

# 大蔵村 空家等対策計画

令和6年3月  
山形県大蔵村

# 大蔵村空家等対策計画

## 目次

<b>第1</b>	<b>計画の目的</b>	<b>P 2</b>
1.	目的	
2.	計画の位置づけ	
<b>第2</b>	<b>空き家の実態の把握</b>	<b>P 4</b>
1.	空き家の現状	
2.	空き家に関する調査について	
<b>第3</b>	<b>対策の実施体制と方針</b>	<b>P 15</b>
1.	対策の実施体制	
2.	対策の方針	
3.	対策の対象とする地区	
4.	対象とする空き家の種類	
5.	計画期間	
<b>第4</b>	<b>具体的な対策</b>	<b>P 20</b>
1.	相談体制の整備	
2.	適切な管理の促進	
3.	管理不全空家等及び特定空家等への対応	
4.	空き家の利活用	

# 第1 計画の目的

## 1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下、「管理不全空き家」という。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「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。）が全面施行されました。

このことを踏まえ、村では空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「大蔵村空家等対策計画」をここに定めます。

なお、当該計画で定める現地調査表や対応フロー等は、県の手引きの改定に合わせ順次変更します。

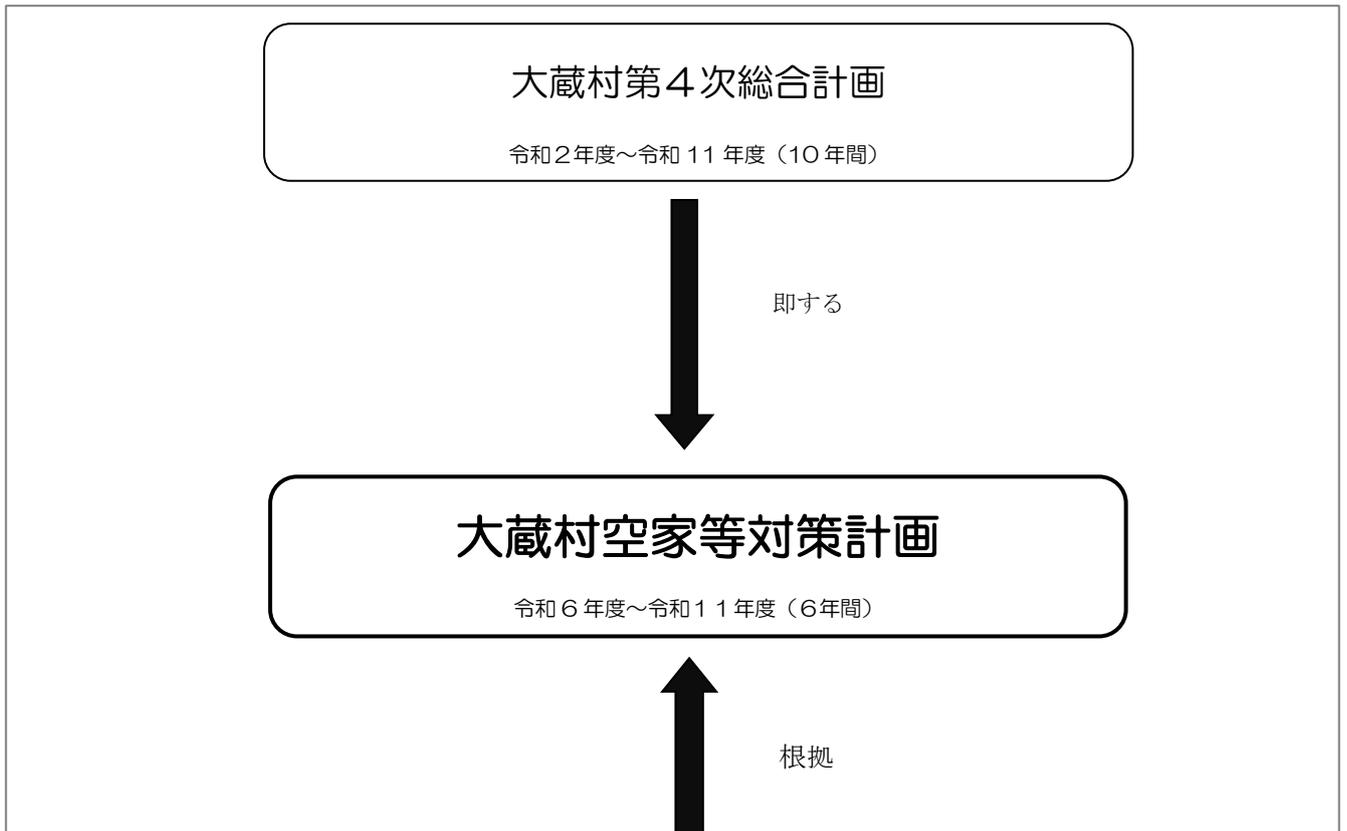
### 用語の定義

管理不全空き家	適正に管理されていない空き家（法定外）をいう。
管理不全空家等	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13条第1項に定める、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。
特定空家等	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2条第2項に定める、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。

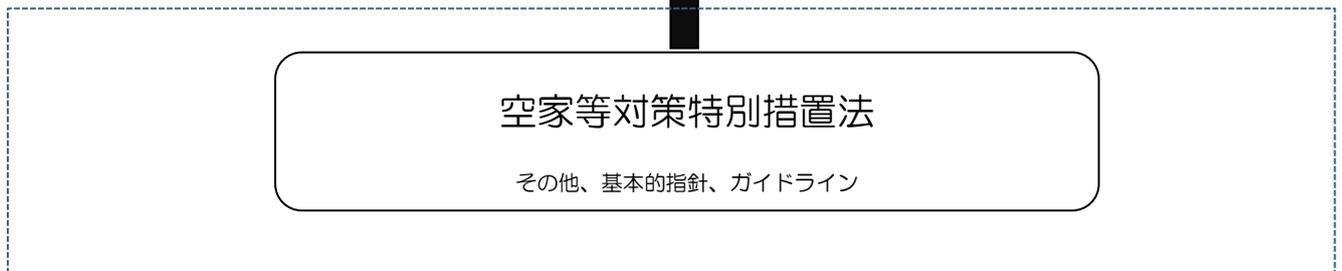
## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本村の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は「大蔵村第4次総合計画」に即しており、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。

(村)



(国)



## 第2 空き家の実態の把握

### 1. 空き家の現状

#### (1) 空き家発生の背景

##### ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、大蔵村の総人口は昭和30年の9千人をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 ○大蔵村の年齢別人口の推移

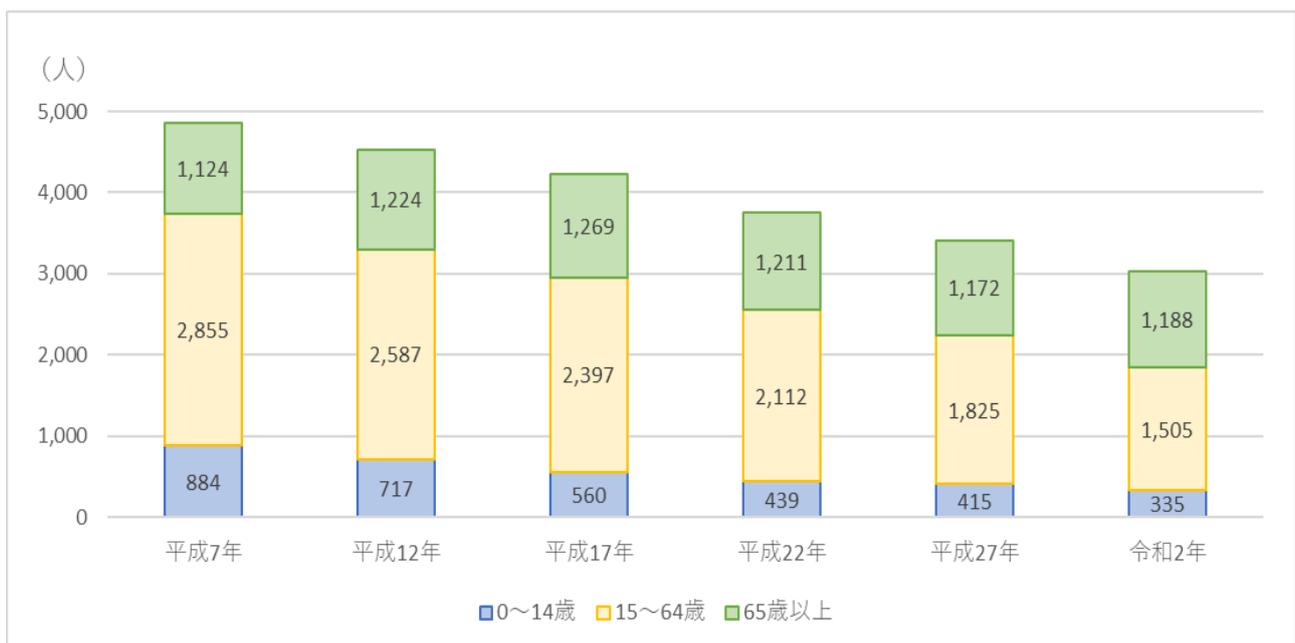
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
年少 0～14歳	884 (18.2%)	717 (15.9%)	560 (13.3%)	439 (11.7%)	415 (12.2%)	335 (11.1%)
生産年齢 15～64歳	2,855 (58.7%)	2,587 (57.1%)	2,397 (56.7%)	2,112 (56.1%)	1,825 (53.5%)	1,505 (49.7%)
老年 65歳以上	1,124 (23.1%)	1,224 (27.0%)	1,269 (30.0%)	1,211 (32.2%)	1,172 (34.3%)	1,188 (39.2%)

※人口の単位は人

※（ ）内は全体に占める割合

（出典：国勢調査）

図1 ○大蔵村の年齢別人口の推移



## イ. 少子高齢化

国勢調査によると、山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多いですが、大蔵村で見ると、最近25年間で4.4人から3.2人に減少しており、世帯数の減少に加え、核家族化や単独世帯化が進行しているのがわかります。

表2 大蔵村の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

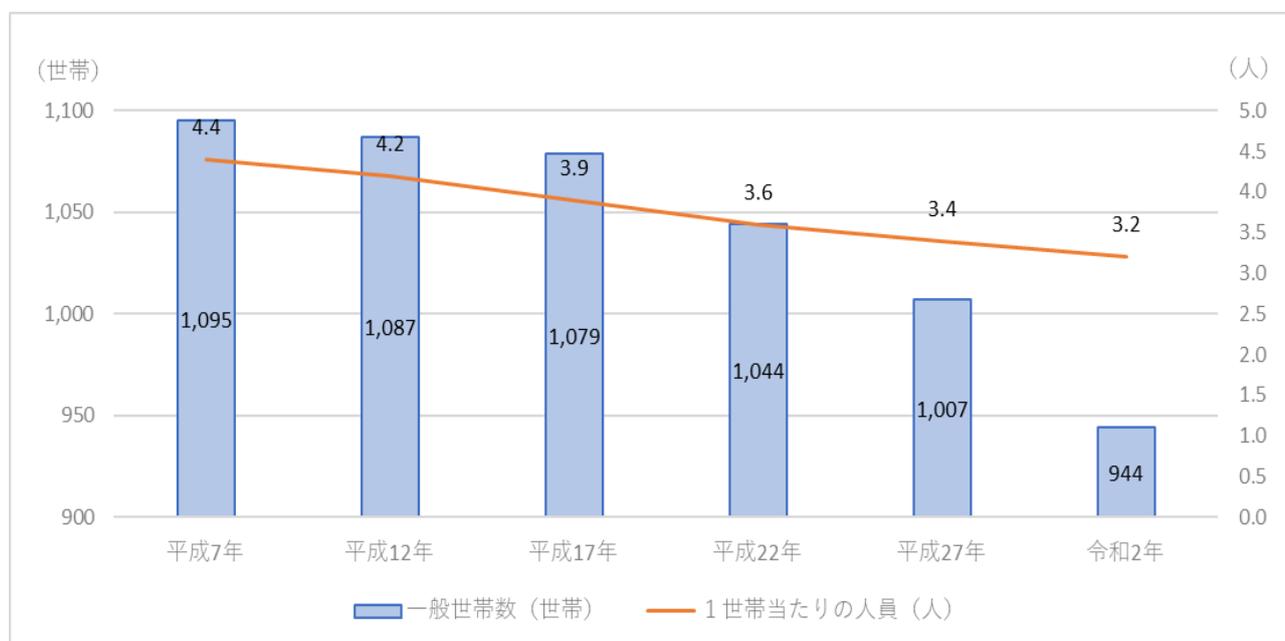
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数(世帯)	1,095	1,087	1,079	1,044	1,007	944
1世帯あたりの人員(人)	4.4	4.2	3.9	3.6	3.4	3.2

※世帯数の単位は戸

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員(人)

(出典：国勢調査)

図2 ○大蔵村の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移



### ウ. 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は令和2年時点では246戸となっており、平成7年調査時の62戸から3.9倍以上に増加しています。空き家の発生は入居者死亡による場合や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があります。

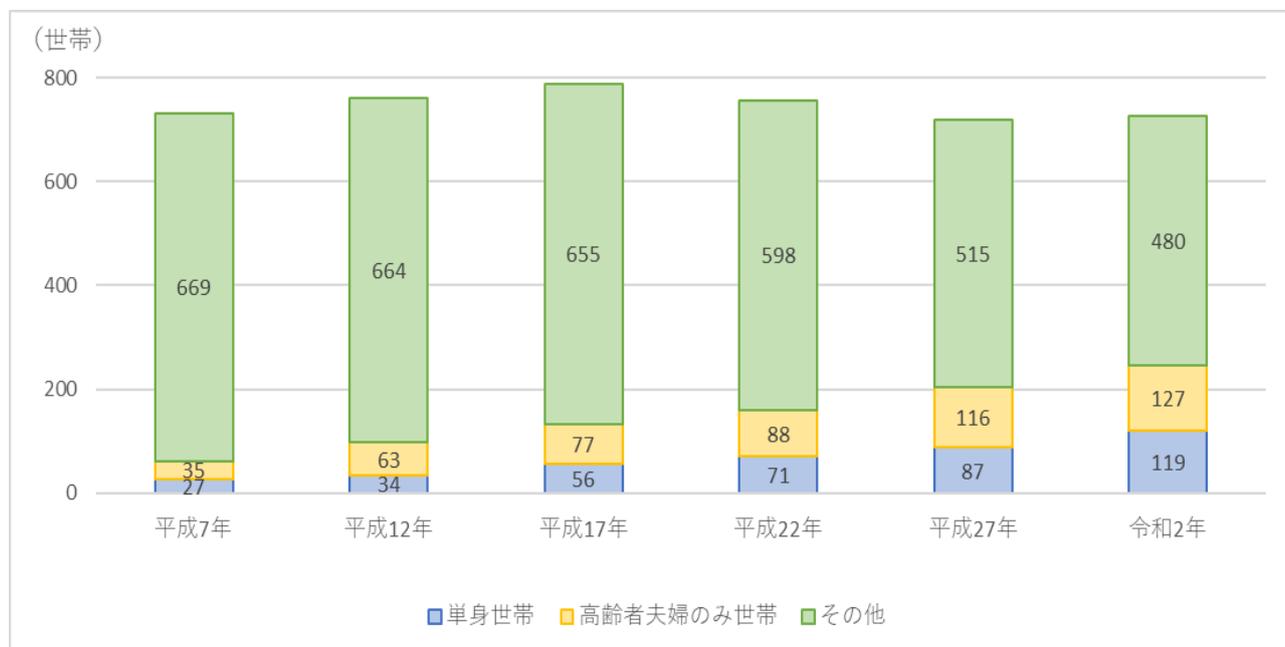
表3 ○大蔵村の高齢者世帯の状況

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数	1,095	1,087	1,079	1,044	1,007	944
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	731 (66.8%)	761 (70.0%)	788 (73.0%)	757 (72.5%)	718 (71.3%)	726 (76.9%)
単独世帯 (高齢者世帯に占める割合)	27 (3.7%)	34 (4.5%)	56 (7.1%)	71 (9.4%)	87 (12.1%)	119 (16.4%)
高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合)	35 (4.8%)	63 (8.3%)	77 (9.8%)	88 (11.6%)	116 (16.2%)	127 (17.5%)
その他 (高齢者世帯に占める割合)	669 (91.5%)	664 (87.2%)	655 (83.1%)	598 (79.0%)	515 (71.7%)	480 (66.1%)

※世帯数の単位は戸

※高齢夫婦とは、夫が65歳以上、妻が60歳以上の夫婦をいう（出典：国勢調査）

図3 ○大蔵村の高齢者世帯の状況の推移



## (2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,241万戸、うち空き家は849万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.6%となっています。この割合は、一貫して増加しています。

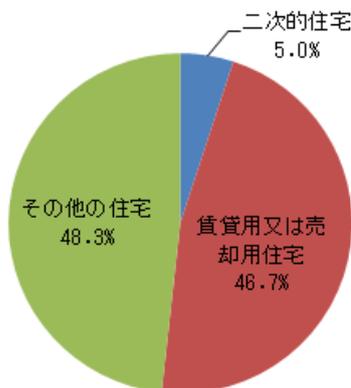
また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

表4 空き家率の推移

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	令和2年
全国平均	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
山形県	5.7%	7.1%	9.6%	11.0%	10.7%	12.1%

（出典：住宅・土地統計調査）

図3 ○山形県の空き家の種類ごとの割合

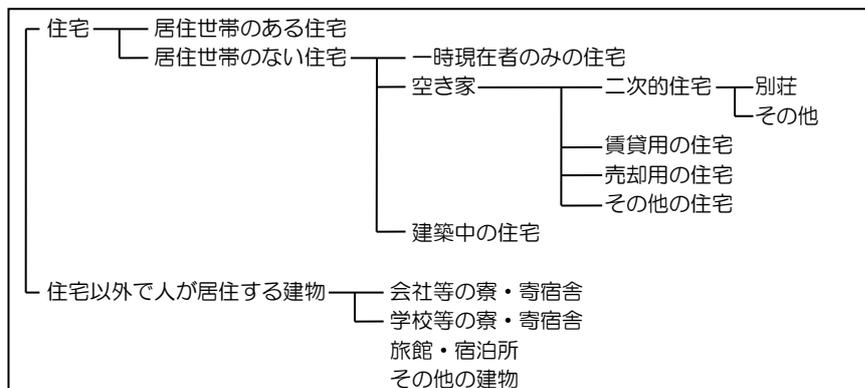


山形県空き家総数	54,200戸
二次的住宅数	1,700戸
別荘	700戸
その他	1,000戸
賃貸用の住宅	21,500戸
売却用の住宅	1,400戸
その他の住宅	29,600戸

### ※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空き家は「その他の住宅」に分類されます。

#### 《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



### (3) 空き家の現状（実態調査の結果）

ア. 調査時期 令和5年11月

イ. 調査範囲 大蔵村内全域

#### ウ. 調査方法

- ・地区自治会からの情報をもとに調査を実施しました。

#### エ. 調査項目

- ・空き家の所在
- ・空き家の用途
- ・空き家の老朽度、危険度

区分	老朽度・危険度による分類
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	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 (解体が必要と思われる)

## オ. 調査結果

地区名	家屋数	空き家数	空き家率	老朽度・危険度による分類			
				A	B	C	D
熊高	34	7	20.5%	1	2	4	
通り	21	1	4.7%			1	
白須賀	90	9	10.0%		4	4	1
上竹野	25	1	4.0%			1	
比良稲沢	22	1	4.5%		1		
藤田沢	20	1	5.0%		1		
桂	18	1	5.5%		1		
清水一	42	3	7.1%	1	1	1	
清水二	43	0	0%				
清水三	31	1	3.2%			1	
清水台	7	1	14.2%			1	
合海	165	0	0%				
作の巻	15	2	13.3%		1	1	
大坪	42	2	4.7%			2	
塩	32	1	3.1%			1	
柳渕	7	2	28.6%		1		1
肘折	93	2	2.1%		2		
金山	13	1	7.6%			1	
鍵金野	6	2	33.3%			1	1
豊牧	31	1	3.2%		1		
滝の沢	17	7	41.1%	2	3	1	1
沼の台	32	0	0%				
平林	13	1	7.6%			1	
赤松	71	4	5.6%			2	2
烏川	58	1	1.7%			1	
升玉	10	1	10%			1	
季の里	50	0	0%				
合計	1,008	55	5.4%	4	19	25	7

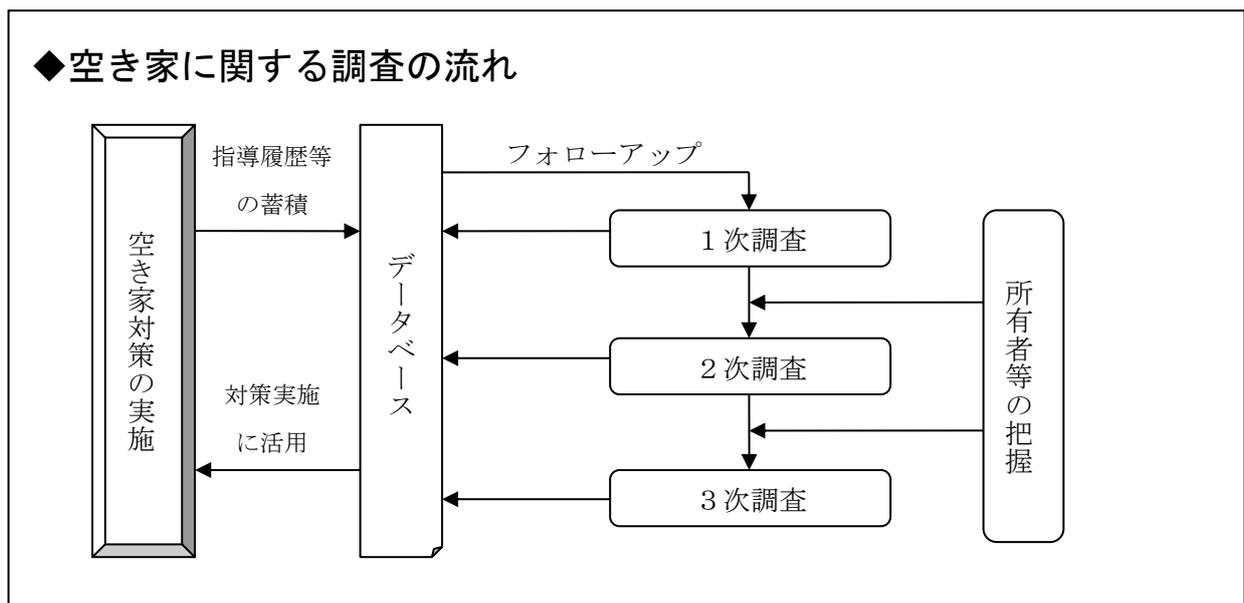
大蔵村が行った実態調査において、空き家率は5.4%となっています。また、老朽度・危険度による分類では、「D区分」利活用が困難であり、部材飛散等の危険と分類された物件が空き家総数の12.7%に達しています。また、空き家率は柳渕地区や鍵金野地区、滝の沢地区などにおいて高い傾向となっています。

## 2. 空き家に関する調査について

### (1) 調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行います。

調査は、空き家と思われる物件を把握する1次調査、その物件の状態や状況を把握する2次調査、所有者等の意向や建物の詳細な状態を把握する3次調査に分類して行います。なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。



### (2) 調査の対象区域

調査は大蔵村全域を対象として行います。

### (3) 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。  
(住宅以外の用途も含む)

### (4) 1次調査（空き家の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家候補を抽出します。活用する資料は以下のとおりとし、併せて地区代表や民生委員などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を付き合わせるにより、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

◆活用する既存資料

- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

#### (5) 2次調査（外観調査による空き家物件の把握）

2次調査では、空き家の所在と管理状態など空き家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、村職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について調査票（次ページ）を用いて行います。

- ア. 空き家の基本情報（現地調査、机上調査などによる）
- イ. 空き家判定調査項目（公共料金メーターや郵便受け、表札、売買看板など）
- ウ. 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) 空き家所有者等の把握

苦情、相談があった空き家や、2次調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空き家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用による空き家の除却や利活用等を検討します。

## 現地調査表（おもて）

1. 基本情報								
①	調査年月日	H 年 月 日	調査員					
②	地区名		地区コード		整理番号			
	所在地	市・町・村 町 丁目		番地				
③	建物所有者	氏名		住所				
	土地所有者	氏名		住所				
	(納税) 管理者	氏名		住所				
④	規模等	建築年	M・T・S・H	年				
		用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> その他 ( )			
		構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> その他 ( )			
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建て	<input type="checkbox"/> その他 ( )		
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> その他 ( )			
		駐車場	<input type="checkbox"/> 有り	<input type="checkbox"/> 無し				
		接道状況	<input type="checkbox"/> 適	<input type="checkbox"/> 不適	(道路幅員 m 接道長さ m)			
2. 空き家判定項目								
項目	外観	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建以上				
	表札	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (氏名: )	<input type="checkbox"/> 確認できない				
	雨戸・ブライド	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有					
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない )					
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 停止	<input type="checkbox"/> 作動	<input type="checkbox"/> 確認できない				
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 停止	<input type="checkbox"/> 作動	<input type="checkbox"/> 確認できない				
	売買表示	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (業者名: 連絡先: )					
	庭木の手入れ	<input type="checkbox"/> 管理されている	<input type="checkbox"/> 管理されていない	<input type="checkbox"/> 庭木が無い	<input type="checkbox"/> 確認できない			
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (内容: )					
	その他	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ( )					
判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家	<input type="checkbox"/> 居住あり (使用中)	<input type="checkbox"/> 不明				
3. 管理不全状態の基礎調査項目								
〔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								
項目	状態	例	点数					
倒壊	不同沈下柱等の傾斜等	建築物に傾斜等が見られる	・局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建物の一部が崩壊・脱落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/80～1/20が目安)	50				
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している	・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる(建物の過半が崩壊・脱落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100				
	基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある	・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25				
		大規模な修理を要する損傷等がある	・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50				
	柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある	・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25				
		大規模な修理を要する損傷等がある	・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50				
脱落・飛散	屋根ふき材、ひさし又は軒	小規模・軽微な破損等がある	・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形(一部)	25				
		大規模・著しい破損等がある	・屋根材の剥落・浮き・変形(大規模)	50				
	外壁	小規模・軽微な破損等がある	・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁体を貫通する穴(小規模)	25				
		大規模・著しい破損等がある	・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(全体、大規模) ・壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50				
	看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある	・支持材や裏面材などに腐食が見られる	15				
		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 ・支持材や裏面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25				
屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある	・支持材や裏面材などに腐食が見られる	15					
	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 ・支持材や裏面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25					
門・塀	腐朽・破損等がある	・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15					
	腐朽・破損等により倒壊のおそれがある	・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25					
擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある	※「宅地調整老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)により総合的に判断	100					
老朽危険度判定		<input type="checkbox"/> A (0点)	<input type="checkbox"/> B (1～49点)	<input type="checkbox"/> C (50～99点)	<input type="checkbox"/> D (100点以上)			
コメント欄								



### (7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の内部調査）

3次調査として、2次調査を行なった空き家の所有者等に対しアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、場合によっては内部調査による建物の調査を実施し建物の詳細な状態を把握します。

#### ア. 意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は村内の空き家の所有者等全数に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

##### ◆意向調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）
- ・利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））

なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

#### イ. 建物の内部調査

活用の意向がある物件については、所有者等の立会いのもと、内部調査を行うことができるものとします。

### (8) 空き家等情報のデータベース化

空き家の調査結果の情報は、データベース（空き家台帳）により関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。空き家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も町内会等からの情報提供や、空き家対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

### 第3 対策の実施体制と方針

#### 1. 対策の実施体制

##### (1) 庁内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容
危機管理室	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家等対策計画の策定、改正</li><li>・ 検討委員会、協議会の運営</li><li>・ 空き家の実態調査</li><li>・ 空き家に関する相談対応（総合窓口）</li><li>・ 管理不全空き家への対応</li><li>・ 特定空家等に対する措置</li><li>・ 防犯対策</li><li>・ 空き家の火災予防</li></ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家バンクの運営</li><li>・ 住替え希望者や移住者への空き家の情報提供</li><li>・ 移住者向け施設での空き家の活用</li><li>・ 空き家の利活用対策（とりまとめ）</li><li>・ まちづくり施策との連携に関する事</li></ul>
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 観光支援施設での空き家の活用</li><li>・ 空き店舗の活用</li><li>・ 空き家を活用した起業への支援</li><li>・ 新規就農者対策等での空き家の活用</li></ul>
住民税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 税に関する事（固定資産税など）</li></ul>
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 高齢者に対する啓発</li><li>・ 福祉施設での空き家の活用</li><li>・ 空き家住宅の利用希望者の把握</li><li>・ 子育て世帯による空き家の活用</li><li>・ 衛生上有害な空き家（ごみ対策、動植物等）</li></ul>
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 道路の管理に関する事</li><li>・ 老朽危険空き家等の除却に関する事</li></ul>

## (2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家への対策は関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「大蔵村空き家対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催することとします。

### 「大蔵村空き家対策検討委員会」【構成員】

副村長、総務課長、危機管理室長、デジタル推進室長、住民税務課長、健康福祉課長、産業振興課長、地域整備課長、教育課長、会計管理者、議会事務局長

### 【検討事項】

- ・ 関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・ 空き家対策協議会での協議内容について
- ・ その他、空き家対策に関して必要な事項

## (3) 空き家対策協議会の設置

空家法第8条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

### 「大蔵村空き家対策協議会」【構成員】

村長、地区代表、司法書士、家屋調査士、不動産関係、警察機関、民生児童委員、消防機関 等

### 【協議事項】

- ・ 空家等対策計画の作成、変更
- ・ 特定空家等の判断
- ・ 特定空家等に対する措置の実施
- ・ 空き家に関する施策の検討と実施状況の検証

#### (4) 連携体制の整備について

空き家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携して対策に取り組むこととします。

##### ア. 不動産団体

- ・空き家バンクの運営への協力
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

##### イ. 建築・建設系関係団体

- ・利活用方法に関する意見
- ・リフォーム工事や解体工事に関して

##### ウ. 法務団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

##### エ. 地区自治会

- ・空き家の管理について
- ・空き家の実態の把握について
- ・空き家や跡地の活用について

##### オ. 教育・商工・福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法について

##### カ. 行政機関

- ・危険空き家に対する対応や防犯対策について

## 2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による 空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空き家の利活用を促進します。 また、空き家を活用する事業者を支援することにより、地域活力の向上へつなげます。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

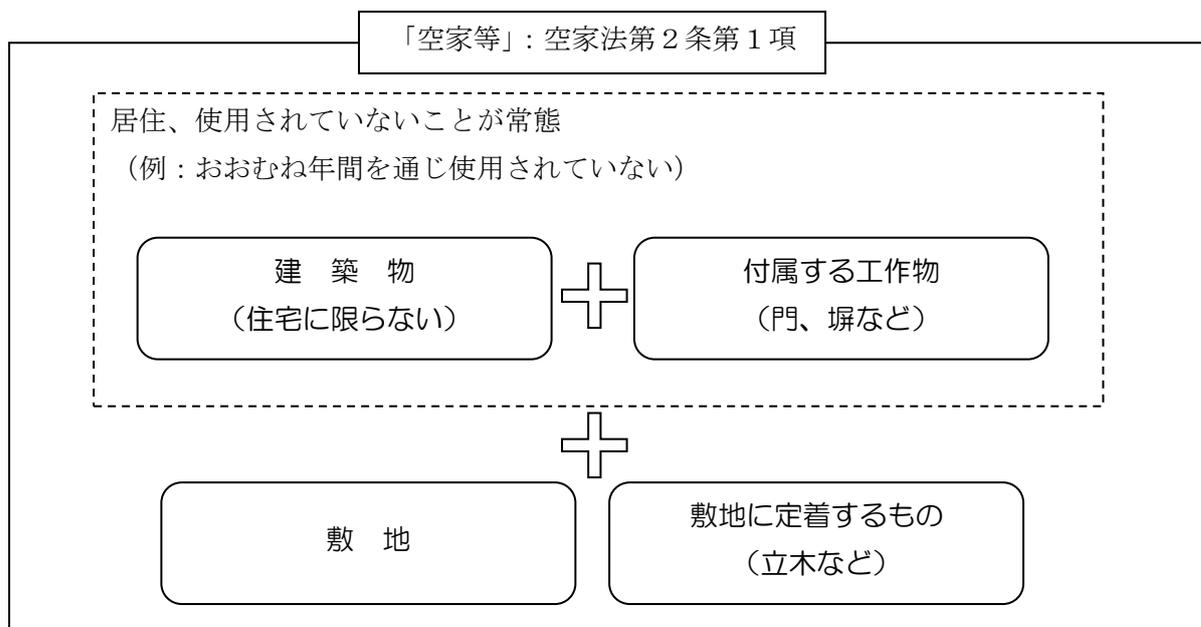
## 3. 対策の対象とする地区

大蔵村における空き家に関する対策の対象とする地区は、大蔵村全域とします。

#### 4. 対象とする空き家の種類

大蔵村において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等とします。また、国または地方公共団体が所有する建物等も本計画に含むものとする。

なお、対象とする空き家等は住宅用途に限らず、小屋、車庫、店舗等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。



#### 5. 計画期間

計画の期間は、令和6年度から令和11年度の6年間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとします。

## 第4 具体的な対策

### 1. 相談体制の整備

#### (1) 市町村の相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を危機管理室内に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談に対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

#### 「大蔵村空き家相談窓口」の概要

担当課	危機管理室
連絡先	0233-75-2170
相談時間	毎週月～金 9時から17時
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空き家の情報提供</li><li>・特定空家等の措置に関する事</li><li>・空き家バンクについて</li><li>・住宅の住替えや移住に関する事</li><li>・空き家に関する市町村の施策について</li><li>・その他空き家に関する事</li></ul>

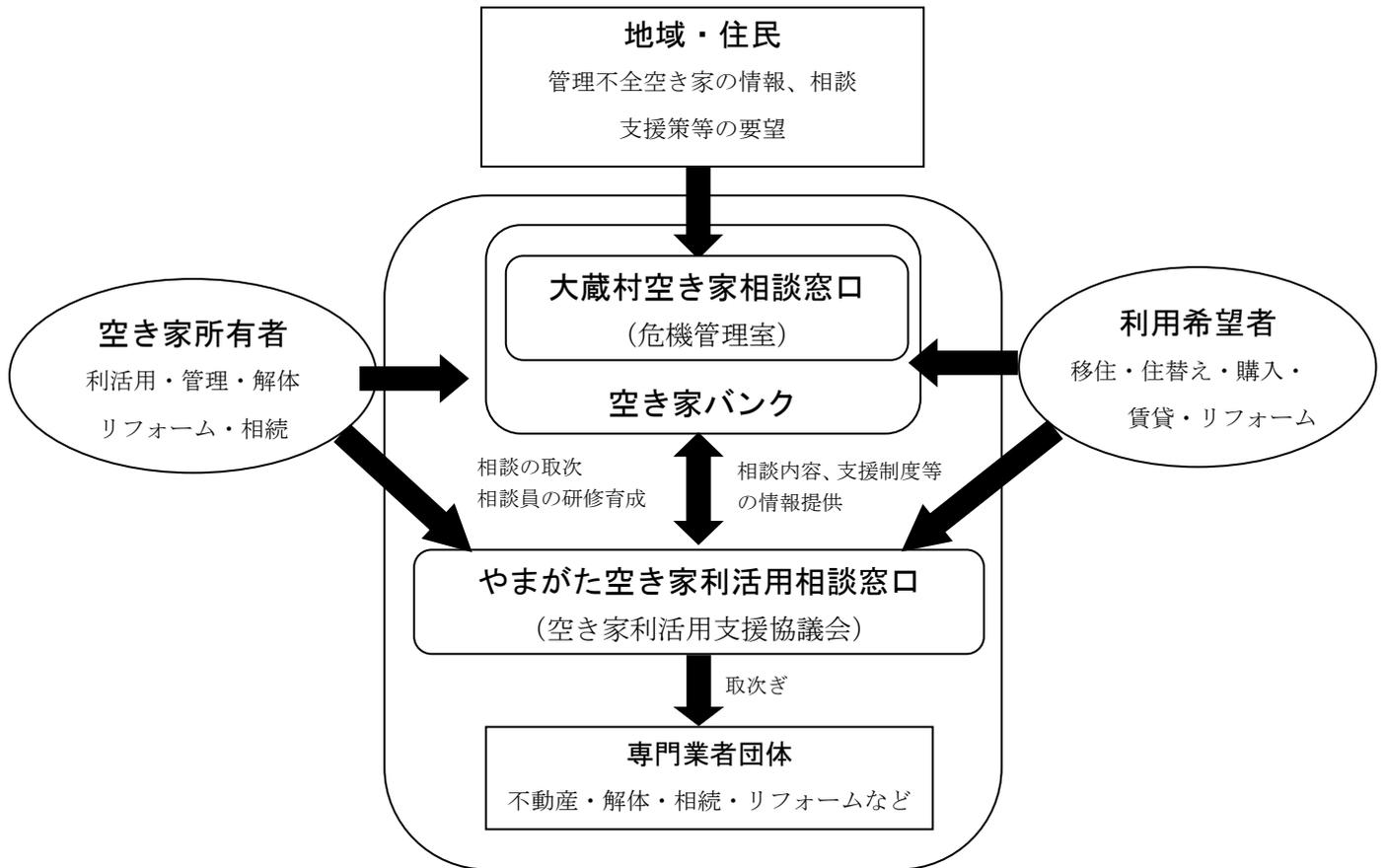
#### (2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、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、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、町の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

# 相談窓口による対応フロー



## 2. 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第5条において「空家等の所有者等は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

### (1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

#### 周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

### (2) 適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を行います。

- ・管理サービスの情報提供  
(管理や雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・地区や民生児童員等との情報共有体制を整え、町外の空き家所有者等への情報提供を行う。



### (1) 管理の不足が認められる空き家に対する初動対応について

住民からの情報提供、空き家調査などにより管理の不足が認められる空き家を把握した場合は、村職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取りなどの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

### (2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴いた上で行い、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

### (3) 管理不全空家等・特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、調査の結果、危険度や切迫性が極めて高いと判断される空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、管理不全空家等又は特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、管理不全空家等・特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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（ガイドライン）」及び山形県が作成した「『特定空家等』の判断の手引き」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等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い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町が決定することとします。

※「管理不全空家等」は、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と認められる空家等をいう（法第13条）

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（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
- ・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

#### (4) 特定空家等に対する措置の実施

##### ア 指導・助言（法第22条第1項）

特定空家等と認められた空き家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、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。

##### イ 勧告（法第22条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。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、住宅用地にかかる固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

##### ウ 命令（法第22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、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して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。

##### エ 代執行（法第22条第9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。

##### オ 略式代執行（法第22条第10項）

村長は、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は、命令の措置を所有者の代わりに行います。

##### カ 緊急代執行（法第22条第11項）

村長は、災害その他非常の場合で、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置を講ずる際に命令するいとまがないときは、命令対象者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

## 4. 空き家の利活用

### (1) 除却に対する支援と跡地の活用

#### ア. 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅・特定空家等の除却を行う所有者等に対しては国交省の空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業を活用した補助を行います。

不良住宅：(住宅地区改良法第2条) 主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの

#### イ. 行政による除却の実施

所有者等が自ら除却することが困難な管理不全空き家については、跡地の活用が図られる場合は、国交省の空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業による補助、山形県住宅供給公社が実施する「まちなか空き家再生事業」を活用し、空き家の除去及び跡地の活用を図ることを検討します。

#### ウ. 除却後の跡地の活用

イ. により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、自主的な除却を行った空き家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、跡地の活用を促進させる支援策について検討します。

## (2) 空き家のマッチング支援

### ア. 空き家バンクの設置

空き家の流通を促すため、空き家バンクを設置します。

#### 空き家バンクの概要

<p>空き家バンクの概要</p>	
<p>目的</p>	<p>村内での住替えの促進（空き家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 村外からの移住・定住の促進（移住希望者への物件情報の提供）</p>
<p>対象</p>	<p>空き家（住宅に限らない）及び空き地</p>
<p>空き家物件の把握</p>	<p>①住民からの情報により、利活用可能な空き家物件を把握し、空き家バンクへの登録を促進します</p>
<p>利用希望者の把握</p>	<p>②空き家バンク物件の利用が想定される、若者世帯、子育て世帯、移住世帯からの情報により、利用希望者を把握します</p>
<p>空き家の登録</p>	<p>③売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します</p>
<p>情報の提供</p>	<p>④空き家バンクに登録された物件は町のホームページにおいて公開するとともに、利用希望者に対しても情報提供します</p>
<p>現地確認</p>	<p>⑤物件の利用希望者がいる場合は、当事者間で調整し、物件を確認します</p>
<p>契約の方法</p>	<p>⑥条件などを調整し、まとまった場合は当事者間で契約します （必要に応じて不動産団体が業者をあっせん）</p>
<p>担当課</p>	<p>総務課</p>
<p>連絡先</p>	<p>0233-75-2111</p>
<p>ホームページ</p>	<p><a href="https://www.vill.okhura.yamagata.jp/kurashi_tetsuzuki/iju_teiju/akiyabank/index.html">https://www.vill.okhura.yamagata.jp/kurashi_tetsuzuki/iju_teiju/akiyabank/index.html</a></p>

## イ. 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。村では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを実施します。

- ・ 空き家の所有者に対する啓発活動  
（広報、ホームページ、イベントなどで利活用を啓発）
- ・ 空き家バンクの周知活動  
（固定資産税通知のほか各種媒体を活用、お盆と正月など帰省時期の回覧）
- ・ 空き家所有者等への意向調査  
（意向の把握と、所有者等への勧誘）
- ・ 空き家バンク登録への助成制度の周知  
（リフォーム費用補助）

### (3) 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取組みを実施します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・ 空き家の購入に対する補助（定住者に対する補助）

### (4) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空き家を活用する事業者に対して支援を検討します。

### (5) むらづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、村や地区自治会において活用を検討します。

なお、村による利活用については空き家対策協議会の意見を踏まえながら、空き家対策検討委員会において検討し、方針を決定することとします。