

尾花沢市 空家等対策計画 改定版

平成 29 年 12 月

(令和 4 年 12 月改定)

尾花沢市空家等対策計画（改定版）

目次

第1	計画の目的	P 1
1.	目的	
第2	空き家の実態の把握	P 2
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	P 11
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	
5.	計画期間	
第4	具体的な対策	P 16
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	
参考資料		P 26
	尾花沢市特定空家等認定基準	

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。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「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。）を施行し、危険な放置空き家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくこととしています。

本市においても、令和4年に行った「空き家に関する所有者等意向調査」（以下、「令和4年実態調査」という。）の結果、市内に341件の空き家があり、本市の高齢化率や人口の推移を基に予測すると、これまで以上に積極的な対策を速やかに講じなければ今後も一層増え続けると考えられます。

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ることを目的とし、「尾花沢市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

なお本計画は、第7次尾花沢市総合振興計画との整合性を図りながら推進していきます。

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、尾花沢市の総人口は昭和30年の33,277人をピークに、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行しているのがわかります。

表1 尾花沢市の年齢別人口の推移

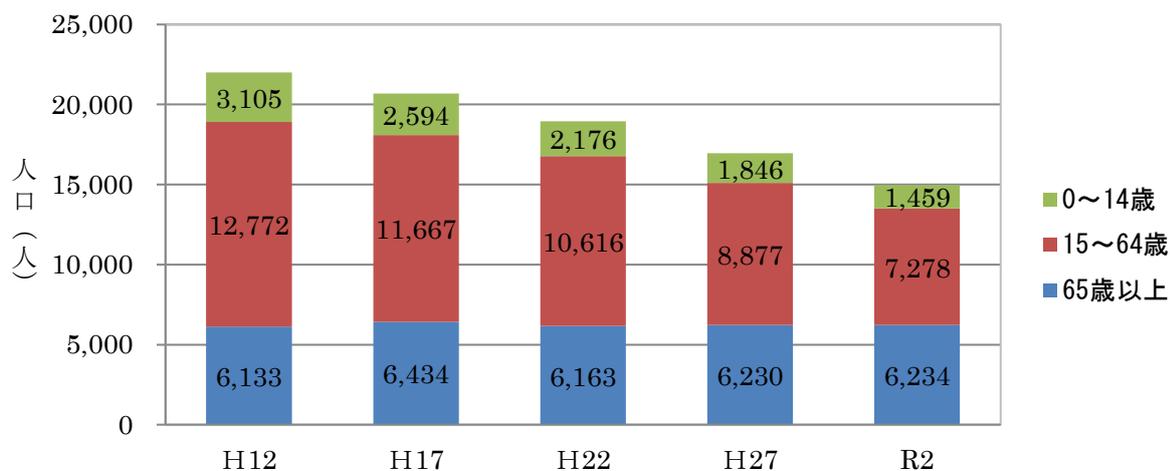
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	3,105 (14.1%)	2,594 (12.5%)	2,176 (11.5%)	1,846 (10.9%)	1,459 (9.8%)
15～64歳 (生産年齢)	12,772 (58.0%)	11,667 (56.4%)	10,616 (56.0%)	8,877 (52.4%)	7,278 (48.6%)
65歳以上 (老年)	6,133 (27.9%)	6,434 (31.1%)	6,163 (32.5%)	6,230 (36.7%)	6,234 (41.6%)

※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 尾花沢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、本市の一般世帯数については減少傾向にあり、今後も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、本市で見ると、最近20年間で3.3人から3.1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 尾花沢市の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	5,562	5,549	5,332	5,109	4,883
1世帯あたりの人員	3.9	3.7	3.6	3.3	3.1

※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）は令和2年時点では1,317戸となっており、平成27年調査時の1,127戸から5年間で190戸増加しています。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 尾花沢市の高齢者世帯の状況

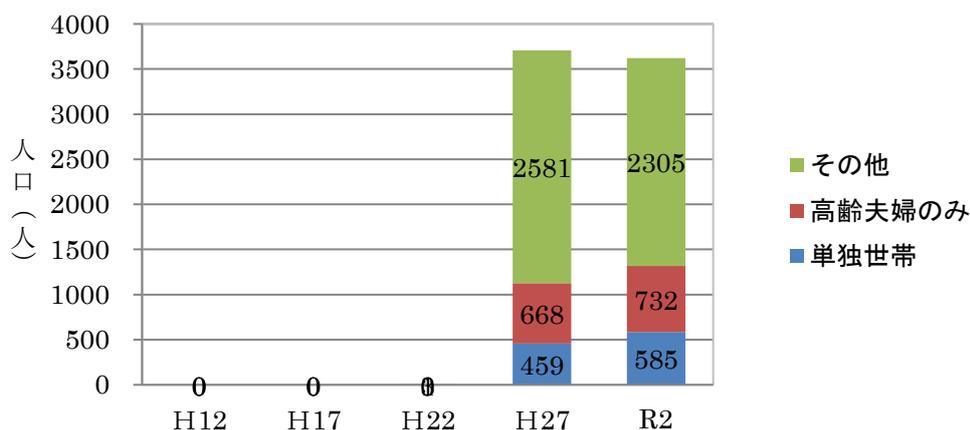
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数	5,562	5,549	5,332	5,109	4,883
65歳以上の高齢者がいる世帯 （一般世帯に占める割合）	—	—	3,804 (71.3%)	3,708 (72.6%)	3,622 (74.2%)
単独世帯 （高齢者世帯に占める割合）	—	—	372 (9.8%)	459 (12.4%)	585 (12.0%)
高齢夫婦のみ世帯 （高齢者世帯に占める割合）	—	—	593 (15.6%)	668 (18.0%)	732 (15.0%)
その他 （高齢者世帯に占める割合）	—	—	2,839 (74.6%)	2,581 (69.6%)	2,305 (47.2%)

※上段の単位は戸

※平成7年～17年（65歳以上の高齢者がいる世帯）20万以上の市町村のみ調査

（出典：国勢調査）

図2 尾花沢市の高齢者世帯の状況の推移



(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は 6,240 万戸、うち空き家は 848 万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は 13.6%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。

なお、本市の空き家率は山形県の平均よりも低い割合となっていますが、今後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ので、早急な空き家対策が必要となっています。

表 4 空き家率の推移

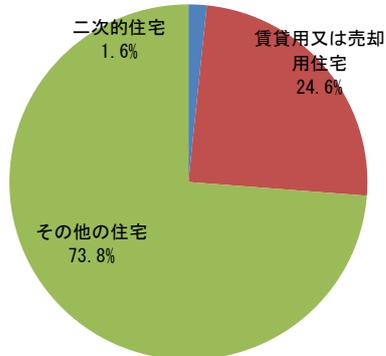
	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全国平均	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)	13.6% (5.6%)
山形県	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)	12.1% (6.6%)
尾花沢市	4.3% —	4.8% —	3.0% (2.3%)	7.8% (6.4%)	8.1% (5.5%)	11.5% (8.0%)

※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 3 尾花沢市の空き家の種類ごとの割合

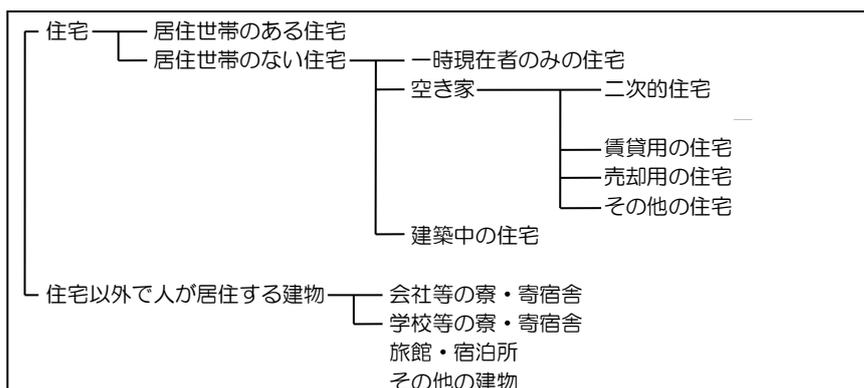


尾花沢市空き家総数	620 戸
二次的住宅数	10 戸
賃貸用の住宅	150 戸
売却用の住宅	20 戸
その他の住宅	450 戸

※「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 令和3年12月～令和4年7月

イ. 調査範囲 尾花沢市全域

ウ. 調査方法

区長等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

令和4年10月1日現在

地区	世帯数	空き家数	空き家率	老朽度、危険度による分類				
				A	B	C	D	合計
尾花沢地区	2,571	127	4.9%	21	35	55	16	127
福原地区	1,096	81	7.4%	8	20	47	6	81
宮沢地区	607	53	8.7%	7	12	30	4	53
玉野地区	507	32	6.3%	5	9	14	4	32
常盤地区	583	48	8.2%	3	7	33	5	48
合計	5,364	341	6.4%	44	83	179	35	341

尾花沢市が行った実態調査においても、空き家率は6.4%と高い値となっています。また、老朽危険度による分類ではDランクが35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。

また、空き家率は市外地において高い傾向があり、少子高齢化の進展が早く、早急な対策が必要となっています。

(2) 調査の対象区域

調査は尾花沢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の可能性がある空き家候補物件を抽出します。併せて区長などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を付き合わせることで、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

(5) 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状態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、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。

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、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	R	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	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> その他 ()										
		構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> その他 ()										
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建て	<input type="checkbox"/> その他 ()									
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> その他 ()										
		駐車場	<input type="checkbox"/> 有り	<input type="checkbox"/> 無し											
	接道状況	<input type="checkbox"/> 適	<input type="checkbox"/> 不適	(道路幅員		m	接道長さ	m)							
2. 空き家判定項目															
項 目	外 観	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建以上											
	表札	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(氏名 :)		<input type="checkbox"/> 確認できない									
	雨戸・フラインド	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有												
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> ふさがれている	<input type="checkbox"/> 溜まっている	<input type="checkbox"/> 溜まっていない									
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 停止	<input type="checkbox"/> 作動	<input type="checkbox"/> 確認できない											
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 停止	<input type="checkbox"/> 作動	<input type="checkbox"/> 確認できない											
	売買表示	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(業者名 :)		連絡先 : ()									
	庭木の手入れ	<input type="checkbox"/> 管理されている	<input type="checkbox"/> 管理されていない		<input type="checkbox"/> 庭木が無い	<input type="checkbox"/> 確認できない									
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(内容 :)											
	その他	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	()											
判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家	<input type="checkbox"/> 居住あり (使用中)	<input type="checkbox"/> 不明											
3. 管理不全状態の基礎調査項目															
		A			B			C							
保 安	建物	<input type="checkbox"/> 傾斜なし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり		<input type="checkbox"/> 著しい傾斜あり										
	基礎・土台	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり		<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり										
	屋根・軒	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸・破損あり		<input type="checkbox"/> 著しい不陸・破損あり										
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離・破損あり		<input type="checkbox"/> 著しい剥離・破損あり										
	看板・設備等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり		<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり										
	屋外階段・バルコニー等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり		<input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり										
	門・塀	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損あり		<input type="checkbox"/> 著しい破損あり										
	敷地・擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 軽度の破損あり		<input type="checkbox"/> 著しい破損あり										
衛 生	ごみ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり		<input type="checkbox"/> 大量の放置ありあり										
	アスベストの飛散	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり		<input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い										
	臭気の発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり		<input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり										
景 観	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れ不足あり		<input type="checkbox"/> 手入れ不足による越境あり										
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 糞・尿など動物の形跡あり		<input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり										
防犯	外壁・開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損・開放		<input type="checkbox"/> 大きく破損・開放										
総合判定		<input type="checkbox"/> A (問題なし)	<input type="checkbox"/> B (注意)	<input type="checkbox"/> C (危険)											
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、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. 所有者等意向調査

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。

調査は尾花沢市全域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

- ・現在の空き家の状態
- ・空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・空き家になった経緯
- ・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））
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法について
- ・市に対する要望

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職員が、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）

(8) 「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、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（空き家カルテ）及び空き家対策の履歴などの情報は、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、調査実施以降も区長等からの情報提供や、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。

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
防災危機管理課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の策定、改正・ 空き家対策検討委員会、空き家等対策協議会の運営・ 管理不全空き家への対応・ 特定空家等に対する措置・ 空き家台帳の管理
定住応援課	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の現地調査、空き家カルテの作成・ 空き家の利活用に関する相談対応・ 空き家バンクの運営、情報提供・ 空き家の利用希望者の把握
総合政策課	<ul style="list-style-type: none">・ 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）
建設課	<ul style="list-style-type: none">・ 道路の管理に関すること・ 景観に関すること・ 不良住宅除却促進事業による除却支援・ まちなか空き家再生事業による空き家除却と宅地供給・ 空き家、空き地の譲渡所得の特別控除に関する事務
市民税務課	<ul style="list-style-type: none">・ 税に関すること（固定資産税など）・ 空き家周辺の防犯対策・ 転出者に対する啓発
環境エネルギー課	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の敷地内で発生したアメシロが、周辺に拡散・ ごみの腐敗等による悪臭、ハエ等の発生・ 汲み取りトイレ等の放置による悪臭、ハエ等の発生・ 水道の漏水発生の恐れ（廃栓又は休栓されていない場合）
福祉課	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者に対する啓発・ 福祉施設での空き家の活用
商工観光課	<ul style="list-style-type: none">・ 観光支援施設としての空き家の活用・ 空き店舗・空き家を活用した起業支援
農林課	<ul style="list-style-type: none">・ 新規就農者対策等での空き家の活用
消防本部	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の火災予防
教育委員会	<ul style="list-style-type: none">・ 通学路の安全確保・ その他児童及び生徒の危険防止

(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「尾花沢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。

「尾花沢市空き家対策検討委員会」【構成員】

総務課、定住応援課、総合政策課、建設課、市民税務課、環境エネルギー課、福祉課、商工観光課、農林課、消防本部、教育指導室、尾花沢市大石田町環境衛生事業組合、防災危機管理課

【検討事項】

- ・ 関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・ 空き家等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) 空き家等対策協議会の設置

空家法第7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。

「尾花沢市空き家等対策協議会」【構成員】

市長、地域住民（地区区長会長）、議会議員、法務関係（司法書士）、不動産関係、建築（建築関係団体）、福祉関係（社会福祉団体）、その他必要と認めるもの

【協議事項】

- ・ 空家等対策計画の策定、改定
- ・ 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

(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
- ・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・建設業団体

- ・利活用方法に関する意見
- ・リフォーム工事や解体工事に関して

ウ. 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

エ. 区長会

- ・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

オ. 福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法について

カ. 行政機関

- ・危険空き家に対する対応や防犯対策について

2. 対策の方針

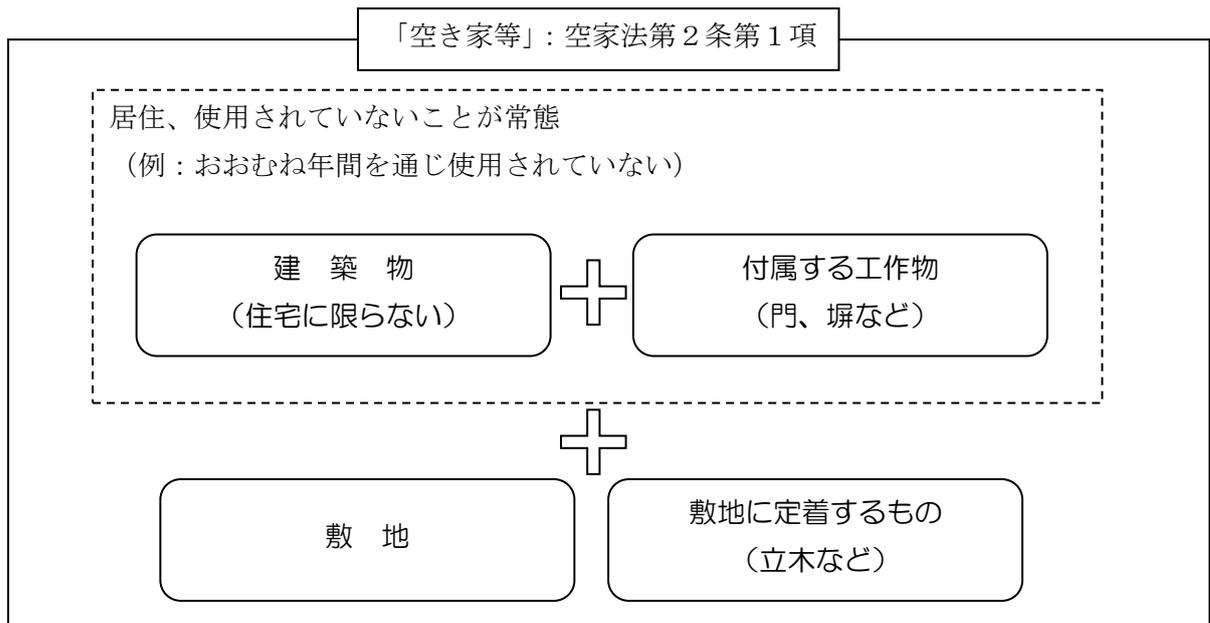
本計画における対策の方向性については以下のとおりとなります。

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	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、本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	所有者等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. 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、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、市が所有し、又は管理するものを含むものとします。

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。



4. 計画期間

計画の期間は、平成29年度から令和8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) 尾花沢市の相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を設置し、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。

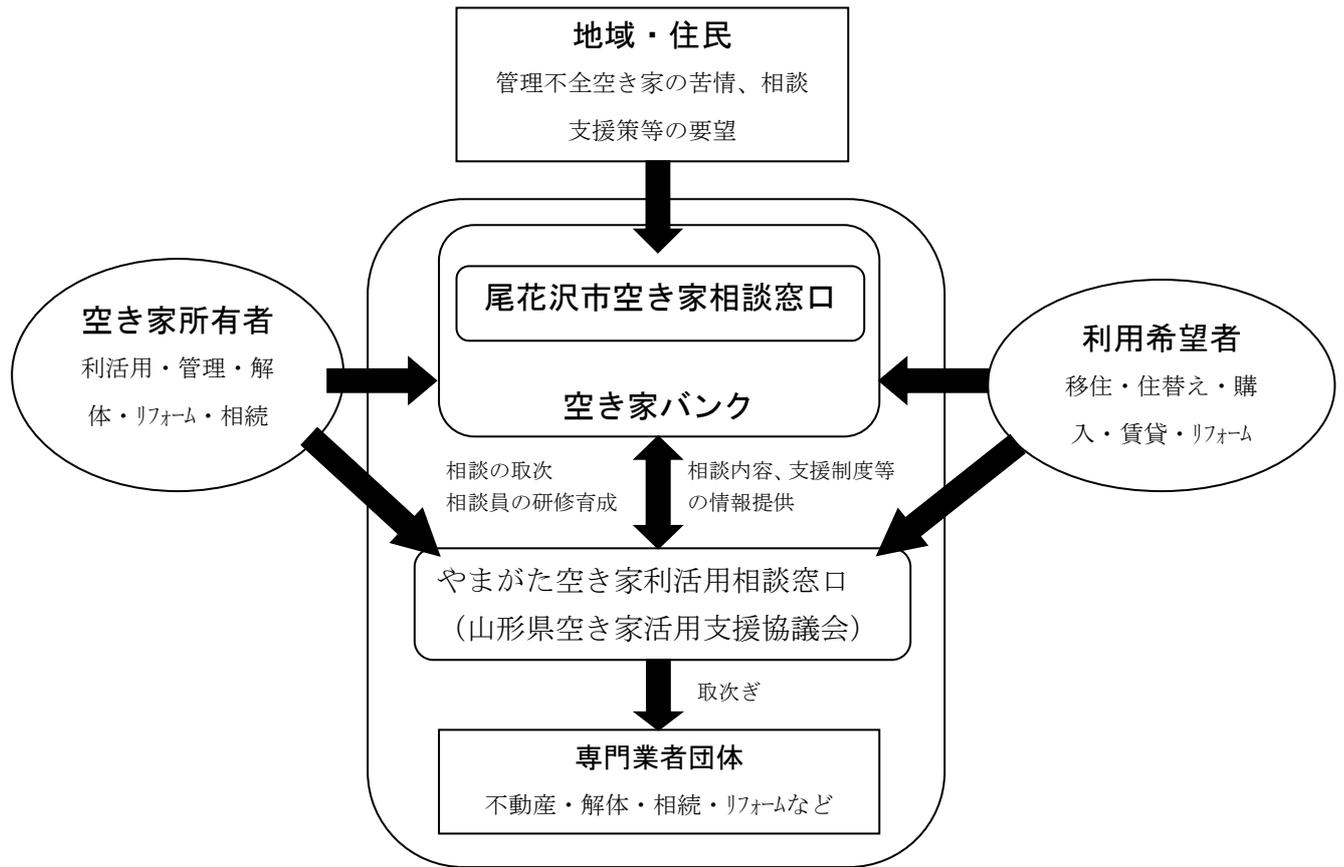
(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

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、本市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3条において「空家等の所有者等は、周辺的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

(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。

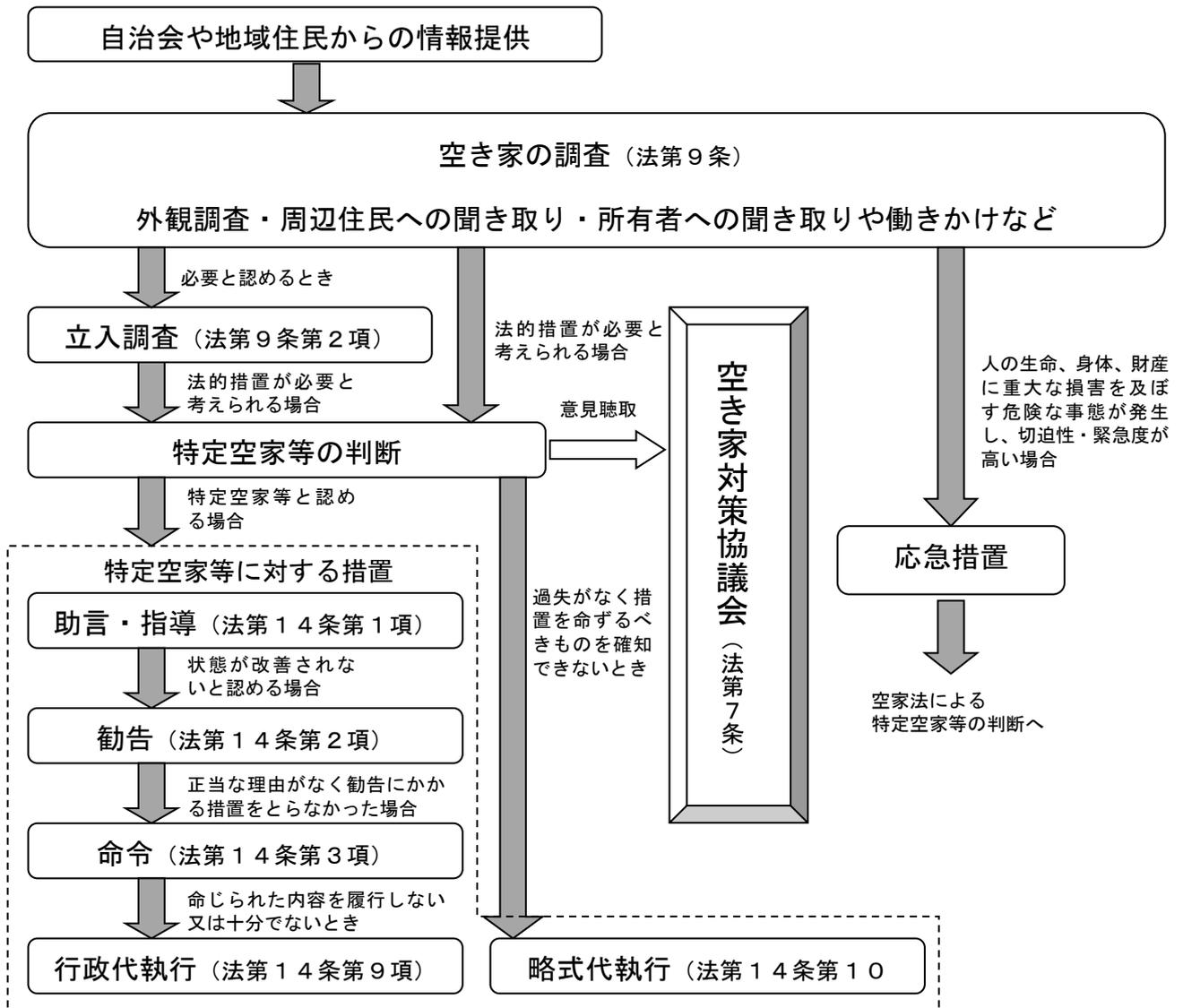
- ・管理サービスの情報提供
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・町内会等による見守りサービスの実施と体制整備への支援

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、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、応急措置を実施します。応急措置の実施は、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、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（空家法第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（空家法第14条第1項）

特定空家等と認められた空家等について、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（空家法第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（空家法第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、特に必要と認められた場合は、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（空家法第14条第9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（空家法第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當なもの

イ. 行政による除却の実施

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）による補助金を、積極的に活用してまいります。

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. 空き家バンクの概要

設置場所	定住応援課
空き家バンクの概要	<p>①空き家物件の把握 (空き家カルテの作成)</p> <p>②利用希望者の把握 (空き家バンク利用申込)</p> <p>③空き家の登録</p> <p>④物件情報を提供</p> <p>⑤連絡・調整</p> <p>⑥契約</p> <p>尾花沢市空き家バンク</p> <p>空き家 カルテ</p> <p>利用者 リスト</p> <p>空き家所有者 (貸主・売主)</p> <p>利用希望者 (借主・買主)</p> <p>不動産団体 (斡旋)</p>
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
空き家物件の把握	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
利用希望者の把握	②空き家バンク物件を希望する者は、空き家バンク利用申込みを行う
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
現地確認	⑤物件の利用希望者がいる場合は、市で調整し、物件を確認します
契約の方法	⑥条件などを当事者間で調整し、まとまった場合は契約します (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	0 2 3 7 - 2 2 - 1 1 1 1
ホームページ	http://www.city.obanazawa.yamagata.jp/7653.html

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。本市では、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、お盆と正月など帰省時期の広報）
- ・ 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）
- ・ 空き家バンク登録への助成制度
（リフォーム費用や家財道具処分費用の補助）
- ・ 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、以下の取組みを実施します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・ 家財道具処分費用の補助
- ・ 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に対する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。

- ・ 空き家を活用して出店する事業者に対する補助

(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、市や町内会において活用します。

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	公的住宅（市営住宅等） 宅地分譲 移住者向け体験住宅
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

尾花沢市特定空家等認定基準

1. 目的・趣旨

本基準は、「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。以下「空家法」という。）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）の「第 2 章（1）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容を踏まえ、尾花沢市としての基準を定めるものである。

2. 定義

(1) 空家等（空家法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）

(2) 特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

- ① 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

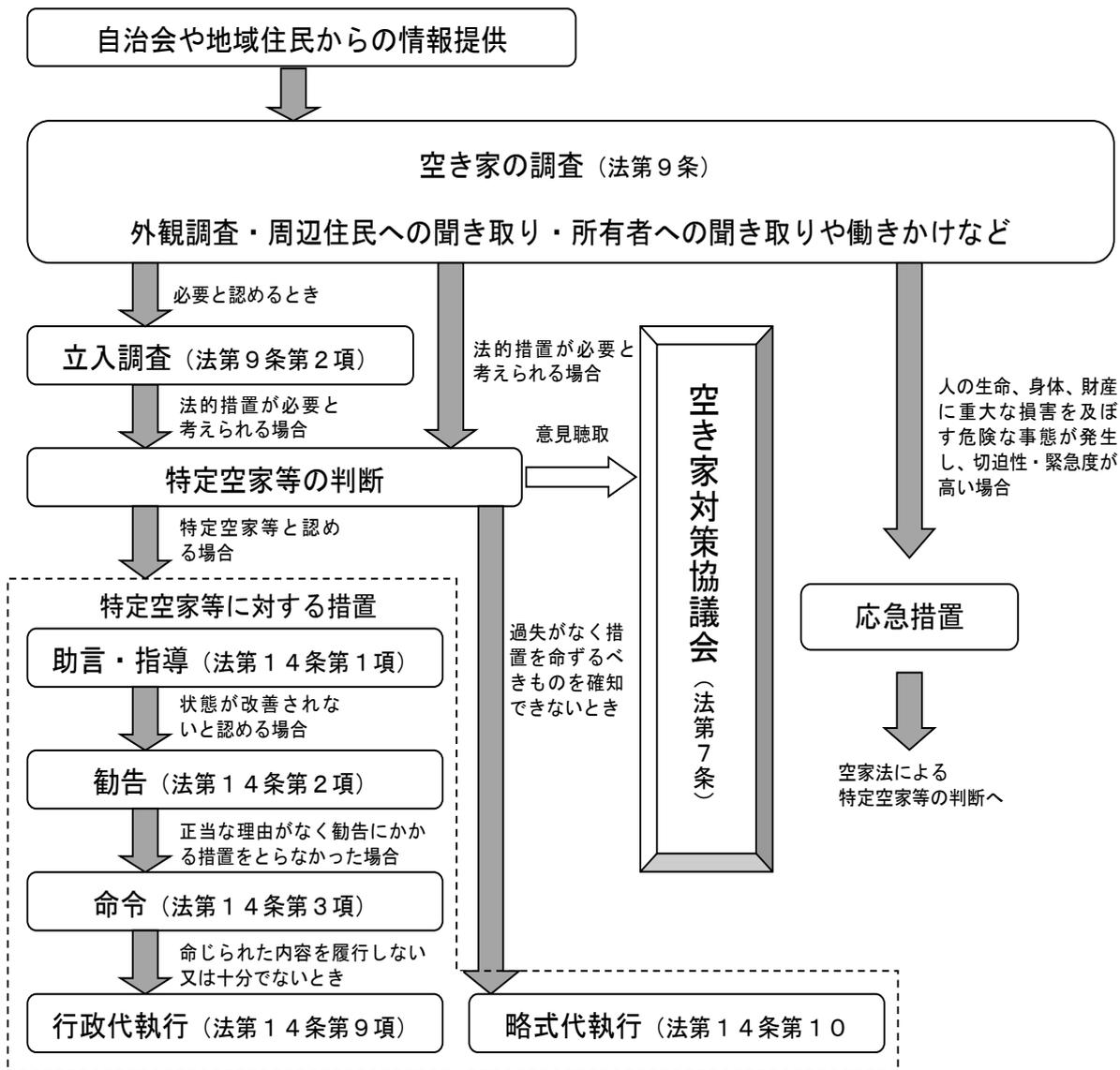
3. 対応方針

尾花沢市に所在する空家等で、適切な管理がなされていない空家等については、本市ではその所有者に対し、空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供、助言その他必要な援助等を行い、適切な管理を促進している。しかしながら、これらの働きかけにも関わらず改善が図られず、本基準に示す状態にある空家等については、特定空家等として認定する。

特定空家等の認定にあたっては、空家法第 9 条の規定に基づく立入調査等の結果に基づき、市長が認定を行う。また、必要に応じて尾花沢市空き家等対策協議会の意見を踏まえるものとする。

特定空家等に対しては、空家法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告を行い、それでもなお改善が図られない場合で、特に必要があると認められるときは、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行う。

4. 管理不全空家及び特定空家等への対応



5. 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、認定基準を下記の（１）から（４）までのとおりとし、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性についても考慮したうえで総合的に判断する。

- （１）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
 - ① 「別記様式第 1 号」により調査を行い、判定結果が評点 100 点以上、かつ敷地外及び第三者へ危害を及ぼすおそれの有る場合、「特定空家等」とする。
 - ② 現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。
- （２）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ① 「別記様式第 2 号」により調査を行い、一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
 - ② 現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。
- （３）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
 - ① 「別記様式第 3 号」により調査を行い、一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
 - ② 現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。
- （４）その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 - ① 「別記様式第 4 号」により調査を行い、一つでも○がついた場合、「特定空家等」とする。
 - ② 現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される場合を含むものとする。

6. 立入調査にあたっての留意事項

- （１）職員 2 名以上で現地を調査する。
- （２）建物全体及び敷地状況等を撮影及び記録する。
- （３）第三者等周辺への影響の程度や危険の切迫性についても調査する。

7. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かの判断について

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

8. 悪影響の程度と危険等の切迫性について

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。

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

所在地	調査日	調査員
尾花沢市	年 月 日	

1. 危険度判定表

部 位	部 位 別 危 険 度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
建築物全体		50点 ①概ね 1/60 超、1/20 以下の傾斜が生じているもの	100点 ①概ね 1/20 超の傾斜が生じているもの	点
基礎、土台、柱又は梁	25点 ①柱が傾斜しているもの ②土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの ③上記等、小修理を要するもの	50点 ①基礎の数カ所にひび割れ又は不動沈下が生じているもの ②土台の数カ所に腐朽又は破損が生じているもの ③柱、梁等の数カ所に腐朽又は破損が生じているもの ④上記等、大修理を要するもの	100点 ①基礎又は土台の概ね 1/4 以上が腐朽、破損又は変形が生じているもの ②柱、梁等の概ね 1/4 以上が腐朽、破損又は変形が生じているもの ③基礎と土台にずれが発生しているもの ④上記等、修理不能なもの	点
外壁	12.5点 ①外壁面の一部に剥離、破損等があり、小修理を要するもの	25点 ②外壁面に著しい剥離、破損が生じており、大修理を要するもの		点
屋根	12.5点 ①屋根ふき材料の一部に剥離、ずれ、破損等が生じており、小修理を要するもの	25点 ①屋根ふき材料に著しい剥離、ずれ、破損等が生じており、大修理を要するもの	50点 ①屋根が著しく変形、若しくは屋根ふき材料に全面的に剥離、ずれ、破損等が生じており、修理不能なもの	点
看板、給湯設備、屋上水槽等	12.5点 ①看板の仕上げ材料が剥落しているもの ②看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒しているもの ③看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落しているもの ④看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食しているもの			点
塀、擁壁	12.5点 次のいずれかの状態にあるもの ①高さ 1.2mを超える門、塀等(それ自体の高さが 1.2mを超えるもの)で、概ね 1/20 超の傾斜又は著しいひび割れ等が生じているもの ②高さ 2.0mを超える擁壁			点

部 位	部 位 別 危 険 度			評 点
	Aランク	Bランク	Cランク	
	等で、著しいひび割れ等が生じているもの ③2mを超える高さに存する門、塀等で概ね 1/20 超の傾斜又は著しいひび割れ等が生じているもの			
樹木	12.5 点 高木(樹高 3.0m以上の樹木をいう。)又は 2mを超える高さに存する樹木で、次のいずれかの状態にあるもの ①幹が自立困難な程度に腐朽又は破損しているもの ②根のほぼすべてが土地に定着していないもの			点
建築物の危険度 (部位別の危険度「評点」の合計)				点

2. 「敷地外及び第三者へ危害を及ぼすおそれ」の判定表

判 定 要 素	判 定
敷地周囲の状況から見た崩壊、落下による影響が敷地外及び第三者へ危害を及ぼすおそれ ※敷地外及び第三者へ危害を及ぼすおそれの範囲 ・人が通行する道路、通路 ・人が立ち入る公園、広場等 ・建築物、その庭又は駐車場 ・線路敷地、自動車のための交通の用に供する道路等 ・その他これらに類する地域住民の生命、身体又は財産に係るもの	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
(無い場合の理由)	

3. その他 (特記事項)

--

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

所在地	調査日	調査員
尾花沢市	年 月 日	

1. 建築物又は設備等の破損が原因で以下の状態にある。

状 態	該当 に○
吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	
浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている	

2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で以下の状態にある

状 態	該当 に○
ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	

3. その他（特記事項）

--

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

所在地	調査日	調査員
尾花沢市	年 月 日	

1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態	該当に○
景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。	
景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態ととなっている。	
地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	

2. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態	該当に○
屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	
多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	
看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	
立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	
敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	

3. その他（特記事項）

--

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

所在地	調査日	調査員
尾花沢市	年 月 日	

1. 立木が原因で、以下の状態にある。

状態	該当 に○
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	
立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。	

2. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態	該当 に○
動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ、蜂等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	

3. 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態	該当 に○
門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。	
屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者の通行を妨げている。	
屋根雪が下ろされないことにより、倒壊の危険、雪庇落下による通行者への危険が生じている。	
周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	