

空き家の適正管理に関する調査（地域計画調査）

結果報告書

平成 26 年 12 月

総務省山形行政評価事務所

目次

第1 調査の目的等	1
第2 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	2
(1) 空き家に関する情報の把握結果	4
(2) 現地調査結果	7
2 空き家対策の実施状況	63
(1) 山形県における空き家対策の実施状況	64
(2) 市町村における空き家対策の実施状況	66
(3) 利用可能な空き家の活用状況	70
3 空き家対策の一層の推進	100
(1) 空き家の現状	100
(2) 地域の団体と連携した実態把握の推進	101
(3) 空き家の有効活用	102
(4) その他の対策	103

図表等目次

1 行政相談委員及び地域団体における実態把握状況

表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） （全文）	9
表1-② 空き家に関する関係法令（抜粋）	14
表1-③ 住宅総数、空き家総数、空き家率（全国及び山形県）	16
表1-④ 空き家の分類	17
表1-⑤ 空き家に占める二次的、賃貸用、売却用及びその他の住宅の割合 （全国）	18
表1-⑥ 人口の推移（山形県、東北及び全国）	18
表1-⑦ 世帯総数、世帯主65歳以上の単身世帯総数及びその割合（全国）	19
表1-⑧ 65歳以上人口割合の推移（山形県、東北及び全国）	19
表1-⑨ 65歳以上人口割合が高い都道府県（平成25年）	20
表1-⑩ 高齢者世帯の状況（山形県）	20
表1-⑪ 相続した住宅に住んでいない理由（全国）	21
表1-⑫ 空き家老朽化のフローチャート	21
表1-⑬ 身近に感じる土地問題（全国）	22
表1-⑭ 主な空き家問題の内容	23
表1-⑮ 空き家の種類別腐朽・破損状況（全国）	23
(1) 調査表による空き家の把握結果	
表1-(1)-① 空き家の有無及び空き家数	24
表1-(1)-② 空き家の外観等における状況（複数回答可）	24
表1-(1)-③ 空き家に係る地域の対応状況（複数回答可）	25
表1-(1)-④ 必要な管理及び対応が行われていない理由	25
表1-(1)-⑤ 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）	26
表1-(1)-⑥ 所有者等が特定されておらず、空き家の管理が適正に 行われていない理由	26
表1-(1)-⑦ 「空き家対策」に関する主な意見（行政相談委員及び 地域団体）	27

(2) 現地調査結果

表 1-(2)-①	建築物の老朽度・危険度判定基準（山形県）	30
表 1-(2)-②	空き家の現地調査結果（老朽度・危険度判定）	30
表 1-(2)-③	空き家の現地調査結果（支障の発生状況及び老朽度・危険度判定結果一覧表）	31
表 1-(2)-④	空き家の現地調査結果（空き家の破損状況等）	32
表 1-(2)-⑤	空き家の現地調査結果（空き家の周辺状況）	32
表 1-(2)-⑥	空き家の現地調査結果一覧表	33

2 空き家対策の実施状況

(1) 山形県における空き家対策の実施状況

表 2-(1)-①	空き家等の適正管理に関するモデル条例（山形県）	73
表 2-(1)-②	空き家対策に関する支援事業（山形県）	77
表 2-(1)-③	「空き家対策」に関する主な意見（市町村）	78

(2) 市町村における空き家対策の実施状況

表 2-(2)-①	市町村における空き家対策の担当課等	81
表 2-(2)-②	空き家の管理等に関する相談件数（過去3年分）	82
表 2-(2)-③	市町村における空き家の実態調査の主な把握内容	83
表 2-(2)-④	市町村における住宅総数、空き家戸数、空き家率等 （平成25年住宅・土地統計調査）	84
表 2-(2)-⑤	空き家の実態の把握方法等	85
表 2-(2)-⑥	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）	86
表 2-(2)-⑦	鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例（参考）	88
表 2-(2)-⑧	市町村における所有者等への啓発の実施状況	91
表 2-(2)-⑨	酒田市空き家等ネットワーク協議会（参考）	92
表 2-(2)-⑩	住宅地区改良法等（抜粋）	93

(3) 利用可能な空き家の活用状況

表 2-(3)-①	山形県内における「空き家バンク」の実施状況	97
表 2-(3)-②	「つるおかランド・バンク」における空き家バンク事業の概要	99
表 2-(3)-③	利用可能な空き家の把握状況（所有者等の意向把握）	99

第1 調査の目的等

1 目的

我が国は、総住宅数約6,063万戸のうち、空き家(注)数は約820万戸(空き家率13.5%)あるとされ、過去15年の間に4割増加するなど、空き家数及び空き家率とも一貫して全国的に増加傾向にある(総務省「平成25年住宅・土地統計調査(平成26年7月公表の速報集計)」による。)。また、近年、空き家は、所有者等による適正な管理が行われず、放置されたままとなっているものが増加しており、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環境に深刻な影響を及ぼし、空き家対策は、少子高齢化の進展や過疎化等とあいまって、地域における喫緊の課題となっている。

一方、山形県は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査(平成26年7月公表の速報集計)」において、総住宅数約43万1,900戸のうち、空き家数は4万6,100戸で、空き家率は10.7%と全国平均より低いものの、空き家の増加率(昭和63年から平成20年まで)は、山形県が5.7ポイントと、全国平均(3.7ポイント)を上回って推移している。このため、山形県では、平成24年10月、空き家対策に関し、市町村との役割分担及び必要な対策を盛り込んだ「空き家対策に係る対応指針」を策定した。また、市町村においても、これを踏まえ、空き家の適正管理に関する条例を制定するなどの対策を進めている。しかし、老朽化した空き家の豪雪等による倒壊、雑草や樹木が伸び放題で害虫が発生しているなど、防災や衛生面などの問題が顕在化し、市町村も対応に苦慮しており、また、行政相談においても、空き家について、老朽化して危険なので撤去してほしいなどの苦情等が寄せられている。

この調査は、このような状況を踏まえ、空き家の発生を抑制し、また、空き家を適切に管理することなどにより、快適な生活環境の確保を図る観点から、山形県における空き家の実態、空き家対策の実施状況等を把握し、関係行政の改善に資するため実施した。

(注) 「空き家」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 対象機関

(関連調査等対象機関)

山形県、市町村、関係団体

3 担当部局

山形行政評価事務所 第1評価監視官室

4 実施時期

平成26年8月～26年12月

第2 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

調査結果	説明図表番号
<p>【制度の概要及び背景】</p> <p>(1) 空き家数の推移</p> <p>総務省統計局が実施した平成 25 年住宅・土地統計調査（平成 26 年 7 月公表の速報値）によると、全国における空き家（注1）数は約 820 万戸で、住宅総数 6,063 万戸に占める空き家の割合（空き家率）は 13.5%とされており、空き家数については、昭和 63 年以降、ほぼ一貫して増加し、平成 25 年は最高値を記録している。</p> <p>空き家は、住宅・土地統計調査において、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の 4 つに分類（注2）されており、これらの空き家数全体に占める割合をみると、平成 15 年以降、「その他の住宅」の割合が継続的に増加し、25 年には 38.8%となっている。「その他の住宅」には、活用・処分方針が未定のものもあり、他と比べて管理が不十分になる可能性が高いとされている。</p> <p>一方、山形県における空き家総数及び空き家率は、昭和 63 年以降、平成 20 年までに 47,500 戸（11.0%）と、全国平均を上回る勢いで増加してきたが、平成 25 年は 46,100 戸（10.7%）といずれも低下している。この要因として、山形県では、東北 6 県のうち秋田県を除く 5 県で同様に低下しており、東日本大震災の避難者が空き家を賃貸又は購入したためと考えられると説明している。</p> <p>また、山形県における「その他の住宅」の空き家率については、昭和 63 年以降、全国平均を上回る勢いで増加しており、平成 25 年の結果では、同県の空き家総数が減少しているが、「その他の住宅」は増加している状況となっている。</p> <p>（注1） 「空き家」は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 2 条及び豪雪地帯対策特別措置法（昭和 37 年法律第 73 号）第 13 条の 4 において、表 1-①及び②のとおり定義されている。</p> <p>（注2） 空き家の分類については、表 1-④参照。なお、「その他の住宅」は、賃貸、売却等のために空き家になっている住宅以外で、人が居住していない住宅をいう。</p> <p>(2) 空き家増加の背景及び要因</p> <p>我が国の人口は、平成 22 年の国勢調査以降減少に転じているが、世帯総数は増加し続けており、中でも 65 歳以上の単独世帯総数が増加するなど、人口減少とともに高齢化が進行している。</p> <p>山形県では、全国よりも早い段階から人口減少及び高齢化の現象がみられ</p>	<p>表 1-①、1-②、1-③</p> <p>表 1-④</p> <p>表 1-⑤</p> <p>表 1-③（再掲）</p> <p>表 1-⑥</p> <p>表 1-⑦</p> <p>表 1-⑧、1-</p>

<p>ており、同県の高齢化率（65歳以上人口割合）は、平成25年で47都道府県中6番目（東北6県においては2番目）に高いものとなっているほか、65歳以上単独世帯等の割合も増加している。</p> <p>このような状況のもと、空き家が増加する要因として、高齢化等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（注1）などが指摘されている。</p> <p>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、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の心理的要因、固定資産税や解体費用等の経済的要因（注2）、急傾斜地や狭小地などの土地利用の制約（注3）などがあるとされている。</p> <p>（注1） 相続人が相続した住宅に住んでいない理由については、国土交通省が実施した「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」の結果（表1-⑩）を参照</p> <p>（注2） 空き家を除却した場合は、その除却費用だけではなく、地方税法第349条により、固定資産税の課税標準の特例が適用されず、除却後の固定資産税が最大で6倍に上がるため、除却されないまま放置される要因の一つとされている。</p> <p>（注3） 建築基準法第43条により、住宅は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならないとされており、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合な部分が生じた住宅（既存不適合建築物）の場合、建て替え時にこの条件を満たすことができなければ、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。</p>	<p>⑨、1-⑩</p> <p>表1-⑪</p> <p>表1-⑫</p> <p>表1-② (再掲)</p>
<p>(3) 空き家により生じる問題</p> <p>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、平成23年度以降8.2ポイント増加するなど、空き家に対する国民の問題意識の高まりが推察される。</p> <p>空き家は、適正に管理されているのであれば大きな問題は生じないが、適正な管理が行われないことにより、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。特に、住民への被害が大きい具体例として、強風や倒壊等により屋根及び外壁等の飛散事故や、放火などによる空き家での火災発生などの重大事故発生の可能性が考えられる。</p> <p>こうした問題は、住宅・土地統計調査の「その他の住宅」に分類された空き家において、所有者が何らかの理由で空き家を放置している、あるいは、相続等により所有者が不明となっている等の理由により、管理が不十分になる可能性が高いとされている。</p> <p>なお、平成20年住宅・土地統計調査結果では、空き家のうち「その他の住宅」において、腐朽・破損の割合が最も高いものとなっている。</p>	<p>表1-⑬</p> <p>表1-⑭</p> <p>表1-⑮</p>

【調査結果】

今回、当事務所では、山形県内の空き家の実態を明らかにするため、以下のとおり、空き家の情報及びその状況を把握した上で現地調査を実施した。

- ① 総務大臣が委嘱し、市町村ごとに配置している、県内の行政相談委員 67 人に、近隣に所在する空き家の数、所在地、支障状況、地域の対応、所有者等に関する情報の提供を依頼
- ② 行政相談委員を通じ、同委員が担当している市町村区域内の町内会、地区団体（以下「地域団体」という。）に、近隣に所在する空き家の数、所在地、支障状況、地域の対応、所有者等に関する情報の提供を依頼
- ③ ①及び②で把握した空き家の情報を基に、現地調査により空き家の状況を確認

(1) 空き家に関する情報の把握結果

ア 空き家数

自宅近隣における空き家の有無については、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 団体の 54 団体（62.8%）となっている。

また、近隣に空き家がある」と回答したものについて、近隣に所在する空き家数を聴取したところ合計 437 件あり、このうち行政相談委員では 222 件、地域団体では 215 件となっている。

さらに、上記 437 件の空き家の中から、防災、防犯、環境衛生、風景・景観などに問題が生じているものは合計 188 件（43.0%）あり、このうち、行政相談委員では 106 件、地域団体では 82 件となっている。

イ 空き家により生じる問題

外観から判断可能な空き家の状態についてみると、「冬期間除雪されず、放置されている」、「庭の雑草や樹木が伸び放題で、害虫がわくなど不衛生になっている」などの回答が多くみられた。

このうち、調査対象別にみると、行政相談委員の回答では、「庭の雑草や樹木が伸び放題で、害虫がわくなど不衛生になっている（66 件）」、「冬期間除雪されず、放置されている（60 件）」、「窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している（34 件）」の順に多くなっている。

また、地域団体の回答でもおおむね同様に、「冬期間除雪されず、放置されている（62 件）」、「庭の雑草や樹木が伸び放題で、害虫がわくなど不衛生になっている（42 件）」、「屋根などが壊れ、雪などにより家屋が倒壊しそうになっている（32 件）」の順に多い状況がみられた。

表 1-(1)-①

表 1-(1)-②

<p>ウ 空き家に係る地域の対応状況</p> <p>空き家に係る地域の対応についてみると、「特段の対応は行っていないと聞いている」、「町内会などを通じて、所有者又はその家族と連絡を取り対応を要請していると聞いている」、「町内会などを通じて、市町村に対応を要請していると聞いている」などの回答が多くみられた。</p> <p>このうち、調査対象別にみると、行政相談委員では、「特段の対応は行っていないと聞いている（32件）」、「地域での対応状況については把握しておらず、不明である（23件）」、「町内会などを通じて、所有者又はその家族と連絡を取り対応を要請していると聞いている（23件）」の順となっている。</p> <p>一方、地域団体では、「町内会などを通じて、市町村に対応を要請していると聞いている（20件）」、「町内会などを通じて、所有者又はその家族と連絡を取り対応を要請していると聞いている（16件）」、「特段の対応は行っていないと聞いている（15件）」の順に多く、地域団体と所有者等との関わりが大きい状況がみられた。</p>	<p>表1-(1)-③</p>
<p>エ 空き家の所有者情報</p> <p>空き家の所有者等により必要な管理が行われていない理由について、「承知している」が「承知していない」よりも多くなっており、「承知している」の内訳をみると、行政相談委員では59件、地域団体では29件となっている。</p> <p>また、上記のうち、理由を「承知している」空き家について、以下のとおり、所有者等により必要な管理が行われていない理由を聴取した。</p>	<p>表1-(1)-④</p>
<p>i) 所有者等が特定されている場合</p> <p>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理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。</p> <p>このうち、調査対象別にみると、行政相談委員では、「経済的な理由のため維持管理や解体に係る費用を捻出できないと聞いている（18件）」、「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（17件）」、「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（15件）」の順に多い状況がみられた。</p> <p>また、地域団体でもおおむね同様に、「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（11件）」、「経済的な理由のため維持管理や解体に係る費用を捻出できないと聞いている（9件）」、「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（7件）」などの順に多くなっている状況がみられた。</p>	<p>表1-(1)-⑤</p>

<p>ii) 所有者等が特定されていない場合</p> <p>所有者等が特定されておらず、空き家の管理が適正に行われていない理由については、「所有者の死亡後、家族間で争いがあり、空き家の管理などを要請すべき対象者の特定に至っていないと聞いている」が合計 10 件あり、このうち行政相談委員が 9 件、地域団体が 1 件となっている。</p> <p>また、「所有者の死亡後、名義変更が行われず代替わりを重ねているため、関係者の所在の確認などに時間を要し、空き家の管理等を要請すべき対象者の特定に至っていないと聞いている」が合計 7 件あり、このうち行政相談委員が 4 件、地域団体が 3 件となっている。</p>	<p>表 1-(1)-⑥</p>
<p>オ 空き家対策に関する意見</p> <p>行政相談委員及び地域団体からは、次のとおり、空き家対策に関する意見が寄せられている。</p> <p>i) 法整備に関する要望等（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住みよい安心な町づくりのため、法的整備と最小の補助が必要である。 ・ 今後、後継ぎがない世帯が多く発生する見込みである。このような相続に係る法的整備と、その手続への司法書士の活用を検討すべきである。 <p>ii) 市町村の実施体制に関する意見（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国が中心となり、現場市町村の環境整備を行う必要がある。 <p>iii) 所有者等の把握方法に関する意見（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者の親族を含めて調査すべきではないだろうか。地区ごとの集会で空き家の説明会を開催し、所有者等の調査について説明すれば効果的である。 ・ 情報の有無は、近所付き合いの在り方を反映したものである。 <p>iv) 所有者等への啓発に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者に対し、問題が発生した際の責任を明確に伝えることが重要である。 <p>v) 固定資産税の課税標準等に関する意見（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内に住所を有しない納税義務者は、条例により、納税管理人を定めることになっている（地方税法第 355 条）。納税義務者に適正に管理させるようにしてはどうか。 <p>vi) 行政代執行の実施に関する意見（要旨）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 代執行に時間と経費を要しすぎである。強い行政指導が必要と考える。 <p>vii) 行政が管理等を行う場合の費用負担（要旨）</p>	<p>表 1-(1)-⑦</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家となった住宅を物置として使用している場合もある。空き家の様態による分類・整理が必要である。 ・ 町だけではなく、国の補助があればいいと思う。 	
<p>(2) 現地調査結果</p> <p>上記イの結果を基に、行政相談委員及び地域団体から情報提供があった空き家 437 件のうち、問題が生じていると回答のあった 188 件の中から、60 件（13 市町）について現地調査を行ったところ、以下の状況がみられた。</p>	
<p>ア 空き家の破損、敷地内及び周辺の状況</p> <p>今回、当事務所が現地調査を行った空き家 60 件について、「空き家対策に係る対応指針」（山形県）における「建築物の老朽度・危険度判定基準」に基づき、老朽度・危険度判定を実施したところ、老朽度・危険度が低い順から、Aランク 7 件、Bランク 10 件、Cランク 30 件、Dランク 13 件となっており、老朽度・危険度の高い C・D ランクが A・B ランクよりも多い結果となった。</p>	<p>表 1-(2)-①</p> <p>表 1-(2)-②</p>
<p>また、当事務所では、空き家の付属物等による近隣住民への影響を考慮し、上記判定基準で示されている建物の破損状況に係る調査項目のほか、空き家の敷地内の状況についても同時に現地調査を行ったところ、次のとおり、防災上、環境衛生上、景観上等の支障が生じていると考えられる状況がみられた（以下、支障の多い順に記載）。</p>	
<ol style="list-style-type: none"> ① 敷地内に雑草が繁茂しているもの（47 件） ② 外壁又は屋根にさびやひびがあるもの（44 件） ③ 屋根が波打っているもの（26 件） ④ 敷地内にごみが放置されているもの（25 件） ⑤ 軒の一部が崩落しているもの（24 件） ⑥ 外壁又は屋根の下地が露出しているもの（20 件） ⑦ 窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損しているもの（19 件） ⑧ 外壁又は屋根に穴があいているもの（18 件） ⑨ ハチなどの害虫が発生しているもの（15 件） ⑩ 灯油タンクやプロパンガスなどが放置されているもの（12 件） ⑪ 塀が破損しているもの（10 件） ⑫ 半壊しているもの（7 件） ⑬ 建物が傾斜しているもの（5 件） ⑭ タヌキやヘビなどの害獣がすみついているもの（3 件） 	<p>表 1-(2)-③</p> <p>表 1-(2)-④</p>
<p>さらに、空き家の周辺状況についてみたところ、i) 公道に面しているもの（50 件）、ii) 隣家に近接しているもの（46 件）、iii) 周辺に公的施設</p>	<p>1-(2)-⑤</p> <p>1-(2)-⑥</p>

があるもの（24件）、iv）小中学校が近く通学路となっているもの（19件）の順に多い状況がみられており、このまま空き家を放置した場合、通行人や地域住民への影響が拡大するおそれがある。

イ 地域住民からの聴取結果

今回、行政相談委員及び地域団体から受けた情報を基に、現地調査において、近隣に居住する地域住民に空き家からどのような問題が生じているか聴取したところ、次の状況がみられた。

- ① 10年以上前に所有者が死亡し、空き家になってから管理されないようになった。町内会を通じて市外に居住する所有者の親族に連絡したが、管理に来た様子はみられず、放置されており、虫が発生するなど困っている。
- ② 所有者が施設入所後、同居していた家族が転居し、空き家となり、放置状態である。近所の者が除草をしているが、屋根や外壁が取れかかっている状態であり、台風の際に飛散してこないか不安である。また、野良猫がすみついたり、虫が発生して隣家に影響が出ているなど、衛生面でも問題がある。

このほか、「空き家に不審者が入っていくのを見て怖い思いをした。」「除草剤を購入して敷地外の雑草に対処している。」など、地域住民が空き家について不安を抱いたり、対応に苦慮している状況がみられた。

表 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）（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、市町村の議会の議員、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。）に関するデータベースの整備その他の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、当事務所が付した。

表 1-② 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（昭和三十二年法律第四十三号）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、貧困に困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、当事務所が付した。

表 1-③ 住宅総数、空き家総数、空き家率（全国及び山形県）

（戸、％）

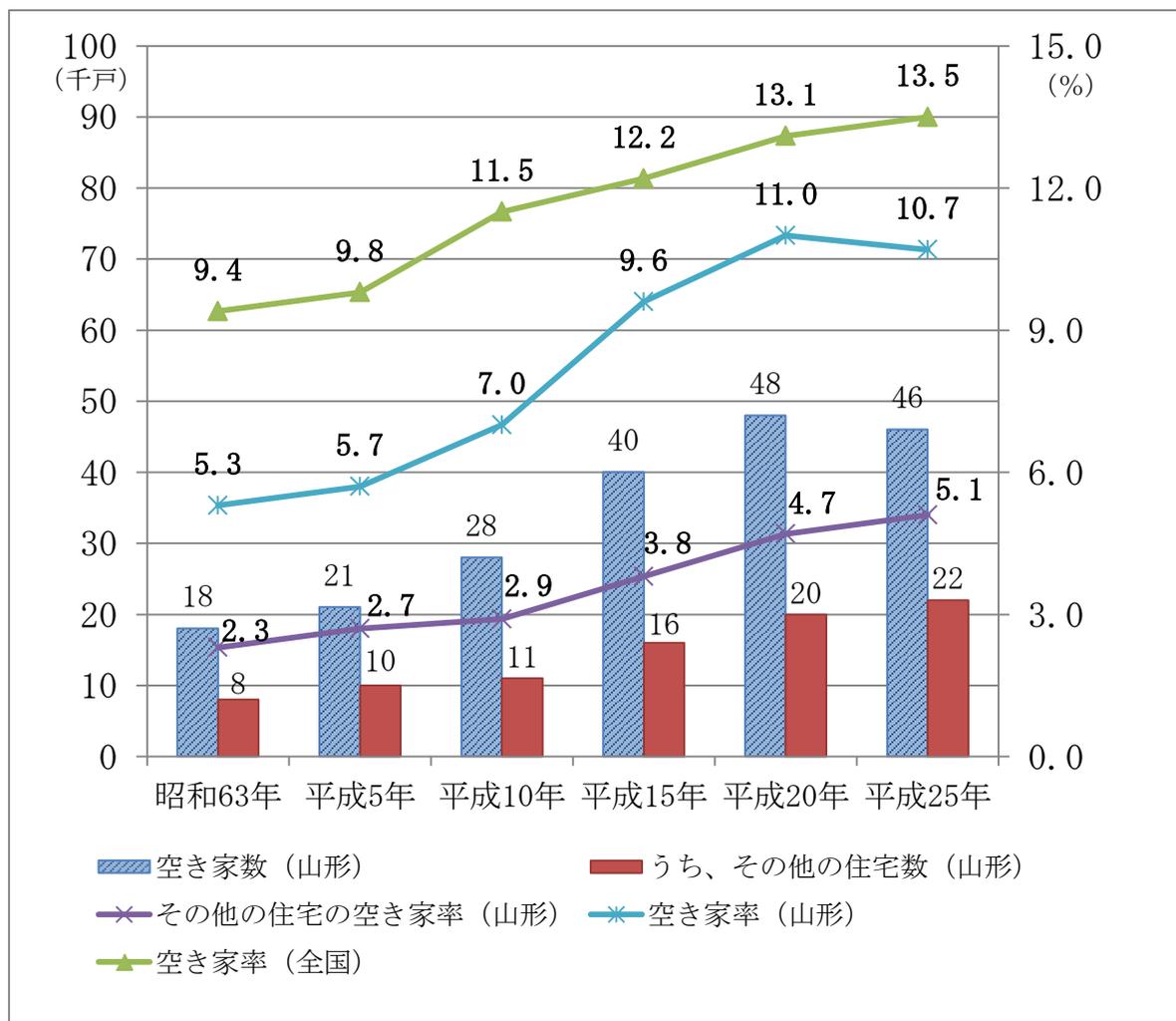
区分	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
住宅総数 (A)	42,007,300	45,878,800	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,631,000
	345,600	360,700	394,200	415,000	432,700	431,900
空き家総数 (B)	3,940,400 (100)	4,475,800 (113)	5,764,100 (146)	6,593,300 (167)	7,567,900 (192)	8,196,400 (208)
	18,300 (100)	20,700 (113)	27,800 (151)	40,000 (218)	47,500 (259)	46,100 (251)
二次的住宅	295,000	369,100	419,300	498,200	411,200	412,000
	1,000	1,300	1,300	1,900	1,600	2,300
賃貸用の住宅 (注 3)	2,335,800	2,618,900	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,292,300
	9,400	9,600	15,000	20,400	24,700	20,400
売却用の住宅 (注 3)	—	—	—	302,600	348,800	308,200
	—	—	—	1,900	1,000	1,100
その他の住宅 (C)	1,309,500 (100)	1,487,800 (114)	1,824,900 (139)	2,117,600 (162)	2,681,100 (205)	3,183,900 (243)
	7,900 (100)	9,800 (124)	11,400 (144)	15,800 (200)	20,200 (256)	22,200 (281)
空き家率 (B/A)	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5
	5.3	5.7	7.0	9.6	11.0	10.7
その他の住宅 の空き家率 (C/A)	3.1	3.2	3.6	3.9	4.7	5.3
	2.3	2.7	2.9	3.8	4.7	5.1

(注) 1 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

2 上段の数字は全国、下段の数字は山形県の結果を表す。

3 賃貸用住宅及び売却用住宅は、昭和 63 年から平成 10 年まで、「賃貸用住宅又は売却用住宅」とされている。

4 () 内の数字は、昭和 63 年を 100 とした場合の指数である。



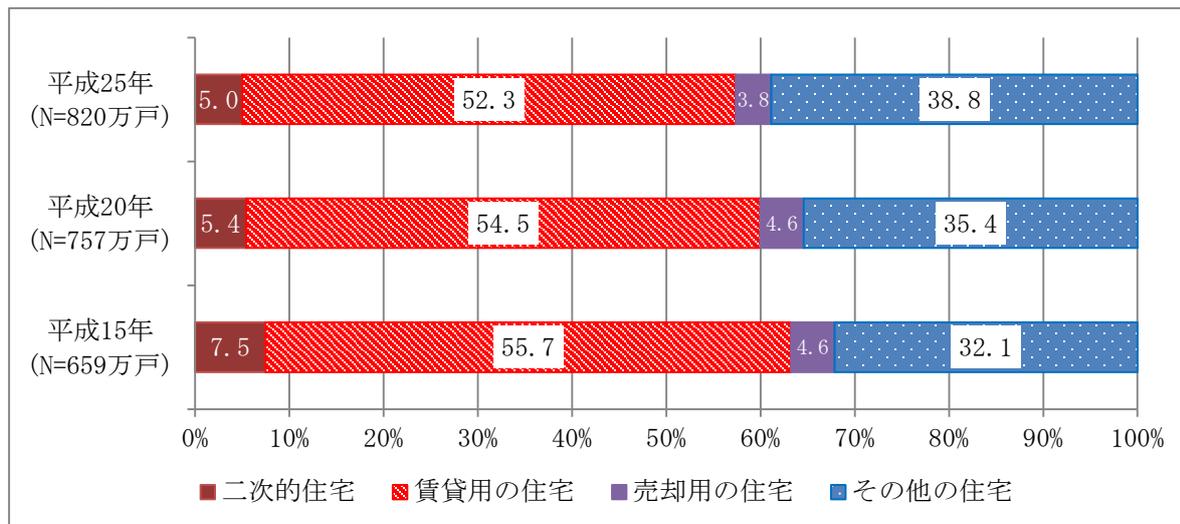
(注)「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

表1-④ 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	上記以外の人に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：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

(注)「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)による。

表 1-⑤ 空き家に占める二次的、賃貸用、売却用及びその他の住宅の割合（全国）



(注) 1 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

2 Nは空き家総数である。

表 1-⑥ 人口の推移（山形県、東北及び全国）

(単位：千人)

区分	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 25 年
山形県	1,262 (100)	1,258 (100)	1,257 (100)	1,244 (99)	1,216 (96)	1,169 (93)	1,141 (90)
東北	9,730 (100)	9,738 (100)	9,834 (101)	9,818 (101)	9,635 (99)	9,336 (96)	9,095 (93)
全国	121,049 (100)	123,611 (102)	125,570 (104)	126,926 (105)	127,768 (106)	128,057 (106)	127,298 (105)

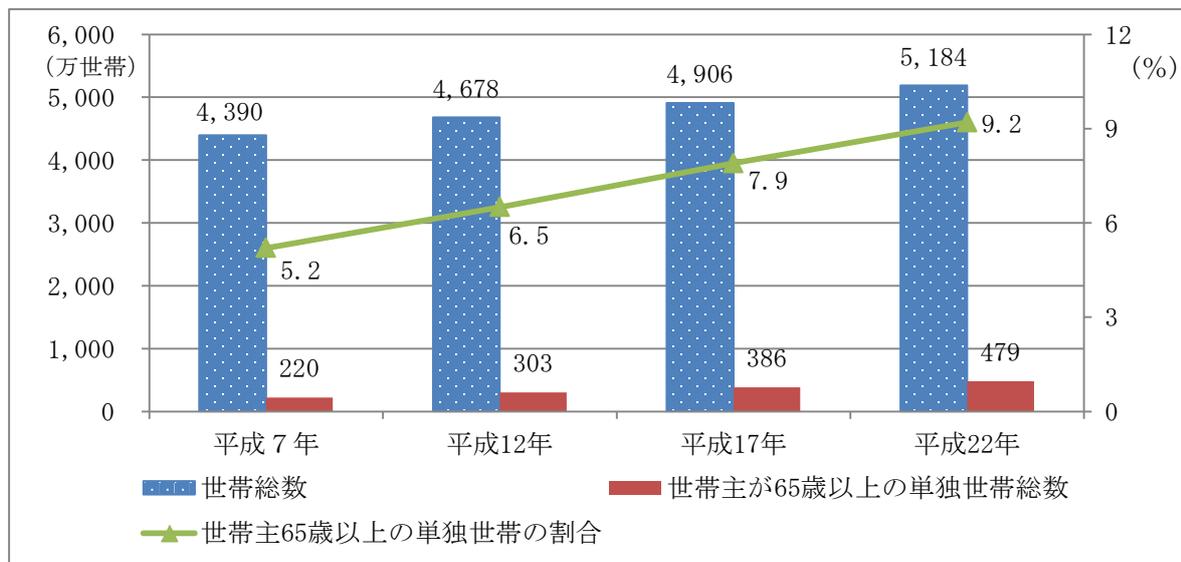
(注) 1 昭和 60～平成 22 年については国勢調査(総務省統計局)に、平成 25 年については人口推計(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

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合計である。

3 () 内数字は、昭和 60 年を 100 とした場合の指数である。

4 網掛けセルは、前年より人口が減少した年を表す。

表 1-⑦ 世帯総数、世帯主 65 歳以上の単独世帯総数及びその割合（全国）



(注) 「国勢調査」(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

表 1-⑧ 65 歳以上人口割合の推移(山形県、東北及び全国)

(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。

表 1-⑨ 65 歳以上人口割合が高い都道府県（平成 25 年）

区分	都道府県	割合
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%

（注） 「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。

表 1-⑩ 高齢者世帯の状況（山形県）

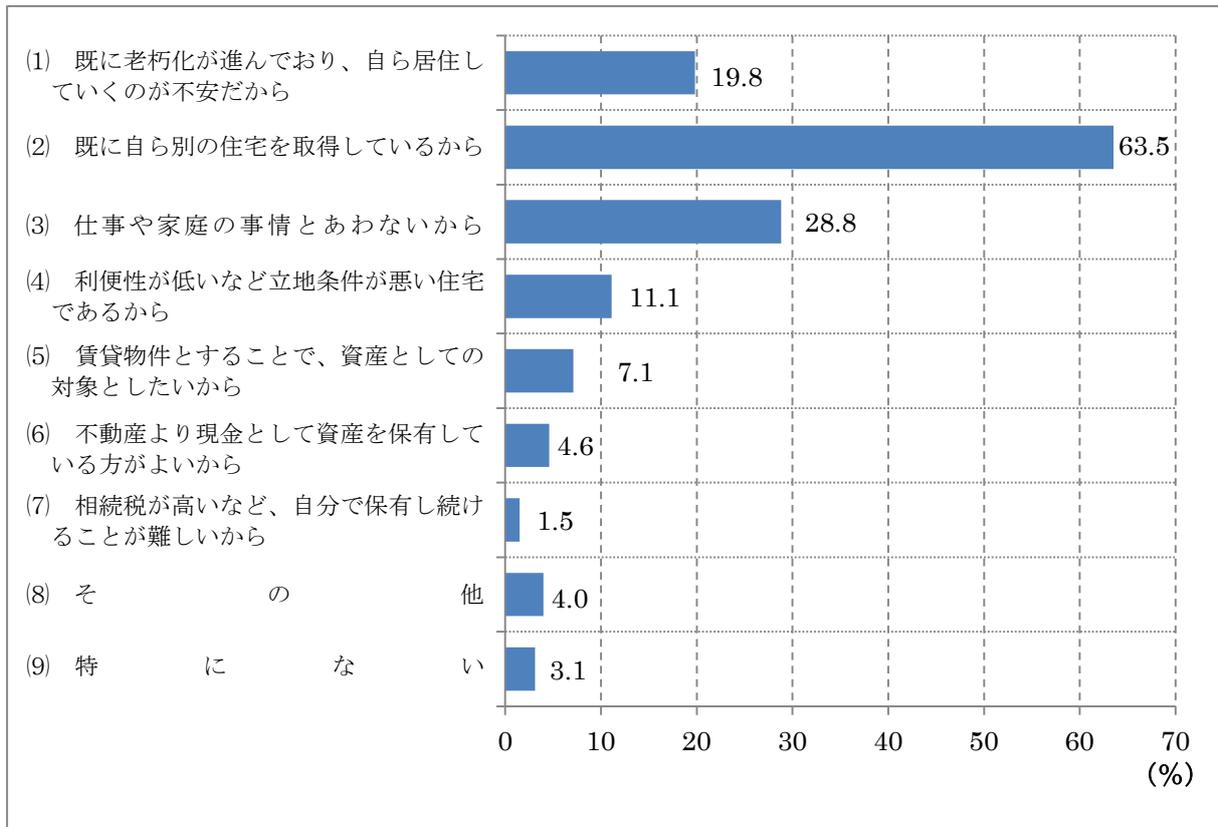
（世帯、%）

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。

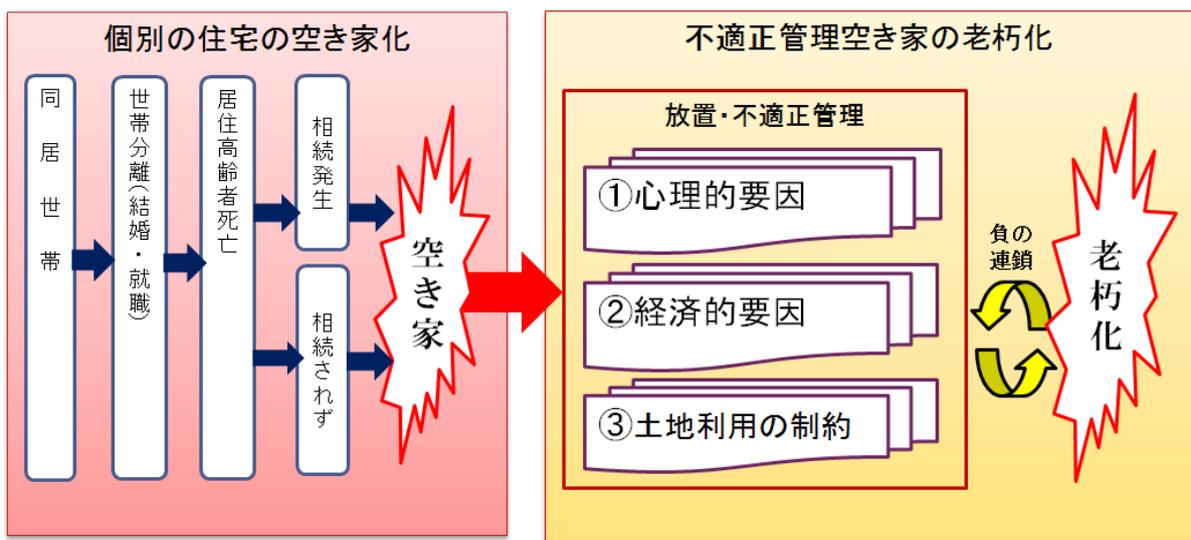
2 「増減」は、平成 7 年と 22 年を対比した増減である。

表 1-⑪ 相続した住宅に住んでいない理由（全国）



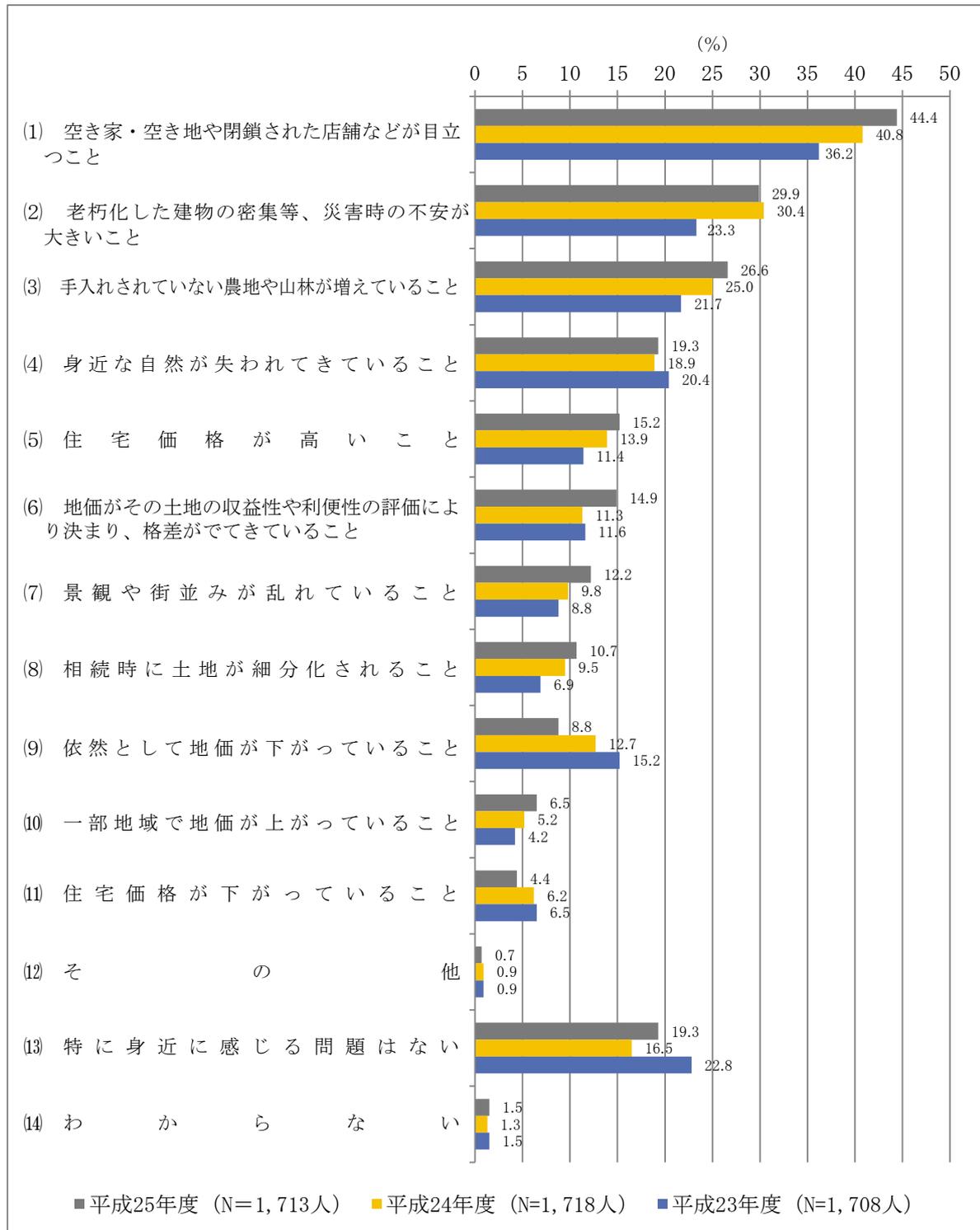
(注) 「平成 25 年版土地白書」及び「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」（いずれも国土交通省）による。

表 1-⑫ 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。

表 1-⑬ 身近に感じる土地問題（全国）



(注) 「土地問題に関する国民の意識調査」(国土交通省、平成 25 年度)による。

表 1-⑭ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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壁材等の落下、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

(注) 「空き家問題の対策に向けて～空き家問題へのアプローチと取組事例～」(福岡県住宅計画課)による。

表 1-⑮ 空き家の種類別腐朽・破損状況 (全国)

(戸、%)

空き家	総数(A)	腐朽・破損あり(B)	割合(B/A)
二次的住宅	411,200	47,100	11.5
賃貸用の住宅	4,126,800	866,100	20.9
売却用の住宅	348,800	45,400	13.0
その他の住宅	2,681,100	846,900	31.6
合計	7,567,900	1,805,500	23.9

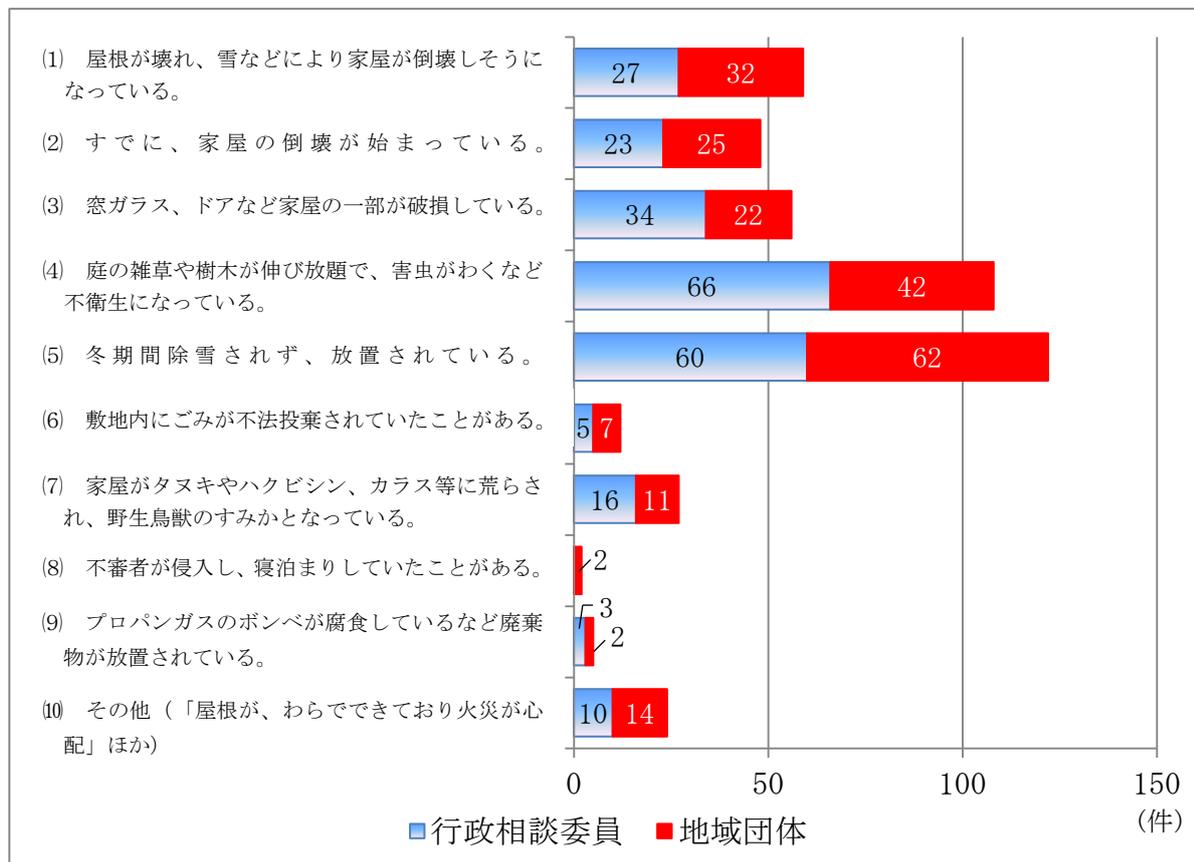
(注) 「平成 20 年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

表 1-(1)-① 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」	46 (68.7%)	54 (62.8%)	100 (65.4%)
	空き家が「ない」	14 (20.9%)	32 (37.2%)	46 (30.1%)
	無回答	7 (10.4%)	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%)

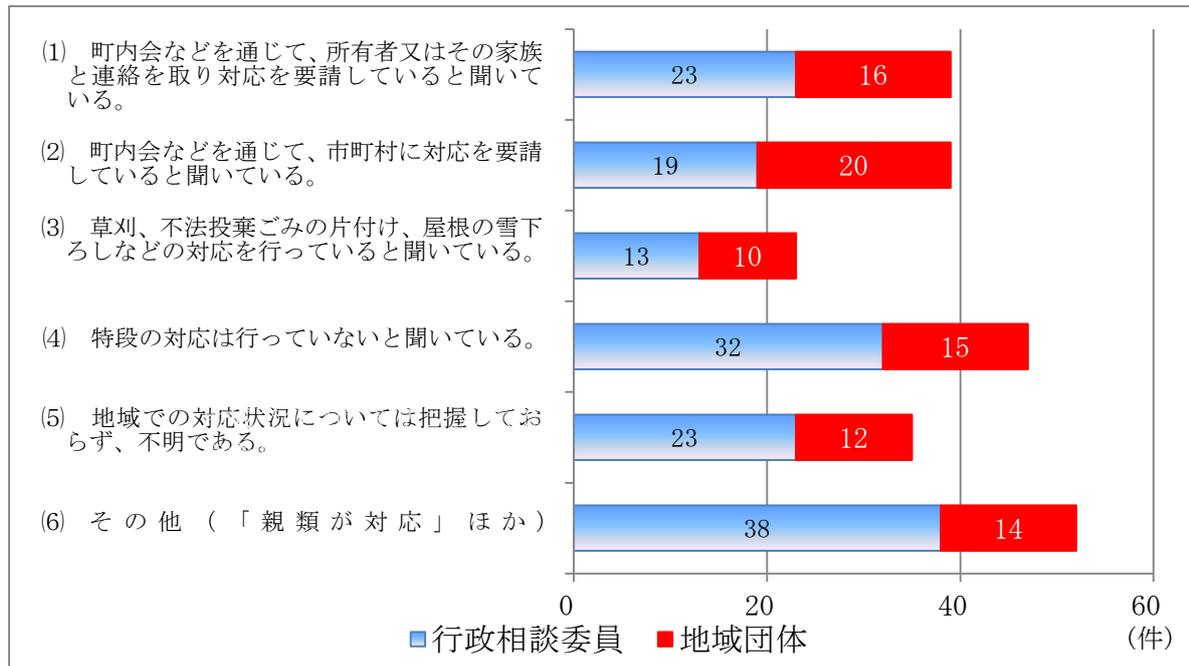
(注) 当事務所の調査結果による。

表 1-(1)-② 空き家の外観等における状況 (複数回答可)



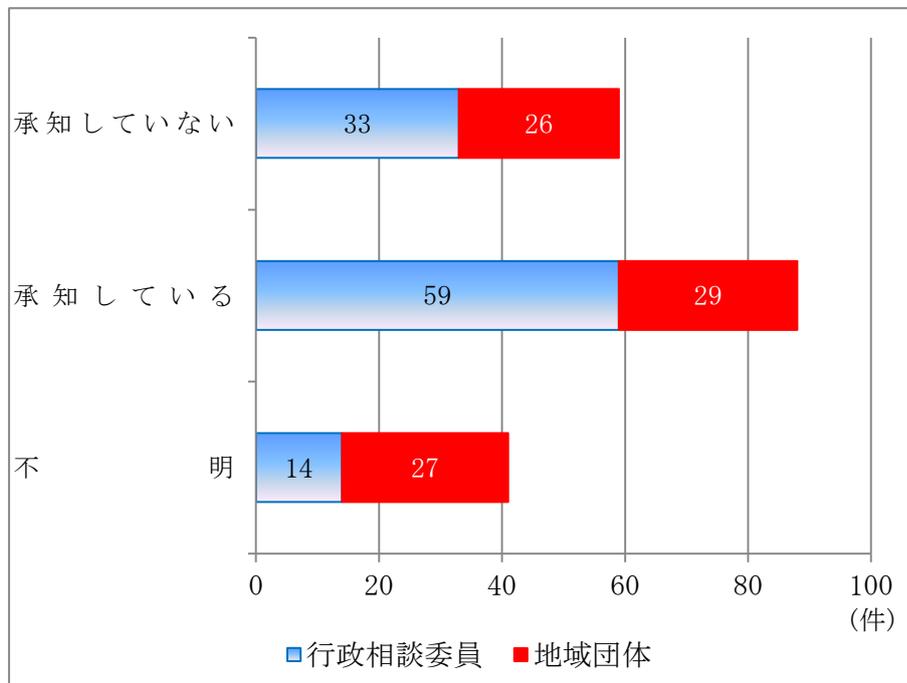
(注) 当事務所の調査結果による。

表 1-(1)-③ 空き家に係る地域の対応状況（複数回答可）



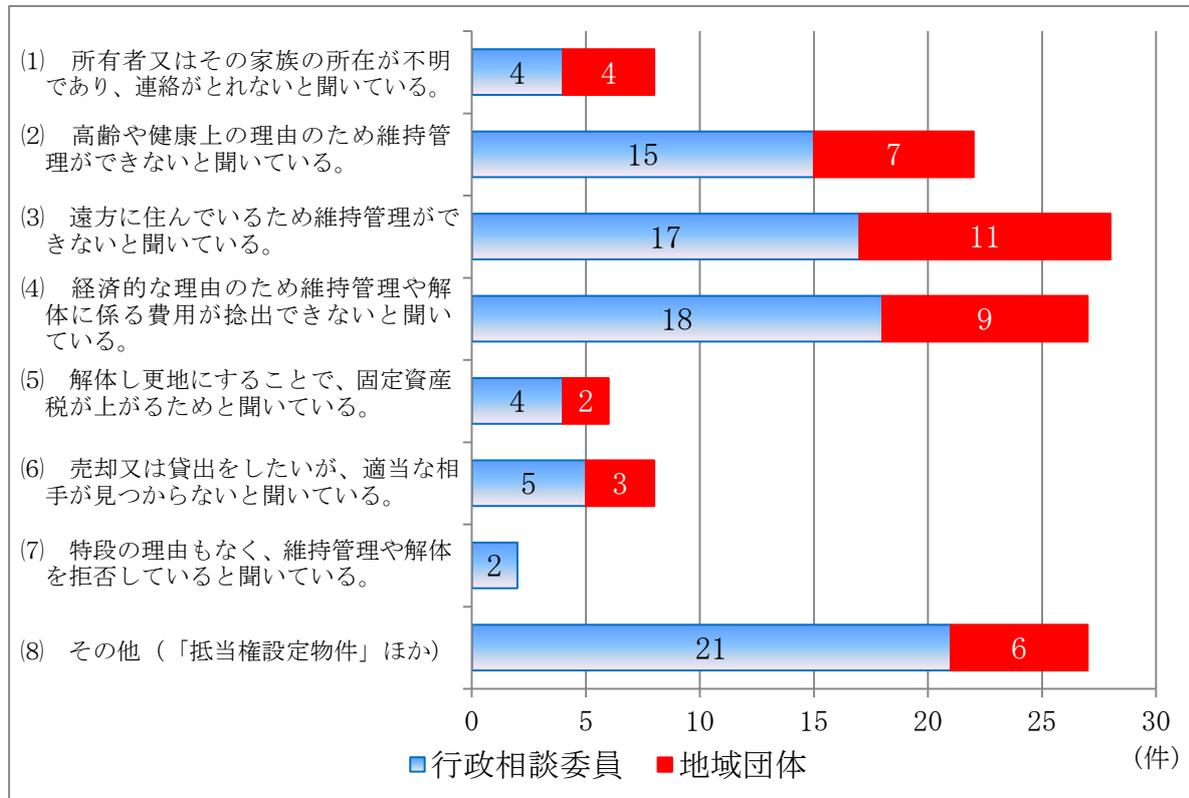
（注）当事務所の調査結果による。

表 1-(1)-④ 必要な管理及び対応が行われていない理由



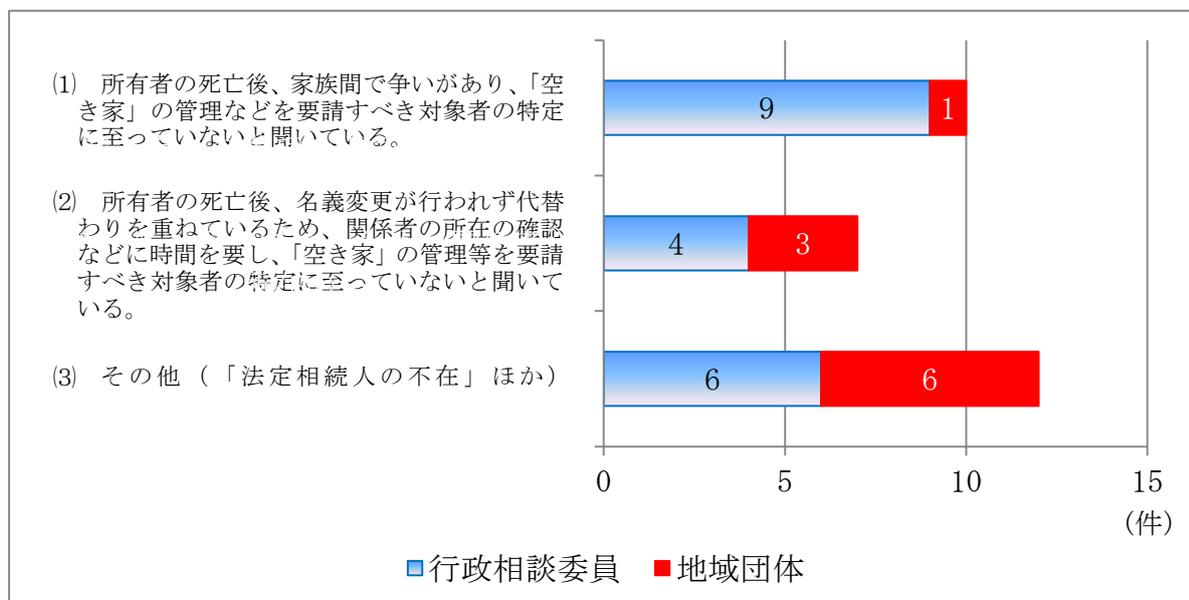
（注）当事務所の調査結果による。

表 1-(1)-⑤ 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)



(注) 当事務所の調査結果による。

表 1-(1)-⑥ 所有者等が特定されておらず、空き家の管理が適正に行われていない理由



(注) 当事務所の調査結果による。

表 1-(1)-⑦ 「空き家対策」に関する主な意見（行政相談委員及び地域団体）

区分	行政相談委員	地域団体
法整備に関する要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・法整備と新たな組織づくりが必要 ・所有者の特定ができない場合、期限をつけて行政が対応できるよう法整備必要 ・<u>住みよい、安心な町づくりのため、法的整備と最少の補助が必要</u> ・地域住民にとって、空き家対策は他人事でない。法律の制定と執行を要望 ・空き家対策の財源として、都市計画区域内の農地の課税率を上げてはどうか 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を出さない、現在の空き家を解決する有効・強力な法整備必要 ・<u>今後、後継ぎがない世帯が多く発生見込み。このような相続に係る法的整備とその手続への司法書士の活用を検討すべき</u> ・相続者の負担等強制力を持った対応が必要
市町村の実施体制に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>国が中心となり現場市町村の環境整備を行うことが必要</u> ・空き家対策は、地域住民の暮らしを守ることになり、地方自治体の職務に位置付けるべき ・このままだと何の対応もできず、不衛生で危険な状態 ・地域ネットワークの強化と、空き家が予測される所有者からの相談窓口の設置が必要 	
所有者等の把握方法に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報にかかることであり、調査を可能とする条例の制定が必要 ・<u>情報の有無は、近所付き合いの在り方を反映</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>所有者の親族を含めて調査すべき。地区ごとの集会で空き家の説明会で説明すれば効果的</u> ・所有者不明の場合、第三者委員会（外部有識者）等で対応する方法の検討 ・個人情報保護のため、集落の団体が所有者に連絡できず対処が困難 ・税金未納者の取扱いを参考にして、調査する方法の検討 ・地域住民の情報が重要
所有者等への啓発に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>所有者に対し、問題が発生した際の責任を明確に伝えることが重要</u> 	
固定資産税の課税標準等に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>市内に住所を有しない納税義務者は、条例により、納税管理人を定めることになっている（地方税法第 355 条）。納税義務者に適正に管理させるようにしてはどうか。</u> 	

区分	行政相談委員	地域団体
	<ul style="list-style-type: none"> ・民法の規定により、被害を与えた場合には、損害賠償義務を負う。その時は行政が介入してはどうか。 ・税が6倍になれば、未収も増加するのではないか。 	
行政代執行の実施に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家になること自体が経済的な理由によるのが多い。行政による代執行を考える必要がある。 ・あくまでも、所有者の了解を得て実施すべき ・代執行の費用は、原則所有者負担すべきだが、分割など返済方法を要検討。空き家と同様、放任された空き地も住民を悩ませている。 ・費用については、所有者本人の理解を得て、長期であっても本人が負担すべき ・費用負担は、所有者に要請すべきだが、代執行した責任上、行政と分担すべき。国の補助も必要 ・費用は、原則所有者負担だが、行政の一時立替も必要 ・原則として所有者負担だが、所有者が複数だったり、選定できなかつたり、また、解体の能力がなかつたりというところがあるので、国、県又は町の対応も必要 ・国、県、市町村補助の方法しかないと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>代執行に時間と経費を要しすぎ。強い行政指導が必要</u> ・所有者との合意により実施すべき ・危険性、必要性を考慮して実施すべき ・所有者と解体等の費用の取扱い等について話し合いをして、行政が代執行すべき。なお、費用については、時間がかかっても所有者に求償すべき
行政が管理等を行う場合の費用負担	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が支払不能なら寄付又は収用必要 ・基本的には、所有者負担すべき。やむを得ない場合のために基金を創設 ・所有者負担原則だが、相続人不明の場合は行政が負担するしかない。 ・安全防災上の必要に応じて10～20万円程度の助成は必要。場合によって(行政が)全額負担してもよい。 ・<u>空き家となった住宅を物置として使用している場合もある。空き家の態様による分類・整理が必要</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の空き家は種々不安の基になるので、早急に手を打つべき ・町内会と行政がどこまで情報を共有できるかが、対策のスタートライン ・補助制度を作ること、逆に空き家が増えないか心配 ・現状打開するなら行政が負担、撤去により結果的に利用価値は上昇する ・所有者の親族に範囲を広げて対応を要請すべき ・所有者と話し合い、経済的に無理な場合、最終的には行政で費用を持つべ

区分	行政相談委員	地域団体
	<ul style="list-style-type: none"> ・国は、スピード感を持って空き家の有効活用を検討すべき 	<ul style="list-style-type: none"> き ・行政として実現可能な対策を提示してもらえれば、その上で町内会は協力する ・空き家になる前に、町内会で所有者と連絡を取り合って対応中 ・<u>町だけではなく、国の補助があればいいと思う。</u> ・原則本人負担であるが、貸付制度も創設すべき
補助事業の実施方法等に関する意見		<ul style="list-style-type: none"> ・解体費の助成が必要
民事手続に関する意見		<ul style="list-style-type: none"> ・相続手続を進め、誰もいなければ市町村に寄付する方法を検討すべき

(注) 1 当事務所の調査結果による。

2 下線は、当事務所が付した。

表 1-(2)-① 建築物の老朽度・危険度判定基準（山形県）

項目	状態	点数	備考
建築物の傾斜	傾斜は認められない	0	—
	明らかに傾斜している	150	著しく劣化しているものとして扱う
	不明	0	—
基礎の状況	異常は認められない	0	多少の汚れがあっても可
	ひび割れが発生している	15	—
	玉石基礎である又は基礎がない	50	構造体力が著しく不足している
	不明	25	—
外壁の状況	問題ない	0	多少の汚れがあっても可
	さびやひび割れが認められる	15	—
	外壁に穴があいている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50	下地の露出は、外壁 1 面のおよそ 3 分の 1 以上を目安とする。
	不明	20	—
屋根の状況	問題ない	0	—
	さびやひび割れが認められる	15	—
	屋根に穴があいている（屋根の下地が露出している）、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる	50	・下地の露出は、屋根面のおよそ 3 分の 1 以上を目安とする。 ・屋根が茅やわらで葺かれている場合を含む
	不明	20	—
使用状況	最近、使用した形跡がある	0	—
	長く使用した形跡が認められない	15	—
	不明	10	—

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

表 1-(2)-② 空き家の現地調査結果（老朽度・危険度判定）

ランク	判定内容	点数	現地調査結果
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0 点	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 (多少の改修工事により再利用が可能)	1 ~ 30 点	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 (老朽化が著しい)	31 ~ 149 点	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 (解体が必要と思われる)	150 点 以上	13 件
合 計			60 件

(注) 1 「ランク」、「判定内容」及び「点数」は、「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 「現地調査結果」は、当事務所の調査結果による。

表 1-(2)-④ 空き家の現地調査結果（空き家の破損状況等）

内 容	件 数
① 敷地内に雑草が繁茂しているもの	47 件
② 外壁又は屋根にさびやひびが認められるもの	44 件
③ 屋根が波打っているもの	26 件
④ 敷地内にごみが放置されているもの	25 件
⑤ 軒の一部が崩落しているもの	24 件
⑥ 外壁又は屋根の下地が露出しているもの	20 件
⑦ 窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損しているもの	19 件
⑧ 外壁又は屋根に穴があいているもの	18 件
⑨ ハチなどの害虫が発生しているもの	15 件
⑩ 灯油タンクやプロパンガスなどが放置されているもの	12 件
⑪ 塀が破損しているもの	10 件
⑫ 建物が半壊しているもの	7 件
⑬ 建物が傾斜しているもの	5 件
⑭ タヌキやヘビなどの野生鳥獣がすみついているもの	3 件
⑮ その他（雨樋の破損、付属物（小屋及び物置等）の破損など）	25 件

（注）当事務所の調査結果による。

表 1-(2)-⑤ 空き家の現地調査結果（空き家の周辺状況）

周 辺 状 況	件 数
① 公道に面しているもの	50 件
② 隣家が近接しているもの	46 件
③ 周辺に公的施設があるもの	24 件
④ 小中学校が近く通学路となっているもの	19 件
⑤ 公道に接しておらず、袋小路等に所在するもの	10 件

（注）1 当事務所の調査結果による。

2 「公的施設」は、公民館、体育館、図書館、郵便局、保育園等をいう。

表 1-(2)-⑥ 空き家の現地調査結果一覧表

No. 1 (村山地域)			
区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している ・公道に面している	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・居住者がいなくなってから手入れがされていない
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる		
外観写真			
			
No. 2 (村山地域)			
区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している ・周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	・その他（雨樋が破損）
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる		
外観写真			
			

No.3 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡が認められない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・灯油タンクが放置されている
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状 況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない 		

外観写真



No.4 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡が認められない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にごみが放置されている ・塀が破損している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁の下地が露出している 		

外観写真



No. 5 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い 	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている ・塀が破損している(道路側に傾斜)
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No. 6 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にごみが放置されている ・塀が破損している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No. 7 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	－
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある	6. 敷地内の 状況	・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	－	7. 近隣住民等 からの情報	・現地調査時、人が居住している様子がみられた
4. 外壁の状況	－		
外観写真			
(略)			

No. 8 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	－
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している（家屋全体を覆っている） ・害虫が発生している
3. 建築物の 傾斜	－	7. 近隣住民等 からの情報	・現地調査時、人が居住している様子がみられた
4. 外壁の状況	－		
外観写真			
(略)			

No.9 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い 	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・最近、使用（管理）した形跡がある 	6. 敷地内の 状況	・問題ない
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・近くに住む所有者等が見回りをしており、心配ない様子
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない 		

外観写真



No.10 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い 	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・最近、使用（管理）した形跡がある 	6. 敷地内の 状況	・問題ない
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・近くに住む所有者等が見回りをしており、心配ない様子
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない 		

外観写真



No.11 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している（公道に接して おらず、敷地までの経路不明） ・学校が近い	5. 屋根の状況	・確認できない
2. 建築物の 使用状況	・確認できない	6. 敷地内の 状況	・確認できない
3. 建築物の 傾斜	・確認できない	7. 近隣住民等 からの情報	・空き家の側に本家があり、本家の者が草刈 り等の管理を行っている
4. 外壁の状況	・確認できない		

外観写真

(略)

No.12 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・今までに①水道管破裂で水漏れ、②ゴキブリ が発生、②野良猫がすみつくことなどがあ った ・年1回程度除草されている様子
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.13 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡が認められない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・野良猫がすみつく ・灯油タンクの中身が漏れたことがある ・年に2回程度、除草剤が散布されている
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない 		

外観写真



No.14 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・最近、使用（管理）した形跡がある 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・隣家と近接している壁面に穴があき、そこにこうもりが入っていくのを目撃したことがある。 ・年2回程度除草が行われている
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁に穴があいている 		

外観写真



No.15 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・屋根の下地が露出している
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用(管理)した形跡が認められない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁の下地が露出している 		

外観写真



No.16 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・確認できない ・その他(雨樋が破損)
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用(管理)した形跡が認められない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・確認できない 	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・確認できない 		

外観写真



No.17 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる ・屋根の下地が露出している ・その他 (雨樋破損)
2. 建築物の 使用状況	・長く使用 (管理) した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・敷地内にごみ (灯油缶 5 個) が放置されている ・灯油タンクがさびた状態で放置されている
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・問題ない	7. 近隣住民等 からの情報	なし

外観写真



No.18 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる ・穴があいている ・屋根の下地が露出している ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・その他 (トタンの剥落)
2. 建築物の 使用状況	・長く使用 (管理) した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している (建物を覆っている) ・害虫が発生している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・明らかに傾斜している ・倒壊 (半壊) している		
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる ・外壁に穴があいている ・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している	7. 近隣住民等 からの情報	・抵当権が設定されている ・台風の際にトタン屋根の一部が隣家まで飛散したことがある

外観写真



No.19 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が波打っている ・その他 (雨樋破損)
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用 (管理) した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・塀が破損している ・その他 (物置のさび、破損)
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・町内会を通じ、管理者に連絡するものの、その後も管理されていない様子 ・空き家になって 10 年程度経過し、虫が発生する
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 		

外観写真



No.20 (村山地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・穴があいている ・屋根の下地が露出している ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用 (管理) した形跡が認められない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・敷地内にごみが放置されている ・LPガスの容器が放置されている
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊している (半壊) 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家になる以前は製造業の事務所として使われていた
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 		

外観写真



No.21 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況 6. 敷地内の 状況 7. 近隣住民等 からの情報	・屋根の下地が露出している ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・雑草が繁茂している ・灯油タンクが放置されている ・空き家になって10年以上経過している
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない		
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.22 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している	5. 屋根の状況 6. 敷地内の 状況 7. 近隣住民等 からの情報	・軒の一部が崩落している ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・空き家になって15年程度経過している
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない		
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる		

外観写真



No.23 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・該当なし	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある	6. 敷地内の 状況	・害虫が発生している ・灯油タンクが放置されている ・その他（小屋の屋根が破損、物置の屋根が 抜け落ちている）
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・所有者が遠方にいるため、近隣住民が所有 者から依頼を受け、敷地内の草刈りなど維持 管理を行っている
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.24 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い（通学路）	5. 屋根の状況	・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・屋根が茅やわらでできている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡が認めら れない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	・確認できない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が 破損している		

外観写真



No.25 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる ・穴があいている ・屋根の下地が露出している ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている ・ドラム缶2個が放置されている
3. 建築物の 傾斜	・倒壊している(半壊)		
4. 外壁の状況	・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している	7. 近隣住民等 からの情報	・10年以上前から倒壊している ・所有者は遠方にいると聞いている

外観写真



No.26 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・軒の一部が崩落している
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.27 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している		

外観写真



No.28 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している		

外観写真



No.29 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・穴があいている ・屋根の下地が露出している ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・その他 (雨樋が破損)
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用 (管理) した形跡が認められない 		
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・明らかに傾斜している ・倒壊している (半壊) 		
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 		
		6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・敷地内にごみが放置されている ・塀が破損している
		7. 近隣住民等 からの情報	なし

外観写真



No.30 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・その他 (雨樋が破損)
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用 (管理) した形跡が認められない 		
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・確認できない 		
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 		
		6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・灯油タンクが放置されている
		7. 近隣住民等 からの情報	なし

外観写真



No.31 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・該当なし	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・害虫が発生している(スズメバチ)
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.32 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・倒壊している(半壊)	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している		

外観写真



No.33 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・灯油タンクが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・市町村が窓に板張りしたと聞いている ・灯油タンクの中身は抜いてあると聞いている
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.34 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・隣家が近接している	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる ・その他(雨樋が破損)
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	なし
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.35 (置賜地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡が認められない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・確認できない	7. 近隣住民等 からの情報	・所有者が亡くなり空き家となってから、町内会が市町村から依頼を受けて雪下ろしを行っていたが、現在は行っていない
4. 外壁の状況	・確認できない		

外観写真



No.36 (最上地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している ・周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・その他（雨樋が破損）
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・倒壊（半壊）している	7. 近隣住民等 からの情報	・この空き家でタヌキやヘビを目撃したことがある ・建物が倒壊した際、住民や消防等が、残骸を敷地内に寄せ、風で飛び散らないようにした
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる ・外壁に穴があいている ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している		

外観写真



No.37 (最上地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・ 周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ さびやひびが認められる ・ 穴があいている ・ 屋根の下地が露出している ・ 軒の一部が崩落している ・ 屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・ 長く使用（管理）した形跡がない		
3. 建築物の 傾斜	・ 確認できない	6. 敷地内の 状況	・ 雑草が繁茂している
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁の下地が露出している ・ 窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者は不明 ・ 野良猫がすみついて困っている ・ 風でトタンが飛ばされてくるため危険である

外観写真



No.38 (最上地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公道に面している ・ 隣家が近接している ・ 学校が近い ・ 周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	・ その他（雨樋破損）
2. 建築物の 使用状況	・ 長く使用（管理）した形跡がない (売却物件)	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雑草が繁茂している ・ 灯油タンクが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・ 傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却物件であるが買い手がつかない様子 ・ 雪が積もると道路に落ちてくる
4. 外壁の状況	・ 窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している		

外観写真



No.39 (最上地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	・屋根が波打っている
		6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している
		2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡がない
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる		

外観写真



No.40 (最上地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	・問題ない
		6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・野生鳥獣（ヘビ等）のすみかになっている
		2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・外壁に穴があいている		

外観写真



No.41（最上地域）

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果		
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い（通学路） ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている 		
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡がない 			6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・明らかに傾斜している ・倒壊している（半壊） 				
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 				

外観写真



No.42（最上地域）

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果		
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い（通学路） ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている 		
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡がない 			6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 				
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる 				

外観写真



No.43（最上地域）

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	－
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある	6. 敷地内の 状況	・問題なし
3. 建築物の 傾斜	－	7. 近隣住民等 からの情報	・当事務所が現地調査したところ、解体され、 基礎のみ残されている状況が確認された
4. 外壁の状況	－		

外観写真

(略)

No.44（最上地域）

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い（通学路） ・周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	・確認できない ・その他（雨樋が破損）
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている（屋根材等 が落下している様子） ・灯油タンクが放置されている ・その他（室外機のようなものが2階から落 下している）
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる ・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が 破損している	7. 近隣住民等 からの情報	・屋根の下は歩道で、子供の通学路となっ ており、冬期間は雪が垂れ下がり落下すると 危険である ・最近では雪下ろしの応急措置のみ行われてい る様子

外観写真



No.45（最上地域）

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い（通学路） ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・塀が破損している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者は他市町村に居住しており、緊急時に連絡をとることが可能
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・その他（外階段のさび及び傾斜） 		

外観写真



No.46（最上地域）

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・確認できない
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が広く、住民からの苦情等はない様子
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・問題ない 		

外観写真



No.47 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している	5. 屋根の状況	－
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用（管理）した形跡がある	6. 敷地内の 状況	－
3. 建築物の 傾斜	－	7. 近隣住民等 からの情報	・現地調査時、人が居住している様子がみられた
4. 外壁の状況	－		
外観写真			
(略)			

No.48 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い（通学路） ・周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	・軒の一部が崩落している ・その他（雨樋が一部取れている）
2. 建築物の 使用状況	・長く使用（管理）した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている ・塀が破損している ・その他（小屋が傾斜）
3. 建築物の 傾斜	・問題ない	7. 近隣住民等 からの情報	・隣人が見かねて除草を行うことがある
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる ・窓ガラス、ドアなどの家屋の一部が破損している		
外観写真			
			

No.49 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い(通学路) ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	・問題ない
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡がない	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている ・塀が破損している(内側に倒した形跡有)
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の雪止めが落下し、雪が保育園へ通じる道路に落ちるため、冬期間その道路を通行できなくなったことがある ・ブロック塀が傾き、危険が生じたため、市町村が所有者の承諾を得て敷地内側にブロック塀を倒したと聞いている
4. 外壁の状況	・問題ない		

外観写真



No.50 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・問題ない
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・所有者の親族が雪下ろしをしている様子
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる		

外観写真



No.51 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・ 公的施設が近い	5. 屋根の状況	・ 軒の一部が崩落している
2. 建築物の 使用状況	・ 長く使用（管理）した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・ 雑草が繁茂している ・ 敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・ 傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・ 袋小路の一軒家で、周囲の住宅とは距離が 離れており、影響はない ・ タヌキが出入りしている ・ 相続を契機に空き家となったと聞いてお り、現在この住宅の名義人はおらず、放置さ れている
4. 外壁の状況	・ 外壁の下地が露出している		

外観写真



No.52 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・ 公道に面している ・ 隣家が近接している ・ 周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	・ 軒の一部が崩落している ・ 屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・ 長く使用（管理）した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・ 雑草が繁茂している ・ 塀が破損している ・ その他（敷地内の蔵や倉庫が破損）
3. 建築物の 傾斜	・ 傾斜は認められない	7. 近隣住民等 からの情報	・ 車通りの多い道路沿いにあるため、町内会 が危険が発生しないか注視している ・ 冬期間雪下ろしされないため、敷地内の3 棟いずれも劣化が激しい
4. 外壁の状況	・ 外壁に穴があいている ・ 外壁の下地が露出している		

外観写真



No.53 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・周辺に公的施設がある	5. 屋根の状況	・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている ・その他(雨樋破損)
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・さびやひびが認められる	7. 近隣住民等 からの情報	・建物が一部残っているが、倒壊している

外観写真



No.54 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	・公道に面している ・公的施設が近い	5. 屋根の状況	・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡がない	6. 敷地内の 状況	・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・外壁の下地が露出している	7. 近隣住民等 からの情報	なし

外観写真



No.55 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い(通学路) ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	・問題ない
		6. 敷地内の 状況	・さびた灯油タンクが放置されている
2. 建築物の 使用状況	・最近、使用(管理)した形跡がある	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者は他市町村に居住しており、年数回除雪等の管理を行って、周囲に迷惑が掛からないように配慮していると聞いている ・空き家になり20年以上経過している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	・外壁に穴があいている		

外観写真



No.56 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い(通学路) ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している
		6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・野生鳥獣のすみかになっている ・敷地内にごみが放置されている ・その他(小屋の屋根が破損)
2. 建築物の 使用状況	・長く使用(管理)した形跡がない	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の除草とアメシロ消毒は、隣組が対応していると聞いている ・空き家になって4~5年程度経過している
3. 建築物の 傾斜	・傾斜は認められない		
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している ・その他(煙突が破損) 		

外観写真



No.57 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・その他（小屋が傾斜）
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家になって 20 数年経過し、放置されている ・自治会長を中心に隣組が対応していると聞いている
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁に穴があいている ・その他（先端が尖った柱が落下する可能性有） 		

外観写真



No.58 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・軒の一部が崩落している ・その他（雨樋、アンテナが破損）
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用（管理）した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・敷地内にごみが放置されている ・その他（小屋が傾斜）
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・明らかに傾斜している 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・相続人不存在物件で、市町村が対応を検討中と聞いている
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に穴があいている（外壁がなく内部がむき出しになっている） ・外壁の下地が露出している 		

外観写真



No.59 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・学校が近い ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用(管理)した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・敷地内にごみが放置されている ・廃棄された灯油タンク、軽トラックが放置 ・その他(車庫が倒壊)
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜は認められない 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・シロアリが発生する ・空き家になって10数年経過している ・雑草が敷地外に伸びてくるため、近所の家で負担し合って除草剤を購入し、道路との境界部分に散布している
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁に穴があいている ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 		

外観写真



No.60 (庄内地域)

区分	現地調査結果	区分	現地調査結果
1. 空き家の 周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公道に面している ・隣家が近接している ・周辺に公的施設がある 	5. 屋根の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・穴があいている ・屋根の下地が露出している ・軒の一部が崩落している ・屋根が波打っている
2. 建築物の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・長く使用(管理)した形跡がない 	6. 敷地内の 状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂している ・害虫が発生している ・野生鳥獣のすみかになっている(野良猫等) ・敷地内にごみが放置されている ・その他(小屋が傾斜)
3. 建築物の 傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・明らかに傾斜している 	7. 近隣住民等 からの情報	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家になって5年程度。近隣住民が草刈りをしている ・野良猫がすみついている ・台風の時、屋根材の飛散が心配である
4. 外壁の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・さびやひびが認められる ・外壁に穴があいている ・外壁の下地が露出している ・窓ガラス、ドアなど家屋の一部が破損している 		

外観写真



(注) 当事務所の調査結果による。

2 空き家対策の実施状況

調査結果	説明図表番号
<p>【制度の概要】</p> <p>(国の対策)</p> <p>国は、これまで、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住生活基本計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）を策定し、平成 23 年度から 32 年度の計画期間を目標として、「住宅の適正な管理及び再生」では、「戸建住宅を含む住宅ストックについて、維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及等」を、また、「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」では、「空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等」を促進することとしている。</p> <p>これにより、国は、空き家の実態把握、除去及び活用に関し、市町村や民間向けの支援事業を実施しているほか、空家住宅情報サイトを設け、空き家に関する情報や市町村の取組事例を国民等に提供している。</p> <p>このほか、国は、平成 22 年度豪雪により大雪による空き家の倒壊、空き家に係る除雪の問題が生じたことから、平成 23 年に豪雪地帯対策特別措置法を改正し、「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って、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。）の倒壊による危害の発生を防止するため、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」とされた。</p> <p>国は、これまで、上記のとおり各種制度・施策により空き家対策に関する支援等を行ってきたが、平成 26 年 11 月、「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）を制定し、国による空家等（注 1）対策に係る「基本指針」の策定、市町村による「空家等対策計画」の作成、特定空家等（注 2）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し、施行に向けた準備を進めている。</p> <p>（注 1） 「空家等」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。」と定義されている。</p> <p>（注 2） 「特定空家等」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ないうことによる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。」と定義されている。</p> <p>【調査結果】</p> <p>今回、山形県及び県内 35 市町村における空き家対策の実施状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。</p>	<p>表 1－① (再掲)</p>

<p>(1) 山形県における空き家対策の実施状況</p> <p>ア 空き家対策に係る対応指針</p> <p>山形県は、高齢化が著しく、所有者等の都市部等への転居や、入院、福祉施設への入所等の事情から、長期間にわたり居住しない空き家が増加傾向にあり、中でも、老朽化した空き家は、積雪によって倒壊するなど、管理が不十分なために近隣住民や通行者に危害が及んでいる。</p> <p>一方、市町村では、防災、防犯、景観、衛生等の問題はあるものの、空き家が個人の財産であることから、行政としての対策を講ずる場合の制約が多く、対応に苦慮している状況にある。</p> <p>このため、山形県では、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、市町村が地域の実情に応じた実効性のある取組を行えるよう、平成 24 年 10 月、空き家対策に関する県と市町村の役割分担及び必要な対策を盛り込んだ「空き家対策に係る対応指針」（以下「対応指針」という。）を策定し、市町村における空き家の適正管理等に関する対策等を支援している。</p> <p>この対応指針では、空き家の発生抑制（中古住宅の流通の活性化など）、空き家の適正管理（所有者等への啓発など）、利用可能な空き家対策（空き家バンク等による情報提供の実施など）、老朽危険空き家対策（市町村が独自条例を制定する際の参考となるモデル条例を作成など）を示しており、市町村は、これを参考として、空き家の実態把握、条例の制定、空き家の老朽度・危険度の判定、空き家マップの作成等を行っている。</p> <p>なお、山形県では、対応指針を策定後、これまで見直し（改訂）を行っていないが、当事務所の調査結果では、現在の対応指針の「老朽危険空き家の調査について－空き家調査の手引－」の「空き家の老朽度・危険度調査方法」において、空き家自体の老朽度・危険度についての判定基準は示されているものの、当該空き家の周辺についてのチェック項目（例：公道に面しているか、隣家が近接しているか、学校が近い（通学路）か、公的施設があるか等）が示されていないことから、今後は、近隣住民等に及ぼす危険性や緊急性の度合いについても判断要素とすることが望まれる。</p> <p>イ 山形県における空き家対策の担当組織等</p> <p>山形県における調査日現在の空き家対策の担当組織をみると、県土整備部管理課（対応指針に関すること）、同部建築住宅課（「空き家再生等推進事業」に関すること）及び企画振興部市町村課（空き家バンク、山形県移住推進等空き家利活用支援事業及び山形県雪対策総合交付金に関すること）が、それぞれ担当している。</p>	<p>表 2－(1)－①</p> <p>表 2－(1)－②</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

<p>また、同県では、対応指針を策定する際、全庁的な組織として、「空き家対策検討会」（本庁及び出先機関、同県警察本部及び24市町村）を設置しているが、対応指針の策定後は、全庁的な取組ではなく、各課が担当業務の中で必要な空き家対策に取り組んでいる状況である。</p> <p>なお、同県では、各市町村の空き家対策等の実施状況について、平成25及び26年度に、定期的に、条例の制定状況、対策の実施状況等を把握している。</p>	
<p>ウ 空き家対策の推進のための国への要望等</p> <p>山形県は、これまで、前述の空き家対策を講じてきているが、平成27年度の「政府の施策等に対する提案」により、今後の課題として、国土交通省（住宅局建築指導課・住宅総合整備課）に対し以下の2点を提案している。</p> <p>i) 地方税法に規定する住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（課税標準額が小規模住宅用地の場合は6分の1、一般住宅用地の場合は3分の1）は、市町村において、保安上危険、衛生上有害であるなど周囲へ及ぼす影響のある家屋も住宅として認定され、当該家屋の敷地にも適用されているため、特例の対象から除外し、その除外に係る全国的な基準を設定する必要がある。</p> <p>ii) 建築基準法は、所有者等に対し「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。」（同法第8条）と規定し、建築物の維持・保全等を努力義務規定としているため、勧告・代執行など不作為に対する措置等が行えず、老朽危険空き家の発生を助長していることから、義務化することが必要である。</p>	<p>表1-② (再掲)</p> <p>表1-② (再掲)</p>
<p>エ 県に対する要望等</p> <p>当事務所が、平成26年8月現在における市町村の空き家対策の実態把握を行った結果、市町村からは、空き家対策の課題を踏まえ、以下のとおり、山形県に対する意見が出されている。</p> <p>i) 各市町村とも、相続放棄や経済的理由等による危険空き家対策で苦慮しており、風雨雪等により日増しに悪化する危険空き家は、自治体で応急措置、解体等しなければならない事例に直面している。特に相続放棄されている空き家は、権利関係等により様々なケースがあり、時間も要し、複雑な事務手続であることから、共通的な課題として研修会を実施してほしい。</p> <p>ii) 条例に「応急措置」の規定をしているが、まだ、前例がなく「応急措置」でどのような対応ができるか分からないので、「応急措置」によ</p>	<p>表2-(1)-③</p>

<p>る対応例等を示してほしい。</p> <p>iii) 空き家問題は、一般住宅だけでなく店舗やホテル（旅館）など、建築基準法上の特定建築物にも多数存在しているので、県が積極的に関わってほしい。</p> <p>iv) 国の「空き家再生等推進事業」に対する県の財政支援を望む。</p>	
<p>(2) 市町村における空き家対策の実施状況</p> <p>今回、当事務所では、山形県内の 35 市町村全てにおける空き家対策の実施状況を把握するとともに、このうち 5 市町（以下「調査対象市町」という。）を抽出して空き家対策についての実地調査を行った。</p>	
<p>ア 市町村における相談への対応状況等</p> <p>山形県内 35 市町村のうち、空き家の管理等に関する相談の内容を把握している 16 市町村を抽出し、平成 23 年度から 25 年度における相談（生じている問題）の内容について調査した結果、「落雪に関するもの」が 200 件（37.6%）と最も多く、次いで、「家屋の破損に関するもの」が 147 件（27.6%）、「雑草の繁茂に関するもの」が 51 件（9.6%）、「家屋の倒壊に関するもの」が 48 件（9.0%）など、行政相談委員及び地域団体から把握した問題と同様の傾向となっている。</p> <p>また、今回、調査対象市町における相談への対応状況をみると、①現地確認を行い、その後、所有者等に連絡し対応するよう指導している（天童市）、②相続放棄された空き家で、落雪などで応急措置が必要なものは市で対応している（米沢市）、③落雪などの相談が寄せられた場合、空き家の管理者等に連絡し対応するよう指導している（飯豊町）など、住民からの相談に対応している。</p>	<p>表 2-(2)-①</p> <p>表 2-(2)-②</p>
<p>イ 空き家の実態把握の実施状況等</p> <p>山形県内の 35 市町村のうち、これまで空き家の実態把握のための調査を実施しているものは、34 市町村（97.1%）となっており、空き家問題の顕在化、独自条例の制定などを契機として実態を把握している。</p> <p>その把握内容について主なものを挙げると、「老朽度・危険度の判定」が 26 市町村、「空き家マップの作成」が 19 市町村、「所有者等の意向」及び「空き家の現況（外観）」が各 13 市町村、「所有者等の所在」が 11 市町村となっている。</p> <p>また、住宅・土地統計調査（平成 25 年）において、山形県内で人口 15,000 人以上の 20 市町の空き家率をみると、最低 4.6%から最高 14%で、県内の平均空き家率（10.7%）を上回っているものが 7 市、このうち全国の</p>	<p>表 2-(2)-③</p> <p>表 2-(2)-④</p>

<p>平均空き家率（13.5％）を上回っているのが2市となっている。</p> <p>さらに、空き家のうち、賃貸、売却等を除く「その他の住宅」は、最低3.1％から最高9.1％で、長期間放置されている可能性のある空き家については、県平均5.1％を上回っているものが、14市町みられた。</p> <p>ウ 調査対象市町における空き家の把握状況</p> <p>調査対象市町における空き家の把握方法についてみると、①町内会長及び地区委員に対する「空き家の調査票」による照会により、空き家の所在地や空き家の状態（冬期間雪下ろしされていない空き家、夏季に管理（草刈等）されていない空き家、老朽化が進行している空き家）等を把握しているもの（米沢市）、②地区長及び民生委員に依頼し、空き家調査（目視調査）を実施し空き家リストや空き家マップを作成しているもの（飯豊町）がみられた。</p> <p>これらの市町では、「空き家等の適正管理に関する条例」等に基づき、住民からの情報提供により調査する仕組みとなっているが、自治（町内）会長等からの情報提供により空き家の所在地等を把握しているものが多くみられる。また、自治（町内）会長等は、地域の実情を詳細に把握しており、空き家対策を実施する上で、それらの情報提供は有効な手段であると思われる。</p> <p>一方、調査対象市町の実態調査結果の活用状況をみると、①空き家バンクへの登録、解体への誘導に活用（舟形町）、②空き家バンクの検討材料に活用（天童市）、③日々の空き家対策に活用（酒田市）、④特に危険な空き家の所有者への連絡に活用（米沢市）、⑤条例制定時に活用（飯豊町）となっている。</p>	<p>表2-②-⑤</p>
<p>エ 空き家の適正管理等に関する条例等の制定状況等</p> <p>今回、山形県内の35市町村における空き家に関する条例等の制定状況をみたら、平成26年12月1日現在、28市町村（80.0％）が制定しており、山形県が対応指針を示し、空き家対策への取組を促したことやモデル条例を示したこともあり、市町村において条例の制定が進んだものと思われる。</p> <p>このうち、その主な規定内容をみると、「実態調査の実施」及び「助言、指導及び勧告」について規定しているものが各28市町村（100％）、「住民の情報提供」及び「立入調査の実施」について規定しているものが各27市町村（96.4％）、「改善の命令」及び「管理が不適切な所有者等の公表」について規定しているものが各24市町村（85.7％）、「応急措置」（注1）について規定しているものが17市町村（60.7％）、「代執行」（注2）</p>	<p>表2-②-⑥</p> <p>表2-②-⑦</p>

<p>について規定しているものが9市町（32.1%）、「罰則」について規定しているものが3市町（10.7%）となっている。</p> <p>また、「代執行」について規定している9市町において、実際に代執行を行った例はみられない。このことについて、調査対象市町のうち、条例で代執行を規定している2市町（天童市及び飯豊町）では、住民に対し代執行を実施するという意思表示をしているが、代執行を実施しても、その費用が回収できないことが考えられることから、実施には至っていないとしている。</p> <p>逆に、「代執行」について規定していない3市町（舟形町、酒田市及び米沢市）のうち、①舟形町では、平成26年度に代執行ができるように条例の改正を予定していたが、国で、代執行に関する法整備を行うとの情報があったことから、それに合わせて条例を改正することとしているとし、②酒田市では、条例で規定していなくとも、行政代執行法により代執行を行うことは可能であると考えているが、手続が煩雑なことから、できるだけ代執行は行いたくないとし、③米沢市では、代執行を行う場合、行政代執行法に基づいて行うこととなると説明している。</p> <p>このほか、調査対象市町以外の市町村から、山形県に対し、①条例に「応急措置」の規定をしているが、まだ前例がなく「応急措置」でどのような対応ができるのか分からないので、「応急措置」による対応例等を示してほしい、②市町村が空き家対策を行うために必要な立入調査権の付与や所有者への改善命令を可とする等を柱とした法律の早期制定について国に強く働きかけてほしいなどの支援を望んでいる（注3）ものがあり、市町村が対応に苦慮している状況がみられる。</p> <p>（注1） 「応急措置」は、「空き家等に、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、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の必要な最小限度の措置」を指し、勧告、命令、公表など、一連の手続を経ずに実施できるものとされている。</p> <p>（注2） 「代執行」は、行政代執行法第2条に基づき、「法律（法律の委任に基づく命令、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。」とされている。</p> <p>（注3） 平成26年11月、「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）が制定されている。</p> <p>オ 空き家の所有者等への啓発の実施状況等</p> <p>山形県内の35市町村のうち、空き家の適正管理のため、所有者等への</p>	<p>表2-1-② (再掲)</p> <p>表2-(2)-⑧</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

啓発を実施しているのは、32 市町村（91.4%）となっており、その啓発手段をみると、「広報誌への掲載」が 22 市町村、「固定資産税の納税通知」及び「所有者の意向調査」が各 13 市町村、「チラシの作成、配布」が 12 市町村となっている。

また、調査対象市町村において、所有者等への意向調査を実施しているものは 4 市町（天童市、米沢市、酒田市及び舟形町）となっている。

このうち、酒田市では、毎年、固定資産税の納税通知書（46,000 通）に空き家等の適正管理に関するチラシ（当該チラシの中には、「空き家等の意向調査票」、「空き家等の現況調査票」も記載（毎年交互に実施））を同封し、空き家等の所有者から、空き家等の今後の意向や現況を把握しているが、条例施行時の平成 24 年度には、県外在住の所有者から、空き家に関する問い合わせが寄せられるなど、固定資産税の納税通知書と一緒にチラシを同封する方法は、啓発の効果があつたとしている。

また、酒田市では、独自の空き家対策として、次のとおり、①酒田市空き家等ネットワーク協議会の設立、②酒田市空き家等見守り隊モデル事業を実施しており、効果を上げている例がみられた。

① 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に、市内の宅地建物取引業者（空き家の売買、貸借）、建設業者（空き家の解体）、司法書士（相続、権利関係などの手続）、金融業者（解体等の融資）の各協会の協力を得て、「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を設立しているが、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がみられた。

② 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、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」（以下「見守り隊」という。）を組織している。

見守り隊は、所有者の了承を得た上で、i) 敷地内に入って危険な場所がないか点検を行う、ii) 倒壊のおそれのある空き家の一部解体し、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を行い、効果を上げている。

カ 空き家の解体・除去に関する助成措置

山形県内の 35 市町村のうち、国土交通省の空き家再生等推進事業（以下「推進事業」という。）（除却事業）を活用し、空き家の解体・除去に関する助成措置を実施しているのは、6 市町（山形市、上山市、米沢市、

表 2-②-⑨

<p>鶴岡市、酒田市及び飯豊町) となっている。</p> <p>このうち、調査対象市町である米沢市、酒田市及び飯豊町についてみると、米沢市では、平成 26 年度の推進事業予算として、600 万円を見込んだが、補助対象となる住宅が、住宅地区改良法施行規則に定められている住宅の「不良度」の測定方法に基づき測定した評点が、「100 以上の住宅」という高い基準がネックとなっていることから、現在まで、相談はあるものの、助成に至ったものは少ないとしている。</p> <p>また、酒田市では、推進事業により、平成 26 年度に、離島となっている飛島地区の避難路に面している 5 棟について、所有者から、土地建物を同市に無償譲渡してもらい、同市が事業主体となって危険老朽空き家を除去することとしているが、飛島は離島であるため、解体・運搬費が解体費の 3 倍から 5 倍かかり、1 棟当たりの同市の持ち出しが約 1,000 万円に上ることから、同市では、国及び県に対し、国の補助率を上げるか、市の負担分のうち、県がその 2 分の 1 を負担するなどの措置を講じてほしいとの要望を出している。</p> <p>さらに、飯豊町では、平成 25 年度に町の単独事業で、また、26 年度に推進事業を活用し、空き家の解体及び撤去費用の補助措置を実施している。</p>	<p>表 2 - (2) - ⑩</p>
<p>(3) 利用可能な空き家の活用状況</p> <p>空き家対策のうち、利用可能な空き家の活用については、人口減少で悩む地域において、早い段階から「空き家バンク」(注) の設置を中心に進められてきた対策であるとともに、活用し得る空き家を有効に利用することで、空き家のまま放置されることを未然に防いでいくために有効な対策であるとされている。</p> <p>今回、当事務所では、山形県内の市町村における空き家バンク等の実施状況、利用可能な空き家の把握状況等についての実態調査を行った。</p> <p>(注) 「空き家バンク」とは、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。</p> <p>ア 空き家バンクの実施状況</p> <p>当事務所が行った市町村における空き家対策の実態把握の結果では、空き家バンクを実施しているのは、平成 26 年 12 月 1 日現在、35 市町村のうち 18 市町村 (51.4%) となっている。</p> <p>空き家バンクを実施している 18 市町村では、概ね空き家バンクの実施要綱を定め、ホームページにより賃貸・売却物件の登録をしており、平成 26 年 12 月 1 日現在の登録空き家数は 112 件で、このうち、40 件は、</p>	<p>表 2 - (3) - ①</p>

<p>賃貸又は売買契約が締結されている。なお、空き家バンクを実施していない市町村について、山形県は、実施に向けて現在検討しているところが多いのではないかと説明している。</p> <p>また、これらの空き家バンクにおいて提供されている情報は、概ね、所在地、建築年、構造、間取りのほか、外観（内観）写真、価格等であるが、このほか、各市町が実施している補助制度（移住促進補助、リフォーム補助、住宅取得補助等）も併せて紹介されている。</p> <p>このうち、実施市町村独自の補助制度では、i) 空き家登録に際し、家財の搬出・処分経費、樹木の伐採経費、家屋の清掃経費に対する補助を行い、所有者等を支援しているもの、ii) 町が所有者と10年間の賃貸契約を締結し、申込者が10年居住することを条件に補助する定住促進施策を実施しているものなどがみられた。</p> <p>一方、山形県では、空き家バンクの設置市町村の情報をホームページに一覧表で掲載しており、空き家バンク利用者にとって検索しやすいものとなっているものの、18市町村全体の登録数は少なく、うち登録物件がないものが3市町村、登録情報がホームページ上では未公開となっているものが3町村みられるなど、一部市町村の情報は必ずしも利用しやすいものとはなっていない状況となっている。</p> <p>なお、空き家バンクの設置市町村のうち、鶴岡市では、平成25年1月に設立されたNPO法人「つるおかランド・バンク」が中心となって、宅地建物取引業、建設業、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家が、所有者から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、空き家の転用、転売、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）を実施して効果を上げている。また、併せて、同法人が行っている空き家バンク事業では、不動産業者が取り扱っている物件の多い市街地よりも、郊外の農村部、山間部、沿岸部を中心に物件を登録し、前述の専門家が活用方法を助言、売買・賃貸借の交渉・契約を行っている。</p>	<p>表2-(3)-②</p>
<p>イ 利用可能な空き家の把握状況</p> <p>空き家バンクが有効に活用されるためには、利用可能な空き家の情報を積極的に収集する取組が求められるが、当事務所が行った実態把握の結果では、県内35市町村のうち8市町において、利用可能な空き家について、所有者等の意向を把握するよう努めている。</p> <p>調査対象とした舟形町では、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、同町で「空き家等利用意向調査」を実施し、空き家の所有者等に、利用予定、利用形態、解体予定等を調査し、空き家バ</p>	<p>表2-(3)-③</p>

<p>ンクに誘導しており、平成 26 年 12 月 1 日現在、7 件の登録に対し 4 件の契約が成立しており、意向調査の成果を上げている。</p>	
----------------------------------------------------------------------------	--

表2- (1)-① 空き家等の適正管理に関するモデル条例（山形県）

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の管理の適正化を図ることにより、空き家等の倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止するとともに、市（町村）民等の生命、身体又は財産に対する侵害を防止し、もって、安全で安心して暮らすことができる地域社会の形成を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 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。

イ 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等が倒壊し、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

ロ 空き家等に草木が生茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖し、当該空き家等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

ハ 建築物の破損、腐食等により空き家等に容易に不特定の者が侵入できる状態

(3) 所有者等

空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 市（町村）民等

市（町村）内に居住する者をいう。

（市（町村）の責務）

第3条 市（町村）は、第1条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下「空き家施策」という。）を総合的に推進するものとする。

（所有者等の適正管理義務等）

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう常に適正に維持管理しなければならない。

2 所有者等は、前条に規定する空き家施策に協力しなければならない。

（管理不全な空き家等の情報提供）

第5条 市（町村）民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市（町村）にその情報を提供するものとする。

（空き家等の調査）

第6条 市（町村）長は、第1条の目的を達成するため、情報提供を受けたとき、又は必要に応じ、空き家等の有無及びその状態並びに所有者等の所在を調査することができる。

2 市（町村）長は、前項の規定による所有者等の所在の調査において必要と認めるときは、市町村が他の目的のために保有する情報を調査に必要な限りにおいて使用することができる。

（立入調査等）

第7条 市（町村）長は、前条第1項の調査により必要と認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、その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ができる。

2 前項の規定による権限を行使する職員は、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。

3 第1項の規定による権限は、これを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。

(助言、指導及び勧告)

第8条 市(町村)長は、前2条の調査等により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、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ができる。

2 市(町村)長は、前項の助言又は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にあるときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて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しようとするときは、当該勧告に係る空き家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるとともに、あらかじめ〇〇市(町村)空き家等審議会の意見を聴かなければならない。

(命令)

第9条 市(町村)長は、前条第2項の規定による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は、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ができる。の目的のために保有する情報を調査に必要な限りにおいて使用することができる。

(公表)

第10条 市(町村)長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

(代執行)

第11条 市(町村)長は、前条の規定による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、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより代執行を行うことができる。

2 第8条第3項の規定は、前項の場合に準用する。

(応急措置)

第12条 市(町村)長は、空き家等に、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、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、必要な最小限度の措置(以下「応急措置」という。)を講ずることができる。

2 市(町村)長は、前項の規定により応急措置をしようとするときは、応急措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知するとともに、あらかじめ〇〇市(町村)空き家等審議会の意見を聴かなければならない。

3 市(町村)長は、第1項の応急措置を講じた場合において、空き家等の所有者等を過失なくして確知することができないときは、応急措置の内容を公示するものとする。

4 市(町村)長は、第1項の応急措置を講じた場合は、規則で定めるところにより、当該応急措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

(審議会の設置)

第13条 第8条第3項、第11条第2項及び前条第2項の規定による市(町村)長の諮問に応じ、て調査審議するため、〇〇市(町村)空き家等審議会を置く。

2 審議会は、委員〇人以内で組織する。

(委員)

第14条 審議会の委員は、前条の諮問事項に関し学識経験を有する者のうちから市(町村)長が任命する。

2 審議会の委員の任期は、〇年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第15条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第16条 審議会の会議は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 審議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

(庶務)

第17条 審議会の庶務は、〇〇〇部（部制を敷いていない場合は 〇〇〇課）において処理する。

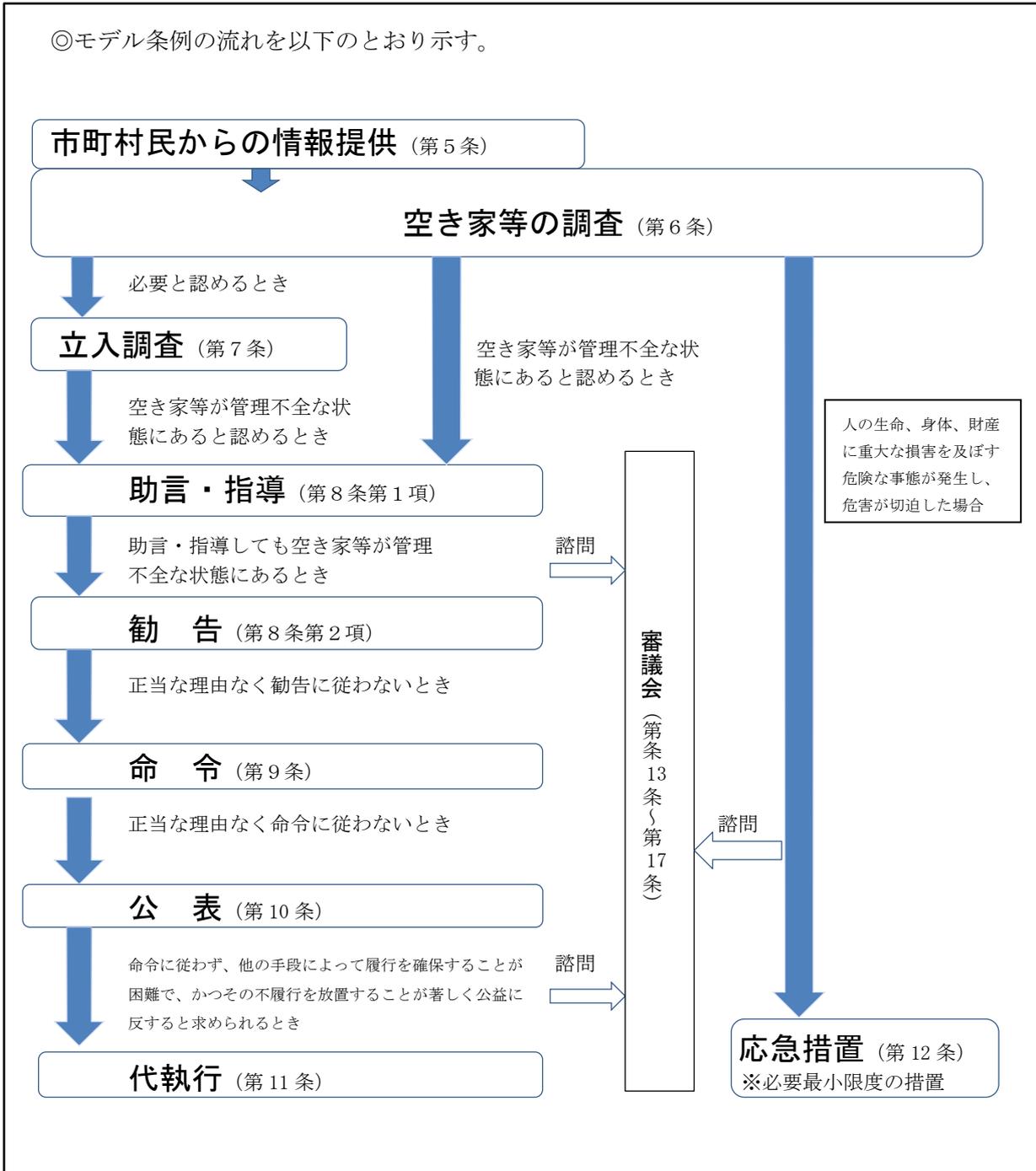
(関係機関への要請)

第18条 市(町村)長は、市町村の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、必要な措置について要請することができる。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

◎モデル条例の流れを以下のとおり示す。



(注) 山形県の資料による。

表 2 - (1) - ② 空き家対策に関する支援事業（山形県）

区分	事業名	事業の概要	事業の根拠等	活用例	
				年度	実施市町等
総務省	定住促進空き家活用事業 (過疎地域集落再編整備事業)	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の空き家の改修に必要な経費に対して補助を行う。	過疎地域等自立活性化 推進交付金要綱	平成 24 年度	1 町
				平成 25 年度	1 町
国土交通省	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、不良住宅又は空き家住宅の除去を行う。	小規模住宅地区等改良 事業制度要綱	平成 26 年度	6 市町
	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、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。	小規模住宅地区等改良 事業制度要綱	平成 24 年度	3 市町
山形県	山形県移住推進等空き家 利活用支援事業補助金	移住希望者等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貸し、その空き家を改修した場合に、改修費の一部を支援する。	山形県移住推進空き家 利活用支援事業補助金 交付要綱	平成 24 年度	5 件
				平成 25 年度	6 件
	山形県雪対策総合交付金 (うち、空き家対策)	【実態調査】 ・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） 【冬期間の対策】 ・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）	平成 25 年度山形県雪対 策総合交付金交付要綱	平成 24 年度	5 市町
				平成 25 年度	5 市町村

(注) 山形県の資料に基づき、当事務所が作成した。

表 2-(1)-③ 「空き家対策」に関する主な意見（市町村）

区分	市町村
法整備に関する要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・国で法制化が検討されているが、遅れているため、現在は各市町村の個々の対応となっている。早期の法制化を行い、統一した方向性を示すことを要望 ・市町村長の立入調査権限等の明確化が必要 ・民法の、相続放棄した者による管理（第 940 条）の強化・創設 ・都市部及び地方部の評価額乖離を考慮した課税の見直し ・資産税法上、空き家の定義を設け、現況評価に空き家を分類する仕組みの創設
県に対する要望等	<ul style="list-style-type: none"> ・各市町村とも相続放棄や経済的理由等による危険空き家対策で苦慮しており、風雨雪等により日増しに悪化する危険空き家は、自治体で応急措置、解体等しなければならない事例に直面している。特に相続放棄されている空き家は、権利関係等により様々なケースがあり時間も要し、複雑な事務手続きであることから共通課題として、ぜひ研修会を開催してほしい。 ・条例に「応急措置」の規定をしているが、まだ前例がなく「応急措置」でどのような対応ができるのか分からないので、「応急措置」による対応例等を示してほしい。 ・市町村が空き家対策を行うために必要な立入調査権の付与や所有者への改善命令を可とする等を柱とした法律の早期制定について国に強く働きかけてほしい。 ・相続放棄している場合や経済的理由等により改善されない危険空き家の対応手続（①維持管理、②応急措置、③解体処分等、④相続財産管理人の選任、⑤その他関連事務：具体事例に基づく事務手続の研修、マニュアルの作成 ・空き家等に係る国の補助事業は、市町村が国と同じ割合を負担するため <u>県費負担の導入</u> を要望 ・対象物、方法などの精査は必要であるが、<u>総合交付金等による財政的支援</u> を希望 ・県の「対応指針」により、所有者への啓発が進む。 ・「空き家対策」策定にあたり県の「対応指針」を活用
固定資産税の課税標準等に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税課税標準特例（地方税法附則第 15 条）の見直し
行政代執行の実施に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・代執行は根本的な解決にならない。重課税などの方法で行政が所有権を得る方が住民意に沿うのではないか。 ・相続人不在物件について、相続財産管理人を選任し、解体させようとしても資金を捻出することが困難なことから、市が代執行するしか方法がない場合が多いと思われる。このような事案に対する財政支援策を望む。 ・条例に基づき、指導して改善されるのはまれである。地元区長や隣接者等からの切実な依頼により、<u>危険回避のためやむを得ず市町村で措置しなければならないケースが想定され、多額な費用は所有者等に請求しても支払えないことは目に見えており、公費負担の増加が懸念</u> ・所有者による空き家の解体などに対する補助が必要 ・相続放棄された老朽危険空き家対策を急いでほしい。自治体関与に限界があるため、<u>資力の無い所有者（生活保護等）や相続人不在物件への国の関与</u> を要望

区分	市町村
所有者等の把握方法に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>全国に複数の相続人がいる場合、役場職員では手続が困難。司法書士等の専門機関への依頼手数料の助成を要望</u> ・ <u>固定資産税納税管理者等の所在情報等を開示できる制度の創設</u> ・ 固定資産税情報を利用可能に ・ 老朽危険空き家の多くは、登記簿上の所有者が死亡のため把握困難 ・ 所有者が把握できない。また、所有者が判明しても連絡がつかない。 ・ 所有者死亡により相続人 40 人以上が全国に散在。相続人が決定されず、指導困難 ・ 所有者不在空き家が増え、その対応に苦慮
所有者等への啓発に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が、空き家所有者に指導・勧告しても対応してもらえず対策が進まない。
行政が管理等を行う場合の費用負担に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 迷惑空き家の所有者に対して、適正管理や改善をお願いしても、実行なされない場合の対応の仕方（特に市外在住者） ・ 生活困窮者が所有する老朽危険空き家対策 ・ 屋根雪が通学路や近隣に危険を及ぼす際の対応 ・ 管理不全空き家の共通点として所有者が施設に入所、亡くなっている方が多く、町外に転出した所有者の子等との話し合いが今後の課題 ・ <u>金銭的な問題を持つ所有者が多い中、町の予算で個人財産に対し除却等への助成を行うことについて、住民の意見は分かれる。</u>
補助事業の実施方法等に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山形県住宅供給公社の「まちの再生支援事業」は空き家をなくす良策の一つ ※ 本事業は国土交通省の補助事業「小規模住宅地区等改良制度」の中の「空き家再生等推進事業」。 市町村に無償譲渡された空き家を解体、更地を宅地分譲することで、売却益を事業実施市町村と利益分配するもの（当該土地を公共の排雪用地や緑地として使用することも可能）。鶴岡市で初の事業実施見込み。 ・ 解体費用の補助制度を希望 ・ 県の「雪対策総合交付金（空き家対策事業）」のうち、「建物の管理状況等の調査」は、冬期間の対策事業に限定しないでほしい。 ・ 老朽危険空き家解体支援事業を実施している市町村に対する財政支援の増額
民事手続に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被相続人の死亡等により法定相続人がいない空き家等は、残余財産を国庫に帰属させるために <u>相続財産管理人を選任し、財産調査や相続人捜索が不可欠</u>。しかし、市に債権がない場合は利害関係人になれないことや、申立てが困難なケースあり。検察官による申立てが有効と判断されるが、予納金の費用の面で進まないのが現状。したがって、<u>国による申立制度の活用や財政支援</u>があれば、危険財産の処分が進むと期待 ・ 上記（例）に記載のほか、倒産法人及び実質破産状態にある者が所有者となっている物件で抵当権者がいる場合、<u>抵当権者にも管理指導できるような法整備を望む。</u> ・ 相続放棄された空き家について、緊急措置（応急措置、解体等）に対し市町村の権限を付与 ・ <u>相続財産管理人選任申立て手続の簡素化により危険空き家の速やかな処理を要望</u> ・ 相続放棄物件が増加しており、法律や条例で対応するにしても、法的な手続

区分	市町村
	<p>に時間を要すること、またその費用等、予算的なことも含めて行政で解決するには限界がある。</p> <p>所有者不存在の空き家に対し、<u>行政が条例に基づき危険回避措置等の応急措置をしてしまうと、民法上の事務管理の管理者となってしまう</u>。結果、その後の管理も継続する義務が生じ、財政的負担が継続</p> <p>(注)「事務管理」は、民法第 697 条から 702 条に規定される、義務無くして他人のためにその事務を管理することを意味し、応急措置を行うと、以後も本人もしくはその相続人が管理するようになるまで、管理を継続しなければならないこととされている。</p>
<p>関連法における対応に関する意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家問題は、一般住宅だけでなく県が特定行政庁となっている店舗やホテル（旅館）などの建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号建築物にも多数存在している。県の積極的な対応を要望 ・ 事実上倒産し、老朽化した大規模建築物（ホテル）の対策について、特定行政庁として県の支援が必要 ・ 建築基準法の強制執行に関するマニュアルの確立を要望 ・ 廃業した旅館等の空き家の老朽化が問題。代執行の必要になるが、制度が未整備で所有者の資金面でも困難。財政負担と制度の整備を要望

- (注) 1 当事務所の調査結果による。
2 下線は、当事務所が付した。

表2-(2)-① 市町村における空き家対策の担当課等

NO	市町村名	担当組織		全庁的な組織名
		担当課室	連絡先	
1	山形市	企画調整課	023-641-1212	
2	寒河江市	建設管理課	0237-86-2111	
3	上山市	建設課(都市計画グループ)	023-672-1111	
4	村山市	政策推進課	0237-55-2111	空き家対策庁内検討会
5	天童市	建設課	023-654-1111	
6	東根市	生活環境課	0237-42-1111	空き家対策連絡会議等
7	山辺町	総務課(危機管理室)	023-667-1119	
8	中山町	総務企画課(企画財政グループ)	023-662-4271	
9	河北町	環境防災課(管理) 都市整備課(空き家バンク)	0237-73-2111	
10	西川町	総務課	0237-74-4404	
11	朝日町	総務課	0237-67-2111	
12	大江町	政策推進課	0237-62-2118	
13	米沢市	建築住宅課	0238-22-5111	空き家対策検討会
14	長井市	まち・住まい整備課	0238-87-0863	
15	南陽市	危機管理課	0238-40-3211	空き家対策推進協議会
16	高畠町	生活環境課	0238-52-1577	空き家対策会議
17	川西町	住民生活課	0238-42-6615	空き家対策協議会
18	小国町	町民税務課町民生活室	0238-62-2260	
19	白鷹町	総務課企画室	0238-87-0830	
20	飯豊町	総務企画課総合政策室(活用) 住民税務課生活環境室(管理)	0238-72-2111	
21	新庄市	環境課地域防災室	0233-22-2111	空き家等対策検討委員会
22	尾花沢市	総務課	0237-22-1111	
23	大石田町	町民税務課	0237-35-2111	
24	金山町	町民税務課(管理不全等) 総務課総合政策(定住等)	0233-52-2111	空き家対策庁内検討委員会
25	最上町	総務課まちづくり推進室	0233-43-2111	
26	舟形町	まちづくり課企画調整班	0233-32-2111	
27	真室川町	町民課	0233-62-2111	
28	大蔵村	危機管理室	0233-75-2111	
29	鮭川村	住民税務課	0233-55-2111	
30	戸沢村	危機対策課	0233-72-2111	
31	鶴岡市	環境課	0235-25-2111	空き家対策推進会議
32	酒田市	まちづくり推進課	0234-26-5725	
33	庄内町	建設課	0234-42-0860	
34	三川町	企画調整課	0235-35-7014	空き家対策検討会
35	遊佐町	総務課	0234-72-5895	

(注) 1 当事務所の調査結果による。

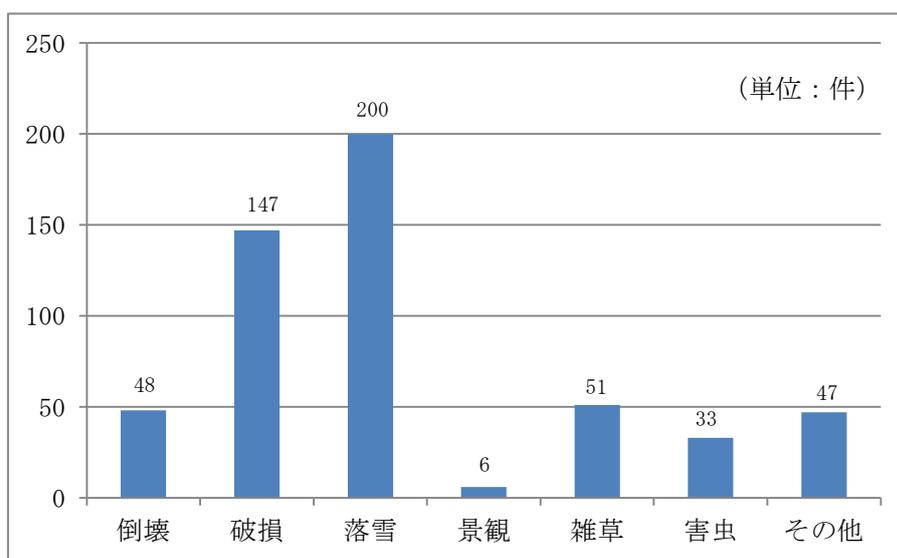
2 本表は、平成26年7月末現在のものである。

表 2 - (2) - ② 空き家の管理等に関する相談件数（過去 3 年分）

（単位：件、％）

地区名	相談の内容							合計
	倒壊	破損	落雪	景観	雑草	害虫	その他	
村山地区	21	32	34	4	12	18	26	147
置賜地区	14	55	106	1	1	1	6	184
最上地区	8	20	57	1	4	1	1	92
庄内地区	5	40	3	0	34	13	14	109
合計	48 (9.0)	147 (27.6)	200 (37.6)	6 (1.1)	51 (9.6)	33 (6.2)	47 (8.9)	532 (100)

- (注) 1 当事務所の調査結果による。
 2 () 内の数字は、各相談の割合を表す。



(注) 当事務所の調査結果による。

表2-(2)-③ 市町村における空き家の実態調査の主な把握内容

NO	市町村名	調査時期	実態調査の主な把握内容								
			所在地	居住の有無	管理状況	空き家の現況	所有者・管理者の所在	所有者・管理者の意向(利活用予定等)	老朽度・危険度の判定	空き家マップの作成	
1	山形市	平成25年6～8月								○	○
2	寒河江市	平成24年8月		○	○				○	○	
3	上山市	平成21年	○					○			
4	村山市	平成25年4～8月	○							○	○
5	天童市	平成26年2月21日～3月20日							○	○	○
6	東根市	平成24年9月				○		○		○	○
7	中山町	平成25年4月23日～10月31日								○	○
8	河北町	平成25年5月22日～26年1月31日				○		○		○	○
9	西川町	平成24年8月		○						○	○
10	朝日町	平成24年10月								○	
11	大江町	平成24年10～12月								○	
12	米沢市	平成24年11月			○				○		○
13	長井市	平成25年度～				○		○	○	○	○
14	南陽市	平成24年8月・平成25年8月	○		○			○		○	
15	高畠町	平成25年7月～10月		○		○		○		○	
16	川西町	平成21年11月～12月	○	○							
17	小国町	平成26年2月10日～平成26年3月25日				○				○	○
18	白鷹町	平成25年6月～8月	○			○		○		○	○
19	飯豊町	平成24年度				○					○
20	新庄市	平成24～25年度							○	○	
21	尾花沢市	平成24年12月 平成25年12月								○	○
22	大石田町	平成24年2月			○	○		○			
23	金山町	随時						○	○	○	○
24	最上町	平成25年1月～							○	○	○
25	舟形町	平成25年8月							○		
26	真室川町	平成24年4～5月				○			○	○	
27	大蔵村	平成26年2～3月			○	○			○	○	
28	鮭川村	平成25年10～11月						○		○	
29	戸沢村	平成24年10～11月			○	○				○	○
30	鶴岡市	平成22年12月～23年	○					○	○	○	○
31	酒田市	平成24年10月～25年2月	○	○		○			○	○	○
32	庄内町	平成19～25年度							○		
33	三川町	平成24年7～9月	○			○		○		○	○
34	遊佐町	平成24年5～6月							○		
合 計			8	5	6	13	11	15	26	19	

(注) 当事務所の調査結果による。

表2-(2)-④ 市町村における住宅総数、空き家戸数、空き家率等(平成25年住宅・土地統計調査)

(単位:戸、%)

区分	NO	市町村名	空き家数等				
			住宅総数 (a)	空き家戸数 (b)	その他の住宅 (c)	空き家率 (b/a)	その他の住宅の割合 (c/a)
対象 (20市町)	1	山形市	113,950	14,200	4,410	12.5	3.9
	2	寒河江市	14,450	1,630	620	11.3	4.3
	3	上山市	12,460	1,750	1,100	14.0	8.8
	4	村山市	8,180	530	410	6.5	5.0
	5	天童市	22,950	2,290	720	10.0	3.1
	6	東根市	16,220	1,640	570	10.1	3.5
	7	山辺町	4,840	310	250	6.4	5.2
	8	河北町	6,070	280	210	4.6	3.5
	9	米沢市	37,030	4,200	1,910	11.3	5.2
	10	長井市	10,160	870	570	8.6	5.6
	11	南陽市	11,860	1,360	740	11.5	6.2
	12	高畠町	7,600	520	400	6.8	5.3
	13	川西町	5,110	340	280	6.7	5.5
	14	白鷹町	5,020	430	400	8.6	8.0
	15	新庄市	14,260	2,000	940	14.0	6.6
	16	尾花沢市	5,460	400	300	7.3	5.5
	17	鶴岡市	46,550	4,940	3,020	10.6	6.5
	18	酒田市	43,370	5,530	2,790	12.8	6.4
	19	庄内町	6,860	470	380	6.9	5.5
	20	遊佐町	5,150	510	470	9.9	9.1
	小計		397,550	44,200	20,490	11.1	5.2
	その他 (15町村)		34,350	1,900	1,710	5.5	5.0
	合計		431,900	46,100	22,200	10.7	5.1

(注) 1 「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)に基づき、当事務所が作成した。

2 住宅・土地統計調査は、人口15,000人以上の市町村の調査結果を公表しているものであることから、「対象」と「その他」に区分した。

3 「その他」の15町村については、町村ごとに調査結果が公表されていないことから、山形県全体の「住宅総数」又は「空き家戸数」から対象の20市町の「住宅総数」又は「空き家戸数」の小計を差し引いたものを記載している。

4 「その他の住宅」とは、「空き家戸数」から、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いたものである。

表 2 - (2) - ⑤ 空き家の実態の把握方法等

市 町 名	把 握 方 法 等
天 童 市	自治会長等からの情報提供を基に把握した空き家の所有者等に対し、空き家バンクへの登録希望の有無等について照会している。
米 沢 市	町内会長及び地区委員に対する「空き家の調査票」による照会により、空き家の所在地や空き家の状態（冬期間雪下ろしされていない空き家、夏季に管理（草刈等）されていない空き家、老朽化が進行している空き家）等を把握している。
酒 田 市	自治会長に調べてもらった後、測量会社に委託し空き家の所在、現況及び居住の有無を調査している。
飯 豊 町	地区長及び民生委員に依頼し、空き家調査（目視調査）を実施し空き家リストやマップを作成している。
舟 形 町	職員により空き家の所在地を把握し、当該空き家の所有者等に対し、空き家利用の意向調査を実施している。

（注）当事務所の調査結果による。

表 2 - (2) - ⑥ 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	高島町	高島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	○	○	○	○	○	○	○				
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	○	○	○	○	○	○	○				
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○				
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	○	○	○	○	○	○	○				
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

表2-(2)-⑦ 鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例 (参考)

鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等に関し、市、市民等及び所有者等の責務を明らかにするとともに、その適正な管理と有効活用を進めることにより、良好な住環境の維持・向上を図り、もって災害や犯罪のない安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に存する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。以下「建物等」という。）で現に人が居住せず、又は使用していないもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 空き家等が、次のいずれかの状態にあり、かつ、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあるものをいう。

ア 建物等が老朽化若しくは強風、積雪等により倒壊するおそれ又は建築材等が飛散し、若しくは剥落するおそれがある状態

イ 建物等に不特定の者が容易に侵入でき、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 草木等が著しく繁茂している状態又は虫等が相当程度に発生するおそれがある状態

(3) 市民等 市民又は市内において事業を行うものをいう。

(4) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するために、管理不全な状態の空き家等の適正管理並びに空き家等及び空き地の有効活用に関し、必要な施策を講じなければならない。

(市民等の責務)

第4条 市民等は、良好な住環境の維持・向上に努めるとともに、市が実施する施策に積極的に協力するよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第6条 市民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第7条 市長は、前条の規定による情報提供があったとき又は空き家等が適正に管理されていないと認めるときは、職員にその空き家等の外観及び施錠の実態について調査を行わせることができる。

2 前項の調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(指導及び勧告)

第8条 市長は、前条の調査により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、その空き家等の所有者等に対し、必要な措置について指導することができる。

2 市長は、前項の指導を行ったにもかかわらず、なお空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、その空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第9条 市長は、所有者等が正当な理由なく前条第2項の規定による勧告に応じないとき又は空き家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、その空き家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(立入調査)

第10条 市長は、第8条第2項の規定による勧告又は前条の規定による命令（以下単に「命令」という。）を行おうとするときは、必要な限度において、職員に空き家等の建物内その他必要な場所に立ち入り、その状況について調査を行わせることができる。

2 第7条第2項の規定は、前項の調査について準用する。

(公表)

第11条 市長は、命令を受けた者が正当な理由なくその命令に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

(代執行)

第12条 市長は、命令を受けた者が正当な理由なくその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、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

(応急措置)

第13条 市長は、空き家等に、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が発生し、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合は、その危険な状態を解消し、危害を予防するため、必要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、応急措置を講じたときは、遅滞なくその空き家等の所有者等に通知するとともに、応急措置に要した費用を徴収するものとする。

3 市長は、応急措置を講じた空き家等の所有者等又はその所在を確認することができないときは、当該応急措置の内容を公示するものとする。

(審議会)

第14条 命令、代執行その他空き家等の適正な管理のための措置について調査審議するため、鶴岡市空き家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員5人以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 市民の代表者

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

5 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

6 会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

(民事による解決との関係)

第15条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と隣人その他空き家等が管理不全な状態にあることにより危害が及ぼされるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第17条 市長は、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は、5万円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する

(注) 鶴岡市の資料による。

表2-(2)-⑧ 市町村における所有者等への啓発の実施状況

NO	市町村名	啓発手段				
		チラシの作成	広報誌への掲載	固定資産税の納税通知	所有者の意向調査	その他
1	山形市	○				○
2	寒河江市		○		○	
3	村山市		○			
4	天童市		○	○	○※	○
5	東根市		○			○
6	山辺町					○
7	中山町		○			
8	河北町		○	○		○
9	西川町	○	○	○		
10	朝日町		○			
11	大江町		○	○		○
12	米沢市	○	○	○	○	○
13	長井市				○※	
14	南陽市					○
15	高畠町	○	○	○	○※	
16	小国町					○
17	白鷹町		○	○		
18	飯豊町		○			
19	新庄市				○※	
20	尾花沢市	○	○			
21	大石田町	○	○			
22	金山町	○	○		○	
23	最上町	○	○	○	○※	
24	舟形町		○		○※	
25	真室川町				○※	
26	大蔵村			○	○	
27	戸沢村					○
28	鶴岡市	○	○	○	○※	
29	酒田市	○	○	○	○	
30	庄内町	○		○		
31	三川町	○	○	○		
32	遊佐町		○			
合計		12	22	13	13	10

(注) 1 当事務所の調査結果による。

2 「所有者の意向把握」の「※」は、利用可能な空き家についての意向把握を行っているものである。

表 2 - (2) - ⑨ 酒田市空き家等ネットワーク協議会 (参考)

空き家を「売りたい」「買いたい」と思ったら…

酒田市空き家等ネットワーク協議会

売りたい
貸したい

→

買いたい
借りたい

→

解体したい
解体などの融資を
相談したい

→

相続、権利関係
などの手続きを
相談したい

→

宅地建物取引業協会酒田
☎26-4420

全日本不動産協会酒田
☎24-0003

◆売る・貸すの相談の際は、事前に登記簿謄本(全部事項証明)、固定資産税課税明細書を用意してください。

【解体】酒田建設業協会
☎33-0702

【融資】銀行などの金融機関へ直接(酒田金融協会)

司法書士会酒田支部
☎43-4000
(高橋支部長事務所)

当協議会は、空き家などの売買、解体、相続などを扱う会員が集まり「売る・買う・解体する」などさまざまな問題を解決するためのお手伝いをしています。昨年度は94件の相談があり、そのうち15件が契約に結びつきました。

本年度からは空き家などを「買いたい」方の相談もお受けしております。何なりとご相談ください。



酒田市空き家等ネットワーク協議会
会長 鈴木 寛一さん

◆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。

(注) 酒田市の資料による。

表 2 - (2) - ⑩ 住宅地区改良法等（抜粋）

○ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）

（定義）

第二条

- 4 この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。
- 5 不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は、政令で定める。

○ 住宅地区改良法施行令（昭和 35 年政令第 128 号）

（不良住宅の判定の基準）

第一条 住宅地区改良法（以下「法」という。）第二条第五項の規定による不良住宅の判定は、住宅の構造又は設備のうち次の各号に掲げるものについて測定する不良度による。

- 一 構造にあつては、基礎、土台、壁、柱、床、はり、屋根、廊下、階段、天井及び開口部
 - 二 設備にあつては、電気設備、給水設備及び排水設備並びに台所及び便所
- 2 前項の規定による不良度の測定方法及び不良住宅であると判定するため必要な不良度の程度については、国土交通省令で定める。

○ 住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年建設省令第 10 号）

第一章 不良住宅の判定及び改良地区の指定

（住宅の不良度の測定方法等）

第一条 住宅地区改良法施行令（以下「令」という。）第一条第一項 に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点(その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点)を合算することによって測定する。

- 一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。） 別表第一
 - 二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第二（略）
 - 三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅 別表第三（略）
- 2 令第一条第二項 に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が百以上であることとする。

別表第一 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
一 構造一般の程度	(一) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	1 0	5 0
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	2 0	
	(二) 柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	2 0	
	(三) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	2 5	
	(四) 床	主要な居室の床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	1 0	
	(五) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	1 0	
	(六) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	1 0	
二 構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	1 0	1 0 0
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	1 5	
	(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	2 5	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	5 0	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	1 0 0	
	(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	1 5	
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	2 5	

		(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	1 5	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	2 5	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	5 0	
三	防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	1 0	5 0
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	2 0	
		(二) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	1 0	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	2 0	
		(三) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	1 0	
		(四) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	1 0	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	2 0	
四	電気設備	(一) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	2 0	3 0
		(二) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	1 0	
五	給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	1 0	3 0
		(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	1 5	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	3 0	
		(三) 水栓の使用法	イ 水栓を共用するもの	1 0	
			ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	2 0	
六	排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	1 0	3 0
			ロ 汚水の排水設備がないもの	2 0	
		(二) 雨水	雨樋がないもの	1 0	
七	台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	3 0	3 0
		(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	1 0	

			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(三) 台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10	
			ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20	
八	便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(二) 便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(四) 便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10	
			ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20	
備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。					

- (注) 1 下線は、当事務所が付した。
2 別表第二及び第三は、省略する。

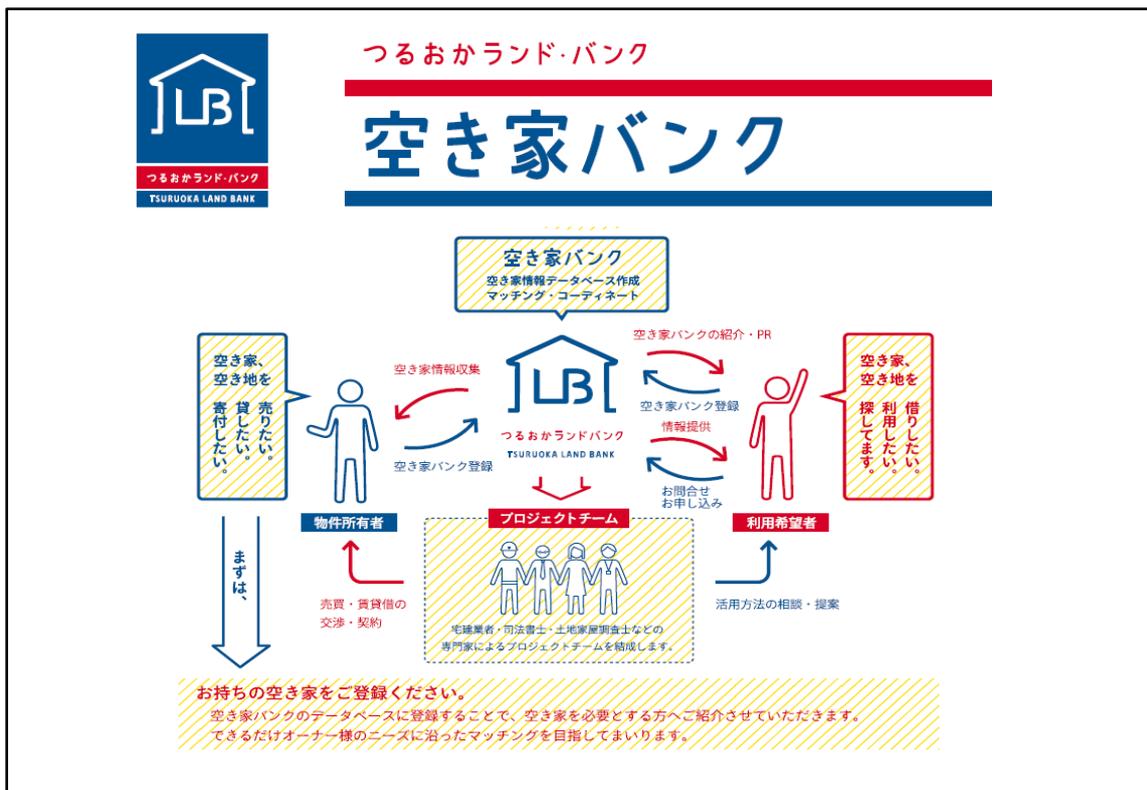
表 2-(3)-① 山形県内における「空き家バンク」の実施状況

地域	市町村	開始時期 (要綱等制定時期)	登録数 (うち成約数)	提供情報の内容等	補助・支援制度	
村山 地域	1	寒河江市	平成 26 年 3 月	登録なし	—	<ul style="list-style-type: none"> ・移住推進空き家利活用支援事業補助金 (空き家の改修工事に対する補助) ・住宅建設推進事業補助金 (空き家を所有し自ら住むための改修工事に対する補助)
	2	尾花沢市	平成 19 年 7 月	6 件	・登録情報(築年、面積、価格、間取り等)	・特になし
	3	山辺町	平成 22 年 11 月	4 件 (3 件)	<ul style="list-style-type: none"> ・登録情報(築年、間取り、外観・内観写真地図、等) ・利用者登録(県内 8 名、県外 1 名) 	<ul style="list-style-type: none"> ・山辺町移住推進空き家利活用支援事業 (バンクを利用した購入又は賃貸、改修に対する補助) ・空き家改修補助制度 (移住希望者が市町村の空き家バンクを利用して、空き家を購入または賃借し、改修した場合に補助)
	4	西川町	平成 24 年 9 月	8 件 (1 件)	<ul style="list-style-type: none"> ・登録情報(写真、間取り、価格等) ・ツイッター、フェイスブック情報 	・西川町住宅建築支援事業 (同町居住者の新築、増改築、修繕に要する経費に対する助成)
	5	朝日町	平成 21 年 10 月	24 件 (18 件)	<ul style="list-style-type: none"> ・登録情報 i) 登録支援として、家財、家具の搬出、処分経費、家屋・小屋の清掃、樹木伐採の委託費用に補助 ii) 補助や支援制度を紹介 	<ul style="list-style-type: none"> ・バンク登録促進物件登録支援補助金 (家財、家具の搬出、処分経費、家屋・小屋の清掃、樹木伐採の委託費用に対する補助) ・空き家利用促進奨励金 (空き家バンクを介して居住し 6 か月経過により助成) ・合併処理浄化槽設置補助金 ・空き家の改修補助金
	6	大江町	平成 21 年 2 月	8 件	・空き家及び空き地の登録情報(築年、構造、面積、間取り等)	・空き家利用促進奨励金
	7	河北町	平成 26 年 7 月	3 件	・登録情報(間取り、外観写真等)	<ul style="list-style-type: none"> ・河北町転入者定住支援補助金 (河北町に新たに転入・居住し、自宅を新築又は購入する等に対する補助) ・河北町持家住宅促進事業 (同町内に、在来工法による住宅購入等に対する助成) ・空き家利活用補助金
最上 地域	8	真室川町	平成 19 年 10 月	登録なし	(山形県宅地建物取引業協会による仲介)	<ul style="list-style-type: none"> ・定住交付金(町外から転入、住宅購入等した世帯に補助) ・リフォーム費用補助

地域	市町村	開始時期 (要綱等制定時期)	登録数 (うち成約数)	提供情報の内容等	補助・支援制度	
	9	最上町	平成24年7月	8件	・町が所有者と10年間の賃貸借契約を締結、申込者が10年居住を条件に補助	・最上町による空き家賃貸借による助成制度 (同町が所有者と10年間の賃貸借契約を締結し、空き家申込者が10年間住むことを条件に助成)
	10	大蔵村	平成23年7月	登録なし	・空き家及び空き地の登録情報	・大蔵村住宅リフォーム補助制度
	11	舟形町	平成25年7月	7件 (4件)	・空き家及び空き地の登録情報	・転入者定住促進交付金 (転入定住し、家屋、宅地の購入(登記)に対する支援) ・在来工法(リフォーム)助成金 (町内業者がリフォーム・増改築を施工する場合の助成)
	12	金山町	未公開	未公開	—	・金山町利子補給補助金制度 (転入目的で同町内に住居を新築、改築・購入するための借入を条件に貸付)
	13	戸沢村				・金山町修景形成助成金制度 (町内において、「金山街並み景観条例」に適合した住居、店舗、工場等の新築(改築)に対する助成)
置賜地域	14	飯豊町	平成18年1月	2件	・登録情報(築年、構造、間取り、リフォーム状況、ライフライン状況、外観写真等)	・飯豊町ふるさと定住いいですね条例 (住宅取得に対する奨励金交付)
	15	川西町	未公開	未公開	—	・空き家利活用支援補助金
庄内地域	16	庄内町	平成19年度	18件 (14件)	・登録情報(物件の特色等参考情報を掲載) ・町内の不動産業者一覧、公営住宅情報掲載	・庄内町移住推進空き家利活用支援事業補助金 (空き家の購入又は改修に対する補助) ・庄内町の定住支援関連制度
	17	遊佐町	平成18年3月	4件	・登録情報(築年、構造、学校、間取り) ・「空き家お試し住宅情報」掲載⇒空き家登録をしている物件を、町がリフォームしたのち10年間所有者から借り上げて、移住希望者等に遊佐町の暮らしを体験していただくための「お試し住宅」として貸し出す制度等を紹介	・定住住宅建設支援事業 (同町に転入し定住する人が住宅を新築する場合支援) ・定住住宅取得支援金事業 (同町に転入し定住する人が中古住宅、建売住宅を購入する場合支援) ・持家住宅建設支援金事業 (同町に転入し定住する人が住宅を修繕する場合支援)
	18	鶴岡市	—	20件	・NPO法人つるおかランド・バンクによる情報提供	・空き家情報(当該法人のホームページ参照) ・空き家管理受託事業、情報発信事業等
計(18市町村)			112(40)	—	—	

(注) 山形県及び市町村のホームページ等に基づき、当事務所が、平成26年12月1日現在の状況について作成した。

表 2 - (3) - ② 「つるおかランド・バンク」における空き家バンク事業の概要



(注) NPO法人つるおかランド・バンクの資料に基づき、当事務所が作成した。

表 2 - (3) - ③ 利用可能な空き家の把握状況（所有者等の意向把握）

市町村	所有者等の意向把握の対象	備考 (空き家バンク)
天童市	・アンケート調査 (空き家バンク登録希望、活用予定等)	— (平成26年度中開始予定)
長井市	・アンケート調査 (利用状況、空き家の理由等)	—
高島町	・管理不適切な空き家所有者等に実施 (管理状況、修繕又は解体計画等)	—
新庄市	・アンケート調査 (利活用の可否)	—
最上町	・実態調査 (利用計画、賃貸・売却計画等)	—
舟形町	・実態調査 (利用予定、利用形態、解体予定)	○
真室川町	・実態調査 (現状・経過年数、利用の意向等)	○
鶴岡市	・所有者等アンケート (中心市街地の所有者)	○

(注) 当事務所の調査結果による。

3 空き家対策の一層の推進

調査結果	説明図表番号
<p>総務省の住宅・土地統計調査では、我が国の空き家率が、平成 25 年度まで年々増加しており、特に、賃貸・売却等活用の方針が未定で長期間放置される可能性の高い空き家（その他の住宅）が増加しており、一層深刻さを増してきている。</p> <p>このような状況から、山形県は、平成 24 年 10 月、「空き家対策に係る対応指針」を策定し、また、県内では、既に 28 市町村が「空き家等の適正管理に関する条例」等を制定する等により対処してきている。</p> <p>一方、国は、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）を制定し、「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国の基本指針の策定、市町村における「空家等対策計画」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し、施行に向けた準備を進めている。</p> <p>空き家の中でも、特に、老朽化した危険な空き家は、住宅密集地にも増加し住民生活に重大な支障を及ぼしており、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されたことにより、今後、一層空き家対策における実効ある取組が求められている。</p> <p>今回、当事務所では、今後の空き家対策を一層推進する観点から、総務大臣から委嘱を受けた山形県内 67 人の行政相談委員、行政相談委員が担当区域としている市町村内における自治会、婦人会等の 86 団体及び 35 市町村からの情報提供を受け、市町村における空き家対策の現状について実態把握を行った結果、山形県における空き家対策の現状及び現状から見た課題について総括すると、以下のとおりである。</p> <p>(1) 空き家の現状</p> <p>今回、当事務所が、行政相談委員及び地域団体から提供を受けた空き家は、437 件で、このうち、防災上、環境衛生上又は景観上の問題が生じ管理が適切に行われていないと考えられる空き家は 188 件みられた。</p> <p>これらについて、どのようなことが空き家の支障となっているかを聞いたところ、「冬期間除雪されず、放置されている」が 122 件と最も多く、次いで「雑草や樹木が伸び放題で害虫がわくなど不衛生となっている」が 108 件と多くなっており、山形県内の中でも豪雪地域となっている置賜地域及び最上地域において、積雪による空き家の損傷、倒壊、落雪等、住民生活に直接関わる支障となっている状況や、長年管理されずに放置されている現状がうかがわれる。</p> <p>また、当事務所では、管理が適切に行われていないと考えられる空き家の</p>	

中から 60 件抽出し、9 月から 10 月に現地調査した結果、「敷地内に雑草が繁茂しているもの」や「外壁又は屋根にさびやひびが認められるもの」が多数みられたほか、「灯油タンクやプロパンガスボンベなどが放置されているもの」、「建物が半壊しているもの」又は「建物が傾斜しているもの」など、危険度が高いものも確認された。

さらに、当事務所が現地調査を行った 60 件について、独自に、山形県が対応指針で示している建物の「老朽度・危険度判定基準」に基づく判定を行った結果、前述のとおり、i) 「今すぐに倒壊や建築材の飛散等はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しい（老朽化が著しい）」ものが 30 件、ii) 「倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）」ものが 13 件みられた。

このほか、当事務所が独自に、建物本体の「老朽度・危険度」だけでなく、これらの空き家の周辺状況も合わせてみたところ、公道に面しているものが 50 件、隣家が近接しているものが 46 件、学校が近くにあり児童の通学路となっているものが 19 件あるなど、住民に危害が及ぶ可能性があるものが多数みられ、今後、空き家の実態を把握する上で、建物自体の老朽度のほか、周辺状況など住民に及ぼす影響度も加味して判定することが望ましいと考えられる。

(2) 地域の団体と連携した実態把握の推進

山形県は、高齢化の進行により、所有者等の都市部への転居、病院や福祉施設への入所などの事情から、長期間にわたって居住しない空き家が増加傾向にあるが、県内では、ほとんどの市町村で、空き家の実態調査を実施しており、主な調査事項として、空き家の所在地（空き家マップの作成）、建物の老朽度・危険度判定、所有者等の状況、管理状況等を把握している。

今回、当事務所が抽出した 5 市町における空き家対策の実施状況をみると、当該市町では、空き家の実態把握を行う際に、地区の事情に詳しい自治会長、民生委員等に依頼して空き家の所在、管理状況等の的確な情報を収集しており効果を上げている。

また、酒田市では、単独事業として、平成 25 年度から「酒田市空き家等見守り隊モデル事業」を実施し、空き家の調査や緊急時の見回り、所有者と自治会が連絡を取り合える関係を作ること等で効果を上げているのがみられた。

さらに、今回、行政相談委員及び地域団体から聴取した意見をみると、i) 町内会と行政がどこまで情報共有できるかが、空き家対策のスタートラインである、ii) 行政として実現可能な対策を提示してもらえれば、町内会は協力する、iii) 地域ネットワークの強化と空き家が予測される所有

者等の相談窓口の設置が早急に必要であるなど、地域の自治会等の組織と行政との協力体制を構築する取組の重要性についての意見がみられた。

これらは、市町村が行う空き家の実態調査及び実態調査後の継続した空き家の把握を補完する上で重要であるだけでなく、所有者等に対する空き家の管理意識を啓発し、空き家による問題の発生を抑える上でも重要なものと考えられる。

(3) 空き家の有効活用

山形県内では、平成 26 年 12 月 1 日現在、35 市町村のうち 18 市町村において空き家バンクの取組が行われており、同県ホームページにリンクを張るなど利用しやすくしている一方、登録空き家数が全体で 112 件と少なく、また、登録物件のないものや登録情報が未公開となっているものがあり、空き家の利用を希望する者にとって、利用可能な空き家の登録の促進が課題と考えられる。

一方、実地調査した舟形町では、平成 25 年度に「空き家等利用意向調査」を実施し、所有者等から利用予定、利用形態、解体予定等を調査し、同町で行っている空き家バンクに誘導する取組を行って効果を上げている。

また、鶴岡市では、NPO 法人「つるおかランド・バンク」が中心となって、民間手法により、空き家の転用、敷地の再編、狭隘な私道の拡幅等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）を実施して、中心市街地の活性化や賑わいづくりに取り組んでいるほか、空き家バンク事業により、不動産業者が取り扱っている物件の多い市街地以外の農村部、沿岸部等を中心に物件を登録し、宅地建物取引業、司法書士、土地家屋調査士等の専門家が活用方法の助言、売買・賃貸借の交渉・契約を行って効果を上げている。

さらに、酒田市でも、同市内の宅地建物取引業、建設業、司法書士、金融業の団体（各協会）の協力を得て「酒田市空き家等ネットワーク協議会」を設立し、空き家等の総合的な相談に応じるとともに、相談を契機として賃貸、売買等の契約に結び付けて効果を上げている。

これら利用可能な空き家は、いわゆる中古住宅として、住宅市場の中で活用していくことが、空き家の発生を抑制することにつながる有効な対策とされる。そのためには、上記の効果的な事例にもあるように、市町村において、空き家の所有者等に対し、空き家バンクの仕組みを周知するとともに、利活用に関する意向を的確に把握することにより、利用可能な空き家の登録及び活用を支援する仕組みが重要であると考えられる。

(4) その他の対策

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の見直し)

固定資産税における課税標準の「住宅用地特例」(注)については、空き家を取り壊し更地にした場合には、住宅用地特例が適用されなくなり、固定資産税が跳ね上がるため、老朽化して危険な空き家になった状態でも、活用の見込みがなければ、そのまま放置される要因になっているという指摘がある。

一方、今回、当事務所が行政相談委員及び地域団体に対して行った実態調査結果では、所有者等が特定されている場合に必要な管理が行われていない理由として、「更地にすると固定資産税が上がるため」としているものは少なく、所有者等が「遠方に住んでいるため維持管理ができない」、「経済的な理由のため維持管理や解体の費用が捻出できない」及び「高齢や健康上の理由のため維持管理ができない」としているものが多くなっている。

また、山形県は、平成 27 年度の「政府の施策等に対する提案」として保安上危険、衛生上有害等となっている家屋の敷地に対する住宅用地特例の除外と除外する場合の全国的な基準の設定を求めている。

これらのことから、長期間放置され、老朽化した危険な空き家は、必ずしも住宅用地特例からの除外のみを理由として発生しているものとは言えず、むしろ、所有者等における距離的、経済的、年齢的な諸事情に付加された理由と考えられ、今後、国の税制改正と合わせて総合的に検討されることが期待されている。

(注) 「住宅用地特例」は、地方税法第 349 条の 3 の 2 に基づき、住宅用地（専ら人の居住の用に供する家屋が立っている敷地）の場合は、固定資産税の課税標準が 6 分の 1（200 ㎡以下の場合。200 ㎡以上の部分については 3 分の 1）になる特例措置をいう。

(応急措置の適用環境の整備)

山形県では、平成 26 年 12 月 1 日現在、県内 35 市町村のうち 28 市町村で「空き家等の適正管理に関する条例」等を制定しており、このうち、9 市町村が「代執行」について、また、17 市町村が「応急措置」について規定している。

このうち、「代執行」については、山形県内において実際の適用例はないが、「応急措置」については、県内の一部市町村においては、住民の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合の必要最小限度の措置として適用を想定している例がみられる。

今回、市町村における空き家対策の実施状況を実態調査した結果、i) 条例に「応急措置」の規定をしているが、まだ、前例がなく「応急措置」でどのような対応ができるか分からないので、「応急措置」による対応例等を示

してほしい、ii) 風雨雪等により日増しに悪化する危険空き家は、自治体で応急措置、解体等しなければならない事例に直面しており、特に、相続放棄されている空き家については、権利関係等により様々なケースがあり、時間も要し、複雑な事務手続であることから、共通課題として研修会を実施してほしい、iii) 所有者が不存在の場合、行政が条例に基づき危険回避措置等の応急措置をしてしまうと、民法に基づく「事務管理」(注)の管理者になり、継続して管理することによる財政的な負担も継続する、との意見がみられ、危険が現実的に切迫している場合の措置として、民事的な対応の可否も含め、国及び県による技術的な支援が求められている。

なお、「応急措置」については、客観性、公平性を確保するため、条例に基づき設置される「空き家等審議会」等の第三者的な機関に諮ることとしている市町村が多い。

(注) 「事務管理」は、民法第 697 条から 702 条に規定される、義務無くして他人のためにその事務を管理することを意味し、応急措置を行うと、以後も本人もしくはその相続人が管理するようになるまで、管理を継続しなければならないこととされている。

(空き家再生等推進事業における補助要件の緩和)

国土交通省が行っている推進事業(除却事業)では、補助対象が、住宅土地改良法施行規則に基づく「不良度」の測定で「100」を超える評点になることが条件とされている。しかし、実地調査した米沢市では、これを超える評点に達するものが少ないため、補助を活用した除却事業が進まないとしている。

また、酒田市は、離島となっている飛島地区において、推進事業を活用して、避難路に面した空き家5棟を解体除去することとしているが、解体・運搬費用が通常の3倍から5倍かかるため、1棟当たりの同市の持ち出し費用が約1,000万円に上るとしている。

これらのことから、調査対象市町では、推進事業における補助について、住宅土地改良法に基づく不良度判定の要件を緩和してほしい、また、離島における解体・除却の補助率を上げてほしい等の意見がある。

空き家対策は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定により、今後、国による「基本指針」の策定、市町村による「空家等対策計画」の作成等が進められるが、空き家に関する施策が総合的に展開・推進されることにより、地域の居住環境が整備され、国が進める地方創生の一助になるものと期待される。