寒河江市
空き家等対策計画

令和2年2月

山形県寒河江市

寒河江市空き家等対策計画

目次

第１　計画の目的　Ｐ２
１．目的
２．計画の位置づけ
３．計画期間

第２　空き家の実態の把握　Ｐ４
１．空き家の現状
２．空き家に関する調査について

第３　対策の実施体制と方針　Ｐ14
１．対策の実施体制
２．対策の方針
３．対策の対象とする地区
４．対象とする空き家の種類

第４　具体的な対策　Ｐ18
１．相談体制の整備
２．適切な管理の促進
３．管理不全空き家及び特定空家等への対応
４．空き家の利活用

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。

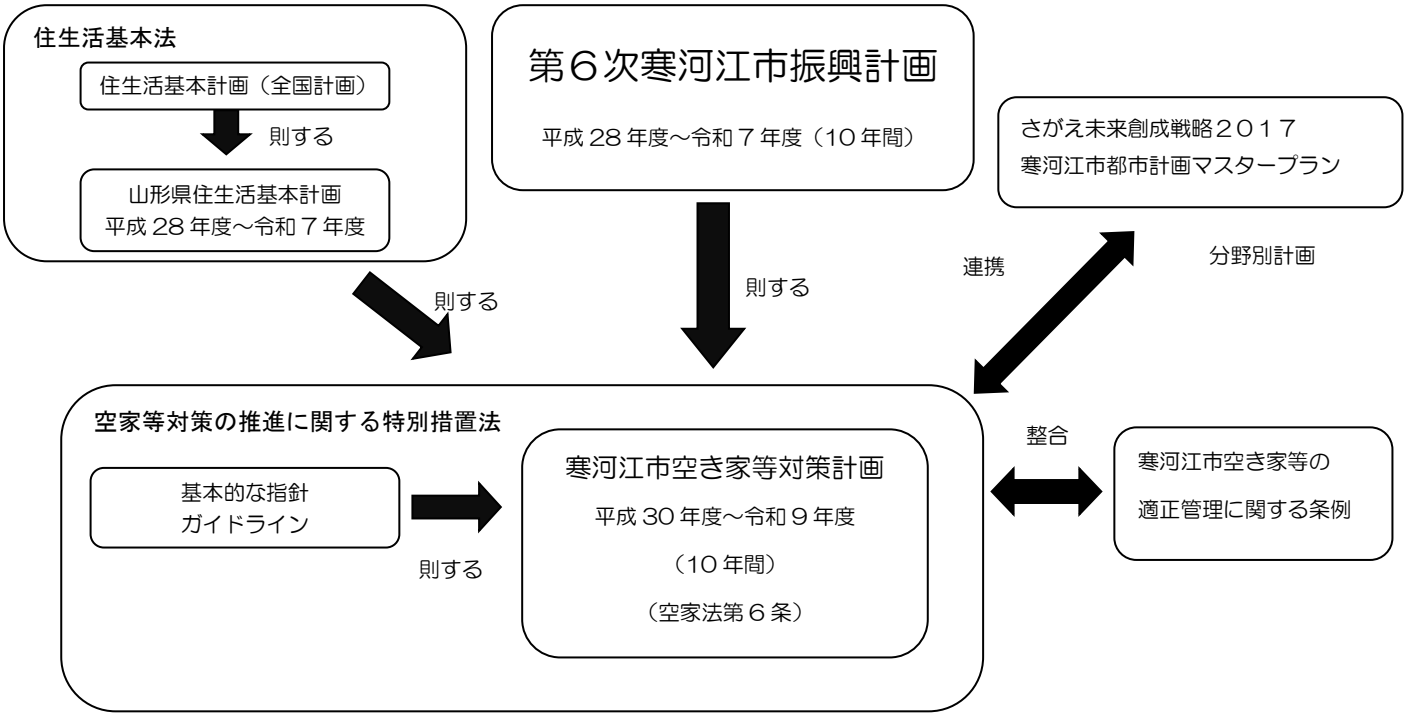
また、寒河江市においては、平成 25 年 3 月 25 日に「寒河江市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し管理不全空き家に対して指導を行うとともに、広報などを利用し適正な管理を呼びかけるなど、空き家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に進め、管理不全空き家の発生防止と空き家の利活用を図ることを目的とし、「寒河江市空き家等対策計画」をここに定めます。

２．計画の位置づけ

本計画は、空家法第６条の規定に基づき、国土交通省による指針に則して定めたもので、本市町村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「第６次寒河江市振興計画」に則しており、各種計画等と連携を図りながら取組みを進めるものとします。



３．計画期間

計画の期間は、平成 30 年度から令和 9 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、寒河江市の総人口は平成 17 年をピークに、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。

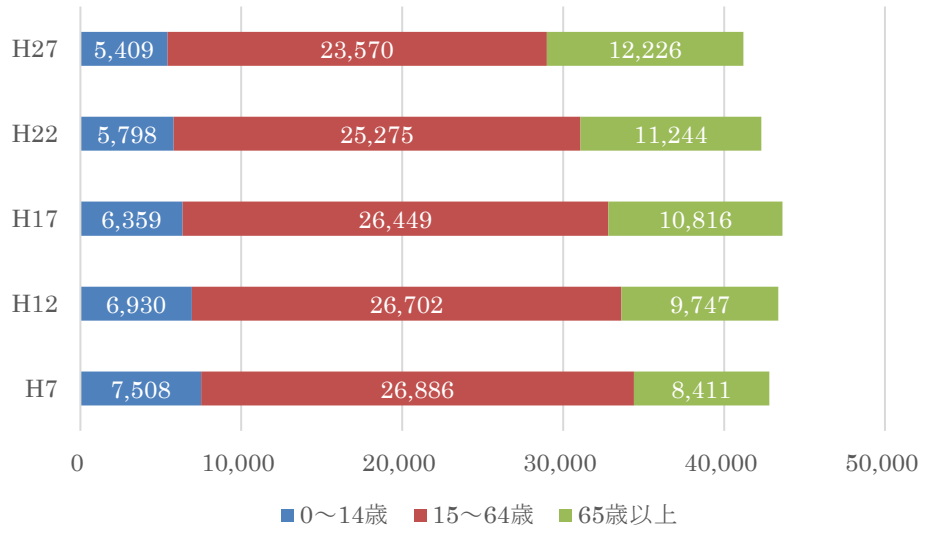
これを年齢別内訳で見ると、0～14 歳（年少人口）及び 15～64 歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65 歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表１　寒河江市の年齢別人口の推移

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
0 ～14 歳 （年少）	7, 508 （17. 5%）	6, 930 （16. 0%）	6, 359 （14. 6%）	5, 798 （13. 7%）	5, 409 （13. 1%）
15～64 歳 （生産年齢）	26, 886 （62. 8%）	26, 702 （61. 6%）	26, 449 （60. 6%）	25, 275 （59. 7%）	23, 570 （57. 2%）
65 歳以上 （老年）	8, 411 （19. 6%）	9, 747 （22. 5%）	10, 816 （24. 8%）	11, 244 （26. 6%）	12, 226 （29. 7%）

※人口の単位は人
※（　）内は全体に占める割合
（出典：国勢調査）

図１　寒河江市の年齢別人口の推移



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、寒河江市の一般世帯数については増加傾向にありますが、今後は減少に転じる見込みとなっています。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、寒河江市で見ると最近２０年間で 3.92 人から 3.10 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　寒河江市の世帯数及び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	10,860	11,718	12,585	12,702	13,062
１世帯当たりの人員	3.92	3.68	3.43	3.29	3.10

※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

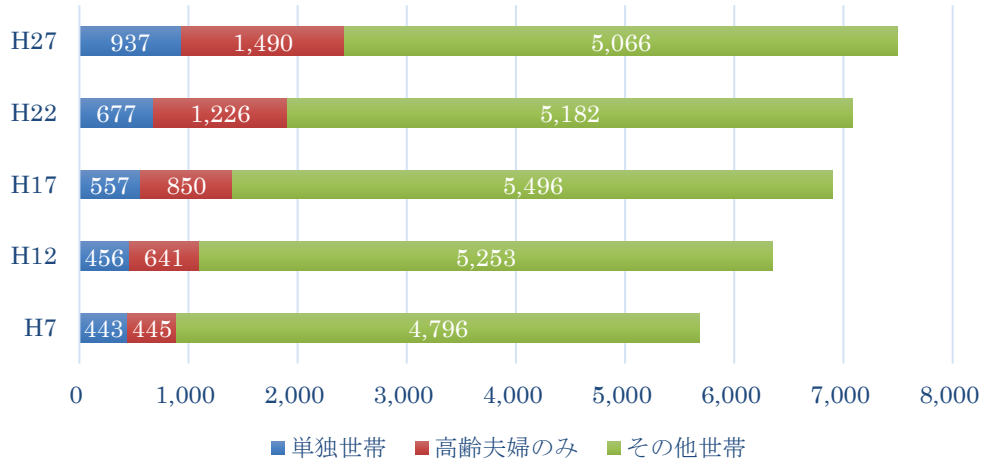
一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は平成 27 年時点では 2,427 戸となっており、平成７年調査時の 888 戸から 2.7 倍以上に増加しています。空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

表３　寒河江市の高齢者世帯の状況

	平成７年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
一般世帯総数	10,860	11,718	12,585	12,702	13,062
65 歳以上の高齢者がいる世帯 （一般世帯に占める割合）	5,684 (52.3%)	6,350 (54.2%)	6,903 (54.9%)	7,085 (55.8%)	7,493 (57.4%)
単独世帯 （高齢者世帯に占める割合）	443 (7.8%)	456 (7.2%)	557 (8.1%)	677 (9.6%)	937 (12.5%)
高齢夫婦のみ世帯 （高齢者世帯に占める割合）	445 (7.8%)	641 (10.1%)	850 (12.3%)	1,226 (17.3%)	1,490 (19.9%)
その他 （高齢者世帯に占める割合）	4,796 (84.4%)	5,253 (82.7%)	5,496 (79.6%)	5,182 (73.1%)	5,066 (67.6%)

※上段の単位は戸
（出典：国勢調査）

図２　寒河江市の高齢者世帯の状況の推移



(2) 空き家の現状（実態調査の結果）

ア．調査時期　令和元年５月～令和２年１月

イ．調査範囲　市内全域

ウ．調査方法

平成２７年度に調査した空き家情報や、現在の水道休栓情報に加え、建物、郵便受け、宅内雑草の繁茂、電気メーターの状況から公道より外観目視による全棟調査を行い、市内全域を業務委託により調査した。

その後、調査をもとに所有者等に連絡をし、居住等を確認した。

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

オ．調査結果

地　区	現　在 空き家	現状で 使用可	若干修繕 必要	かなり修繕 必要	老朽住宅 （老朽危険含）
寒河江	110	10	41	58	1
南　部	23	4	17	2	0
西　根	25	4	7	14	0
柴　橋	50	1	13	36	0
高　松	38	4	16	18	0
醍　醐	19	0	3	16	0
白　岩	59	3	16	38	2
三　泉	22	3	9	8	2
合　計	346	29	122	190	5

（R2.1 調査時点）

前回Ｈ２８．３調査時点から比べると全体の空き家の数は、合計が３４６件となり、１１２件増加した。本計画に基づき、改めて調査を行った結果、現状で使用が可能な空き家（修繕がほとんど必要ない）が２９件となり２９件減少した。適切に管理されず、放置期間が長期化することによって若干修繕が必要な空き家（多少の改修工事により再利用が可能）が１２２件となり６４件増加するとともに、かなり修繕が必要な空き家（老朽化が著しい）が、１９０件となり１２３件増加し、ほとんどの地区で増加した。老朽住宅は、取壊しや修繕等また、判断基準の見直しもあり、５件となり４６件減少した。

２．空き家に関する調査について

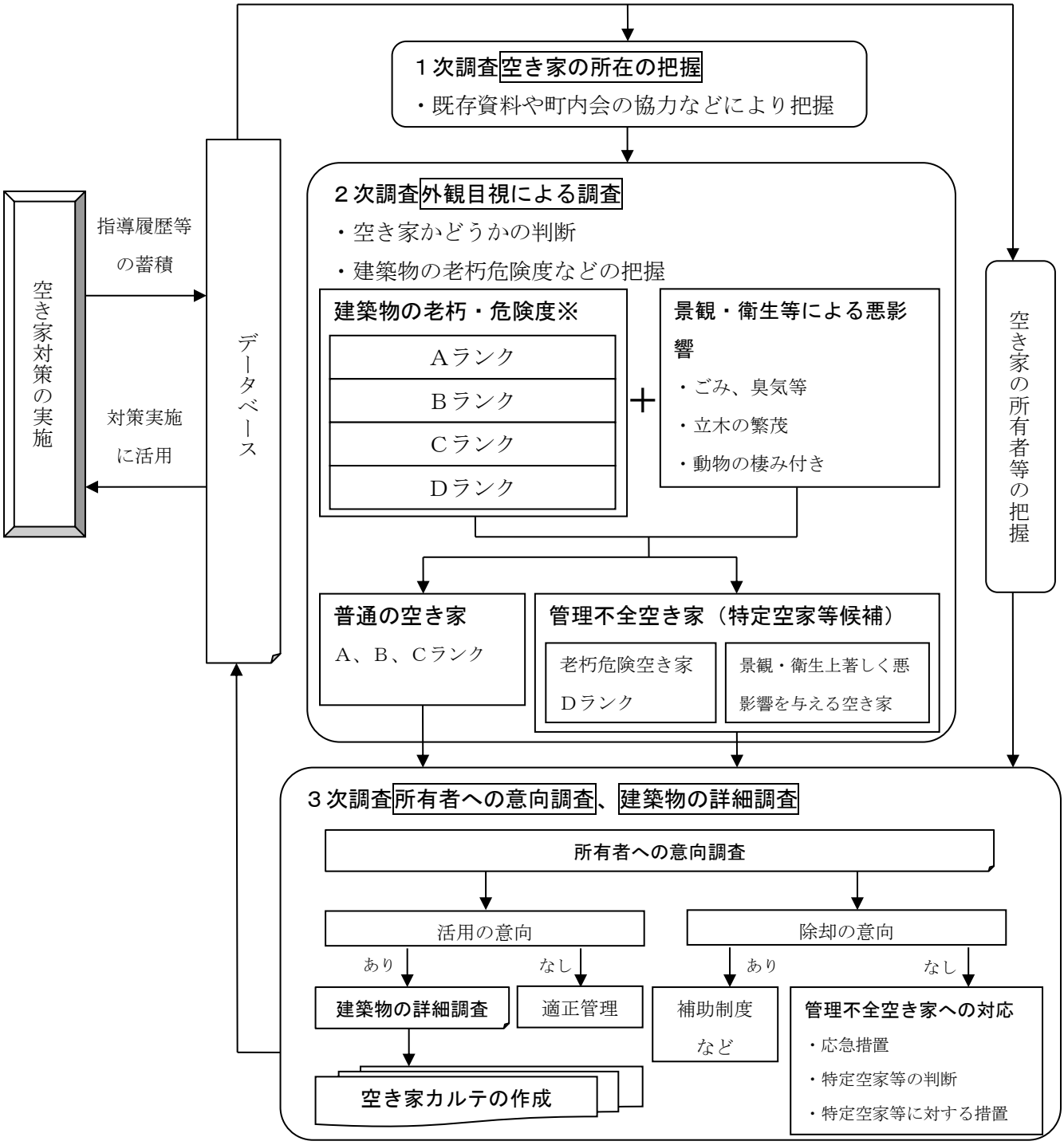
(1) 調査の目的

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、所有者等に利活用の促進や管理不全空き家にならないように啓発活動を行うことと、市の空き家の施策の検討のために行います。

調査は、空き家の可能性がある空き家候補物件を把握する１次調査、外観目視により空き家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し空き家の全体的な実態を把握する２次調査、除却や利活用など所有者等の意向を確認しその後の施策に反映させるための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。

〇空き家調査のフロー図



※建築物の老朽・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）

⑵ 調査の対象区域

調査は寒河江市全域を対象として行います。

⑶ 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第２条第１項に規定する空き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）

⑷ 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の可能性がある空き家候補物件を抽出します。活用する資料は下記等とし、併せて町会長や民生委員などの協力により空き家情報を収集し、その他複数の情報を付き合わせることにより、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（例）
・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

⑸ ２次調査（外観調査による空き家の実態把握）

２次調査では、空き家物件の所在と管理状態など空き家の全体的な実態把握を目的とし、１次調査により把握した空き家候補物件について、市職員等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（郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど）

ウ．空き家の管理状態（建築物の老朽危険度、衛生・景観等による周辺への悪影響など）

（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、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の把握に努めます。

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いない場合は、司法書士や弁護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	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
	表札	□ 無　□ 有　（ 氏名：　□ 確認できない
	雨戸・ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ	□ 無　□ 有
	郵便受け	□ 無　□ 有　（ □ ふさがれている　□ 溜まっている　□ 溜まっていない　）
	電気メーター	□ 停止　□ 作動　□ 確認できない
	ガスメーター	□ 停止　□ 作動　□ 確認できない
	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
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
衛生	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

⑺ 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、内部調査などによる建物の詳細調査を実施し空き家カルテを作成します。

ア．意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や利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。

調査は市町村内の空き家の所有者等全数に対し、以下の内容等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．建物利活用のための詳細調査

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の技術職員等の専門家が建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、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細かく聞き取りします。

内部調査事項（「空き家カルテ」に記載する内容）
・敷地の状況や立地条件など
・建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度
・設備機器の状態など（リフォームの要否と費用）

⑻ 「空き家カルテ」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「空き家カルテ」にまとめ、一元的に管理します。「空き家カルテ」は、空き家バンクによる物件のマッチングの他、市町村による空き家の活用、支援施策の紹介などに活用します。なお、「空き家カルテ」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。

「空き家カルテ」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）
・物件の活用可能性の把握と活用方法の提案

・物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
・市町村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) 空き家等情報のデータベース化

空き家の調査結果（空き家カルテ）及び空き家対策の履歴などの情報は、ＧＩＳ※等を活用したデータベース（空き家台帳）により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。また、調査内容は、実施時点での実態であり、これから変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ、調査結果も無駄になってしまいます。空き家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も自治会・町内会等からの情報提供や、空き家対策担当課の調査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。

※ＧＩＳ：geographic information system の略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

空き家カルテ

空き家カルテ

空き家等調査票・不良度判定表

基本情報

管理番号:	5
行政区コード:	
行政区名称:	
地区名:	寒河江
住宅地図帳:	80-F2
情報源:	空家コンテンツ
特記事項:	

所在地住所:	山形県寒河江市
所在地番:	
所有者:	991
	寒河江市大字寒河江
	9910

遠景:	¥¥1
近景:	¥¥1

データ更新・入力 | プリント | データ抽出 | 他写真

空家基礎データ | 所有者情報

空き家判定項目

判定結果:	空き家
建物用途:	住居専用
建物名:	無
階数:	1階
雨戸の状況:	なし
カーテン・ブラインド	ない・機能していない
窓ガラスの状況:	正常
郵便受け:	正常
電気メーター:	あるが見えない
ガスメーター:	なし
ごみの堆積:	なし
草木の手入れ:	草木がややあり
表札の有無:	なし
売買表示:	なし
業者名:	
業者連絡先:	

管理不全状態

建築物の傾斜:	問題なし
基礎の状況:	異常は見受けられない
外壁の状況:	問題なし
屋根の状況:	錆やひび割れあり
使用状況:	長らく使用していない様子
看板・給水器の状況:	なし
屋上階段・バルコニー	なし
門・塀・擁壁:	問題なし
ごみ等:	問題なし
臭気の発生:	問題なし
立木・雑草の状況:	手入れ不足あり
動物等の住みつき:	問題なし
外壁・屋根・開口部	問題なし
立ち入り規制:	問題なし
部材落下の可能	問題なし
落雪防止措置	落雪があっても問題なし
土砂流入の状況:	問題なし
その他不適切事項:	問題なし

利活用

居住可能か:	可能(住めそう)
家屋内に家具の存在	なし
車でのアクセス可否	可
前面道路の幅員:	センターラインなし
前面道路の傾斜:	平坦～緩い傾斜
前面道路との高低差:	等高
水路介在:	なし
駐車スペース:	なし
敷地の間口:	狭い(2m未満)

管理状態基礎調査評点

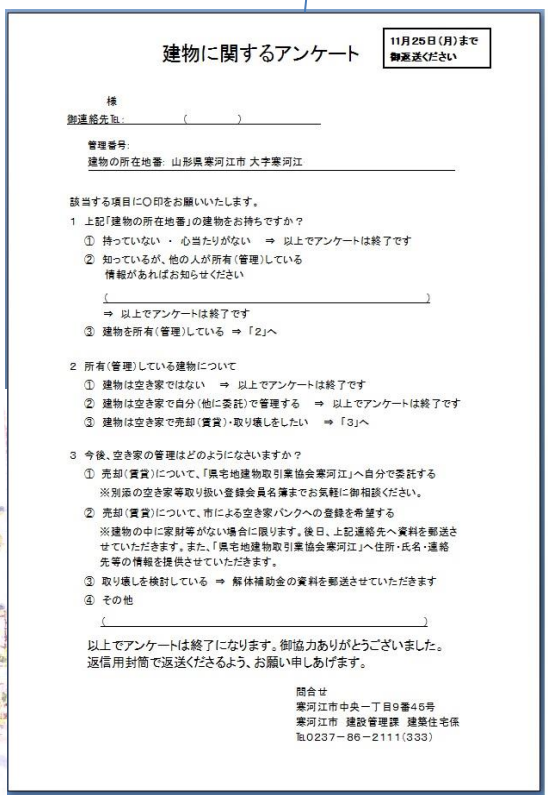
傾斜点数:	0
基礎点数:	0
外壁点数:	0
屋根点数:	15
使用状況点数:	15
合計点:	30

ランク: B

状態:

管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。(多少の改修工事により再利用が可能。)

レコード: 5 / 549 フィルタなし 検索



建物に関するアンケート

11月25日(月)まで御返送ください

様

御連絡先℡: ( )

管理番号:

建物の所在地番: 山形県寒河江市 大字寒河江

該当する項目に○印をお願いいたします。

1 上記「建物の所在地番」の建物をお持ちですか？

① 持っていない ・ 心当たりがない ⇒ 以上でアンケートは終了です

② 知っているが、他の人が所有(管理)している情報があればお知らせください

( )

⇒ 以上でアンケートは終了です

③ 建物を所有(管理)している ⇒「2」へ

2 所有(管理)している建物について

① 建物は空き家ではない ⇒ 以上でアンケートは終了です

② 建物は空き家で自分(他に委託)で管理する ⇒ 以上でアンケートは終了です

③ 建物は空き家で売却(賃貸)・取り壊しをしたい ⇒「3」へ

3 今後、空き家の管理はどのようになさいますか？

① 売却(賃貸)について、「県宅地建物取引業協会寒河江」へ自分で委託する

※別添の空き家等取り扱い登録会員名簿までお気軽に御相談ください。

② 売却(賃貸)について、市による空き家バンクへの登録を希望する

※建物の中に家財等がない場合に限ります。後日、上記連絡先へ資料を郵送させていただきます。また、「県宅地建物取引業協会寒河江」へ住所・氏名・連絡先等の情報を提供させていただきます。

③ 取り壊しを検討している ⇒ 解体補助金の資料を郵送させていただきます

④ その他

( )

以上でアンケートは終了になります。御協力ありがとうございました。
返信用封筒で返送くださるよう、お願い申しあげます。

問合せ
寒河江市中央一丁目9番45号
寒河江市 建設管理課 建築住宅係
℡0237－86－2111(333)

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	備考
建設管理課	・空き家等対策計画の策定、改定 ・検討委員会、協議会の運営 ・空き家の実態調査、空き家カルテの作成 ・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 ・空き家住宅の利用希望者の把握 ・子育て世帯による空き家の活用 ・空き家の利活用対策（とりまとめ） ・所有者に対する啓発 ・道路の管理に関すること ・景観に関すること ・振興計画等との連携に関すること	0237-86-2111(代)
税務課	・税に関すること（固定資産税など）	
市民生活課	・防犯対策 ・衛生対策	
高齢者支援課	・福祉施設での空き家の活用	
企画創成課	・空き家を活用した移住支援	
商工推進課	・空き店舗の活用 ・空き家を活用した起業への支援	
農林課	・新規就農者対策等での空き家の活用	
総務課 危機管理室	・空き家の火災予防	

(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て「寒河江市空き家等対策検討委員会」を設置し、情報交換や対策のため必要に応じて委員会を開催することとします。

委員会については別に定めます。

(3) 空き家等対策協議会の設置

空家法第７条に基づいた「寒河江市空き家等対策協議会」を設置します。

協議会については別に定めます。

(4) 連携体制の整備について

空き家対策に取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

・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．町会・ＮＰＯ団体・シルバー人材センター

・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．行政機関

・管理不全空き家に対する対応や防犯対策について

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、寒河江市住宅建築推進事業補助金の活用などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、空き家に関する調査の結果に基づき、新たな空き家となったものに対して速やかに啓発を行うこと等により、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、空き家等を活用する事業者を支援するとともに、市自らが空き家を積極的に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。

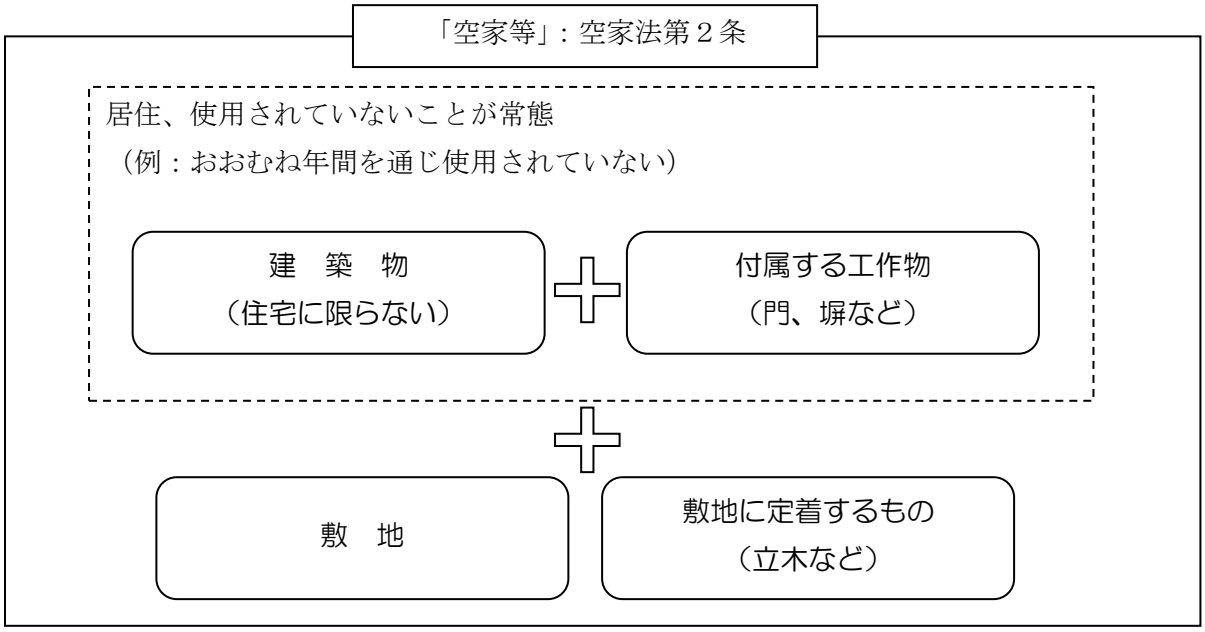
３．対策の対象とする地区

寒河江市における空き家に関する対策の対象とする地区は、寒河江市内全域とします。

４．対象とする空き家の種類

寒河江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、対象とする空き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。



第４　具体的な対策

１．相談体制の整備

(1) 寒河江市空き家相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を建設管理課内に設置し、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。

「寒河江市空き家相談窓口」の概要

担当課	建設管理課
連絡先	0237-86-2111
相談時間	毎週月～金　９時から１７時
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 ・住宅の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

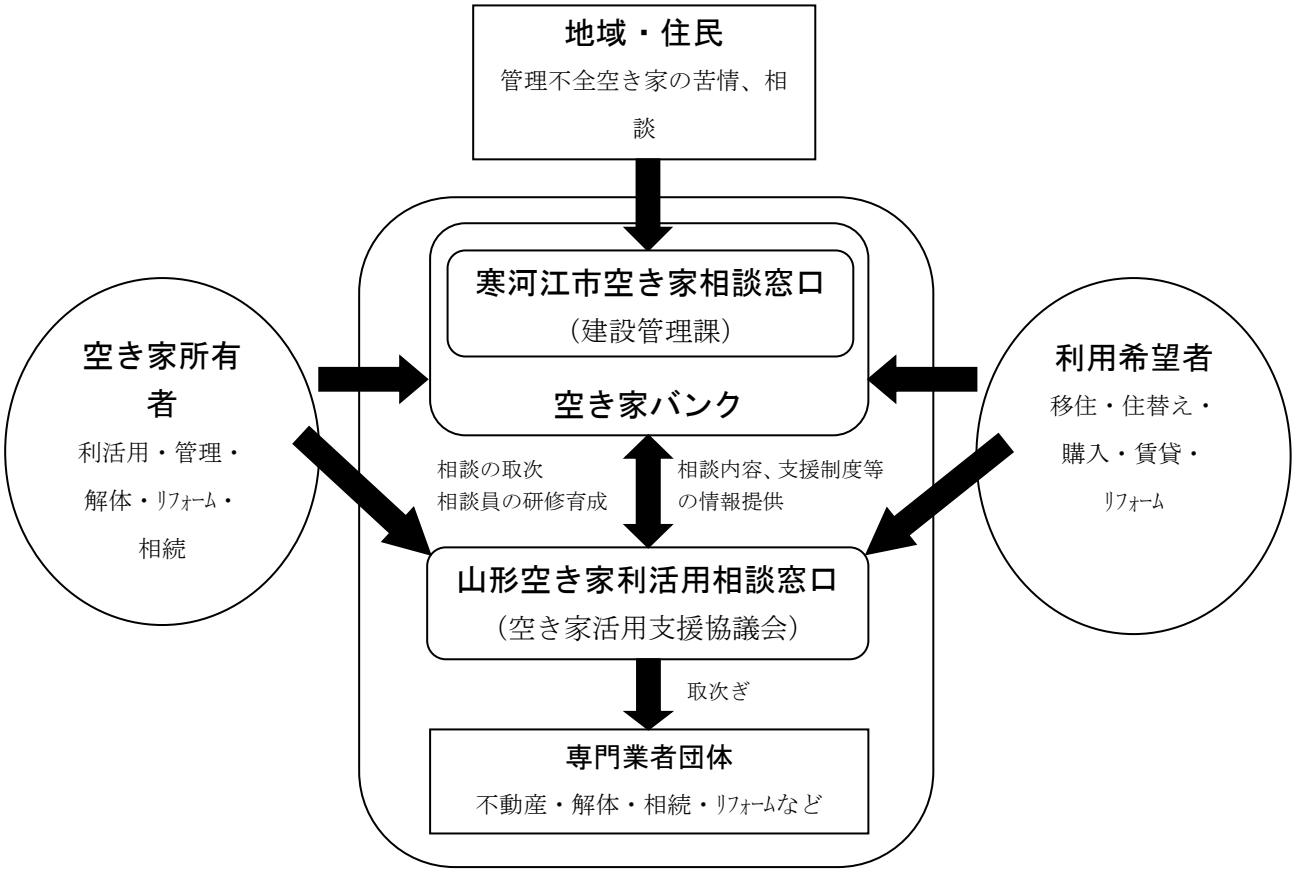
(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

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、市の窓口に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３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、空き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
・市民生活課の戸籍届出時等におけるパンフレット配布による啓発
・空き家に関する調査において、新たな空き家と判明した物件の所有者には、速やかにパンフレット等で啓発
・広報誌、ホームページ、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、段階的に以下のような支援を行います。

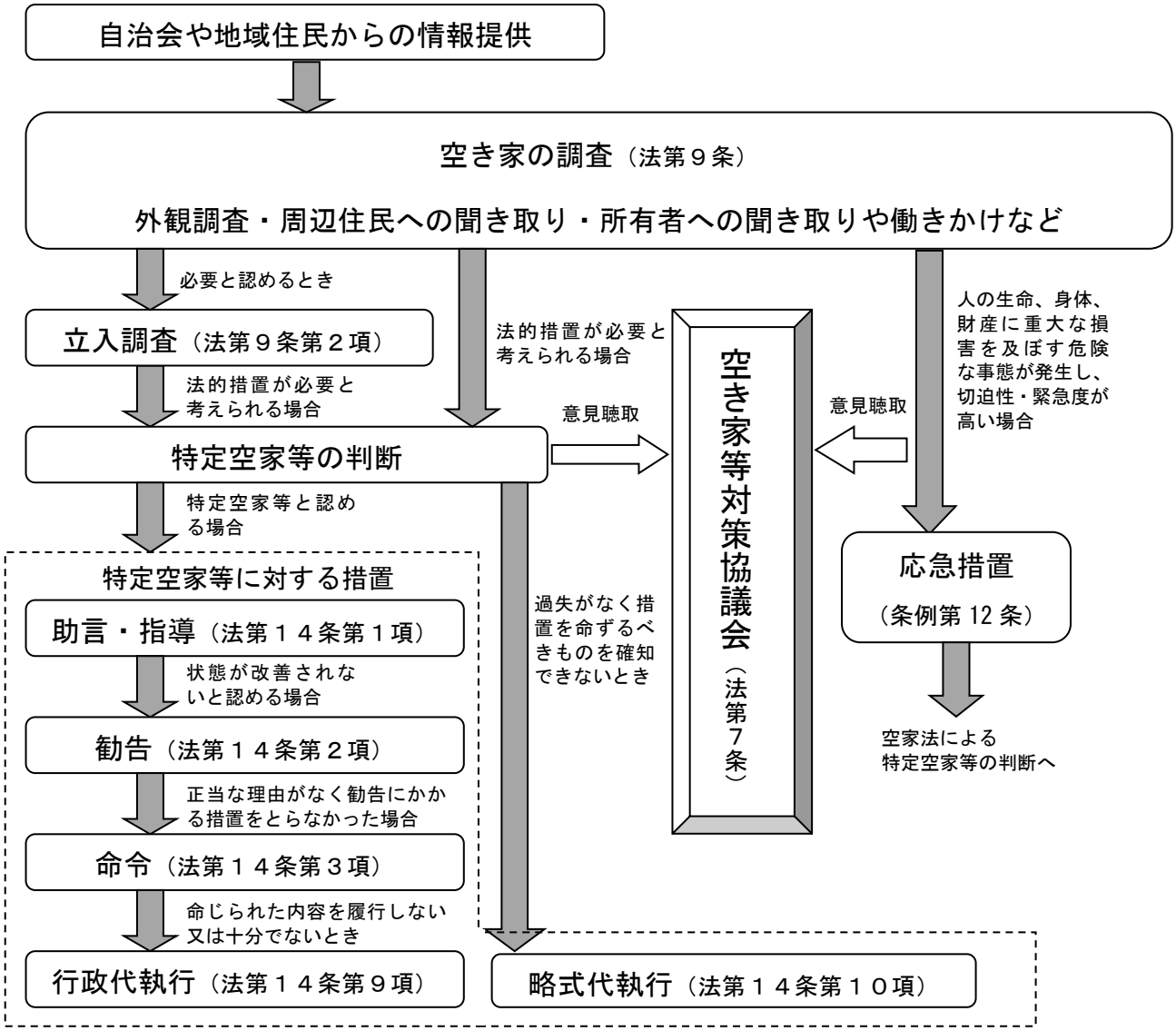
・管理サービスの情報提供
（シルバー人材センター等管理サービスや、雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供）
・管理サービスを利用する所有者等に対する補助の実施
・町内会やＮＰＯ等による見守りサービスへの支援

３．管理不全空き家及び特定空家等への対応

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、市職員等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、「寒河江市空き家等の適正管理に関する条例」第 12 条による応急措置を実施します。応急措置の実施は条例に基づき行います。

(3) 特定空家等の判断

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、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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（ガイドライン)」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、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。

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（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１４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１４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に勧告を行います。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１４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に命令を行います。

エ．代執行（法第１４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１４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、寒河江市老朽空き家解体事業補助事業等を活用し、補助を行います。

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

用途地域内等で周辺に及ぼす悪影響が甚大にもかかわらず、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、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、跡地の活用を図ることを検討します。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）・空き家対策総合支援事業、山形県住宅供給公社が実施するまちの再生支援事業等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。

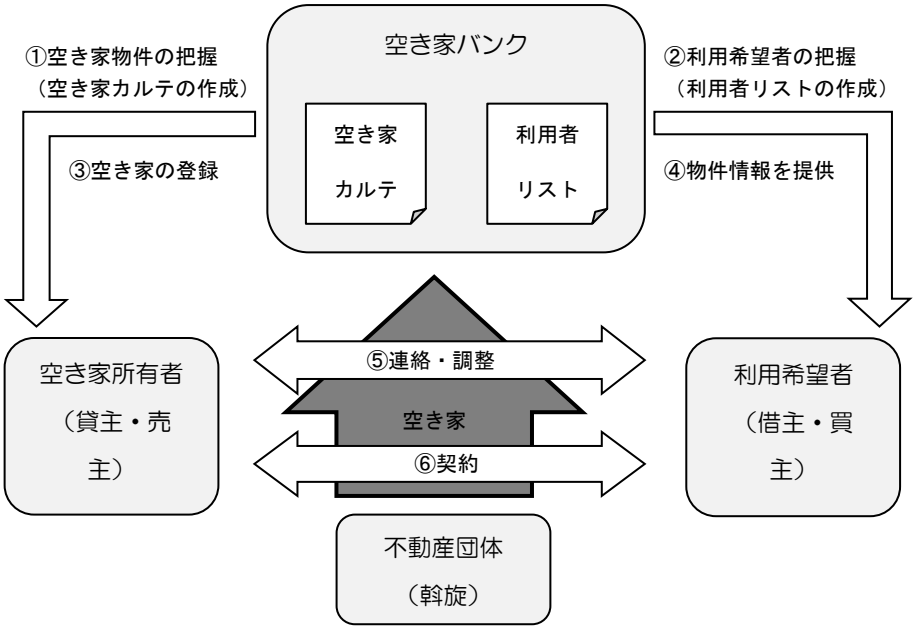
なお、跡地の管理や運営については町内会やＮＰＯ等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討し実施します。

(2) 空き家のマッチング支援

ア．空き家バンクの設置

空き家の流通を促すため、空き家バンクを設置します。

空き家バンクの概要

<table>
<tr><td colspan="2">設置場所</td><td>建設管理課</td></tr>
<tr><td colspan="2">空き家バンクの概要</td><td> 
</td></tr>
<tr><td></td><td>目的</td><td>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）</td></tr>
<tr><td></td><td>対象</td><td>空き家</td></tr>
<tr><td></td><td>空き家物件の把握</td><td>①空き家カルテ作成のために、空き家の所有者に対する意向調査や建物の内部調査を実施し、所有者に対して空き家バンクの登録を促します</td></tr>
<tr><td></td><td>利用希望者の把握</td><td>②空き家バンク物件の利用を希望する方の利用希望者リストを作成します</td></tr>
<tr><td></td><td>空き家の登録</td><td>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</td></tr>
<tr><td></td><td>情報の提供</td><td>④空き家バンクに登録された物件は市のホームページにおいて公開するとともに、利用者リストの希望者に対しても情報提供します</td></tr>
<tr><td></td><td>現地確認</td><td>⑤物件の利用希望者がいる場合は、市や当事者間で調整し、物件を確認します</td></tr>
<tr><td></td><td>契約の方法</td><td>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
（希望により宅地建物取引業協会寒河江にあっせん）</td></tr>
<tr><td colspan="2">連絡先</td><td>0237-86-2111</td></tr>
<tr><td colspan="2">ホームページ</td><td>http://www.city.sagae.yamagata.jp/</td></tr>
</table>

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。寒河江市では、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、講習会、イベント等で利活用を啓発。空き家に関する調査において新たな空き家と判明した者に対してはパンフレット等を送付し速やかに行う）
・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）
・空き家所有者等への意向調査
（意向の把握と、所有者等への勧誘）
・空き家バンク登録住宅利用者への助成制度
（寒河江市移住推進空き家利活用支援事業補助金等）
・利用者リストの作成
（利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用）

(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、以下の取り組みを実施します。

・中古住宅のリフォーム費用に対する補助（寒河江市住宅建築推進事業補助金）
・移住、定住者に対する空き家の購入に対する補助（寒河江市子育て定住住宅建築事業補助金）
・中古住宅の耐震診断・耐震改修に対する補助（寒河江市木造住宅等耐震診断士派遣事業・寒河江市木造住宅耐震改修事業補助金）

(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して以下のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

・買取再販（転売）やサブリース（転貸）などの促進
（「空き家カルテ」を利用した空き家物件の情報提供、「入居者リスト」を活用した入居者に対する情報提供など）

⑸ 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のと同時に、市や町内会において活用する方法を検討します。

なお、具体的な活用方法の例は以下のとおりとし、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、空き家等対策検討委員会において検討し、方針を決定することとします。

活用方法（例）

目的	活用方法
住環境の向上	ポケットパークなどの公共的な空地 雪捨て場 道路拡幅用地
地域交流・振興	集会場 公園等
居住人口の増加	宅地分譲 移住者向け体験住宅　等
障がい者・高齢者支援	グループホーム 高齢者交流施設　等
商工業振興	店舗、事務所用地 駐車場の整備 交流施設
農業振興	農業用施設 就農支援 農業宿泊体験

寒河江市建設管理課

〒991-8601　寒河江市建設管理課

Ｔｅｌ：0237-86-2111　Ｆａｘ：0237-86-7100