

村山市 空家等対策計画

平成30年3月

村山市

村山市空家等対策計画

目次

第1	計画の目的	2
1.	目的	2
2.	計画の位置づけ	3
第2	空き家の実態の把握	4
1.	空き家の現状	4
2.	空き家に関する調査について	7
第3	対策の実施体制と方針	16
1.	対策の実施体制	16
2.	対策の方針	19
3.	対策の対象とする地域	20
4.	対象とする空き家の種類	21
5.	計画期間	21
第4	具体的な対策	22
1.	相談体制の整備	22
2.	適切な管理の促進	24
3.	管理不全空き家及び特定空き家等への対応	25
4.	空き家の利活用	28

第 1 計画の目的

1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下、「管理不全空き家」という。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

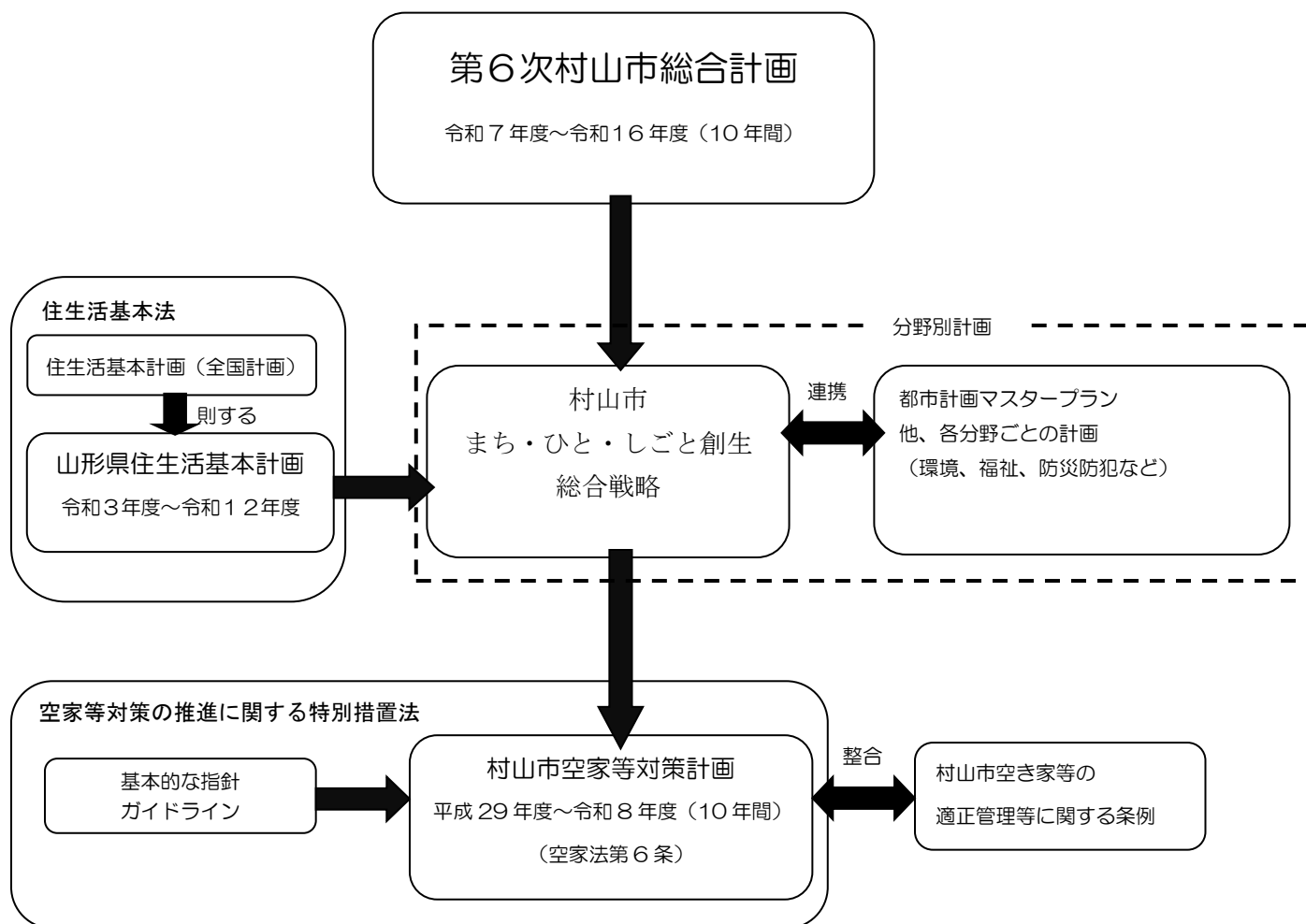
これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が全面施行されました。

また、村山市においては、平成 26 年 12 月 1 日に「村山市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し管理不全空き家に対して指導を行うとともに、広報などを利用し適正な管理を呼びかけるなど、空き家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、今後、空き家の売買や賃貸の促進、適正管理による危険空き家の防止等、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「村山市空家等対策計画」をここに定めます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は「村山市総合計画」及び「村山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に則しており、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。



第2 空き家の実態の把握

1. 空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、村山市の総人口は昭和29年の市制施行時に4万2,000人余りでしたが、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 村山市の年齢別人口の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	4,341 (14.7%)	3,702 (13.1%)	3,232 (12.1%)	2,675 (10.8%)
15～64歳 (生産年齢)	17,040 (57.6%)	16,078 (57.0%)	15,106 (56.3%)	13,374 (54.2%)
65歳以上 (老年)	8,205 (27.7%)	8,412 (29.9%)	8,472 (31.6%)	8,635 (35.0%)

※人口の単位は人

※（ ）内は全体に占める割合

（出典：村山市統計資料）

イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、村山市の一般世帯数については平成26年をピークに、減少に転じております。山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多いですが、村山市で見ると、最近20年間で4人から3.2人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。

表2 村山市の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	7,574	7,759	7,818	7,865	7,713
1世帯あたりの人員	4.0	3.8	3.6	3.4	3.2

※世帯数の単位は戸

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（人）

（出典：国勢調査）

ウ. 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は平成22年時点では1,514戸となっており、平成12年調査時の1,113戸から10年で、約1.36倍に増加しています。空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は 60,628,600 戸、うち空き家は 8,195,600 戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は 13.5%となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

村山市の空き家率は 4.7%で山形県の平均よりも空き家の割合が少ないが、少子高齢化に伴い今後空き家の増加が見込まれるため、早急な空き家対策が必要となっています。

表 3 空き家率の推移

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

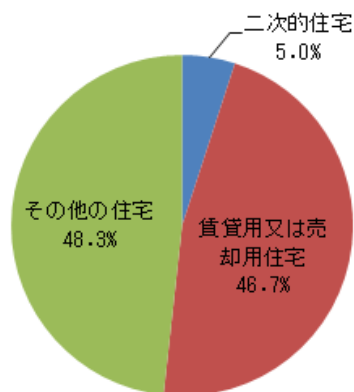
※上段は住宅の総数に占める空き家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空き家の割合

※その他の空き家は下記統計分類の空き家のうち、その他の住宅に該当するものです

（出典：住宅・土地統計調査）

図 1 山形県の空き家の種類ごとの割合

※県全体の数値を参考に記載

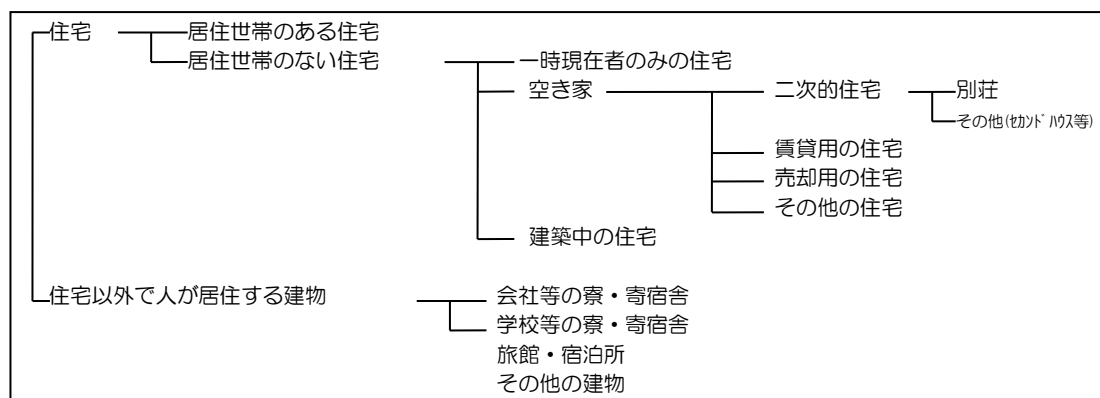


山形県空き家総数	46,100 戸
二次的住宅数	2,400 戸
別 荘	500 戸
その他	1,900 戸
賃貸用の住宅	20,400 戸
売却用の住宅	1,100 戸
その他の住宅	22,200 戸

※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空き家は「その他の住宅」に分類されます。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



(3) 空き家の現状（実態調査の結果）

ア．調査時期 平成 25 年 4 月～7 月

イ．調査範囲 村山市内全域

ウ．調査方法

行政委員からの情報により把握した空き家について、職員が外観目視による調査を実施しました。

エ．調査項目

- ・空き家の所在
- ・空き家の用途
- ・空き家の老朽度、危険度

	状態
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)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
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)

オ．調査結果

(世帯数：平成 25 年 4 月 1 日現在)

地区	世帯数 (住基)	空き家の数			空き家率	老朽度、危険度による分類			
			住宅	住宅以外		A	B	C	D
楯岡地区	3,593	120	96	24	3.2%	21	61	36	2
西郷地区	1,030	59	46	13	5.4%	16	21	18	4
大倉地区	448	28	19	9	5.9%	3	5	14	6
袖崎地区	474	25	17	8	5.0%	6	10	5	4
戸沢地区	925	42	24	18	4.3%	4	24	11	3
大久保地区	601	32	22	10	5.0%	7	11	12	2
富本地区	666	54	35	19	7.5%	13	12	26	3
大高根地区	494	49	39	10	9.0%	8	11	22	8
合計	8,231	409	298	111	4.7%	78	155	144	32

平成 25 年度村山市が行った実態調査時の空き家率は 4.7%です。老朽危険度による分類ではDランクが 32 戸と、早急な対応が必要となる空き家が多く存在しているのがわかります。

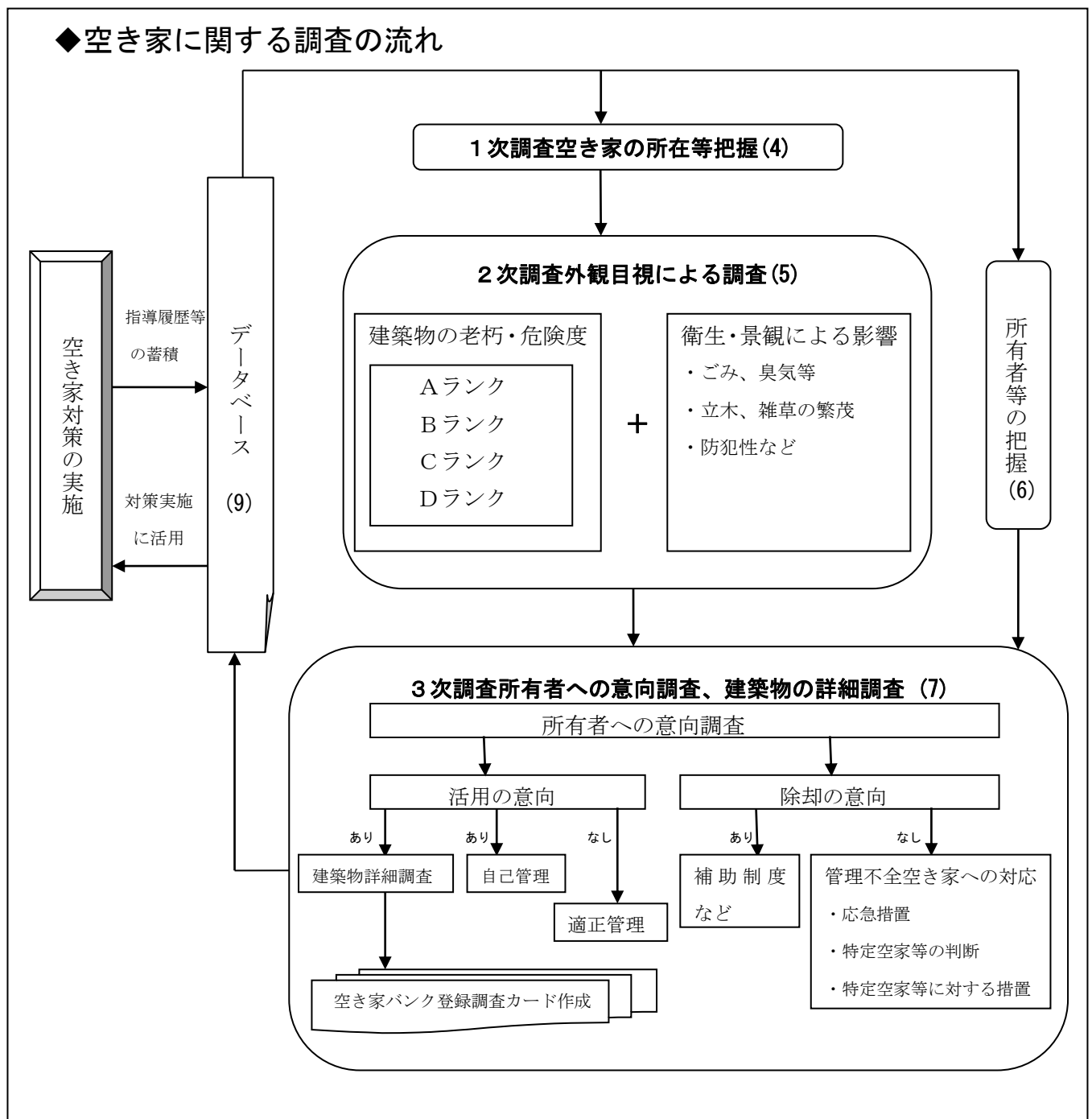
2. 空き家に関する調査について

(1) 調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行います。

調査は、空き家と思われる物件を把握する一次調査、外観目視により物件の状態や状況を把握する2次調査、所有者等の意向や建物の詳細な状態を把握する3次調査に分類して行います。

なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。



(2) 調査の対象区域

調査は村山市全域を対象として行います。

(3) 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。
(住宅以外の用途も含む)

(4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家と思われる空き家候補物件を抽出します。活用する資料は以下の通りとし、併せて自治会や地域住民からの情報提供などにより空き家情報を収集し、複数の情報を付け合わせることで、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

◆活用する既存資料

- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

(5) 2次調査（外観調査による空き家物件の把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、市職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について現地調査票（次ページ）を用いて行います。

- ア．空き家の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる）
- イ．空き家判定調査項目（売買看板、庭木の手入れなど）
- ウ．空き家の管理状態（劣化の状況、周辺への影響の度合いなど）

(6) 空き家所有者等の把握

苦情、相談があった空き家や、2次調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空き家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用による所有者等の特定を検討します。

現地調査票

1. 基本情報										
①	調査年月日	H	年	月	日	調査員				
②	地区名				地区コード			整理番号		
	所在地	市・町・村			町	丁目	番地			
③	建物所有者	氏 名			住 所					
	土地所有者	氏 名			住 所					
	(納税) 管理者	氏 名			住 所					
⑤	規模等	建築年	M・T・S・H 年							
		用途	☐ 住宅 ☐ 併用住宅 ☐ その他 ()							
		構造	☐ 木造 ☐ 非木造 ☐ その他 ()							
		階数	☐ 1階建 ☐ 2階建 ☐ 3階建て ☐ その他 ()							
		建て方	☐ 戸建 ☐ 長屋 ☐ その他 ()							
		駐車場	☐ 有り ☐ 無し							
		接道状況	☐ 適 ☐ 不適 (道路幅員 m 接道長さ m)							
2. 空き家判定項目										
項 目	外 観	☐ 1階建 ☐ 2階建 ☐ 3階建以上								
	売買表示	☐ 無 ☐ 有 (業者名 : 連絡先 :)								
	庭木の手入れ	☐ 管理されている ☐ 管理されていない ☐ 庭木が無い ☐ 確認できない								
	生活サイン	☐ 無 ☐ 有 (内容 :)								
	その他	☐ 無 ☐ 有 (								
判定結果		☐ 空き家 ☐ 居住あり(使用中) ☐ 不明								
3. 管理不全状態の基礎調査項目										
項目		状態			備考		点数			
保 安	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			著しく劣化しているものとして扱う		150			
		☐ 不明					20			
	基礎の状況	☐ 異常は認められない					0			
		☐ 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			構造体力が著しく不足している		50			
		☐ 不明					25			
	外壁の状況	☐ 問題ない			多少の汚れがあっても可		0			
		☐ 錆やひび割れが認められる					15			
		☐ 著しく劣化(外壁に穴が開いているまたは外壁下地が著しく露出しているなど)			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		50			
		☐ 不明					20			
	屋根の状況	☐ 問題ない					0			
		☐ 錆やひび割れが認められる					15			
		☐ 著しい劣化(屋根に穴が開いている(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)			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。屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。		50			
		☐ 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			
老朽危険度判定		☐ A (0点) ☐ B (1~30点) ☐ C (31~149点) ☐ D (150点以上)								
項目		A		B		C				
衛 生	門・塀、擁壁等	☐ 問題なし		☐ 傾斜・破損等あり		☐ 著しい傾斜・破損等あり				
	ごみ等	☐ 問題なし		☐ 一部放置あり		☐ 大量の放置あり				
	アスベストの飛散	☐ 問題なし		☐ 飛散の恐れあり		☐ 飛散の恐れが高い				
	臭気の発生	☐ 問題なし		☐ 臭気の発生要素あり		☐ 臭気等により周囲へ影響あり				
景 観	立木・雑草の繁茂	☐ 問題なし		☐ 手入れ不足あり		☐ 手入れ不足により周囲へ影響あり				
	動物等の住みつき	☐ 問題なし		☐ 糞・尿など動物の形跡あり		☐ 動物の住みつきあり				
そ の 他	外壁・屋根・開口部等	☐ 問題なし		☐ 一部破損・開放		☐ 大きく破損・開放				
	不適切な管理	☐ 問題なし		☐ 上記以外で不適切な管理がある		☐ 不適切な管理で周囲へ影響あり				
判定		☐ A (すべてA) ☐ B (B1つ以上) ☐ C (C1つ以上)								
コメント欄										

(7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の詳細調査）

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対し除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、空き家バンク等に利用する場合は、内部調査などによる建物の詳細調査を実施し空き家バンク登録調査カードを作成します。

ア. 意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は市内の空き家の所有者等全数に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

◆意向調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）
- ・利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））

なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

イ. 建物の詳細調査

意向調査の結果により活用を促す必要があると考えられる物件については、所有者等立会いのもと市職員が建物の内部調査を実施し、以下の項目について調査するとともに、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを聞き取りします。

詳細調査事項（「空き家バンク登録調査登録カード」に記載する内容）

- ・建物の構造や補修の要否
- ・設備機器の状態など

(8) 「空き家バンク登録 調査カード」の作成

3次調査まで実施することで把握した、所有者等の今後の活用に関する意向や、活用に関する条件、建物の建設年代や現在の状態等の情報を「空き家バンク登録 調査カード」にまとめ、一元的に管理します。「空き家バンク登録 調査カード」の情報の活用については、所有者の承諾を得たうえで、個人情報の保護に十分注意し行うこととします。

「空き家バンク登録 調査カード」の活用方法

- ・空き家バンクでの物件の紹介（物件紹介シートの作成）
- ・物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
- ・市や地域などでの活用の検討
- ・相談先の紹介（県の利活用相談窓口などを紹介）

(9) 空家等情報のデータベース化

空き家の調査結果は、現地調査票や空き家バンク登録調査カードによる空き家台帳として整理します。また、関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。調査内容は、調査実施時点での実態であることから、空き家の実態を継続的に把握するために、定期的の実態調査を行うとともに自治会等からの情報提供等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

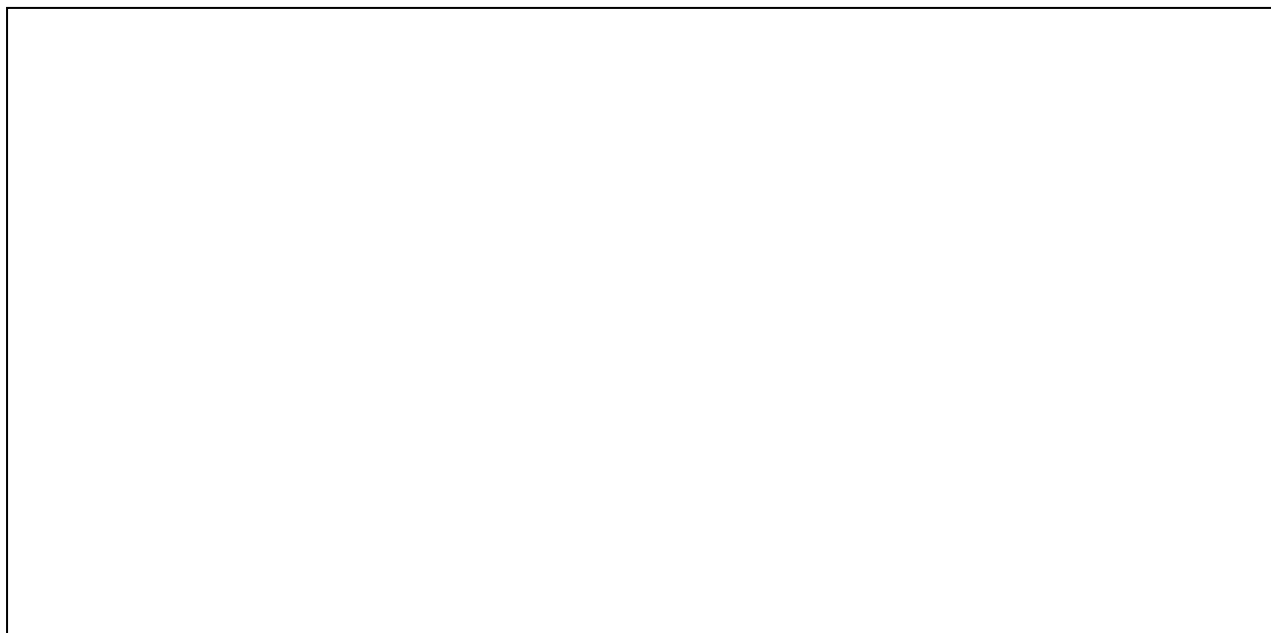
なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

村山市空き家バンク登録 調査カード

登録No.			登録内容		☐ 売却 ☐ 賃貸 ☐ 交渉次第				
空き家所在地		〒 －							
所有者		氏名				電話			
		住所							
登録手続者		☐ 所有者本人 ☐ 代理者（委任状必要） ※所有者との関係：()							
		氏名				電話			
		携帯				FAX			
		メール							
		住所							
希望価格		☐ 売却（ 万円） ☐ 賃貸（月 万円）							
物件の概要	面積			構造		建築年		年築	
	土地			m ²	☐ 木造 ☐ 軽量鉄骨造 ☐ 鉄筋コンクリート ☐ その他 ()	補修の要否		補修の費用負担	
				坪		☐ 補修は不要 ☐ 畳替程度の補修必要 ☐ 小規模な補修必要 ☐ 大幅な補修必要 ☐ 現在補修中	☐ 所有者負担 ☐ 入居者負担 ☐ その他 ()		
	建物	1階	m ²						
			坪						
		2階	m ²						
	坪								
	間取り		※別紙 間取り図による						
利用状況		☐ 放置（ 年から） ☐ 別荘 ☐ その他（ ）							
設備状況	水道	☐ 上水道 ☐ 地下水（ ） ☐ その他（ ）							
	電気	☐ 引き込み済み ☐ その他（ ）							
	台所	給湯設備	☐ プロパンガス ☐ 電気 ☐ 灯油 ☐ その他（ ）						
		調理器具	☐ ガスコンロ ☐ 電気ヒーター ☐ その他（ ）						
	風呂	☐ プロパンガス ☐ 電気 ☐ 灯油 ☐ その他（ ）							
	トイレ	☐ 水洗 ☐ 汲取り / ☐ 和式 ☐ 洋式 / ☐ ウォシュレット							
	排水	☐ 下水道 ☐ 浄化槽 ☐ その他（ ）							
	駐車場所	☐ 駐車可（ 台、屋根：有・無 ） ☐ 不可							
	庭	☐ 有（ ） ☐ 無		物置		☐ 有（ m ² ） ☐ 無			
その他	(敷地に付随するものを記載：家庭菜園など)								
主要施設への距離		☐ 村山市役所まで km				地図（別紙可）			
		☐ 病院（ ）まで km							
		☐ 保育園等（ ）まで km							
		☐ スーパー等（ ）まで km							
		☐ 小学校（ ）まで km							
		☐ 中学校（ ）まで km							
		☐ 駅（ ）まで km		☐ 公園（ ）まで km					
☐ バス停（ ）まで km		☐ その他（ ）まで km							
特記事項									
市使 用欄	申請日	年 月 日		現地確認日		年 月 日			
	登録日								
	登録抹消日			☐ 契約成立 ☐ 登録取消 ☐ その他（ ）					

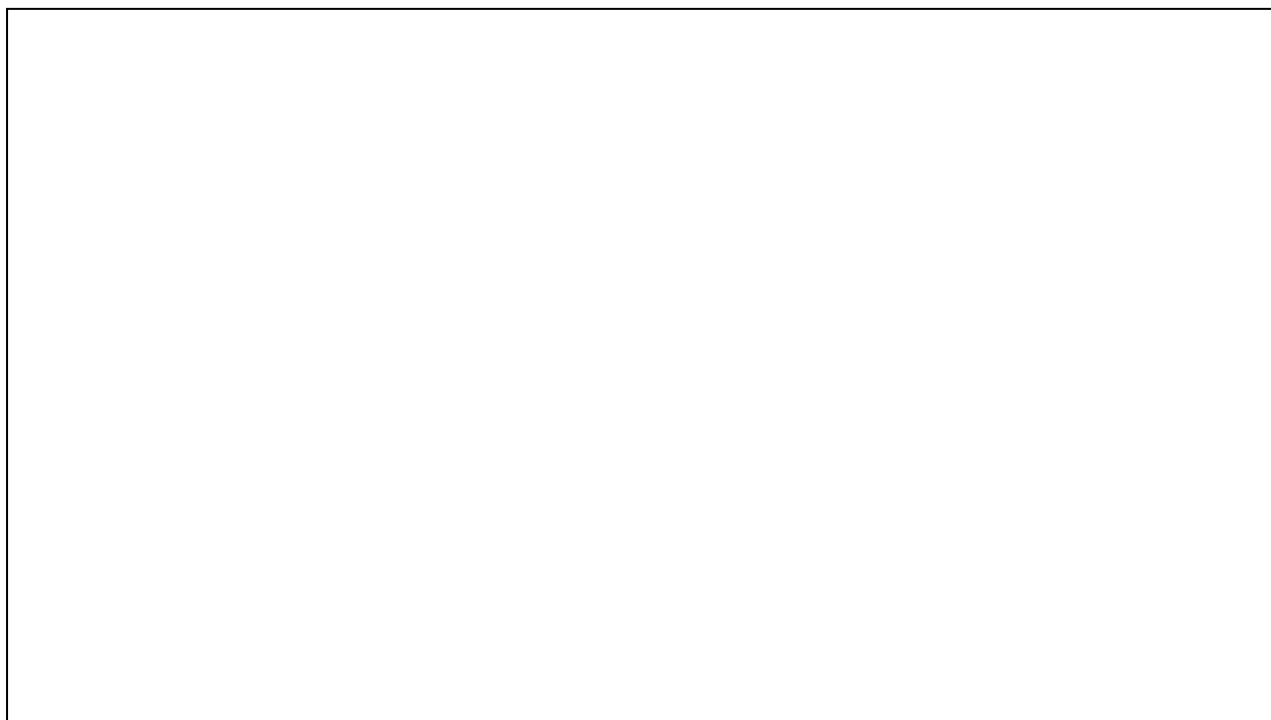
位 置 図

全体図



幹線道路、公共施設等、目印となるものを記載する。

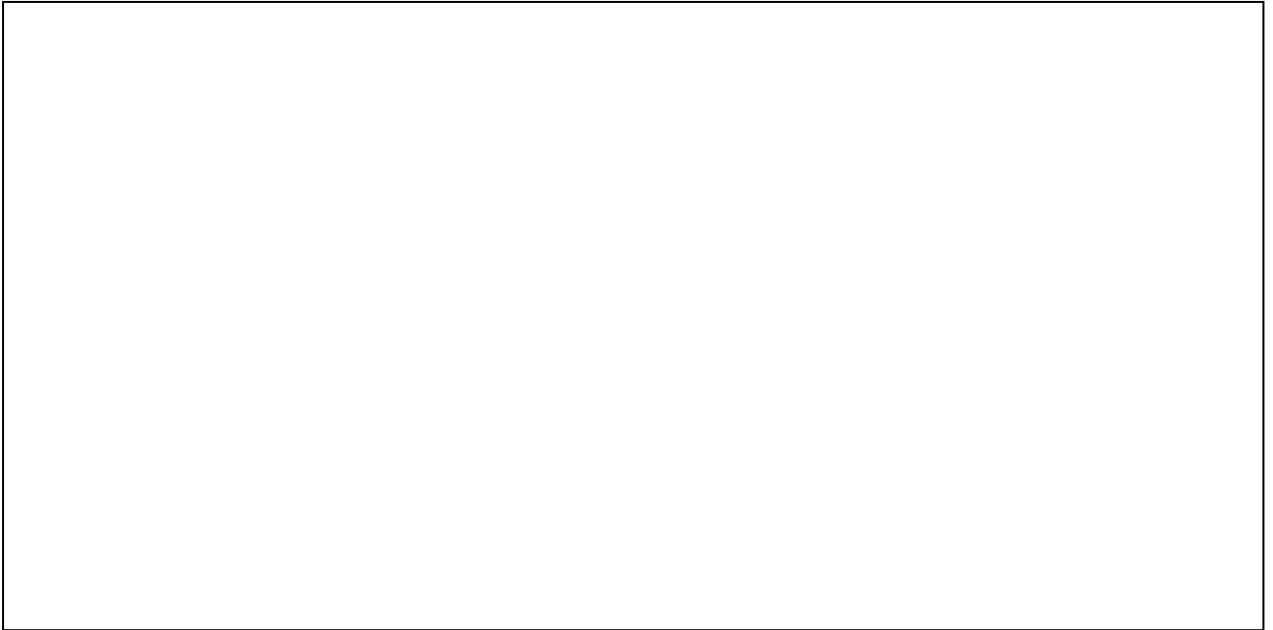
詳細位置図



住宅地図等を利用し記載する。

間取り図

1 階



2 階



物件写真

所在地		

第3 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容
政策推進課	・ 移住者等への空き家の情報提供 ・ 移住者向け施設での空き家の活用
財政課	・ 空き家空き地等の財産手続きに関すること
防災対策課	・ 空き家が原因で、公益が大きく損なわれる恐れがある場合の対応 ・ 災害時(台風、豪雪、地震等)対応
市民環境課	・ 衛生上有害な空き家(ごみ対策、動植物等) ・ 防犯対策 ・ 所有者に関する情報の提供
税務課	・ 税に関すること(固定資産税など) ・ 所有者に関する情報の提供
福祉課	・ 高齢者に対する啓発、情報の提供 ・ 福祉施設での空き家の活用
子育て支援課	・ 子育て世帯による空き家の活用
農林課	・ 新規就農者対策等での空き家の活用
商工観光課	・ 観光支援施設での空き家の活用 ・ 空き店舗の活用 ・ 空き家を活用した起業への支援
建設課	・ 道路の管理に関すること ・ 景観に関すること
消防本部	・ 空き家が原因で、公益が大きく損なわれる恐れがある場合の対応 ・ 空き家の火災予防
学校教育課	・ 危険空き家の情報提供
まち整備課	・ 空家等対策計画の策定、改正 ・ 協議会の運営 ・ 検討委員会の運営 ・ 空き家の実態調査、現地調査票の作成 ・ 空き家に関する相談対応(総合窓口) ・ 管理不全空き家への対応 ・ 特定空家等に対する措置 ・ 空き家バンクの運営 ・ まちづくり施策との連携に関すること ・ 空き家の利活用対策(とりまとめ)

(2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家への対策は関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「村山市空き家対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催することとします。

「村山市空き家対策検討委員会」【構成員】

政策推進課長、財政課長、防災対策課長、市民環境課長、税務課長、福祉課長、子育て支援課長、農林課長、商工観光課長、建設課長、消防本部総務課長、学校教育課長及びまち整備課長

【検討事項】

- ・関係課による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・空き家対策協議会での協議内容について
- ・その他、空き家対策に関して必要な事項

(3) 空き家対策協議会の設置

空家法第8条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

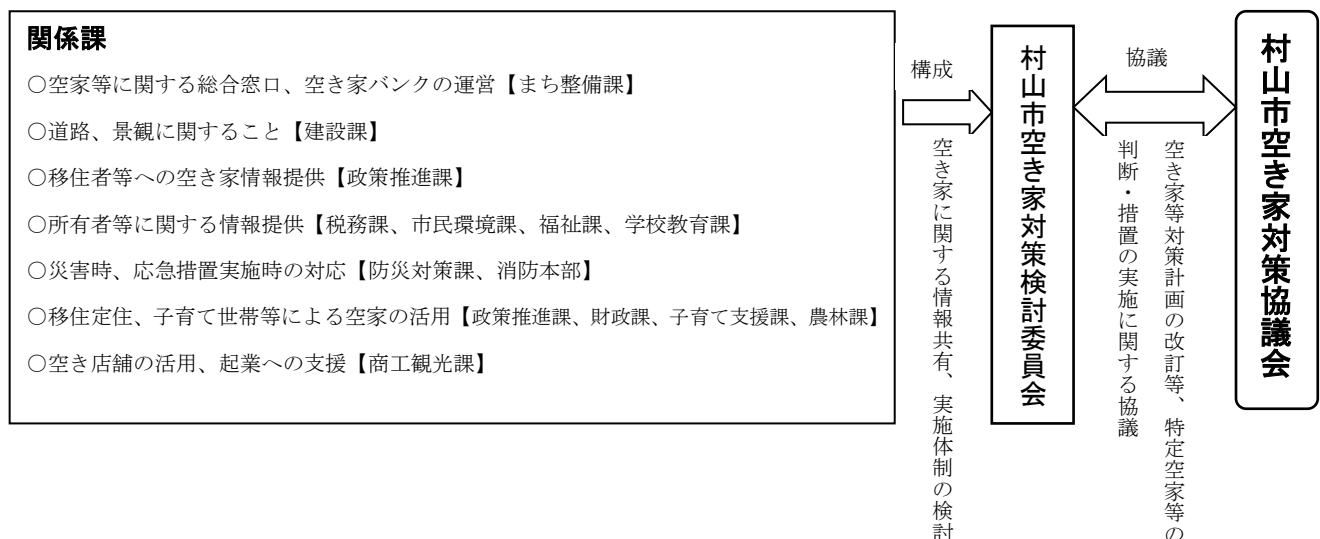
「村山市空き家対策協議会」【構成員】

市長、村山市地域づくり推進連絡協議会、法務関係（司法書士、行政書士など）、不動産関係（団体など）、建築関係（建築関係団体、建築士、土地家屋調査士など）、その他必要と認めるもの

【協議事項】

- ・空き家等対策計画の改訂等
- ・特定空家等の判断
- ・特定空家等に対する措置の実施
- ・空き家に関する施策の検討と実施状況の検証

実施体制図



(4) 連携体制の整備について

空き家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携協定を締結するなどの体制を構築し、連携して対策に取り組むこととします。

ア. 不動産団体

- ・空き家バンクの運営への協力（協定締結）
- ・物件調査
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

イ. 建築関係団体

- ・利活用方法に関する意見

ウ. 建設業団体

- ・リフォーム工事や解体工事、雪下ろしなどに関して

エ. 法務団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

オ. 自治会等

- ・空き家の管理について
- ・空き家の実態の把握について
- ・空き家や跡地の活用について

カ. その他

- ・教育・福祉機関等の空き家の新たな活用方法について
- ・シルバー人材センターとの連携

2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空き家の利活用を促進します。 また、空き家を活用する事業者を支援するとともに、市自らが空き家を活用することにより、地域活力の向上へつなげます。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

3. 対策の対象とする地域

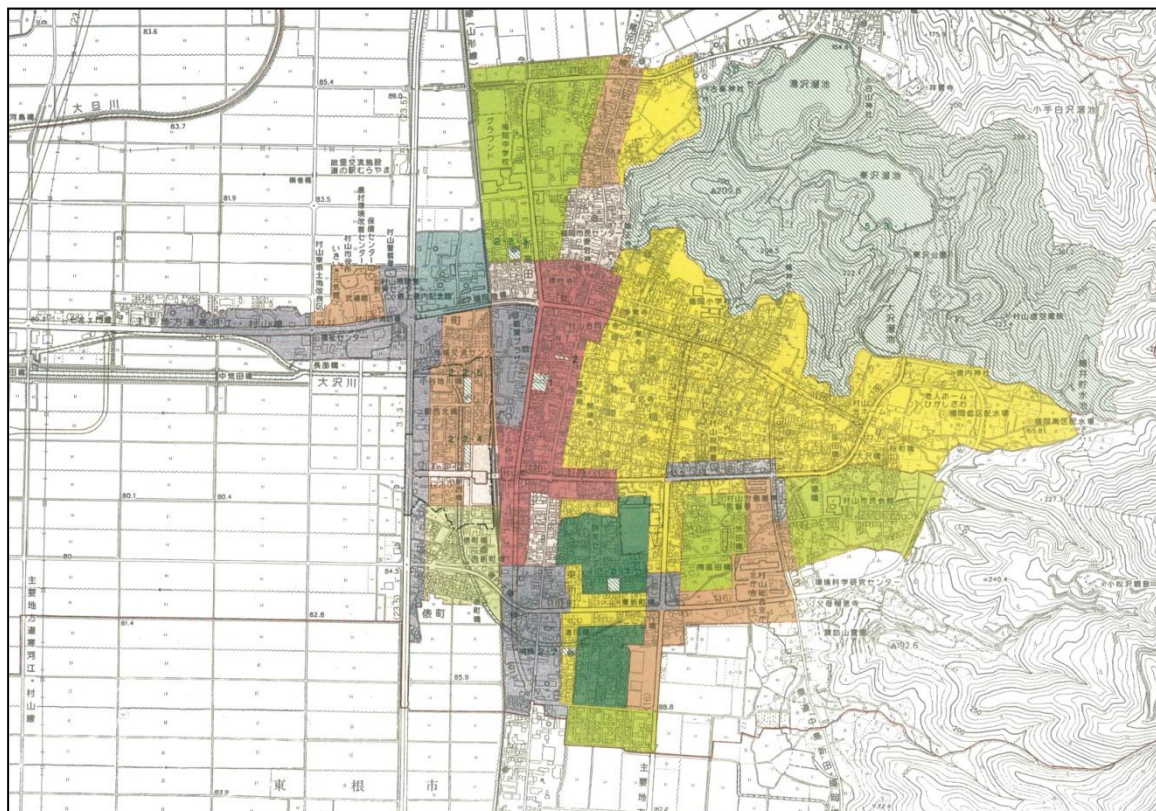
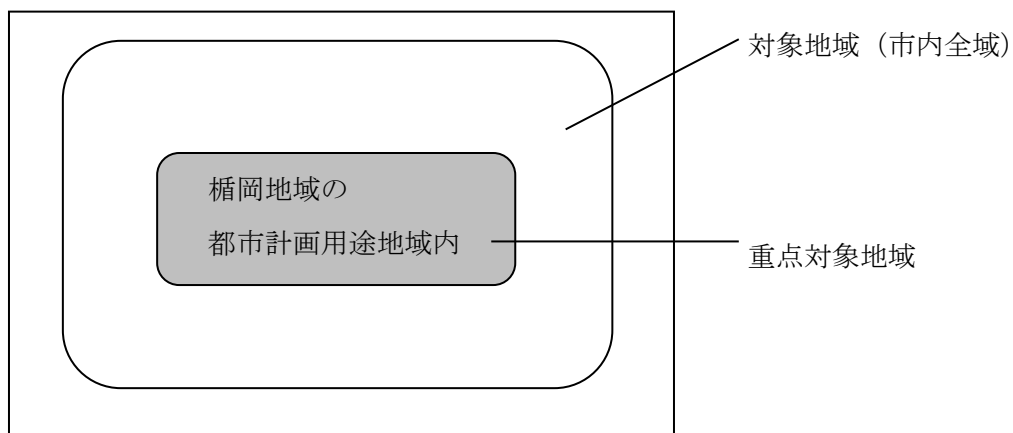
村山市における空き家に関する対策の対象とする地域は、市内全域とします。

なお、都市計画マスタープランに定める、村山市の将来ビジョンに基づき居住人口の維持や居住環境を改善すべき区域については、対策を重点的に実施する必要があることから、以下に定める地域を空き家に関する対策の重点対象地域として設定します。

重点対象地域では、「まちの再生支援事業」により空き家の解体分譲、都市施設利用等により、快適性と安全性を備えた居住環境の整備ができる地域とします。

重点対象地域：楯岡地域の都市計画用途地域内

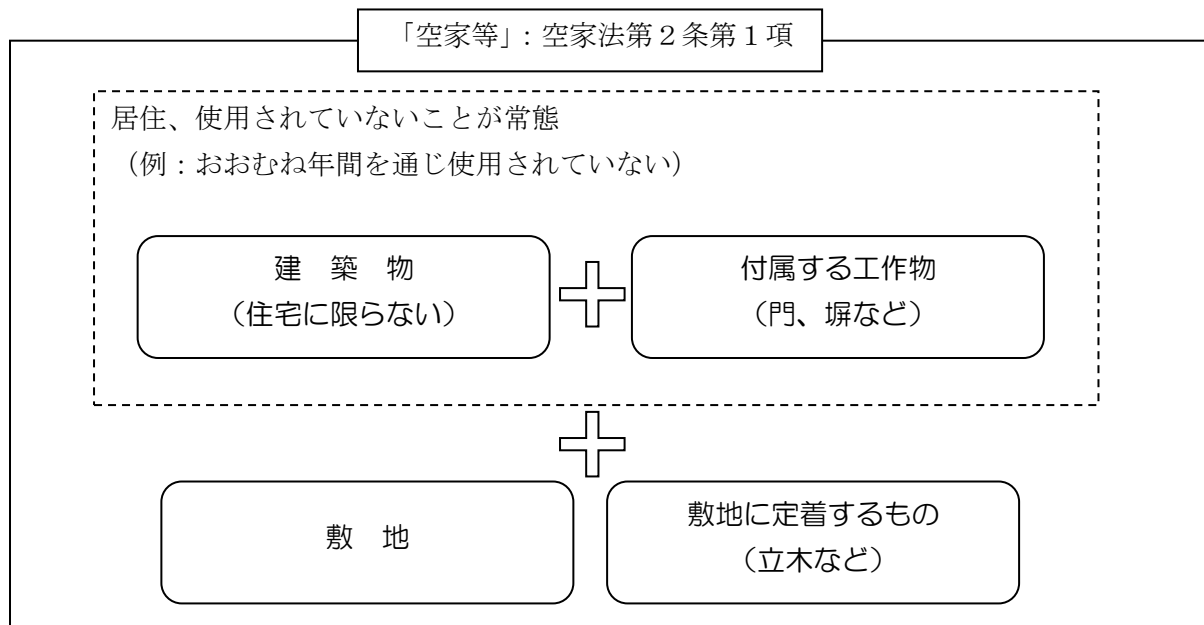
対象地域図



4. 対象とする空き家の種類

村山市において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。



5. 計画期間

計画の期間は、平成29年度から平成38年度の10年間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、計画の中間年（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行いその結果を踏まえ、施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。

第4 具体的な対策

1. 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を建設課内に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

「村山市空き家相談窓口」の概要

担当課	まち整備課
連絡先	0237-55-2111
主な相談内容	・管理不全空き家の情報提供 ・特定空家等の措置に関すること ・空き家バンクについて ・住替えや移住に関すること ・空き家に関する市町村の施策について ・その他空き家に関すること

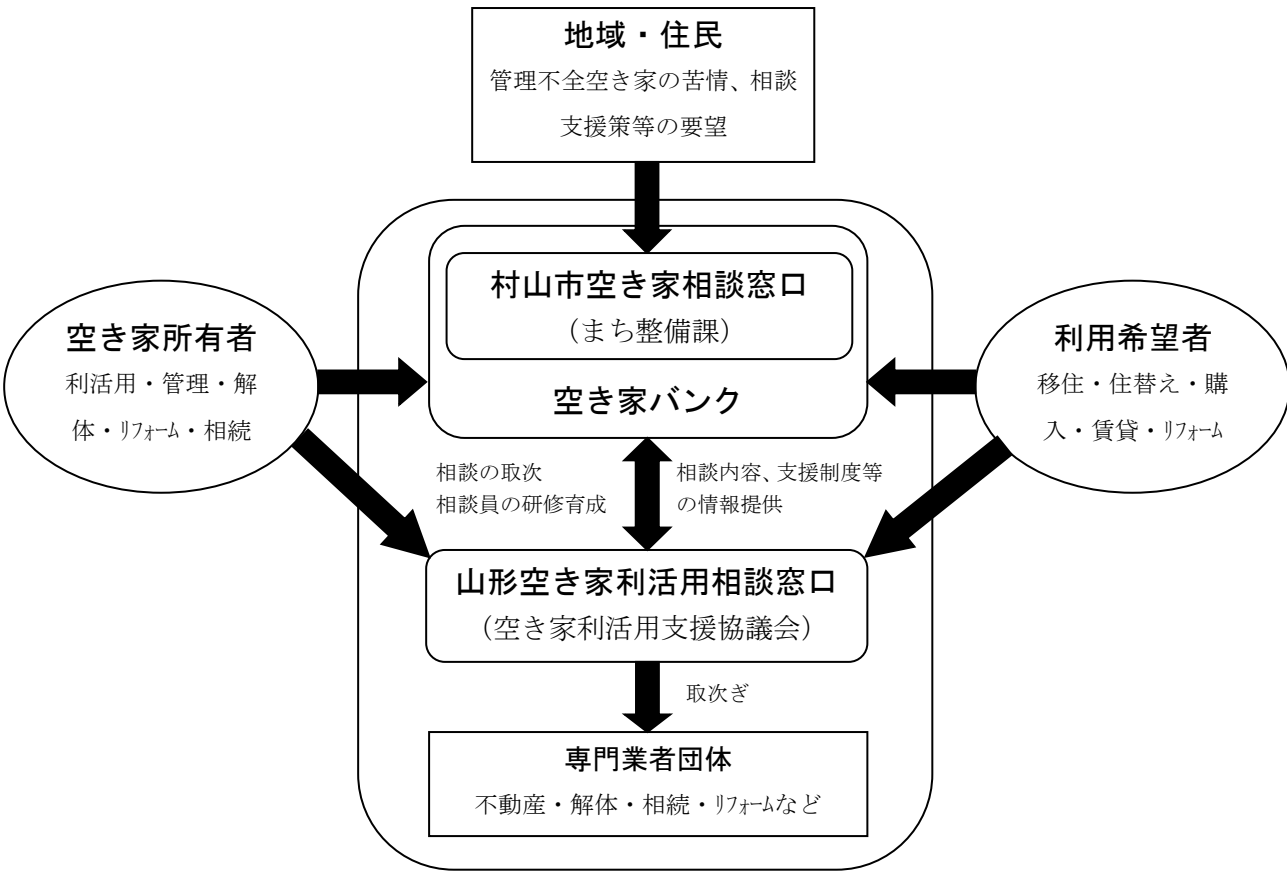
(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、市町村の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

相談窓口による対応フロー



2. 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第5条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

(1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

(2) 適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を行います。

- ・管理サービスの情報提供

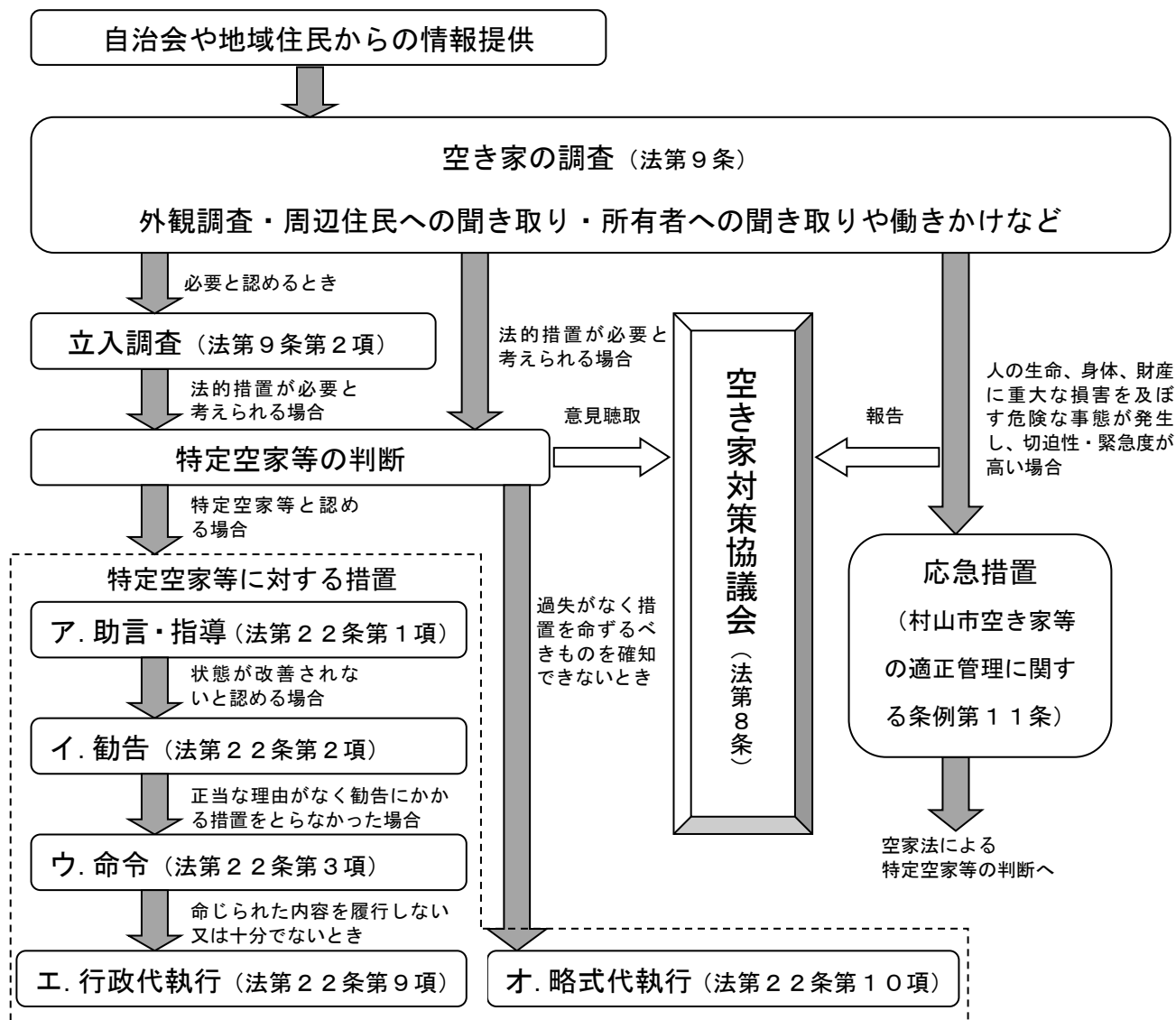
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)

3. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

管理不全空き家への対応の流れは以下の通りです。

管理不全空き家に対する対応の流れ



(1) 管理不全空き家に対する初動対応について

住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、市職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

(2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、「村山市空き家等の適正管理に関する条例」第11条による応急措置は、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

(3) 特定空き家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空き家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空き家等の判断については、国土交通省が定める「特定空き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（ガイドライン）」における特定空き家等の判断に参考となる基準を参考にするとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで市長が決定することとします。

※「特定空き家等」は以下の状態にあると認められる空き家等をいう（法第2条第2項）

- ・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
- ・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

(4) 特定空家等に対する措置の実施

ア. 指導・助言（法第22条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ. 勧告（法第22条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ. 命令（法第22条第3項）

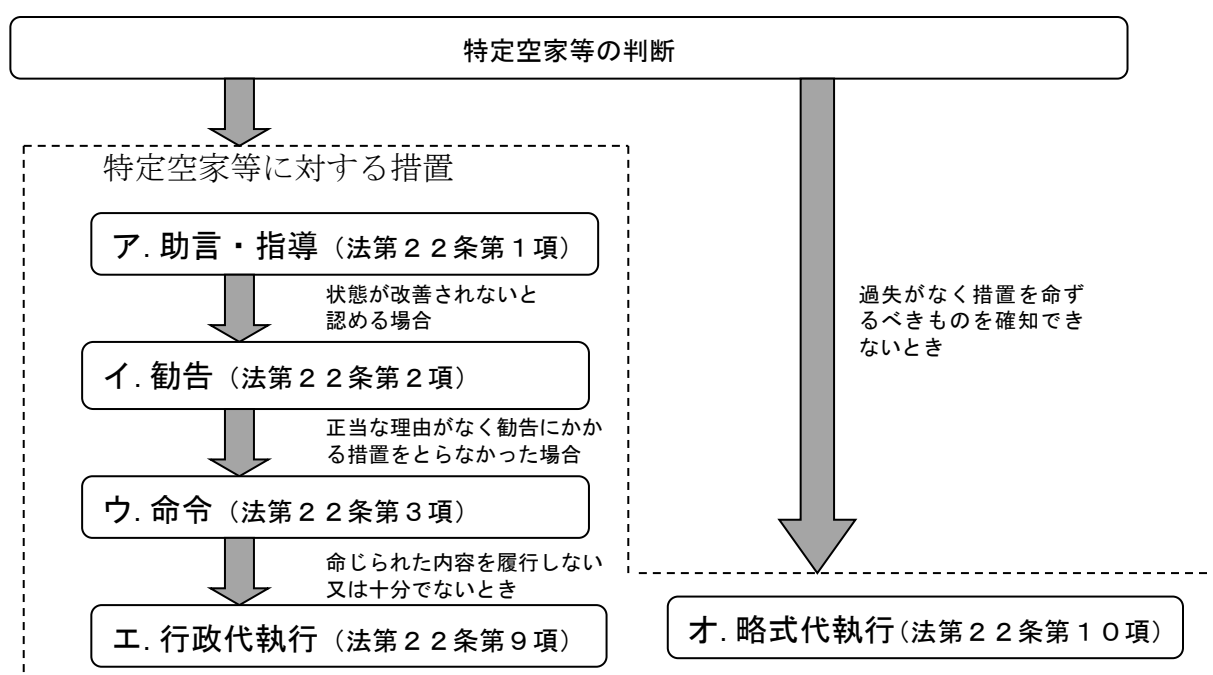
勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。

エ. 代執行（法第22条第4項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

オ. 略式代執行（法第22条第10項）

市長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。



4. 空き家の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

ア. 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空き家の除却を行う所有者等に対しては国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用した補助（村山市不良住宅除却促進事業補助金）を行います。

不良住宅：（住宅地区改良法第2条）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

イ. 行政による除却の実施

空き家対策を重点的に実施することとして指定する重点対象地域において、所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空き家については、市が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。なお、その場合、国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）による補助、山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」を活用することとします。

ウ. 除却後の跡地の活用

イ. により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、跡地の管理や運営については自治会等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討します。

(2) 空き家のマッチング支援

ア. 空き家バンクの継続設置

空き家の流通を促すため、空き家バンクを継続します。

空き家バンクの概要

設置場所	まち整備課
空き家バンクの概要	◎空き家バンクで公開する情報 (1) 登録番号、(2) 賃借又は売却の別、(3) 所在地（字まで）、(4) 写真、(5) 希望価格、(6) 概要（築年、構造、間取り等）、(7) 利用状況、(8) 設備状況、(9) 主要施設等までの距離 ◎留意事項 (1) 空き家バンクの登録は、賃貸や売買をお約束するものではありません。 (2) 市は、売買や賃貸の交渉・契約に関して、仲介行為は行いません。宅建協会などの有資格者の団体に仲介のあっせんをします。
目的	市内での住替えの促進（空き家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 市外からの移住・定住の促進（移住者希望者への物件情報の提供）
対象	空き家及び空き地
空き家の登録	③売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します
情報の提供	④空き家バンクに登録された物件は市町村のホームページにおいて公開します
契約の方法	⑥条件などを調整し、まとまった場合は当事者間で契約します （必要に応じて宅建業者が契約を仲介するため、不動産団体が業者をあっせん）
連絡先	0237-55-2111
ホームページ	https://www.city.murayama.lg.jp

イ. 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。村山市では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを実施します。

- ・ 空き家の所有者に対する啓発活動
（広報、回覧板、相談会などで利活用を啓発）
- ・ 空き家バンクの周知活動
（固定資産税通知のほか各種媒体を活用、お盆など帰省時期の回覧）
- ・ 空き家バンク登録への助成制度
（片付け費用補助の継続）

(3) 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取り組みを継続実施します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・ 空き家の購入に対する補助（移住、定住者に対する補助）
- ・ 県が実施する中古住宅診断補助事業、利用促進のための周知

(4) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空き家を活用する事業者に対する支援を検討し、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- ・ 空き家を活用して出店する事業者に対する補助
- ・ 民間事業者が所有する住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅等で空き家、空き室へ対する改修や家賃への補助（新たな住宅セーフティーネット制度）

※「住宅確保要配慮者」とは、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等をいう。

(5) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、市や自治会においても活用を検討します。特に、重点対象地域内においては、人口を維持する取組みや居住環境の改善を重点的に行う必要があるため、積極的に活用することとします。

また、市による利活用については空き家対策協議会の意見を踏まえながら、空き家対策検討委員会において検討します。