例えば、
・所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である
等の場合には、状況に応じて、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第12条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、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されている。
また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第14条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

ガイドライン（抜粋）
第4章 特定空家等に対する措置
1. 特定空家等の所有者等の事情の把握
特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第3章1. で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第22条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられるほか、ある空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第22条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。
一方、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第22条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。
2. 特定空家等に対する措置の事前準備
(1)報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）
市町村長は、法第22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しく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（法第9条第2項）。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第22条第1項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第2項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第9条第1項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。
また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第22条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、例えば、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査等を実施することは認められない。
なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。（後略）

5 判断基準

「管理不全空家等に対する措置」、「特定空家等に対する措置」を講ずる際には、空家等の物的状態が空家法で定義されるそれぞれの状態にあるかどうかに加え、空家等がもたらす周辺への悪影響やその程度、切迫性などを総合的に判断します。

ガイドライン（抜粋）
第1章 空家等に対する対応
1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等
　空家等の定義の解釈は、基本指針―3（1）に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。また、管理不全空家等は、法第13 条第1項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されている。
（ｲ） 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
（ﾛ） 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
（ﾊ） 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
（ﾆ） 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
（後略）

ガイドライン（抜粋）
第2章 管理不全空家等及び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
　管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1. の（ｲ）～（ﾆ）の各状態になり得るか否か又は各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。
　また、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記（1）を参考にこれらの空家等に関し、下記（2）に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

（１）「管理不全空家等及び特定空家等に対する認定」の判断基準

「特定空家等」の判断は、空家等の状態がガイドライン第１章１．の（イ）～（二）の状態にあるかどうかにより行います。

「管理不全空家等」は、空家法第 13 条第１項において、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等と定義されており、その状態は「特定空家等」を判断する際の状態に準じています。

（イ）についてはガイドラインに示された考え方を参考に作成した判定表により、定量的な基準により判断することとし確認し、Ｃランクを「管理不全空家等」、Ｄランクを「特定空家等」の候補と位置付けます。

（ロ）～（二）についてはガイドラインに示された状態などに該当するかどうかにより確認します。

（イ）～（二）までの確認結果から、「管理不全空家等」と「特定空家等」の判断をすることとします。

ガイドライン（抜粋）
第2章 管理不全空家等及び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)管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準空家等の物的状態が第1章1.の(ｲ)～(ﾆ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
なお、第1章1.の(ｲ)又は(ﾛ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。
また、第1章1.の(ｲ)～(ﾆ)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

「管理不全空家等及び特定空家等に対する認定」の判断時に考慮する事項

①周辺の状況による悪影響の程度

○判断基準

周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等

○判断にあたり考慮すべき事項

・周辺建物の密集具合、道路との距離（危険が及ぶ範囲に建築物、通行人等が存在するか）

・周辺の敷地の用途（特に配慮が必要な用途でないか）

・隣接道路の用途（通学路、緊急輸送路でないか）

・地域的、時期的な特性（積雪や台風などによる影響）

ガイドライン（抜粋）
第2章 管理不全空家等及び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
(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
①周辺の状況による悪影響の程度
空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。
例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

〇判断基準

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等

〇判断にあたり考慮すべき事項

・空家等の規模や悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など

・周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

ガイドライン（抜粋）
第2章 管理不全空家等及び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
（2）管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
②空家等の状況による悪影響の程度
空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。
例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

〇判断基準

特定空家等として措置する場合、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあるか

〇判断に当たり考慮すべき事項

・現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見される（特定空家等として措置が必要）

・適正な管理が行われていないことにより、多数の損傷が発生する恐れがある（管理不全空家等として措置が必要）

ガイドライン（抜粋）
第2章 管理不全空家等及び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
（2）管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
③危険等の切迫性
特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。
なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。
また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他状況も勘案した総合的な判断

〇判断基準

地域の実情を勘案し、悪影響を受ける周辺環境があるかや、悪影響の程度、危険等切迫性はあるか。

〇判断にあたり考慮すべき事項

・景観 条例などによる景観や環境の保全地区

・地域的、時期な特性（大雪や台風などによる影響）

・周辺住民や第三者の意見（町内会近隣声など）

> ガイドライン（抜粋）
> （2）管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
> ④その他の状況も勘案した総合的な判断
> 　これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

管理不全空家等の認定及び指導に際しては、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討します。

特定空家等の認定及び助言・指導に際しては、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討するとともに、「山形市空家等対策協議会」の意見を踏まえて判断します。

ただし、緊急性が高いなどの理由により対応を急ぐ場合は、「山形市空家等対策協議会」の意見聴取は省略できるものとします。その場合、措置の実施結果を「山形市空家等対策協議会」へ報告します。

(2-1)「管理不全空家等に対する措置」(勧告)の判断基準

法律に基づく指導を行ったにも関わらず改善が見られない場合は、繰り返し指導を行うべきか、勧告の措置を行うべきかを検討します。

判断に際しては、認定の判断において考慮した悪影響の程度と危険等の切迫性に加え、助言・指導により改善の可能性は無いかなども含め、総合的に判断を行うこととし、勧告の措置については空き家の所有者等に重大な不利益を及ぼすため、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討するとともに、「山形市空家等対策協議会」の意見を踏まえて判断します。

〇勧告の対象

・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されていない

・そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れが大きいと認められる

・指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるか否か

〇勧告の判断基準

・所有者等により改善に係る措置がなされた形跡が見られるか否か

・指導時からさらに悪化しているか

・特定空家等に該当することとなる予兆があるか

・複数回の指導をしたが、改善が見られない

・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

ガイドライン(抜粋)
第3章 管理不全空家等に対する措置
3. 管理不全空家等の所有者等への指導(法第13 条第1項)
(2)措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

(2-2)「特定空家等に対する措置」(勧告等)の判断基準

法律に基づく指導を行ったにも関わらず改善が見られない場合は、繰り返し助言・指導を行うべきか、勧告以降の措置（勧告、命令、代執行等）を行うべきかを検討します。

なお、命令や代執行等については不利益処分であるとともに、勧告が行われた住宅のある土地については固定資産税の特例が除外されるなど、経済的な不利益が生じることとなるため、さらに慎重な手続きが求められます。

判断に際しては、認定の判断において考慮した悪影響の程度と危険等の切迫性に加え、助言・指導により改善の可能性は無いかなども含め、総合的に判断を行うこととし「勧告以降の措置」については、空き家の所有者等に重大な不利益を及ぼすため、庁内関係各課で組織する「山形市特定空家等対策庁内連絡会議」において検討するとともに、山形市空家等対策計画の規定により、「山形市空家等対策協議会」の意見を踏まえて判断します。

① 悪影響の程度と危険等の切迫性

○ 判断基準

空家等が周囲に与えている（又は予見される）悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか

○ 判断に当たり考慮すべき事項

・悪影響の内容、程度、可能性、範囲、頻度、回数、量など

・危険等の切迫性（人体への影響など）

・周辺住民や第三者の意見（町内会や近隣住民の声など）

② 所有者等の対応状況

○ 判断基準

助言・指導により改善の見込みがあるか

ガイドライン(抜粋)
第4章 特定空家等に対する措置
3.特定空家等の所有者等への助言又は指導(法第 22 条第1項)
(2)措置の内容等の検討
市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。
一方、助言又は指導を受けた特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。
なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報を個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

(3)「管理不全空家等への措置後の対応

管理不全空家等の所有者が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認できれば、勧告をしている場合には当該勧告を撤回するともに、管理不全空家等でなくなったと認められる日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係部局にも情報提供を行います。

特に税務部局に対しては、勧告が撤回された場合、要件を満たす家屋の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を情報提供する必要があります。

一方で、 管理不全空家等として勧告したが、改善されずに状態が悪化した場合、特定空家等に該当するかの判断を行います。特定空家等と判断された場合、再度特定空家等としての助言・指導を行います。

なお、この際、固定資産税等の特例措置は、管理不全空家等に対して行った勧告を撤回していない限り、解除された状態となります。

判定表（おもて）

調査日　　台帳番号　　空き家住所　　調査者

〔項目Ⅰ〕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

（ⅰ）建築物の構造、躯体に係る部分

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高評点	点数
1	構造一般の程度	⑴ 基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		⑵ 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	⑴ 基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		⑵ 外壁又は界壁	ア 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑶ 屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑴ 外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
			イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		⑵ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10	
					（ⅰ）の合計	点

（ⅱ）門、塀、屋外階段等に係る部分

評定区分		評定内容	評点	最高評点	点数
1	門・塀・屋外階段	ア ひび割れ、破損、腐食等が見られるもの	25	50	
		イ 傾斜している又は既に一部倒壊している、破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高いもの	50		
2	看板、手すり、バルコニー、その他突出物	ア 支持材や表面材などに破損、腐食が見られるもの	15	25	
		イ 既に脱落や転倒、落下等が見られる、支持部材や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高いもの	25		
				（ⅱ）の合計	点

（ⅲ）擁壁、立木に係る部分

評定区分		評定内容	評点	最高評点	点数
1	擁壁	ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる、擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られるもの	50	100	
		イ 擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出、著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状のあるもの	100		
2	立木	ア 大枝の剪定、補助がされておらず、折れ又は腐朽が見られるもの	50	100	
		イ 著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる、大枝の脱落又は飛散が見られる、著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られるもの	100		
				（ⅲ）の合計	点

〈（ⅰ）+（ⅱ）+（ⅲ）〉の合計　　点

項目Ⅰ

□A　0点　　□B　1～49点　　□C　50～99点　　□D　100点～

判定表（うら）

〔項目Ⅱ〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

判断項目	箇所	「特定空家等」	状態	「管理不全空き家等」	状態
1. 石綿の飛散		□	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	□	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発	(1)汚水等	□	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	□	排水設備の破損等
		□	汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		
	(2)害虫等	□	敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	□	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		□	著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の恐れがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等		
	(3)動物の糞尿等	□	敷地等の著しい量の動物の糞尿等	□	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		□	著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき		

〔項目Ⅲ〕適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

判断項目	箇所	「特定空家等」	状態	「管理不全空き家等」	状態
1. 建物の景観		□	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	□	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
2. 敷地の景観		□	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	□	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

〔項目Ⅳ〕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

判断項目	箇所	「特定空家等」	状態	「管理不全空き家等」	状態
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	□	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生	□	排水設備の破損等又は封水切れ
		□	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		
	動物の糞尿等またはごみ等	□	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	□	駆除、清掃等なされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		□	悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等		
2. 不法侵入の発生		□	不法侵入の形跡	□	開口部等の破損等
		□	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等		
3. 落雪による通行障害等の発生		□	頻繁な落雪の形跡	□	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
		□	落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	□	雪止めの破損等
		□	落下おそれがあるほどの著しい雪止めの破損等		
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		□	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	□	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5. 動物等による騒音の発生		□	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	□	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
6. 動物等の侵入等の発生		□	周辺へ侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	□	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

その他

項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当すると見なせる個別事案	
備考 （管理の状態など具体的に記載）	

項目Ⅱ～Ⅳ※2	□ チェックあり　□ チェックなし　□ その他（　　）	
「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断※5	□ 管理不全空家等※3	□ 特定空家等※4
	（判断理由）	

※1　項目Ⅰは、Cランク（50～99点）は「管理不全空家等」の候補、Dランク（100点以上）は「特定空家等」の候補となる
※2　項目Ⅱ～Ⅳは、一つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる
※3　「管理不全空家等」は指導、勧告を行うことが可能
※4　「特定空家等」は助言・指導、勧告、命令、代執行などを行うことが可能
※5　項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空き家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他の状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断

（別紙2）管理不全空家等・特定空家等の判定のポイント

（ｉ）建築物の構造、躯体に係る部分

（1）構造一般の程度

この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

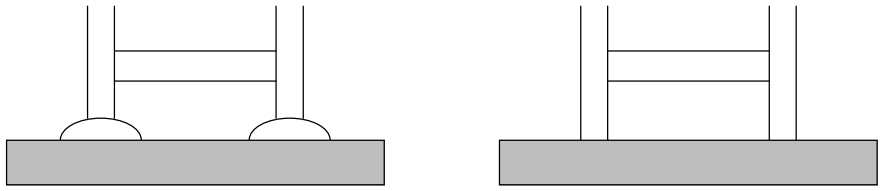
① 基礎

イ．構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	：（10 点）
ロ．構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	：（20 点）

【着眼点等】

・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。

・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したもの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



基礎が玉石の例　　基礎がない例

② 外壁

外壁の構造が粗悪なもの	：（25 点）

【着眼点等】

・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

（2）構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：（25 点）
ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するも：（50 点）
ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：（100 点）

【着眼点等】

・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度（表３の太字部分）であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表３　外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評定内容＼評点	２５点	５０点	１００点
柱	傾斜している※	著しく傾斜している※	腐朽、破損又は変形が著しい※
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基　礎	－	不同沈下がある※	腐朽、破損又は変形が著しい※

・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25 点）及びロ（50 点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100 点）は修理不能と認められるものとする。
・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100 点）と評定する。
・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
・なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。

一部の柱が傾斜している例

柱の変形が著しく崩壊の危険がある例

柱の数箇所に破損がある例

柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当））より要点部分を抜粋

・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

・傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。

・基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する。

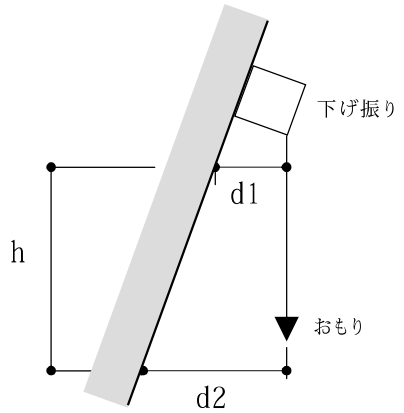
	傾　斜		判　定
柱	傾斜(d/h)	H=1,200mmの場合	
	(d/h)≧1/20	d≧60mm	住家の損害割合を 50％とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
	1/60≦(d/h)≦1/20	20mm≦(d/h)≦60mm	傾斜による損害割合 15％とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
	(d/h)＜1/60	d＜20mm	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

	損 傷 率	
基礎	損傷率 $\dfrac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}}$ ×１００（％）	基礎の損傷率が７５％以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

傾斜＝（d2－d1）／h



② 外壁

イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：（15 点）
ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの：（25 点）

【着眼点等】

・評定に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。

・例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ（25 点）と評定することが考えられる。

・なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。

外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している例

外壁が剥落し、著しく下地が露出するとともに、壁体を貫通する穴を生じている例

③ 屋根

イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの：（15 点）
ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの：（25 点）
ハ	屋根が著しく変形したもの：（50 点）

【着眼点等】

・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。

・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ（25 点）と評定することが考えられる。

・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ（50 点）と評定することが考えられる。

瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例

アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例

軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例

屋根に不陸がある例

（3）防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

イ　延焼のおそれのある外壁があるもの：（10 点）
ロ　延焼のおそれのある外壁の壁面数が３以上あるもの：（20 点）

【着眼点等】

・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の２つの要素が判断対象となる。

・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第２条第６号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の２以上の建築物相互間の中心線から、１階については３メートル以内、２階以上については５メートル以内をいう（図１参照）。

・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

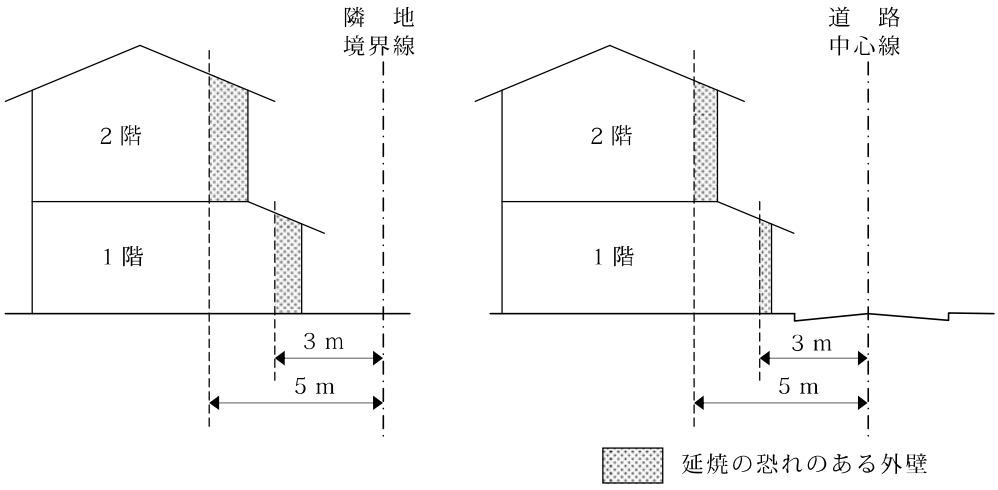


図１　延焼のおそれのある部分

・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。

外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：（10 点）

【着眼点等】
・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第２２条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評定項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評定を行うこととしている。
・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。

屋根材がワラの例

（4）排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：（10 点）

【着眼点等】

・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。

・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。

雨樋が壊れており、機能的には
雨樋はないと同様の例

(ⅱ)門、塀、屋外階段等に係る部分

1　門・塀・屋外階段

ガイドライン抜粋
【状態の例】
（特定空家等）
・倒壊のおそれがあるほど著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
（管理不全空家等）
・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

○ポイント

門や塀などに破損が発生しているかにより判断する。既に倒壊している場合や倒壊の恐れが高い場合は 50 点、それ以外の軽度な破損が見られる場合は 25 点とする。

○判断例

【25 点】腐朽・破損等がある

・ひび割れ、破損、腐食等が見られる

ひび割れが発生している（25 点）

【50 点】腐朽・破損等により倒壊のおそれがある

・傾斜している又は既に一部倒壊している
・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い

既に倒壊している（50 点）

既に倒壊している（50 点）

塀の傾斜

2 看板、手すり、バルコニー、その他突出物

ガイドライン抜粋
※「イ.屋根ふき材、ひさし又は軒」と同じ

○ポイント

二次的な部材等について腐朽等が見られるか、またその腐朽等により剥落や転倒、脱落などのおそれがあるかを判断する。配点は、劣化が見られるが転倒や落下の恐れが低い場合は 15 点、劣化により転倒や落下のおそれがある場合は 25 点とする。

○判断例

【15 点】腐朽・破損等がある

・支持材や表面材などに破損、腐食が見られる

看板の腐食

【25 点】腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある

・既に脱落や転倒、落下等が見られる
・支持部材や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高い

屋上の高架水槽に落下のおそれ

テレビアンテナの落下のおそれ

設備機器の落下（落下済み）

(iii)擁壁、立木に係る部分
1　擁壁

ガイドライン抜粋
擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。
（特定空家等）
- 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

（管理不全空家等）
- 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

○ポイント

擁壁の腐朽、破損等が発生しているかにより判断する。小規模な劣化等や水のしみ出し、排水不良が見られる場合は 50 点、大規模な劣化等や著しい変状が見られる場合は 100 点とする。

また、「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）を参考に老朽化などによる宅地擁壁の危険度を総合的に評価することも考えられる。マニュアル（案）の危険度評価区分『大』に該当し、変状等の程度が顕著で危険な擁壁の場合は 100 点とする。

○判断例

【50 点】小規模な劣化等がある

・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる。
・擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られる。

水抜きの清掃未実施

擁壁のひび割れ

水のしみ出し

【100 点】大規模な劣化等がある

・擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出
・著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

崩壊の恐れが高い

崩壊のおそれが高い

2　立木

ガイドライン抜粋
（特定空家等）
- 倒壊のおそれのあるほど著しい立木の傾斜
- 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- 立木の大枝の飛散
- 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

（管理不全空家等）
- 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
- 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

○ポイント

立木の管理状況、腐朽や傾斜の度合により判断する。管理の不足が見られる場合は 50 点、管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある場合は 100 点とする。

○判断例

【50 点】管理の不足がみられる

・大枝の剪定、補強がされておらず、折れ又は腐朽が見られる

大枝の腐食

【100 点】管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある。

・著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる
・大枝の脱落又は飛散が見られる
・著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られる

著しい立木の傾斜

著しい大枝の折れ又は腐食

著しい大枝の折れ又は腐食

■出典一覧

○総務省 山形行政監視行政相談センター

空き家の適正管理に関する調査（地域計画調査）／平成 26 年 12 月

(https://www.soumu.go.jp/kanku/tohoku/yamagata/hyouka.html)

写真 No.6,7,8,16,17,18,19,21,22,23,25,26,28,32,33,34,37,38,41

○一般財団法人消防防災科学センター

災害写真データベース（http://www.saigaichousa-db-isad.jp/drsdb_photo/photoSearch.do)

写真 No.1,3,4,5,9,20,24,26,27,29,30,31,39,43,50

○国土交通省　国土技術政策総合研究所

災害調査報告（https://www.nilim.go.jp/lab/bbg/saigai/)

写真 No.2,10,11,12,13,14,15,35,36,40,42

街路樹の倒伏対策の手引き第２版（https://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn1059.htm)

写真 No.49,51,52

都市研究部都市防災研究室　既存造成宅地擁壁の老朽化診断目視点検調査要領

(https://www.nilim.go.jp/lab/jdg/index.htm)

写真 No.47

○国土交通省ウェブサイト

わが家の宅地点検②～擁壁編～（https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000065.html)

写真 No.45,46,48

「屋外広告物の安全点検に関する指針（案)」(平成２９年７月）

(https://www.mlit.go.jp/toshi/townscape/crd_townscape_tk_000012.html)

写真 No.44

○国土交通省ウェブサイト

地方公共団体の空き家対策の取組事例　平成 28 年度調査

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000042.html)

写真 No.53,54

○国土交通省住宅局　住環境整備室

外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）／平成23年12月

資料３

令和６年度における空き家対策の実施状況について

１　空き家に関する相談件数

空き家実態調査（平成３０年度実施）における空き家戸数　３，３５９戸

空き家に関する相談件数	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
情報提供件数（件） （Ｒ６年度は令和７年１月末日現在）	１６０	１３６	１７６	２４２

２　終活セミナー及び空き家と相続に関する相談会の開催について

あいおいニッセイ同和損保㈱との共催で、下記の日程で開催しました。終活セミナーと個別相談会の二部構成で実施し、特に不動産に関する個別相談に関しては、全ての枠が埋まるほど盛況でした。

開催概要

⑴内容　　終活セミナー「終活の始め方、エンディングノートの書き方」
　　空き家と相続に関する個別相談

⑵開催日時　令和６年９月４日（木）

⑶講師等　　・（社）日本エンディングサポート協会　理事長　佐々木悦子氏
　　・山形県宅地建物取引業協会山形
　　・全日本不動産協会山形県支部
　　・山形県司法書士会
　　・三井住友海上あいおい生命保険

⑷参加者数　終活セミナー：２５名
　　個別相談：不動産関係…8 名、司法書士…２名、保険相談…0 名

３　地域と連携した空き家対策について

町内会等や地域が必要としている空き家対策（活用、維持管理、老朽化対策等）の把握や利活用可能な空き家の流通促進を目的とし、令和６～７年度に町内会と連携した空き家の実態調査をモデル事業として実施します。

⑴令和６年度対象地区
・城西第二町内会
・五十鈴第一町内会

⑵事業内容
・調査の実施
①　町内会による町内の空き家調査（調査票の記入、マップへの落し込み）
②　町内会から市への報告
③　市による現場確認及び所有者情報・管理情報の調査

④　市の対応経過を町内会と情報共有

※所有者情報・管理情報については、所有者から町内会等への情報提供に関する同意が得られた場合、町内会等に提供。

・町内会との意見交換、課題整理

⑶事業報告

①城西第二町内会

町内会から情報提供のあった空き家の件数	35件	
新規に把握できた空き家の件数	24 件／35件	69%
所有者を把握できた件数	33件／35件	94%

②五十鈴第１町内会

町内会から情報提供のあった空き家の件数	6件	
新規に把握できた空き家の件数	3件／6件	50%
所有者を把握できた件数	5件／6件	83%

⑷事業成果

①市・町内会の連携により相談しやすい環境を構築

②将来的な管理不全な空き家の発生を未然に防ぎ、空き家の市場への流通を促進

４　財産管理人制度の活用状況について

被相続人の財産は、相続人全員が財産管理を行いますが、状況によっては相続人が誰もいないケースがあります。また、所有者が行方不明で財産の管理が滞るような場合もあります。そういった財産の清算や管理をするためには被相続人（行方不明者）の利害関係人等が裁判所へ申立てを行い、「財産管理人」を選任してもらう必要があります。

山形市でも管理人のいない空き家が存在し、それらの空き家について、財産管理人の申し立てを行っています。

⑴令和６年度申立状況

令和６年度に相続財産清算制度の申立てを１件行いました。

①財産管理制度の種類	相続財産清算制度
②空き家所在地	山形市桧町三丁目、薬師町一丁目
③申立日	令和６年８月３０日
④管理人選任日	令和６年１０月３１日

⑵令和５年度申立の事業経過

令和５年度に申立てを行いました相続財産清算制度の事業経過です。

①財産管理人制度の種類	相続財産清算制度
②空き家所在地	山形市蔵王温泉
③申立日	令和６年１月３０日
④管理人選任日	令和６年５月２２日
⑤事業経過	令和６年１２月２６日に売買成立。

５　空き家管理活用チャートの作成について

令和６年度に空き家の管理や活用についてチャート図としてまとめたチラシを作成しました。

空き家について相談があった際や、所有者へ適正な管理を依頼する文書に同封する等活用しています。

・参考-資料４　「空き家管理活用チャート」

資料4

山形市

空き家対策

空き家管理活用チャート

ケース１
・子どもに家を残したい。
・空き家を物置にしているが、将来親族等が住む予定だ。
・自宅に住み続けたい。

ケース２
・相続前に整理したい。

ケース３
・家族の変化や希望に合わせて住み替えたい。
・施設等に入りたい。
・家族の生活資金や老後の費用に備えたい。

家・土地を持ったままにする

親族等が住むまで保管

空き家を解体して空き地として保管
・草木の管理は必要です。
・土地の固定資産税が増える場合があります。

空き家として保管
・定期的な維持管理が必要です。（通風、草木、郵便物、雨樋等）
※近隣や地域の方に連絡先等をお知らせしましょう。
・登記を確認し、必要に応じて登記名義を更新しましょう。

家や土地を、お金等に変えて活用

空き家を賃貸、更地にして賃貸
・定期的な収入が期待できます。
※更地にした場合、土地の固定資産税が増加する場合があります。

リフォーム・建替え
・費用がかかりますが、賃貸等もしやすくなります。

空き家やその土地を売却
・まとまった収入が得られます。
※不動産を共有で相続した場合は、売買等の際に、全員の合意が必要となります。

家財処分等の問題
・家財を処分したいけど個人で処分できる量ではない。
・仏壇の処分で困っている。

管理の問題
・遠方に居住しており定期的な管理ができない。
・常に空き家の状況確認ができない。

相続や登記の問題
・遺産分割協議が滞っている。
・登記名義人が上の世代のままになっている。
・相続人全員を把握できていない。
・登記情報の更新の仕方が分からない。
・相続人のなかに外国に住む人がいる。

空き家解体の問題
・アスベスト調査の義務化。
・見積もりをとりたい。

売買の問題
・売却が難しい敷地にある空き家。
・隣家との売買の交渉。
・相続人の意思統一。
・プロに売買の仲介を任せたい。

一般廃棄物の適正処理について
・許可業者により運搬・処分
山形市廃棄物指導課
☎023-641-1212（内線687）

空き家管理について
・山形市シルバー人材センター『空き家の見回りサービス』
☎023-647-6647
・東北電力『空き家管理サービス』
☎ 0120-175-231
・日本造園建設業協会山形県支部
☎023-641-9280

空き家の登記や相続問題の相談
・相続登記センター（山形県司法書士会）
☎0120-954-153
※お近くの司法書士を案内します。
・山形県行政書士会
☎023-642-5487

空き家の解体についての相談
・山形県解体工事業協会
☎023-644-9900
・山形県解体工事業協同組合
☎023-635-6000
※危険な空き家を対象とした解体補助金があります。詳細は住宅政策課までお問い合わせください。

不動産の売買や建築関係など
・山形県宅地建物取引業協会 山形
☎023-642-8133
・全日本不動産協会 山形県本部
☎023-665-0100
※山形市空き家バンクの登録について詳細は住宅政策課までお問い合わせください。⇒物件を市HPに掲載します！

空き家全般に関する問い合わせ：山形市まちづくり政策部住宅政策課　TEL：023-641-1212（内線470・471）

空き家になる前相続する前に行動しよう

◎相続する前に親族で話し合おう
・元気なうちに誰が管理し、処分の仕方など話し合いましょう。決めた事が効力をもてるように公正証書遺言や自筆証書遺言書保管制度の利用を検討しましょう。
・地域包括支援センターは、地域の身近な高齢者総合相談窓口です。高齢者の在宅生活に関し不安をお持ちの方はお気軽にご相談ください。
詳細は右記二次元コードからご覧ください。

こんな問題を回避できます
・相続人が分からない、相続人の一人が海外にいて連絡がつかない。
・相続人同士の交渉が難航し家庭裁判所へ遺産分割調停を申し込むことに…。

◎登記の確認をしよう
・不動産が親の2代前の名義のままで登記されていたので、関係者を探すために司法書士に調査を依頼した例もあります。

◎隣近所や地域の方と電話番号など連絡し合えるようにしておきましょう。
・空き家の管理が行き届かなくなって困るのは近隣住民の方々です！連絡先を交換しておくことで、問題が起きたときに速やかに対処できます。

◎家財や物品を減らすなど、すっきりさせておきましょう。書類の整理や保管場所の確認も大切です。

家や土地を放っておくとどうなるか

・家の劣化、老朽化、カビ、害虫や害獣の発生、伸びた枝や倒木による損壊・不動産価値の下落
・周辺への迷惑（例）景観、衛生、防火・防犯上の不安、伸びた草木による通行の妨げ、屋根材の落下や塀の倒壊など
⇒損害賠償が発生したり、行政の指導や税制優遇解除の措置を受けたりする場合もあります。
定期的な管理ができるような環境づくりをしましょう。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

空き家となったお住まいを相続した方が、その家屋又は敷地を譲渡（売却）した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除を受けられる場合があります。ただし適用の要件等がございますので詳細は右記二次元コード（市HP）からご覧ください。

低未利用土地等の譲渡に係る100万円特別控除

一定の要件を満たす低未利用土地等の譲渡をした場合に、長期譲渡所得から100万円の特別控除を受けることができる制度です。ただし適用の要件等がございますので、詳細は右記二次元コード（市HP）からご覧ください。

資料５

令和７年度の主な空き家対策について

１　空き家相談会及び空き家に関する出前講座の実施について

空き家に対する各種相談を、不動産事業者、司法書士等で受け付ける場を設け、空き家の処分や利活用等に向けたアドバイスをすることで、空き家の適正管理や空き家の発生を未然に防止する取組を引き続き行います。

また、依頼のあった町内会の会合やコミュニティセンター・公民館の自主事業等に職員が出張し、空き家に関する山形市の現状や、空き家対策施策を説明することで、空き家対策への市民意識の醸成を図る空き家に関する出前講座を検討中です。

２　地域と連携した空き家対策について

町内会と連携して空き家の実態調査を行うモデル事業を、令和６年度に引き続き行います。

町内会や地域が必要としている空き家対策（活用、維持管理、老朽化対策等）の把握や利活用可能な空き家の流通促進を目的とし、令和７年度は空き家の市場への流通に注力する予定です。

令和７年度対象地区　・第二地区内の町内会より１つ
　　・金井地区内の町内会より１つ

３　財産管理人制度の活用について

相続人の不存在等により管理人のいない空き家について、財産管理人制度を活用することで、誰からも管理されない空き家の増加を抑制する取組を引き続き行います。

令和７年度には相続財産清算制度の申立てを２件行う予定です。

４　山形市地区空き家対策総合実施計画について

山形市地区空き家対策総合実施計画の見直しを行い、令和７年度より主に財産管理人制度の活用について盛り込みました。

・参考-資料６　「山形市地区空き家対策総合実施計画（案）」

資料６

山形市地区空き家対策総合実施計画（案）

１．計画の実施地区の区域

⑴実施地区の区域

区域　　：　山形市全域

面積　　：　381.58 平方キロメートル

２．基本的方針

⑴実施地区の概要

平成 30 年住宅・土地統計調査の推計値では「住宅総数」115,440 戸に対しその他の空き家は 6,310 戸（5.5%）であり、平成 30 年度に実施した実態調査では、空き家数は 3,359 戸となっている。

⑵実施地区の課題

山形市では高齢世帯化、高齢単身世帯化が進んでいるほか、所有者または相続人の空き家の管理不足、空き家に対する問題意識が低いといった課題があげられる。また、密集市街地における老朽空き家に起因する防災上の危険が懸念される。

⑶実施地区の整備の方針

市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空き家等や不良住宅、その活用が不適当又は難しい空き家等の除却を促進する。また、利活用が可能な空き家等については住宅確保要配慮者に係る入居を拒まない登録住宅（以下「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）への活用を促進する。

⑷空き家対策総合実施計画の目標

計画期間　：　令和５年度から令和１４年度まで（１０年間）

目標　　：　特定空家等や不良住宅の除却数　　１０件/年

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅活用数　　２００戸

⑸連携した協議会等の概要

名称　　：山形市空家等対策協議会

主な構成員：山形市長、地域住民、弁護士、司法書士、不動産、建築、福祉、大学教授

３．空き家の活用と除却に関する事項

⑴空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	件数・戸数	事業実施予定時期
活用	所有者等	空家住宅等	社総交にて対応（4．(2) ①住宅確保用配慮者専用賃貸）	２００戸	R5.4～R15.3
除却	所有者等	不良住宅（間接）	跡地要件なし	１０件/年	R5.4～R15.3
実態把握	山形市	空家等	―	―	R5.4～R15.3

⑵除却後の跡地の活用に係る周辺住民等への周知方法（制度要綱第 25 第６項第二号ロにより、第一号第イ a に該当する空き家住宅等の除却の場合）

□ホームページに掲載 □看板を掲示 □地方公共団体 の広報に掲載

□その他（　　）

４．他の空き家対策に関する事項※

⑴他の空き家対策に関する事項※

・空き家対策附帯事業

施行者	事業対象	事業内容	事業実施予定時期
山形市	空家等	相続財産管理人制度活用に係る予納金	R5.4～R15.3

⑵空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
①住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への活用（空家住宅等の活用）	民間	R5.4～R15.3
②山形市市街化区域除却補助事業	民間	R5.4～R15.3
③空き家バンク利活用推進補助金	民間	R5.4～R15.3

５．その他必要な事項※

特になし

（注１）空き家対策関連事業、空き家対策促進事業については、３.以外の該当箇所に各事業の必要事項を記入すること。

（注２）住宅市街地総合整備事業制度要綱第２５第３項第一号、第二号に掲げるもののうち、空き家対策総合実施計画に関連する記述について抜粋したものを添付すること。

（注３）※の事項については該当がない場合はその旨を記入すること。