



「空き家の適正管理に関する調査」の結果

〈調査結果に基づく参考連絡〉

【調査の目的等】

- 今回の調査は、総務省の行政評価・監視活動（注1）の一環。行政運営の課題や問題点を実証的に把握、検証し、その改善を推進するもの
- 「空き家」（注2）は、少子高齢化や単独世帯化の進展等により増加しており、大都市、地方を問わず、全国の自治体で大きな問題国は、平成26年11月、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を制定（公布から3か月以内に施行、一部は6か月以内に施行）
- 「空き家」は全国で約820万戸、空き家率は13.5%あるとされ、これまで一貫して増加傾向（平成25年 総務省住宅・土地統計調査）
 - i) 空き家は、過去15年の間に4割増加。所有者等による適正な管理が行われず、放置された空き家が増加
 - ii) 老朽化による屋根材の飛散、不審者の侵入、ゴミの放置など防災、防犯、衛生、景観等の面で地域住民の生活に深刻な影響
- 山形県でも、「空き家」は46,100戸、空き家率は10.7%で、賃貸・売却等の利用の見込みのない空き家は、一貫して増加傾向行政相談委員（注3）には、住民から、近隣の空き家が損壊して危険である等の相談が寄せられている。
- 今回、当事務所が、県内の行政相談委員、地域団体、山形県、市町村等から情報提供を得て、空き家対策の実態（現状）を初めて調査
- 平成27年1月、今後の空き家対策を一層推進する観点から、山形県、県内市町村等に対して、調査の結果を参考連絡

（注1）「行政評価・監視」活動には、総務省行政評価局が企画する「全国計画調査」と、出先機関が地域の行政上の問題点を取り上げ、その改善を図るため、独自に企画する「地域計画調査」があり、本調査は地域計画調査です。

（注2）「空き家」とは、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です。

（注3）行政相談委員は、総務大臣から委嘱された民間の有識者で、県内には35全市町村に計67人（全国で約5,000人）配置されています。地域の身近な相談役として、国民と行政のパイプ役となつて、苦情や要望・意見の解決の促進に尽力しています。

〈本件照会先〉

山形行政評価事務所 第1評価監視官室

担当：伊藤、佐藤

（電話） 023-632-3113

I 調査の背景・概要

結果報告書 P2～3、P9～23

背景

- 人口は、山形県、東北、全国とも減少局面に《表1》
一方、65歳以上の人口割合や単独世帯数は増加傾向

表1 人口の推移(山形県、東北及び全国) (単位:千人)

区分	平成2年	平成12年	平成22年	平成25年
山形県	1,258 (100)	1,244 (99)	1,169 (93)	1,141 (90)
東北	9,738 (100)	9,818 (101)	9,335 (96)	9,095 (93)
全国	123,611 (100)	126,926 (102)	128,057 (104)	127,298 (103)

(注)総務省統計局資料(国勢調査等)による。

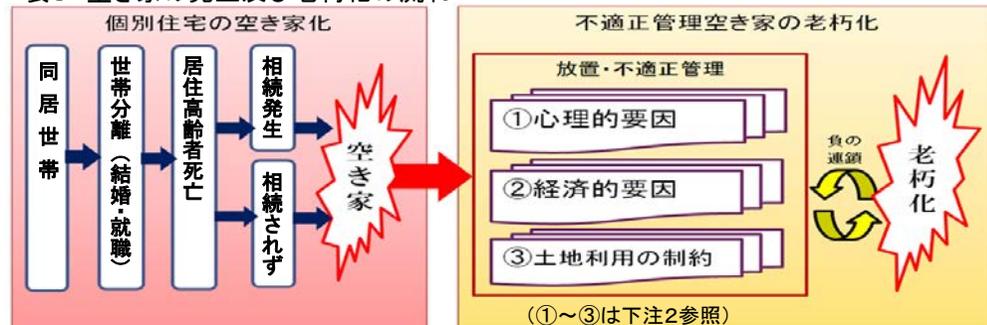
表2 空き家数、空き家率(総務省 住宅・土地統計調査)



⇒ 「その他の住宅」は、住宅・土地統計調査の分類。賃貸、売却の予定がなく長期間空き家になっているものが多い。

- 高齢単独世帯から空き家となり、老朽化し、適正な管理がなされず問題化していく流れ及び問題の内容《表3, 4》

表3 空き家の発生及び老朽化の流れ



- (注)1 公益財団法人 東京市町村自治調査会資料に基づき、当事務所が加工したものである。
2 ①家財等があり建物の売却や賃貸をためらう等、②固定資産税、解体費用等が負担、③急傾斜地、狭小等

表4 主な空き家問題の内容

主な問題	内容
防災上	・空き家が老朽化し、倒壊事故が発生 ・強風等による屋根や外壁材等の落下、屋根からの落雪 ・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	・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相談が増加
環境衛生上	・敷地内にゴミが放置・投棄され、異臭や害虫が発生 ・敷地内での雑草繁茂、樹木の越境に対する相談が増加
風景・景観上	・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
地域活性化	・使われず放置された空き家が多く、地域の活性化に支障

(危険な空き家に対しては、建築基準法等現行法令の適用、条例の制定、補助事業による支援で対応)

山形県:「空き家対策に係る対応指針」策定(平成24年10月)

国:「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定(平成26年法律第127号)

II 調査結果

1 行政相談委員及び地域団体における実態把握状況

結果報告書 P4～8、P24～32

調査の範囲

- ◎ 山形県内の空き家の実態を、生活者の目線で把握するため、
 - ① 県内67人の行政相談委員に依頼し、近隣に所在する空き家の数や、所在地、支障状況等を把握
 - ② 行政相談委員を通じ、委員が担当している市町村内の町内会などの地域団体に依頼し、同様に状況を把握

調査結果

- 近隣に空き家が「ある」と回答した割合が高く、行政相談委員では67人中46人(68.7%)、地域団体では86団体中54団体(62.8%)《表5》
- 「ある」と回答した空き家数は計437件、さらに、これら空き家で、防災、環境衛生等の問題が生じているものは、合計188件《表5.6》
- 同188件のうち、支障があるとされた60件を抽出し、現地調査。支障事例を確認するとともに、独自に「老朽度、危険度」を判定《表7》

表5 空き家の有無及び空き家数

区分	行政相談委員	地域団体	合計
調査対象数	67 (100%)	86 (100%)	153 (100%)
内訳	空き家が「ある」	54 (62.8%)	100 (65.4%)
	空き家が「ない」	32 (37.2%)	46 (30.1%)
	回答なし	0 (0.0%)	7 (4.5%)
空き家数	222件	215件	437件 (100%)
うち問題が発生している空き家数	106件	82件	188件 (43.0%)

(注)当事務所の調査結果による。

調査結果

- 空き家の支障理由は、「冬期間除雪されず放置」が最多

表6 行政相談委員、地域団体からみた周囲の空き家の支障(上位5位)

順位	空き家の支障理由	延べ件数
第1位	「冬期間除雪されず放置」	122件
第2位	「雑草や樹木が伸び放題で不衛生」	108件
第3位	「屋根が壊れ、家屋が倒壊しそう」	59件
第4位	「窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損」	56件
第5位	「すでに倒壊が始まっている」	48件

(注)このほか、「野生鳥獣のすみか」、「敷地内にゴミが投棄」、「プロパンガス容器が腐食」など

- 現地調査した60件について、山形県の対応指針に基づき、独自に「老朽度、危険度判定」を行ったところ、老朽度・危険度の高いC判定が30件、最も高いD判定が13件となった。C及びD判定には、公道に面しているものや学校が近く通学路になっているものなど、対策の緊急度がより高いものあり。

表7 空き家の現地調査結果(60件の老朽度・危険度判定)

ランク	判定内容	現地調査結果
A	小規模の修繕により再利用が可能	7件
B	管理が行き届いておらず損傷もみられるが、当面の危険性はない	10件
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい	30件
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	13件

(注)山形県の対応指針に基づき、当事務所が現地調査した結果を判定したものである。

II 調査結果

1 行政相談委員及び地域団体における実態把握状況

結果報告書 P33～62

調査結果(現地調査結果)



↑ 半壊した屋根材が風で隣家に飛散



↑ 屋根が傾斜、損傷が大きい



↑ 屋根が崩落、公道に面し通学路



↑ 半壊した屋根材が飛散のおそれ



↑ 雪で崩落、後見人が廃棄処分検討



↑ 屋根が一部崩落



↑ 屋根が崩落、タヌキが出入り



↑ 車庫部分が倒壊、隣家が近接



↑ 屋根が一部損壊、風で飛散のおそれ



↑ 灯油タンクが放置



↑ 廃棄物(ドラム缶)が放置



↑ LPガスボンベが放置

Ⅱ 調査結果

2 空き家対策の実施状況(県及び市町村の対応)

結果報告書 P63~70、P73~96

制度の概要

○ 国の空き家対策

- ① これまで、空き家対策全般についての法律がなかったことから、住生活基本法等に基づく施策を展開
- ② 市町村や民間向けに、実態把握、除去、活用に関する支援事業(空き家再生等推進事業ほか)などを実施
- ③ 平成26年11月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定。国の「基本指針」の策定、市町村の「空家等対策計画」の作成、特定空家等(注)に対する措置
(注)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等にあると認められる空家等

○ 山形県の空き家対策

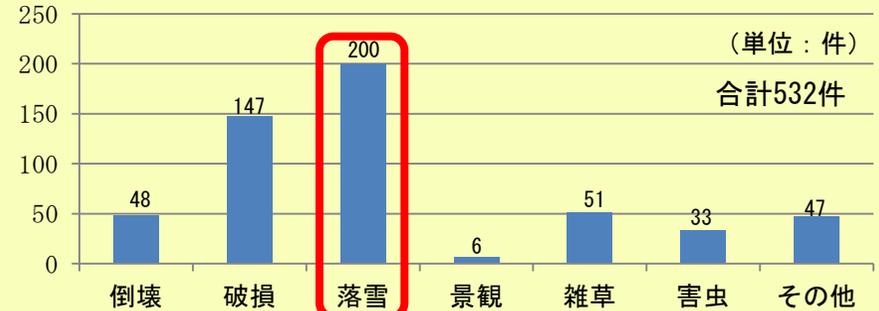
- ① 平成24年10月、「空き家対策に係る対応指針」を策定し、県と市町村の役割分担、モデル条例、実態把握など支援
- ② 県単独予算で、移住推進支援事業補助、雪対策交付金などにより財政的に支援

調査結果

○ 市町村が住民から受け付けた空き家に関する主な相談内容(16市町村)

- ⇒・「落雪に関する相談」は、豪雪地域である置賜、最上地区に顕著
・行政相談委員等からみた空き家の支障(表6)とも共通

表8 空き家の管理等に関する相談件数(平成23~25年度)



(注)当事務所の調査結果による。

調査結果

○ 市町村の空き家対策

- ① 条例の制定⇒**28/35**市町村が制定(平成26年12月1日現在)
⇒「立入調査」、「改善命令」、「勧告」等を規定
一方、「応急措置」や「代執行」は約半数で規定
- ② 空き家の実態調査⇒**34/35**市町村で実施
⇒地域の実情を把握している自治会等に協力要請
- ③ 老朽度・危険度判定⇒**26/35**市町村で実施
⇒県の対応指針に基づく判定基準により実施
- ④ 空き家マップの作成⇒**19/35**市町村で実施
⇒県の対応指針を参考に、実態調査の一環として実施
- ⑤ 所有者等への啓発⇒**32/35**市町村で実施
⇒固定資産税課税通知にチラシ同封、所有者の意向調査等の実施

要望

【市町村から国や県に対する要望】

- 危険度の高い空き家への「応急措置」の対応例を示してほしい
⇒「前例がなく、どこまで実施が可能なのか分からない」等
- 空き家再生等推進事業における「不良住宅」の基準を緩和してほしい
⇒「住宅土地改良法施行規則に基づく「不良住宅」の不良度判定基準は、「評点100以上」と高く、解体・除却の事業が進まない」等
- 相続放棄等により生じる法的手続に関するマニュアルがほしい
⇒「相続関係により複雑な事務手続きがあり、時間も要する」等
- 固定資産税の課税標準特例から、危険な空き家を除外してほしい
⇒「危険な空き家を、同特例から除外する基準を設定してほしい」

II 調査結果

2 空き家対策の実施状況(利用可能な空き家の活用)

結果報告書 P70~72、P97~99

制度の概要

- i) 「空き家バンク」(注)は、人口減少で悩む地域では、移住促進策等として早い段階から進められてきた対策
- ii) 活用し得る空き家を有効に活用することは、空き家のまま放置されることを未然に防止するためにも有効
- iii) 山形県では、県内18市町村(51.4%)で空き家バンクを実施。
県ホームページで、市町村の空き家バンクの概要(問い合わせ窓口、利用条件、補助制度等)を紹介し、当該市町村の空き家バンクにリンクするよう設定
- iv) 県内の空き家バンクへの登録件数は、18市町村で112件(平成26年12月1日現在)、このうち、賃貸・売却等成約済みは40件
県及び各市町村は、各種単独補助事業を実施し、空き家の有効活用を促しているものの、登録件数が少ないのが課題

(注) 空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する仕組みをいう。

調査結果

○空き家バンクが有効に活用されるためには・・・

- ① 所有者等の利用、解体に関する意向を把握
- ② 登録が推進される効果的な補助制度の実施
- ③ 専門家(宅地建物取引主任者等)との連携、活用
- ④ 市街地、郊外など立地条件に応じた効果的な情報提供
など、支援方策が必要と考えられる。

調査結果

【取組事例1】

○ 所有者等の意向把握により空き家バンクに誘導

⇒ 平成25年度に町が「空き家・空き地バンク」を開始したのを機に「空き家等利用意向調査」を行い、利用予定、利用形態、解体予定等を調査、空き家バンクの登録に誘導し効果を上げている例

【取組事例2】

○ 空き家の登録に対する補助を実施

⇒ 空き家の所有者等にとって登録の障害ともなっている、家財の搬出・処分、樹木の伐採、家屋の清掃の経費に対する補助を行い支援、登録及び成約に結びつけている例

【取組事例3】

○ 町が空き家所有者と賃貸契約を締結

⇒ 町が空き家所有者と10年間の賃貸契約を締結し、空き家バンクの申込者が10年居住することを条件に補助し、成約に結びつけている例

【取組事例4】

○ NPO法人と連携して空き家バンクを実施

⇒ NPO法人が中心となって、空き家バンク事業を実施。不動産業が取り扱っている市街地以外の、農村部、山間部、沿岸部を中心に物件を登録・紹介。宅建業者、司法書士、土地家屋調査士等の専門家が活用方法を助言し、売買・賃貸借の契約交渉を実施している例

一方、同法人は、民間手法により、中心市街地の空き家の転用、敷地の再編、狭隘な私道の拡幅等を一体的に整備する「小規模連鎖型区画再編事業(ランド・バンク事業)」を実施