

空き家対策に係る対応指針

**平成24年10月
空き家対策検討会**

空き家対策に係る対応指針（概要）

第1 空き家対策の目的

- 所有者による空き家の適正管理による利活用や危険な空き家の防止
- 新たな空き家発生の抑制

第2 空き家発生の背景

- 人口減少を伴う少子高齢化の進展
- 世帯数及び1世帯当たりの人員の変化
 - 核家族化や単独世帯化の進展
 - 高齢者世帯の単独世帯化や夫婦のみ世帯の増加

第3 空き家の現状

1 本県の住宅における空き家の状況 ~平成20年住宅・土地統計調査:総務省~

(1) 本県の空き家率: 11.0%
総住宅戸数: 432,700戸 空き家戸数: 47,500戸

(2) 全国における本県の空き家率の状況
空き家率は全国平均より低いが、空き家の上昇率は全国平均を上回って推移している

	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年
全国 平均	9.4% (3.1%)	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)
山形 県	5.3% (2.3%)	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)

注1 表中の戸数及び割合の数値は、別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅を含めて集計したもの。

注2 表中の()で示した戸数及び割合の数値は、別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いて集計したもの。

2 県内市町村における空き家の把握状況

~空き家に関するアンケート調査(平成24年6月):県土整備部管理課~

	実態調査による把握	ある程度把握	把握していない	把握の目的
住宅	8 (8)	21 (15)	6 (12)	空き家の適正管理、危険防止、防犯、防災、環境衛生など

注 ()は前回アンケート調査(平成23年11月)結果による

3 住宅用地に係る固定資産税(市町村税)の課税標準の特例措置

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について課税標準の特例措置が図られている

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準
小規模住宅用地	200m ² 以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6
一般住宅用地	200m ² を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	課税標準となるべき価格 × 1/3

第4 空き家の課題

- 所有者等による適正管理がなされていない事例が増加したことに加え、一方で行政による空き家の実態把握が進まず、対策の取り組みが遅れているため、老朽危険空き家の倒壊等住民への具体的な危険が発生している。
- 空き家バンクは、登録物件や成約件数が多くなく、空き家の利活用に十分に活かされていない。
- 空き家対策を実務上可能にする条例を制定している市町村が少なく、空き家対策の実効性が確保されている状況となっていない。
- 固定資産税は、家屋を撤去して更地にすると税額が最大で6倍※に上昇し、このことが所有者等が空き家を解体せずに放置してしまうことの一因となっている。 ※住宅の敷地で200m²以下の部分は、課税標準が1/6に軽減され、200m²を超える部分は1/3に軽減される

第5 空き家対策対応指針作成の目的

市町村が地域の実情に応じた実効性のある空き家対策を構築するため、**市町村と県の空き家対策の役割分担**を示すとともに、市町村の選択実施が可能となるよう、必要と考えられる**対策の項目・内容を体系的に取りまとめる**。

第6 空き家対策における基本的な考え方

(1) 空き家は個人資産であるため、所有者等の適正管理を確保することを原則としたうえで、**市町村が行う所有者の把握等の対策について、県が支援するなど市町村と県が連携して対策を講ずる**。

(2) **県と市町村が連携して**、県外からの移住希望者や若年世帯等に対する空き家の利活用を促進する。

(3) **空き家対策における県、市町村の役割及び行政が被害防止策を講ずる場合のルールを明確にし、適切に対策を実行する**。

(4) ライフスタイルの多様化による核家族化、単独世帯化の進展などに加え、人口減少を伴う少子高齢化が加速したことにより近年増加する空き家に対して、**国の制度の改善を働きかける**。

第7 具体的な空き家対策

空き家の発生抑制

- 中古住宅の流通の活性化
- 不動産を担保とした生活資金の確保
- 空き家発生を助長する制度の改正の要望

空き家の適正管理

- 空き家の適正管理の啓発
 - 空き家適正管理チラシ
- 空き家台帳の作成
 - 空き家マップ
 - 空き家の状況把握(空き家調査の手引の提示)
 - 空き家所有者の特定

利活用が可能な状態

利活用可能空き家対策

- アンケート調査等による所有者の意向確認
- 空き家バンク等による情報の提供の実施
- 各種支援制度の活用
 - 定住促進空き家活用事業(定住促進用の空き家の改修費の補助)
 - 空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)
 - 山形県移住推進空き家利活用支援事業(移住者用空き家の改修費の補助)
- 農園付き住宅としての空き家の活用

管理不全な状態

老朽危険空き家対策

- 所有者への指導・要請
- 法令の適用と補助事業活用等による支援
 - 現行法令の適用
 - 独自条例の制定(空き家等の適正管理に関するモデル条例の提示)
 - 補助事業活用等による支援
 - 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)
 - 老朽危険空き家対策事業(老朽危険空き家の建物を除却する事業)
 - 雪対策総合交付金(空き家の雪下ろし等の経費の補助)

国への実施の働きかけ

- 建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定
- 管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としないなどの見直し
- 固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する空き家の定義、認定事務のガイドラインの制定
- 空き家再生等推進事業に係る平成25年度までの時限措置の撤廃

第8 資料編

- 空き家の適正管理チラシ
- 空き家調査の手引
- 空き家等の適正管理に関するモデル条例

目 次

第1 空き家対策の目的	1
第2 空き家発生の背景	1
1 人口減少を伴う少子高齢化の進展	1
2 世帯数及び1世帯当たりの人員の変化	2
第3 空き家の現状	3
1 全国の状況	3
2 本県の状況	3
3 県内市町村の状況	3
(1) 住宅における空き家の実態把握の状況	3
(2) 空き家の適正管理に関する条例の制定状況	4
(3) 空き家の利活用に関する条例の制定状況	4
(4) 空き家の利活用に係る取組み	4
4 空き家を取り巻く制度の状況	4
(1) 住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置	4
第4 空き家の課題	4
第5 空き家対策に係る対応指針作成の目的	5
1 対応指針作成の目的	5
2 対応指針における用語の定義	5
第6 空き家対策における基本的な考え方	6
第7 具体的な空き家対策	7
1 空き家対策の流れ	7
2 具体的な空き家対策	9
(1) 空き家の発生抑制	9
(2) 空き家の適正管理	10
(3) 利活用可能空き家対策	13
(4) 老朽危険空き家対策	15
(5) 法令の適用と補助事業活用等による支援	17
(6) 国への実施の働きかけ	21
第8 資料編	22

第1 空き家対策の目的

ライフスタイルの多様化による核家族化や単独世帯^(※1)化の進展などに加え、人口減少を伴う少子高齢化が加速したことにより、近年空き家が増加し、老朽危険空き家の倒壊等による住民への具体的危険が発生している。今後、高齢夫婦のみや高齢者の一人暮らし世帯がさらに増加することと相まって、様々な問題が数多く発生することが懸念されるところである。

行政による空き家対策は、これまで利活用対策が中心であり、本県でも利活用に係る施策に取り組んできたところであるが、家屋の倒壊、景観への障害、防犯や衛生面など様々な問題をはらむ案件が増加しており、利活用を超えた対策が必要となってきた。

そこで、所有者等による空き家の適正管理が行われ、利活用や危険な空き家の防止を促すことにより、新たな空き家の発生を抑制し、快適な生活環境の確保と活力ある地域づくりにつなげていく。

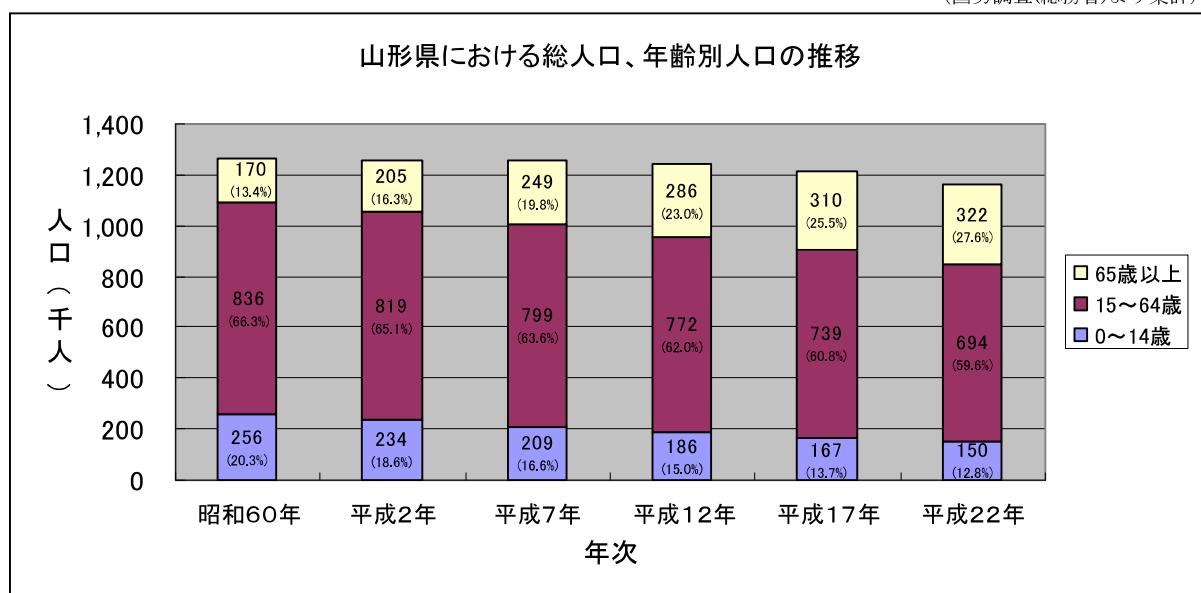
第2 空き家発生の背景

1 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、県の総人口は調査年次を追って減少しており（昭和60年：約126万人⇒平成22年：約117万人）、これを年齢別内訳でみると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の人口は減少しているが、65歳以上（老人人口）の人口は増加している。

また、年齢別人口の割合は、年少人口及び生産年齢人口において低下しているが、老人人口では上昇している。

（国勢調査（総務省）より集計）

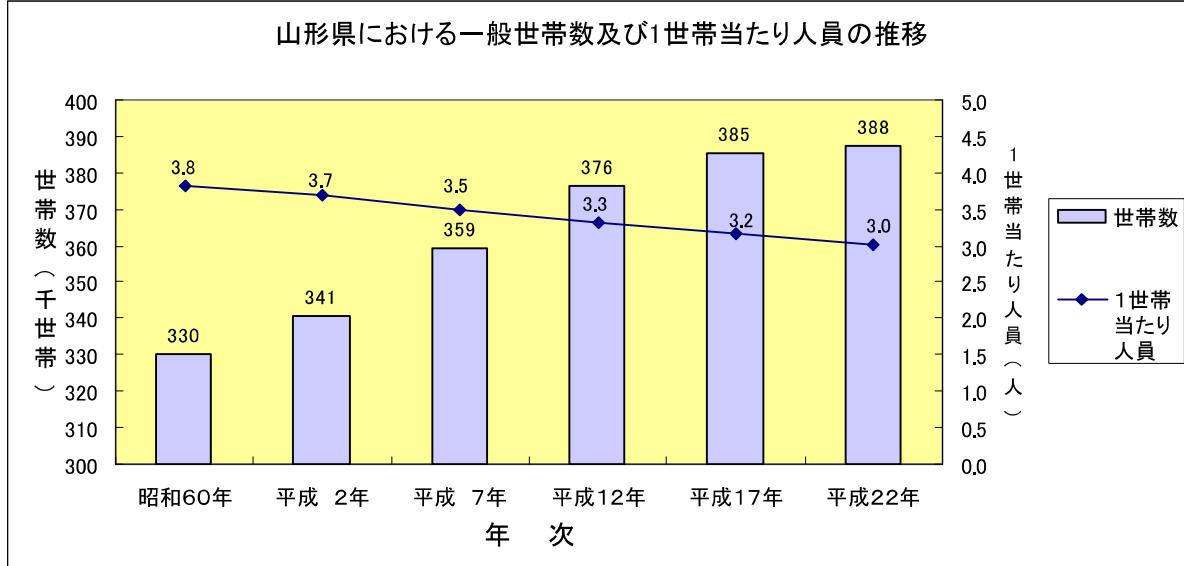


※1 単独世帯：世帯人員が一人の世帯（ひとり暮らし）をいう（国勢調査（総務省））

2 世帯数及び1世帯当たりの人員の変化

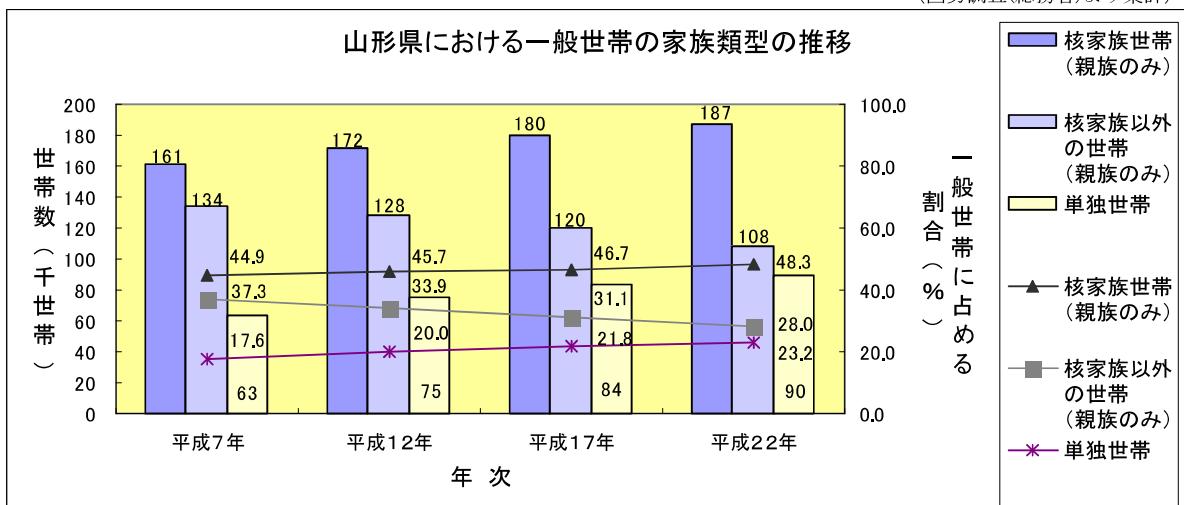
国勢調査によると、県内的一般世帯数は増加している（昭和60年：330,211世帯⇒平成22年：387,682世帯）が、1世帯当たりの人員は3.8人（昭和60年）から3.0人（平成22年）に減少している。

(国勢調査(総務省)より集計)



また、一般世帯を家族類型別にみると、核家族世帯は、平成22年調査時において、平成7年調査時より25,950世帯増加し、一般世帯に占める割合は3.4ポイント上昇している。このことは、単独世帯においても同様の状況であり、こうした結果から核家族化や単独世帯化が進んでいることが分かる。

(国勢調査(総務省)より集計)



さらに、一般世帯のうち高齢者世帯に目を向けると、平成22年調査時における高齢者の一人暮らしの割合は14.5%で、平成7年調査時よりも5.7ポイント上昇しており、高齢夫婦世帯(※2)も平成7年調査時より5.1ポイント上昇し18.8%となるなど、高齢者世帯の単独世帯化や夫婦のみ世帯が増加する状況となっている。

※2 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯をいう(国勢調査(総務省))

山形県における高齢者世帯の状況

(国勢調査（総務省）より集計)

(単位：世帯数)

年次	一般 世帯 総数	総数 A	65歳以上の高齢者がいる一般世帯						
			単独世帯		高齢夫婦のみ		その他		
			B	構成比 (B/A, %)	C	構成比 (C/A, %)	D	構成比 (D/A, %)	
平成 7年	359,297	169,008	47.0	14,792	8.8	23,211	13.7	131,005	77.5
平成 12年	376,219	187,264	49.8	19,833	10.6	29,993	16.0	137,438	73.4
平成 17年	385,416	199,193	51.7	25,050	12.6	34,695	17.4	139,448	70.0
平成 22年	387,682	205,215	52.9	29,683	14.5	38,575	18.8	136,957	66.7
増減(H22-H7)	28,385	36,207		14,891		15,364		5,952	

第3 空き家の現状

1 全国の状況

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、平成 20 年 10 月 1 日時点の総住宅数は約 5,759 万戸で、そのうち空き家は 757 万戸（268 万戸）あり、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は 13.1%（4.7%）である。

空き家率は、統計データのある昭和 53 年以降、ほぼ一貫して増加を続けている。

2 本県の状況

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、本県では総住宅数が 432,700 戸で、そのうち空き家は 47,500 戸（20,200 戸）あり、空き家率は 11.0%（4.7%）である。本県の空き家率は、全国平均より低いものの、空き家の上昇率は全国平均を上回って推移している。

(住宅・土地統計調査(総務省)より集計)

	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年
全国 平均	9.4% (3.1%)	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)
山形県	5.3% (2.3%)	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)

注1 第3,1 及び2で記載した戸数及び割合の数値は、別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅を含めて集計したもの。

注2 第3,1 及び2の（ ）で記載した戸数及び割合の数値は、別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いて集計したもの。

3 県内市町村の状況

(1) 住宅における空き家の実態把握の状況

住宅について、空き家の数を実態調査により把握しているとする市町村は 8 団体あり、行政区長などを通じてある程度把握しているとする市町村は 21 団体あった。

その一方で、空き家の数を把握していないとする市町村は 6 団体あった。

なお、空き家の数を把握する目的は、「空き家の適正管理」、「空き家による危険防止」、「空き家の利活用」が多い。

<空き家の実態把握の状況> (平成 24 年 6 月県土整備部管理課調査結果 () は平成 23 年 11 月調査結果)

	実態調査による把握	ある程度把握	把握していない	把握の目的
住宅	8 (8)	21 (15)	6 (12)	空き家の適正管理、危険防止、防犯、防災、環境衛生など

(2) 空き家の適正管理に関する条例の制定状況

(平成 24 年 10 月 1 日現在)

市町村名	条例の目的	制定期日	施行期日
舟形町	安全・安心の確保、生活環境の保全	H24. 3. 8	H24. 4. 1
酒田市	安全安心なまちづくりの推進	H24. 3. 19	H24. 7. 1
真室川町	安全・安心の確保、生活環境の保全	H24. 6. 25	H24. 7. 1
西川町	安全安心なまちづくりの推進	H24. 9. 18	H24. 11. 1
戸沢村	安全・安心の確保、農村景観・生活環境の保全	H24. 9. 19	H24. 10. 1

(3) 空き家の利活用に関する条例の制定状況

(平成 24 年 10 月 1 日現在)

市町村名	条例の目的	制定期日	施行期日
最上町	定住者等の住宅の確保、定住化の促進	H24. 6. 6	H24. 6. 6

(4) 空き家の利活用に係る取組み

空き家バンク等により空き家の情報を提供している市町村：14 団体

上記市町村における利活用の実績（平成 23 年度）

紹介可能空き家件数：68 件 契約成立件数：22 件

4 空き家を取り巻く制度の状況

(1) 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置

住宅供給を推進する政策上の観点から、住宅用地について、固定資産税の課税標準の特例措置が講じられている。

区分	土地の利用状況と面積区分		課税標準
小規模住宅用地	住宅の敷地	200m ² 以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6
一般住宅用地		200m ² を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	課税標準となるべき価格 × 1/3

第 4 空き家の課題

【課題 1】

所有者等による適正管理がなされていない事例が増加したことに加え、一方で行政による空き家の実態把握が進まず、対策の取り組みが遅れているため、老朽危険空き家の倒壊等住民への具体的危険が発生している。

【課題 2】

空き家バンクは、登録物件や成約件数が多くなく、空き家の利活用に十分に活かされていない。

【課題 3】

空き家対策を実務上可能にする条例を制定している市町村が少なく、空き家対策の実効性が確保されている状況となっていない。

【課題 4】

固定資産税は、家屋を撤去して更地にすると税額が最大で6倍に上昇し、このことが、所有者等が空き家を解体せずに放置してしまうことの一因となっている。

第5 空き家対策に係る対応指針作成の目的

1 対応指針作成の目的

市町村が地域の実情に応じた実効性のある空き家対策を構築するため、市町村と県の空き家対策の役割分担を示すとともに、市町村の選択実施が可能となるよう、必要と考えられる対策の項目・内容を幅広く取りまとめる。

2 対応指針における用語の定義

本稿で使用する以下の用語については、特に断りのない限りにおいて、以下に掲げるとおり定義する。

(1) 空き家

人の居住の用に供する建築物（当該建築物に附属して人が使用する倉庫その他の工作物を含む。）で、現に人が居住せず、若しくは使用しないもの又は人が居住せず、若しくは使用しないものと同様の状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態

次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは風雨、降雪その他の自然現象により空き家が倒壊し、又は空き家等の建築資材等が飛散し、若しくは剥落し、又は落雪により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空き家に草木が生茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖し、当該空き家の周辺の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

ウ 建築物の破損、腐食等により空き家に容易に不特定の者が侵入できる状態

(3) 老朽危険空き家

管理不全な状態にある空き家をいう。

(4) 所有者等

空き家を所有し、又は管理する者をいう。

第6 空き家対策における基本的な考え方

【考え方1】

空き家は個人又は法人（以下「個人等」という。）の資産であるため、所有者等の適正管理を確保することを原則としたうえで、市町村が行う所有者の把握等の対策について、県が支援するなど市町村と県が連携して対策を講ずる。

○空き家は個人等の資産であるため、所有者等が適正な管理を行うことを原則とする。

○市町村と県との役割分担のもと、所有者等による適正管理が確保されるよう対策を講ずる。

【考え方2】

県外からの移住希望者や若年世帯等に対する空き家の利活用を促進する。

○県外からの移住希望者や若年世帯等に対する空き家の利活用を促進する。

○空き家バンクは、登録物件や成約件数が多くなく、空き家の利活用に十分に活かされているとはいえないことから、空き家バンクのサイトの充実など利用者に魅力ある対策を講ずる。

【考え方3】

空き家対策における県、市町村の役割及び行政が被害防止策を講ずる場合のルールを明確にし、適切に対策を実行する。

○行政による被害防止策を講ずる場合のルールを明確にする。

○空き家対策における、県、市町村の役割を明確にする。

○空き家対策の実効性を確保するため、法令による運用基準の設定や市町村における空き家対策条例の制定を進める。

【考え方4】

ライフスタイルの多様化による核家族化や単独世帯化の進展などに加え、人口減少を伴う少子高齢化が加速したことにより、近年増加する空き家に対して、国の制度の改善を働きかける。

○建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定

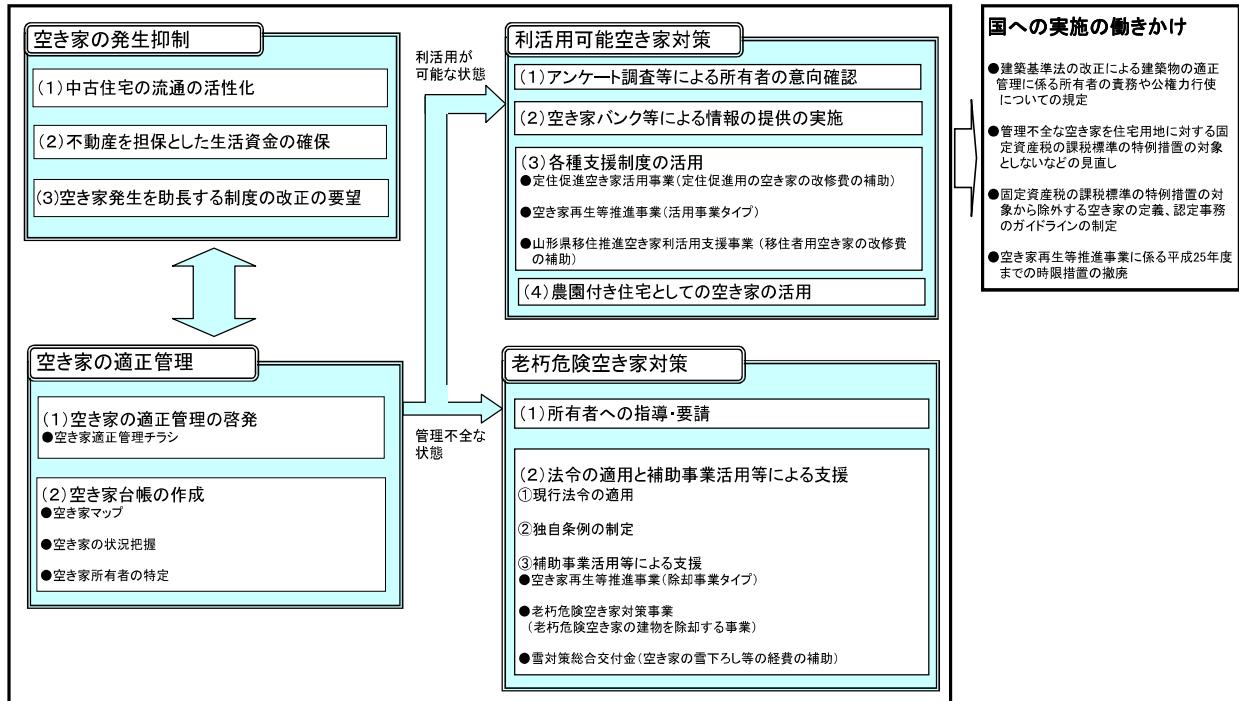
○管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としないなどの見直し

○固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する空き家の定義、認定事務のガイドラインの制定

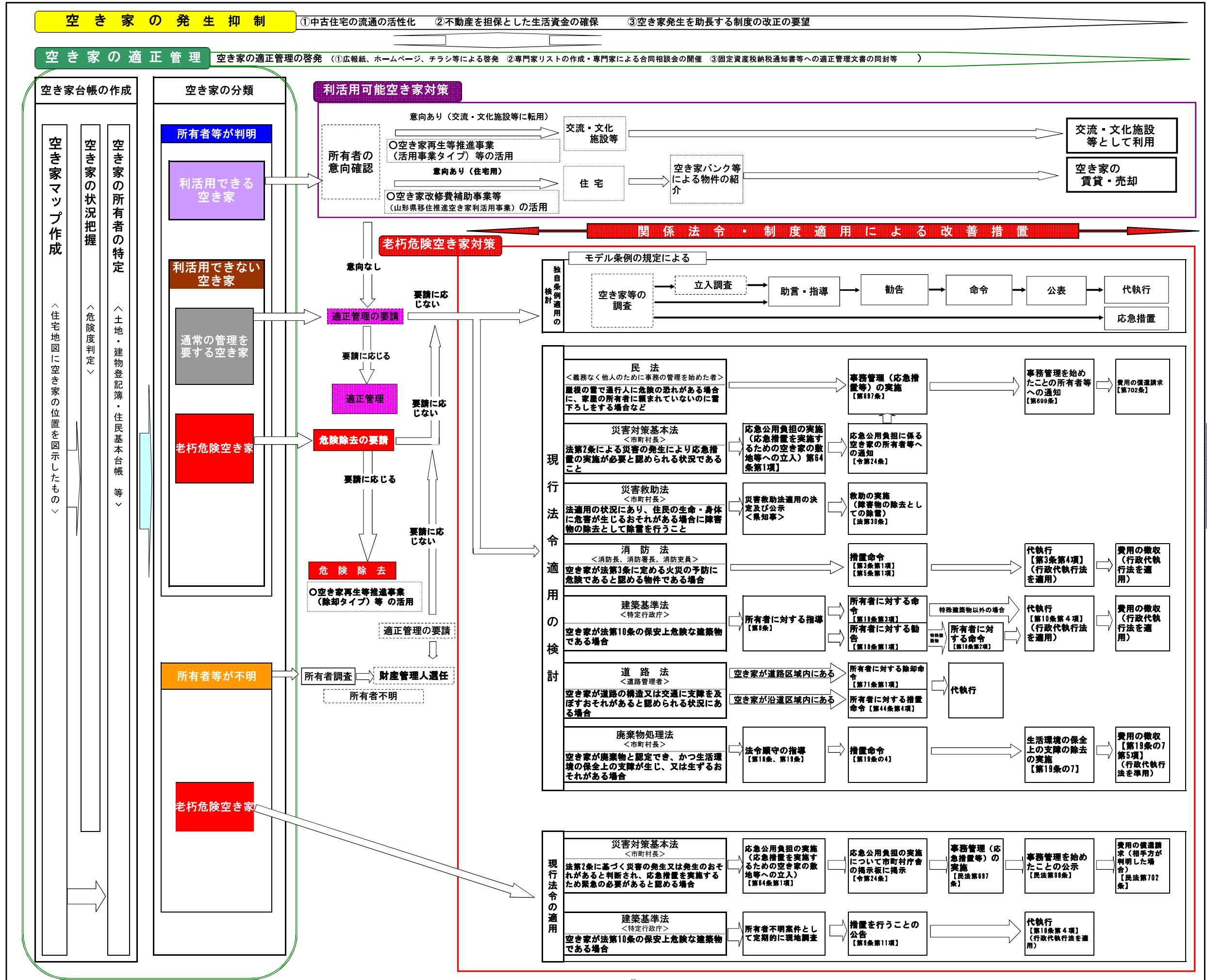
○空き家再生等推進事業に係る平成25年度までの時限措置の撤廃

第7 具体的な空き家対策

1 空き家対策の流れ



空き家対策フロー



国への実施の 働きかけ

建築基準法 の改正

建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定

固定資産税の 課税標準の特 例措置の見直 しの検討など

管理不全な
空き家を特
例措置の対
象としない
などの見直
し

特例措置の
対象から除
外する空き
家の定義、認
定事務のガ
イドライン
の制定

空き家再生等推進事業に係る時限措置(平成25年度まで)の撤廃

2 具体的な空き家対策

(1) 空き家の発生抑制

ア 必要性

国勢調査によると、県の総人口は調査年次を追って減少しており、これを年齢別でみると0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の人口は減少し、総人口に占める割合は低下している。反面、65歳以上（老人人口）の人口は増加し、又は総人口に占める割合は上昇している。

また、65歳以上の高齢者がいる一般世帯は増加している中で、特に、単独世帯や高齢夫婦のみ世帯が増加しており、国勢調査や住宅・土地統計調査による空き家率の推移からみて、今後とも、空き家は確実に増加していくことが予想されることから、空き家の発生抑制の対策を行うことが必要である。

イ 内容

現に存在する空き家について対策を講ずることと並行して、新たな空き家の発生を抑える取組みを行っていく。

(ア) 中古住宅の流通の活性化

住宅は、個人等の資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産でもある。そのため、住宅の履歴情報を記録し、次の所有者等に住み継がれていくことが重要である。

そのため、今後は、建築物が実際に使われている段階から、市町村及び不動産業者が履歴情報を整備しておくことが必要である。〔第8資料編 資料1：住宅履歴情報として登録されるのが望ましいデータの種類 参照〕

(イ) 不動産を担保とした生活資金の確保

空き家の発生抑制策として、居住用不動産を担保とした生活資金の融資制度の活用について、市町村が住民に周知していくことが必要である。

居住用不動産を担保とした生活資金の融資制度

リバースモーゲージともいい、県内では、社会福祉法人山形県社会福祉協議会が制度を実施している。

<対象となる世帯>

- ・65歳以上で配偶者以外の同居人がいない世帯
- ・市町村民税非課税世帯又は市町村民税均等割課税世帯
(推定相続人の中から連帯保証人の選任が必要)
- ・宅地の評価額が1,000万円以上であること

<融資の仕組み>

- ・不動産を担保として山形県社会福祉協議会が借受人（居住用不動産所有者）に生活資金を融資（月額30万円以内、宅地の評価額の7割程度まで）
- ・借受人の推定相続人のうち一人を連帯保証人に設定
- ・借受人が死亡した場合をもって貸付契約は終了し、借受人の相続人又は連帯保証人が貸付金及び利子を償還

(ウ) 空き家発生を助長する制度の改正の要望

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例について、管理不全な空き家も対象となっていることが、空き家の発生を助長する一因となっているについて検討を求めるなど、国に働きかけを行う。

(2) 空き家の適正管理

ア 必要性

空き家は個人等の資産であるため、その管理は空き家の所有者等が行わなければならない。空き家の所有者等は、予想される危険に対して安全を確保できるよう管理する義務を負い、空き家が放置されることにより事故等が発生し、他人に損害を与えた場合は、これによって生じた損害を賠償しなければならないことはいうまでもない。

しかし、世帯の高齢化、核家族化、都市部への移住による過疎化により、個人等による管理が難しくなってきてることや、ライフスタイルの多様化による地域コミュニティの希薄化により住民同士の監視の目が行き届かなくなってきてることなど、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下している。

こうした傾向は今後も続くことが予想されることから、市町村は、所有者等や地域住民による自発的な管理を促すとともに、状況に応じて段階的に対応を行うなど系統的な取組みを行い、空き家の適正管理を図っていく必要がある。

イ 内容

(ア) 空き家の適正管理の啓発

a 広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発

住民に地域の空き家の実情を認識させ、空き家の適正管理を促すため、県・市町村広報紙やホームページ、チラシ〔第8資料編 資料2：空き家の適正管理チラシの例 参照〕等による啓発を行う。

広報紙、ホームページ、チラシ等には

①空き家の実情

- ・地域の空き家の状況（統計データ）
- ・空き家の危険性、周囲へ及ぼす影響
- ・空き家の所有者の責任

②市町村、県が行う空き家対策の考え方・対策の内容

③住民に求める協力、住民に課す義務の内容

④支援の内容

⑤相談窓口

などの項目を必要に応じて取捨選択し記載する

事例より

飯豊町では、広報紙に空き家の現状と課題をリポート形式としてまとめ、町民に空き家の適正管理と利活用を呼びかけている。

広報いいで（平成22年7月8日）より

b 司法書士、弁護士、不動産業者等の専門家リスト作成又は合同相談会の開催

市町村の窓口には、空き家の苦情・相談をはじめ、財産の管理、利活用など専門的知識を幅広く要求される相談等が寄せられることから、こうした相談等に的確に対応できるようにするために、職員や民生委員などを対象に研修を行って必要な知識を養うとともに、専門家のリストを作成して助言を得られる体制を整えることが必要である。

また、住民自らが問題解決を図れるよう司法書士会や宅建協会などの団体との協力により合同相談会を開催するなど、専門家との協力による適正管理の取組みについて検討する。

c 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等

税務担当部局との協力により、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に、空き家の適正管理を啓発する文書を同封して啓発を図るなど、関係課との協力により、あらゆる機会を捉えて、住民に対し、適正管理を促していくことが必要である。

事例より

酒田市では、空き家の適正管理に関する条例の施行（平成 24 年 7 月 1 日施行）を控え、税務担当課との協力により、固定資産税納税通知書に条例の内容を記載した文書を同封し、空き家の適正管理を啓発している。〔第 8 資料編 資料 3：空き家の適正管理の啓発文書 参照〕

(1) 空き家台帳の作成

a 台帳作成の目的

空き家は、個人等が所有しているものであり、その管理・処分は所有者等自らが適切に行なうことが基本である。

しかし、防災、防犯等公共の利益を確保する観点から、空き家の管理・処分に対して行政が関与せざるを得ない状況となっており、住民からの苦情といった形で空き家問題が表面化してからでは、その関与の方法も限られたものとなってしまう。

そのため、市町村においては、市町村内に存する空き家の全容を把握するとともに、個別事案ごとに必要とされる対策を整理するため、空き家台帳を作成することが必要である。

b 台帳の内容

(a) 空き家マップ

住宅地図に空き家の位置を図示したものであり、地域によって空き家の立地密度がわかるため、事業の優先順位、事業手法の検討等に役立つ。

府内で GIS (※3) 環境が構築されている場合は、GIS を積極的に活用し、

※3 GIS : geographic information systems の略 コンピュータ上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集し、検索・分析するシステムのことをいう。

作業の効率化を図ることが望ましい。

(b) 空き家の状況把握（危険度判定）

「建築物の老朽度・危険度判定基準」〔第8資料編 資料4：老朽危険空き家の調査について—空き家調査の手引ー 参照〕に沿って空き家の危険度を判定した結果を記録する。

一般に、空き家は、常に使用されている建築物よりも傷みの進行が早いため、毎年(可能であれば半年ごと)状況把握を行うことが必要である。

c 空き家の所有者等の特定

登記情報などをもとに特定された空き家の所有者等に関する情報を記録する。なお、相続、売買などにより所有者等が変わることもあるため、定期的に所有者等と連絡を取るなど、状況を把握しておくことが必要である。

d 台帳作成の方法

以下の手順に沿って作業を進める。

(a) 老朽危険建築物・住宅の所在地調査

①既存資料を基に、現在使われていない建物の位置を地図上に図示する
<活用できる既存資料の例>

- ・住宅地図
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

② 区長、町内会長、民生委員、不動産業者等に対して協力を呼びかけ、情報提供を受けることも検討する。この場合、個人情報の管理の徹底に十分注意するべきである。

(b) 現地での目視調査

(a)で作成した地図を基に、現在使われていない建物の現地調査を実施する。また、空き家1戸ごとの調査票を用意し、現地調査の結果をまとめる(空き家台帳作成の基礎資料とする)。

この調査は、作業量が多いため、必要に応じ他の課に協力を要請するなどの対応が望ましい。

① 調査に先立ち、市町村広報、回覧板、区長・町内会長への文書連絡等により、調査対象地区の住民に対し、調査を実施することについて十分な周知を図る。併せて、調査の実施時期、調査担当職員の所属・氏名を区長・町内会長を通じて伝えておく。

② 調査の際は、建物の外観を目視にて調査し、敷地内には立ち入らない。この場合、空き家であるかどうかを特定するための判断基準としては、次のようなものが考えられる。

- ・ 電気メーターが動いていない
- ・ 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にたまっている（決して手を触れないこと）

- ・ 窓ガラスが割れたままになっているなど、壊れたところが放置されている
- ・ 雨戸が閉め切ってある
- ・ 庭の手入れがなされていない（雑草が伸び放題、樹木が剪定されていない等）
- ・ 近隣住民からの情報（聞き取りなど）

【注意】

建物の一部分でも使っている場合は「現に使用している（居住している）」ものとして取り扱い、「空き家」として取り扱わない。

- ③ 建物の外観を写真撮影し、調査票に建物の状況を記入する。
写真は、各方角からの全景、建物外部の破損箇所が明瞭にわかるように撮影する。

- ④ 調査中に、現に使用中の建物で老朽化の著しいものの存在が判明した場合は、当該建物についても併せて調査を行う。
なお、調査時に居住者がいる場合は、調査、写真撮影をする旨を説明してから調査を開始するなどの配慮をすること。

(c) 建物の老朽度・危険度の判定とデータベース化

- ① (b)の現地調査でまとめた調査票をもとに、建物の老朽度・危険度（Aランク～Dランク）を判定する。なお、必要に応じて現地の再調査を行う。
- ② 建物の所有者を特定
- ・ 近隣住民への聞き取りにより所有者を特定（現地調査の場合に聞き取りをしている場合を除く。）
 - ・ 不動産登記情報や戸籍簿により所有者の氏名、所在地を確認
- ③ 調査結果は、市販の（あるいは無料で利用できる）表計算ソフトやデータベースソフトを用いて整理することが望ましい。
なお、防犯及び個人情報管理の観点から、データの漏洩が起きないようにセキュリティを厳重にしておくことが重要である。

(3) 利活用可能空き家対策

ア 必要性

空き家は増加傾向にある中で、利活用が可能な空き家も相当数見込まれる。

こうした中、人口減少抑制や地域活性化の一方策として、市町村が移住・定住希望者の住宅確保を支援するために**空き家バンクの運営に取り組むことは、空き家の増加の抑制を図るうえでも有効な対策である。**

イ 内容

(ア) 所有者の意向確認

市町村は、空き家の所有者等に対し、空き家の実態や今後の意向等についてアンケートなどの調査をすることが望ましい。調査の中では、空き家の内部状況や現在の管理実態の外に、今後の活用の意向などを調査項目に設定し、利活

用に関する所有者の意向を確認する。

なお、利活用可能な空き家を空き家バンクに登録してもらうためには、空き家バンクの趣旨、制度を空き家の所有者等や地域住民に認知してもらうことが重要である。そのため、市町村のホームページ上の広報、住民集会等においての説明、広報チラシの全戸配布、固定資産税通知書などの封筒に空き家バンク制度のPR文を印刷するなど、いくつかの手法を組み合わせながら、継続して周知していくことが必要である。

(イ) 情報提供の実施

空き家バンクを有効に機能させるには、市町村が、制度を積極的にPRし、分かりやすく空き家情報を提供することが重要である。

さらに、市町村と県が連携して様々な機会を捉えて広範に情報発信できるよう取組みを強化していくことが必要である。

空き家情報として、①売却・賃貸の別、②所在地（特定されない程度での表記等）③立地条件（住宅地、山間部等）、④物件概要（敷地・延床面積、建築年次、設備、改修の必要性の有無等）、⑤価格、⑥外観・内観写真、⑦間取り図、⑧主要施設への距離などの項目を空き家バンクのサイトに掲載することが効果的と考えられる。

空き家バンクのサイトでは、空き家の購入・賃借希望者の立場に立って情報を発信することが重要であり、価格、物件の写真と間取りの公開は、購入・賃借を検討する材料としてニーズの高い項目である。

また、空き家の物件情報と併せて、①生活情報や周辺環境、移住者体験談等の移住後の生活がイメージできる情報の発信、②活用できる移住・定住支援策の発信、③市町村において分譲している宅地情報の発信、④地域の魅力を伝えるサイトとの連携や観光客等へのPRなど各種情報を総合的に発信することも効果的である。

さらに、新規就農者の情報についても、新規就農者関連のホームページとリンクするなどにより情報を発信していくことを検討する。

(ウ) 各種支援制度の活用

空き家の利活用に係る主な支援制度

【第8資料編 資料5：空き家対策に係る各種支援制度 参照】

事業の名称	事業の概要	事業の実施主体	所管省庁
定住促進空き家活用事業	過疎市町村が、地域の空き家を改修し、地域における定住を促進するために空き家の改修を行う場合に、必要な経費に対して補助（補助率1/2以内）を行う。	過疎市町村	総務省

空き家再生等 推進事業 【活用事業タイプ】	空き家住宅・空き建築物を改修・活用して地域の活性化や 地域コミュニティの維持・再生を図る。 ・空き家・空き建築物を宿泊施設、交流施設、体験学習施 設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用 ・空き家住宅等の取得費（用地費を除く） ・移転や増改築等に要する経費 ・空き家・空き建築物の所有者の特定に要する経費	市町村 民間 ただし以下の地域に 限る ・産炭等地域 ・過疎地域 ・全国の区域 (平成 25 年度まで)	国土交通省
山形県移住推 進空き家利活 用支援事業	県外からの移住希望者が市町村の空き家バンク（空き家紹 介制度）を利用して空き家を購入又は賃借し、その空き家 を改修した場合に、改修費の一部を支援する。 対象工事 ・台所、トイレ、浴室、洗面所などの水回りの改修 ・内装、屋根、外壁などの改修 補助率 ・購入の場合 対象経費の 1/3（20 万円限度） ただし若者世帯は対象経費の 1/2（30 万円限度） ・賃貸の場合 対象経費の 1/4（15 万円限度） ただし若者世帯は対象経費の 1/3（20 万円限度）	県外からの移住希望 者	山形県

(I) 農園付き住宅としての空き家の活用

県、市町村、JA、農業者が組織する団体等が、定住及び滞在者の増加を目的として、体験農園や市民農園を整備する場合、空き家の積極的な活用についてもPRすることを検討していく。

(4) 老朽危険空き家対策

ア 必要性

(ア) 空き家によって生じている問題・原因

空き家によって生じている問題について、県内市町村に苦情・相談・要望として寄せられた 36 件の事例によると、家屋の倒壊（3 件）、家屋倒壊の恐れ（12 件）、家屋の破損（4 件）、家屋破損の恐れ（1 件）、落雪（10 件）、その他（6 件）である。また、これら問題が生じている空き家の発生原因としては、所有者死亡（10 件）、所有者転居（6 件）、施設入所（1 件）、廃業（5 件）、不明（14 件）である。

市町村に苦情・相談・要望として寄せられた空き家問題の事例
(36 件の内容) (平成 23 年 11 月県土整備部管理課調査)
空き家によって生じている問題 (単位：件数)

家屋の倒壊	3
家屋倒壊の恐れ	12
家屋の破損	4
家屋破損の恐れ	1
落雪	10
その他（景観の悪化、雑草の繁茂、蜂の巣、アメシロ被害）	6

空き家となった原因 (単位：件数)

所有者死亡	10
所有者転居	6
所有者施設入所	1
廃業	5
不明	14

この調査結果によると、市町村に苦情・相談・要望として寄せられる空き家は、老朽化等により腐朽・

破損し、現に危険な状態にあるものが多いことが分かる。

さらに、発生原因では、**所有者死亡、所有者転居、所有者施設入所、廃業、不明**とあり、この先も利用される予定がなく、放置状態が続くことが予想され、より腐朽・破損した状況が高まることが推察される。

(イ) 対策の判断基準

こうした老朽危険空き家は、所有者等自らが修繕・除却等を行い、空き家の危険性を除去することが原則であるから、市町村においては、所有者等への指導・要請など所有者等による対応を促すことを対策の基本とする。

しかし、現に周辺に危険を及ぼし（及ぼすおそれがあり）、緊急に危険性を除去する必要がある場合や、所有者等に危険除去の対応を促しても、何らかの理由で対応が困難な場合もあることから、こうした場合には、公共の利益の確保の観点から、市町村において対策を講じていく必要がある。

この場合、市町村においては、対策の必要性を判断するうえで、次の2項目を主な判断要素とする。

①老朽危険空き家の状態

①は、老朽危険空き家が公共の利益を毀損する程度を判断要素とするものであり、例えば、老朽危険空き家の付近に他人の工作物や公共施設などが多く、倒壊や落雪等による工作物等や住民への危険の程度が低い場合は、対策の必要性は低いものと判断する。

反対に、密集市街地に老朽危険空き家が存し、通行人や近隣家屋への影響がある場合は、老朽危険空き家そのものの危険度が高くない場合であっても、対策の必要性は高いものと判断する。

②老朽危険空き家の所有者等の状況

②は、老朽危険空き家の所有者等の有無、所在、資力の有無を判断要素とするものである。同じ危険度であっても、所有者等の有無、所在、資力の有無により、対策の必要性を区別するものである。

ただし、緊急時の場合においては、所有者等の資力の有無に関係なく対応せざるを得ないため、所有者等に費用を請求することを条件に対応すべきものと考える。

イ 内容

(ア) 所有者等への指導・要請

空き家は、日常の管理が行われないことから、一般に、気象状況等と相まって、時間の経過とともに傷みが急速に進行していく。

また、外観では損傷状況が判別できない場合であっても、動物や鳥などが侵入して内部が荒らされ、外観以上に内部が損傷している場合もある。

さらに、空き家は、家屋そのものによる危険だけでなく、雑草の繁茂や昆虫、小動物の繁殖により、近隣の住民に被害や精神的苦痛を及ぼす場合もある。

こうした空き家の危険性や周囲へ及ぼす影響を所有者等が正確に認識しない

ことが、さらなる空き家の放置につながることから、市町村では損傷の程度や周囲への影響などを客観的に示すとともに、所有者等への指導・要請を行うことが必要である。〔第8資料編 資料6：適正管理の要請文書の例 参照〕

(5) 法令の適用と補助事業活用等による支援

ア 現行法令の適用 [第8資料編 資料7：現行法令に係る対応フロー 参照]

(ア) 民法（事務管理）

屋根からの落雪等により人的・物的被害を引き起こす危険性のある空き家について、その所有者が自らの費用負担によって除雪（雪下ろし等）を行う意向を示したもの、遠方住等の理由により本人の対応が困難な場合にあっては、民法第697条「事務管理」の規定により、市町村は、義務なく他人のために事務の管理を始めた者として、所有者に代わって除雪を行うことは可能である。

この場合、除雪費用の実費については、同法第702条第1項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

なお、所有者が自己責任で除雪を行う意思がない場合には、所有者に代わって除雪を行うことが妥当か、あるいは除雪費用の請求に応じてもらえるかなどの課題がある。

(イ) 災害対策基本法（応急公用負担）

災害対策基本法では、市町村の地域において災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置（空き家の雪下ろし等）のための敷地への立入りや、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去等の実施を市町村長に認めている。

この場合に実施する応急措置は、危険を防ぐために緊急避難措置として行われるものに限定されており、必要な倒壊の恐れのある空き家について、**予防的に空き家自体の撤去（破壊）を行うことまでを認めてい**るものではない。

なお、応急措置は、民法（事務管理）に根拠を置いており、費用の請求に応じてもらえるか課題がある。

(ウ) 災害救助法

災害救助法による障害物の除去（除雪）は、多数の住民の生命又は身体に危害を受けるおそれがあり、被災者が現に応急救助を必要とする場合などに、日常生活への著しい支障を除去するために行われるものである。

このため、災害救助法では短期間に集中的に除雪があり、そのまま放置すれば危害を受けるおそれがある場合であって、自らの資力及び労力によっては除雪を行うことができない高齢者や障害者など、市町村が援護を必要と認める世帯に限り、市町村による住宅の除雪の実施を可能としている。

豪雪により災害救助法が適用される市町村内の空き家については、管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えないなどにより、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合で、かつ、住民の生命又は身体

に危害が生じる場合に、市町村は災害救助法に基づく障害物の除去として除雪を行うことができるものとしている。

なお、豪雪災害は地震災害や土砂災害等と異なり、具体的な数値等で、その規模を把握するのが困難であり、また、平年の雪処理と区別がつきにくいという課題があり、現在、県では災害救助法の適用にかかる運用基準を検討中である。

(I) 消防法

消防長、消防署長、消防吏員は、火災の予防に危険な物件等の所有者等に対し、物件の除去等を命ずることができる。

しかし、命令を行うにあたっては物件の所有者が行う火災予防のための行為や物件の状況を把握している必要があり、命令の内容は火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去等に限定されている。

(オ) 建築基準法

違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができるが、空き家の多くを占めると思われる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建築物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要であり、その判断基準は明確ではない。また、除却等についても必要最小限の範囲で行うものとされている。

このため、県では、建築基準法の適用に係る運用指針の作成について、特定行政庁（※4）である県内の自治体と検討を行っている。

(カ) 道路法

道路法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命令することができ、措置を講じないときは、除却等の代執行を行うことができる。また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めている。

(キ) 廃棄物処理法

廃棄物処理法では、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物（ごみ、産業廃棄物等）の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。

しかし、この場合、空き家が一般廃棄物と認定でき、かつ生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる必要があり、法の適用は限定的である。

※4 特定行政庁：建築基準法第2条第35号に規定する、建築の確認申請、違反建築物に対する是正命令等の事務権限を有する行政機関のこと。

(4) その他の法令

都市公園法、自然公園法、港湾法では、管理者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、管理者が許可等を取り消し、現状に回復することを命ずることができる。また、命令に従わなかった場合は、除却等の代執行を行うことができる。

イ 独自条例（空き家等の適正管理に関する条例）の制定

(ア) 独自条例を制定する理由

これまでみたとおり、現行法令でも空き家対策は、ある程度講じようになっている。しかし、「ア 現行法令の適用」で触れたとおり、現行法令による措置は、対象や内容が限定され、あるいは運用基準が明確になっていないなどの課題があり、増加する空き家に対して総合的に対策を講ずるには十分とはいえない状況となっている。

そこで、空き家対策の実効性を確保するためには、市町村における独自条例の制定が必要である。

(イ) モデル条例の作成〔第8資料編 資料8：空き家等の適正管理に関するモデル条例 参照〕

前述のとおり、県内市町村で空き家の適正管理に関する条例を制定している市町村は5市町村のみであるが、条例を制定していない市町村においても、空き家対策に係る対応が求められている状況にある。

そこで、県内市町村における独自条例制定の参考とするため、検討会においてモデル条例を作成し、独自条例の制定を促していく。

a モデル条例の特徴及び留意点

空き家の実情や課題は、各市町村において様々なため、**独自条例はそれぞれの市町村の考え方に基づき制定されることに留意**したうえで、各市町村の空き家対策の目的等を考慮し、これに幅広く応えられる内容とした。

①条例の目的を防犯・防災と生活環境保全とし、幅広く規定したこと

②行政指導として、助言、指導及び勧告を規定したこと

③措置命令として、命令、公表、代執行（※5）及び応急措置を規定したこと

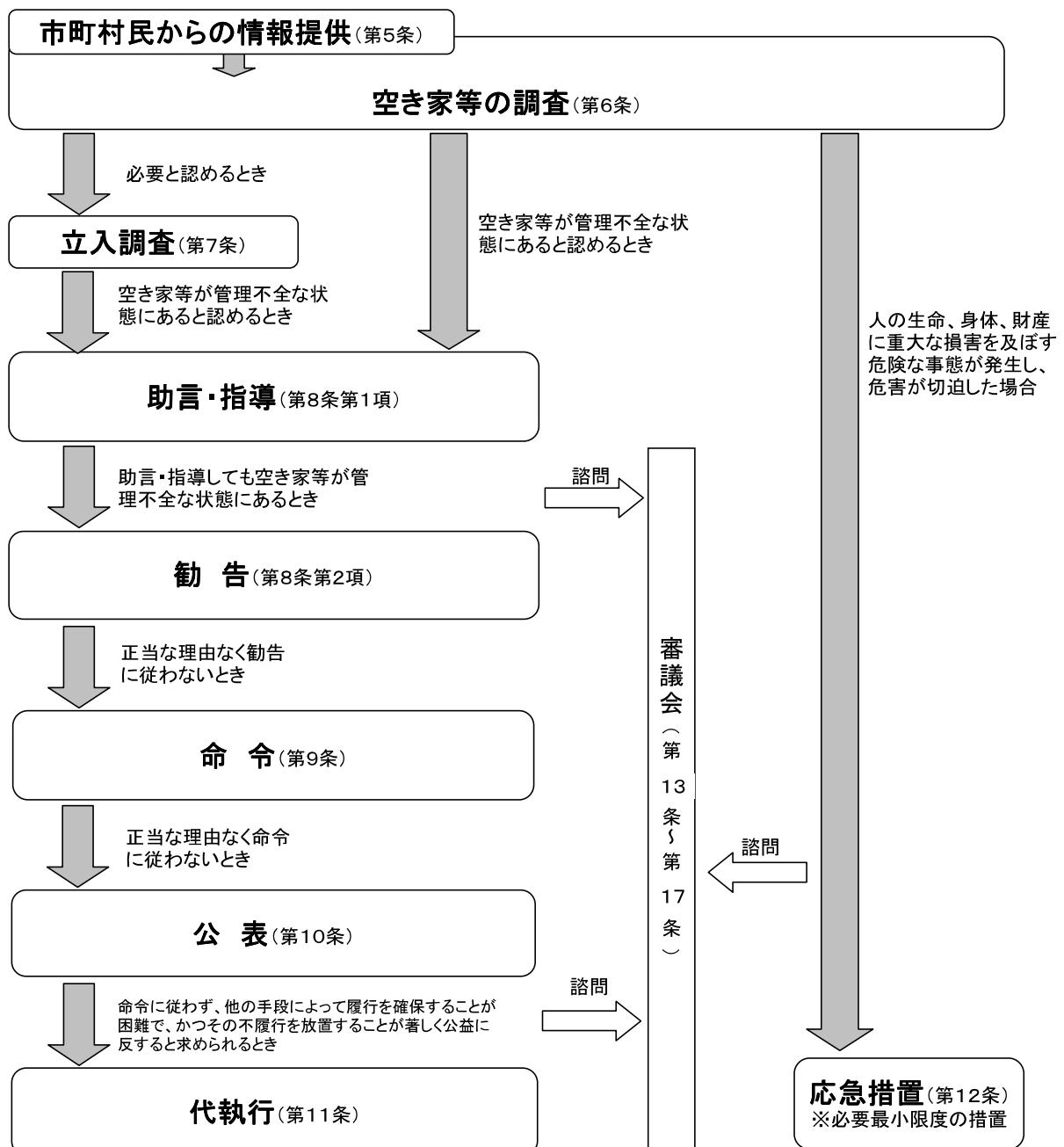
なお、**応急措置**は、勧告、命令、公表という一連の手続を経ずに実施するものであるが、民法の事務管理に沿って行政が行う措置と位置付けており、内容については必要最小限度の措置である。したがって、代執行とは異なる措置である。

④勧告、代執行、応急措置について、客觀性・公平性を確保するため、審議会が関与することについて規定したこと

※5 代執行：独自条例により創設した義務違反に対しても、行政代執行法に基づく代執行は可能とするのが一般的な解釈であることから、空き家対策条例に代執行規定を置かなくても市町村が代執行を行うことは可能である。モデル条例における代執行規定は、確認的規定であり、“最終的には代執行も辞さない”という意思を明示する意味でしかない。

b モデル条例の流れ

モデル条例の流れを以下のとおり示す。



ウ 補助事業活用等による支援

空き家の除却等に係る主な支援制度

[第8資料編 資料5：空き家対策に係る各種支援制度 参照]

事業の名称	事業の概要	事業の実施主体	所管省庁
空き家再生等 推進事業 【除却事業タイプ】	<p>不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不良住宅・空き家の除却等に要する費用 (補助対象限度額：(除却工事費+通損補償費)×0.8) ・不良住宅・空き家の所有者の特定に要する経費 ・国費は、地方公共団体補助の1/2 	<p>市町村 民間 ただし以下の地域に限る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産炭等地域 ・過疎地域 ・平成17年国勢調査の人口が平成12年国勢調査に比べて減少している市町村の区域（平成25年度まで） 	国土交通省
老朽危険空き 家対策事業	老朽危険空き家のうち所有者から建物及び土地の寄附がなされたものについて、建物を除却する。	一定の条件を満たす家屋及び土地（都市計画区域内に存するもの）	山形市
雪対策総合交 付金 【空き家対策事業】	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の管理状況等の調査に要する経費に対する助成（冬期間の対策事業を行う市町村に限る） ・空き家の屋根の雪下ろし・排雪に要する経費に対する助成（真にやむを得ない場合に限る） 	市町村	山形県

(6) 国への実施の働きかけ

県は、市町村の実情・要望を把握することに努め、県と市町村が連携して、次に掲げる事項等について働きかけを行う。

ア 建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定

建築基準法は、第8条で「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない」と定め、建物の所有者等に対して建物の適正な管理を求めている。

また、第9条では違反建築物に対する是正命令について、第10条では既存不適格建築物に対する勧告・命令について規定し、代執行も含め、行政庁が必要な措置をとれるようになっている。

しかし、空き家の中には、建築基準法第9条又は第10条に抵触しないものもあり、その場合には建物の所有者に対して適正な維持管理を求める根拠は第8条のみとなってしまう。

また、第8条については罰則規定がないことから、所有者等の対処が遅れ、問題が悪化してしまうおそれもある。

そこで、建築基準法第8条の規定を強化し、建物の所有者に対して適正管理を義務づけるよう法律の改正を要望する。

イ 管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としないなどの見直し

空き家のうち管理不全な空き家を、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としないなどの見直しの要望について、県の住宅施策のあり方を踏まえたうえで検討する。

具体的には、管理不全な空き家を当該特例の対象から除外することによる市町村の財政運営への影響のほか、当該特例の適用除外を空き家の解体につなげるための解体後の土地の税額の軽減などについて検討を加え、要望内容を精査する。

ウ 固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する空き家の定義、認定事務のガイドラインの制定

固定資産税の課税標準の特例措置を一部の空き家に適用しないこととする場合に、各市町村で適切な事務が行えるよう、特例から除外する対象に係る統一的な基準及び認定事務のガイドラインの制定を要望する。

エ 空き家再生等推進事業の平成 25 年度までの時限措置の撤廃

空き家問題は、都市部・地方部を問わず、今や全国の自治体が抱える課題となっている。

国土交通省が所管する「空き家再生等推進事業」は、一定の条件のもとに行う個々の空き家の利活用、除却に対して支援を行うものであり、事業の対象地域は、平成 25 年度までの時限措置として、「活用事業タイプ」が全国の区域、「除却事業タイプ」が人口減少地域とされており、平成 26 年度以降は対象地域が狭められることとなっている。

本県としては、本事業の有効性に鑑み、対象地域に係る時限措置を撤廃し、全国の自治体が利用できるよう制度改正を要望する。

第 8 資料編

- 資料 1：住宅履歴情報として登録されるのが望ましいデータの種類
- 資料 2：空き家の適正管理チラシの例
- 資料 3：空き家の適正管理の啓発文書（固定資産税納税通知書同封）：酒田市
- 資料 4：老朽危険空き家の調査について－空き家調査の手引－
- 資料 5：空き家対策に係る各種支援制度
- 資料 6：適正管理の要請文書の例
- 資料 7：関係法令に係る対応フロー
 - ・民法
 - ・災害対策基本法
 - ・消防法
 - ・建築基準法
 - ・道路法

- ・廃棄物処理法
- ・行政代執行法

○資料 8 : 空き家等の適正管理に関するモデル条例

○資料 9 : 空き家対策検討会の検討経緯・内容

○資料 10 : 空き家対策検討会 参加機関