

やまがたの

空き家対策の手引き



空き家を活用した移住体験お試し宿泊施設（遊佐町）

平成 27 年 3 月

山形県県土整備部

目 次

はじめに	1
第1. 空き家数の推移について	2
1 全国の状況について	2
2 山形県の状況について	2
第2. 本県における空き家増加の要因と分析について	4
1 人口・世帯数・高齢化率の推移について	4
2 空き家増加の要因について	6
3 空き家増加の分析について	7
第3. 空き家の管理について	10
1 空き家をもたらす問題	10
2 空き家の所有者の管理責任について	12
3 空き家の管理が適正に行われていない理由	13
4 空き家の住宅用地特例について	15
第4. 空き家の所有者特定と除却の進め方について	19
1 空き家の相続について	19
2 空き家の所有者を確認する流れ	23
3 空き家の所有者不在の手続きの流れ	24
4 空き家の相続人不明の場合の流れ	27
5 空き家の除却処分の手続きの流れ	30
6 空き家の除却に土地収用法を活用する場合	31
第5. 空き家対策に関する取組状況について	33
1 空き家対策法令・条例等について	33
2 空き家の適正管理について	34
3 利活用可能空き家対策について	35
4 老朽危険空き家対策について	48
資料編	
参考資料① 空家等対策の推進に関する特別措置法	58
参考資料② 空き家に関する関係法令（抜粋）	64
参考資料③ 市町村における空き家等に関する条例の制定状況	66
参考資料④ 山形県空き家活用支援協議会設置要綱	68
参考資料⑤ 山形県空き家対策連絡調整会議設置要綱	69

はじめに

平成 25 年住宅・土地統計調査における本県の空き家総数は、46,100 戸となっております。そのうち長期間無人の空き家数は22,200 戸となっており、5年前の調査より2,000 戸増えております。

山形県においても、全国と同様に人口減少や高齢化等を背景として、空き家数は増加傾向にあり、今後さらに増加していくことが予想されます。そして、今後の人口減少社会の進展により、空き家をもたらす諸問題は一層深刻化する懸念があります。

さて、今年度、県では全市町村に対する空き家対策アンケート調査を実施したり、直接担当者の方から空き家対策の現状等について聞き取り調査を実施しました。その際、市町村からは、空き家対策を推進する上での課題や要望などについて伺いましたが、その一つに空き家の相続が発生した場合の事務マニュアルが欲しいとの要望がありました。

このため、この空き家対策の手引きは、空き家対策の先駆的な事例の紹介や空き家の相続が生じた場合の事務手続きなどについても取り上げ、市町村の空き家対策の担当職員がどのように事務を進めていったらよいか参考にさせていただきたく作成したものです。

急速な人口減少社会において、人口や世帯数が減少していくと予想される地域では、地域経済や地域の活力が低下することが懸念されています。空き家対策の推進により、地域に新たな定住者を呼び込み、地域の活力の向上、ひいては市町村の「地方創生」につながるよう願っております。

平成 27 年 3 月

山形県県土整備部長 上坂 克巳

第1. 空き家数の推移について

1. 全国の状況について

- ① 総住宅数は6,063万戸と、5年前に比べ305万戸（5.3%）増加。
- ② 空き家は820万戸と、5年前に比べ63万戸（8.3%）増加。
- ③ 「その他の住宅」の空き家は318万戸と、5年前に比べ63万戸（18.7%）増加。
- ④ **空き家率は13.5%**と、5年前の13.1%に比べ0.4ポイント上昇し過去最高。
- ⑤ 「その他の住宅」の空き家率は5.3%と、5年前の4.7%に比べ0.6ポイント上昇し過去最高であり、今後空き家対策の対象となる住宅。

表1 空き家の分類

空き家	内 容
二次的住宅	①別 荘…週末や休暇時に避暑、避寒及び保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が居住していない住宅 ②その他…普段居住している住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤及び入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（注：空き家区分の困難な住宅を含む）

▽ 出典：平成25年住宅・土地統計調査速報。

当該調査は、H25.10.1が調査基準日。H26.7.29に速報値公表。

▽ 空き家率は、総住宅数に占める空き家の割合である。

▽ 「その他の住宅」の空き家率は、総住宅数に占める「その他の住宅」の空き家の割合である。

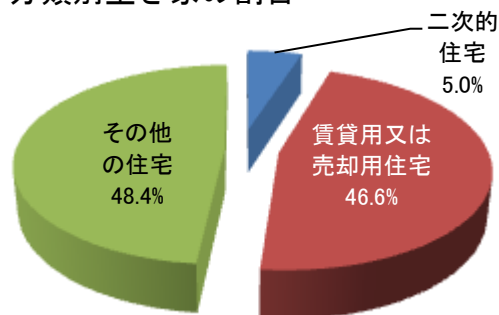
2. 本県の状況について

- ① 総住宅数は432,000戸と、5年前に比べ700戸（▲0.2%）減少。
総世帯数は385,400世帯と、5年前に比べ400世帯（0.1%）増加。
 - ② 空き家は46,100戸と、5年前の47,500戸に比べ1,400戸（▲2.9%）減少。
 - ③ 「その他の住宅」の空き家は22,200戸と、5年前の20,200戸に比べ2,000戸（9.9%）増加。
- ▽ 住宅数と世帯数の関係をみると、昭和43年までは住宅数が世帯数を下回っていたが、昭和48年に逆転し、1世帯1住宅が達成された。平成25年は住宅数が世帯数を46,600戸上回り、1世帯当たりの住宅数は1.12戸と、平成20年（1.12戸）と同数となっている。

④ 分類別空き家数について

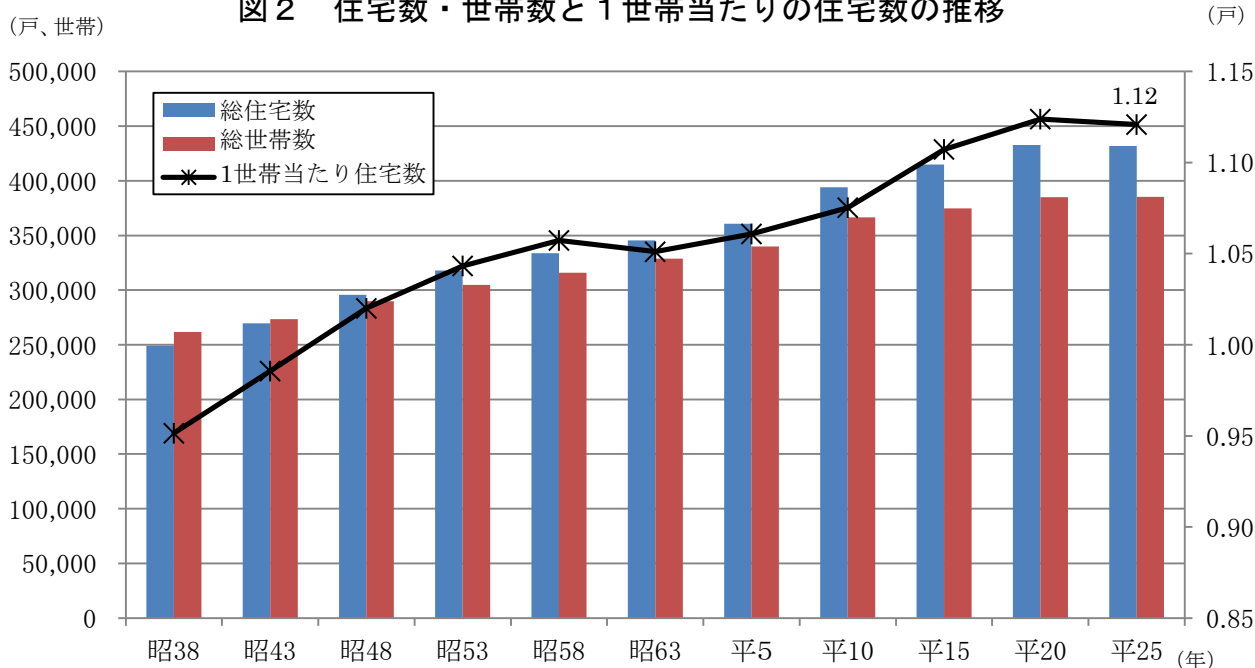
本県空き家総数	46,100 戸
二次的住宅数	2,300 戸
別荘	500 戸
その他	1,900 戸
賃貸用の住宅	20,400 戸
売却用の住宅	1,100 戸
その他の住宅	22,200 戸

図1 分類別空き家の割合



出典：H25 住宅・土地統計調査

図2 住宅数・世帯数と1世帯当たりの住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査

⑤ 空き家率は10.7%と、5年前の11.0%に比べ0.3ポイント低下。全国第45位。

⑥ 「その他の住宅」の空き家率は5.1%と、5年前の4.7%に比べ0.4ポイント上昇。

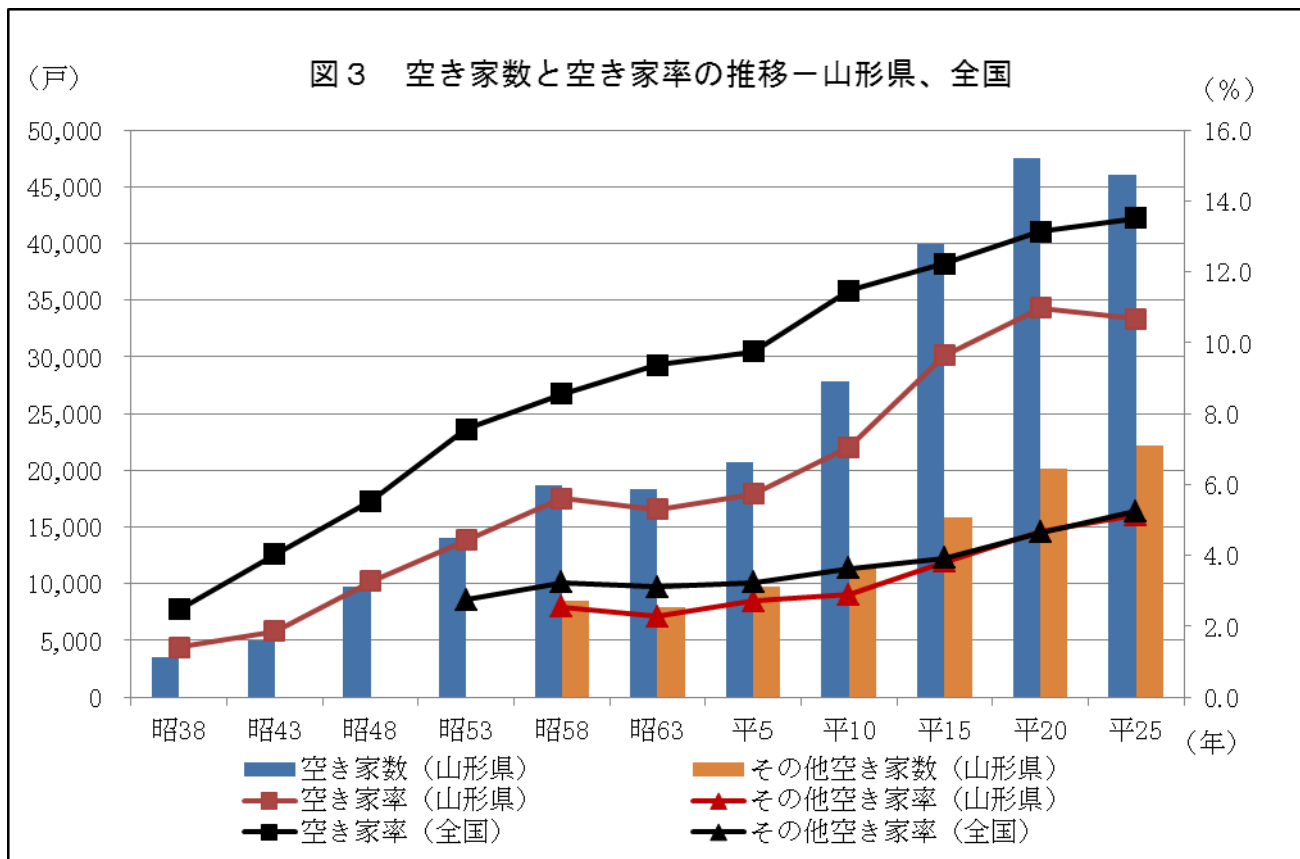
▽ 空き家率の低下の要因は、東日本大震災の避難者の関係で賃貸物件が埋まっているためと考えられる。このため、空き家率は低下したが、「その他の住宅」の空き家率は上昇した。

表2 空き家率の推移—山形県、全国

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
山形県	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)
全国平均	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)

※注：() で記載した割合の数値は、「その他の住宅」の空き家率である。

出典：住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

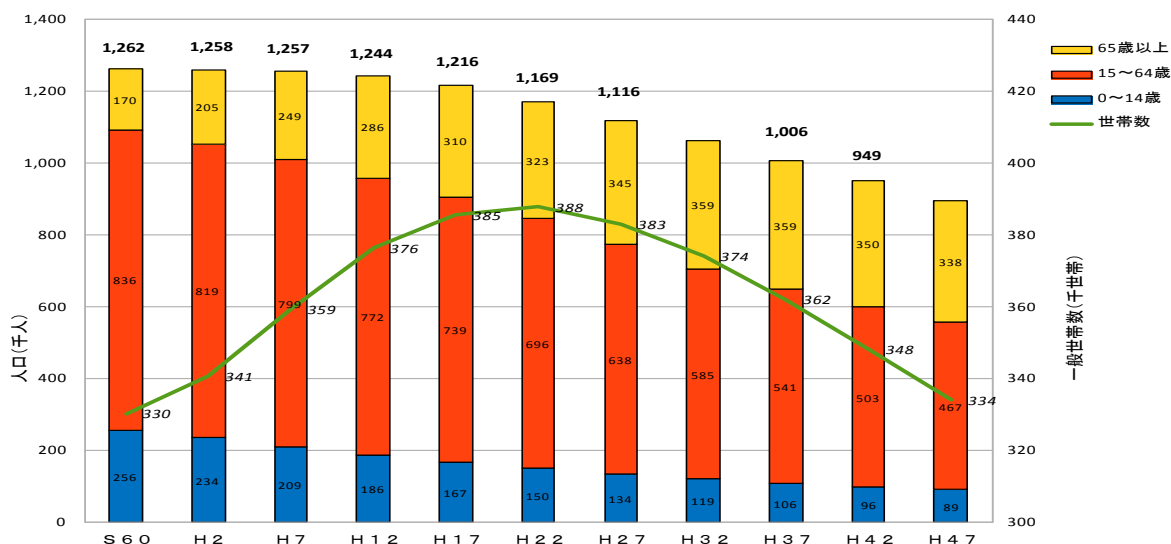
第2. 本県における空き家増加の要因と分析について

1. 人口・世帯数・高齢化率の推移について

(1) 人口と世帯数の推移について

本県の人口は昭和60年頃から減少が続き、平成40年頃には100万人を下回る見込みである。世帯数は、平成20年台中頃までは増加、その後減少に転じる見込みである。

図3 山形県における年齢別人口と世帯数の推移



出典：国勢調査、日本地域別将来人口推計（社会保障・人口問題研究所）

(2) 高齢化率の推移について

本県では、早い段階から人口減少及び高齢化の現象がみられており、平成 25 年の都道府県別の高齢化率（65 歳以上の人口割合）は全国では 6 番目、東北では 2 番目となっているほか、65 歳以上単独世帯等の割合も増加している。

表 3 都道府県別高齢化率の順位（平成 25 年）

順位	都道府県	高齢化率
1	秋田県	31.6%
2	高知県	31.1%
3	島根県	30.9%
4	山口県	30.2%
5	和歌山県	29.4%
6	山形県	29.1%
	徳島県	29.1%

出典：人口推計（総務省統計局、平成 25 年 10 月 1 日現在）に基づき作成

表 4 高齢化率の推移（山形県、東北、全国）

（単位：％）

区分	平成 17 年	平成 22 年	平成 25 年
山形県	25.5	27.6	29.1
東北	23.7	26.3	28.0
全国	20.2	23.0	25.1

（注）1 平成 17、22 年については国勢調査（総務省統計局）に、平成 25 年については人口推計（総務省統計局、平成 25 年 10 月 1 日現在）に基づき、当事務所が作成した。

2 「東北」は、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県及び福島県の平均である。

出典：「空き家の適正管理に関する調査」の結果（総務省山形行政評価事務所）

表 5 高齢者世帯の状況

（世帯、％）

年	一般世帯総数	総数		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	
		A	一般世帯に占める割合	B	構成比 (B/A, %)	C	構成比 (C/A, %)	D	構成比 (D/A, %)
平成 7 年	352,297	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	28,385	36,207		14,891		15,364		5,952	

（注）1 「空き家対策に係る対応指針」（山形県、平成 24 年 10 月）による。

2 「増減」は、平成 7 年と 22 年を対比した増減である。

2. 空き家増加の要因について

このような状況のもと、空き家が増加する要因として、高齢化などにより住宅の所有者等が転居、入院、施設入所等によって空き家となる場合のほか、所有者が死亡し、相続を契機に空き家となる場合などが指摘されている。

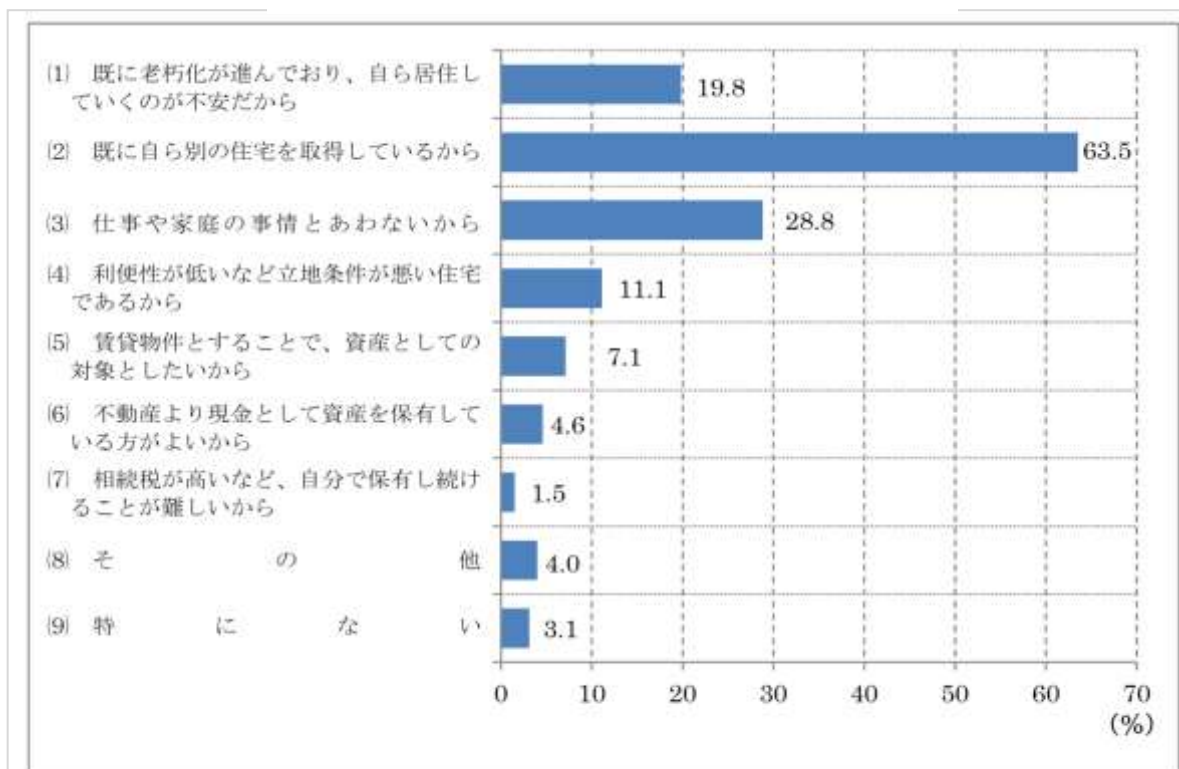
また、空き家となった住宅が長期間放置される要因については、市町村からの聞き取りなどからおおむね次のようなことが考えられる。

- ①住宅のミスマッチ…別に自分の住宅がある。家族構成にあった住宅の大きさではない。空き家の所在地が仕事や家庭の都合に合わないため。
- ②相続による要因……相続人の相続放棄や関与の拒否。相続人間の協議が見つからない。
- ③心理的な要因……建物の中に家財や仏壇等が残っており、所有者や相続人が建物の売却や賃貸をためらうなど。
- ④経済的な要因……解体する場合の解体費用や固定資産税の住宅用地特例がなくなること。(※1)
- ⑤土地利用上の制約…急傾斜地等で地形的に土地利用が困難である。建築基準法の接道義務(※2)を満たせない狭小地など。

※1…15 ページのように住宅用地特例制度が見直される方向で進んでいる。

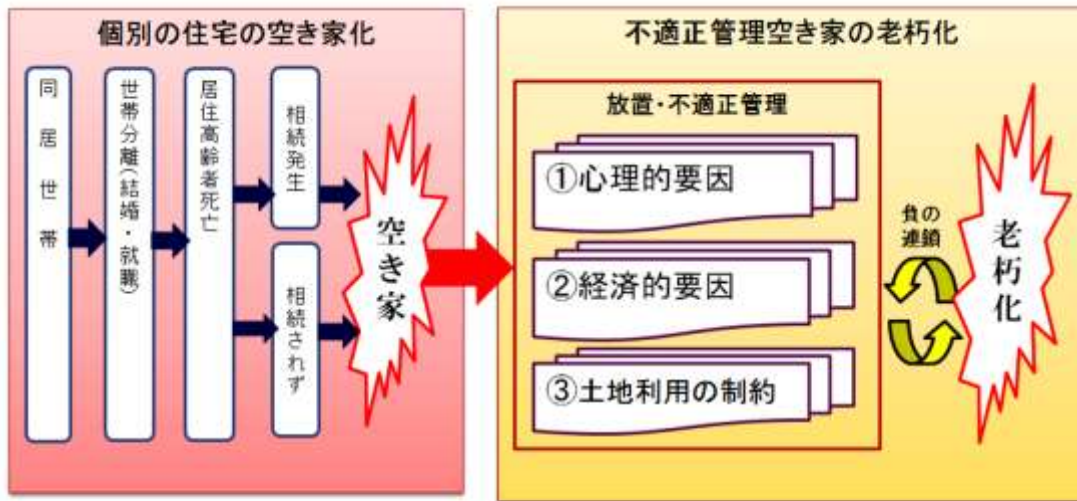
※2…建築基準法第 43 条により、住宅は幅員 4 m 以上の道路に幅 2 m 以上接しなければとされており、建築時には適法に建てられていても現行法に対して不適格な部分が生じた住宅（既存不適格建築物）の場合、建て替え時にこの条件を満たすことが出来なければ、古い家屋を解体して新築することは認められず、空き家の除却が進まない要因の一つとされている。

表6 相続した住宅に住んでいない理由（全国）



(注) 「平成 25 年版土地白書」及び「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」（いずれも国土交通省）による。

表7 空き家老朽化のフローチャート



(注) 本表は、公益財団法人東京市町村自治調査会のホームページに掲載されている「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」(平成26年3月発行)に基づき、当事務所が加工したものである。

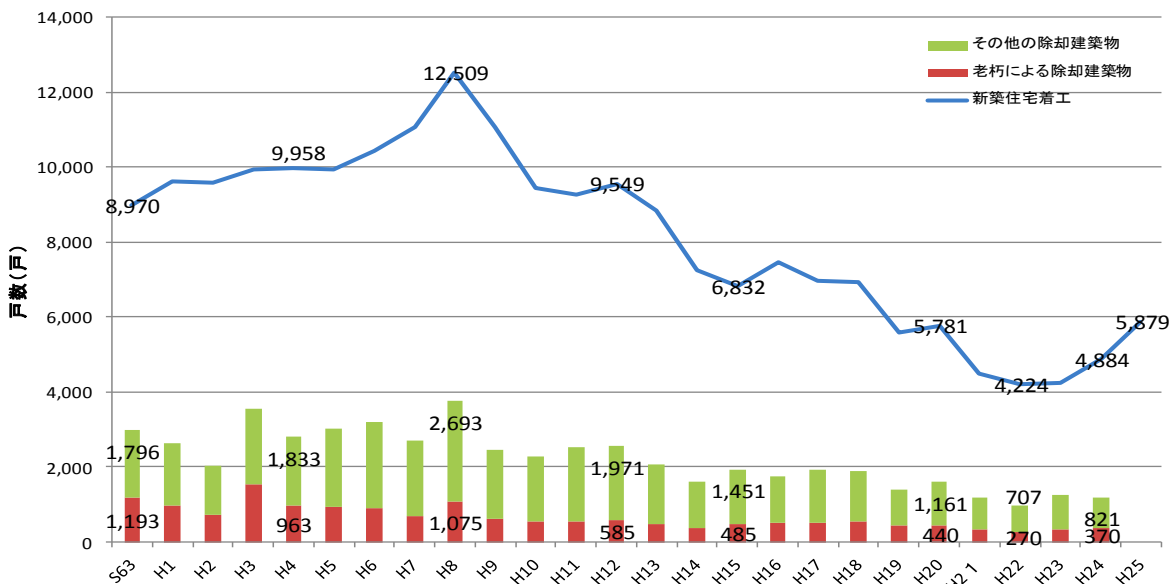
出典：「空き家の適正管理に関する調査」の結果（総務省山形行政評価事務所）

3. 空き家増加の分析について

① 新築住宅着工と除却建築について

本県の平成20年における新規住宅件数と除却建築件数の比率は約4：1となっている。新規住宅着工件数と除却建築物数との差が住宅総数に積み上がってくることとなる。

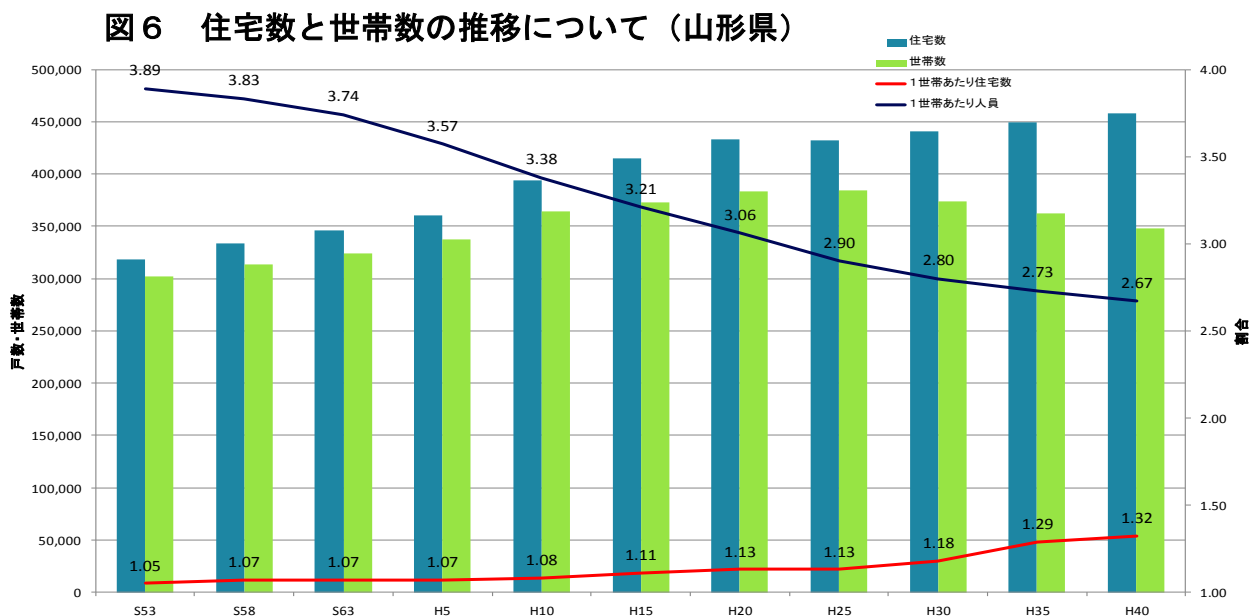
図5 新築住宅着工件数と除却建築物数について（山形県）



出典：建築統計年報

② 住宅数と世帯数について

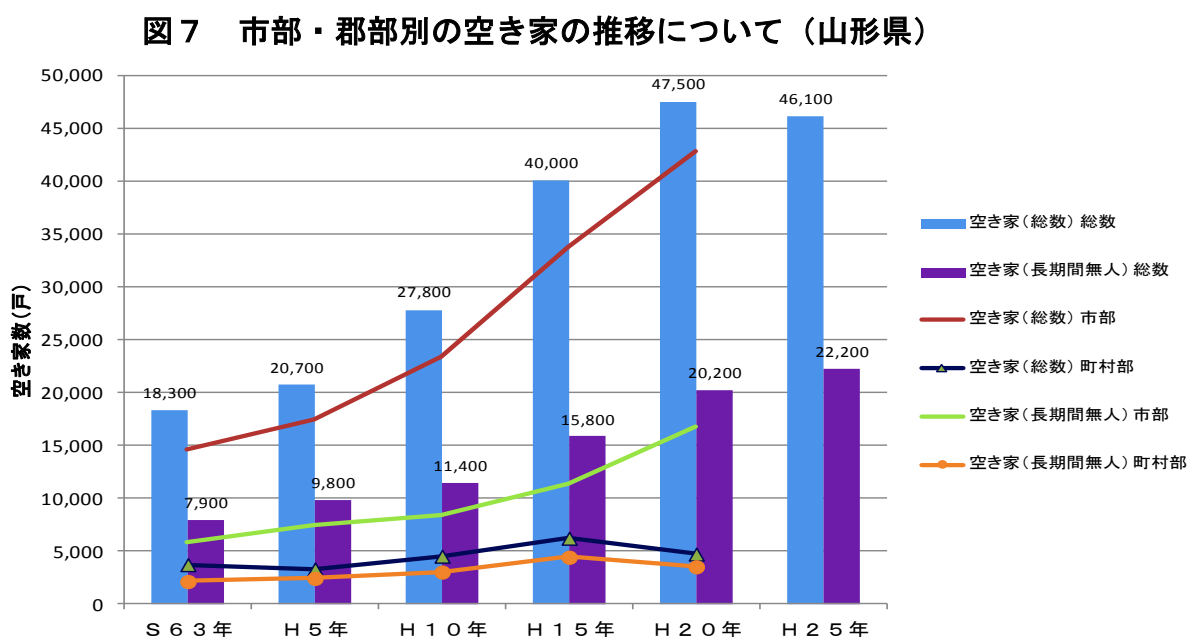
住宅総数は、伸び率（過去の数値より推計）から今後も増加していくものと想定される。1世帯当たりの住宅比率は、平成40年には1.32となり、このままでは4戸に1戸が空き家となる可能性がある。



出典：国勢調査、住宅・土地統計調査

③ 市部・郡別の空き家数について

平成25年住宅・土地統計調査の結果によると、本県の空き家総数は減少しているが、「その他の住宅」（長期間無人）の空き家数は、平成20年に比べ2,000戸増えている。市部・郡部別に見ると、圧倒的に市部で発生しており、郡部においては、ほぼ横ばいで推移している。



出典：国勢調査、住宅・土地統計調査

④ 空き家（長期間無人）における不良住宅戸数について

平成20年住宅・土地統計調査の結果によると、本県の空き家（長期間無人）における腐朽・破損住宅総戸数は7,000戸、その割合は約35%となっている。1戸建住宅における腐朽・破損住宅戸数は6,300戸、その割合は約37%となっている。

図8 空き家（長時間無人）における腐朽・破損住宅戸数（山形県）

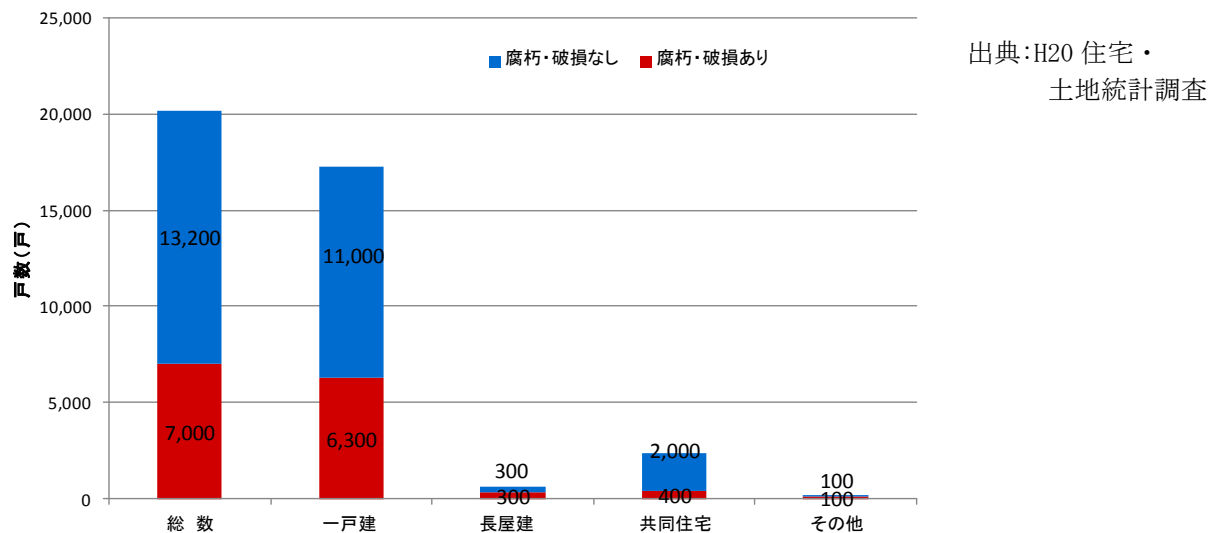
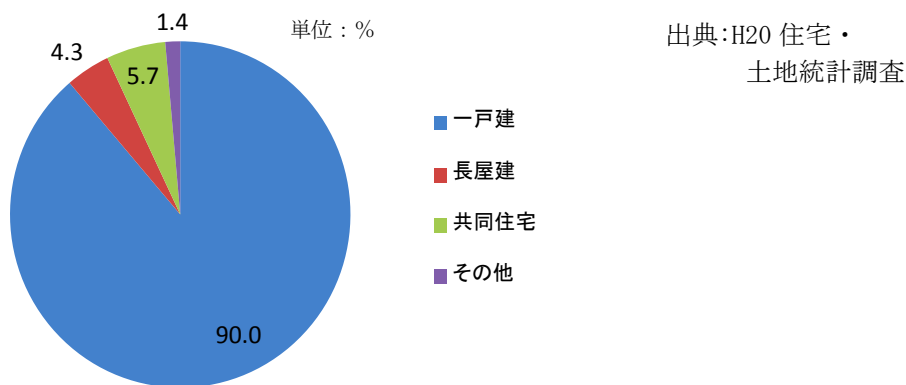


図9 空き家（長時間無人）における腐朽・破損住宅の家屋別割合（山形県）



【考 察】

- ① 世帯数が減少に転じれば、相当数の空き家が発生することから、喫緊の課題と認識する必要がある。
- ② 新築住宅対策とともに、中古住宅の流通拡大に向けた対策が必要である。
- ③ 都市部の空き家の増加は、近隣住民に対する安全安心や環境・景観等の悪化が懸念され、重点的な対策が必要である。ただし、戸数も相当数になると判断されるため、適切なエリア誘導も必要である。
- ④ 利活用の可能性を的確に判別し、利活用可能な物件については、空き家バンクによる早期の流通・質的改善（リフォームや修繕）・適切な維持管理に努めてもらう必要がある。一方で、利活用困難な物件については、適切な指導による除却対策を促進する必要がある。

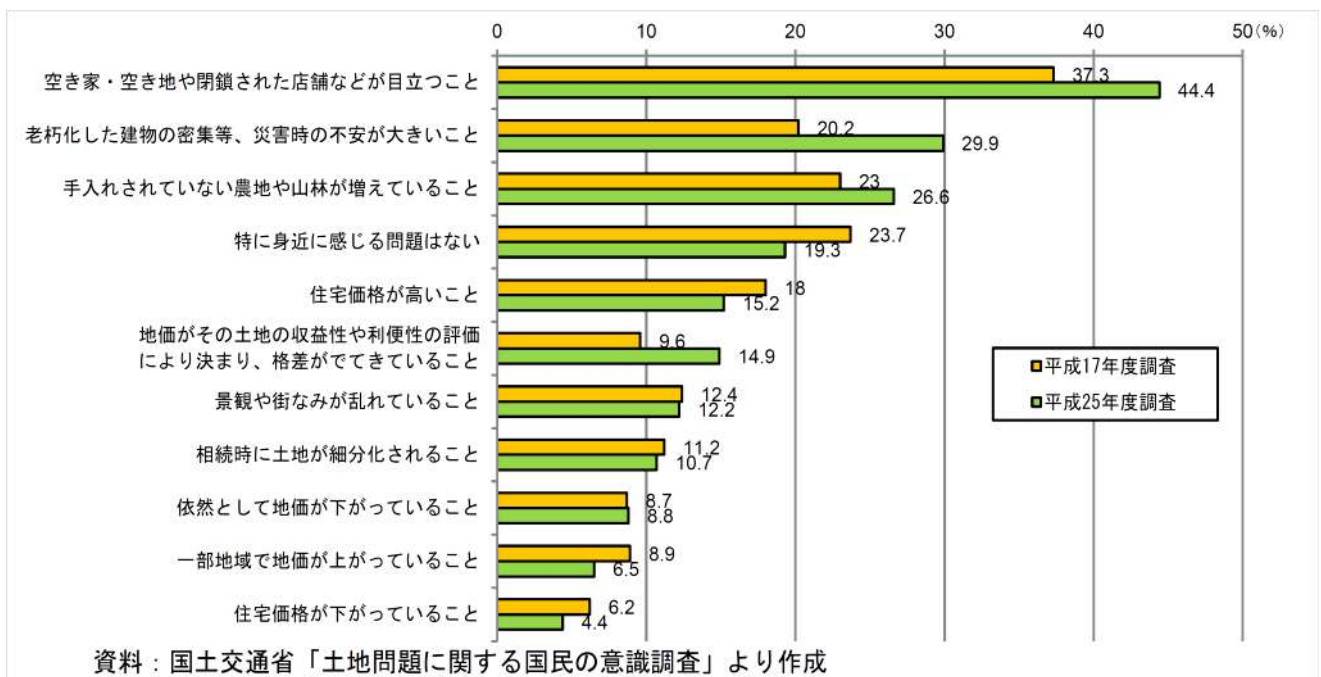
第3. 空き家の管理について

1. 空き家をもたらす問題

(1) 「身近に感じる土地問題」とは

国土交通省が実施した「土地問題に関する国民の意識調査」(平成25年度)によると、「身近に感じる土地問題」については、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」を挙げた者の割合が、44.4%と最も高くなっており、空き家に対する国民の問題意識の高まりが推察される。

表8 「身近に感じる土地問題」に関する国民の意識



出典：「平成25年度土地白書」要旨（国土交通省）から

(2) 空き家により生じる問題

空き家は、適正に管理されていれば大きな問題は生じませんが、国土交通省の調査でも適正な管理が行われていないことにより、防災、防犯、環境衛生、風景・景観、地域活性化などに問題が発生していることがわかる。(表9参照)

一方、県内市町村からの聞き取り調査でも、総務省山形行政評価事務所の調査でも、本県における管理されていない空き家に関する問題としては、「雪」の問題が特に大きいことがわかる。雪下ろしや除雪をしないため、積雪による家屋倒壊の危険性を指摘するもの、屋根雪等が敷地外へ飛散したり、あふれだすことを危惧するものなどである。本県では、実際に今シーズンも雪による建物の倒壊も生じている。

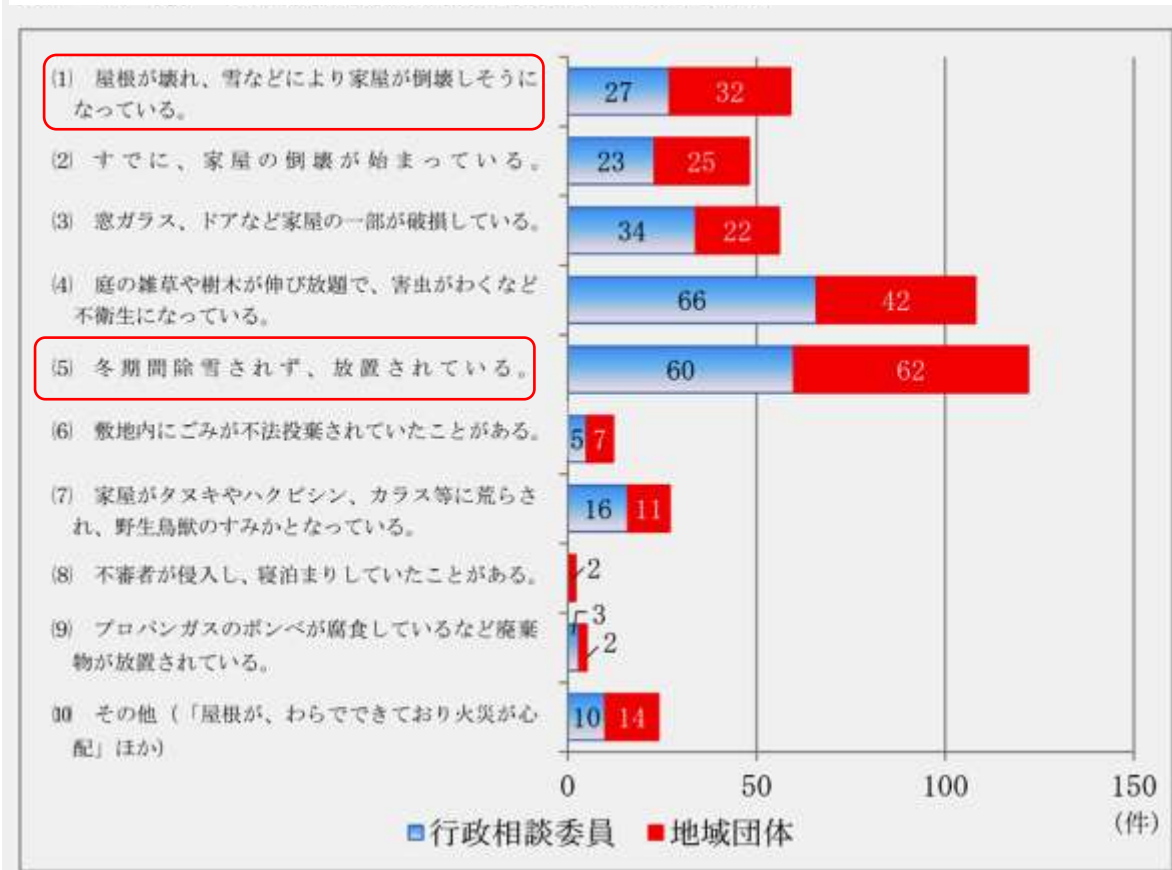
これについて、庭の雑草や樹木の管理がなされず、害虫等による不衛生となっていると指摘するものが多い。(表10参照)

表9 主な空き家問題の内容

主な空き家問題	内 容
防災上の問題	・ 空き家が老朽化し、倒壊事故が発生 ・ 強風等による空き家の屋根や外材等の落下、飛散事故が発生 ・ 放火などによる空き家での火災や延焼事故が発生
防犯上の問題	・ 空き家への不審者の侵入や不法滞在等が発生 ・ 「空き家があると不安」など空き家に関連する住民からの相談が増加
環境衛生上の問題	・ 空き家敷地内にゴミが放置・投棄され、異臭や害虫が発生 ・ 空き家敷地内での雑草繁茂、樹木の越境に対する住民からの相談が増加
風景・景観上の問題	・ 著しく破損、腐食等が生じている空き家が周辺の良い景観を阻害している
地域活性化の問題	・ 使われず放置された空き家が多く、地域の活性化に支障をきたしている

参考資料：「空き家の有効活用等の促進に関するアンケート調査結果」（H24.3 国土交通省住宅局）

表10 空き家の外観等における状況（複数回答可）



出典：「空き家の適正管理に関する調査」の結果（総務省山形行政評価事務所）

【コラム・空き家管理代行サービス】

自分で空き家を管理できない場合、空き家管理代行業務を依頼するのも一つの方法です。空き家の適正管理を維持することにより、空き家の資産価値の低下を低減することが可能です。なお、空き家管理代行業者と契約する際は、契約項目など十分ご確認願います。

2. 空き家の所有者の管理責任について

空き家になっても、所有者には、次のような建物を管理する責任がある。

①建物の倒壊、物の落下など

建物が倒れる瓦などの物が落下するなどにより、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などで管理責任を問われる。

○民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵（かし）があることにより、他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

②失 火

失火者に重大な過失があった場合には、損害賠償の責任を負う。

○失火責任法

民法第709条の規定は、失火の場合には、これを適用せず。ただし、失火者に重大なる過失がありたるときは、この限りにあらず。

○民法第709条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される権利を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

③敷地をはみだす竹木

隣地の竹木の枝や根が境界線を越えるときは、その枝の切除を求められる場合がある。

○民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）

①隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

②隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

④空家等の所有者等の責任

▽所有者等は、建築物を常に適法な状態に維持するよう努める必要がある。

○建築基準法第8条（保全維持）

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。

▽所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家の適切な管理に努める必要がある。

○空家等対策の推進に関する特別措置法第3条（空家等の所有者の責任）※H27.2.26施行

空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響に及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

▽建築物が、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認められる場合には、特定行政庁から除却等の必要な措置を勧告等される場合がある。