



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 空き家がもたらす問題	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	上記以外の人が住んでいない住宅で、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。

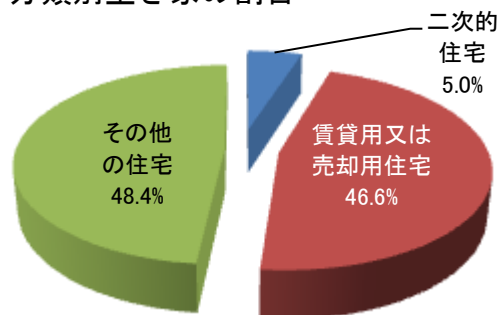
2. 本県の状況について

- 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

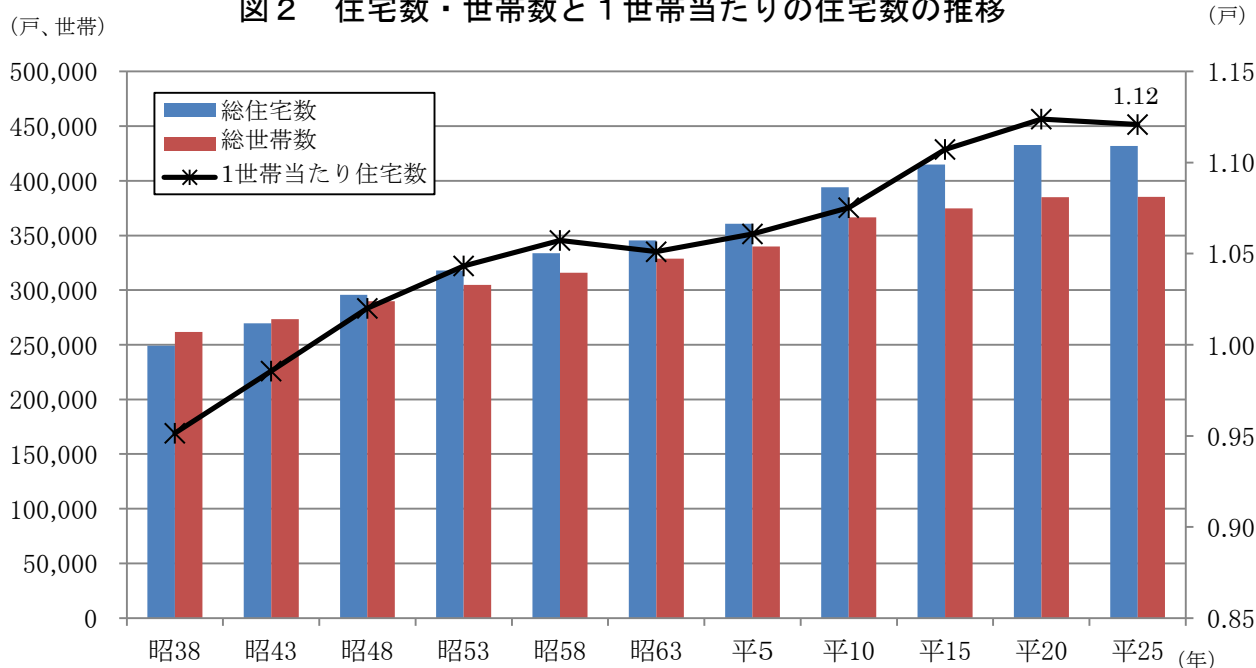
本県空き家総数	46,100 戸
二次的住宅数	2,300 戸
別 荘	500 戸
その他	1,900 戸
賃貸用の住宅	20,400 戸
売却用の住宅	1,100 戸
その他の住宅	22,200 戸

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。

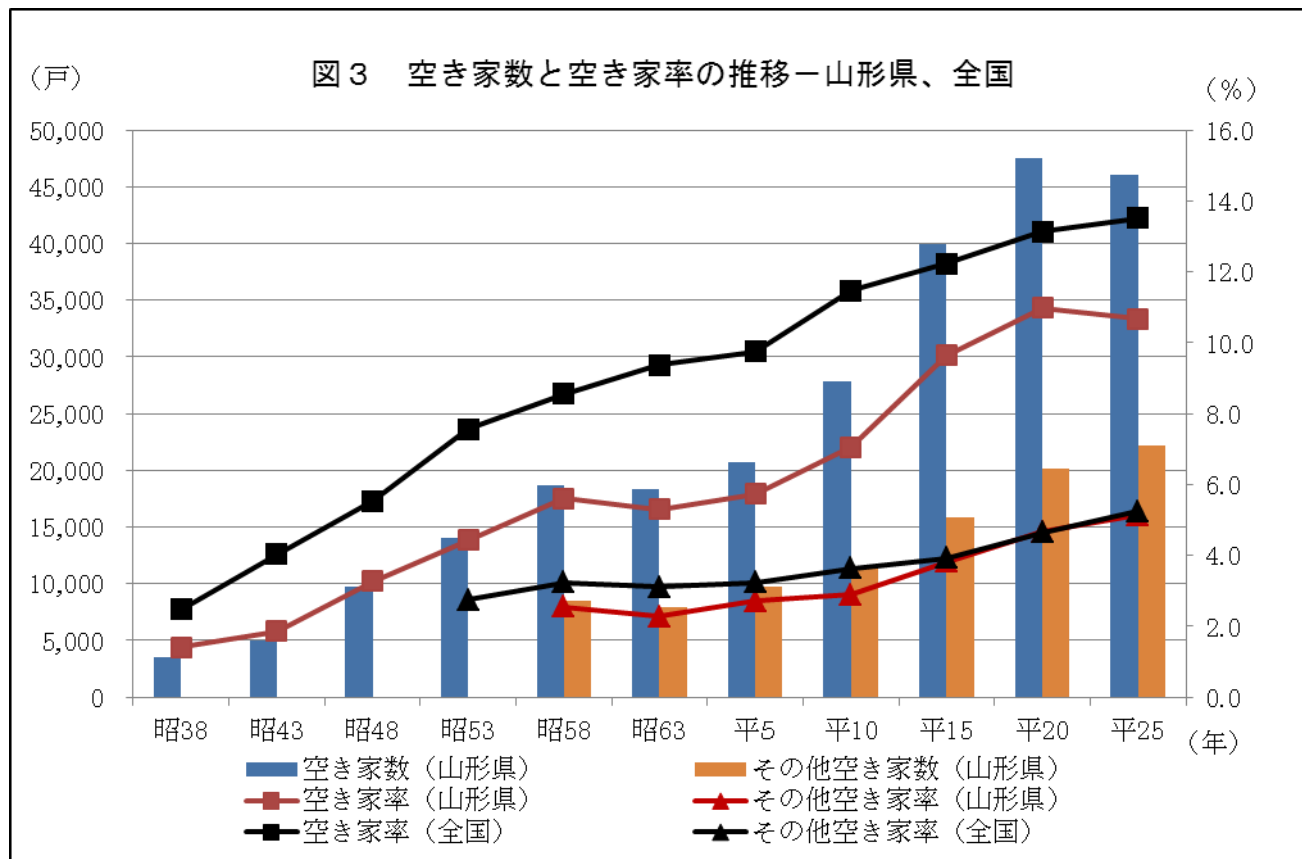
▽ 空き家率の低下の要因は、東日本大震災の避難者の関係で賃貸物件が埋まっているためと考えられる。このため、空き家率は低下したが、「その他の住宅」の空き家率は上昇した。

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

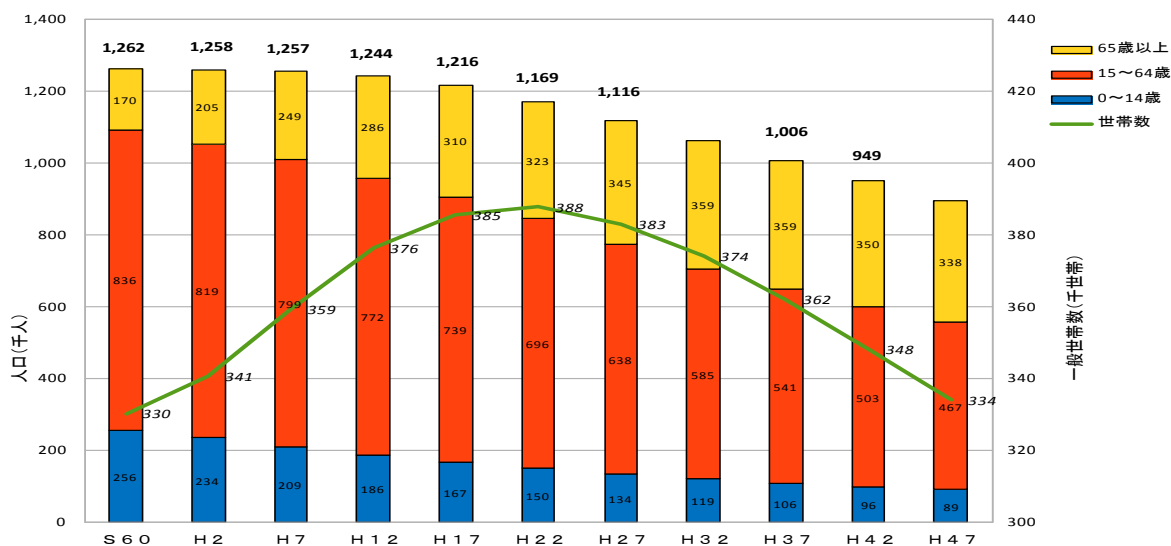
第2. 本県における空き家増加の要因と分析について

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。相続人間の協議がつかない。
- 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）

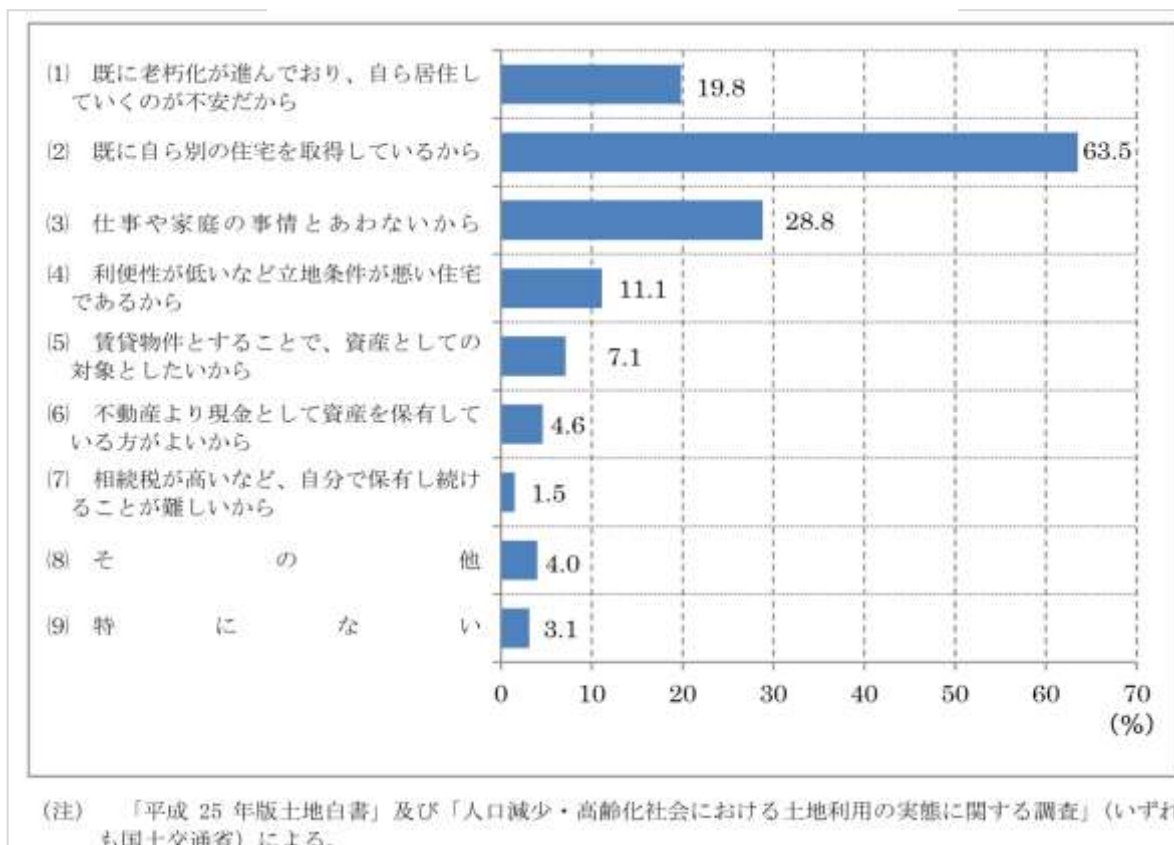
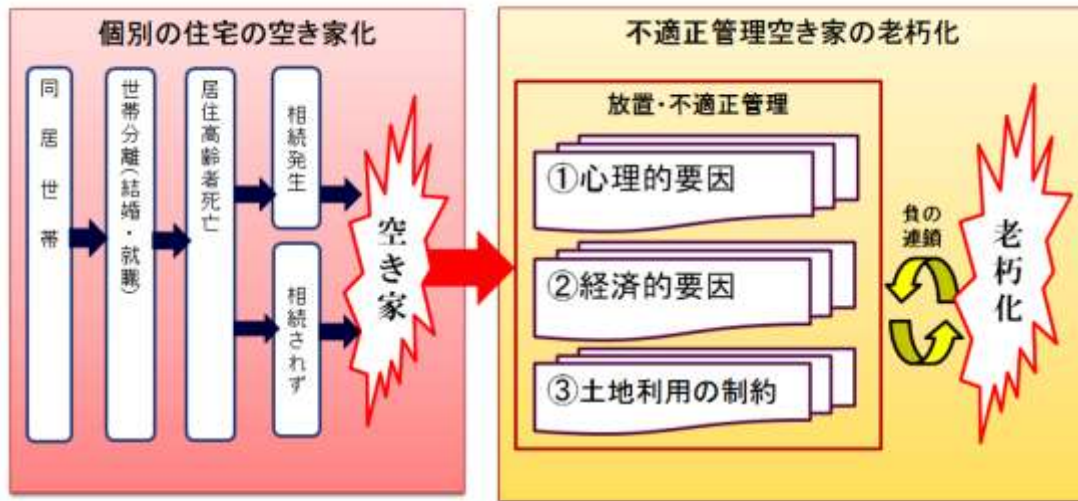


表7 空き家老朽化のフローチャート



(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。

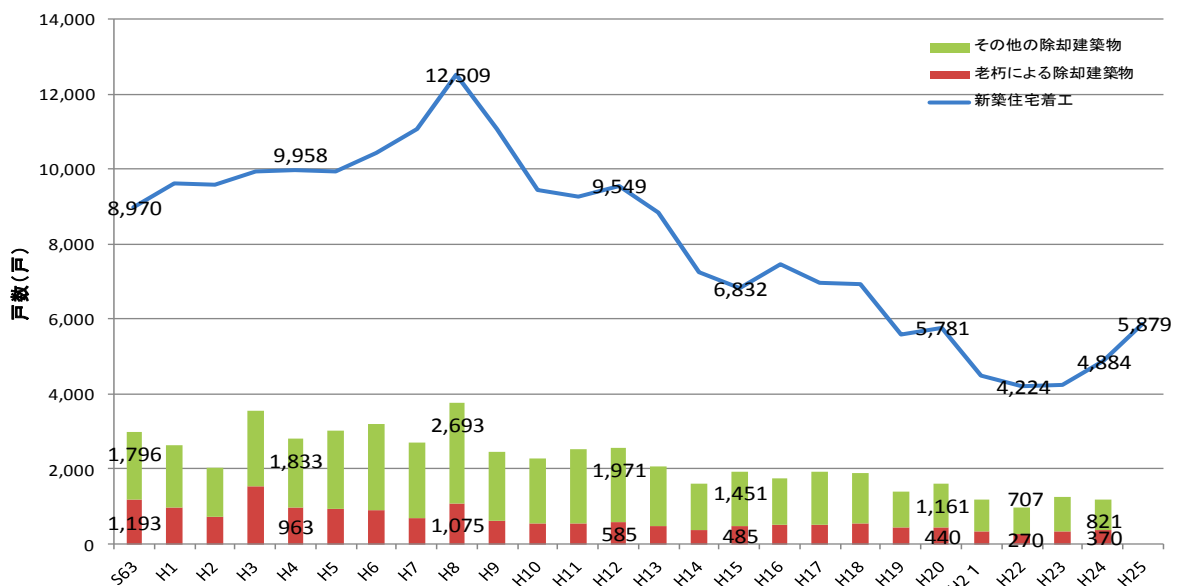
出典：「空き家の適正管理に関する調査」の結果（総務省山形行政評価事務所）

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）

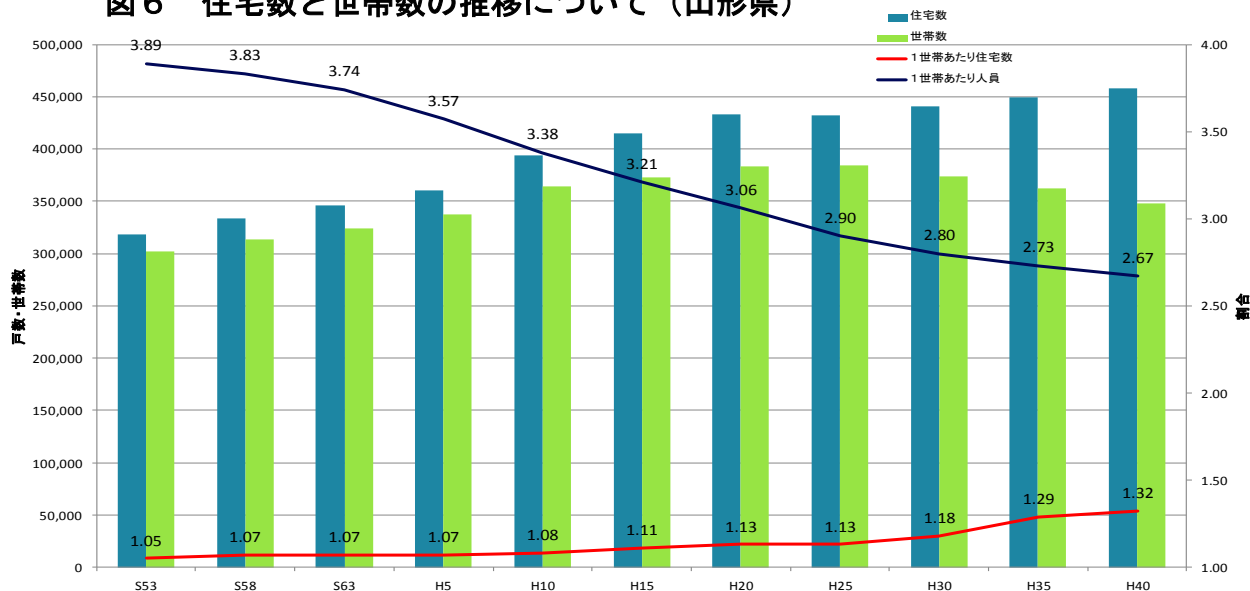


出典：建築統計年報

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。

図6 住宅数と世帯数の推移について（山形県）

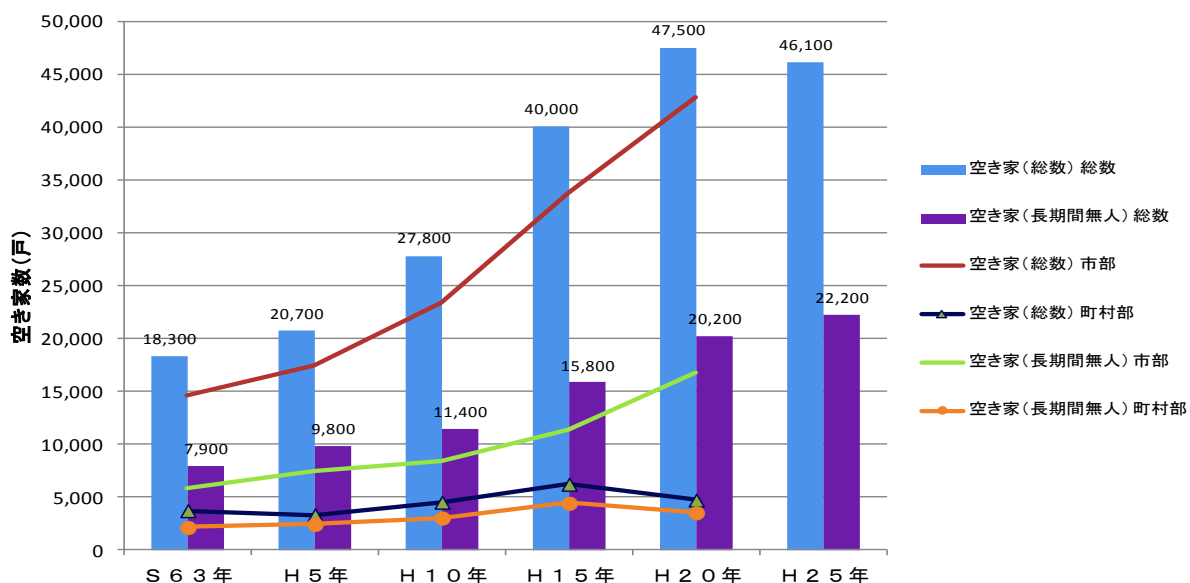


出典：国勢調査、住宅・土地統計調査

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。

図7 市部・郡別の空き家の推移について（山形県）



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）

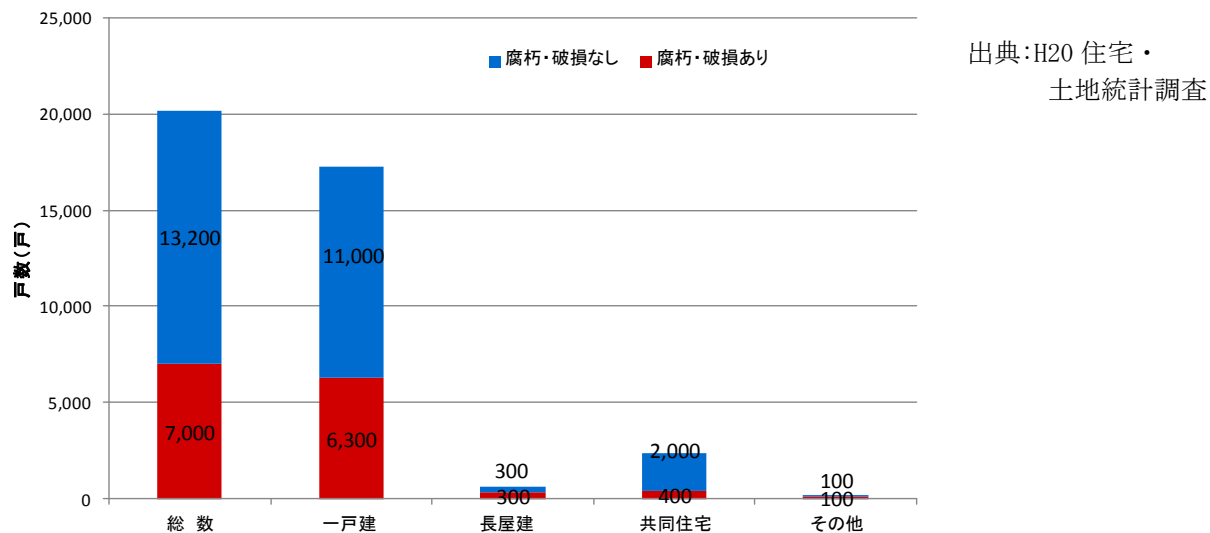
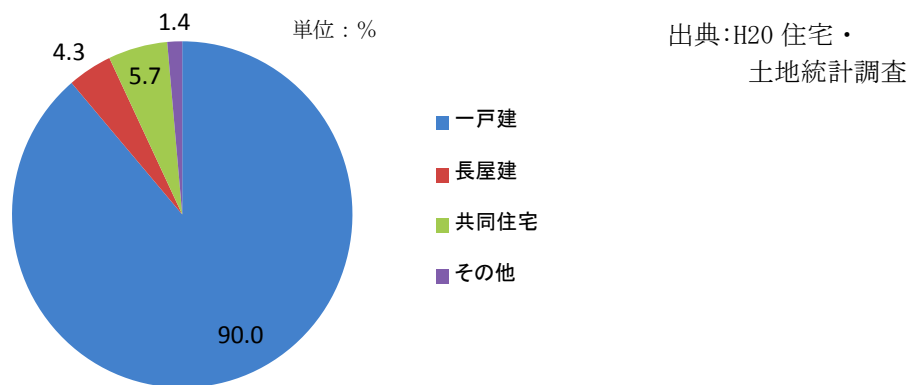


図 9 空き家（長時間無人）における腐朽・破損住宅の家屋別割合（山形県）



【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。

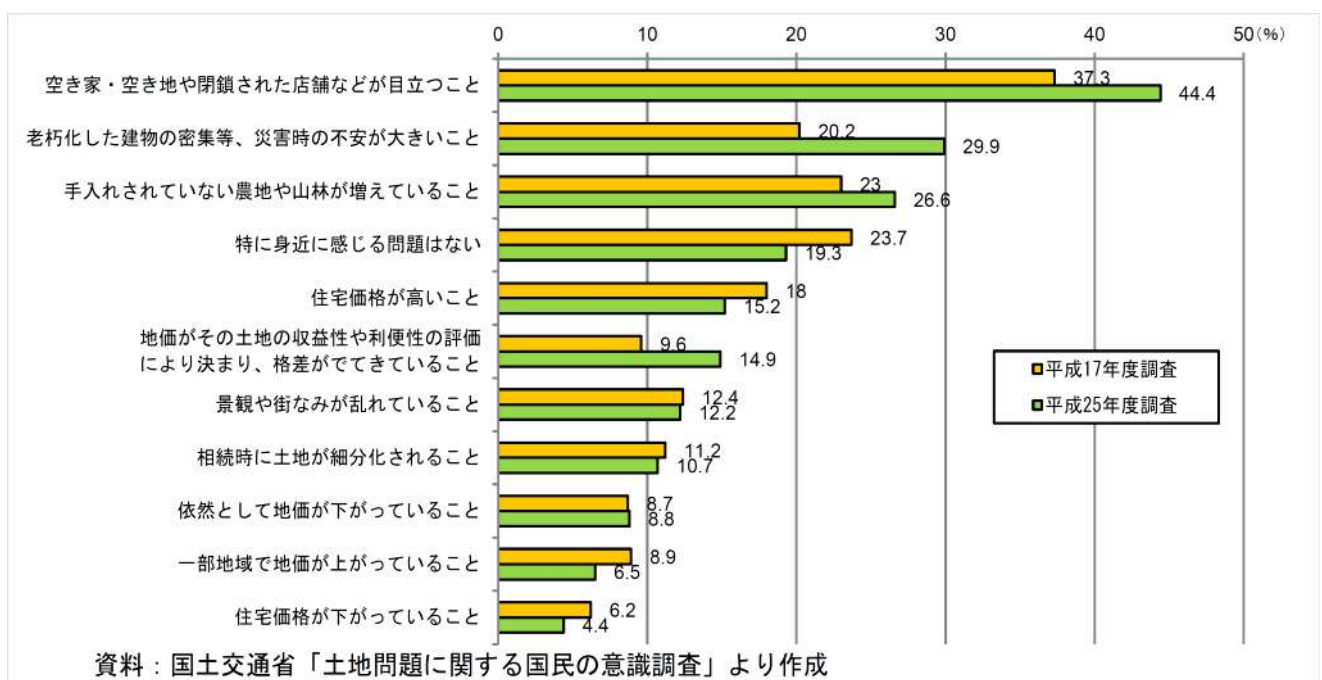
第3. 空き家の管理について

1. 空き家がもたらす問題

(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。

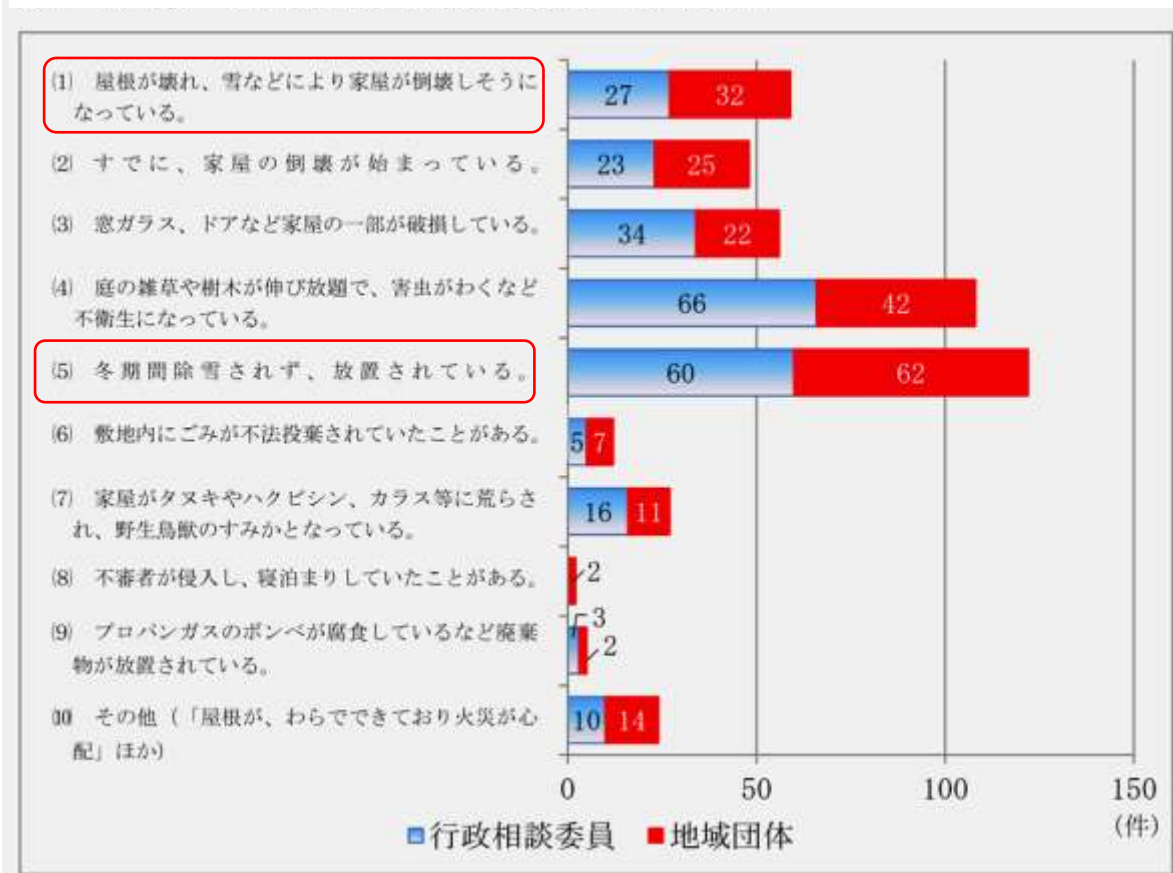
これについて、庭の雑草や樹木の管理がなされず、害虫等による不衛生となっていると指摘するものが多い。（表 10 参照）

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）があることによって、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に努めなければならない。

▽所有者等は、周辺の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、周辺の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。

○建築基準法第 10 条（保安上危険な建築物等に対する措置）

特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により第 2 章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐敗その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、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おいては、当該建築物又は敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

⑤問題のある空き家等への対策

市町村長は、**特定空き家等**の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」、そして「勧告」、「命令」、「代執行」をすることが可能となっている。

所有者等が「命令」に違反した場合、50 万円以下の過料に処される。

⇒「第 4－5 特定空き家等に対する行政措置の流れ」参照のこと。

○空き家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条（特定空き家等に対する措置） ※H27.5.26 施行
ただし、「助言・指導」と「勧告」において、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にない特定空き家等については、建築物の除却は除く。

空き家等＝建築物又はこれに附属する工作物であつ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【おおむね 1 年以上、建築物等の使用実績がないこと】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。

特定空き家等＝次のような状態にある空き家等を特定空き家等という。

- 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) 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

参考資料：「空き家の管理・活用術」（大分県企画振興部編）

3. 空き家の管理が適正に行われていない理由

総務省山形行政評価事務所において、空き家の管理が適正に行われていない理由について調査しているため、その内容を紹介する。（表 11・12 参照）

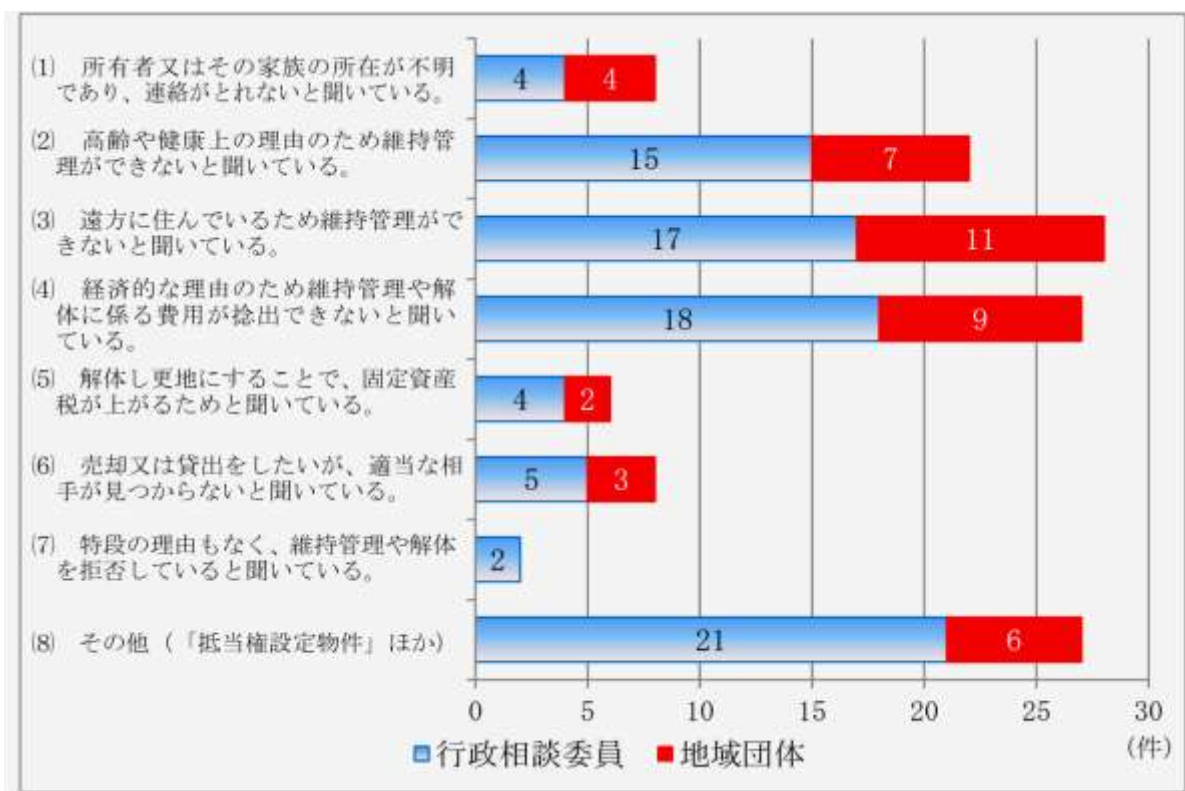
①所有者等が特定されている場合

所有者等は特定されているが、適正な管理が行われていない理由については、「遠方に住んでいるため維持管理ができないと聞いている」、「経済的な理由のため維持管や解体に係る費用が捻出できないと聞いている」、「高齢や健康上の理由のため維持管理ができないと聞いている」などの回答が多くなっている。

②所有者等が特定されていない場合

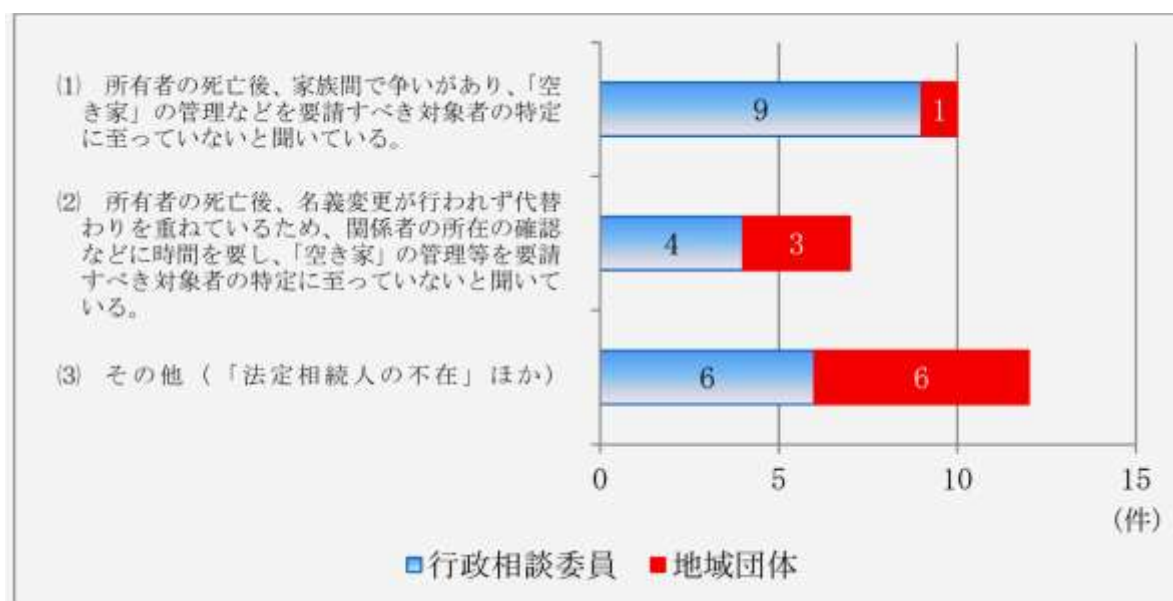
相続により空き家を管理すべき所有者等の特定に至っていない場合など、空き家の相続発生に伴うものが多い。

表 11 所有者等は特定されているが空き家の管理が適正に行われていない理由
(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)

表 12 所有者等は特定されていないが空き家の管理が適正に行われていない理由
(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)

4. 空き家の住宅用地特例について

(1) 従前の固定資産税等の住宅用地特例について

固定資産税及び都市計画税は、住宅用地について課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて次表のとおり算出されます。

●住宅用地における課税標準の特例率

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で1住居につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※倒壊の恐れなどが顕著な空き家は、税制優遇措置の対象から除外する方針で検討されています。(平成26年11月、政府発表)

※空き家を取り壊し更地にすると、住宅用地でなくなることから、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象とならなくなり、土地部分の税金は増加します。一方で、家屋にかかる固定資産税等は、取り壊せば翌年度から課税されなくなります。市町村から通知されている課税明細書等を確認し、税金面での得失を検討しましょう。

※都市計画税については原則として市街化区域内において課税されます。

コラム（土地の固定資産税等の比較）

固定資産税率 1.40%、都市計画税率 0.30%の場合の例

1：市街化区域外の住宅用地の場合（固定資産税のみで都市計画税が課税されない）

（土地の面積 400 ㎡、評価額の単価 5,000 円 / ㎡）

●建物有り【固定資産税】 6,980 円

●建物無し【固定資産税】 28,000 円

2：都市部（市街化区域内）の住宅用地の場合（固定資産税と都市計画税が課税）

（土地の面積 250 ㎡、評価額の単価 20,000 円 / ㎡）

●建物有り【固定資産税】 13,900 円 / 【都市計画税】 5,900 円 / 合計 19,800 円

●建物無し【固定資産税】 70,000 円 / 【都市計画税】 15,000 円 / 合計 85,000 円

出典：「空き家の管理・活用術」（大分県企画振興部編）

（注）市町村によっては、上記に関わらず、空き家に関する固定資産税等の特例措置を設けている場合がある。

(2) 特定空き家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の廃止について

空き家の全国的な増加が懸念される中、空き家の適正管理・除却を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、空き家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずるものとされた。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地特例の対象から除外する措置を講ずることとされ【H26. 12. 30・2015 年度与党税制改正大綱決定】、次の措置を内容とする地方税法改正案が国会で審議されている。

「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）」の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

※ 特定空家等＝13 ページの 2－⑤に記載

図 10 管理が不十分な空き家（イメージ）



市街地にある老朽危険空き家
（鶴岡市・H26. 11）

【コラム（農地・森林の相続）】

農地・森林を相続したら「土地届け」 ⇒ 表 13 参照

⇒ 届出、土地活用意思表示、登記の三つをお願いします。

○農地の相続

農地を相続した場合は、農地の所在する市町村の農業委員会に届出が必要です。

○農地の売買・賃貸

農地を売買または賃貸するためには、原則として農業委員会の許可が必要です。この許可を受けていない売買等は無効です。

このほかに農業経営強化基盤促進法に基づく農用地利用集積計画を利用する方法があります。

○農業委員会との相談

相談した方が地元を離れていて、自分では手入れができない場合に、農地の管理についてのご相談や地元で借り手を探すなどのお手伝いをします。

○森林の相続・売買等の届出 ⇒ 表 14 参照

森林の相続、売買等により森林の所有者が変更された場合、届出が必要です。

表 13 農地・森林を相続したら土地届け

農地・森林を相続したら /

土地届け

相続したら「土地届け」、届け出、土地活用意思表示、登記の3つをおねがいします。



届け出

法律の改正により、農地・森林[※]を相続された方は、
届け出ることが新たに義務づけられました。

土地を相続した場合、従来より、固定資産税の名義変更のための届け出（代表者指定届など）が必要でしたが、これに加えて、農地については、平成21年12月以降、森林[※]については、平成24年4月以降、届け出が義務づけられました。なお、農地・森林の届出をしない場合は、罰則（10万円以下の過料）を科されることもあります。

相続した土地のある市町村の

農地[※] は農業委員会または農業担当課 森林[※] は林業担当課	税[※] は税務担当課	に、届け出をおねがいします。
---	-----------------------------	----------------

届け出については、お近くの行政書士にもご相談できます。

※森林については、相続に限らず売買、贈与などにより、新たに森林の土地の所有者となった場合に届け出が義務づけられました。



土地活用 意思表示

誰かに売りたい、管理を任せたい
という意志のある方は、教えてください。

すぐに買い手や借り手が見つからない場合もありますが、今、「誰かに売りたい」「誰かに管理を任せたい」という意思表示をしておくと、後々その機会が訪れるかもしれません。詳しくは農業、林業を担当している課などにお問い合わせください。

（農地については、「売買賃借をあっせんする仕組み」や「貸し手と借り手の間に公的機関が入る仕組み」があります。

また、「公的機関に貸付けを委任する仕組み」もあります。森林については、「売買をあっせんする仕組み」や「管理委託を受ける仕組み」があります。）

「売りたい」「管理を任せたい」という方は

農地[※] は農業委員会または農業担当課 森林[※] は最寄りの森林組合	に、ご相談ください。
--	------------

相続した土地のある市町村の



登記

あなたのため、子孫のため、地域のために。相続登記をしてください。

土地の登記を
しておく



- 今利用していない土地でも、急に誰かに渡す必要がでてくるかもしれません。そんなときスムーズに、引き渡すことができます。
- 将来、あなたの子どもや孫に、トラブルなく、キチンと土地を引き継ぐことができます。

相続登記手続とは、土地所有者の名義を変更することです。登記については、法務局に申請してください。また、お近くの司法書士にもご相談できます。

もしかしら!? あなたも農地・森林を相続しているかも知れません。

気づかないうちに、農地や森林を相続している場合もあります。下で1つでも当てはまるものがあつた方は、相続財産に農地、森林が含まれている可能性があります。市町村から固定資産税の名寄せ帳を取り寄せるなどして、相続財産を確認してみてください。

- ☐ 遺品のなかに、農地や森林の権利書や固定資産税の納付書はありませんか。
- ☐ 亡くなった方やその先代が、農山村に住んでいませんでしたか。あるいは一時的に住んでいたことがありませんか。
- ☐ 相続財産のなかに、農山村の宅地が含まれていませんか。
- ☐ 相続財産のなかに、農山村に位置する金融機関の預貯金がありませんか。

○本パンフレットを現時点でご活用いただける場合でも以下にご留意願います。
・本パンフレットで呼称している「土地届け」の用語は市町村窓口に浸透したものではありません。
・「土地届け」の窓口は手続きの種類、市町村の体制により異なっております。

出典：農林水産省「土地届け」パンフレットから

表 14 森林所有者届出制度

森林の土地を取得したとき届出が必要です

新しい制度が平成24年4月からスタート

詳しくは、所有者となった土地がある市役所・町村役場や、都道府県庁又は出先機関の林務担当までお問い合わせください。

Q なぜ新たな届出制度ができたのですか？

- A** 森林の所有者が分からないと、
- ① 行政が森林所有者に対して助言等ができない
 - ② 事業者が間伐等をする場合に所有者に働きかけて森林を集約化し効率を上げられない

ことから、森林の土地の所有者の把握を進めるため、森林法改正により設けられました。

なお、この届出により、森林の土地の所有権の帰属が確定されるものではありません。



適切に森林整備を推進！

Q どのような場合に届出が必要なのですか？

- A** 個人か法人かによらず、売買契約のほか、相続、贈与、法人の合併などにより、森林^{※1}の土地を新たに取得した場合に、事後の届出として森林の土地の所有者届出が必要です。面積の基準はありませんので、面積が小さくても届出の対象となります。ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出^{※2}を提出した場合には、森林の土地の所有者届出は不要です。

※1 都道府県が作成する地域森林計画の対象となっている森林です。登記上の地目によらず、取得した土地が森林の状態となっている場合には、届出の対象となる可能性が高いのでご注意ください。

※2 国土利用計画法に基づき、次の面積以上の土地の売買契約をしたときは事後届出が必要です。
市街化区域:2,000m² その他の都市計画区域:5,000m² 都市計画区域外:10,000m²

Q どのように届出を行うのですか？

- A** 所有者となった日から90日以内に、取得した土地がある市町村の長に届出を行います。相続の場合、財産分割がされていない場合でも、相続開始の日から90日以内に、法定相続人の共有物として届出をする必要があります。



届出書の提出



市役所・役場

出典：農林水産省「森林所有者届出制度」パンフレットから

第4. 空き家の所有者特定と除却の進め方について

1. 空き家の相続について

(1) 相続のスケジュール

相続が開始した場合、相続人は次の三つのうちいずれかを選択できます。

適正な遺言書がある

公正証書遺言や検印を受けた自筆証書遺言などがあれば、その遺言に従って相続手続きを行うことができる。

遺
言
書
が
な
い

①単純承認

相続人が被相続人の土地・建物の所有者等の権利や借金等の義務をすべて受け継ぐ

★相続の開始を知ってから、何もしないで3か月が過ぎてしまったら……

自動的に**債務を含めて「単純承認」**したことになる。

相続人全員で遺産分割協議を行う。

遺産分割協議書を作成する。

遺産の名義変更の手続き（登記など）を行う。

②限定承認

被相続人の債務がどの程度あるか不明であり、財産が残る可能性もある場合等に、相続人が相続によって得た財産の限度で被相続人の債務の負担を受け継ぐ。

相続が始まったことを知ってから**3か月以内に、相続人全員が共同で**、限定承認の申立てを家庭裁判所に行う。

③相続放棄

被相続人の権利や義務を一切受け継がない

相続が始まったことを知ってから**3か月以内に**、相続放棄の申立てを家庭裁判所に行う。（複数の相続人のうち単独でも行える）

(2) 相続の基本

① 相続財産の取扱い

相続の対象となる遺産は、動産（預貯金・有価証券等）、不動産（土地・建物（空き家を含む））などといったプラスの遺産ばかりではありません。被相続人の借金などマイナスの資産も対象となります。

相続開始を知ってから3か月を過ぎると、「**単純承認**」したものとされ、借金や債務を一切含めた遺産を引き継がなければなりません。

プラスの財産とマイナス財産を比較して、プラスかマイナスか不明の場合、または借金が多いと予想される場合は「**限定承認**」、マイナスがかなり多ければ「**相続放棄**」することもできます。

② 法定相続人とは

法定相続人とは、法律で定められた相続の権利を有する人で、被相続人（故人）の配偶者・子（直系卑属）・直系尊属・兄弟姉妹に大きく分けられます。

イ) 配偶者

…常に相続人となります。

ロ) 子（直系卑属）

…被相続人に子がいれば第1順位で相続人になります。婚姻関係にある男女間の子（嫡出子）も、婚姻関係にない男女間の子（非嫡出子）も同等の相続権があります。先妻の子も後妻の子も身分は同じです。

- ・養 子…養子も実子と同様に相続人になります。養子は実親の相続人にもなります。（特別養子の場合を除く一原則として6歳未満の子を養子とするもので、実親より養親による養育が子の利益になる場合に認められる養子縁組）

- ・代襲相続…被相続人よりも前に子が亡くなっていた場合、孫がその子に代わって相続人になります。

また、子が生存していても孫が相続人になるときがあります。例えば、子が相続欠格とされたり、相続人から排除された場合などです。

- ・認 知…婚姻関係のない男女間の子であっても、父親の認知によって相続人となります。

ハ) 直系尊属

…父母、祖父母、曾祖父母などを指します。直系尊属が相続人になれるのは、被相続人に子も孫もないケースのみです。親等の近い者が優先的に相続人になります。

ニ) 兄弟姉妹

…被相続人に子も孫も直系尊属もない場合、その人の兄弟姉妹が相続権を持ちます。被相続人よりも前に兄弟姉妹がなくなっていた場合には、甥姪がその兄弟姉妹に代わって相続人になります。なお、兄弟姉妹に代わって相続人になれるのは甥姪までです。

③ 法定相続人以外とは

上記②の法定相続人のほかに、遺産を受け継ぐことができるは次のとおりです。

イ) 受遺者

…遺言によって財産の受取人として指名された者。

ロ) **特別縁故者**

…法定相続人にも受遺者にも該当する人がいないとき、家庭裁判所に被相続人と特別の縁故があったことを申し立てそれを認められた者。

④ **相続人が行方不明などの場合**

相続人の中に行方不明の人や、生死すらわからない人がいる場合、遺産分割協議や空き家の除却処分を進めようにも法的権利の整理ができないという困ったこととなります。

本書では、次項以降で、空き家の所有者の特定の流れについて説明します。

⑤ **相続順位と相続分について**

イ) 相続人が配偶者と子（1人）の場合

⇒全遺産を配偶者 1/2、子 1/2 の割合で相続する。

子が複数いるときは、この 1/2 を均等に分割する。仮に子が 3 人いる場合
子 1 人当たりの相続分は全財産の $1/2 \times 1/3 = 1/6$ になります。

配偶者がいなければ（死亡・離婚等）、子のみが全遺産を相続します。

ロ) 被相続人に子がない場合

⇒全遺産を配偶者 2/3、直系尊属 1/3 の割合で相続する。

配偶者がいなければ、直系尊属が全遺産を相続します。

ハ) 被相続人に子も直系尊属もない場合

⇒全遺産を配偶者 3/4、兄弟姉妹 1/4 の割合で相続する。

兄弟姉妹の相続分は原則として均等に分けます。ただし、父母の一方が異なる場合の兄弟姉妹の相続分は、父母双方を同じくする兄弟姉妹の相続分の 1/2 となります。

配偶者がいなければ、兄弟姉妹が全遺産を相続します。

(3) **空き家の相続放棄について**

相続放棄すれば、相続財産について何も責任を負わないというわけではありません。

民法第 940 条

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

上記の規定があり、自分の財産ではないものの一定の管理をしなければならなくなっています。倒壊によって負傷者や物的な損害が発生した場合、損害賠償の責任を問われる可能性があります。

また、相続放棄した者には、空き家の管理義務があるとして、文書による通知や解体撤去の要請がなされる可能性があります。

(4) 共有名義の空き家の管理・活用・処分について

相続財産になった空き家を兄弟姉妹間で共有しているケースがあります。空き家の修繕などの管理は**保存行為**として、持ち分にかかわらず共有者の一人で行うことができますが、空き家を賃貸したり、改修工事をして価値を高めたりするような管理は**管理行為**として持ち分の過半数の同意が、建物を除却・売却する**処分行為**では全員の合意が必要です。

● 空き家の管理・活用・処分に関する権限の有無

区分	同意する権限者		空き家の管理・活用・処分 (○の場合実施可能)		
			管理、補修、 植栽の手入れ	建物の 賃貸、改修	建物の売却、 解体、除却
単 独 所 有	所有者		○	○	○
	上記の代理人または後見人		○	○	○
共 有 等	共有者の一人 または共同相 続人の一人	持ち分（相続分） が過半数	○	○	× (全員合意の ときのみ○)
		持ち分（相続分） が過半数でない	○	× (過半の共有者が 合意すれば○)	× (全員合意の ときのみ○)

(平成 25 年度空き家管理等基盤強化推進事業 (一社) 全国不動産コンサルティング協会 報告書より要約)

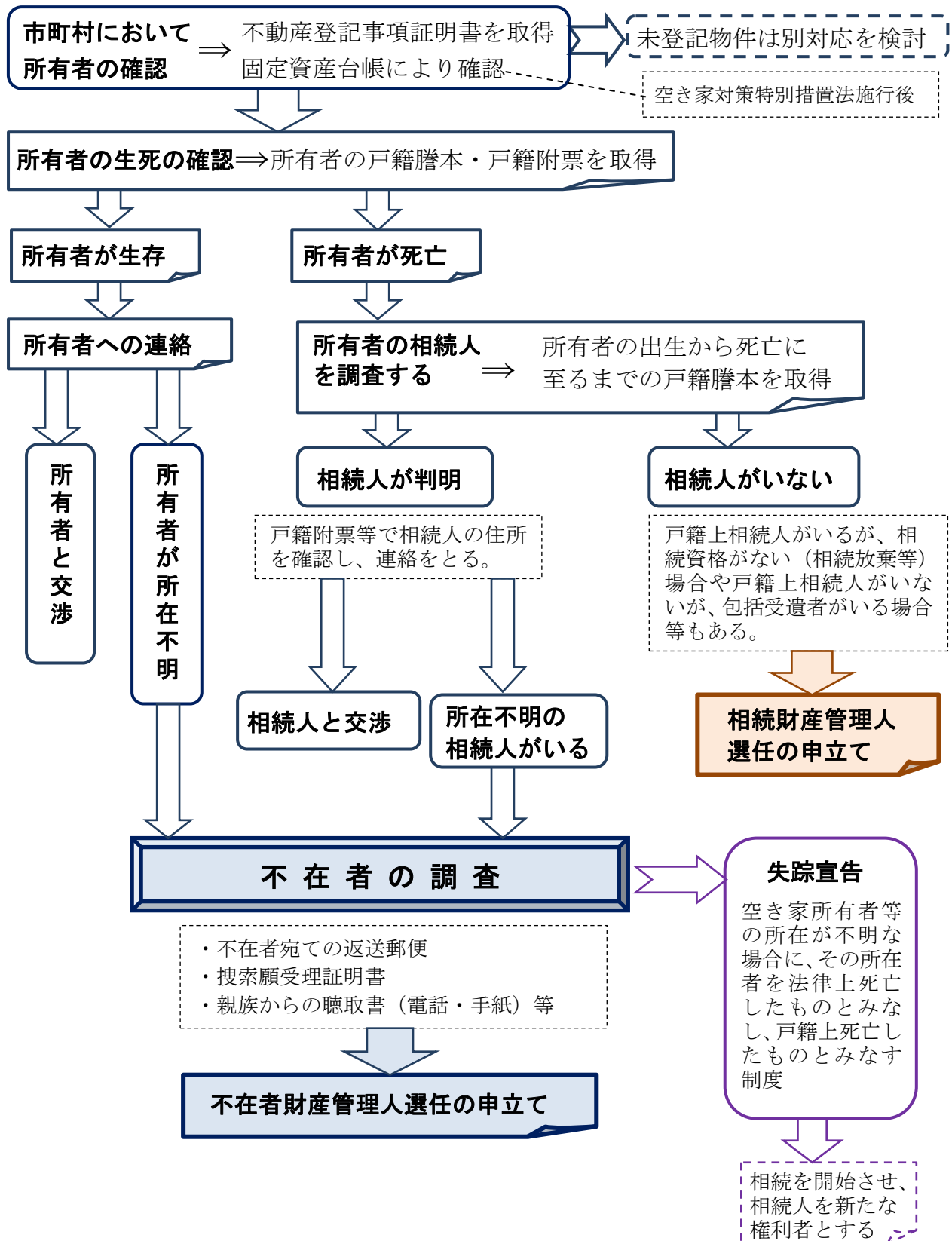
通常、建物の状態の確認や清掃、補修、植栽の手入れなどの空き家の管理は、基本的に民法の「**保存行為**（財産の現状を維持する行為）」です。

改修によって財産の価値を高めたり、建物を賃貸したりすることは「**管理行為**（性質を変えない範囲内においての利用又は改良）」に該当します。また、空き家の解体・除却や売却等は「**処分行為**（権利の移動、現状または性質の変更）」です。

出典：「空き家の管理・活用術」（大分県企画振興部編）より

2. 空き家の所有者を確認する流れ

市町村において、空き家の所有者を確認していく場合の作業の流れを示します。



3. 空き家の所有者不在の手続きの流れ

〔不在者財産管理制度手続きの流れ〕

(1) 概 要

不在者（従来の住所又は居所を去り容易に戻る見込みない者）に財産管理人がいな
い場合に、家庭裁判所は、申立てにより不在者自身や不在者の財産について利害関係
を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人の選任等の処分をすることができ
る（民法第25条以下）。

(2) 申立人

- ・ 検察官及び利害関係人（不在者の配偶者、相続人、債権者など）

※市町村も不在者との間に用地買収の計画がある、税金の滞納、損害賠償請求権があるような場合
申立てできる。

(3) 管 轄

- ・ 不在者の最後に確認された住所地を管轄する家庭裁判所が管轄となる。

(4) 効 果

- ・ 不在者財産管理人は財産を管理、保存（修繕）、利用（賃貸）することができる。
- ・ 不在者財産管理人は家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、
遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。

不在者財産管理人選任の申立て

(5) 申立てに必要な費用…収入印紙 800 円、連絡用の郵便切手

(6) 申立てに必要な書類（標準的な場合）

①申立書 ②不在者の戸籍謄本（全部事項証明書）③不在者の戸籍附票 ④財産管理人
候補者住民票又は戸籍附票 ⑤不在の事実を証する資料 ⑥不在者の財産に関する資
料⑦申立人の利害関係を証する資料（戸籍謄本（全部事項証明書））など

※以上の書類を準備することが困難なため、司法書士等に依頼する場合が多い。

予納金の納付

不在者財産がほとんどないような場合に、管理費用にあてる
ため、家庭裁判所で事情を斟酌して通知する額を予納する。

審 理⇒関係官署に対する調査、親族や財産管理人候補者への照会
（申立て前に照会がない場合）

審 判⇒不在者財産管理人の選任（弁護士、司法書士等）

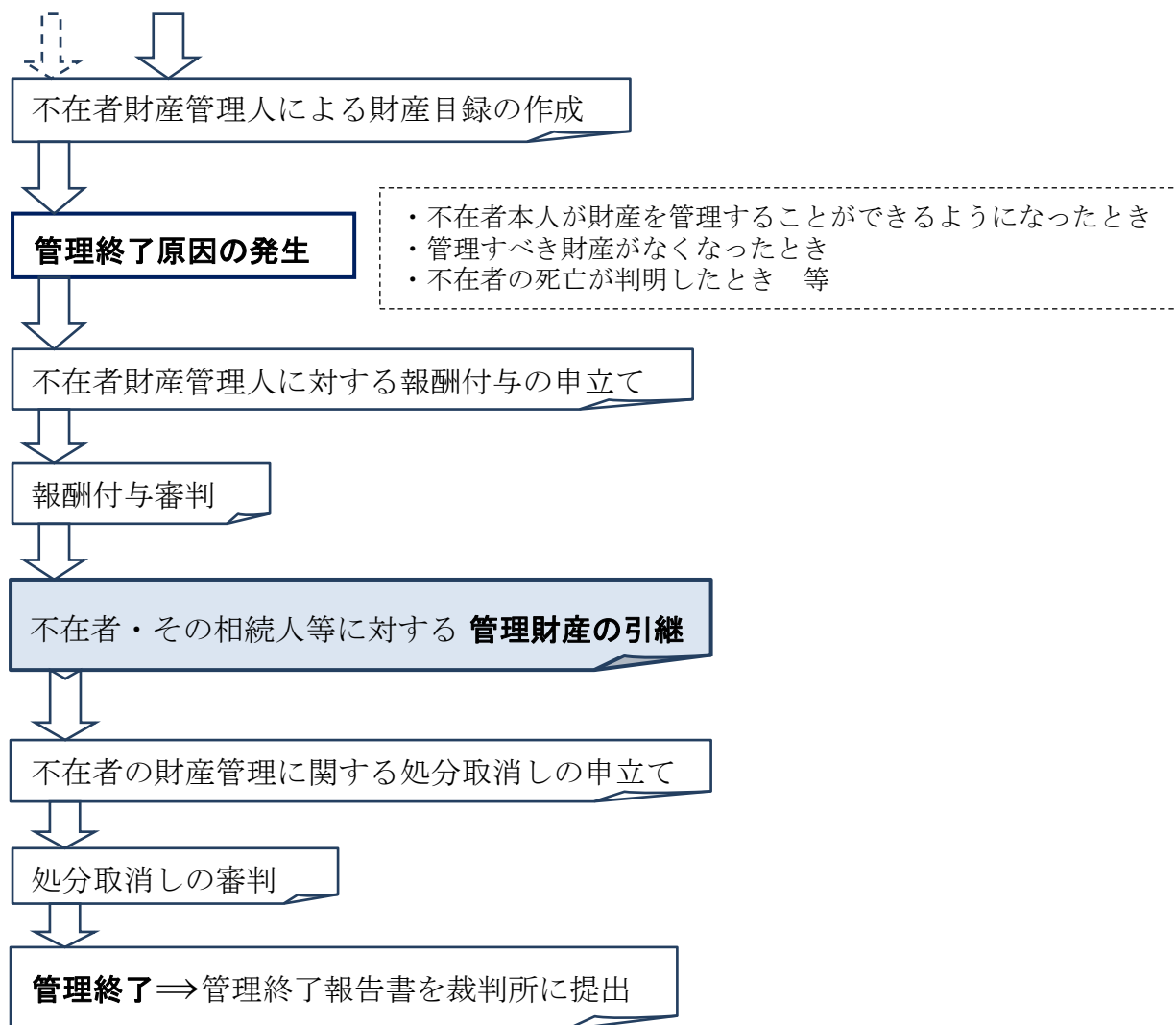
権限外行為許可の申立て

許可審判

不在者財産の管理・保存を超える行為は、別に裁判
所の許可が必要です。

許可必要な行為：建物の解体、土地売買契約締結、
相続の放棄、遺産分割協議など

許可不要な行為：建物の修繕や賃貸、債務の履行



(7) 補足説明

Q 1. 市町村は申立人になれますか。

A. 不在者財産につき用地買収を計画しているとか、税金を滞納しているとか、損害賠償請求権があるなど、債権債務がある利害関係人である必要があると考えられますので、専門家とご相談ください。

Q 2. 財産管理人になるには、どのような資格が必要ですか。

A. 資格は必要ありませんが、財産管理人は、不在者の財産を管理するために選ばれるものですので、職務を適切に行えることが必要です。

通常、不在者との関係や利害関係の有無などを考慮して、適格性が判断されて選任されているようです。申立人は選任にあたっては、あらかじめ希望を述べることができますが、家庭裁判所の裁量により決定され、特に希望を述べない場合には、弁護士・司法書士などの専門職の方が選任されるようです。

Q 3. 予納制度について教えてください。

A. 不在者財産管理人選任の申立の際には、家庭裁判所から一定の額（家庭裁判所及び事案により異なる。）の予納を命じられ、不在者の財産がない、または不足する場合の不在者財産管理人の報酬は、当該予納金から支払われることとなるため、この場合、結果的には申立人の負担となることに留意してください。

なお、次問のとおり、不在者所有の建物の除却についても、申立時点で申立ての目的と不在者の財産の状況（申立ての時点でわかっているもの）を勘案して除却に要する費用相当額についても予納するよう求められると予想されます。

実例では、市街地では 50 万円ぐらいですが、山間地では 150 万円ぐらいとなる場合もあるようです。

Q 4 予納金について、どのような場合に民事法律扶助制度を利用できますか。

A. 申立人が個人の場合で、不在者財産管理人選任申立を弁護士・司法書士に依頼したいが、申立人の収入や資産が乏しい場合、民事法律扶助制度を利用する方法があります。

民事法律扶助制度は、経済的にお困りの方を対象に、弁護士・司法書士費用を立替える制度です。申立にかかる予納金も審査のうえ、50 万円を限度にお建て替えできる場合もあります。

利用に際しては、日本司法支援センター山形地方事務所（法テラス山形）へお問い合わせください。

〒990-0042 山形市七日町 2-7-10 NANA BEANS 8F TEL 050-3383-5544

Q 5. 不在者財産管理人が、不在者に代わって遺産分割協議をする場合や、不在者の財産を処分する必要がある場合、どのような手続きが必要になりますか。

A. ① 「権限外行為許可」という手続きが必要になります。遺産分割協議をしたり、不在者の財産を処分する行為は、財産管理人の権限を越えていますので、このような行為が必要な場合は、別に家庭裁判所の許可が必要となります。

（許可が必要な行為の例）不動産の売却、建物の解体、相続の放棄、遺産分割協議の成立 等

（許可が不要な行為の例）建物等の修繕、建物等の賃貸、債務の履行 等

② このため、不在者財産管理に係る空き家を市町村が買い取り、建物の除却及び跡地活用等を図るような場合、不在者の財産である建物及び土地の売却は、家庭裁判所の許可を得た上で、市町村は不在者財産管理人と売買契約を結び、不在者財産管理人から建物及び土地を取得することになります。

《参考文献》 裁判所HP 記載内容／不在者財産管理人の選任

(http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/)

4. 空き家の相続人不明の流れ

[相続財産管理制度手続きの流れ]

(1) 概 要

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てにより被相続人（亡くなった方）の債権債務関係の清算を行うこと等を目的に相続財産の管理人を選任する。（民法第 951 条以下）。

(2) 申立人

- ・ 検察官及び利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
※市町村も被相続人との間に用地買収の計画がある、税金の滞納、損害賠償請求権があるような場合申立てできる。

(3) 管 轄

- ・ 被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所

(4) 効 果

- ・ 相続財産管理人は被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。
- ・ 特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。

相続財産管理人選任の申立て

(5) 申立てに必要な費用

①収入印紙 800 円、②連絡用の郵便切手、③官報公告料 3,670 円

(6) 申立てに必要な書類（標準的な場合）

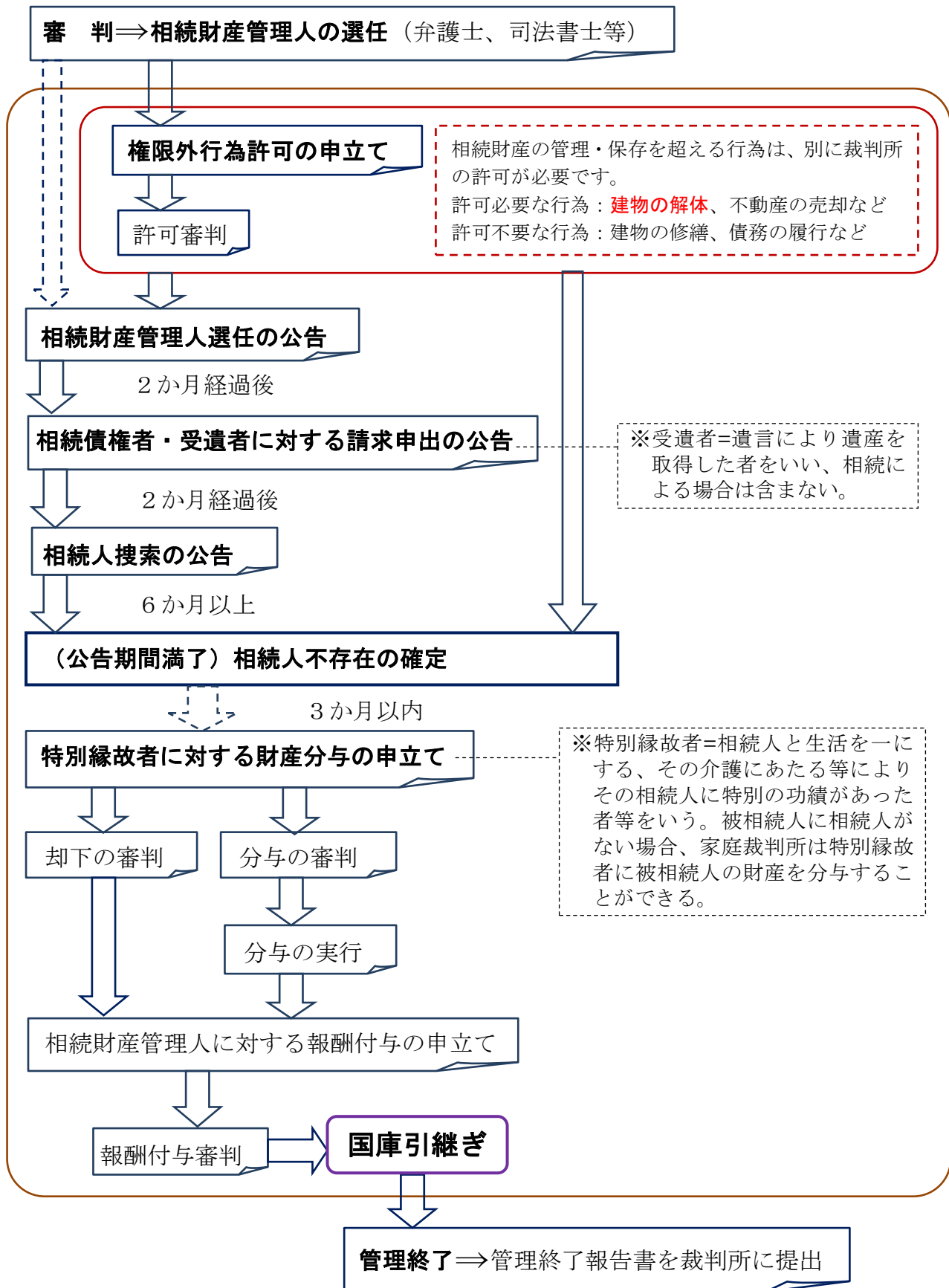
①申立書 ②被相続人の生涯全ての戸籍謄本等 ③被相続人の父母の生涯全ての戸籍謄本等 ④被相続人の子（及びその代襲者）の生涯全ての戸籍謄本 ⑤被相続人の直系尊属の死亡の記載のある戸籍謄本等 ⑥被相続人の兄弟姉妹で死亡者がいる場合、その兄弟姉妹の生涯全ての戸籍謄本等 ⑦代襲者としての甥姪で死亡者がいる場合、甥姪の死亡の記載がある戸籍 ⑧被相続人の住民票除票または戸籍附票 ⑨財産を証する書類（不動産登記事項証明書、預貯金及び有価証券の残高証明書等） ⑩利害関係人からの申立ての場合、利害関係を証する資料として戸籍謄本、金銭消費貸借証書の写し等） ⑪財産管理人の後補者がある場合には、その住民票または戸籍附票

予納金の納付

相続財産がほとんどないような場合に、管理費用にあてるため、家庭裁判所で事情を斟酌して通知する額を予納する。

審 理⇒関係官署に対する調査、親族や財産管理人候補者への照会

- ・ 戸籍上相続人が存在しない場合
- ・ 戸籍上相続人がいるが、相続放棄等により、相続資格がない場合
- ・ 戸籍上相続人がいないが、包括受遺者がいる場合
- ・ 相続財産が存在することの確認



(7) 補足説明

Q 1. 市町村は申立人になれますか。

A. 相続財産につき買収を計画しているなど、用地買収を計画しているとか、税金を滞納しているとか、損害賠償請求権があるなど、債権債務がある利害関係人である必要があると考えられますので、専門家とご相談ください。

Q 2. 相続財産管理人の報酬はどのように支払われるのですか。

A. 相続財産から支払われます。ただし、相続財産が少なくて報酬が支払えないと見込まれるときは、家庭裁判所から一定の額（家庭裁判所及び事案により異なる。）の予納を命じられます。

なお、当該空き家の売却や他の財産や負債の清算等で残余があった場合には、予納金が返還される場合があります。

実例では、市街地では 50 万円ぐらいですが、山間地では 150 万円ぐらいとなる場合もあるようです。

Q 3 予納金について、どのような場合に民事法律扶助制度を利用できますか。

A. 申立人が個人の場合で、相続財産管理人選任申立を弁護士・司法書士に依頼したいが、申立人の収入や資産が乏しい場合、民事法律扶助制度を利用する方法があります。

民事法律扶助制度は、経済的に困りの方を対象に、弁護士・司法書士費用を立替える制度です。申立にかかる予納金も審査のうえ、50 万円を限度にお建て替えできる場合もあります。

利用に際しては、日本司法支援センター山形地方事務所（法テラス山形）へお問い合わせください。

〒990-0042 山形市七日町 2-7-10 NANA BEANS 8F TEL 050-3383-5544

Q 4. 相続財産管理人が、相続財産を処分する必要がある場合、どのような手続きが必要になりますか。

A. 「権限外行為許可」という手続きが必要になります。建物等の解体や相続財産を処分する行為は、財産管理人の権限を越えていますので、このような行為が必要な場合は、別に家庭裁判所の許可が必要となります。

（許可が必要な行為の例）不動産の売却、建物等の解体 等

（許可が不要な行為の例）建物等の修繕、債務の履行 等

⇒ このため、相続財産管理に係る空き家を市町村が買い取り、建物の除却及び跡地活用等を図るような場合、相続財産に属する建物及び土地の売却は、家庭裁判所の許可を得た上で、市町村は相続財産管理人と売買契約を結び、相続財産管理人から建物及び土地を取得することになります。

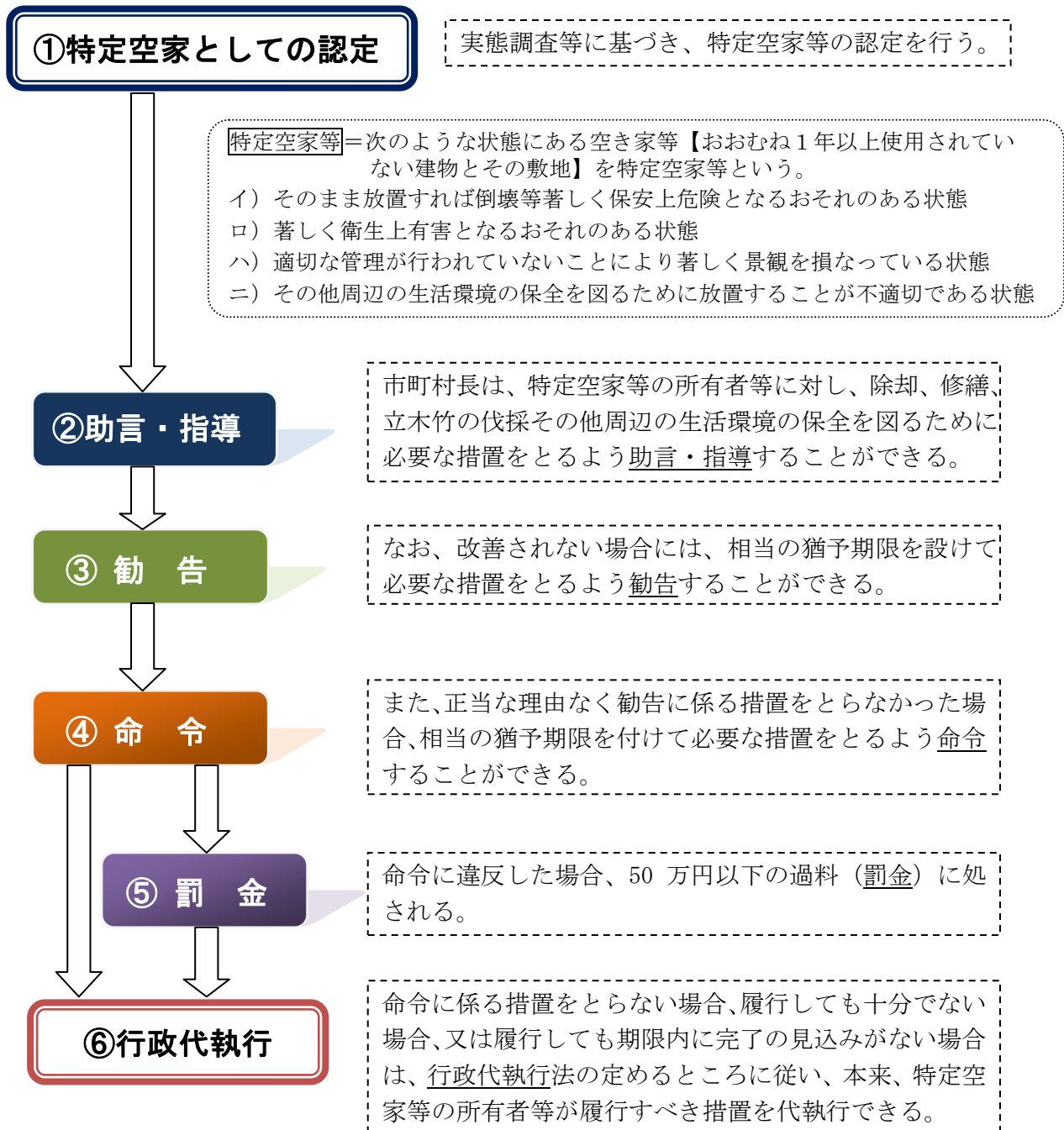
《参考文献》 裁判所HP記載内容／相続財産管理人の選任

http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/

5. 空き家の除却処分の手続きの流れ

空き家対策特別措置法に基づく、市町村が行う空き家の除却処分の手続きの流れを示します。

※主に空き家対策特別措置法第14条の規定（H27.5.26施行）による手続きの流れを示しています。



（注）特定空家等の具体的な内容及び行政代執行に至るまでの手続きについては、H27.5.26に国がガイドラインを示す予定である。

6. 空き家の除却に土地収用法を活用する場合

〔公共事業等が入った場合に利用可能な手続き〕

(1) 概 要

土地収用法第3条に該当する事業において、土地、建物の所有者が所在不明又は氏名等全く不明の場合、①事業認定、②収用委員会への裁決申請、不明裁決を経て、③起業者自ら又は市町村による代行により建物を撤去することができる。

(2) 申請者

起業者（収用法第3条各号に該当する事業を行う者 例：市町村、社会福祉法人等）

(3) 収用法第3条各号に該当する主な事業

市町村道、学校、公民館、保育園、特別養護老人ホーム等社会福祉施設、市町村が設置する公園、広場等

(4) 効 果

建物の収用が認められた場合、起業者は建物の撤去ができる。

建物の収用が認められない場合、起業者は市町村長に代行の請求を行う。市町村長は、代執行手続きを経ることなく、直ちに代行して建物の撤去ができる。

土地収用法による事業認定申請（市町村、社会福祉法人等）

(5) 申請に必要な書類（主なもの）

- ①事業認定申請書 ②事業計画書 ③起業地及び事業計画を表示する図面
 - ④事業説明会等実施した状況のわかる書類 ⑤その他事業の必要性を示す書類等
- ※事業により必要となる書類等が異なるため、事前の相談が必須となる。
事前相談から正式申請まで3～4か月ほどかかっているのが一般的である。

県（県土利用政策課）：受理・審査

必要期間 1か月から1か月半

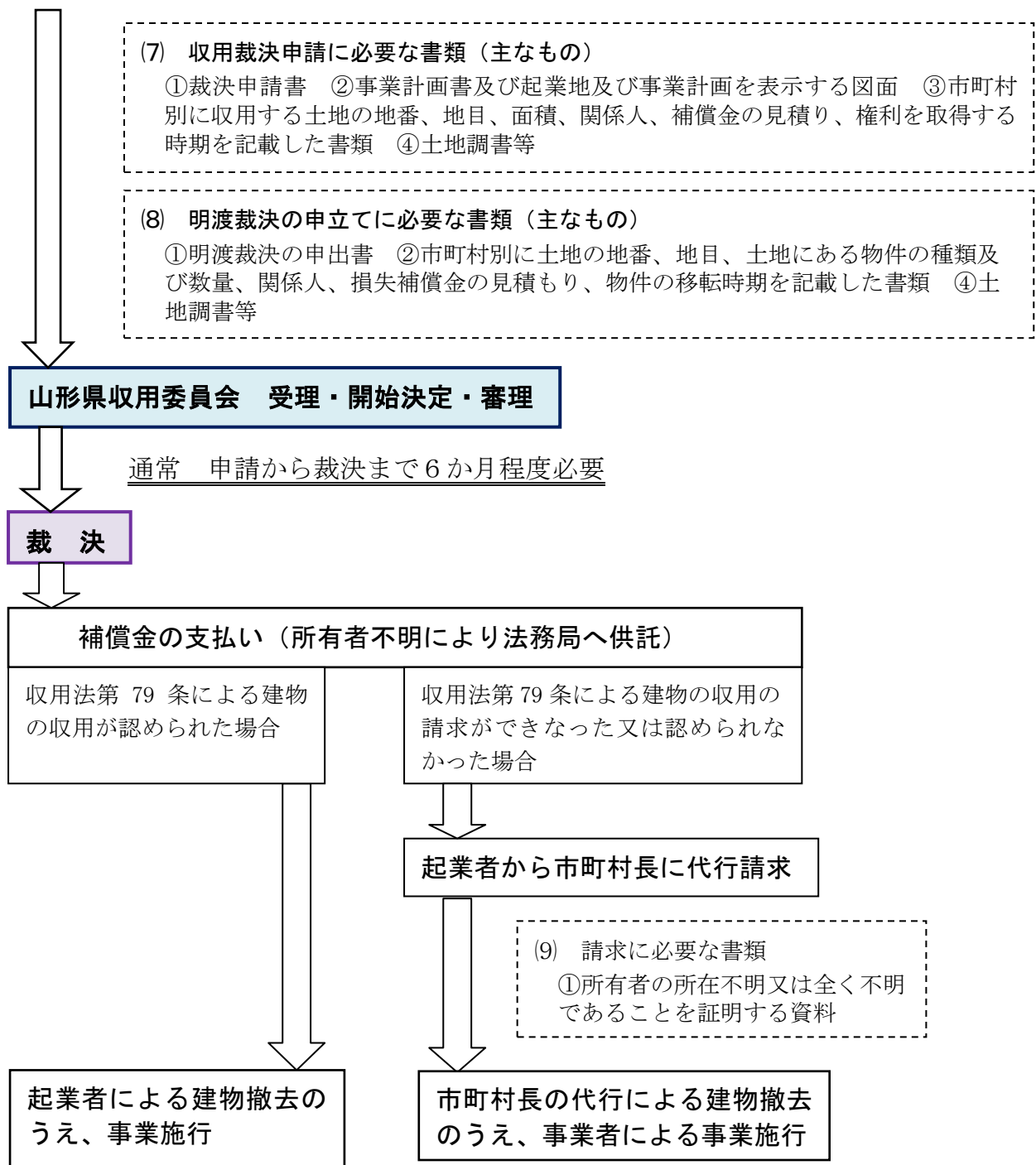
事業認定告示（収用法第16条）

不在者財産管理人制度へ移行

(6) 裁決申請

- ① 事業認定告示日から1年以内に山形県収用委員会に裁決申請（権利取得裁決）を、4年以内に裁決の申出（明渡裁決）を行うこと（収用法第39条・第29条第2項）
- ② 明渡裁決の申出の際に建物の移転料が価値を超える場合には、建物の収用を請求すること（収用法第79条：移転料多額の場合の収用請求）

収用裁決申請及び明渡裁決の申立て（収用法第39条・第47条の3）



(10) 補足説明

- 事業認定（約6か月）、収用裁決（約6か月以上）、補償金供託及び代行（市町村）まで年単位の期間が必要であり、事務量も相当量となり費用も高額となる。
- 通常は、事業認定を受けた後、起業者が裁判所に不在者財産管理人の選定を申立てて、不在者財産管理制度により手続きを進めるのが一般的である。

第5. 空き家対策に関する取組状況について

1. 空き家対策法令・条例等について

(1) 空き家対策特別措置法について

平成26年11月に「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)」が制定され、国による空き家等対策に係る「基本指針」の策定、市町村による「空き家対策計画」の作成、特定空家等に対する措置、国及び都道府県による財政上の措置等について規定されている。平成27年2月26日(特定空家等に対する措置等の一部規定は平成27年5月26日)から施行される。

※「空家等」及び「特定空家等」の定義については、13ページの注釈を参照のこと。

(2) 空き家対策に係る対応指針について

本県は、高齢化が著しく、所有者等の都市部等への転居、及び入院や福祉施設への入所等により、長期間にわたり居住しない空き家が増加している。中でも老朽化した空き家は、積雪による倒壊や管理が不十分なことによる近隣住民や通行者に危害を及ぼす可能性をはらんでいる。

一方、空き家は、防災、防犯、景観、衛生等の問題はあるが、空き家は私有財産のため、市町村が行政としての対策を講ずる場合も制約が多く対応に苦慮していた。

このため、平成23年11月から、県関係課、市町村等の参加による「空き家対策検討会」を開催し、平成24年10月に空き家対策に関する県と市町村の役割分担と必要な対策を盛り込んだ「空き家対策に係る対応指針」を策定し、市町村で空き家対策条例を制定する際の道標となり、市町村の空き家の適正管理等に関する対策等を支援している。

この対応指針では、次のような内容を示している。

- イ 空き家の発生抑制(中古住宅の流通の活性化など)
- ロ 空き家の適正管理(所有者等への啓発など)
- ハ 利用可能な空き家の活用(空き家バンク等による情報提供の実施など)
- ニ 空き家の老朽度・危険度の判定基準
- ホ 市町村が条例を作成する際に参考となるモデル条例の作成

(3) 市町村の空き家対策条例について

本県では、平成26年12月現在、28市町村において空き家対策条例が制定されている。このうち、代執行の規定まで盛り込んでいるのは9市町村である。(参考資料③参照)

また、市町村からの聞き取り調査では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の内容を見てから条例制定を検討したいという市町村もあった。

2. 空き家の適正管理について

本項目以降は、平成26年度の市町村に対する空き家対策に関する聞き取り調査の結果、並びに平成26年12月に取りまとめられた県内市町村における空き家対策に関するアンケート調査結果などを踏まえ整理したものである。

(1) 空き家の適正管理の啓発について

① 広報媒体の利用等による意識啓発

▽ 県内22市町村において、広報誌、ホームページ、チラシ等による空き家の適正管理に係る住民への意識啓発を行っている。中には、地区会長による周知を行っている市町村もある。

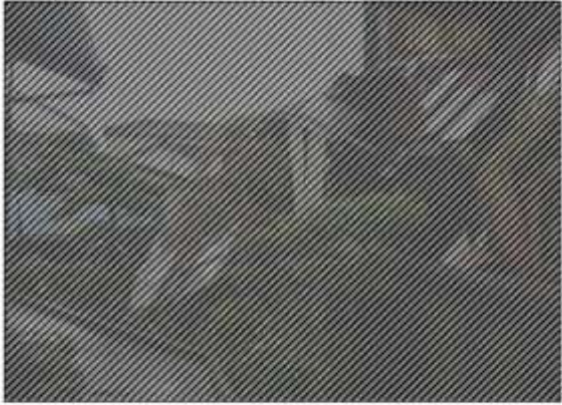
② 専門家による相談体制整備

▽ 弁護士、司法書士、不動産業者等の専門家リスト作成等による相談体制の整備を行っているのは、県内2市町村にとどまった。

③ 納税通知書等の活用

▽ 県内12市町村では、固定資産税納税通知書等に空き家の適正管理を促す文書を同封している。

表15 酒田市の空き家の適正管理の啓発文書

空き家の適正管理の啓発文書 資料3 「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」が 本年7月1日から施行されます。 ——— 空き家や空き地の適正管理にご協力ください。 ——— Q.なぜ、条例が制定されたのですか？ A. 近年、管理が行き届かない空き家等が倒壊するなど近隣住民の生命、身体、財産等に被害を及ぼす恐れが出てきており、社会問題化してきているためです。 Q.条例を制定して何をしますのですか？ A. 危険な空き家などがあった場合、その所有者等に連絡し、被害が出る前に対処をお願いします。 Q. 空き家が倒壊したら市で何とかしてくれるのではないのですか？ A. 所有する土地、建物等が原因で他に被害を与えた場合は、その所有者や管理者、占有者が責任を負うことが法律で定められています。 場合によってはその所有者等は、被害を受けた方から損害賠償請求をされることも想定されます。 Q. 空き家をそのままにしていはいけないのですか？ A. 良好に管理していれば、問題はありません。 屋根がはがれたり、雨どいが落ちて風で飛ばそうになっているなど、近隣住民や通行される方に被害を及ぼす恐れがある場合は、条例により、市が助言、指導することになります。 それでも改善されない場合は、勧告、命令を行い、なお改善されない場合は氏名等の公表をすることもあります。 Q. 空き地を持っているのですが。 A. 市には、空き地の草木の繁茂や虫等の発生で多くの苦情が寄せられています。空き家と同様に適正な管理をお願いします。 Q. 空き家管理のために酒田までは行けないのですが・・・ A. 管理状態について心配ごとや相談ごとがございましたら、下記まで連絡ください。 問い合わせ・連絡先 酒田市まちづくり推進課 市民相談室 電話 0234-26-5726 FAX 0234-26-4911 E-mail machi@city.sakata.lg.jp	こうなる前に・・・  昨年、放置された空き家が、隣家の庭に倒れてきてしまった例です。 幸い、ケガ人などは出ませんでした。 ※ ご希望の方には、条例を郵送いたしますのでお申し出ください。 また、7月1日以降は、酒田市のホームページでご覧いただくことができます。 (http://www.city.sakata.yamagata.jp/) ※ このお知らせは、酒田市内に固定資産をお持ちの方全員に同封させていただきます。 空き家等をお持ちでない方にもお知らせいたしましたことをご了承ください。
---	--

出典：山形県空き家対策に係る対応指針（資料編）

(2) 空き家台帳について

① 空き家の実態調査

▽ 県内 34 市町村では空き家の実態調査済み。うち 5 市町村では宅建協会、コンサルタント、建築組合に実態調査を委託していた。

② 建物の老朽度・危険度の判定

▽ 県内 24 市町村では、職員による目視調査等による空き家の老朽度・危険度の判定を実施済みである。

③ データベース化

▽ 県内 24 市町村では、データベース化に取り組んでいる。特に東根市では、H26.7 に地図システムへの空き家情報の登録が行われた。

▽ 一部の市町では、今後、空き家の情報を電子地図で管理したいと考えている。

(3) 空き家対策ネットワークの構築等について

空き家の適正管理のため、地域（住民自治会・町内会等）の方の協力を得て進めるのも一つの方法です。また、空き家の利活用や除却を推進する上では、不動産業者、建設業者、弁護士・司法書士等法律家などと連携して進めていくことが重要である。

酒田市では、住民からの空き家に関する相談が多くなり、市として実際に問題物件で苦勞されている方や将来的に空き家を増やさないようにするため、空き家等の実態調査（平成 23 年 8～9 月）、空き家対策条例の制定・施行（平成 24 年 3 月・7 月 1 日）を経て、市独自の空き家対策として、①酒田市空き家等見守り隊モデル事業、②酒田市空き家等ネットワーク協議会の運営を行っており、どちらも効果を上げている。

① 酒田市空き家等見守り隊モデル事業

酒田市では、空き家などの調査や緊急の見回り、所有者と自治会・近隣住民が連絡を取り合える関係を作るため、平成 25 年度は 2 自治会、平成 26 年度は 3 自治会の協力を得て、「酒田市空き家等見守り隊」を組織しました。

酒田市空き家等見守り隊は、所有者の了承を得た上で、イ）敷地内に入って危険な場所がないか点検を行う、ロ）倒壊のおそれのある空き家を一部解体し、出た鉄くずを売って得た資金で倒壊防止措置を取るなどの取組みを行い、成果を上げている。

② 酒田市空き家等ネットワーク協議会

酒田市では、空き家・空き地の適正管理・利活用を促進するため、市内の次の各事業者団体・協会の協力を得て、平成 25 年 7 月 9 日に「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を設立している。

イ）宅地建物取引業者（空き家の売買、賃借）

ロ）建設業者（空き家の解体）

ハ）司法書士（相続、権利関係などの手続き）

ニ）金融業者（解体等の融資）

なお、平成 25 年度は 94 件の相談があり、そのうち 15 件が契約に結び付くなどの実績に至っている。

空き家を照らす光

酒田市空き家等見守り隊モデル事業

空き家などの調査や緊急時の見回り、所有者と自治会・近隣住民が連絡を取り合える関係を作るため、平成25年度は2自治会、本年度は3自治会の協力をいただき「酒田市空き家等見守り隊」を組織しています。



若竹町北部自治会長
齋藤一巳さん

平成23年に行った調査で、38件の空き家が地区内にあると分かり驚きました。調査や見守り活動を通してまとめた空き家データは、その後の状況などの情報を更新して、最新の状況を把握できるようにしています。

空き家条例が制定されてから、所有者だけでなく地区の人も空き家に関心を持つようになったと思います。空き家そのものはちゃんと管理されていれば問題ありませんし、まだ住める家も多いです。近年は6件の空き家に新しい住民が入り、うれしく思います。

空き家の見回りをするときは、できるだけ所有者の了承を得た上で、敷地内に入って危険な場所がないか点検しています。その際は帽子と腕章をつけ、家の前に「見回り中」の看板を立てて行きます。怪しまれないようにするためと、近所の人に関心を持ってもらう効果もあります。

モデル事業として活動してから、所有者と連絡を取りやすくなりました。これからは見守り活動を続けたいと思っています。



新堀地区自治会長(左から)
高橋義明さん(3区)、奥山満好さん(代表・4区)、
堀由吉さん(1区)、菅原幸太さん(2区)



小泉一区自治会長
佐藤修弥さん

見守り活動としては、夜間の見回りのほか、倒壊の恐れのある空き家を一部解体し、出た鉄くずを売って得た資金で倒壊防止措置を取った例もあります。

空き家に何か起きたときは、自治会で対処することになります。その際は所有者に書面で確認を取るようになっています。

空き家の所有者は県外在住の方が多く、近所に申し訳ないと思いつつも、様子を見に来られない人が多いようです。相談があればできる範囲でお手伝いしたいと思っています。

空き家を我が家に

夫の仕事の関係で酒田市に住むことになり、家族4人で暮らせる物件を探していたところ、みんなが一目で気に入ったこの家に決めました。築年数は古いですが、作りはしっかりしていますし、前に住んでいた方が大事に手入れされていたので、とても快適です。

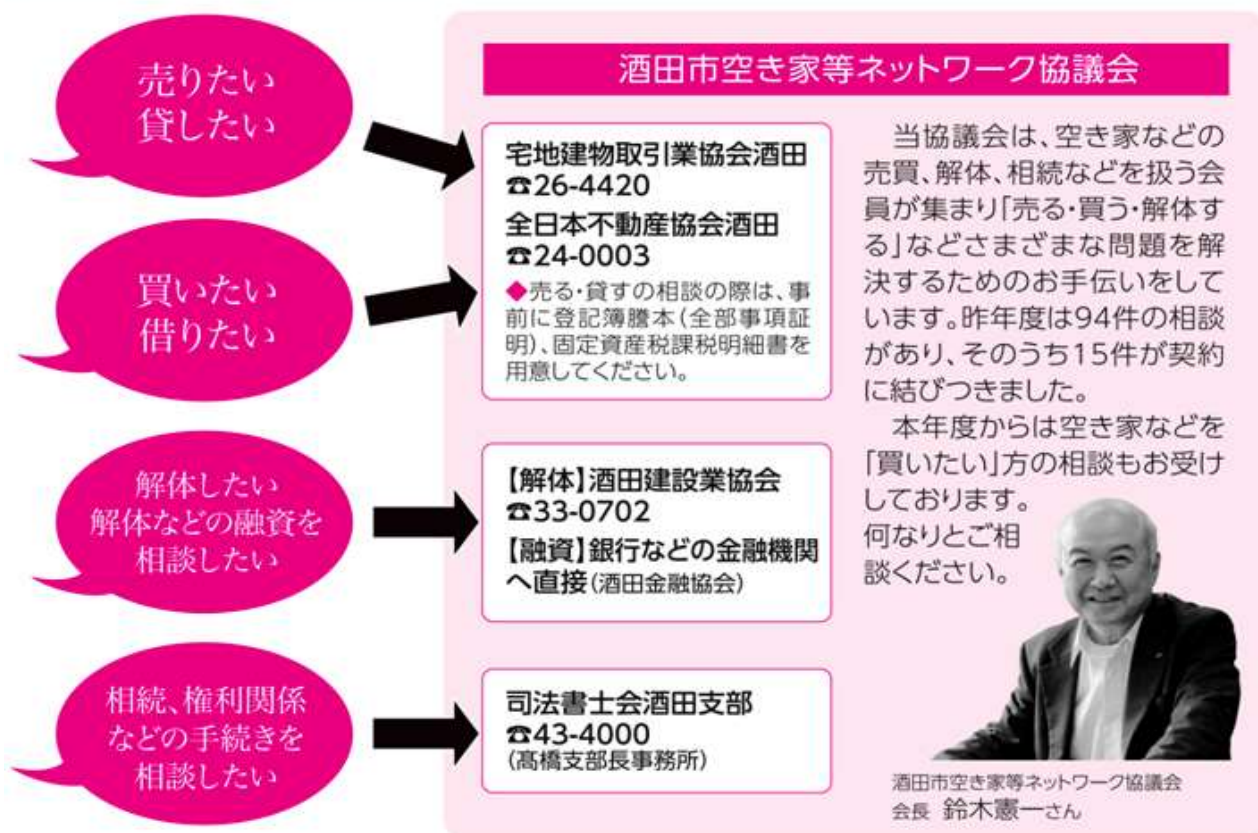
昔からある家の入居者ということで、近所の方も気さくに声を掛けてくれますし、子どものことも地域全体で見守ってもらっている感じがして安心して暮らせます。この家に住めてよかった！と心から思っています。



出典：酒田市広報紙から

表 17 酒田市空き家等ネットワーク協議会

空き家を「売りたい」「買いたい」と思ったら…



◆上記以外の空き家に関する相談は、市まちづくり推進課地域づくり係 ☎26-5725 または各総合支所地域振興課へ。

空き家をリフォームして住むなら… こんな制度もあります

①住宅改善支援事業 **貸し付け**

改築・修繕・耐震改修工事などにかかる費用の一部を無利子で貸し付けします。
金額／20万円～400万円(工事費の8割)

②住宅リフォーム総合支援事業 **助成**

部分補強・省エネ化などのリフォームにかかる費用を支援します。
金額／5万円～40万円(工事費の2割)

③木造住宅耐震診断／
木造住宅耐震改修支援事業 **助成**

耐震診断の実施と耐震改修工事にかかる費用を支援します。
金額／【耐震診断】費用の9割
【耐震改修支援】上限60万円または80万円
(診断結果により異なる。耐震改修工事費が20万円を超える工事の場合のみ工事費の2分の1以内)

④地域材利活用普及事業 **助成**

本市に住所のある方で、個人住宅の改築・修繕・耐震工事などを市内施工業者が酒田産木材製品を使って行う場合に、木材製品にかかる費用を支援します。
金額／上限10万円(費用の2分の1以内)

- ◆空き家の所有者で、市税などの滞納がなく、リフォーム後に居住する予定の方が対象となります。
- ◆各制度の予算額に達した場合は受け付けを終了します。
- ◆各制度との併用や重複利用をする場合は、金額の減額や対象外となることがあります。
- 図①～③市建築課確認審査係 ☎26-5749、④市農林水産課水産林務係 ☎26-5753

出典：酒田市広報紙から

3. 利活用可能空き家対策について

(1) 所有者の意向確認について

▽ 県内 12 市町村では、アンケート調査等により、空き家所有者等の賃貸等の意向について確認している。

(2) 空き家の利活用の促進

① 空き家バンクによる空き家の利活用の促進 ⇒ 後添図 11 参照

▽ 空き家バンクは、空き家の賃貸・売却を希望する所有者が物件を登録し、市町村のホームページで空き家利活用希望者に紹介する制度。

平成 26 年 9 月 1 日現在、17 市町村が運営しており、12 市町村が設置を検討中。

空き家バンク運営状況（実施市町村の合計）					年度末の登録物件数
	問合せ件数	現地案内件数	契約数	県外移住者	
H25	314	83	33	4	58
H24	226	96	33	21	48
H23	181	56	22	10	70

※ 県では、移住情報ホームページ「すまいる山形暮らし情報館」において、県内の空き家バンクを紹介しているほか、メールや電話による相談業務を実施している。

② 空き家利活用相談窓口

▽ 不動産業界の 2 団体の本部・支部の 15 か所に空き家利活用相談窓口を設置して、空き家所有者から相談を受けるもの。（平成 27 年 7 月開設予定）

売買、賃貸、管理、解体、相続などの相談を、それぞれの専門業界団体に取次いで処理し、老朽危険空き家の発生抑制と利活用の促進を図る。

■ 山形県空き家活用支援協議会

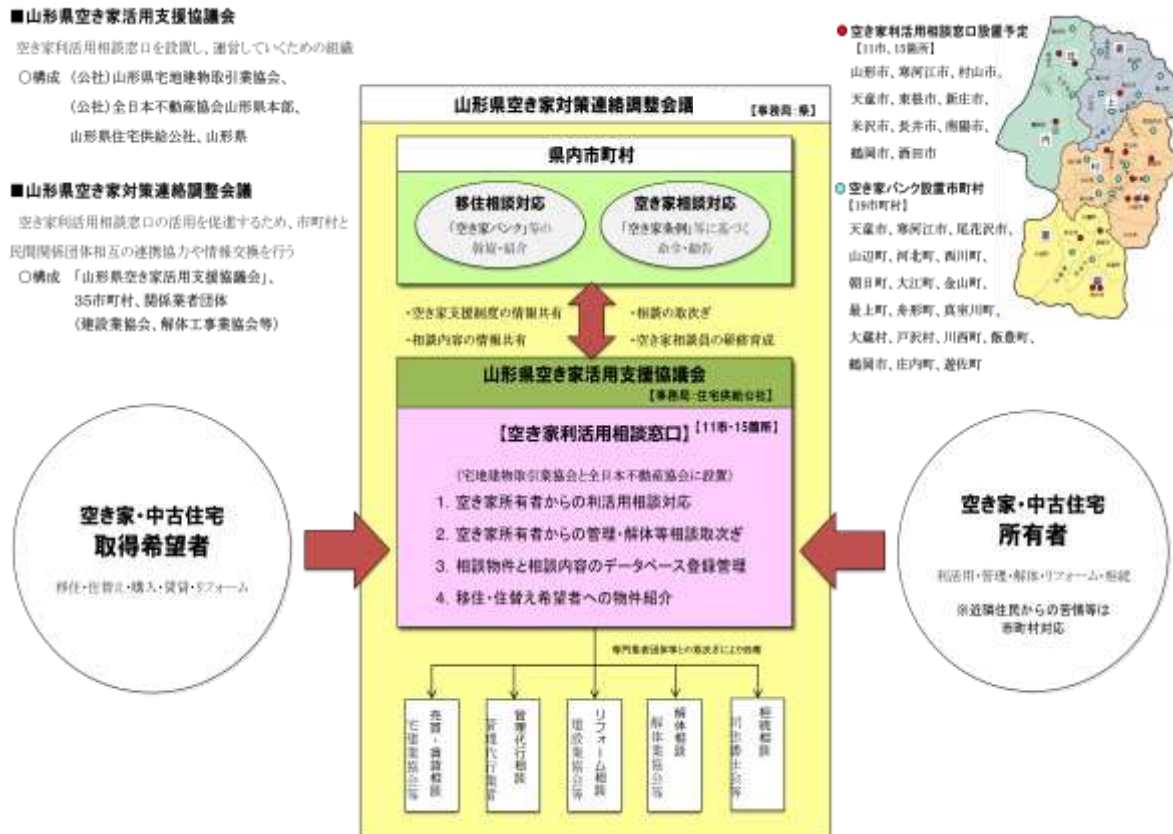
空き家利活用相談窓口を設置し、運営していくための組織

○ 構成（公社）山形県宅建建物取引業協会、
（公社）全日本不動産協会山形県本部、
山形県住宅供給公社、山形県

■ 山形県空き家対策連絡調整会議

空き家利活用相談窓口の活用を促進するため、市町村と民間関係団体相互の連携協力や情報交換を行う

○ 構成「山形県空き家活用支援協議会」、
35 市町村、関係業者団体
（建設業協会、解体工事業協会等）



(3) 空き家を活用した移住・定住促進制度

① 定住促進空き家活用事業【総務省補助事業】⇒解説資料①参照

〔概要〕 過疎地域市町村が、地域の空き家を 10 年以上借り受けるなどして、台所、トイレ等の水回り等の改修を行った後、利用希望者に賃貸借する場合の空き家を改修する費用を補助する。

＜補助率：国・市町村各 1/2。ただし、市町村分に過疎債 75% 充当可能。＞

〔実績〕 平成 24 年度に 5 棟整備（最上町）、平成 25 年度に 5 棟整備（庄内町）

② 山形県移住推進等空き家利活用支援事業（補助金制度）⇒後添図 12 参照

〔概要〕 移住希望者等が、市町村の運営する空き家バンクを利用して空き家を購入・賃貸借し、台所、トイレ等の水回りや屋根、外壁等の改修を行った場合に補助金を交付。若者世帯、新婚世帯、県外からの移住世帯には補助率及び交付限度額のかさ上げを実施。

＜補助率：1/6～2/3、補助額 10～40 万円＞

〔実績〕 平成 24 年度 5 件、平成 25 年度 6 件

（注）平成 26 年度で事業終了。

③ 市町村独自事業

イ）市町村が空き家を借り上げ、リフォーム後利用者に貸し出す事業

▽ 遊佐町移住促進空き家利活用支援事業 ⇒解説資料②参照

ロ）県の補助を活用した空き家改修の助成制度

▽ 12 市町

ハ）空き家利用者に対する奨励金支給制度

▽ 朝日町の空き家バンク制度を利用し、空き家等を売買・賃貸し、6 か月経過した場合、奨励金として助成する。（助成額：10 万円）

▽ 大江町の空き家バンク制度を利用して、空き家等を売買・賃貸し、6 か月経過した場合、奨励金として助成する。（助成額：10 万円）

ニ）空き家の出し手に対する清掃等への助成制度

▽ 朝日町空き家バンク登録促進補助金…朝日町の空き家バンク登録物件の家財道具の搬出・処分及び清掃等に要する経費を補助する。（助成額：最大 3 万円）

ホ）空き家・空き地バンク制度

▽ 舟形町では、平成 25 年 7 月に「空き家・空き地バンク」を開始したことから、「空き家等利用意向調査」を実施し、空き家等の所有者等に利用予定、利用形態、解体予定等を調査し、空き家バンクに誘導している。

(4) 空き家を活用した地域活性化対策

① 空き家再生等推進事業（事業主体：市町村等）⇒解説資料③参照

○ 活用事業タイプ（補助率：国・市町村各 1/2 または国・市町村・所有者各 1/3）

〔概要〕 地域活性化に役立てる施設に空き家を改修する費用を補助するもの。

〔実績〕 平成 24 年度：上山市（旧武家屋敷から文化・観光施設へ転換）

平成 25 年度：南陽市（農協事務所から交流施設）、

庄内町（農協コメ倉庫からまちづくり拠点施設）

（注）平成 27 年度から補助要件の見直しが行われる。

(5) 平成 27 年度山形県の空き家に関する新規事業

① 空き家をリフォームして住む場合の補助・融資

▽ 平成 27 年度から山形県住宅リフォーム総合支援事業が拡充され、空き家をリフォームして住む場合を補助・融資の対象とします。

■ご利用の条件

- 「自ら所有し、自ら居住する住宅」または「空き家を購入または賃貸して居住する住宅」であること
 - 山形県内に所在地を有する個人事業者または山形県内に本店を有する法人事業者が工事を施工すること。
- ▽ 補助・融資を利用するには、部分補強、省エネ化、バリアフリー化、県産木材使用、克雪化のいずれか一つ以上を含むリフォーム工事であることが必要です。
- ▽ ただし、賃貸の目的で建てられた住宅の空き家・空き室は、補助・融資の対象外です。また、リフォーム工事向けの「補助金」と「融資」は併用できません。
- ▽ 補助・融資の内容は次のとおりです。

補 助	： 工事費の 10%（上限 30 万円）
融 資	： 固定金利 2.5%（融資額 100 万以上 500 万円以下）
対 象	： 空き家の「貸し手」も「借り手」も利用できる制度です。
備 考	： 三世代同居、移住世帯、新婚世帯及び子育て世帯の場合は、更に有利な制度が利用できます。 イ) 補助率の引き上げ 10%⇒20% ロ) 上限額の引き上げ 上限 30 万円⇒40 万円 ハ) 融資利率の引き下げ 固定金利 2.5%⇒2.0%

② 中古住宅の売買の際に行われる「住宅の現況検査」費用への補助

- ▽ 中古住宅を安心して売買していただけるよう、住宅の現況検査（インスペクション）費用への補助制度を創設します。
- ▽ インスペクションの内容…基礎、外壁など住宅の部位ごとに生じている劣化現象（ひび割れ、破損など）の状況を目視等を中心とした「非破壊」検査により把握し、調査・検査結果を依頼主に報告すること。
- ▽ インスペクションを行う技術者の条件…県が指定する団体に、インスペクション技術者として登録されているものであること。
- ▽ インスペクション補助の内容…検査費用の 2 分の 1 を補助します。（上限 3 万円）
※ただし、住宅の売買契約が成立した場合（所有権移転が済んだ場合）に限ります。

(5)について、申請手続きなどの詳しいことは決まり次第発表されます。



補助金や低利融資などの支援制度は、
山形県住宅情報総合サイト「**タテッカーナ**」の
ホームページで確認できるよ。
市町村ごとに住宅支援制度を検索すること
もできるよ。

詳しくは <http://tatekkana.pref.yamagata.jp/> にアクセス
または、**タテッカーナ** で **検 索**

図 11 山形県ホームページにおける空き家バンクの紹介



[初めての方へ](#)
[携帯サイト](#)
[サイトマップ](#)
[背景色](#)
[白](#)
[黒](#)
[青](#)
[文字の大きさ](#)
[拡大](#)
[標準](#)

[目的でさがす](#)
[組織でさがす](#)
[言語を選択](#)

[くらし・環境・社会基盤](#)
[健康・福祉・子育て](#)
[教育・文化](#)
[産業・観光・しごと](#)
[県政運営・地域情報](#)

[ホーム](#) > [すまいる山形暮らし情報館（山形への移住情報）](#) > [住む、仕事、就農関係](#) > [空き家情報](#)

[空き家情報](#)

[ひとつ上の階層へ](#)




[空き家情報を提供している市町村](#)

物件情報を持っているのは、不動産団体だけではありません。
空き家情報を提供している市町村もあります。

[トップページへ戻る](#)

※各地域の【上段】にある市町村では、ホームページ上で空き家情報を公開しています。
（市町村名をクリックすると、空き家情報のページが別ウインドウで開きます）

※【下段】にある市町村では、照会があれば情報提供しています。

※市町村ごとの空き家紹介制度の概要は、[こちら](#)

※市町村の空き家紹介制度を利用して空き家を購入又は貸借し改修した場合の補助制度があります。補助制度の概要は[こちら](#)

村山地域

[寒河江市](#)
[天童市](#)
[尾花沢市](#)

[山辺町](#)
[河北町](#)
[西川町](#)
[朝日町](#)

[大江町](#)

最上地域

[最上町](#)
[舟形町](#)
[真室川町](#)

[大蔵村](#)

◆金山町 総務課 0233-52-2111（内線232）

◆戸沢村 総務課 0233-72-2111

置賜地域

[川西町](#)
[飯豊町](#)

庄内地域

[庄内町](#)
[遊佐町](#)

【参考】

◆鶴岡市建設部建築課 0235-25-2111

* 鶴岡市の空き家の利活用に関する情報はNPO法人つるかランドバンクより提供します。

H Pはこちら→ [つるかランド・バンク](#)

◆酒田市民部まちづくり推進課 0234-26-5725

* 酒田市では、空き家情報を直接管理していません。宅地建物取引業協会、全日本不動産協会から提供していただく形になります。

H Pはこちら→ [空き家、空き地に関するご相談](#)



http://www.pref.yamagata.jp/yife/sumu/akiya.html -41-

解説資料①

【定住促進空き家活用事業】（総務省補助事業）《最上町・庄内町》

○地域の空き家を活用し、地域における定住を促進するため、空き家の改修に必要な経費に対して補助を行うもの。

市町村が所有者等から空き家を 10 年間以上借り受けるなどして、水回り等を改修し、利用者に貸し出すもの

- ①事業主体…過疎地域市町村
- ②補助対象限度額…一戸当たり 3,500 千円
(注)3,988 千円 (H27 から改定予定)
- ③補助率…1/2 以内。
ただし、財源スキームのとおり過疎債が使用可能
- ④事業実施期間…原則として1年度以内
- ⑤補助対象経費
▽空き家改修費…ただし、空き家を借り受けて整備する場合には、10 年以上借り受けを予約すること。
- ⑥補助事業要件
▽基幹的集落に点在する空き家を有効活用し、住宅を整備すること。
▽3 戸以上の空き家を整備すること。

財源スキーム

交 付 金 50.0%
過 疎 債 37.5%
市 町 村 12.5%

※集落再編整備のための住宅に係る過疎債充当率は 75%

【最上町の事例】

- ▽ 最上町で平成 24 年度に町内の空き家所有者から空き家物件 5 件を 10 年間借受けて改修し入居者を募集。
現在すべての物件に入居中。
- ▽ 賃貸期間は、最長 10 年。
- ▽ 利用料は、月 35,000 円。
- ▽ この他、空き家情報登録制度や制度を利用した改修工事への助成制度がある。



【庄内町の事例】

- ▽ 庄内町で平成 25 年度に町内の空き家所有者から、空き家物件 5 件を 10 年間、借受けて改修し入居者を募集。
- ▽ 賃貸期間は、最長 10 年。
- ▽ 利用料は、月 34,000～35,000 円



出典：各町より資料提供

図 12 山形県ホームページにおける空き家改修補助制度の紹介



[くらし・環境・社会基盤](#)
[健康・福祉・子育て](#)
[教育・文化](#)
[産業・観光・しごと](#)
[県政運営・地域情報](#)

[ホーム](#) > [すまいる山形暮らし情報館（山形への移住情報）](#) > [住む、仕事、就農関係](#) > 空き家改修補助制度

空き家改修補助制度
[ひとつ上の階層へ](#)



空き家改修に対する補助制度の概要

山形県では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、空き家を購入または賃借し、その空き家を改修した場合に補助する制度があります。
 （空き家バンクを運営している市町村を通しての補助になります。）
 ＊詳細は「すまいる山形暮らし案内所」または、空き家バンクを運営している市町村にお問い合わせください。



- 対象工事

[トップページへ戻る](#)



- 補助率

区分		空き家の購入	空き家の賃借
若者世帯、新婚世帯、県外からの移住世帯の全てに該当		対象経費の2/3（上限40万円）	対象経費の1/2（上限30万円）
右欄のいずれか一つに該当	若者世帯かつ新婚世帯	対象経費の1/2（上限30万円）	対象経費の1/3（上限20万円）
	若者世帯かつ県外からの移住世帯		
	新婚世帯かつ県外からの移住世帯		
右欄のいずれか一つに該当	若者世帯	対象経費の1/3（上限20万円）	対象経費の1/4（上限15万円）
	新婚世帯		
	県外からの移住世帯		
若者世帯、新婚世帯、県外からの移住世帯への該当なし		対象経費の1/4（上限15万円）	対象経費の1/6（上限10万円）

注1：若者世帯とは・・・世帯の構成者のうちいずれか一人が40歳未満である世帯

注2：新婚世帯とは・・・当該空き家に係る購入又は賃貸借の契約を締結した日が婚姻した日から1年以内である世帯

注3：県外からの移住世帯とは・・・世帯の構成者に平成25年4月1日以降に県外から県内に移住した者を含む世帯

空き家を紹介している市町村情報は [こちら](#)

[トップページへ戻る](#)

（注）平成 26 年度で事業終了

-43-

解説資料②

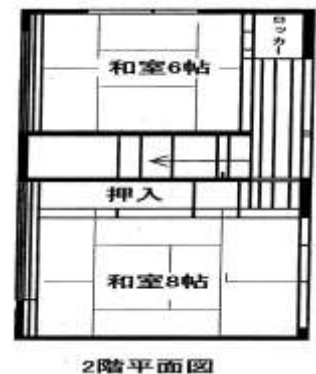
【遊佐町移住推進空き家利活用支援事業】（町単事業）

【遊佐町への移住者専用の定住促進空き家活用住宅】

- 遊佐町が空き家バンクに登録されている空き家を借り受けて改修し、定住促進空き家活用住宅として、移住者に貸し出すもの。

- ①事業主体…遊佐町
②入居資格要件…遊佐町に住所を移し、賃貸借期間満了後も引き続き遊佐町に居住する意思のある者。定住促進のため、町長が特に利用を認めた者。
③整備状況…事業主体が空き家を10年契約で借り上げ。平成25年度に第1号住宅整備。平成26年度に「多機能型」住宅と第2～4号住宅整備。第1～4号住宅は入居済み。「多機能型」住宅は移住体験お試し利用のための住宅。
④利用料金…家賃は月38,000～40,000円。「多機能型」住宅は1泊1,000円。利用料の70%を所有者に支払う。

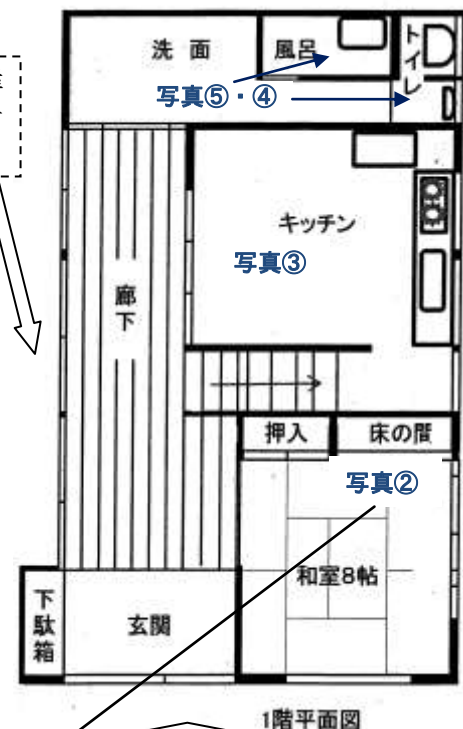
「多機能型」住宅平面図



①「多機能型」住宅外観写真



1階廊下左側にも部屋があったが、リフォームにより除却



写真①



②「多機能型」住宅居室写真



③1階キッチン



④1階トイレ



⑤1階風呂

第2号住宅の状況

※現在、第2号住宅は入居済みです。



⑥第2号住宅外観写真

※内部の状況は、リフォーム直後のものです。



⑦1階キッチン



⑧1階洗面台



⑨1階トイレ

出典：遊佐町より資料提供

解説資料③

【空き家再生等推進事業】（活用事業タイプ）

○老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅または空き建築物の活用を行う。

●対象地域

▽空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、また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または過疎地域 など

●対象施設

▽本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅または空き建築物

●事業内容

▽空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備及び地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得、移転、増改築を行う

●助成対象費用

▽空き家住宅・空き建築物の改修等に要する経費…空き家住宅等を体験宿泊施設、交流施設、文化施設等の用に供するために行う住宅等の取得（用地費を除く）、移転、増築、改築等

▽空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する経費
空き家住宅等の所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

事業主体	地方公共団体	民間(例)
負担割合	国 費 2 分の 1	国 費 3 分の 1
☐ が助成 対象限度額	地方公共団体 2 分の 1	地方公共団体 3 分の 1
		民 間 3 分の 1

※民間主体は、要する経費に 2/3 を乗じた額と助成金のいずれか少ない額

※地方公共団体主体は、所有者から土地と空き家の寄附が必要

(注) 平成 27 年度から助成要件の見直しが行われる。

イ) 助成対象地域に空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区が加わる。

ロ) 助成対象費用に空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用が加わる。

【山形県上山市】旧武家屋敷を改修して、文化・観光施設として利用（H24）

当該地区は、上山市中心部に位置し、4 軒の武家屋敷が連なる武家屋敷の一つ「旧曾我部家」を改修し、文化・観光施設として利用することにした。

●県内他の事例

平成 25 年度 南陽市（農協事務所→交流施設）
庄内町（農協コメ倉庫→まちづくり拠点施設）

活用事業タイプ取り組み事例



【広島県庄原市】長屋住宅を改修して、交流・展示・観光施設として利用（H20～21）

市中心部に位置する当該地区は、老朽化した住宅や店舗等が密集するなど、防災・衛生上の課題を抱えている。また、接道する道路の幅員も狭く、自立的な建替・改修・整備等が困難な状況である。このため、中心市街地の住環境の改善及びまちなかの賑わい創出の推進を目指し、市が老朽化し空き家となっていた三軒続きの長屋住宅を改修し、コミュニティレストランや特産物販売を行う店舗として活用した。

出典：国土交通省及び中国地方整備局のホームページ資料から引用

【官民協働による利活用可能空き家対策】

【鳥取県鳥取市】空き家を活用した地域活性化 …NPO法人いんしゅう鹿野まちづくり協議会

○空き家等を活用する地域振興グランドデザイン策定から地域活性化に着手し、空き家を資源として多彩な地域活性化活動に活用している事例

- ▽活動拠点「鹿野ゆめ本陣」…大正時代以前の古民家を所有者から賃料4万円／年で借り受け、老朽柱の補強、間仕りの変更、内外装の改修を経て活用。約100人から手作り小物を預かって販売しており、年1,200万くらいの売り上げがある。
- ▽食事処「夢こみち」…「鹿野ゆめ本陣」向かい側にあった空き家を改修し、食事処として活用。当初、行政は空き家を取り壊し、駐車場にする予定だったが、空き家を活用し街なみを残そうと提案し、話し合いを重ねた結果、食事処として活用することになった。
- ▽「天女の館 薫風亭」…持ち主から協議会が借用し、シェアリングにより、居住者に対してリユースすることで、協議会が中間者・管理者として家賃の一部を収入とする方法を採用。この手法により、継続的に空き古民家の再生・活用に取り組むことを目指している。

【広島県尾道市】傾斜地に広がる空き家を地域資源として活用 …NPO法人尾道空き家再生プロジェクト

- 尾道市の南側斜面地区に広がる様々な空き家について、再生・活用に取り組む。
- 尾道市空き家バンク特別区域について、尾道市と連携して空き家バンクを運営。

＜空き家を活かしたコミュニティ再生の取組＞

- ・「空き家改修工事ワークショップ」により地域住民によるDIY技術力を向上
- ・職人を招いて実際の空き家改修工事の現場で指導を受ける「尾道建築塾」開催
- ・小学生向け「尾道空き家再生夏合宿の開催」
- ・ゴミ出し、引っ越し等の支援、コミュニティスペースの運営

出典：「空き家問題の解消に向けて」（中国地方整備局建政部編）
中国地方整備局のホームページ資料から引用

4. 老朽危険空き家対策について

(1) 空き家の除却から地域活性化対策

① 空き家再生等推進事業（事業主体：市町村等）⇒解説資料④参照

○ 除却タイプ（補助率：国 2/5・市町村 3/5 または国・市町村各 2/5・所有者 1/5）

〔概要〕 不良住宅の除却や跡地利活用のため、空き家除却費用を補助するもの。

〔実績〕 平成 25 年度：川西町（旧職員住宅の跡地をダリア園駐車場に）

平成 26 年度：山形市<1 件>、上山市<5 件>、米沢市<1 件>、飯豊町<3 件>、
酒田市<3 件>、鶴岡市<1 件>：下記②事業により実施

（注）平成 27 年度から補助要件の見直しが行われる。

② まちの再生支援事業（事業主体：県住宅供給公社）

▽ 市町村が空き家の寄附を受け、住宅供給公社を活用して建物を解体し、跡地を宅地分譲又は広場・公園として活用することで、空き家の解体促進と市街地の住環境改善及び居住人口の増加を図るもの。

平成 26 年度：鶴岡市で 1 件実施済み

③ 市町村独自事業

イ) 上山市の危険な状態にある空き家の解体工事費に対して補助する。

（上山市老朽危険空き家解体事業…50 万円を上限に 2/5 補助、H25 実績 4 件）

⇒平成 26 年度からは上記①の事業を活用

ロ) 金山町の管理不全の状態にあるもの、または景観を阻害している空き家等の除却に対して補助する。

（金山町修景形成補助金制度…50 万円を上限に 1/3 補助、H26.8 現在実績 3 件）

ハ) 飯豊町の管理不全の空き家について、所有者等が行う解体の費用の一部を補助する。

（飯豊町老朽危険空き家解体支援事業…40 万円を上限に 1/2 補助、H25 実績 8 件）

⇒平成 26 年度からは上記①の事業を活用。

ニ) ランド・バンク事業（鶴岡市の N P O 法人が実施主体）⇒解説資料⑤参照

空き家・空き地に係る土地・建物を「まちづくり」に提供してもらい、空き家・空き地・狭あい道路を一体的に整備する事業などを行い、効果をあげている。

ホ) 他にも市町村単独事業で助成して、空き家の除却を進めている市町村がある。

…山形市、舟形町、米沢市（①事業を活用の上、補助上限 120 万円）

(2) 雪対策総合交付金

▽ 市町村が対応せざるを得ない空き家の雪下ろし等の経費を補助する。

平成 25 年度：5 市町で実施

解説資料④

【空き家再生等推進事業】（除却事業タイプ）

○老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅または空き建築物の除却を行う。

●対象地域

▽空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、または地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画若しくは再生整備計画等に定められた区域 など

●対象施設

▽不良住宅…住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの（空き家かどうかにかかわらず対象）

▽空き家住宅…跡地が地域活性化のために供されるもの

▽空き建築物…跡地が地域活性化のために供されるもの

事業主体	地方公共団体	民間(例)
負担割合	国 費 5分の2	国 費 5分の2
除却工事費の場合	地方公共団体 5分の2	地方公共団体 5分の2
☐ が助成対象限度額	地方公共団体 5分の1	民 間 5分の1

●助成対象費用

▽不良住宅、空き家住宅または空き建築物の除却等に要する費用

（「除却工事費」＋「除却により通常生じる損失の補償費」）× 8 / 10

※ただし、除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅または空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

▽不良住宅、空き家住宅または空き建築物の所有者の特定に要する経費
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等

※国費は、地方公共団体補助の1/2

（注）平成27年度から助成要件の見直しが行われる。

イ）助成対象地域に空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区が加わる。

ロ）助成対象費用が空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間が設けられる。

ハ）助成対象費用に空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用が加わる。

【山形県川西町】旧教職員住宅を川西ダリア園の駐車場として利用（H25）

●県内他の事例

平成26年度：山形市<1件>、上山市<5件>、米沢市<1件>、飯豊町<3件>、酒田市<3件>、鶴岡市<1件>：下記事業により実施>

【参考】まちの再生支援事業（事業主体：県住宅供給公社）

- ・国の当該事業をベースに組み立てられている。
- ・市町村が空き家の寄附を受け、公社を活用して解体し、跡地を利用または売却する。
- ・市町村負担費用の一部を公社が負担し、解体・売買手続きも公社が実施。

**【福井県越前町】越前町安心で潤いのあるまちづくり事業
…老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして利用**

▽事業の背景

- ・福井県越前町越前地区は、人口減少、少子高齢化が著しく進行し、過疎地域に指定。また、山が海岸線まで迫った沿岸部に位置することから、平地が少なく、住宅が密集している。
- ・地区内には、老朽化した空き家が点在しており、家屋崩壊の危険性や火災発生など、防災・防犯面や衛生面で地域の安全な住環境を脅かしている。
- ・空き家住宅の修繕・解体には費用がかさむため、放置されているケースがほとんどであり、地域の課題になっている。
- ・こうした地域の住環境を改善するため、防災・防犯上危険な空き家を解体・除却するとともに、平成 19 年度から跡地をポケットパークとして整備する事業を実施している。

▽事業の経緯

平成 19 年度：町単独事業として「越前町安心で潤いのあるまちづくり事業」を実施
越前地区 2 件、宮崎地区 1 件を実施

平成 20 年度：地域住宅交付金対象事業として実施

【基幹事業】空き家再生等推進事業（除却タイプ）

【提案事業】跡地利用ポケットパーク整備

平成 20～22 年度：越前地区で 3 年間に 7 件実施

平成 24 年度：越前地区で申請 4 件（4 件実施予定）【当時】

＊社会資本整備総合交付金対象事業として実施予定【当時】

▽事業の概要

①空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助

- ・対象地区…越前地区 ＊危険空き家率(4%)が町平均の約 2 倍
- ・対象空き家…住宅密集地区に位置し、家屋の 2 面以上が隣家に面している空き家で、現況調査に基づき、町が防災上、防犯上危険と判定する空き家（B, C ランク）等の条件がある
- ・主な事業要件…「空き家の取り壊し」「跡地をポケットパークとして 10 年間以上町に無償で貸すこと」について、所有者が承諾していること
- ・補助額…上限 200 万円（補助率等の制限はなし）

②町によるポケットパークの直接整備

- ・事業内容…整地及び排水工事／花壇、ベンチなどの設置／フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
＊ポケットパーク整備後は、地元自治会に施設移管され、維持管理業務を行い、維持管理費用も地元自治会が負担する。
- ・事業実績…平成 19 年度：2 公園（町の単独事業）
平成 20～22 年度：3 年間で 7 公園実施

出典：国土交通省ホームページ資料から引用

上記事例は、空き家除却後の跡地利用の形態がポケットパークであるが、他に駐車場、防災空地（防災設備用地）、市民農園、冬季の雪捨て場など様々な用途が考えられる。

解説資料⑤

NPO法人「つるおかランド・バンク」による事業

(1) 組織構成

「NPO法人つるおかランド・バンク」について

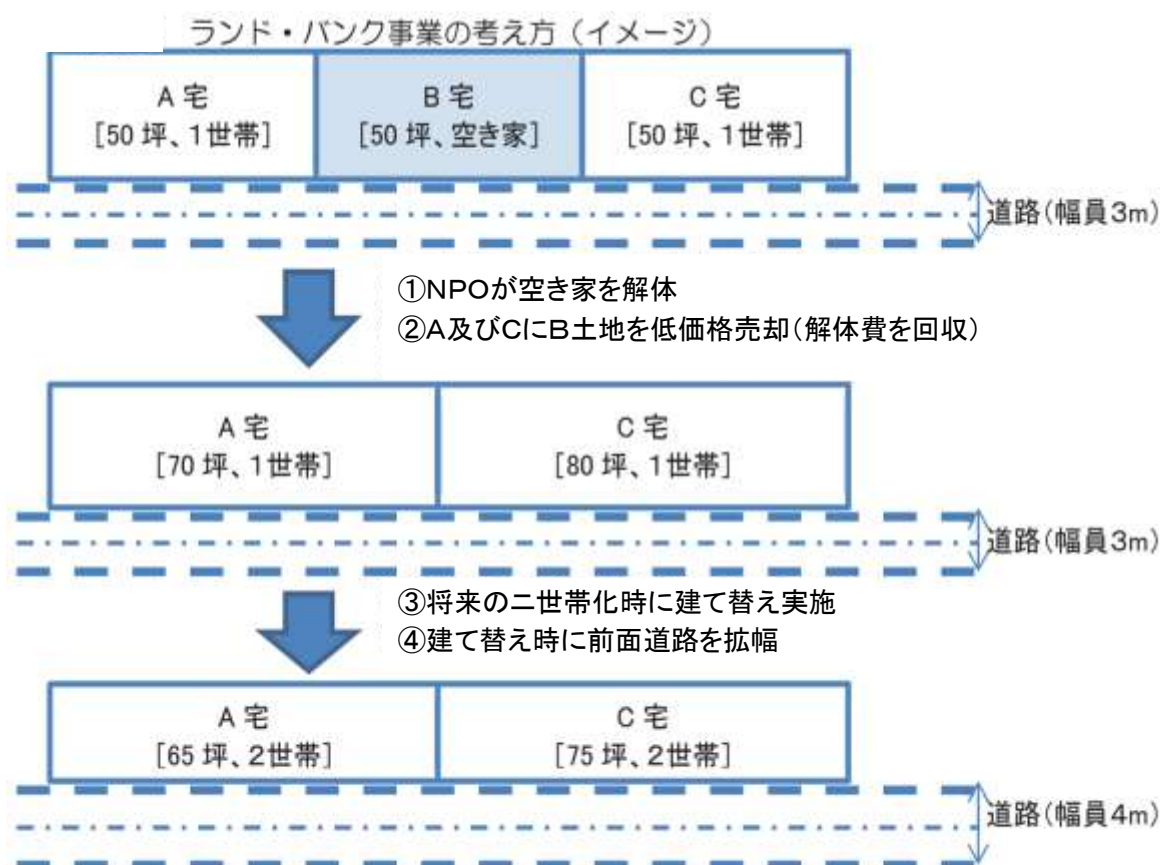
- ① 設 立…平成 25 年 1 月 22 日 NPO 法人として認可された。
- ② 組織形態…中心市街地活性化推進機構指定
- ③ 理 事 長…阿部俊夫氏
- ④ 参加・協力団体

宅地建物取引業及び建設業並びに司法書士、土地家屋調査士、行政書士及び建築士等の専門家組織。他に学術研究機関・行政機関として、荘内銀行、首都大学東京、NPO 鶴岡城下町トラスト、鶴岡市等が参加する。

(2) 事業メニュー

① ランド・バンク事業

密集住宅地（指定地域）の空き家（空き地）の寄付や低廉な売却等を受け、コーディネートする民間手法により、空き家の解体・整地・転売等、空き地の転用・転売・敷地の再編、狭あいな私道の拡幅等を一体的に整備し、有効活用を図ります。



出典：早坂進「空き家所有者の民意を資源とした空き家、空き地の集約化によるまちなか居住の再編」
都市計画 303 号、28 頁から作成

出典：自治体の空き家対策に関する調査研究報告書（公益財団法人東京市町村自治調査会）
から引用し一部編集



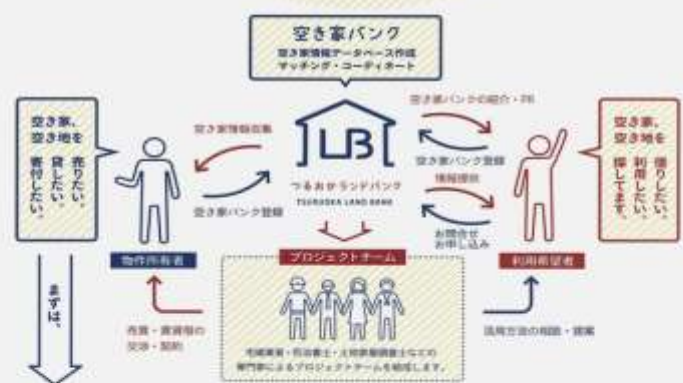
つるおかランド・バンク

空き家バンク

人が住まなくなると、家が傷んだり、老朽化が進んでいく…
道路が狭く、車で出入りしづらい…
建物が壊れてきたり、庭の草木が伸びたりして、ご近所に迷惑をかけてしまう…
高齢化と空洞化が進む中心市街地では、近年空き家の問題が急増しています。
空き家が増えれば、治安や景観などの面でも周辺の住民の住環境に悪い影響を与えかねません。

空き家の情報を把握し、データベース化することで
空き家・空き地を処分したい方と、望んでいる方の橋渡しをします。

「つるおかランド・バンク」は、より多くの空き家情報をストックし、
地域のランドデザインとともに、空き家の新しい役割をつくりだす
提案とマッチングを行います。



お持ちの空き家をご登録ください。
空き家バンクのデータベースに登録することで、空き家を必要とする方へご紹介させていただきます。
できるだけオーナー様のニーズに合ったマッチングを目指してまいります。

つるおかランド・バンク
特別会員特典

期間のまちまちな買取いただいたオーナー様には、
定期的に庄内の特産品や季節のお便りをお届けさせていただきます。

お問合せ

NPO 法人 つるおかランド・バンク

〒997-0862 山形県鶴岡市はなみ町 1-2

☎ (0235) 64-1567

✉ info@t-landbank.org

FAX. (0235) 64-1588

② 空き家バンク事業

空き家・空き地の売却・
賃貸に関する情報を発信
し、所有者と希望者とをマ
ッチング。ライフスタイル
に応じた住替え、UJIタ
ーン希望者、2地域居住を
支援します。

つるおかランド・バンク

空き家管理受託

③ 空き家管理委託事業

遠隔地に住む空き家所
有者の依頼を受け、空き家
の管理を受託します。定期
巡回、室内清掃、除草等
を行います。

生まれ育った家。思い出がたくさんつまった家でも。
人が住まなくなるとどんどん朽ちていってしまいます。
家は、人間や動物や植物と同じで、手間と愛情を注がなければ
次第に荒れて、いずれは壊れていきます。
敷地の周りの草や樹木が生い茂り、ご近所に迷惑をかけていませんか？
屋根や壁、扉などが壊れて、ご近所に心配をかけていませんか？

「台風の後、空き家がどうなっているのか気になる…」
「独居に住んでいて、空き家の管理ができない…」
「高齢のため、年に何度も点検に行けない…」
そんな方のために、



「つるおかランド・バンク」が、空き家の安全・安心をサポートします。

▶ 毎月1回、写真付きの『状況報告書』をお送りします。

ライトコース <ご近所安心コース> 3,500 円/月 ○建物外部の点検・確認 ○玄関・窓などの開口部の強度確認 ○ポスト内の郵便物・お置けものチェック、転送 ○庭木や雑草の状況確認	しっかりコース <メンテナンスコース> 5,000 円/月 ○建物内部の通気・換気 ○清掃 ○雨漏りチェック ○地震、台風などの災害後チェック ※敷地の除草もお送りします。(年一回)
レスキューコース <緊急時対応コース> 8,000 円/回 地震・台風などの災害後のチェックを、 きめ細やかに行います。	オプション 料金はご相談の上、お見積もりのいたします。 ○除草、庭木のお手入れ ○建物や樹木などの修繕 ○シロアリ・アリの駆除 ○除雪、屋根の雪下ろし など

その他、「空き家・空き地」に関するご相談など、お気軽にお問合せください。

お問合せ

NPO 法人 つるおかランド・バンク

〒997-0862 山形県鶴岡市はなみ町 1-2

☎ (0235) 64-1567

✉ info@t-landbank.org

FAX. (0235) 64-1588

(3) 事業の進め方

- 一つの案件に対し、内容に合わせて、民間事業者の中から個別のプロジェクトチームを編成します。
- 所有者や購入希望者との調整を図り、より良い活用の方策を検討・提案します。
- 小規模な区画再編事業を連鎖していくことで、住みやすい住環境を整備し、まちに活力と元気を吹き込みます。

(4) 事業推進に係る考え方

- ▽ 鶴岡市でNPO法人による空き家対策を推進しているのは、空き家、空き地といえども、あくまで私有財産なので、その財産管理・処分について、行政の立場から具体的にどうこうしなさいという助言をするのが難しい場合もあるため、あえて、別の団体組織を作って推進している。
- ▽ 鶴岡市の空き家対策に関する考え方は、「まちづくりをどうするか」ということに行きつくように思われる。空き家を除却しても空き地が残る。その空き地が有効に活用されなければ、その地域から人が去り、まちの活力は減退する。住宅を建て替えたくとも接道義務を満たさない場合もある。だからこそ、ランド・バンク事業で「空き家・空き地・狭あい道路」を一体的に解決しないといけないと考えているとのこと。
空き家が多い地区は、敷地が狭かったり、狭あい道路で駐車スペースがないなどの課題があり、これを嫌い、郊外の新興住宅団地に転居しまう場合もある。このような接道義務を満たさないような敷地を、住宅が建てられる敷地に変え、住宅が建てられて、地域に人を呼び込めるようにするのが、ランド・バンク事業の目標の一つである。

(5) 具体的な事業実施例【鶴岡市】

① 旗竿地の老朽危険空き家の除却を行った例

【除却前】



【除却後】



【背 景】

旗竿地にある戸建て住宅1軒と4軒分の長屋が老朽危険空き家となっていた。

解体しようにも所有者は資力に乏しい。このため、隣接者からこの敷地のおおむね南半分を買ってもらい、当該代金をあわせて老朽空き家解体した。

なお、当該敷地は旗竿地のため、別の空き家を解体した際には、接道義務を満たす通路を確保することで事業を推進した。

② 狭あい道路の解消となった例

【拡幅工事前】



【拡幅工事後】



【背景】

中心部の住宅密集地。右側の市道については、道幅が狭く車がすれ違うことも困難であった。このため、写真左側の住宅の敷地は、接道義務を満たさず、住宅の建て替えができない土地だった。このため、ランド・バンク事業を利用して、写真の黄色の部分（約1mほどの幅）の私有地を鶴岡市に道路用地として寄付した。

これにより、狭あいであった市道もこの場所で車がすれ違えることとなり、住環境の改善につながった。

③ 狭あい道路沿いにある空き家の除却を行い、道路用地を確保した例

【空き家解体前】



【空き家解体後】



【背 景】

空き家解体前の写真の右上の戸建て空き家2棟について、空き家2件を除却の際、狭あい道路のため、敷地の一部を道路用地として提供いただいた。

なお、現況は行き止まりの狭あい道路であり、売却先が決まり次第、敷地の一部を道路用地として活用する予定。

資料編

参考資料①－1

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

○ 「空家等」とは、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。（2 条 1 項）

○ 「特定空家等」とは、
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

出典：国土交通省ホームページ

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）（全文）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、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する。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹

の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令に定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（注）下線は、県で付した。

参考資料

空き家に関する関係法令（抜粋）

○ 豪雪地帯対策特別措置法（昭和 37 年法律第 73 号）

（空き家に係る除排雪等の管理の確保）

第十三条の四 国及び地方公共団体は、豪雪地帯において、積雪による空家（建築物又は工作物であつて、居住し、又は使用する者のないことが常態であるもの）をいう。以下同じ。）の倒壊による危害の発生を防止するため、空家について、除排雪その他の管理が適切に行われるようにするために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

○ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

（維持保全）

第八条 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に努めなければならない。

2 （省略）

（違反建築物に対する措置）

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2～11（省略）

12 特定行政庁は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が 著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合 においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要

な措置をとることを命ずることができる。

4 (省略)

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

一 ～二 (省略)

○ 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるものを除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

(固定資産税の減免)

第三百六十七条 市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とすると認める者、貧困に因り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、当該市町村の条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができる。

○ 行政代執行法（昭和 25 年法律第 43 号）

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

(注) 下線は、県で付した。

参考資料

市町村における空き家等に関する条例等の制定状況（平成26年12月1日現在）

NO	市町村名	条 例								規定内容								
		条例の名称	施行時期			制定目的				情報	調査	助言	命令	立入	公表	代執行	応急	罰則
			年	月	日	安心安全	生活環境	その他										
1	寒河江市	寒河江市空き家等の適正管理に関する条例	H	25	7	1	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	
2	村山市	村山市空き家等の適正管理に関する条例	H	26	12	1	○	○		○	○	○	○	○	○		○	
3	天童市	天童市空き家等の適正管理に関する条例	H	25	10	1	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	
4	東根市	東根市空き家等の適正管理に関する条例	H	26	1	20	○			○	○	○	○	○	○	○	○	
5	河北町	河北町空き家等の適正管理に関する条例	H	26	7	1	○	○	○ 景観	○	○	○	○	○	○		○	
6	西川町	西川町空き家等の適正管理に関する条例	H	24	11	1	○			○	○	○	○	○	○			
7	朝日町	朝日町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	1	1	○	○	○ 景観	○	○	○	○	○	○			
8	大江町	大江町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	4	1	○			○	○	○	○	○	○			
9	米沢市	米沢市家屋等の安全管理に関する条例	H	25	10	1	○				○	○		○			○	
10	長井市	長井市空き家等の適正管理に関する条例	H	26	4	1	○	○		○	○	○	○	○	○		○	
11	高畠町	高畠町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	6	18	○	○	○ 景観	○	○	○	○	○	○	○	○	
12	川西町	川西町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	6	1	○	○		○	○	○	○	○	○		○	
13	飯豊町	飯豊町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	4	1	○	○	○ 景観	○	○	○	○	○	○	○	○	
14	新庄市	新庄市空き家等の適正管理の促進に関する条例	H	25	1	1	○			○	○	○			○			
15	尾花沢市	尾花沢市空き家等の適正管理に関する条例	H	26	4	1	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○
16	大石田町	大石田町空き家等の適正管理に関する条例	H	26	4	1				○	○	○	○	○	○	○	○	○
17	金山町	金山町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	4	1	○			○	○	○		○			○	
18	最上町	最上町空き家等の適正管理に関する条例	H	24	12	20	○	○		○	○	○	○	○	○		○	

NO	市町村	条例の名称	年	月	日	安心 安全	生活 環境	その他	情報	調査	助言	命令	立入	公表	代 執行	応 急	罰 則
19	舟形町	舟形町空き家等の適正管理に関する条例	H	24	4	1	○	○		○	○	○	○	○			
20	真室川町	真室川町空き家等の適正管理に関する条例	H	24	7	1	○	○		○	○	○	○	○			
21	大蔵村	大蔵村美しい村づくり条例	H	22	4	1	○	○	○ 景観	○	○	○		○			
22	鮭川村	鮭川村空き家等の適正管理に関する条例	H	25	4	1	○			○	○	○	○	○		○	
23	戸沢村	戸沢村空き家等の適正管理に関する条例	H	24	10	1	○	○	○ 景観	○	○	○	○	○			
24	鶴岡市	鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例	H	25	4	1	○	○	○ 活用	○	○	○	○	○	○	○	○
25	酒田市	酒田市空き家等の適正管理に関する条例	H	24	7	1	○		○ 管理	○	○	○	○	○			
26	庄内町	庄内町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	7	1		○		○	○	○	○	○			
27	三川町	三川町空き家等の適正管理に関する条例	H	26	9	1	○	○	○ 景観	○	○	○	○	○			
28	遊佐町	遊佐町空き家等の適正管理に関する条例	H	25	4	1	○	○		○	○	○	○	○	○	○	
合 計									27	28	28	24	27	24	9	17	3

(注) 1 当事務所の調査結果による。

2 条例の「制定目的」は、条例制定の主な目的としているものを区分したものである。

3 「規定内容」の各欄の意味は、次のとおりである。

- ① 「情報」：管理不全な状態にある空き家等に係る住民等からの情報提供
- ② 「調査」：情報提供を受けたとき、又は必要に応じ、空き家等の状態等を調査すること
- ③ 「助言」：当該空き家等の所有者等に対し、空き家等を適正に維持管理するよう助言又は指導すること、また、助言、指導を行ったにもかかわらず、当該空き家等が管理不全な状態であるときに、当該所有者等に対し勧告すること
- ④ 「命令」：勧告を受けた所有者等が正当な理由なく当該勧告に応じないとき、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置をとるよう命ずること
- ⑤ 「立入」：条例の施行に必要な限度において、職員に空き家等に立ち入り、調査させ、又は関係者に質問させ、若しくは資料を提出させること
- ⑥ 「公表」：命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときに、その旨を公表することができること
- ⑦ 「代執行」：命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、所有者等に代わって行政が執行すること
- ⑧ 「応急」：人の生命、身体又は財産に対し、危害が切迫した場合において、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができること
- ⑨ 「罰則」：命令を受けた者で正当な理由なくその命令に従わないものに対する過料のこと

出典：「空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）

参考資料④

山形県空き家活用支援協議会設置要綱

(目的)

第1条 空き家の適正管理、活用、解体について、所有者及び住み替え希望者に対する相談体制を整備して老朽危険空き家の発生を抑制することにより、快適な住環境の確保と活力ある地域づくりを促進することを目的に、山形県空き家活用支援協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(実施事業)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事業を行う。

- (1) 空き家活用相談体制の整備及び相談業務に関すること。
- (2) 空き家活用及び中古住宅流通促進に関すること。
- (3) その他空き家対策を推進する上で必要な事項に関すること。

(構成)

第3条 協議会は別表に掲げる団体及び機関をもって構成する。

2 協議会の会長は、山形県住宅供給公社専務理事をもってあてる。

(会議)

第4条 協議会は会長が招集する。

2 協議会は必要に応じ、専門部会を置くことができる。

(事務局)

第5条 協議会の事務局は、山形県住宅供給公社に置く。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営その他について必要な事項は、別に定める。

附 則 この要綱は、平成26年11月6日から施行する。

別 表（第3条関係）

	団体・機関名	備 考
1	山形県住宅供給公社	
2	公益財団法人山形県宅地建物取引業協会	
3	公益財団法人全日本不動産協会山形県本部	
4	山形県企画振興部市町村課	
5	山形県県土整備部管理課	
6	山形県県土整備部県土利用政策課	
7	山形県県土整備部建築住宅課	

参考資料⑤

山形県空き家対策連絡調整会議設置要綱

(目 的)

第1条 空き家の適正管理や流通活性化による利活用等の推進を図り、快適な住環境の確保と活力ある地域づくりを促進することを目的に、山形県空き家対策連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 連絡調整会議の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 山形県空き家活用支援協議会が設置する「空き家利活用相談窓口」の活用の促進に関すること。
- (2) 空き家の利活用等の検討及び推進に関すること。
- (3) その他、目的を達成するために必要な事項に関すること。

(組 織)

第3条 連絡調整会議は、別表に掲げる団体及び機関をもって構成する。

- 2 連絡調整会議に議長を置き、県土整備部長をもって充てる。
- 3 連絡調整会議に、必要に応じて幹事会を置くことができる。
- 4 幹事会の構成団体及び機関は、議長が任命する。

(会 議)

第4条 連絡調整会議は、議長が必要に応じて招集し、議長が座長となる。

- 2 議長に事故あるときには、議長があらかじめ指定する者がその職務を代理する。

(事 務 局)

第5条 連絡調整会議の事務局は、県土整備部建築住宅課に置く。

(そ の 他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、連絡調整会議に必要な事項は議長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年2月20日から施行する。

(別 紙)

区 分	団 体 名	幹 事
関係団体	公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会	○
	公益社団法人 全日本不動産協会山形県本部	○
	一般社団法人 山形県建設業協会	
	一般社団法人 山形県建築協会	
	一般社団法人 山形県解体工事業協会	
	一般社団法人 山形県建築士会	
	一般社団法人 山形県建築士事務所協会	
	山形県弁護士会	
	山形県司法書士会	
	山形県行政書士会	
	東北税理士会 山形県支部連合会	
	山形県土地家屋調査士会	
	一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会	
	山形県住宅供給公社	○
市町村	山形市	○
	米沢市	○
	鶴岡市	○
	酒田市	○
	新庄市	○
	寒河江市	
	上山市	
	村山市	
	長井市	
	天童市	
	東根市	
	尾花沢市	
	南陽市	
	山辺町	
	中山町	
	河北町	
	西川町	
	朝日町	○
	大江町	
	大石田町	
	金山町	○
	最上町	

	舟形町		
	真室川町		
	大蔵村		
	鮭川村		
	戸沢村		
	高畠町		
	川西町		
	小国町		
	白鷹町		
	飯豊町		○
	三川町		
	庄内町		
	遊佐町		
県	企画振興部	市町村課	○
	県土整備部	管理課	○
		県土利用政策課	○
		建築住宅課	◎
	村山総合支庁	地域振興課	
		建築課	
	最上総合支庁	地域振興課	
		建築課	
	置賜総合支庁	地域振興課	
		建築課	
	庄内総合支庁	地域振興課	
		建築課	