

## 第9回山形市空家等対策協議会

日時 令和8年2月27日（金）  
午後1時30分から午後3時00分  
会場 山形市役所10階 1001会議室

### 次 第

#### 1 開会

#### 2 あいさつ

#### 3 報告

(1)令和7年度における主な空き家対策の実施状況について

資料1

資料2

(2)令和8年度における主な空き家対策の実施予定について

資料3

資料4

#### 4 その他

#### 5 閉 会

## 参考資料

<b>山形市空家等対策協議会構成員名簿</b>				
	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。

- (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 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。

## 令和7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

空き家戸数 約3,614戸（R5推計）

空き家に関する相談件数	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
情報提供件数（件） （R7年度は令和8年1月末日現在）	136	176	267	366

## 2 相談会等の開催について

「空き家相談会」、「空き家勉強会&見学会」、「中古住宅&リノベーション勉強会」を開催し空き家問題の啓発を行いました。

## ●【空き家相談会】開催概要

- (1) 内容 専門家による相談ブース(6箇所)を設置し、空き家相談会を開催。相談会出席者には、「山形市空き家対策空き家管理活用チャート図」、「住まいのエンディングノート」(国土交通省作成)などを配布しました。事前に山形市成年後見センター主催の成年後見制度セミナー(令和7年9月30日)に参加し、セミナー会場にて相談者を事前に募集しました。これにより単身高齢者世帯やその親族に対し、空き家問題の啓発を行うことができました。
- (2) 開催日時 令和7年11月8日(土曜日)
- (3) 開催場所 山形市総合福祉センター2F 交流ホール
- (4) 専門家等
  - ・山形県司法書士会 ・山形県宅地建物取引業協会山形
  - ・(公社)全日本不動産協会 山形県本部 ・労働者協同組合にわとこ
  - ・(一社)空き家相談・活用支援協議会 ・山形市成年後見センター
- (5) 参加者数 17組(約25名)  
相談内訳：不動産売買・解体・利活用…14組、相続・登記…3組

## ●【空き家勉強会&amp;見学会】開催概要

- (1) 内容 空き家活用に関する事例紹介を行うとともに、山形市の空き家対策について紹介し、個別相談を実施しました。市内における実際の空き家活用事例(シェア古本屋、放課後スクール)を対象とした見学会も開催しました。
- (2) 開催日時 令和7年12月20日(土曜日)
- (3) 開催場所 やまがたクリエイティブシティセンターQ1 2F
- (4) 講師 加藤 優一氏  
(東北芸術工科大学専任講師、(株)銭湯ぐらし代表取締役、(一社)空き家相談・活用支援協議会アドバイザーなど)
- (5) 参加者数 20名

●【中古住宅&リノベーション勉強会】開催概要

- (1) 内容 住宅価格の高騰などにより住宅の取得が難しくなっている状況を背景に、山形市主催で勉強会を開催しました。  
空き家や中古住宅を活用した、住宅リノベーションについての基礎的な知識や具体的なリノベーション事例を紹介しました。
- (2) 開催日時 令和8年1月17日（土曜日）
- (3) 開催場所 山形市消費生活センター研修室（霞城セントラル3F）
- (4) 講師 飯野 栄樹氏  
（一級建築士、宅地建物取引士、一級建築施工管理技士）
- (5) 参加者数 25名

3 町内会と連携した空き家対策モデル事業について

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した。

(1)対象地区

- 令和6年度 ①五十鈴第1町内会 ②城西町第2町内会
- 令和7年度 ①大宝寺一区町内会 ②新江俣町内会

(2)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、マップへの落とし込み）
  - 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 所有者・管理者に対し、空き家の活用・管理についての意向を確認。
  - ⑤ 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・不動産事業者団体への情報提供に関する同意が得られた場合、町内会等・不動産事業者団体に提供。
- ・町内会との意見交換、課題整理

(3)事業報告

●4町内会の合計

町内会から情報提供のあった空き家の件数	48件	
新規に把握できた空き家の件数	32件／48件	67%
（うち情報提供により所有者を把握できた件数）	（17件）	
所有者を把握できた件数	45件／48件	94%
管理状況・活用方針等を確認した件数	30件／48件	63%
（うち市からの情報発信をきっかけに不動産団体へつながった件数）	（1件）	

(4)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 空家等管理活用支援法人の指定について

空家等管理活用支援法人とは、令和5年12月に施行された、(通称)改正空家法において、市区町村長が一般社団法人や一般財団法人等の民間法人を指定する制度であり、空き家対策に取り組む市町村の補完的な役割を担います。

山形市では、国の手引きを参考に、令和7年12月に「山形市空家等管理活用支援法人の指定等に関する取扱要綱」を策定しました。

この要綱に基づき、令和8年1月から募集を行ったところ、4団体からの申込を受けており、現在、令和7年度内の指定に向け準備を進めております。

##### (1)申込団体

山形市で活動する山形県空き家対策エリアマネージャー 3団体

- ・ 労働者協同組合にわとこ
- ・ 一般社団法人空き家相談・活用支援協議会
- ・ 全国国空き家相談士協会山形支部

協定に基づく山形市空き家バンク連携 1団体

- ・ 山形県宅地建物取引業協会山形

##### (2)スケジュール

令和7年12月 事務取扱要綱の制定。

令和8年 1月 支援法人の募集開始。

令和8年 2月 申請書類の審査。

令和8年 3月 支援法人の指定。

今後、空き家の所有者に対する情報提供や管理又はその活用を図るために必要な援助等を空家等管理活用支援法人と連携して実施するとともに、必要に応じて空き家の相続人の調査の探索依頼や、協働での相談会やセミナー等の普及啓発活動を行うことで、市民の理解促進と支援体制の強化に努めてまいります。

#### 5 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。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。

(1)令和7年度申立状況

	事例1	事例2
①財産管理制度の種類	相続財産清算制度	相続財産清算制度
②空き家所在地	北山形一丁目	西田四丁目
③申立日	令和7年10月24日	令和7年12月23日
④管理人選任日	令和7年12月24日	選任中

## 令和8年度における主な空き家対策の実施予定について

## 1 空き家相談会の実施について

空き家に対する各種相談を、不動産事業者、司法書士、空家等管理活用支援法人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、今年度指定を予定している空家等管理活用支援法人と連携しつつ、市福祉部門と共同での相談会等の開催を検討中です。

## 2 地域と連携した民間事業者などによる支援を組み合わせた空き家対策について

地域との連携と専門的支援体制の強化を両輪として、総合的な空き家対策を推進してまいります。

まず、町内会等の地域団体と協力し、任意での空き家情報の提供や意見交換を継続的に行うことで、地域の実情を踏まえた迅速な状況把握に努めるとともに、空き家の所有者に対して適正管理の指導を随時実施していきます。

また、町内会等の負担軽減を図るため、令和7年度内に指定を予定している空家等管理活用支援法人を中心に、民間事業者などとの連携を強化し、地域と専門機関が協働する仕組みを充実させてまいります。



### 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8年度には相続財産清算制度の申立てを蔵王温泉地内の特定空家等を含め2件行う予定です。

#### 相続財産清算人制度年間想定スケジュール

業務内容	一般的な日程	特定空家等の 想定日程
清算人選任申立日（裁判所への書類提出日）	令和8年4月	令和8年4月
予納金支払いの請求	令和8年6月	令和8年6月
予納金支払い		
清算人の選任決定	令和8年8月	令和8年8月
公告・官報掲載		
解体工事着手（緊急性が認められた場合）	令和9年2月	令和8年10月

### 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4 「山形市地区空き家対策総合実施計画（案）」

## 山形市地区空き家対策総合実施計画

### 1. 計画の実施地区の区域

#### (1)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

#### (1)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 戸となっており、令和5年度時点の推計では、3,614 戸となっている。

#### (2)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。

#### (3)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、その活用が不適當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。

#### (4)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 : 特定空き家等や不良住宅の除却数 55件  
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅活用数 200戸

#### (5)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

#### (1) 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	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への活用 (社会資本整備総合交付金にて対応 4.(2)①に再掲)	200戸	R5.4～ R15.3
活用	所有者等	空家住宅等	子育て世帯向け移住・ 定住用の住宅改修	14戸	R8.4～ R15.3
除却	所有者等	不良住宅 (間接)	跡地要件なし	55件	R5.4～ R15.3
実態把握	山形市	空家等	—	—	R5.4～ R15.3
空家等管理活用支援法人	空家等管理活用支援法人	空家住宅等	—	—	R8.4～ R15.3

(2) 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項第二号口により、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※

#### (1) 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

#### (2) 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) 空き家対策基本事業については、原則として活用と除却の両方を記入すること。ただし、活用と除却の実施期間は同一年度でなくてもかまわない。
- (注2) 空き家対策附帯事業、空き家対策関連事業、空き家対策促進事業については、4(1)の該当箇所に各事業の必要事項を記入すること。
- (注3) 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4) ※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。
- (注5) 制度要綱第 25 第2項の規定に基づき、空家等対策計画と重複した内容の記載がある事項については定めることを要しない。